

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、入札が無効となる場合がありますので、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 7月 1日

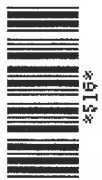
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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 7年 7月17日から 令和 7年 7月24日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月30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 7年 8月20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 7年 7月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※913※

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5	4, 900, 000 3, 920, 000	一括	980, 000	87, 916	0
4	3, 440, 000				
5	1, 460, 000				



物 件 目 録

- 4 所 在 加西市青野原町字草野
地 番 184番
地 目 宅地
地 積 700.82平方メートル
- 5 所 在 加西市青野原町字草野184番地
家屋 番号 184番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 149.28平方メートル
2階 88.29平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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。



物 件 目 録

- 4 所 在 加西市青野原町字草野
地 番 184番
地 目 宅地
地 積 700.82平方メートル
- 5 所 在 加西市青野原町字草野184番地
家屋 番号 184番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 149.28平方メートル
2階 88.29平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約4平方メートル



令和6年(ケ)第20016号
令和7年1月6日受理
令和7年1月**27**日提出

現況調査報告書（物件4、5）

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

4 所 在 加西市青野原町字草野

地 番 184番

地 目 宅地

地 積 700.82平方メートル

所有者 A

5 所 在 加西市青野原町字草野184番地

家屋 番号 184番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 149.28平方メートル
2階 88.29平方メートル

所有者 A

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 本件建物で私と家族が暮らしています。 2 本件建物には、太陽光パネルを設置していますが、代金は支払済です。 3 建物の状態について、以下の不具合や特徴等があります。 ・ 湿気が多いと感じます。 ・ トイレの便器から水漏れがするのでバケツを置いて対応しています。 ・ 一部の欄間が壊れており、取り外しています。 ・ 床の撓みがあります。 ・ トイレの操作ボタンが壊れている箇所があります。 ・ 一部の部屋の天井にカビが生えている箇所があります。 ・ 2階の壁と柱の間に隙間が生じている箇所があります。 ・ 建付けの悪い箇所があります。 ・ 給湯器には井戸水を使っています。 ・ 洗濯機を建物内に置ける場所がなく、外に置いています。 ・ 猫を1匹飼っており、外にも野良猫が住み着いています。 ・ 未登記の附属建物があります。倉庫として使用しています。 4 境界等に関し、トラブルはありません。 5 本件土地建物が競売により売却された場合、可能であれば、買受人との間で賃貸借契約を締結し、今後も住み続けたいと考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

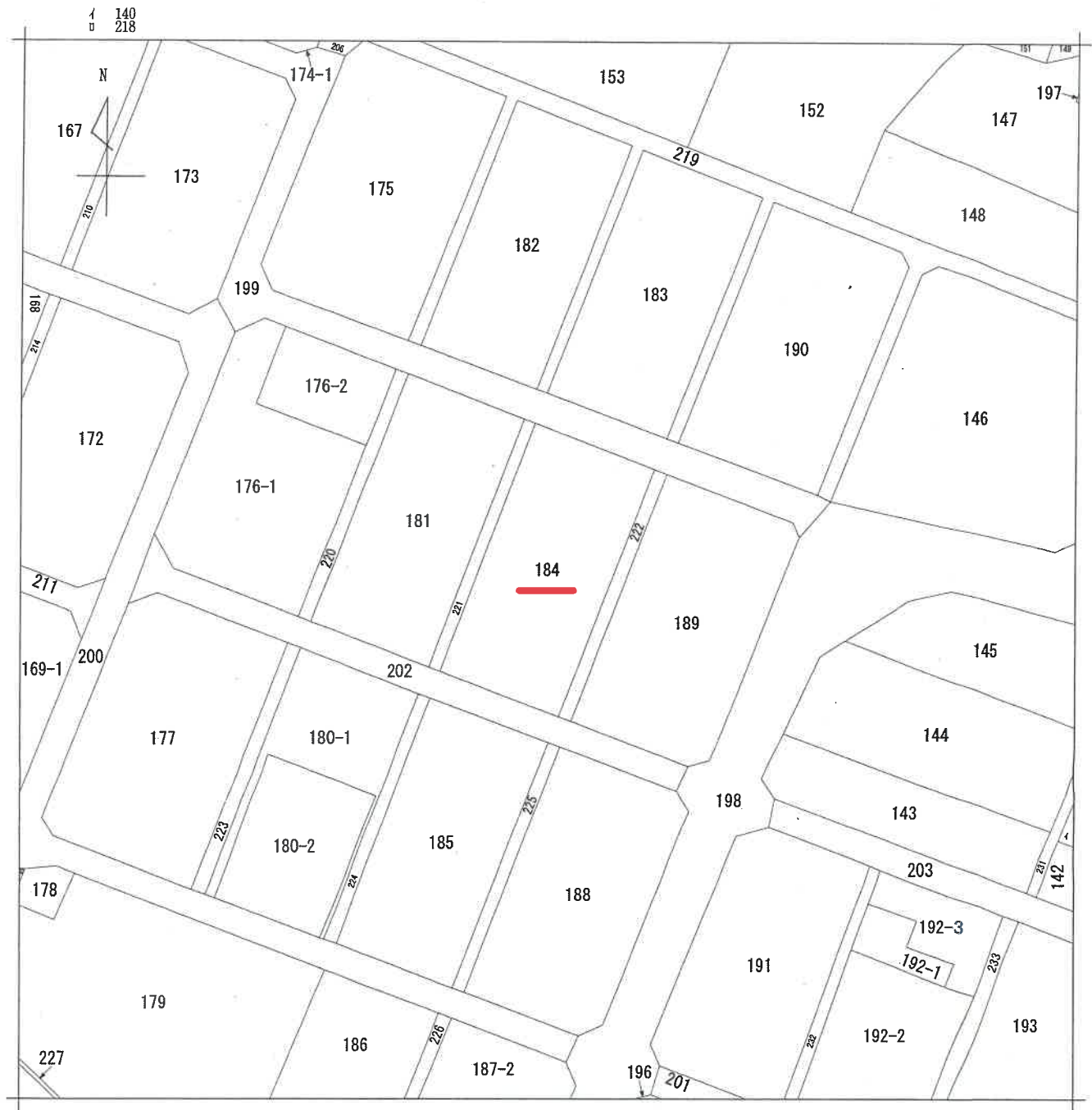
執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、現地調査の結果から、2枚目記載のとおりと認められる。
土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートなどは認められなかった。
- 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。本件建物所在地と同一地番で（株）明芳工業の登記がされているが、法人が占有している状況は窺えなかった。
本件土地には、本件建物以外に建物と思しきものが確認できたので、定着性等を調査した結果、建物であると認められた。
そこで、この建物が目的外建物、又は附属建物であるかを判断するため、相当時間をかけて、法務局において、本件建物以外の登記された建物の調査を実施し、所有者からの聴取調査や立入調査を実施し、その結果を総合すれば、上記建物は附属建物であると認められる。床面積等を調査した結果は2枚目記載のとおりである。
- 3 建物の状態は、関係人の陳述のとおりである。
また、建物北側にはウッドデッキが取り付けられている。
- 4 本件土地にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。
また、本件土地の南側には神棚が祭られており、北側には井戸があること、動産としての物置が置かれている。

(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 の 経 過（物件 4、5）		
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） 11:19 ～ 11:27	神戸地方法務局社支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和 7 年 1 月 7 日 （火） 14:18 ～ 14:53	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日 通知書交付
令和 7 年 1 月 2 1 日 （火） 13:15 ～ 14:28	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、A と面談、評 価人を同行
～		
～		
～		
～		
（特記事項） ■ 令和 7 年 1 月 2 1 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 B 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



地番区域見出
青野原町

請 求 部	所 在					地 番		184番			
出 力 縮	1/600	精 度 区		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項			

本図面はA 3版をA 4版に縮小したものである

登記年月日：昭和57年2月12日

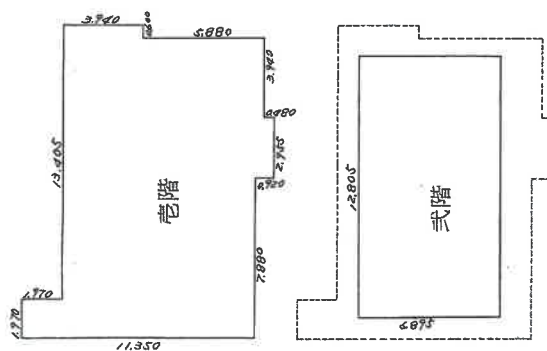
各階平面図

家屋番号 184

建物図面

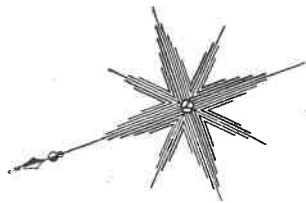
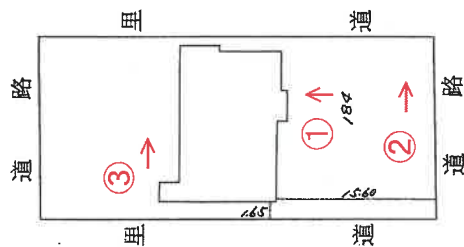
57.2.12

建物の所在
加西市青野原町字草野184番地



老階 床面積	
1.970X 1.970=	3.880900
1.4775X 2.380=	1.38589500
3.940X 0.600=	2.364000
3.940X 0.440=	1.733600
2.955X 0.920=	2.718600
14.92866000m ²	

式階 床面積	
12.805X 6.895=	88.290475m ²



写真撮影位置方向

作製者

縮尺
月 日 作製

1/250

申請人

603823

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

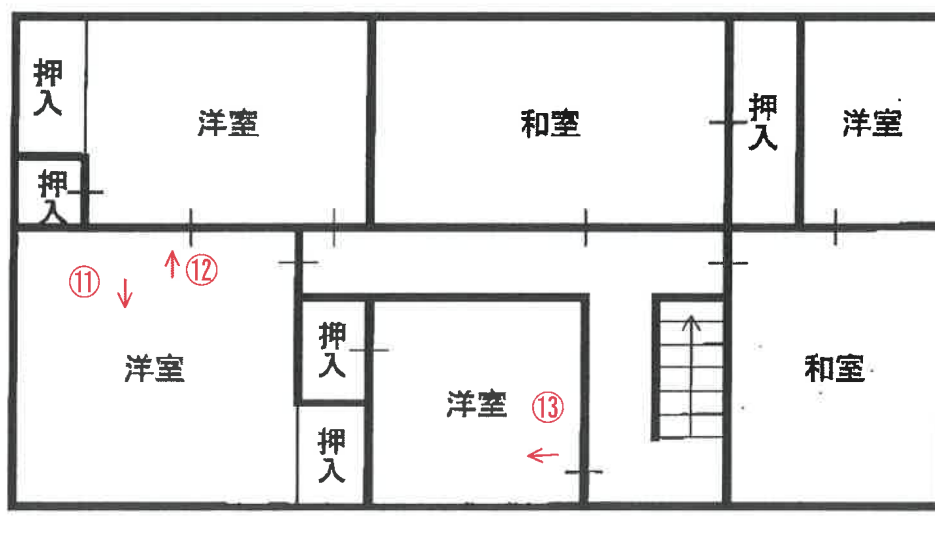
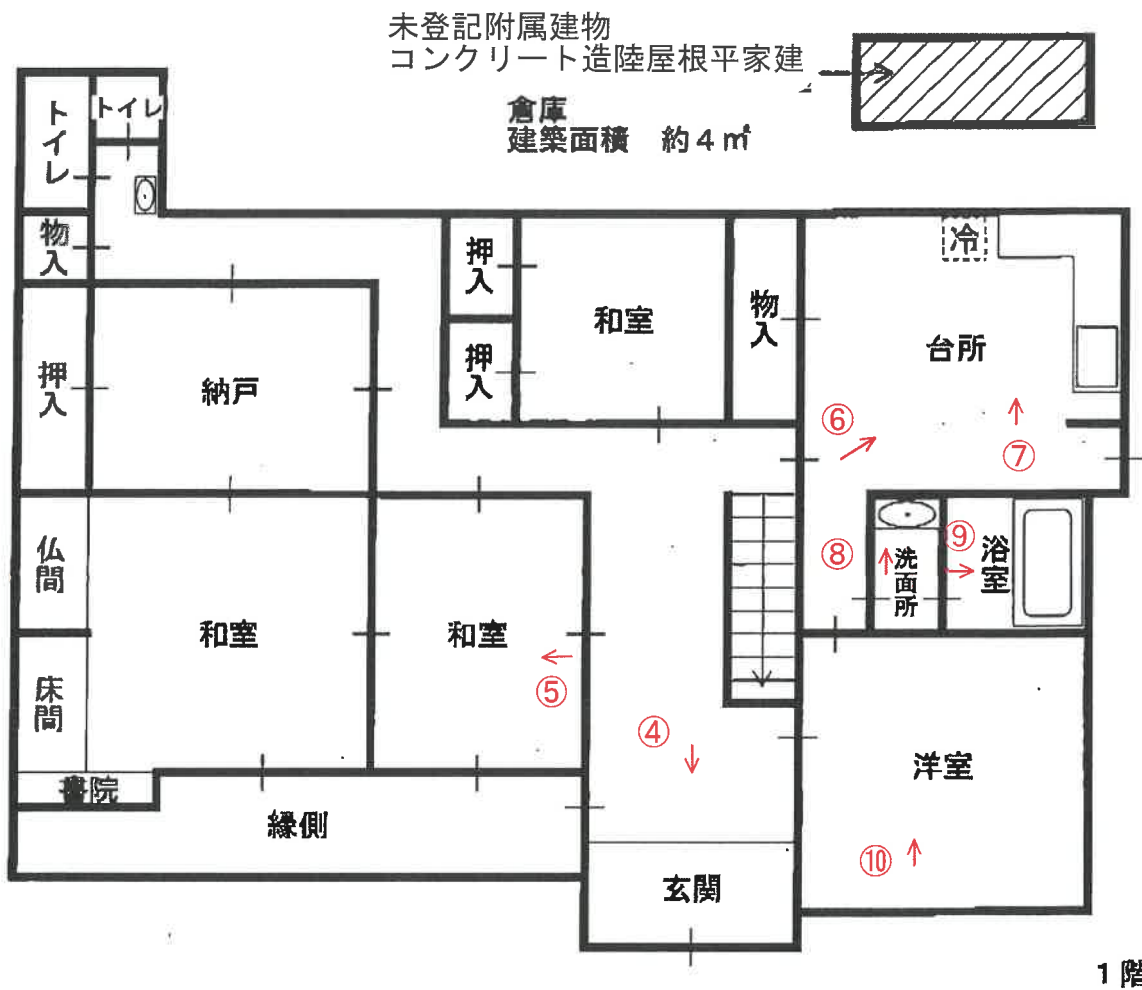
縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物間取図

令和6年(ケ)第20016号
物件5



写真撮影位置方向



No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3

未登記附属建物



No. 4



No. 5



No. 6



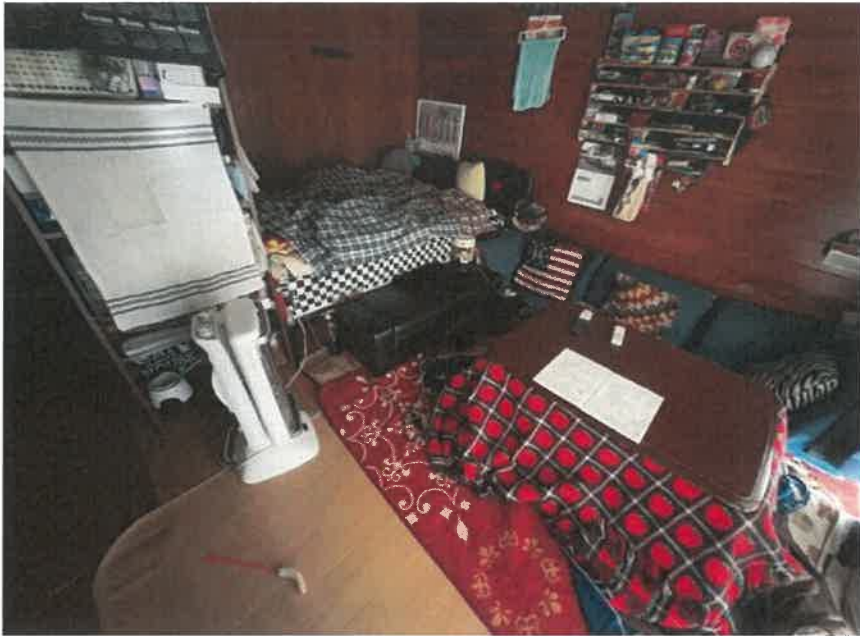
No. 7



No. 8



No. 9



No. 10



No. 11



No. 12



No. 13

No.

No.

令和 6 年 (ケ) 第 20016 号
物件 4 ・ 5

令和 7 年 1 月 21 日 現地調査
令和 7 年 2 月 7 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4,900,000円	
内 訳 価 格	
物件4(土地)	金3,440,000円
物件5(建物)	金1,460,000円

- 1 一括価格は、物件4・5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	未登記附属建物 種類：倉庫 構造：コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約4㎡
	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4）

位 置 ・ 交 通	J R 線 社 町 駅 の 南 西 方 約 3.4 k m （ 道 路 距 離 ） （ 附 属 資 料 位 置 図 参 照 ）	
付 近 の 状 況	農 家 住 宅 等 が 建 ち 並 ぶ 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 調 整 区 域 指 定 な し 60 % 200 % 防 火 指 定 な し —
画 地 条 件	規 模 700.82 m ² の 整 形 地	
接 面 道 路 の 状 況	北 東 側 約 4 m 市 道 南 西 側 約 3 m 市 道 （ 建 築 基 準 法 第 42 条 2 項 道 路 ） 南 東 側 約 1.7 m 道 路 （ 建 築 基 準 法 上 の 道 路 で な い ） 北 西 側 約 2 m 道 路 （ 建 築 基 準 法 上 の 道 路 で な い ）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物 件 4 は 物 件 5 の 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（ 農 業 集 落 排 水 ） （ 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	・ 市 街 化 調 整 区 域 の た め 、 各 種 の 制 限 が あ る 。 再 建 築 及 び 継 続 使 用 に あ た っ て は 担 当 行 政 庁 と 調 整 を 要 す る。 ・ 地 縁 者 の 住 宅 地 域 青 野 原 町 地 区 ・ 北 東 側 道 路 の 建 築 基 準 法 上 の 道 路 の 色 分 け は 第 42 条 第 2 項 と な っ て い る。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

区 分	主である建物 (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57年2月2日 新築 経過年数 43 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 : 板貼等 内 壁 : グロス壁、セカイ壁等 天 井 : 板貼、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	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。 ・未登記附属建物 種類: 倉庫 構造: コンクリート造陸屋根平家建 床面積: 約 4 m² ・ソーラーパネルが設置されている。 ・猫を一匹飼っている。 ・南側には神棚が祭られており、北側には井戸がある。 ・給湯器には井戸水を使っている。 ・トイレの便器からの水漏れがある。 床の撓みや、2階の壁と柱の間に隙間が生じている箇所がある。

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4）

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
4	10,700	1.01	700.82	0.90	6,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （加西-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/㎡)
 $10,600 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 10,700$

◇ 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
 $100/104 \times 100/99 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/98$

イ 個別格差：四方路、セットバック等 (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5）

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
5	160,000	237.57	0.05	1,900,000
未登記附属建物	100,000	約 4.00	0.05	20,000
				計 1,920,000

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
4	6,820,000	0.10	敷地占有利益	680,000

(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
4	6,820,000	-680,000		0.80	0.70	3,440,000
5 (附属建物含)	1,920,000	+680,000	1.00	0.80	0.70	1,460,000
一 括 価 格 (合 計)						4,900,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内の物件、神棚、井戸等

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 (加西-6)

所 在 : 兵庫県加西市西野々町字内端267番3
価 格 : 10,600円/㎡
位 置 : 北条鉄道線「北条町」駅より道路距離5.3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 321㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件4 : 5,059,920円
物件5 : 4,833,806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 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 加西市青野原町字草野
地 番 93番3
地 目 畑
地 積 854平方メートル
所有者 A

2 所 在 加西市青野原町字草野
地 番 93番5
地 目 畑
地 積 268平方メートル
所有者 A

3 所 在 加西市青野原町字草野93番地1
家屋 番号 93番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 390.50平方メートル
所有者 株式会社明芳工業

4 所 在 加西市青野原町字草野
地 番 184番
地 目 宅地
地 積 700.82平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 加西市青野原町字草野184番地

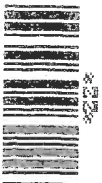
家屋 番号 184番

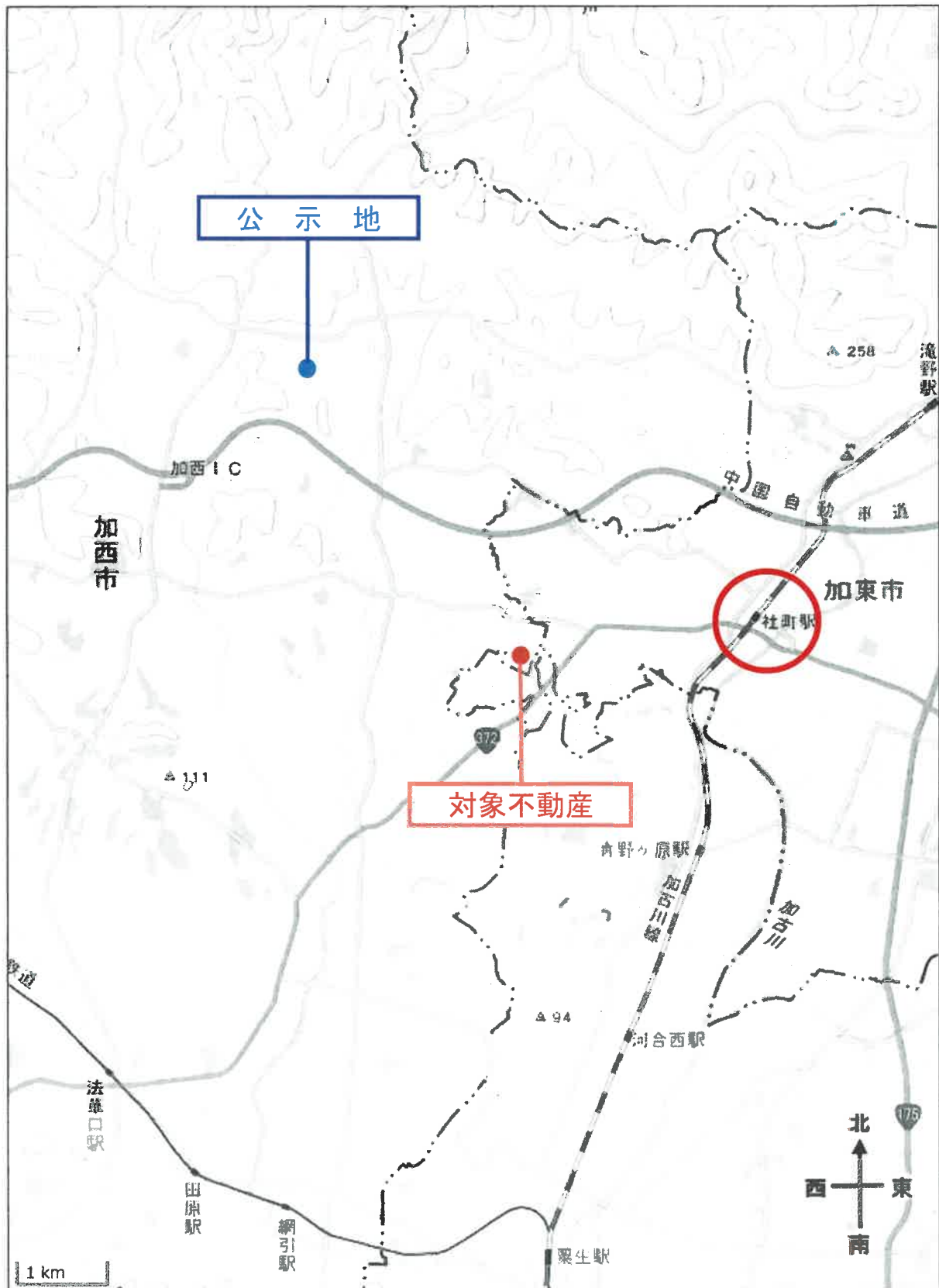
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	149.28平方メートル
	2階	88.29平方メートル

所有者 A







青野原町

(1/1)

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。
(神戸地方方法務局社支局管轄)
令和6年11月7日 神戸地方方法務局

雜記

A3をA4に縮小

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。
(神戸地方方法務局社支局管轄)
令和6年11月7日 神戸地方方法務局

雜記

A3をA4に縮小

建物間取図

令和6年（ケ）第20016号
物件5

