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。

令和　７年（ケ）第　　１１９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月１３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１１月１７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, 2	6, 540, 000 5, 232, 000	一括	1, 308, 000	46, 417	14, 836
1	3, 010, 000				
2	3, 530, 000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。				

令和　7年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　高砂市西畑二丁目

　　地　　番　　５７８番４７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．７７平方メートル

２　所　　在　　高砂市西畑二丁目５７８番地４７９、８７２番地２８

　　家屋　番号　　５７８番４７９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７３．７０平方メートル
　　２階　　３６．４３平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄骨コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約３４平方メートル

令和　7年（ケ）第　　119号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月13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。

令和　7年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　高砂市西畑二丁目

　　地　　番　　５７８番４７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．７７平方メートル

２　所　　在　　高砂市西畑二丁目５７８番地４７９、８７２番地２８

　　家屋　番号　　５７８番４７９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７３．７０平方メートル
　　２階　　３６．４３平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄骨コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約３４平方メートル

令和７年(ケ)第　１１９号
令和８年　２月　２日受理
令和８年　3月17日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部
執行官　　佐　藤　彰　彦

(注)　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　高砂市西畑二丁目

　　地　　番　　５７８番４７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．７７平方メートル

２　所　　在　　高砂市西畑二丁目５７８番地４７９、８７２番地２８

　　家屋　番号　　５７８番４７９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７３．７０平方メートル
　　２階　　３６．４３平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高砂市西畑２丁目１１番１１号
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　□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が異なる（□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：車庫 　　├ 構　造：鉄骨コンクリート造陸屋根平家建 　　└ 床面積：約３４㎡
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、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　■地形及び建物配置図のとおり

（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
■所有者	1　本件建物には私が住んでいます。 2　家の南側にある車庫は、この家を建てて２，３年後に建てたと思いますが、正確な建築時期は分かりません。シャッター付近で雨漏りがしていたと思います。 3　本件土地上に電柱があります。何年かに一度いくらか振り込まれていたと思います。 4　洗面所にある洗濯機の下に水漏れがあり、床に傷みがあります。 5　本件建物内に雨漏りのシミがありますが、現在雨漏りはなかったと思います。 6　本件建物は、上記以外で雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。 7　本件土地の境界について争いは特にありません。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1　本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。

2　本件土地上に未登記の車庫が存在する。車庫の屋上には外階段で上がることができる。また、物置が二つあるがいずれも動産と認められる。

3　本件建物内部については以下のとおり

①　玄関横の応接室の床で窓付近のクッションフロアにめくれが見られた。

②　洗面所の洗濯機の下の床に傷みが見られた。

③　内壁について、土壁は所々削れた箇所が見られ、壁クロスについても、めくれが多く見られたが、いずれも経年程度と思われた。

④　階段部分の壁と２階の天井に複数シミが見られた。

⑤　２階の洋室の天井と壁に穴が見られた。

（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２月２日(月) 14:17-14:19	執行官室（電話発信）	債務者から聴取調査
令和８年２月４日(水) 10:33-10:51	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和８年２月５日(木) 9:12-9:40	神戸地方法務局加古川支局	公図及び登記簿謄本交付申請（受領）
令和８年２月１３日(金) 13:16-14:11	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

（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。

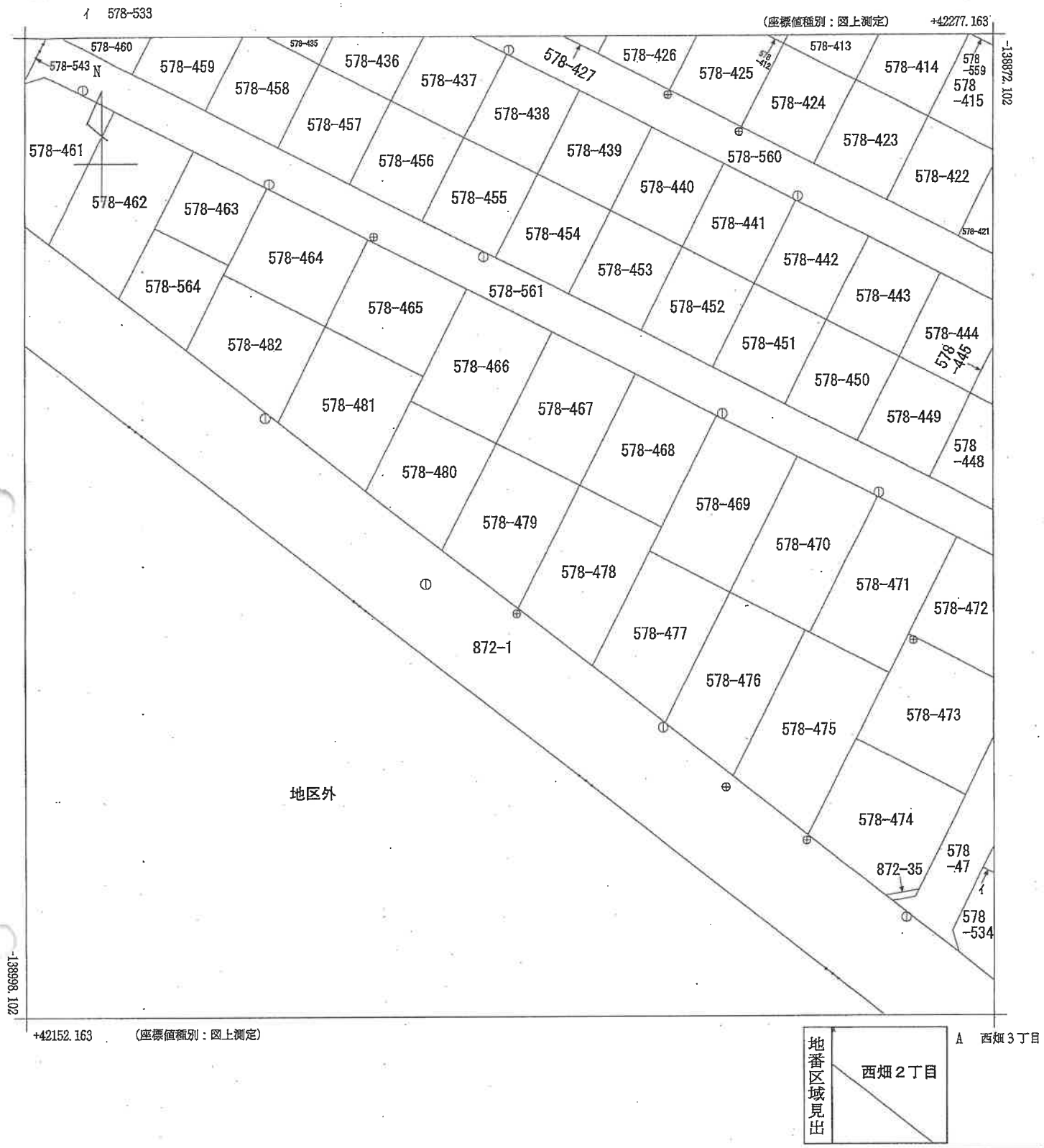
□　令和　　年　月　日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　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



請求部分	所在	高砂市西畑二丁目				地番	578番479		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成9年5月20日	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：6-1
(1/1)

公用

公用

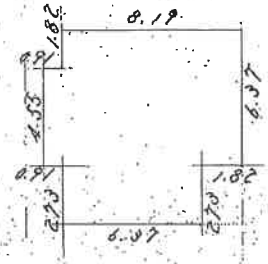
登記年月日：昭和57年1月6日

建物図面

~~各階平面図~~

家屋番号	578番479
建物の所在	高砂市西畑2丁目578番地479，872番地28

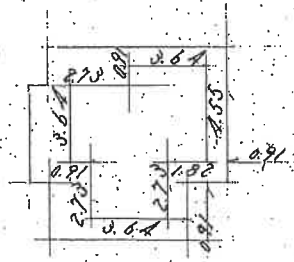
~~各階平面図~~



1階

0.91 × 4.55 · 4.1405
6.37 × 2.10 · 57.9670
1.82 × 6.37 · 11.5934

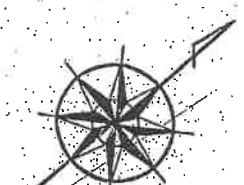
73.70㎡

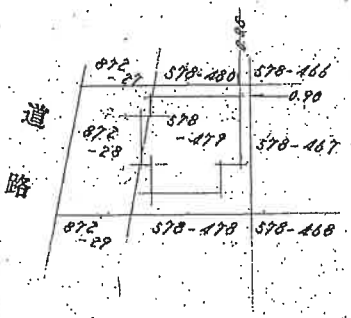


2階

3.64 × 0.91 · 3.3124
6.37 × 3.64 · 23.1868
3.64 × 2.73 · 9.9372

36.4364㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250M
	(昭和 57年1月5日作製)		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500M

563218

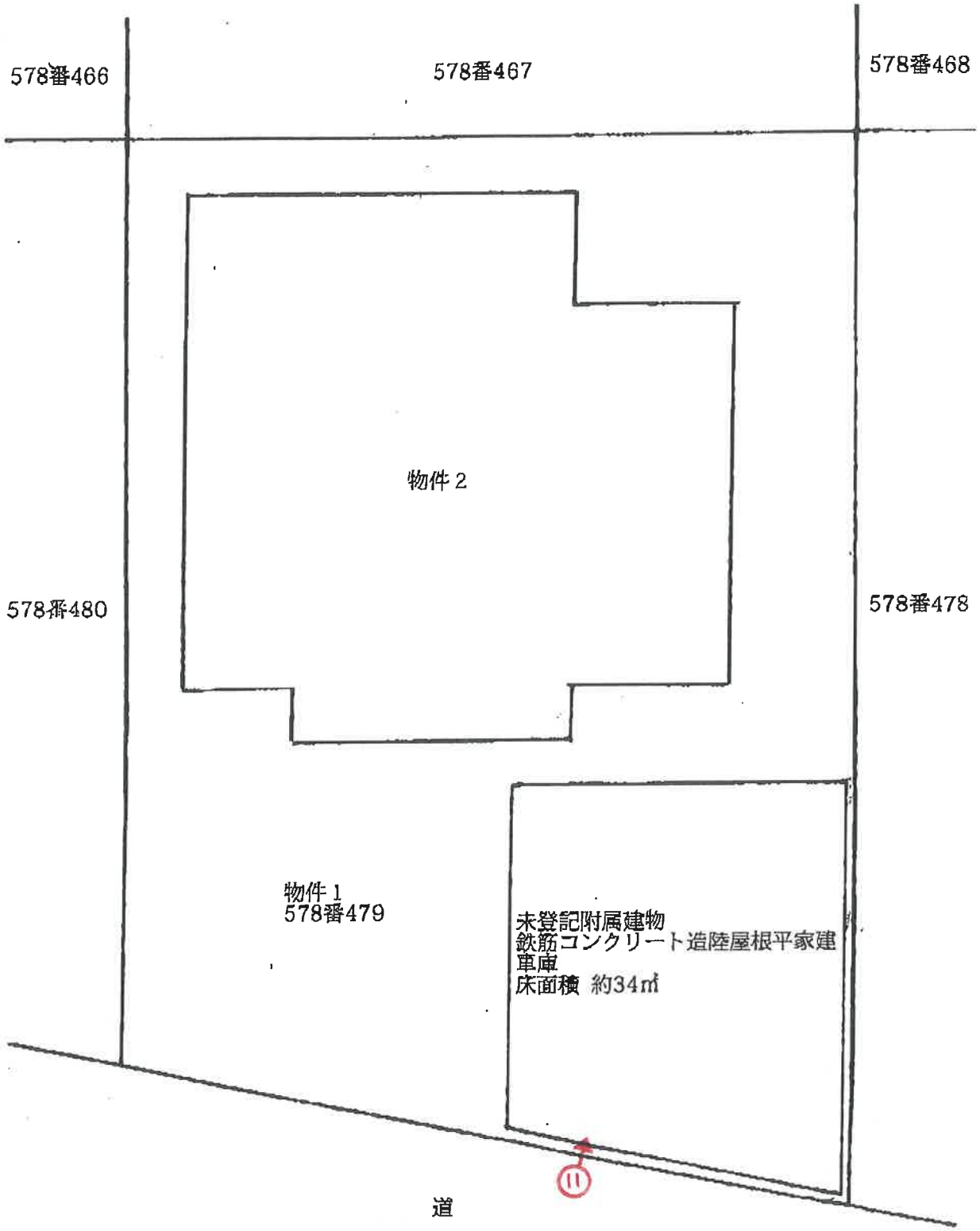
（7枚目）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：4-2

地 形 及 び 建 物 配 置 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



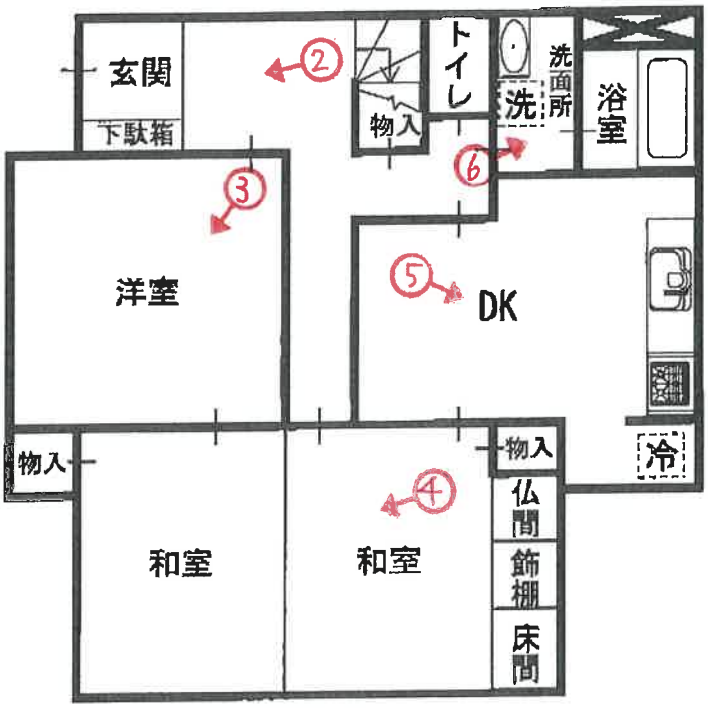
※本図面は概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

建物間取図

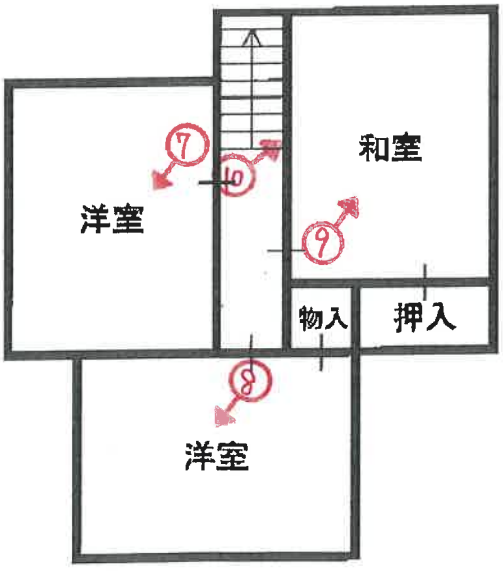
令和７年（ケ）第１１９号

（←○は写真番号および撮影位置・方向）

物件２



１階



２階

未登記附属建物　　(←○は写真番号および撮影位置・方向)





1



2



3

（ 11 枚目）



4



5



6

7



8



9



10



11



令和 7 年 （ケ） 第 119 号
令和 8 年 2 月 13 日 現地調査
令和 8 年 2 月 25 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

大谷　良太

第１　評価額

一　括　価　格	
金9,340,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金4,300,000円
物件２（建物）	金5,040,000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		
	未登記附属建物が存する。 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 種類：車庫 床面積：約34㎡ 建築時期：不明		

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	山陽電鉄線　高砂駅の南西方　約1.3ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域 住宅街等景観形成地区
画地条件	規模　198.77　㎡の　ほぼ整形地 間口　　約 12 ｍ	
接面道路の状況	南西側　約11.5ｍ市道	
土地の利用状況等	物件１は物件２の建物の敷地	
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	・住宅街等景観形成地区に指定されているため、建築等については担当行政庁に確認を要する。 ・本件土地上に電柱がある。 ・南側に大規模な太陽電池発電所がある。	

2　建物の概況及び利用状況等　（物件２）

区　分	主である建物（未登記附属建物は「特記事項」に記載）
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56年9月1日 新築 経過年数　45 年程度 経済的残存耐用年数　― 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　：　モルタル等 内　壁　：　クロス壁・センイ壁等 天　井　：　クロス・合板等 床　：　タタミ・フローリング・カーペット等 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。 ・玄関横の洋室床のクッションフロアに傷みが見られた。 ・洗面所の床に傷みが見られた。 ・２階天井等に複数シミ・穴が見られた。 ・車庫のシャッター付近で雨漏りがしていたとのことでる。

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	68,000	1.01	198.77	0.90	12,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（高砂-1）

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/㎡)

68,700 × 98/100 × 100/101 × 100/98 ≒ 68,000

◇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

100/97 × 100/105 × 100/96 × 100/100 ≒ 100/98

イ 個別格差：方位等（1.01）

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	160,000	110.13	0.05	880,000
未登記附属建物	100,000	約　34.00	0.05	170,000
			計	1,050,000

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	12,290,000	0.50	法定地上権	6,150,000

(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	12,290,000	−6,150,000		1.00	0.70	4,300,000
2 (附属建物含)	1,050,000	+6,150,000	1.00	1.00	0.70	5,040,000
一括価格（合計）						9,340,000

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-1）

所在	：	兵庫県高砂市西畑１丁目625番80 「西畑1-4-6」
価格	：	68,700円/㎡
位置	：	山陽電鉄線「高砂」駅より道路距離750m
価格時点	：	令和７年１月１日
地積	：	126㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南西側幅員5.3m市道に接面
用途指定等	：	第２種低層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率150%）
地域の概要	：	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１：	9,779,484円
物件２：	1,685,679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　地形及び建物配置図
５　建物間取図
６　現況写真

以　上

令和　7年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　高砂市西畑二丁目

　　地　　番　　５７８番４７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．７７平方メートル

２　所　　在　　高砂市西畑二丁目５７８番地４７９、８７２番地２８

　　家屋　番号　　５７８番４７９

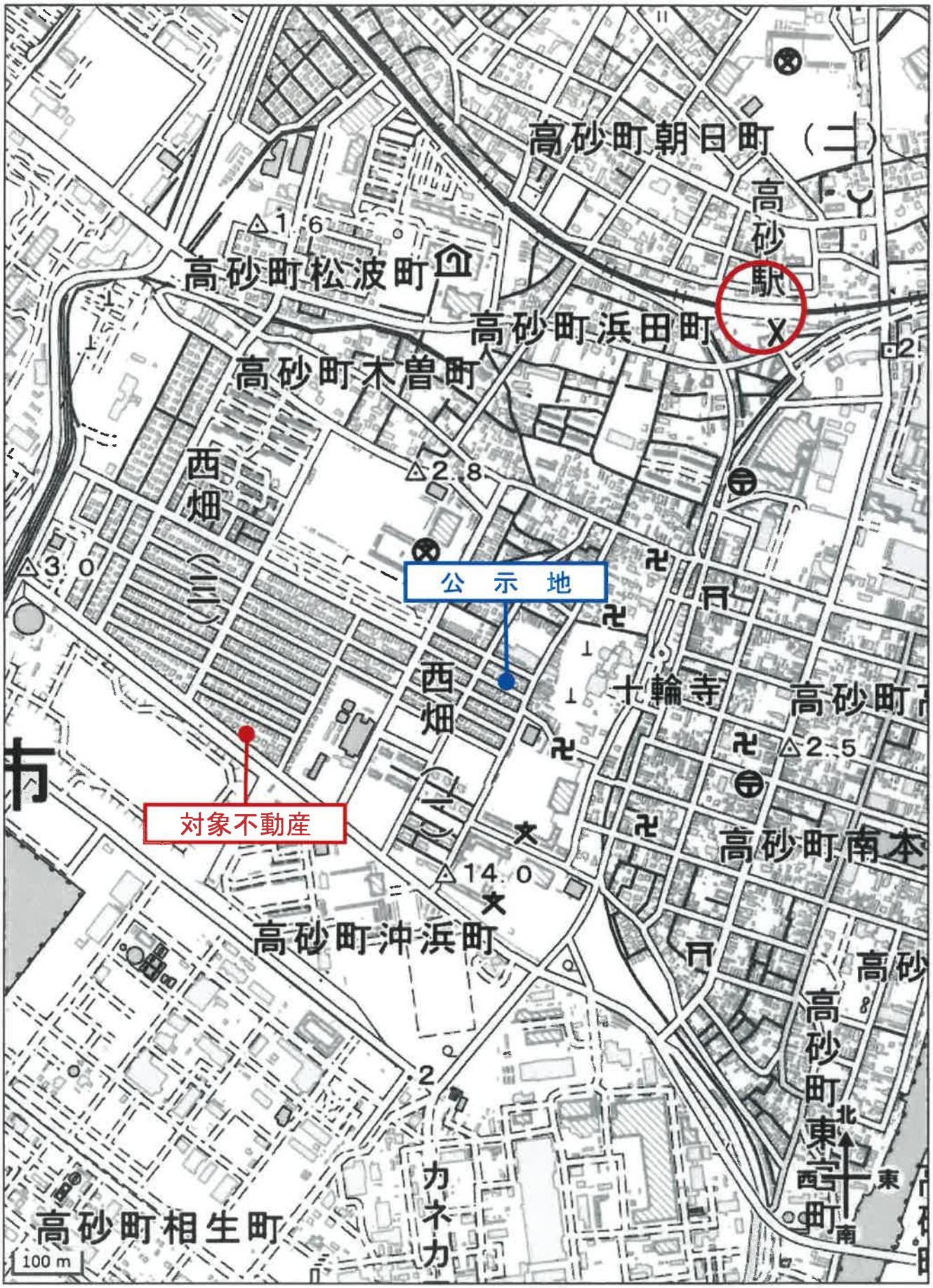
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７３．７０平方メートル
　　２階　　３６．４３平方メートル

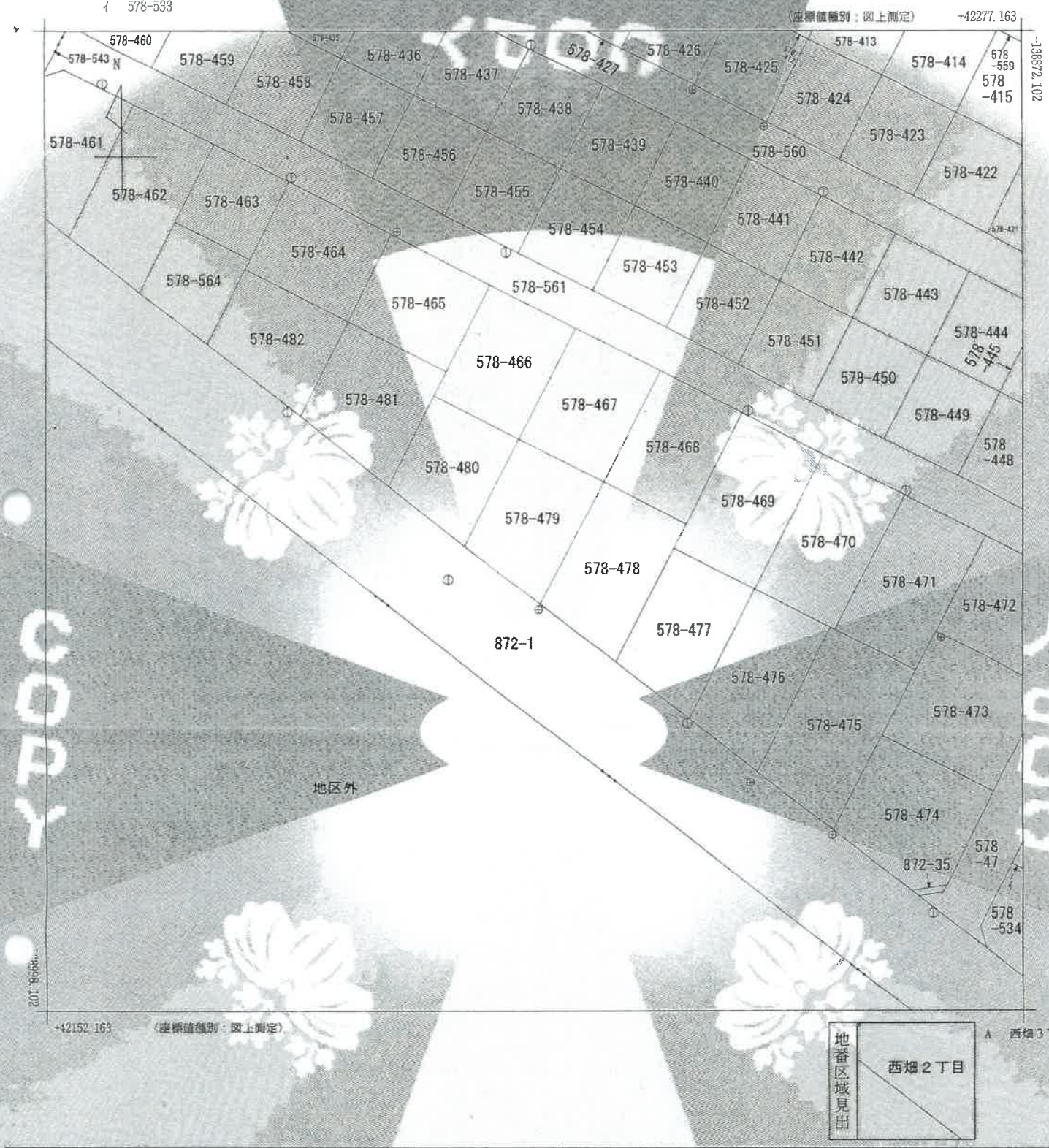
地理院地図
GSI Maps

対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

公図写



請求部分	所在	高砂市西畑二丁目				地番	578番479		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成9年5月20日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

（神戸地方法務局加古川支局管轄）

令和7年12月5日

神戸地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：7-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年1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。
（神戸地方法務局加古川支局管轄）
令和7年12月5日　神戸地方法務局
登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号	578番479
建物の所在	高砂市西畑2丁目578番地479、872番地28

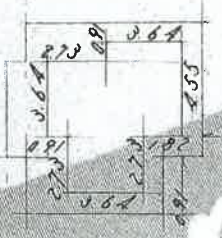
S. 57. 1. 6

1階



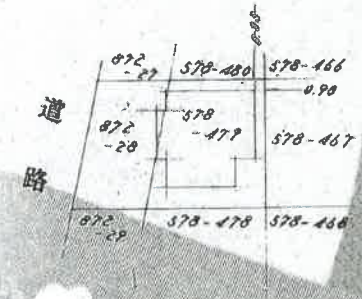
0.91 × 4.55 = 4.1405
6.37 × 9.10 = 57.9670
1.82 × 6.37 = 11.5934
73.7008㎡

2階



3.64 × 0.91 = 3.3124
6.37 × 3.64 = 23.1868
3.64 × 2.73 = 9.9372
36.4364㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250M
申請人	[redacted]	縮尺	1/500M

563218

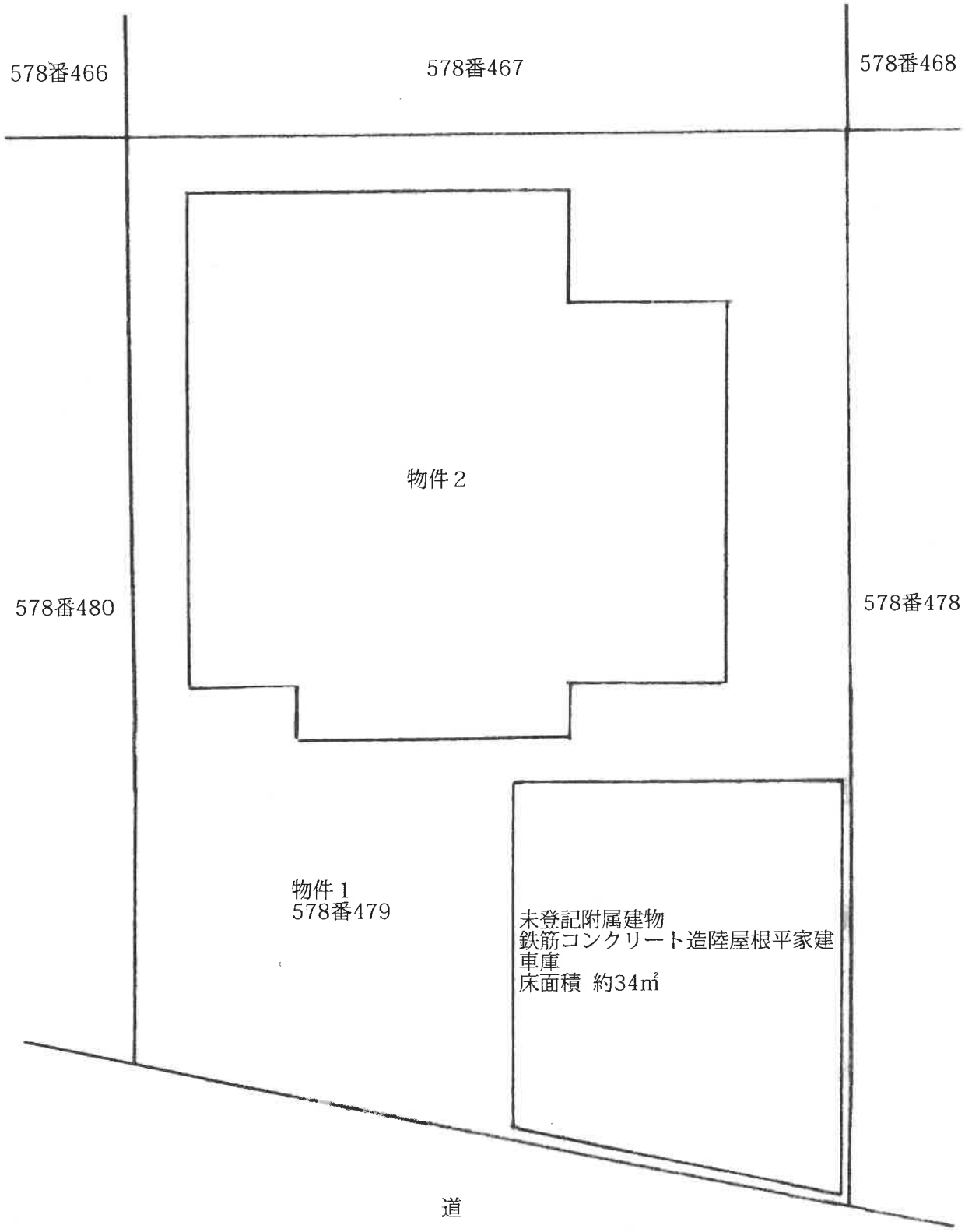
[redacted]

[redacted]

請求番号：7-6

A3をA4に縮小

地 形 及 び 建 物 配 置 図

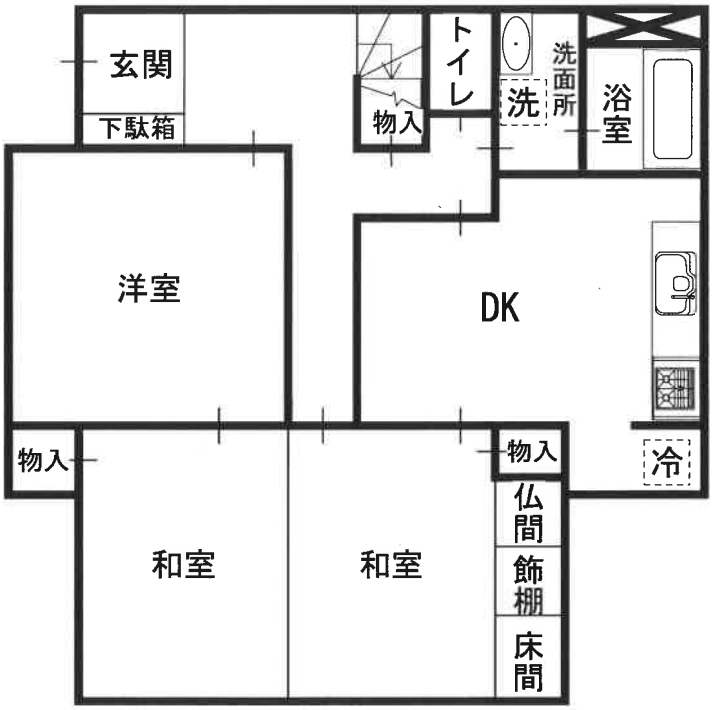


※本図面は概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

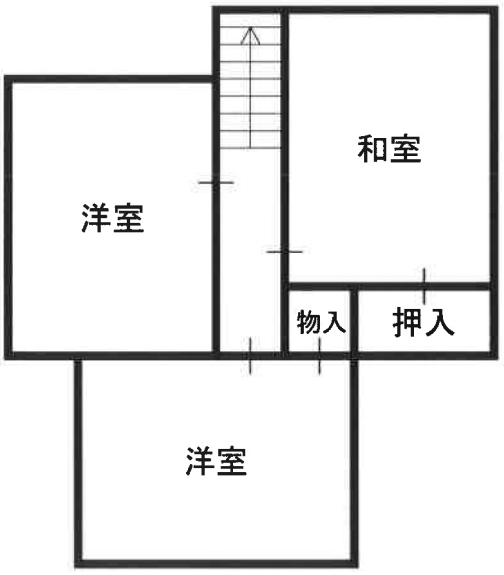
建物間取図

令和７年（ケ）第１１９号

物件２



１階



２階

未登記附属建物

