

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 8年 3月24日

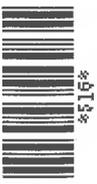
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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 8年 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 8年 3月24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 | 高砂市中筋五丁目 | |
| | 地 番 | 260番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 124.45平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 高砂市中筋五丁目260番地12 | |
| | 家屋 番号 | 260番12 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.00平方メートル |
| | | 2階 | 48.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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】

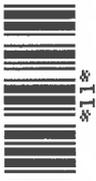
本件所有者が占有している。

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 | 高砂市中筋五丁目 |
| | 地 番 | 260番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市中筋五丁目260番地12 |
| | 家屋 番号 | 260番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.00平方メートル
2階 48.00平方メートル |



令和7年(ケ)第 90号
令和7年11月 4日受理
令和7年 11月 28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 | 高砂市中筋五丁目 |
| | 地 番 | 260番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市中筋五丁目260番地12 |
| | 家屋 番号 | 260番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.00平方メートル
2階 48.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高砂市中筋5丁目18番41号
土 地	物件 1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:階 約㎡ 階 約㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物の玄関に住居表示のプレートと債務者兼所有者の氏名が表示された表札がある。

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、一部境界標識と思われる金属プレート、コンクリートの刻みが認められ、公図、地積測量図、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、地積測量図、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債務者兼所有者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、北東側の外壁にクラックがあるほか、ダイニングキッチンの床に沈み込みがあり、階段付近の壁に穴が開いている。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)
■債務者兼所有者	<ul style="list-style-type: none">1 本件建物には、私と家族が居住しており、その他に第三者の居住、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、階段横の壁に穴が開いていますが、その他は日常生活で付く程度の傷があるくらいで、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。

(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11月6日(木) 9:25-9:42	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11月6日(木) 10:08-10:23	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書投函
7年11月14日(金) 9:50-10:22	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者に面談、評価人と同行
7年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月14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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

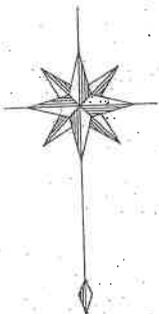
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和62年12月17日

土地積測量所存図

前 260-12-27
後 260-28

土地の所在 高砂市中筋5丁目

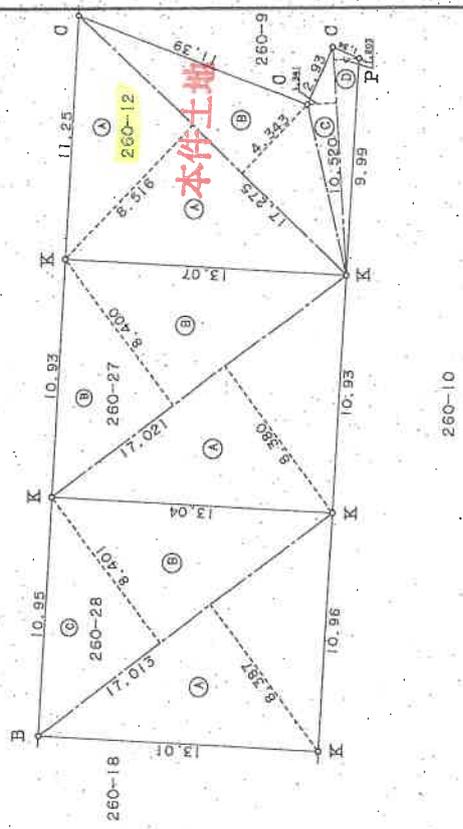


三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	積
④ 260-12				
NO.	17.275	8.516	147.113900	
A	17.275	4.343	75.025325	
B	10.520	1.341	14.107320	
C	10.520	1.203	12.655560	
D			248.902105	
			124.45	㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	積
⑤ 260-27				
NO.	17.021	8.380	142.635980	
A	17.021	8.400	142.975400	
B			285.612380	
			142.8061900	
			142.80	㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	積
⑥ 260-28				
NO.	17.013	8.387	142.688031	
A	17.013	8.401	142.926213	
B			285.614244	
			142.8071220	
			142.80	㎡



B: 金屬錐
C: コロンリートプロツクカド
K: キサミ

114763

作製者

申請人

縮尺 1/250

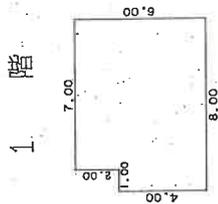
62年12月11日作製

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(6 枚目)

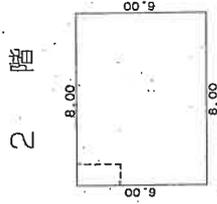
登記年月日：平成1年2月8日

各階平面図



求積表

4.00 X 1.00	=	4.0000
6.00 X 7.00	=	42.0000
合計		46.0000
床面積		46.00㎡

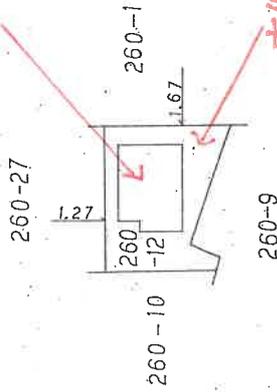


求積表

6.00 X 8.00	=	48.0000
床面積		48.00㎡

本件建物

本件土地



2.8 建物図面
各階平面図

家屋番号	260-112
建物の所在	高砂市中筋5丁目260番地12

作製者

縮尺 1/600

申請人

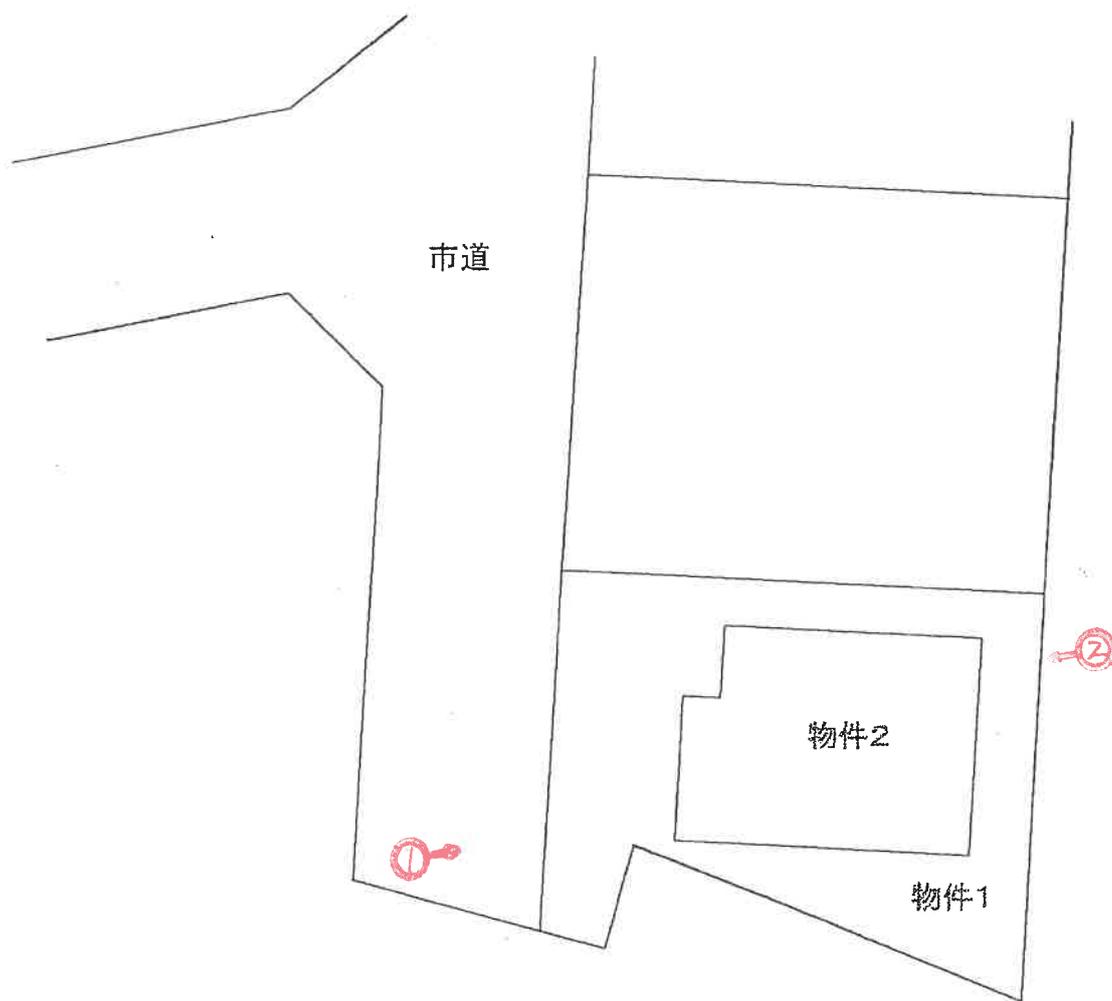
縮尺

1/2500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

561081

物件配置略図

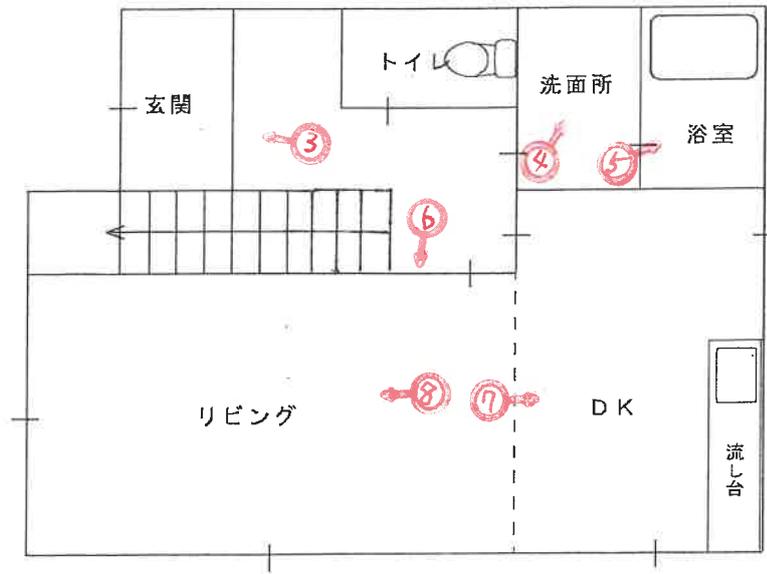


令和7年(ケ)第90号

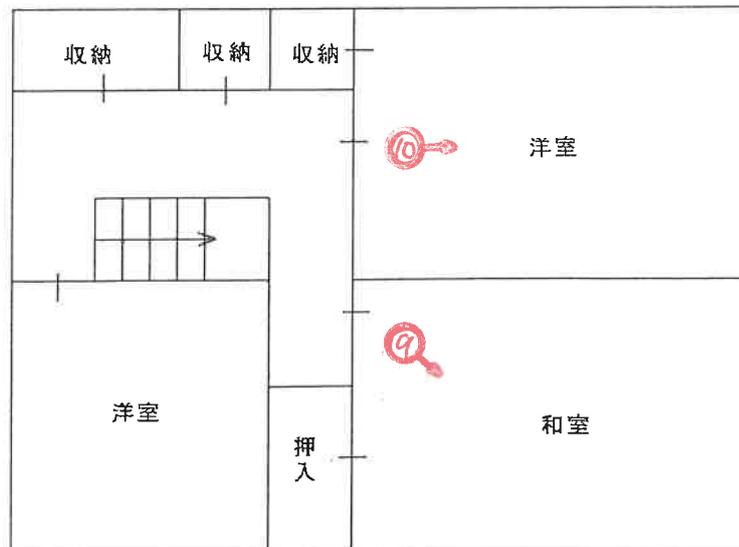
(←○は写真撮影位置および方向)

(枚目)

建物間取図



1階



2階

令和7年(ケ)第90号

(←○は写真撮影位置および方向)

(9枚目)



写真 ①

← 本件土地

← 本件建物



写真 ②

← 外壁クラック



写真 ③

写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

壁の穴



写真 ⑦



写真 ⑧

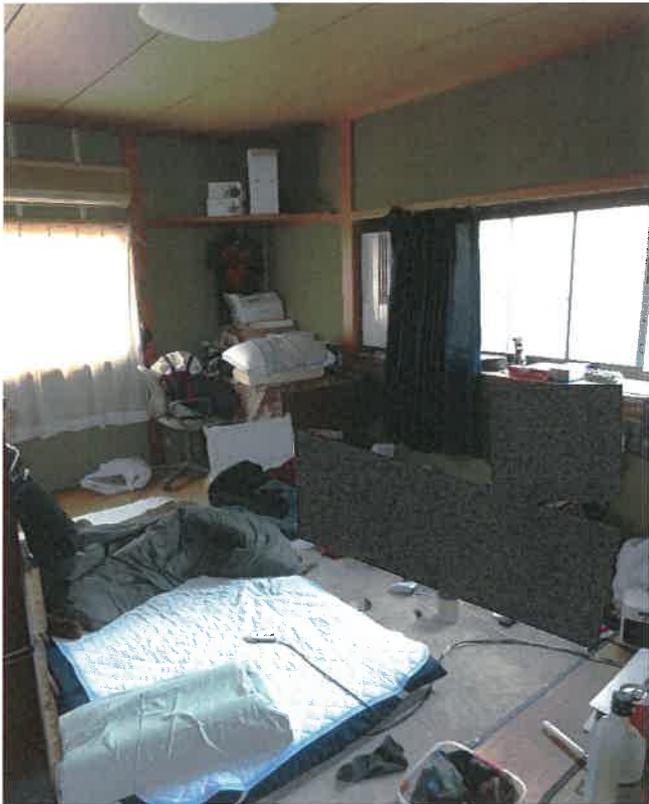


写真 ⑨



写真 ⑩

令和 7 年（ケ）第 90 号
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査
令和 7 年 11 月 30 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3,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,610,000円
物件2(建物)	金2,170,000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 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	JR線 曾根駅の南東方 約1.8km (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2種低層住居専用地域 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 124.45 m ² の やや不整形地 間口約10m 奥行約13m	
接面道路の状況	西側 約5m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 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	・敷地内に電柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区分	主である建物
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1年2月7日 新築 経過年数 37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：吹付等 内壁：クロス壁等 天井：クロス等 床：カーペット・畳・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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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37年程度経過し経年・仕様相応の劣化が見受けられたほか、キッチン床の沈み込みが、玄関付近の床は傾きが感じられた。また、内壁には穴が数か所存在した。外壁には汚れ等がみられた。2階にベランダはない。築年からも継続使用には相当の修繕を要する。

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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	47,100	0.98	124.45	0.80	4,600,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (高砂(県)-4)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $40,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/85 \doteq 47,100$

◇ 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 : 方位等 (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
 $100/98 \times 100/99 \times 100/88 \times 100/100 \doteq 100/85$

イ 個別格差 : 形状等 (0.98)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	94.00	0.05	800,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,600,000	0.50	法定地上権	2,300,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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				(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,600,000	-2,300,000		1.00	0.70	1,610,000
2	800,000	+2,300,000	1.00	1.00	0.70	2,170,000
一 括 価 格 (合 計)						3,780,000

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(県)-4)
所 在 : 高砂市阿弥陀町南池字村東338番5
価 格 : 40,400円/㎡
位 置 : JR線「曾根」駅より道路距離2.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 297㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4m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 : 中規模一般住宅が多く付近に農地が介在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 4,144,185円
物件2 : 1,557,367円

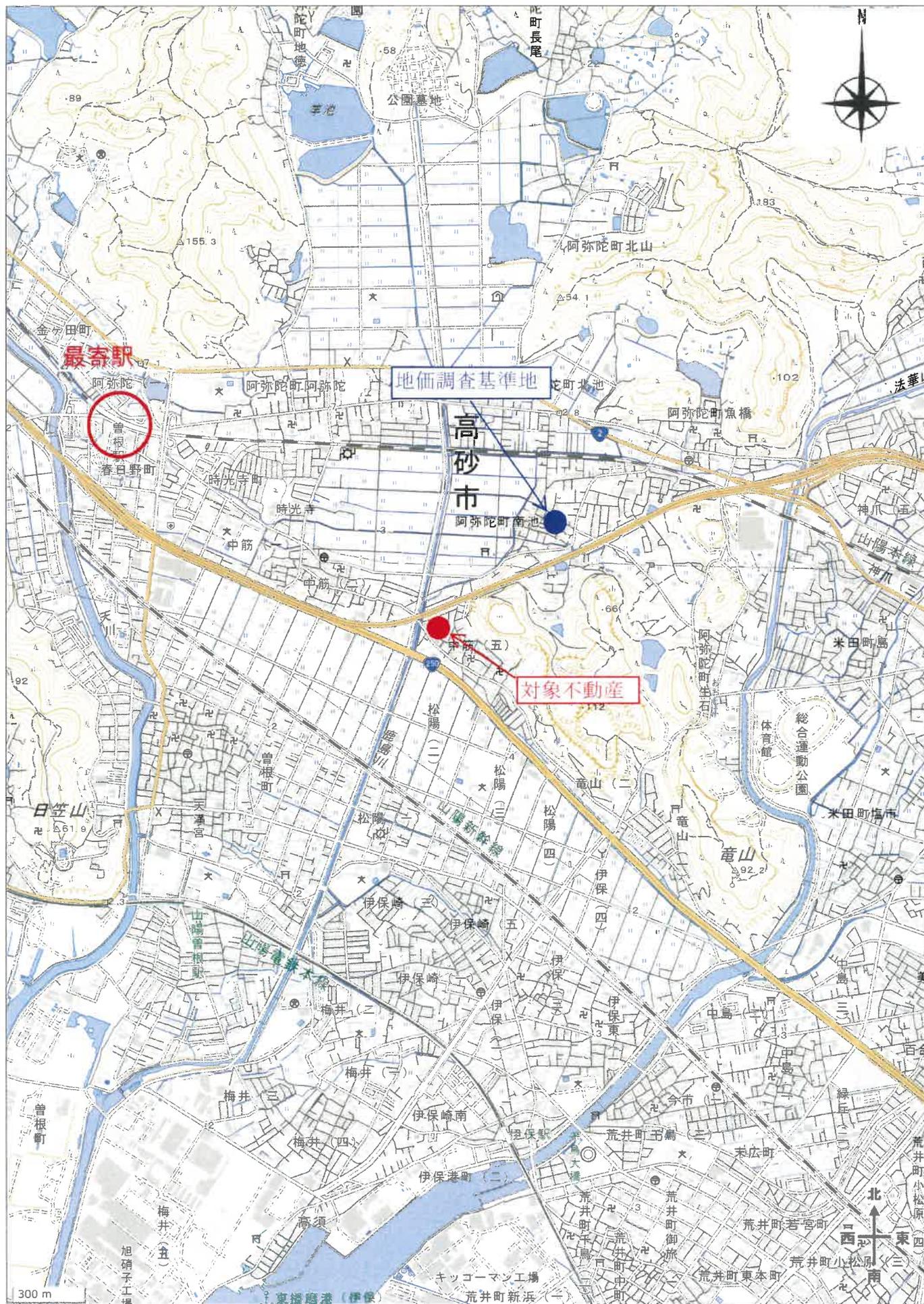
第7 附属資料

- 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 建物図面・各階平面図写
- 5 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

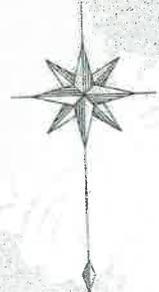
- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 高砂市中筋五丁目 |
| | 地 番 | 260番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市中筋五丁目260番地12 |
| | 家屋 番号 | 260番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.00平方メートル |
| | | 2階 48.00平方メートル |



登記年月日：昭和62年12月17日

土地積測量図

地番 260-12-127
-28
土地の所在 高砂市中筋5丁目

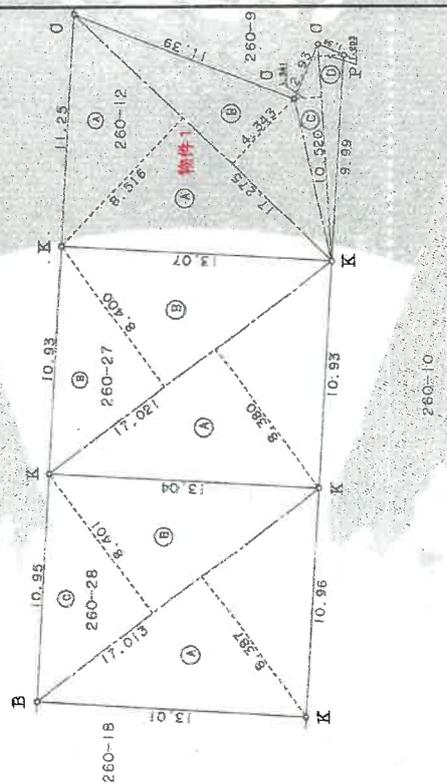


三斜求積表

地番① 260-12			
NO.	底辺	高さ	積面積
A	17.275	8.516	147.113900
B	17.275	4.343	75.023325
C	10.520	1.341	14.107320
D	10.520	1.203	12.655560
		積面積	248.902105
		地積	124.4510325
		地積	124.45

地番② 260-27			
NO.	底辺	高さ	積面積
A	17.021	8.380	142.635980
B	17.021	8.400	142.976400
		積面積	285.612380
		地積	142.8061900
		地積	142.80

地番③ 260-28			
NO.	底辺	高さ	積面積
A	17.013	8.387	142.688031
B	17.013	8.401	142.926213
		積面積	285.614244
		地積	142.8071220
		地積	142.80



B: 金剛紙
O: コンクリートブロックカド
K: キザミ

114763

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

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。
 (神戸地方支務局 加古川支局 鑑印)
 令和7年8月18日 福岡支務局 登記官

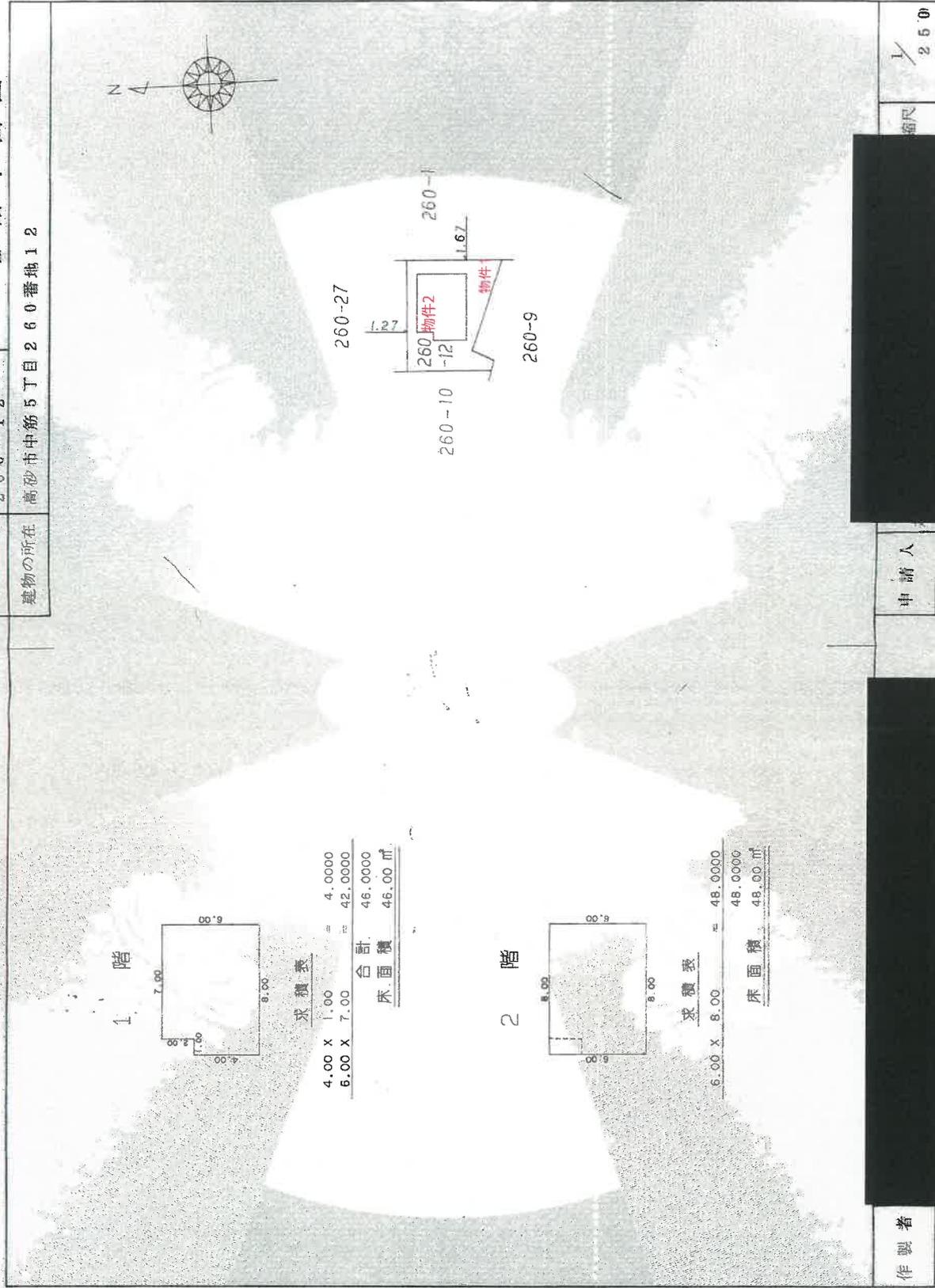
登記年月日：平成17年2月8日

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。
(神戸地方事務局加古川支局管轄)
令和7年8月18日 福岡支務局 登記官

各階平面図 建物平面図

家屋番号 260-1-12

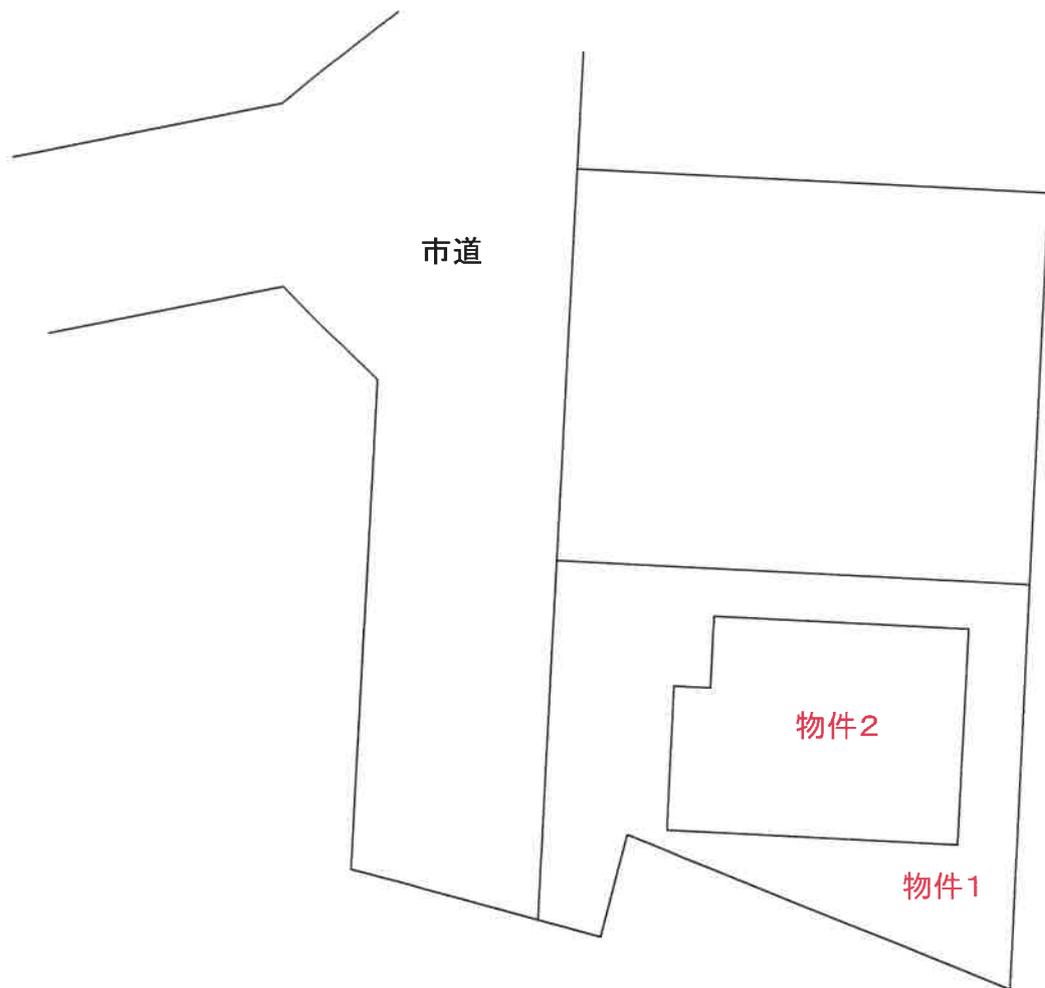
建物の所在 高砂市中筋5丁目260番地12



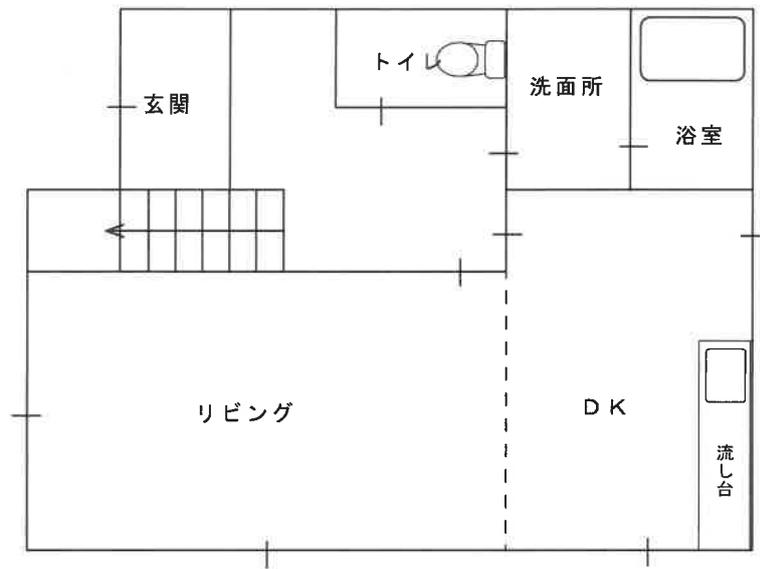
地図整理番号：M75749

70%に縮小

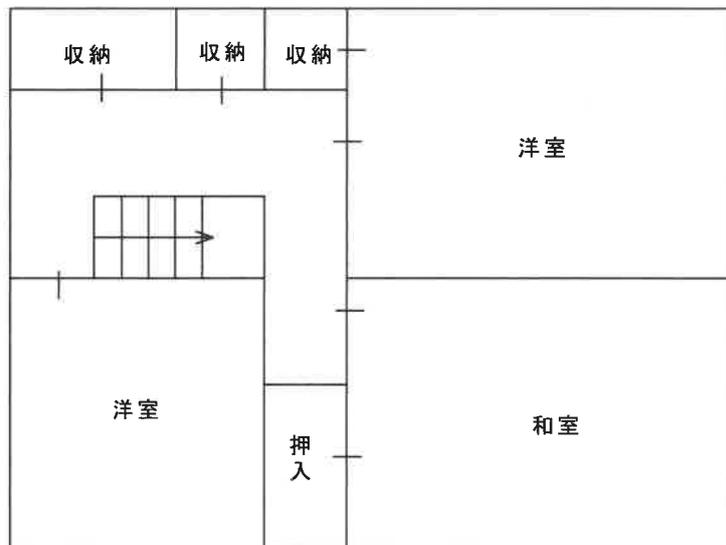
物件配置略図



建物間取図



1階



2階

現況写真

