

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 1 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 7 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	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 28 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 9 月 1 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	4,370,000 3,496,000	一括	874,000	41,022	11,815
1	400,000				
2	1,440,000				
3	2,530,000				



物 件 目 録

1 所 在 姫路市勝原区山戸字山根

地 番 5 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4.6. 28平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 姫路市勝原区山戸字山根

地 番 5 5 4 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 6 5平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 姫路市勝原区山戸字山根5 5 4番地2、5 5 4番地1

家屋 番号 5 5 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 89.05平方メートル

2階 53.08平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月26日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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】

本件所有者らが占有している。

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 姫路市勝原区山戸字山根
 地 番 554番1
 地 目 宅地
 地 積 46.28平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 姫路市勝原区山戸字山根
 地 番 554番2
 地 目 雑種地
 地 積 165平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 姫路市勝原区山戸字山根554番地2、554番地1
 家屋 番号 554番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 89.05平方メートル
 2階 53.08平方メートル
 共有者 A 持分10分の9
 共有者 B 持分10分の1



令和8年(ケ)第37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 姫路市勝原区山戸字山根

地 番 5 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 . 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 姫路市勝原区山戸字山根

地 番 5 5 4 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 姫路市勝原区山戸字山根 5 5 4 番地 2、5 5 4 番地 1

家屋 番号 5 5 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 9 . 0 5 平方メートル
2 階 5 3 . 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1

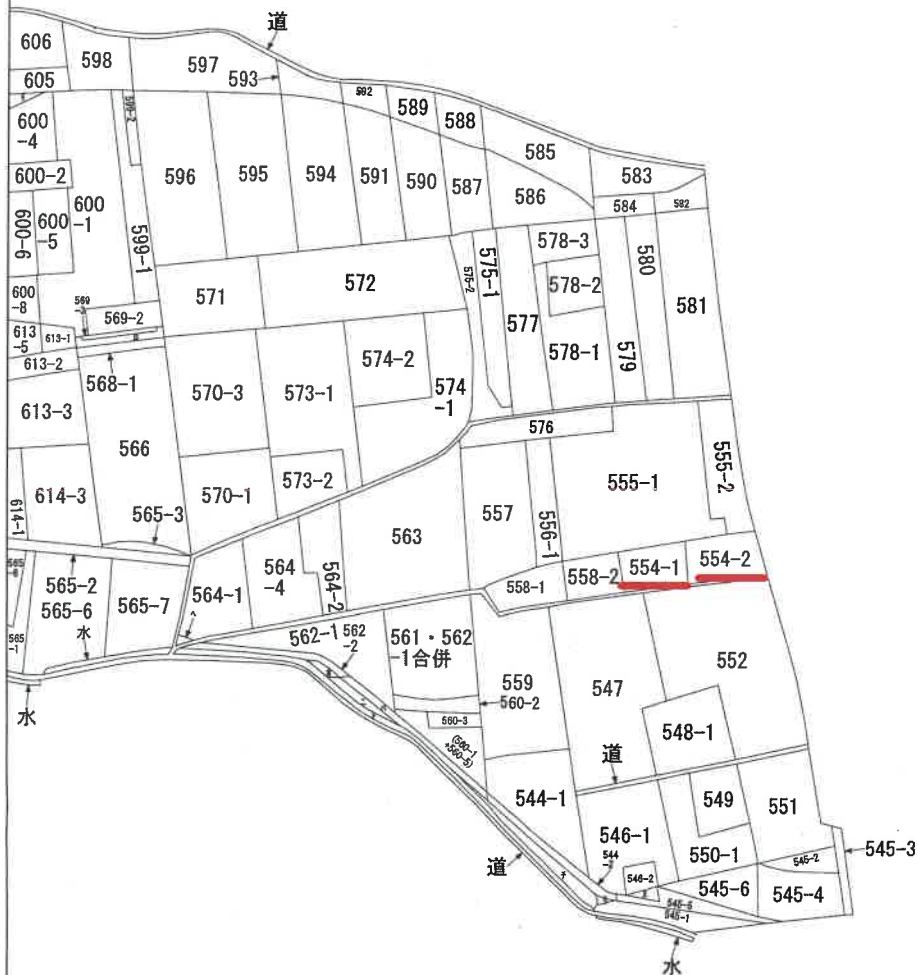
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者 A	1 本件建物で私と B が暮らしています。 2 本件建物を建てた当時、私が本件建物を単独で所有者しており、私と B が本件土地を共有していましたが、このときの B に対する関係での敷地利用は無償でした。 3 建物の状態について、コンロと食洗器が壊れていることが挙げられます。また、20 年ほど前に雨漏りがしていましたが、現在は雨漏りしていません。雨漏りがしていた原因は、無線のアンテナを屋根に置いていたので屋根材がずれてしまったのではないかと思います。 4 本件土地にアンテナタワーを建てています。基礎は 2 m ほどあると思います。 5 猫を 1 匹飼っています。 6 境界等に関し、トラブルはありません。
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。土地の概則の結果、縄伸びしていると思われる。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。 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、床の傾きが確認できた。また、建物北側に下屋物置がある。 4 本件土地上にあるアンテナタワーは設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。	

(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） 16:12 ～ 16:24	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） 11:08 ～ 11:24	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投函
令和8年5月13日（水） 11:20 ～ 12:15	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、所有者Aと面談、評価人を同行
～		
～		
～		
～		
～		
(特記事項) ■ 令和8年5月13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C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 600-15 ハ 560-4 ホ 562-3 ト 水 ニ 546-3
 ロ 569-1 ヒ 562-2 ヘ 564-3 チ 544-3 ノ 546-4



請求部	所在	姫路市勝原区山戸字山根				地番	554番1			
出力尺	縮尺不明	精度区		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	方位不明	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号 : 13-1
 (1/1)

公用

登記年月日：昭和62年8月10日

369511

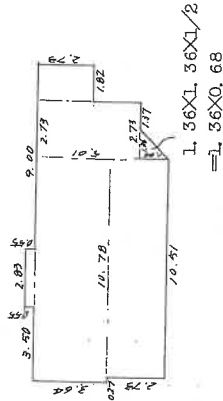
建物図面
各階平面図

家屋番号 554番2

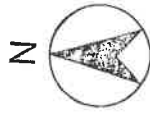
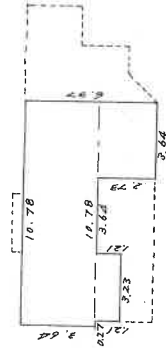
建物の所在 姫路市勝原区山戸字山根554番地2, 554番地1

各階平面図

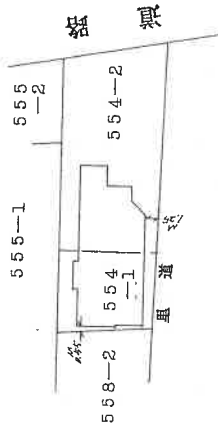
1階



2階



2. 6. 8. 10.



1カイ 坪数ヒヨク

ヨコ	タテ	
2.83	X	0.55
10.78	X	3.64
10.51	X	2.73
2.73	X	5.01
1.36	X	0.68
1.82	X	2.73
	ヨウカイ	=
	トカメツキ	=

1.5565
39.2392
28.6923
13.6773
0.9248
4.9686
89.0587 M²
89.05 M²

2カイ 坪数ヒヨク

ヨコ	タテ	
10.78	X	3.64
3.23	X	1.21
3.64	X	2.73
	ヨウカイ	=
	トカメツキ	=

39.2392
3.9083
9.9372
53.0847 M²
53.08 M²

作製者

縮尺 1/250

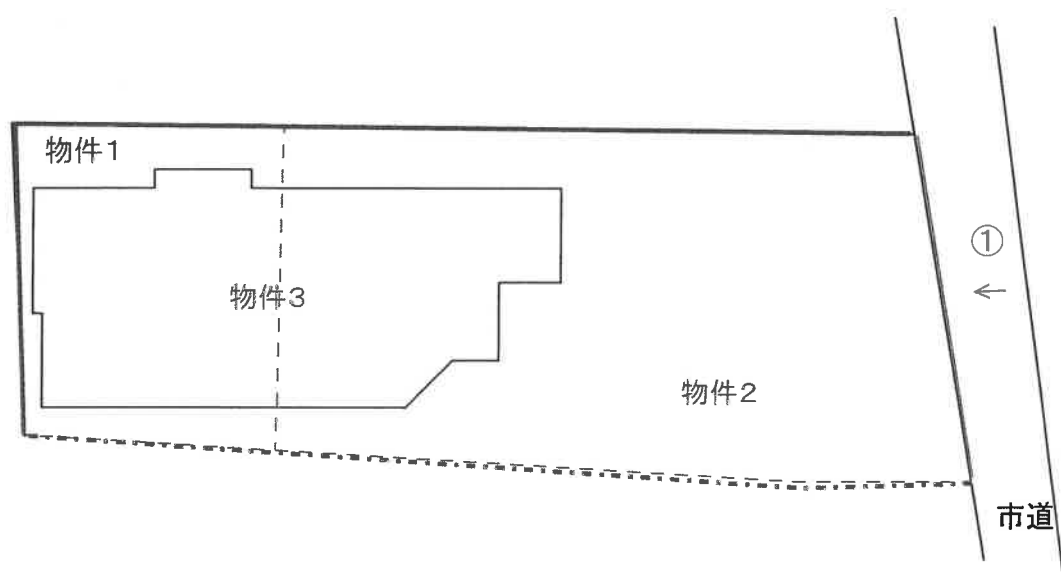
申請人

昭和62年8月8日(作製)

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

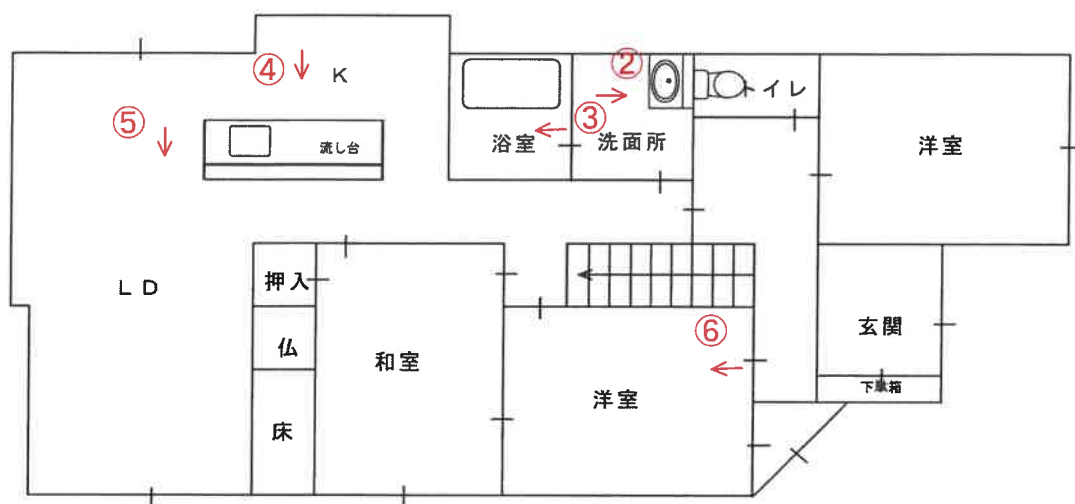
物件配置略図



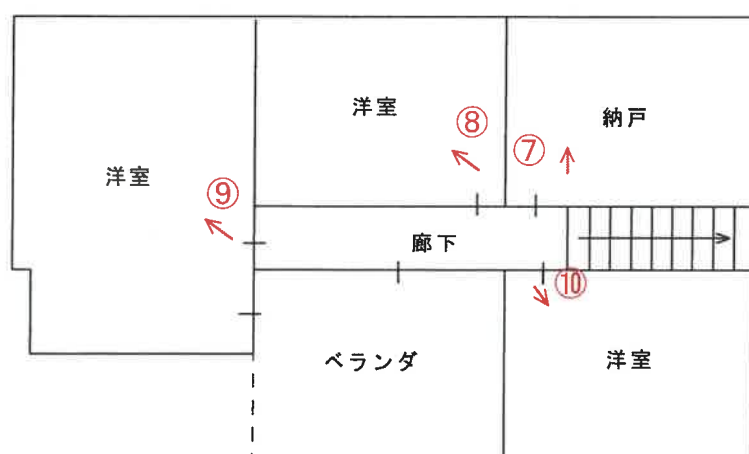
↑ 写真撮影位置方向

令和8年(ケ)第37号

建物間取図



1 階



2 階

↑ 写真撮影位置方向

令和8年(ケ)第37号



No. 1

本件建物と敷地

アンテナタワー



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7

雨漏り箇所



No. 8



No. 9



No. 10

No. _____

No. _____

令和 8 年 (ケ) 第 37 号
令和 8 年 5 月 13 日 現地調査
令和 8 年 5 月 24 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4,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金400,000円
物件2(土地)	金1,440,000円
物件3(建物)	金2,530,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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）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	物件2：地目 宅地
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		
	・物件1,2については、法務局備付の地積測量図は存しないが、境界と思われるところからの概則では登記面積より約2割前後大きいと思われるが、正確な形状、面積は専門家の測量を要する。また南側の境界が法務局備付の建物図面の形状と若干異なる。		

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1，2）

位 置 ・ 交 通	J R 線 はりま勝原駅の北西方 約1.3 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	農地と農家住宅、中小戸建住宅等が混在する既成住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 150 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 211.28 m ² の ほぼ整形地 間口約10m 奥行約26m	
接面道路の状況	東側 約3m市道 （建築基準法第42条2項道路） 南側 約0.9m里道 （建築基準法上の道路でない）	
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	- 洪水浸水想定区域0.5m～1m未満の区域。 - 接面する道路は現況4mに満たないため、セットバックを要する。 - 本件建物の北側に物置、南端中央部にアンテナタワー等の工作物が存する。	

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） 昭和50年5月18日 新築 経過年数 51 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 : 畳・フローリング等 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。 ・本件建物は築後51年程度経過しており、経年・使用相応の劣化が見受けられる。2階の床には傾きが認められ、2階天井には穴及び雨漏り痕が見られたが、雨漏りについては修繕済みとの陳述がある。外壁には汚れ及びクラックが認められ、庇部分には塗料等の剥落が見られた。築年数及び現況を踏まえると、継続使用には相当程度の修繕を要する。

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1，2）

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	43,800	0.89	46.28	0.80	1,440,000
2	43,800	0.89	165.00	0.80	5,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－23）

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/㎡)

$$53,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/121 \div 43,800$$

◇ 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
 $100/107 \times 100/94 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/121$

イ 個別格差：方位、間口と奥行、セットバック等(0.89)

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 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	170,000	142.13	0.05	1,210,000
				計 1,210,000

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	1,440,000	0.50	法定地上権	720,000
2	5,150,000	0.50	法定地上権	2,580,000
計				3,300,000

(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	1,440,000	-720,000		0.80	0.70	400,000
2	5,150,000	-2,580,000		0.80	0.70	1,440,000
3	1,210,000	+3,300,000	1.00	0.80	0.70	2,530,000
一 括 価 格 (合 計)						4,370,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物の現況により相応の減価が必要と判断した。

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7 参考価格資料

1 地価公示価格等 (姫路-23)

所 在 : 姫路市勝原区下太田字小川 2 2 7 番 3

価 格 : 53,000円/㎡

位 置 : JR線「はりま勝原」駅より道路距離2.8km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 181㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西側幅員7m道路に接面

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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 1,258,214円

物件2 : 4,485,855円

物件3 : 1,921,886円

第8 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

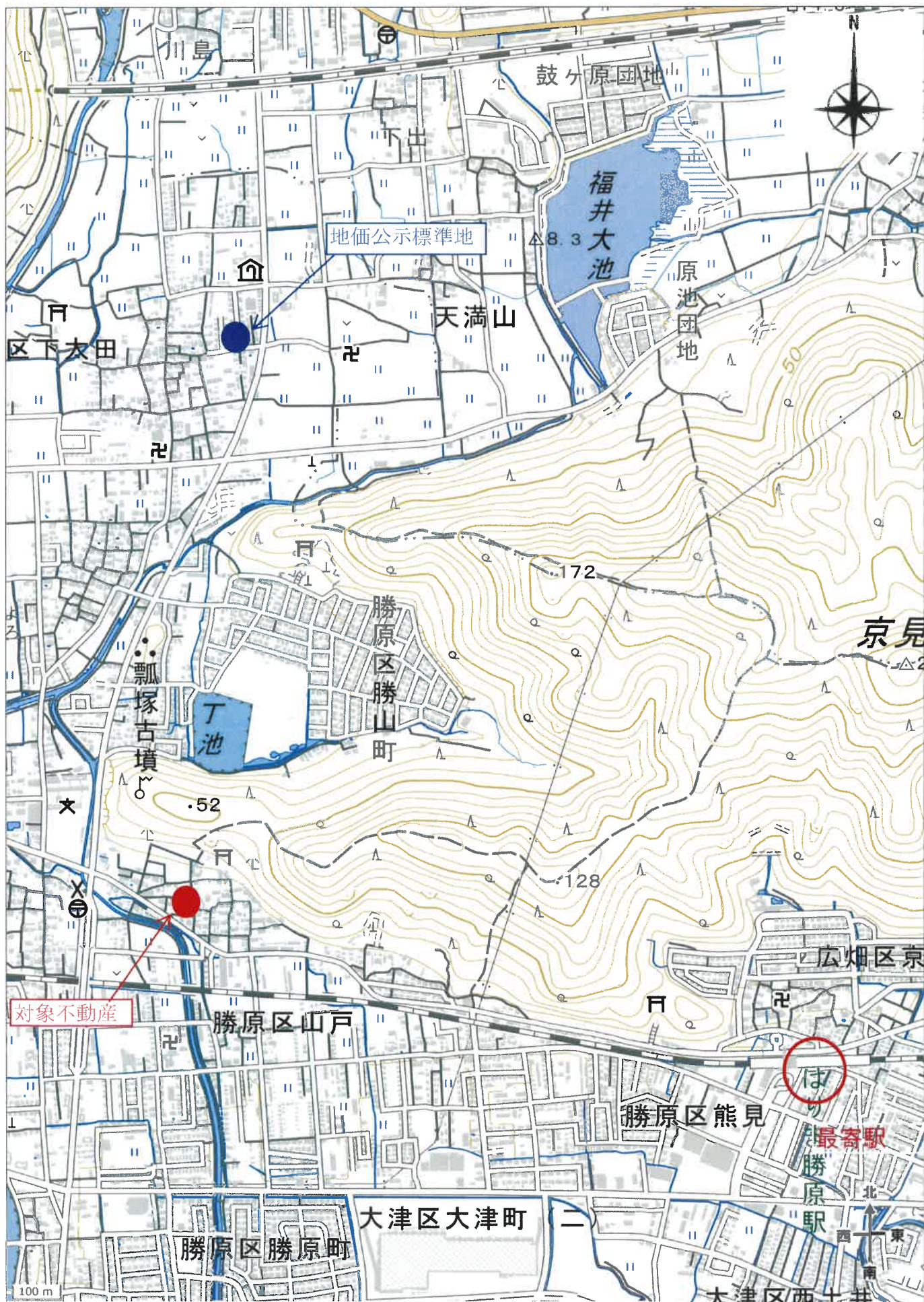
以 上

物 件 目 録

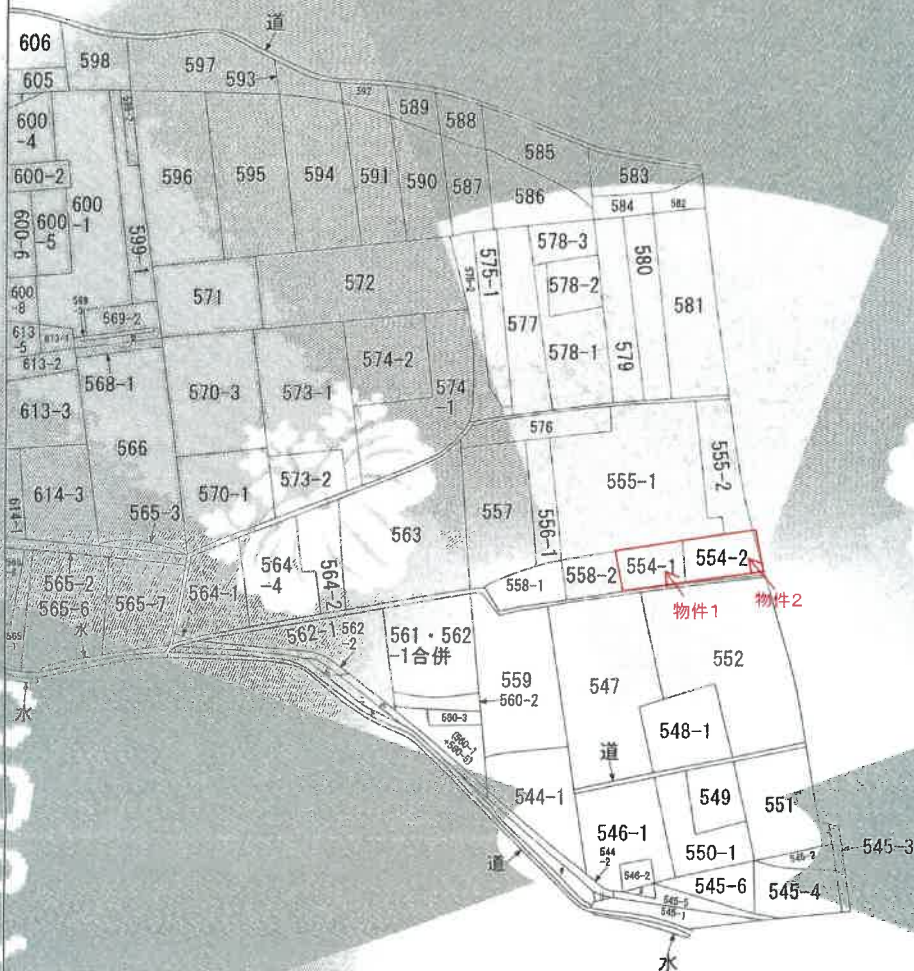
- 1 所 在 姫路市勝原区山戸字山根
 地 番 5 5 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 6 . 2 8 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 姫路市勝原区山戸字山根
 地 番 5 5 4 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 1 6 5 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 3 所 在 姫路市勝原区山戸字山根 5 5 4 番地 2、5 5 4 番地 1
 家屋 番号 5 5 4 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 0 5 平方メートル
 2 階 5 3 . 0 8 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 9
 共有者 B 持分 1 0 分の 1



イ 600-15 ハ 560-4 ニ 562-3 ホ 546-3 ヘ 546-4
ロ 569-1 ニ 562-2 ハ 564-3 ホ 544-3 ヘ 546-4



(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	所在	姫路市勝原区山戸字山根				地番	554番1			
出力縮	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	方位不明	

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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和8年3月24日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

70%に縮小

登記年月日：昭和62年8月10日

各階平面図

陸



2階


$$= \frac{1}{2} \cdot 36 \times 10^3 = 18 \times 10^3$$

1カイ	キコウキキ	ヒヨウ
ヨ	2.83	0.55
	10.78	3.64
	10.51	2.73
	2.73	5.01
	1.36	0.68
	1.82	2.73
		コウケ
		コカメ

2nd	1st	53rd
3.3	3.64	3.3
10.78	X	3.64
3.23	X	1.21
3.64	X	2.73
		3.3
		10.78

建各 物階 圖平 圖面

369511

家庭番号 554番2

建物の所在 姫路市勝原区山戸字山根554番地2, 554番地1



作 者

箱	尺	1	250
---	---	---	-----

申請人

1/500 縮 尺

（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。）
（神戸地方法務局姫路支局管轄）
令和8年3月24日 神戸地方法務局

令和8年3月24日

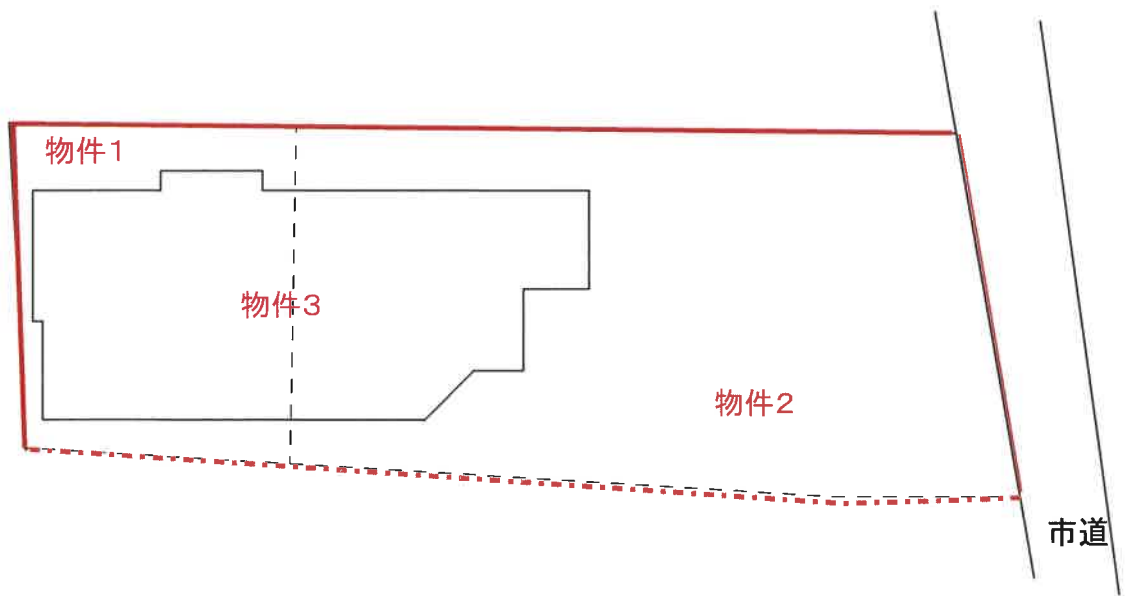
每日到站時間

이제 품을 보자

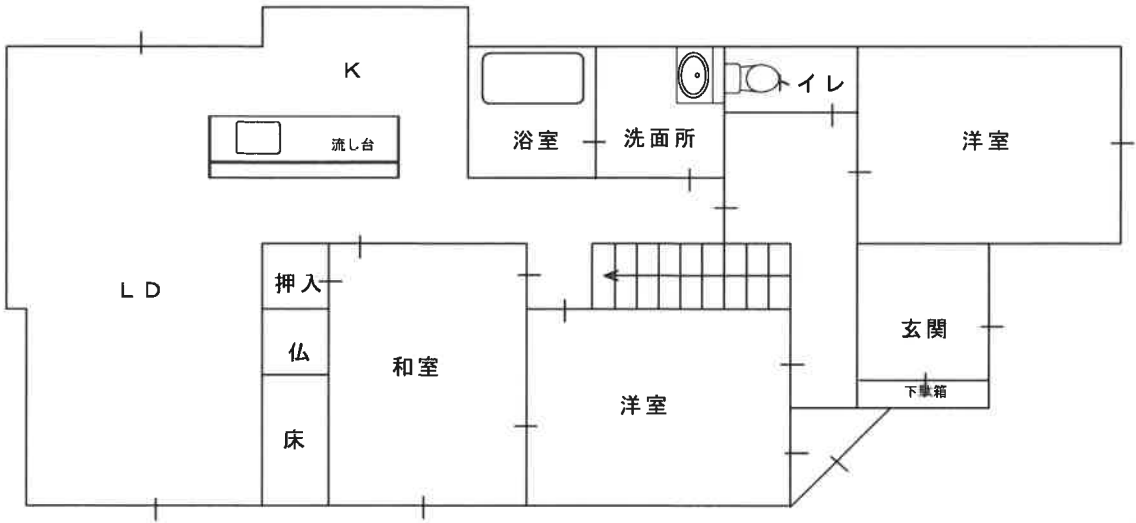
請求番号：8-2

70%に縮小

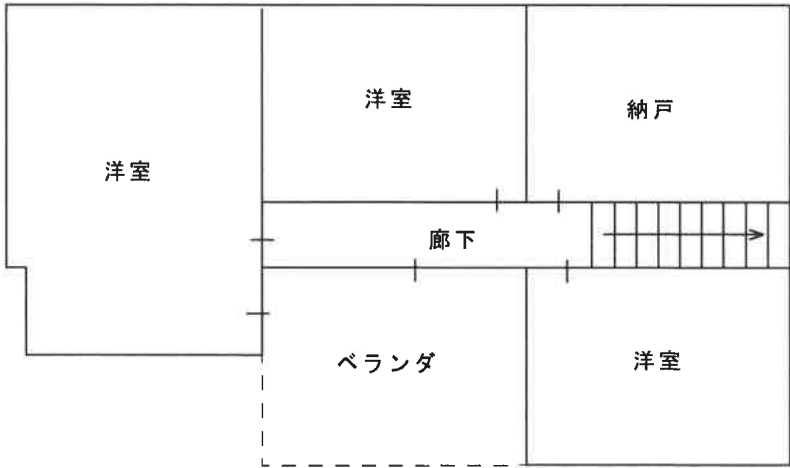
物件配置略図



建物間取図



1 階



2 階

現況写真

