

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 5月12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 5月28日から 令和 8年 6月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10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 7月 1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 5月12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 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原
地 番 174番7
地 目 宅地
地 積 264.50平方メートル

2 所 在 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原
地 番 174番8
地 目 宅地
地 積 198.38平方メートル

3 所 在 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原174番地7、174番地8

家屋 番号 174番7

種 類 居宅

構 造 木造陸屋根瓦葺2階建

床 面 積 1階 83.86平方メートル
2階 26.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 83.86平方メートル
2階 約31.16平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 156.06平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート・プラスチック波板葺平家建



物件明細書

令和 8年 3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】

主である建物につきAが占有し、附属建物につき有限会社十上組が占有している。同人らの占有権原は、ともに使用借権と認められる。

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。

《 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。



11

物件目録

- 1 所 在 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原
地 番 174番7
地 目 宅地
地 積 264.50平方メートル
- 2 所 在 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原
地 番 174番8
地 目 宅地
地 積 198.38平方メートル
- 3 所 在 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原174番地7、174番地8
家屋 番号 174番7
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根瓦葺2階建
床 面 積 1階 83.86平方メートル
2階 26.66平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 83.86平方メートル
2階 約31.16平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 156.06平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート・プラスチック波板葺平家建



令和7年(ケ)第 110号
令和7年12月 8日受理
令和8年 1月16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 | 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原 |
| | 地 番 | 174番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原 |
| | 地 番 | 174番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.38平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原174番地7、174番地8 |
| | 家屋 番号 | 174番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.86平方メートル
2階 26.66平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 156.06平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	(姫路市安富町塩野174番地7)												
土 地	物件 1、2												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)												
形 状	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 物件配置略図のとおり												
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 上記の者が本土地上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 3												
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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：2階 約31.16㎡ <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物 <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：事務所・倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：軽量鉄骨造スレート・プラスチック波板葺平家建												
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者のうちAが主である建物を住居として、有限会社十上組が附属建物を事務所・倉庫として使用している <input checked="" 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; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 3 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社十上組
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(A (債務者)) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(A (債務者)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金
	<input type="checkbox"/> ある 金 円	<input type="checkbox"/> ある 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

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の敷地として利用されている。

(2) 土地の周辺には、国道との境界を示す金属プレートがあるほかに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、公図、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公図、地積測量図、建物図面のとおりであると思われる。

ただし、南西端付近の土地の形状が公図、地積測量図、建物図面と一致しない。物件1の土地と東側の林田川の河川敷とは高低差があり、河川敷に雑草が繁茂しているため河川敷との境界付近の形状は判然としないが、物件1、2の土地の国道側の辺長の概測からすると南西端付近の一部が河川敷に取り込まれている可能性がある。地積についてはおよそ公簿に近いものと推測される。

また、Aの陳述によれば、北東側隣接地（地番174番の土地）にあるコンクリート基礎の一部が、物件2の土地に20センチメートルほど越境して敷かれているとのことである。

上記の状況によれば、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) 占有状況は、臨場時に在宅していたAの陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりである。

(3) 建物の状態は、主である建物には外壁に大きなクラックがあり、室内では1階和室の床に沈み込みが、洋室、ダイニングキッチンの床には傾斜が認められたが、雨漏り等は見受けられなかった。主である建物は全体的に保守管理状態が悪く、劣化が進んでいるものと認めた。

附属建物には事務所に雨漏り箇所があるほか、倉庫部分は建物全体に劣化が認められた。

(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、主である建物の2階部分の現況と各階平面図に不一致（各階平面図の間違いと思われる）が認められた。概測を行ったところ、2階全体の形状、1階と2階の位置関係は、別紙建物間取図のとおりであり、2階部分の床面積は2枚目記載のとおりである。

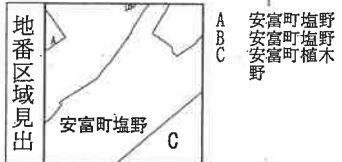
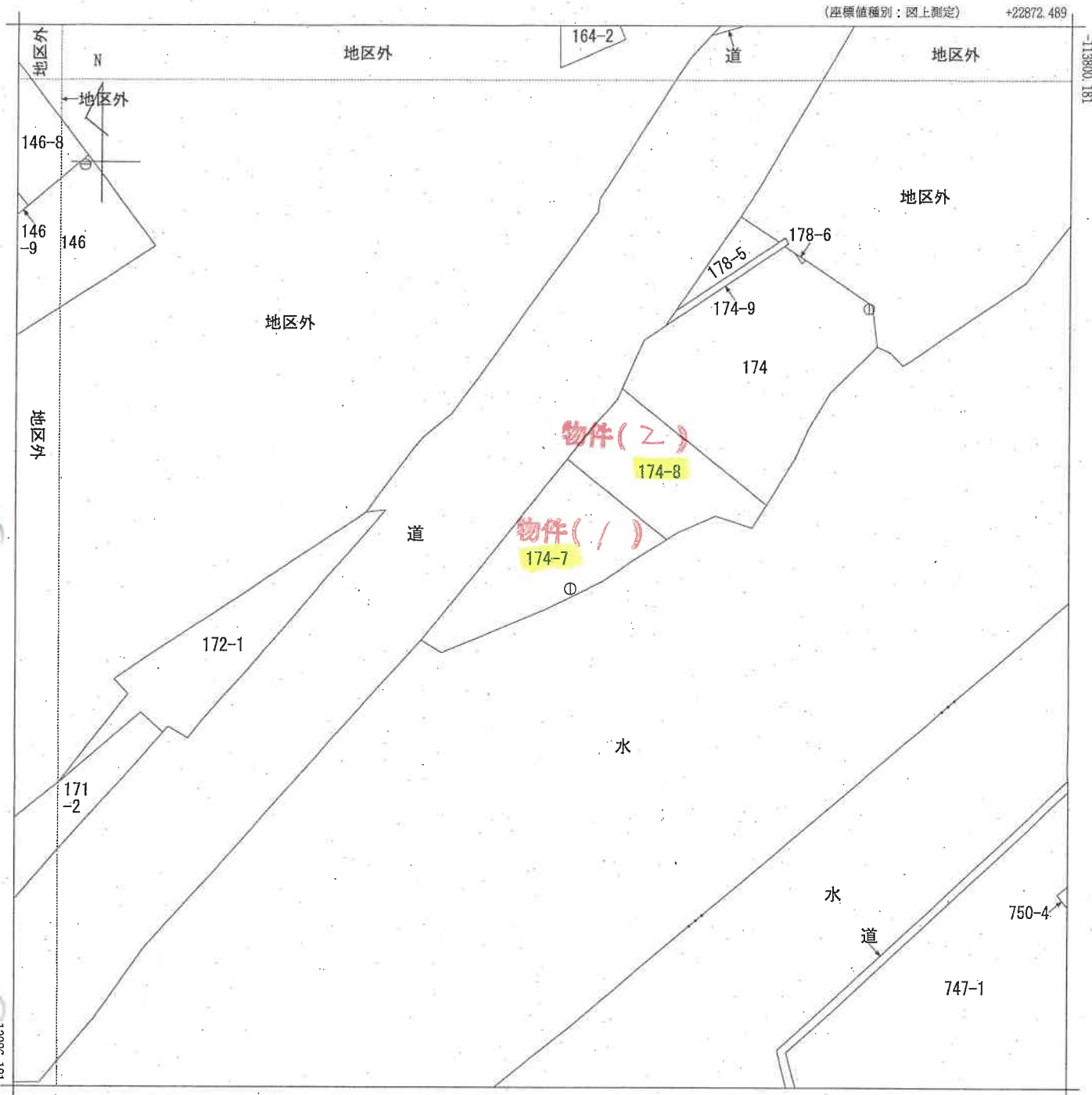
4 物件2の土地にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。

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>■ A (債務者兼主である建物占有者)</p>	<p>1 本件不動産の所有者Bは私の息子ですが、息子は現在居住しておらず、私が主である建物に時々寝泊まりしています。 附属建物は、元は私の会社であった有限会社十上組が事務所、倉庫として使用しています。現在の会社の代表者は息子のCです。なお、会社の所在地は私の住所と同じです。 主である建物には元々私の両親が住んでいましたし、私が主である建物を使用することについて、Bとは親子の関係でもあるのでBとの間で賃貸借関係はありません。 会社が附属建物を使用することについても、Bとの間で賃貸借関係はありません。</p> <p>2 主である建物にはライフラインの設備について不具合はありませんが、雨漏りがあるかどうかは分かりません。 附属建物には事務所に雨漏り箇所があります。</p> <p>3 敷地は2筆の土地から成っています。 北東側の隣接地のコンクリート敷きが、物件2の土地に越境しています。物件2の土地と北東側の隣接地との境界は、こちらの建物の屋根からの雨垂線になるため、こちらは雨垂線から20センチほど引いてブロックフェンスを造っているのですが、隣接地のコンクリート敷が雨垂線を越えて、物件2の土地に越境してブロックフェンスまで敷かれています。 物件1の土地の南西端付近の形状が公図や地積測量図、建物図面と違うとのことですが、物件1、2の土地を買った当時から南西端の形状は変わっていません。</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12月8日(月) 9:28-9:38	神戸地方法務局 姫路支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年12月12日(金) 11:15-12:05	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12月15日(月) 14:28-14:35	神戸地方法務局 姫路支局	占有者会社履歴事項証明書交付申請
7年12月24日(水) 13:30-13:35	姫路市役所資産税課	家屋調査票交付申請
7年12月25日(木) 13:12-13:14	姫路市役所資産税課	家屋調査票受領
7年12月26日(金) 9:45-11:15	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Aに面談、評価人と同行
7年月日() :-:		
<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 目的物件は不在で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



請求部	所在	姫路市安富町塩野字ヒンダ河原				地番	174番7			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和48年3月			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

前 174 後・新 174

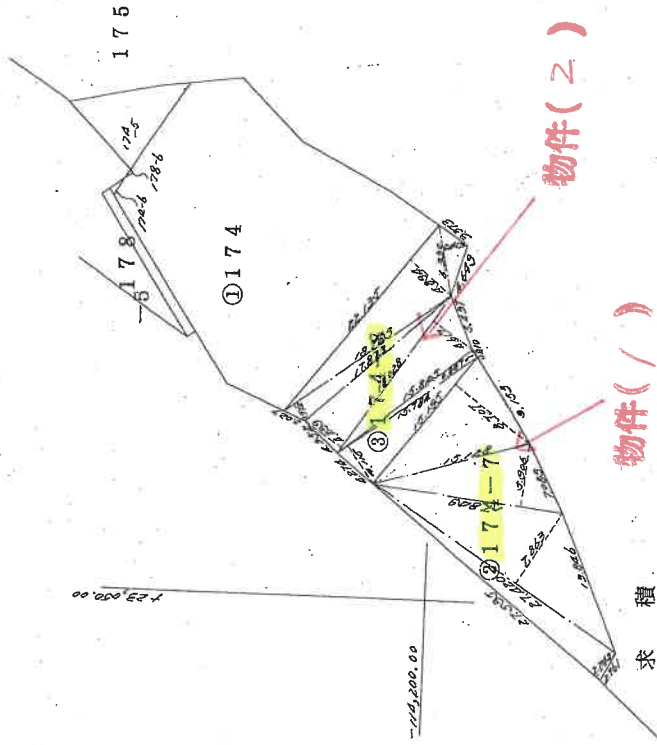
地番 174-7・174-8

土地の所在 大栗郡安富町塩野字ヒンダ河原

地積測量図

姫路市

53.2.16



物件(2)

物件(1)

求積	7.5698085	
② 174-7	215.608460	
27.595 × 2.748 =	105.416194	
27.420 × 7.868 =	182.802865	
17.849 × 5.906 =	529.015604	
15.195 × 8.707 =	264.507802	m ²
計 1/2		
③ 174-8	64.951160	
15.784 × 4.115 =	14.212965	
15.845 × 0.897 =	8.8285276	
1.8028 × 4.617 =	7.7502872	
1.8028 × 4.299 =	8.3258668	
1.8769 × 1.772 =	1.08328690	
2.2185 × 4.894 =	15.2742290	
6.380 × 2.418 =	89.6768421	
計 1/2	198.381711	m ²

作製者

申請人

昭和53年2月10日(作製)

縮尺 1/500

CLASSIFIED

本図面は A3 版を A.4 版に縮小したものである

(8 枚目)

登記年月日：平成9年1月16日

666624

各階平面図

家屋番号 174番7

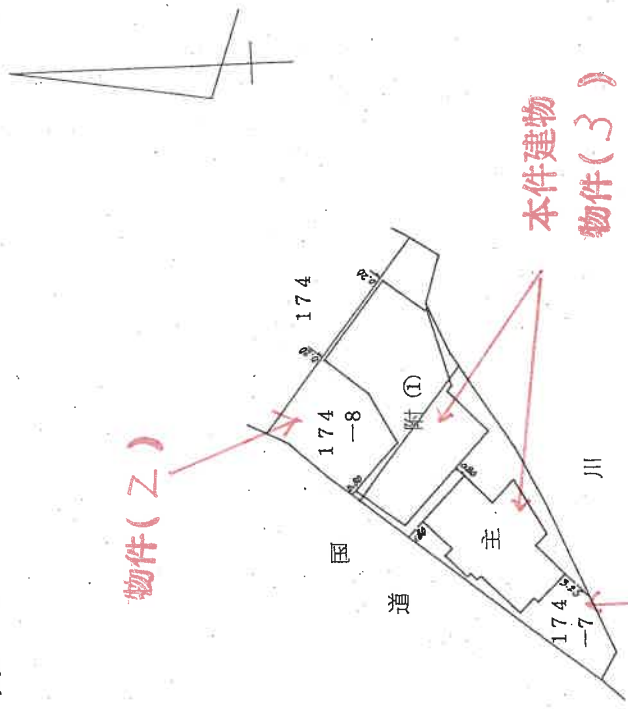
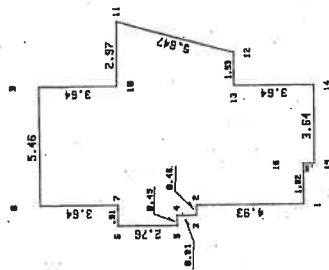
建物各階平面図

建物の所在 兵庫県安富町塩野字ヒンダ河原174番地7・174番地8

1/2

姫路市

主1階



No	X	Y	Bx	ZF
001	0.000	0.000	4.930	0.000000
002	4.930	0.000	4.930	0.000000
003	4.930	-4.460	-4.460	-4.460000
004	5.840	-4.460	2.760	-2.511600
005	5.840	-2.760	3.640	0.000000
006	8.500	0.000	3.640	0.000000
007	12.240	0.000	3.640	-19.874400
008	12.240	5.450	-3.640	-19.874400
009	8.600	5.450	-5.460	-46.027800
010	8.600	8.430	-5.460	-38.165400
011	3.140	8.430	-3.640	-19.874400
012	3.140	5.450	-3.640	-19.874400
013	-5.000	5.450	-5.000	-31.000000
014	-5.000	1.620	-5.000	-16.731600
015	0.000	1.620	0.000	0.000000
016	0.000	0.000	0.000	0.000000

床面積 88.86 m²

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

作製者 (印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(9枚目)

登記年月日：平成9年1月16日

666625

建築物平面図

家屋番号 174番7

建物の所在 兵庫県安富町塩野字ヒンダ河原174番地7・174番地8

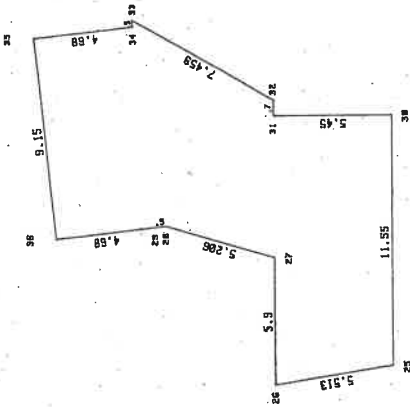
第2種

姫路市

主2階

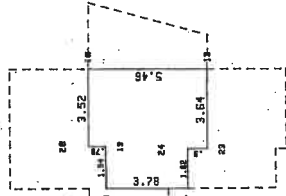
各階平面図

附①



No	X	Y	Dx	Df
001	25	0.000	-0.30	0.000000
002	26	5.450	5.450	-4.523500
003	27	5.450	5.000	25.350000
004	28	10.450	5.000	35.840440
005	29	10.947	5.497	33.288285
006	30	15.597	5.650	33.647500
007	31	16.597	-0.94	34.592700
008	32	11.943	-4.65	123.597718
009	33	11.943	-6.928	-78.965000
010	34	5.450	-6.480	-62.947500
011	35	5.450	-5.480	-62.947500
012	36	0.000	-5.480	312.124075
合計		156.062225		
面積		47.21		

床面積 156.06 m²



No	X	Y	Dx	Df
001	17	4.040	0.000	0.000000
002	18	7.850	3.780	0.000000
003	19	7.850	7.850	1.512000
004	20	8.500	7.850	1.940000
005	21	8.500	5.450	-29.317500
006	22	5.450	5.450	-29.317500
007	23	3.148	-3.300	-29.317500
008	24	1.920	-3.000	1.538000
009	25	1.920	-3.000	1.538000
010	26	4.040	3.780	33.320000
合計		28.5604000		
面積		8.06		

床面積 26.66 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

（印刷済）

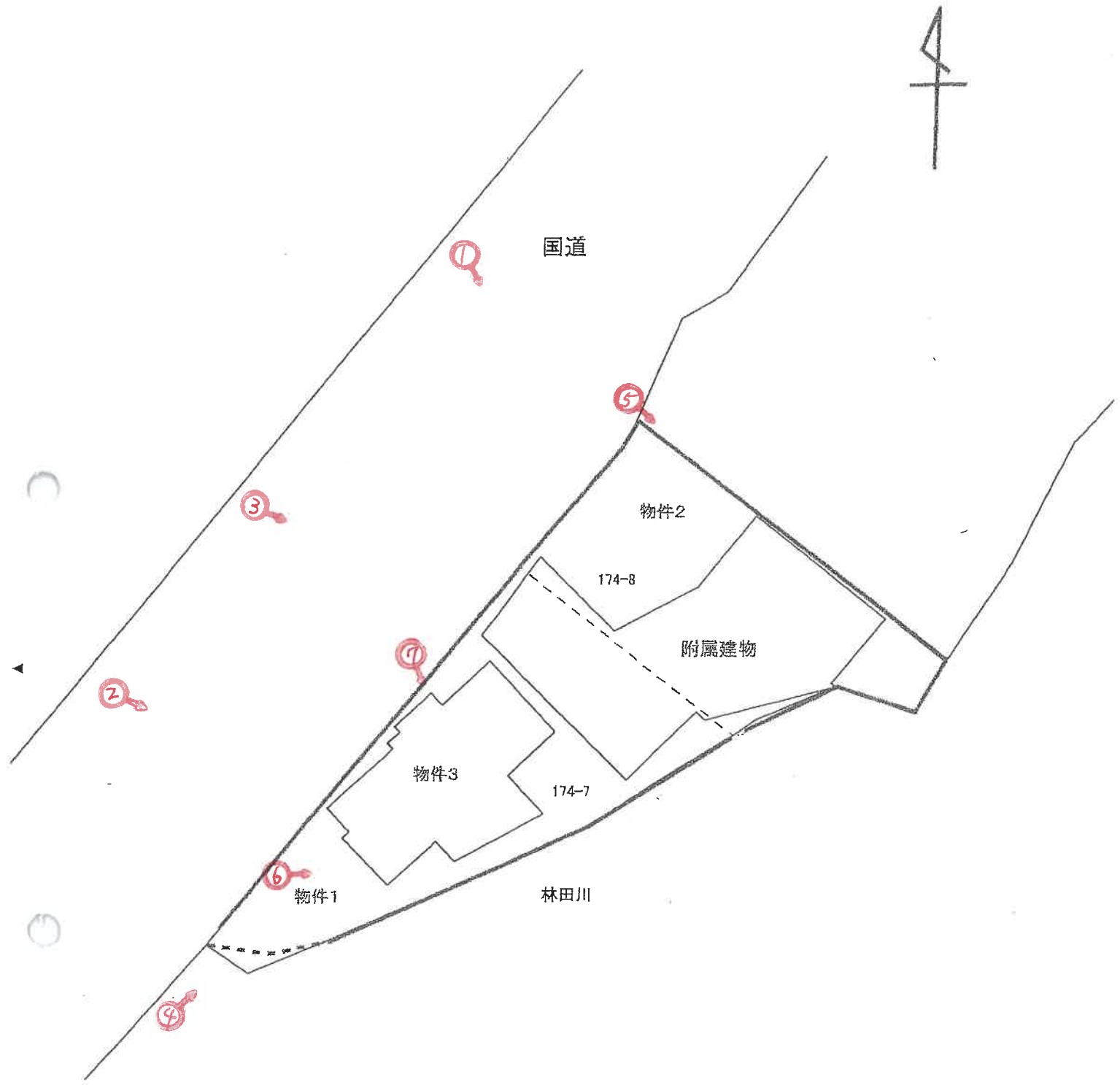
(2/2)

請求番号：3-6

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(10 枚目)

物件配置略図



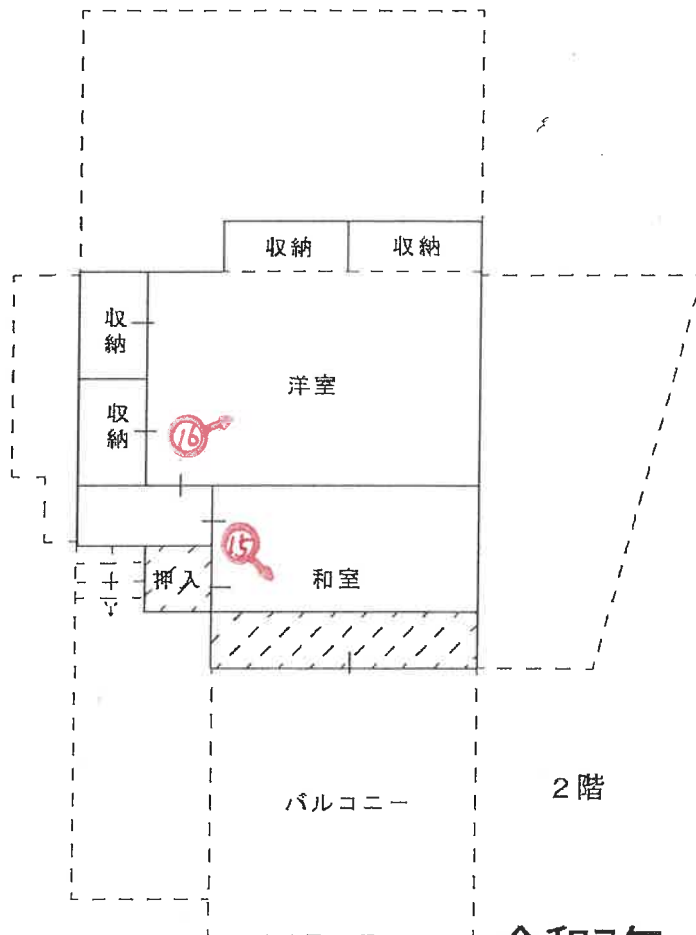
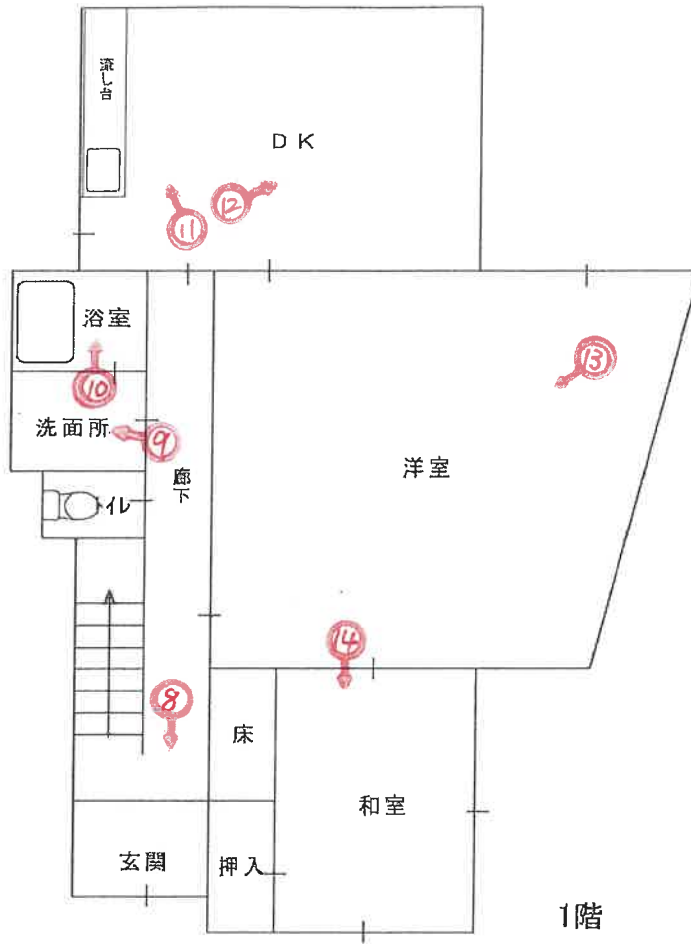
令和7年(ケ)第110号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

建物間取図

<主たる建物>



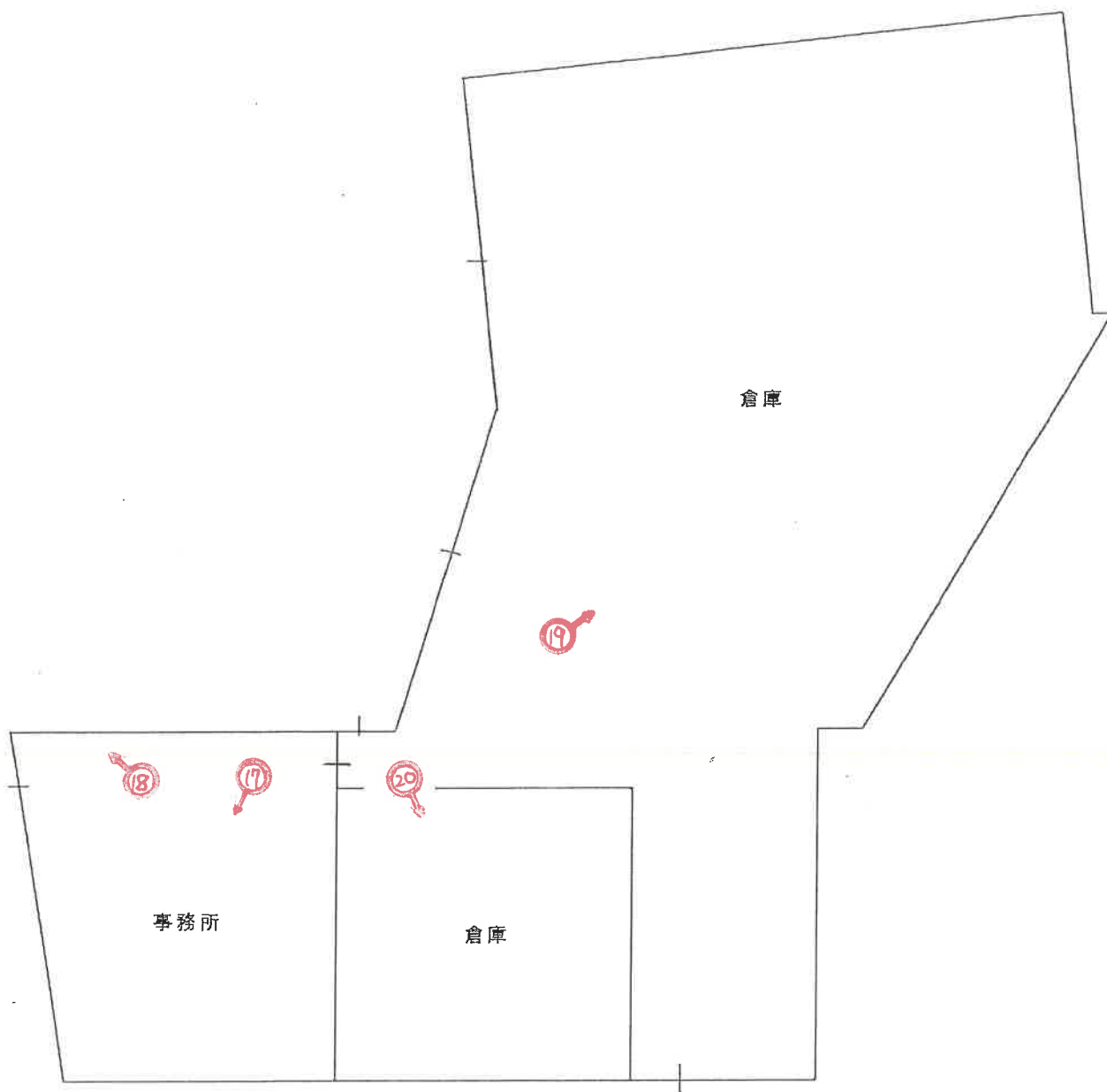
令和7年（ケ）第110号

(←○は写真撮影位置および方向)

(12枚目)

建物間取図

< 附属建物 >



令和7年（ケ）第110号

(←○は写真撮影位置および方向)

(13 枚目)

カーポート(工作物)

附属建物

写真 ①

本件建物(物件3)
主である建物

物件1の土地

物件2の土地



写真 ②

本件建物(物件3)
主である建物

物件1の土地



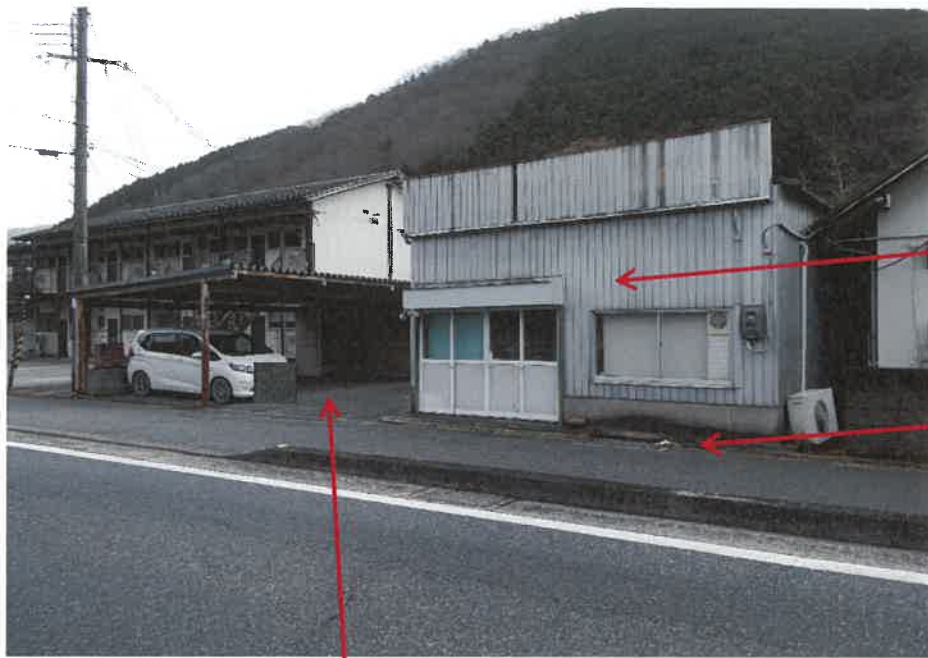


写真 ③

附属建物

物件1の土地

物件2の土地

本件建物(物件3)
主である建物

写真 ④



物件1の土地

物件1の土地が河川敷に取り込まれている
可能性がある部分

カーポート(工作物)

写真 ⑤



北東側の隣地の
コンクリート敷き



写真 ⑥

外壁クラック



写真 ⑦

外壁クラック



写真 ⑧

主である建物の状況

写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮



写真 ⑯



写真 ⑰

附属建物の状況



写真 ⑱

雨漏り箇所



写真 ⑱



写真 ⑳

令和 7 年 (ケ) 第 110 号
令和 7 年 12 月 26 日 現地調査
令和 8 年 1 月 12 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

一 括 価 格	
金2,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金580,000円
物件2(土地)	金440,000円
物件3(建物)	金1,020,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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）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 地目積	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	下記特記事項のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1及び物件2の土地は一体として利用されており、南西側端部の形状は法務局備付の図面と現況に相違が認められる。当該部分については河川敷に取り込まれている可能性も否定できない。現地における境界と思われる位置からの概測によれば、全体の面積は登記面積と概ね同程度と推定されるものの、北東側隣接地の建物基礎の一部が物件2側へ越境しているとの陳述もあることから、正確な境界及び面積の確定には専門家による測量を要する。 ・ 物件3の主たる建物については、2階部分が約4.5㎡登記面積より大きい。 よって、現況床面積は下記の通りとなる。 1階：約83.86㎡ 2階 約31.16㎡ 計約115.02㎡ ・ 附属建物の現況は、軽量鉄骨造スレート・プラスチック波板葺平家建事務所・倉庫 である。 			

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 東鯉崎駅の北東方 約12 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	国道沿いに共同住宅、一般住宅、事業所等が混在する地域。東側林田川の河川流域に隣接する	
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	都市計画区域外無指定 指定なし - % - % 防火指定なし 洪水浸水想定区域3m~5m未満の区域 家屋倒壊等氾濫区域 (河岸浸食)
画地条件	規模 462.88 m ² の 不整形地 間口約38m 奥行約22m	
接面道路の状況	西側 約14m国道	
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 なし (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"> 東側河川は2級河川で、本件土地は河川保全区域内。 前面道路とはほぼ等高に接面するが、東側河川敷から約2m前後高く接面する。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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53年4月20日 新築 経過年数 48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 : 木造 屋 根 : 陸屋根・瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・畳等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
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(主たる建物) 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
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。 ・本件建物は築後48年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化のほか、1階のダイニングや洋室では床の傾きが感じられ、和室の床は沈み込みが見受けられた。また、外壁にはクラックが数か所存した。継続使用には相当の修繕を要する。 ・附属建物は、事務所部分は内壁・クロス、床はフローリング、天井はボードであるが、倉庫部分の床は土間コンクリート、内壁は躯体現しの簡易な造りとなっている。附属建物も築後約48年経過していることから、事務所天井には雨漏痕も認められ、経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。

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	10,000	0.70	264.50	0.80	1,480,000
2	10,000	0.70	198.38	0.80	1,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（姫路（県）-54）

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/㎡)
 $8,100 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/80 \doteq 10,000$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：不要(1.00)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/82 \times 100/100 \doteq 100/80$

イ 個別格差：形状、隣接地高低差、河川保全区域等

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	170,000	約 115.02	0.03	590,000
附属建物	100,000	156.06	0.03	470,000
				計 1,060,000

ウ 現価率

対象建物および附属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(3%)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	1,480,000	0.30	法定地上権	440,000
2	1,110,000	0.30	法定地上権	330,000
計				770,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,480,000	-440,000		0.80	0.70	580,000
2	1,110,000	-330,000		0.80	0.70	440,000
3	1,060,000	+770,000	1.00	0.80	0.70	1,020,000
一 括 価 格 (合 計)						2,040,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 周辺環境等から市場性の劣る地域と判断し、相応の減価が必要と判断した。

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6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (姫路 (県) -54)
所 在 : 姫路市安富町植木野字中川原308番4
価 格 : 8,100円/m²
位 置 : JR線「東鶯崎」駅より道路距離10km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 226m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅が点在する農村集落地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 1,879,008円
物件2 : 1,409,291円
物件3 : 2,110,002円

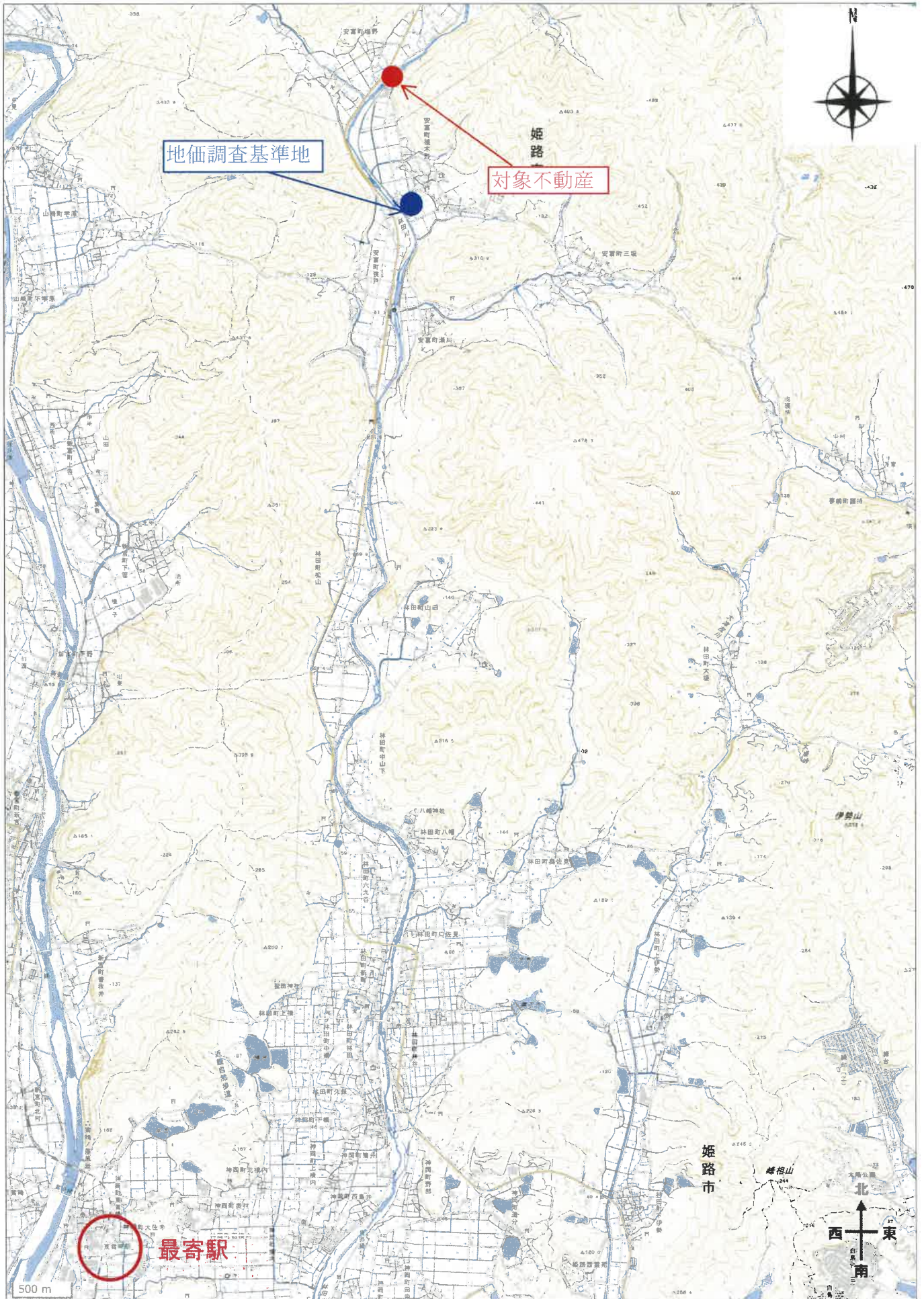
第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物件目録

- | | | | | | |
|---|--------|----|-----------------------------|-------------|--|
| 1 | 所 | 在 | 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原 | | |
| | 地 | 番 | 174番7 | | |
| | 地 | 目 | 宅地 | | |
| | 地 | 積 | 264.50平方メートル | | |
| 2 | 所 | 在 | 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原 | | |
| | 地 | 番 | 174番8 | | |
| | 地 | 目 | 宅地 | | |
| | 地 | 積 | 198.38平方メートル | | |
| 3 | 所 | 在 | 姫路市安富町塩野字ヒンダ河原174番地7、174番地8 | | |
| | 家屋 | 番号 | 174番7 | | |
| | 種 | 類 | 居宅 | | |
| | 構 | 造 | 木造陸屋根瓦葺2階建 | | |
| | 床 | 面積 | 1階 | 83.86平方メートル | |
| | | | 2階 | 26.66平方メートル | |
| | (附属建物) | | | | |
| | 符 | 号 | 1 | | |
| | 種 | 類 | 物置 | | |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 | | |
| | 床 | 面積 | 156.06平方メートル | | |

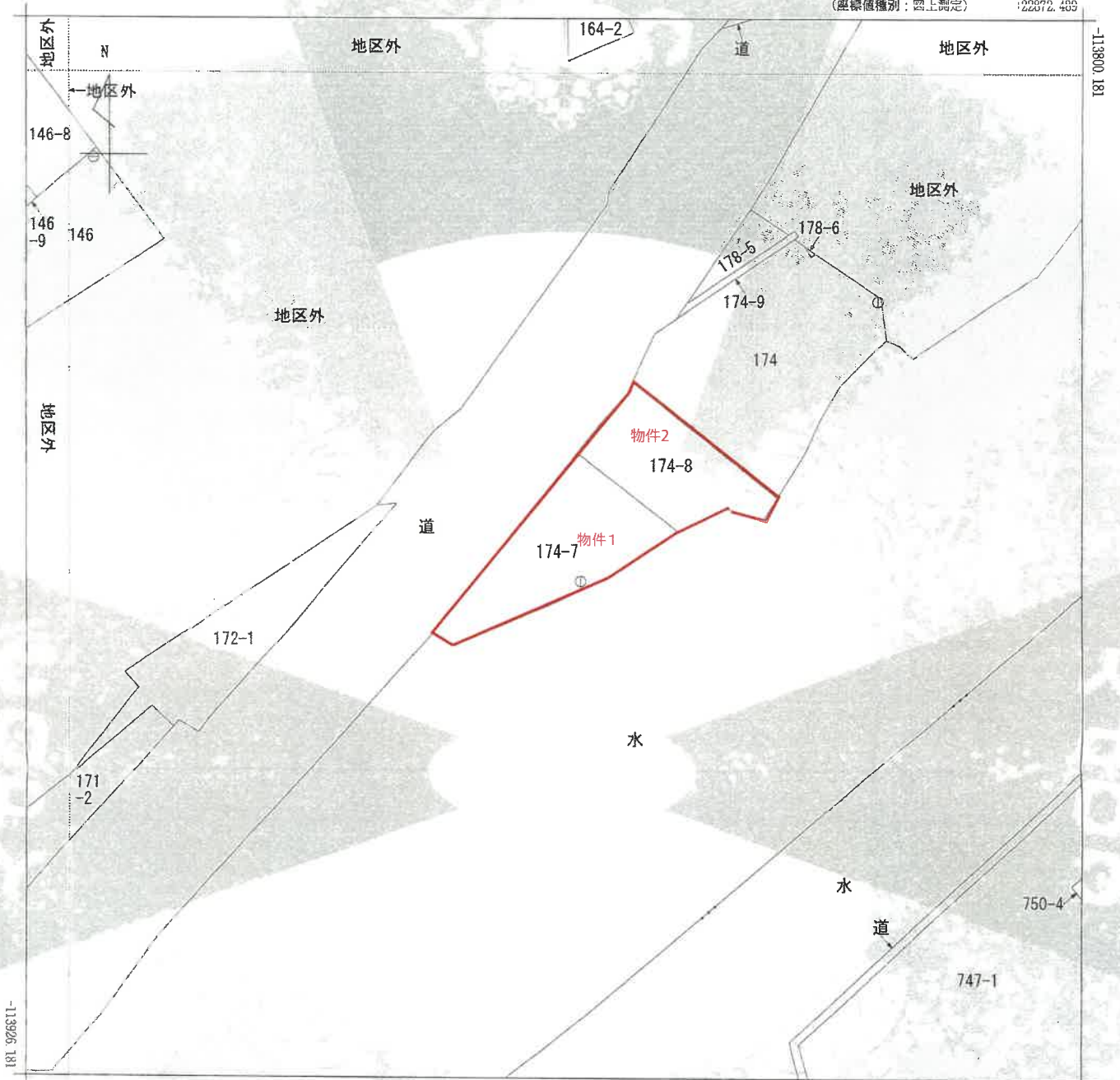


国土地理院の地図データを基に加筆修正した。

約1/100,000

公 図 写

(座標値種別：図上測定) 22972.499



(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。



請求分	所在	姫路市安富町塩野字ヒンダ河原			地番	174番7			
出力縮尺	1/500	精度分	乙一	座標系 番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和48年3月			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9月25日
 神戸地方方法務局



70%に縮小

登記年月日：昭和53年2月16日

地積測量図

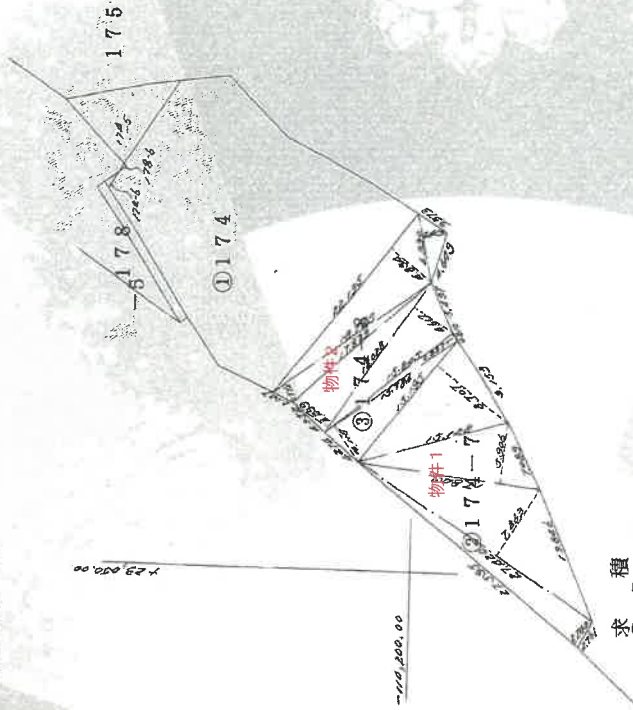
前 174 後・新

地番 174-7・174-8

土地の所在 兵庫県安富町塩野字ピندان河原

姫路市

53 2 16



求	①	174-7	=	75.693085
	②	175-5	×	2.743
	③	174-2	×	7.863
	④	178-4	×	5.906
	⑤	151-9	×	8.707
		計	1/2	=
				264.507802m
	③	174-8	=	64.951160
	④	157-8	×	4.115
	⑤	158-4	×	0.897
	⑥	180-2	×	4.617
	⑦	180-2	×	4.299
	⑧	187-6	×	1.772
	⑨	221-3	×	4.894
	⑩	633-0	×	2.413
		計	1/2	=
				198.881711m

作製者

申請人

626964

縮尺 1/500

CALCULATED

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9月25日

神戸地方裁判所

登記官

請求番号：32-2

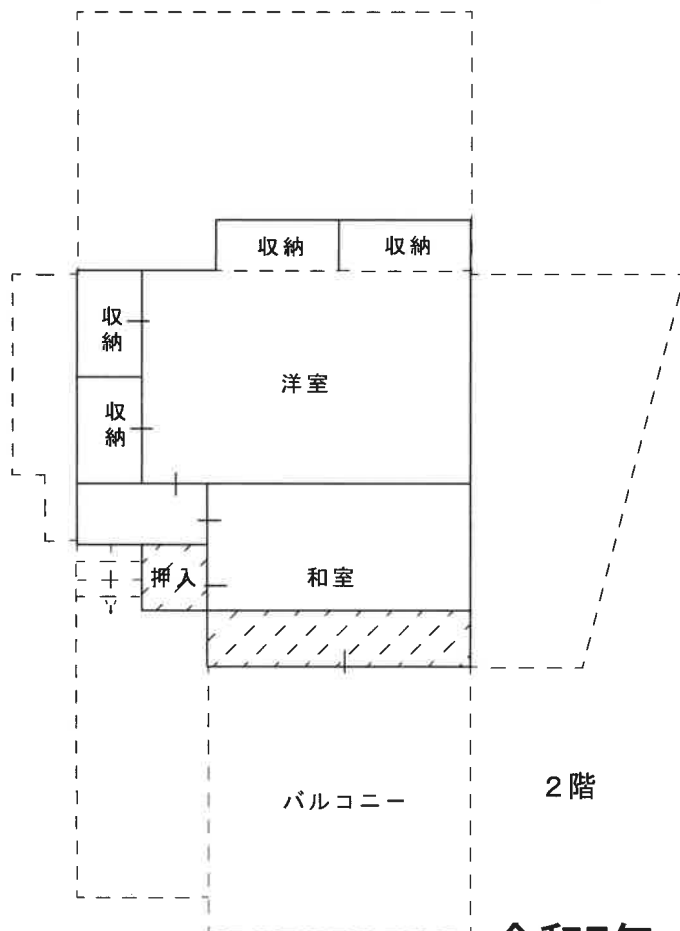
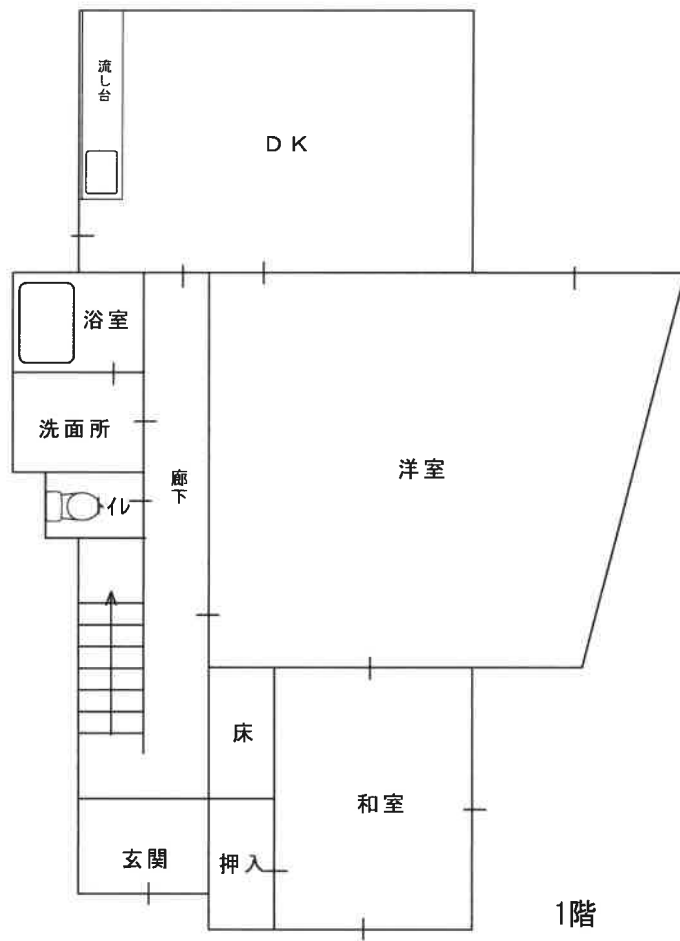
70%に縮小

物件配置略図



建物間取図

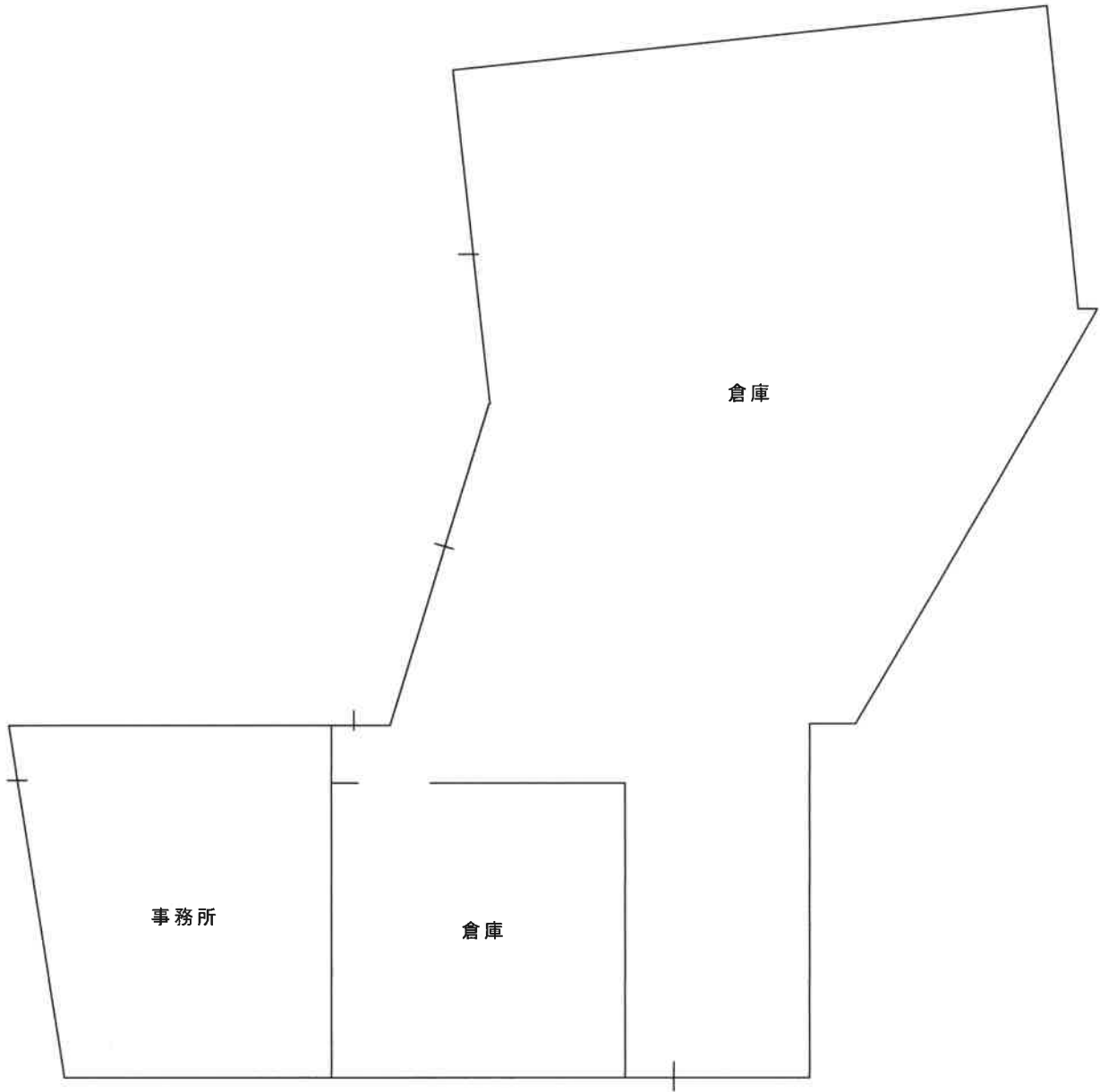
<主たる建物>



令和7年(ケ)第110号

建物間取図

< 附属建物 >





主たる建物



附属建物

現況写真

