

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 3月24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 8年 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- 1 所 在 姫路市安富町安志字弥ノ谷
地 番 600番289
地 目 宅地
地 積 187.64平方メートル
- 2 所 在 姫路市安富町安志字弥ノ谷600番地289
家屋 番号 600番289
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 114.30平方メートル
2階 111.03平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 114.30平方メートル
2階 111.03平方メートル
3階 約15平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 4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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

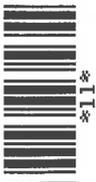
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 姫路市安富町安志字弥ノ谷
地 番 600番289
地 目 宅地
地 積 187.64平方メートル
- 2 所 在 姫路市安富町安志字弥ノ谷600番地289
家屋 番号 600番289
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 114.30平方メートル
2階 111.03平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 114.30平方メートル
2階 111.03平方メートル
3階 約15平方メートル



令和7年(ケ)第 105号
令和7年11月10日受理
令和7年**12**月**9**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 | 姫路市安富町安志字弥ノ谷 | | |
| | 地 番 | 600番289 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 187.64平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市安富町安志字弥ノ谷600番地289 | | |
| | 家屋 番号 | 600番289 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 114.30平方メートル | |
| | | 2階 | 111.03平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(姫路市安富町安志600番地289)														
土 地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input checked="" type="checkbox"/> 構 造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 3階 約15㎡(未登記増築部分)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種 類:		構 造:		床面積:						
{	種 類:														
	構 造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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の土地（本件土地）の状況等

- (1) 本件土地の状況は、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塀が設置されており、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。周辺隣接地との境界については、隣接土地所有者の立会の下、確認する必要があると思われる。

3 物件2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、勝手口のドア枠の破損、玄関ドアのガラス及び2階リビングダイニングの窓ガラスに破損があるほか、2階中央の洋室の天井に雨漏り跡が認められた。その他に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。
- (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、概測を行い、債務者兼所有者の陳述から、2枚目記載のとおり3階となる未登記増築部分が認められた（別紙建物間取図の13枚目）。
- (5) 2階リビングダイニングの天井裏に屋根裏収納が存在するが、その利用状況は屋根裏を利用した物置であり、床面積には加えないものとした。

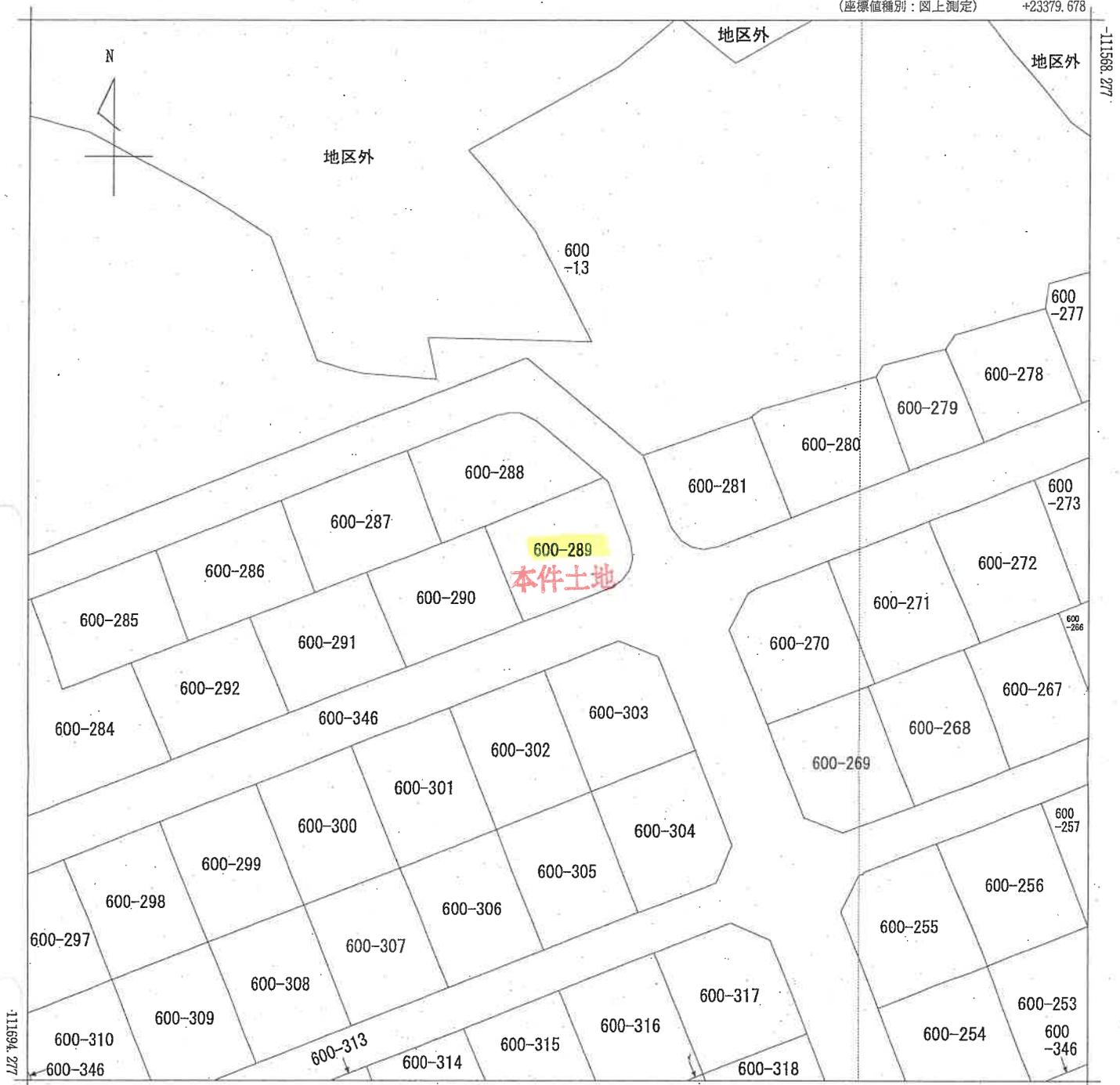
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)
<p>■債務者兼所有者</p>	<p>1 本件建物には私が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。</p> <p>2 本件土地について、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。</p> <p>3 本件建物には、玄関ドアのガラスが割れているほか、2階リビングダイニングの窓ガラスも割れています。2階中央の洋室の天井に雨漏り跡がありますが、これは3階のバルコニーをコーキングしたら直りました。リビングダイニング横の洋室のドアノブが回らず爪(ラッチ)が動かないので、カードか何かで爪を引っ込めて開けています。1階には結露があり、天井や壁に染みがあります。 ライフラインは、ガスと水道を止めて電気だけを使っていますが、ライフラインに問題はありません。</p> <p>4 リビングダイニングの天井裏に屋根裏収納がありますが、物置程度のものです。 2階中央の洋室から梯子で上がる3階部分があります。ここは市役所からの指摘で分かったのですが、前所有者が建築後に造った部屋か、登記をしなかった部屋で、いずれにせよ確認申請には記載されていない部屋の様です。 また、私が本件不動産を購入した際の不動産屋からの資料では、1階の車庫は居室より若干低くなっているため地下扱いで確認申請をしていたようです。</p>

(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11月10日(月) 13:55-14:00	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11月11日(火) 14:33-14:51	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11月18日(火) 9:22-9:24 9:26-9:28	電話照会(受信)	債務者兼所有者と立入期日調整
7年12月4日(木) 13:25-14:09	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者に面談、評価人と同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人・ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

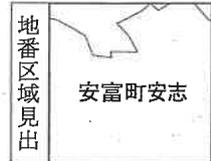
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+111594.277

+23254.678

(座標値種別：図上測定)



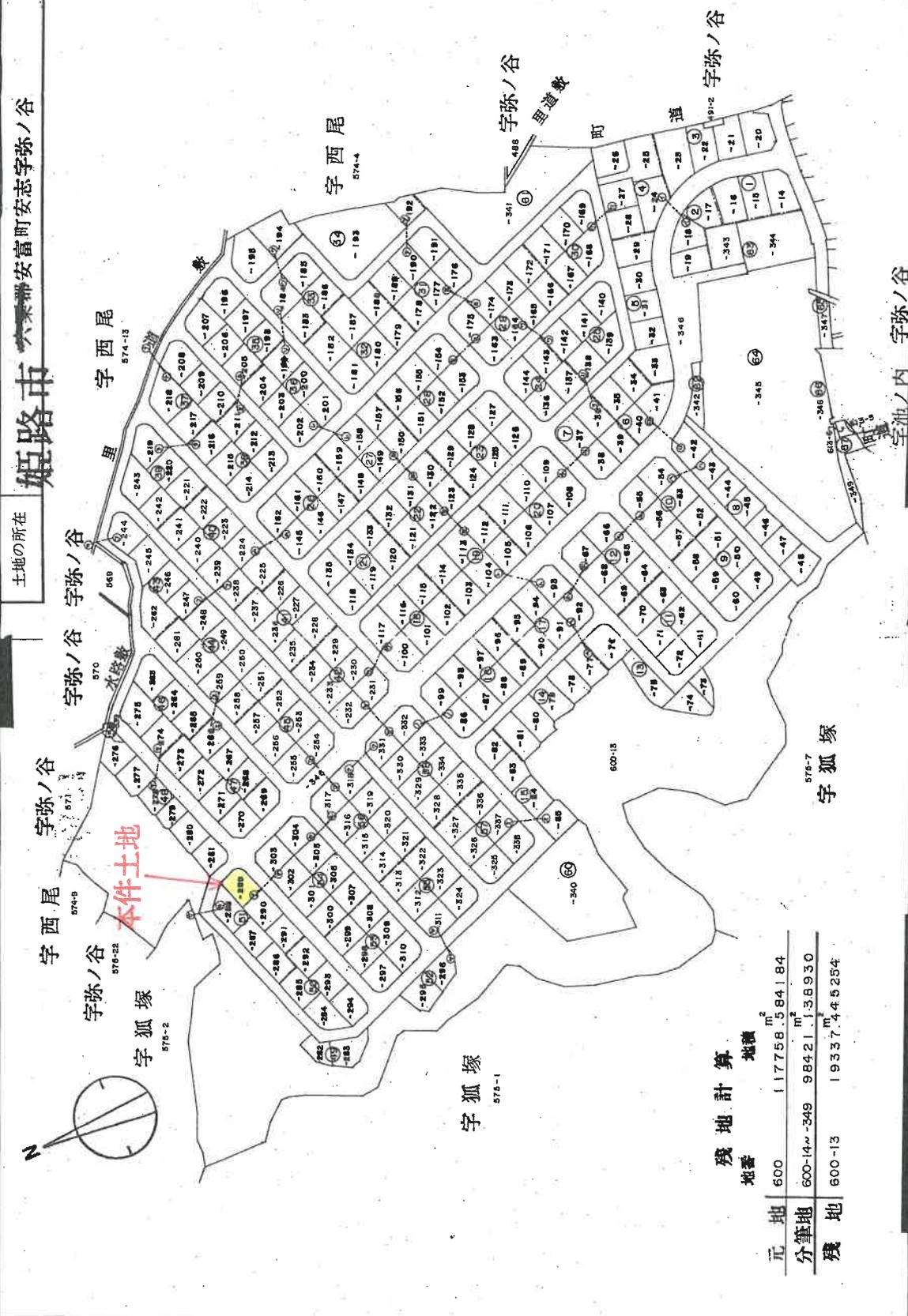
請求部	所在	姫路市安富町安志字弥ノ谷			地番	600番289	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	
							種類 其他

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和61年12月22日

公用

前番 600-14 ~ 600-349
 土地の所在 姫路市 安富町安志字弥ノ谷
 測量所 在 地積測量 図
 600-14 ~ 600-349
 600-14 ~ 600-349
 288 ~ 349
 15/167



地番	元地	分筆地	残地	地積
600	117758	584184		m ²
600-14~349	98421	138930		m ²
600-13	19337	445254		m ²

作製者	申請人	縮尺
		1/2000
(昭和61年12月13日作製)		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

(7枚目)

請求番号：4-20

(1/168)

登記年月日：昭和61年12月22日

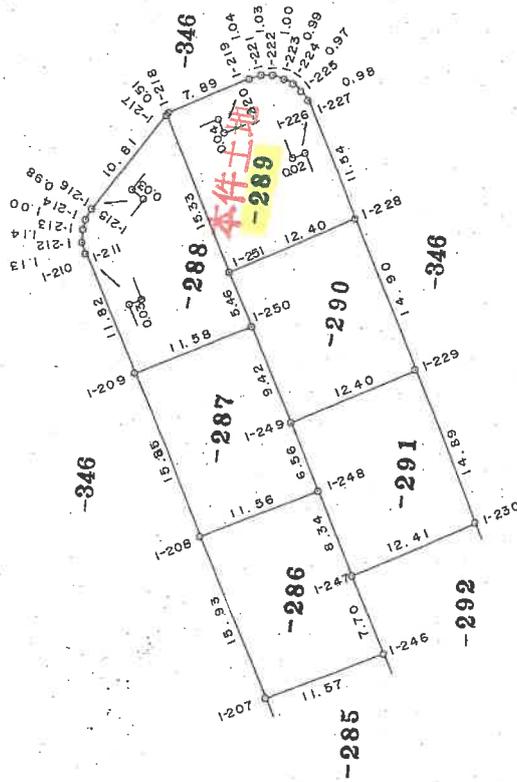
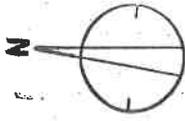
地積測量図 104/b

番 600-286, -287, -288, -289, -290, -291

姫路市 赤松郡安富町安志字弥ノ谷

土地の所在

51



ST	EP	X	Y	∠	PL	ST	EP	X	Y	∠	PL	
600-286	1-0207	1-11974.459	23516.957	15.53	207	600-289	1-0217	1-11964.077	23565.529	0.51	217	
	1-0208	1-11968.629	23531.784	15.53	207		1-0218	1-11965.406	23576.324	0.51	218	
	1-0209	1-11972.544	23557.915	15.54	208		1-0219	1-11972.725	23571.168	0.54	219	
	1-0246	1-11985.598	23520.758	7.70	247		1-0220	1-11974.993	23573.373	1.04	220	
	1-0207	1-11974.459	23516.957	11.57	246		1-0221	1-11975.925	23573.366	1.03	221	
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0222	1-11977.669	23572.526	0.99	222
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0223	1-11978.264	23571.746	0.97	223
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0224	1-11978.859	23571.117	0.92	224
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0225	1-11979.454	23570.488	0.92	225
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0226	1-11980.049	23569.859	0.92	226
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0227	1-11980.644	23569.230	0.92	227
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0228	1-11981.239	23568.601	0.92	228
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0229	1-11981.834	23567.972	0.92	229
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0230	1-11982.429	23567.343	0.92	230
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0231	1-11983.024	23566.714	0.92	231
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0232	1-11983.619	23566.085	0.92	232
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0233	1-11984.214	23565.456	0.92	233
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0234	1-11984.809	23564.827	0.92	234
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0235	1-11985.404	23564.198	0.92	235
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0236	1-11986.000	23563.569	0.92	236
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0237	1-11986.595	23562.940	0.92	237
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0238	1-11987.191	23562.311	0.92	238
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0239	1-11987.786	23561.682	0.92	239
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0240	1-11988.382	23561.053	0.92	240
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0241	1-11988.977	23560.424	0.92	241
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0242	1-11989.573	23559.795	0.92	242
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0243	1-11990.168	23559.166	0.92	243
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0244	1-11990.764	23558.537	0.92	244
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0245	1-11991.359	23557.908	0.92	245
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0246	1-11991.955	23557.279	0.92	246
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0247	1-11992.551	23556.650	0.92	247
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0248	1-11993.146	23556.021	0.92	248
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0249	1-11993.742	23555.392	0.92	249
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0250	1-11994.337	23554.763	0.92	250
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0251	1-11994.933	23554.134	0.92	251
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0252	1-11995.528	23553.505	0.92	252
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0253	1-11996.124	23552.876	0.92	253
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0254	1-11996.719	23552.247	0.92	254
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0255	1-11997.315	23551.618	0.92	255
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0256	1-11997.910	23550.989	0.92	256
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0257	1-11998.506	23550.360	0.92	257
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0258	1-11999.101	23549.731	0.92	258
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0259	1-12000.000	23549.000	0.92	259
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0260	1-12000.000	23548.000	0.92	260
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0261	1-12000.000	23547.000	0.92	261
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0262	1-12000.000	23546.000	0.92	262
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0263	1-12000.000	23545.000	0.92	263
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0264	1-12000.000	23544.000	0.92	264
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0265	1-12000.000	23543.000	0.92	265
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0266	1-12000.000	23542.000	0.92	266
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0267	1-12000.000	23541.000	0.92	267
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0268	1-12000.000	23540.000	0.92	268
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0269	1-12000.000	23539.000	0.92	269
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0270	1-12000.000	23538.000	0.92	270
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0271	1-12000.000	23537.000	0.92	271
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0272	1-12000.000	23536.000	0.92	272
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0273	1-12000.000	23535.000	0.92	273
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0274	1-12000.000	23534.000	0.92	274
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0275	1-12000.000	23533.000	0.92	275
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0276	1-12000.000	23532.000	0.92	276
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0277	1-12000.000	23531.000	0.92	277
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0278	1-12000.000	23530.000	0.92	278
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0279	1-12000.000	23529.000	0.92	279
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0280	1-12000.000	23528.000	0.92	280
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0281	1-12000.000	23527.000	0.92	281
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0282	1-12000.000	23526.000	0.92	282
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0283	1-12000.000	23525.000	0.92	283
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0284	1-12000.000	23524.000	0.92	284
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0285	1-12000.000	23523.000	0.92	285
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0286	1-12000.000	23522.000	0.92	286
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0287	1-12000.000	23521.000	0.92	287
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0288	1-12000.000	23520.000	0.92	288
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0289	1-12000.000	23519.000	0.92	289
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0290	1-12000.000	23518.000	0.92	290
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0291	1-12000.000	23517.000	0.92	291
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0292	1-12000.000	23516.000	0.92	292
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0293	1-12000.000	23515.000	0.92	293
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0294	1-12000.000	23514.000	0.92	294
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0295	1-12000.000	23513.000	0.92	295
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0296	1-12000.000	23512.000	0.92	296
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0297	1-12000.000	23511.000	0.92	297
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0298	1-12000.000	23510.000	0.92	298
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0299	1-12000.000	23509.000	0.92	299
		CP	A	184.92670	PL	184.82		1-0300	1-12000.000	23508.000	0.92	300

製作者 土地家屋調査士

昭和61年12月13日(作製)

申請人

縮尺 1/500

625430

(大阪土地家屋調査士会)

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(8枚目)

表積測量図

105

地番 600-286、287、288
600-289、290、291

土地の所在 千葉県安富町安志字弥ノ谷
600-287

51

ST	ヒヨウシキ	X	Y	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸
600-286	600-286	600-286	600-286	600-286	600-286	600-286	600-286	600-286	600-286	600-286	600-286	600-286
1-0207	()	-111974.459	23516.957	15.93	207	-	208					
1-0208	()	-111968.629	23531.784	11.56	208	-	248					
1-0248	()	-111979.514	23535.685	8.34	248	-	247					
1-0247	()	-111982.564	23527.916	7.70	247	-	246					
1-0246	()	-111985.398	23520.753	11.57	246	-	207					
1-0207	()	-111974.459	23516.957	心寸								
		心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸
600-287	600-287	600-287	600-287	600-287	600-287	600-287	600-287	600-287	600-287	600-287	600-287	600-287
1-0208	()	-111968.629	23531.784	15.85	208	-	209					
1-0209	()	-111962.821	23546.539	9.42	209	-	250					
1-0250	()	-111973.680	23550.562	6.56	249	-	248					
1-0249	()	-111977.135	23541.798	11.56	248	-	208					
1-0248	()	-111979.514	23535.685	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸
1-0208	()	-111968.629	23531.784	心寸								
		心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸
600-288	600-288	600-288	600-288	600-288	600-288	600-288	600-288	600-288	600-288	600-288	600-288	600-288
1-0209	()	-111962.821	23546.539	11.82	209	-	210					
1-0210	()	-111958.504	23557.548	0.03	210	-	211					
1-0211	()	-111958.535	23557.557	1.13	211	-	212					
1-0212	()	-111958.293	23558.664	1.14	212	-	213					
1-0213	()	-111958.349	23559.806	1.00	213	-	214					
1-0214	()	-111958.680	23560.750	0.98	214	-	215					
1-0215	()	-111959.178	23561.603	0.03	215	-	216					
1-0216	()	-111959.151	23561.625	10.81	216	-	217					
1-0217	()	-111966.077	23569.929	15.33	217	-	251					
1-0251	()	-111971.681	23555.651	5.46	251	-	250					
1-0250	()	-111973.680	23550.562	11.56	250	-	209					
1-0209	()	-111962.821	23546.539	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸
		心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸	心寸

申請人

昭和 61年 12月 24日 作製

土地家屋調査士

製作者

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(9 枚目)

625431

※丸数字は物件番号を示す。



600-288

600-281

市(約5m)道

②

600-290

①

600-289

市(約6m)道

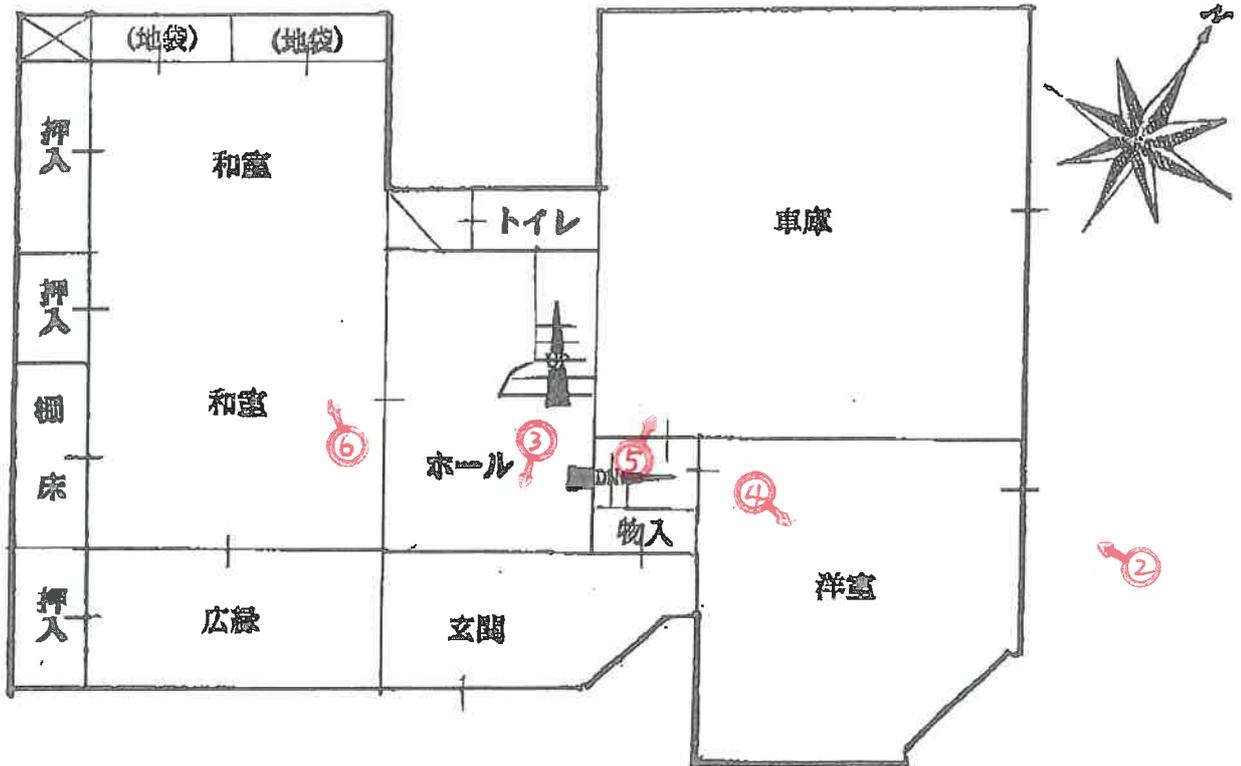
600-323

600-322

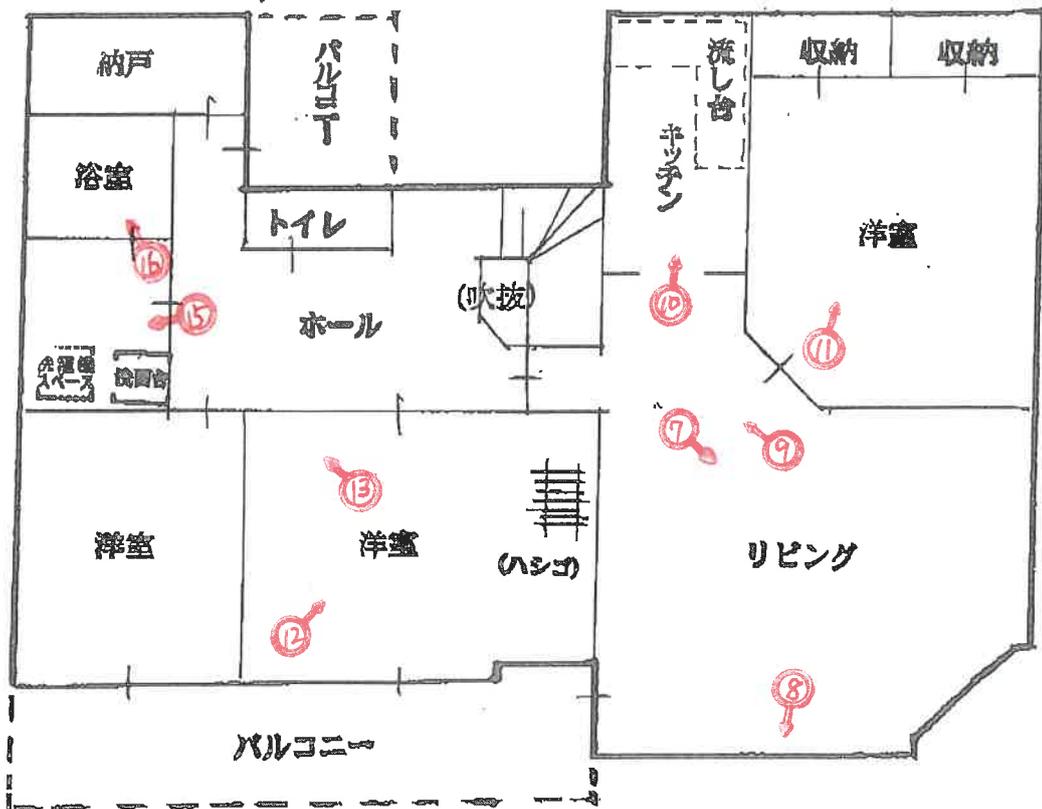
現況見取図

物件 2

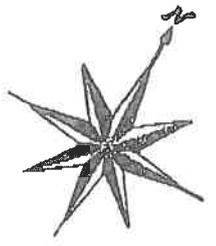
1 階



2 階



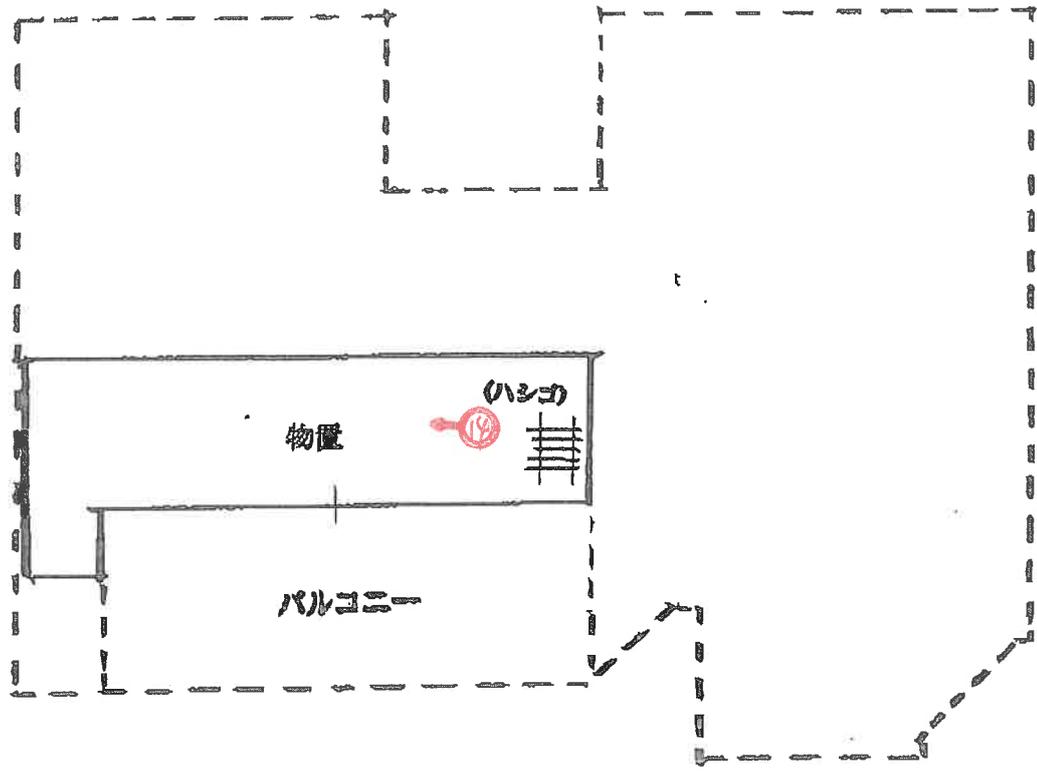
建物間取図



物件 2

3 階

3階部分は未登記部分である。
折り畳みハシゴで2階からアクセスする形態で物置もしくは居室として利用されていたと思われ、バルコニーも設けられている。
-(現況概要)
概測面積：約16㎡



建物間取図



写真 ①

本件建物

本件土地



写真 ②

勝手口ドアの破損部分



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧

窓ガラスの破損部分

屋根裏収納部分

写真 ⑨

写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬

雨漏り跡



写真 ⑭

3階 未登記増築部分

写真 ⑮



写真 ⑯

令和 7 年 (ケ) 第 105 号
令和 7 年 12 月 4 日 現地調査
令和 7 年 12 月 10 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4,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,060,000円
物件2 (建物)	金3,120,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記参照
特記事項			
<p>● 物件2について 物件2建物の3階部分は未登記部分（概測数量：約15㎡）で、公簿と異なる現況は下記のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ・床面積：1階 114.30㎡ 2階 111.03㎡ 3階 約15.00㎡ 延べ 約240.33㎡ 			

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)

位置・交通	JR線 東鶯崎駅の 北方 約14km (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22km (直線距離)、姫路市立安富中学校の北西側に位置する。南向き山麓に開発された住宅団地に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	都市計画区域外 指定なし --- % --- % 防火指定なし 山腹崩壊危険区域 兵庫県緑条例(川とさとの区域)※特記事項欄参照
画地条件	規模 187.64㎡ の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約15m×約12.5m	
接面道路の状況	南東側 約6.4m市道 北東側 約5m市道	
土地の利用状況等	物件1は物件2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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発団地の最奥に位置して良好な居住環境にあると推定するが、急峻な山腹が迫っている。姫路市街地から遠く離れ、売り物件は多くある一方で買手は少ない。 ・ 兵庫県緑条例に基づいて、建築物の用途・高さ・緑化基準等が定められている。 ・ 本件土地北側には土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定がある。 ・ 集中プロパン供給区域である。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

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6年10月3日 新築 経過年数 31年程度 経済的残存耐用年数 4年程度
仕 様	構造 : 鉄骨造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : サイディング等 内壁 : クロス壁等 天井 : ボード等 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 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・内部は経年以上の破損があり、雨漏り痕・結露による水しみ痕等が認められた。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。 ・屋根裏(未登記の3階部分)に未登記の物置があり、リビングダイニングの天井裏にも屋根裏収納庫が存在する。

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)

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	17,900	1.01	187.64	0.80	2,710,000
(合計)	-----	---	187.64	----	2,710,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 < 姫路 (県) -48 >

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/㎡)
 $18,400 \times 99/100 \times 100/102 \times 100/100 \approx 17,900$

◇ 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 (1.02)

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

イ 個別格差 : 角地等 (1.01)

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2)

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
2	180,000	約 240.33	0.11	4,760,000
(合計)	-----	約 240.33	----	4,760,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 31年、 経済的残存耐用年数 4年、 経済的全耐用年数 35年、 残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \approx 0.11$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,710,000	0.30	法定地上権	810,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格	土地利用権等価格の控除及び加算	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,710,000	-810,000		0.80	0.70	1,060,000
2	4,760,000	+810,000	1.00	0.80	0.70	3,120,000
一括価格(合計)						4,180,000

ウ 占有減価修正： ±0% ： 必要なし

エ 市場性修正： ▲20% ： 需要が脆弱な中山間地域に存する物件、土砂災害警戒区域に近接する土地建物等

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（県）－48 >
所 在 : 姫路市安富町安志字弥ノ谷600番225
価 格 : 18,400円/㎡
位 置 : JR線「東鷺崎」駅より道路距離14000m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 228㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側が幅員6.3m市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外（建ぺい率---%, 容積率---%）
地 域 の 概 要 : 丘陵地に開発された中規模住宅が多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 2,176,624円
物件2 : 6,938,241円

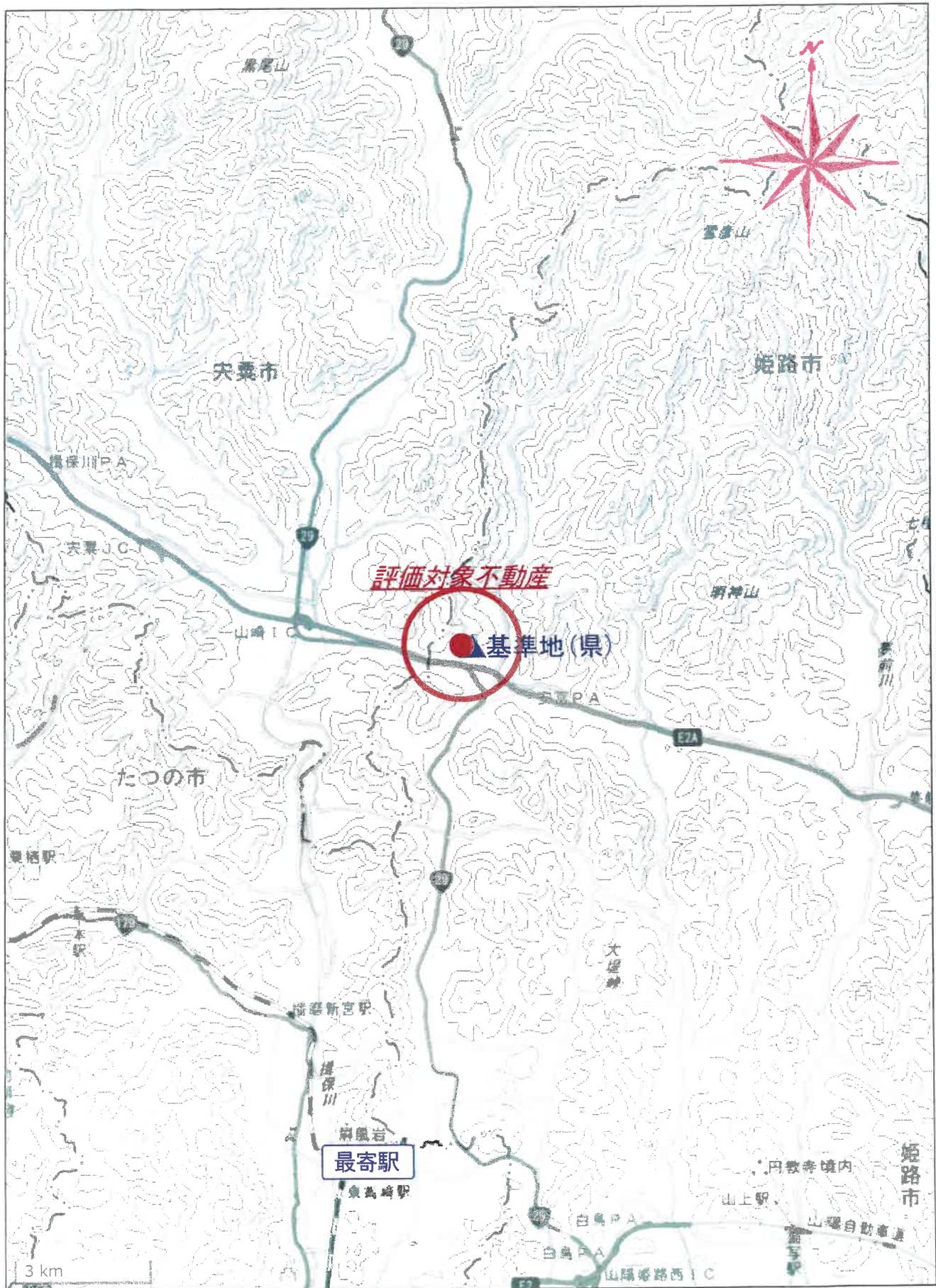
第7 附属資料

- 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 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市安富町安志字弥ノ谷 |
| | 地 番 | 600番289 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市安富町安志字弥ノ谷600番地289 |
| | 家屋 番号 | 600番289 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.30平方メートル
2階 111.03平方メートル |

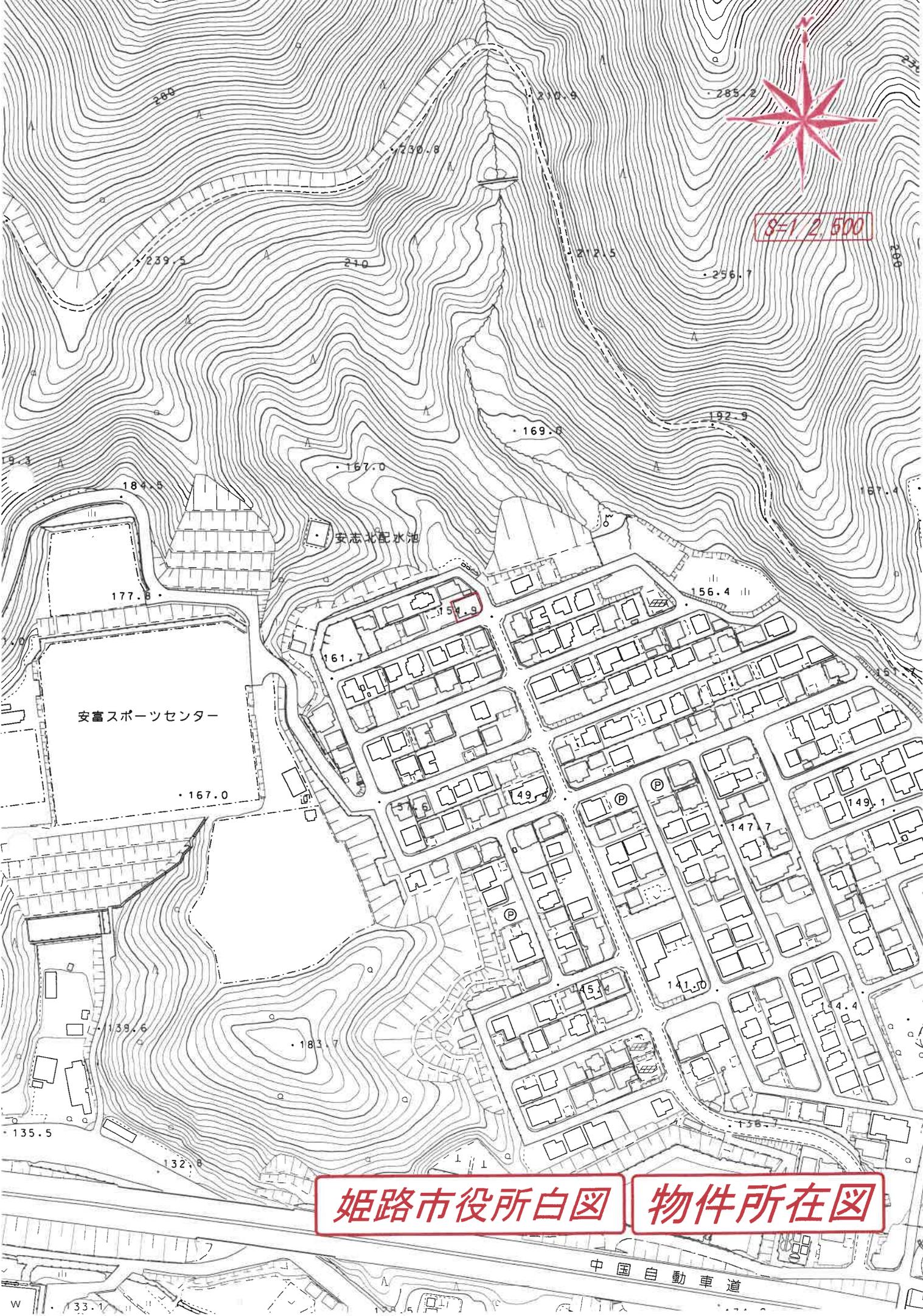


※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



8=1 2,500



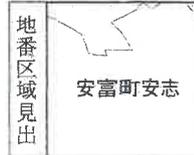
姫路市役所白図

物件所在図



+23254.678 (座標値種別：図上測定)

(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	姫路市安富町安志字弥ノ谷			地番	600番289		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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10月1日

大阪法務局

請求番号：13-1

(1/1)

登記官

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

求積測量図 105

地番 600-286, 287, 288
600-289, 290, 291

土地の所在 奈良郡安富町安志字弥ノ谷

道路名 姫路市

(5)

600-286 ** 7' 七郎 1107坪 107坪 **

ST	七郎分	X	Y	心算分	坪数
1-0207	(	-111974.459	23516.957		
1-0208	(	-111968.629	23531.784	15.93	207 - 208
1-0248	(	-111979.514	23535.685	11.56	208 - 248
1-0247	(	-111982.564	23527.916	8.34	248 - 247
1-0246	(	-111985.398	23520.753	7.70	247 - 246
1-0207	(	-111974.459	23516.957	11.57	246 - 207
		0' 代 2A	369.641341		
		心算分 A	184.820670		184.82

600-287 ** 7' 七郎 1107坪 107坪 **

ST	七郎分	X	Y	心算分	坪数
1-0209	(	-111968.629	23531.784	15.85	208 - 209
1-0250	(	-111962.821	23546.539	11.58	209 - 250
1-0249	(	-111973.680	23550.562	9.42	250 - 249
1-0248	(	-111979.514	23541.798	6.56	249 - 248
1-0208	(	-111968.629	23531.784	11.56	248 - 208
		0' 代 2A	368.555567		
		心算分 A	184.277783		184.27

600-288 ** 7' 七郎 1107坪 107坪 **

ST	七郎分	X	Y	心算分	坪数
1-0209	(	-111962.821	23546.539	11.82	209 - 210
1-0210	(	-111958.504	23557.548	0.03	210 - 211
1-0212	(	-111958.535	23557.557	1.13	211 - 212
1-0213	(	-111958.293	23558.664	1.14	212 - 213
1-0214	(	-111958.349	23559.806	1.00	213 - 214
1-0215	(	-111958.680	23560.750	0.98	214 - 215
1-0216	(	-111959.178	23561.603	0.03	215 - 216
1-0217	(	-111960.077	23569.929	10.81	216 - 217
1-0251	(	-111971.681	23555.651	15.33	217 - 251
1-0250	(	-111973.680	23550.562	5.46	251 - 250
1-0209	(	-111962.821	23546.539	11.58	250 - 209
		0' 代 2A	403.035540		
		心算分 A	201.517770		201.51

600-289 ** 7' 七郎 1107坪 107坪 **

ST	七郎分	X	Y	心算分	坪数
1-0217	(	-111966.077	23569.929	0.51	217 - 218
1-0218	(	-111966.406	23570.324	7.89	218 - 219
1-0220	(	-111973.755	23573.208	0.04	219 - 220
1-0221	(	-111973.770	23573.166	1.04	220 - 221
1-0222	(	-111974.793	23573.373	1.03	221 - 222
1-0223	(	-111975.825	23573.366	1.00	222 - 223
1-0224	(	-111976.790	23573.092	0.99	223 - 224
1-0225	(	-111977.668	23572.626	0.97	224 - 225
1-0226	(	-111978.366	23571.946	0.98	225 - 226
1-0227	(	-111978.875	23571.106	0.02	226 - 227
1-0228	(	-111978.898	23571.117	11.54	227 - 228
1-0251	(	-111983.146	23560.383	12.40	228 - 251
1-0217	(	-111966.077	23569.929	15.33	251 - 217
		0' 代 2A	375.299657		
		心算分 A	187.649828		187.64

600-290 ** 7' 七郎 1107坪 107坪 **

ST	七郎分	X	Y	心算分	坪数
1-0228	(	-111983.146	23560.383	14.90	228 - 229
1-0229	(	-111988.606	23546.511	12.40	229 - 249
1-0249	(	-111977.135	23541.798	9.42	249 - 250
1-0251	(	-111973.680	23550.562	5.46	250 - 251
1-0228	(	-111971.681	23555.651	12.40	251 - 228
		-111983.146	23560.383		
		0' 代 2A	369.554924		
		心算分 A	184.777462		184.77

600-291 ** 7' 七郎 1107坪 107坪 **

ST	七郎分	X	Y	心算分	坪数
1-0229	(	-111988.606	23546.511	14.89	229 - 230
1-0247	(	-111982.564	23527.916	12.41	230 - 247
1-0246	(	-111979.514	23535.685	8.34	247 - 248
1-0249	(	-111977.135	23541.798	6.56	248 - 249
1-0229	(	-111988.606	23546.511	12.40	249 - 229
		0' 代 2A	369.924670		
		心算分 A	184.962335		184.96

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。

神戸地方裁判所姫路支部管轄
令和7年10月1日 大阪法務局 登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

申請人



24 日(作製)

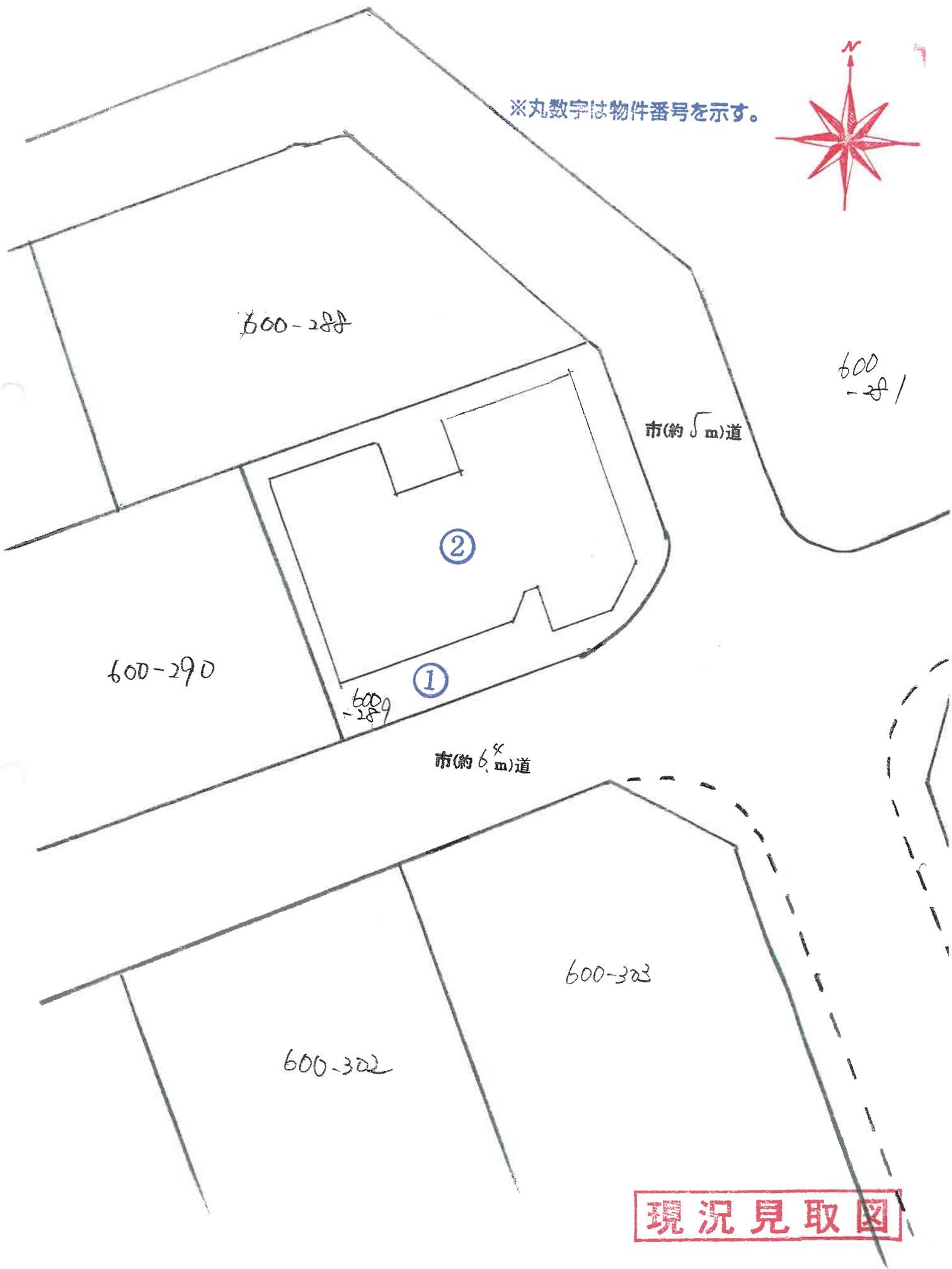
土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/

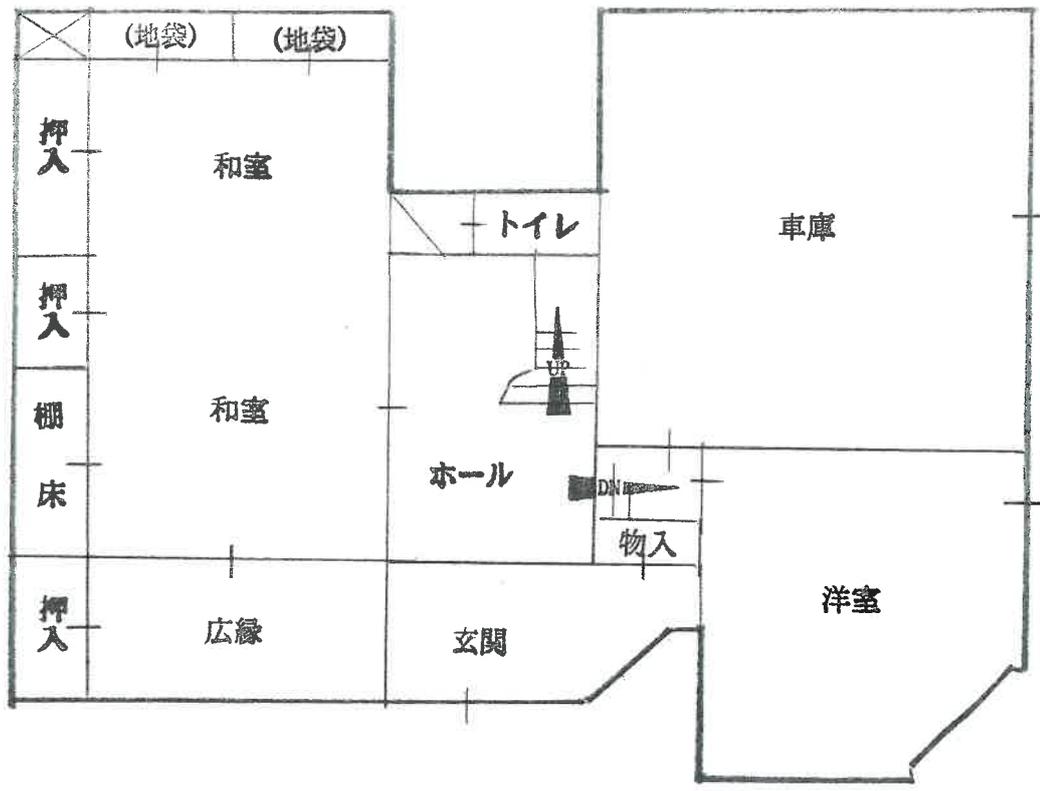
(大阪土地家屋調査士会)

※丸数字は物件番号を示す。

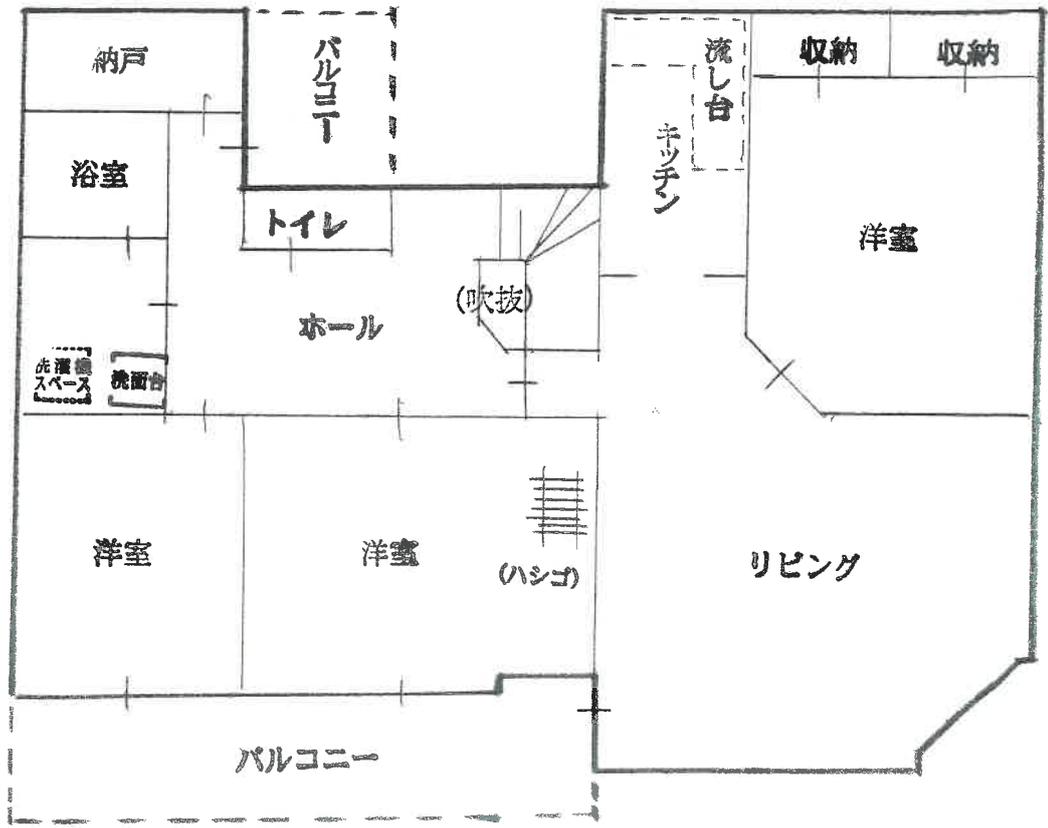


物件 2

1階



2階

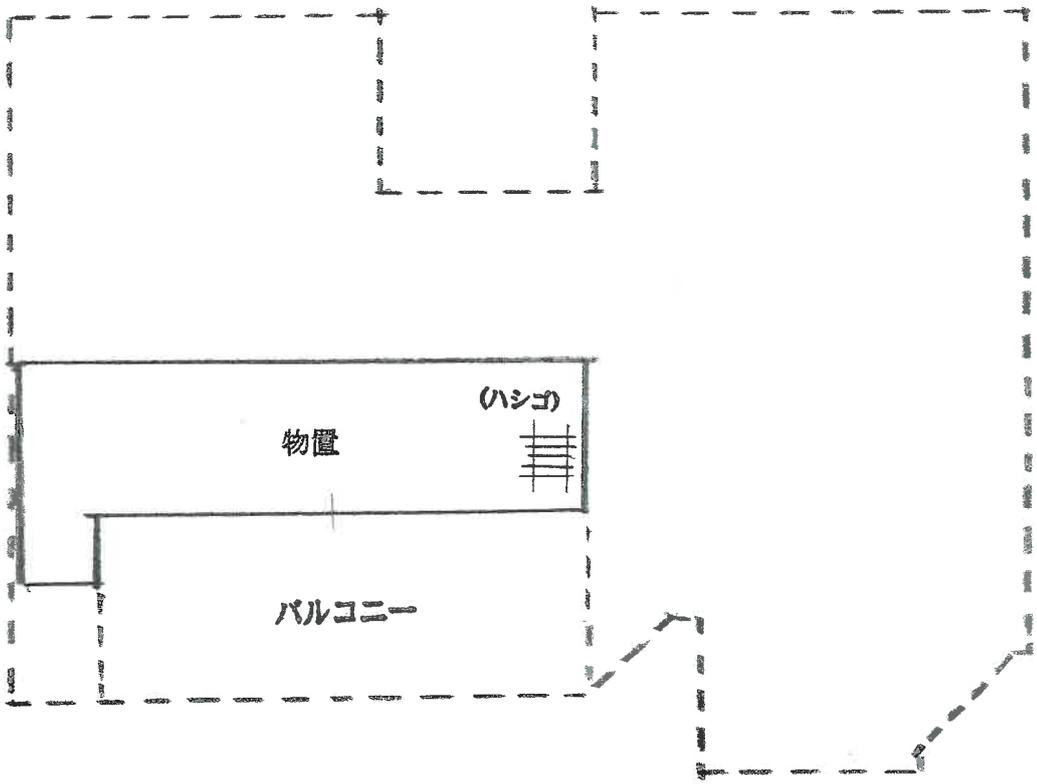




物件 2

3階

3階部分は未登記部分である。
折り畳みハシゴで2階からアクセスする形態で物置もしくは居室として利用されていたと思われ、バルコニーも設けられている。
(現況概要)
概測面積：約15㎡



写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④

