

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 今 津 泰 佑

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	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	8,430,000 6,744,000	一括	1,686,000	95,424	21,527
1	1,300,000				
2	7,130,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市上手野字門田 |
| | 地 番 | 75番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市上手野字門田75番地8 |
| | 家屋 番号 | 75番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル
2階 42.12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月12日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

1 不動産の表示

【物件番号1, 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 | 姫路市上手野字門田 |
| | 地 番 | 75番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市上手野字門田75番地8 |
| | 家屋 番号 | 75番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル
2階 42.12平方メートル |



令和6年(ケ)第96号
令和6年11月18日受理
令和6年12月10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 | 姫路市上手野字門田 |
| | 地 番 | 75番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市上手野字門田75番地8 |
| | 家屋 番号 | 75番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル
2階 42.12平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	姫路市上手野75番地8							
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 2"="" type="checkbox/>(物件)</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> <input type="checkbox"/> 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"> </input>							
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 <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></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:							
	構造:							
	床面積:							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所支部 令和年()第号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和年月日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所支部 令和年()第号		保管開始日 令和年月日		
{	地方裁判所支部 令和年()第号							
	保管開始日 令和年月日							
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり							

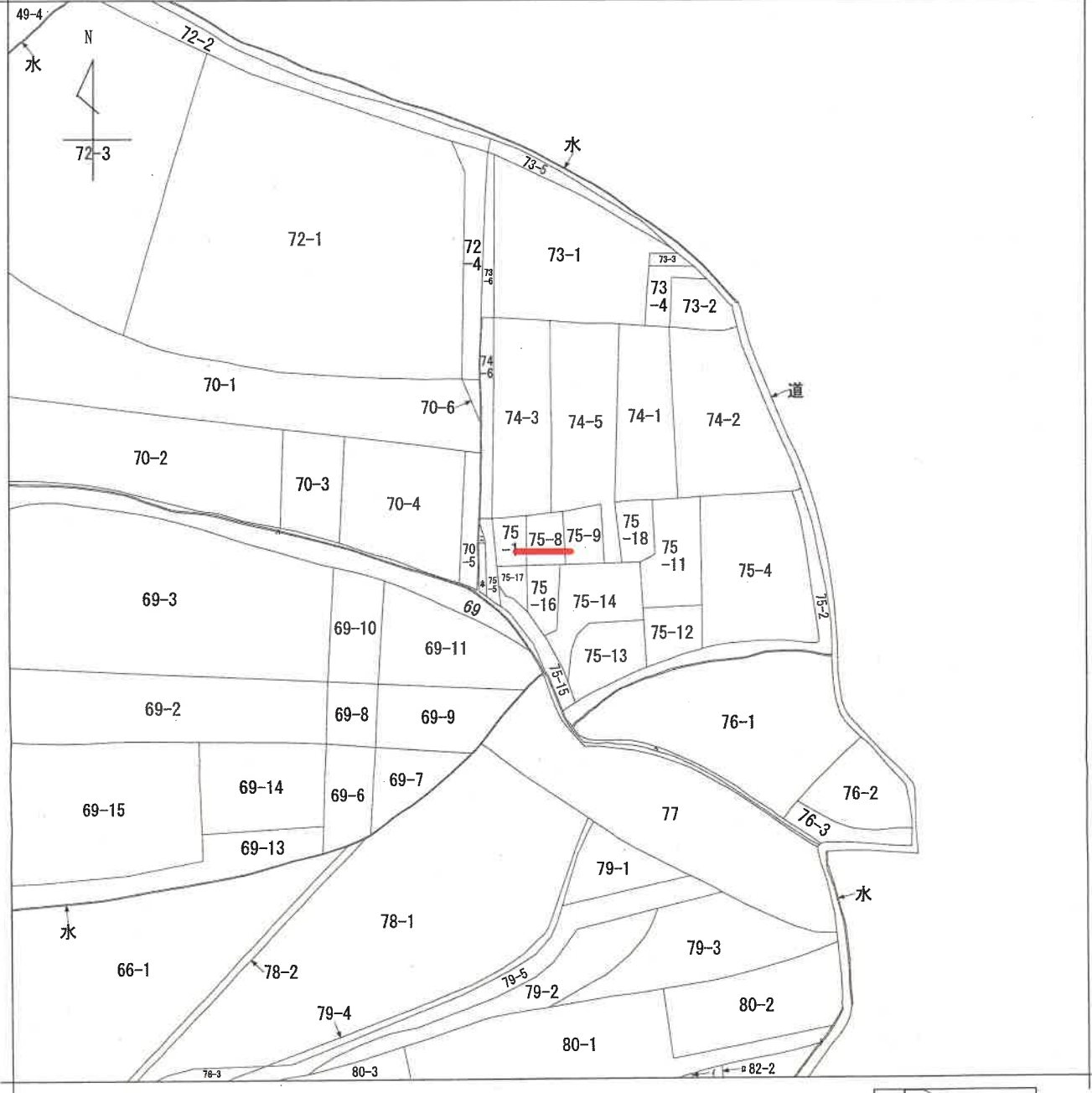
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 私は、事情があり、昨年11月頃から本件建物には住んでいませんが、私の荷物は置いたままですので、ちょこちょこ帰っています。2 本件土地上の倉庫に、Bの表示があったとのことですが、個人の屋号であり、法人登記はしていません。本件建物内の一部を事務室として使用していました。3 本件建物の状態は、雨漏りはありませんが、床下のダクトから水漏れがしているため、この水のせいで建物の基礎が濡れることがあること、床下に潜って点検した際に基礎部分の内側にクラックが確認できたこと、壁に穴が開いている箇所があること、コバエが多く出ること、長い間、住んでいないので異臭がすることです。4 以前は、犬を2匹飼っていました。5 境界等に関し、トラブルはありません。
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。土地の周辺には一部境界標識と思われる金属プレートが確認できた。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。 本件物件の所在地をもとにBの法人登記の有無を調査した結果、登記はされていなかった。3 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、建物基礎の外側にもクラックが認められた。その他は、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 本件土地上に動産としての物置が存在する。	

(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） 10:47～ 10:57	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19日（火） 15:00～ 15:36	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11月19日（火） 17:14～ 17:42	執行官室	債務者兼所有者から照会（電話・受信）
令和6年11月21日（木） 14:10～ 14:15	物件所在地	物件調査、占有者不在につき立入調査期日通知書投函
令和6年11月29日（金） 9:37～ 9:44	神戸地方法務局姫路支局	法人登記事項証明書交付申請
令和6年12月5日（木） 9:50～ 10:35	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者と面談、評価人を同行
～		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月5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A及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	姫路市上手野字門田			地番	75番8		
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)			補記項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

公用

登記年月日：平成30年3月16日

土地積所測量図

地番 75番1, 75番8~75番17

土地の所在 姫路市上手野字門田

1/3

74-6 74-3 74-4 74-5 74-1+74-2 75-4

(A) 75-1 (B) 75-8 (C) 75-9 (D) 75-10 (E) 75-11 (F) 75-12 (G) 75-13 (H) 75-14 (I) 75-15 (J) 75-16 (K) 75-17

水路+里道

拡大図 S=1/150

標識の種類
 C コンクリート杭
 P 金属プレート
 N 刻みベンキ
 B 鋺
 J プラスチック杭

製作者

申請人

縮尺 1/250

平成30年3月6日測量
世界測地系第V系

30年 3月 13日(作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

6枚目

1/3

請求番号：4-5

土地積測在 土地積測在

75番1, 75番8~75番17

地番

土地の所在 姫路市上手野字門田

座標求積表

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for points Z7, K1, K2, K3, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for points Z3-1, K4, Z4-1, Z5-1, Z6-1, Z7-1, Z8-1, Z9-1, Z10-1, Z11-1, Z12-1.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for points Z1-1, K5, Z2-1, Z3-1, Z4-1, Z5-1, Z6-1, Z7-1, Z8-1, Z9-1, Z10-1, Z11-1, Z12-1.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for points Z1-1, K6, Z2-1, Z3-1, Z4-1, Z5-1, Z6-1, Z7-1, Z8-1, Z9-1, Z10-1, Z11-1, Z12-1.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for points Z1-1, K7, Z2-1, Z3-1, Z4-1, Z5-1, Z6-1, Z7-1, Z8-1, Z9-1, Z10-1, Z11-1, Z12-1.

引照点表

Table with columns: P1, P2, X座標, Y座標, X座標, Y座標. Includes coordinates for points P1, P2.

基準点座標一覧表

Table with columns: 測点名, X座標, Y座標, 点の種類. Includes coordinates for points BA931, BA928.

Table with columns: 境界点, 点P, 間距P1, 間距P2. Lists boundary points from Z7 to K16 with their respective coordinates.

Table with columns: 境界点, 点P, 間距P1, 間距P2. Lists boundary points from K17 to K4 with their respective coordinates.

座標求積表

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for points Z7, K1, K2, K3, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for points Z3-1, K4, Z4-1, Z5-1, Z6-1, Z7-1, Z8-1, Z9-1, Z10-1, Z11-1, Z12-1.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for points Z1-1, K5, Z2-1, Z3-1, Z4-1, Z5-1, Z6-1, Z7-1, Z8-1, Z9-1, Z10-1, Z11-1, Z12-1.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for points Z1-1, K6, Z2-1, Z3-1, Z4-1, Z5-1, Z6-1, Z7-1, Z8-1, Z9-1, Z10-1, Z11-1, Z12-1.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for points Z1-1, K7, Z2-1, Z3-1, Z4-1, Z5-1, Z6-1, Z7-1, Z8-1, Z9-1, Z10-1, Z11-1, Z12-1.

平成30年3月6日測量 世界測地系V系

製作者

申請人

縮尺

30年 3月 13日(作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地積測在量図

75番1, 75番8~75番17

地番

土地の所在

姫路市上手野字門田

3/3

地番 測点	75-15		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KD30	-127152.066	29544.101	81364.454154	
KD17	-127153.319	29538.280	-138662.224600	
KD9	-127156.761	29525.280	-106202.432160	
KD8	-127156.916	29524.742	-11744.369942	
KD7	-127157.862	29523.148	-24238.504508	
KD6	-127157.737	29521.601	-20576.555887	
KD5	-127158.050	29520.000	-13874.409000	
KD4	-127158.207	29519.102	-8117.253050	
KD3	-127158.334	29518.336	-47170.300928	
KD2	-127158.905	29509.194	-63769.369234	
KD1	-127160.695	29507.444	32793.255396	
Z60	-127158.666	29502.766	11654.698904	
K5	-127160.101	29503.465	-120767.662245	
K7	-127162.789	29504.896	-138230.437760	
K8	-127164.786	29505.039	-43727.949796	
K9	-127164.271	29507.417	28120.569401	
K10	-127163.633	29508.830	20095.513230	
K10-1	-127163.990	29509.695	20214.141075	
K11	-127163.148	29511.769	18120.226166	
K12	-127162.176	29512.766	28686.427992	
K13	-127161.967	29519.316	29783.748774	
K14	-127160.909	29524.431	48183.871392	
K15	-127160.335	29526.422	63668.492254	
K16	-127158.752	29532.244	65862.821332	
K41	-127158.182	29534.566	78123.102314	
K42	-127156.073	29543.752	180669.587232	
倍面積			309.892766	
地積			154.9468830	m ²

地番 測点	75-16		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KD11	-127142.124	29521.091	146992.790616	
Z8	-127147.330	29512.511	-474649.714413	
KD4	-127158.207	29519.102	-316710.445388	
KD5	-127158.059	29520.000	13874.409000	
KD6	-127157.737	29521.691	20576.555897	
KD7	-127157.862	29523.148	24238.504508	
KD8	-127156.916	29524.742	17744.369942	
KD9	-127156.761	29525.280	142016.596800	
KD10	-127152.066	29527.122	432188.494714	
倍面積			271.482706	
地積			135.7413530	m ²

地番 測点	75-17		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
Z8	-127147.330	29512.511	110052.153519	
Z99	-127154.478	29500.726	-265565.935452	
K4	-127156.332	29501.592	-124437.715096	
Z60	-127158.696	29502.766	-122820.014858	
KD1	-127160.495	29507.444	-32723.755396	
KD2	-127159.805	29509.194	63769.369234	
KD3	-127158.334	29518.336	47170.300928	
KD4	-127158.207	29519.102	324828.198408	
倍面積			273.000327	
地積			136.5001635	m ²

合計 1582.8263415

地番 測点	75-12		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KD22	-127174.725	29552.321	-169009.723799	
KD19	-127132.575	29543.661	-294313.950862	
KD20	-127134.697	29544.936	-112861.655520	
Z82-2	-127136.395	29545.971	-12941.135298	
K171	-127135.125	29546.431	66065.819716	
K173	-127134.159	29546.843	55579.611663	
K175	-127133.244	29547.292	53539.693104	
K177	-127132.347	29547.802	52122.322728	
K181	-127131.480	29548.406	49257.192802	
K183	-127129.922	29549.785	46037.452618	
K186	-127129.203	29550.521	43645.032445	
K188	-127128.525	29551.304	41282.077857	
K190	-127127.892	29552.117	38741.756544	
K43	-127126.866	29553.632	48322.483273	
倍面積			61.332795	
地積			30.6683975	m ²

地番 測点	75-13		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KD20	-127104.687	29544.836	-174905.021120	
KD15	-127142.915	29532.353	-68095.815441	
KD21	-127147.184	29531.159	-26957.617954	
KD18	-127147.321	29533.677	-81189.106395	
KD17	-127153.319	29538.280	-22006.016600	
KD30	-127150.166	29544.101	94447.991463	
K161	-127142.910	29544.268	27922.929076	
K163	-127141.101	29544.977	267528.092505	
K165	-127139.269	29546.256	89197.127664	
K167	-127138.082	29545.509	83406.971907	
K169	-127136.446	29545.953	48944.022711	
Z82-2	-127136.395	29545.971	51971.362969	
倍面積			351.378035	
地積			175.6895175	m ²

地番 測点	75-14		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KD17	-127153.319	29538.280	160688.243200	
KD16	-127151.321	29533.677	181189.106395	
KD21	-127147.184	29531.159	26957.617954	
KD15	-127142.915	29532.353	369065.815441	
KD20	-127134.687	29544.936	28767.676640	
KD19	-127132.575	29543.661	151795.330218	
KD14	-127139.549	29541.832	-51520.955008	
KD13	-127134.319	29533.962	-220620.690516	
KD12	-127140.405	29532.920	-230424.195600	
KD11	-127142.124	29531.001	-484426.282791	
KD10	-127152.066	29527.122	-432188.494714	
KD9	-127156.761	29525.280	-38814.164640	
倍面積			459.029479	
地積			229.51127895	m ²

平成30年3月6日測量
世界測地系第V系

製作者: [Redacted]

申請人: [Redacted]

縮尺: 1/

30年 3月 13日(作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

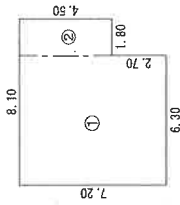
登記年月日：平成31年3月18日

各階平面図 建物図面

家屋番号 75番8

建物の所在 姫路市上手野字門田75番地8

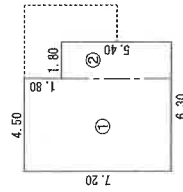
1階



求積表

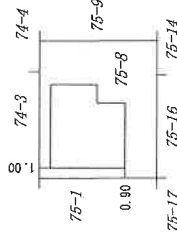
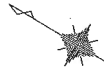
- ① $7.20 \times 6.30 = 45.3600$
- ② $4.50 \times 1.80 = 8.1000$
- 合計 53.4600
- 床面積 53.46㎡

2階



求積表

- ① $7.20 \times 4.50 = 32.4000$
- ② $5.40 \times 1.80 = 9.7200$
- 合計 42.1200
- 床面積 42.12㎡



作製者



(14日付製)

縮尺 1/250

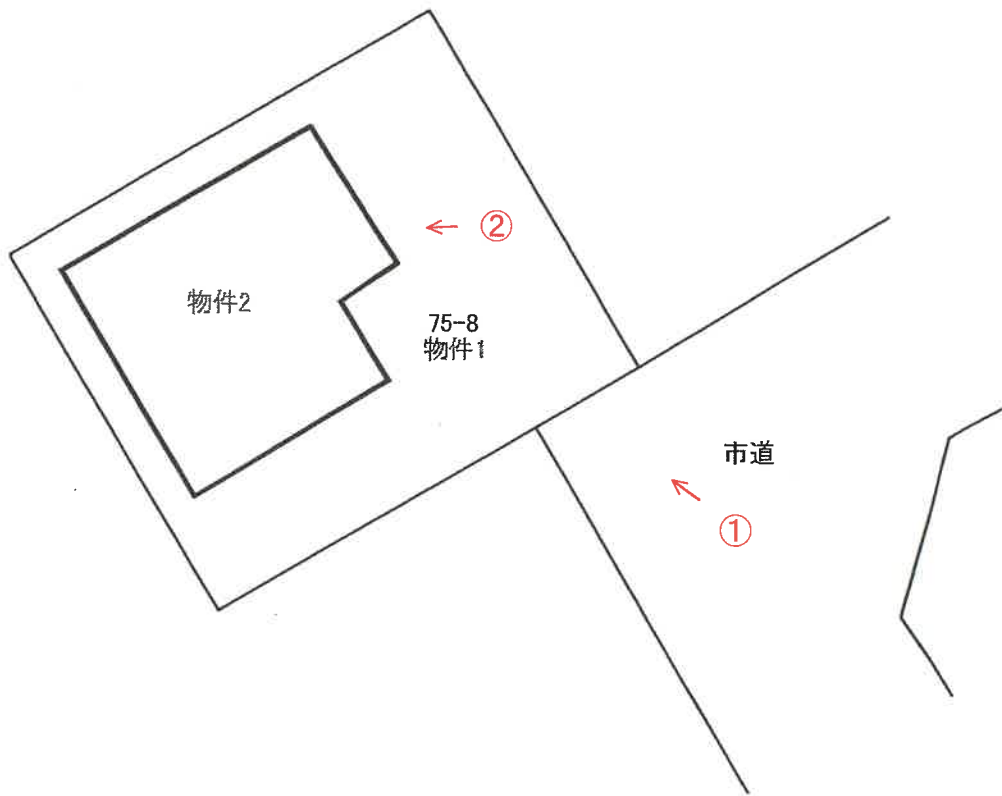
申請人




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

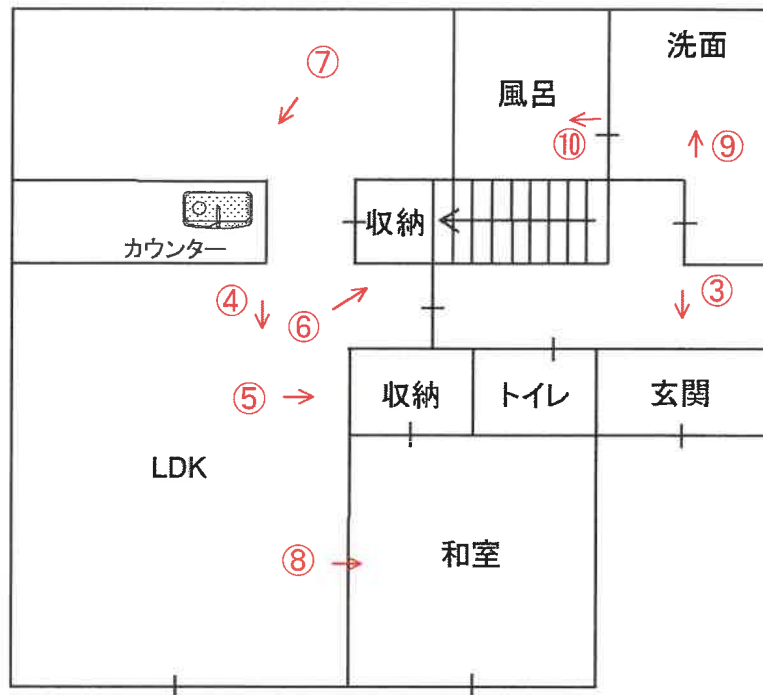


令和6年(ケ)第96号

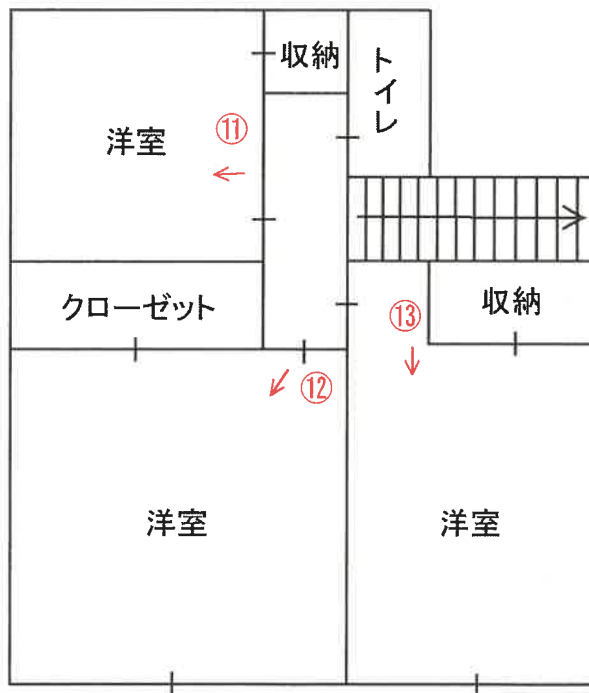
 写真撮影位置方向

建物間取図

(1F)



(2F)



令和6年(ケ)第96号

↑ 写真撮影位置方向

No. 1



本件建物

本件土地

No. 2



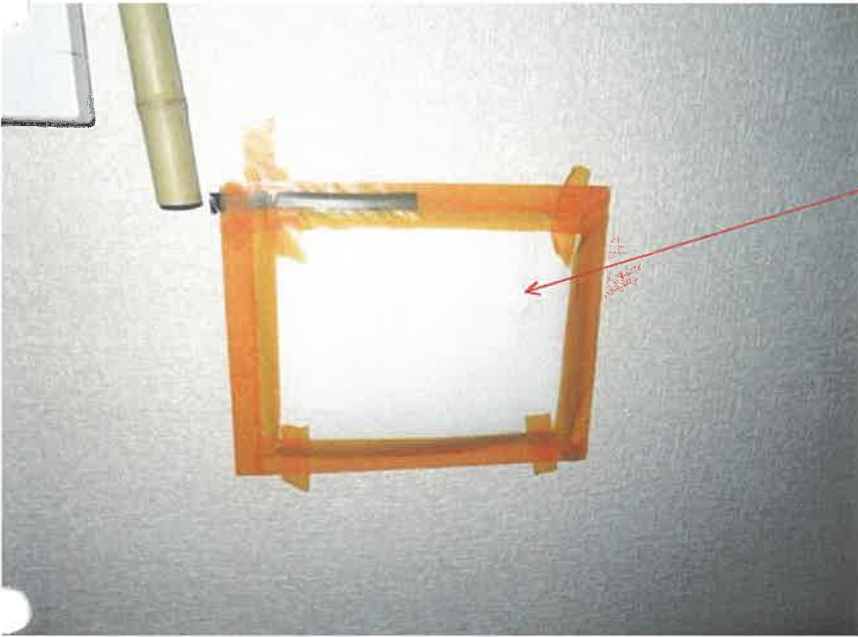
クラック

No. 3





No. 4



No. 5

損傷箇所



No. 6

損傷箇所



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10



No. 11



No. 12



No. 13

No. _____

No. _____

令和 6 年 (ケ) 第 96 号
令和 6 年 12 月 5 日 現地調査
令和 6 年 12 月 9 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8,430,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,300,000円
物件2(建物)	金7,130,000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 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	J R線 姫路駅の北西方 約5.3 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	姫路市郊外に立地し、既成住宅地域内に小規模開発された戸建住宅地域	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画地条件	規模 150.06 m ² の 整形地 間口×奥行 約3.3m×約11.2m	
接面道路の状況	南東側 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 なし 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	姫路市都市局まちづくり部建築指導課の建築基準法第42条による道路判定書によると、物件1の背面は、建築基準法第43条第2項になりうる空地（判定番号H21-154号）とされているが、現況は道路形状はなく、私有地状態となっているため一方路画地とした。	

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8月27日 新築 経過年数 6年程度 経済的残存耐用年数 15年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイング葺 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 : オール電化仕様 その他 : -
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	<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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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。 ・建物基礎部分の外側にクラックがあるほか、内壁に穴が複数箇所ある。所有者陳述によると、室内で犬2匹を飼育していたとのことである。また、床下ダクトの水漏れ、基礎部分内側にクラックを確認したとのことである。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	30,600	0.90	150.06	0.90	3,720,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (姫路-30)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $29,000 \times 97/100 \times 100/100 \times 100/92 \approx 30,600$

◇ 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 : 不要 (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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \approx 100/92$

イ 個別格差 : 間口狭小等 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	150,000	95.58	0.58	8,320,000

ウ 現価率

経過年数6年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数21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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.58$

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	3,720,000	0.50	法定地上権	1,860,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,720,000	-1,860,000		1.00	0.70	1,300,000
2	8,320,000	+1,860,000	1.00	1.00	0.70	7,130,000
一 括 価 格 (合 計)						8,430,000

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-30)
所 在 : 姫路市上手野字南畑223番1
価 格 : 29,000円/m²
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離5.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 271m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員4.3m市道に接面
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 農家住宅のほかに一般住宅も混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 2,159,813円
物件2 : 6,456,079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 | 姫路市上手野字門田 |
| | 地 番 | 75番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市上手野字門田75番地8 |
| | 家屋 番号 | 75番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル
2階 42.12平方メートル |

位置図

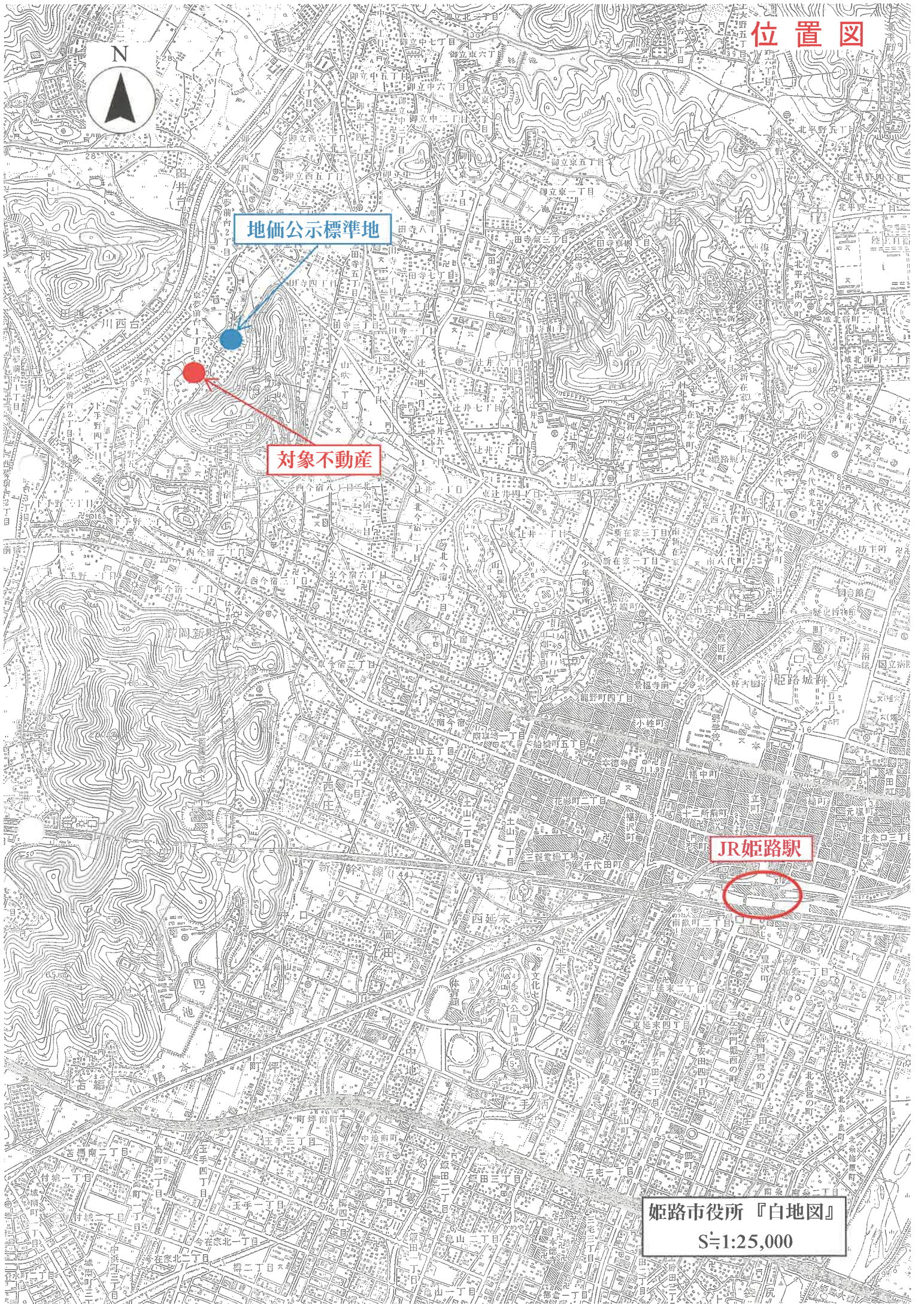


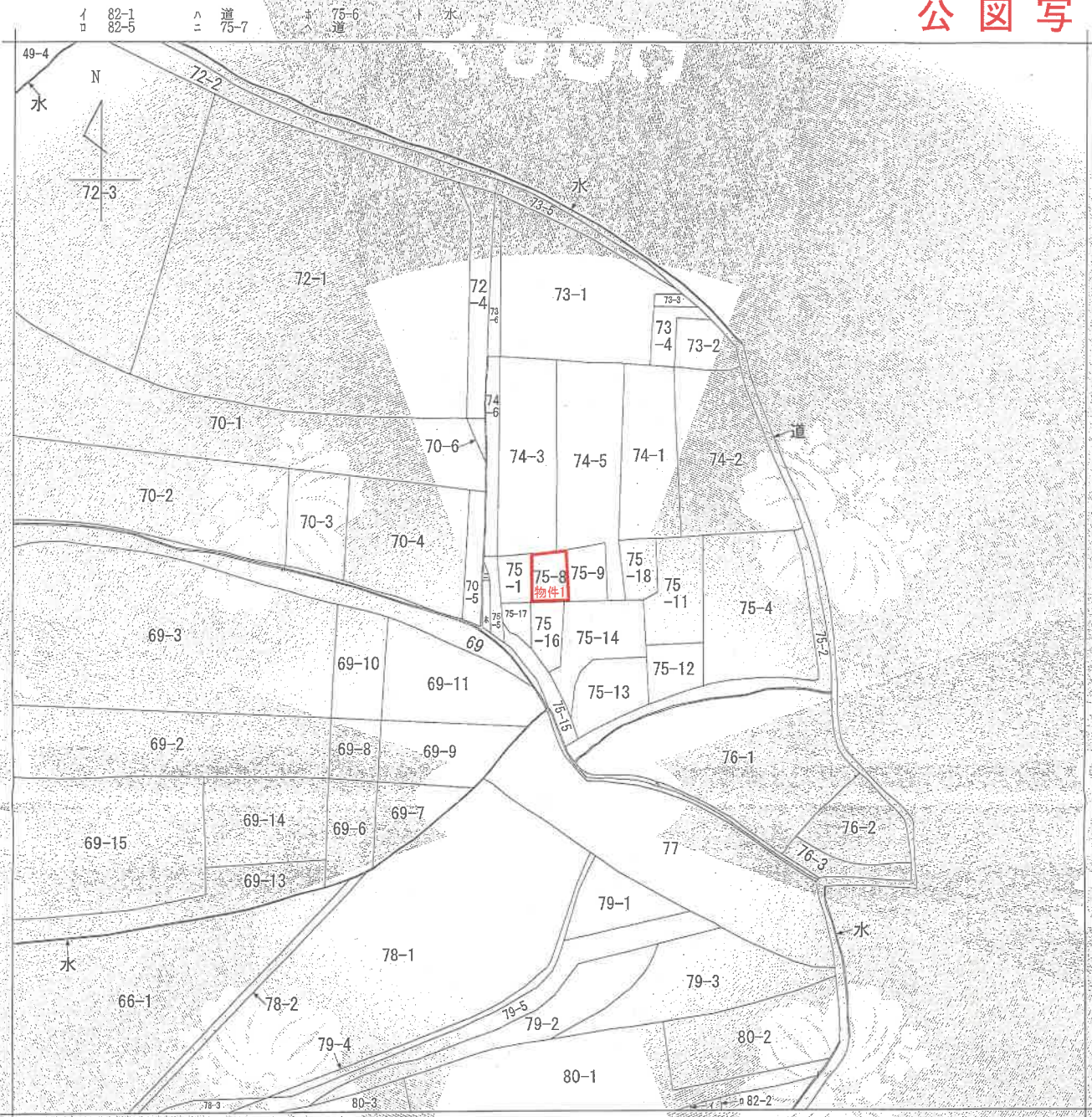
地価公示標準地

対象不動産

JR姫路駅

姫路市役所『白地図』
S=1:25,000





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	姫路市上手野字門田		地番	75番8
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

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

(神戸地方事務局姫路支局管轄)

令和6年8月28日
東京法務局

地図整理番号: M77147

登記官

(1/1)

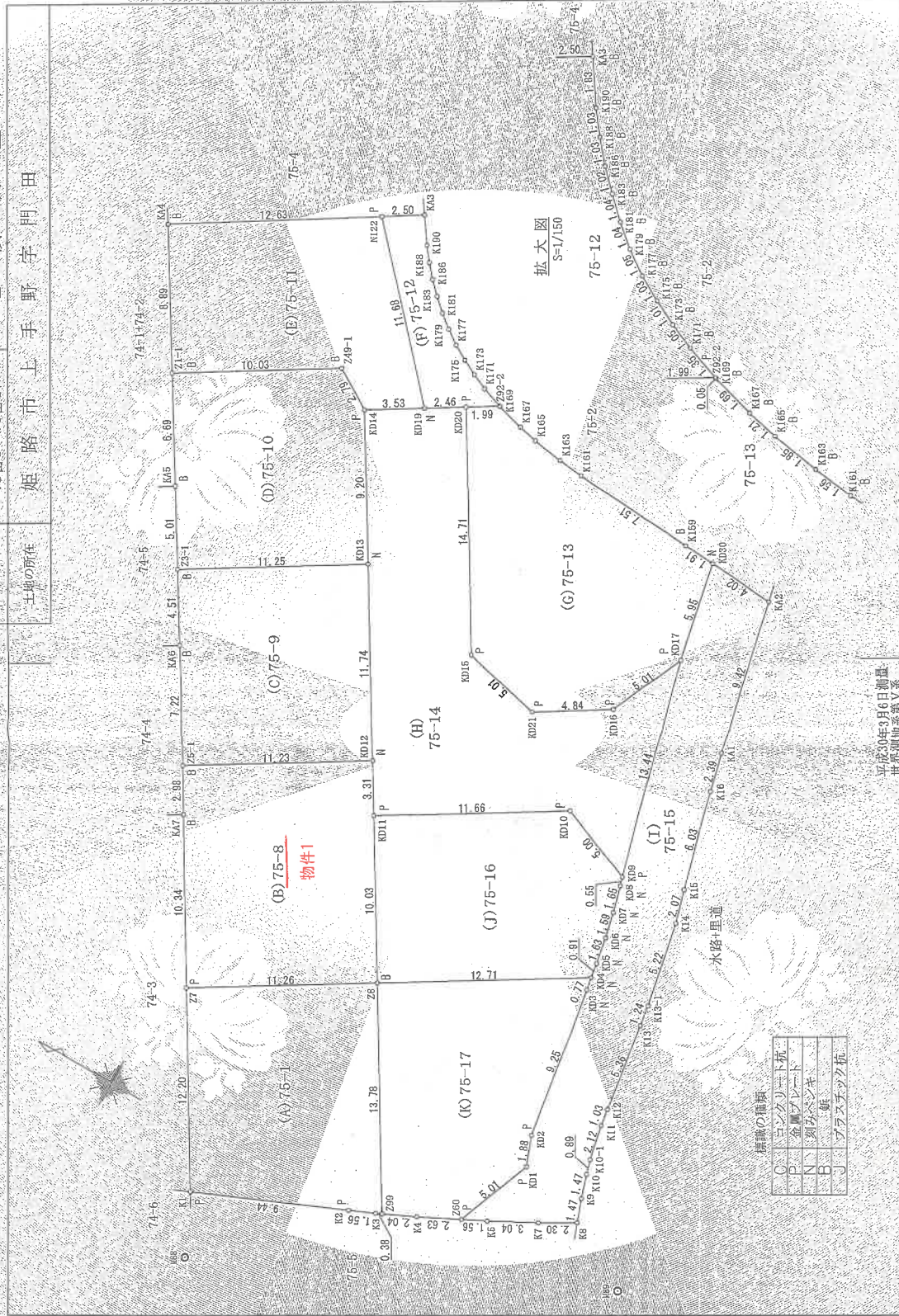


登記年月日：平成30年3月16日

土地積測在図

地番 75番1
75番8~75番17
土地の所在 姫路市上手野字門田

1/3



標識の種類

○	コンクリート杭
□	金属プレート
△	刻みメソキ
◇	釘
●	プラスチック杭

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6年8月28日 東京支務局

登記官

製作者	申請人	縮尺
		250

平成30年3月6日測量
世界測地系第V系

(平成 30年 3月 13日作製)

地図整理番号：M77149

(1/3)

A3版をA4版に縮小

土地積測量図

75番1
75番8～75番17
土地積測量図
土地の所在
姫路市上野宇間田

基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	点の種類
D1931	-127148.025	29480.643	補助点
D1928	-127107.650	29456.467	補助点

引照点表

P1	M88	X座標		Y座標	
		P	1	P	2
P2	M89	16.11	31.34	-127145.700	
		3.92	26.02	29492.686	

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
Z7	-127137.699	29506.669	38109.674425
K1	-127144.005	29488.225	-442236.901425
K2	-127152.932	29499.334	-298566.832014
K3	-127154.126	29500.563	-52468.005618
Z99	-127154.478	29500.226	200486.933966
Z6	-127147.330	29512.511	495150.422669
積面積		293.291433	
地積		146.6457165	
地積		146.64	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
Z5-1	-127130.803	29518.080	23726.616320
K17	-127132.351	29516.328	-203838.081086
Z1	-127137.699	29506.669	-441906.394951
Z8	-127147.330	29512.511	-130852.861175
K11	-127142.124	29527.091	209433.555175
K12	-127140.405	29523.920	339246.299920
積面積		300.132601	
地積		150.0653005	
地積		150.06	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
Z3-1	-127124.705	29528.110	214462.662930
K16	-127127.056	29524.254	-180036.900992
Z5-1	-127130.803	29518.080	-394036.849920
K12	-127140.405	29523.920	-103806.102720
K13	-127134.319	29533.961	463683.187700
積面積		263.997098	
地積		131.995480	
地積		131.99	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
Z1-1	-127118.603	29538.07	150378.502787
K15	-127122.090	29532.988	-180208.631576
Z3-1	-127124.705	29528.110	-361099.257190
K13	-127134.319	29533.961	-143062.070984
K14	-127129.549	29541.932	210868.596616
Z49-1	-127127.181	29543.310	22391.071260
積面積		350.714963	
地積		130.3874615	
地積		130.38	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
K14	-127113.966	29545.700	180078.754000
Z1-1	-127118.603	29538.07	-993346.084005
Z49-1	-127127.181	29543.310	-223391.071260
K14	-127129.549	29541.932	-158846.641800
K19	-127129.549	29545.661	142516.620664
K122	-127124.725	29552.321	549839.141489
積面積		260.740480	
地積		130.3702400	
地積		130.37	m ²

境界点	点間距離		種類
	P	1	
K17	48.23	37.88	
K10	51.81	43.72	
K15	51.77	44.64	
K16	52.19	46.71	
K13	52.49	49.72	
K165	52.90	51.00	
K167	53.37	51.00	
K169	54.06	53.24	
K10	35.03	28.76	
K109	34.42	24.71	
K108	33.96	24.77	
K107	32.62	22.57	
K106	31.32	21.05	
K105	28.96	19.50	
K104	28.23	18.71	
K103	28.59	18.01	
K102	21.71	10.90	
K101	20.90	9.18	
Z60	16.45	10.26	
K5	17.99	8.81	
K7	21.09	6.22	
K8	28.29	4.71	
K9	23.70	5.91	
K10	24.28	7.16	
K10-1	24.98	7.97	
K17	25.86	9.87	
K12	26.50	10.40	
K13	30.23	15.83	
K13-1	31.21	17.04	
K14	35.20	22.17	
K15	36.77	24.23	
K16	41.66	30.24	
K11	43.70	32.62	
K12	52.11	42.00	
K4	13.67	12.76	

申請人

作製者

縮尺

平成30年3月13日(作製)

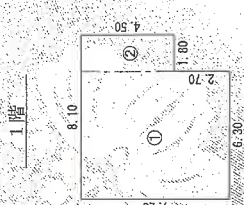
平成30年3月6日測量
世界測地系第V系

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。
(神戸地方公務局施設守官管轄)
令和6年8月28日 東京法務局

登記官

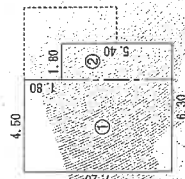
登記年月日：平成31年3月18日

各階平面図



求積表
 ① 7.20 × 6.30 = 45.3600
 ② 4.50 × 1.80 = 8.1000
 合計 53.4600
 床面積 53.46㎡

2階



求積表
 ① 7.20 × 4.50 = 32.4000
 ② 5.40 × 1.80 = 9.7200
 合計 42.1200
 床面積 42.12㎡

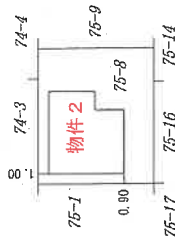
建物図面

75番8

姫路市上手野字門田75番地8

登記番号

建物の所在



製作者

平成31年3月14日(作製)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

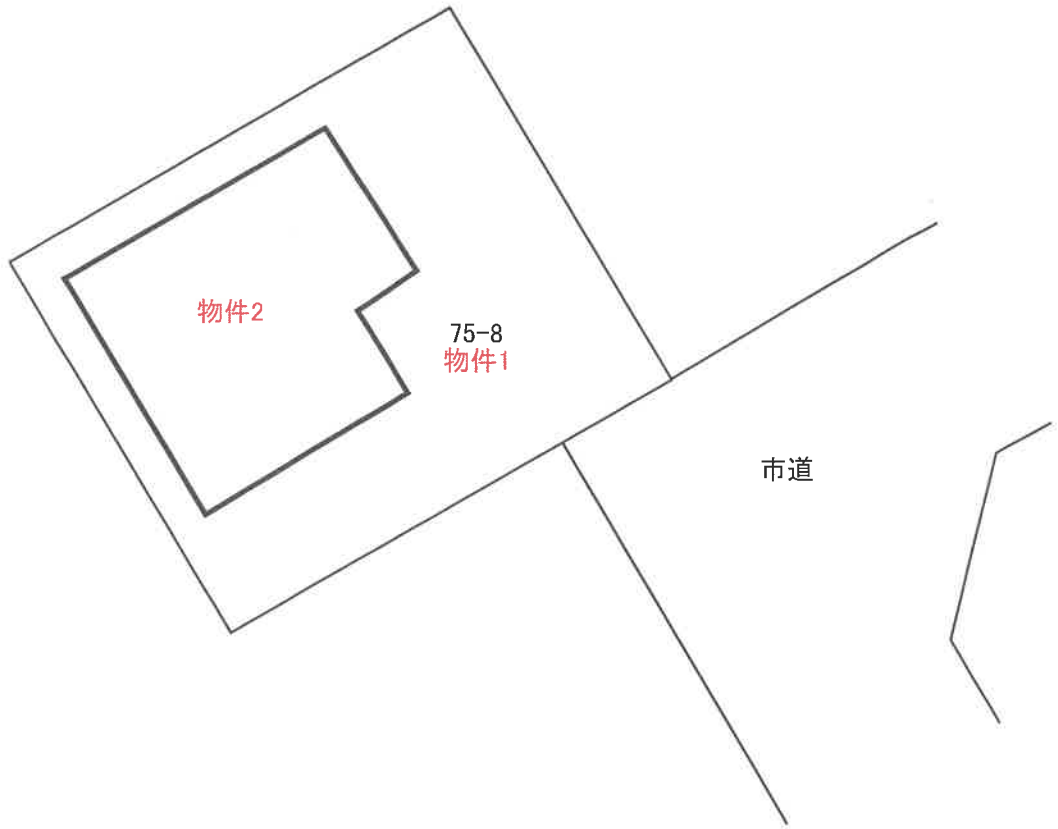
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)

令和0年8月28日 東京法務局

登記目

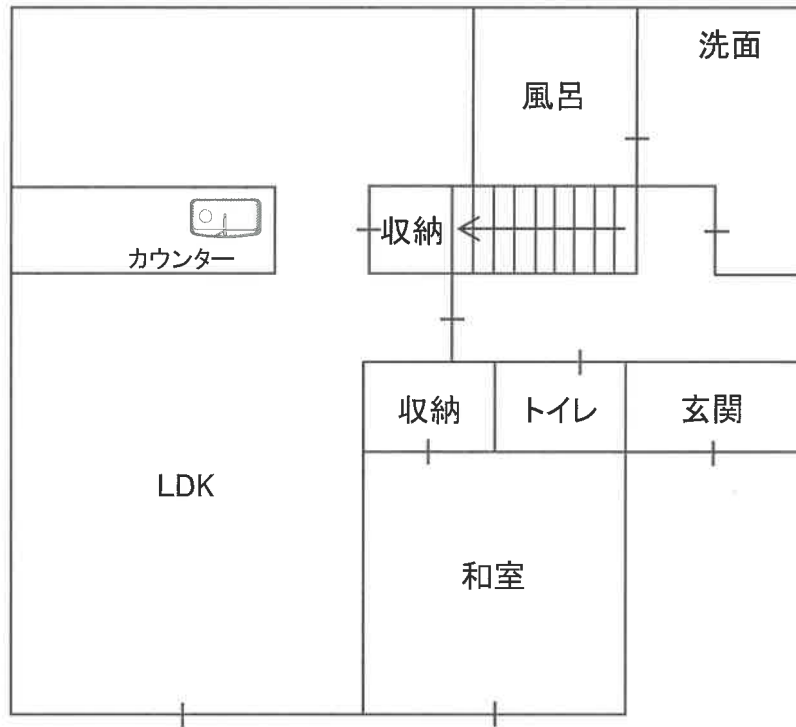


物件配置略図

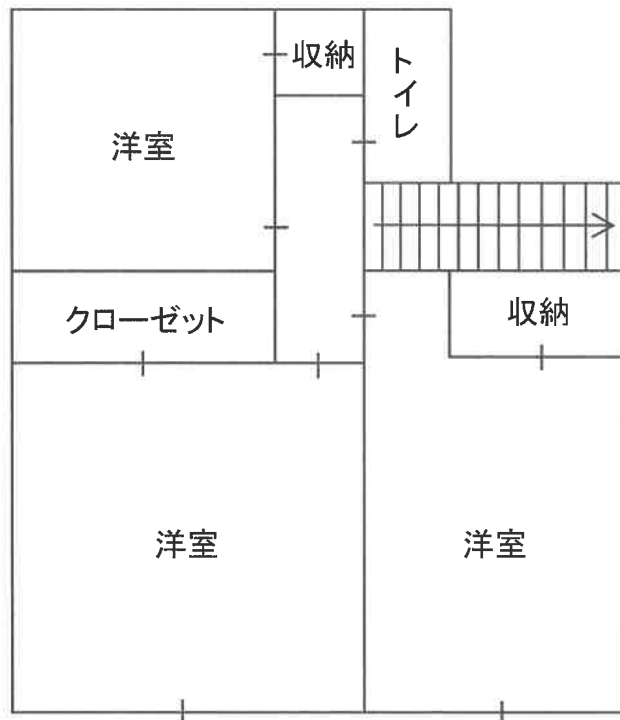


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件2



物件2

