

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 7月28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 8月20日から 令和 8年 8月27日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 2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	日 時 場 所	令和 8年 9月30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 7月28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）
1～4	16,270,000 13,016,000	一括	3,254,000	651,007	139,498
1	11,810,000				
2	2,870,000				
3	860,000				
4	730,000				



物件目録

1 所 在 姫路市継字奥垣内677番地3、678番地3、678番地4

家屋 番号 677番3

種 類 旅館

構 造 鉄骨造鉄筋コンクリート造地下1階付陸屋根4階建

床 面 積

1階	321.28平方メートル
2階	308.83平方メートル
3階	294.50平方メートル
4階	16.17平方メートル
地下1階	51.07平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 22.80平方メートル

2 所 在 姫路市継字奥垣内

地 番 677番3

地 目 宅地

地 積 318.63平方メートル

3 所 在 姫路市継字奥垣内

地 番 678番3

地 目 宅地

地 積 95.76平方メートル



物 件 目 録

4	所	在	姫路市継字奥垣内
	地	番	678番4
	地	目	宅地
	地	積	81.49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月14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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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2～4】

隣地(地番677番1, 同678番2及び同678番1)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



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。

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 姫路市継字奥垣内677番地3、678番地3、678番地4

家屋 番号 677番3

種 類 旅館

構 造 鉄骨造鉄筋コンクリート造地下1階付陸屋根4階建

床 面 積

1階	321.28平方メートル
2階	308.83平方メートル
3階	294.50平方メートル
4階	16.17平方メートル
地下1階	51.07平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 22.80平方メートル

2 所 在 姫路市継字奥垣内

地 番 677番3

地 目 宅地

地 積 318.63平方メートル

3 所 在 姫路市継字奥垣内

地 番 678番3

地 目 宅地

地 積 95.76平方メートル



物 件 目 録

4	所	在	姫路市継字奥垣内
	地	番	678番4
	地	目	宅地
	地	積	81.49平方メートル



令和7年(ケ)第 120号
令和8年 2月 2日受理
令和8年 4月 2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 姫路市継字奥垣内 677 番地 3、678 番地 3、678 番地 4

家屋 番号 677 番 3

種 類 旅館

構 造 鉄骨造鉄筋コンクリート造地下 1 階付陸屋根 4 階建

床 面 積

1 階	321.28 平方メートル
2 階	308.83 平方メートル
3 階	294.50 平方メートル
4 階	16.17 平方メートル
地下 1 階	51.07 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 22.80 平方メートル

2 所 在 姫路市継字奥垣内

地 番 677 番 3

地 目 宅地

地 積 318.63 平方メートル

3 所 在 姫路市継字奥垣内

地 番 678 番 3

地 目 宅地

地 積 95.76 平方メートル

物 件 目 録

4 所 在 姫路市継字奥垣内
地 番 678 番 4
地 目 宅地
地 積 81.49 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(姫路市継678番地)		
土地	物件 2～4		
現況地目	☒ 宅地(物件2～4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件 1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積: 階 約㎡ 階 約㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を旅館(空き旅館)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物に「HOTEL Baby Kiss」の看板が設置されている。

2 物件2～4の土地の状況等

- (1) 物件2～4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一部ブロック塀が設置されているほか、東側は水路となっている。南側は本件建物の利用者のために利用されていた駐車場であるが、目的外土地である（地番677番1、678番2、678番1、所有者：株式会社福正）。

物件2～4の土地と目的外土地の境界は判然としない。

物件2～4の土地について、地積測量図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおおよそ地積測量図、建物図面のとおりと思われ、地積についてはおおよそ公簿のとおりであるものと推測されるが、地積及び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、専門家による測量等により確認する必要がある。

- (3) なお、本件不動産を利用するためには目的外土地から立ち入る必要があるため、債務者兼所有者会社と株式会社福正との間で土地賃貸借契約が締結されていたが、関係人の陳述等のとおり、目的外土地の賃貸借契約は解約済みであり、また、株式会社福正側が目的外土地の賃貸を望んでいないため、本件不動産の買受人は、目的外土地を利用することができないものと思われる。

3 物件1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、臨場時に立ち会った債務者兼所有者会社代表者Aの陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおり同社が動産を残置した空き旅館の状態で占有しており、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、4階塔屋に雨漏り箇所が認められ、1階事務室天井と3階307号室前の廊下の天井に破損箇所が認められた。1階事務室天井の破損箇所には若干の水漏れがあるように見受けられた。1階事務室南側出入口の扉と4階から屋上に出る扉の建付けが悪く、1階事務室南側出入口の扉は開けることができなかった。客室浴槽のカランがすべて取り外されている。1階事務室や2階の物置が荒らされたような状態であるほか、客室廊下の天井の点検口が開けられ、配線か何かが取り出されたものと見受けられ、一部の分電盤が取り外されているものと見受けられた。
- (4) 屋上には高圧変電設備が設置されている模様であるが、屋上に出ることができなかったため、確認未了である。

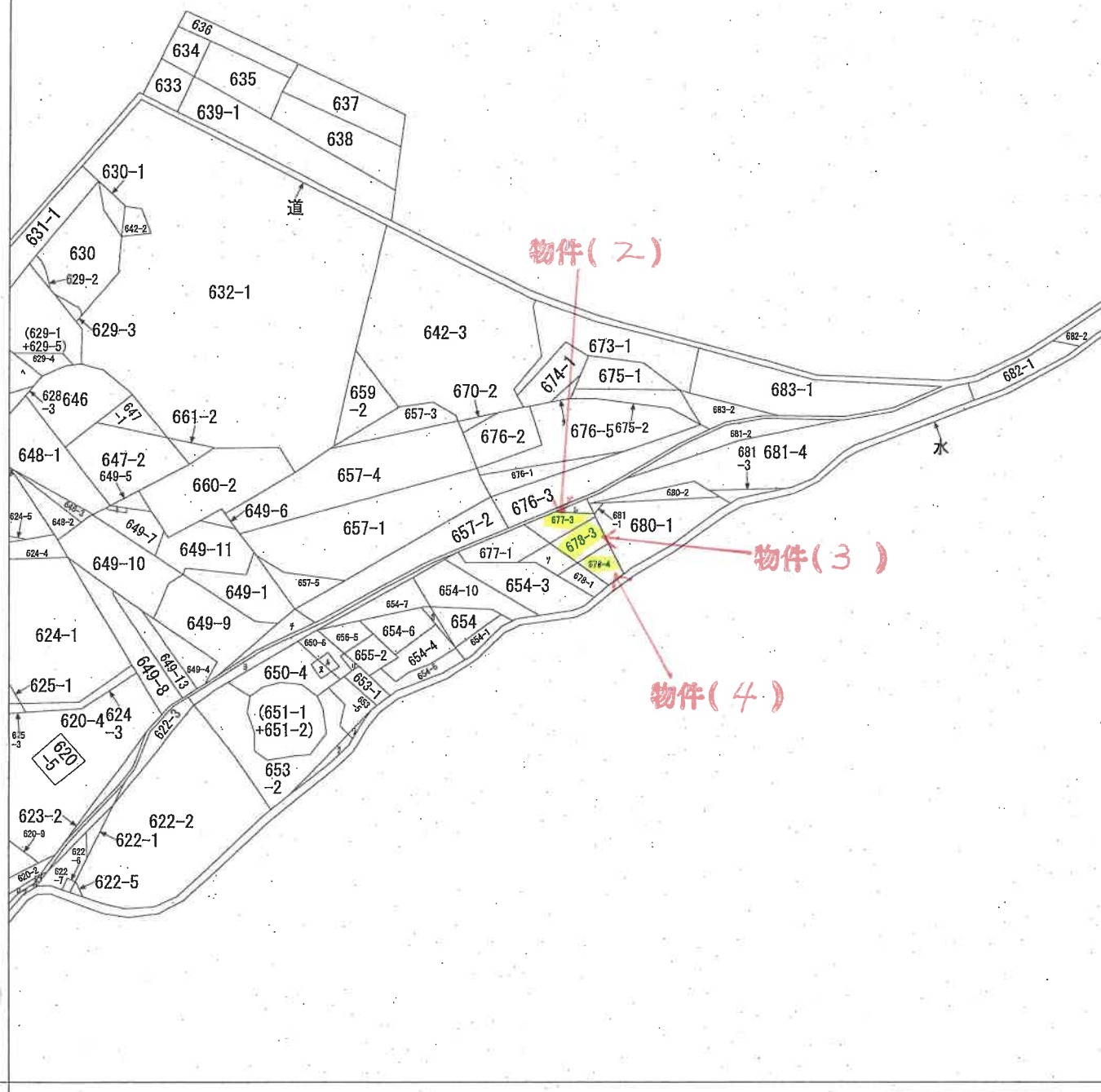
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■弁護士B (株式会社福正顧問弁護士)	1 私は、本件不動産の南側の土地を所有する株式会社福正の顧問弁護士です。 2 本件不動産の南側の土地は、債務者兼所有者会社が営業していたホテルの駐車場として利用するため、債務者兼所有者会社と株式会社福正との間で土地賃貸借契約を締結していましたが、債務者兼所有者会社側の代理人から解約の申入れがあり、現在、土地賃貸借契約は終了しています。 ただし、地代の未払いと賃料相当損害金が発生しており、また、駐車場の屋根となっている構造物の撤去もされていないので、土地の引渡しを受けていません。現在、これらを求めているところですが、話が進んでいない状況です。 3 本件競売事件で本件不動産が売却された場合、株式会社福正としては、現在の駐車場部分の土地を貸すつもりはありません。
■A (債務者兼所有者会社代表者)	1 当社は、本件建物において令和7年2月まで旅館を営業していました。以後は、誰も使用しておらず、空き旅館の状態です。 2 物件2～4の土地について、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。 3 客に本件建物を利用してもらうためには、株式会社福正が所有する南側隣接地を駐車場として使用する必要があったので、当社と株式会社福正との間で南側隣接地の賃貸借契約を結んでいました。しかし、地代の支払いができなくなり、こちらの弁護士を通じてその旨を株式会社福正側に伝えていました。解約とはそのことだと思います。 4 建物の損傷不具合箇所としては、4階に雨漏りがあります。 建物内部の事務室や物置が荒らされたり、客室廊下の天井の点検口が開けられたり、廊下の天井が破られたり、客室の浴室のカランが取り外されていますが、営業を止めた際には施錠をしていたので、このような状態になっているのは今日初めて知りました。 5 1階階段下の機械室はエレベーター用の機械室だとは思いますが、鍵が見当たらず開けられません。屋上にはあまり出ていなかったため、扉が開かない理由は分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月3日(火) 10:16-10:30	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
8年2月5日(木) 10:55-11:05	神戸地方法務局 姫路支局	南側隣接地測量図閲覧申請
8年2月6日(金) 10:27-11:11	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
8年2月9日(月)	郵便照会	姫路飾磨消防署に建物平面図交付申請
8年2月10日(火)	郵便照会	債務者兼所有者会社に占有状況等照会書送付
8年2月20日(金) 16:25-16:35	電話照会(受信)	Bから南側隣接地の利用状況について聴取
8年3月11日(水) 10:25-12:40	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
8年3月17日(火) 14:55-16:10	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
(特記事項) ☐ 令和 8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 8年 3月17日 目的物件のうち3月11日の立入調査時にA持参の鍵で解錠できなかった1階階段下機械室、屋上に立ち入るため、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて立ち入った。 なお、1階階段下機械室は解錠して立ち入ったが、4階から屋上に出る扉は解錠することができたものの扉の外側に障害物があり、扉を開け屋上へ出ることができなかった。 ☐ 令和 8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 620-10 ハ 620-6 ホ 627-2 ト 649-12 リ 650-1 ル 650-5
 ロ 620-3 ニ 620-8 ヘ 628-1 チ 649-2 ス 650-3 ッ 650-5



請求部	所在	姫路市継字奥垣内				地番	677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					備考付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

本図面は A3 版を A4 版
 に縮小したものである

ヲ
ワ
カ
ヨ
タ
レ
ソ
ヲ

653-3
653-4
654-8
656-2
674-2
677-2
678-2
道

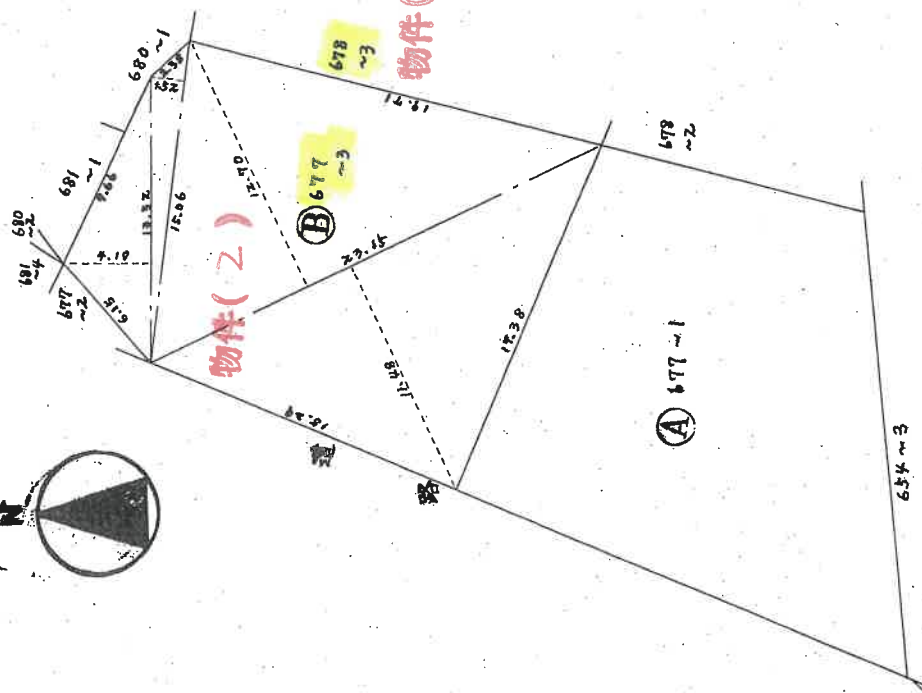
本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

簿 677-1 後・新

地 番 677-3-1

地積測量図

土地の所在 姫路市継字泉垣内



** サツヤ キコウセキヨウ **

サツヤ	NO	サツヤ	サツヤ	サツヤ	サツヤ
677-3	1	13.32	4.10	54.6120	サツヤ
	2	15.06	1.52	22.8912	
	3	23.15	12.70	294.0050	
	4	23.15	11.48	265.7620	
			サツヤ	637.2702	
			1/2	318.6351	318.63
677-1			サツヤ	505.7800	
			サツヤ	318.6351	
			サツヤ	187.1449	187.14

* 505.7800 JEC M-2880 プロセッサライザ- 505.7800

単位・METRE

作製者 [Redacted]
昭和56年7月28日(制作)

申請人 [Redacted]
縮尺 1/250
206647

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(9 枚目)

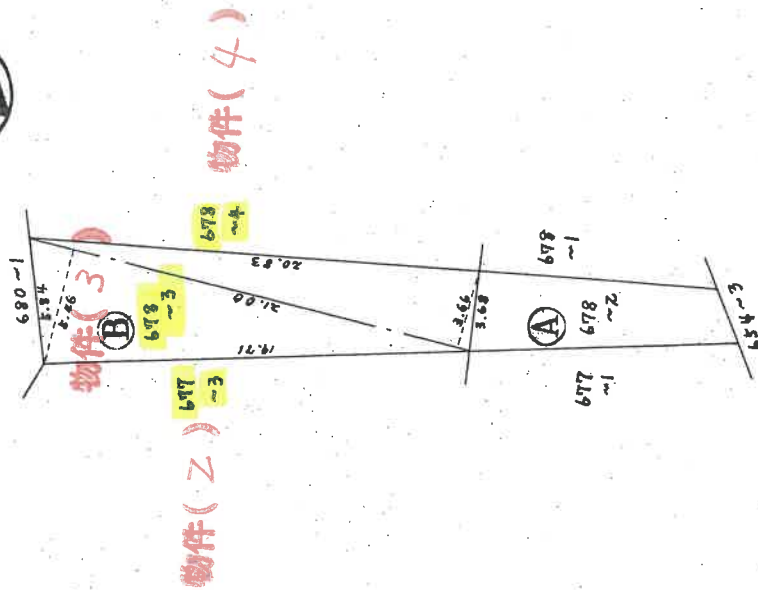
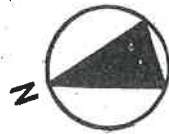
登記年月日：昭和56年7月28日

前 67A-2 後・新

地積測量図

地番 678-3-2

土地の所在 姫路市継字奥垣内



** サツヤ キエタセキヨウ **

サツヤ	NO	サツヤ	サツヤ	サツヤ	サツヤ
678-3	1	21.00	5.46	114.6600	サツヤ
	2	21.00	3.66	76.8600	
			サツヤ	191.5200	
			1/2	95.7600	95.76
678-2			サツヤ	105.7800	
			サツヤ	95.7600	
			サツヤ	10.0200	10.02

* サツヤサツヤ JEC M-2880 プロセッササツヤサツヤ

単位・METRE

縮尺 1/250

申請人

作製者

昭和56年7月23日作製

206650

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10枚目)

前 6分- 後・新

地 番 678~4, - /

地積測量図

土地の所在 姫路市継字奥垣内

** サマシキ キルゲキヨウ **

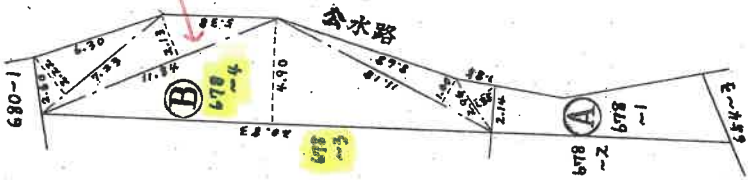
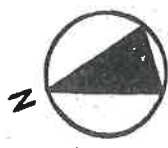
サマシキ	NO	サマシキ	ハヤシキ	サマシキ
678	1	7.23	2.22	16.0506
-4	2	11.84	2.13	25.2192
	3	20.83	4.90	102.0670
	4	11.18	1.40	15.6520
	5	2.96	1.35	3.9960
			ケイ	162.9848
			1/2	81.4924

③

678	-1	コウホ	89.2500
		ソカイ	81.4924
		サマシキ	7.7576

④

* 530サマシキ JEC M-2880 7°00'サマシキライダ- 5376



単位・METRE

縮尺 1/250

申請人

206651

作製者

昭和56年 月 23 日(作製)

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(// 枚目)

登記年月日：平成9年5月27日

公用

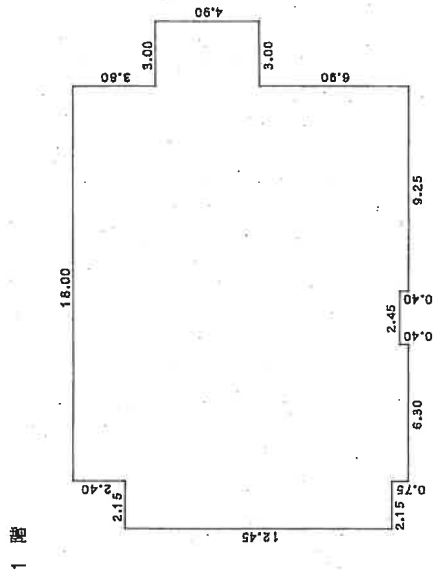
各階平面図

131115 256507

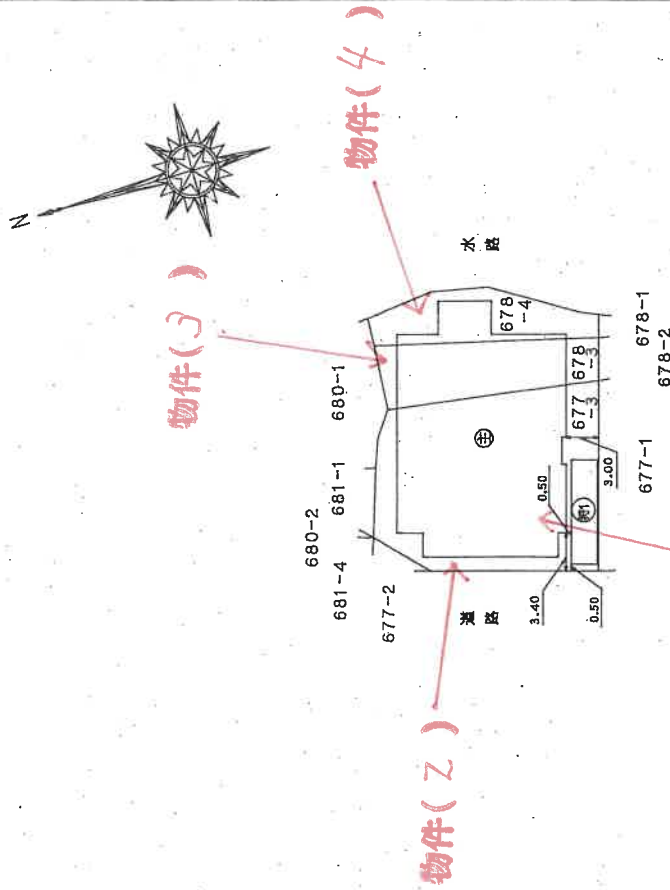
建物階平面図

家屋番号 677番3

建物の所在 姫路市糠子奥垣内677番地3、678番地3、678番地4



本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成9年5月23日(作成)

(印)

請求番号：3-27

(1/4)

(12枚目)

登記年月日：平成9年5月27日

公用

各階平面図

191518 256508

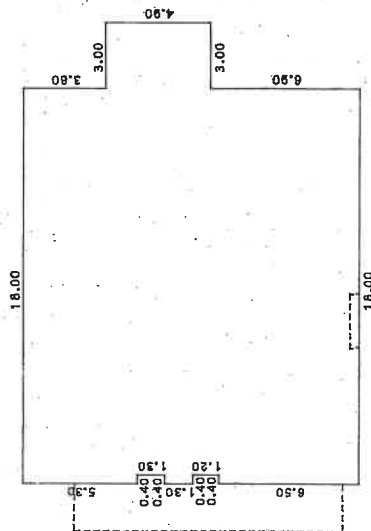
建築物階平面図

家屋番号 677番3

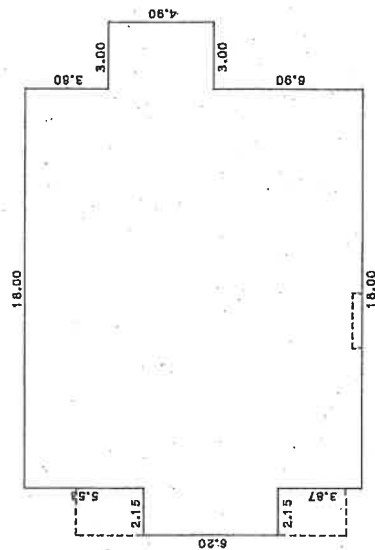
建物の所在 姫路市継字奥垣内677番地3、678番地3、678番地4

H 9.5.27

3 階



2 階



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

平成9年5月23日(作製)

申請人

縮尺 1/250

250

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(1/3 枚目)

請求番号：3-27

(2/4)

登記年月日：平成9年5月27日

公用

184547 256509

建築物図面図

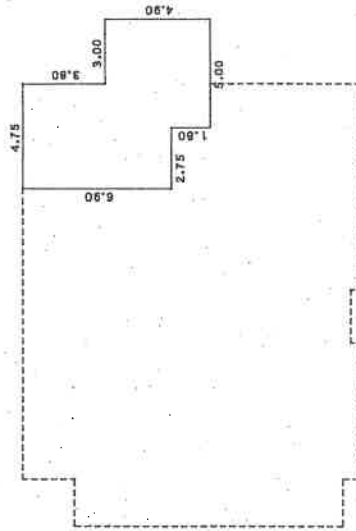
各階平面図

家屋番号

677番3

建築物の所在 姫路市懸字奥垣内677番地3、678番地3、678番地4

地下1階

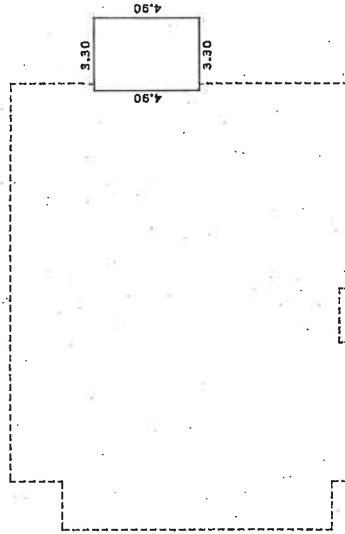


求積表

3.80 x 4.75 = 18.0500
3.10 x 7.75 = 24.0250
1.80 x 5.00 = 9.0000

合計 51.0750
床面積 51.07 m²

4階



求積表

4.90 x 3.30 = 16.1700

床面積 16.17 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

平成9年5月23日作成

(印) (原簿)

請求番号：3-27

(3/4)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(1/4枚目)

191112 256510

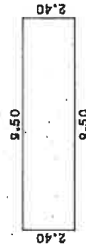
建築物図面図

家屋番号 677番3

建築物の所在 姫路市継字奥垣内677番地3、678番地3、678番地4

各階平面図

符号1



求積表
2.40 x 9.50 = 22.8000
床面積 22.80 m²

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

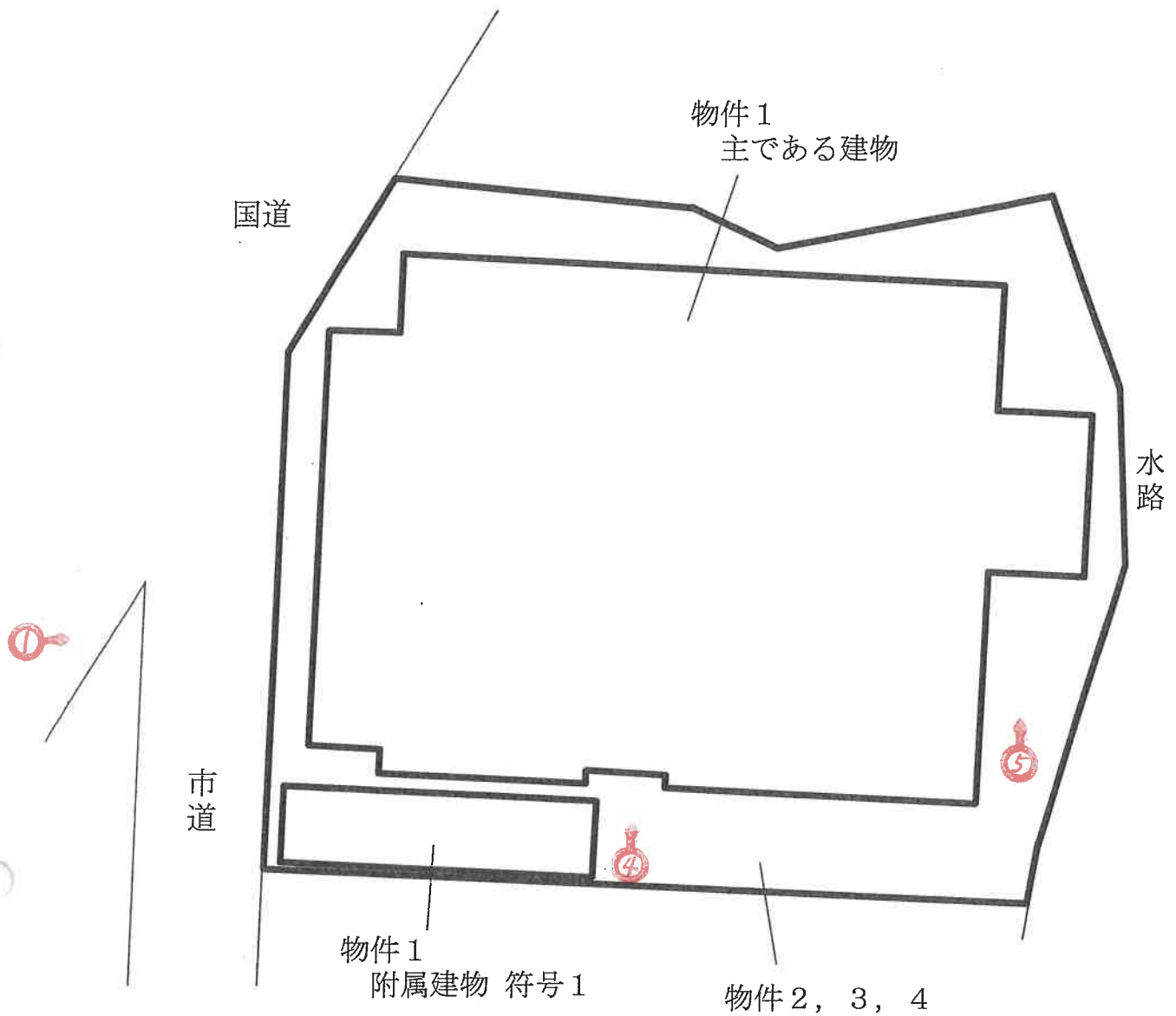
成 9年5月23日(作製)

250

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

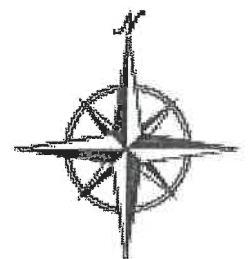
(15枚目)

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



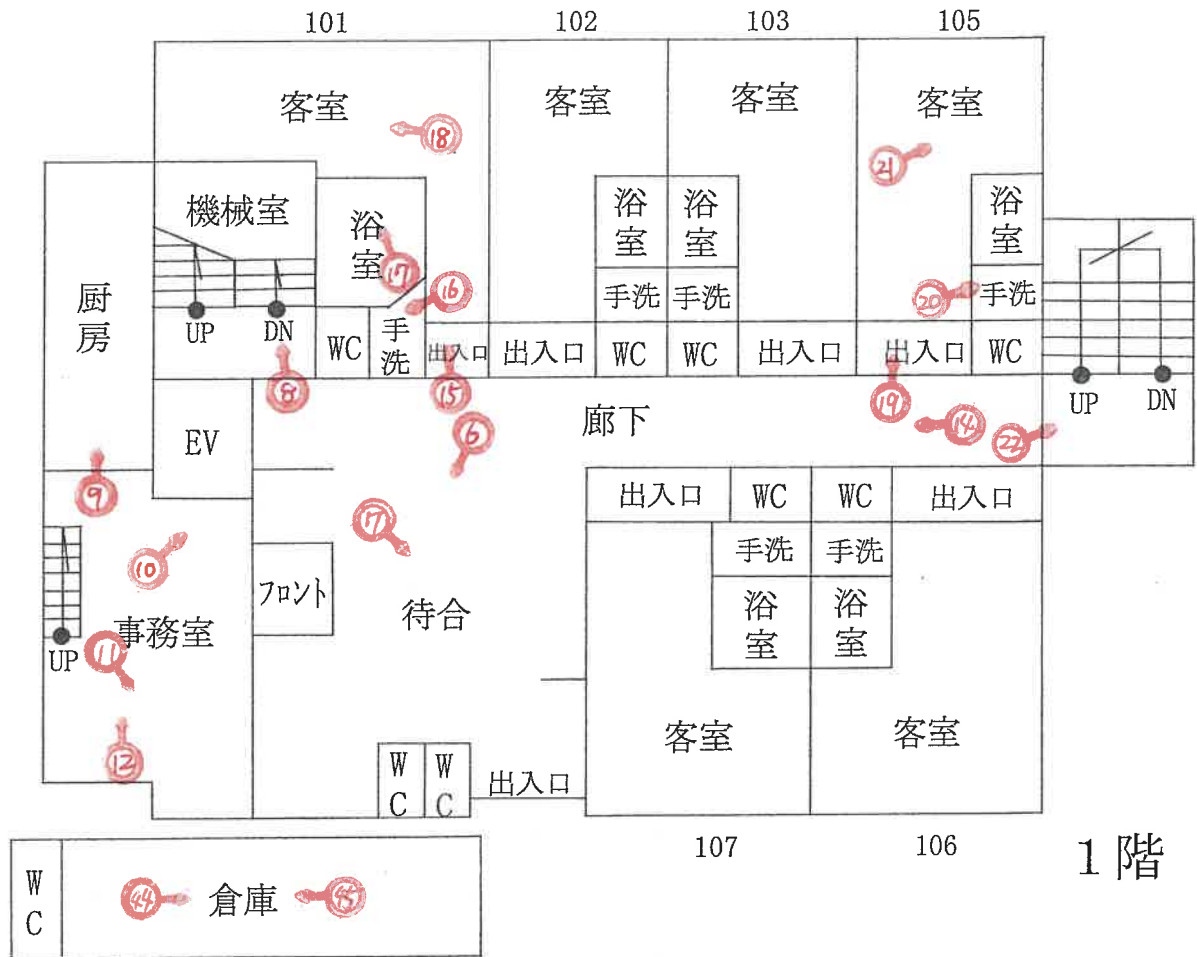
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。

(←○は写真撮影位置および方向)

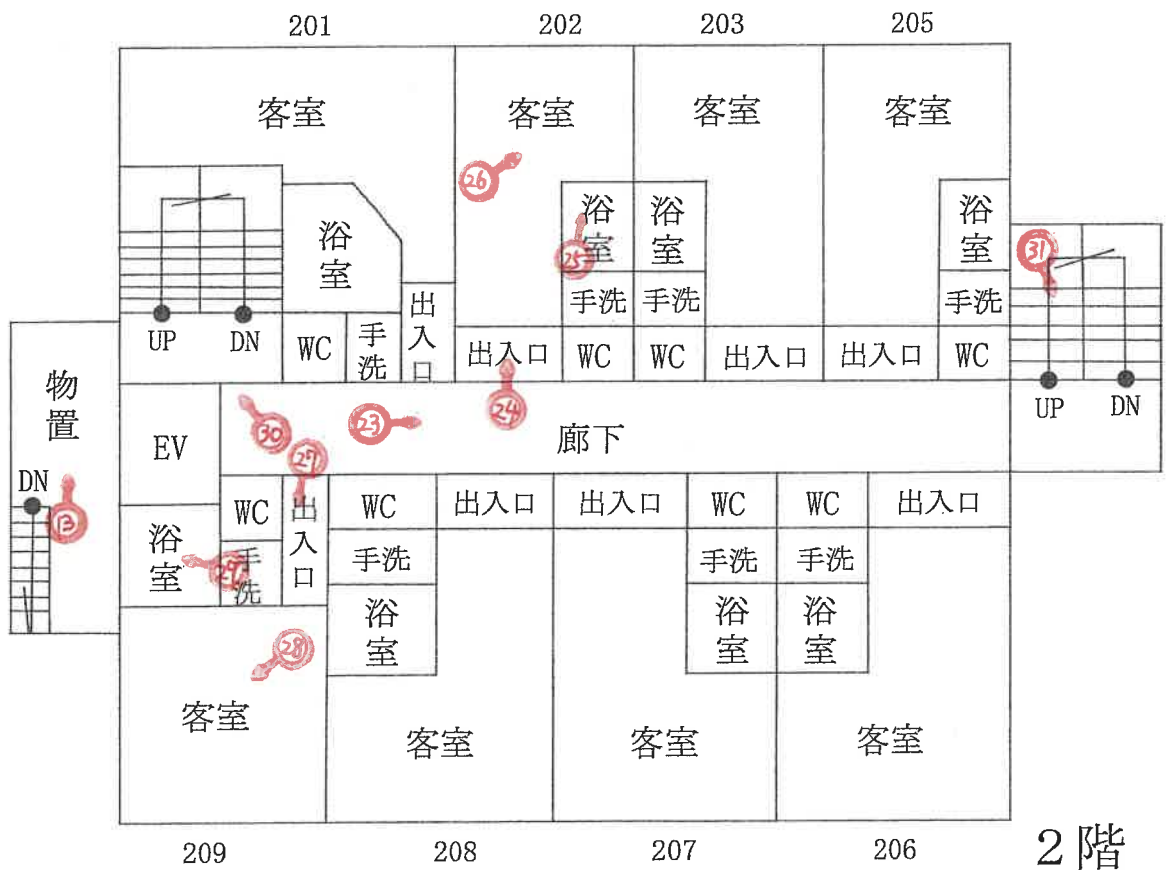


(1/6 枚目)

間 取 図



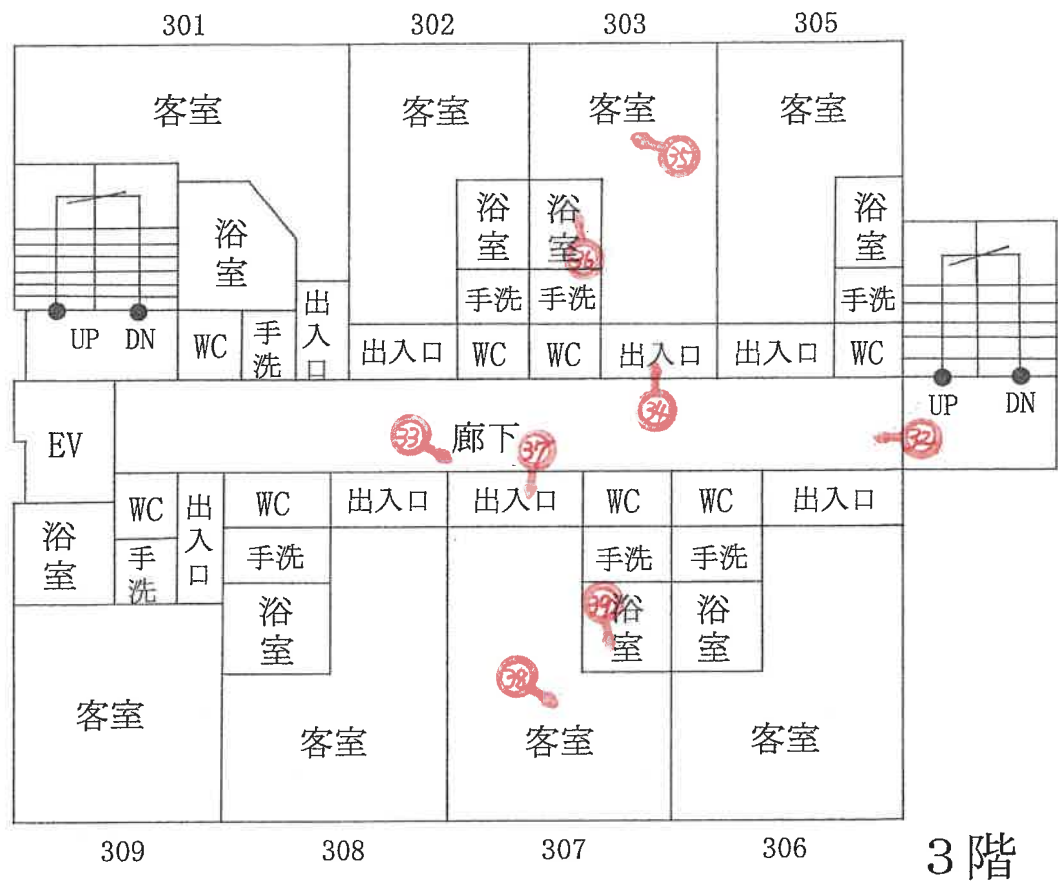
附属建物 符号 1



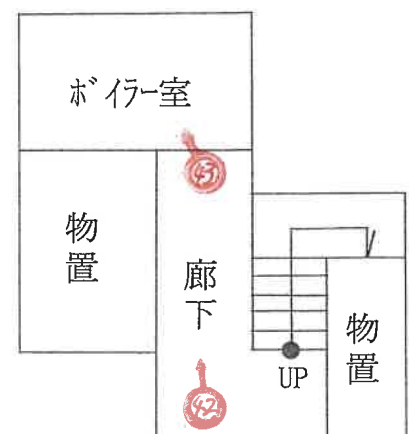
(←○は写真撮影位置および方向)

(17枚目)

間 取 図



4 階塔屋



地下1階

(1/8 枚目)

(←○は写真撮影位置および方向)



写真 ①

本件建物

附属建物

本件土地



写真 ②

本件建物

目的外土地である駐車場

本件建物

写真 ③



附属建物

目的外土地である駐車場

写真 ④

本件建物

写真 ⑤



1階の状況



写真 ⑥



写真 ⑦

エレベーター用のものと
思われる階段下の機械室

写真 ⑧



写真 ⑨

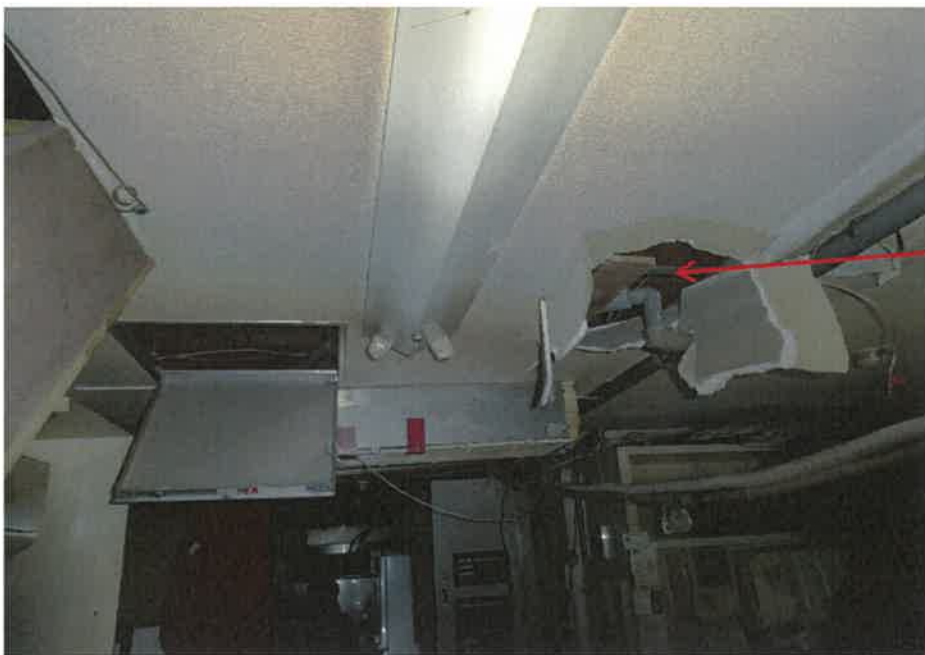


写真 ⑩

天井の破損
原因不明の若干の水漏れあり



写真 ⑪



写真 ⑫

1階事務室階段から
上がった2階の物置

写真 ⑬



写真 ⑭



101号室

写真 ⑮



写真 ⑯

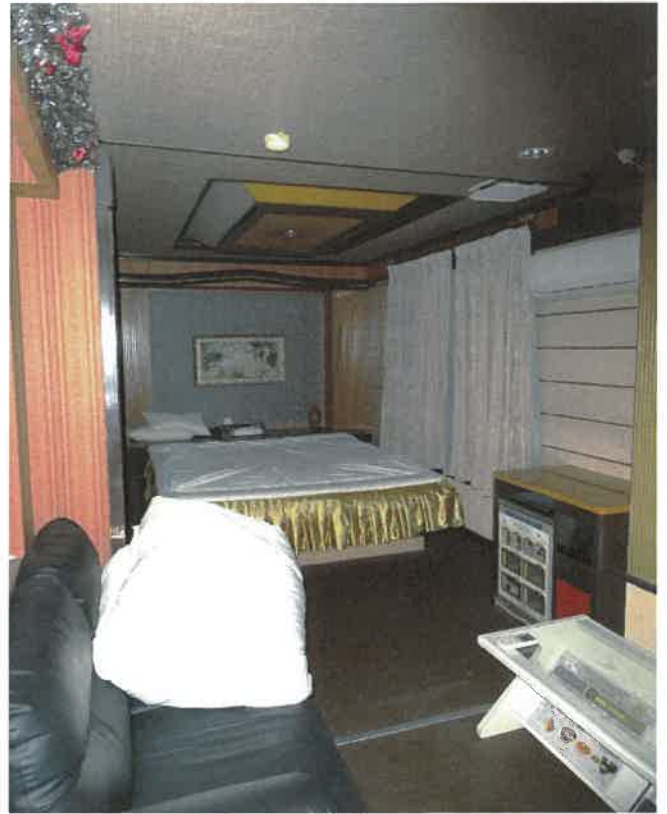


写真 ⑰



カーンが取り外された部分

写真 ⑱



105号室

写真 ⑲



写真 ⑳



写真 ⑳



写真 ㉑



2階の状況

写真 ㉒



202号室

写真 ㉓



写真 ②⑤



カランが取り外された部分

写真 ②⑥



209号室

写真 ②⑦



写真 ②⑧





写真 ②⑨

カーンが取り外された部分

写真 ③⑩



写真 ③⑪

3階の状況

写真 ③②



307号室前天井の破損

写真 ③③



303号室

写真 ③④



写真 ③⑤



写真 ③⑥



カランが取り外された部分

307号室

写真 ③⑦



写真 ③⑧



写真 ③⑨



4階の状況

天井の破損



写真 ④⑩

雨漏り箇所



写真 ④⑪

地下1階の状況

写真 ④②



写真 ④③



附属建物の状況

写真 ④④



写真 ④⑤



令和 7 年 (ケ) 第 120 号
令和 8 年 3 月 11 日 現地調査
令和 8 年 3 月 17 日 現地調査
令和 8 年 4 月 17 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

岡本朋美

第1 評価額

一 括 価 格	
金16,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1(建物)	金11,810,000円
物件2(土地)	金2,870,000円
物件3(土地)	金860,000円
物件4(土地)	金730,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4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2～4の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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
2・3・4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項 1			
◎物件2～4各土地の公図は縮尺不明で、法務局には地積測量図の備付はあるものの、周辺には土地の境界を確定するような標識等は見当たらず、土地の境界は不分明な状況にある。また、物件1建物の駐車場として利用されていた南側隣地（目的外）との境界も判然としない。以上より、物件2～4各土地の境界及び実測数量の確定に当たっては、隣接土地所有者らの立会の下、専門家による測量等の調査を要する。 ◎物件1建物の現況は空き旅館（「HOTEL Baby Kiss」の看板あり）の状態である。なお、本件土地上でホテル業を営業する場合は、風営法や旅館業法等を始めとする各種公法上の規制の他に、「姫路市ホテル等の建築等の適正化に関する条例」を遵守しなければならない。本件土地は同条例で規定されている規制対象敷地に該当し、当該規制対象敷地内においては、条例で定めている構造設備基準に適合しないホテル等の建築等（建築・大規模の修繕・大規模の模様替・用途の変更）は禁止されている。規制対象敷地内でホテル等の建築等を行うようとする場合は、建築確認申請を行う前（当該申請を要しない場合には工事着手前）に、審議会による審査を経て市長の同意を得る手続きが必要となる。また、手続きの中で関係住民に対する説明等を求められる場合がある。同条例の詳細については姫路市まちづくり指導課に確認のこと。			

第3 目的物件

特記事項 2

◎南側に隣接する目的外土地について

・物件2～4土地の南側に隣接する目的外の地番677番1、678番2、678番1土地は、ホテル営業中は物件1建物利用者のための駐車場として利用されていた。なお、当該目的外土地は第三者の法人が所有する土地である。

・物件2～4の出入口は国道側にはなく、西側市道側に設置されており、物件1建物に立入るには西側出入口から上記目的外土地を通る必要がある。

・本件債務者兼所有者が上記目的外土地を利用するに当たって、同目的外土地所有者との間で土地賃貸借契約が締結されていたが、調査時点現在は賃貸借契約は解約されており、かつ、同目的外土地所有者が土地の賃貸を望んでいないため、現状では本件不動産の買受人は同目的外土地を利用することが出来ないものと思われる。

・同目的外土地所有者の関係人の陳述によると、本件債務者兼所有者との間で地代の未払い及び賃料相当損害金が発生しており、また、本件債務者兼所有者に対して、駐車場の屋根となっている構造物の撤去及び土地の引き渡しを求めているとのことである。

◎物件2の北西端の一部が都市計画道路「御着線」の事業予定地内に含まれる可能性があるが、同都市計画道路は計画決定の段階で、2029年度～2033年度に整備予定であるため、現時点では本件土地が事業予定地に含まれるかどうか等の詳細は不明である。（姫路市街路建設課の回答より）

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2～4）

位 置 ・ 交 通	J R 線 御着駅の南西方 約2.7 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	ホテル、事業所、営業所等が存する姫路バイパス姫路東ランプに近接する国道背後の地域	
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 準住居地域 60 % 200 % 防火指定なし（法22条指定あり） 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画：居住誘導区域内
画 地 条 件	合計登記数量495.88㎡の不整形地	
接面道路の状況	西側 約4m市道 北西端 約16.5m国道（道路台帳図面記載の幅員）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2、3、4は一体となって物件1建物の敷地として利用されている。なお、各物件の筆界は判然としない。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし（下記特記事項記載） 下 水 道 なし（下記特記事項記載） （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	姫路市で調査したところ、本件物件は水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の該当はなかったが、現況はホテルであり土壤汚染リスクの存在は否定出来ない。なお、実際に汚染が存するかどうか、及びそのリスクの程度等の詳細については、専門調査機関による土壤汚染調査を行わないと現時点では確定できない。	
特 記 事 項	・ 本件土地の西側道路上に存する下水管は皮革管であるため利用は出来ない。そのため公共下水に接続するためには、国道の対面側に敷設されている本管から引込することになる。なお、下水接続の際には1㎡当たり200円の下水道受益者負担金が賦課される。また、引込工事の際には事前に埋設物の調査を要する。（以上、姫路市上下水道局の回答より） ・ 大阪ガスの回答によると、国道上に主に工業用途に利用する中圧Aガス管が敷設されているが、国道及び西側市道上には低圧ガス埋設管は敷設されていないとのことである。 ・ 兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は、洪水浸水想定区域（想定最大規模）：浸水深5.0～10.0m、高潮浸水想定区域：浸水深3.0～5.0mの範囲に該当する。また、一部は家屋倒壊等氾濫区域（河岸浸食）内に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件1)

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3月19日 新築 平成9年5月8日 増築 経過年数 44 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 鉄骨造鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・ボード等 床 : CFシート・カーペット・コンクリート等 設 備 : エレベーター、機械室、ボイラー室等 そ の 他 : エレベーターの稼働の可否は不明
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 旅館 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	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。 ・4階塔屋の天井に雨漏り箇所が存する。 ・1階事務室天井と3階307号室前の廊下の天井に破損箇所が見られる。なお、1階事務室天井の破損箇所には若干の水漏れがあるように見受けられた。 ・一部、建付が悪く扉が開きにくい箇所があり、1階事務室南側出入口の扉は開けることが出来なかった。 ・立入時点においては、1階事務室や2階の物置が荒らされたような状態であった。また、客室廊下の天井の点検口が開けられ、配線か何かを取り出されたような形跡があったり、一部の分電盤が取り外されているものと見受けられる。また、客室浴槽のカランが全て取り外されている。 ・4階塔屋から屋上に至る扉の開閉が出来ず、屋上の確認をすることが出来なかった。屋上には高圧変電設備が設置されている可能性が見られるが、立入が出来なかったため確認未了であることから、PCB廃棄物の有無や保管・処理等の詳細については不明である。 ・本件建物は土地の合計公簿面積に対して建ぺい率を超過している可能性がある。また、指定容積率を超過している可能性も見られるが、実際に超過しているかどうかは特定行政庁の判断を要する。 ・附属建物符号1は、登記記載によると平成9年5月8日新築で、建物内にはトイレ及び数台の洗濯機が存する。

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2、3、4）

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
2	54,000	0.80	318.63	0.85	11,700,000
3	54,000	0.80	95.76	0.85	3,520,000
4	54,000	0.80	81.49	0.85	2,990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路5-13）

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/㎡)
 $59,300 \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 54,000$

◇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：形状・二方路等（1.00）

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

イ 個別格差：角地、国道への接道状況、形状等（0.80）

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（▲15%）

(2) 建物価格（物件1）

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
主である建物	300,000	991.85	0.05	14,880,000
符号1	100,000	22.80	0.05	110,000
物件1建物合計				14,990,000

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、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
2	11,700,000	0.50	法定地上権	5,850,000
3	3,520,000	0.50	法定地上権	1,760,000
4	2,990,000	0.50	法定地上権	1,500,000
合計				9,110,000

(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
2	11,700,000	-5,850,000		0.70	0.70	2,870,000
3	3,520,000	-1,760,000		0.70	0.70	860,000
4	2,990,000	-1,500,000		0.70	0.70	730,000
1	14,990,000	+9,110,000	1.00	0.70	0.70	11,810,000
一 括 価 格 (合 計)						16,270,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 用途の特殊性から需要者が限定されること、対象物件単独では進入路や駐車場の確保が出来ないこと、建物の保守管理の状況が劣ること等の市場性減退を総合勘案（▲30%）

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5-13)

所 在 : 姫路市四郷町見野字岸ノ上511番3外

価 格 : 59,300円/㎡

位 置 : JR線「御着」駅より道路距離2.1km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 928㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 西側幅員16m国道 に接面

用 途 指 定 等 : 準住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 運送関連営業所、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 39,438,625円 (主である建物)
652,647円 (附属建物符号1)

物件2 : 4,512,438円

物件3 : 1,356,153円

物件4 : 1,154,061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 土地建物位置関係概略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 姫路市継字奥垣内677番地3、678番地3、678番地4

家屋 番号 677番3

種 類 旅館

構 造 鉄骨造鉄筋コンクリート造地下1階付陸屋根4階建

床 面 積
 1階 321.28平方メートル
 2階 308.83平方メートル
 3階 294.50平方メートル
 4階 16.17平方メートル
 地下1階 51.07平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 22.80平方メートル

2 所 在 姫路市継字奥垣内

地 番 677番3

地 目 宅地

地 積 318.63平方メートル

3 所 在 姫路市継字奥垣内

地 番 678番3

地 目 宅地

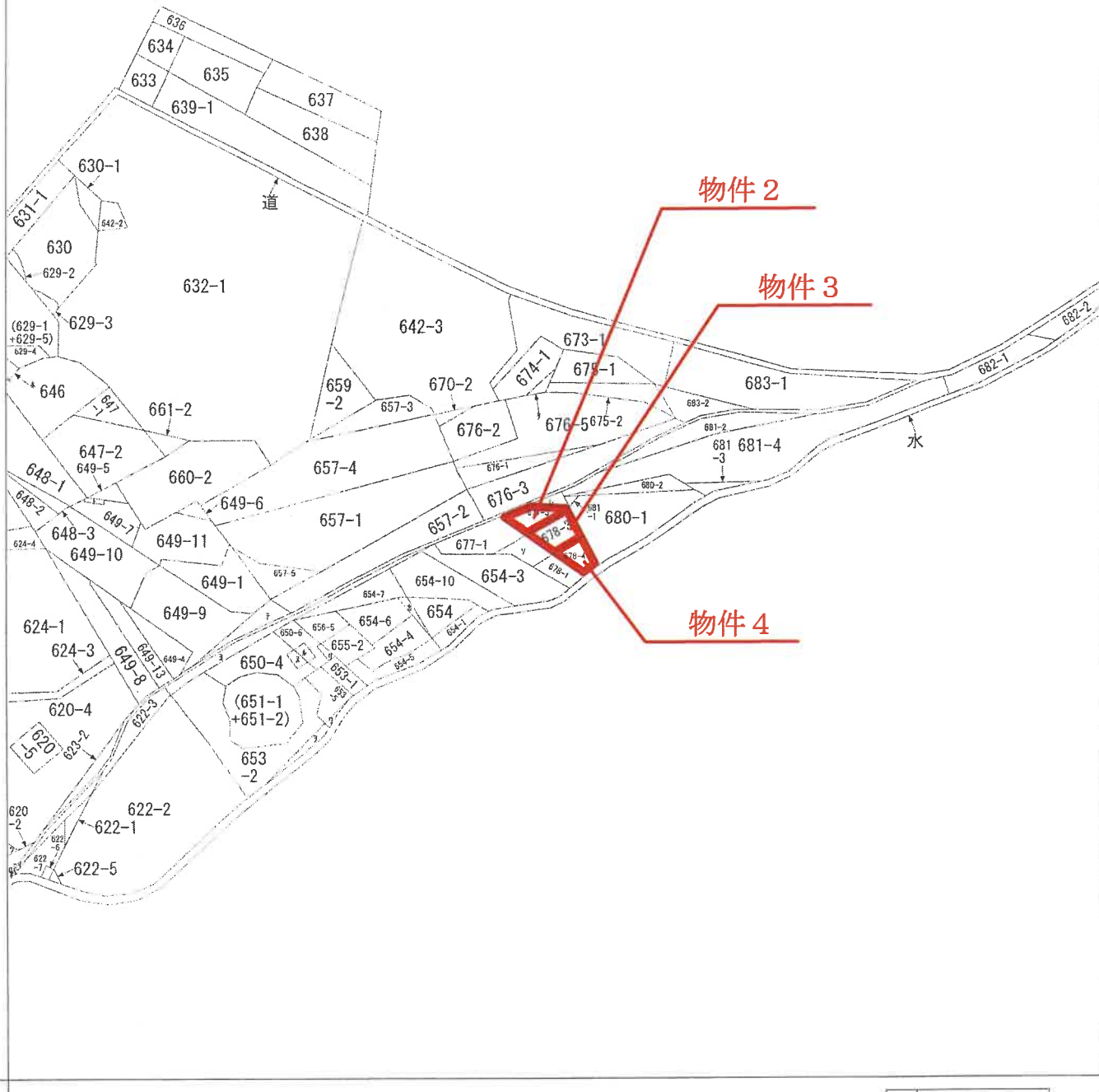
地 積 95.76平方メートル

物 件 目 録

4	所 在	姫路市継字奥垣内
	地 番	678番4
	地 目	宅地
	地 積	81.49平方メートル



イ 620-10 ハ 620-6 ホ 628-1 ト 649-12 リ 650-1 ル 650-5
ロ 620-3 ニ 620-8 ヘ 628-3 チ 649-2 ス 650-3 ヲ 650-5



(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	姫路市継字奥垣内				地番	678番3		
出力縮尺	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	方位不明	

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。
(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和8年3月13日
神戸地方法務局加古川支局

請求番号：17-4
(1/2)

登記官

A 3 版を A 4 版に縮小

ヲ 653-3
リ 653-4
カ 654-8
コ 656-2
ヲ 674-2
レ 677-2
ソ 678-2
フ 620-9
ネ 道

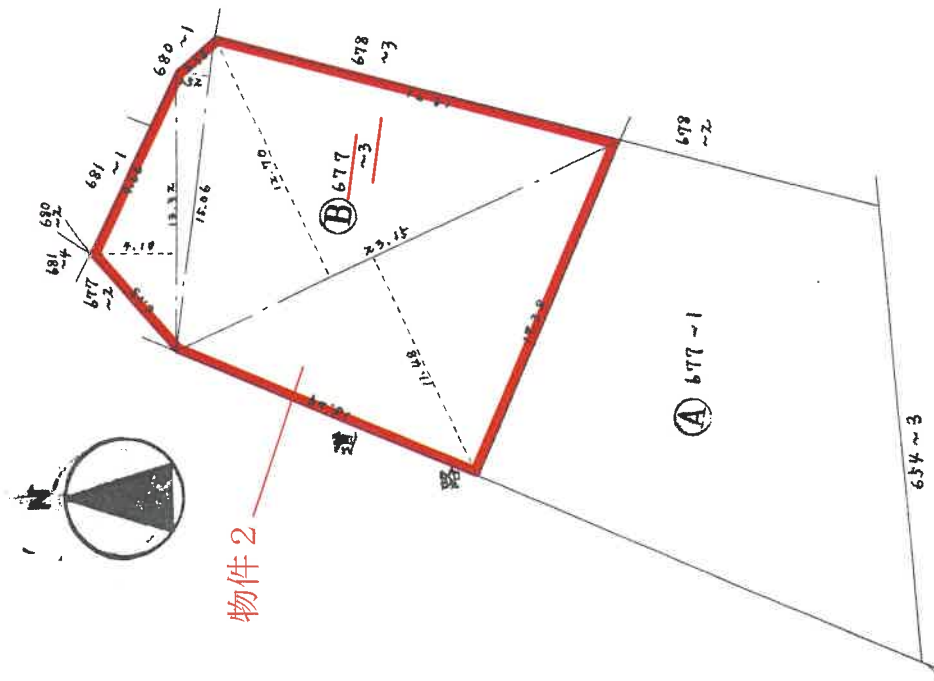
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)
令和8年3月13日 神戸地方方法務局加古川支局 登記官

前 677-1 新・新

地積測量図

地 番 677-3, -1

土地の所在 姫路市継字奥垣内



※ サムシキ キロメートル ※

サマシ	NO	サマシ	サマシ	サマシ	サマシ
677	1	13.32	4.10	54.6120	サマシ
-3	2	15.06	1.52	22.8912	
	3	23.15	12.70	294.0050	
	4	23.15	11.48	265.7620	
			サマシ	637.2702	
			1/2	318.6351	318.63

677	1	サマシ	505.7800	
-1		サマシ	318.6351	
		サマシ	187.1449	187.14

※ サマシキ JEC M-2880 プロセッサライザ-57576

単位・METRE

縮尺 1/250

申請人

昭和56年7月25日(製作)

作製者

登記年月日：昭和56年7月28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。

(神戸地方方法務局姫路支局管轄)

令和8年3月13日

神戸地方方法務局加古川支局

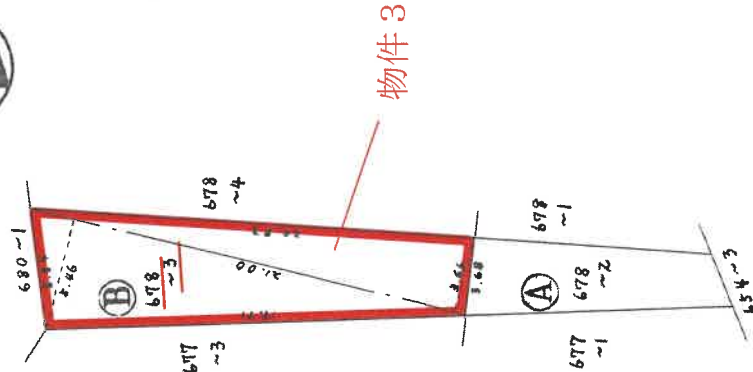
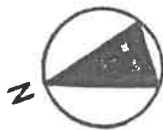
登記官

前 678-2 後・新

地積測量図

地 番 678-3-2-2

土地の所在 姫路市継字集垣内



** サンプル キタウキセツウ **

サンプ	NO	サンプ	サンプ	サンプ	サンプ
678-3	1	21.00	5.46	114.6600	76.8600
678-3	2	21.00	3.66	76.8600	191.5200
678-3			1/2	95.7600	95.76
678-2			105.7800	95.7600	10.02
678-2			10.0200		

* サンプル JEC M-2880 プリントアウト

単位・METRE

作製者

申請人

縮尺 1/250

206650

昭和56年7月23日作製

請求番号：17-9

70%に縮小

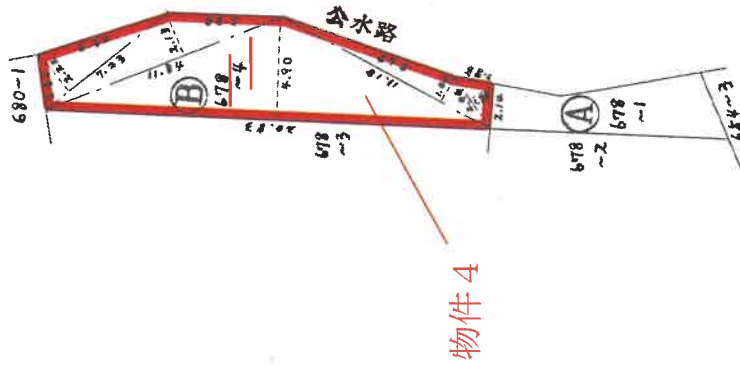
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)

前 615-1 新・新

地積測量図

地番 678~4, - /

土地の所在 姫路市継字奥垣内



** サンプル 土地建物 **

区分	NO	面積	容積率	高さ	延床
678-4	1	7.23	2.22	16.0506	
	2	11.84	2.13	25.2192	
	3	20.83	4.90	102.0670	
	4	11.18	1.40	15.6520	
	5	2.96	1.35	3.9960	
		計	1/2	162.9848	81.49

678-1	コホ	89.2500
	ソガイ	81.4924
	サマ	7.7576

* 図面は JEC M-2880 プロテクトライナー システム

単位・METRE

申請人

作業者

縮尺 1/250

昭和56年7月23日作製

206681

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。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)
令和8年3月13日 神戸地方方法務局加古川支局

登記官

191513 256507

建物図面
各階平面図

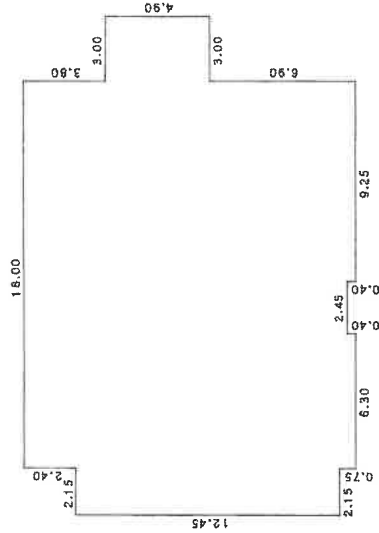
家屋番号

677番3

建物の所在

姫路市継字奥垣内677番地3、678番地3、678番地4

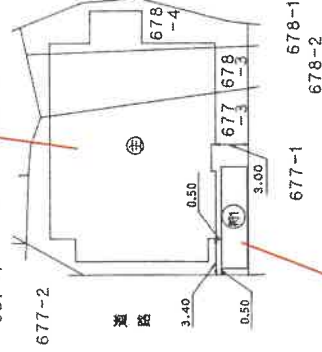
1 階



求積表

2.40 x 18.00 m	43.2000
1.40 x 20.15 m	28.2100
4.90 x 23.15 m	113.4350
6.15 x 20.15 m	123.9225
0.35 x 18.00 m	6.3000
0.40 x 9.25 m	3.7000
0.40 x 6.30 m	2.5200
合 計	321.2875
床面積	321.28 m ²

物件1主である建物



附属建物 符号1

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

平成9年5月23日(作製)

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。
(神戸地方支務局姫路支局管轄)
令和8年3月13日 神戸地方支務局加古川支局

登記官

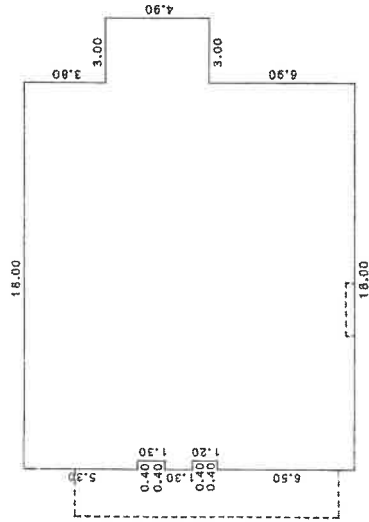
19556 256508

建築物各階平面図

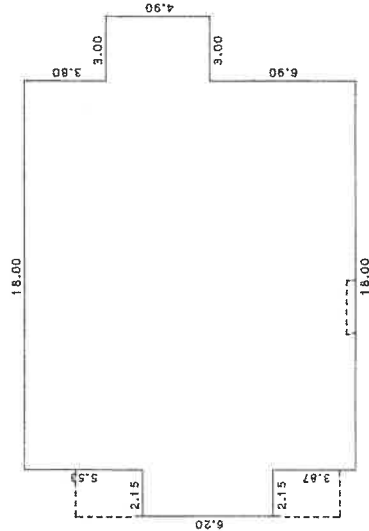
家屋番号 677番3

建築物の所在 姫路市継字奥垣内677番地3、678番地3、678番地4

3 階



2 階



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

平成9年5月23日(作製)

登記年月日：平成9年5月27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。

(神戸地方支務局姫路支局管轄)

令和8年3月13日

神戸地方支務局加古川支局

登記官

191517 256509

各階平面図

家屋番号

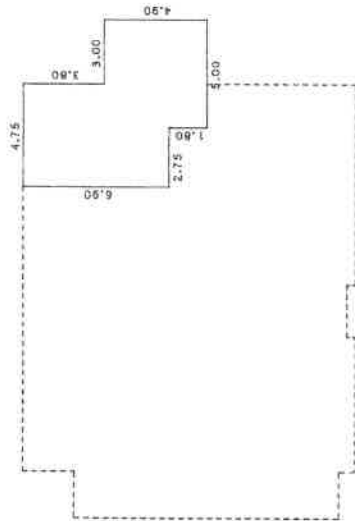
677番3

建物平面図

建物の所在

姫路市鍵字奥垣内677番地3、678番地3、678番地4

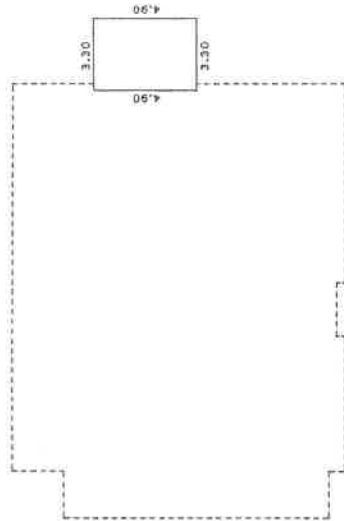
地下1階



求積表

3.80 x 4.75 =	18.0500
3.10 x 7.75 =	24.0250
1.80 x 5.00 =	9.0000
合計	51.0750
床面積	51.07 m ²

4階



求積表

4.90 x 3.30 =	16.1700
床面積	16.17 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

平成9年5月23日(作製)

(加印)

請求番号：17-3

(3/4)

70%に縮小

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。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)
令和8年3月13日 神戸地方方法務局加古川支局

登記官

1975 256510

各階平面図

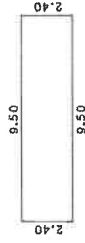
家屋番号 677番3

建築物各階平面図

建築物の所在

姫路市継字奥垣内677番地3、678番地3、678番地4

符号1



求積表
2.40 x 9.50 = 22.8000
床面積 22.80 m²

作製者

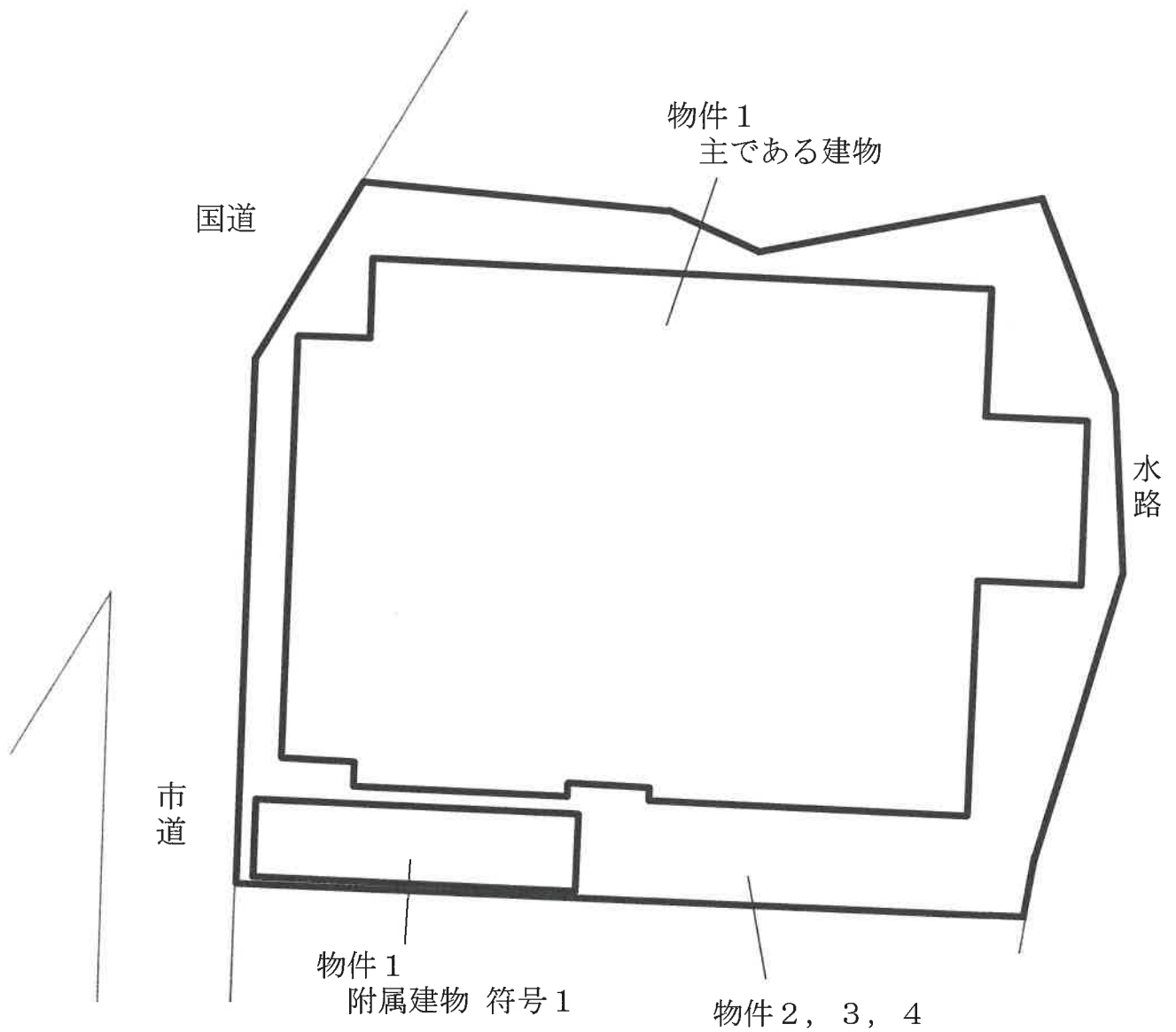
縮尺 1/

成9年5月23日(作製)

申請人

縮尺 1/ 250

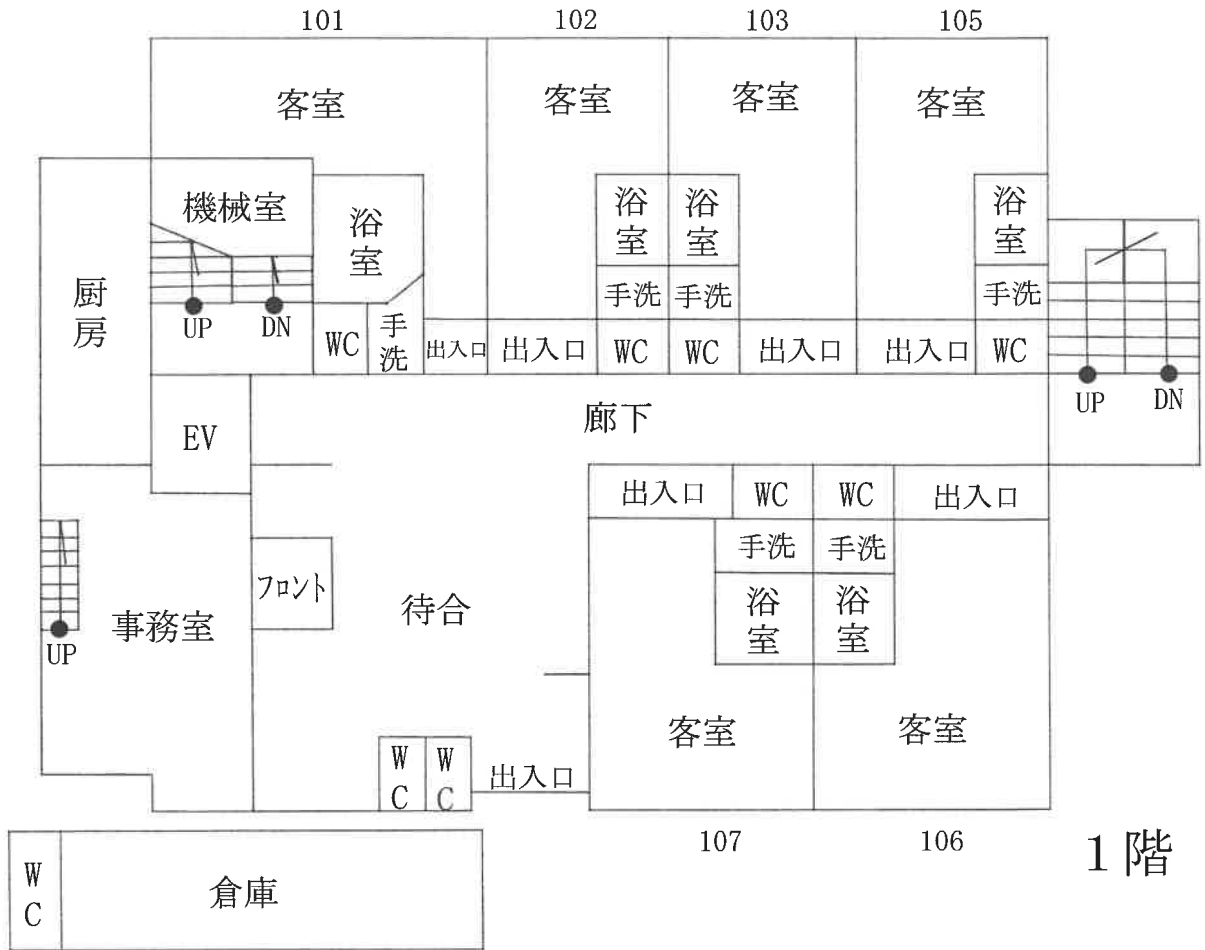
土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



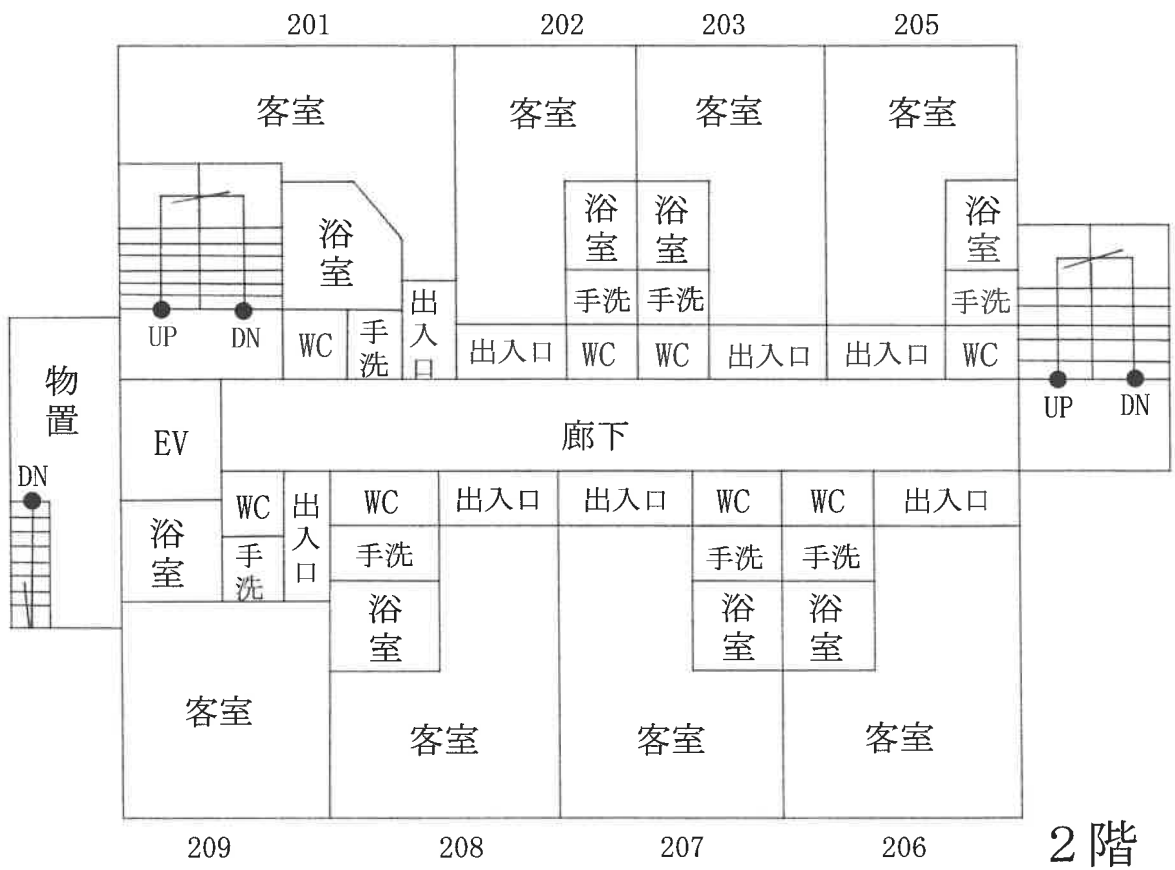
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。



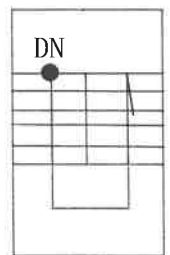
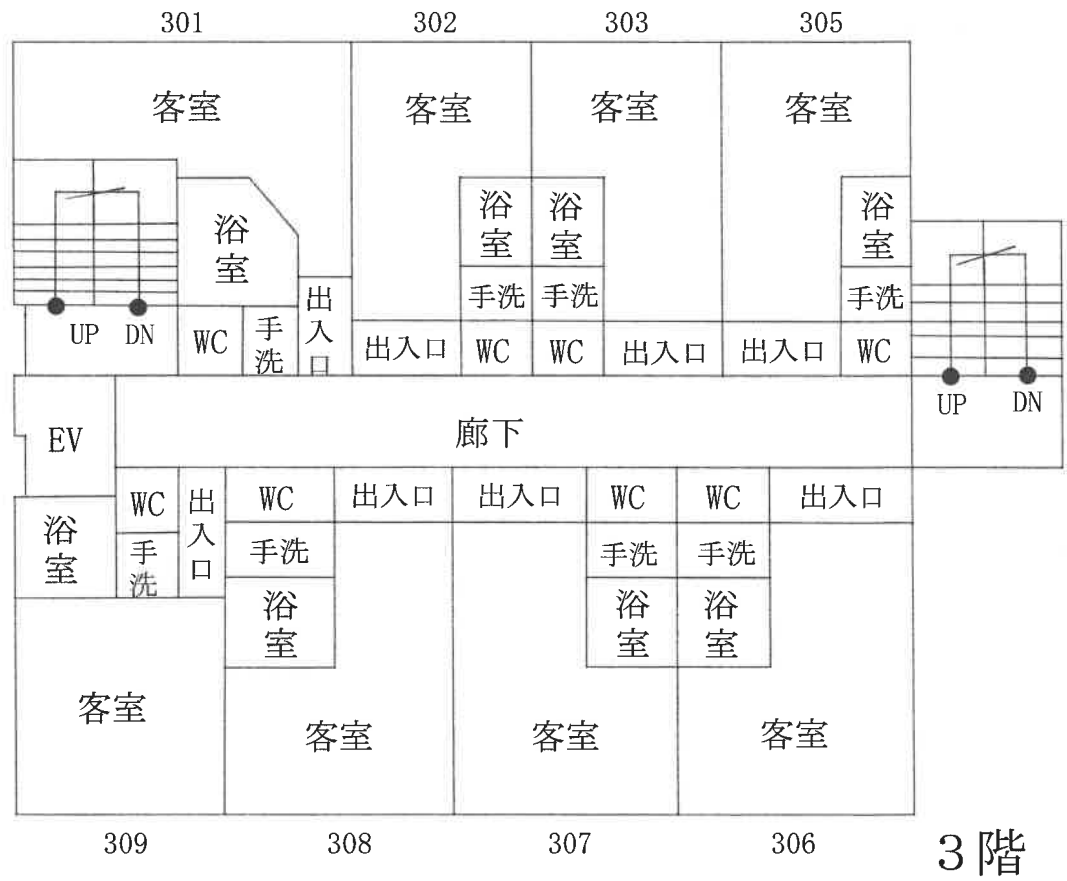
問 取 図



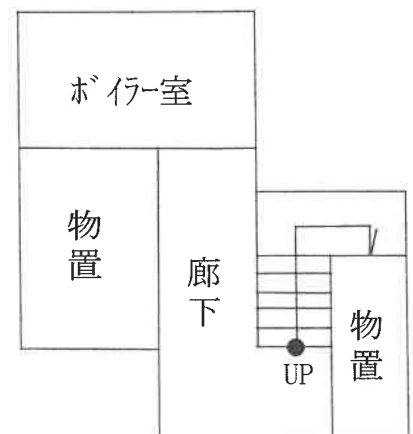
附属建物 符号 1



2 階



4階塔屋



地下1階

現況写真



現況写真

