

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 9月30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

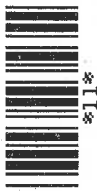
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月16日から 令和 7年10月23日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月29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11月19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 9月30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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	1,570,000 1,256,000	一括	314,000	25,619	6,677
1	480,000				
2	1,090,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市城東町字五反田 | | |
| | 地 番 | 60番6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 107.20平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市城東町字五反田60番地6、60番地6地先 | | |
| | 家屋 番号 | 60番6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 61.58平方メートル | |
| | | 2階 | 43.94平方メートル | |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月23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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番60番11、60番3、60番13)を通行のために無償で利用している。

《 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 | 姫路市城東町字五反田 | | |
| | 地 番 | 60番6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 107.20平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市城東町字五反田60番地6、60番地6地先 | | |
| | 家屋 番号 | 60番6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 61.58平方メートル | |
| | | 2階 | 43.94平方メートル | |



令和7年(ヌ)第 27号

令和7年 6月 2日受理

令和7年 7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 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 | 姫路市城東町字五反田 | |
| | 地 番 | 60番6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 107.20平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市城東町字五反田60番地6、60番地6地先 | |
| | 家屋 番号 | 60番6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 61.58平方メートル |
| | | 2階 | 43.94平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	姫路市城東町60番地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 ☒ 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 上記の者が本件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																
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:															
{	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 本件建物には私が家族とともに住んでいます。 2 本件建物は、雨漏りは洗面所と1階北側の和室にあります。洗面所は床も凹んでいます。昔シロアリも見ました。また、洗面所近くの勝手口付近の床も凹んでいます。 3 公図では本件土地は無道路地とのことですが、昔から公道まで特に誰に対価を払うことなく通行しています。 4 本件土地の境界について争いは特にありません。

(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)

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 本件土地の境界は判然としないが、公図上無道路地となっている。公道までの通路は債務者を除く近隣住民の共有地となっているが、債務者は特に対価なく通行しているとのことである。
- 3 本件建物は、北側で約60cmの水路に面しているが、その水路上を台所部分が約2㎡取り込んだ状態となっている。当該水路の北側には里道のような通路がある。
- 4 本件建物の南東部に木製の柱でできたテラス屋根があるが、一部柱が腐っている箇所がある。
- 5 本件建物内部は、雨漏りや床の凹みが複数見られる。特に洗面所は2階のベランダから雨漏りが続いているため、床が腐って天井と床の双方の修理が必要である。
- 6 敷地内に物置があるが、置いただけの動産と認められる。

(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)

(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7年6月2日(月) 14:52-14:54 16:10-16:13	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7年6月2日(月) 17:14-17:23	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手交 (返信用110円)
令和7年6月13日(金) 10:40-11:31	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
令和7年6月17日(火) 13:35-13:40	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)

(特記事項)

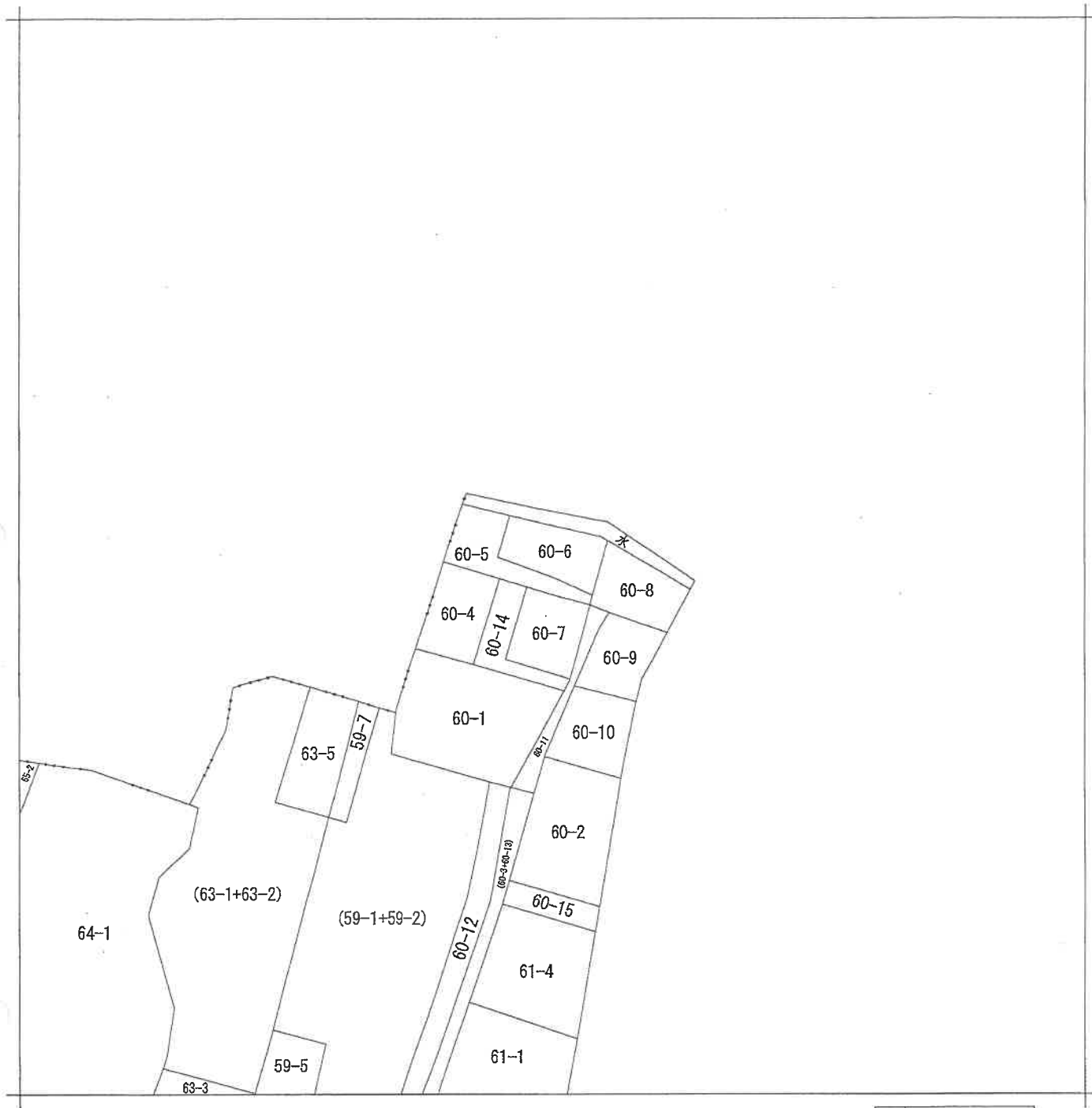
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(5 枚目)



請求部	所在	姫路市城東町字五反田				地番	60番6			
出力縮	縮尺不明	精度分	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	方位不明	

建物図面

175900

60~6

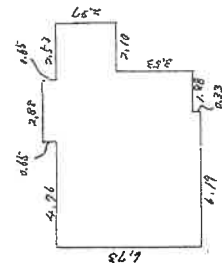
家屋番号

各階平面図

建物の所在 姫路市城東町字五反田60番地6、60番地6地先

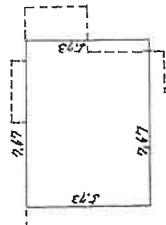
S
57
4
20

1階

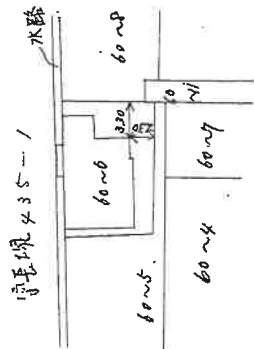


床面積 61.5897 m²

2階



単位 m



作製者

(昭和57年3月31日作成)

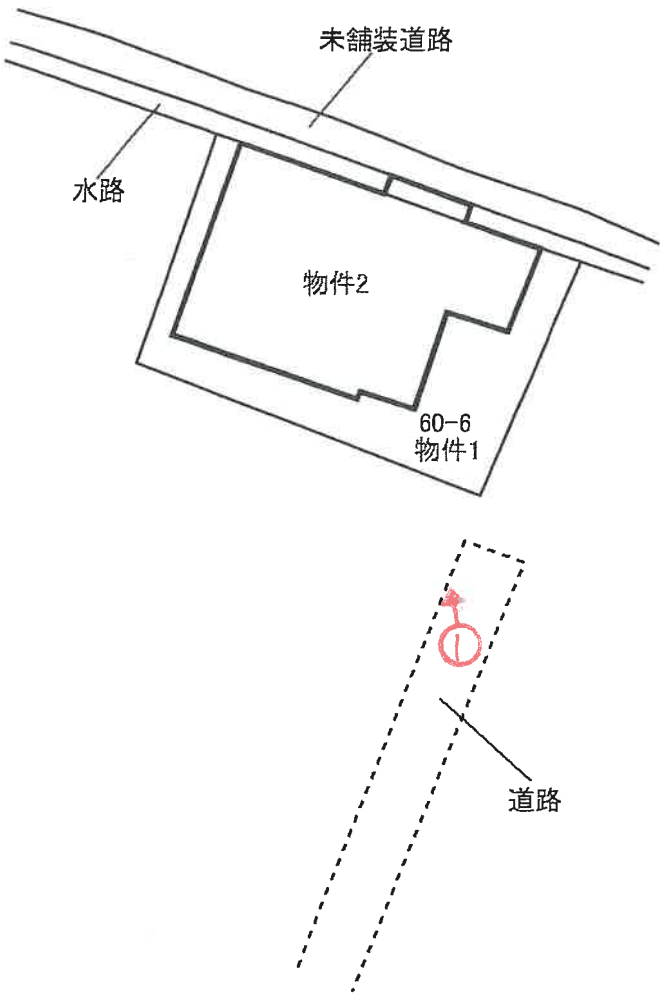
縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

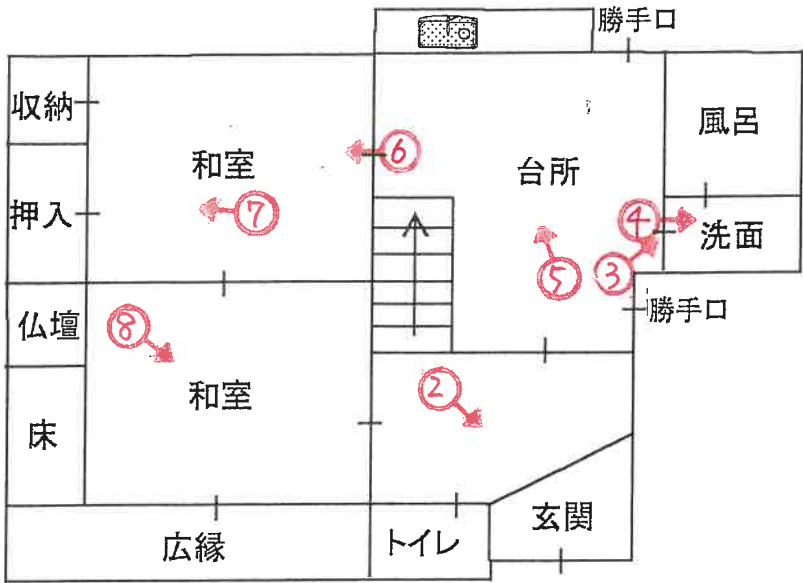


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

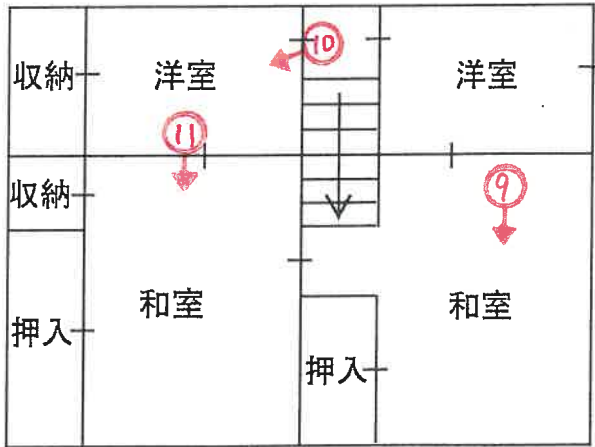
令和7年(又)第27号

建物間取図

(1F)



(2F)



（←○は写真番号および撮影位置・方向）

令和7年(又)第27号



1



2



3

(10 枚目)



4

雨漏りの跡



5



6

(// 枚目)



7

雨漏りの跡



8

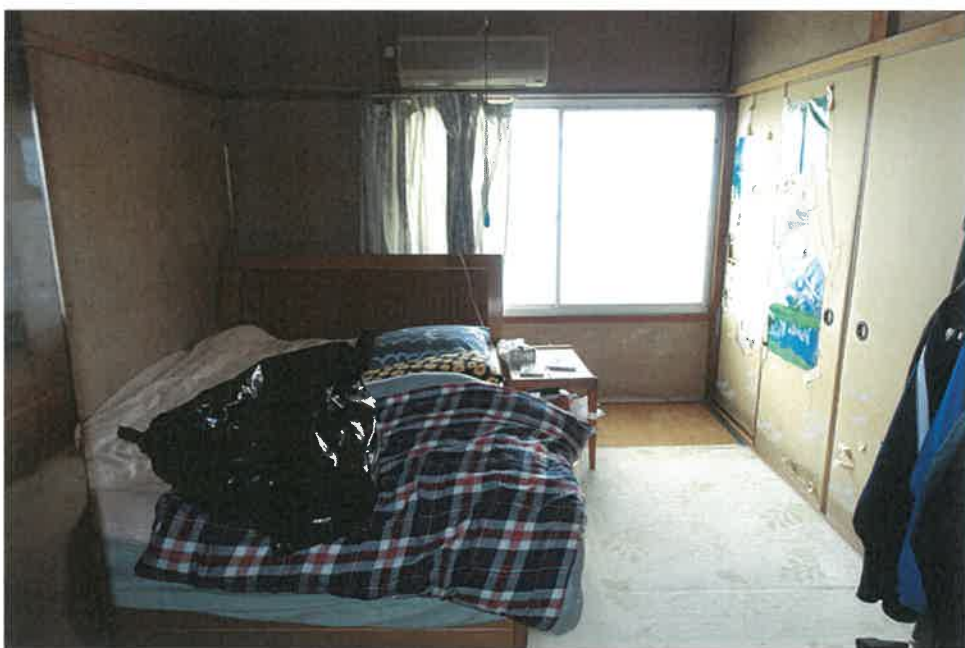


9

(12 枚目)



10



11

令和 7 年 (ヌ) 第 27 号
令和 7 年 6 月 13 日 現地調査
令和 7 年 6 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1,570,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金480,000円
物件2(建物)	金1,090,000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	
特 記 事 項			
	○ 物件1は、南東方の私道（60-11、60-3、60-13）を利用して、国道372号に至る。なお、この私道の共有持ち分は無く、公図上はこの私道に接面していない。境界を示す杭等は確認できず、周囲土地との境界・範囲は判然としない。また背面で、水路を挟んで未舗装道路（建築基準法第43条2項になりうる空地）に面するが、建築基準法の接道義務を満たすか否か不明のため、建物の再建築にあたっては、担当部局との協議を要する。 ○ 物件2の台所北側及び軒は、敷地からはみ出し、水路上の約2㎡を取り込んだ状態となっている。		

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 姫路駅の北東方 約2.7 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	国道背後に、旧来からの戸建住宅がみられる住宅地域。周囲は公営住宅が建ち並ぶ。	
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 都市計画道路（3.4.17城北線）
画 地 条 件	規模 107.20 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南東側 約2m私道 （建築基準法第42条2項） ※ 物件2建物は、この私道に接面するとして建築確認を得ているが、公図上は物件配置略図の通り、この私道に接面していない。	
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	・ 上水道・下水道は引込済みであるが、配管は共有持分の無い上記私道に敷設されている。	

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50年3月30日 新築 経過年数 50 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 : モルタル等 内 壁 : 合板・セシイ壁等 天 井 : ボード・合板等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特にない そ の 他 : ー
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	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。 ・風呂場の天井から壁面にかけてタイルの崩れが確認できる。また、雨漏り・床の沈み込みが複数個所にある。 ・台所北側及び軒は、敷地からはみ出し、水路上にある。

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	40,900	0.70	107.20	0.80	2,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－43）

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/㎡)
 $62,600 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/150 \div 40,900$

◇ 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（1.02）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/107 \times 100/100 \times 100/140 \times 100/100 \div 100/150$

イ 個別格差：接道状況等（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) 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	105.52	0.05	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	2,460,000	0.60	法定地上権	1,480,000

(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	2,460,000	-1,480,000		0.70	0.70	480,000
2	740,000	+1,480,000	1.00	0.70	0.70	1,090,000
一 括 価 格 (合 計)						1,570,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 境界不分明、建物のはみ出し、再建築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 (姫路ー43)
所 在 : 姫路市野里字長塚463番12
価 格 : 62,600円/㎡
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離2.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 105㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員4.5m市道に接面
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多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 2,376,516円
物件2 : 1,433,920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 | 姫路市城東町字五反田 | | |
| | 地 番 | 60 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 107.20 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市城東町字五反田 60 番地 6、60 番地 6 地先 | | |
| | 家屋 番号 | 60 番 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 61.58 平方メートル | |
| | | 2 階 | 43.94 平方メートル | |

位置図



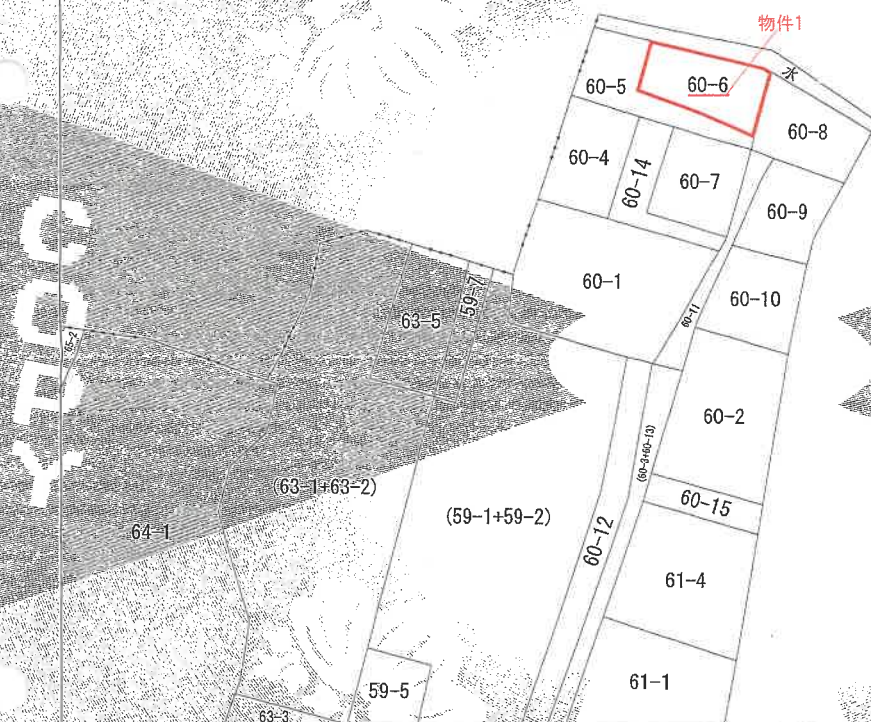
地価公示標準地

対象不動産

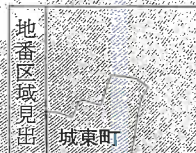
JR姫路駅

姫路市役所『白地図』

S=1:25,000



(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	所在	姫路市城東町字五反田				地番	60番6	
出力縮	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	方位不明

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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和7年4月11日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和57年4月20日

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。
(神戸地方方法務局(記録文書管理))
令和7年4月11日 神戸地方方法務局

登記官

建物図面
各階平面図

175900

家屋番号 60-6

建物の所在 姫路市城東町字五反田60番地6...60番地6地先

S
57
4
20

各階平面図



床面積 61.58 m²

2階

床面積 43.94 m²

計算式：
 $7.67 \times 5.73 = 43.9491$



単位：m

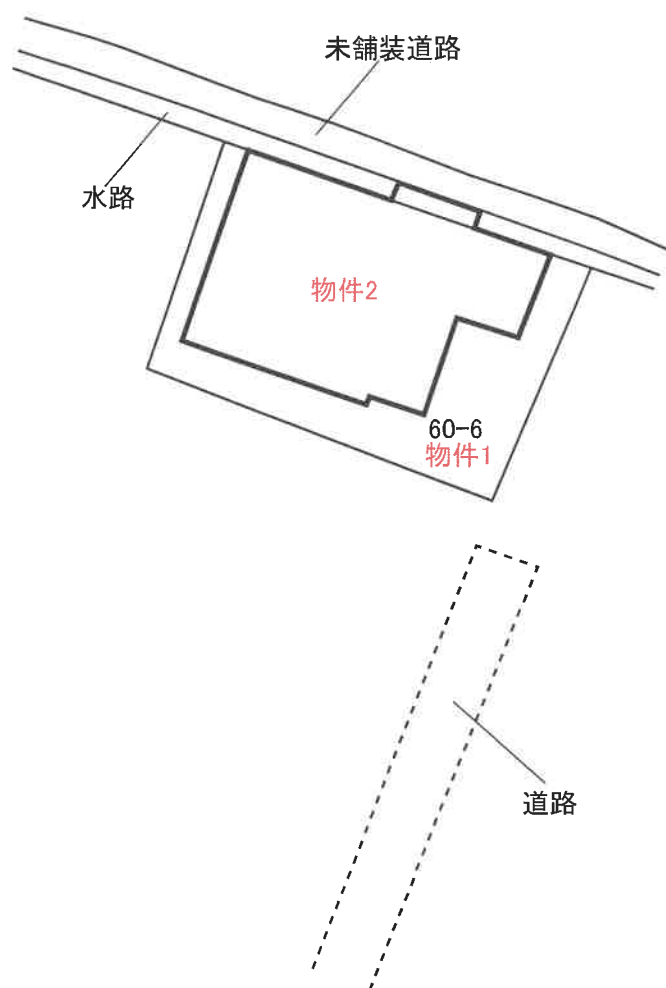
作製者

申請人

箱 1 尺 250

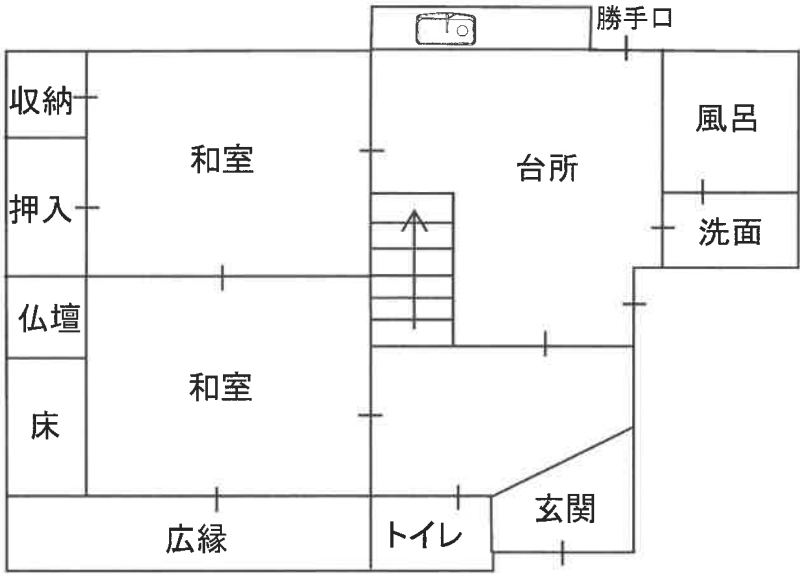
昭和57年3月31日(作製)

箱 1 尺 500

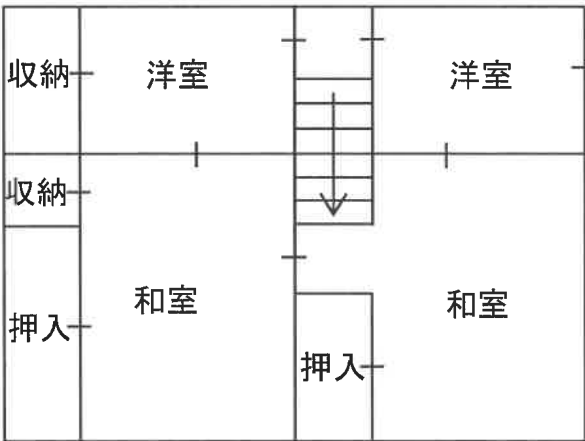


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件2



物件2

