

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 7 月 2 9 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

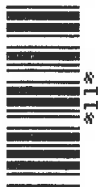
記

入札期間	令和 7 年 8 月 2 1 日から 令和 7 年 8 月 2 8 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 4 日 午後 1 時 0 0 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 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 7 月 2 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



13

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	3, 860, 000 3, 088, 000	一括	772, 000	44, 263	0
1	1, 240, 000				
2	2, 620, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 神崎郡神河町寺前字水走り | |
| | 地 番 | 1 5 3 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 6 . 7 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡神河町寺前字水走り 1 5 3 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 9 . 5 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 3 . 3 6 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 5月29日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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】

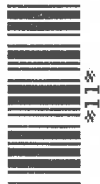
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

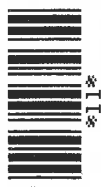
《 注 意 書 》

- 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 | 神崎郡神河町寺前字水走り | |
| | 地 番 | 1 5 3 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 6 . 7 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡神河町寺前字水走り 1 5 3 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 9 . 5 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 3 . 3 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第 8号
令和7年 3月10日受理
令和7年 4月 9日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉田 誠之

(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 神崎郡神河町寺前字水走り
 地 番 1 5 3 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 5 6 . 7 4 平方メートル

- 2 所 在 神崎郡神河町寺前字水走り 1 5 3 番地 6
 家屋 番号 1 5 3 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 9 . 5 5 平方メートル
 2 階 5 3 . 3 6 平方メートル

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	(神崎郡神河町寺前153番地の6)				
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 上記の者が本土地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」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	「その他の事項」のとおり				
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(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：階 約㎡ 階 約㎡				
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住居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	「その他の事項」のとおり				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物の玄関にある郵便受けに、住所と債務者兼所有者Aの氏名が表示されている。

2 物件1の土地（本件土地）の状況等

(1) 本件土地の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおり、本件建物の敷地として利用されている。

(2) 土地の周辺には、一部境地籍調査時の鈔が認められ、公図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ公図、建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測される。

3 物件2の建物（本件建物）の状況等

(1) 本件建物の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。

(2) 占有状況は、臨場時に在宅していたA、債務者Bの陳述及び立入調査をした結果、2枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。

(3) 建物の状態は、外壁にひび割れがあり、階段の壁や2階北東側の洋室の壁に穴やクロス剥離があるほか、2階廊下南端の床板に傾斜がある。その他に雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、経年程度の劣化があるものと認めた。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等 (要旨)
■ B (債務者)	1 本件建物には私とAが居住しており、その他に第三者の占有はありません。 2 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。 3 本件建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありませんが、階段や2階北東側の洋室の壁に穴があります。
■ A (債務者件所有者)	1 本件建物は私が建てた家ですが、確かに2階廊下の南端の床板に傾斜があります。この原因は分かりませんが、床板の下にある支えの木に沈み込みがあったのだと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月11日(火) 12:32-12:34 15:06-15:08	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請 同 受領
7年3月12日(水) 16:28-16:40	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、Bに連絡文書交付
7年3月24日(月) 11:20-12:00	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、A・Bに面談、評価 人と同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		

(特記事項)

☐ 令和 7年 月 日
本日まで居住者からの連絡はなく、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 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人・ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 7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	神崎郡神河町寺前字水走り					地番	153番6		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年3月				備付年月日(原図)	平成22年1月28日		補記事項		

本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである

762944

家屋番号 153-6

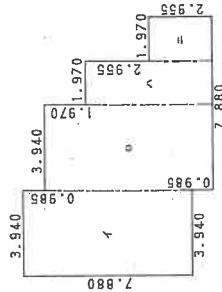
建物図面
各階平面図

建物の所在 神崎郡大河内町寺前字水走り153番地6

神崎郡神河町

各階平面図

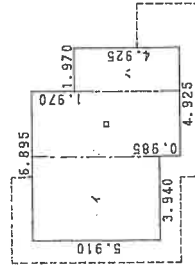
1 階



求積表

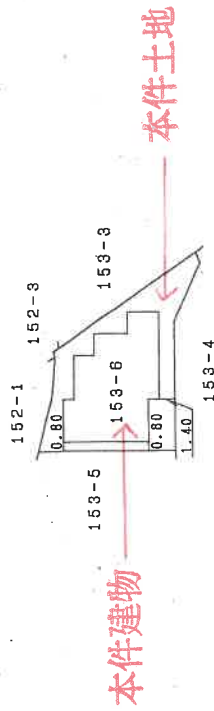
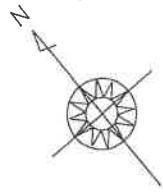
イ	7.880	X	3.940	=	31.047200
ロ	7.880	X	3.940	=	31.047200
ハ	5.910	X	1.970	=	11.642700
ニ	2.955	X	1.970	=	5.821350
合計					79.558450
床面積					79.55 m ²

2 階



求積表

イ	5.910	X	3.940	=	23.285400
ロ	6.895	X	2.955	=	20.374725
ハ	4.925	X	1.970	=	9.702250
合計					53.362375
床面積					53.36 m ²



作製者

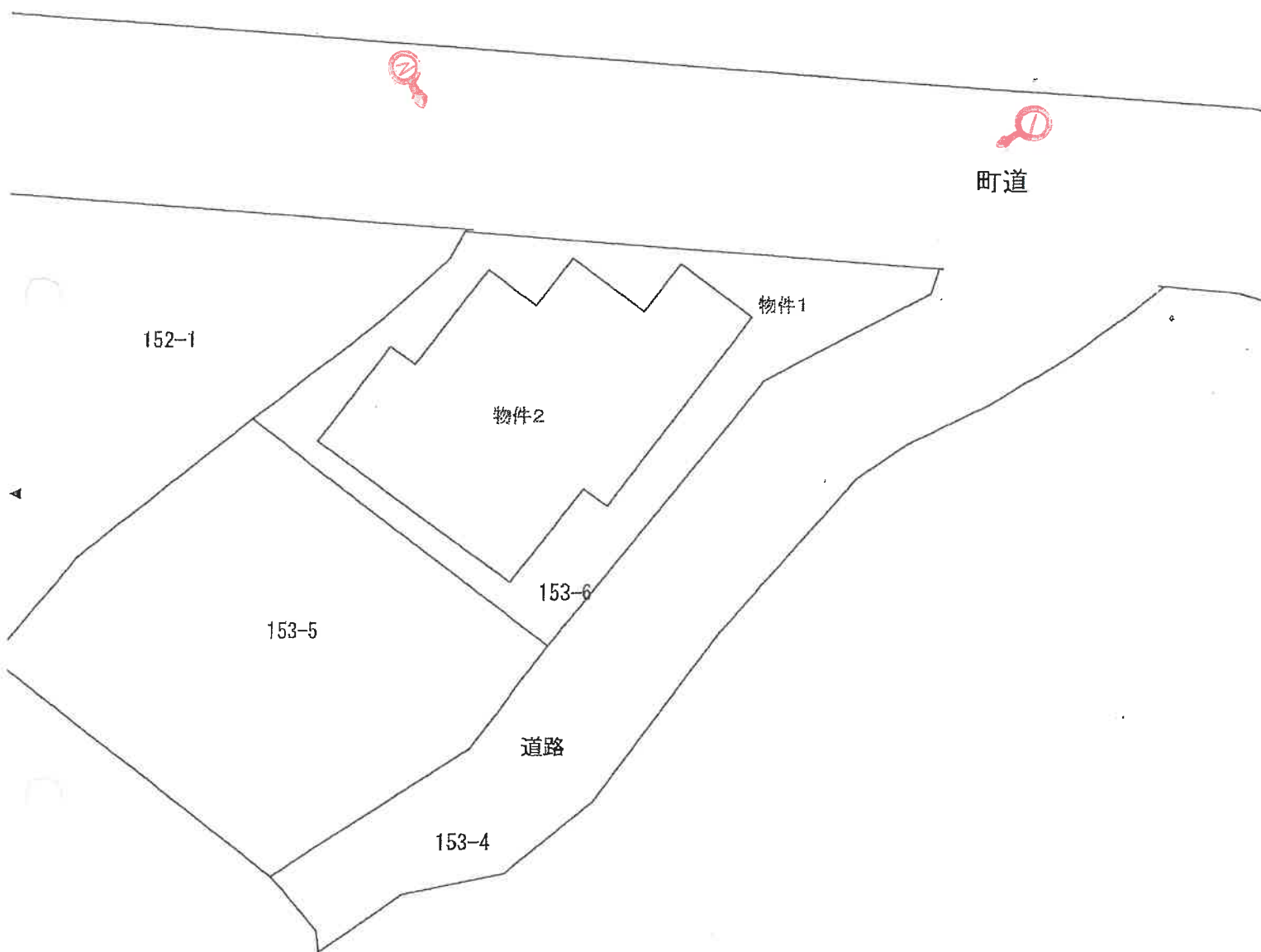
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

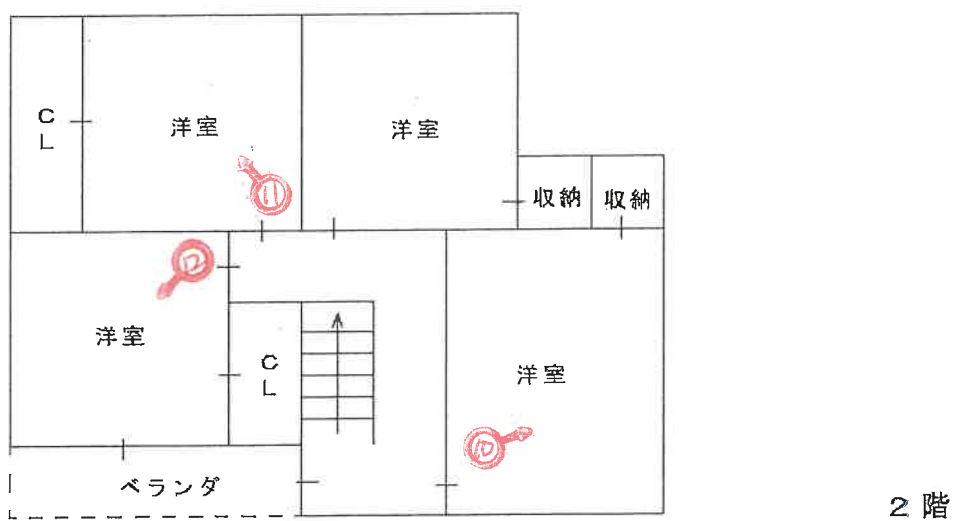
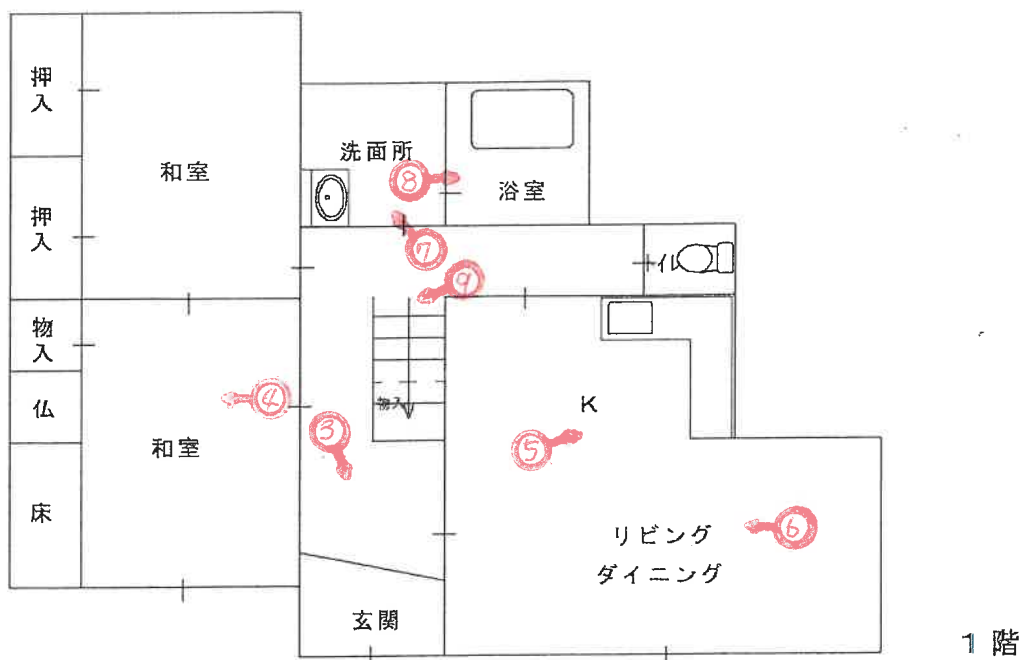
本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

4



(←○は写真撮影位置および方向)

建物間取図



令和7年(ケ)第8号

(←○は写真撮影位置および方向)

(8 枚目)

写真 ①



本件建物

本件土地

写真 ②



本件建物

本件土地

写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩

穴、クロスの剥離



写真 ⑪



写真 ⑫

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 3 月 24 日 現地調査
令和 7 年 4 月 3 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,860,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,240,000円
物件2(建物)	金2,620,000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	
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		
	・ 特になし		

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 寺前駅の北西方 約550m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	広幅員の道路沿いに、農地の他、住宅、学校等が混在する地域	
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	都市計画区域外無指定 指定なし － % － % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 156.74 m ² の ほぼ台形地 間口約16m 奥行約19m	
接面道路の状況	北側 約12m町道 東側 約3.5m～3.8m道路	
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	・ 東側道路より約0.5m高く接面する。	

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） 平成11年2月10日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 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	普通
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。 ・本件建物は築後26年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化のほか、内壁のクロスには剥がれや、汚れが見受けられた。また2階の洋室の内壁には大きい穴が存した。2階廊下の床は傾きが見受けられた。外壁にはクラックが複数箇所見られた。

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	18,700	0.96	156.74	0.90	2,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 （神河(県)－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/㎡)
 $17,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/92 \div 18,700$

◇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
 $100/90 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/92$

イ 個別格差：角地、形状等 (0.96)

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	132.91	0.14	2,980,000

ウ 現価率

経過年数26年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数31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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \div 0.14$

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	2,530,000	0.30	法定地上権	760,000

(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	2,530,000	-760,000		1.00	0.70	1,240,000
2	2,980,000	+760,000	1.00	1.00	0.70	2,620,000
一 括 価 格 (合 計)						3,860,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 (神河(県)－4)
所 在 : 神崎郡神河町寺前字二本木200番2
価 格 : 17,400円/㎡
位 置 : JR線「寺前」駅より道路距離350m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 380㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員3.4m町道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域

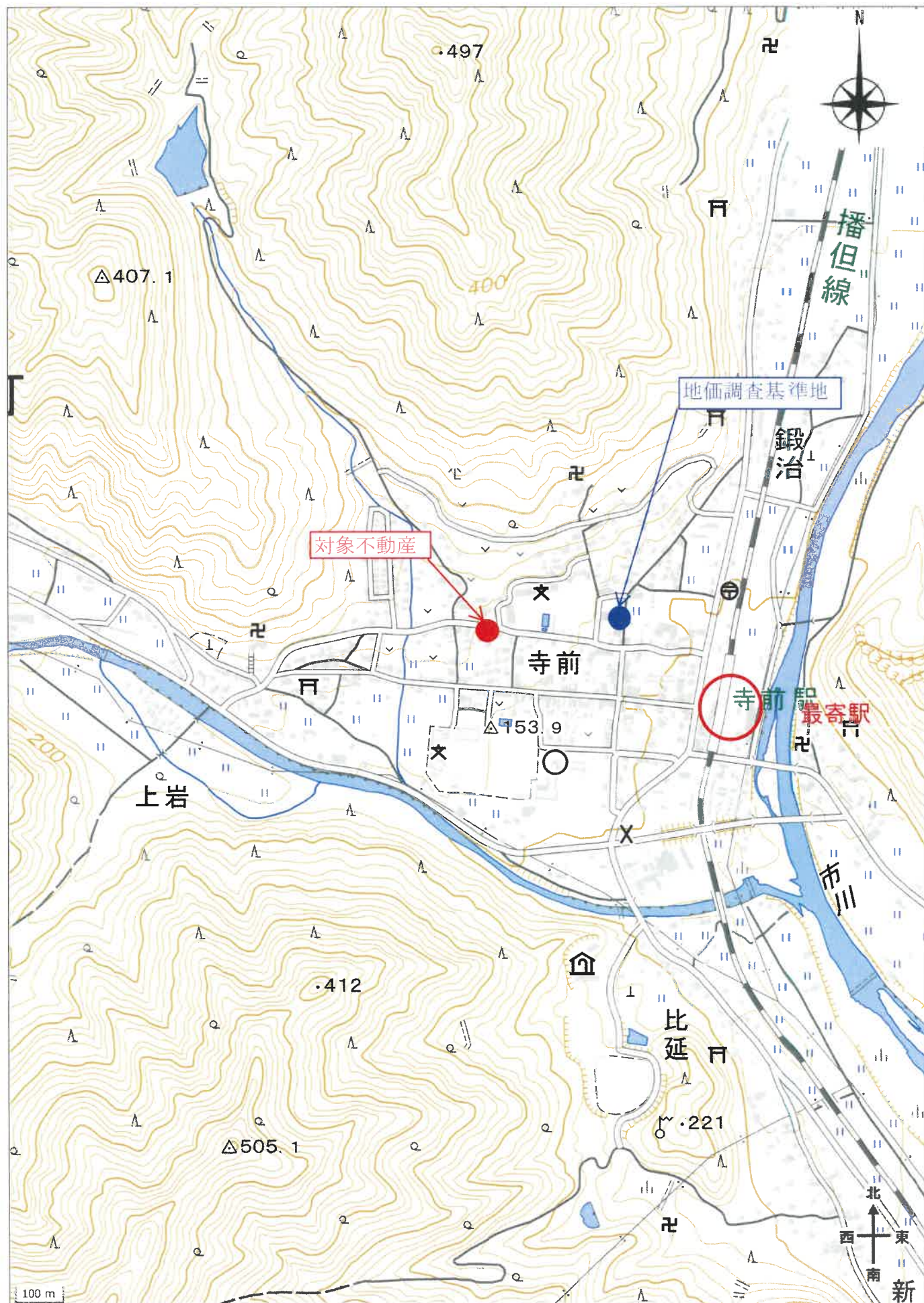
第7 附属資料

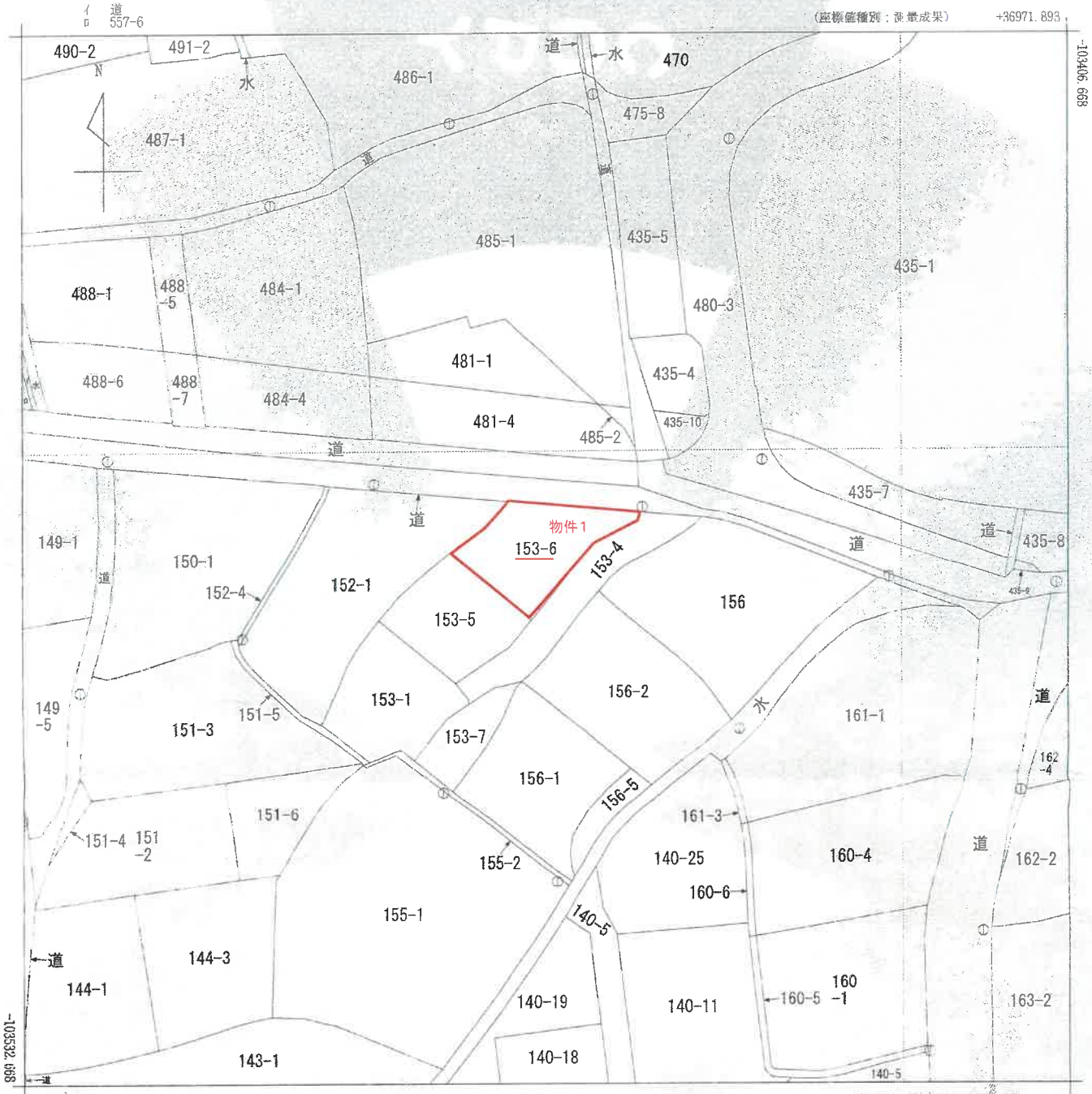
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 神崎郡神河町寺前字水走り | | |
| | 地 番 | 1 5 3 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 6 . 7 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡神河町寺前字水走り 1 5 3 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 番 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 9 . 5 5 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 3 . 3 6 平方メートル | |





地番区域見出
寺前

請求部	所在	神崎郡神河町寺前字水走り				地番	153番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年3月			備付年月日(原図)	平成22年1月28日			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。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)
令和7年1月15日
福岡法務局

70%に縮小

登記年月日：平成11年2月19日

各階平面図

762944

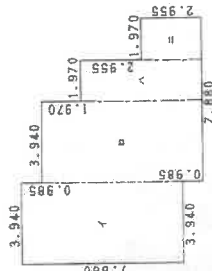
建物各階平面図

家屋番号 153-6

建物の所在 神崎郡大河内町寺前字水走り153番地6

神崎郡神河町

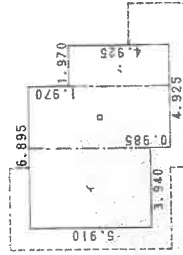
1 階



求積表

イ	7.880	X	3.940	=	31.047200
ロ	7.880	X	3.940	=	31.047200
ハ	5.910	X	1.970	=	11.642700
ニ	2.955	X	1.970	=	5.821350
合計					79.558450
床面積					79.55 ㎡

2 階



求積表

イ	5.910	X	3.940	=	23.285400
ロ	6.895	X	2.955	=	20.374725
ハ	4.925	X	1.970	=	9.702250
合計					53.362375
床面積					53.36 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

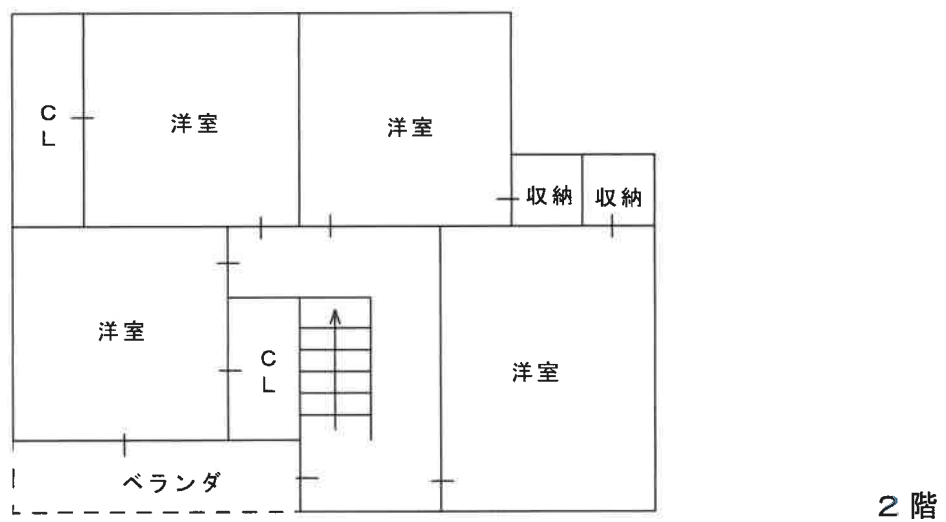
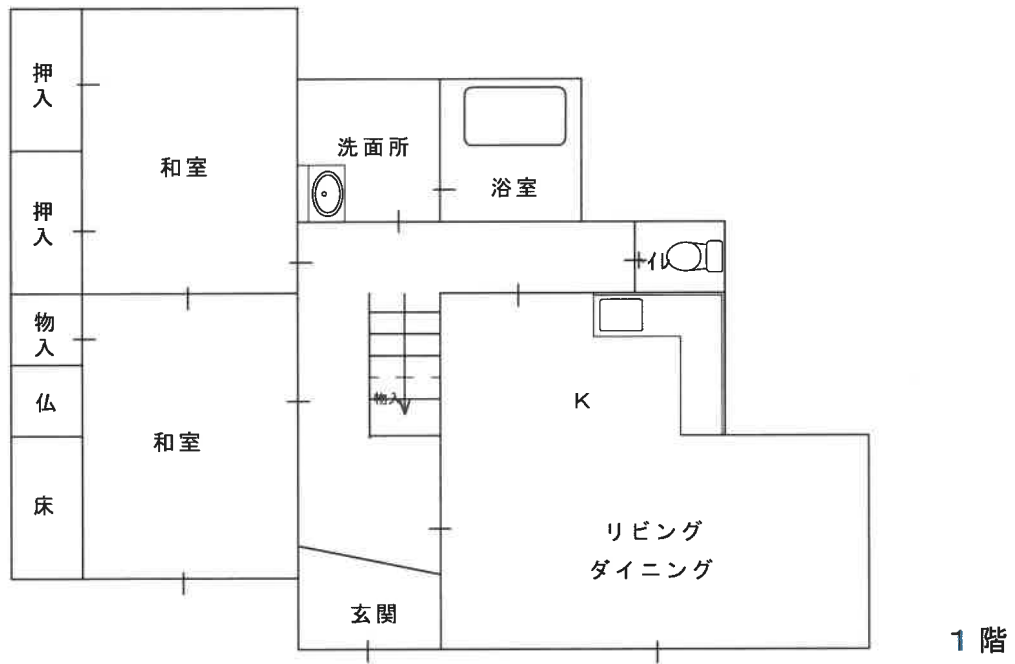
縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方事務局(神戸支局)管轄)
令和7年1月15日 福岡法務局 登記官

物件配置略図



建物間取図



現況写真

