

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 10 月 20 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 10 月 20 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）
2, 3, 5, 6	1, 620, 000 1, 296, 000	一括	324, 000	135, 119	0
2	400, 000				
3	820, 000				
5	320, 000				
6	80, 000				
		</			



物 件 目 録

2 所 在 姫路市西脇字村前

地 番 6 4 4 番 2

地 目 宅地

地 積 5 9 2. 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部公衆用道路

3 所 在 姫路市西脇字村前 6 4 4 番地 2

家屋 番号 6 4 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 5. 1 8 平方メートル
2 階 7 2. 2 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 4 5. 1 8 平方メートル
2 階 約 7 6. 2 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造ポリカ波板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約20平方メートル

5 所 在 姫路市西脇字村前

地 番 651番

地 目 宅地

地 積 462.80平方メートル

6 所 在 姫路市西脇字村前

地 番 651番1

地 目 山林

地 積 115平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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2, 3, 5, 6】

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2, 3, 5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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5】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号73番)の登記が存在する。

【物件番号2, 5, 6】

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。



11

物 件 目 録

2 所 在 姫路市西脇字村前

地 番 6 4 4 番 2

地 目 宅地

地 積 5 9 2 . 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部公衆用道路

3 所 在 姫路市西脇字村前 6 4 4 番地 2

家屋 番号 6 4 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 5 . 1 8 平方メートル
2 階 7 2 . 2 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 4 5 . 1 8 平方メートル
2 階 約 7 6 . 2 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造ポリカ波板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約20平方メートル

5 所 在 姫路市西脇字村前
地 番 651番
地 目 宅地
地 積 462.80平方メートル

6 所 在 姫路市西脇字村前
地 番 651番1
地 目 山林
地 積 115平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和7年(ヌ)第 48号
令和7年 9月16日受理
令和7年**10**月**15**日提出

現況調査報告書 (物件2、3、5、6)

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

- | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------------|
| 2 | 所 在 | 姫路市西脇字村前 | |
| | 地 番 | 6 4 4 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 9 2. 2 7 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市西脇字村前 6 4 4 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 4 4 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 5. 1 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 2. 2 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 姫路市西脇字村前 | |
| | 地 番 | 6 5 1 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 6 2. 8 0 平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 姫路市西脇字村前 | |
| | 地 番 | 6 5 1 番 1 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 1 1 5 平方メートル | |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	(姫路市西脇644番地2)			
土 地	物件 2、5、6			
現 況 地 目	■一部宅地、一部公衆用道路(物件2) ■宅地(物件5、6)			
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 ■物件配置略図のとおり ☐			
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 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異なる(■主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類: ☐ 構 造: ☒ 床面積: 2階 約76.23㎡(未登記増築部分約4㎡)			
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある 「その他の事項」のとおり			
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・倉庫・物置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 平成 年()第 号 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 ■物件配置略図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件3の建物の物件目録にない附属建物

未登記附属建物①

種 類：倉庫

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約60㎡

未登記附属建物②

種 類：物置

構 造：軽量鉄骨造ポリカ波板葺平家建

床面積：約20㎡

■本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物の玄関に債務者の氏名が表示された表札がある。

2 物件2、5、6の土地の状況等

(1) 物件2、5、6の土地の状況は、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、一体として未登記附属建物を含む本件建物の敷地として利用されているほか、物件2の土地は東側及び南側の道路敷に私道負担があり、一般の交通の用に供されている模様である。

なお、物件5の土地は雑草雑木で覆われているほか、木くず、竹木が山積みとなっている。物件5の土地の南側付近に井戸がある。

(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。土地の状況に基づき全体を概測したところによれば、土地全体の形状はおよそ物件配置略図のとおりと思われるが、物件2の土地は公図、建物図面と地積測量図の形状が違っている。各土地の地積及び境界、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、専門家による測量等により確定する必要がある。

(3) 物件5の土地には、同土地を所在とする家屋番号73番の建物登記が残っているが、同建物は存在しない。

3 物件3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、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が、建付けの悪い戸や風呂場のカビ、2階物置の小動物のものとされる糞など、保守管理状態は悪いものと見受けられた。

(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、姫路市役所備付けの家屋調査表の図面と照らし合わせ、概測を行ったところ、2枚目記載のとおり2階東側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）。

また、本件不動産の立入調査により建物図面との照合を行ったところ、物件目録、建物図面に表示のない倉庫、物置が認められたので、概測を行い、債務者の陳述を得たところ、上記のとおり未登記附属建物と認めた（別紙物件配置略図、建物間取図）。

姫路市役所備付けの固定資産課税台帳記載事項証明書、家屋調査表には未登記建物の記載はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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	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 本件建物の敷地について、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。 物件2、5、6の土地は、地番644番1の土地、650番の土地と合わせて5筆が固まっており、全体の形状、土地の配置は公図のとおりだと思います。 3 昔は物件2の土地の東側と南側の道が細かったことから、20年くらい前だったと思いますが、物件2の土地を東側に1メートル程度、南側に数十センチ程度だと思いますが、道路敷として提供しています。 4 本件建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありません。 5 本件建物の北側にある倉庫、物置は、私が建てたものです。 倉庫の屋根には太陽光発電のソーラーパネルを設置していますが、設備の代金は全額支払済みです。 6 物件2の土地の東側の道路敷には、私道である地番652番2の土地があるのではないかとのですが、そのような土地があることは知りませんでしたし、これまで通行料等の負担をしたことはありませんでした。 7 物件5の土地に、家屋番号73番の建物登記が残っているとのことですが、火事で焼けた前の母屋だと思います。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月17日(水) 13:53-14:00	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9月18日(木) 9:50-9:56 14:30-14:35	姫路市役所資産税課	固定資産課税台帳記載事項証明書、家屋調査表交付申請 同受領
7年9月19日(金) 10:17-10:30	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9月30日(火) 9:45-10:45	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者に面談、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 9月30日
目的物件は施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、債務者が在室していた。

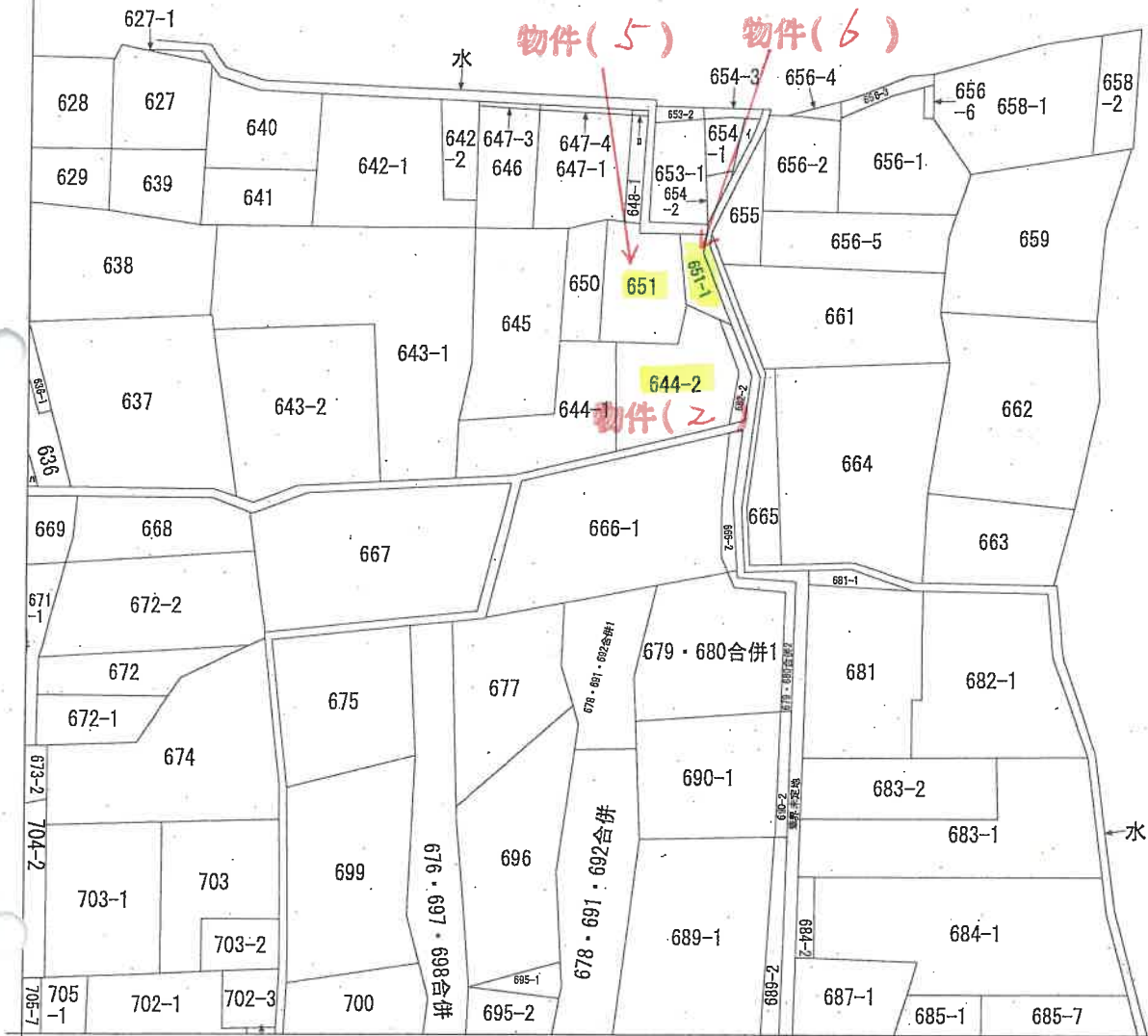
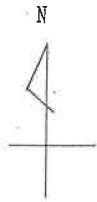
☐ 令和 7年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 654-4
ロ 648-2

ハ 635
ニ 671-3

ホ 702-2



請求部	所在	姫路市西脇字村前			地番	644番2		
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)			補事項	

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

前 644

圖量測地

860.6.3.

地

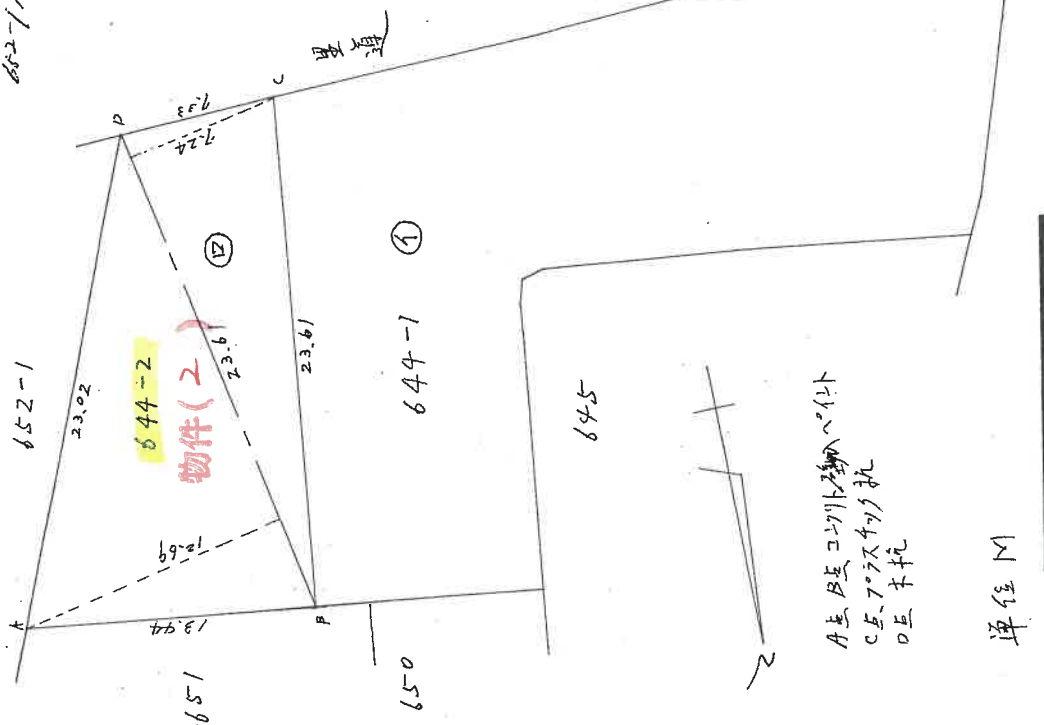
644-2844-1

644-2844-1

土地の所在

西勝字村前

654-2
652-1



A点 5点 コンクリート 500kg
C点 70kg スチール 1kg
D点 5kg 木材 1kg

单位

著者

人講由

(昭和60年6月3日作製)

氏籍

 $\frac{1}{250}$

216434

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

266871

建物図面

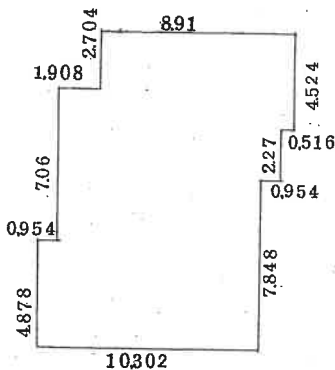
各階平面図

家屋番号 644-2

建物の所在 姫路市西脇字村前644番地2

建物図面 各階平面図

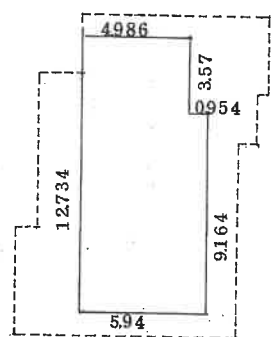
1 階



計算式

4.524	x	0.516	=	2.334384
6.794	x	0.954	=	6.481476
4.878	x	1.0302	=	5.0253156
7.06	x	9.348	=	65.99688
2.704	x	7.44	=	20.11776
合計				145.183656
所要面積				145.18 m ²

2 階



計算式

9.164	x	5.94	=	54.43416
3.57	x	4.986	=	17.80359
合計				72.23775
所要面積				72.23 m ²

261.9.24

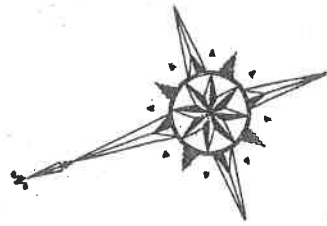
物件(5)
651
-1
物件(6)

本件建物
物件(3)

644-2

物件(2)

道路



作製者

申請人

縮尺 1/250

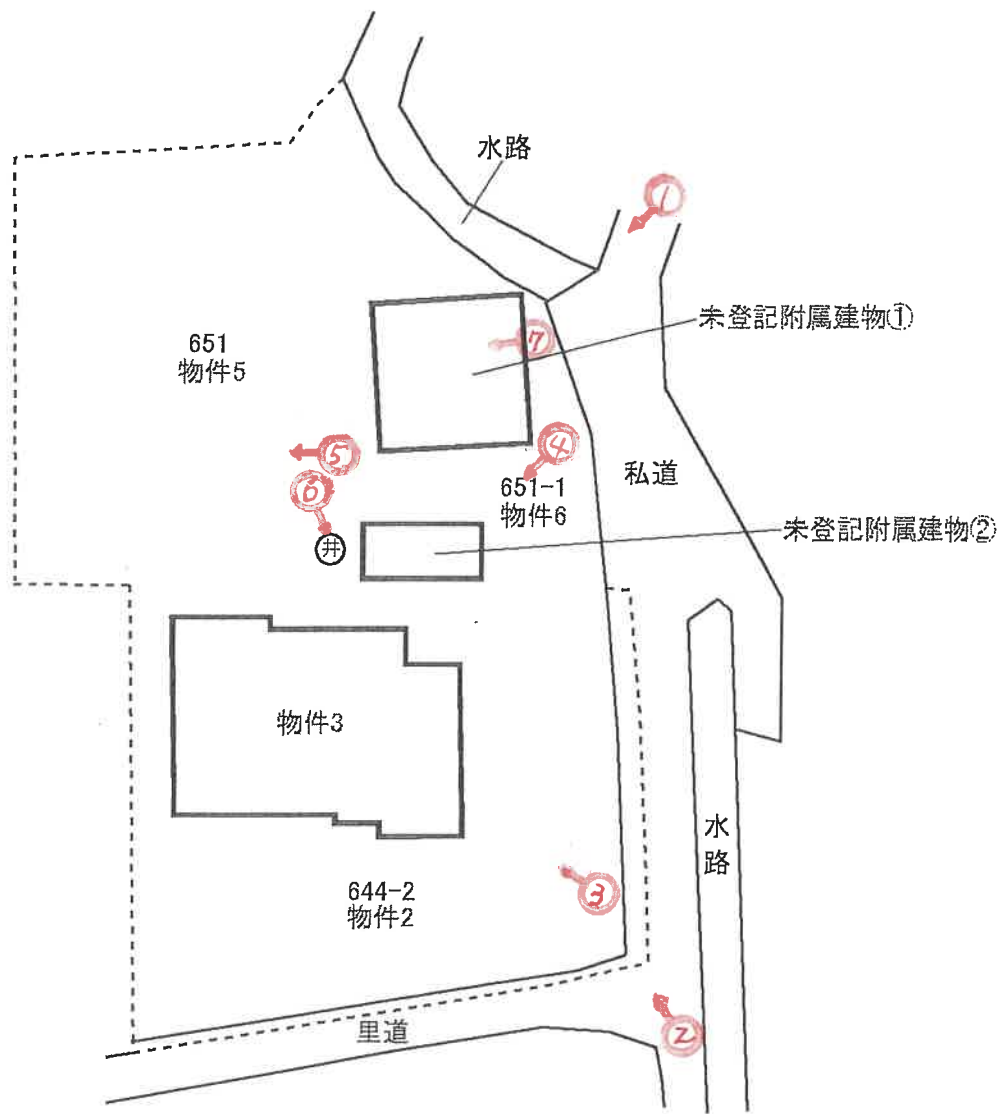
縮尺 1/250

昭和61年9月22日作製

(公文堂印刷)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

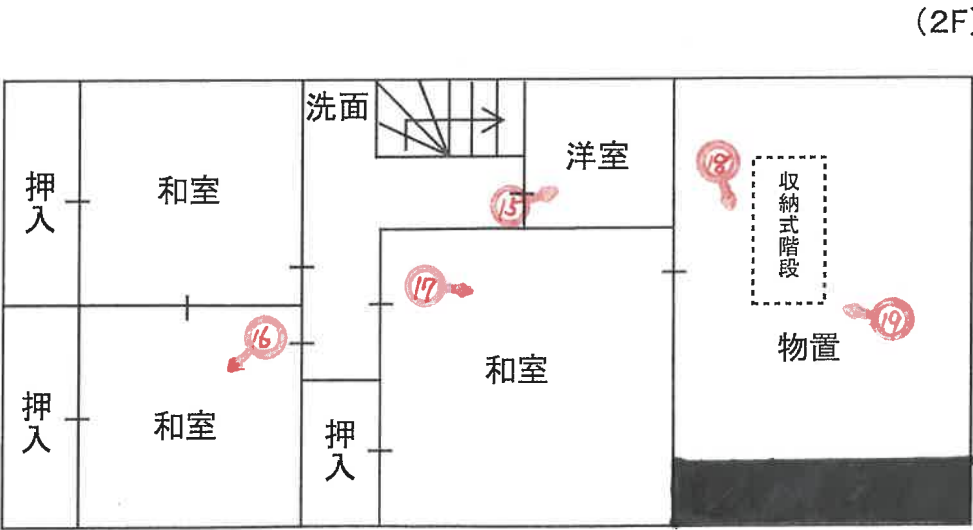
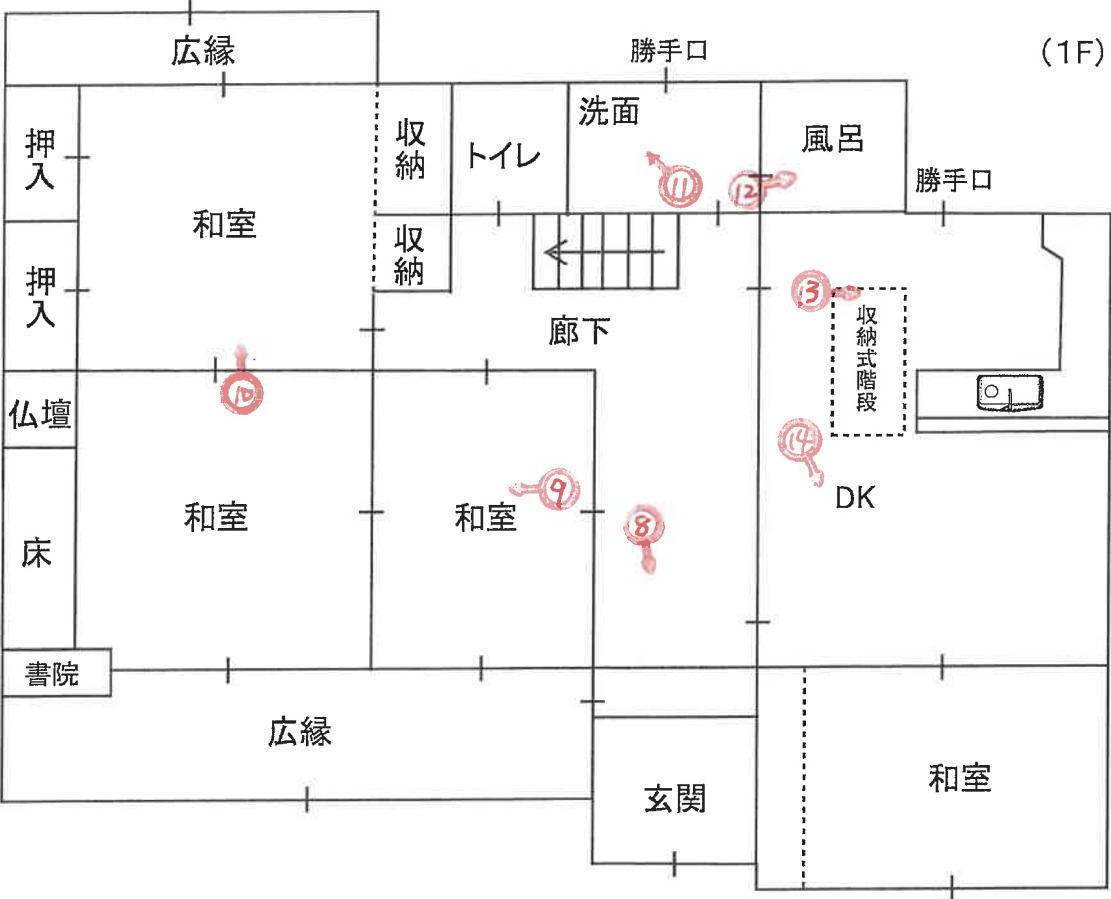
(8 枚目)



令和7年(又)第48号

建物間取図

【物件3主要建物】



...未登記増築部分

令和7年(又)第48号

(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)

本件建物(物件3)

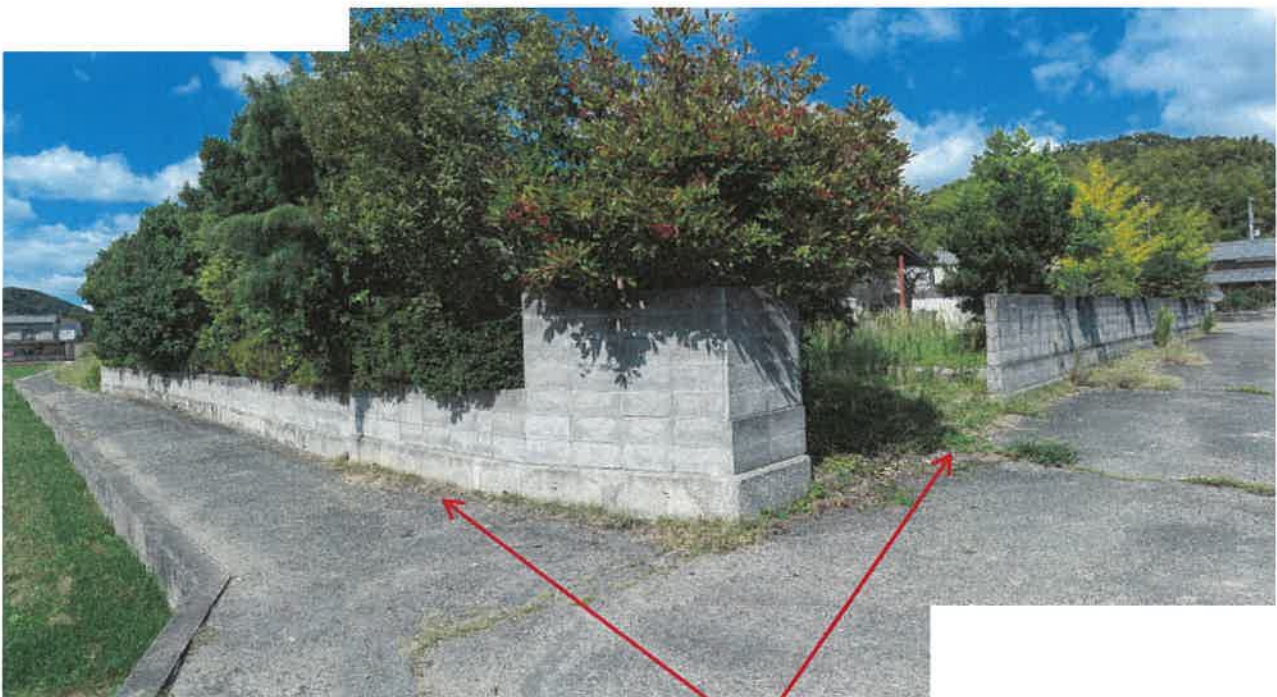


写真 ①

未登記附属建物①

物件6の土地

写真 ②



物件2の土地の私道負担部分



写真 ③

本件建物(物件3)



写真 ④

本件建物(物件3)

未登記附属建物②

物件5の土地

物件2の土地

写真 ⑤



物件5の土地

未登記附属建物②

本件建物(物件3)

写真 ⑥



井戸



写真 ⑦

未登記附属建物①



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩

写真 ⑪



写真 ⑫





写真 ⑬



写真 ⑭

写真 ⑮

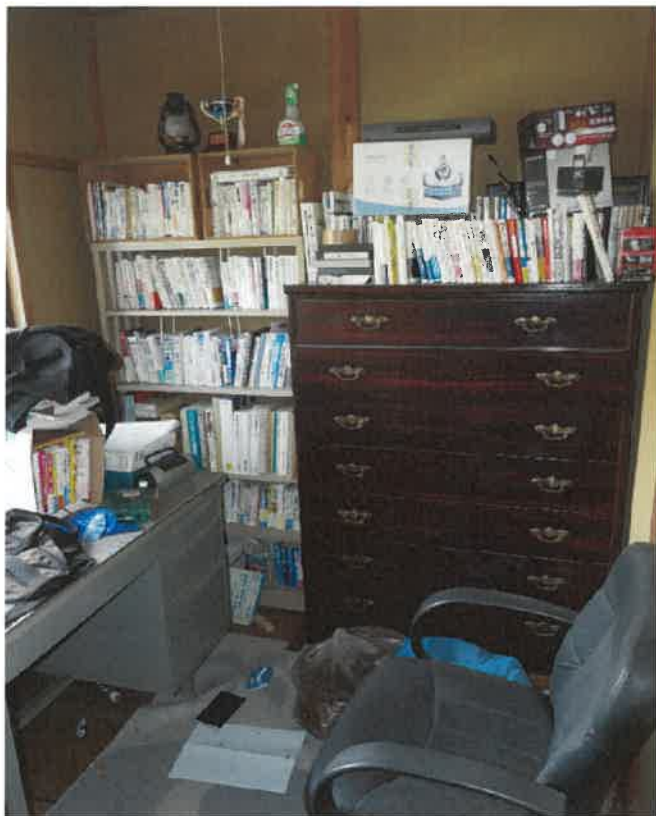


写真 ⑯



写真 ⑰





写真 ⑱

未登記増築部分



写真 ⑲

令和 7 年 (ヌ) 第 48 号
令和 7 年 9 月 30 日 現地調査
令和 7 年 10 月 8 日 評価
(その1)

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4,590,000円	
内 訳 価 格	
物件2(土地)	金1,140,000円
物件5(土地)	金890,000円
物件6(土地)	金220,000円
物件3(建物)	金2,340,000円

- 1 一括価格は、物件2、5、6、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2、5、6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）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
2 ・ 5 ・ 6	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	(現況地目) 物件2…宅地・公衆用道路 物件6…宅地 ※下記特記事項のとおり
3	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2・5・6は一体画地を構成し、東私道へ約30㎡、南里道へ約5㎡の私道負担があるものと思われるが、地積測量図等はなく、敷地の境界・範囲、各筆界は判然としない。 ○ 物件5付近にあった家屋番号73番は焼失し、建物登記のみが残っている。 ○ 物件3の主要建物2階に未登記増築部分約4㎡がある。また、以下の未登記附属建物2棟がある。 (主要建物) 床面積 … 1階 145.18㎡ (概ね公簿に同じ) 2階 約76.23㎡ (未登記附属建物①) 種 類 … 倉庫 構 造 … 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積 … 約60㎡ (未登記附属建物②) 種 類 … 物置 構 造 … 軽量鉄骨造 ポリカ波板葺 平家建 床面積 … 約20㎡			

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2、5、6)

位 置 ・ 交 通	J R 線 太市駅の西方 約650m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	狹隘道路が錯綜する在来の集落地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 1,170.07 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約4m私道 (建築基準法未判定) 南側 約2.2m里道 (建築基準法42条2項)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2、5、6は一体画地を構成し、物件3の敷地、及び一部公衆用道路(全体の約3%)となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	・ 一体画地の北部分に、木くず、竹木等が山積みとなっている。 ・ 一体画地の真ん中付近に井戸がある。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 昭和61年8月22日 新築 経過年数 39 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : 繊維壁、クロス等 天 井 : ボード・合板等 床 : フローリング・タタミ等 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	やや劣る
保守管理の状態	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。 ・主要建物の維持管理の状態は悪く、建付の悪い箇所、ふすまの破れ、風呂場のカビ、2階は動物等のフンが確認できる。 ・未登記附属建物①の仕様・品等は標準的で、保守管理の状態は普通である。屋根に、ソーラーパネルが設置されている。建築時期は不明であるが、保守管理の状態等から経済的な耐用年数は概ね満了したものと判断した。 未登記附属建物②は簡易な物置で、仕様・品等は劣り、保守管理の状態はやや劣る。建築時期は不明であるが、保守管理の状態等から経済的な耐用年数は概ね満了したものと判断した。

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2、5、6）

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
2	14,300	0.67	592.27	0.80	4,540,000
5	14,300	0.67	462.80	0.80	3,550,000
6	14,300	0.67	115.00	0.80	880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－2）

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/㎡)

$$16,800 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/116 \div 14,300$$

◇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：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
 $100/98 \times 100/103 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/116$

イ 個別格差：規模、形状、道路負担等(0.67)

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 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	約 221.41	0.05	1,770,000
未登記 附属①	60,000	約 60.00	0.05	180,000
未登記 附属②	30,000	約 20.00	0.05	30,000
				計 1,980,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、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
2	4,540,000	0.40	法定地上権	1,820,000
5	3,550,000	0.40	法定地上権	1,420,000
6	880,000	0.40	法定地上権	350,000
(計)				3,590,000

(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
2	4,540,000	-1,820,000		0.60	0.70	1,140,000
5	3,550,000	-1,420,000		0.60	0.70	890,000
6	880,000	-350,000		0.60	0.70	220,000
3	1,980,000	+3,590,000	1.00	0.60	0.70	2,340,000
一 括 価 格 (合 計)						4,590,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 境界不分明、要地目変更の煩雑さ、市街化調整区域内の規模の大きい不動産で総額が張り、需要が減退すること等を考慮した。

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－2)

所 在 : 姫路市西脇字構ノ内437番

価 格 : 16,800円/㎡

位 置 : JR線「太市」駅より道路距離300m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 388㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北側幅員3.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模農家住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件2 : 6,639,346円

物件5 : 5,187,988円

物件6 : 1,289,150円

物件3 : 6,026,648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 姫路市西脇字村前

地 番 6 4 4 番 1

地 目 田

地 積 4 9 7 平方メートル
- 2 所 在 姫路市西脇字村前

地 番 6 4 4 番 2

地 目 宅地

地 積 5 9 2. 2 7 平方メートル
- 3 所 在 姫路市西脇字村前 6 4 4 番地 2

家屋 番号 6 4 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 5. 1 8 平方メートル
2 階 7 2. 2 3 平方メートル
- 4 所 在 姫路市西脇字村前

地 番 6 5 0 番

地 目 田

地 積 1 2 2 平方メートル
- 5 所 在 姫路市西脇字村前

地 番 6 5 1 番

物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	4 6 2 . 8 0 平方メートル
6	所	在 姫路市西脇字村前
地	番	6 5 1 番 1
地	目	山林
地	積	1 1 5 平方メートル

位置図



西脇

対象不動産

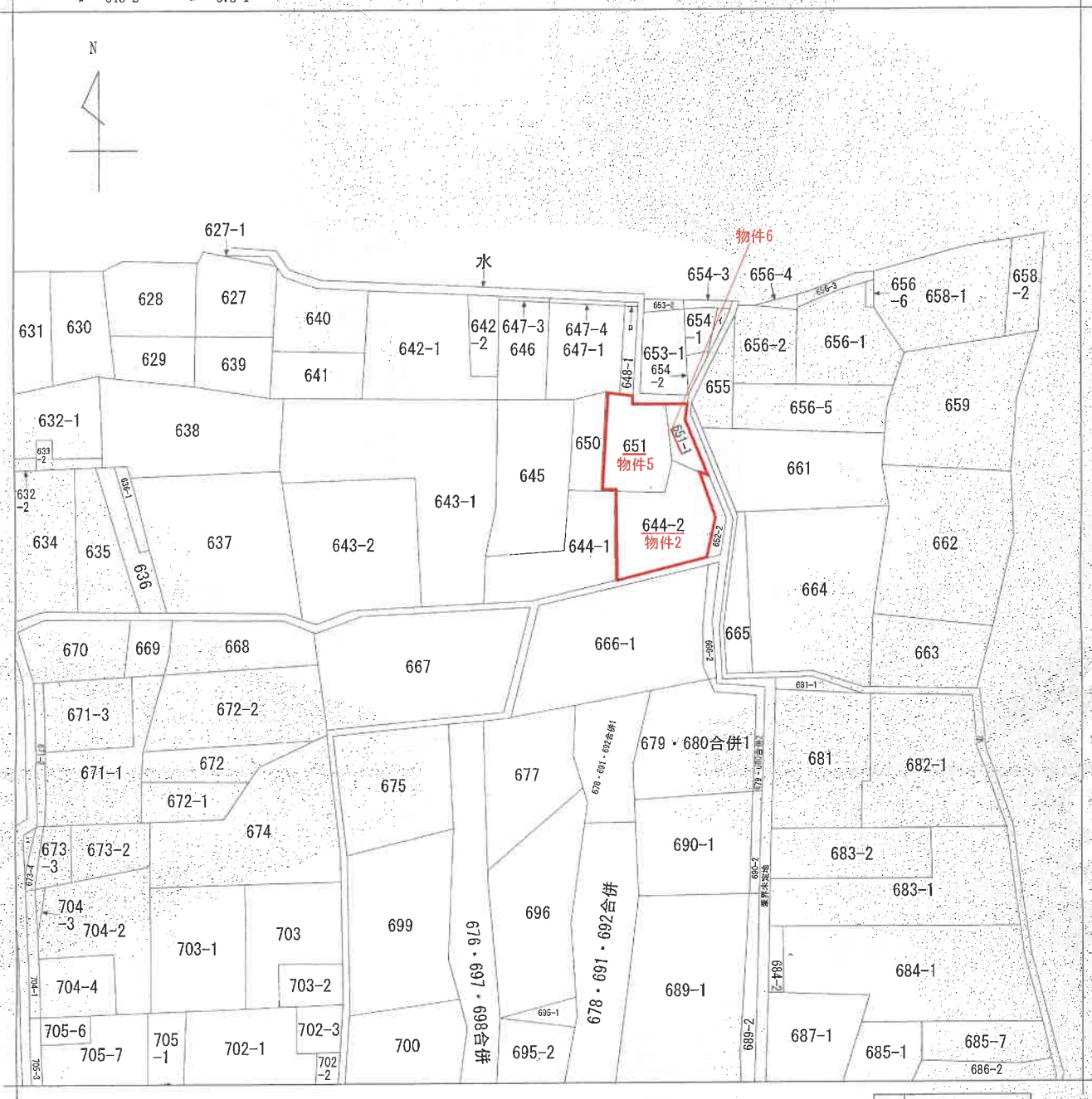
地価公示標準地

JR太市駅

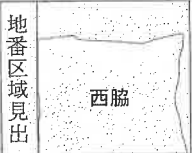
姫路市役所『白地図』

S=1:10,000

イ 654-4 ハ 705-11
ロ 648-2 ニ 673-1



(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 分		所 在 地				地 番		644番1							
出 力 縮 尺		縮 尺 不 明		精 度 分 区		座 標 系 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。
(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和7年7月9日
東京法務局

地図整理番号：M90050 登記官

A3版をA4版に縮小



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。
(神戸地方公務局姫路支庁管轄)
令和7年7月9日 東京法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

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。
(神戸地方公務局姫路支所管轄)
令和7年7月9日 東京法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

地積測量図 160.6.0

地 址 644-2 644-1

土地の所在
姫路市西脇字村別



積水 ⑫

$$23.61 \times 12.69 = 299.6109$$

$$23.61 \times 7.24 = 170.9364$$

470.5473

$$\frac{1}{2} = 235.27365$$

⑫地積 235m^2

④求積

$$733 - 235 = 498$$

①地積 4917 m²

A点 3点 コントラストペイント
C点 70% スチール
D点 4%

以砂漿

作者

(昭和) 60 年 6 月 3 日 (作製)

人請

1250

216434

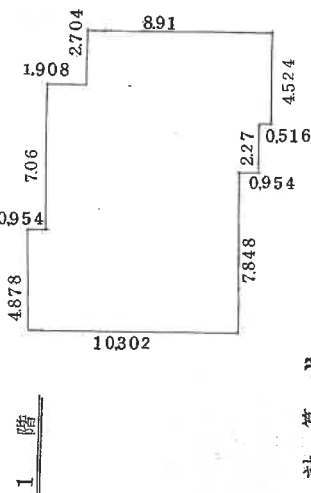
各階平面圖

266871

房屋番号 644-2

建築物の所在
姫路市西脇字村前644番地2

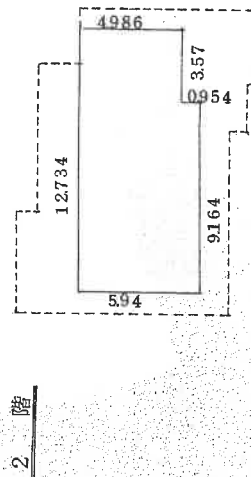
建 各 階 平 面 圖



計算

4.524	×	0.516	=	2.334384
6.794	×	0.954	=	6.481476
4.878	×	1.302	=	5.253156
7.06	×	9.348	=	65.99688
2.704	×	7.44	=	20.11776
計				145.183656
所要面積				145.18 ^{m²}

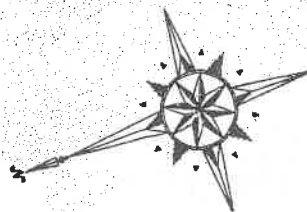
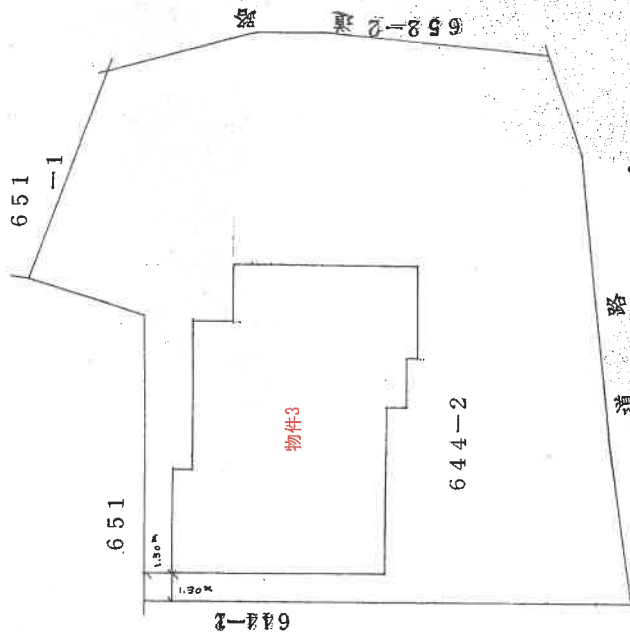
所 要 面 積



計 算 式

9.164	×	5.94	=	54.43416
3.57	×	4.986	=	17.80359
合 計				72.23775
所要面積				72.23775 坪

所 要 面 積



作者

61年9月22日(作製)

縮尺 1/250

人中

縮尺 1/250

日暮文雅

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。
(神戸地方税務局姫路支局管轄)
令和7年7月9日 東京法務局

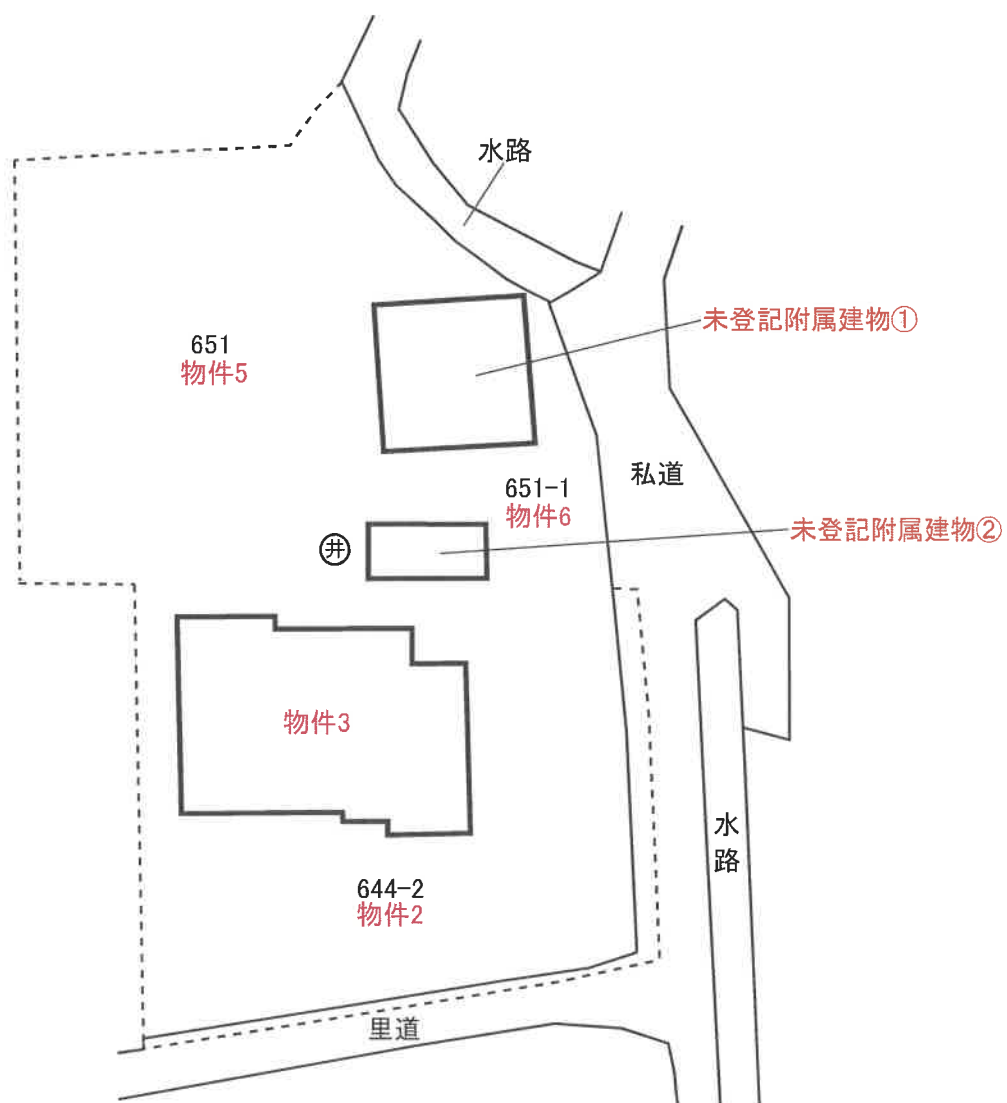
登記官

地圖整理番号：M90052

A3版をA4版に縮小

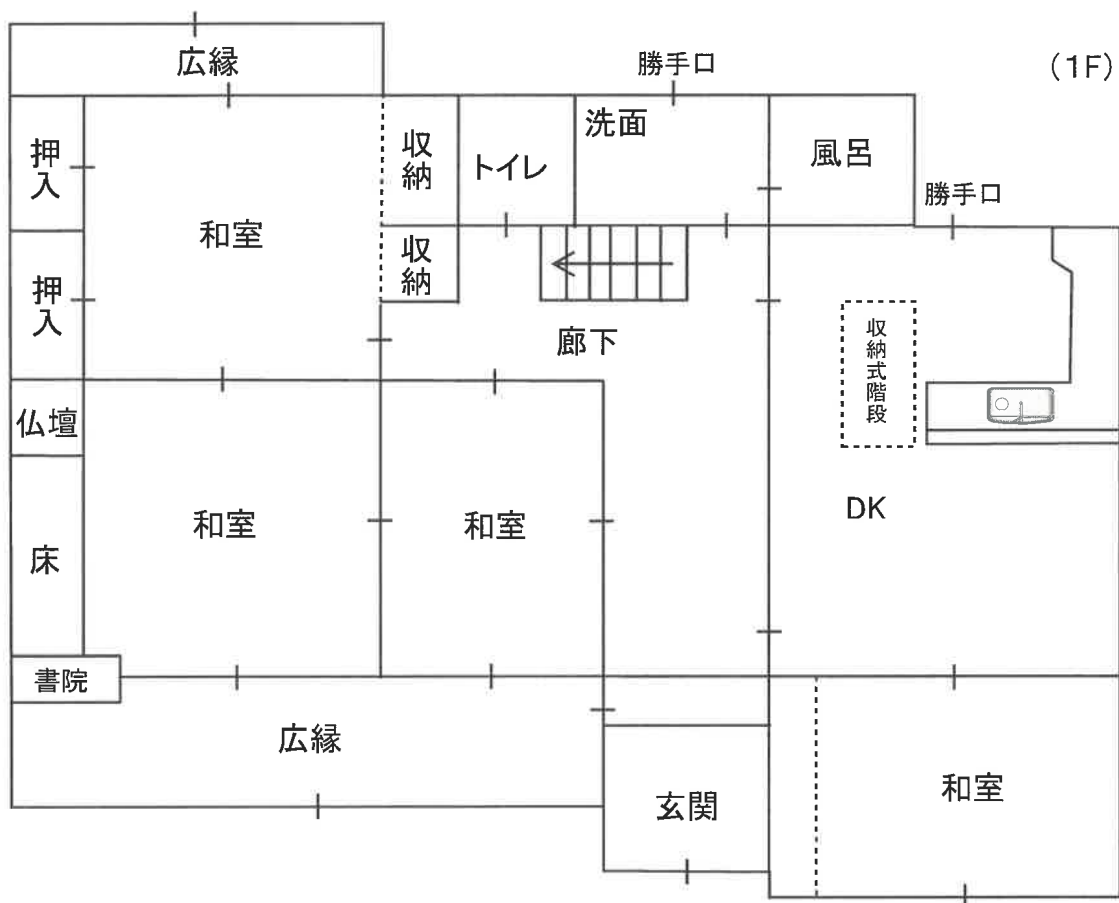
4

物件配置略図

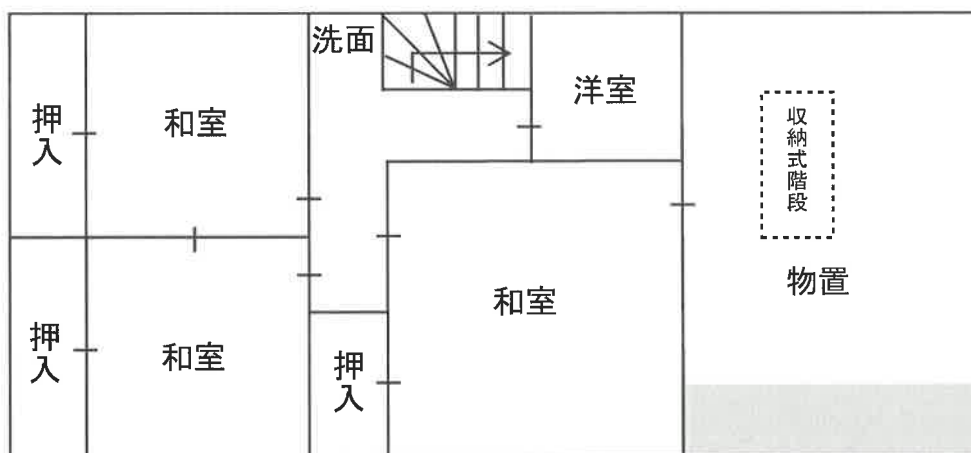


建物間取図

【物件3主要建物】

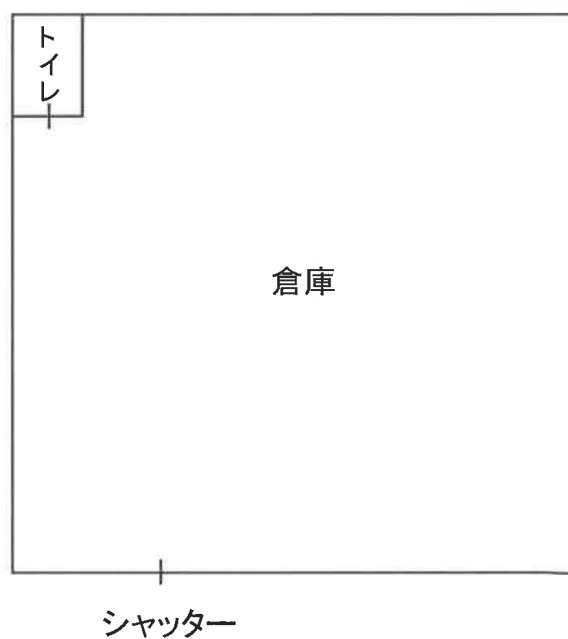


(2F)



...未登記増築部分

【未登記附属建物①】



【未登記附属建物②】



現況写真

物件3主要建物



物件3主要建物

未登記附属建物②

未登記附属建物①



物件3主要建物

