

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、入札が無効となる場合がありますので、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 7 月 29 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

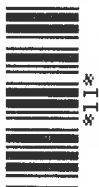
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 24 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 7 月 29 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)
1～5	6,680,000 5,344,000	一括	1,336,000	89,310	20,482
1	2,310,000				
2	770,000				
3	230,000				
4	1,420,000				
5	1,950,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 723 番 1
地 目 宅地
地 積 171.90 平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 721 番 1
地 目 畑
地 積 58 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 721 番 3
地 目 宅地
地 積 17.45 平方メートル

所有者 A

4 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 721 番 4
地 目 畑



11

物 件 目 録

地 積 106 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡B相続財産

5 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂723番地1、721番地1、
721番地3

家屋 番号 723番1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 181.54 平方メートル

(現況)

種 類 作業場・居宅

構 造 鉄骨・木造スレート・瓦葺2階建

床 面 積 1階 約239 平方メートル
2階 約212 平方メートル

所有者 ダイワ産業株式会社



物件明細書

令和 7年 6月 4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 ~ 5】

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 ~ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が別紙赤枠部分につき占有している。

その余をDが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号138番）の登記が存在する。

【物件番号 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号162番）の登記が存在する。

【物件番号 2, 4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。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 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 7 2 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 1 . 9 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 7 2 1 番 1
地 目 畑
地 積 5 8 平方メートル

(現況)

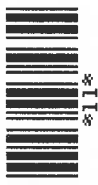
地 目 宅地

所有者 A

- 3 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 7 2 1 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 . 4 5 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 7 2 1 番 4
地 目 畑



11

物 件 目 録

地 積 106平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡B相続財産

5 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂723番地1、721番地1、
721番地3

家屋 番号 723番1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 181.54平方メートル

(現況)

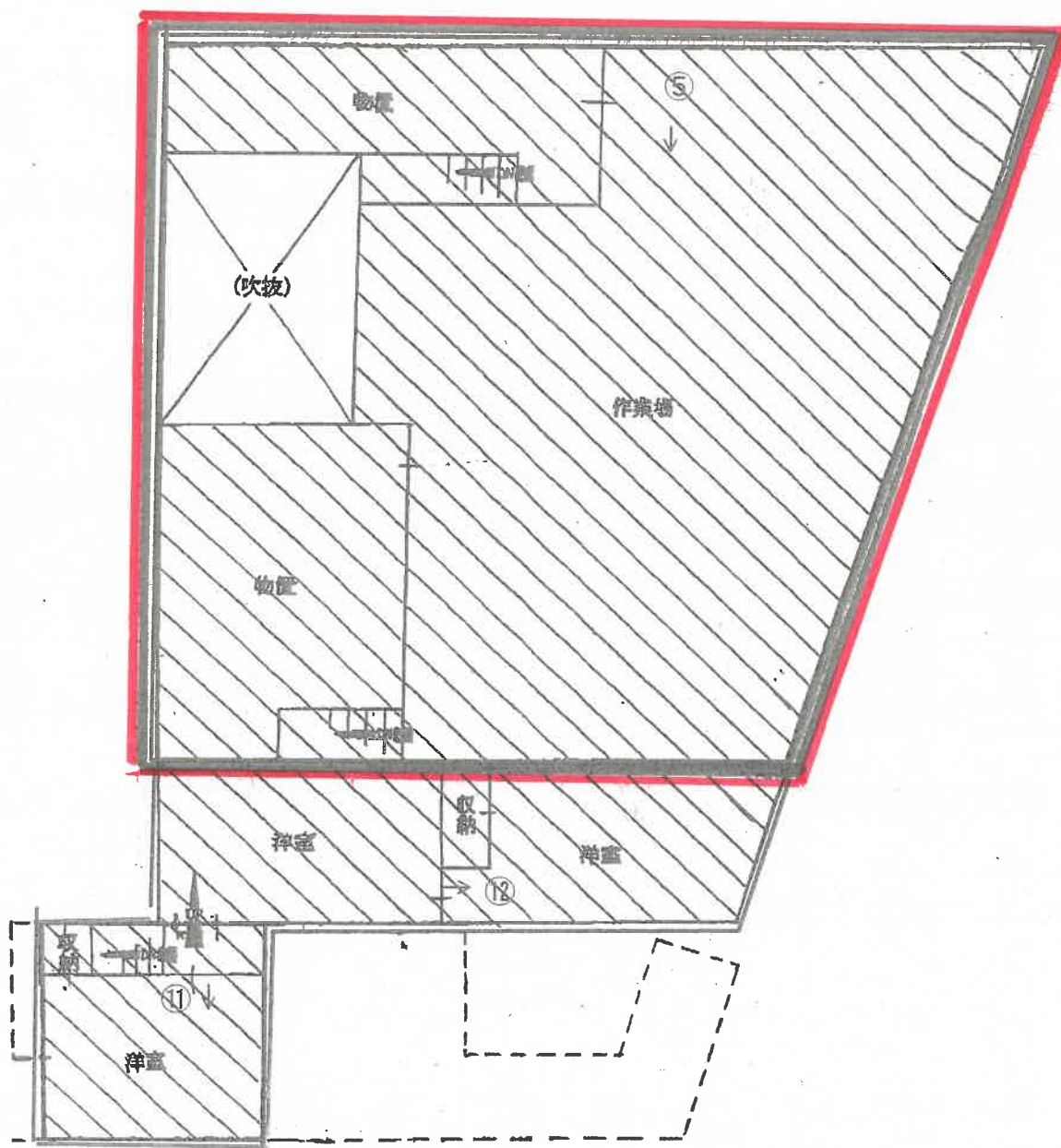
種 類 作業場・居宅

構 造 鉄骨・木造スレート・瓦葺2階建

床 面 積 1階 約239平方メートル
2階 約212平方メートル

所有者 ダイワ産業株式会社





※斜線部は未登記増築と推定した部分

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

令和6年(ケ)第110号
令和7年2月10日受理
令和7年3月5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 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 7 2 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 1 . 9 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 7 2 1 番 1
地 目 畑
地 積 5 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 7 2 1 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 . 4 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 7 2 1 番 4
地 目 畑
地 積 1 0 6 平方メートル

所有者 亡B相続財産

物 件 目 録

5 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂 7 2 3 番地 1、7 2 1 番地 1、
7 2 1 番地 3

家屋 番号 7 2 3 番 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 8 1 . 5 4 平方メートル

所有者 ダイワ産業株式会社

3枚目

占有者及び占有権原 (物件1から3関係)		
占有範囲		☒ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ ダイワ産業 (株)
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(□ (占有者) ■物件1から3土地所有者Aの子)の陳述／■提示文書(回答書、領収書)の要旨		
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期		令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	令和年月日から ☐ 令和年月日まで年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者A ☐ 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	毎月 金4万円 (当月分支払) ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者Aの子	(以下、電話聴取要旨) 1 私は、物件1から3の土地の所有者Aの子です。 2 Aは、高齢のため本件手続への対応が難しいので私が代わりに説明します。 3 本件建物の物件1から3の土地に対する敷地利用権などの照会を受けましたので、後日、書面で回答しますが、Aが覚えておらずはっきりしない点がいくつかありましたので、書面で回答する予定の内容以外はわかりません。 4 本件建物の南側にある居宅部分（以下「居宅部分」）には亡Bが住んでいました。現在は、Dが住んでいるかもしれません。 本件建物と居宅部分は、内部で行き来できるようになっています。 5 執行官から、本件土地上に本件建物以外の建物の登記記録が2つ確認できたこと、その建物の所有者がCであることの説明を受け、上記居宅部分が2つの建物のいずれかに該当するのではないかと質問を受けましたが、この2つの建物は現存していないはずですので、2つの建物登記と居宅部分に同一性はないはずです。 6 このように言い切れる理由は、本件建物が建築された当時（執行官注記：不動産登記記録上は昭和49年9月20日新築）、本件土地は更地であったこと、居宅部分は、本件建物が建築された時期と同じ頃に、ダイワ産業（株）の代表者亡B夫婦が本件建物を建て増しして作ったものなので、私の祖父であるC名義の建物があるはずがないからです。 ダイワ産業（株）は、本件建物（居宅部分を除く）を作業場として、代表者夫婦は、居宅部分を自宅として使用していました。 7 本件建物で自動車部品の製造をしていましたが機械類は残っていないはずです。 (以下、書面回答要旨) 8 本件建物の物件1から3の土地に対する敷地利用権は賃貸借であり、その内容は4枚目記載のとおりです。 9 契約書は見当たりませんが、平成22年10月から平成23年9月までの領収の通帳がありました。 10 賃料は月額4万円で、平成23年9月分までは支払済であり、平成23年10月分以降は支払われていません。 11 本件建物の物件4に対する敷地利用権は知りません。
■債権者会社職員	所有者Aの子が述べた上記4の居宅部分について、現地での調査等をしたが、本件建物の増築部分なのか、登記・未登記の目的外建物であるのかはわかりませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■姫路市農業委員会 (書面回答要旨)	本件土地のうち物件 2、4 についての回答は次のとおりです。 1 現況は農地ではありません。 2 現況は農地法上の農地ではありません。 3 買受人は買受適格証明書は必要ありません。 4 転用許可はされていません。 5 原状回復命令が発せられる見込みはありません。 6 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸借もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可はなされていません。 7 農業振興地域内農用地ではありません（市街化区域） 8 落札後に非農地確認申請が必要です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件土地の形状等は、現地調査の結果から、3枚目記載のとおりと認められる（占有状況等は4のとおり）。
土地の周辺には一部境界標識と思われるコンクリート杭が確認できた。
- 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、以下のとおりと認めた。
 - (1) 本件建物は、作業場であるところ、その南側において、外観からの観察により本件建物に付合する形で居宅部分（以下「居宅部分」という）が確認できた。
 - (2) 本件土地上の建物登記の有無を調査したところ、本件建物以外に2つの建物登記（後述7参照）が確認できたが、法務局に同建物の建物図面の備え付けはなく同建物の形状等が不明であること、居宅部分の床面積を概則したが、登記記録や市への調査結果とは整合しなかったこと、そして、関係人（Aの子）の陳述を踏まえると、2つの登記された建物は滅失登記漏れであるものと思われ、居宅部分は本件建物の増築部分であると思料する（調査した増築部分の概略は3枚目記載のとおり）。
 - (3) その上で、本件建物（居宅部分を含む）の立入調査結果については次のとおり認められた。
 - ア 本件建物のうち赤枠で囲った部分は、作業場であることが認められ、建物所有者会社宛の郵便物が確認できたこと、その他第三者の占有を窺わせる状況は認められなかったことから、占有者及び占有状況は3枚目記載のとおりと認めた。
 - イ 本件建物のうち緑枠で囲った部分について、玄関前にはD宛の宅配物が置き配されており、建物内部は、居宅であることが認められ、同人宛の郵便物や亡B宛の郵便物が確認できたこと、男性用と思われる衣類が確認できたことなどの事情からDが占有しているものと認めた。
 - ウ Dの占有権原について、本件建物のうち緑枠で囲った部分は、関係人の陳述等によると本件建物所有者会社の代表者でもあった亡Bが居住していたと認められるが、その後は、本件建物所有者会社の新たな代表者は選任登記されておらず、代表者が不在の状況であり、Dが本件建物所有者会社と新たな占有権原を取得した状況は窺えない。
そのためDの占有権原は無権原と判断した。
- 3 建物の状態は、本件建物のうち作業場部分は、経年程度の劣化があるものと思われるが、居宅部分は、床の撓みが確認できたこと、雨漏り跡が確認できたことなど全体的に老朽化していると思われる。
- 4 2の結果から、本件土地の占有状況等については、建物所有者が本件土地上に本件建物を所有し、占有していると認められる。
そして、その占有権原について、物件1から3については、賃貸借契約の内容の一部が定かではない点があるものの関係人の陳述及び賃料授受に関する資料が提出された点から、賃貸借に基づくものと判断し、物件4については関係人の陳述が得られないため不明であると判断した。
- 5 物件2、4については、地目が農地であり、農業委員会に照会した結果は関係人の陳述のとおり
- 6 本件建物の状況等について調査すべく、建物所有者会社支配人Dに、法人登記の支配人の住所所地宛に照会したところ、「あて所に尋ねあたりません」との理由で返送された。ただし、上記のとおり立入調査の結果、居宅部分にDが占有していると認められたが、不在のため聴取調査ができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

7 上記2のとおり、滅失登記漏れと思われる建物は次のとおり

(1) 所 在：姫路市飾磨区細江字浜砂 723番地1

家屋番号：138番

種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：87.60㎡

(附属建物の表示)

符 号：1

種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：54.54㎡

符 号：2

種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：39.66㎡

(2) 所 在：姫路市飾磨区細江字浜砂 721番地1

家屋番号：162番

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺2階建

床 面 積：1階 26.44㎡

2階 13.22㎡

(附属建物の表示)

符 号：1

種 類：炊事場

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：6.61㎡

符 号：2

種 類：便所

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：1.65㎡

(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7年2月10日（月） 9:28 ～ 9:43	神戸地方法務局姫路支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和7年2月10日（月） ～	執行官室	農業委員会に照会書送付 Aに照会書送付
令和7年2月12日（水） 10:30 ～ 11:10	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、近隣から聴取調査（不在）、立入調査期日通知書投函
令和7年2月12日（水） 11:44 ～ 11:53	姫路市役所	図面等交付申請（後日交付）
令和7年2月13日（木） 13:50 ～ 14:00	姫路市役所	図面等受領
令和7年2月13日（木） ～	執行官室	建物所有者会社支配人Dに照会書送付
令和7年2月13日（木） 16:39 ～ 16:49	執行官室	債権者職員から聴取調査（電話・発信）
令和7年2月19日（水） 11:37 ～ 11:58	電話調査（受信）	Aの子から聴取調査
令和7年2月26日（水） 13:10 ～ 14:40	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
（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7年2月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



地番区域見出し
飾磨区細江

請求部	所在	姫路市飾磨区細江字浜砂				地番	723番1			
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	昭和10年4月			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：昭和60年10月23日

測量員

前 72-1-1 後・新

地 積 測 量 図

地 番 72-1-1
721~4

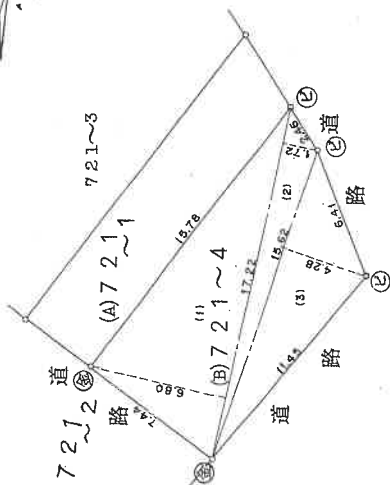
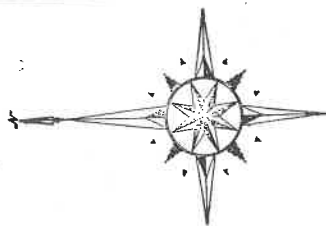
土地の所在 姫路市飾磨区細江字濱砂

5
60.
10.
23

求 積 表			
番 号	底 辺	高 さ	積 面 積
1	17.22	6.80	117.0960
2	17.22	1.72	29.6184
3	15.62	4.28	66.8536
合計			213.5680
面積	1/2		106.7840 m ²

(A) 721~1 残 地

$165 - 106.7840 = 58.2160 \text{ m}^2$



筆界	境界標の種類
㊦	コンクリート杭
㊧	金 風 標
㊨	プラスチック杭
㊩	刻み線・ペンキ
㊪	木 杭
㊫	金属標
㊬	ペンキ

縮尺 1/250

作 製 者

申 請 人

昭和 60 年 10 月 16 日 (作製)

(公文書印加刷)

4087

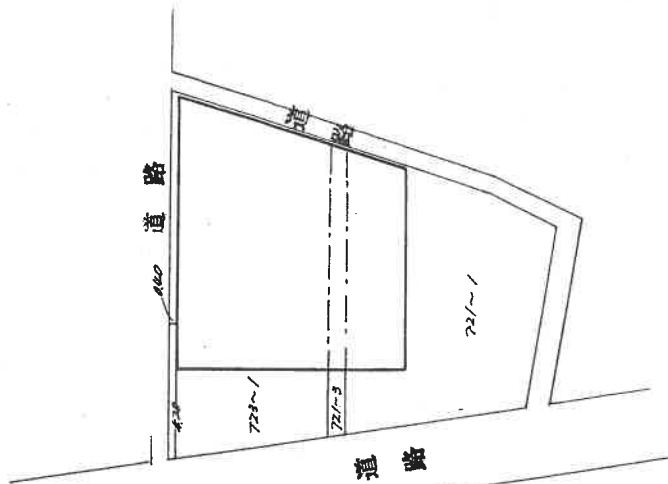
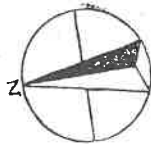
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和49年12月9日

建物階平面図
466255
面図

家屋番号 723~1

建物の所在 雄略市飾磨区細江字松砂 723~1
721~1
721~3



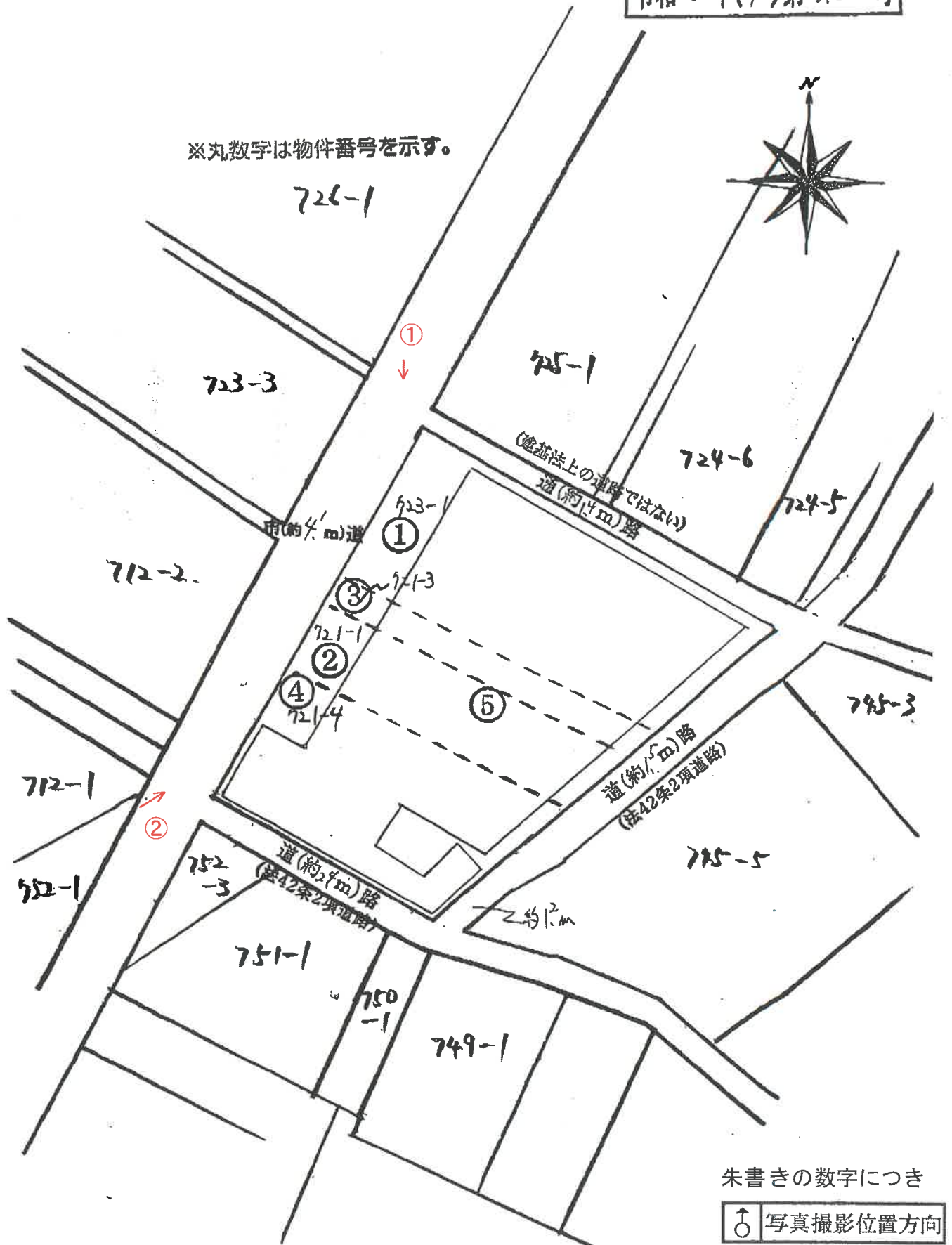
床面積

$$\begin{aligned} 13.30 \times 11.60 &= 154.28 \\ 4.10 \times 13.30 &= 54.53 \\ \hline &= 208.81 \\ &= 208.81 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮尺 1/500 1/200

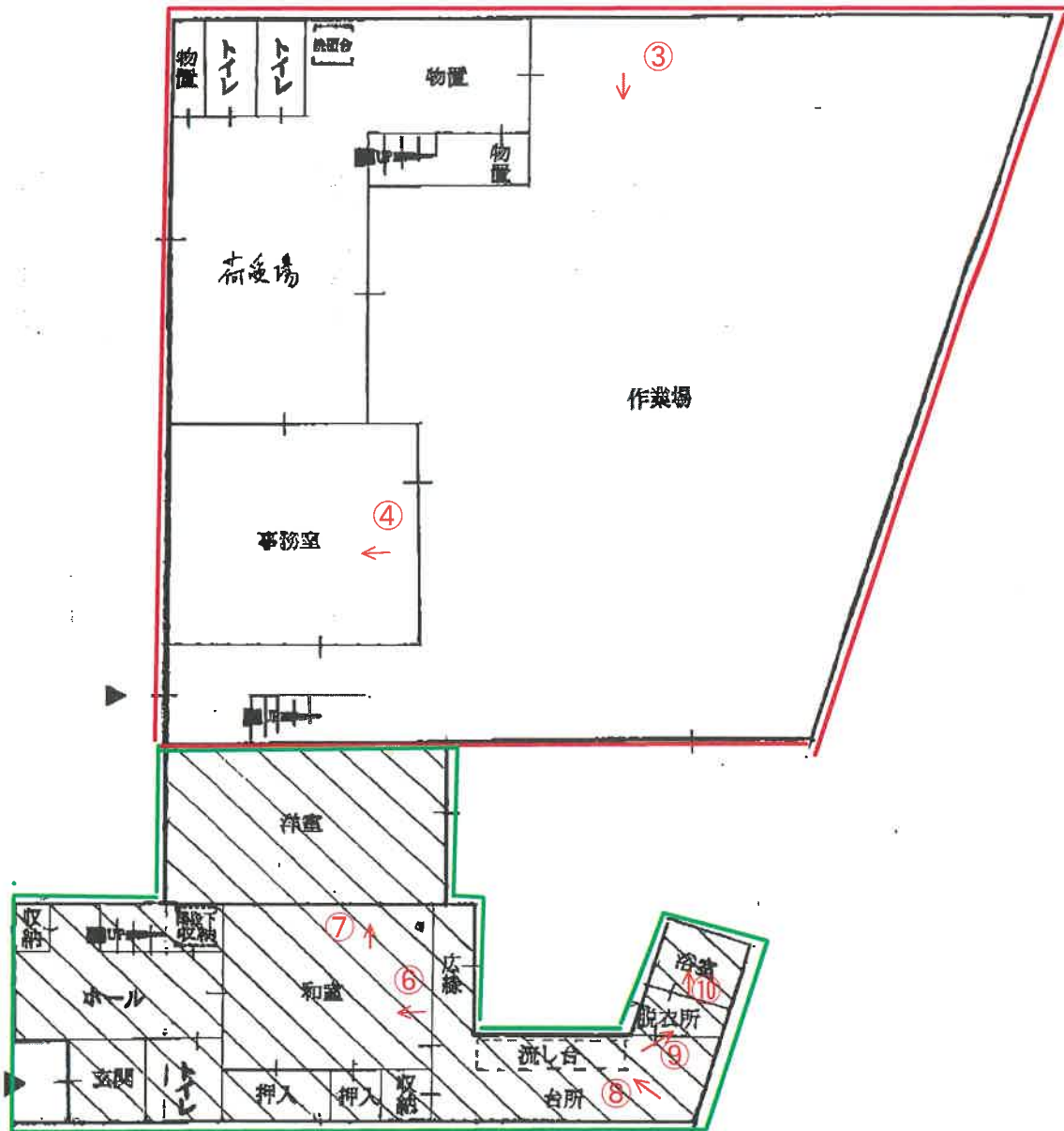
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

※丸数字は物件番号を示す。



現況見取図

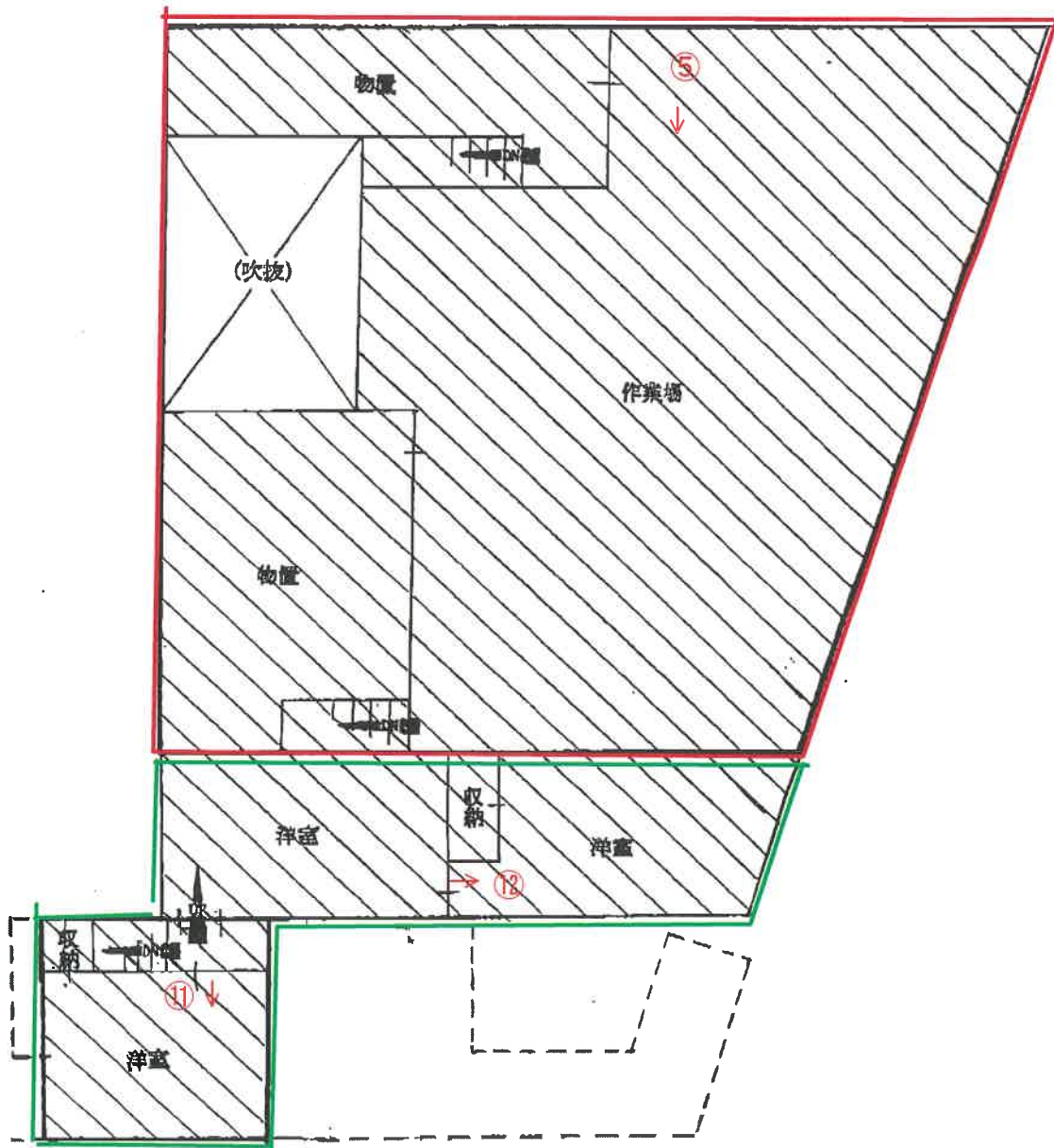
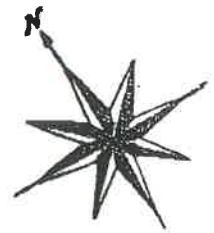
(物件 5 建物の現況)
 登記と異なり現況建物の概況は以下のとおりである。
 ・構造：鉄骨・木造スレート・瓦葺 2 階建
 ・用途：作業場・居宅
 ・床面積：1 階-約 239㎡、2 階-約 212㎡



※斜線部は未登記増築と推定した部分

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図



※斜線部は未登記増築と推定した部分

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図



No. 1

本件建物

本件土地



No. 2

本件建物（増築部分）



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6

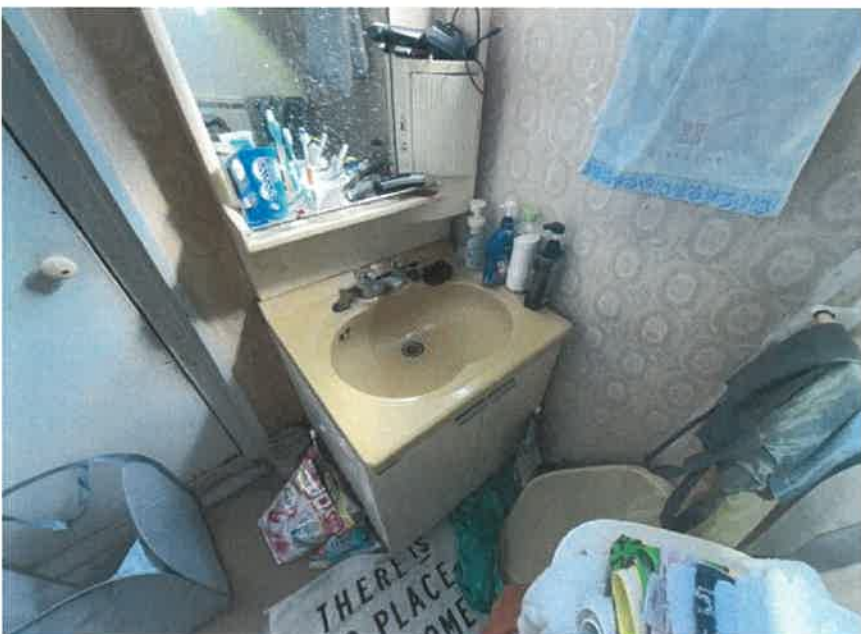


No. 7

雨漏り箇所



No. 8



No. 9



No. 10



No. 11



No. 12

令和 6 年 (ケ) 第 110 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 3 月 5 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

三浦一範

第1 評価額

一括価格	
金6,680,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,310,000円
物件2（土地）	金770,000円
物件3（土地）	金230,000円
物件4（土地）	金1,420,000円
物件5（建物）	金1,950,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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）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
1～4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記参照
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記参照
特 記 事 項			
● 物件2及び4について 物件5建物の敷地となっているが、登記上の地目は「畑」である。買受後は姫路市農業委員会に非農地確認申請が必要となる。 ● 物件1～4について 本件土地は物件5建物の敷地として賃貸されている。この詳細については現況調査報告書参照のこと。 ● 物件5について 物件5建物には未登記の増築部分が存しており、現況の床面積及び公簿上の記載と異なる種類については下記のとおりである。 ・構造：鉄骨・木造スレート・瓦葺2階建 ・種類：作業場・居宅 ・床面積：1階 約239㎡、2階 約212㎡、延べ 約451㎡ ● 登記上の目的外建物の存在について 登記上は家屋番号138番及び162番の建物が存在するが、現況は見当たらない。			

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 1～4)

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 飾磨駅の 南西方 約1.8 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	姫路市役所の南西方約3km (直線距離)、国道250号の南側に位置し、狭隘な街路も多く見られるなか、旧来からの一般住宅が見られる住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 立地適正化計画「居住誘導区域内」 大規模集客施設制限地区
画 地 条 件	規模 353.35㎡ の 略台形地 (登記数量) 間口×奥行 約21m×約20m	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 約4.1m市道 南西側 約2.4m道路 (建築基準法42条2項) 南東側 約1.5m道路 (建築基準法42条2項) 北東側 約1.4m通路 (建築基準法上の道路ではない道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～4は物件5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	・ 本件土地相互間、隣接道路等との筆界は判然としない。 ・ 南西側道路及び南東側道路は建築基準法42条2項に該当する道路である。再建築の際に道路幅員が4mに満たない部分についてはセットバックを要する。 ・ 北側里道は建築基準法上の道路ではない。 ・ 兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深は「0.5～3.0m未満の区域」、高潮によって想定される浸水深は「3.0～5.0m未満の区域」に色分けされている。	

2 建物の概況及び利用状況等 （ 物件 5 ）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 （登記記載） 昭和49年9月20日 新築 経過年数 50 年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 鉄骨・木造 屋 根 : スレート・瓦葺 外 壁 : 金属折板 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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： 作業場・居宅 間 取 り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・建物設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。また、本物件に設置されている機器、設備等に関するP C B含有等の可能性は不明である。 ・居住部分の建物内部は複数箇所雨漏り跡、床のタタミが認められた。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。 ・撤去に費用を要すると思われる動産が多く残置している。

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1～4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	46,300	0.64	171.90	0.80	4,070,000
2	46,300	0.64	58.00	0.80	1,370,000
3	46,300	0.64	17.45	0.80	410,000
4	46,300	0.64	106.00	0.80	2,510,000
(合計)	-----	---	353.35	----	8,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 姫路-75 >

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/㎡)
 $62,000 \times 99/100 \times 100/102 \times 100/130 \div 46,300$

◇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(1.02)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/100 = 100/130$

イ 個別格差：四方路、規模・形状、要セットバック等(0.64)

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5）

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
5	100,000	約 451.00	0.05	2,260,000
(合計)	-----	約 451.00	----	2,260,000

ウ 現価率

(物件5)

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

2 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	4,070,000	0.10	敷地占有利益	410,000
2	1,370,000	0.10	敷地占有利益	140,000
3	410,000	0.10	敷地占有利益	40,000
4	2,510,000	0.10	敷地占有利益	250,000
				840,000

(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	4,070,000	-410,000		0.90	0.70	2,310,000
2	1,370,000	-140,000		0.90	0.70	770,000
3	410,000	-40,000		0.90	0.70	230,000
4	2,510,000	-250,000		0.90	0.70	1,420,000
5	2,260,000	+840,000	1.00	0.90	0.70	1,950,000
一 括 価 格 (合 計)						6,680,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲10% : 撤去に費用を要する残置物の存在等

オ 競売市場修正 : ▲30% : 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 < 姫路ー75 >
所 在 : 姫路市飾磨区構字東津田新田1049番32外
価 格 : 62,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「飾磨」駅より道路距離1800m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 186㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側が幅員4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域（建ぺい率60%, 容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 4,589,730円
物件2 : 1,548,600円
物件3 : 465,915円
物件4 : 2,690,386円
物件5 : 1,308,114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
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 723番1
地 目 宅地
地 積 171.90平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 721番1
地 目 畑
地 積 58平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 721番3
地 目 宅地
地 積 17.45平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂
地 番 721番4
地 目 畑
地 積 106平方メートル

所有者 亡B相続財産

物 件 目 録

5 所 在 姫路市飾磨区細江字浜砂723番地1、721番地1、
721番地3

家屋 番号 723番1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 181.54平方メートル

所有者 ダイワ産業株式会社

地理院地図

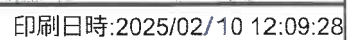
GSI Maps



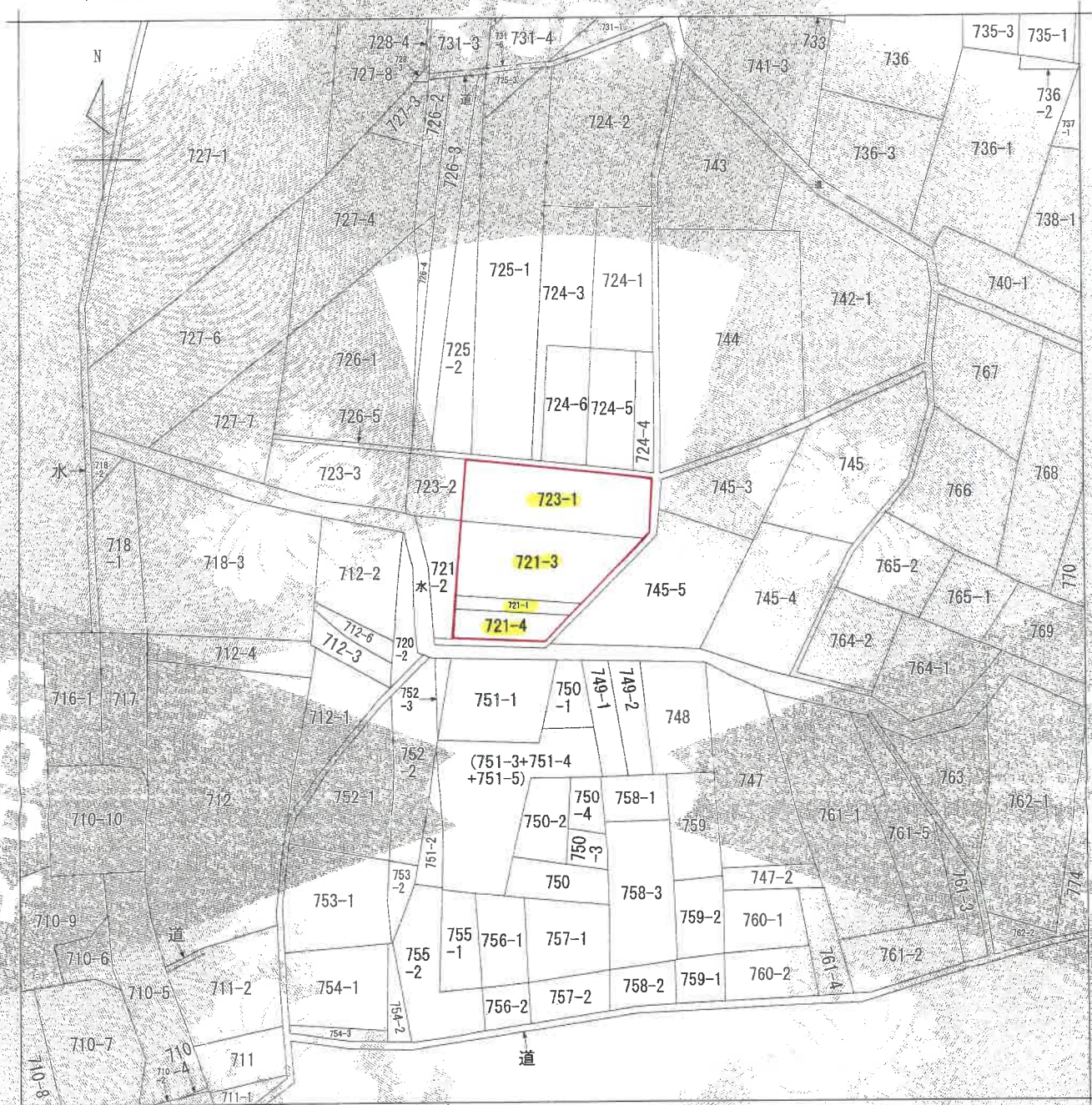
※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図

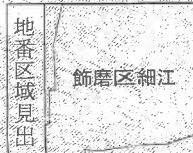
中心地 | 姫路市飾磨区細江 付近



物件所在図



(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				姫路市飾磨区細江字浜砂		地 番		721番3				
出 力 縮	縮尺不明		精 度 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		昭和10年4月			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。

(神戸地方事務局姫路支局管轄)

令和5年12月8日

神戸地方事務局

登記官

請求番号：34-1

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：昭和60年10月23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 姫路支部審判)

令和5年12月8日

神戸地方裁判所

登記簿

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

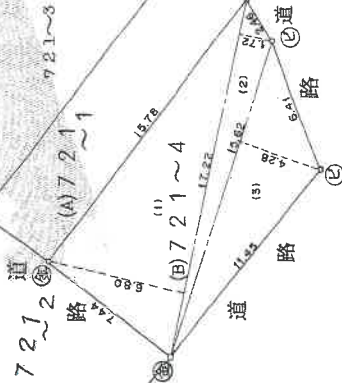
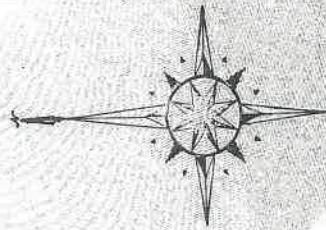
請求番号：34-2

地積測量図

前 721-1 後・新

地 番 721-1-4

土地の所在 姫路市飾磨区細江字濱砂



求め積表			
符号	底辺	高さ	側面積
1	17.22	6.80	117.0960
2	17.22	1.72	29.6184
3	15.62	4.28	66.8536
合計			213.5680
面積	V_2		106.7840 m^2

(A) 721-1 地 積

$$165 - 106.7840 = 58.2160 \text{ } m^2$$

筆界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	アスファルト舗
③	アスファルト舗
④	鋼管杭・ハンギ
⑤	木 杭
⑥	金属杭
⑦	ペンキ

縮尺 1/250

作製者

申請

(34文庫印刷所)

408

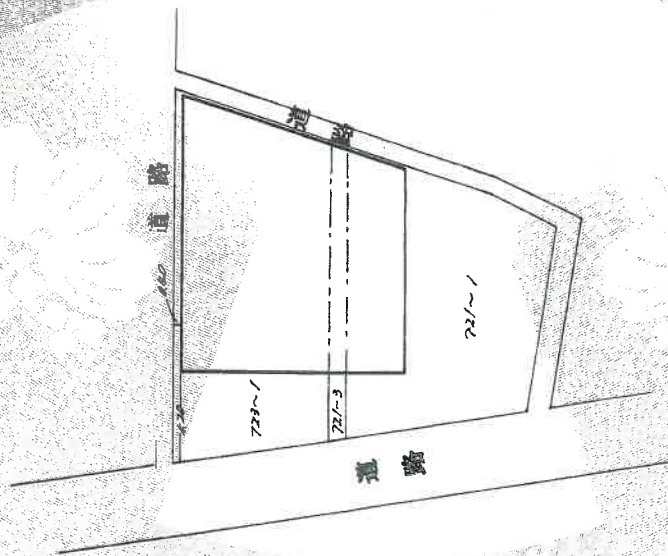
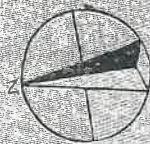
登記年月日：昭和49年12月9日

建物階平面図
466255

家屋番号	723~1
建物の所在	千葉県市川市細江字成砂 723~1 723~1 723~1

昭和49年12月7日	作製年 月 日
	作製者

申請人



床面積

13.30 x 11.60 = 154.28
4.10 x 13.30 = 54.53
1/2 = 27.265
181.545
181.545 m²

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

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5年12月8日 神戸地方方法務局

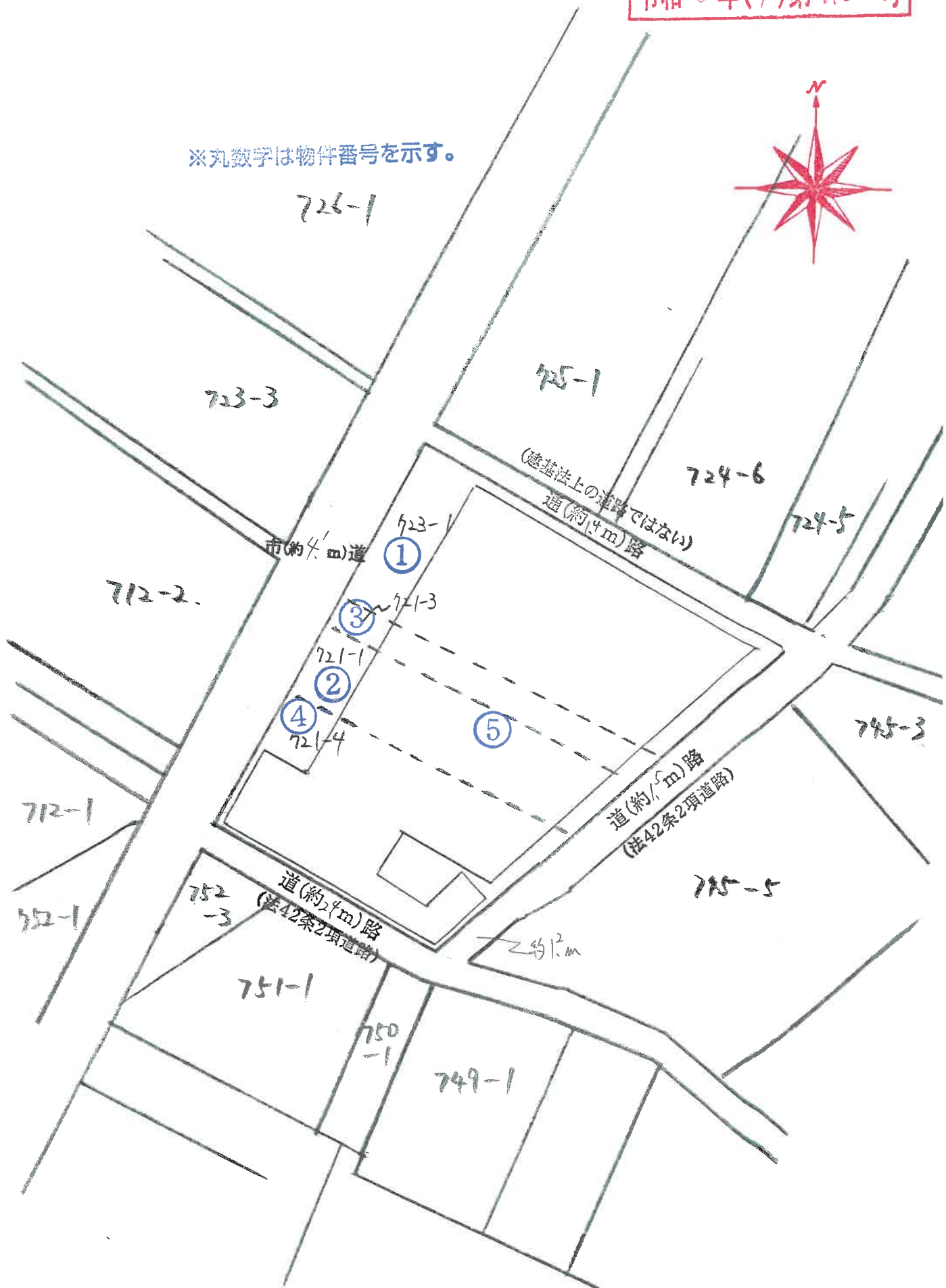
登記官

※A3をA4に縮小した。

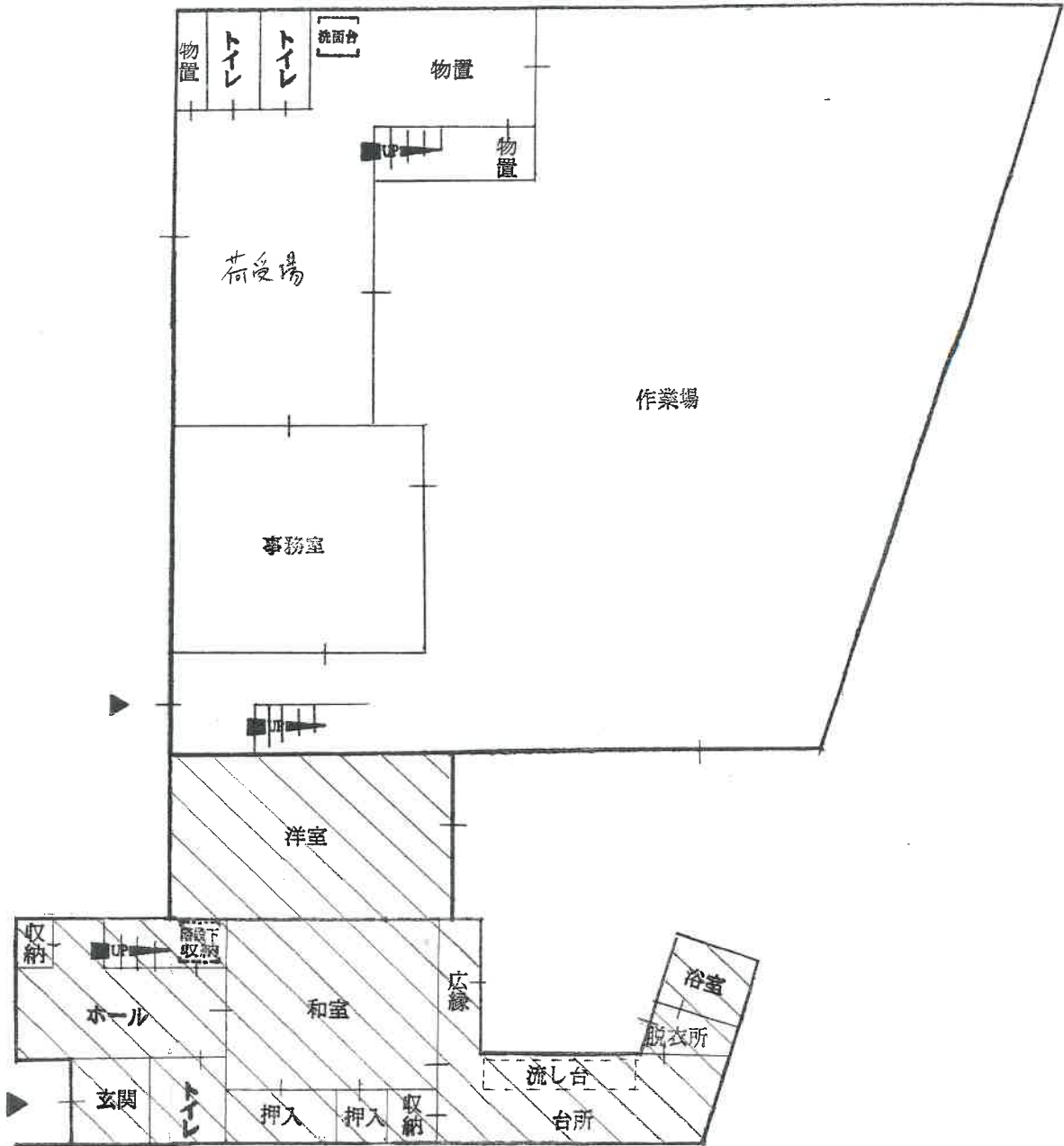
建物図面

請求番号：34-3

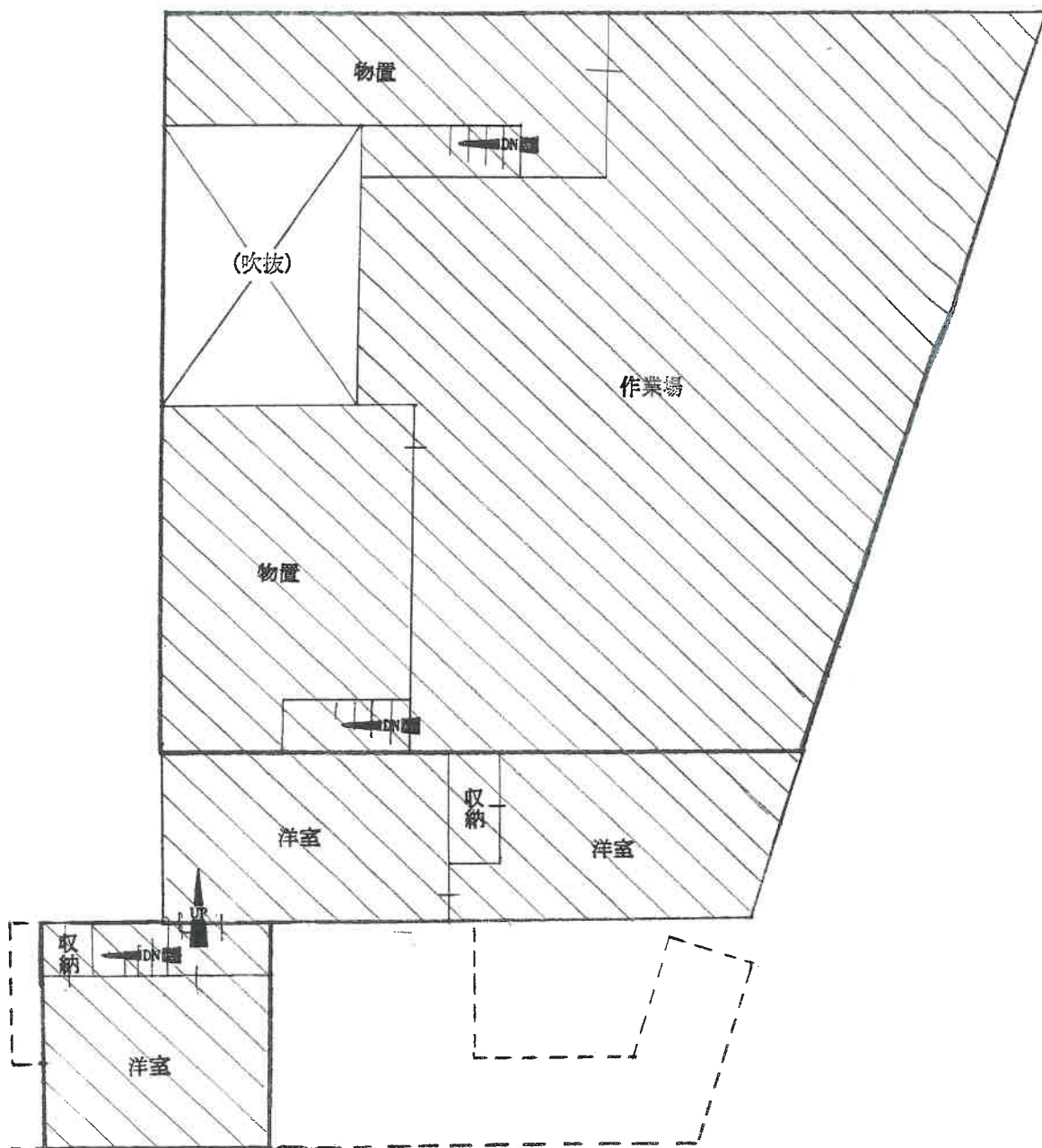
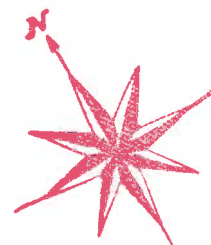
※丸数字は物件番号を示す。



(物件 5 建物の現況)
 登記と異なり現況建物の概況は以下のとおりである。
 ・構造：鉄骨・木造スレート・瓦葺 2 階建
 ・用途：作業場・居宅
 ・床面積：1 階-約 239m²、2 階-約 212m²



※斜線部は未登記増築と推定した部分



※斜線部は未登記増築と推定した部分

写真 ①



写真 ②



写 真 ③



写 真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

