

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 10 月 20 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 10 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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, 2	9,450,000 7,560,000	一括	1,890,000	108,020	26,719
1	2,960,000				
2	6,490,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市飾磨区阿成植木 | | |
| | 地 番 | 1 1 2 5 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 8 4 . 1 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区阿成植木 1 1 2 5 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 5 番 4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 1 . 7 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 7 . 8 0 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 15 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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】

地役権

範 囲 送電線路線下両保安線間の土地 24・20㎡

要役地 姫路市辻井二丁目 986 番 1

設定日 平成 15 年 11 月 25 日

目 的 電線路（電線の支持物を除く）を設置（張替、増強等を含む）することおよびその保守運営のための土地の立入または通行もしくは使用の認容、ならびに当該電線路の再下垂時における電線の高さから 3・75 メートルを控除した高さを超えた建造物および工作物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵、電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

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

なし

《 注 意 書 》



- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市飾磨区阿成植木 | |
| | 地 番 | 1 1 2 5 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 8 4 . 1 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区阿成植木 1 1 2 5 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 5 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 1 . 7 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 7 . 8 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第48号

令和8年 6月 1日受理

令和8年 **6月18日**提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執 行 官 平 野 匡

(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 | 姫路市飾磨区阿成植木 | |
| | 地 番 | 1 1 2 5 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 8 4 . 1 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区阿成植木 1 1 2 5 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 5 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 1 . 7 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 7 . 8 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	姫路市飾磨区阿成植木1125番地4		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 上記の者が本件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			
建物	物件2		
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:		
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 上記の者が本件建物を居宅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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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
(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物には経年劣化等による多少の汚れが認められるものの、目視の限りでは全体的に状態は概ね良好であると思われる。
- 3 本件土地上にカーポート屋根（定着物）が設置されている（写真①）。
- 4 本件土地の上空には送電線が通っており、地役権が設定されている。内容は下記のとおり。

原 因 平成15年11月25日設定

目 的 電線路（電線の支持物を除く）を設置（張替、増強等を含む）することおよびその保守運営のための土地の立入または通行もしくは使用の認容、ならびに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75メートルを控除した高さを超えた建造物および工作物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵、電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

範 囲 送電線路線下両保安線間の土地24・20㎡

要役地 姫路市辻井二丁目986番1

(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
■債務者兼所有者	1 本件物件には私が住んでいます。 2 本件物件でペットは飼っていません。 3 本件物件で事件や事故はありません。 4 本件建物で雨漏り等の不具合はありません。 5 本件建物はオール電化住宅で、屋根に太陽光パネルを設置しています。 太陽光発電システム込みで新築住宅を建てましたので、太陽光発電システムの所有権が金融機関に留保されているということはないと思います。 6 本件土地上に送電線が通っていますが、特に問題に感じたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月 1日 (月) 14:10-14:20	神戸地方法務局姫路支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年6月 3日 (水) 12:45-12:50	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和8年6月 3日 (水) 13:25-13:45	神戸地方法務局姫路支局	■地役権図面等取得
令和8年6月12日 (金) 9:35-10:10	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者兼所有者より聴取

(特記事項)

☒ 令和8年6月12日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

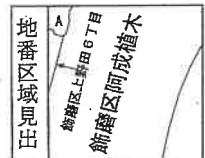
(座標値種別：図上測定)

+32809.459



+32684.459

(座標値種別：図上測定)



A 飾磨区上野
田5丁目

請 求 部 分	所 在 姫路市飾磨区阿成植木					地 番 1125番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

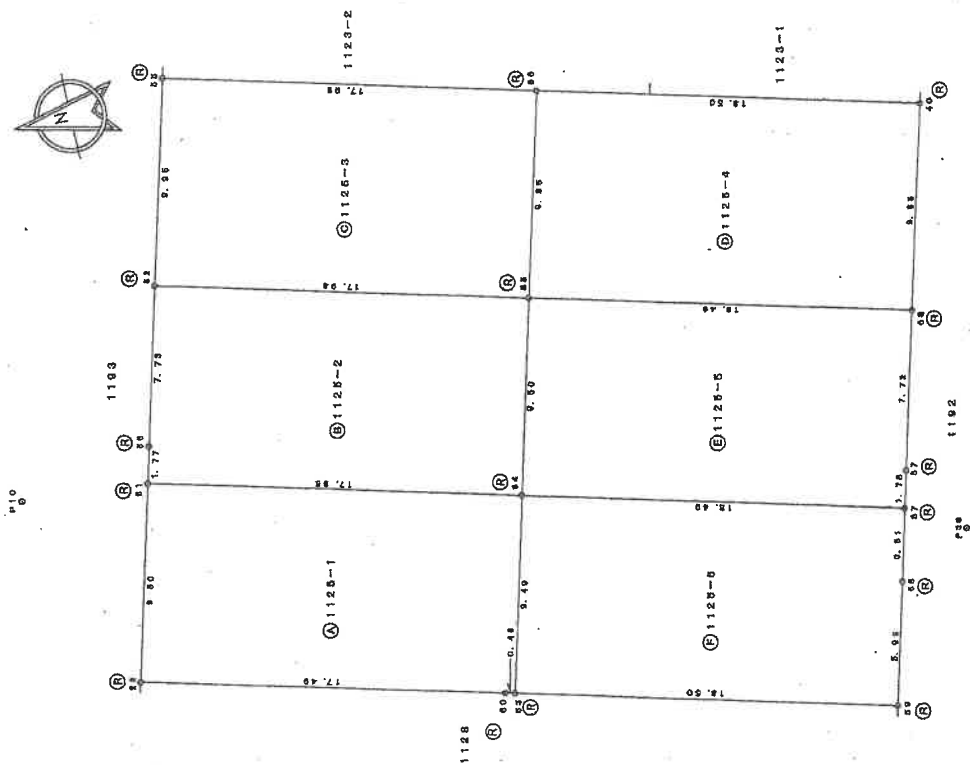
登記年月日：平成23年10月18日

土地積測量図

地番 1125-1、-2、-3、
-4、-5、-6

土地の所在 姫路市飾磨区阿成樋木

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



基本三角点等の座標及び距離

測点名	X座標	Y座標	基本三角点の座標
4054	-112235.192	61224.440	飾区多角点
4055	-112235.027	61435.018	飾区多角点

(ネットワーク調整(RTC-QP8法))

引張点表

引張点	名	座	X座標	Y座標	距離
P10	マンホール設置中心	X座標	-162403.144		
		Y座標		62740.612	
P25	マンホール設置中心	X座標	-102405.248		
		Y座標		62725.032	

接地点	P10	P25
61	6.12	35.56
62	15.14	40.88
63	26.48	20.20
64	24.04	21.89
65	26.53	23.91
66	31.37	20.60
67	42.32	5.18
68	40.80	10.78

座標値の検閲
R 金庫
O コンクリート杭
M 鋼
P プラスチック杭

(平成23年8月31日測量)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成23年10月18日

土地積測量図

地番 1125-1、-2、-3、
-4、-5、-6

土地の所在 姫路市飾磨区阿成樋木

直角座標法求積表

(世界測地系)

地番 ① 1125-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1
61	-132401.787	32730.878	15.457	-1613468.185859
62	-132401.744	32740.092	4.935	-689116.421100
63	-132415.317	32738.937	-13.483	1800433.342761
64	-132416.183	32728.245	-9.042	1107009.345849
65	-132415.394	32728.355	4.843	-814605.367432
合計面積			341.307856	
合計面積			170.653928	

地番 ② 1125-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1
61	-132401.744	32740.092	4.357	-643928.720548
62	-132401.702	32741.794	9.161	-1216389.026062
63	-132408.996	32744.233	2.814	-972884.004172
64	-132421.073	32744.878	-15.458	1332177.356038
65	-132415.317	32738.937	-4.556	593226.300542
合計面積			341.307856	
合計面積			170.653928	

合 計 1066.3668976

地番 ③ 1125-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1
61	-132401.787	32730.878	15.457	-1613468.185859
62	-132401.744	32740.092	4.935	-689116.421100
63	-132415.317	32738.937	-13.483	1800433.342761
64	-132416.183	32728.245	-9.042	1107009.345849
65	-132415.394	32728.355	4.843	-814605.367432
合計面積			341.307856	
合計面積			170.653928	

地番 ④ 1125-4				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1
61	-132401.744	32740.092	4.357	-643928.720548
62	-132401.702	32741.794	9.161	-1216389.026062
63	-132408.996	32744.233	2.814	-972884.004172
64	-132421.073	32744.878	-15.458	1332177.356038
65	-132415.317	32738.937	-4.556	593226.300542
合計面積			341.307856	
合計面積			170.653928	

地番 ⑤ 1125-5				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1
61	-132401.787	32730.878	15.457	-1613468.185859
62	-132401.744	32740.092	4.935	-689116.421100
63	-132415.317	32738.937	-13.483	1800433.342761
64	-132416.183	32728.245	-9.042	1107009.345849
65	-132415.394	32728.355	4.843	-814605.367432
合計面積			341.307856	
合計面積			170.653928	

地番 ⑥ 1125-6				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1
61	-132401.787	32730.878	15.457	-1613468.185859
62	-132401.744	32740.092	4.935	-689116.421100
63	-132415.317	32738.937	-13.483	1800433.342761
64	-132416.183	32728.245	-9.042	1107009.345849
65	-132415.394	32728.355	4.843	-814605.367432
合計面積			341.307856	
合計面積			170.653928	

(平成23年 8 月 31 日測量)

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

10 月 12 日作成

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

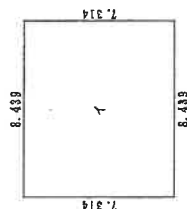
登記年月日：平成24年8月2日

各階平面図 建物図面

家屋番号 1125番4

建物の所在 姫路市飾磨区阿成植木1125番地4

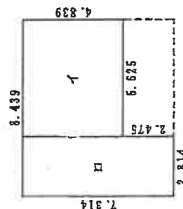
1階



求積表

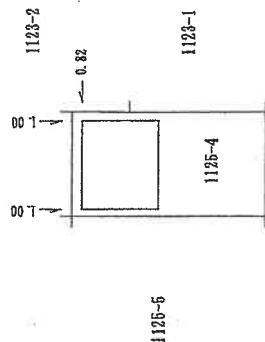
イ	8.439 × 7.314 = 61.722846
合計	61.722846
床面積	61.72 m

2階



求積表

イ	5.625 × 4.839 = 27.219375
ロ	2.473 × 7.314 = 20.581596
合計	47.800971
床面積	47.80 m



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成24年8月1日作製)

作製者

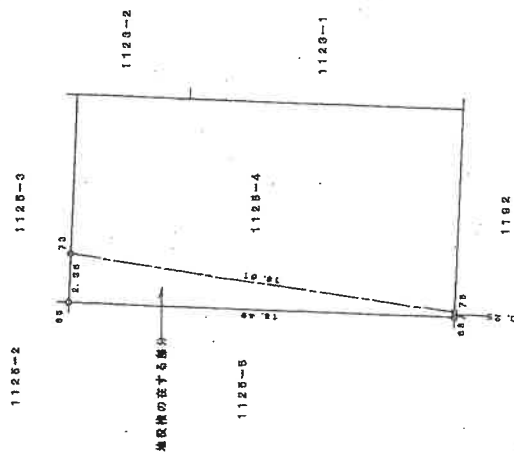
1125-4

地番
役地
承の

木 植 成 區 廟 飾 市 路 矩

盧角應理法求積題

年	NO	場収増のする部分	X_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
86	154841.076	87244.878	7.088	-356687.80718	
87	158241.076	87746.878	-7.088	356687.80718	
88	159241.076	87746.878	-7.088	356687.80718	
89	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
90	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
91	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
92	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
93	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
94	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
95	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
96	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
97	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
98	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
99	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
00	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
01	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
02	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
03	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
04	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
05	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
06	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
07	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
08	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
09	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
10	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
11	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
12	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
13	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
14	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
15	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
16	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
17	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
18	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
19	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
20	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
21	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
22	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
23	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
24	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
25	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
26	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
27	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
28	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
29	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
30	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
31	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
32	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
33	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
34	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
35	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
36	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
37	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
38	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
39	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
40	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
41	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
42	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
43	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
44	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
45	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
46	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
47	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
48	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
49	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
50	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
51	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
52	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
53	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
54	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
55	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
56	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
57	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
58	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
59	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
60	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
61	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
62	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
63	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
64	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
65	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
66	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
67	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
68	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
69	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
70	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
71	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
72	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
73	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
74	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
75	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
76	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
77	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
78	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
79	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
80	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
81	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
82	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
83	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
84	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
85	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
86	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
87	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
88	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
89	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
90	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
91	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
92	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
93	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
94	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
95	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
96	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
97	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
98	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
99	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
00	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
01	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
02	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
03	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
04	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
05	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
06	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
07	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
08	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
09	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
10	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
11	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
12	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
13	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
14	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
15	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
16	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
17	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
18	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
19	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
20	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
21	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
22	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
23	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
24	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
25	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
26	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
27	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
28	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
29	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
30	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
31	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
32	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
33	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
34	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
35	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
36	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
37	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
38	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
39	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
40	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
41	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
42	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
43	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
44	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
45	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
46	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
47	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
48	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
49	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
50	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
51	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
52	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
53	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
54	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
55	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
56	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
57	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
58	162409.942	87746.878	-7.088	356687.80718	
59	162409.942</				



地役権図面第 101 号

受 付	貸 金 借 入 金 類 目 別 明 細 帳
	第 一 回 借 入 金 類 目 別 明 細 帳

人
體
中

地役權者

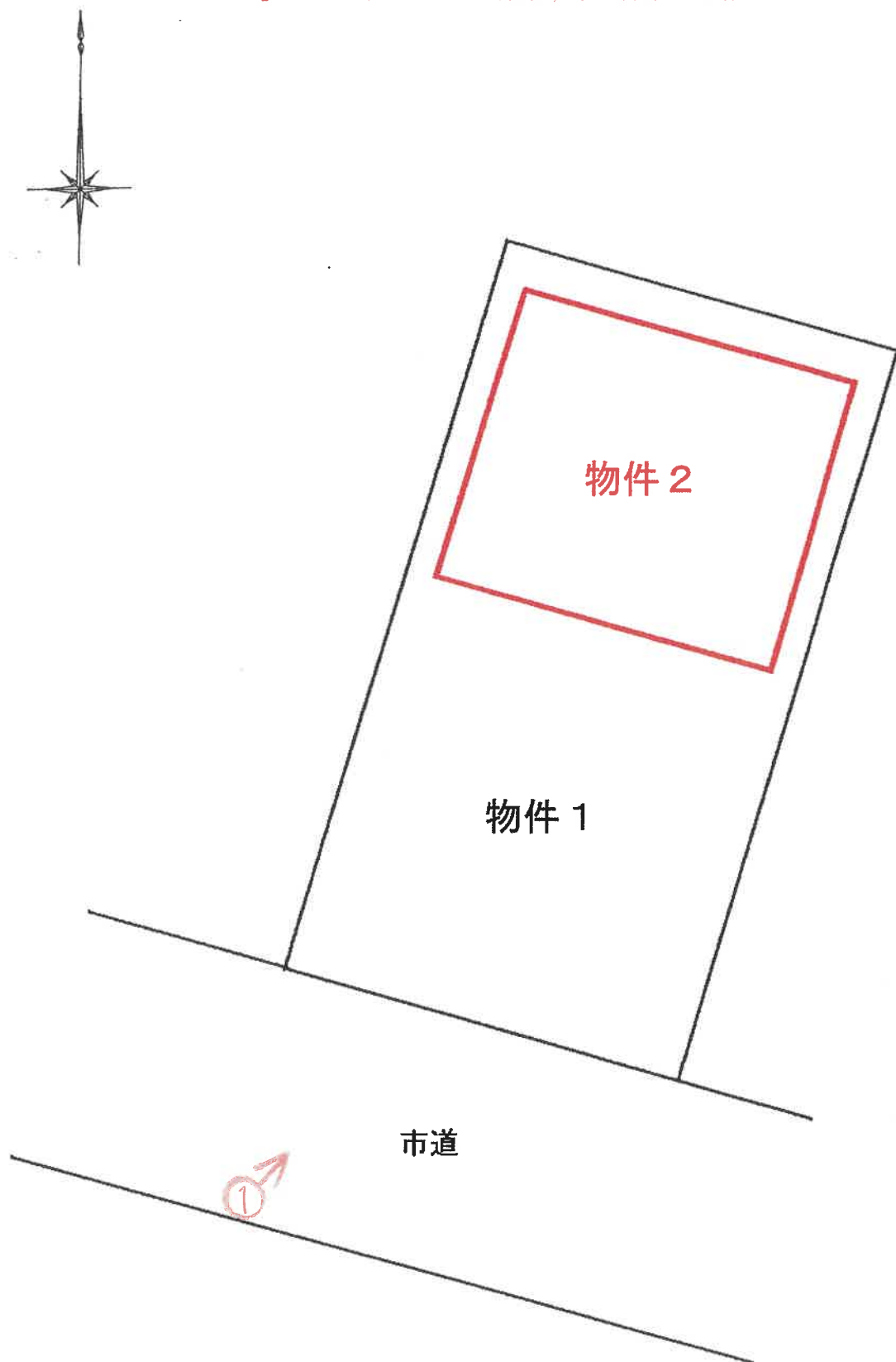
平成 23 年
9 月 27 日作製

箱尺

250

土地建物位置関係図

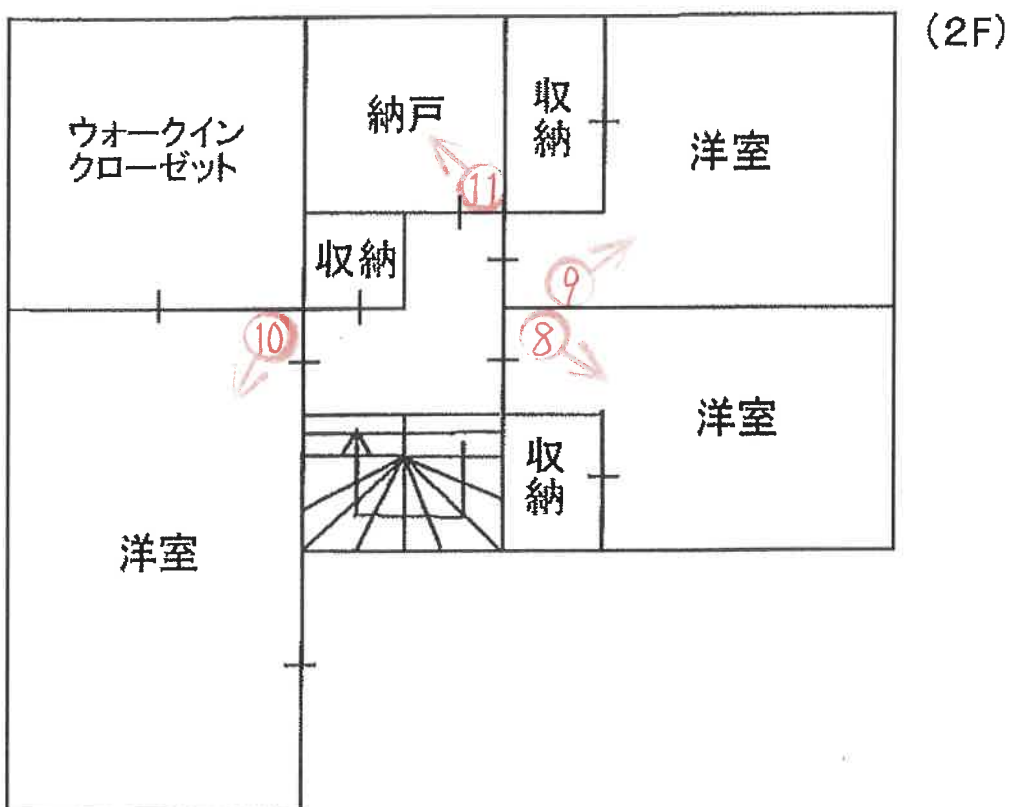
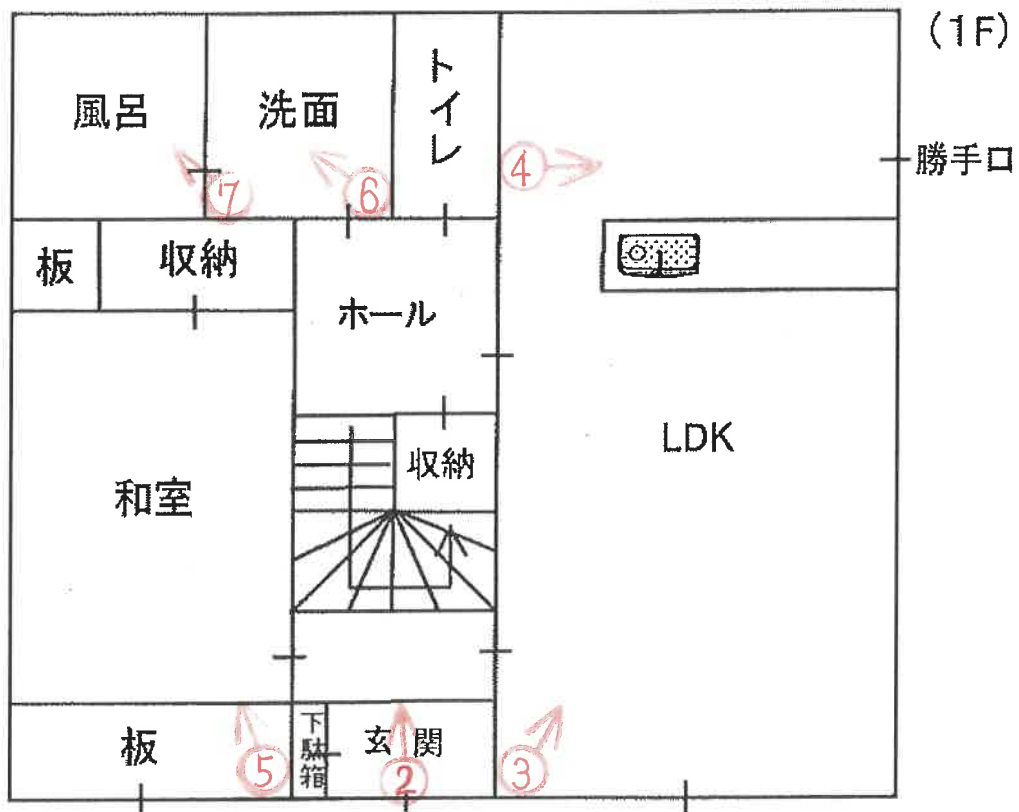
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①

※左上の送電線は本件土地上を通過している。



②

(13枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 8 年 (ケ) 第 48 号
令和 8 年 6 月 12 日 現地調査
令和 8 年 6 月 19 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9,450,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,960,000円
物件2(建物)	金6,490,000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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	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			
	特にない		

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 亀山駅の東方 約1.7km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅やアパートのほか、事業所等も混在する住宅地域	
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 洪水浸水想定区域5.0m～10.0mの区域
画 地 条 件	規模 184.13 m ² の 整形地	
接面道路の状況	南側 約6m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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	以下の地役権が設定されている。 （登記の概要 ※位置については添付資料参照） 原因：平成15年11月25日設定 目的：電線路を設置することおよびその保守運営のための土地の立入または通行もしくは使用の認容、ならびに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3.75mを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵、電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止。 範囲：送電線路線下両保安線間の土地24.20m² 要役地：姫路市辻井二丁目986番1	

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24年7月30日 新築 経過年数 14 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : オール電化 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	普通
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。 ・経年相応の劣化程度である。 ・屋根にソーラーパネルが設置されている。

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	70,800	0.90	184.13	0.90	10,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－38）

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/㎡)
 $85,300 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/117 \div 70,800$

◇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
 $100/100 \times 100/102 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/117$

イ 個別格差：方位、圧線下地等（0.90）

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 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	109.52	0.36	6,310,000

ウ 現価率

経過年数14年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数24年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1－観察減価0.2) \div 0.36$

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
1	10,560,000	0.50	法定地上権	5,280,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,560,000	-5,280,000		0.80	0.70	2,960,000
2	6,310,000	+5,280,000	1.00	0.80	0.70	6,490,000
一 括 価 格 (合 計)						9,450,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 地役権登記のある高圧線下地による市場性の減退等を考慮した。

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－38)
所 在 : 姫路市飾磨区上野田6丁目44番
価 格 : 85,300円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「亀山」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 232㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m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 : 住宅等が建ちつつある区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和8年度)
物件1 : 7,145,717円
物件2 : 6,524,804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・各階平面図写
- 4 地積測量図写
- 5 地役権図面写
- 6 物件配置略図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市飾磨区阿成植木 | | |
| | 地 番 | 1 1 2 5 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 8 4 . 1 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区阿成植木 1 1 2 5 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 5 番 4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 1 . 7 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 7 . 8 0 平方メートル | |



位置図

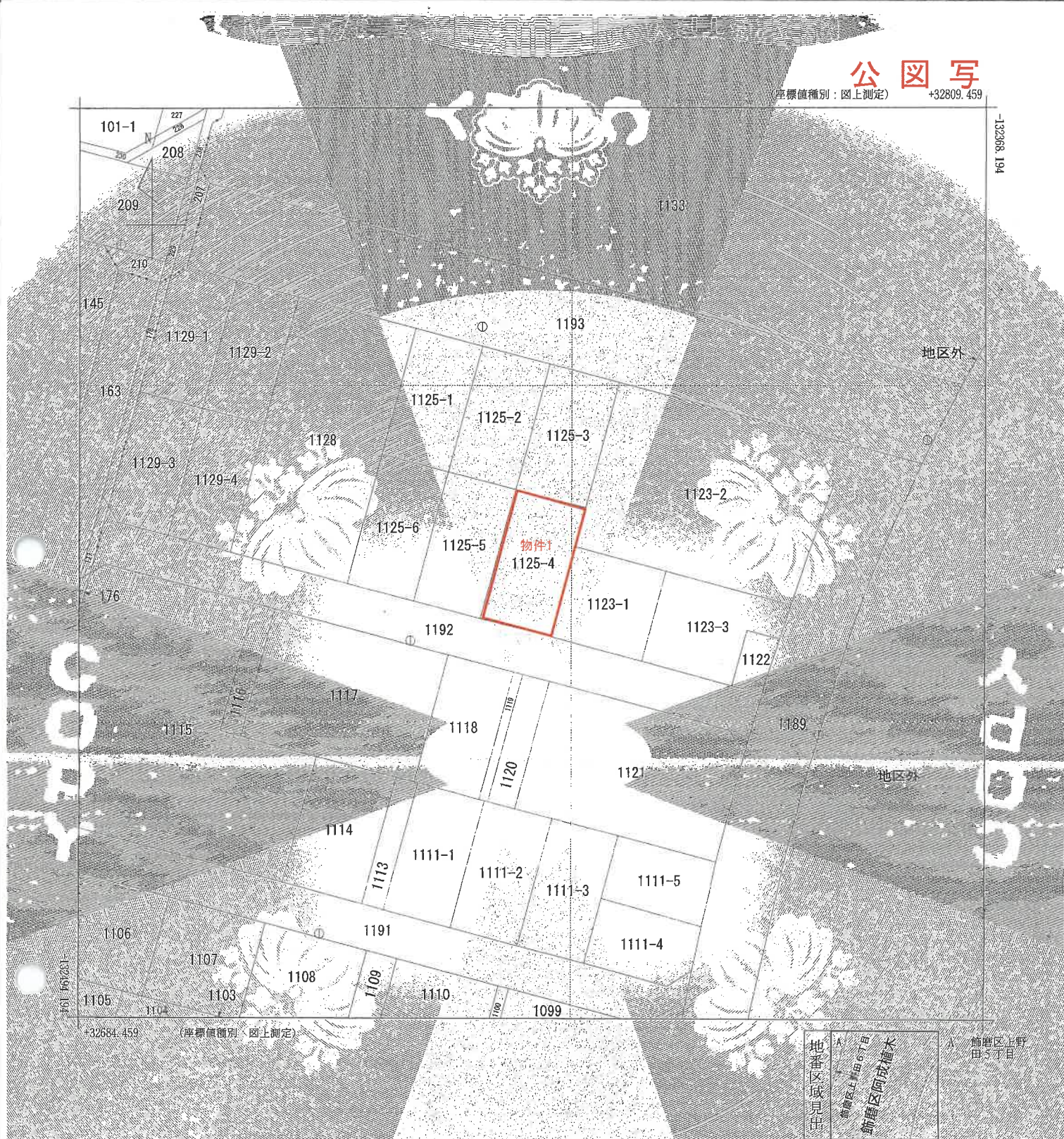
山陽電鉄「亀山」駅

地価公示標準地

対象不動産

姫路市役所『白地図』

S=1:25,000



地番区域見出
新倉区上野田5丁目
新倉区阿成植木

請 求 部 分	所 在 姫路市飾磨区阿成植木					地 番	1125番4		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					補 付 年 月 日 (原図)	補 記 事 項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である

A3版をA4版に縮小

令和8年4月21日

神戸地方法務局姫路支局

登記官

地図整理番号：M37443

(1/1)

登記年月日：平成24年8月2日

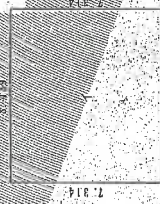
これは図面に記載されている内容を簡明した平面図である。
令和8年4月21日 神戸地方建設局税務支局 登記官

各階平面図 建物図面

寄附番号 1125番4

建物の所在 姫路市御塔区阿成植木1125番地4

1階



求積表

イ 8.439 X 7.314 = 61.5923846	
合計	61.5923846
床面積	61.592 ㎡

2階



求積表

イ 5.625 X 4.839 = 27.245375	
ロ 2.814 X 7.314 = 20.581596	
合計	47.826971
床面積	47.827 ㎡

登記官

作成者

積尺 250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成23年10月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月21日 神戸地方裁判所神戸支部

土地積測量図

地番	1125-1-2-3 -4-5-6
土地の所在	姫路市飾磨区阿波植木



基本三角点等の座標及び座標値

測点名	X座標	Y座標	基本三角点等の座標
40044	-132528.182	32624.440	国取多角点
40067	-132528.547	32489.034	国取多角点

(ネットワーク型RTK-GPS)

引張点表

引張点名	種別	X座標	Y座標
#10	マンホール設置中心	-132555.144	
	Y座標	32740.512	
#35	マンホール設置中心	-132439.248	
	Y座標	32728.032	

測点番号	X座標	Y座標
81	8.11	29.84
82	12.14	40.84
83	28.48	20.84
84	24.04	21.84
85	26.03	13.91
86	31.97	38.40
87	42.99	33.19
88	43.80	10.72

測量機の種類	機種名
R	全周型
C	コンクリート機
M	ミ
P	プラスチック機

(平成23年8月31日測量)

作成者	縮尺	1/250
申請人	縮尺	1/250

登記年月日：平成23年10月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和8年4月21日 神戸地方裁判所 姫路支部

図
図

土地積測量
土地の所在

11.5-1.2-3
-4.5-6

姫路市飾磨区阿成橋本

直角座標法平積算

地番	①1125-1	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Xn-1)
40	-132416.817	32726.817	12.888	-132403.929	32739.705
41	-132416.817	32726.817	4.383	-132412.434	32738.434
42	-132416.817	32726.817	-12.248	-132404.565	32739.383
43	-132416.817	32726.817	-8.180	-132408.637	32739.180
44	-132416.817	32726.817	5.087	-132401.904	32739.904
合計					178.78 m

地番	②1125-2	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Xn-1)
60	-132416.817	32726.817	12.888	-132403.929	32739.705
61	-132416.817	32726.817	4.383	-132412.434	32738.434
62	-132416.817	32726.817	-12.248	-132404.565	32739.383
63	-132416.817	32726.817	-8.180	-132408.637	32739.180
64	-132416.817	32726.817	5.087	-132401.904	32739.904
合計					178.71 m

合 計 1566.3888975

地番	③1125-3	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Xn-1)
80	-132416.817	32726.817	12.888	-132403.929	32739.705
81	-132416.817	32726.817	4.383	-132412.434	32738.434
82	-132416.817	32726.817	-12.248	-132404.565	32739.383
83	-132416.817	32726.817	-8.180	-132408.637	32739.180
84	-132416.817	32726.817	5.087	-132401.904	32739.904
合計					178.75 m

地番	④1125-4	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Xn-1)
61	-132401.244	32741.704	8.387	-132392.857	32750.071
62	-132401.244	32741.704	5.181	-132396.063	32746.865
63	-132401.244	32741.704	-2.814	-132394.058	32744.518
64	-132401.244	32741.704	-13.888	-132387.312	32737.616
合計					178.728946

地番	⑤1125-5	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Xn-1)
65	-132408.698	32749.233	14.286	-132394.412	32753.549
66	-132408.698	32749.233	4.988	-132393.610	32752.622
67	-132408.698	32749.233	-14.286	-132384.342	32743.454
68	-132408.698	32749.233	-4.988	-132383.644	32742.756
合計					178.733779

地番	⑥1125-6	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Xn-1)
85	-132441.070	32744.678	17.400	-132423.678	32762.078
86	-132441.070	32744.678	7.700	-132433.378	32752.378
87	-132441.070	32744.678	-14.000	-132427.078	32746.678
88	-132441.070	32744.678	-4.000	-132437.078	32736.678
合計					178.746947

作成者

申請人

縮尺

縮尺

地役権図面

1125-4

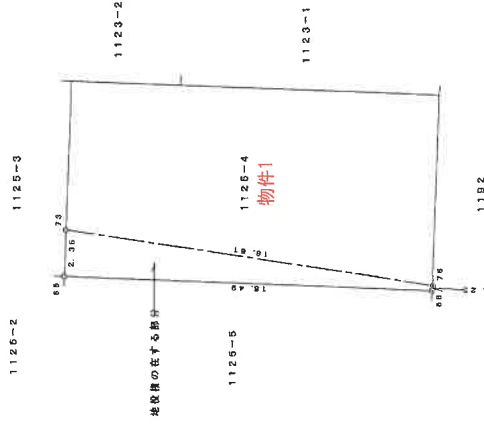
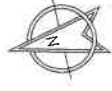
承役地の
の地番

姫路市飾磨区阿成植木

承役地の
の所在

重角座標法求積表

地番	地役権の在する部分	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
68		-132421.072	32744.876	7.000	-935882.301818
73		-132421.583	32745.826	-4.838	639029.597454
76		-132432.009	32746.040	-3.066	403814.037594
80		-132438.842	32738.780	4.838	-639027.518730
	合計				48.414434
	合計面積				24.2072170
	地積				24.20 m ²



地役権図面第 101 号

付受
第 七 四 三 号
平成 23 年 10 月 13 日

申請人

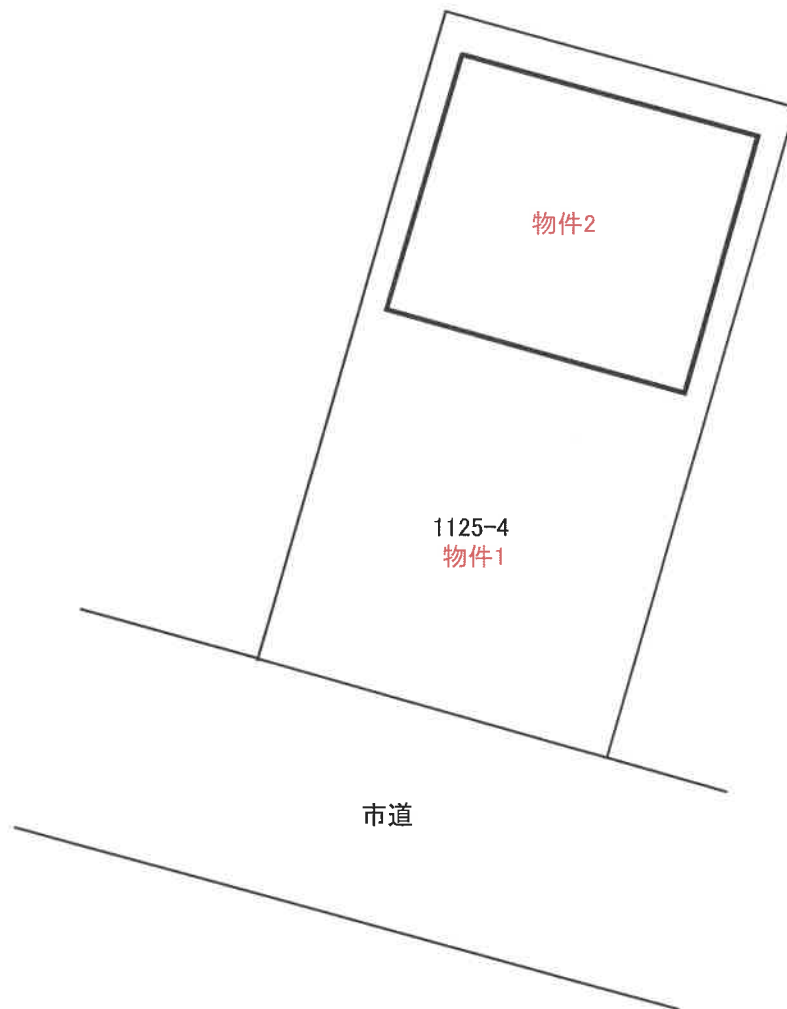
地役権者

平成 23 年 9 月 27 日作製

縮尺 1 / 250

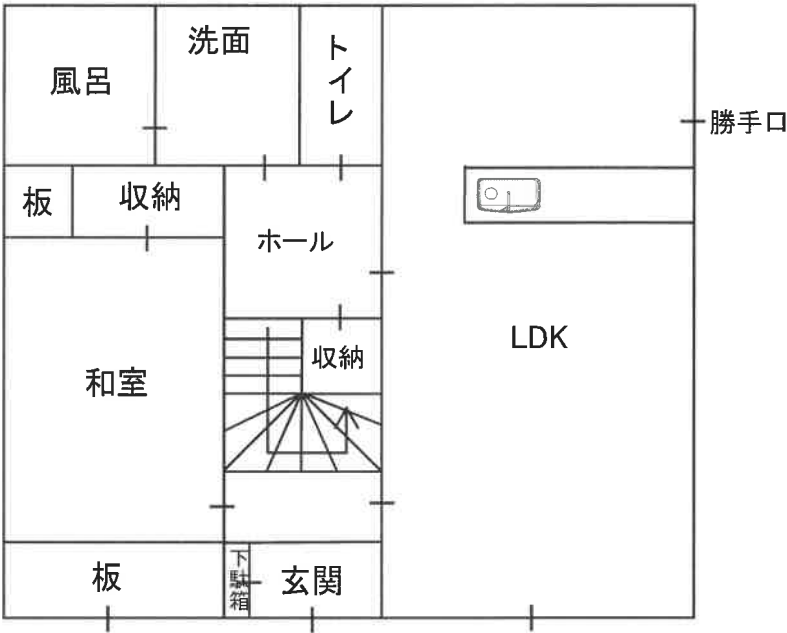
4

物件配置略図

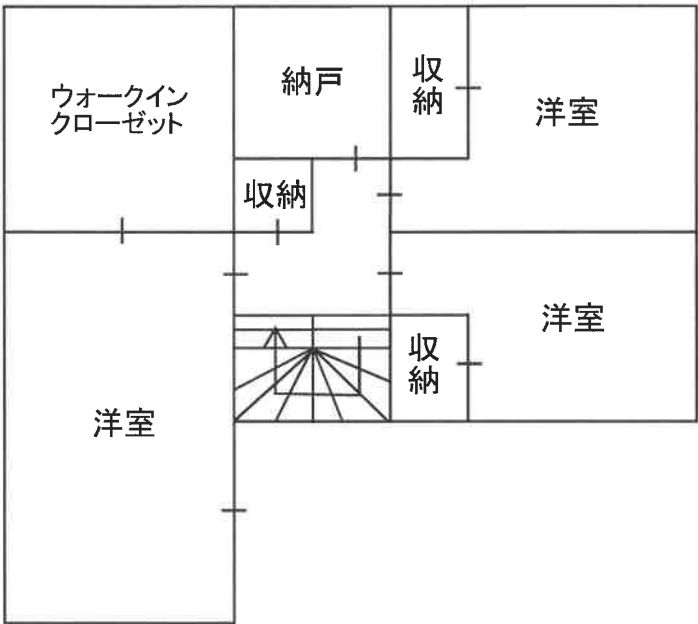


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件2



物件2

