

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 6月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

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 7月16日から 令和 8年 7月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 6月30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 姫路市白浜町字南面
地 番 乙498番
地 目 宅地
地 積 280.99平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地・一部公衆用道路
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の2
- 2 所 在 姫路市白浜町字南面乙498番地
家屋 番号 乙498番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 89.80平方メートル
2階 40.92平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺一部陸屋根2階建
床 面 積 1階 約90.80平方メートル
2階 40.92平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の2
- 3 所 在 姫路市白浜町字南面乙498番地
家屋 番号 乙498番の2



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.22平方メートル
2階 39.71平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 3月 5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2】

本件所有者Cが占有している。

【物件番号3】

本件所有者A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 姫路市白浜町字南面
地 番 乙498番
地 目 宅地
地 積 280.99平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の2

2 所 在 姫路市白浜町字南面乙498番地
家屋 番号 乙498番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 89.80平方メートル
2階 40.92平方メートル

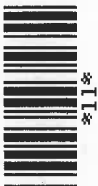
(現況)

構 造 木造瓦葺一部陸屋根2階建

床 面 積 1階 約90.80平方メートル
2階 40.92平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の2

3 所 在 姫路市白浜町字南面乙498番地
家屋 番号 乙498番の2



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.22平方メートル
2階 39.71平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 108号
令和7年12月 1日受理
令和8年 1月 14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 姫路市白浜町字南面
地 番 乙498番
地 目 宅地
地 積 280.99平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の2
- 2 所 在 姫路市白浜町字南面乙498番地
家屋 番号 乙498番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 89.80平方メートル
2階 40.92平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の2
- 3 所 在 姫路市白浜町字南面乙498番地
家屋 番号 乙498番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.22平方メートル
2階 39.71平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(姫路市白浜町乙498番地)
土地	物件 1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 一部宅地・一部公衆用道路 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (ただし、Cについては破産管財人) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を、上記の者のうちAが3枚目記載の建物を所有し、占有しているほか、東側の一部を公衆用道路として一般の交通の用に供している模様である <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: 木造瓦葺一部陸屋根2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約90.80㎡ (未登記増築部分約1㎡)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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 (ただし、Cについては破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者のうち破産管財人が本建物にCを居住させて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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(姫路市白浜町乙498番地)													
土 地	物件													
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 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 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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" 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(空き家)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 border="0" 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>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <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

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

物件2の建物の玄関に、C及び前所有者の氏名が表示された表札がある。

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物件2及び3の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プレート、コンクリート杭が認められ、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建物図面のとおりであり、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと推測される。

上記のとおり境界標識が認められたが、本件土地について法務局に地積測量図が備え付けられていないので、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。

なお、Cの陳述、評価人の調査によれば、本件土地の東側道路に本件土地から私道負担がある模様であるが、私道負担部分は判然としなかった。

3 物件2の建物の状況等

(1) 物件2の建物の状況は、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C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る。

(3) 建物の状態は、建付けが悪く開閉できないドアがあるほかは、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられなかった。建物は増改築があるものの昭和12年建築の建物であり老朽化が認められた。

(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、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)。

物件2の建物と物件3の建物は接着しており、1階南西側の広縁に、物件3の建物と行き来ができるドアが造られている。

4 物件3の建物の状況等

(1) 物件3の建物の状況は、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、臨場時に立ち会ったC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、外壁にクラックがあり、室内では全体的に床の沈み込みや軋みがある。雨漏りや水漏れ等は見受けられなかったが、損傷不具合箇所としてCの陳述があり、保守管理状態は悪いものと認めた。

物件3の建物と物件2の建物は接着しており、1階玄関の北側に、物件2の建物と行き来ができるドアが造られている。

5 本件土地の南東側にある物置は、カーポートにプラスチック波板で囲いを作ったものであるので、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>■ C (破産者) (12/17聴取)</p>	<p>1 物件2の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。 物件3の建物は長男Aの所有ですが、Aは10年ほど前に物件3の建物から転居して、現在は空き家なので、私が管理をしています。</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。近隣の方の了解を得て、境界標識として南西側と北西側に私が杭を入れています。 なお、東側の道路が狭かったのでこの地区で話をして、本件土地から若干道路敷として土地を提供しています。そのため、本件土地は南側隣地よりも少し西側に引いています。</p> <p>3 物件2の建物には雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はなく、ライフラインの設備についても不具合はありません。</p> <p>4 物件3の建物には雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はなく、ライフラインはすべて停止しています。</p> <p>5 Aが物件3の建物を建てた当時、本件土地は私名義でしたが、私とAとは親子なので地代の授受等賃貸借関係はありませんでした。</p>
<p>(12/18聴取)</p>	<p>1 物件3の建物について、損傷不具合箇所があるので追加でお伝えします。</p> <p>2 物件3の建物では給湯のためにボイラーを使っていましたが、ボイラーは故障して使えません。 玄関ドアの鍵が壊れて、ドアの開閉ができません。 1階のリビングダイニングの床に板を置いているところには穴が開いています。 風呂の洗い場の排水口の排水管が、施工ミスか何かで口径が細いものを使っており、排水がうまくいかず、すぐにお湯や水が溜まります。そのため床下に水が漏れている可能性があります。</p>
<p>■ 弁護士D (Cの破産管財人)</p>	<p>1 物件2の建物について、当職は共有者と共に、管財業務の一環としてCさんに居住させて管理占有しています。</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12月1日(月) 10:20-10:22 11:28-11:30	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 同受領
7年12月3日(水) 10:20-10:35	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、Cに連絡文書交付
7年12月5日(金) 13:32-13:52	姫路市役所資産税課	家屋調査票交付申請
7年12月17日(水) 13:14-14:05	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Cに面談、評価人と同行
7年12月18日(木) 14:30-14:36	電話照会(受信)	Cから物件3の建物の損傷不具合箇所について聴取
7年12月23日(火) 9:50-9:55	電話照会	Dから占有状況確認
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

イ Z420-1 ハ Z416-2 ホ Z421-1 ト Z483-2 リ 丙413-1 № 甲339-9
 ロ Z416-4 ニ Z416-1 ヘ Z446-2 チ 丙413-3 ス 甲339-11 つづく



請求部	所在	姫路市白浜町字南面		地番	Z498番	
出力縮	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	
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
					種類	その他

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

登記年月日：平成4年8月11日

公用

553942

建物各階平面図

家屋番号 乙498番の1

建物の所在 姫路市白浜町字南面乙498番地

H1 4. 8. 11

各階平面図

1階

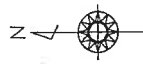
1.91 x 0.79 =	1.5089
10.66 x 3.95 =	42.1070
10.06 x 1.00 =	10.0600
10.66 x 2.80 =	30.8140
4.83 x 0.25 =	1.2075
3.82 x 1.05 =	4.0110
計	89.8084

床面積 89.80m²

2階

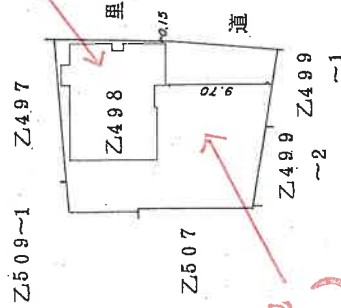
5.94 x 6.88 =	40.9288
---------------	---------

床面積 40.92m²



物件(△)

本件土地
物件(○)



作製者

(相田誠樹)

縮尺 1/250

日(作製)

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

(8枚目)

請求番号：88

登記年月日：平成4年8月11日

公用

553943

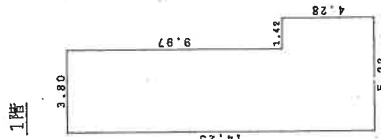
建物各階平面図

家屋番号 乙498番の2

建物の所在 姫路市白浜町字南面乙498番地

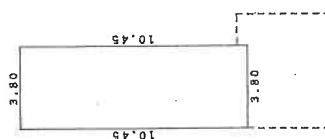
各階平面図

1階
 床面積 $3.80 \times 9.97 = 37.8860$
 $5.22 \times 4.28 = 22.3416$
 51 60.2276

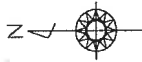


床面積 60.22m²

2階
 床面積 $3.80 \times 10.45 = 39.7100$

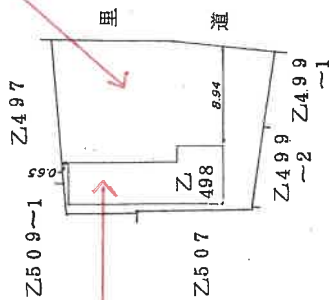


床面積 39.71m²



物件(3)

本件土地
物件(1)



作製者

8月7日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

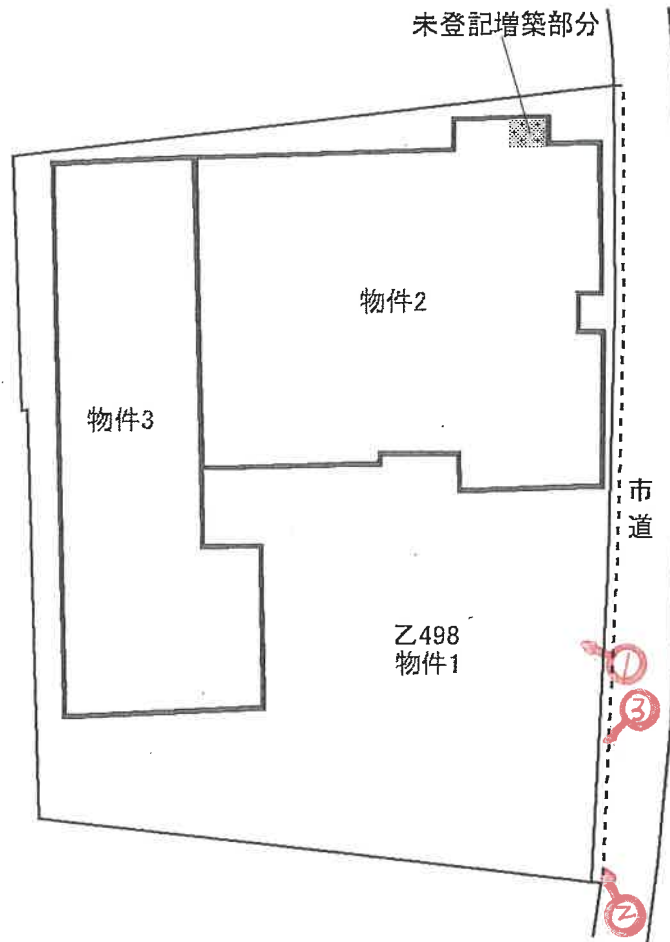
(印影)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9枚目)

請求番号：8-9

H1 7. 8. 11

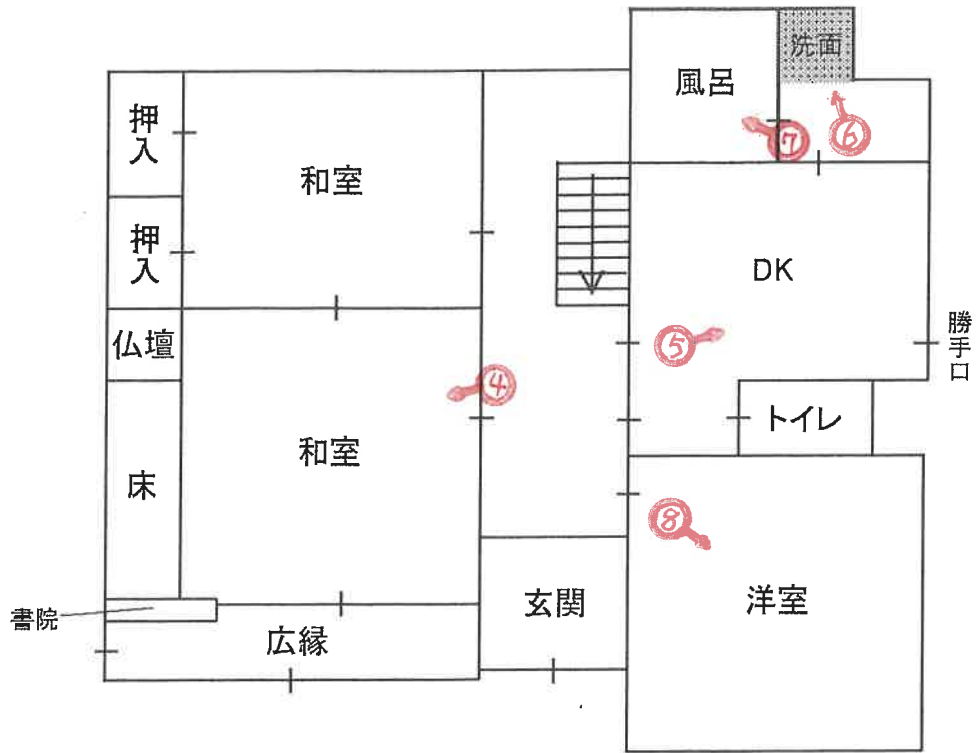


令和7年(ケ)第108号

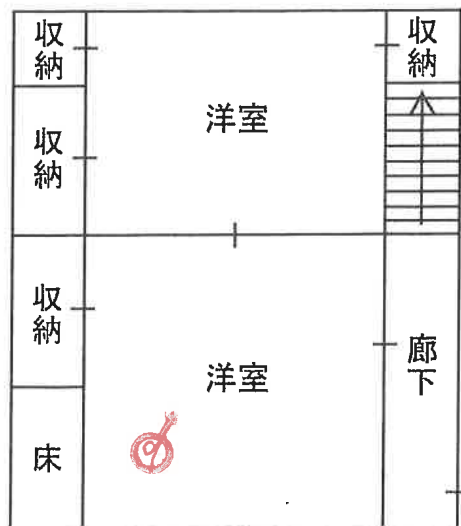
(←○は写真撮影位置および方向)

【物件2】

(1F)



(2F)



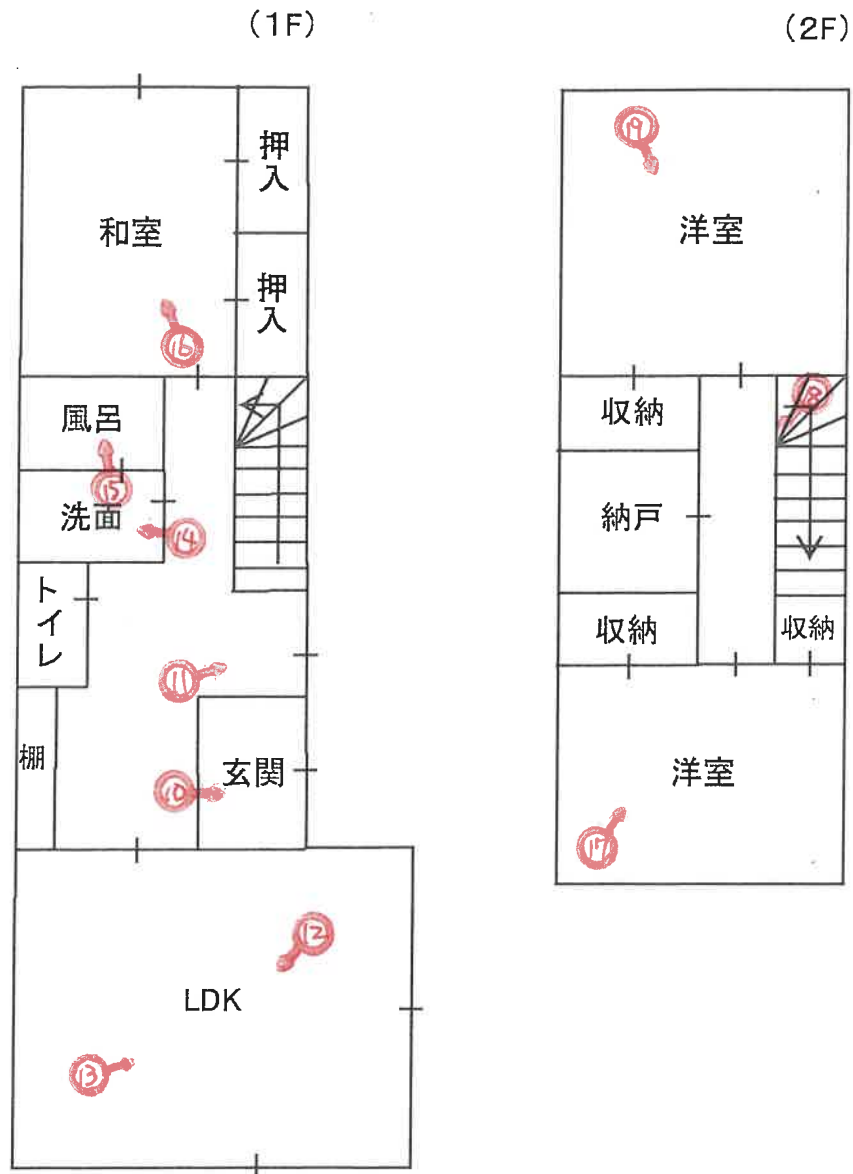
...未登記増築部分

令和7年(ケ)第108号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

【物件3】



令和7年(ケ)第108号

(←○は写真撮影位置および方向)

((1/2 枚目))

物件3の建物

物件2の建物

写真 ①



本件土地(物件1)

物件3の建物

写真 ②



物件2の建物

本件土地(物件1)

私道負担があると思われる部分

写真 ③



物置(工作物)

本件土地(物件1)

私道負担があると思われる部分

物件2の建物の状況



写真 ④



写真 ⑤

写真 ⑥

写真 ⑦





写真 ⑧



写真 ⑨

物件3の建物の状況

写真 ⑩



物件2の建物の
1階広縁に通じるドア

写真 ⑪



写真 ⑫

床に穴が開いている部分



写真 ⑬

写真 ⑭



写真 ⑮





写真 ①⑥



写真 ①⑦



写真 ①⑧



写真 ①9

令和 7 年 (ケ) 第 108 号
令和 7 年 12 月 17 日 現地調査
令和 7 年 12 月 25 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5,140,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,050,000円
物件2(建物)	金1,680,000円
物件3(建物)	金410,000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の内訳価格は物件2及び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2及び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 地目 地積	物件目録記載のとおり	地目：宅地・一部公衆用道路
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	構造：木造 瓦葺一部陸屋根 床面積：1階 約90.80㎡
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			
<p>○建物図面・建築計画概要書により現地確認したところ、東側市道（建築基準法第42条2項）へ持ち出し部分があるものと思われる。破産者Cからも同様の陳述がある。当該持出道路部分については、約10㎡程度と思われるが、地積測量図はなく確定測量はなされていないため、敷地の境界は判然としない。</p> <p>○物件2の1階北東部の洗面室に約1㎡の未登記増築がある。</p> <p>○物件2の1階南西端と物件3の1階中ほど玄関横に、双方行き来できるドアが設けられている。</p>			

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	山陽電鉄線 白浜の宮駅の南東方 約300m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	狭隘な道路が錯綜し、古くからの戸建住宅が密集する既成住宅地域	
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 280.99 m ² の ほぼ台形地 間口×奥行 約20m×約15m	
接面道路の状況	東側 約2m市道 (建築基準法第42条2項)	
土地の利用状況等	物件1は物件2及び3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"> ・接面道路は中心後退を要する道路で、破産者Cから幾らかは道路へ持ち出している旨の陳述があるが、現況の道路幅員からは必要な中心後退がなされているか否か不明である。建て替え時には注意を要するものと思われる。 ・各建物の敷地範囲については、建築面積(1階床面積)により按分し、以下の通り認定した。 物件2の敷地範囲……約60% 物件3の敷地範囲……約40% 	

2-1 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) 昭和12年9月25日 新築 経過年数 88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 : 瓦葺 外 壁 : 吹付タイル、亜鉛メッキ鋼板貼等 内 壁 : センイ壁・合板等 天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・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	やや劣る
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	<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。 ・開閉できないドアが複数個所あり、1階南西端に物件3へ行き来できるドアが設けられている。 ・登記簿によると、昭和45年1月頃に増築されたものと思われるが、増築部分は不明で、全体的に経年相応の劣化が認められる。

2-2 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4年7月31日 経過年数 33年程度 経済的残存耐用年数 — ※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 : 瓦葺 外壁 : サイディング等 内壁 : クロス貼等 天井 : クロス貼・合板等 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	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	<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。 ・1階中ほどの玄関横付近に、物件2へ行き来できるドアが設けられている。 ・空き家期間が長期化し、全体的に劣化が進んでいる。床の沈み込みや外壁に比較的大きなクラックが確認できる。またリビングの床に穴、風呂の排水配管に不備がある。その他の住宅設備等については、正常に機能するか否か不明。

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	39,300	0.95	280.99	0.90	9,440,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (姫路 (県) -43)

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/㎡)
 $46,200 \times 99/100 \times 100/103 \times 100/113 \approx 39,300$

◇ 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
 $100/107 \times 100/96 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/113$

イ 個別格差 : 道路負担等 (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2、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
2	150,000	約 131.72	0.03	590,000
3	150,000	99.93	0.03	450,000

ウ 現価率

物件2及び物件3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1階床面積等に応じて、物件2の敷地範囲を物件1土地のうち60%、物件3の敷地範囲を物件1土地のうち40%と認定し、それぞれ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	物件2の敷地	9,440,000 ×0.6	0.50	法定地上権	2,830,000
	物件3の敷地	9,440,000 ×0.4	0.10	敷地占有利益	380,000
					計 3,210,000

(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	9,440,000	-3,210,000		0.70	0.70	3,050,000
2	590,000	+2,830,000	1.00	0.70	0.70	1,680,000
3	450,000	+380,000	1.00	0.70	0.70	410,000
一 括 価 格 (合 計)						5,140,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 需要の弱い狭幅員道路沿いの既成住宅地域内に立地すること、並びに老朽化建物の存在等を考慮した。

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6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (姫路(県)-43)
所 在 : 姫路市白浜町字村中丙351番外
価 格 : 46,200円/m²
位 置 : 山陽電鉄線「白浜の宮」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 264m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員5.5m市道に接面
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%,容積率200%)
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 8,682,591円
物件2 : 2,213,633円
物件3 : 1,632,278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 建物図面写
- 4 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市白浜町字南面
地 番 乙498番
地 目 宅地
地 積 280.99平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の2
- 2 所 在 姫路市白浜町字南面乙498番地
家屋 番号 乙498番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 89.80平方メートル
2階 40.92平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の2
- 3 所 在 姫路市白浜町字南面乙498番地
家屋 番号 乙498番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.22平方メートル
2階 39.71平方メートル
所有者 A

位置図



山陽電鉄「白浜の宮」駅

対象不動産

地価調査基準地

白浜町神田三丁目

白浜町寺家三丁目

白浜町寺家四丁目

白浜町宇佐崎北三丁目

白浜町宇佐崎北二丁目

白浜町宇佐崎北三丁目

白浜町宇佐崎北一丁目

白浜町宇佐崎中三丁目

白浜町宇佐崎中二丁目

白浜町宇佐崎中一丁目

白浜町宇佐崎南二丁目

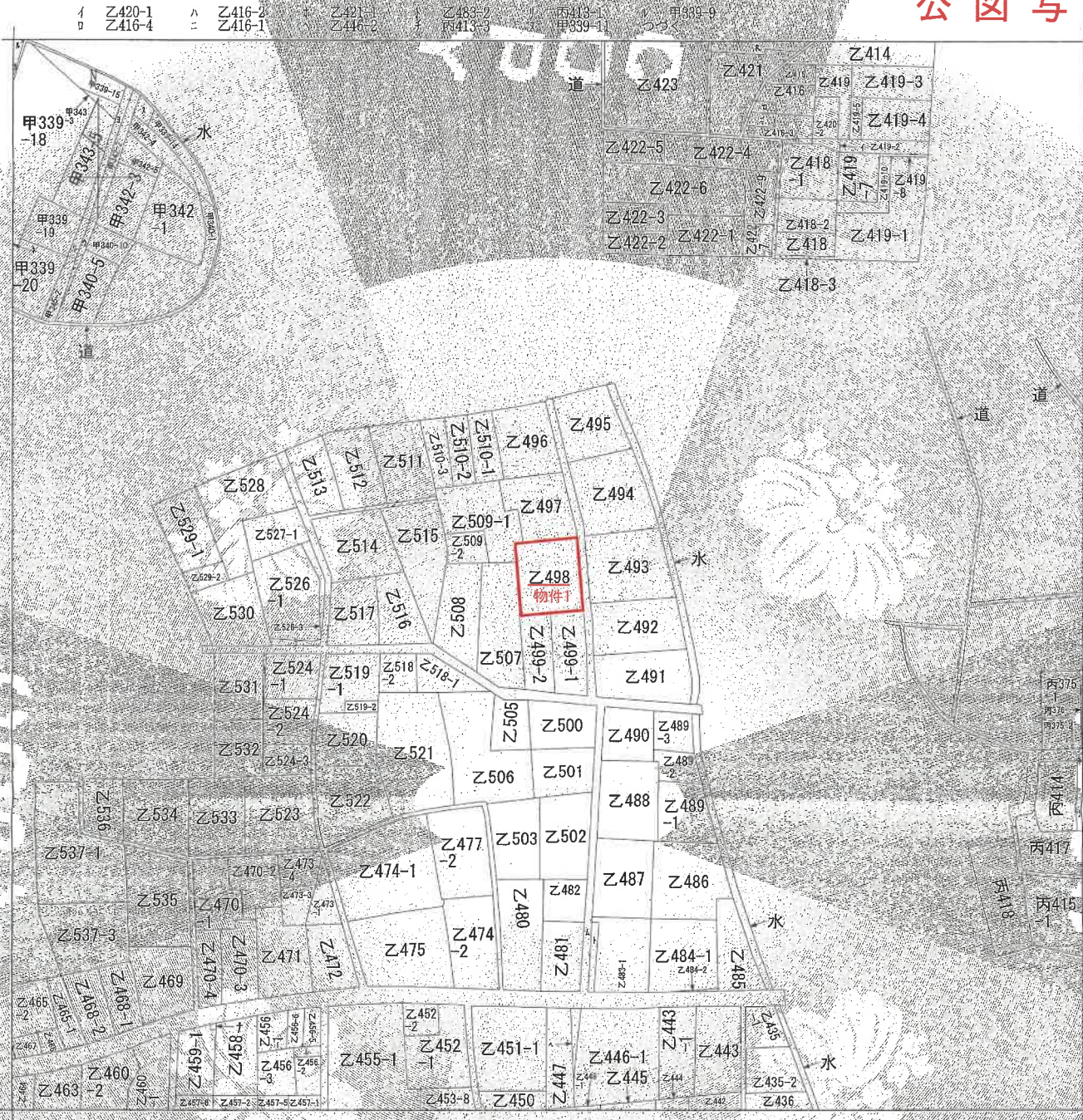
木場前七反町

木場前中町

木場前十八反町

白浜町宇佐崎南一丁目

姫路市役所『白地図』
S=1:10,000



(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。



請求部分	所在	姫路市白浜町字南面		地番	乙498番		
出力縮尺	縮尺不明	精度	座標系又は記号	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。
 (神戸地方務局姫路支局管轄)
 令和7年10月3日
 福岡法務局

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成24年8月11日

これは図面に記載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3日 福岡法務局

553942

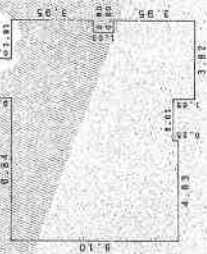
各階平面図

家屋番号 7108番の1

建物の所在 姫路市白浜町字南面乙4.9.8番地

1階

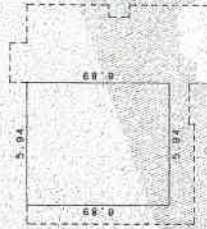
1.91 x 0.79 =	1.5089
10.66 x 3.95 =	42.1070
10.66 x 1.00 =	10.6600
10.66 x 2.90 =	30.9140
4.83 x 0.25 =	1.2075
3.82 x 1.05 =	4.0110
計	89.8084



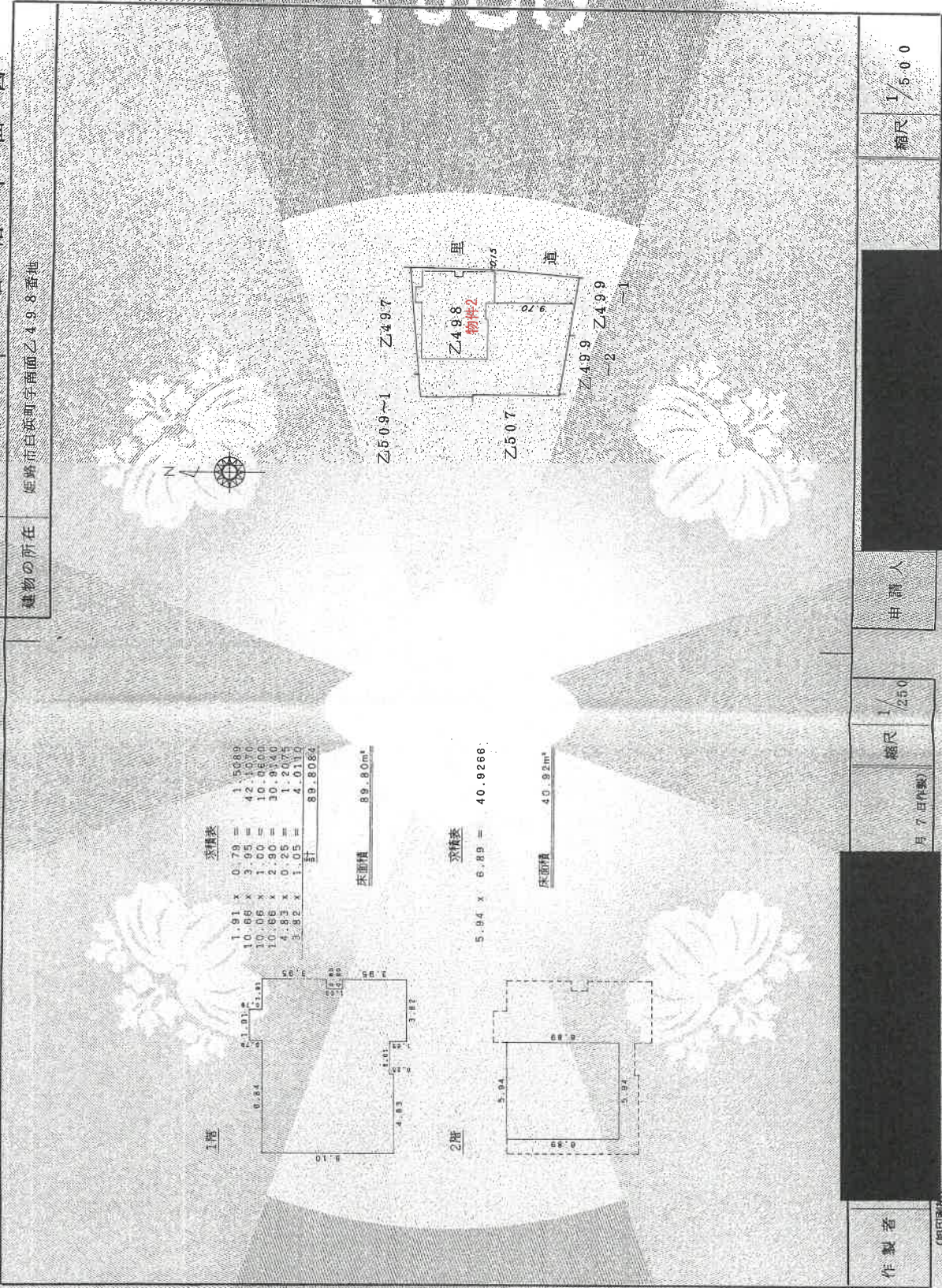
床面積 89.80㎡

2階

5.94 x 6.89 =	40.9266
---------------	---------



床面積 40.92㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：43-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成27年8月11日

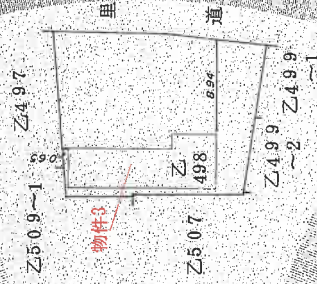
553943

各階平面図

建物平面図

家屋番号 乙498番の2

建物の所在 姫路市白浜町字南面乙498番地



作製者

年 月 日 (作製)

縮尺 1/250

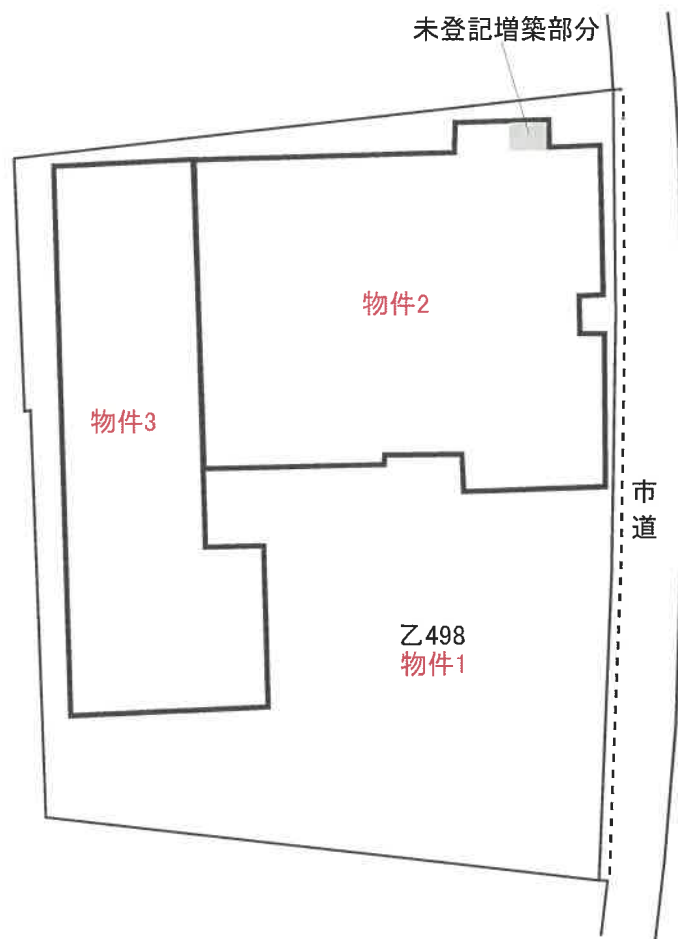
申請人

縮尺 1/500

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)
和7年10月3日 福岡法務局

4

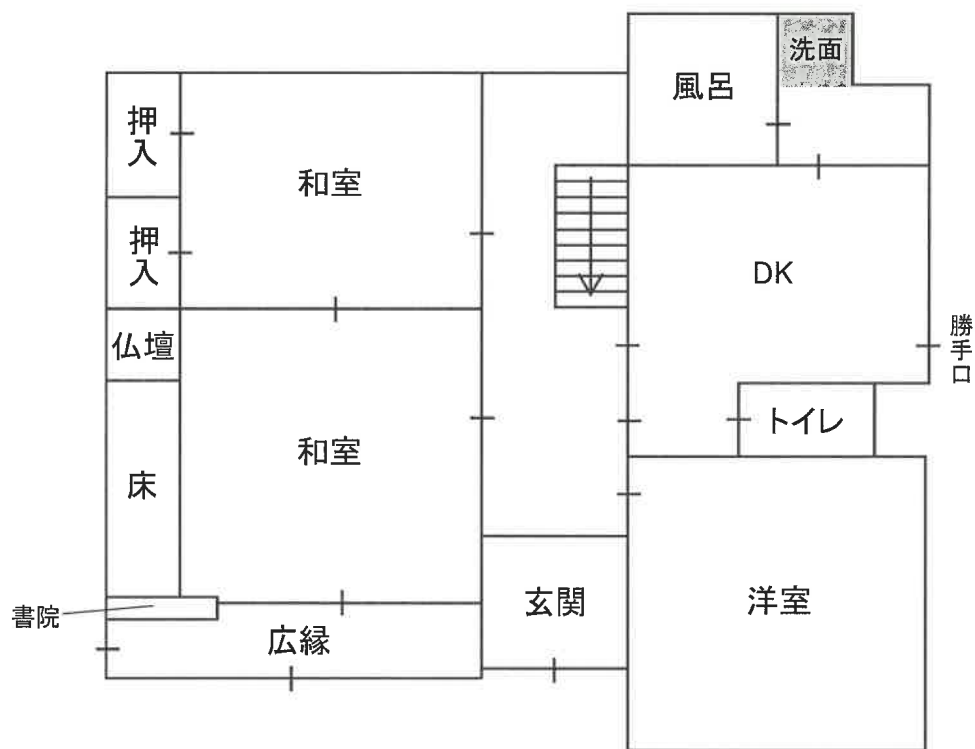
物件配置略図



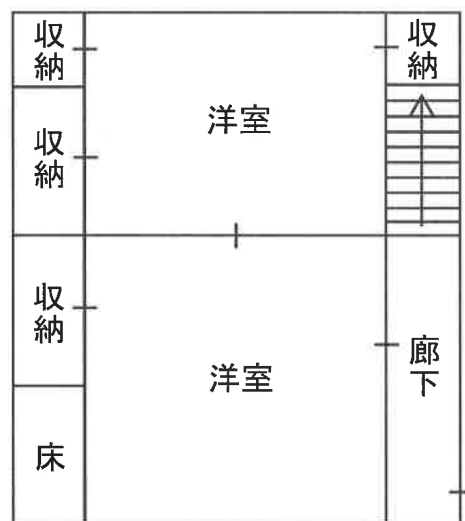
建物間取図

【物件2】

(1F)



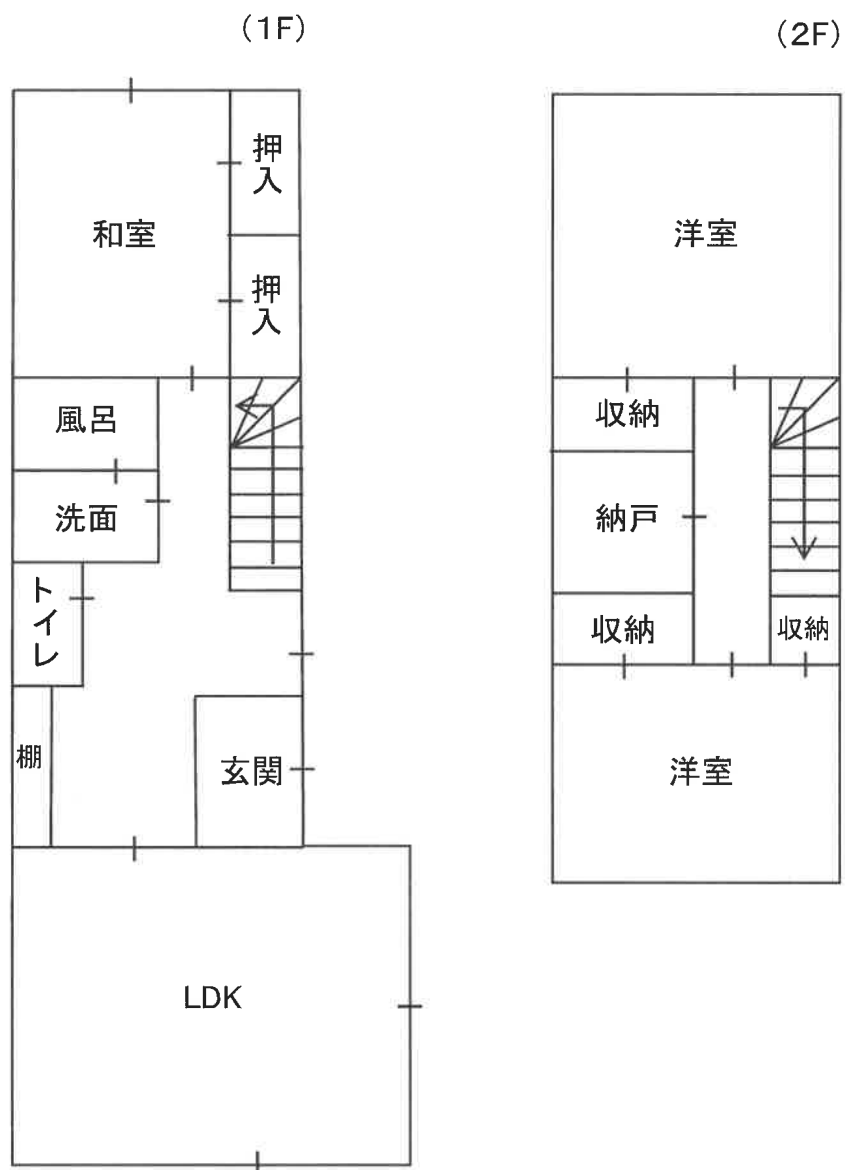
(2F)



...未登記増築部分

令和7年(ケ)第108号

【物件3】



現況写真

