

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 10 月 20 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 18 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 場 所	令和 8 年 12 月 9 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 8 年 10 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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	8, 010, 000 6, 408, 000	一括	1, 602, 000	46, 654	12, 433
1	1, 810, 000				
2	6, 200, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市野里字古邸 | | |
| | 地 番 | 3 5 5 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 4 . 5 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市野里字古邸 3 5 5 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 3 5 5 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 6 . 6 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 8 . 8 3 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 10 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 | 姫路市野里字古邸 | |
| | 地 番 | 3 5 5 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 4 . 5 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市野里字古邸 3 5 5 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 3 5 5 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 6 . 6 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 8 . 8 3 平方メートル |



令和8年(ケ)第34号
令和8年4月27日受理
令和8年5月**18**日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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 | 姫路市野里字古邸 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 4. 5 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市野里字古邸 3 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6. 6 8平方メートル
2階 5 8. 8 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	姫路市野里355番地1	
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		
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 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 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

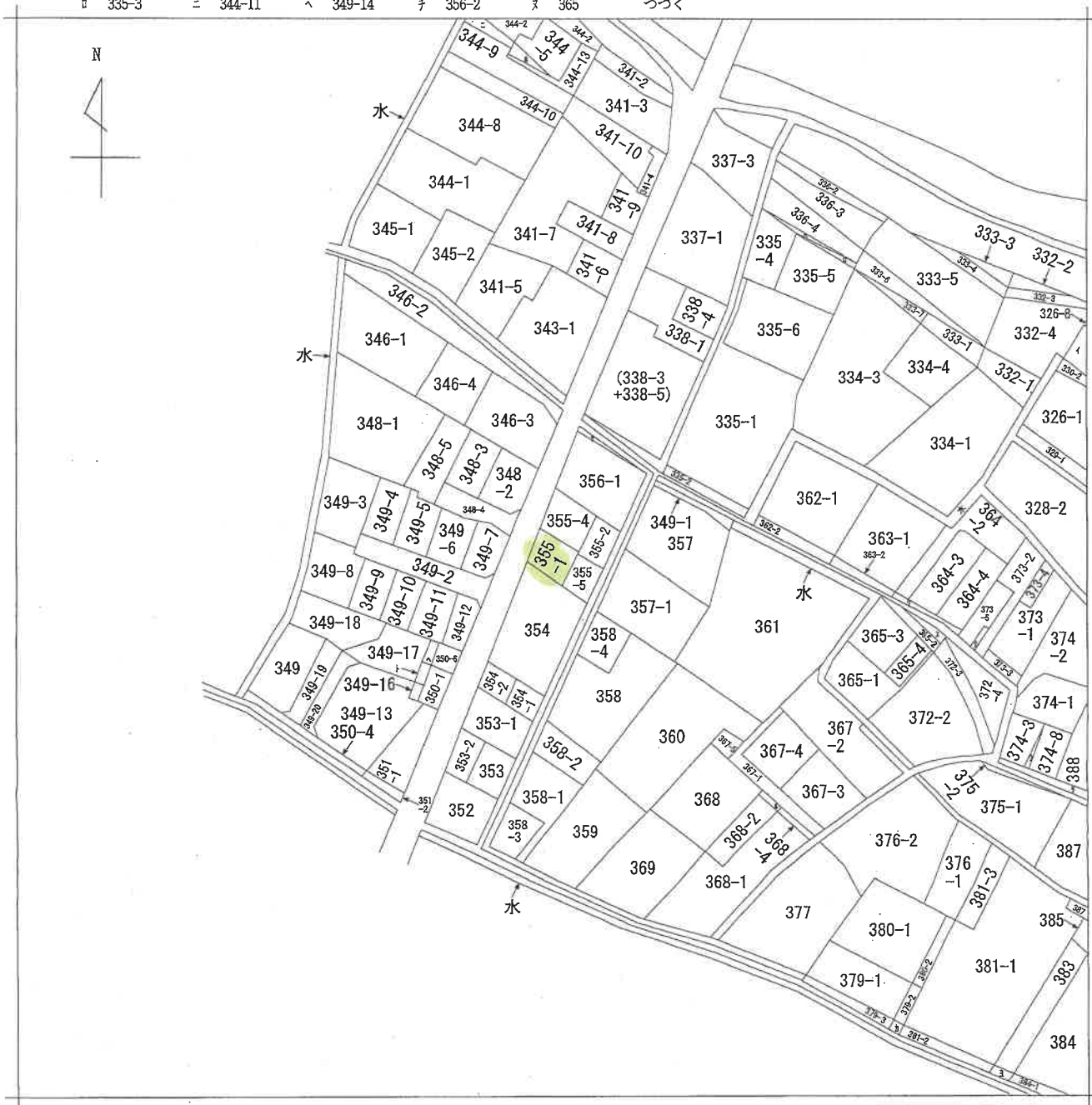
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物で私が暮らしています。 2 建物の状態について、雨漏り・水漏れはありませんが、その他の不具合として、台所のフットスイッチで水栓を止めても蛇口から水が漏れること（蛇口自体を閉栓すれば水漏れはしない）、台所のお湯が出ないこと（湯が出ないのは台所だけ）、太陽光パネルを設置していますが、故障しており発電できない状況となっていることなどが挙げられます。 なお、太陽光パネルは本件建物の新築時に取り付けたもので住宅ローンに含まれていると思います。 3 境界等に関し、近隣とトラブルはありません。 なお、本件土地の東側隣地所有者と境界を確認しており、南側から北側にかけて概ね直線上に境界がありますが、途中から本件土地に多少食い込むような形状となっています（添付写真参照）。 4 本件土地の南西側に門扉がありますが、門扉を出た先の土地は隣地（地番３５４）であると理解しています。同地の所有者と通行料を支払うなどの取り決めはありません。
執行官の意見	
1 本件土地の形状等は、現地調査の結果から、２枚目記載のとおりと認められる。 土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートなどは確認できなかった。 関係人の陳述のとおり、本件土地の南西側に門扉が設置されており、その門扉を出た先は目的外土地（地番３５４）と思われるが、本件土地の西側から公道との出入りは可能である。 2 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、２枚目記載のとおりと認めた。 3 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、建物外壁に亀裂が確認できた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月27日（月） 16:00 ～ 16:12	神戸地方法務局姫路支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和8年4月30日（木） 9:03 ～ 9:25	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日通知書交付
令和8年5月13日（水） 9:50 ～ 10:30	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者と面談、評価人を同行
～		
～		
～		
～		
～		
(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A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

イ 326-7 ハ 336-5 ホ 344-12 ト 349-15 リ 364-1 ル 368-3
 ロ 335-3 ニ 344-11 ヘ 349-14 チ 356-2 ス 365 ヅ 368-3



請求部	所在	姫路市野里字古邸				地番	355番1			
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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号: 13-3
 (1/2)

公用

ヲ 373-6
リ 374-7
カ 379-4
ヨ 383-1
ダ 水

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

登記年月日：平成12年11月6日

268579

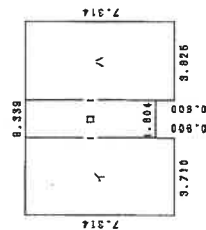
各階平面図

家屋番号 355番1

建物図面

建物の所在 姫路市野里字古邸355番地1

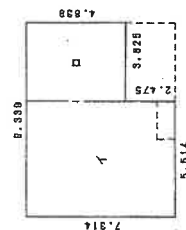
1階



求積表

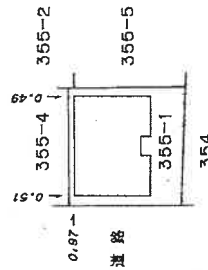
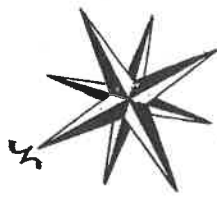
イ 7.314 × 3.710 = 27.134840
ロ 6.414 × 1.804 = 11.570856
ハ 7.314 × 3.825 = 27.976050
合計 66.681846
床面積 66.68 m²

2階



求積表

イ 7.314 × 5.614 = 40.329398
ロ 4.839 × 3.825 = 18.509175
合計 58.838571
床面積 58.83 m²



作製者

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

物件配置略図



市道

物件2

355-1

物件1

355-5

354

② →

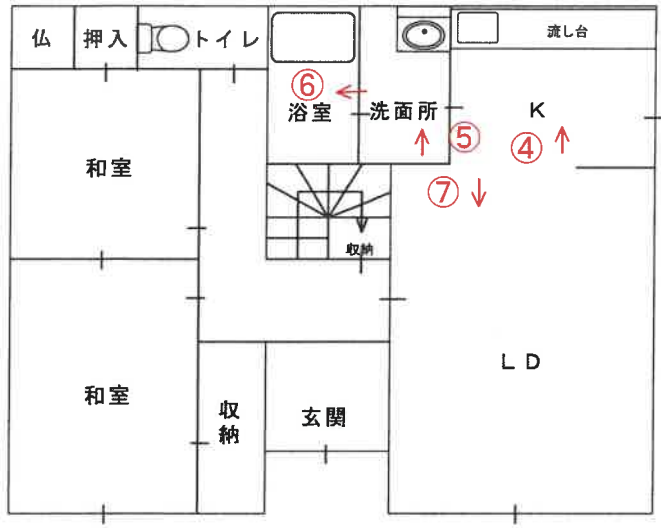
① ↗

③ ↗

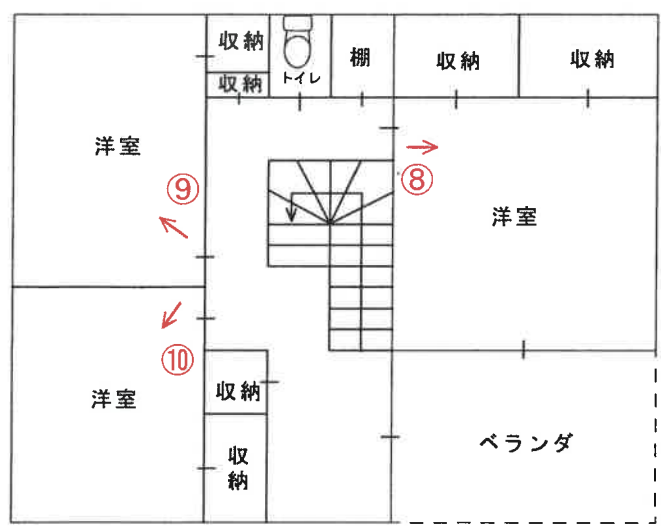
↑ 写真撮影位置方向

令和8年(ケ)第34号

建物間取図



1 階



2 階

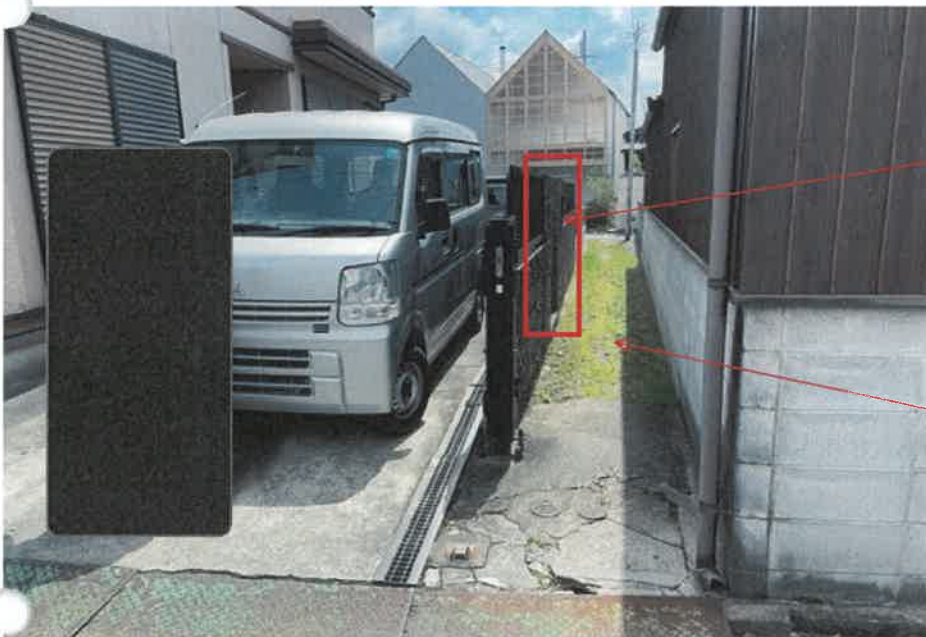
写真撮影位置方向

令和8年(ケ)第34号



No. 1

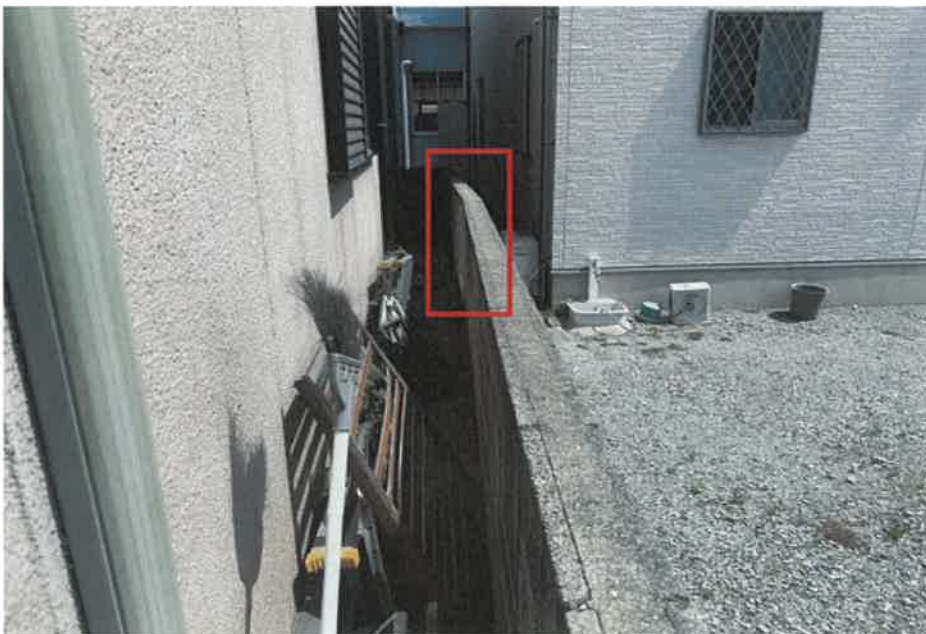
本件建物と敷地



No. 2

門扉

目的外土地（地番 3 5 4）



No. 3

所有者主張の境界線

ブロック塀が途中で本件土地に
食い込んでいる



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

No.

No.

令和 8 年 (ケ) 第 34 号
令和 8 年 5 月 13 日 現地調査
令和 8 年 5 月 17 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8,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,810,000円
物件2(建物)	金6,200,000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については、法務局備付の地積測量図は存しないが、境界と思われる部分を基に概測した結果、地積は登記面積とほぼ同程度であると推測される。ただし、正確な地積及び形状の把握には、専門家による測量を要する。なお、物件1のブロック塀で囲われた東側境界線は、法務局備付公図の形状とやや異なる。		

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3 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	駅中心からやや距離を置く事業所、住宅等が混在する地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 家屋倒壊等氾濫区域（河岸浸食）
画 地 条 件	規模 104.59 m ² の ほぼ整形地 間口約10.5m 奥行約11m	
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 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	・ 本件土地南側には、南側隣接地（354番）へ出入り可能な門扉が設置されており、同隣接地の宅地の一部は通路のような形態をしているが、当該通行に係る通行料等の支払いはないとのことである。 ・ 北側隣接地の事業所からの騒音が若干ある。	

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12年11月3日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング 設 備 : ソーラーパネル その他 : オール電化（関係人の陳述による。）
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26年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化が見受けられた。また、水道蛇口、給湯器及びオール電化設備に不具合がある旨の陳述がある。さらに、外壁には若干のクラックが認められた。 ・物件1の現況の床面積では、指定建蔽率を超過している可能性がある。

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	68,600	1.00	104.59	0.90	6,460,000

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/㎡)
 $63,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/90 \div 68,600$

◇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（1.02）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/92 \times 100/99 \div 100/90$

イ 個別格差：特になし（1.00）

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	180,000	125.51	0.22	4,970,000

ウ 現価率

経過年数26年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数36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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \div 0.22$

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	6,460,000	0.60	法定地上権	3,880,000

(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	6,460,000	-3,880,000		1.00	0.70	1,810,000
2	4,970,000	+3,880,000	1.00	1.00	0.70	6,200,000
一 括 価 格 (合 計)						8,010,000

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 (姫路-43)
所 在 : 姫路市野里字長塚463番12
価 格 : 63,000円/㎡
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離2.8km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 105㎡
供給処理施設 : ガス、水道、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 : 4,873,894円
物件2 : 2,520,192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

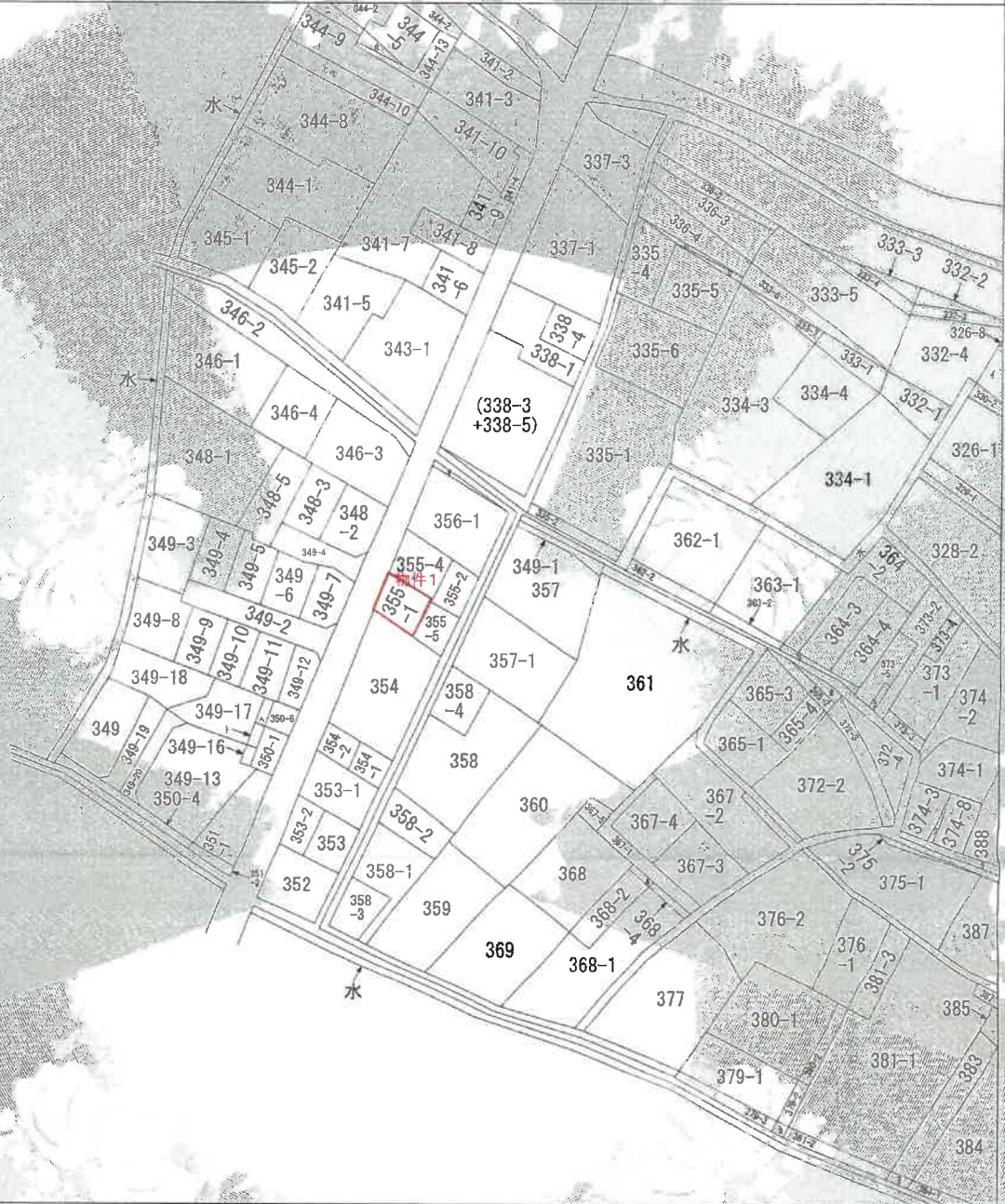
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市野里字古邸 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 4 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市野里字古邸 3 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 6 8 平方メートル
2 階 5 8 . 8 3 平方メートル |



イ 326-7 ハ 336-5 ニ 344-12 ホ 349-15 ヘ 364-1 ニ 368-3
ロ 335-3 ヒ 344-11 ヘ 349-14 セ 356-2 ヲ 365 ヲ 368-3



(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 分	所 在	姫路市野里字古邸				地 番	355番1			
出 力 尺 寸	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		

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。

令和8年2月24日
神戸地方方法務局姫路支局
登記官

登記年月日：平成12年11月6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
令和8年2月24日 神戸地方支庁登記部 登記官

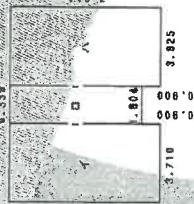
各階平面図

家屋番号 355番1

建物図面

建物の所在 姫路市野里字古邸 355番地1

1階



求積表

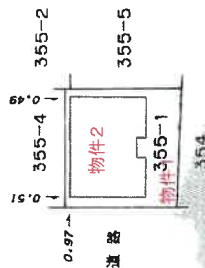
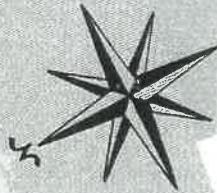
1. 7.314 X 3.710 = 27.134940
2. 6.414 X 1.804 = 11.570856
3. 7.314 X 3.825 = 27.978050
合計 66.681846
床面積 66.68 m²

2階



求積表

1. 7.314 X 5.514 = 40.329396
2. 4.839 X 3.825 = 18.509175
合計 58.838571
床面積 58.83 m²



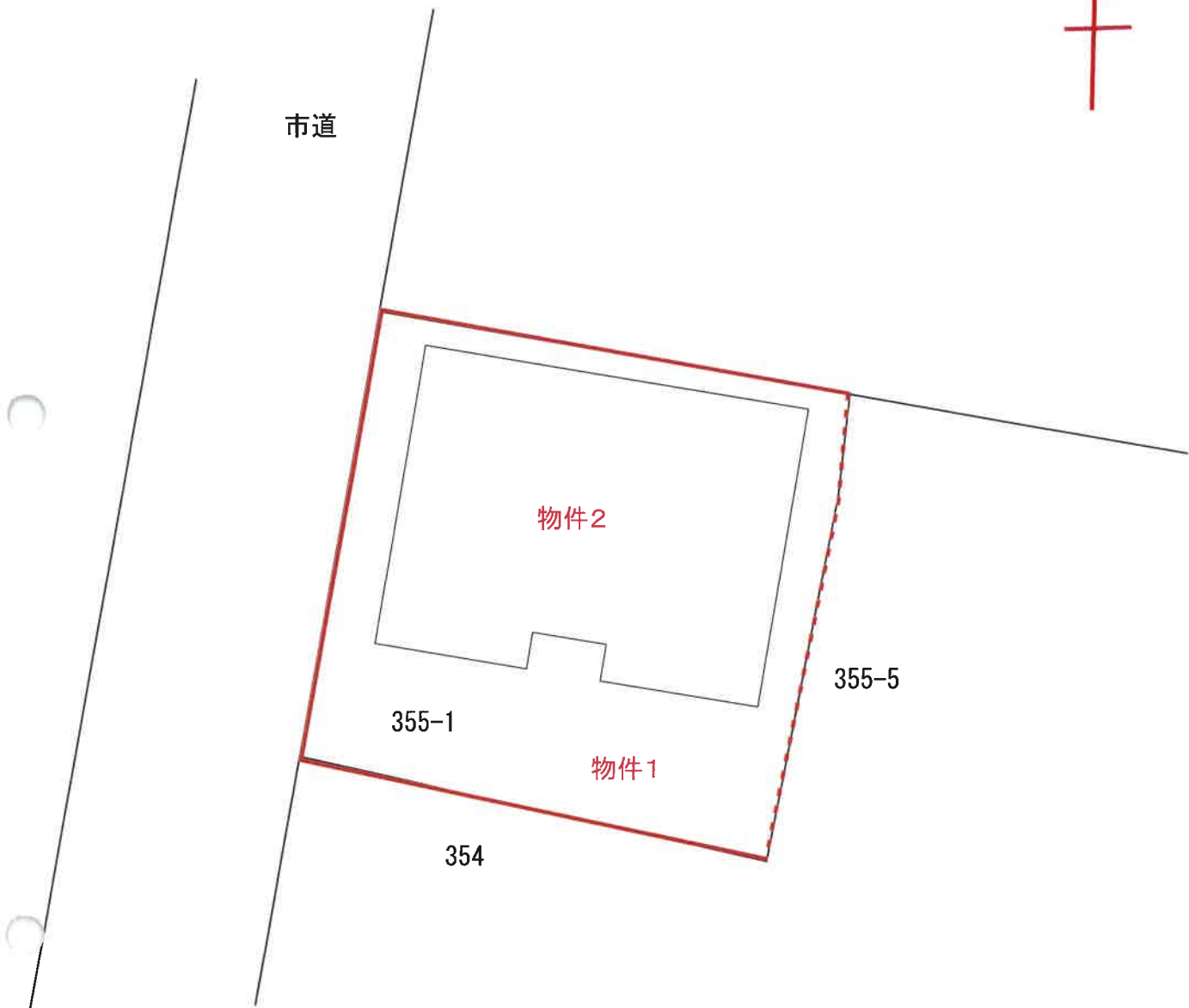
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件配置略図



建物間取図

