

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 12 月 16 日

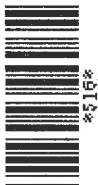
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 12 月 16 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	12, 320, 000 9, 856, 000	一括	2, 464, 000	114, 213	27, 163
1	2, 460, 000				
2	9, 860, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高砂市美保里 |
| | 地 番 | 36 番 128 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市美保里 36 番地 128 |
| | 家屋 番号 | 36 番 128 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.03 平方メートル
2 階 44.55 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7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, 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。

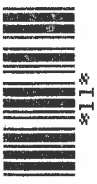
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

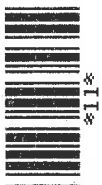
隣地との境界が不明確である。

《 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 | 高砂市美保里 |
| | 地 番 | 36番128 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市美保里36番地128 |
| | 家屋 番号 | 36番128 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル
2階 44.55平方メートル |



令和7年(ケ)第 69号
令和7年 8月 4日受理
令和7年 9月 10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 | 高砂市美保里 | | |
| | 地 番 | 3 6 番 1 2 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 0. 4 4平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 高砂市美保里 3 6 番地 1 2 8 | | |
| | 家屋 番号 | 3 6 番 1 2 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 1. 0 3平方メートル | |
| | | 2階 | 4 4. 5 5平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高砂市美保里14番10-2号	
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 ☒ 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 ☐ ある 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住居（空き家）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 ☒ 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

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産に表札等による表示はない。

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) 土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートが認められたが、本件土地について法務局に地積測量図は備え付けられていない。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、北側の境界付近の形状が建物図面のとおりほぼ直線のように見受けられ、公図と若干相違するが、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。地積及び周辺隣接地との境界については、隣接土地所有者の立会の下で確認する必要があると思われる。

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添付図面及び添付写真のとおりである。
- (2) 立入調査を行ったところ、添付写真のとおり室内には食卓やソファ、ベッド、照明などの家財や雑品、ゴミ袋等が認められたが、ライフラインは停止され、長期間居住者のない状況と認めた。
占有状況としては、郵便受けや室内に認められた債務者兼所有者宛の郵便物等及び上記の状況から2枚目記載のとおりと認めた。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、1階廊下の壁に穴が2箇所開いているほかは、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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月6日(水) 14:49-15:00	神戸地方法務局 加古川支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年8月6日(水) 15:26-15:39	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
7年8月13日(水) 11:15-11:45	物件所在地	物件調査、立入調査、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 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 8月13日
 目的物件は施錠されていたので、立会人 A 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



地番区域見出
美保里
百合丘

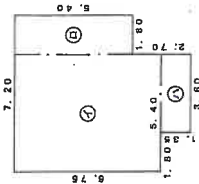
請求部	所在	高砂市美保里				地番	36番128			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）			種類 地籍図
作成年月日					備付年月日（原図）	昭和48年4月23日			補記事項	

本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである

各階平面図 建物図面図

家屋番号	36番128
建物の所在	高砂市美保里36番地128

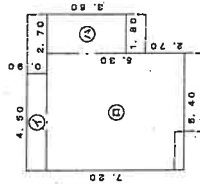
1階



求積表

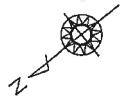
①	5.40 x 6.75 =	36.4500
②	1.80 x 5.40 =	9.7200
③	3.60 x 1.35 =	4.8600
計		51.0300
床面積		51.03㎡

2階



求積表

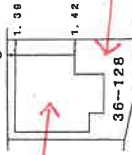
④	4.50 x 0.90 =	4.0500
⑤	5.40 x 6.30 =	34.0200
⑥	1.80 x 3.60 =	6.4800
計		44.5500
床面積		44.55㎡



36-122 + 36-121

本件建物

36-127



本件土地

道

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

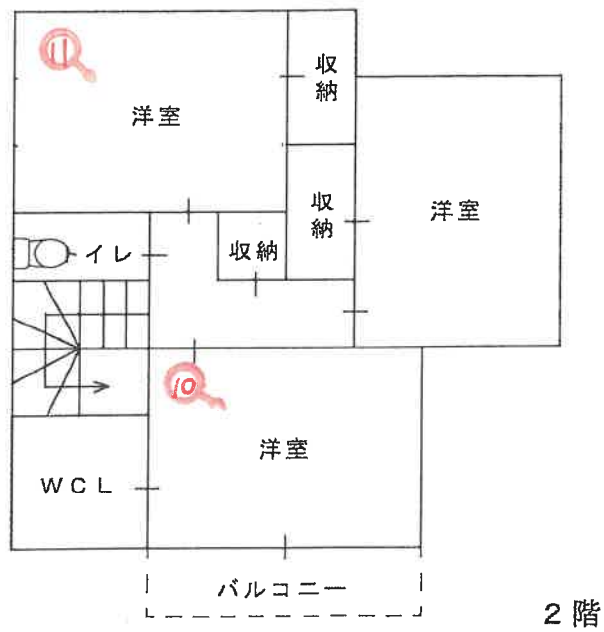
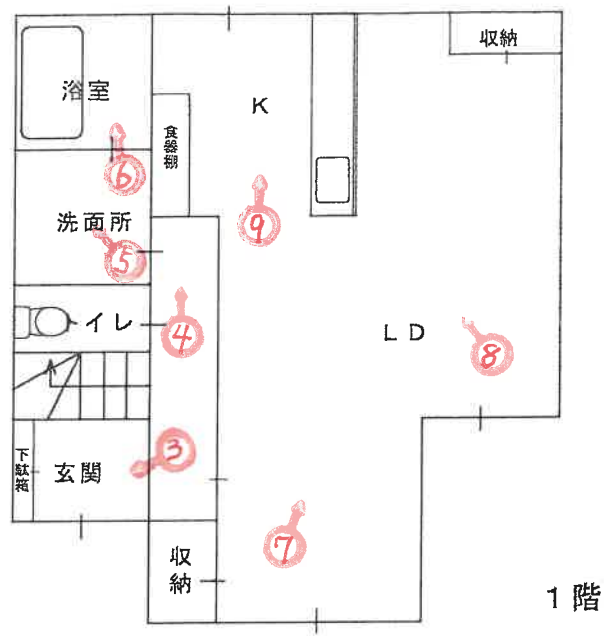
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



令和7年(ケ)第69号

(←○は写真撮影位置および方向)

(7 枚目)



令和7年(ケ)第69号

(←○は写真撮影位置および方向)

(8 枚目)



写真 ①

本件建物

本件建物

本件土地北側境界付近の状況

写真 ②



写真 ③



壁の穴

写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦





写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪

令和 7 年 (ケ) 第 69 号
令和 7 年 8 月 13 日 現地調査
令和 7 年 8 月 29 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12,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,460,000円
物件2(建物)	金9,860,000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			
	・ 北側境界付近の形状が法務局備付図面と若干異なるが、地積はほぼ公簿面積と同程度と思われる。ただし、正確な面積、形状については専門家の測量を要する。		

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 宝殿駅の南西方 約1.8 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 150 % 防火指定なし 洪水浸水想定区域5m～10m未満の区域
画 地 条 件	規模 110.44 m ² の ほぼ整形地 間口約9m 奥行約12m	
接面道路の状況	南側 約6m市道	
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 あり 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	・ 西側は駐車場の敷地	

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） 令和1年9月20日 新築 経過年数 6 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
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6年程度経過し築浅ではあるが、壁には穴等の損傷が2ヶ所あった。ほかは内部・外部ともに経年・使用相応の劣化が見受けられた。 ・オール電化。

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	68,700	1.03	110.44	0.90	7,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（高砂-11）

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/㎡)
 $65,200 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/94 \div 68,700$

◇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：方位等(1.01)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/94$

イ 個別格差：方位(1.03)

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	170,000	95.58	0.65	10,560,000

ウ 現価率

経過年数6年、経済的残存耐用年数25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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.65$

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	7,030,000	0.50	法定地上権	3,520,000

(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	7,030,000	-3,520,000		1.00	0.70	2,460,000
2	10,560,000	+3,520,000	1.00	1.00	0.70	9,860,000
一 括 価 格 (合 計)						12,320,000

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 (高砂-11)

所 在 : 高砂市百合丘6番83

「百合丘1-54」

価 格 : 65,200円/㎡

位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離1.9km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員5.3m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 5,378,428円

物件2 : 7,261,775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

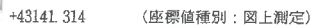
以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 高砂市美保里 | |
| | 地 番 | 3 6 番 1 2 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 0 . 4 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 高砂市美保里 3 6 番地 1 2 8 | |
| | 家屋 番号 | 3 6 番 1 2 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1 . 0 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 4 . 5 5 平方メートル |



(座標値種別：図上測定) +43266.314



地番区域見出

美保里

百合丘

70%に縮小

登記年月日：令和1年9月27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。
(神戸地方法務局加古川支局管轄)
令和7年5月29日 東京法務局新宿出張所

令和7年5月29日 東京法務局新宿出張所

2024-2025-1

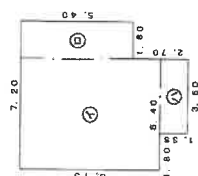
整理番号: H46475-2

70%に縮小

各階平面図	家屋番号	36番128	建物平面図

家屋番号 36番128

建築物の所在
高砂市美保里36番地128

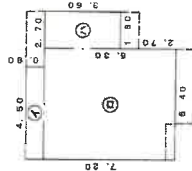


求積表

①	$5.40 \times$	$6.75 =$	36.4500
□	$1.80 \times$	$5.40 =$	9.7200
△	$3.60 \times$	$1.35 =$	4.8600

計	51.0300
床面積	51.03m ²

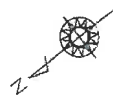
2 階



求積表

①	$4.50 \times 0.90 =$	4.0500
②	$5.40 \times 5.30 =$	34.0200
③	$1.80 \times 3.60 =$	6.4800

計	44.5500
床面積	44.55 m ²



36-122 + 36-121

36-127

物件2 36-128

真

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

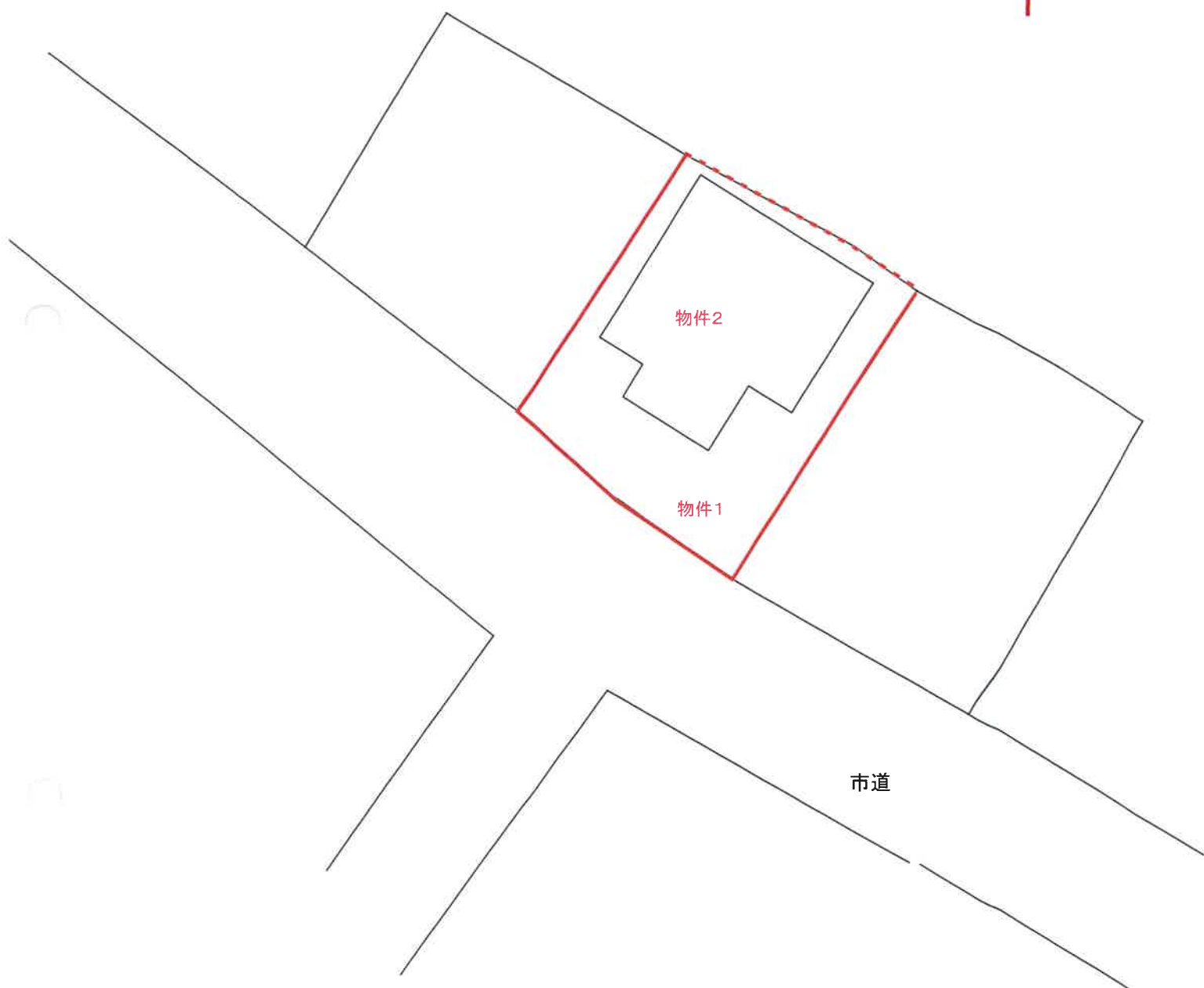
申請人

縮尺 1/500

整理番号：H46475-2

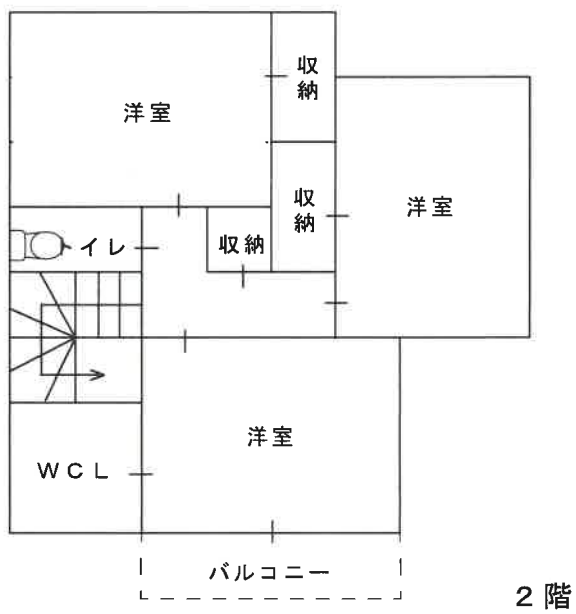
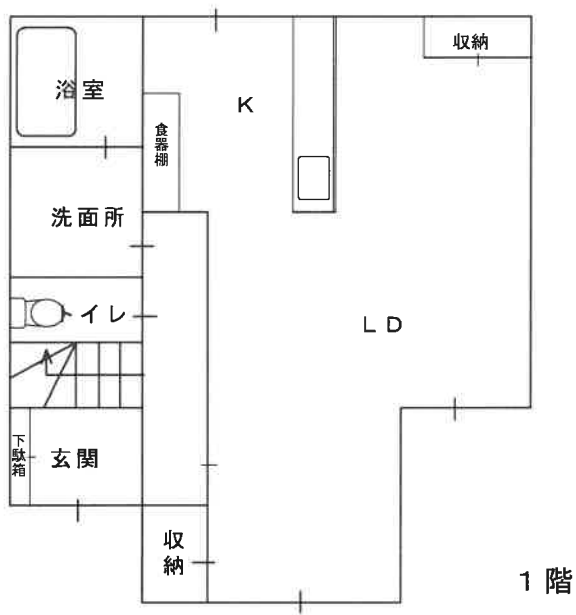
70%に縮小

物件配置略図



令和7年(ケ)第69号

建物間取図



現況写真

