

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、入札が無効となる場合がありますので、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、□にチェックを入れてください。□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 7月28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 8月20日から 令和 8年 8月27日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 2日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 9月30日 午後 1時00分 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 7月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,440,000 8,352,000	一括	2,088,000	80,367	20,028
1	2,310,000				
2	390,000				
3	7,740,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 | | |
| | 地 番 | 78番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 113.44平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 | | |
| | 地 番 | 79番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 18.81平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目78番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 78番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 50.51平方メートル | |
| | | 2階 | 48.02平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

なし

《 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、関係者の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 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 | | |
| | 地 番 | 78番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 113.44平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 | | |
| | 地 番 | 79番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 18.81平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目78番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 78番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 50.51平方メートル | |
| | | 2階 | 48.02平方メートル | |



令和7年(ケ)第126号
令和8年2月24日受理
令和8年3月**13**日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 | |
| | 地 番 | 78番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 113.44平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 | |
| | 地 番 | 79番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 18.81平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目78番地2 | |
| | 家屋 番号 | 78番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 50.51平方メートル |
| | | 2階 | 48.02平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市白浜町宇佐崎北3丁目78番地2	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所支部 令和年()第号 保管開始日 令和年月日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■姫路市役所 (書面回答要旨)	物件1、2の土地に接する水路（地番80）について照会のあった件についての回答は次のとおりです。 1 占有使用許可の可否について、姫路市河川等管理条例の規定に基づき本市の許可が必要な法定外公共物（水路）です。 2 必要な使用料、本件における使用許可を受けている者の氏名、期限、更新日など参考となる事項については次のとおりです。 許可番号 H23-09485 許可期間 令和3年4月1日から令和8年3月31日 許可物件 通路橋（間口5m、占有面積6㎡） 使用料 免除 ※ 特定の個人を識別することができる情報については、姫路市情報公開条例に準じて未回答とします。 ※ 許可期間が令和8年3月31日となっており、同年2月28日までに河川等占有許可に係る継続申請手続きが必要となります。手続きがなされない場合においては、許可が失効となります（継続申請のご案内は、同年1月30日付で占有者あて送付しています）。 ※ 使用料について、当該許可は本市が規定する免除規定に該当しているため申請に基づき免除となっていますが、免除規定に該当しない場合については、年額1,140円の使用料が賦課されます。 ※ 占有者が変更となる場合は、許可期間内において名義変更届を提出してください。
執行官の意見	
1 本件土地の形状等は、現地調査の結果から、2枚目記載のとおりと認められる。土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートなどは確認できなかった。 2 本件建物の占有状況等は、立入調査の結果、債務者兼所有者の氏が表示された表札が確認できたことや債務者兼所有者宛の郵便物が確認できた状況などから2枚目記載のとおりと認めた。 3 建物の状態は、建付けの悪い箇所があったこと、クロスの剥がれがあったことのほか、経年程度の劣化があるものと思われる。 また、太陽光パネルが設置されている。 4 犬が1匹飼われている。 5 本件土地と公道との間の水路（地番80）に通路橋が架けられており、その占有許可関係については関係人の陳述のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月24日（火） 9:30 ～ 9:41	神戸地方法務局姫路支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和8年2月25日（水） 14:13 ～ 14:41	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日通知書投函
令和8年2月25日（水） ～	執行官室	姫路市役所に照会書送付（水路占用関係）
令和8年3月11日（水） 14:35 ～ 15:10	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
～		
～		
～		
～		
（特記事項） ☐ 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。 ☒ 令和8年3月11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。 ☐ 令和年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

1 72
73

(座標値種別：図上測定)

+34756.046



地区外

-134371.990

219

地区外

74

65

64-4

75

64-1

61

50

51

52

53-2

53-3

54-2

54-3

55

56

46

47-2

47-1

48-2

48-1

53-1

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

登記年月日：平成18年4月26日

前 78 後 78-2, 78-3, 78-4
地 番 78-1~4
土地の所在 姫路市白浜町字佐崎北三丁目

地積測量図

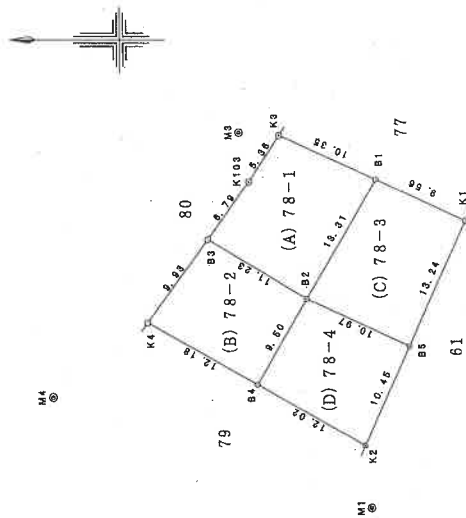
表 開 表

地 番 (A) 78-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
B2	520.202	495.237	-5.732	-2981.797864
B3	529.848	500.995	11.267	5969.797416
K103	525.867	506.504	9.957	5251.833729
K3	522.803	510.982	0.223	116.607389
B1	513.464	508.727	-15.745	-8084.490680
合 計				271.949970
合計面積				135.9749850
地 積			㎡	135.97
			坪	41.13

地 番 (B) 78-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
K4	535.653	492.946	13.958	7476.784154
B3	529.848	500.995	2.291	1213.881768
B2	520.202	495.237	-13.958	-7260.979516
B4	525.010	487.037	-2.291	-1202.797910
合 計				226.886495
合計面積				113.4442480
地 積			㎡	113.44
			坪	34.31

地 番 (C) 78-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
B5	510.195	490.729	-7.562	-3858.094590
B2	520.202	495.237	15.998	8322.191596
B1	513.464	506.727	7.562	3882.814758
K1	504.748	502.799	-15.998	-8074.958504
合 計				271.953270
合計面積				135.9766350
地 積			㎡	135.97
			坪	41.13

地 番 (D) 78-4				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
K2	514.494	481.204	-3.692	-1899.511848
B4	525.010	487.037	14.033	7367.465330
B2	520.202	495.237	3.692	1920.585794
B5	510.195	490.729	-14.033	-7159.566435
合 計				228.972831
合計面積				114.4864155
地 積			㎡	114.48
			坪	34.63



引 照 点 表

M1	
X座標	513.905
Y座標	475.275
M2	
X座標	499.208
Y座標	507.649

境界線の種類

点 名	杭 種 別
K1	金属標
K4	金属標
K2	金属標
K3	金属標
K103	金属標
B1	金属標
B2	金属標
B3	刻み(赤ペンキ)
B4	刻み(赤ペンキ)
B5	刻み(赤ペンキ)

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成18年4月20日(作製)

(加印図章)

505592

平成18年4月26日登記

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 79 後・新 79-1, 79-2, 79-3, 79-4 地 積 測 量 図

地 番 79-1~4

土地の所在 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目

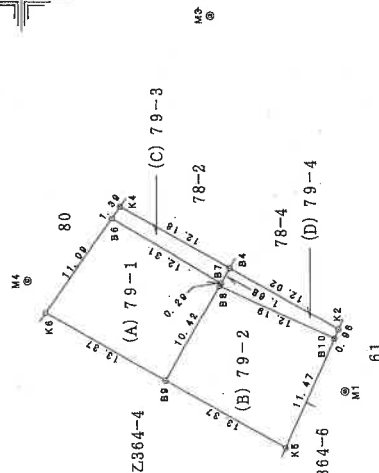
求 積 表

地 番	(A) 79-1			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1 Xn · (Yn+1-Yn-1)
B6	536.482	491.813	2.769	1485.519658
	B7	525.861	485.585	-6.481 -3408.105141
B8	525.010	485.332	-9.249	-4865.066490
B9	531.285	476.336	-2.516	-1336.713060
K6	542.982	482.816	15.477	8403.732414
合 計				279.366381
合計面積				139.6831905
地 積				139.68 ㎡
坪				42.25 坪

地 番	(B) 79-2			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1 Xn · (Yn+1-Yn-1)
B6	525.010	485.332	3.987	2097.201870
B10	514.890	480.323	-15.477	-7968.952530
K5	519.583	469.855	-3.987	-2071.601343
B9	531.285	476.336	15.477	8222.697945
合 計				279.345942
合計面積				139.6729710
地 積				139.67 ㎡
坪				42.25 坪

地 番	(C) 79-3			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1 Xn · (Yn+1-Yn-1)
K4	535.663	492.946	-4.776	-2558.326488
B4	525.010	487.037	-7.361	-3864.588610
B7	525.861	485.585	4.776	2511.512136
B6	536.482	491.813	7.361	3949.044002
合 計				37.631040
合計面積				18.8155200
地 積				18.81 ㎡
坪				5.69 坪

地 番	(D) 79-4			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1 Xn · (Yn+1-Yn-1)
B4	525.010	487.037	-4.381	-2300.068810
K2	514.484	481.204	-6.714	-3454.312716
B10	514.890	480.323	4.128	2125.465920
B8	525.010	485.332	5.262	2767.864520
B7	525.861	485.585	1.705	896.593005
合 計				35.542019
合計面積				17.7710095
地 積				17.77 ㎡
坪				5.37 坪



引 照 点 表

M1	マンホール中心		
X座標	513.905	Y座標	475.275
M2	マンホール中心		
X座標	499.208	Y座標	507.649

境界標の種類

点 名	抗 種 別
K2	金属標
K4	金属標
K5	刻み (赤べ、ンキ)
K6	金属標
B4	金属標
B6	刻み (赤べ、ンキ)
B7	金属標
B8	金属標
B9	刻み (赤べ、ンキ)
B10	刻み (赤べ、ンキ)

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

(縦印面線)

平成18年5月25日作成

505593

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23年11月24日

建築物図面

家屋番号 78番2.

建物の所在 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目78番地2

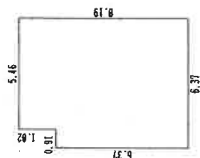
1階

求積表

6.37 x 6.37	=	40.57690
5.46 x 1.82	=	9.93720
計		50.51410

床面積

50.51 m²



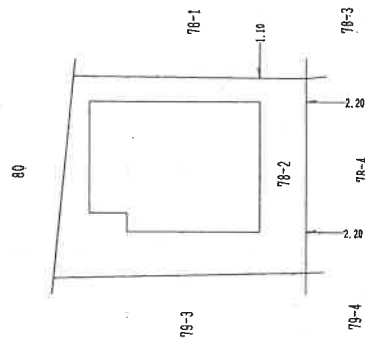
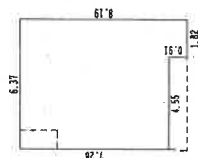
2階

求積表

1.82 x 0.91	=	1.65620
6.37 x 7.28	=	46.37360
計		48.02980

床面積

48.02 m²



作成者

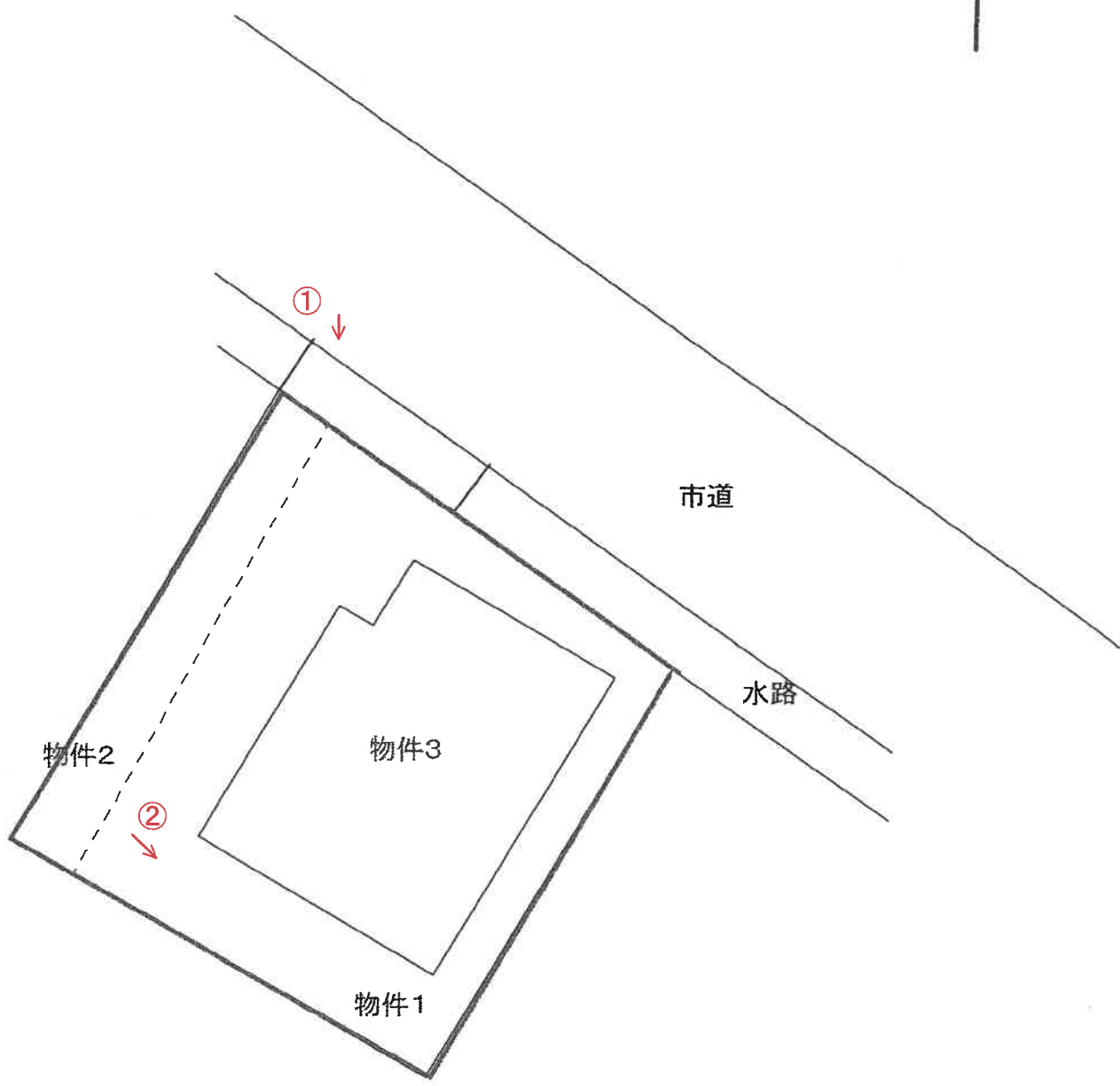
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

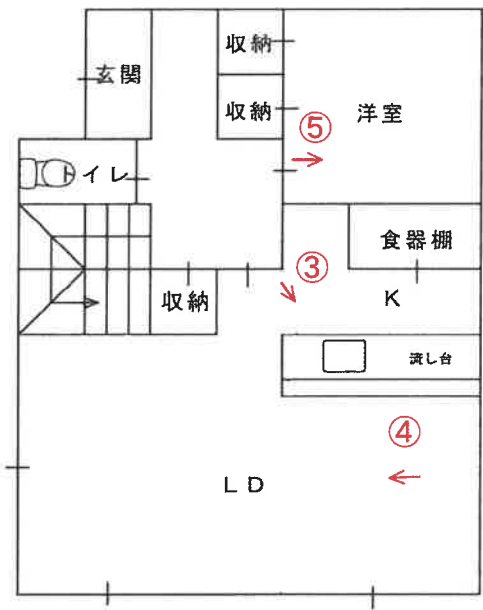
物件配置略図



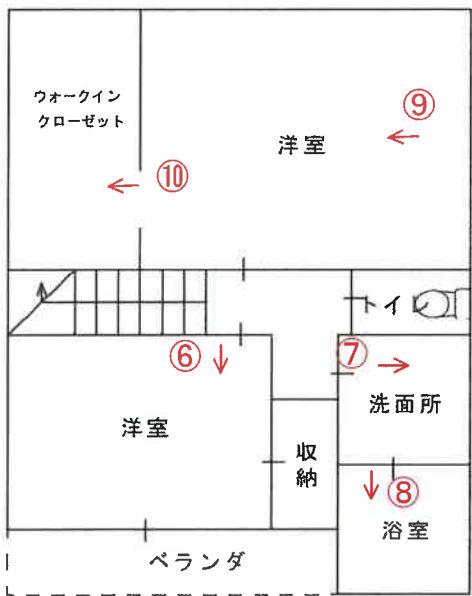
写真撮影位置方向

令和7年(ケ)第126号

建物間取図



1 階



2 階

↑ 写真撮影位置方向

令和7年(ケ)第126号



No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

No. _____

No. _____

令和 7 年 (ケ) 第 126 号
令和 8 年 3 月 11 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 20 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,310,000円
物件2(土地)	金390,000円
物件3(建物)	金7,740,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
	特 記 事 項		
	・ 特になし		

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（物件1、物件2）

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 白浜の宮駅の北東方 約650m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	山陽電鉄沿線北側に広がる戸建住宅地域。西側直線距離約20m に大規模な工場が存する。	
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 工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 特別工業地区
画 地 条 件	規模 132.25 m ² の ほぼ整形地 間口約11m 奥行約12m	
接面道路の状況	北側 約4.5m市道 ※本件土地と市道の間に幅約1.5mの水路が介在し、幅約5mの コンクリート製の通路橋が設置されている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2は物件3建物の敷地。	
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	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、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	・ 特別工業地区内においては、同条例の別表に掲げる事業を営む 工場の用途に供するための建築物又は同表第15号に規定する用 途に供するための工作物を建築又は築造してはならない。と なっており、一定の種類の工場の建築が制限されている。 ・ 本件土地と市道の間に介在する水路についての占用許可につい ては、下記の通り姫路市役所から回答を得た。 許可番号 H23-09485・許可期間令和3年4月1日～令和8年3月31 日 物件通路橋（間口5m、占用面積6m²）・使用料 免除	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物
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23年11月21日 新築 経過年数 14 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・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、アスベスト含有建材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。 ・本件建物は築後14年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化が見受けられたほか、内壁のクロスに若干の剥がれ等がみうけられた。 ・ソーラーパネル ・室内でペット（小型犬）を飼育していた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	64,700	1.00	113.44	0.90	6,610,000
2	64,700	1.00	18.81	0.90	1,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路-1）

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/㎡)
 $75,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/116 \div 64,700$

◇ 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：不 要 (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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/116$

イ 個別格差：特になし (1.00)

ウ 地 積：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

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、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。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	170,000	98.53	0.43	7,200,000
				計 7,200,000

ウ 現価率

経過年数14年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数29年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.43$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	6,610,000	0.50	法定地上権	3,310,000
2	1,100,000	0.50	法定地上権	550,000
計				3,860,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,610,000	-3,310,000		1.00	0.70	2,310,000
2	1,100,000	-550,000		1.00	0.70	390,000
3	7,200,000	+3,860,000	1.00	1.00	0.70	7,740,000
一 括 価 格 (合 計)						10,440,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

オ 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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (姫路一)

所 在 : 姫路市白浜町寺家1丁目194番

価 格 : 75,000円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「白浜の宮」駅より道路距離650m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 154㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 西側幅員5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 4,817,456円

物件2 : 798,804円

物件3 : 4,804,640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 物件配置略図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 | | |
| | 地 番 | 78番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 113.44平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 | | |
| | 地 番 | 79番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 18.81平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目78番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 78番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 50.51平方メートル | |
| | | 2階 | 48.02平方メートル | |



公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+34756.046

4 72
73

N

地区外

地区外

-134371.990

219

65

64

64-1

75

55

54-3

54-2

53-3

53-2

52

51

50

48-1

48-2

47-1

47-2

46

61

76

77

78-1

78-2

78-3

78-4

79-1

79-2

Z364-3

Z364-2

Z364-1

Z364-0

Z364-6

Z364-4

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

+34631.046

(座標値種別：図上測定)



請 求 部 分	所 在	姫路市白浜町字佐崎北三丁目				地 番	78番2			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図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7年12月8日

福岡支務局

地図整理番号：M80124

登記官

(1/1)

70%に縮小

前18 地番 78-1~4 地積測量図

土地の所在 姫路市白浜町字佐崎北三丁目

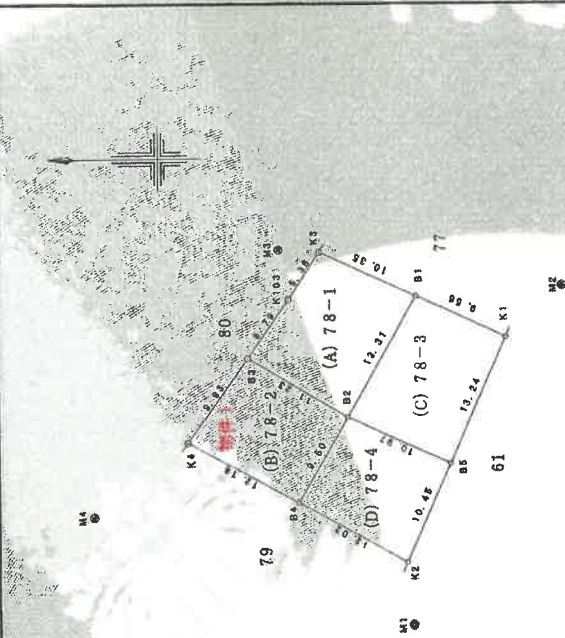
求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1
B2	520.202	495.337	-2981.737864	-5.732	-2981.737864		
B3	529.848	500.995	5989.737416	11.267	5989.737416		
K103	525.867	506.504	9.987	0.223	9.987		
K3	522.903	510.982	116.607359	0.223	116.607359		
B1	513.464	506.721	-8084.450880	-15.745	-8084.450880		
合計			271.949970		271.949970		
合計面積			135.9749850		135.97	㎡	
地積					41.13	坪	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1
K4	535.663	492.446	7476.784154	13.958	7476.784154		
B3	529.848	500.995	1213.881768	2.381	1213.881768		
B2	520.202	495.337	-7260.979516	-13.958	-7260.979516		
B4	525.010	487.037	-1202.797910	-2.291	-1202.797910		
合計			226.888495		226.888495		
合計面積			113.4442480		113.44	㎡	
地積					34.31	坪	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1
B5	510.195	490.729	-3858.094590	-7.562	-3858.094590		
B2	520.202	495.337	8322.191586	15.998	8322.191586		
B1	513.464	506.727	3882.814768	7.562	3882.814768		
K1	504.748	502.793	-8074.938504	-15.998	-8074.938504		
合計			271.953270		271.953270		
合計面積			135.9766350		135.97	㎡	
地積					41.13	坪	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1
K2	514.494	481.204	-1899.511848	-3.692	-1899.511848		
B4	525.010	487.037	7367.465330	14.033	7367.465330		
B2	520.202	495.237	1820.585794	3.692	1820.585794		
B5	510.195	490.729	-7159.566435	-14.033	-7159.566435		
合計			328.972831		328.972831		
合計面積			114.4867155		114.48	㎡	
地積					34.63	坪	



引照点表

M1	マンホール中心	X座標	Y座標	X座標	Y座標
M1	マンホール中心	513.505	475.275		
M2	マンホール中心	499.208	507.549		

境界線の種類

点名	抗種別
K1	金属標
K2	金属標
K3	金属標
K4	金属標
B1	金属標
B2	金属標
B3	金属標
B4	金属標
B5	金属標

作製者

申請人

縮尺 1/500

505592

(図印欄)

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7年12月8日 福岡法務局

2000년 1월 1일

70%に縮小

地番 79-1~4

土地の所在
姫路市白浜町宇佐崎北三丁目

宋 理 教

NO	X _m	Y _m	Y _m - Y _{m-1}	X _m (Y _m + 1 - Y _{m-1})
B6	336.482	491.813	2.769	1482.518638
B7	525.461	485.585	-6.481	-3408.105141
B8	526.010	485.352	-0.245	-128.5065490
B9	531.285	476.356	-2.516	-1336.713060
K5	542.932	482.818	15.477	8470.722414
合 計				275.356381
合計價值				139.6831905
總 價				139.68
附 註				42.25

地番	田	79-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}-Y_{n+1}$
B8			526.010	485.322	3.387	2047.201879
B10			514.890	480.323	-15.477	-7968.955530
K5			519.589	469.855	-3.987	-2071.601343
B9			531.285	476.356	15.477	8222.697945
				合 計		278.345942
				合計酒液		139.6729710
				地積		139.67
				坪		42.25

NO		X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	K _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K4		535.63	432.946	-4.775	-2558.326488
B4		525.010	487.037	-7.361	-3864.598610
B7		525.861	495.585	4.776	2511.512136
B6		536.482	421.813	7.361	3942.044002
		合 計			37.631040
		合計誤差			18.8155200
		標準 誤			18.81
		率			5.69

測量	0370-4		Yn	Yn+1-Yn-2	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
B4	525.010	487.037	-6.384		-2290.069210
B2	514.424	481.204	-6.714		-3454.127115
B10	514.890	480.323	4.124		2125.405920
B8	528.010	485.932	3.262		1767.824320
B7	525.461	484.585	3.735		1935.524005
合計			12.770		12.770095
標準偏差			1.777		1.777



引 照 点 表

M1	マンホール中心		
X座標	513.905	Y座標	475.275
M2	マンホール中心		
X座標	499.208	Y座標	507.649

境界標の種類

点 名	杭 種 別
K2	金屬標
K4	金屬標
K5	銅み (漆へ、ンキ)
K6	金屬標
B4	金屬標
B6	銅み (漆へ、ンキ)
B7	金屬標
B8	金屬標
B9	銅み (漆へ、ンキ)
B10	銅み (漆へ、ンキ)

著 作

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(爐田圖略)

505593

登記年月日：平成23年11月24日

これは図面に記載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7年12月8日 姫路支務局 登記官

地図整理番号：N80127

70%に縮小

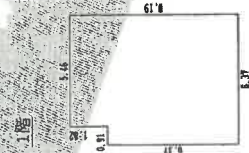
建物階平面図

家屋番号 7-8番2

建物の所在 姫路市白知字松崎北三丁目7-8番地2

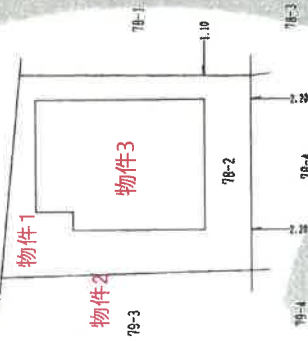
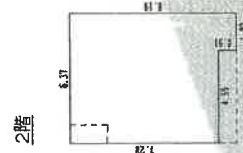
1階

床面積	6.37 x 6.37	=	40.57690
	5.46 x 1.82	=	9.93720
計			50.51410
床面積			50.51 m ²



2階

床面積	1.82 x 0.91	=	1.65620
	6.37 x 7.28	=	46.37360
計			48.02980
床面積			48.02 m ²



作成者

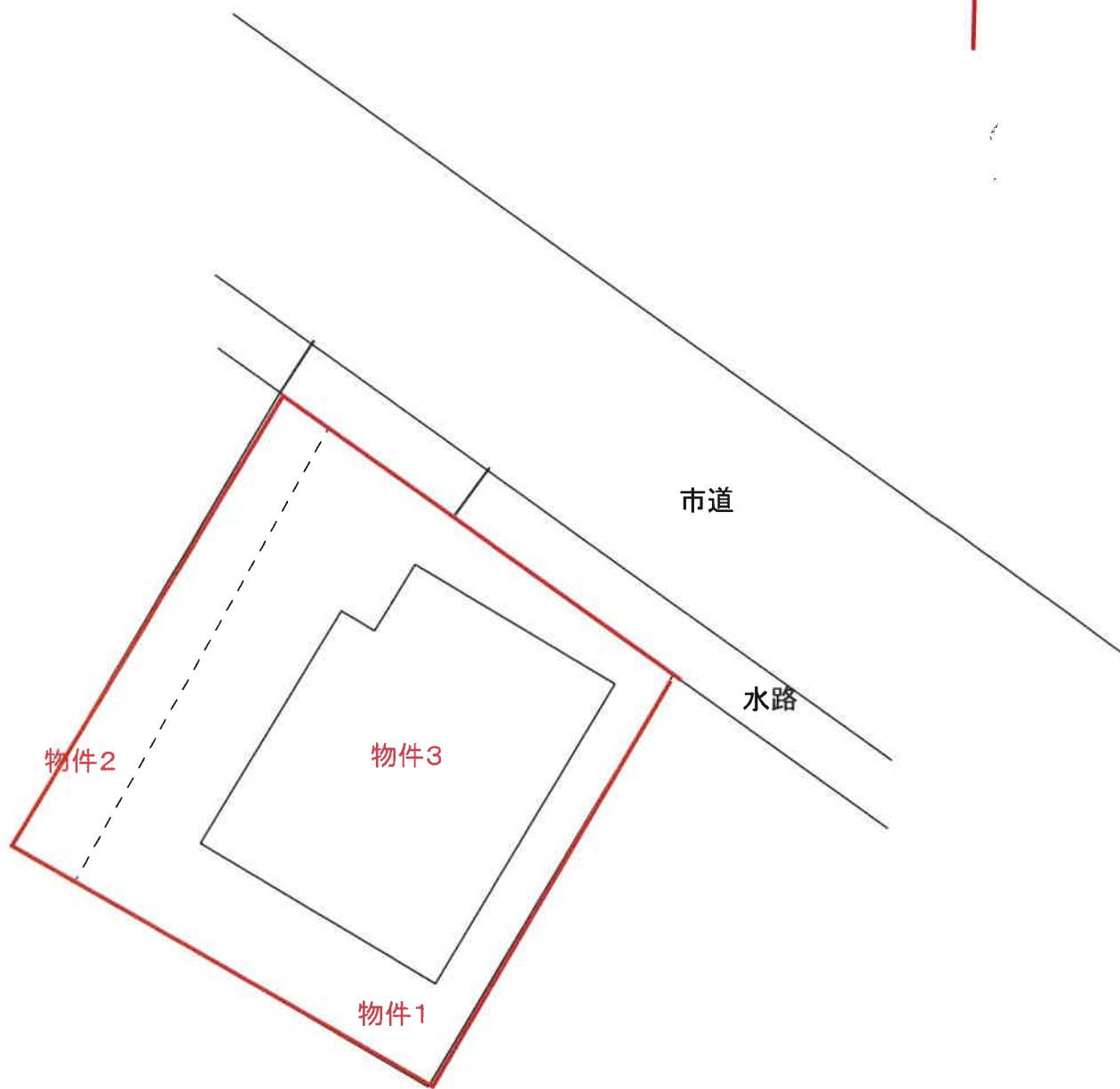
縮尺 1/250

申請人

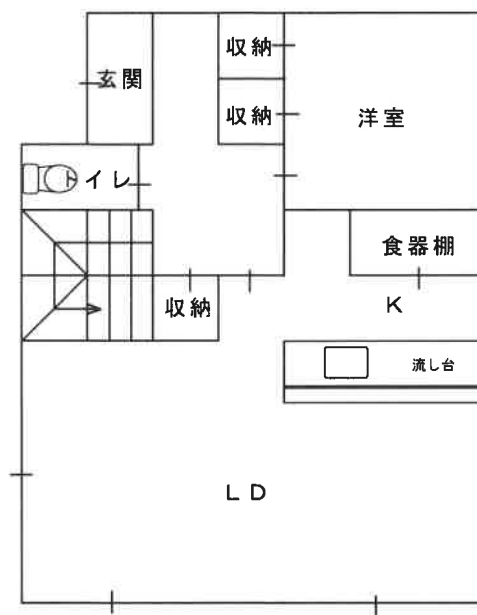
縮尺

1/250

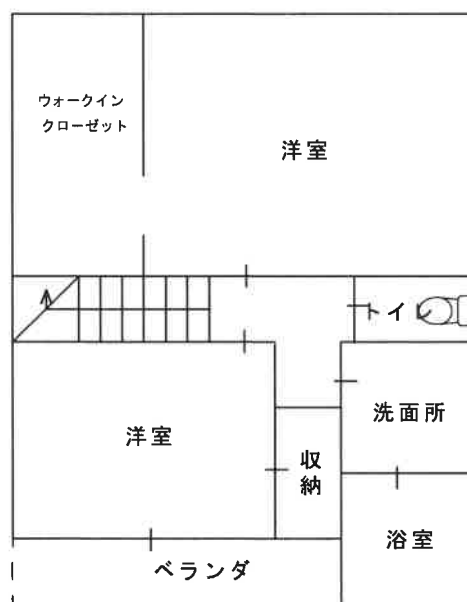
物件配置略図



建物間取図



1 階



2 階

現況写真

