

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、神戸地方裁判所執行官室（０７８－３４１－２１３０）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 22 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 日 午後 2 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所第 3 民事部
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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 12 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1	所 在	三木市別所町高木字柳ノ内
	地 番	1015 番
	地 目	雑種地
	地 積	1145 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月24日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

東側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が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」をご覧ください。
- 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	三木市別所町高木字柳ノ内
	地 番	1015番
	地 目	雑種地
	地 積	1145平方メートル



令和7年(ケ)第93号

令和7年 9月 11日受理

令和7年 9月 30日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 小林 圭 太

(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	三木市別所町高木字柳ノ内
	地 番	1 0 1 5 番
	地 目	雑種地
	地 積	1 1 4 5 平方メートル



※22※

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
居住表示	三田市別所町高木1015番（登記簿上の所在地）	
土地	物件1	
現況地目	☐ 宅地（ ） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 畑（ ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 山林（ ） ☐	
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 ☐ 物件位置関係概略図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（相続財産管理人） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している（ ） ☒ 上記の者が本土地を更地として、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ その他の者の占有権限は使用借権である。	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日	
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）	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 物件位置関係概略図のとおり	

(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)

その他の事項

立入調査を行ったところ、本件土地の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。目視により確認した限りでは、

- 1 物件1土地の占有状況は関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 2 隣接地との境界はやや不明瞭だが、概測の結果、概ね公簿と一致した。
- 3 北側の境界には水路が通っていた。
- 4 現状は更地になっており、雑草等が繁茂していた。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■相続財産管理人	1 本件土地は相続財産管理人が更地として管理しています。 2 昔は田んぼだったと聞いています。 3 一度、草刈りを行いました。 4 隣地との境界についてははっきりとは把握していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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9月12日(金) 10:40-10:50	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影
令和7年9月12日(金) 15:12-15:17	執行官室	■相続財産管理人から事情聴取、立入調査期日の通知(電話発信)
令和7年9月16日(火) 12:40-12:55	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年9月17日(水) 13:50-14:30	物件所在地	■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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

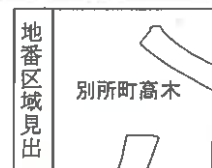
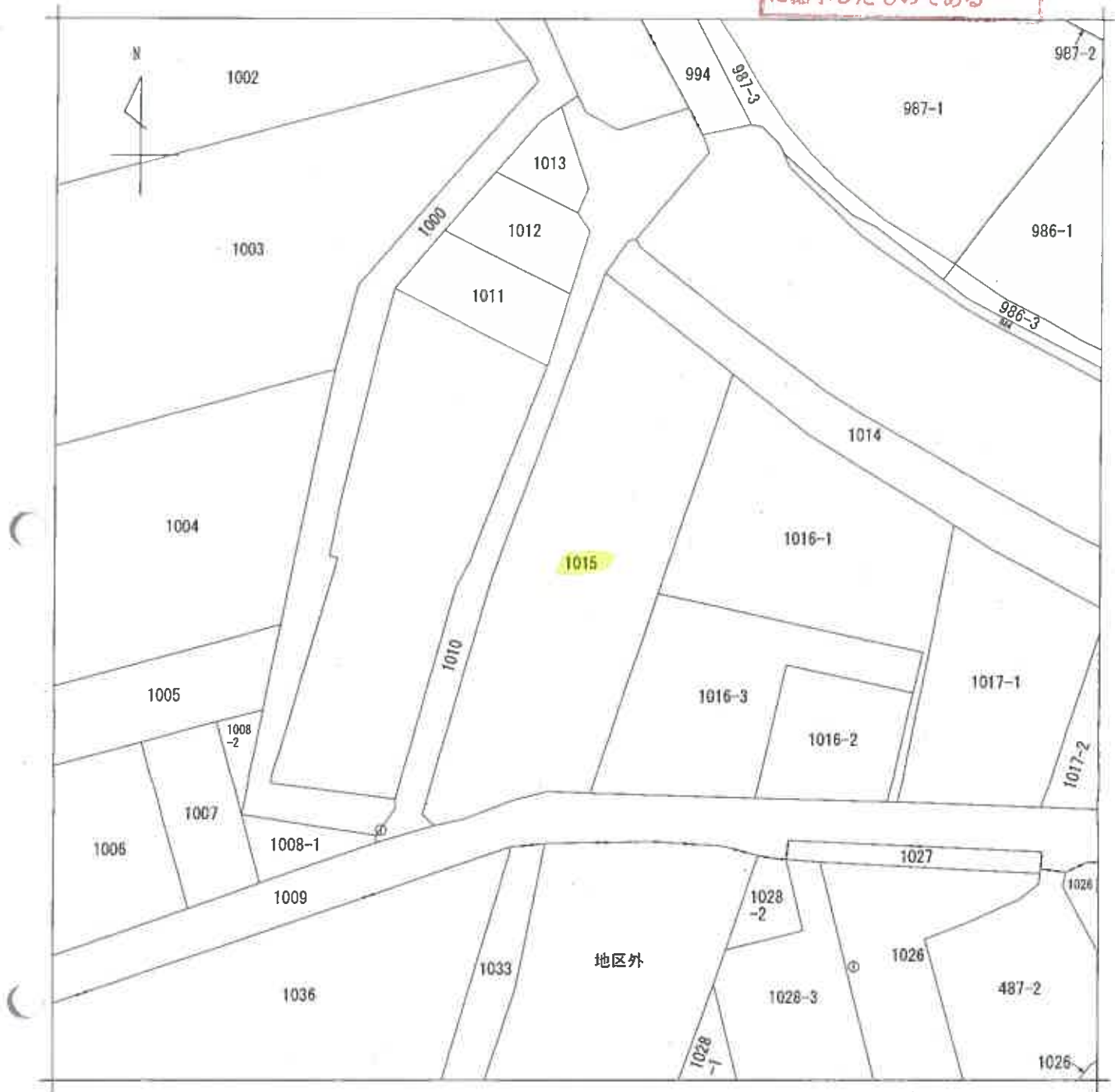
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(5 枚目)

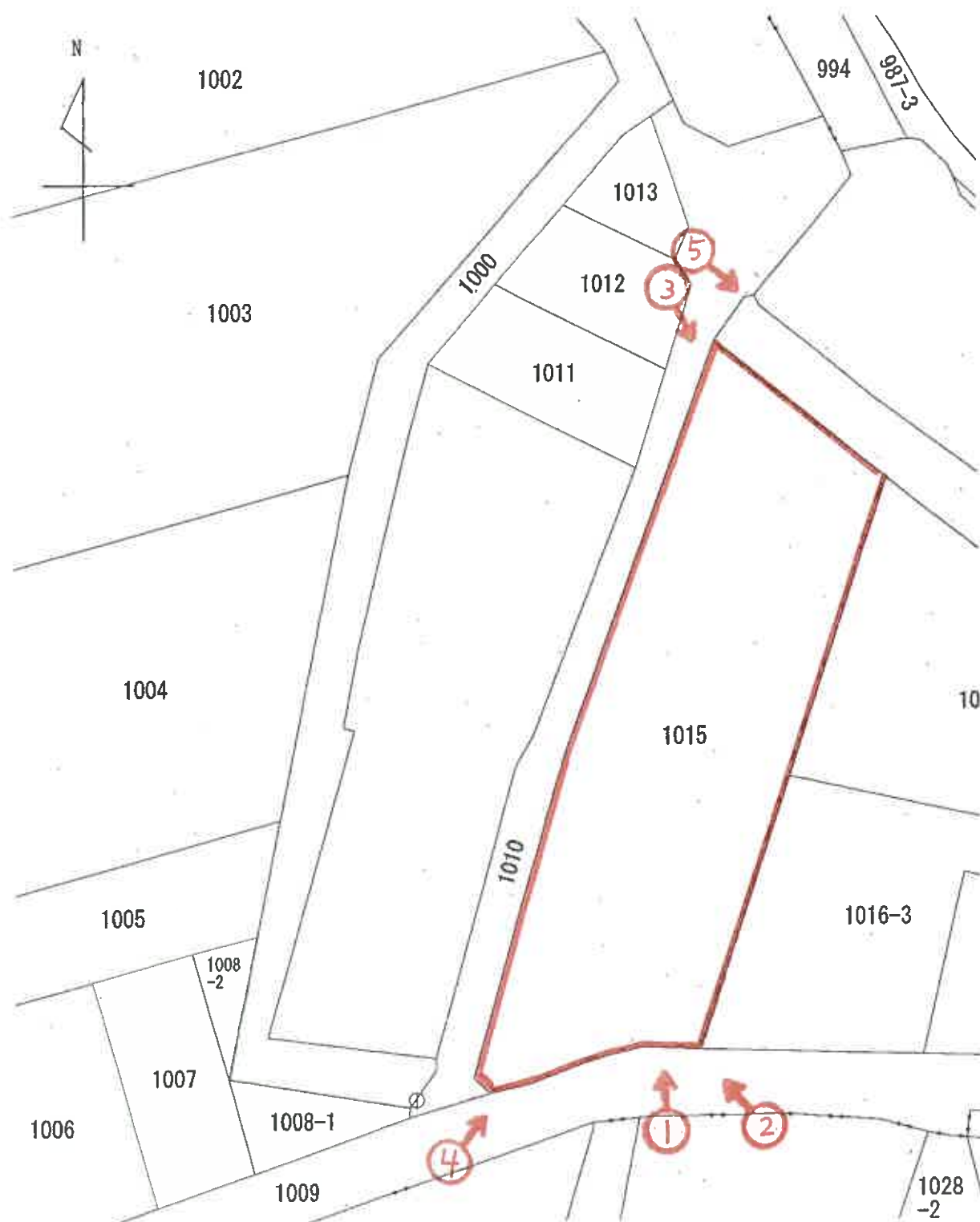
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	三木市別所町高木字柳ノ内				地番	1015番			
出力	1/500	精度		座標系		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48年8月28日			備考	付年月日(原図)		補記事項			

写真撮影位置方向図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤

令和 7 年 (ケ) 第 93 号
令和 7 年 9 月 17 日 現地調査
令和 7 年 10 月 14 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金5,630,000円

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	
	所 在 地 番 地 目 地 積		
	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 三木駅の西方 約1.5km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅や一般住宅の中に農地が介在する集落地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 100 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 1,145 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	西側 約2.5m農道（建築基準法第42条2項） 南側 約3m農道（建築基準法の道路ではない）	
土 地 の 利 用 状 況 等	雑草の繁茂した更地の状態である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし（特記事項参照） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（特記事項参照） （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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 上水道は前面道路に本管の配管がなく、共同管（引込管）が敷設されている。三木市役所担当課によれば、共同管の利用には共有者全員の同意が必要であり、水道の引込みには給水分担金が必要となる。 ・ 下水道は引込み未済であり、本管への接続に当たっては受益者負担金が必要となる。 ・ 建築基準法第42条2項道路に接面するため、建築に際してはセットバックを要する。 ・ 本件土地と東側隣地との境界については判然としない箇所がある。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	15,600	0.45	1,145	1.00	8,040,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （三木-9）

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/㎡)
 $14,500 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/92 \approx 15,600$

◇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
 $100/107 \times 100/96 \times 100/90 \times 100/100 \approx 100/92$

イ 個別格差：形状・規模・角地・供給処理施設の状態・セットバック・利用状況等 (0.45)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,040,000	1.00	1.00	0.70	5,630,000
一 括 価 格 (合 計)					5,630,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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 (三木-9)

所 在 : 三木市別所町石野字上貝地584番2外
価 格 : 14,500円/㎡
位 置 : JR線「厄神」駅より道路距離3.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 402㎡
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100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に事業所等が見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 3,547,210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 現況写真

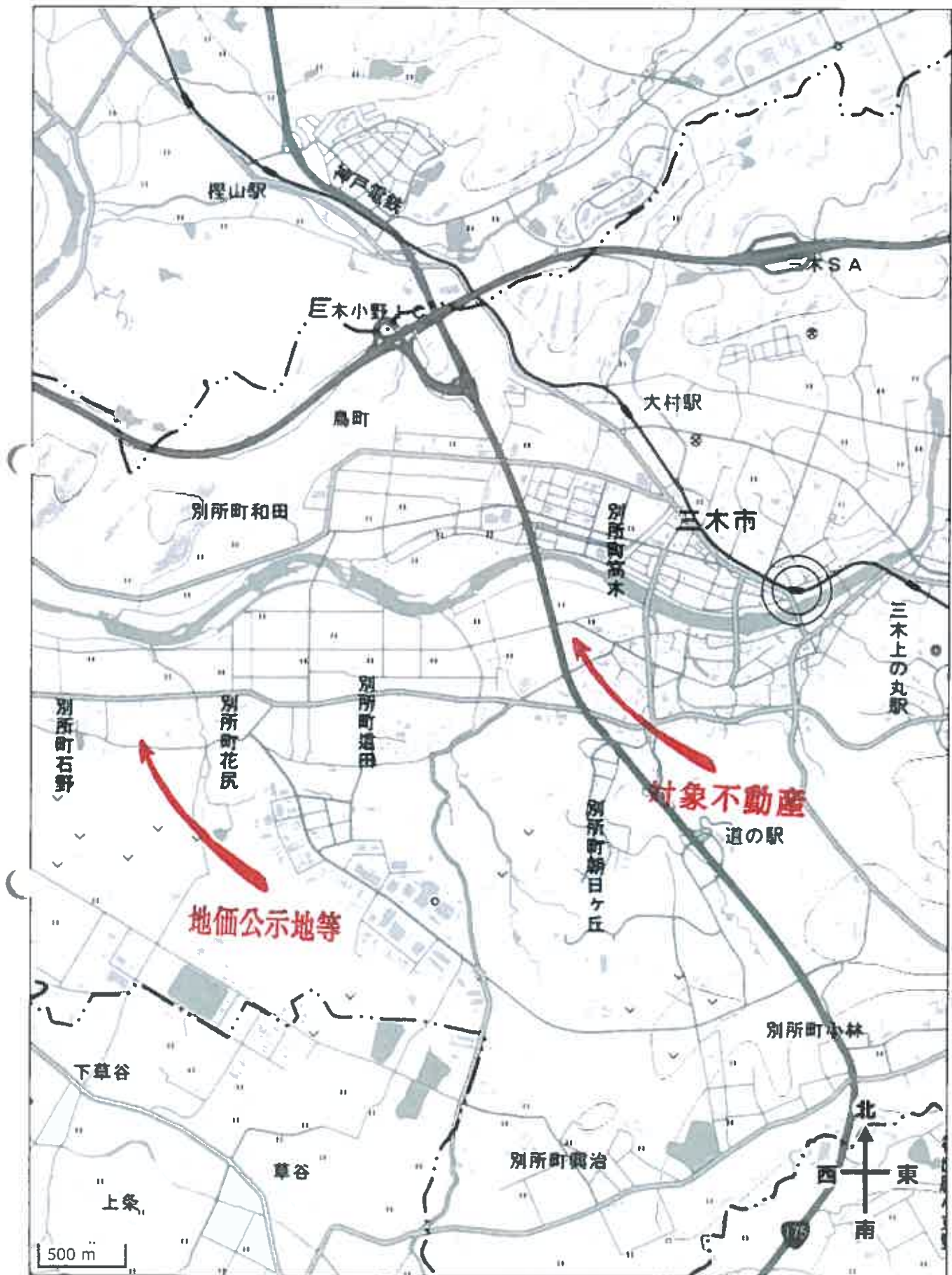
以 上

物 件 目 録

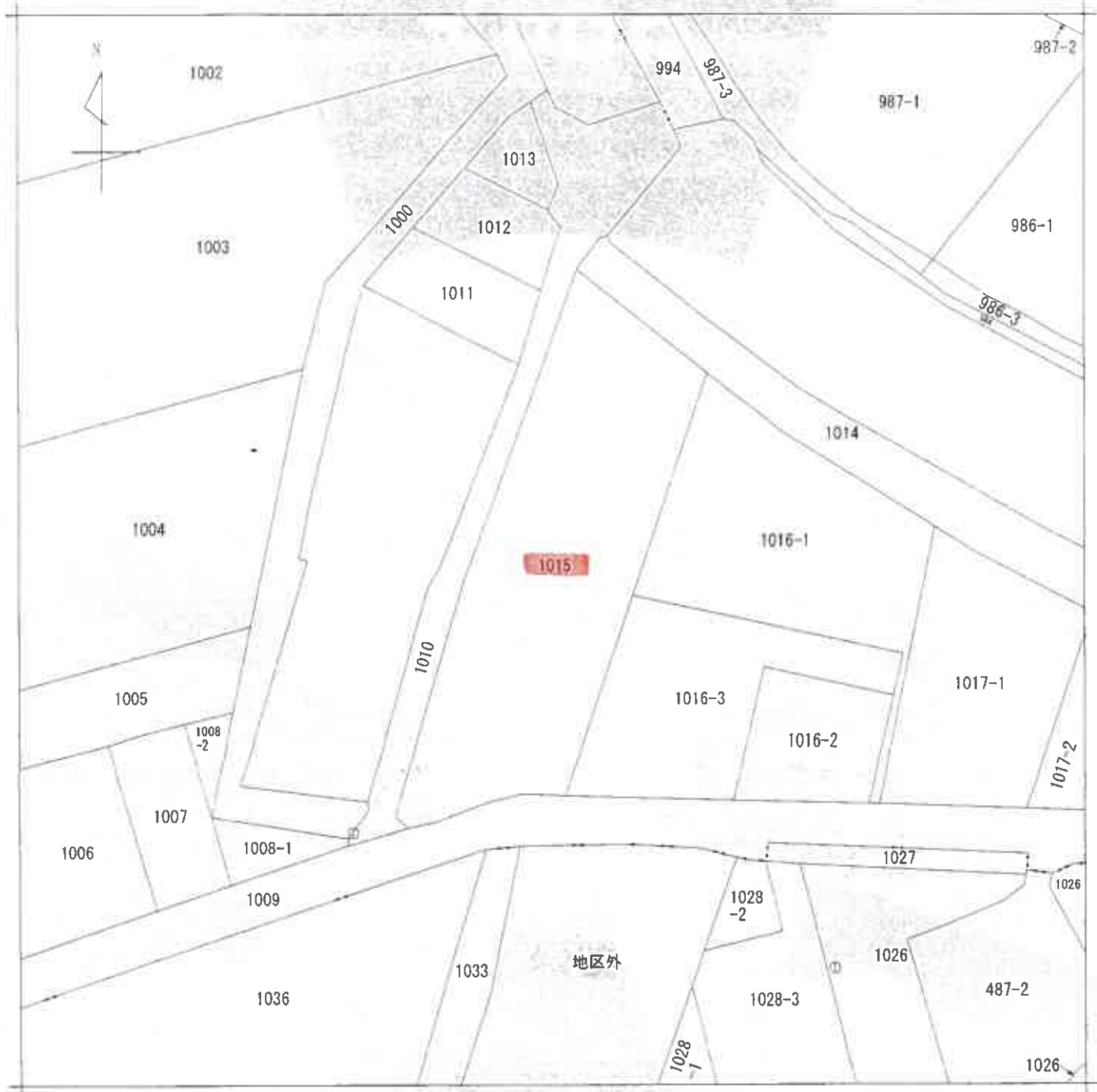
1	所 在	三木市別所町高木字柳ノ内
	地 番	1015番
	地 目	雑種地
	地 積	1145平方メートル



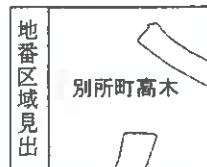
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成



(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	三木市別所町高木字柳ノ内				地番	1015番		
出力縮尺	1/500	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48年8月28日			備付年月日(原図)		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。

縮版図

令和7年7月24日
神戸地方法務局明石支局
登記官

請求番号：16-1

(1/1)

現況写真

