

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/>) のホームページ右下にある「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)
1~3	1,020,000 816,000	一括	204,000	23,066	6,323
1	350,000				
2	110,000				
3	560,000				
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 | 姫路市兼田字東垣内 |
| | 地 番 | 6 1 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市兼田字東垣内 |
| | 地 番 | 6 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 . 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市兼田字東垣内 6 1 6 番地 3、6 1 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 1 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 5 3 平方メートル
2 階 3 0 . 8 8 平方メートル |



物件明細書

令和 7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 西 眞庸夏

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番615番1)を通行のため利用している。

《 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 | 姫路市兼田字東垣内 |
| | 地 番 | 6 1 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市兼田字東垣内 |
| | 地 番 | 6 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2. 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市兼田字東垣内 6 1 6 番地 3、6 1 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 1 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 5 3 平方メートル
2 階 3 0. 8 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第 40号
令和7年 5月26日受理
令和7年 6月19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 | 姫路市兼田字東垣内 |
| | 地 番 | 6 1 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 5 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市兼田字東垣内 |
| | 地 番 | 6 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2. 7 3平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市兼田字東垣内6 1 6 番地3、6 1 8 番地1 |
| | 家屋 番号 | 6 1 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 5. 5 3平方メートル
2階 3 0. 8 8平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(姫路市兼田616番地)														
土 地	物件 1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 3														
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:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 回答書の要旨 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成21年12月 2日 (所有者の所有権取得時)		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()		
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>		
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

本件不動産に表札等による表示はない。

2 物件1、2の土地の状況等

- (1) 物件1、2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。
- (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ブロック塀が設置されたり、コンクリートブロックが埋められている。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地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはほぼ公簿ど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

- (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、臨場時に在宅していた所有者の母Aの陳述（及び所有者からの回答要旨並びに）立入調査をした結果、3枚目記載のとおりである。
- (3) 建物の状態は、玄関横の和室の床に相当の沈み込みがあり、床下の腐食が疑われる。また、キッチンの床や2階西側和室の床に傾斜が認められたほか、玄関のガラスが割れている。Aによれば、1階南西側和室の天井に雨漏り跡があるが修繕済みとのことである。その他に特段の損傷不具合箇所は見受けられなかった。
- (4) 建物の西側に物置があるが、本件建物と西側のブロック塀の間を利用して木枠や波板で簡易に作られたものであるので、工作物と認めた。

4 Aは、物件1、2の土地の北側隣接地（地番615番1の土地）も利用しているが、地番615番1の土地は、所有者名義の目的外土地である。

5 所有者からの回答要旨

- (1) 本件土地・建物にはAが一人で居住していますが、私名義の本件土地・建物にAが居住することについて、私とAとの間で賃貸借関係はない。
- (2) 土地に関して近隣土地所有者と境界についての争いなど、土地に関するトラブルはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

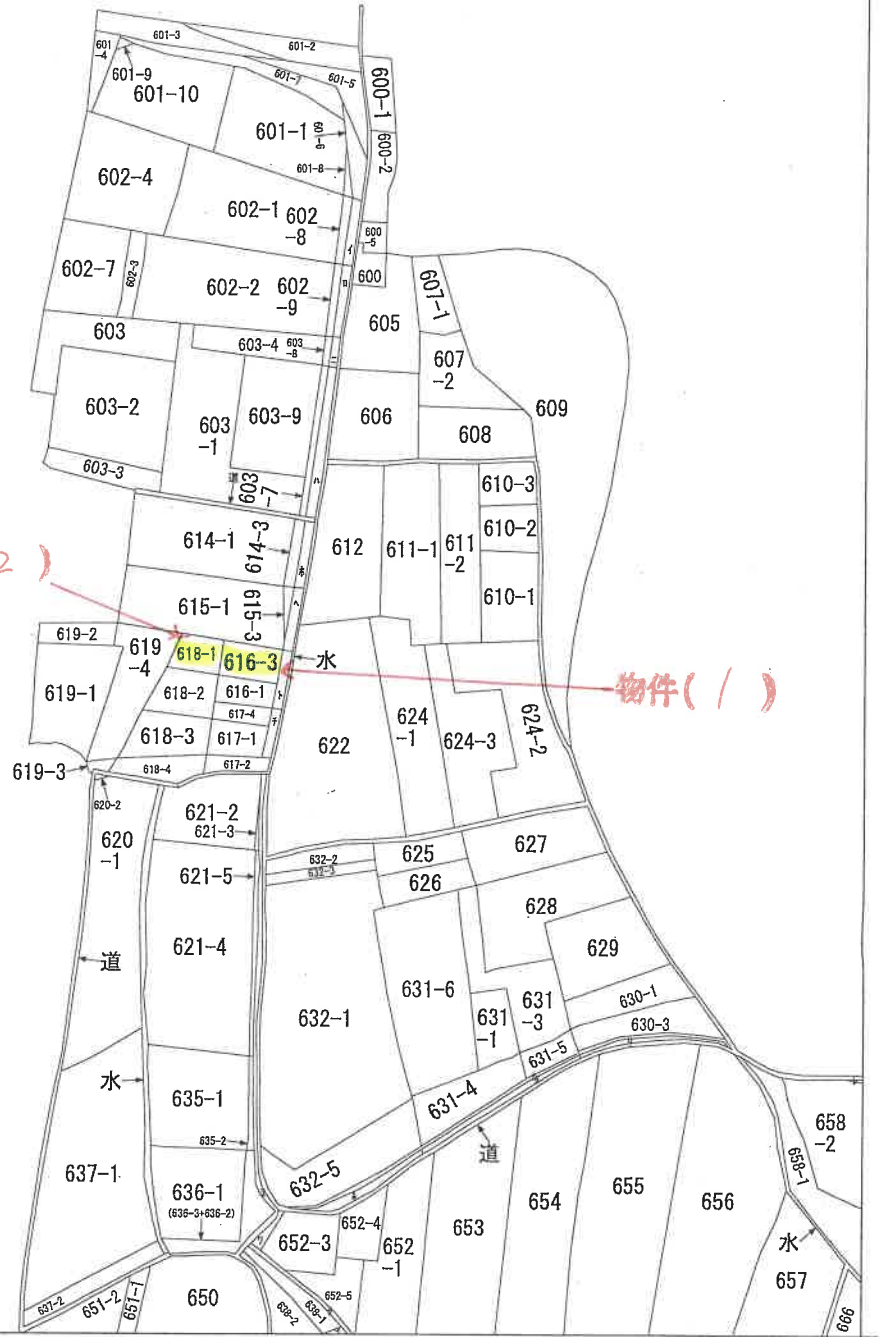
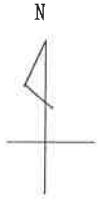
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
<p>■ A (占有者兼所有者の母)</p>	<p>1 私は所有者の母で、本件建物には私が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。住民票上はもう一人の息子がここを住所にしていますが、別のところに住んでいます。</p> <p>2 本件不動産は元々亡夫の所有で、夫が亡くなった段階で息子の名義になりました。私とは親子の関係なので、私が本件建物に住むことについて息子と賃貸借関係はなく、私は本件建物に無償で居住しています。</p> <p>3 本件建物には雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はなく、ライフラインの設備についても不具合はありませんが、室内の床に所々大きな沈み込みがあり、特に玄関横の和室のがひどく、床下の木がかなり傷んでいると思います。1階南西側和室の天井に雨漏り跡がありますが、修繕済みです。 この辺りはよくムカデが出て、室内によく入って来ます。</p> <p>4 敷地は物件1、2の2筆の土地ですが、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。</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5月28日(水) 9:17-9:19 11:27-11:29	神戸地方方法務局 姫路支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年5月29日(木) 10:00-10:11	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、Aに連絡文書交付
7年6月5日(木) 10:40-11:00	姫路市役所住民窓口センター	Aの住民票写し交付申請
7年6月6日(金) 10:52-11:18	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Aに面談、評価人と同行
7年6月6日(金)	郵便照会	所有者に対し占有状況等照会書送付
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 type="checkbox"/> 令和 7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 602-5 ハ 603-5 ホ 614-2 ト 616-2 リ 630-2 ル 632-4
 ロ 602-6 ニ 603-6 ヘ 615-2 チ 617-3 ヌ 631-2 ッ 632-4



請求部	所在	姫路市兼田字東垣内		地番	618番1	
出力縮	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	旧土地台帳附属地図	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 後・新 地 積 測 量 図

地 番 618-2 618-3 618-4

土地の所在 姫路市兼田字東垣内

求 積 表

測 量 点	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - Y _{n-1}	Y _n - X _{n-1}	X _n × Y _{n-1}	Y _n × X _{n-1}	面積 (m ²)
ND	101	3.22	3.22	0	0	0	0	0	0
	1	6.50	3.57	1.35	8.5100	8.5100	0	0	0
	2	16.79	9.89	13.24	18.4624	18.4624	32.7845	32.7845	32.7845
	3	16.79	13.55	16.44	16.44	16.44	16.44	16.44	16.44
	106	9.43	16.13	9.60	52.0080	52.0080	0	0	0
	107	4.73	13.95	6.56	31.0288	31.0288	0	0	0
合計					127.4313	127.4313	32.7845	32.7845	32.7845
合計					63.71565	63.71565	63.71565	63.71565	63.71565

測 量 点	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - Y _{n-1}	Y _n - X _{n-1}	X _n × Y _{n-1}	Y _n × X _{n-1}	面積 (m ²)
ND	101	3.22	3.22	0	0	0	0	0	0
	6	6.50	9.57	6.53	5.2380	5.2380	0	0	0
	107	4.73	13.95	0.05	0.2365	0.2365	0	0	0
	103	4.53	9.62	8.53	39.1527	39.1527	0	0	0
合計					55.8432	55.8432	0	0	0
合計					47.92410	47.92410	47.92410	47.92410	47.92410

測 量 点	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - Y _{n-1}	Y _n - X _{n-1}	X _n × Y _{n-1}	Y _n × X _{n-1}	面積 (m ²)
ND	101	3.22	3.22	0	0	0	0	0	0
	108	4.14	5.03	3.78	15.6492	15.6492	0	0	0
	103	4.59	5.60	3.78	7.8100	7.8100	0	0	0
	101	3.22	5.42	4.59	14.7798	14.7798	0	0	0
合計					8.7642	8.7642	0	0	0
合計					4.38210	4.38210	4.38210	4.38210	4.38210

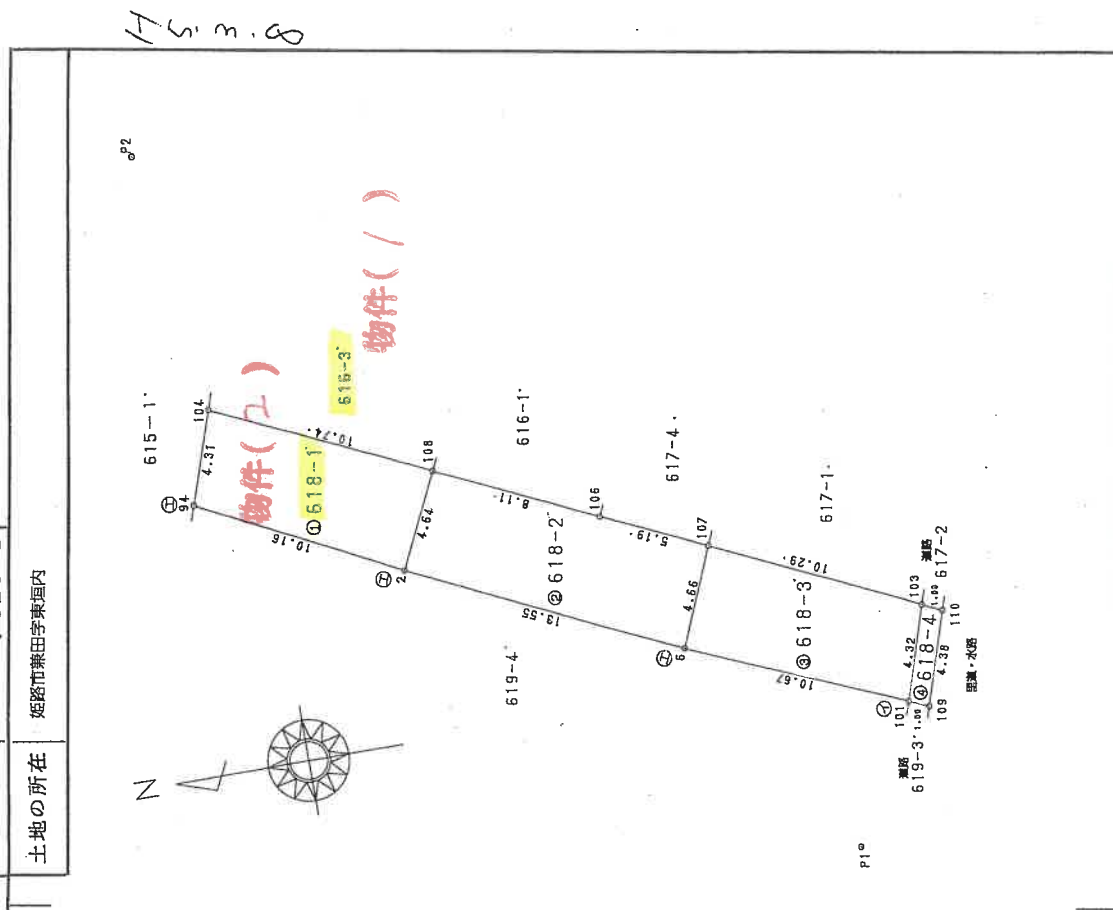
合計面積 116.02185 m²

測量点	① 618-1	面積	32.7845
	② 618-2	面積	32.73
	③ 618-3	面積	32.73

測量点	面積
①	32.73845
②	32.73845
③	4.38210

測量点	面積
①	32.73845
②	32.73845
③	4.38210

境界点	境界線の種類
①	アルミフェレート
②	金 属 鉄
③	コンクリート杭
④	フラスチック杭
⑤	列みへ・ソキ



縮尺 1/250

申請人

113937

(平成 5 年 2 月 8 日作成)

作製者

(印印刷)

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(9 枚目)

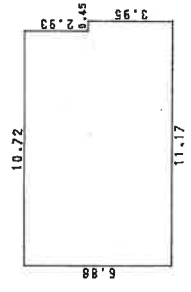
登記年月日：平成5年8月27日

160658

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号	616番3
建物の所在	姫路市兼田字東垣内616番地3、618番地1

1階

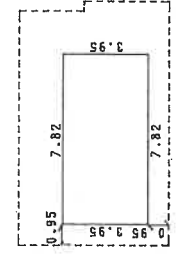


求積表

$10.72 \times 6.88 = 73.7536$
 $0.45 \times 3.95 = 1.7775$
 計 75.5311

床面積 75.53m²

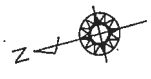
2階



求積表

$7.82 \times 3.95 = 30.8890$

床面積 30.88m²

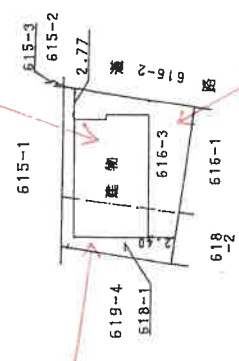


H.S. 8. 27

本件建物
物件(3)

物件(2)

物件(1)



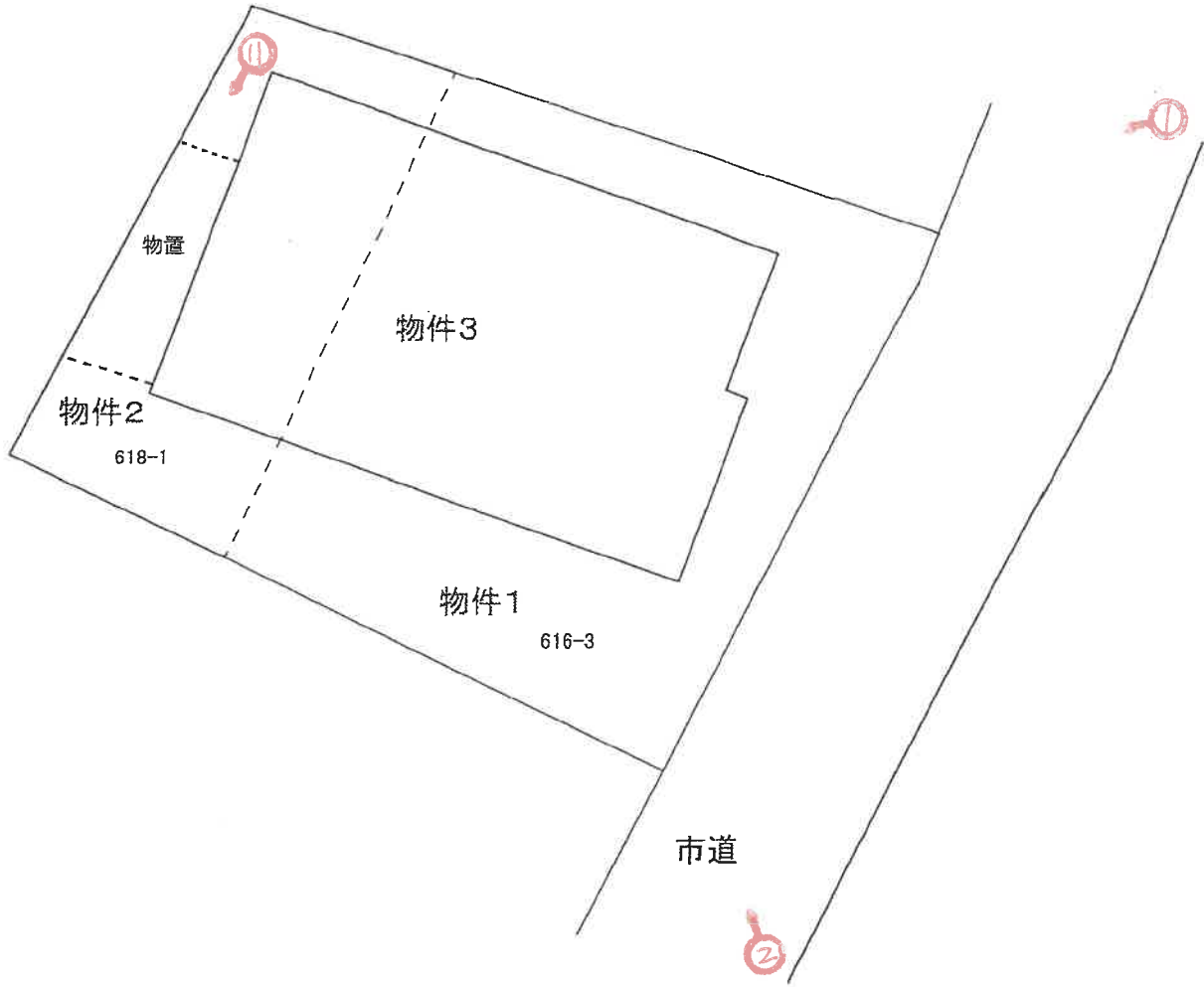
作製者

平成5年8月24日(作製)

縮尺 1/250

申請人

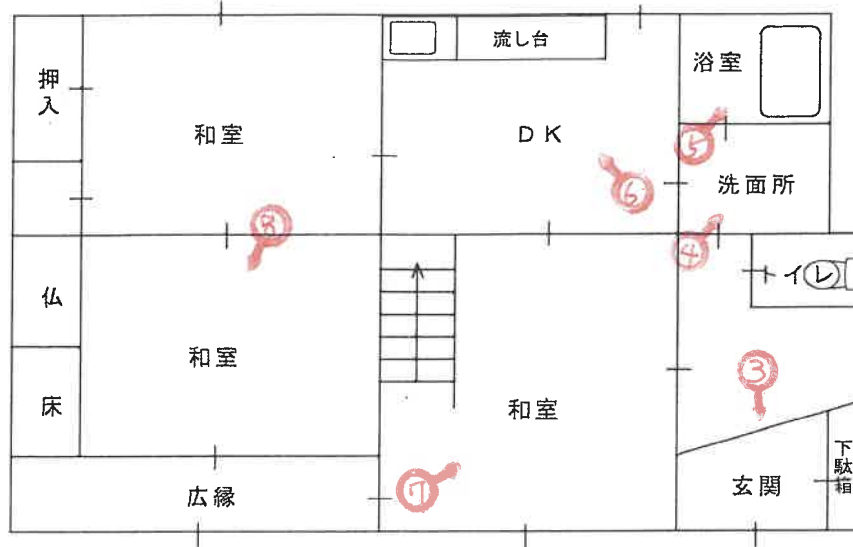
縮尺 1/500



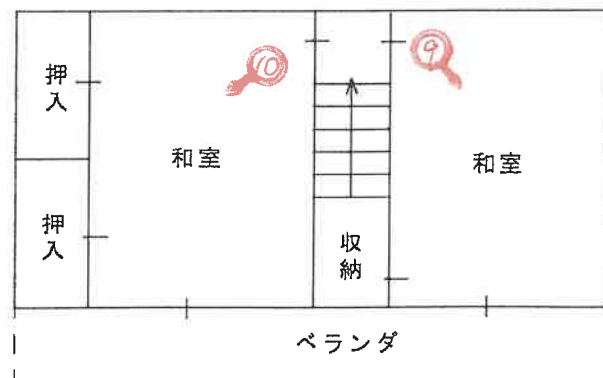
令和7年(ケ)第40号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/ 枚目)



1階



2階

令和7年(ケ)第40号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/2 枚目)



写真 ①

本件建物(物件3)

物件2の土地

物件1の土地

地番615番1の土地
(目的外土地)



写真 ②

本件建物(物件3)

物件1の土地

写真 ③



玄関のガラスが割れた部分

写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥





写真 ⑦



写真 ⑧

写真 ⑨



写真 ⑩



本件建物
(物件3)



写真 ⑪

物置(工作物)

物件2の土地

令和 7 年 (ケ) 第 40 号
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 6 年 6 月 19 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,860,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金990,000円
物件2(土地)	金290,000円
物件3(建物)	金1,580,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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）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			
	・特になし		

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	山陽電鉄線 妻鹿駅の北東方 約1.5km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	戸建住宅を中心に、農地、事業所等が混在する地域	
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% 150% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 146.25 m ² の ほぼ整形地 間口約12m 奥行約14.5m	
接面道路の状況	東側 約4m市道	
土地の利用状況等	物件1，2は物件3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"> 洪水浸水想定区域5m～10mの区域。 本件土地の北側に隣接する目的外土地615番1は、本件土地と同一所有者で、倉庫等の敷地として利用されている。 本件建物の西側に物置が存するが、工作物である。 	

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) 昭和46年12月15日 新築 経過年数 53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 : クロス・セシイ壁等 天 井 : クロス・合板等 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	やや優る
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	<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。 ・本件建物は築後53年程度経過し、経年・使用相応の劣化が見受けられ、床は複数箇所に沈み込み、傾きが見受けられた。1階和室の天井に雨漏り痕が見られたが、修繕済みとの陳述がある。外壁は汚れとクラックがあり、玄関のガラスの割れ、庇の塗料等の剥げ落ちがみられた。築年からも継続使用には相当の修繕を有する。

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	38,500	1.01	113.52	0.80	3,530,000
2	38,500	1.01	32.73	0.80	1,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路-58）

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/㎡)

$$59,500 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/153 \approx 38,500$$

◇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（1.01）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/111 \times 100/135 \times 100/101 \approx 100/153$

イ 個別格差：方位等（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	170,000	106.41	0.03	540,000
				計 540,000

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(3%)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	3,530,000	0.50	法定地上権	1,770,000
2	1,020,000	0.50	法定地上権	510,000
計				2,280,000

(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
1	3,530,000	-1,770,000		0.80	0.70	990,000
2	1,020,000	-510,000		0.80	0.70	290,000
3	540,000	+2,280,000	1.00	0.80	0.70	1,580,000
一 括 価 格 (合 計)						2,860,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物の現況により相応の減価が必要と判断した。

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7 参考価格資料

1 地価公示価格等 (姫路-58)

所 在 : 姫路市飾磨区妻鹿字中河原158番2
価 格 : 59,500円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「妻鹿」駅より道路距離400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 139㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4.5m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 : 中小一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,145,528円
物件2 : 618,597円
物件3 : 1,186,934円

第8 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

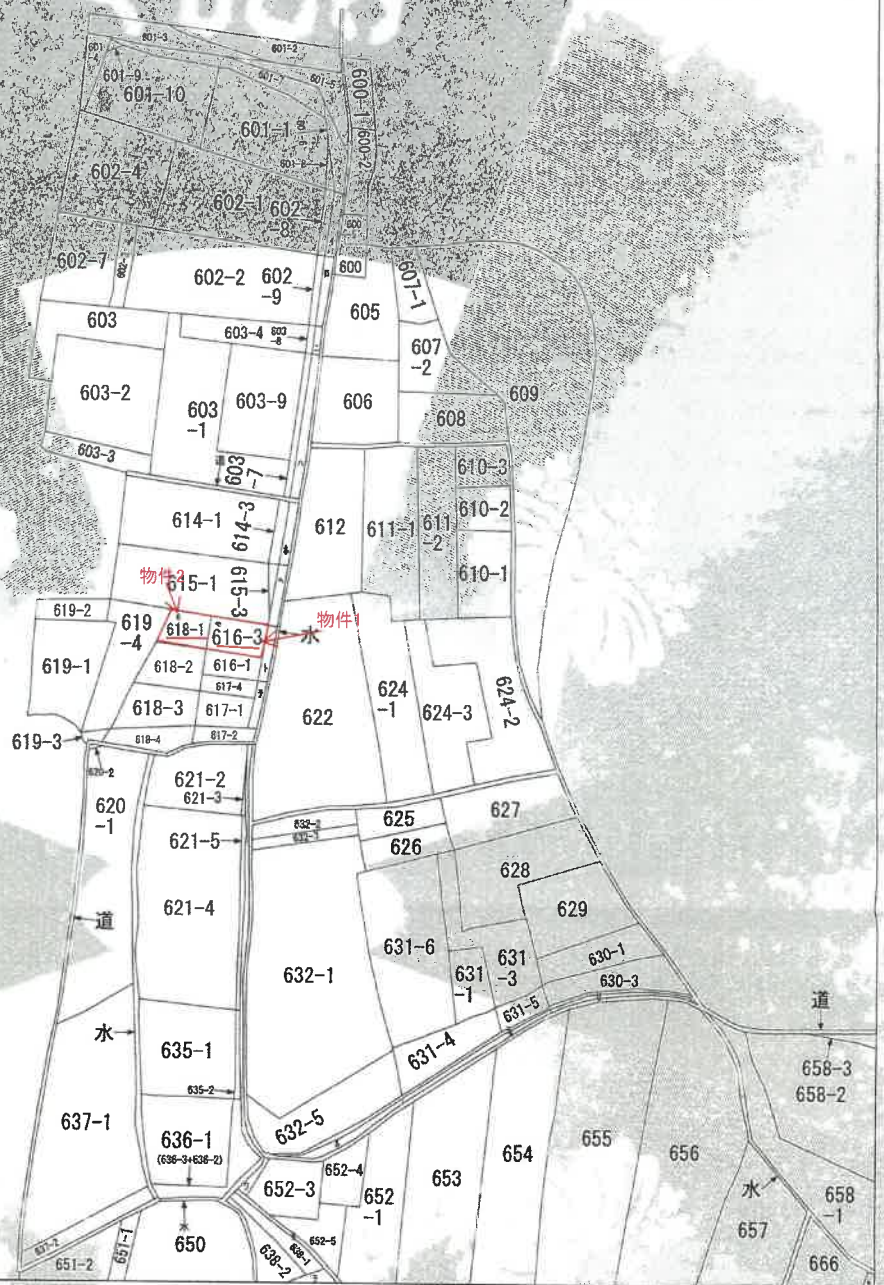
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市兼田字東垣内 |
| | 地 番 | 6 1 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市兼田字東垣内 |
| | 地 番 | 6 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2. 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市兼田字東垣内 6 1 6 番地 3、6 1 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 1 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 5 3 平方メートル
2 階 3 0. 8 8 平方メートル |



イ 602-5 ハ 603-5 614-2 616-2 630-2 632-4
 □ 602-6 ニ 603-6 615-2 617-3 631-2 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	姫路市兼田字東垣内		地番	616番3	
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)		補事項	種類 旧土地台帳附属地図

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。

令和7年3月7日
 神戸地方方法務局姫路支局
 登記官



70%に縮小

登記年月日：平成5年2月18日

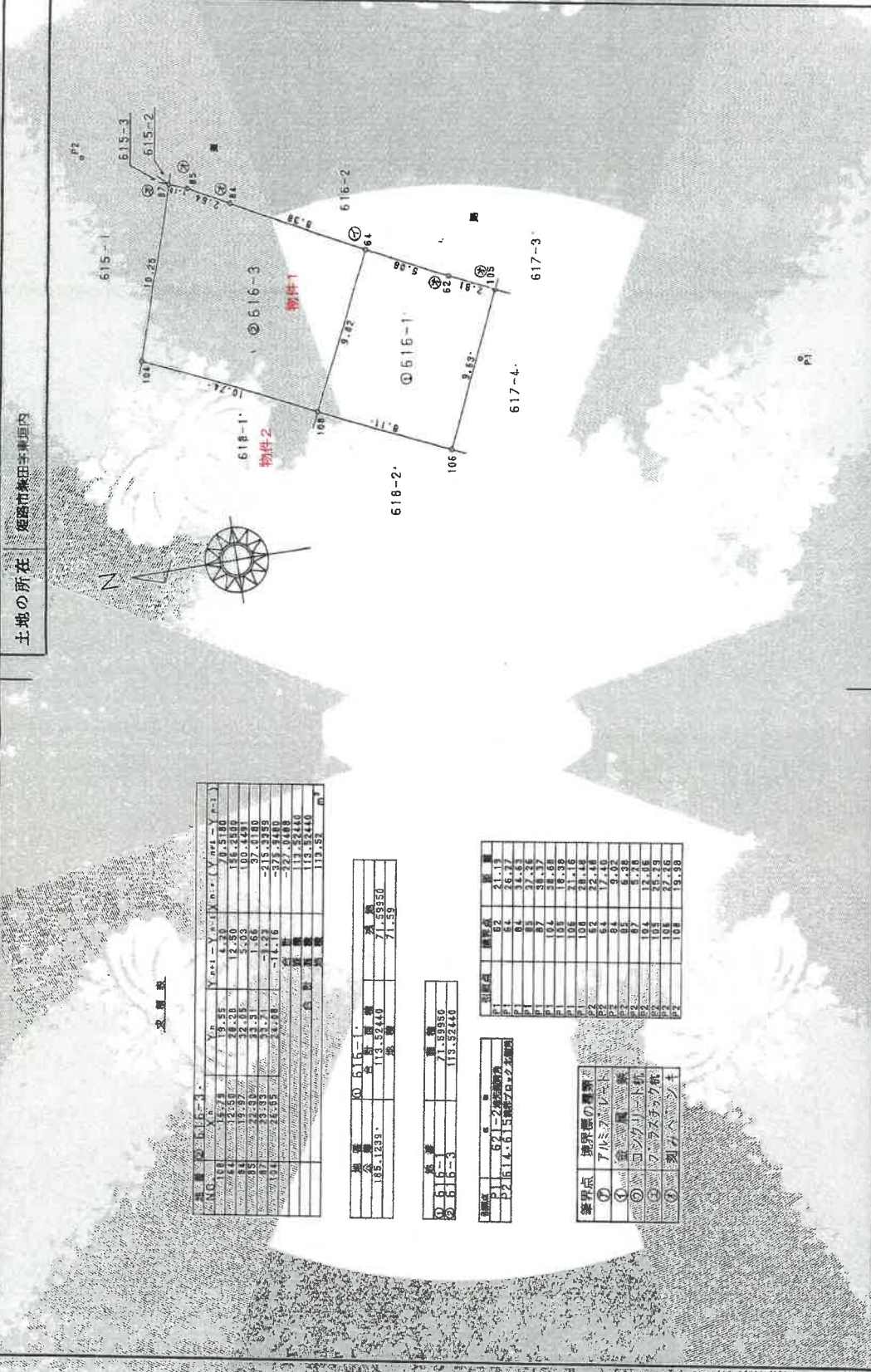
地積測量図

前(616)後・新

地番 616-3

土地の所在 姫路市桑田字車田内

15-28



変換表

旧地番	新地番	面積	積換率
616-3	615-1	19.55	0.5180
616-3	615-2	32.65	0.8940
616-3	615-3	12.00	0.3270
616-3	616-1	37.61	1.0410
616-3	616-2	37.61	1.0410
616-3	616-3	215.3559	5.9230
616-3	617-1	11.27	0.3100
616-3	617-2	373.5440	10.3430
616-3	617-3	271.9718	7.4650
616-3	617-4	113.52440	3.1210
616-3	617-5	113.52440	3.1210

地番	616-3	面積	71.9350
公積	135.1239	面積	71.9350

地番	616-3	面積	71.9350
公積	113.52440	面積	71.9350

地番	616-3	面積	71.9350
公積	113.52440	面積	71.9350

境界点	面積	積換率
P1	62	1.7177
P2	64	1.7663
P3	69	1.9126
P4	67	1.8437
P5	106	2.9100
P6	106	2.9100
P7	106	2.9100
P8	106	2.9100
P9	106	2.9100
P10	106	2.9100
P11	106	2.9100
P12	106	2.9100
P13	106	2.9100
P14	106	2.9100
P15	106	2.9100
P16	106	2.9100
P17	106	2.9100
P18	106	2.9100
P19	106	2.9100
P20	106	2.9100
P21	106	2.9100
P22	106	2.9100
P23	106	2.9100
P24	106	2.9100
P25	106	2.9100
P26	106	2.9100
P27	106	2.9100
P28	106	2.9100
P29	106	2.9100
P30	106	2.9100
P31	106	2.9100
P32	106	2.9100
P33	106	2.9100
P34	106	2.9100
P35	106	2.9100
P36	106	2.9100
P37	106	2.9100
P38	106	2.9100
P39	106	2.9100
P40	106	2.9100
P41	106	2.9100
P42	106	2.9100

境界点	境界線の書式
①	アルファベットの書式
②	数字の書式
③	記号の書式
④	カタカナの書式
⑤	列記の書式

作製者

申請人

113935

縮尺

1/250

これは図面に記載されている内容を証明する書である
令和7年3月7日 神戸地方建設局 地積測量図

請求番号：17-2

70%に縮小

登記年月日：平成35年8月27日

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 616番3

建物の所在 姫路市兼田字東垣内616番地3、618番地1

1階



求積表

$10.72 \times 6.88 = 73.7536$
 $0.45 \times 3.95 = 1.7775$
計 75.5311

床面積 75.53m²

2階



求積表

$7.82 \times 3.95 = 30.8890$

床面積 30.88m²



作製者

(印)

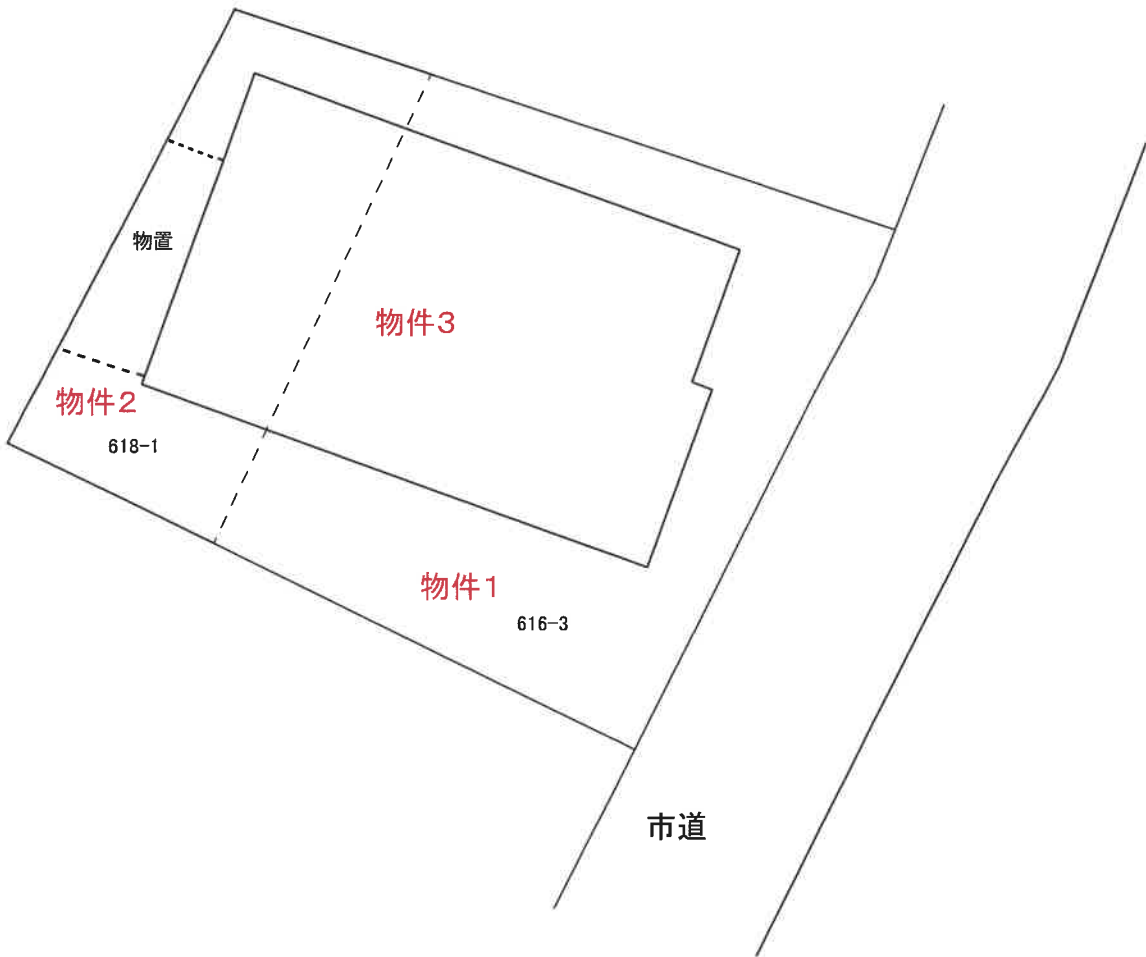
縮尺 1/250

申請人

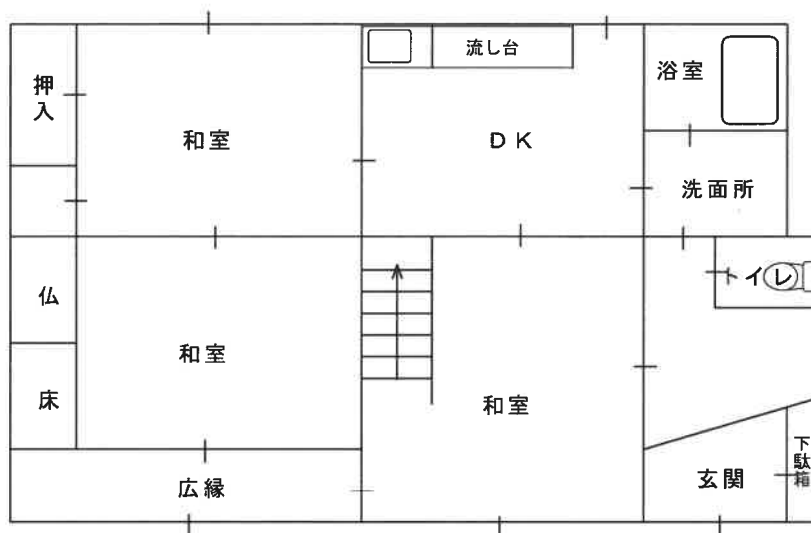
縮尺 1/500

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
 令和7年3月7日 神戸地方司法務局姫路支局 登記官

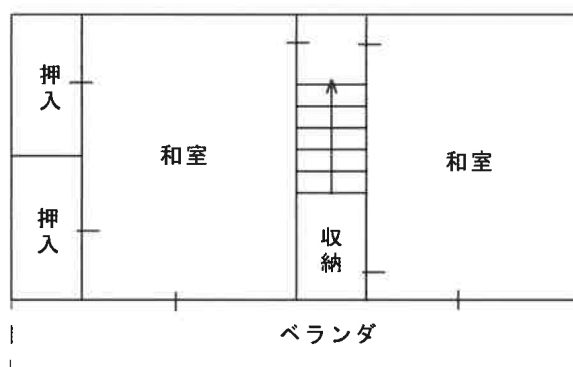
物件配置略図



建物間取図



1階



2階

現況写真

