

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、入札が無効となる場合がありますので、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 7月29日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

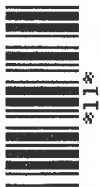
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月21日から 令和 7年 8月28日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 3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 7年 9月24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 7年 7月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

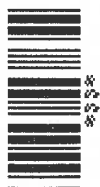


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 880, 000 3, 104, 000	一括	776, 000	25, 003	8, 228
1	1, 390, 000				
2	2, 490, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市神子岡前二丁目
- 地 番 1 8 9 6 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 1 4 8 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 姫路市神子岡前二丁目 1 8 9 6 番地 2
- 家屋 番号 1 8 9 6 番 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 6 8 . 8 5 平方メートル
2 階 3 2 . 1 3 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 0 3 平方メートル
2 階 約 5 3 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 約 1 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 3 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

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

【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。



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市神子岡前二丁目
- 地 番 1 8 9 6 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 1 4 8 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 姫路市神子岡前二丁目 1 8 9 6 番地 2
- 家屋 番号 1 8 9 6 番 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 6 8 . 8 5 平方メートル
2 階 3 2 . 1 3 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 0 3 平方メートル
2 階 約 5 3 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 約 1 3 平方メートル



令和7年(ヌ)第 5号
令和7年 2月25日受理
令和7年 3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 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 | 姫路市神子岡前二丁目 | |
| | 地 番 | 1 8 9 6 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 8 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市神子岡前二丁目 1 8 9 6 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 1 8 9 6 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 8 . 8 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 2 . 1 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	姫路市神子岡前2丁目10番3号		
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 ☒ 物件配置略図のとおり ☐		
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 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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約103㎡（未登記増築部分約34.15㎡） 2階 約53㎡（未登記増築部分約20.87㎡）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約13平方メートル		
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 ☒ 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

本件不動産に表札等による表示はない。
未登記附属建物に住居表示のプレートがある。

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。

(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一部ブロック塀が設置されている。

しかし、土地の形状は公図、地積測量図、建物図面のいずれとも一致しないため、土地の状況に基づき概測したところ、土地の形状はおよそ物件配置略図のとおりとなり、地積については少なくとも3割程度の縄伸びがあるものと推測される。

本件土地の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) 車庫や門の前のアスファルト敷となっており、一応私道となっているが、割合的にも小さいことから全体として宅地と扱った。

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) 立入調査を行ったところ、本件建物のライフラインは停止され、添付写真のとおり室内には家具、電化製品、衣類等の動産等が残置された状態で、長期間居住者のない状況と認めた。

占有状況としては、債務者Aからの回答要旨からA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。

(3) 建物の状態は、Aからの回答では損傷不具合箇所はないとのことであったが、外壁に数カ所ひび割れがあるほか、1階広縁横の洋室、2階和室2室の天井に雨漏り跡が認められた。現在雨漏りがあるかどうかは不明である。

本体建物自体昭和41年の建築であり、老朽化が認められた。

(4) 建物の西側の2階建部分、1階南側、2階南西側に未登記増築部分がある（別紙建物間取図の網掛け部分）。

4 Aからの回答要旨

(1) 本件土地建物には居住者はおらず、私が空き家の状態で占有している。

(2) 建物に雨漏りや水漏れ、カビ、傷、建物の傾き、ライフラインの設備などの損傷不具合箇所はない。

(3) 土地について、近隣土地所有者と境界についての争い、土地に関するトラブルなどはない。

(4) 車庫や門の前のアスファルト敷部分は本件土地である。

(5) 土地の面積は148平方メートル。

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)
■近隣居住者	1 本件建物には現在居住者はいません。 2 車庫の前から伸びているアスファルト敷の道路は私道ですが、通行料等の負担はありません。 3 以前は、車庫からAさん(苗字)が車を出していました。
■A (債務者)	1 本件土地の範囲、形状は昔から変わっておらず、土地の範囲は北側にはブロック塀があり、西側は水路で、南側はブロック塀や車庫の基礎のブロック辺りが境界になります。 本件土地の面積が登記上の面積より広いということは知りませんでした。 2 東側からの進入路が私道だということは知りませんでした。これまで通行料等の負担金はありませんでした。 3 本件建物につて、西側にある2階建部分を増築したことに間違いありませんが、その他の増築部分については、私はほとんど本件建物に寄っていなかったため、増築があったのかどうか分かりません。 4 本件建物の1階や2階の雨漏り跡は気が付きませんでした。 5 建物内にある動産は亡母のものですが、まだ整理が終わっていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

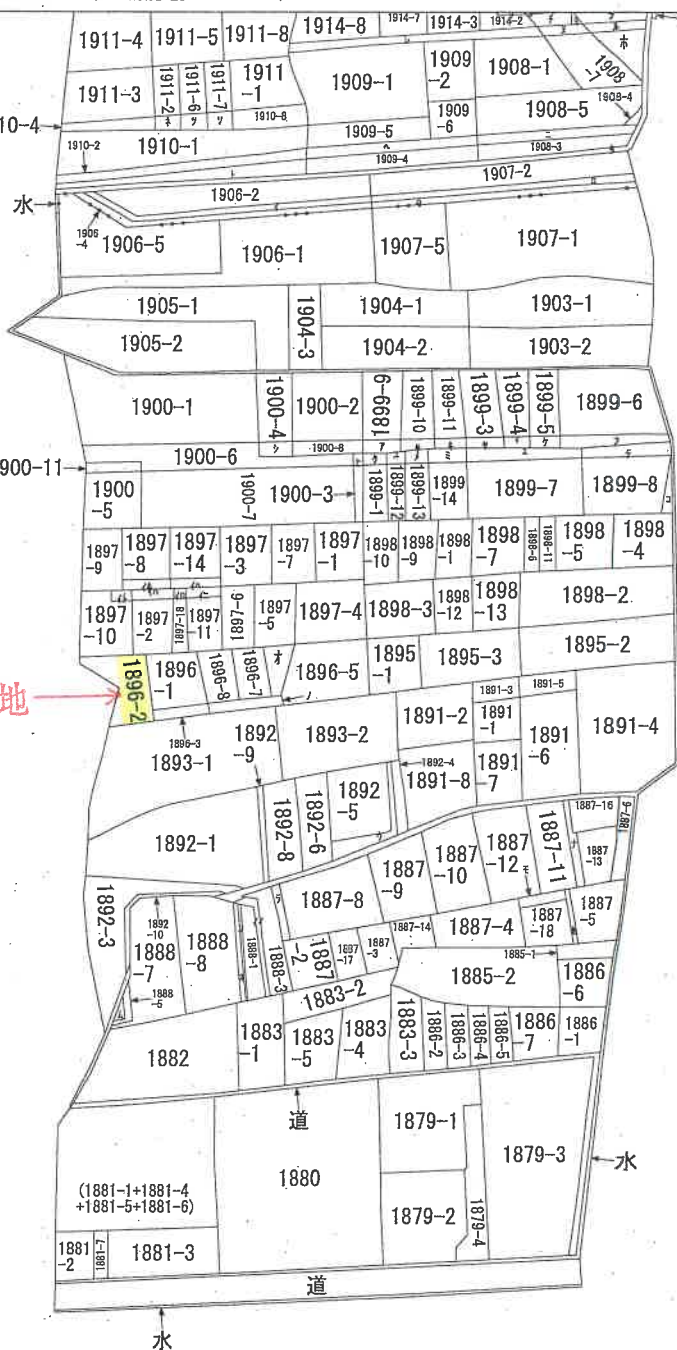
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月25日 (火) 10:02-10:17 11:14-11:24	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年2月27日 (木) 11:58-12:38	物件所在地	物件・調査、写真撮影、占有者不在連絡文書投函、近隣居住者から聴取
7年3月7日 (金) 11:10-12:05	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
7年3月7日 (金)	郵便照会	債務者に対し照会書送付
7年3月13日 (木) 10:15-10:17 13:30-13:35	姫路市役所資産税課	固定資産税課税台帳記載事項証明書交付申請 同 受領
7年3月13日 (木) 16:39-16:53	電話照会	債務者から物件状況等聴取
7年月日 () : -:		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 7年 3月 7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。 ☐ 令和 7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 1906-3 ハ 1907-4 ホ 1908-6 ト 1910-3 リ 1914-13 ル 1914-16
ロ 1907-3 ニ 1908-2 ヘ 1909-3 チ 1914-11 ス 1914-15 ヅ 1914-16



本件土地



地番区域見出



A 神子岡前4丁目

請求部分	所在	姫路市神子岡前二丁目			地番	1896番2		
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

ヲ 1914-4
ワ 1914-5
カ 1914-6
ヨ 1914-9
タ 道
レ (1914-14+1
914-1)
ソ 1910-7
ツ 1910-6
ネ 1910-5
ナ 1887-1
ラ 1887-7
ム 1888-6
リ 1892-7
ノ 1896-4
オ 1896-6
ク 1899-15
ヤ 1899-16
マ 1899-17
ケ 1899-18
フ 1899-19
コ 1899-2
エ 1899-20
テ 1899-21
ア 1899-22
サ 1899-23
キ 1899-24
ユ 1899-25
メ 1899-26
ミ 1899-27
シ 1900-10
ヒ 1900-9
モ 1887-19
セ 1887-15
ス 1888-9
ン 1888-10
イ 1888-4
ロ 1897-20
ハ 1897-13
ニ 1897-12
ホ 1897-15
イ 1897-16
ト 1897-19

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

土地積地測量圖

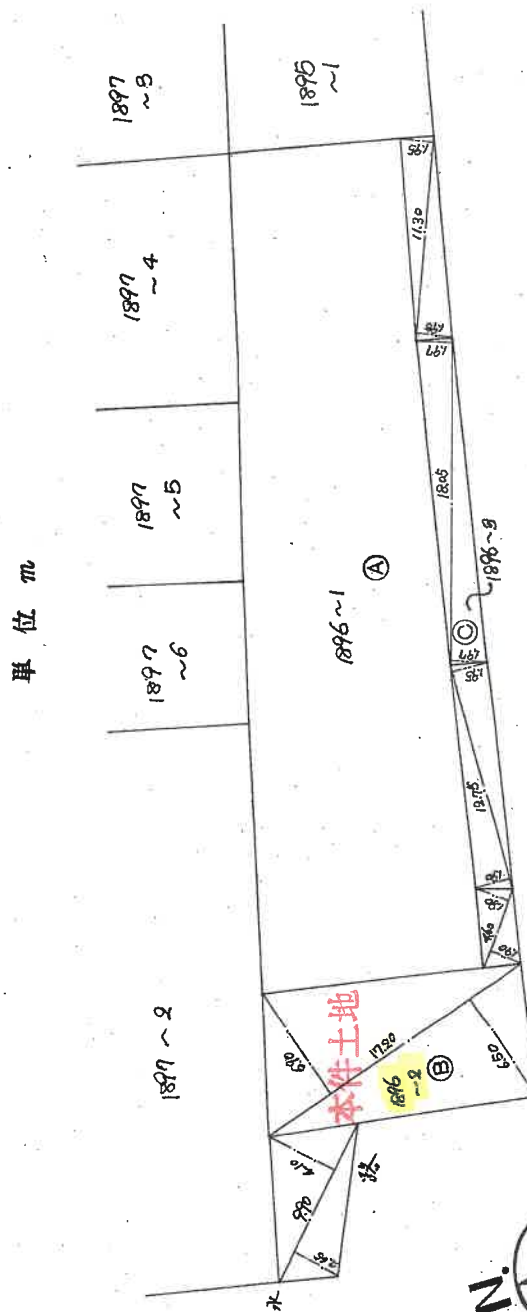
土地番	1896-2-1896-3
土地の所在	姫路市分宿字丁目 種子岡前二丁目

作製年月日

昭和四拾五年五月廿六日

作者製

申請人



求	積	②	積
2.65	× 990	460	× 190
4.10	× 990	460	× 180
6.90	× 1720	12.75	× 190
6.50	× 1720	13.75	× 1.95
計		13.05	× 1.97
分		18.05	× 1.97
		11.30	× 1.95
		11.30	× 1.95
			計
			分

1897番 2 の土地との
境界・延長に關し別図あり

昭和11年 1月 日調査

(全國土地家屋調查士會連合會用紙)

227192

縮 尺

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

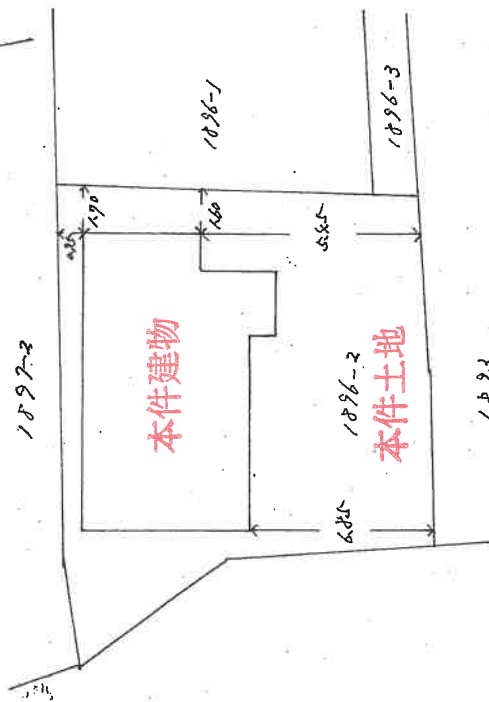
(8 枚目)

282916

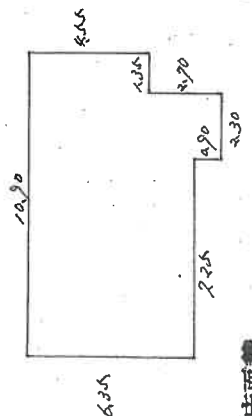
建築物平面図

家屋番号	1896-2
建物の所在	姫路市580番地1896-2 神子岡前二丁目

昭和42年3月13日
製作年月日
842.3.17



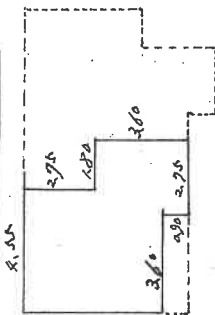
1階平面図



1階床面積

$$\begin{aligned} 4.55 \times 1.35 &= 6.1425 \\ (4.55 + 2.7) \times 2.30 &= 16.675 \\ 6.35 \times 2.25 &= 14.2875 \\ \hline \text{計} &= 37.105 \\ &= 37.105 \text{ 平方メートル} \end{aligned}$$

2階平面図



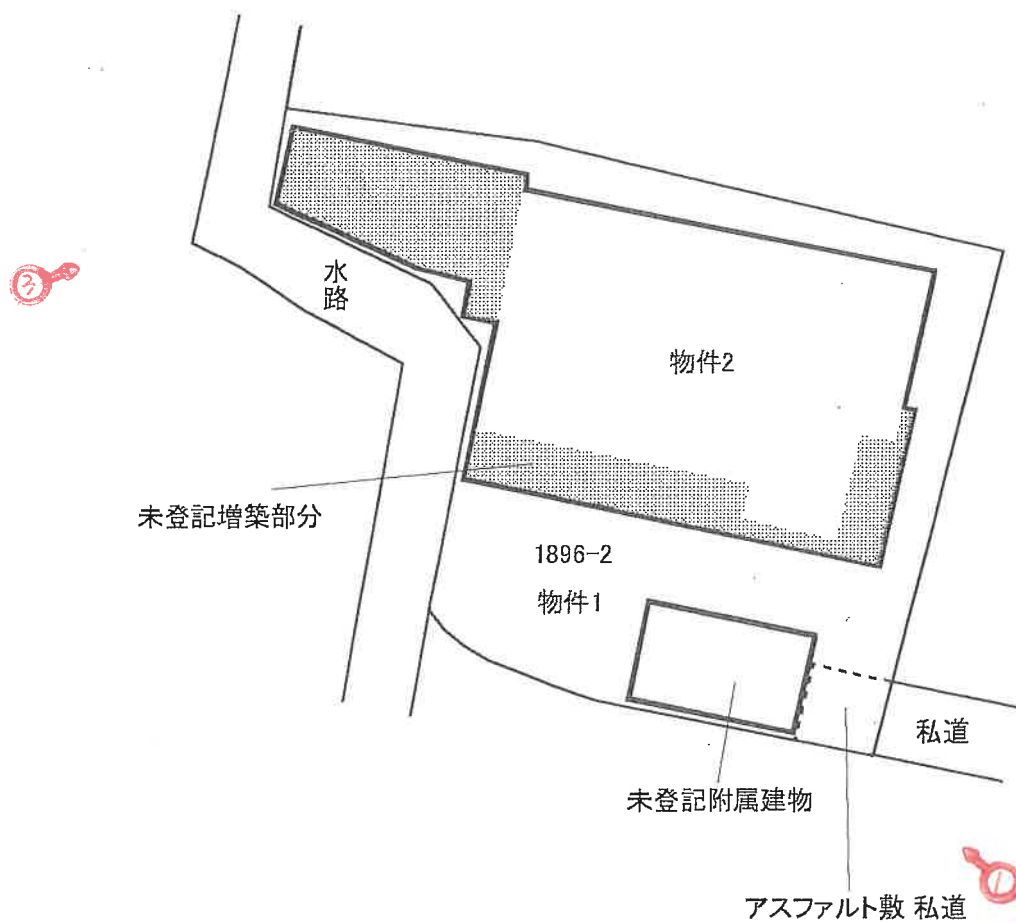
2階床面積

$$\begin{aligned} 4.55 \times 2.75 &= 12.5125 \\ (2.6 + 2.75) \times (3.6 - 0.9) &= 7.145 \\ 4.9 \times 2.25 &= 11.025 \\ \hline \text{計} &= 30.6825 \\ &= 30.6825 \text{ 平方メートル} \end{aligned}$$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

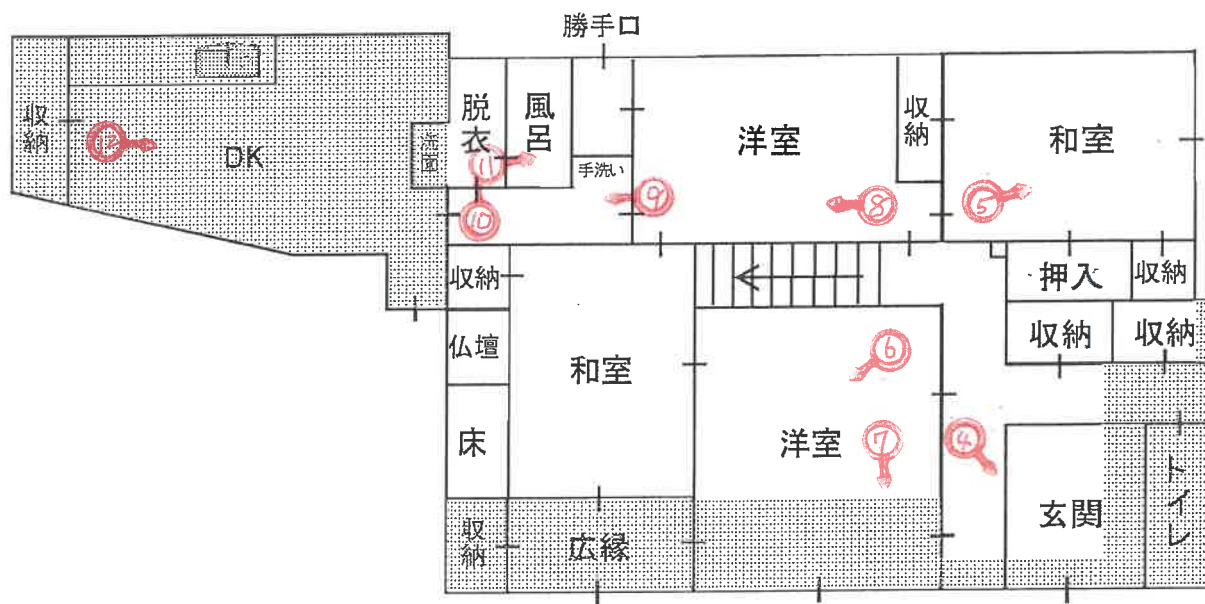


令和7年(又)第5号

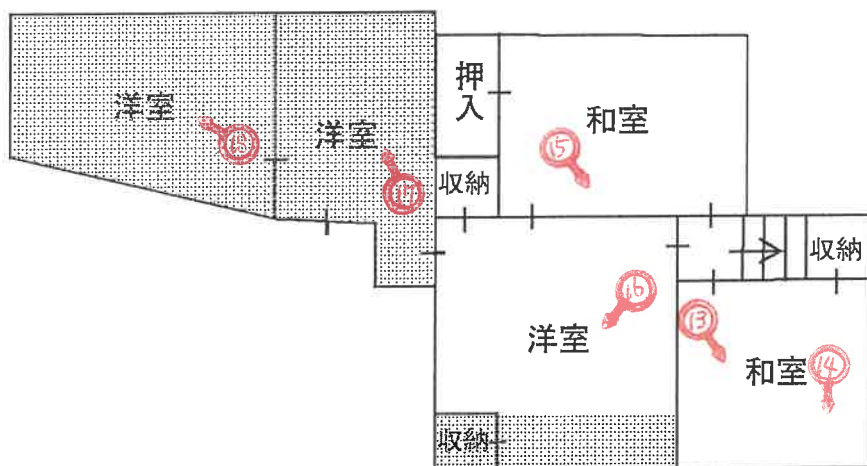
(←○は写真撮影位置および方向)

《10枚目》

【物件2】

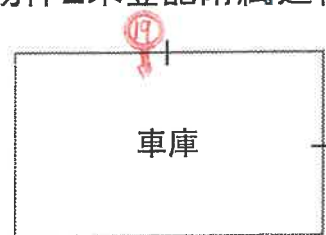


(2F)



【物件2未登記附属建物】

・・・未登記増築部分



令和7年(又)第5号

(←○)は写真撮影位置および方向

(// 枚目)

写真 ①



写真 ②



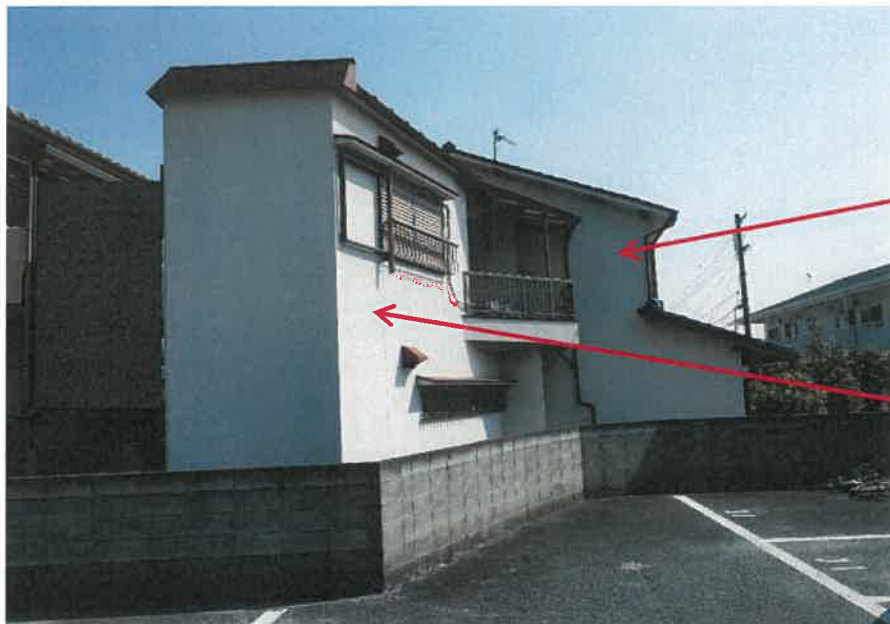


写真 ③

本件建物

未登記増築部分



写真 ④

未登記増築部分



写真 ⑤

未登記増築部分



写真 ⑥



写真 ⑦

雨漏り跡

未登記増築部分

写真 ⑧



未登記増築部分

写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪





写真 ⑫

未登記増築部分



写真 ⑬



写真 ⑭

雨漏り跡



写真 ⑮

雨漏り跡

未登記増築部分



写真 ⑯



写真 ⑰

未登記増築部分

未登記増築部分

写真 ⑱



未登記附属建物

写真 ⑲

令和 7 年 (ヌ) 第 5 号
令和 7 年 3 月 7 日 現地調査
令和 7 年 3 月 18 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

一色 かつみ

第1 評価額

一括価格	
金3,880,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,390,000円
物件2(建物)	金2,490,000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き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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
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			
○ 物件1は現地にて境界杭の確認はできなかったが、法務局備付けの公図、地積測量図、隣接不動産の地積測量図、建築計画概要書と現地照合した結果、塀や建物の配置、水路との関係等から3割程度の縄伸びがあるものと推測される。なお、本件土地の地積及び隣接土地との境界については、隣接土地所有者の立会の下、専門家による測量を要する。 また、南東部分約5㎡はアスファルト舗装された私道の状態にある。 ○ 物件2の主要建物は未登記の増築があり、現況床面積は以下の通り。 現況床面積：1階 約103㎡ 2階 約53㎡ ○ 物件2には以下の未登記附属建物がある。 種 類：車庫 構 造：木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約13㎡			

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	J R 線 姫路駅の北西方 約2.7 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を主体にアパート等がやや密集気味に建ち並ぶ既成住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 148.00 m ² の 不整形地 ※上記公簿面積に対し、3割程度縄延びしている	
接面道路の状況	東側 約2m私道 （建築基準法42条2項）※特記事項参照	
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	物件1の接面道路は、建築基準法42条2項（H23-062号）の判定があるが、当該部分が含まれているか否かは不明であり、再建築に当たっては担当部局との協議を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (未登記附属建物は「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41年12月27日 新築 経過年数 58 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 : 瓦葺等 外 壁 : モルタル・タイル貼等 内 壁 : 合板・クロス等 天 井 : ボード・合板等 床 : 畳・フローリング・カーペット等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積(現況)	目的物件記載 特記事項のとおり
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	・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。 ・物件2主要建物は、1階・2階ともに雨漏り痕が確認できる。また建付けの悪い箇所がある。外壁はクラックが複数個所で確認できる。 ・住宅設備等については、正常に機能するか否か不明。 ・未登記附属建物は簡易な構造で、仕様・品等は劣る。保守管理の状態は劣る。

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	63,900	0.82	148.00	0.80	6,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （姫路－32）

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/㎡)

$$61,900 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/94 \div 63,900$$

◇ 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（1.03）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/108 \times 100/100 \times 100/85 \times 100/102 \div 100/94$

イ 個別格差：形状、間口奥行の関係、道路負担、縄延びの可能性等（0.82）

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 主要建物）

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 主要建物	150,000	約 156.00	0.03	700,000
未登記 附属建物	80,000	約 13.00	0.03	30,000
				計 730,000

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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	6,200,000	0.60	法定地上権	3,720,000

(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	6,200,000	-3,720,000		0.80	0.70	1,390,000
2	730,000	+3,720,000	1.00	0.80	0.70	2,490,000
一 括 価 格 (合 計)						3,880,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 境界不分明、建物再建築の困難性等を考慮した。

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 (姫路ー32)

所 在 : 姫路市東今宿6丁目2175番外
「東今宿6ー10ー15」

価 格 : 61,900円/㎡

位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離3.5km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 345㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員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 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 5,742,252円

物件2 : 828,947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

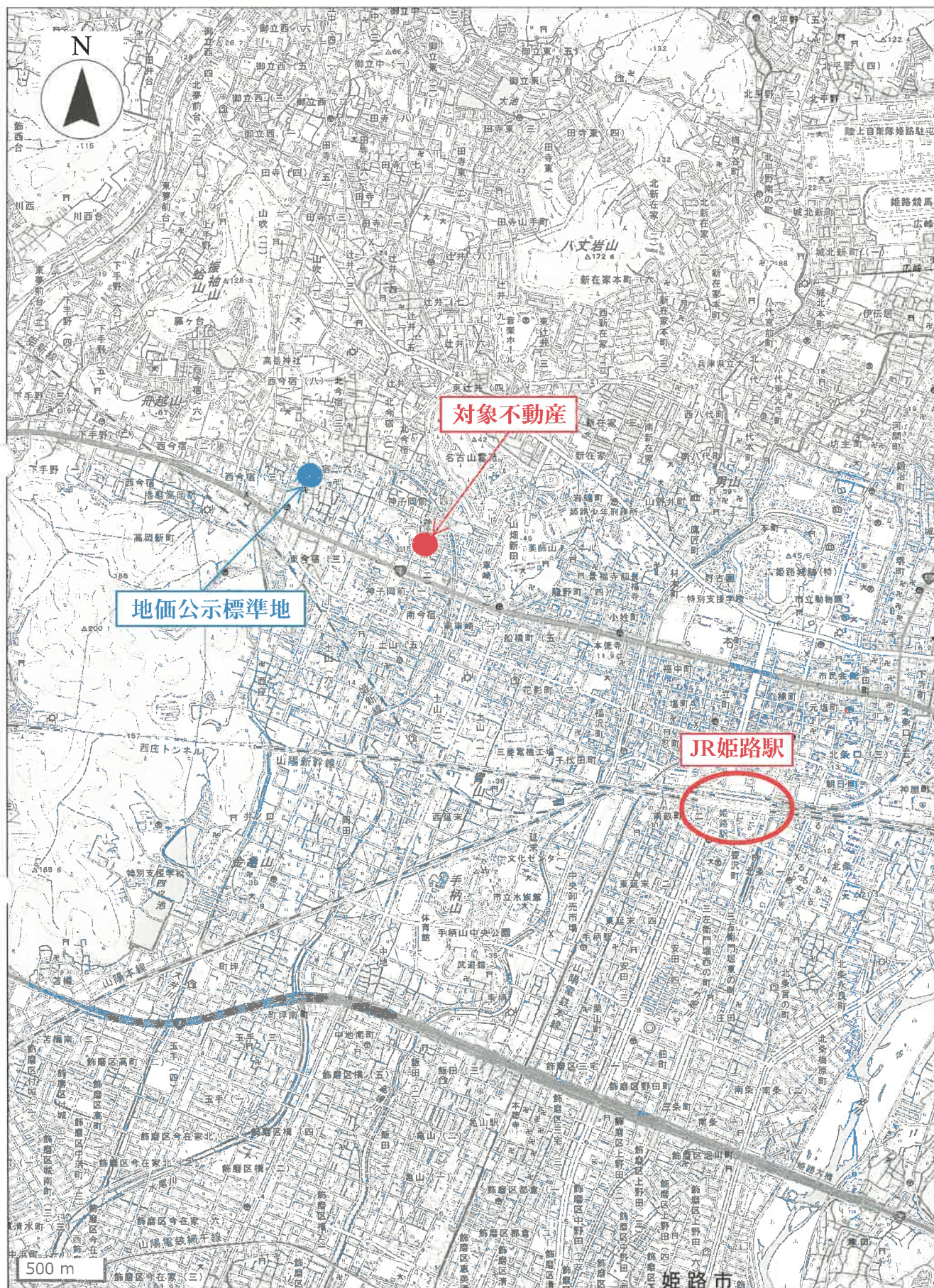
6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市神子岡前二丁目 | |
| | 地 番 | 1 8 9 6 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 8 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市神子岡前二丁目 1 8 9 6 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 1 8 9 6 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 8 . 8 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 2 . 1 3 平方メートル |



* 国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

1 1906-3
2 1907-3

ハ 1907-4
ニ 1908-2

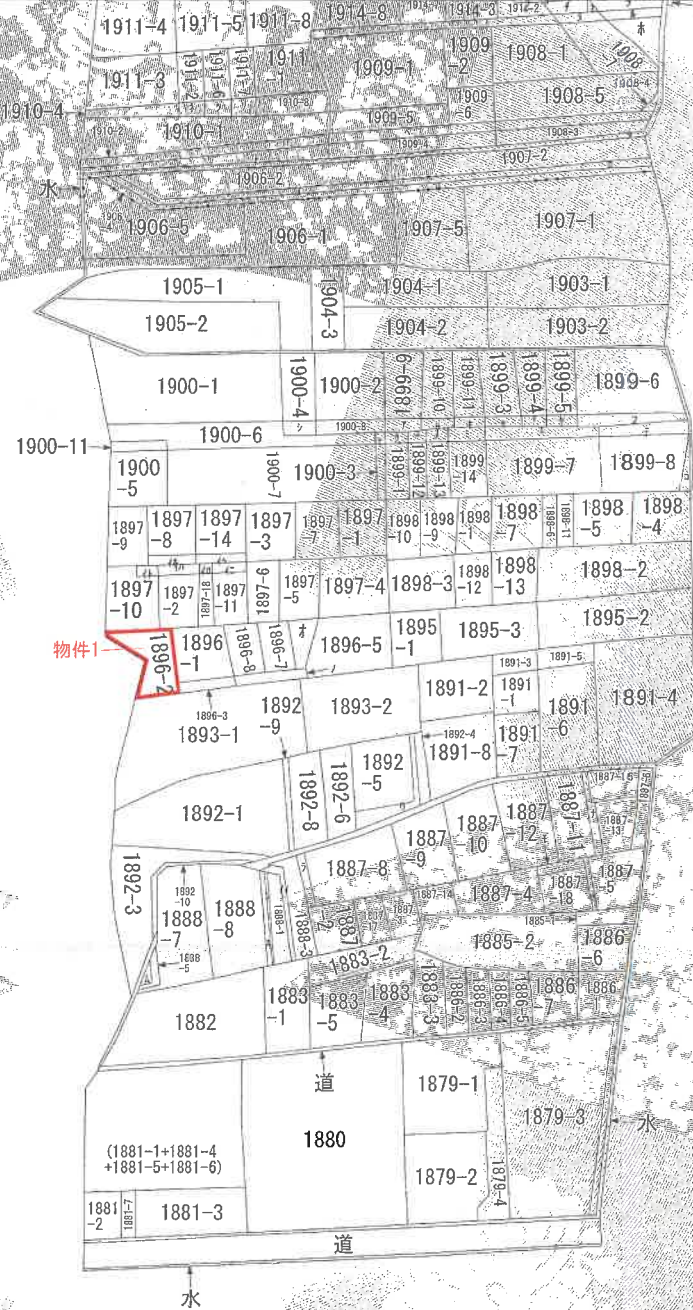
1908-6
1909-3

1910-3
1914-11

1914-13
1914-15

1914-16

N



物件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。



請求部	所在	姫路市神子岡前二丁目			地番	1896番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類
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

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1月15日
神戸地方務局姫路支局
登記官

請求番号：20-2
(1/2)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和41年6月18日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和7年1月27日 神戸地方公務局地籍課 同

登記目

前1896 区・新

番 1896-2号 1896-1~1898-3

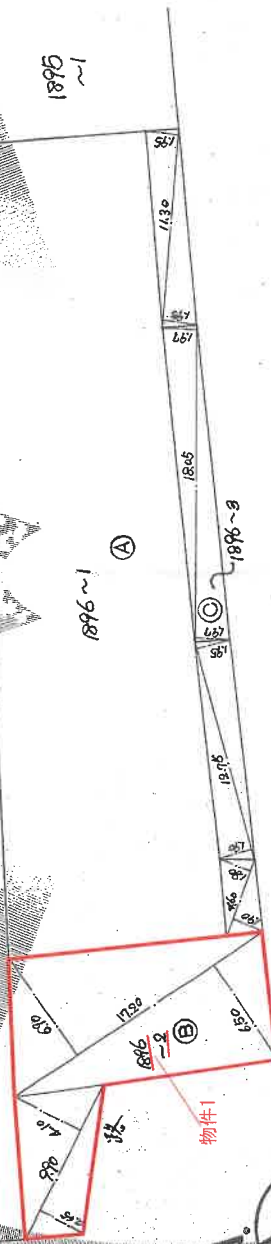
土地の所在 姫路市分宿字八丁目

土地積御在量図

作製年月日
昭和41年6月18日

申請人

単位 m



求積

③	460	×	190	=	87400
	460	×	180	=	82800
	1275	×	190	=	242250
	1275	×	185	=	235875
	1805	×	197	=	355585
	1805	×	197	=	355585
	1130	×	185	=	209050
	1130	×	185	=	209050
			計	=	1812945
					9064725

1897 番 の土地との
境界、辺長に別図あり

昭和41年 6月 日調査

(国土庁地家屋調査士会連合会用紙)

227192

縮尺 1/300

登記年月日：昭和42年3月17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7年1月15日 神戸地方裁判所民事部

登記官

282916
図 面 平 面 図
建 各 階

家 屋 番 号	1896-2
建 物 の 所 在	神戸市東灘区東灘1丁目1896-2

神戸市東灘区東灘1丁目

1 階 平 面 図

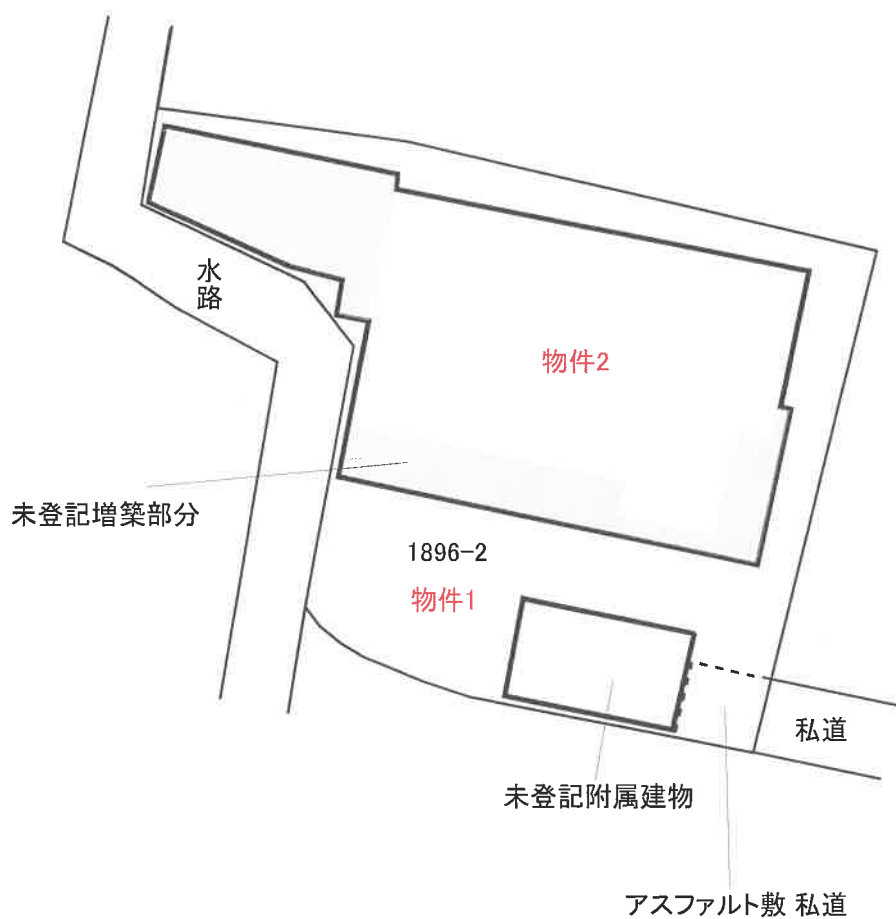


2 階 平 面 図



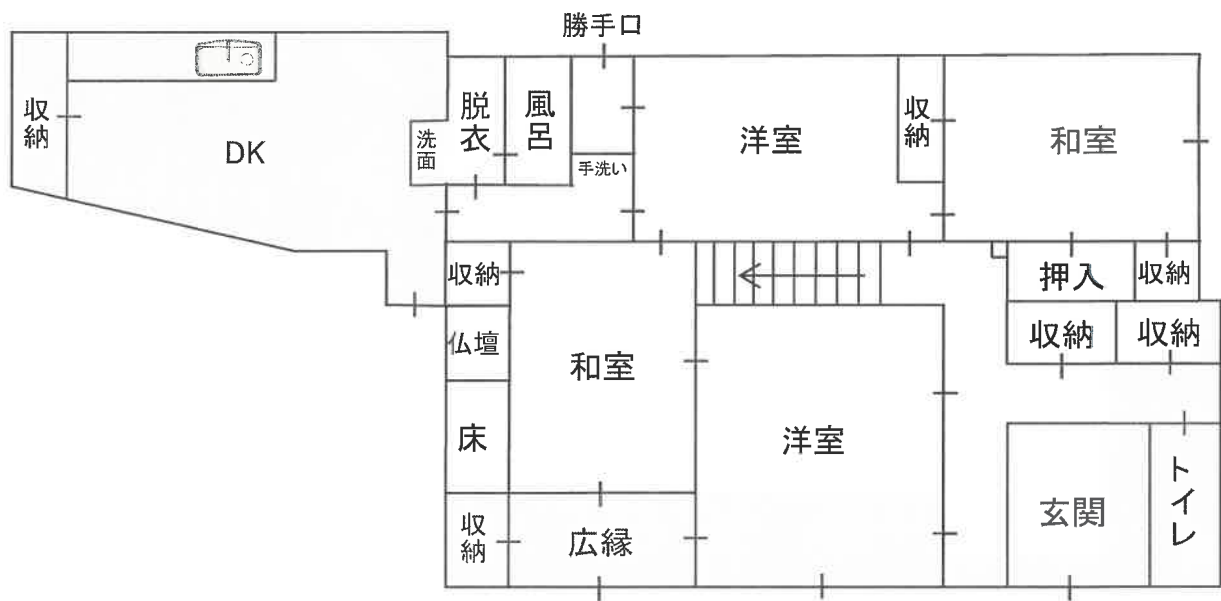
(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺	1	1/100
-----	---	-------

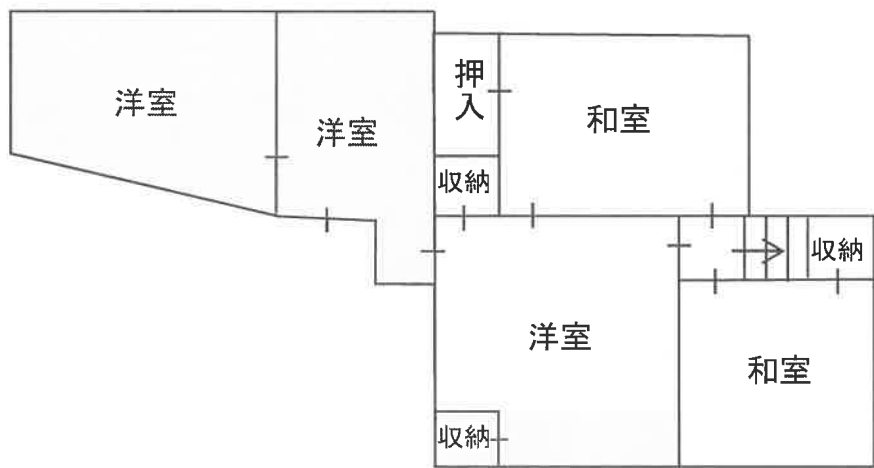


建物間取図

【物件2】



(2F)



【物件2未登記附属建物】

...未登記増築部分



現況写真

物件2未登記附属建物

物件2主要建物



物件2主要建物

