

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 令和 8年 9月 2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 9月30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 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, 2	10,740,000 8,592,000	一括	2,148,000	67,061	28,740
1	920,000				
2	9,820,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市四郷町山脇字火山田 | | |
| | 地 番 | 128番9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 130.67平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市四郷町山脇字火山田128番地9 | | |
| | 家屋 番号 | 128番9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.43平方メートル | |
| | | 2階 | 45.36平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月14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, 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】

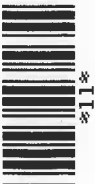
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 姫路市四郷町山脇字火山田 | | |
| | 地 番 | 128番9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 130.67平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市四郷町山脇字火山田128番地9 | | |
| | 家屋 番号 | 128番9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.43平方メートル | |
| | | 2階 | 45.36平方メートル | |



令和7年(ケ)第 117号
令和8年 1月13日受理
令和8年 2月20日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉 田 誠 之

(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 | 姫路市四郷町山脇字火山田 | |
| | 地 番 | 128番9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 130.67平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市四郷町山脇字火山田128番地9 | |
| | 家屋 番号 | 128番9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.43平方メートル |
| | | 2階 | 45.36平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(姫路市四郷町山脇128番地9)		
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	「その他の事項」のとおり		
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が異なる(☐ 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 ☐ 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・仕事場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	「その他の事項」のとおり		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 作業場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■仕事場	
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6年12月ころ	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産に表札等による表示はない。

2 物件1の土地（本件土地）の状況等

- (1) 本件土地の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおり、本件建物の敷地として利用されている。
- (2) 土地の周辺には一部境界標識と思われるコンクリートの刻み、金属プレートが認められ、地積測量図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測される。

3 物件2の建物（本件建物）の状況等

- (1) 本件建物の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。
- (2) 占有状況は、臨場時に在宅していたAの陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりである。
- (3) 建物の状態は、リビングのドアの擦り傷や若干のクロスの剥離など日常生活で付く程度の傷が見受けられたが、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、経年程度の劣化があるものと認めた。

4 本件不動産に関する状況を確認するため、債務者兼所有者に対し架電するも応答がなく、また、債務者兼所有者から連絡はなかった。

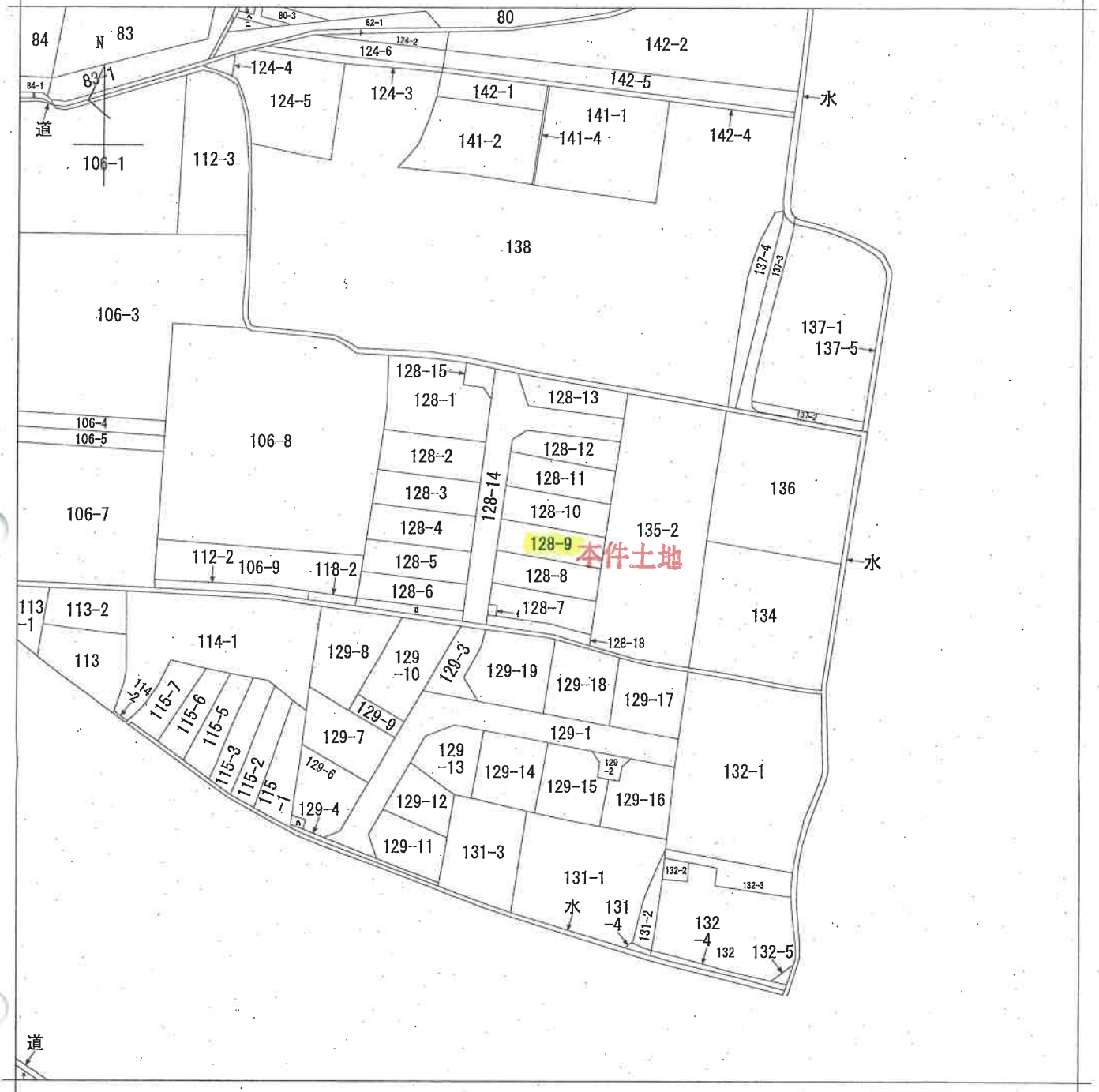
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ A (占有者) (2/13聴取)	1 本件建物に債務者兼所有者は居住しておらず、私が居住しています。 2 私は令和6年12月ころから本件建物に居住し、1階和室を使って彫師の仕事をしています。債務者兼所有者は令和6年11月ころまで本件建物にいましたが、ほとんど住んでいなかったと思います。 私が本件建物に居住することになった経緯は、私は債務者兼所有者に対して貸金の債権を持っており、債務者兼所有者の私への返済が滞ったため、令和6年11月ころに債務者兼所有者と話し合っ て、借金の返済に代えて私が本件不動産に居住してもよいということになりました。私と債務者兼所有者との間で賃貸借関係はありません。 3 現在、債務者兼所有者とは会えず、電話をしても出ないため直接連絡が取れない状況で、逃げているのか人を介してしか電話連絡が取れません。住んでいるところは聞きましたが、今はそこにも住んでいないようです。本件競売事件の競売開始決定正本は本件建物宛に来たので私が受け取りましたが、債務者兼所有者には渡しておらず、その人を介して伝えました。 債務者兼所有者には、執行官に電話を入れるように伝えるようにします。 4 本件建物にはリビングのドアなど少し傷がありますが、雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はなく、ライフラインの設備についても不具合はありません。 5 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉め事があるなど土地に関するトラブルは聞いていません。 1 1月23日の立入調査時に、私が執行官に述べたことはそのとおりです。私が本件競売開始決定正本を郵便局で受け取ったときの私の氏名は「B」で、1月23日の立入調査時は苗字を変えていたので「A」でした。 2 住民票は本件物件所在地には置いていません。 3 私宛の郵便物は、本件物件所在地に届くよう郵便局に届出はしていません。

(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
8年1月13日(火) 13:58-14:07	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年1月14日(水) 14:05-14:15	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書 投函
8年1月23日(金) 9:47-10:37	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Aに面談、評価人と 同行
8年1月26日(月) 13:21-13:40	姫路市役所住民窓口セ ンター	Aの住民票(写し)交付請求(物件所在地に住民票なし)
8年1月27日(火)	郵便照会	姫路市上下水道局に本件建物の水道供給契約について 照会書送付
8年2月6日(金) 10:03-10:05	物件所在地	通知書投函(2/13(金)在宅依頼)
8年2月13日(金) 9:56-10:01	物件所在地	不在につき臨場後調査中止
8年2月13日(金) 13:16-13:31	電話照会(受信)	Aから競売開始決定正本受領氏名等について聴取
8年2月16日(月) 14:40-15:02	姫路市役所住民窓口セ ンター	Aの住民票(写し)交付請求
(特記事項) ☐ 令和 8年 月 日 本日まで居住者からの連絡はなく、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 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人・ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 128-16 ハ 129-5 ホ 80-4 ト 道 216-12 リ 水
ロ 128-17 ニ 80-2 ヘ 80-6 チ 216-12 ヌ 水



請求部	所在	姫路市四郷町山脇字火山田				地番	128番9			
出力縮	縮尺不明	精度区	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

地積測量図

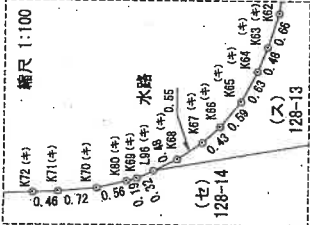
地番 128-1 ~ -18

土地の所在 姫路市四郷町山脇字火山田

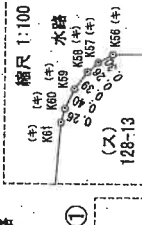


1/3

① 拡大図



② 拡大図



境界	境界線の種類
(キ)	境界プレート
(ク)	金目線
(コ)	金目線
(カ)	コンクリート杭
(ケ)	コンクリート杭 (溝付)
(ク)	プラスチック杭

作成者	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

(8枚)

地 積 測 量 図

128-1 ~ -18

地 番 所在地 姫路市四郷町山脇字火山田

2/3

座標求算表

地番	(7) 128-1	Yn	(Xn-1 - Yn-1)Yn
E4	-130978.518	35992.842	200804.05518
E5	-130975.919	35990.457	84655.08871
E6	-130974.318	35988.071	75660.55783
E7	-130972.717	35985.686	-28803.744754
E8	-130971.116	35983.301	-88578.72519
E9	-130969.515	35980.916	-84300.54824
E10	-130967.914	35978.531	263223.98768
E11	-130966.313	35976.146	141316.071624
E12	-130964.712	35973.761	218502.78843
E13	-130963.111	35971.376	285.055200
E14	-130961.510	35968.991	132.6278000
E15	-130959.909	35966.606	132.62

地番	(8) 128-2	Yn	(Xn-1 - Yn-1)Yn
E16	-130958.308	35964.221	490244.43820
E17	-130956.707	35961.836	-12408.522249
E18	-130955.106	35960.451	-49015.674720
E19	-130953.505	35958.066	128532.80388
E20	-130951.904	35955.681	285.043039
E21	-130950.303	35953.296	132.621505
E22	-130948.702	35950.911	132.62

地番	(9) 128-3	Yn	(Xn-1 - Yn-1)Yn
E23	-130947.101	35948.526	486092.33860
E24	-130945.500	35946.141	-11225.228218
E25	-130943.899	35943.756	-48551.327810
E26	-130942.298	35941.371	112859.35878
E27	-130940.697	35938.986	285.043039
E28	-130939.096	35936.601	132.6278000
E29	-130937.495	35934.216	132.62

地番	(10) 128-4	Yn	(Xn-1 - Yn-1)Yn
E30	-130935.894	35931.831	486092.33860
E31	-130934.293	35929.446	-11225.228218
E32	-130932.692	35927.061	-48551.327810
E33	-130931.091	35924.676	112859.35878
E34	-130929.490	35922.291	285.043039
E35	-130927.889	35919.906	132.6278000
E36	-130926.288	35917.521	132.62

地番	(11) 128-5	Yn	(Xn-1 - Yn-1)Yn
E37	-130924.687	35915.136	504336.42768
E38	-130923.086	35912.751	-11225.228218
E39	-130921.485	35910.366	-48551.327810
E40	-130919.884	35907.981	112859.35878
E41	-130918.283	35905.596	285.043039
E42	-130916.682	35903.211	132.6278000
E43	-130915.081	35900.826	132.62

引 照 点 表

P1	T43	X座標	-130883.971
P2	F17	Y座標	35967.975
P3	F17	X座標	-130889.763
P4	(マノホーμ中心)	Y座標	35979.250
境界点	P	1	2
KT54		1.81	14.47
K42		11.75	4.39
K47		32.01	20.27

基本三角点等の種類及び座標値

測点名	X座標	Y座標	種類
3004A	-130889.678	36192.988	基本三角点等の種類
30A14	-131007.580	36204.033	街区三角点
CA104	-131007.520	36240.843	街区補助点
CA164	-130827.044	36197.443	街区補助点

座標系	世界測地系 V系
測量年月日	令和4年7月10日

作成者

申請人

縮尺

(令和4年7月13日作成)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9枚目)

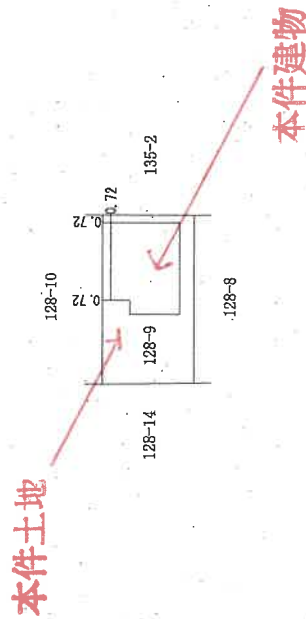
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	128番9
建物の所在	姫路市四郷町山崎字火山田128番地9

1階	求積表
7.200	1.350 × 4.500 = 6.075000
4.500	7.200 × 6.300 = 45.360000
1.800	計 51.435000
1.350	床面積 51.43㎡

2階	求積表
5.400	3.150 × 3.600 = 11.340000
3.600	5.400 × 6.300 = 34.020000
2.700	計 45.360000
3.150	床面積 45.36㎡



作成者

令和6年8月14日作成

縮尺

1/250

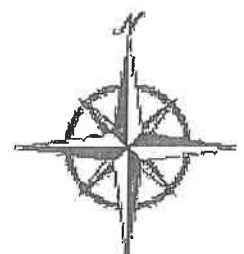
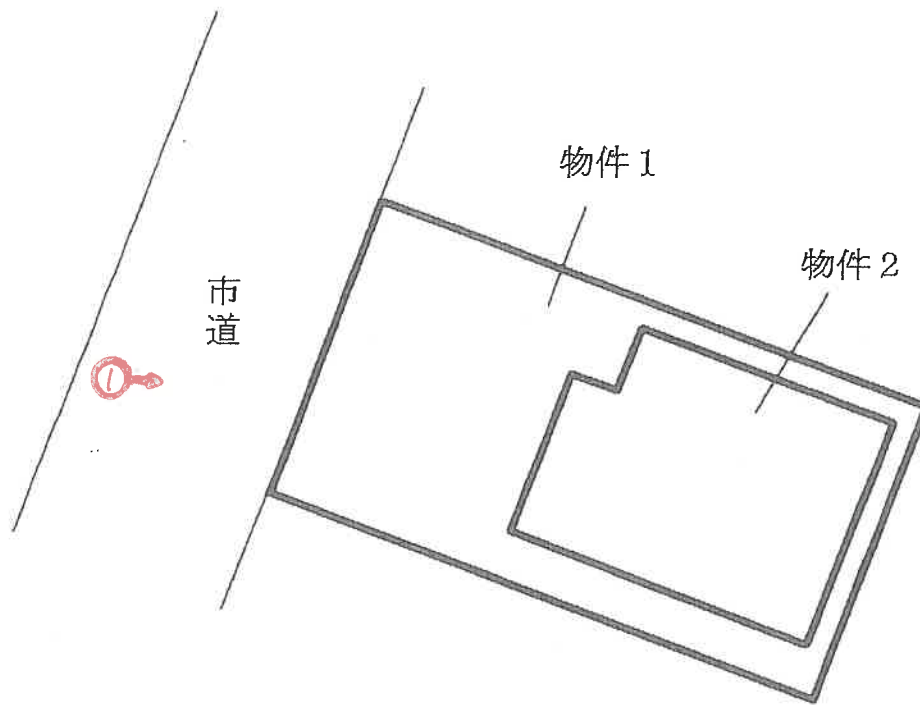
申請人

縮尺

1/500

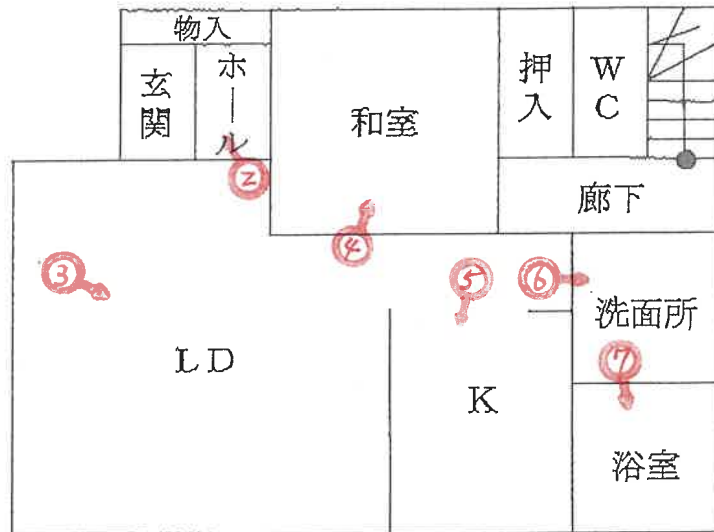
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

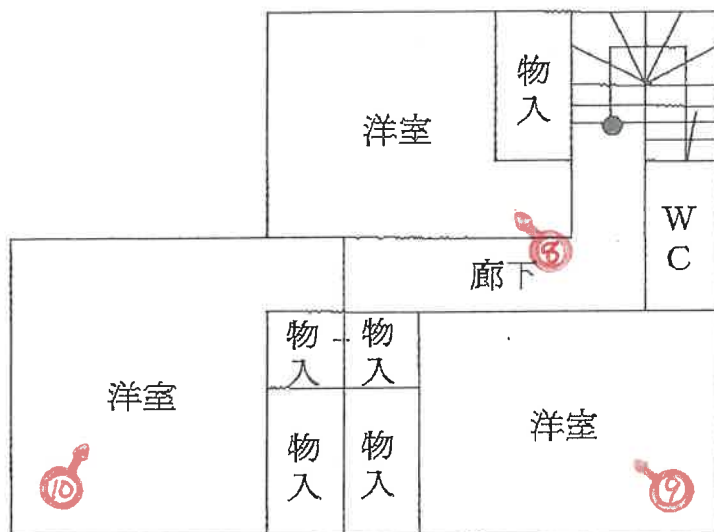


(←○は写真撮影位置および方向)

《// 枚目》



1 階



2 階

(←○は写真撮影位置および方向)



写真 ①

本件建物

本件土地



写真 ②



写真 ③

写真 ④



写真 ⑤





写真 ⑥

写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩

令和 7 年 (ケ) 第 117 号
令和 8 年 1 月 23 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 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

岡本 朋美

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,740,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金920,000円
物件2(建物)	金9,820,000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			

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	J R 線 御着駅の北西方 約1.2 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地	
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（法22条指定あり） 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画：都市機能誘導区域外・居 住誘導区域内
画 地 条 件	登記数量 130.67 m ² の 長方形地	
接面道路の状況	西側 約6m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	・兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は洪水浸水想定区域（想定最大規模）：浸水深0.5～3.0mの範囲に該当している。 ・本件土地の東側背後に隣接して太陽光パネル施設が存する。	

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） 令和6年6月17日 新築 経過年数 2 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイングぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : - そ の 他 : -
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・仕事場 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。 ・リビングのドアに擦り傷、2階壁クロス等に剥離箇所が認められた他は、外観目視の範囲では概ね経年程度の劣化であると思われる。 ・占有者の陳述によると、同人は1階和室を彫師の仕事場として使用しているとのことである。

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	22,300	1.00	130.67	0.90	2,620,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路-82）

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/㎡)
 $30,400 \times 98.9/100 \times 100/103 \times 100/131 \div 22,300$

◇ 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（1.03）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/99 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/131$

イ 個別格差：方位等（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	96.79	0.73	12,720,000

ウ 現価率

経過年数 2年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 22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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.73$

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	2,620,000	0.50	法定地上権	1,310,000

(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	2,620,000	-1,310,000		1.00	0.70	920,000
2	12,720,000	+1,310,000	1.00	1.00	0.70	9,820,000
一括価格(合計)						10,740,000

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-82)

所 在 : 姫路市四郷町山脇字二反田 5 2 4 番 3

価 格 : 30,400円/㎡

位 置 : JR線「御着」駅より道路距離1.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 330㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南側幅員8.5m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 : 中規模一般住宅、農地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,077,653円

物件2 : 8,887,783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

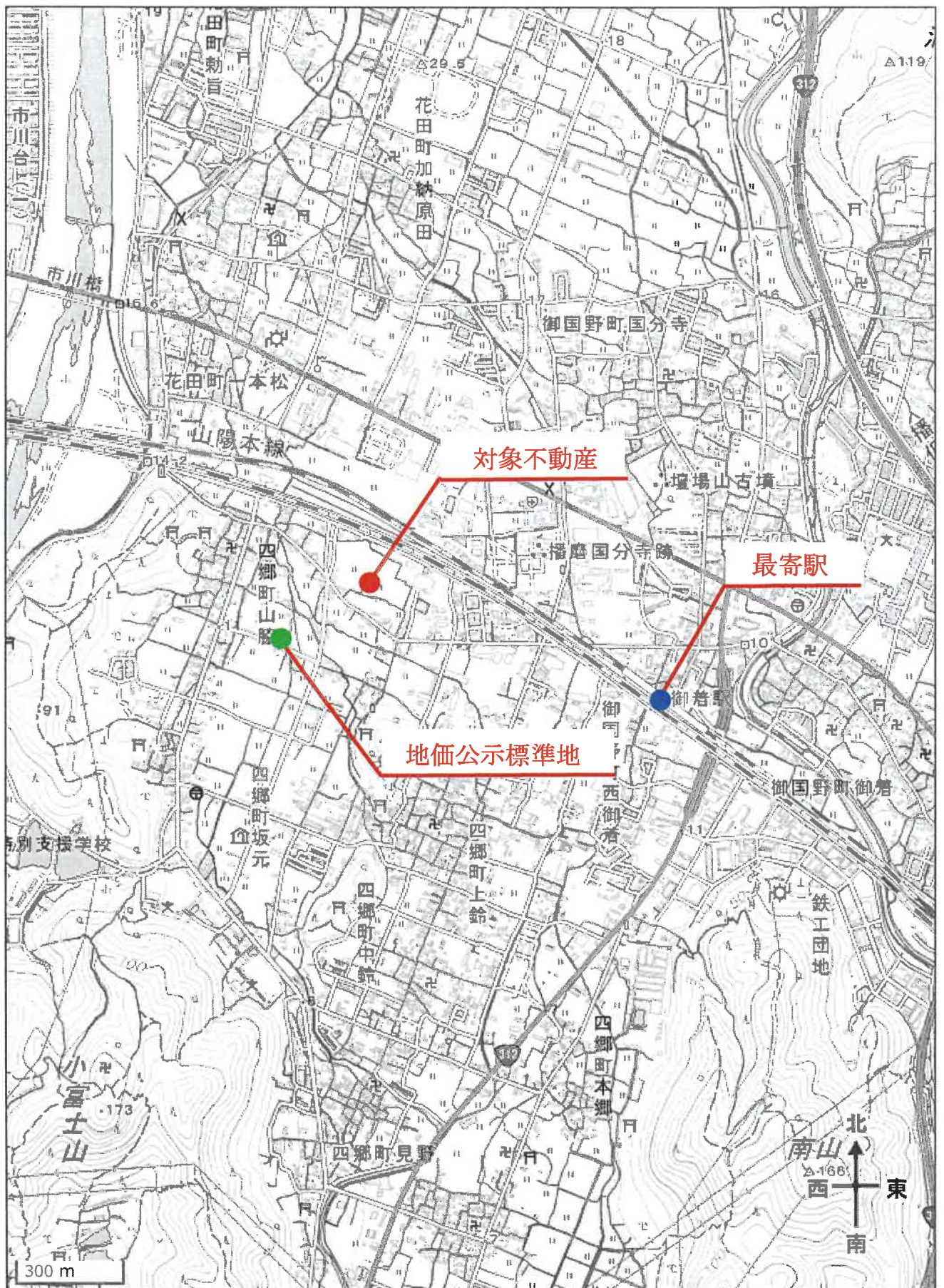
以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市四郷町山脇字火山田 | | |
| | 地 番 | 128番9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 130.67平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市四郷町山脇字火山田128番地9 | | |
| | 家屋 番号 | 128番9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.43平方メートル | |
| | | 2階 | 45.36平方メートル | |

位置図

地理院地図
GSI Maps





(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	姫路市四郷町山脇字火山田				地番	128番9		
出力縮	力尺	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。

(神戸地方税務局姫路支局管轄)

令和8年1月29日

神戸地方税務局加古川支局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日： 令和4年7月21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 1 月 29 日 神戸地方方法務局加古川支局

登記官

地 積 測 量 図

地 番 128-1 ~ -18

土地の所在 姫路市四郷町山脇字火山田



作成者

申請人

縮尺 250

(令和 4 年 7 月 13 日作成)

(1/3)

請求番号：20-2

70%に縮小

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電體)
令和8年1月29日 神戸地方法務局加古川支局

令和8年1月29日

神戸地方法務局加古川支局

登記簿

請求番号: 20-2

70%に縮小

地積測

128-1 ~ -18

田山火字脇山郷町四路市姫

2/3

敬請垂青

地 區	λ_m	γ_n	$(0m+1-km-1)\gamma_n$
434	-13082.779	35982.442	20204.065518
435	-13082.916	35980.457	20194.068171
436	-13082.976	35980.955	20184.070824
437	-13083.013	35980.039	20174.073476
438	-13083.097	35980.035	20164.076129
439	-13083.197	35980.452	20154.078781
440	-13083.311	35980.924	20144.081434
441	-13083.451	35980.924	20134.084086
442	-13083.650	35980.452	20124.086739
443	-13083.815	35980.452	20114.089391
444	-13083.945	35981.153	20104.092044
445	-13084.095	35981.153	20094.094696
446	-13084.265	35981.153	20084.097349
447	-13084.455	35981.153	20074.100001
448	-13084.665	35981.153	20064.102654
449	-13084.895	35981.153	20054.105306
450	-13085.145	35981.153	20044.107959
451	-13085.415	35981.153	20034.110611
452	-13085.705	35981.153	20024.113264
453	-13086.015	35981.153	20014.115916
454	-13086.345	35981.153	20004.118569
455	-13086.695	35981.153	19994.121221
456	-13087.065	35981.153	19984.123874
457	-13087.455	35981.153	19974.126526
458	-13087.865	35981.153	19964.129179
459	-13088.295	35981.153	19954.131831
460	-13088.745	35981.153	19944.134484
461	-13089.215	35981.153	19934.137136
462	-13089.705	35981.153	19924.139789
463	-13090.215	35981.153	19914.142441
464	-13090.745	35981.153	19904.145094
465	-13091.295	35981.153	19894.147746
466	-13091.865	35981.153	19884.150399
467	-13092.455	35981.153	19874.153051
468	-13093.065	35981.153	19864.155704
469	-13093.695	35981.153	19854.158356
470	-13094.345	35981.153	19844.161009
471	-13095.015	35981.153	19834.163661
472	-13095.705	35981.153	19824.166314
473	-13096.415	35981.153	19814.168966
474	-13097.145	35981.153	19804.171619
475	-13097.895	35981.153	19794.174271
476	-13098.665	35981.153	19784.176924
477	-13099.455	35981.153	19774.179576
478	-13099.265	35981.153	19764.182229
479	-13099.095	35981.153	19754.184881
480	-13098.945	35981.153	19744.187534
481	-13098.815	35981.153	19734.190186
482	-13098.705	35981.153	19724.192839
483	-13098.615	35981.153	19714.195491
484	-13098.545	35981.153	19704.198144
485	-13098.495	35981.153	19694.200796
486	-13098.465	35981.153	19684.203449
487	-13098.445	35981.153	19674.206101
488	-13098.435	35981.153	19664.208754
489	-13098.435	35981.153	19654.211406
490	-13098.445	35981.153	19644.214059
491	-13098.465	35981.153	19634.216711
492	-13098.495	35981.153	19624.219364
493	-13098.535	35981.153	19614.222016
494	-13098.585	35981.153	19604.224669
495	-13098.645	35981.153	19594.227321
496	-13098.715	35981.153	19584.230074
497	-13098.795	35981.153	19574.232726
498	-13098.885	35981.153	19564.235379
499	-13098.985	35981.153	19554.238031
500	-13099.095	35981.153	19544.240684
501	-13099.215	35981.153	19534.243336
502			

站名	(イ)	28-2
始發点	Kn	m
060	-130840.982	35884.432
070	-130835.169	35981.251
080	-130834.681	35977.656
090	-130848.779	35991.332
終了点		
面積		265.04309
面積		132.581595
面積		132.59

地 量	(7)	128-3
測 点	X_n	Y_n
889	-130848.779	35891.332
890	-130843.681	35897.656
891	-130851.915	35917.132
892	-130857.166	35948.316
898		35988.266
		36028.266
		36068.266
		36108.266
		36148.266
		36188.266
		36228.266
		36268.266
		36308.266
		36348.266
		36388.266
		36428.266
		36468.266
		36508.266
		36548.266
		36588.266
		36628.266
		36668.266
		36708.266
		36748.266
		36788.266
		36828.266
		36868.266
		36908.266
		36948.266
		36988.266
		37028.266
		37068.266
		37108.266
		37148.266
		37188.266
		37228.266
		37268.266
		37308.266
		37348.266
		37388.266
		37428.266
		37468.266
		37508.266
		37548.266
		37588.266
		37628.266
		37668.266
		37708.266
		37748.266
		37788.266
		37828.266
		37868.266
		37908.266
		37948.266
		37988.266
		38028.266
		38068.266
		38108.266
		38148.266
		38188.266
		38228.266
		38268.266
		38308.266
		38348.266
		38388.266
		38428.266
		38468.266
		38508.266
		38548.266
		38588.266
		38628.266
		38668.266
		38708.266
		38748.266
		38788.266
		38828.266
		38868.266
		38908.266
		38948.266
		38988.266
		39028.266
		39068.266
		39108.266
		39148.266
		39188.266
		39228.266
		39268.266
		39308.266
		39348.266
		39388.266
		39428.266
		39468.266
		39508.266
		39548.266
		39588.266
		39628.266
		39668.266
		39708.266
		39748.266
		39788.266
		39828.266
		39868.266
		39908.266
		39948.266
		39988.266
		40028.266
		40068.266
		40108.266
		40148.266
		40188.266
		40228.266
		40268.266
		40308.266
		40348.266
		40388.266
		40428.266
		40468.266
		40508.266
		40548.266
		40588.266
		40628.266
		40668.266
		40708.266
		40748.266
		40788.266
		40828.266
		40868.266
		40908.266
		40948.266
		40988.266
		41028.266
		41068.266
		41108.266
		41148.266
		41188.266
		41228.266
		41268.266
		41308.266
		41348.266
		41388.266
		41428.266

站番	(工)	128-
66B	Xn	Yn
66B	-130657.186	35998.316
66C	-130651.71	35974.192
66A	-130651.816	35972.954
66B	-130643.926	35971.816
66B	-130660.489	35995.324
66B	-130665.526	35995.324
		格 正 値
		765.024972
		132.514650
	(Xn) - (Xn-1)/N	
	499835.968076	
	94699.06520	
	-306432.107596	
	-334868.431200	
	118595.326172	

地 點	年 次	28-5	Yn	$(Xn-1) - Xn-1)Yn$
867		130885, 526	35985, 324	500436, 447796
868		130860, 489	35971, 317	75901, 286360
865		130860, 481	35970, 365	-343481, 200365
864		130870, 511	35989, 772	162540, 124404
866		130870, 516	35989, 063	162531, 023136
865		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
866		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
867		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
868		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
869		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
870		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
871		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
872		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
873		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
874		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
875		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
876		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
877		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
878		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
879		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
880		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
881		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
882		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
883		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
884		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
885		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
886		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
887		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
888		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
889		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
890		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
891		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
892		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
893		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
894		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
895		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
896		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
897		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
898		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
899		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
900		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
901		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
902		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
903		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
904		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
905		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
906		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
907		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
908		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
909		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
910		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
911		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
912		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
913		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
914		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
915		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
916		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
917		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
918		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
919		130874, 516	35989, 063	162531, 023136
920		130874, 516	35989, 063	162531, 023136

地 點	年	(力) 12-6
埃 尼	年	
埃 尼	35882, 053	
埃 尼	35869, 712	
埃 尼	35867, 048	
埃 尼	35866, 577	
埃 尼	35866, 513	
埃 尼	35865, 322	
埃 尼	35861, 372	
埃 尼	35857, 724	
埃 尼	35852, 446	
埃 尼	35852, 731	
埃 尼	35852, 004	
埃 尼	35851, 308	
埃 尼	35851, 307	
埃 尼	35853, 376	
埃 尼	35863, 308	
埃 尼	35876, 978	
埃 尼	35876, 003	
埃 尼	35876, 302	
埃 尼	35876, 301	
埃 尼	35876, 300	
埃 尼	35876, 299	
埃 尼	35876, 298	
埃 尼	35876, 297	
埃 尼	35876, 296	
埃 尼	35876, 295	
埃 尼	35876, 294	
埃 尼	35876, 293	
埃 尼	35876, 292	
埃 尼	35876, 291	
埃 尼	35876, 290	
埃 尼	35876, 289	
埃 尼	35876, 288	
埃 尼	35876, 287	
埃 尼	35876, 286	
埃 尼	35876, 285	
埃 尼	35876, 284	
埃 尼	35876, 283	
埃 尼	35876, 282	
埃 尼	35876, 281	
埃 尼	35876, 280	
埃 尼	35876, 279	
埃 尼	35876, 278	
埃 尼	35876, 277	
埃 尼	35876, 276	
埃 尼	35876, 275	
埃 尼	35876, 274	
埃 尼	35876, 273	
埃 尼	35876, 272	
埃 尼	35876, 271	
埃 尼	35876, 270	
埃 尼	35876, 269	
埃 尼	35876, 268	
埃 尼	35876, 267	
埃 尼	35876, 266	
埃 尼	35876, 265	
埃 尼	35876, 264	
埃 尼	35876, 263	
埃 尼	35876, 262	
埃 尼	35876, 261	
埃 尼	35876, 260	
埃 尼	35876, 259	
埃 尼	35876, 258	
埃 尼	35876, 257	
埃 尼	35876, 256	
埃 尼	35876, 255	
埃 尼	35876, 254	
埃 尼	35876, 253	
埃 尼	35876, 252	
埃 尼	35876, 251	
埃 尼	35876, 250	
埃 尼	35876, 249	
埃 尼	35876, 248	
埃 尼	35876, 247	
埃 尼	35876, 246	
埃 尼	35876, 245	
埃 尼	35876, 244	
埃 尼	35876, 243	
埃 尼	35876, 242	
埃 尼	35876, 241	
埃 尼	35876, 240	
埃 尼	35876, 239	
埃 尼	35876, 238	
埃 尼	35876, 237	
埃 尼	35876, 236	
埃 尼	35876, 235	
埃 尼	35876, 234	
埃 尼	35876, 233	
埃 尼	35876, 232	
埃 尼	35876, 231	
埃 尼	35876, 230	
埃 尼	35876, 229	
埃 尼	35876, 228	
埃 尼	35876, 227	
埃 尼	35876, 226	
埃 尼	35876, 225	
埃 尼	35876, 224	
埃 尼	35876, 223	
埃 尼	35876, 222	
埃 尼	35876, 221	
埃 尼	35876, 220	
埃 尼	35876, 219	
埃 尼	35876, 218	
埃 尼	35876, 217	
埃 尼	35876, 216	
埃 尼	35876, 215	
埃 尼	35876, 214	
埃 尼	35876, 213	
埃 尼	35876, 212	
埃 尼	35876, 211	
埃 尼	35876, 210	
埃 尼	35876, 209	
埃 尼	35876, 208	
埃 尼	35876, 207	
埃 尼	35876, 206	
埃 尼	35876, 205	
埃 尼	35876, 204	
埃 尼	35876, 203	
埃 尼	35876, 202	
埃 尼	35876, 201	
埃 尼	35876, 200	
埃 尼	35876, 199	
埃 尼	35876, 198	

装置名	(年) 128-7	V_0	$(\Delta n_1 - \Delta n_2) \times 10^6$
E105	-1303.79.442	35000.116	79454.523092
E108	-1303.74.408	35008.623	79454.509633
E109	-1303.74.408	35008.623	-31446.090633
R66	-13080.13.74	35586.360	-47102.377160
R69	-13080.13.74	35587.820	-98103.068920
E1	-130682.138	35987.133	-78434.988541
E2	-130682.138	35987.532	-30481.443839
E3	-130682.138	35987.532	-151481.434176
L83	-130807.435	35900.263	159085.124332
L84	-130807.435	36000.263	261.342855
		計	150.712175
		計	150

地番	カ)	128-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/2n
E109			-130871.696	36006.122	479493.526574
E104			-130866.225	35591.453	-86811.384386
E105			-130874.178	35588.623	-87260.492481
E108			-130879.542	36003.196	86639.708752
				格面端	261.355239
				西端	130.671495
				南端	130.67

地 點	(7) $\frac{1}{2} \times \theta$	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
10		-130863.900	36008.028	478556.094729
11		-130868.395	35994.264	8.8866.663800
103		-130868.225	35991.453	-478722.316353
109		-130871.696	36008.122	83714.233650
			檢 査	261.348226
			面 積	130.674130
			地 積	130.67

地 帯	(コ) 120-10	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
E111	-130656.156	36011.917	478454.326762	
E102	-130650.614	35597.056	-86597.408384	
E103	-130658.395	35594.264	-478219.781504	
E110	-130683.900	36009.029	80624.219331	
		合 計	261.345305	
		面 積	130.6726525	
		面 積	130.67	

—
三
三
三
三

P1	TA3 (金魚紙)	X 座標	-130883.971
		Y 座標	35967.975
P2	F17 (マンホール中心)	X 座標	-130899.783
		Y 座標	35979.250
境界点		点間距離	
K754		P 1	1.81
K42			11.75
K47			32.01
		P 2	20.27

基本三角点等の種類及び座標値

測 点 名	X	座 標 Y	據 基本三角点等的種類
3004A	-130899.678	36102.998	街区三角点
30A14	-131007.580	36204.033	街区多角点
CA104	-131007.520	36240.843	街区補助点
CA104	-130827.044	36197.443	街区補助点

座標系	世界測地系	V系
測量年月日	令和4年7月10日	

普成著作

申請人

縮尺

(令和4年7月13日作成)

(2/3)

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書簡)
令和8年1月29日 神戸地方方法務局加古川支局

登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

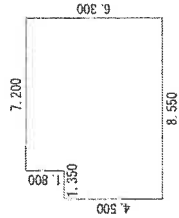
家屋番号 128番9

建物の所在 姫路市四郷町山崎字火山田128番地9

求積表

1. 350 x 4.500 = 6.075000
7.200 x 6.300 = 45.360000
計 51.435000
床面積 51.43㎡

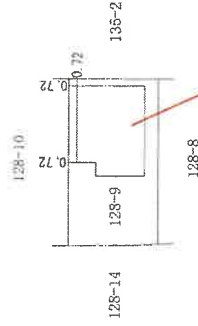
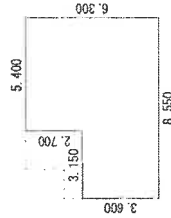
1階



求積表

3.150 x 3.600 = 11.340000
5.400 x 6.300 = 34.020000
計 45.360000
床面積 45.36㎡

2階



物件2

作成者

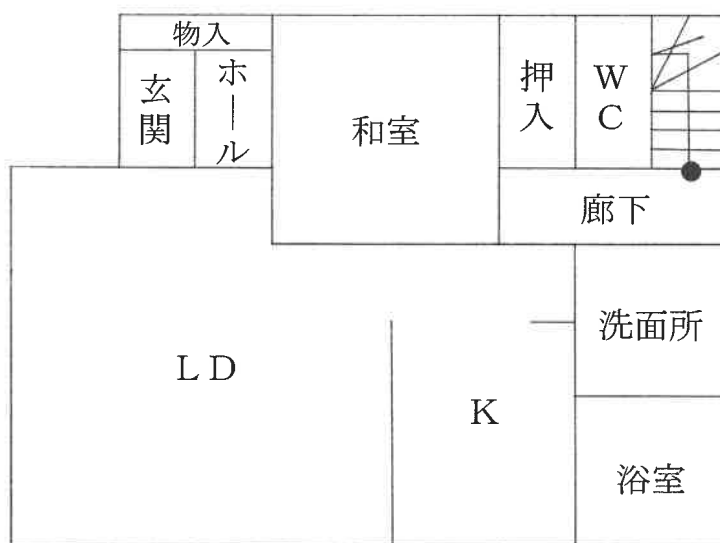
縮尺 1/250

申請人

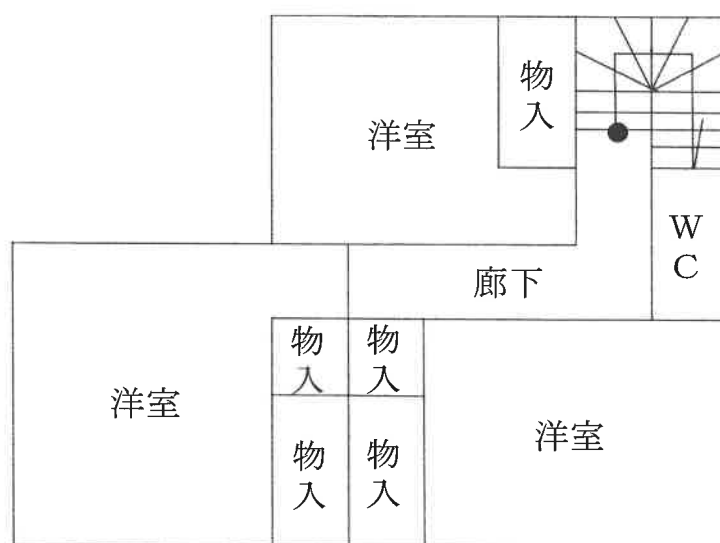
縮尺 1/500

和6年8月14日(作成)

間 取 図



1 階



2 階

現況写真



現況写真

