

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 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 6 月 1 9 日から 令和 7 年 6 月 2 6 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 2 3 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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	15, 740, 000 12, 592, 000	一括	3, 148, 000	154, 510	58, 163
1	7, 260, 000				
2	8, 480, 000				



物 件 目 録

1 所 在 姫路市飾東町佐良和字七反田

地 番 45番1

地 目 宅地

地 積 634.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市飾東町佐良和字七反田45番地1

家屋 番号 45番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 98.95平方メートル
2階 60.24平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 4月24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, 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】

C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】

売却対象外の土地（地番45番3）を通行のため利用している。買受人は通行できるとは限らない。

《 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 姫路市飾東町佐良和字七反田

地 番 45番1

地 目 宅地

地 積 634.10平方メートル

所有者 A

2. 所 在 姫路市飾東町佐良和字七反田45番地1

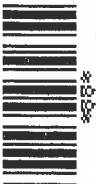
家屋 番号 45番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 98.95平方メートル
2階 60.24平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第 6号
令和7年 3月 3日受理
令和7年 4月 3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 姫路市飾東町佐良和字七反田

地 番 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 4 . 1 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市飾東町佐良和字七反田 4 5 番地 1

家屋 番号 4 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 9 8 . 9 5 平方メートル
2 階 6 0 . 2 4 平方メートル

所有者 B

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(姫路市飾東町佐良和45番地1)				
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 ■現況見取図のとおり □				
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①」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:				
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 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②」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 [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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原① (物件 1 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(■B(占有者) ■C(本件建物占有者))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		令和 4年 5月20日ころ (本件建物新築時)	
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	
本件建物が実際に敷地として利用している範囲は、現況見取図、添付写真のとおり本件土地の西側である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原② (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ■B(本件建物所有者))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		2年程前から	
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	
B及びCの陳述のとおり、Bが本件建物から転居し、Cが居住を開始してから2年程度が経過しており、時間的にCに独立の占有が生じているものと認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物玄関横の壁面にB、Cの苗字がローマ字で表示されている。

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、水路側に一部境界標識と思われるプラスチック杭が認められたものの、その他に境界標識等は見受けられなかったが、本件建物の南側には一部コンクリート擁壁が造られており、北側はアスファルト敷の私道（地番45番3）となっている。しかし、東端付近の境界は判然とせず、土地の形状が地積測量図（残地）のとおりであれば、地積は若干の縄伸びの可能性があると思われる。

よって、本件土地の地積、近隣土地との境界については、近隣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) 現在、本件土地から西側の市道に至るためには、本件土地の北側にあるA所有の地番45番3の土地（私道）を通っているが、Cの陳述のとおり、買受人は地番45番3の土地を通行することができない可能性が高い。

本件土地から西側の市道に至るためには、本件土地の西側に掛かる通路橋を介して市道に至る必要がある。この水路は姫路市の管理する水路であり、占用使用の許可申請がなされているが、令和7年3月末が更新期限であるところ、本調査時点においては更新手続の確認ができなかったため、買受人は、占用使用の許可の手続について姫路市役所河川管理課まで問合せを要する。

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) 占有状況は、臨場時に在宅していたCの陳述及びBの陳述並びに立入調査をした結果、4枚目記載のとおりである。

(3) 建物の状態は、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと認めた。

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 (本件建物占有者)	1 本件建物には私と家族が居住しており、本件建物所有者である B は 2 年ほど前から本件建物に居住していません。 本件建物に私と家族が居住することについて、現在は B に賃料等の支払いはありません。 なお、現在、一時的に私の母に泊ってもらって家事をしてもらっています。 2 本件土地の所有者 A は私の父です。 B 名義の本件建物が父名義の本件土地を敷地として利用することについて、私と父が親子なので地代の支払いはありません。 3 本件建物には雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はなく、ライフラインの設備についても不具合はありません。 4 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めたことはないと思っています。 5 本件土地建物から道路に出るためには、本件土地の北側の父名義の私道を通っていますが、本件土地建物が新所有者のものになった場合、北側の私道を通ることはできなくなると聞いています。 本件建物を建てる際に、本件土地の西側にある通路橋を通して道路に出ることになっていたと思いますので、新所有者の方は西側の通路橋を通してもらうことになります。
■ 姫路市役所河川管理課占有担当担当者	1 本件土地の西側にある水路は姫路市が管理する水路で、占用使用の許可が必要な水路です。 本件土地の西側に架かる通路橋について占用使用の許可申請が出されていますが、令和 7 年 3 月 31 日で期限となるところ、本日時点で更新手続の確認は取れていません。今後、更新手続がなされない場合は新所有者の方に占用使用の許可申請を行っていただく必要があり、更新手続がなされた場合は承継手続が必要となります。これらの手続の詳細は当課まで問合せをお願いいたします。
■ B (債務者件所有者)	1 私名義の本件建物が、A さん名義の本件土地を敷地として利用することについて、地代の支払いはありません。 2 私は 2 年ほど前から本件建物には住んでいないのですが、私名義の本件建物に C さんが居住することについて、C さんから家賃の支払いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5日(水) 9:37-9:53	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3月5日(水) 10:20-10:33	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、Cの母に連絡文書交付
7年3月14日(金) 9:50-10:47	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Cに面談、評価人と同行
7年3月17日(月) 12:57-13:09	姫路市役所河川管理課 占有担当	水路占用使用調査
7年3月25日(火)	郵便照会	Bに対し占有状況等照会書送付
7年3月28日(金) 16:42-16:55	電話照会	Bから占有状況等聴取
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。

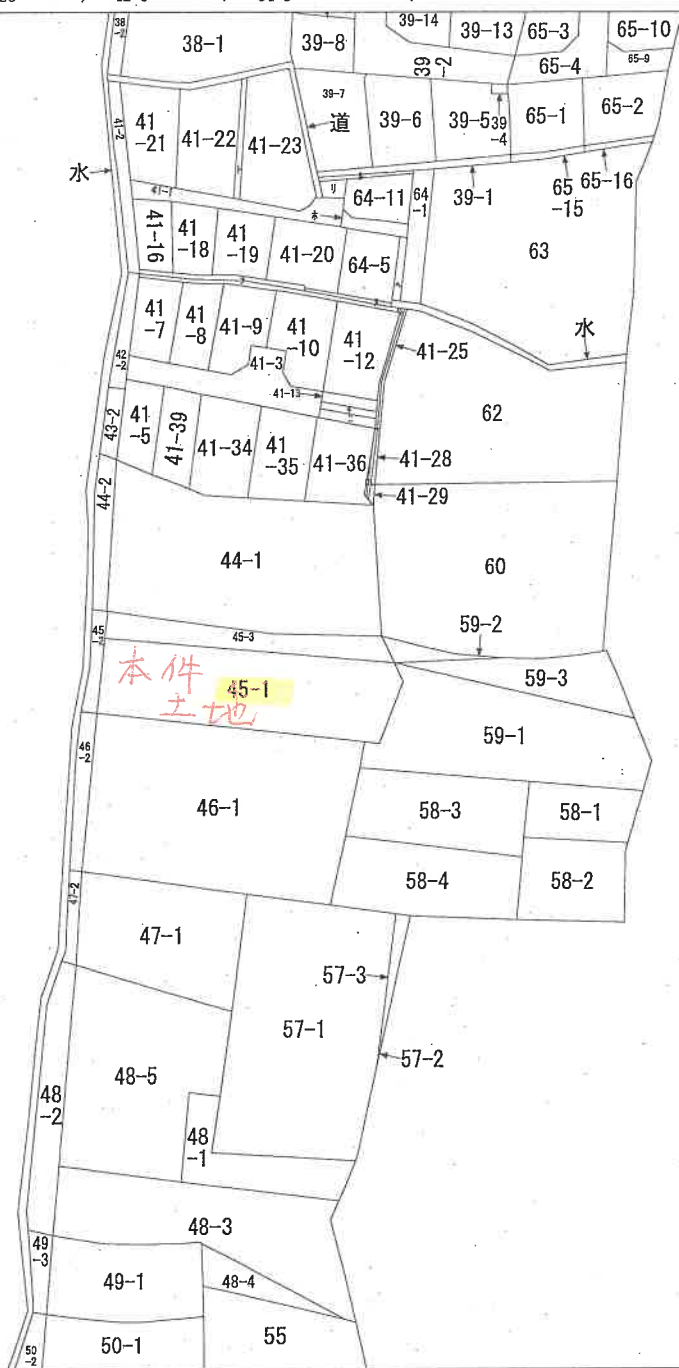
☐ 令和 7年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人・ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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

(7 枚目)

イ 39-9 41-26 ハ 41-27 41-30 ホ 41-37 41-38 ト 41-40 41-6 リ 64-10 64-9 ル 64-3 つづく



請求部	所在	姫路市飾東町佐良和字七反田				地番	45番1			
出力縮	縮尺不明	精度区	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	方位不明	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 45-1 後・新 土地積測量図

地番 45番 3,45-1

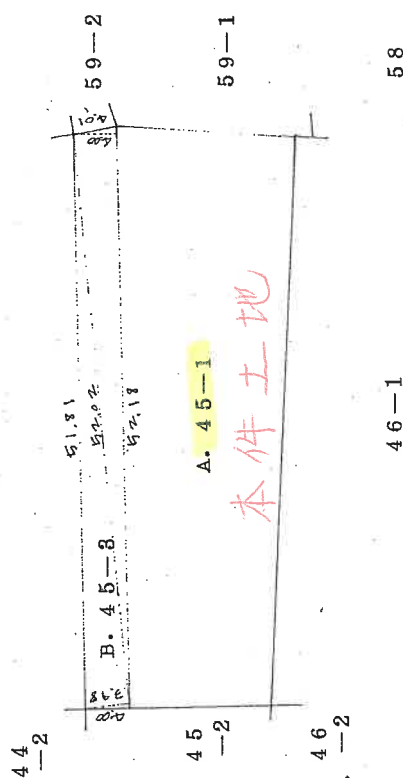
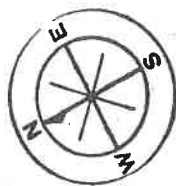
土地の所在 姫路市飾東町佐良和字七反田

分筆地求積表

52.02×3.98=207.0396
52.02×4.00=208.0800
計 415.1196
1/2=207.5598m

残地求積表

841.6600m-207.5598m
=634.1002m



作製者

申請人

縮尺 1/500

昭和60年12月7日作製

(弘文堂印刷所)

506980

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

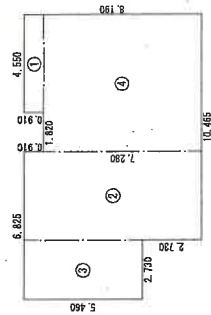
(9枚目)

各階平面図

建物階平面図

家屋番号	45-1
建物の所在	姫路市飾東町佐良町字七反田45番地1

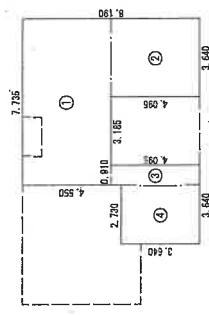
1階



求積表

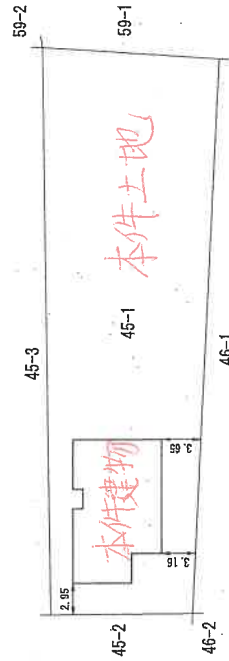
①	$4.550 \times 0.910 =$	4.140500
②	$8.190 \times 4.095 =$	33.538050
③	$5.460 \times 2.730 =$	14.905800
④	$7.280 \times 6.370 =$	46.373600
合計		98.957950
床面積		98.95㎡

2階



求積表

①	$7.735 \times 4.095 =$	31.674825
②	$4.095 \times 3.640 =$	14.905800
③	$4.095 \times 0.910 =$	3.726450
④	$3.640 \times 2.730 =$	9.937200
合計		60.244275
床面積		60.24㎡



作成者

土地調査
家屋調査

(令和4年5月23日作成)

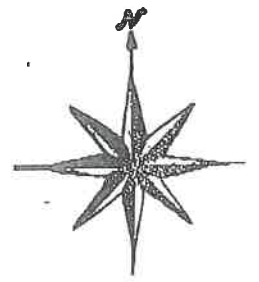
縮尺 1/250

申請人

印

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



※丸数字は物件番号を示す。

44-1

市(約10m)道

私(約4m)道

② 通路橋

45-3

④

60

②

①

45-1

58-1

46-1

58-3

58-4

47-1

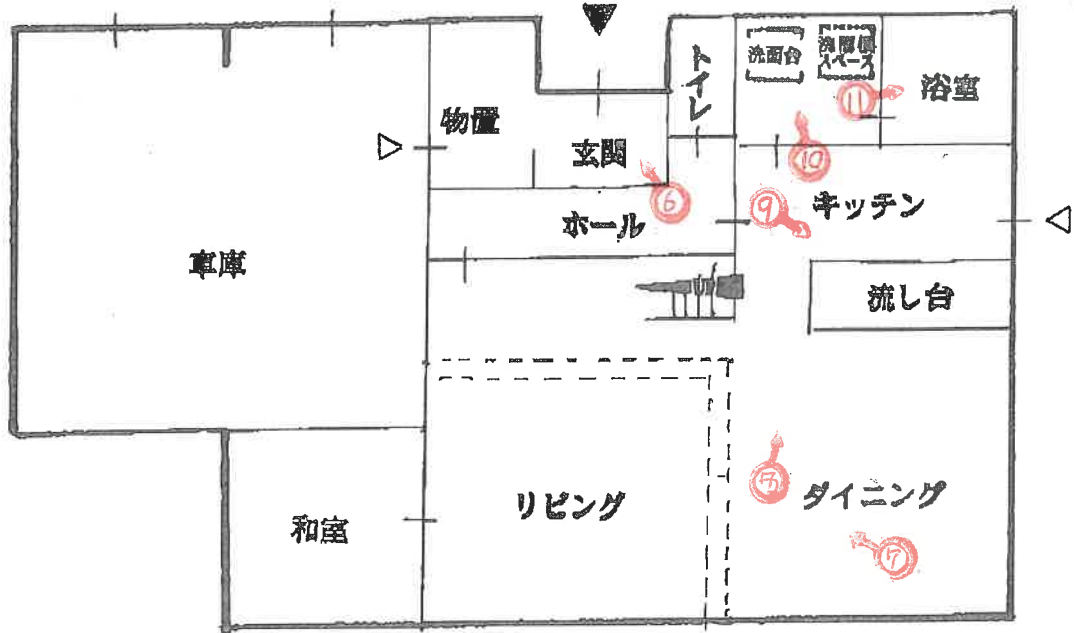
現況見取図

(←○は写真撮影位置および方向)

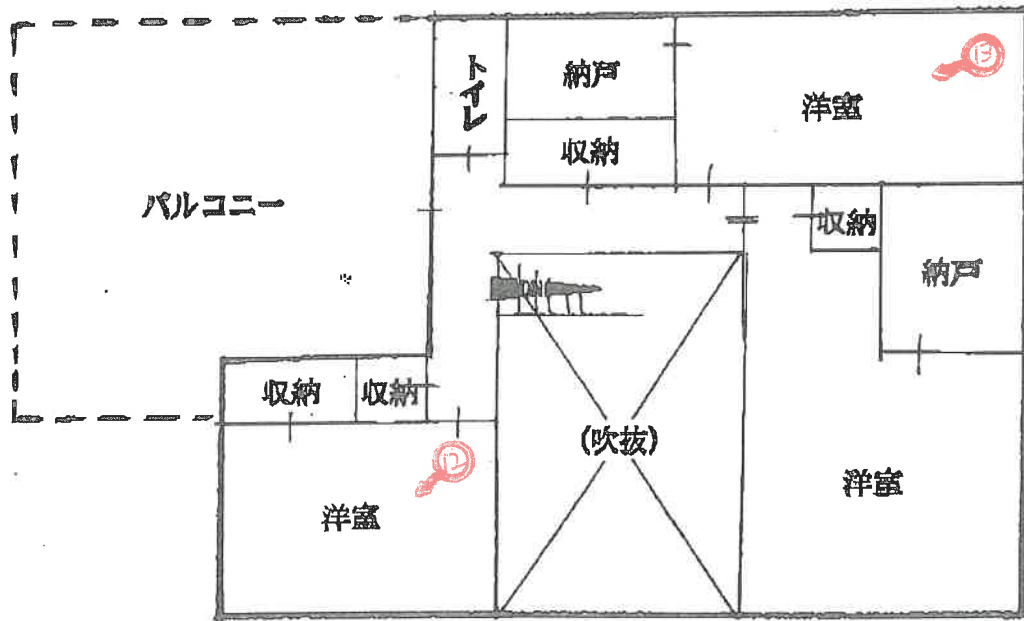
(// 枚目)

物件 2

1 階



2 階



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(/2枚目)

写真 ①



本件建物

本件土地

地番45番3の土地

写真 ②



本件建物

本件土地

本件土地西側の通路橋



写真 ③

本件建物

本件土地



写真 ④

本件建物

本件土地



写真 ⑤

写真 ⑥



写真 ⑦





写真 ⑧

写真 ⑨



写真 ⑩





写真 ⑪

写真 ⑫



写真 ⑬

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 3 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 3 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

三浦一範

第1 評価額

一括価格	
金15,740,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金7,260,000円
物件2（建物）	金8,480,000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）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		
	● 特にない		

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 御着駅の 北西方 約3.9km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の北東方約5km (直線距離)、市川左岸、飾東町佐良和地区に位置する。いまだ農地も見られるなか、中小規模のミニ開発住宅団地や低層共同住宅が見られる住宅地域である。	
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 634.10m ² の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約13m×約51m	
接面道路の状況	西側 約10.3m市道 北側 約4m私道 (建築基準法未判定道路)	
土地の利用状況等	物件1は西端部の約270m ² 程度が宅地利用され、その余は粗造成された状態で放置されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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 その①	・隣接地等との筆界は判然とせず、概測した結果、若干の縄のびの可能性があるとと思われる。 ・本件西側、接面街路との間に幅約3.5mの水路が介在し通路橋が設置されているが、当該通路橋の占用許可の更新の確認ができなかったため、買受人はこれについて担当部局と協議調整を要する。 ・物件1土地の北東側に、都市計画道路「3.4.23(16)御着線」の事業予定がある。(計画決定段階)	

特記事項 その②	・ 北側道路は、物件1土地と同一の所有者の私道（45番3）であり、建築基準法上の道路ではない。本件土地の主要な出入口は当該私道であるが、関係者によれば当該私道の通行を拒否する旨の陳述があるので注意を要する。評価上は角地の効用については考慮外とする。 ・ ライフライン関連の設備が北側私道（45番3）の地中に埋設されている可能性がある。 ・ 建築計画概要書によると、本件土地の宅地部分は西端の278.82㎡の部分のみである。
---------------------	---

< 以下余白 >

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) 令和4年5月20日 新築 経過年数 3 年程度 経済的残存耐用年数 17 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : 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 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。 ・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。 ・車庫について、通行できない可能性がある北側私道側から出入りするよう設計されており、買受人は注意を要する。 ・内部は雨漏り痕や特段の汚損等は見当たらなかった。建物に係る観察減価において、上記設計上の不具合・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。

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	57,700	0.50	634.10	0.70	12,810,000
(合計)	-----	---	634.10	----	12,810,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 < 姫路（県）-34 >

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/㎡)
 $56,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/97 \approx 57,700$

◇ 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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/97$

イ 個別格差：水路の介在（間口狭小）、規模大、粗造成状態の部分を含む等 (0.50)

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
2	150,000	159.19	0.51	12,180,000
(合計)	-----	159.19	----	12,180,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 3年、 経済的残存耐用年数 17年、 経済的全耐用年数 20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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \approx 0.51$

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	12,810,000	0.10	敷地占有利益	1,280,000

(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	12,810,000	-1,280,000		0.90	0.70	7,260,000
2	12,180,000	+1,280,000	1.00	0.90	0.70	8,480,000
一 括 価 格 (合 計)						15,740,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲10% : 隣接地所有者等との協議調整等

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（県）－34 >
所 在 : 姫路市飾東町庄字二反田135番12
価 格 : 56,000円/㎡
位 置 : JR線「御着」駅より道路距離3300m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 127㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側が幅員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 : 小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 （令和6年度）
物件1 : 15,106,164円
物件2 : 10,905,634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 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 姫路市飾東町佐良和字七反田

地 番 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 4 . 1 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市飾東町佐良和字七反田 4 5 番地 1

家屋 番号 4 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 9 8 . 9 5 平方メートル
2 階 6 0 . 2 4 平方メートル

所有者 B



※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



(工事中)

1/2,500

佐良和南
第三公園

五反田公園

佐良和南
第一公園

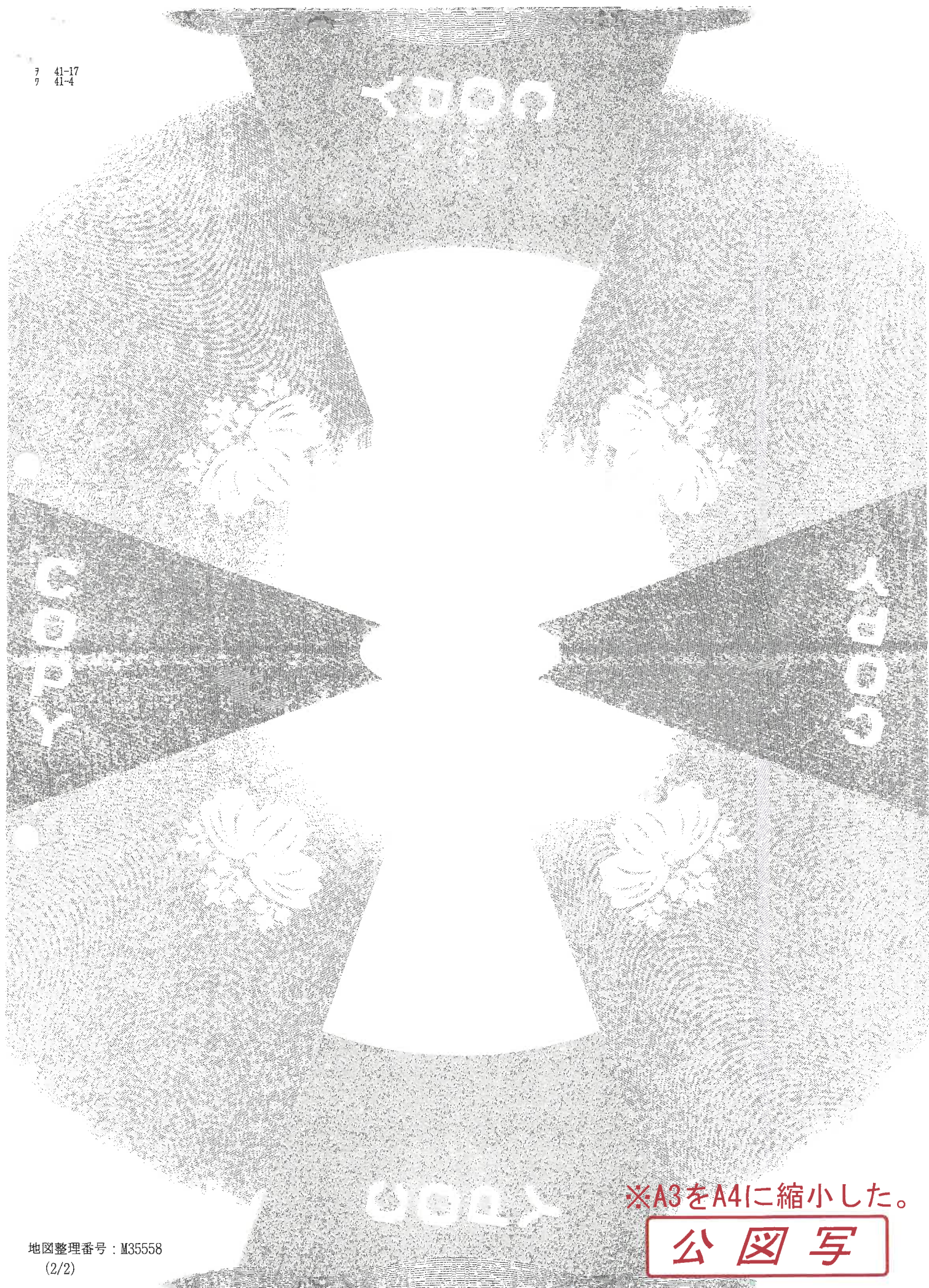
佐良和南
第二公園

反田公園

花田町小川

姫路市役所白図

物件所在図



※A3をA4に縮小した。

公 図 写

土地積測在量圖圖

前 45-1 後・新

45番 番 3,45-1

土地の所在
姫路市飾東町佐良和字七反田

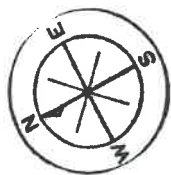
60 12 11

分筆地求積表

52. 02×3 . $98 = 207$. 0396
52. 02×4 . $00 = 208$. 0800

計 4 / 5 . 1 / 9 6
1 / 2 = 2 0 7 . 5 5 9 8 m

殘地求積表

$$841 \cdot 6600m - 207 \cdot 5598m \\ = \underline{634 \cdot 1002m}$$


44-1
60-2

44-2

B. 45-3

51.81
52.02
52.18

45
-2

A. 45-1

59-1

46-2

46-1

85

作者

人請毋

7 日作製)

縮尺 $\frac{1}{500}$

(弘文堂印刷納)

506980

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

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8日 神戸地方法務局姫路支局

神戸地方法務局姫路支局

※A3をA4に縮小した

建物図面

圖
面
平
階
各

圖面
圖面
物平
隨
建各

水
 泥
 磚
 瓦

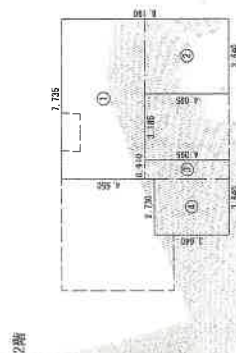
45-1

建物の所在
姫路市飾東町佐良町字七反田45番地1



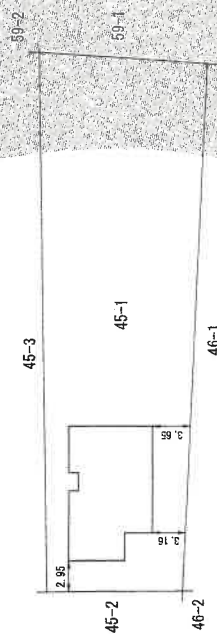
求積表

①	4.550×0.910	$=$	4.140500
②	8.190×4.095	$=$	33.518050
③	5.460×2.730	$=$	14.905800
④	7.280×6.370	$=$	46.373600
合 計			98.957950
床面積			98.95m^2



求積表

①	$7.735 \times 4.095 =$	31.574625
②	$4.095 \times 3.640 =$	14.903800
③	$4.095 \times 0.910 =$	3.726450
④	$3.640 \times 2.730 =$	9.937200
	合計	60.244275
	在庫増	60.24円



作 成 者

申請人

50

縮尺

月23日(日)

縮 尺

印

500

地图整理番号：M35559



※丸数字は物件番号を示す。

44-1

市道(約 3m)道

私(約 4m)道

通路橋

②

45-3

①

45-1

60

58-2

58-1

58-3

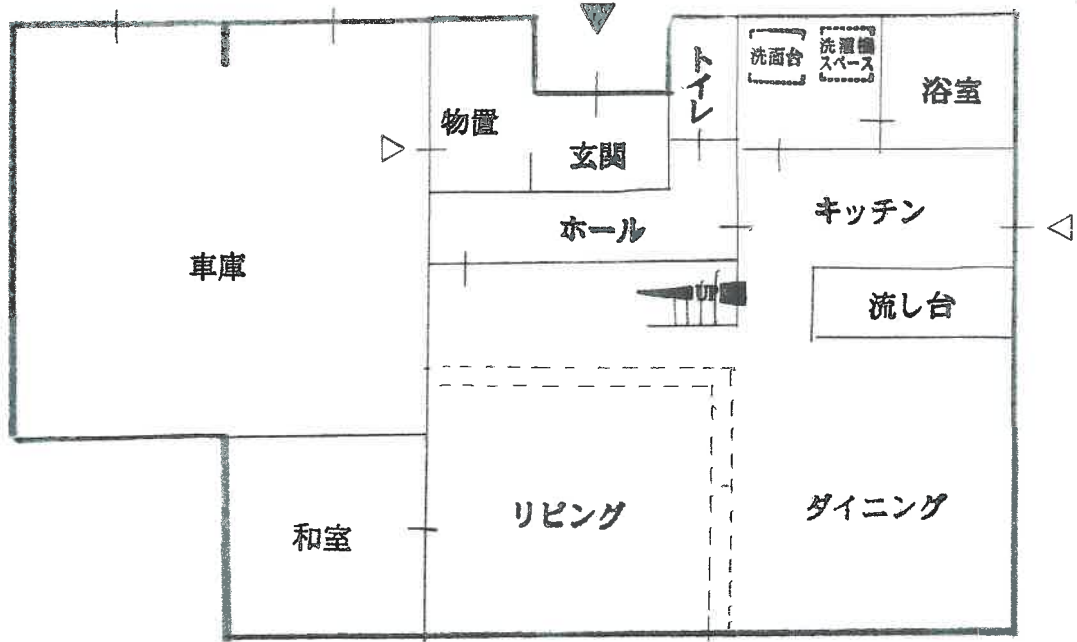
58-4

46-1

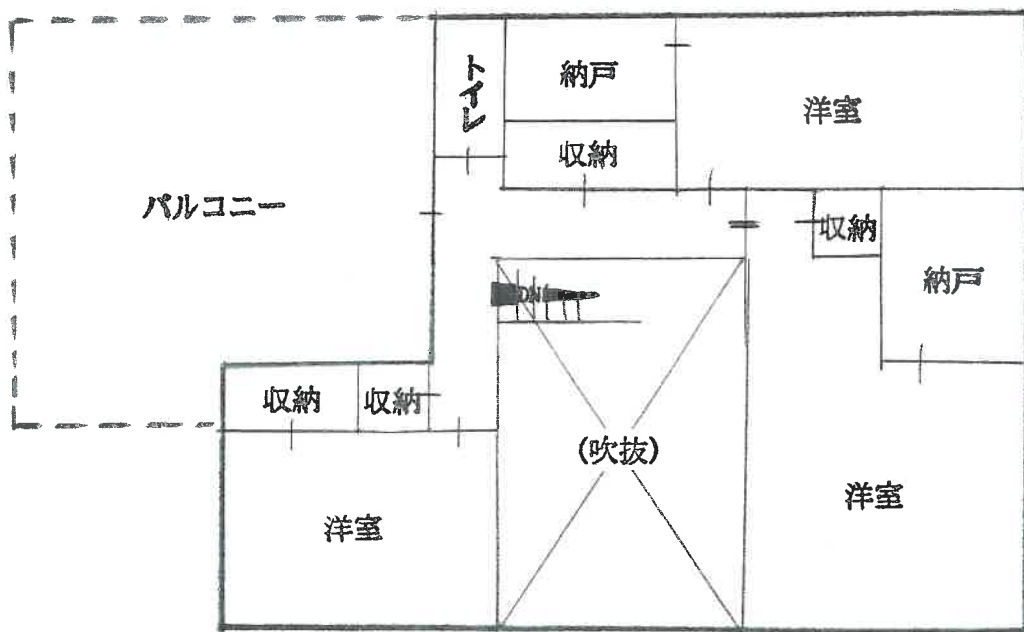
47-1

物件 2

1 階



2 階



写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④



写 真 ⑤



写 真 ⑥

