

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、3.1 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 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。

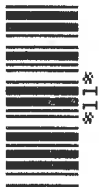
記

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 目 録

- | | | | |
|---|--------|-----------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市八代字町裏 | |
| | 地 番 | 7 2 2 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 3. 1 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市八代字町裏 | |
| | 地 番 | 7 2 2 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 9. 4 4 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 姫路市八代字町裏 7 2 2 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 0 番 | |
| | 種 類 | 工場・物置 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 4. 1 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 1. 8 5 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 不存在 | | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 工場・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 3. 9 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 3. 9 4 平方メートル |

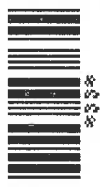


物 件 目 録

3階 21.52平方メートル

(現況)

種 類	工場・居宅・物置
構 造	鉄筋コンクリートブロック・コンクリートブロック造 陸屋根3階建
床 面 積	1階 約85平方メートル 2階 約64平方メートル 3階 約26平方メートル



お 知 ら せ

本件の物件3の不動産は、売却対象に含まれておりません。

このファイルには、物件3の不動産を含む現況調査報告書が綴られていますが、物件3の不動産をそれぞれ売却対象外不動産と読み替えていただく必要がありますので、ご注意ください。

神戸地方裁判所姫路支部競売係

物件明細書

令和 7年 6月 6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, 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, 2, 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。

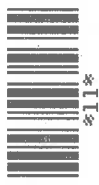
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 姫路市八代字町裏 | | |
| | 地 | 番 | 7 2 2 番 7 | | |
| | 地 | 目 | 宅地 | | |
| | 地 | 積 | 53.17 平方メートル | | |
| 2 | 所 | 在 | 姫路市八代字町裏 | | |
| | 地 | 番 | 7 2 2 番 8 | | |
| | 地 | 目 | 宅地 | | |
| | 地 | 積 | 79.44 平方メートル | | |
| 4 | 所 | 在 | 姫路市八代字町裏 7 2 2 番地 7 | | |
| | 家屋 | 番号 | 130 番 | | |
| | 種 | 類 | 工場・物置 | | |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 24.18 | 平方メートル | |
| | | 2 階 | 11.85 | 平方メートル | |
| | (現況) | | | | |
| | 不存在 | | | | |
| | (附属建物) | | | | |
| | 符 | 号 | 1 | | |
| | 種 | 類 | 工場・居宅 | | |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 23.94 | 平方メートル | |
| | | 2 階 | 23.94 | 平方メートル | |



物 件 目 録

3階 21.52平方メートル

(現況)

種 類 工場・居宅・物置

構 造 鉄筋コンクリートブロック・コンクリートブロック造
陸屋根3階建

床 面 積 1階 約85平方メートル
2階 約64平方メートル
3階 約26平方メートル



令和6年(ケ)第 139号
令和7年 2月17日受理
令和7年 3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 姫路市八代字町裏
 地 番 7 2 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 5 3. 1 7 平方メートル

- 2 所 在 姫路市八代字町裏
 地 番 7 2 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7 9. 4 4 平方メートル

- 3 所 在 姫路市八代字町裏 7 2 2 番地 1
 家屋 番号 1 3 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 9. 6 6 平方メートル
 2 階 2 4. 7 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 炊事場・便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4. 9 5 平方メートル

- 4 所 在 姫路市八代字町裏 7 2 2 番地 7
 家屋 番号 1 3 0 番

物 件 目 録

種 類 工場・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.18平方メートル
2階 11.85平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場・居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建

床 面 積 1階 23.94平方メートル
2階 23.94平方メートル
3階 21.52平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(姫路市八代722番地)		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☒ 物件配置略図のとおり ☐		
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が異なる(☒ 主である建物 ☒ 附属建物) ☒ 主である建物：不存在 ☒ 附属建物 ☒ 種類：工場・居宅・物置 ☒ 構造：鉄筋コンクリートブロック・コンクリートブロック造 陸屋根3階建 ☒ 床面積：1階約85㎡、2階約64㎡、3階約26㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・住居・物置(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
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 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 物件配置略図のとおり		

(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	(姫路市八代722番地)
建物	物件 3
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（ ☒ 主たる建物 ☒ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： ☒ 物件3の建物は不存在
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ ある ┌種類： │構造： └床面積：
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷地 (目的外土地)	
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

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産に看板、表札等による表示はない。

2 物件1、2の土地の状況等

- (1) 物件1、2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、一体として物件4の建物の敷地として利用されている。
- (2) 土地の周辺には境界標識等は見受けられず隣接地との境界は判然としないが、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、物件配置略図のとおりであり、地積についてはおよそ公簿に近いものと推測されるが、地積及び周辺隣接地との境界については、隣接土地所有者の立会の下、専門家による測量等により確定する必要がある。
関係人の陳述のとおり、北側の境界は現存する物件4の建物の北側の壁の線と思われる。

3 物件4の建物の状況等

- (1) 物件4の建物の状況は、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。

物件4の建物図面によれば物件1の土地にあるものと考えられるが、物件1の土地上に木造瓦葺2階建の建物は存在しないことから主である建物は現存せず、物件1、2の土地上に未登記増築部分とともに附属建物が存在するものと認めた。

また、評価人の調査による建築計画概要書（増築工事）によれば、概要書に既設建物とある建物は、敷地と建物の形状から物件4の建物の附属建物と思われるところ、主である建物が表示されておらず、附属建物の南側に増築工事（未登記）が行われた模様である。現況では、この増築部分の西側に別の増築部分（未登記）あるほか、附属建物にも増築部分（未登記）があるものと認めた。

立入調査を行ったものの、壁、間仕切り等は自作されたものが多く、既存建物と未登記増築部分との境界が判然とせず、増築部分の範囲、床面積を特定することができなかつたので、3枚目記載の床面積は各階の現在の床面積を表示するにとどめた。

- (2) 立入調査を行ったところ、添付写真のとおり室内には機械や部品、工具、家財道具が認められたが、ライフラインは停止され、長期間居住者のない状況と認めた。

占有状況としては、郵便受けに認められた亡A宛の郵便物、近隣居住者の陳述、上記の状況から3枚目記載のとおりで、その他に第三者による占有を示すものは認められなかつた。

- (3) 建物の状態は、全体的に老朽化が激しく、雨漏りにより至る所に天井や床の腐食があり、床の踏み抜きに相当注意を要した。

室内に野良猫が出入りしている模様で、強い動物臭がある。

- (4) Bの陳述にあるコンクリート基礎が埋設されているかどうかは判断できなかった。
- (5) 建物内にある機械類は、年式を示す表示等が見受けられず、添付写真のとおり相当年式が古いものと見受けられ用途不明な機械であつたので、機械として換価価値はないと判断した。

4 物件3の建物について

- (1) 添付写真及び上記3に記載のとおり物件1、2の土地には物件4の建物があり、物件3の建物は存在しないものと判断した。

そ の 他 の 事 項

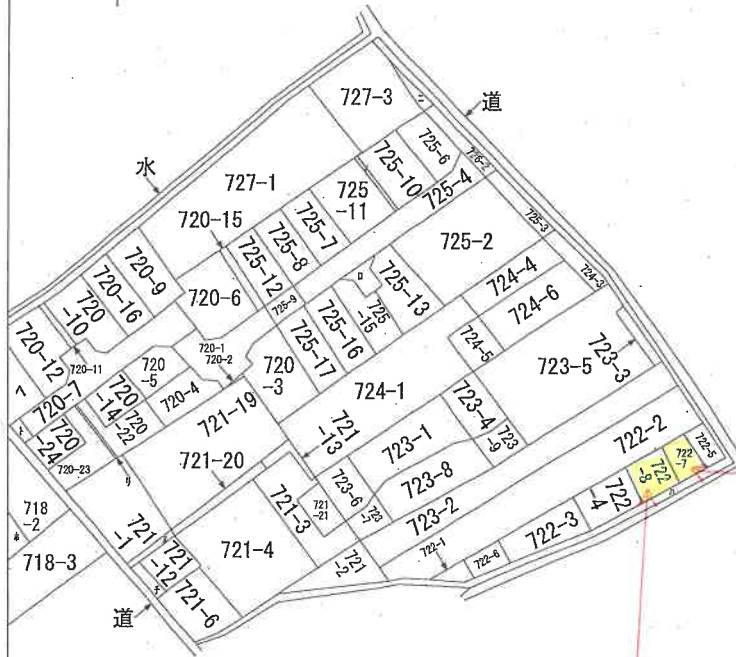
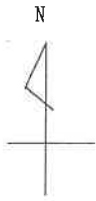
- (2) なお、物件3の建物は、その所在地番が「722番1」となっており、公図上、物件2の土地の南側4筆目に「722番1」の土地があり地上には木造瓦葺2階建の建物があることから、現在の「722番1」の土地上の建物が物件3の建物である可能性があったが、近隣には物件3の建物と同様に所在地番を「722番1」とする別の建物があること、関係人の陳述のとおり現在の「722番1」の土地上には第三者名義の建物があることが判明したので、物件3の建物は存在しないものと判断した。

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)
■姫路市役所資産税課 担当者	1 物件3の建物は課税台帳に登録がありません。 また、課税台帳上、物件3の建物の所在地番である722番1の 土地には、物件3の建物である家屋番号131番の建物の登録は なく、第三者所有の建物の登録があります。
■申立債権者担当者	1 本件不動産には居住者はいないものと思われます。 2 本件不動産について、担保設定時の資料はありますが、本件競売 申立ての際の資料程度で、物件3、4の建物の位置関係を示すよう な資料はありません。
■B (本件不動産北側居住 者)	1 私の土地と物件1の土地の間にブロック塀や隙間の土地がありま すが、これらが境界ではなく、物件1の土地にある亡Aさんの建 物の北面の壁が境界になります。 私の家から南側一帯は、昔は木造の連棟式の長屋になっていて、 私の土地と物件1の土地の境界は連棟となっていた建物の柱の中心 線でした。湯浅さんの建物の北東端に柱が乗っていたコンクリート 基礎が残っています。 ブロック塀の隙間にある土地は、亡Aさんから猫が通る道を空け てほしいと強く言われたので作った隙間で、私の土地になります。 2 亡Aさんの建物の基礎について、亡Aさんから5階建の建物が建 てられるくらいのコンクリート基礎を使っていると聞いたことがあ ります。 3 亡Aさんは今の建物に機械を設置してプラスチック工場を営んで いました。亡Aさん所有の建物は昔は木造家屋が1棟だったのです が、のちに隣接した木造家屋を買い足して2棟になりました。亡A さんの建物が今の建物になった時期ははっきりと覚えていません。
■近隣居住者	1 亡Aさんの土地建物は、Bさんの土地の南側部分だけです。 亡Aさんの建物に地番が「722番1」の建物があり、亡Aさん 所有の土地の地番と違うとのことですが、本件不動産の並びに亡A さん所有の別の土地建物はありません。
■株式会社泰宏土地担 当者	1 当社は、本件土地周辺の土地を扱っています。 2 亡Aさんの土地建物は、Bさんの土地の南側部分だけです。 亡Aさんの建物に地番が「722番1」の建物があり、亡Aさん 所有の土地の地番と違うとのことですが、現在の「722番1」の 土地はもう少し南側にあつて、「722番1」の土地とその土地上 の建物は、亡Aさんとは別の方の所有となっています。

(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
7年2月17日(月) 13:02-13:30	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
7年2月17日(月) 14:28-15:00	姫路市役所資産税課	固定資産税課税台帳記載事項証明書、家屋調査表交付申請
7年2月18日(火) 9:32-9:53	神戸地方法務局 姫路支局	近隣土地建物登記事項証明書、土地閉鎖登記簿謄本交付申請
7年2月18日(火) 11:18-11:30	電話照会	申立債権者担当者から物件状況等聴取
7年2月18日(火) 14:17-15:00	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、Bに面談
7年2月27日(木) 16:06-16:22	電話照会	近隣居住者から物件状況聴取
7年2月28日(金) 9:40-11:55	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
7年3月4日(火) 15:00-15:20	電話照会	株式会社泰宏土地担当者から物件状況聴取
(特記事項) ☐ 令和 7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 7年 2月28日 目的物件は施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 7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



物件(1)

物件(2)



請求部	所在	姫路市八代字町裏				地番	722番7			
出力縮	縮尺不明	精度分		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		

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

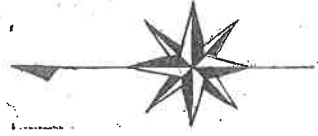
前 722-7 後・新 722-7
722-4

主 地 積 所 測 図 図

地 番	722~7
土地の所在	姫路市入代宮町豪

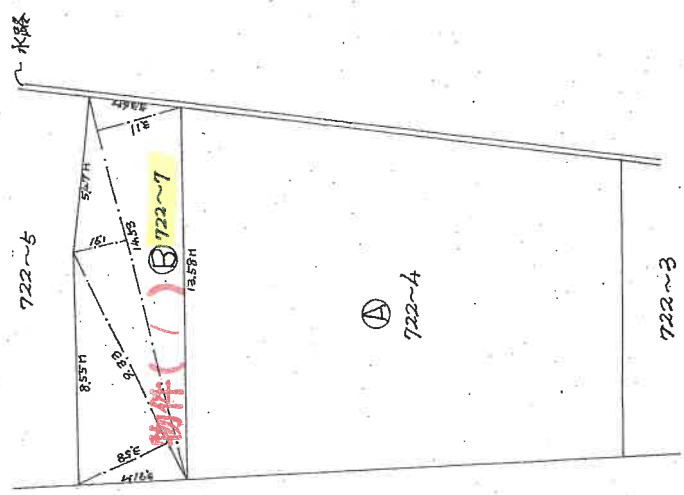
作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和44年4月26日		

544.4.26



求 積 表

9.33×358	$= 3340.14$
14.53×191	$= 2775.23$
14.53×211	$= 3065.83$
計	10681.20
$\frac{1}{2}$	5340.60



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)
234069

縮 尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{1}$
-----	-----------------	---------------

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(10 枚目)

登記年月日：昭和47年5月16日

前 722-4 後 722-8

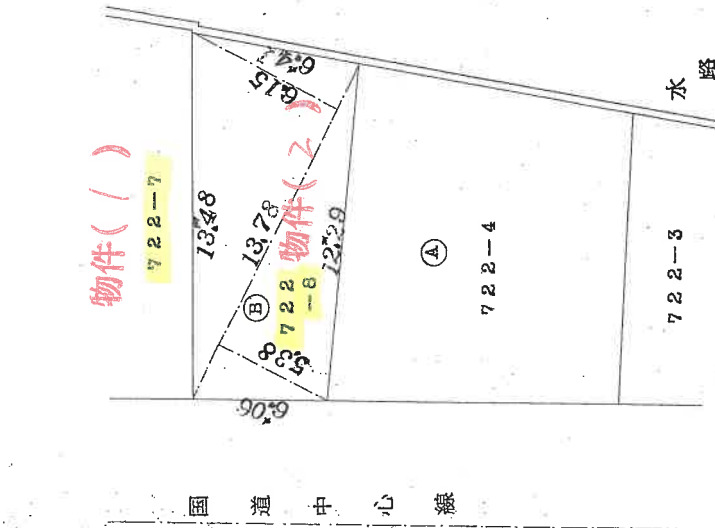
土地積算測量図

地番	722番の8
土地の所在	姫路市八代字町裏

昭和四十七年五月拾五日
作製年月日

作製者

申請人



求積表
 $13.78 \times (5.38 + 6.15) \times \frac{1}{2} = 79.4417$

(日測速10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
234070

縮尺	1/	1/200
----	----	-------

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(// 枚目)

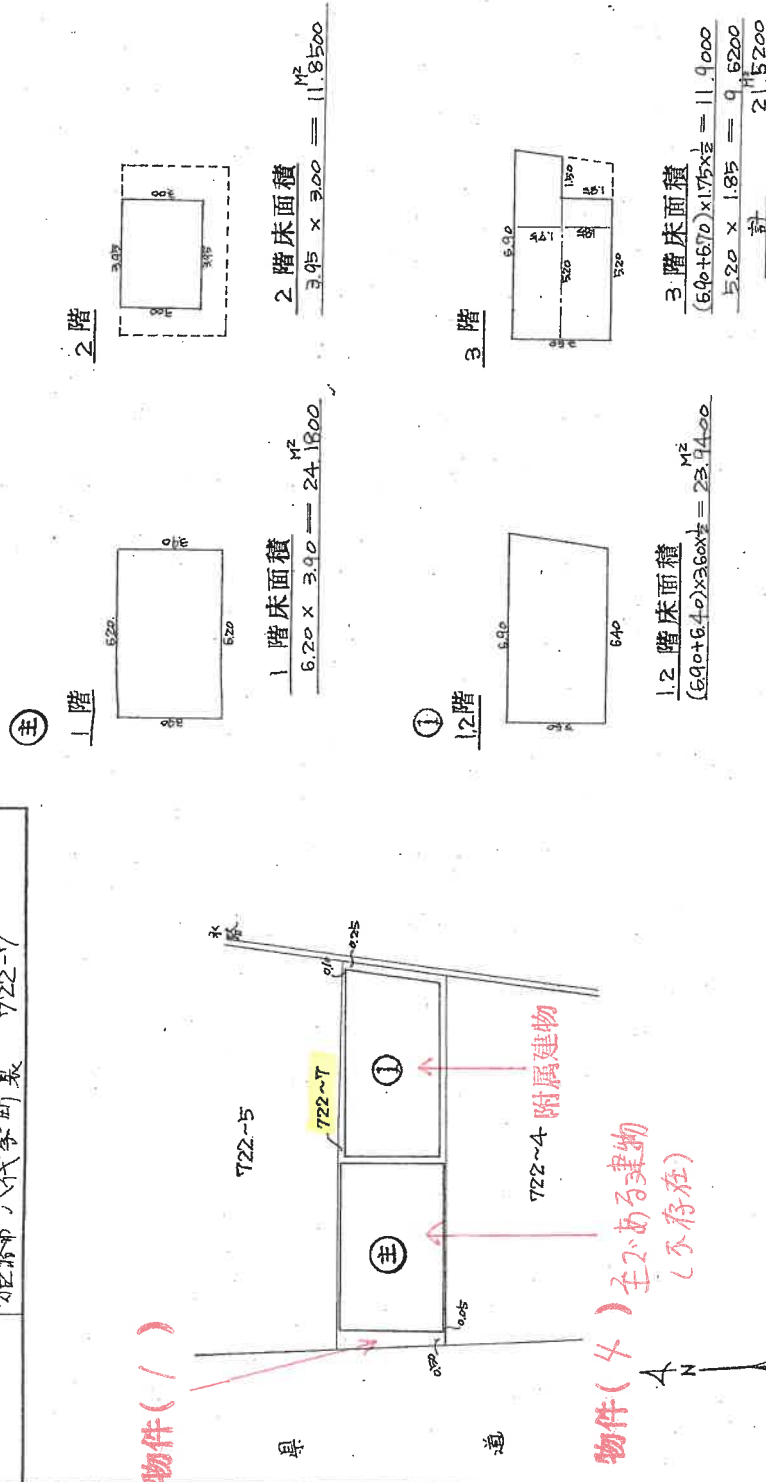
290258

建物階平面図

家屋番号	130
建物の所在	姫路市八代字町裏 722-7

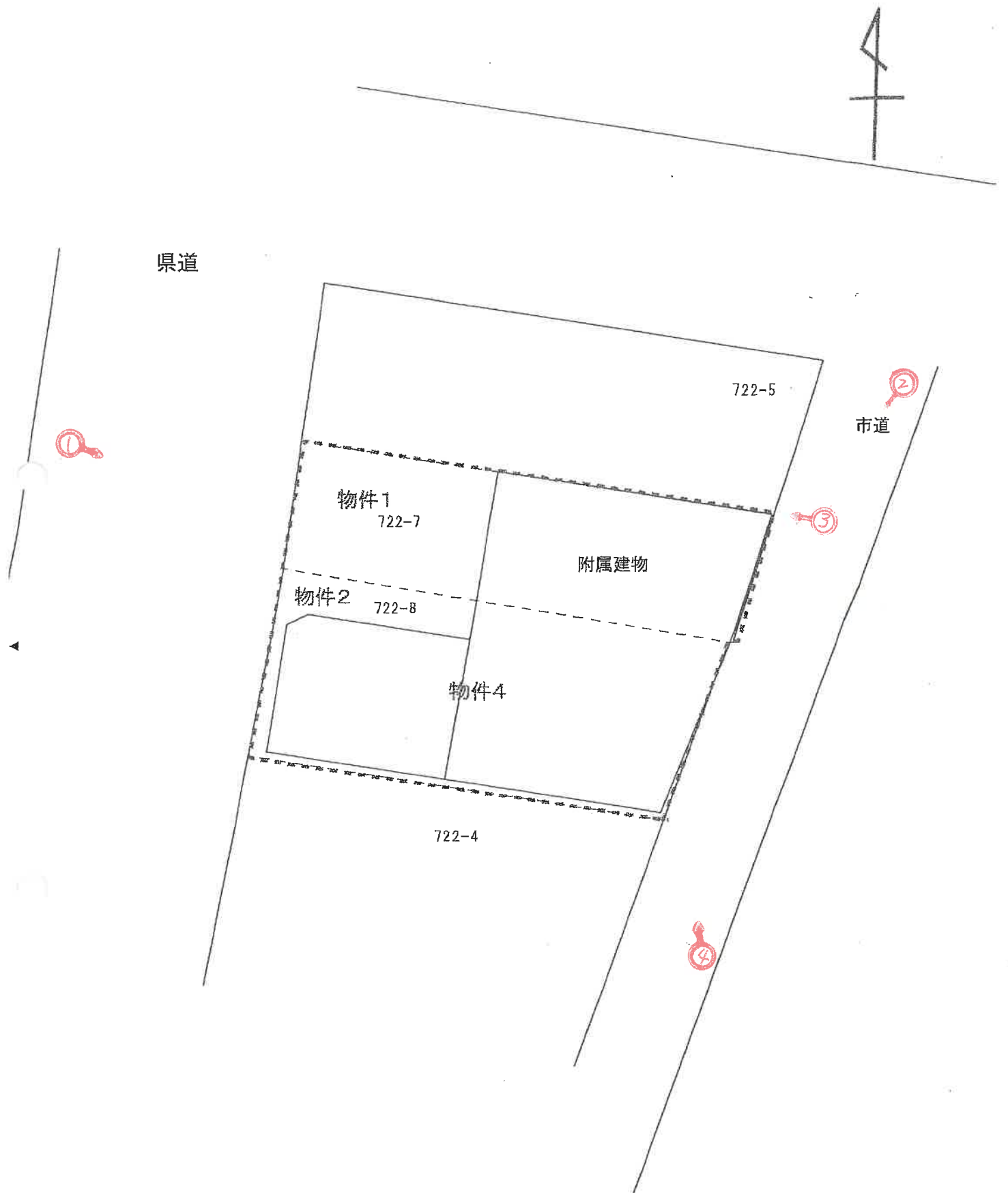
昭和45年3月13日
製作年月日

製作者
申請人



本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

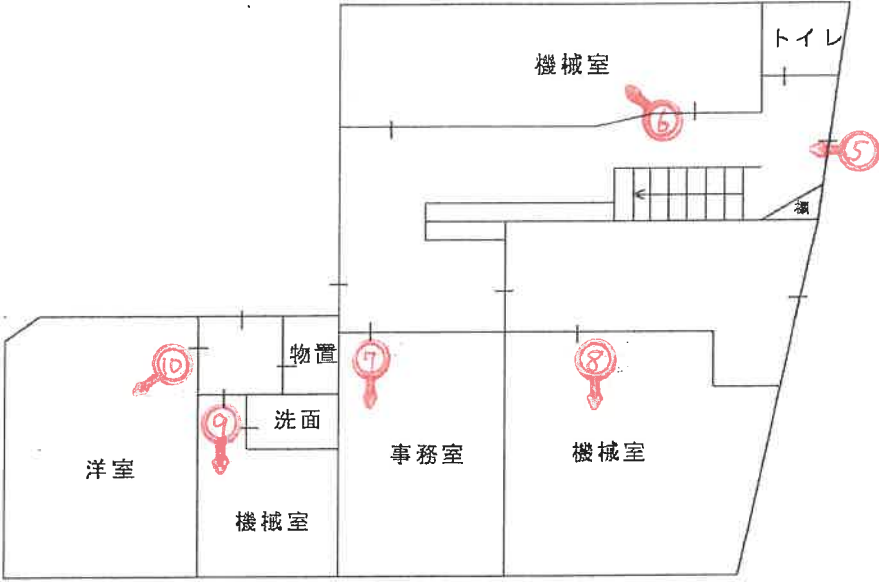
物件配置略図



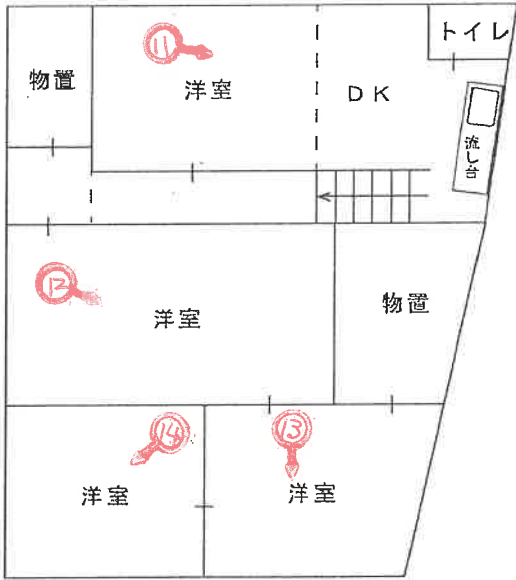
令和6年(ケ)第139号

(←○は写真撮影位置および方向)

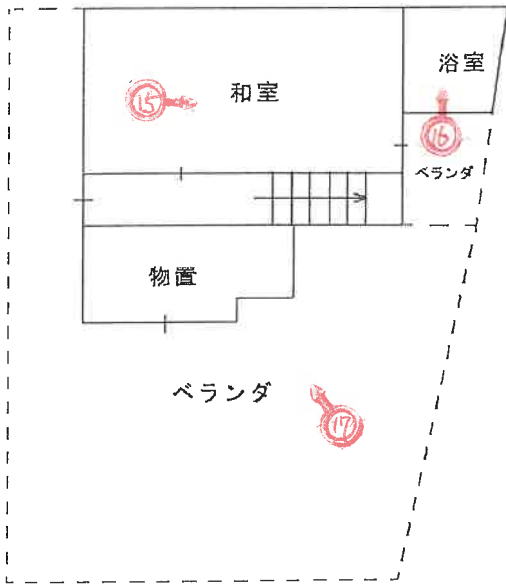
(1/3 枚目)



1 階



2 階



3 階

令和6年(ケ)第139号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/4枚目)

物件4の建物
未登記増築部分

写真 ①



物件4の建物
未登記増築部分

物件2の土地

物件1の土地

未登記増築部分
物件4の建物
附属建物

写真 ②



物件1の土地

物件4の建物
附属建物

写真 ③



物件1の土地

地番722番5
の土地

物件1の土地と地番722番5の土地
との間にあるコンクリート基礎



写真 ④

物件4の建物
附属建物

未登記増築部分

物件2の土地

1階部分

写真 ⑤

写真 ⑥



写真 ⑦



雨漏り箇所

写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



2階部分

写真 ⑪



雨漏り箇所

写真 ⑫



雨漏り箇所

写真 ⑬



雨漏り箇所

写真 ⑭



3階部分



写真 ⑮

写真 ⑩



写真 ⑪



令和 6 年 (ケ) 第 139 号
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 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4,790,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金540,000円
物件2(土地)	金800,000円
物件3(建物)	不存在
物件4(建物)	金3,450,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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、2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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3・4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
・ 物件1、2の土地は一体利用されており、境界が判然としない(特に北側の隣接地との境界が、法務局備付の地積測量図と現況形状が異なる。)が登記面積とほぼ同程度と思われる。 ・ 登記事項記載の件外土地(722番1)上にある物件3の建物は、現存しないと思われる。 ・ 物件4の建物は登記事項と下記の件につき異なる。 鉄筋コンクリートブロック・コンクリートブロック造陸屋根3階建 種類：工場・居宅・物置 1階：約85㎡ 2階：約64㎡ 3階：約26㎡ 計：約175㎡ ※物件4の建物について、法務局備付の建物図面にある西側の主たる建物は現存していないと思われる。南側に未登記増築部分が存し、同増築増築分の1階・西側の未登記増築部分は、主たる建物の存在が認められないため、附属建物の増築部分と判断した。			

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, 2)

位 置 ・ 交 通	J R 線 姫路駅の北東方 約2.5 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	やや広幅員の道路沿いに店舗、住宅等が混在する住商混在地域	
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 近隣商業地域 80 % 400 % 準防火地域 洪水浸水想定区域0.5m～3.0m未満の区域
画 地 条 件	規模 132.61 m ² の ほぼ台形地 間口約10m 奥行約12.3m	
接面道路の状況	西側 約10m県道 東側 約3m市道 (建築基準法第42条2項道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2は物件4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	現況用途の一部が工場等であり、土壌汚染リスクは存在するが、汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・西側道路は都市計画道路で調査時点において事業中であるが、本件土地は買収対象ではなく、兵庫県中播磨県民局・道路第1課聴取によると、当該道路は対面側を買収し、15mに拡幅予定とのこと。 ・東側道路は建築基準法第42条2項道路であり、セットバックを要する。(現況は要セットバック部分に本件建物が存する。)	

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） 昭和44年8月30日 新築 経過年数 56 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリートブロック・コンクリートブロック造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付・タイル貼等 内 壁 : 吹付壁等 天 井 : ボード等 床 : 土間コンクリート、フローリング等 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： 工場・居宅・物置 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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。 ・本件建物は築後56年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化のほか、建具の損傷、2階天井の雨漏りによる、天井の破損、クロスの剥がれ、床の損傷が見受けられ、床は沈み込みがあり、損傷が大きい。また、ペットを飼育していたことによる、臭いや汚れも見受けられた。使用には相当の修繕を要する。また、機械室には相当数の機械装置が残っているが、いずれも価値はないと判断した。 ・昭和51年8月5日付の増築の建築計画概要書は存するが、検査済証はなく、また新築時の概要書もない。

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1，2）

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	92,700	0.93	53.17	0.80	3,670,000
2	92,700	0.93	79.44	0.80	5,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路5-10）

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/㎡)
 $82,500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/89 \div 92,700$

◇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
 $100/99 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/89$

イ 個別格差：形状、要セットバック等（0.93）

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	180,000	約 175.00	0.02	630,000
				計 630,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率（2%）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	3,670,000	0.70	法定地上権	2,570,000
2	5,480,000	0.70	法定地上権	3,840,000
計				6,410,000

(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	3,670,000	-2,570,000		0.70	0.70	540,000
2	5,480,000	-3,840,000		0.70	0.70	800,000
4	630,000	+6,410,000	1.00	0.70	0.70	3,450,000
一 括 価 格 (合 計)						4,790,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 現況利用状況・土壤汚染の可能性等から相応の減価が必要と判断した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (姫路5-10)

所 在 : 姫路市伊伝居字馬場崎 3 9 番 1 7

価 格 : 82,500円/㎡

位 置 : J R 線「姫路」駅より道路距離2.7 k m

価 格 時 点 : 令和6年 1 月 1 日

地 積 : 211㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員9m県道に接面

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%)

地 域 の 概 要 : 小規模店舗、一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 3,457,910円

物件 2 : 5,374,910円

物件 3 : 1,428,328円

物件 4 : 1,171,594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 姫路市八代字町裏
 地 番 7 2 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 5 3. 1 7 平方メートル

- 2 所 在 姫路市八代字町裏
 地 番 7 2 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7 9. 4 4 平方メートル

- 3 所 在 姫路市八代字町裏 7 2 2 番地 1
 家屋 番号 1 3 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 9. 6 6 平方メートル
 2 階 2 4. 7 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 炊事場・便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4. 9 5 平方メートル

- 4 所 在 姫路市八代字町裏 7 2 2 番地 7
 家屋 番号 1 3 0 番

物 件 目 録

種 類 工場・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.18平方メートル
2階 11.85平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場・居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建

床 面 積 1階 23.94平方メートル
2階 23.94平方メートル
3階 21.52平方メートル



イ 725-14 ハ 水 ホ 718-4 ト 720-8 ニ 720-25
ロ 725-5 ニ 727-2 ヘ 720-13 テ 721-14 ハ 721-15



(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	姫路市八代字町裏				地番	722番7			
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		

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。

令和6年7月18日
神戸地方法務局姫路支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

70%に縮小

前 ~~722-9~~ 後・新 722-7
722-4 -4

地 番	722~7
土地の所在	姫路市入代家町裏

土地	地積	所測	在量	図	図
----	----	----	----	---	---

昭和四拾四年四月廿一日

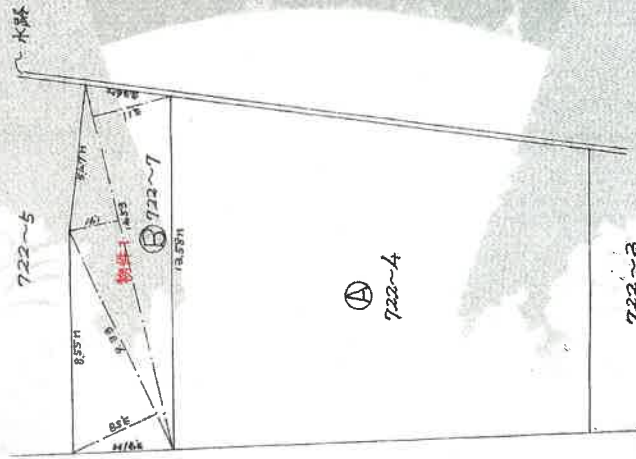
作者

請人



真

道



表積求

$$\begin{array}{r} 933 \times 358 = 334014 \\ 1453 \times 191 = 277523 \\ 1453 \times 311 = 451883 \\ \hline \text{計} \quad 106,3420 \\ \frac{1}{2} \quad 531710 \end{array}$$

(全国土地家屋調査士会連合会専用紙) 234069

縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{1}$
---	---	-----------------	---------------

請求番号: 25-2

70%に縮小

登記年月日：昭和47年5月16日

前 722-4 後 722-8

地番	722番の8
土地の所在	姫路市八代字町裏

主 地 積 測 在 量

昭和四十七年五月拾五日
作製年月日
作製者
申請人



求積表

$$13.78 \times (5.38 + 6.15) \times \frac{1}{2} = 79.4417$$

(日 測 量 10)

縮 尺 1/1200

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

234070

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6年7月18日 神戸地方法律局姫路支局 登記官

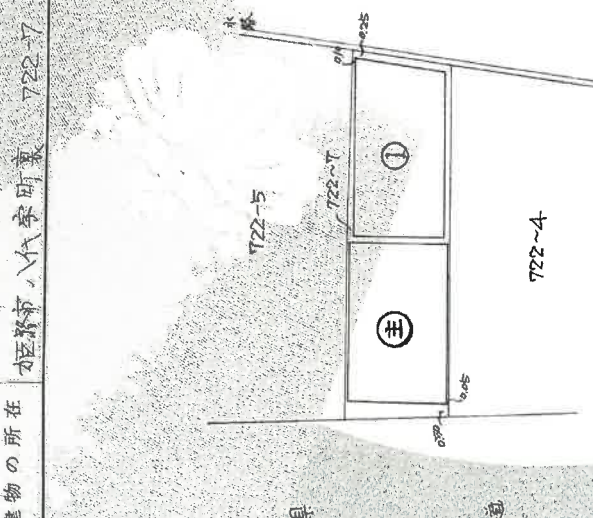
登記年月日：昭和45年3月13日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月18日 神戸地方建設局姫路支局 登記官

家屋番号	130
建物の所在	姫路市八代家町裏 722-7

290258

建築物各階平面図



①主

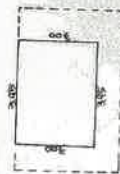
1階



1階床面積

$$6.20 \times 6.20 = 24.1800 \text{ M}^2$$

2階



2階床面積

$$3.00 \times 3.00 = 9.0000 \text{ M}^2$$

①

1.2階



1.2階床面積

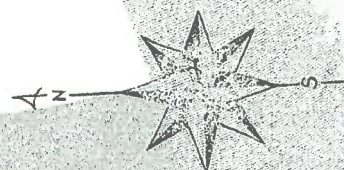
$$(6.30 + 6.40) \times 6.40 \div 2 = 23.9400 \text{ M}^2$$

3階



3階床面積

$$(6.30 + 6.40) \times 6.40 \div 2 = 23.9400 \text{ M}^2$$



(日 測 量 法)

縮尺	1/200	1/200
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和45年3月13日	製作年月日
昭和45年3月13日	製作者

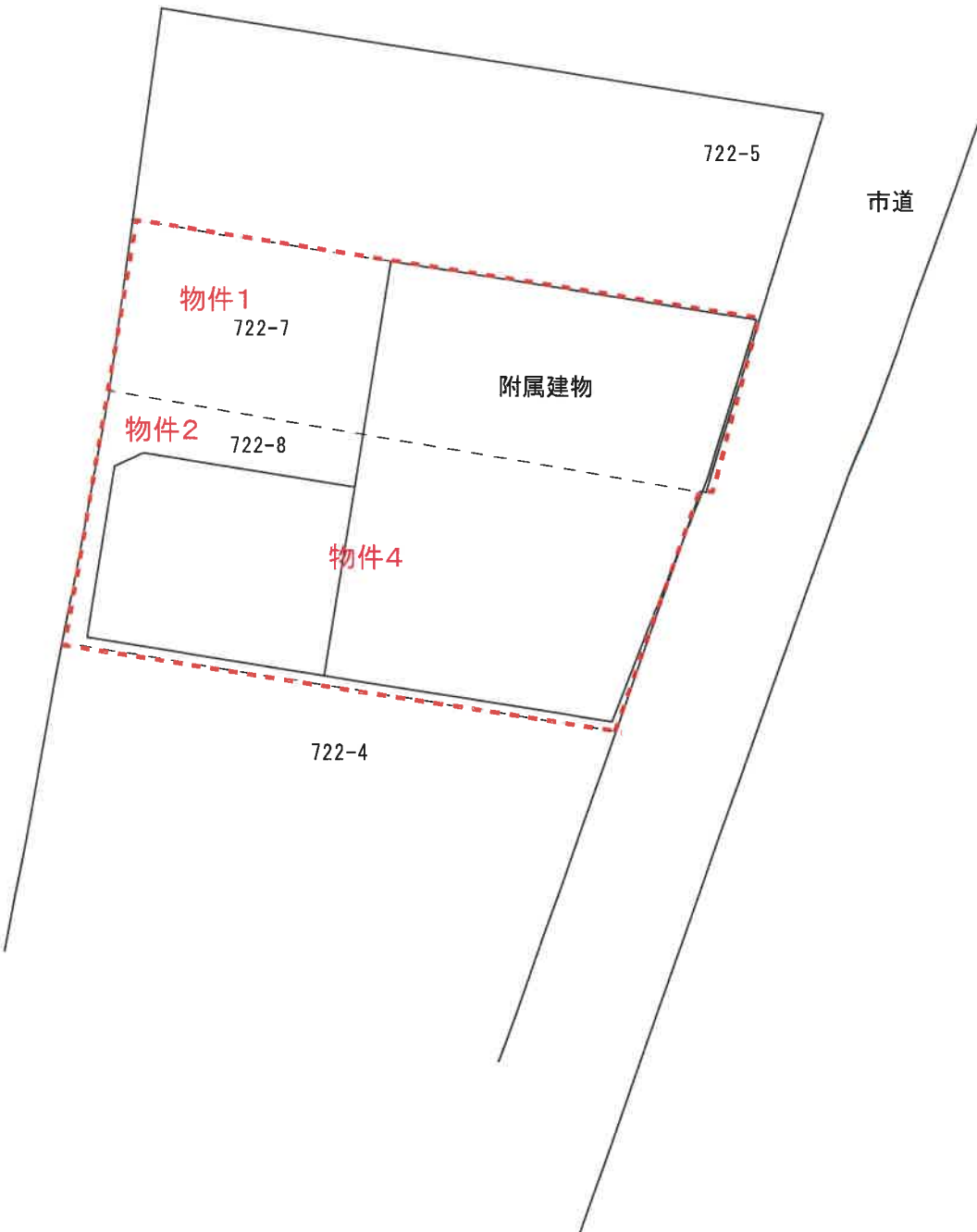
申請人	申請者
-----	-----

物件配置略図

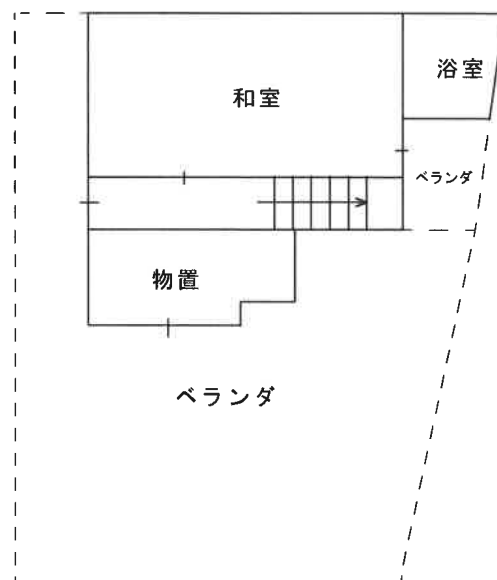
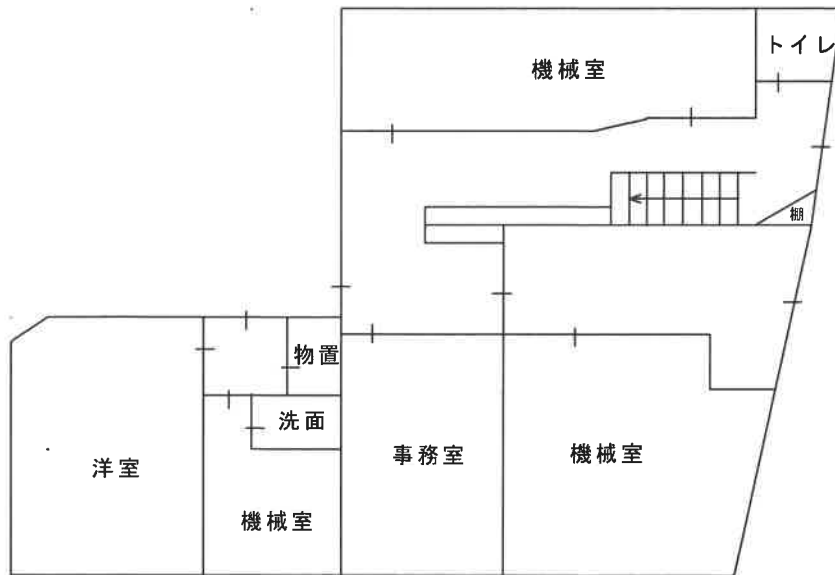


県道

市道



建物間取図



現況写真



