

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 7 月 29 日

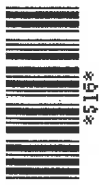
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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 7 年 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 24 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 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）
1～3	3,100,000 2,480,000	一括	620,000	20,690	6,891
1	1,000,000				
2	350,000				
3	1,750,000				



物 件 目 録

1 所 在 姫路市西八代町

地 番 189番4

地 目 宅地

地 積 93.78平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 姫路市西八代町

地 番 189番10

地 目 宅地

地 積 10.41平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部公衆用道路

共有者 B 持分3分の1

共有者 A 持分3分の2

3 所 在 姫路市西八代町189番地4

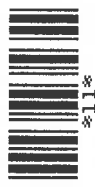
家屋 番号 189番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺2階建

床 面 積 1階 37.98平方メートル
2階 27.76平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類	居宅・倉庫		
構 造	木・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	約50.98平方メートル	
	2階	約39.76平方メートル	

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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1～3】

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2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

B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

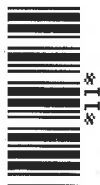
【物件番号1、2】

隣地との境界が不明確である。

物件番号1の土地の南側の一部及び物件番号2の土地は、売却対象外の土地（地番189番9）への通行のため利用されている。

《 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）。



11

- 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 姫路市西八代町

地 番 189 番 4

地 目 宅地

地 積 93.78 平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 姫路市西八代町

地 番 189 番 10

地 目 宅地

地 積 10.41 平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部公衆用道路

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 A 持分 3 分の 2

3 所 在 姫路市西八代町 189 番地 4

家屋 番号 189 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦垂鉛メッキ鋼板交葺 2 階建

床 面 積 1 階 37.98 平方メートル
2 階 27.76 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類	居宅・倉庫
構 造	木・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約50.98平方メートル 2階 約39.76平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 29号
令和7年 3月24日受理
令和7年 4月22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 姫路市西八代町

地 番 189 番 4

地 目 宅地

地 積 93.78 平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市西八代町

地 番 189 番 10

地 目 宅地

地 積 10.41 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 A 持分 3 分の 2

3 所 在 姫路市西八代町 189 番地 4

家屋 番号 189 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺 2 階建

床 面 積	1 階	37.98 平方メートル
	2 階	27.76 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	姫路市西八代町3番7号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 一部宅地、一部公衆用道路（物件1、2） ☐ 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 上記の者のうちAが本土地上に下記建物を所有し、占有しているほか、西側部分が公衆用道路として一般の交通の用に供されている ☐ 「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 3		
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：居宅・倉庫 ☒ 構造：木・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約50.98㎡（未登記増築部分約13㎡） 2階 約39.76㎡（未登記増築部分約12㎡）		
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（B） 上記の者が本建物を住居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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述／□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
住民票によれば、AとBは兄弟であり、AとBは本件建物全部を共同占有しており、Bの占有権原は上記のとおり使用借権と認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物の玄関に前所有者の氏名が表示された表札がある。

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ほか、本件建物の西側に約25平方メートル程度の私道負担がある。また、南側が東側隣接地である地番189番9の土地（所有者：B）への進入路となっている。

(2) 土地の周辺には、物件1の土地の北東角（ブロック塀の北西角）に境界標識と思われるコンクリート杭が見受けられたが、物件1、2の土地間、他の隣接地との境界は判然としない。北側の境界と思われる付近に上記ブロック塀があるが、建物図面の境界線と一致しない。建物図面、土地の状況に基づく概測の結果及び関係人の陳述によれば、土地の形状はおおよそ物件配置略図のとおりであり、地積については縄縮みがあるものと思われる。

物件1、2の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 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、ライフラインは通じており、室内の状況は添付写真のとおりである。

占有状況としては、室内に認められたA及びB宛の郵便物、A宛の水道使用量のお知らせ、上記の状況から2枚目記載のとおりで、A及びBが居住して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、外壁にクラックやモルタルの剥離、庇の腐食が認められたほか、室内は各室の床に沈み込みが認められた。雨漏りや水漏れ箇所は見受けられなかったが、昭和40年建築であり、保守管理状態は悪いものと認めた。

(4) 建物の外観目視、立入調査により建物図面との照合を行ったところ、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行ったところ、2枚目記載のとおり建物図面のうち、1階南側部分に約13平方メートル、2階南側部分に約12平方メートルの未登記増築部分がある（別紙建物間取図の斜線部分）。

4 本件不動産の売却により、上記2(1)に記載の地番189番9の土地は袋地となり、物件1、2の土地に囲繞地通行権の負担が生じるものと思われる。

5 立入調査日までにA又はBから連絡はなく、立入調査日に同人らの立会いがなかったため、立入り調査日に1週間以内に当職宛に連絡を入れるよう建物内に文書を差し置いたが、期限内に同人らから連絡はなく、また、本報告書提出までに連絡はなかった。

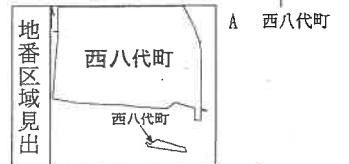
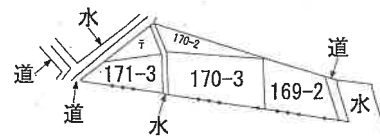
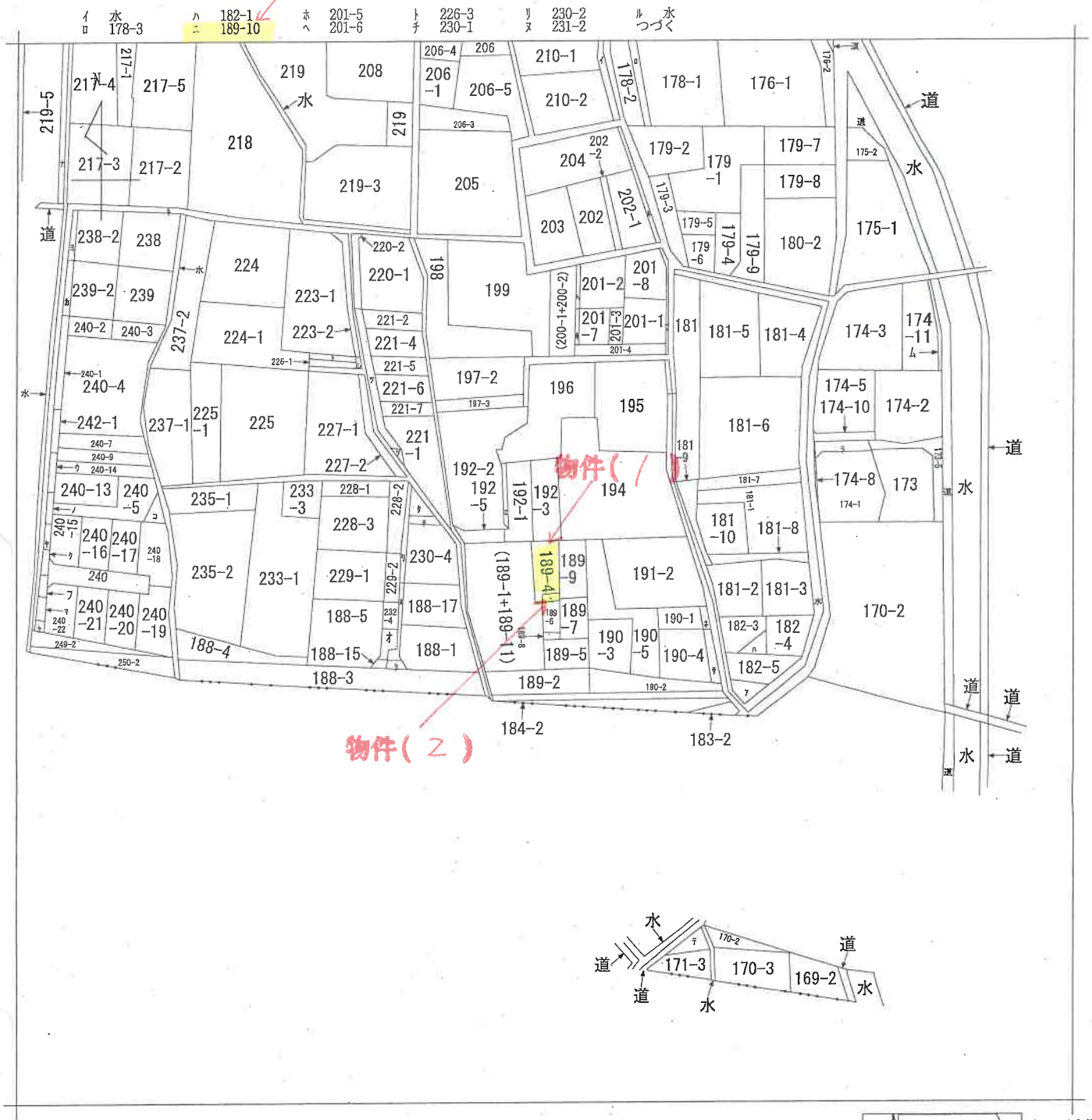
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ C (隣接地居住者)	1 物件1の土地の北側の地番192番3の土地は私の息子の土地です。 2 物件1の土地と地番192番3の土地との境界は、本件建物のすぐ北側にあるブロック塀で、ブロック塀の北西角に境界石があります。 3 物件1の土地を含め南側の道路から入ってくるアスファルト敷の道は私道であるとのことですが、私道について通行料の負担はないと思います。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月24日(月) 13:33-13:55 16:08-16:10	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 同 受領
7年3月25日(火) 9:40-9:50	神戸地方法務局 姫路支局	地番189番9の土地上建物登記事項証明書、同建物 建物図面交付申請(建物図面備付けなし)
7年3月28日(金) 10:35-10:55	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書 投函
7年4月10日(木) 9:45-10:50	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4月14日(月) 13:12-13:42	姫路市役所住民窓口セ ンター	A及びBの住民票(写し)交付申請
7年4月17日(木) 10:41-10:53	物件所在地	近隣居住者に面談
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 4月10日 目的物件は施錠されていたので、立会人 D 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

物件(コ)



請 求 部 分	所 在	姫路市西八代町				地 番	189番4		
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 事 記 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：昭和40年6月29日

建物階平面図
266236

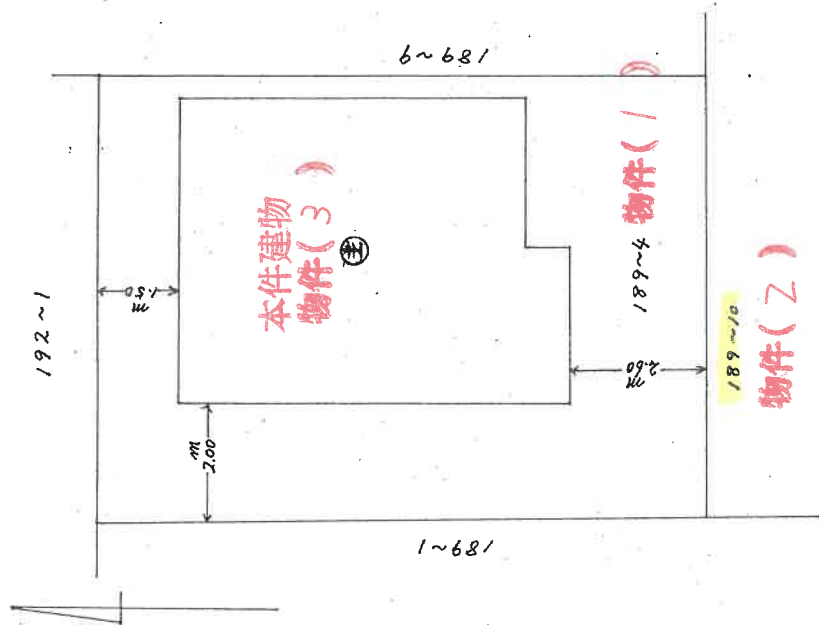
家屋番号	西大沢第一A
建物の所在	姫路市大沢字榎789番地の4

昭和四拾年六月貳拾日

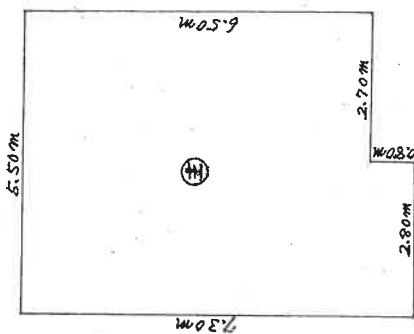
製作年月日

製表

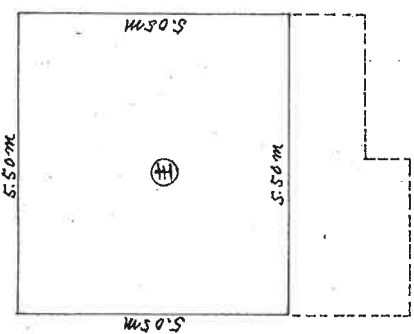
申請人



1 階



2 階



床面積

$6.50 \times 5.50 = 35.75$
$2.80 \times 0.80 = 2.24$
計 37.99 m^2
$37.99 \times 0.3025 = 11.49 \text{ 坪}$

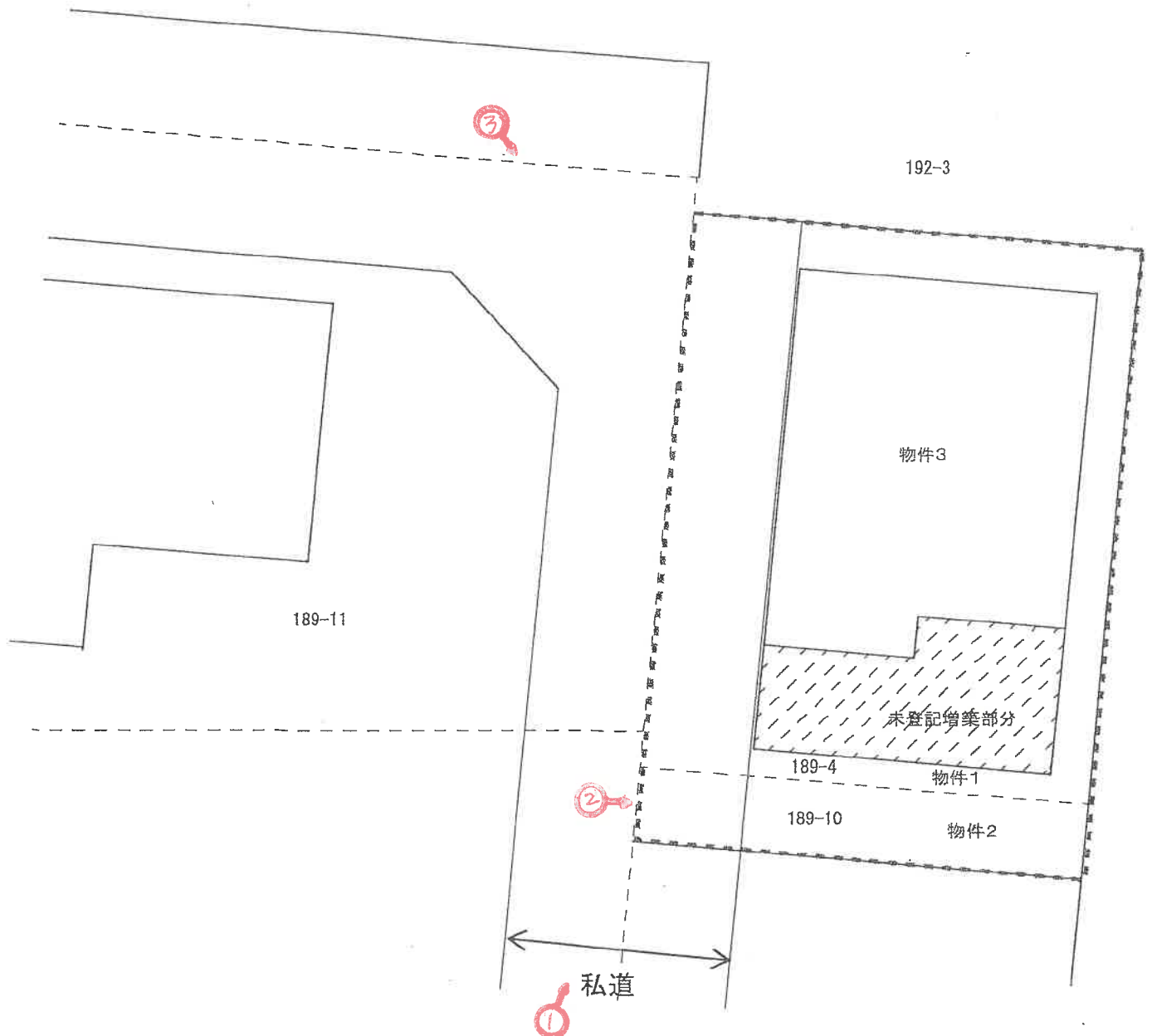
床面積

$5.50 \times 5.05 = 27.775 \text{ m}^2$
$27.775 \times 0.3025 = 8.40 \text{ 坪}$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/100	1/100
----	-------	-------

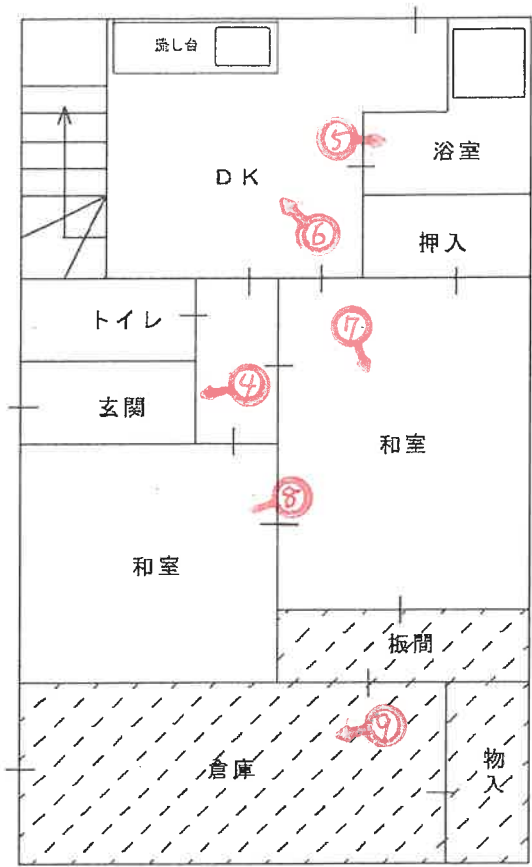
本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである



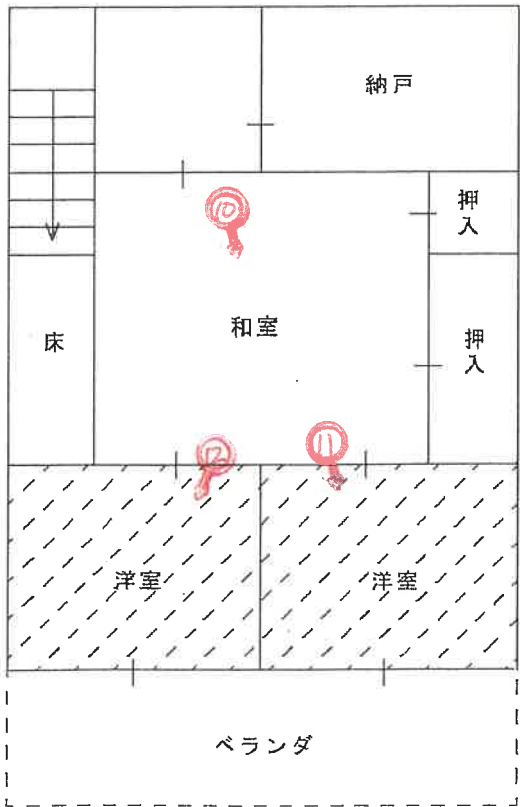
令和7年(ケ)第29号

(←○は写真撮影位置および方向)

建物間取図



未登記増築部分



令和7(ケ)第29号

(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)

本件建物
(物件3)

写真 ①



2階 未登記増築部分

1階 未登記増築部分

物件2の土地
私道負担部分

物件1の土地
私道負担部分

写真 ②



本件建物 1階未登記増築部分

物件1、2の土地
地番189番9の土地への進入路部分

本件建物
(物件3)

写真 ③



物件2の土地
私道負担部分

物件1の土地
私道負担部分

写真 ④



写真 ⑤





写真 ⑥



写真 ⑦

写真 ⑧

1階未登記増築部分

写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪

2階未登記増築部分



写真 ⑫

2階未登記増築部分

令和 7 年 (ケ) 第 29 号
令和 7 年 4 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 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3,100,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,000,000円
物件2(土地)	金350,000円
物件3(建物)	金1,750,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	地目：一部宅地、一部公衆用道路
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	種類：居宅・倉庫 構造：木・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
特 記 事 項			
・物件1，2の西側に約25㎡の私道負担が認められる。 ・本件土地は法務局備付の地積測量図が存せず、現地確認においても、物件1，2相互間および隣接地との境界は判然としない。関係人の陳述、および現況の利用状況から推定される境界と思われる線で囲われた土地面積は、登記記載の面積より若干の縄縮みがあると推定されるが、正確な面積は専門家の測量を要する。 ・物件3の建物の現況は 1階約13㎡、2階約12㎡未登記増築部分があると思われる。 当該部分を考慮した現況床面積は以下のとおりである。 1階：約50.98㎡ 2階：約39.76㎡ 計約90.74㎡			

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	J R 線 姫路駅の北方 約2.6 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	やや狭隘な道路沿いに戸建住宅が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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 104.19 m ² の ほぼ整形地 間口約12m 奥行約8m ※規模は登記面積	
接面道路の状況	西側 約4.4m私道 （建築基準法第42条1項5号道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2は物件3建物の敷地及び、一部が東側隣接地のための通路となっている。	
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	・ 本件一体地の南側の一部が目的外土地のための通路となっており、物件1，2の土地に通行権の負担が生じる可能性がある。 ・ 洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域	

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40年4月30日 新築 経過年数 60 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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : ボード、セナイ壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・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・倉庫 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	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。 ・本件建物は築後60年程度経過すると推定され、床の沈み込みや、外壁にはクラック確認された。築年から内部、外部ともに経年劣化が大きく、継続使用には相当の修繕を要する。 ・本件建物の現況の床面積では、指定建蔽率を超過している可能性がある。

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	87,600	0.68	93.78	0.80	4,470,000
2	87,600	0.68	10.41	1.00	620,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路-36）

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/㎡)
 $138,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/153 \div 87,600$

◇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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/150 \times 100/100 \div 100/153$

イ 個別格差：私道負担、縄縮み等(0.68)

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	160,000	約 90.74	0.03	440,000

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	4,470,000	0.60	法定地上権	2,680,000

(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	4,470,000	-2,680,000		0.80	0.70	1,000,000
2	620,000	-0		0.80	0.70	350,000
3	440,000	+2,680,000	1.00	0.80	0.70	1,750,000
一 括 価 格 (合 計)						3,100,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 一部が通路等の利用状況により、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6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (姫路ー36)

所 在 : 姫路市新在家中の町335番6

「新在家中の町10ー5」

価 格 : 138,000円/㎡

位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離2.8km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 260㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員4.5m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 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 4,456,425円

物件2 : 463,765円

物件3 : 657,876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 物件配置略図

4 建物間取図

5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市西八代町
地 番 189番4
地 目 宅地
地 積 93.78平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 姫路市西八代町
地 番 189番10
地 目 宅地
地 積 10.41平方メートル
共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の2

- 3 所 在 姫路市西八代町189番地4
家屋 番号 189番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺2階建
床 面 積 1階 37.98平方メートル
2階 27.76平方メートル
所有者 A



公 図 写



(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。



A 西八代町

請 求 部	所 在				地 番		189番4	
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座標系 番号は記号	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。

70%に縮小

令和7年2月27日
神戸地方方法務局姫路支局

地図整理番号：M35793

登記官

(1/2)



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2月27日 神戸地方方法務局姫路支局

神戸地方法務局姫路支局

申請人

申請人

物 平 面 図 266236

家屋番号

姫路市八代字榎189番地の4

昭和四十六年六月

作 製 年 月 日

著者



2. 鹽

床面積

650	$\times 5.50 =$	35.75
280	$\times 0.80 =$	2.24
計		37.99 円
37.99	$\times 0.3025 =$	11.49 円

床面積

$$5.50 \times 5.05 = 27.775 \text{ m}^2$$

$$27.775 \times 0.3025 = 8.40 \text{ m}^2$$

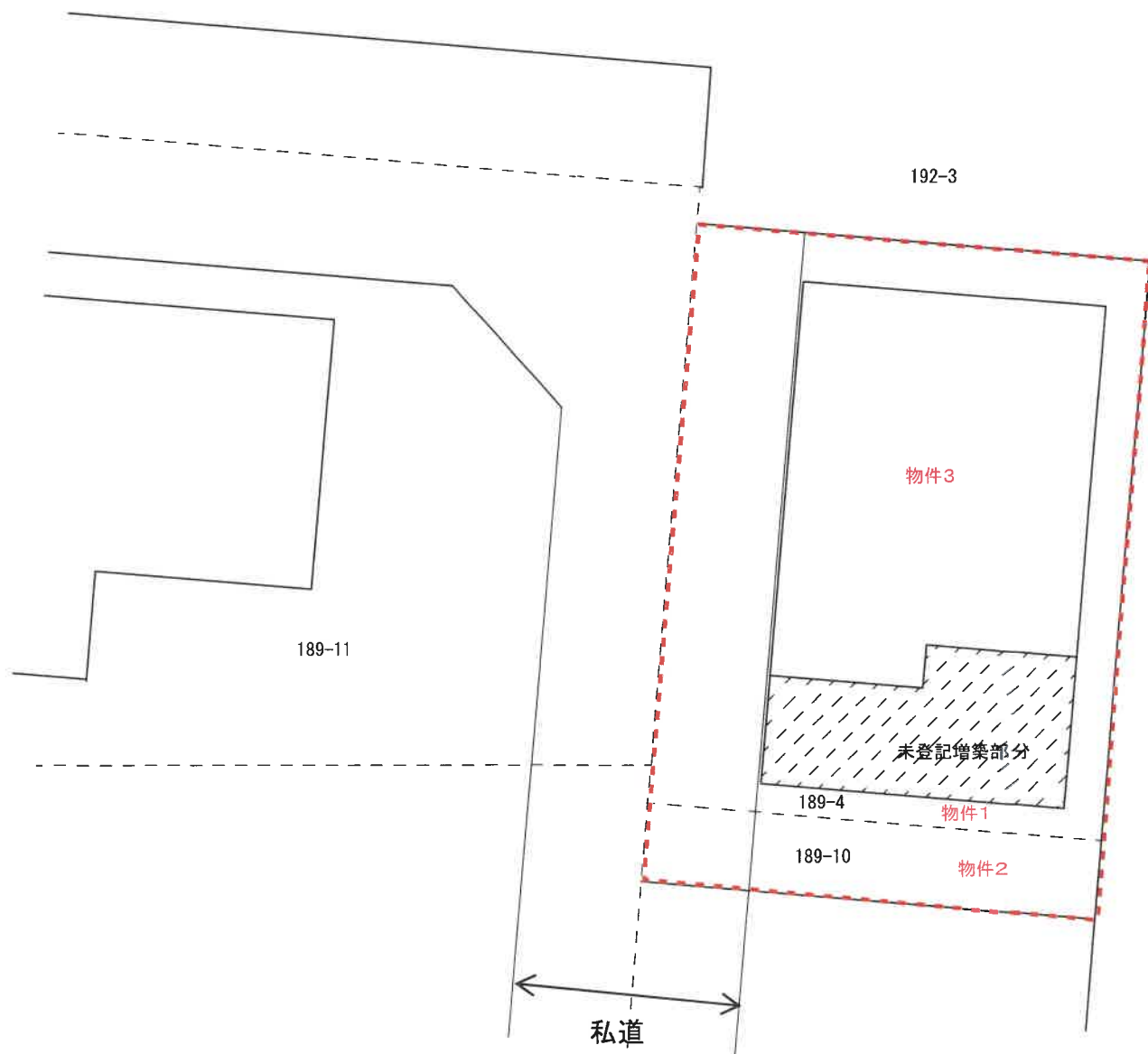
(全國土地家屋調查士會連合會用紙)

縮尺 $\frac{1}{100}$ $\frac{1}{100}$

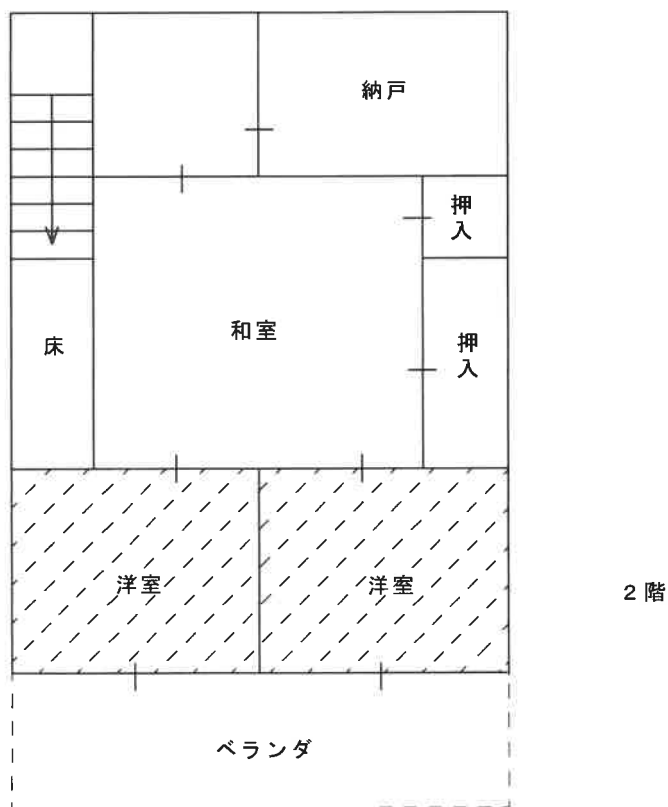
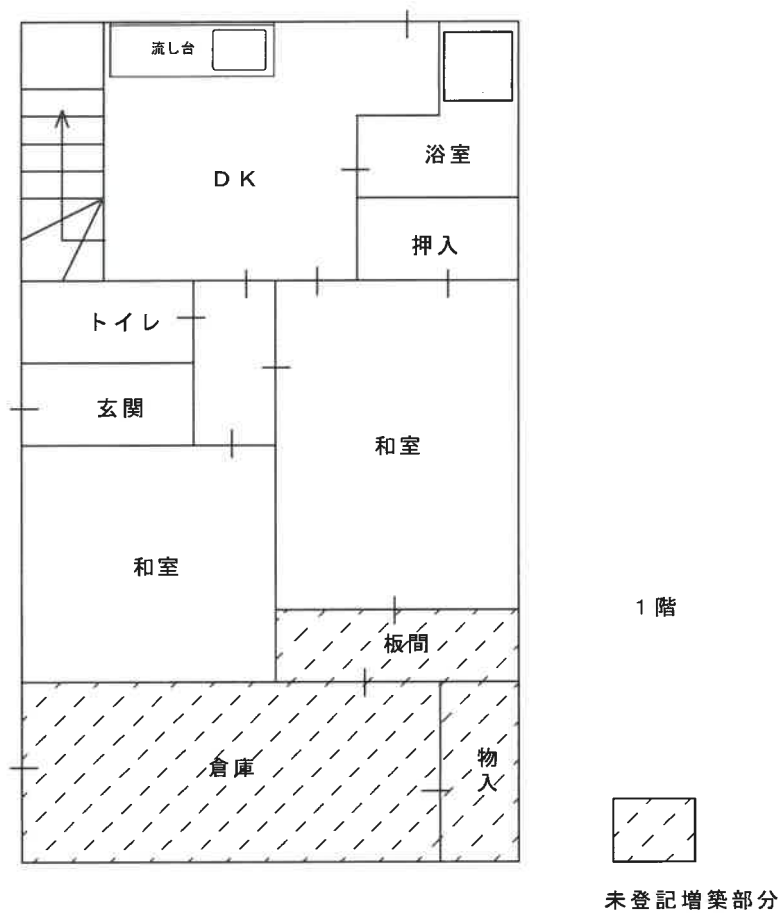
地圖編號：M35794

70%に縮小

物件配置略図



建物間取図



現況写真



未登記増築部分