

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 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

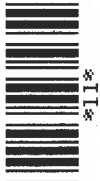
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 6月19日から 令和 7年 6月26日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 2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 7月23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 6月 3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	8,490,000 6,792,000	一括	1,698,000	54,465	13,972
1	2,000,000				
2	6,490,000				



物 件 目 録

1 所 在 姫路市網干区坂出字三本松

地 番 18番12

地 目 宅地

地 積 132.16平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

2 所 在 姫路市網干区坂出字三本松18番地12

家屋 番号 18番12

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 43.88平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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】

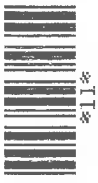
本件所有者らが占有している。

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 姫路市網干区坂出字三本松

地 番 18 番 12

地 目 宅地

地 積 132.16 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 姫路市網干区坂出字三本松 18 番地 12

家屋 番号 18 番 12

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 56.31 平方メートル

2 階 43.88 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1



令和6年(ケ)第 71号

令和6年12月16日受理

令和7年 1月16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 姫路市網干区坂出字三本松

地 番 18 番 12

地 目 宅地

地 積 132.16 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 姫路市網干区坂出字三本松 18 番地 12

家屋 番号 18 番 12

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 56.31 平方メートル

2 階 43.88 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	姫路市網干区坂出18番地12													
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐													
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を共有し、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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：													
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を、居宅（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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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 style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 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													

(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
■前所有者の元親族	1 本件建物には前所有者及び家族とともに住んでいました。 2 本件建物は、オール電化でした。 3 本件建物の屋根に太陽光パネルがありますが、これは家を建ててから新たに設置したと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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、北西部分に姫路市のゴミステーションがある。
- 3 本件建物内部は、壁クロスに一部ヒビ割れ、家具をぶつけてできたキズがある。1 階のリビングダイニングは特にクロスの汚れや傷みが比較的多いと感じられた。
- 4 本件建物の屋根に太陽光パネルがあるが、当該債権者によると所有権留保となっているか不明であるが、仮にあったとしても撤去の予定はないとのことであった。
- 5 本件土地と各隣地との境界は塀や境界鋸により明確になっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(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) 9:16-9:20	神戸地方法務局姫路支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和6年12月18日(水) 14:55-15:08	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(立入時回収)
令和6年12月26日(木) 9:45-10:31	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
令和6年12月26日(木) 14:42-14:48	執行官室(電話発信)	前所有者の元親族から聴取調査
令和7年1月7日(火) 9:46-9:54	執行官室(電話発信)	太陽光パネルの債権者から聴取調査

(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6年12月26日

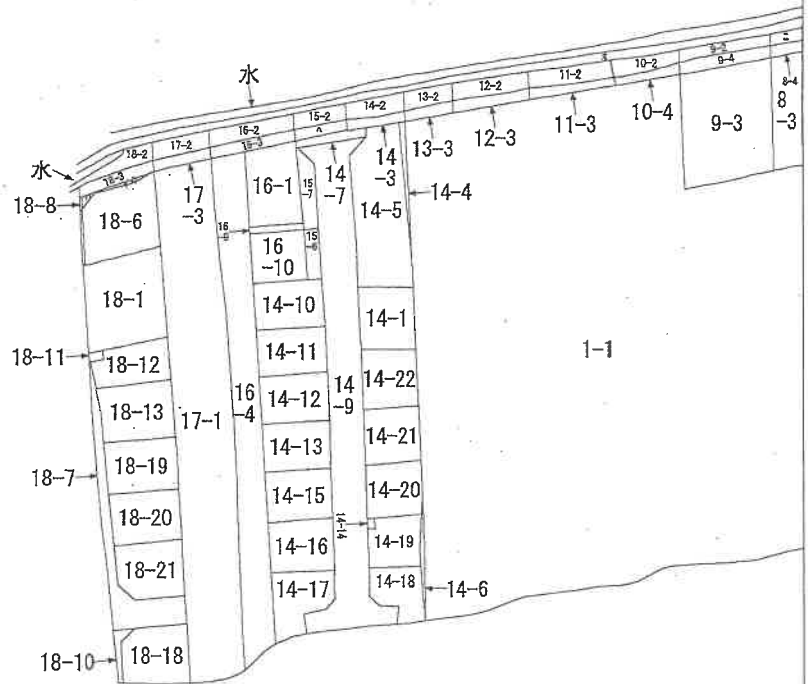
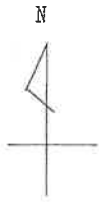
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、手配した鍵により解錠して建物内に立ち入った。

☐ 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)



地番区域見出
網干区坂出

請求部	所在	姫路市網干区坂出字三本松				地番	18番12			
出力	縮尺不明	精度	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

前 18-7 後・新 18-7, -10, -11, -12, -13, -18,
18-7,
18-10ないし-18

地 積 測 量 図 1/3

土地の所在
姫路市網干区坂出字三本松

③ 観測点A NO. 3-1

③ 観測点B

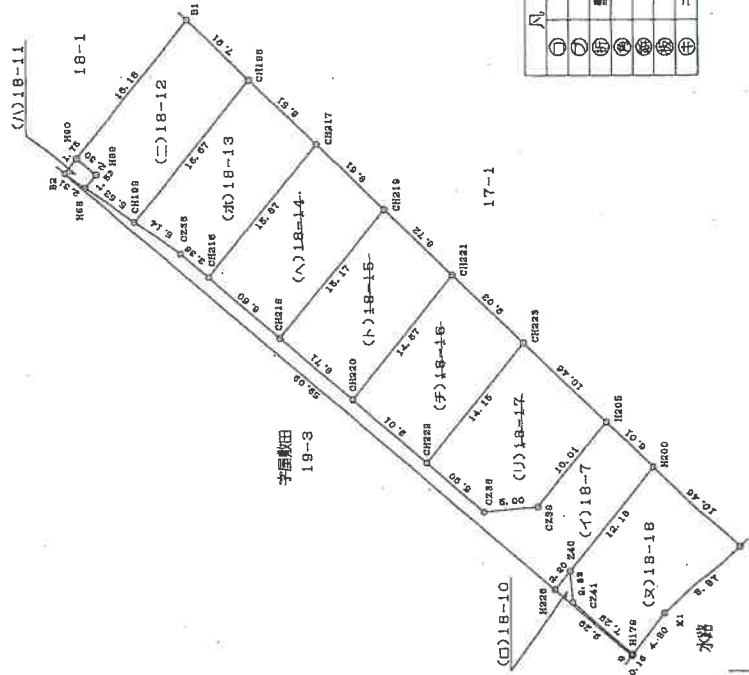
18-14
-15
-16
-17
18-13
い合第

任意座標求積表

地番	(イ)18-7	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
B2	()	65.982	70.512	-56.719	-3988.370128
H226	()	6.950	67.763	-59.138	-4007.368284
Z40	()	6.844	69.861	-0.695	-48.622895
H200	()	6.255	82.130	5.389	442.588570
H205	()	12.233	82.767	6.480	534.674820
CZ39	()	12.715	72.764	4.187	304.662868
CZ38	()	16.420	69.406	10.606	736.120036
CH222	()	23.321	59.741	15.910	1109.579310
CH220	()	32.330	70.179	17.709	1242.789911
CH218	()	41.030	70.601	17.292	1220.832492
CH216	()	49.622	71.018	11.976	850.511568
CZ36	()	53.006	71.183	8.517	606.265611
CH199	()	58.139	70.817	10.663	756.187971
H88	()	63.669	70.631	7.843	553.958933
				倍面積	302.830773
				面積	151.4153865
				地	151.41

地番	(ロ)18-10	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
H226	()	6.950	67.763	-9.175	-621.725525
8	()	-2.331	67.331	-8.286	-625.235666
H178	()	-2.336	67.496	7.275	491.033400
CZ41	()	4.944	67.862	9.180	622.873160
Z40	()	6.844	69.961	2.006	140.341766
				倍面積	7.387135
				面積	3.6935675
				地	3.69

地番	(ハ)18-11	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
B2	()	65.982	70.512	-2.236	-157.664932
H88	()	63.669	70.631	-2.380	-168.101780
H89	()	63.602	72.168	2.236	161.367648
H90	()	65.905	72.268	2.380	171.997840
				倍面積	7.598576
				面積	3.7994380
				地	3.79



作製者

平成18年9月19日
(平成 年 月 日作製)

申請人

303799

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

18-7,
18-10ないし-18

土地の所在
姫路市網干区坂出字三本松

NO. 3-2

任意座標求積表

(F)18-16-				
地名標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
CH220 ()	32.330	70.179	-8.297	-582.276193
CH222 ()	23.321	69.741	-9.696	-67.208736
CH223 ()	22.634	83.877	8.297	695.927488
CH221 ()	31.618	84.835	9.696	822.560150
倍面積				260.003730 m ²
面積				130.0018550 m ²
地積				130.00 m ²
(U)18-17-				
地名標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
CH222 ()	23.321	69.741	-6.214	-433.370574
CZ38 ()	16.420	69.406	-10.606	-736.120036
CZ39 ()	12.715	72.764	-4.187	-304.682888
H205 ()	12.333	82.767	9.919	820.965873
CH223 ()	22.634	83.877	11.088	930.028176
倍面積				276.840571 m ²
面積				138.4202855 m ²
地積				138.42 m ²
(X)18-18				
地名標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
Z40 ()	6.844	69.961	-1.311	-91.718871
CZ41 ()	4.944	67.862	-9.180	-622.973160
H179 ()	-2.336	67.496	-7.454	-503.115184
K1 ()	-2.510	72.299	-1.919	-131.511881
I1 ()	-4.155	81.020	8.765	710.140300
H200 ()	6.255	82.130	10.989	903.347870
倍面積				264.168074 m ²
面積				132.0845370 m ²
地積				132.08 m ²

任意座標求積表

(C)18-12				
地名標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
H90 ()	66.905	72.268	-1.601	-115.701068
H89 ()	63.602	72.168	-2.236	-161.367648
H88 ()	63.668	70.631	-5.463	-385.857153
CH189 ()	56.139	70.917	-6.388	-449.471946
CH198 ()	57.331	87.577	7.064	618.643928
B1 ()	65.203	88.417	8.574	758.087358
倍面積				264.393471 m ²
面積				132.1667355 m ²
地積				132.16 m ²
(M)18-13				
地名標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
CH189 ()	56.139	70.917	-4.325	-306.716025
CZ36 ()	53.006	71.183	-8.517	-606.285611
CH216 ()	49.822	71.018	-4.145	-294.369610
CH217 ()	48.861	86.674	7.709	668.169866
CH198 ()	57.331	87.577	9.278	812.539406
倍面積				273.359026 m ²
面積				136.6790130 m ²
地積				136.67 m ²
(A)18-14-				
地名標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
CH216 ()	49.822	71.018	-7.831	-556.141958
CH218 ()	41.030	70.601	-8.328	-658.566128
CH219 ()	40.284	95.760	7.891	671.586560
CH217 ()	48.861	86.674	9.328	808.495072
倍面積				265.373546 m ²
面積				132.6867730 m ²
地積				132.68 m ²
(T)18-15-				
地名標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
CH218 ()	41.030	70.601	-7.964	-562.266364
CH220 ()	32.330	70.179	-9.412	-660.524748
CH221 ()	31.618	84.835	7.964	675.625940
CH219 ()	40.284	95.760	9.412	807.173120
倍面積				260.007848 m ²
面積				130.0039740 m ²
地積				130.00 m ²

製作者

平成18年9月19日
(平成 年 月 日作製)

申請人

303800

縮尺

1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地 積 測 量 図 3/3

地 番 18-7, 18-10ないし-18

土地の所在 姫路市網干区坂出字三本松

NO. 3-3

引 照 点 座 標 リ ス ト			
引 照 点	標 識	X	Y
A	マンホール中心	104.570	84.855
B	マンホール中心	105.947	80.479

引 照 点 A - B			15.68
測 点	引 照 点	A	B
B2		39.00	41.18
H226		97.66	99.80
Z40		97.85	99.65
H200		98.82	99.70
H205		94.05	93.74
CZ39		92.19	93.54
CZ38		88.26	90.20
CH222		81.38	83.32
CH220		72.43	74.33
CH218		63.79	66.66
CH216		55.28	57.11
CZ36		51.95	53.75
CH199		46.82	48.75
H88		41.30	43.40
9		106.82	108.07
H179		106.93	108.05
CZ41		98.67	101.78
H89		41.61	43.15
H90		39.36	40.87
CH198		52.41	48.13
B1		45.87	41.50
CH217		59.82	57.42
CH219		67.59	66.86
CH221		75.63	74.45
CH223		84.11	83.38
K1		107.33	108.76
11		108.92	110.10

作 製 者

平成18年9月19日
(平成 年 月 日作製)

申 請 人

縮 尺

1/

303801

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

各階平面図

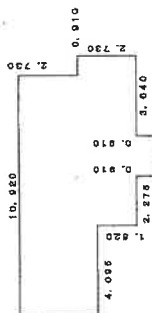
353145 353/45

建築物平面図

家屋番号 18番12

建築物の所在 姫路市網干区坂出字三本松18番地12

1階

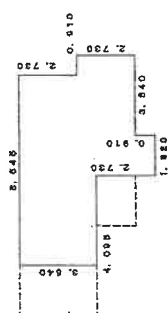


求積表

4.095 X 3.640	=	14.908800
6.825 X 6.460	=	37.264500
1.820 X 0.910	=	1.658200
0.910 X 2.730	=	2.484300
計		56.310800

床面積 56.31 m²

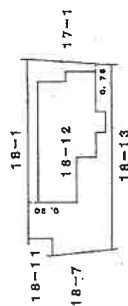
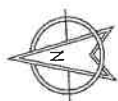
2階



求積表

4.095 X 3.640	=	14.908800
4.650 X 6.460	=	24.849000
1.820 X 0.910	=	1.658200
0.910 X 2.730	=	2.484300
計		43.899300

床面積 43.89 m²



作成者

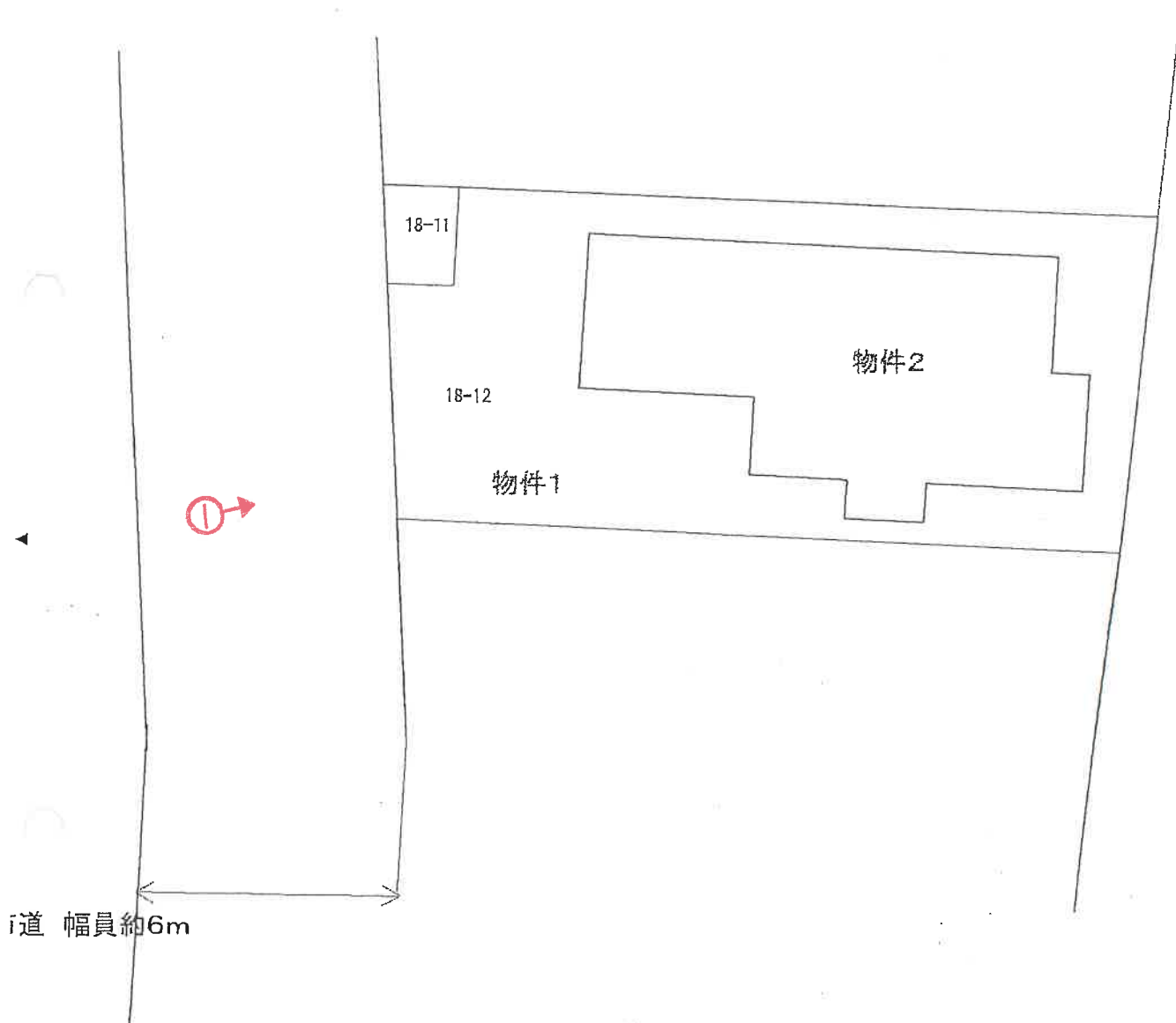
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

物件配置略図

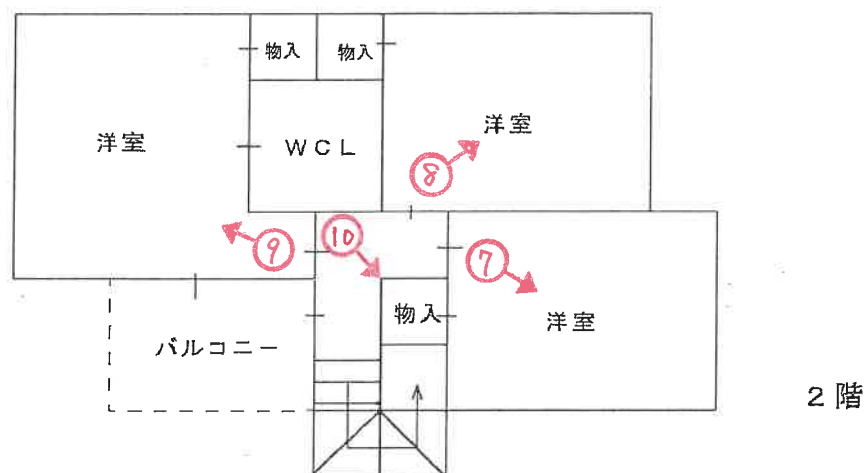


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第71号

(11 枚目)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第71号



1



2



3



4



5



6

(14 枚目)



7



8



9

(15 枚目)



10

令和 6 年 (ケ) 第 71 号
令和 6 年 12 月 26 日 現地調査
令和 7 年 1 月 14 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8,490,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,000,000円
物件2(建物)	金6,490,000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	
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	J R 線 網干駅の南東方 約1.3 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	戸建住宅のほか、共同住宅や、農地も残る住宅地域。東側道路距離180mに中学校が存する。	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画地条件	規模 132.16 m ² の やや不整形地 間口約5.5m 奥行約16.7m	
接面道路の状況	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	・ 北西側端の隣接地18番11は姫路市所有でゴミステーションとして利用されている。	

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20年3月19日 新築 経過年数 17 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメントかわら葺 外 壁 : サイディング等 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	・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17年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化があり、内壁等には汚れ、ひび、穴等も見受けられた。 ・ソーラーパネル・オール電化設備

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	55,300	0.87	132.16	0.90	5,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－19）

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/㎡)
 $56,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/101 \div 55,300$

◇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
 $100/100 \times 100/98 \times 100/105 \times 100/98 \div 100/101$

イ 個別格差：形状、隣接利用状況(0.87)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	100.19	0.40	6,410,000

ウ 現価率

経過年数17年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数32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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.4$

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	5,720,000	0.50	法定地上権	2,860,000

(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	5,720,000	-2,860,000		1.00	0.70	2,000,000
2	6,410,000	+2,860,000	1.00	1.00	0.70	6,490,000
一 括 価 格 (合 計)						8,490,000

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 (姫路一19)

所 在 : 姫路市網干区坂上字町田 3 5 6 番 1 5

価 格 : 56,400円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「山陽網干」駅より道路距離1.5km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 119㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側幅員6.6m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150%)

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 : 4,603,397円

物件2 : 3,123,195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 姫路市網干区坂出字三本松

地 番 18番12

地 目 宅地

地 積 132.16平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

2 所 在 姫路市網干区坂出字三本松18番地12

家屋 番号 18番12

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル

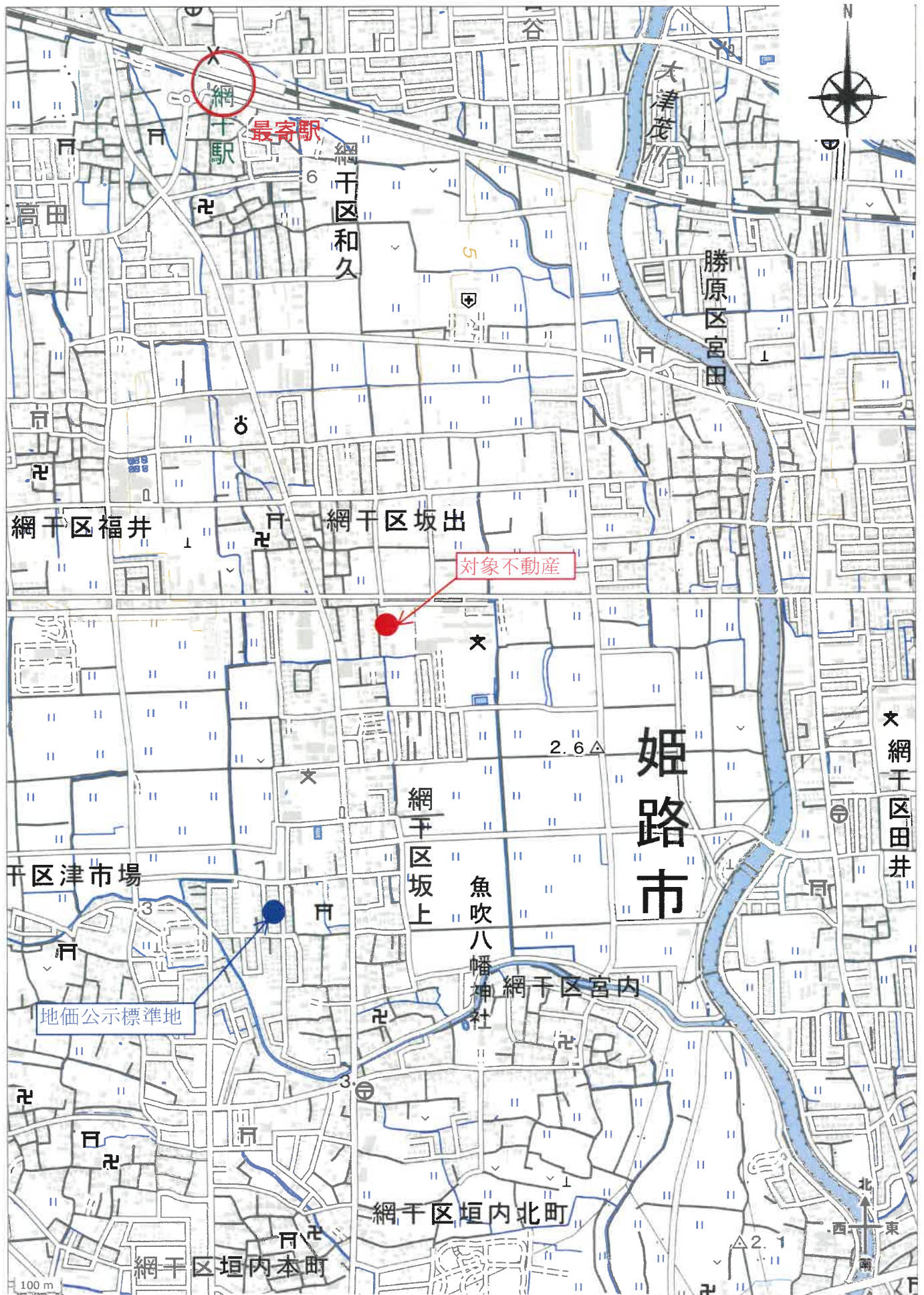
2階 43.88平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

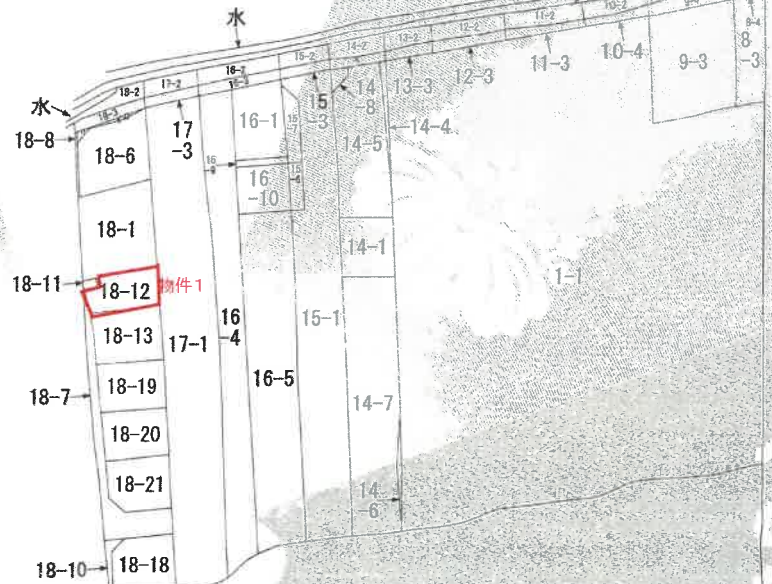
共有者 D 持分4分の1



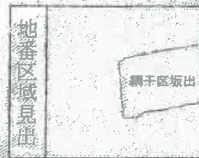
イ 18-4
18-5

ハ 18-9
8-2

ニ 18-3
14-3



(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	姫路市網干区坂出字三本松				地番	18番12			
出力縮	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				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和6年7月10日

神戸地方法務局

登記官



70%に縮小

請求番号：28-1

(1/1)

登記年月日：平成18年9月27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。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)
令和6年7月10日 神戸地方方法務局

前 18-7 新 18-7-10, 18-11, 18-13, 18-14, 18-15, 18-16, 18-17

地 番 18-7-10, 18-11, 18-13, 18-14, 18-15, 18-16, 18-17

地 積 測 量 図 1/3

土地の所在 姫路市網干区坂出字三本松

主眼点A NO. 3-1

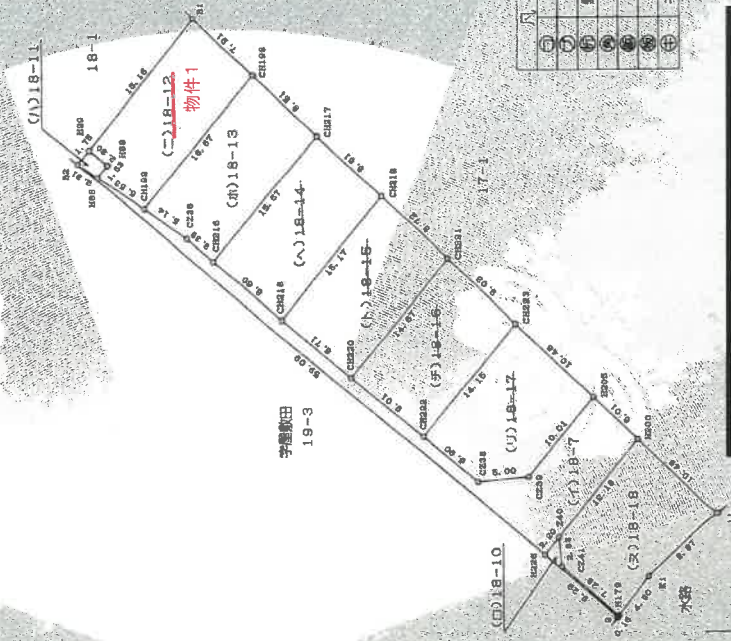
主眼点B

任意座標要求表

地名	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
B2	()	65.982	70.512	-56.719	-3999.370128
H226	()	6.950	67.763	-59.138	-4007.368284
Z40	()	6.844	69.961	-0.685	-46.622895
H200	()	6.255	82.130	5.389	442.598570
H205	()	12.239	82.767	6.460	534.674820
C238	()	12.715	72.764	4.187	304.662968
C239	()	16.420	69.406	10.506	736.120036
CH222	()	23.321	69.741	15.910	1109.579310
CH220	()	32.330	70.179	17.709	1242.799911
CH218	()	41.030	70.601	17.292	1220.832482
CH216	()	49.622	71.018	11.976	850.511568
C236	()	53.006	71.183	8.517	606.265611
CH189	()	58.139	70.917	10.563	756.187971
H88	()	63.669	70.631	7.943	302.830773
倍面積					151.4153865
倍面積					151.41

地名	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
B2	()	6.950	67.763	-9.175	-621.725525
H	()	-2.331	67.331	-9.286	-625.235666
H179	()	-2.336	67.496	7.275	491.033400
C241	()	4.944	67.862	9.180	622.973180
Z40	()	6.844	69.961	2.006	140.341766
倍面積					7.387135
倍面積					3.6935675
倍面積					3.69

地名	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
B2	()	65.982	70.512	-2.236	-157.684832
H88	()	63.669	70.631	-2.380	-168.101780
H80	()	63.602	72.168	2.236	161.387648
H90	()	65.905	72.269	2.380	171.997640
倍面積					7.596876
倍面積					3.7994380
倍面積					3.79



例	説明
①	コンクリート板
②	アスファルト舗装
③	敷地内への表示
④	金 属 板
⑤	プレート板
⑥	セメント板

作製者

申請人

縮尺 1/500

203799

請求番号：28-2 (1/3)

70%に縮小

登記年月日：平成18年9月27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。
(神戸地方方法務局税務支局管轄)
令和6年7月10日 神戸地方方法務局

地積測量図

地番 18-7
18-1020U-18

土地の所在 姫路市網干区坂出字三本松

NO. 3-2

任意直線求積表

(1)18-18				
地名	種別	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
CH226	()	32.330	70.178	-582.275163
CH222	()	23.321	58.741	-676.208736
CH223	()	32.634	83.877	695.927469
CH221	()	31.618	84.835	822.580180
				260.003730
				130.0018650
				130.00
(2)18-17				
地名	種別	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
CH222	()	23.321	58.741	-433.370574
CH238	()	16.420	69.406	-736.120036
CH239	()	12.715	72.764	-304.662868
CH205	()	12.233	82.767	820.865873
CH223	()	22.634	83.877	930.028176
				276.840571
				138.4202855
				136.42
(3)18-18				
地名	種別	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
Z40	()	6.844	69.961	-91.718871
E241	()	4.944	67.862	-622.973160
H178	()	-2.336	67.496	-503.115184
K1	()	-2.510	72.299	-131.511881
L1	()	-4.155	81.020	710.140300
H200	()	6.255	82.130	903.347870
				264.169074
				132.0845370
				132.08

任意直線求積表

(1)18-12				
地名	種別	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
H90	()	55.905	72.268	-115.701088
H89	()	63.602	72.168	-2.236
H88	()	63.669	70.631	-5.463
CH199	()	58.138	70.917	-6.338
CH198	()	57.331	87.577	7.064
B1	()	65.203	88.417	8.574
				264.333471
				132.1667355
				132.16
(2)18-13				
地名	種別	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
CH199	()	58.139	70.917	-4.325
C236	()	53.006	71.183	-8.517
CH216	()	49.622	71.018	-4.145
CH217	()	48.861	86.674	7.709
CH198	()	57.331	87.577	8.278
				273.358026
				136.6760150
				136.67
(3)18-14				
地名	種別	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
CH218	()	49.622	71.018	-7.931
CH216	()	41.030	70.601	-9.328
CH219	()	40.294	85.760	7.831
CH217	()	48.861	86.674	8.328
				285.373546
				132.6867730
				132.68
(4)18-15				
地名	種別	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
CH218	()	41.030	70.601	-7.964
CH230	()	32.330	70.178	-9.412
CH221	()	31.618	84.835	7.964
CH219	()	40.294	85.760	9.412
				260.087848
				130.0039740
				130.00

作製者

3年9月19日
年 月 日(作製)

申請人

縮尺

1/

303800

登記年月日：平成18年9月27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。
(神戸地方裁判所姫路支庁管轄)

令和6年7月10日

神戸地方裁判所

登記官

地積測量図 3/3

地番	18-7-18-10201-18
土地の所在	姫路市網干区坂出字三本松

NO. 3-3

引張点座標リスト			
引張点	種別	X	Y
A	マンホール中心	104.570	64.855
B	マンホール中心	105.947	80.479

引張点	A	B	15.68
測点	A	B	
B2	36.00	41.18	
H226	97.66	98.90	
Z40	97.85	99.65	
H200	99.82	99.70	
H205	94.05	93.74	
C239	92.19	93.54	
C238	88.26	90.20	
CH222	81.39	83.32	
CH220	72.43	74.33	
CH218	63.79	65.66	
CH216	55.29	57.11	
C236	51.95	53.75	
CH199	46.82	48.75	
H88	41.30	43.40	
9	106.92	109.07	
H179	106.93	108.05	
CZ41	99.67	101.78	
H89	41.61	43.15	
H90	36.36	40.87	
CH198	52.41	49.13	
B1	45.97	41.50	
CH217	59.82	57.42	
CH219	87.88	65.98	
CH221	75.83	74.45	
CH223	84.11	83.38	
K1	107.33	108.76	
11	108.82	110.10	

製作者	申請人	縮尺
2023年9月19日(作製)		1/

203801

これは図面に記録されている内容を証明したものである

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和6年7月10日

神戶東方法務局

通知

請求番号: 28-3

70%に縮小

各階平面図

353145 353145

家屋番 18番12

面圖
面圖
平面
階
建各

・姫路市網干区坂出字三本松1番地12

182



呂祖冰

4.095×1.540	ms	14.905800
6.825×1.400	ms	37.264500
1.820×0.910	ms	1.858200
0.910×2.730	ms	2.484300
	$\frac{1}{2}$	50.310800

४

床面積	66.31	㎡
-----	-------	---

床面積 68.31

2



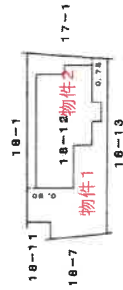
发信人

5	0.96	x	3	910	34	14, 905800
4	250	x	5	400	350	24, 843000
1	220	x	0	910	350	1, 556200
0	410	x	2	730	340	2, 484800
						43, 889300

并

床面積 43.88 m²

床面積 43.88



作者

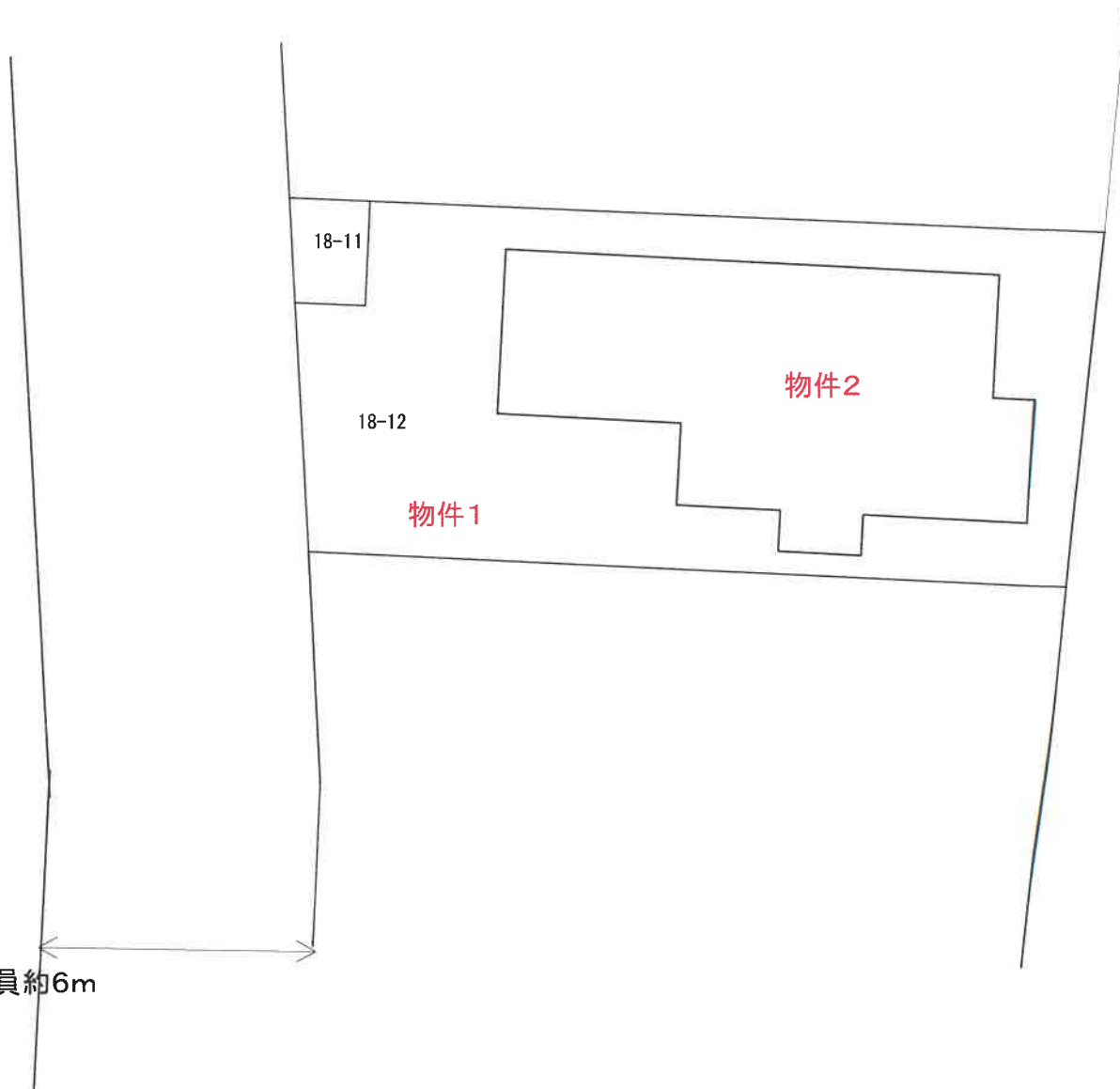
1/ 總尺

建

1/ 英尺

(福印製本)

物件配置略図



市道 幅員約6m

建物間取図

