

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 7年 3月25日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

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 7年 4月10日から 令和 7年 4月17日まで
開札期日 場 所	令和 7年 4月23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 場 所	令和 7年 5月14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 7年 3月25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 | 姫路市北原字冬木 |
| | 地 番 | 215番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市北原字冬木215番地11 |
| | 家屋 番号 | 215番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 44.55平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

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, 2】

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 | 姫路市北原字冬木 |
| | 地 番 | 215番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市北原字冬木215番地11 |
| | 家屋 番号 | 215番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 44.55平方メートル |



令和6年(ケ)第100号
令和6年11月18日受理
令和6年12月 9日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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 | 姫路市北原字冬木 |
| | 地 番 | 215番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市北原字冬木215番地11 |
| | 家屋 番号 | 215番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 44.55平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	姫路市北原215番地11
土 地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checkbox"="" type="checkbox/>(物件)</td> </tr> <tr> <td>形 状</td> <td><input type="/> 公図のとおり <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建 物	物件2
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"/> 主たる建物 <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 { 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(破産管財人) <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	
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" 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

(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
■A (破産管財人)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は空き家であり、若干の動産が残置されています。2 債務者兼所有者から聞き取りした範囲では、本件建物に雨漏りや水漏れ等の不具合はなく、近隣との境界等に関するトラブルもないと聞いています。
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none">1 本件土地の状況は、現地調査の結果から、2枚目記載のとおりと認められる。 なお、土地の周辺には境界標識と思われる刻みが確認できた。2 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。 なお、本件建物には、債務者兼所有者の氏（ローマ字）が表示された表札が確認できたほか、政治結社と思しき団体名の表記も確認できた。3 建物の状態は、一部壁紙の施工跡が確認できたほか、目視で確認し得る限りで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ず、経年程度の劣化があるものと思われる。4 本件土地にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。	

(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
令和6年11月18日 (月) 11:09 ~ 11:19	神戸地方法務局姫路支局	公函等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年11月20日 (水) 9:23 ~ 9:27	執行官室	A (破産管財人) に対し照会 (電話・発信)
令和6年11月20日 (水) 12:34 ~ 12:35	執行官室	A (破産管財人) から聴取調査 (電話・受信)
令和6年11月21日 (木) 11:28 ~ 11:54	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、占有者不在
令和6年12月3日 (火) 14:18 ~ 14:20	破産管財人事務所	合鍵の受領
令和6年12月4日 (水) 9:40 ~ 10:07	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
令和6年12月4日 (水) 13:01 ~ 13:02	破産管財人事務所	合鍵の返還

(特記事項)

令和 年 月 日

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

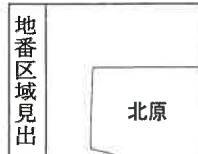
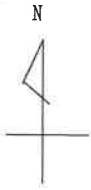
■ 令和6年12月4日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、A (破産管財人) から受領した合鍵により解錠し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



請求部分	所在	姫路市北原字冬木			地番	215番11		
出力縮尺	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：平成29年6月16日

土地積測量図

地番 215-2, 215-3~20
姫路市北原字冬木

土地の所在 姫路市北原字冬木

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
215-2	A001	-133245.194	34043.983	-2084887.550518	14.15
	008	-133232.341	34049.917	-511478.951009	2.31
	S06	-133231.346	34047.632	211837.840140	1.18
	S05	-133230.267	34048.327	751418.705860	6.13
	S04	-133230.102	34042.192	1384793.680188	5.00
	S03	-133232.737	34037.933	1055469.742514	8.76
202	-133240.704	34034.270	-807438.666240	10.70	
合計				-285.205135	
合計面積				142.6025675	
合計地積				142.80 ㎡	

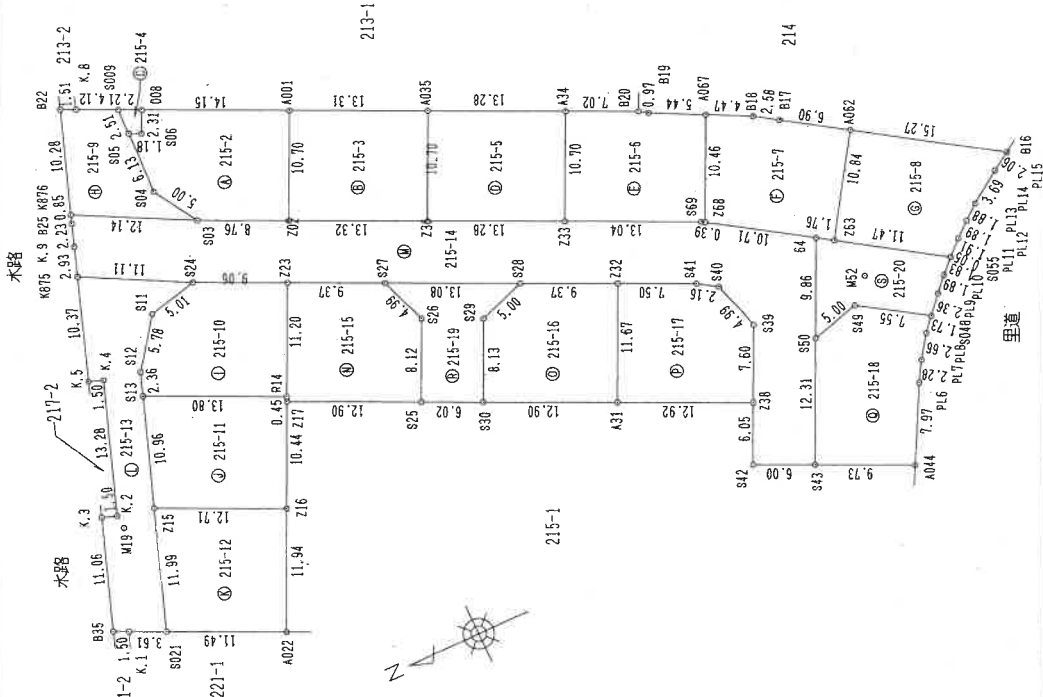
地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
215-3	A001	-133245.194	34043.983	553100.801294	10.70
	Z02	-133240.704	34034.270	2038183.040088	13.32
	Z36	-133252.804	34028.686	-553132.383404	10.70
	A035	-133257.287	34038.421	-2038436.719239	13.31
	合計				-285.252281
合計面積				142.6286305	
合計地積				142.62 ㎡	

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
215-4	008	-133232.341	34049.917	-401295.811092	2.21
	S009	-133230.328	34050.844	211836.221520	2.51
	S05	-133230.267	34048.327	401289.564204	1.18
	S06	-133231.346	34047.632	-211837.840140	2.31
	合計				-7.665508
合計面積				3.327540	
合計地積				3.33 ㎡	

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
215-5	A34	-133259.357	34032.659	-2036489.044317	13.28
	A035	-133257.287	34038.421	534750.085781	10.70
	Z36	-133252.804	34028.686	2036236.091924	13.28
	Z33	-133264.876	34023.140	-554781.678788	10.70
合計				-284.539400	
合計面積				142.2657000	
合計地積				142.26 ㎡	

電柱基準点(与点)	Y座標	X座標	距離	標高
測野	-117846.213	55878.914	55878.914	64.127
姫路	-125852.783	29836.170	29836.170	31.779
兵庫市川	-112551.374	39815.431	39815.431	87.581

世界測地系(測地基準2011) V系



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

510

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29年6月16日

図面所在地積測量

地番 215-2, 215-3~20
土地の所在 姫都市北原字冬木

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 228-234.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 235-241.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 242-248.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 249-255.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 233-239.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 240-246.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 247-253.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 254-260.

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺

申請人

縮尺

図面縮小

215-2, 215-3~20

姫都市北原字冬木

地番

土地の所在

NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
238	-133273.869	33999.529	-200177.351238	7.60
S39	-133277.050	34006.436	-1560007.870250	4.99
S40	-133275.645	34011.234	-795389.049360	2.16
S41	-133273.823	34012.404	-573743.808015	7.50
Z32	-133267.009	34015.539	995504.557230	11.67
A31	-133262.123	34004.934	2133526.589230	12.92
合計			-266.92403	
合計面積			143.4662015	
合計地積			143.46	m ²

NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
S43	-133276.788	33991.519	2034203.615244	9.73
A044	-133265.624	33997.437	-399190.443880	7.97
PL6	-133269.298	33994.514	-1207201.171986	2.28
PL7	-133290.442	33996.494	-556221.014466	2.66
PL8	-133291.963	33998.687	-468387.957882	1.73
S048	-133293.092	34000.008	-721382.213904	7.55
S49	-133286.746	34004.099	-358807.920232	5.00
S50	-133281.938	34002.700	1676686.780040	12.31
合計			-300.327166	
合計面積			150.1638830	
合計地積			150.16	m ²

NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
S30	-133250.404	34010.336	-648129.969056	8.13
S29	-133253.796	34017.734	-1216873.659072	5.00
S28	-133256.492	34019.468	-960260.693352	13.08
S27	-133246.608	34024.940	-104332.094064	4.99
S26	-133248.342	34020.251	1608307.487940	8.12
S25	-133244.941	34012.870	1321122.590015	6.02
合計			-165.359489	
合計面積			82.6697945	
合計地積			82.66	m ²

NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
S055	-133287.203	34004.506	-1000395.509515	11.47
Z63	-133287.550	34010.710	-953805.707800	1.76
S4	-133286.068	34011.652	1067621.404680	9.86
S50	-133281.938	34002.700	1008011.297094	5.00
S49	-133286.746	34004.099	358807.920232	7.55
S048	-133293.092	34000.008	305507.766684	2.36
PL9	-133294.630	34001.807	-426142.932110	1.89
PL10	-133295.912	34003.205	-358765.656088	1.83
合計			-161.426843	
合計面積			80.7130215	
合計地積			80.71	m ²

総合面積 2826.446535 m²

作成者

縮尺

申請人

縮尺

NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
K876	-133271.921	34003.453	-627475.247910	0.85
B23	-133271.648	34002.643	389806.542048	2.23
K.9	-133220.529	34000.527	651583.563739	2.93
K875	-133219.988	34037.752	1049507.065664	11.11
S24	-133229.864	34032.649	1184679.950688	9.06
Z23	-133238.095	34028.860	1027132.474355	9.37
S28	-133246.608	34024.940	751459.142336	13.08
Z32	-133258.492	34019.468	1929765.083292	9.37
S41	-133267.009	34015.539	941396.191976	7.50
S40	-133273.823	34012.404	573743.808015	2.16
S39	-133275.645	34011.234	795389.049360	4.99
Z38	-133273.869	33999.529	1560007.870250	7.60
S42	-133271.330	33994.028	165362.166582	6.05
S43	-133276.788	33991.519	1069503.353300	6.00
S50	-133281.938	34002.700	-1155776.305536	12.31
S4	-133286.068	34011.652	-2684596.071134	9.86
S69	-133276.724	34017.461	-1967435.649748	10.71
S68	-133276.724	34017.461	-801394.949754	0.39
Z33	-133284.876	34023.140	-1468712.198336	13.04
Z36	-133252.804	34028.696	-1483103.708520	13.32
Z02	-133240.704	34034.270	-230744.382848	8.76
S03	-133232.737	34037.933	-1223476.223871	12.14
合計			-1066.038338	
合計面積			533.011690	
合計地積			533.01	m ²

NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
S25	-133244.941	34012.870	-264224.718003	8.12
S26	-133248.342	34020.251	-1608307.487940	4.99
S27	-133246.608	34024.940	-1147120.046272	9.37
Z23	-133238.095	34028.860	832738.093750	11.20
R14	-133233.397	34018.690	1411208.141024	0.45
Z17	-133233.214	34018.268	775417.305480	12.90
合計			-208.713961	
合計面積			144.3569805	
合計地積			144.35	m ²

NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
Z22	-133287.009	34015.539	-1936902.708806	9.37
S28	-133298.492	34019.468	-292502.389940	5.00
S29	-133253.796	34017.734	1216873.665072	8.13
S30	-133250.404	34010.336	1705605.171200	12.90
A31	-133282.123	34004.934	-693362.825969	11.67
合計			-289.088443	
合計面積			144.5442215	
合計地積			144.54	m ²

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29年6月16日

土地積所測量図

地番

215-2-215-3-20

土地の所在

姫路市北原字冬木

M52	S05	72.05	M52	K875	75.66
M52	S04	68.79	M52	K.5	75.32
M52	S03	64.37	M52	K.4	73.82
M52	Z02	55.63	M52	K.2	75.54
M52	Z36	42.39	M52	K.3	77.01
M52	A035	44.98	M52	B35	80.09
M52	S009	73.49	M52	K.1	78.73
M52	A14	32.69	M52	B25	76.35
M52	Z33	29.25	M52	K.9	76.01
M52	S69	16.57	M52	S27	46.13
M52	Z68	16.18	M52	S28	33.05
M52	A067	21.89	M52	Z32	23.87
M52	B19	26.09	M52	S41	16.18
M52	B20	26.96	M52	S40	14.05
M52	64	5.96	M52	S39	11.77
M52	Z63	4.54	M52	Z38	16.44
M52	A062	14.23	M52	S42	21.40
M52	B17	17.25	M52	S43	19.10
M52	B18	18.93	M52	S50	7.79
M52	S055	8.31	M52	S25	44.36
M52	PL11	6.60	M52	S26	42.80
M52	PL12	9.63	M52	S29	36.83
M52	PL13	11.28	M52	S30	38.63
M52	PL14	12.87	M52	A31	26.74
M52	PL15	16.74	M52	A044	19.18
M52	B16	18.20	M52	PL6	13.84
M52	B22	79.00	M52	PL7	9.98
M52	K876	76.50	M52	PL8	8.28
M52	Z23	55.50	M52	S048	7.64
M52	S24	64.56	M52	S49	3.06
M52	S11	68.55	M52	PL9	7.36
M52	S12	70.22	M52	PL10	7.75
M52	S13	70.34			
M52	R14	56.78			
M52	Z16	71.94			
M52	Z15	60.03			
M52	Z17	56.87			
M52	S021	75.51			
M52	A022	65.52			

引照点	境界点	距離	
M19	A001	43.64	
M19	S06	40.76	
M19	S08	38.45	
M19	S05	38.42	
M19	S04	32.69	
M19	S03	30.79	
M19	Z02	33.66	
M19	Z36	41.72	
M19	A035	49.98	
M19	S009	40.74	
M19	A34	56.69	
M19	B25	51.84	
M19	S69	62.93	
M19	S89	63.25	
M19	Z68	66.82	
M19	A067	66.82	
M19	B19	64.59	
M19	B20	63.94	
M19	B18	61.76	
M19	64	72.16	
M19	Z63	73.67	
M19	A062	78.73	
M19	S17	74.35	
M19	B18	72.42	
M19	S055	83.76	
M19	PL11	83.80	
M19	PL12	85.06	
M19	PL13	86.41	
M19	PL14	87.79	
M19	PL15	90.69	
M19	B16	92.36	
M19	B22	41.22	
M19	K876	30.95	
M19	Z23	28.61	
M19	S24	24.87	
M19	S11	21.00	
M19	S12	15.24	
M19	S13	12.93	
M19	R14	20.13	
M19	Z15	3.41	

M19	Z16	15.66
M19	Z17	19.85
M19	S021	10.81
M19	A022	18.49
M19	K875	24.95
M19	K.5	14.63
M19	K.4	14.49
M19	K.2	1.32
M19	K.3	2.40
M19	B35	10.08
M19	K.1	10.03
M19	B25	30.10
M19	K.9	27.87
M19	S27	34.61
M19	S28	44.95
M19	Z32	53.12
M19	S41	59.90
M19	S40	61.76
M19	S50	63.52
M19	Z38	61.56
M19	S42	60.63
M19	S43	66.60
M19	S50	68.87
M19	S25	31.02
M19	S26	35.06
M19	S29	40.08
M19	S30	36.81
M19	A31	48.96
M19	A044	76.30
M19	PL6	77.73
M19	PL7	78.39
M19	PL8	79.43
M19	S048	80.31
M19	S48	73.43
M19	PL9	81.55
M19	PL10	82.63
M52	A001	57.62
M52	068	71.33
M52	S06	70.88

引照点	X座標	Y座標	距離	方位角
M19	-133213.926	34013.547	75.24	5° 29' 15"
M52	-133286.829	34006.351	75.24	185° 29' 15"

測量年月日	平成29年 5月17日
座標系	V系

境界点	境界線の種類
K.1 K.8 S009 006 S03~S06 S11 S12 S021 S24 S25~S30 S39~S43 S49 S50 S53 A044 PL6~PL8 S048 S055 PL11~PL15 B16	姫路市プレート
A001 A035 A34 B20 B19 A067 B18 B17 A062 A022 Z16 Z17 A31 S13 Z15 Z23 Z02 Z36 Z33 Z32 Z68 Z63 Z38	アルミプレート キザミベンキ ベンキ
PL9 PL10 B14	プラスチック板
B15 K.2 K.3 K.4 K.5 K875 K.9 B25 K876 B22 64	座標管理

作成者

縮尺

申請人

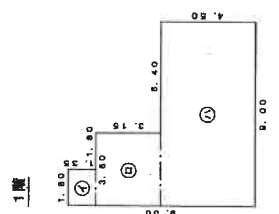
縮尺

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30年7月17日

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 215番11
 建築物の所在 姫路市北原字冬木215番地11

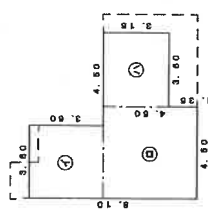


求積表

①	1.80	X	1.35	=	2.43000
②	3.80	X	3.15	=	11.94000
③	9.00	X	4.50	=	40.50000
計					54.87000

床面積 54.27 ㎡

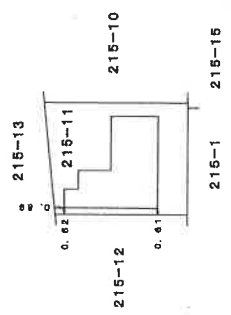
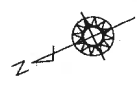
2階



求積表

①	3.80	X	3.60	=	12.96000
②	4.50	X	4.80	=	20.25000
③	3.60	X	3.15	=	11.34000
計					44.55000

床面積 44.55 ㎡



作成者	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

物件配置略図



市道 幅員約6m



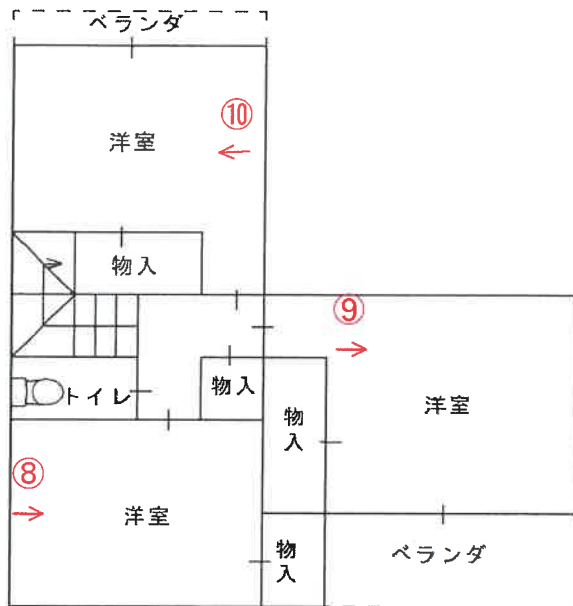
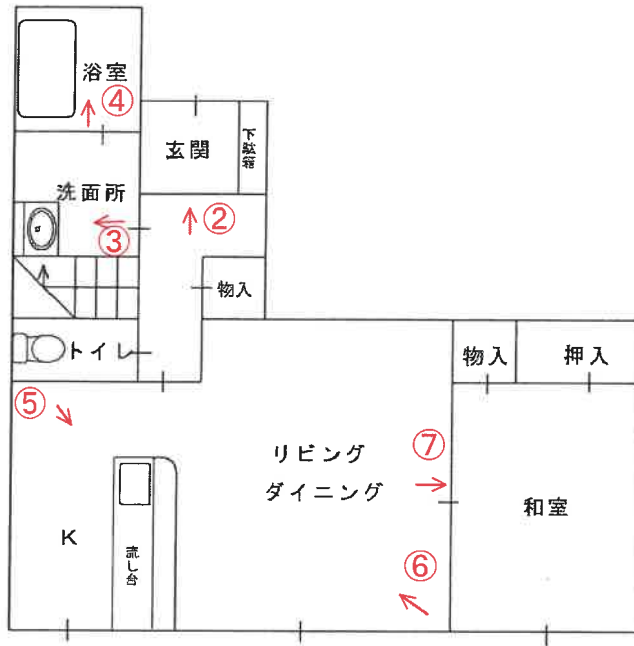
物件1

物件2

↑ 写真撮影位置方向

令和6年(々)第100号

建物間取図



↑ 写真撮影位置方向

令和6年(ケ)第100号



No. 1

本件建物

本件土地



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9

施工跡



No. 10

No. _____

No. _____

令和 6 年 (ケ) 第 100 号
令和 6 年 12 月 4 日 現地調査
令和 6 年 12 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,550,000円
物件2(建物)	金8,520,000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			
	・ 特になし		

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 白浜の宮駅の北西方 約1.7km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	戸建分譲住宅が建ち並びつつある住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 防火指定なし 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 144.72 m ² の ほぼ整形地 間口約11m 奥行約14m	
接面道路の状況	北東側 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	・洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域	

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30年5月24日 新築 経過年数 7年程度 経済的残存耐用年数 25年程度
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 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・畳等 設備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 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	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・本件建物は、築後7年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化が見受けられ、内壁にDIYによる施工痕が若干残っているが、全体的に築浅で大きな損傷はなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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	33,900	1.00	144.72	0.90	4,420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路-58）

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/㎡)
 $59,500 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/174 \doteq 33,900$

◇ 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
 $100/98 \times 100/112 \times 100/160 \times 100/99 \doteq 100/174$

イ 個別格差：特になし (1.00)

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	98.82	0.63	9,960,000

ウ 現価率

経過年数7年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数32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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \doteq 0.63$

2 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,420,000	0.50	法定地上権	2,210,000

(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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円)
	ア	イ				(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,420,000	-2,210,000		1.00	0.70	1,550,000
2	9,960,000	+2,210,000	1.00	1.00	0.70	8,520,000
一 括 価 格 (合 計)						10,070,000

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-58)
所 在 : 姫路市飾磨区妻鹿字中河原158番2
価 格 : 59,500円/m²
位 置 : 山陽電鉄線「妻鹿」駅より道路距離400m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 139m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4.5m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 : 中小一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 4,399,488円
物件2 : 6,457,060円

第7 附属資料

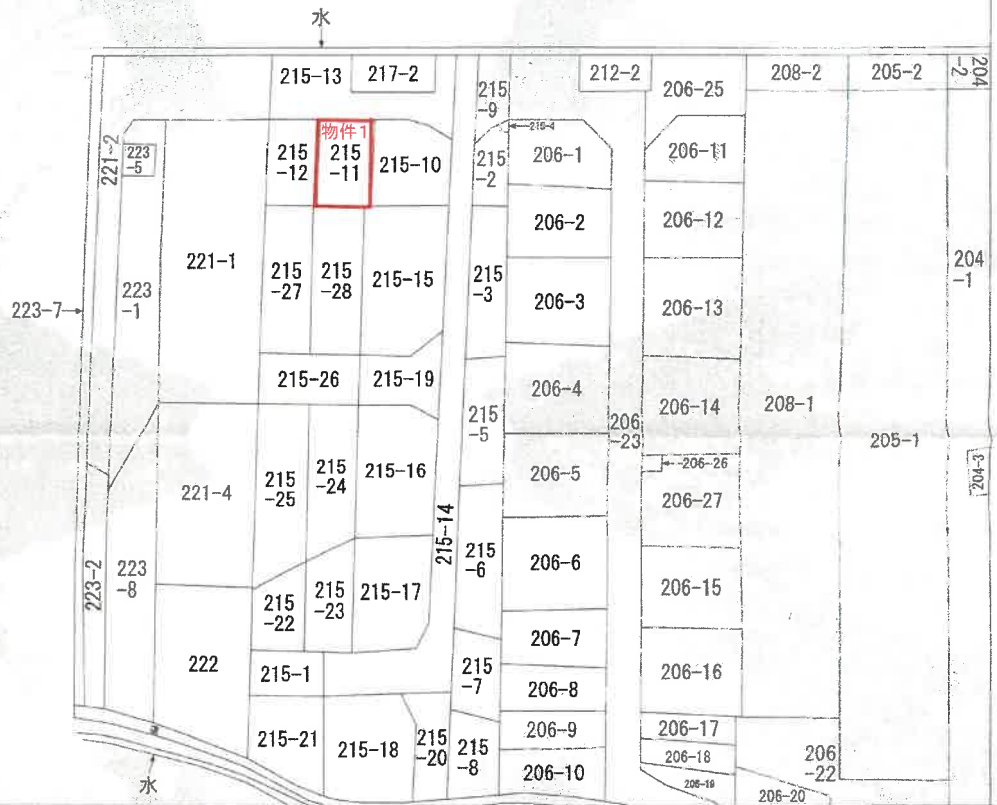
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市北原字冬木 | | |
| | 地 番 | 215番11 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 144.72平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市北原字冬木215番地11 | | |
| | 家屋 番号 | 215番11 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.27平方メートル | |
| | | 2階 | 44.55平方メートル | |





(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	姫路市北原字冬木		地番	215番11	
出力縮尺	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
						旧土地台帳附属地図

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6年9月4日

東京法務局立川出張所

地図整理番号 : M55187

登記官



70%に縮小

登記年月日：平成29年6月16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。
(神戸地方裁判所姫路支部管轄)

令和6年9月4日 東京法務局 五川出典所

登記官

土地積量所在図

地番 215-2, 215-3~20
土地の所在 姫路市北原字冬木

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
215-2	A001	-133245.194	34043.993	-2084887.550518	14.15
	B08	-133232.341	34049.917	-511478.957099	2.31
	S06	-133231.346	34047.832	211837.840140	1.18
	S05	-133230.287	34048.327	751418.795880	6.13
	S04	-133230.102	34042.192	1384793.686188	5.00
	S03	-133232.737	34037.833	1055469.742514	6.76
	Z02	-133240.704	34034.270	-607438.666240	10.70
				-285.208135	
				合計面積	142.6025873
				合計地積	142.60 m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
215-3	A001	-133245.194	34043.993	563100.800294	10.70
	Z02	-133240.704	34034.270	2038183.049088	13.32
	Z36	-133252.804	34028.696	-553132.389404	10.70
	A035	-133257.287	34038.421	-2038436.719239	13.31
				-285.259261	
				合計面積	142.6286305
				合計地積	142.62 m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
215-4	B08	-133232.341	34049.917	-401295.811092	2.21
	S009	-133230.328	34050.844	211836.221520	2.51
	S05	-133230.267	34048.327	401289.564204	1.18
	S06	-133231.346	34047.832	-211897.840140	2.31
				-7.865508	
				合計面積	3.9327540
				合計地積	3.93 m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
215-5	A34	-133269.357	34032.859	-2056489.044317	13.28
	A035	-133257.287	34038.421	554750.085781	10.70
	Z36	-133252.804	34028.696	2056236.097924	13.28
	Z33	-133264.876	34023.140	-554781.678788	10.70
				-284.539400	
				合計面積	142.2637000
				合計地積	142.26 m ²

電子座標点(与点)

点名	X座標	Y座標	精度
OFF	-117846.213	55878.914	61.127
姫路	-125962.783	29836.170	31.778
兵庫町1	-112951.374	39619.431	67.081

地積測体系(測地系2011) Y系



作成者

縮尺

申請人

縮尺

5/0

登記年月日：平成29年6月16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。

（神戸地方事務局長路支局管轄）

令和6年9月4日

東京法務局立川出張所

登記官

図面所在地積地

地番 215-2, 215-3~70

姫路市北原字冬木

Table 215-10: Land parcels with columns for NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), and distance.

Table 215-11: Land parcels with columns for NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), and distance.

Table 215-12: Land parcels with columns for NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), and distance.

Table 215-13: Land parcels with columns for NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), and distance.

Table 215-5: Land parcels with columns for NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), and distance.

Table 215-7: Land parcels with columns for NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), and distance.

Table 215-8: Land parcels with columns for NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), and distance.

Table 215-9: Land parcels with columns for NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), and distance.

作成者

縮尺

申請人

縮尺

登記年月日：平成29年6月16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。
(神戸地方事務局長印) 支局管轄)

令和元年9月4日 東京法律局立川出張所

登記書

土地積測量図

地番 215-2, 215-3, 215-20
土地の所在 東京都北多摩郡

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 215-17 (A31).

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 215-18 (S43-S50).

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 215-19 (S30-S25).

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 215-20 (S055-S10).

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 215-14 (K376-S03).

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 215-15 (S95-S14).

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn, Xn*(Yn+1-Yn-1), 距離. Rows 215-16 (Z22-A31).

合計面積 2826.4465215 m2

作成者

縮尺

申請人

縮尺

(3/4)

地図整理番号：M55188

70%に縮小

登記年月日：平成30年7月17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庁管轄)

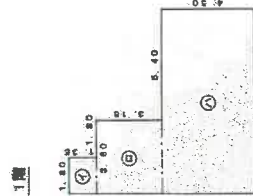
令和6年0月4日 東京法務局立川出張所

登記簿

各階平面図

家屋番号 215番11

建物の所在 姫路市北原字冬木215番地11



求積表

Ⓐ	1.80	×	1.95	=	2.430000
Ⓑ	3.60	×	3.15	=	11.340000
Ⓒ	9.00	×	4.50	=	40.500000
計					54.270000

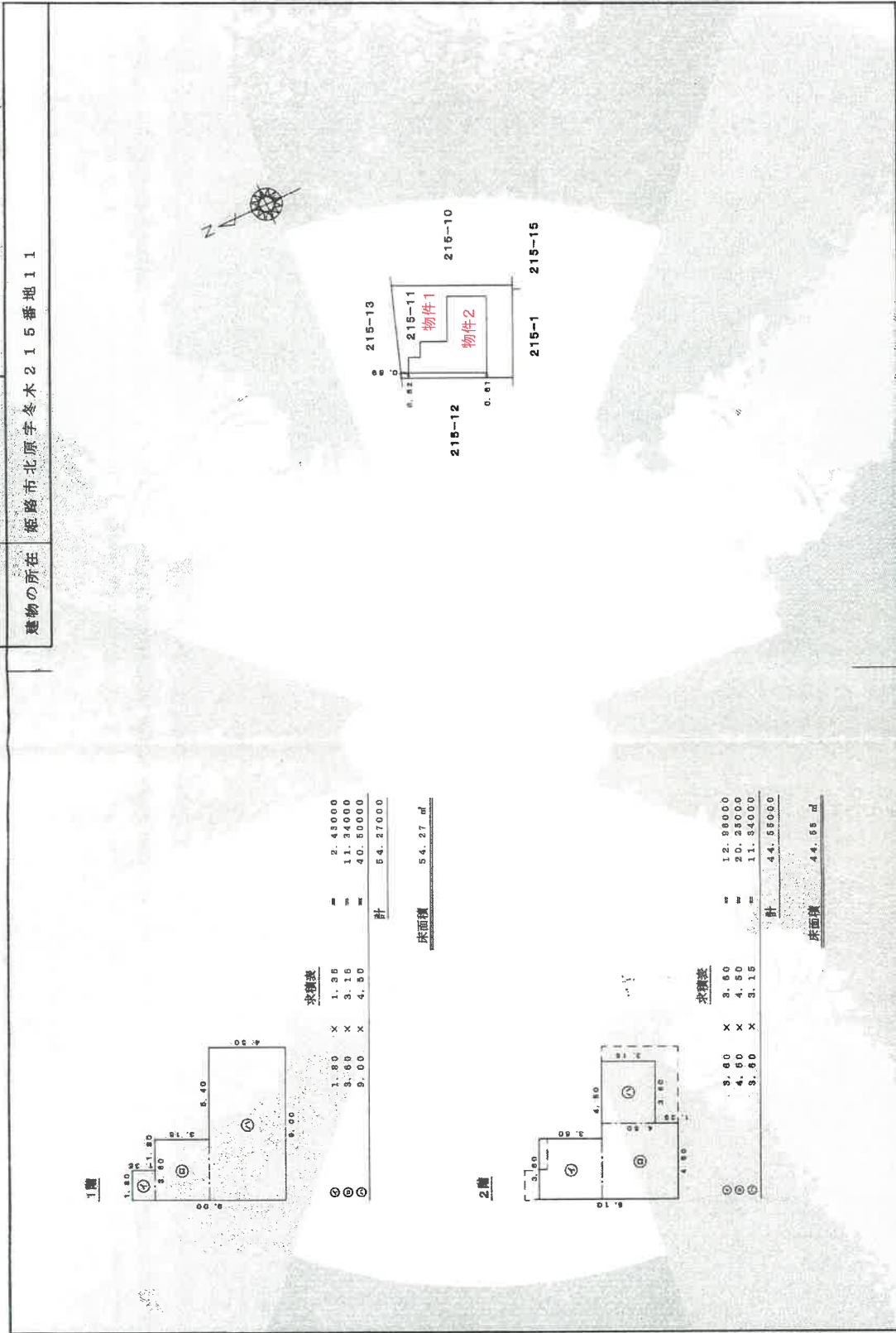
床面積 54.27 m²

2階 (2nd floor) plan diagram showing a rectangular layout with dimensions and room labels A, B, C, D.

求積表

Ⓐ	3.60	×	3.60	=	12.960000
Ⓑ	4.50	×	4.50	=	20.250000
Ⓒ	3.60	×	3.15	=	11.340000
計					44.550000

床面積 44.55 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

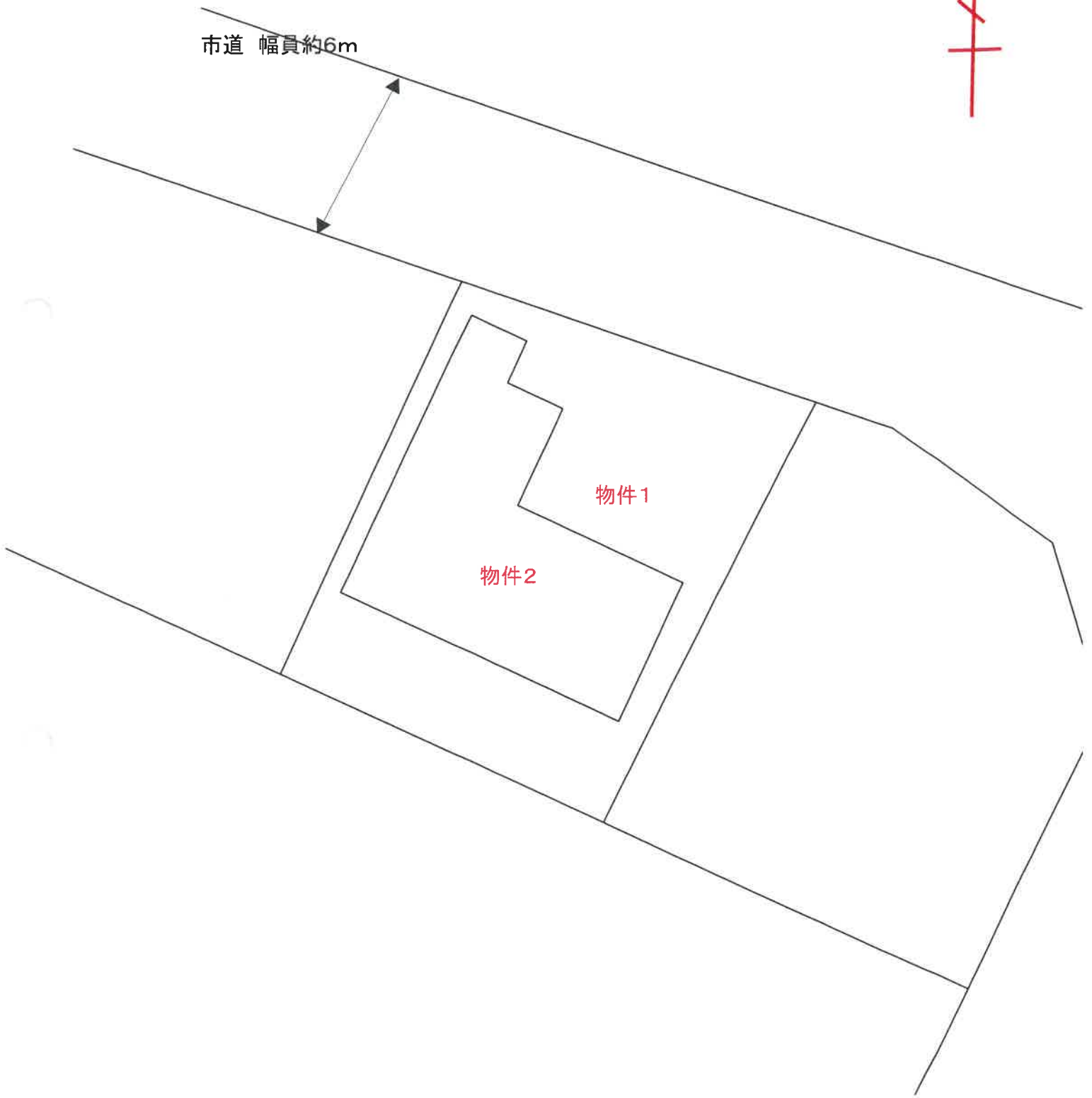
縮尺 1/500

地図整理番号：M55189

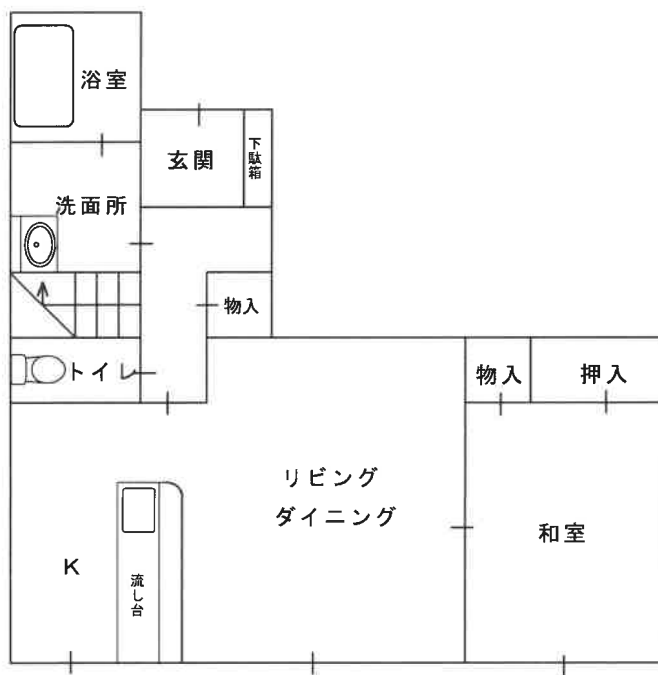
70%に縮小

物件配置略図

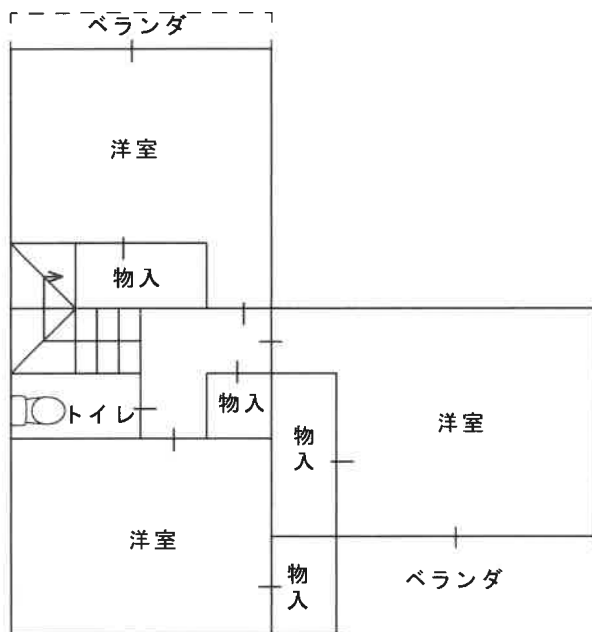
市道 幅員約6m



建物間取図



1 階



2 階

現況写真

