

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 6月 3日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 場 所	令和 7年 7月 2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 7月23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 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	17, 310, 000 13, 848, 000	一括	3, 462, 000	108, 469	37, 450
1	12, 980, 000				
2	4, 330, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 加古川市平岡町新在家字風呂之下
地 番 9 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 4 0 9 . 0 0 平方メートル

所有者 有限会社セシカ

2 所 在 加古川市平岡町新在家字風呂之下 9 2 3 番地 2
家屋 番号 9 2 3 番 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 6 . 5 3 平方メートル
2 階 6 8 . 7 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 3 . 5 平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 22日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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】

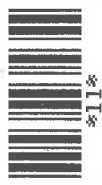
本件所有者が占有している。

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 加古川市平岡町新在家字風呂之下

地 番 9 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 4 0 9 . 0 0 平方メートル

所有者 有限会社セシカ

2 所 在 加古川市平岡町新在家字風呂之下 9 2 3 番地 2

家屋 番号 9 2 3 番 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 6 . 5 3 平方メートル
2 階 6 8 . 7 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 3 . 5 平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年(ヌ)第4号
令和7年2月25日受理
令和7年3月13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 加古川市平岡町新在家字風呂之下
地 番 9 2 3 番 2
地 目 宅地
地 積 4 0 9 . 0 0 平方メートル

所有者 有限会社セシカ

2 所 在 加古川市平岡町新在家字風呂之下 9 2 3 番地 2
家屋 番号 9 2 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 5 3 平方メートル
2 階 6 8 . 7 3 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	加古川市平岡町新在家923番地の2
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」は執行官の意見のとおり
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 ■ある { 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約23.5㎡
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住居（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 { 地方裁判所支部 令和年()第号 □ある { 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 ■地形及び建物配置図のとおり

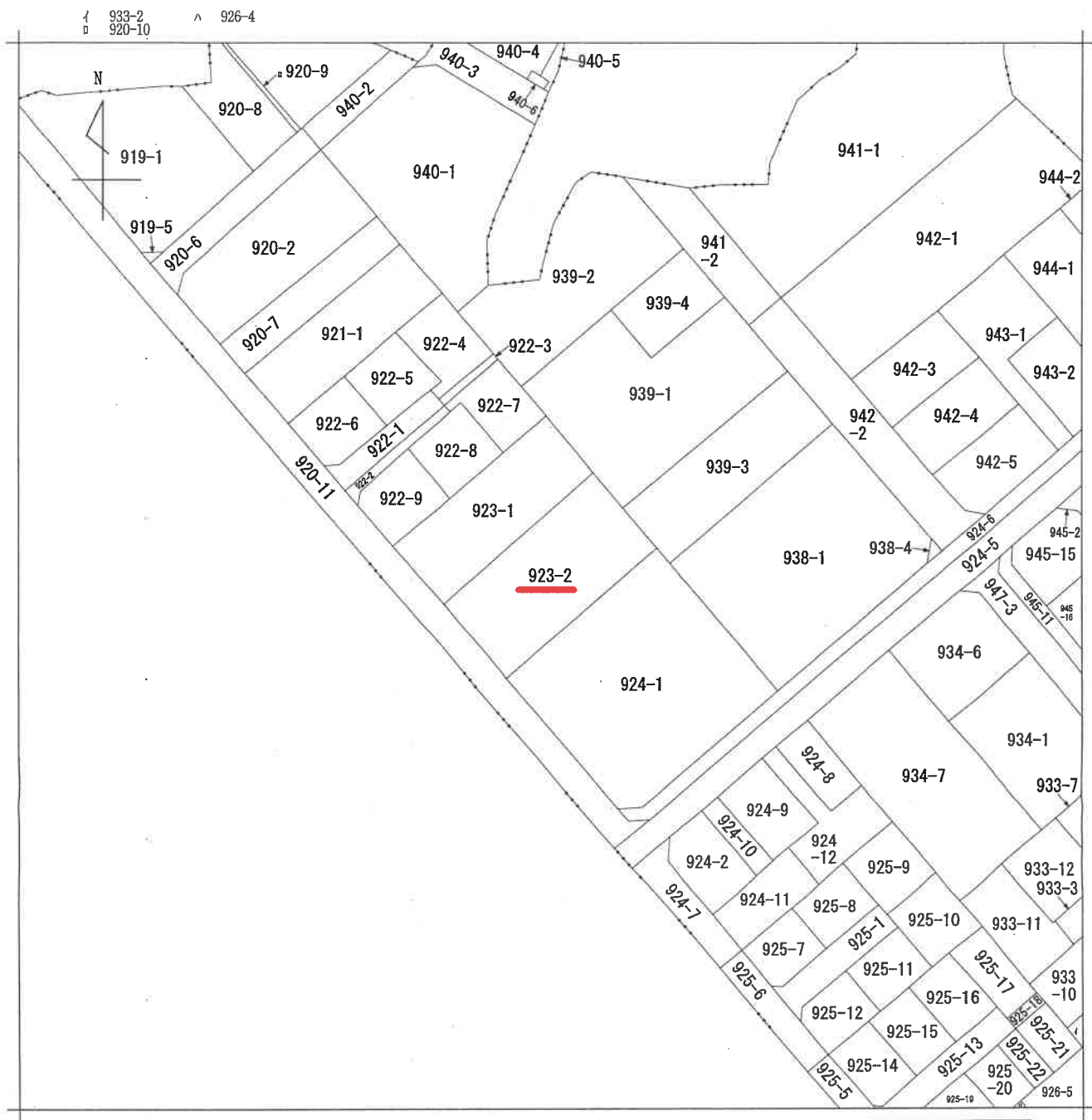
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■(有)セシカ代表者	1 本件建物の本件土地に対する敷地利用権については、前代表者の亡Aが事務処理をしていたのでよくわかりませんが、無償と思われます。 2 本件土地にある倉庫は、亡Aが個人で建てたものです。約20年前に建築したはずであり、自転車置場や本件建物に入りきれなかった荷物を保管していました。現在は空っぽのはずです。 3 本件建物と物置との間にある工作物はピットです。車を持ち上げることができるので地下部分にも工作を施していると思いますが、よくわかりません。 4 ピットも亡Aが個人で作ったもので、自家用車を整備するつもりで作ったものだと思いますが、結局、使ったことはなく、車庫代わりにしたり、自転車置場にしていました。 5 境界等に関し、トラブルはありません。
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。 土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートなどは確認できなかった。 本件土地の占有状況等は、Aが本件土地上に本件建物を所有し、占有しており、その占有権原は、関係人の陳述を踏まえて、使用借権と思考する。 2 本件建物の占有状況等は、立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。 3 建物の状態は、目視で確認し得る限りでは特段の損傷箇所等は見当たらず、経年程度の劣化があるものと思われる。 本件建物には太陽光パネルが設置されていると思われ、また、本件建物の東側に物干し場とウッドデッキが取り付けられている。 4 本件土地上には、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。 その上で、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、市において、課税台帳上の建物の調査、本件土地所有者からの聴取調査や現地調査を実施し、その結果を総合すれば、上記建物は附属建物であると認定した。そして、床面積等を調査した結果は2枚目記載のとおりである。 なお、市への調査結果によれば、附属建物と認定した建物は、本件土地所有者である有限会社セシカに対し課税されていたが、①本件建物との位置関係、②外観上、倉庫ないし車庫として本件建物に従属して使用されていることが明らかであり、③関係人の陳述をも踏まえると本件建物の附属建物であると認められる。 5 本件土地上にあるピットは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。	

(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2月25日（火） 9:41 ～ 9:52	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2月26日（水） ～	執行官室	有限会社セシカに照会書送付
令和7年2月27日（木） 10:52 ～ 11:39	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日 通知書交付投函
令和7年3月3日（月） 14:39 ～ 14:57	加古川市役所	図面等交付申請
令和7年3月3日（月） 16:41 ～ 16:52	執行官室	有限会社セシカ代表者から聴取調査（電話・発信）
令和7年3月13日（木） 11:53 ～ 12:50	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13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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



請求 部分	所在	加古川市平岡町新在家字風呂之下				地番	923番2			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和53年3月15日			備付 年月日 (原図)	昭和44年8月11日			補記 事項		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

請求番号：5-1
(1/1)

公用

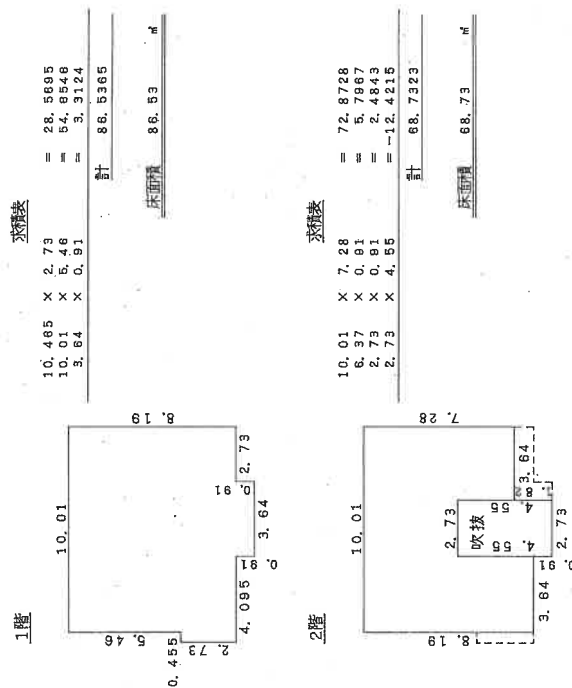
圖面階各

圖面
圖面
物階
建各

14.4.22

家屋番号	建物の所在
------	-------

加古川市平岡町新在家字風呂之下923番地2



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

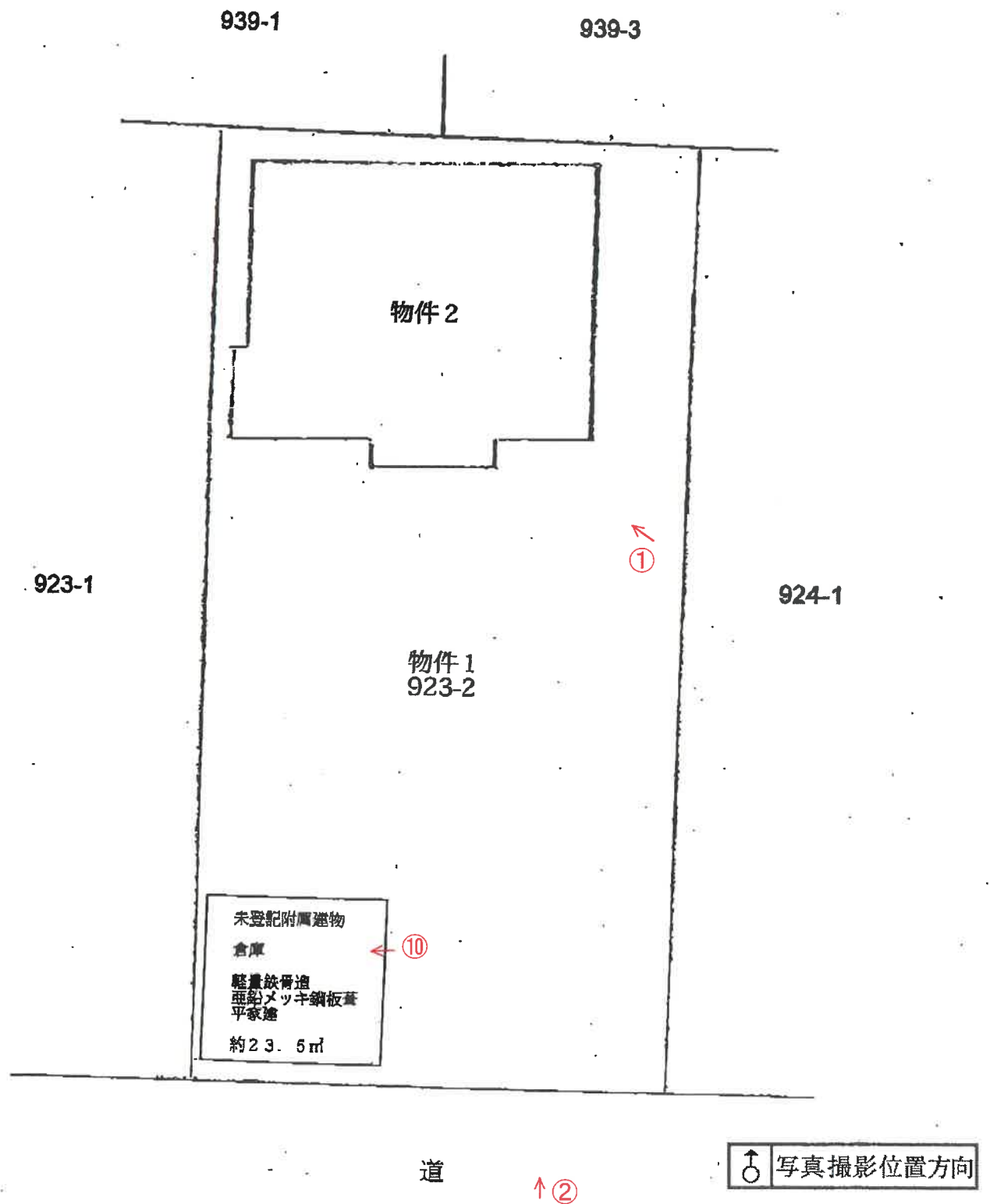
作者

縮尺 $\frac{1}{1}$

申請人

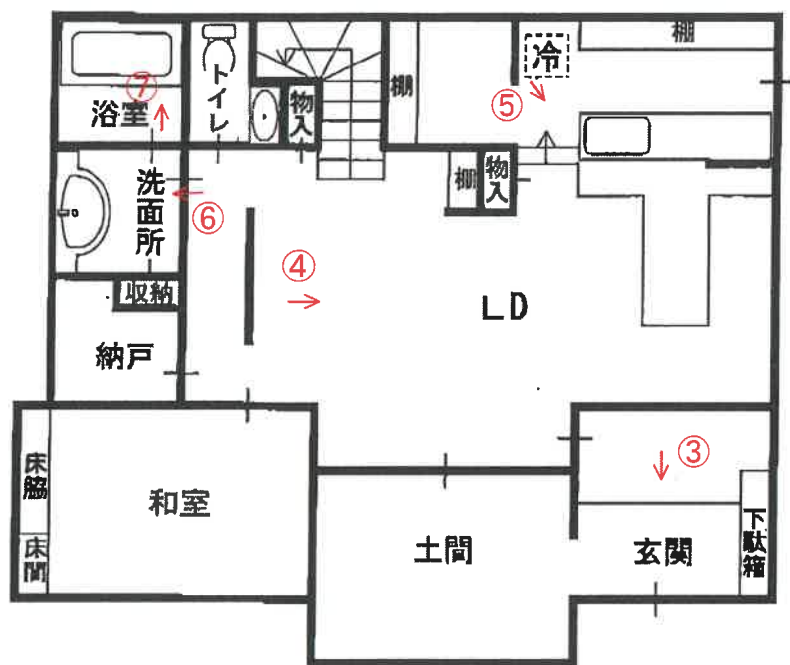
縮尺 $\frac{1}{\quad}$

地形及び建物配置図

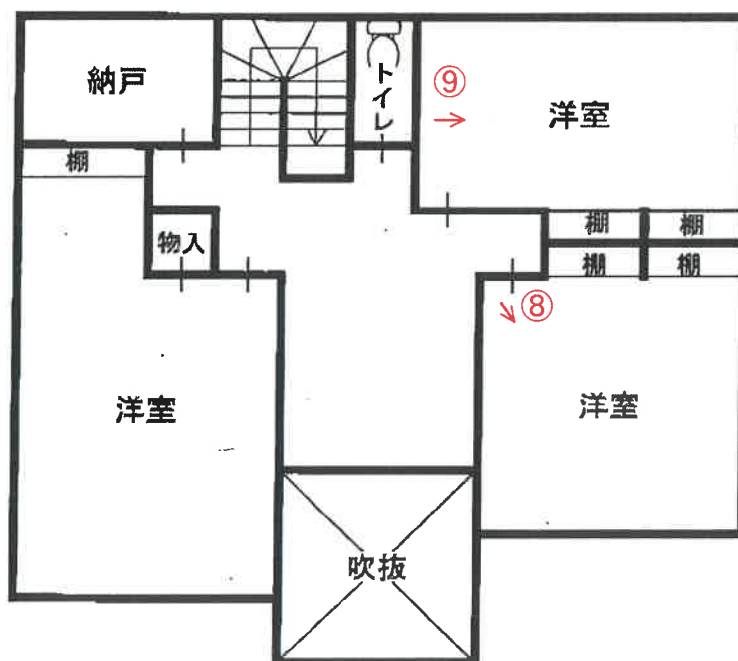


建物間取図

令和7年（又）第4号



1 階



2 階

写真撮影位置方向



No. 1

本件建物と敷地



No. 2

本件建物

ピット

未登記附属建物



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

No. _____

No. _____

令和 7 年 (又) 第 4 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 25 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17,310,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金12,980,000円
物件2(建物)	金4,330,000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		
	未登記附属建物 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約23.5m		

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 東加古川駅の北西方 約800m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、営業所、共同住宅等が混在する地域	
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	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 大規模集客施設規制地区
画 地 条 件	規模 409.00 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約14m×約28m	
接面道路の状 況	南西側 約4m市道	
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 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	・加古川市のハザードマップによると、浸水実績が見られる。 ・Aが本件土地に本件建物を所有し占有しており、占有権原は使用借権とみられる。 詳細は現況調査報告書のとおりである。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (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) 平成14年3月19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 : セメント瓦葺 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。 ・未登記附属建物 種類 : 倉庫 構造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約23.5㎡ 建築年月日は不明であるが、外観等から約20年以上経過していると推定されるため経過年数は20年程度、経済的残存耐用年数は10年程度と判定した。 附属建物についての詳細は現況調査報告書に記載されている。 ・建物の東側に物干し場とウッドデッキが取り付けられている。 ・ソーラーパネルが設置されている。

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	69,300	1.01	409.00	0.90	25,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（加古川（県）-15）

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/㎡)
 $76,300 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/109 \div 69,300$

◇ 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
 $100/102 \times 100/96 \times 100/117 \times 100/95 \div 100/109$

イ 個別格差：方位等（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	155.26	0.18	4,470,000
附属建物	100,000	約 23.50	0.29	680,000
				計 5,150,000

ウ 現価率

主たる建物

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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.18$

附属建物

経過年数 20年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 30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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.20) \div 0.29$

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	25,760,000	0.10	敷地占有利益	2,580,000

(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	25,760,000	-2,580,000		0.80	0.70	12,980,000
2 (附属建物含)	5,150,000	+2,580,000	1.00	0.80	0.70	4,330,000
一 括 価 格 (合 計)						17,310,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 浸水実績等

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(県)-15)
所 在 : 兵庫県加古川市平岡町新在家字鶴鉢2066番25
価 格 : 76,300円/㎡
位 置 : JR線「東加古川」駅より道路距離1.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 248㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 18,805,820円
物件2 : 3,011,884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 地形及び建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 加古川市平岡町新在家字風呂之下

地 番 9 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 4 0 9 . 0 0 平方メートル

所有者 有限会社セシカ

2 所 在 加古川市平岡町新在家字風呂之下 9 2 3 番地 2

家屋 番号 9 2 3 番 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	8 6 . 5 3 平方メートル
	2 階	6 8 . 7 3 平方メートル

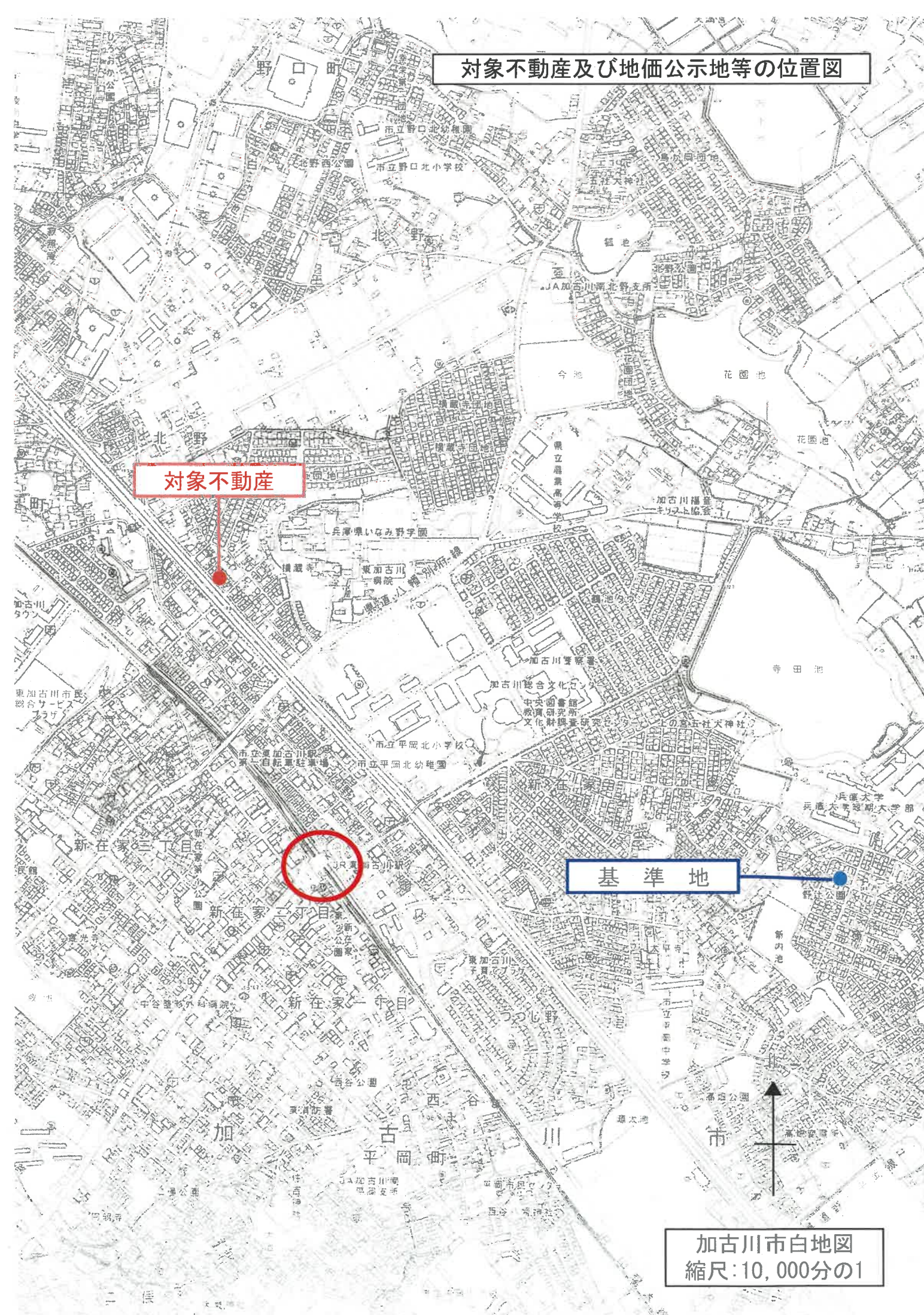
所有者 亡 A 相続財産

対象不動産及び地価公示地等の位置図

対象不動産

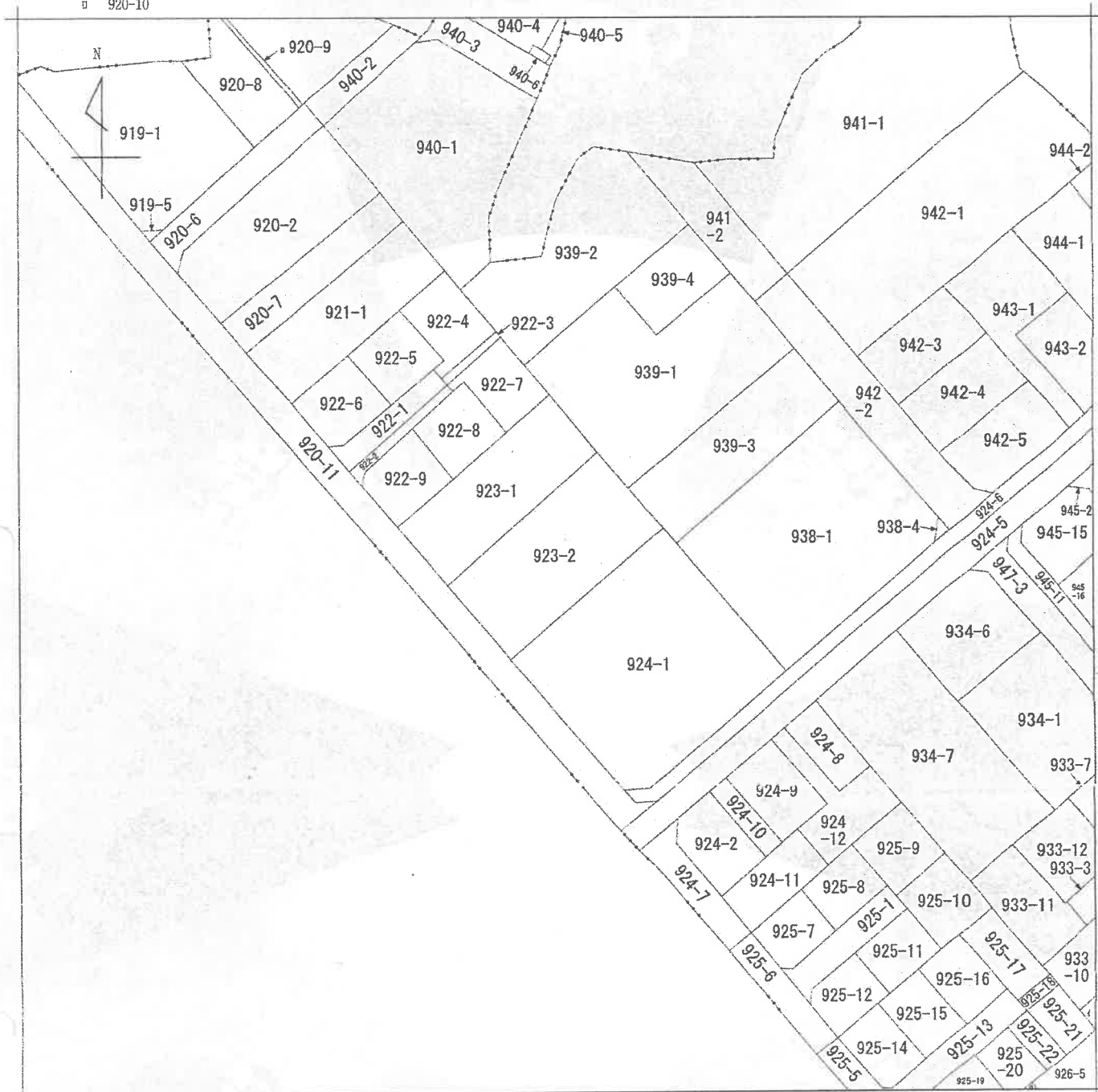
基準地

加古川市白地図
縮尺: 10,000分の1



イ 933-2
ロ 920-10

ハ 926-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	加古川市平岡町新在家字風呂之下				地番	923番2			
出力	1/600	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和53年3月15日				備付 年月日 (原図)	昭和44年8月11日				補記 事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方法務局加古川支局管轄)
令和7年1月23日
神戸地方法務局

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。
(神戸地方支局加古川支局管轄)
令和7年1月23日 神戸地方支局

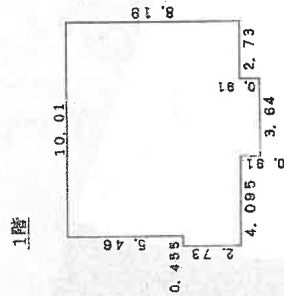
登記官

各階平面図

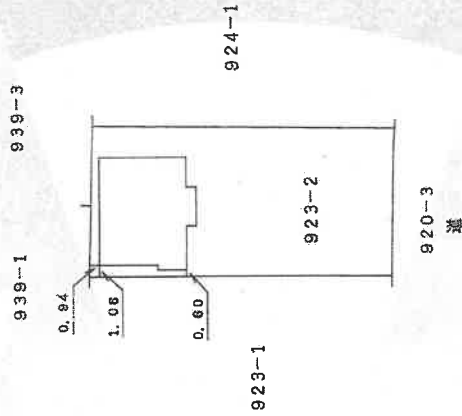
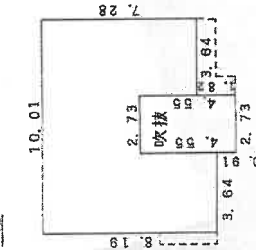
建物図面 14.4.22
各階平面図

家屋番号	923-2
建物の所在	加古川市平岡町新在家字風呂之下923番地2

1階



2階



作製者

縮尺

1/250

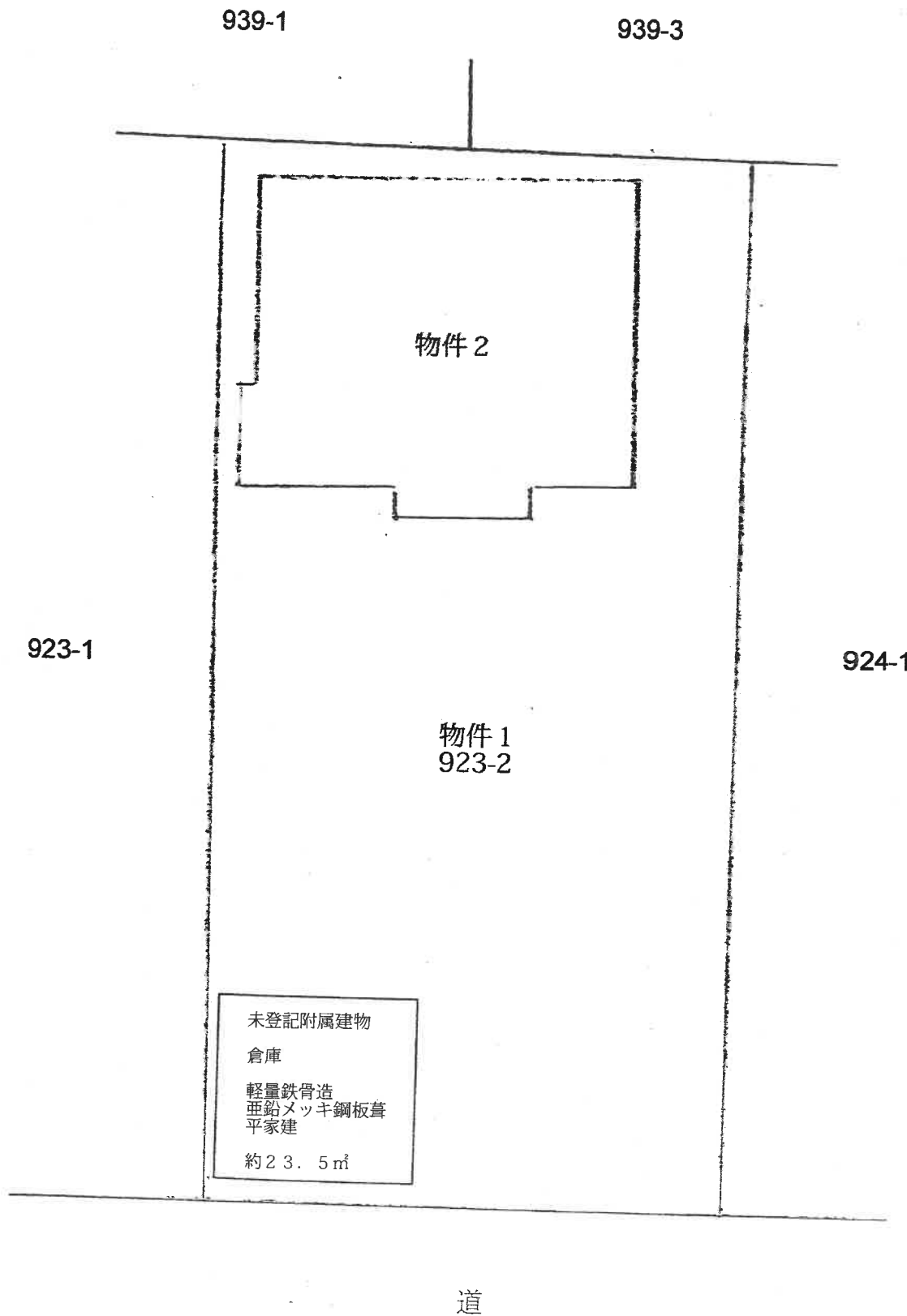
申請人

836822

縮尺

1/500

地形及び建物配置図

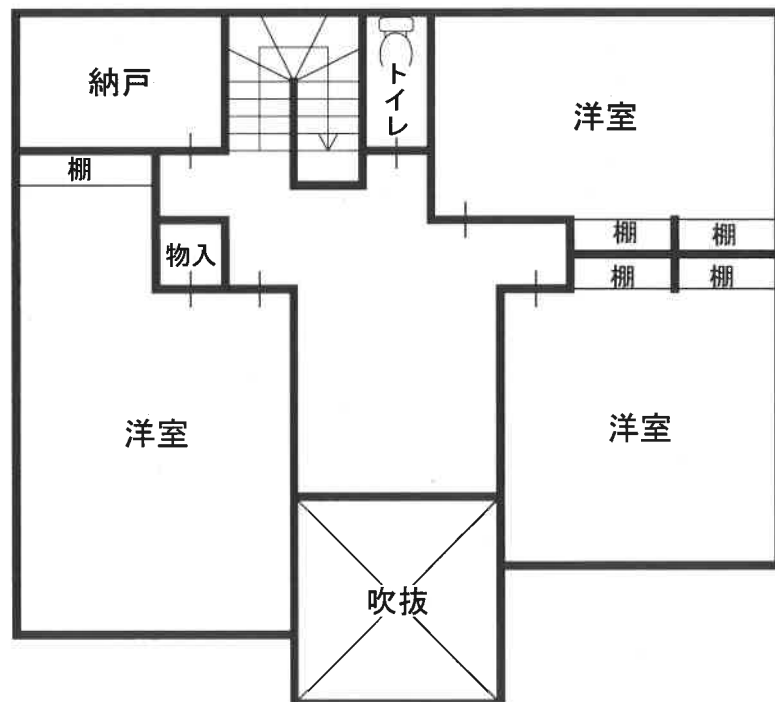


建物間取図

令和7年(又)第4号



1階



2階





附属建物



附属建物

