

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 8 月 26 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 9 月 11 日から 令和 7 年 9 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 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 10 月 15 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 8 月 26 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 | | |
| 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 | |



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上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が異なる(☐ 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 種類: ☐ ある { 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 { 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

(2 枚目)

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

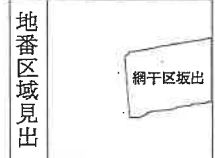
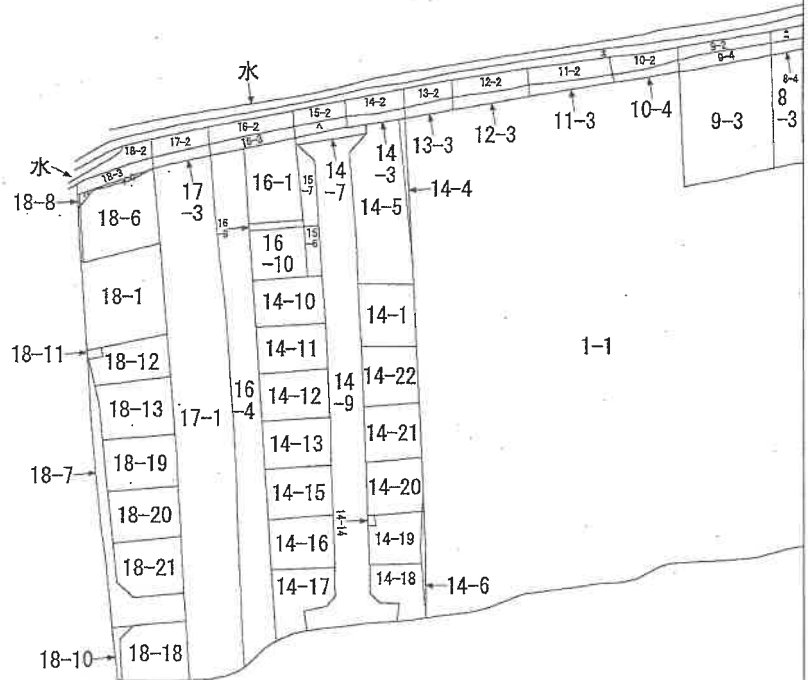
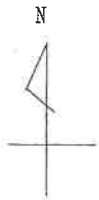
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、手配した鍵により解錠して建物内に立ち入った。

☐ 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)



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	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			備考	備考		備考				

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量圖 1/50

地 番	
18-7,	
18-10	18

土地の所在

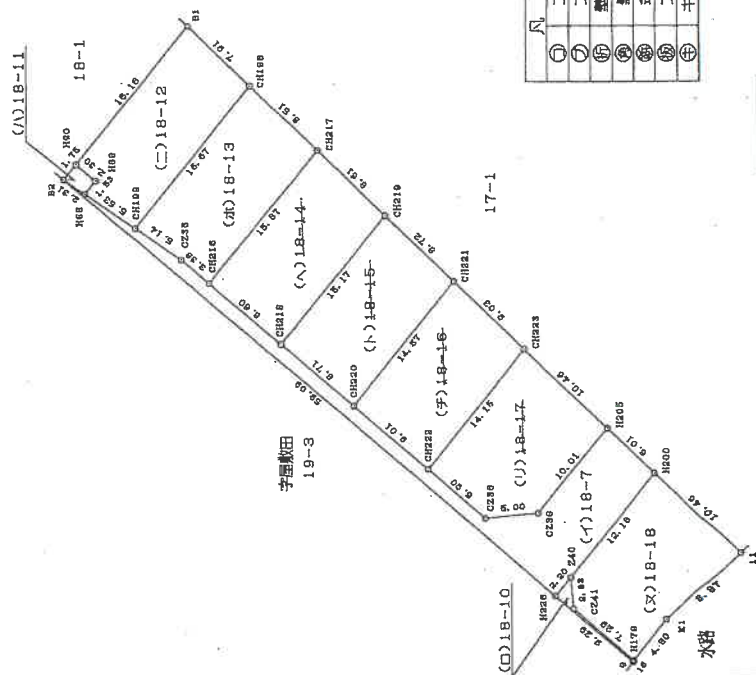
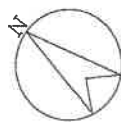
⑤ 引点A

NO. 3-1

◎ 知识点 B

成都平原出版社

地 帶		(Y)18-7						
點名	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$			
B2	()	65.982	70.512	-56.718	-3999.370128			
H226	()	6.950	67.763	-59.138	-4007.368294			
Z40	()	6.844	69.961	-0.695	-48.622895			
H200	()	6.255	82.130	5.389	442.598570			
H205	()	12.293	82.767	6.460	534.674820			
C239	()	12.715	72.764	4.187	304.662868			
C238	()	16.420	69.406	10.606	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	1220.832492			
CH216	()	49.622	71.018	11.976	850.511568			
C236	()	53.006	71.183	6.517	606.285611			
CH199	()	58.139	70.917	10.663	756.187971			
H98	()	63.669	70.631	7.843	553.956933			
			倍面積		302.830773			
			地面積		151.4153885			
			地 域		151.41			
地 帶		(□)18-10						
點名	標高	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			
g	()	-2.391	67.331	-9.286	-625.235666			
H179	()	-2.336	67.496	7.275	481.033400			
C241	()	4.944	67.862	9.180	622.973160			
Z40	()	6.844	69.961	2.006	140.341766			
			倍面積		7.387135			
			地面積		3.6935675			
			地 域		3.69			
地 帶		(△)18-11						
點名	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$			
B2	()	65.982	70.512	-2.236	-157.664832			
H98	()	63.669	70.631	-2.380	-168.101780			
H99	()	83.602	72.168	2.236	161.367648			
H90	()	65.905	72.268	2.380	171.997840			
			倍面積		7.598876			
			地面積		3.7994380			
			地 域		3.79			



凡	例
㊦	コンクリート杭
㊧	プラスチック杭
㊨	盤折点ペン牛表示
㊩	盤角ペン牛表示
㊪	金 属 紙
㊫	プレート板
㊬	半折ペン牛表示

作者

平成18年9月19日
(平成 年 月 日作製)

人
請
出

縮尺 $\frac{1}{500}$

303793

請求番号: 3-6

 $(1/3)$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

平成 八年 九月 廿七日 登記

地積測量図

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. 3-2

任意座標求積表

(7)18-16-				
地名	座標	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
CH220 ()		32.330	70.178	-582.275163
CH222 ()		23.321	69.741	-676.208736
CH223 ()		22.634	83.877	696.927468
CH221 ()		31.618	84.835	822.560160
				260.003730 m^2
				130.0018550 m^2
				130.00 m^2
(1)18-17-				
地名	座標	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
CH222 ()		23.321	69.741	-433.370574
CZ38 ()		16.420	63.406	-736.120036
CZ38 ()		12.715	72.764	-4.187
H205 ()		12.233	82.767	8.919
CH223 ()		22.634	83.877	11.088
				276.840571 m^2
				138.4202855 m^2
				138.42 m^2
(2)18-18				
地名	座標	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
Z40 ()		6.844	68.961	-81.718871
CZ41 ()		4.944	67.862	-622.973160
H178 ()		-2.336	67.496	-503.115184
K1 ()		-2.510	72.299	-131.511881
I1 ()		-4.155	81.020	710.140300
H200 ()		6.255	82.130	903.347870
				264.169074 m^2
				132.0845370 m^2
				132.08 m^2

任意座標求積表

(2)18-12				
地名	座標	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
H90 ()		65.905	72.268	-1.601
H89 ()		63.602	72.168	-2.236
H88 ()		63.668	70.631	-5.463
CH199 ()		58.139	70.917	-6.398
CH198 ()		57.331	87.577	7.054
B1 ()		65.203	88.417	8.574
				758.087358 m^2
				264.333471 m^2
				132.1667355 m^2
				132.16 m^2
(4)18-13				
地名	座標	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
CH199 ()		58.139	70.917	-4.325
CZ36 ()		53.006	71.183	-8.517
CH216 ()		49.822	71.018	-4.145
CH217 ()		48.861	86.674	7.709
CH198 ()		57.331	87.577	9.278
				273.359026 m^2
				136.6790130 m^2
				136.67 m^2
(1)18-14-				
地名	座標	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
CH216 ()		49.822	71.018	-7.831
CH218 ()		41.030	70.601	-9.328
CH219 ()		40.284	85.760	7.831
CH217 ()		48.861	86.674	9.328
				808.495072 m^2
				265.373546 m^2
				132.6867730 m^2
				132.68 m^2
(1)18-15-				
地名	座標	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
CH218 ()		41.030	70.601	-7.964
CH220 ()		32.330	70.178	-9.412
CH221 ()		31.618	84.835	7.964
CH219 ()		40.294	85.760	9.412
				807.173120 m^2
				260.007948 m^2
				130.0039740 m^2
				130.00 m^2

平成十八年九月七日登記

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成18年9月19日
(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺

303800

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	標高	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		99.82	99.70
H205		94.05	93.74
CZ39		92.19	93.54
CZ38		88.26	90.20
CH222		81.39	83.32
CH220		72.43	74.33
CH218		63.79	65.66
CH216		55.29	57.11
CZ36		51.95	53.75
CH199		46.82	46.75
H88		41.30	43.40
9		106.92	108.07
H179		106.93	108.06
CZ41		99.67	101.78
H89		41.61	43.15
H90		39.38	40.87
CH198		52.41	49.13
B1		45.87	41.50
CH217		59.82	57.42
CH219		67.58	65.86
CH221		75.83	74.45
CH223		84.11	83.38
K1		107.33	108.76
11		108.92	110.10

作製者

申請人

縮尺

1/

平成18年9月19日
(平成 年 月 日作製)

303801

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

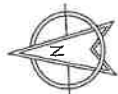
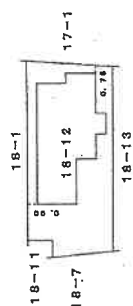
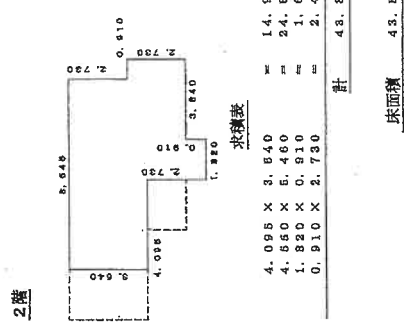
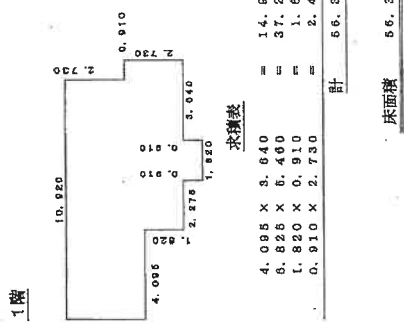
面圖

353145 353145

18番12

・姫路市網干区坂出字三本松18番地12

各階平面圖



著者 成作

縮尺 $\frac{1}{250}$

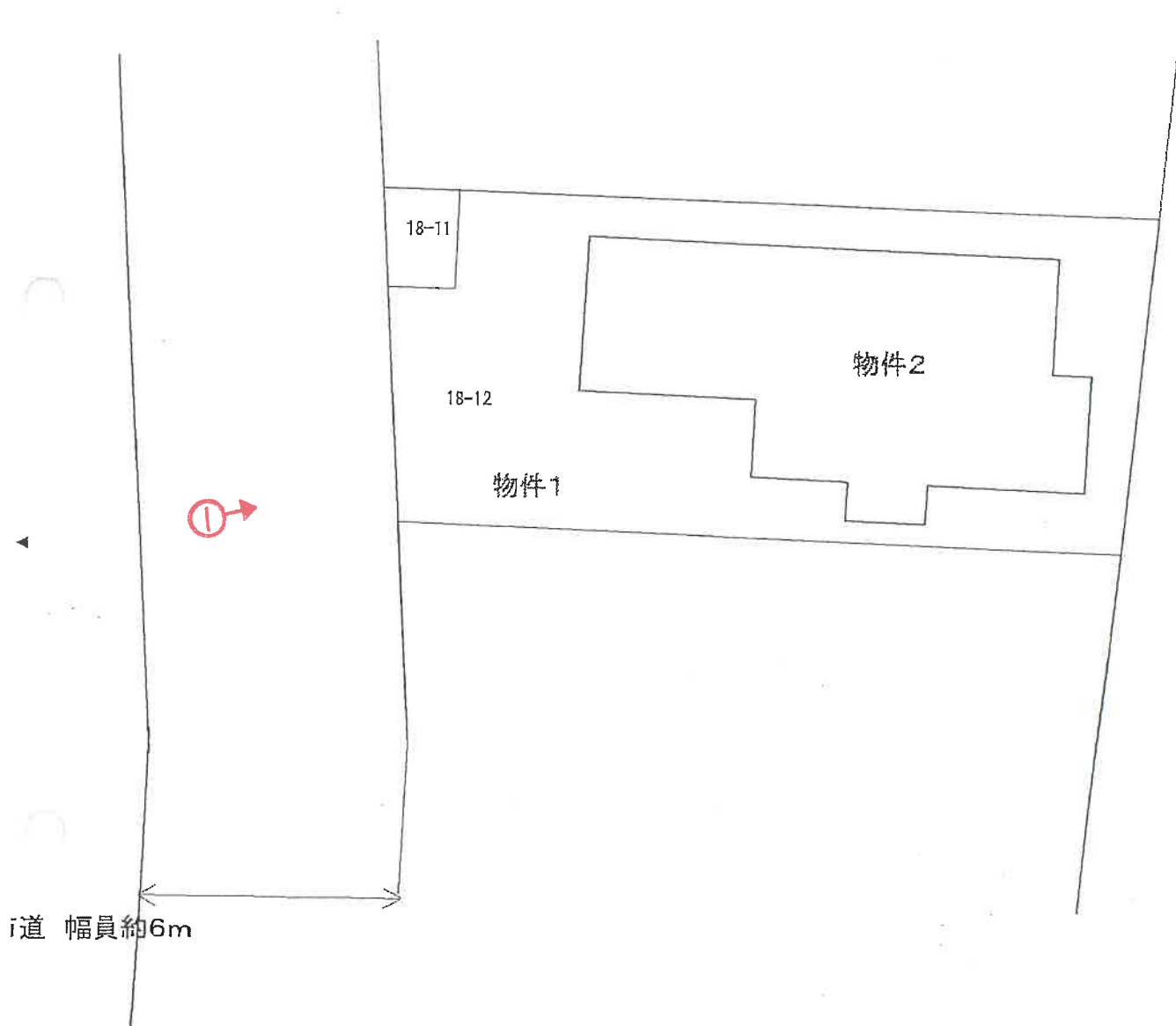
平成20年3月19日作成)

人讀中

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

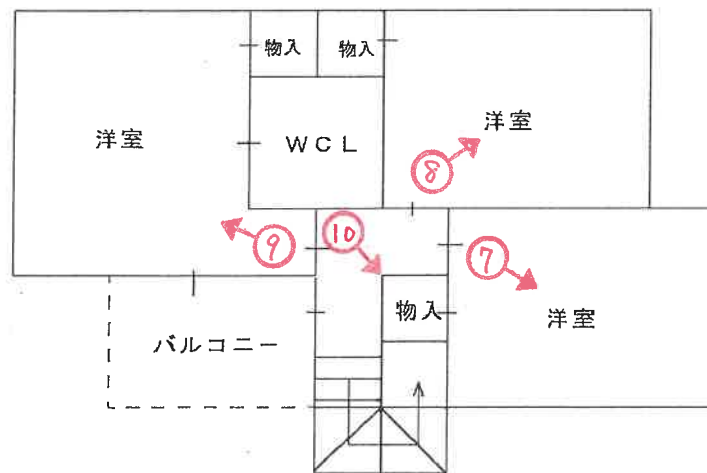
物件配置略図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第71号

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



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)}
 $\times (1－観察減価0.2) \div 0.4$

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-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

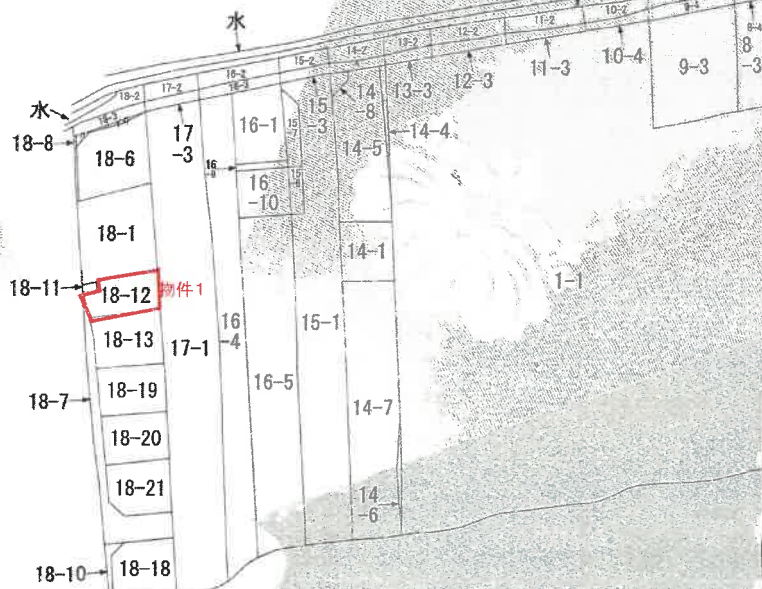
物 件 目 録

- 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

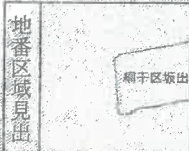
- 2 所 在 姫路市網干区坂出字三本松 18 番地 12
 家屋 番号 18 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 56.31 平方メートル
 2 階 43.88 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1
 共有者 D 持分 4 分の 1



イ 18-4
ロ 18-5
ハ 18-9
ニ 8-2



(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			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は 地番記号		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。

(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

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

70%に縮小

登記年月日：平成18年9月27日

これは図面に記載されている内容を証明した付面である。
(神戸地方支務局(郵政管理局管轄))
令和6年7月10日 神戸地方支務局

前 18-7 後 新 18-7, -10, -11, -12, -13, -18,
18-7, 18-10, 18-11, 18-12, 18-13, 18-18
地 番
土地の所在 姫路市網干区坂出字三本松

測量図 1/3

図面番号 NO. 3-1

任意測量表

D18-10						
地名	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
B2	()	65.982	70.512	-56.719	-3999.370128	-4007.368294
B26	()	6.950	67.763	-0.695	-48.622885	-442.588570
Z40	()	6.844	69.961	5.389	534.674820	304.662868
H179	()	6.255	82.130	6.460	4.187	736.120036
H205	()	12.239	92.767	10.606	15.910	1108.579310
Z239	()	12.715	72.764	17.709	1242.799911	1220.832482
Z238	()	16.420	69.466	11.976	850.511568	606.265611
CH222	()	23.321	69.741	8.517	756.187971	553.958933
CH280	()	32.330	70.179	10.663	302.830773	151.4153865
CH218	()	41.030	70.601	7.843	151.41	
CH216	()	49.622	71.018			
Z236	()	53.006	71.183			
CH189	()	58.139	70.917			
H88	()	63.669	70.631			
倍面積 地面積						

D18-11						
地名	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
B2	()	65.982	70.512	-8.175	-621.725525	-625.235666
H88	()	9.359	67.331	-8.286	491.033400	622.973160
H179	()	-2.331	67.486	9.180	140.341766	7.387135
Z241	()	4.944	67.862	2.006	3.6935876	3.69
Z40	()	6.844	69.961			
倍面積 地面積						

D18-12						
地名	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
B2	()	65.982	70.512	-2.236	-157.664832	-198.101780
H88	()	9.359	67.331	-2.390	161.397648	171.997640
H179	()	63.602	72.168	2.236	2.390	7.598676
H80	()	65.905	72.469			7.7994380
倍面積 地面積						

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 登記官

地積測量図

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. 3-2

任意座標求積表

地番	点名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
(2)18-16	CH220	()	32.330	70.179	-8.297	-592.275163
	CH222	()	23.321	69.741	-9.696	-676.208736
	CH223	()	22.694	83.877	8.287	695.927459
	CH221	()	31.619	84.835	8.686	822.560160
				倍面積	260.003730	130.0018650
(2)18-17	CH222	()	23.321	69.741	-10.606	-736.120036
	CH223	()	12.715	72.764	-4.187	-304.662868
	CH221	()	12.233	82.767	9.919	920.965873
	CH223	()	22.634	83.877	11.088	930.028176
				倍面積	276.840571	138.4202855
(2)18-18	CH241	()	6.844	67.961	-1.311	-91.719871
	CH218	()	4.944	67.962	-8.180	-622.973160
	CH219	()	-2.336	67.496	-7.454	-503.115184
	CH217	()	-2.510	72.299	-1.819	-131.511881
	CH200	()	-4.155	81.020	8.765	710.140300

任意座標求積表

地番	点名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
(2)18-12	H90	()	65.905	72.288	-1.601	-115.701088
	H89	()	63.502	72.198	-2.236	-161.367648
	H88	()	63.669	70.631	-5.463	-395.857153
	CH199	()	58.139	70.817	-6.338	-449.471948
	CH198	()	57.331	87.577	7.064	618.643928
(2)18-13	CH199	()	58.139	70.817	-8.517	-606.265611
	CH216	()	49.822	71.018	-4.145	-294.369810
	CH217	()	48.861	86.674	7.709	668.169866
	CH198	()	57.331	87.577	9.278	812.539406
				倍面積	273.358026	136.6700130
(2)18-14	CH216	()	49.822	71.018	-7.831	-556.141958
	CH218	()	41.030	70.601	-9.328	-658.566128
	CH219	()	40.294	85.760	7.831	671.586560
	CH217	()	48.861	86.674	9.328	808.495072
				倍面積	265.373546	132.6867730
(2)18-15	CH218	()	41.030	70.601	-7.984	-562.266364
	CH220	()	32.330	70.179	-9.412	-660.524748
	CH221	()	31.618	84.835	7.964	675.625940
	CH219	()	40.294	85.760	9.412	807.173120
				倍面積	260.007948	130.0038740

作製者

3年9月19日
年 月 日(作製)

申請人

縮尺

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。
(神戸地方支務局姫路支局管轄)
令和6年7月10日 神戸地方支務局 登記官

地 積 測 量 図 3/3

地 番 18-7
18-1031-18

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	座標
A	マンホール中心
B	マンホール中心

引張点 A - B	
測点	座標
B2	39.00 41.18
H226	97.66 99.80
Z40	87.85 99.65
H200	98.82 99.70
H205	94.05 93.74
CZ39	92.19 93.54
CZ38	98.26 90.20
CH222	81.39 93.32
CH220	72.43 74.33
CH218	63.79 65.66
CH216	55.29 57.11
CZ36	51.95 53.75
CH199	46.82 48.75
H88	41.30 43.40
9	106.92 109.07
H179	106.83 108.05
CZ41	99.67 101.78
H89	41.61 43.15
H90	38.36 40.87
CH198	52.41 49.18
B1	45.87 41.50
CH217	50.82 57.42
CH219	67.58 65.86
CH221	75.63 74.45
CH223	84.11 83.98
K1	107.93 108.76
11	108.92 110.10

作製者

9月19日
月 日 (作成)

申請人

縮尺

203801

登記年月日：平成20年3月24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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和6年7月10日

神戶電力法務局

登記簿

請求番号：28-3

70%に縮小

各階平面圖

353145 353145

粵番屋家

建各階平面圖

・姫路市網干区坂出字三本松18番地12



故鄉

4. 0.95 × 3. 040	100	14. 905800
5. 0.25 × 0. 500	100	37. 264500
1. 1.20 × 0. 910	100	1. 658200
0. 910 × 2. 730	100	2. 484300
計		58. 310800

計

床面積 56.31 m²

床面積 60.31

第2章



求續教

4 095 X 2 840	14 206800
4 320 X 2 490	24 248000
1 620 X 0 910	1 586200
0 910 X 2 730	2 441800
	43 289300

15

床面積 10.5 坪、浴室 4.5 坪

球面積 43.48

作者

1/

由 論 人

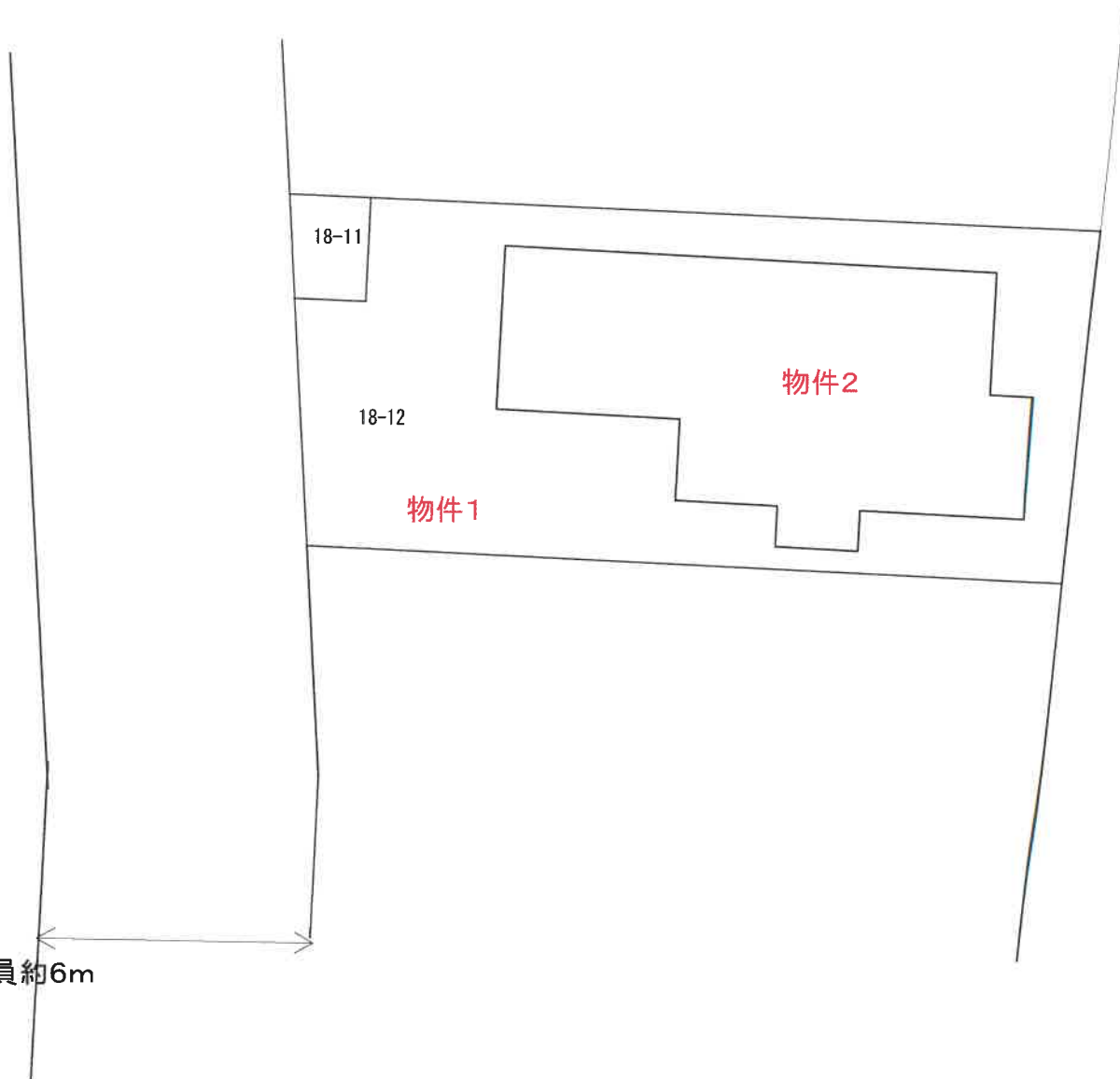
1/1

3 (附錄四續)

平成式〇年 養育式四四

請求番号：28-3

物件配置略図



建物間取図

