

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 7年 3月25日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

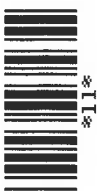
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月10日から 令和 7年 4月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 3月25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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	9, 320, 000 7, 456, 000	一括	1, 864, 000	51, 705	14, 179
1	2, 740, 000				
2	6, 580, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市北原字ヲ井 |
| | 地 番 | 548番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市北原字ヲ井548番地5 |
| | 家屋 番号 | 548番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 54.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月31日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

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 | 姫路市北原字ヲ井 |
| | 地 番 | 548番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市北原字ヲ井548番地5 |
| | 家屋 番号 | 548番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 54.75平方メートル |



令和6年(ケ)第 107号

令和6年12月16日受理

令和7年 1月21日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐藤 彰彦

(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 | 姫路市北原字ヲ井 |
| | 地 番 | 548番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市北原字ヲ井548番地5 |
| | 家屋 番号 | 548番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 54.75平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	姫路市北原548番地5
土地	物件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 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 上記の者が本件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	
建物	物件2
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"/> 主たる建物 <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 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:
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、居宅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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

(2 枚目)

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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には私が住んでいます。2 本件土地建物は、当初リフォーム予定であったため、2階のコンセントのカバーを取り外しています。また引っ越しのために多くの荷物を一部屋にまとめています。3 本件建物の1階リビングは床暖房になっています。また、エネファームを設置しています。4 本件建物は、フローリングに物を落としてできたキズやへこみが多数あります。5 本件建物は、上記以外で雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。6 本件土地の境界について争いは特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は、北東角に姫路市のごみステーションが隣接している。
- 3 本件建物は、壁クロスの張り替えリフォーム予定であったことから2階のいくつかのコンセントカバーが外されている。
- 4 本件建物の床や壁クロスは 経年程度の劣化が見られ物を落としてできたキズやへこみ、クロスのよれなどが見られた。

(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6年12月18日(水) 9:10-9:13	神戸地方法務局姫路支局	公函及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和6年12月18日(水) 13:07-13:18	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函(返信用110円)
令和7年1月9日(木) 12:11-12:45	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

令和 年 月 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 及び解錠技術者を同行して臨場した。

令和 年 月 日

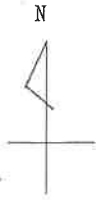
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

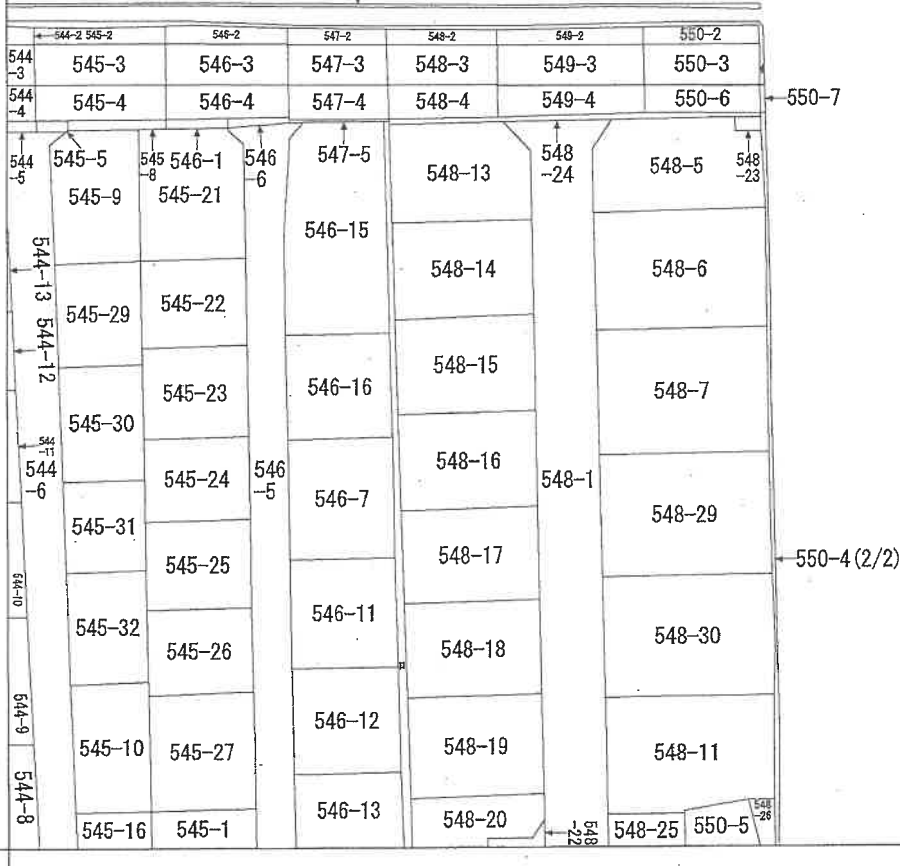
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



水



地番区域見出
北原

請求部分	所在	姫路市北原字ヲ井			地番	548番5		
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

登記年月日：平成15年5月26日

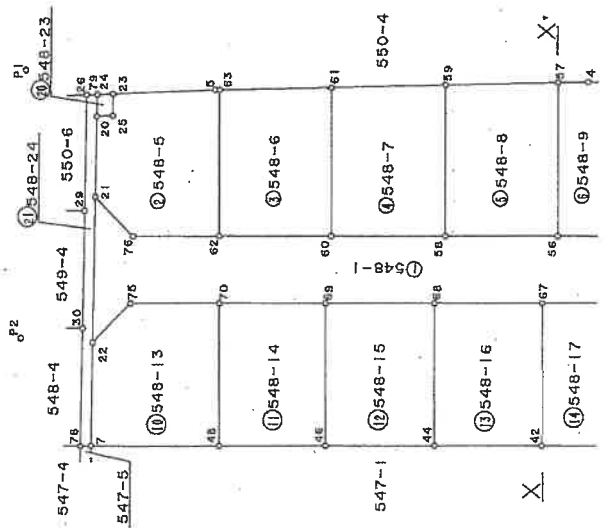
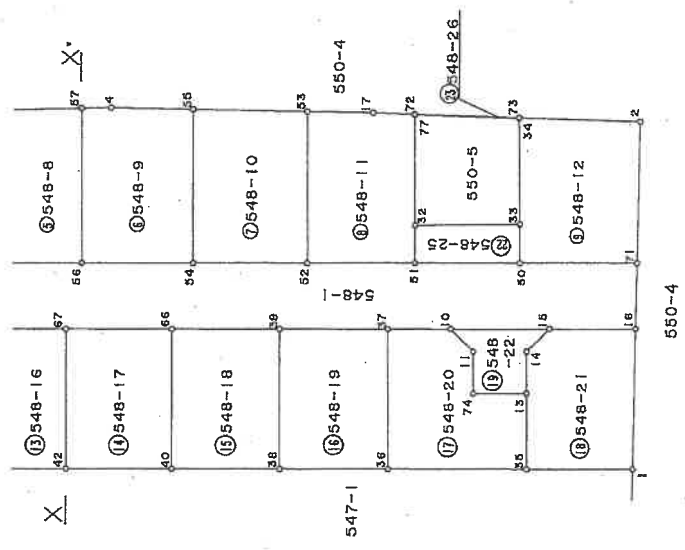
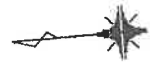
前地番

後・新地番 (577, 11026)

548-1
548-5~26

土地所在図

土地の所在
姫路市北原字ヲ井



P1	下水の中心
P2	下水の中心

引照点

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者 (印)	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
118080		

4月10日作成

平成十五年五月二十六日登記

登記年月日：平成15年5月26日

前 後・新

地積測量図 $\frac{1}{76}$

地番 548-5-7, -13-15
-23, -24

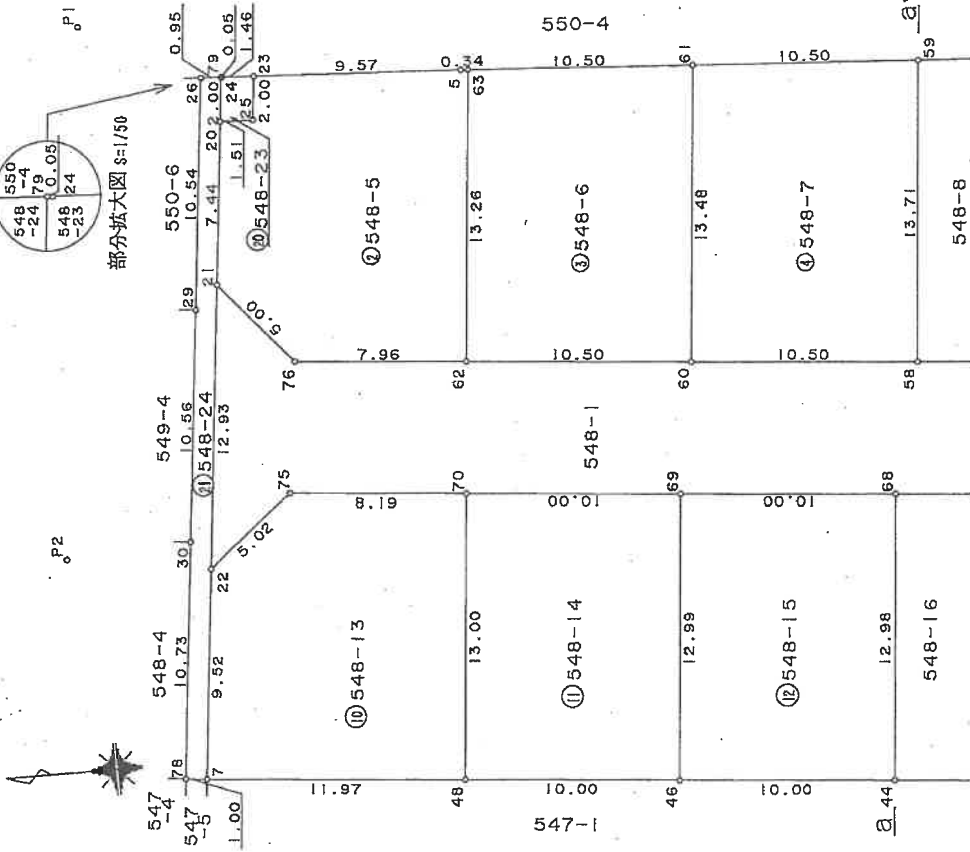
土地の所在 姫路市北原字ヲ井

引照点表

P1 下水樋中心	境界点		P2 上水樋中心
	P1	P2	
5	17.88	28.80	
7	34.65	11.91	
20	7.92	21.19	
21	13.41	14.33	
22	25.43	6.75	
23	8.50	23.65	
24	7.07	23.11	
25	9.21	21.79	
26	6.19	22.79	
29	13.98	12.87	
30	24.00	5.83	
44	51.19	39.81	
46	44.25	30.22	
48	38.67	21.04	
58	41.95	40.56	
59	39.15	45.63	
60	32.39	30.42	
61	28.67	36.77	
62	23.62	20.63	
63	18.22	29.03	
68	43.62	38.67	
69	35.21	28.71	
70	27.86	18.80	
75	23.37	10.80	
76	18.25	13.91	
78	34.52	11.37	
79	7.07	23.10	

境界線の種類

5, 7, 21, 22, 24, 44	金属プレート
46, 48, 59, 61, 63	金属プレート
75, 76	コンクリート
20, 23, 25, 79	コンクリート
58, 60, 62, 68, 69	コンクリート
70	コンクリート



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

4月10日(作製)

118081

平成十五年五月廿六日登記

公用

登記年月日：平成15年5月26日

前地

後・新

地積測量図

2/6

番 548-5-7-13~15
-23,-24

土地の所在 姫路市北原字ヲ井

座標求積表

地 番 ①	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離
548-5					
62	-49.620	-26.213	-392.2513		13.26
63	-40.397	-35.750	-320.7133		0.34
5	-40.649	-35.984	264.2665		9.57
23	-47.741	-42.409	360.4765		2.00
25	-49.149	-40.987	103.8611		1.51
20	-50.275	-41.995	268.3481		7.44
21	-55.539	-36.738	186.8495		5.00
76	-55.361	-31.740	-187.8691		7.96
		倍面積	282.9680		
		面積	141.48400		
		地積	141.48	㎡	

地 番 ②	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離
548-6					
60	-42.072	-18.913	-320.1214		13.48
61	-32.694	-28.609	-47.9201		10.50
63	-40.397	-35.750	605.1045		13.26
62	-49.620	-26.213	43.9068		10.50
		倍面積	280.9698		
		面積	140.48490		
		地積	140.48	㎡	

地 番 ③	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離
548-7					
58	-34.524	-11.614	-198.3671		13.71
59	-24.982	-21.469	-39.2883		10.50
61	-32.694	-28.609	486.6417		13.48
60	-42.072	-18.913	34.6108		10.50
		倍面積	285.5971		
		面積	142.79855		
		地積	142.79	㎡	

地 番 ④	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離
548-13					
48	-62.820	-12.542	-221.3538		13.00
70	-53.781	-21.885	-68.9378		8.19
75	-59.670	-27.578	300.8760		5.02
22	-64.691	-27.596	324.5290		9.52
7	-71.430	-20.865	-39.0384		11.97
		倍面積	296.0750		
		面積	148.03750		
		地積	148.03	㎡	

地 番 ⑤	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離
548-14					
46	-55.629	-5.591	-90.7084		12.99
69	-46.596	-14.929	-27.5888		10.00
70	-53.781	-21.885	355.0622		13.00
48	-62.820	-12.542	23.1776		10.00
		倍面積	259.9426		
		面積	129.97130		
		地積	129.97	㎡	

地 番 ⑥	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離
548-15					
44	-48.438	1.360	22.0565		12.98
68	-39.411	-7.974	-14.6881		10.00
69	-46.596	-14.929	242.1185		12.99
46	-65.629	-5.591	10.2986		10.00
		倍面積	259.7855		
		面積	129.89275		
		地積	129.89	㎡	

地 番 ⑦	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離
548-23					
25	-49.149	-40.987	-103.8611		2.00
23	-47.741	-42.409	-13.6981		1.46
24	-48.826	-43.392	48.7292		0.05
79	-48.864	-43.426	62.9243		2.00
20	-50.275	-41.995	11.9686		1.51
		倍面積	6.0629		
		面積	3.03145		
		地積	3.03	㎡	

地 番 ⑧	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離
548-24					
7	-71.430	-20.865	-155.2773		9.52
22	-64.691	-27.596	-436.5280		12.93
21	-55.539	-36.738	-529.6150		7.44
20	-50.275	-41.995	-280.3166		2.00
79	-48.864	-43.426	-30.6588		0.95
26	-49.569	-44.065	359.9229		10.54
29	-57.032	-36.611	547.4443		10.56
30	-64.622	-29.154	440.2546		10.73
78	-72.133	-21.577	149.0539		1.00
		倍面積	62.2800		
		面積	31.14000		
		地積	31.14	㎡	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9枚目)

作製者

申請人

縮尺 1/

4月10日(作製)

(印)

118082

請求番号：4-2

平成15年5月26日登記

登記年月日：平成17年1月25日

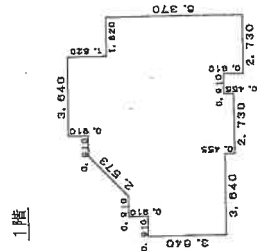
164740

建築物図面

家屋番号 548-5

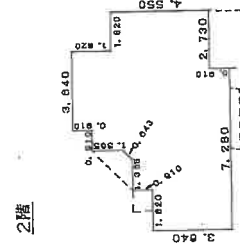
建築物の所在 姫路市北原字ヲ井548番地5

各階平面図



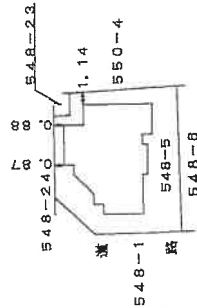
求積表

0.910	X	3.640	=	3.3124000
0.910	X	4.550	=	4.1405000
(4.550+6.370)	X	1.820 / 2	=	9.9372000
4.550	X	0.910	=	4.1405000
6.370	X	5.480	=	34.7802000
2.730	X	0.455	=	1.2421500
3.640	X	0.910	=	3.3124000
2.730	X	0.910	=	2.4843000
計				63.3486500



求積表

1.820	X	3.640	=	6.6248000
1.365	X	4.550	=	6.2107500
(4.550+6.005)	X	0.455 / 2	=	2.1737625
3.640	X	6.370	=	23.1988000
3.640	X	0.910	=	3.3124000
0.910	X	5.480	=	4.9868000
1.820	X	4.550	=	8.2810000
計				54.7581125



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成17年1月24日作製)

縮尺 1/250

申請人

500

縮尺 1/500

物件配置略図

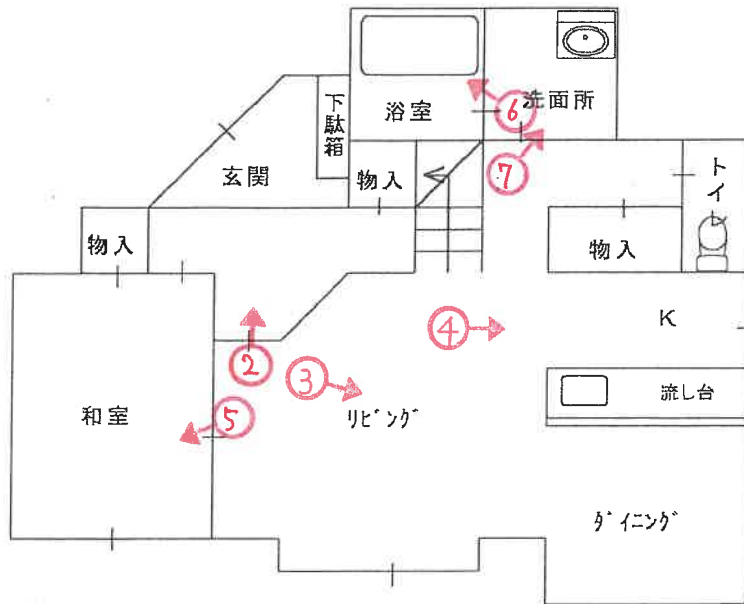


(←①は写真番号および撮影位置・方向)

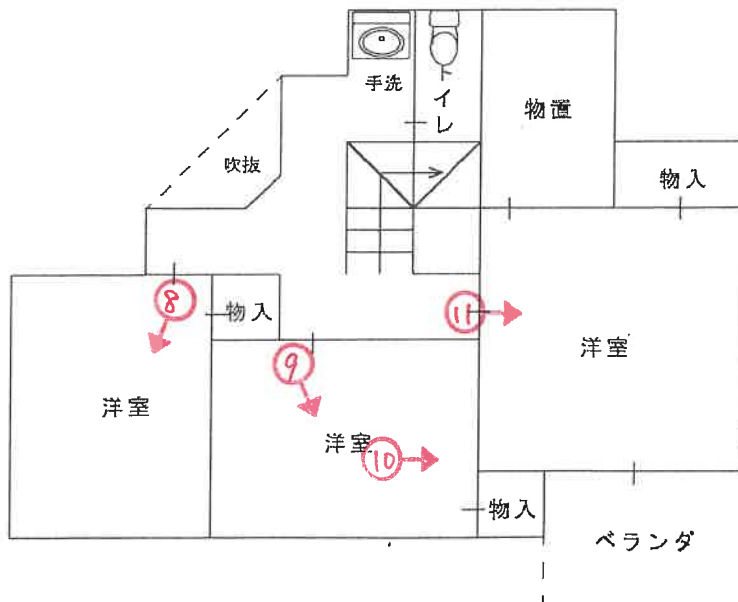
令和6年(ケ)第107号

(11 枚目)

建物間取図



1階



2階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第107号

(12 枚目)



1



2



3



4



5



6

(14 枚目)



7



8



9

(15 枚目)



10



11

令和 6 年（ケ） 第 107 号
令和 7 年 1 月 9 日 現地調査
令和 7 年 1 月 20 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9,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,740,000円
物件2(建物)	金6,580,000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	
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）

位置・交通	山陽電鉄線 白浜の宮駅の北東方 約1.4km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	県道沿いに戸建住宅、共同住宅のほか店舗等もみられる混在地域	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% 防火指定なし —
画地条件	規模 141.48 m ² の ほぼ整形地 間口約7.5m 奥行約11.5m	
接面道路の状況	北東側 約9.5m県道 北西側 約6m市道	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・北東端隣接地548番23はごみステーションとして利用されている。 ・南東側は水路に隣接する。 	

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17年1月21日 新築 経過年数 20年程度 経済的残存耐用年数 10年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
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	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20年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化が見受けられ、床等に若干の損傷や、内壁の汚れ等が見られた。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	70,000	0.88	141.48	0.90	7,840,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (姫路-1)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $73,500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \doteq 70,000$

◇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
 $100/97 \times 100/108 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 100/105$

イ 個別格差：角地、隣接利用状況等 (0.88)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	160,000	118.09	0.29	5,480,000

ウ 現価率

経過年数20年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数30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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \doteq 0.29$

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	7,840,000	0.50	法定地上権	3,920,000

(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	7,840,000	-3,920,000		1.00	0.70	2,740,000
2	5,480,000	+3,920,000	1.00	1.00	0.70	6,580,000
一括価格(合計)						9,320,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 (姫路一1)
所 在 : 姫路市白浜町寺家1丁目194番
価 格 : 73,500円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「白浜の宮」駅より道路距離650m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 154㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員5m市道に接面
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
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6年度)
物件1 : 6,200,502円
物件2 : 2,659,913円

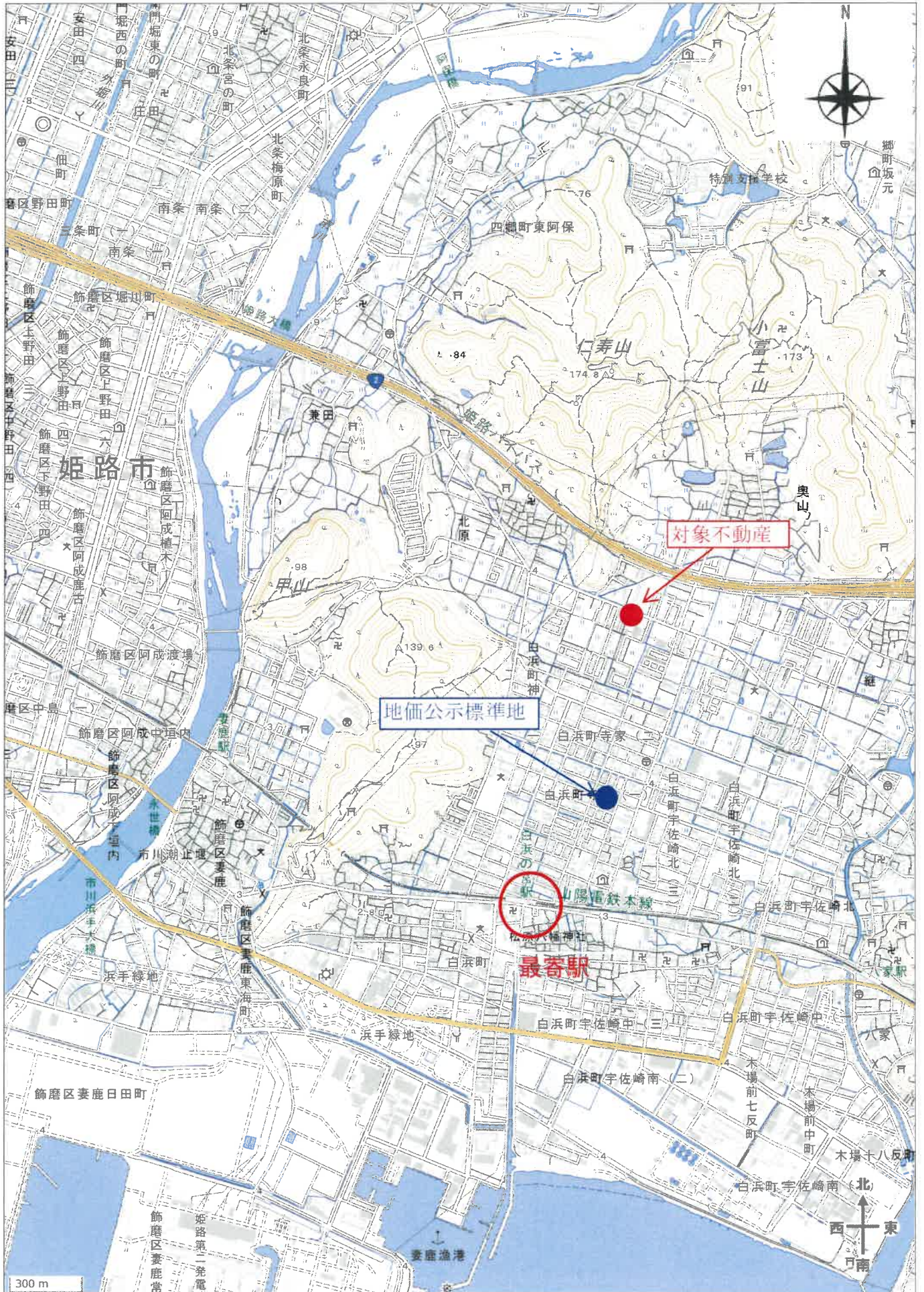
第7 附属資料

- 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

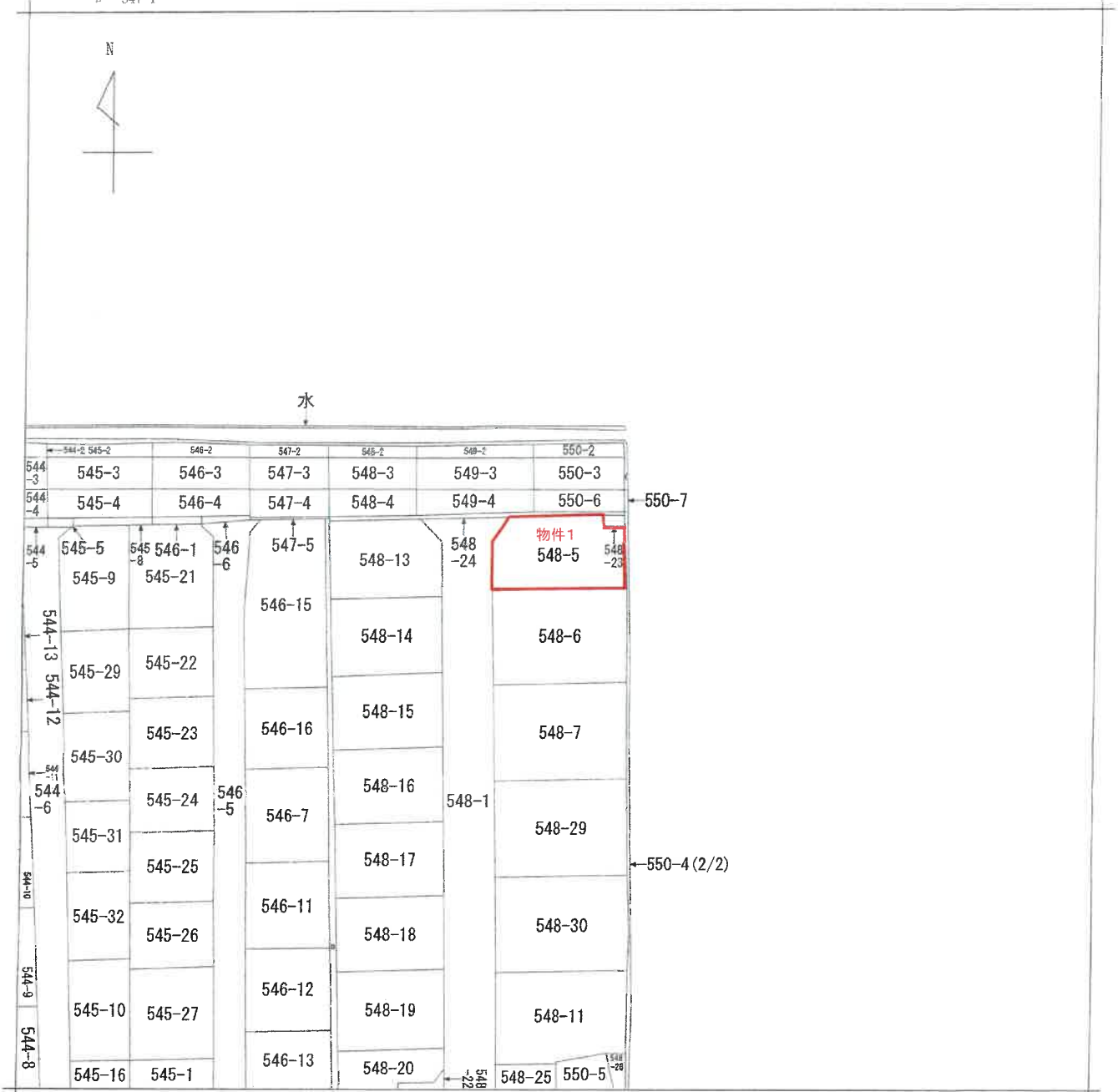
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市北原字ヲ井 |
| | 地 番 | 548番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市北原字ヲ井548番地5 |
| | 家屋 番号 | 548番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 54.75平方メートル |



道 547-1



(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。

地番区域見出し	北原

請求部分	所在 姫路市北原字ヲ井		地番 548番5		
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6年10月2日
福岡法務局



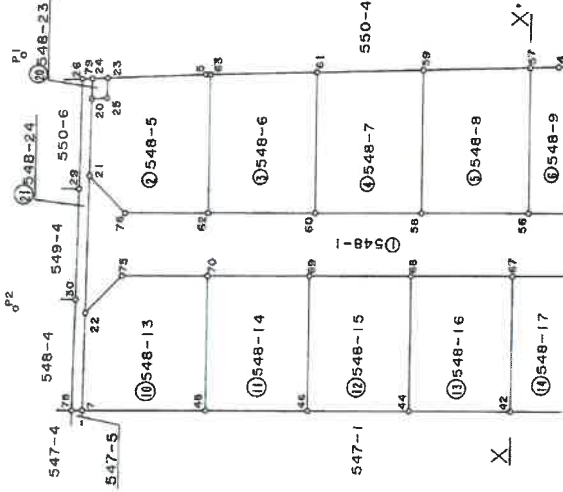
70%に縮小

登記年月日：平成15年5月26日

前地番 548-1
548-5~26

土地所在図

土地の所在 姫路市北原字ヲ井



平成十五年五月二十六日登記

引照点

P1	下水引込中心
P2	下水引込中心

作製者

(植印)

申請人

118080

月10日作製

縮尺 1/500

70%に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)
令和6年10月2日 植印法務局

登記簿

請求番号：20-2 (1/8)

登記年月日：平成15年5月26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。
 (神戸地方支庁法務局姫路支庁管轄)
 令和6年10月2日 福岡法務局 登記官

前 後・新

地 積 測 量 図

地 番 548-5-7-13-15
 -23-24

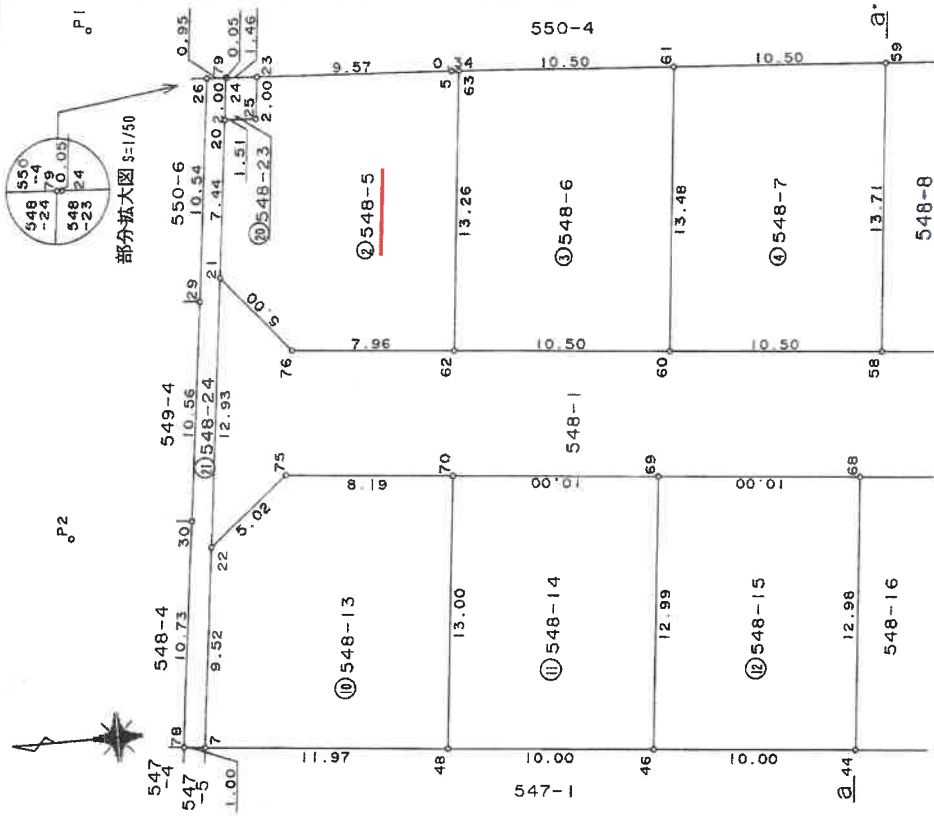
土地の所在 姫路市北原字ヲ井

引 照 点 表

P1	T20/A1-1中心	
	境界点	点 間 距 離
P2	5	17.88
	7	34.65
	20	7.92
	21	13.41
	22	25.43
	23	8.50
	24	7.07
	25	9.21
	26	6.19
	29	13.98
	30	24.00
	44	51.19
	46	44.25
	48	38.67
	58	41.95
	60	32.39
	61	28.67
	62	23.62
	63	18.22
68	43.62	
69	35.21	
70	27.86	
75	23.37	
76	18.25	
78	34.52	
79	7.07	

境界線の種類

5, 7, 21, 22, 24, 44	金属ノボト
46, 48, 59, 61, 63	金属ノボト
75, 76	金属ノボト
20, 23, 25, 79	コンクリート
58, 60, 62, 68, 69	コンクリート
70	コンクリート



作製者

申請人

縮尺

1/250

平成十五年五月二十六日登記

登記年月日：平成15年5月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)
令和6年10月2日 瀬岡法務局 登記官

前地番 548-5-7-13-15
後・新地番 548-5-7-13-15
土地の所在 姫路市北原字ラ井

地積測量図 2/6

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
548-5				
62	-49.620	-26.213	-392.2513	13.26
63	-40.397	-35.750	-320.7133	0.34
5	-40.649	-35.984	264.2665	9.57
23	-47.741	-42.409	360.4765	2.00
25	-49.149	-40.987	103.8611	1.51
20	-50.275	-41.995	268.3481	7.44
21	-49.539	-36.738	186.8495	5.00
76	-55.361	-31.740	-187.8691	7.96
		倍面積	282.9680	
		地面積	141.48400	
		地積	141.48	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
548-6				
60	-42.072	-18.913	-320.1214	13.48
61	-32.694	-28.609	-47.9201	10.50
63	-40.397	-35.750	605.1045	13.26
62	-49.620	-26.213	43.9068	10.50
		倍面積	280.9698	
		地面積	140.48490	
		地積	140.48	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
548-7				
58	-34.524	-11.614	-198.3671	13.71
59	-24.992	-21.469	-39.2883	10.50
61	-32.694	-28.609	488.6417	13.48
60	-42.072	-18.913	34.6108	10.50
		倍面積	285.5971	
		地面積	142.79855	
		地積	142.79	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
548-13				
48	-62.820	-12.542	-221.3538	13.00
70	-53.781	-21.885	-68.9378	8.19
75	-59.670	-27.578	300.8760	5.02
22	-64.691	-27.596	324.5290	9.52
7	-71.430	-20.865	-39.0384	11.97
		倍面積	296.0750	
		地面積	148.03750	
		地積	148.03	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
548-14				
46	-55.629	-5.591	-90.7084	12.99
69	-46.596	-14.929	-27.5888	10.00
70	-53.781	-21.885	355.0622	13.00
48	-62.820	-12.542	23.1776	10.00
		倍面積	259.9426	
		地面積	129.97130	
		地積	129.97	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
548-15				
44	-48.438	1.360	22.0565	12.98
68	-39.411	-7.974	-14.6881	10.00
69	-46.596	-14.929	242.1185	12.99
46	-55.629	-5.591	10.2986	10.00
		倍面積	259.7855	
		地面積	129.89275	
		地積	129.89	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
548-23				
25	-49.149	-40.987	-103.8611	2.00
23	-47.741	-42.409	-13.6981	1.46
24	-48.626	-43.392	48.7292	0.05
79	-48.664	-43.426	62.9243	2.00
20	-50.275	-41.995	11.9686	1.51
		倍面積	6.0629	
		地面積	3.03145	
		地積	3.03	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
548-24				
7	-71.430	-20.865	-155.2773	9.52
22	-64.691	-27.596	-438.5280	12.93
21	-55.539	-36.738	-529.6150	7.44
20	-50.275	-41.995	-280.3166	2.00
79	-48.664	-43.426	-30.6588	0.95
26	-49.569	-44.065	359.9229	10.54
29	-57.032	-36.611	547.4443	10.56
30	-64.522	-29.194	440.2546	10.73
78	-72.133	-21.577	149.0539	1.00
		倍面積	62.2800	
		地面積	31.14000	
		地積	31.14	m ²

申請人 縮尺 1/

118082

月 日 制作

作製者

(顔印欄)

請求番号：20-2

(3/8)

70%に縮小

平成十五年五月式六日登記

登記年月日：平成15年5月26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。
 (神戸地方支務局姫路支局管轄)
 令和6年10月2日 福岡法務局 登記官

前地番 548-1
 土地の所在 姫路市北原字ヲ井
 後・新 地積測量図 7/7

座標求積表

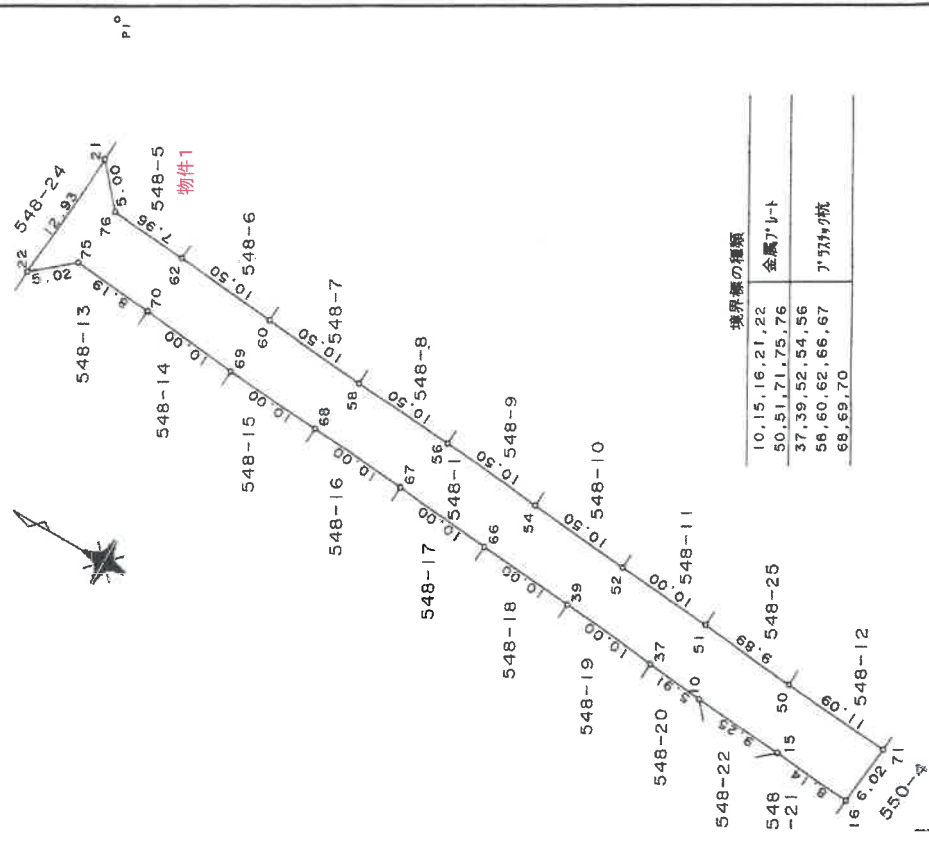
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
22	-64.691	-27.596	113.9991	5.02
75	-59.670	-27.578	-300.8760	8.19
70	-53.781	-21.885	-286.1245	10.00
69	-46.596	-14.929	-214.5297	10.00
68	-39.411	-7.974	-114.5944	10.00
67	-32.225	-1.020	-14.6676	10.00
66	-25.031	5.926	85.2751	10.00
39	-17.835	12.669	185.0948	10.00
37	-10.648	19.822	226.7439	5.91
10	-6.396	23.935	261.2027	9.25
15	0.265	30.363	379.5982	8.14
16	6.106	36.037	365.1629	6.02
71	10.398	31.816	-117.1147	11.09
50	2.425	24.109	-363.7807	9.89
52	-11.880	17.237	-246.5753	10.00
54	-19.428	2.985	-151.5553	10.50
56	-26.976	-4.314	-45.0616	10.50
58	-34.524	-11.614	65.1241	10.50
60	-42.072	-18.913	175.3249	10.50
62	-49.620	-26.213	285.5106	10.50
76	-55.361	-31.740	348.3446	7.96
21	-55.539	-36.738	187.8691	5.00
		倍面積	342.7655	12.93
		面積	1167.1357	
		地積	583.56785	
		面積	583.56	㎡

引照点表

境界点	P1 下水口中心		P2 下水口中心	
	点	距離	点	距離
10	86.68	84.52	62.00	61.21
15	95.68	93.77	51.89	50.85
16	103.64	101.91	41.95	40.56
21	13.41	14.33	32.39	30.42
22	25.43	6.75	23.62	20.63
37	80.95	76.61	61.87	58.63
39	71.35	68.62	52.59	48.65
50	91.78	91.38	35.21	38.67
51	82.04	81.54	27.86	28.71
52	72.23	71.61	102.73	102.42
			23.37	10.80
			18.25	13.91

境界線の種類

10.15, 16.21, 22	金属ポスト
50.51, 71.75, 76	7"釘付杭
37.39, 52.54, 56	
58.60, 62.66, 67	
68.69, 70	



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

製作者 [Redacted]

月 日 (制作)

平成 15 年 5 月 26 日 登記

登記年月日：平成17年1月25日

各階平面図

建物図面

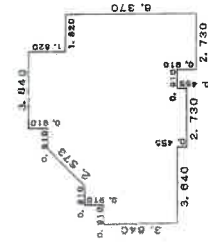
164740

家屋番号 548-5

建物の所在 姫路市北原字ヲ井548番地5

平成 17 年 1 月 25 日 登記

1階



求積表

0.910	X	3.840	=	3.5124000
0.910	X	4.550	=	4.1405000
(4.550+6.370)	X	1.820 / 2	=	6.9372000
4.550	X	0.910	=	4.1405000
6.370	X	5.480	=	34.7802000
2.730	X	0.455	=	1.2421500
3.840	X	0.910	=	3.5124000
2.730	X	0.910	=	2.4843000
計				63.3496500

床面積 63.34 ㎡

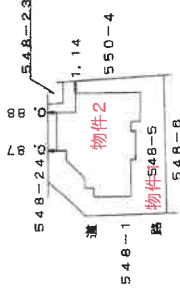
2階



求積表

1.820	X	3.840	=	6.9264000
1.365	X	4.550	=	6.2107500
(4.550+5.005)	X	0.455 / 2	=	2.173625
3.840	X	6.370	=	23.1868000
3.840	X	0.910	=	3.5124000
0.910	X	5.480	=	4.9688000
1.820	X	4.550	=	8.2810000
計				54.7581125

床面積 54.75 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

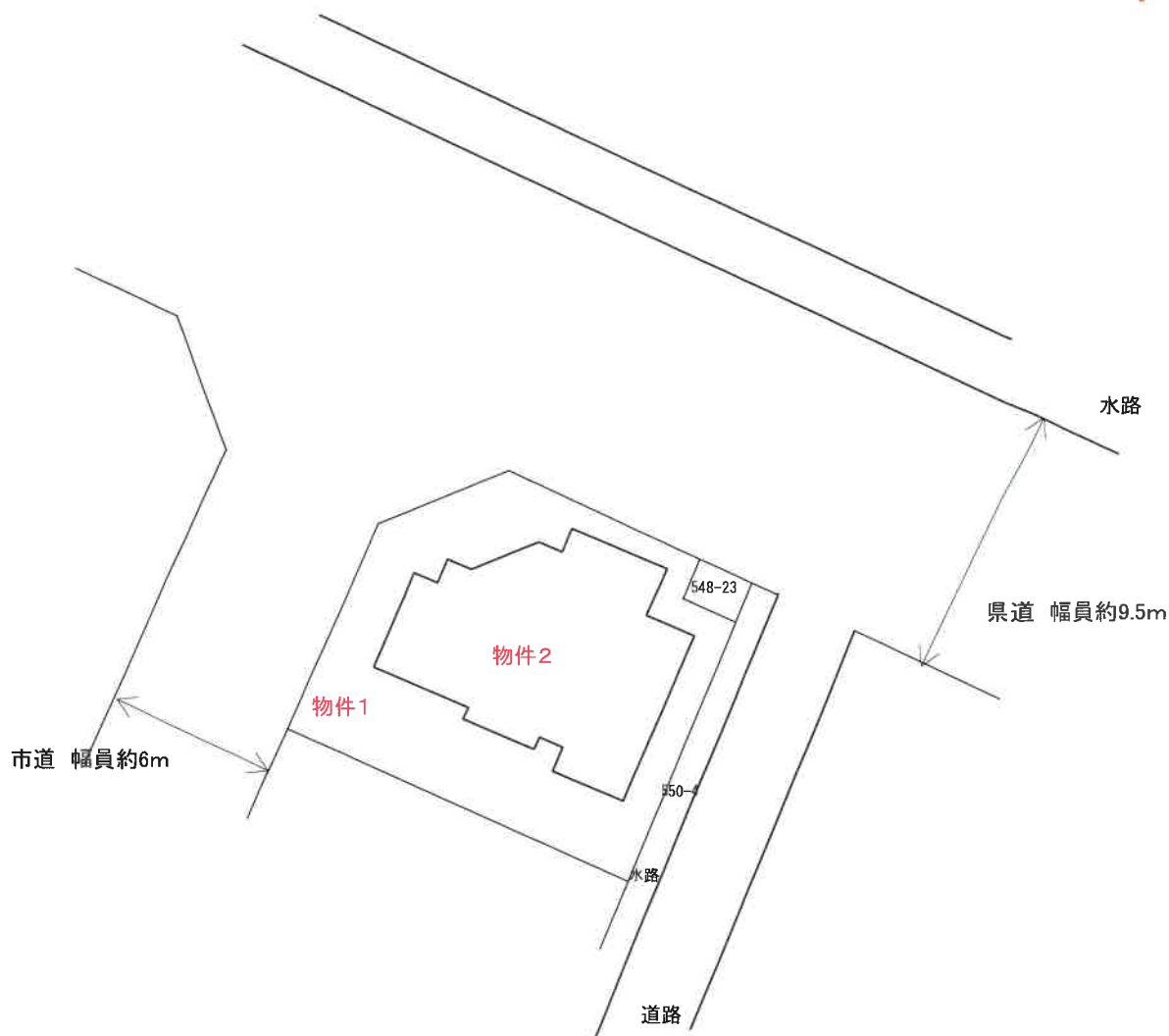
縮尺 1/500

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。
 (神戸地方方法務局姫路支局管轄)
 令和6年10月2日 福岡法務局 登記官

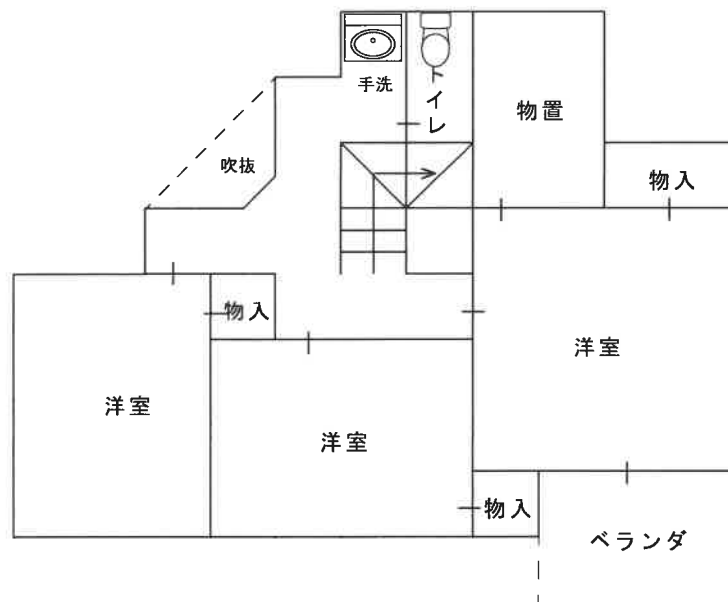
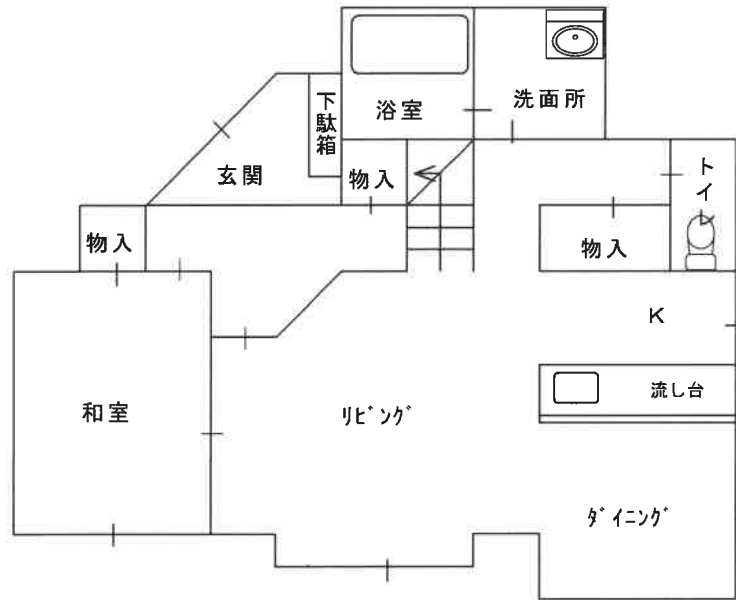
請求番号：20-3

70%に縮小

物件配置略図



建物間取図



現況写真

