

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 平 尾 良 子

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 場 所	令和 7年 6月11日 午前10時00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00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。		



913

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, 360, 000 1, 888, 000	一括	472, 000	46, 562	0
1	1, 800, 000				
2	560, 000				



物 件 目 録

1 所 在 加古川市東神吉町升田字山元

地 番 118番1

地 目 宅地

地 積 316.40平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

所有者 亡A相続財産

2 所 在 加古川市東神吉町升田字山元118番地1

家屋 番号 118番1の2

種 類 店舗・事務所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 57.96平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 55.05平方メートル

所有者 誠水エンタープライズ有限公司



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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】

隣地(地番120-2)との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市東神吉町升田字山元
地 番 118番1
地 目 宅地
地 積 316.40平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路
所有者 亡A相続財産
- 2 所 在 加古川市東神吉町升田字山元118番地1
家屋 番号 118番1の2
種 類 店舗・事務所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 57.96平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 55.05平方メートル
所有者 誠水エンタープライズ有限会社



令和6年(ケ)第111号
令和7年2月17日受理
令和7年3月6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 加古川市東神吉町升田字山元

地 番 118 番 1

地 目 宅地

地 積 316.40 平方メートル

所有者 A

2 所 在 加古川市東神吉町升田字山元 118 番地 1

家屋 番号 118 番 1 の 2

種 類 店舗・事務所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 57.96 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 55.05 平方メートル

所有者 誠水エンタープライズ有限会社

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	加古川市東神吉町升田 1 1 8 番地 1	
土 地	物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地・一部公衆用道路（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 本土土地の一部（本件建物より北側）を公衆用道路として通行の用に供している 上記の者が本土土地（上記部分を除く）上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり	
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：	
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店舗・事務所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 { 地方裁判所支部 令和年() 第号 ☐ ある { 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	

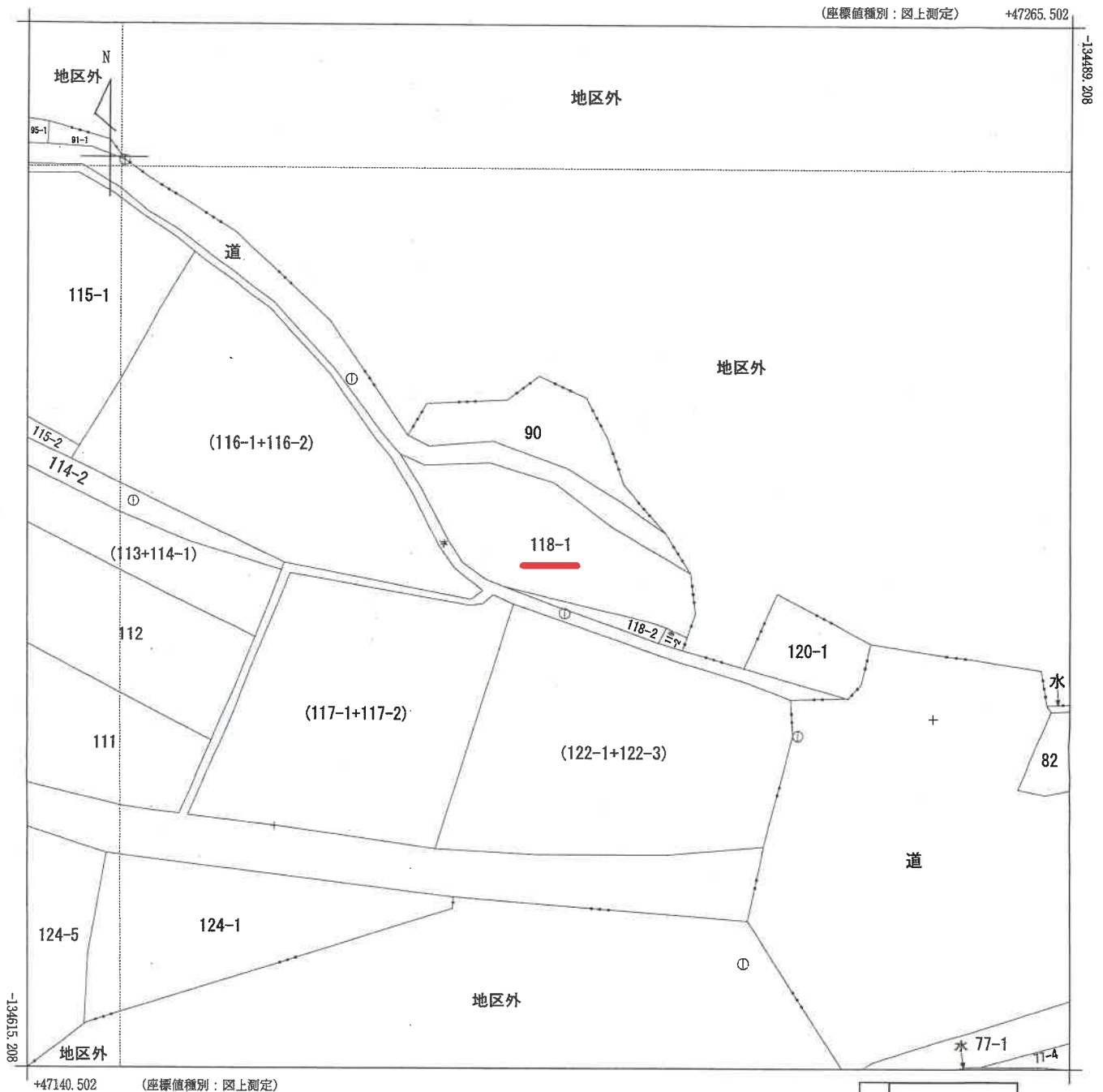
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■加古川市役所 治水対策課職員	1 本件土地の南側水路に通路橋を架けるためには占有許可が必要であり、本件については許可がなされています。 2 許可を受けている者は、本件建物の所有者である誠水エンタープライズ株式会社であり、占有料は年間1400円、期限は令和12年3月31日までとなります。占有料の未払はありません。
執行官の意見	
1 本件土地の形状等は、現地調査の結果から、概ね2枚目記載のとおりと認められる。 ただし、本件土地の東側部分について、現地の利用状況は直線状にコンクリートブロックが設置されていたが、公図・建物図面によると湾曲した形状となっており両者が一致していない。そのため、東側部分の隣地（地番120-2）との境界が不明瞭であると思料する。 2 本件建物の占有状況等は、立入調査の結果、建物所有者会社の表札が掲げられていたことや同社宛の請求書等が認められた状況などから2枚目記載のとおりと認めた。 3 建物の状態は、概ね経年程度の劣化があるものと思われる。 4 本件土地（公衆用道路部分を除く）は、建物所有者が本件建物を所有し、占有しているが、その占有権原については、関係人の陳述が得られず不明である。 5 本件土地の南側水路に通路橋が架けられているが、その占有許可関係については関係人の陳述のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月17日（月） 10:26 ～ 10:40	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7年2月17日（月） ～	執行官室	市に照会書送付（水路関係）
令和7年2月18日（火） 12:55 ～ 13:30	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2月18日（火） 14:48 ～ 15:03	執行官室	市から回答（電話・発信）
令和7年3月3日（月） 13:10 ～ 13:50	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、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7年3月3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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



請求部	所在	加古川市東神吉町升田字山元					地番	118番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面（国調法19-5 指定）			種類	地籍図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)	昭和49年9月18日			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：平成10年9月9日

各階平面図

10.9.9

118-1-2?

家屋番号

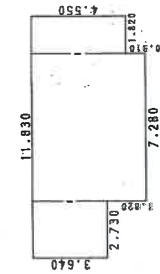
建物の所在

加古川市東神吉町升山元118番地1

建物平面図



主たる建物

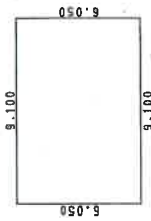


求積表

2.730 x 3.640 =	9.9372
7.280 x 5.460 =	39.7488
1.620 x 4.550 =	8.2810
計	57.9670

床面積 57.96 m²

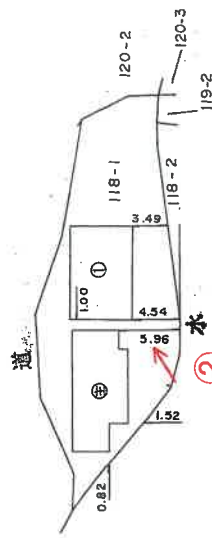
附属建物(付1)



求積表

9.100 x 6.050 =	55.0550
-----------------	---------

床面積 55.05 m²



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

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

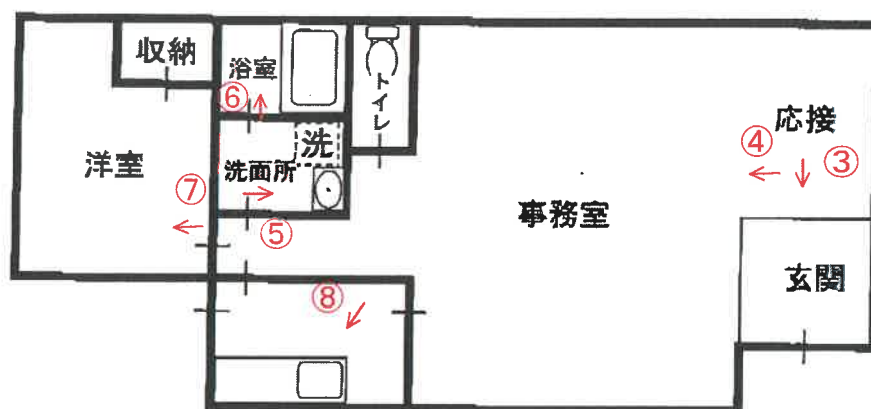
910929

請求番号：16-2

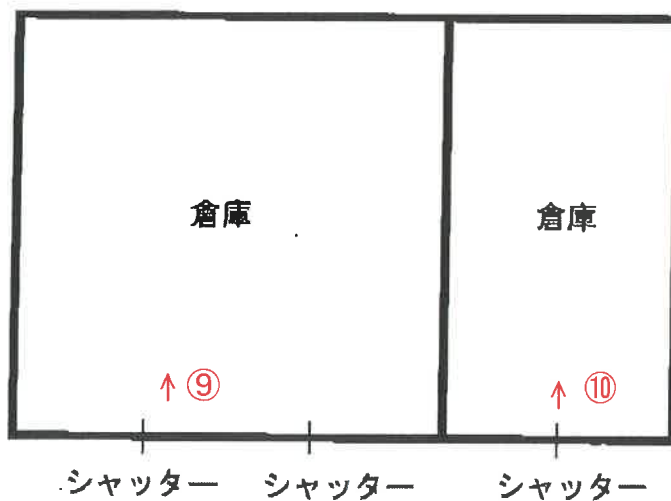
建物間取図

令和6年(ケ)第111号

物件2



附属建物



写真撮影位置方向



No. 1

本件建物と敷地



No. 2

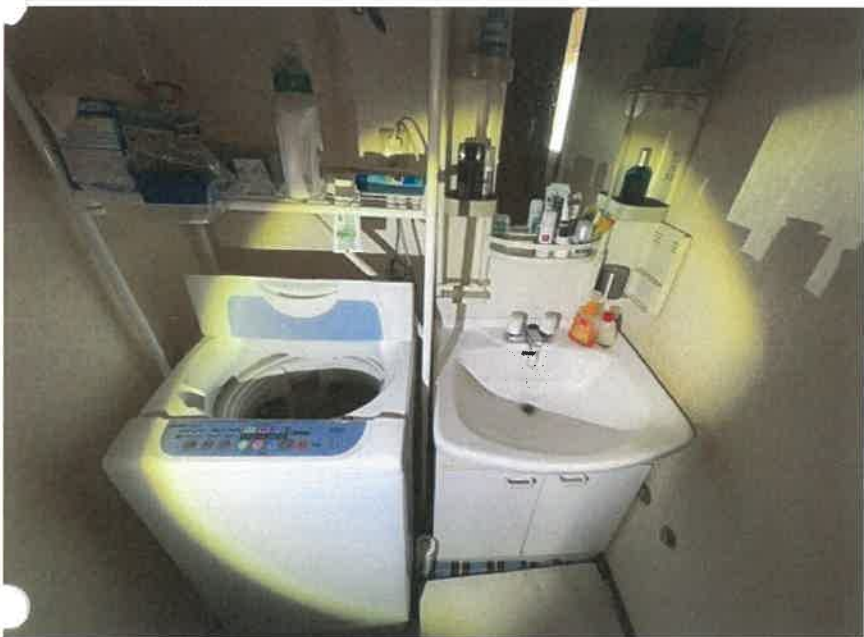
附属建物



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

No. _____

No. _____

令和 6 年 (ケ) 第 111 号
令和 7 年 3 月 3 日 現地調査
令和 7 年 3 月 18 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2,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,800,000円
物件2(建物)	金560,000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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	宅地・一部公衆用道路
2	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）

位 置 ・ 交 通	J R 線 日岡駅の北西方 約3.5 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅や農家住宅が見られる住宅地域	
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 ペ 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 316.40 m ² の やや不整形地	
接面道路の状 況	南側 約5.2m市道 北側 約1.5m市道	（特記事項記載のとおり） （建築基準法上の道路でない）
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2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	（引き込みなし）
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。 ・当該建物所有者との土地の占有権原は不明である。 ・都市計画道路区域内に南側が一部含まれている。 ・水路を介して南側市道に接面している。南側水路の占用許可は受けている。 ・南側道路は水路を介して物件1の南西方の一部は通路橋あたりまで市道認定されている（建築基準法42条1項1号）が、南東方は市道認定されておらず建築基準法上の道路でない。 ・物件1の土地の一部（本件建物より北側）を公衆用道路として通行の用に供しているように見受けられる。 （詳細は現況調査報告書に記載されている。） ・上水道は上記の通り本管は通っているが、引き込みはないとのことであった。引き込みの可否については加古川市水道局に確認を要する。 ・東側部分の隣地との境界は不明瞭である。 ・北側市道からは約0.8m低い。南側市道からは約0.7m低い。西側隣地からは約1.3m高い。 ・ハザードマップによると、3～5m未満（想定最大規模）である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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10年6月7日 新築 経過年数 27 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 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : 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: 店舗・事務所 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	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。 ・附属建物 符号1 種類: 倉庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 55.05㎡ 所有者: 誠水エンタープライズ有限会社

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	19,100	0.75	316.40	0.90	4,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（加古川(県)－13）

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/㎡)

$26,500 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/137 \div 19,100$

◇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

$100/102 \times 100/100 \times 100/134 \times 100/100 \div 100/137$

イ 個別格差：二方路、境界不明瞭、やや不整形、一部公衆用道路を含む、南側一部のみ市道等(0.75)

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	160,000	57.96	0.05	460,000
附属建物符号1	100,000	55.05	0.05	280,000
				計 740,000

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	4,080,000	0.10	敷地占有利益	410,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,080,000	-410,000		0.70	0.70	1,800,000
2 附属建物含	740,000	+410,000	1.00	0.70	0.70	560,000
一 括 価 格 (合 計)						2,360,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内の物件、境界不明瞭、一部公衆用道路等

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 (加古川(県)－13)
所 在 : 兵庫県加古川市西神吉町宮前字管弦所153番1
価 格 : 26,500円/㎡
位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 277㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員7m市道に接面
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 : 一般住宅を中心とする既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 3,062,752円
物件2 : 1,182,082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 加古川市東神吉町升田字山元

地 番 118番1

地 目 宅地

地 積 316.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 加古川市東神吉町升田字山元118番地1

家屋 番号 118番1の2

種 類 店舗・事務所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 57.96平方メートル

(附属建物)

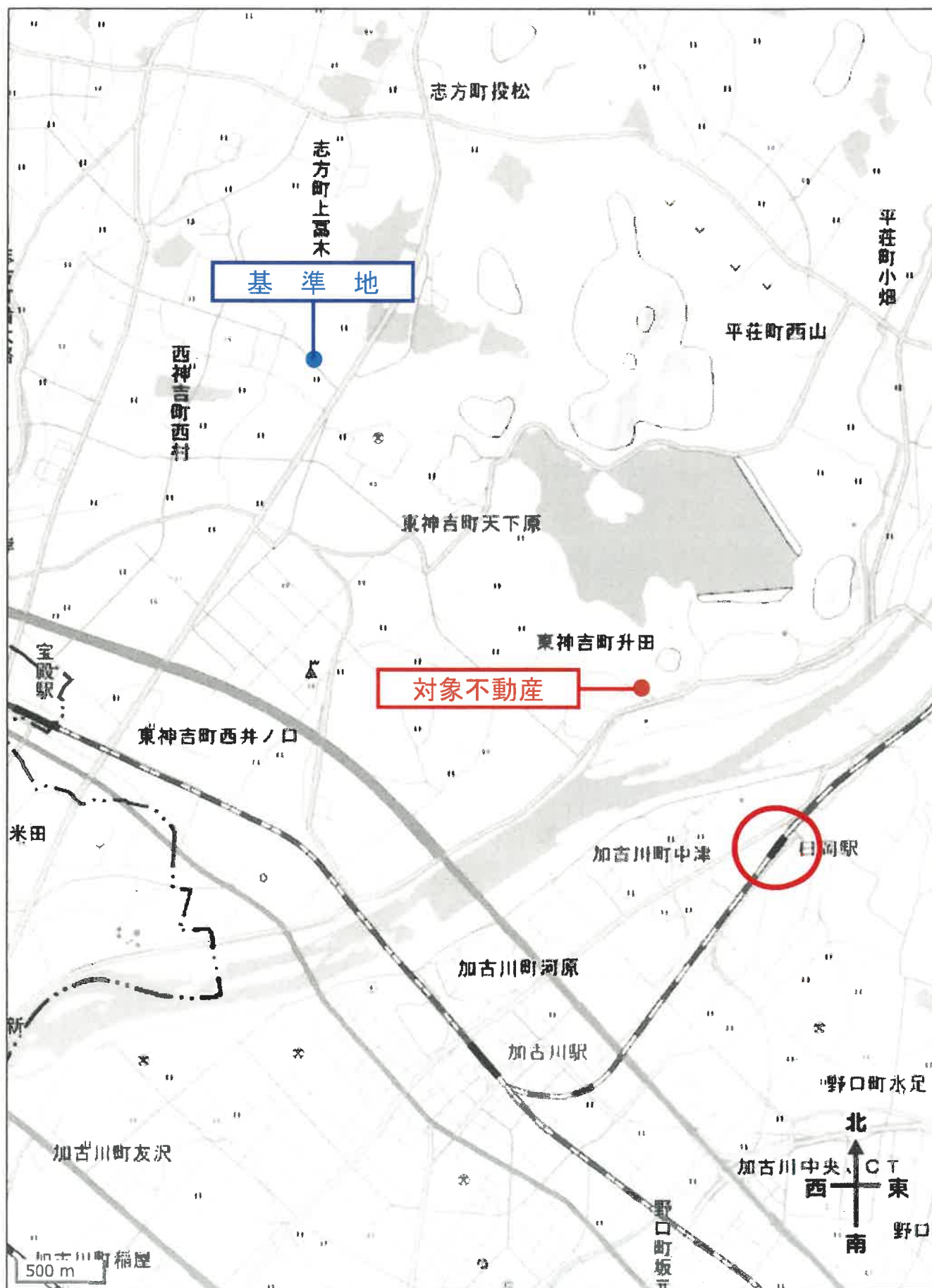
符 号 1

種 類 倉庫

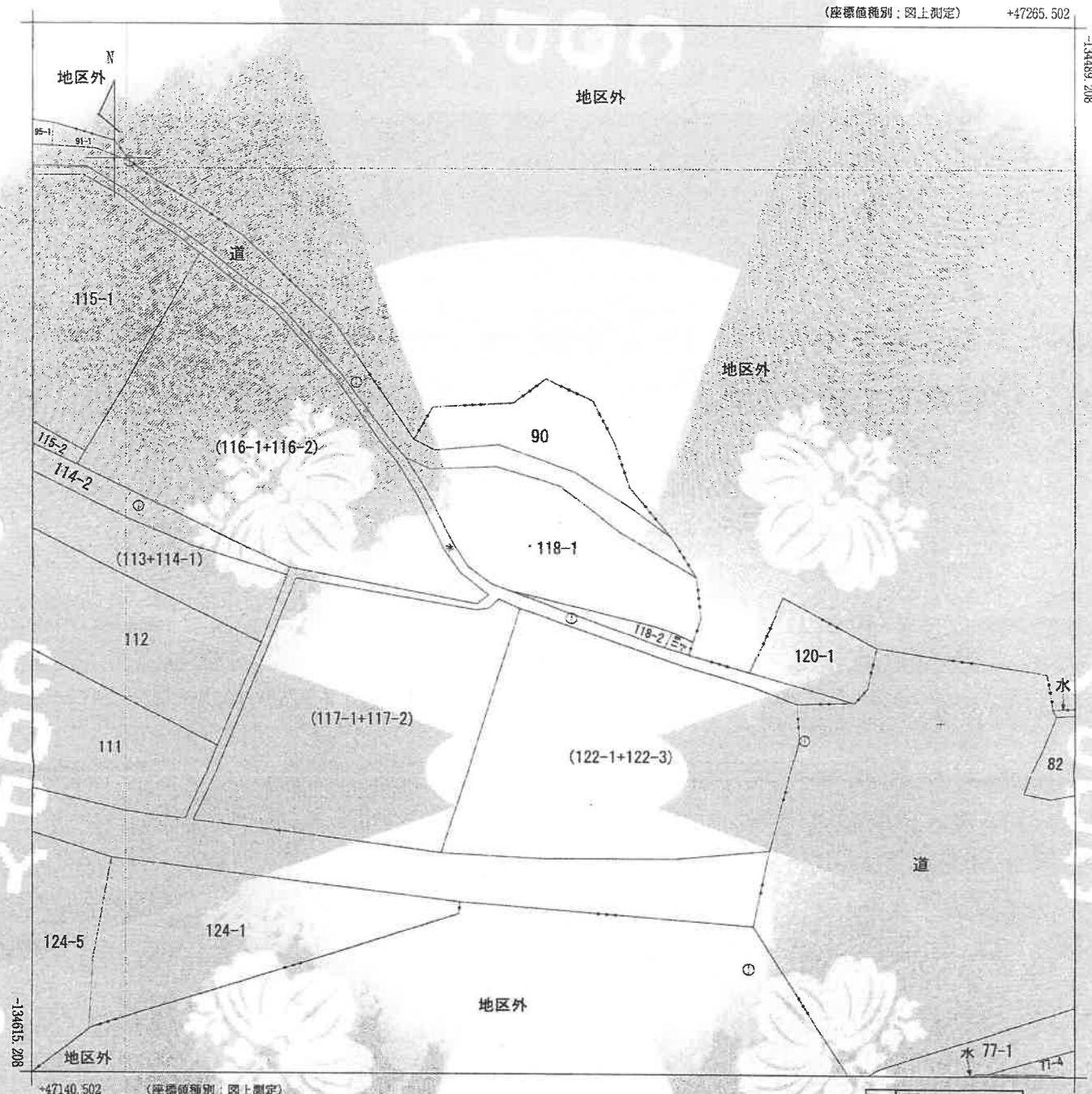
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 55.05平方メートル

所有者 誠水エンタープライズ有限会社



(座標値種別: 図上測定) +47265.502



(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 部分	所 在 加古川市東神古町升田字山元					地 番	118番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面（国調法19-5 指定）		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和49年9月18日			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。

(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和6年8月27日

神戸地方法務局

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年9月9日

令和6年8月27日

神戸地方公務局

登記店

請求番号：11-2

各階平面図

10.9.9

建物図面図

家屋番号

118-1-2

建物の所在

加古川市東神吉町升山元118番地1



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

910929

A3をA4に縮小

物件2



附属建物

