

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 5 月 13 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 5 月 29 日から 令和 7 年 6 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 7 月 2 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 5 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 840, 000 2, 272, 000	一括	568, 000	24, 862	7, 215
1	960, 000				
2	1, 880, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市白国一丁目 | |
| | 地 番 | 202番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 107.83平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 2 | 所 在 | 姫路市白国一丁目202番地2 | |
| | 家屋 番号 | 202番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 64.05平方メートル |
| | | 2階 | 25.04平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|----|-------------|
| | 床 面 積 | 1階 | 64.05平方メートル |
| | | 2階 | 約50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月25日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 | 姫路市白国一丁目 | |
| | 地 番 | 202番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 107.83平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 2 | 所 在 | 姫路市白国一丁目202番地2 | |
| | 家屋 番号 | 202番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 64.05平方メートル |
| | | 2階 | 25.04平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|----|-------------|
| | 床 面 積 | 1階 | 64.05平方メートル |
| | | 2階 | 約50平方メートル |



令和6年(ケ)第 82号
令和6年12月 2日受理
令和6年**12**月**26**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 | 姫路市白国一丁目 | | |
| | 地 番 | 202番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 107.83平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市白国一丁目202番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 202番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 64.05平方メートル | |
| | | 2階 | 25.04平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	姫路市白国1丁目16番18号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 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 上記の者が本件土地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			
建物	物件2		
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: 2階約50㎡		
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(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			
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

(2 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、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 本件土地から公道までは、公図上地番202番4以東に里道の表示があるのみで接道していないところ、各地権者が土地を持ち出して道路としていると思われる。本件土地が袋地となるため、私道利用について何等かの通行権は発生すると思われるが、対価は不明である。
- 3 本件建物内は、1階DKの天井が抜けるほどの雨漏りのあとがある。なお、洗面と浴室とのドアの下の木部がひどく腐食していた。また、どの部屋も大量の衣類等が散乱し床の様子を十分に見ることができなかった。
- 4 本件建物の2階北側に未登記増築部分があるが、荷物が大量にあり入口ドアが十分に開かず、手前の荷物を時間をかけて片付けてなお奥に行くことができなかった。
- 5 本件建物の南側にブロック塀から2面にわたり壁を作り屋根を付けた建物様のものがあるが、北側で鉄柱を土地に埋め込まれていることから構築物と思料する。
- 6 所有者あて照会書を本件建物に投函して回答を待ったが、報告書提出までに回答が得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(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6年12月3日(火) 10:16-10:17 11:47-11:51	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6年12月6日(金) 15:31-15:42	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6年12月13日(金) 9:45-10:30	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

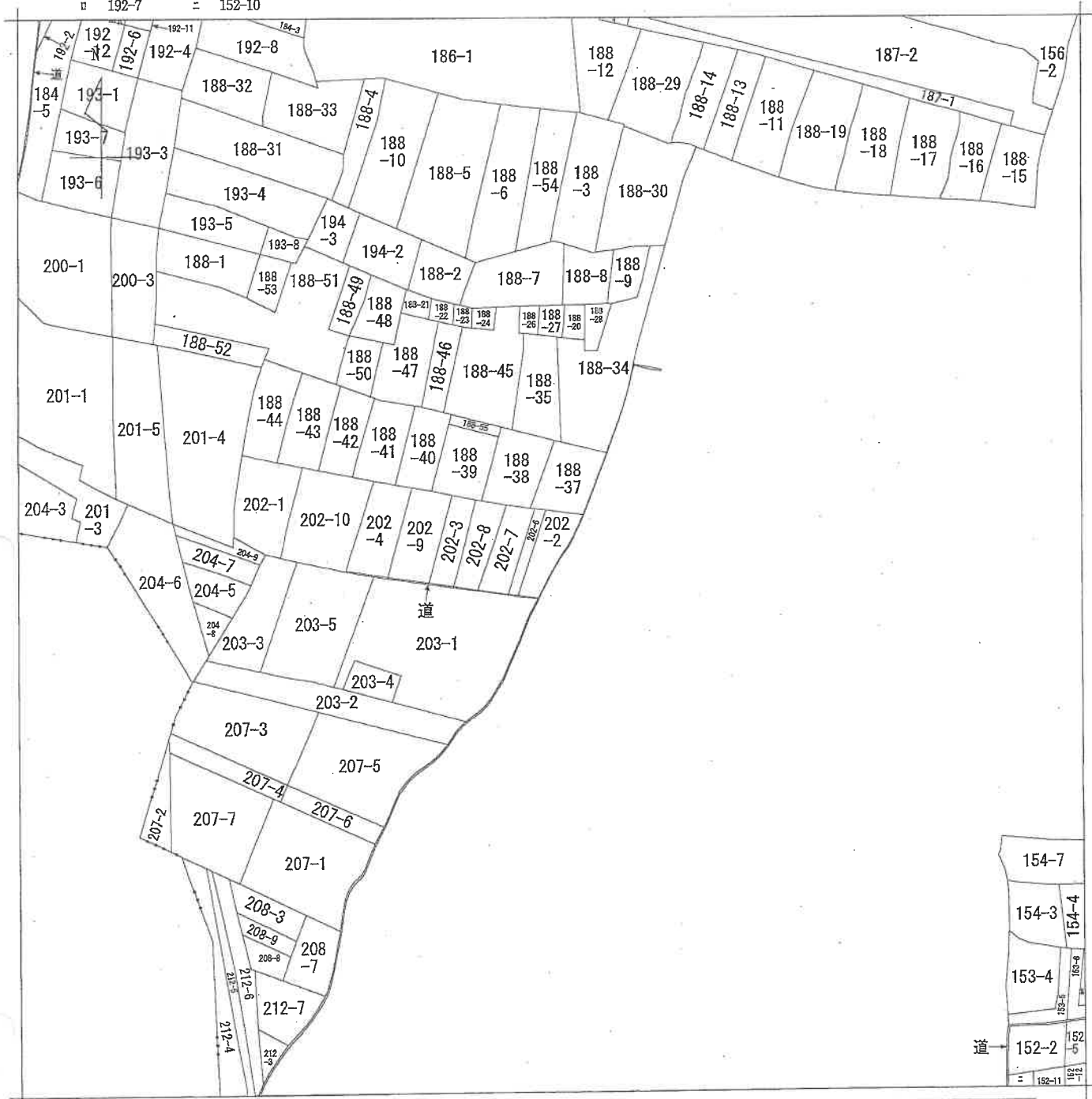
☒ 令和6年12月13日
目的物件は不在であったが、解錠の必要がなかったので立会人Aを立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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

(4 枚目)

イ 156-33 ハ 192-9 ホ 153-7
 ロ 192-7 ニ 152-10



請求部分	所在	姫路市白国一丁目				地番	202番2		
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	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和45年11月30日

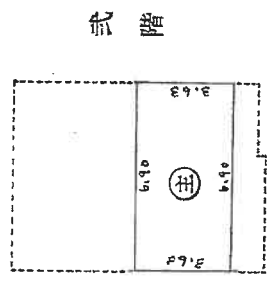
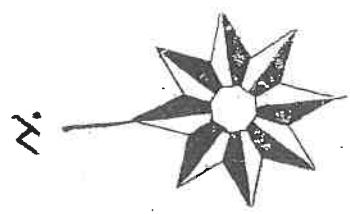
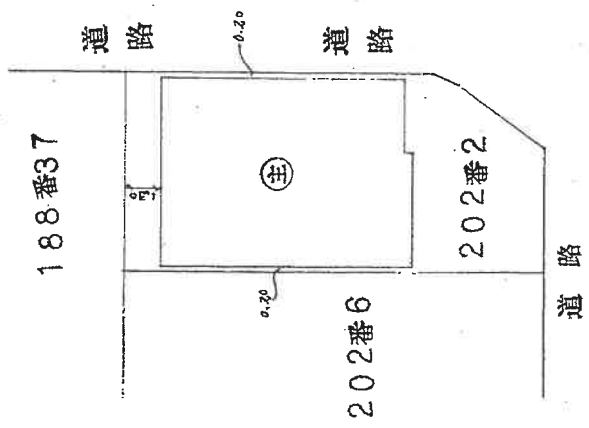
建物階平面図
181375

545.11.30

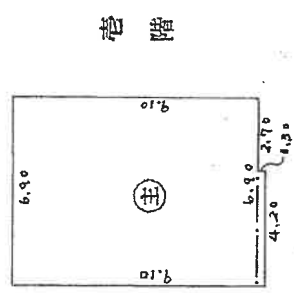
家屋番号 202番2

建物の所在 姫路市白国字桑本202番地2

白国一丁目



求積表
 $3.63 \times 6.90 = 25.0470 m^2$



求積表
 $0.30 \times 4.20 = 1.2600$
 $9.10 \times 6.90 = 62.7900$
 $\text{計 } 64.0500 m^2$

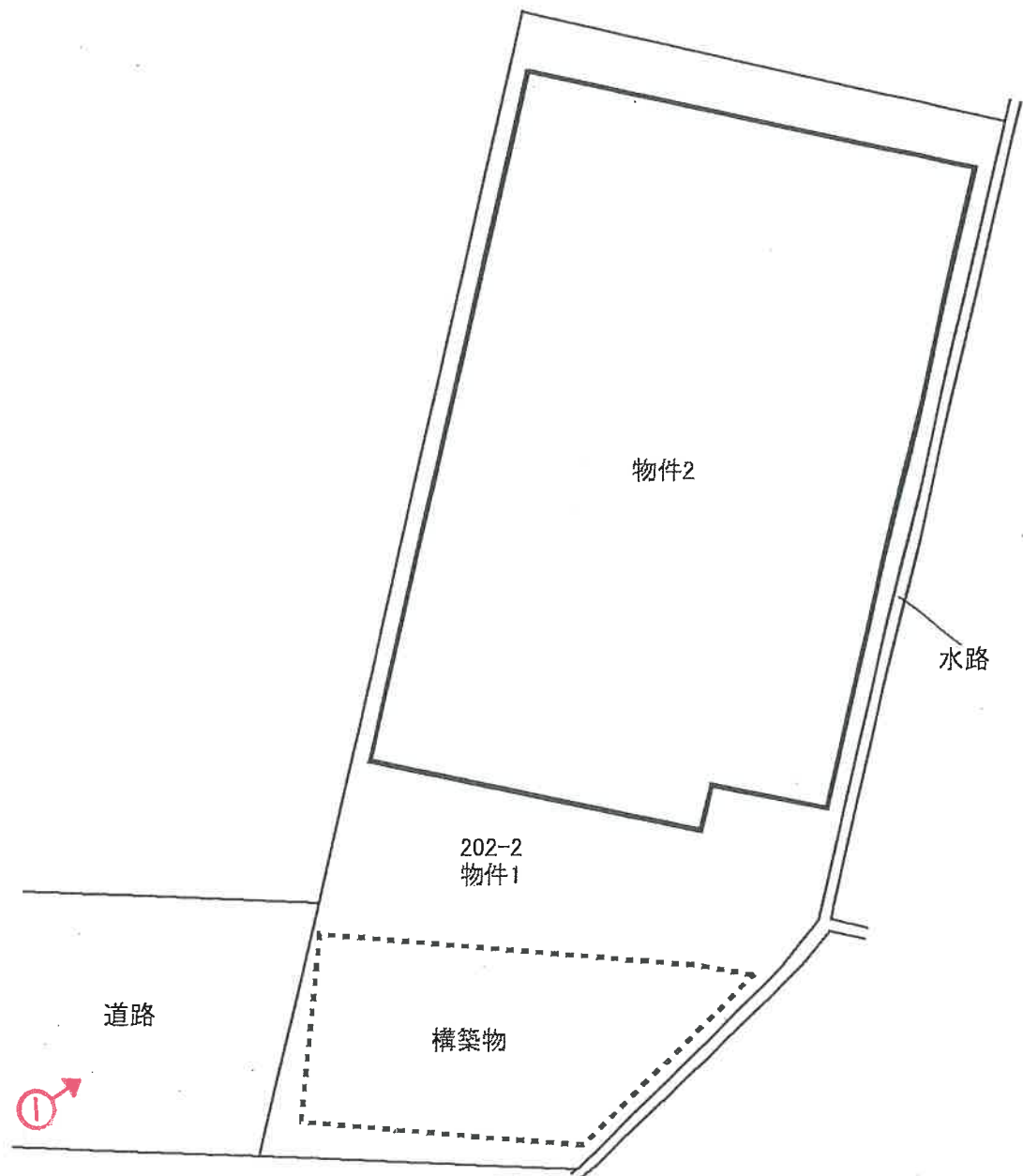
制作年月日	昭和四十五年拾月第八日
制作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/1200

(日調通15)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

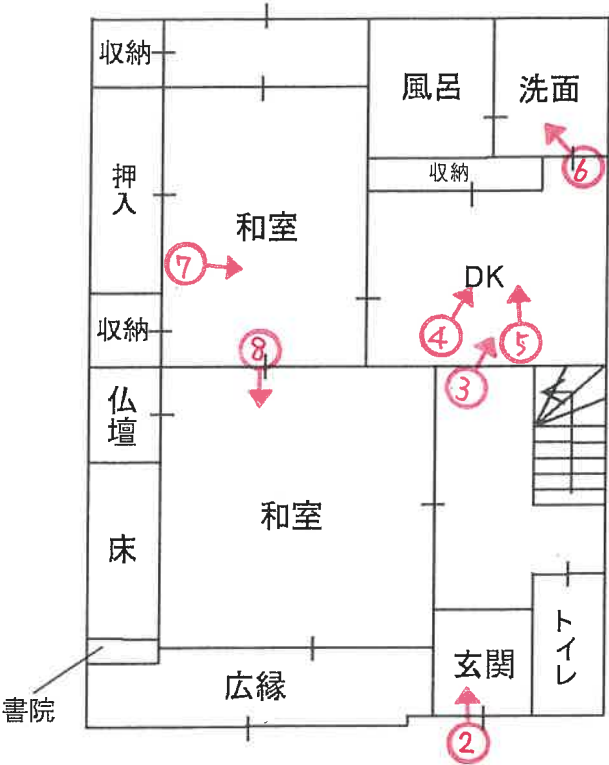


(①は写真番号および撮影位置・方向)

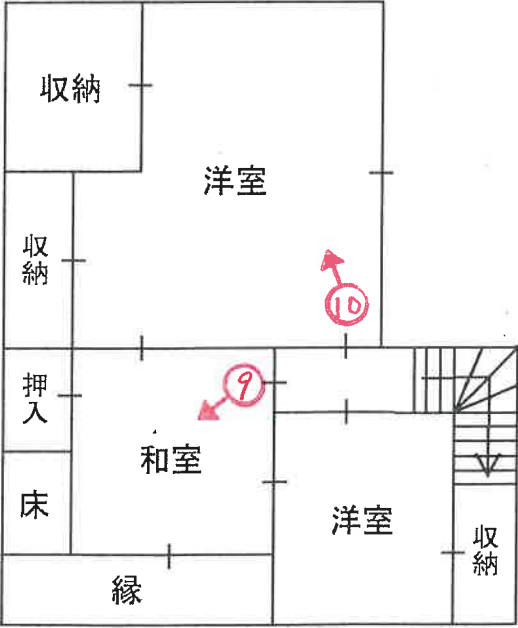
令和6年(ケ)第82号

建物間取図

(1F)



(2F)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第82号



1



2



3



4



5



6



7



8



9

(// 枚目)



10

令和 6 年（ケ）第 82 号
令和 6 年 12 月 13 日 現地調査
令和 6 年 12 月 25 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2,840,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金960,000円
物件2(建物)	金1,880,000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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
	物件2の2階は増築されており、2階の現況床面積は約50㎡となっている。その他は概ね公簿に同じ。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 線 姫路駅の北方 約4.3 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路背後に、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規模 107.83 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	西側 約3m私道 （※特記事項参照）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	○物件1の接面道路は、当該道路に接面する各地権者の持ち出し私道（建築基準法第43条第2項になり得る空地 判定番号H27-079号）となっており、再建築の可否については担当部局との協議を要する。 ○物件1の東から南にかけて公図上は道となっているが、現況は水路に平行して未舗装の道形状はあるが、1m未満の狭幅員で利用は困難と思われる。 ○埋蔵文化財包蔵地「桑の木遺跡」に該当し、開発工事等の着手60日前までに、文化財保護法第98条に基づく届出を要する。 ○門付近に、松の大木がある。	

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） 昭和45年10月28日 新築 経過年数 54 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付、鋼板等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 合板等 床 : 板・タタミ等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積（現況）	2階に未登記の増築があり、現況床面積は1階64.05㎡、2階約50㎡、延べ約114.05㎡となっている。
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・物件2の1階台所付近は天井が抜けており、雨漏り痕がある。住宅設備については正常に機能するか否か不明である。また、室内は物が散乱している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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	55,000	0.90	107.83	0.80	4,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－42）

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/㎡)
 $66,400 \times 99/100 \times 100/103 \times 100/116 \div 55,000$

◇ 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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/116$

イ 個別格差：形状、埋蔵文化財包蔵地等（0.90）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	114.05	0.05	800,000

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(5%)程度と判定される。

2 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	4,270,000	0.60	法定地上権	2,560,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,270,000	-2,560,000		0.80	0.70	960,000
2	800,000	+2,560,000	1.00	0.80	0.70	1,880,000
一 括 価 格 (合 計)						2,840,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 老朽化した建物及び構築物、残置物の存在、再建築の可否及びその煩雑さ等を考慮した。

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-42)
所 在 : 姫路市白国1丁目154番4
(白国1-18-5)
価 格 : 66,400円/㎡
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離4.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 171㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4m私道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 3,776,637円
物件2 : 1,146,497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 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市白国一丁目 | |
| | 地 番 | 202番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 107.83平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市白国一丁目202番地2 | |
| | 家屋 番号 | 202番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 64.05平方メートル |
| | | 2階 | 25.04平方メートル |

位置図



地価公示標準地

対象不動産

JR姫路駅

姫路市役所『白地図』

S=1:25,000

公 図 写



請求部	所在	姫路市白国一丁目				地番	202番2			
出力	縮尺不明	精度	座標系	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

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和45年11月30日

181375

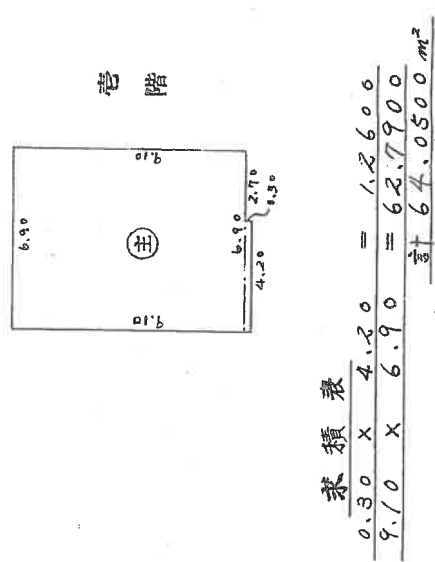
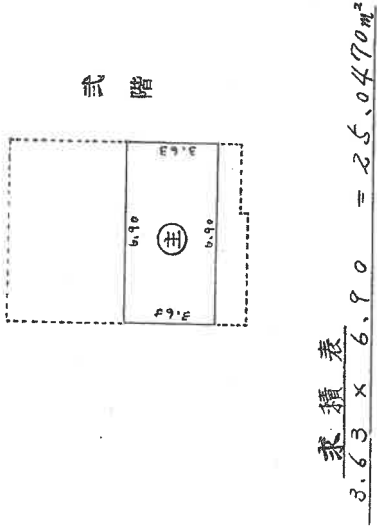
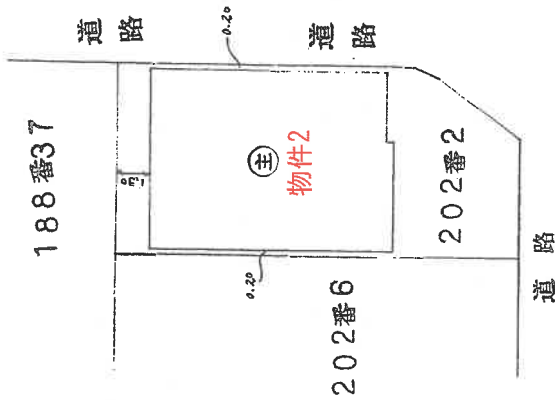
建物階平面図

545.11.30

家屋番号	202番2
------	-------

建物の所在	姫路市白国字桑本202番地2
-------	----------------

白国一丁目



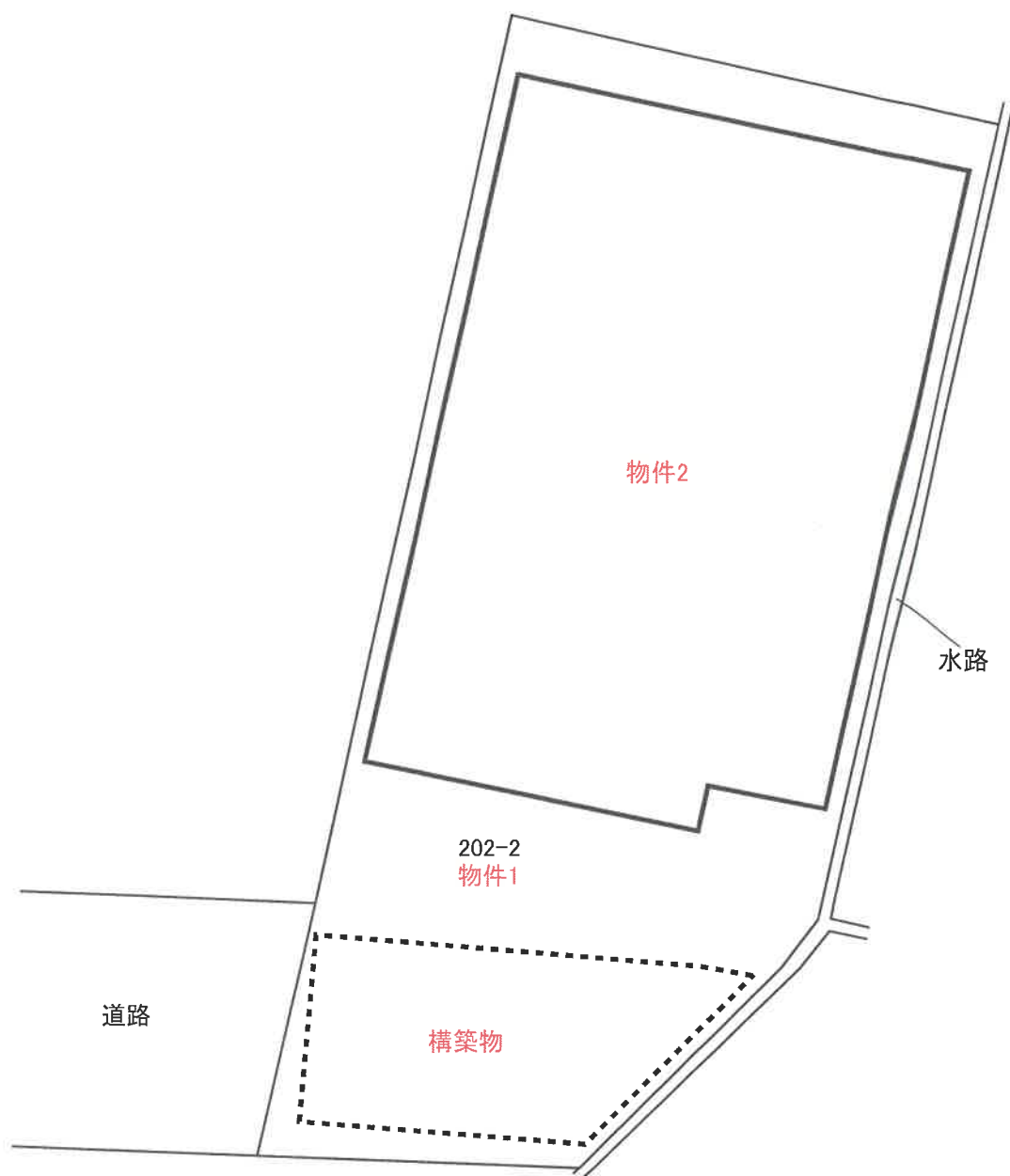
昭和45年拾月八日	製作年月日	製作者	申請人
-----------	-------	-----	-----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1200	1/1200
----	--------	--------

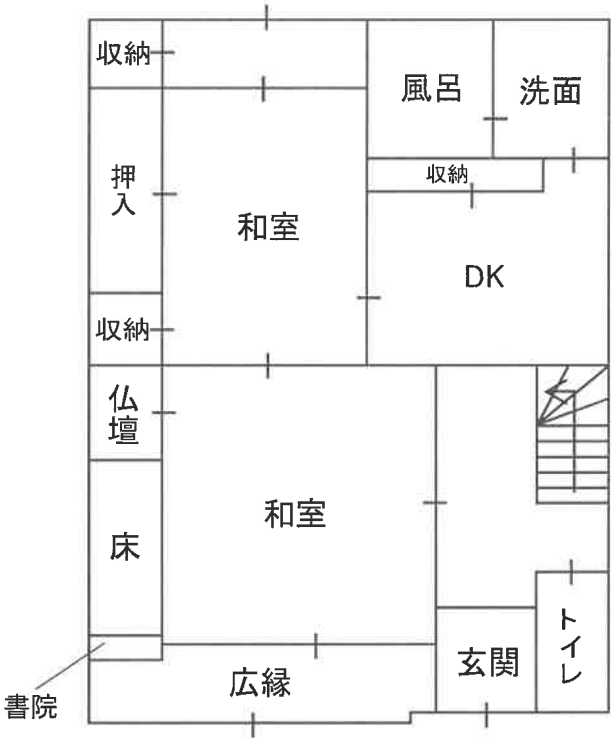
(日欄連15)

A3版をA4版に縮小

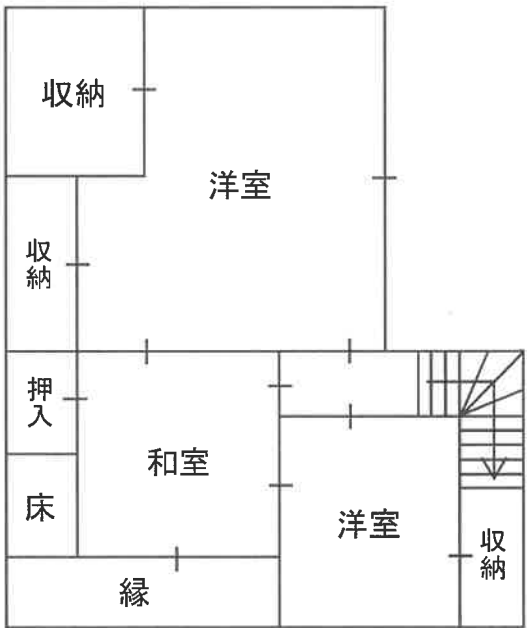


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件2

