

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）
1, 2	9,580,000 7,664,000	一括	1,916,000	72,856	0
1	6,880,000				
2	2,700,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市神野町石守一丁目 | |
| | 地 番 | 5 6 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 5 4 . 0 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古川市神野町石守一丁目 5 6 番地 | |
| | 家屋 番号 | 5 6 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 0 . 8 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 9 . 3 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市神野町石守一丁目 | |
| | 地 番 | 5 6 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 5 4 . 0 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古川市神野町石守一丁目 5 6 番地 | |
| | 家屋 番号 | 5 6 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 0 . 8 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 9 . 3 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第9号
令和7年3月10日受理
令和7年3月27日提出

現況調査報告書

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

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 加古川市神野町石守一丁目 | | |
| | 地 番 | 5 6 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 5 4 . 0 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市神野町石守一丁目 5 6 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 5 6 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 0 . 8 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 9 . 3 9 平方メートル | |

2枚目

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	1 本件建物は、Aに無償で貸しており、Aとその家族が住んでいます。私は住んでいません。 2 私は、毎日、本件建物に出入りしているため、本日は私が立ち会います。 3 Aとは、私の子の配偶者という関係であり、Aが子の家族の世帯主になります。 4 建物の状態について、特に不具合はないと思います。 5 煙草を吸います。 6 近隣等に関し、トラブルはありません。 7 本件土地の北側に通路橋が架けられていますが、この橋は最初から架けられていたものであり、私のほうで市に許可等の手続はしていません。
■債務者兼所有者の子	新築後に雨漏りがありました。しかし、業者に確認してもらいましたが、雨漏りの原因はわからないまま、雨漏りがしたのは、この一度だけでした。 また、車いすの利用により、玄関前の床が傷んでいる箇所があります。
■加古川市役所 治水対策課職員	1 本件土地と公道との間にある通路橋は、平成17年に完了した土地区画整理事業の中で架けたようですが、水路の占用許可はされていません。 2 上記通路橋についての占用許可の要否は、買受人において、当課にご相談いただきたい。また、今後の買受人において、建築確認申請をした際に当市の建築部門から接道が取れていないという判断をされた際も当課にご相談いただきたい。
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、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プレートが確認できた。 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、Aが本建物を住居として使用しており、その占有権原は使用借権であると認めた。 3 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、天井・壁（又はクロス）に亀裂が複数確認できたこと、巾木の傷みが散見された。その他は、経年程度の劣化があるものと思われる。 4 本件土地と公道との間にある水路には通路橋が架けられており、その占用許可関係については関係人の陳述のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10日（月） 9:00 ～ 9:16	神戸地方法務局加古川支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和7年3月10日（月） ～	執行官室	加古川市に照会書送付（水路）
令和7年3月12日（水） 14:17 ～ 14:42	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3月12日（水） 16:18 ～ 16:47	執行官室	加古川市から回答（電話・発信）
令和7年3月25日（火） 9:45 ～ 10:40	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者と面談、評価人を同行
～		
～		
～		

(特記事項)

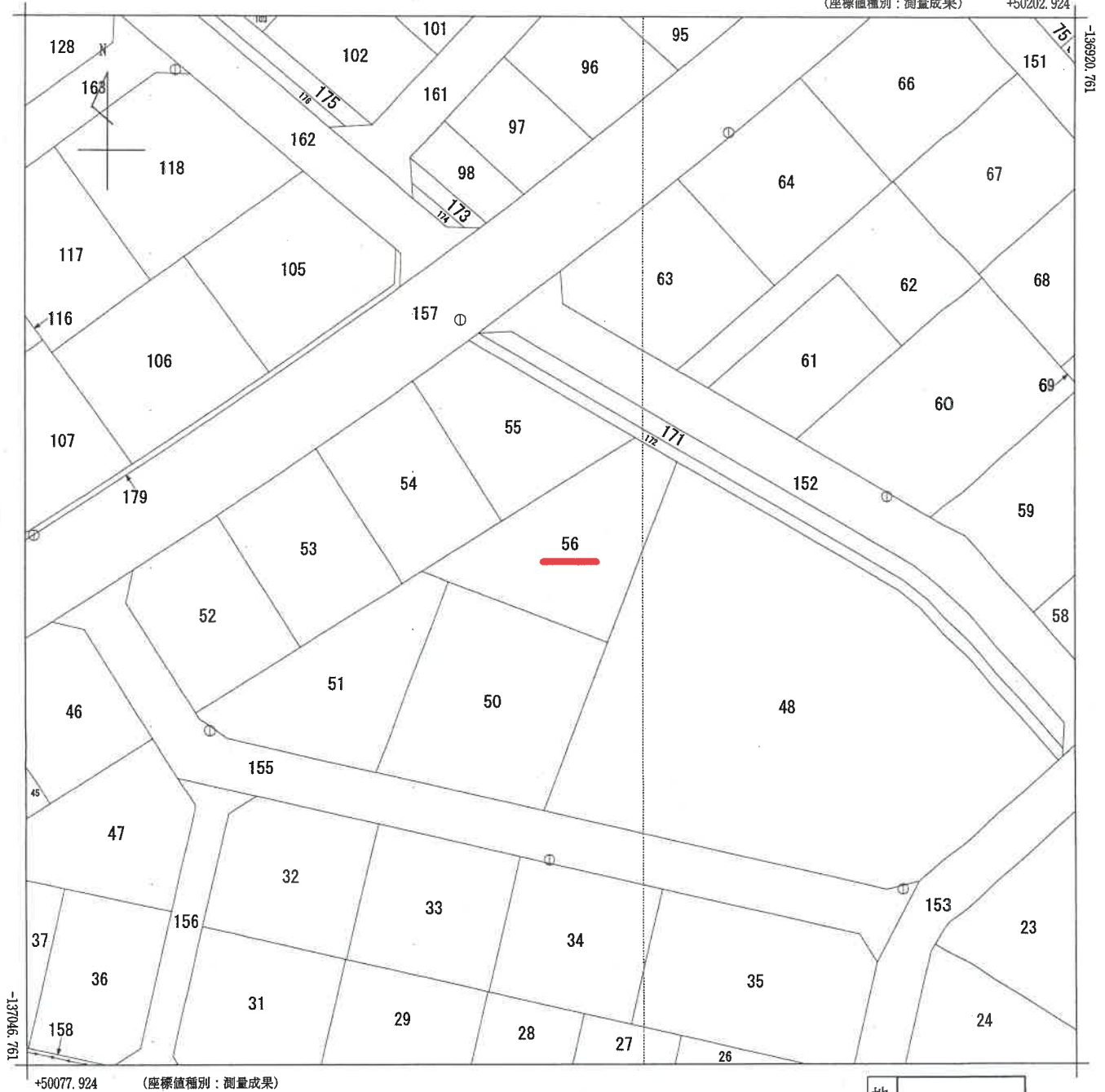
☐ 令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



+50077.924

(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出神野町石守
1丁目

請求部	所在	加古川市神野町石守一丁目				地番	56番			
出力尺	1/500	精度	甲二	座標系 番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		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

登記年月日：平成14年6月18日

平成14.6.18

各階平面図

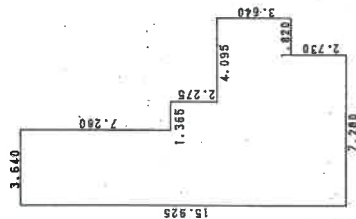
家屋番号 4-689番地-56

建物図面

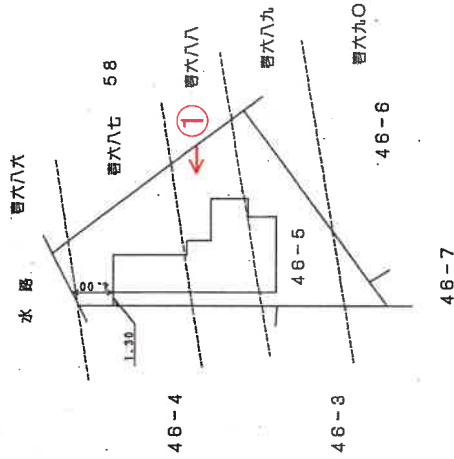
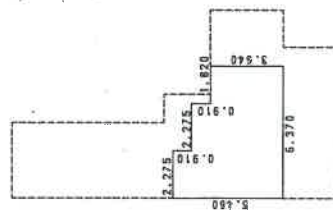
建物の所在 加古川市神野町石守高岡1-687番地、1-688番地、1-689番地
(仮換地 神野南地区 46街区5画地)

石守1丁目56番地

1 階



2 階



↑ 写真撮影位置方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

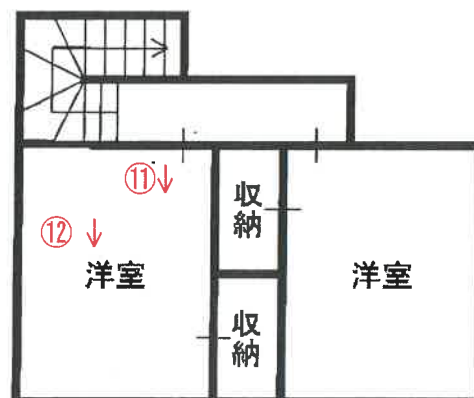
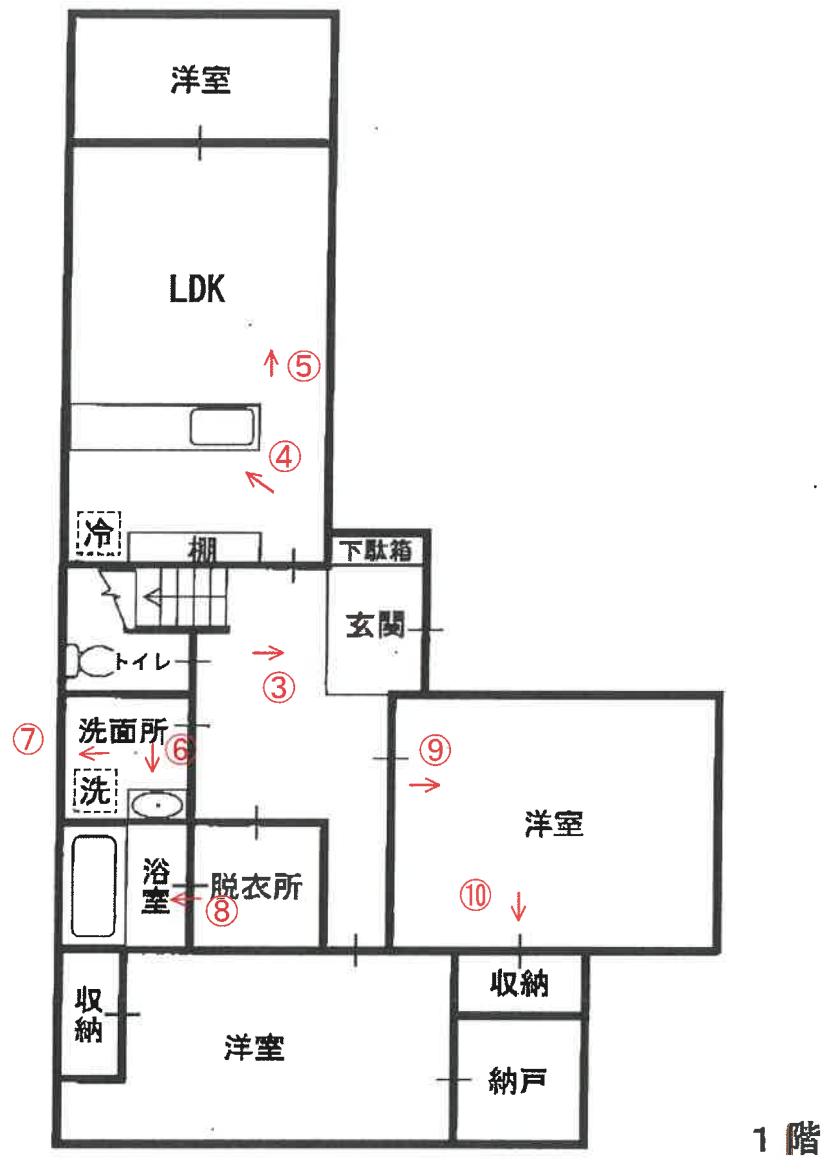
807890

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7

巾木の損傷



No. 8



No. 9

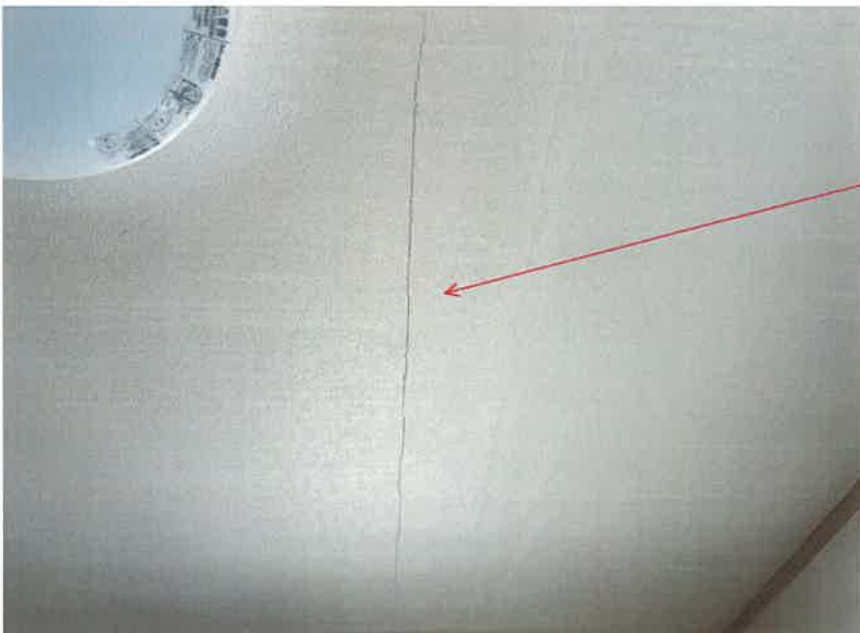


No. 10

雨漏り跡



No. 11



No. 12

亀裂

令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 3 月 25 日 現地調査
令和 7 年 4 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

大谷 良太

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,580,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金6,880,000円
物件2(建物)	金2,700,000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
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	J R 線 東加古川駅の北東方 約2.8k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅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 354.01 m ² の 台形地	
接面道路の状況	北東側 約5.7m市道（水路介在）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2の建物の敷地	
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	・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。 ・集落地域整備事業区域 集落地区計画 神野地区 ・加古川市役所によると通路橋についての占用許可はされていないとのことである。水路の占用許可の詳細については現況調査報告書に記載されている。 ・南側隣地より2m低く、東側隣地より0.8m低い。	

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14年6月17日 新築 経過年数 23 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 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。 ・Aが本建物を住居として使用している。 占有権原は使用借権である。 ・玄関前の床に傷んでいる箇所がある。 天井・壁等に亀裂が複数確認できた。 巾木の傷みが散見された。

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	53,500	0.80	354.01	0.90	13,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-22）

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/㎡)
 $25,900 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/47 \div 53,500$

◇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（1.03）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/99 \times 100/47 \times 100/100 \div 100/47$

イ 個別格差：間口狭小、水路介在、形状等（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 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	120.27	0.18	3,460,000

ウ 現価率

経過年数23年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数28年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1 - \text{観察減価}0.2) \div 0.18$

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	13,640,000	0.10	敷地占有利益	1,360,000

(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	13,640,000	-1,360,000		0.80	0.70	6,880,000
2	3,460,000	+1,360,000	1.00	0.80	0.70	2,700,000
一 括 価 格 (合 計)						9,580,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 水路介在、市街化調整区域内の物件等

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 (加古川-22)

所 在 : 兵庫県加古川市上荘町小野字助谷712番12

価 格 : 25,900円/㎡

位 置 : JR線「厄神」駅より道路距離3.2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 208㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南側幅員5m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 : 中規模住宅が建ち並ぶ高台に開発された住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 11,820,393円

物件2 : 2,376,958円

第7 附属資料

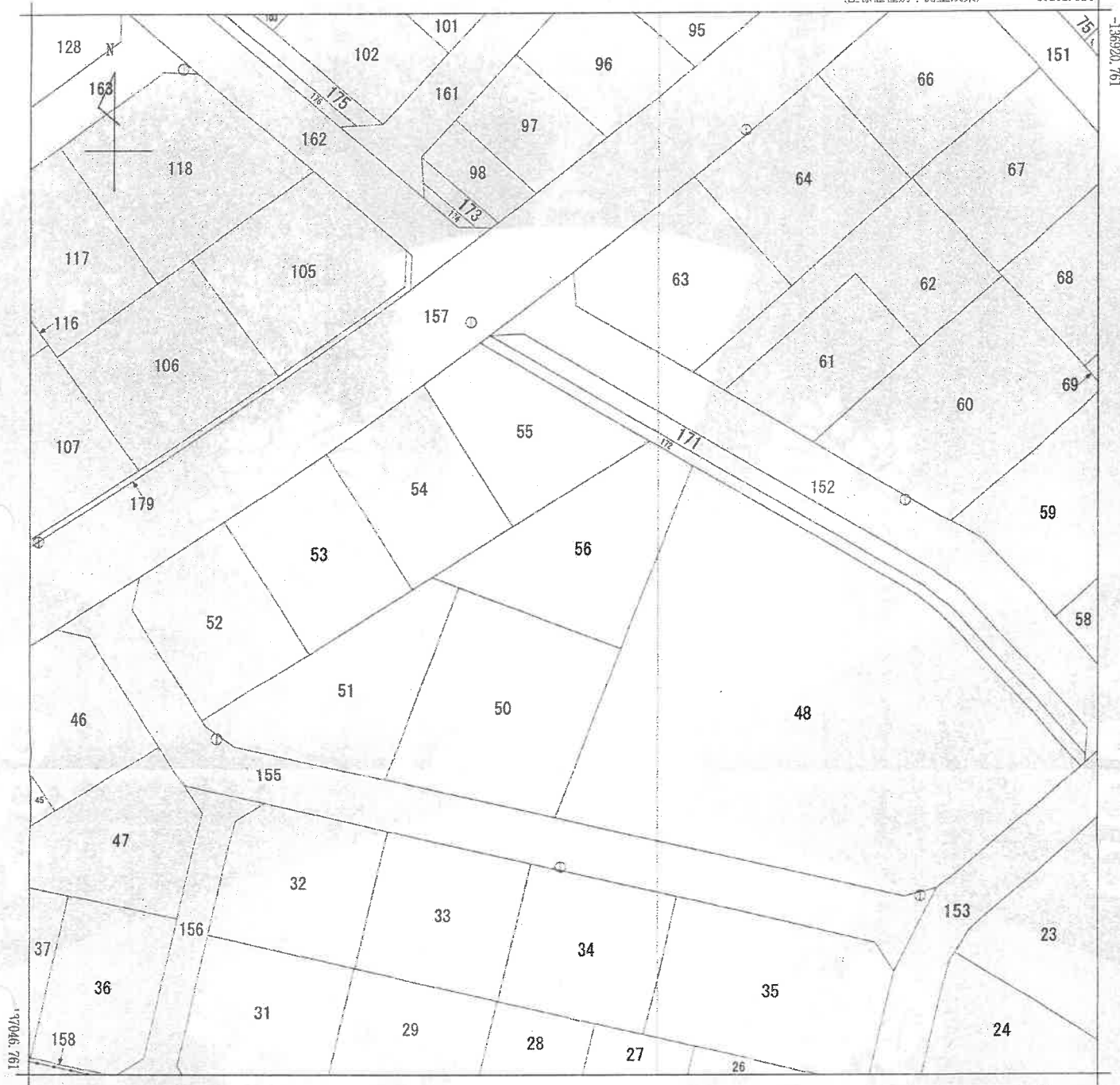
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市神野町石守一丁目 | |
| | 地 番 | 5 6 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 5 4 . 0 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古川市神野町石守一丁目 5 6 番地 | |
| | 家屋 番号 | 5 6 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 9 0 . 8 8 平方メートル |
| | | 2階 | 2 9 . 3 9 平方メートル |





地番区域見出
神野町石守
1丁目

請求 部分	所在	加古川市神野町石守一丁目				地番	56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)		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		

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7年1月17日

神戸地方方法務局加古川支局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

A3をA4に縮小

各階平面図

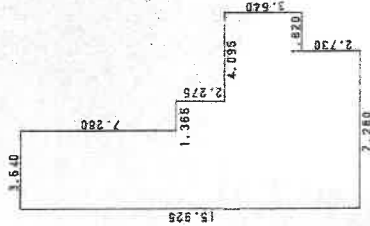
建物図面

家屋番号 4688番地-56

建物の所在 加古川市神野町石守字高岡1-8-7番地、1-8-8番地、1-8-9番地
(原核地 神野南地区 46街区5画地)

石守1丁目56番地

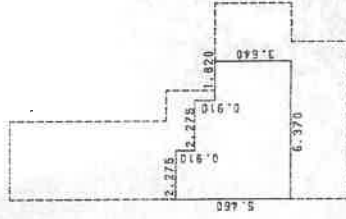
1 階



求積表

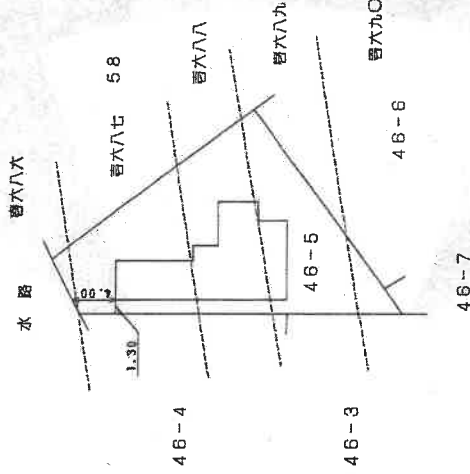
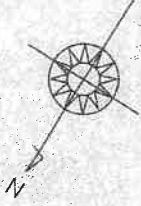
15.925	X	3.640	=	57.967000
6.645	X	1.365	=	11.800425
6.370	X	2.275	=	14.491750
3.640	X	1.820	=	6.624800
合 計				90.883975
床面積				90.88 m ²

2 階



求積表

5.640	X	2.275	=	12.811500
4.550	X	2.275	=	10.351250
3.640	X	1.820	=	6.624800
合 計				29.787550
床面積				29.79 m ²



807890

作製者

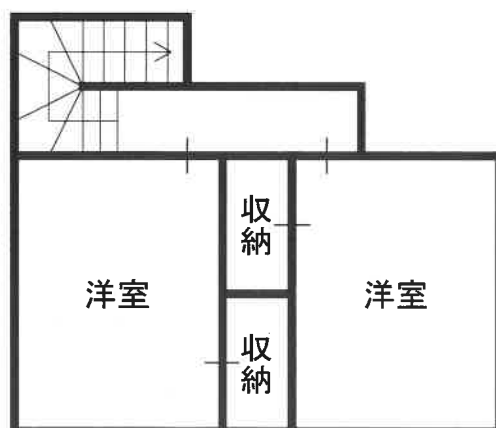
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



1 階



2 階





