

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 西 眞庸夏

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	14,690,000 11,752,000	一括	2,938,000	198,895	52,223
1	1,130,000				
2	2,100,000				
3	20,000				
4	350,000				
5	11,090,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市四郷町山脇字東代
地 番 2 2 4 番
地 目 宅地
地 積 2 2 3. 2 7 平方メートル
- 2 所 在 姫路市四郷町山脇字東代
地 番 2 2 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 4. 5 7 平方メートル
- 3 所 在 姫路市四郷町山脇字東代
地 番 2 2 4 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 平方メートル
- 4 所 在 姫路市四郷町山脇字東代
地 番 2 2 5 番 1
地 目 宅地
地 積 6 9. 5 1 平方メートル
- 5 所 在 姫路市四郷町山脇字東代 2 2 4 番地 1
家屋 番号 2 2 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	111.17平方メートル
	2階	46.98平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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1, 4】

物件番号1及び同4の各土地の一部をAが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

千真庭匠株式会社が事務所部分を占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 姫路市四郷町山脇字東代 |
| | 地 | 番 | 2 2 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 3. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 姫路市四郷町山脇字東代 |
| | 地 | 番 | 2 2 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 1 4. 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 姫路市四郷町山脇字東代 |
| | 地 | 番 | 2 2 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 姫路市四郷町山脇字東代 |
| | 地 | 番 | 2 2 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 9. 5 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 姫路市四郷町山脇字東代 2 2 4 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 2 2 4 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	111.17平方メートル
	2階	46.98平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所



令和7年(ケ)第 10号

令和7年 3月31日受理

令和7年 5月 3日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 姫路市四郷町山脇字東代
 地 番 224番
 地 目 宅地
 地 積 223.27平方メートル
- 2 所 在 姫路市四郷町山脇字東代
 地 番 224番1
 地 目 宅地
 地 積 414.57平方メートル
- 3 所 在 姫路市四郷町山脇字東代
 地 番 224番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 13平方メートル
- 4 所 在 姫路市四郷町山脇字東代
 地 番 225番1
 地 目 宅地
 地 積 69.51平方メートル
- 5 所 在 姫路市四郷町山脇字東代224番地1
 家屋 番号 224番1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 (1枚目)

物 件 目 録

床 面 積	1階	111.17平方メートル
	2階	46.98平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	姫路市四郷町山脇224番地1		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、4) ☒ 公衆用道路(物件3) ☐ (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 上記の者が物件1、2及び4土地上に下記建物を所有し、占有している。また物件3土地を公衆用道路として通行の用に供している。 債務者兼所有者の父Aが物件1及び4土地の一部を資材置場として、平成29年9月から使用している。占有権限は使用借権である。		
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			
建物	物件5		
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: 居宅・事務所 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある { 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、居宅・事務所として使用している。 千真庭匠株式会社が、事務所部分に動産を残置して占有している。占有権限は無権限である。		
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			
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		
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

(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

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	1 本件建物には私が家族とともに住んでいます。 2 物件1と4土地の一部は父に無償で貸していて、簡単な物置を建てて中に道具や資材を置いています。ただし、今回の競売で売却された場合、カーポート以外はすべて撤去または移動させるつもりです。 3 物件3土地は、物件2土地から一段下がったコンクリートの畔のような部分です。 4 本件建物内部の東側には千真庭匠株式会社の事務所があります。同会社は私が代表者をしていて、2023年1月から賃料月20万円で賃貸借契約を締結していましたが、現在営業はしておらず破産手続中のため去年末で契約を終了し賃料の支払いはありません。今回の競売で売却された場合、自宅部分とともに退去するつもりです。 5 本件建物内には、猫を11匹飼っています。猫を入れない部屋もあります。 6 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。 7 本件各土地の境界について争いは特にありません。
■千真庭匠株式会社 破産管財人弁護士	1 千真庭匠株式会社は営業廃止しており、事務所の賃貸借契約も終了しているという認識です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件各土地については道路から見て4筆の土地があるところ、本件建物はその3番目の土地上にあり、その裏（南側）に70cmほどのコンクリート敷の通路が物件3土地となっている。建物の手前（北側）の物件1及び4土地には建物への通路としてのほか、テラス屋根、ブロックで区切られた土置き場、カーポート、市販の物置とコンクリートの上に板で囲んで屋根を付けた倉庫が存在しこれらは構築物と思料する。債務者兼所有者の陳述によるとカーポート以外は撤去の予定とのことである。
- 3 本件建物内部は、猫が11匹いるため床の汚れや壁を爪で引っかいた跡がいたるところにある。リビングは吹き抜けのため猫は階段以外からも行き来できるようになっている。ただし、猫を入れないエリアもあるとのこと、例えばキッチンとリビングとは扉と窓で入れなくしている。
- 4 上記のほか、建物内部については経年程度の劣化が認められた。

(調査経過用)

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4月3日(木) 13:55-13:56 15:44-15:46	神戸地方法務局姫路支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年4月4日(金) 10:18-10:30	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函(返信用110円)
令和7年4月18日(金) 9:46-10:35	物件所在地	物件立入調査(事務所部分)、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和7年4月30日(水) 9:50-10:23	物件所在地	物件立入調査(居室部分)、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和7年4月30日(水) 11:32-11:36	執行官室(電話発信)	千真庭匠株式会社破産管財人弁護士に占有について聴取調査

(特記事項)

☒ 令和7年4月18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。

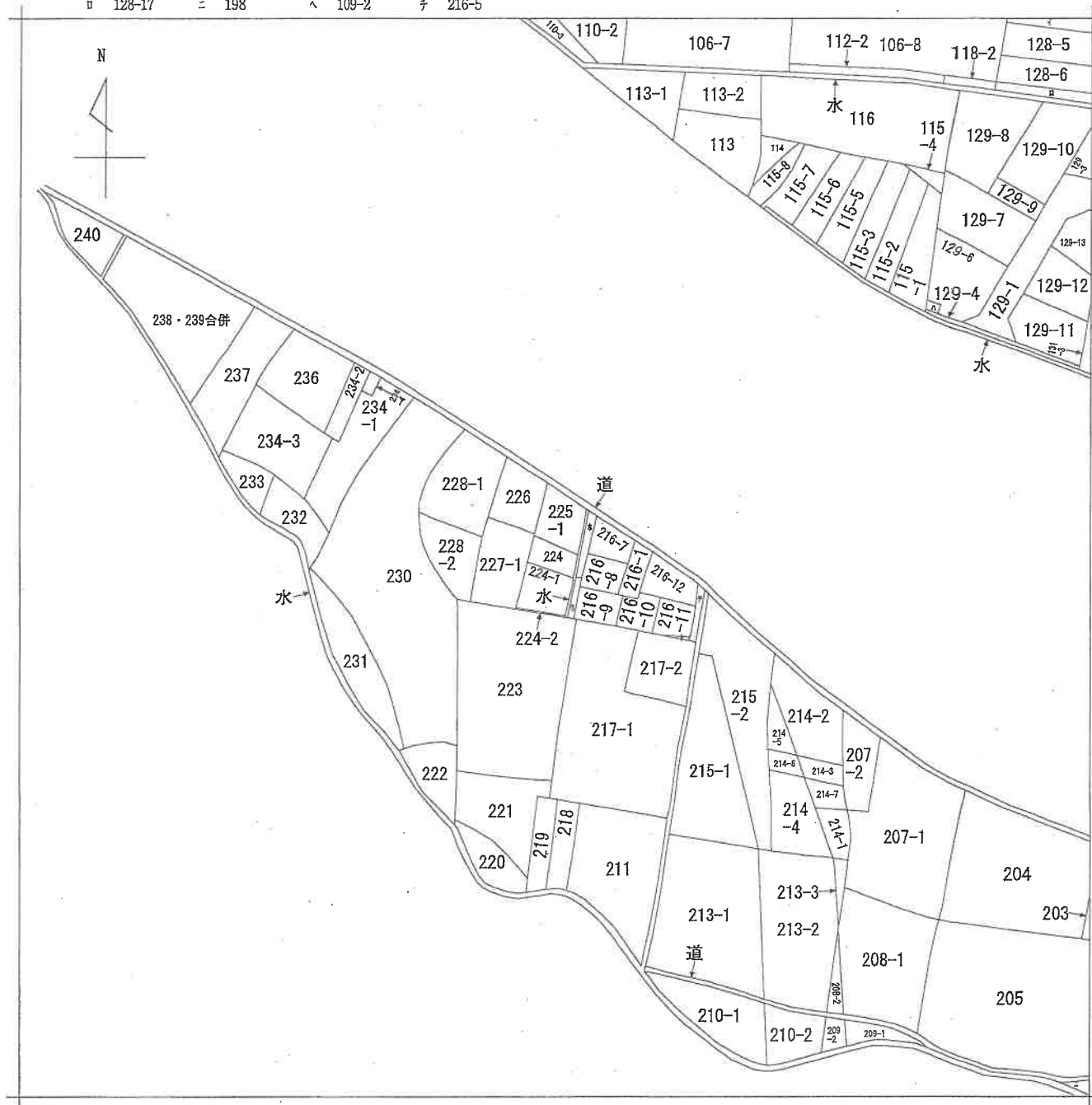
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(6 枚目)

イ 128-4 ハ 129-5 ホ 216-3 ト 216-13 リ 216-4
 ロ 128-17 ニ 198 ヘ 109-2 テ 216-5



請求部	所在	姫路市四郷町山脇字東代				地番	224番			
出力縮	縮尺不明	精度区	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A 3 版をA 4 版に縮小したものである

登記年月日：平成29年3月7日

図
在
所
地
積
量
図

地 番 224

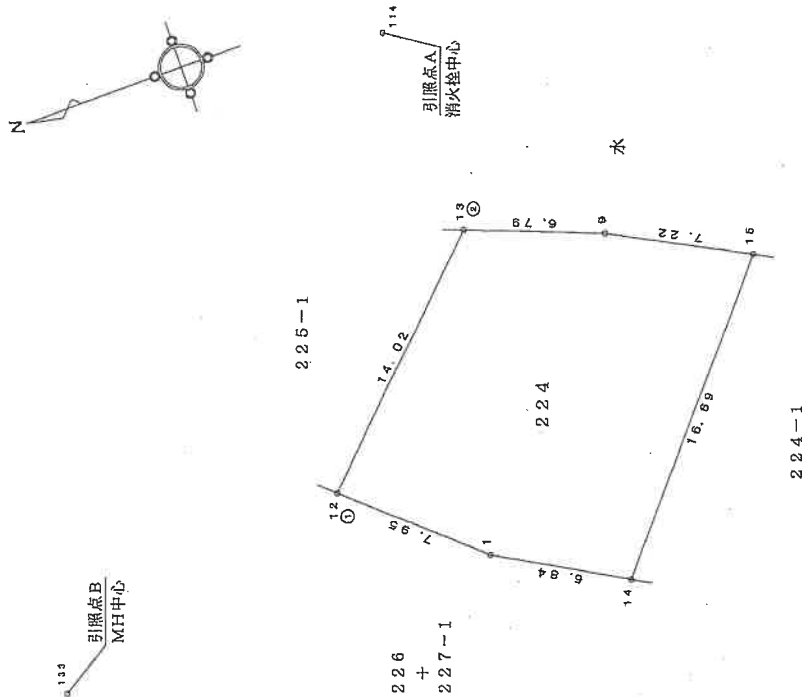
土地の所在 姫路市四郷町山脇字東代

座 標 求 積 表

地 番	224				
NO	標 識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
1	(①)	89.482	87.239	-14.121	-1147.175916
14	(②)	82.734	80.082	-12.538	-1004.088116
16	(③)	76.944	96.742	1.360	130.208120
9	(④)	84.094	96.761	13.043	1340.138023
13	(⑤)	90.887	96.918	12.761	1236.770588
12	(⑥)	96.866	84.221	-1.406	-118.330505
		倍 面 積		446.543801	
		地 面 積		223.2719006	
				223.27	
				m^2	

記号	境界線の種類
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	石杭
⑤	金属標
⑥	金属釘
⑦	刻印(赤ペンキ)

測 点	引照点 A 消火栓中心	引照点 B MH中心
X	94.786	109.868
Y	106.377	74.684
① 12	22.25	16.19
② 13	10.22	29.31
A		35.18



作成者

(平成29年 2月17日作成)

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地 番	224-1, -2
土地	地積
所測	在量
図	図

土地の所在
姫路市四郷町山脇字東代

記号	境界標の種類
㉑	プラスチック杭
㉒	コンクリート杭
㉓	石杭
㉔	金属標
㉕	金属鉋
㉖	刻印(赤ペンキ)

測 点	引照点 A 明火塔中心	引照点 B MH中心
X	94. 768	109. 868
Y	106. 377	74. 684
①	31. 13	48. 35
②	21. 49	39. 74
A		35. 19

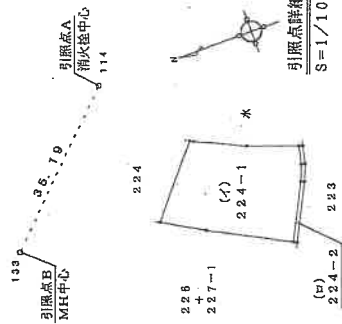


表 積求座標

地	番	標	識	X	Y	$\bar{X}_{n-1}-\bar{X}_{n+1}$	$Y_n (\bar{X}_{n+1}-\bar{X}_{n-1})$
2	(金)			75.891	75.632	-25.928	-2036.177696
10	(銀)			56.806	76.283	-18.264	-1393.416382
17	(金)			55.427	87.794	-1.457	-127.916868
18	(金)			55.349	91.191	0.377	34.379007
19	(銀)			55.804	94.728	10.660	996.380400
7	(金)			65.899	94.703	20.843	1926.543129
8	(金)			76.147	95.028	11.045	1056.211260
15	(金)			76.944	96.742	6.687	630.652564
14	(金)			82.734	80.082	-3.253	-280.806746
					倍面積		828.150698
					面積		414.5763490
					地積		41.457

地 番	標 識	X'	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$
3	(7)	55.104	76.200	-2.086	-156.953200
4	(7)	54.720	87.744	-1.404	-128.457216
5	(7)	54.840	81.258	0.370	33.754360
6	(7)	55.090	94.790	1.164	110.265720
10	(7)	55.504	94.728	0.259	24.534552
18	(7)	56.349	91.191	-0.377	-34.379507
17	(8)	55.427	87.764	1.457	127.018558
16	(8)	55.506	76.293	0.677	51.550351
			倍 面 積		26.331458
			地 面 積		13.1667140
			地 面 積		13.1667140

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

測量年月日 平成29年 2月14日

作成者

(平成29年 2月17日作成)

人語

縮尺 $\frac{1}{250}$

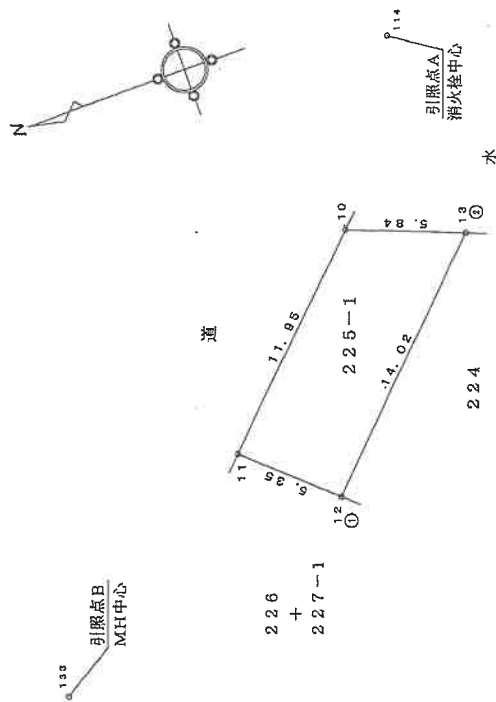
登記年月日：平成29年3月7日

地番 225-1 土地積測量図

土地の所在 姫路市四郷町山脇字東代

座標求積表

地番 225-1					
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
12 (⑧)		96.886	84.221	-10.936	-920.956836
13 (⑧)		90.887	96.918	-0.120	-11.630160
10 (⑧)		96.796	97.068	10.936	1061.274556
11 (⑧)		101.822	86.230	0.120	10.347600
		倍面積		139.035380	
		面積		69.5176900	
		地積		69.51	
				㎡	



記号	境界標の種類
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	石杭
⑤	金属標
⑥	金属板
⑦	刻印(赤ペンキ)

測点	引張点 A 消火栓中心 114	引張点 B MH中心 133
X	94.786	109.868
Y	106.377	74.664
① 12	22.25	16.10
② 13	10.22	26.31
A		36.18

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

測量年月日 平成29年 2月14日

作成者

(平成29年 2月17日作成)

申請人

縮尺 1/250

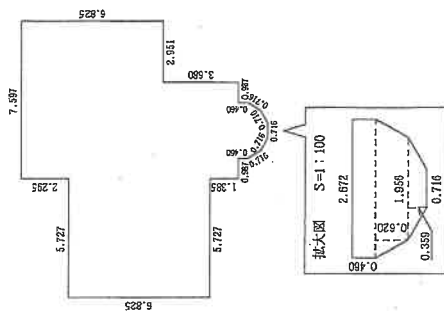
各階平面圖

家屋番号 224番1

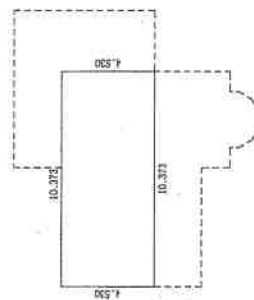
姫路市四郷町山脇字東代224番地1

圖面階各

第 1 章



2階



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

求積表

5.727 × 6.825	=	39.085775
4.646 × 10.505	=	48.806230
$\left(\begin{array}{l} 1.953 + 2.672 \\ \times 0.620 \end{array} \right)$	2 =	1.434680
2.672 × 0.460	=	1.229120
$\left(\begin{array}{l} 0.716 + 1.956 \\ \times 0.359 \end{array} \right)$	2 =	0.479624
2.951 × 6.825	=	20.140575
計		111.177004

市

床面積	11.17 m ²
-----	----------------------

求積表

$$10.373 \times 4.530 = 46.989690$$

床面積	46.98	m ²
-----	-------	----------------

著者

(平成29年10月7日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

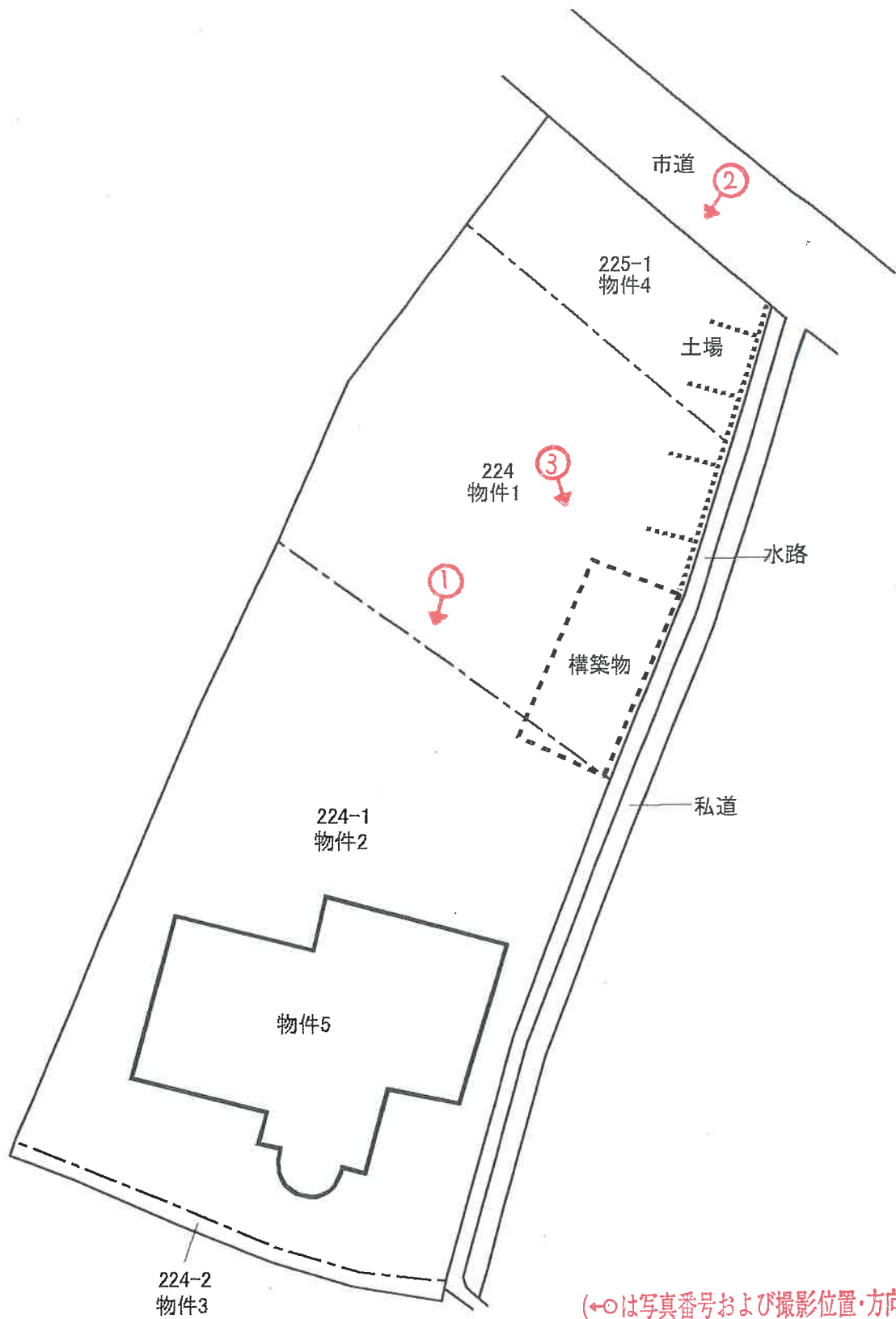
人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$



物件配置略図

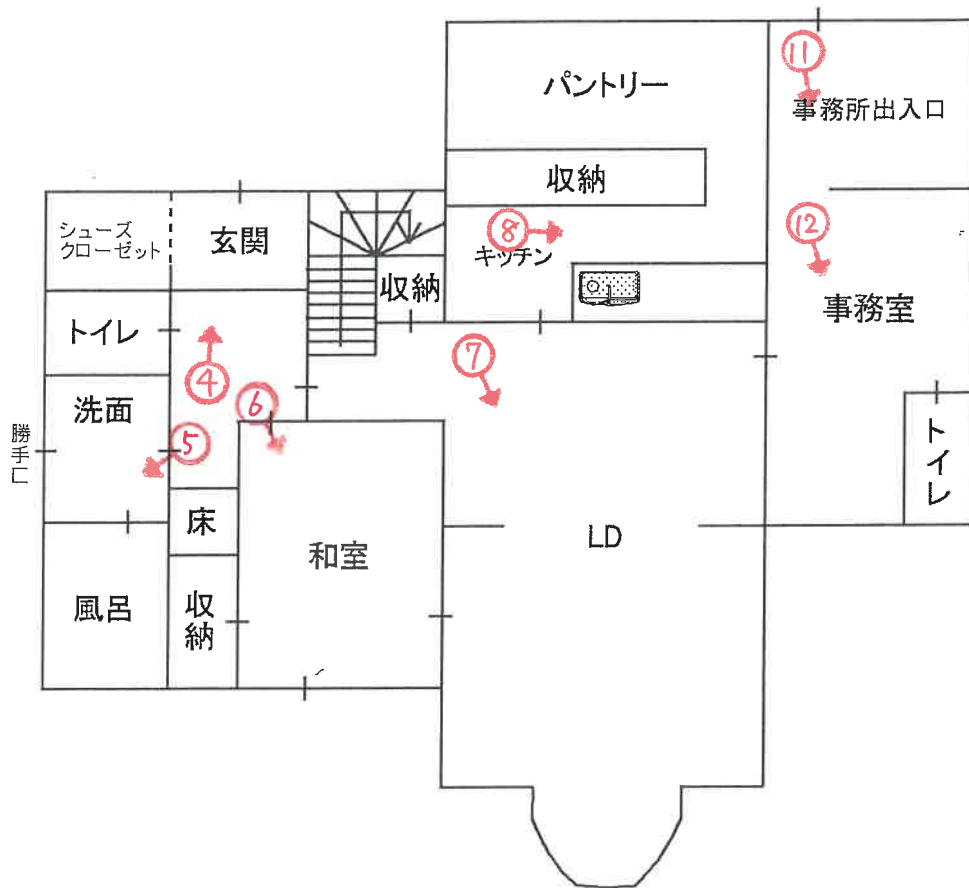


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

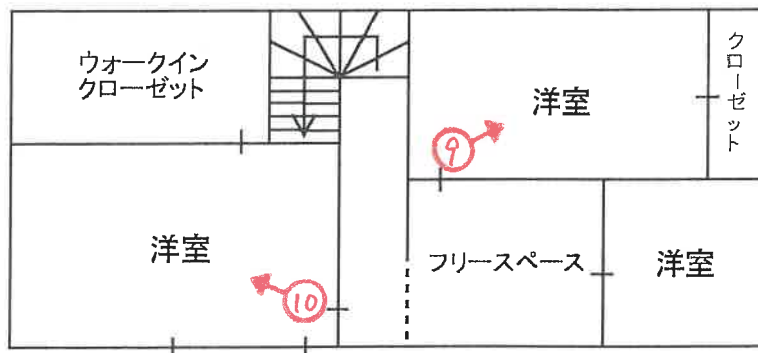
令和7年(ケ)第10号

建物間取図

(1F)



(2F)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第10号



1



2



3

(14 枚目)



4



5



6

(15 枚目)



7



8



9

(16 枚目)



10



11



12

(17 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 4 月 30 日 現地調査
令和 7 年 5 月 8 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14,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,130,000円
物件2(土地)	金2,100,000円
物件3(土地)	金20,000円
物件4(土地)	金350,000円
物件5(建物)	金11,090,000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、2、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・4	所在地 在番目積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
3	所在地 在番目積	物件目録記載のとおり	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	現況種類： 居宅・事務所
	特 記 事 項		
	物件1・2・4の一体画地上には物件5建物のほか、A所有のテラス屋根及び、構築物とコンクリートブロックに囲まれた土場がある。これらA所有のものはAにより撤去予定とのことである。		

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1～4)

位 置 ・ 交 通	J R 線 御着駅の西方 約1.2 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を主体とし、田畑が介在する、集落的色彩の強い住宅地域	
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 707.35 m ² の ほぼ整形地 ※物件1、2、4の建物敷地のみを記載	
接面道路の状況	北東側 約4m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2、4は一体画地を構成し、物件5の敷地。物件3はコンクリート舗装された畦畔(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	・ 東私道は、建築基準法43条2項になりうる空地の扱いであるが、水路が介在するため、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） 平成29年9月29日 新築 経過年数 8 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : タイル等 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 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・事務所 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。 ・室内で、猫11匹が飼育されており、ペット臭がある。また、床に汚れが複数箇所を確認できる。 ・事務所出入口付近の床に、ひび割れが確認できる。

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	25,600	0.70	223.27	0.90	3,600,000
2	25,600	0.70	414.57	0.90	6,690,000
3	25,600	0.10	13.00	—	30,000
4	25,600	0.70	69.51	0.90	1,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－82）

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/㎡)
 $30,400 \times 99/100 \times 100/103 \times 100/114 \div 25,600$

◇ 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：方位等(1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/97 \times 100/112 \times 100/100 \div 100/114$

イ 個別格差：物件1、2、4：規模等(0.70) 物件3：利用状況等(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 価 格 (円) ア×イ×ウ
5	160,000	158.15	0.47	11,890,000

ウ 現価率

経過年数8年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数23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)}
 $\times (1－観察減価0.3) \div 0.47$

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	3,600,000	0.50	法定地上権	1,800,000
2	6,690,000	0.50	法定地上権	3,350,000
4	1,120,000	0.50	法定地上権	560,000
(計)				5,710,000

(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	3,600,000	-1,800,000		0.90	0.70	1,130,000
2	6,690,000	-3,350,000		0.90	0.70	2,100,000
3	30,000	—		0.90	0.70	20,000
4	1,120,000	-560,000		0.90	0.70	350,000
5	11,890,000	+5,710,000	1.00	0.90	0.70	11,090,000
一 括 価 格 (合 計)						14,690,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 既成住宅地域内の規模の大きい不動産で、総額が張り、需要が減退することを考慮した。

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 (姫路ー82)

所 在 : 姫路市四郷町山脇字二反田524番3

価 格 : 30,400円/㎡

位 置 : JR線「御着」駅より道路距離1.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 330㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南側幅員8.5m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 : 中規模一般住宅、農地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 3,530,121円

物件2 : 6,554,766円

物件3 : 0円

物件4 : 1,099,022円

物件5 : 11,006,012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 | 姫路市四郷町山脇字東代 |
| | 地 番 | 2 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市四郷町山脇字東代 |
| | 地 番 | 2 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 4. 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市四郷町山脇字東代 |
| | 地 番 | 2 2 4 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 姫路市四郷町山脇字東代 |
| | 地 番 | 2 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9. 5 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 姫路市四郷町山脇字東代 2 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	111.17平方メートル
	2階	46.98平方メートル

位置図



対象不動産

JR御着駅

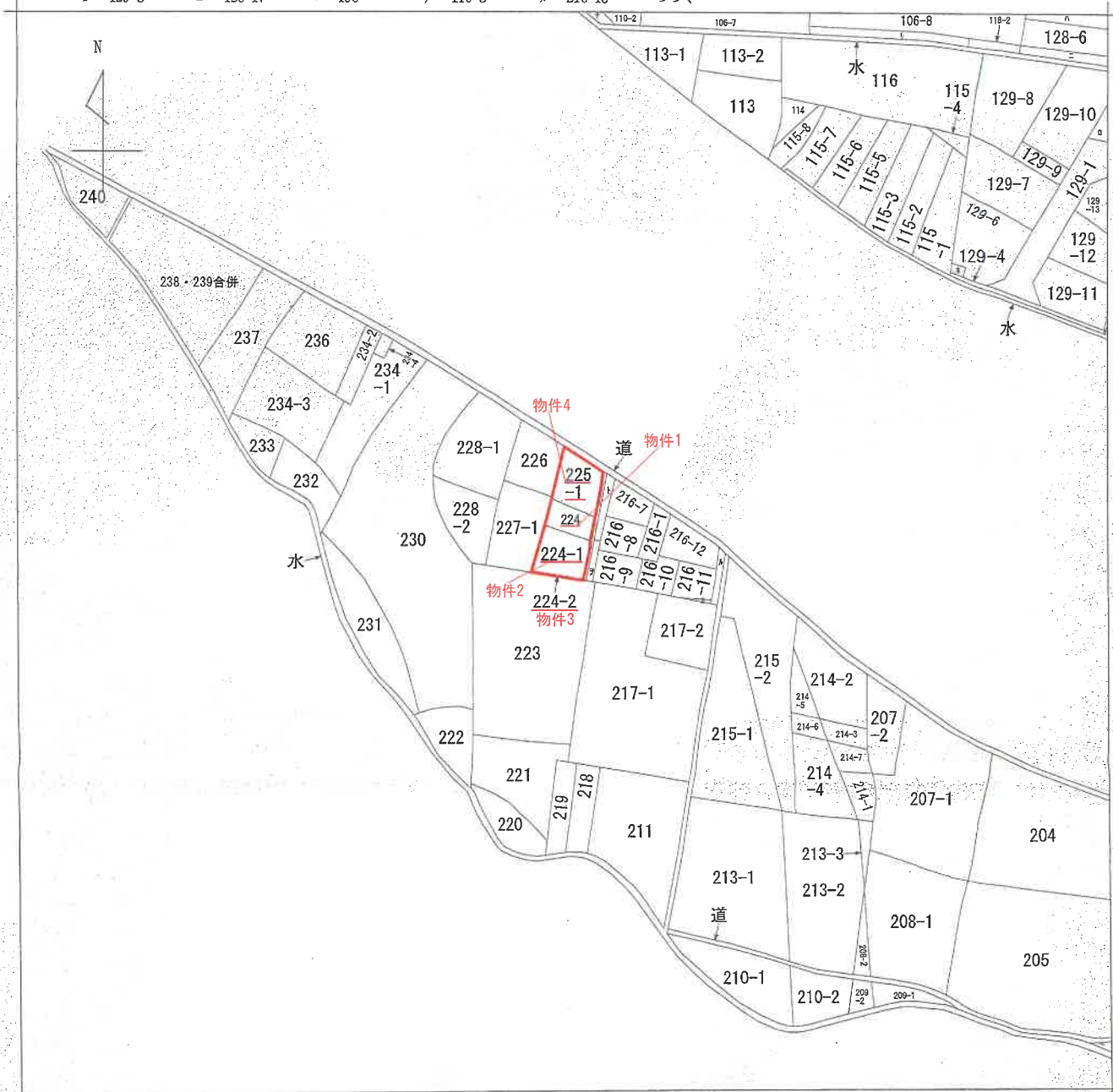
地価公示標準地

姫路市役所『白地図』

S=1:10,000

公 図 写

イ 131-3 ハニ 128-5 ホ 129-5 トチ 216-3 リヌ 112-2 ル 216-5
129-3 128-17 198 110-3 216-13 つづく



(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	姫路市四郷町山脇字東代				地番	224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					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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和7年1月29日
東京法務局

地図整理番号：M83804

登記官

(1/2)



登記年月日：平成29年3月7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局管轄)
令和7年1月29日 東京法務局

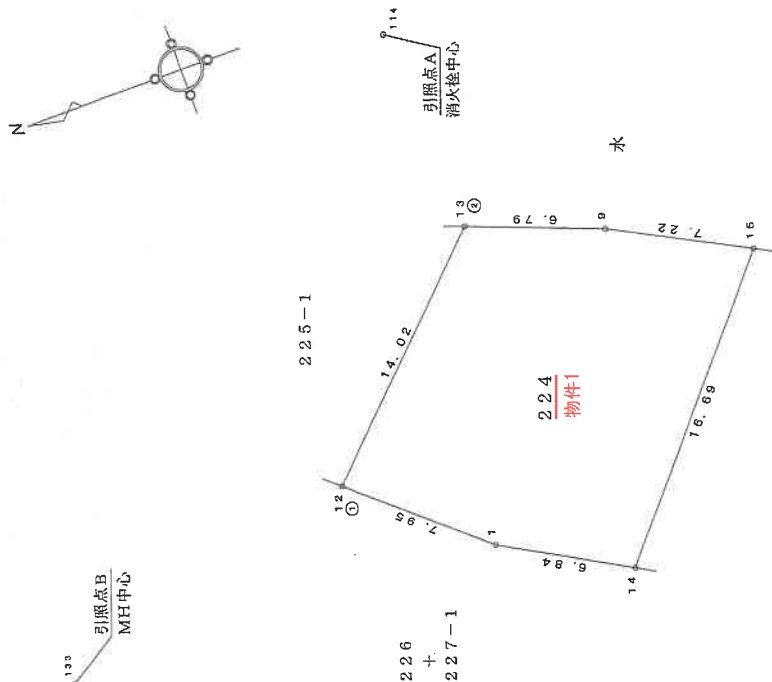
登記官

土地所測量図

地番	224
土地の所在	姫路市四郷町山脇字東代

座標求積表

地番		224				
NO	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	
1 (金)		88.482	81.239	-14.121	-1147.175919	
14 (金)		82.734	80.082	-12.838	-1004.068116	
15 (金)		76.944	85.742	1.360	130.209120	
9 (金)		84.094	96.761	13.943	1349.138823	
13 (金)		90.887	96.918	12.761	1236.770598	
12 (固)		96.855	84.221	-1.405	-118.330506	
倍面積					446.643801	
面積					223.2719006	
地積					223.27	m ²



測点	参照点 A	参照点 B
X	84.788	109.868
Y	106.377	74.984
① 12	22.25	16.19
② 13	10.22	20.31
A		36.19

記号	境界線の種類
①	ガラスジャック杭
②	コンクリート杭
③	石杭
④	金風標
⑤	金風標
⑥	刻印(赤ペンキ)

測量年月日 平成29年 2月14日

作成者

(平成29年 2月17日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成29年3月7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7年1月29日 東京法務局

登記簿

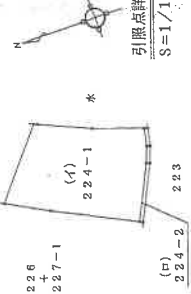
土地積測量図

地番 224-1, -2

土地の所在 姫路市四郷町山脇字東代

記号	境界線の種類
㊦	境界線A
㊧	境界線B
㊨	境界線C
㊩	境界線D
㊪	境界線E
㊫	境界線F
㊬	境界線G
㊭	境界線H
㊮	境界線I
㊯	境界線J
㊰	境界線K
㊱	境界線L
㊲	境界線M
㊳	境界線N
㊴	境界線O
㊵	境界線P
㊶	境界線Q
㊷	境界線R
㊸	境界線S
㊹	境界線T
㊺	境界線U
㊻	境界線V
㊼	境界線W
㊽	境界線X
㊾	境界線Y
㊿	境界線Z

測点	引張点 A	引張点 B
X	94.766	109.866
Y	106.377	74.684
⑦	31.13	48.35
⑧	21.49	39.74
A		36.10



座標求積表

地番	座標	X	Y	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
2 (金)		73.691	78.632	-25.928	-1776.96
16 (金)		56.806	76.293	-18.264	-1393.415352
17 (金)		55.427	87.794	-1.457	-127.918556
18 (金)		55.348	91.191	0.377	34.379007
19 (金)		55.804	94.728	10.650	999.380400
7 (金)		55.899	94.703	20.343	1826.543129
8 (金)		76.147	95.628	11.045	1086.211260
15 (金)		78.944	95.742	6.587	630.652554
14 (金)		82.734	80.082	-3.253	-260.508748
倍面積					829.150898
面積					414.8753490
地積					414.87 m ²
3 (金)		56.104	78.200	-2.086	-168.853200
4 (金)		54.720	87.744	-1.464	-128.487216
5 (金)		54.640	91.228	0.370	38.764360
6 (金)		55.090	94.730	1.164	110.208720
18 (金)		55.804	94.728	0.259	24.834552
18 (金)		55.949	91.191	-0.377	-34.379007
17 (金)		55.427	87.794	1.457	127.918556
16 (金)		56.806	76.293	0.677	51.850361
倍面積					26.331428
面積					13.1657140
地積					13.16 m ²
合計面積					427.74 m ²

測量年月日 平成29年 2月14日

申請人

縮尺 1/250

作成者

平成29年 2月17日作成

登記年月日：平成29年3月7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局管轄)

令和7年1月29日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M83806

土地積測量図

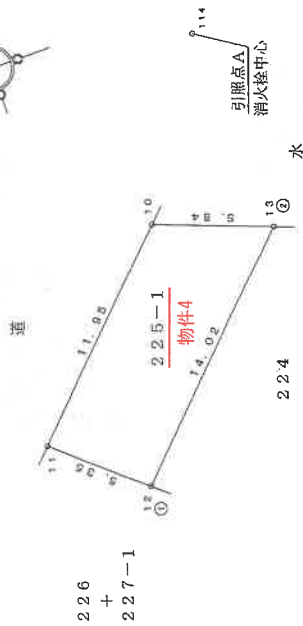
地番 225-1

土地の所在 姫路市四郷町山脇字東代

座標求積表

地番 225-1		座標求積表			
NO	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
12	(銅)	96.856	84.221	-10.936	-920.956538
13	(金)	90.887	96.818	-0.120	-11.830180
10	(金)	96.736	97.063	10.936	1081.274555
11	(金)	101.822	86.230	0.120	10.347600
		倍面積		199.036380	
		面積		99.5176800	
		地積		99.51 m ²	

引照点B
MH中心



境界線の種類	
①	プラスチック杭
②	コンクリート杭
③	石
④	金属標
⑤	金属錠
⑥	刻印(赤ペンキ)

測点		引照点A	引照点B
MAXIMUM		114	133
X		94.706	109.868
Y		106.377	74.584
①12		22.25	16.19
③13		10.22	29.31
A			36.19

測量年月日 平成29年 2月14日

作成者

申請人

縮尺 1/250

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局管轄)
令和7年1月29日 東京法務局

東京法務局

地圖整理番号：M83807

面圖
圖面
物階
建各

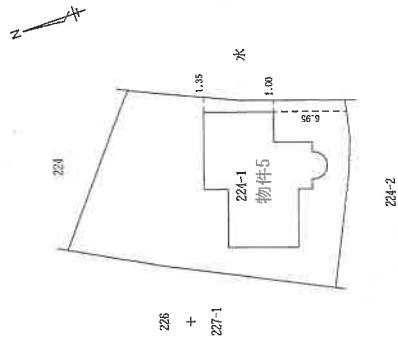
建物の所在
姫路市四郷町山脇字東代224番地1



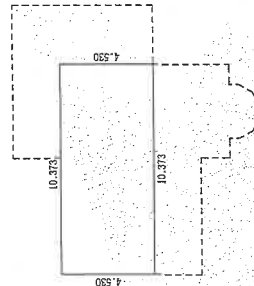
5.727	×	6.825	=	39.086775
4.646	×	10.505	=	48.806230
(1.956+2.672)				
×	0.620	2=		1.434680
2.672	×	0.460	=	1.229120
(0.716+1.956)				
×	0.359	2=		0.479624
2.951	×	6.825	=	20.140575
計				111.177004

計 111.177004

床面積	111.17 m ²
-----	-----------------------



2階



求積表

$$10.373 \times 4.530 = 46.989690$$

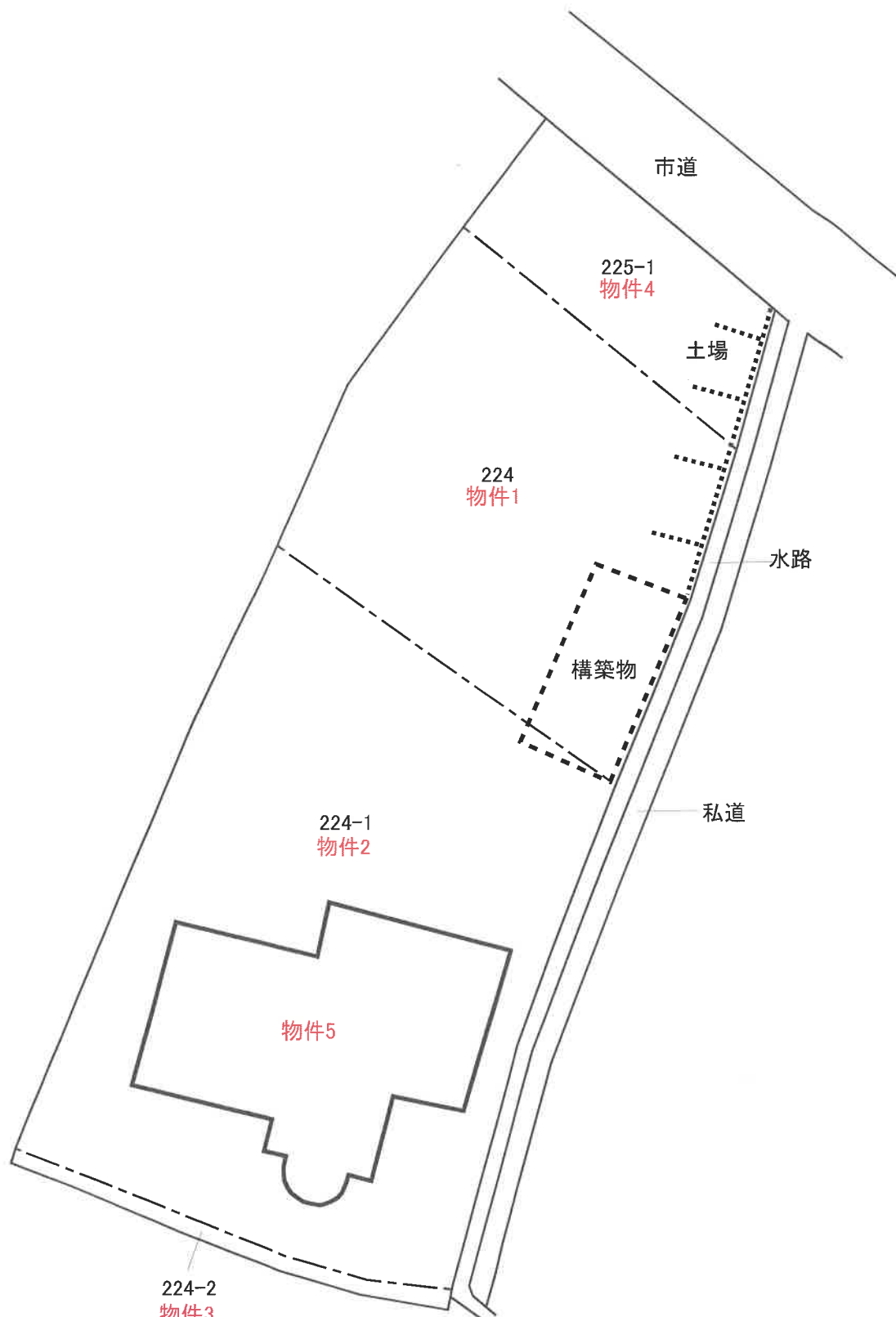
床面積	46.98 m ²
-----	----------------------

7 目作成)

縮尺 $1/250$

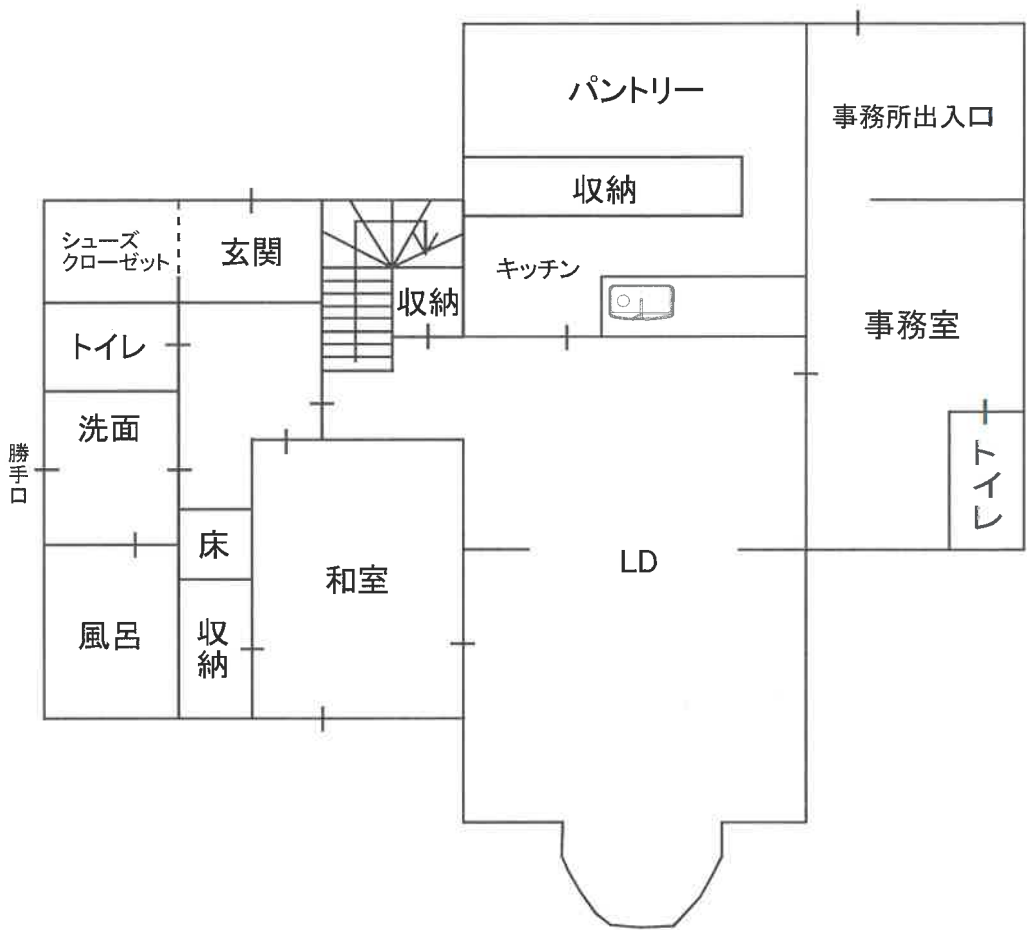
人請申

縮尺 $1/500$

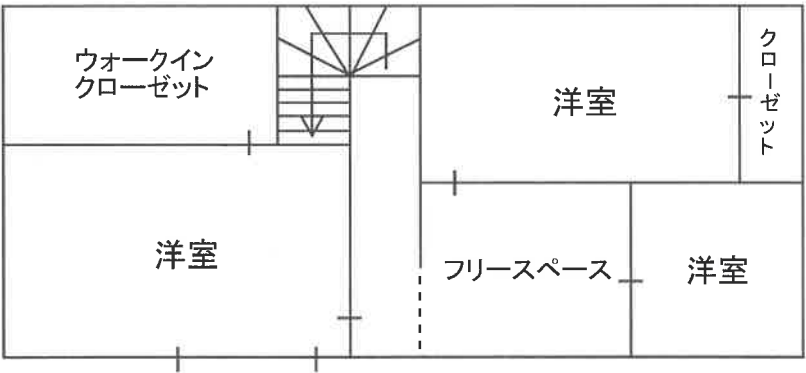


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

