

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が、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 6月 3日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

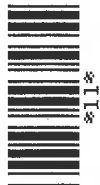
裁判所書記官 今 津 泰 佑

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 6月19日から 令和 7年 6月26日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 2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 7月23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 6月 3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	13, 500, 000 10, 800, 000	一括	2, 700, 000	121, 963	29, 293
1	3, 250, 000				
2	10, 250, 000				



物 件 目 録

1 所 在 相生市那波南本町

地 番 3079番

地 目 宅地

地 積 172.10平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

2 所 在 相生市那波南本町3079番地

家屋 番号 3079番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 47.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

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 今 津 泰 佑

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】

本件所有者らが占有している。

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

1 所 在 相生市那波南本町

地 番 3079番

地 目 宅地

地 積 172.10平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

2 所 在 相生市那波南本町3079番地

家屋 番号 3079番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 47.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第 112号
令和6年12月16日受理
令和7年 1月21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 相生市那波南本町

地 番 3079番

地 目 宅地

地 積 172.10平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

2 所 在 相生市那波南本町3079番地

家屋 番号 3079番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 47.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県相生市那波南本町4番28号	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を共有し、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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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	☒ 建物共有者 ☐ 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、動産類がなくトイレの便器にはカバーがかけられていたことから、未入居の空き家と認められる。
- 3 本件建物は、中二階にフリールームが、3階に屋根裏部屋がある。
- 4 本件建物の2階と屋根裏部屋の壁クロスについて、ひびが複数見られ、中には割と大きなものもあった。
- 5 本件建物には太陽光発電システムがあるところ、本件債権者によると同システムは建築時に設置したもので、その代金は建物代金に含まれているため、別の債権者による所有権留保等はないとのことであった。
- 6 債務者兼所有者に宛てて照会したが、報告時点で回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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17日(火) 9:55-10:23	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17日(火) 12:00-12:05	執行官室(電話発信)	債権者担当者に聴取調査
令和6年12月19日(木) 10:33-10:50	神戸地方法務局龍野支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年1月7日(火) 12:50-13:35	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影

(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1月7日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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。

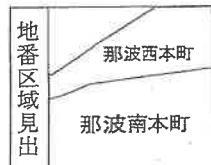
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)



+11808.479

(座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在 相生市那波南本町					地 番 3078番	
出 力 尺 寸	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	平成28年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成28年4月18日	補 記 事 項

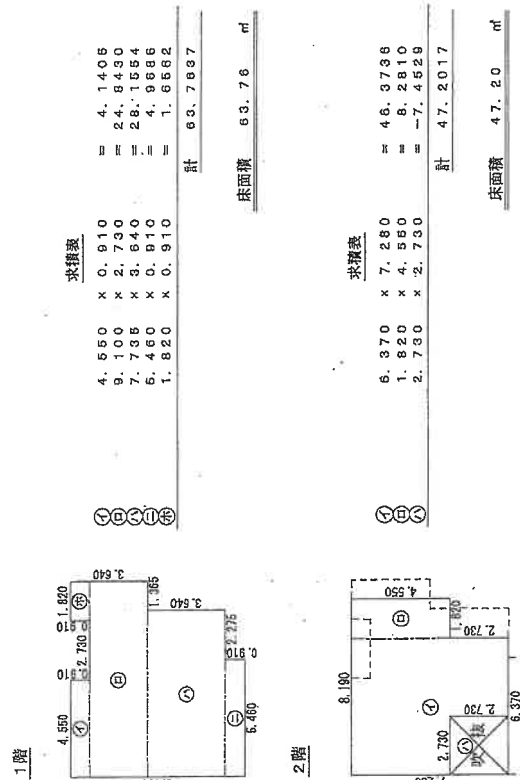
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

各階平面図

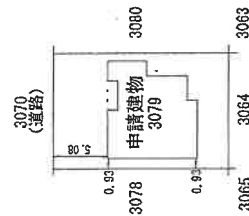
家屋番号 3079

建物図面

建物の所在 相生市那波南本町3079番地



本図面はA3版をA4版に縮小したものである



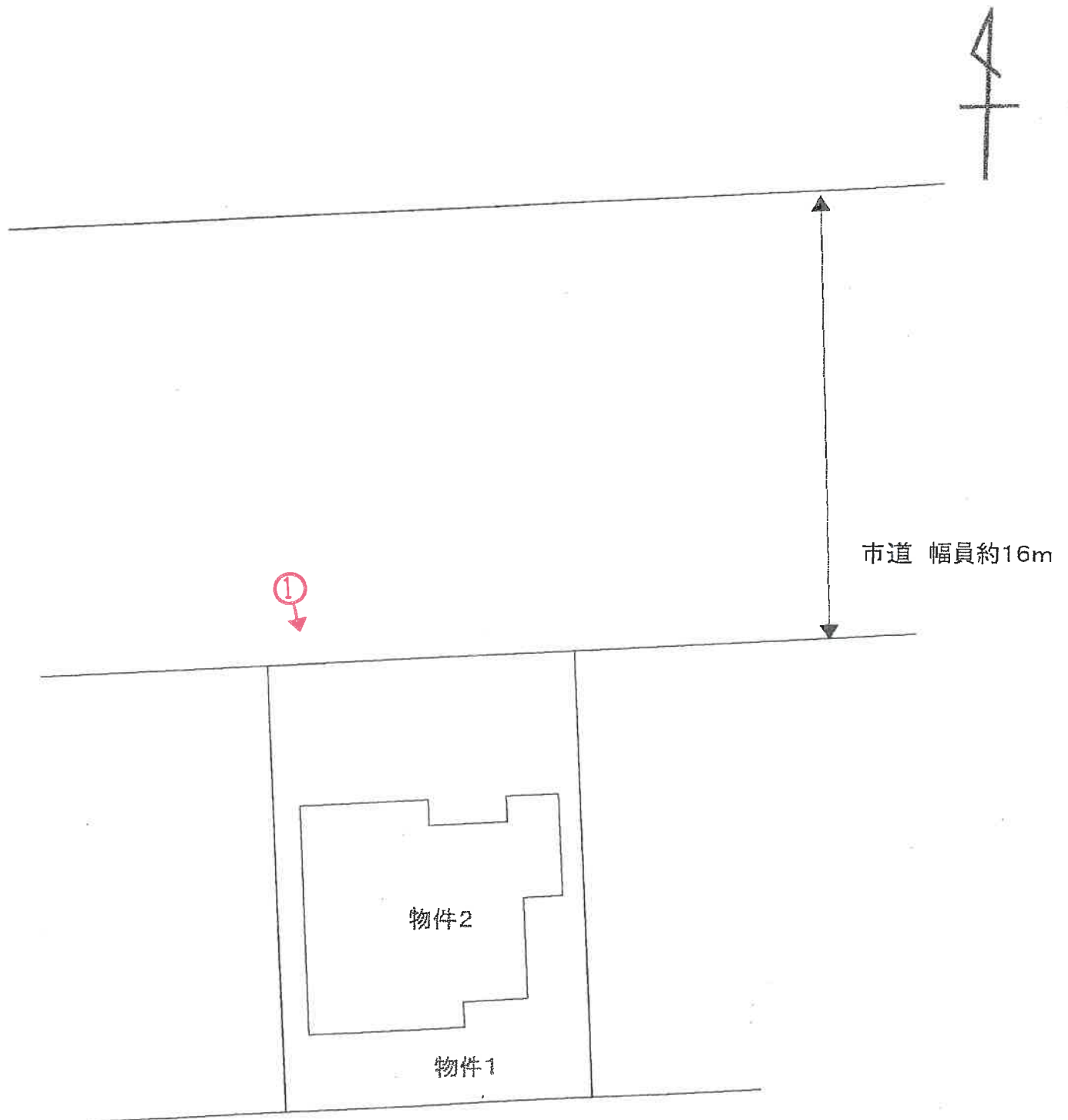
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件配置略図

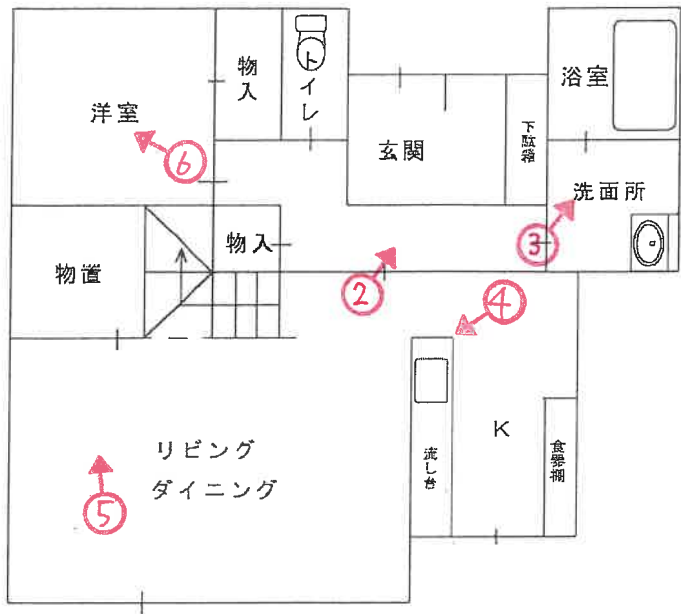


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

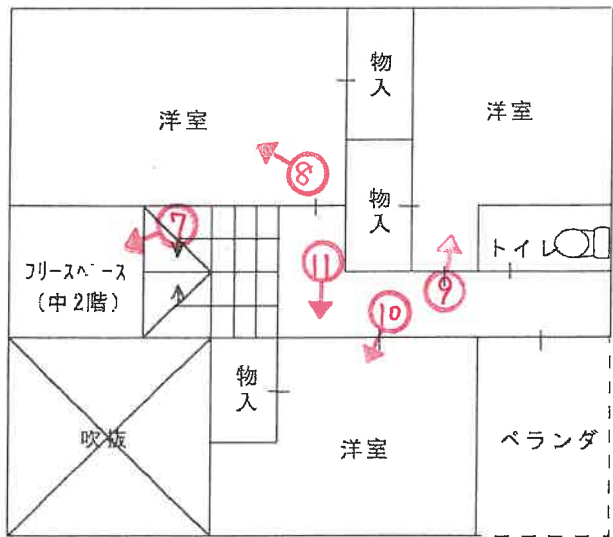
令和6年(ケ)第112号

(7 枚目)

建物間取図



1 階



2 階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第112号



1



2



3



4



5

中二階に位置する
フリールーム



6



7



8

(11 枚目)



9



10



11

(12 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 112 号
令和 7 年 1 月 7 日 現地調査
令和 7 年 1 月 20 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13,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,250,000円
物件2(建物)	金10,250,000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）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		
	・ 特になし		

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 相生駅の南西方 約1.9 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	やや広幅員の道路沿いに分譲戸建住宅、医院等が混在する地域。 東方直線距離約170mに那波港が存する。	
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1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域
画 地 条 件	規模 172.10 m ² の ほぼ整形地 間口約10.8m 奥行約16m	
接面道路の状況	北側 約16m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 なし 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	・ 北側市道は都市計画道路であるが、拡幅済みである。 ・ 南側隣接地より約1.8m低い。同高低差部分はコンクリート擁壁となっている。	

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30年10月7日 新築 経過年数 6 年程度 経済的残存耐用年数 25 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： クロス等 床： フローリング等 設備： 特になし その他： 特になし
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	・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。 ・本件建物は築後6年程度経過し、経年相応の劣化が見受けられるが、未入居の空家であると思われる。2階のフリースペースは中2階となっており、さらに2階からは階段で屋根裏部屋につながる仕様となっている。屋根裏部屋の内壁には、剥がれや、クラックが見受けられた。その他は、築浅で大きな損傷は見受けられなかった。 ・ソーラーパネル

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	50,000	1.00	172.10	0.90	7,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（相生－3）

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/㎡)
 $50,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/100 \div 50,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/109 \times 100/95 \times 100/99 \div 100/100$

イ 個別格差：特になし (1.00)

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	110.96	0.65	11,540,000
				計 11,540,000

ウ 現価率

経過年数6年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数31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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.65$

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	7,740,000	0.40	法定地上権	3,100,000

(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	7,740,000	-3,100,000		1.00	0.70	3,250,000
2	11,540,000	+3,100,000	1.00	1.00	0.70	10,250,000
一 括 価 格 (合 計)						13,500,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 (相生－3)
所 在 : 相生市那波本町16番
「那波本町6－11」
価 格 : 50,000円/㎡
位 置 : JR相生850m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 194㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1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既成の住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 6,316,070円
物件2 : 7,659,034円

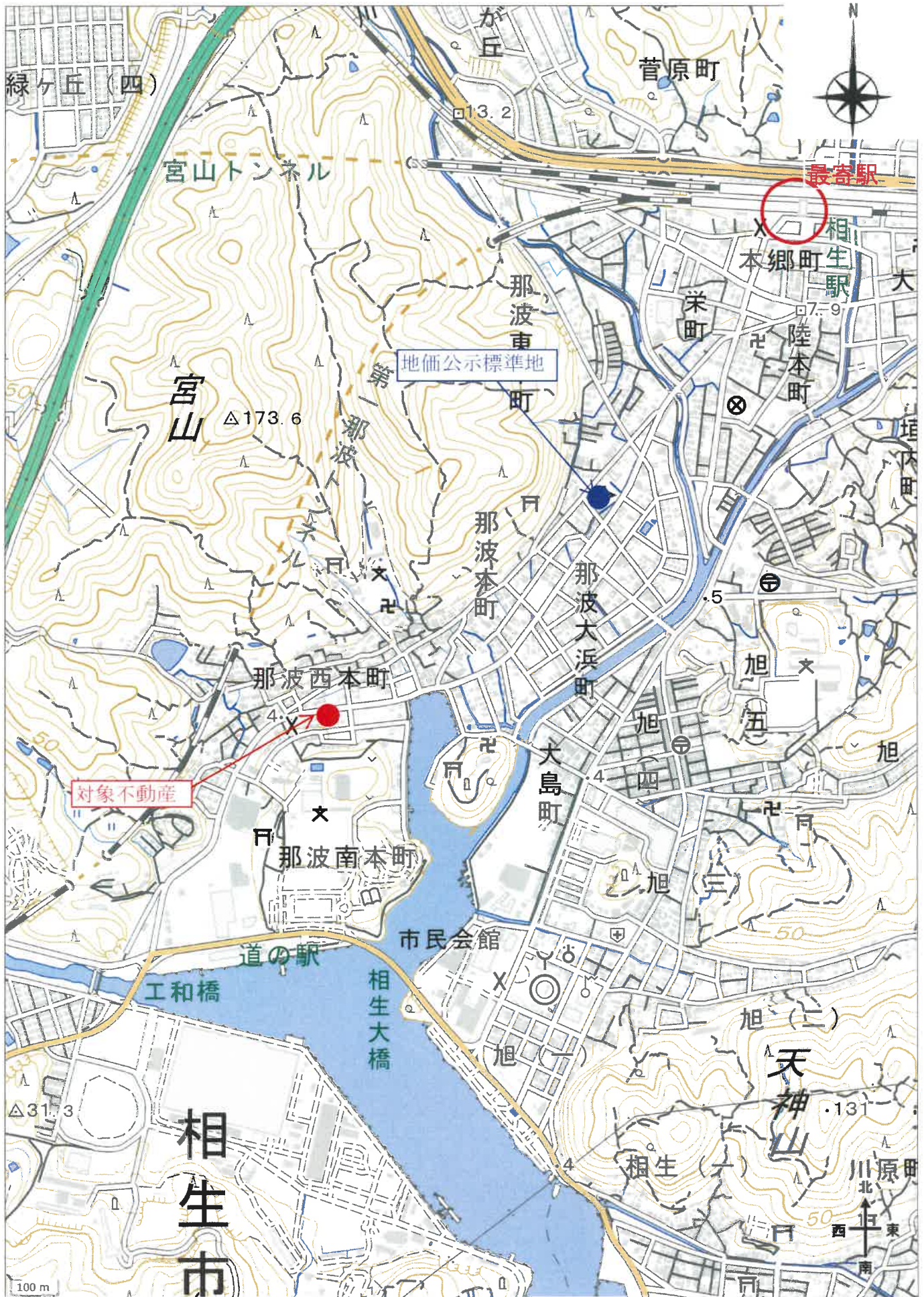
第7 附属資料

- 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 相生市那波南本町
- 地 番 3079 番
- 地 目 宅地
- 地 積 172.10 平方メートル
- 共有者 A 持分 10 分の 9
共有者 B 持分 10 分の 1
- 2 所 在 相生市那波南本町 3079 番地
- 家屋 番号 3079 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 63.76 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



公 図 写

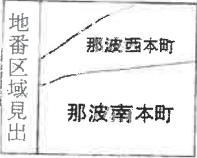
(座標値種別：測量成果)

+11944.162

-13210.564



(座標値種別：測量成果)



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。

(神戸地方法務局龍野支局管轄)

令和6年10月17日

東京法務局西多摩支局

登記官

地図整理番号：M15562

1/1

70%に縮小

登記年月日：平成30年10月19日

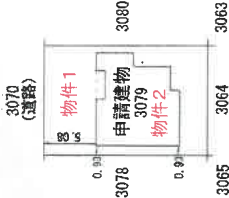
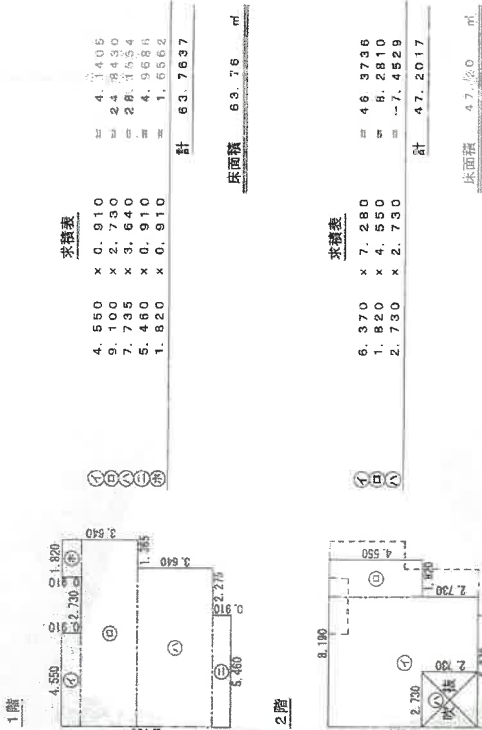
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方支務局 瀬野支局管轄)
令和6年10月17日 東京支務局西多摩支局

登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号	3079
建物の所在	相生市那波南本町3079番地



縮尺
1/
500

縮尺
1/
250

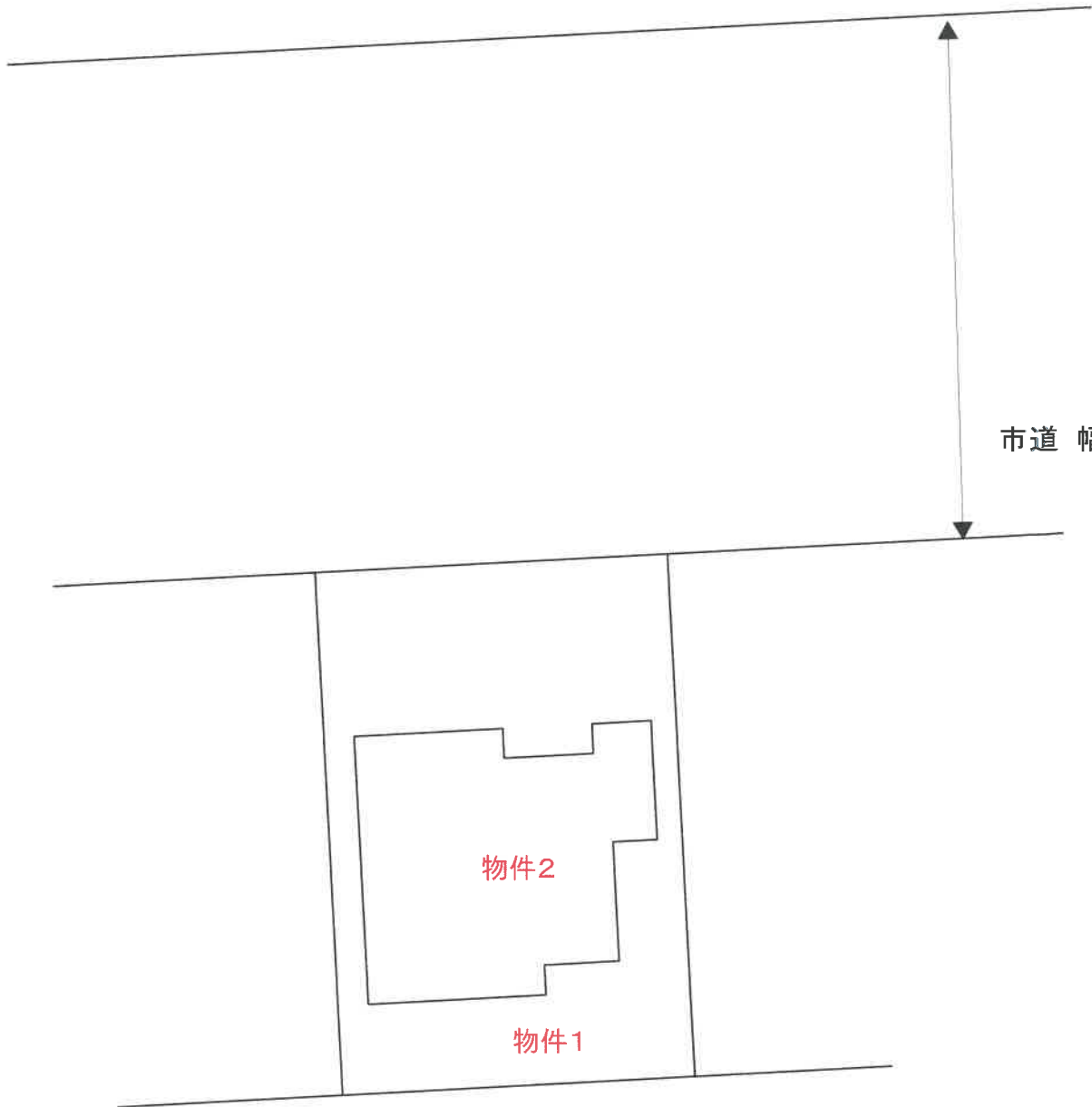
作成者

申請人

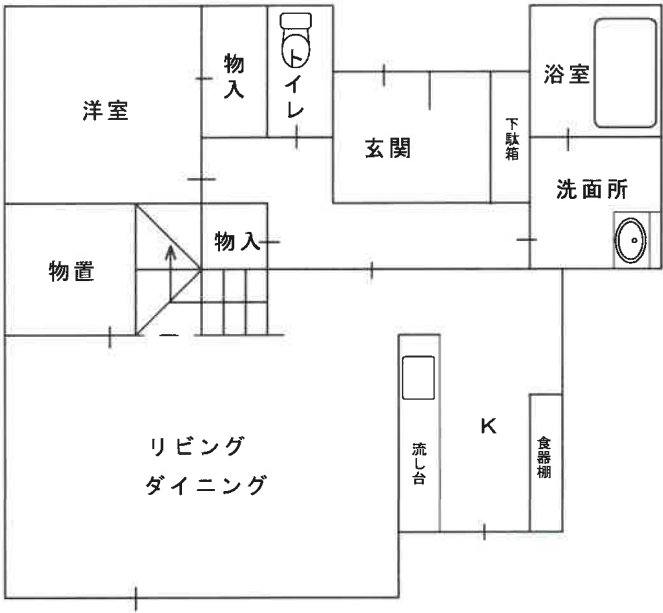
地図整理番号：M15563

70%に縮小

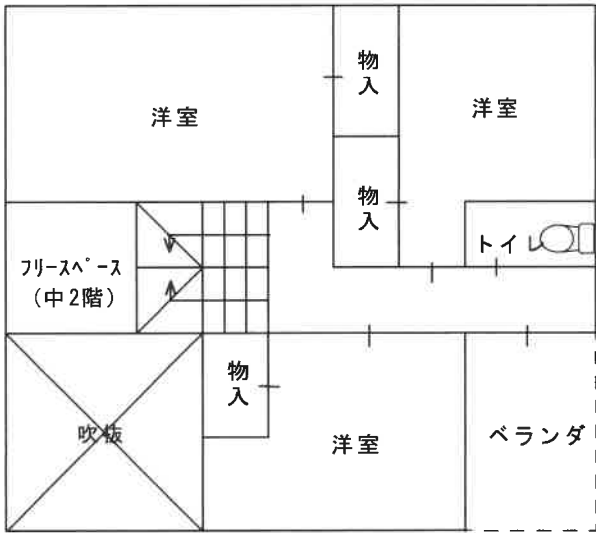
物件配置略図



建物間取図



1 階



2 階

