

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 6月 2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 6月 18日から 令和 8年 6月 25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 22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 8年 6月 2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 | 高砂市美保里 |
| | 地 | 番 | 406番24 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.32平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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】

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】

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

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 406番24
地 目 宅地
地 積 85.32平方メートル



令和8年(ケ)第 4号
令和8年 2月16日受理
令和8年 3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

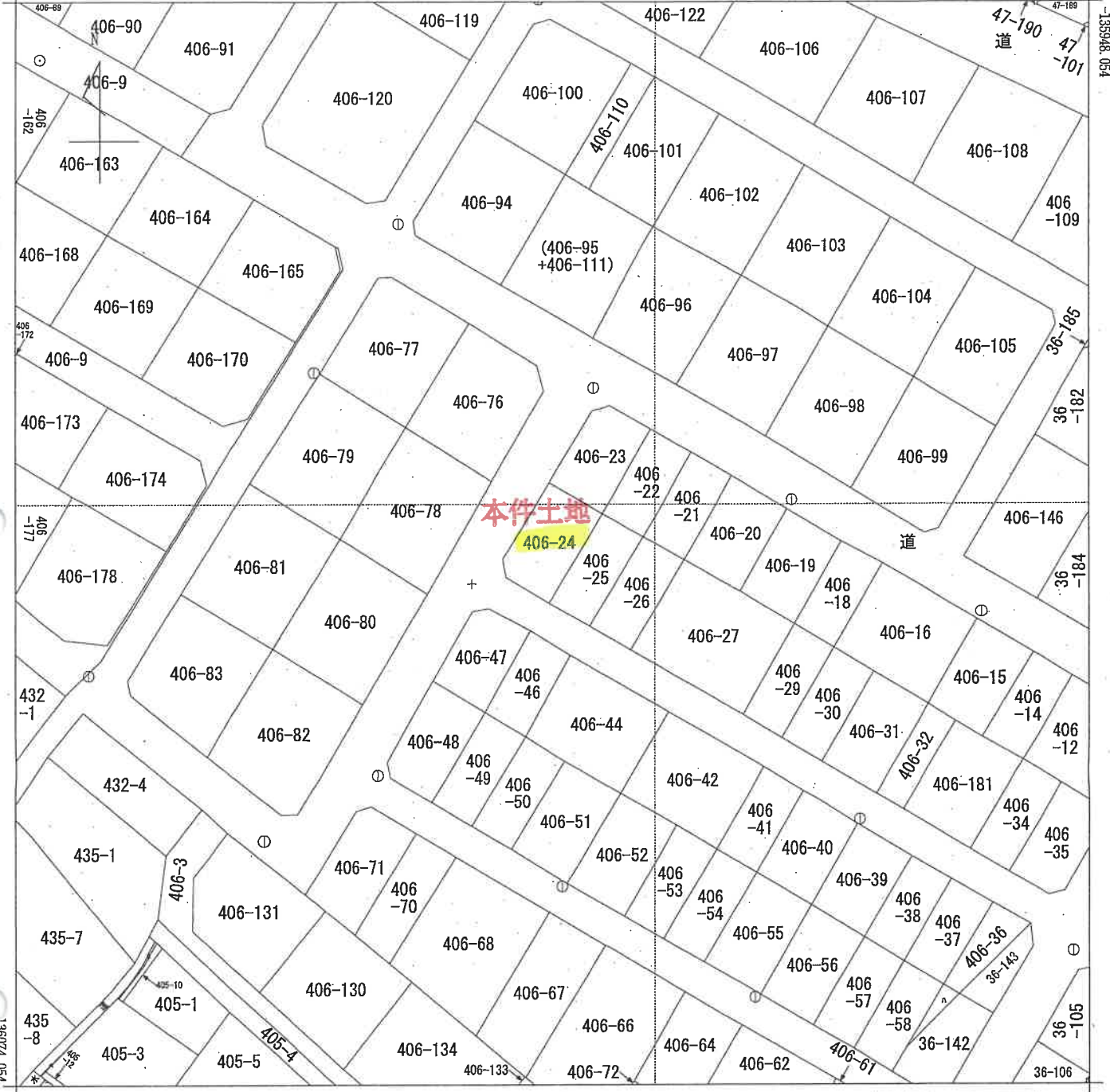
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 高砂市美保里 |
| | 地 | 番 | 406番24 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.32平方メートル |

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月19日(木) 9:22-9:36	神戸地方法務局 加古川支局	公函等閲覧及び登記事項証明書交付申請
8年2月19日(木) 9:58-10:06	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
8年2月20日(金)	郵便照会	債務者兼所有者会社に対し、物件状況等照会書送付
8年2月26日(木) 13:25-13:35	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人と同行
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 8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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 8年 月 日 目的物件は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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 8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

イ 47-203 ハ 406-59 -10+404-2+ 4+404-5+40 404-8+404- ホ 405-9
 □ 36-107 ニ (404-1+404- 404-3+404- 4-6+404-7+ 9) 405-11 (座標値種別：図上測定) +43202.530

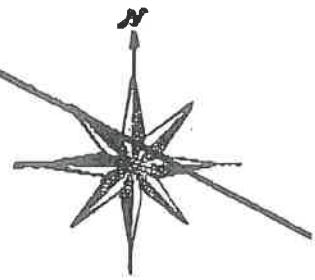


+43077.530 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
美保里

請求部分	所在	高砂市美保里			地番	406番24	
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 (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



※丸数字は物件番号を示す。



(←○は写真撮影位置および方向)

(5枚目)



写真 ①

本件土地



写真 ②

本件土地

令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 2 月 26 日 現地調査
令和 8 年 3 月 9 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

三浦一範

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金3,160,000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）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	
	所在地 地積		
特記事項			
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	JR線 宝殿駅の南西方 約1.7km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	高砂市役所の北東方約1.5km (直線距離)、国道250号北側背後の美保里地区に位置する。中小規模の一般住宅が見られる住宅地域である。	
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 第2種高度地区 立地適正化計画「居住誘導区域内」
画地条件	規模 85.32㎡ のほぼ整形地 (登記数量)	
接面道路の状況	北西側 約5.5m市道 南西側 約4m市道	
土地の利用状況等	更地である。	
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	<ul style="list-style-type: none"> 兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深は「0.5～3.0m未満の区域(計画規模)」、高潮によって想定される浸水深は「0.5～3.0m未満の区域」に色分けされている。 規模過小な宅地で現在の一般的な分譲地の動向と比較して需要者が限定されるものと思われる。 	

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	64,600	0.82	85.32	1.00	4,520,000

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/㎡)
 $65,200 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 = 64,600$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差：角地、規模等(0.82)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価補正率：必要なし

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	4,520,000	1.00	1.00	0.70	3,160,000
評 価 額					3,160,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：±0%：必要なしと判断した。

エ 競売市場修正：▲30%：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1900m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側が幅員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 : 4,066,436円

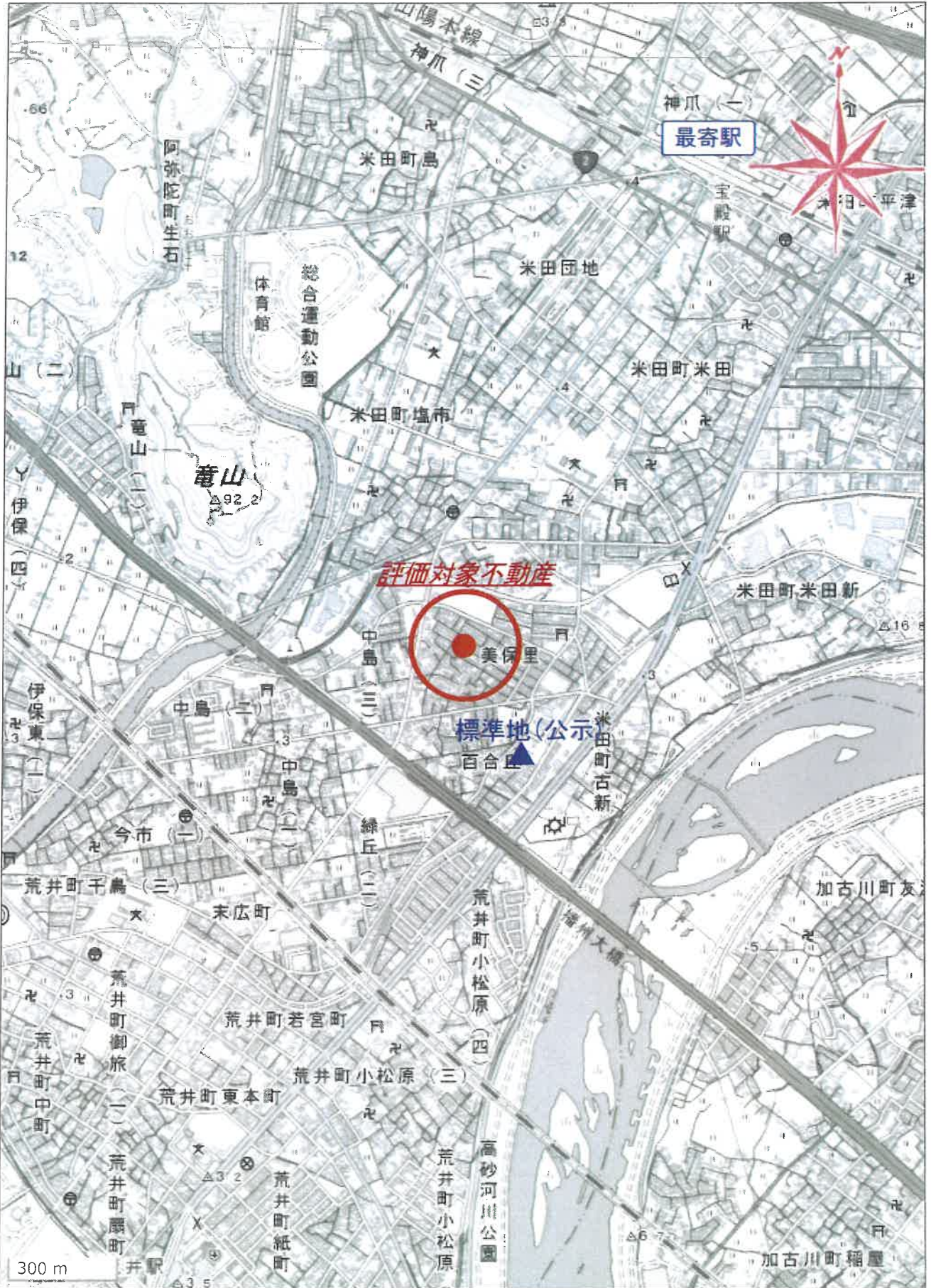
第7 附属資料の表示

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 現況見取図
- 4 現況写真

以上

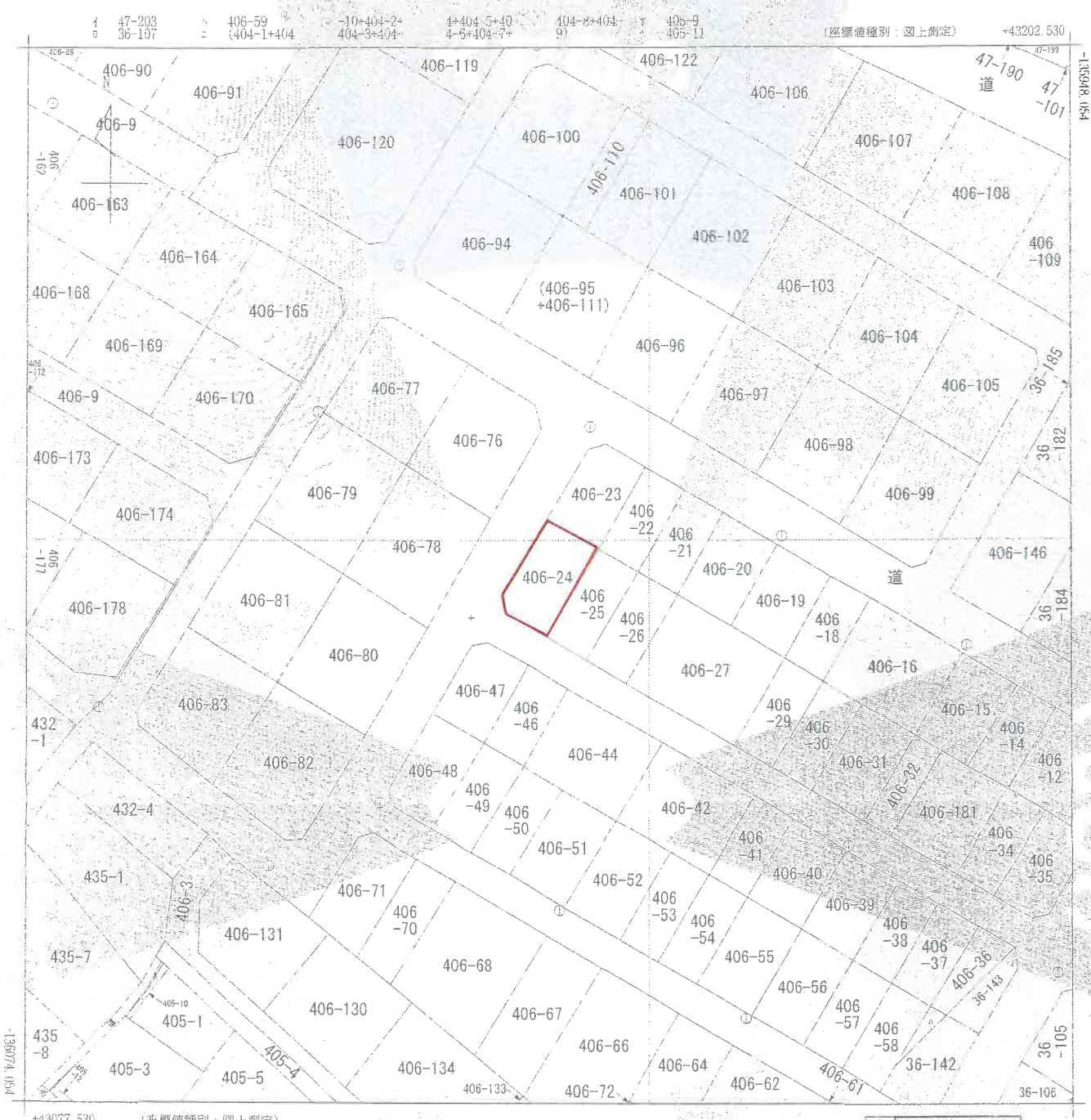
物 件 目 録

- 1 所 在 高砂市美保里
地 番 406番24
地 目 宅地
地 積 85.32平方メートル



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



+43077 530 (巻頭値種別: 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。
 地番区域見出し 美保里

請求	所在	高砂市美保里		地番	406番24				
出力	1/500	精度	乙一	係	V	分類	地図に準ずる図面 (国調法19-5)	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		

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。
 (神戸地方務局加古川支局管轄)
 令和8年1月6日
 神戸地方務局

請求番号 19-1
 (1/1)

登記官

※A3をA4に縮小した。

公 図 写



※丸数字は物件番号を示す。

市(約5m)道

406-23

406-22

406-24

①

406-25

406-26

市(約4m)道

写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

