

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

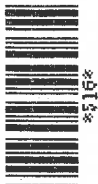
神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 場 所	令和 7年11月19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12月10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	2,870,000 2,296,000		574,000	29,071	12,459
</					



物 件 目 録

1	所	在	姫路市四郷町見野字高町
	地	番	902番1
	地	目	宅地
	地	積	891.03平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 28 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

①賃借権

範 囲 東側約 385 平方メートル (ただし、別紙物件配置略図の青斜線で囲まれた部分)

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 年額 11 万 9 4 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

②賃借権

範 囲 西側約 330 平方メートル (ただし、別紙物件配置略図の赤斜線で囲まれた部分)

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 年額 10 万 0 3 6 4 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし



上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地南西側（ただし、別紙物件配置略図の黒斜線で囲まれた部分）は、本件所有者が占有している。

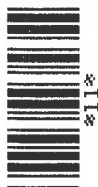
5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号902番1）の登記が存在する。

《 注 意 書 》

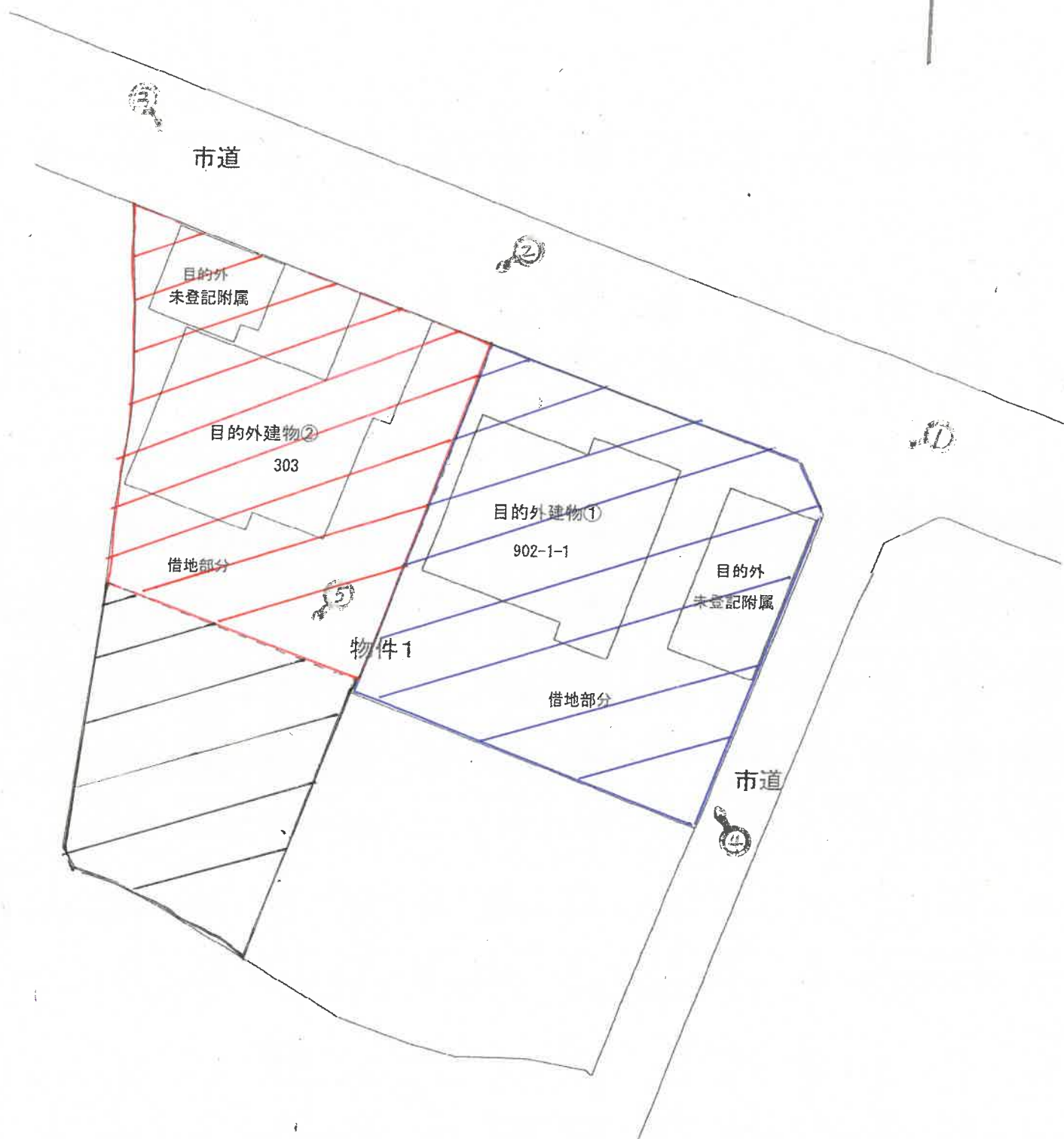
- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の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 | 姫路市四郷町見野字高町 |
| | 地 | 番 | 902番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 891.03平方メートル |





令和7年(又) 第38号

(--○は登記簿上の位置と方位)

(14 枚目)

令和7年(ヌ)第 38号
令和7年 6月30日受理
令和7年 8月12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	姫路市四郷町見野字高町
	地	番	902番1
	地	目	宅地
	地	積	891.03平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(姫路市四郷町見野902番地1)
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 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 ☒ 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 ☒ 上記の者のうちその他の者が本土地上に、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 ☒ 上記の者のうち土地所有者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
建 物 (目 的 外 建 物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外建物①②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 ☒ 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 東側 約385㎡	☐ 全部 ☒ 西側 約330㎡
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ B
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(☒ A (本件土地東側占有者)) ☒ 文書(☒ 回答書)	☒ 陳述(☒ B (本件土地西側占有者)) ☒ 文書(☒ 回答書、合意書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		昭和20年より以前	☒ 昭和16年ころ
最初の契約等	契約日	昭和20年より以前	☒ 昭和16年ころ
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新
現在の契約等	期間	☒ 不明 (最初の始期が不明のため)	☒ 不明 (最初の始期が不明のため)
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		毎年金119,400円 (毎年4月30日までに翌年3月までの当年度分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎年金100,364円 (毎年4月30日までに翌年3月までの当年度分払) ☐ 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

目的外建物①の概況 (物件 1 関係)	
所 在	姫路市四郷町見野字高町 9 0 2 番地 1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 9 0 2 番 1 の 1
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	登記記録上の表示 1 階 1 0 2 . 7 6 m ² 2 階 4 6 . 2 1 m ² 現況 1 階は登記記録とほぼ同じ
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 5 6 年 1 1 月 2 2 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 以下の未登記附属建物がある 種 類 : 倉庫 構 造 : 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積 : 約 4 3 m ²

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物②の概況 (物件 1 関係)	
所 在	姫路市四郷町見野字高町 9 0 2 番地 1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 3 0 3
種 類	登記記録上の表示 主である建物 : 居宅 附属建物符号 1 : 炊事場 附属建物符号 2 : 便所
構 造	登記記録上の表示 主である建物 : 木造瓦葺平家建 附属建物符号 1 : 木造瓦葺平家建 附属建物符号 2 : 木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	登記記録上の表示 主である建物 : 7 9 . 3 3 m ² 附属建物符号 1 : 1 3 . 2 2 m ² 附属建物符号 2 : 2 . 4 7 m ² 家屋調査表上の表示 1 階 1 0 0 . 8 2 m ² 2 階 6 3 . 6 3 m ² 現況 (主である建物) 1 階 約 1 1 0 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 1 8 年ころ (固定資産課税台帳記載事項証明書上) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 以下の未登記附属建物がある 種 類 : 居宅 構 造 : 木造瓦葺平家建 床面積 : 約 2 7 m ² ☒ 目的外建物②の現況は、増改築により主である建物と附属建物符号 1、符号 2 が一体となった 1 棟の建物となっている模様である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1の土地（本件土地）の状況等

- 1 本件土地は、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2棟の目的外建物の敷地（借地）として利用されているほか、南西側が更地（自用地）の状態である。
- 2 土地の周辺には、一部境界標識と思われる金属鋸、金属プレートが認められ、地積測量図に基づき概測したところによれば、土地の形状はほぼ地積測量図のとおりであると認められ、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 本件土地を所在地番とする「家屋番号902番1」の建物登記（所有者：F）が残っているが、同建物は存在しない。
- 4 債務者に対し、本件不動産について占有関係、物件状況等に関する照会書を送付したが、同人から期限までに回答がなく、また本報告書提出までに何らの連絡もなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 (本件土地東側占有者)	1 本件土地の東側は、私が債務者から賃借して、目的外建物①を所有して占有していますが、ずいぶん昔から借地をしており、賃貸借契約書が見当たらないので作成されていないと思います。 2 本件土地には、昭和17年生まれの亡夫Cの亡父Eが戦時中には家族で住んでいたようで、その頃には借地契約が始まっていたと思います。私が亡夫から聞いているところでは、当時から契約書はなく、口頭の契約で、土地はうちが自由に使ってよいとの条件でした。契約期間はいつまでという話は聞いておらず、現在も地代を払い続けています。 現在の地代は年額119,400円で、毎年4月末までに翌年3月までの本年度分を支払っています。 3 現在の目的外建物①は、昭和56年に亡夫が建てた家ですが、それ以前には亡夫の亡兄Fが建てた家がありましたので、亡Eから亡F、亡夫、私へと借地契約が引き継がれています。 前の土地所有者であったGさんの時分には、私がGさんの自宅まで地代を支払いに行っていました。土地所有者が債務者に代わってから、債務者との間で借地条件については今までどおりでよいとの話ができます。 4 私が占有している土地の範囲は、西側はBさんの敷地との間にある溝まで、南側は南東側の土地が分筆された際の境界標識の金属プレートまでです。 5 執行官が全部事項証明書を提示された家屋番号902番1の建物が亡Fの家ですが、現在は存在しません。
■ B (本件土地西側占有者)	1 本件土地の西側は、私が債務者から賃借して、目的外建物②を所有して使用していますが、ずいぶん前から借地をしており、賃貸借契約書が見当たらないので作成されていないと思います。 2 目的外建物②の固定資産課税台帳記載事項証明書によれば建築時期は昭和18年とのことですが、私が亡父から聞いている話では昭和16年から借地をして、契約期間の定めはなく、ずっと使ってよいとのことでした。土地所有者が債務者に代わってから、債務者との間で借地については今までどおりでよいとの話ができます。 現在の地代は、銀行振込手数料込みで年額100,364円で、毎年4月末までに翌年3月までの本年度分を支払っています。 3 目的外建物②の建築者は私の亡祖父であるDだと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

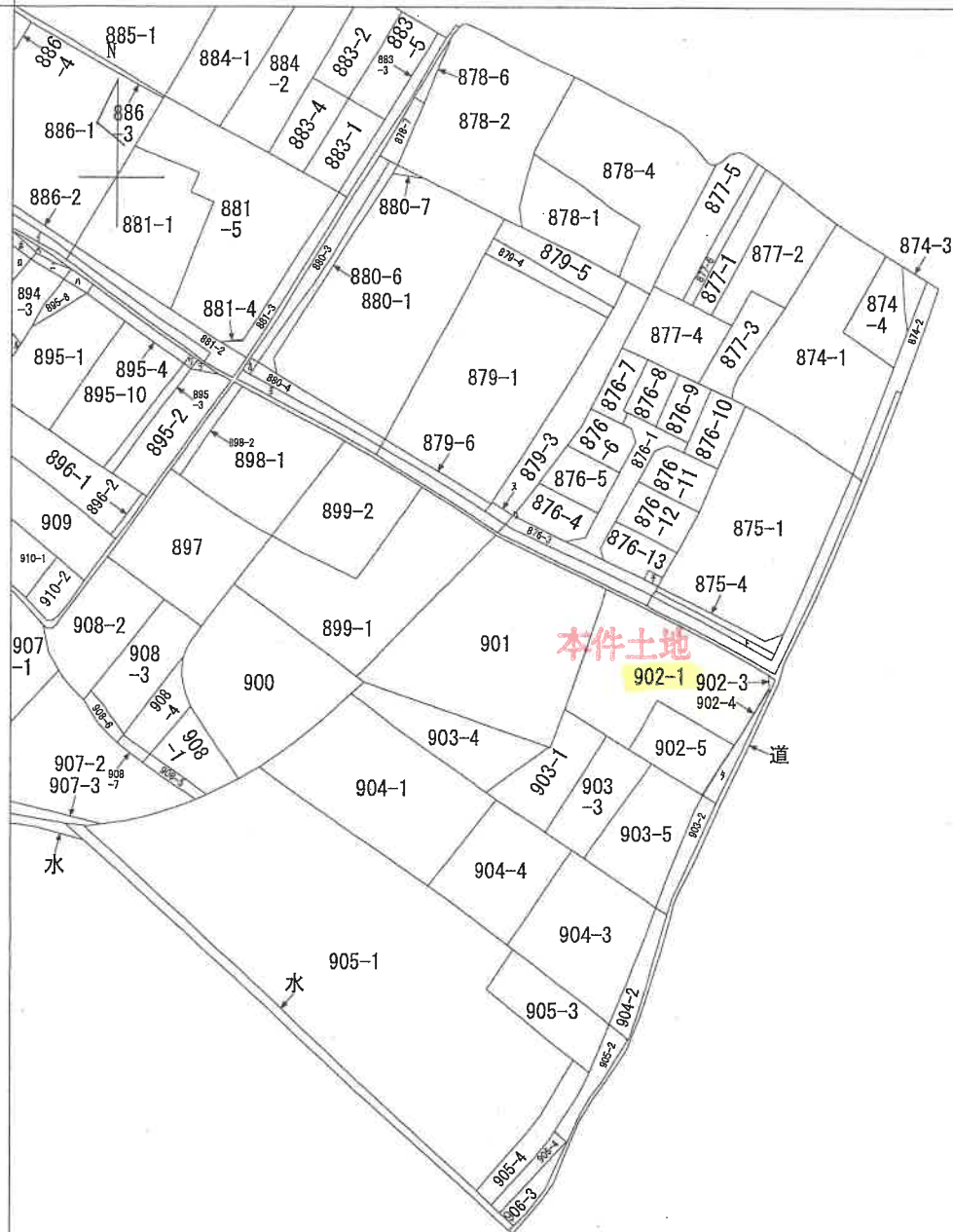
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
	4 私が占有している土地の占有範囲は、東側はAさんの敷地との間にある溝まで、南側はおよそAさんの敷地の南側にあるブロック塀の西端辺りから目的外建物②の南側にある石垣付近までです。 5 現在、本件土地の南西側の更地部分には借地人などの占有者はおらず、債務者が管理することになっています。 当初、南西側の更地部分は、現在の私の家の敷地部分と一体で借りていたのですが、令和4年に債務者と合意書を作成して更地部分の借地契約を終了しました。その際に作成した測量図面があります。現在の賃料は、この合意により決まりました。 この合意により南西側の更地部分は債務者の占有部分となり、債務者が樹木の伐採等の作業を行うことになりました。また、その際には私の借地部分への立入りが必要となり、事前に連絡してもらったことになりました。 6 目的外建物②は2階建ではないかとのことですが、確かに2階のように見えますが、昔の建物で1階の天井裏を高くして物置として利用していたものですが、2階としては使用していません。 北西側にあるえんじ色の鋼板壁の建物は亡祖母のために昭和42年に建てた独立した別居部屋ですが、母屋と廊下で行き来できるようになっています。

(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30日(月) 9:40-9:49	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
7年7月3日(木) 10:55-11:19	物件所在地	物件確認・調査、写真撮影、家屋番号902番1-1建物居住者に連絡文書交付、家屋番号303建物居住者不在につき連絡文書投函
7年7月9日(水) 11:10-11:35 13:50-13:55	姫路市役所資産税課	固定資産課税台帳記載事項証明書、家屋調査表交付申請 同 受領
7年7月14日(月) 9:15-9:19	神戸地方法務局 姫路支局	閉鎖登記簿謄本交付申請
7年7月14日(月) 12:55-14:00	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、A・Bに面談、評価人同行
7年7月22日(火)	郵便照会	債務者に対し占有状況等照会書送付
7年月日() :-:		
(特記事項) ☐ 令和 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 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 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

イ 887-2 ハ 895-9 ホ 894-5 ト 875-3 リ 876-15 ル 893-1
 ロ 894-1 ニ 894-6 ヘ 894-2 チ 876-14 ス 879-7 ヅ 879-7



請求部	所在	姫路市四郷町見野字高町				地番	902番1			
出力尺	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	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			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

ヲ 895-5
リ 895-6
カ 880-5
ヨ 880-2
リ 902-2

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

土地所在図
地積測量図

地番 902-1, 902-5

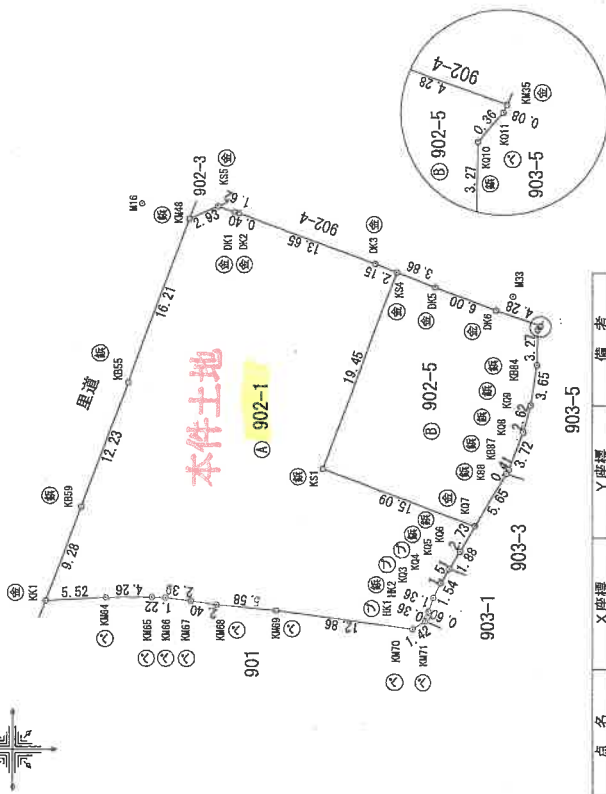
土地の所在 姫路市四郷町見野字高町

求積表

地番	④ 902-1	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1-Yn-1	Xn-(Yn-1-Yn-1)
N0							
KM71		-132113.516	35990.307	-1.052			138983.418832
KM70		-132112.310	35989.564	1.046			-138189.476260
KM69		-132099.576	35991.353	2.327			-307395.713352
KM68		-132094.024	35991.891	0.890			-117553.681360
KM67		-132091.649	35992.243	0.656			-86652.121744
KM66		-132089.275	35992.547	0.377			-49797.656675
KM65		-132088.054	35992.620	0.050			-6604.402700
KM64		-132083.796	35992.597	-0.289			36172.217044
KM63		-132078.283	35992.331	8.416			-1111570.829728
KM62		-132081.566	36001.013	20.158			-2652500.207428
KM61		-132085.792	36012.489	26.645			-3519425.927840
KM60		-132091.495	36027.658	16.361			-2161146.946695
KM59		-132094.168	36028.850	0.628			-82955.137504
KM58		-132095.683	36028.286	-0.649			85730.086267
KM57		-132096.071	36028.201	-4.851			640798.040421
KM56		-132108.860	36023.435	-5.569			735714.241340
KM55		-132110.953	36022.632	-18.987			2503388.765911
KM54		-132103.943	36004.448	-23.480			3101800.581640
KM53		-132118.069	35999.152	-7.658			1011760.172402
KM52		-132116.695	35996.790	-3.975			525163.862525
KM51		-132115.724	35995.177	-2.919			385645.795356
KM50		-132114.961	35993.871	-2.687			354992.900207
KM49		-132114.273	35992.490	-2.670			352745.108910
KM48		-132113.831	35991.201	-1.874			247581.319294
KM47		-132113.693	35990.616	-0.894			118109.641542
合計							1782.062505
合計面積							891.03㎡

地番	⑤ 902-5	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1-Yn-1	Xn-(Yn-1-Yn-1)
N0							
KM4		-132110.853	36022.632	16.758			-2213913.674574
KM5		-132114.442	36021.206	-3.501			475744.105642
KM6		-132120.034	36019.031	-3.924			478903.003216
KM35		-132124.060	36017.582	-1.522			201092.819320
KM11		-132124.026	36017.509	-0.341			45554.292866
KM10		-132123.792	36017.241	-3.542			467982.471284
KM84		-132123.723	36013.957	-6.890			909011.214240
KM9		-132123.168	36010.361	-6.140			81236.251520
KM8		-132122.489	36007.927	-6.030			796868.606670
KM87		-132121.206	36004.331	-3.946			508138.158276
KM88		-132120.997	36003.981	-6.179			684254.643463
KM7		-132118.069	35999.152	0.467			-61699.138223
KM1		-132103.943	36004.448	23.480			-3101800.581640
合計							602.174040
合計面積							301.0920200㎡

合計面積	1192.1182725㎡
------	---------------

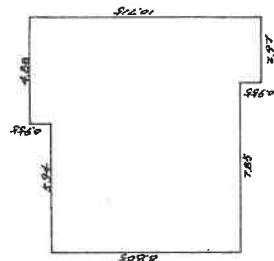


建各階平面圖

圖面階各

902-1-1

建造物の所在



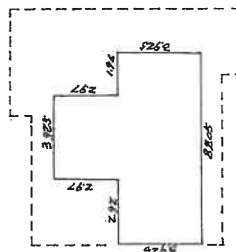
1階床面積

$$4.88 \times 0.955 = 4.6604$$

$$10.82 \times 8.805 = 95.2701$$

$$2.97 \times 0.955 = 2.83635$$

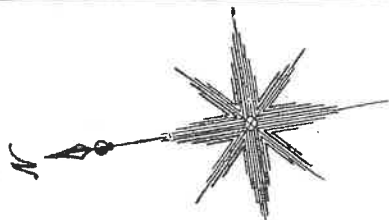
計 102.76585 m



2階床面積

$$3.925 \times 2.97 = 11.65725$$

$$8.805 \times 3.925 = 34.559625$$

46-216875 m²

目的外建物

各道

901

902-1

分筆前の
本件土地

903-1

903-3

作者

土地調查

1/250

縮尺

25日作製)

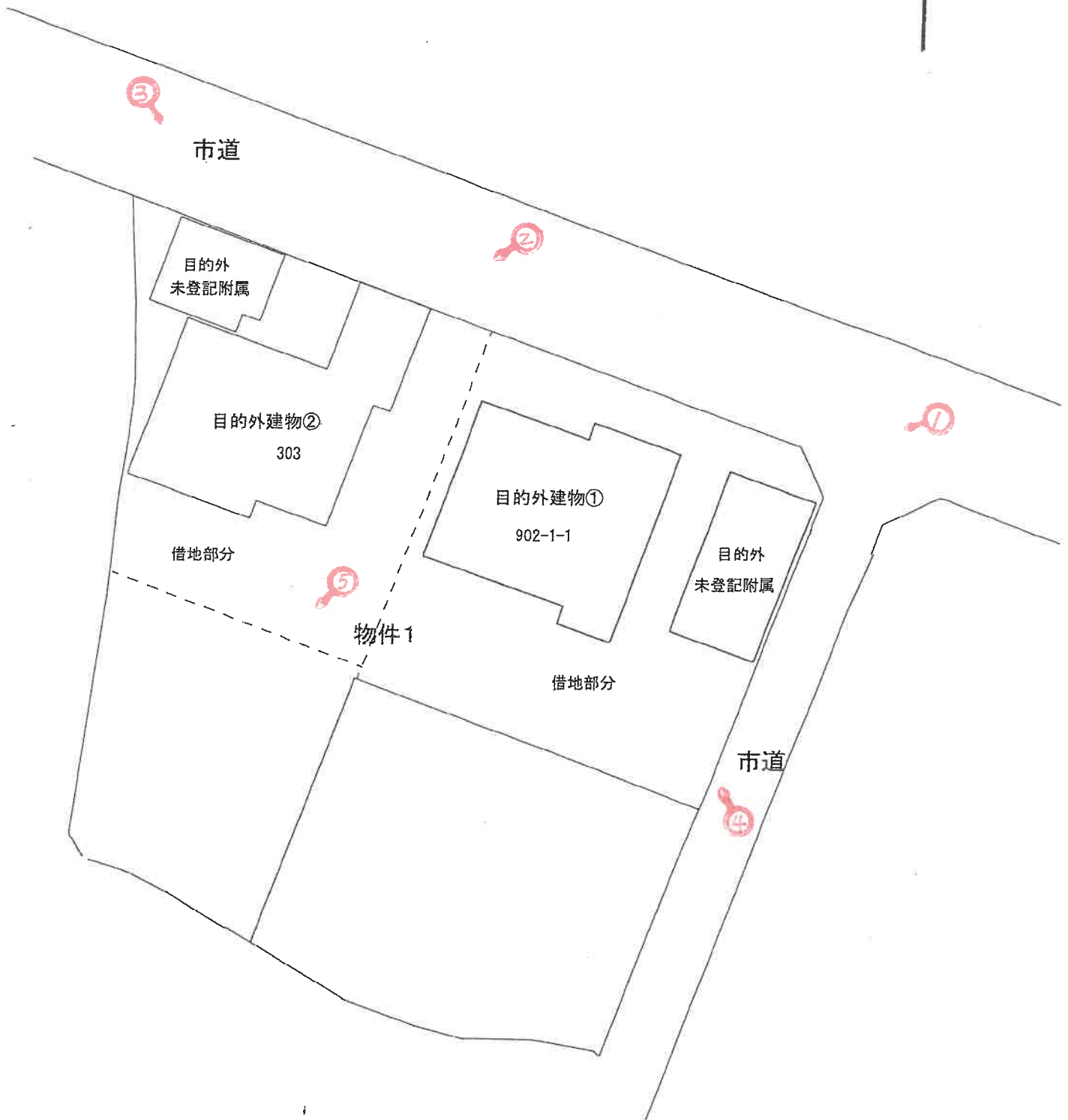
人請申

1/ 500

縮尺

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである



令和7年(又)第38号

(←○は写真撮影位置および方向)

(14 枚目)

目的外建物①
未登記附属建物

目的外建物①

写真 ①



目的外建物②

本件土地
(B借地部分)

本件土地(A借地部分)

目的外建物②

目的外建物②
未登記附属建物

写真 ②



本件土地(B借地部分)

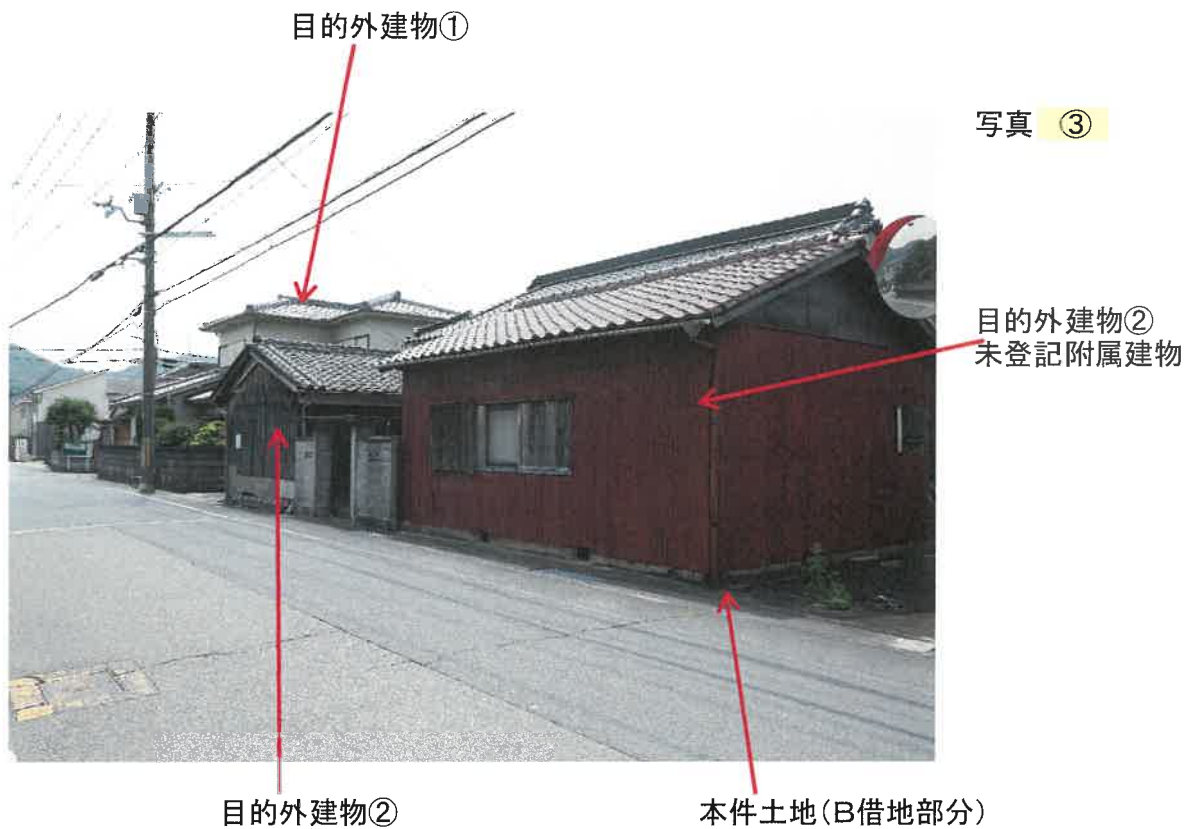


写真 ⑤



本件土地(債務者占有部分)

本件土地(B借地部分)

令和 7 年 (又) 第 38 号
令和 7 年 7 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 5 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

番 号	評 価 額
1	金2,870,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
・ 本件土地の北側市道に接面する部分は借地されている。 ・ 上記の借地部分に、下記の通り目的外建物がある。 〈東側〉 家屋番号 9 0 2 番 1 の 1 （木造瓦葺2階建 居宅） 1階 102.76㎡ 2階 46.21㎡ 2階は外観調査による計測は不能であるが、公簿通りと推定する。 未登記附属建物（軽量鉄骨造スレート葺平家建 倉庫）約43㎡ 〈西側〉 家屋番号 3 0 3 番について、登記面積と現況面積は異なる。現況面積は下記の通り。 1階 主たる建物 約110㎡ 2階は外観調査による計測は不能で、詳細は不明である。 未登記附属建物（木造瓦葺平家建 居宅）約27㎡ ※ 上記建物の登記記録は現況調査報告書の通り。			

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 線 御着駅の南西方 約1.6 k m （道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小戸建住宅、公営住宅等が混在する既成住宅地域。西側直線距離約60mにこども園が存する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域
画 地 条 件	規模 891.03 m ² の 不整形地 間口約37m 奥行約30m	
接面道路の状況	北側 約6.8m市道 ※ 東側 約3.3m市道（建築基準法第42条2項道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件土地の北側市道に接面する部分は借地されており、居宅・倉庫等の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 北側市道は都市計画道路（四郷線）で計画決定段階である。姫路市の都市計画図では、北側へ拡幅予定となっている。 ・ 東側市道は建築基準法第42条2項道路で、セットバックを要する。 ・ 関係人提示資料、現況等から本件土地東側・家屋番号902番1の1の借地面積を約385m²、西側・家屋番号303番の借地面積を330m²、借地されていない部分は176.03m²とした。現況では、借地されていない部分単独では、接面する道路はなく、西側借地部分を介してしか進入できない。（附属資料物件配置略図参照）。 その他契約内容の詳細は現況調査報告書の通り。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1(借地部分)	19,400	0.80	715.00	0.90	9,990,000
1(借地以外)	19,400	0.25	176.03	1.00	850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路-51）

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/㎡)
 $17,300 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/89 \div 19,400$

◇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：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
 $100/97 \times 100/102 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/89$

イ 個別格差：借地部分：角地、規模、形状、要セットバック等（0.80）

借地以外：角地、規模、形状、要セットバック、袋地等（0.25）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：借地部分は建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮、借地以外の部分は必要なし

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1(借地部分)	9,990,000	0.50	0.70	0.70	2,450,000
1(借地以外)	850,000	1.00	0.70	0.70	420,000
一 括 価 格 (合 計)					2,870,000

イ 底地割合：借地権付建物の存する土地

ウ 市場性修正：借地の契約内容、その他現況の利用状況等から相応の減価が必要と判断した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (姫路-51)

所 在 : 姫路市四郷町中鈴字下柏81番1外

価 格 : 17,300円/㎡

位 置 : JR線「御着」駅より道路距離1.4km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 208㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東側幅員4m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 : 一般住宅のほか空家や駐車場も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 8,032,635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 地籍測量図写

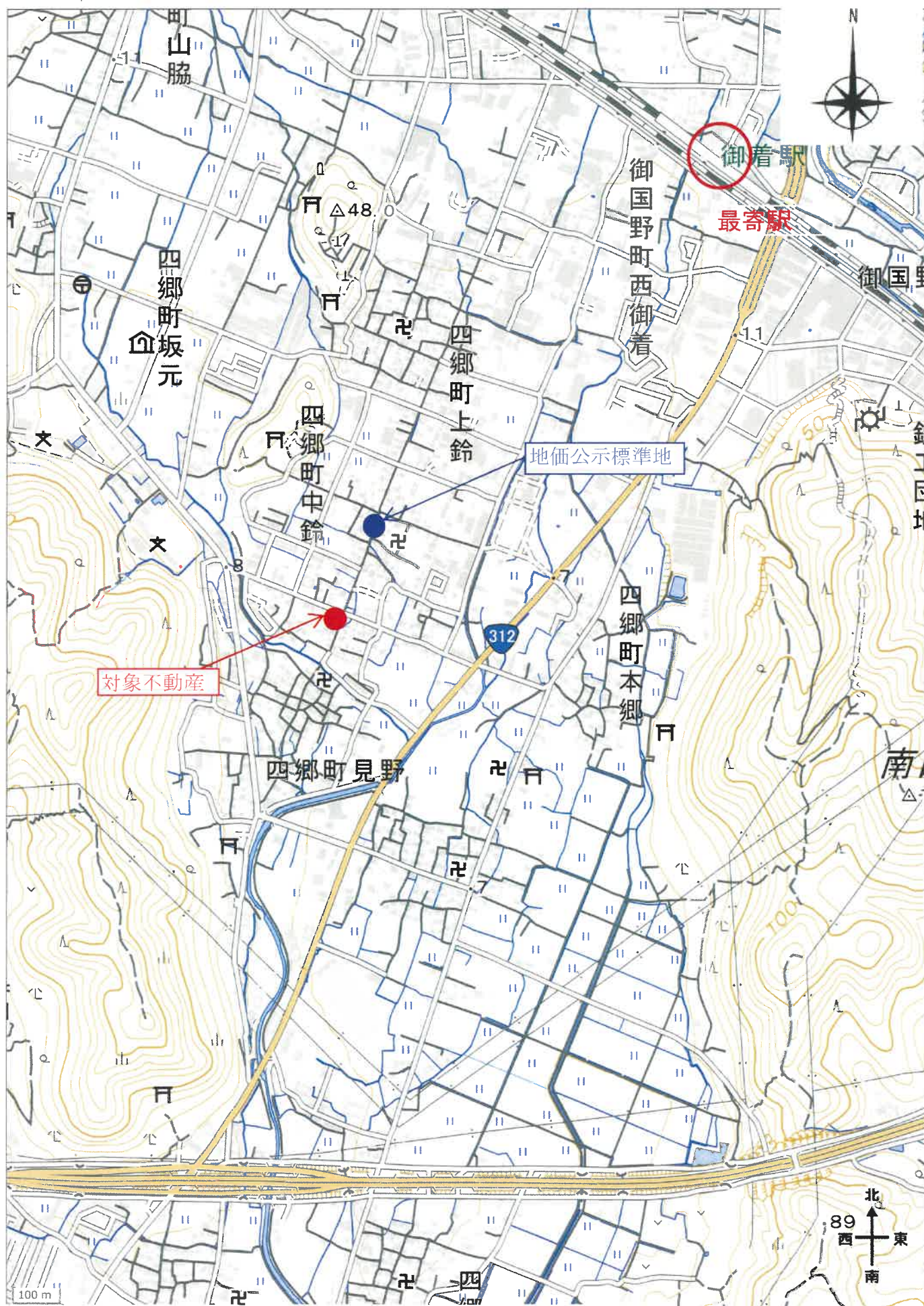
4 物件配置略図

5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1	所	在	姫路市四郷町見野字高町
	地	番	9 0 2 番 1
	地	目	宅地
	地	積	8 9 1. 0 3 平方メートル





(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	姫路市四郷町見野字高町				地番	902番1			
出力縮尺	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			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局姫路支局管轄)

令和7年4月22日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：10-1

(1/2)

70%に縮小

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。
(神戸地方公務局姫路支局管轄)
令和7年4月22日 神戸地方公務局

2000

請求番号: 10-2

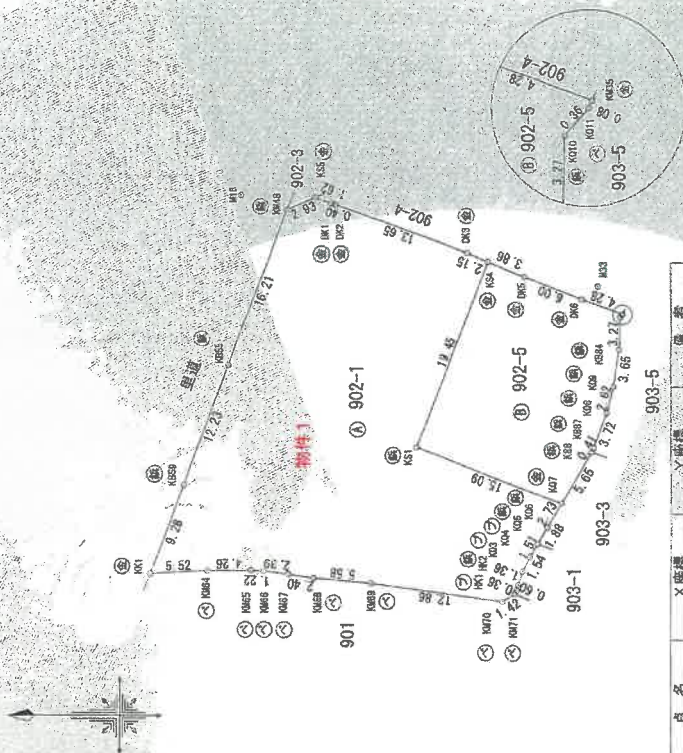
土地
地積
地積
所測
在量
図図

土地の所在 姫路市四郷町見野字高町

地 震	① ② ③-1	X ₁	Y ₁	Y ₁ (1-m)	X ₁ · (Y ₁ (1-m)-1)
K471		-132113.516	35999.307	1.052	138883.418832
K470		-132112.301	35999.584	1.046	-138189.476260
K469		-132099.576	35991.583	2.327	-307395.713352
K468		-132094.024	35991.891	0.800	-115553.581380
K467		-132091.649	35992.343	0.458	-86652.121744
K466		-132089.276	35992.837	0.377	-67997.756675
K465		-132088.054	35992.620	0.050	-3604.402700
K464		-132083.796	35982.997	-0.289	38172.217044
K463		-132078.283	35992.331	8.418	-1115170.829728
K459		-132081.566	36001.013	20.158	-280500.204748
K458		-132085.792	36012.489	28.645	-3518426.327640
K448		-132091.495	36027.158	16.381	-2161148.948695
K449		-132094.168	36028.950	0.628	-82655.137504
K461		-132095.683	36028.296	-0.649	85730.098267
K462		-132096.071	36028.201	-4.861	640788.046421
K463		-132080.980	36023.335	-5.569	735714.241340
K464		-132101.853	36022.932	-18.987	2503388.765911
K465		-132103.943	36004.448	-23.490	-301800.881640
K466		-132118.069	35999.152	-7.658	1011760.172402
K467		-132116.635	35996.790	-3.975	525163.862625
K468		-132115.724	35996.197	-2.919	385665.798356
K469		-132114.961	35993.671	-2.680	354982.900207
K470		-132114.273	35992.460	-2.670	352745.108910
K471		-132113.831	35991.201	-1.874	247591.319294
K472		-132113.831	35991.201	-0.894	118109.041542
K473		-132113.683	35990.616		1782.062505
		合 计			891.0312525
		地 震			891.03

地 帶	№	№	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
	№2-5	Xn				
	КС4	-132110.853	36022.632	16.758	-2213913.674574	
	DK6	-132114.442	36021.206	-3.601	475744.105642	
	DK5	-132120.034	36019.031	-3.624	478083.003216	
	КН35	-132124.060	36017.682	-1.522	201092.818320	
	КН11	-132124.026	36017.509	-0.341	45054.292866	
	КН10	-132123.762	36017.241	-3.542	467982.471264	
	КН84	-132123.723	36013.987	-6.880	90901.214240	
	К99	-132123.168	36010.361	-6.140	811226.251520	
	К98	-132122.489	36007.627	-6.030	796698.068670	
	К887	-132121.206	36004.331	-3.243	508136.159276	
	К88	-132120.997	36003.081	-5.179	642454.643453	
	К07	-132118.059	35999.152	0.457	-61699.138223	
	КС1	-132103.943	36004.448	23.480	-3101800.581640	
				合計	802.174040	
				面積	301.0870200	
				地積	301.08	

總會計國庫	1192 1182725	円
-------	--------------	---



点 名	×座標	Y座標	備考
M16	-132087.136	36079.065	マンホール中心
M33	-132121.678	36020.263	マンホール中心

測量年月日	令和4年 6月10日
-------	------------

观测方法 与点	观测点名		TS改正测量	
	观测点名	座标, 5系	世界时系	
都市再生街区基本 街区3583007A	X	-131991.138		
	Y	317983.960		
都市再生街区基本 街区多摩30016	X	-132091.607		
	Y	36029.421		
都市再生街区基本 街区横滨01CA191	X	-132113.737		
	Y	3610.026		

筆界点	境界線の種類
(銀)	金 属 食 材
(金)	金 属 漆 料
(コ)	コンクリート杭
(ク)	プラスチック杭
(ベ)	刻ミ・ペンキ

引照点	境界点	距離
M16	KM48	4.58
M16	KS5	7.04
M33	KM48	30.98
M33	KS5	28.72

作成者

人請申

500
—
英尺

70%に縮小

物件配置略図







目的外建物902-1-1

目的外建物303



目的外建物902-1-1 未登記附属建物

