

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 山 永 義

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。	



※13※

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	2, 940, 000 2, 352, 000	一括	588, 000	102, 213	0
1	750, 000				
2	2, 190, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市安富町安志字弥ノ谷
 地 番 600番289
 地 目 宅地
 地 積 187.64平方メートル

- 2 所 在 姫路市安富町安志字弥ノ谷600番地289
 家屋 番号 600番289
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 114.30平方メートル
 2階 111.03平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 114.30平方メートル
 2階 111.03平方メートル
 3階 約15平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

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

【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 | 姫路市安富町安志字弥ノ谷 | | |
| | 地 番 | 600番289 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 187.64平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|--|
| 2 | 所 在 | 姫路市安富町安志字弥ノ谷600番地289 | | |
| | 家屋 番号 | 600番289 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 114.30平方メートル | |
| | | 2階 | 111.03平方メートル | |
- (現況)
- | | | | | |
|--|-------|----------------|--------------|--|
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 114.30平方メートル | |
| | | 2階 | 111.03平方メートル | |
| | | 3階 | 約15平方メートル | |



令和7年(ケ)第 105号
令和7年11月10日受理
令和7年**12**月**9**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 | 姫路市安富町安志字弥ノ谷 | |
| | 地 番 | 600番289 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 187.64平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市安富町安志字弥ノ谷600番地289 | |
| | 家屋 番号 | 600番289 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 114.30平方メートル |
| | | 2階 | 111.03平方メートル |

(土地・建物用)

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		(姫路市安富町安志600番地289)					
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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類: ☒ 構 造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☒ 床面積:3階 約15㎡(未登記増築部分)						
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	「その他の事項」のとおり						
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

■ 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) 土地の周辺には境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明であるが、境界と思われる付近にはブロック塀が設置されており、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。周辺隣接地との境界については、隣接土地所有者の立会の下、確認する必要があると思われる。

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債務者兼所有者の陳述及び立入調査をした結果、2枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。
- (3) 建物の状態は、勝手口のドア枠の破損、玄関ドアのガラス及び2階リビングダイニングの窓ガラスに破損があるほか、2階中央の洋室の天井に雨漏り跡が認められた。その他に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) 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、概測を行い、債務者兼所有者の陳述から、2枚目記載のとおり3階となる未登記増築部分が認められた（別紙建物間取図の13枚目）。
- (5) 2階リビングダイニングの天井裏に屋根裏収納が存在するが、その利用状況は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。

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)
■債務者兼所有者	1 本件建物には私が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。 2 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。 3 本件建物には、玄関ドアのガラスが割れているほか、2階リビングダイニングの窓ガラスも割れています。2階中央の洋室の天井に雨漏り跡がありますが、これは3階のバルコニーをコーキングしたら直りました。リビングダイニング横の洋室のドアノブが回らず爪（ラッチ）が動かないので、カードか何かで爪を引っ込めて開けています。1階には結露があり、天井や壁に染みがあります。 ライフラインは、ガスと水道を止めて電気だけを使っていますが、ライフラインに問題はありません。 4 リビングダイニングの天井裏に屋根裏収納がありますが、物置程度のものです。 2階中央の洋室から梯子で上がる3階部分があります。ここは市役所からの指摘で分かったのですが、前所有者が建築後に造った部屋か、登記をしなかった部屋で、いずれにせよ確認申請には記載されていない部屋のようです。 また、私が本件不動産を購入した際の不動産屋からの資料では、1階の車庫は居室より若干低くなっているため地下扱いで確認申請をしていたようです。

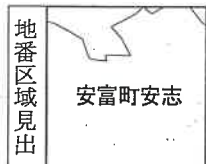
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年11月10日(月) 13:55-14:00	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
7年11月11日(火) 14:33-14:51	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
7年11月18日(火) 9:22-9:24 9:26-9:28	電話照会(受信)	債務者兼所有者と立入期日調整
7年12月4日(木) 13:25-14:09	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者に面 談、評価人と同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
(特記事項) ☐ 令和 7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 7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。 ☐ 令和 7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

(5 枚目)



請求部	所在	姫路市安富町安志字弥ノ谷				地番	600番289			
出力縮	1/500	精度分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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

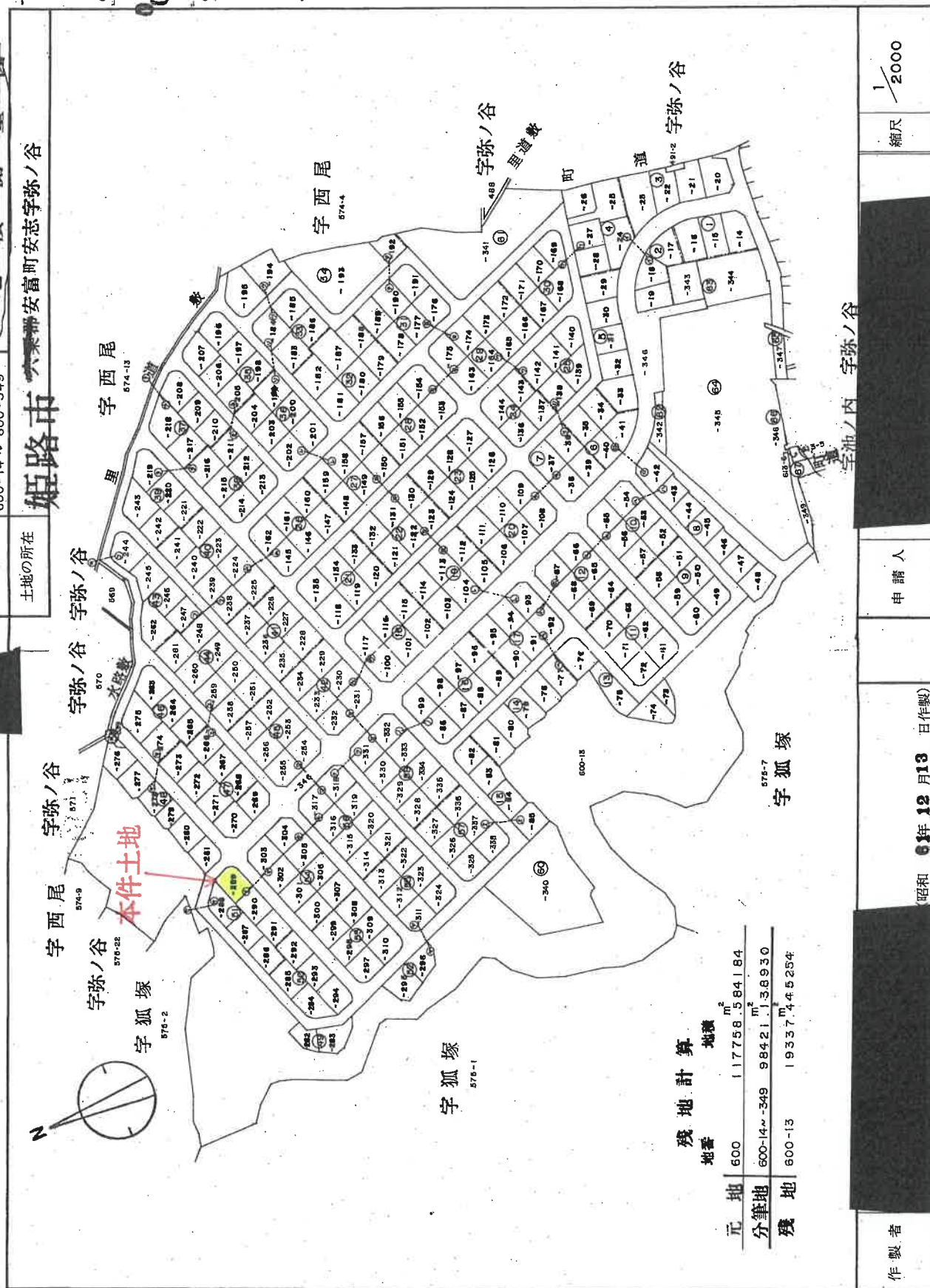
本図面は A^3 版を A^4 版
に縮小したものである。

請求番号: 4-20

作者

人請申

縮尺 1/2000



殘地計算

地產 地產

元地	600	m^2	17758.584184
分筆地	600-14~349	m^2	98421.38930
残地	600-13	m^2	19337.445254

塚狐字

姫路市 赤松郡安富町安志字弥ノ谷

土地の所在

字弥/谷 字弥/谷

字弥ノ谷

塚狐字

字西星 字弥谷

西字

西序

字陈，公

字弥ノ谷

字油ノ肉 字珠ノ谷

昭和 61 年 12 月 13 日(製作日)

人請申

縮尺 1/2000

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

(♂ 枚目)

(105/168)

土地家屋調査士

(昭和) 61年12月13日(製作)



申請人

縮尺

(大阪土地家屋調査士会)

625430

[illegible]

臺測積地

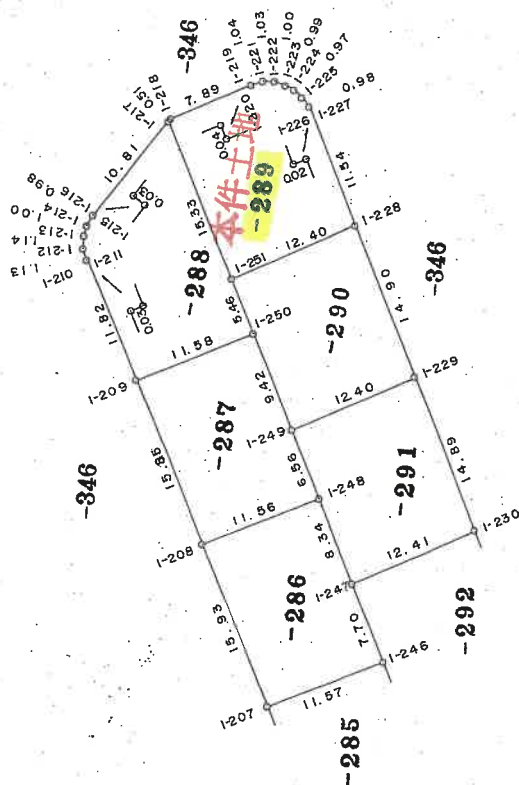
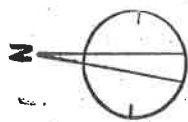
600-286, -287, -288,

土地の所在

安富町安志ノ谷

姬路市

15



求積表

地積測量図

105

600-286-287-288
600-289-290-291

土地の所在
奈良県安富町安志字弥ノ谷
道路

51

600-286

ST ヒヨウシキ X Y

1-0207

1-0208

1-0209

1-0210

1-0211

1-0212

1-0213

1-0214

1-0215

1-0216

1-0217

1-0218

1-0219

1-0220

1-0221

1-0222

1-0223

1-0224

1-0225

1-0226

1-0227

1-0228

1-0229

1-0230

1-0231

1-0232

1-0233

1-0234

1-0235

1-0236

1-0237

1-0238

1-0239

1-0240

1-0241

1-0242

1-0243

1-0244

1-0245

1-0246

1-0247

1-0248

1-0249

1-0250

1-0251

1-0252

1-0253

1-0254

1-0255

1-0256

1-0257

1-0258

1-0259

1-0260

1-0261

1-0262

1-0263

1-0264

1-0265

1-0266

1-0267

1-0268

1-0269

1-0270

1-0271

1-0272

1-0273

1-0274

1-0275

1-0276

1-0277

1-0278

1-0279

1-0280

1-0281

1-0282

1-0283

1-0284

1-0285

1-0286

1-0287

1-0288

1-0289

1-0290

1-0291

1-0292

1-0293

1-0294

1-0295

1-0296

1-0297

1-0298

1-0299

1-0300

1-0301

1-0302

1-0303

1-0304

1-0305

1-0306

1-0307

1-0308

1-0309

1-0310

1-0311

1-0312

1-0313

1-0314

1-0315

1-0316

1-0317

1-0318

1-0319

1-0320

1-0321

1-0322

1-0323

1-0324

1-0325

1-0326

1-0327

1-0328

1-0329

1-0330

1-0331

1-0332

1-0333

1-0334

1-0335

1-0336

1-0337

1-0338

1-0339

1-0340

1-0341

1-0342

1-0343

1-0344

1-0345

1-0346

1-0347

1-0348

1-0349

1-0350

1-0351

1-0352

1-0353

1-0354

1-0355

1-0356

1-0357

1-0358

1-0359

1-0360

1-0361

1-0362

1-0363

1-0364

1-0365

1-0366

1-0367

1-0368

1-0369

1-0370

1-0371

1-0372

1-0373

1-0374

1-0375

1-0376

1-0377

1-0378

1-0379

1-0380

1-0381

1-0382

1-0383

1-0384

1-0385

1-0386

1-0387

1-0388

1-0389

1-0390

1-0391

1-0392

1-0393

1-0394

1-0395

1-0396

1-0397

1-0398

1-0399

1-0400

1-0401

1-0402

1-0403

1-0404

1-0405

1-0406

1-0407

1-0408

1-0409

1-0410

1-0411

1-0412

1-0413

1-0414

1-0415

1-0416

1-0417

1-0418

1-0419

1-0420

1-0421

1-0422

1-0423

1-0424

1-0425

1-0426

1-0427

1-0428

1-0429

1-0430

1-0431

1-0432

1-0433

1-0434

1-0435

1-0436

1-0437

1-0438

1-0439

1-0440

1-0441

1-0442

1-0443

1-0444

1-0445

1-0446

1-0447

1-0448

1-0449

1-0450

1-0451

1-0452

1-0453

1-0454

1-0455

1-0456

1-0457

1-0458

1-0459

1-0460

1-0461

1-0462

1-0463

1-0464

1-0465

1-0466

1-0467

1-0468

1-0469

1-0470

1-0471

1-0472

1-0473

1-0474

1-0475

1-0476

1-0477

1-0478

1-0479

1-0480

1-0481

1-0482

1-0483

1-0484

1-0485

1-0486

1-0487

1-0488

1-0489

1-0490

1-0491

1-0492

1-0493

1-0494

1-0495

1-

666417

家屋番号 600-289

建物図面
各階平面図

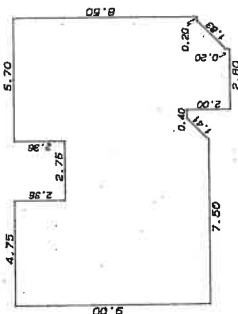
建物の所在 六郡安富町安志字弥ノ谷600番地289

各階平面図

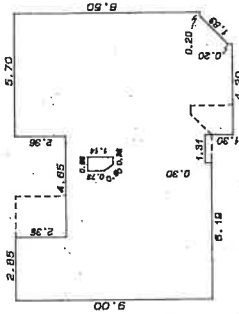
姫路市

H 6. 10. 12

一階

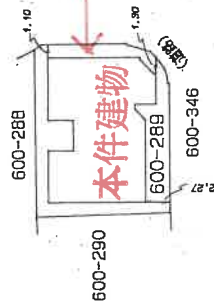


二階



本件土地

本件建物



作製者

平成
6年10月7日作製

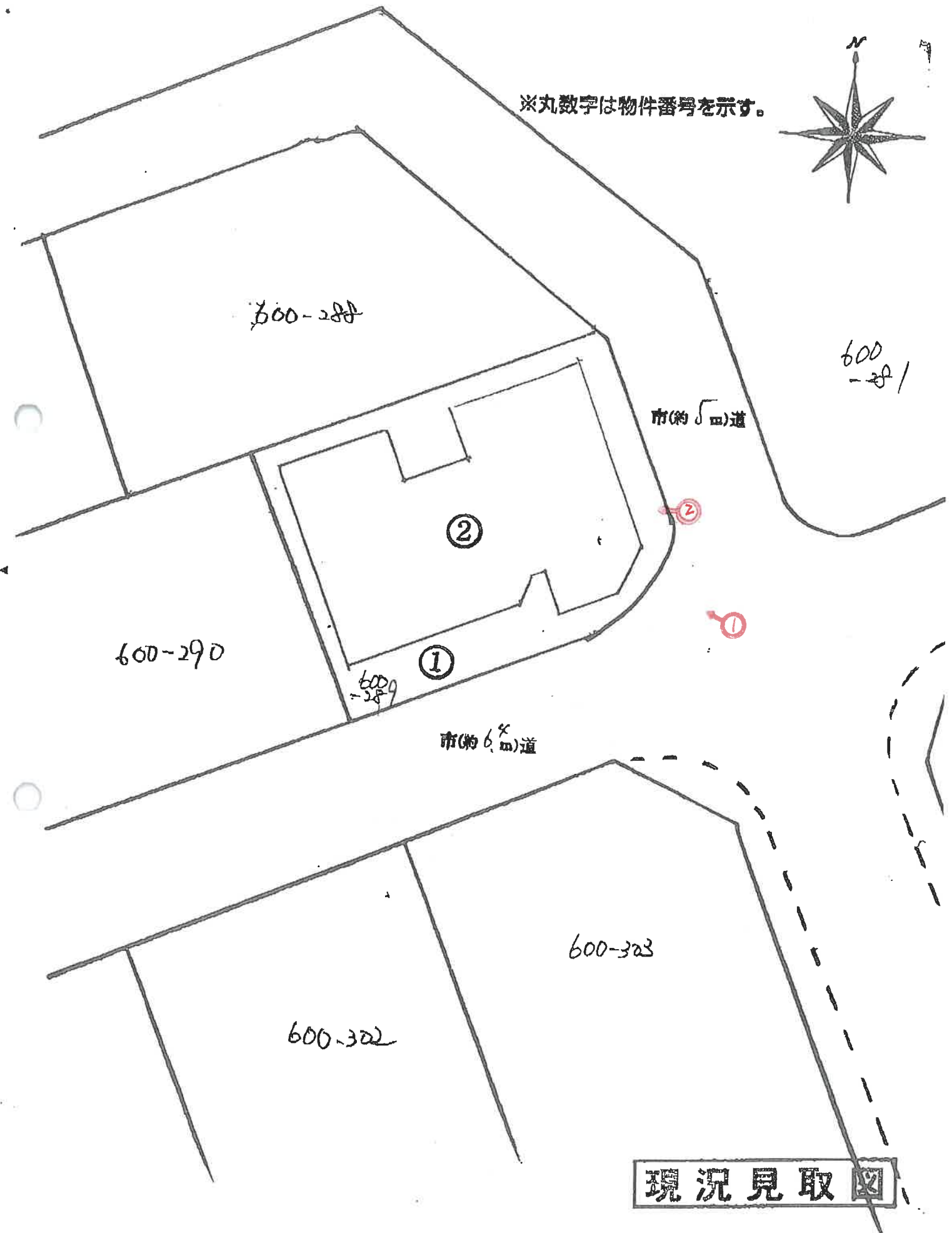
縮尺 1/250

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

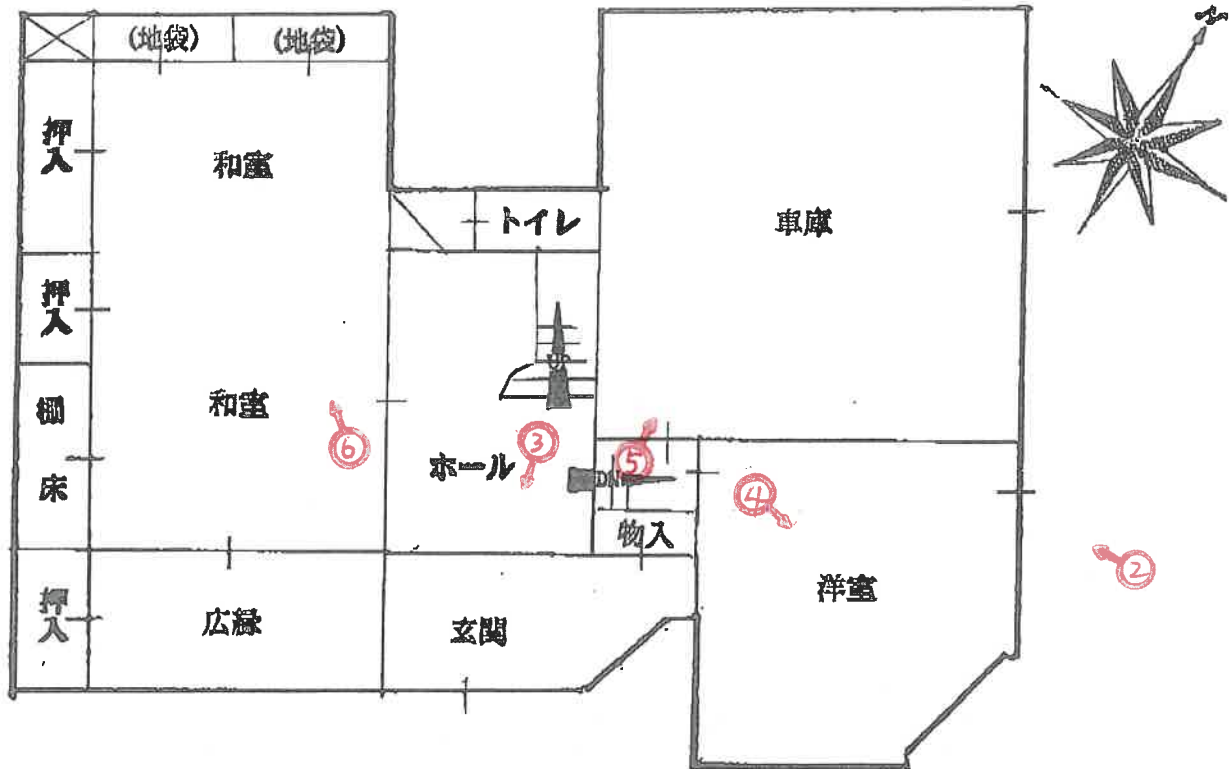
※丸数字は物件番号を示す。



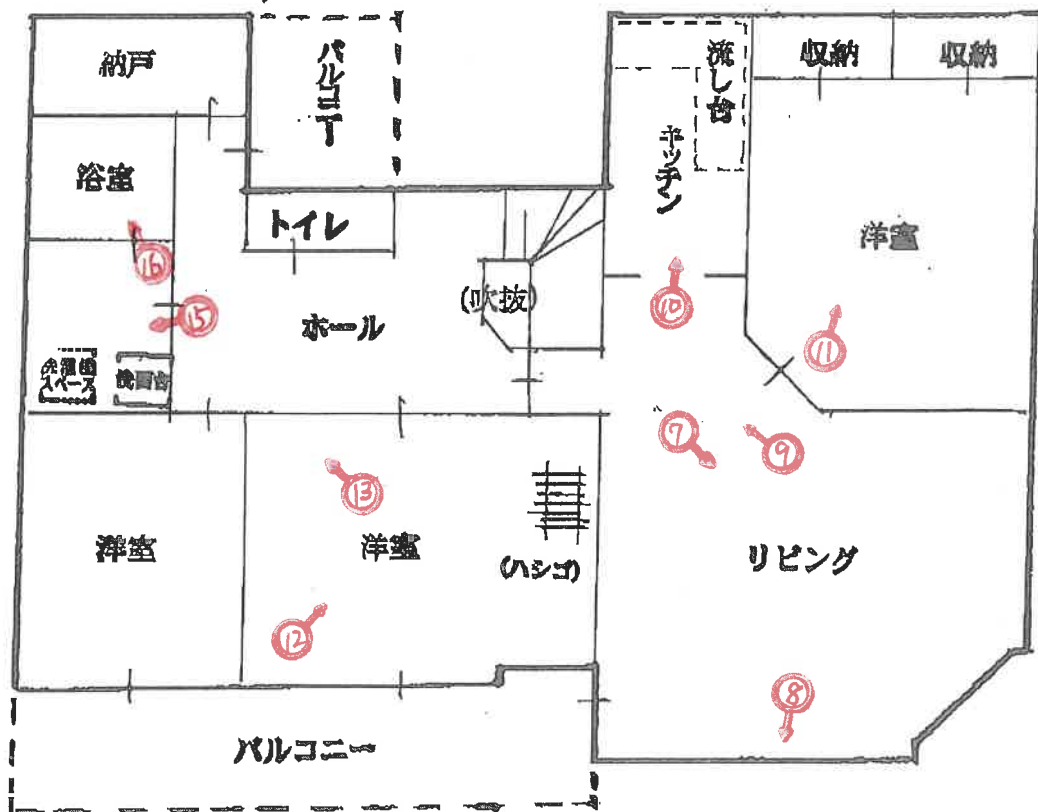
現況見取図

物件 2

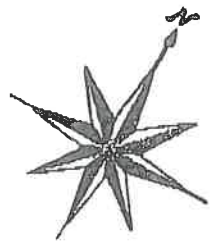
1 階



2 階



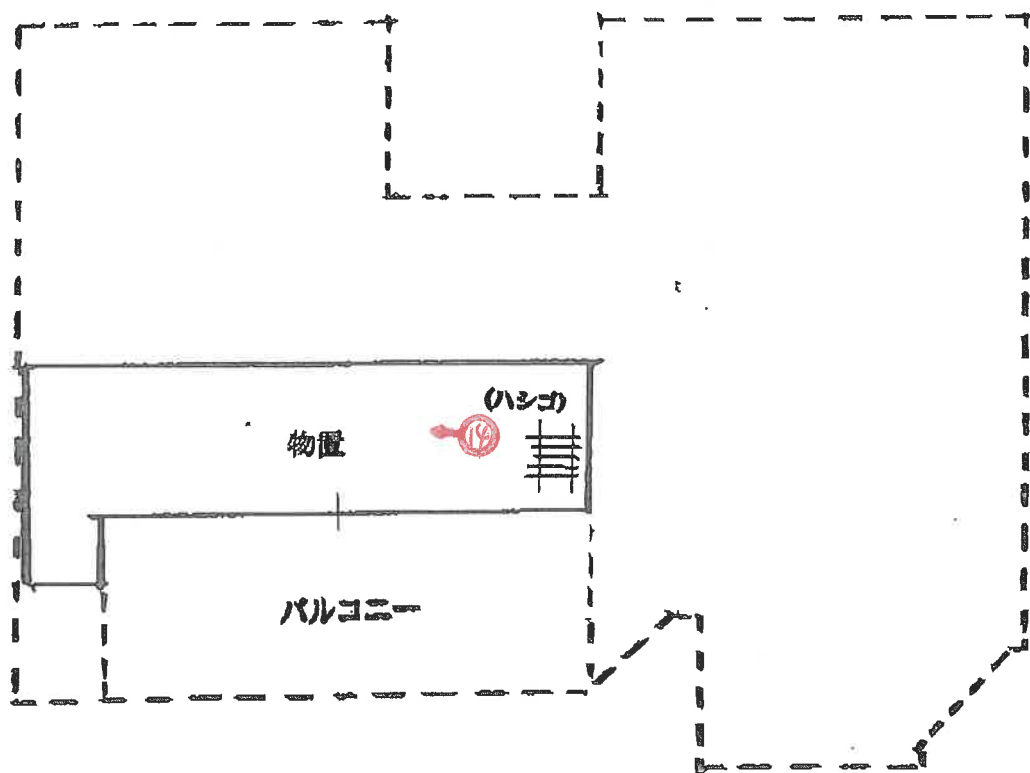
建物間取図



物件 2

3 階

3階部分は未登記部分である。
折り畳みハシゴで2階からアクセスする形態で物置もしくは居間として利用
されていたと思われ、バルコニーも設けられている。
(現況概要)
概測面積：約15㎡



建物間取図



写真 ①

本件建物

本件土地



写真 ②

勝手口ドアの破損部分



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧

窓ガラスの破損部分

屋根裏収納部分

写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬

雨漏り跡



写真 ⑭

3階 未登記増築部分

写真 ⑮



写真 ⑯

令和 7 年 (ケ) 第 105 号
令和 7 年 12 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 12 月 10 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4,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,060,000円
物件2（建物）	金3,120,000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）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	下記参照
特 記 事 項			
	● 物件2について 物件2建物の3階部分は未登記部分（概測数量：約15㎡）で、公簿と異なる現況は下記のとおりである。 ・ 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ・ 床面積：1階 114.30㎡ 2階 111.03㎡ 3階 約15.00㎡ 延べ 約240.33㎡		

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 東薺崎駅の 北方 約14 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の北西方約22km (直線距離)、姫路市立安富中学校の北西側に位置する。南向き山麓に開発された住宅団地に中規模一般住宅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	都市計画区域外 指定なし --- % --- % 防火指定なし 山腹崩壊危険区域 兵庫県緑条例(川とさとの区域)※特記事項欄参照
画地条件	規模 187.64㎡ の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約15m×約12.5m	
接面道路の状況	南東側 約6.4m市道 北東側 約5m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	・ 開発団地の最奥に位置して良好な居住環境にあると推定するが、急峻な山腹が迫っている。姫路市街地から遠く離れ、売り物件は多くある一方で買手は少ない。 ・ 兵庫県緑条例に基づいて、建築物の用途・高さ・緑化基準等が定められている。 ・ 本件土地北側には土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定がある。 ・ 集中プロパン供給区域である。	

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6年10月3日 新築 経過年数 31 年程度 経済的残存耐用年数 4 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : フローリング等 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	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。 ・内部は経年以上の破損があり、雨漏り痕・結露による水しみ痕等が認められた。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。 ・屋根裏（未登記の3階部分）に未登記の物置があり、リビングダイニングの天井裏にも屋根裏収納庫が存在する。

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	17,900	1.01	187.64	0.80	2,710,000
(合計)	-----	---	187.64	----	2,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 < 姫路（県）-48 >

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/㎡)
 $18,400 \times 99/100 \times 100/102 \times 100/100 \div 17,900$

◇ 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（1.02）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差：角地等（1.01）

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
2	180,000	約 240.33	0.11	4,760,000
(合計)	-----	約 240.33	----	4,760,000

ウ 現価率
（物件2）

経過年数 31年、 経済的残存耐用年数 4年、 経済的全耐用年数 35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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.11$

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	2,710,000	0.30	法定地上権	810,000

(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	2,710,000	-810,000		0.80	0.70	1,060,000
2	4,760,000	+810,000	1.00	0.80	0.70	3,120,000
一 括 価 格 (合 計)						4,180,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲20% : 需要が脆弱な中山間地域に存する物件、土砂災害警戒区域に近接する土地建物等

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（県）－48 >
所 在 : 姫路市安富町安志字弥ノ谷600番225
価 格 : 18,400円/㎡
位 置 : JR線「東鯉崎」駅より道路距離14000m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 228㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側が幅員6.3m市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外（建ぺい率---%, 容積率---%）
地 域 の 概 要 : 丘陵地に開発された中規模住宅が多い住宅地域
- 2 固定資産税評価額 （令和7年度）
物件1 : 2,176,624円
物件2 : 6,938,241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 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

以上

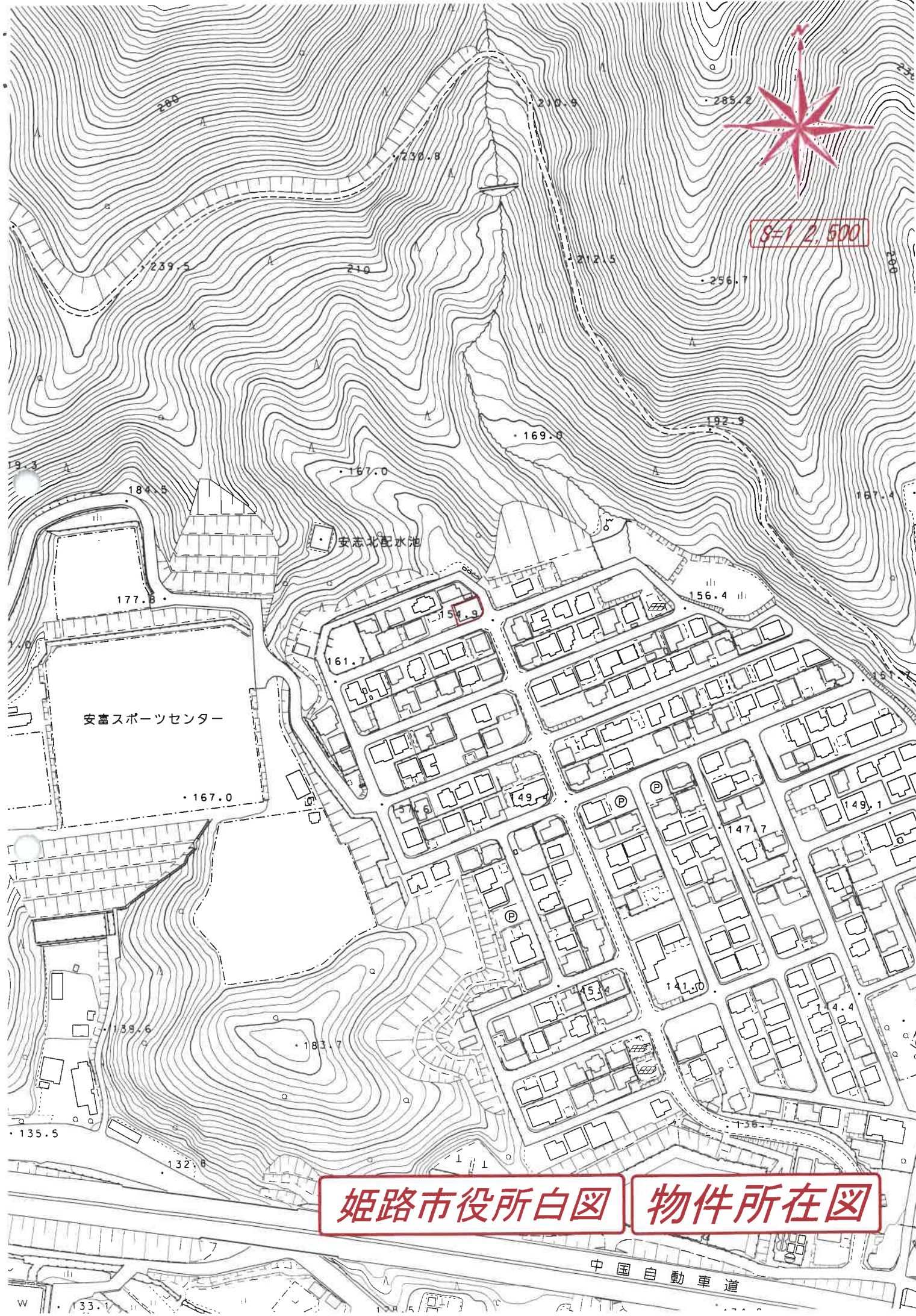
物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市安富町安志字弥ノ谷 | | |
| | 地 番 | 600番289 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 187.64平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市安富町安志字弥ノ谷600番地289 | | |
| | 家屋 番号 | 600番289 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 114.30平方メートル | |
| | | 2階 | 111.03平方メートル | |

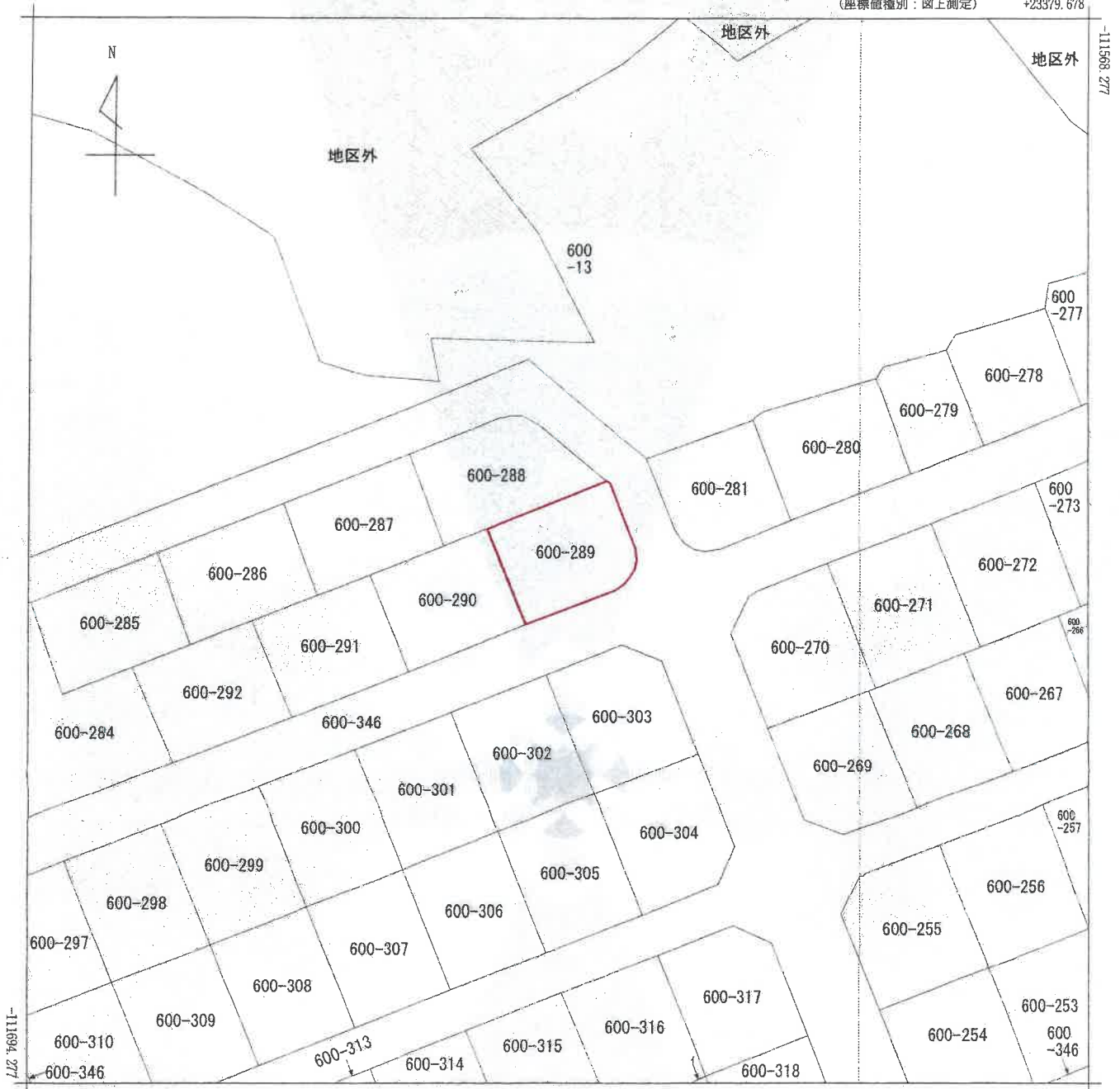
GSI Maps



所在位置略図

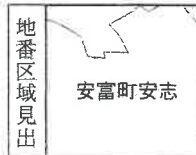


姫路市役所白図 物件所在図



+23254.678 (座標値種別：図上測定)

(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	姫路市安富町安志字弥ノ谷				地番	600番289			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和7年10月1日
大阪法務局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

※A3をA4に縮小した。

公図写

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10月1日 大阪法務局

令和7年10月1日

大阪法務局

張福也

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号: 13-2

求積表

地積測量図 105/

地 址	备 注
600-286、287、288	
600-289、290、291	

土地の所在
空乘郡安富町安志字弥ノ谷

新

51

[illegible]

製作者

牛膝藥酒

白作(製)

申請人



縮尺

1/

(大阪土地家屋調査士会)

0160901

(106/168)

登記年月日：平成6年10月12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。
(神戸地方支務局姫路支局管轄)
令和7年10月1日 大阪支務局

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号：13-3

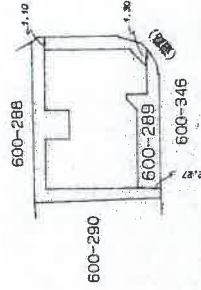
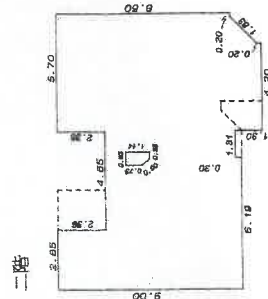
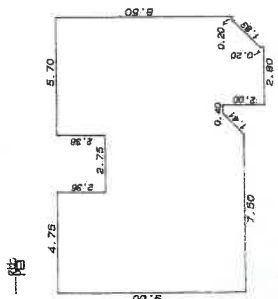
666417

家屋番号 600-289

建物図面
各階平面図

建物の所在 六郡安富町安志字弥ノ谷600番地289

姫路市



縮尺 1/500

申請人

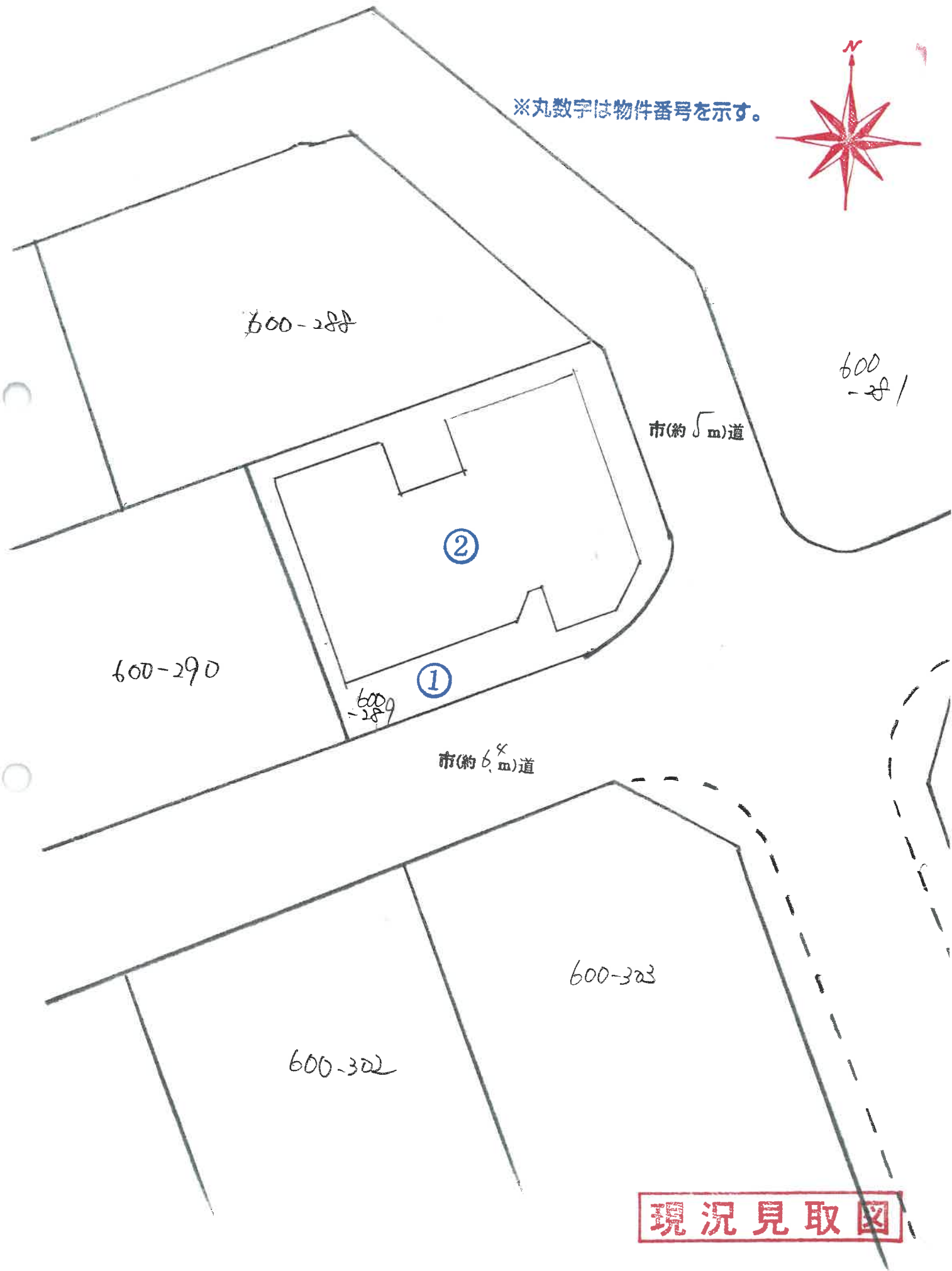
縮尺 1/250

7日作製

作製者

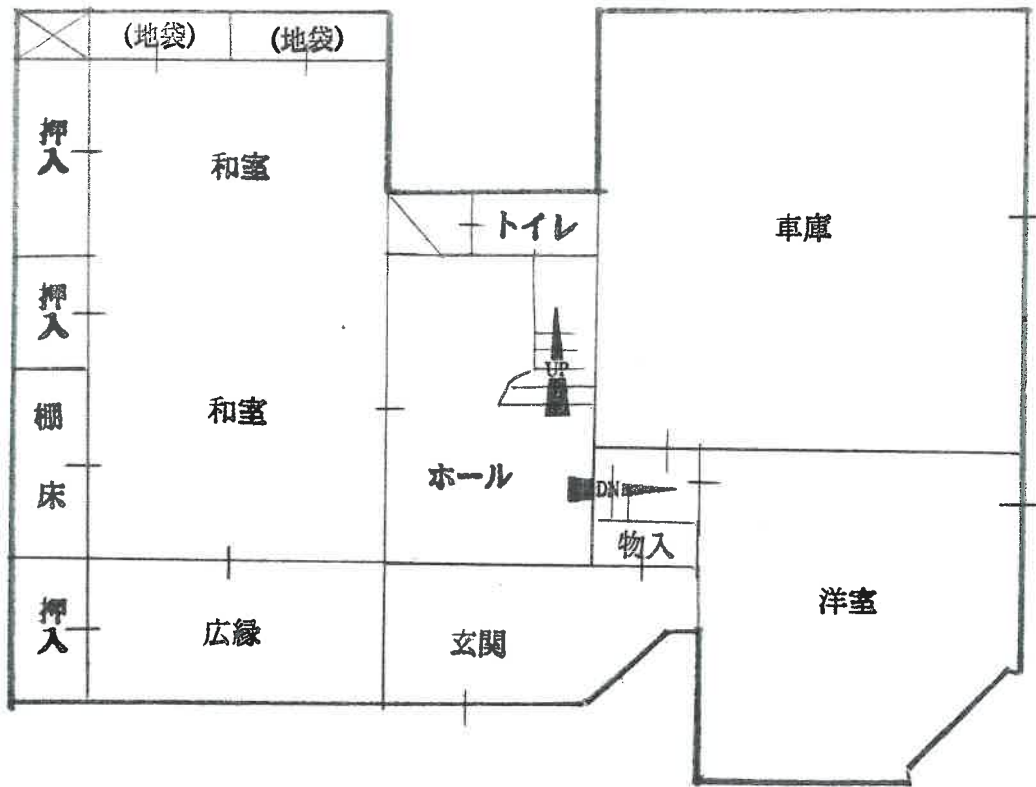
(印文蓋印面附)

※丸数字は物件番号を示す。

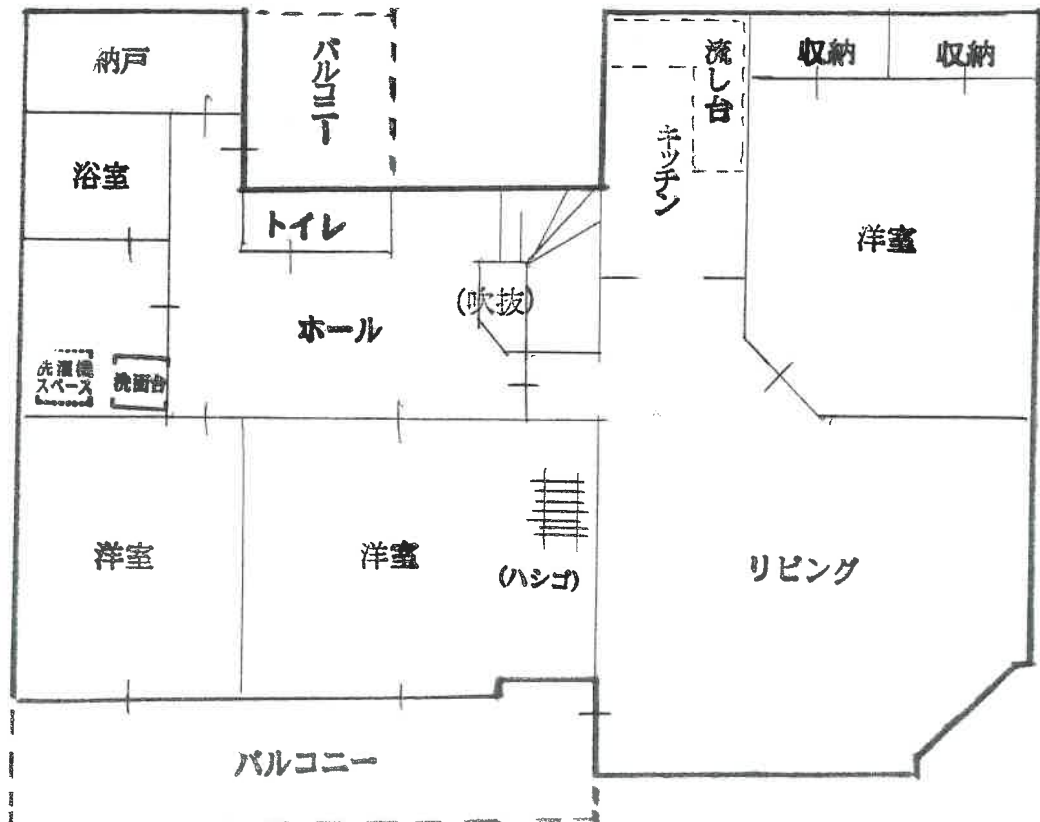


物件 2

1 階



2 階

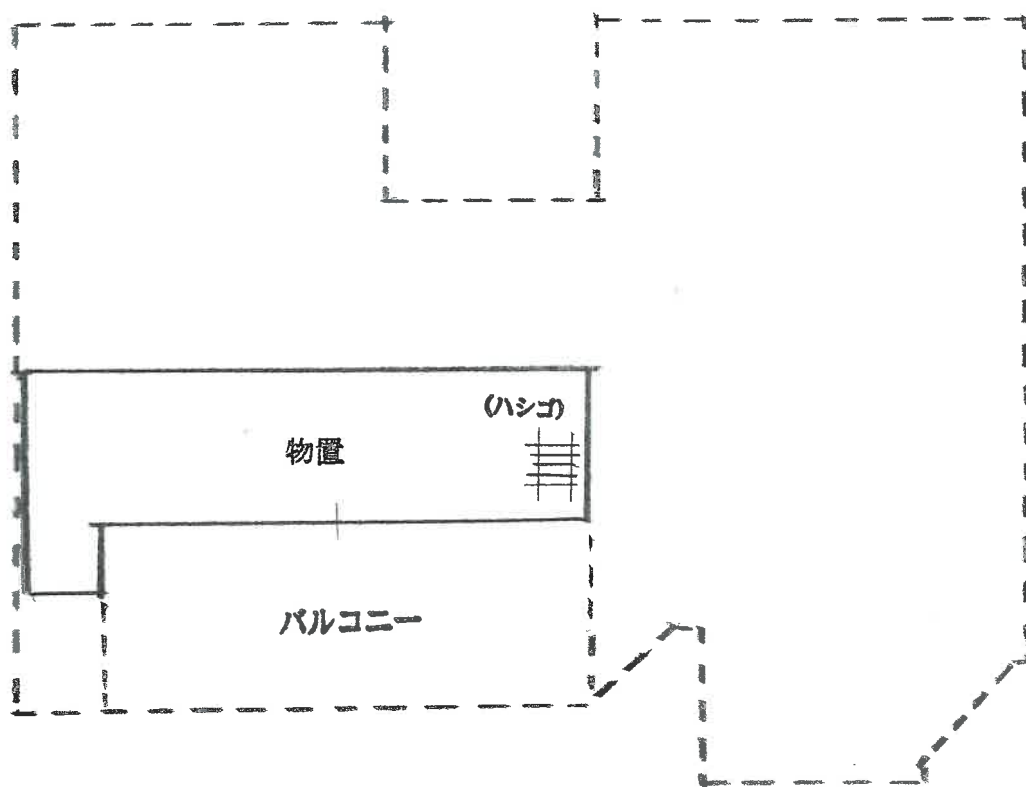




物件 2

3 階

3階部分は未登記部分である。
折り畳みハシゴで2階からアクセスする形態で物置もしくは居室として利用
されていたと思われ、バルコニーも設けられている。
(現況概要)
概測面積：約15㎡



写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④

