

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 | 神崎郡市川町下瀬加字山添式 | |
| | 地 番 | 101番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 380.45平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡市川町下瀬加字山添式101番地4 | |
| | 家屋 番号 | 101番4 | |
| | 種 類 | 居宅・物置 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 173.04平方メートル |
| | | 2階 | 96.01平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 173.04平方メートル |
| | | 2階 | 約87.01平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月17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 神崎郡市川町下瀬加字山添式
地 番 101番4
地 目 宅地
地 積 380.45平方メートル
- 2 所 在 神崎郡市川町下瀬加字山添式101番地4
家屋 番号 101番4
種 類 居宅・物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 173.04平方メートル
2階 96.01平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 173.04平方メートル
2階 約87.01平方メートル



令和6年(又)第 49号
令和6年12月 9日受理
令和7年 1月 8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 | 神崎郡市川町下瀬加字山添式 | |
| | 地 番 | 101番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 380.45平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡市川町下瀬加字山添式101番地4 | |
| | 家屋 番号 | 101番4 | |
| | 種 類 | 居宅・物置 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 173.04平方メートル |
| | | 2階 | 96.01平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	兵庫県神崎郡市川町下瀬加101番地の4
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: 2階約87.01㎡
物件目録にない附属建物	■ない 種類: □ある { 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
(2 枚目)

執行官の意見

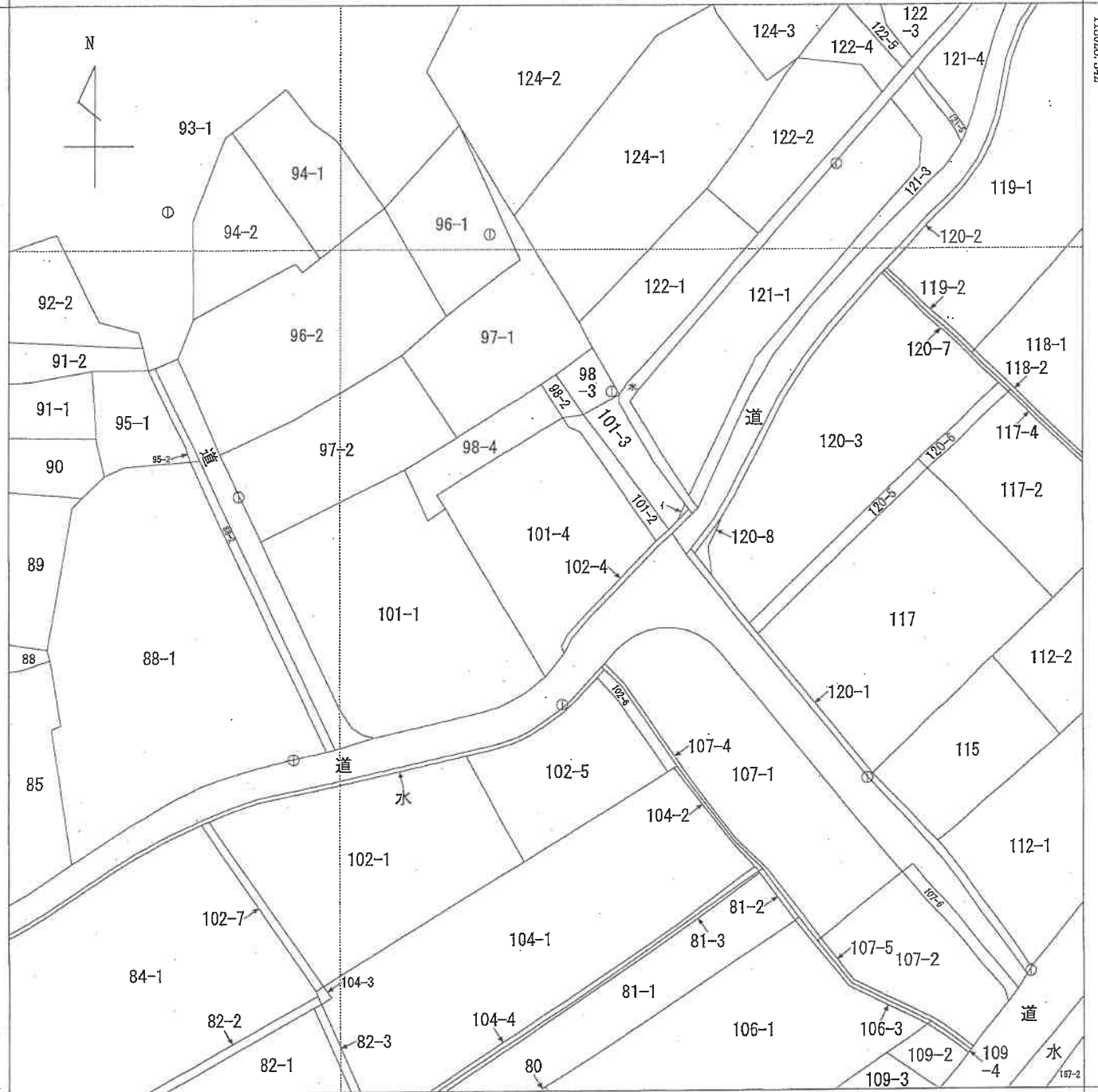
- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、登記簿上昭和43年新築及び昭和63年増築とあるところ、内部調査の結果、瓦の色が違う東側部分が増築されたものと思料する。なお、東側と西側は2階部分では行き来することができず、それぞれに階段がある。また、東側2階部分の面積は登記及び建物図面とは異なる。
- 3 本件建物の西側の台所及び東側の1階部分が土間敷となっている。
- 4 本件建物内部は、雨漏りのあとは見られなかったが、西側の居室で床の傾きやたわみが複数感じられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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6年12月12日(木) 14:07-14:11	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6年12月13日(金) 11:53-12:15	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6年12月13日(金) 16:05-16:15	執行官室(電話発信)	市川町役場福祉課から聴取調査
令和6年12月24日(火) 10:53-11:58	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月24日 目的物件は不在であったが解錠の必要がなかったため、立会人Aを立ち合わせ建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)



+40913.740

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出し	下瀬加
---------	-----

請求部	所在	神崎郡市川町下瀬加字山添式			地番	101番4			
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)	種類	地籍図
作成年月日	平成12年3月			備付年月日(原図)	平成22年3月9日		補記事項		

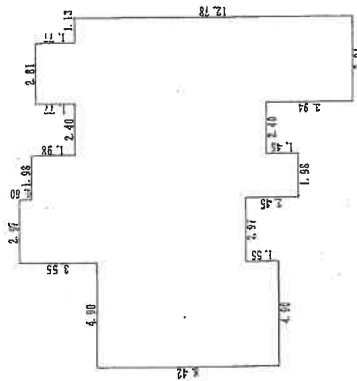
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図 建物図面

家屋番号 101番4

建物の所在 神崎郡市川町下瀬加字山添貳101番地4

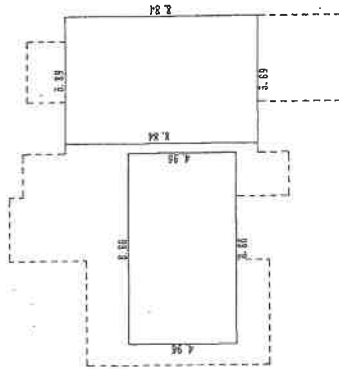
1階



求積表

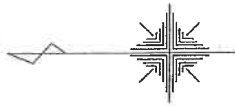
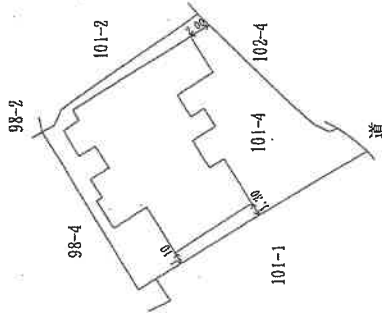
3.94 × 3.94	=	15.5236
6.34 × 8.84	=	56.0456
2.81 × 1.77	=	4.9737
1.98 × 12.27	=	24.2946
2.97 × 10.42	=	30.9474
4.90 × 8.42	=	41.2580
合計		173.0429
床面積		173.04 m ²

2階



求積表

8.86 × 4.96	=	43.9456
5.89 × 8.84	=	52.0676
合計		96.0132
床面積		96.01 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

3月 27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件配置略図

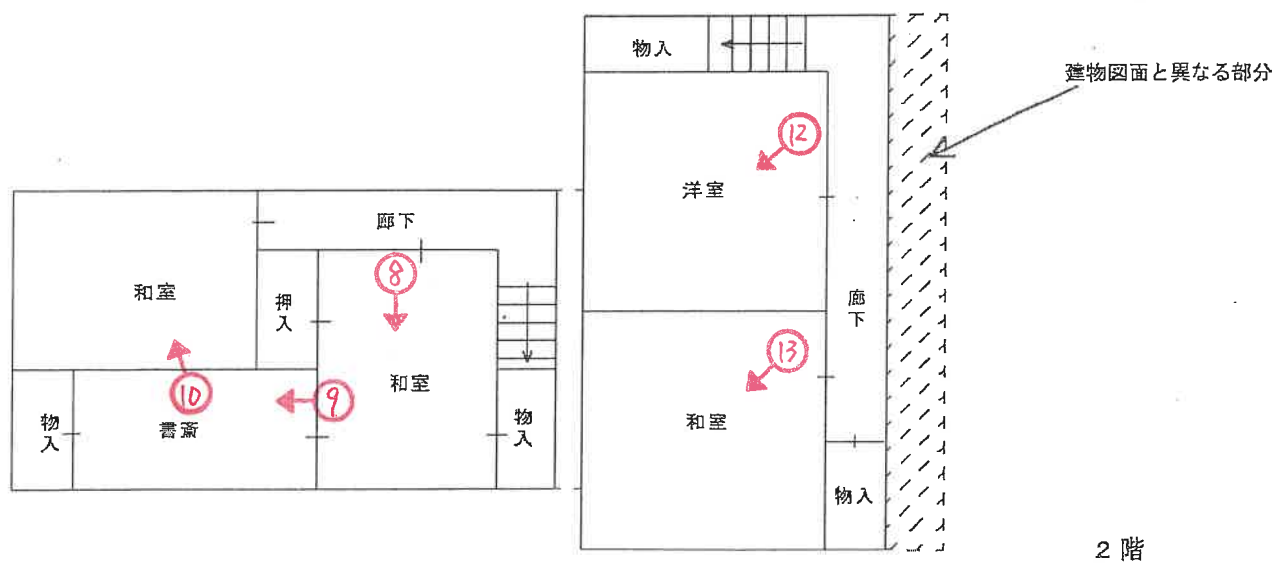
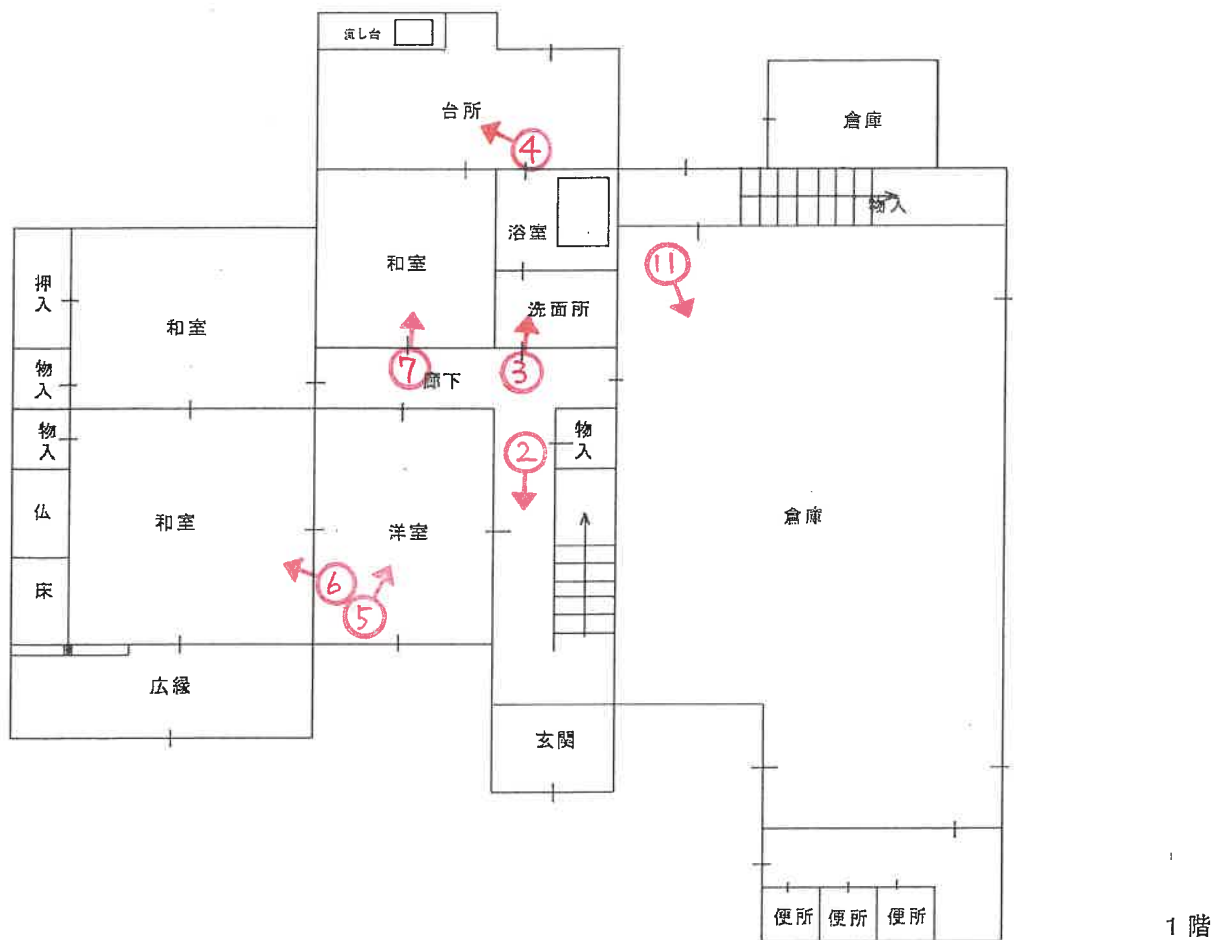


(♂①は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(又)第49号

(7 枚目)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(又)第49号



1



2



3

(9 枚目)





7



8



9

(// 枚目)



10



11



12

(12 枚目)



13

令和 6 年 (又) 第 49 号
令和 6 年 12 月 24 日 現地調査
令和 7 年 1 月 4 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1,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金800,000円
物件2(建物)	金1,020,000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、瑕疵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 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	下記特記事項のとおり
特記事項			
<p>・物件2の2階東側部分は登記面積と異なり、約9㎡前後登記面積より小さい。現況の面積は下記の通り。</p> <p>1階：173.04㎡ 2階：約87.01㎡ 計約260.05㎡</p>			

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播但線 甘地駅の南東方 約3.3km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	集落奥の山間に農家住宅、事業所等が建ち並ぶ地域。	
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	都市計画区域外無指定 指定なし -% -% 防火指定なし 土砂災害警戒区域
画地条件	規模 380.45㎡の やや不整形地 間口約21m 奥行約25m	
接面道路の状況	南東側 約4～5.5m町道	
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 なし 下水道 なし	(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は特段の情報は得られなかった。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 市川町役場下水道課聴取によると、本件土地の下水道は浄化槽を利用しているとのこと。 本件土地は南東側町道より約1m高く接面し、コンクリート擁壁及び石積擁壁等が施されている。 本件土地北西端付近に井戸が存した。 	

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43年月日不詳 新築 経過年数 57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 : かわら葺 外 壁 : 吹付・板貼り等 内 壁 : 塗り壁等 天 井 : ボード等 床 : タタミ・土間コンクリート等 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・物置 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 対象建物についてはアスベストを含有する成形板等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57年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化が見受けられ、床の一部に傾きや撓みを感じられた。 ・ 2階は2つに分かれており、往来ができず、各々に階段が設置されている。 ・ トイレ、台所などの設備は旧式である。

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	7,100	0.95	380.45	0.80	2,050,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (市川 (県) -2)

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/㎡)

$$7,600 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/106 \approx 7,100$$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/106 \times 100/100 \approx 100/106$

イ 個別格差 : 形状等 (0.95)

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	155,000	約 260.05	0.03	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(3%)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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,050,000	0.30	法定地上権	620,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,050,000	-620,000		0.80	0.70	800,000
2	1,210,000	+620,000	1.00	0.80	0.70	1,020,000
一括価格(合計)						1,820,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 個別的要因を十分考慮したが、市場性が劣る地域で、特別の配慮が必要と判断した。

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6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (市川(県)-2)
所 在 : 神崎郡市川町下瀬加字津久田920番1
価 格 : 7,600円/㎡
位 置 : JR線「甘地」駅より道路距離4.8km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 458㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北東側幅員5m町道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が散在する農村集落地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 1,940,295円
物件2 : 2,118,120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 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

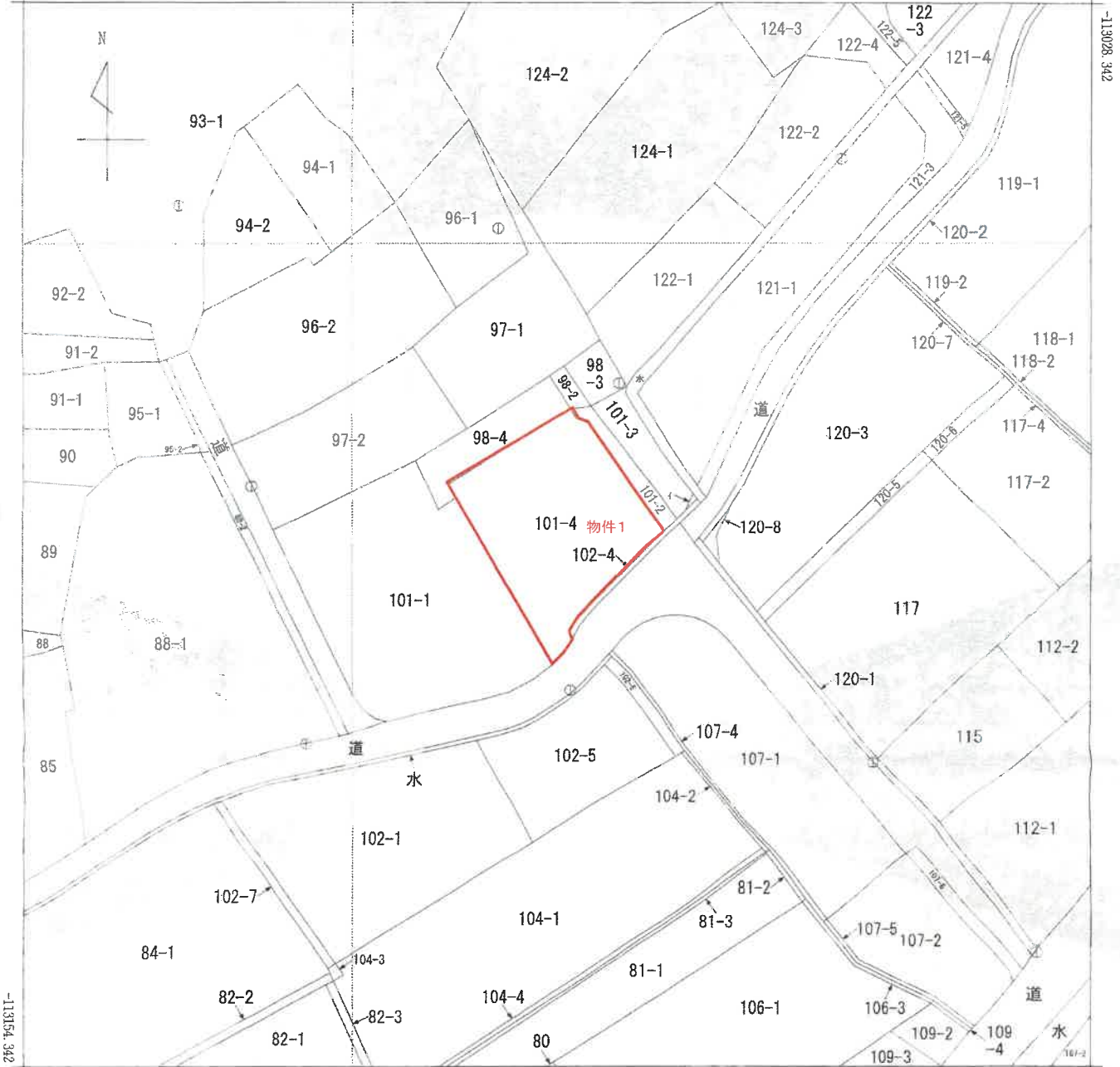
- | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 神崎郡市川町下瀬加字山添式 | |
| | 地 番 | 101番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 380.45平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡市川町下瀬加字山添式101番地4 | |
| | 家屋 番号 | 101番4 | |
| | 種 類 | 居宅・物置 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 173.04平方メートル |
| | | 2階 | 96.01平方メートル |



公 図 写

4 101-8

(座標値種別：測量成果) +41038.740



+40913.740 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
下瀬加

請求部分	所在 神崎郡市川町下瀬加字山添式				地番	101番4			
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)	種類	地籍図
作成年月日	平成12年3月			備付年月日(原図)	平成22年3月9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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和6年8月29日

東京法務局

地図整理番号：M77184

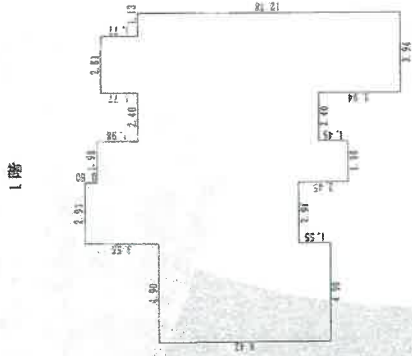
登記官

(1/1)

70%に縮小

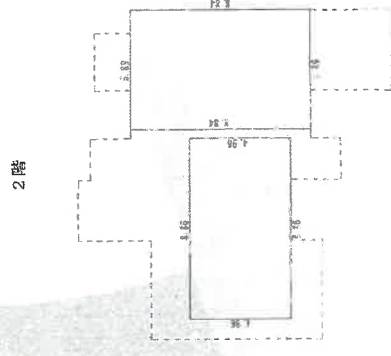
登記年月日：平成29年4月14日

各階平面図



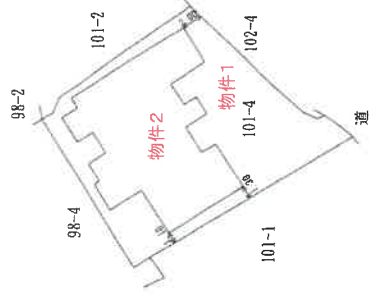
求積表

3.94 × 8.84	=	15.5736
2.81 × 1.77	=	4.9737
1.98 × 12.27	=	24.2946
2.97 × 10.42	=	30.9474
4.90 × 8.42	=	41.2580
合計		173.0429
床面積		173.04 m ²



求積表

8.86 × 4.96	=	43.9456
5.89 × 8.84	=	52.0676
合計		96.0132
床面積		96.01 m ²



建物図面

家屋番号 101番4

建物の所在 神崎郡市川町下楯加字山添式101番地4

製作者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

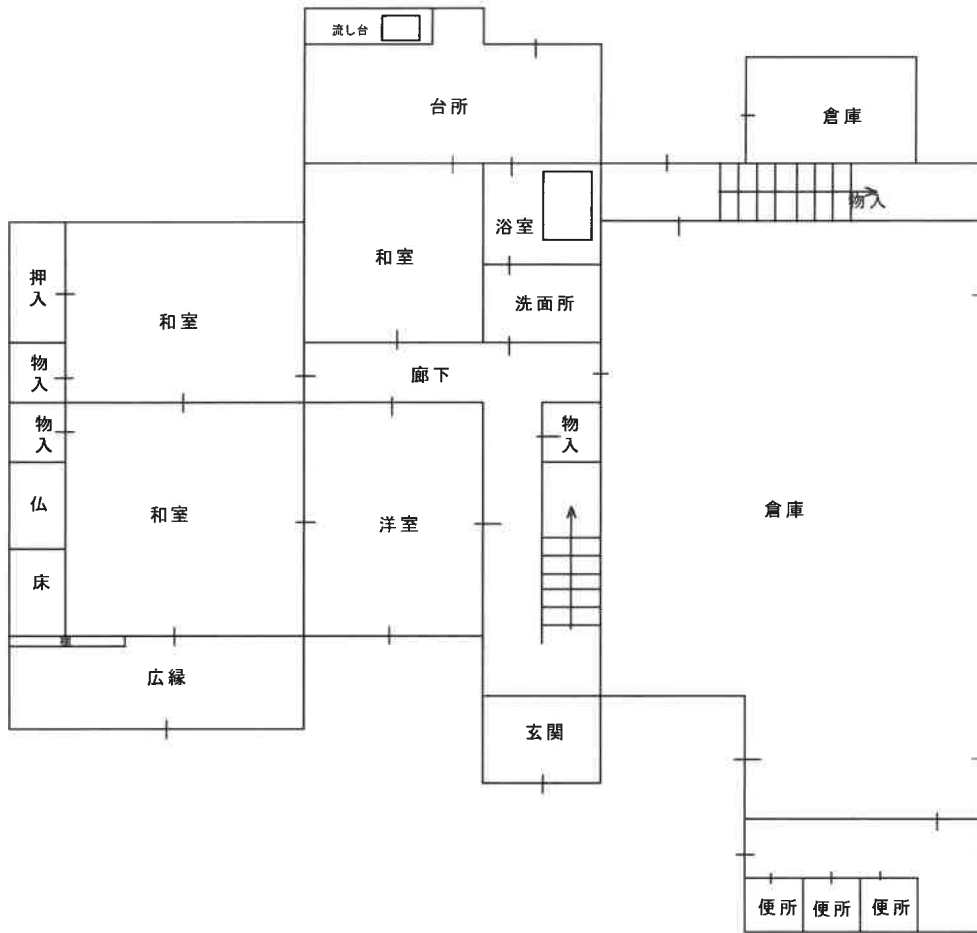
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (神戸地方支務局(仮設支局)管轄)
 令和6年8月29日 東宮支務局 登記官

物件配置略図

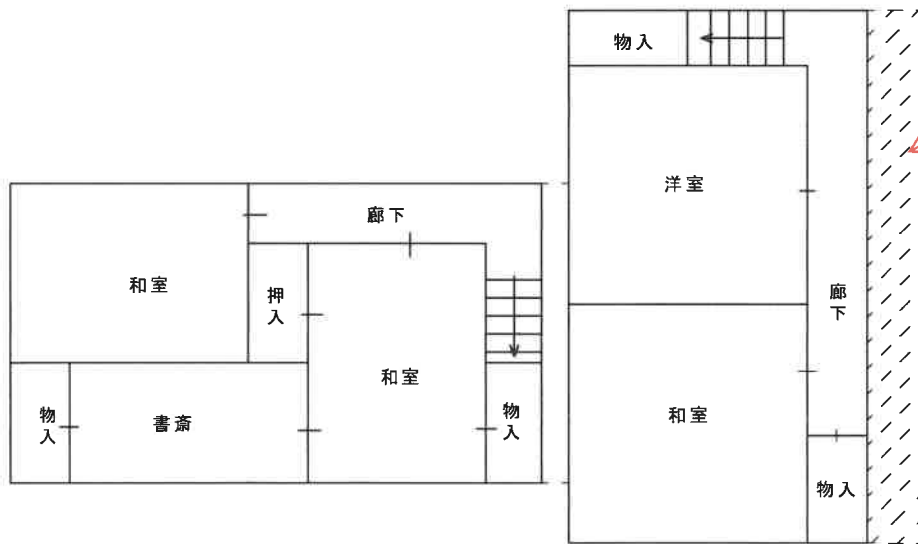


令和6年(又)第49号

建物間取図



1 階



2 階



現況写真



建物図面と異なる部分

