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　　５７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	120, 000 96, 000	一括	24, 000	35, 162	8, 683
1	70, 000				
2	50, 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　　57号

物　件　目　録

1　所　　在　　相生市川原町

　　地　　番　　２１３９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１６．３７平方メートル

2　所　　在　　相生市川原町２１３９番地

　　家屋　番号　　２１３９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８６．０５平方メートル
　　２階　　２６．９０平方メートル

令和　7年（ケ）第　　57号

物　件　明　細　書

令和　7年10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。

令和　7年（ケ）第　　57号

物　件　目　録

1　所　　在　　相生市川原町

　　地　　番　　２１３９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１６．３７平方メートル

2　所　　在　　相生市川原町２１３９番地

　　家屋　番号　　２１３９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８６．０５平方メートル
　　２階　　２６．９０平方メートル

令和７年(ケ)第　　５７号
令和７年　７月１４日受理
令和７年　８　月２１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　　57号

物　件　目　録

1　所　　在　　相生市川原町

　　地　　番　　２１３９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１６．３７平方メートル

2　所　　在　　相生市川原町２１３９番地

　　家屋　番号　　２１３９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８６．０５平方メートル
　　２階　　２６．９０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	相生市川原町２１３９番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　□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： 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、居宅(空き家)　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

（執行官の意見用）

執行官の意見

1　本件各物件の状況は、公図、地積測量図、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　本件土地は分筆によって旗竿地となっている。

3　以下のとおり朽廃していて、十分な診断のうえ補修が必要と思われる。

①　玄関扉にツタが絡まり、家の中にも入り込んでいる。また、１階和室の畳には動物のフンが落ちていた。

②　山からの木が屋根に倒れてきて、屋根を一部破損しているように見えた。

③　１階南側洋室の外壁が倒壊している。部屋の床も落ちている箇所が複数見られた。

④　１階キッチンの天井が抜け、雨が入り込んでいる状態である。

⑤　雨漏りで２階の天井が落ちている。

⑥　庭の一部が西側隣地に崩れブルーシートが被せられている。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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７年７月１５日(火) 16:46-16:50	執行官室（電話発信）	債権者担当者から聴取調査
令和７年７月１７日(木) 10:08-10:27	神戸地方法務局龍野支局	公図及び登記簿謄本交付申請（受領）
令和７年７月１８日(金) 12:25-12:42	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投函（返信用１１０円）
令和７年７月２８日(月) 12:45-13:11	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影

（特記事項）

■　令和７年７月２８日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場したが、解錠の必要がなかったので立会人Ａを立ち会わせ建物内に立ち入った。

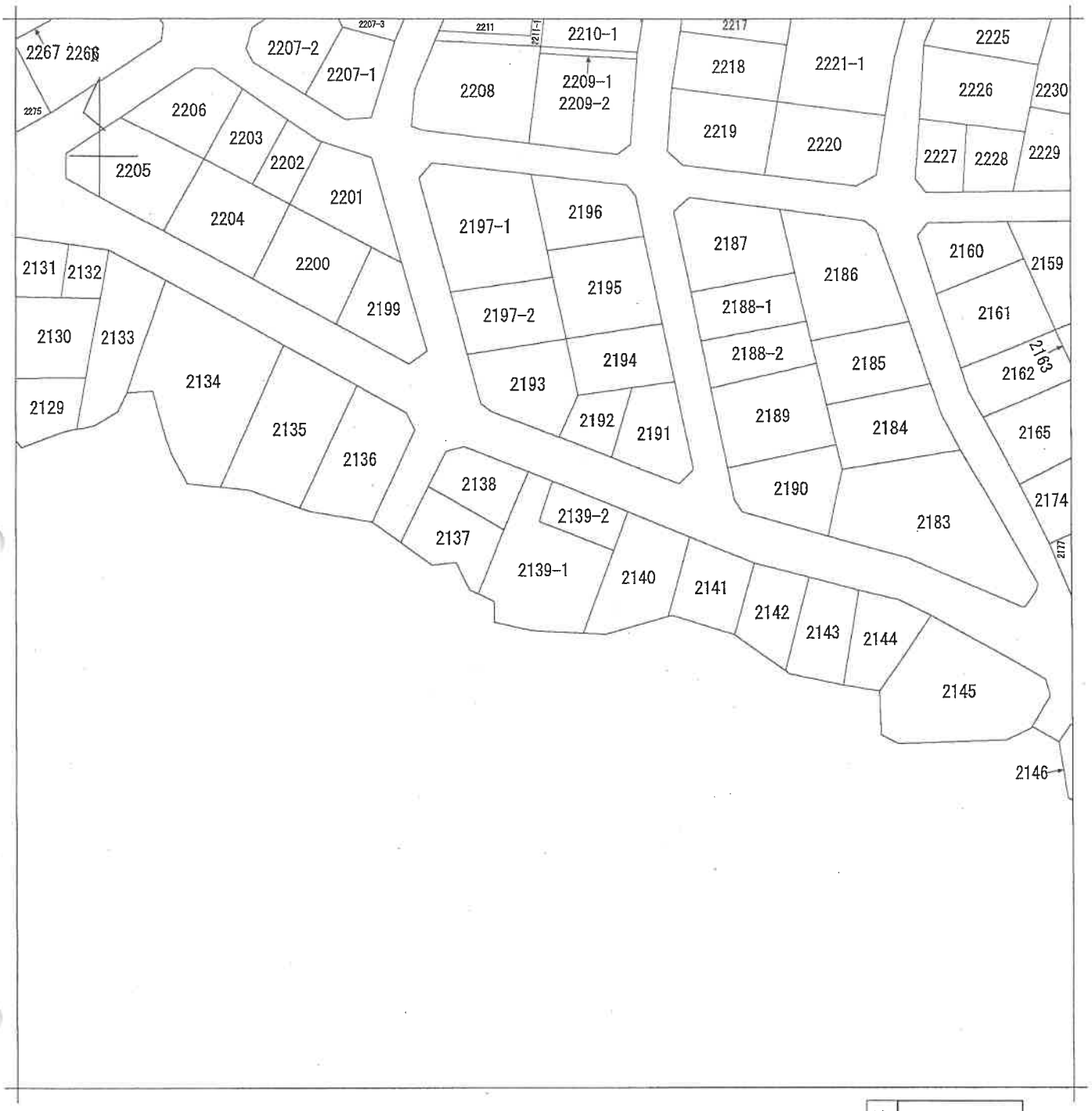
□　令和　　年　月　日

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	相生市川原町				地番	2139番1		
出力縮尺	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	昭和49年1月5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：7-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和50年5月27日

~~土地所在図~~ 地積測量図

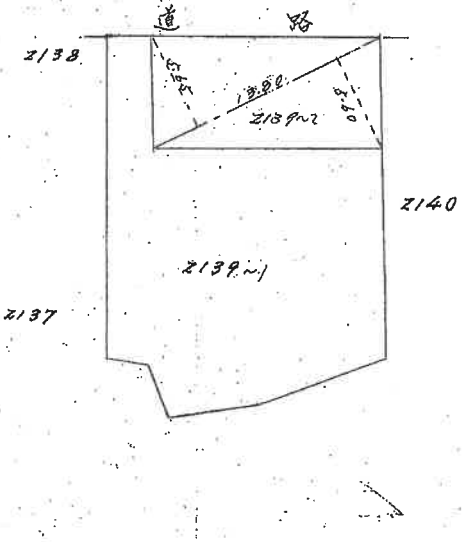
地番	前 2139 後 2139-1 新 2139-2
土地の所在	相生市 川原町

昭和 50 年 4 月 24 日 作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

S 50. 5. 27



2139-2		
底辺	高さ	倍面積
13.90	11.65	77.270
13.90	8.40	77.280
合計		155.280
各 (㎡)		77.625

縮尺 1/300 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

702947

(日調連 10)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(1 枚目)

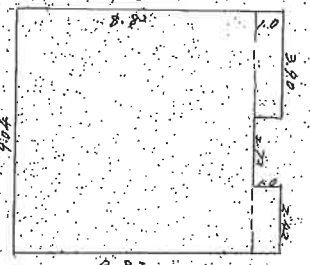
請求番号：7-2

公用

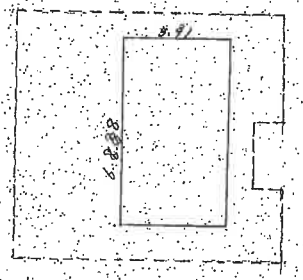
登記年月日：昭和49年12月24日

建物図面
各階平面図

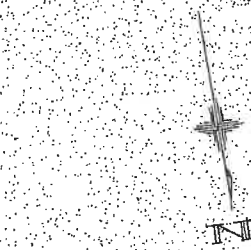
家屋番号	2139
建物の所在	熊谷市川原町 2139番地

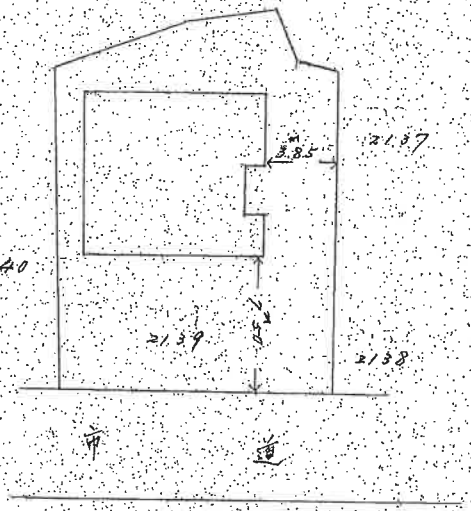


1階求積表		
縦	横	面積
8.04	8.82	79.7328
2.90	1.00	2.900
2.42	2.20	2.4420
合計		86.0528
床面積		86.05㎡



2階求積表		
縦	横	面積
6.88	3.91	26.9005
床面積		26.90㎡





作製年月日	昭和49年12月20日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S49 12 24

縮尺	1/200	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

753018

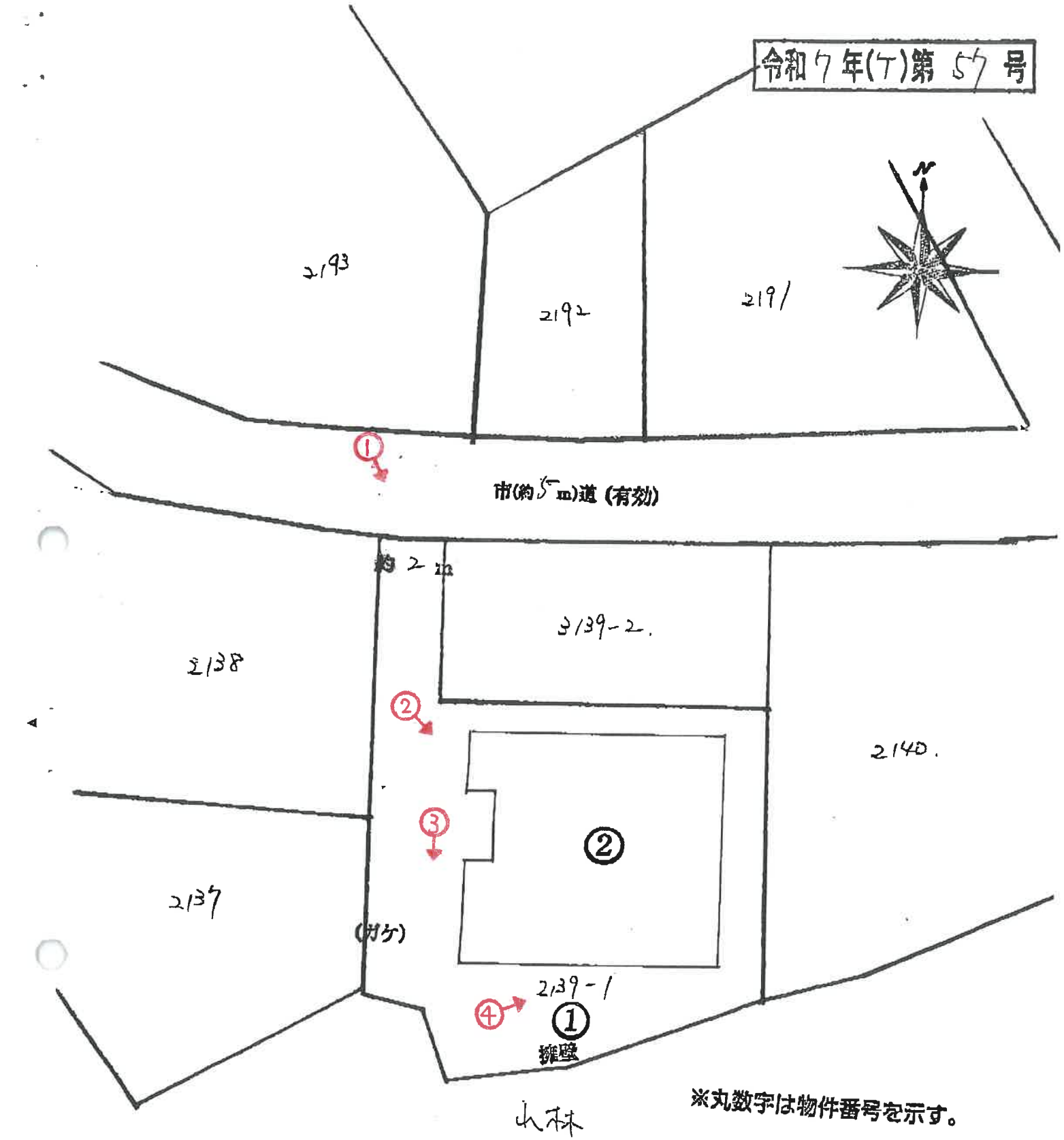
（7枚目）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（日調連15）

請求番号：7-4

令和7年(ケ)第 57 号



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

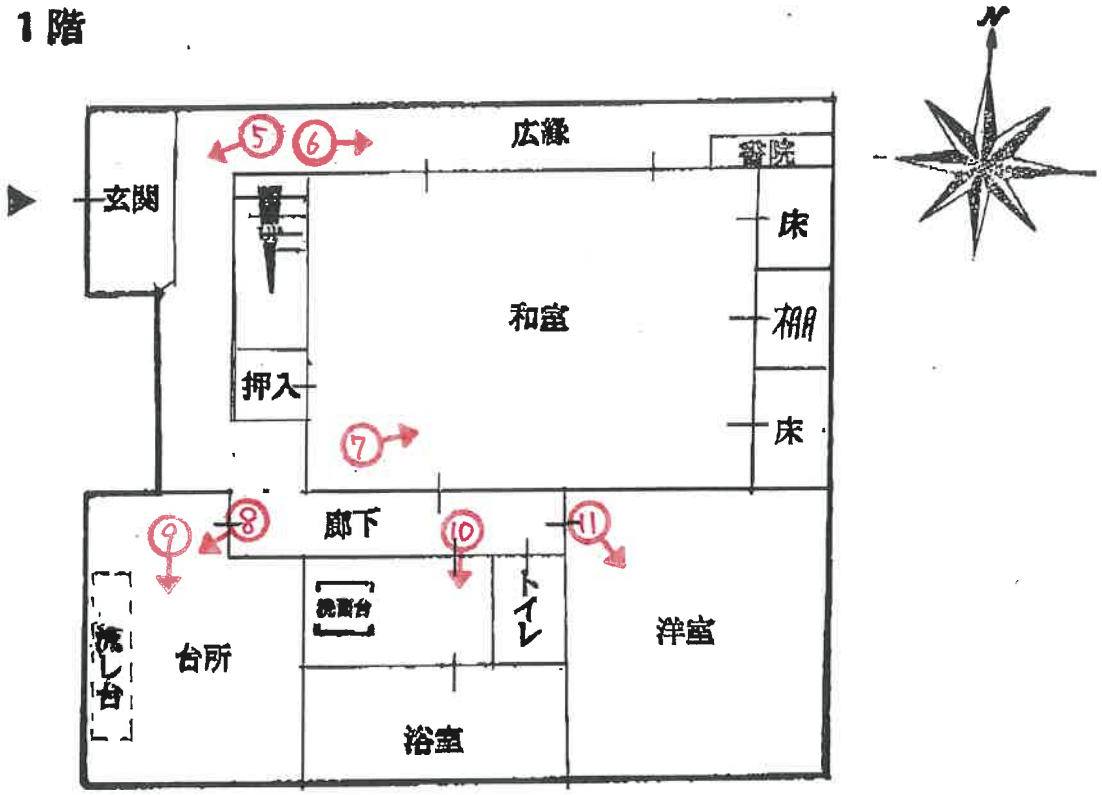
現況見取図

(8 枚目)

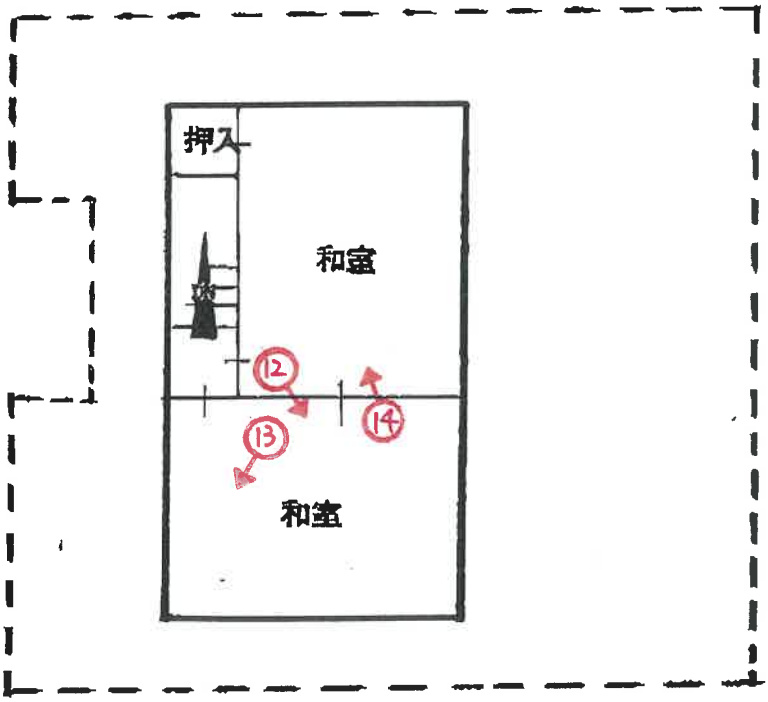
令和7年(ケ)第57号

物件 2

1階



2階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

(9 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9

10



11



12





13



14

令和　7　年　（ケ）　第　　57　　号
令和　7　年　7　月　28　日　現地調査
令和　7　年　8　月　18　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

三浦一敬

第１　評価額

一　括　価　格	
金320,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金190,000円
物件２（建物）	金130,000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）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		
	● 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 ）

位置・交通	ＪＲ線　相生駅の　南方　約3.3ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	相生市役所の南東方約1.1km（直線距離）、相生市立相生小学校の北側に位置する。北向き傾斜の山林を切り開いて造成された住宅団地である。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60 %
	容積率	150 %
	防火規制	防火指定なし
	その他の規制	土砂災害警戒区域「川原町Ⅱ」 山腹崩壊危険区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　　216.37㎡　の　不整形地　　（登記数量） 間口×奥行　約2m×約18m	
接面道路の状況	北側　約5m市道（有効）	
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　　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	・南側には山林が迫り日照通風に難があると推測される。 ・本件土地の南西端部の擁壁が崩壊して隣接地に流れ込んでいる。 ・下水道については北側道路に埋設管の敷設があるが、料金賦課の記録が無いとの回答であった。敷地内の配管等が未済の可能性があり、買受人は追加的な出捐を含め、これらの点に注意する必要がある。 ・兵庫県ＣＧハザードマップによれば、土地全体に山腹崩壊危険区域、及び、土地の大部分に土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が指定されている。	

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）　昭和49年12月20日 新築 経過年数　51 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　：　瓦葺 外　壁　：　吹付等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　ボード等 床　　：　タタミ・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	普通
保守管理の状態	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。 ・本件建物は維持管理されておらず放置されており、室内にも樹木が入り込み、屋根の一部崩落しているなど朽廃寸前の状況である。

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	17,400	0.30	216.37	0.80	900,000
(合計)	------	---	216.37	----	900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　＜ 相生－6 ＞

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/㎡)

24,100 × 100/ 100 × 100/ 102 × 100/ 136 ≒ 17,400

◇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/ 101 × 100/ 100 × 100/ 135 × 100/ 100 ≒ 100/ 136

イ 個別格差：不整形（間口狭小）、ライフラインの状態、日照通風、擁壁の状態等（0.30）

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	120,000	112.95	-----	10,000
(合計)	-------	112.95	----	10,000

ウ 現価率

（物件2）

対象建物は使用に耐えない朽廃状態にあり、その価値はないと判断した。

備忘価格として、上記のとおり計上した。

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	900,000	0.40	法定地上権	360,000

(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	900,000	-360,000		0.50	0.70	190,000
2	10,000	+360,000	1.00	0.50	0.70	130,000
一括価格（合計）						320,000

ウ 占有減価修正：　±0%　：　必要なし

エ 市場性修正：　▲50%　：　土砂災害警戒区域の指定、撤去に費用を要する残置物（家屋）等の存在等

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　　＜ 相生－6 ＞

所　　在 ： 相生市川原町2285番2
「川原町14-15」

価　　格 ： 24,100円/㎡

位　　置 ： ＪＲ線「相生」駅より道路距離3200m

価格時点 ： 令和7年1月1日

地　　積 ： 137㎡

供給処理施設 ： 水道、下水

接面街路 ： 南東側が幅員6m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 ： 一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

２　固定資産税評価額　（令和7年度）

物件１ ：　　2,136,653円

物件２ ：　　2,128,610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　地積測量図写
４　建物図面・各階平面図写
５　現況見取図・建物間取図
６　現況写真

以上

令和　7年（ケ）第　　57号

物　件　目　録

1　所　　在　　相生市川原町

　　地　　番　　２１３９番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１６．３７平方メートル

2　所　　在　　相生市川原町２１３９番地

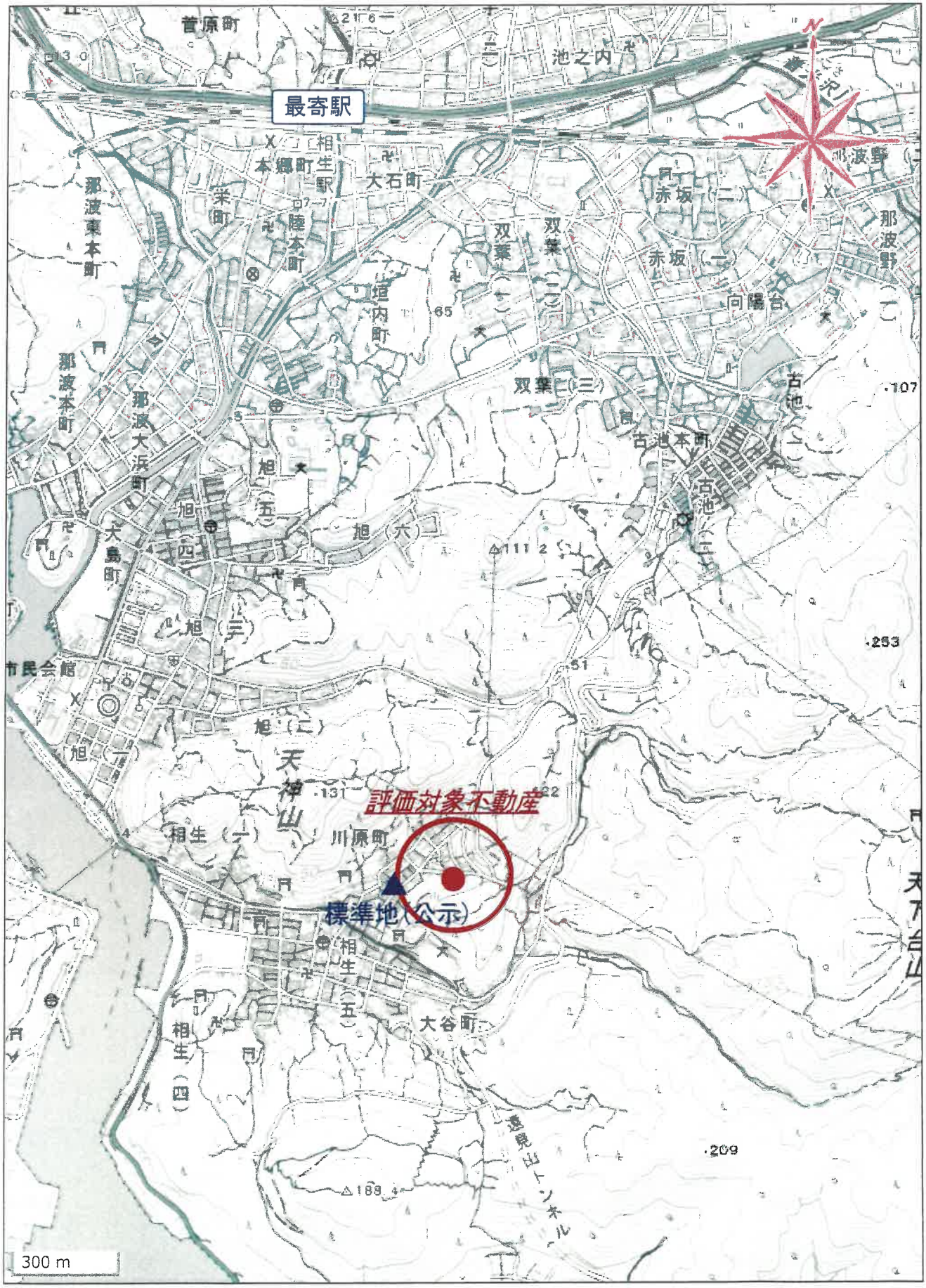
　　家屋　番号　　２１３９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　1階　　８６．０５平方メートル
　　2階　　２６．９０平方メートル

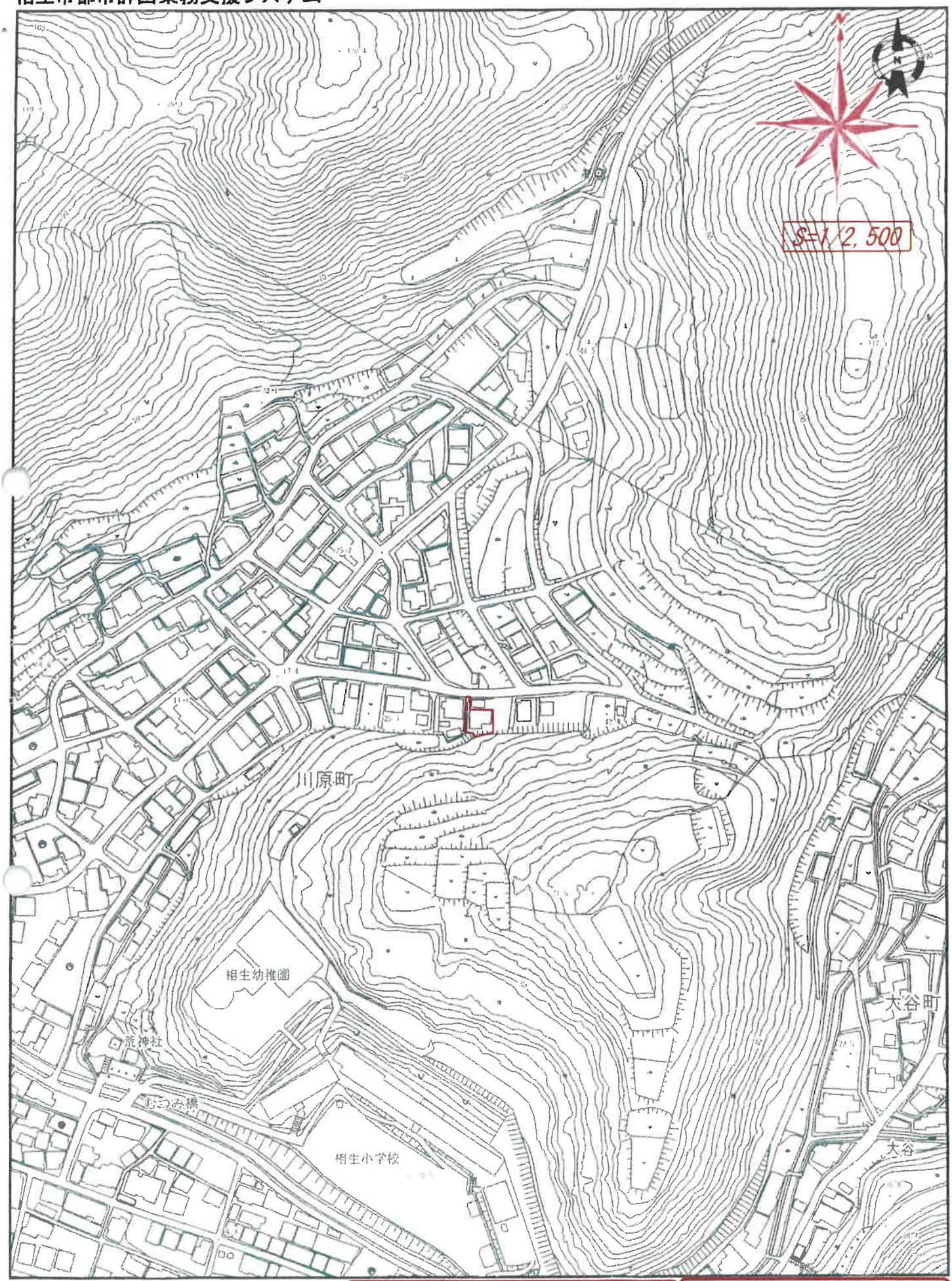
地理院地図
GSI Maps



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

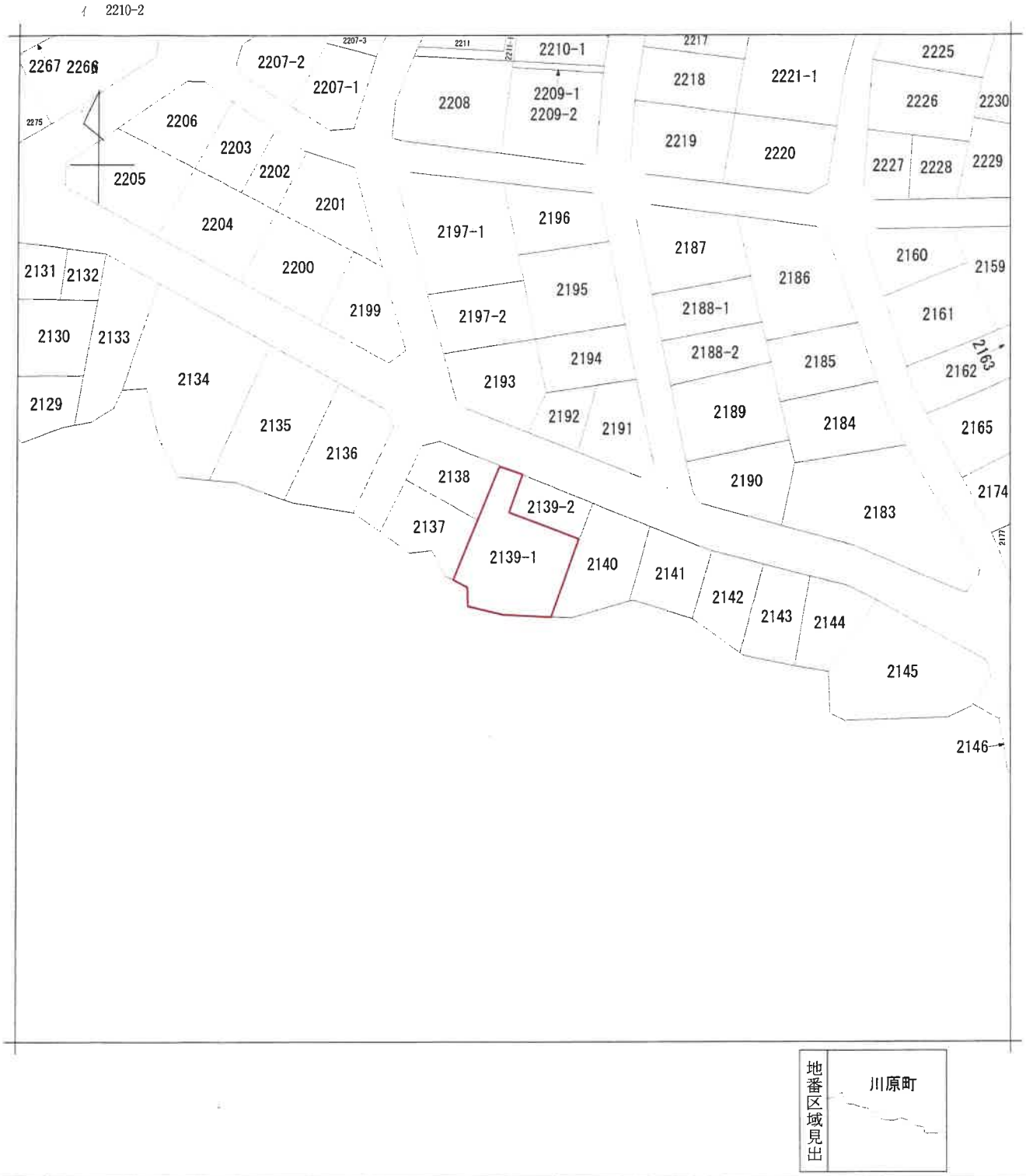
所在位置略図

相生市都市計画業務支援システム



相生市役所白図　物件所在図

表示年月日：２０２５／０７／１４



請求部分	所在	相生市川原町				地番	2139番1		
出力縮尺	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	昭和49年1月5日			備付年月日（原図）		補記事項			

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：昭和50年5月27日

表示年月日：2025/07/14

~~土地所在図~~ 地積測量図

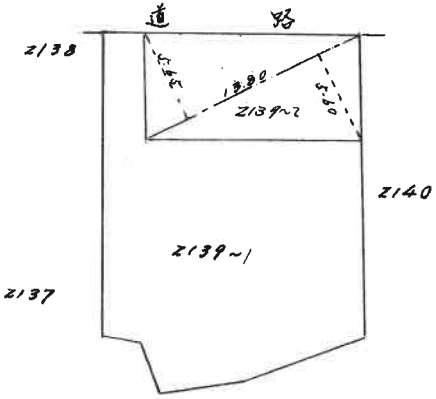
地番	前 2139 後 2139-1 新 2139~2
土地の所在	相模市 川原町

[redacted]

昭和 50 年 4 月 24 日 作製年月日 S 50.5.27

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]



2139~2		
底辺	高さ	倍面積
13.90	5.65	77.970
13.90	5.60	77.280
合計		155.250
1/2 (m²)		77.625

縮尺 1/300 1/

（日調連10）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

702947

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登記年月日　昭和49年12月24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。
（神戸地方法務局龍野支局管轄）
令和7年5月29日　大阪法務局
登記官

建物図面
各階平面図

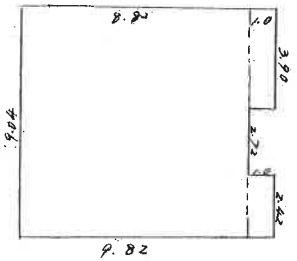
家屋番号	2139
建物の所在	揖保郡 川原町 2139番地

[redacted]

作製	年	月	日
昭和	49	12	20

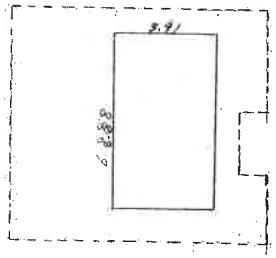
作製者 [redacted]

申請人 [redacted]



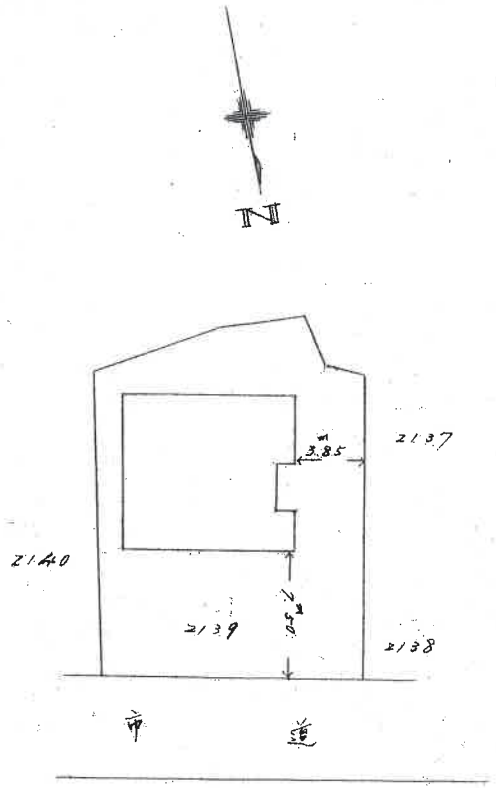
1階求積表

縦	横	面積
9.04	8.82	79.7328
3.90	1.00	3.900
2.42	1.00	2.420
合計		86.0528
床面積		86.05㎡



2階求積表

縦	横	面積
6.88	3.91	26.9008
床面積		26.90㎡



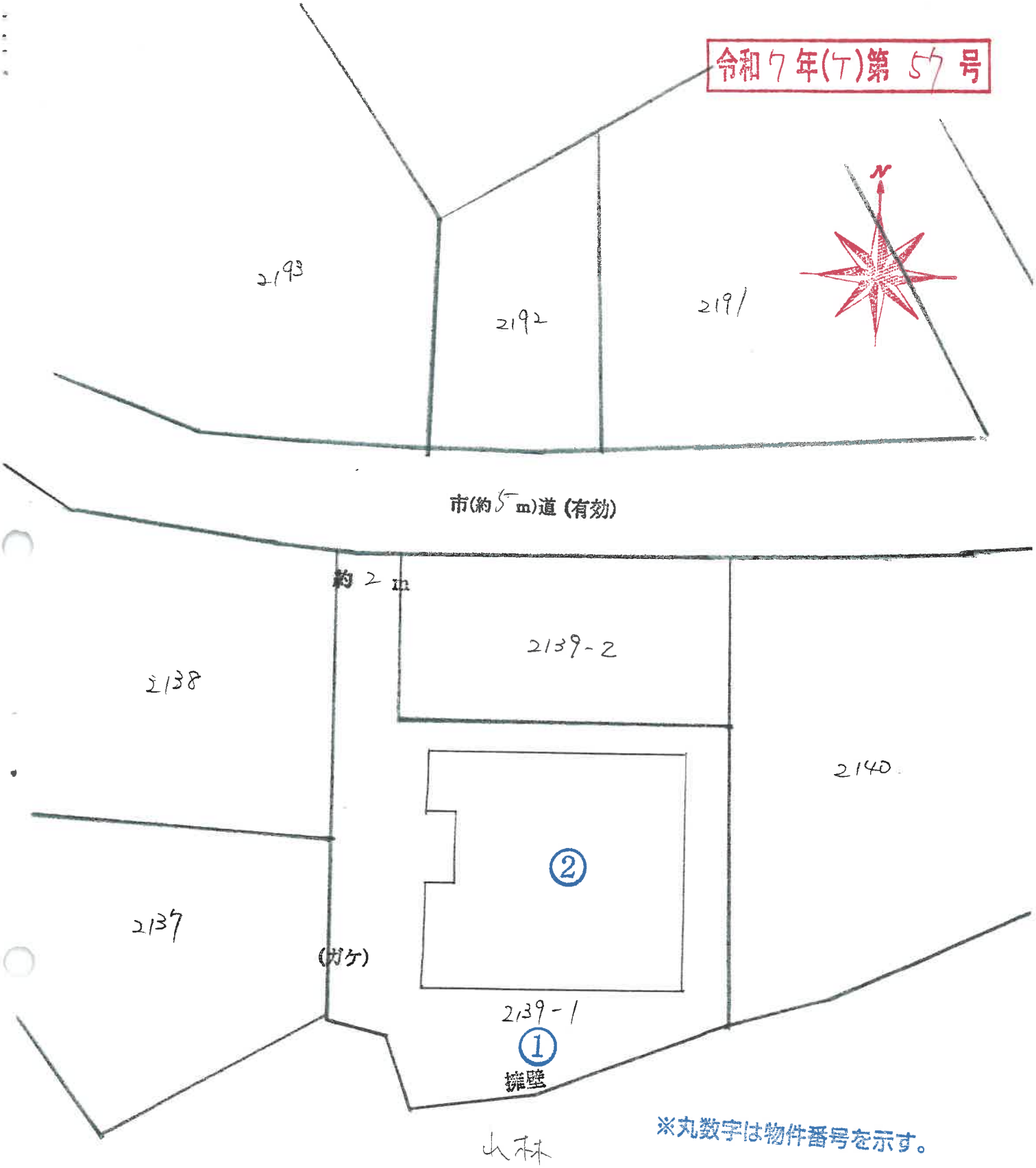
縮尺	1/200	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）
753018

（日調連15）

※A3をA4に縮小した
建物図面
請求番号 30-4

令和7年(ケ)第 57 号



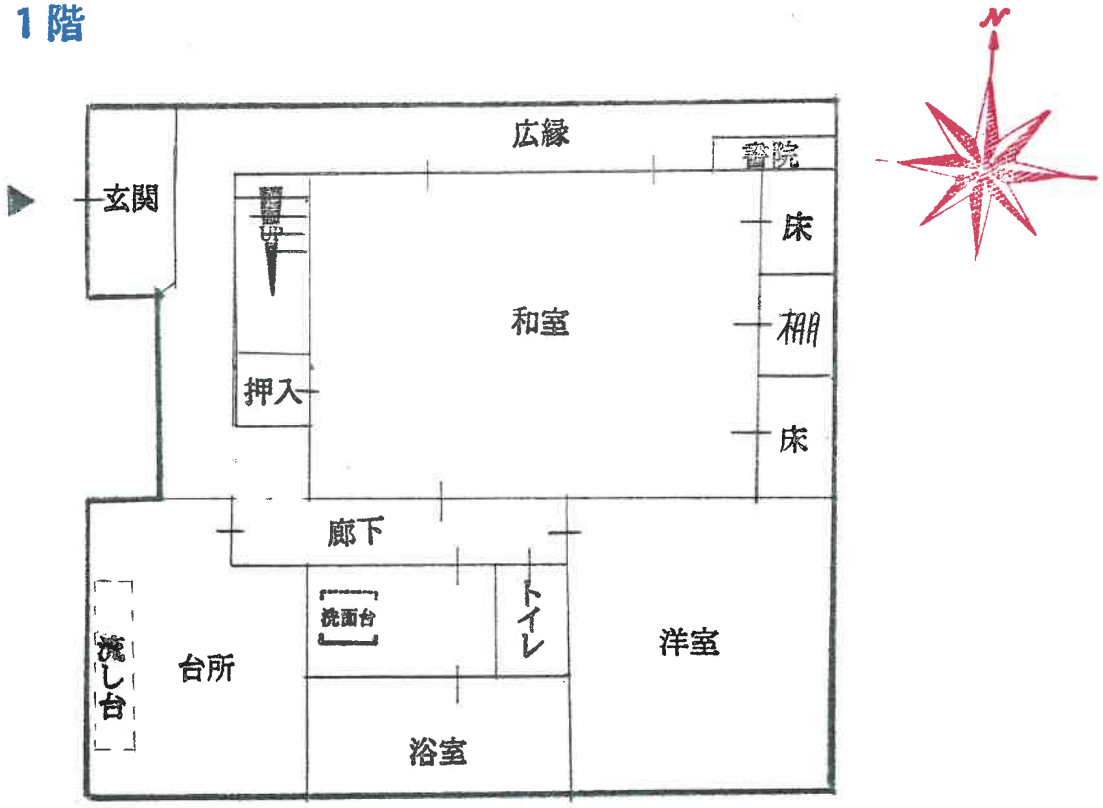
※丸数字は物件番号を示す。

現況見取図

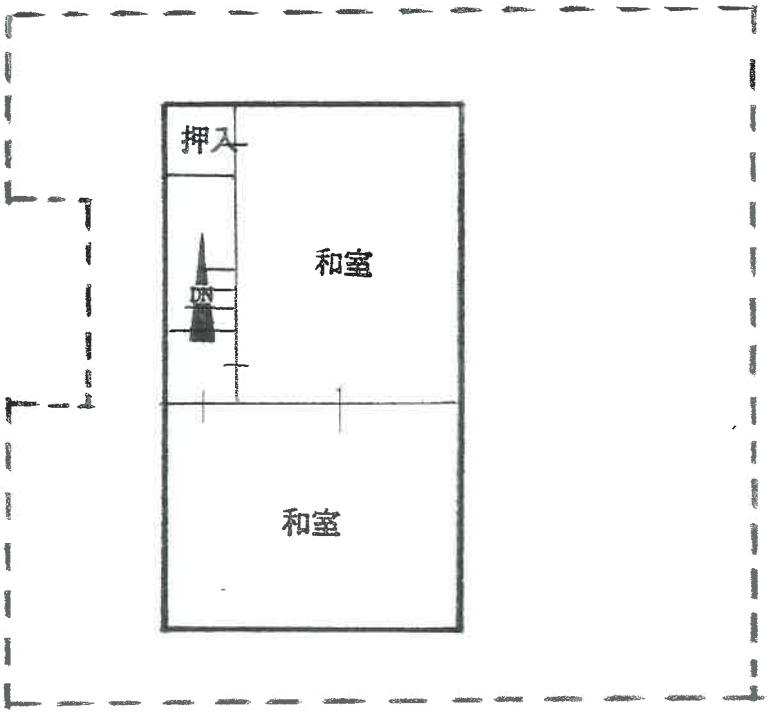
令和７年(ケ)第57号

物件 2

1階



2階



建物間取図

写　　真　　①



写　　真　　②



写　　真　　③



写　　真　　④

