

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 29 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 10 月 15 日から 令和 8 年 10 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 28 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 11 月 18 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 9 月 29 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	3,820,000 3,056,000	一括	764,000	43,969	12,276
1	640,000				
2	660,000				
3	2,520,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市城北新町一丁目
地 番 806番372
地 目 宅地
地 積 60.16平方メートル

- 2 所 在 姫路市城北新町一丁目
地 番 806番373
地 目 宅地
地 積 61.85平方メートル

- 3 所 在 姫路市城北新町一丁目806番地373、806番地372
家屋 番号 806番373の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 63.86平方メートル
2階 37.15平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5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】

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

【物件番号1、2】

売却対象外の土地（本件土地の北側にある東西に伸びる私道）を通行のため無償で利用している。

《 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 姫路市城北新町一丁目
地 番 806番372
地 目 宅地
地 積 60.16平方メートル
- 2 所 在 姫路市城北新町一丁目
地 番 806番373
地 目 宅地
地 積 61.85平方メートル
- 3 所 在 姫路市城北新町一丁目806番地373、806番地372
家屋 番号 806番373の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 63.86平方メートル
2階 37.15平方メートル



令和8年(ケ)第16号
令和8年3月16日受理
令和8年4月 3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 | 姫路市城北新町一丁目 |
| | 地 番 | 806番372 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市城北新町一丁目 |
| | 地 番 | 806番373 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市城北新町一丁目806番地373、806番地372 |
| | 家屋 番号 | 806番373の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.86平方メートル
2階 37.15平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市城北新町1丁目6番14号	
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（A） 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」は執行官の意見のとおり	
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
■A	1 本件建物には私が住んでいます。 2 私と債務者兼所有者との関係は親子なので、同人との間で賃料の授受はなく、無償で本件建物に住んでいます。 3 債務者兼所有者は、令和5年8月頃まで本件建物に住んでいました。 4 本件土地の北側道路部分は私道です。本件土地や私道の範囲ははっきりとはわかりません。 私道の通行料を支払っていませんし、書面等で取り決めがあるわけでもありません。 ただし、以前、砂利道を舗装するときに費用を負担しました。 5 本件土地の地中に南側隣地所有者が使用しているガス管が通っており、毎年年末に2万円を受領しています。 6 本件物件に駐車場はありません。また、オール電化です。 7 建物の状態について、電動シャッターが閉まったり、閉まらなかったりすることがあること、建物内のドアが開かない箇所があること、猫による引っ掻き傷があることなどが挙げられます。 なお、キッチン、トイレ、洗面所、風呂、リビングの床はリフォームしています。 8 猫を5匹飼っています。 9 境界等に関し、近隣とトラブルはありません。 なお、南側隣地所有者と境界を確認しており、一部金属プレートが設置されています。
■隣地（地番806-371）所有者の妻	1 本件土地の北側隣地（地番806-371）を私の夫が所有しているとのことですが、詳しい位置関係までは把握していません。 2 上記隣地を通行するにあたり、近隣から通行料を徴収していませんし、今後も徴収するつもりはありません。このようなことを取り決めた書類もありません。 3 ただし、本件土地の北側を舗装する際に近隣住民で費用を出し合っているため、今後、同様のことがあれば共同で負担してもらうことになります。
■近隣店舗職員	1 本件土地の北側にある東西に伸びている道路部分は、近隣の土地の一部を私道として提供しているものだと考えています。 2 通行料等の件については、上記隣地所有者の妻が述べた2と3と同じであり、補足として、舗装工事をするにあたり市から一部補助金が出たと聞いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、概ね2枚目記載のとおりと認められる。
土地の周辺には一部境界標識と思われる金属プレートが確認できた。
- 2 本件土地の北側道路部分は、関係人の陳述等を踏まえると、近隣土地の一部持ち出しによる私道と思われる。占有者及び一部の近隣土地関係者等に聴取調査した結果、通行料は発生していないと思われるが、これを取り決めた文書はないとのことである。
また、関係人の陳述のとおり、本件土地の北側道路部分の舗装工事をする際に近隣住民が費用を負担したようであるため、今後、維持管理費用の負担を求められる可能性がある。
なお、自動車は東側方面に向けて通行できないようになっている。
- 3 本件建物の占有状況等について、債務者兼所有者の氏と占有者の氏が表示された表札が確認できたが、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Aが占有しており、その占有権原は使用借権と認めた。
- 4 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、経年程度の劣化があるものと思われる。
- 5 債務者兼所有者に対し、本件建物の占有状況等について書面照会をしたものの、期限までに回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月16日（月） 16:01 ～ 16:13	神戸地方法務局姫路支局	本件土地及び隣地の公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和8年3月16日（月） ～	執行官室	債務者兼所有者に対し、照会文書送付
令和8年3月18日（水） 13:58 ～ 14:55	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、隣地所有者（地番806-371）の妻から聴取調査、近隣から聴取調査
令和8年3月19日（木） 14:35 ～ 14:48	神戸地方法務局姫路支局	周辺土地の公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和8年4月1日（水） 13:25 ～ 14:10	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、占有者Aと面談、評価人を同行
～		
～		
～		
（特記事項） ☒ 令和8年4月1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B及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、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

This map shows a residential neighborhood with a grid of streets. The streets are labeled with numbers and names, and the lots are numbered with house numbers. The map includes a legend for street types and a scale bar. The streets shown are 9th St, 10th St, 11th St, 12th St, 13th St, 14th St, 15th St, 16th St, 17th St, 18th St, 19th St, 20th St, 21st St, 22nd St, 23rd St, 24th St, 25th St, 26th St, 27th St, 28th St, 29th St, 30th St, 31st St, 32nd St, 33rd St, 34th St, 35th St, 36th St, 37th St, 38th St, 39th St, 40th St, 41st St, 42nd St, 43rd St, 44th St, 45th St, 46th St, 47th St, 48th St, 49th St, 50th St, 51st St, 52nd St, 53rd St, 54th St, 55th St, 56th St, 57th St, 58th St, 59th St, 60th St, 61st St, 62nd St, 63rd St, 64th St, 65th St, 66th St, 67th St, 68th St, 69th St, 70th St, 71st St, 72nd St, 73rd St, 74th St, 75th St, 76th St, 77th St, 78th St, 79th St, 80th St, 81st St, 82nd St, 83rd St, 84th St, 85th St, 86th St, 87th St, 88th St, 89th St, 90th St, 91st St, 92nd St, 93rd St, 94th St, 95th St, 96th St, 97th St, 98th St, 99th St, 100th St, 101st St, 102nd St, 103rd St, 104th St, 105th St, 106th St, 107th St, 108th St, 109th St, 110th St, 111th St, 112th St, 113th St, 114th St, 115th St, 116th St, 117th St, 118th St, 119th St, 120th St, 121st St, 122nd St, 123rd St, 124th St, 125th St, 126th St, 127th St, 128th St, 129th St, 130th St, 131st St, 132nd St, 133rd St, 134th St, 135th St, 136th St, 137th St, 138th St, 139th St, 140th St, 141st St, 142nd St, 143rd St, 144th St, 145th St, 146th St, 147th St, 148th St, 149th St, 150th St, 151st St, 152nd St, 153rd St, 154th St, 155th St, 156th St, 157th St, 158th St, 159th St, 160th St, 161st St, 162nd St, 163rd St, 164th St, 165th St, 166th St, 167th St, 168th St, 169th St, 170th St, 171st St, 172nd St, 173rd St, 174th St, 175th St, 176th St, 177th St, 178th St, 179th St, 180th St, 181st St, 182nd St, 183rd St, 184th St, 185th St, 186th St, 187th St, 188th St, 189th St, 190th St, 191st St, 192nd St, 193rd St, 194th St, 195th St, 196th St, 197th St, 198th St, 199th St, 200th St, 201st St, 202nd St, 203rd St, 204th St, 205th St, 206th St, 207th St, 208th St, 209th St, 210th St, 211st St, 212nd St, 213th St, 214th St, 215th St, 216th St, 217th St, 218th St, 219th St, 220th St, 221st St, 222nd St, 223rd St, 224th St, 225th St, 226th St, 227th St, 228th St, 229th St, 230th St, 231st St, 232nd St, 233rd St, 234th St, 235th St, 236th St, 237th St, 238th St, 239th St, 240th St, 241st St, 242nd St, 243rd St, 244th St, 245th St, 246th St, 247th St, 248th St, 249th St, 250th St, 251st St, 252nd St, 253rd St, 254th St, 255th St, 256th St, 257th St, 258th St, 259th St, 260th St, 261st St, 262nd St, 263rd St, 264th St, 265th St, 266th St, 267th St, 268th St, 269th St, 270th St, 271st St, 272nd St, 273rd St, 274th St, 275th St, 276th St, 277th St, 278th St, 279th St, 280th St, 281st St, 282nd St, 283rd St, 284th St, 285th St, 286th St, 287th St, 288th St, 289th St, 290th St, 291st St, 292nd St, 293rd St, 294th St, 295th St, 296th St, 297th St, 298th St, 299th St, 300th St, 301st St, 302nd St, 303rd St, 304th St, 305th St, 306th St, 307th St, 308th St, 309th St, 310th St, 311st St, 312nd St, 313th St, 314th St, 315th St, 316th St, 317th St, 318th St, 319th St, 320th St, 321st St, 322nd St, 323rd St, 324th St, 325th St, 326th St, 327th St, 328th St, 329th St, 330th St, 331st St, 332nd St, 333rd St, 334th St, 335th St, 336th St, 337th St, 338th St, 339th St, 340th St, 341st St, 342nd St, 343rd St, 344th St, 345th St, 346th St, 347th St, 348th St, 349th St, 350th St, 351st St, 352nd St, 353rd St, 354th St, 355th St, 356th St, 357th St, 358th St, 359th St, 360th St, 361st St, 362nd St, 363rd St, 364th St, 365th St, 366th St, 367th St, 368th St, 369th St, 370th St, 371st St, 372nd St, 373rd St, 374th St, 375th St, 376th St, 377th St, 378th St, 379th St, 380th St, 381st St, 382nd St, 383rd St, 384th St, 385th St, 386th St, 387th St, 388th St, 389th St, 390th St, 391st St, 392nd St, 393rd St, 394th St, 395th St, 396th St, 397th St, 398th St, 399th St, 400th St, 401st St, 402nd St, 403rd St, 404th St, 405th St, 406th St, 407th St, 408th St, 409th St, 410th St, 411st St, 412nd St, 413th St, 414th St, 415th St, 416th St, 417th St, 418th St, 419th St, 420th St, 421st St, 422nd St, 423rd St, 424th St, 425th St, 426th St, 427th St, 428th St, 429th St, 430th St, 431st St, 432nd St, 433rd St, 434th St, 435th St, 436th St, 437th St, 438th St, 439th St, 440th St, 441st St, 442nd St, 443rd St, 444th St, 445th St, 446th St, 447th St, 448th St, 449th St, 450th St, 451st St, 452nd St, 453rd St, 454th St, 455th St, 456th St, 457th St, 458th St, 459th St, 460th St, 461st St, 462nd St, 463rd St, 464th St, 465th St, 466th St, 467th St, 468th St, 469th St, 470th St, 471st St, 472nd St, 473rd St, 474th St, 475th St, 476th St, 477th St, 478th St, 479th St, 480th St, 481st St, 482nd St, 483rd St, 484th St, 485th St, 486th St, 487th St, 488th St, 489th St, 490th St, 491st St, 492nd St, 493rd St, 494th St, 495th St, 496th St, 497th St, 498th St, 499th St, 500th St, 501st St, 502nd St, 503rd St, 504th St, 505th St, 506th St, 507th St, 508th St, 509th St, 510th St, 511st St, 512nd St, 513th St, 514th St, 515th St, 516th St, 517th St, 518th St, 519th St, 520th St, 521st St, 522nd St, 523rd St, 524th St, 525th St, 526th St, 527th St, 528th St, 529th St, 530th St, 531st St, 532nd St, 533rd St, 534th St, 535th St, 536th St, 537th St, 538th St, 539th St, 540th St, 541st St, 542nd St, 543rd St, 544th St, 545th St, 546th St, 547th St, 548th St, 549th St, 550th St, 551st St, 552nd St, 553rd St, 554th St, 555th St, 556th St, 557th St, 558th St, 559th St, 560th St, 561st St, 562nd St, 563rd St, 564th St, 565th St, 566th St, 567th St, 568th St, 569th St, 570th St, 571st St, 572nd St, 573rd St, 574th St, 575th St, 576th St, 577th St, 578th St, 579th St, 580th St, 581st St, 582nd St, 583rd St, 584th St, 585th St, 58

城北新町
1丁目

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

6枚目

ヲ 806-900
ワ 806-901
カ 806-903
コ 806-904
タ 806-1052
レ 806-414
ソ 806-1062
ツ 806-371
ネ 806-54
ナ 806-721
ラ 806-884
ム 806-947
リ 806-974
ノ 806-202
オ 806-29
ク 806-319
ヤ 806-320
マ 806-795
ケ 806-1013
フ 806-1003
コ 806-333
エ 806-324
テ 806-998
ア 806-191
サ 806-793
キ 806-1024
ユ 806-1025
メ 806-186
シ 806-9
ヒ 806-1038
モ 806-1039
806-1049

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13年6月27日

各階平面図

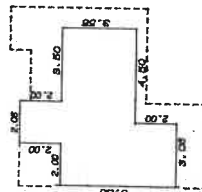
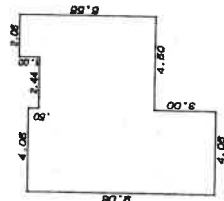
建物図面

177482 177482

家屋番号 806-373-2

建物の所在 矩路市城北新町一丁目806番地373・806番地372

平成13年6月27日登記



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

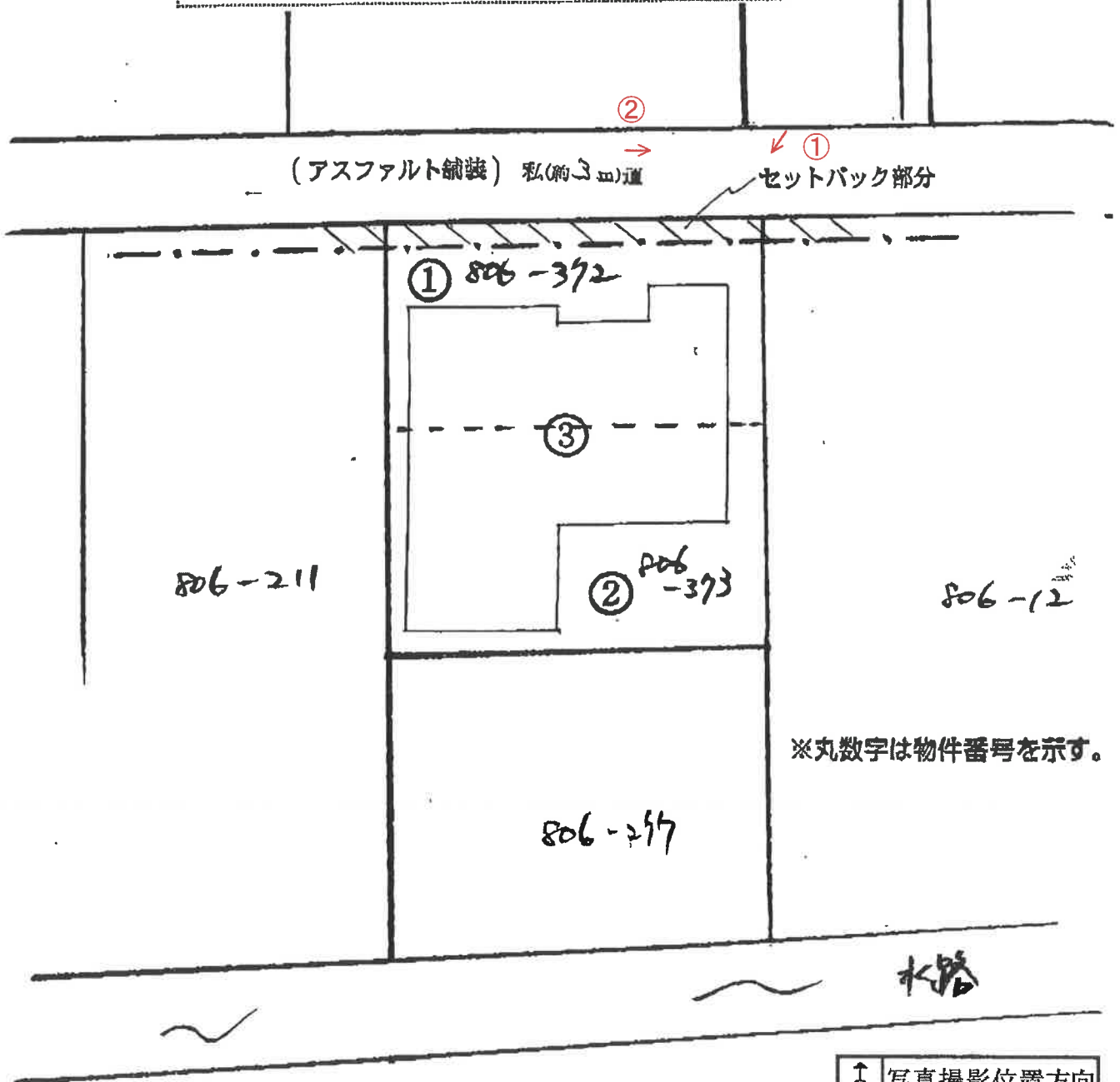
作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

本件土地が接面する街路は、有効幅員が約3mのアスファルト舗装済みの隣接住民の持出しによる私道（建築基準法42条2項道路）である。

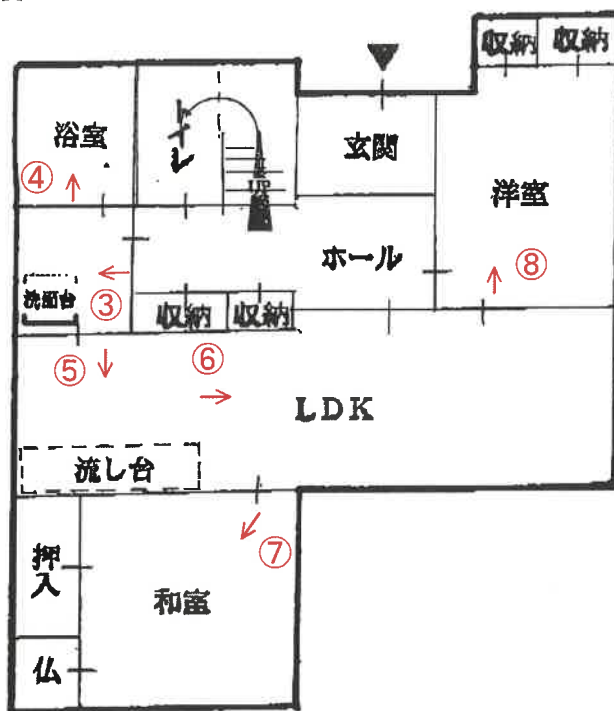
建築確認概要書によれば、従前は幅員約2.2m程度の砂利敷きの未舗装道路であったと推測されるが、現況は近隣住民の負担によりアスファルト舗装となったものである。

同概要書ならびに現況の道路幅員および周囲の状況から推測すると、本件建物新築時には現況アスファルト舗装部分を超えて（本件土地に入り込んで）セットバックを要したものと推測され、本件土地のうち約1.2m程度がセットバック部分（私道敷）になっていると判断した。

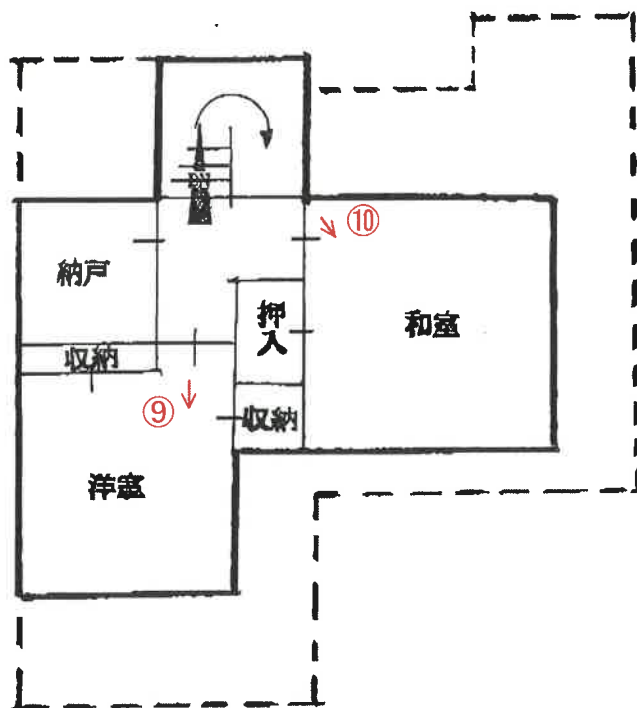


現況見取図

1 階



2 階



↑ 写真撮影位置方向

建物間取図



No. 1

本件建物と敷地



No. 2

自動車は東側に向けて
通行できない



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

No. _____

No. _____

令和 8 年 (ケ) 第 16 号
令和 8 年 4 月 1 日 現地調査
令和 8 年 4 月 13 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

三浦一範

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金640,000円
物件2（土地）	金660,000円
物件3（建物）	金2,520,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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）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	下記参照
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		
	● セットバック部分（現況道路敷）を含む。		

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・2)

位置・交通	J R線 姫路駅の 北方 約3.4 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の北方約4.3km (直線距離)、姫路市立城北小学校の北側に位置する。中小規模の一般住宅や低層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 立地適正化計画「居住誘導区域内」
画地条件	規模 122.01m ² の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約10m×約12m	
接面道路の状況	北側 約3m私道 (建築基準法42条2項)	
土地の利用状況等	物件1及び2は物件3建物の敷地であるが、物件1の一部は私道敷である。(現況見取図参照)	
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は特段の情報は得られなかった。	
特記事項	・ 北側接面道路は建築基準法上42条2項道路である。従前は隣接地所有者等の持ち出しによる有効幅員約2.2mの未舗装道路であったと推定され、現況は建替えが進捗して、中心後退が進み、幅員約3mの住民によりアスファルト舗装された行止まり道路である。建築確認概要書では現況のアスファルト舗装よりさらに南側にセットバック線があると思われるので注意を要する。なお、通行料の負担はない。また、駐車場の整備がない。 ・ 本件土地を通じて南側隣接土地へガス管が通じており、毎年年末に2万円を受領しているとの聴聞がある。	

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13年6月17日 新築 経過年数 25 年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
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。 ・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・建物内部は建具の一部に不具合がある。飼い猫によるキズが認められた。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。 ・キッチン、トイレ、洗面所、風呂、リビングの床はリフォーム済みとの聴聞があり、本件建物はオール電化仕様である。 ・南側外壁のシーリング等に劣化事象が見られた。

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・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	74,500	0.81	60.16	0.70	2,540,000
2	74,500	0.81	61.85	0.70	2,610,000
(合計)	-----	---	122.01	----	5,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 姫路-40 >

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/㎡)
 $78,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 = 74,500$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 = 100/105$

イ 個別格差：行止まり私道、セットバック等（0.81）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性（駐車場）、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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
3	180,000	101.01	0.05	910,000
(合計)	-----	101.01	----	910,000

ウ 現価率

（物件3）

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、その経済価値は残価率（5％）程度と判定される。

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	2,540,000	0.60	法定地上権	1,520,000
2	2,610,000	0.60	法定地上権	1,570,000
				3,090,000

(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	2,540,000	-1,520,000		0.90	0.70	640,000
2	2,610,000	-1,570,000		0.90	0.70	660,000
3	910,000	+3,090,000	1.00	0.90	0.70	2,520,000
一 括 価 格 (合 計)						3,820,000

ウ 占有減価修正： ±0% ： 必要なし

エ 市場性修正： ▲10% ： 敷地内に他人所有のライフラインの介在等

オ 競売市場修正： ▲30% ： 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－40 >
所 在 : 姫路市城北新町1丁目806番928
「城北新町1-5-32」
価 格 : 78,200円/㎡
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離3700m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 139㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側が幅員4.5m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既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 2,815,488円
物件2 : 2,894,580円
物件3 : 2,189,063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 建物図面・各階平面図写
- 4 現況見取図・建物間取図
- 5 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市城北新町一丁目 | |
| | 地 番 | 806 番 372 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 60.16 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市城北新町一丁目 | |
| | 地 番 | 806 番 373 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 61.85 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市城北新町一丁目 806 番地 373、806 番地 372 | |
| | 家屋 番号 | 806 番 373 の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 63.86 平方メートル |
| | | 2 階 | 37.15 平方メートル |

地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



姫路市役所白図

物件所在図

イ 806-747 ハ 806-868 ホ 806-916 ト 806-999 ニ 806-875 ノ 806-1007
ロ 806-815 ニ 806-912 ヘ 806-953 テ 806-287 ス 806-1005 ッツク



(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。

地番区域見出
城北新町
1丁目

請求部	所在	姫路市城北新町一丁目			地番	806番373		
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	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1月19日
東京法務局

地図整理番号：M96357 登記官
(1/2)

※A3をA4に縮小した。

公図写

7 806-899
7 806-900
カ 806-901
カ 806-903
タ 806-904
シ 806-1052
ソ 806-414
ソ 806-1062
ネ 806-371
ナ 806-54
ナ 806-721
ム 806-886
ウ 806-947
ノ 806-974
ホ 806-202
ク 806-319
セ 806-320
セ 806-795
ケ 806-1013
フ 806-1003
ゴ 806-333
ロ 806-324
デ 806-998
デ 806-191
サ 806-793
イ 806-1024
エ 806-1025
イ 806-186
ミ 806-9
ソ 806-1038
ヒ 806-1039
セ 806-1049

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

登記年月日：平成13年6月27日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
神戸地方方法務局地籍専門官
令和8年1月19日 東京法務局

登記官

各階平面図

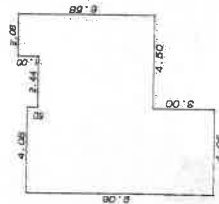
建物図面

127482 177482

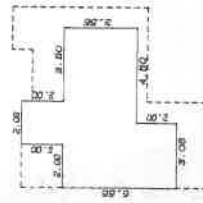
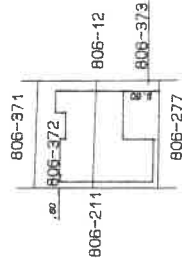
家屋番号 806-373-2

建物の所在 矩路市城北新町一丁目806番地373・806番地372

平成13年6月27日登記



1 階 面積計算表		
4.06 x 9.06	=	36.7836
2.44 x 5.56	=	13.5664
2.06 x 6.56	=	13.5136
床面積		63.8636



2 階 面積計算表		
2.00 x 5.56	=	11.1200
1.06 x 7.56	=	8.0136
1.00 x 5.56	=	5.5600
3.50 x 3.56	=	12.4600
床面積		37.1536

製作者

縮尺 1/250

申請人

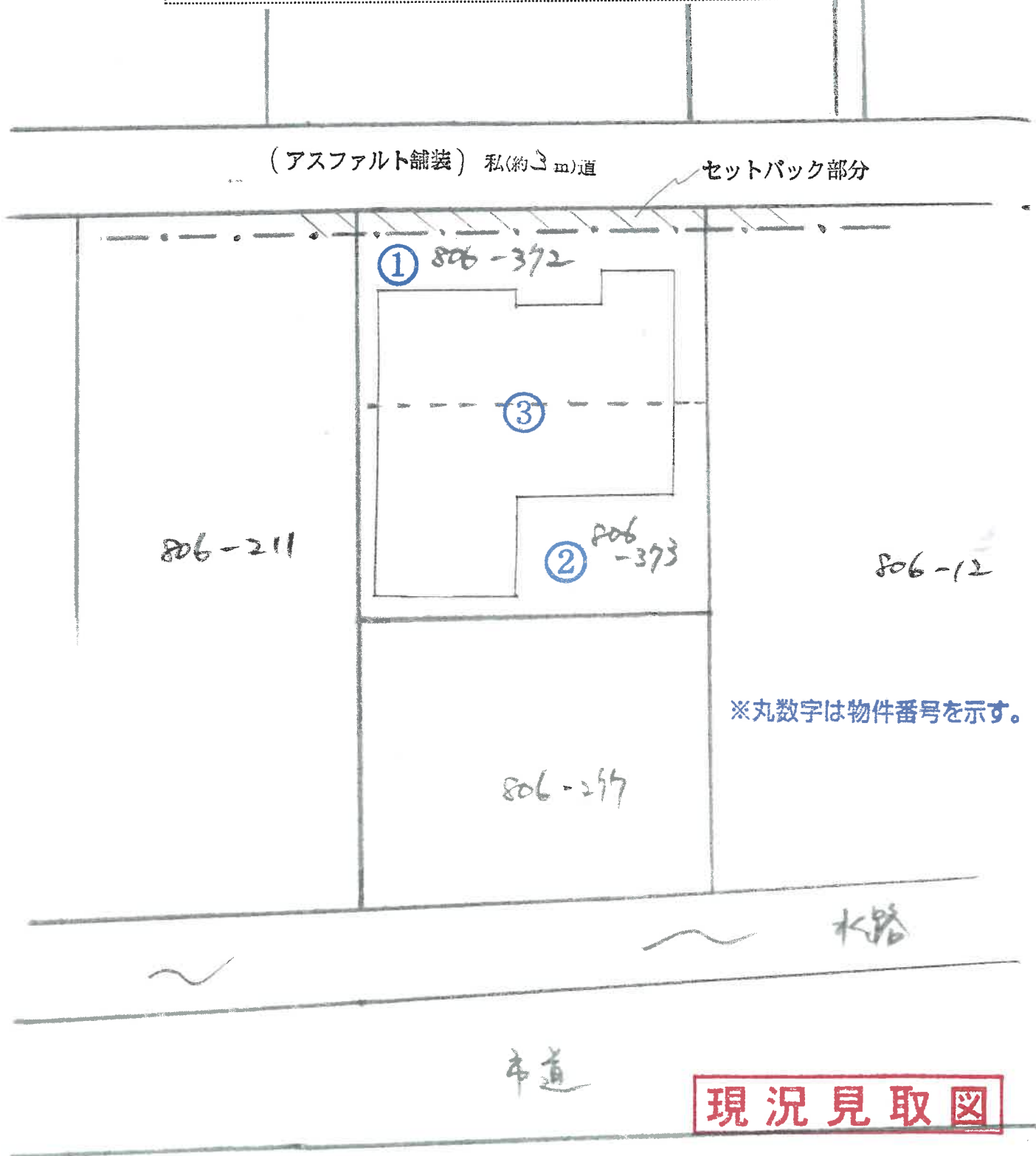
縮尺 1/500

※A3をA4に縮小した。
建物図面

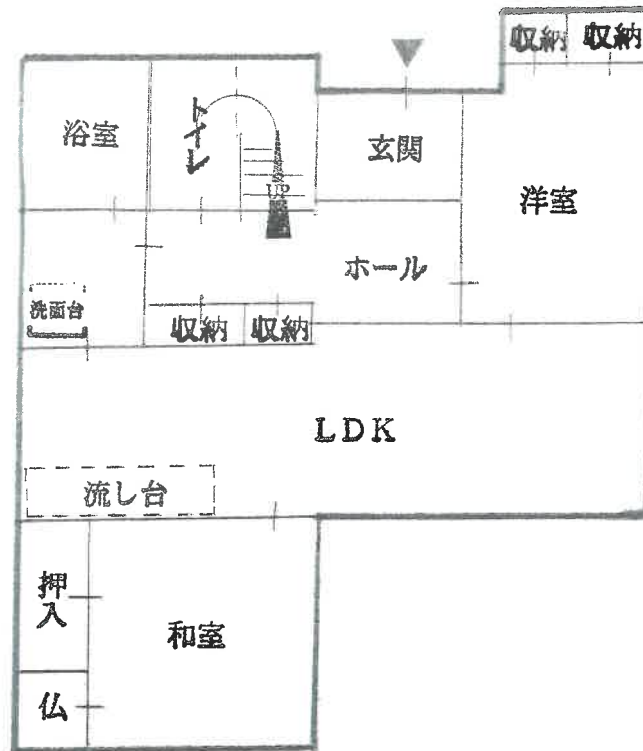
本件土地が接面する街路は、有効幅員が約3mのアスファルト舗装済みの隣接住民の持出しによる私道（建築基準法42条2項道路）である。

建築確認概要書によれば、従前は幅員約2.2m程度の砂利敷きの未舗装道路であったと推測されるが、現況は近隣住民の負担によりアスファルト舗装となったものである。

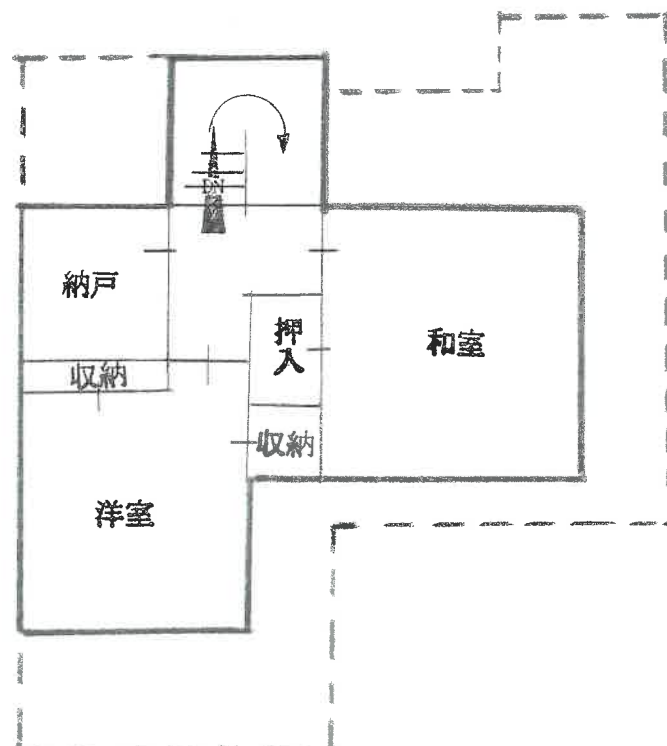
同概要書ならびに現況の道路幅員および周囲の状況から推測すると、本件建物新築時には現況アスファルト舗装部分を超えて（本件土地に入り込んで）セットバックを要したものと推測され、本件土地のうち約12㎡程度がセットバック部分（私道敷）になっていると判断した。



1 階



2 階



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

