

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12日
 神戸地方裁判所姫路支部競売係
 裁判所書記官 西 眞庸夏

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 5月28日から 令和 8年 6月 4日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6月10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 7月 1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 5月12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, 2 | 2,120,000 1,696,000 | 一括 | 424,000 | 35,646 | 11,721 |
| 1 | 1,770,000 | | | | |
| 2 | 350,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 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。 | | | | |
| | | | | | |



物件目録

1 所 在 姫路市北平野二丁目
地 番 643番6
地 目 宅地
地 積 198.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 姫路市北平野二丁目643番地6
家屋 番号 643番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 65.38平方メートル
2階 26.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 約5平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月28日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分権者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

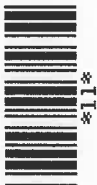
【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 姫路市北平野二丁目
地 番 643番6
地 目 宅地
地 積 198.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 姫路市北平野二丁目643番地6
家屋 番号 643番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 65.38平方メートル
2階 26.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 約5平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第 52号
令和7年 9月29日受理
令和7年10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 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

物 件 目 録

1 所 在 姫路市北平野二丁目
地 番 643番6
地 目 宅地
地 積 198.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 姫路市北平野二丁目643番地6
家屋 番号 643番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 65.38平方メートル
2階 26.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|------------------------|-------|---------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 姫路市北平野2丁目6番3号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件 1 (持分2分の1) | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件配置略図のとおり <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 2 (持分2分の1) | | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:階 約㎡ 階 約㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:コンクリートブロック造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約5㎡</td> </tr> </table> | | | { | 種類:物置 | | 構造:コンクリートブロック造スレート葺平家建 | | 床面積:約5㎡ | | | | | | |
| { | 種類:物置 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造:コンクリートブロック造スレート葺平家建 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積:約5㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・物置(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年()第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件配置略図のとおり | | | | | | | | | | | | | | |

(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前所有者の苗字が表示された表札がある。

2 物件1の土地(本件土地)の状況等

- (1) 本件土地の状況は、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、本件建物の敷地として利用されているが、庭や門から本件建物の玄関にかけて繁茂した雑草雑木に覆われている。
- (2) 土地の周辺には境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明であるが、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に近いものと推測されるが、地積測量図上の本件土地は残地であり、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) 南角付近に駐車場のシャッターがあるものの、駐車場に屋根はあるが障壁がないため土地に定着性のある工作物と認めた。シャッターは錆がひどく、開閉することができなかった。

3 物件2の建物(本件建物)の状況等

- (1) 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。
- (2) 占有状況は、Aの陳述及び立入調査をした結果、2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。
- (3) 建物の状態は、玄関の底から玄関の壁にかけて壁内の腐食によりモルタルが剥がれ落ちたり、外壁に大きなひび割れあり、玄関内の壁も腐食による大きな損傷がある。室内では玄関のガラスが割れていたり、和室の床の傾きがあるほか、2階には雨漏り跡が認められ、保守管理状態が悪く、老朽化が進んだ建物と認めた。
- (4) 不動産の立入調査により建物図面との照合を行ったところ、物件目録、建物図面に表示のない物置が本件土地の北側に認められたので、概測を行い、Aの陳述を得たところ、2枚目記載のとおり未登記附属建物と認めた(別紙物件配置略図のとおり)。
姫路市役所備付けの固定資産課税台帳記載事項証明書には未登記建物の記載はなかった。

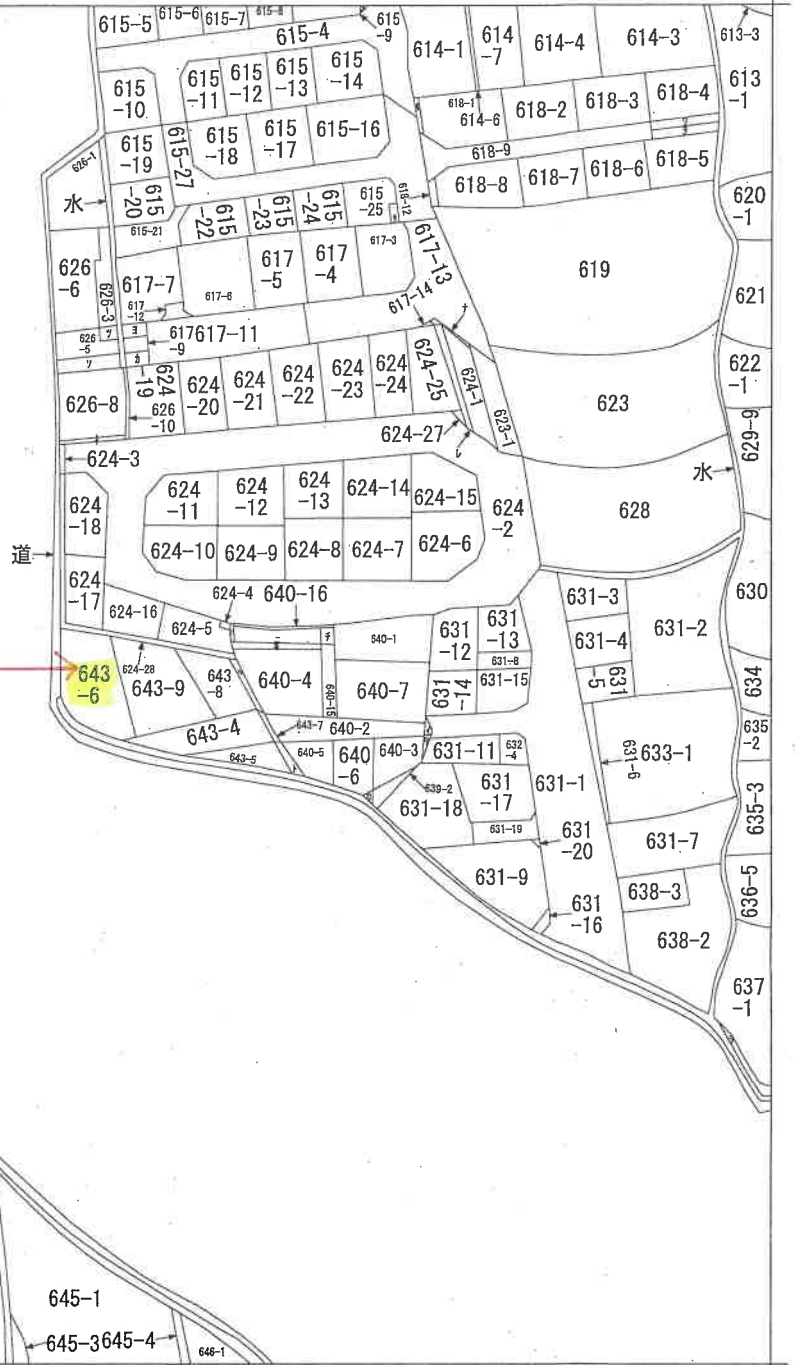
| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等(要旨) |
| ■ A | <p>1 本件建物は、母が亡くなってから居住者はおらず、建物のライフラインは、母が亡くなってから止めています。 建物内に残っている動産は、亡父母のものですが、本件不動産の共有者である弟が必要なものは搬出していると思います。</p> <p>2 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関してトラブルは聞いたことはありません。</p> <p>3 母が亡くなってから本件建物には風を通すために時々通っていましたが、ここ4年ほどは行っていないので、雨漏りや水漏れなどの損傷箇所があるか、ライフラインの設備等に不具合があるかは分かりません。</p> <p>4 本件土地の北側にあるコンクリートブロック造の物置は、亡父が作ったものです。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|--|-----------------|-----------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年9月29日(月) 14:25-14:30 | 神戸地方法務局 姫路支局 | 公図等閲覧、登記事項証明書交付申請 |
| 7年9月30日(火) 11:29-11:40 | 物件所在地 | 物件確認・物件調査、写真撮影 |
| 7年10月8日(水) 8:33-8:42 | 電話照会 | Aから物件状況等聴取 |
| 7年10月8日(水) 9:45-10:34 | 物件所在地 | 物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行 |
| 7年10月10日(金) 13:25-13:40 | 姫路市役所資産税課 | 固定資産課税台帳記載事項証明書交付申請 |
| 7年月日() :-: | | |
| 7年月日() :-: | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 8日 目的物件は施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> | | |

(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 632-2 ハ 640-13 ホ 640-9 ト 643-11 リ 632-3 ル 618-11
 □ 639-3 ニ 640-8 ヘ 643-10 チ 640-12 ス 615-15 ッ 618-11



| | | | | | | | |
|-------|------|-----------|---------------|----|----------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 姫路市北平野二丁目 | | 地番 | 643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 | 方位不明 |

本図面は A³ 版を A⁴ 版
 に縮小したものである

登記年月日：昭和50年4月7日

公用

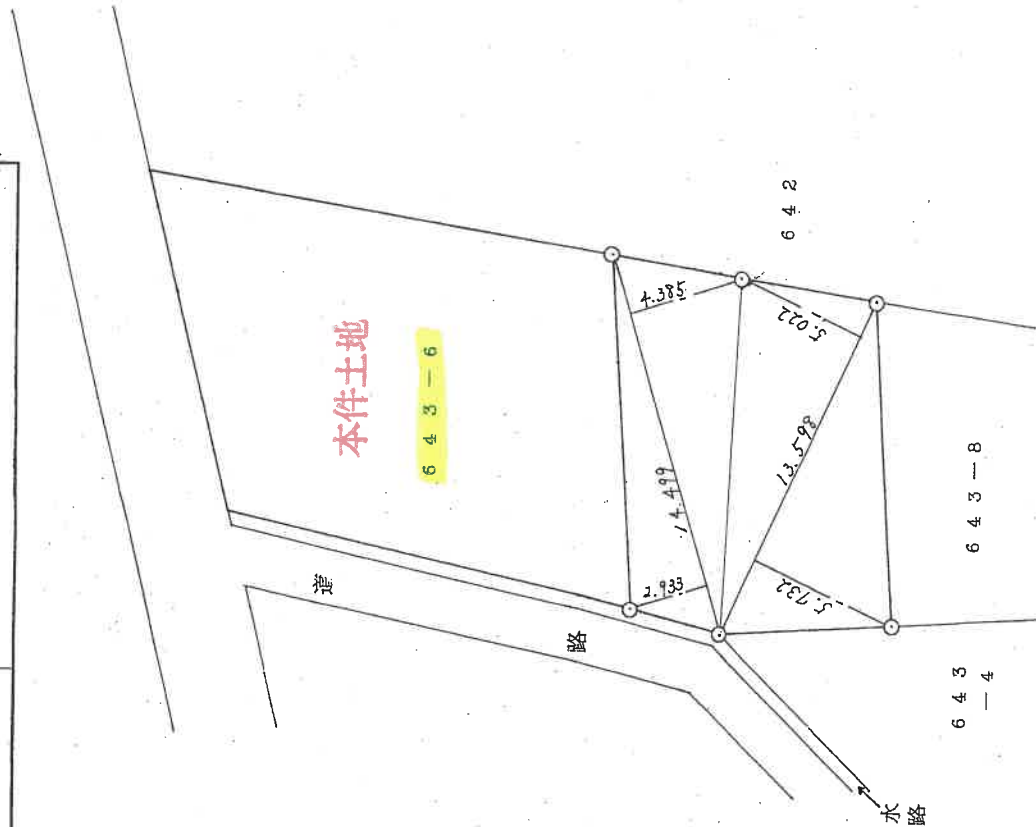
前 643-6 後・新

地番 643-6
643-9

土地の所在 姫路市北平野町~~字根之本~~ 北平野二丁目

土地積地積測量所測在量

| | |
|-----------|-------|
| 昭和50年4月7日 | 製作年月日 |
| 申請人 | 作者 |



求積

$14.499 \times (2.933 + 4.385) = 106.103682$
 $13.598 \times (5.022 + 5.732) = 146.232892$
 計 = 252.336574
 $\frac{1}{2} = 126.168287$
 地積 = 126.16

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 118829

縮尺 1/200 1/

(日調連 10)

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：30-5

登記年月日：昭和50年7月14日

公用

165291

建築物階平面図

家屋番号 643-6

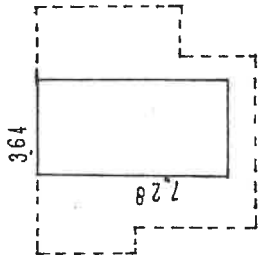
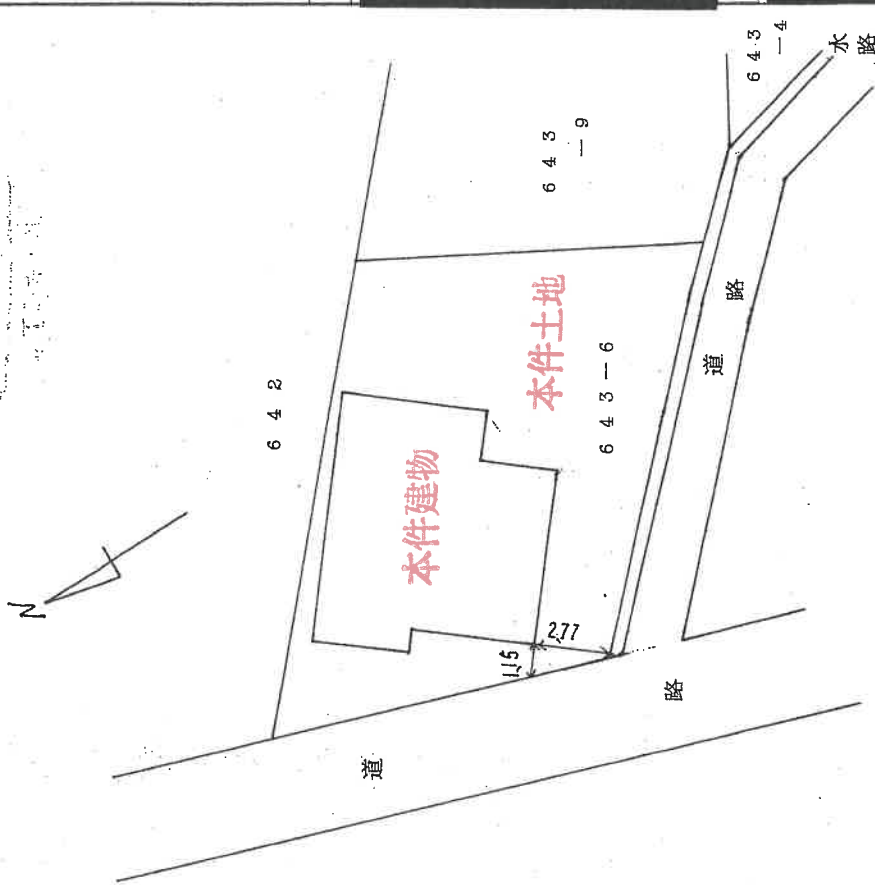
建築物の所在 姫路市北~~区~~野~~区~~643番地6

S.50.7.14

| | |
|-------|------------|
| 製作年月日 | 昭和50年7月12日 |
|-------|------------|

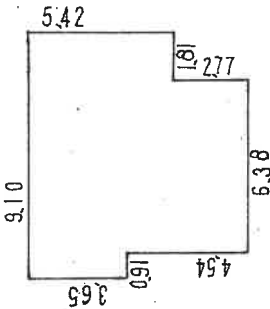
製作者

申請人



2階求積

$3.64 \times 7.28 = 26.4992$
床面積 = $26m^2 49$



1階求積

$0.91 \times 3.65 = 3.3215$
 $6.38 \times (3.65 + 4.54) = 52.2522$
 $1.81 \times 5.42 = 9.8102$
 計 = 65.3839
 床面積 = $65m^2 38$

(日測速15)

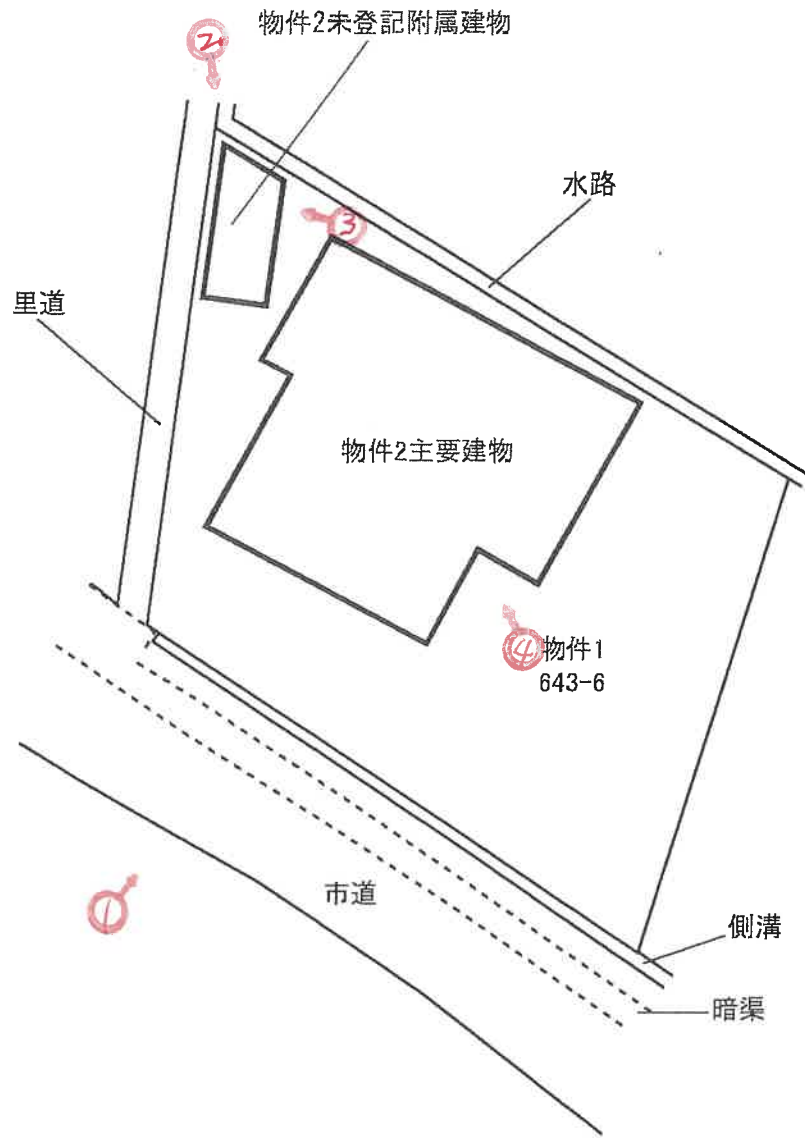
| | | |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/200 |
|----|-------|-------|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(2枚目)

請求番号：30-6

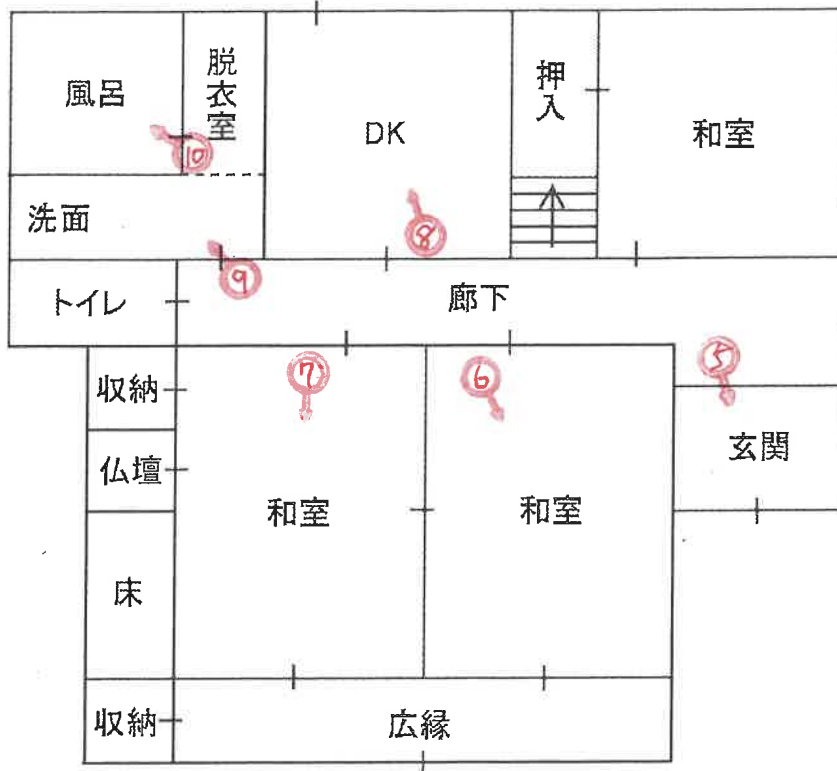


令和7年(又)第52号

(←○は写真撮影位置および方向)

【物件2主要建物】

(1F)



(2F)

【物件2未登記附属建物】

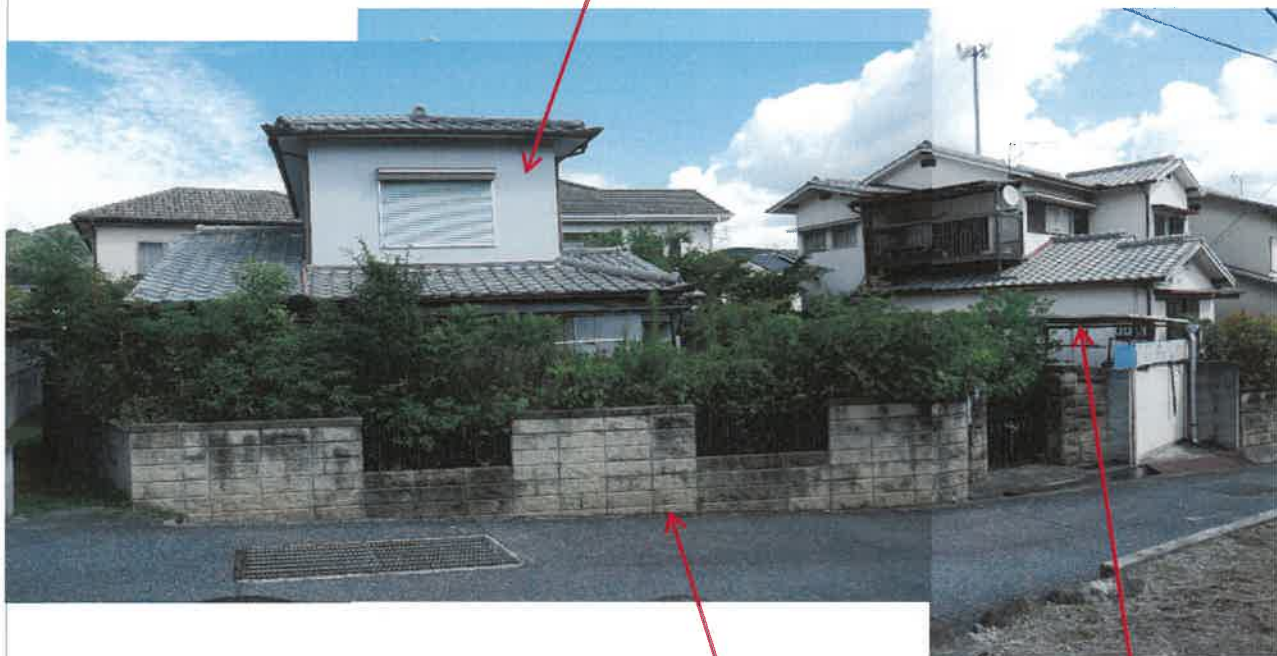


令和7年(又)第52号

(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)

写真 ①



本件建物

本件土地

駐車場(工作物)

写真 ②



本件建物

未登記附属建物



写真 ③

未登記附属建物

モルタルが剥離した
玄関の庇

写真 ④



壁の亀裂

玄関壁の腐食・穴

写真 ⑤



玄関ガラスの割れ



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧

写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫

雨漏り跡



写真 ⑬



写真 ⑭

雨漏り跡

令和 7 年 (又) 第 52 号
令和 7 年 10 月 8 日 現地調査
令和 7 年 10 月 15 日 評 価
0

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

一色 かつみ

第1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金3,010,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金2,520,000円 |
| 物件2(建物) | 金490,000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）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 地目積 | 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 | 下記特記事項のとおり |
| 特記事項 | | | |
| <p>○ 物件2には以下の未登記附属建物がある。 種類：物置 構造：コンクリートブロック造 スレート葺 平家建 床面積：約5㎡</p> <p>○ 対象物件は、Aの持分2分の1についてのみである。</p> | | | |

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 | JR線 姫路駅の北方 約4.8km（道路距離） （附属資料位置図参照） | |
| 付近の状況 | 戸建住宅がほぼ建ち並ぶ郊外の住宅地域 | |
| 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 第2種高度地区 |
| 画地条件 | 規模 198.36 m ² の ほぼ台形地 間口×奥行 約15m×約13m | |
| 接面道路の状況 | 南西側 約4m市道（側溝を含んだ幅員を記載） 西側 約1m里道（未舗装、建築基準法上は未判定） | |
| 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 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築計画概要書によると、西里道は建築時に中心後退をしている旨の記載があるが、詳細は不明である。 ・ 土地の周囲はブロック塀で囲まれているものの、法務局備付けの地積測量図は残地測量図のみであり、正確な地積・土地の境界は、専門家の測量等によらざるを得ない。 ・ 敷地内は雑草・雑木等が繁茂する。塀のブロックに亀裂が入り、傾きが見られる。 ・ 都市計画道路「白国線」として、今後重点的整備が必要な路線として、計画決定されている。 | |

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

| | |
|-----------------|--|
| 区 分 | 主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載) |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日 (登記記載) 昭和50年7月8日 新築 経過年数 50 年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。 |
| 仕 様 | 構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 合板・セシイ壁等 天 井 : ボード・合板等 床 : フローリング・タタミ等 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 | 劣る |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書のとおり |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・主要建物は、玄関のガラスが割れている。また、ふすまの破れや床の傾き、その他全体的に経年劣化が認められる。また、住宅設備等については、正常に機能するか否か不明。 ・未登記附属建物の仕様・品等は劣る。保守管理の状態も劣り、経済的な耐用年数は概ね満了したものと判定した。 |

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)

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 | 62,300 | 1.01 | 198.36 | 0.80 | 9,990,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (姫路 (県) - 27)

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/㎡)
 $68,500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \doteq 62,300$

◇ 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 : 不要 (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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/106 \times 100/102 \doteq 100/110$

イ 個別格差 : 方位、角地等 (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 価 格 (円) ア×イ×ウ |
|-------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2 | 160,000 | 91.87 | 0.05 | 730,000 |
| 未登記附属 | 50,000 | 約 5.00 | 0.05 | 10,000 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | 計 740,000 |

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、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) | 土 地 利 用 権 等 割 合 | | 土 地 利 用 権 等 価 格 (円) |
|-----|---------------|-----------------|--------|---------------------|
| | ア | イ | | ア×イ |
| 1 | 9,990,000 | 0.10 | 敷地占有利益 | 1,000,000 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

(2) 内訳価格及び一括価格

| 番 号 | 基礎となる価格 (円) | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) | 占有 減価 修正 | 市場性 修正 | 競売市場 修正 | 評 価 額 (円) |
|---------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|--------------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | (ア±イ)×ウ×エ×オ ×持分 |
| 1 | 9,990,000 | -1,000,000 | | 0.80 | 0.70 | ×1/2 2,520,000 |
| 2 | 740,000 | +1,000,000 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | ×1/2 490,000 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 3,010,000 |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 共有持分のみの売却であることを考慮した。

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) - 27)
所 在 : 姫路市北平野南の町655番13
「北平野南の町18-64」
価 格 : 68,500円/m²
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離4.7km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 128m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員5m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200%)
地域の概要 : 小規模の一般住宅が多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 8,166,877円
物件2 : 1,185,053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 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市北平野二丁目
地 番 643番6
地 目 宅地
地 積 198.36平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 姫路市北平野二丁目643番地6
家屋 番号 643番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 65.38平方メートル
2階 26.49平方メートル
共有者 A 持分2分の1

位置図

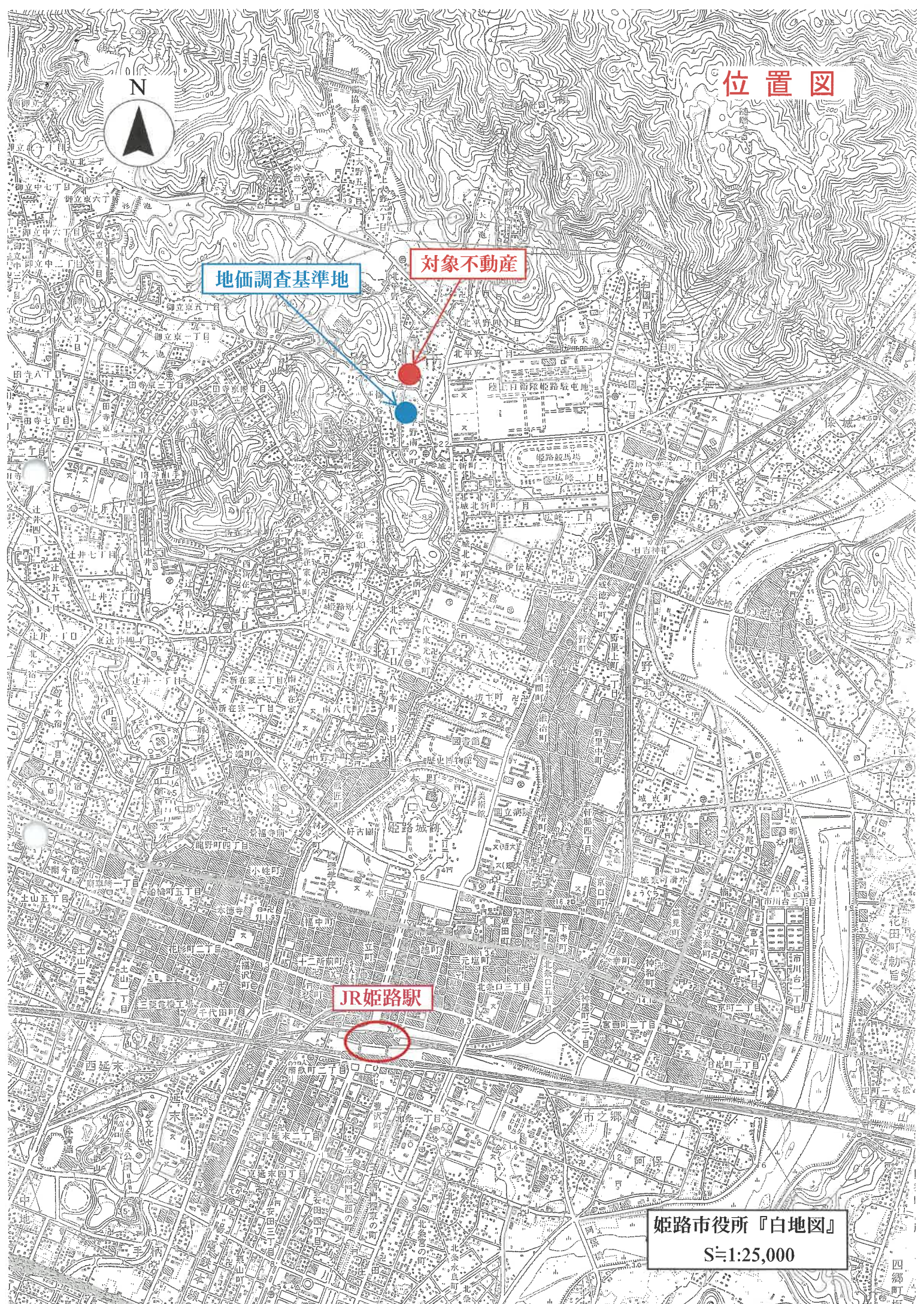


地価調査基準地

対象不動産

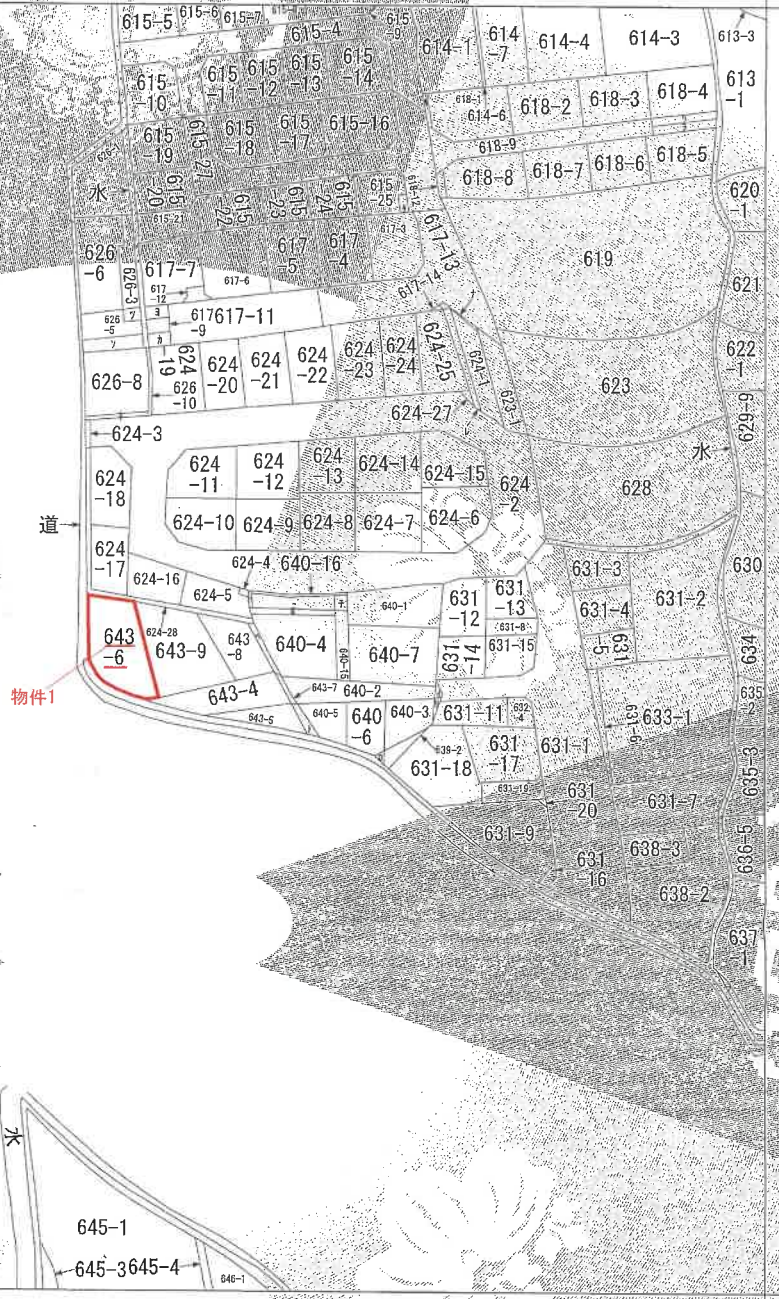
JR姫路駅

姫路市役所『白地図』
S=1:25,000

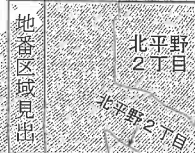


公 図 写

1 632-2 640-13 640-9 643-11 632-3 618-11
 □ 639-3 = 640-8 643-10 640-12 615-15 615-11



(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 | 所在 | 姫路市北平野二丁目 | | 地番 | 643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 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | 補記事項 | 方位不明 |
| | | | | | | 種類 旧土地台帳附属地区 |

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。

(神戸地方務局姫路支局管轄)

令和7年7月11日

神戸地方務局

登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：18-1

(1/2)

登記年月日：昭和50年4月7日

南 643-6 後・新

| | |
|-------|----------------------------|
| 地番 | 643-6 643-9 |
| 土地の所在 | 姫路市北平野町 北平野 北平野 |

土地

地積

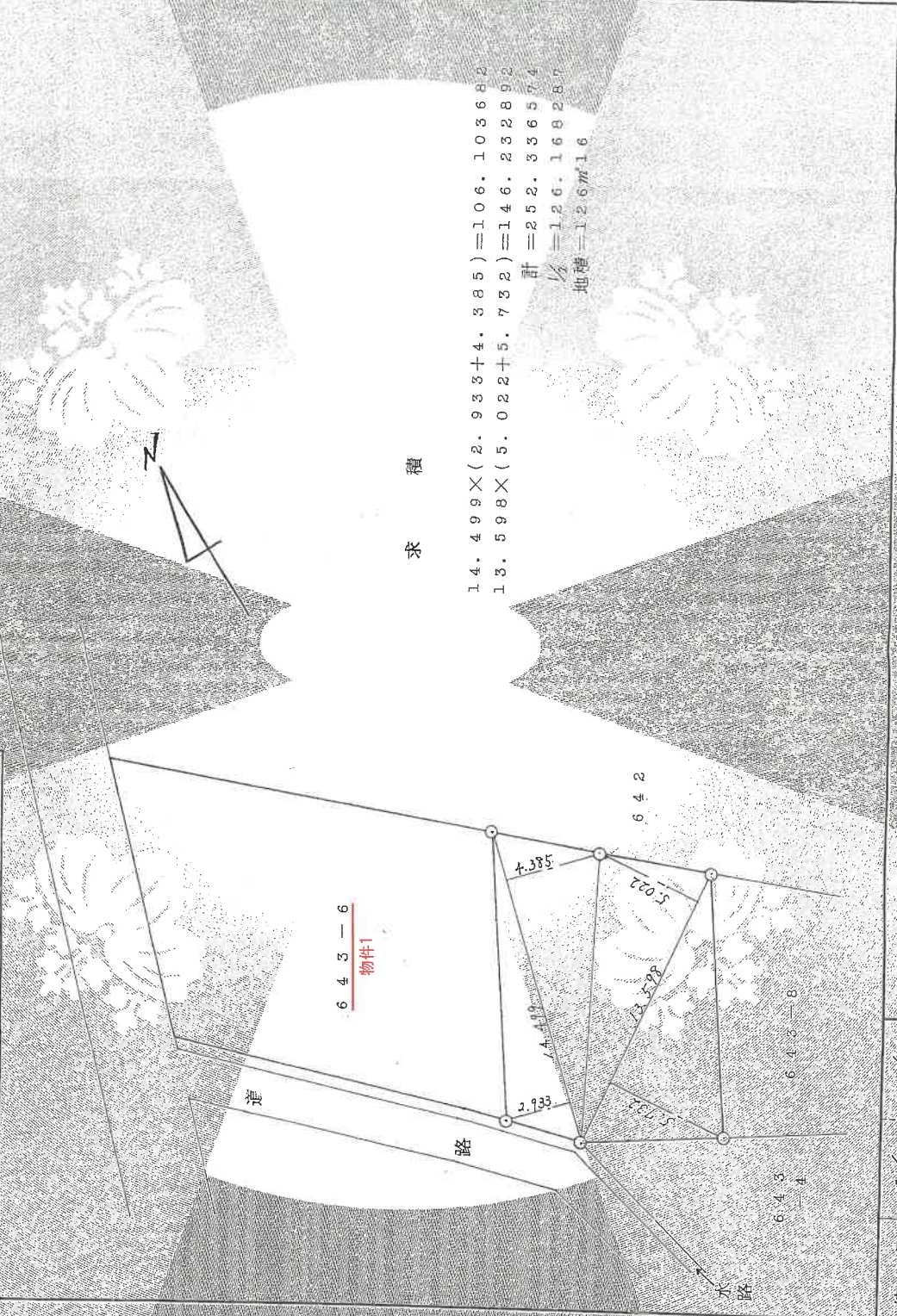
所測

在量

図

11-1150. 4117

| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和50年4月7日 |
| 作製者 | [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] |



求積

$14.499 \times (2.933 + 4.385) = 106.103682$
 $13.598 \times (5.022 + 5.732) = 146.232892$
 計 = 252.336574
 以 = 126.160287
 地積 = 126.16

| | | |
|----|-------|----|
| 縮尺 | 1/200 | 1/ |
|----|-------|----|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 11829

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。
 (神戸地方務局姫路支局管轄)

令和7年7月11日 神戸地方務局 登記官

請求番号：18-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和50年7月14日

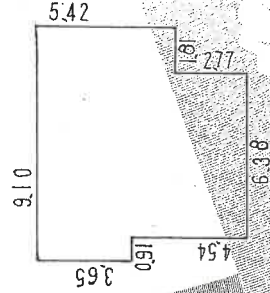
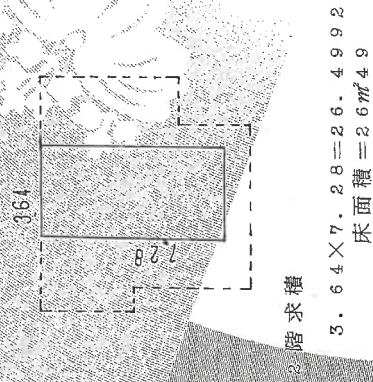
165291

建各階物平面図

| | |
|-------|------------------|
| 家屋番号 | 6.4.3-6 |
| 建物の所在 | 姫路市北引三丁目6.4.3番地6 |

5.50.7.14

| | |
|-------|------------|
| 製作年月日 | 昭和50年7月14日 |
| 製作者 | [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] |



計 = 65.5839
 床面積 = 65.58

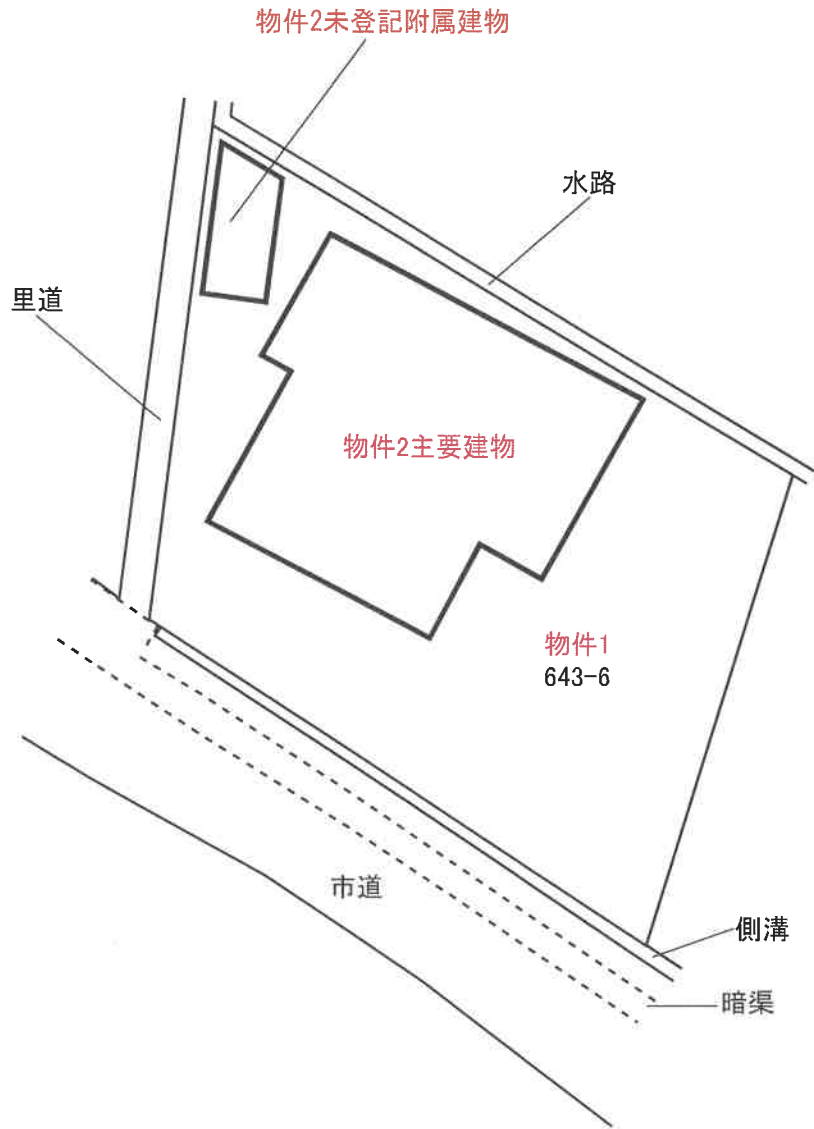


(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

| | | |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/200 |
|----|-------|-------|

(日調地15)

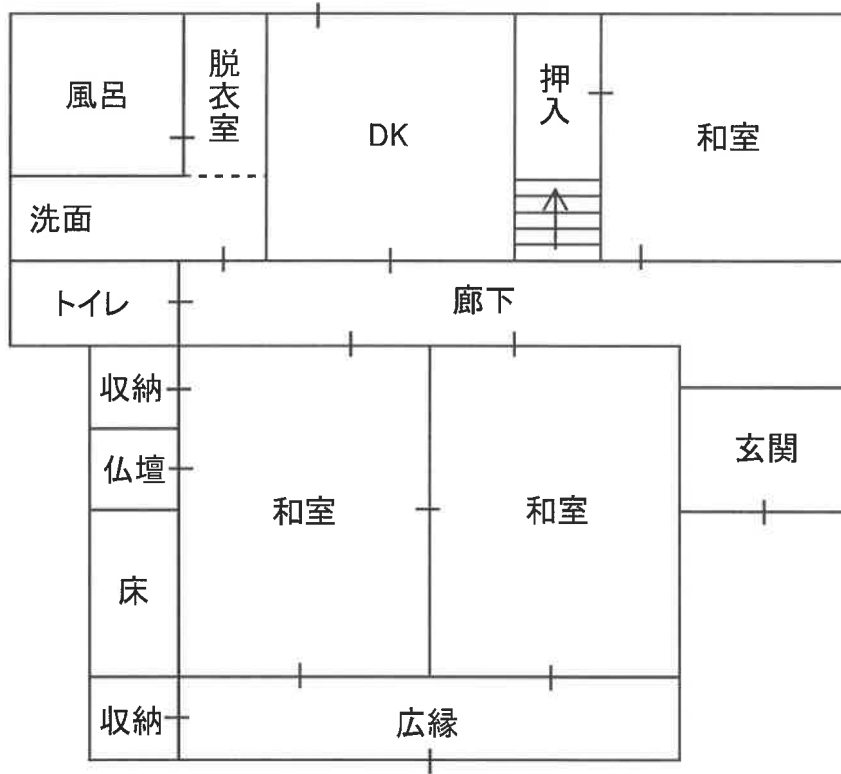
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
 (神戸地方務局併設支局管轄)
 令和7年7月11日 神戸地方務局



建物間取図

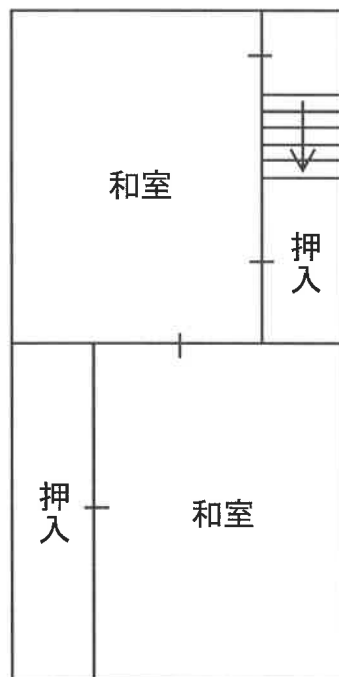
【物件2主要建物】

(1F)



(2F)

【物件2未登記附属建物】



現況写真

物件2



物件2

