

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 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 2 0 日から 令和 8 年 8 月 2 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 0 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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 2 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

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	4, 190, 000 3, 352, 000	一括	838, 000	63, 847	14, 969
1	1, 000, 000				
2	3, 190, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 姫路市勝原区熊見字丁田

地 番 5 番 3

地 目 宅地

地 積 46.07 平方メートル

2 所 在 姫路市勝原区熊見字丁田 5 番地 3

家屋 番号 5 番 3

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	30.29 平方メートル
	2 階	31.11 平方メートル
	3 階	25.41 平方メートル
	4 階	25.41 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 30.69 平方メートル
	2 階	31.11 平方メートル
	3 階	25.41 平方メートル
	4 階	25.41 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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】

1階部分をたけのこ地所株式会社及び一般社団法人はりま空き家と相続サポートセンターが共同占有し、2階から4階部分を本件所有者が占有している。たけのこ地所株式会社及び一般社団法人はりま空き家と相続サポートセンターの占有権原は各々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】

隣地との境界が不明確である。

《 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 姫路市勝原区熊見字丁田

地 番 5 番 3

地 目 宅地

地 積 4 6 . 0 7 平方メートル

2 所 在 姫路市勝原区熊見字丁田 5 番地 3

家屋 番号 5 番 3

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	3 0 . 2 9 平方メートル
	2 階	3 1 . 1 1 平方メートル
	3 階	2 5 . 4 1 平方メートル
	4 階	2 5 . 4 1 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 3 0 . 6 9 平方メートル
	2 階	3 1 . 1 1 平方メートル
	3 階	2 5 . 4 1 平方メートル
	4 階	2 5 . 4 1 平方メートル



令和7年(ヌ)第 72号
令和8年 3月 2日受理
令和8年 4月 7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	姫路市勝原区熊見字丁田		
	地 番	5 番 3		
	地 目	宅地		
	地 積	4 6 . 0 7 平方メートル		
2	所 在	姫路市勝原区熊見字丁田 5 番地 3		
	家屋 番号	5 番 3		
	種 類	事務所・居宅		
	構 造	鉄骨造陸屋根 4 階建		
	床 面 積	1 階	3 0 . 2 9 平方メートル	
		2 階	3 1 . 1 1 平方メートル	
		3 階	2 5 . 4 1 平方メートル	
		4 階	2 5 . 4 1 平方メートル	

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(姫路市勝原区熊見5番地3)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) <input 3"="" type="checkbox/>(物件) </td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> ☐ 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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約30.69㎡(未登記増築部分約0.4㎡)		
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 上記の者のうちその他の者が1階部分を事務所として、建物所有者が2～4階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	「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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階事務所部分	
占有者		■たけのこ地所株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述() () ☐ 文書() ()	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
契約等 当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☒ 「その他の事項」のとおり	
		占有部分の利用状況から一般社団法人はりま空き家と相続サポートセンターとの共同占有と認めた。	
		占有部分の利用状況からたけのこ地所株式会社との共同占有と認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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

本件建物の壁面の看板に占有者法人の法人名が表示されているほか、1階西側の玄関に債務者の苗字がローマ字で表示されたプレートがある。

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、境界標識等は見受けられず隣接地との境界は判然としない。

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、土地の形状はおおよそ建物図面に近いものと思われるが、地積については若干縄縮みがある可能性が高いと思われる。地積及び周辺隣接地との境界については、近隣土地所有者の立会の下、専門家による測量等により確定する必要がある。

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添付図面及び添付写真のとおりである。

(2) 立入調査をしたところ、1階の事務所には添付写真のとおり事務机、椅子、ロッカー等の事務用品、書類、郵便物などの動産が認められ、2～4階の居宅には家具、電化製品、書類、衣類等が認められた。室内はいずれも照明器具が点灯していたが、臨場時に確認した水道メーター、ガスメーターの数値に変化がない状態であったので、ライフラインは通じているものの、常時、事務所部分を使用し、居宅部分に居住している者はいないものと思われる。

占有状況としては、本件建物壁面の看板や事務所内に認められた占有者法人宛の郵便物等、居宅内に認められた債務者宛の郵便物等から、2枚目、3枚目記載のとおり1階事務所部分は占有者法人が、2～4階の居宅部分は債務者が、それぞれ占有しているものと認めた。

占有者法人の占有権原につき、債務者はたけのこ地所株式会社の代表者であり、取締役会の構成、会社の規模から、同社は債務者と同視できるものとして使用借権と認めた。また、債務者は一般社団法人はりま空き家と相続サポートセンターの代表理事であり、理事会の構成、社団法人の規模から、同社団法人は債務者と同視できるものとして使用借権と認めた。

(3) 建物の状態は、4階階段の壁のクロスに原因不明の染みが認められたほか、室内のクロスの剥離が認められたが、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと認めた。

(4) 建物の外観目視、立入調査により建物図面との照合を行ったところ、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行ったところ、2枚目記載のとおり1階に未登記増築部分が認められた（別紙建物間取図の網掛け部分）。

(5) 4階階段の天井裏と東側洋室の天井裏に屋根裏収納が存在するが、その利用状況からすると屋根裏を利用した物置であり、床面積には加えないものとした。

(6) 建物1階西側に、西側隣接地（地番6番3、所有者：亡A（本件不動産前所有者））から出入りができるドアがあるが、ドア上の庇が西側隣接地に越境していると思われる。

4 本件土地の西端と西側隣接地に跨がって、たけのこ地所株式会社が利用していると思われる物置がある。物置はコンクリート基礎の上に設置されているが、物置自体がプラスチック製で地面にボルトで設置したものであるため、動産と認めた。

そ の 他 の 事 項

5 立入調査日までに債務者らから連絡はなく、立入調査日に1週間以内に当職宛に連絡を入れるよう建物内に文書を差し置いたが、期限内に債務者らから連絡はなかった。

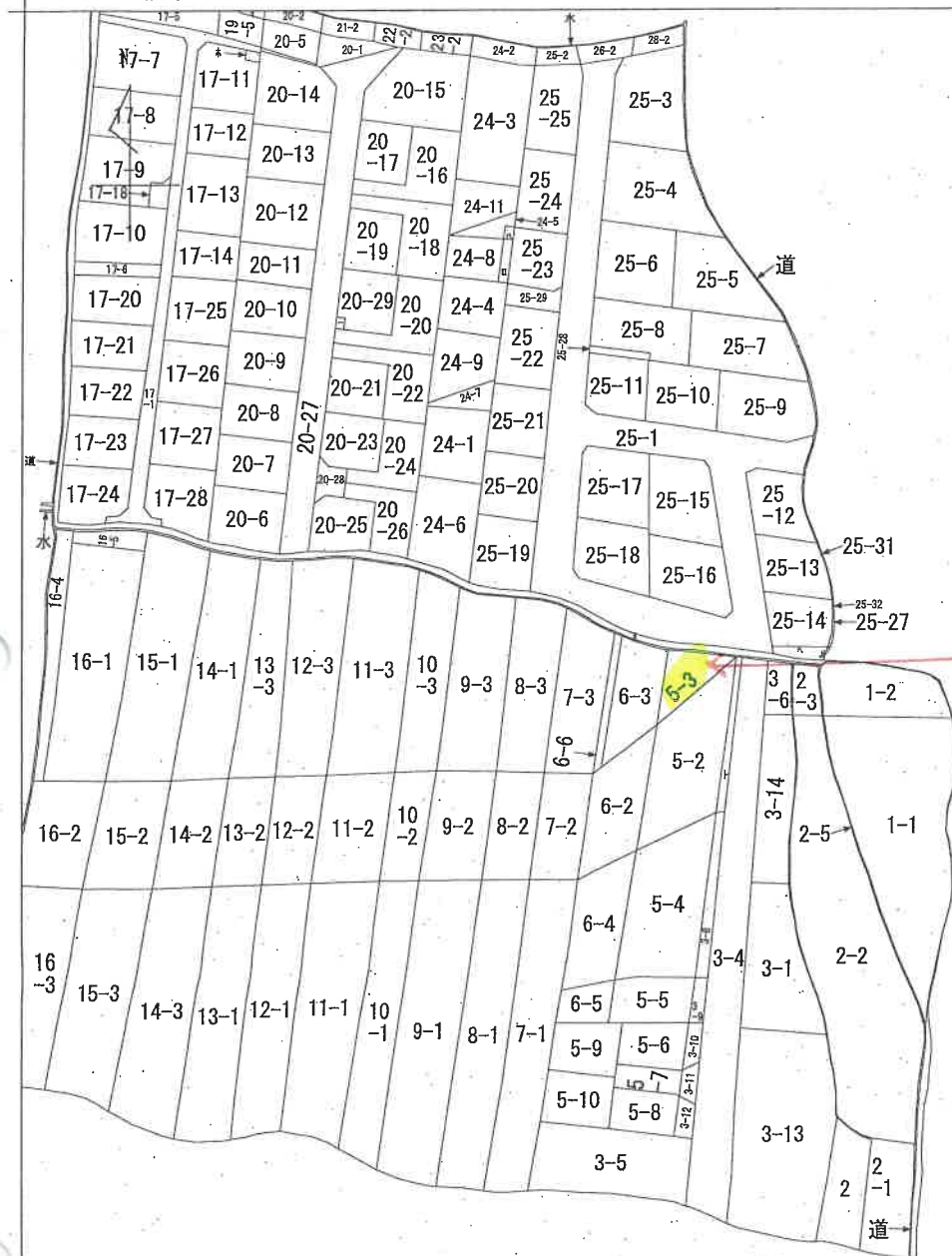
また、債務者に対し、占有関係等の照会書を発送したが、期限までに回答はなく、本報告書提出までにも連絡はなかった。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月2日(月) 14:25-14:30	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3月4日(水) 10:33-11:02	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3月13日(金) 9:44-10:06 13:31-13:36	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行、占有 者不在につき臨場後調査中止、連絡文書再投函 立入調査日変更のため連絡文書再々投函
8年3月17日(火) 9:47-12:43	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
8年3月18日(水) 15:39-15:44	神戸地方法務局 姫路支局	履歴事項証明書交付申請
8年3月19日(木)	郵便照会	債務者に対し占有状況等照会書送付
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
(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 3月17日 目的物件は施錠されていたので、立会人 B 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 8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

(6 枚目)



本件土地

地番区域見出

勝原区熊見

請 求 部 分	所 在				姫路市勝原区熊見字丁田		地 番	5番3		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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 日 (原 図)			補 事 記 項		

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

登記年月日：昭和53年2月27日

前 5 後・新 5-2.5-3.3-5

地 積 土 地 所 測 図

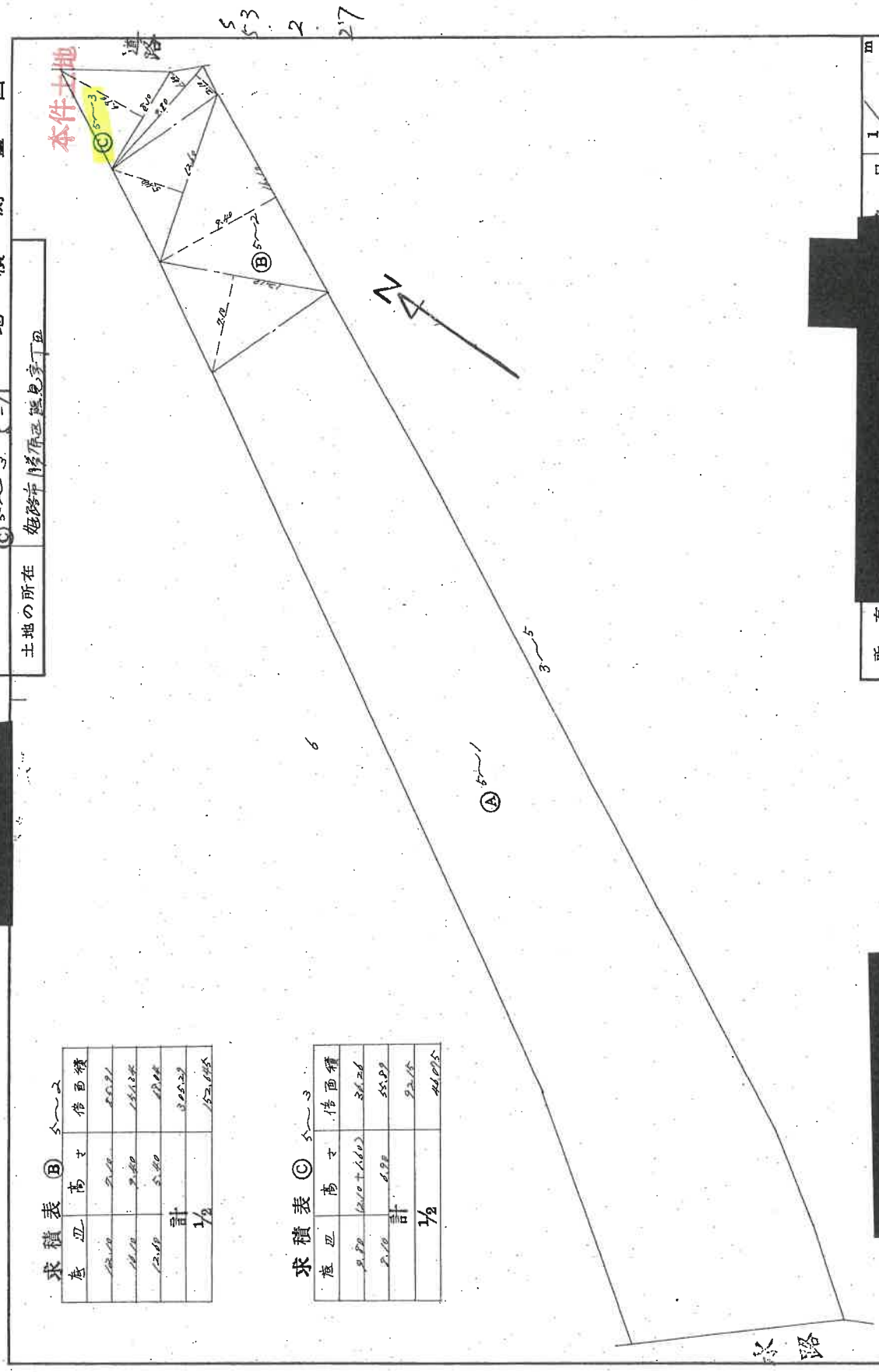
地 番 ⑤ 5-2 3-5-1
土地の所在 姫路市 勝原区 徳見字 四

求積表 ⑤ 5-2

底辺	高さ	倍面積
12.10	5.11	61.31
14.10	7.40	104.34
12.40	5.40	66.96
計	1/2	232.61

求積表 ⑥ 5-3

底辺	高さ	倍面積
8.80	12.10 + 6.40	26.24
2.10	4.88	5.09
計	1/2	92.15



作製者 317609

31年 2月 18日 作製

所有	尺	1	300	m
嘱託	尺	1		m

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

((2 枚目))

各階平面図

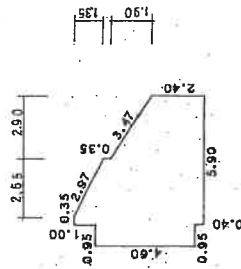
366732

建物階平面図

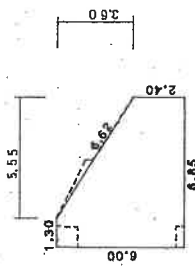
家屋番号 5番3

建物の所在 姫路市勝原区熊見字丁田5番地3

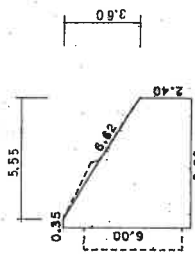
1階



2階



3階, 4階 [同型]



求積表

$0.95 \times 4.60 =$	4.3700
$0.35 \times 6.00 =$	2.1000
$(6.00 + 4.65) \times 2.65 / 2 =$	14.11125
$(4.30 + 2.40) \times 2.90 / 2 =$	9.7150
合計	30.29625
床面積	30.29 m ²

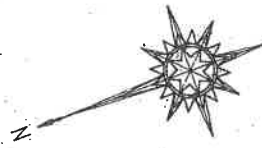
求積表

$1.30 \times 6.00 =$	7.8000
$(6.00 + 2.40) \times 5.55 / 2 =$	23.3100
合計	31.1100
床面積	31.11 m ²

求積表

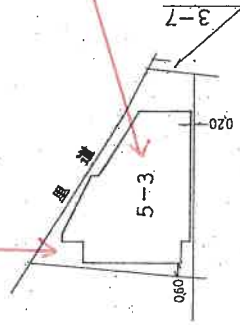
$0.35 \times 6.00 =$	2.1000
$(6.00 + 2.40) \times 5.55 / 2 =$	23.3100
合計	25.4100
床面積	25.41 m ²

H 5. 5. 11



本件土地

本件建物

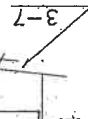


6-3

6-2

5-2

5-3



作製者

土地家屋調査士

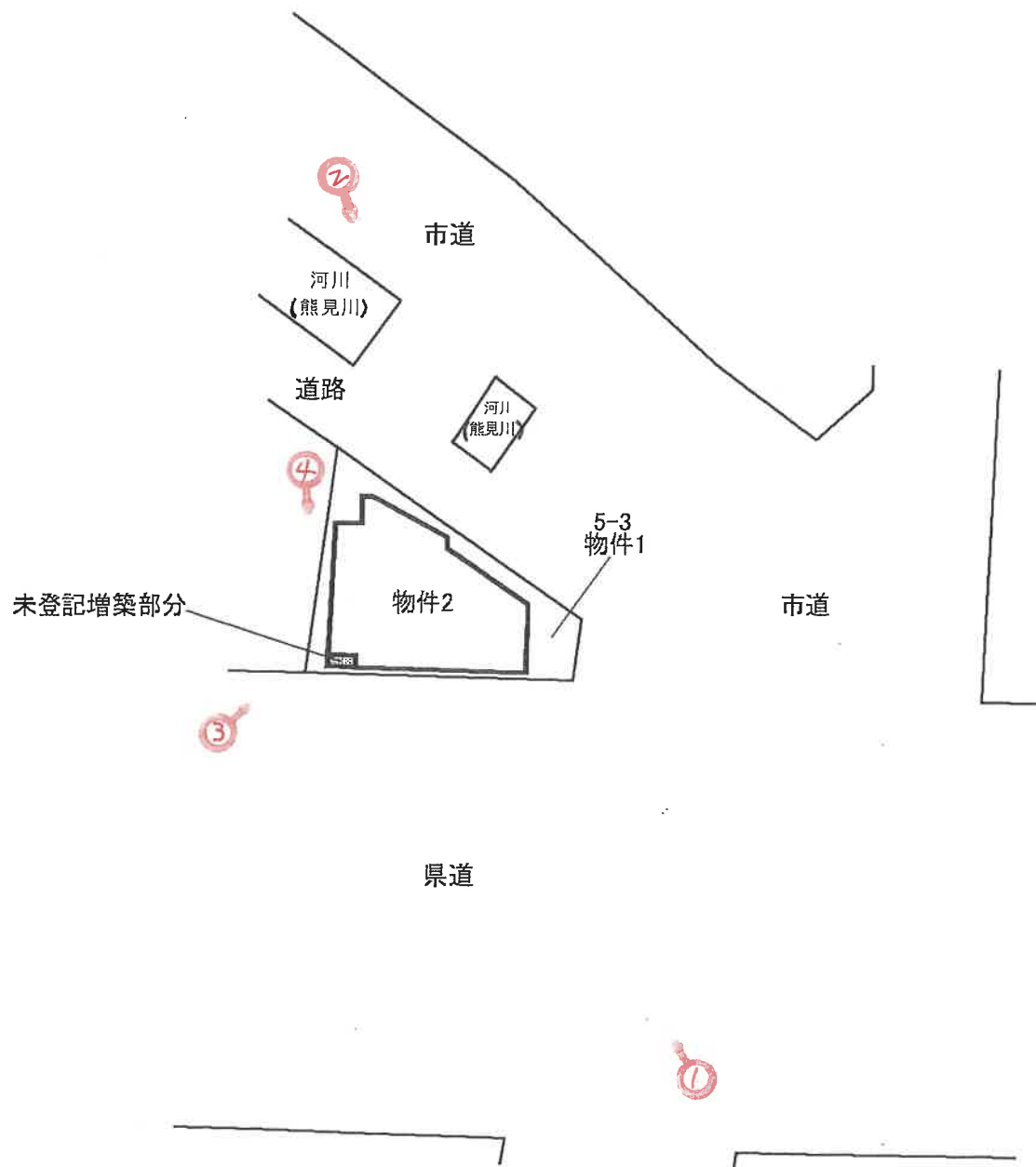
(私文書印適用)

縮尺 1/250
年5月1日(作製)

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

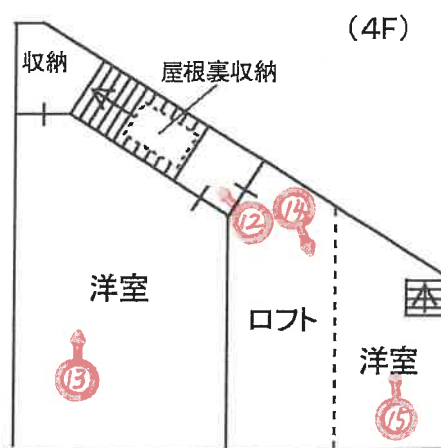
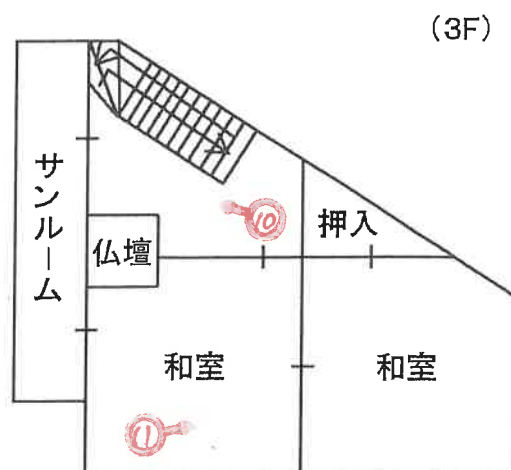
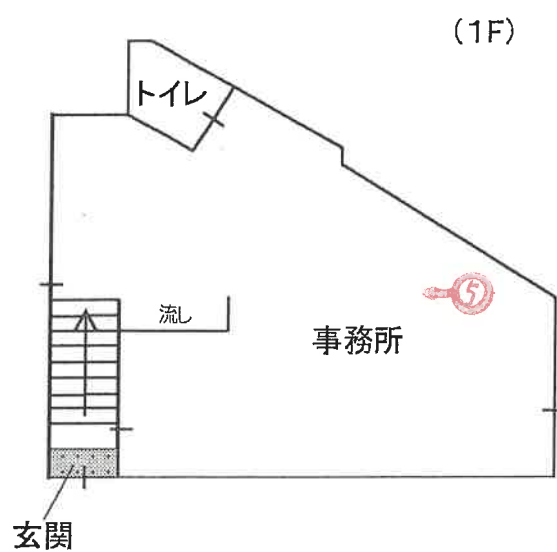


令和7年(又)第72号

(←○は写真撮影位置および方向)



建物間取図



---未登記増築部分

令和7年(又)第72号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

本件建物

写真 ①



本件土地

本件建物

サンルーム
(工作物)

写真 ②



本件土地

写真 ③



本件建物

未登記増築部分

本件土地

物置(動産)

西側隣接地(地番6番3)

本件建物

西側隣接地(地番6番3)に越境している
と思われる庇

写真 ④



物置(動産)

西側隣接地(地番6番3)

本件土地

写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦





写真 ⑧

写真 ⑨



サンルーム
(工作物)



写真 ⑩



写真 ⑪

屋根裏収納

壁の染み

写真 ⑫

写真 ⑬



壁の染み





写真 ⑭

屋根裏収納



写真 ⑮

令和 7 年 (又) 第 72 号
令和 8 年 3 月 17 日 現地調査
令和 8 年 4 月 6 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

一色 かつみ

第1 評価額

一括価格	
金4,190,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,000,000円
物件2(建物)	金3,190,000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	下記特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
○物件1の地積については若干縄縮みの可能性が高いが、地積及び境界については周囲土地所有者立会いのもと、専門家による測量等によらなければ判然としない。 ○物件2の1階南西端に約0.4㎡（0.95m×0.4m）の未登記増築がある。その他は概ね公簿に同じ。			

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 はりま勝原駅の南東方 約450m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗や事業所等がほぼ連たんする路線商業地域	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 46.07 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南側 約16m県道 東側 約14m市道 北東側 約2m道路（建築基準法第43条2項になりうる空地）	
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	・ 水道の引込について、物件1の北側市道勝原161号線から通路橋及び道路を介して、水道が引き込まれている。姫路市河川管理課によると、当該通路橋に、許可No.H19-05700 期限：令和9年3月31日までの占用許可がある。 ・ 前面道路及び東側道にガスの埋設管はあるが、引込み可能か否か不明。現況は、プロパンガス使用となっている。	

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5年4月30日 新築 経過年数 33 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス・合板等 天 井 : クロス・ボード等 床 : タタミ・フローリング・長尺シート等 設 備 : 特にない そ の 他 : 屋根裏収納
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 事務所・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	やや劣る
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・使用容積率は、指定容積率を超過しているが、違法性の有無は姫路市担当部局並びに専門家に寄らなければ不明。 ・西隣接地6番3土地（所有者：亡A）からも出入りできる仕様となっており、出入口上の庇が西隣接地に越境している可能性が高い。 ・階段付近の内壁にクロスの汚れが確認できる。また階段上り口の壁に穴が確認できる。

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	119,000	0.80	46.07	0.90	3,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路5-23）

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/㎡)

$$117,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 119,000$$

◇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
 $100/100 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/98$

イ 個別格差：3方路・形状等(0.80)

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	200,000	約 112.62	0.12	2,700,000

ウ 現価率

経過年数33年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数38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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.3) \div 0.12$$

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	3,950,000	0.60	法定地上権	2,370,000

(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	3,950,000	-2,370,000		0.90	0.70	1,000,000
2	2,700,000	+2,370,000	1.00	0.90	0.70	3,190,000
一 括 価 格 (合 計)						4,190,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 縄縮みの可能性、建物の越境の可能性等を考慮した。

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5-23)
所 在 : 姫路市広畑区小坂字丁田95番1外
価 格 : 117,000円/㎡
位 置 : JR線「はりま勝原」駅より道路距離640m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 943㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員16m県道に接面
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 : 店舗、営業所及び住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 2,576,234円
物件2 : 4,131,151円

第7 附属資料

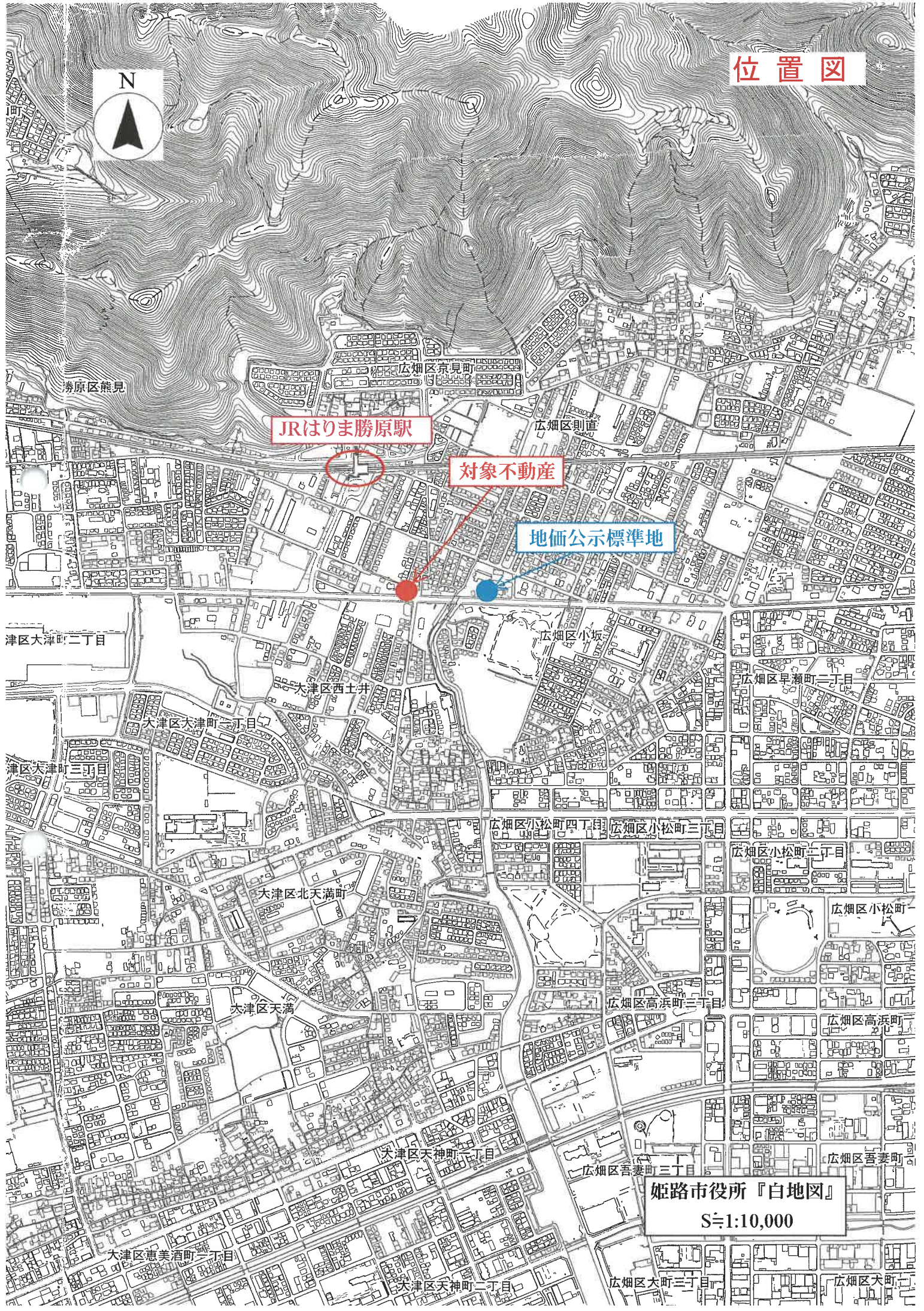
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市勝原区熊見字丁田 | | |
| | 地 番 | 5 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 6 . 0 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市勝原区熊見字丁田 5 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 5 番 3 | | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 3 0 . 2 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 1 . 1 1 平方メートル | |
| | | 3 階 | 2 5 . 4 1 平方メートル | |
| | | 4 階 | 2 5 . 4 1 平方メートル | |

位置図



JRはりま勝原駅

対象不動産

地価公示標準地

姫路市役所『白地図』

S=1:10,000

イ 19-2 24-12 17-16 3-7 水
 □ 24-13 20-30 25-26 2-4



地籍1

道

(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。

地番区域見出し

勝原区能見

請求部分	所在地	姫路市勝原区能見字丁田				地番	5番3			
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			
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図			

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。

A3版をA4版に縮小

令和7年12月5日

神戸地方裁判所姫路支部

地図整理番号：M36972

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和53年2月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月5日 神戸地方広務局姫路支局 登記官

前 5 後・新 5-2.5-3.3-5-
地 番 ⑧ 5-3 5-1
土地の所在 姫路市185街区延見手丁⑩

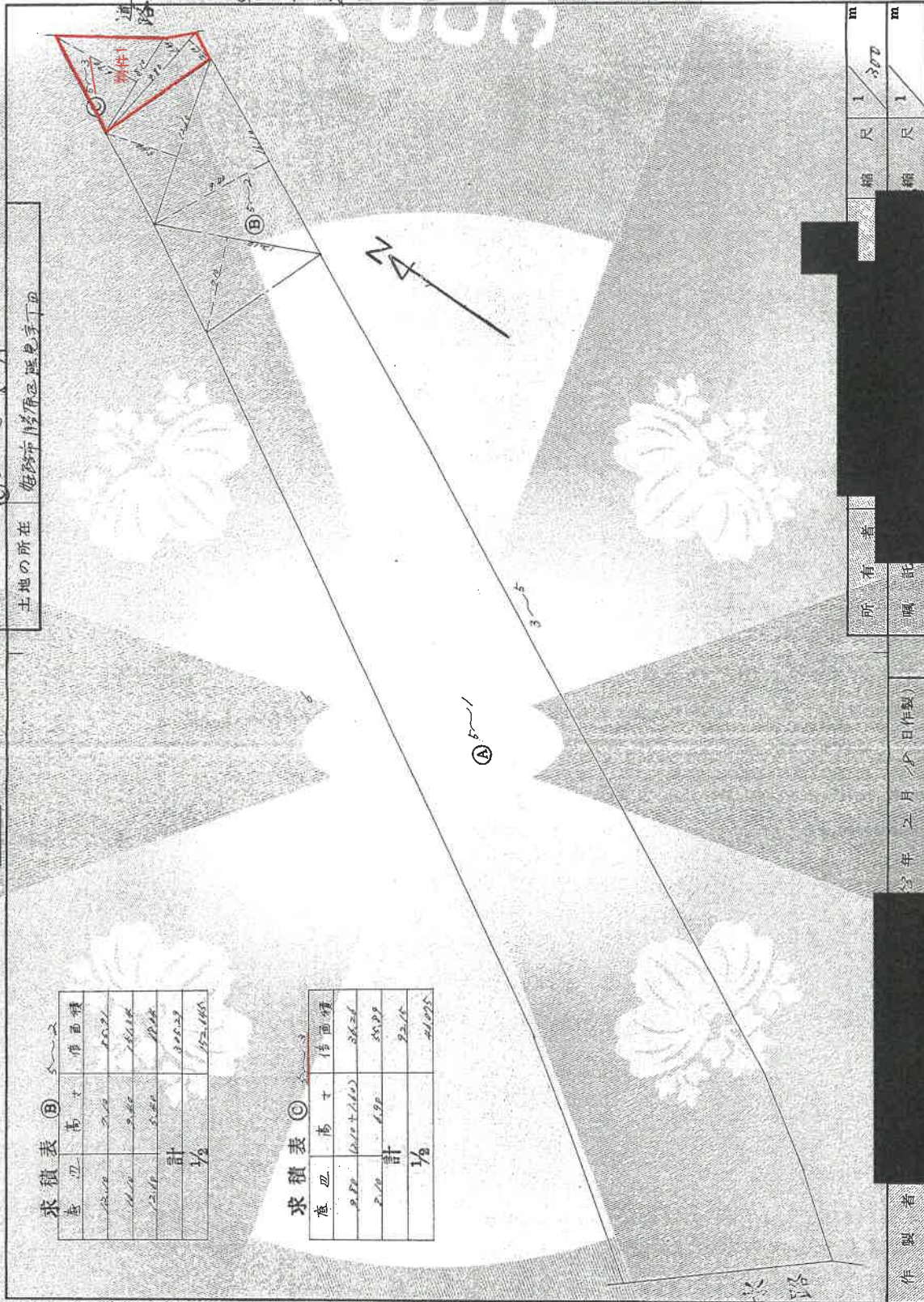
図 図
所 在
測 量
地 積
土 地

求積表 ⑧ 5-2

番 地	高 寸	備 考
12.00	2.00	20.00
14.00	2.00	28.00
12.00	2.00	24.00
計	1/2	72.00

求積表 ⑩ 5-3

番 地	高 寸	備 考
2.00	10.00+2.00	22.00
2.00	4.00	8.00
計	1/2	30.00



所 有 者	縮 尺	縮 尺
317609	1/300	1/300

317609

作 製 者

地図整理番号：M36973

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成5年5月11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。
令和7年12月5日 神戸地方裁判所姫路支部 書記官

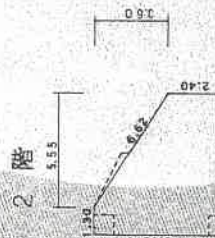
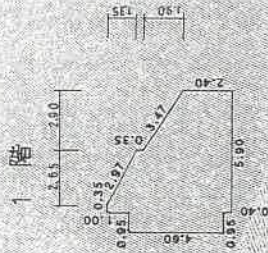
各階平面図

366732

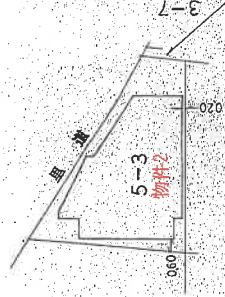
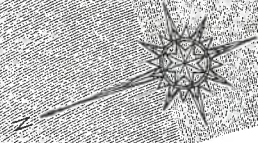
家屋番号 5番3

建物平面図

建物の所在 姫路市勝原区熊見字丁田5番地3



3階、4階 [同型]



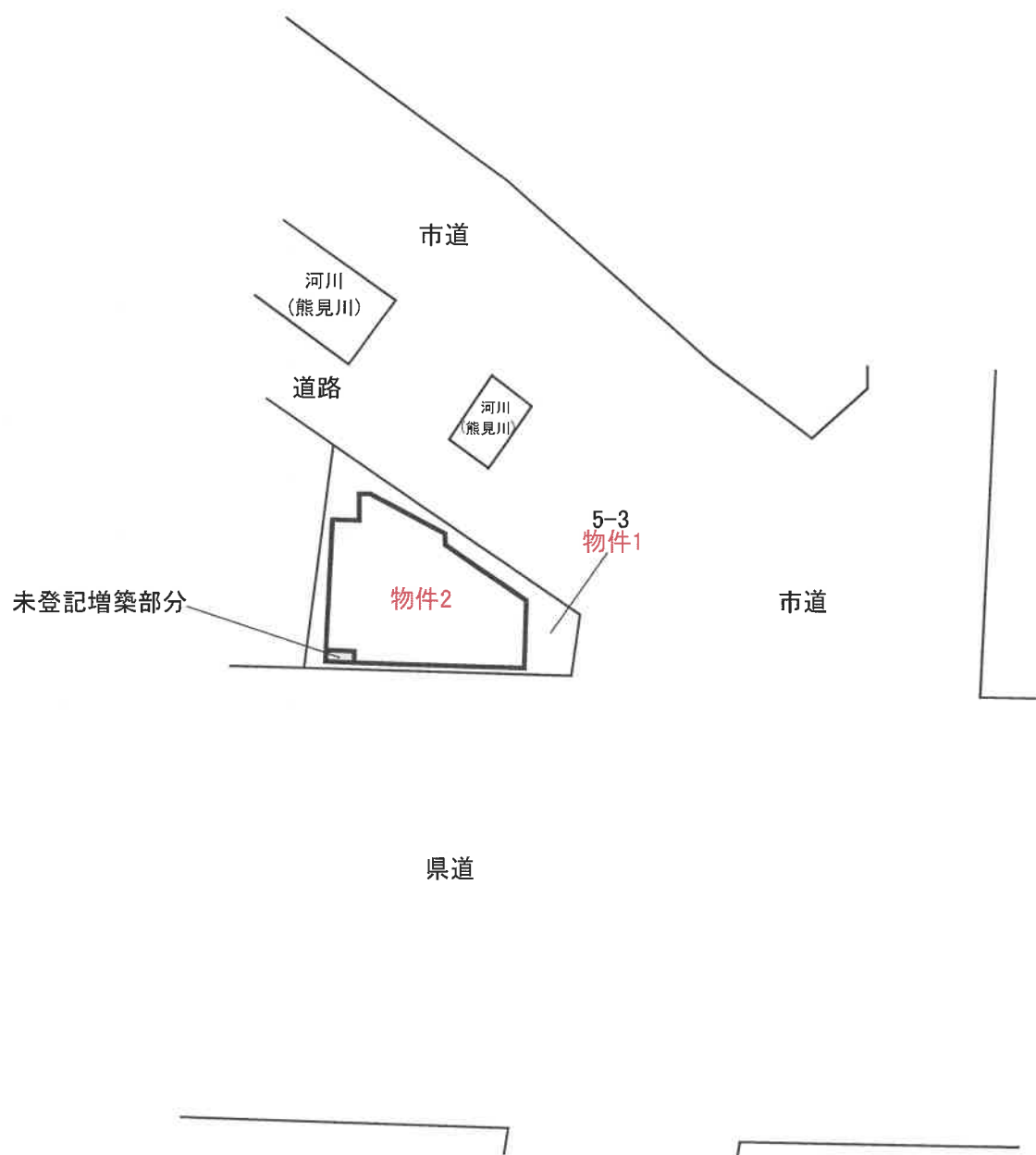
作製者

縮尺 1/250

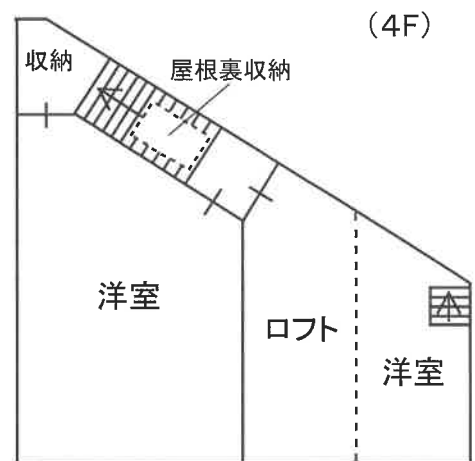
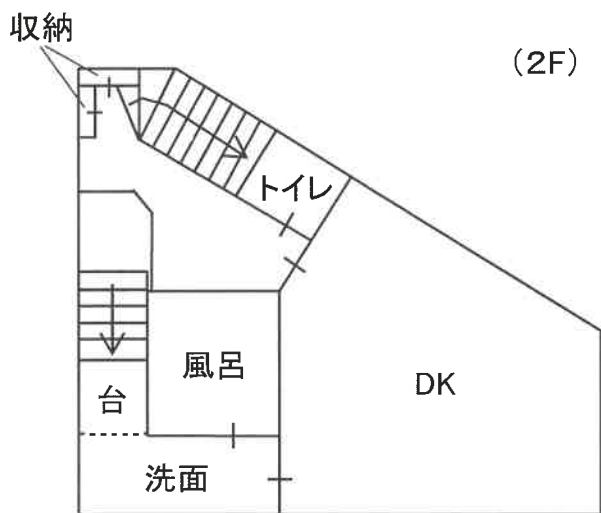
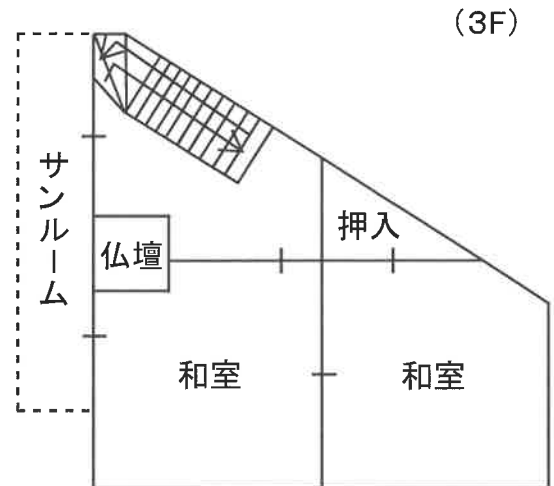
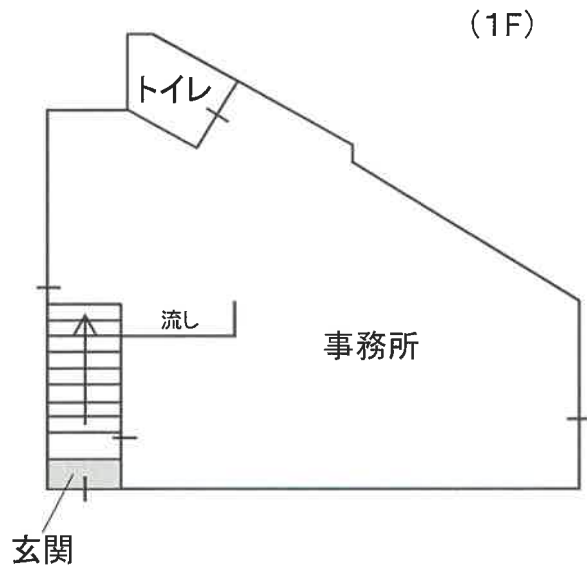
申請人

縮尺 1/250

(以下空白)



建物間取図



...未登記増築部分

物件2



物件2



物件2

