

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11月18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12月 4日から 令和 7年12月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月14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11月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

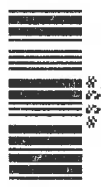


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,070,000 7,256,000	一括	1,814,000	90,798	21,156
1	2,110,000				
2	180,000				
3	6,780,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市広畑区蒲田字内町 | |
| | 地 番 | 5 7 9 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 3. 1 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市広畑区蒲田字内町 | |
| | 地 番 | 5 6 8 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0. 2 7 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市広畑区蒲田字内町 5 7 9 番地 7、5 6 8 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 5 7 9 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 9. 9 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8. 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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1～3】

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3】

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 | 姫路市広畑区蒲田字内町 | |
| | 地 番 | 5 7 9 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 3. 1 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市広畑区蒲田字内町 | |
| | 地 番 | 5 6 8 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0. 2 7 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市広畑区蒲田字内町 5 7 9 番地 7、5 6 8 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 5 7 9 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 9. 9 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8. 5 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第 58号
令和7年 7月22日受理
令和7年 8月15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 | 姫路市広畑区蒲田字内町 | |
| | 地 番 | 579 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 123.15 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市広畑区蒲田字内町 | |
| | 地 番 | 568 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 10.27 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市広畑区蒲田字内町 579 番地 7、568 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 579 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 49.99 平方メートル |
| | | 2 階 | 48.54 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(姫路市広畑区蒲田579番地7)		
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 ☐ 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 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: ☐ 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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産に表札等による表示はない。

2 物件1、2の土地の状況等

(1) 物権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。

(2) 土地の周辺には一部境界標識と思われる金属鋸、コンクリート刻みが認められ、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、地積についてはおおよそ公簿のとおりであるものと推測される。

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) 立入調査を行ったところ、添付写真のとおり室内には小物類が残置されている程度の空き家で、ライフラインは停止され、長期間居住者のない状況と認めた。

占有状況としては、債務者兼所有者の陳述及び上記の状況から2枚目記載のとおりである。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、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、風呂の換気扇と思われるものが取り外されているほか、クロスの剥離があるが、全体として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)
■ 債務者兼所有者	1 本件建物には、現在居住者はいません。 私は2年ほど前に、同居者が1年くらい前に本件建物から転居しました。 2 敷地は2筆からなっており、敷地について、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。 3 本件建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はなく、日常生活で付く程度の傷があるくらいだと思います。 本件建物はオール電化になっており、太陽光発電設備が設置されていますが、本件不動産購入時から設置されていたもので、設備の費用は住宅ローンに含まれていました。 4 建物の前の道路は、この周辺の住宅地を開発した会社名義の道路ですが、この道路について通行料等の負担金はありません。

(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7月22日(火) 9:27-9:33	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7月24日(木) 11:44-12:01	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7月24日(木) 16:38-16:47	電話照会	債務者兼所有者から物件状況等聴取
7年8月4日(月) 10:00-10:55	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、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。

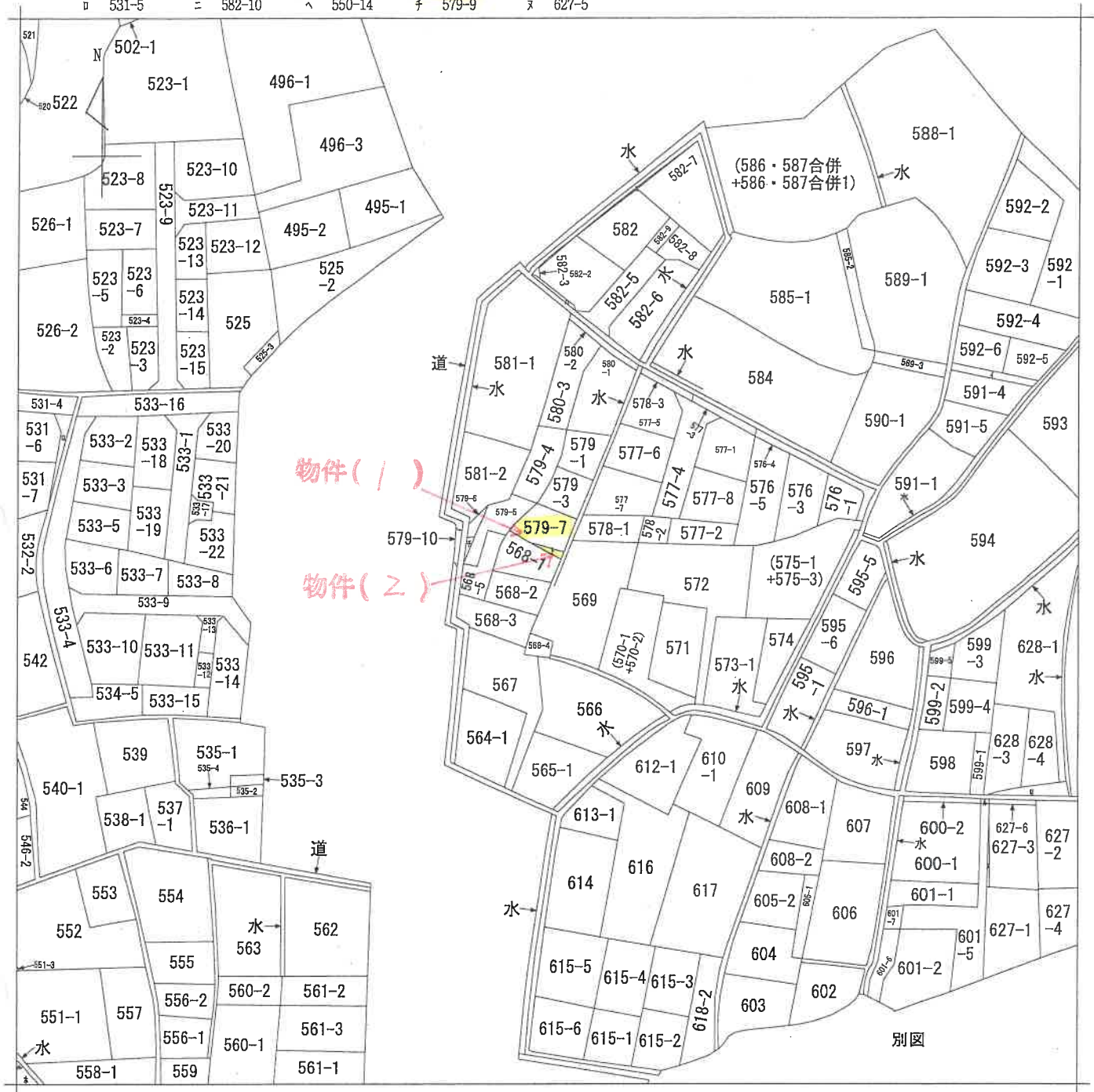
☒ 令和 7年 8月 4日
目的物件は施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

物件(2)

イ 591-3 ハ 582-4 ホ 550-1 ト 568-6 リ 628-2 ル 601-8
 531-5 582-10 550-14 579-9 627-5



地番区域見出
 広畑区蒲田
 広畑区蒲田

請求 部分	所在	姫路市広畑区蒲田字内町				地番	568番6			
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		

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 579-5, 579-6, 579-7, 579-8

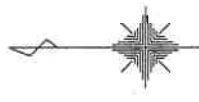
土地の所在 姫路市広畑区蒲田字内町

1/2

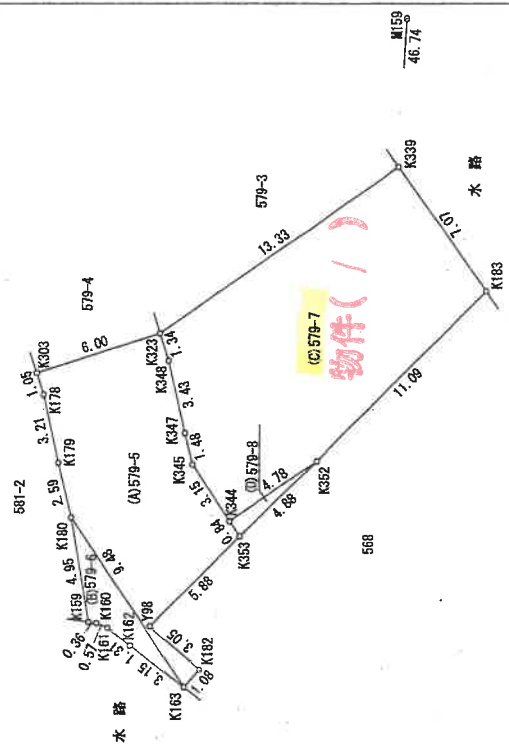
引照点表

P1	M158 マンホール中心	X座標	Y座標	1061.248
P2	M159 マンホール中心	X座標	Y座標	1018.289

境界点	点	間 距	
		P 1	P 2
K303		40.91	59.38
K178		41.91	60.23
K179		44.89	63.02
K180		47.34	65.28
K163		56.82	71.86
K182		56.53	70.93
Y98		53.59	69.37
K353		52.66	64.53
K344		51.81	63.91
K345		48.67	61.62
K347		47.35	60.28
K348		44.34	57.15
K323		43.13	56.01
K159		51.94	69.80
K160		52.16	69.76
K161		52.62	69.85
K162		53.85	70.40
K352		52.37	60.65
K183		53.40	52.48
K339		46.89	46.74



M158
40.90



筆 界	境界線の種類
K183, K303	金属鉄
K178, K179, K180, K340, K344, K345, K347	刻 み

平成25年9月21日 測量

作製者

申請人

(平成 25 年 10 月 2 日作成)

縮尺 1/250

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(6 枚目)

土地所測量図

地番 579-5, 579-6, 579-7, 579-8

土地の所在 姫路市広畑区蒲田字内町

座標求積表

地番	① 579-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K303	1037.342	1016.997	5476.528845		
K178	1037.017	1015.993	-1033.264881		
K179	1036.325	1012.855	-1319.750065		
K180	1035.714	1010.330	-5911.440830		
K163	1030.474	1002.421	-5969.417055		
K182	1029.759	1003.243	1592.146641		
Y98	1032.061	1005.244	-1850.654204		
K353	1027.918	1009.427	-3708.634798		
K344	1028.387	1010.135	2233.408485		
K345	1030.129	1012.766	2117.693706		
K347	1030.478	1014.207	1105.485630		
K348	1031.219	1017.566	1174.271164		
K323	1031.632	1018.843	6238.375689		
		倍面積	144.748327		
		面積	72.3741635		
		地積	72.37		m ²

地番	② 579-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K180	1035.714	1010.330	4451.513980		
K159	1034.880	1005.442	-1197.481422		
K160	1034.523	1005.394	-894.800660		
K161	1033.990	1005.177	-1586.169306		
K162	1032.945	1004.378	-3531.393048		
K163	1030.474	1002.421	2775.703749		
		倍面積	17.373293		
		面積	8.6866465		
		地積	8.68		m ²

2/2

地番	③ 579-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K323	1031.632	1018.843	10663.210838		
K348	1031.219	1017.566	-1174.271164		
K347	1030.478	1014.207	-1105.485630		
K345	1030.129	1012.766	-2117.693706		
K344	1028.387	1010.135	-5708.272885		
K352	1024.478	1012.901	-11870.186819		
K183	1016.688	1020.786	-3802.427850		
K339	1020.753	1026.560	15361.443840		
		倍面積	246.316824		
		面積	123.1583120		
		地積	123.15		m ²

地番	④ 579-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K344	1028.387	1010.135	3474.864400		
K353	1027.918	1009.427	-3945.850143		
K352	1024.478	1012.901	475.050569		
		倍面積	4.064826		
		面積	2.0324130		
		地積	2.03		m ²
		合計	206.2515350		

作製者

申請人

(平成 25 年 10 月 2 日作製)

縮尺

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(7 枚目)

土地所測量図

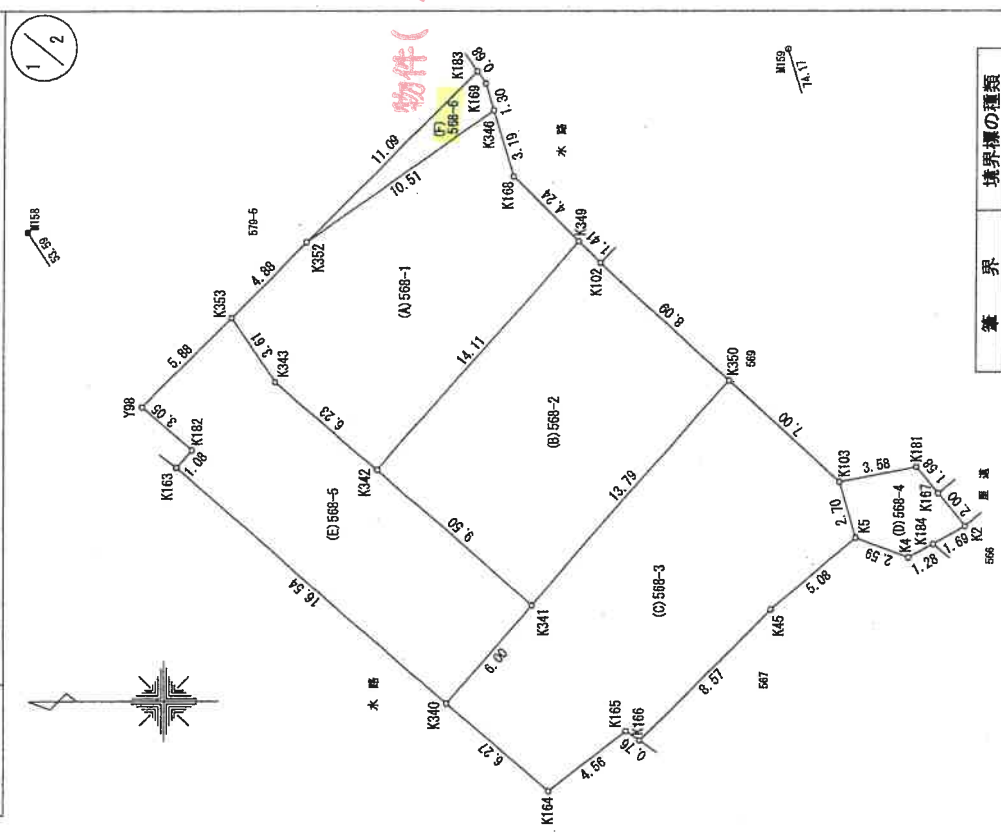
地番 568-1,-2,-3,-4,-5,-6

土地の所在 姫路市広畑区蒲田字内町

引照点表

P1	M158 マンホール中心	X座標	1061.248
		Y座標	1050.191
P2	M159 マンホール中心	X座標	1018.289
		Y座標	1073.238

境界点	点間距離	
	P 1	P 2
K353	52.66	64.53
K343	56.26	67.26
K342	62.41	70.99
K349	61.80	60.63
K168	57.59	57.42
K346	55.06	54.32
K352	52.37	60.65
K341	71.81	77.29
K350	71.26	68.09
K102	63.19	61.73
K340	72.87	81.70
K164	79.00	85.97
K165	79.09	83.46
K166	79.83	83.97
K45	79.65	78.87
K5	80.44	76.57
K103	78.24	73.87
K4	82.90	78.08
K184	83.41	77.82
K2	84.11	77.50
K167	82.16	75.65
K181	80.62	74.18
K163	56.82	71.86
Y98	53.59	69.37
K182	56.53	70.93
K169	54.04	53.05
K183	53.40	52.48



筆界	境界線の種類
K183, K340, K349, K350, K167, K342, K343	金属板
K2	コンクリート杭
K163, K102, K168, K169	刻み

平成25年9月21日 測量

作製者

申請人

平成 25 年 10 月 2 日作製

縮尺 1/250

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

校目

図 在 地 積 土 地 所 測 量 図

568-1.-2.-3.-4.-5.-6

地 番

矩路市広畑区蒲田字内町

土地の所在

座 標 求 積 表

地 番	① 568-1	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
K353		1027.918	1009.427	1453.574880
K343		1025.918	1006.410	-6740.934180
K342		1021.220	1002.309	-14009.272993
K349		1011.941	1012.940	-6334.926760
K168		1014.966	1015.916	4014.900032
K346		1015.893	1018.974	9692.480688
K352		1024.478	1012.901	12180.134525
			倍 面 積	255.956292
			地 積	127.9781460
				127.97

地 番	② 568-2			
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	
K342	1021.220	1002.309	2125.897389	
K341	1014.062	996.062	-16167.082322	
K350	1004.989	1006.458	-3146.187708	
K102	1010.936	1011.951	7035.083352	
K349	1011.941	1012.940	10417.074960	
		倍 面 積	264.785671	
		地 積	132.3928355	
		地 緯	132.39	

地 番	⑤ 568-3			
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	
K340	1018.008	991.541	-774.393521	
K164	1013.281	987.415	-8219.242460	
K165	1009.684	990.225	-4182.710400	
K166	1009.057	989.780	-6606.781500	
K45	1003.009	995.858	-9911.774674	
K5	999.104	999.110	-3161.184040	
K103	999.845	1001.708	5895.051580	
K350	1004.989	1006.458	14308.813386	
K341	1014.062	996.062	12967.731178	
		倍 面 積	315.509549	
		地 積	157.7547745	
			157.75	

2/2

地 番	④ 568-4			
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
K103	999.845	1001.708	2781.743116	
K5	999.104	999.110	-3175.171580	
K4	996.667	998.210	-3564.607910	
K184	995.533	998.820	-2622.901320	
K2	994.041	999.624	-216.918408	
K167	995.316	1001.165	2288.663190	
K181	996.327	1002.386	4539.806194	
		倍 面 積	30.613282	
		地 積	15.3066410	
			15.30	

地 番	⑤ 568-5			
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	
K163	1030.474	1002.421	-11779.449171	
K340	1018.008	991.541	-16273.170892	
K341	1014.062	996.062	3199.351144	
K342	1021.220	1002.309	11883.375504	
K343	1025.918	1006.410	6740.934180	
K353	1027.918	1009.427	6200.910061	
Y98	1032.061	1005.244	1850.654204	
K182	1029.759	1003.243	-1592.146641	
		倍 面 積	230.458389	
		地 積	115.2291945	
			115.22	

地 番	⑥ 568-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
K352		1024.478	1012.901	-784.98275
K346		1015.893	1018.974	-8361.700644
K169		1016.272	1020.226	790.675150
K183		1016.668	1020.786	8376.569916
			倍 面 積	20.546147
			地 積	10.2730735
				10.27

合 計 558.9346650

作 製 者

申 請 人

縮尺

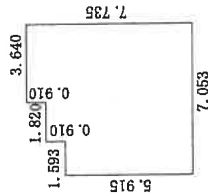
(平成 25 年 10 月 2 日作製)

各階平面図 建築物図面

家屋番号 579番7

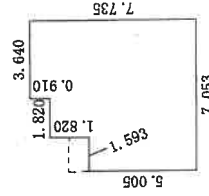
建物の所在 姫路市広畑区蒲田字内町579番地7, 568番地6

1階

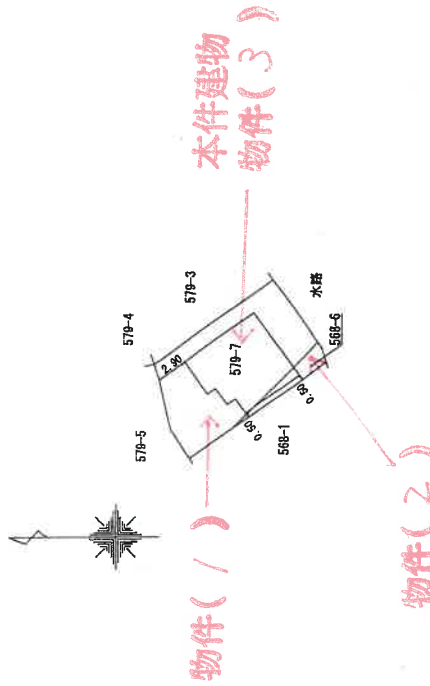


求積表	
3.640 × 7.735	= 28.155400
1.820 × 6.825	= 12.421500
1.593 × 5.915	= 9.422595
合計	49.999495
床面積	49.99 m ²

2階



求積表	
3.640 × 7.735	= 28.155400
1.820 × 6.825	= 12.421500
1.593 × 5.005	= 7.972965
合計	48.549865
床面積	48.54 m ²



作成者

(平成 28 年 5 月 7 日作製)

縮尺

1/250

申請人

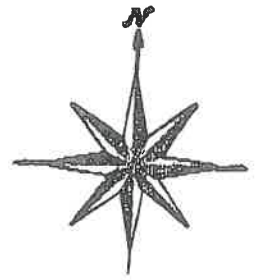
縮尺

1/500

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(10 枚目)

※丸数字は物件番号を示す。



581-2.



市(約6m)道
(位置指定道路)

579-3.

①

579-7

579-8

③

568-6

②

水路

568-1

568-1

568-2.

569

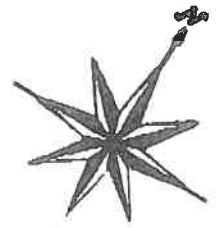
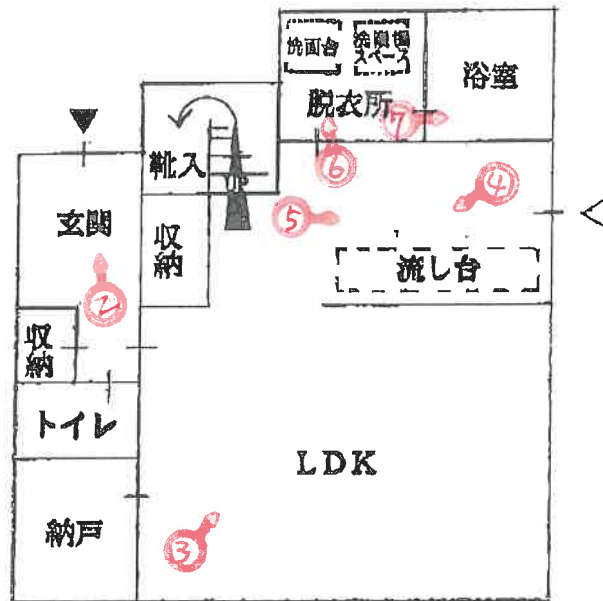
現況見取図

(←○は写真撮影位置および方向)

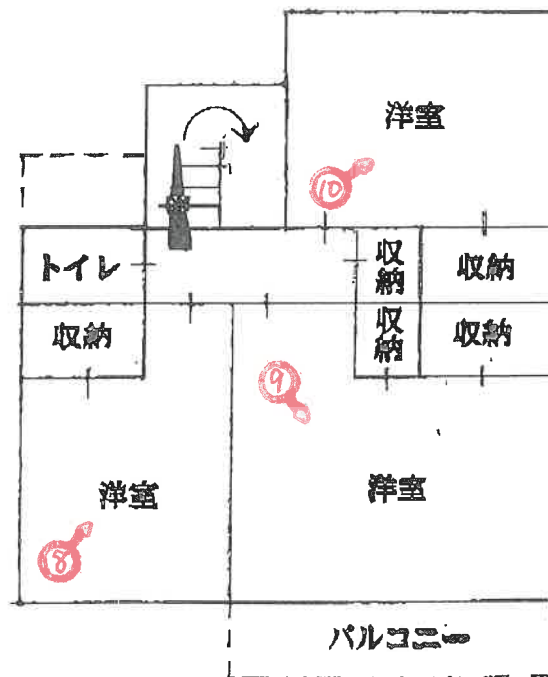
(// 枚目)

物件 2

1 階



2 階



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/2 枚目)



写真 ①

本件建物(物件3)

物件1の土地



写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤

写真 ⑥



換気扇があったと思われる部分



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩

令和 7 年 (ケ) 第 58 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 19 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9,070,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,110,000円
物件2（土地）	金180,000円
物件3（建物）	金6,780,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・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	
	特 記 事 項		
	● 特にない		

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)

位 置 ・ 交 通	J R 線 英 賀 保 駅 の 北 方 約 3.3 k m (道 路 距 離) (附 属 資 料 位 置 図 参 照)	
付 近 の 状 況	姫 路 市 役 所 の 北 西 方 約 4.3 k m (直 線 距 離)、夢 前 川 左 岸 に 位 置 す る。既 成 集 落 内 に 開 発 さ れ た ミ ニ 開 発 住 宅 団 地 で あ 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 中 高 層 住 居 専 用 地 域 60 % 150 % 防 火 指 定 な し 第 1 種 高 度 地 区 立 地 適 正 化 計 画 「居 住 誘 導 区 域 内」 宅 地 造 成 等 工 事 規 制 区 域
画 地 条 件	規 模 133.42㎡ の ほ ぼ 整 形 地 (登 記 数 量) 間 口 × 奥 行 約 9 m × 約 16 m	
接 面 道 路 の 状 況	北 西 側 約 6 m 道 路 (建 築 基 準 法 42 条 1 項 5 号)	
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	・ 前 面 街 路 は 位 置 指 定 道 路 で あ る。 ・ 兵 庫 県 C G 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 「3.0 ～ 5.0 m 未 満 の 区 域」 に 色 分 け さ れ て い る。	

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） 平成28年4月5日 新築 経過年数 9 年程度 経済的残存耐用年数 11 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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。 ・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。 ・内部は特段の汚損等は見当たらないが、風呂の換気扇が取り外されていると思われた。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。 ・本件建物はオール電化仕様である。

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・2）

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	57,500	0.95	123.15	0.90	6,050,000
2	57,500	0.95	10.27	0.90	500,000
(合計)	-----	---	133.42	----	6,550,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 姫路-25 >

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/㎡)
 $63,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 57,500$

◇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(1.00)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 = 100/110$

イ 個別格差：接面道路の系統等(0.95)

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
3	125,000	98.53	0.52	6,400,000
(合計)	-----	98.53	----	6,400,000

ウ 現価率

(物件3)

経過年数 9年、経済的残存耐用年数 11年、経済的全耐用年数 20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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \div 0.52$

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	6,050,000	0.50	法定地上権	3,030,000
2	500,000	0.50	法定地上権	250,000
				3,280,000

(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	6,050,000	-3,030,000		1.00	0.70	2,110,000
2	500,000	-250,000		1.00	0.70	180,000
3	6,400,000	+3,280,000	1.00	1.00	0.70	6,780,000
一 括 価 格 (合 計)						9,070,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ±0% : 必要なしと判断した。

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 < 姫路ー25 >
所 在 : 姫路市広畑区蒲田3丁目70番
価 格 : 63,200円/㎡
位 置 : JR線「英賀保」駅より道路距離2500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 208㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側が幅員6m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 : 一般住宅と農地が混在する区画整理済の住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 3,140,325円
物件2 : 261,885円
物件3 : 5,918,585円

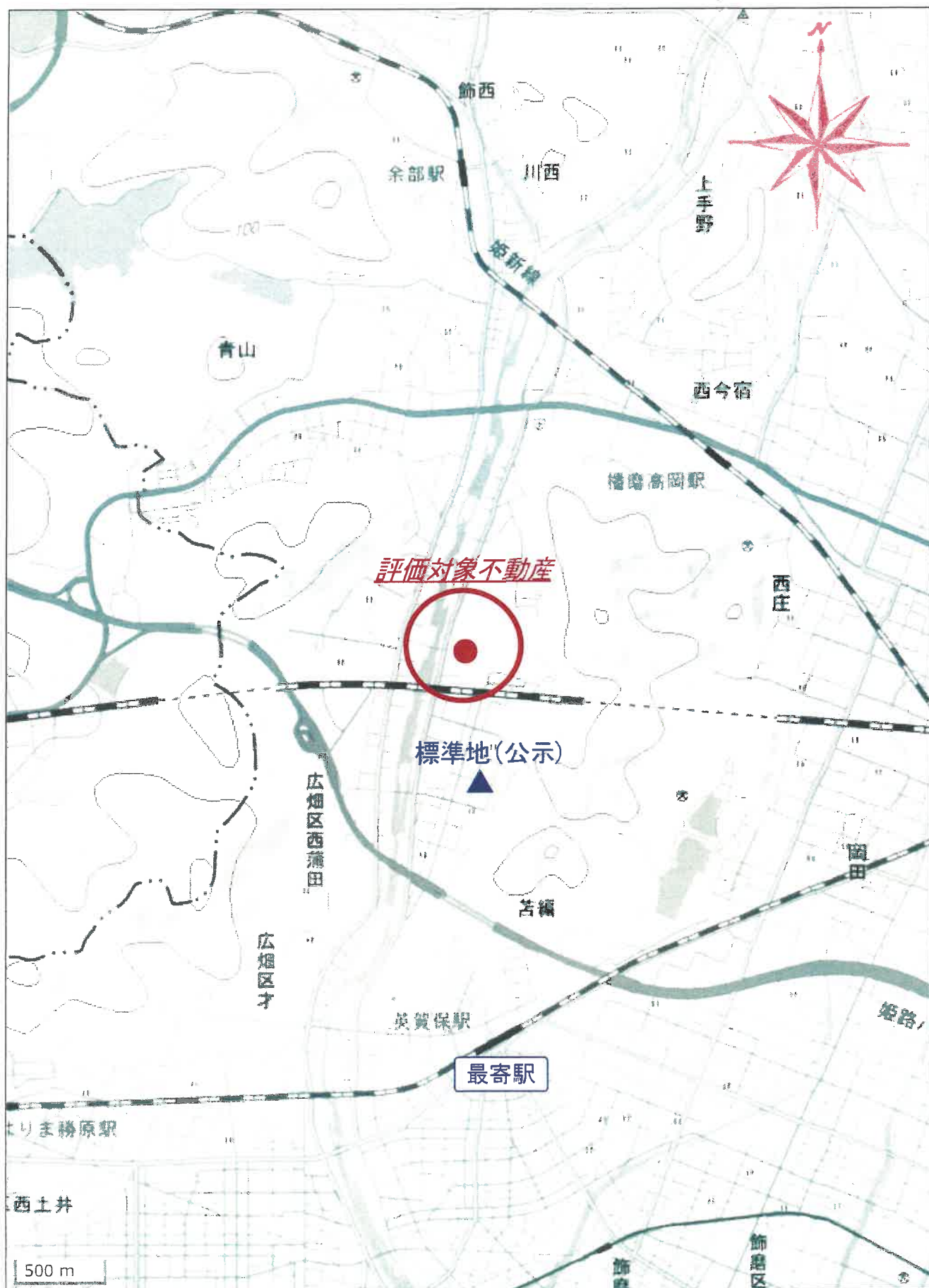
第7 附属資料

- 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
- 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 | 姫路市広畑区蒲田字内町 | |
| | 地 番 | 579番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 123.15平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市広畑区蒲田字内町 | |
| | 地 番 | 568番6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 10.27平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市広畑区蒲田字内町579番地7、568番地6 | |
| | 家屋 番号 | 579番7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 49.99平方メートル |
| | | 2階 | 48.54平方メートル |



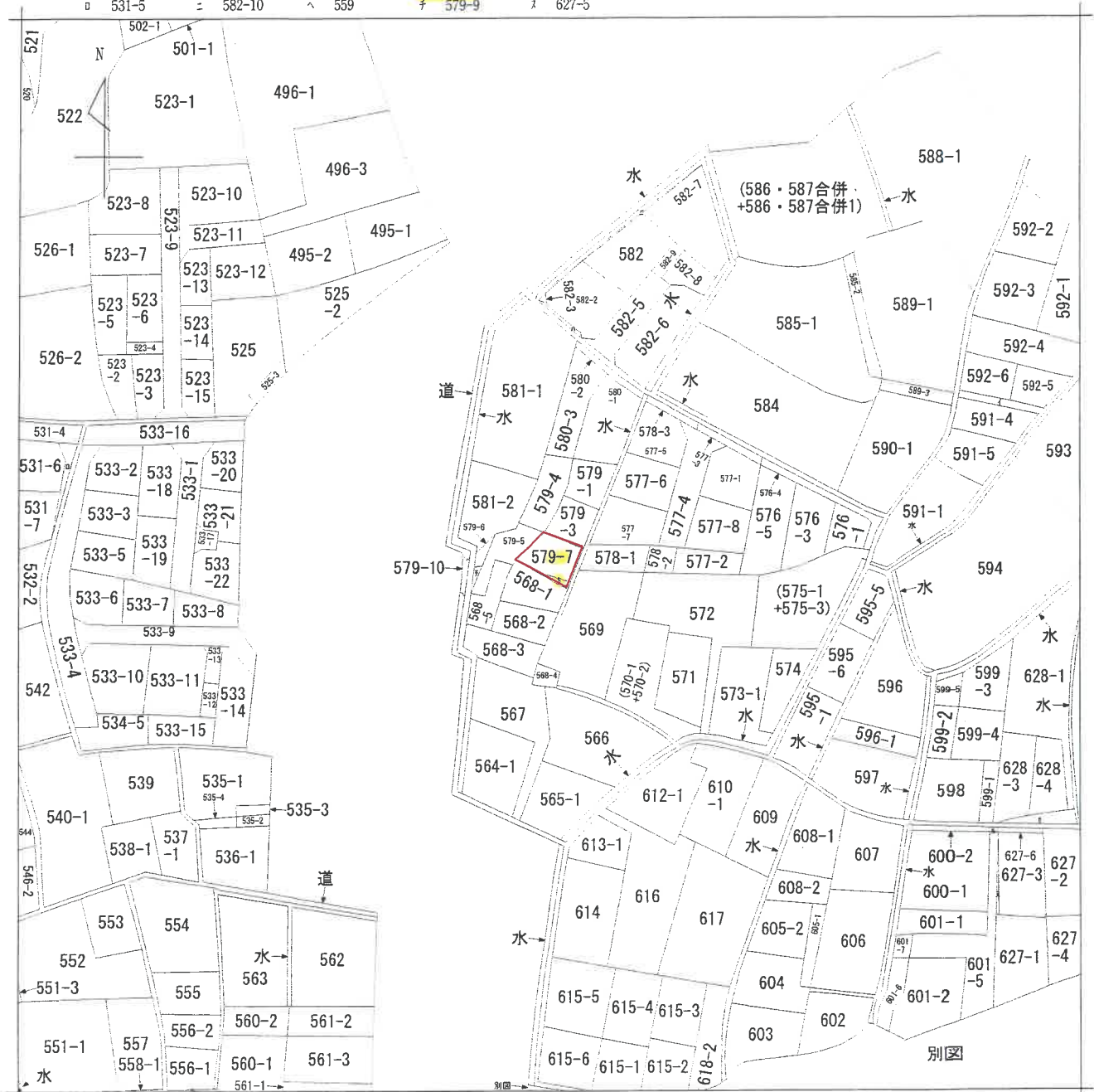
※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



姫路市役所白図 物件所在図

イ 591-3 ハ 582-4 ホ 550-14 ト 568-6 ニ 628-2 ヘ 601-8
ロ 531-5 ヒ 582-10 ヘ 559 チ 579-9 ハ 627-5



地番区域見出し
 広畑区蒲田
 広畑区蒲田

請求部	所在	姫路市広畑区蒲田字内町				地番	579番7			
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		

※A3をA4に縮小した。

公図写

土地積測量図

568-1,-2,-3,-4,-5,-6

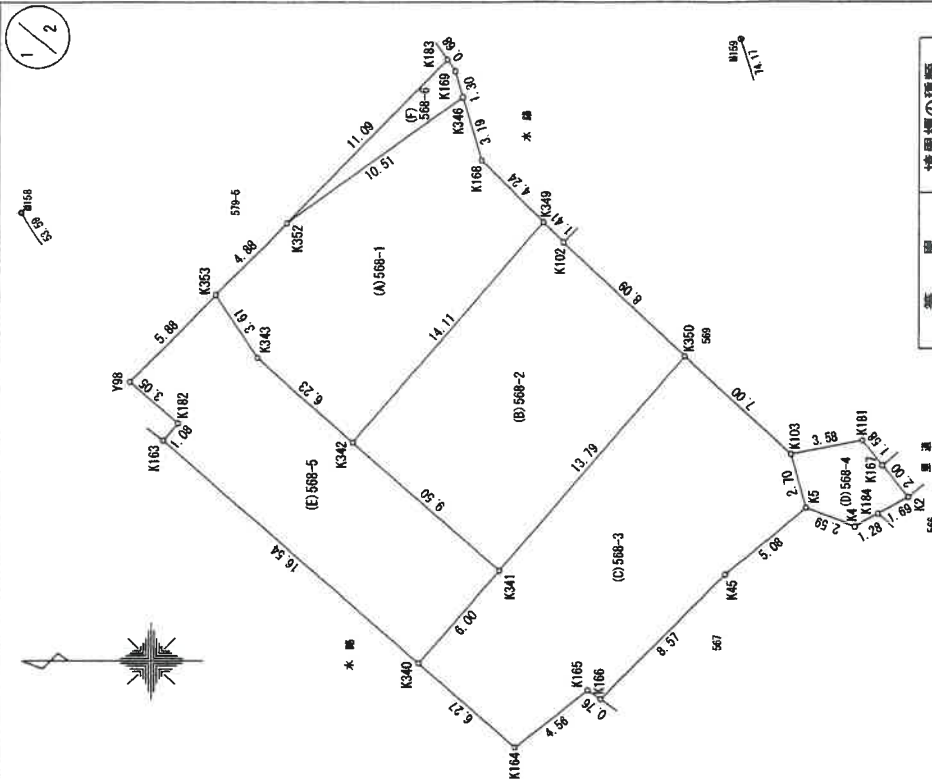
姫路市広畑区蒲田字内町

地番

土地の所在

引照点表

P1	X座標 マンホール中心	Y座標 マンホール中心	P2	X座標 マンホール中心	Y座標 マンホール中心
M158	1061.248	1080.191	M159	1018.289	1073.238
境界点	P	1	P	2	距離
K353	52.66		64.53		
K343	56.26		67.26		
K342	62.41		70.99		
K349	61.80		60.63		
K168	57.59		57.42		
K346	55.06		54.32		
K352	52.37		60.65		
K341	71.81		77.29		
K350	71.26		68.09		
K102	63.19		61.73		
K340	72.87		81.70		
K164	79.00		85.97		
K165	79.09		83.46		
K166	79.83		83.97		
K45	79.65		78.87		
K5	80.44		76.57		
K103	78.24		73.87		
K4	82.90		78.08		
K184	83.41		77.82		
K2	84.11		77.50		
K167	82.16		75.65		
K181	80.62		74.18		
K163	56.82		71.86		
Y98	53.59		69.37		
K182	56.53		70.93		
K169	54.04		53.05		
K183	53.40		52.48		



境界	境界線の種類
K183, K346, K349, K350, K167, K342, K343, K2	金属板
K163, K102, K168, K169	コンクリート杭
	刻み

平成25年9月21日 測量

作製者

月 2 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

(1) 平成27年12月21日
568番1は579番8を合筆

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登記年月日：平成25年10/19日

図 図
地 積 測 量
所 在 地

地 番 568-1、-2、-3、-4、-5、-6

土地の所在 姫路市広畑区蒲田字内町

底 積 求 積 表

地 番 ① 568-1	測 点			$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	
測 点	K353	1027.918	1009.427	1453.574880
	K343	1025.918	1006.410	-6740.934180
測 点	K342	1021.220	1002.309	-14009.272893
	K349	1011.941	1012.940	-6334.926760
測 点	K168	1014.966	1015.916	4014.900032
	K346	1015.893	1018.974	9692.480688
測 点	K352	1024.478	1012.901	12180.134525
		倍 面 積	255.956292	
		地 積	127.9771460	

地 番 ② 568-2	測 点			$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	
測 点	K342	1021.220	1002.309	2125.897389
	K341	1014.062	996.062	-16167.082322
測 点	K350	1004.989	1006.458	-3146.187708
	K102	1010.936	1011.951	7035.083352
測 点	K349	1011.941	1012.940	10417.074960
		倍 面 積	264.785671	
		地 積	132.3928355	

地 番 ③ 568-3	測 点			$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	
測 点	K340	1018.008	991.541	-774.393521
	K164	1013.281	987.415	-8219.242460
測 点	K165	1009.684	990.225	-4182.710400
	K166	1009.057	989.780	-6606.781500
測 点	K45	1003.009	995.858	-9911.774674
	K5	999.104	999.110	-3161.184040
測 点	K103	999.845	1001.708	5895.051580
	K350	1004.989	1006.458	14308.813986
測 点	K341	1014.062	996.062	12967.731178
		倍 面 積	315.509549	
		地 積	157.7547745	

2 / 2

地 番 ④ 568-4	測 点			$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	
測 点	K103	999.845	1001.708	2781.743116
	K5	999.104	999.110	-3175.171580
測 点	K4	996.667	998.210	-3564.607910
	K184	995.533	998.820	-2622.901320
測 点	K2	994.041	999.624	-216.918408
	K167	995.316	1001.165	2288.663190
測 点	K181	996.327	1002.386	4539.806194
		倍 面 積	30.613282	
		地 積	15.3066410	

地 番 ⑤ 568-5	測 点			$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	
測 点	K163	1030.474	1002.421	-11779.449171
	K340	1018.008	991.541	-16273.170892
測 点	K341	1014.062	996.062	3199.351144
	K342	1021.220	1002.309	11883.375504
測 点	K343	1025.918	1006.410	6740.934180
	K353	1027.918	1009.427	6200.910061
測 点	Y98	1032.061	1005.244	1850.654204
	K182	1029.759	1003.243	-1592.146641
測 点		倍 面 積	230.458389	
		地 積	115.2291945	

地 番 ⑥ 568-6	測 点			$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	
測 点	K352	1024.478	1012.901	-784.998275
	K346	1015.893	1018.974	-8361.700644
測 点	K169	1016.272	1020.226	790.675150
	K183	1016.688	1020.786	8376.569916
測 点		倍 面 積	20.546147	
		地 積	10.2730735	

合 計 558.9346650

作 製 者

月 2 日 作製)

申 請 人

縮尺

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登記年月日：平成25年10月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

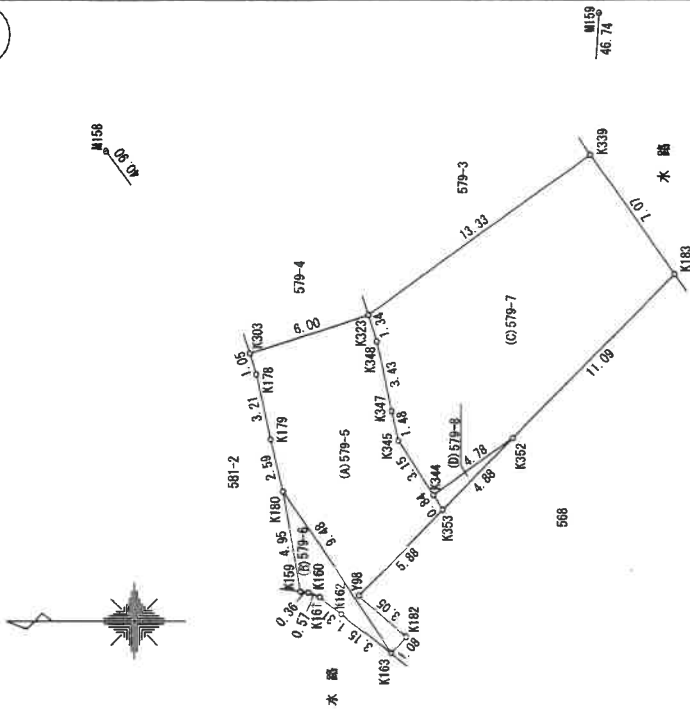
土地積測量図

地番	579-5, 579-6, 579-7, 579-8
土地の所在	姫路市広畑区蒲田字内町

参照点表

P1	M158 マンホール中心		1061.248	
	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P2	M159 マンホール中心		1073.238	
	X座標	Y座標	X座標	Y座標

境界点	点間距離	
	P1	P2
K303	40.91	59.38
K178	41.91	60.23
K179	44.89	63.02
K180	47.34	65.28
K163	56.82	71.86
K182	56.53	70.93
Y98	53.59	69.37
K353	52.66	64.53
K344	51.81	63.91
K345	48.67	61.62
K347	47.35	60.28
K348	44.34	57.15
K323	43.13	56.01
K159	51.94	69.80
K160	52.16	69.76
K161	52.62	69.85
K162	53.85	70.40
K352	52.37	60.65
K183	53.40	52.48
K339	46.89	46.74



境界	境界線の種類
K183, K303	金属板
K178, K179, K180, K348, K344, K345, K347	刻み

平成25年9月21日 測量

製作者

申請人

縮尺 250

※A3をA4に縮小した。
地積測量図

(1) 平成27年12月2日
579番8は568番1に合算

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成25年10月9日

土地測量図

地番 579-5, 579-6, 579-7, 579-8

土地の所在 姫路市広畑区蒲田字内町

2/2

座標求積表

地番	④ 579-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K303	1037.342	1016.997	5476.528845		
K178	1037.017	1015.993	-1033.264861		
K179	1036.325	1012.855	-1319.750065		
K180	1035.714	1010.330	-5911.440830		
K163	1030.474	1002.421	-5969.417055		
K182	1029.759	1003.243	1592.146641		
Y98	1032.061	1005.244	-1850.654204		
K353	1027.918	1009.427	-3708.634798		
K344	1028.387	1010.135	2233.408485		
K345	1030.129	1012.766	2117.693706		
K347	1030.478	1014.207	1105.485630		
K348	1031.219	1017.566	1174.271164		
K323	1031.632	1018.843	6238.375689		
		倍面積	144.748327		
		面積	72.3741635		
		地積	72.37		m

地番	⑤ 579-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K180	1035.714	1010.330	4451.513980		
K159	1034.880	1005.442	-1197.481422		
K160	1034.523	1005.394	-894.800660		
K161	1033.990	1005.177	-1586.169306		
K162	1032.945	1004.378	-3531.393048		
K163	1030.474	1002.421	2775.703749		
		倍面積	17.373293		
		面積	8.686465		
		地積	8.68		m

地番	⑥ 579-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K323	1031.632	1018.843	10663.210838		
K348	1031.219	1017.566	-1174.271164		
K347	1030.478	1014.207	-1105.485630		
K345	1030.129	1012.766	-2117.693706		
K344	1028.387	1010.135	-5708.272885		
K352	1024.478	1012.901	-11870.186819		
K163	1016.668	1020.766	-3802.427850		
K339	1020.753	1026.580	15361.443840		
		倍面積	246.316624		
		面積	123.1583120		
		地積	123.15		m

地番	⑦ 579-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K344	1028.387	1010.135	3474.864400		
K353	1027.918	1009.427	-3945.850143		
K352	1024.478	1012.901	475.050569		
		倍面積	4.064826		
		面積	2.0324130		
		地積	2.03		m

合計 206.2515350

作製者

2 日作製

申請人

縮尺

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登記年月日：平成28年5月10日

各階平面図 建物図面

家屋番号	579番7
建物の所在	姫路市広畑区蒲田字内町579番地7、568番地6

1階

求積表

3.640 × 7.735	=	28.155400
1.820 × 6.825	=	12.421500
1.593 × 5.915	=	9.422595
合計		49.999495
床面積		49.99 m ²

2階

求積表

3.640 × 7.735	=	28.155400
1.820 × 6.825	=	12.421500
1.593 × 5.005	=	7.972965
合計		48.549865
床面積		48.54 m ²

縮尺 1/500

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
(平成 28 年 5 月 7 日作成)		申請人	

※A3をA4に縮小した。
建物図面

※丸数字は物件番号を示す。



581-2

道(約6m)路
(位置指定道路)

579-3

①

579-7

579-8

③

568-6

②

578-1

水路

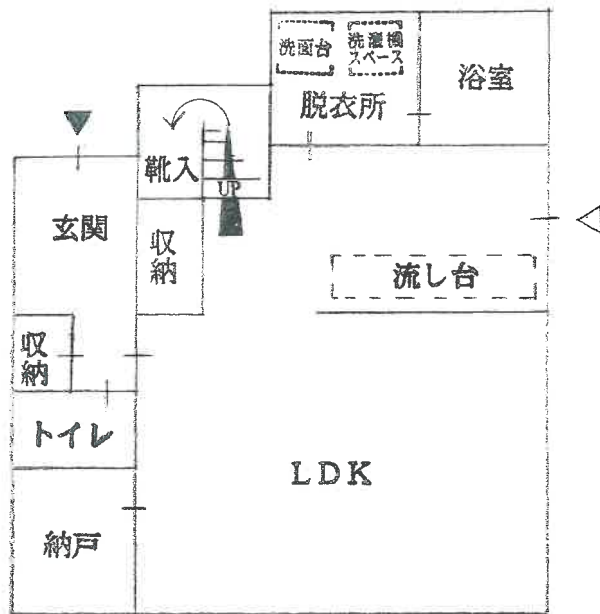
568-1

568-2

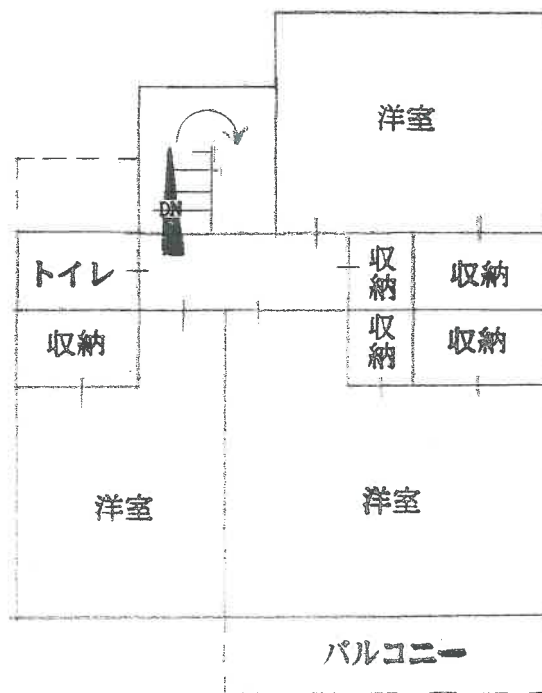
569

物件 2

1 階



2 階



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

