

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、入札が無効となる場合がありますので、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 8月26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 9月11日から 令和 7年 9月18日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月24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10月15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 8月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

1	所	在	穴栗市山崎町千本屋字裏田
	地	番	263番5
	地	目	宅地
	地	積	495.73平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号263番5）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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	穴栗市山崎町千本屋字裏田
	地	番	263番5
	地	目	宅地
	地	積	495.73平方メートル



令和7年(ヌ)第10003号

令和7年 3月10日受理

令和7年 4月 8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 宋栗市山崎町千本屋字裏田
地 番 2 6 3 番 5
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 7 3 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(実栗市山崎町千本屋263番地5)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 物件配置略図のとおり ☐		
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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)		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 物件配置略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	宍粟市山崎町千本屋字裏田２６３番地５
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ２６３番５
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺２階建
床面積（概略）	登記記録上 １階　１３０．００平方メートル ２階 ７０．００平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成１１年 ７月２４日 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☒ その他の者（Ａ（前共有者）） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1の土地（本件土地）の状況等

- 1 本件土地は、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、目的外建物の敷地として利用されている。
目的外建物の南側にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。
- 2 土地の周辺に境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明であるが、一部境界と思われる付近にコンクリート塀が設置されている。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、土地の形状はほぼ公図、建物図面のとおりと認められるが、西側（水路側）の形状に若干公図、建物図面と相違する部分がある。
- 3 占有状況は、債務者の陳述及び本件土地の状況から2枚目記載のとおりであり、その他に第三者の占有を示すものは認められない。

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)
■債務者	1 本件土地は私が所有する目的外建物の敷地となっています。 本件土地を駐車場などで他人に貸していることはありません。 2 本件土地は、北側はコンクリート塀まで、南側は電柱のあるところまでです。 3 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めたことなど土地に関するトラブルはありません。 4 本件土地上のカーポートや動産類は、すべて私のものです。 5 目的外建物の東側に、庭の散水用に使っている井戸があります。

(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12日(水) 11:18-11:33	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
7年3月12日(水) 14:40-15:08	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、債務者に面談
7年3月24日(月) 9:50-10:10	物件所在地	物件調査、写真撮影、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 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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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



+19054.972

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

山崎町千本屋

請求部	所在	宍粟市山崎町千本屋字裏田					地番	263番5		
出力縮	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		種類	地籍図
作成年月日	昭和34年3月				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

前 263-1 後・新

地 番 263-1
263-4, 263-5

地 積 測 量 図

土地の所在 大塚市山崎町千本屋字裏田

11 10 12 14

地 番	④ 263-4		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
Y22	965.609	1006.503	-2057.292132
Y23	964.716	1009.215	1612.725570
1	967.207	1009.965	1788.648015
2	966.487	1008.444	-450.774468
X3	966.760	1006.315	-883.544570
		估 面 積	9.762415
		地 積	4.8812075
		地 積	4.88 m ²

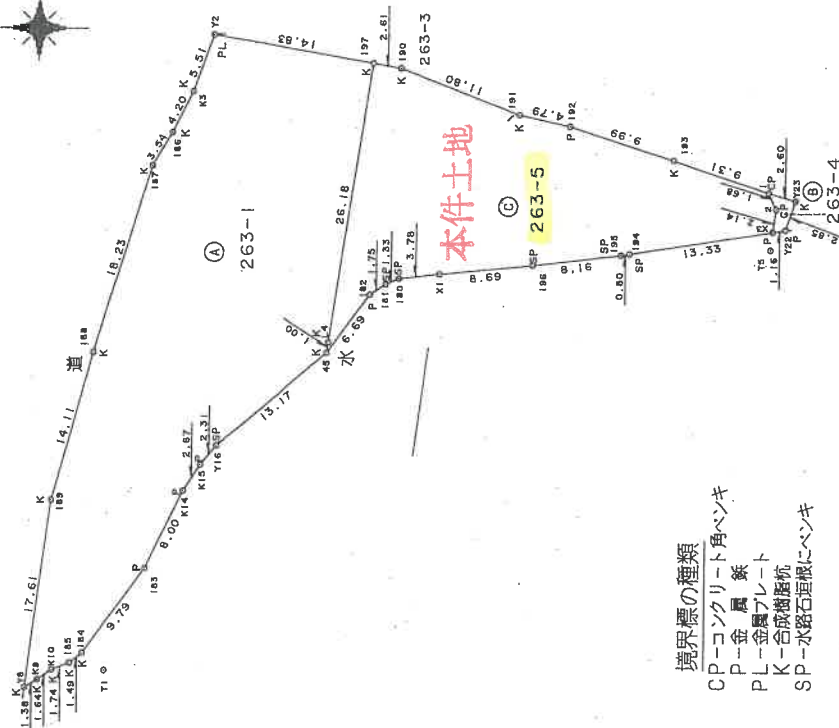
地 番	④ 263-5		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
L4	1007.666	995.705	3938.013275
45	1007.811	994.716	-3764.005344
182	1003.882	1000.132	-5384.710688
181	1002.427	1001.113	-2669.966371
180	1001.215	1001.669	-4977.293261
X1	997.458	1002.104	-12427.081704
196	988.814	1003.001	-16794.248744
195	980.714	1004.043	-8929.958442
194	979.920	1004.167	-14012.146318
X3	966.760	1006.315	-13517.829395
2	966.487	1008.444	450.774468
1	967.207	1009.965	9647.185680
193	976.039	1012.911	18585.903939
192	985.556	1015.957	14429.637271
191	990.242	1016.981	15989.992263
190	1001.279	1021.170	13902.208380
197	1003.856	1021.606	6524.997522
		估 面 積	991.460631
		地 積	495.7302655
		地 積	495 m ²

残 地 番	④ 263-1		
公 積	1387.82	総 計	500.6114730
		地 積	887.2085270
		地 積	887 m ²

引 照 点 表

測 点 名	名 称	新
P1 T5	里道コンクリートに金属板	
P2 T1	里道コンクリートに金属板	
境界点	点 間 距 離	
45	P 1 P 2	2
181	35.62	44.05
196	21.89	54.41
195	13.74	61.15
194	12.95	61.84
X3	1.70	73.72
X2	5.42	75.47

測 点 名	名 称	新
P1 T5	里道コンクリートに金属板	
P2 T1	里道コンクリートに金属板	
境界点	点 間 距 離	
181	35.62	44.05
196	21.89	54.41
195	13.74	61.15
194	12.95	61.84
X3	1.70	73.72
X2	5.42	75.47



境界標の種類
CP-コンクリート角ベンキ
P-金属板
PL-金属プレート
K-合成樹脂杭
SP-双銘石垣版にベンキ

作 製 者

平成10年12月8日
(平成 年 月 日作成)

申 請 人

(印)

115788

縮 尺 1/500

測量者 氏印

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7枚目)

登記年月日：平成11年8月30日

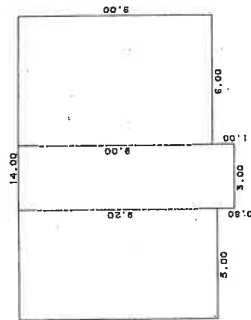
各階平面図

建物各階平面図

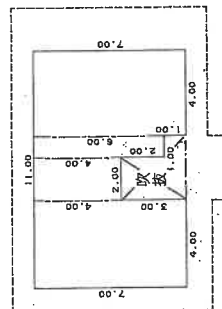
家屋番号 263番5

建物の所在 矢野市山崎町 中央部山崎町一本屋手裏田263番地5

1 階



2 階

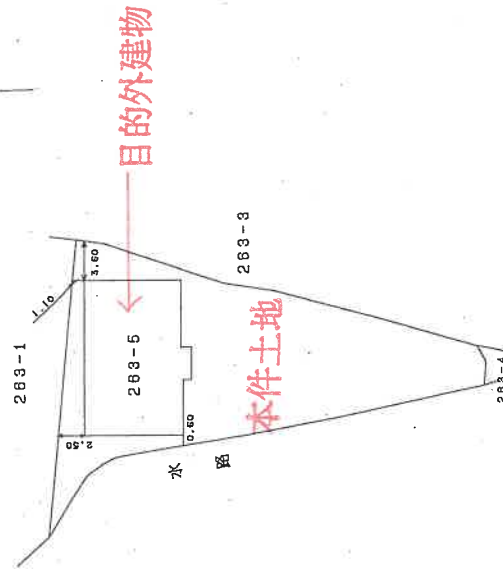
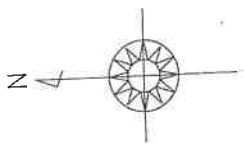


求積表

9.20 X 5.00	=	46.0000
10.00 X 3.00	=	30.0000
9.00 X 6.00	=	54.0000
合計		130.0000
床面積		130.00 m ²

求積表

7.00 X 4.00	=	28.0000
4.00 X 2.00	=	8.0000
6.00 X 1.00	=	6.0000
7.00 X 4.00	=	28.0000
合計		70.0000
床面積		70.00 m ²



作製者

縮尺 1/250

(平成11年 8月 23日作成)

申請人

105218

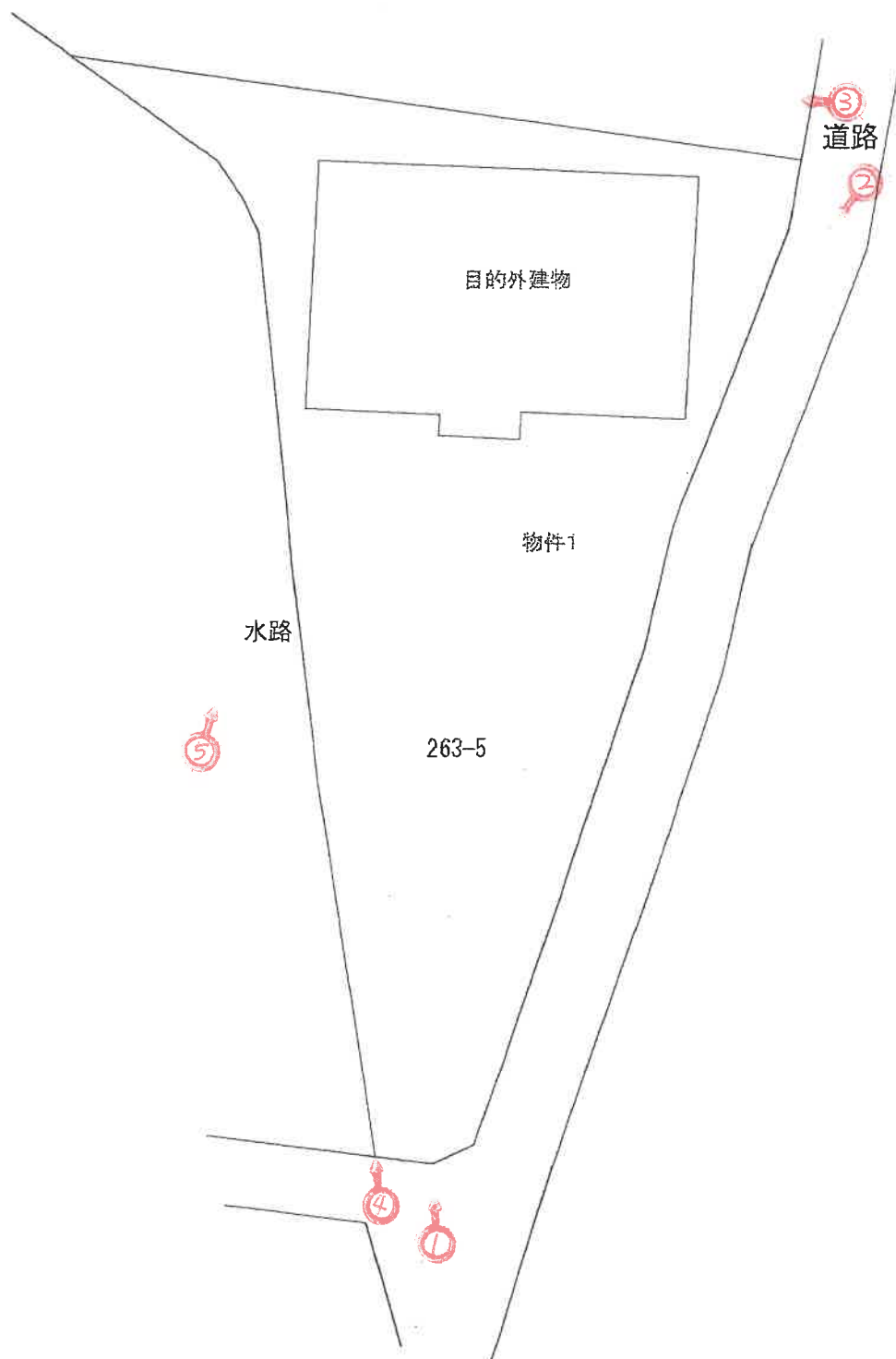
13

1/500

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

(8 枚目)

物件配置略図



令和7年(又)第10003号

(←○は写真撮影位置および方向)

(9 枚目)

カーポート(工作物)

写真 ①



目的外建物

本件土地

目的外建物

写真 ②



井戸

本件土地

目的外建物

写真 ③



本件土地

公図、建物図面と形状が若干相違する部分

写真 ④



目的外建物

本件土地

公図、建物図面と形状が若干相違する部分

目的外建物

写真 ⑤



カーポート(工作物)

令和 7 年 (ケ) 第 10003 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

番 号	評 価 額
1	金2,710,000円

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	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
	・ 本件土地上に、目的外の木造2階建の居宅（263番5：1階130.00㎡、2階70.00㎡）が存した。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 線 播磨新宮駅の北方 約11 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	農地も多く残る中、工場、戸建住宅、事業所等が混在する地域	
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	その他（非線引都市計画区域） 工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地内（千本屋第2散布地）
画 地 条 件	規模 495.73 m ² の 不整形地 間口約39m 奥行約27m	
接面道路の状況	東側 約2.7m道路（建築基準法第42条2項道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	木造2階建居宅（目的外建物）の敷地として利用されている。	
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	隣接地および周辺が工場等の敷地であり、土壌汚染リスクは存在するが、汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・ 洪水浸水想定区域3m～5m未満の区域 ・ 東側道路は建築基準法第42条2項道路で、セットバックを要する。 ・ 下水道については、東側道路に本管は埋設されているものの、関係人聴取によると本件土地は浄化槽を利用とのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	34,500	0.70	495.73	0.90	10,770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （実業-1）

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/㎡)
 $41,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/119 \div 34,500$

◇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
 $100/108 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/119$

イ 個別格差：規模、形状、要セットバック等(0.70)

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 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	10,770,000	0.60	0.70	0.60	2,710,000
一 括 価 格 (合 計)					2,710,000

イ 底地割合：法定地上権付建物の存する土地

ウ 市場性修正：本件土地の一部が目的外建物が存する底地である事、周辺利用状況等から相応の減価が必要と判断した。

エ 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 (宍粟-1)
所 在 : 宍粟市山崎町千本屋字宮ノ段43番11
価 格 : 41,000円/㎡
位 置 : JR線「播磨新宮」駅より道路距離10km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 188㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m道路に接面
用 途 指 定 等 : 工業地域(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 : 7,634,242円

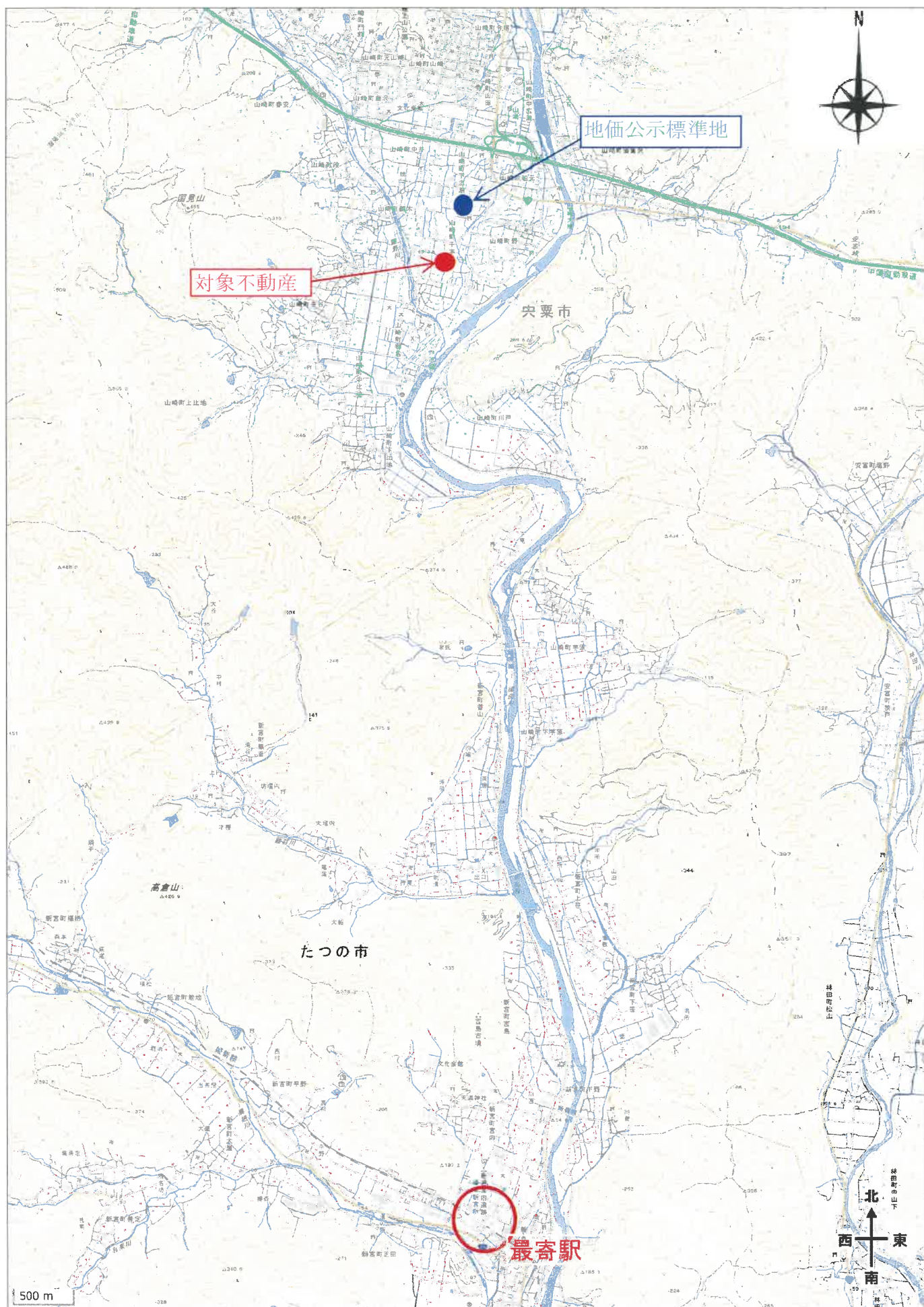
第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 物件配置略図
- 5 現況写真

以 上

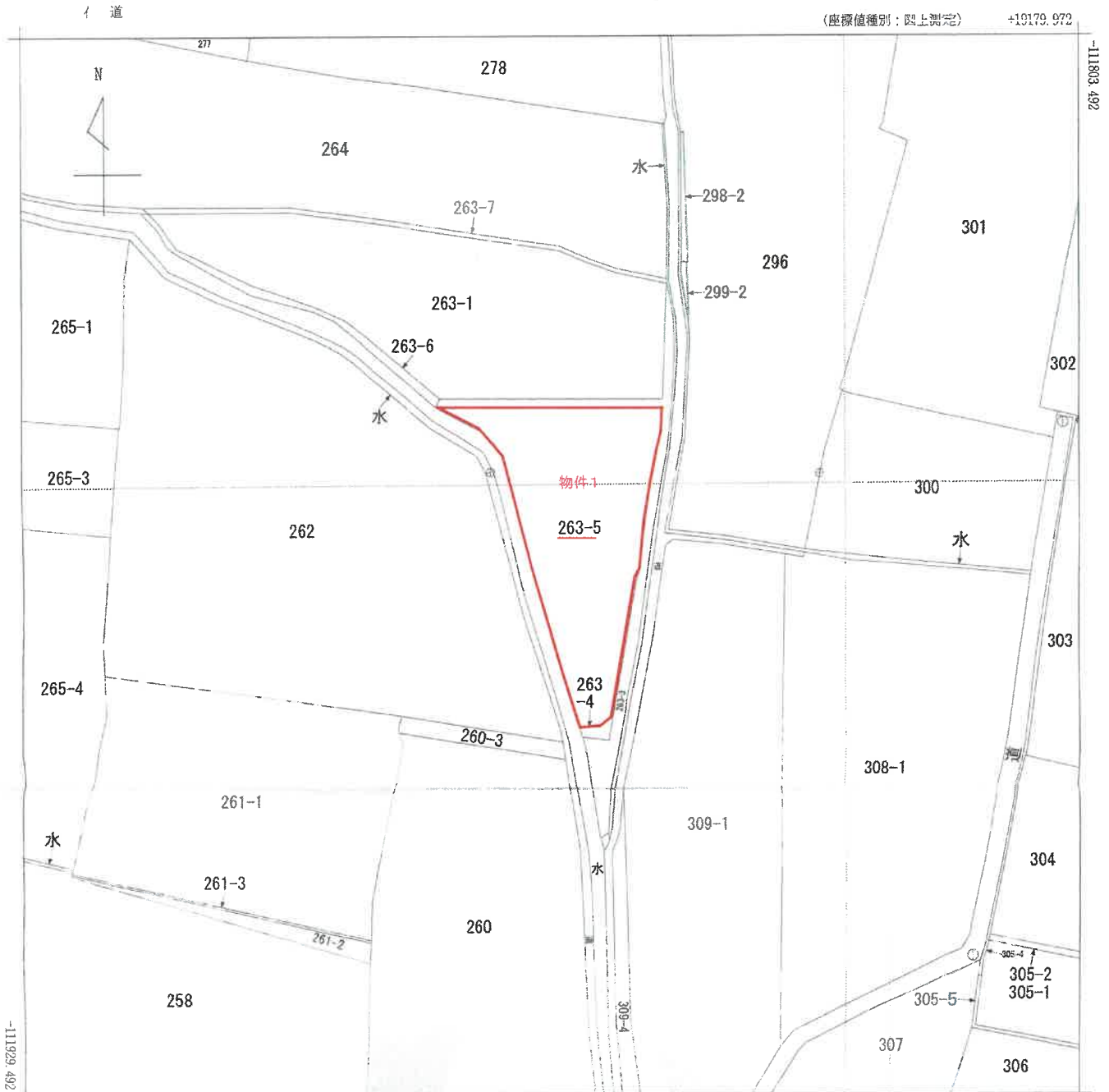
物 件 目 録

1	所	在	穴栗市山崎町千本屋字裏田
	地	番	263番5
	地	目	宅地
	地	積	495.73平方メートル



公 図 写

(座標値種別：図上測定) +19170.972



+19054.972 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出
山崎町千本屋

請 求 部	所 在 兵庫県山崎町千本屋字裏田					地 番 263番5			
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	種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和34年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(神戸地方方法務局龍野支局管轄)

令和6年12月26日

東京法務局

地図整理番号：M82529

登記官

(1/1)

70%に縮小

登記年月日：平成10年12月14日

これは図面に記録されている内容を証明した意面である。
(戸籍地方支務局 鹿野支局 管轄)
令和6年12月26日 東京法務局 登記官

前 263-1 後・新

地 積 測 量 図

地 番 263-1
263-4, 263-5

土地の所在 大分県大分市本屋字表田

地番	④ 263-4	⑤ 263-5
測点	Xn	Yn
Y22	965.609	1006.503
Y23	964.716	1009.215
1	967.207	1009.965
2	966.487	1008.444
X3	966.760	1006.315
		9.762415
		4.8812075
		4.88 m

地番	④ 263-4	⑤ 263-5
測点	Xn	Yn
L4	1007.666	995.705
45	1007.811	994.716
182	1003.882	1000.132
181	1002.427	1001.113
180	1001.215	1001.669
X1	997.458	1002.104
196	988.814	1003.001
195	980.714	1004.043
194	979.920	1004.167
X3	966.760	1006.315
2	966.487	1008.444
1	967.207	1009.965
193	976.039	1012.911
192	985.556	1015.957
191	990.242	1016.981
190	1001.279	1021.170
197	1003.856	1021.606
		991.460531
		495.7302855
		495 m

地番	④ 263-1	⑤ 263-5
公積	1387.82	500.6114730
		887.2085270
		887 m

引 照 点 表

測点名	名	称
P1 T5	里道コンクリートに金属板	
P2 T1	里道コンクリートに金属板	
境界点	点	間 距 離
45	42.01	35.73
197	40.59	61.33
Y2	55.05	59.63
Y8	79.75	7.57
180	34.36	45.21

測点名	名	称
P1 T5	里道コンクリートに金属板	
P2 T1	里道コンクリートに金属板	
境界点	点	間 距 離
181	35.62	44.05
196	21.89	54.41
195	13.74	61.13
194	12.95	61.84
X3	1.70	73.72
X2	5.42	75.47

作製者

申請人

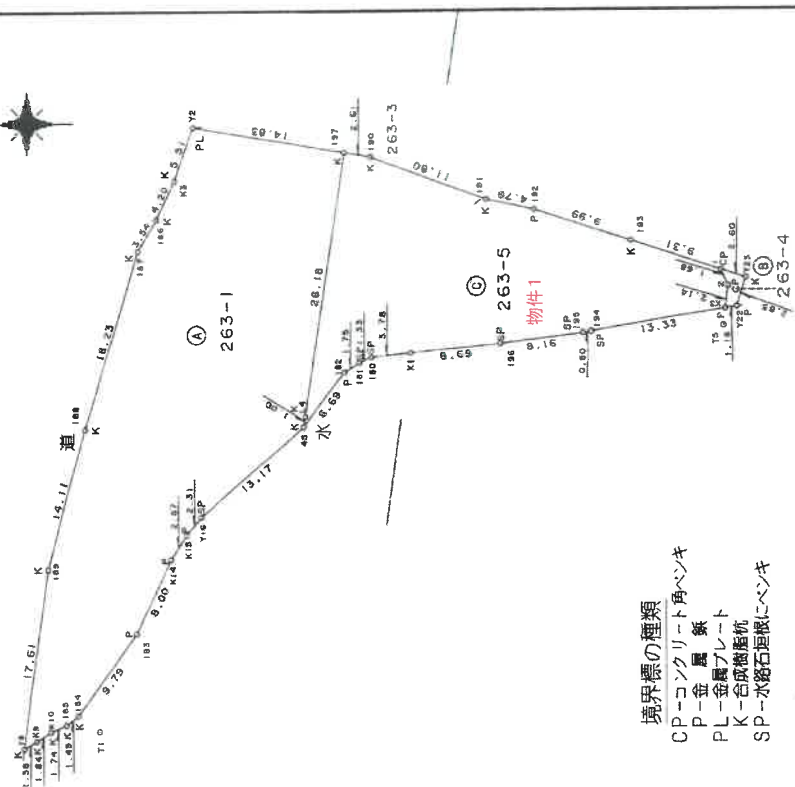
(印)

115786

伊野田町大塚町

式印

縮尺 1/500



境界標の種類
CP-コンクリート角ベンキ
P-金属板
PL-金属プレート
K-合成樹脂杭
SP-水碓石垣根にベンキ

登記年月日：平成11年8月30日

これは図面に記載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(熊野支局)管轄)
令和6年12月26日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M82531

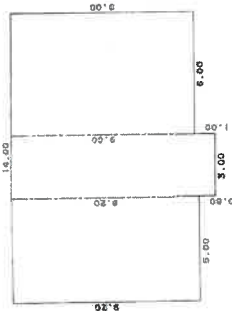
各階平面図

建物平面図

家屋番号 263番5

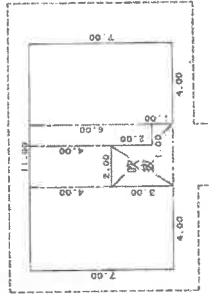
建物の所在 兵庫県山崎町 兵庫県山崎町千本屋字裏田263番地5

1 階

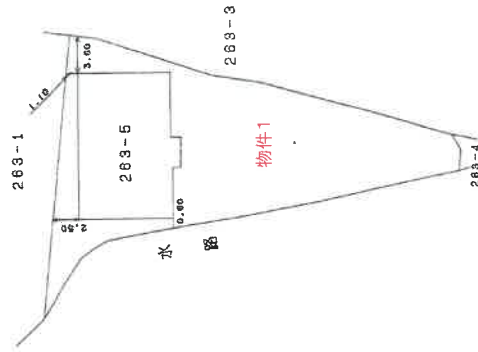
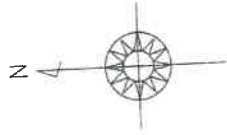


求積表			
9.20	X	5.00	= 46.0000
10.00	X	3.00	= 30.0000
9.00	X	6.00	= 54.0000
合計			130.0000
床面積			130.00 m ²

2 階



求積表			
7.00	X	4.00	= 28.0000
4.00	X	2.00	= 8.0000
6.00	X	1.00	= 6.0000
7.00	X	4.00	= 28.0000
合計			70.0000
床面積			70.00 m ²



物件1

作製者

縮尺 1/250

申請人

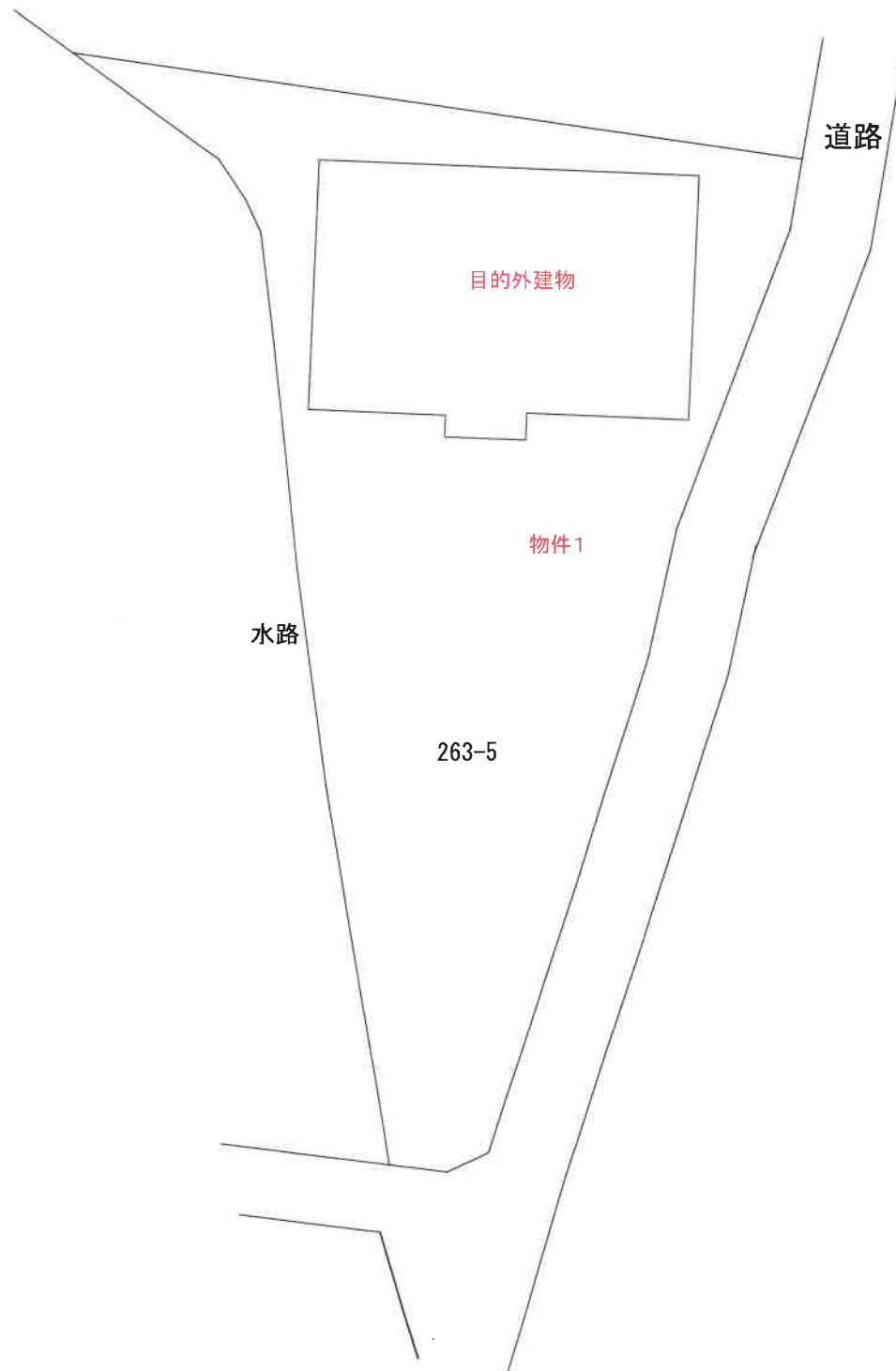
縮尺 1/500

(施印破断)

1052

70%に縮小

物件配置略図



令和7年(又)第10003号

現況写真



目的外建物

