

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書と共に陳述書を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 (<http://bit.sikkou.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。

その他、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29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10月15日から 令和 8年10月22日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月28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11月18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29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	10,320,000 8,256,000	一括	2,064,000	145,061	34,173
1	1,900,000				
2	100,000				
3	8,320,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市書写字玉田ヶ
地 番 115番18
地 目 宅地
地 積 197.93平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4
- 2 所 在 姫路市書写字玉田ヶ
地 番 115番20
地 目 公衆用道路
地 積 34平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4
- 3 所 在 姫路市書写字玉田ヶ115番地18
家屋 番号 115番18
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根2階建
床 面 積 1階 74.94平方メートル
2階 66.66平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4



物 件 明 細 書

令和 8年 4月20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

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 姫路市書写字玉田ヶ115番17

設定日 平成27年9月2日

目 的 通行、上下水道管及びガス管の埋設、電線の架設

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

地番115番19を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号2】

隣地(地番115番19)との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番115番19)の一部を通行のため無償で利用している。

本件土地は、売却対象外の土地(地番115番19)への通行のため無償で利用されている。



《 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

- 1 所 在 姫路市書写字玉田ヶ
地 番 115番18
地 目 宅地
地 積 197.93平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4
- 2 所 在 姫路市書写字玉田ヶ
地 番 115番20
地 目 公衆用道路
地 積 34平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4
- 3 所 在 姫路市書写字玉田ヶ115番地18
家屋 番号 115番18
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根2階建
床 面 積 1階 74.94平方メートル
2階 66.66平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4



令和7年(ケ)第 121号
令和8年 2月 2日受理
令和8年 **3月17**日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 姫路市書写字玉田ヶ
 地 番 115番18
 地 目 宅地
 地 積 197.93平方メートル
 共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分5分の4

- 2 所 在 姫路市書写字玉田ヶ
 地 番 115番20
 地 目 公衆用道路
 地 積 34平方メートル
 共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分5分の4

- 3 所 在 姫路市書写字玉田ヶ115番地18
 家屋 番号 115番18
 種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 74.94平方メートル
 2階 66.66平方メートル
 共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分5分の4

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	姫路市書写115番地18			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を共有し、占有している。また、物件2土地を公衆用道路として通行の用に供している。 ☐ 「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(☐ 主たる建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を、居宅(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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼共有者A	1 本件建物には私がB及び家族とともに去年の6月まで住んでいました。 2 物件2土地と目的外土地115番19との境界は分かりません。これらの土地はお互いに自動車等の通行に利用することがありますが金銭の授受はなくお互い無償で利用しています。 3 本件建物内で犬を1匹飼っていました。 4 住宅地図に「島田工業」と表示されていますが現在使用していません。 5 2階の屋上への階段横の物入について、天井を低くしていますが、将来部屋としての高さまで天井を上げる予定だったと聞いています。 6 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。 7 本件土地の境界について争いは特にありません。

(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)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は宅地として、物件2土地は公衆用道路として使用されている。
- 3 本件建物から自動車で公道に出るために、現実には目的外土地115番19の一部を通行することがあり、その通行に関しては目的外土地所有者との間で互いに無償で利用しているとのことであった。
- 4 本件建物には屋上がある。
- 5 本件建物内部は以下のとおり
 - ① 床について、家具を引きずったようなキズや黒ずみが見られた。
 - ② 壁クロスにめくれと汚れ、コーナーでの裂けが見られた。
 - ③ 階段に家具をぶつけてできたと思われるキズが複数見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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2月2日(月) 16:30-16:33	執行官室(電話発信)	破産管財人弁護士から聴取
令和8年2月3日(火) 13:58-14:02 16:25-16:30	神戸地方法務局姫路支局	調査公函及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和8年2月4日(水) 9:10-9:17	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和8年2月4日(水) 13:28-13:35	執行官室(電話受信)	債務者兼所有者Aから聴取調査
令和8年2月20日(金) 9:43-10:50	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

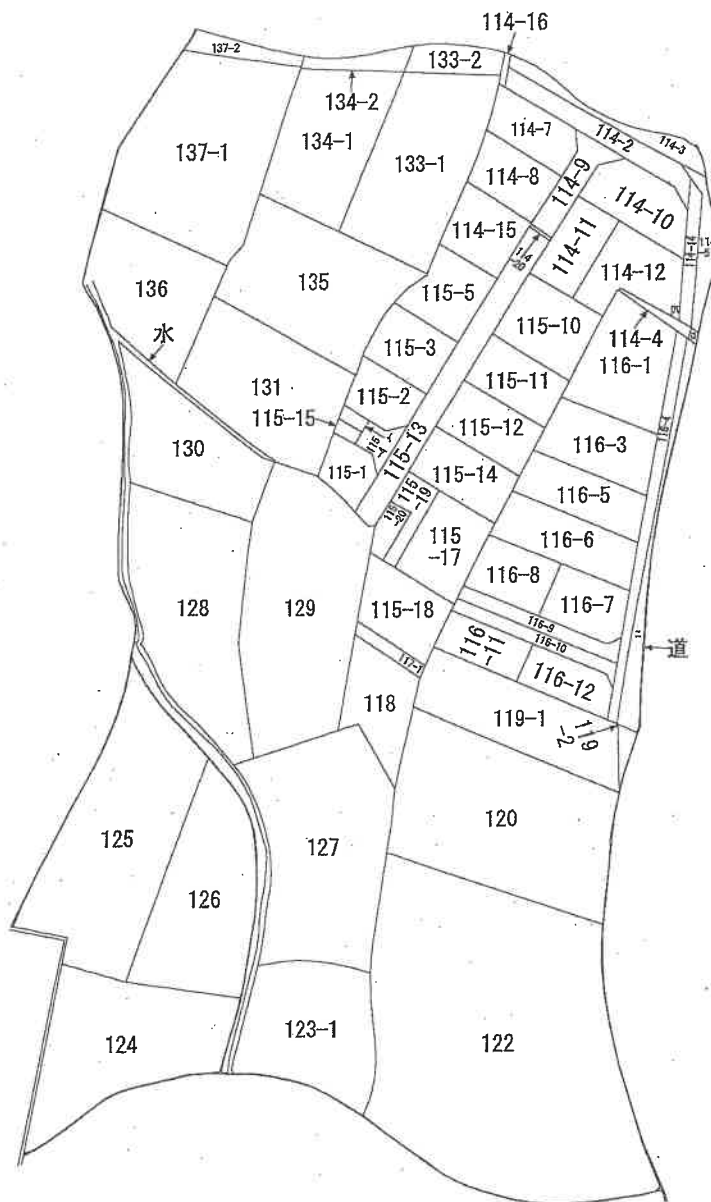
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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 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)



請求部分	所在地	姫路市書写字玉田ヶ				地番	115番18			
出力 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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(6 枚目)

地 番 115-14, 115-17~115-20

土地の所在
姫路市書写玉田ヶ

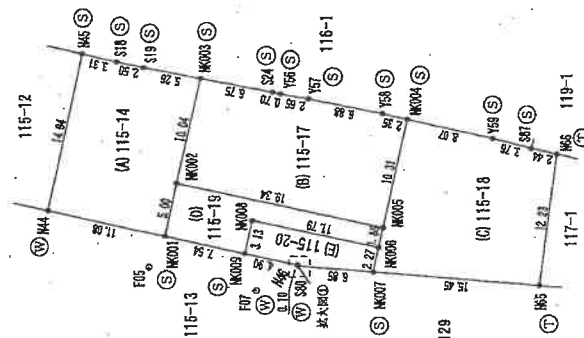
索引对照点表

F05	マホ-1葦中心	X座標	33.027
		Y座標	65.938
F07	マホ-1葦中心	X座標	23.153
		Y座標	63.803

F05 ~ F07 間距離 = 10, 10 m

境界点	点間		距離
	F05	F07	
N45	20.69	27.13	
N44	10.98	20.57	
NK001	3.13	9.73	
NK002	8.06	12.23	
NK003	18.08	20.27	
S19	18.47	23.05	
S18	19.22	24.71	
NK005	21.71	12.86	
NK004	27.26	20.90	
Y56	25.59	19.89	
Y57	21.33	18.30	
Y56	20.01	18.26	
S24	19.74	18.36	
NK009	8.91	3.46	
NK008	10.40	6.36	
NK007	21.09	11.78	
NK007	21.64	10.78	
N66	35.98	26.07	
N66	38.93	30.34	
S87	36.80	28.43	
Y59	33.64	25.73	
N46	13.63	4.37	
S90	13.70	4.40	
F05	0.00	10.10	
E07	10.10	0.00	

平成27年6月22日測量



①	コンクリート	抗
②	金属プレート	標
③	プラスチック	杭
④	金 属	鉋
⑤	刻 み・ペン	キ
⑥	石	杭

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

(平成27年 7月 2日作成)

地 番

土地の所在

盛 標 求 積 表

(任意座標)

地 番	(D) 115-19	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測 点				
NK002		30.480	73.596	1469.196948
NK001		31.561	68.712	-432.748176
NK009		24.192	67.095	-539.443800
NK008		23.521	70.165	-865.470070
NK006		11.998	67.627	-806.316721
NK005		11.598	69.451	1284.287692
			倍 面 積	119.506073
			地 積	59.75
				m ²

(任意座標)

地 番	(E) 115-20	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測 点				
NK007		12.485	65.408	-478.851968
NK006		11.998	67.627	746.331572
NK008		23.521	70.155	865.470070
NK009		24.192	67.095	-276.699780
N46		19.397	66.043	-321.827539
S80		19.319	65.975	-456.019200
			倍 面 積	68.403155
			地 積	34.2016775
				m ²

合 計 655.5990300m²

盛 標 求 積 表

(任意座標)

地 番	(A) 115-14	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測 点				
N45		39.188	85.689	551.151648
N44		42.391	71.088	-542.188176
NK001		31.561	68.712	-817.741512
NK002		30.490	73.596	-237.199908
NK003		28.338	83.403	251.877060
S19		33.510	84.411	643.296231
S18		35.959	84.940	482.289320
			倍 面 積	331.484563
			地 積	165.7423315
				m ²

(任意座標)

地 番	(B) 115-17	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測 点				
NK003		28.338	83.403	732.528549
NK002		30.490	73.596	-1231.997040
NK005		11.598	69.451	-1465.693904
NK004		9.366	79.529	6.282791
Y58		11.677	80.053	722.558378
Y57		18.412	81.483	761.458535
Y56		21.022	81.947	270.015365
S24		21.707	82.111	600.724076
			倍 面 積	395.876850
			地 積	197.9384250
				m ²

(任意座標)

地 番	(C) 115-18	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測 点				
NK004		9.366	79.529	801.890907
NK005		11.598	69.451	181.406012
NK006		11.998	67.627	59.985149
NK007		12.485	65.408	-975.691136
N65		-2.919	84.129	-1090.257129
N66		-4.516	76.255	59.707665
S87		-2.136	76.803	463.198893
Y59		1.515	77.732	895.628104
			倍 面 積	395.868465
			地 積	197.9342325
				m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺

申請人

縮尺

建物各階平面図

家屋番号 115番18

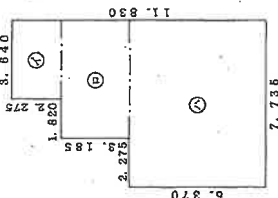
建物の所在 姫路市書写字玉田ヶ115番地18

1階

求積表

㊦	3.640 X 2.275	=	8.2810
㊧	5.460 X 5.185	=	17.3901
㊨	7.735 X 6.370	=	49.2719
計			74.9430

床面積 74.94 m²

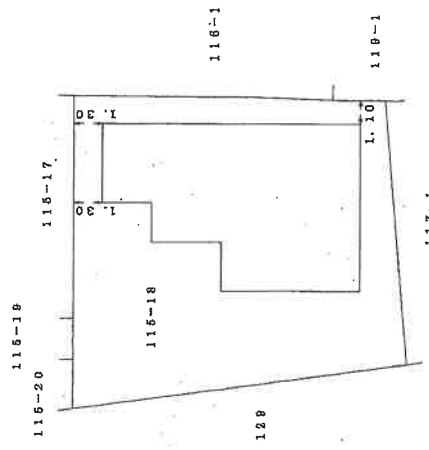
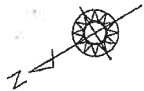
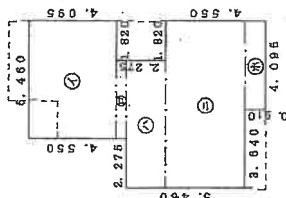


2階

求積表

㊩	6.460 X 4.095	=	22.3587
㊪	3.640 X 0.455	=	1.6562
㊫	5.915 X 1.820	=	10.7653
㊬	7.735 X 3.640	=	28.1654
㊭	4.095 X 0.910	=	3.7264
計			66.6620

床面積 66.66 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

平成29年2月8日 日作成

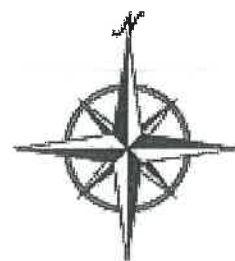
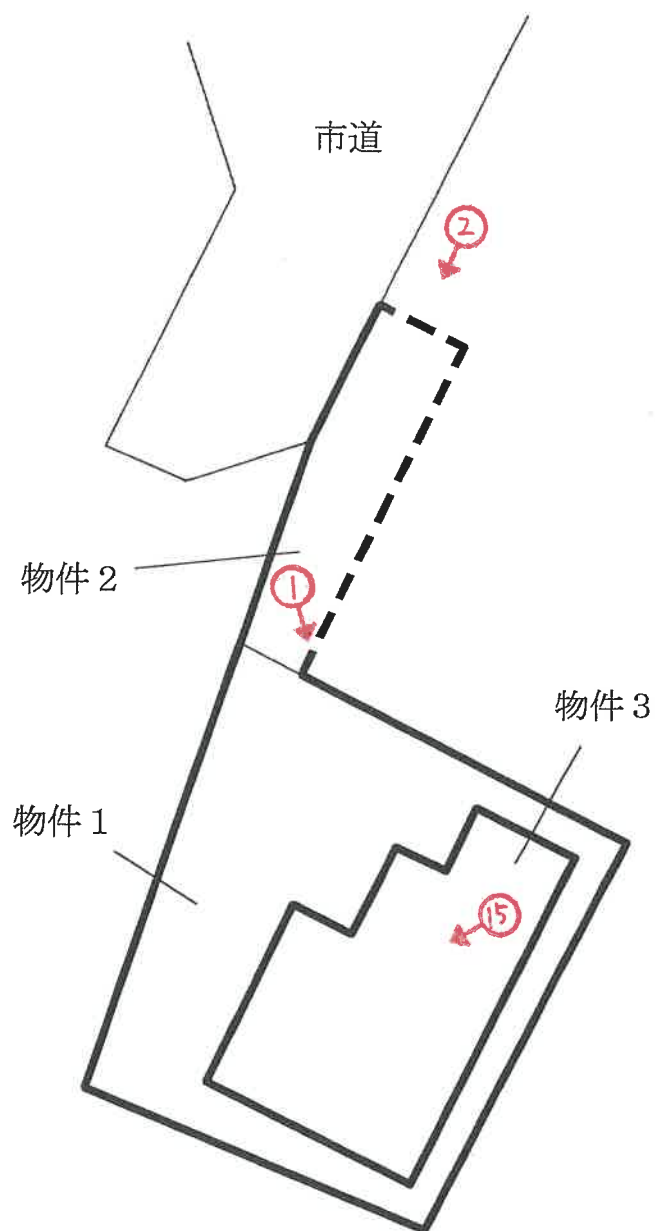
縮尺 1/250

申請人

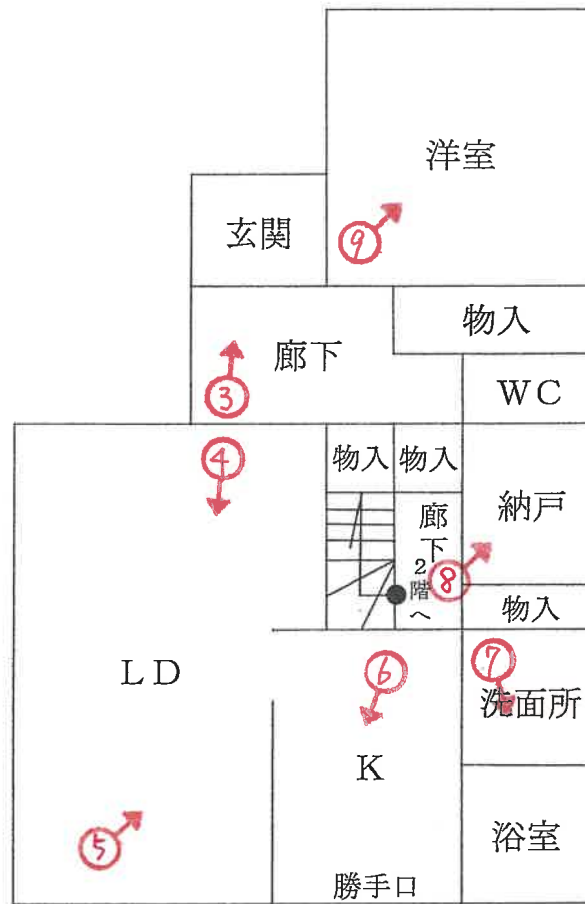
縮尺 1/250

土地建物位置関係概略図

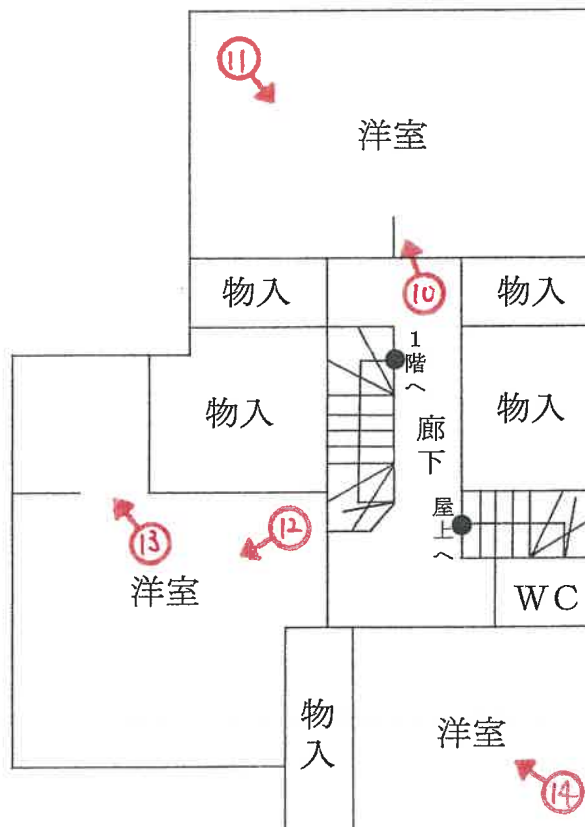
(←○は写真番号および撮影位置・方向)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1 階



2 階

(// 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9

(14 枚目)



10



11



12

(15 枚目)



13



14



15

令和 7 年 (ケ) 第 121 号
令和 8 年 2 月 20 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 17 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

岡本 朋美

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,900,000円
物件2(土地)	金100,000円
物件3(建物)	金8,320,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・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
1・2	所在地 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			
◎物件2土地は北西側にて公道（市道曾左241号線）に接道しており、物件3建物の敷地である物件1土地は、物件2を介して公道への出入りをしている。 ◎本件各土地には次の地役権の設定がされている。 <物件1> 隣接する地番115番19土地を承役地とする要役地地役権が設定されている。 目的：通行、上下水道管及びガス管の埋設、電線の架設 範囲：全部、平成27年9月2日登記 <物件2> 要役地：地番115番17土地 原因：平成27年9月2日設定 目的：通行、上下水道管及びガス管の埋設、電線の架設、範囲：全部 ◎関係人の陳述によると、物件2土地と目的外の地番115番19土地について、お互いに自動車等の通行に利用することがあるが、金銭の授受はなく互いに無償で利用しているとのことである。（現況調査報告書より） ◎本件土地は都市計画道路「田井線」の事業予定地内に存する。現時点では計画決定の段階で、事業着工の時期、事業区域の範囲及び面積等は確定していないが、姫路市の都市計画図によると、本件建物敷地のほぼ全域が同計画区域内に存するものと思われる。なお、現時点で計画されている予定幅員は16mである。			

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	J R 線 余部駅の北東方 約2.4 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	周辺に農地も見られる小規模開発された住宅地	
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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし（法22条指定あり） 高さの制限10m、外壁後退距離1m 宅地造成等工事規制区域 都市計画道路「田井線」事業予定地 立地適正化計画：居住誘導区域内
画 地 条 件	合計登記数量231.93㎡の袋地状の画地 有効宅地部分（物件1）…登記数量197.93㎡	
接面道路の状況	北西側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件3建物の敷地、物件2は公道に至る公衆用道路 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2は、隣接する目的外の地番115番19土地と一体で公衆用道路として利用されており、両土地の境界は判然としない。 ・本件土地は市街化調整区域に隣接しており、南側は農地が存している。 ・本件土地について下水道の受益者負担金は未賦課とのことである。現状のまま継続使用する場合は負担金はいらないが、今後新たに下水マスを設置しようとする場合は受益者負担金（200円/㎡）が賦課される。（以上、姫路市上下水道局の回答より） ・兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は洪水浸水想定区域（想定最大規模）：浸水深3.0～5.0mの範囲に該当している。	

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） 平成29年2月7日 新築 経過年数 9 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : オール電化（関係人の陳述より） そ の 他 : 屋上あり
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。 ・関係人の陳述によると、本件建物内で犬を一匹飼っていたとのことである。 ・2階屋上への階段横の物入は天井が低くなっているが、関係人の陳述では、将来、居室として利用するように天井を上げる予定だったと聞いているとのことである。 ・床に家具を引きずったような傷や黒ズミが見られた。 ・壁クロスにめくれと汚れ、コーナーでの裂けが見られた。 ・階段に家具をぶつけて出来たと思われる傷が複数見られた。

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	49,400	0.77	197.93	0.90	6,780,000
2	49,400	0.10	34	1.00	170,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（姫路(県)-5）

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/㎡)
 $51,000 \times 99.7 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 102 \div 49,400$

◇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・角地（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
 $100 / 97 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 100 \div 100 / 102$

イ 個別格差：物件1…形状、公道への連絡性、都市計画道路予定地等（0.77）

物件2…現況公衆用道路（0.10）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：物件1…建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

物件2…必要なし

(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	180,000	141.60	0.45	11,470,000

ウ 現価率

経過年数 9年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 24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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.45$

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	6,780,000	0.50	法定地上権	3,390,000
2	170,000	0.00	-	0

(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	6,780,000	-3,390,000		0.80	0.70	1,900,000
2	170,000	-0		0.80	0.70	100,000
3	11,470,000	+3,390,000	1.00	0.80	0.70	8,320,000
一 括 価 格 (合 計)						10,320,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 通行や供給処理施設の利用等について近隣住民との間で地役権が設定されていること、建物敷地のほぼ全域が都市計画道路事業予定地に含まれること等の市場性減退を考慮（▲20%）

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(県)-5)

所 在 : 姫路市書写字大道326番1

価 格 : 51,000円/㎡

位 置 : JR線「余部」駅より道路距離2.1km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 302㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員4m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心とする既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 6,179,968円

物件2 : 0円

物件3 : 9,331,587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 土地建物位置関係概略図

6 建物間取図

7 現況写真

8 仮名一覧表

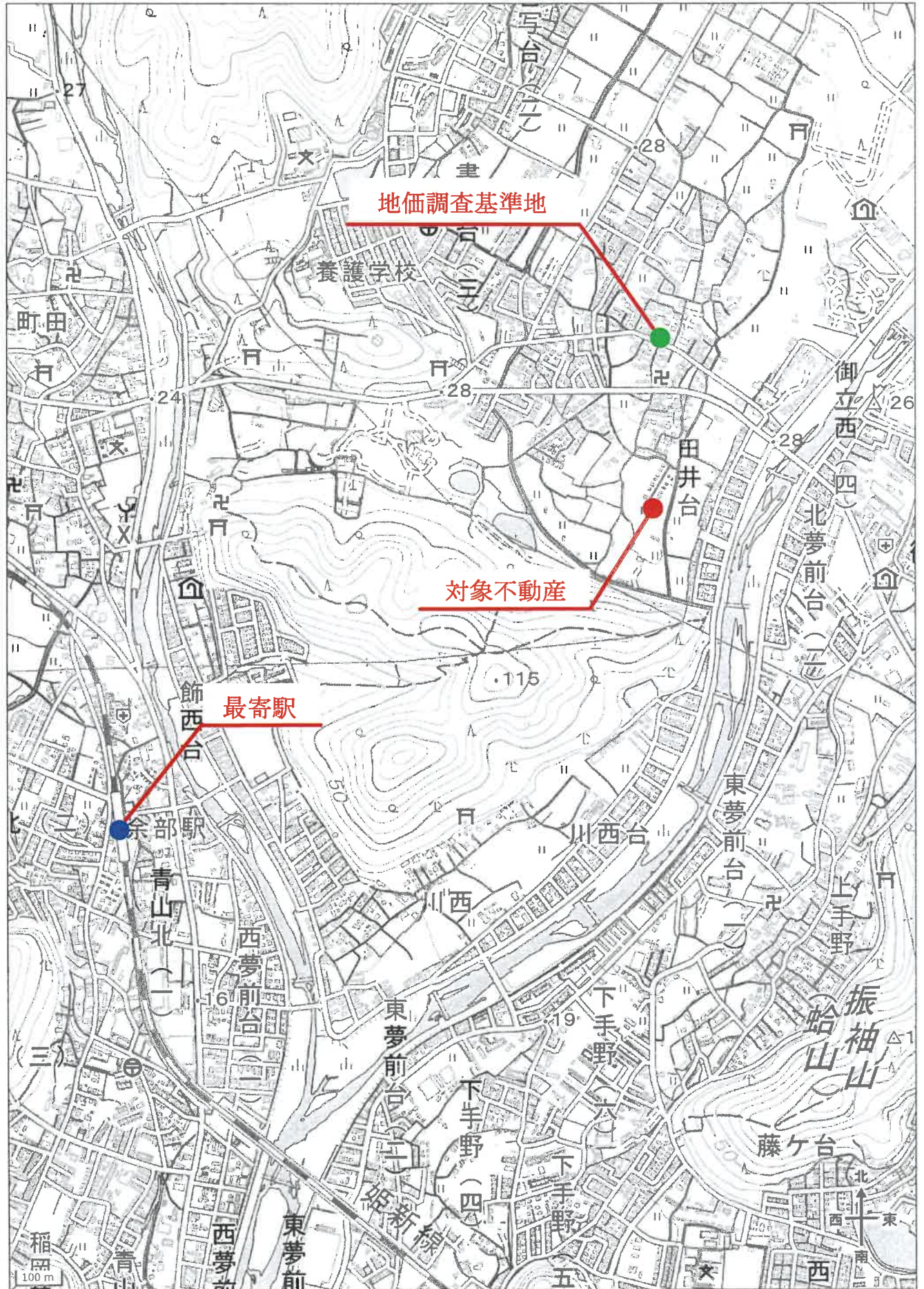
以 上

物 件 目 録

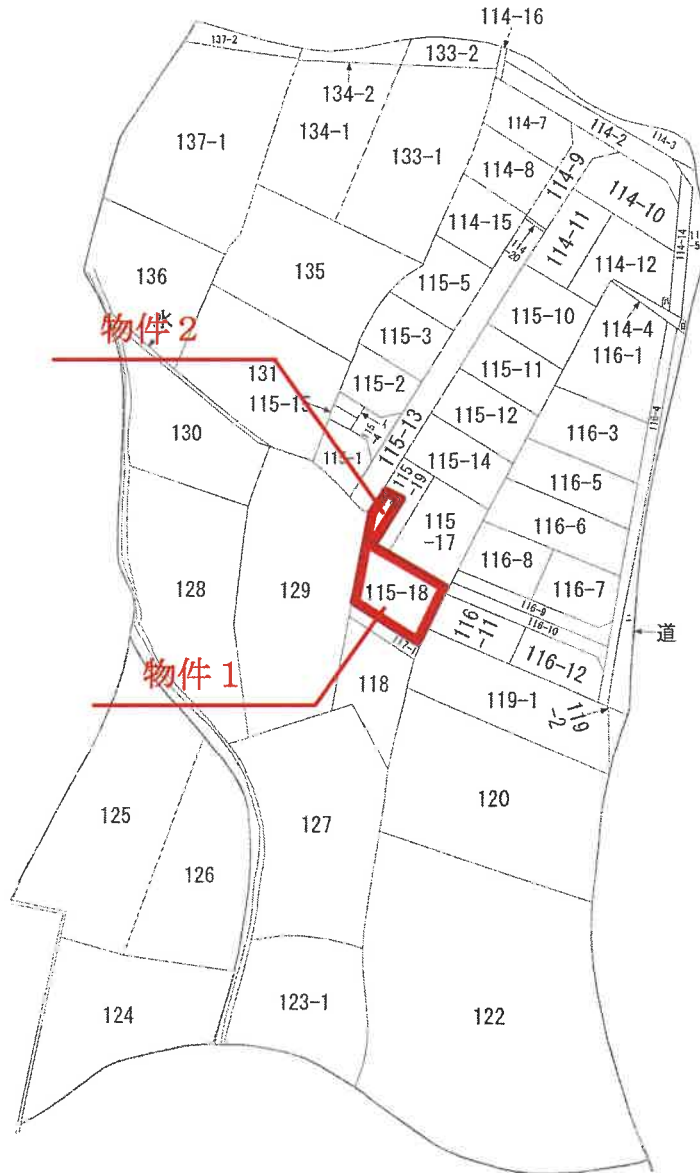
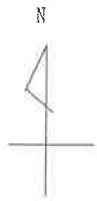
- 1 所 在 姫路市書写字玉田ヶ
地 番 115番18
地 目 宅地
地 積 197.93平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4
- 2 所 在 姫路市書写字玉田ヶ
地 番 115番20
地 目 公衆用道路
地 積 34平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4
- 3 所 在 姫路市書写字玉田ヶ115番地18
家屋 番号 115番18
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根2階建
床 面 積 1階 74.94平方メートル
2階 66.66平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4

位置図

地理院地図
GSI Maps



f 115-16 ハ 114-13
B 114-6 ニ 116-2



(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	姫路市書写字玉田ヶ				地 番	115番18			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 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 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8年3月13日

神戸地方法務局加古川支局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

A 3 版を A 4 版に縮小



登記年月日：平成27年7月7日

地番115-14, 115-17~115-20

土地所在図

土地積測量図

1/2

土地の所在姫路市書字玉田ヶ

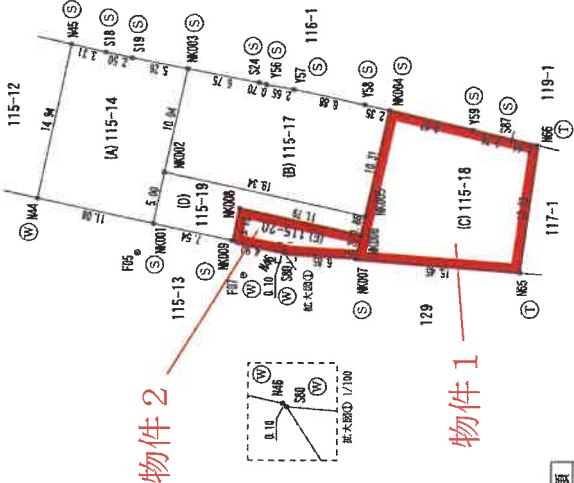
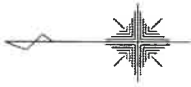
引照点表

F05	X座標		33.027
	Y座標		65.938
F07	X座標		23.153
	Y座標		63.803

F05 ~ F07 間距離 = 10.10 m

境界点	点	間	距離
N45	F05		F07
			27.13
N44			20.57
NK001			9.73
NK002			12.23
NK003			20.27
S19			23.06
S18			24.71
NK005			12.86
NK004			20.90
Y58			19.89
Y57			18.30
Y56			18.26
S24			18.36
NK008			3.45
NK008			6.36
NK006			11.79
NK007			10.78
N65			26.07
N66			30.34
S87			28.43
Y59			25.73
N46			4.37
S80			4.40
F05			10.10
F07			0.00

平成27年6月22日測量



境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属プレート標
③	プラスチック杭
④	金属 鉄
⑤	刻み・ペンキ
⑥	石 杭

作成者	縮尺 1/500
申請人	縮尺 1/500

地番115-14, 115-17~115-20

土地積測量図

22

土地の所在
姫路市書写字玉田ヶ

座標求積表

(任意座標)			
地番	(D) 115-19		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
NK002	30.490	73.596	1469.196948
NK001	31.561	68.712	-432.748176
NK009	24.192	67.095	-539.443800
NK008	23.521	70.155	-855.470070
NK006	11.998	67.627	-806.316721
NK005	11.598	69.451	1284.287892
		倍面積	119.506073
		面積	59.7530365
		地積	59.75
		m	

(任意座標)			
地番	(E) 115-20		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
NK007	12.485	65.408	-478.851968
NK006	11.998	67.627	746.331572
NK008	23.521	70.155	855.470070
NK009	24.192	67.095	-276.699780
746	19.397	66.043	-321.827539
S20	19.319	65.975	-456.019200
		倍面積	68.403155
		面積	34.2015775
		地積	34.20
		m	
		合計	655.5696030 m

座標求積表

(任意座標)			
地番	(A) 115-14		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
N45	39.188	85.689	551.151648
N44	42.391	71.088	-542.188176
NK001	31.561	68.712	-817.741512
NK002	30.490	73.596	-237.199908
NK003	28.338	83.403	251.877060
S19	33.510	84.411	643.296231
S18	35.959	84.940	482.283320
		倍面積	331.484663
		面積	165.7423315
		地積	165.74
		m	

(任意座標)			
地番	(B) 115-17		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
NK003	28.338	83.403	732.528549
NK002	30.490	73.596	-1231.997040
NK005	11.598	69.451	-1465.693904
NK004	9.386	79.529	6.282791
Y58	11.677	80.053	722.558378
Y57	18.412	81.483	761.456635
Y56	21.022	81.947	270.015365
S24	21.707	82.111	600.724076
		倍面積	395.876850
		面積	197.9384250
		地積	197.93
		m	

(任意座標)			
地番	(C) 115-18		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
NK004	9.386	79.529	801.890907
NK005	11.598	69.451	181.406012
NK006	11.998	67.627	59.985149
NK007	12.485	55.408	-975.691136
N65	-2.919	64.129	-1090.257129
N66	-4.516	76.255	59.707665
S87	-2.136	76.803	463.198893
Y59	1.515	77.732	895.628104
		倍面積	385.668465
		面積	192.8342325
		地積	192.83
		m	

作成者

縮尺

申請人

縮尺

登記年月日：平成29年2月8日

建物平面図

家屋番号 115番18

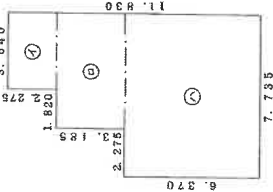
建物の所在 姫路市書字玉田ケ115番地18

1階

求積表

①	3.640 × 2.275	=	8.2810
②	5.460 × 3.185	=	17.3901
③	7.735 × 6.370	=	49.2719
計			74.9430

床面積 74.94 m²

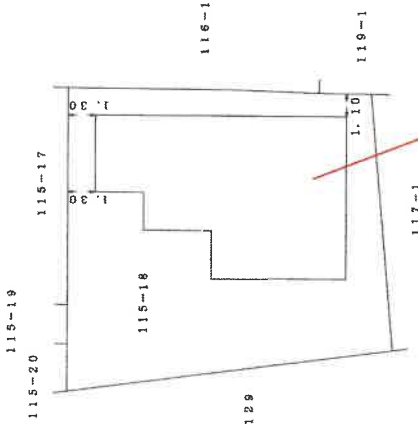
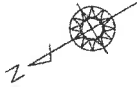
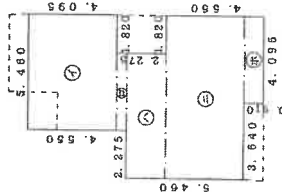


2階

求積表

①	5.460 × 4.095	=	22.3587
②	3.640 × 0.455	=	1.6562
③	5.915 × 1.820	=	10.7653
④	7.735 × 3.640	=	28.1654
⑤	4.095 × 0.910	=	3.7264
計			66.5620

床面積 66.56 m²



物件3

作成者

日作成

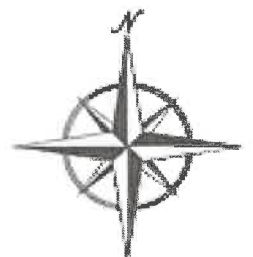
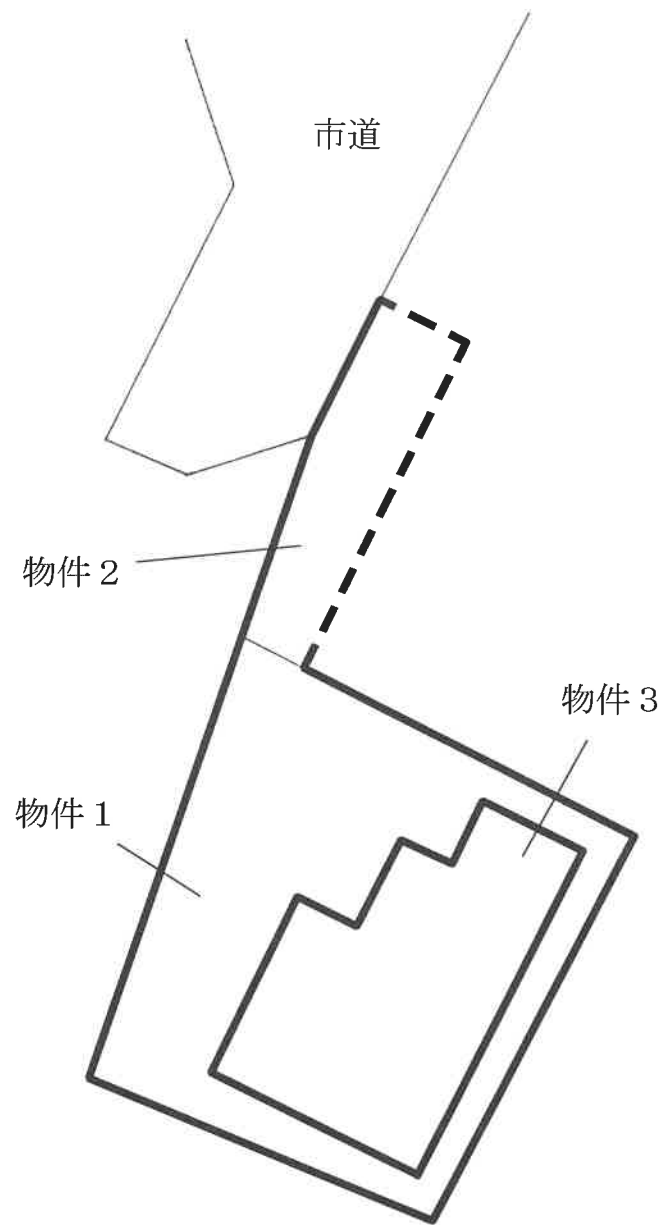
縮尺 1/250

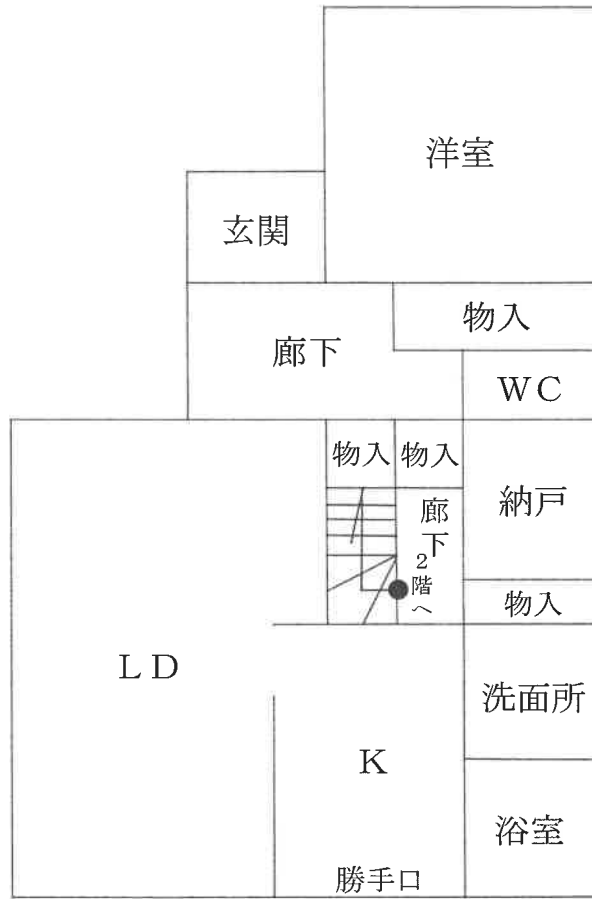
申請人

縮尺

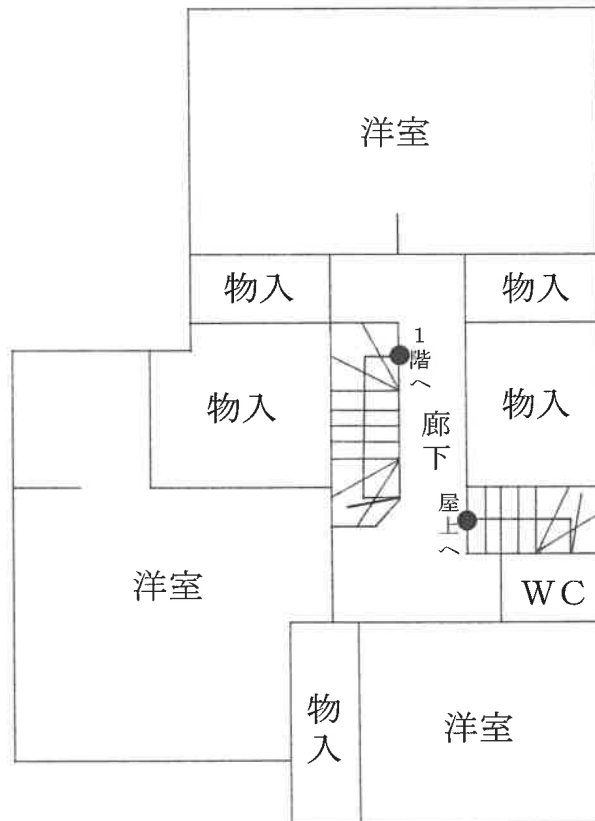
1/250

土地建物位置関係概略図



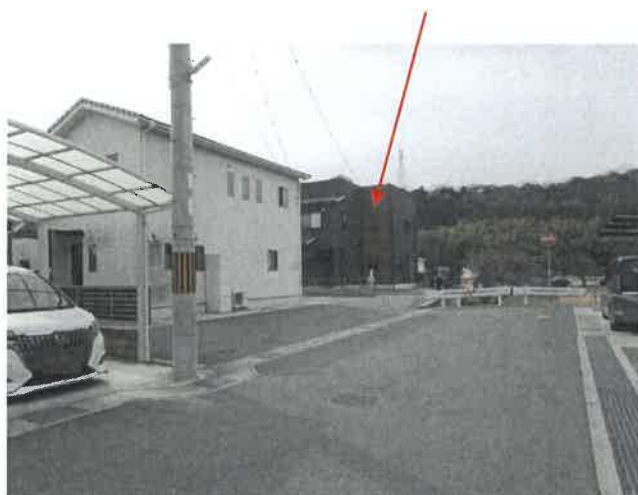


1 階



2 階

現況写真



現況写真



屋上



屋上