

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 9月30日

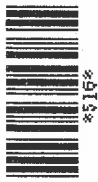
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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。

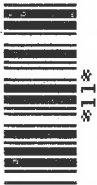
記

入札期間	令和 7年10月16日から 令和 7年10月23日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月29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11月19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 9月30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）
1～4	16,590,000 13,272,000	一括	3,318,000	126,346	31,207
1	1,850,000				
2	1,110,000				
3	850,000				
4	12,780,000				

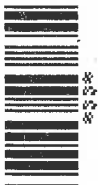
備考	
----	--



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 261番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 261番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.89平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 262番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.01平方メートル |
| 4 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田261番地3、261番地1 |
| | 家屋 番号 | 261番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル
2階 55.06平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

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 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 261番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 261番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.89平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 262番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.01平方メートル |
| 4 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田261番地3、261番地1 |
| | 家屋 番号 | 261番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル
2階 55.06平方メートル |



令和7年(ケ)第 12号
令和7年 3月24日受理
令和7年 5月 7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 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 261番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 261番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.89平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 262番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.01平方メートル |
| 4 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田261番地3、261番地1 |
| | 家屋 番号 | 261番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル
2階 55.06平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(姫路市大津区長松261番地3)														
土地	物件 1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件配置略図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:階 約㎡ 階 約㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

本件不動産の門柱ポストに債務者兼所有者の苗字が表示された表札がある。

2 物件1～3の土地の状況等

- (1) 物件1～3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。
- (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ブロック塀があり、地積測量図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測される。

3 物件4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債務者兼所有者の陳述及び立入調査をした結果、2枚目記載のとおりであり、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、室内で猫が2匹飼われており、壁のクロスに猫によるかき傷があり、2階廊下の壁のクロスに穴があるほかは、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、経年程度の劣化があるものと認めた。室内に若干の動物臭がある。

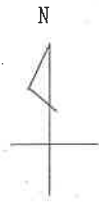
4 物件2、3の土地の東側にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。

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)
<p>■債務者兼所有者</p>	<p>1 本件建物には私が居住しており、その他に第三者の占有はありません。</p> <p>2 本件建物の敷地は3筆の土地からなっていますが、敷地について近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。</p> <p>3 本件建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありません。本件建物には太陽光発電設備を設置しています。猫を2匹飼っているので、壁のクロスにかき傷があります。</p>
<p>■株式会社オリエントコーポレーション担当者</p>	<p>1 債務者兼所有者が当社のローンを利用して本件建物に設置している太陽光発電設備について、ローン契約には当社の所有権留保条項がありますが、現在のところ当社は当該所有権留保条項の権利行使をする予定はありません。</p>

(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) 13:31-13:33 16:06-16:08	神戸地方法務局 姫路支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請 同 受領
7年3月28日(金) 11:39-11:49	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1日(火) 9:26-9:33	電話照会(受信)	債務者兼所有者と立入期日調整
7年4月4日(金) 13:29-13:34	電話照会(受信)	債務者兼所有者と立入期日調整
7年4月25日(金) 10:20-10:50	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者に面談、評価人と同行
7年4月28日(月) 14:30-14:35	電話照会	(株)オリエントコーポレーション担当者から太陽光発電設備の所有権留保条項について聴取
7年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 日 目的物件は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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

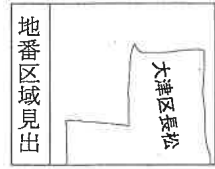
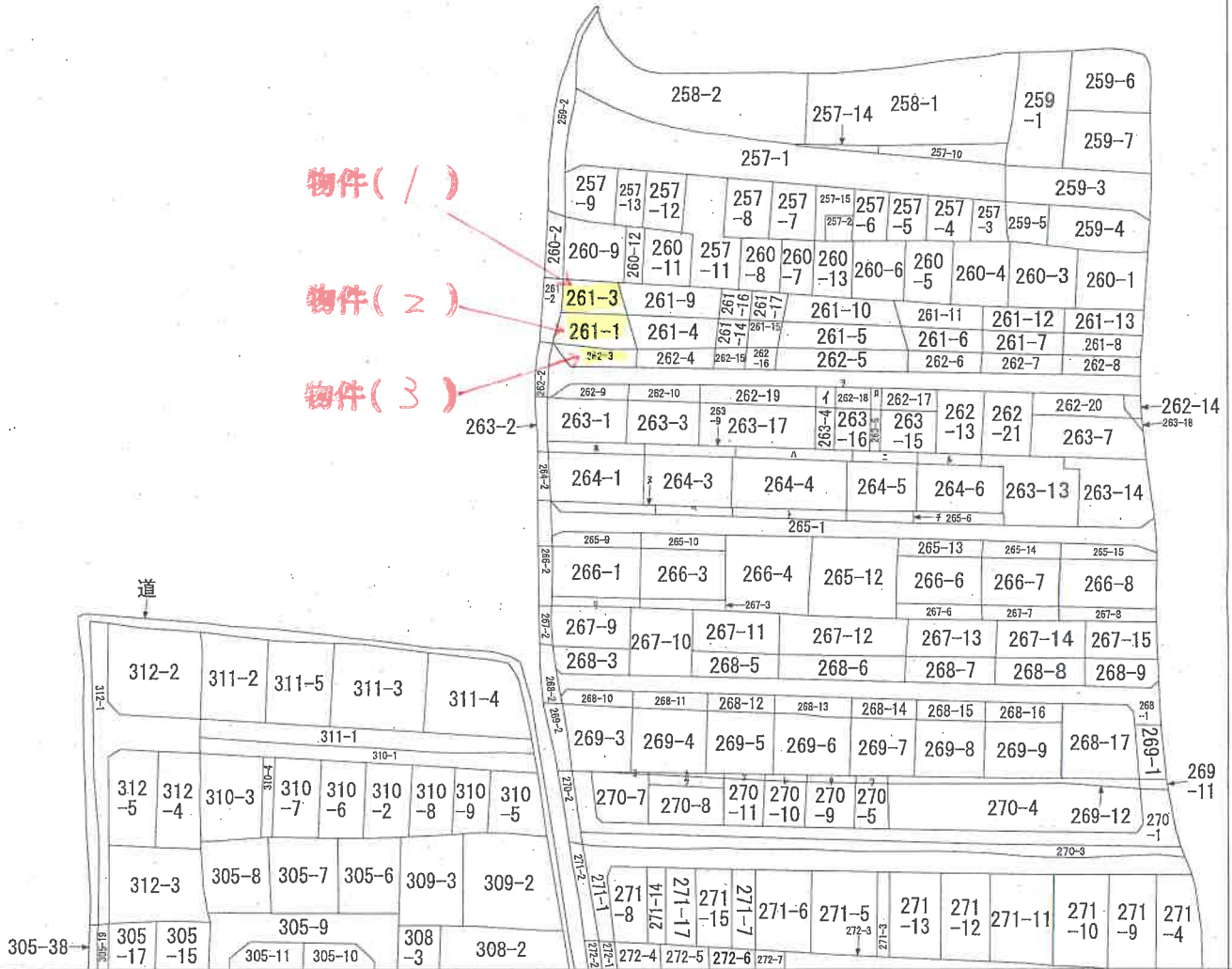
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物件(/)

物件(≥)

物件(3)



請求部分	所在	姫路市大津区長松字安田		地番	261番1	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				補記事項		

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42年3月27日

5 42.3.27

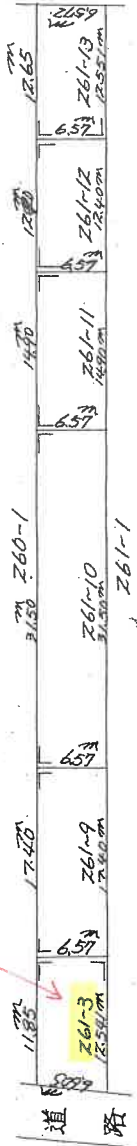
前 261-3 後・新

土地積測量図

地番	261-3 261-10
土地の所在	姫路市大津区長松字安田

製作年月日	昭和42年3月26日	製作者	[Redacted]
-------	------------	-----	------------

物件(1)



- Z61-3
 $6.57 \text{ m} \times (11.85 + 12.54) / 2 = 80.124435 \text{ m}^2$
- Z61-9
 $6.57 \text{ m} \times 17.4 = 114.318 \text{ m}^2$
- Z61-10
 $6.57 \text{ m} \times 31.50 = 206.955 \text{ m}^2$
- Z61-11
 $6.57 \text{ m} \times 14.70 = 97.893 \text{ m}^2$
- Z61-12
 $6.57 \text{ m} \times 12.40 = 81.4468 \text{ m}^2$
- Z61-13
 $6.57 \text{ m} \times (12.65 + 12.55) / 2 = 82.785285 \text{ m}^2$

縮尺	1/500
縮	1

314168 314168

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42年3月27日

前 261-1 後・新

土地積測量図

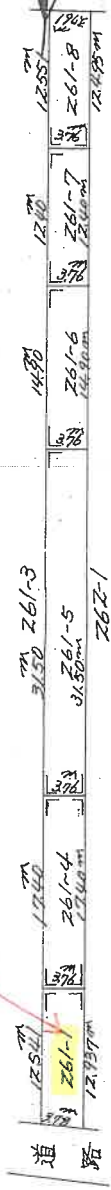
番 261-4 5 261-8

土地の所在 姫路市大津区長安字安田

42.3.27

昭和42年3月26日 作製者

物件(2)



261-1
 $3.76 \times (12.541 + 12.937) / 2 = 47.89864 \text{ m}^2$

261-4
 $3.76 \times 17.40 = 65.424 \text{ m}^2$

261-5
 $3.76 \times 31.50 = 118.44 \text{ m}^2$

261-6
 $3.76 \times 14.90 = 56.024 \text{ m}^2$

261-7
 $3.76 \times 12.40 = 46.624 \text{ m}^2$

261-8
 $3.76 \times (12.551 + 12.495) / 2 = 47.08648 \text{ m}^2$

縮尺 1/500

314167

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

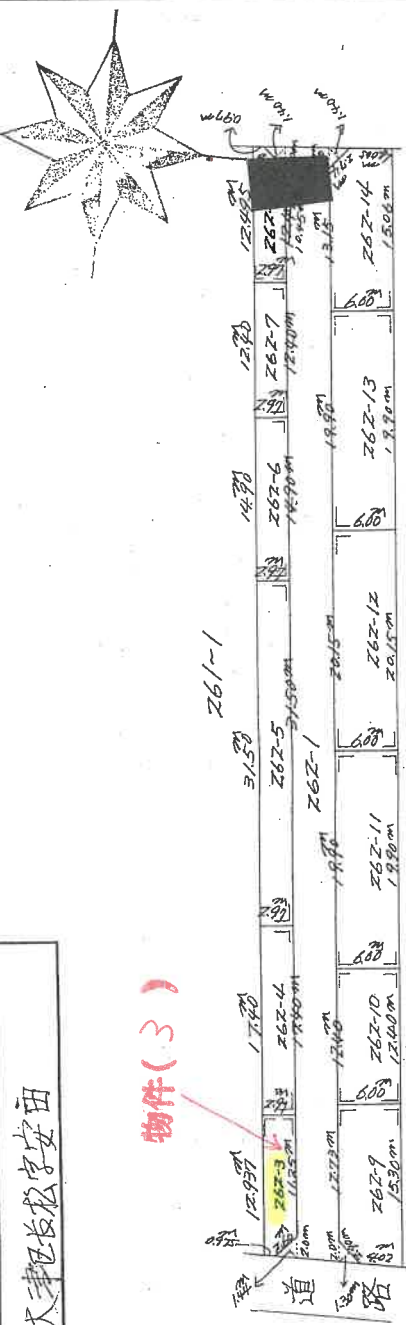
(8 枚目)

新・後 262-1 前

地番	262-1
土地の所在	新長松字松野

新長松字松野

物件(3)



- Z62-3
 $297 \times (12,937 + 11,255 + 20) \frac{1}{2} = 38,888,7695 \text{ m}^2$
 $260 \times 144 \frac{1}{2} = 18,720 \text{ m}^2$
 差3 | 37,015,695 m²
- Z62-4
 $297 \times 1740 = 51,678 \text{ m}^2$
- Z62-5
 $297 \times 3150 = 93,555 \text{ m}^2$
- Z62-6
 $297 \times 1490 = 44,253 \text{ m}^2$
- Z62-7
 $297 \times 1240 = 36,828 \text{ m}^2$
- Z62-8
 $297 \times (12,495 + 10,455 + 20) \frac{1}{2} = 37,043,375 \text{ m}^2$
 $280 \times 140 \frac{1}{2} = 19,600 \text{ m}^2$
 差3 | 35,083,325 m²
- Z63-1
- Z62-9
 $60 \times (12,773 + 20 + 15,30) \frac{1}{2} = 90,090 \text{ m}^2$
 $290 \times 130 \frac{1}{2} = 1,885 \text{ m}^2$
 差3 | 88,205 m²
- Z62-10
 $60 \times 1240 = 74,400 \text{ m}^2$
- Z62-11
 $60 \times 1990 = 119,400 \text{ m}^2$
- Z62-12
 $60 \times 2015 = 120,900 \text{ m}^2$
- Z62-13
 $60 \times 1990 = 119,400 \text{ m}^2$
- Z62-14
 $60 \times (13,155 + 20 + 15,06) \frac{1}{2} = 90,63 \text{ m}^2$
 $244 \times 140 \frac{1}{2} = 1,918 \text{ m}^2$
 差3 | 88,712 m²

昭和42年3月26日
 製作年月日
 申請人

縮尺	1/500
	1/

314171

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(9 枚目)

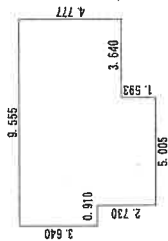
建物各階平面図

261-3-2

家屋番号

建物の所在
姫路市大津区長松字安田261番地3、261番地1

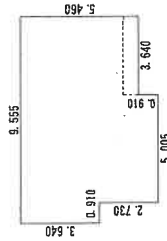
1階



求積表

3.640 × 4.777	=	17.388280
5.005 × 6.370	=	31.881850
0.910 × 3.640	=	3.312400
合計		52.582530
床面積		52.58 m ²

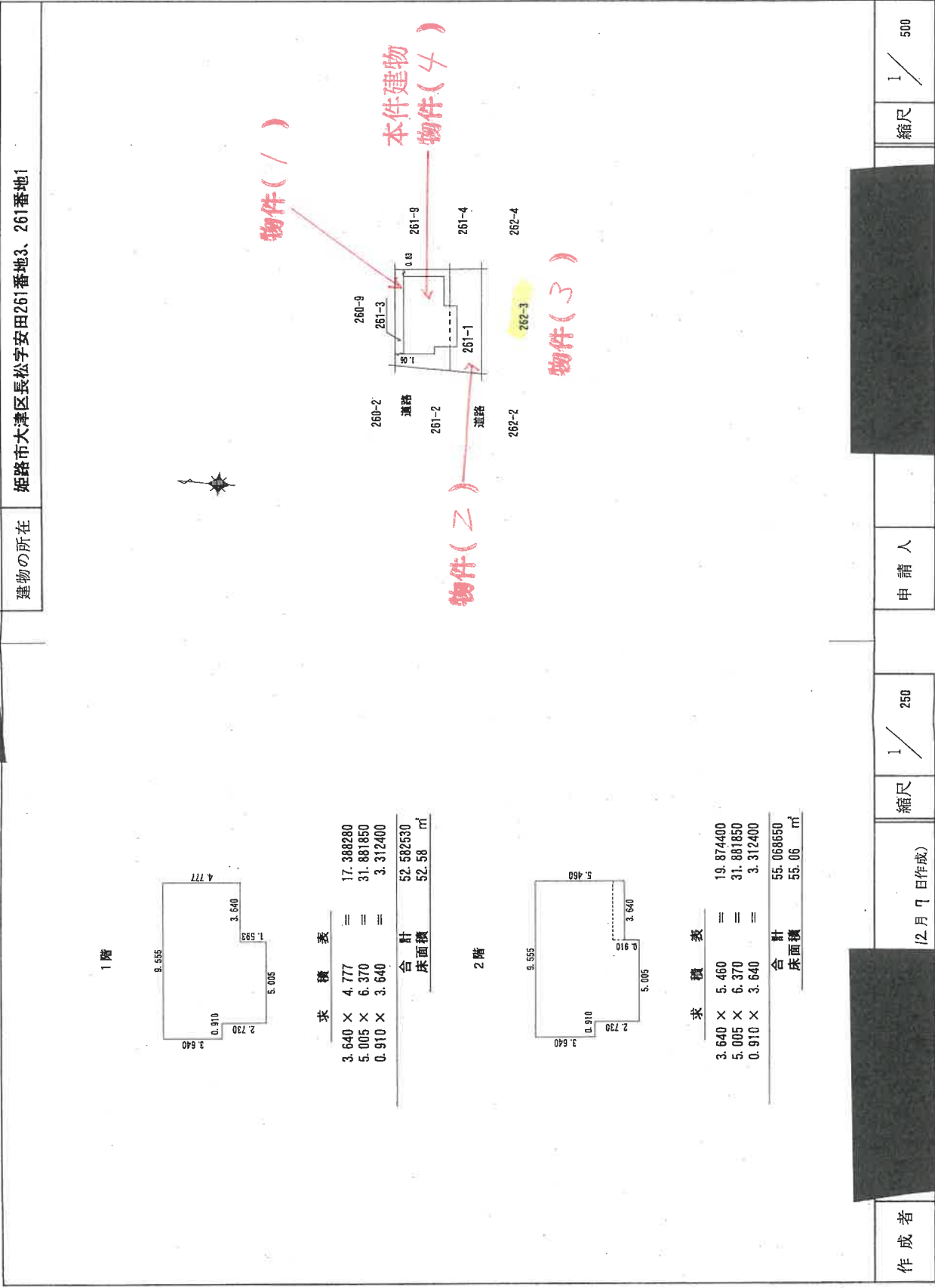
2階



求積表

3.640 × 5.460	=	19.874400
5.005 × 6.370	=	31.881850
0.910 × 3.640	=	3.312400
合計		55.068650
床面積		55.06 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



作成者

(2月7日作成)

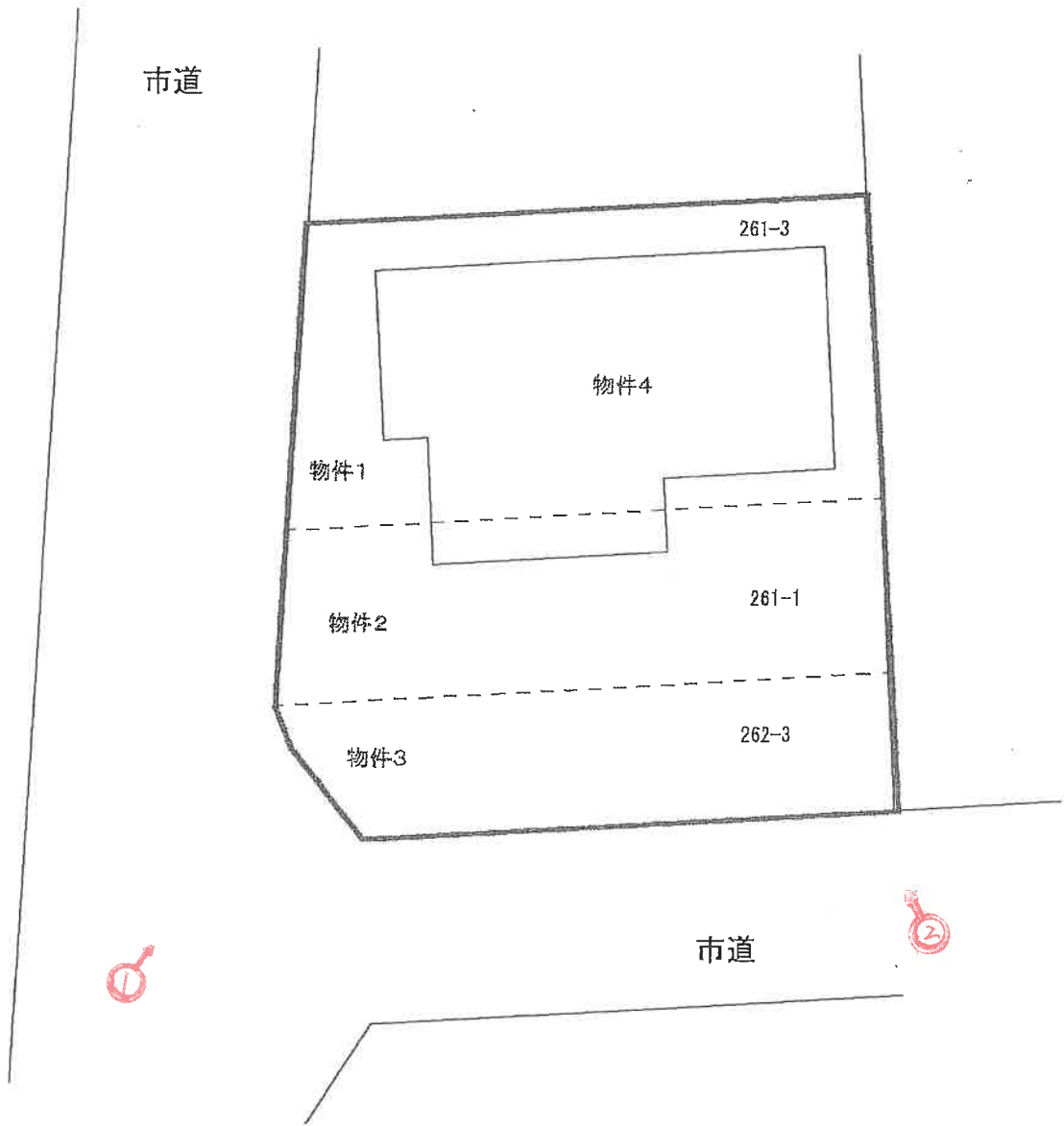
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

物件配置略図

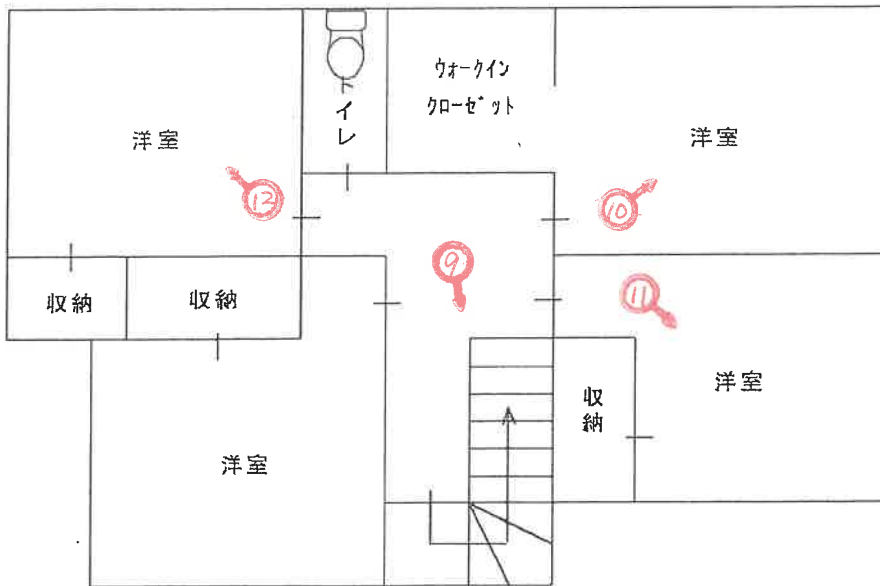
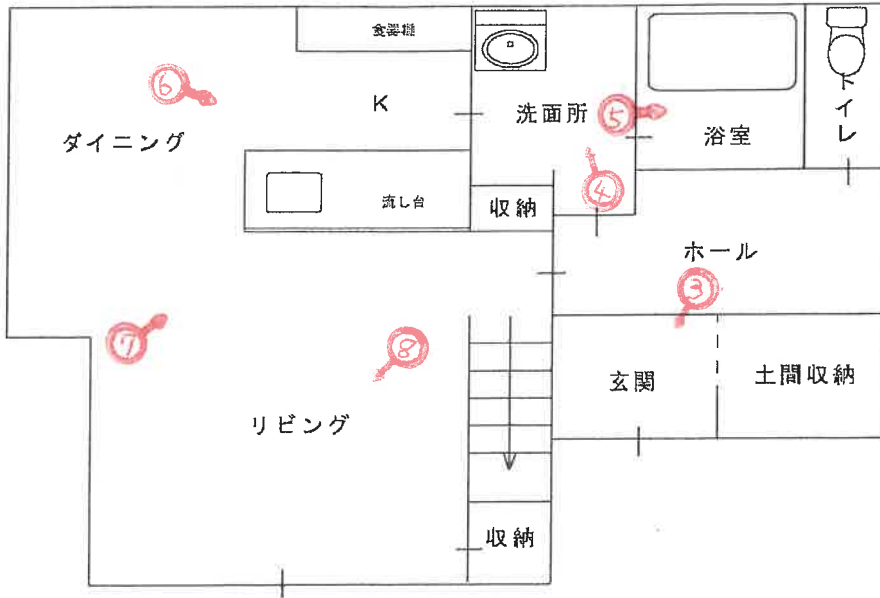


令和7年(ケ)第12号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

建物間取図



令和7年(ケ)第12号

(←○は写真撮影位置および方向)

(/ 2 枚目)



写真 ①

本件建物
(物件3)

カーポート(工作物)

物件3の土地

物件1の土地

物件2の土地



写真 ②

本件建物
(物件3)

カーポート(工作物)

物件1の土地

写真 ③



写真 ④

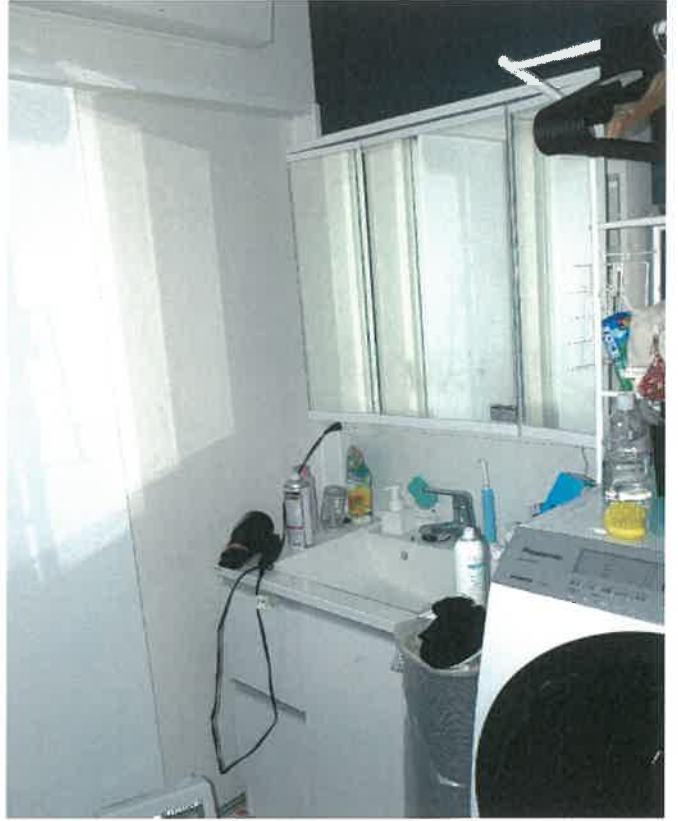


写真 ⑤



写真 ⑥



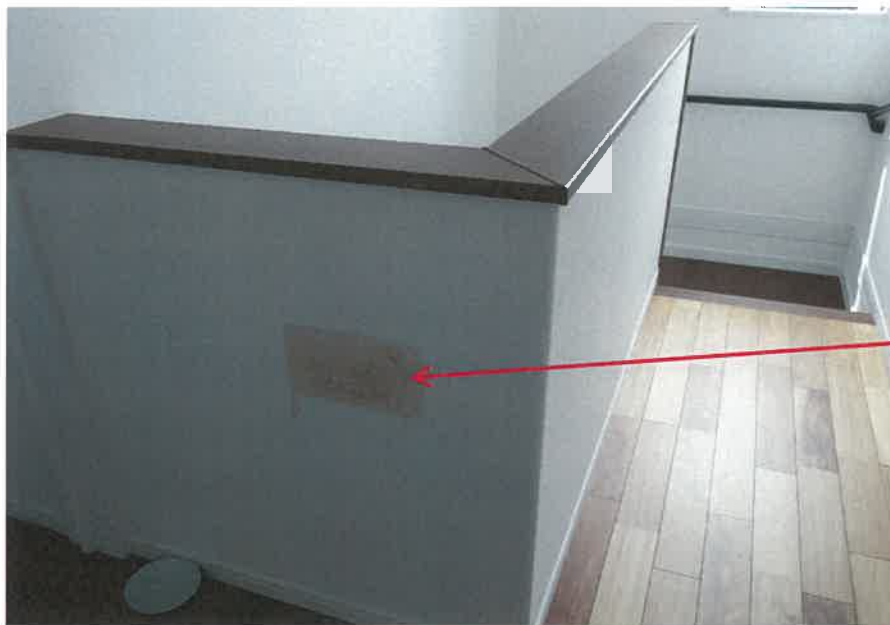


写真 ⑦



写真 ⑧

写真 ⑨



壁の穴

写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 4 月 25 日 現地調査
令和 7 年 4 月 29 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16,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,850,000円
物件2(土地)	金1,110,000円
物件3(土地)	金850,000円
物件4(建物)	金12,780,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし4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ないし3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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・3	所在地 番目積	物件目録記載のとおり	
4	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, 2, 3)

位置・交通	山陽電鉄線 平松駅の北東方 約1.3km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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種低層住居専用地域 60% 150% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 165.02 m ² の ほぼ整形地 間口約11m 奥行約13m	
接面道路の状況	南側 約4m市道 西側 約5m市道	
土地の利用状況等	物件1, 2, 3は物件4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	<ul style="list-style-type: none"> ・洪水浸水想定区域0.5m～3mの区域。 ・オール電化住宅のため、都市ガスの宅地内への引込みはないものと思われる。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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2年11月30日 新築 経過年数 4年程度 経済的残存耐用年数 25年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 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 その他 : 特にな
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	やや優る
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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4年程度経過し、経年・使用相応の劣化が見受けられ、内壁はペット (猫) によるクロスの剥がれが複数箇所みられた。また、2階の廊下壁には穴が存した。 ・室内でペット (猫) を2匹飼育していた。 ・オール電化。ソーラーパネル。

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, 3)

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	69,100	1.06	80.12	0.90	5,280,000
2	69,100	1.06	47.89	0.90	3,160,000
3	69,100	1.06	37.01	0.90	2,440,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (姫路-46)

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/㎡)
 $69,800 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 \doteq 69,100$

◇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 (1.01)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/95 \times 100/102 \times 100/100 \doteq 100/100$

イ 個別格差：角地・方位等 (1.06)

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4)

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
4	170,000	107.64	0.70	12,810,000
				計 12,810,000

ウ 現価率

経過年数4年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数29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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \doteq 0.7$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,280,000	0.50	法定地上権	2,640,000
2	3,160,000	0.50	法定地上権	1,580,000
3	2,440,000	0.50	法定地上権	1,220,000
計				5,440,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,280,000	-2,640,000		1.00	0.70	1,850,000
2	3,160,000	-1,580,000		1.00	0.70	1,110,000
3	2,440,000	-1,220,000		1.00	0.70	850,000
4	12,810,000	+5,440,000	1.00	1.00	0.70	12,780,000
一括価格(合計)						16,590,000

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7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (姫路-46)
所 在 : 姫路市網干区田井字豆田18番4外
価 格 : 69,800円/m²
位 置 : 山陽電鉄線「はりま勝原」駅より道路距離2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員6m市道に接面
用途指定等 : 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)
地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 4,014,332円
物件2 : 2,399,480円
物件3 : 1,854,349円
物件4 : 7,646,913円

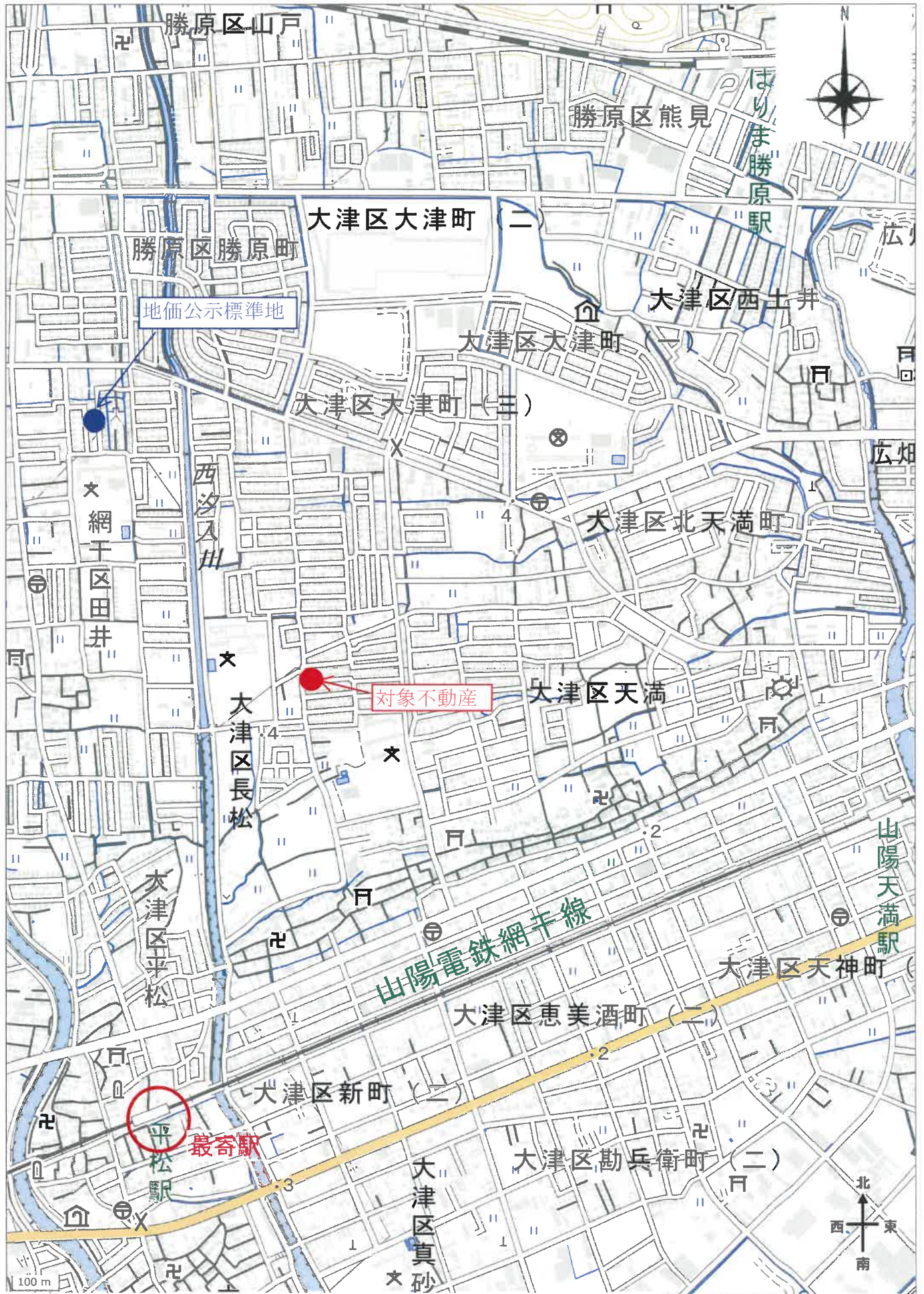
第8 附属資料

- 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

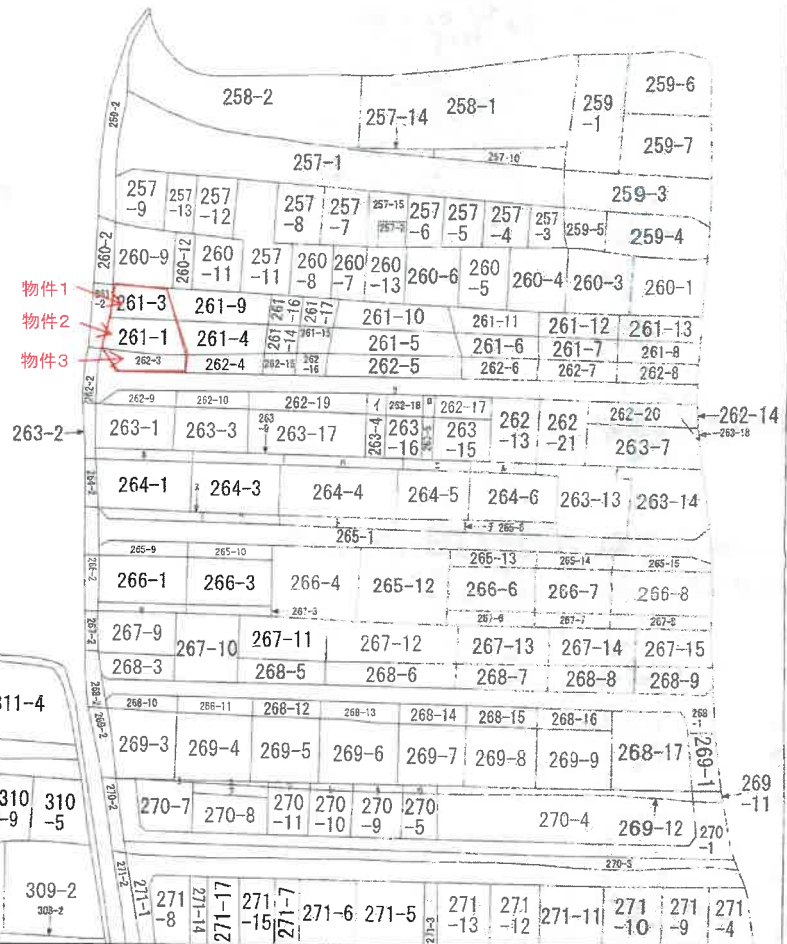
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 261番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 261番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.89平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田 |
| | 地 番 | 262番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.01平方メートル |
| 4 | 所 在 | 姫路市大津区長松字安田261番地3、261番地1 |
| | 家屋 番号 | 261番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル
2階 55.06平方メートル |



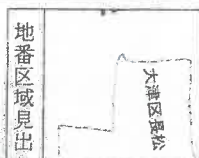
イ 262-11 ハ 263-10 ホ 263-8 ニ 265-4 ヘ 267-1 ニ 263-12
 ロ 262-12 ヒ 263-11 ヘ 263-3 ハ 265-5 セ 265-16 ホ 263-12



水 191-7



(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 大津区長松
B 大津区長松

請求部分	所在	姫路市大津区長松字安田			地番	261番3		
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			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。

令和7年1月17日
神戸地方法務局姫路支局
登記官



70%に縮小

登記年月日：昭和42年3月27日

前 261-3 後・新

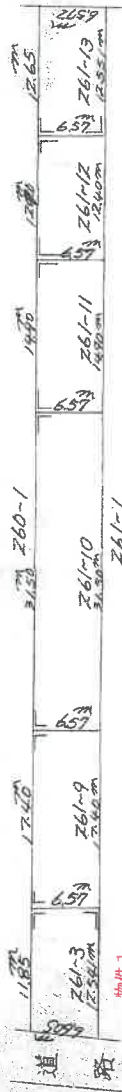
地番
261-3
261-13

土地積
地積
所在
測量
図

土地の所在
姫路市大津区長松字安田

5
42.3.27

昭和42年3月27日
製作年月日
申請人



261-3

$$657 \times (1185 + 12541) / 2 = 80,124,435$$

261-9

$$657 \times 174 = 114,318$$

261-10

$$657 \times 3,150 = 2,069,550$$

261-11

$$657 \times 1490 = 978,930$$

261-12

$$657 \times 12,400 = 8,146,800$$

261-13

$$657 \times (12,650 + 12,550) / 2 = 82,785,785$$

縮尺 1/500

314168 314168

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17日 神戸地方裁判所姫路支部 登記官

登記官

請求番号：28-2

70%に縮小

登記年月日：昭和42年3月27日

前 261-1 後・新

土地積地 在所測量 図

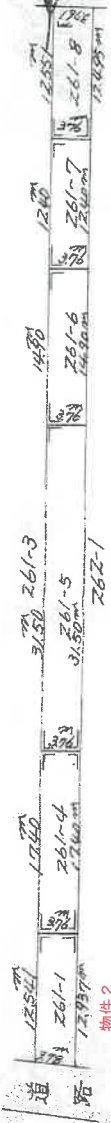
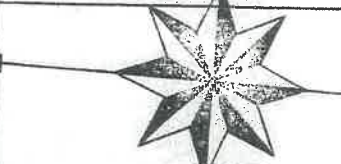
地番

261-4 261-5 261-6

土地の所在 姫路市大津区長松字安田

42.3.27

昭和42年3月26日 製作年月日



261-1 $3.76 \times (12.541 + 12.937) / 2 = 47.89864 \text{ m}^2$

261-4 $3.76 \times 17.40 = 65.424 \text{ m}^2$

261-5 $3.76 \times \frac{3.150}{2} = 11.844 \text{ m}^2$

261-6 $3.76 \times 14.90 = 56.024 \text{ m}^2$

261-7 $3.76 \times 12.40 = 46.624 \text{ m}^2$

261-8 $3.76 \times (12.551 + 12.495) / 2 = 47.08848 \text{ m}^2$

縮尺 1/500

314167

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17日 神戸地方建設局 登記官

登記官

請求番号：28-4

70%に縮小

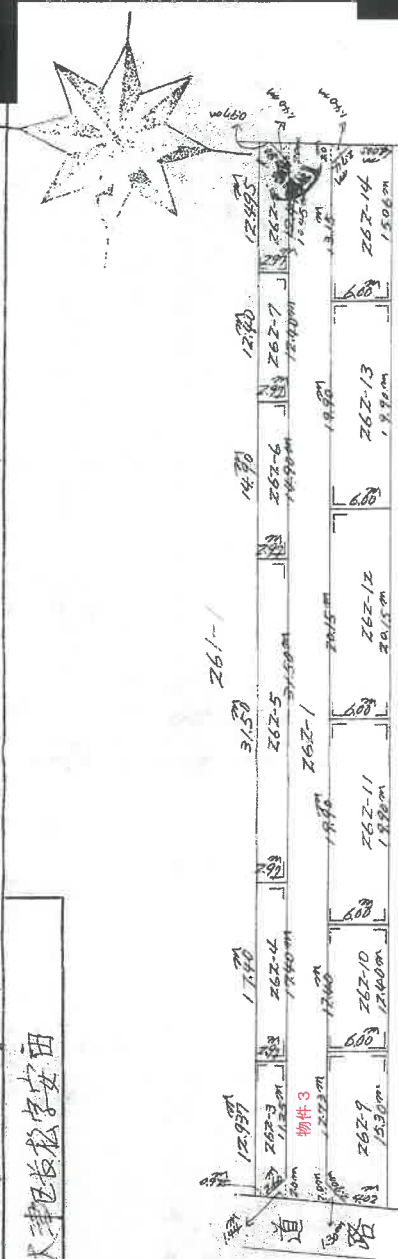
前 262-1 後・新

土地積測量図

地番 262-1
 土地の所在 一畑若手大津長松字安田

昭和42年3月26日
 作製年月日

作製者



- 262-3 $2.97 \times (12.937 + 11.25 + 2.0) \frac{1}{2} = 38.887695 \text{ m}^2$
 $2.60 \times 1.44 \frac{1}{2} = 1.872 \text{ m}^2$
 差引 37.015695 m²
- 262-4 $2.97 \times 17.40 = 51.678 \text{ m}^2$
- 262-5 $2.97 \times 31.50 = 93.555 \text{ m}^2$
- 262-6 $2.97 \times 14.90 = 44.253 \text{ m}^2$
- 262-7 $2.97 \times 12.40 = 36.828 \text{ m}^2$
- 262-8 $2.97 \times (12.495 + 10.45 + 2.0) \frac{1}{2} = 37.043315 \text{ m}^2$
 $2.80 \times 1.40 \frac{1}{2} = 1.96 \text{ m}^2$
 差引 35.083315 m²
- 262-9 $6.0 \times (12.73 + 2.0 + 15.30) \frac{1}{2} = 90.090 \text{ m}^2$
 $2.90 \times 1.30 \frac{1}{2} = 1.885 \text{ m}^2$
 差引 88.205 m²
- 262-10 $6.0 \times 12.40 = 74.4 \text{ m}^2$
- 262-11 $6.0 \times 19.90 = 119.4 \text{ m}^2$
- 262-12 $6.0 \times 20.15 = 120.90 \text{ m}^2$
- 262-13 $6.0 \times 19.90 = 119.4 \text{ m}^2$
- 262-14 $6.0 \times (13.15 + 2.0 + 15.06) \frac{1}{2} = 90.63 \text{ m}^2$
 $2.74 \times 1.40 \frac{1}{2} = 1.918 \text{ m}^2$
 差引 88.712 m²

縮尺 1/500

314171

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17日 神戸地方裁判所民事部

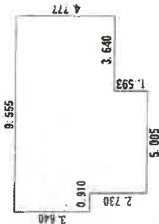
登記年月日：令和2年12月9日

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17日 神戸地方裁判所姫路支部 登記官

家屋番号 261-3-2
 建物の所在 姫路市大津区長松字安田261番地3、261番地1

建各階平面図

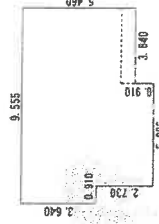
1階



求積表

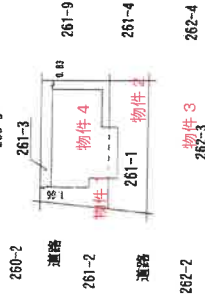
3.640 × 4.777	=	17.388280
5.005 × 6.370	=	31.881850
0.910 × 3.640	=	3.312400
合計		52.582530
床面積		52.58 m ²

2階



求積表

3.640 × 5.460	=	19.874400
5.005 × 6.370	=	31.881850
0.910 × 3.640	=	3.312400
合計		55.068650
床面積		55.06 m ²



作成者

縮尺 1/250

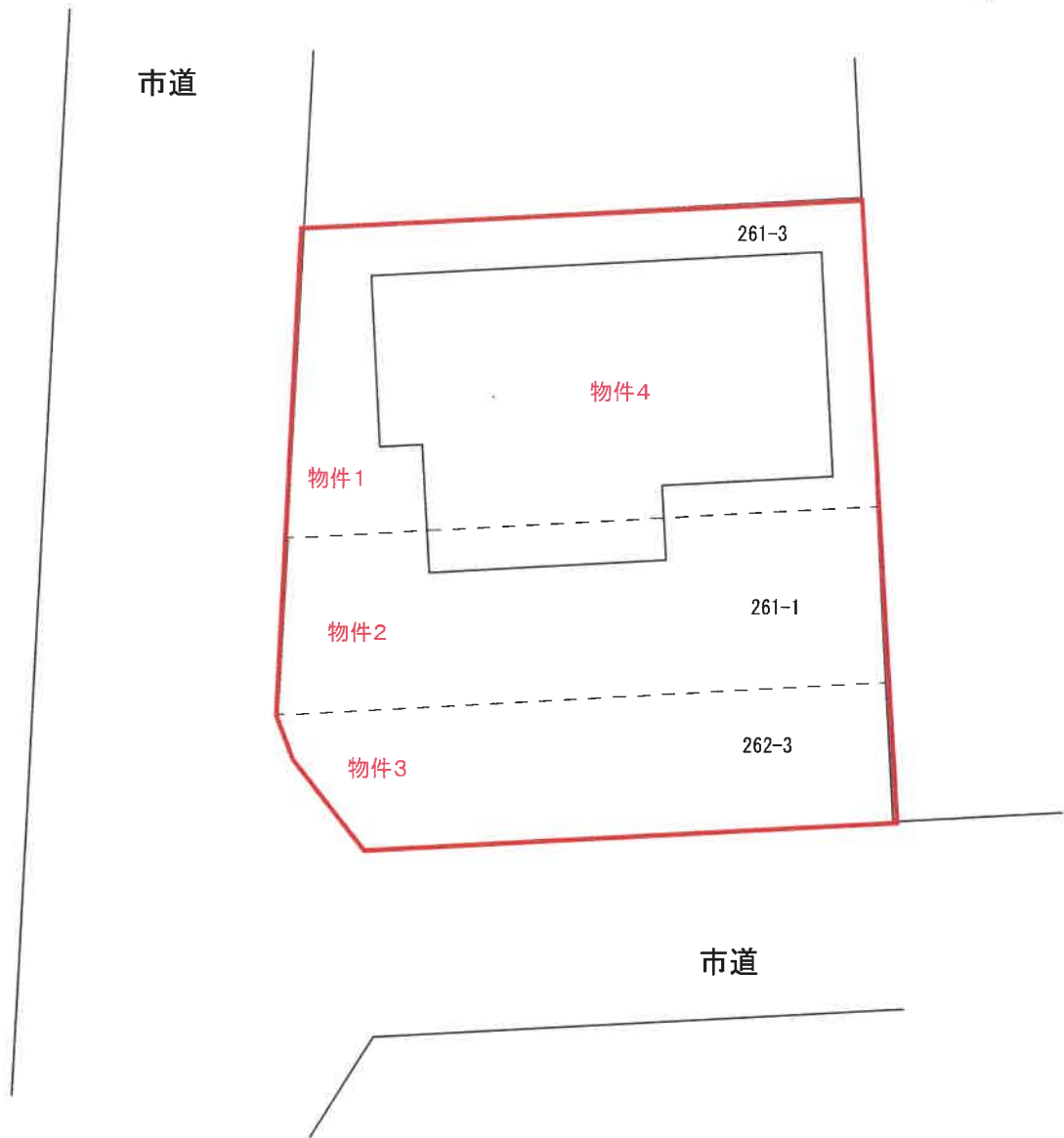
申請人

縮尺 1/500

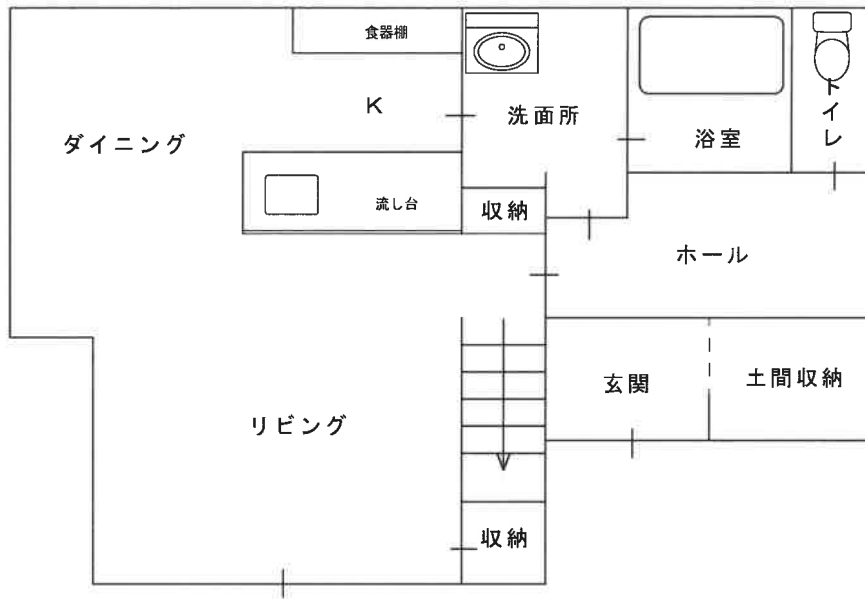
請求番号：28-3

70%に縮小

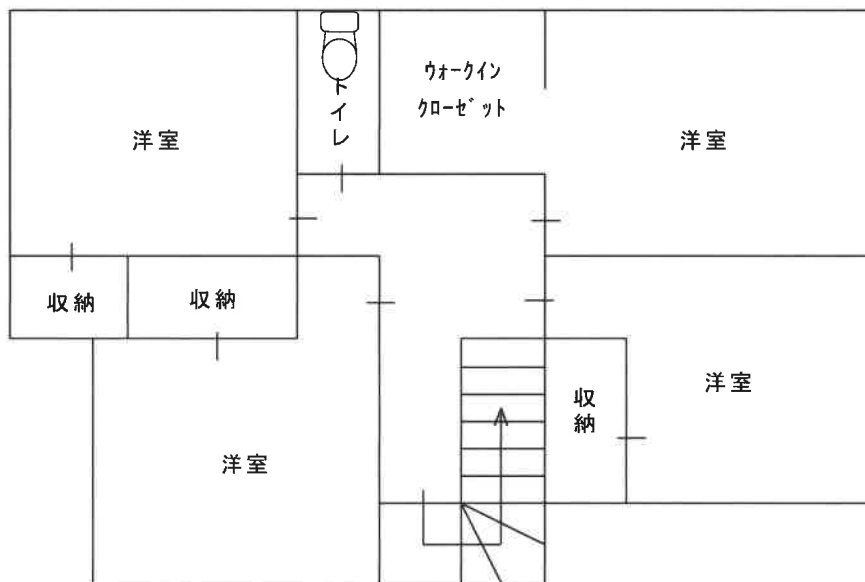
物件配置略図



建物間取図



1階



2階

