

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 9月29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10月15日から 令和 8年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月28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11月18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 9月29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）
1～3	1,600,000 1,280,000	一括	320,000	34,370	0
1	140,000				
2	650,000				
3	810,000				
					</



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市林田町奥佐見字成俊 | |
| | 地 番 | 82 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 105.78 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市林田町奥佐見字成俊 | |
| | 地 番 | 83 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 509.09 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市林田町奥佐見字成俊 82 番地 | |
| | 家屋 番号 | 82 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 65.54 平方メートル |
| | | 2 階 | 28.45 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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、2】

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 | 姫路市林田町奥佐見字成俊 | |
| | 地 番 | 82 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 105.78 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市林田町奥佐見字成俊 | |
| | 地 番 | 83 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 509.09 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市林田町奥佐見字成俊 82 番地 | |
| | 家屋 番号 | 82 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 65.54 平方メートル |
| | | 2 階 | 28.45 平方メートル |



令和8年(ケ)第27号
令和8年 4月27日受理
令和8年 **5月19日**提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部
執行官 平野 匡

(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 姫路市林田町奥佐見字成俊
 地 番 82番
 地 目 宅地
 地 積 105.78平方メートル

- 2 所 在 姫路市林田町奥佐見字成俊
 地 番 83番
 地 目 宅地
 地 積 509.09平方メートル

- 3 所 在 姫路市林田町奥佐見字成俊82番地
 家屋 番号 82番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 65.54平方メートル
 2階 28.45平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市林田町奥佐見82番地	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☐	
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3	
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:	
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 上記の者が本件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 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
(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化および使用態様等による傷みおよび汚れ等が認められた。特に、2階和室の畳は床下の傷みにより沈み込みが感じられる。
- 3 本件土地（物件2）上に、コンクリートブロック積みの犬小屋が地面に固着した状態で設置されている（写真⑪）。
- 4 本件土地に接面する里道は何れも姫路市ホームページ内の指定道路図上では建築基準法上の道路に該当するか未判定であるとされているところ、本件土地上での建築もしくは再建築の可否等については監督官庁への確認を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件物件には私が住んでいます。 2 本件物件で事件や事故はありません。 3 本件建物で雨漏りはないと思います。 4 以前、屋根裏に蜂が幾つかの大きな巣を作っていましたが、駆除したため蜂はいなくなったと思います。ただ、蜂の巣の残骸は残ったままです。 5 2階和室の押入の天井に染みがあるのですが(写真⑩赤丸部分)、蜂の巣から落ちてきた蜜が滲み出してきた痕です。 6 私が本件物件に入居した16年前に、水回りをリフォームしました。 7 以前、本件土地上の犬小屋で犬6匹飼っていましたが、今は1匹もいません。 8 私の入居後、本件物件の裏に素麺工場ができたのですが、素麺に臭いが付くので本件土地で何かを燃やしたり、バーベキューのようなことはしないでもらいたいと、工場関係者から言われています。 9 素麺工場には大きな換気扇が付いていますが、稼働しているときはその騒音が気になります。

(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8年5月 1日(金) 15:15-15:25	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)手交 ■外観写真撮影
令和8年5月 7日(木) 13:10-13:15	神戸地方法務局姫路支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年5月12日(火) 11:45-12:35	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者兼所有者より聴取

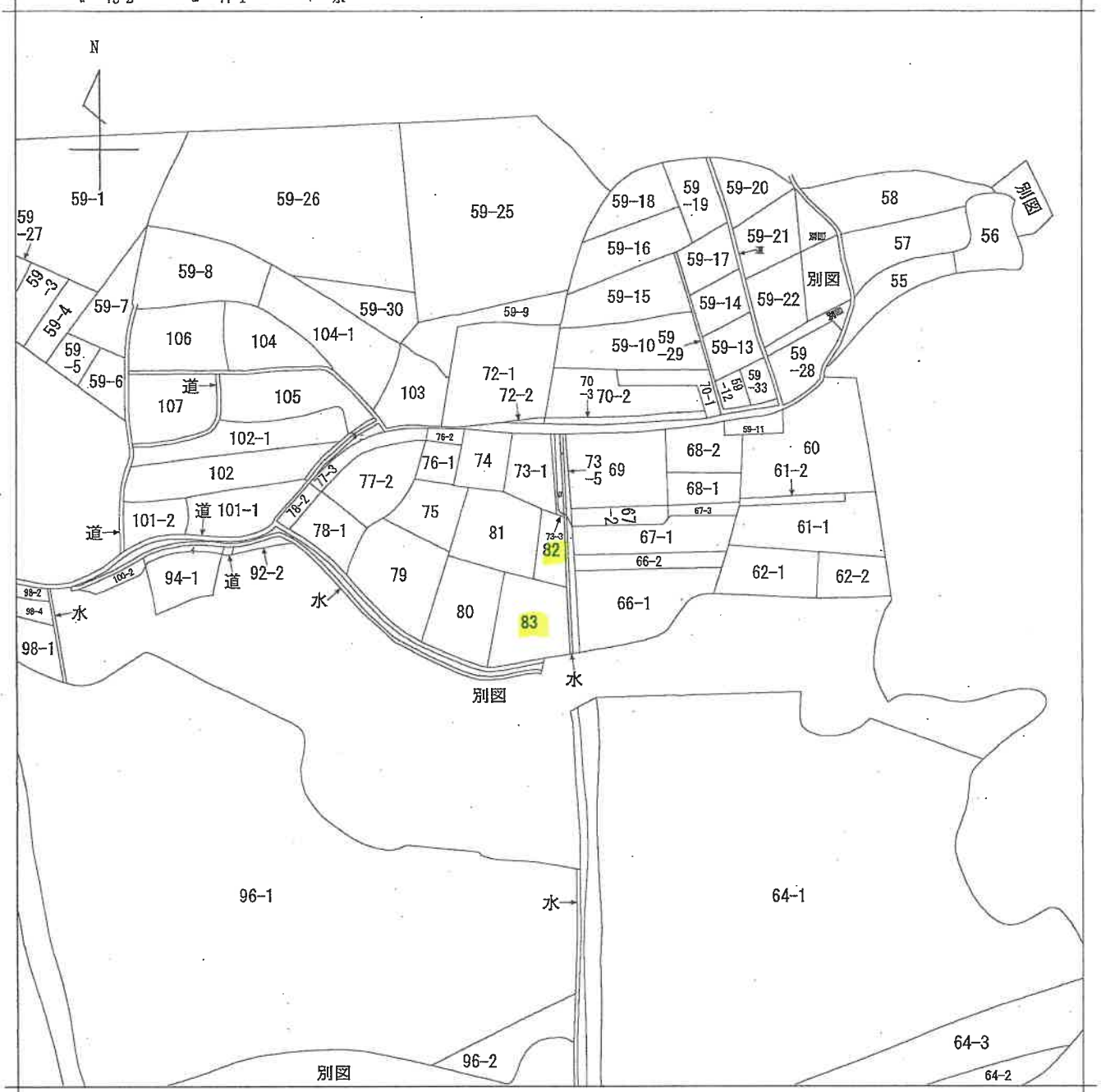
(特記事項)

☐ 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、立会人およ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解錠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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 94-2 ハ 73-4 ホ 道
ロ 73-2 ニ 77-1 ヘ 水



請求部	所在	姫路市林田町奥佐見字成俊				地番	82番			
出力縮	縮尺不明	精度区	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		

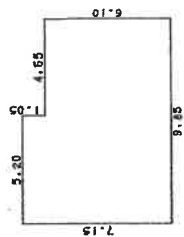
登記年月日：平成22年5月6日

各階平面図 建築物図面

家屋番号 82番

建築物の所在 姫路市林田町奥佐見字成後82番地

1階

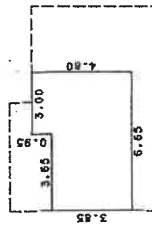


求積表

7.15 × 5.20 = 37.1800
6.10 × 4.65 = 28.3650

合計 65.5450
床面積 65.54 m²

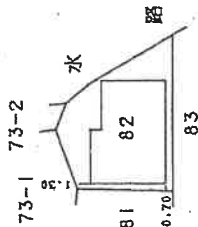
2階



求積表

3.85 × 3.65 = 14.0525
4.80 × 3.00 = 14.4000

合計 28.4525
床面積 28.45 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(印面図納)

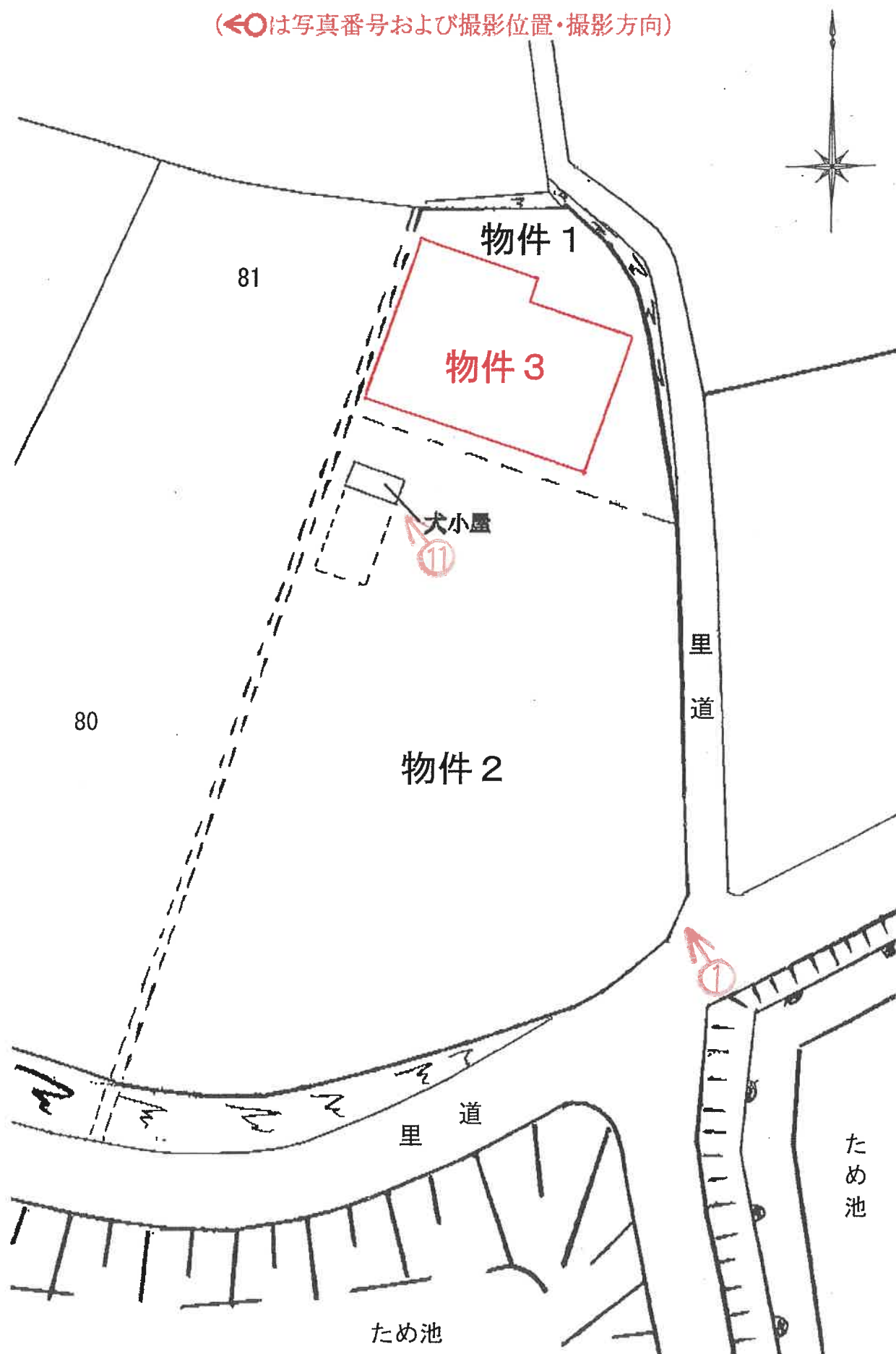
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

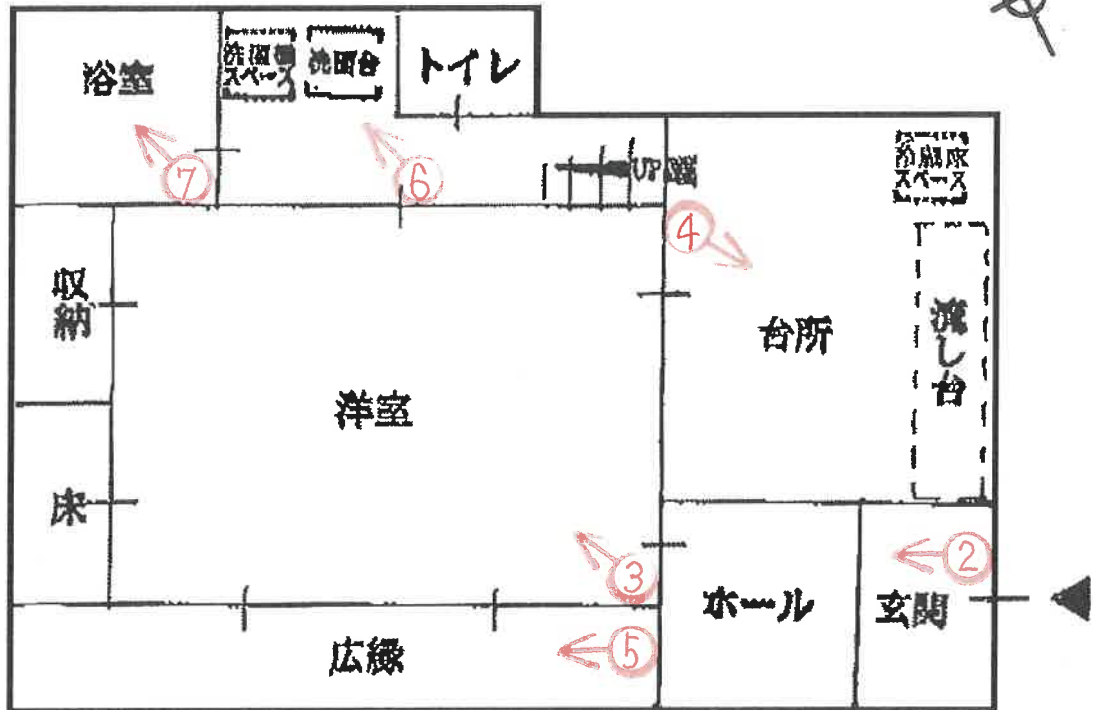


建物間取図

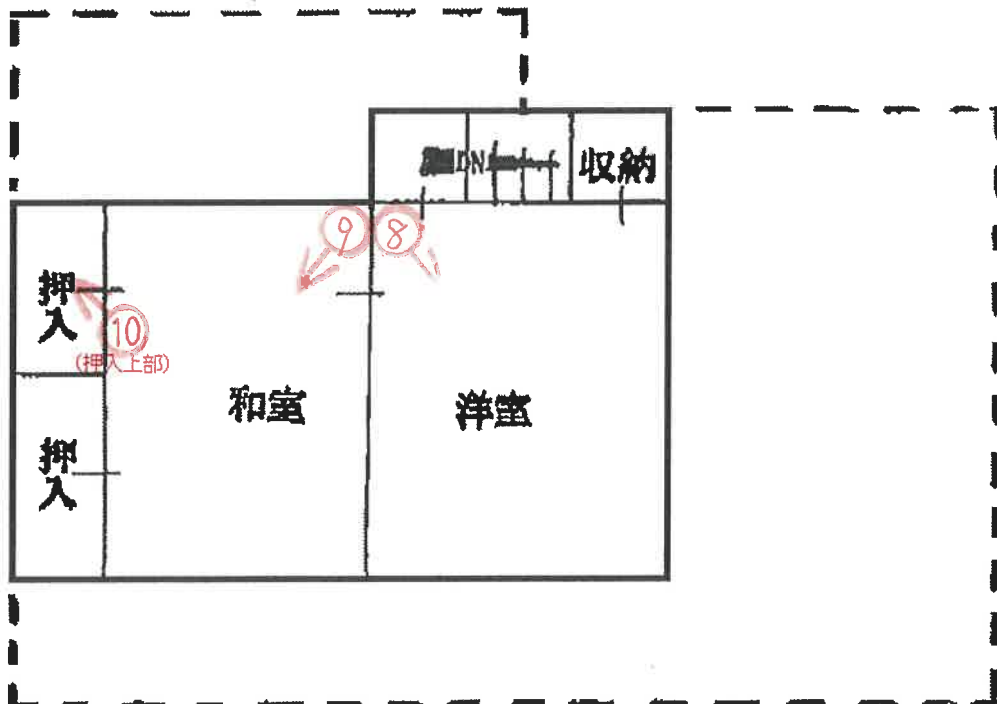
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 8 年 (ケ) 第 27 号
令和 8 年 5 月 12 日 現地調査
令和 8 年 5 月 22 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

一括価格	
金1,600,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金140,000円
物件2（土地）	金650,000円
物件3（建物）	金810,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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）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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	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		
	● 特にない。		

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・2)

位置・交通	J R線 東薺崎駅の 北東方 約6.6 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の北西方約13.6km (直線距離)、林田町奥佐見地区に位置し、農地が広がるなか中規模住宅が見られる農村集落地域である。	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 特になし
画地条件	規模 614.87m ² の 略台形地 (登記数量) 間口×奥行 約27m×約40m	
接面道路の状況	南側 約2.6m里道 (未判定道路) 東側 約1m里道 (未判定道路)	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3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	・隣接地等との境界は判然としない。 ・南側及び東側接面道路は里道で建築基準法上の取り扱いは未判定であるので買受人は注意を要する。東側道路はほぼ利用されておらず通行困難であるので角地の効用は認めない。 ・南側道路とは南東端部でほぼ等高、南西端部では約1～1.5 m高い。当該法面を含む可能性がある。 ・物件2土地に、コンクリートブロック積みの犬小屋が地面に固着した状態で設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

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2年1月2日 新築 経過年数 36 年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 : 化粧合板・塗壁等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
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	・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。 ・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・屋根裏で蜂の営巣があるとのことであった。また、建具等が無い箇所がある。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。

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・2）

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	11,100	0.49	105.78	0.80	460,000
2	11,100	0.49	509.09	0.80	2,220,000
(合計)	-----	---	614.87	----	2,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 姫路-21 >

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/㎡)
 $13,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/116 \div 11,100$

◇ 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：不要(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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/116$

イ 個別格差：接面道路の幅員・系統、規模・形状等(0.49)

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3）

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
3	125,000	93.99	0.05	590,000
(合計)	-----	93.99	----	590,000

ウ 現価率

(物件3)

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、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	460,000	0.40	法定地上権	180,000
2	2,220,000	0.40	法定地上権	890,000
				1,070,000

(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	460,000	-180,000		0.70	0.70	140,000
2	2,220,000	-890,000		0.70	0.70	650,000
3	590,000	+1,070,000	1.00	0.70	0.70	810,000
一 括 価 格 (合 計)						1,600,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲30% : 地縁的選好性が強く働き流動性が乏しい市街化調整区域の農村集落内の土地建物等

オ 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 < 姫路ー21 >
所 在 : 姫路市林田町口佐見字北岸ノ上127番4
価 格 : 13,000円/㎡
位 置 : JR線「東鯉崎」駅より道路距離4600m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 361㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側が幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 農地、農家住宅、作業所等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 675,193円
物件2 : 3,249,521円
物件3 : 1,359,605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 現況見取図・建物間取図
- 5 現況写真

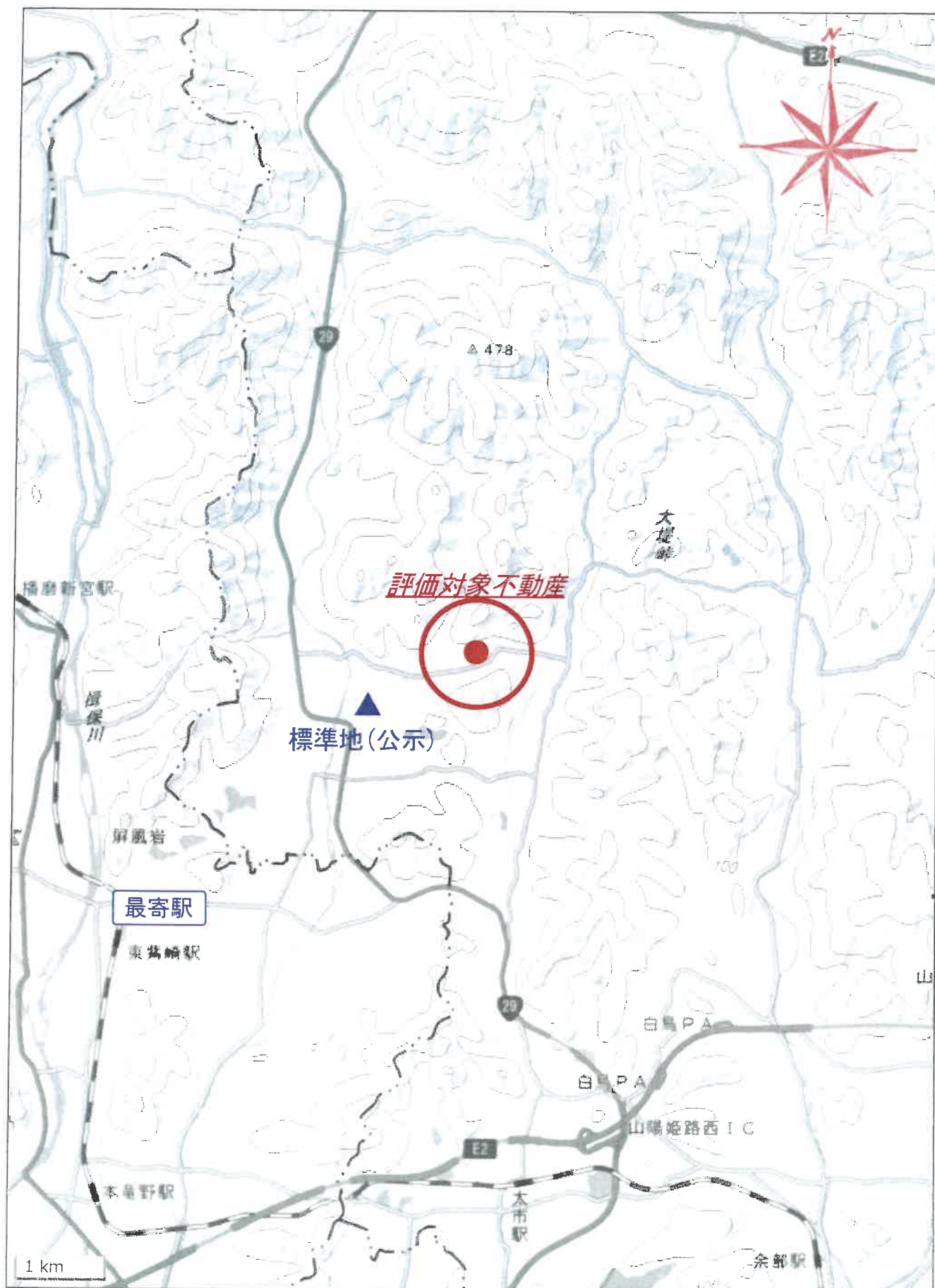
以上

物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市林田町奥佐見字成俊
 地 番 82 番
 地 目 宅地
 地 積 105.78 平方メートル
- 2 所 在 姫路市林田町奥佐見字成俊
 地 番 83 番
 地 目 宅地
 地 積 509.09 平方メートル
- 3 所 在 姫路市林田町奥佐見字成俊 82 番地
 家屋 番号 82 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 65.54 平方メートル
 2 階 28.45 平方メートル

地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

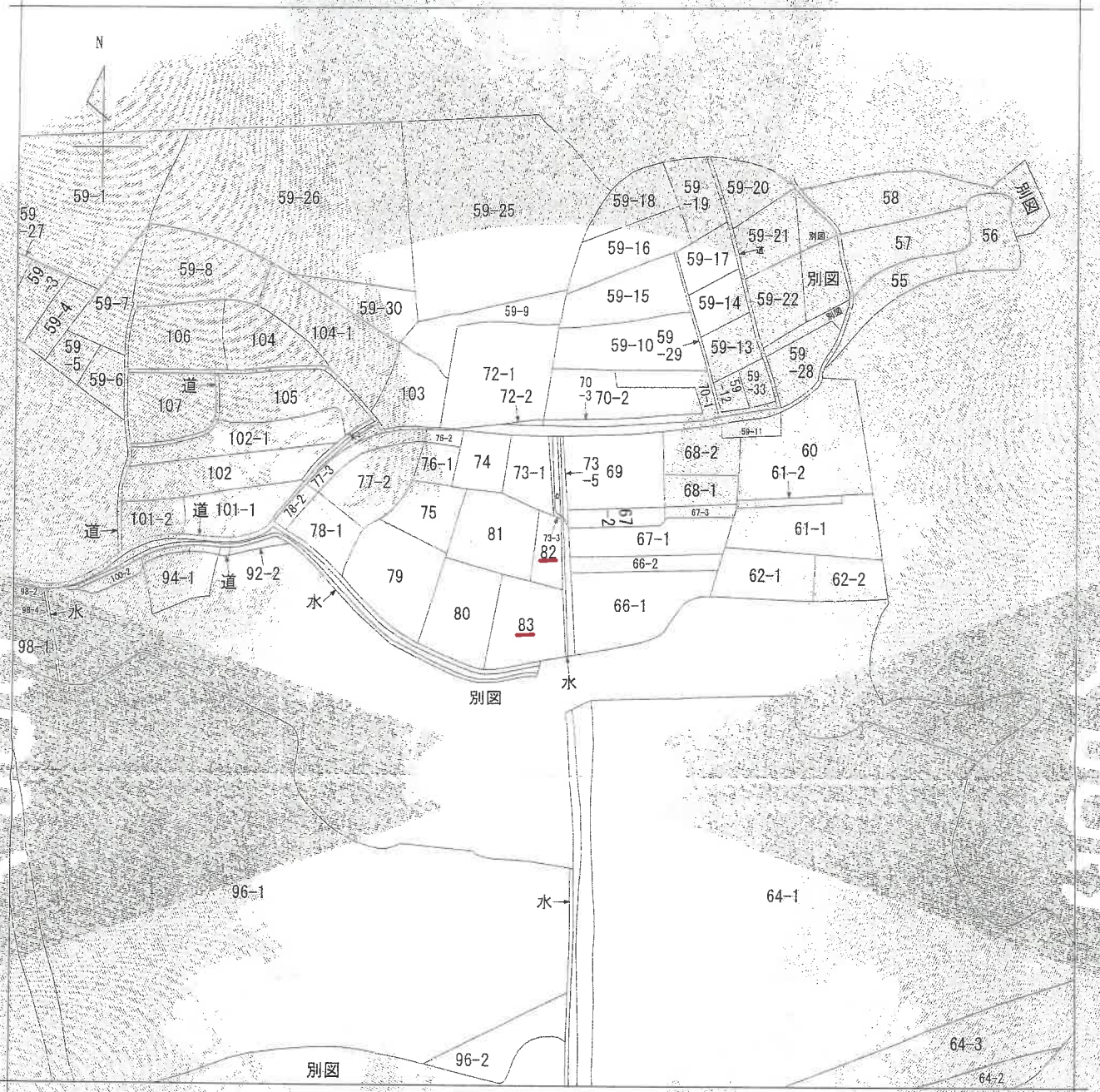
所在位置略図



姫路市役所白図

物件所在図

イ 94-2
ロ 73-2
ハ 73-4
ニ 77-1
ホ 道
ヘ 水



(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	姫路市林田町奥佐見字成俊				地番	82番			
出力	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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12日
神戸地方方法務局姫路支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：平成22年5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12日 神戸地方法務局姫路支局 登記官

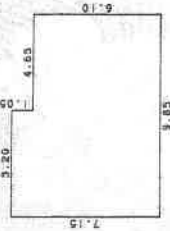
各階平面図

家屋番号 82番

建物図面 各階平面図

建物の所在 姫路市林田町奥佐見字成俊82番地

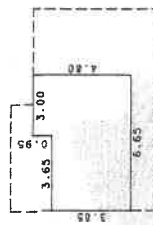
1階



求積表

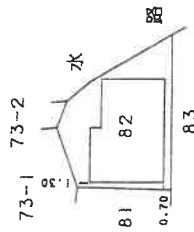
$7.15 \times 3.20 = 37.1800$
 $6.10 \times 4.65 = 28.3650$
合計 65.5450
床面積 65.54 m²

2階



求積表

$3.85 \times 3.65 = 14.0525$
 $4.80 \times 3.00 = 14.4000$
合計 28.4525
床面積 28.45 m²



作製者

月 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号：20-2

※丸数字は物件番号を示す。



67-2

66-1

里(約 / m)道

里(約2.6m)道

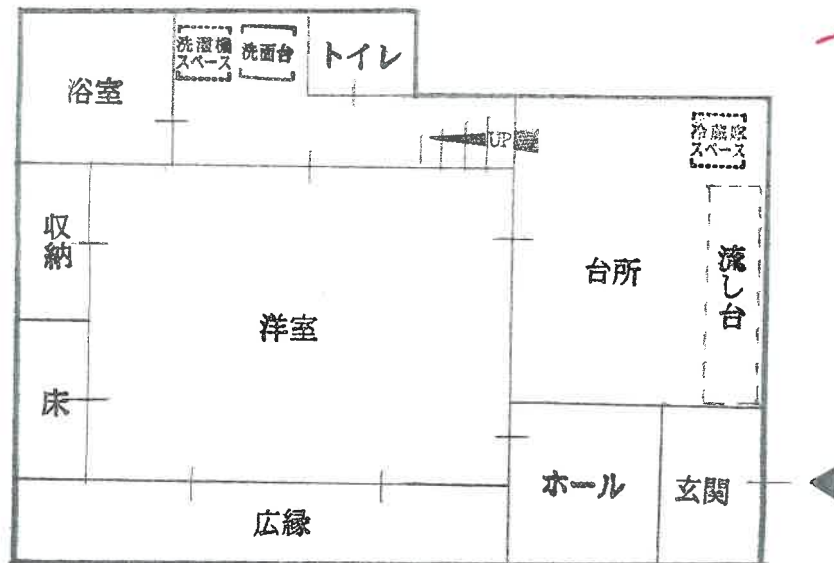
7-
め
池

下池

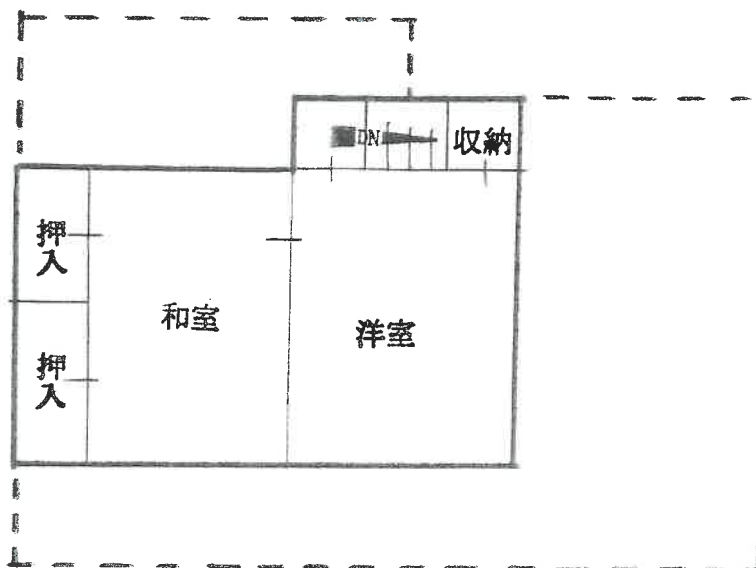
現況見取図

物件 3

1 階



2 階



写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④

