

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 10 月 21 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

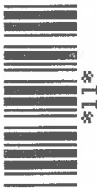
裁判所書記官 西 眞庸夏

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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 10 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 10 月 21 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	10,950,000 8,760,000	一括	2,190,000	68,287	29,265
1	10,000				
2	160,000				
3	1,720,000				
4	9,060,000				



物 件 目 録

1 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下

地 番 28 番 12

地 目 公衆用道路

地 積 7.23 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下

地 番 32 番 14

地 目 公衆用道路

地 積 104 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下

地 番 32 番 15

地 目 宅地

地 積 141.34 平方メートル

所有者 A

4 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下 32 番地 15

家屋 番号 32 番 15

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 51.84 平方メートル
2 階 43.74 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

本件各土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 姫路市飾東町庄字尾ノ下

地 番 28 番 12

地 目 公衆用道路

地 積 7.23 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下

地 番 32 番 14

地 目 公衆用道路

地 積 104 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下

地 番 32 番 15

地 目 宅地

地 積 141.34 平方メートル

所有者 A

4 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下 32 番地 15

家屋 番号 32 番 15

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 51.84 平方メートル
2 階 43.74 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第 42号
令和7年 6月 9日受理
令和7年 7月 8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 姫路市飾東町庄字尾ノ下
 地 番 2 8 番 1 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 7. 2 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下
 地 番 3 2 番 1 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下
 地 番 3 2 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 4 1. 3 4 平方メートル

所有者 A

4 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下 3 2 番地 1 5
 家屋 番号 3 2 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 1. 8 4 平方メートル
 2 階 4 3. 7 4 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

土地建物用

土地建物用

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(姫路市飾東町庄32番地15)	
土地		物件 3	
現況地目	■宅地(物件3) □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 □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:		
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住居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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(姫路市飾東町庄32番地15) 付近
土地	物件 1、2 (持分2分の1)
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 1、2) ☐ 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 ☐ 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 ☒ 上記の者らが共有持分に基づき北側の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	1 物件1、2の土地の状況は、添付図面及び添付写真のとおり一体となった公衆用道路である。 土地周辺には一部境界標識と思われるコンクリートの刻みが認められ、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、土地の形状はおよそ地積測量図のとおりであり、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。
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

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産の門柱ポストに債務者兼所有者の旧姓の苗字が表示された表札がある。

2 物件3の土地の状況等

- (1) 物件3の土地の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおり本件建物の敷地として利用されている。
- (2) 土地の周辺には一部境界標識と思われるコンクリートの刻みが認められ、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、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと推測される。

3 物件4の建物（本件建物）の状況等

- (1) 本件建物の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。
- (2) 占有状況は、臨場時に在宅していた債務者兼所有者Aの陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりである。
- (3) 建物の状態は、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと認めた。
- (4) 室内で大型犬が1匹飼われている。

- 4 本件建物の北側にあるカーポートは設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。
本件建物の北西側にあるサンルームは、設置状況から建物に定着性のある工作物と認めた。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には、私と家族が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。私は住民票を姫路市内の別の住所に置いています、現在はこちらに居住しています。 2 本件建物には雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はなく、ライフラインの設備についても不具合はありません。 3 物件3の土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。 4 物件1、2の土地は物件3の土地の前の道路で、2分の1の持分になっています。

(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6月11日(水) 13:00-13:10	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6月12日(木) 14:21-14:40	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書 投函
7年6月20日(金) 9:50-10:02	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、占有者不在連絡文書 再投函、評価人と同行
7年7月4日(金) 9:50-10:45	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、A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 7月 4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 ・ を立ち会わせ、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

(7 枚目)

イ 22-3 ハ 28-12 ホ 21-14
 ロ 32-4 ニ 28-9 ヘ 36-2

物件(1)

物件(2)

物件(3)



請求部	所在	姫路市飾東町庄字尾ノ下				地番	32番15			
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	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	方位不明		

本図面は A3 版を A4 版
 に縮小したものである

地 番 (A)28-11～(C)28-13 地 積 測 量 図

土地の所在 姫路市飾東町庄字尾ノ下

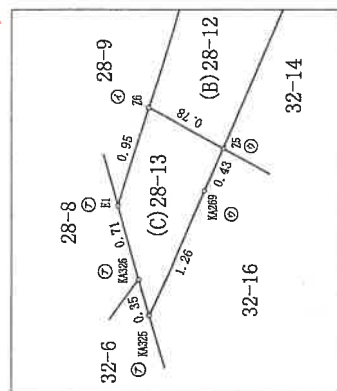
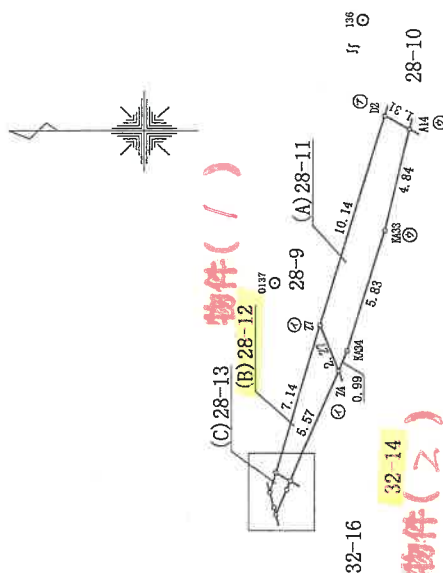
座 標 求 積 表

地 番	(A)28-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
A14		496.033	491.889	11.805336
D2		497.185	492.521	2005.545512
Z7		500.105	482.810	999.899510
Z4		499.256	480.702	-697.512586
KA34		498.862	481.607	-1008.966685
KA33		497.161	487.184	-1378.243536
			倍 面 積	32.527571
			面 積	16.2637855
			地 積	16.26
			坪 数	4.91

地 番	(B)28-12	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
Z4		499.256	480.702	-660.484548
Z7		500.105	482.810	1402.563050
Z6		502.161	475.974	653.988276
Z5		501.479	475.595	-1381.603475
			倍 面 積	14.463303
			面 積	7.2316515
			地 積	7.23
			坪 数	2.18

地 番	(C)28-13	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
Z5		501.479	475.595	-242.077855
KA269		501.652	475.197	321.708369
KA325		502.155	474.042	282.529032
KA326		502.248	474.376	132.350904
E1		502.435	475.060	-41.330220
Z6		502.161	475.974	-455.031144
			倍 面 積	-1.850914
			面 積	0.9254570
			地 積	0.92
			坪 数	0.27
			合 計	24.4208940

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



引 照 点 表

P1 136	X座標	495.205
	Y座標	505.934
P2 0137	X座標	502.211
	Y座標	484.769

境界点	P	1	P	2
A14		14.07		9.43
D2		13.56		9.24
Z7		23.64		2.88
Z4		25.55		5.03
KA34		24.60		4.61
KA33		18.85		5.60
Z6		30.76		8.79
Z5		30.98		9.20
KA269		31.41		9.59
KA325		32.64		10.73
KA326		32.33		10.39
E1		31.71		9.71

P1, P2: マンホール中心

座 標 系	任意座標
測 量 年 月 日	令和4年7月16日

境界線の種類

☒	金属プレート
☒	刻みベンキ
☐	なし

作 製 者

申 請 人

縮尺

1/250

(令和 4 年 7 月 20 日作製)

土地の所在
姫路市飾東町字尾ノ下

16

32-7 ① 2.50 ② 2.50 ③ 2.50 ④ 2.50 ⑤ 2.50 ⑥ 2.50 ⑦ 2.50 ⑧ 2.50 ⑨ 2.50 ⑩ 2.50 ⑪ 2.50 ⑫ 2.50 ⑬ 2.50 ⑭ 2.50 ⑮ 2.50 ⑯ 2.50 ⑰ 2.50 ⑱ 2.50 ⑲ 2.50 ⑳ 2.50 ㉑ 2.50 ㉒ 2.50 ㉓ 2.50 ㉔ 2.50 ㉕ 2.50 ㉖ 2.50 ㉗ 2.50 ㉘ 2.50 ㉙ 2.50 ㉚ 2.50 ㉛ 2.50 ㉜ 2.50 ㉝ 2.50 ㉞ 2.50 ㉟ 2.50 ㊱ 2.50 ㊲ 2.50 ㊳ 2.50 ㊴ 2.50 ㊵ 2.50 ㊶ 2.50 ㊷ 2.50 ㊸ 2.50 ㊹ 2.50 ㊺ 2.50 ㊻ 2.50 ㊼ 2.50 ㊽ 2.50 ㊾ 2.50 ㊿ 2.50

引 照 点 表

(C) 32-15

物件 (3)

38-1

1.22

1.21

1.20

1.19

1.18

1.17

1.16

1.15

1.14

1.13

1.12

1.11

1.10

1.09

1.08

1.07

1.06

1.05

1.04

1.03

1.02

1.01

1.00

0.99

0.98

0.97

0.96

0.95

0.94

0.93

0.92

0.91

0.90

0.89

0.88

0.87

0.86

0.85

0.84

0.83

0.82

0.81

0.80

0.79

0.78

0.77

0.76

0.75

0.74

0.73

0.72

0.71

0.70

0.69

0.68

0.67

0.66

0.65

0.64

0.63

0.62

0.61

0.60

0.59

0.58

0.57

0.56

0.55

0.54

0.53

0.52

0.51

0.50

0.49

0.48

0.47

0.46

0.45

0.44

0.43

0.42

0.41

0.40

0.39

0.38

0.37

0.36

0.35

0.34

0.33

0.32

0.31

0.30

0.29

0.28

0.27

0.26

0.25

0.24

0.23

0.22

0.21

0.20

0.19

0.18

0.17

0.16

0.15

0.14

0.13

0.12

0.11

0.10

0.09

0.08

0.07

0.06

0.05

0.04

0.03

0.02

0.01

0.00

0.99

0.98

0.97

0.96

0.95

0.94

0.93

0.92

0.91

0.90

0.89

0.88

0.87

0.86

0.85

0.84

0.83

0.82

0.81

0.80

0.79

0.78

0.77

0.76

0.75

0.74

0.73

0.72

0.71

0.70

0.69

0.68

0.67

0.66

0.65

0.64

0.63

0.62

0.61

0.60

0.59

0.58

0.57

0.56

0.55

0.54

0.53

0.52

0.51

0.50

0.49

0.48

0.47

0.46

0.45

0.44

0.43

0.42

0.41

0.40

0.39

0.38

0.37

0.36

0.35

0.34

0.33

0.32

0.31

0.30

0.29

0.28

0.27

0.26

0.25

0.24

0.23

0.22

0.21

0.20

0.19

0.18

0.17

0.16

0.15

0.14

0.13

0.12

0.11

0.10

0.09

0.08

0.07

0.06

0.05

0.04

0.03

0.02

0.01

0.00

0.99

0.98

0.97

0.96

0.95

0.94

0.93

0.92

0.91

0.90

0.89

0.88

0.87

0.86

0.85

0.84

0.83

0.82

0.81

0.80

0.79

0.78

0.77

0.76

0.75

0.74

0.73

0.72

0.71

0.70

0.69

0.68

0.67

0.66

0.65

0.64

0.63

0.62

0.61

0.60

0.59

0.58

0.57

0.56

0.55

0.54

0.53

0.52

0.51

0.50

0.49

0.48

0.47

0.46

0.45

0.44

0.43

0.42

0.41

0.40

0.39

0.38

0.37

0.36

0.35

0.34

0.33

0.32

0.31

0.30

0.29

0.28

0.27

0.26

0.25

0.24

0.23

0.22

0.21

0.20

0.19

0.18

0.17

0.16

0.15

0.14

0.13

0.12

0.11

0.10

0.09

0.08

0.07

0.06

0.05

0.04

0.03

0.02

0.01

0.00

0.99

0.98

0.97

0.96

0.95

0.94

0.93

0.92

0.91

0.90

0.89

0.88

0.87

0.86

0.85

0.84

0.83

0.82

0.81

0.80

0.79

0.78

0.77

0.76

0.75

0.74

0.73

0.72

0.71

0.70

0.69

0.68

0.67

0.66

0.65

0.64

0.63

0.62

0.61

0.60

0.59

0.58

0.57

0.56

0.55

0.54

0.53

0.52

0.51

0.50

0.49

0.48

0.47

0.46

0.45

0.44

0.43

0.42

0.41

0.40

0.39

0.38

0.37

0.36

0.35

0.34

0.33

0.32

0.31

0.30

0.29

0.28

0.27

0.26

0.25

0.24

0.23

0.22

0.21

0.20

0.19

0.18

0.17

0.16

0.15

0.14

0.13

0.12

0.11

0.10

0.09

0.08

0.07

0.06

0.05

0.04

0.03

0.02

0.01

0.00

0.99

0.98

0.97

0.96

0.95

0.94

0.93

0.92

0.91

0.90

0.89

0.88

0.87

0.86

0.85

0.84

0.83

0.82

0.81

0.80

0.79

0.78

0.77

0.76

0.75

0.74

0.73

0.

境界標の種類	
ア	金属プレート
イ	銅みべんキ
ウ	なし

座標系	任意座標
-----	------

縮尺

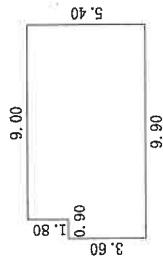
067

(10枚目)

各階平面図 建物図面

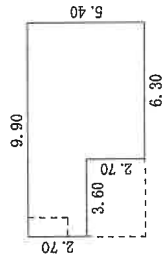
家屋番号	32番15
建物の所在	姫路市飾東町庄字尾ノ下32番地15

1階

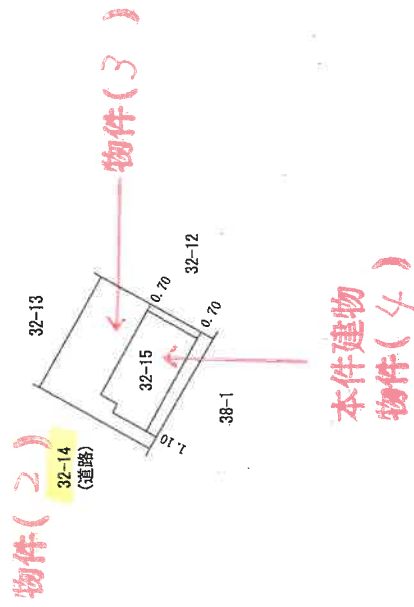


求積表			
9.00 × 5.40	=	48.6000	
0.90 × 3.60	=	3.2400	
合計		51.8400	
床面積		51.84 m ²	

2階



求積表			
6.30 × 5.40	=	34.0200	
3.60 × 2.70	=	9.7200	
合計		43.7400	
床面積		43.74 m ²	



作成者

(令和 5 年 3 月 20 日作成)

縮尺

250

申請人

縮尺

500

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

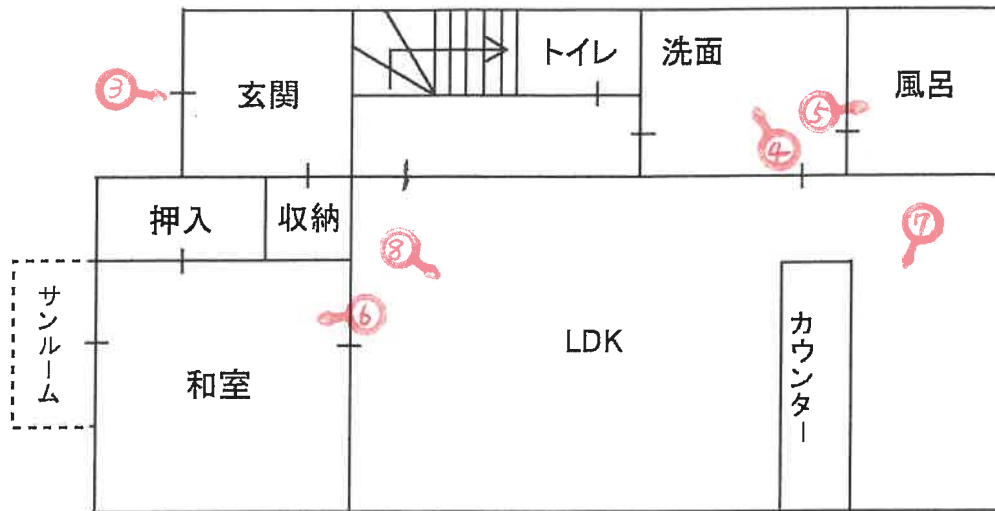


令和7年(ケ)第42号

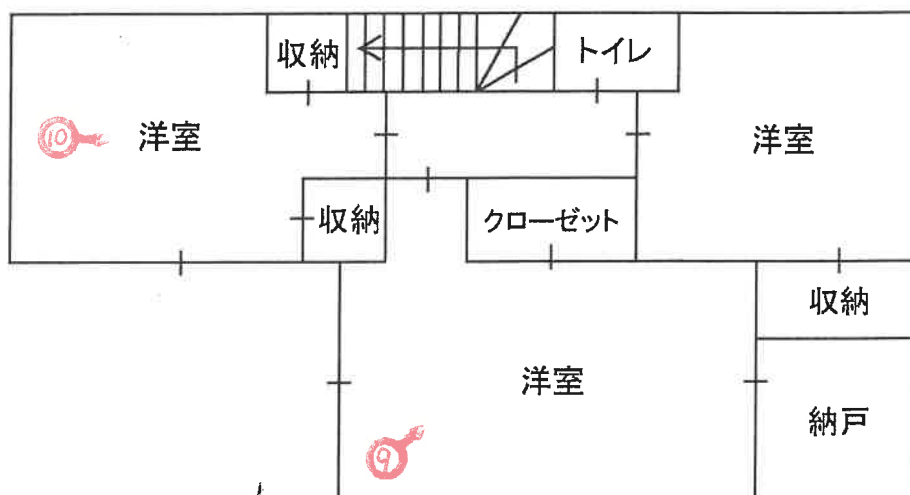
(←○は写真撮影位置および方向)

建物間取図

(1F)



(2F)



令和7年(ケ)第42号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/3 枚目)

本件建物
(物件4)



写真 ①

カーポート(工作物)

サンルーム(工作物)

物件3の土地

物件2の土地

本件建物
(物件4)

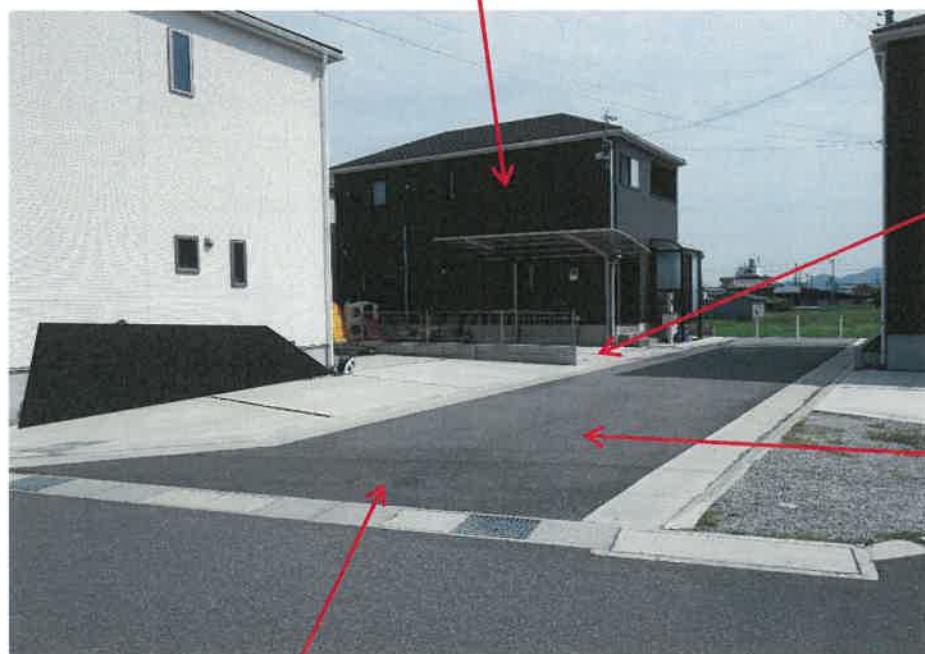


写真 ②

物件3の土地

物件2の土地

物件1の土地

写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥





写真 ⑦



写真 ⑧

写真 ⑨



写真 ⑩



令和 7 年 (ケ) 第 42 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 7 月 9 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

一色 かつみ

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,950,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金10,000円
物件2(土地)	金160,000円
物件3(土地)	金1,720,000円
物件4(建物)	金9,060,000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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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	下記特記事項参照
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1及び2は、公衆用道路（持分2分の1）として、通行の用に供されている。なお建築計画概要書によると、全体のうち幅2.5m程度の専用通路として、物件3と一体の旗竿地の形状で建築許可を得ている。		

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1～3)

位置・交通	J R線 御着駅の北方 約3.5 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	集落的色彩の残る既成住宅地域内に、小規模開発された住宅地域。	
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1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画地条件	規模 141.34 m ² の 建物敷地部分のみでは正方形地	
接面道路の状況	北側 約5m市道 ※物件1及び2を介して、上記市道に接続する。	
土地の利用状況等	物件1及び2はアスファルト舗装された公衆用道路(私道)、物件3は物件4建物の敷地となっている。	
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	・画地条件は物件3のみを記載。 ・宅地開発後3年程度であるが、物件3の西側の縁石付近にひび割れが確認できる。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和5年1月13日 新築 経過年数 2 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイング葺 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・タタミ等 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 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。 ・経年程度の劣化が認められる。 ・室内で大型犬が1匹飼育されている。

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1～3）

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	43,100	0.10	7.23	—	30,000
2	43,100	0.10	104.00	—	450,000
3	43,100	0.90	141.34	0.90	4,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（姫路（県）－34）

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/㎡)
 $56,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/130 \div 43,100$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/130$

イ 個別格差：物件3：私道介在等(0.90) 物件1.2：利用現況等(0.10)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
4	150,000	95.58	0.73	10,470,000

ウ 現価率

経過年数2年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数22年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価}0.2) \div 0.73$

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
3	4,930,000	0.50	法定地上権	2,470,000

(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 ×持分
1	30,000	—		1.00	0.70	×1/2 10,000
2	450,000	—		1.00	0.70	×1/2 160,000
3	4,930,000	-2,470,000		1.00	0.70	1,720,000
4	10,470,000	+2,470,000	1.00	1.00	0.70	9,060,000
一 括 価 格 (合 計)						10,950,000

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(県)ー34)
所 在 : 姫路市飾東町庄字二反田135番12
価 格 : 56,000円/㎡
位 置 : JR線「御着」駅より道路距離3.3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 127㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 0円
物件2 : 0円
物件3 : 2,713,728円
物件4 : 8,850,779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 姫路市飾東町庄字尾ノ下
 地 番 28番12
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下
 地 番 32番14
 地 目 公衆用道路
 地 積 104平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下
 地 番 32番15
 地 目 宅地
 地 積 141.34平方メートル

所有者 A

4 所 在 姫路市飾東町庄字尾ノ下32番地15
 家屋 番号 3.2番15
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 51.84平方メートル
 2階 43.74平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

位置図



地価調査基準地

対象不動産

JR御着駅

姫路市役所『白地図』

S=1:25,000



(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	姫路市飾東町庄字尾ノ下				地番	32番15			
出力尺	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	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	方位不明	

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。
(神戸地方法務局姫路支局管轄)
令和7年3月25日
大阪法務局

A3版をA4版に縮小

番地

土地の所在

會計

刻みへ

令和4年 7月 20日(作製)

250

A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和4年8月1日

地 積 測 量 図

地 番 (A)32-13~(D)32-16

土地の所在 姫路市飾東町庄字尾ノ下

座 標 数 値 表

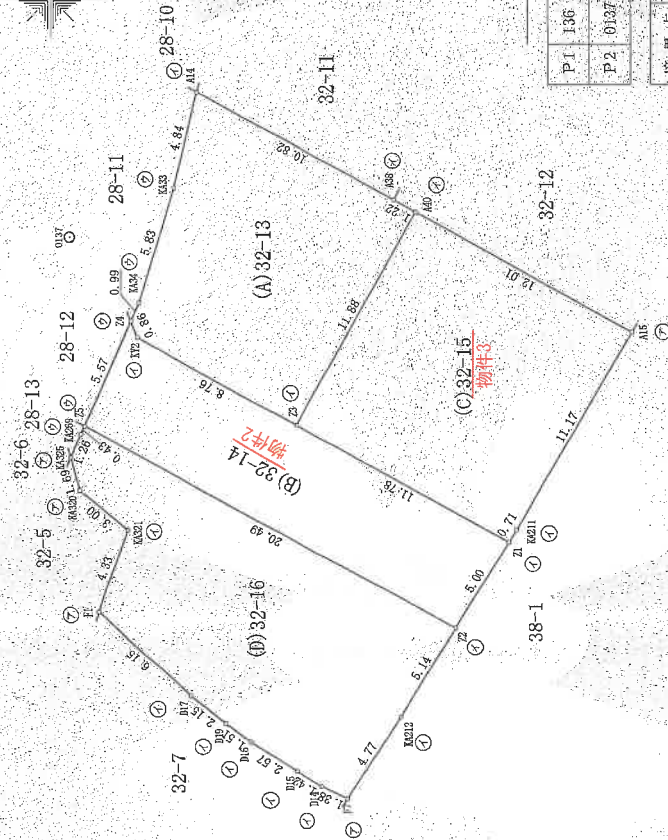
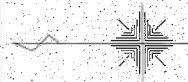
地 番	(A)32-13	(B)32-14	(C)32-15	(D)32-16
測 点	Xn	Yn	Xn	Yn
A14	496.933	491.889	496.933	491.889
A33	486.575	486.625	486.575	486.625
A40	485.506	485.031	485.506	485.031
Z3	491.283	475.649	491.283	475.649
K12	493.395	479.909	493.395	479.909
K24	499.256	480.702	499.256	480.702
K34	498.862	481.607	498.862	481.607
K33	497.161	487.184	497.161	487.184
倍 面 積				
地 積				
坪 数				

地番	(B)32-14	(C)32-15	Yn	(Xn+1 - Yn-1) Pa	
				坪数	㎡
Z2	498.396	479.909	498.396	1212.42187	39.95
Z3	499.256	480.702	499.256	1222.42187	39.95
Z5	501.479	475.595	501.479	745.732680	22.55
Z6	483.576	465.636	483.576	955.932640	28.95
Z1	480.994	469.922	480.994	3621.68854	108.65
Z3	491.283	475.649	491.283	3534.094359	106.03
倍面積				2058.637365	61.76
地積				104.31	3.19975
坪数					35

地番	(C)32-15	(D)32-16
測点	Xn	Yn
Z1	491.283	475.649
A40	485.506	485.031
A15	475.014	480.192
K211	480.994	470.532
Z1	480.994	469.922
倍面積		2013.78360
地積		292.966873
坪数		443.24
		㎡

測 点	(D)32-16		倍 面 積	坪 数
	Xn	Yn		
Z5	501.479	475.595	402.716981	47.5
Z6	483.576	465.636	300.561248	35.5
K12	486.227	461.234	-35.546352	
D14	490.069	457.839	321.703869	38.5
D15	491.283	458.684	373.965500	44.5
D16	493.430	460.003	416.927650	49.5
D19	494.647	460.904	156.93	18.5
D17	496.342	462.232		
F1	500.853	466.411		
K321	499.403	470.496		
K320	501.708	472.416		
K325	502.156	474.042		
K326	501.652	475.197		

合 計 527.658775



引 取 点 表

P1	136	X座標	495.205
P2	0107	Y座標	502.211

境界点	P	1	間	距	種
A14		14.07		9.43	
A15		32.72		27.58	
F1		49.12		30.61	
F1		39.92		18.41	
K321		35.69		14.55	
K320		34.14		12.86	

P1, P2: マンホール中心

境界線の種類

- ア 金属プレート
- イ 刻みベンシキ
- ウ なし

座 標 系 任意座標
測量年月日 令和4年7月16日

作製者

申請人

(令和 4 年 7 月 20 日作成)

縮尺 1/250

登記年月日：令和5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。
(神戸地方事務局姫路支局管轄)
令和7年3月25日 大阪法務局

登記書

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

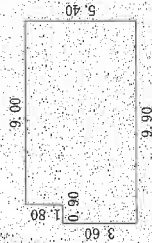
32番15

建 物 図 面

建物の所在

姫路市飾東町庄字尾ノ下32番地15

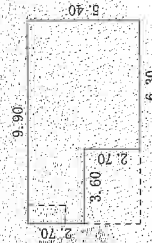
1 階



求 積 表

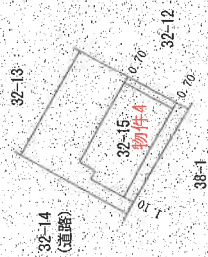
9.00×5.40	$= 48.6000$
0.90×3.60	$= 3.2400$
合 計	51.8400
床面積	51.84 m ²

2 階



求 積 表

6.30×5.40	$= 34.0200$
3.60×2.70	$= 9.7200$
合 計	43.7400
床面積	43.74 m ²



作 成 者

(令和 5 年 3 月 20 日作成)

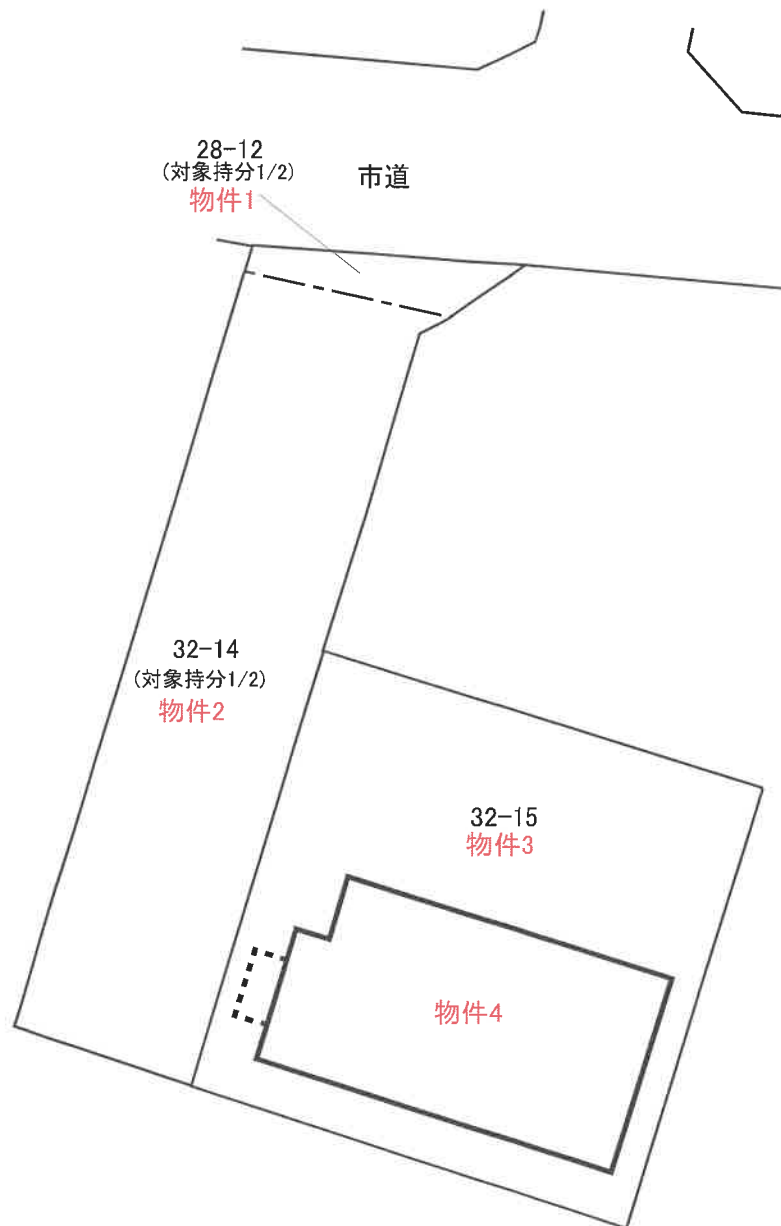
縮 尺

250

申 請 人

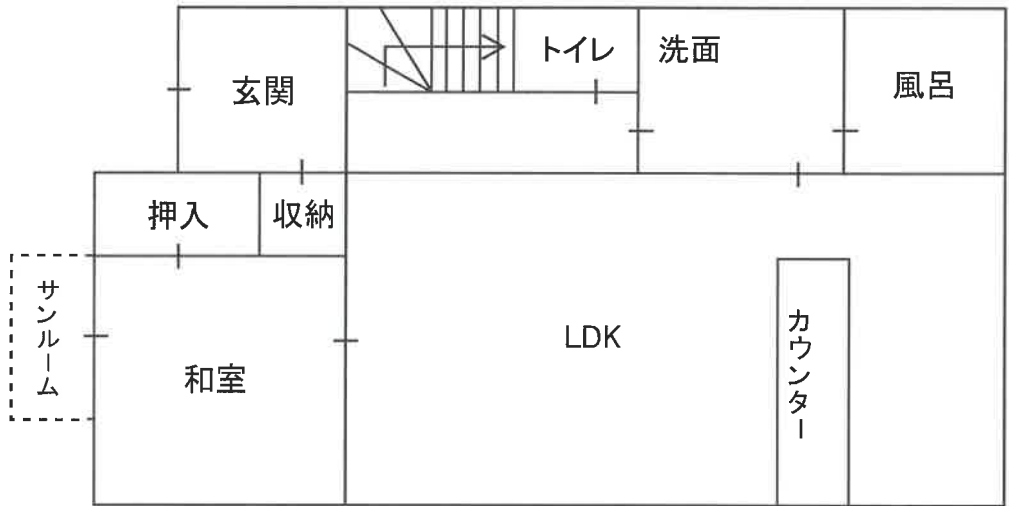
縮 尺

500

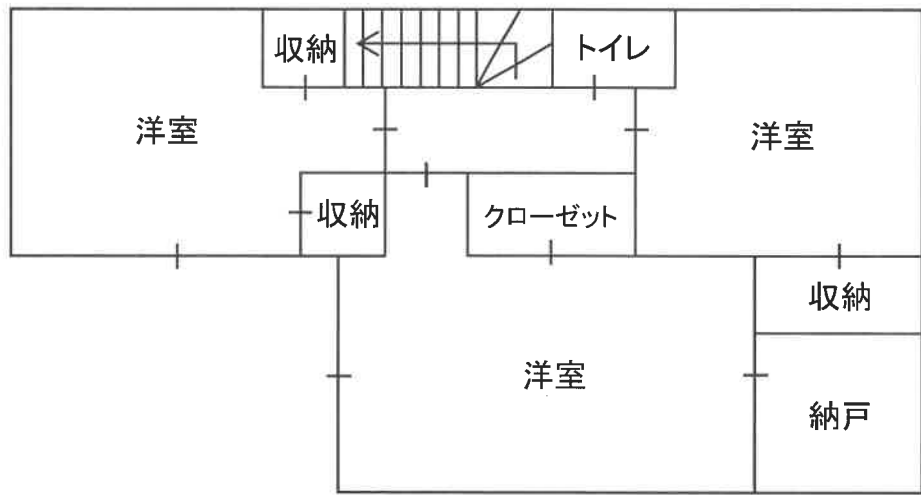


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件4



物件4

