

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 8 年 2 月 17 日

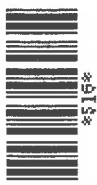
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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 8 年 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 12 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 3 月 18 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 場 所	令和 8 年 4 月 8 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 8 年 2 月 17 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	1,160,000 928,000	一括	232,000	21,408	5,462
1	260,000				
2	240,000				
3	660,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市辻井三丁目
 地 番 5 8 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4 2. 8 9 平方メートル

- 2 所 在 姫路市辻井三丁目
 地 番 5 8 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 0. 0 0 平方メートル

- 3 所 在 姫路市辻井三丁目 5 8 8 番地 3、5 8 7 番地 1
 家屋 番号 5 8 8 番 3
 種 類 倉庫・居宅
 構 造 木・鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8. 5 6 平方メートル
 2 階 5 8. 9 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 工場・居宅
 床 面 積 1 階 約 5 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Aが占有している。Aの占有権原の種別は不明である。

【物件番号1、2】

本件所有者が占有している。

本件土地のうち、物件番号3の南側売却対象外建物の敷地部分につきAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約32平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

Aの占有権原につき所有者とAの間で主張が相反しているため、権利



関係については訴訟で確定する必要がある。

《 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 姫路市辻井三丁目
 地 番 588 番 3
 地 目 宅地
 地 積 42.89 平方メートル
- 2 所 在 姫路市辻井三丁目
 地 番 587 番 1
 地 目 宅地
 地 積 40.00 平方メートル
- 3 所 在 姫路市辻井三丁目 588 番地 3、587 番地 1
 家屋 番号 588 番 3
 種 類 倉庫・居宅
 構 造 木・鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 48.56 平方メートル
 2 階 58.95 平方メートル
 (現況)
 種 類 工場・居宅
 床 面 積 1 階 約 51 平方メートル



令和7年(ケ)第 98号
令和7年10月27日受理
令和7年**11**月**27**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 姫路市辻井三丁目
 地 番 588 番 3
 地 目 宅地
 地 積 42.89 平方メートル

- 2 所 在 姫路市辻井三丁目
 地 番 587 番 1
 地 目 宅地
 地 積 40.00 平方メートル

- 3 所 在 姫路市辻井三丁目 588 番地 3、587 番地 1
 家屋 番号 588 番 3
 種 類 倉庫・居宅
 構 造 木・鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 48.56 平方メートル
 2 階 58.95 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	姫路市辻井3丁目2番7号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 物件配置略図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者のうち土地所有者が本土地上に下記建物及びプレハブ、スチール製物置（いずれも動産）を所有し、占有しているほか、その他の者が目的外建物を所有し、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：工場・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約51㎡（未登記増築部分約2.44㎡）		
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工場・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） ☒ 不明		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 物件配置略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1、2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 本件建物の南側目的外建物の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者) ☐ B(債務者兼所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成15年12月ころ(目的外建物建築時ころ)	
最初の	契約日	平成15年12月ころ	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者(C)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1、2 関係)	
所 在	姫路市辻井三丁目 5 8 7 番 1、同所 5 8 8 番 3
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 3 2 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 1 5 年 1 2 月ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 目的外建物は、本件建物の南側と接着しており、目的外建物の北側壁面は、 本件建物の南側壁面を利用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 工場	
■関係人(■A(占有者) ■B(債務者兼所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 (令和元年4月まで) ☒ 使用借権 (令和元年5月から現在まで)	
占有開始時期		平成15年 1月 1日	
最初の	契約日	平成14年12月25日	
契約等	期間	平成15年 1月 1日から ☒ 平成16年12月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (C)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金10万円 (毎月末日までに翌月分支払) (ただし、賃貸借契約時) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		令和元年ころに本件不動産の管理を条件に賃料の支払いがなくなったため占有権原は使用借権に切り替わったものと思われる。	
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	
上記の占有権原は、Aの陳述等をもとに記載した。 しかし、関係人の陳述等のとおり、Aからは本件不動産の前所有者Cから本件不動産の管理を条件に賃料の支払いを免除された旨の陳述があるが、BからはB・C側の収支上は本件不動産の賃料は相当期間未収金として計上しており、賃料を免除する旨の書面が存在しないことから賃貸借契約は継続されている旨の陳述があり、両者の主張は相反するものであるので、本件調査において占有権原を認定することはできなかった。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物に住所地番、「テクニカルボックス」と占有者の苗字が表示されたプレートがある。

2 物件1、2の土地の状況等

(1) 物件1、2の土地の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおり一体として本件建物及び目的外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、隣接地との境界は判然としないほか、実際に使用されている土地の範囲、形状が物件1の土地の地積測量図、建物図面と異なる。建物図面に表示された物件1、2の土地を基準とすれば目的外建物やプレハブ、スチール製物置は物件1、2の土地外に存在するが、関係人の陳述によれば物件配置略図のとおりスチール製物置付近までを、これまで問題なく使用してきたものと思われる。現在利用されている土地の形状は、公図や姫路市役所備付けの地番参考図に近いものと思われる。

物件1、2の土地の地積及び周辺隣接地との境界については、近隣土地所有者の立会の下、専門家による測量等により確定する必要がある。

(3) 物件1の土地は、コンクリート基礎の下が土が東側の緑地帯の方へ流出しており、目的外建物内のコンクリートの床にひび割れが認められ、またコンクリート基礎が崩れかけている。

(4) 目的外建物の南側にあるプレハブは、コンクリートブロックの上に据え置かれたものであると動産と認めた。

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り、本件不動産の南側と目的外建物の北側が接着している。

(2) 占有状況は、臨場時に立ち会ったAの陳述、債務者兼所有者の陳述及び立入調査の結果、Aの占有が認められたが、Aの占有権原については5枚目の「執行官の意見」記載のとおり認定することができなかった。

(3) 建物の状態は、1階工場の北西側に雨漏りがあるほか、2階の水道に水漏れがあるため現在は水道の使用を止めているとのことである。関係人の陳述のとおり、1階トイレは地下水を利用している。

(4) 建物の外観目視、立入調査により建物図面との照合を行ったところ、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行ったところ、2枚目記載のとおり未登記増築部分が認められた（別紙物件配置略図、建物間取図参照）。

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 (占有者)	1 私は、本件建物の1階で「テクニカルボックス」の屋号で精密機械部品加工業を営んでおり、時々2階で寝泊まりをしています。その他に第三者の居住、占有はありません。 2 本件建物は、以前は前所有者のCさんや別の方が工場として使っていた建物で、私が本件建物を使用することについては、Cさんとの間で、平成14年12月25日に作成した賃貸借契約書があるはずなのですが、判を押したものが見当たらず、契約書案の段階のものだけが残っていました。契約内容は、月額10万円の賃料を毎月末日までに翌月分払の約束で、敷金等はありませんでした。 しかし、令和元年ころから仕事の業績が悪くなってきたので、令和元年に4か月分は支払ったのですが、Cさんとの話で、本件不動産の管理をすることを条件に本件建物の賃料の支払いをしなくてよいということになりました。 3 本件建物には1階北西側に雨漏りがあります。水漏れは令和3年に2階の水道管が破裂したことがあります、そのままになっています。それ以後、水道を使用していなかったため、現在は水道の使用を止めているため、上下水道の料金は発生していません。ガスはプロパンを使用していましたが、ガスも使用を止めています。 なお、1階西側にあるトイレは、井戸はないのですが、地下水をポンプで汲み上げてトイレ用の水として使用しています。地下水は、私が本件建物を借りた当時にはすでに使われていたもので、これまで使用料の支払いや何かの許可を取ったことはありません。 4 本件建物のコンクリート基礎はかなり厚いと聞いています。 5 敷地が2筆あることは知りませんでした。 敷地の範囲は、昔はCさんが、現在南端にあるスチール製物置付近まで廃材置場として使っていたので、スチール製物置付近までが敷地だと思います。建物図面と土地の形状が違うとのことですが、分かりません。 6 本件建物の南側に接着している倉庫は、私が建てた倉庫です。 本件建物の南側には元々波板で壁を作った倉庫があったのですが、雨漏りが酷く、私がCさんから了承を得て、平成15年に私の費用で現在の倉庫に建て直しました。なお、同時に2階のキッチンなどの水回りの設備も私が費用を出して改修しました。 7 倉庫の南側にあるプレハブは私が事務所のように使っており、Cさんからプレハブを使うことの手続きを得ています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

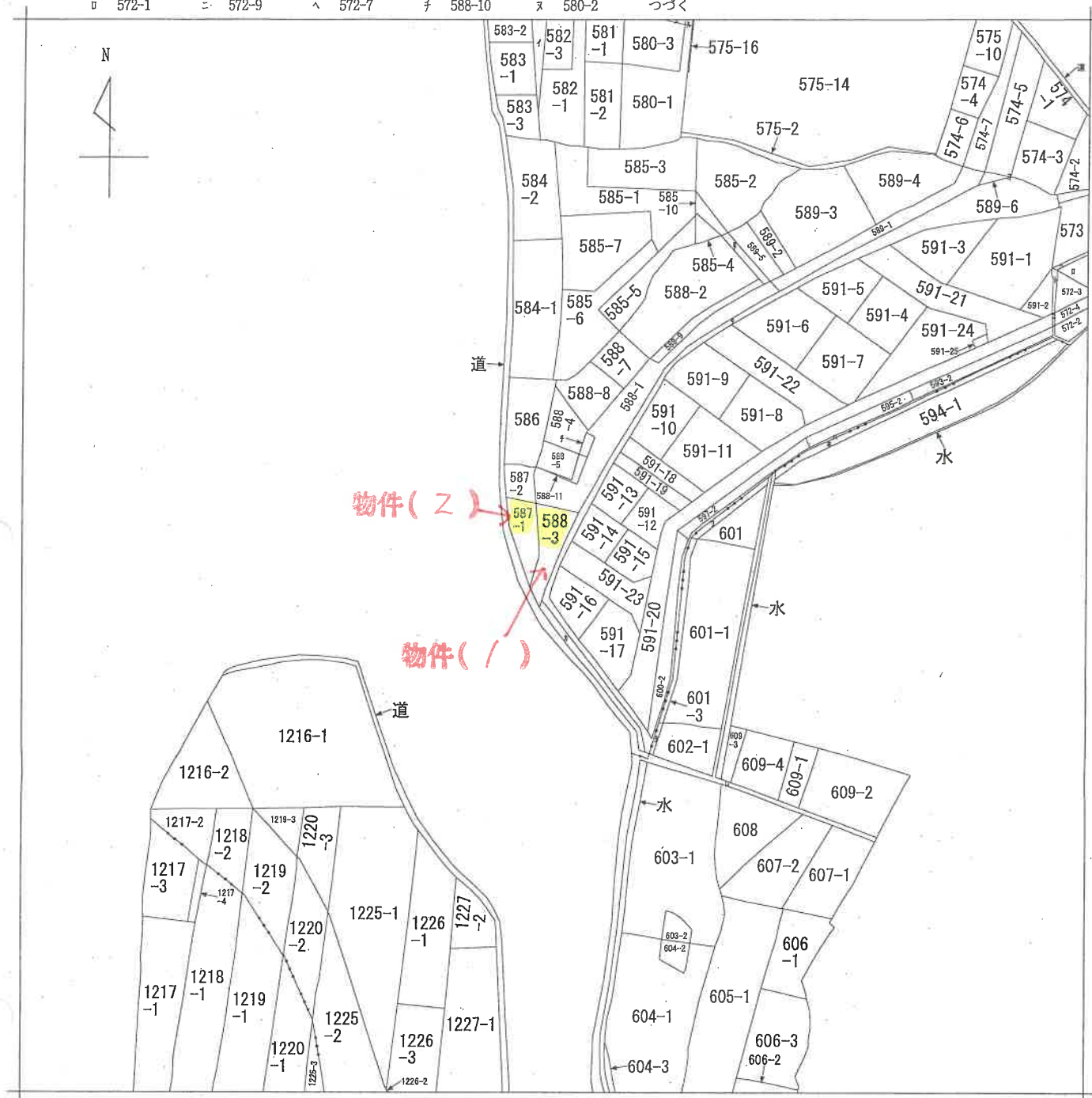
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ B (債務者兼所有者)	8 本件建物や倉庫内にある機械などの動産は、すべて私のものです。 1 本件建物の敷地が物件1、2の土地から成っていることは知っていますが、私は令和5年に本件不動産を先代のCから相続したもので、登記上の内容くらいしか把握しておらず、また不動産についての対応は先代が行っていたので、不動産の詳しいことは分かりません。 物件1、2の土地の範囲ですが、スチール製物置付近は廃材置場だったと思うので、その辺りまでが土地の範囲だと思います。他人の土地まで越境して使用していることはないと思います。 2 敷地内にあるプレハブやスチール製物置は先代のものだと思います。 3 本件建物は、Aさんが賃借されて使用しているものと認識しています。 賃貸借契約書は見当たらなかったのですが、月額賃料は10万円で毎月末日までに翌月分払だったと思います。 Aさんが言われる賃料の支払いを免除されたという話は初めて聞きました。税理士からも先代からのうちの収支上は、本件建物の賃料が相当前から未収金としての会計処理がなされていると聞いており、賃料の支払いを免除する書面もありません。 税理士が賃貸借契約書を見たことがあるそうなので、契約書があれば送付します。 4 本件建物の南側の倉庫は、Aさんが建てられたと思います。
■ A (占有者)	1 敷地の南端にあるスチール製物置にはCさんの奥さんの私物が入っているようで、私は全く触っていません。 2 本件建物の賃借の際に、敷地は南端まで土地を使ってよいとの約束でした。本件建物の南側にある私が建てた倉庫の敷地について、特に地代の支払いはありません。 3 令和元年ころに、Cさんとの話で本件不動産の管理を条件に賃料の支払いがなくなった際に、その旨の書面を作ったことはありません。 それ以降、今までCさんからBさんからも、口頭や書面で賃料の支払いの督促を受けたことはありません。
■ B (債務者兼所有者)	1 税理士から賃貸借契約書の入手に時間がかかりそうで、入手でき次第送付します。

(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10月27日(月) 10:20-10:25	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10月29日(水) 14:00-14:32	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、Aに連絡文書交付
7年11月10日(月) 9:42-10:46	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11月13日(木) 11:15-11:34	電話照会(受信)	Bから物件状況、占有関係聴取
7年11月13日(木)	郵便照会	Bに賃貸借契約書写し送付依頼
7年11月17日(月) 14:12-14:24	電話照会	Aから本件不動産の使用状況について聴取
7年11月21日(金) 17:45-17:48	電話照会	Bから賃貸借契約書写しの送付について聴取
(特記事項) ☐ 令和 7年 月 日 本日まで居住者からの連絡はなく、目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 7年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 ・ を立ち会わせ、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

イ 582-2 ハ 水 572-9 ホ 594-2 572-7 ト 572-8 588-10 リ 588-6 580-2 ル 580-4 つづく



請求部	所在	姫路市辻井三丁目				地番	588番3			
出力縮	縮尺不明	精度区分	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
ワ
カ
コ
タ
レ

602-2
601-2
水
589-7
590
道

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

地番 588-1

新・新 588-1-3

土地の所在 姫路市式井亭落老

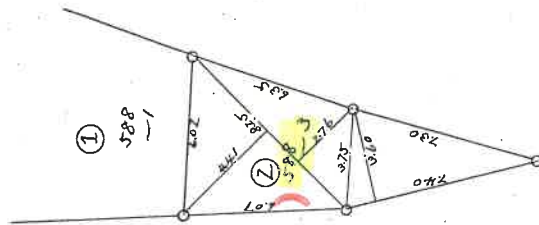
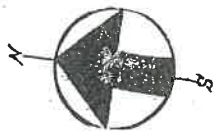
辻井三丁目

土地積測量図

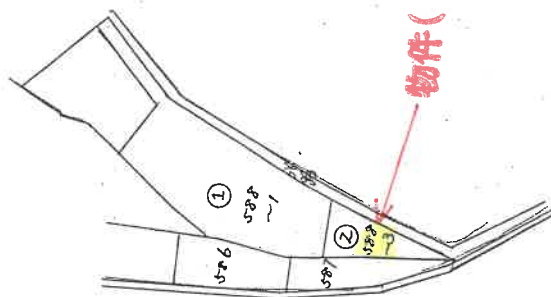
製作年月日
昭和46年10月5日

製作者

申請人



物件(/)



物件(/)

地積求積表

②	8.25	×	4.41	=	36.3825
	8.25	×	2.76	=	22.7700
	7.40	×	3.60	=	26.6400
	total				85.7925
					42.8962 m ²
					12.97m

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

206931

縮尺 1/200 1/1000

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

5874

土地	地積	所測	在量	図	図
----	----	----	----	---	---

番

587-12

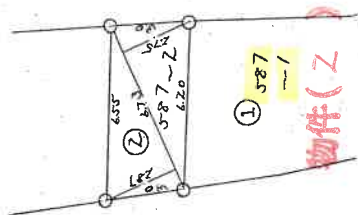
土地の所在

迁井三丁目

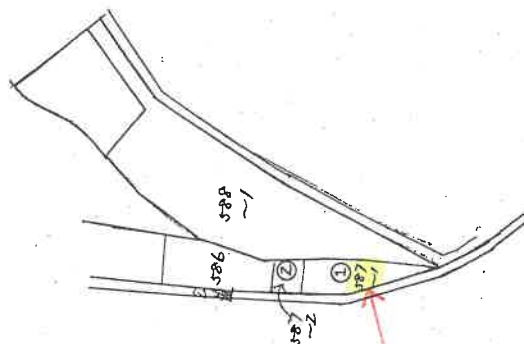
昭和46年10月5日

作者製

申請人



物件 (2)



地積求積表

② $6.73 \times 2.87 = 19.3151$
 $6.73 \times 2.75 = 18.5075$
 $\text{total} \frac{1}{2} \quad 37.8226$
 $18.9113m2$
 $5.72m$

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

(全國土地家屋調查士會連合會用紙)

206987

191378 256969

建物図面
各階平面図

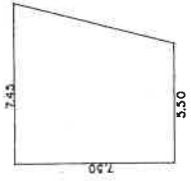
各階平面図

家屋番号 588番3

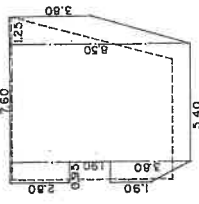
建物の所在 姫路市辻井字管池588番地3.587番地1.

辻井三丁目

1 階



2 階



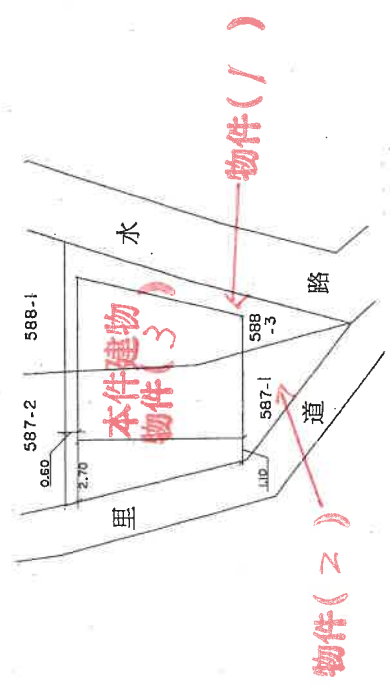
床面積計算表

1 階 $(7.45 + 5.50) \times 7.50 \times \frac{1}{2} = 48.5625$

床面積 48.56 m^2

2 階 $(8.80 + 8.50) \times 1.25 \times \frac{1}{2} = 7.6825$
 $5.40 \times 8.50 = 45.9000$
 $0.95 \times 2.80 = 2.6600$
 $(1.90 + 3.80) \times 0.95 \times \frac{1}{2} = 2.7075$
 58.9500

床面積 58.95 m^2



作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

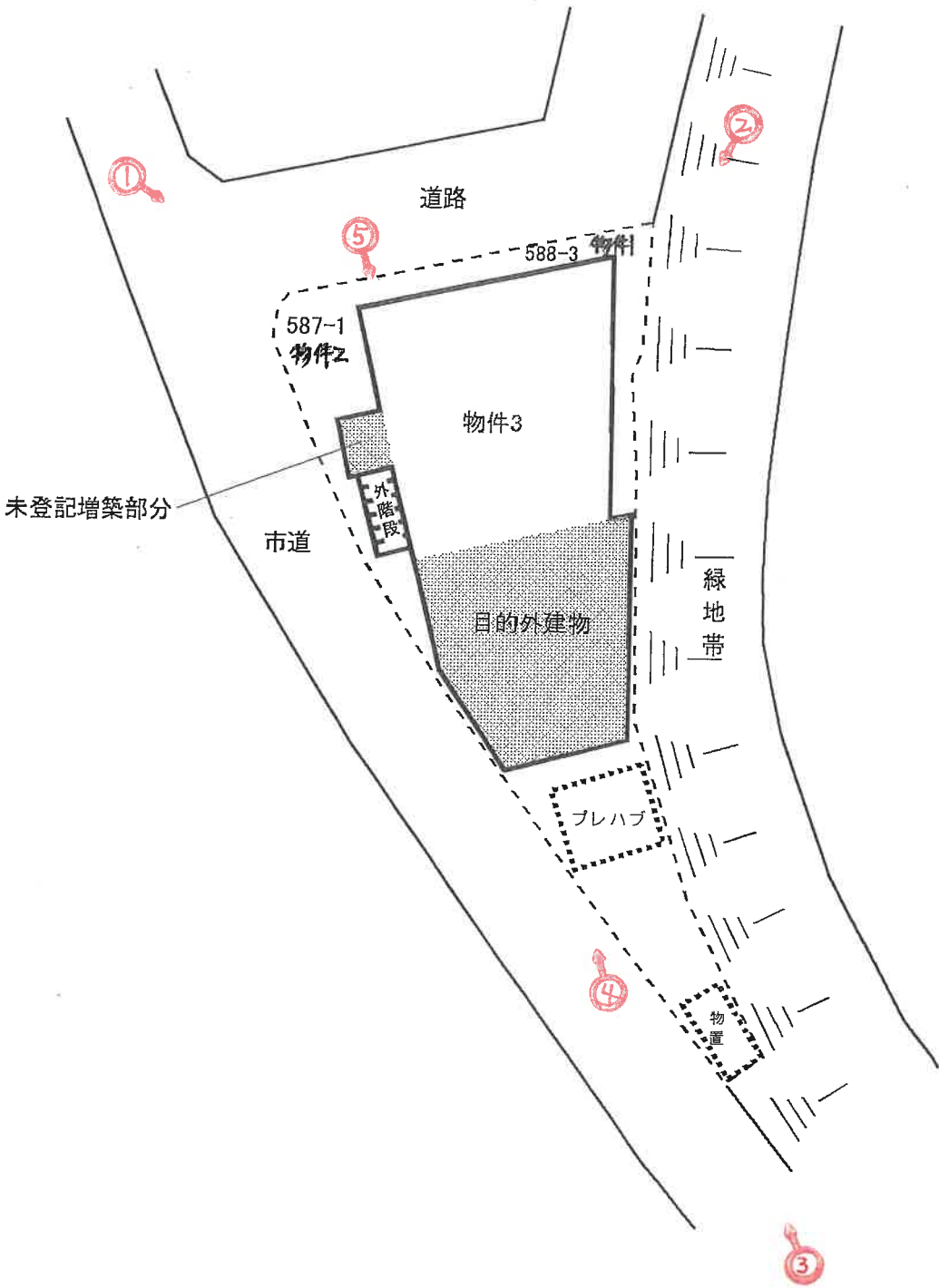
1/250

昭和57年9月6日作製

(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

(14枚目)

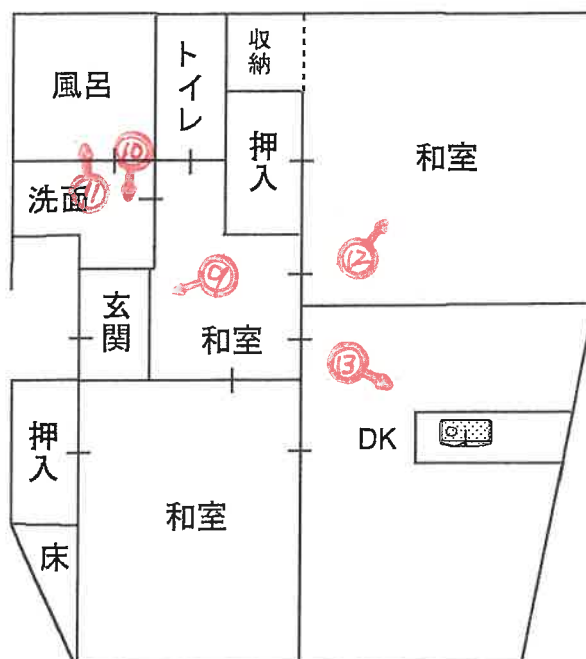
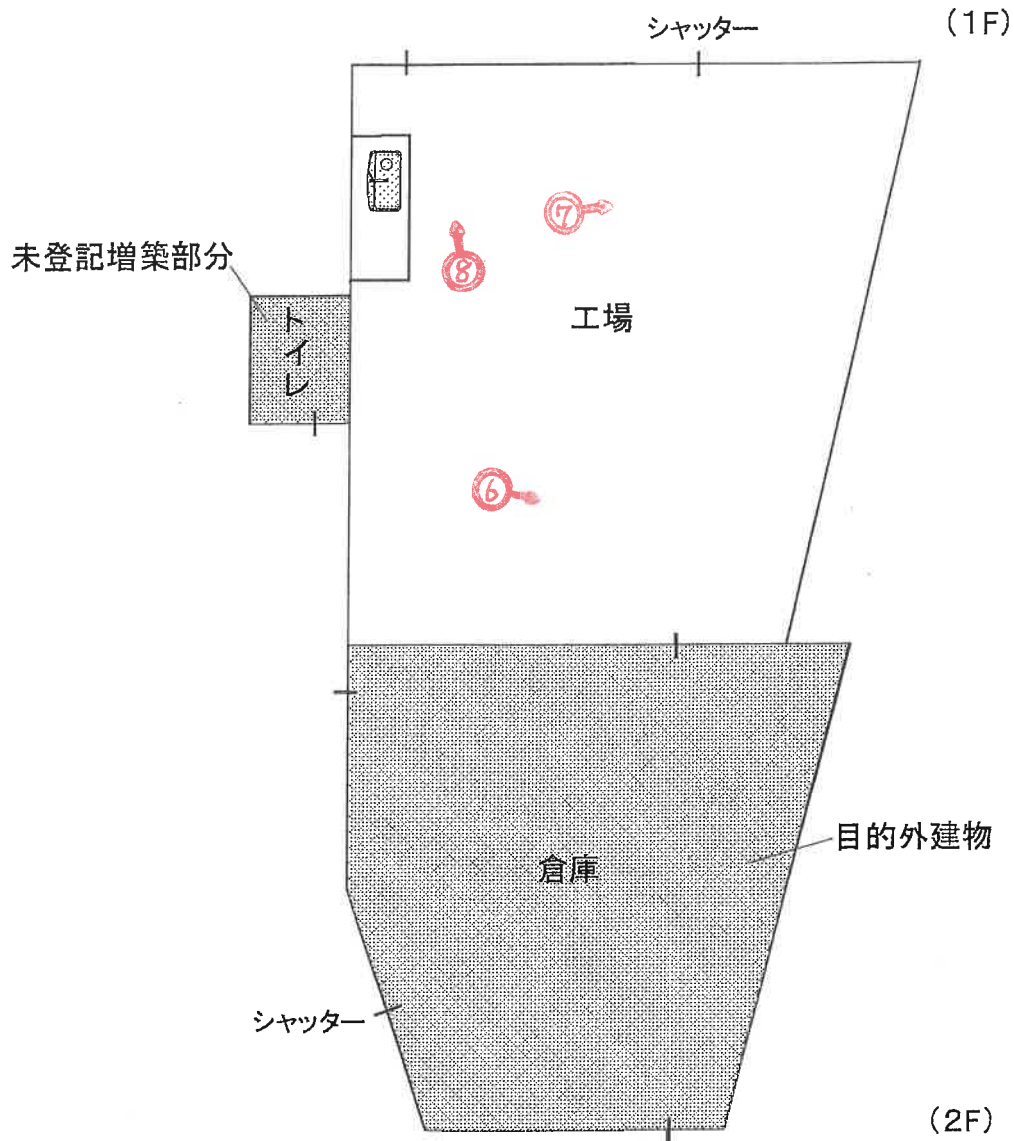


令和7年(ケ)第98号

(←○は写真撮影位置および方向)

(15枚目)

建物間取図



令和7年(ケ)第98号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/6 枚目)



写真 ①

本件建物
(物件3)

未登記増築部分

物件2の土地

物件1の土地



写真 ②

本件建物
(物件3)

物件2の土地

物件1の土地

緑地帯

プレハブ(動産)

目的外建物



写真 ③

本件建物
(物件3)

スチール製物置(動産)



写真 ④

本件建物
(物件3)

目的外建物

プレハブ(動産)



写真 ⑤

本件建物
(物件3)

地下水汲上げの配管



写真 ⑥



写真 ⑦

雨漏り箇所

写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪





写真 ⑫



写真 ⑬

令和 7 年 (ケ) 第 98 号
令和 7 年 11 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 12 月 1 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1,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金260,000円
物件2(土地)	金240,000円
物件3(建物)	金660,000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及び目的外建物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）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
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	現況種類：工場・居宅 現況床面積：1階 約51m ² (未登記増築部分 約2.44m ²) ※その他は公簿と概ね同等
特 記 事 項			
○物件1及び物件2は一体画地を構成し、物件3の敷地となっている。その他、プレハブ事務所と物置が2棟あるが、2棟ともに基礎はない。形状は法務局備付けの公図と似通っているものの、地積測量図や建物図面、物件3建物建築時の建築計画概要書と現況の形状は異なる。境界標識等も確認できないことから、周囲土地との境界・範囲・各筆界は判然としない。なお、目的外土地へ建物がはみ出している可能性もある。また上記概要書によると、北及び南西道路から中心後退している旨の記載はあるが、現況は塀等が無いため道路との境界は判然としない。 ○未登記の目的外物件の概況 種 類：倉庫 構 造：木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約32m² 上記目的外建物の北側外壁は、物件3の南側外壁を利用したもので、物件3とは行き来できる仕様となっている。			

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、2)

位 置 ・ 交 通	J R 線 姫路駅の北西方 約4 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の狭隘な道沿いに、戸建住宅やアパート等が見られる既成住宅地域	
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 82.89 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約3m市道 (建築基準法第42条第2項) 北側 約3m道路 (建築基準法第43条第2項になりうる空地)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2は一体画地を構成し、物件3及び目的外建物の敷地。	
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	現況は工場等であり、土壌汚染リスクは存在するが、汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・ 本件土地は東側で緑地帯に隣接し、物件3の基礎部分の下が流れ、コンクリート基礎が崩れかけている。 ・ 水道について、上水道のほか、地下水のポンプが物件3建物の北西端に引き込まれており、1階トイレで使用されているとのことであるが、使用料の支払いはなされておらず、使用許可等の詳細は不明である。	

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） 昭和57年9月16日 新築 経過年数 43 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木・鉄骨造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : A L C版等 内 壁 : 合板・セシイ壁等 天 井 : 合板・ボード等 床 : タタミ・モルタル等 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： 工場・居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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。 ・物件3建物の2階キッチンなどの水回りは、現賃借人が改修したとのことである。 ・1階北西端に雨漏りがあるほか、2階の水道管が破裂し、現在は水道の使用を止めているとのことである。 ・各建物の敷地範囲については、物件1及び2一体画地面積約83㎡のうち、物件3及び目的外建物の1階床面積合計に対する各建物1階の床面積按分により以下の通り認定した。 物件3の敷地範囲・・・約61％ 目的外建物の敷地範囲・・・約39％

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	43,200	0.70	42.89	0.80	1,040,000
2	43,200	0.70	40.00	0.80	970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－32）

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/㎡)
 $61,900 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/139 \div 43,200$

◇ 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（1.03）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/102 \div 100/139$

イ 個別格差：中心後退、形状、角地等（0.70）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件3）

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

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	約 109.95	0.05	820,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

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、建物については物件3の敷地範囲を物件1及び物件2のうち約61%、目的外建物の敷地範囲を物件1及び物件2のうち約39%と認定し、土地利用権等価格を加減した。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		(円) ア×イ
1	物件3の敷地	1,040,000	×0.61	0.60	法定地上権	380,000
	目的外建物敷地	1,040,000	×0.39	0.10	敷地占有利益	40,000
2	物件3の敷地	970,000	×0.61	0.60	法定地上権	360,000
	目的外建物敷地	970,000	×0.39	0.10	敷地占有利益	40,000

(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	1,040,000	-380,000	-40,000		0.60	0.70	260,000
2	970,000	-360,000	-40,000		0.60	0.70	240,000
3	820,000	+380,000	+360,000	1.00	0.60	0.70	660,000
一 括 価 格 (合 計)							1,160,000

ウ占有減価修正： 必要なし

エ市場性修正： 境界不分明で境界紛争等の可能性があること、権利関係等が錯綜していること等を考慮した。

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7 参考価格資料

1 地価公示価格等 (姫路－32)

所 在 : 姫路市東今宿6丁目2175番外
(東今宿6－10－15)

価 格 : 61,900円/㎡

位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離3.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 345㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 906,094円

物件2 : 845,040円

物件3 : 1,237,428円

第8 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 | 姫路市辻井三丁目 | | |
| | 地 番 | 588番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 42.89平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市辻井三丁目 | | |
| | 地 番 | 587番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 40.00平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 姫路市辻井三丁目588番地3、587番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 588番3 | | |
| | 種 類 | 倉庫・居宅 | | |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.56平方メートル | |
| | | 2階 | 58.95平方メートル | |

位置図

対象不動産

地価公示標準地

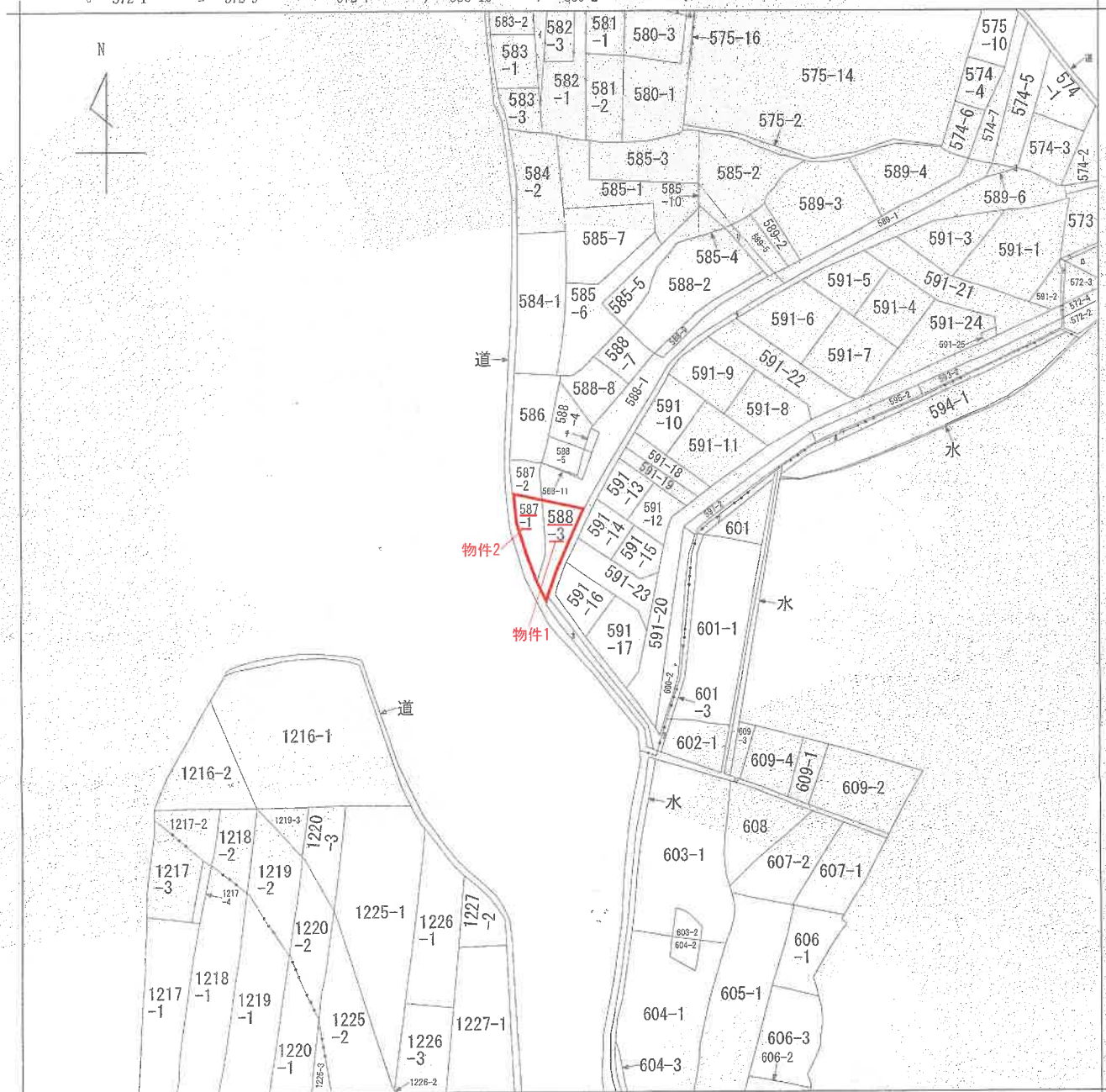
JR姫路駅

姫路市役所『白地図』

S=1:25,000

公図写

イ 582-2
ロ 572-1
ハ 594-2
ニ 572-9
ヘ 572-7
ト 572-8
チ 588-10
リ 588-6
ヌ 580-2
ハ 580-4
ツツク



(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	姫路市辻井三丁目				地番	588番3		
出力尺	縮尺不明	精度区	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。

A3版をA4版に縮小

令和7年9月24日

神戸地方務局姫路支局

地図整理番号：M36675

登記官

(1/2)



登記年月日：昭和46年10月13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。
令和7年9月24日 神戸地方裁判所姫路支部 登記官

地番 588-1 後・新 588-1-3

土地積測量図

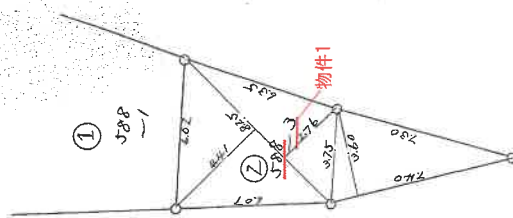
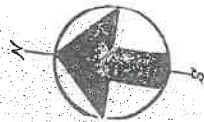
土地の所在 姫路市式井字落北

辻井三丁目

作製年月日
昭和46年10月5日

作製者

申請人



地積求積表

②	$8.25 \times 4.41 =$	36.3825
	$8.25 \times 2.76 =$	22.7700
	$7.40 \times 3.60 =$	26.6400
	total	85.7925
	$\frac{1}{2}$	42.8962 m ²
		12.97T

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/1000

206991

登記年月日：昭和46年10月13日

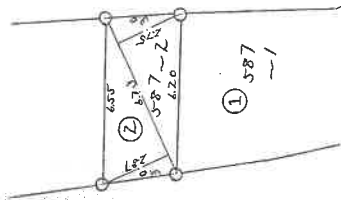
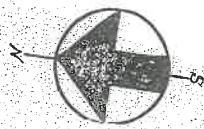
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月24日 神戸地方方法務局 姫路支局 登記官

地番 587-1-2

土地の所在 姫路市 辻井字 荒光

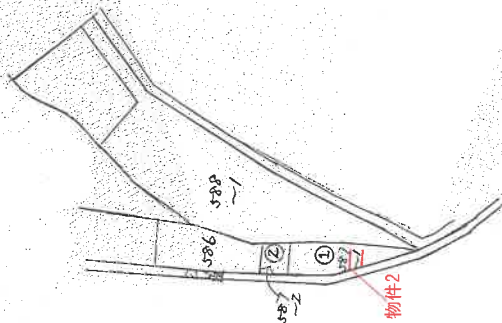
辻井三丁目

土地積測量図



地積求積表

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \quad & 6.73 \times 2.87 = 19.3151 \\ & 6.73 \times 2.75 = 18.5075 \\ & \text{total} \quad 37.8226 \\ & \quad \quad 18.9113 \text{ m}^2 \\ & \quad \quad 5.72 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



物件2

作製年月日
昭和46年10月5日

作製者

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

206987

縮尺 1/200 1/1,000

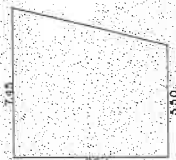
登記年月日：昭和57年9月17日

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。
令和7年9月24日 神戸地方裁務局姫路支局

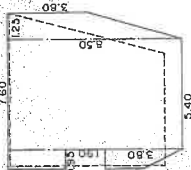
登記官

各階平面図

1階



2階



床面積計算表

1階

$$(7.45 + 5.50) \times 7.50 \times \frac{1}{2} = 48.5625$$

床面積 48.56 m²

2階

$$(8.80 + 8.50) \times 1.25 \times \frac{1}{2} = 7.6825$$

$$5.40 \times 8.50 = 45.9000$$

$$0.95 \times 2.80 = 2.6600$$

$$(1.90 + 8.80) \times 0.95 \times \frac{1}{2} = 2.7075$$

$$58.9500$$

床面積 58.95 m²

作製者

縮尺 1/250

年9月6日作製

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250

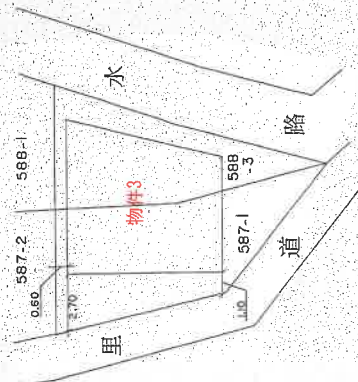
195778 256969

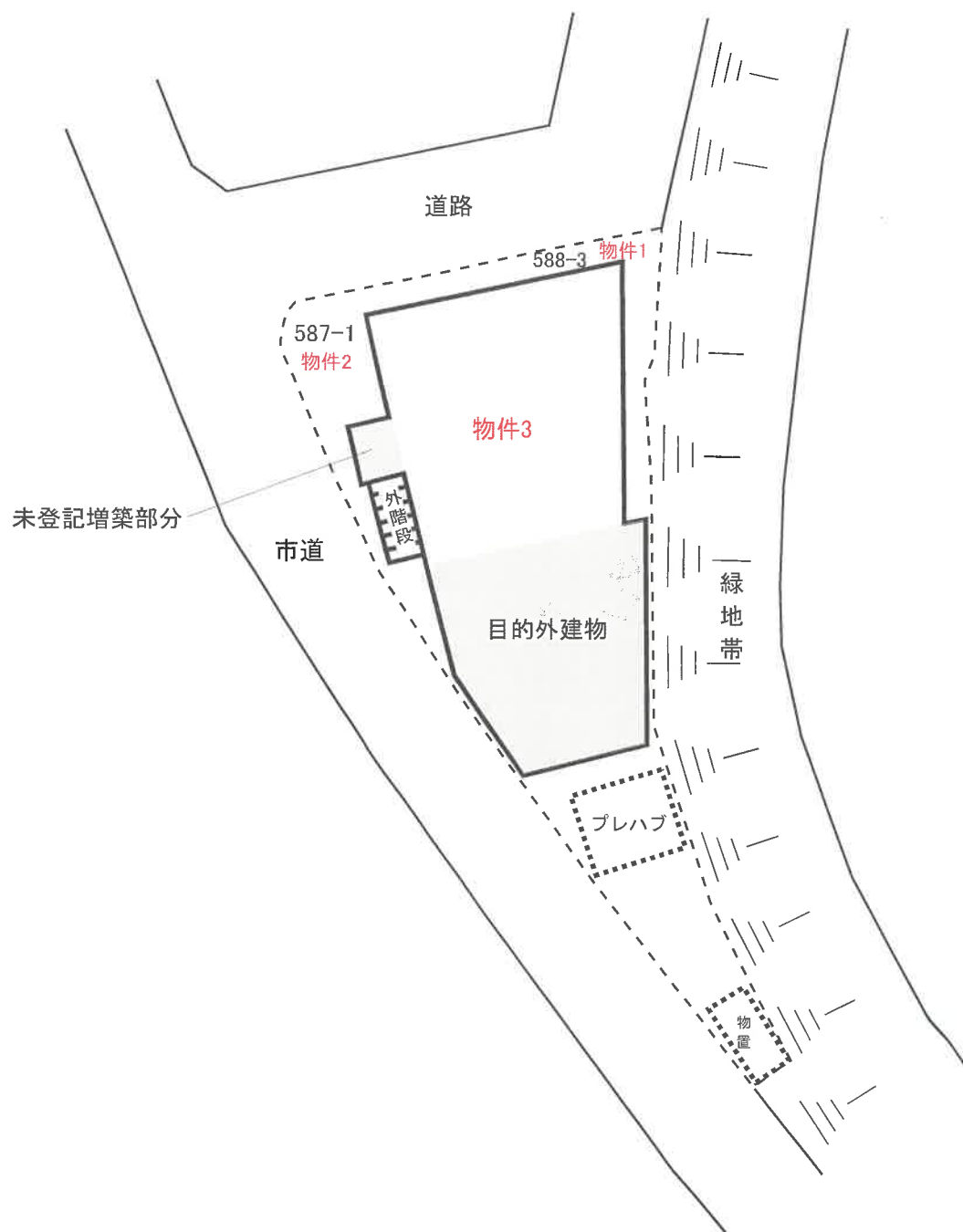
家屋番号 588番3

建物平面図

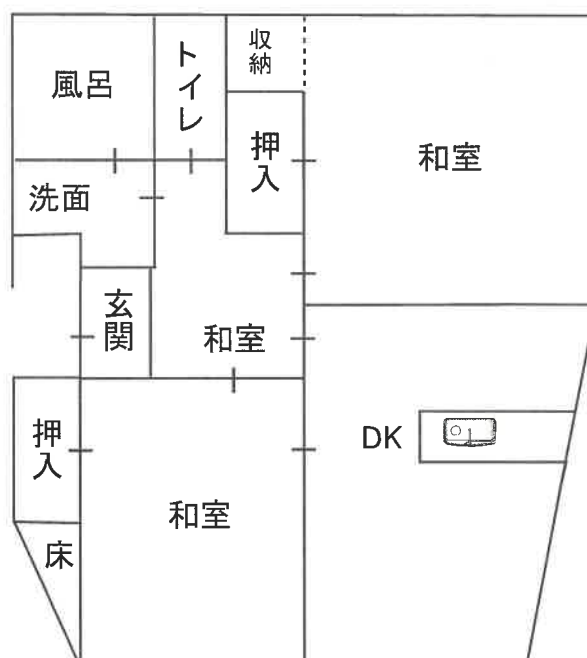
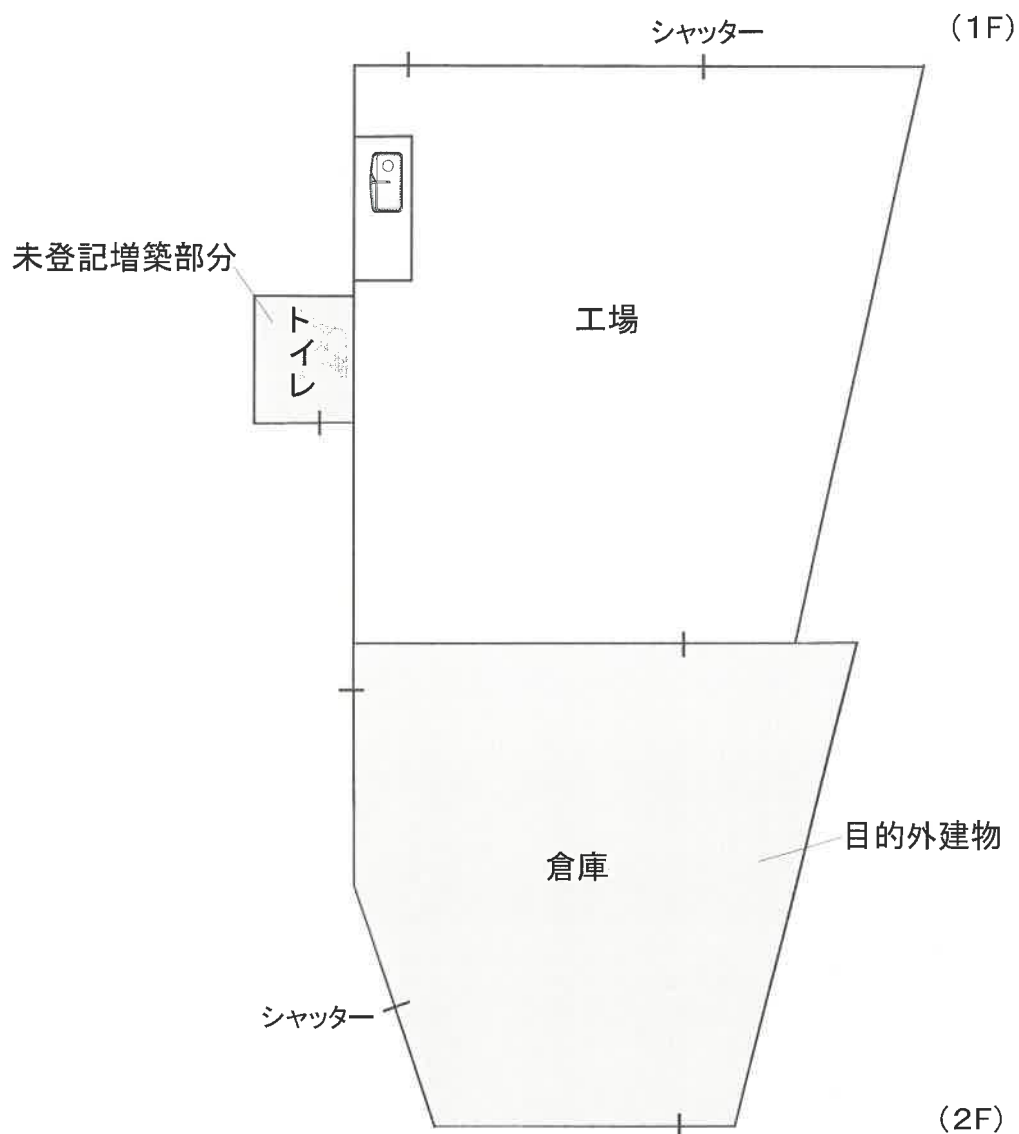
建物の所在 姫路市法非字管池588番地3、587番地1

近井三丁目





建物間取図



現況写真

