

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 11 月 18 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。

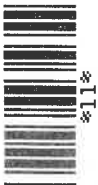
記

入札期間	令和 7 年 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 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 11 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



51

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	2,430,000 1,944,000	一括	486,000	25,457	8,704
1	370,000				
2	470,000				
3	1,590,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市網干区新在家字塩浜
 地 番 297番34
 地 目 宅地
 地 積 105.78平方メートル

- 2 所 在 姫路市網干区新在家字塩浜
 地 番 297番35
 地 目 宅地
 地 積 135.53平方メートル

- 3 所 在 姫路市網干区新在家字塩浜297番地35・297番地34合併
 家屋 番号 410番6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 59.83平方メートル
 (現況)
 構 造 木造・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建
 床 面 積 1階 約185平方メートル
 2階 約60平方メートル
 (増改築により主たる建物と附属建物が区別できず、一棟の建物と化している。)

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.26平方メートル
2階 27.27平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.26平方メートル
2階 27.27平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 16.52平方メートル
2階 12.39平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 4

種 類 炊事場



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 6. 6 1 平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 5

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6. 6 1 平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 6

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2. 6 4 平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 7

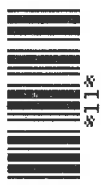
種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1. 6 5 平方メートル

(現況)

(不存在)



物 件 目 録

符 号 8

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6.61平方メートル

(現況)

(不存在)



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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】

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, 2】

隣地（地番297番33）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 姫路市網干区新在家字塩浜
 地 番 297 番 34
 地 目 宅地
 地 積 105.78 平方メートル

2 所 在 姫路市網干区新在家字塩浜
 地 番 297 番 35
 地 目 宅地
 地 積 135.53 平方メートル

3 所 在 姫路市網干区新在家字塩浜 297 番地 35・297 番地 34 合併

家屋 番号 410 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 59.83 平方メートル

(現況)

構 造 木造・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 約 185 平方メートル
 2 階 約 60 平方メートル

(増改築により主たる建物と附属建物が区別できず、一棟の建物と化している。)

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 28.26 平方メートル
2 階 27.27 平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 28.26 平方メートル
2 階 27.27 平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 16.52 平方メートル
2 階 12.39 平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 4

種 類 炊事場



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 6. 6 1平方メートル
(現況)

(不存在)

符 号 5
種 類 炊事場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 6. 6 1平方メートル
(現況)

(不存在)

符 号 6
種 類 便所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2. 6 4平方メートル
(現況)

(不存在)

符 号 7
種 類 便所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1. 6 5平方メートル
(現況)

(不存在)



物 件 目 録

符 号 8
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 6.61平方メートル
(現況)
(不存在)



令和7年(ヌ)第10号
令和7年3月10日受理
令和7年3月27日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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 | 姫路市網干区新在家字塩浜 | | |
| | 地 番 | 297番34 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 105.78平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市網干区新在家字塩浜 | | |
| | 地 番 | 297番35 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 135.53平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 姫路市網干区新在家字塩浜297番地35・297番地34合併 | | |
| | 家屋 番号 | 410番6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | | |
| | 床 面 積 | 59.83平方メートル | | |
| | (附属建物) | | | |
| | 符 号 | 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 28.26平方メートル | |
| | | 2階 | 27.27平方メートル | |
| | 符 号 | 2 | | |

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 28.26平方メートル 2階 27.27平方メートル
符 号	3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 16.52平方メートル 2階 12.39平方メートル
符 号	4
種 類	炊事場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.61平方メートル
符 号	5
種 類	炊事場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.61平方メートル
符 号	6
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2.64平方メートル
符 号	7
種 類	便所

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	1. 6 5 平方メートル
符 号	8
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6. 6 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市網干区新在家297番地の35	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
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		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☒ 附属建物（不存在）） 【主たる建物】 ☐ 種類： ☒ 構造：木造・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建 ☒ 床面積：1階 約185㎡（約125㎡増築） 2階 約60㎡（約60㎡増築）	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
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		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所支部 令和年()第号 ☐ ある { 保管開始日 令和年月日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 現況見取図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

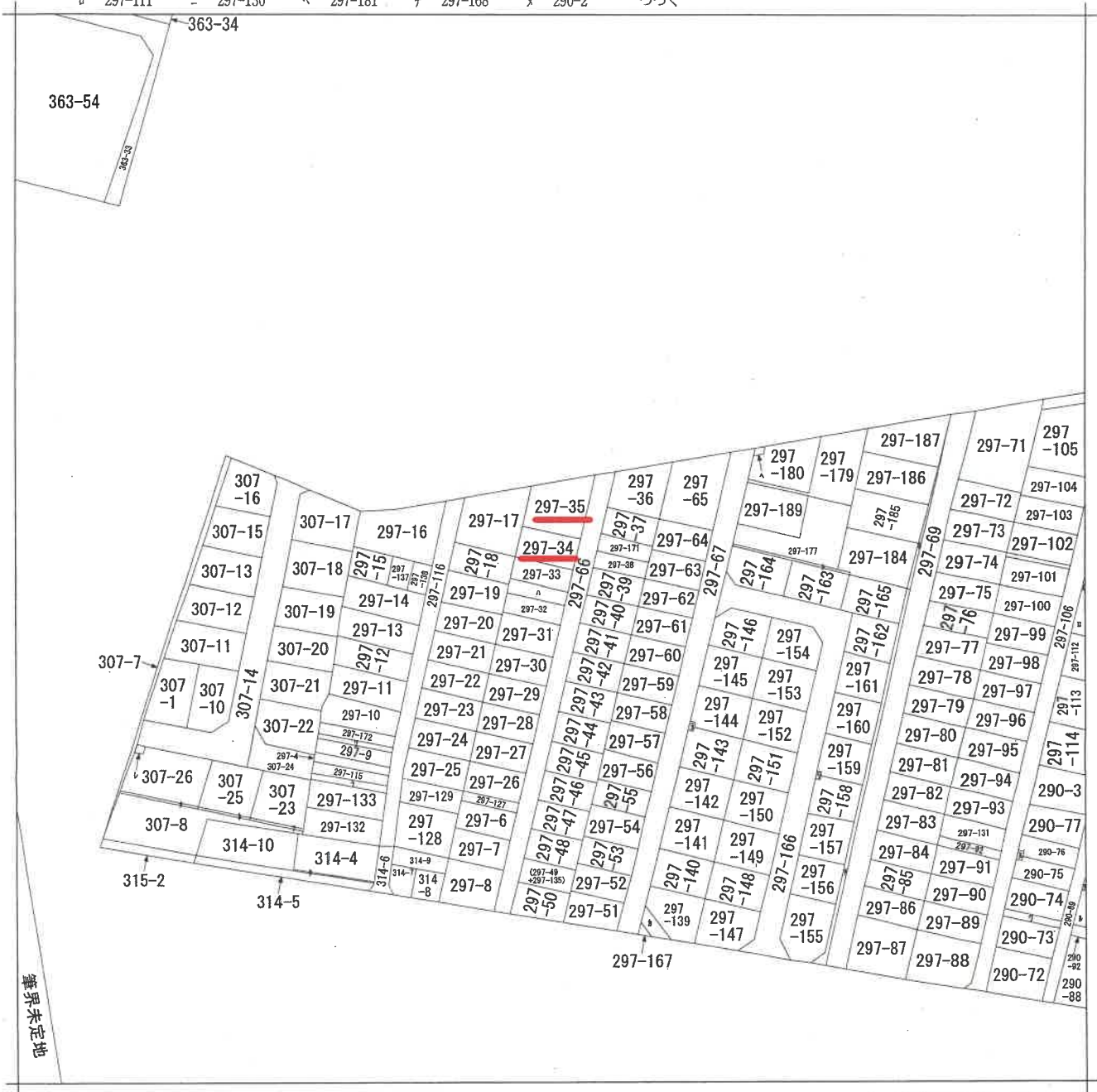
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 本件建物は誰にも貸していません。 2 建物の損傷について、特に問題になるような箇所はありません。 3 敷地の範囲について、境界争いはありません。 (以上、書面回答要旨) 4 本件建物は、令和4年12月頃から空き家となっています。 5 本件建物は、物件目録記載のとおり、主たる建物と複数の附属建物から構成されていることになっていますが、随分昔に増改築をしており、全体が一棟の建物となっています。そのため、附属建物が現存しているのか、現存したとして建物のどこの部分が附属建物か特定することはできません。 6 本件土地の隣地(地番297-33)は、私の配偶者が所有する土地であり、本件建物の駐車場として使用しています。また、本件建物のバルコニー(ベランダ)が同隣地にはみ出している可能性があります。本件土地と同隣地との境界はわかりません。 7 本件土地のうち物件2と東側隣地との境界については、添付写真(NO. 2)の赤線のライン部分だと考えています。 物件2の敷地と思われる部分にゴミ置場が置かれています。 (以上、口頭聴取要旨)
執行官の意見	
1 本件土地の形状等は、現地調査の結果から、概ね4枚目記載のとおりと認められる。 本件土地の範囲については、関係人の陳述のとおり聴取したが、本件土地は、法務局に地積測量図の備付けがなく、隣地との間に境界標識と思しき金属板等が確認できなかった上、現地の利用状況から、本件土地と隣地(地番297-33と物件2の東側)との境界については判断としないので境界不明瞭であると思料する。 2 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、4枚目記載のとおりと認めた。 本件建物は、不動産登記記録上は、主たる建物と複数の附属建物からなっているが(物件目録記載のとおり)、法務局に建物図面の備付けはなく、本件建物の配置関係は明らかではないこと、関係人の陳述及び立入調査の結果から、本件建物は、増改築により主たる建物と附属建物が区別できず、1棟の建物と化している。そのため、①附属建物を取り壊した上で、主たる建物を増築したものなのか、②主たる建物と複数の附属建物とを合棟したものか定かではないが、①、又は②などの理由により、本件建物の床面積は増加したものと認められ、附属建物については特定できず不存在と判断した。 本件建物の構造、床面積については、相当時間をかけて、各室内をつぶさに調査した結果は、4枚目記載のとおりである。 なお、本件建物の西側のバルコニー(ベランダ)が隣地(地番297-33)にはみ出している可能性がある。 3 建物の状態は、床の軋みや撓みが確認できた上、不動産登記記録上の建築年数は不明であるが相応の建築年数を経ている建物であると認められた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月10日（月） 14:30 ～ 14:41	神戸地方法務局姫路支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和7年3月10日（月） 15:30 ～ 15:58	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日 通知書投函
令和7年3月10日（月） ～	執行官室	債務者に対し、照会文書送付
令和7年3月12日（水） 15:23 ～ 15:55	姫路市役所	図面等交付申請
令和7年3月24日（月） 9:45 ～ 11:15	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者と面 談、評価人を同行
～		
～		
～		
(特記事項) ■ 令和7年3月24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A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 を立ち会わせ、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

363-34



地圖區域見出

網干區新在家

A 網干區新在家

請 求 部	所 在	姫路市網干区新在家字塩浜				地 番	297番34			
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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	平成17年12月7日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	方位不明	

本図面はA 3版をA 4版
に縮小したものである

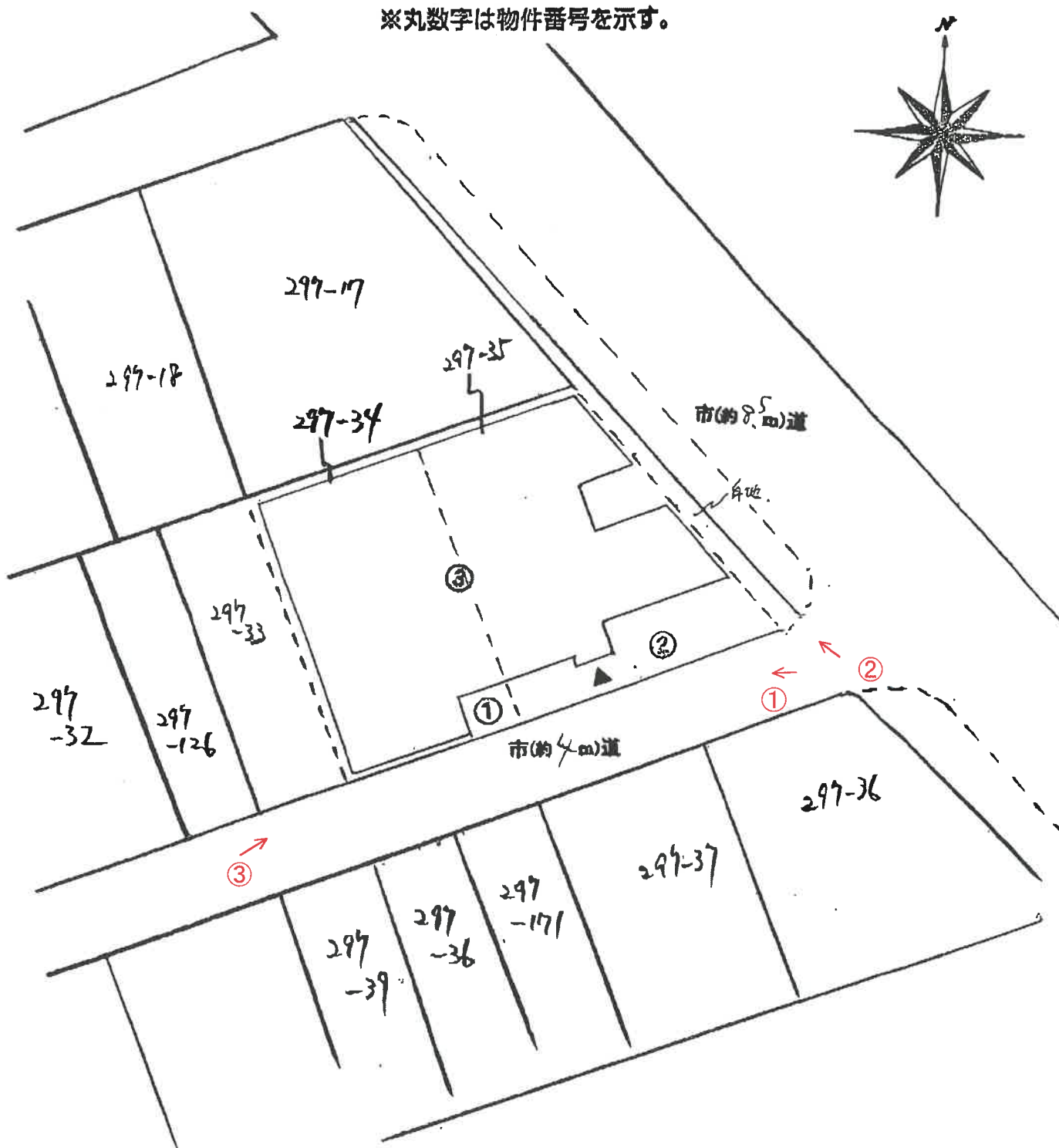
請求番号：43-1
(1/2)

公用

・ヲ 290-79
リ 290-91
カ 297-68
コ 297-169
タ 314-11
レ 307-27
ソ 297-136
ツ 307-29
ネ 307-28
ナ 307-9
ラ 297-1

本図面はA 3 版をA 4 版
に縮小したものである

※丸数字は物件番号を示す。



朱書きの数字につき

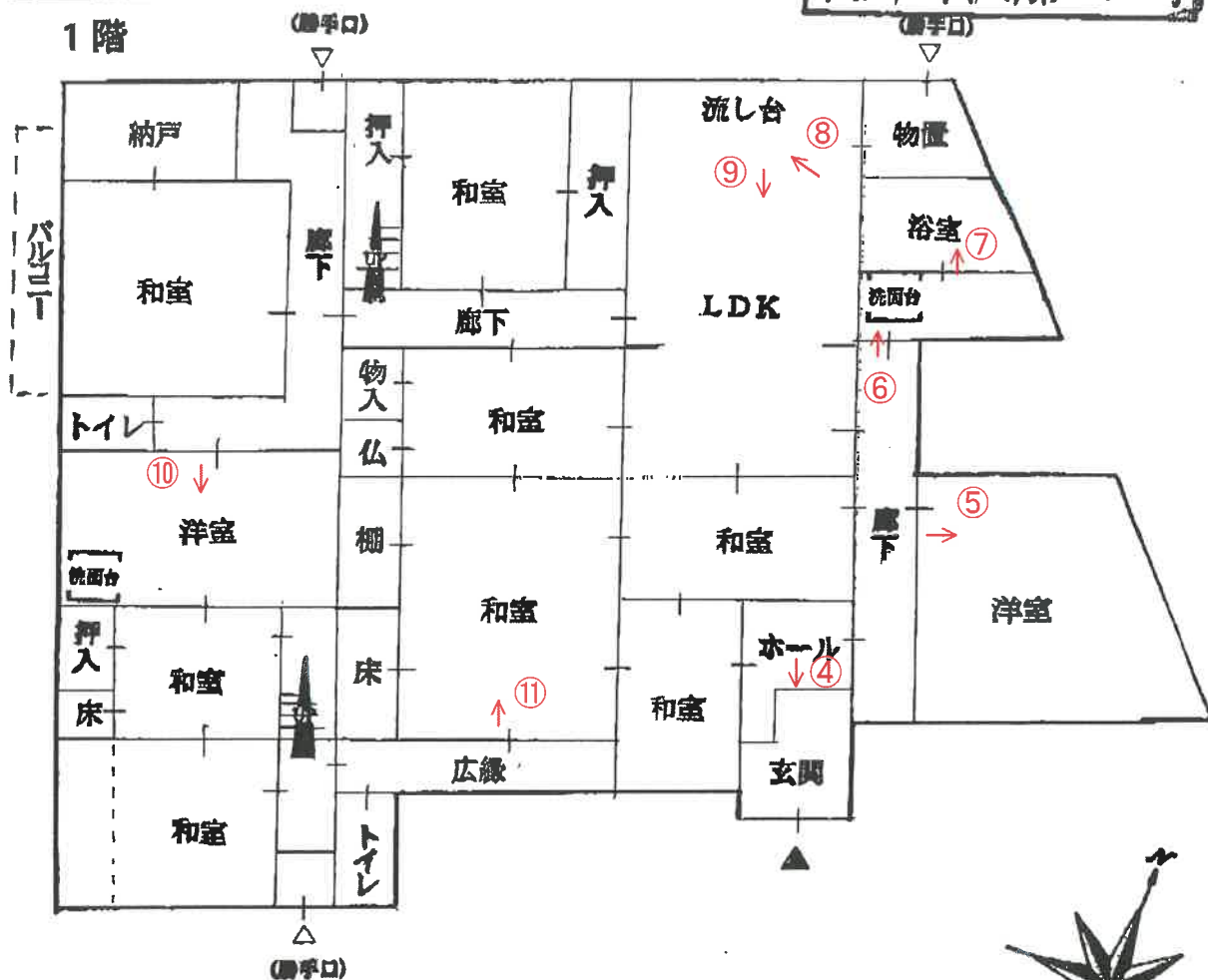
↑ 写真撮影位置方向

現況見取図

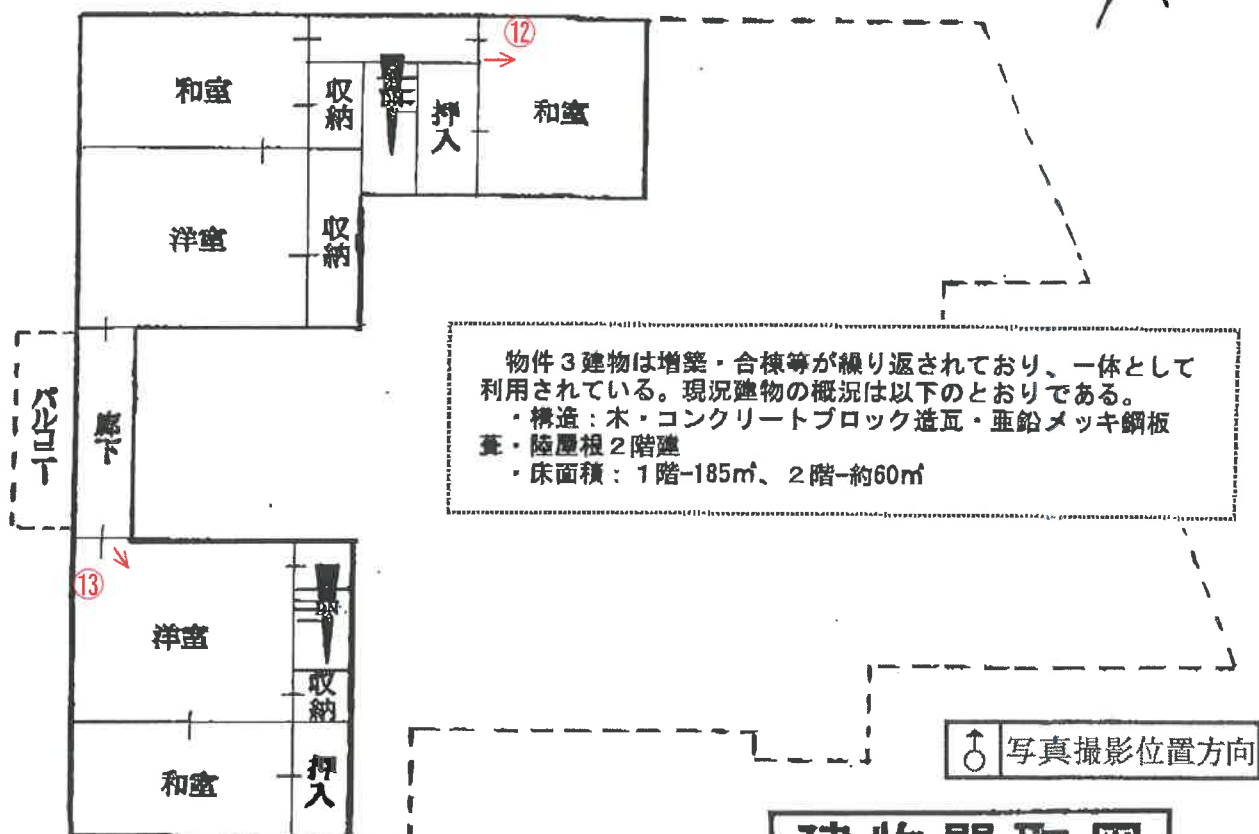
物件 3

令和7年(又)第 10 号

1 階



2 階



物件3建物は増築・合棟等が繰り返されており、一体として利用されている。現況建物の概況は以下のとおりである。

・構造：木・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板

葦・陸壓根 2階建

・床面積：1階-185㎡、2階-約60㎡

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図



No. 1

本件建物と敷地



No. 2

関係人主張の境界線



No. 3

本件建物

隣地（297-33）



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



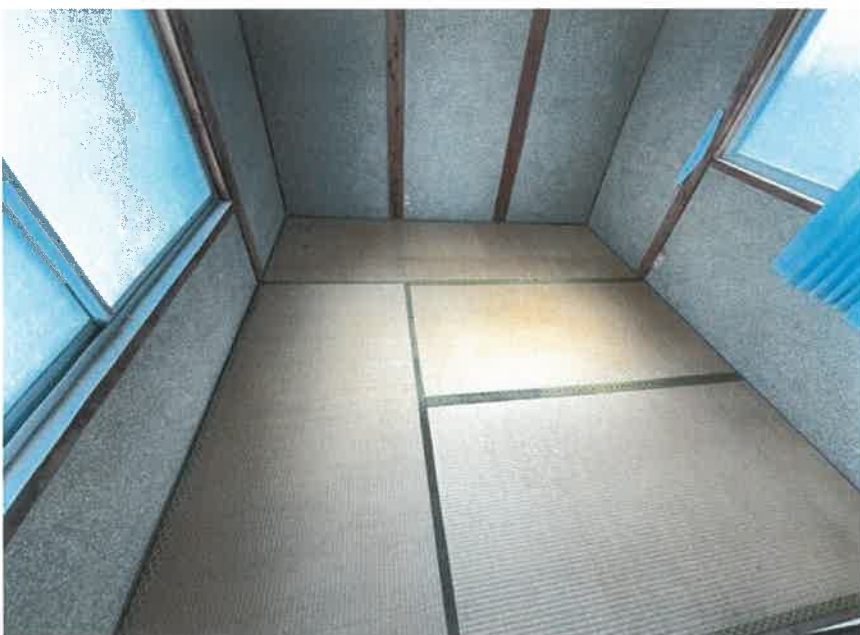
No. 9



No. 10



No. 11



No. 12



No. 13

No. _____

No. _____

令和 7 年 (ヌ) 第 10 号
令和 7 年 3 月 24 日 現地調査
令和 7 年 4 月 1 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

三浦一穂

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,460,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金520,000円
物件2（土地）	金670,000円
物件3（建物）	金2,270,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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）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	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記参照
特 記 事 項			
	● 物件3について 物件3建物は、法務局に建物図面の備付けはなく、従前の形態及び配置関係は不明である。主たる建物と複数の付属建物で構成されているが、増築・合棟が行われ、現況は一棟の建物として一体で利用されている。物件3の公簿上の記載と異なる現況は下記のとおりである。 ・構造：木造・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建 ・床面積：1階 約185㎡ 2階 約60㎡ 延べ 約245㎡		

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 山陽網干駅の 南方 約1.5 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	姫路市役所の南西方約9.6km (直線距離)、株式会社ダイセル網干工場の西側に位置する。中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 立地適正化計画「居住誘導区域内」 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 241.31㎡ の 略台形地 (登記数量) 間口×奥行 約14m×約21m	
接 面 道 路 の 状 況	北東側 約8.5m市道 南東側 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 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	・ 本件土地相互間及び隣接地等との境界は判然としない。 ・ 物件土地1西側の目的外隣接地 (297番33) を駐車場として使用しているため、本件土地には駐車スペースがない。 ・ 東側道路との間に白地がある。現在はごみ置場、プロパン置場となっている。ただし、間口は東側道路を表示した。 ・ 兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深は「0.5～3.0m未満の区域」、高潮によって想定される浸水深は「3.0～5.0m未満の区域」に色分けされている。	

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 新築年月日不詳 経過年数 経年不明 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木造・コンクリートブロック造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 化粧合板・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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	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。 ・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・本件建物は指定建ぺい率を超過している。建物内部は床にタタミが認められ、経年相応の状態にある。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。 ・本件建物の西側のバルコニーが西側目的外隣接地（297番33）に跨っている。

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	42,800	0.64	105.78	0.80	2,320,000
2	42,800	0.64	135.53	0.80	2,970,000
(合計)	-----	---	241.31	----	5,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 姫路-33 >

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/㎡)
 $38,500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 42,800$

◇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（1.00）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/90$

イ 個別格差：角地、規模形状、白地の介在等（0.64）

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
3	120,000	約 245.00	0.03	880,000
(合計)	-----	約 245.00	----	880,000

ウ 現価率

（物件3）

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、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	2,320,000	0.60	法定地上権	1,390,000
2	2,970,000	0.60	法定地上権	1,780,000
				3,170,000

(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	2,320,000	-1,390,000		0.80	0.70	520,000
2	2,970,000	-1,780,000		0.80	0.70	670,000
3	880,000	+3,170,000	1.00	0.80	0.70	2,270,000
一 括 価 格 (合 計)						3,460,000

ウ 占有減価修正： ±0% ： 必要なし

エ 市場性修正： ▲20% ： バルコニーが隣地に越境している可能性、建ぺい率超過等

オ 競売市場修正： ▲30% ： 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－33 >
所 在 : 姫路市網干区興浜字亀甲440番7外
価 格 : 38,500円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「山陽網干」駅より道路距離1300m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側が幅員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 : 中規模一般住宅のほかに農地が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 2,432,834円
物件2 : 3,117,054円
物件3 : 735,134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 現況見取図・建物間取図
- 4 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市網干区新在家字塩浜
 地 番 297 番 34
 地 目 宅地
 地 積 105.78 平方メートル

- 2 所 在 姫路市網干区新在家字塩浜
 地 番 297 番 35
 地 目 宅地
 地 積 135.53 平方メートル

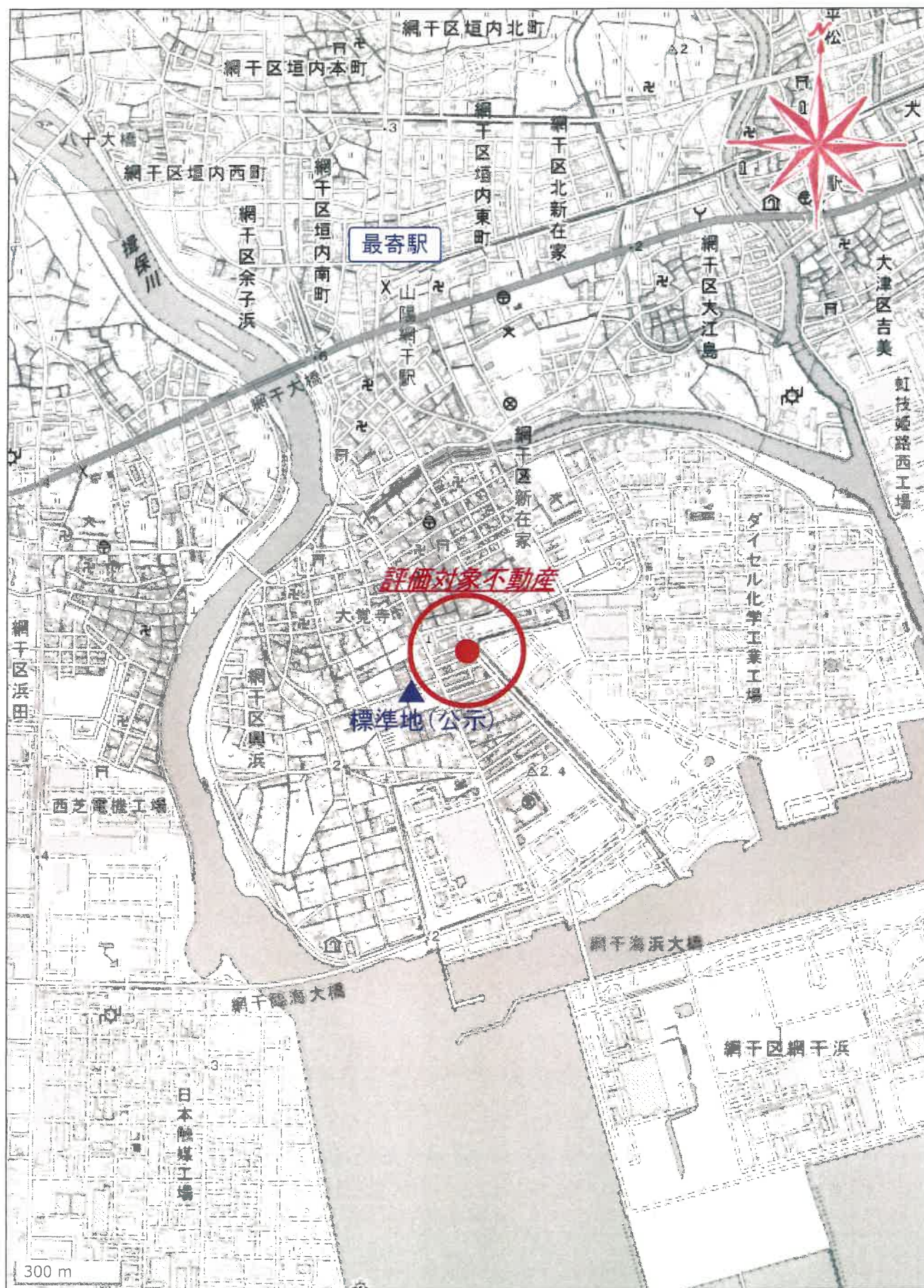
- 3 所 在 姫路市網干区新在家字塩浜 297 番地 35・297 番
 地 34 合併
 家屋 番号 410 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 59.83 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 28.26 平方メートル
 2 階 27.27 平方メートル
 符 号 2

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 28.26平方メートル 2階 27.27平方メートル
符 号	3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 16.52平方メートル 2階 12.39平方メートル
符 号	4
種 類	炊事場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.61平方メートル
符 号	5
種 類	炊事場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.61平方メートル
符 号	6
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2.64平方メートル
符 号	7
種 類	便所

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	1. 6 5 平方メートル
符 号	8
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6. 6 1 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。

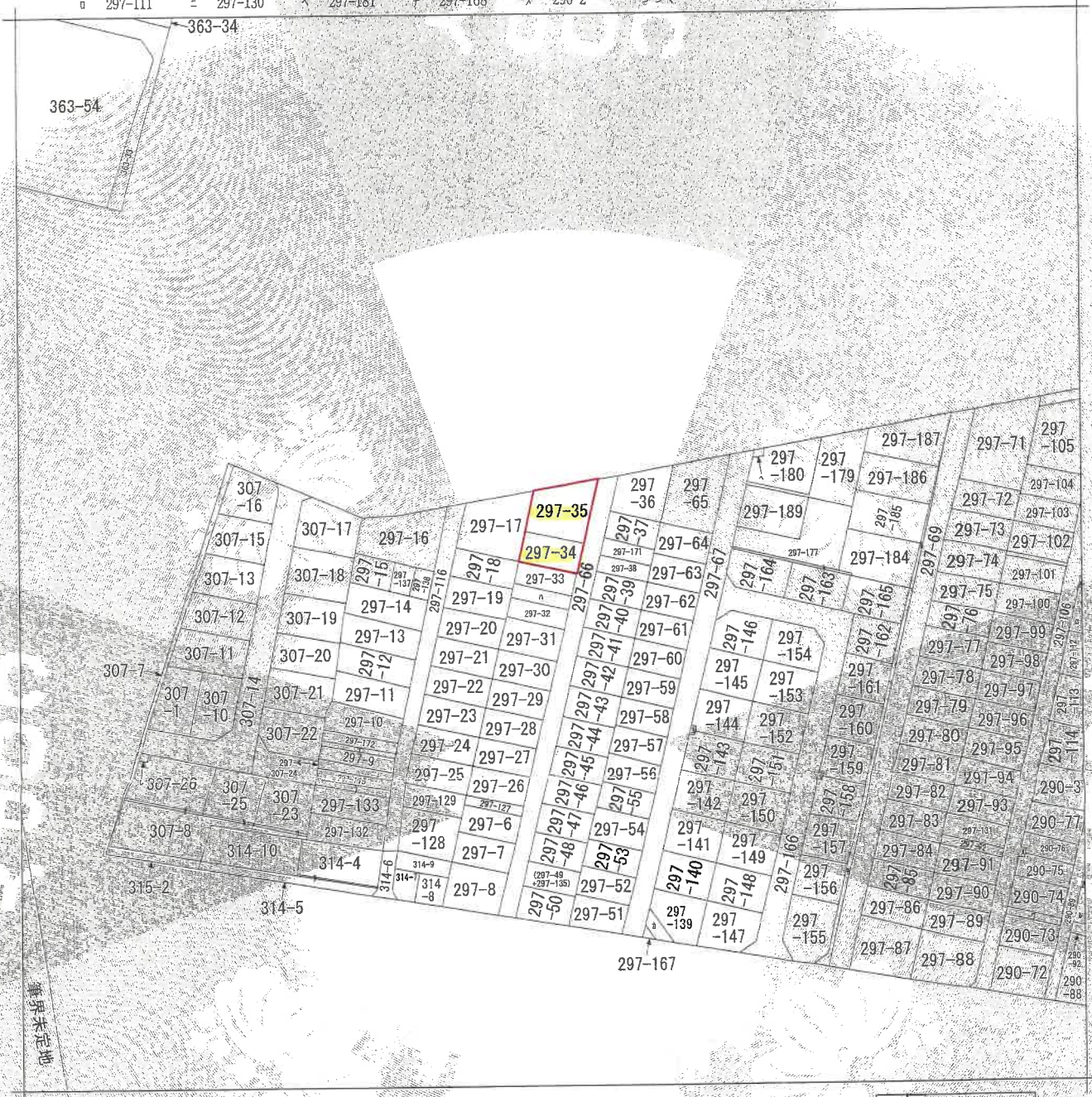
所在位置略図



姫路市役所白図

物件所在図

297-110 297-126 297-188 297-70 297-170 290-78
297-111 297-130 297-181 297-168 290-2 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。

地番区域見出し

網干区新在家 A 網干区新在家

請 求 部 分	所 在 姫路市網干区新在家字塩浜				地 番 297番34		
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	平成17年12月7日			備 付 年 月 日 (原図)	補 記 事 項 方位不明		

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。
(神戸地方税務局姫路支局管轄)
令和6年12月12日
神戸地方税務局

請求番号: 23-1
(1/2)

登記官

※A3をA4に縮小した。

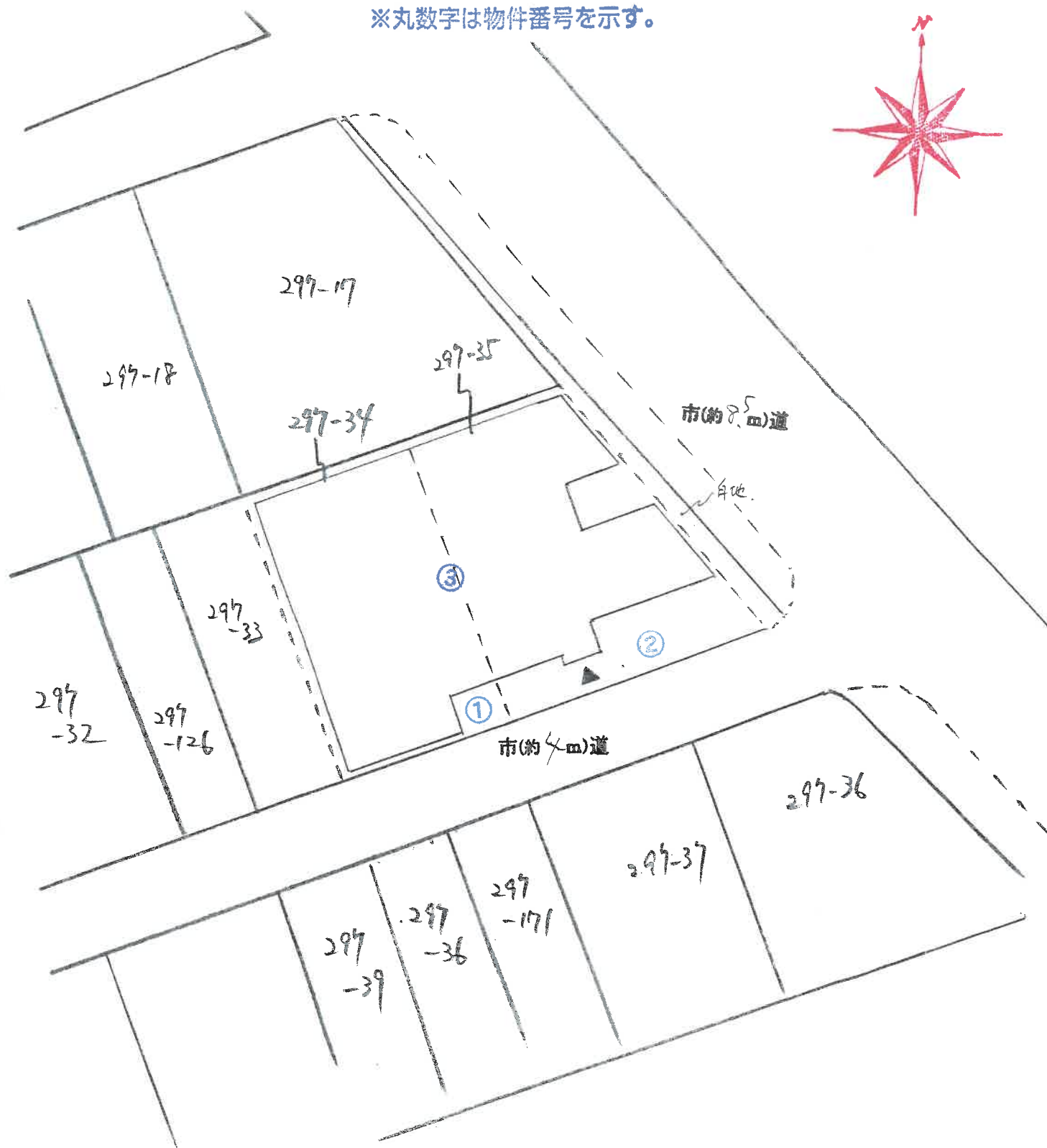
公図写

290-79
290-91
297-68
297-169
314-11
307-27
297-136
307-29
307-28
307-9
297-1

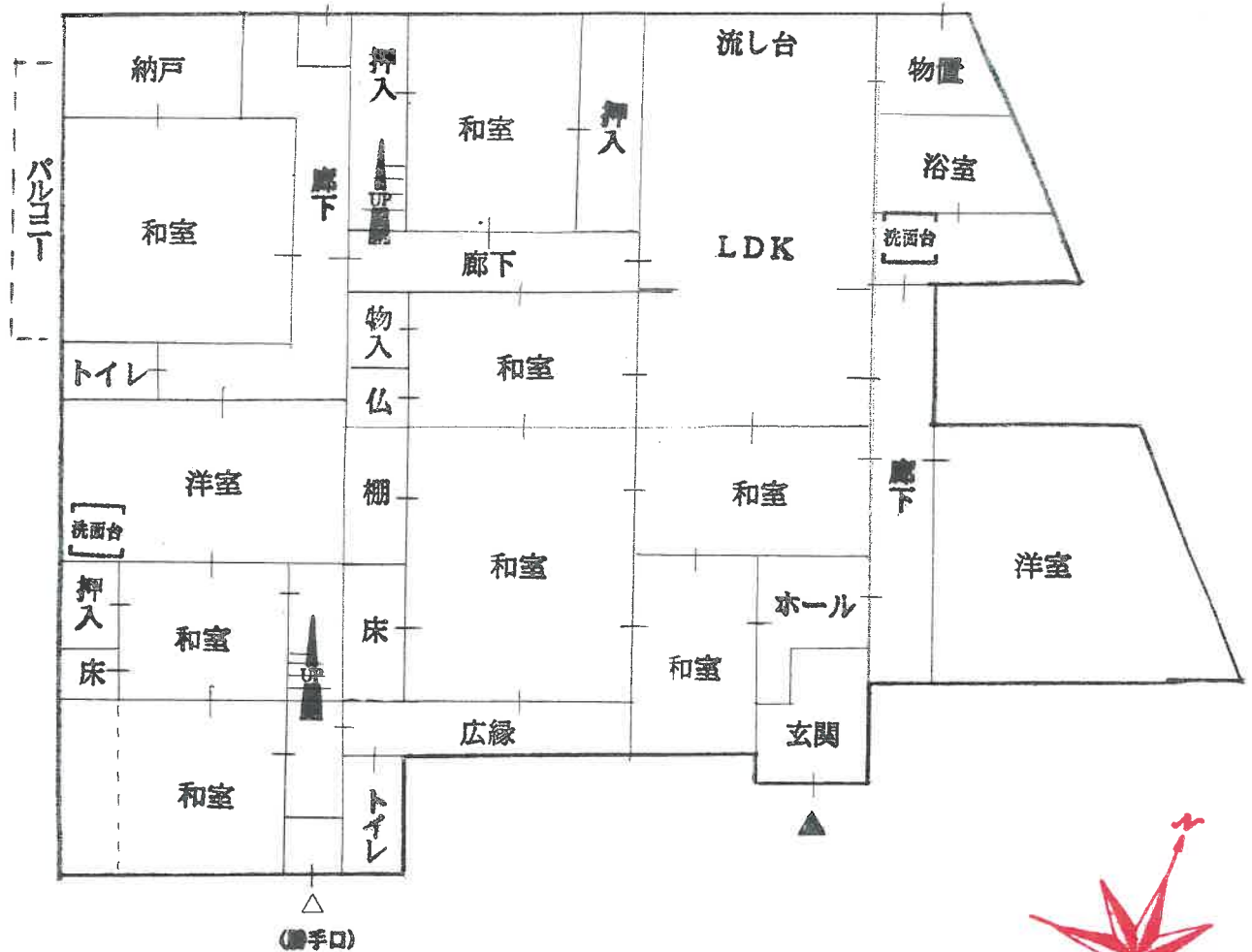
※A3をA4に縮小した。

公 図 写

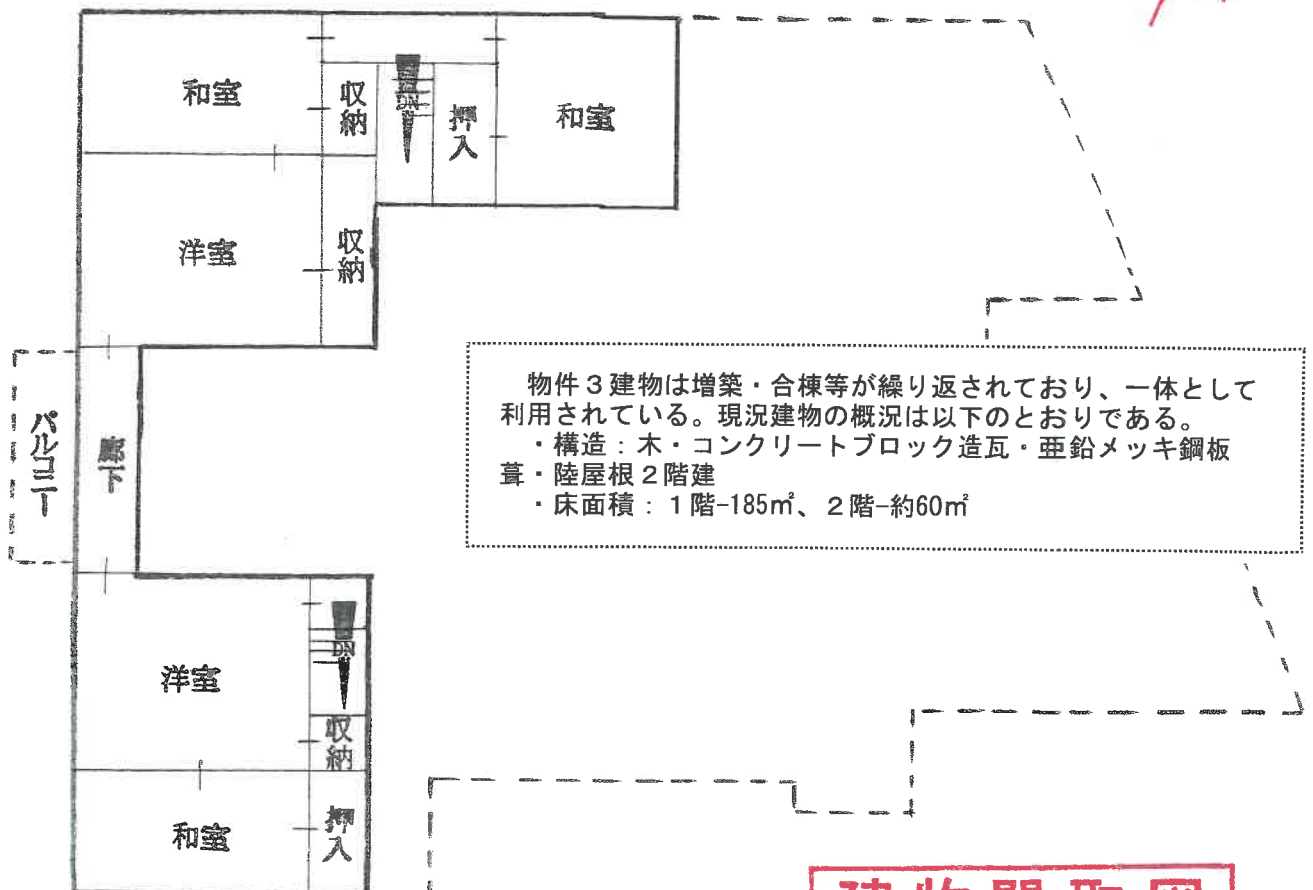
※丸数字は物件番号を示す。



(圖手口)



2 階



物件3建物は増築・合棟等が繰り返されており、一体として利用されている。現況建物の概況は以下のとおりである。

・構造：木・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板
葺・陸屋根 2 階建

・床面積：1階-185m²、2階-約60m²

写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

