

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 7年 3月25日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

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 7年 4月10日から 令和 7年 4月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市別所町佐土三丁目 |
| | 地 番 | 73番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市別所町佐土三丁目73番地 |
| | 家屋 番号 | 73番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.62平方メートル
2階 65.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

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】

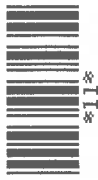
本件所有者が占有している。

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 | 姫路市別所町佐土三丁目 | | |
| | 地 番 | 73番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 209.94平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市別所町佐土三丁目73番地 | | |
| | 家屋 番号 | 73番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 71.62平方メートル | |
| | | 2階 | 65.31平方メートル | |



令和6年(ケ)第 122号
令和7年 1月 6日受理
令和7年 **1月31**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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市別所町佐土三丁目 |
| | 地 番 | 73番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市別所町佐土三丁目73番地 |
| | 家屋 番号 | 73番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.62平方メートル |
| | | 2階 65.31平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	姫路市別所町佐土3丁目73番地
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には私が家族とともに住んでいます。2 本件土地には、車検切れの軽自動車、本件建物内には、グランドピアノがありますが、いずれも撤去するつもりです。なお、グランドピアノ付近の床は強化されています。3 本件建物は、オール電化住宅で1年前に給湯器を直しました。4 本件建物は、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。5 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
(3 枚目)

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 本件建物には、2階にロフトがある。壁クロス等には経年程度の劣化が見られシミが複数見られた。また、洗面所前のスイッチ横に凹み（写真1 1）、2階洋室収納扉に穴（写真1 2）、別の2階洋室のスイッチのボードにたわみ（写真1 3）がある。
- 3 本件建物について、上記以外に日常生活上支障がある点は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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1月6日(月) 13:37-13:38 16:43-16:46	神戸地方法務局姫路支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年1月8日(水) 17:15-17:25	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1月22日(水) 13:48-14:17	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7年1月22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、立会人を立ち合わせ、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

(5 枚目)



+37639.989

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
別所町佐土
3丁目

請求部	所在	姫路市別所町佐土三丁目			地番	73番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	土地区画整理所在図						
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

571755

各階平面図

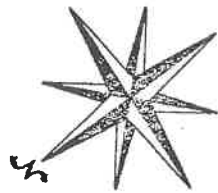
建物図面

家屋番号
-2-1-1番地 73番

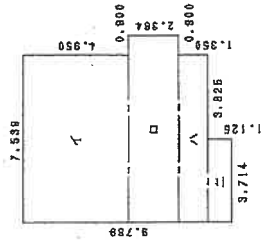
建物の所在
姫路市別府町佐土字尾崎第11番地1-200番地
(仮換地 別所地区 5-1-2)

佐土三丁目 73番地

H 13.2.26



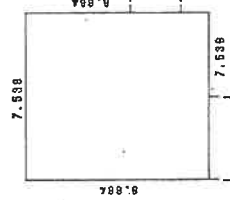
1階



求積表

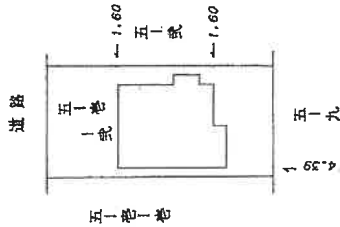
イ	7.538	X	4.950	=	37.318050
ロ	8.439	X	2.384	=	19.849796
ハ	7.539	X	1.350	=	10.177850
ニ	3.714	X	1.125	=	4.178250
合計 71.623746					
床面積 71.62 m ²					

2階



求積表

7.539 X 8.884 = 65.317896				
合計 65.317896				
床面積 65.31 m ²				



作製者

(平成 13 年 2 月 22 日作製)

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

(7 枚目)

(+○は写真番号および撮影位置・方向)



市(約6m)道



※丸数字は物件番号を示す。

71-2

72

73
①

②

66-1

70-4

70-5

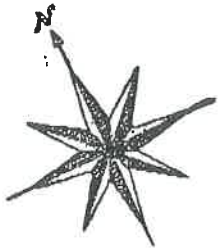
69

68

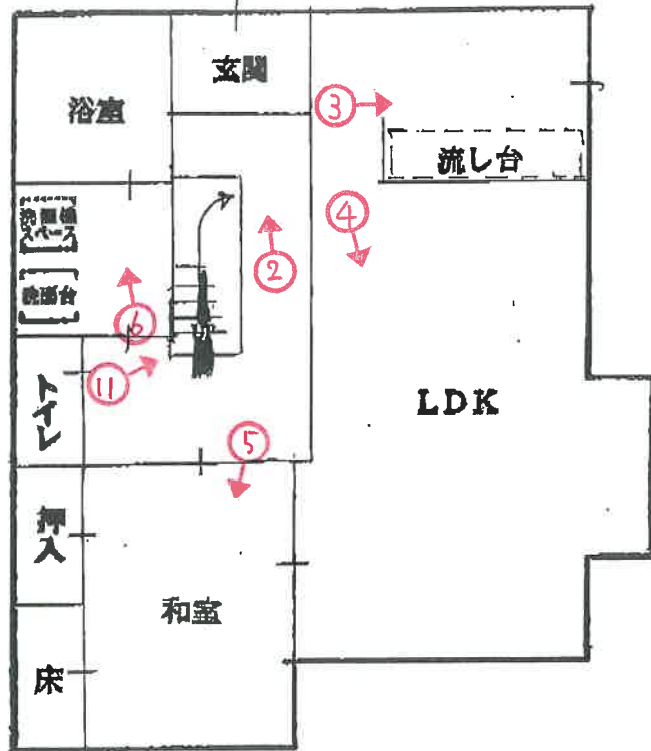
現況見取図

物件 2

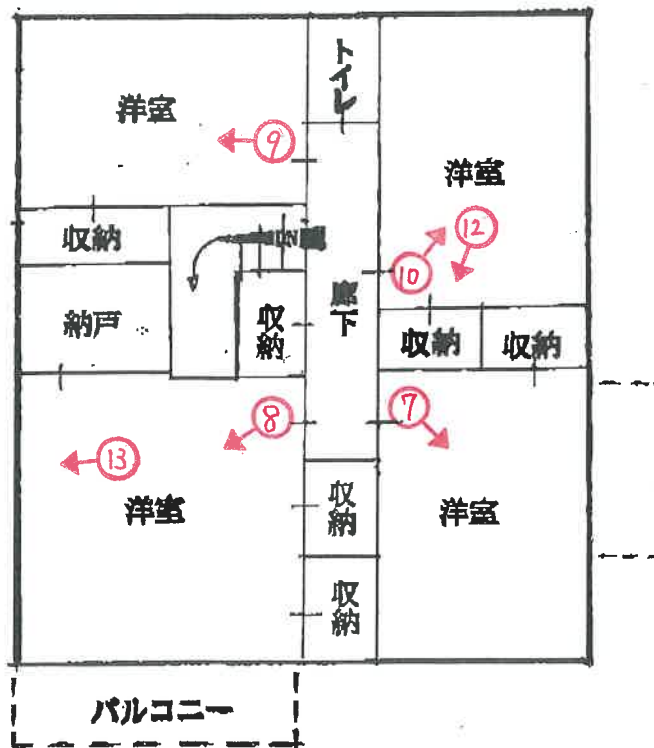
(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1階



2階



建物間取図



1



2



3



4



5



6

(// 枚目)



7



8



9

(12 枚目)



10



11



12

(13 枚目)



13

(14 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 122 号
令和 7 年 1 月 22 日 現地調査
令和 7 年 1 月 29 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8,110,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,690,000円
物件2（建物）	金4,420,000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 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 御着駅の 東方 約1.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の北東方約5.5km (直線距離)、国道2号の北側背後に位置し、整然とした街区に中小規模の一般住宅が主に見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% 防火指定なし 第1種高度地区 「姫路別所地区」地区計画 (低層住宅地) 立地適正化計画「居住誘導区域内」
画地条件	規模 209.94㎡ の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約10m×約21m	
接面道路の状況	北東側 約6m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	<ul style="list-style-type: none"> 兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深は「0.3m未満の区域」に色分けされている。 	

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) 平成13年2月21日 新築 経過年数 24年程度 経済的残存耐用年数 1年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・内部の壁クロス等にはシミが複数箇所認められるほか、凹み等のイタミが認められた。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。 ・本件の2階にロフトがある。 ・本件建物は、オール電化仕様である。

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	69,800	0.80	209.94	0.90	10,550,000
(合計)	-----	---	209.94	----	10,550,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 < 姫路-87 >

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/㎡)
 $73,300 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 69,800$

◇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：方位等 (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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 = 100/105$

イ 個別格差：規模大等 (0.80)

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	125,000	136.93	0.06	1,030,000
(合計)	-----	136.93	----	1,030,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 24年、 経済的残存耐用年数 1年、 経済的全耐用年数 25年、 残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.06$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	10,550,000	0.50	法定地上権	5,280,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格	土地利用権等価格の控除及び加算	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,550,000	-5,280,000		1.00	0.70	3,690,000
2	1,030,000	+5,280,000	1.00	1.00	0.70	4,420,000
一括価格(合計)						8,110,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ±0% : 必要なしと判断した。

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-87 >
所 在 : 姫路市別所町別所2丁目77番
価 格 : 73,300円/㎡
位 置 : JR線「ひめじ別所」駅より道路距離500m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 204㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側が幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整理済みの住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 8,106,203円
物件2 : 2,777,247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

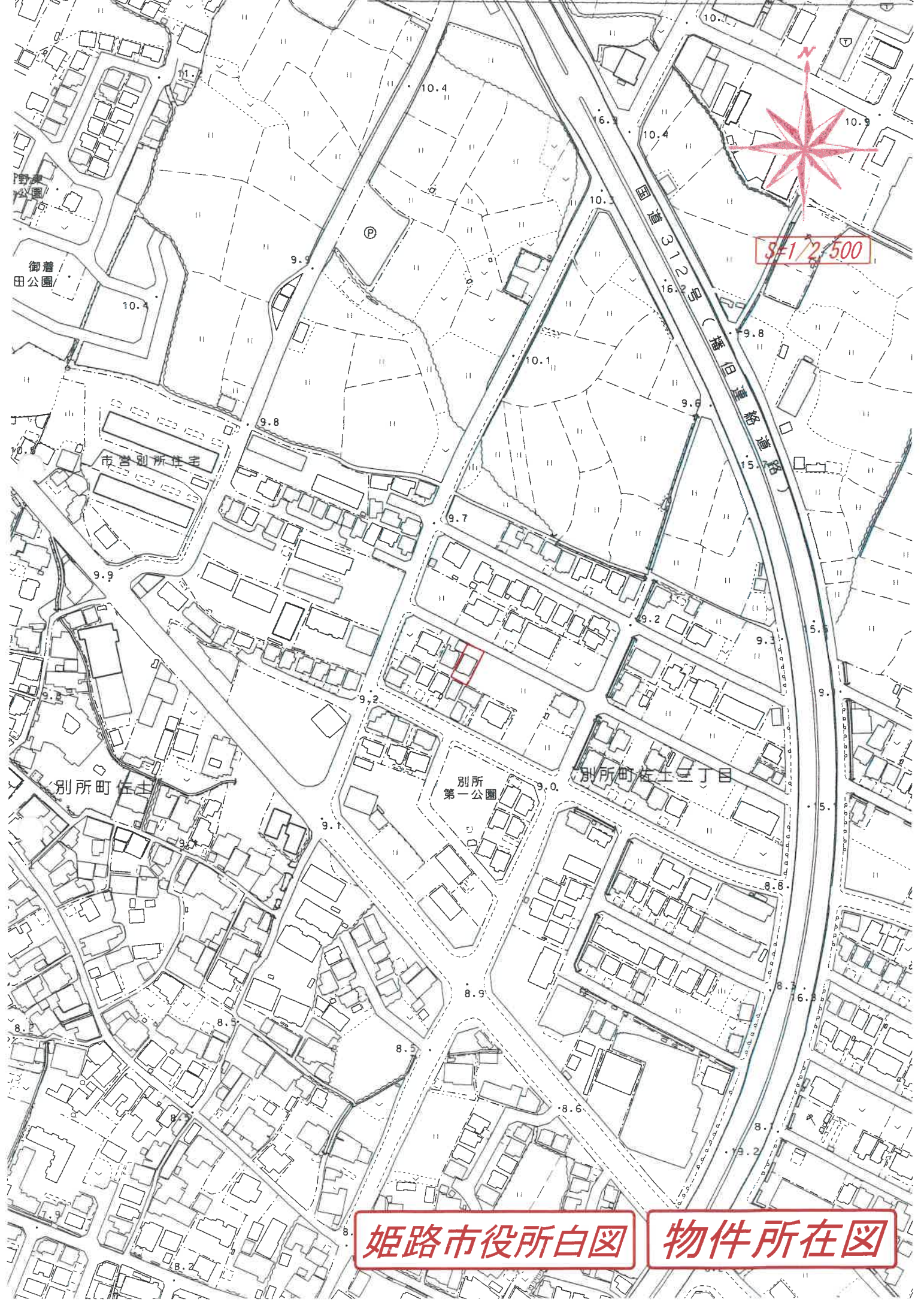
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市別所町佐土三丁目 | |
| | 地 番 | 73番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 209.94平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市別所町佐土三丁目73番地 | |
| | 家屋 番号 | 73番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 71.62平方メートル |
| | | 2階 | 65.31平方メートル |



※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



+37639.989

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
別所町佐土
3丁目

請求部分	所在	姫路市別所町佐土三丁目				地番	73番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項	

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。

令和6年11月1日
神戸地方法務局姫路支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

登記年月日：平成13年2月26日

各階平面図

建物図面

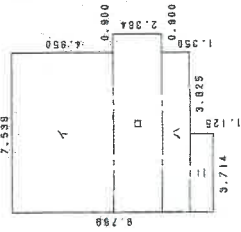
571755

家屋番号 [REDACTED]

建物の所在
 姫路市別所町佐土字原通第311番地1-2
 (仮換地) 附所地番 5-1-2
 佐土三丁目 73番地

H 13.2.26

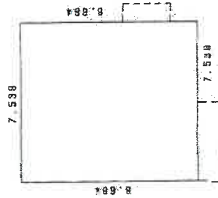
1階



求積表

1	7.539	X	4.950	=	37.318950
□	9.539	X	2.384	=	22.736280
△	9.539	X	1.320	=	12.591480
△	3.714	X	1.129	=	4.178230
合計 71.623746					
床面積 71.62 m ²					

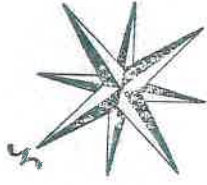
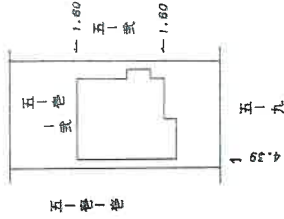
2階



求積表

7.539 X 8.684 = 65.317896				
合計 65.317896				
床面積 65.31 m ²				

道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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6年11月1日 神戸地方支務局姫路支局 登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号：24-2



市(約6m)道

※丸数字は物件番号を示す。

71-2

72

73
①

②

66-1

70-4

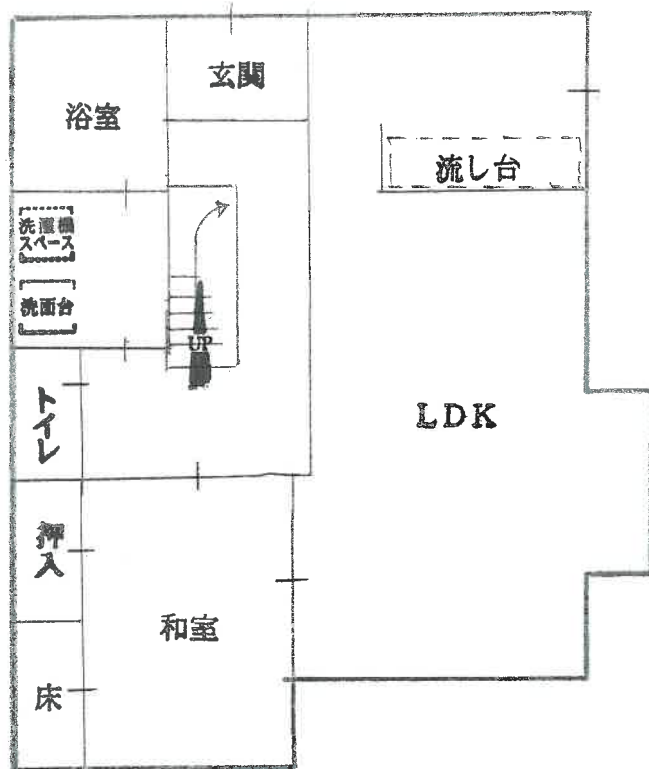
70-5

69

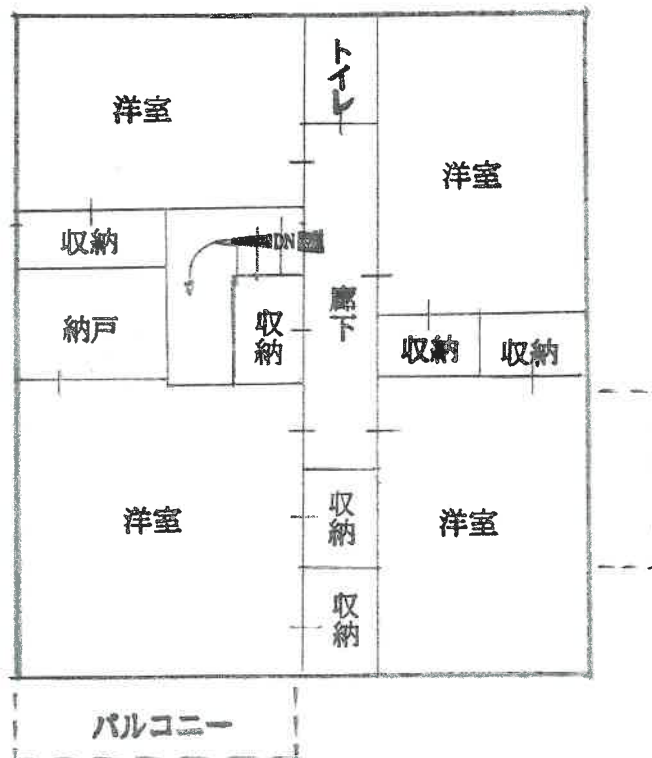
68

物件 2

1階



2階



写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④

