

# 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<br>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<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 7年 10月 15日 午後 1時 00分<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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 | 4,180,000<br>3,344,000   | 一括       | 836,000     | 34,872    | 10,319    |
| 1    | 1,810,000                |          |             |           |           |
| 2    | 2,370,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

1 所 在 姫路市勝原区宮田字奴田  
地 番 50番30  
地 目 宅地  
地 積 104.12平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市勝原区宮田字奴田50番地29、50番地30  
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 101.11平方メートル  
2階 92.58平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝原区宮田50番30  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 55.96平方メートル  
2階 54.90平方メートル

### (現況)

種 類 居宅・車庫



## 物件明細書

令和 7年 7月17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 姫路市勝原区宮田字奴田  
地 番 50番30  
地 目 宅地  
地 積 104.12平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市勝原区宮田字奴田50番地29、50番地30  
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 101.11平方メートル  
2階 92.58平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝原区宮田50番30  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 55.96平方メートル  
2階 54.90平方メートル

### (現況)

種 類 居宅・車庫



令和7年(ケ)第 34号  
令和7年 4月 7日受理  
令和7年 5月 2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 姫路市勝原区宮田字奴田  
地 番 50番30  
地 目 宅地  
地 積 104.12平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市勝原区宮田字奴田50番地29、50番地30  
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 101.11平方メートル  
2階 92.58平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝原区宮田50番30  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 55.96平方メートル  
2階 54.90平方メートル

|                |  |
|----------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり   |
| 住居表示           | 姫路市勝原区宮田50番地30   |
| 土地             | 物件1  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><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<br>上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         |  |
| 建物             | 物件2  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・車庫<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>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<br>上記の者が本建物を、居宅・車庫 として使用している。<br><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<br><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         |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号<br>保管開始日 令和 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 type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
| ■債務者兼所有者          | <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には私が家族とともに住んでいます。</li><li>2 本件建物は、昔社宅であったものを購入し西側のキッチンと車庫、それらとその2階部分を増築してから入居しました。</li><li>3 キッチンの天井から雨漏りがありましたが、2年前に2階のベランダにペンキを塗ったら治まりました。</li><li>4 本件建物は、上記以外では雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。</li><li>5 本件土地の境界について争いは特にありません。</li></ol> |

(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 本件建物は2軒で1つの区分所有建物のうち、その西側部分で本件土地上にある区分所有建物である。
- 3 本件建物は、西側に1階はキッチンと車庫、2階は洋室が2部屋とベランダが増築されている。
- 4 関係人の陳述によれば、キッチンに雨漏りがあったが修理済みとのことである。
- 5 本件建物内は、1階の階段下と2階の北西の洋室の入ったあたりの床にやや傾きを感じた。
- 6 ほかに、クロスの汚れやヒビ、めくれなどが複数あり、経年程度の劣化と思われた。

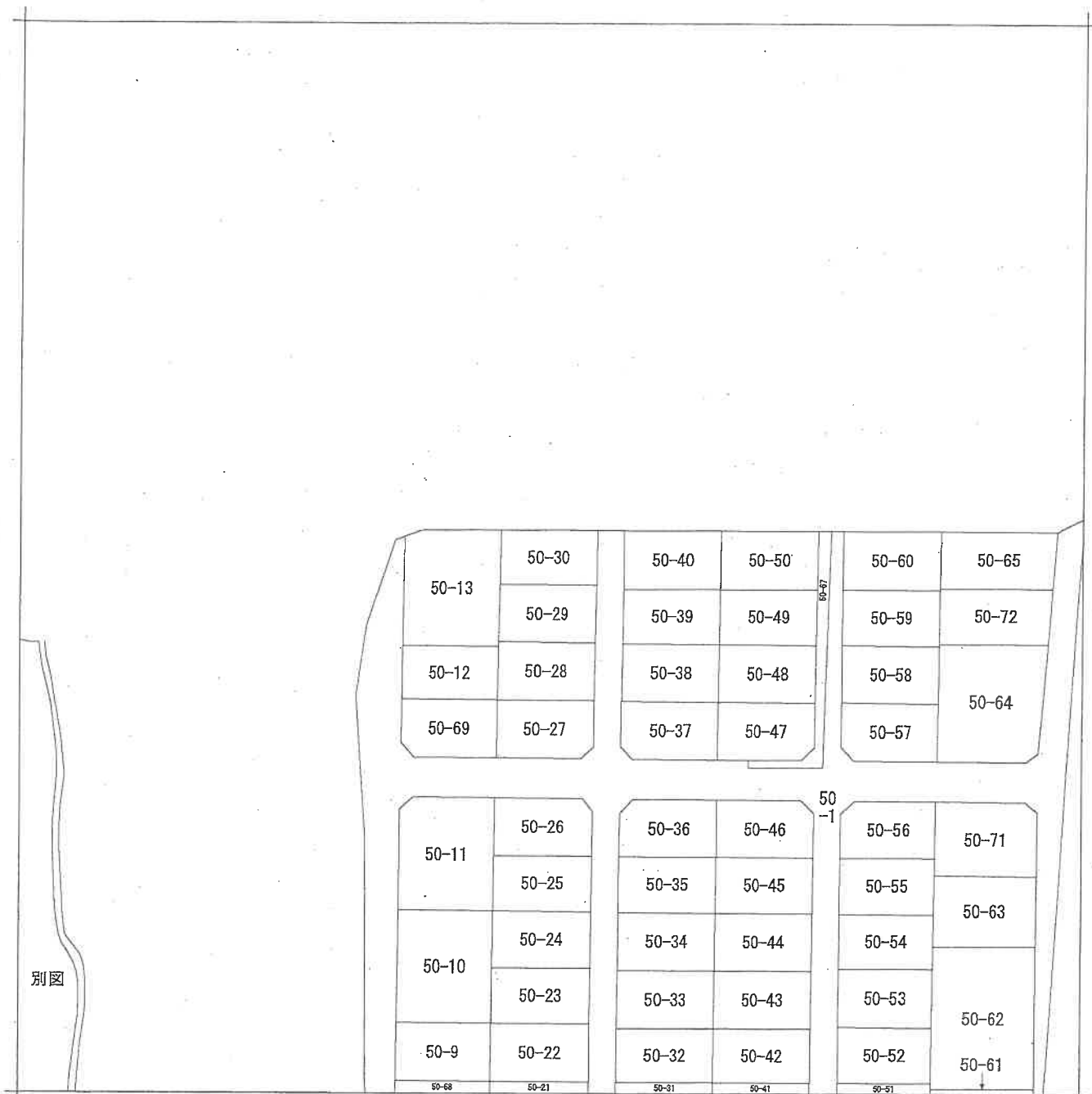
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

(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7年4月10日(木)<br>13:25-13:55  | 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7年4月11日(金)<br>9:30-9:40  | 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手交 |
| 令和7年4月22日(火)<br>12:50-13:13  | 物件所在地       | 物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影    |
|  |             |                               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

( 5 枚目)



地番区域見出し  
勝原区宮田

|       |             |             |            |           |          |       |      |           |
|-------|-------------|-------------|------------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部   | 所在          | 姫路市勝原区宮田字奴田 |            |           | 地番       | 50番30 |      |           |
| 出力尺   | 縮尺不明        | 精度区分        | 座標系又は番号は記号 | 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11月14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

登記年月日：昭和42年11月24日

前50-1後・新

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 地番    | 自50-1-21 至50-1-65 |
| 土地の所在 | 横浜市 勝原区富田字奴田      |

地積測量図

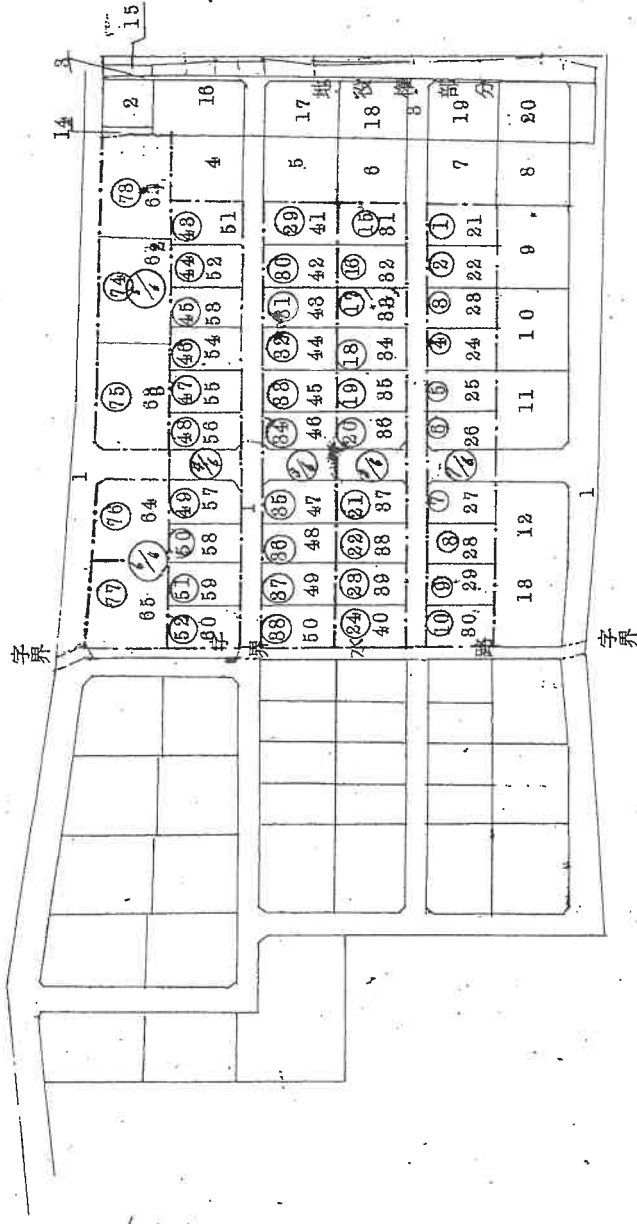
土地所在図

地番50を除く 20とあるは50番地の20なり

○内 建築番号即ち付号なり

縮尺 1:1,000

土地所在図



|       |            |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和四十二年七月七日 |
| 作製者   | [Redacted] |
| 申請人   | [Redacted] |

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

|    |         |
|----|---------|
| 縮尺 | 1/1,000 |
|----|---------|

319258

(1/7)

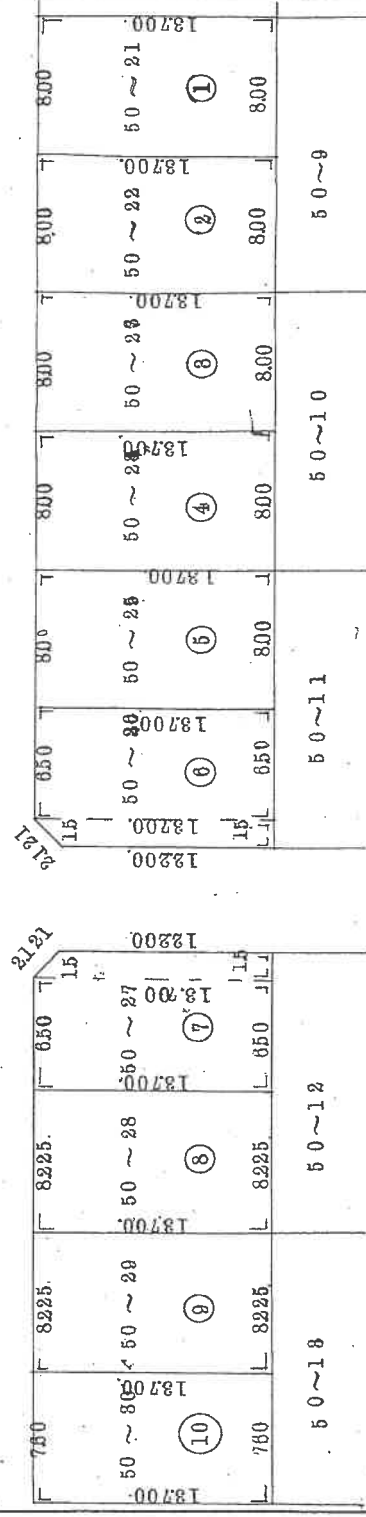
請求番号：21-2

登記年月日：昭和42年11月24日

前 後・新

|       |               |       |       |  |
|-------|---------------|-------|-------|--|
| 地番    | 50番地の21より80まで |       |       |  |
| 土地の所在 | 姫路市勝原区苅田字双田   |       |       |  |
| 40    | 50~89         | 50~88 | 50~87 |  |

|                |       |       |       |       |
|----------------|-------|-------|-------|-------|
| 地積測量図 縮尺 1:800 |       |       |       |       |
| 50~86          | 50~85 | 50~84 | 50~83 | 50~82 |
| 50~81          |       |       |       |       |



- ⑦ 求積表  $1.2200 \times 1.5000 = 1.8300$  参考 平方坪 82.818.  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  参考平方坪 83.154.
- ⑧ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑨ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑩ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑪ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑫ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑬ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑭ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑮ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑯ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑰ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑱ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑲ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ⑳ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上
- ㉑ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$  求積表  $1.8700 \times 8.0000 = 1.09600$  同上

計 1  
2

計 1  
2

参考平方坪 82.818.  
参考平方坪 83.154.

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

昭和四十二年 月 日  
作製者  
申請人

縮尺 1/800

219259

(2/7)

請求番号：21-2



登記年月日：平成4年7月24日

367976 勝原区 367976

建築物平面図

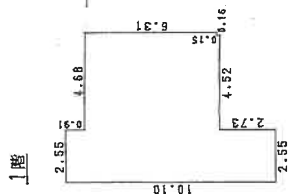
各階平面図

家屋番号 宮田50番30

建物の所在 姫路市勝原区宮田字奴田50番地29・50番地30

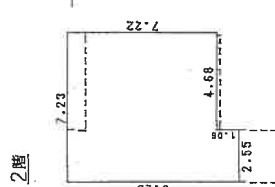


1階  
 床面積  
 2.55 x 10.10 = 25.7550  
 4.68 x 5.31 = 24.8508  
 4.52 x 0.15 = 0.6780  
 計 55.9638

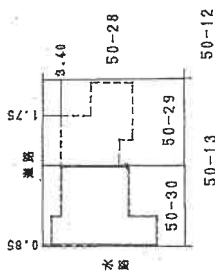


床面積 55.96㎡

2階  
 床面積  
 7.23 x 7.22 = 52.2006  
 2.55 x 1.16 = 2.9580  
 計 54.9036



床面積 54.90㎡



H 4. 7. 24

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

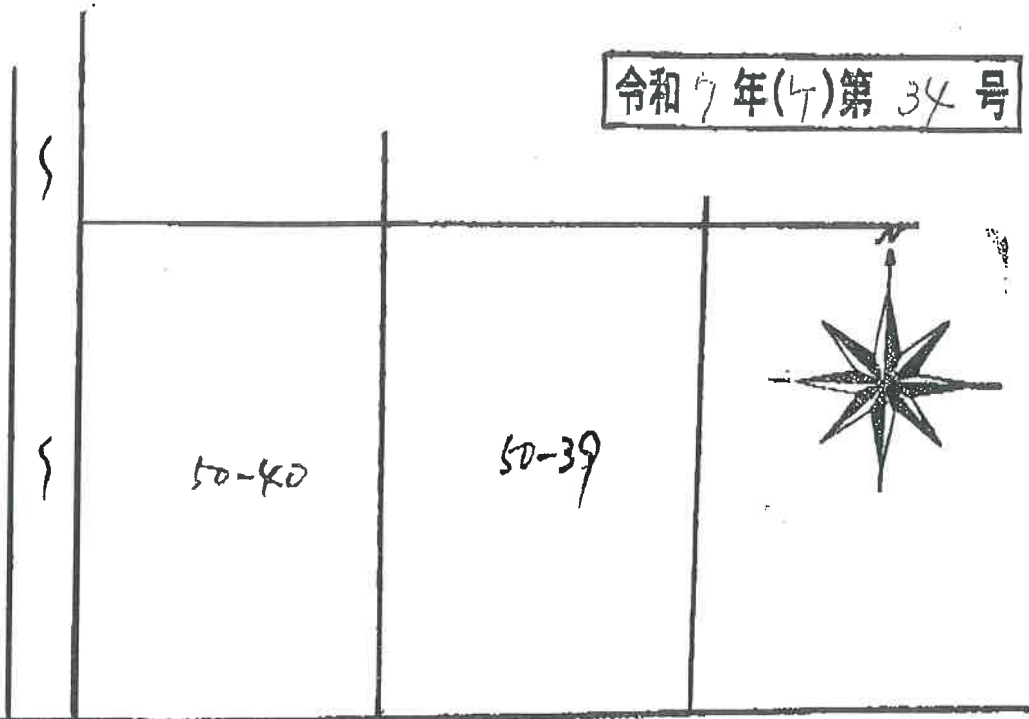
4年7月20日作製


縮尺 1/250

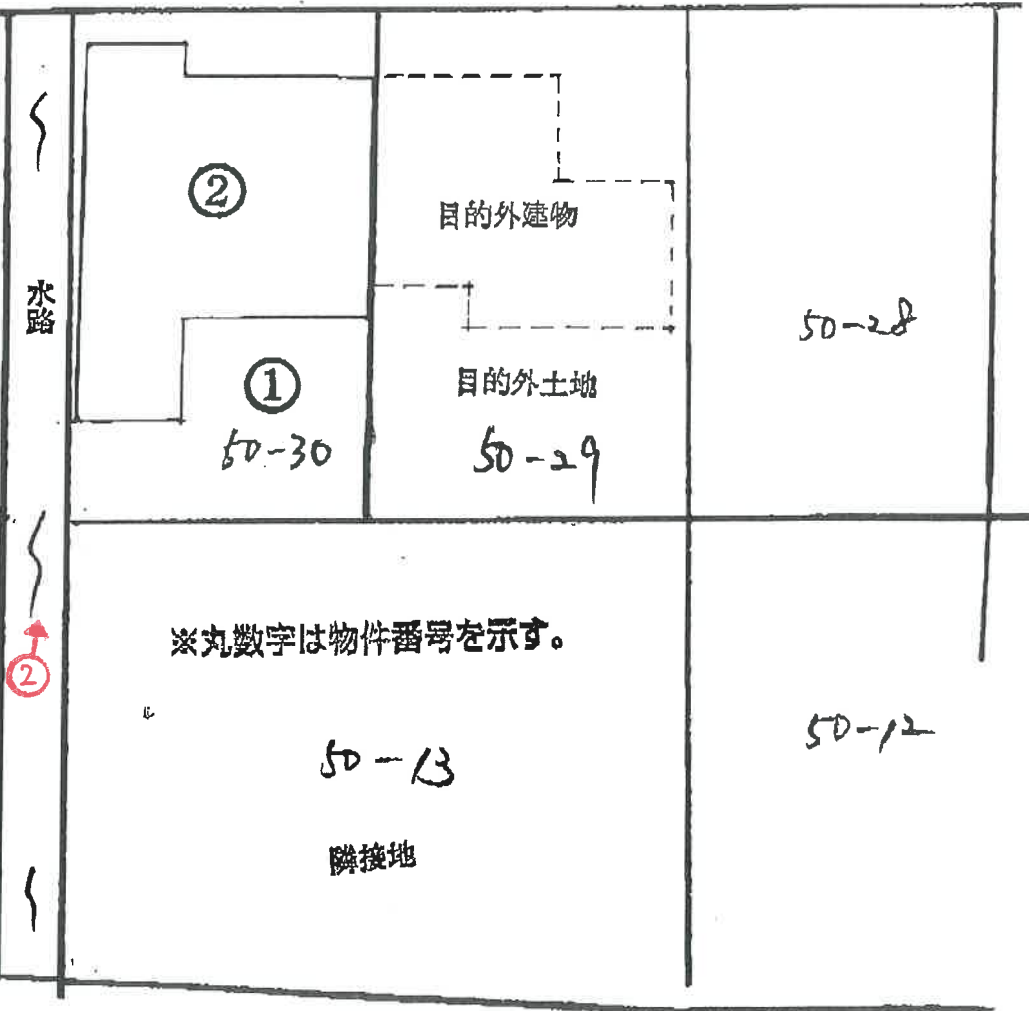
申請人

縮尺 1/500

(他印刷物)



市(約4m)道 

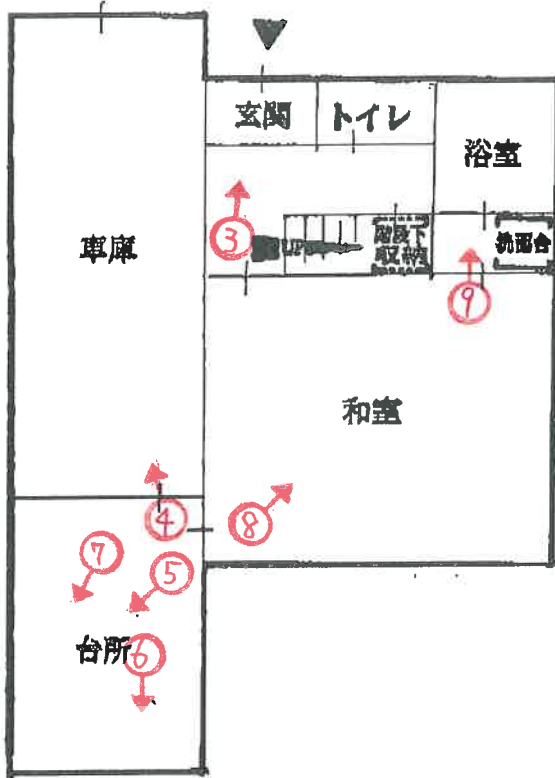


※丸数字は物件番号を示す。

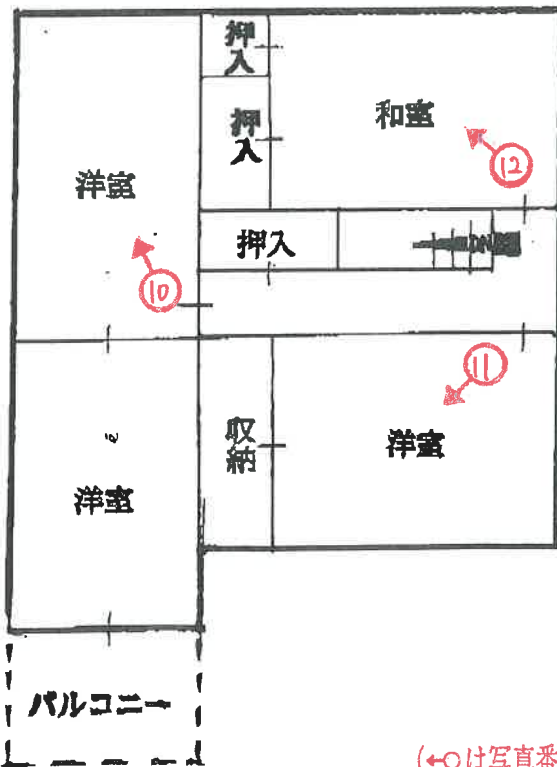
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

現況見取図

1階



2階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

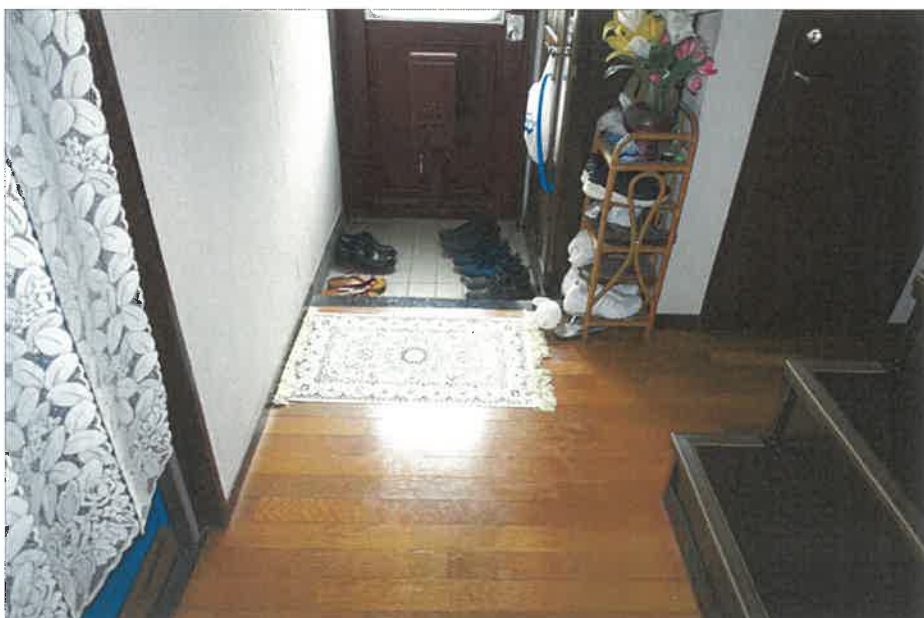
建物間取図



1



2



3

( / 2 枚目)



4



5



6

( 13 枚目 )





7

雨漏りのあ  
った天井



8



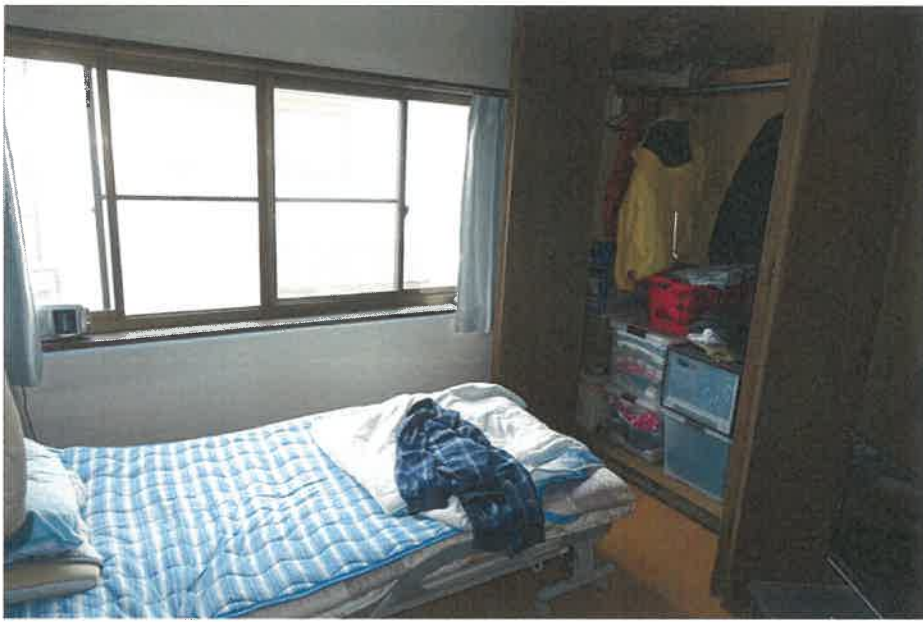
9

(14 枚目)



10

クロスにヒビ



11



12

(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 34 号  
令和 7 年 4 月 22 日 現地調査  
令和 7 年 4 月 28 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4,180,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1 (土地)    | 金1,810,000円 |
| 物件2 (建物)    | 金2,370,000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<br>地目積   | 物件目録記載のとおり |      |
| 2    | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積  | 物件目録記載のとおり | 下記参照 |
| 特記事項 |  |            |      |
|      | <p>● 物件2について<br/>           物件2建物は区分所有建物の専有部分である。いわゆる二戸一の建物の縦割り長屋であって、分譲マンションのような立体的分有の状況にはない。<br/>           (一棟の建物)<br/>           構造：鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根2階建<br/>           1階：101.11㎡、2階：92.58㎡<br/>           なお、改修工事が行われ、公簿上の記載と異なる種類については下記のとおりである。<br/>           ・種類：居宅・車庫</p> |            |      |

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                                    | JR線 はりま勝原駅の 南西方 約1.8km (道路距離)<br>(附属資料位置図参照)   |   |
| 付近の状況                                    | 姫路市役所の南西方約8km (直線距離)、姫路市立大津茂小学校の北側に位置し、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<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 市街化区域<br>第2種低層住居専用地域<br>60%<br>150%<br>防火指定なし<br>高さの制限：10m<br>立地適正化計画「居住誘導区域内」<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                     | 規模 104.12㎡ の ほぼ整形地 (登記数量)<br>間口×奥行 約7.6m×約13.7m  |   |
| 接面道路の状況                                  | 北側 約4.1m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<br>ガス配管 あり<br>下水道 あり<br><br>(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"> <li>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」に色分けされている。</li> </ul> |   |

2 建物の概況及び利用状況等 ( 物件 2 )

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 区 分                     | 専有部分  |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日 (登記記載) 昭和42年12月18日 新築<br>経過年数 57年程度<br>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 : 鉄筋コンクリート・木造<br>屋 根 : 瓦葺・陸屋根<br>外 壁 : 吹付塗装等<br>内 壁 : 化粧合板等<br>天 井 : ボード等<br>床 : タタミ・フローリング等<br>設 備 : 特にない<br>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・車庫<br>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                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用等の有無<br/>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。</li> <li>・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。</li> <li>・内部は経年相応のイタミがあり、床の傾きも感じられた。外壁も劣化が進み、台所には水しみ痕がある。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。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1    | 77,700               | 1.00          | 104.12          | 0.80      | 6,470,000               |
| (合計) | -----                | ---           | 104.12          | ----      | 6,470,000               |

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/㎡)  
 $69,800 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/89 \div 77,700$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/105 \times 100/100 \times 100/85 \times 100/100 \div 100/89$

イ 個別格差 : 不要 (1.00)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 の 価 格(円)<br>ア×イ×ウ |
|------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2    | 180,000             | 110.86             | 0.05     | 1,000,000             |
| (合計) | -----               | 110.86             | ----     | 1,000,000             |

ウ 現価率

(物件2)

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(5%)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)  | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格(円) |
|----|-----------|----------|-------|-------------|
|    | ア         | イ        |       | ア×イ         |
| 1  | 6,470,000 | 0.50     | 法定地上権 | 3,240,000   |
|    |           |          |       |             |
|    |           |          |       |             |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格   | 土地利用権等価格の控除及び加算 | 占有減価修正 | 市場性修正 | 競売市場修正 | 評価額(円)      |
|----------|-----------|-----------------|--------|-------|--------|-------------|
|          | (円)<br>ア  | (円)<br>イ        | ウ      | エ     | オ      | (ア±イ)×ウ×エ×オ |
| 1        | 6,470,000 | -3,240,000      |        | 0.80  | 0.70   | 1,810,000   |
| 2        | 1,000,000 | +3,240,000      | 1.00   | 0.80  | 0.70   | 2,370,000   |
|          |           |                 |        |       |        |             |
|          |           |                 |        |       |        |             |
| 一括価格(合計) |           |                 |        |       |        | 4,180,000   |

- ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし  
 エ 市場性修正 : ▲20% : 区分所有建物であることによる制約等  
 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-46 >  
所 在 : 姫路市網干区田井字豆田18番4外  
価 格 : 69,800円/㎡  
位 置 : JR線「はりま勝原」駅より道路距離2000m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 165㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 東側が幅員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 : 5,695,364円  
物件2 : 1,541,704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 姫路市勝原区宮田字奴田  
地 番 50番30  
地 目 宅地  
地 積 104.12平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市勝原区宮田字奴田50番地29、50番地30  
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 101.11平方メートル  
2階 92.58平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝原区宮田50番30  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 55.96平方メートル  
2階 54.90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

別図

|       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 50-13 | 50-30 | 50-40 | 50-50 | 50-60 | 50-65 |
|       | 50-29 | 50-39 | 50-49 | 50-59 | 50-72 |
| 50-12 | 50-28 | 50-38 | 50-48 | 50-58 |       |
|       |       |       |       |       | 50-64 |
| 50-69 | 50-27 | 50-37 | 50-47 | 50-57 |       |
|       |       |       |       |       |       |
| 50-11 | 50-26 | 50-36 | 50-46 | 50-56 | 50-71 |
|       | 50-25 | 50-35 | 50-45 | 50-55 |       |
|       |       |       |       |       | 50-63 |
| 50-10 | 50-24 | 50-34 | 50-44 | 50-54 |       |
|       | 50-23 | 50-33 | 50-43 | 50-53 |       |
|       |       |       |       |       | 50-62 |
| 50-9  | 50-22 | 50-32 | 50-42 | 50-52 | 50-61 |
|       |       |       |       |       |       |

地番区域見出し  
 勝原区宮田

|       |             |             |                   |               |          |       |    |           |
|-------|-------------|-------------|-------------------|---------------|----------|-------|----|-----------|
| 請求部   | 所在          | 姫路市勝原区宮田字奴田 |                   |               | 地番       | 50番30 |    |           |
| 出力    | 縮尺不明        | 精度区         | 座標系<br>番号又は<br>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11月14日 |             |                   | 備付年月日<br>(原図) | 補事項      | 方位不明  |    |           |

※A3をA4に縮小した。

公図写



登記年月日：昭和42年11月24日

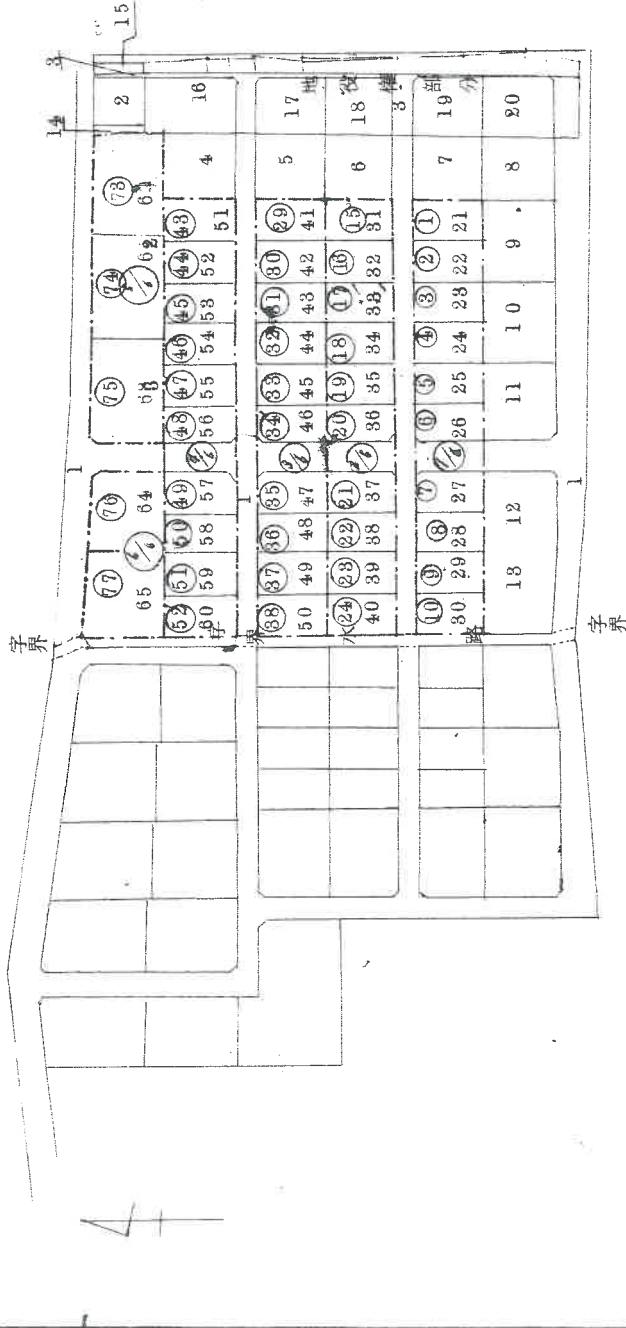
前 50-1 後・新

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 地番    | 自 50-1 21 至 50-065 |
| 土地の所在 | 姫打勝原区宮田字奴田         |

土地所在図  
地積測量図

増番50を除く 20とあるは50番地の20なり  
建築番号即ち付号なり

縮尺 1:1,000



|       |            |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和四十二年七月七日 |
| 作製者   | [Redacted] |
| 申請人   | [Redacted] |

縮尺 1/1,000

219258

※A3をA4に縮小した。

**地積測量図**

登記年月日：昭和42年11月24日

前

地番 50番地の21より30まで

土地の所在 姫路市勝原区菅田字奴田

50～40 50～39 50～38 50～87

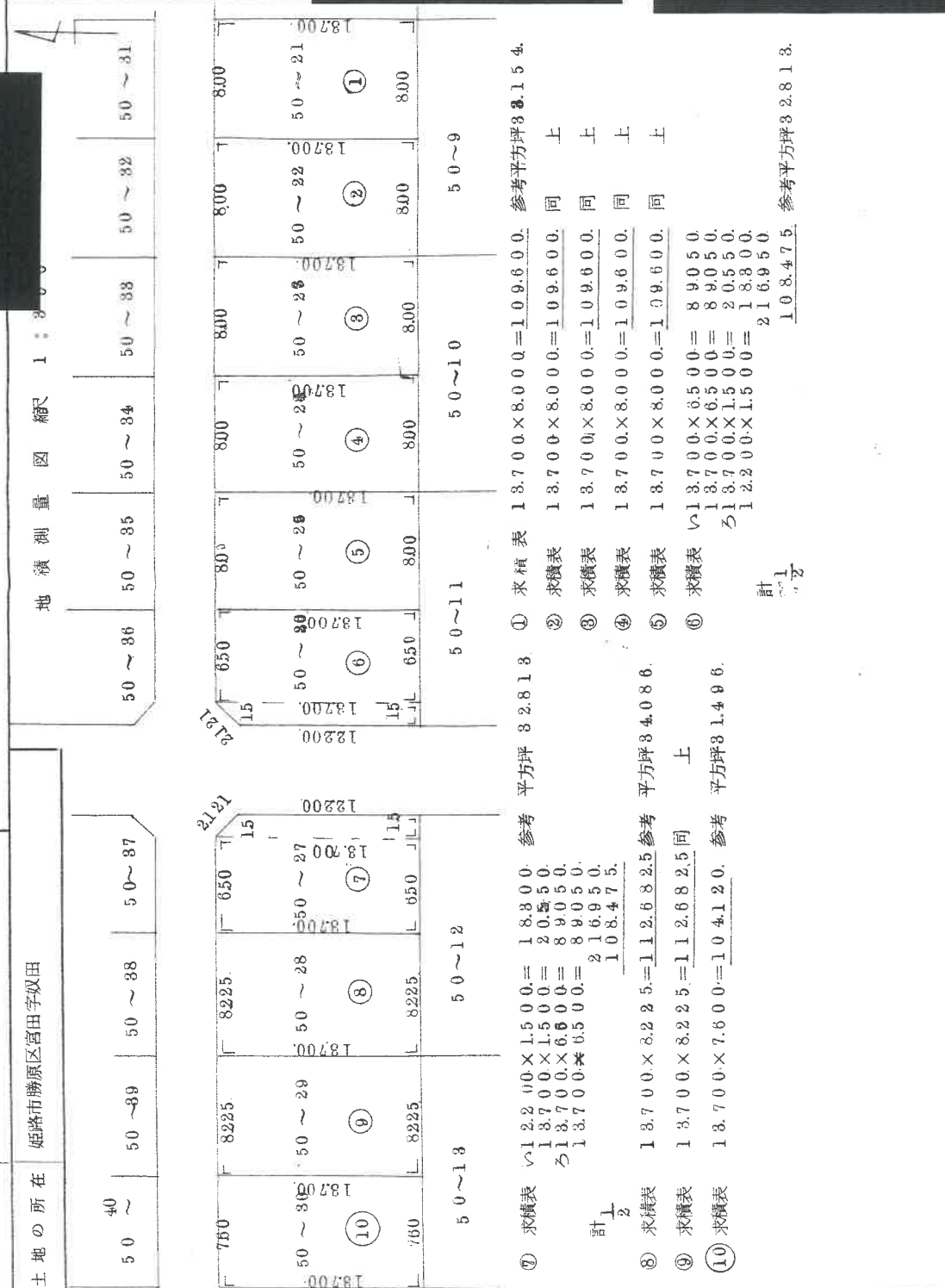
後・新

地積測量図

地積測量図縮尺 1:800

50～36 50～35 50～34 50～33 50～32 50～31

|             |       |
|-------------|-------|
| 昭和四十二年四月廿四日 | 作製年月日 |
| 作製者         |       |
| 申請人         |       |



- ⑦ 求積表  $1.2200 \times 1.5000 = 1.8300$  参考 平方坪 8.2.8.1.3 参考 平方坪 3.1.5.4.
- ⑧ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$
- ⑨ 求積表  $1.3700 \times 6.6000 = 8.9050$
- ⑩ 求積表  $1.3700 \times 6.5000 = 8.9050$
- 計  $1.3700 \times 6.5000 = 2.16950$
- ⑧ 求積表  $1.3700 \times 8.225 = 11.26825$  参考 平方坪 3.4.0.8.6.
- ⑨ 求積表  $1.3700 \times 8.225 = 11.26825$  同 上
- ⑩ 求積表  $1.3700 \times 7.6000 = 10.4120$  参考 平方坪 3.1.4.9.6.
- 計  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$
- ① 求積表  $1.3700 \times 8.0000 = 10.9600$  参考 平方坪 3.1.5.4.
- ② 求積表  $1.3700 \times 8.0000 = 10.9600$  同 上
- ③ 求積表  $1.3700 \times 8.0000 = 10.9600$  同 上
- ④ 求積表  $1.3700 \times 8.0000 = 10.9600$  同 上
- ⑤ 求積表  $1.3700 \times 8.0000 = 10.9600$  同 上
- ⑥ 求積表  $1.3700 \times 6.5000 = 8.9050$
- ⑦ 求積表  $1.3700 \times 6.5000 = 8.9050$
- ⑧ 求積表  $1.3700 \times 1.5000 = 2.0550$
- ⑨ 求積表  $1.2200 \times 1.5000 = 2.16950$
- ⑩ 求積表  $1.08.4.7.5$  参考 平方坪 3.2.8.1.3.

縮尺 1/500

219259

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登録年月日：平成4年7月24日

建物図面

367993勝原区 367976

家屋番号 宮田50番30

建物の所在 姫路市勝原区宮田字奴田50番地29・50番地30

各階平面図

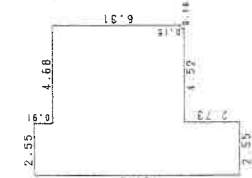
H 4. 7. 24

求積表

$2.55 \times 10.10 = 25.7550$   
 $4.58 \times 6.31 = 28.9288$   
 $4.52 \times 0.15 = 0.6780$   
 計 55.3618

床面積 55.36m<sup>2</sup>

1階

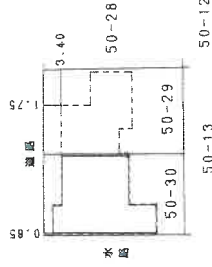
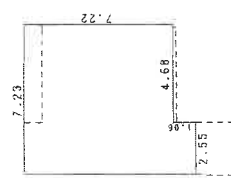


求積表

$7.23 \times 7.22 = 52.2006$   
 $2.55 \times 1.06 = 2.7030$   
 計 54.9036

床面積 54.90m<sup>2</sup>

2階



製作者

(印)

0日作製

縮尺 1/250

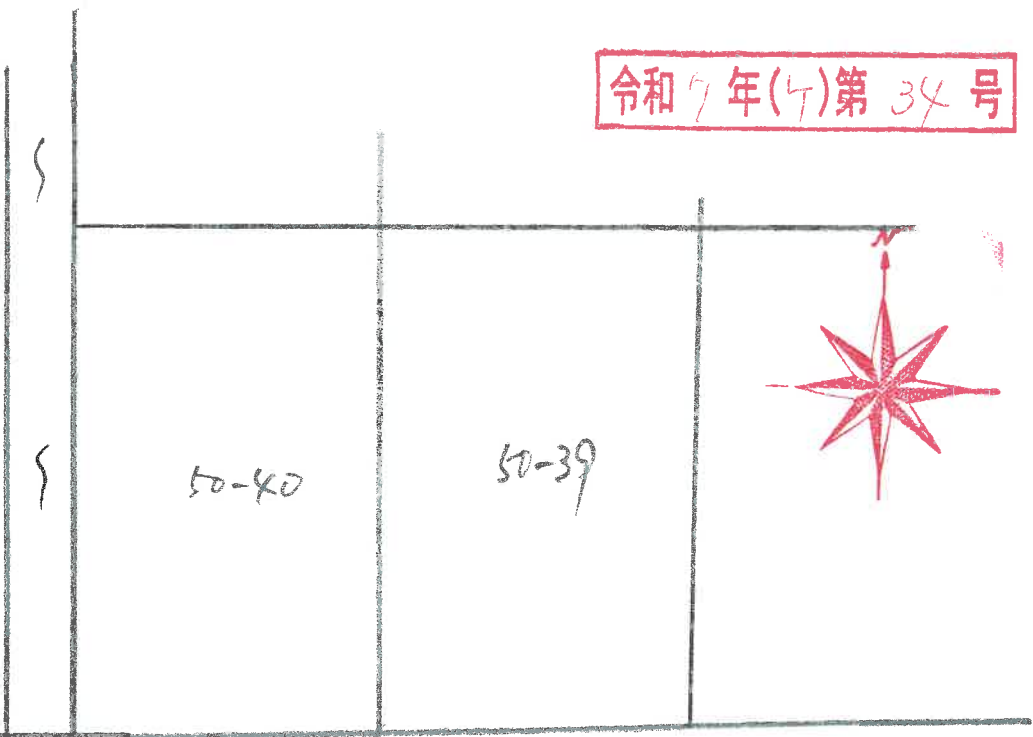
申請人

縮尺

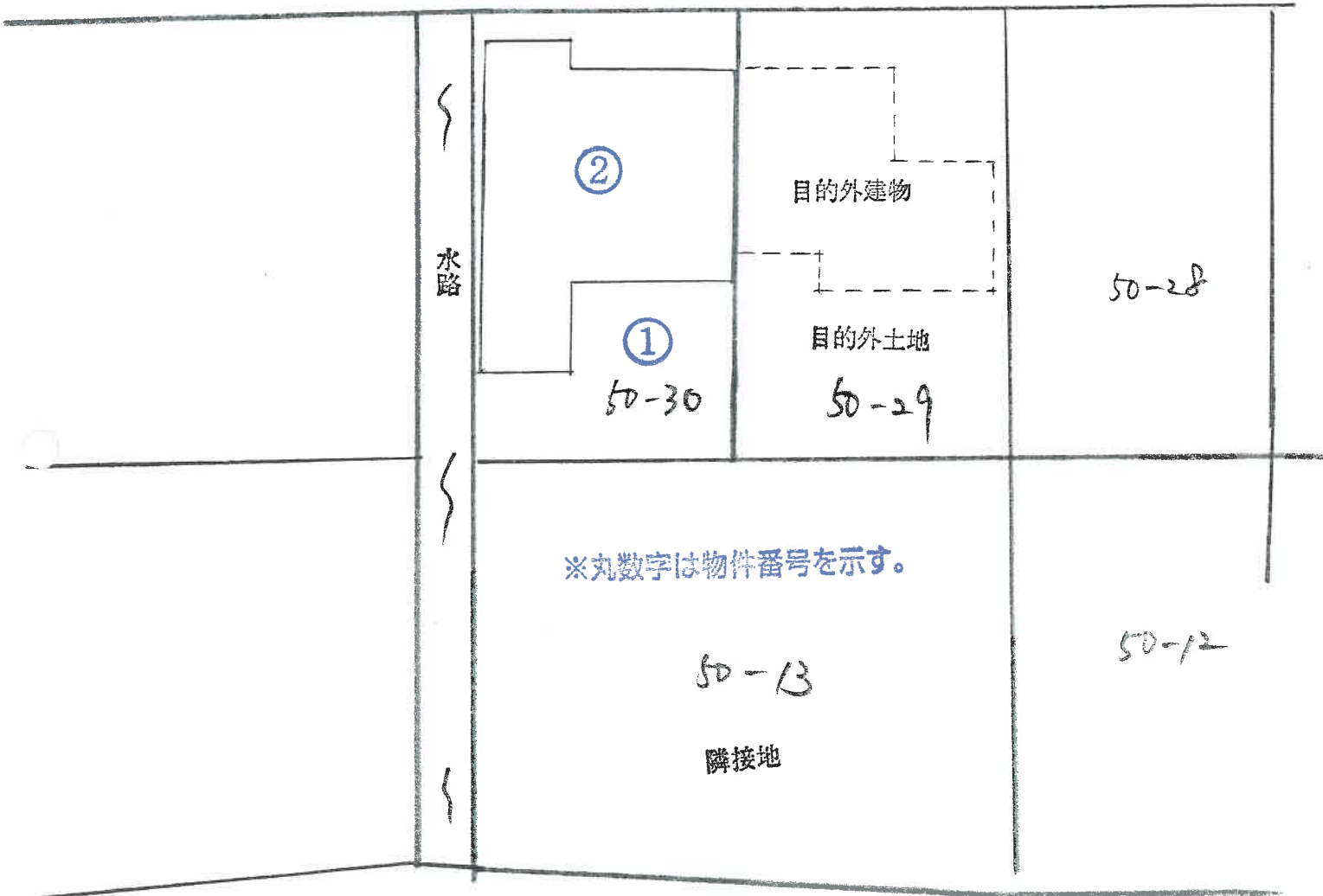
1/500

※A3をA4に縮小した。

建物図面



市(約4m)道



※丸数字は物件番号を示す。

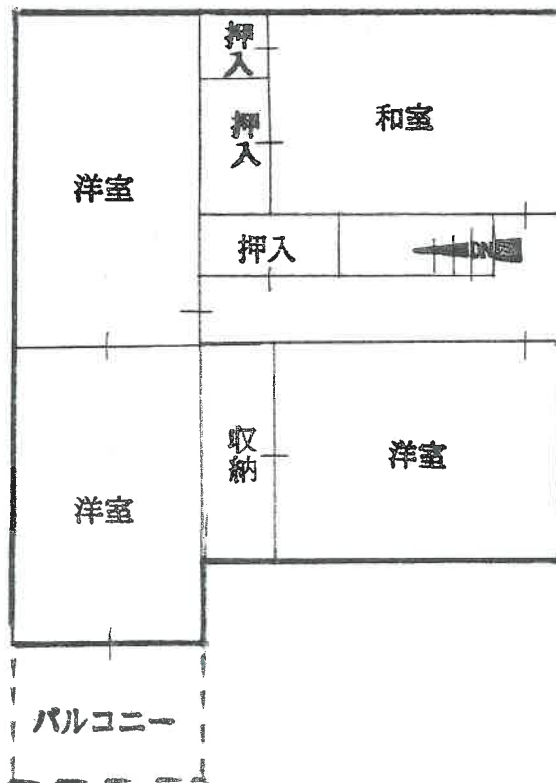
50-13

隣接地

1階



2階





写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④

