

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法65条の2、民事執行規則38条7項、31条の2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、口にチェックを入れてください。口にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室（079-281-3505）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月18日から 令和 8年 6月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月22日 午後 1時00分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 6月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市砥堀字三権上94番地、95番地2、95番地
4

建物の名称 ラヴィーナ砥堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 砥堀94番の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.79平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上94番

地 目 宅地

地 積 1122.73平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番1

地 目 宅地

地 積 88.84平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 147.89平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番4
地 目 宅地
地 積 78.75平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 姫路市砥堀字丁田172番1
地 目 宅地
地 積 337.06平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1・2・3・4・5
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 321485分の7425



物件明細書

令和 8年 4月10日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平尾良子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



- ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
 - 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市砥堀字三権上94番地、95番地2、95番地
4

建物の名称 ラヴィーナ砥堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 砥堀94番の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.79平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上94番

地 目 宅地

地 積 1122.73平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番1

地 目 宅地

地 積 88.84平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 147.89平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番4

地 目 宅地

地 積 78.75平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 姫路市砥堀字丁田172番1

地 目 宅地

地 積 337.06平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 321485分の7425



令和7年(ケ)第 122号
令和8年 1月26日受理
令和8年 3月11日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐藤 彰彦

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市砥堀字三権上94番地、95番地2、95番地
4

建物の名称 ラヴィーナ砥堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 砥堀94番の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.79平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上94番

地 目 宅地

地 積 1122.73平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番1

地 目 宅地

地 積 88.84平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番2

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 147.89平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番4

地 目 宅地

地 積 78.75平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 姫路市砥堀字丁田172番1

地 目 宅地

地 積 337.06平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 321485分の7425

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市砥堀94番地 ラヴィーナ砥堀401号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として所有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 7,500 円 修繕積立金 17,080 円 駐車場費 6,500 円	2026年1月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2025年1月分～2026年1月分 計 391,040 円
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答書によると、管理費等の滞納額に対しては年18.25%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。	
敷地権	符号1～5	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～5) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物内部については以下のとおり
 - ① 廊下からの部屋のドアに猫が出入りできるような小さな扉がある。ただ、壁クロス等に猫が引っかいたようなキズは特に見当たらなかった。
 - ② 壁クロスのシミや汚れがややひどく、床にも汚れが見られた。
 - ③ 北側の洋室にあるベッドにシミがあり、血痕のように見えたため姫路警察署に確認したところ事件性はないとのことであった。
 - ④ LDと南側の洋室には家財は少なかったが、北側の洋室2部屋には家財やごみ袋が多く残されていた。
- 3 債務者兼所有者へ照会したが、長期不在と思われ回答を得ることができなかった。

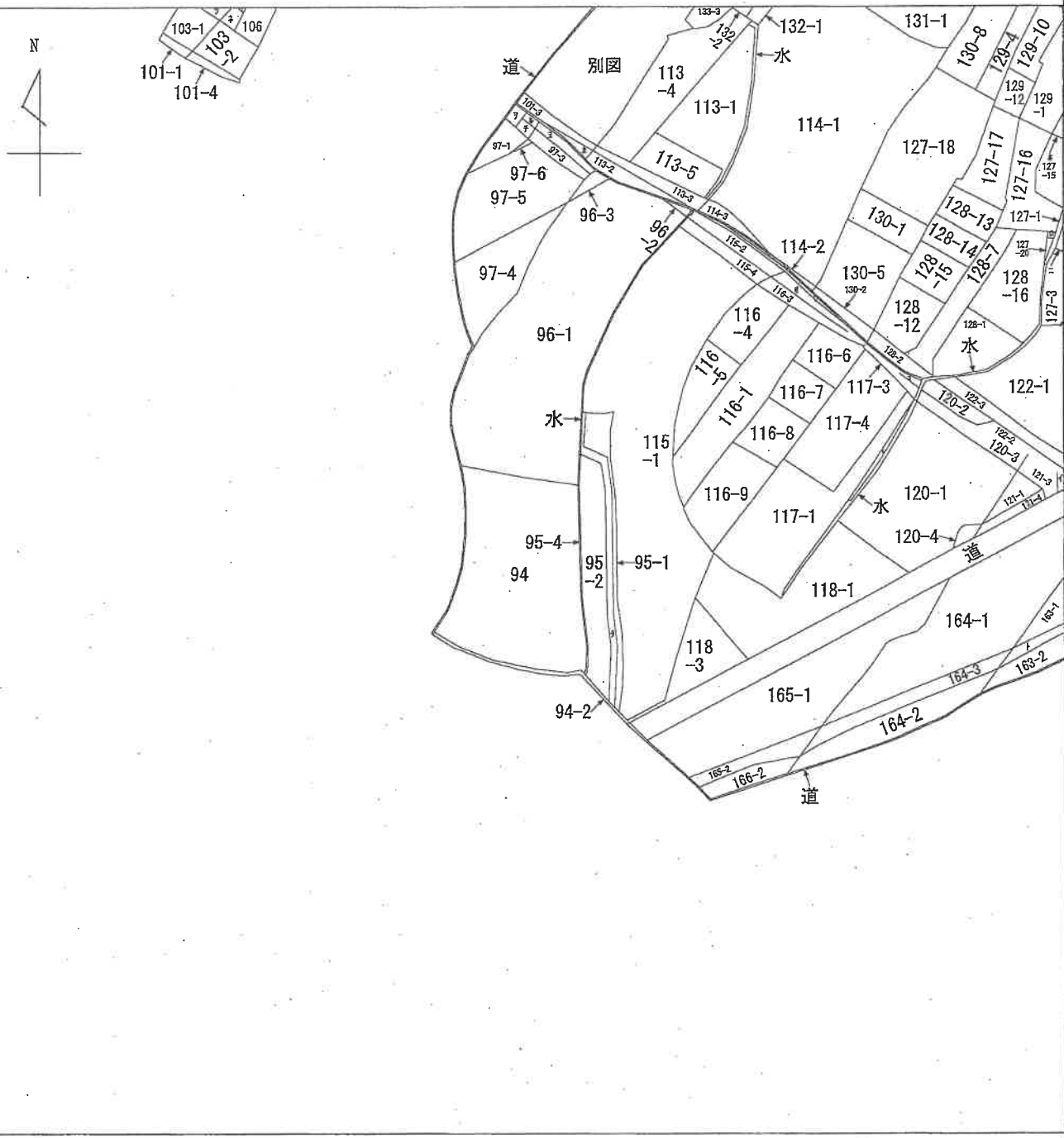
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月26日(月) 15:10-15:13 16:31-16:34	神戸地方法務局姫路支局	公函及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和8年1月27日(火) 16:18-16:30	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函(返信用110円のちに回収)
令和8年1月28日(水) 10:10-10:13	執行官室(電話発信)	管理会社から聴取調査
令和8年1月29日(木) 9:25-9:28	執行官室(電話発信)	管理会社から聴取調査
令和8年2月13日(金) 9:55-10:26	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和8年2月16日(月) 9:50-10:55	姫路警察署	姫路警察署員から聴取調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

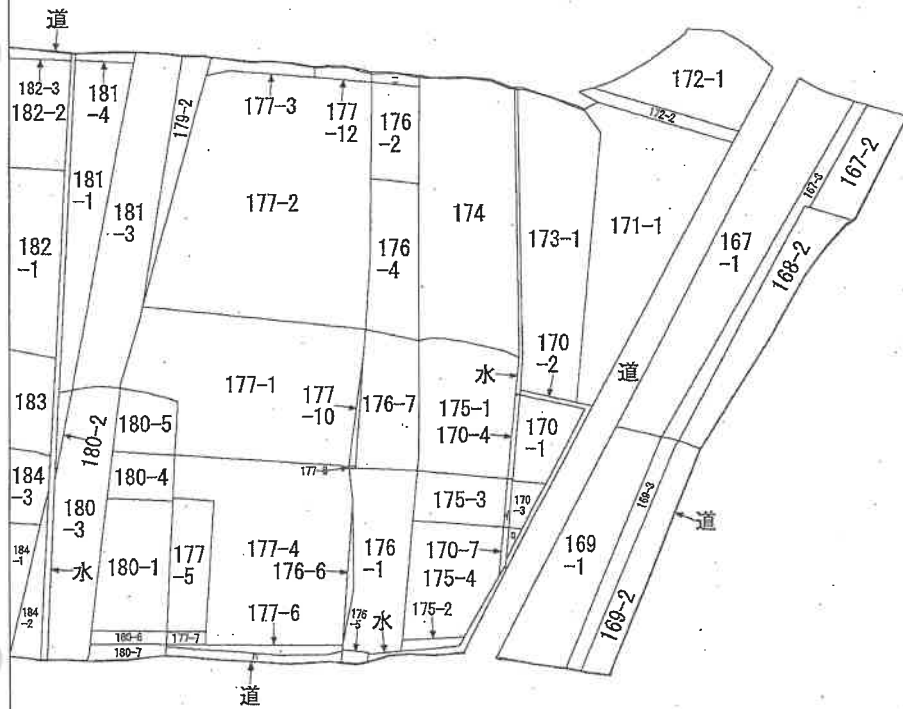
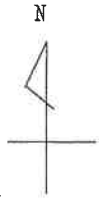
イ 121-2 ハ 127-5 ホ 129-13 ト 163-3 リ 116-2 ル 96-2
 ロ 127-19 ニ 127-9 ヘ 129-9 チ 98-3 ス 97-2 ッづく



請求部	所在	姫路市砥堀字三権上				地番	94番			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(6枚目)



請求部分	所在地 姫路市砥堀字丁田				地番	172番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日 (原図)			補記事項				

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

登記年月日：平成9年6月24日

新・後

地積測量図

地番 94番

土地の所在 姫路市延堀字三権上

H 9.6.24

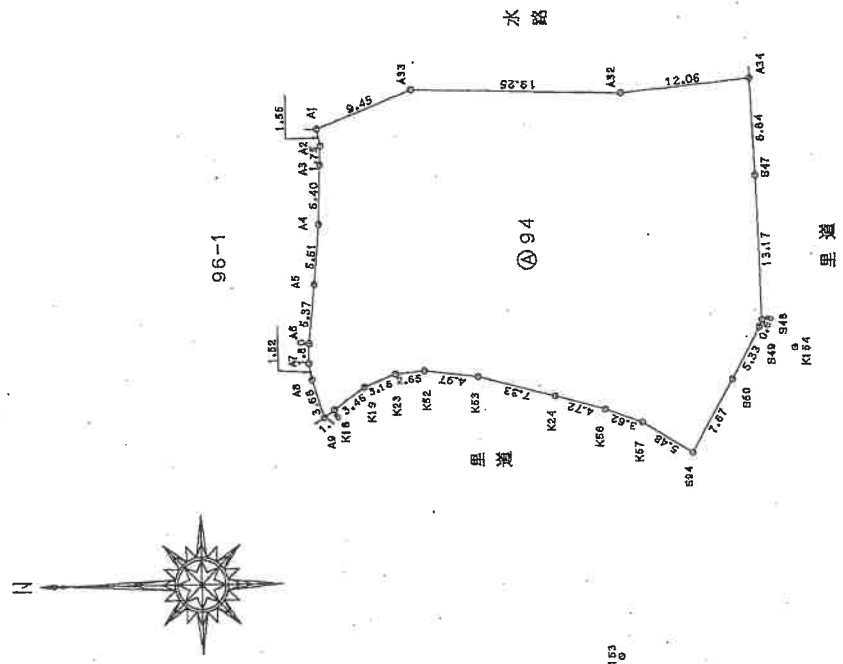
求積表

地番	①94	座標	Y	座標
測点名	X			
S94	-33.674		-25.449	
K27	-28.989		-22.645	
K56	-25.576		-21.390	
K24	-21.025		-20.131	
K53	-13.843		-18.259	
K52	-9.003		-17.675	
K23	-6.365		-17.931	
K19	-3.423		-19.091	
K18	-0.620		-21.122	
A9	0.321		-21.835	
A8	1.412		-18.343	
A7	1.708		-16.851	
A6	1.659		-15.048	
A5	1.090		-9.714	
A4	0.575		-4.231	
A3	0.396		1.163	
A2	0.320		4.429	
A1	0.643		7.865	
A33	-27.408		7.328	
A32	-39.405		8.523	
A34	-39.812		-0.309	
S47	-40.272		-13.471	
S48	-40.019		-14.106	
S49	-37.481		-18.795	
S50			2245.472867	
積面積			1122.7364335	
地積			1122.73	㎡

境界線の種類
 鉄
 須みペンキ
 マンホール
 測点名
 K23, K24, K52, K53, A1~A9
 K18, K19, K56, K57, S47~S50,
 S94, A32~A34
 K153, K154

参照点表

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
S94	K153	19.69 m	K154	13.50 m
S49	K153	32.60 m	K154	3.75 m



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成9年6月24日(作製)

209868

登記年月日：平成10年1月27日

新・後 95番

地積測量図

地番 95-95番2、3

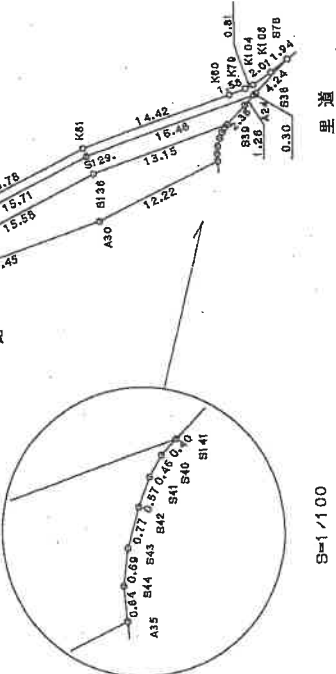
土地の所在 姫路市砥堀字三権上

H.O.C. 27

求積表

⑨95-2			⑩95-3		
地積名	X	Y	地積名	X	Y
S141	-41.524	12.704	A24	-44.775	14.351
S40	-41.166	12.523	S39	-43.651	13.781
S41	-40.814	12.231	S141	-41.524	12.704
S42	-40.437	11.901	S136	-39.373	12.926
S43	-39.992	11.175	S135	-32.837	11.237
S44	-39.679	10.561	S134	3.923	8.817
S45	-39.515	9.942	S172	11.256	7.785
A30	-27.356	8.730	S173	12.972	5.354
A31	2.087	9.273	S8	14.788	5.316
S11	3.967	5.914	A25	15.064	5.341
S9	5.602	5.719	K162	22.875	6.052
K151	5.763	5.602	A36	22.888	6.275
S2	7.560	5.493	A37	14.983	5.484
S4	11.159	9.391	S170.	12.222	9.367
S173	12.972	5.354	S127.	4.183	10.501
S172	11.256	7.785	S128.	-12.674	12.925
S134	-12.887	8.817	S129.	-28.295	14.629
S135	-23.373	11.237	借面積		204.381927
S136		12.926	面積		102.1909635
		295.794367	地積		102.19 m ²
		147.8971835			
		147.89 m ²			

⑩95-1	
公積	338.929145
合計面積	250.0881470
地積	88.8409980
地積	88.84 m ²



引照点表

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
A 24	K153	60.96 m	K154	30.35 m
S129	K153	58.52 m	K154	34.06 m

境界線の種類
 鉄
 刻みペンキ
 マンホール
 プレート

測点名
 K47, K81, K146, K147, K149, K150
 K79, K80, K104, K106
 K153, K154
 上記以外のすべての点

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

209866

(平成10年1月19日作製)

(加印図紙)

登記年月日：平成10年3月11日

前地番 95番4
後地番 95番4

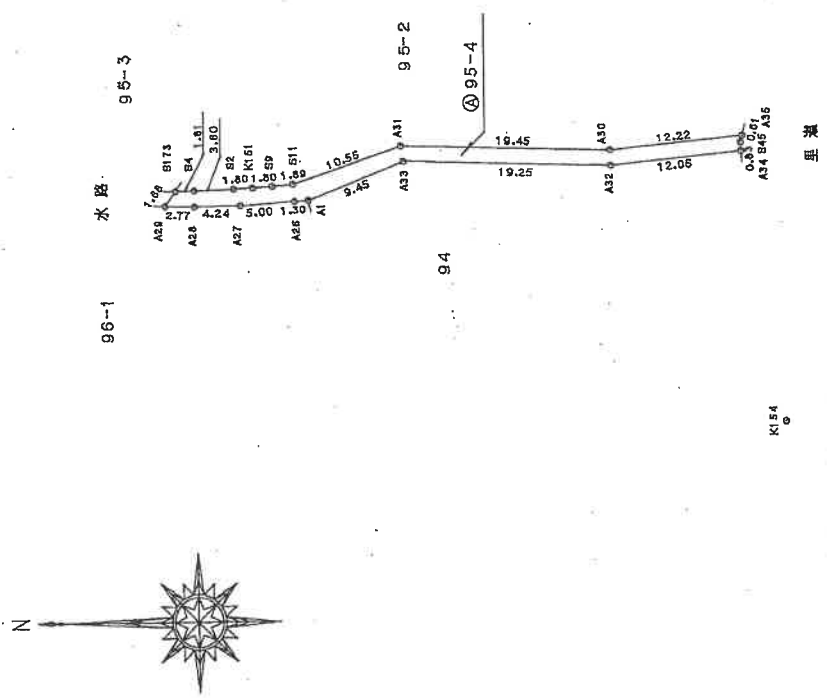
土地積測量図

土地の所在 姫路市延堀字三権上

103-11

求積表

測点名	X	Y	面積
①95-4			
A31	-39.405	8.523	
A32	-27.406	7.328	
A33	-8.162	7.865	
A1	0.643	4.429	
A26	1.941	4.341	
A27	6.927	3.973	
A29	11.170	3.924	
A28	13.940	3.982	
S173	12.972	5.354	
S4	11.159	5.391	
S2	7.560	5.493	
K151	5.763	5.602	
S9	3.967	5.719	
S11	2.087	5.914	
A31	-7.914	9.273	
A30	-27.356	8.730	
A35	-39.515	9.942	
S15	-39.359	9.355	
倍面積		157.511571	
面積		78.7557855	
地積		78.75	㎡



参照点表

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
A 34	K153	53.91 m	K154	24.79 m
A 35	K153	55.31 m	K154	26.17 m

境界線の種類
マンホール
測みベンチ

測点名
K153, K154
上記以外のすべての点

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成10年3月9日作成

209867

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成10年1月27日

新・後172番

地積測量図

172番

姫路市延福字丁田

土地の所在

求積表

地積名	X座標	Y座標
S175	-63.524	-0.496
S109	-44.291	-15.316
S108	-43.095	-13.587
S178	-62.388	1.279
前面積	102.111428	
后面積	51.057140	

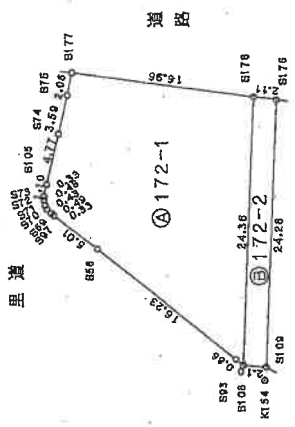
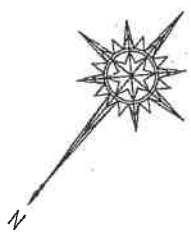
地積名	X座標	Y座標
K153	388.118421	51.057140
K154	337.0627070	337.06

境界線の種類
マンホール
プレート
測点名
K153, K154
上記以外のすべての点

引照点表

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
S108	K153	34.43 m	K154	2.38 m
S178	K153	57.55 m	K154	25.74 m

170.1.27



171-1

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	申請人	縮尺
		1/500

平成10年1月19日作製

210001

登記年月日：平成10年3月23日

260133

建築物各階平面図

家屋番号

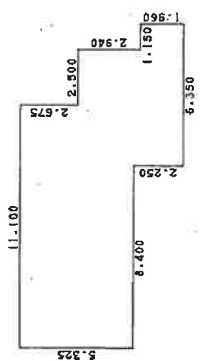
建築物所在 姫路市姫路寺三権上94番地、95番地2、95番地4

基礎

- 94-20/208
- 30/308
- 40/408
- 50/508
- 60/607
- 70/706

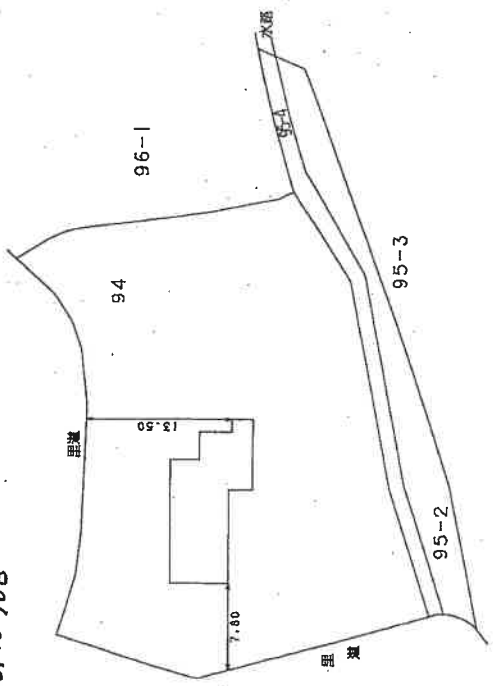
各階平面図

1階



採積数

2.675 x 11.100	=	29.692500
2.650 x 13.600	=	36.040000
0.290 x 5.200	=	1.508000
1.960 x 6.350	=	12.446000
合計		79.686500
採積積		79.68 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成10年3月16日作成

(印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成10年3月23日

公用

260152 4巻2

各階平面図

家屋番号 所屬401

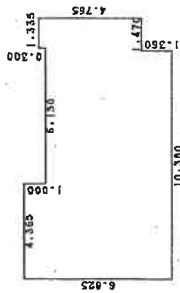
建築物の所在 姫路市苅垣字三權上94番地、95番地2、95番地4

建築物各階平面図

H1
10,
3,
2.3

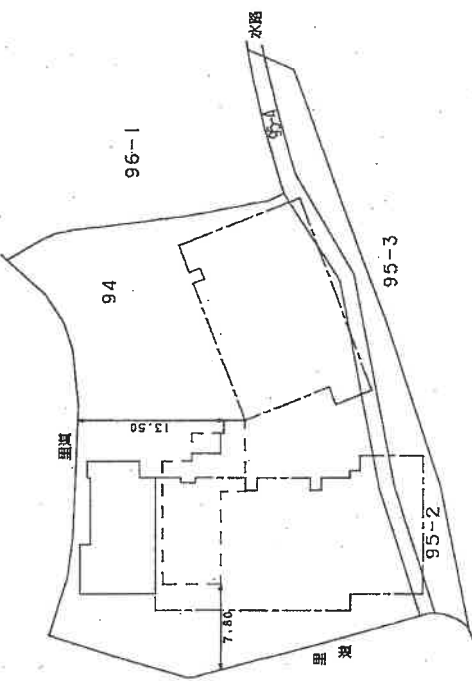


建築物の存する部分4階



求積表

6.825 x 4.365 =	29.79125
5.825 x 6.015 =	35.03775
4.465 x 0.135 =	0.602775
4.765 x 1.335 =	6.361275
合計	71.792550
床面積	71.79 m ²



建物番号 401

作製者

縮尺 1/250

平成10年3月16日作成

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(13 枚目)

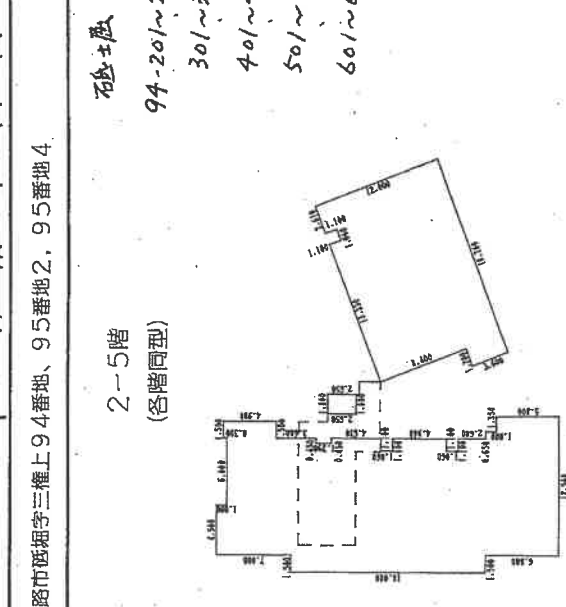
(個人用紙)

請求番号：20-9

(2/3)

260134 各階平面図 建物各階平面図

家屋番号
260134
建築物の所在
姫路市延福寺三権上94番地、95番地2、95番地4



2-5階
(各階同型)

基礎±0
94-201~208
301~308
401~408
501~508
601~607

6 階

床面積	床面積
18,000 x 1,500 =	27,000,000
24,800 x 9,400 =	233,120,000
8,300 x 1,100 =	9,130,000
4,940 x 1,100 =	5,434,000
9,440 x 1,100 =	10,384,000
6,800 x 0,650 =	4,420,000
4,540 x 1,500 =	6,810,000
5,800 x 1,350 =	7,830,000
3,600 x 1,700 =	6,120,000
12,000 x 13,330 =	159,960,000
10,900 x 1,060 =	11,554,000
12,000 x 2,610 =	31,320,000
2,650 x 1,800 =	4,770,000
合計	517,852,000
床面積	517.85 m ²

床面積	床面積
18,000 x 1,500 =	27,000,000
31,800 x 4,500 =	143,100,000
30,800 x 4,900 =	150,920,000
14,300 x 0,650 =	9,295,000
4,940 x 1,100 =	5,434,000
9,440 x 1,100 =	10,384,000
8,280 x 0,450 =	3,726,000
4,630 x 0,450 =	2,083,500
6,800 x 0,650 =	4,420,000
4,900 x 1,500 =	7,350,000
5,800 x 1,350 =	7,830,000
3,600 x 1,700 =	6,120,000
12,000 x 13,330 =	159,960,000
10,900 x 1,060 =	11,554,000
12,000 x 2,610 =	31,320,000
2,650 x 1,800 =	4,770,000
合計	585,266,500
床面積	585.26 m ²

作製者 XXXXXXXXXX 縮尺 1/500

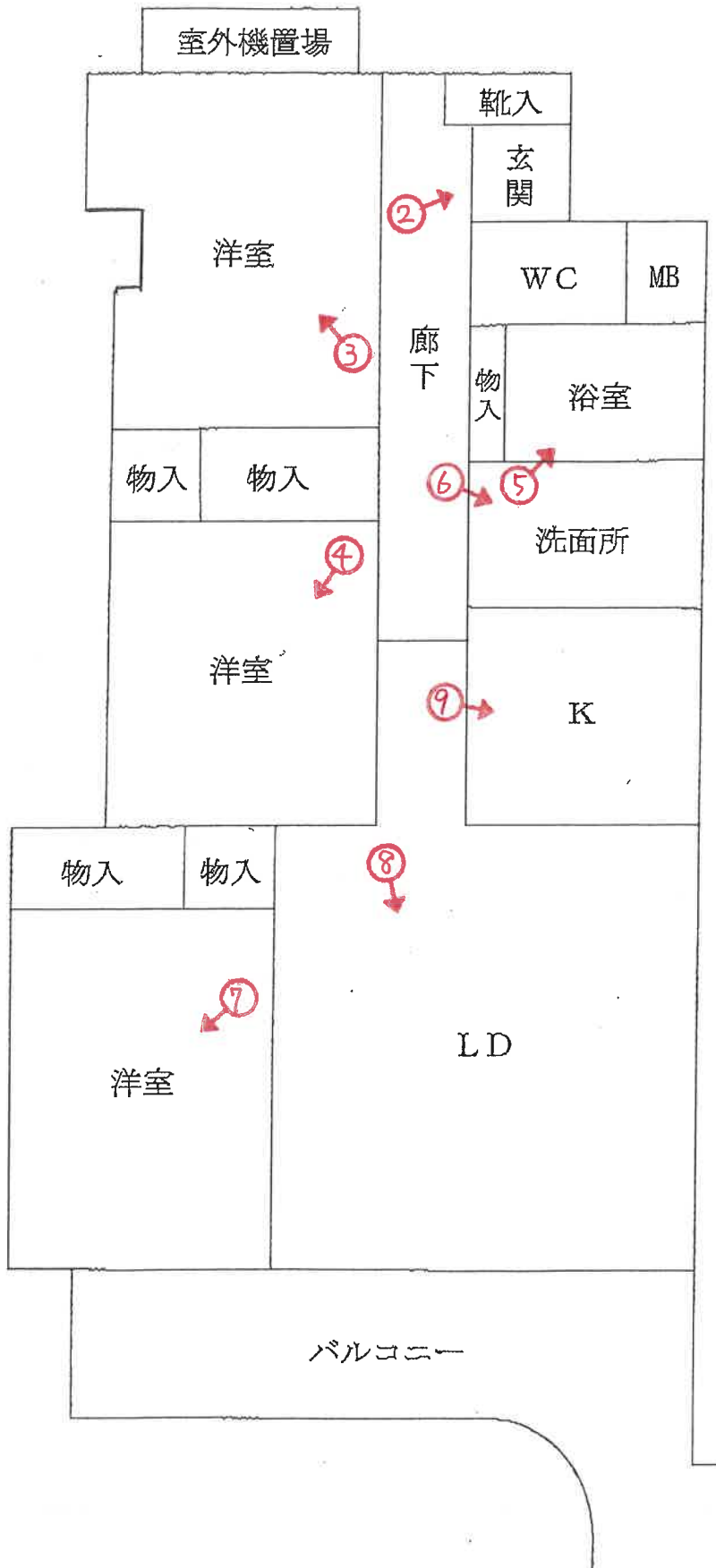
申請人 XXXXXXXXXX 縮尺 1/500

平成10年3月16日(作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)





1

南東方向から撮影



2



3

(16 枚目)



4



5



6



7



8



9

(18 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 122 号
令和 8 年 2 月 13 日 現地調査
令和 8 年 3 月 10 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡本朋美

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金5,320,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R線 砥堀駅の南東方 約500m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	事業所、作業所、店舗、ホテル等が混在する河川に近接する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 防火指定なし (法22条指定あり) 特別用途地区：大規模集客施設制限地区 宅地造成等工事規制区域 一部河川保全区域 立地適正化計画：居住誘導区域内
画地条件	合計登記数量1,775.27㎡の不整形な画地	
接面道路の状況	南東側 約5.5m市道 南西側 約2m通路 (建築基準法第43条第2項になりうる空地)	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染のリスクの可能性については完全には否定出来ないが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は市川に近接しており、河川区域との境界から20m間は河川保全区域に指定されている。 ・本件敷地内の符号1と5の間、及び符号2と3の間には姫路市が所管する水路が介在している。姫路市の回答によると、現在、敷地内の同水路上において、3か所の通路橋について占用許可を受けており、年額6,080円(190円/㎡)の占用使用料を徴収しているとのことである。 ・本件土地が存する付近は、最悪の場合、洪水による浸水が発生してその深さが5～10mになることが想定されている。また、この付近は河川からあふれた水の流れにより、木造住宅などが倒壊する危険性のある場所である。(兵庫県CGハザードマップより) 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラヴィーナ砥堀	
建物の用途	共同住宅 (総戸数45戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	平成10年3月3日 新築
	経過年数	28年程度
	経済的残存耐用年数	20年程度
構造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕様	屋根：ステンレス鋼板葺 外壁：磁器モザイクタイル貼・一部吹付タイル	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	抽選 (総台数46台)
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ラヴィーナ砥堀管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ株式会社
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和7年3月31日現在、 57,895,862円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・管理会社の回答によると、令和8年4月頃に大規模修繕工事が予定されているとのことである。 	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (401号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	71.79㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK (南西角部屋) バルコニー 南向き
仕 様	天井：クロス等 床：フローリング・カーペット等 内壁：クロス壁等 設備：- その他：-
保守管理の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管理費 月額 7,500円 駐車場費(月額6,500円) 修繕積立金 月額 17,080円 滞 納 額 あり (令和8年1月9日現在 391,040円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<p>◎上記滞納額の内訳は次の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理費97,500円 (令和7年1月～令和8年1月) ・修繕積立金222,040円 (令和7年1月～令和8年1月) ・駐車場費71,500円 (令和7年1月～11月、解約済) <p>◎上記の他に、令和7年1月～令和8年1月間の町内会費5,200円 (月額400円) の滞納がある。また、管理費等の滞納額に対しては年18.25%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。(以上、管理会社の回答より)</p> <p>◎室内は壁クロスのシミや汚れがややひどく、床にも汚れが見られた。</p> <p>◎北側の洋室2部屋には家財道具やゴミ袋等が多く残置されていた。</p> <p>◎廊下からの部屋のドアに猫が出入り出来るような小さな扉がある。</p> <p>◎北側の洋室にあるベッドに血痕のように見えるシミが見られたが、姫路警察署によると事件性はないとのことである。(現況調査報告書記載事項より)</p>

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価（共用部分含む）を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
280,000	71.79	—	0.31	6,230,000

イ 専有面積 : 登記記載面積

ウ 共用修正 : 共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 28年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 48年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}
× (1 - 観察減価 0.30) ≒ 0.31

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
51,400	0.81	1,775.27	0.90	7425 / 321485	1.00	1,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（姫路(県)-31）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
67,000 × 100.5 / 100 × 100 / 100 × 100 / 131 ≒ 51,400

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正 : 方位等 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100 / 101 × 100 / 100 × 100 / 130 × 100 / 100 ≒ 100 / 131

イ 個別格差 : 規模、形状、敷地内に水路が介在すること等 (0.81)

ウ 地積 : 合計登記記載数量

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

オ 敷地権割合 : 登記記載のとおり

カ 敷地権の種類 : 所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格 差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
6,230,000	1,540,000	0.92	7,150,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
0.92 と判定

2 比準価格の試算

(1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和7年 5月 79,000 円/㎡

B 令和7年 1月 150,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	79,000	100	100.0	100	100	100	115,000
		100	100	99	70	99	
B	150,000	100	100.0	100	100	100	117,000
		100	100	100	130	99	

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域格差修正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
116,000	0.92	71.79	7,660,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
101 千円 (3.0%)	315 千円	8.0%	3,938 千円 ≐ 3,940 千円	0.81629	3,216 千円 (97.0%)	3,317 千円 ≐ 3,320 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	840	840	827	827
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	840	840	827	827
	空室損失	△ 84	△ 84	△ 83	△ 83
	貸倒損失	△ 25	△ 25	△ 25	△ 25
	有効総収益	731	731	719	719
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	92	92	92	92
	長期計画修繕費	1,010	210	210	210
	公租公課	92	92	92	92
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	1,204	404	404
ウ 経費率 (%)		164.71	55.27	56.19	56.19
エ 有効純収益	ア-イ	△ 473	327	315	315
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 442	286	257	

(注) 設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。
 本件においては、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	7,150,000	1.00	7,150,000
②比準価格	7,660,000	1.00	7,660,000
③収益価格			3,320,000
④調整後の価格	7,310,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
7,310,000	1.00	0.80	0.91	5,320,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価(管理費等)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (姫路(県)-31)

所 在 : 姫路市砥堀字國包685番13

価 格 : 67,000円/m²

位 置 : JR線「砥堀」駅より道路距離460m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 141m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員6m市道に接面

用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地域の概要 : 戸建分譲住宅が主に見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地 : 符号1 32,797,188円 (×7,425/321,485)

符号2 2,595,194円 (×7,425/321,485)

符号3 4,320,162円 (×7,425/321,485)

符号4 2,300,445円 (×7,425/321,485)

符号5 9,846,196円 (×7,425/321,485)

建物 : 5,172,204円

第7 附属資料

1 対象不動産及び地価公示地等の位置図

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市砥堀字三権上94番地、95番地2、95番地
4

建物の名称 ラヴィーナ砥堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 砥堀94番の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.79平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上94番

地 目 宅地

地 積 1122.73平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番1

地 目 宅地

地 積 88.84平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番2

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 147.89平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 姫路市砥堀字三権上95番4

地 目 宅地

地 積 78.75平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 姫路市砥堀字丁田172番1

地 目 宅地

地 積 337.06平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 321485分の7425

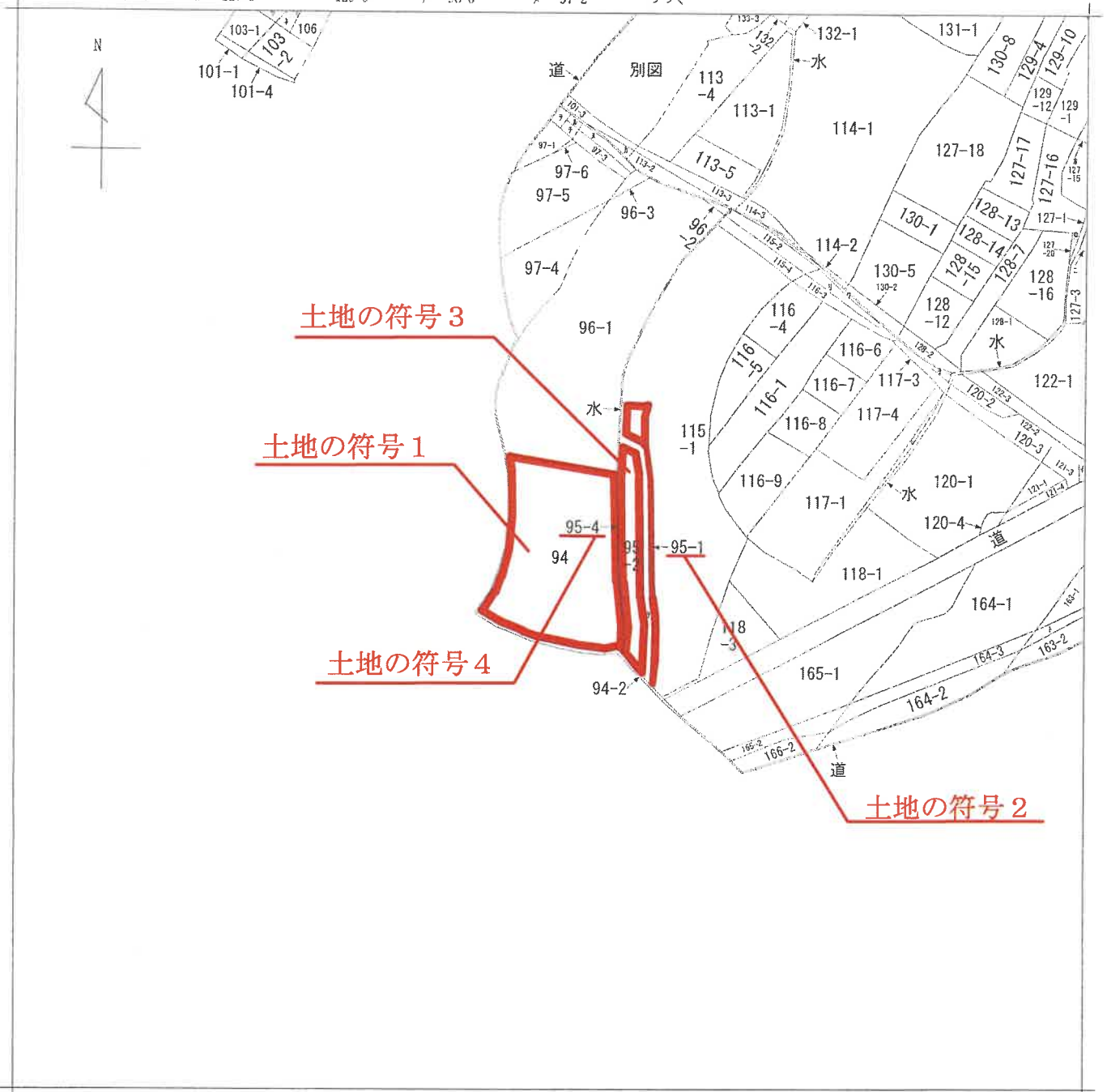
位置図

地理院地図
GSI Maps

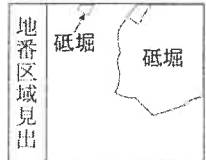


公 図 写 し

イ 121-2' ハ 127-5 ホ 129-13 ト 163-3 リ 116-2 ル 98-2
 D 127-19 ニ 127-9 ヘ 129-9 チ 98-3 ス 97-2 ッ 98-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	姫路市砥堀字三権上			地番	94番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局姫路支局管轄)

令和8年3月10日

神戸地方方法務局加古川支局

登記官

A 3版をA 4版に縮小

請求番号：19-1

(1/2)

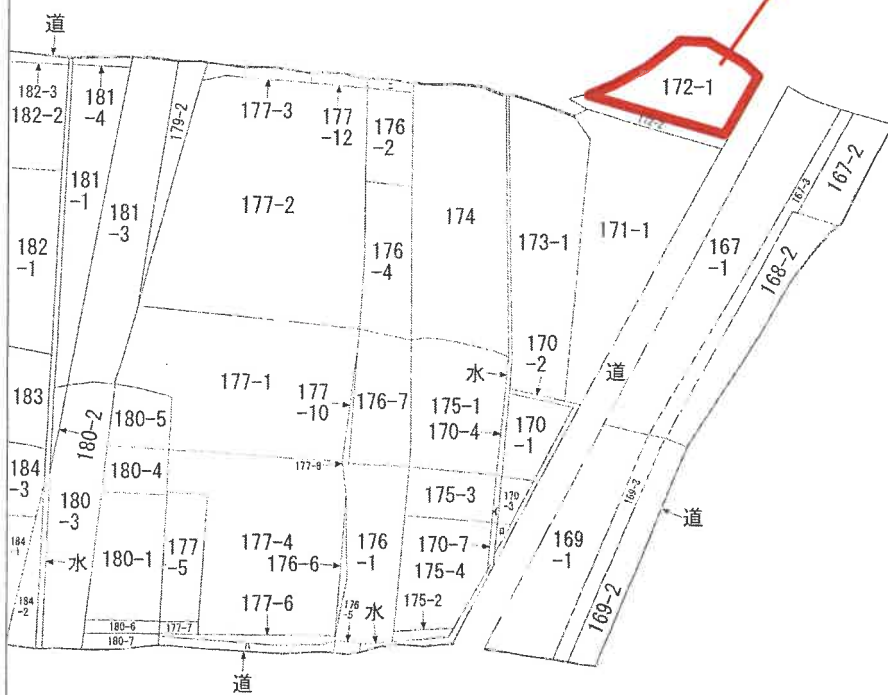


ヲ 99-3
カ 水
ヨ 101-2
タ 117-2
レ 95-3
ソ 117-5
ツ 水
ネ 107-1
ナ 107-2
ナ 108-2

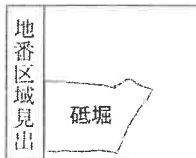
イ 170-5 ハ 177-11
ロ 170-6 ニ 176-3



土地の符号5



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	姫路市砥堀字丁田			地番	172番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局姫路支局管轄)

令和8年3月10日

神戸地方方法務局加古川支局

登記官

請求番号：19-3

(1/1)

A 3 版を A 4 版に縮小



登記年月日：平成9年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年11月25日 神戸地方検察庁姫路支局 登記官

新・後

地積測量図

地番 94番

土地の所在 姫路市延堀字三権上

求積表

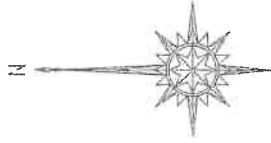
測点名	X	Y	座標
S94	-33.674	-25.449	
K57	-28.969	-22.645	
K56	-25.576	-21.390	
K24	-21.025	-20.131	
K53	-13.943	-18.259	
K52	-9.003	-17.675	
K23	-6.365	-17.931	
K19	-3.423	-19.091	
K18	-0.620	-21.122	
A9	0.321	-21.835	
A6	1.412	-18.343	
A7	1.708	-16.951	
A6	1.659	-15.048	
A5	1.080	-9.714	
A4	0.575	-4.231	
A3	0.396	1.168	
A2	0.320	2.915	
A1	0.643	4.420	
A33	-8.162	7.865	
A32	-27.406	7.528	
A34	-39.405	8.523	
S47	-39.812	-0.309	
S48	-40.272	-13.471	
S49	-40.019	-14.106	
S50	-37.481	-18.795	
総面積		2245.472867	
地積		1122.7364335	
		1122.73	㎡

境界線の種類
 仮
 刻みペンキ
 マンホール

測点名
 K23, K24, K52, K53, A1~A9
 K18, K19, K56, K57, S47~S50,
 S94, A32~A34
 K153, K154

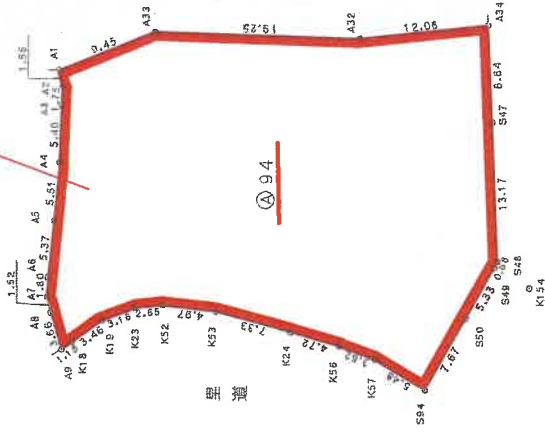
引照点表

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
S94	K153	19.69 m	K154	13.50 m
S49	K153	32.60 m	K154	3.75 m



土地の符号1

96-1



作製者 土地調査士

申請人

縮尺 1/250

(平成)9年6月2日(印)

(通印用紙)

請求番号：34-2

70%に縮小

登記年月日：平成10年1月27日

地積測量図

前地番 95後・新 95-195番2、3

土地の所在 姫路市砥堀字三権上

14 10、1、29

求積表

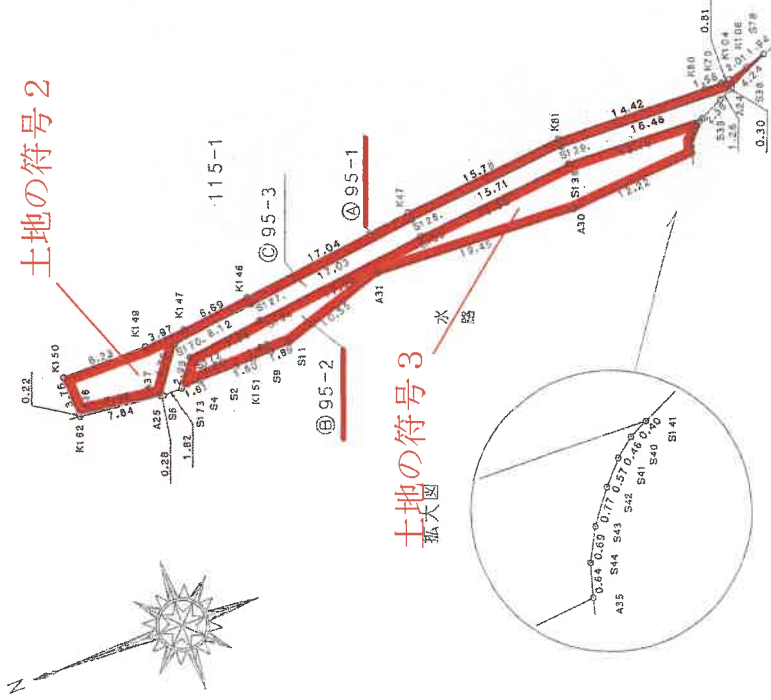
①95-2			②95-3		
地番	X座標	Y座標	地番	X座標	Y座標
S141	-41.524	12.704	A24	-44.775	14.351
S40	-41.166	12.523	S39	-43.651	13.781
S41	-40.814	12.231	S141	-41.524	12.704
S42	-40.437	11.801	S136	-28.373	12.926
S43	-39.992	11.175	S135	-12.887	11.237
S44	-39.679	10.561	S134	3.943	8.817
A35	-39.515	9.942	S172	11.256	7.785
A30	-27.356	8.730	S173	12.972	5.334
A31	-7.914	9.273	S66	14.766	5.341
S11	2.087	5.914	A25	22.875	6.052
S9	3.967	5.719	K162	22.888	6.275
K151	5.763	5.602	A36	14.963	5.484
S4	7.560	5.493	A37	12.222	9.367
S173	11.159	5.391	S170.	4.183	10.501
S172	12.972	5.354	S127.	-12.674	12.925
S134	11.256	7.785	S128.		
S135	3.943	8.817	S129.	-28.295	14.629
S136	-12.887	11.237			
	-28.373	12.926			
		295.794367			204.381927
		147.8971835			102.1909635
		147.89			102.19

公積	338.928145
合計面積	250.0861470
残地	88.84

境界線の種類	測点名
鉄	K47, K81, K146, K147, K149, K150
刻みペンキ	K79, K80, K104, K106
マンホール	K153, K154
プレート	上記以外のすべての点

引照点表

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
A 24	K153	60.96 m	K154	30.35 m
S129	K153	58.52 m	K154	34.06 m



S=1/100

0 K153

0 K154

作製者 土積測量士 茂屋株式会社 (印)

申請人

209856

縮尺 1/500

令和7年1月25日 神戸地方裁判所 登記官

登記官

登記年月日：平成10年3月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年11月25日 神戸地方方法務局姫路支局 登記官

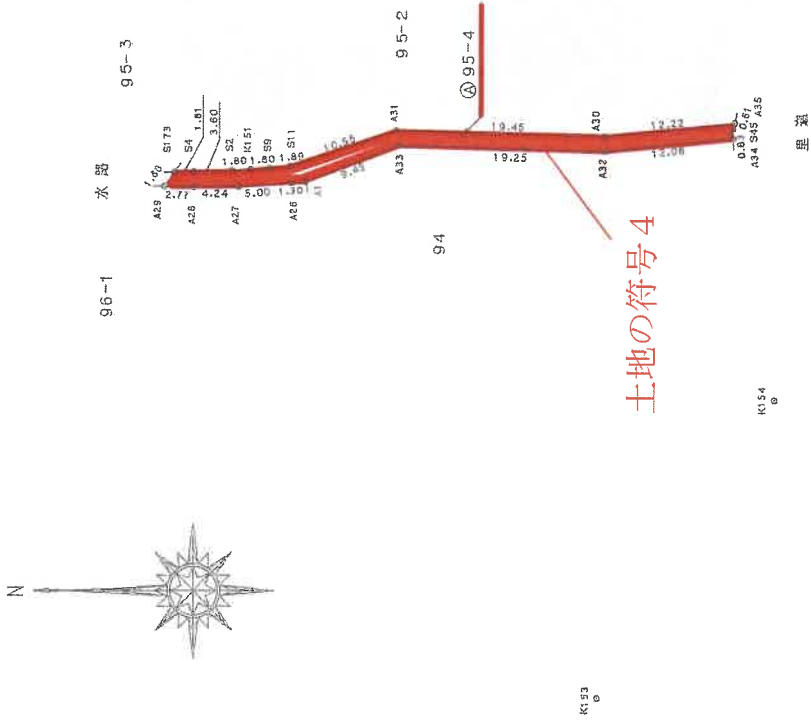
兼図
 土地積測所在図

地番 95番4

土地の所在 姫路市西堀字三権上

求積表

測点名	X	Y	面積
A34	-39.405	8.523	
A32	-27.406	7.328	
A33	-8.182	7.865	
A1	0.643	4.429	
A26	1.941	4.341	
A27	6.927	3.973	
A28	11.170	3.924	
A29	13.940	3.982	
S173	12.972	5.354	
S4	11.159	5.391	
S2	7.560	5.493	
K151	5.763	5.602	
S9	3.987	5.719	
S11	2.087	5.914	
A31	-7.914	9.273	
A30	-27.356	8.730	
A35	-39.515	9.942	
S45	-39.359	9.355	
積面積		157.511571	
地積		78.75㎡	



土地の符号4

参照点表

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
A 34	K153	53.91 m	K154	24.79 m
A 35	K153	55.31 m	K154	26.17 m

境界線の種類 マンホール
 測点名 K153, K154
 測点の位置 上記以外のすべての点

作製者 土地調査士 家園調査士

申請人

縮尺 1/500

(平成)10年3月9日(作製)

209867

(植印図研)

登記年月日：平成10年1月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月25日 神戸地方気象観測支庁

登記番

請求番号：34-7

地積測量図

前172 後・新

地番 172番2

土地の所在 姫路市砥堀字丁田

求積表

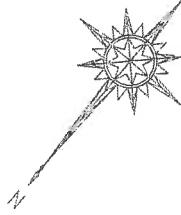
測点名	X座標	Y座標
S175	-63.524	-0.496
S109	-44.291	-15.316
S108	-43.095	-13.587
S178	-62.388	1.279
積面積	102.11428	
地積	51.0557140	
地積率	51.05 m ²	

地番	前172-1	388.118421
会社面積		51.0557140
換地積		337.0627070
換地積率		337.06 m ²

境界線の種類 マンホール
プレート
測点名 K153, K154
上記以外のすべての点

参照点表

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
S108	K153	3.4.43 m	K154	2.3.8 m
S178	K153	57.55 m	K154	25.74 m



土地の符号5

K153

171-1

作製者

土地測量士

登録

(印) (印)

平成10年1月19日作製

申請人

210001

縮尺 1/500

70%に縮小

登記年月日：平成10年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方支務局姫路支局管轄）
令和8年3月10日 神戸地方支務局加古川支局

登記官

260133

家屋番号

建築物の所在 姫路市延和字三權上94番地、95番地2、95番地4

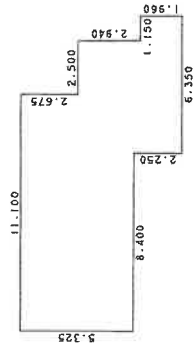
各階平面図

建築物各階平面図

基礎

- 94-20/208
- 30/308
- 40/408
- 50/508
- 60/607
- 70/706

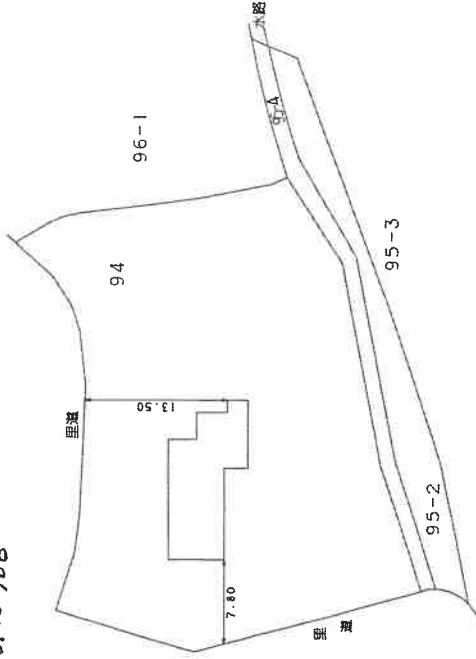
1階



求積表

- 2.675 x 11.100 = 29.692500
- 2.650 x 13.600 = 36.040000
- 0.250 x 5.200 = 1.300000
- 1.960 x 6.350 = 12.446000

合計 79.686500
 床面積 79.68 m²



作製者

士務員

家屋

(印)

縮尺 1/250

成10年3月16日作製

申請人

1/500

登記年月日：平成10年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方法務局姫路支局管轄)
令和8年3月10日 神戸地方法務局加古川支局

登記簿

請求番号：19-2
(2/3)

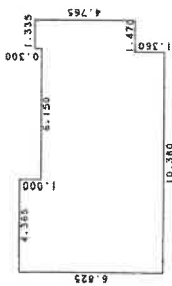
各階平面図

建築物平面図

260152 94巻?

家屋番号 邸地401

建築物の所在 姫路市砥部字三權上94番地、95番地2、95番地4

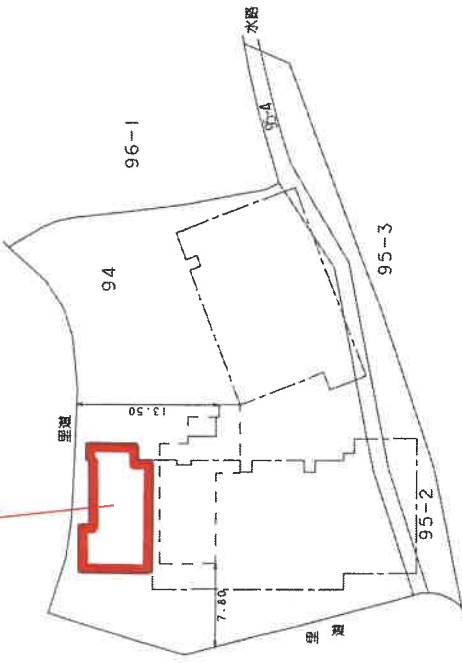


求積表

6.825 x 4.365	29.791125
5.825 x 6.015	35.037375
4.465 x 0.135	0.602775
4.765 x 1.335	6.361275
合計	71.792550
求積額	71.79 m ²

物件1

建築物の存する部分4階



建物番号 401

作製者

土地調査士
家屋調査士

(印)

縮尺 1/250

平成10年3月16日作成

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

登記年月日：平成10年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方支務局 姫路支局管轄）
令和8年3月10日 神戸地方支務局加古川支局 登記官

260134

各階平面図

建物各階平面図

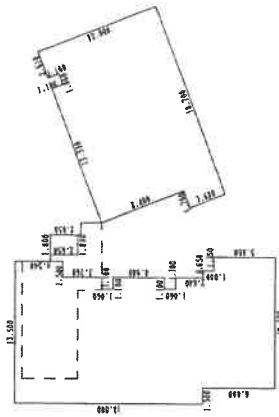
家屋番号

建築物の所在

姫路市砥部字三権上94番地、95番地2、95番地4

区

6階



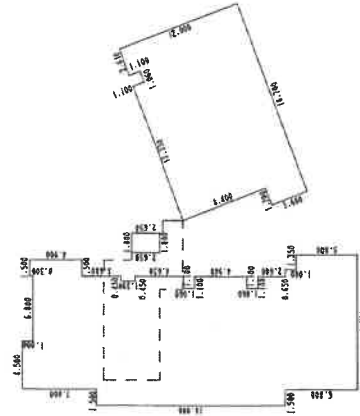
求積表

18.000 x 1.500	=	27.000000
24.800 x 9.400	=	233.120000
6.300 x 9.100	=	57.270000
4.940 x 1.100	=	5.434000
9.440 x 1.100	=	10.384000
6.800 x 0.650	=	4.420000
4.540 x 1.500	=	6.810000
5.800 x 1.350	=	7.830000
3.600 x 1.700	=	6.120000
12.000 x 13.330	=	159.960000
10.900 x 1.060	=	11.554000
12.000 x 2.610	=	31.320000
2.650 x 1.800	=	4.770000
合計		517.852000
床面積		517.85 ㎡

礎土層

2~5階
(各階同型)

- 94-201~208
- 301~308
- 401~408
- 501~508
- 601~607



求積表

18.000 x 1.500	=	27.000000
31.800 x 4.500	=	143.100000
30.800 x 4.900	=	150.920000
14.300 x 0.650	=	9.295000
4.940 x 1.100	=	5.434000
9.440 x 1.100	=	10.384000
8.280 x 0.450	=	3.726000
4.630 x 0.450	=	2.083500
6.800 x 0.650	=	4.420000
4.900 x 1.500	=	7.350000
5.800 x 1.350	=	7.830000
3.600 x 1.700	=	6.120000
12.000 x 13.330	=	159.960000
10.900 x 1.060	=	11.554000
12.000 x 2.610	=	31.320000
2.650 x 1.800	=	4.770000
合計		585.266500
床面積		585.26 ㎡

作製者

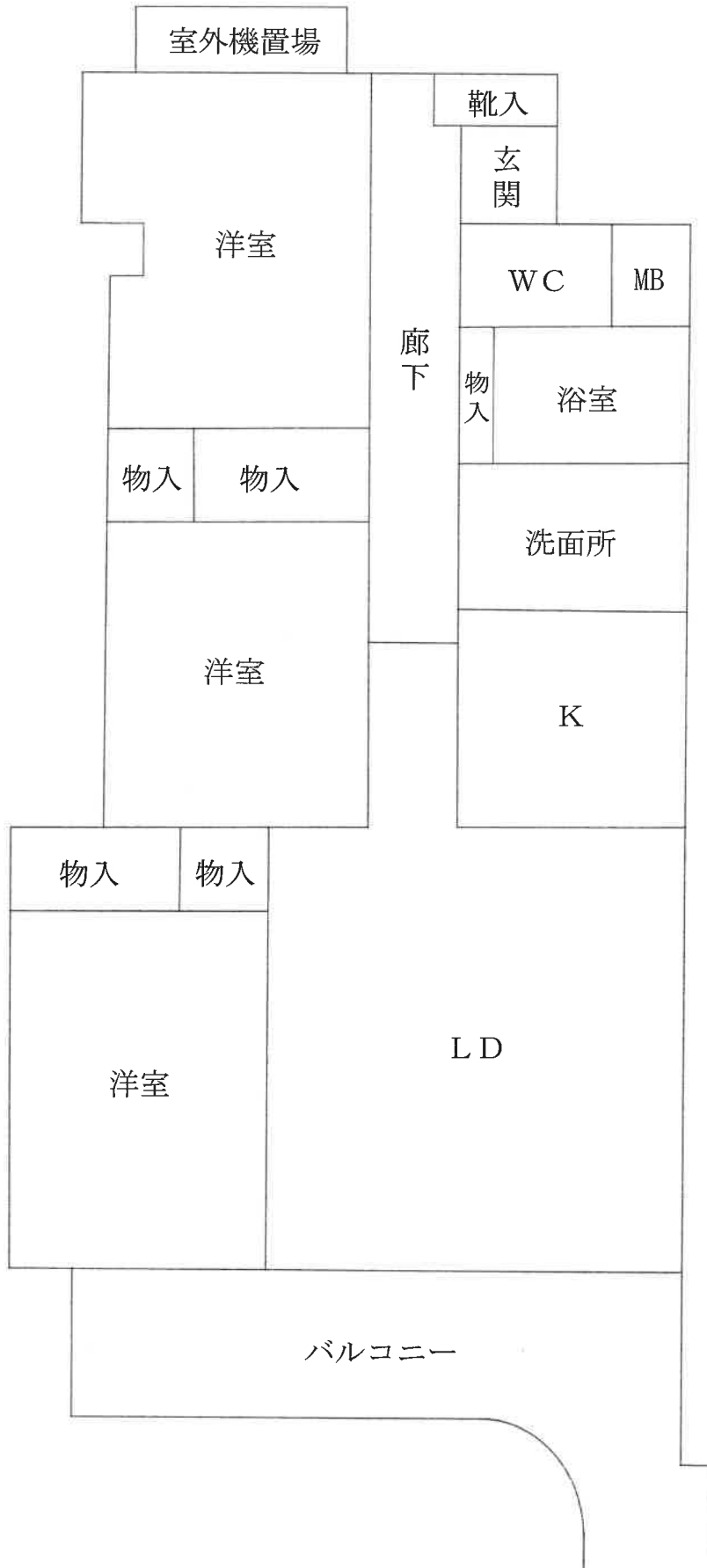
土地家屋
(印)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

平成10年3月16日作製



現況写真
(対象物件を含む一棟の建物)



現況写真

(対象物件を含む一棟の建物)

