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　　４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　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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月１３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） 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	2,110,000 1,688,000	一括	422,000	32,491	8,218
1	960,000				
2	100,000				
3	1,050,000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。				

令和　８年（ヌ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　相生市佐方二丁目

　　地　　番　　６１２番１１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．６９平方メートル

２　所　　在　　相生市佐方二丁目

　　地　　番　　６１２番１１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．７３平方メートル

３　所　　在　　相生市佐方二丁目６１２番地１１３

　　家屋　番号　　６１２番１１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７１．６３平方メートル
　　２階　　５５．０６平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　4号

物　件　明　細　書

令和　8年　6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

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。

令和　8年（ヌ）第　　4号

物　件　目　録

1　所　　在　　相生市佐方二丁目

　　地　　番　　６１２番１１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．６９平方メートル

2　所　　在　　相生市佐方二丁目

　　地　　番　　６１２番１１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．７３平方メートル

3　所　　在　　相生市佐方二丁目６１２番地１１３

　　家屋　番号　　６１２番１１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７１．６３平方メートル
　　２階　　５５．０６平方メートル

令和８年(ヌ)第　　４号
令和８年　２月２４日受理
令和８年　3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　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　　4号

物　件　目　録

1　所　　在　　相生市佐方二丁目

　　地　　番　　６１２番１１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．６９平方メートル

2　所　　在　　相生市佐方二丁目

　　地　　番　　６１２番１１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．７３平方メートル

3　所　　在　　相生市佐方二丁目６１２番地１１３

　　家屋　番号　　６１２番１１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７１．６３平方メートル
　　２階　　５５．０６平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	相生市佐方２丁目１３番４号
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　　■現況見取図のとおり □
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が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：階　約㎡ 階　約㎡
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　　■現況見取図のとおり

（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、住居表示のプレートと亡債務者の苗字が表示された表札がある。

2　物件１、２の土地の状況等

⑴　物件１、２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、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鋲が認められたほか、境界と思われる付近にはブロック塀が設置されており、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３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添付図面及び添付写真のとおりである。

⑵　立入調査を行ったところ、ライフラインはすべて停止されているものの、添付写真のとおり室内には必要な物が搬出された後のような家具、衣類等の動産、郵便物等が残置されたままの状態であった。室内に認められたカレンダーの日付から、本件建物には長期間居住者のない状況と認めた。

占有状況としては、室内に認められた亡債務者の郵便物から、２枚目記載のとおりで、亡債務者が動産を残置した空き家の状態で占有しているものと認めた。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、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、全体的に保守管理状態はよくないものと認めた。

4　敷地内にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。また、敷地内にある物置として利用されている小型のログハウスは、土地上に据え置かれたものであるので動産と認めた。

（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
８年２月２５日（水） １４：２５－１４：３５	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
８年２月２７日（金） １２：１０－１２：３４	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
８年３月１２日（木） １１：１９－１１：５８	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
８年月日（） ：－：		
８年月日（） ：－：		
８年月日（） ：－：		
８年月日（） ：－：		

（特記事項）

□　令和　８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　８年　３月１２日

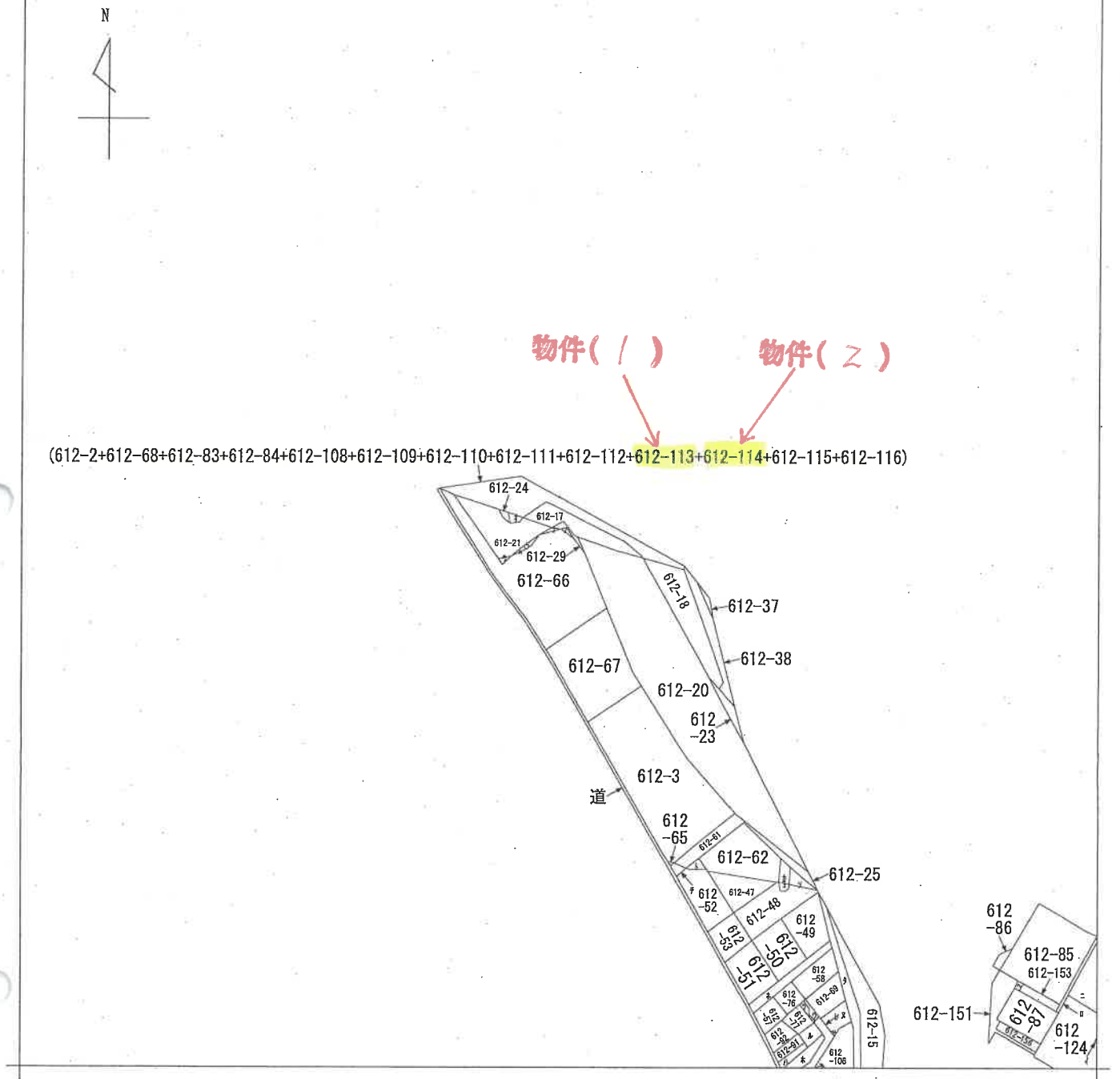
目的物件は施錠されていたので、立会人　Ａ　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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	612-106	ハ	612-116	ホ	612-152	ト	612-63	リ	612-86	ル	612-90
ロ	612-107	ニ	612-123	ヘ	612-154	チ	612-64	ヌ	612-9	つづく	



請求部分	所在	相生市佐方二丁目			地番	612番113			
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：20-2

(1/2)

(5枚目)

公用

ヲ　612-95
ワ　612-96
カ　612-34
ヨ　612-36
タ　612-31
レ　612-78
ソ　612-33
ツ　612-97
ネ　612-59
ナ　612-30
ラ　612-26
ム　612-27
ウ　612-28
ノ　612-16
オ　612-19

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

公用

登記年月日：平成4年11月9日

前612-2 後 新

地番	612-2 612-108から612-115
土地の所在	相生市佐方2丁目 ~~相生市千尋町~~

~~土地所在図~~ 地積測量図

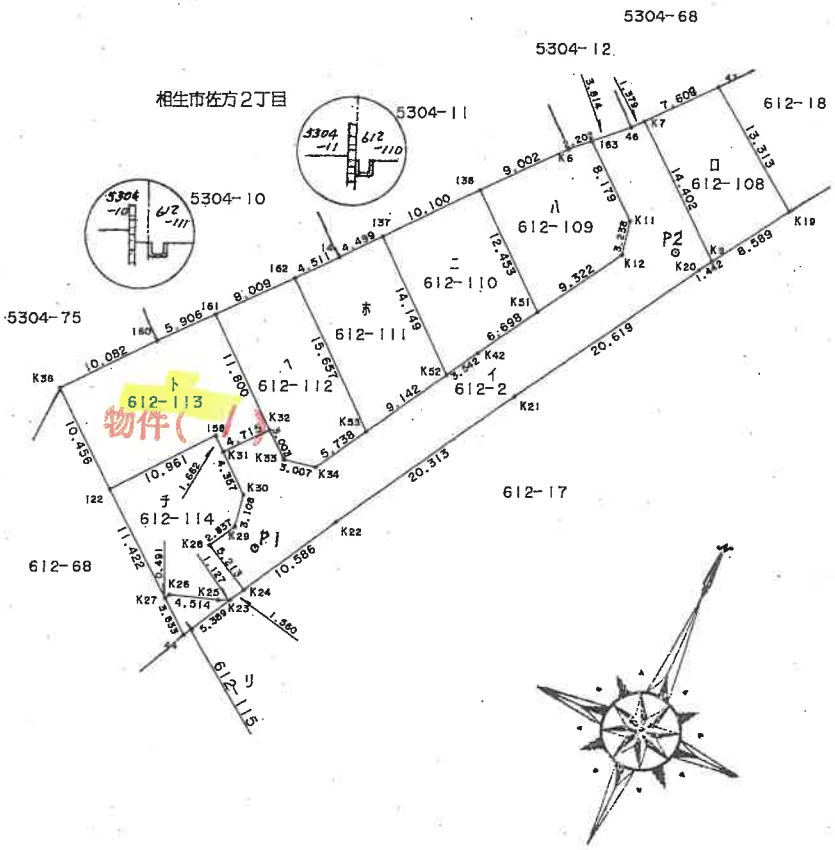
1/3

17.4.11.9

引照点表

	測点名	名称
P 1	K37	下水マンホール中心
P 2	K18	下水マンホール中心

境界点	点間距離 P 1	P 2	
47	60.514	15.735	境界角
K7	53.407	12.302	金属板
46	52.142	12.119	
163	48.833	12.732	金属板
K6	46.957	13.569	境界角
136	39.118	18.788	金属鋲
137	31.081	27.117	金属鋲
14	27.882	31.137	
162	25.164	35.321	金属鋲
161	21.854	42.915	金属鋲
160	21.096	48.600	金属鋲
K36	23.345	58.376	金属鋲
122	14.454	56.748	金属鋲
K27	9.540	57.109	境界角
K26	9.059	56.622	境界曲
K25	5.980	53.253	境界曲
K23	5.425	52.364	境界角
K24	4.124	50.804	金属板
44	10.499	57.754	プラスチック杭
K22	7.808	40.221	コンクリート杭
K21	27.872	19.995	コンクリート杭
K20	48.455	2.836	コンクリート杭
K9	49.898	3.563	金属板
K19	58.487	11.252	コンクリート杭
K11	45.971	5.026	境界角
K12	43.371	4.993	境界角
K51	34.078	13.880	金属板
K42	27.413	20.505	
K52	23.894	24.024	金属板
K53	14.861	33.127	金属板
K34	9.302	38.851	境界曲
K33	8.574	41.043	境界曲
K32	10.944	41.023	金属板
K31	9.306	45.737	金属板
156	10.956	45.818	プラスチック杭
K30	5.006	45.875	境界曲
K29	2.655	48.105	境界曲
K28	4.134	50.932	境界角



作製者	[redacted] (平成 4 年 10 月 20 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

704450

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7枚目)

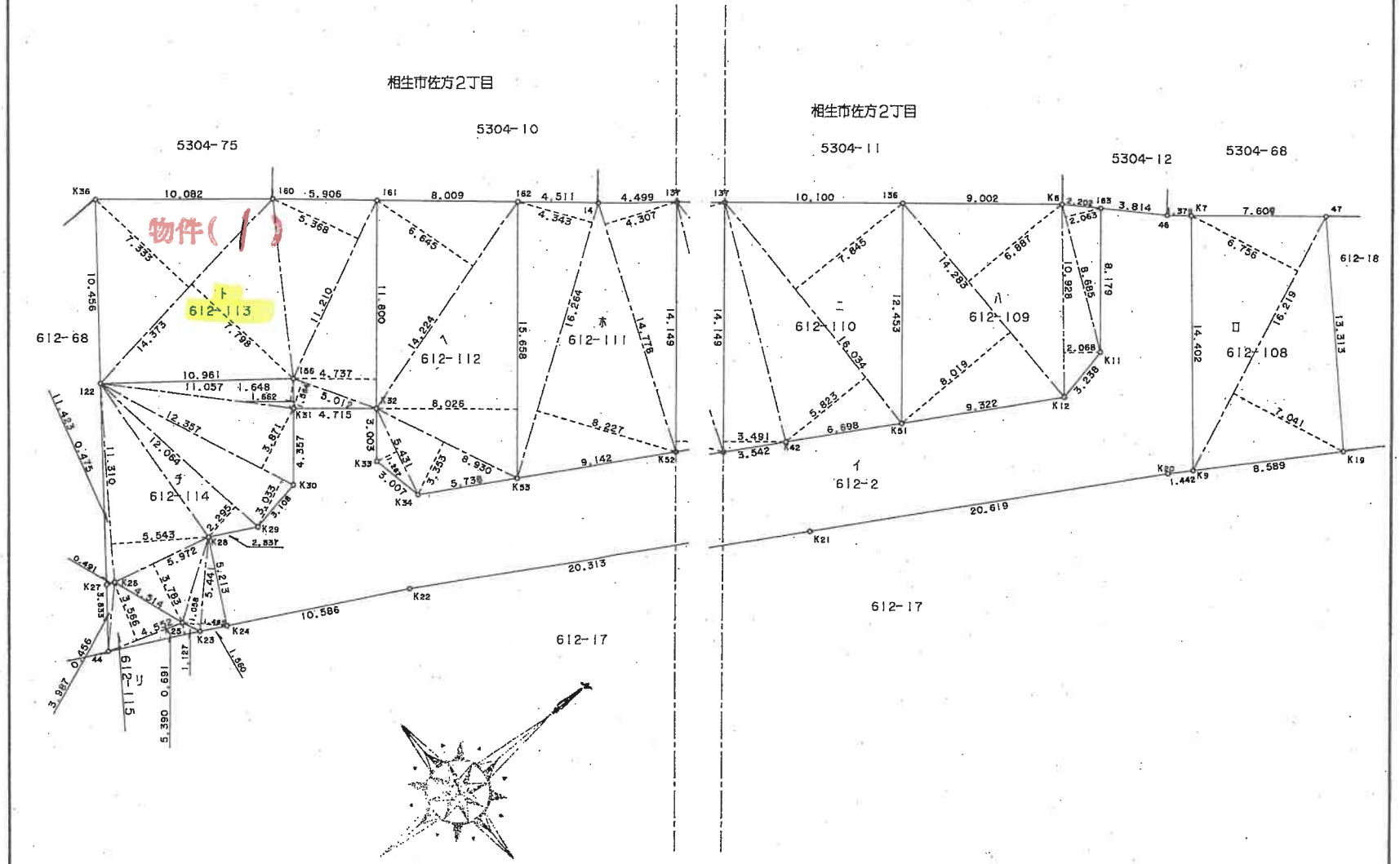
請求番号：20-3

公用

登記年月日：平成4年11月9日

土地所在図 地積測量図

地番	612-108から612-115
土地の所在	相生市佐方2丁目 ~~千尋町~~



作製者	[redacted] 成 4 年 10 月 20 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

2/3

H4.11.9

全図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8枚目)

請求番号：20-3

公用

登記年月日：平成4年11月9日

地積測量図

地番	612−108から 612−115
土地の所在	相生市佐方2丁目 ~~千種町~~

3/3

H4、11、9

地番	612-113		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	11.800	4.737	55.896600
	5.012	1.564	7.838768
	11.210	5.368	60.175280
	14.373	7.798	112.080654
	14.373	7.333	105.397209
		倍面積	341.388511
		面積	170.6942555
		地積	170.69 ㎡

地番	612-114		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	11.057	1.648	18.221936
	12.357	3.871	47.833847
	12.357	3.033	37.478781
	12.064	2.295	27.686880
	11.310	5.543	62.691330
	5.972	3.783	22.592076
	5.441	1.058	5.756578
	5.441	1.495	8.134295
	11.423	0.475	5.426925
		倍面積	235.821748
		面積	117.9108740
		地積	117.91 ㎡

地番	612-115		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	3.987	0.456	1.818072
	4.552	3.566	16.232432
	5.390	0.691	3.724490
		倍面積	21.774994
		面積	10.8874970
		地積	10.88 ㎡

残地番	612-2		
公簿	1328.04	総計	934.9666125
		残地	393.0733875
		地積	393.07 ㎡

地番	612-108		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	16.219	7.041	114.197979
	16.219	6.756	109.575564
		倍面積	223.773543
		面積	111.8867715
		地積	111.88 ㎡

地番	612-109		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	8.685	2.063	17.917155
	10.928	2.068	22.599104
	14.283	6.887	98.367021
	14.283	8.019	114.535377
		倍面積	253.418657
		面積	126.7093285
		地積	126.70 ㎡

地番	612-110		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	16.034	7.845	125.786730
	16.034	5.823	93.365982
	14.149	3.491	49.394159
		倍面積	268.546871
		面積	134.2734355
		地積	134.27 ㎡

地番	612-111		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.778	4.307	63.648846
	16.264	8.227	133.803928
	16.264	4.343	70.634652
		倍面積	268.087328
		面積	134.0436630
		地積	134.04 ㎡

地番	612-112		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	15.658	8.026	125.671108
	14.224	6.645	94.518480
	8.930	3.353	29.942290
	5.431	1.287	8.989697
		倍面積	257.121575
		面積	128.5607875
		地積	128.56 ㎡

作製者 [redacted]

(平成 4 年 10 月 20 日作製)

(弘文堂印刷納)

申請人 [redacted]

縮尺 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9枚目)

請求番号：20-3

公用

登記年月日：平成6年4月20日

前612-114 後・新

土地所在図 地積測量図

地番	612-116，-114
土地の所在	相生市佐方2丁目

[redacted]

引照点表

測点名	名称
P1 122	下水マンホール中心
P2 111	JRコンクリート杭

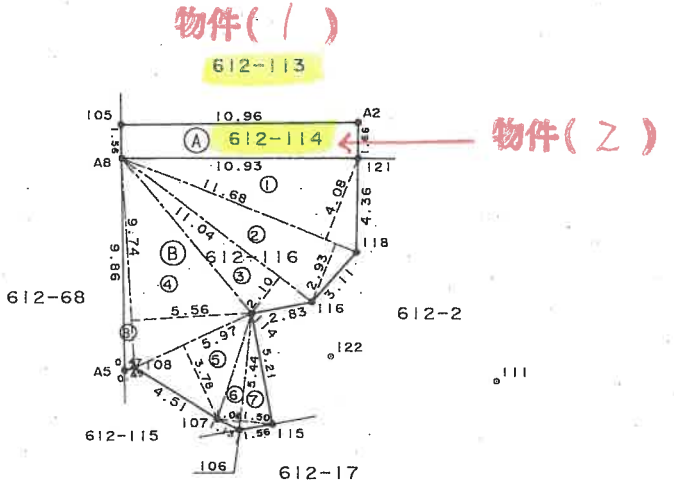
境界標の種類	境界点	点間距離 P1	点間距離 P2
コンクリート杭	111	7.81	0.00
金属鋲	A5	9.54	17.24
コンクリート角	118	5.00	8.85
合成樹脂杭	A2	10.95	13.62

境界標の種類	境界点
コンクリート角	121
合成樹脂杭	105
合成樹脂杭	A8
コンクリート角	108
コンクリート角	107
コンクリート角	106
コンクリート角	115
コンクリート角	114
コンクリート角	116

三斜求積表

地番	Ⓑ 612-116		
NO	底辺	高さ	倍面積
1	11.68	4.08	47.6544
2	11.68	2.93	34.2224
3	11.04	2.10	23.1840
4	9.74	5.56	54.1544
5	5.97	3.78	22.5666
6	5.44	1.06	5.7664
7	5.44	1.50	8.1600
8	9.86	0.47	4.6342
		倍面積	200.3424
		面積	100.17120
		地積	100.17 ㎡
		坪数	30.30

残地番	Ⓐ 612-114		
公簿	117.910874	総計	100.17120
		残地	17.73967
		地積	17.73 ㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	[redacted] 6年4月19日作製)	申請人	[redacted]
		縮尺	1/250

704453

(10枚目)

請求番号：20-4

公用

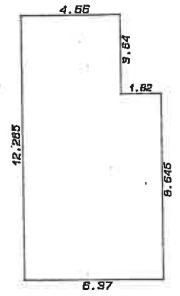
登記年月日：平成6年6月8日

各階平面図

家屋番号	612-113
建物の所在	相生市佐方二丁目612番地113

建物図面

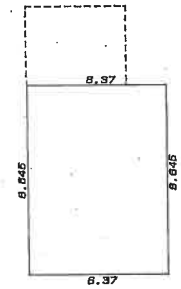
H6.6.8



1階

面積計算表

4.550 ×	12.285 =	55.896750
1.820 ×	8.645 =	15.733900
		71.630650
	床面積	71.63 ㎡



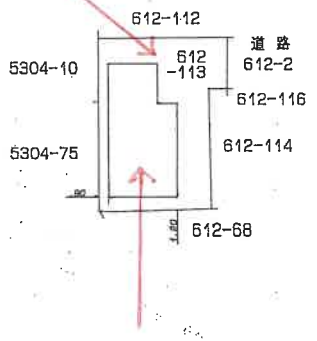
2階

面積計算表

6.370 ×	8.645 =	55.068650
		55.068650
	床面積	55.06 ㎡



物件(/)



本件建物
物件(3)

作製者		縮尺	1/250
作製年月日			

申請人		縮尺	1/500

754052

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(/ / 枚目)

請求番号：20-5

令和8年(ヌ)第 4 号



※丸数字は物件番号を示す。

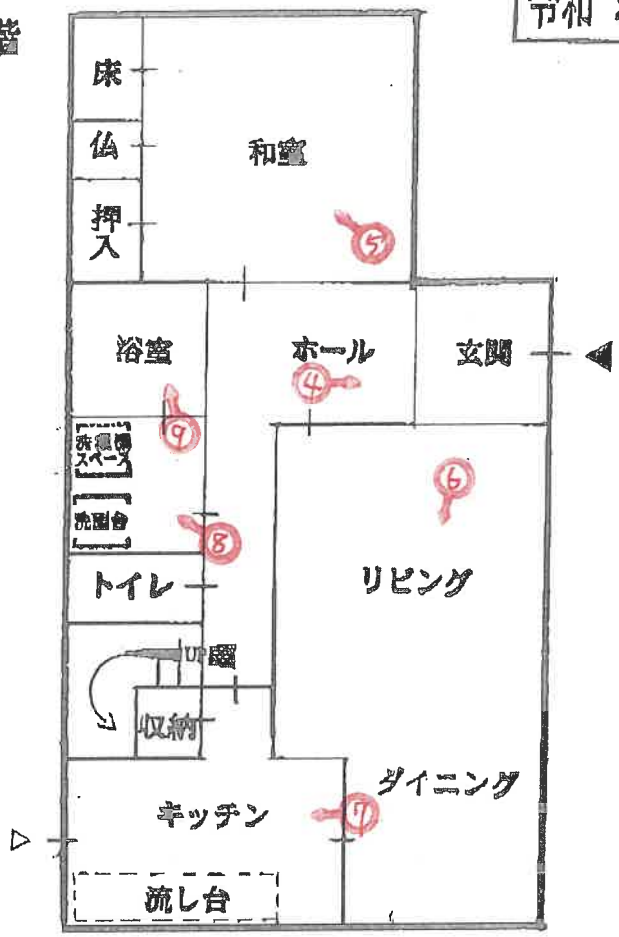
現況見取図

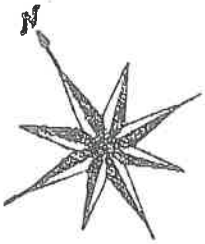
(←○は写真撮影位置および方向)

物件 3

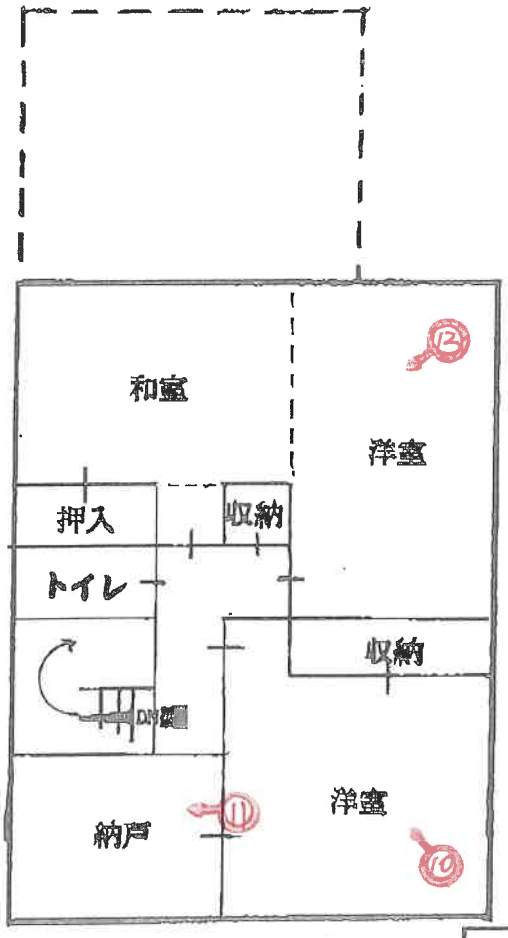
令和 2年(ケ)第 4 号

1階





2階



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(13 枚目)

本件建物（物件3）



写真 ①

カーポート（工作物）

物件1の土地

物件2の土地



写真 ②

本件建物（物件3）

写真 ③



写真 ④





写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦

写真 ⑧





写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪

写真 ⑫



令和 8 年 (ヌ) 第 4 号
令和 8 年 3 月 12 日 現地調査
令和 8 年 3 月 23 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

三浦一敬

第１　評価額

一　括　価　格	
金3,000,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金1,370,000円
物件２（土地）	金140,000円
物件３（建物）	金1,490,000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	ＪＲ線　西相生駅の　南西方　約0.７ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	相生市役所の南西方約1.9km（直線距離）、赤穂市との市境の高取峠の麓に位置する。谷沿いの山間に中小規模の一般住宅が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 % 200 % 防火指定なし 土砂災害警戒区域「千尋町2Ｉ」
画地条件	規模　188.42㎡　の　ほぼ整形地　（登記数量） 間口×奥行　約4.7m×約12m	
接面道路の状況	南東側　約4.5m市道	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3建物の敷地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　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	・ＪＲ赤穂線の軌道敷に隣接している。 ・本件土地北東端部に工作物（カーポート）がある。 ・本件土地南端部に土地に定着していない小型のログハウス（動産）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
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6年6月5日 新築 経過年数　32 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　：　スレート葺 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	やや劣る
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。 ・従前にペットを飼育していたと推測され玄関付近に損傷が見受けられた。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。 ・家屋内は家財道具等が残置している。

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・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	29,600	0.90	170.69	0.80	3,640,000
2	29,600	0.90	17.73	0.80	380,000
(合計)	------	---	188.42	----	4,020,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　＜ 姫路－4 ＞

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/㎡)

34,900 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 118 ≒ 29,600

◇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/ 103 × 100/ 100 × 100/ 115 × 100/ 100 ≒ 100/ 118

イ個別格差 ： 行止まり道路、軌道敷に隣接（0.90）

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	120,000	126.69	0.05	760,000
(合計)	--------	126.69	----	760,000

ウ現価率

（物件3）

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(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
1	3,640,000	0.40	法定地上権	1,460,000
2	380,000	0.40	法定地上権	150,000
				1,610,000

(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	3,640,000	-1,460,000		0.90	0.70	1,370,000
2	380,000	-150,000		0.90	0.70	140,000
3	760,000	+1,610,000	1.00	0.90	0.70	1,490,000
一括価格(合計)						3,000,000

ウ 占有減価修正：　±0%　：　必要なし

エ 市場性修正：　▲10%　：　土砂災害警戒区域内の土地建物、撤去に費用を要する残置物の存在等

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－4 ＞

所在	：	相生市佐方1丁目451番4 「佐方1-7-22」
価格	：	34,900円/㎡
位置	：	ＪＲ線「西相生」駅より道路距離270m
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	225㎡
供給処理施設	：	水道、下水
接面街路	：	西側が幅員8.7m市道に接面
用途指定等	：	第１種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要	：	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１：	2,277,004円
物件２：	236,518円
物件３：	1,901,946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

令和　８年（ヌ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　相生市佐方二丁目

　　地　　番　　６１２番１１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．６９平方メートル

２　所　　在　　相生市佐方二丁目

　　地　　番　　６１２番１１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．７３平方メートル

３　所　　在　　相生市佐方二丁目６１２番地１１３

　　家屋　番号　　６１２番１１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７１．６３平方メートル
　　２階　　５５．０６平方メートル

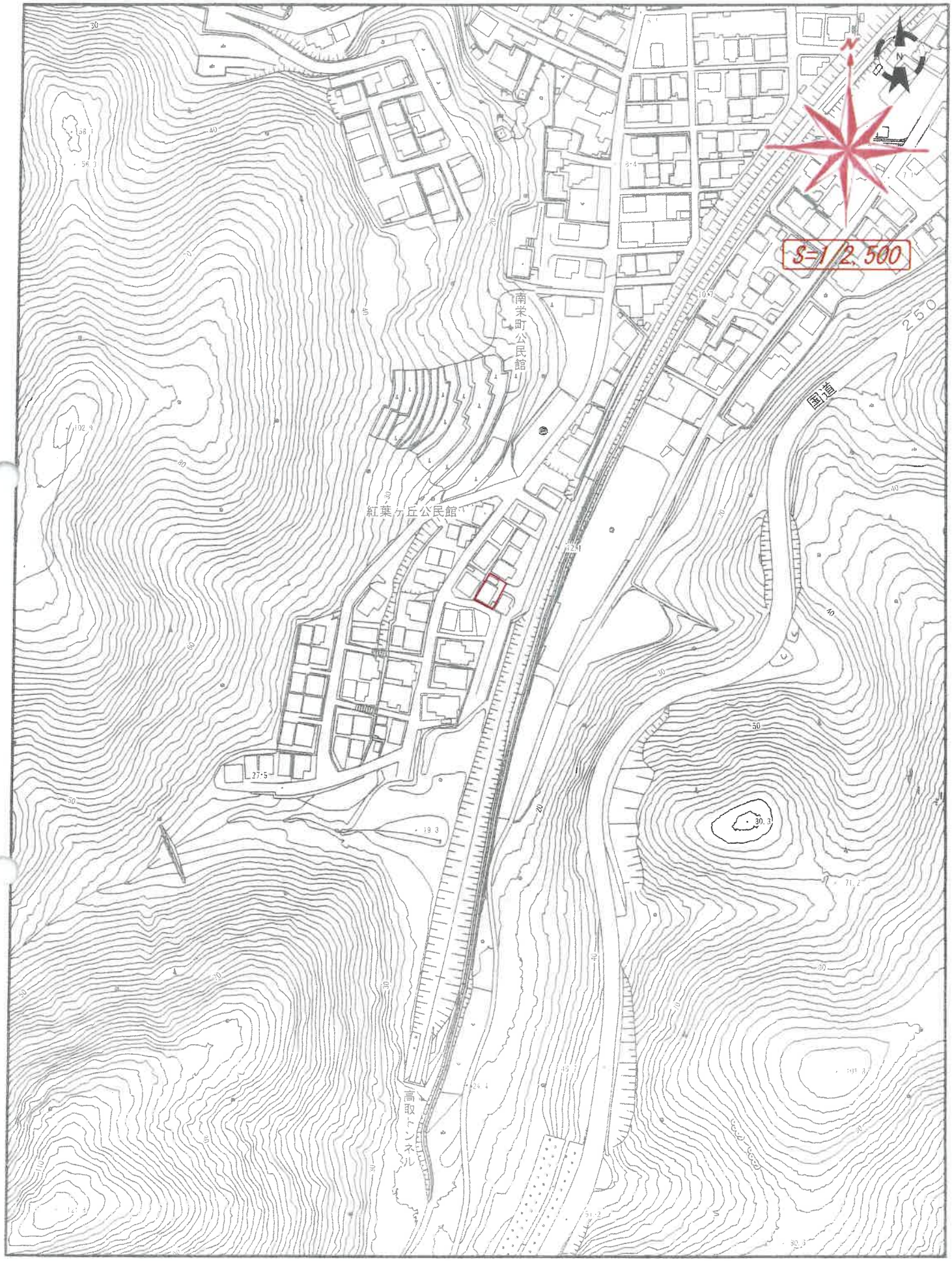
地理院地図
GSI Maps



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

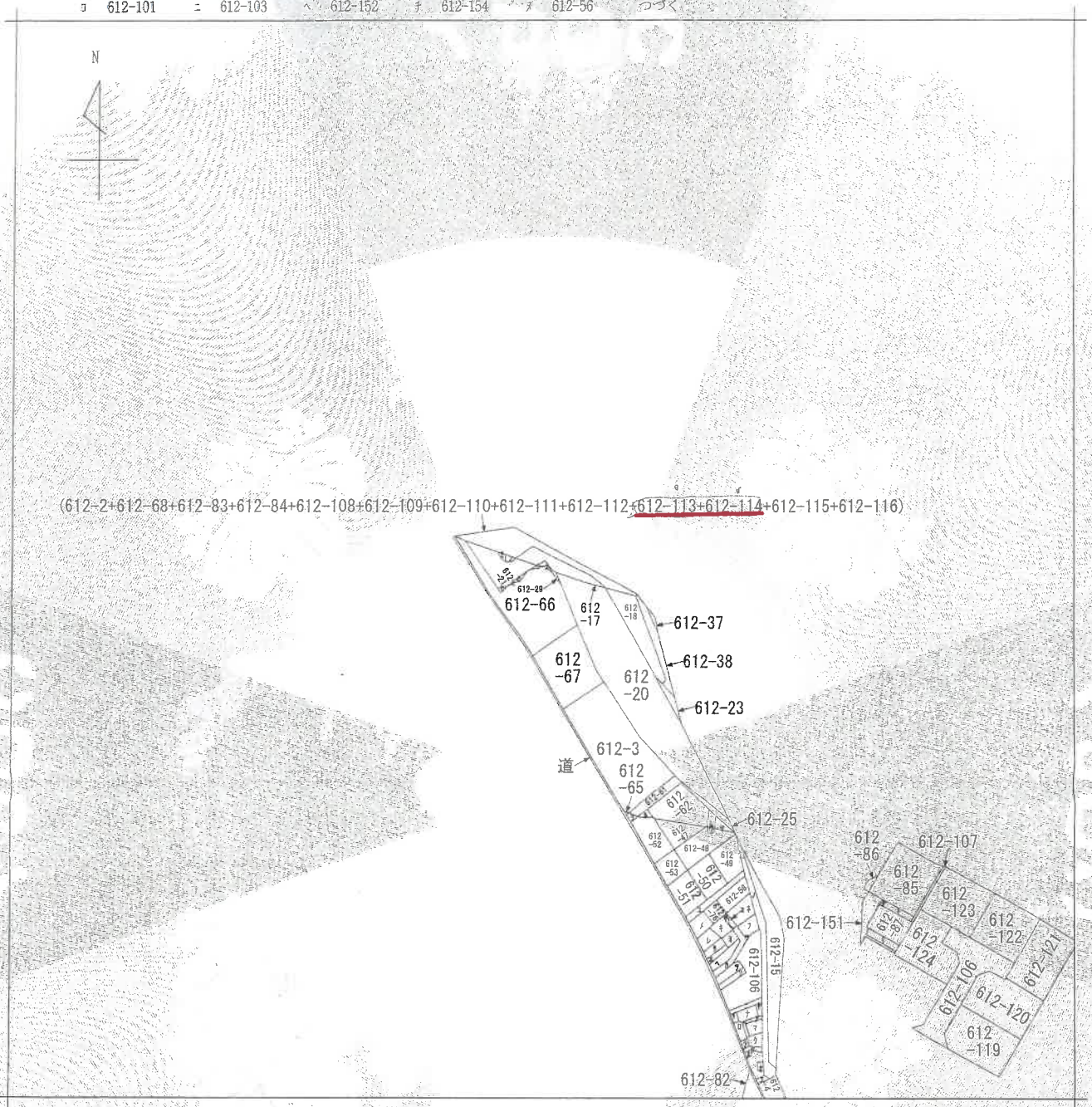
所在位置略図

相生市都市計画業務支援システム

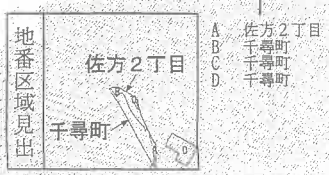


相生市役所白図　物件所在図

イ	612-100	ハ	612-102	ま	612-116	ト	612-153	リ	612-156	ル	612-63
ロ	612-101	ニ	612-103	へ	612-152	チ	612-154	ヌ	612-56	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	相生市佐方二丁目			地番	612番113	
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。

（神戸地方法務局龍野支局管轄）

令和7年3月18日

神戸地方法務局

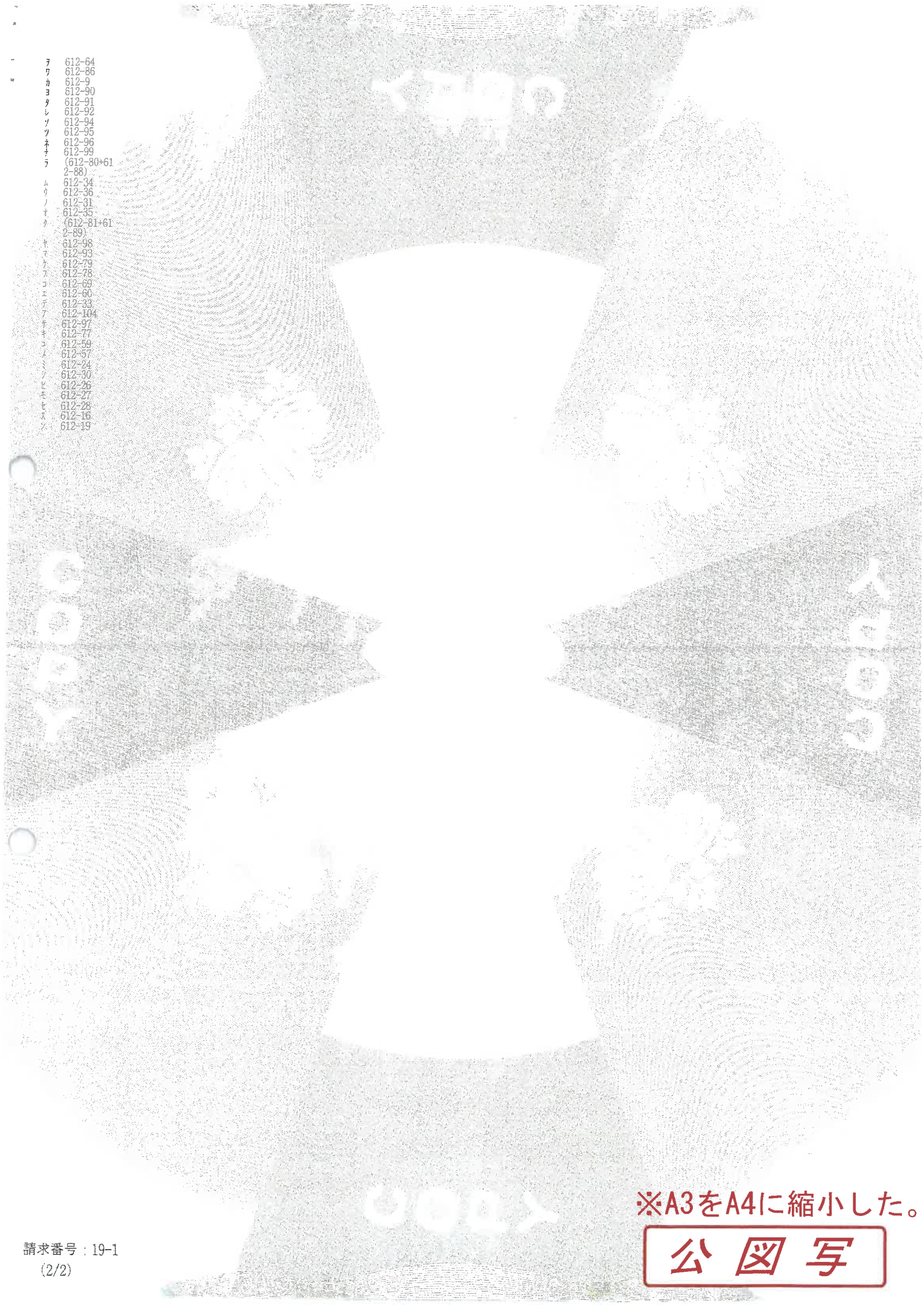
登記官 [redacted]

請求番号：19-1

(1/2)

※A3をA4に縮小した。

公図写



ヲ 612-64
ワ 612-86
カ 612-9
ヨ 612-90
タ 612-91
レ 612-92
ソ 612-94
ツ 612-95
ネ 612-96
ナ 612-99
ラ (612-80+612-88)
ム 612-34
リ 612-36
ノ 612-31
オ 612-35
ク (612-81+612-89)
ヤ 612-98
マ 612-93
ケ 612-79
フ 612-78
コ 612-69
エ 612-60
テ 612-33
ア 612-104
サ 612-97
キ 612-77
ユ 612-59
メ 612-57
ミ 612-24
シ 612-30
ヒ 612-26
モ 612-27
セ 612-28
ス 612-16
ン 612-19

※A3をA4に縮小した。

公図写

請求番号：19-1
(2/2)

登記年月日：平成4年11月9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。
（神戸地方法務局龍野支局管轄）
令和7年3月18日　神戸地方法務局　登記官

※A3を縮小したもの
地積測量図

請求番号　19-5

(1/3)

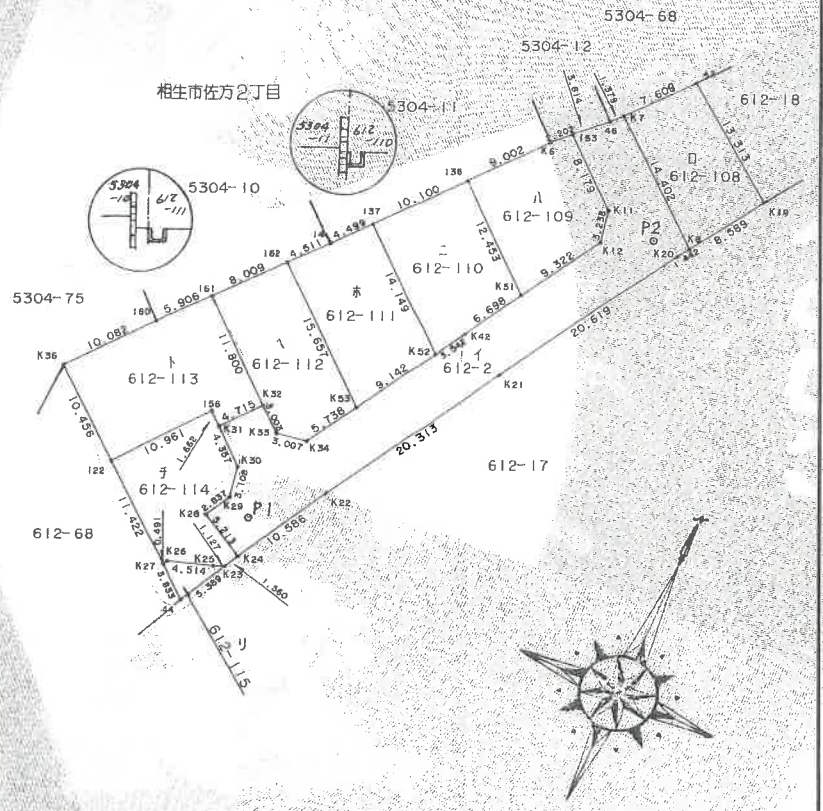
土地所在図 地積測量図

地番	612-2 612-108から612-115
土地の所在	相生市佐方2丁目

引照点表

	測点名	名称
P1	K37	下水マンホール中心
P2	K18	下水マンホール中心

境界点	点間距離 P1	P2	
47	60.514	15.735	擁壁角
K7	53.407	12.302	金属板
46	52.142	12.119	
163	48.833	12.732	金属板
K6	46.957	13.569	擁壁角
136	39.118	18.788	金属鋲
137	31.081	27.117	金属鋲
14	27.882	31.137	
162	25.164	35.321	金属鋲
161	21.854	42.915	金属鋲
160	21.096	48.600	金属鋲
K36	23.345	58.376	金属鋲
122	14.454	56.748	金属鋲
K27	9.540	57.109	擁壁角
K26	9.059	56.622	擁壁曲
K25	5.980	53.253	擁壁曲
K23	5.425	52.364	擁壁角
K24	4.124	50.804	金属板
44	10.499	57.754	プラスチック杭
K22	7.808	40.221	コンクリート杭
K21	27.872	19.995	コンクリート杭
K20	48.455	2.836	コンクリート杭
K9	49.898	3.563	金属板
K19	58.487	11.252	コンクリート杭
K11	45.971	5.026	擁壁角
K12	43.371	4.993	擁壁角
K51	34.078	13.880	金属板
K42	27.413	20.505	
K52	23.894	24.024	金属板
K53	14.861	33.127	金属板
K34	9.302	38.851	擁壁曲
K33	8.574	41.043	擁壁曲
K32	10.944	41.023	金属板
K31	9.306	45.737	金属板
156	10.956	45.818	プラスチック杭
K30	5.006	45.875	擁壁曲
K29	2.655	48.105	擁壁曲
K28	4.134	50.932	擁壁角



作製者	[redacted] 20日作製)	申請人	[redacted]
		縮尺	1/500

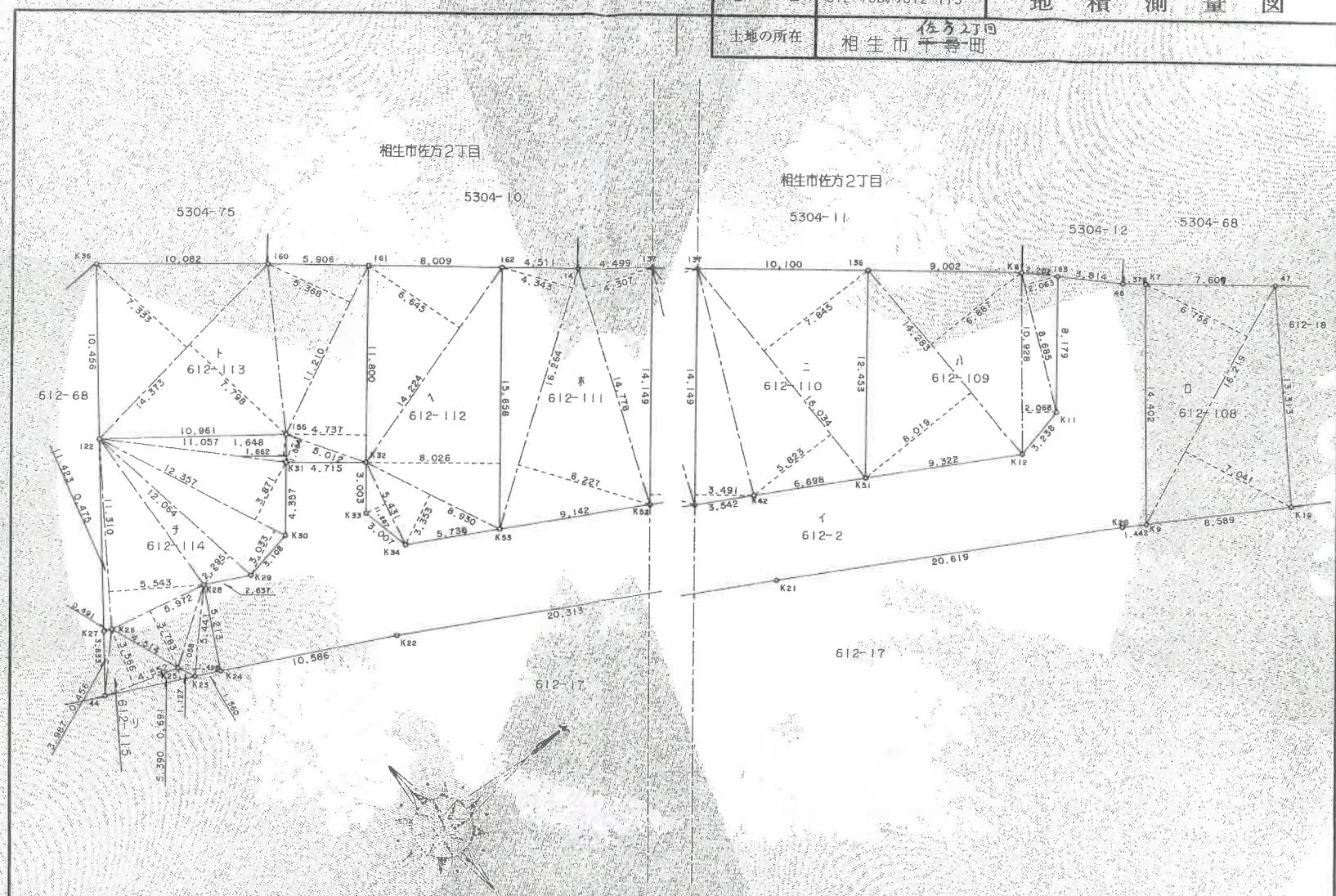
704450

登記年月日：平成4年11月9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。
（神戸地方法務局龍野支局管轄）
令和7年3月18日　神戸地方法務局
登記官

土地所在図
地積測量図

地番	612-108から612-115
土地の所在	相生市千尋町 佐方2丁目



作製者 [redacted]

月 20日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

※A3をA4に縮小しました。

地積測量図

請求番号 19-5

(2/3)

登記年月日：平成4年11月9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。
（神戸地方法務局龍野支局管轄）
令和7年3月18日　神戸地方法務局　登記官

地積測量図

地番	612－108から612－115
土地の所在	佐ち2丁目 相生市千尋町

縮尺	1/

作製者 [redacted] 月 20日作製

申請人 [redacted]

（弘文堂印刷納）

地番	612-108		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	16.219	7.041	114.197979
	16.219	6.756	109.575564
		倍面積	223.773543
		面積	111.8867715
		地積	111.88 ㎡

地番	612-109		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	8.685	2.063	17.917155
	10.928	2.068	22.599104
	14.283	6.867	98.367021
	14.283	8.019	114.535377
		倍面積	253.418657
		面積	126.7093285
		地積	126.70 ㎡

地番	612-110		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	16.034	7.845	125.786730
	16.034	5.823	93.365982
	14.149	3.491	49.394159
		倍面積	268.546871
		面積	134.2734355
		地積	134.27 ㎡

地番	612-111		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.778	4.307	63.648846
	16.264	8.227	133.803928
	16.264	4.343	70.634652
		倍面積	268.087328
		面積	134.0436630
		地積	134.04 ㎡

地番	612-112		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	15.658	8.026	125.671108
	14.224	6.645	94.518480
	8.930	3.353	29.942290
	5.431	1.287	8.989697
		倍面積	257.121575
		面積	128.5607875
		地積	128.56 ㎡

地番	612-113		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	11.800	4.737	55.896600
	5.012	1.564	7.838768
	11.210	5.368	60.175280
	14.373	7.798	112.080654
	14.373	7.333	105.397209
		倍面積	341.388511
		面積	170.6942555
		地積	170.69 ㎡

地番	612-114		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	11.057	1.648	18.221936
	12.357	3.871	47.833947
	12.357	3.033	37.478781
	12.064	2.295	27.686880
	11.310	5.543	62.691330
	5.972	3.783	22.592076
	5.441	1.058	5.756578
	5.441	1.495	8.134295
	11.423	0.475	5.426925
		倍面積	235.821748
		面積	117.9108740
		地積	117.91 ㎡

地番	612-115		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	3.967	0.456	1.818072
	4.552	3.566	16.232432
	5.390	0.691	3.724490
		倍面積	21.774994
		面積	10.8874970
		地積	10.88 ㎡

残地番	612-2		
公簿	1328.04	総計	934.9666125
		残地	393.0733675
		地積	393.07 ㎡

3/3
H4、11、9

※A3をA4に縮小しました。

地積測量図

請求番号 19-5　(3/3)

204452

登記年月日：平成6年4月20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。
（神戸地方法務局龍野支局管轄）
令和7年3月18日　神戸地方法務局
登記官

土地所在図 地積測量図

前612-114 後・新

地番	612-116，-114
土地の所在	相生市佐方2丁目

[redacted]

引照点表

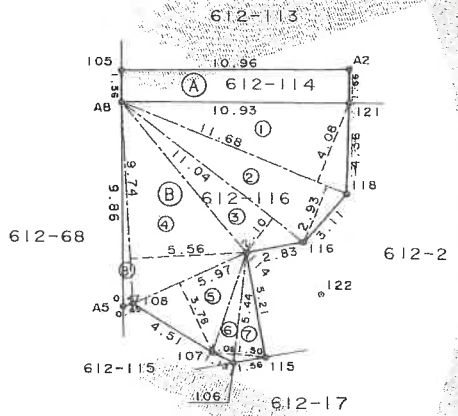
測点名	名称		
P1 122	下水マンホール中心		
P2 111	JRコンクリート杭		
境界標の種類	境界点	点間距離 P1	点間距離 P2
コンクリート杭	111	7.81	0.00
金属鋲	A5	9.54	17.24
コンクリート角	118	5.00	8.85
合成樹脂杭	A2	10.95	13.62

境界標の種類	境界点
コンクリート角	121
合成樹脂杭	105
合成樹脂杭	A8
コンクリート角	108
コンクリート角	107
コンクリート角	106
コンクリート角	115
コンクリート角	114
コンクリート角	116

三斜求積表

地番	Ⓑ 612-116		
NO	底辺	高さ	倍面積
1	11.68	4.08	47.6544
2	11.68	2.93	34.2224
3	11.04	2.10	23.1840
4	9.74	5.56	54.1544
5	5.97	3.78	22.5666
6	5.44	1.06	5.7664
7	5.44	1.50	8.1600
8	9.86	0.47	4.6342
		倍面積	200.3424
		面積	100.17120
		地積	100.17 ㎡
		坪数	30.30

残地番	Ⓐ 612-114		
公簿	117.910874	総計	100.17120
		残地	17.73967
		地積	17.73 ㎡



作製者 [redacted] 9日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

704453

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号：19-2

登記年月日：平成6年6月8日

各階平面図 [redacted]

建物図面

家屋番号	612-113
建物の所在	相生市佐方二丁目612番地113

H6.6.8

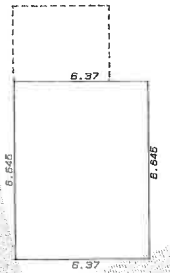


1階

面積計算表

4.550	× 12.285	=	55.896750
1.820	× 8.645	=	15.793900
			71.690650

床面積 71.69 ㎡

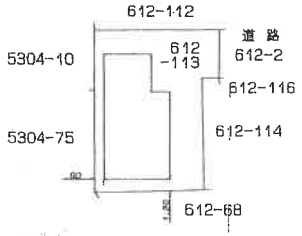


2階

面積計算表

6.370	× 8.645	=	55.068650
			55.068650

床面積 55.06 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250
作製年月日			

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

754052

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。
（神戸地方法務局龍野支局管轄）
令和7年3月18日 神戸地方法務局
登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号：19-3

令和８年(ヌ)第 4 号



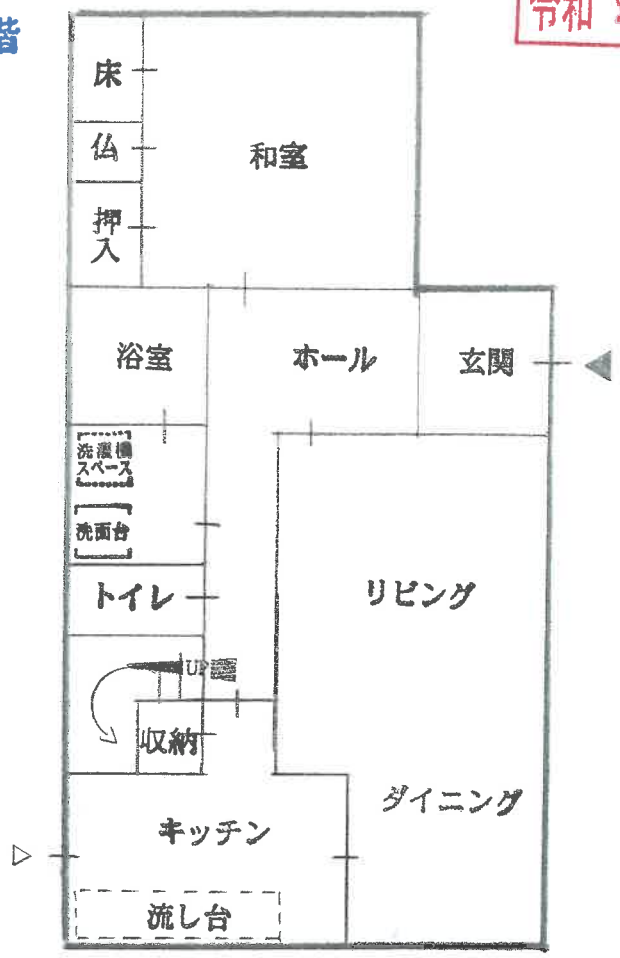
※丸数字は物件番号を示す。

現況見取図

物件 3

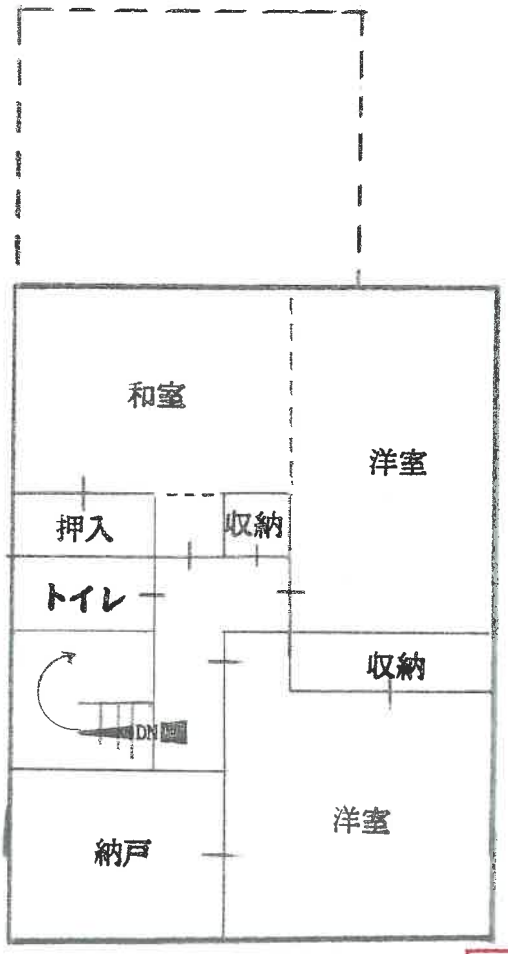
令和 8年(ケ)第 4 号

1 階





2 階



建物間取図

写　　真　　①



写　　真　　②



写　　真　　③



写　　真　　④

