

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

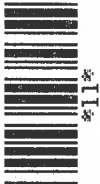
裁判所書記官 今 津 泰 佑

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 場 所 令和 7 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 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 11 月 19 日 午後 1 時 00 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 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	12,440,000 9,952,000	一括	2,488,000	108,292	25,747
1	2,080,000				
2	180,000				
3	10,000				
4	10,170,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市広峰一丁目 |
| | 地 番 | 806 番 102 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.34 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市広峰一丁目 |
| | 地 番 | 806 番 1011 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 33 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市広峰一丁目 |
| | 地 番 | 806 番 1013 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3.08 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 姫路市広峰一丁目 806 番地 102 |
| | 家屋 番号 | 806 番 102 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.62 平方メートル
2 階 44.30 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 29 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 2、3】

地役権

範 囲 全部

要役地 姫路市広峰一丁目 806 番 1009

姫路市広峰一丁目 806 番 1012

姫路市広峰一丁目 806 番 1014

設定日 平成 28 年 2 月 24 日

目 的 通行

【物件番号 3】

地役権

範 囲 全部

要役地 姫路市広峰一丁目 806 番 1007

設定日 平成 28 年 2 月 24 日

目 的 通行及び雨水通水、並びにこれらの障害となる一切の行為の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2、3、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



【物件番号2、3】

地番806番1012及び地番806番1014を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 | 姫路市広峰一丁目 |
| | 地 番 | 806番102 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市広峰一丁目 |
| | 地 番 | 806番1011 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市広峰一丁目 |
| | 地 番 | 806番1013 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3.08平方メートル |
| 4 | 所 在 | 姫路市広峰一丁目806番地102 |
| | 家屋 番号 | 806番102の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 44.30平方メートル |



令和7年(ケ)第 37号
令和7年 4月28日受理
令和7年 5月 21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	姫路市広峰一丁目
	地 番	806 番 102
	地 目	宅地
	地 積	122.34 平方メートル
2	所 在	姫路市広峰一丁目
	地 番	806 番 1011
	地 目	公衆用道路
	地 積	33 平方メートル
3	所 在	姫路市広峰一丁目
	地 番	806 番 1013
	地 目	公衆用道路
	地 積	3.08 平方メートル
4	所 在	姫路市広峰一丁目 806 番地 102
	家屋 番号	806 番 102 の 2
	種 類	居宅
	構 造	木造スレートぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 59.62 平方メートル
		2 階 44.30 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	姫路市広峰1丁目4番38号		
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	☒ 土地所有者（破産管財人） ☐ 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」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 4		
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：階 約㎡ 階 約㎡		
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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（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	「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	姫路市広峰1丁目4番38号 付近
土地	物件 2、3
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2、3） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者（物件 2、3 土地に設定されている地役権の要役地所有者） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が公道に至るための公衆用道路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日
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）
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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産の門柱ポストに破産者の苗字が表示された表札がある。

2 物件1の土地の状況等

- (1) 物件1の土地の状況は、以下に記載の状況のほか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フェンスが設置されており、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2、3の土地の状況等

- (1) 物件2、3の土地の状況は、添付図面及び添付写真のとおりである。
土地周辺には境界標識等は見受けられなかったが、地積測量図、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、地積、形状は、ほぼ公簿、地積測量図のとおりと思われる。

- (2) 物件2の土地には以下のとおりの地役権が設定されている。

ア 要役地地役権

承役地 姫路市広峰一丁目806番1012、同所同番1014

目的 通行

範囲 全部

平成28年2月24日登記

イ 地役権設定

登記年月日 平成28年2月24日

原因 平成28年2月24日設定

目的 通行

範囲 全部

要役地 姫路市広峰一丁目806番1009、同所同番1012、同所同番1014

- (3) 物件3の土地には以下のとおりの地役権が設定されている。

ア 要役地地役権

承役地 姫路市広峰一丁目806番1012、同所同番1014

目的 通行

範囲 全部

平成28年2月24日登記

イ 地役権設定

登記年月日 平成28年2月24日

原因 平成28年2月24日設定

目的 通行及び雨水通水、並びにこれらの障害となる一切の行為の禁止

範囲 全部

要役地 姫路市広峰一丁目806番1007

ウ 地役権設定

登記年月日 平成28年2月24日

原因 平成28年2月24日設定

目的 通行

範囲 全部

(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

要役地 姫路市広峰一丁目806番1009、同所同番1012、同所同番1014

4 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、破産管財人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、2階南東側洋室の壁に損傷があるほかは、給湯器に水漏れがある模様である。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。

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)
■弁護士A (破産管財人)	1 本件不動産は、破産管財人の業務の一環として、当職が管理し、占有しています。 本件建物は、現在空き家です。
■本件建物の鍵を持参した不動産仲介業者従業員	1 現在は水道を止めているので確認できませんが、本件建物に設置されているエコ給湯器に水漏れがあると聞いています。 2 本件土地の北東側に、進入路となっている地役権が設定された破産者名義の土地があるほか、その北側の公道に至るまでの道路は私道となっています。私道については通行料等の負担はないと聞いています。 また、本件建物で使用している上水道管が私道に埋設されているのですが、上水道管は姫路市の水道管ではなく、この近辺を開発した開発業者のものです。

(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(水) 9:09-9:11 11:04-11:06	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 同受領
7年4月30日(水) 10:15-10:20	電話照会(受信)	破産管財人から占有状況聴取
7年5月2日(金) 10:32-10:49	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
7年5月12日(月) 9:45-10:30	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、不動産仲介業者従業員に面談、評価人と同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
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 5月12日
目的物件は施錠されていたので、破産管財人が依頼している不動産仲介業者従業員が持参した合鍵で解錠し、同従業員立会いの下で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

ヲ 806-100
ワ 806-334
カ 806-336
ヨ 806-393
タ 806-475
レ 806-994
ソ 806-395
ツ 806-396
ネ 298-23
ナ 298-57
ラ 296-6
ム 806-935
リ 806-616
ノ 806-1013
オ 806-1014
ク 806-1015
ヤ 806-1016
マ 806-1011
ケ 806-1012
フ 806-1007
コ 806-983
エ 806-115
テ 806-1004
ア 806-810
サ 806-808
キ 806-716
ユ 806-1020
メ 806-709
ミ 806-437
シ 806-1025
ヒ 806-952
モ 806-953
セ 806-954
ス 806-955
ソ 806-902
イ 296-19
ロ 806-402
ハ 806-513
ニ 806-491
ホ 806-453
ノ 806-1023
 806-484
ハ 806-1030
リ 806-950
イ 806-987
ル 806-507
ヲ 806-519
ワ 806-712
カ 806-666
ヨ 806-455
タ 806-803
レ 806-802
ソ 806-804
ツ 806-806
ネ 806-785
ナ 806-759
ラ 806-477

物件(3)

物件(2)

本図面はA³版をA⁴版
に縮小したものである

土地積測量図

地番
806-102 806-1008
ないし806-1016

土地の所在
姫路市広峰一丁目

面積一覧表

地番名	面積
① 806-102	122.3463960 m ²
② 806-1008	122.0095765 m ²
③ 806-1009	123.0866350 m ²
④ 806-1010	123.0291820 m ²
⑤ 806-1011	33.6600585 m ²
⑥ 806-1012	26.4768720 m ²
⑦ 806-1013	3.0846610 m ²
⑧ 806-1014	1.9429645 m ²
⑨ 806-1015	3.4306925 m ²
⑩ 806-1016	5.6043900 m ²
合計	504.6714280 m ²

引照点表

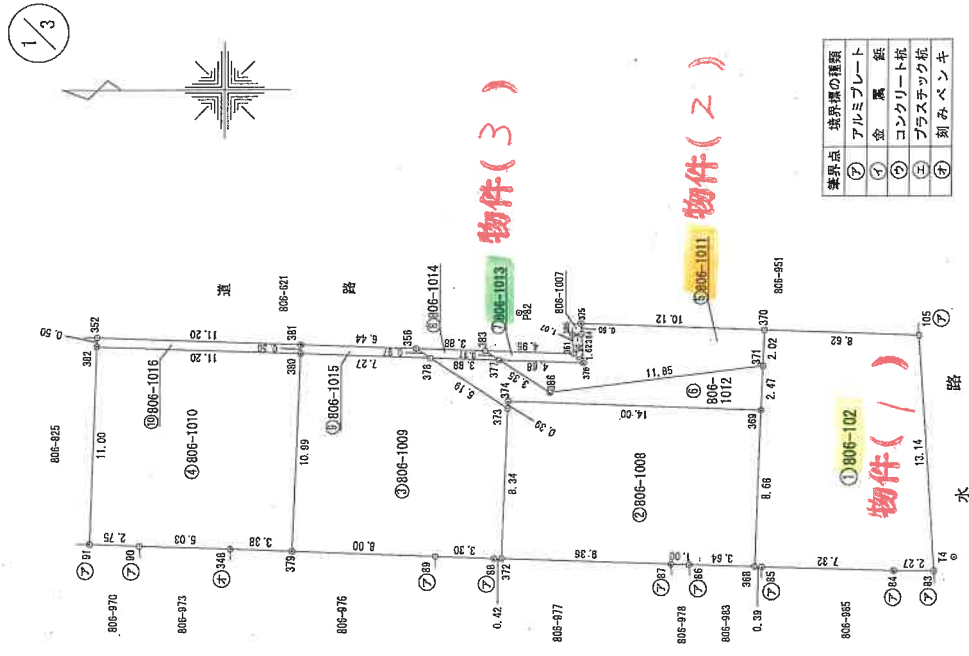
	マンホール 設置中心	X座標	Y座標	距離
P82		-127164.916	33739.215	
T4	測量基準点	-127189.079	33725.594	

境界点	点間	距離
105	P82	14
370	22.20	12.46
371	13.59	16.49
369	13.81	15.05
368	14.47	13.49
85	19.28	11.10
84	19.55	10.71
83	25.29	3.47
374	27.20	1.37
373	5.00	26.24
372	5.39	26.13
87	13.73	25.09
86	16.35	15.74
378	16.92	14.73
380	5.57	31.18
379	12.45	36.14
89	18.31	36.81
88	14.32	28.81
382	13.75	25.51
91	23.51	49.03
90	27.06	47.98
348	24.72	45.22
375	20.70	40.19
384	3.49	24.46
376	3.68	24.12
377	4.56	23.23
386	2.88	27.53
351	4.81	24.23
383	3.82	23.95
385	2.86	28.49
356	3.22	24.53
381	6.12	32.13
352	12.35	38.27
	23.46	49.14

既知点の種類及び座標値

BM202 補助点	X座標	-127106.874
	Y座標	33781.966
10502 街区多角点	X座標	-127189.369
	Y座標	33780.142

測地系	世界測地系
座標系	Y系
測量年月日	平成27年1月9日



作成

1/

申請人

縮尺

1/300

(平成27年8月7日作成)

地番 806-102 806-1008
ないし806-1016

土地の所在 姫路市広峰一丁目

図 図

土地積測量図

2/3

座標求積表

地番	① 806-102	② 806-1008	③ 806-1009
測点	Xn	Xn	Xn
105	-127187.080	33733.894	(Xn+1 - Xn-1)Yn
370	-127178.468	33738.218	320577.463788
371	-127178.394	33736.193	293050.161548
369	-127177.988	33733.721	5532.735652
368	-127177.988	33725.043	13695.890726
85	-127178.378	33725.030	-2495.653182
84	-127185.700	33724.800	-260087.431360
83	-127187.970	33724.781	-323488.281600
		倍面積	-46540.191780
		面積	244.692792
		地積	122.3463960
		地積	122.34 m ²

地番	② 806-1008			
測点	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_n-1)Y_n$	距離
369	-127178.304	33733.721	461544.770722	14.00
374	-127164.306	33734.247	472178.003211	0.39
373	-127164.291	33733.856	10721.366208	8.34
372	-127163.988	33725.518	-305317.114454	9.36
87	-127173.344	33725.198	-349460.501676	1.00
86	-127174.350	33725.169	-156619.684836	3.64
368	-127177.988	33725.043	-133348.820022	8.68
		倍面積	244.019153	
		面積	122.0095765	
		地積	122.00	m ²

地番	③ 806-1009				
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離	
373	-127164.291	33733.856	136.487	181.376	5.19
378	-127159.942	33736.692	391.986	624.948	7.27
380	-127152.672	33736.957	259.96	197.147	10.99
379	-127152.271	33725.971	-256.648	749.745	8.00
89	-127160.267	33725.664	-300.897	649.916	3.30
88	-127163.565	33725.532	-125.687	704.572	0.42
372	-127163.988	33725.518	-244.484	726.068	8.34
		倍面積	246.173270		
		面積	123.0866350		
		地積	123.08		m ²

地番	④ 806-1010				
測点	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_n)Y_n$	距離	
380	-127152.672	33736.957	3644.22	976901	11.20
382	-127141.478	33737.365	390307	576885	11.00
91	-127141.103	33726.366	-80201	298348	2.75
90	-127143.856	33726.266	-262660	159680	5.03
348	-127148.891	33726.101	-283305	139915	3.38
379	-127152.271	33726.971	-172517	896351	10.99
		倍面積	246.058364		
		面積	123.0291820		
		地積	123.02		m ²

地番	⑤ 806-1011				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
370	-127178.468	33738.218	338731.08720	10.12	
375	-127168.354	33738.598	339950.113448	0.60	
364	-127168.392	33737.998	-4824.533714	1.62	
376	-127168.497	33736.390	154715.256600	4.68	
377	-127163.822	33736.550	62952.402300	3.35	
386	-127166.631	33734.718	-491582.310696	11.85	
371	-127178.394	33736.193	-399335.316561	2.02	
		倍面積	67.320117		
		面積	33.6600585		
		地積	33.66		m ²

地番	⑤ 806-1012				
測点	An	Yn	$(Xn-1) - Yn$	距離	寬
371	-127178.394	33736.193	393802.580889	11.85	
366	-127166.631	33734.718	491592.182956	3.35	
377	-127163.822	33736.550	465632.701690	3.88	
378	-127159.942	33736.692	-158923.508548	5.19	
373	-127164.291	33733.856	-147218.547584	0.39	
374	-127164.306	33734.247	-147217.003211	14.00	
369	-127178.304	33733.721	-475240.661448	2.47	
		倍面積	52.953744		
		面積	26.4768720		
		地積	26.47		m ²

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

作成者

縮尺

申請人

縮尺

(平成27年8月7日作成)

図 図
土地積測量

806-102 806-1008
ないし 806-1016

地 番

姫路市広峰一丁目

土地の所在

3/3

物件(3)

地番⑦ 806-1013	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	351	-127167.962	33736.900	164804.756500	4.95
	383	-127163.008	33737.081	139671.515340	0.97
	377	-127163.822	33736.550	-185179.922950	4.68
	376	-127168.497	33736.380	-154175.256600	1.62
	384	-127168.392	33737.998	20377.750792	0.50
	385	-127167.893	33737.968	14507.326240	1.07
			倍面積	6.169322	
			地積	3.0846610	

地番⑧ 806-1014	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	383	-127163.008	33737.081	158328.121133	3.88
	356	-127159.129	33737.222	103438.322852	0.97
	378	-127159.942	33736.692	-158326.295556	3.88
	377	-127163.822	33736.550	-103436.282300	0.97
			倍面積	3.885929	
			地積	1.9429645	

地番⑨ 806-1015	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	356	-127159.129	33737.222	244662.333944	6.44
	381	-127152.690	33737.457	217842.759849	0.50
	380	-127152.672	33736.957	-244660.412164	7.27
	378	-127159.942	33736.692	-217837.820244	0.97
			倍面積	6.861385	
			地積	3.4306925	

地番⑩ 806-1016	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	381	-127152.690	33737.457	377083.556889	11.20
	352	-127141.495	33737.855	378268.942380	0.50
	382	-127141.478	33737.365	-377082.528605	11.20
	380	-127152.672	33736.957	-378258.761884	0.50
			倍面積	11.208780	
			地積	5.6043900	

合 計 564.6714280㎡

作成

1/

縮尺

申請人

縮尺

1/

(平成27年8月7日作成)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(1/2 枚目)

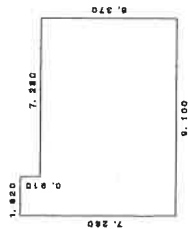
本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものであり

各 階 平 面 図 建 物 図 面 図

家屋番号 806番102の2

建物の所在 姫路市広峰一丁目806番地102

1 階

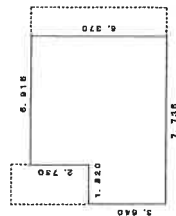


求積表

1.820 X 0.910 = 1.656200
9.100 X 6.370 = 57.967000
計 59.623200

床面積 59.62 m²

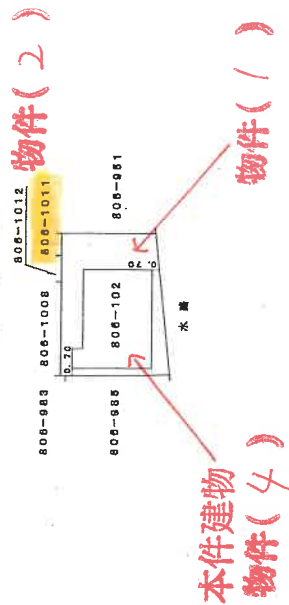
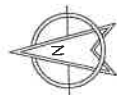
2 階



求積表

1.820 X 3.640 = 6.624800
5.815 X 6.370 = 37.078550
計 44.303350

床面積 44.30 m²



作成者

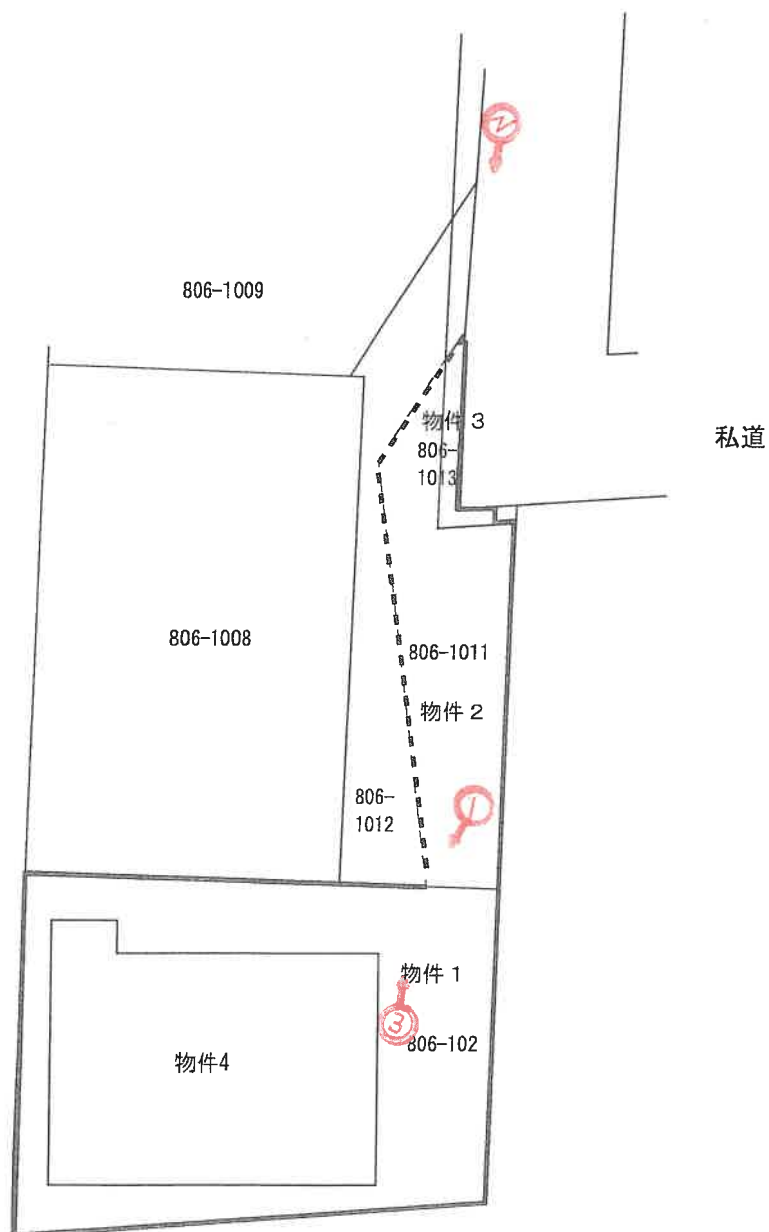
(平成28年2月16日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件配置略図

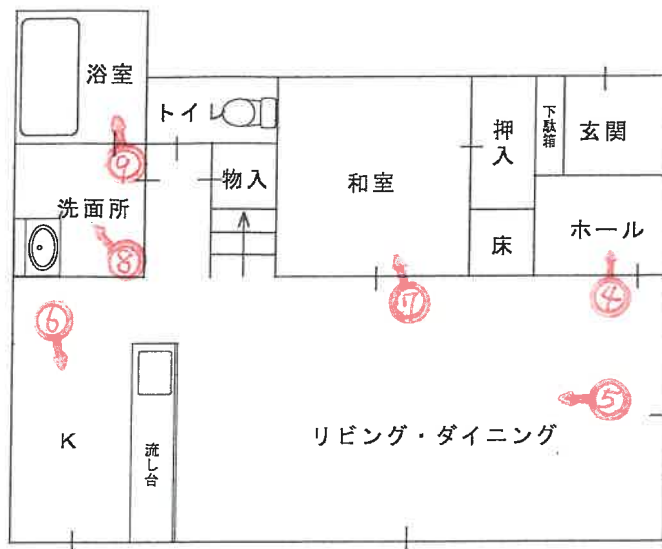


令和7年(ケ)第37号

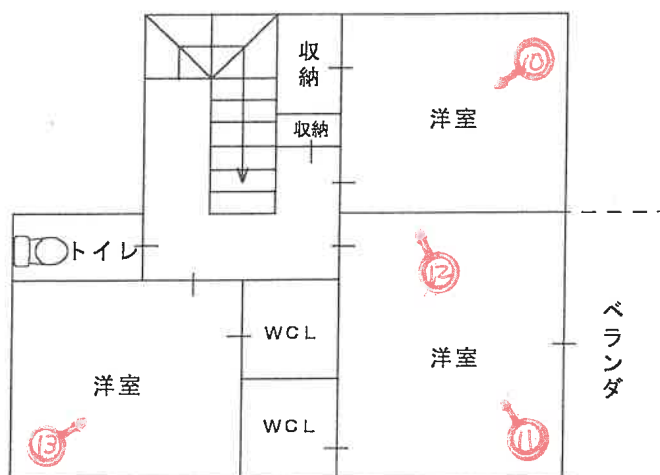
(←○は写真撮影位置および方向)

(/枚目)

建物間取図



1 階



2 階

(←○は写真撮影位置および方向)

令和7年(ケ)第37号

(15 枚目)

写真 ①



本件建物
(物件4)

物件1の土地

写真 ②



本件建物(物件4)

物件2の土地

物件3の土地

私道



写真 ③

私道

物件3の土地

物件2の土地

物件1の土地



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

壁の損傷



写真 ⑬

令和 7 年 (ケ) 第 37 号
令和 7 年 5 月 12 日 現地調査
令和 7 年 5 月 15 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12,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,080,000円
物件2(土地)	金180,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(建物)	金10,170,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・3	所 在 地 番 地 目 地 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			
- 物件2には下記の通り地役権が設定されている。 要役地地役権設定 承役地 姫路市広峰一丁目806番1012・806番1014 平成28年2月24日登記 目的：通行 範囲：全部 地役権設定 要役地 姫路市広峰一丁目806番1009・806番1012・806番1014 平成28年2月24日設定 目的：通行 範囲：全部 - 物件3には下記の通り地役権が設定されている。 要役地地役権設定 承役地 姫路市広峰一丁目806番1012・806番1014 平成28年2月24日登記 目的：通行 範囲：全部 地役権設定 要役地 姫路市広峰一丁目806番1007 平成28年2月24日設定 目的：通行及び雨水通水、並びにこれらの障害となる一切の行為の禁止 範囲：全部 要役地 姫路市広峰一丁目806番1009・806番1012・806番1014 平成28年2月24日設定 目的：通行 範囲：全部			

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	J R 線 野里駅の南西方 約1.1 k m (道路距離) ※ J R 線 姫路駅の北東方 約3.6 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	比較的新しく分譲された戸建住宅を中心とした住宅地域。	
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種中高層住居専用地域 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 122.34 m ² の ほぼ整形地 間口約2 m 奥行約10 m	
接面道路の状況	北側 約4m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)	
土地の利用状況等	物件1は物件4建物の敷地。物件2、3は前面私道の一部である。当該欄は主として物件1の内容。	
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は特段の情報は得られなかった。	
特記事項	・洪水浸水想定区域3m～5m未満の区域。 ・物件2,3が接面する私道は、第三者所有であるが通行料等の支払いはないとのこと。 ・関係人の陳述によると、上水道については北方に位置する市道に埋設された本管から、上記第三者所有の私道に引き込まれた私設管を介して供給されている。また、この上水道の私設管は、私道所有者とは異なり、本件土地を含む周辺を開発した事業者の所有となっているとのこと。 ・ガス配管については、オール電化住宅のため引き込みはないと推定される。	

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） 平成28年2月16日 新築 経過年数 9 年程度 経済的残存耐用年数 21 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 （空家） 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 対象建物についてはアスベストを含有する成形板等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9年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化が見受けられ、内壁には穴が存した。また、給湯器に水漏れがあるとの陳述がある。外壁には全体的な汚れが見られた。 ・オール電化

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	79,400	0.85	122.34	0.90	7,430,000
2	79,400	0.10	33.00	1.00	260,000
3	79,400	0.10	3.08	1.00	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－40）

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/㎡)
 $77,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 79,400$

◇ 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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/101 \div 100/98$

イ 個別格差：物件1位置、供給処理施設、道路条件等（0.85） 物件2、3利用状況等（0.10）

ウ 地 積：登記記載地積

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	103.92	0.57	10,070,000

ウ 現価率

経過年数9年、経済的残存耐用年数21年、経済的全耐用年数30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)}
 $\times (1－観察減価0.2) \div 0.57$

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	7,430,000	0.60	法定地上権	4,460,000

(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	7,430,000	-4,460,000		1.00	0.70	2,080,000
4	10,070,000	+4,460,000	1.00	1.00	0.70	10,170,000
2	260,000	-0		1.00	0.70	180,000
3	20,000	-0		1.00	0.70	10,000
一 括 価 格 (合 計)						12,440,000

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 (姫路ー40)
所 在 : 姫路市城北新町1丁目806番928
「城北新町1-5-32」
価 格 : 77,800円/㎡
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離3.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 139㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 5,083,227円
物件2 : 0円
物件3 : 0円
物件4 : 6,888,060円

第7 附属資料

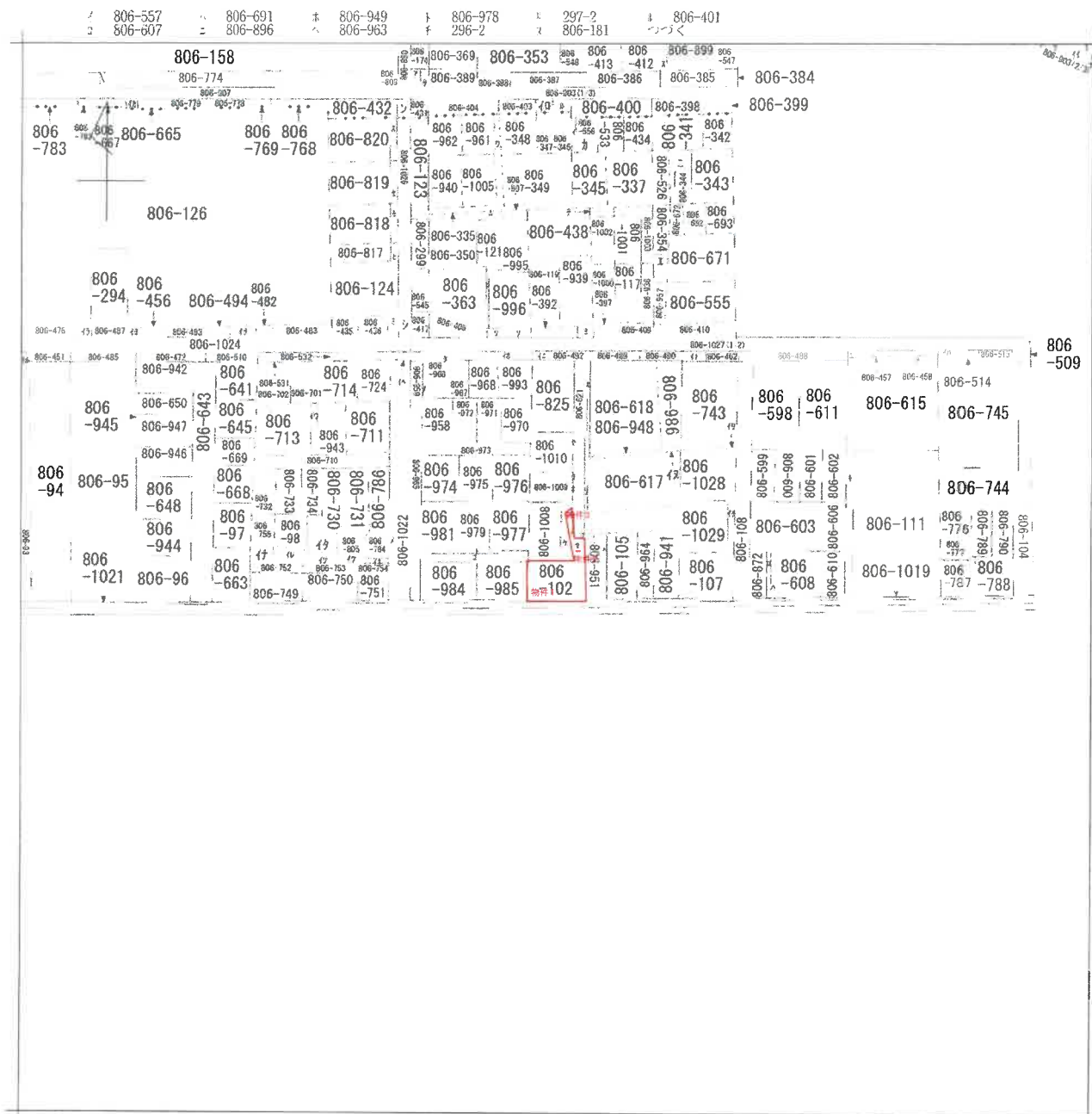
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市広峰一丁目
地 番 806 番 102
地 目 宅地
地 積 122.34 平方メートル
- 2 所 在 姫路市広峰一丁目
地 番 806 番 1011
地 目 公衆用道路
地 積 33 平方メートル
- 3 所 在 姫路市広峰一丁目
地 番 806 番 1013
地 目 公衆用道路
地 積 3.08 平方メートル
- 4 所 在 姫路市広峰一丁目 806 番地 102
家屋 番号 806 番 102 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 59.62 平方メートル
2 階 44.30 平方メートル





地番区域見出
 広峰
 1丁目
 広峰2丁目
 広峰2丁目

請求部	所在	姫路市広峰一丁目		地番	806番102	
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		

806-100
806-334
806-336
806-393
806-475
806-994
806-395
806-396
298-23
298-57
298-6
806-935
806-616
806-1013
806-1014
806-1015
806-1016
806-1011
806-1012
806-1007
806-983
806-115
806-1004
806-819
806-808
806-716
806-1020
806-709
806-437
806-1025
806-952
806-953
806-954
806-955
806-902
298-19
806-402
806-513
806-491
806-453
806-1023
806-484
806-1030
806-950
806-987
806-507
806-519
806-712
806-666
806-455
806-803
806-802
806-804
806-806
806-785
806-759
806-477

登記年月日：平成27年8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。
(神戸地方裁判所民事部)

令和7年3月11日

福岡法務局

登記官

請求番号：20-2

(1/3)

70%に縮小

土地積測量図

806-102 806-1008
ないし806-1016

地番

姫路市広峰一丁目

土地の所在

引照点表

P82 測量中心	X座標		Y座標	
	T4		測量基準点	
	33739.215		33725.594	

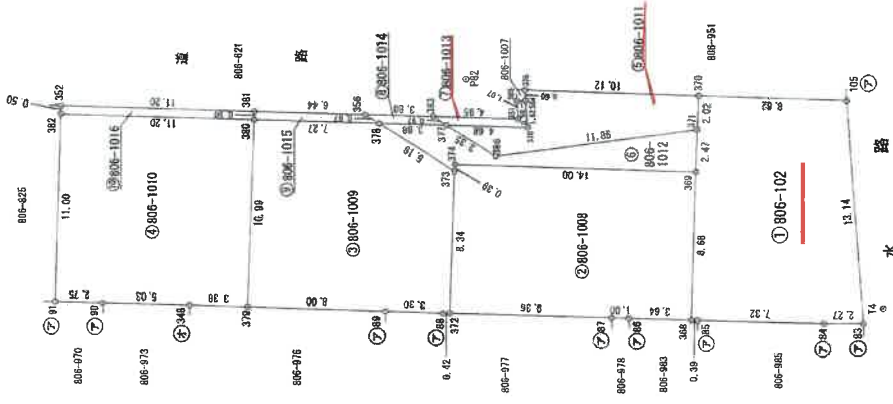
面積一覧表

地番名	面積
① 806-102	122.3463960 m ²
② 806-1008	122.0095785 m ²
③ 806-1009	123.0866350 m ²
④ 806-1010	123.0291820 m ²
⑤ 806-1011	33.6600585 m ²
⑥ 806-1012	26.4768720 m ²
⑦ 806-1013	3.0846610 m ²
⑧ 806-1014	1.9429645 m ²
⑨ 806-1015	3.4306925 m ²
⑩ 806-1016	5.6043900 m ²
合計	564.6714280 m ²

既知点の種類及び座標値

84202	補助点	X座標	-127106.874
		Y座標	33781.966
10802	街区多角点	X座標	-127189.369
		Y座標	33780.142

測地系	世界測地系
座標系	V系
測量年月日	平成27年1月9日



境界点	境界線の種類
ア	アルミプレート
イ	鉄 風 板
ウ	コンクリート塀
エ	プラスチック杭
オ	刻みベンキ

申請人

縮尺

作成者

縮尺

(2/3)

目 一 丁 峰 市 路 姬

知 難

土地の所在

 $\frac{2}{3}$

座標求積表

地 點	③ 806-1009	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離
測 点					
373	-127164.281	33733.856		136487.181376	5.19
374	-127159.942	33736.692		391986.624348	7.27
380	-127152.672	33736.957		258796.197147	10.99
379	-127152.211	33725.971		-256148.749745	8.00
378	-127160.267	33725.664		-360897.649216	3.30
486	-127163.565	33725.552		-125492.704572	0.42
372	-127163.958	33725.518	估 面 積	-24484.720068	6.34
			面 積	246.173270	
			地 積	123.0866390	
			建 坪	123.08	m ²

地 址	⑤	806-1012	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距 離
測 点			-121718.394	33736.193	393802.580898	11.85
	371		-1217166.631	33734.718		3.35
	386		-1217163.822	33736.550	491582.310656	3.88
	377		-1217163.831		225663.782056	3.35
	378		-1217159.942	33736.592	-15922.509548	5.19
	373		-1217184.291	33735.856	-142714.545864	0.39
	374		-1217164.306	33734.247	-142718.003211	14.00
	369		-1217178.304	33733.721	-475240.661448	2.47
				估 值 算	52.953744	
				面 積	26.4768720	m ²
				面 積	26.47	

尺蠖

人
證
申

縮尺

登記年月日：平成27年8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。
(神戸地方支庁局姫路支庁管轄)
令和7年3月11日 福岡法務局

登記官

請求番号：20-2

(3/3)

70%に縮小

土地積測量図

806-102 806-1008
ないし806-1016

地番

姫路市広峰一丁目

土地の所在

3/3

地番	①	806-1013	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
351			-127167.982	33736.900	164804.756500	4.95
383			-127163.008	33737.081	138871.515340	0.97
377			-127163.822	33736.550	-18579.922950	4.68
376			-127168.497	33736.380	-154175.256600	1.82
384			-127168.392	33737.988	20377.750792	0.50
385			-127167.893	33737.988	14507.326240	1.07
				倍面積	6.169322	
				面積	3.0846610	
				地積	3.08	m ²

地番	⑧	806-1014		Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
測点			X_n			
383		-127163.008		33737.081	158328.121133	3.88
356		-127159.129		33737.222	103438.322652	0.97
378		-127159.942		33736.692	-158326.295556	3.88
377		-127163.822		33736.550	-103438.282300	0.97
			倍面積		3.885929	
			面積		1.9429645	
			地積		1.94	m ²

地番	⑨ 806-1015				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
356	-127159.129	33737.222	244662.333944	6.44	
381	-127152.690	33737.457	217842.759849	0.50	
380	-127152.672	33736.957	-244660.412164	7.27	
378	-127159.942	33736.692	-217837.820244	0.97	
		倍面積	6.861385		
		面積	3.4306925		m ²
		地積	3.43		

地番	⑩ 806-1016				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離	
381	-127152.690	33737.457	377083.556889	11.20	
352	-127141.495	33737.865	378968.942380	0.50	
382	-127141.478	33737.365	-377082.528605	11.20	
380	-127152.672	33736.957	-378958.761884	0.50	
		倍面積	11.208780		
		面積	5.6043900		
		地積	5.60		m ²

合計 564.6714280m²

作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/

1/

これは図面に記載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7年3月11日 福岡法務局

登記官

70%に縮小

各階平面図

建物図面図

家屋番号	806番102の2
建物の所在	姫路市広峰一丁目806番地102

1階

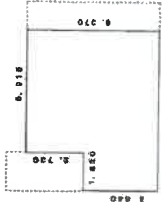


求積表

1. 820 x 3.640	30	6.624800
5. 915 x 6.370	33	37.678850
計		44.303650

床面積 44.30 m²

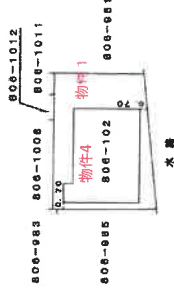
2階



求積表

1. 820 x 3.640	30	6.624800
5. 915 x 6.370	33	37.678850
計		44.303650

床面積 44.30 m²



作成者

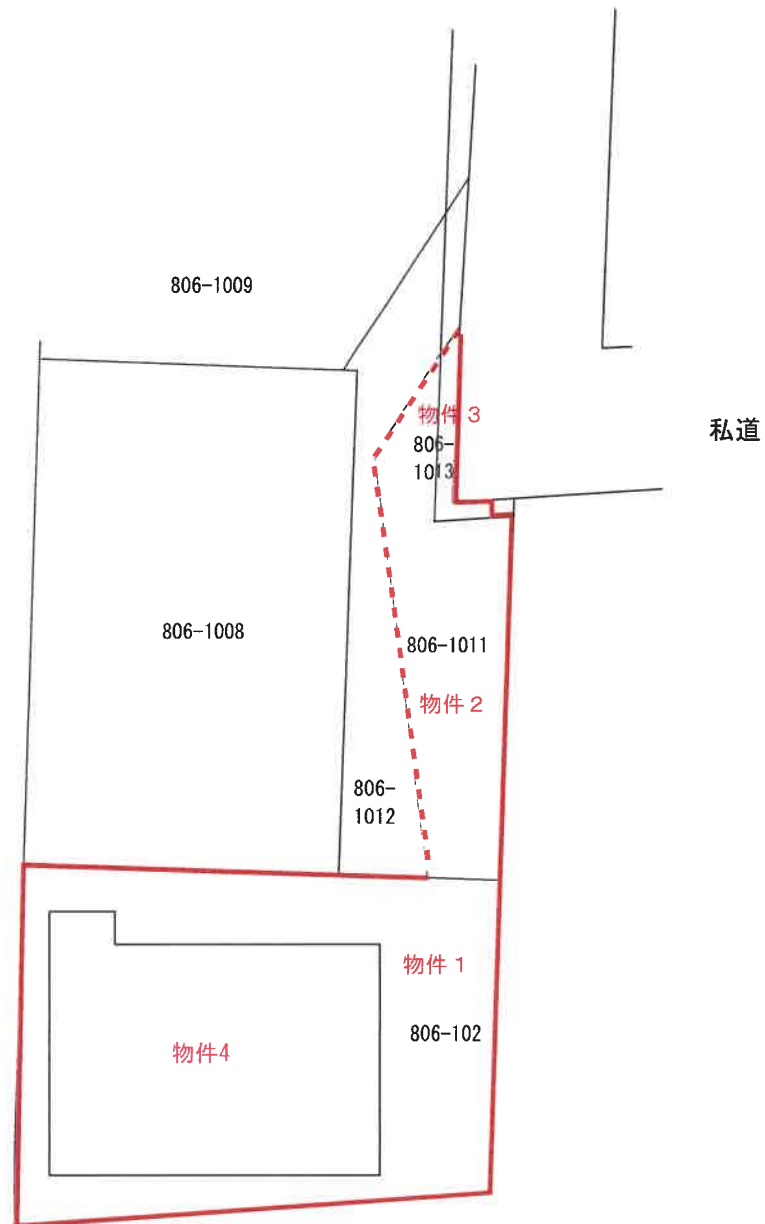
(捺印欄外) F

縮尺 1/250

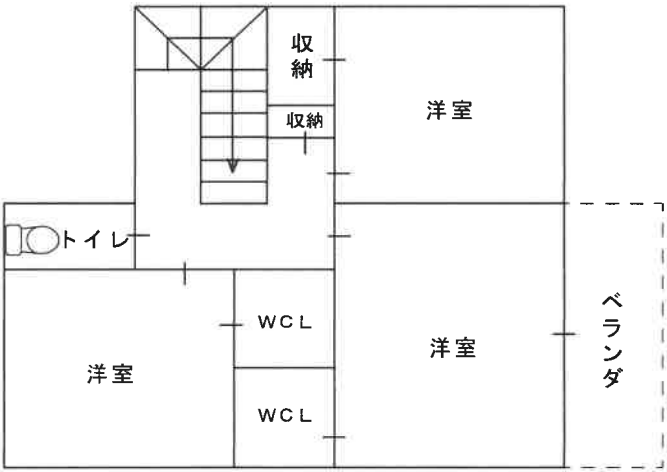
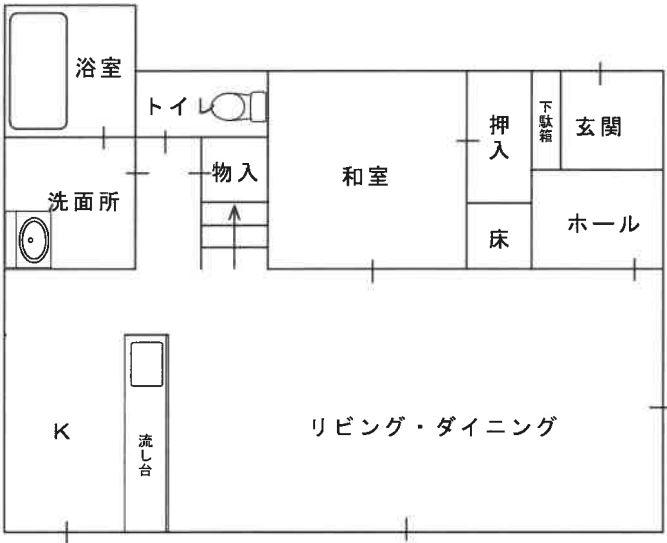
申請人

縮尺 1/500

物件配置略図



建物間取図



- 外壁
- 内壁
- 天井
- 床
- 内部損傷等
- 屋根裏部屋
- 外壁クラック等
- ソーラー
- オール電化
- 越境
- 上空高圧線
- 電柱

現況写真



物件4

