

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



515

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	9,310,000 7,448,000	一括	1,862,000	65,160	27,925
1	830,000				
2	30,000				
3	30,000				
4	8,420,000				



物 件 目 録

1 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 3 2 9 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 . 7 8 平方メートル

所有者 A

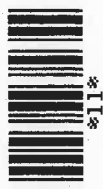
2 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 3 2 9 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 3 2 9 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

4 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代 3 2 9 番地 8
 家屋 番号 3 2 9 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 3 2 . 7 0 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 8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4】

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, 3】

本件各土地は、通路として利用されている。

【物件番号4】

Bが本件建物の屋上に太陽光発電設備を設置して占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 329 番 8
 地 目 宅地
 地 積 148.78 平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 329 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 128 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 329 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 124 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

4 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代 329 番地 8
 家屋 番号 329 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
 2 階 32.70 平方メートル



11

物 件 目 録

所有者 A



令和8年(ケ)第 30号
令和8年 4月13日受理
令和8年 5月19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 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 3 2 9 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 . 7 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 3 2 9 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 2 8 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 3 2 9 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 2 4 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

4 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代3 2 9 番地8
 家屋 番号 3 2 9 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2階 3 2 . 7 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり										
住 居 表 示	(姫路市四郷町本郷329番地8)										
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 4										
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者のうち建物所有者が本建物を住居として使用しているほか、その他の者が本建物に太陽光発電設備一式を設置している ☒ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>平成 年 月 日</td> <td></td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成 年()第 号	]	保管開始日	平成 年 月 日	
[	地方裁判所	支部	平成 年()第 号								
]	保管開始日	平成 年 月 日									
土地建物の位置関係	☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(姫路市四郷町本郷329番地8 付近)
土地	物件 2、3 (持分各5分の1)
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2、3) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが共有持分に基づき本土地の東側に接道する市道に至るための公衆用道路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 物件 2、3 の土地の状況は、添付図面及び添付写真のとおりである。 土地周辺には境界標識と思われる金属プレートが認められ、地積測量図、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、地積、形状は、ほぼ公簿、公図、地積測量図と一致するものと思われる。
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
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)
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 作業場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■太陽光発電設備一式を設置	
■関係人(■A(債務者兼所有者)■東京ガス(株)担当者)の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(5 枚目)

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産の門柱ポストに債務者兼所有者Aの苗字がローマ字で表示された表札がある。

2 物件1の土地の状況等

(1) 物件1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、本件建物の敷地として利用されている。

(2) 土地の周辺には一部境界標識と思われる金属プレート、コンクリートの刻みが認められ、地積測量図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測される。

3 物件4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、関係人の陳述及び立入調査をした結果、3枚目、4枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。

(3) 建物の状態は、リビングやトイレの壁に穴が開いている箇所があるほかは、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、日常生活で付く傷が認められた程度で、経年程度の劣化があるものと認めた。

4 Bからの回答要旨

- ・ 本件建物に設置されている太陽光発電設備は、私と東京ガス株式会社との契約で設置されていることに間違いない。
- ・ 契約の時期（年月日の回答なし）
- ・ 太陽光発電設備の所有者：B
- ・ 本件建物に太陽光発電設備を設置することについて、債務者兼所有者に賃料を支払うなど賃貸借関係はない。

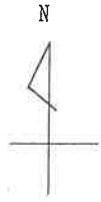
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には私が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。 2 物件1の土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。 3 本件建物には、リビングやトイレの壁に穴が開いている箇所がありますが、その他には日常生活で付く程度の傷があるくらいで、雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありません。 4 本件建物はオール電化住宅で、太陽光発電設備を設置していますが、太陽光発電設備は東京ガスとの契約で設置しています。
■ 東京ガス株式会社担当者	1 本件建物に設置されている太陽光発電設備は、当社とBさんとのイグニチャーソーラーという太陽光発電のプランの契約で設置していますが、太陽光発電設備の所有者は契約者であるBさんになります。契約において当社の所有権留保の条項はありません。
■ A (債務者兼所有者)	1 太陽光発電設備の設置契約者のBさんは私の元親族です。 私名義の本件建物にBさんが太陽光発電設備を設置することについて、賃貸借関係はありません。 2 物件2、3の土地は、東側の市道に通じる道路で、近隣の方との共有となっています。

(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4月15日(水) 14:51-14:57	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4月17日(金) 12:36-12:51	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書投函
8年4月20日(月) 17:20-17:29	電話照会	Aから物件状況等聴取
8年4月27日(月) 9:50-10:10	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
8年4月30日(木) 16:46-16:58	電話照会(受信)	東京ガス(株)担当者から太陽光発電設備について聴取
8年5月1日(金) 17:08-17:20	電話照会	Aから太陽光発電設備等について聴取
8年5月7日(木) 14:10-14:42	姫路市役所	住民票交付申請
8年5月8日(金)	郵便照会	Bに対し太陽光発電設備について照会書送付
(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 4月27日 目的物件は解錠の必要がなかったため、立会人 C を立ち合わせ、建物内に立ち入った。 ☐ 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 298-1 ハ 322-13 ホ 332-2 ト 339-2 リ 330-4 ル 363-6
 ロ 299-12 ニ 328-5 ヘ 332-5 チ 359-3 ヌ 330-16 っ づく



物件(/)

物件(3)

物件(2)



請求部	所在地	姫路市四郷町本郷字見上代				地番	329番8			
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		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		

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

登記年月日：令和2年11月20日

図面測量所積土地

地番 329-5, 329-7
ないし329-9

土地の所在 姫路市四郷町本郷字見上代

座標求積表

地番	① 329-5	② 329-7	③ 329-8	④ 329-9
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
E47	-132072.225	36063.703	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
961	-132070.516	36070.632	-43139.364788	0.97
E43	-132074.918	36078.287	-97138.211976	8.02
960	-132076.059	36081.635	-127825.370841	3.53
1172	-132077.310	36085.307	-96307.270920	3.88
K8	-132071.627	36087.288	199330.086824	6.01
K49	-132068.196	36080.165	292739.918018	7.50
1252	-132068.387	36077.592	116899.734600	2.70
K410	-132068.423	36071.323	100115.290050	6.56
K411	-132065.430	36067.143	106662.799211	4.29
1254	-132071.320	36065.924	-176620.799271	6.01
		倍面積	-245067.955560	3.88
		面積	248.954025	
		地積	124.4770725	
		地積	124.47	m

地番	① 329-5	② 329-7	③ 329-8	④ 329-9
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
1171	-132065.692	36080.582	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
1255	-132064.645	36080.648	612890.763524	10.14
1252	-132068.387	36077.592	-421963.178360	14.08
K49	-132065.198	36080.165	-525037.050846	2.70
K8	-132071.627	36087.288	-116899.734600	7.50
		倍面積	451307.373608	15.30
		面積	297.673326	
		地積	148.8366630	
		地積	148.83	m

地番	① 329-5	② 329-7	③ 329-8	④ 329-9
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
K411	-132065.430	36067.143	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K410	-132068.423	36071.323	-505338.740573	4.29
1252	-132068.387	36077.592	-106662.902111	6.56
1255	-132064.645	36080.648	424921.760796	14.08
1004	-132052.412	36089.810	576388.351800	11.06
		倍面積	-389012.900850	13.29
		面積	297.569062	
		地積	148.7845310	
		地積	148.78	m

地番	① 329-5	② 329-7	③ 329-8	④ 329-9
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
K411	-132065.430	36067.143	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
1004	-132052.412	36089.810	681957.539844	13.29
F4	-132048.986	36058.037	557082.145640	12.02
E61	-132058.941	36058.181	-235422.923573	8.95
965	-132069.278	36057.248	-695634.427852	10.38
964	-132068.593	36058.711	-384081.784392	1.50
1254	-132071.320	36065.924	-73631.887882	7.41
		倍面積	150142.441612	6.01
		面積	391.103417	
		地積	195.5517085	
		地積	195.55	m
		合計	617.6499150m	

引照点表

引照点	X座標	Y座標	距離
30M16	-132060.249	35111.949	
30M15	-132035.922	35107.856	

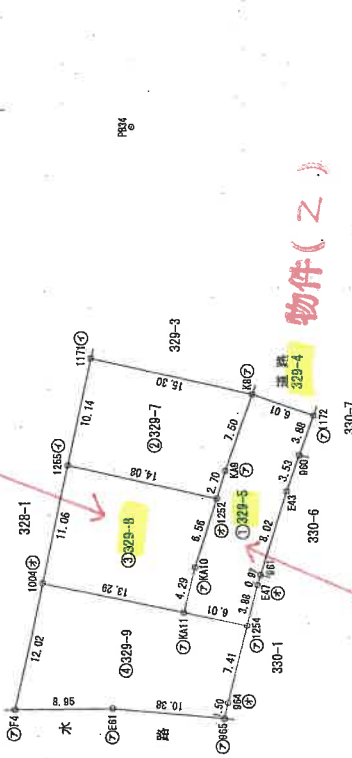
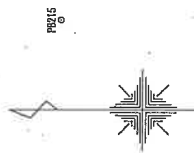
境界点	X座標	Y座標	距離
E47	43.91	63.54	
961	43.09	62.95	
E43	36.71	58.47	
960	34.18	56.82	
1172	31.63	55.21	
K8	27.17	49.71	
K49	33.01	53.34	
1252	35.31	54.90	
K410	41.09	59.02	
K411	45.10	62.16	
1254	47.33	66.19	
1004	42.86	54.59	
F4	54.88	65.35	
E61	53.78	67.70	
965	54.05	71.56	
964	55.44	72.71	
1171	21.66	37.54	
1255	31.79	45.26	

面積一覽表

地番名	面積
① 329-5	124.4770725 m
② 329-7	148.8366630 m
③ 329-8	148.7845310 m
④ 329-9	195.5517085 m
合計	617.6499150 m

基本三角点等の名称及び座標値

三角点	X座標	Y座標	距離
30M16	-132060.249	35111.949	
30M15	-132035.922	35107.856	



境界点	境界線の種類
①	アルミプレート
②	金 属 板
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	刻みペンキ

測地系	世界測地系
座標系	V系
測量年月日	令和2年11月10日

作成者

申請人

縮尺

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：令和2年2月3日

土地測量図

地番 329-1, 329-3ないし329-5

土地の所在 姫路市四郷町本郷字見上代

測量求積表

地番	① 329-1	② 329-3	③ 329-4	④ 329-5
測点	Xn	Xn	Xn	Xn
Yn	Yn	Yn	Yn	Yn
距離	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
K11	36096.191	36096.191	-544225.138908	0.33
K12	-32074.774	36096.964	-47250.326354	4.64
K13	-32076.975	36100.994	69697.327178	6.21
K14	-32073.137	36105.525	552142.487725	12.90
K15	-32060.406	36108.601	525416.253151	9.01
K16	-32068.586	36099.772	-514782.748720	16.47
佔面積	297.853072			
面積	148.9265360			
面積	145.92			

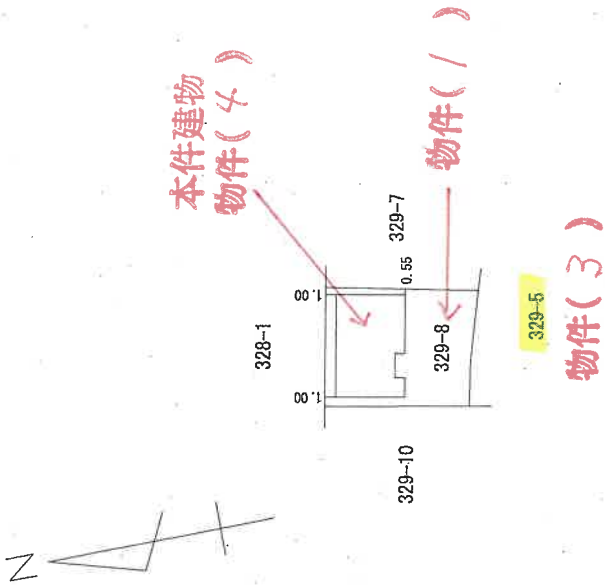
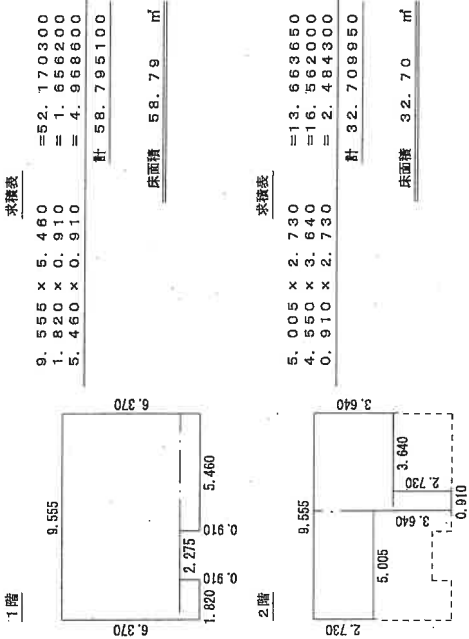
登記年月日：令和6年1月15日

各階平面図

家屋番号 329番8

建物図面

建物の所在 姫路市四郷町本郷字見上代329番地8



作製者

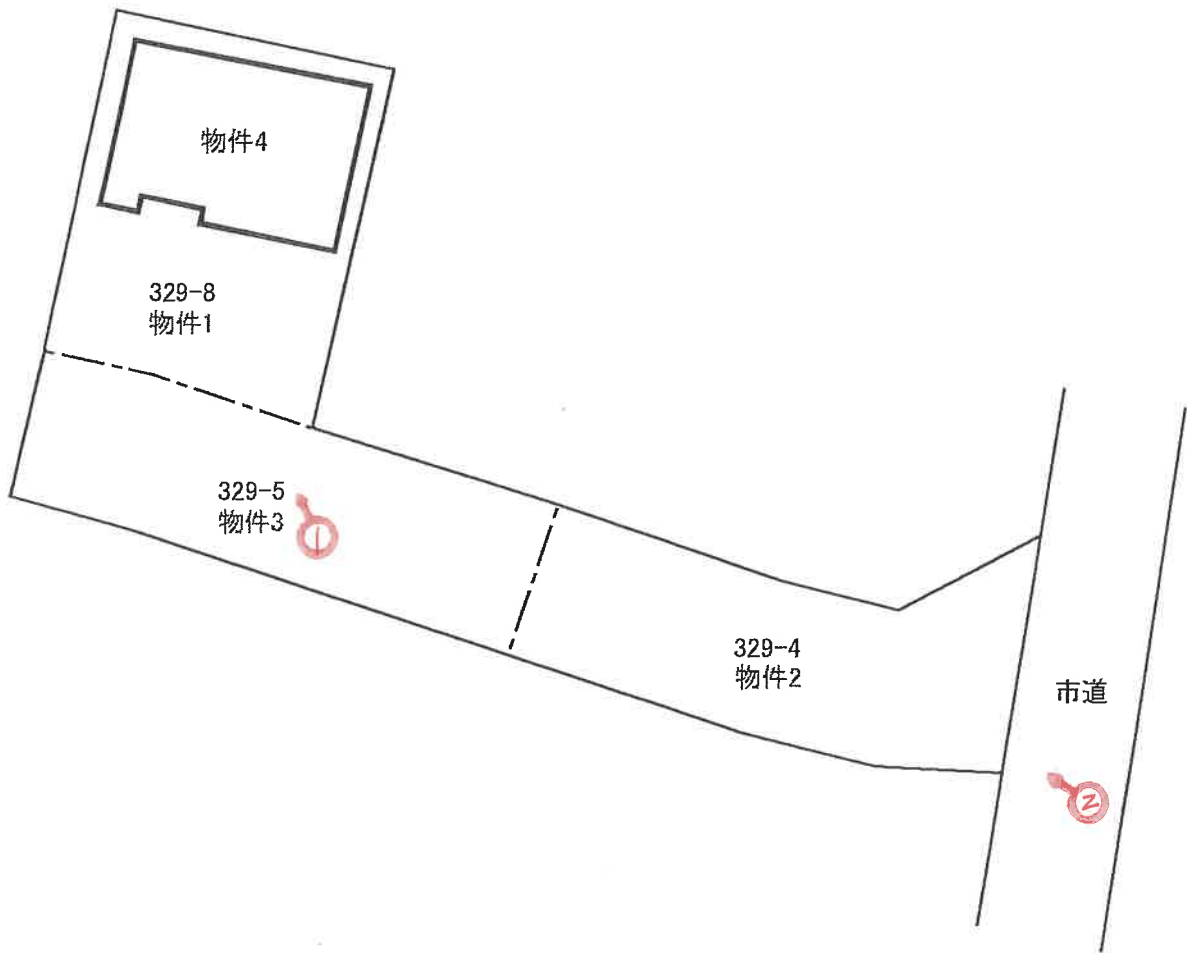
(令和6年1月13日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

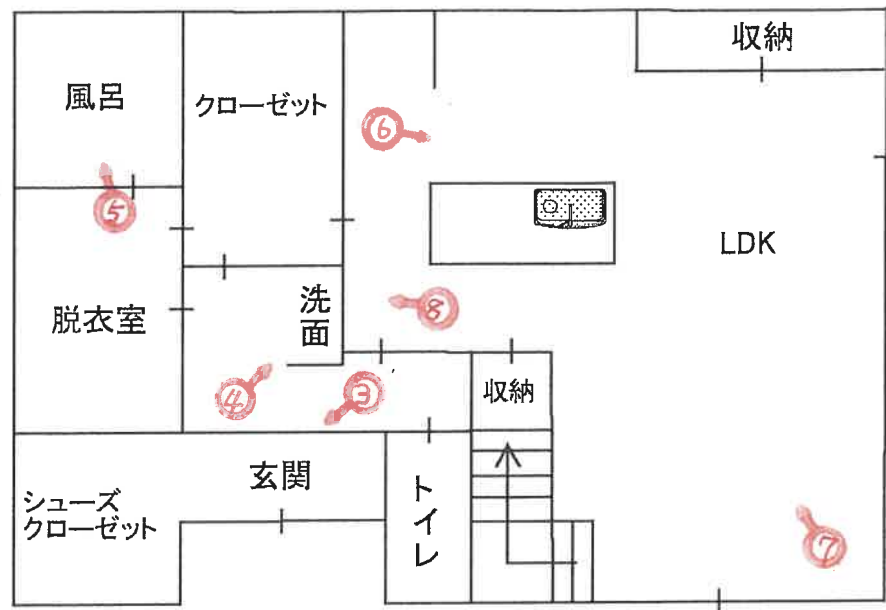
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



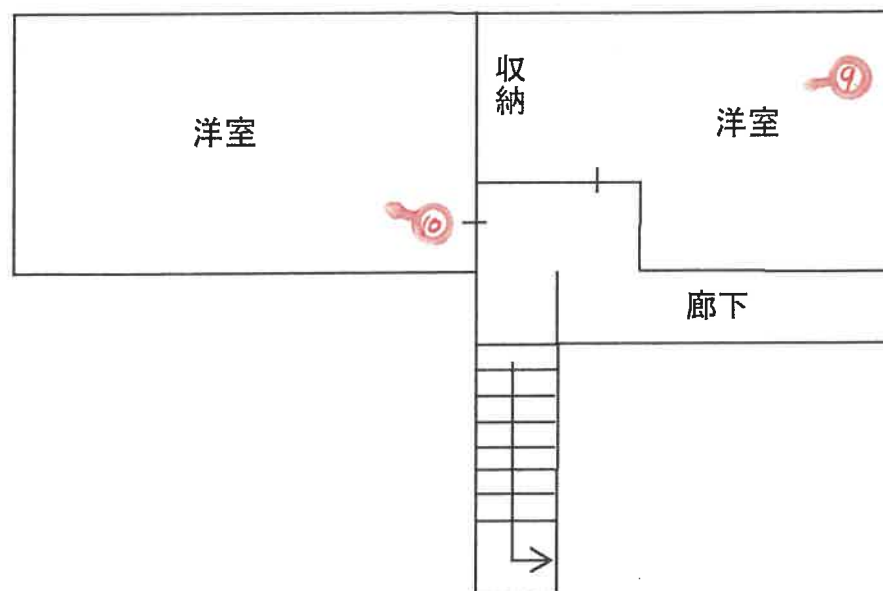
令和8年(ケ)第30号

建物間取図

(1F)



(2F)



令和8年(ケ)第30号

(←○は写真撮影位置および方向)

(14 枚目)



写真 ①

本件建物
(物件4)

物件1の土地

物件3の土地

本件建物(物件4)



写真 ②

物件3の土地

物件2の土地

写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥





写真 ⑦

リビングの壁の穴

写真 ⑧



写真 ⑨





写真 ⑩

令和 8 年 (ケ) 第 30 号
令和 8 年 4 月 27 日 現地調査
令和 8 年 5 月 15 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9,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金830,000円
物件2(土地)	金30,000円
物件3(土地)	金30,000円
物件4(建物)	金8,420,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1及び物件3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2・3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
4	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			
	○物件2及び3はアスファルト舗装の公衆用道路（位置指定道路）で、持分は各1/5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1～3)

位 置 ・ 交 通	J R 線 御着駅の南西方 約1.7k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	既成住宅地域内に小規模開発された新興の住宅地域	
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 148.78 m ² の 建物敷地部分のみでは長方形地	
接面道路の状況	南側 約6m私道 (建築基準法第42条1項5号) ※物件2、3自体が位置指定道路となっている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件4建物の敷地、物件2及び3はアスファルト舗装された公衆用道路となっている。	
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	・画地条件は物件1の建物敷地を記載。 ・物件2の位置指定番号H31-10、物件3の位置指定番号R2-17で、当該私道部分には、水道管・下水道管、ガス管が埋設されている。 ・上記私道(物件2及び3)を介して、東方の市道四郷51号線に至る。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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） 令和6年1月13日 新築 経過年数 2 年程度 経済的残存耐用年数 23 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・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。 ・トイレの壁とリビングの壁に穴がある。また、1階の階段下収納のドアが外れており、壊れている可能性がある。 ・屋根に太陽光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1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,300	1.03	148.78	0.90	2,390,000
2	17,300	0.10	128.00	—	220,000
3	17,300	0.10	124.00	—	210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－51）

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/㎡)
 $17,100 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/98 \approx 17,300$

◇ 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（1.01）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/97 \approx 100/98$

イ 個別格差：物件1方位等（1.03）

物件2,3利用現況等（0.10）

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4）

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
4	160,000	91.49	0.74	10,830,000

ウ 現価率

経過年数2年、経済的残存耐用年数23年、経済的全耐用年数25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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.74$

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	2,390,000	0.50	法定地上権	1,200,000

(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 ×持分
1	2,390,000	-1,200,000		1.00	0.70	830,000
2	220,000	—		1.00	0.70	×1/5 30,000
3	210,000	—		1.00	0.70	×1/5 30,000
4	10,830,000	+1,200,000	1.00	1.00	0.70	8,420,000
一 括 価 格 (合 計)						9,310,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 (姫路一51)
所 在 : 姫路市四郷町中鈴字下柏81番1外
価 格 : 17,100円/㎡
位 置 : JR線「御着」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 208㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4m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 : 一般住宅のほか空家や駐車場も見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 1,800,238円
物件2 : 0円
物件3 : 0円
物件4 : 8,708,591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 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 329 番 8
 地 目 宅地
 地 積 148.78 平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 329 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 128 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代
 地 番 329 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 124 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

4 所 在 姫路市四郷町本郷字見上代 329 番地 8
 家屋 番号 329 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
 2 階 32.70 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

位置図



JR御着駅

御国野町西御着

御国野町御着

地価公示標準地

対象不動産

四郷町止鈴

四郷町坂元

四郷町中鈴

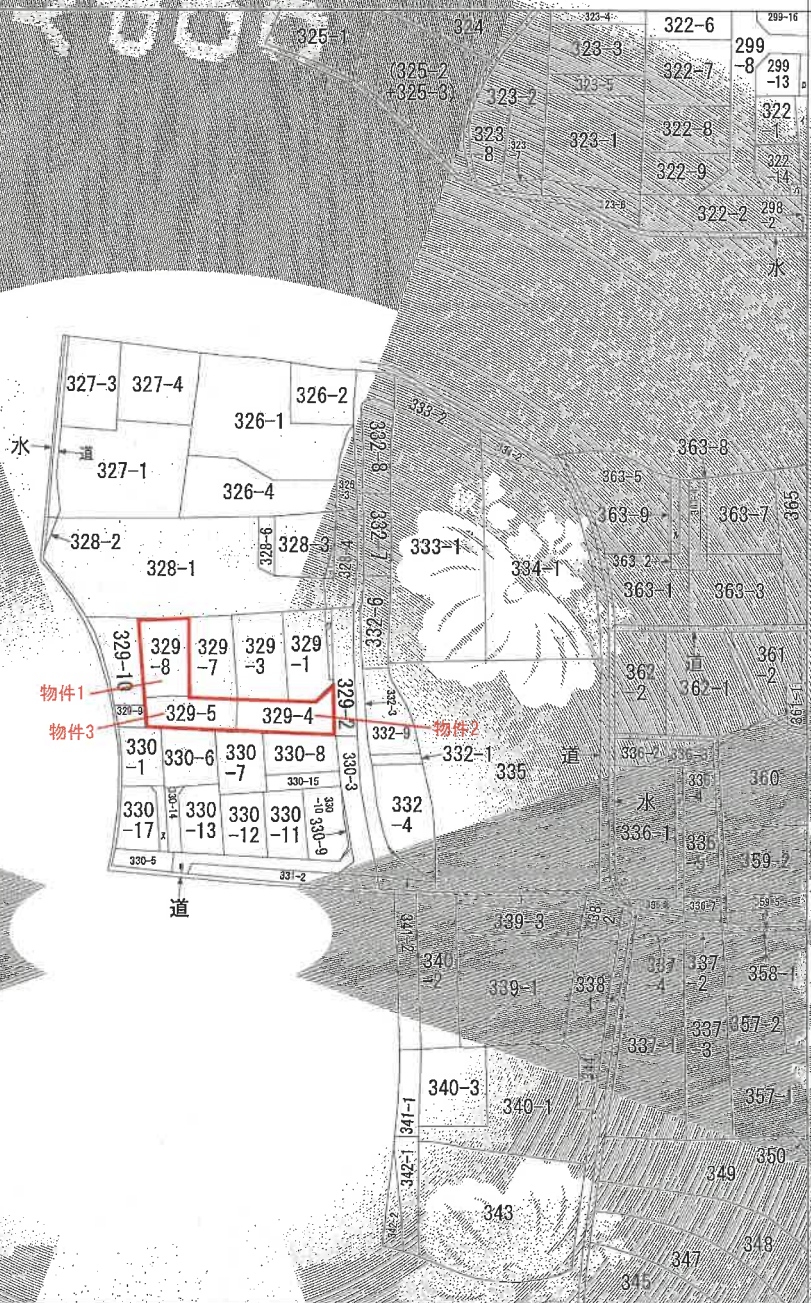
四郷町本郷

四郷町見野

姫路市役所『白地図』
S≒1:10,000

298-1 299-12 322-13 328-5 332-2 332-5 339-2 339-3 339-4 339-16 363-6

N



(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略略を記載した図面です。

地番区域見
A A 四郷町本郷
縮刷本郷

請求部	所在	姫路市四郷町木獅子兒上代				地番	329番8			
出力	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	種別	用土地台帳附属地図	
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。

A3版をA4版に縮小

令和8年2月17日

神戸地方方法務局姫路支局

地図整理番号：M37217

登記官

(1/2)

登記年月日 令和2年11月20日

これは図面に記録されている内容を証明する書類であり
令和8年2月17日 神戸地方建設局地籍支局

土地積算図

土地の所在 姫路市四郷町本郷字見上代

地番 329-5-329-7
ないし329-9

地番 ① 329-5-329-7

地番	①	②	29-5	面積	Y	X	①+②	①-②	距離
E47			-43207.215	36080.703	-43139.364386	0.00			0.00
E48			-432072.316	36078.532	-43134.219716	0.00			0.00
E49			-432077.318	36076.361	-43129.173041	0.00			0.00
E50			-432082.320	36074.189	-43124.126366	0.00			0.00
E51			-432087.322	36072.017	-43119.079691	0.00			0.00
E52			-432092.324	36069.845	-43114.033016	0.00			0.00
E53			-432097.326	36067.673	-43109.036341	0.00			0.00
E54			-432102.328	36065.501	-43104.039666	0.00			0.00
E55			-432107.330	36063.329	-43099.042991	0.00			0.00
E56			-432112.332	36061.157	-43094.046316	0.00			0.00
E57			-432117.334	36058.985	-43089.049641	0.00			0.00
E58			-432122.336	36056.813	-43084.052966	0.00			0.00
E59			-432127.338	36054.641	-43079.056291	0.00			0.00
E60			-432132.340	36052.469	-43074.059616	0.00			0.00
E61			-432137.342	36050.297	-43069.062941	0.00			0.00
E62			-432142.344	36048.125	-43064.066266	0.00			0.00
E63			-432147.346	36045.953	-43059.069591	0.00			0.00
E64			-432152.348	36043.781	-43054.072916	0.00			0.00
E65			-432157.350	36041.609	-43049.076241	0.00			0.00
E66			-432162.352	36039.437	-43044.079566	0.00			0.00
E67			-432167.354	36037.265	-43039.082891	0.00			0.00
E68			-432172.356	36035.093	-43034.086216	0.00			0.00
E69			-432177.358	36032.921	-43029.089541	0.00			0.00
E70			-432182.360	36030.749	-43024.092866	0.00			0.00
E71			-432187.362	36028.577	-43019.096191	0.00			0.00
E72			-432192.364	36026.405	-43014.100016	0.00			0.00
E73			-432197.366	36024.233	-43009.103341	0.00			0.00
E74			-432202.368	36022.061	-43004.106666	0.00			0.00
E75			-432207.370	36019.889	-43000.110000	0.00			0.00
E76			-432212.372	36017.717	-42995.113325	0.00			0.00
E77			-432217.374	36015.545	-42990.116650	0.00			0.00
E78			-432222.376	36013.373	-42985.120000	0.00			0.00
E79			-432227.378	36011.201	-42980.123325	0.00			0.00
E80			-432232.380	36009.029	-42975.126650	0.00			0.00
E81			-432237.382	36006.857	-42970.130000	0.00			0.00
E82			-432242.384	36004.685	-42965.133325	0.00			0.00
E83			-432247.386	36002.513	-42960.136650	0.00			0.00
E84			-432252.388	36000.341	-42955.140000	0.00			0.00
E85			-432257.390	35998.169	-42950.143325	0.00			0.00
E86			-432262.392	35995.997	-42945.146650	0.00			0.00
E87			-432267.394	35993.825	-42940.150000	0.00			0.00
E88			-432272.396	35991.653	-42935.153325	0.00			0.00
E89			-432277.398	35989.481	-42930.156650	0.00			0.00
E90			-432282.400	35987.309	-42925.160000	0.00			0.00
E91			-432287.402	35985.137	-42920.163325	0.00			0.00
E92			-432292.404	35982.965	-42915.166650	0.00			0.00
E93			-432297.406	35980.793	-42910.170000	0.00			0.00
E94			-432302.408	35978.621	-42905.173325	0.00			0.00
E95			-432307.410	35976.449	-42900.176650	0.00			0.00
E96			-432312.412	35974.277	-42895.180000	0.00			0.00
E97			-432317.414	35972.105	-42890.183325	0.00			0.00
E98			-432322.416	35969.933	-42885.186650	0.00			0.00
E99			-432327.418	35967.761	-42880.190000	0.00			0.00
E100			-432332.420	35965.589	-42875.193325	0.00			0.00
E101			-432337.422	35963.417	-42870.196650	0.00			0.00
E102			-432342.424	35961.245	-42865.200000	0.00			0.00
E103			-432347.426	35959.073	-42860.203325	0.00			0.00
E104			-432352.428	35956.901	-42855.206650	0.00			0.00
E105			-432357.430	35954.729	-42850.210000	0.00			0.00
E106			-432362.432	35952.557	-42845.213325	0.00			0.00
E107			-432367.434	35950.385	-42840.216650	0.00			0.00
E108			-432372.436	35948.213	-42835.220000	0.00			0.00
E109			-432377.438	35946.041	-42830.223325	0.00			0.00
E110			-432382.440	35943.869	-42825.226650	0.00			0.00
E111			-432387.442	35941.697	-42820.230000	0.00			0.00
E112			-432392.444	35939.525	-42815.233325	0.00			0.00
E113			-432397.446	35937.353	-42810.236650	0.00			0.00
E114			-432402.448	35935.181	-42805.240000	0.00			0.00
E115			-432407.450	35933.009	-42800.243325	0.00			0.00
E116			-432412.452	35930.837	-42795.246650	0.00			0.00
E117			-432417.454	35928.665	-42790.250000	0.00			0.00
E118			-432422.456	35926.493	-42785.253325	0.00			0.00
E119			-432427.458	35924.321	-42780.256650	0.00			0.00
E120			-432432.460	35922.149	-42775.260000	0.00			0.00
E121			-432437.462	35919.977	-42770.263325	0.00			0.00
E122			-432442.464	35917.805	-42765.266650	0.00			0.00
E123			-432447.466	35915.633	-42760.270000	0.00			0.00
E124			-432452.468	35913.461	-42755.273325	0.00			0.00
E125			-432457.470	35911.289	-42750.276650	0.00			0.00
E126			-432462.472	35909.117	-42745.280000	0.00			0.00
E127			-432467.474	35906.945	-42740.283325	0.00			0.00
E128			-432472.476	35904.773	-42735.286650	0.00			0.00
E129			-432477.478	35902.601	-42730.290000	0.00			0.00
E130			-432482.480	35900.429	-42725.293325	0.00			0.00
E131			-432487.482	35898.257	-42720.296650	0.00			0.00
E132			-432492.484	35896.085	-42715.300000	0.00			0.00
E133			-432497.486	35893.913	-42710.303325	0.00			0.00
E134			-432502.488	35891.741	-42705.306650	0.00			0.00
E135			-432507.490	35889.569	-42700.310000	0.00			0.00
E136			-432512.492	35887.397	-42695.313325	0.00			0.00
E137			-432517.494	35885.225	-42690.316650	0.00			0.00
E138			-432522.496	35883.053	-42685.320000	0.00			0.00
E139			-432527.498	35880.881	-42680.323325	0.00			0.00
E140			-432532.500	35878.709	-42675.326650	0.00			0.00
E141			-432537.502	35876.537	-42670.330000	0.00			0.00
E142			-432542.504	35874.365	-42665.333325	0.00			0.00
E143			-432547.506	35872.193	-42660.336650	0.00			0.00
E144			-432552.508	35870.021	-42655.340000	0.00			0.00
E145			-432557.510	35867.849	-42650.343325	0.00			0.00
E146			-432562.512	35865.677	-42645.346650	0.00			0.00
E147			-432567.514	35863.505	-42640.350000	0.00			0.00
E148			-432572.516	35861.333	-42635.353325	0.00			0.00
E149			-432577.518	35859.161	-42630.356650	0.00			0.00
E150			-432582.520	35856.989	-42625.360000	0.00			0.00
E151			-432587.522	35854.817	-42620.363325	0.00			0.00
E152			-432592.524	35852.645	-42615.366650	0.00			0.00
E153			-432597.526	35850.473	-42610.370000	0.00			0.00
E154			-432602.528	35848.301	-42605.373325	0.00			0.00
E155			-432607.530	35846.129	-42600.376650	0.00			0.00
E156			-432612.532	35843.957	-42595.380000	0.00			0.00
E157			-432617.534	35841.785	-42590.383325	0.00			0.00
E158			-432622.536	35839.613	-42585.386650	0.00			0.00
E159			-432627.538	35837.441	-42580.390000	0.00			0.00
E160			-432632.540	35835.269	-42575.393325	0.00			0.00
E161			-432637.542	35833.097	-42570.396650	0.00			0.00
E162			-432642.544	35830.925	-42565.400000	0.00			0.00
E163			-432647.546	35828.753	-42560.403325	0.00			0.00
E164			-432652.548	35826.581	-42555.406650	0.00			0.00
E165			-432657.550	35824.409	-42550.410000	0.00			0.00
E166			-432662.552	35822.237	-42545.413325	0.00			0.00
E167			-432667.554	35820.065	-42540.416650	0.00			0.00
E168			-432672.556	35817.893	-42535.420000	0.00			0.00
E169			-432677.558	35815.721	-42530.423325	0.00			0.00
E170			-432682.560	35813.549	-42525.426650	0.00			0.00
E171			-432687.562	35811.377	-42520.430000	0.00			0.00
E172			-432692.564	35809.205	-42515.433325	0.00			0.00
E173			-432697.566	35807.033	-42510.436650	0.00			0.00
E174			-432702.568	35804.861	-42505.440000	0.00			0.00
E175			-432707.570	35802.689	-42500.443325	0.00			0.00
E176			-432712.572	35800.517	-42495.446650	0.00			0.00
E177			-432717.574	35798.345	-42490.450000	0.00			0.00
E178			-432722.576	35796.173	-42485.453325	0.00			0.00
E179			-432727.578	35793.999	-42480.456650	0.00			0.00
E180	</								

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2月17日 神戸地方方法務局姫路支局

地圖整理番号：M37219

A3版をA4版に縮小

土地積地測量區區

329-1	329-3	329-5
-------	-------	-------

土地の所在
姫路市四郎町本郷字尾上代

正統野史

[illegible][illegible]

站名	里程	站距	站名	里程	站距
一	32-2		站名	里程	站距
16	330253.94	4058.181	站名	里程	站距
17	33169.71	33.69	17	69.634	427.652
18	33169.93	36.6	18	384.081	743.92
19	33201.95	36.6	19	16565	291.37
20	33201.95	36.6	20	105631	741.69
21	33252.16	36.6	21	3138	219.36
22	33252.16	36.6	22	17125	310.41
23	33252.16	36.6	23	9501	270.92
24	33252.16	36.6	24	53430	1066.24
25	33252.16	36.6	25	74047	291.624
26	33252.16	36.6	26	781056	1550.62
27	33252.16	36.6	27	33243	33.243
28	33252.16	36.6	28	81094	257.93
29	33252.16	36.6	29	302930	88.95
30	33252.16	36.6	30	61565	1650

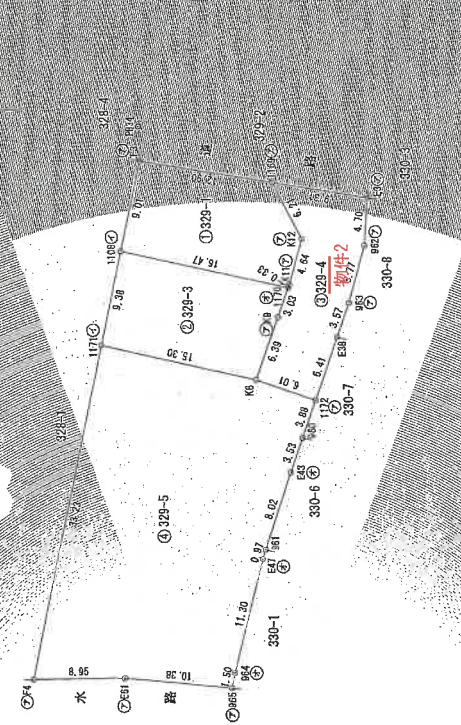
[illegible]

基本三角点等の名称及び座標値

30A16	街区多角点	X座標	-132091.607
		Y座標	36029.421
CA191	補助点	X座標	-132113.737
		Y座標	36107.026

面積一覽表

地番名	面積	積算
① 329-1	48.91	52,90 m ²
② 329-3	148.93	52,75 m ²
③ 329-4	1.81	140.65 m ²
④ 329-5	61.65	48.50 m ²
合計	3043.76	76,240 m ²



英名	世界の植物
④	アルミコート
名	金屬 粒
⑤	ロンカバート
⑥	アスベスト
⑦	刺はく

別地系	世野頭口系
座農系	平
測量年月日	平成31年3月22日

紅
地
單

故尺

五

10

三、1月20日完成

登記年月日 令和6年1月15日

これは図面に記載されている内容を書画した記述である。
令和8年2月17日 神戸地方法務局登記部

各階平面図

建物図面

329番8

登記番号

姫路市西郷町本郷字見上代329番地8

建物の所在

求積表

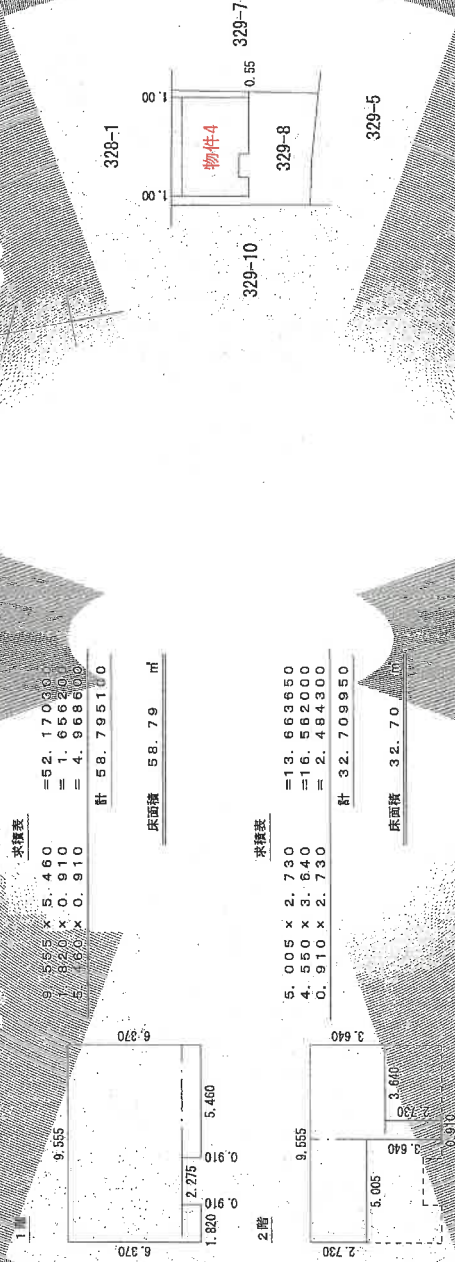
9.555 × 5.460 = 52.170300
1.820 × 0.910 = 1.656200
5.160 × 0.910 = 4.695600
計 58.795100

床面積 58.79 m²

求積表

5.005 × 2.730 = 13.663650
4.550 × 3.640 = 16.562000
0.910 × 2.730 = 2.484300
計 32.709950

床面積 32.70 m²



作成者

申請人

縮尺 500

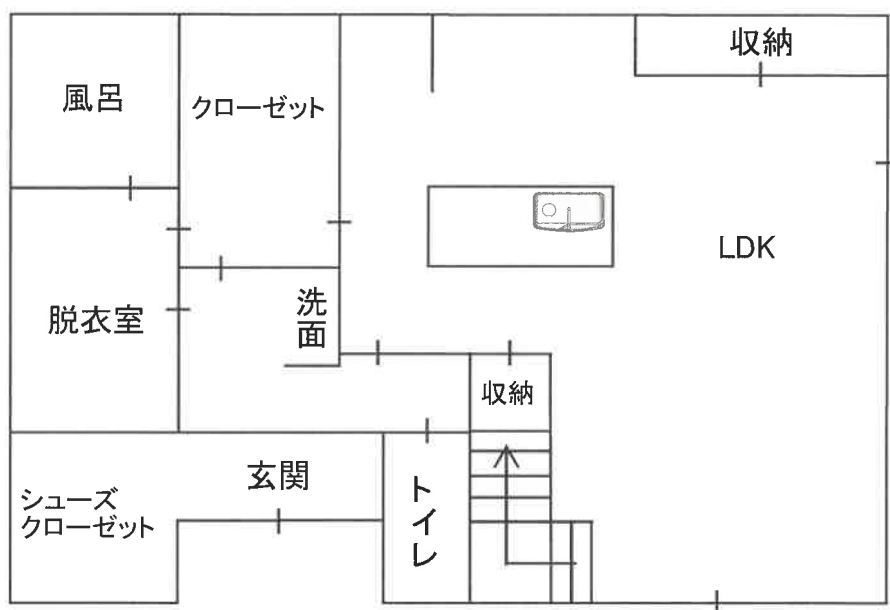
4

物件配置略図

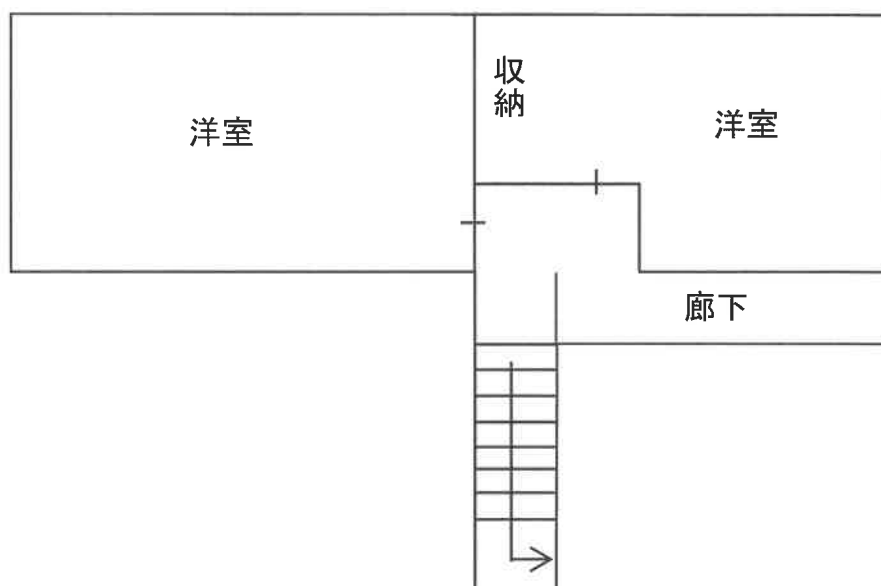


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件4



物件4

