

# 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 6 月 3 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 6 月 19 日から<br>令和 7 年 6 月 26 日まで                                                                                          |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7 年 7 月 23 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 6 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |



\*513\*

| 物件番号 | 売却基準価額 (円)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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 | 5,100,000<br>4,080,000   | 一括       | 1,020,000   | 41,765    | 11,549    |
| 1    | 3,630,000                |          |             |           |           |
| 2    | 1,470,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

- |   |       |                    |              |  |
|---|-------|--------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在   | 姫路市飾磨区阿成鹿古         |              |  |
|   | 地 番   | 15 番 2             |              |  |
|   | 地 目   | 宅地                 |              |  |
|   | 地 積   | 137.11 平方メートル      |              |  |
| 2 | 所 在   | 姫路市飾磨区阿成鹿古 15 番地 2 |              |  |
|   | 家屋 番号 | 15 番 2             |              |  |
|   | 種 類   | 居宅                 |              |  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建      |              |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                | 48.02 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                | 49.68 平方メートル |  |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月 17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】

地役権

範 囲 送電線路線下両保安線間の土地 54・11m<sup>2</sup>

要役地 姫路市辻井二丁目986番1

設定日 平成14年12月15日

目 的 電線路(電線の支持物を除く)を設置(張替、増強等を含む)すること  
およびその保守運営のための土地の立入または通行もしくは使用の認容、  
ならびに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75メートル  
を控除した高さを超えた建造物および工作物の築造、爆発性、引火性を有  
する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵、電線路に支障となる立竹木の生育、  
その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

---

### 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   | 姫路市飾磨区阿成鹿古          |                  |
|   | 地 番   | 1 5 番 2             |                  |
|   | 地 目   | 宅地                  |                  |
|   | 地 積   | 1 3 7 . 1 1 平方メートル  |                  |
| 2 | 所 在   | 姫路市飾磨区阿成鹿古 1 5 番地 2 |                  |
|   | 家屋 番号 | 1 5 番 2             |                  |
|   | 種 類   | 居宅                  |                  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建       |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階                 | 4 8 . 0 2 平方メートル |
|   |       | 2 階                 | 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和6年(ケ)第113号  
令和6年12月16日受理  
令和7年1月16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   | 姫路市飾磨区阿成鹿古          |                  |  |
|   | 地 番   | 1 5 番 2             |                  |  |
|   | 地 目   | 宅地                  |                  |  |
|   | 地 積   | 1 3 7 . 1 1 平方メートル  |                  |  |
| 2 | 所 在   | 姫路市飾磨区阿成鹿古 1 5 番地 2 |                  |  |
|   | 家屋 番号 | 1 5 番 2             |                  |  |
|   | 種 類   | 居宅                  |                  |  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建       |                  |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                 | 4 8 . 0 2 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                 | 4 9 . 6 8 平方メートル |  |

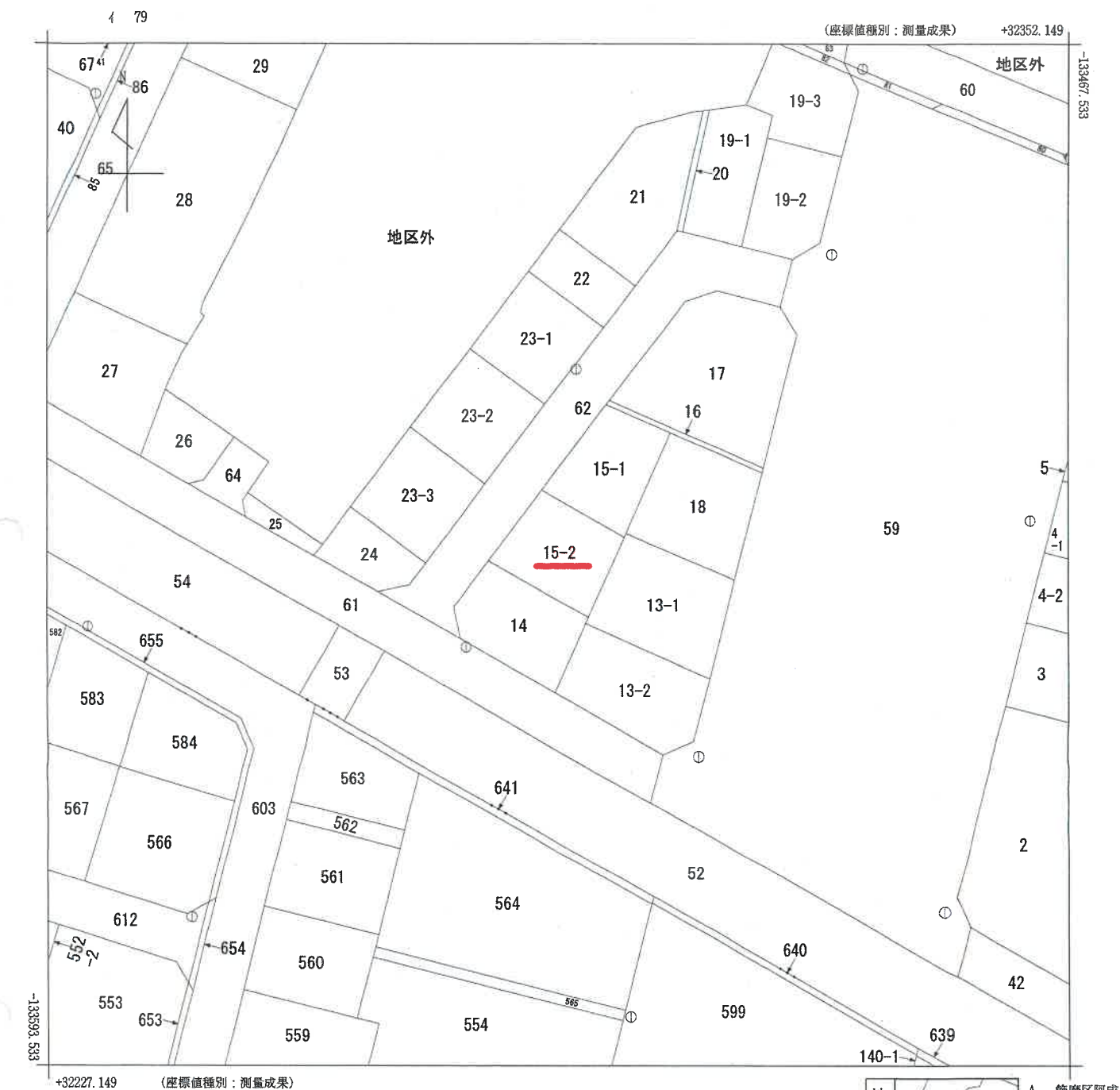
2枚目

| 関係人の陳述等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ■債務者兼所有者の子                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>1 本日、債務者兼所有者は、立ち会うことができないので、私が代わりに立ち会います。</p> <p>2 本件建物には、債務者兼所有者と家族が暮らしていましたが、昨年の11月から12月にかけて転居しており、現在は誰も住んでいませんし、第三者に貸していません。</p> <p>3 建物の状態について、雨漏りはありませんが、1階と2階のトイレの水の元栓を閉めなければ便器の下から水が滲みだしてくること、壁に穴が開いている箇所が複数あること、給湯器が故障しており、浴槽に湯はりするときはお湯がでますが、それ以外の場所ではお湯がでないことです。</p> <p>4 債務者兼所有者がタバコを吸います。</p> <p>5 境界等に関し、トラブルはありません。</p> |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>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認められた。</p> <p>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、債務者兼所有者が動産を残置した状態の空き家と認めた。</p> <p>3 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、建物内部の壁（又はクロス）に亀裂が複数確認できたこと、クロスが全体的にシミや剥がれ等がある。その他、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。</p> <p>4 本件土地には、以下のとおり地役権設定登記がされている。</p> <p>原因 平成14年12月15日設定（平成14年12月16日登記）</p> <p>目的 電線路（電線の支持物を除く）を設置（張替、増強等を含む）することおよびその保守運営のための土地の立入または通行もしくは使用の認容、ならびに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75メートルを控除した高さを超えた建造物および工作物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵、電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止</p> <p>範囲 送電線路線下両保安線間の土地54・11m<sup>2</sup></p> <p>要役地 姫路市辻井二丁目986番1</p> <p>地役権図面第122号</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

| 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12月16日（月）<br>15:42 ～ 15:59                                                                                                                                                                                                                                                      | 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6年12月17日（火）<br>16:17 ～ 16:41                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地       | 物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日通知書投函         |
| 令和7年1月10日（金）<br>9:35 ～ 10:05                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者の子と面談、評価人を同行 |
| ～                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                    |
| ～                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                    |
| ～                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                    |
| ～                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                    |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年1月10日<br/>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<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人      を立ち会わせ、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<br/>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          | 姫路市飾磨区阿成鹿古 |    |           |           | 地番 | 15番2                  |      |    |           |
| 出力縮   | 1/500       | 精度区分       | 甲二 | 座標系番号又は記号 | V         | 分類 | 地図(法第14条第1項)国調法19-5指定 |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成13年10月19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

57.

新・後・新

地 番 15-1, -2

土地の所在  
姫路市飾磨区阿成鹿古

土地積地測量圖

H 16.7.20

平成十六年七月 癸〇日 登記

### 表 1 累积求积表

| 地 點 | (A) 15-1 | $x_n$    | $y_n$    | $(x_n+1 - x_n-1) y_n$ |
|-----|----------|----------|----------|-----------------------|
| X2  |          | 1011.396 | 1021.643 | 16243.102057          |
| X3  |          | 1015.438 | 1014.081 | -6000.3172717         |
| X11 |          | 1005.479 | 1005.338 | -16581.039634         |
| X12 |          | 998.945  | 1014.983 | -6028.999020          |
| X1  |          | 999.539  | 1015.300 | 12641.500300          |
|     |          |          | 估 值 積    | 274.246426            |
|     |          |          | 面 積      | 137.1232130           |
|     |          |          | 地 積      | 137.12                |

| 地番  | (B)15-2 | $x_n$    | $y_n$    | $(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$ |
|-----|---------|----------|----------|--------------------------|
| 廻点  |         |          |          |                          |
| X11 |         | 1005.479 | 1005.338 | -1537.161802             |
| X5  |         | 997.416  | 998.259  | -15949.180403            |
| X6  |         | 989.502  | 1009.941 | 1544.199769              |
| X12 |         | 998.945  | 1014.983 | 16216.383391             |
|     |         |          | 倍面積      | 274.237335               |
|     |         |          | 面積       | 137.1186675              |
|     |         |          | 面積       | 137.11                   |

274.2418805

我 点 照 心

[illegible]

別冊年月日 平成16年6月19日

| 軍界  | 境界標の種類          |
|-----|-----------------|
| (キ) | 金 風 標           |
| (ビ) | 金 風 旗           |
| (ク) | 金 風 杭           |
| (コ) | コンクリート杭         |
| (ケ) | コンクリート刻み (蒸ベンキ) |
| (ク) | プラスチック杭         |

作者

人請母

縮尺 250

1955年7月5日作製)

401222

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

圖面階各

451916

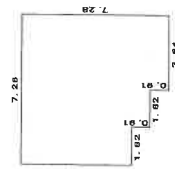
面  
圖  
物  
建

|      |      |
|------|------|
| 房屋番号 | 15-2 |
|------|------|

建築物の所在

H 17. 8. 5

階  
一

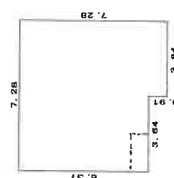


致 謝

$$\begin{array}{rcl} 5.46 \times 1.82 & = & 9.9372 \\ 6.37 \times 1.82 & = & 11.5934 \\ 7.28 \times 3.64 & = & 26.4892 \end{array}$$

|     |         |
|-----|---------|
| 合計  | 48.0298 |
| 床面積 | 48.02 m |

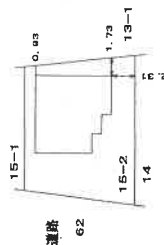
階  
2



教 壇 紀

$$\begin{array}{r} 6.37 \times 3.64 = 23.1868 \\ 7.28 \times 3.64 = 26.4992 \end{array}$$

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 合計  | 49.6860              |
| 床面積 | 49.68 m <sup>2</sup> |



作者

縮尺  $\frac{1}{250}$

申請人

|    |                 |
|----|-----------------|
| 權尺 | $\frac{1}{500}$ |
|----|-----------------|

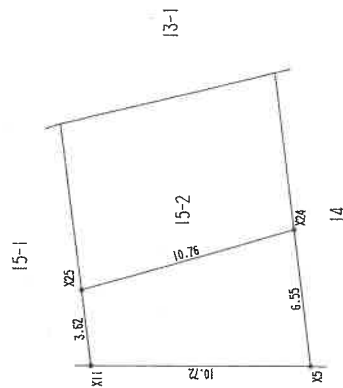
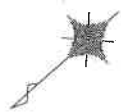
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地役権図面

|        |            |
|--------|------------|
| 承役地の地番 | 15-2       |
| 承役地の所在 | 姫路市飾磨区阿成鹿古 |

座標求値表

| 地番  | 15-2 | Xn       | Yn       | Xn+1 - Xn-1   | Yn |
|-----|------|----------|----------|---------------|----|
| 測点  |      |          |          |               |    |
| X11 |      | 1005.479 | 1005.338 | -6065.204154  |    |
| X5  |      | 997.416  | 998.259  | -11714.569365 |    |
| X24 |      | 993.744  | 1003.680 | 6055.201440   |    |
| X25 |      | 1003.449 | 1008.335 | 11832.811225  |    |
|     |      |          | 倍面積      | 108.239146    |    |
|     |      |          | 倍面積      | 54.1195730    |    |
|     |      |          | 面積       | 54.11         | ㎡  |



地役権図面第122号  
付受  
第 八 四 四 号  
平成 十六 年 七 月 二 日

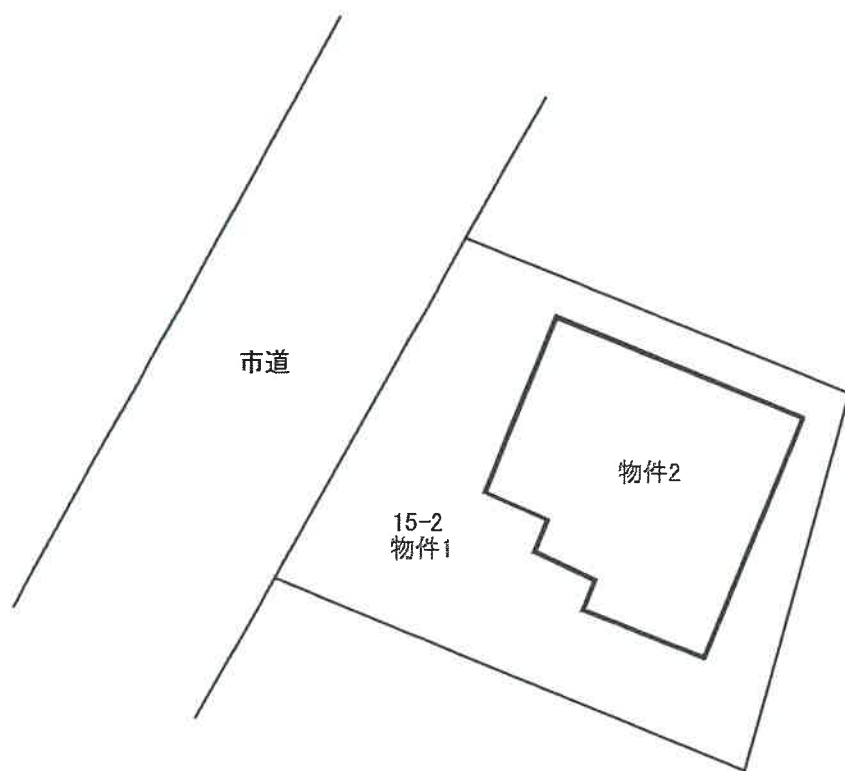
|     |      |    |       |
|-----|------|----|-------|
| 申請人 | 地役権者 | 縮尺 | 1/250 |
|     |      | 6年 | 5 日作製 |

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



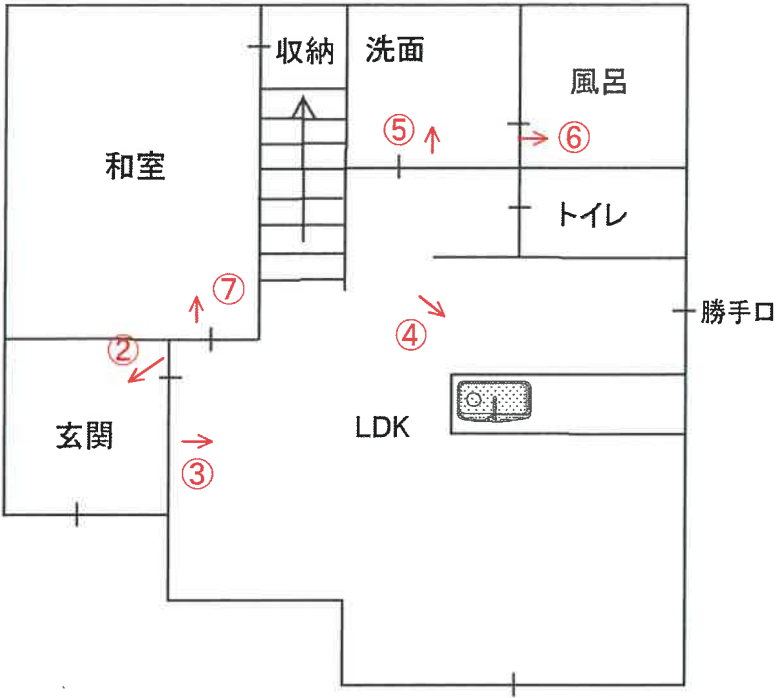
① ↗

令和6年(ケ)第113号

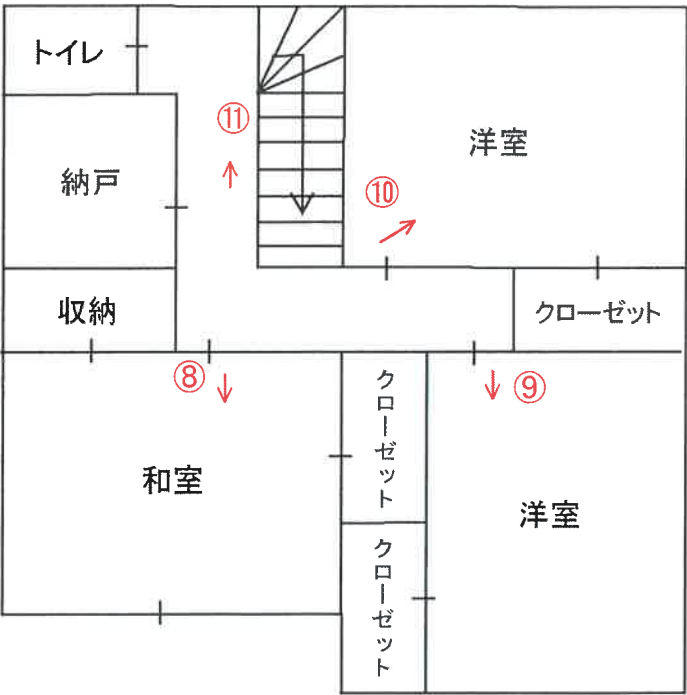
↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

(1F)



(2F)



令和6年(ケ)第113号

↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3



No. 4

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 5

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 6

---

---

---

---

---

---

---

---





No. 7

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 8

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 9

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 10

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 11

亀裂

---

---

---

---

---

---

---

---

No. \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

令和 6 年 ( ケ ) 第 113 号  
令和 7 年 1 月 10 日 現 地 調 査  
令和 7 年 1 月 16 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5,100,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1(土地)     | 金3,630,000円 |
| 物件2(建物)     | 金1,470,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 物件目録記載のとおり |     |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 物件目録記載のとおり |     |
|    | 特 記 事 項                            |            |     |
|    | 特にない                               |            |     |

#### 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）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 山陽電鉄線 妻鹿駅の北西方 約950m（道路距離）<br>（附属資料位置図参照）                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 平成中頃に分譲された、幹線道路背後の戸建住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                        | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>防火指定なし<br>— |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 137.11 m <sup>2</sup> の 台形地                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                  |
| 接面道路の状況                                                         | 西側 約6m市道                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |
| 土 地 の<br>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<br>ガ ス 配 管      あり<br>下 水 道      あり<br><br>（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                                                         | 以下の地役権が設定されている。<br>（登記の概要 ※位置については添付資料参照）<br>原因：平成14年12月15日設定<br>目的：電線路を設置することおよびその保守運営のための土地の立入または通行もしくは使用の認容、ならびに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3.75mを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵、電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止。<br>範囲：送電線路線下両保安線間の土地54.11m <sup>2</sup><br>要役地：姫路市辻井二丁目986番1 |                                                  |

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17年7月30日 新築<br>経過年数 19 年程度<br>経済的残存耐用年数 3 年程度                                                                                                                                                                                                                     |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>屋 根 : スレート葺<br>外 壁 : サイディング等<br>内 壁 : クロス等<br>天 井 : クロス等<br>床 : フローリング・タタミ等<br>設 備 : オール電化<br>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： 居宅<br>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         | 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"> <li>・石綿使用等の有無<br/>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。</li> <li>・物件2建物は、壁の損傷、全体的に壁のシミ、天井クロスの剥がれがある。また、1階・2階のトイレの水漏れ、給湯器の故障がある。</li> <li>・住宅設備等については、正常に機能するか否か不明。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1   | 68,700               | 0.85            | 137.11          | 0.90      | 7,210,000                |
|     |                      |                 |                 |           |                          |
|     |                      |                 |                 |           |                          |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （姫路－74）

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/㎡)  
 $72,100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 68,700$

◇ 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  
 $100/101 \times 100/104 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/105$

イ 個別格差：形状、高圧線下地等 (0.85)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2   | 150,000             | 97.70              | 0.13     | 1,910,000            |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |

ウ 現価率

経過年数19年、経済的残存耐用年数3年、経済的全耐用年数22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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \div 0.13$

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |        | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|-----|--------------------|---------------|--------|--------------------|
| 1   | 7,210,000          | 0.10          | 敷地占有利益 | 720,000            |
|     |                    |               |        |                    |
|     |                    |               |        |                    |
|     |                    |               |        |                    |
|     |                    |               |        |                    |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番 号           | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| 1             | 7,210,000           | -720,000                        |                     | 0.80           | 0.70            | 3,630,000                |
| 2             | 1,910,000           | +720,000                        | 1.00                | 0.80           | 0.70            | 1,470,000                |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
| 一 括 価 格 (合 計) |                     |                                 |                     |                |                 | 5,100,000                |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 地役権登記のある高圧線下地による市場性の減退等を考慮した。

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74)  
所 在 : 姫路市飾磨区阿成渡場 1 0 8 3 番 7  
価 格 : 72,100円/㎡  
位 置 : 山陽電鉄線「妻鹿」駅より道路距離500m  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 132㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側幅員7.5m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 : 一般住宅、アパート、工場等の混在する住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)  
物件 1 : 5,199,211円  
物件 2 : 2,116,784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 建物図面・各階平面図写
- 4 地積測量図写
- 5 地役権図面写
- 6 物件配置略図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                    |              |  |
|---|-------|--------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在   | 姫路市飾磨区阿成鹿古         |              |  |
|   | 地 番   | 15 番 2             |              |  |
|   | 地 目   | 宅地                 |              |  |
|   | 地 積   | 137.11 平方メートル      |              |  |
| 2 | 所 在   | 姫路市飾磨区阿成鹿古 15 番地 2 |              |  |
|   | 家屋 番号 | 15 番 2             |              |  |
|   | 種 類   | 居宅                 |              |  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建      |              |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                | 48.02 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                | 49.68 平方メートル |  |



# 位置図

N



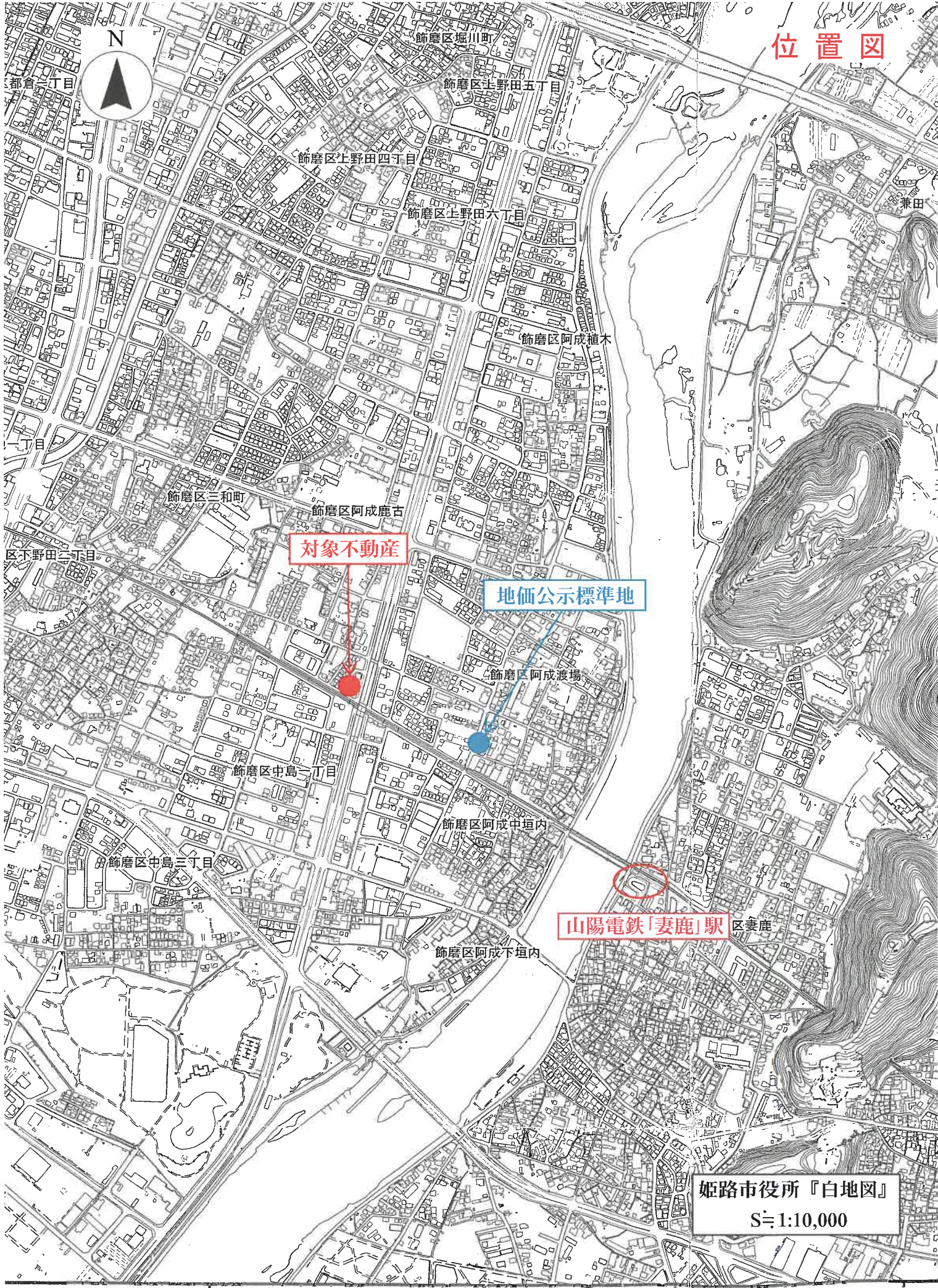
対象不動産

地価公示標準地

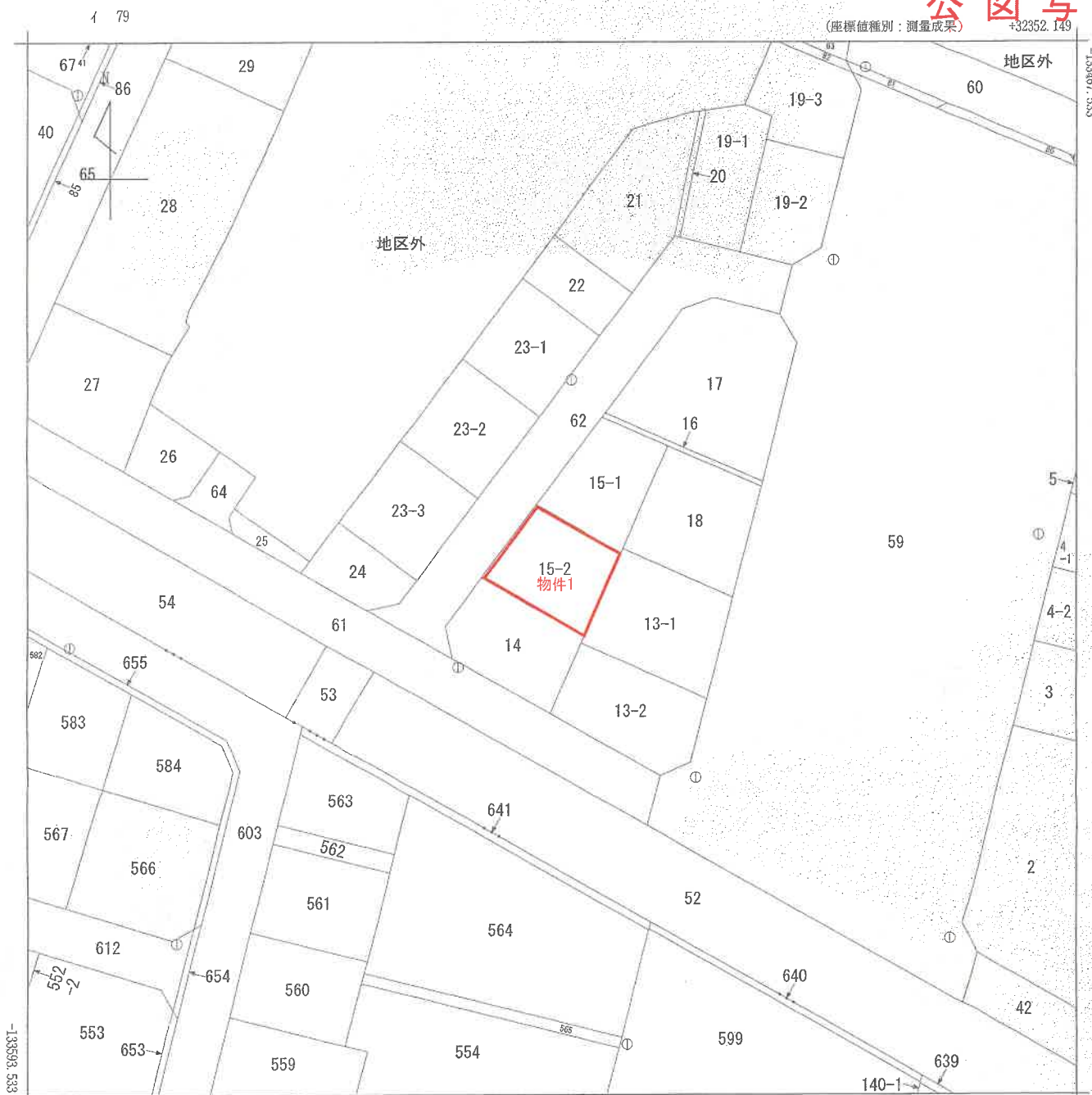
山陽電鉄「妻鹿」駅

姫路市役所『白地図』

S=1:10,000







+32227.149 (座標値種別：測量成果)



A 飾磨区阿成  
B 鹿古  
1丁目

|           |             |            |    |                   |                 |     |                       |         |     |           |
|-----------|-------------|------------|----|-------------------|-----------------|-----|-----------------------|---------|-----|-----------|
| 請 求 分     | 所 在         | 姫路市飾磨区阿成鹿古 |    |                   |                 | 地 番 | 15番2                  |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500       | 精 度 区 分    | 甲二 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | V               | 分 類 | 地図(法第14条第1項)国調法19-5指定 |         | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成13年10月19日 |            |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) |     |                       | 補 記 事 項 |     |           |

これは地図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

令和6年11月5日  
神戸地方方法務局姫路支局

地図整理番号：M35278

登記官

登記年月日：平成16年7月20日

令和6年11月5日 神戸地方支務局姫路支局 登記官

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。

図面所測量図

前 15 後・新

地 番 15-1-2

土地の所在 姫路市飾磨区阿成鹿古

座標求積表

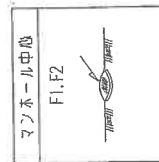
| 地番  | (A) 15-1 | Xn       | Yn       | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
|-----|----------|----------|----------|------------------|
| 測点  |          |          |          |                  |
| X2  |          | 1011.396 | 1021.643 | 16243.102057     |
| X3  |          | 1015.438 | 1014.081 | -6000.317277     |
| X11 |          | 1005.479 | 1005.338 | -16581.039634    |
| X12 |          | 998.945  | 1014.983 | -6028.999020     |
| X1  |          | 999.539  | 1015.300 | 12641.500300     |
|     |          |          | 総面積      | 274.246426       |
|     |          |          | 地積       | 137.1232130      |
|     |          |          |          | m <sup>2</sup>   |

| 地番  | (B) 15-2 物件1 | Xn       | Yn       | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
|-----|--------------|----------|----------|------------------|
| 測点  |              |          |          |                  |
| X11 |              | 1005.479 | 1005.338 | -1537.161802     |
| X5  |              | 997.416  | 998.259  | -15949.184043    |
| X6  |              | 989.502  | 1009.941 | 1544.199789      |
| X12 |              | 998.945  | 1014.983 | 16216.383391     |
|     |              |          | 総面積      | 274.237335       |
|     |              |          | 地積       | 137.1186675      |
|     |              |          |          | m <sup>2</sup>   |

合計 274.2418805

引張点表

| P1  | F1 | X座標   | 1010.511 |
|-----|----|-------|----------|
| P2  | F2 | Y座標   | 1006.020 |
|     |    | X座標   | 989.285  |
|     |    | Y座標   | 986.561  |
| 境界点 | P  | I     | P        |
| X3  |    | 9.25  | 37.68    |
| X5  |    | 15.57 | 13.92    |



測量年月日 平成16年 6月19日

H 16 . 7 20

平成16年 7月 20日 登記

| 境界      | 境界線の種類          |
|---------|-----------------|
| (+) (キ) | 金属製             |
| (+) (ビ) | 金属製             |
| (+) (ワ) | 金属製             |
| (+) (コ) | コンクリート杭         |
| (+) (ベ) | コンクリート刻み (赤ペンキ) |
| (+) (フ) | プラスチック杭         |

縮尺 1/250

申請人

(平成16年 7月 5日 作製)

作製者

401222

地図整理番号：M35279

A3版をA4版に縮小

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11月5日 神戸地方法務局姫路支局

神戸地方法務局姫路支局



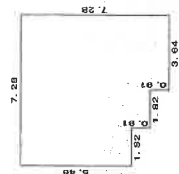
A3版をA4版に縮小

面  
因  
物  
建

451916

家屋番号 15-2

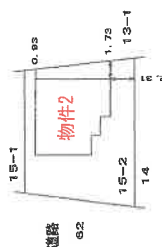
建築物の所在



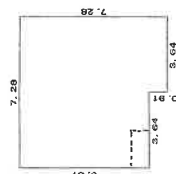
張  
澤  
長

$$\begin{array}{rcl} 5.46 \times 1.82 & = & 9.9372 \\ 6.37 \times 1.82 & = & 11.5934 \\ 7.28 \times 3.64 & = & 26.4992 \end{array}$$

|     |         |
|-----|---------|
| 合計  | 48.0293 |
| 床面積 | 48.02 m |



2型



求 續 授

$$\begin{array}{l} 6.37 \times 3.64 = 23.1868 \\ 7.28 \times 3.64 = 26.4992 \end{array}$$

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 合計  | 49.6860              |
| 床面積 | 49.68 m <sup>2</sup> |

作者

備尺  $1/250$

人言申

民權

 $\frac{1}{500}$

地役権図面

15-2

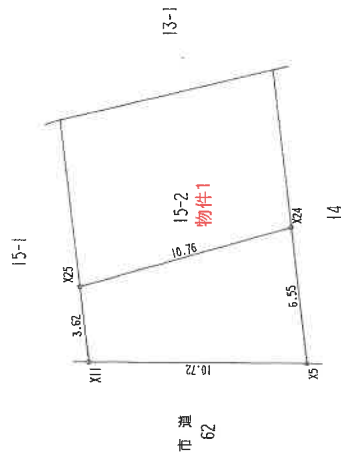
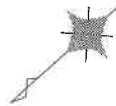
姫路市飾磨区阿成鹿古

承役地の地番

承役地の所在地

座標求積表

| 地番  | 15-2     |          |                 |  |                |
|-----|----------|----------|-----------------|--|----------------|
| 測点  | Xn       | Yn       | (Xn+1 - Xn-1)Yn |  |                |
| X11 | 1005.479 | 1005.338 | -6065.204154    |  |                |
| X5  | 997.416  | 998.259  | -11714.569365   |  |                |
| X24 | 993.744  | 1003.680 | 6055.201440     |  |                |
| X25 | 1003.449 | 1008.335 | 11832.811225    |  |                |
|     |          | 積        | 108.239146      |  |                |
|     |          | 面積       | 54.1195730      |  | m <sup>2</sup> |
|     |          | 地積       | 54.11           |  | m <sup>2</sup> |



地役権図面第 152 号  
平成 16 年 7 月 12 日  
第 152 号

申請人

地役権者

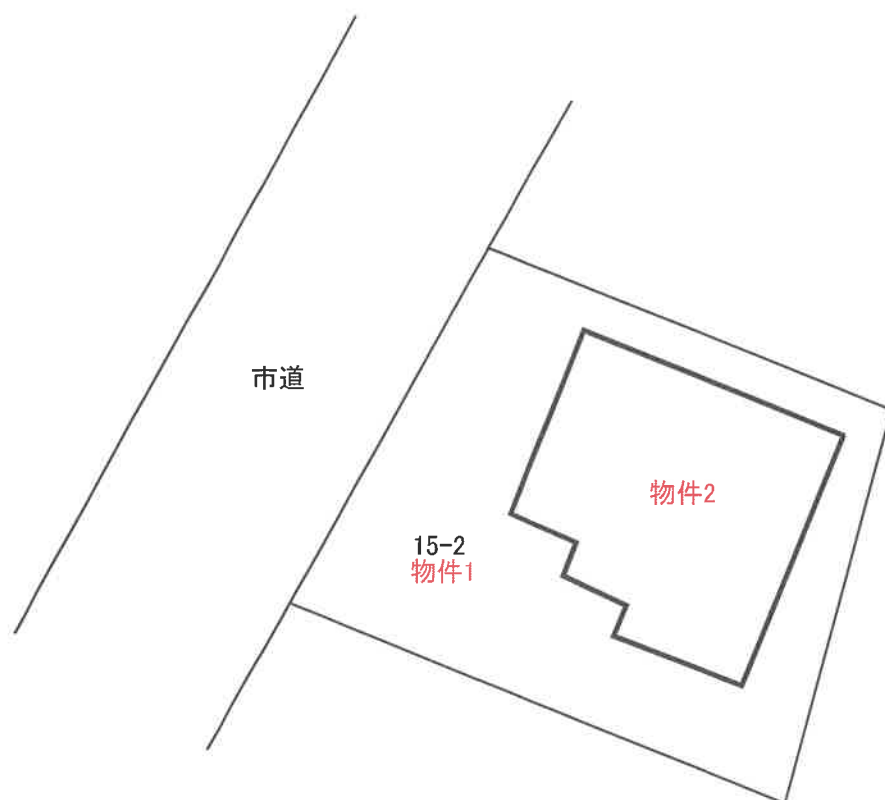
平成 16 年

7 月 5 日

縮尺

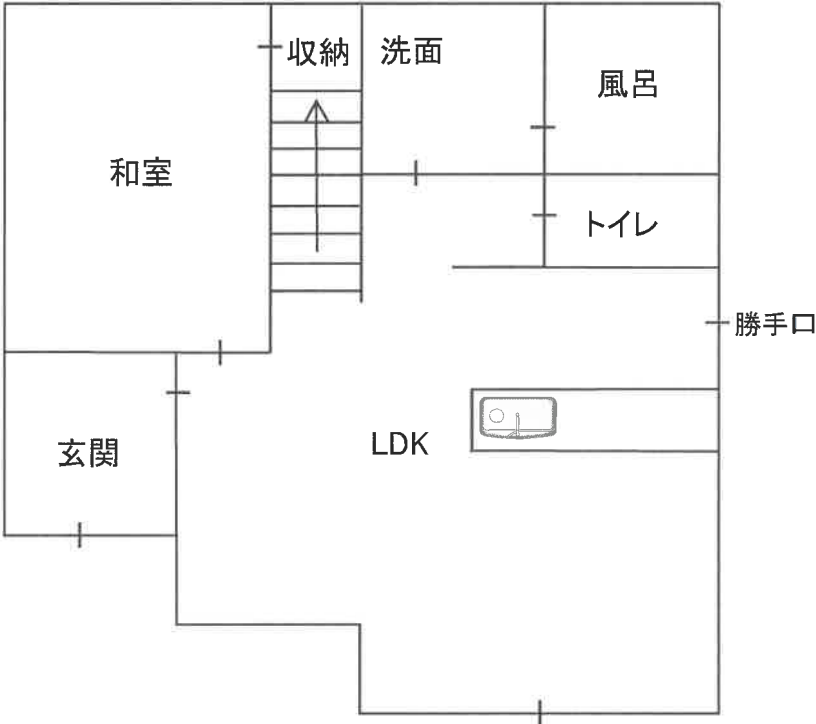
1/250

A3版をA4版に縮小

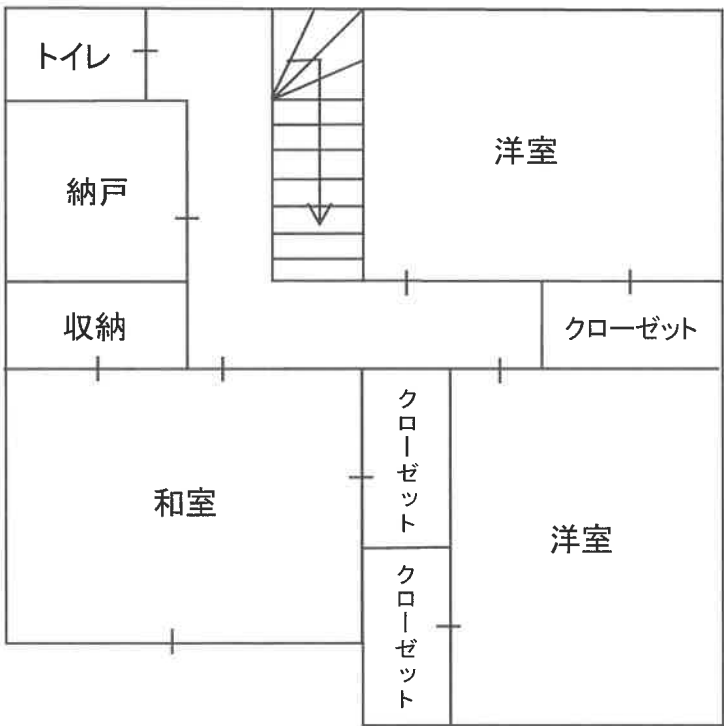


建物間取図

(1F)



(2F)





## 現況写真

物件 2



物件 2

