

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

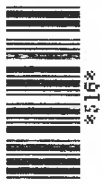
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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。

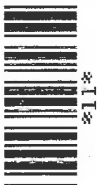
記

入札期間	令和 7 年 5 月 2 9 日から 令和 7 年 6 月 5 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 2 日 午後 1 時 0 0 分 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 3 3 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 1 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,850,000 3,080,000	一括	770,000	41,508	0
1	760,000				
2	1,020,000				
3	2,070,000				



物 件 目 録

1 所 在 加古郡稲美町印南字西場
 地 番 1 6 4 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 0 2 . 0 8 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 加古郡稲美町印南字西場
 地 番 1 6 4 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 7 1 . 0 7 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 加古郡稲美町印南字西場 1 6 4 6 番地 4、1 6 4 6 番地 2
 家屋 番号 1 6 4 6 番 4
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦・スレート葺平家建
 床 面 積 2 0 8 . 9 5 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 6年 9月 9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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者B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 加古郡稲美町印南字西場
 地 番 1 6 4 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 0 2 . 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 加古郡稲美町印南字西場
 地 番 1 6 4 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 7 1 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 加古郡稲美町印南字西場 1 6 4 6 番地 4、1 6 4 6 番地 2

家屋 番号 1 6 4 6 番 4

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦・スレート葺平家建

床 面 積 2 0 8 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年(ケ)第43号
令和6年7月8日受理
令和6年7月**29**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 加古郡稲美町印南字西場
地 番 1 6 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 0 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 加古郡稲美町印南字西場
地 番 1 6 4 6 番 2
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 0 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 加古郡稲美町印南字西場 1 6 4 6 番地 4、1 6 4 6 番地 2
家屋 番号 1 6 4 6 番 4
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 2 0 8 . 9 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



2枚目

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (債務者兼所有者)	1 本件建物には、私が一人で生活しています。 以前、私が自営業を営んでいたときに事務室として使用していた部屋がありますが、現在は事務室としては使用していません。 2 大雨が降ったときに、風呂と母屋を繋げた部分に雨漏りがしますが、それ以外は雨漏り・水漏れ、設備の不具合等はありません。 3 台所付近に井戸がありますが、現在は使用していません。 4 煙草を吸います。ペットは飼っていません。 5 本件土地建物に関し、境界等に関するトラブルはありません。
執行官の意見	
1 本件土地の周辺には、目視で確認し得る限り、境界標識と思われる金属鉋などは認められなかったが、境界と思われる付近には、一部コンクリートブロック塀が設置されており、土地の形状等は概ね2枚目記載のとおりと認められる。 2 本件建物の占有状況等は、表札に占有者Bとは異なる氏の表札が掲げられていたが、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Bが住居として使用しており、第三者の占有を徴憑する状況は認められなかったので、2枚目記載のとおりと認めた。 3 建物の状態は、関係人の陳述のほかは、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認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月10日（水） 11:11 ～ 11:21	神戸地方法務局加古川支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年7月10日（水） 12:41 ～ 13:13	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、債務者兼所有者Bと面談、立入調査期日通知書交付
令和6年7月23日（火） 14:20 ～ 15:19	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者Bと面談、評価人を同行
～		
～		
～		
～		

(特記事項)

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

☐ 令和年月日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

イ 1668-7 ハ 1671-3 ホ 1686-8 ト 1528-79 リ 1640-9 ル 1641-5
 □ 1670-2 ニ 1671-4 ヘ 1528-10 チ 1640-13 ス 1641-4 つづく



請 求 部 分	所 在 加古郡稲美町印南字西場					地 番 1646番4				
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 又 是 番 号 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

公用

ヲ 1642-14
リ 1642-25
カ 1642-26
ヨ 1642-5
タ 1642-6
レ 水
ソ 水
ウ 1642-13
ネ 1640-3
ナ 1668-1
ラ 1668-4
ム 1668-5
リ 1672-1
ノ 1686-4
オ 1686-5
ク 1659-11
ヤ 水
マ 水
ケ 道
フ 1650-2
コ 1650-5
エ 1650-6
テ 1650-7
ア 1651-2
サ 道
キ 1659-8
ユ 1659-9
メ 1921-1
ミ 1653-3
ウ 1653-4
ヒ 1658-3
モ 1658-4
セ 1659-13
ス 1659-14
ソ 水

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9年2月7日

9.2-7

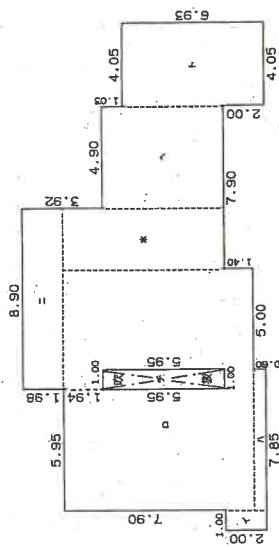
各階平面図

家屋番号 1646-4

建物図面

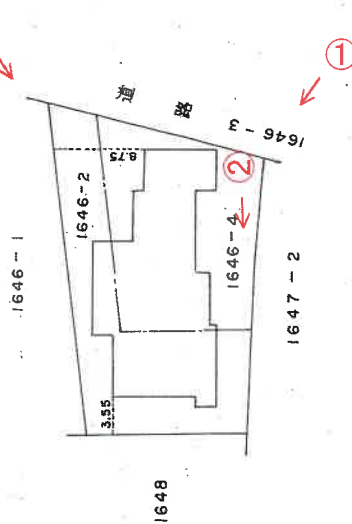
建物の所在 加古郡稲美町印南字西場1646番地4, 1646番地2

1階



求積表

イ	1.00 X 2.00	=	2.0000
ロ	11.85 X 9.30	=	110.2050
ハ	0.60 X 6.85	=	4.1100
ニ	1.98 X 8.90	=	17.6220
ホ	3.00 X 7.90	=	23.7000
ヘ	4.90 X 5.96	=	29.2040
ト	6.93 X 4.05	=	28.0665
チ	5.95 X 1.00	=	-5.9500
計			208.9575
床面積			208.95 m ²

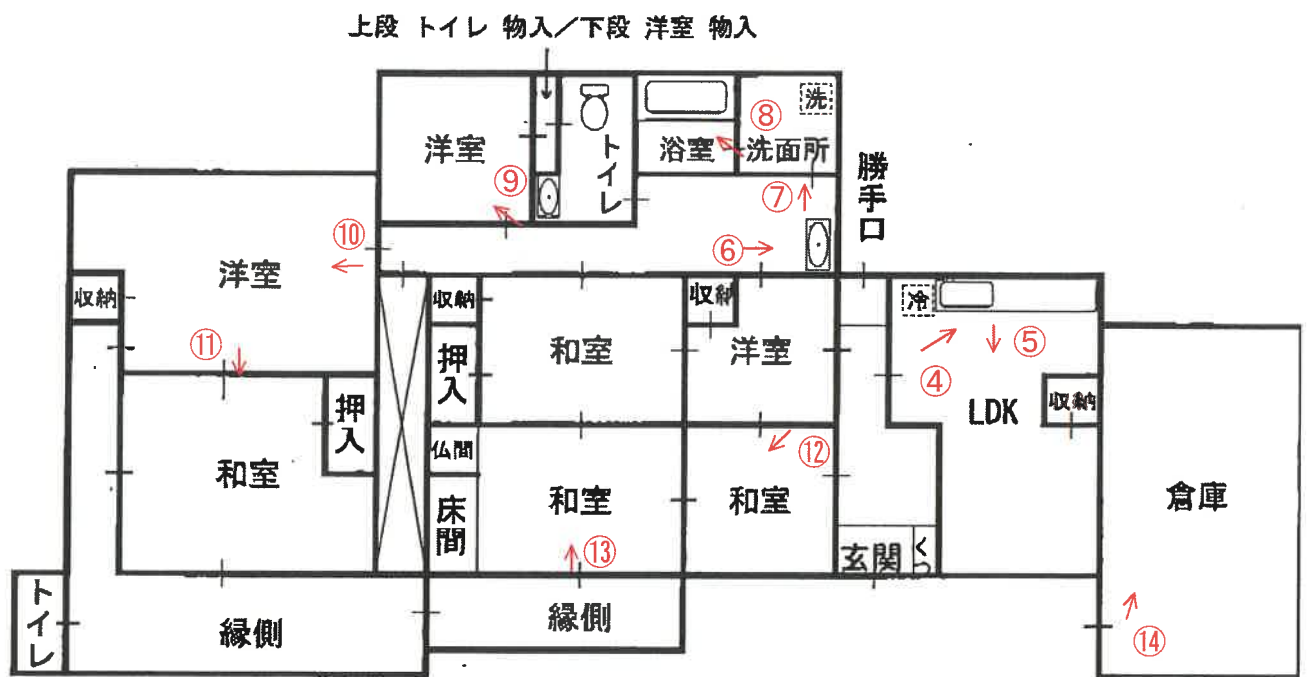


↑ 写真撮影位置方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物間取図

令和6年(ケ)第43号



↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件建物

本件土地



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10



No. 11



No. 12



No. 13



No. 14

No. _____

令和 6 年 (ケ) 第 43 号
令和 6 年 7 月 23 日 現地調査
令和 6 年 8 月 1 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

大谷 良太

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金760,000円
物件2(土地)	金1,020,000円
物件3(建物)	金2,070,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 線 土山駅の北東方 約4.8 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	田畑の中に一般住宅が点在する既成住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 473.15 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	東側 約3.3m道路 (建築基準法第42条第2項道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3の建物の敷地	
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	市街化調整区域のため、各種の制限がある。再建築及び継続使用にあたっては担当行政庁と調整を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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） 新築年月日不詳 経過年数は不明であるが外観等から30年以上と推定される。 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 : モルタル・サイディング等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 合板等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅・物置 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・風呂と母屋を繋げた部分に雨漏りがする。 ・台所に井戸が存するが、現在は使用していない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	14,500	0.97	202.08	0.80	2,270,000
2	14,500	0.97	271.07	0.80	3,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（稲美-4）

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/㎡)
 $15,500 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/106 \div 14,500$

◇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
 $100/109 \times 100/96 \times 100/101 \times 100/100 \div 100/106$

イ 個別格差：セットバック等(0.97)

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3）

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
3	150,000	208.95	0.05	1,570,000

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	2,270,000	0.40	法定地上権	910,000
2	3,050,000	0.40	法定地上権	1,220,000
			合 計	2,130,000

(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	2,270,000	-910,000		0.80	0.70	760,000
2	3,050,000	-1,220,000		0.80	0.70	1,020,000
3	1,570,000	+2,130,000	1.00	0.80	0.70	2,070,000
一 括 価 格 (合 計)						3,850,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 井戸、市街化調整区域内の物件等

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 (稲美-4)
所 在 : 兵庫県加古郡稲美町加古字中新田中2436番1外
価 格 : 15,500円/㎡
位 置 : JR線「東加古川」駅より道路距離5.6km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 500㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6.7m町道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和5年度)
物件1 : 2,456,978円
物件2 : 1,831,653円
物件3 : 1,837,693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 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 加古郡稲美町印南字西場
 地 番 1 6 4 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 0 2 . 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 加古郡稲美町印南字西場
 地 番 1 6 4 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 7 1 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 加古郡稲美町印南字西場 1 6 4 6 番地 4、1 6 4 6 番地 2

家屋 番号 1 6 4 6 番 4

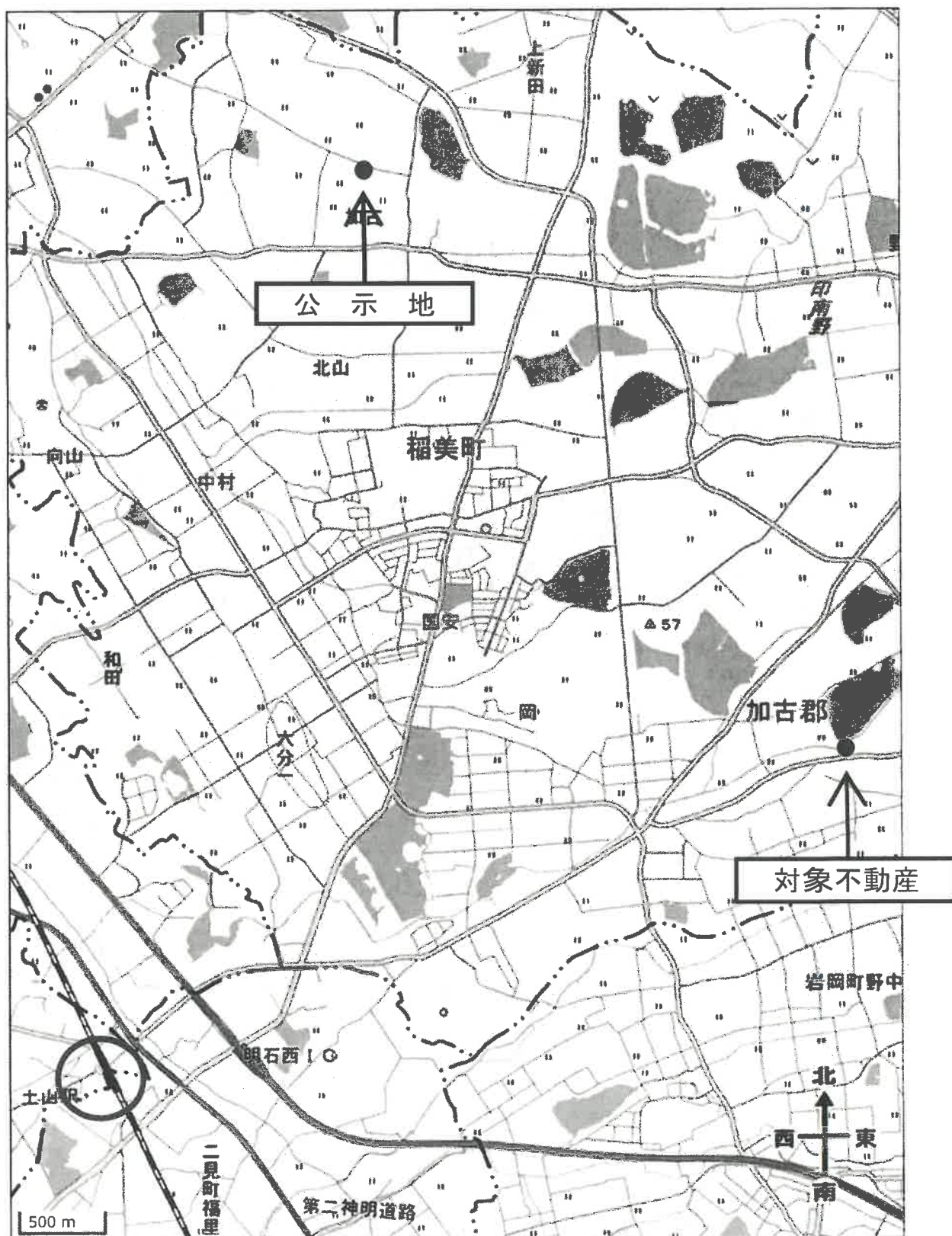
種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦・スレート葺平家建

床 面 積 2 0 8 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

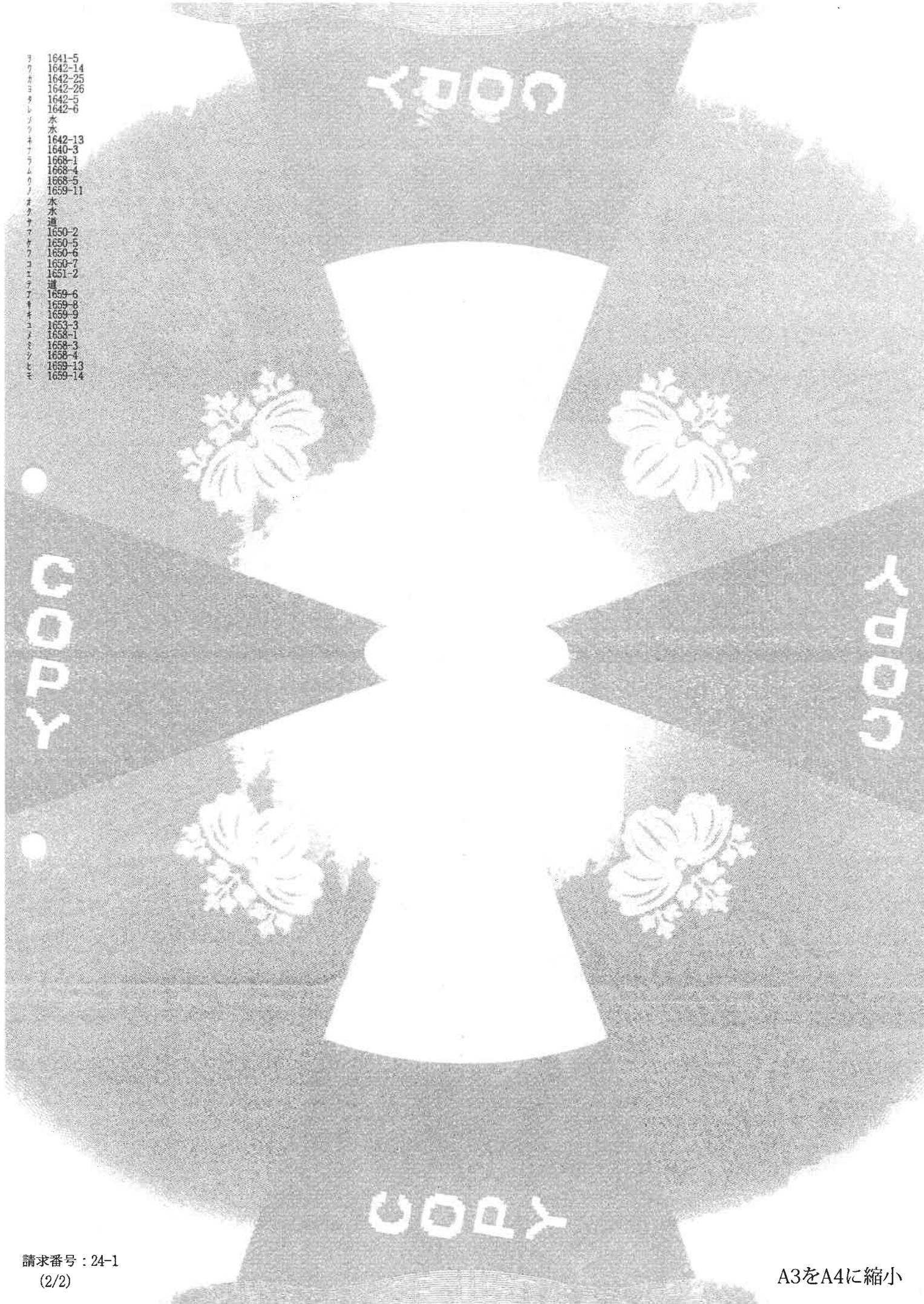






A3をA4に縮小

1641-5
 1642-14
 1642-25
 1642-26
 1642-5
 1642-6
 水
 水
 1642-13
 1640-3
 1668-1
 1668-4
 1668-5
 1659-11
 水
 水
 道
 1650-2
 1650-5
 1650-6
 1650-7
 1651-2
 道
 1659-6
 1659-8
 1659-9
 1653-3
 1653-1
 1658-3
 1658-4
 1659-13
 1659-14



登記年月日：平成9年2月7日

令和6年3月22日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：24-2

9.2.7

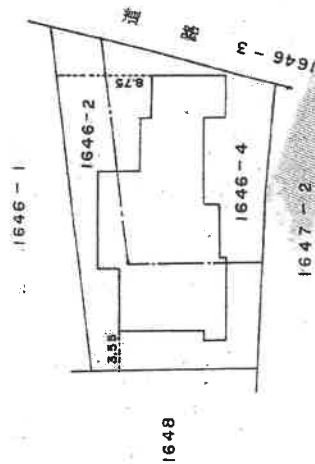
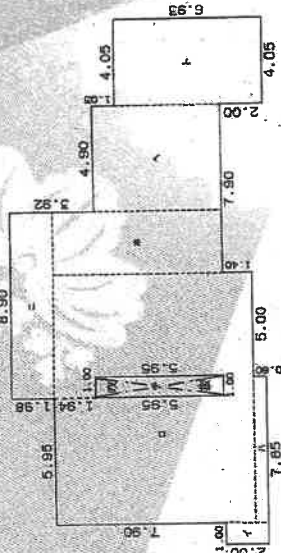
各階平面図

家屋番号 1646-4

建物図面

建物の所在 加古郡稲美町印南字西場1646番地4、1646番地2

1階



600341

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

建物間取図

令和6年（ケ）第43号

