

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 西 眞庸夏

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 1 1 日から 令和 7 年 9 月 1 8 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 5 日 午後 1 時 0 0 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 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 8 月 2 6 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	23,580,000 18,864,000	一括	4,716,000	350,462	75,097
1	14,790,000				
2	1,080,000				
3	7,710,000				



物 件 目 録

1 所 在 姫路市飾磨区細江字牛屋田
 地 番 2110番
 地 目 宅地
 地 積 415.94平方メートル

所有者 株式会社圓尾建設

2 所 在 姫路市飾磨区細江字牛屋田
 地 番 2109番
 地 目 宅地
 地 積 30.32平方メートル

所有者 株式会社圓尾建設

3 所 在 姫路市飾磨区細江字牛屋田2110番地、2109番地

家屋 番号 2110番

種 類 事務所・作業所・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 316.65平方メートル
 2階 209.52平方メートル
 3階 214.20平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫・店舗・居宅

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 11 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

東端が駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 3】

1 階東側事務所・事務室・倉庫、2 階倉庫、3 階倉庫につき株式会社啓豊建設が 1 階東側の北端店舗につき C が、1 階東側の南端店舗につき D が、1 階西端店舗につき C 及び D が占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 姫路市飾磨区細江字牛屋田

地 番 2110 番

地 目 宅地

地 積 415.94 平方メートル

所有者 株式会社圓尾建設

2 所 在 姫路市飾磨区細江字牛屋田

地 番 2109 番

地 目 宅地

地 積 30.32 平方メートル

所有者 株式会社圓尾建設

3 所 在 姫路市飾磨区細江字牛屋田 2110 番地、2109 番地

家屋 番号 2110 番

種 類 事務所・作業所・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積	1 階	316.65 平方メートル
	2 階	209.52 平方メートル
	3 階	214.20 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫・店舗・居宅

所有者 亡A相続財産



令和6年(ケ)第 14号
令和7年 4月28日受理
令和7年 5月30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 姫路市飾磨区細江字牛屋田
 地 番 2110番
 地 目 宅地
 地 積 415.94平方メートル

所有者 株式会社圓尾建設

2 所 在 姫路市飾磨区細江字牛屋田
 地 番 2109番
 地 目 宅地
 地 積 30.32平方メートル

所有者 株式会社圓尾建設

3 所 在 姫路市飾磨区細江字牛屋田2110番地、2109番地
 家屋 番号 2110番
 種 類 事務所・作業所・倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 316.65平方メートル
 2階 209.52平方メートル
 3階 214.20平方メートル

所有者 亡A相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(姫路市飾磨区細江2110番地)		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☐ 物件配置略図のとおり ☐		
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 3		
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：事務所・倉庫・店舗・居宅 ☐ 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事務所・倉庫・店舗・居宅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 ☐ 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 ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原① (物件 1、2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 亡A相続財産	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ (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		年 月 日	
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	
更新の種類別		☐ 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の陳述によれば、本件建物の敷地利用権は不明であるが、土地所有者である債務者会社は建物所有者である亡Aが代表者を務めていた法人であり、同社の役員は亡Aのみであるため、債務者会社と亡Aは同一人格と見做し、敷地利用権は上記のとおり使用借権と認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原② (物件 3 関係)			
占有範囲		1階東側事務所・事務室・倉庫、2階倉庫、3階倉庫	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社啓豊建設 ☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 事務室 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ B(占有者会社代表者)) ☒ 文書(☒ 契約書、回答書) ☒ 陳述(☒ C(占有者)) ☒ 文書(☒ 契約書、回答書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成11年 7月18日	
最初の契約等	契約日	平成11年 7月18日	
	期間	平成11年 7月18日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 不明 平成 9年11月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 不明	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 4年 9月 1日から ☒ 令和14年 8月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし 令和 4年 9月 1日から ☒ 令和14年 8月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他() ☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他() ☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月金10万円 (毎月末日までに翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 () 毎月金5万円 (毎月末日までに翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円 ☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(4 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原② (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階東側の南端店舗	☐ 全部 ■1階西端店舗
占有者		☐ 債務者 ■D	☐ 債務者 ■C、D
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■D(占有者)) ■文書(■契約書、回答書)	■陳述(■C、D(占有者)) ■文書(■契約書、回答書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成 9年11月 1日	平成 9年11月 1日
最初の契約等	契約日	平成 9年11月 1日	平成 9年11月 1日
	期間	平成 9年11月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ■不明	平成 9年11月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ■不明
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 4年 9月 1日から ■令和14年 8月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 9月 1日から ■令和14年 8月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金5万円 (毎月末日までに翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金5万円 (毎月末日までに翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(5 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物の1階東側の壁面にB、C、Dが経営する法人や店舗の看板があり、1階西側の壁面にC、Dが経営する店舗の看板がある。

2 物件1、2の土地の状況等

- (1) 物件1、2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ほか、物件1の土地の東端は来客用駐車場として使用されている。
- (2) 土地の周辺には、一部境界標識と思われる金属プレートが認められ、公図、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公図のとおりであり、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと推測される。
- (3) 物件1、2の土地の北側は姫路市の管理する水路に接しており、本件建物の1階倉庫やペットサロンに出入りするために幅8メートルほどの通路橋が設置されている。関係人の陳述によれば、この通路橋について株式会社啓豊建設の申請により姫路市から水路の占用使用の更新許可がなされており、期限は令和12年3月31日までとなっている。水路の占用使用料は年額3,990円である。本件不動産の買受人は、水路の占用使用について承継手続が必要である。

3 物件3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、臨場時に立ち会ったB、C、Dの陳述及び立入調査をした結果、4枚目、5枚目記載のとおりであるほか、2階東側の居宅部分には、亡Aの家財道具が残置されている。また、Bの陳述によれば、3階の倉庫には株式会社啓豊建設の資材等と株式会社圓尾建設の残置物があるとのことである。
現在、株式会社圓尾建設は、本件建物で営業していない。
- (3) 建物の状態は、2階東側の居宅部分に雨漏り箇所があり、3階の天井に雹害によると思われる穴が認められたが、1階部分には特段の損傷箇所等は見受けられなかった。
建物内は、1階では東側の店舗・事務所を除き、合板・鉄板・コンクリートブロック等で壁を作り、物置や事務室、車庫、店舗などが、2階ではトイレや倉庫が造作されている。
- (4) 2階の倉庫部分は、居宅部分との間に壁があるだけで、その余は間仕切りのない床だけの造りとなっている。また、2階南西側には倉庫部分の床から鉄板が敷かれて資材置場のスペースが造作されているが、造作された資材置場は床面積に含めないこととした（別紙建物間取図2階の点線部分）。

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)
■姫路市役所河川管理課占有担当担当者	1 物件1、2の土地の北側にある水路に掛かっている通路橋については、占用使用の更新許可がなされており、期間は令和7年4月1日から令和12年3月31日までです。水路の占用使用料として年額3,990円が必要です。
■B (占有者会社代表者兼亡Aの長男)	1 私は、本件建物の所有者であった亡Aの長男です。 2 本件建物は、私が代表者を務める株式会社啓豊建設が1階東側中央の事務所と奥の事務室・倉庫、2階と3階の倉庫を使用し、私の妹Cが経営する「マリア」という店舗が1階東側の北端を、同じく妹Dが経営する「月の園」という店舗が1階東側の南端を、CとDが共同経営する「ツインズ」という店舗が1階西側を使用しています。 2階東側の居宅部分は、亡父が住んでいた部屋ですが、現在は亡父の家財道具が残ったままの状態、居住者はいません。 現在、株式会社圓尾建設は本件建物で営業していません。 3 啓豊建設と妹たちは、いずれも亡父と建物の賃貸借契約を締結しています。賃貸借契約書は直近のものがあるので写しを提出します。それ以前のは、現在探しているところです。 賃料の授受はいずれも手渡しで、父が亡くなってからは、私たちが賃料を債権者への支払いや税金の支払いに充てていました。 4 近隣土地所有者と境界等で揉めるなど、物件1、2の土地に関するトラブルはありません。 5 本件建物は、1階には特段の損傷不具合箇所はありませんが、2階東側の居宅部分に雨漏りがあるほか、3階の屋根に昨年の雹害により所々穴が開いています。本件建物は、築後40年近くなりますが、壁や天井に間違いなくアスベストが使われていると思います。 6 圓尾建設名義の物件1、2の土地を、亡父名義の本件建物が敷地として利用することについて、亡父から圓尾建設に地代の支払いがあったかどうか知りません。 7 本件土地から北側の水路に掛かる通路橋については、啓豊建設が水路の占用使用の許可を取っており、年間の占用使用料を支払っています。
■C (占有者兼亡Aの長女)	1 私は、本件建物の所有者であった亡Aの長女です。 2 私は、本件建物の1階東側の北端で「マリア」という屋号で占い等のサロンを経営しています。店舗は奥の物置までを使用しています。トイレやキッチンなどは共同で使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)
■ D (占有者兼亡Aの次女)	3 私の店舗には特段の損傷不具合箇所はありません。 4 本件建物の西側の店舗は「ツインズ」という屋号で私とDがペットサロンを経営していますが、ペットサロンの代表的な仕事は私が行っています。 5 ペットサロンには特段の損傷不具合箇所はありません。
■ C (占有者兼亡Aの長女)	1 私は、本件建物の所有者であった亡Aの次女です。 2 私は、本件建物の1階東側の南端で「月の園」という屋号でマッサージサロンを経営しています。店舗は奥の脱衣所、シャワー室、物置までを使用しています。 3 私の店舗には特段の損傷不具合箇所はありませんが、この店舗の上が亡父が寝起きしていた部屋で、2階の生活音や床の軋みが1階にかなり響いていましたし、本件建物の倉庫に設置されているホイスクリーンの音が結構建物内に響きます。また、南側の保育園の音や声もかなりします。 4 本件建物の西側の店舗は「ツインズ」という屋号で私とCがペットサロンを経営しています。
	1 先日お渡しした賃貸借契約書の前の賃貸借契約書の写しをお渡ししますが、「月の園」の賃貸借契約書が見当たりませんでした。しかし、契約期間や月額賃料、その他の契約内容は「マリア」や「ツインズ」と同じです。それ以前の賃貸借契約書は10年以上前のものなので、見つかりませんでした。 2 株式会社啓豊建設は、元々株式会社圓尾建設とは別に亡父が設立した株式会社飛翔商事が商号変更した会社で、本日お渡しした株式会社啓豊建設分の契約書上の代表者は亡父となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月30日(木) 9:11-9:13 11:06-11:08	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5月2日(金) 13:20-13:41	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、CにB・C・D宛連絡文書交付
7年5月2日(金) 15:50-16:00	神戸地方法務局 姫路支局	履歴事項証明書交付申請
7年5月7日(水) 14:41-14:49	姫路市役所河川管理課 占有担当	水路占用使用調査
7年5月14日(水) 9:53-11:50	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、B・C・Dに面談、 評価人と同行
7年5月20日(火) 11:20-11:50	物件所在地	賃貸借契約書写し受領、Cに面談
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



+30537.351

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
飾磨区細江

請求部	所 在	姫路市飾磨区細江字牛屋田					地 番	2109番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
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

014

各階平面図

466733 2110番

建物図面図

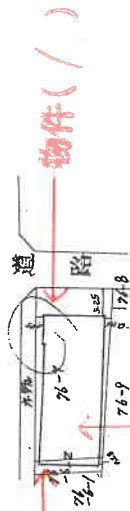
家屋番号 155-1

建物の所在
姫路市飾磨区細江字牛屋田155番地1
(仮換地特異船揚出庫地区747766-2)

兵庫県姫路市飾磨区細江字牛屋田 2109番地、2110番地
土地取得費による敷地分 平成 11. 10. 9



道路



物件(2)

物件(1)

本件建物

物件(3)

作製者

土地
家屋

縮尺

1/

申請人

縮尺 1/1000

昭和63年3月1日(作成)

(3人交差印刷)

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

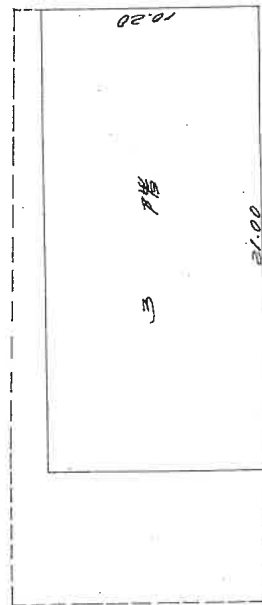
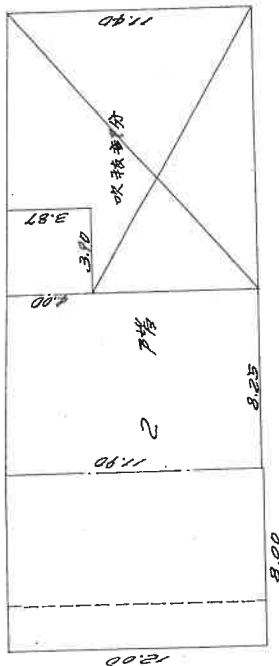
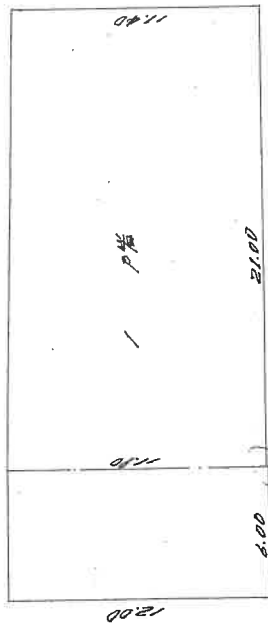
(11枚目)

S 62.2.26

466734 2110番
家屋番号 455-1-1
建物図面
各階平面図

建物の所在 姫路市飾磨区細江字牛屋田 155番地 1

兵庫県姫路市飾磨区細江字牛屋田 2107番地、2110番地
土地区画整理による地割 平成 11. 10. 9



求積表
 $12.00 \times 6.00 = 72.0000$
 $(11.40 + 11.90) \times 21.00 \times \frac{1}{2} = 244.6500$
合 計 316.6500
 $\therefore 316 m^2 65$

求積表
 $12.00 \times 8.00 = 96.0000$
 $11.90 \times 8.25 = 98.1750$
 $(3.87 + 3.10) \times 3.10 \times \frac{1}{2} = 15.3445$
合 計 209.5215
 $\therefore 209 m^2 52$

求積表
 $10.20 \times 21.00 = 214.2000$
 $\therefore 214 m^2 20$

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

昭和63年2月2日(自作製)

作製者 土橋 簡三 家造

(印文蓋印願紙)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(12枚目)

物件配置略図



市道

水路

物件 2
109

物件 3

2110

物件 1

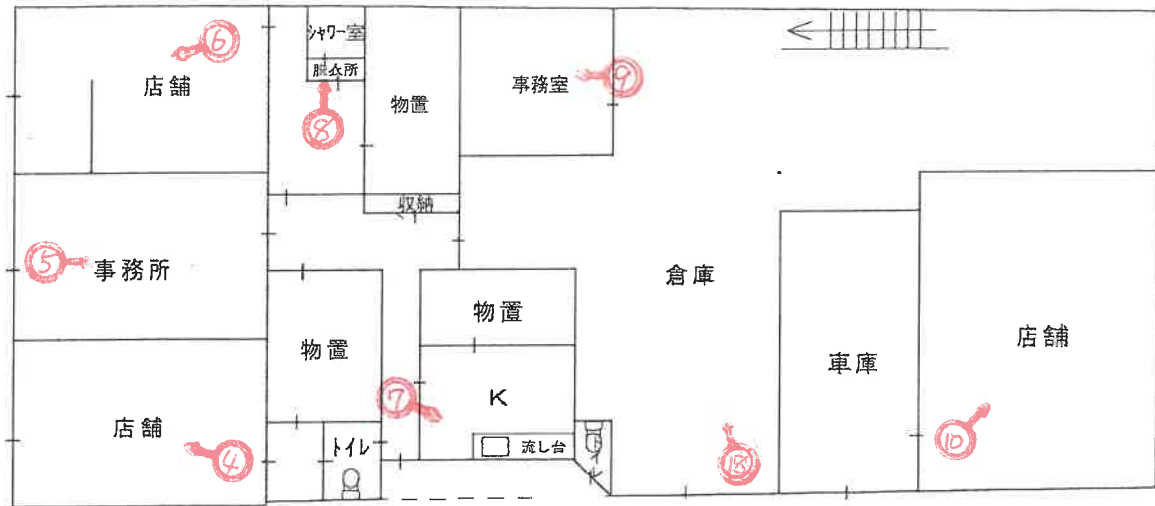
市道



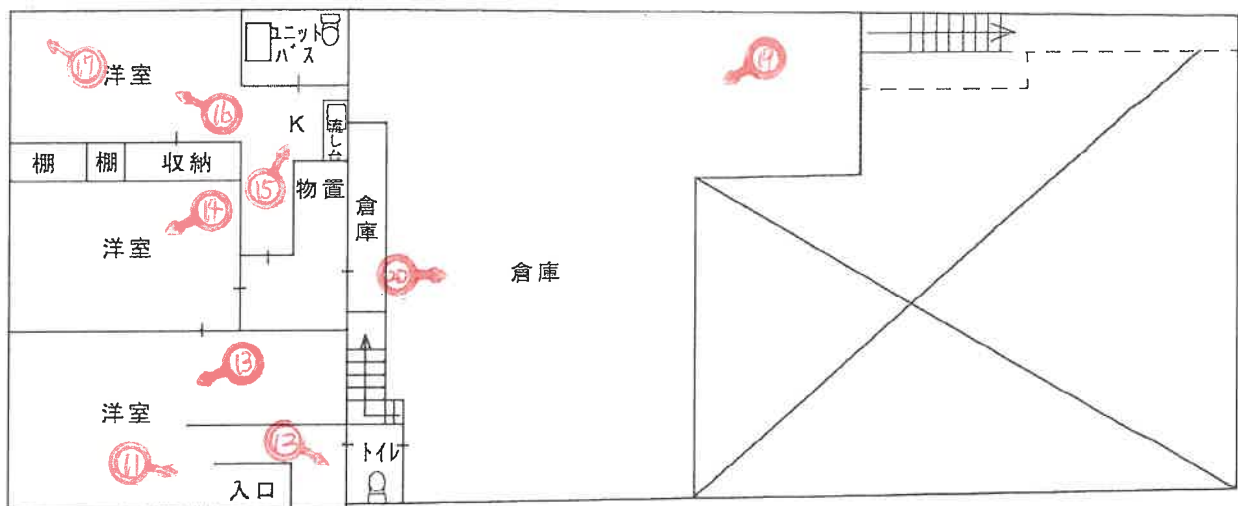
令和6年(ケ)第14号

(←○は写真撮影位置および方向)

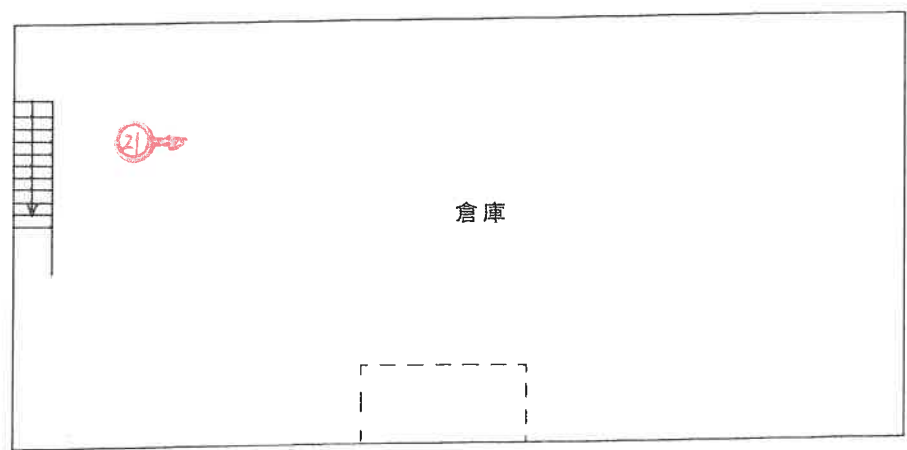
(1/3 枚目)



1階



2階



3階

令和6年(ケ)第14号

(←○は写真撮影位置および方向)

(14枚目)

写真 ①



本件建物
(物件3)

物件1の土地

写真 ②



本件建物
(物件3)

物件2の土地

通路橋

写真 ③



本件建物
(物件3)

物件1の土地

通路橋

写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩

写真 ⑪



写真 ⑫



雨漏り箇所



写真 ⑬

写真 ⑭



写真 ⑮



雨漏り箇所

写真 ⑩



雨漏り箇所

写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ①⑨



写真 ②⑩



写真 ②⑪

令和 6 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 5 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

一 括 価 格	
金23,580,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金14,790,000円
物件2(土地)	金1,080,000円
物件3(建物)	金7,710,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	種類：事務所・倉庫・店 舗・居宅
	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	山陽電鉄線 飾磨駅の北西方 約1.1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が混在する地域	
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種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 446.26 m ² の ほぼ整形地 間口約34m 奥行約14m	
接面道路の状況	北側 約20m市道 ※ 東側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1, 2は物件3建物の敷地	
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	・洪水浸水想定区域3m～5mの区域。 ・本件土地と北側市道との間には約8mの水路が存し、同水路にはコンクリートの水路橋が設置されている。関係人からの聴取によると、占用許可を取得しており、期限は令和12年3月31日とのこと。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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） 昭和63年1月25日 新築 経過年数 37 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・ボード等 床 : フロアタイル・土間コンクリート等 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： 1階は店舗・倉庫・事務所、2階は居宅・倉庫、3階は倉庫 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	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37年程度経過し、経年・使用相応の劣化が見受けられ、2階、3階の倉庫は内壁、床等については粗野な造りで、間仕切り壁がなく、床には資材等が多数存する。2階南西端に設置された資材置場スペースは、鉄板床を敷いただけのものであり、簡易な造作となっている。1階の事務所、店舗等には大きな損傷がみられなかったが、2階の天井には雨漏り痕が見受けられ、3階の天井には穴が存した。 ・本件建物の現況の床面積では、基準建蔽率を超過している可能性がある。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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	95,600	1.07	415.94	0.90	38,290,000
2	95,600	1.07	30.32	0.90	2,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路5-3）

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/㎡)
 $108,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/113 \div 95,600$

◇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
 $100/96 \times 100/109 \times 100/98 \times 100/110 \div 100/113$

イ 個別格差：角地等(1.07)

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3）

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
3	170,000	740.37	0.11	13,840,000

ウ 現価率

経過年数37年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数42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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \div 0.11$

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	38,290,000	0.10	敷地占有利益	3,830,000
2	2,790,000	0.10	敷地占有利益	280,000
計				4,110,000

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	積 算 価 格 (円) ア+イ	構 成 比
1	38,290,000	-3,830,000	34,460,000	62.7%
2	2,790,000	-280,000	2,510,000	4.6%
3	13,840,000	+4,110,000	17,950,000	32.7%
積 算 価 格 (合 計)			54,920,000	

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和7年5月20日現在)

物件概要	用 途	事務所・倉庫・店舗・居宅		築後年数	37年
	賃貸戸数		入居戸数	空 室 率	
	4 戸		4 戸	0 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 250, 000円			年 額 支 払 賃 料 3, 000, 000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 0円			要 返 還 保 証 金 0円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

但し要返還保証金額は、買受人の引受となる賃借権にかかるものの合計である。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
3,000,000円	1.00	13%	1.00	23,080,000円

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：特に必要なし

3 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格（円） ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	その他の控 除減価(円) オ	評 価 額 （円） (ア×イ×ウ×エ)－オ
1	33,690,000	62.7%	1.00	0.70		14,790,000
2		4.6%	1.00	0.70		1,080,000
3		32.7%	1.00	0.70	0	7,710,000
一 括 価 格（ 合 計 ）						23,580,000

ア 調整後の合計価格

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格に重きを置き、積算価格を考量して評定した。

イ 構成比：1 (2)②参照。

ウ 市場性修正： 必要なし

エ 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。

オ その他の控除減価
特になし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (姫路5-3)
所 在 : 姫路市飾磨区玉地1丁目89番外
価 格 : 108,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「飾磨」駅より道路距離250m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 251㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所ビルが建ち並ぶ既成商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 27,363,444円
物件2 : 1,994,661円
物件3 : 4,482,535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 建物図面・各階平面図写
- 4 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 姫路市飾磨区細江字牛屋田

地 番 2110番

地 目 宅地

地 積 415.94平方メートル

所有者 株式会社圓尾建設

2 所 在 姫路市飾磨区細江字牛屋田

地 番 2109番

地 目 宅地

地 積 30.32平方メートル

所有者 株式会社圓尾建設

3 所 在 姫路市飾磨区細江字牛屋田2110番地、2109番地

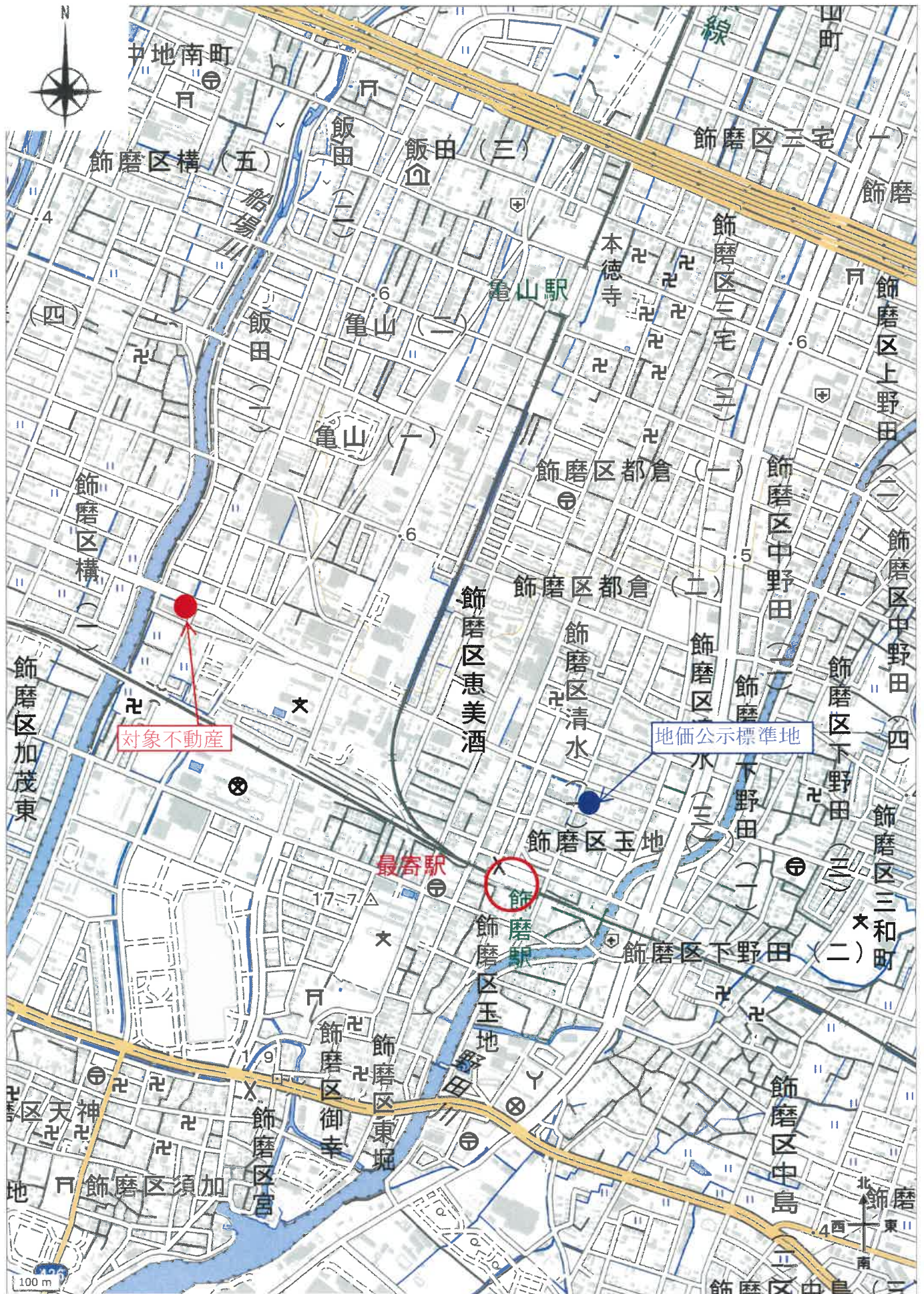
家屋 番号 2110番

種 類 事務所・作業所・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

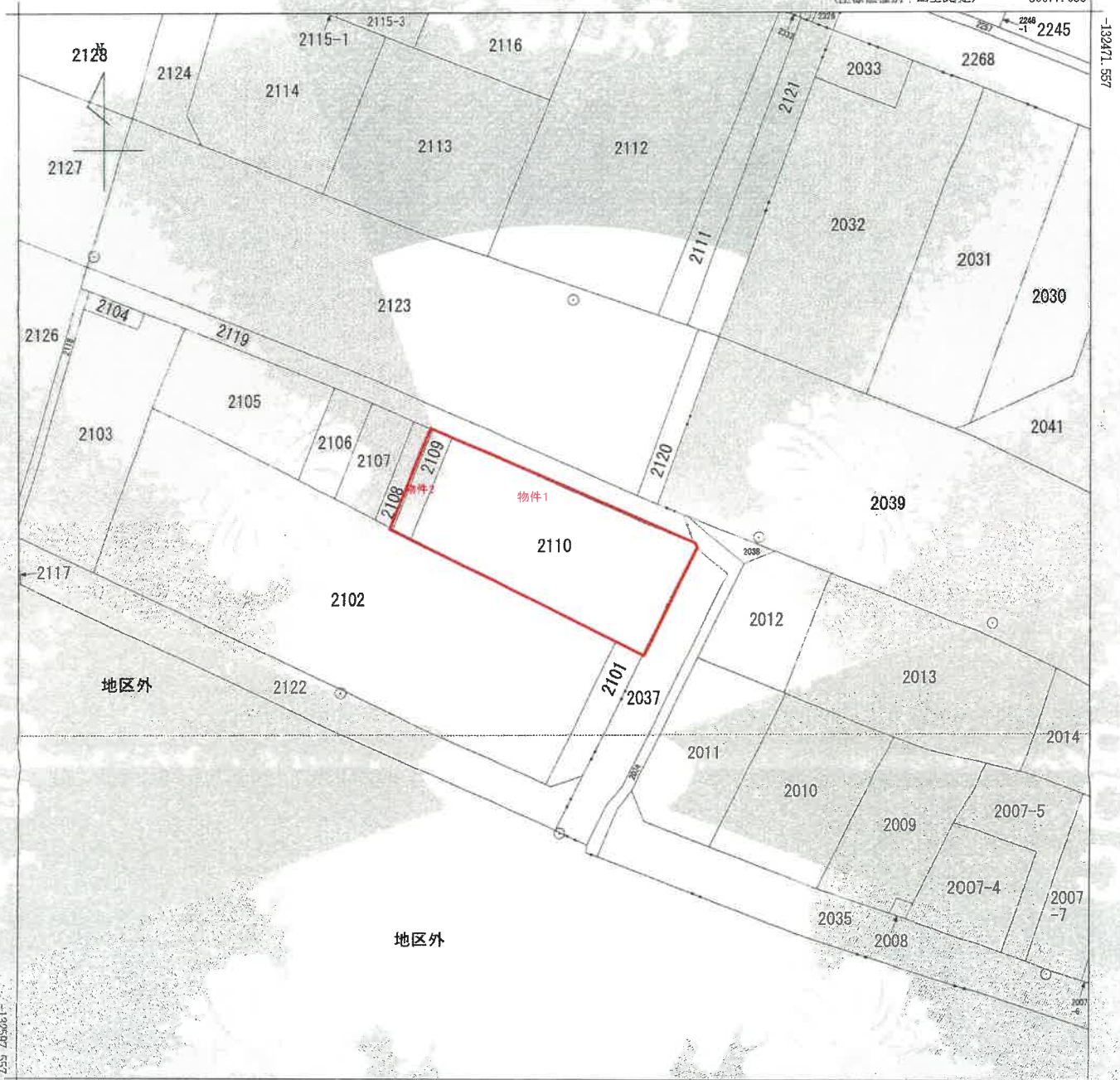
床 面 積	1階	316.65平方メートル
	2階	209.52平方メートル
	3階	214.20平方メートル

所有者 亡A相続財産



公 図 写

(座標値種別：図上測定) +30577.659



地番区域見出
飾磨区細江

請求分	所在	姫路市飾磨区細江字牛屋田				地番	2110番			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補事項

これは地図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5年6月13日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：24-3

(1/1)

70%に縮小

登記年月日：昭和63年3月28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5年6月13日 神戸地方支務局 登記係

各階平面図		建物平面図	
466733	2110番	家屋番号 155-1-	各階平面図
建物の所在 姫路市飾磨区細江字牛屋田 155番地1 (仮称姫路市飾磨区細江地区 747-746-2)		建物平面図	
兵庫県姫路市飾磨区細江字牛屋田 2109番地 2110番地 ±0.00mを基準とする高低が 平成 11. 10. 9			
作業者		縮尺 1/	申請人
		縮尺 1/1000	

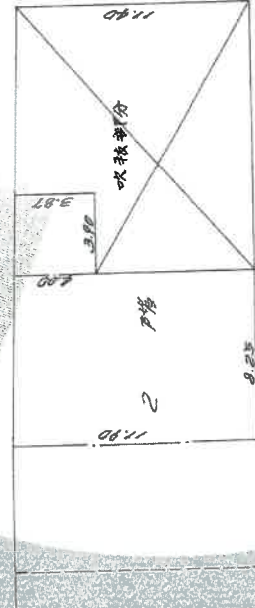
(印文・印影)

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。
(神戸地方裁判所尼崎支部管轄)
令和5年6月13日 神戸地方裁判所

登記番

70%に縮小

各階平面図



466734 2110番

家屋番号 455-1

建物の所在 姫路市飾磨区細江寺牛屋田 210番地 2110番地 1

兵庫県姫路市飾磨区細江寺牛屋田 210番地 2110番地
土地面積 11.10.9

求積表
 $12.00 \times 8.00 = 96.0000$
 $(11.40 + 11.40) \times 21.00 \times \frac{1}{2} = 244.6500$
合 計 340.6500

求積表
 $12.00 \times 8.00 = 96.0000$
 $11.40 \times 8.25 = 94.1250$
 $(3.87 + 4.00) \times 9.90 \times \frac{1}{2} = 15.3445$
合 計 205.4695

209.1195

求積表
 $10.20 \times 21.00 = 214.2000$
合 計 214.2000

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

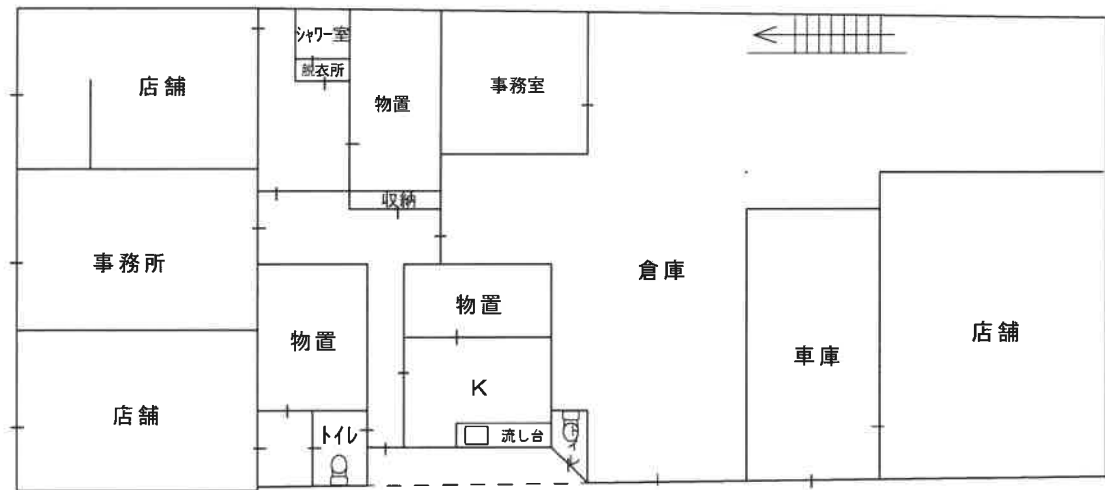
作製者

(印文蓋印欄)

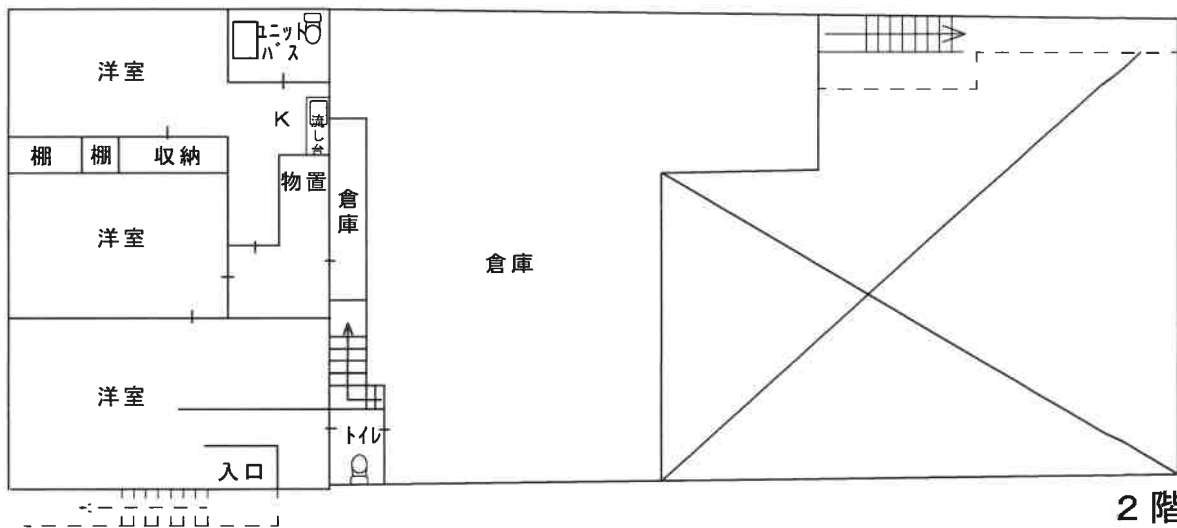
物件配置略図



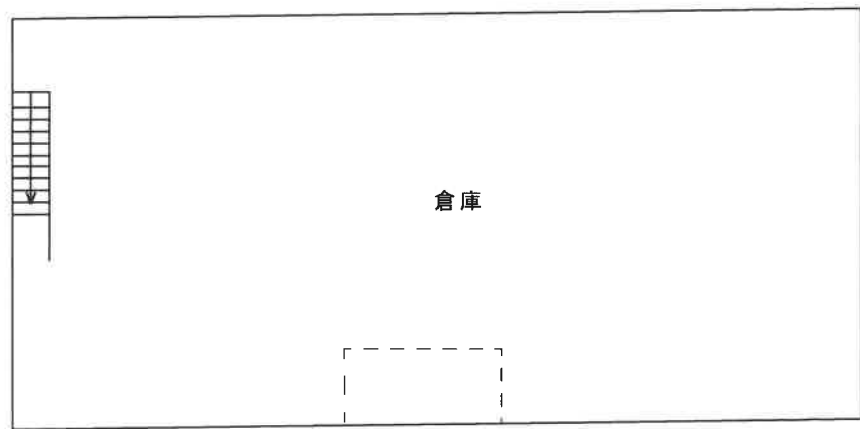
建物間取図



1階



2階



3階

