

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、□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 9 月 1 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 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 7 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 場 所	令和 8 年 10 月 28 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 9 月 1 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, 2	16, 020, 000 12, 816, 000	一括	3, 204, 000	111, 400	27, 848
1	3, 370, 000				
2	12, 650, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市飾磨区構三丁目 | |
| | 地 番 | 237番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 137.38平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区構三丁目237番地8 | |
| | 家屋 番号 | 237番8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.50平方メートル |
| | | 2階 | 54.00平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 5 月 2 7 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 姫路市飾磨区構三丁目 | |
| | 地 番 | 2 3 7 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 7. 3 8平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区構三丁目 2 3 7 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 2 3 7 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 5. 5 0平方メートル |
| | | 2階 | 5 4. 0 0平方メートル |



令和8年(ケ)第23号

令和8年 3月30日受理

令和8年 **4月23**日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部
執 行 官 平 野 匡

(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 | 姫路市飾磨区構三丁目 | |
| | 地 番 | 237番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 137.38平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区構三丁目237番地8 | |
| | 家屋 番号 | 237番8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.50平方メートル |
| | | 2階 | 54.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市飾磨区構3丁目237番地8	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 上記の者が本件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2	
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異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅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
(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物内において犬が飼育されており、本件建物の全体的に、動物臭、傷みおよび汚れが認められた（写真⑪赤丸部分ほか）。
- 3 本件建物の一部の建具において、建付けが悪く扉と扉枠が擦り合い開閉が困難であるものが認められた。蝶番の調整等が必要であると思われる。
- 4 本件土地上に地面に固着したカーポート（車両約2台分）が設置されている（写真①）。

(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
■債務者兼所有者	1 本件物件には私が住んでいます。 2 本件物件で事件や事故はありません。 3 本件建物において雨漏り等はないと思います。 4 本件建物内で犬を1匹飼っています。 5 各居室の壁紙が傷んでいるところ(写真⑪赤丸部分ほか)は犬が原因です。ただ、2階西の洋室の壁紙の傷み(写真⑬赤丸部分)は私の不注意が原因です。 6 本件建物はオール電化住宅で、屋根には太陽光パネルが設置されています。太陽光発電システム込みの土地建物を建売住宅として購入したので、太陽光発電システムの所有権が金融機関に留保されているということはないと思います。 7 浴室の床、扉および天井換気扇に黒カビが目立ちますが(写真⑧ほか)、掃除が行き届いていないためだと思います。

(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4月 2日(木) 13:05-13:20	神戸地方法務局姫路支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年4月 2日(木) 13:55-14:05	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和8年4月10日(金) 12:40-13:05	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者兼所有者より聴取

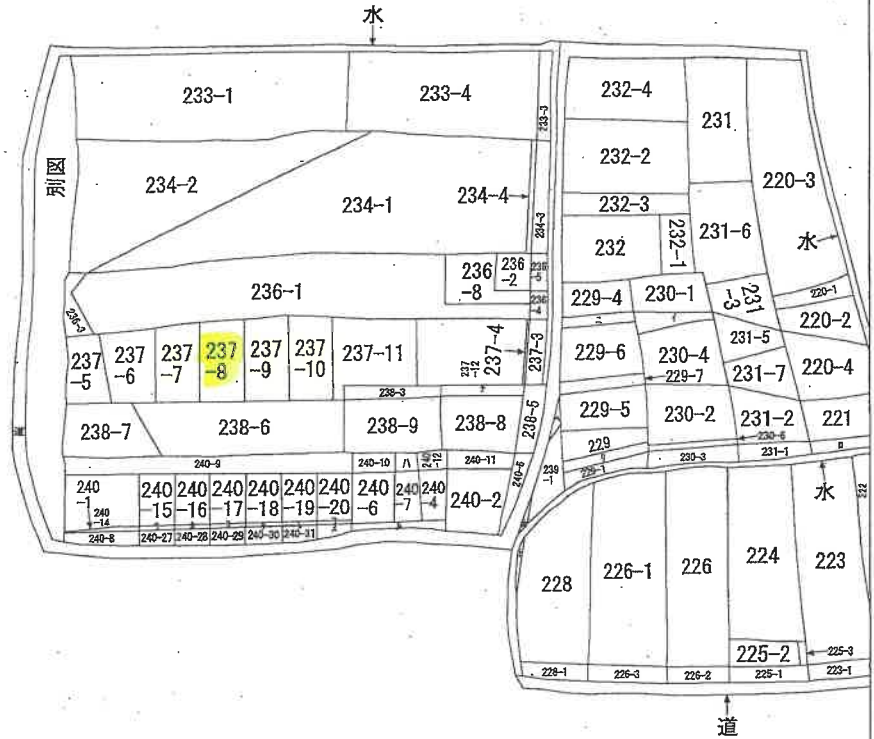
(特記事項)

■ 令和8年4月10日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 230-5 ハ 240-13 ホ 239-3 ト 228-2 リ 229-2 ル 240-33
ロ 221-1 ニ 229-3 ヘ 239-2 チ 238-2 ス 240-32 ヲ つづく



地番区域見出
飾磨区構
3丁目

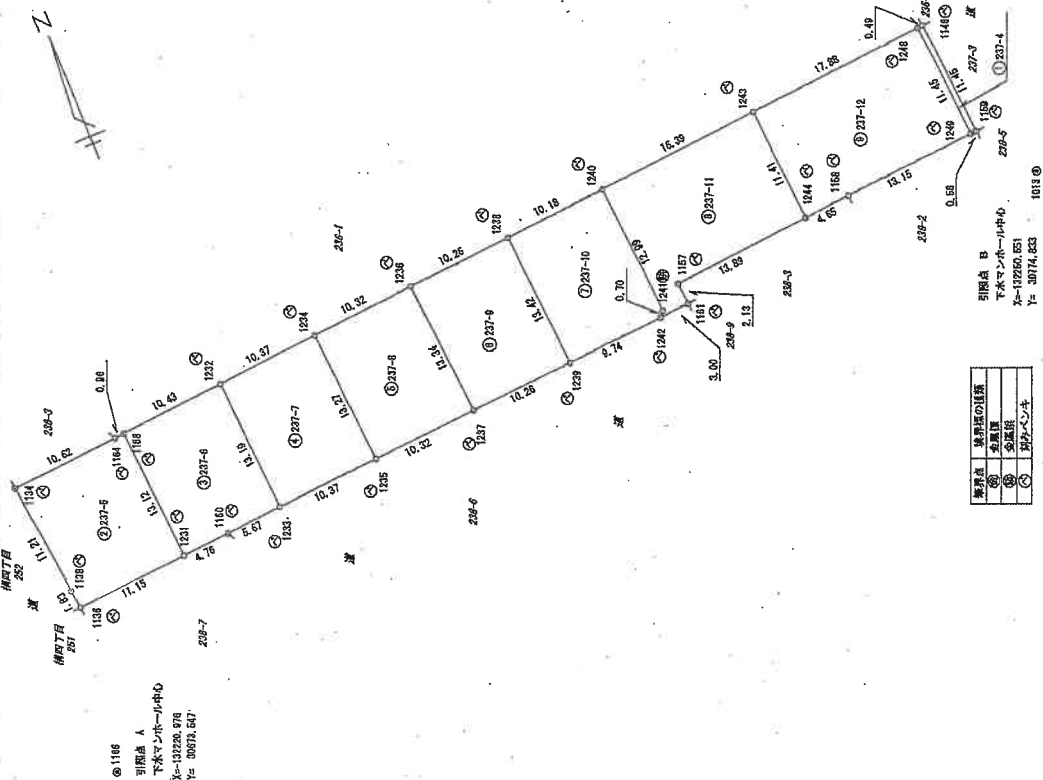
請求 部分	所在	姫路市飾磨区構三丁目				地番	237番8			
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)		補記 事項	方位不明			

登記年月日：平成25年12月9日

図 所在地 土地積測量図

地番 237-4~237-12

土地の所在 姫路市飾磨区横三丁目



座標求積表

地番	① 237-4	② 237-5	③ 237-6	④ 237-7	⑤ 237-8	⑥ 237-9	⑦ 237-10	⑧ 237-11	⑨ 237-12
NO	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164
X _n	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852
Y _n	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419
X _{n+1} -Y _{n-1}	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934
Y _{n+1} -X _{n-1}	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912
面積	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630
地積	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06

地番	① 237-4	② 237-5	③ 237-6	④ 237-7	⑤ 237-8	⑥ 237-9	⑦ 237-10	⑧ 237-11	⑨ 237-12
NO	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164
X _n	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852
Y _n	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419
X _{n+1} -Y _{n-1}	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934
Y _{n+1} -X _{n-1}	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912
面積	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630
地積	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06

地番	① 237-4	② 237-5	③ 237-6	④ 237-7	⑤ 237-8	⑥ 237-9	⑦ 237-10	⑧ 237-11	⑨ 237-12
NO	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164
X _n	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852
Y _n	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419
X _{n+1} -Y _{n-1}	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934
Y _{n+1} -X _{n-1}	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912
面積	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630
地積	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06

地番	① 237-4	② 237-5	③ 237-6	④ 237-7	⑤ 237-8	⑥ 237-9	⑦ 237-10	⑧ 237-11	⑨ 237-12
NO	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164
X _n	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852
Y _n	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419
X _{n+1} -Y _{n-1}	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934
Y _{n+1} -X _{n-1}	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912
面積	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630
地積	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06

地番	① 237-4	② 237-5	③ 237-6	④ 237-7	⑤ 237-8	⑥ 237-9	⑦ 237-10	⑧ 237-11	⑨ 237-12
NO	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164	1164
X _n	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852	-132190.852
Y _n	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419	30778.419
X _{n+1} -Y _{n-1}	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934	-3.934
Y _{n+1} -X _{n-1}	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912	4.912
面積	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630	12.12630
地積	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06

任意座標 (最終測量年月日 平成25年11月18日)

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年4月6日

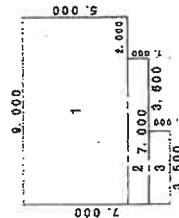
図面図面図面
建物階平面図

家屋番号 237-8

建物の所在 兵庫県姫路市飾磨区構三丁目237番地8

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

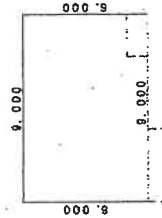
1階



求積表

1 9,000 x 6,000 = 48,000,000
2 7,000 x 1,000 = 7,000,000
3 3,500 x 1,000 = 3,500,000
合計 55,500,000
床面積 55.50 m²

2階

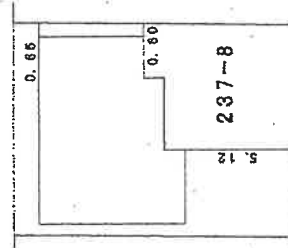


求積表

9,000 x 6,000 = 54,000,000
合計 54,000,000
床面積 54.00 m²



236-1



237-7

237-9

237-8

238-6

作成者

年 月 日 (作成)

縮尺 1/250

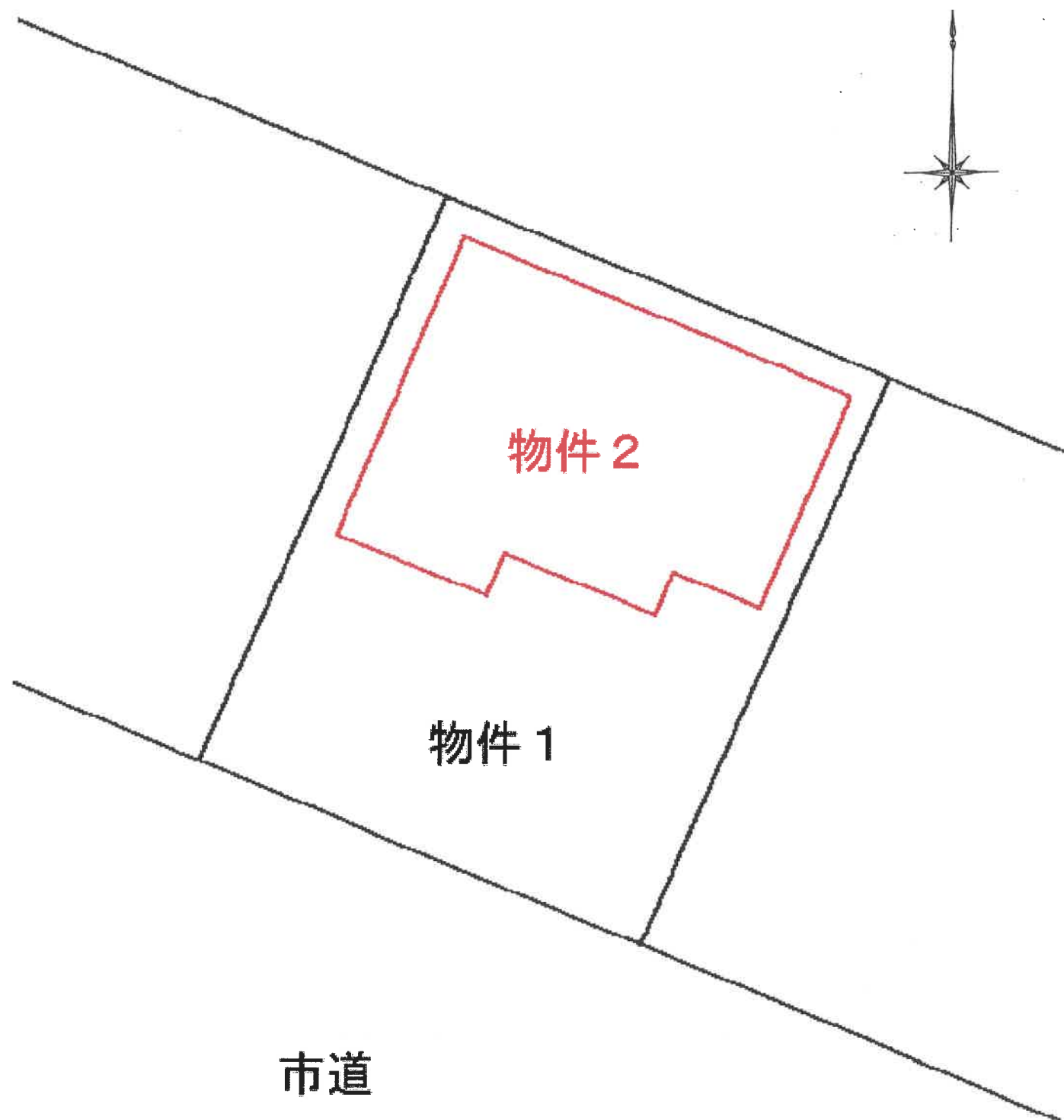
申請人

縮尺

1/250

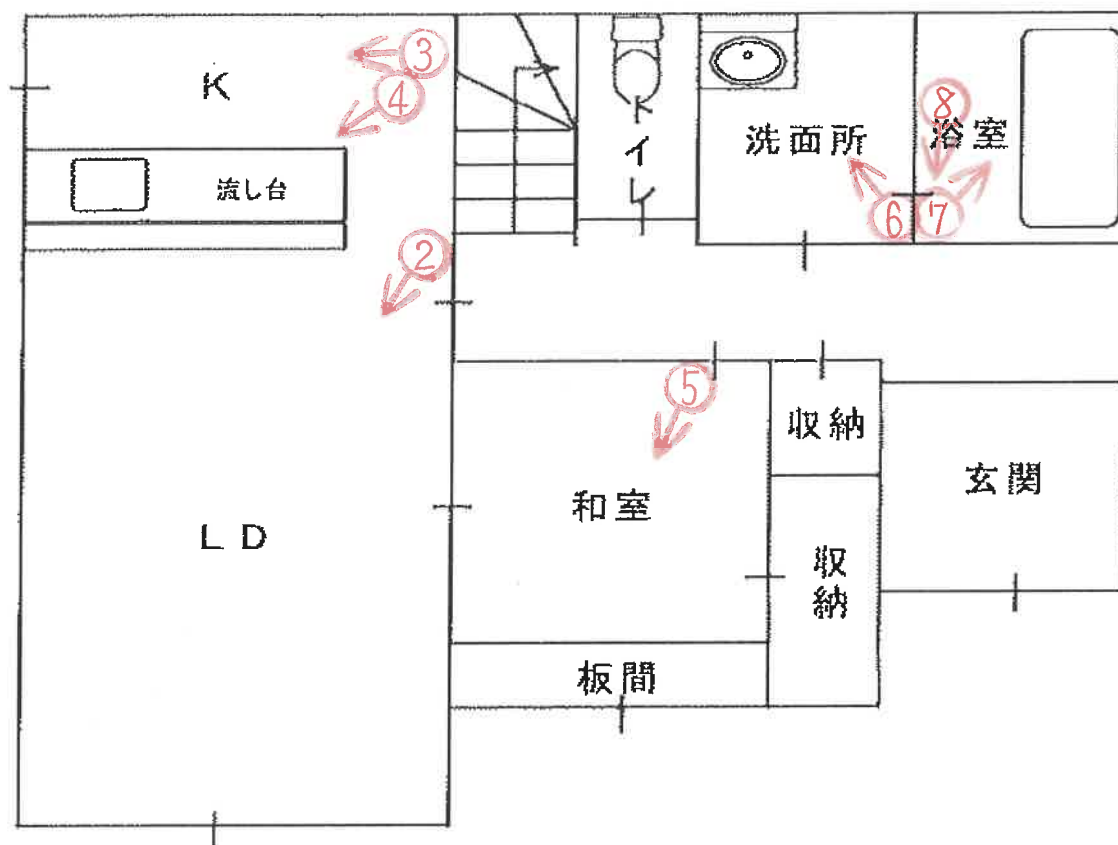
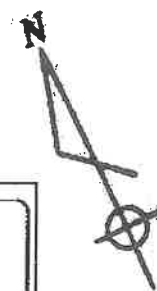
物件配置略図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

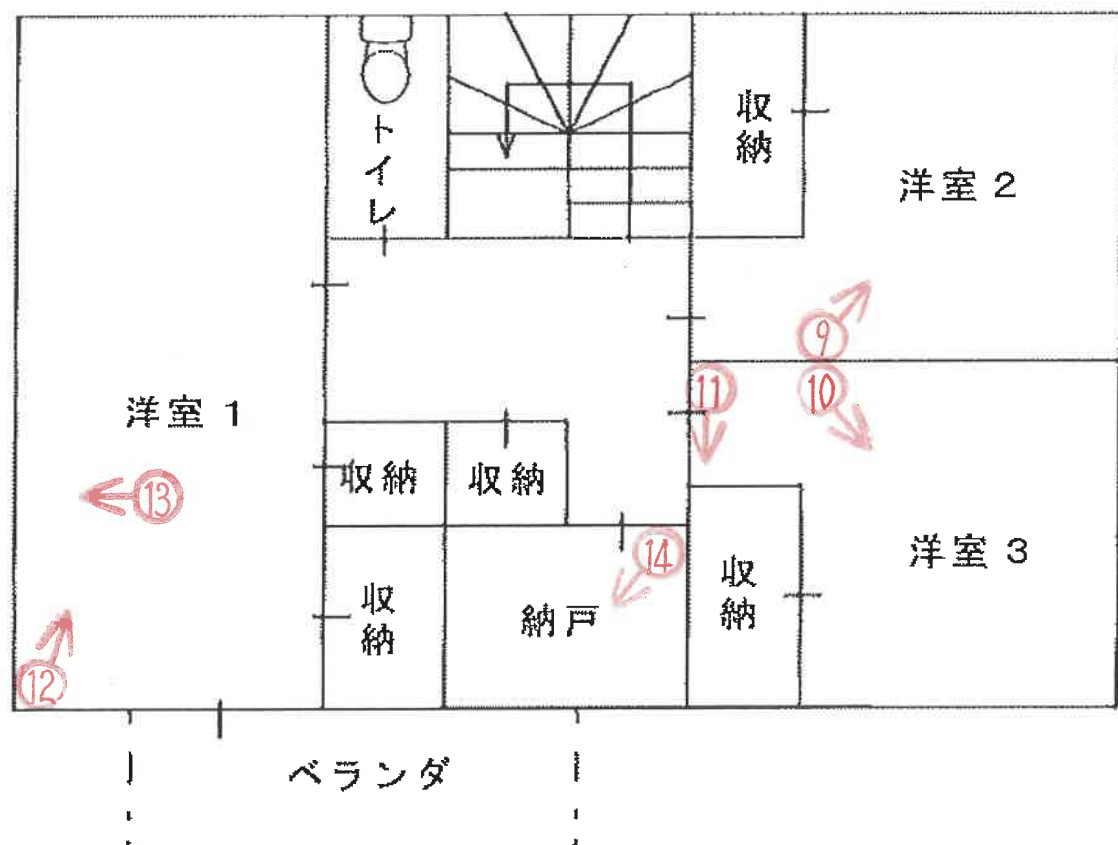


建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1階



2階



①



②



③



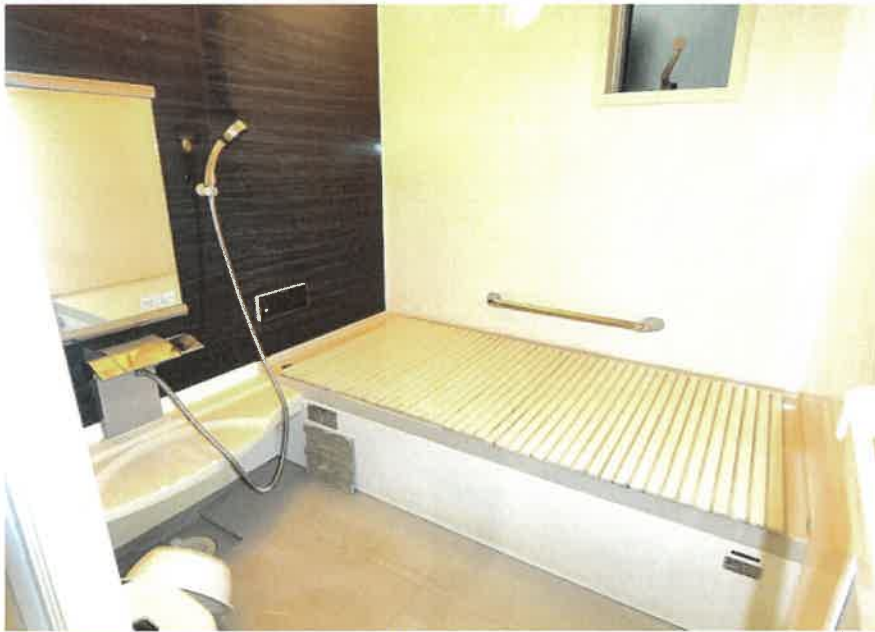
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和 8 年 (ケ) 第 23 号
令和 8 年 4 月 10 日 現地調査
令和 8 年 4 月 25 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16,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,370,000円
物件2(建物)	金12,650,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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き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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	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		
	特にない		

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）

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 亀山駅の西方 約1.2km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに一般住宅、店舗、共同住宅等が混在する地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 都市計画道路（事業完了）
画 地 条 件	規模 137.38 m ² の ほぼ整形地 間口約10m 奥行約13m	
接面道路の状況	南側 約16m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2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	・洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域。 ・目的外である西側隣接地は、段ボール・新聞等の資源物回収用の集積スペースとして利用されている。 ・都市ガスについては、本件建物がオール電化のため、宅内引き込みはないと思われる。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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28年2月1日 新築 経過年数 10 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 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 : ソーラーパネル そ の 他 : オール電化（関係人の陳述による）
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10年程度経過しており、内部には経年及び使用相応の劣化が見受けられる。建具の一部には建付けの不具合があり、2階洋室のクロスの一部には傷が見受けられた。また、室内にはややペット臭が感じられる。 ・室内でペット（小型犬）を1匹飼育していた。

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）

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	94,600	1.03	137.38	0.90	12,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－10）

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/㎡)

$$87,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/92 \approx 94,600$$

◇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
 $100/94 \times 100/106 \times 100/92 \times 100/100 \approx 100/92$

イ 個別格差：方位等(1.03)

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2）

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
2	180,000	109.50	0.55	10,840,000

ウ 現価率

経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数30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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.55$$

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	12,050,000	0.60	法定地上権	7,230,000

(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	12,050,000	-7,230,000		1.00	0.70	3,370,000
2	10,840,000	+7,230,000	1.00	1.00	0.70	12,650,000
一 括 価 格 (合 計)						16,020,000

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-10)

所 在 : 姫路市飯田2丁目307番14

価 格 : 87,000円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「亀山」駅より道路距離600m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 227㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員5m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 : 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 7,954,302円

物件2 : 6,631,498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

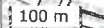
6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

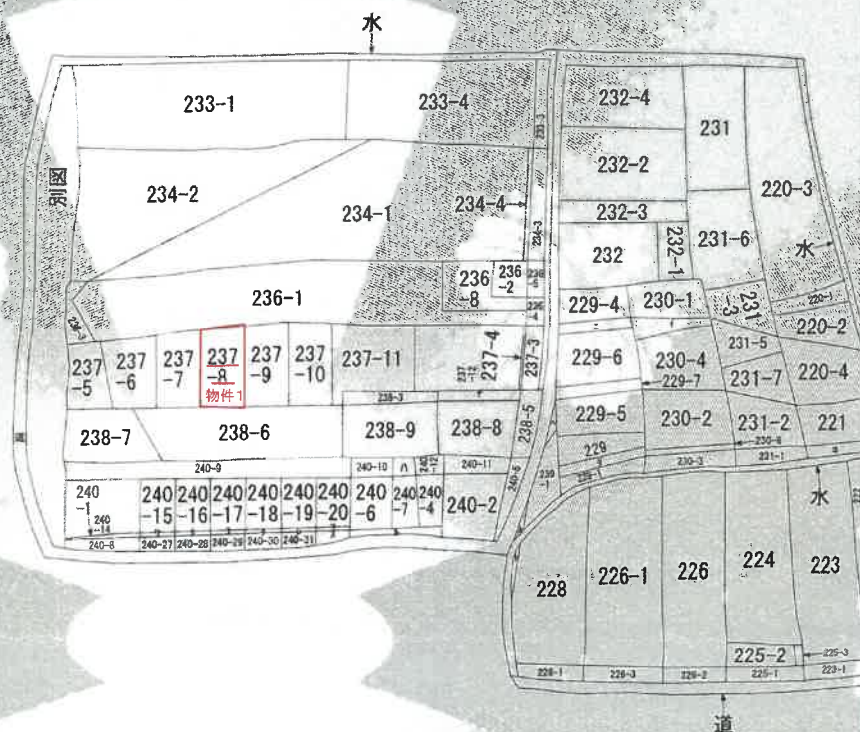
- | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市飾磨区構三丁目 | |
| | 地 番 | 2 3 7 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 7 . 3 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区構三丁目 2 3 7 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 2 3 7 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5 . 5 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 4 . 0 0 平方メートル |



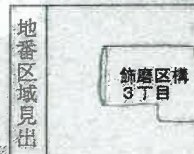
国土地理院の地図データを基に加筆修正した。

約1/10,000

イ 230-5 ハ 240-13 ニ 229-3 ホ 239-3 ヘ 239-2 ト 228-2 チ 238-2 ツ 229-2 テ 240-32 ト 240-33



(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	姫路市飾磨区横三丁目				地番	237番8			
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	方位不明	

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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和8年2月10日
東京法務局

地図整理番号：M97220

登記官

登記年月日：平成25年12月9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。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)
令和8年2月10日 東京法務局

출판사: **한글서체**

地圖整理番号：M97221

$$\overline{(1/2)}$$

70%に縮小

圖圖
在量
所測
地積
土地

地番	231-4~237-12
----	--------------

土地の所在
姫路市飾磨区横三丁目

 $\frac{1}{2}$

座標求積表

地帶	① 237-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	X_{n-1}	$(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	1148	-13223.133	30772.419	-3.934	520205	145222
	1159	-132243.714	30774.027	-4.912	649581	123168
	1249	-132243.498	30773.507	3.934	520245	921132
	1248	-132232.944	30777.961	4.912	-649528	220928
				倍面積	12.126330	
				面積	5.0631650	
				面積	0.06	

地 區	NO	237-5	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1}$	$X_{n-1}(\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1})$
	1164	-132195.82	30497.679	10.717	-1416785.813884
	1168	-132200.221	30688.573	-4.196	554579.923608
	1231	-132212.316	30683.484	-15.373	2032499.937668
	1136	-132207.989	30683.200	-9.628	1272888.518092
	1138	-132206.280	30683.856	4.650	-615652.439800
	1134	132195.803	30687.856	12.823	-1827342.584862
				總面積	297.5406572
				面積	148.7703110
				面積	148.77

地番	③	737-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot (X_{n+1}-X_n)$
	N O						
1168			-132200.221	30698.573	14.41	-1948.63	457161
1232			-132204.199	30708.225	4.353	-59281	634067
1233			-132716.364	30703.106	-10.85	1368836	164692
1160			-132214.162	30657.872	-9.622	122164	66676
1231			-132212.316	30633.484	0.701	-92680	833516
					橋面	274	757912
					面積		137 3789550
					面積		137 37

地 震	④ 237-7	χ_n	Y_n	Y_{n+1}	$Y_{n+1} - Y_n$	χ_{n+1}	$(Y_{n+1} - Y_n - 1)$
N O	1232	-132704.199	30708.225	14.715		-1945384.788285	
	1234	-132209.154	30717.821	4.448		-586061.868992	
	1235	-132220.389	30712.673	-14.715		1945622.024135	
	1233	-132216.364	30703.106	-4.448		586098.387072	
				值 相 同		2774.753930	
				面 積		137.3769650	
				地 震		137.37	

座番	⑤	237-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$
N.O.						-1942.69 960474
1234			132208.154	30717.821	14.691	
1235			132212.088	30727.364	4.386	577231.976208
1236			132224.391	30732.187	-14.691	577246.528181
1235			132220.369	30712.673	-4.366	577214.215374
					倍面積	214.779933
					面積	137.3899465
					面積	137.38

任意座標
(最終測量年月日 平成25年11月18日)

	金銀貨	銅貨、硬貨
--	-----	-------

下水マンホール
X=132280.551
Y=30774.833

作者

縮尺

申請人

500



これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和8年2月10日

東京法務局

強記堂

地圖整理番号:M97221

(2/2)

70%に縮小

土地
地積
所測
在量
図図

地	番	237-4~237-12
---	---	--------------

土地の所在

地 带	① 217-g	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n$	$\bar{X}_{n+1} - \bar{X}_n$	$(\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n) - (\bar{X}_{n+1} - \bar{X}_n)$
NIC		-132217.088	30727.364	14.666	-1939022.482608	
1226		132215.995	30736.853	4.754	1939213.339716	
1228		132218.372	30731.646	-14.666	1939261.303752	
1230		132221.391	30722.187	-4.284	556449.231044	
1232				店面積	214.712472	
				面 積	137.3462360	
				地 積	137.8	m ²

地盤	⑦ 237-10	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot (X_{n+1}-X_n)$
1238		-13215.999	30736.853	14.620	-193297.905380	
1240		-13219.880	30746.269	4.434	-586282.947920	
1241		-132231.883	30741.287	-5.635	756126.660705	
1242		-132232.152	30740.653	-0.639	124556.713128	
1259		-132228.312	30731.648	-3.760	499823.746160	
				母面積	274.766893	
				面積	137.3833465	
				補償	13.8	m

地 點	③	237-11	$\bar{X}$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X^2	Y_n^2	$(Y_{n+1}-Y_n-1)^2$	XY_n
NO									
1743			-132726	129	10 783				-145794 34607
1244			-132236	667	17 206				2275264 92402
			-132233	340	-13 651				180590 122340
			-132233	400	-2 587				474320 90492
			-132232	316	-2 112				279406 531716
			-132232	152	5 635				745126 66705
			-132233	883					-2682776 383378
1240			-132219	880	估 面積				384 383378
					面 積				192 1916890
					備 註				1919

地 震	23°-12°		Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	X_n	Y_n			
NO					
1243	-132226 129	30761 456	20 810	-2764848 357350	
1248	-132232 944	30777 961	12 081	-1597606 194464	
1249	-132243 498	30773 507	-16 607	2798767 771286	
1158	-132238 453	30761 354	-16 456	2776115 362868	
1244	-132236 667	30757 051	0 072	-9521 040024	
			值面積	408 158976	
			面積	204 0798880	
			面積	204 07	m^2

総合計面積	1238.0206230	m
-------	--------------	---

新華書店發行

引潮區	湧昇區	潮 差
引潮區 1	湧昇區 1134	102.77
引潮區 2	湧昇區 1164	92.32
引潮區 3	湧昇區 1168	91.37
引潮區 4	湧昇區 1232	81.14
引潮區 5	湧昇區 1234	71.04
引潮區 6	湧昇區 1236	61.09
引潮區 7	湧昇區 1238	51.34
引潮區 8	湧昇區 1240	41.91
引潮區 9	湧昇區 1243	27.86
引潮區 10	湧昇區 1248	17.88
引潮區 11	湧昇區 1146	17.78
引潮區 12	湧昇區 1159	6.88
引潮區 13	湧昇區 1249	7.17
引潮區 14	湧昇區 1156	18.11
引潮區 15	湧昇區 1244	22.56
引潮區 16	湧昇區 1157	36.14
引潮區 17	湧昇區 1161	35.84
引潮區 18	湧昇區 1241	38.39
引潮區 19	湧昇區 1242	38.83
引潮區 20	湧昇區 1239	48.54
引潮區 21	湧昇區 1237	58.78
引潮區 22	湧昇區 1235	68.09
引潮區 23	湧昇區 1233	78.45
引潮區 24	湧昇區 1160	65.13
引潮區 25	湧昇區 1231	68.88
引潮區 26	湧昇區 1136	101.03
引潮區 27	湧昇區 1138	101.17

[illegible]

著 成 作

人請申

1/ 縮尺

登記年月日：平成28年4月6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8年2月10日 東京法務局

登記号

家屋番号 237-8

建物階平面図

建物の所在 兵庫県姫路市飾磨区横三丁目237番地8

1階



求積表

1	9,000	×	5,000	=	45,000,000
2	7,000	×	1,000	=	7,000,000
3	3,500	×	1,000	=	3,500,000
合計					55,500,000
床面積					55,500 m ²

2階



求積表

9,000 × 6,000 = 54,000,000
合計 54,000,000
床面積 54,000 ㎡

作成者

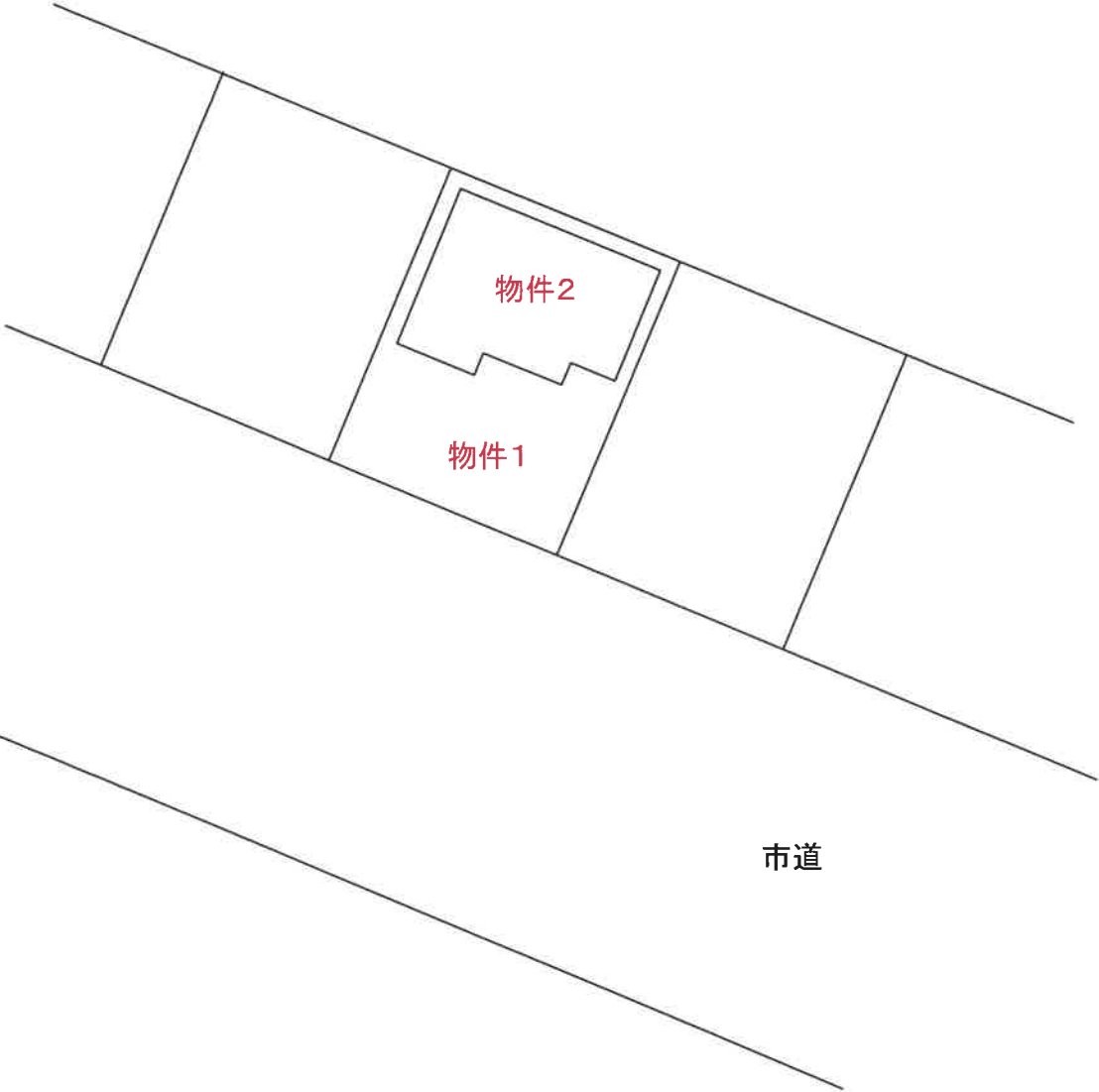
申請人

縮尺

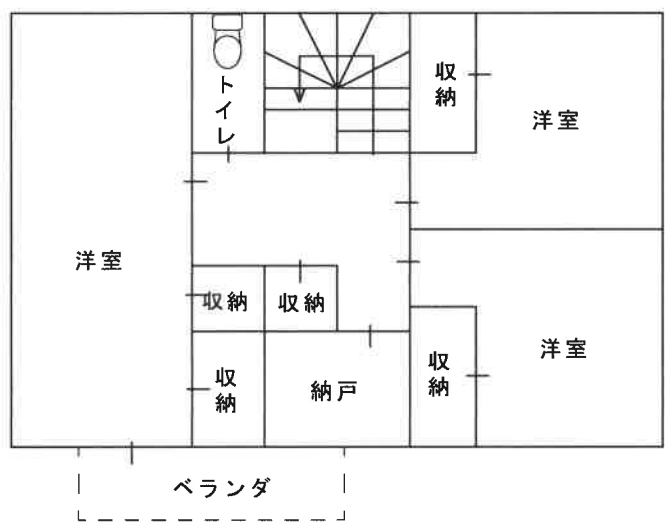
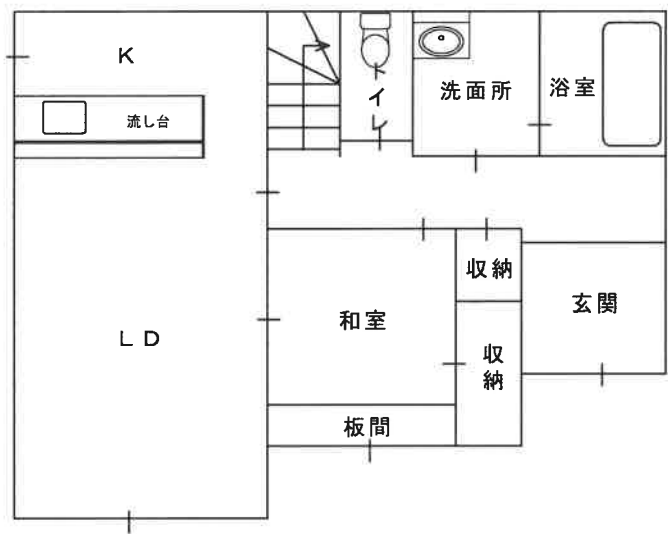
250

1/250

物件配置略図



建物間取図



現況写真

