

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 7月29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 8月21日から 令和 7年 8月28日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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 9月24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 7月29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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4	1, 360, 000 1, 088, 000	一括	272, 000	22, 981	0
3	410, 000				
4	950, 000				



物 件 目 録

- 3 所 在 加西市若井町字釜坂
地 番 1962番1
地 目 宅地
地 積 254.21平方メートル
- 4 所 在 加西市若井町字釜坂1962番地1
家屋 番号 1962番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 135.81平方メートル
2階 65.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

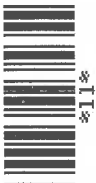
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

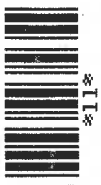
隣地との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 加西市若井町字釜坂 |
| | 地 番 | 1962番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 254.21平方メートル |
| 4 | 所 在 | 加西市若井町字釜坂1962番地1 |
| | 家屋 番号 | 1962番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.81平方メートル
2階 65.99平方メートル |



令和7年(ケ)第20002号
令和7年3月17日受理
令和7年4月 **3** 日提出

現況調査報告書 (物件3、4)

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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 加西市若井町字釜坂 |
| | 地 番 | 1962番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 254.21平方メートル |
| 4 | 所 在 | 加西市若井町字釜坂1962番地1 |
| | 家屋 番号 | 1962番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.81平方メートル
2階 65.99平方メートル |

2枚目

執行官の意見

- 1 本件土地の形状等は、現地調査の結果から、概ね2枚目記載のとおりと認められる。
土地の周辺には一部境界標識と思われる金属鎮が確認できたが、法務局備付けの公図と建物図面とを比較すると本件土地の形状が異なる上、現地調査によっても本件土地の境界を正確に把握することができなかったため、隣地との境界は不明瞭であると思料する。
本件土地は、南側の道と高低差があり、本件土地が低位置にある。
- 2 本件建物の占有状況等は、立入調査の結果、所有者の氏名が表示された表札が掲げられており、同人宛の郵便物等が建物内に保管されていた状況等から2枚目記載のとおりと認められ、所有者が動産を残置した状態の空き家と認めた。
- 3 建物の状態は、雨漏り跡と思われる箇所が複数確認できた上、天井が崩れ落ちている箇所が確認できたこと、柱と壁との間に隙間が生じており、薄っすらと外が見えたこと、床の撓みが確認できたことなどから全体的に老朽化している状況が確認できた。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月17日（月） 16:05 ～ 16:32	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投函
令和7年3月21日（金） 10:53 ～ 11:02	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3月31日（月） 12:05 ～ 13:02	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
～		
～		
～		
～		
～		

(特記事項)

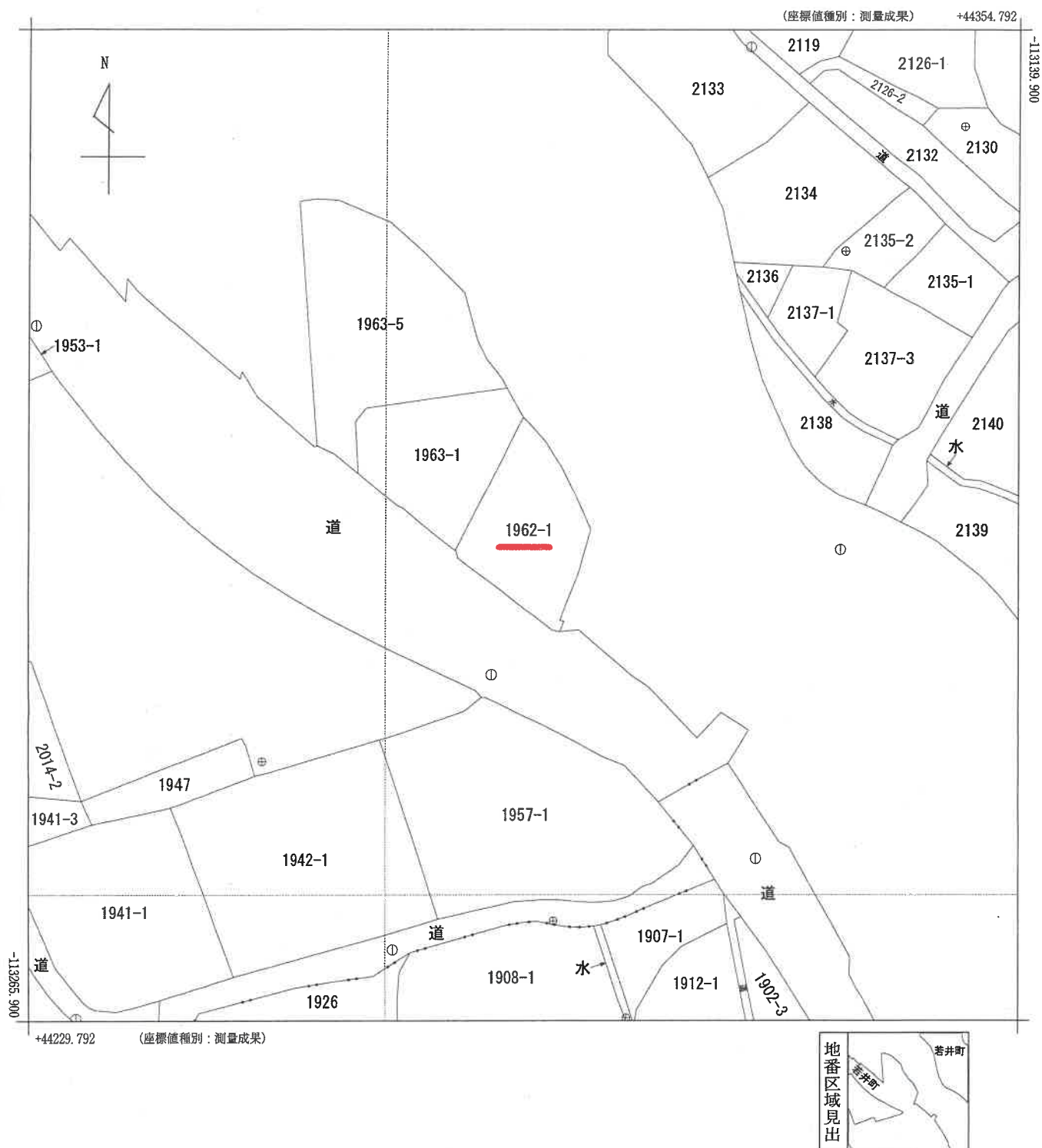
☐ 令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年3月31日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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



請求番号：7-3
(1/1)

登記年月日：平成11年5月20日

各階平面図

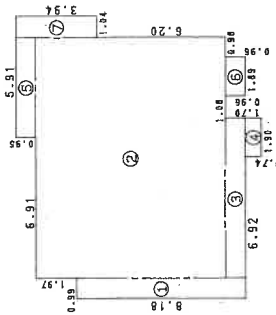
建物図面

各階平面図 1/5.20

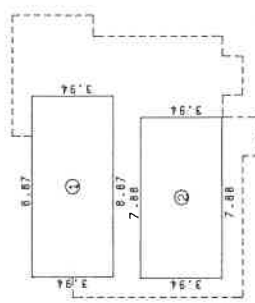
家屋番号 1962-1

建物の所在 加西市若井町字釜坂1962番地1

1階



2階



求積表

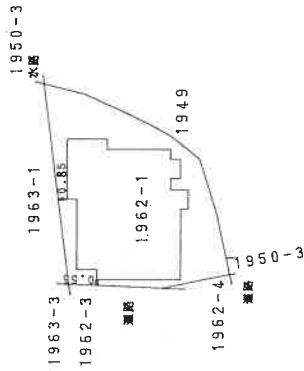
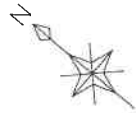
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
0.99	6.91	5.51	1.34	1.38	0.96	0.96
0.99 × 8.18 =	6.91 × 9.19 =	5.51 × 0.96 =	1.34 × 1.4060 =	1.38 × 4.6265 =	0.96 × 1.8144 =	0.96 × 3.94 =
8.0982	108.2582	7.5168	1.4060	4.6265	1.8144	4.0976
計	135.8177					

床面積 135.81 ㎡

求積表

①	②
8.87	7.88
8.87 × 3.94 =	7.88 × 3.94 =
34.9478	31.0472
計	65.9950

床面積 65.99 ㎡



作製者

(印) 印刷

5月12日(作製)

縮尺 1/250

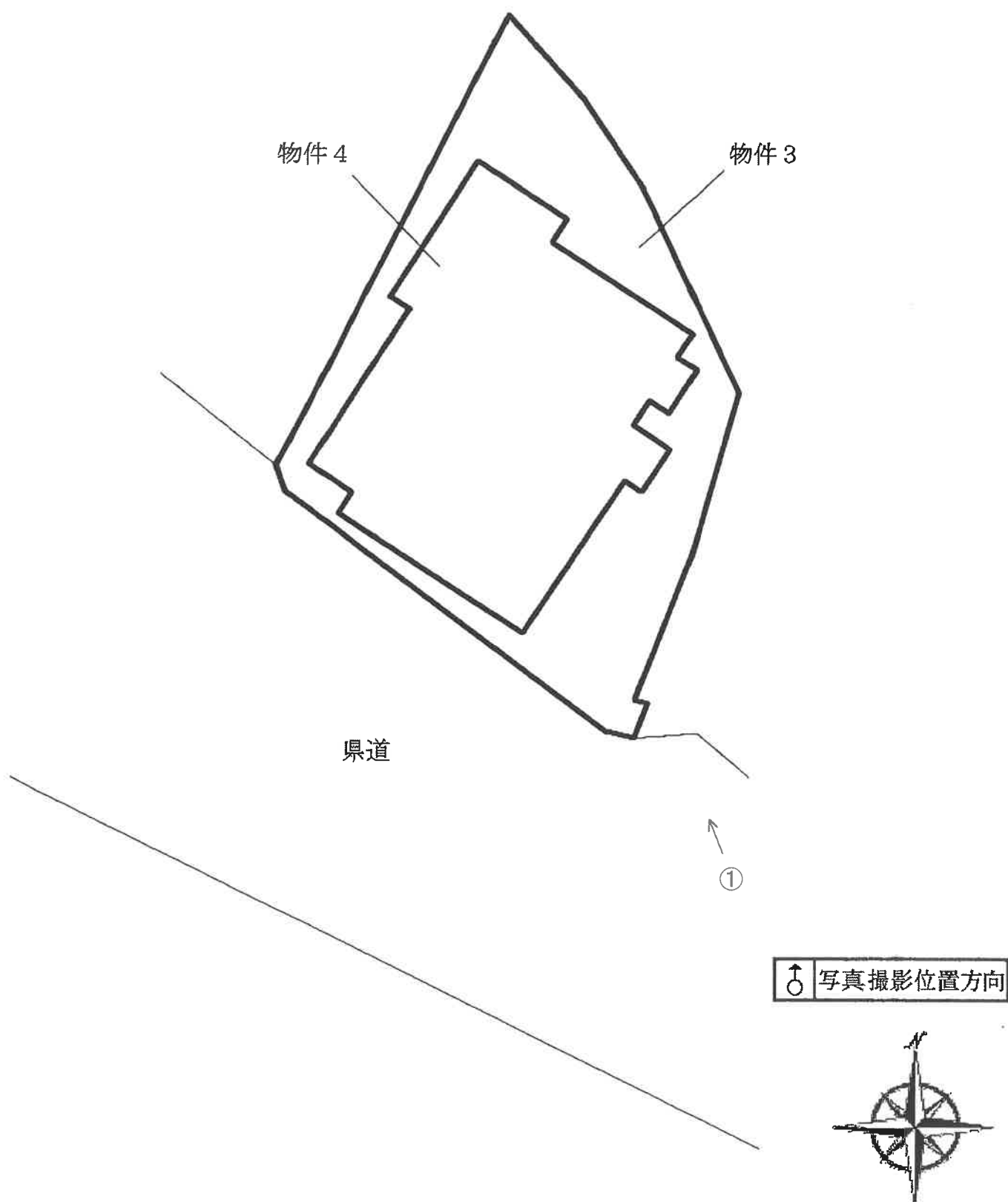
申請人

613397

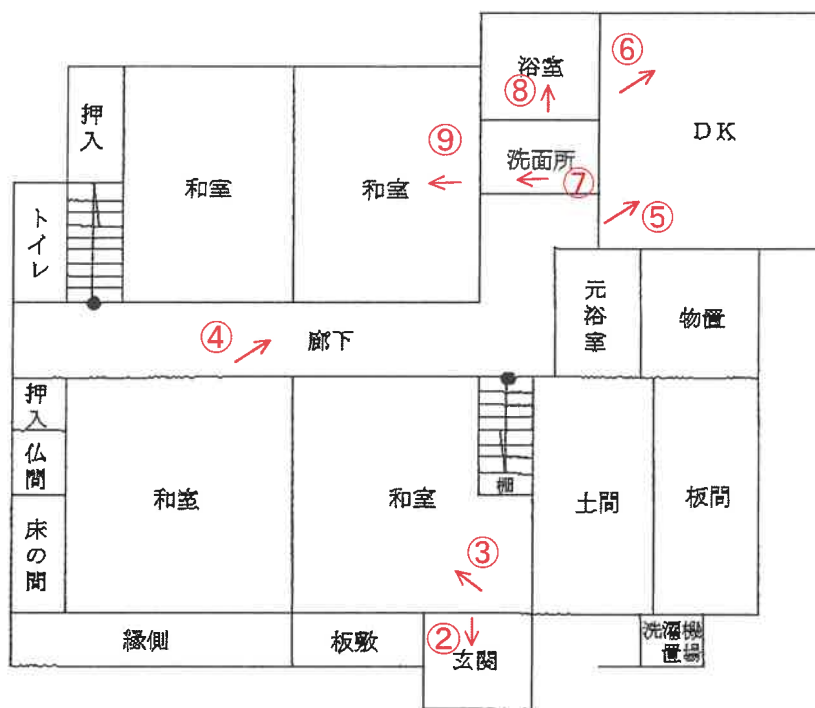
縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

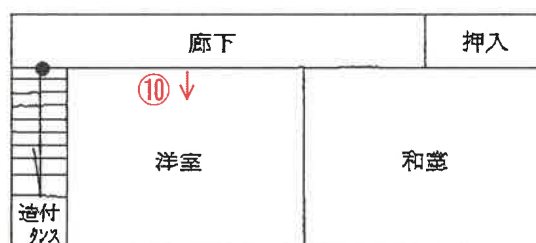
土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



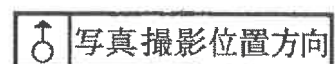
間 取 図



物件 4 1 階



物件 4 2 階





No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3



No. 4

雨漏り箇所



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

No.

No.

令和 7 年 (ケ) 第 20002 号
令和 7 年 3 月 31 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 24 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

< 物件 3 ・ 4 >

評価人 不動産鑑定士

岡本朋美

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,360,000円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金410,000円
物件4(建物)	金950,000円

- 1 一括価格は、物件3・4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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き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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	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			
◎物件3土地は地籍調査が行われた土地であるが、土地の周辺には一部境界標識と思われる金属鉾が確認出来たものの、その他の部分については境界が判然としない状況にある。また、法務局備付の建物図面の形状が、現況や公図と若干異なっている。			

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3）

位 置 ・ 交 通	北条鉄道線 北条町駅の北西方 約8.7k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	住宅や倉庫等が散在する県道沿いの農家集落地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記数量 254.21 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約10～12m県道 （対面側の歩道を含んだ現況有効幅員を記載）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3は物件4建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（閉栓中） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（コミュニティプラント） （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	過去の住宅地図によると、以前、本件土地に近接して工場が存していたようであるが、同施設が汚染を発生させるものであったかどうかや、本件土地への影響の程度等の詳細については不明であり、実際の汚染の有無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	・兵庫県CGハザードマップによると、本件土地の東側及び西側に近接する一帯が山腹崩壊危険区域に指定されている。 ・本件土地は県道と高低差が生じており、本件土地が道路より低位に存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

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32年月日不詳 新築 昭和55年月日不詳 増築 経過年数 68 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 鋼板・吹付等 内 壁 : ぬり壁・板貼り・クロス壁等 天 井 : 板張・ボード等 床 : タタミ・フローリング・ビニル床シート等 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 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。 ・室内には雨漏り跡と思われる箇所が複数確認出来た。また、天井板の剥離等の損傷箇所が複数認められた。特に 1 階中央の廊下の天井の一部が崩れ落ちており、破損した天井板の破片が床に落下していた。 ・柱と壁の間に隙間が生じており、薄っすらと外が見えた。 ・所々に床の撓みが感じられた。

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3）

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
3	6,010	0.88	254.21	0.90	1,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（加西（県）-4）

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/㎡)
 $8,400 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/139 \div 6,010$

◇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
 $100/92 \times 100/101 \times 100/150 \times 100/100 \div 100/139$

イ 個別格差：形状、道路との高低差等 (0.88)

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4）

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
4	150,000	201.80	0.04	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、保守管理の状況も考慮してその経済価値を現価率4%程度と判断した。

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
3	1, 210, 000	0. 40	法定地上権	480, 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
3	1, 210, 000	-480, 000		0. 80	0. 70	410, 000
4	1, 210, 000	+480, 000	1. 00	0. 80	0. 70	950, 000
一 括 価 格 (合 計)						1, 360, 000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 郊外の農家集落地域に存する物件に対する需要減退等を考慮（▲20%）

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(県)-4)

所 在 : 加西市大内町字下所801番

価 格 : 8,400円/m²

位 置 : 北条鉄道線「北条町」駅より道路距離5km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 456m²

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員4.3m市道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 一般住宅と農家住宅とが混在する古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件3 : 1,038,447円

物件4 : 1,431,630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 土地建物位置関係概略図

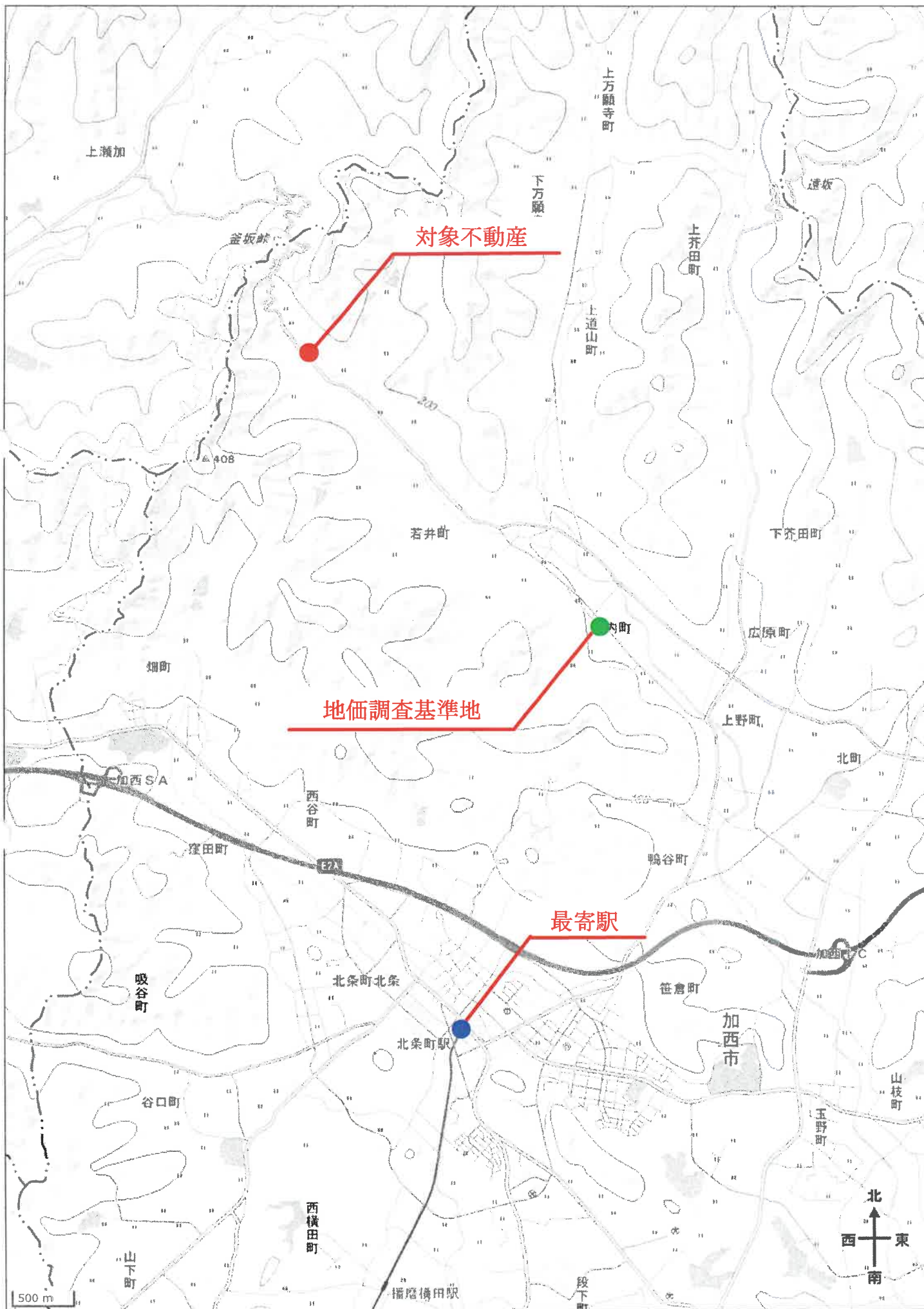
5 建物間取図

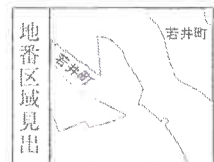
6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1	所 在	加西市若井町字門口
	地 番	1 9 1 2 番 1
	地 目	田
	地 積	2 3 4 平方メートル
2	所 在	加西市若井町字門口 1 9 1 2 番地 1
	家屋 番号	1 9 1 2 番 1
	種 類	倉庫
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	5 5 . 0 0 平方メートル
3	所 在	加西市若井町字釜坂
	地 番	1 9 6 2 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2 5 4 . 2 1 平方メートル
4	所 在	加西市若井町字釜坂 1 9 6 2 番地 1
	家屋 番号	1 9 6 2 番 1
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 1 3 5 . 8 1 平方メートル 2 階 6 5 . 9 9 平方メートル





(1/1)

A 3 版をA 4 版に縮小



登録年月日：平成11年5月20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。
(神戸地方方法務局支局電機)
令和7年4月1日 神戸地方方法務局加古川支局

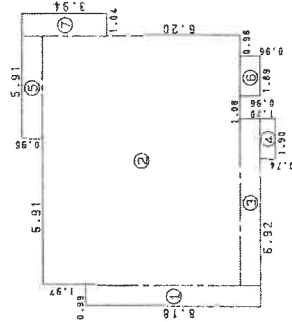
登記官

請求番号：7-2

各階平面図



1階

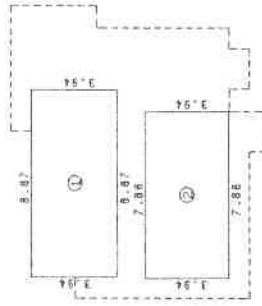


求積表

①	0.99	×	8.18	=	8.0982
②	11.78	×	9.19	=	108.2582
③	7.83	×	0.96	=	7.5168
④	1.50	×	0.74	=	1.1060
⑤	4.87	×	0.95	=	4.6265
⑥	1.89	×	0.96	=	1.8144
⑦	1.04	×	3.94	=	4.0976
計					135.8177

床面積 135.81㎡

2階



求積表

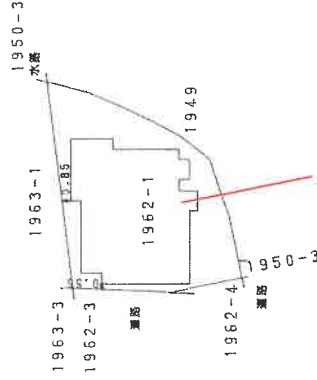
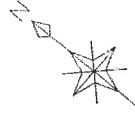
①	8.87	×	3.94	=	34.9478
②	7.88	×	3.94	=	31.0472
計					65.9950

床面積 65.99㎡

建物図面 縮尺 1/500

家屋番号 1962-1

建物の所在 加西市若井町字釜坂1962番地1



物件4

作製者

平成11年 5月 12日作製

縮尺 1/250

申請人

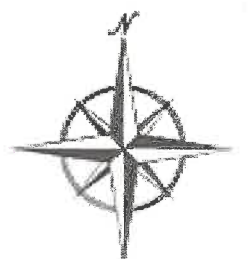
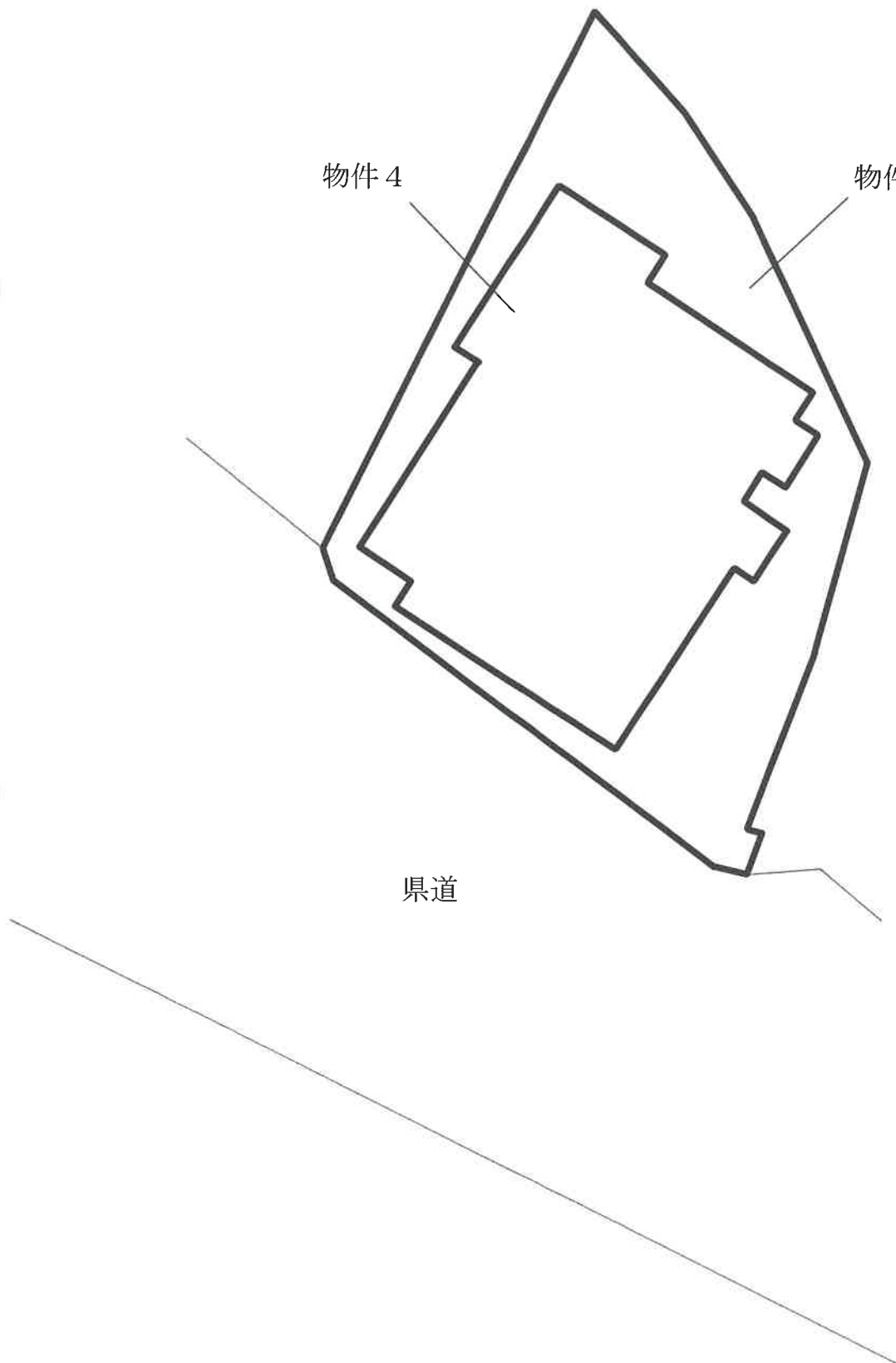
(地印図納)

613397

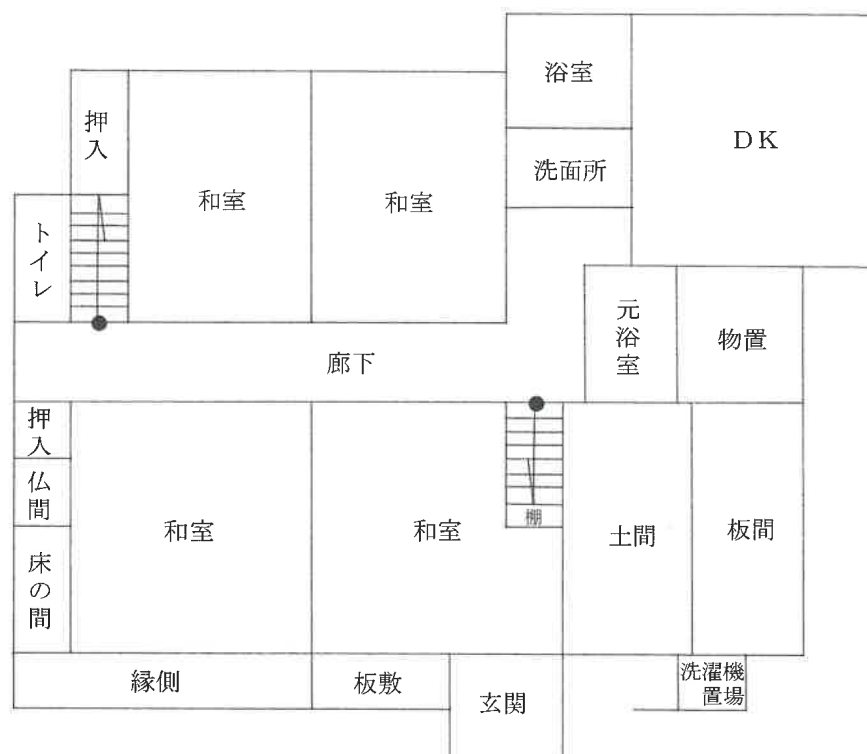
縮尺 1/500

70%に縮小

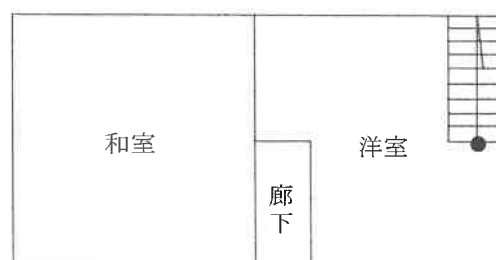
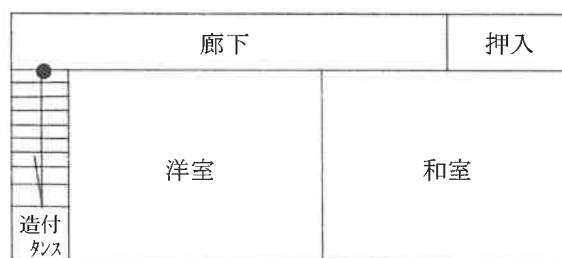
土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



間 取 図



物件4 1階



物件4 2階

現況写真



現況写真

