# 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。

令和　８年（ヌ）第　　１８号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から<br>令和　８年１２月１０日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１６日　午前１０時００分<br>神戸地方裁判所姫路支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１３日　午後　１時００分<br>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。<br>（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。<br>（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１１月１７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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～5 | 13,050,000<br>10,440,000 | 一括 | 2,610,000 | 123,304 | 29,896 |
| 1 | 690,000 | | | | |
| 2 | 1,030,000 | | | | |
| 3 | 430,000 | | | | |
| 4 | 660,000 | | | | |
| 5 | 10,240,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ヌ）第　　１８号

# 物　件　目　録

１　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　４７５番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４４．７７平方メートル

２　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　４７６番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６６．５５平方メートル

３　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　４８１番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２７．８３平方メートル

４　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　４８１番１５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４２．３５平方メートル

５　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田４７６番地３、４７５番地６

　　家屋　番号　４７６番３の２

　　種　　類　居宅

令和　８年（ヌ）第　　１８号

# 物　件　目　録

構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階

床　面　積　　１階　　６１．６９平方メートル
　　２階　　５５．０６平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　18号

# 物　件　明　細　書

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　山　永　義

1　不動産の表示
【物件番号1～5】
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1～5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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。

令和　８年（ヌ）第　　１８号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　　４７５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４．７７平方メートル

２　所　　在　　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　　４７６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６６．５５平方メートル

３　所　　在　　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　　４８１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７．８３平方メートル

４　所　　在　　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　　４８１番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２．３５平方メートル

５　所　　在　　姫路市網干区坂上字三メ田４７６番地３、４７５番地６

　　家屋　番号　　４７６番３の２

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ヌ）第　　１８号

# 物　件　目　録

構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階

床　面　積　　１階　　６１．６９平方メートル
　　２階　　５５．０６平方メートル

令和８年(ヌ)第　　１８号
令和８年　５月　７日受理
令和８年　7月　8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**

令和　8年（ヌ）第　　18号

# 物　件　目　録

1　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田
　　地　　番　４７５番６
　　地　　目　宅地
　　地　　積　４４．７７平方メートル

2　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田
　　地　　番　４７６番３
　　地　　目　宅地
　　地　　積　６６．５５平方メートル

3　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田
　　地　　番　４８１番５
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２７．８３平方メートル

4　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田
　　地　　番　４８１番１５
　　地　　目　宅地
　　地　　積　４２．３５平方メートル

5　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田４７６番地３、４７５番地６
　　家屋　番号　４７６番３の２
　　種　　類　居宅

令和　８年（ヌ）第　　１８号

# 物　件　目　録

構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階

床　面　積　　１階　　６１．６９平方メートル
　　２階　　５５．０６平方メートル

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | （姫路市網干区坂上４７６番地３） |
| **土地** | 物件　１～４ |
| 現況地目 | ■宅地（物件１～４）　□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<br>■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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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　５ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積：階　約㎡<br>階　約㎡ |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　┌種　類：<br>　　構　造：<br>　　└床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある　┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>　　└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**

## その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1　表札等の表示

本件不動産の門柱ポストに債務者の苗字がローマ字で表示された表札がある。

2　物件１～４の土地の状況等

⑴　物件１～４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、一体として本件建物の敷地として利用されている。

⑵　土地の周辺には一部境界標識と思われる金属プレート、コンクリート杭が認められ、境界と思われる付近にはブロック塀が設置されている。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建物図面に近いものと思われるが、敷地全体の辺長が地積測量図より若干短いものと認められたため、地積については公簿地積より若干少ない可能性がある。

地積及び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の建物（本件建物）の状況等

⑴　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。

⑵　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、３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。

⑶　建物の状態は、日常生活で付く傷が認められた程度で、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。

建物内で小型犬が１匹飼われている。

## 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、私と家族が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。<br><br>2　本件建物の敷地は４筆の土地から成っています。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。<br><br>3　本件建物には、日常生活で付く程度の傷があるくらいで、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。<br>室内で小型犬を１匹飼っています。 |

**（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 |
|---|---|---|
| 8年5月8日（金）<br>9：10－9：38 | 神戸地方法務局<br>姫路支局 | 公図等閲覧、登記事項証明書交付申請 |
| 8年6月12日（金）<br>12：19－12：31 | 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 |
| 8年6月23日（火）<br>10：44－11：20 | 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 |
| 8年月日（）<br>：－： | | |
| 8年月日（）<br>：－： | | |
| 8年月日（）<br>：－： | | |
| 8年月日（）<br>：－： | | |

（特記事項）

■　令和　8年　6月23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　8年　　月　　日
　目的物件は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　8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 434-16　ハ 434-3　ホ 459-21　ト 459-9　リ 439-2　ル 443-4
ロ 434-17　ニ 459-16　ヘ 459-4　チ 459-19　ヌ 441-2　つづく




| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 姫路市網干区坂上字三ノ田 | | | 地番 | 475番6 | | |
| 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

請求番号：4-1
(1/2)

(6枚目)

公用

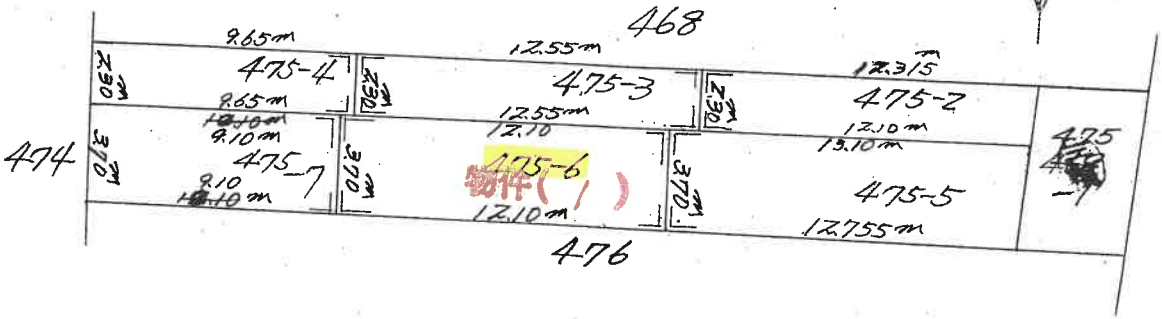
公用

登記年月日：昭和42年11月25日

前 475 後・新 475-1 475-2、-3、-4、-5、-6、 474-3

# 土地所在図 地積測量図

| 地番 | 475-1 475-3 | 475-5 |
|---|---|---|
| 土地の所在 | 姫路市網干区坂上字三ノ田 | |




昭和 42 年 11 月 24 日 作製年月日 S 42、11、25

作製者

申請人

475-6

3.70 × 12.10 = 44.77㎡

475-7

3.70 × 9.10 = 33.67㎡

475-2

2.30 × (12.315+12.10)/2 = 28.07725㎡

475-3

2.30 × 12.55 = 28.865㎡

475-4

2.30 × 9.65 = 22.195㎡

475-5

3.70 × (13.10+12.755)/2 = 47.83175㎡

| 縮尺 | 1/200 | 1/ |
|---|---|---|

305032

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（1/7枚目）

請求番号：4-2

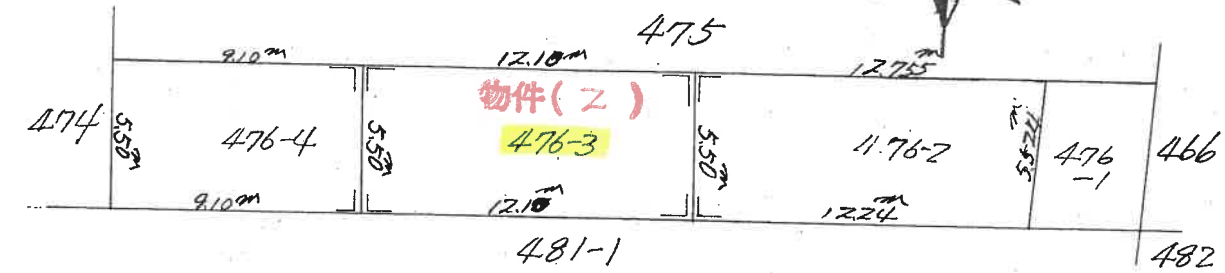
公用

登記年月日：昭和42年11月24日

前 476 後・新 476-1, 476-3 / 476-2, 474-3

| 地番 | 476-1 476-2 3 |
|---|---|
| 土地の所在 | 姫路市飾干西切上字三畑 |

# ~~土地所在図~~ 地積測量図




476-2

$5.50 \times (12.755 + 12.224)/2 = 68.73625\ m^2$

476-3

$5.50 \times 12.10 = 66.55\ m^2$

476-4

$5.50 \times 9.10 = 50.05\ m^2$

| 昭和 42 年 11 月 24 日 | 作製年月日 | S 42. 11. 24 |
|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | |
| 申請人 | [redacted] | |

| 縮尺 | 1/200 | 1/ |
|---|---|---|

305033

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(地図)

請求番号：4-3

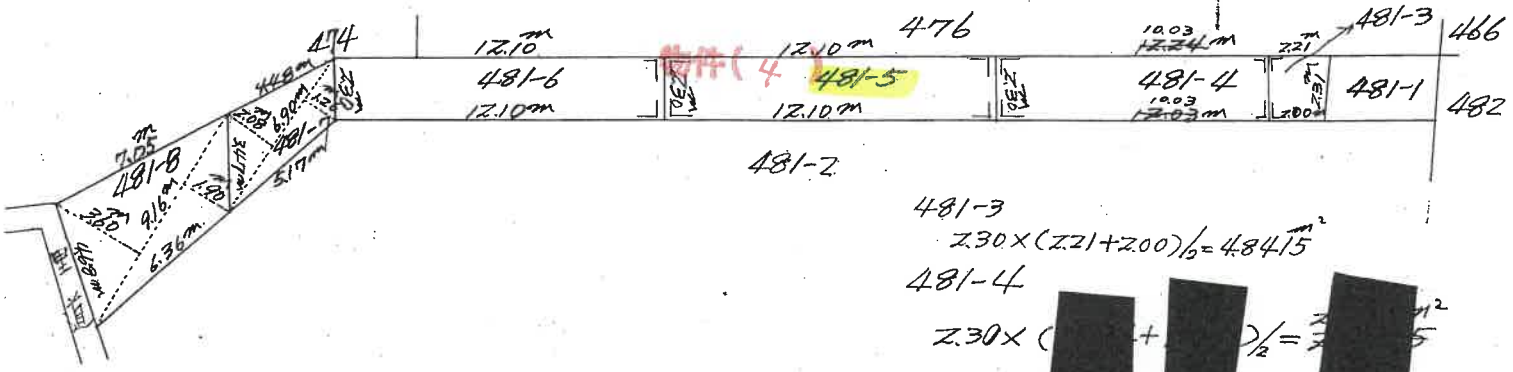
公用

登記年月日：昭和42年11月24日

前 481-1 後・(新) 481-1, 481-4, 481-5, 474-3, 474-5, 481-7

# 土地所在図 地積測量図

| 地番 | 481-1 481-4 481-7 481-8 |
|---|---|
| 土地の所在 | 姫路市網干区坂上字三ノ田 |




481-3
2.30×(2.21+2.00)/2=4.8415㎡

481-4
2.30×( + )/2= ㎡

481-5
2.30×12.10=27.83㎡

481-6
2.30×12.10=27.83㎡

481-7
6.90×(1.26+2.08)/2=11.523㎡

481-8
9.16×(1.90+3.60)/2=25.19㎡

| 縮尺 | 1/200 | 1/ |
|---|---|---|

305039

昭和 42年 11月 24日 作製年月日

S 42. 11. 24

作製者

申請人

土図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9枚目)

請求番号：4-4

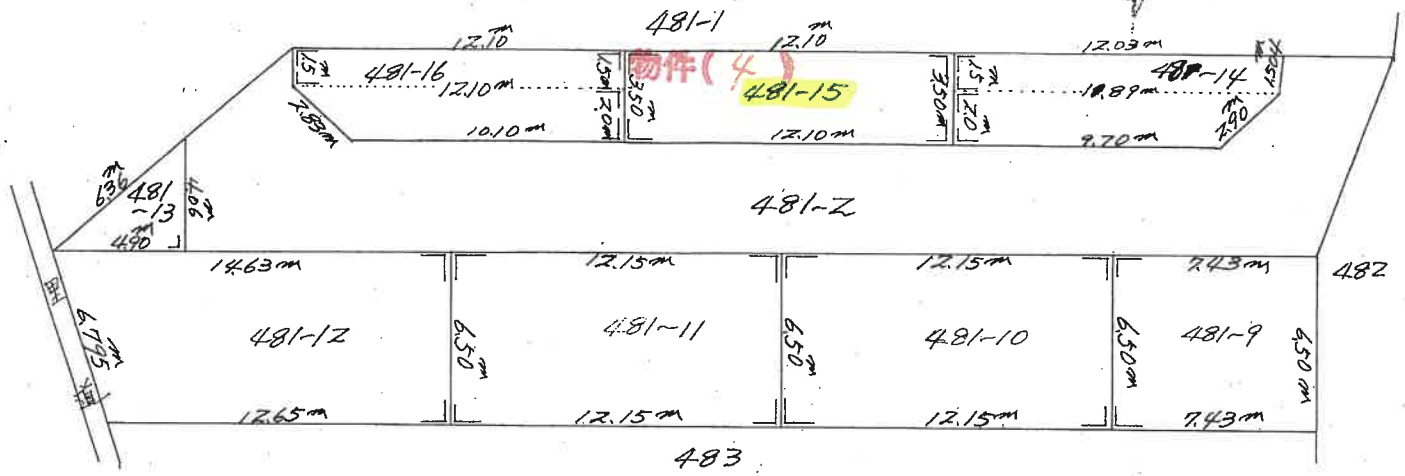
公用

登記年月日：昭和42年11月24日

前 481-2 後・新 481-2, 481-9, 481-10, 481-11, 481-12, 474-5, 481-14, 481-15, ~~481-1~~, 474-3

# 土地所在図 地積測量図

| 地番 | 481-9,10 481-12,13 481-2,15 481-16 |
|---|---|
| 土地の所在 | 姫路都市計画区域内 坂上字三ノ田 |




481-14
1.5×(12.03+11.89)/2 = 17.94
2.0×(11.89+9.70)/2 = 21.59
} 計 39.53 m²

481-15
3.50×12.10 = 42.35 m²

481-16
1.5×(12.10+12.10)/2 = 18.15
2.0×(12.10+10.10)/2 = 22.2
} 計 40.35 m²

481-9
7.43×6.50 = 48.295 m²

481-10
12.15×6.50 = 78.975 m²

481-11
12.15×6.50 = 78.975 m²

481-12
(14.63+12.65)/2×6.5 = 88.66 m²

481-13
4.06×4.90/2 = 9.947 m²

| 縮尺 | 1/200 | 1/ |
|---|---|---|

305040

昭和 42 年 11 月 24 日 作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

S 42. 11. 24

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10枚目)

請求番号：4-5

公用

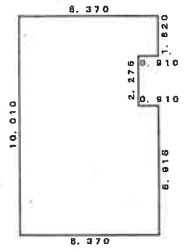
登記年月日：令和1年6月3日

# 各階平面図

| 家屋番号 | 476番3の2 |
|---|---|
| 建物の所在 | 姫路市網干区坂上字三ノ田476番地3・475番地6 |

# 建物図面

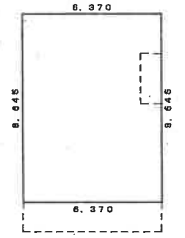
1階




求積表

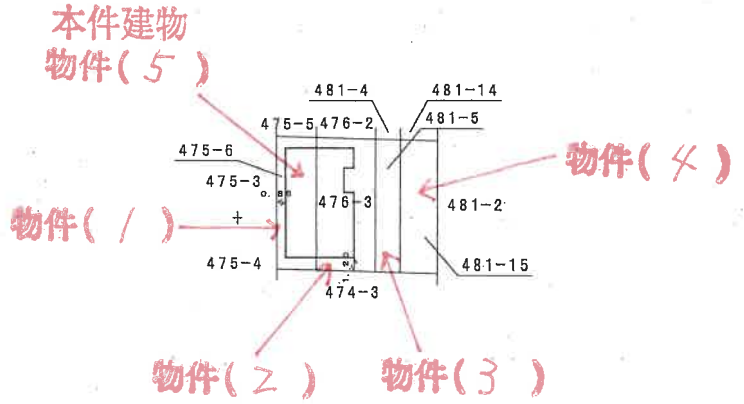
| | | | |
|---|---|---|---|
| 5.460 | × | 4.095 = | 22.358700 |
| 0.910 | × | 1.820 = | 1.656200 |
| 6.370 | × | 5.915 = | 37.678550 |
| | | 合計 | 61.693450 |
| | | 床面積 | 61.69㎡ |

2階




求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6.370 | × | 8.645 = | 55.068650 |
| | | 床面積 | 55.06㎡ |



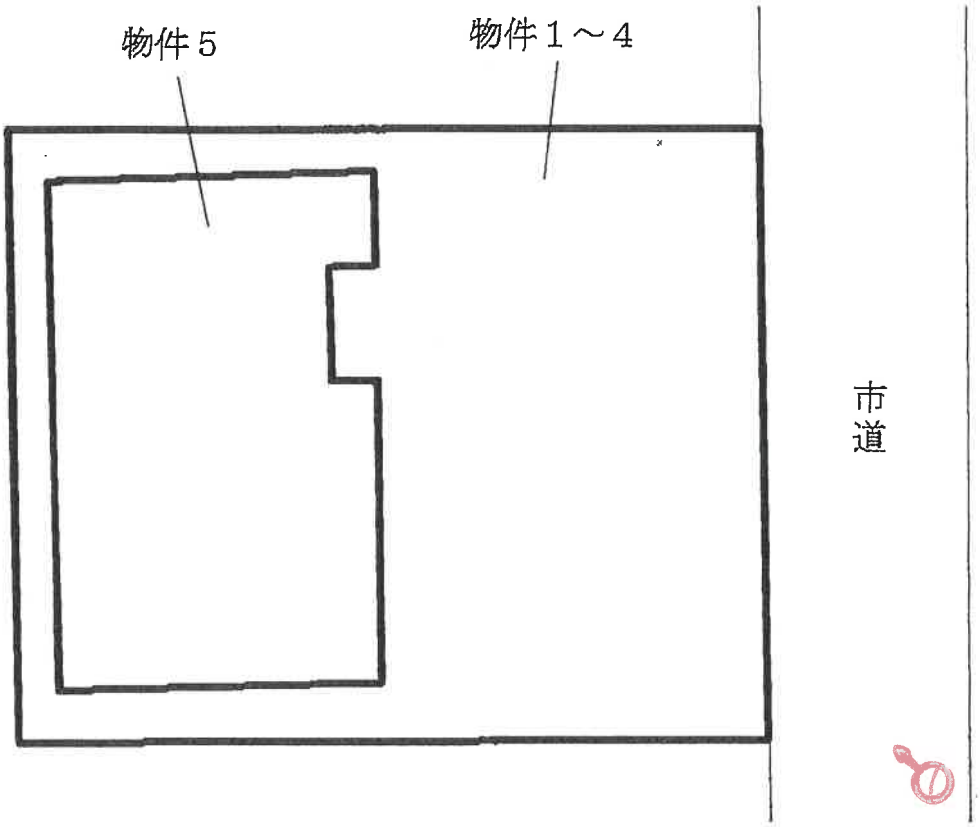

| 作製者 | [redacted] 年5月27日作製) | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

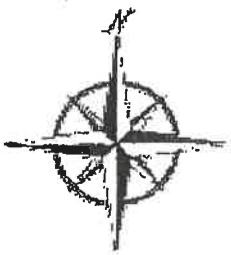
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(1/1 枚目)

請求番号：4-6

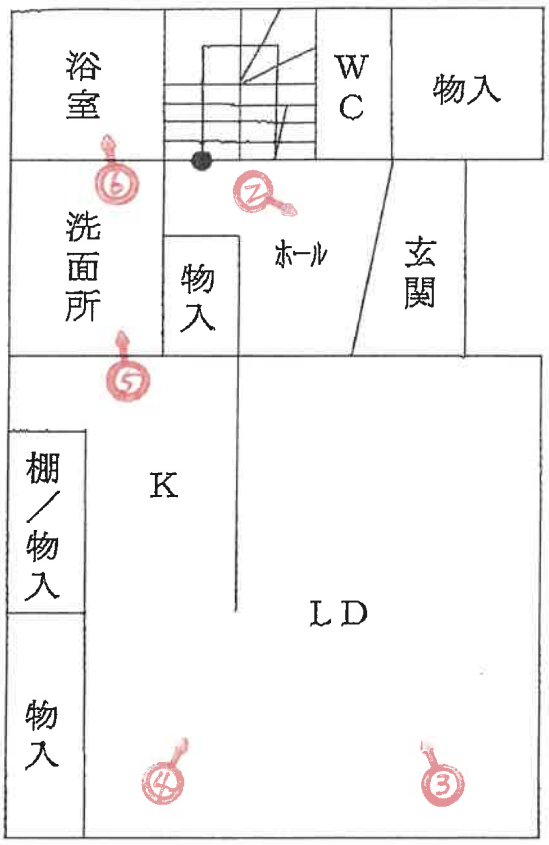
# 土地建物位置関係概略図



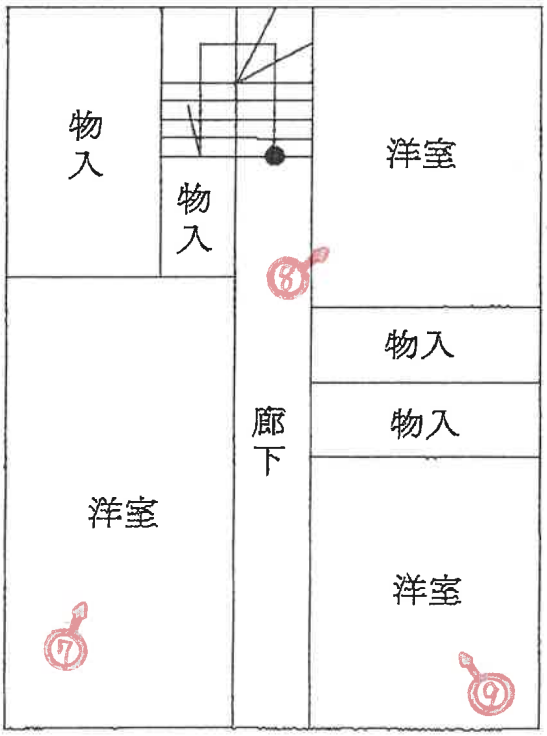



（←○は写真撮影位置および方向）

# 間　取　図




1階




2階

（←○は写真撮影位置および方向）

写真 ①

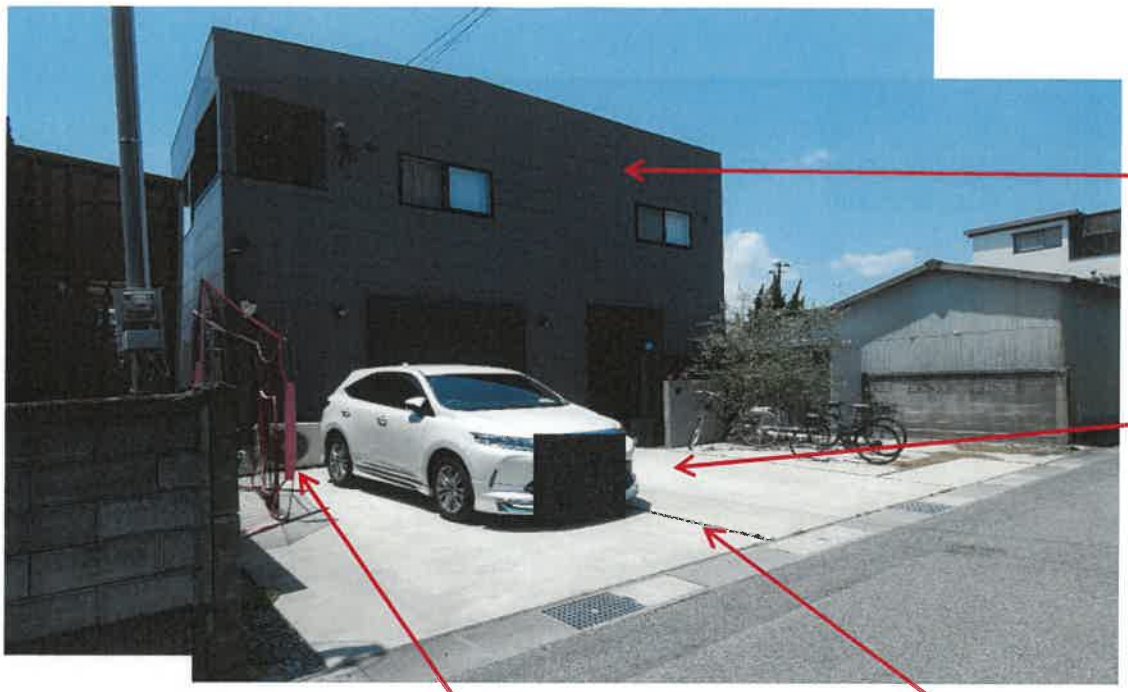



写真 ②



写真 ③





写真 ④

写真 ⑤



写真 ⑥





写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨

令和 8 年 （ヌ） 第 18 号
令和 8 年 6 月 23 日現地調査
令和 8 年 7 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13,050,000円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金690,000円 |
| 物件２（土地） | 金1,030,000円 |
| 物件３（土地） | 金430,000円 |
| 物件４（土地） | 金660,000円 |
| 物件５（建物） | 金10,240,000円 |

１　一括価格は、物件１～５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１～４の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件５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 |
|---|---|---|---|
| １～４ | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 物件目録記載のとおり | |
| ５ | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 物件目録記載のとおり | |
| 特記事項 | | | |
| 本件土地の周辺には一部境界標識と思われる金属プレートや古いコンクリート杭が認められた。なお、現地で法務局備付の地積測量図や建物図面と照合を行ったところ、敷地全体の辺長が地積測量図より若干短いように思われ、現況の地積が公簿数量より若干少ない可能性が考えられる。本件土地の公図は縮尺不明で、地積測量図の作製時期が昭和42年と古いことから、土地の境界及び実測数量の確定については、隣地所有者らの立会の下、専門家による測量調査を要する。 | | | |

## 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１～４ ）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | ＪＲ線　網干駅のほぼ南方　約1.4ｋｍ（道路距離）<br>（附属資料位置図参照） | |
| 付近の状況 | 一般住宅を中心に駐車場も見られる県道背後の住宅地域 | |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>第２種中高層住居専用地域<br>60 %<br>200 %<br>防火指定なし(法22条指定あり)<br>宅地造成等工事規制区域<br>立地適正化計画：居住誘導区域内 |
| 画地条件 | 合計登記数量181.50㎡のほぼ長方形の画地 | |
| 接面道路の状況 | 東側　約3.8m市道　　(建築基準法第42条2項道路) | |
| 土地の利用状況等 | 物件１～４は一体となって物件５建物の敷地として利用されている。なお、各土地の筆界は判然としない。 | |
| 供給処理施設 | 上水道　　あり<br>ガス配管　　あり<br>下水道　　あり<br>(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 | 過去の住宅地図では、近隣に給油所が存していた模様であるが、その他の調査においては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。なお、実際の土壌汚染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ると、本件土地が存する付近は以下の区域に該当している。<br>・洪水浸水想定区域(想定最大規模)：想定浸水深0.5m～3.0m<br>・高潮浸水想定区域：想定浸水深0.5m～3.0m | |

2　建物の概況及び利用状況等　　（ 物件５ ）

| 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1年5月30日 新築<br>経過年数　　7 年程度<br>経済的残存耐用年数　　15 年程度 |
| 仕　　様 | 構　造　：　木造<br>屋　根　：　合金メッキ鋼板ぶき<br>外　壁　：　サイディング等<br>内　壁　：　クロス壁等<br>天　井　：　クロス等<br>床　　：　フローリング・CFシート等<br>設　備　：　オール電化（関係人の陳述より）<br>その他　：　－ |
| 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<br>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<br>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。<br><br>・建物内で小型犬を一匹飼っている。 |

## 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１～４）

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 | 54,800 | 1.00 | 44.77 | 0.90 | 2,210,000 |
| 2 | 54,800 | 1.00 | 66.55 | 0.90 | 3,280,000 |
| 3 | 54,800 | 1.00 | 27.83 | 0.90 | 1,370,000 |
| 4 | 54,800 | 1.00 | 42.35 | 0.90 | 2,090,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（姫路-19）

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/㎡)

56,400 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 103 ≒ 54,800

◇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（1.00）

◇地域格差：　街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率

100/ 106 × 100/ 100 × 100/ 97 × 100/ 100 ≒ 100/ 103

イ 個別格差：方位、要セットバックの可能性等（1.00）

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５）

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 |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 180,000 | 116.75 | 0.56 | 11,770,000 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

ウ 現価率

経過年数　7年、　経済的残存耐用年数 15年、　経済的全耐用年数 22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)}

×(1－観察減価 0.20)　≒ 0.56

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）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,210,000 | 0.50 | 法定地上権 | 1,110,000 |
| 2 | 3,280,000 | 0.50 | 法定地上権 | 1,640,000 |
| 3 | 1,370,000 | 0.50 | 法定地上権 | 690,000 |
| 4 | 2,090,000 | 0.50 | 法定地上権 | 1,050,000 |
| 合計 | | | | 4,490,000 |

(2)　内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格（円）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額（円）<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,210,000 | −1,110,000 | | 0.90 | 0.70 | 690,000 |
| 2 | 3,280,000 | −1,640,000 | | 0.90 | 0.70 | 1,030,000 |
| 3 | 1,370,000 | −690,000 | | 0.90 | 0.70 | 430,000 |
| 4 | 2,090,000 | −1,050,000 | | 0.90 | 0.70 | 660,000 |
| 5 | 11,770,000 | +4,490,000 | 1.00 | 0.90 | 0.70 | 10,240,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 13,050,000 |

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　土地の実測数量不分明等の市場性減退要因を考慮（▲10%）

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-19）

所　　在　：　姫路市網干区坂上字町田３５６番１５

価　　格　：　56,400円/㎡
位　　置　：　山陽電鉄線「山陽網干」駅より道路距離1.5ｋｍ
価格時点　：　令和８年１月１日
地　　積　：　119㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
接面街路　：　西側幅員6.6m市道に接面
用途指定等　：　第１種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率150%）
地域の概要　：　中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１：　1,714,691円
物件２：　2,548,865円
物件３：　1,065,889円
物件４：　1,622,005円
物件５：　7,649,061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　建物間取図
６　現況写真

以　上

令和　８年（ヌ）第　　１８号

# 物　件　目　録

１　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　４７５番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４４．７７平方メートル

２　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　４７６番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６６．５５平方メートル

３　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　４８１番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２７．８３平方メートル

４　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田

　　地　　番　４８１番１５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４２．３５平方メートル

５　所　　在　姫路市網干区坂上字三メ田４７６番地３、４７５番地６

　　家屋　番号　４７６番３の２

　　種　　類　居宅

令和　８年（ヌ）第　　１８号

# 物　件　目　録

構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階

床　面　積　　１階　　６１．６９平方メートル
　　２階　　５５．０６平方メートル

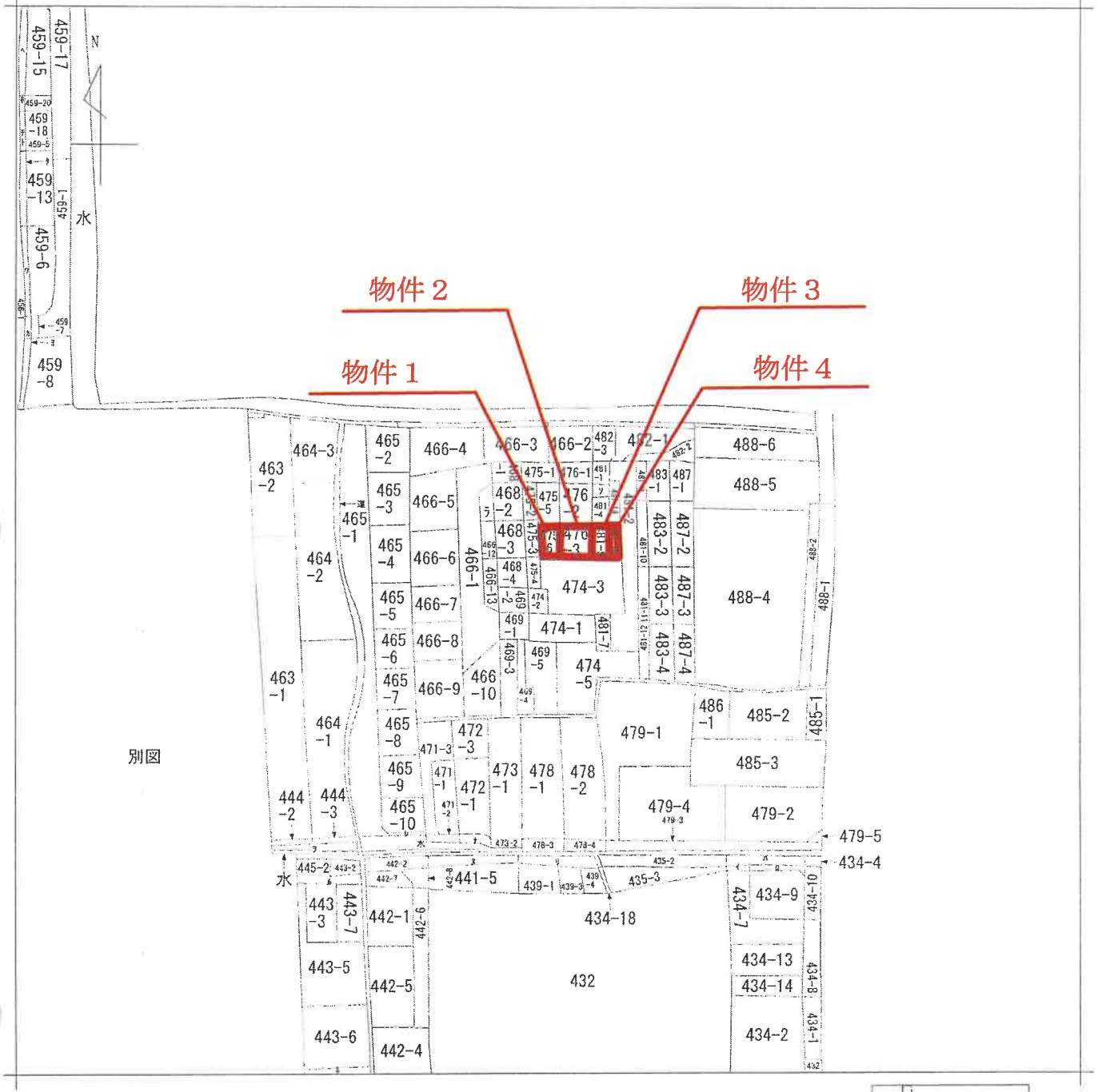
地理院地図
GSI Maps

# 位　置　図

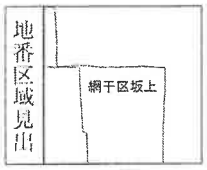


# 公　図　写　し

イ　434-16　　ハ　434-3　　ホ　459-21　　ト　459-9　　リ　439-2　　ル　443-4
ロ　434-17　　ニ　459-16　　ヘ　459-4　　チ　459-19　　ヌ　441-2　　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 | 姫路市網干区坂上字三メ田 | | | | 地番 | 475番6 | | |
| 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6月30日

神戸地方法務局加古川支局

登記官

[redacted]

A３版をA４版に縮小

請求番号：16-1

(1/2)

ヲ　444-1
ワ　459-10
ヵ　459-11
ヨ　459-12
タ　459-14
レ　465-11
ソ　481-3
ツ　488-3
ネ　443-11
ナ　472-2
ラ　466-11



Ａ３版をＡ４版に縮小

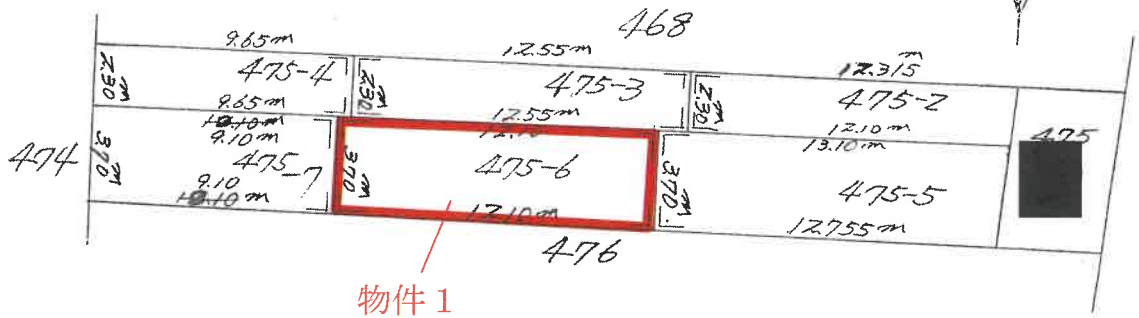
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局姫路支局管轄）
令和8年6月30日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

登記年月日：昭和42年11月25日

前 475　後・新 475-1, 475-2, -3, -4, -5, -6, 474-3

# 土地所在図 地積測量図

| 地番 | 475-3 | 475-5 |
|---|---|---|
| 土地の所在 | 姫路市網干区坂上字三ノ田 | |




物件1

475-6
3.70 × 12.10 = 44.77㎡

475-7
3.70 × 9.10 = 33.67㎡

475-2
2.30 × (12.315+12.10)/2 = 28.07725㎡

475-3
2.30 × 12.55 = 28.865㎡

475-4
2.30 × 9.65 = 22.195㎡

475-5
3.70 × (13.10+12.755)/2 = 47.83175㎡

| 縮尺 | 1/200 | 1/ |
|---|---|---|

305032

| 作製年月日 | 昭和42年11月24日 | S42.11.25 |
|---|---|---|
| 作製者 | | |
| 申請人 | | |

[redacted]

請求番号：16-2

70%に縮小

登記年月日：昭和42年11月24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。
（神戸地方法務局姫路支局管轄）
令和8年6月30日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

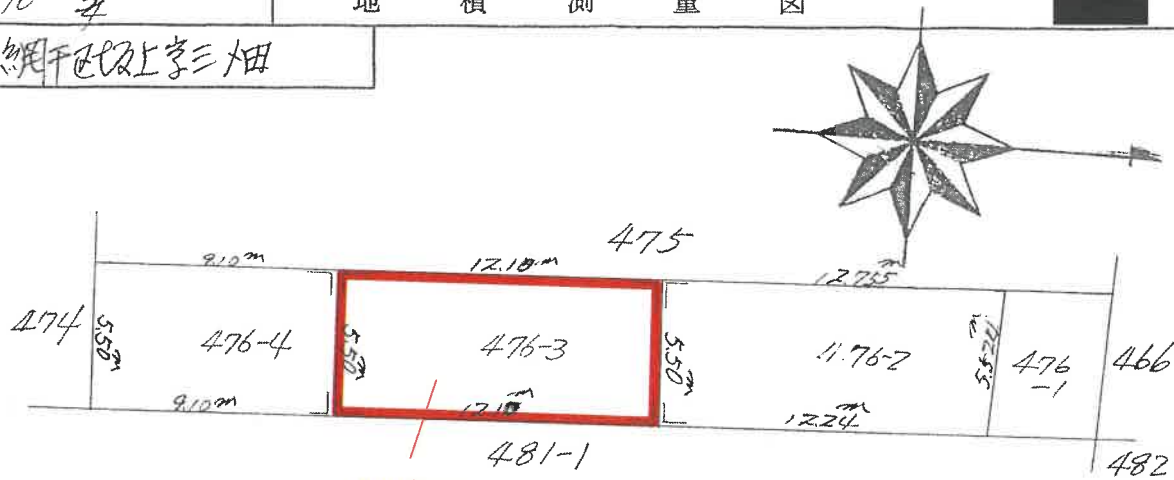
前 476　後・新 476-1, 476-3 / 476-2, 474-3

| 地番 | 476-1 476-2 |
|---|---|
| 土地の所在 | 姫路市網干区上子三ノ畑 |

~~土地所在図~~
地積測量図

[redacted]

昭和 42 年 11 月 24 日　作製年月日　S 42. 11. 24
作製者




476-2
5.50×(12.755+12.24)/2 = 68.73625 m²

476-3
5.50×12.10 = 66.55 m²

476-4
5.50×9.10 = 50.05 m²

[redacted]
申請人
[redacted]

| 縮尺 | 1/200 | 1/ |
|---|---|---|

305033

請求番号：16-4

70%に縮小

登記年月日：昭和42年11月24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。
（神戸地方法務局姫路支局管轄）
令和8年6月30日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

前 481-1 後・新 481-1 481-4、481-5、474-3、474-5、481-7

# 土地所在図 地積測量図

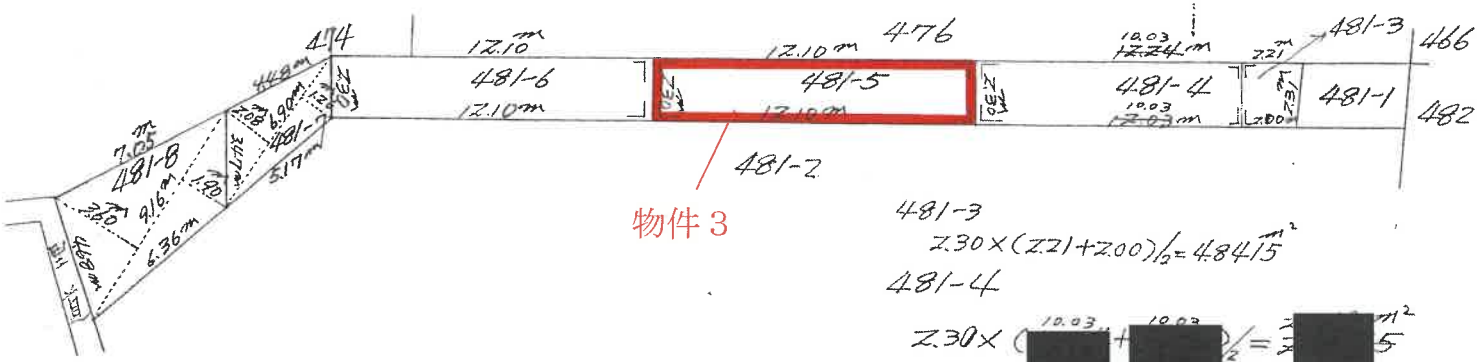
| 地番 | 481-1 481-4 481-7 |
|---|---|
| 土地の所在 | 姫路市網干区坂上字三ノ田 |

昭和 42 年 11 月 24 日 作製年月日

作製者

申請人

S 42. 11. 24




481-3
2.30×(2.21+2.00)/2=4.8415 m²

481-4
2.30×(10.03+10.03)/2=[redacted] m²

481-5
2.30×12.10=27.83 m²

481-6
2.30×12.10=27.83 m²

481-7
6.90×(1.26+2.08)/2=11.523 m²

481-8
9.16×(1.90+3.60)/2=25.19 m²

| 縮尺 | 1/200 | 1/ |
|---|---|---|

305039

請求番号：16-5

70%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。
（神戸地方法務局姫路支局管轄）
令和8年6月30日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

登記年月日：昭和42年11月24日

前 481-2 後・新 481-2, 481-7, 481-10, 481-11, 481-12, 474-5, 481-14, 481-15, ~~481-1~~ 474-3

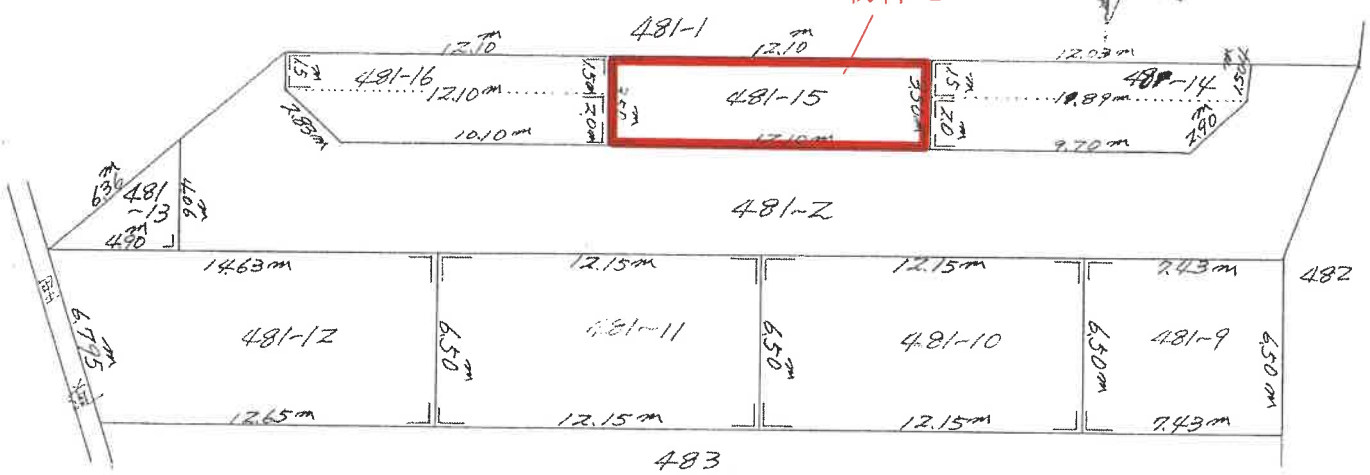
# 土地所在図 地積測量図

| 地番 | 481-9/10 481-13/14 481-2 15 481-16 |
|---|---|
| 土地の所在 | 姫路市網干区垣上字三ノ田 |

昭和 42 年 11 月 24 日 作製年月日 S42.11.24

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]




481-14
1.5×(12.03+11.89)/2 = 17.94
2.0×(11.89+9.70)/2 = 21.59
} 計 39.53 m²

481-15
3.50×12.10 = 42.35 m²

481-16
1.5×(12.10+12.10)/2 = 18.15
2.0×(12.10+10.10)/2 = 22.2
} 計 40.35 m²

481-9
7.43×6.50 = 48.295 m²

481-10
12.15×6.50 = 78.975 m²

481-11
12.15×6.50 = 78.975 m²

481-12
(14.63+12.65)/2×6.5 = 88.66 m²

481-13
406×490/2 = 9947 m²

縮尺 1/200 1/

305040

請求番号：16-6

70%に縮小

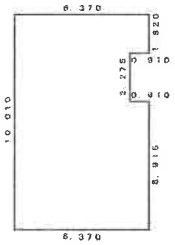
登記年月日：令和1年6月3日

# 各階平面図

| 家屋番号 | 476番3の2 |
|---|---|
| 建物の所在 | 姫路市網干区坂上字三〆田476番地3・475番地6 |

# 建物図面

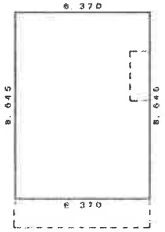
1階




求積表

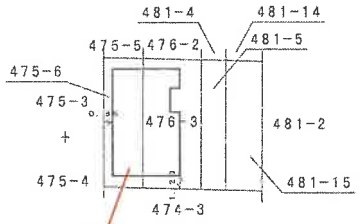
| | | | |
|---|---|---|---|
| 5.460 | × | 4.095 = | 22.358700 |
| 0.910 | × | 1.820 = | 1.656200 |
| 6.370 | × | 5.915 = | 37.678550 |
| | | 合計 | 61.693450 |
| | | 床面積 | 61.69㎡ |

2階




求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6.370 | × | 8.645 = | 55.068650 |
| | | 床面積 | 55.06㎡ |




物件5

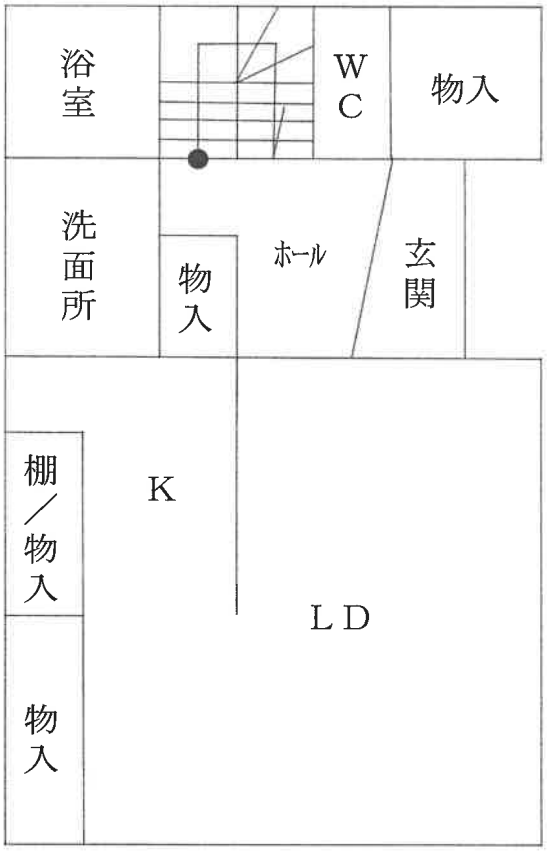
| 作製者 | [redacted] 年5月27日作製) | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

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3年6月30日　神戸地方法務局加古川支局
登記官
[redacted]

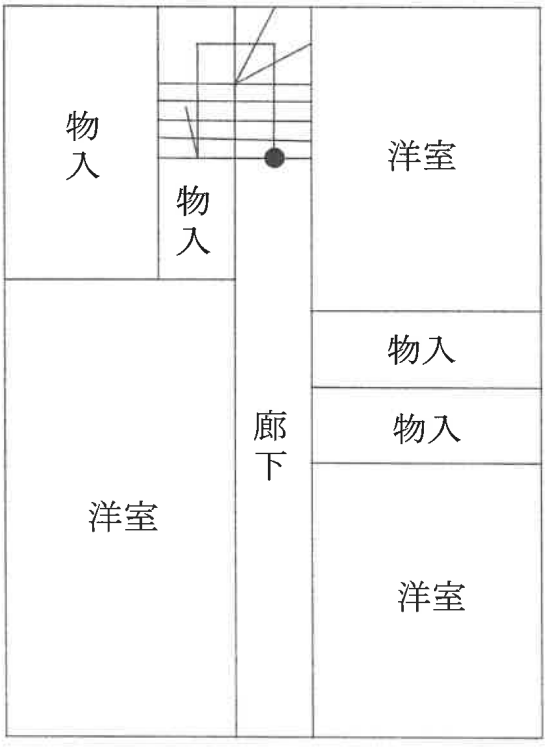
請求番号：16-3

70%に縮小

# 間　取　図




1階




2階

# 現　況　写　真







# 現　況　写　真



