

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 1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 9月24日から 令和 8年10月 1日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月 7日 午前10時00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10月28日 午後 1時00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 1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	4,040,000 3,232,000	一括	808,000	59,498	15,662
1	1,180,000				
2	990,000				
3	1,870,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市大津区平松字東田井ノ前
 地 番 28番26
 地 目 宅地
 地 積 176.08平方メートル

- 2 所 在 姫路市大津区平松字東田井ノ前28番地26
 家屋 番号 28番26
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 93.00平方メートル
 2階 48.72平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約97.00平方メートル
 2階 48.72平方メートル

- 3 所 在 姫路市大津区平松字東田井ノ前
 地 番 28番32
 地 目 宅地
 地 積 52.75平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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1～3】

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2, 3】

本件所有者（Bの相続人C）が占有している。

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 姫路市大津区平松字東田井ノ前
 地 番 28番26
 地 目 宅地
 地 積 176.08平方メートル

- 2 所 在 姫路市大津区平松字東田井ノ前28番地26
 家屋 番号 28番26
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 93.00平方メートル
 2階 48.72平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約97.00平方メートル
 2階 48.72平方メートル

- 3 所 在 姫路市大津区平松字東田井ノ前
 地 番 28番32
 地 目 宅地
 地 積 52.75平方メートル



令和7年(ケ)第 99号
令和7年10月27日受理
令和7年**11**月**27**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 姫路市大津区平松字東田井ノ前
 地 番 28 番 26
 地 目 宅地
 地 積 176.08 平方メートル

- 2 所 在 姫路市大津区平松字東田井ノ前 28 番地 26
 家屋 番号 28 番 26
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 93.00 平方メートル
 2 階 48.72 平方メートル

- 3 所 在 姫路市大津区平松字東田井ノ前
 地 番 28 番 32
 地 目 宅地
 地 積 52.75 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(姫路市大津区平松28番地26)		
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: 1階 約97㎡(未登記増築部分約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 上記の者が本建物を住居(空き家)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 ☐ 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(姫路市大津区平松２８番地３０)付近					
土地	物件　３					
現況地目	☒ 宅地（物件３） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	１　物件３の土地の状況は、添付図面及び添付写真のとおりである。 土地周辺には境界標識等は見受けられず隣接地との境界是不分明であるが、境界と思われる付近にはコンクリートブロックが設置されており、地積測量図、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地積測量図のとおりであり、地積についてはおおよそ公簿のとおりであるものと推測される。 ２　物件３の土地には、添付写真のとおりカーポートが設置されているが、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。 カーポートの屋根には雹害によると思われる破損がある。 ３　カーポート内に所有者名義の軽自動車がある。					
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〕					
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）					
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

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産の門に所有者の苗字が表示された表札がある。

2 物件1の土地の状況等

- (1) 物件1の土地の状況は、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、一部境界標識と思われるコンクリート杭が認められ、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添付図面及び添付写真のとおりであるが、本件建物において不自然死があった。
- (2) 立入調査を行ったところ添付写真のとおり室内には家財道具等が残ったままで、10月29日、11月7日の臨場時には、室内に電気が付いていた。
占有状況は、郵便受けに所有者宛の郵便不在連絡票が認められたほか、立入調査の結果、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、雨樋に雹害によると思われる破損があるほかは、外観上特に損傷等は見受けられなかった。室内は添付写真のとおり長期間放置されたと思われるゴミ等が溢れかえっており、洗面所・浴室・台所の汚損がひどく、室内の部屋の多くは床の状況を確認することができなかった。また、上記(1)の状況から異臭が強く、汚損もある。雨漏り等の損傷不具合箇所は認められなかったが、保守管理状態は非常に悪いものと認めた。
- (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階部分に未登記増築部分が認められた（別紙建物間取図の斜線部分）。
- (5) 本件建物には太陽光発電設備が設置されているが、所有者から同設備について聴取することができず、太陽光発電設備に所有権留保が付されているかどうか不明である。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月27日(月) 10:25-10:30	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
7年10月29日(水) 15:23-15:47	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7日(金) 13:42-16:40	物件所在地	下記特記事項により立入調査は臨場後中止、評価人と 同行
7年11月21日(金) 13:05-13:45 14:15-14:40	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、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11月 7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、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 7年11月 7日
目的物件は解錠の必要がなかったので、立会人 A を立ち会わせ、建物内に立ち入ったところ不自然死を発見した。
令和 7年11月21日
目的物件は施錠されている箇所があったので、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。
物件3の土地の占有確認のため、立会人 A を立ち会わせ、軽自動車を技術者に解錠させた。

□ 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



請求部	所在	姫路市大津区平松字東田井ノ前				地番	28番32		
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		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備考付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

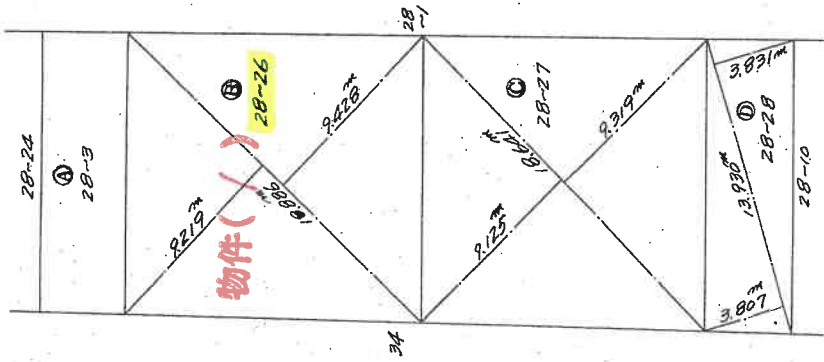
本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである

前28-3 後・新 28-3, 28-26~28-28

地番	28-26 28-27 28-28
----	-------------------------

土地の所在 姫路市大津区平松字東田井ノ前

土地積測量図



求積

⑤ 28-26 $18.886 \times (921.9 + 942.8) \times \frac{1}{2} = 176.083 \text{ m}^2$

⑥ 28-27 $18.641 \times (912.5 + 931.9) \times \frac{1}{2} = 171.907 \text{ m}^2$

⑦ 28-28 $13.930 \times (3.807 + 3.831) \times \frac{1}{2} = 53.198 \text{ m}^2$

縮尺 1/250 1/

315228

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

364296

建物図面図

28-26

家屋番号

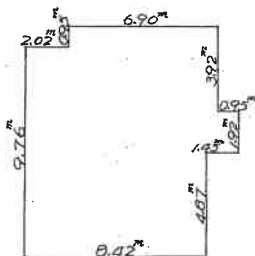
姫路市大津区平松字東田井前 28-26

建物の所在

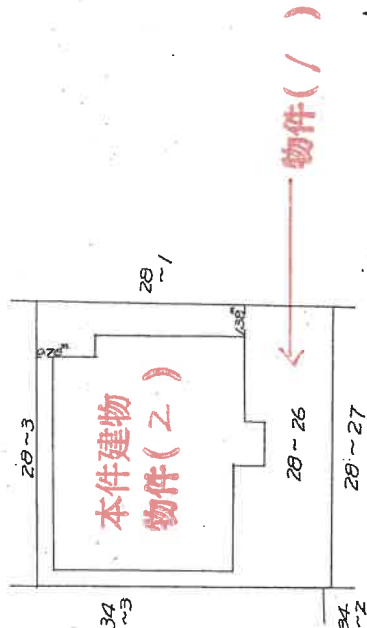
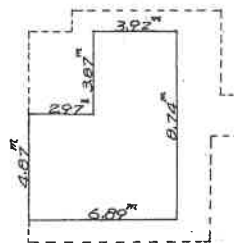
53、
11、
22

各階平面図

1 階



2 階



作製者

縮尺 1/250

33年11月20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

(8 枚目)

前28-7 後・新

地積測量図
土地所在図

地番 28-32, 28-7

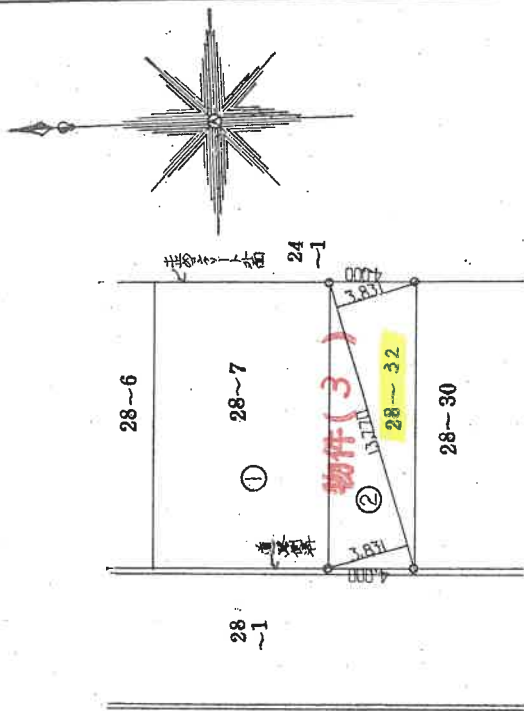
土地の所在 姫路市大津区平松字東田井・前

S 54. 5. 29

境界線 全点
コンクリート製
杭による



断面図
1:100



地積求積表

②	13,770 × 3,831 = 52,7528
	13,770 × 3,831 = 52,7528
	TOTAL 105,5057
	× 0.5
	52,7528
	15,957
①	160,51 - 52,7528 = 107,7572
	(全地) (2分筆地)

製作者

土地家屋調査士

申請人

(昭和54年5月19日作製)

315232

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである



28-22.

※丸数字は物件番号を示す。

28-6.

28-7.

28-32 ③

28-30.

現況見取図

34-4

28-24

28-3.

34-3

②

28-26 ①

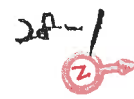
34-2

28-27

28-28.



市(約6m)道



斜線部は未登記増築部分
→1階部分：約4㎡

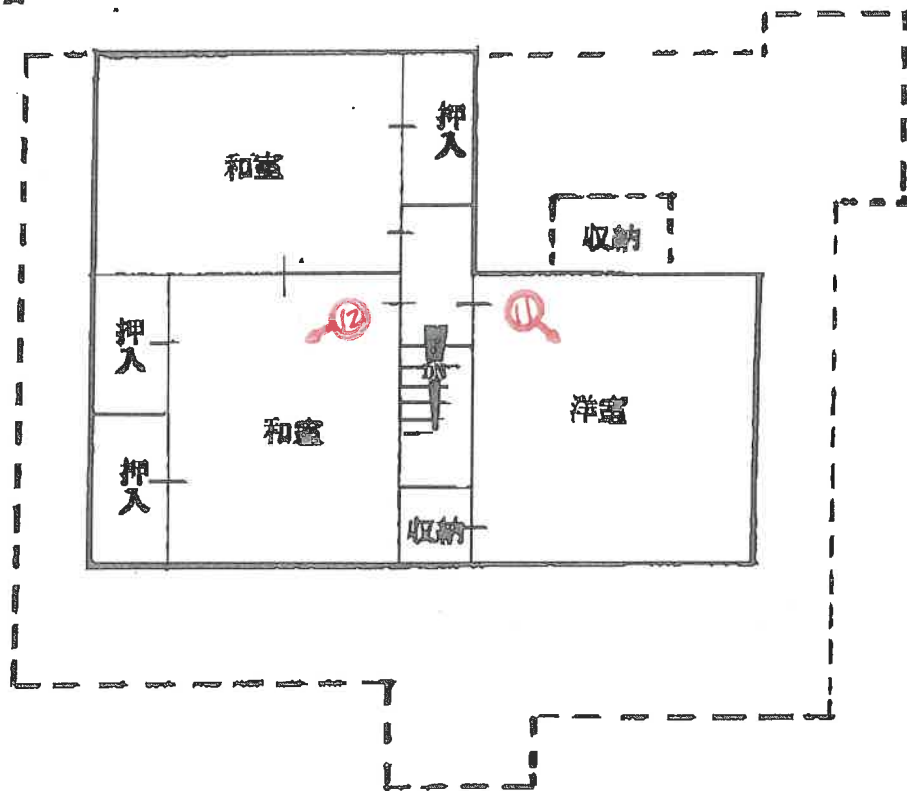
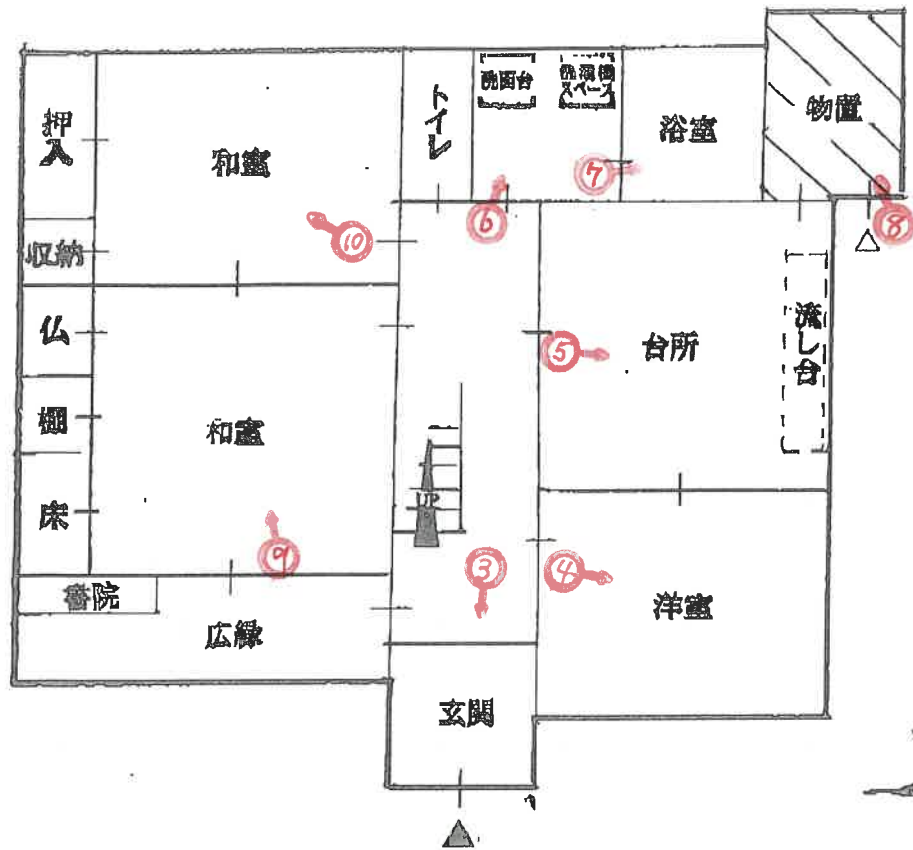


写真 ①



本件建物
(物件2)

未登記増築部分

物件1の土地

写真 ②



カーポート(工作物)

物件3の土地



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤

写真 ⑥



写真 ⑦





写真 ⑧

未登記増築部分



写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫

令和 7 年 (ケ) 第 99 号
令和 7 年 11 月 21 日 現地調査
令和 7 年 12 月 1 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4,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,180,000円
物件2（建物）	金990,000円
物件3（土地）	金1,870,000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・3	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1階には未登記の増築部分（概測数量：約4㎡）が存しており、現況の床面積については下記のとおりである。 ・1階： 約97.00㎡ ・2階： 48.72㎡ ・延べ： 約145.72㎡		

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・3)

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 平松駅の 北方 約1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	姫路市役所の南西方約8km (直線距離)、大津茂川左岸、姫路市立大津茂小学校の南側に位置し、中小規模の一般住宅が主に見られる住宅地域である。	
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1種中高層住居専用地域 60 % 150 % 防火指定なし 第一種高度地区 立地適正化計画「居住誘導区域内」
画 地 条 件	規模 228.83㎡ の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約13.5m×約13m (宅地部分)	
接 面 道 路 の 状 況	東側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地、物件3は駐車場として利用されている。	
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	- 物件1には駐車場のスペースがなく、東側道路を挟んで南東側の物件3を駐車場として利用している。 - 物件3土地には工作物（カーポート）が設置されているが、屋根は雹害による損傷が認められた。また、カーポート内に軽自動車が残置している。 - 兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水及び高潮によって想定される浸水深は「3.0～5.0m未満の区域」に色分けされている。	

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） 昭和53年11月8日 新築 経過年数 47 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 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	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。 ・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。 ・昨年の荒天時の雹害による損傷がある。いわゆるゴミ屋敷で床面は確認できない。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。 ・本件建物には太陽光発電設備が設置されているが、所有権留保等詳細は不明である。 ・本件建物内で不自然死があり、その状況から異臭が酷く、汚損がある。

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・3）

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	55,700	0.90	176.08	0.80	7,060,000
3	55,700	0.80	52.75	1.00	2,350,000
(合計)	-----	---	228.83	----	9,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 姫路-46 >

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/㎡)
 $69,800 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/124 \div 55,700$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/103 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/124$

イ 個別格差：物件1：飛び地（駐車場）あり等 (0.90)

：物件2：規模・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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
2	150,000	約 145.72	0.01	220,000
(合計)	-----	約 145.72	----	220,000

ウ 現価率

(物件2)

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(1%)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	7,060,000	0.60	法定地上権	4,240,000
3	2,350,000	0.00	-----	0
				4,240,000

(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	7,060,000	-4,240,000		0.60	0.70	1,180,000
2	220,000	+4,240,000	1.00	0.60	0.70	1,870,000
3	2,350,000	±0		0.60	0.70	990,000
一 括 価 格 (合 計)						4,040,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲40% : 不自然死があった物件、大量の残置物の存在等

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-46 >
所 在 : 姫路市網干区田井字豆田18番4外
価 格 : 69,800円/㎡
位 置 : JR線「はりま勝原」駅より道路距離2000m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側が幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 5,828,248円
物件2 : 2,188,994円
物件3 : 1,556,547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
- 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 | 姫路市大津区平松字東田井ノ前 | |
| | 地 番 | 28番26 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 176.08平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市大津区平松字東田井ノ前28番地26 | |
| | 家屋 番号 | 28番26 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 93.00平方メートル |
| | | 2階 | 48.72平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市大津区平松字東田井ノ前 | |
| | 地 番 | 28番32 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 52.75平方メートル | |

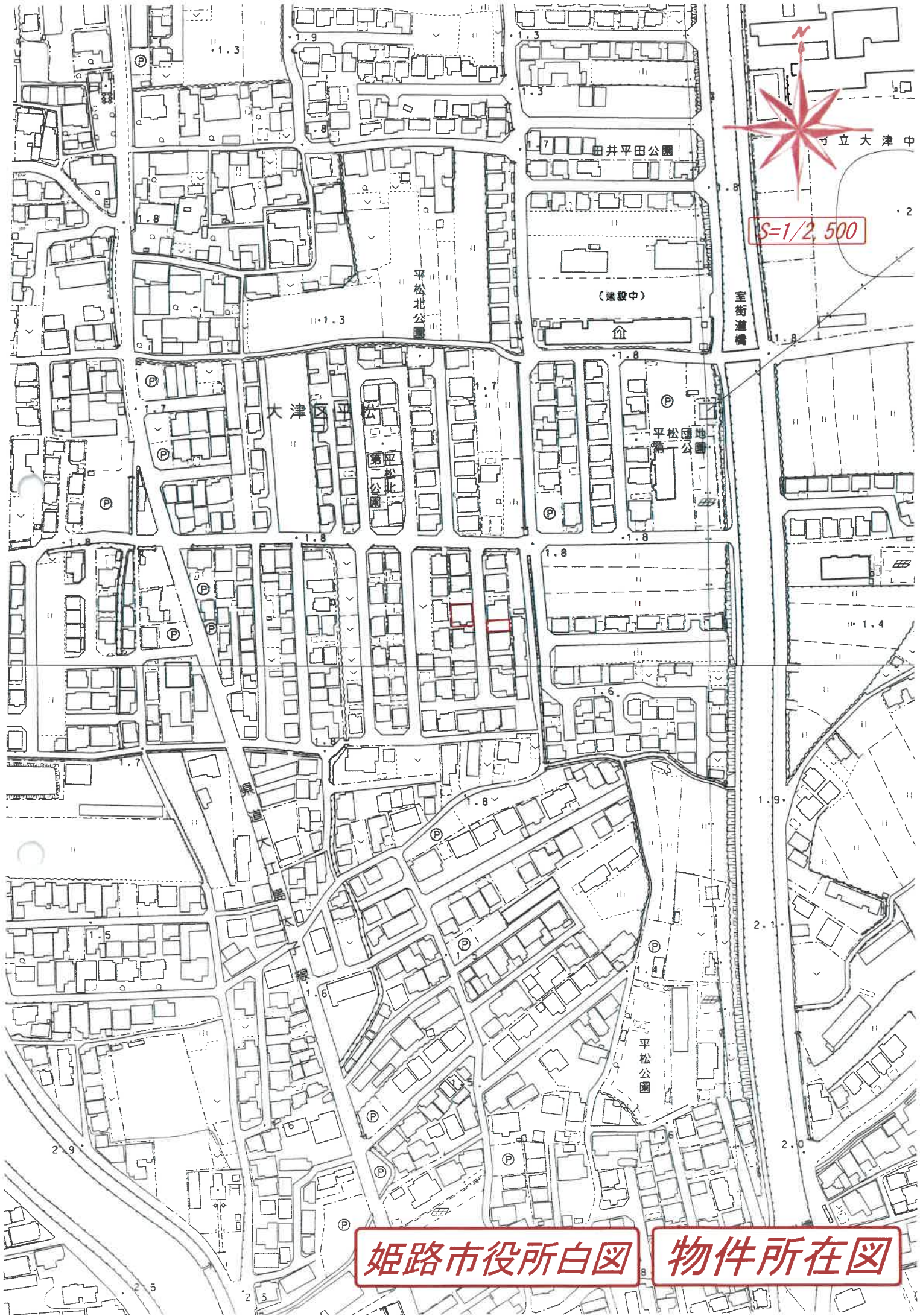
地理院地図

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

ヲ 51-12
ヲ 51-14
カ 51-9
コ 26-4
タ 46-18
レ 50-2
ソ 53-12
ツ 28-29
ネ 156-3
ナ 21-14
ラ 21-15
ム 21-17
ウ 46-16
ノ 46-17
オ 38-12
ウ 55-9
ヤ 55-10

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

登記年月日：昭和53年2月15日

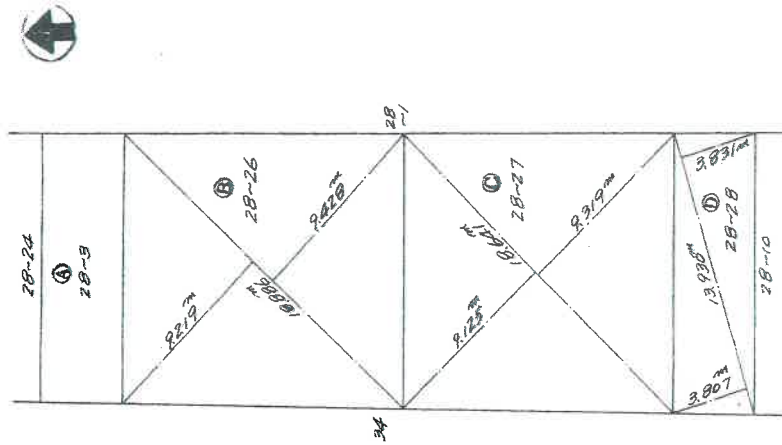
前28-3 後・新 28-3, 28-26~28-28

地番	28-26 28-27 28-28
----	-------------------------

土地の所在 姫路市大津区平松字東田井ノ前

土地積測量図

昭和53年2月14日	製作年月日
製作者	
申請人	



求積

- ① 28-26 $18886 \times (9219 + 9428) \times \frac{1}{2} = 176,083.21 \text{ m}^2$
- ② 28-27 $18641 \times (9125 + 9319) \times \frac{1}{2} = 171,907.302 \text{ m}^2$
- ③ 28-28 $13,930 \times (3807 + 3830) \times \frac{1}{2} = 53,198.67 \text{ m}^2$

縮尺 1/250 1/

315228

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9月24日 神戸地方方法務局姫路支局

登記官

※A3をA4に縮小した。
地積測量図

地図図整理番号：M36672

登記年月日：昭和54年5月29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9月24日 神戸地方方法務局姫路支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

地図解題番号：M36674

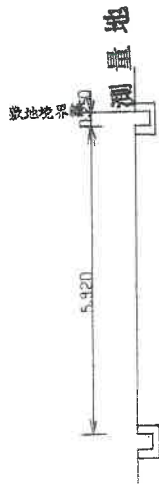
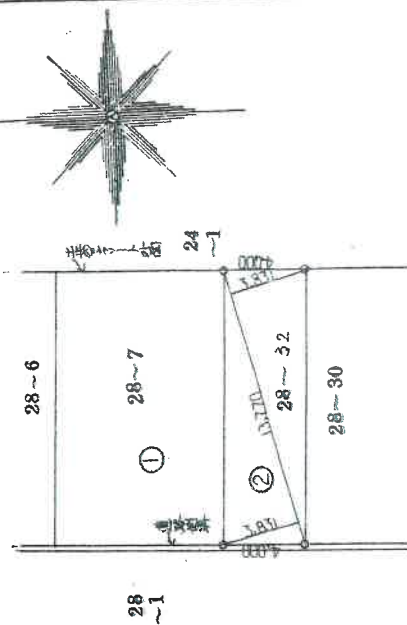
前28-7 後・新

地番 28-22, 28-7

地積測量図

土地の所在 姫路市大津区平松字東田井前

現存標全点
コンクリート製
鉄釘



断面図
1:100

地積求積表

- ②
- | |
|---------------------------------|
| $13,770 \times 3,831 = 52,7528$ |
| $13,770 \times 3,831 = 52,7528$ |
| TOTAL 105,5057 |
| X 0.5 52,7528 m ² |
| 15,9557 |
- ① $160,51 - 52,7528 = 107,7572 \text{ m}^2$
(土地) (②分筆地)

申請人

19日作製

作製者

縮尺 1/250

315232

登記年月日：昭和53年11月22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9月24日 神戸地方方法務局姫路支局

登記官

364296

各階平面図

建物図面図

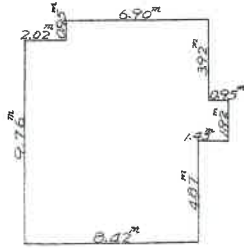
28-26

家屋番号

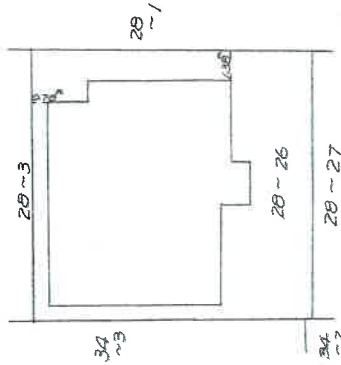
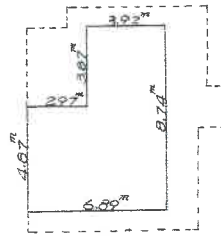
建物の所在
姫路市大津区平松字東田井前 28-26

53
11
22

1 階



2 階



作製者

縮尺 1/250
(月22日作製)

申請人

縮尺 1/250

※A3をA4に縮小した。
建物図面

地図帳理番号 M36673

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)



28-22

※丸数字は物件番号を示す。

28-6

28-7

28-32 ③

28-30

現況見取図

34-4

28-24

28-3

34-3

②

市(約6m)道

28-26 ①

28-1

34-2

28-27

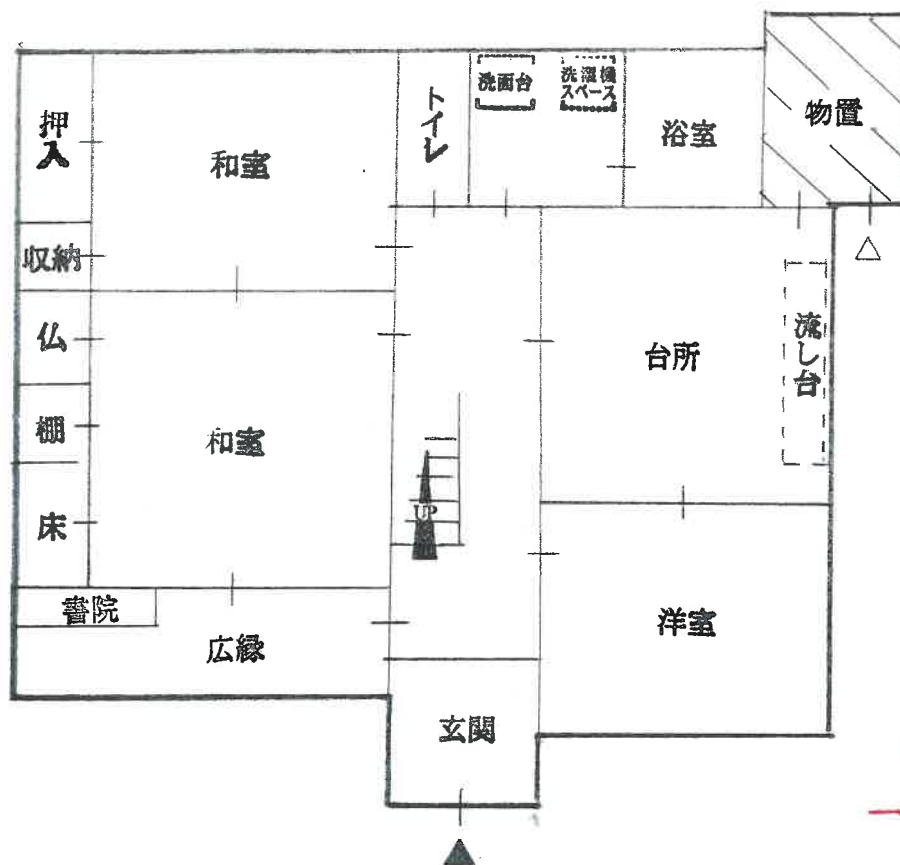
28-28

物件 2

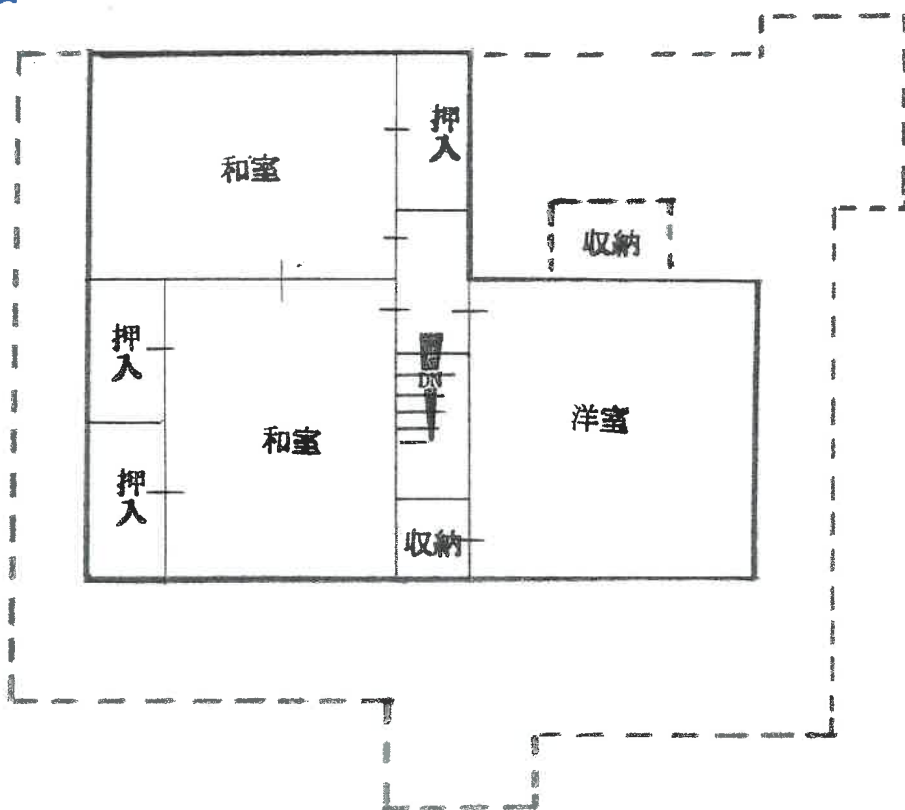
1 階

斜線部は未登記増築部分
→1階部分：約4㎡

令和 7 年 (7) 第 99 号



2 階



建物間取図

写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④



写 真 ⑤



写 真 ⑥

