

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、入札が無効となる場合がありますので、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。	



913

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,230,000 8,984,000	一括	2,246,000	124,810	29,347
1	850,000				
2	1,270,000				
3	9,110,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|---------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市飾磨区構字東砂畑 | |
| | 地 番 | 8 7 3 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 50. 20 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区構字東津田新田 | |
| | 地 番 | 1 0 2 9 番 2 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 75. 54 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市飾磨区構字東津田新田 1 0 2 9 番地 2 9
姫路市飾磨区構字東砂畑 8 7 3 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 9 番 2 9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 53. 82 平方メートル |
| | | 2 階 | 45. 54 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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

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 | 姫路市飾磨区構字東砂畑 | |
| | 地 番 | 873 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 50.20 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区構字東津田新田 | |
| | 地 番 | 1029 番 29 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 75.54 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市飾磨区構字東津田新田 1029 番地 29
姫路市飾磨区構字東砂畑 873 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 1029 番 29 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 53.82 平方メートル |
| | | 2 階 | 45.54 平方メートル |



令和8年(ケ)第46号
令和8年 6月 8日受理
令和8年 **6月24**日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部
執 行 官 平 野 匡

(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 | 姫路市飾磨区構字東砂畑 | |
| | 地 番 | 873 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 50.20 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区構字東津田新田 | |
| | 地 番 | 1029 番 29 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 75.54 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市飾磨区構字東津田新田 1029 番地 29
姫路市飾磨区構字東砂畑 873 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 1029 番 29 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 53.82 平方メートル |
| | | 2 階 | 45.54 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市飾磨区構1029番地29	
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 上記の者が本件土地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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本件建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「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		
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

(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井、バルコニー、屋根および外壁等において、使用態様等による多少の傷みおよび汚れ等が認められるものの、築年数が浅く状態は概ね良好である。
- 3 1階ホールの壁に、何かに挟られたような複数の損傷を認めた（写真⑧赤丸部分）。
- 4 債務者兼所有者に対し本件物件の瑕疵等を伺う郵便照会を実施したが、本報告書提出時までに回答を得られなかった。

(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
令和8年6月10日(水) 13:30-13:40	神戸地方法務局姫路支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年6月10日(水) 15:50-15:55	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和8年6月18日(木) 9:45-10:05	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和8年6月18日(木)	執行官室	■債務者あて郵便照会(110円×2)

(特記事項)

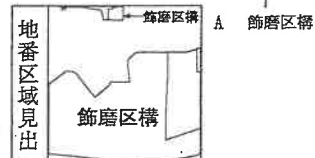
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年6月18日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ解錠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

イ	1030-17	ハ	1030-19	ホ	1031-19	ト	1031-22	リ	1031-24	ル	1031-28
ロ	1030-18	ニ	1031-11	ヘ	1031-21	チ	1031-23	ヌ	1031-27	ツ	ツ



請求部	所在地	姫路市飾磨区構字東津田新田				地番	1029番29			
出力縮	縮尺不明	精度区		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	方位不明	

公用

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

ヲ 1031-29
ワ 1031-30
カ 1031-31
ヨ 1031-32
タ 1031-33
レ 1031-34
ソ 1033-4
ウ 1038-5
ネ 1038-6
ナ 1038-8
ラ 1041-5
ム 1047-12
ウ 1047-17
ノ 1047-18
オ 1047-19
ク 1047-20
ヤ 1030-20
マ 1030-16
ケ 1046-15
フ 1046-8
コ 1060-11
エ 1044-2

登記年月日：令和1年5月14日

図 図 所 在 地 積 量 測 土 地

地 番 873-1, -4

土地の所在 姫路市飾磨区構字真砂畑

座 標 求 積 表

地 番	座 標	座 標	座 標
④ 873-1			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P0240	88.092	75.558	-704.049444
F18	82.543	73.397	-765.840131
F1	77.779	85.739	823.579747
PA5	88.318	90.144	1269.407800
PA4	91.851	88.211	-152.075764
積 面 積		285.022218	
地 積		140.011080	
		140.01	m

地 番	座 標	座 標	座 標
⑤ 873-4			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
F18	82.543	73.397	93.716189
PA5	78.056	72.023	-801.248004
PA6	74.195	84.428	-107.814556
F1	77.779	85.739	715.748172
積 面 積		108.401811	
地 積		50.200405	
		50.20	m

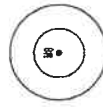
合 計 190.2120135

平成31年 4月25日 測量

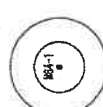
引 照 点 表

引照点	座 標		座 標
	X	Y	
M8	X	96.027	野水マンホール中心
	Y	94.077	
M84-1	X	88.189	野水マンホール中心
	Y	81.411	
境界点	座 標		座 標
	M8	M84-1	
PA4	7.19	34.35	
PA5	7.35	32.81	
F1	20.06	20.06	
PA6	23.88	16.28	
HK3	27.82	22.88	
P0240	20.14	30.47	

引照点 M8 詳細図

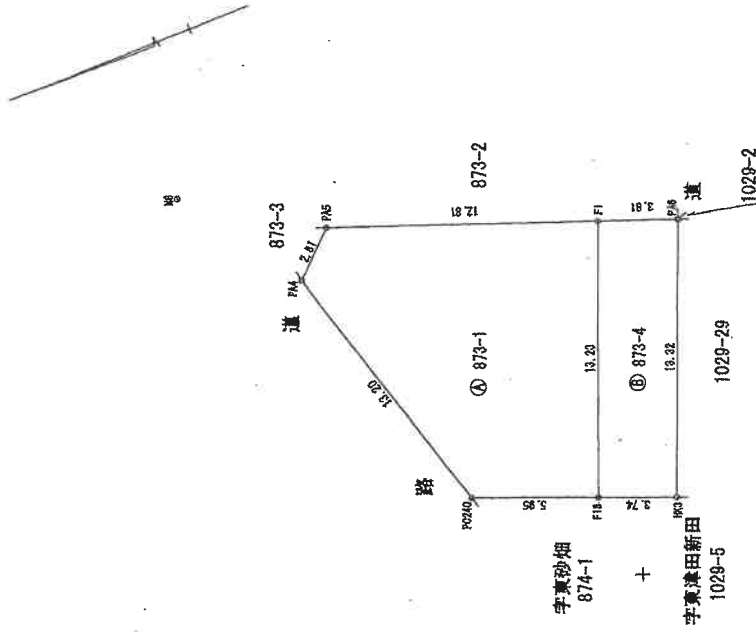


引照点 M84-1 詳細図



汚水マンホール中心

汚水マンホール中心



本図面は A 3 版を A 4 版に縮小したものである

作成者

（令和 1 年 5 月 7

縮尺

申請人

縮尺

250

参考文献

[illegible][illegible][illegible]

地 区 ⑤	1025-32	Zn	%	CaO = 42-17n	備 考
11	88.338	61.130		-132.676300	金プレート
5	47.484	62.741		-900.53044	銅 プレート
10	42.824	72.344		-734.755330	銅カベント
4	51.477	65.727		-102.180218	銅カベント
				251.51404	
				135.785030	
				135.35	

場所	種別	①	502-53	Yn	Dist	Year-Y9n	種別
10	ト	47, 884	69, 741	-212, 329355	金プレート		
9	ト	39, 000	64, 369	-781, 835460	金プレート		
8	ト	34, 140	65, 078	-797, 990400	金プレート		
5	ト	42, 404	72, 381	-718, 477304	金プレート		
	情			261, 400116	金プレート		
	情			138, 3300456	金プレート		
	情			188, 32	金プレート		

地 域 別	1925-34	Yn	$Q(n) - 2\sigma - 1/n$	備 考
全 国	39,649	184,349	-192,437.970	全日本トート
道	30,484	84,009	-116.76957	道日本トート
府	28,604	85,771	242,021.260	府日本トート
市	34,162	49,076	932,733.218	市日本トート
市 場			281,654.001	
市 場			198,774.0005	
市 場			198,774	

[illegible]

830.0450000

會

200

平成31年 4月25日

者成作

(令和 1 年 5 月 7 日)

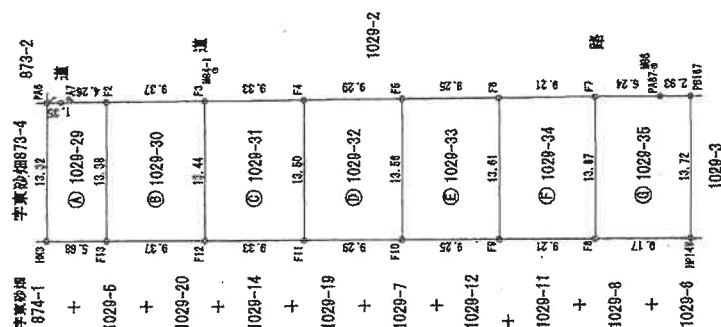
足

人
龍
中

箱尺

500

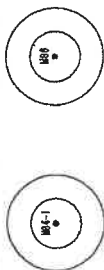
本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである



引張点	座標	座標	座標
M84-1	X	68.189	汚水マンホール中心
	Y	81.41	
M88	X	19.271	汚水マンホール中心
	Y	66.360	
境界点		M84-1	M88
境界点	PA6	16.28	57.81
	F5	17.83	24.28
	PR167	45.33	4.52
	RP148	48.18	18.92
	F10	24.08	29.17
H33		22.58	60.05

引! 重点 M88 详细图

图例 图 84-1 样线图



清水マンホール中心

河水マンホール中心

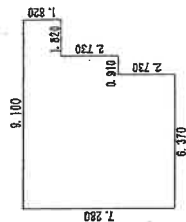
登記年月日：令和3年5月24日

建築物平面図

家屋番号
1029-29

建築物の所在
姫路市飾磨区横字東砂畑873番地4
姫路市飾磨区横字東砂畑1029番地29

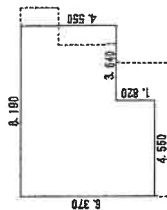
1階



求積表

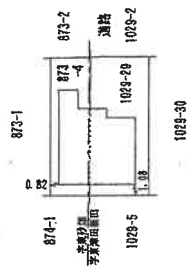
1.820×1.820	$=$	3.312400
0.910×4.550	$=$	4.140500
6.370×7.280	$=$	46.373600
合計		53.826500
床面積		53.82 m ²

2階



求積表

3.540×4.550	$=$	16.562000
4.550×6.370	$=$	28.983500
合計		45.545500
床面積		45.54 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

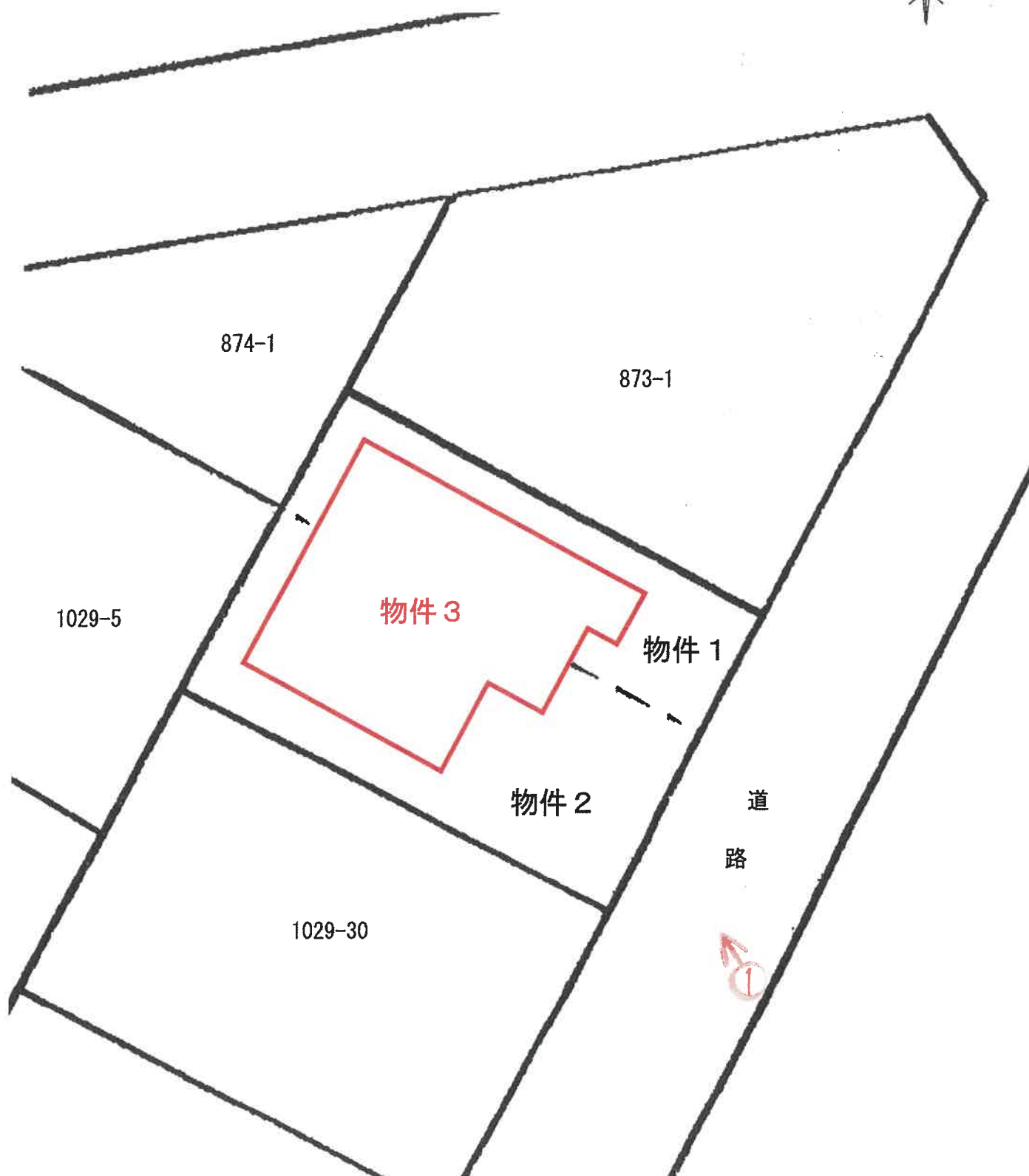
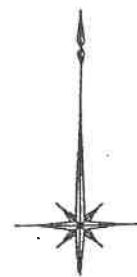
申請人

縮尺 1/250

作成者
令和3年5月13日作成

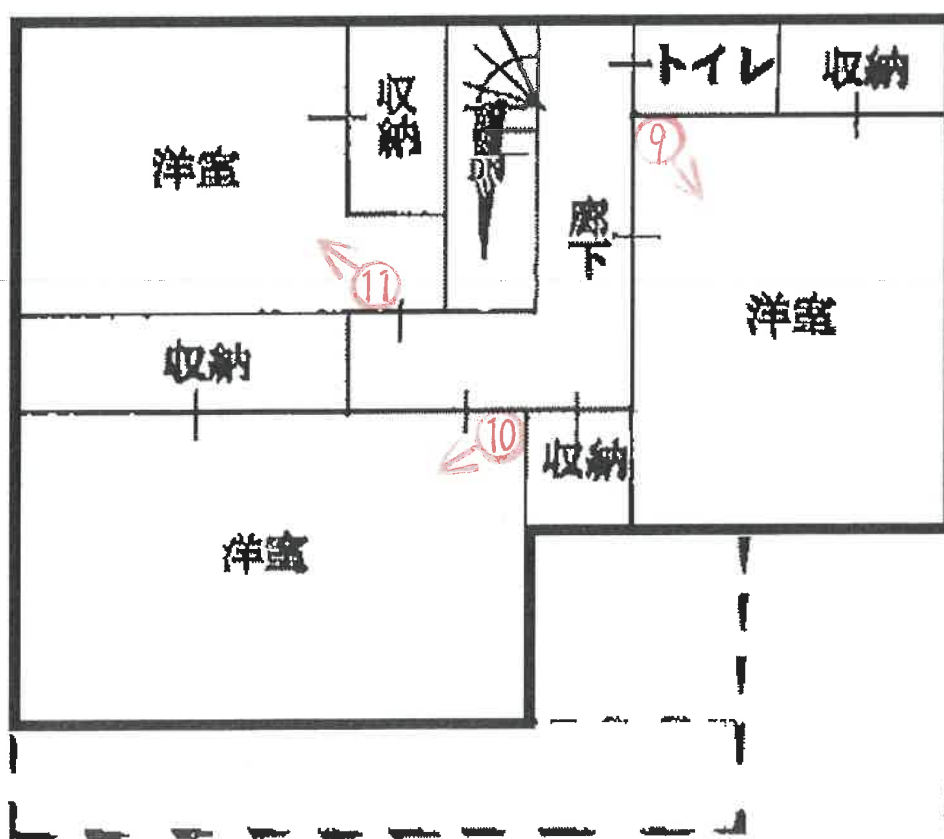
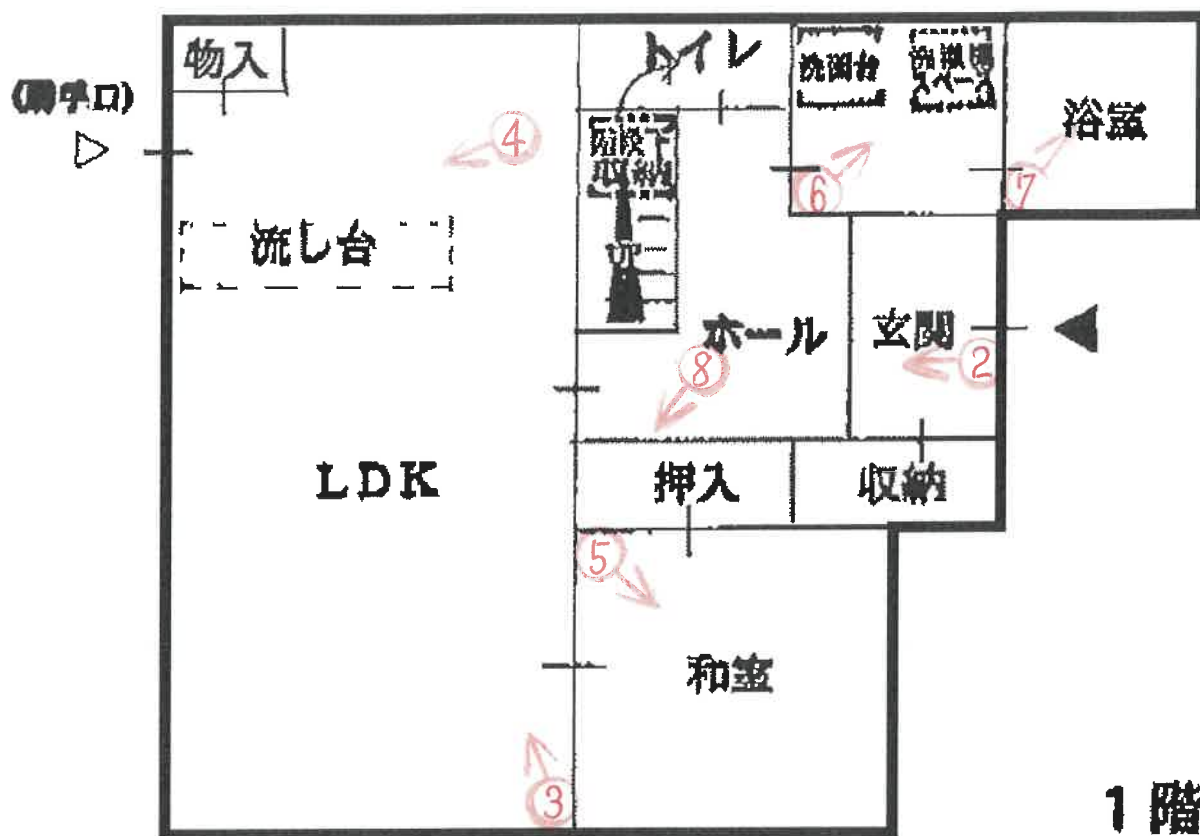
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



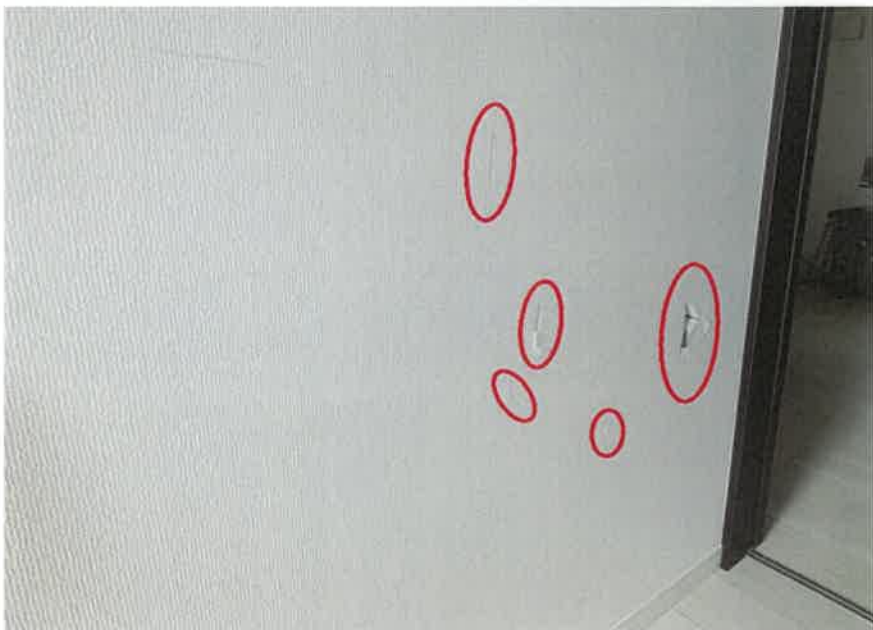
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 8 年 (ケ) 第 46 号
令和 8 年 6 月 18 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 30 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11,230,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金850,000円
物件2（土地）	金1,270,000円
物件3（建物）	金9,110,000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き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	
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		
	● 特にない		

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	山陽電鉄線 飾磨駅の 南西方 約1.8km (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3.1km (直線距離)、船場川右岸の飾磨区構地区に位置する。国道250号南側背後に、中小規模の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	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 立地適正化計画「居住誘導区域内」 大規模集客施設制限地区
画 地 条 件	規模 125.74㎡ の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約9.4m×約13.3m	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 約5.2m市道 (有効)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3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	・兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深(計画規模)は「0.5～3.0m未満の区域」、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 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) 令和3年4月26日 新築 経過年数 5 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレートぶき 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	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。 ・内部は建具の一部に損傷がある。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。

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	66,100	1.01	50.20	0.90	3,020,000
2	66,100	1.01	75.54	0.90	4,540,000
(合計)	-----	---	125.74	----	7,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 姫路-75 >

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/㎡)
 $62,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/92 \div 66,100$

◇ 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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/92$

イ 個別格差：方位等（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	140,000	99.36	0.61	8,490,000
(合計)	-----	99.36	----	8,490,000

ウ 現価率

(物件3)

経過年数 5年、 経済的残存耐用年数 15年、 経済的全耐用年数 20年、 残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.61$

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	3,020,000	0.60	法定地上権	1,810,000
2	4,540,000	0.60	法定地上権	2,720,000
				4,530,000

(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	3,020,000	-1,810,000		1.00	0.70	850,000
2	4,540,000	-2,720,000		1.00	0.70	1,270,000
3	8,490,000	+4,530,000	1.00	1.00	0.70	9,110,000
一 括 価 格 (合 計)						11,230,000

ウ 占有減価修正： ±0% ： 必要なし

エ 市場性修正： ±0% ： 必要なしと判断した。

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-75 >
所 在 : 姫路市飾磨区構字東津田新田1049番32外
価 格 : 62,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「飾磨」駅より道路距離1800m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 186㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側が幅員4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模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8年度)
物件1 : 2,078,280円
物件2 : 3,127,356円
物件3 : 8,047,496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

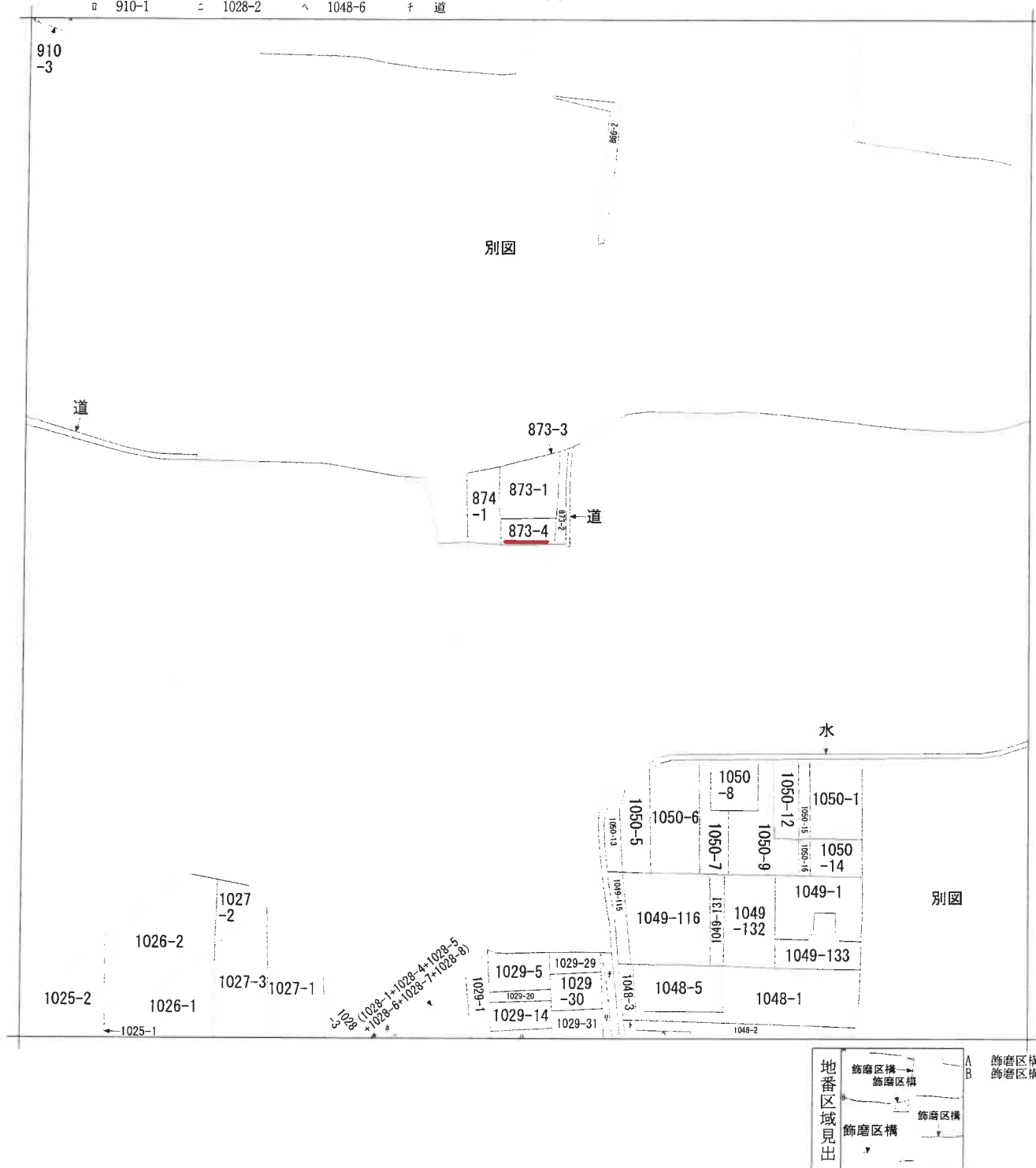
- | | | | |
|---|-------|--|--------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市飾磨区構字東砂畑 | |
| | 地 番 | 8 7 3 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 50.20 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区構字東津田新田 | |
| | 地 番 | 1 0 2 9 番 2 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 75.54 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市飾磨区構字東津田新田 1 0 2 9 番地 2 9
姫路市飾磨区構字東砂畑 8 7 3 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 9 番 2 9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 53.82 平方メートル |
| | | 2 階 | 45.54 平方メートル |



※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

イ 910-1	ハ 1029-19	ホ 1028-2	ト 1048-4	リ 1029-2
ロ 910-1	ニ 1028-2	ヘ 1048-6	チ 道	

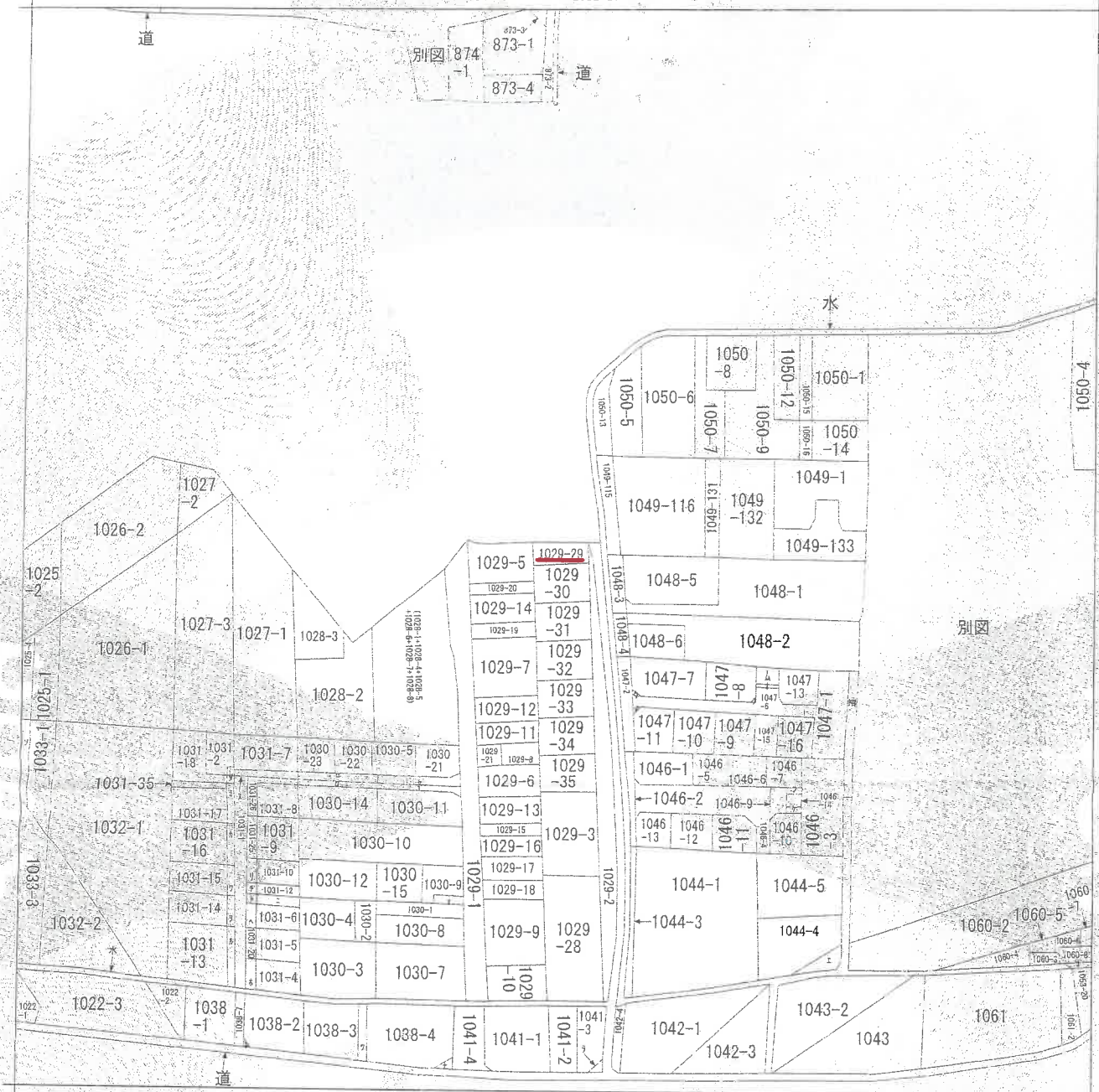


請 求 部 分	所 在	姫路市飾磨区構字東砂畑				地 番	873番4			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	方位不明	

※A3をA4に縮小した。

公 义 写

1 1030-17 ハ 1030-19 1031-19 1031-22 1031-24 1031-28
 2 1030-18 ニ 1031-11 1031-21 1031-23 1031-27 つづく



(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 姫路市飾磨区構字東津田新田				地 番	1029番29			
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。

令和8年4月10日
 神戸地方方法務局姫路支局
 登記官

請求番号：28-1
 (1/2)

※A3をA4に縮小した。

公図写

ヲ 1031-29
ワ 1031-30
カ 1031-31
コ 1031-32
ク 1031-33
レ 1031-34
ゾ 1033-4
ヅ 1038-5
ネ 1038-6
ナ 1038-8
ラ 1041-5
ム 1047-12
ウ 1047-17
ノ 1047-18
イ 1047-19
ク 1047-20
キ 1030-20
ア 1030-18
ガ 1046-15
ア 1046-8
コ 1060-11
エ 1044-2

※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説明した書面である。
令和8年4月10日 神戸地方気象台 姫路支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

土地積測量図

地番 873-1-4

土地の所在 姫路市飾磨区横字真砂畑

座標求積表

地番	測点	④ 873-1		座標
		Xn	Yn	
P240	F18	88.092	75.558	既設コンクリート杭
		82.543	73.397	
F1	PA5	71.779	85.739	銅みべんキ
		88.816	90.144	
PA4	F1	91.861	88.211	既設作業入プレート
			280.022216	
		総面積		140.011090
		地積		140.01 m ²

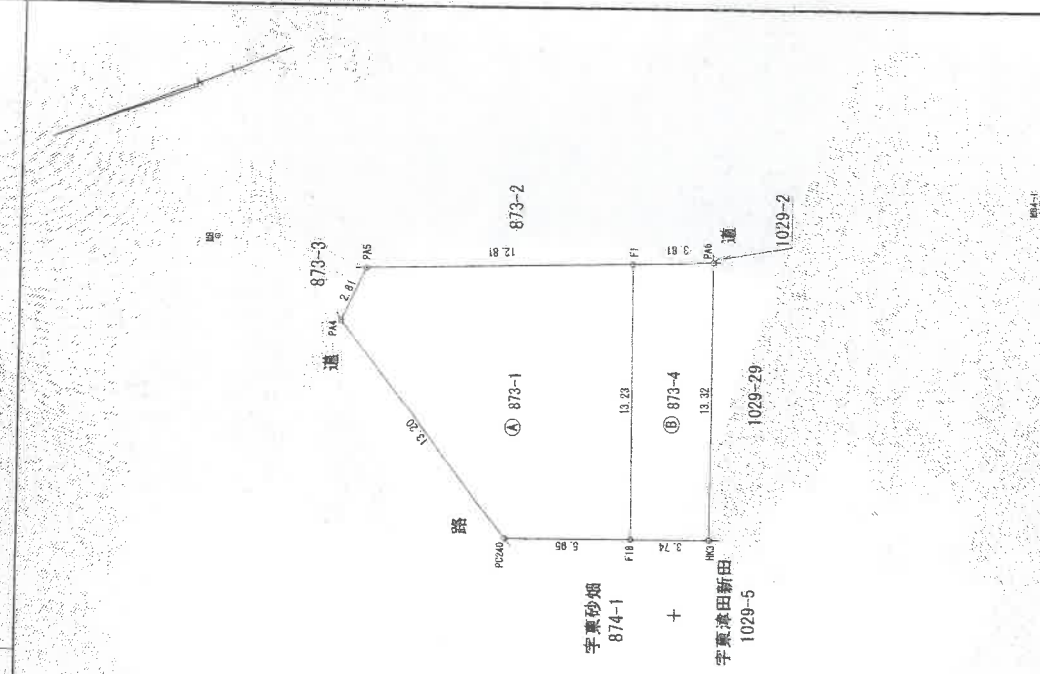
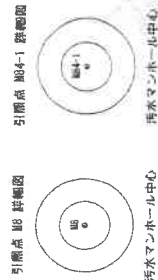
地番	測点	⑤ 873-4		座標
		Xn	Yn	
F18	HK3	82.543	73.397	金属プレート
		79.056	72.023	金属プレート
PA6	F1	74.195	84.428	銅みべんキ
		77.779	85.739	銅みべんキ
総面積		100.40181		
地積		50.200055		
地積		50.20 m ²		

合計 190.2120135

平成31年4月25日 測量

引照点表

引照点	座標	種類
M8	X 96.027 Y 94.077	汚水マンホール中心
M84-1	X 58.189 Y 81.411	汚水マンホール中心
境界点	M8	距離
PA4	7.19	M84-1
PA5	7.35	34.35
F1	20.06	32.81
PA6	23.86	20.06
HK3	27.82	16.28
P240	20.14	22.88
		30.47



作成者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和1年5月14日

これ付図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月10日 神戸地方裁判所姫路支部

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：28-2

土地積測量図

地番 1029-29乃至-35

土地の所在 姫路市飾磨区構字東津田新田

引張点		座標	距離	方位
M84-1	X	58,169	58.169	手水マンホール中心
	Y	81,411		
M86	X	18,271	18.271	手水マンホール中心
	Y	66,380		
境界点		M84-1	16.28	M86
PA6	X	17.83	17.83	24.28
	Y	45.33		
PB167	X	48.18	48.18	16.92
	Y	24.08		
F10	X	22.88	22.88	90.05
	Y	57.81		

引張点 M84-1 詳細図



引張点 M86 詳細図

① 1029-29		座標	距離	方位
M83	X	72,023	72.023	全図プレート
	Y	69,950		
F1	X	82,437	82.437	全図プレート
	Y	41,075		
PA6	X	18,271	18.271	全図プレート
	Y	66,380		
境界点		M84-1	16.28	M86
PA6	X	17.83	17.83	24.28
	Y	45.33		
PB167	X	48.18	48.18	16.92
	Y	24.08		
F10	X	22.88	22.88	90.05
	Y	57.81		

② 1029-30		座標	距離	方位
M83	X	72,023	72.023	全図プレート
	Y	69,950		
F1	X	82,437	82.437	全図プレート
	Y	41,075		
PA6	X	18,271	18.271	全図プレート
	Y	66,380		
境界点		M84-1	16.28	M86
PA6	X	17.83	17.83	24.28
	Y	45.33		
PB167	X	48.18	48.18	16.92
	Y	24.08		
F10	X	22.88	22.88	90.05
	Y	57.81		

③ 1029-31		座標	距離	方位
M83	X	72,023	72.023	全図プレート
	Y	69,950		
F1	X	82,437	82.437	全図プレート
	Y	41,075		
PA6	X	18,271	18.271	全図プレート
	Y	66,380		
境界点		M84-1	16.28	M86
PA6	X	17.83	17.83	24.28
	Y	45.33		
PB167	X	48.18	48.18	16.92
	Y	24.08		
F10	X	22.88	22.88	90.05
	Y	57.81		

④ 1029-32		座標	距離	方位
M83	X	72,023	72.023	全図プレート
	Y	69,950		
F1	X	82,437	82.437	全図プレート
	Y	41,075		
PA6	X	18,271	18.271	全図プレート
	Y	66,380		
境界点		M84-1	16.28	M86
PA6	X	17.83	17.83	24.28
	Y	45.33		
PB167	X	48.18	48.18	16.92
	Y	24.08		
F10	X	22.88	22.88	90.05
	Y	57.81		

⑤ 1029-33		座標	距離	方位
M83	X	72,023	72.023	全図プレート
	Y	69,950		
F1	X	82,437	82.437	全図プレート
	Y	41,075		
PA6	X	18,271	18.271	全図プレート
	Y	66,380		
境界点		M84-1	16.28	M86
PA6	X	17.83	17.83	24.28
	Y	45.33		
PB167	X	48.18	48.18	16.92
	Y	24.08		
F10	X	22.88	22.88	90.05
	Y	57.81		

⑥ 1029-34		座標	距離	方位
M83	X	72,023	72.023	全図プレート
	Y	69,950		
F1	X	82,437	82.437	全図プレート
	Y	41,075		
PA6	X	18,271	18.271	全図プレート
	Y	66,380		
境界点		M84-1	16.28	M86
PA6	X	17.83	17.83	24.28
	Y	45.33		
PB167	X	48.18	48.18	16.92
	Y	24.08		
F10	X	22.88	22.88	90.05
	Y	57.81		

⑦ 1029-35		座標	距離	方位
M83	X	72,023	72.023	全図プレート
	Y	69,950		
F1	X	82,437	82.437	全図プレート
	Y	41,075		
PA6	X	18,271	18.271	全図プレート
	Y	66,380		
境界点		M84-1	16.28	M86
PA6	X	17.83	17.83	24.28
	Y	45.33		
PB167	X	48.18	48.18	16.92
	Y	24.08		
F10	X	22.88	22.88	90.05
	Y	57.81		

合計 830.045000

平成31年 4月25日 測量

作成者

申請人

縮尺

500

登記年月日：令和3年5月29日

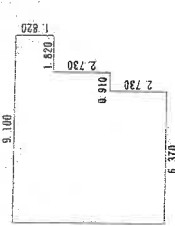
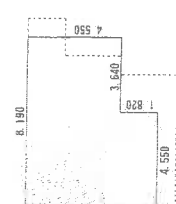
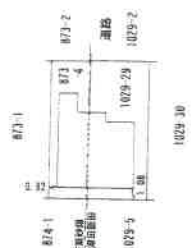
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月10日 神戸地方公務員局 建設局

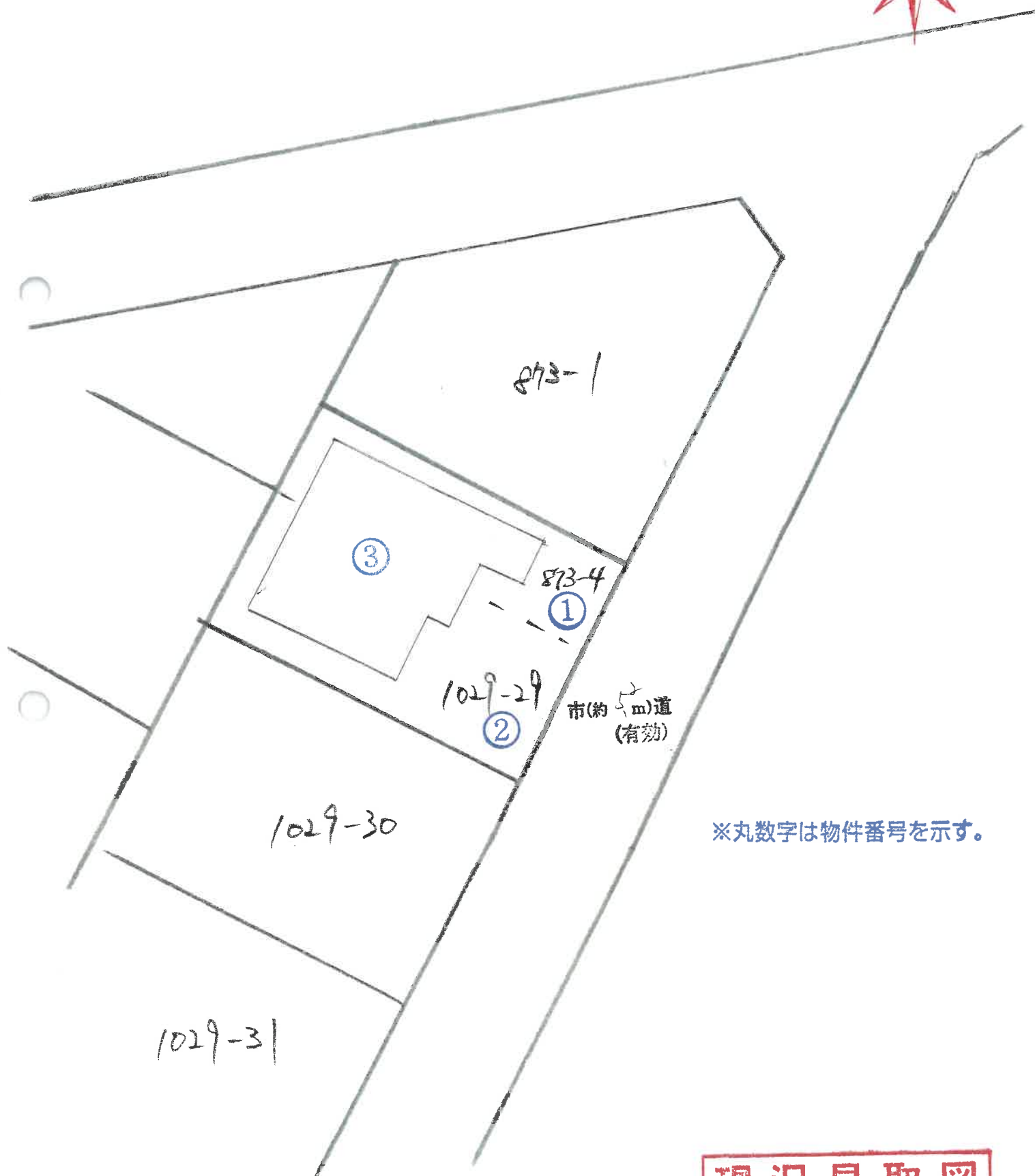
登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

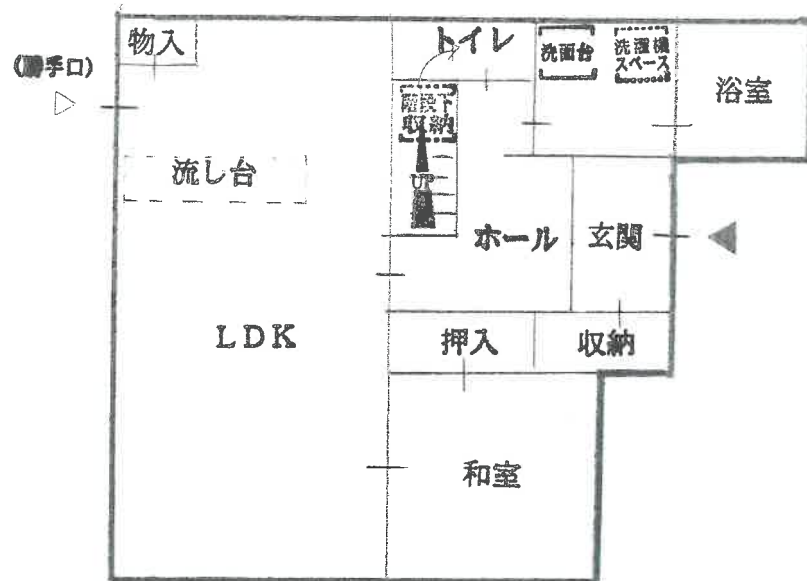
請求番号 28-3

建物図面図		縮尺													
1029-29	1029-29	縮尺	1/500												
姫路市飾磨区備前新田1029番地29 姫路市飾磨区備前新田873番地4															
家屋番号	建物番号	申請人	作成者												
1階															
															
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">求積表</th></tr></thead><tbody><tr><td>1.820 × 1.820</td><td>= 3.312400</td></tr><tr><td>0.910 × 4.550</td><td>= 4.140500</td></tr><tr><td>6.370 × 7.280</td><td>= 46.373600</td></tr><tr><td>合計</td><td>53.826500</td></tr><tr><td>床面積</td><td>53.82 m²</td></tr></tbody></table>				求積表		1.820 × 1.820	= 3.312400	0.910 × 4.550	= 4.140500	6.370 × 7.280	= 46.373600	合計	53.826500	床面積	53.82 m ²
求積表															
1.820 × 1.820	= 3.312400														
0.910 × 4.550	= 4.140500														
6.370 × 7.280	= 46.373600														
合計	53.826500														
床面積	53.82 m ²														
2階															
															
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">求積表</th></tr></thead><tbody><tr><td>3.640 × 4.550</td><td>= 16.562000</td></tr><tr><td>4.550 × 6.370</td><td>= 28.989500</td></tr><tr><td>合計</td><td>45.551500</td></tr><tr><td>床面積</td><td>45.55 m²</td></tr></tbody></table>				求積表		3.640 × 4.550	= 16.562000	4.550 × 6.370	= 28.989500	合計	45.551500	床面積	45.55 m ²		
求積表															
3.640 × 4.550	= 16.562000														
4.550 × 6.370	= 28.989500														
合計	45.551500														
床面積	45.55 m ²														
															
作成者															
申請人															

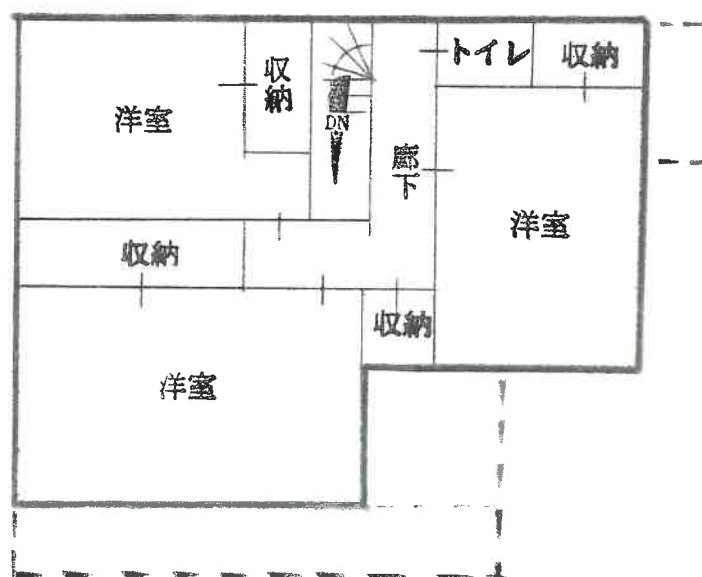


物件(3)

1階



2階



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

