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（ケ）第　　４７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 910, 000 8, 728, 000	一括	2, 182, 000	110, 007	26, 260
1	2, 740, 000				
2	8, 170, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４７号

物　件　目　録

１　所　　在　　姫路市白浜町宇佐崎中一丁目

　　地　　番　　２４２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４８．０４平方メートル

２　所　　在　　姫路市白浜町宇佐崎中一丁目２４２番地３

　　家屋　番号　　２４２番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５５．４８平方メートル
　　２階　　４５．５４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　47号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月12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1，2】
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1，2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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（ケ）第　　４７号

物　件　目　録

１　所　　在　　姫路市白浜町宇佐崎中一丁目

　　地　　番　　２４２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４８．０４平方メートル

２　所　　在　　姫路市白浜町宇佐崎中一丁目２４２番地３

　　家屋　番号　　２４２番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５５．４８平方メートル
　　２階　　４５．５４平方メートル

令和８年(ケ)第４７号
令和８年　６月１５日受理
令和８年　7月14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

令和　８年（ケ）第　　４７号

物　件　目　録

１　所　　在　　姫路市白浜町宇佐崎中一丁目

　　地　　番　　２４２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４８．０４平方メートル

２　所　　在　　姫路市白浜町宇佐崎中一丁目２４２番地３

　　家屋　番号　　２４２番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５５．４８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	姫路市白浜町宇佐崎中１丁目２４２番地３
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）　□　（物件　）
形状	■公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本件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	
建物	物件２
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
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　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

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　本件建物には犬の飼育等による多少の傷みおよび汚れ等が認められるものの、目視の限りでは全体的に状態は概ね良好である。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者兼所有者	1　本件物件には私および私の家族が住んでいます。 2　本件物件でこれまでに事件や事故はありません。 3　本件建物内で特に不具合はありません。 4　本件建物で犬２匹を飼っています。そのため床および壁に傷や汚れがあります。 5　本件土地内で下水管が詰まったことがあります。修理業者さんには、管が合流するところが詰まり易い構造だと言われました。 6　本件土地および北隣地（地番２４２番４）の境界を跨いで、関西電力さんの電柱があり（写真⑬）、本件土地については半円状に土地を使われていることになります。関西電力さんからは、僅かな使用料を受け取っています。

（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）

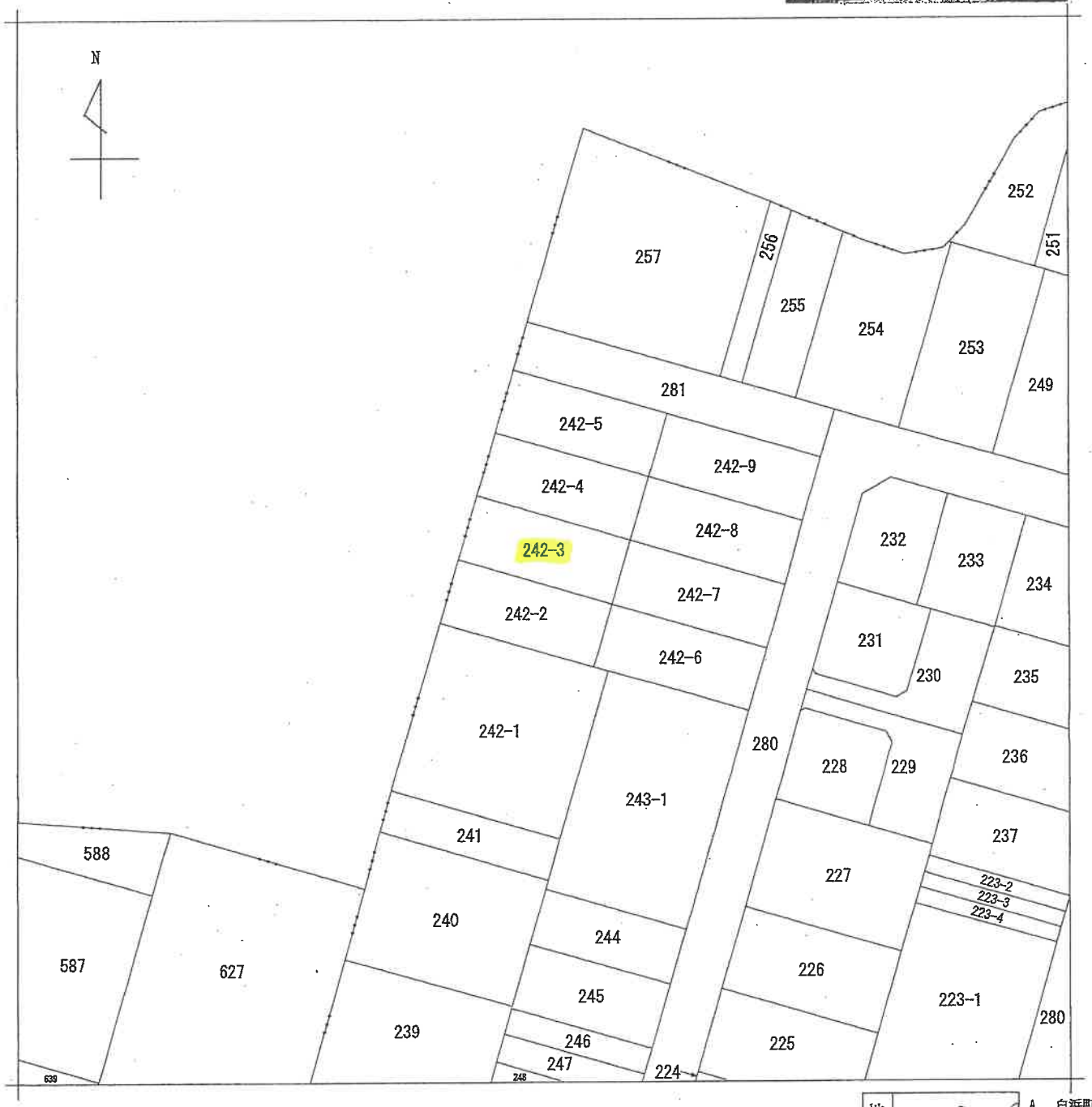
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年６月１６日（火） １４：００－１４：１０	神戸地方法務局姫路支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和８年６月１６日（火） １５：５０－１５：５５	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110 円)手交 ■外観写真撮影
令和８年６月２９日（月） ９：４５－１０：０５	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者兼所有者より聴取
令和８年６月３０日（火） １６：１５－１６：２０	神戸地方法務局姫路支局	■隣地の登記事項証明書取得

（特記事項）

■　令和８年６月２９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　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

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである



請求部分	所在	姫路市白浜町字佐崎中一丁目				地番	242番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和62年7月22日			備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：21-1
(1/1)

（ 6枚目 ）

公用

公用

登記年月日：平成29年4月10日

地番	242番2ないし242番9	地積測量図
土地の所在	姫路市白浜町字佐崎中一丁目	

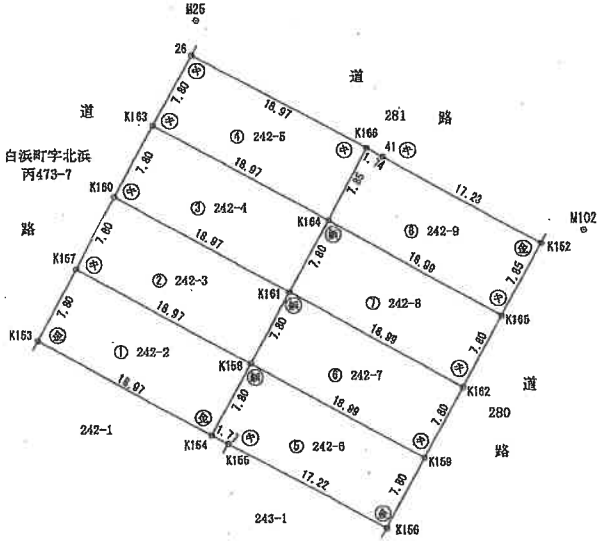
(1/2)

引照点座標一覧表

引照点	名称	X座標	Y座標
M25	汚水マンホール鉄蓋中心	101.732	102.716
M102	汚水マンホール鉄蓋中心	81.573	139.677

引照点	境界点	距離
M25	K158	33.28
	K157	26.53
	K153	34.33
	K154	39.77
	K161	27.47
	K160	18.74
	K163	10.96
	K164	22.88
	K166	20.35
	26	3.31
	K159	47.25
	K155	40.70
	K156	52.03
	K162	43.35
	K165	40.60
	41	22.08
	K152	39.22

引照点	境界点	距離
M102	K158	34.40
	K157	48.76
	K153	53.40
	K154	40.71
	K161	28.83
	K160	46.01
	K163	42.37
	K164	24.51
	K166	22.18
	26	41.07
	K159	26.63
	K155	39.78
	K156	34.39
	K162	18.90
	K165	11.26
	41	20.45
	K152	4.24



境界標の種類

- ㊀ コンクリート杭
- ㊁ 金属プレート
- ㊂ プラスチック杭
- ㊃ キザミペンキ
- ㊄ 金属鋲

測量年月日　平成29年3月21日

作成者	[redacted]	（平成29年3月21日 作成）	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

（7枚目）

請求番号：21-2　(1/2)

公用

登記年月日：平成29年4月10日

地番	242番2ないし242番9
土地の所在	姫路市白浜町宇佐崎中一丁目

地積測量図

(2/2)

求積表

地番	① 242-2			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K158	68.829	107.722	-12.940	-890.647260
K157	77.898	91.053	-20.398	-1588.963404
K153	71.044	87.324	12.940	919.309360
K154	61.976	103.993	20.398	1264.186448
			合計	-296.114856
			合計面積	148.0574280
			地積	148.05 m2

地番	② 242-3			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K161	75.683	111.450	-12.941	-979.413703
K160	84.751	94.781	-20.397	-1728.666147
K157	77.898	91.053	12.941	1008.078018
K158	68.829	107.722	20.397	1403.905113
			合計	-296.096719
			合計面積	148.0483595
			地積	148.04 m2

地番	③ 242-4			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K163	91.605	98.510	-20.397	-1868.467185
K160	84.751	94.781	12.940	1096.677940
K161	75.683	111.450	20.397	1543.708151
K164	82.536	115.178	-12.940	-1068.015840
			合計	-296.098934
			合計面積	148.0494670
			地積	148.04 m2

地番	④ 242-5			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K163	91.605	98.510	12.940	1185.368700
K164	82.536	115.178	20.421	1685.467656
K166	89.433	118.931	-12.940	-1157.263020
26	98.468	102.238	-20.421	-2010.610816
			合計	-297.037482
			合計面積	148.5187410
			地積	148.51 m2

地番	⑤ 242-6			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K159	59.752	124.407	-12.959	-774.326168
K158	68.829	107.722	-20.414	-1405.076206
K154	61.976	103.993	-2.170	-134.487920
K155	61.128	105.552	16.688	1020.104064
K156	62.897	120.681	18.855	997.372935
			合計	-296.412295
			合計面積	148.2061475
			地積	148.20 m2

地番	⑥ 242-7			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K162	66.606	128.134	-12.957	-863.013942
K161	75.683	111.450	-20.412	-1544.841396
K159	68.829	107.722	12.957	891.817353
K159	59.752	124.407	20.412	1219.657824
			合計	-296.380161
			合計面積	148.1900805
			地積	148.19 m2

地番	⑦ 242-8			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K162	66.606	128.134	20.410	1359.428460
K165	73.461	131.880	-12.956	-951.760716
K164	82.536	115.178	-20.410	-1684.559760
K161	75.683	111.450	12.956	980.548948
			合計	-296.343068
			合計面積	148.1715340
			地積	148.17 m2

地番	⑧ 242-9			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
41	88.601	120.470	-16.680	-1477.864680
K166	89.433	118.931	-5.292	-473.279436
K164	82.536	115.178	12.929	1067.107944
K165	73.461	131.880	20.433	1501.028613
K152	80.361	135.611	-11.390	-915.311790
			合計	-298.319349
			合計面積	149.1596745
			地積	149.15 m2

総合計面積	1186.4014320 m2

作成者	[redacted]	（平成29年3月21日 作成）	申請人	[redacted]	縮尺	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（8枚目）

請求番号：21-2 (2/2)

公用

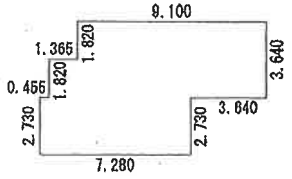
登記年月日：令和1年11月7日

各階平面図

家屋番号	242番3
建物の所在	姫路市白浜町宇佐崎中一丁目242番地3

建物図面

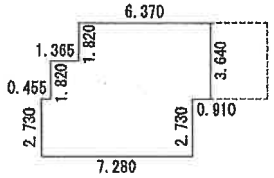
1階



求積表

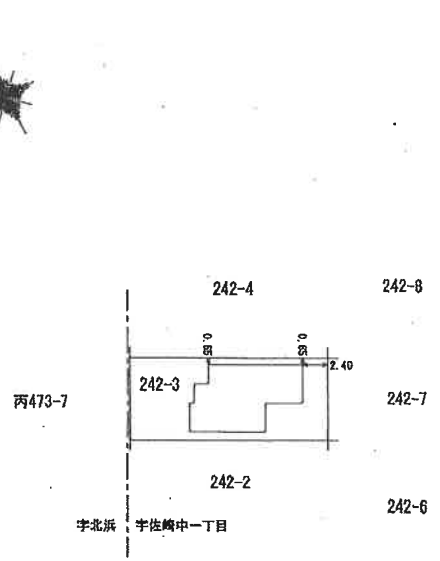
7.280	× 2.730	=	19.874400
1.365	× 1.820	=	2.484300
9.100	× 3.640	=	33.124000
合計			55.482700
床面積			55.48 ㎡

2階



求積表

7.280	× 2.730	=	19.874400
1.365	× 1.820	=	2.484300
6.370	× 3.640	=	23.186800
合計			45.545500
床面積			45.54 ㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

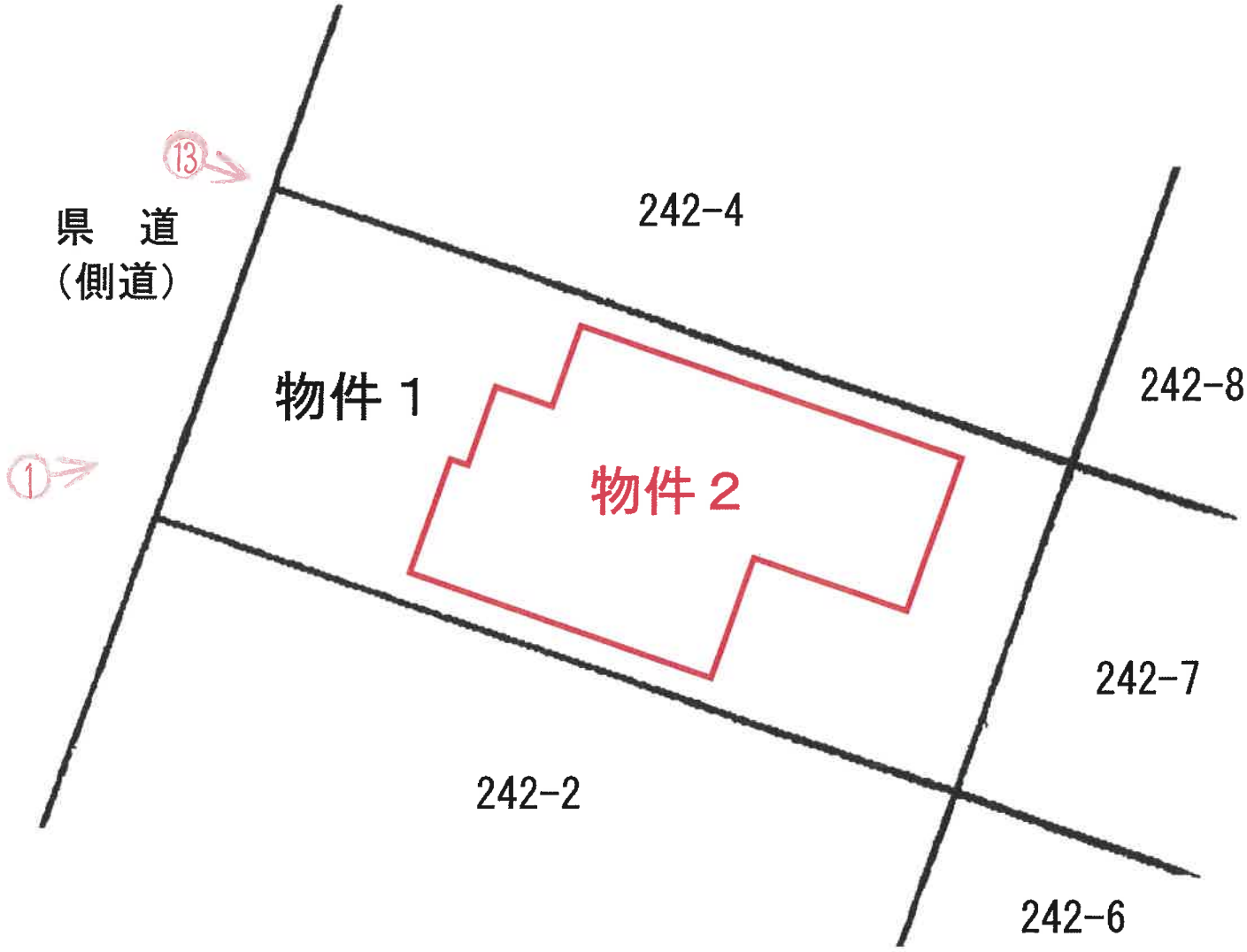
作製者	[redacted] 元年 11 月 6 日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（ 9枚目 ）

請求番号：21-3

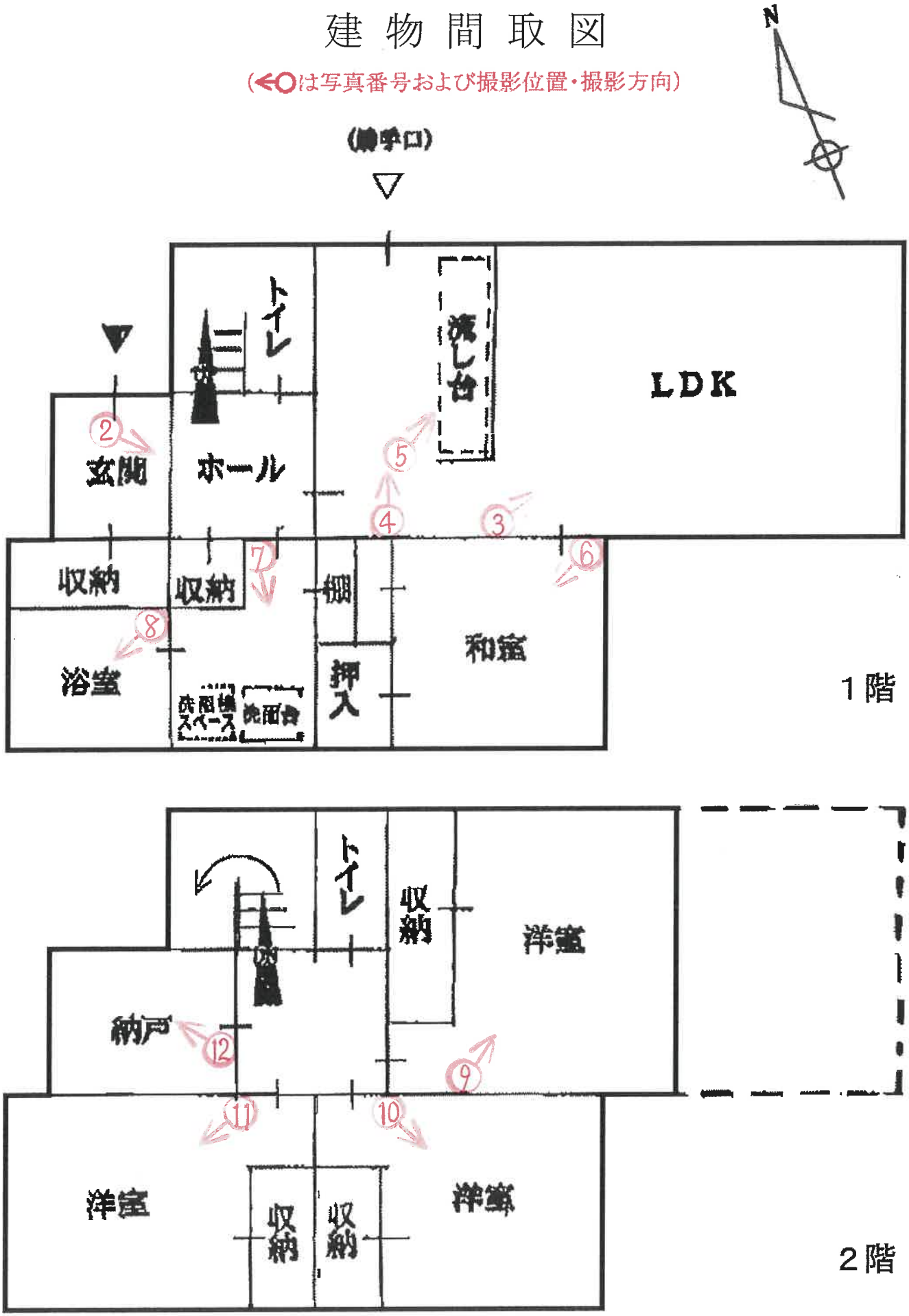
土地建物位置関係図

（⇐○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



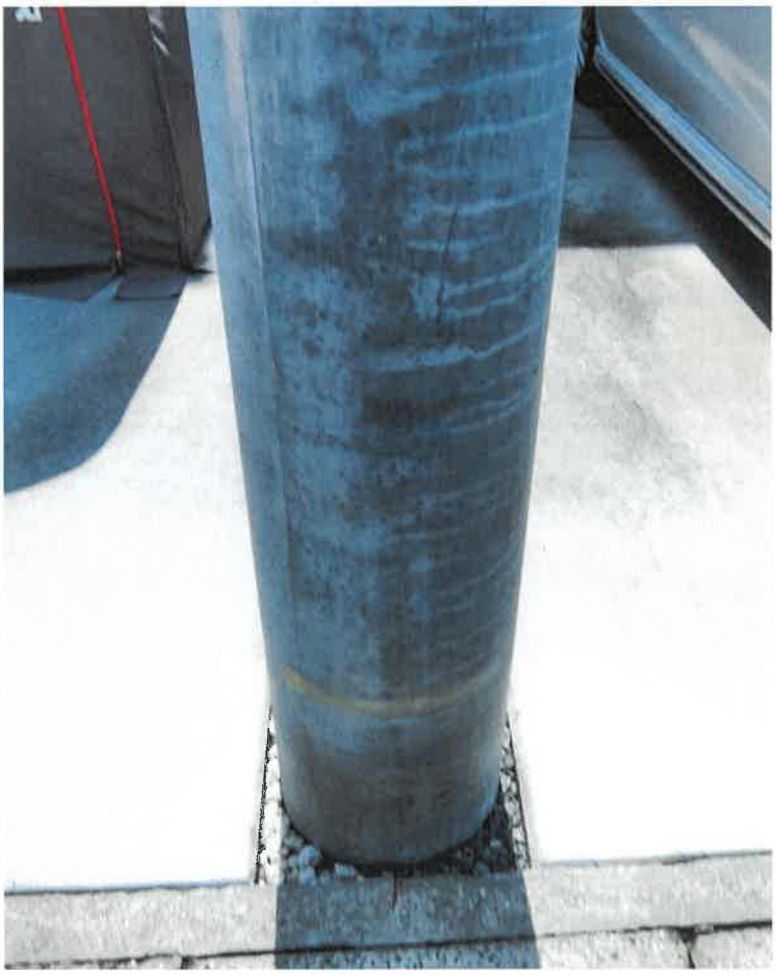
⑩



⑪



⑫



⑬

令和　8　年　（ケ）　第　　47　　号
令和　8　年　6　月　29　日　現地調査
令和　8　年　7　月　6　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10,910,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金2,740,000円
物件２（建物）	金8,170,000円

１　一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
	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 ）

位置・交通	山陽電鉄線　八家駅の　西方　約0.5ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	姫路市役所の南東方約4.5km（直線距離）、山陽電鉄本線の南側、区画整然とした宇佐崎中地区に位置する。中小規模の一般住宅が見られる地域である。	
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2種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 灘南部土地区画整理事業（完了） 立地適正化計画「居住誘導区域内」
画地条件	規模　　148.04㎡　の　ほぼ整形地　　（登記数量） 間口×奥行　約7.8m×約19m	
接面道路の状況	西側　約7.5m国道	
土地の利用状況等	物件1は物件2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	・前面道路は跨線橋側道の南向き一方通行（国道）に接面する。バイパス等北方からのアクセスにやや難があり、店舗性はほぼ無い。なお、跨線橋による騒音振動が感じられる。 ・本件土地前面道路は、都市計画道路「3.4.23(16)御着線」の事業予定がある。（計画決定段階） ・北側隣接地との境界を跨いで電柱が存在している。 ・兵庫県ＣＧハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水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 2 ）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　（登記記載）　平成31年1月10日 新築 経過年数　7 年程度 経済的残存耐用年数　13 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	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。 ・本件建物内で犬を2匹飼っており、多少の傷みや汚れ等が認められるが、雨漏り痕や格別の汚損等は見当たらなかった。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。 ・下水管の流れが悪いとの聴聞がある。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)　建付地価格（物件1）

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	65,200	0.90	148.04	0.90	7,820,000
(合計)	------	---	148.04	----	7,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　＜ 姫路－61 ＞

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/㎡)

68,500 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 105 ≒ 65,200

◇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/ 95 × 100/ 100 × 100/ 110 × 100/ 100 ≒ 100/ 105

イ 個別格差 ： 騒音振動等（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2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番　号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	145,000	101.02	0.53	7,760,000
(合計)	--------	101.02	----	7,760,000

ウ 現価率

（物件2）

経過年数　7年、　経済的残存耐用年数　13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) ≒ 0.53

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1)　土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	7,820,000	0.50	法定地上権	3,910,000

(2)　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,820,000	-3,910,000		1.00	0.70	2,740,000
2	7,760,000	+3,910,000	1.00	1.00	0.70	8,170,000
一括価格(合計)						10,910,000

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－61 ＞

所　　在 ： 姫路市白浜町宇佐崎中1丁目64番
価　　格 ： 68,500円/㎡
位　　置 ： 山陽電鉄線「八家」駅より道路距離550m
価格時点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 174㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接面街路 ： 北側が幅員6m市道に接面
用途指定等 ： 第２種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要 ： 中規模住宅の多い区画整然とした住宅地域

２　固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１：　5,375,628円
物件２：　6,961,767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　現況見取図・建物間取図
６　現況写真

以上

令和　８年（ケ）第　　４７号

物　件　目　録

１　所　　在　　姫路市白浜町宇佐崎中一丁目

　　地　　番　　２４２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４８．０４平方メートル

２　所　　在　　姫路市白浜町宇佐崎中一丁目２４２番地３

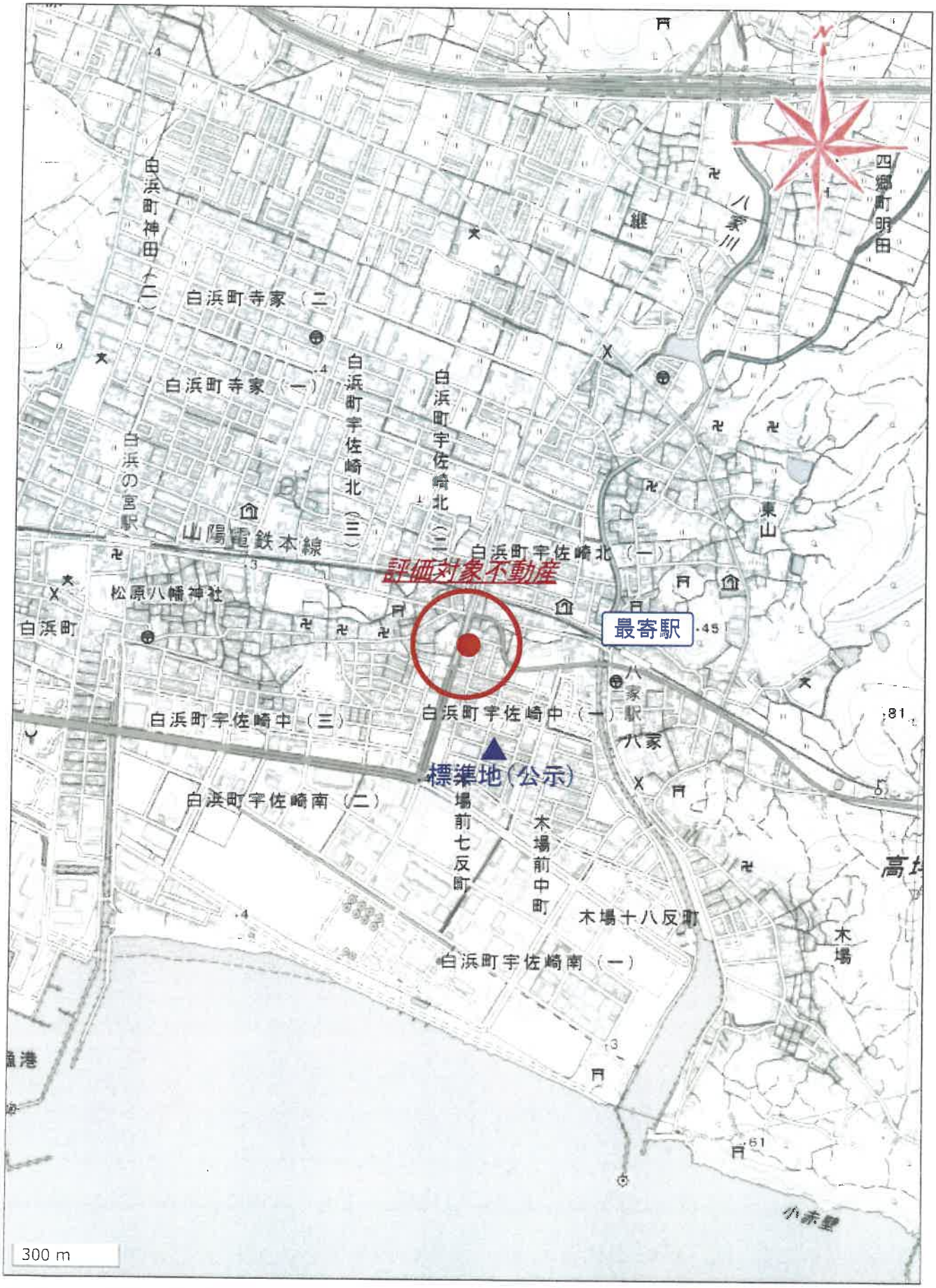
　　家屋　番号　　２４２番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

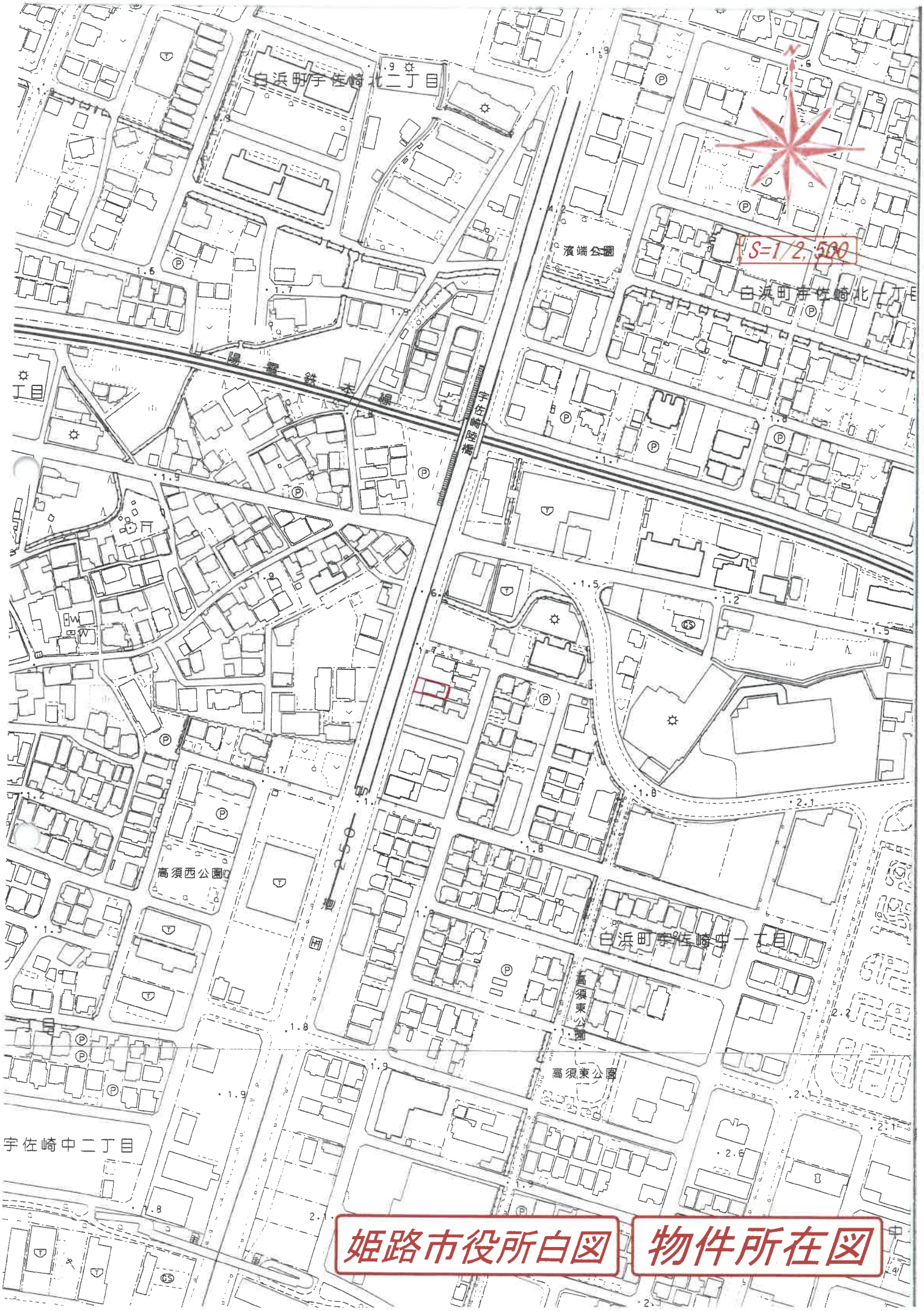
　　床　面　積　　１階　　５５．４８平方メートル
　　２階　　４５．５４平方メートル

地理院地図
GSI Maps



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



姫路市役所白図　物件所在図



請求部分	所在	姫路市白浜町字佐崎中一丁目				地番	242番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和62年7月22日			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図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
神戸地方法務局姫路支局
登記官

請求番号：28-5
(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：平成29年4月10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　神戸地方法務局姫路支局　登記官

地積測量図

地番	242番2ないし242番9
上地の所在	姫路市白浜町宇佐崎中一丁目

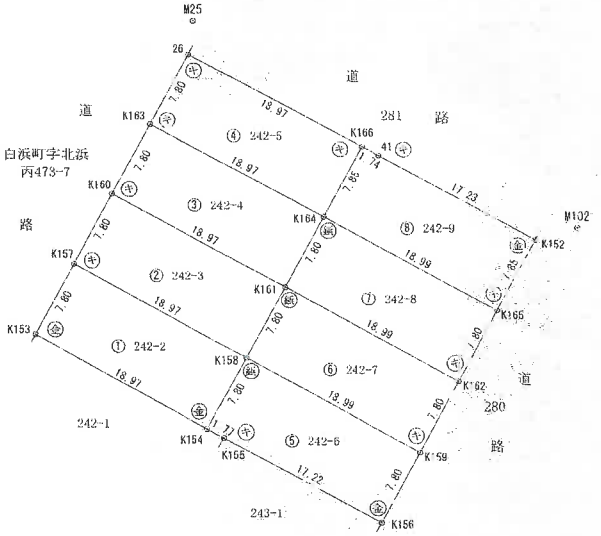
(1/2)

引照点座標一覧表

引照点	名称	X座標	Y座標
M25	汚水マンホール鉄蓋中心	101.732	102.716
M102	汚水マンホール鉄蓋中心	81.573	139.677

引照点	境界点	距離
M25	K158	33.28
	K157	26.53
	K153	34.33
	K154	39.77
	K161	27.47
	K160	18.74
	K163	10.96
	K164	22.88
	K166	20.35
	26	3.31
	K159	47.25
	K155	40.70
	K156	52.03
	K162	43.35
	K165	40.60
	41	22.08
	K152	39.22

引照点	境界点	距離
M102	K158	34.40
	K157	48.76
	K153	53.40
	K154	40.71
	K161	28.83
	K160	45.01
	K163	42.37
	K164	24.51
	K166	22.18
	26	41.07
	K159	26.63
	K155	39.78
	K156	34.39
	K162	18.90
	K165	11.26
	41	20.45
	K152	4.24



境界標の種類
(ヘ)コンクリート杭
(金)金属プレート
(プ)プラスチック杭
(キ)キザミ
(鋲)金属鋲

測量年月日　平成29年3月21日

作成者	[redacted] 21日作成	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号　28-6　(1/2)

登記年月日：平成29年4月10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　神戸地方法務局姫路支局
登記官

※A3をA4に縮小した
地積測量図

地番	242番2ないし242番9
土地の所在	姫路市白浜町宇佐崎中一丁目

地積測量図

(2/2)

求積表

地番	① 242-2			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
K158	68.829	107.722	-12.940	-890.647260
K157	77.898	91.053	-20.398	-1588.963404
K153	71.044	87.324	12.940	919.308360
K154	61.976	103.993	20.398	1264.186448
			合計	-296.114856
			合計面積	148.0574280
			地積	148.06 ㎡

地番	② 242-3			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
K161	75.683	111.450	-12.941	-979.413705
K160	84.751	94.781	-20.397	-1728.666147
K157	77.898	91.053	12.941	1008.078018
K158	68.829	107.722	20.397	1403.905113
			合計	-296.096719
			合計面積	148.0483595
			地積	148.04 ㎡

地番	③ 242-4			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
K163	91.605	98.510	-20.397	-1868.467185
K160	84.751	94.781	12.940	1096.677940
K161	75.683	111.450	20.397	1543.706151
K164	82.536	115.178	-12.940	-1068.015840
			合計	-296.098934
			合計面積	148.0494670
			地積	148.04 ㎡

地番	④ 242-5			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
K163	91.605	98.510	12.940	1185.368700
K164	82.536	115.178	20.421	1685.467656
K166	89.433	118.931	-12.940	-1157.263020
26	98.458	102.238	-20.421	-2010.610818
			合計	-297.037482
			合計面積	148.5187410
			地積	148.51 ㎡

地番	⑤ 242-6			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
K159	59.752	124.407	-12.959	-774.326168
K158	68.829	107.722	-20.414	-1405.075206
K154	61.976	103.993	-2.170	-134.48920
K155	61.128	105.552	16.688	1020.104064
K156	52.897	120.681	18.855	997.372935
			合計	-296.412295
			合計面積	148.2061475
			地積	148.20 ㎡

地番	⑥ 242-7			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
K162	66.606	128.134	-12.957	-863.013942
K161	75.683	111.450	-20.412	-1544.841396
K158	68.829	107.722	12.957	891.817353
K159	59.752	124.407	20.412	1219.657824
			合計	-296.380161
			合計面積	148.1900805
			地積	148.19 ㎡

地番	⑦ 242-8			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
K162	66.606	128.134	20.410	1359.428460
K165	73.461	131.860	-12.956	-951.760716
K164	82.536	115.178	-20.410	-1684.559760
K161	75.683	111.450	12.956	980.548948
			合計	-296.343068
			合計面積	148.1715340
			地積	148.17 ㎡

地番	⑧ 242-9			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
41	88.601	120.470	-16.680	-1477.864680
K166	89.433	118.931	-5.292	-473.279436
K164	82.536	115.178	12.929	1067.107944
K165	73.461	131.860	20.433	1501.028613
K152	80.361	135.611	-11.390	-915.311790
			合計	-298.319349
			合計面積	149.1596745
			地積	149.15 ㎡

総合計面積	1186.4014320 ㎡

作成者	[redacted] 21日 作成)	申請人	[redacted]	縮尺	

登記年月日：令和1年11月7日

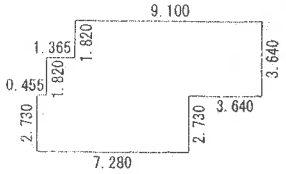
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月10日　神戸地方法務局姫路支局
登記官

各　階　平　面　図

家屋番号	242番3
建物の所在	姫路市白浜町宇佐崎中一丁目242番地3

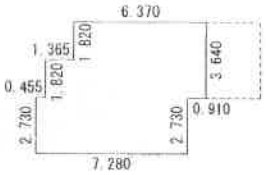
建　物　図　面

1階



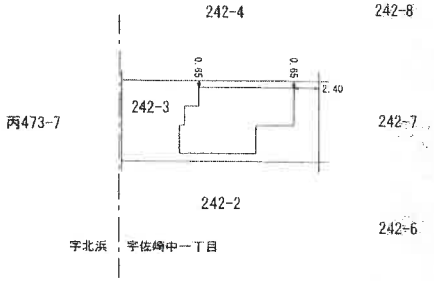
求　積　表			
7.280 × 2.730	=	19.874400	
1.365 × 1.820	=	2.484300	
9.100 × 3.640	=	33.124000	
合　計		55.482700	
床面積		55.48	㎡

2階



求　積　表			
7.280 × 2.730	=	19.874400	
1.365 × 1.820	=	2.484300	
6.370 × 3.640	=	23.186800	
合　計		45.545500	
床面積		45.54	㎡





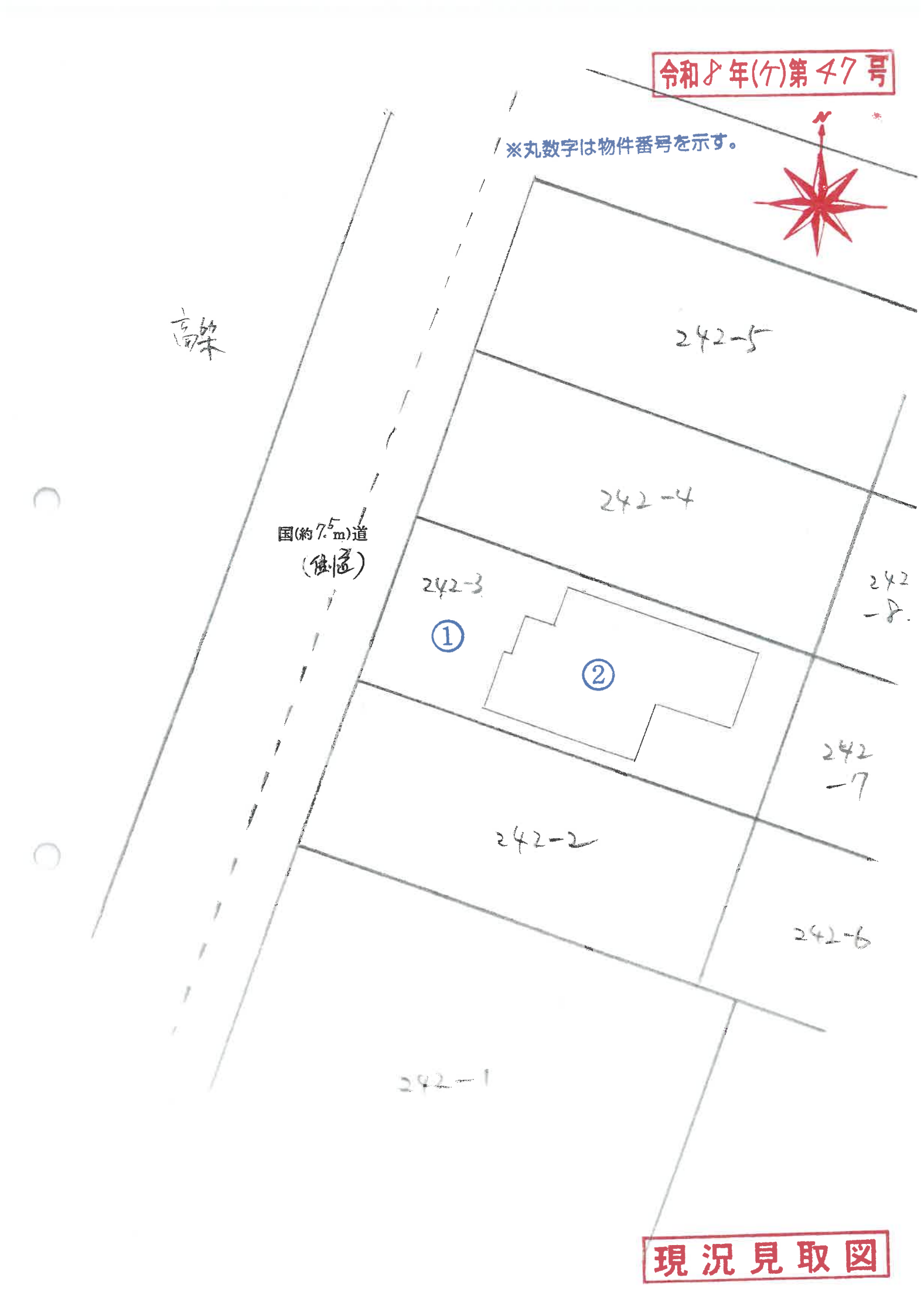
作製者	[redacted] 5日作製）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号　28-7

令和8年(ケ)第47号

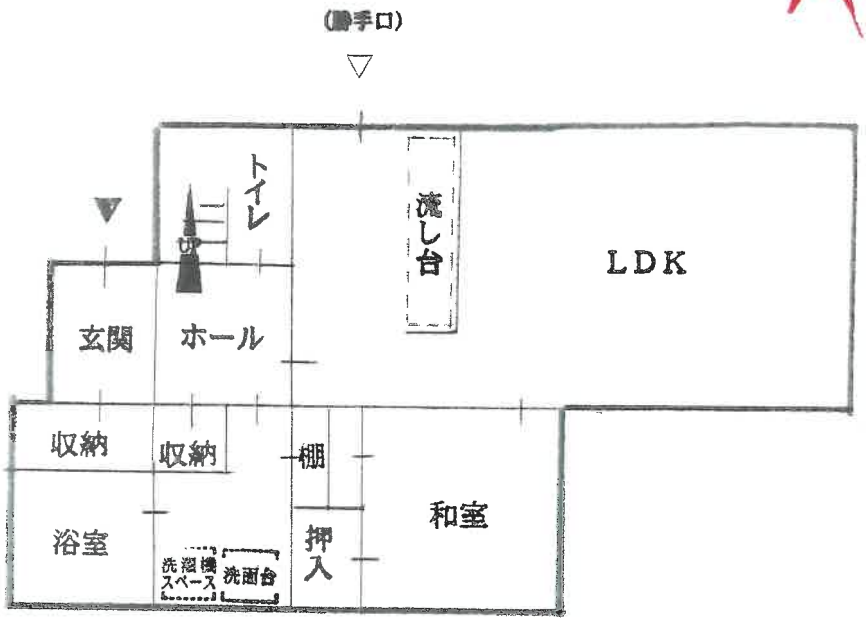


現況見取図

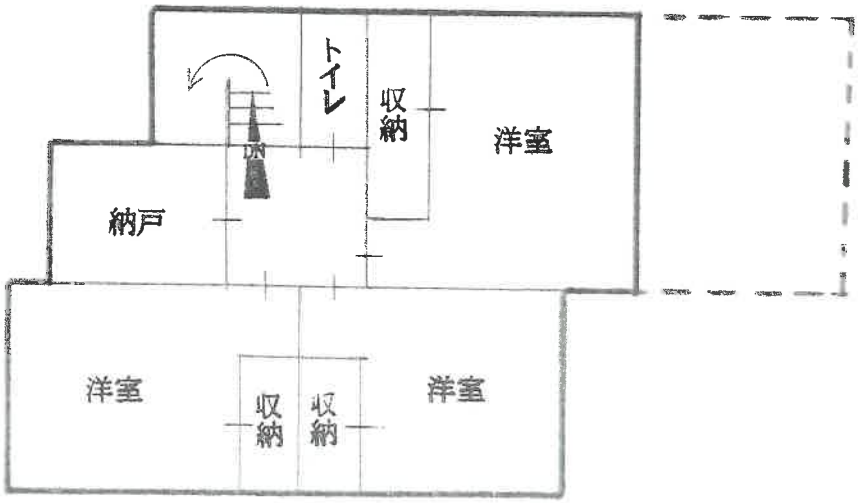
令和 8年(ケ)第 47号

物件（2）

1階



2階



建物間取図

写　　真　　①



写　　真　　②



写　　真　　③



写　　真　　④

