

令和7年（ケ）第10021号

お 知 ら せ

- 1 本件は、物件1（農地）、物件2～3に分けて売却しております。
- 2 入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。

以 上

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 8 年 9 月 28 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

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 9 年 1 月 6 日から 令和 9 年 1 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 9 年 1 月 19 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 9 年 5 月 11 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 8 年 9 月 28 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1 ☆	1,190,000 952,000		238,000	1,722	0



物 件 目 録

☆1 所 在 南あわじ市松帆古津路字西原
地 番 982番
地 目 田
地 積 978平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

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】

Cが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

農地であるため、買受けを希望するときは、原則として、市町村の農業委員会等が発行する買受適格証明書が必要である。

《 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 | 南あわじ市松帆古津路字西原 |
| | 地 番 | 9 8 2 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 9 7 8平方メートル |



令和7年(ケ)第10021号
令和7年11月 27日受理
令和8年 2 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件1)

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 南あわじ市松帆古津路字西原
地 番 982番
地 目 田
地 積 978平方メートル
所有者 A

~~2 所 在 南あわじ市湊里字東
地 番 1391番6
地 目 雑種地
地 積 82平方メートル
所有者 A~~

3 所 在 南あわじ市湊里字中島
地 番 1395番1
地 目 雑種地
地 積 84平方メートル
所有者 A

4 所 在 南あわじ市湊字北浜
地 番 327番1
地 目 宅地
地 積 115.45平方メートル
所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
居住表示	南あわじ市松帆古津路字西原 9 8 2 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（ ） ☐ 山林（ ） ☒ 田（物件 1）	
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 ☒ 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 ☒ 上記の者が田として耕作している ☒ 占有者は C 、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 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 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

- 1 本件土地の形状等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件土地について、概ね公図どおりの形状であると思われる。
- 3 現況は畑であるが、6月頃から11月頃は田として稲作をしている(二毛作)とのことである。

(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
■ A	1 本件土地は田んぼです。B に 10 年程前から無償で貸しています。 2 契約書は何も交わしていません。 3 収穫した作物に関しては、B からは何も頂いていません。
■ C の親族	1 本件土地は債務者兼所有者から借りています。 2 当初は B が借りていましたが、B に相続が発生し、現在は B の息子である C が後を継いで耕作しています。 3 契約書は何も交わしていません。 4 地代等は支払っていません。無償で借りています。 5 債務者兼所有者は農家ではないので、農業委員会への届出はしていません。 6 農業委員会から許可等は取得していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

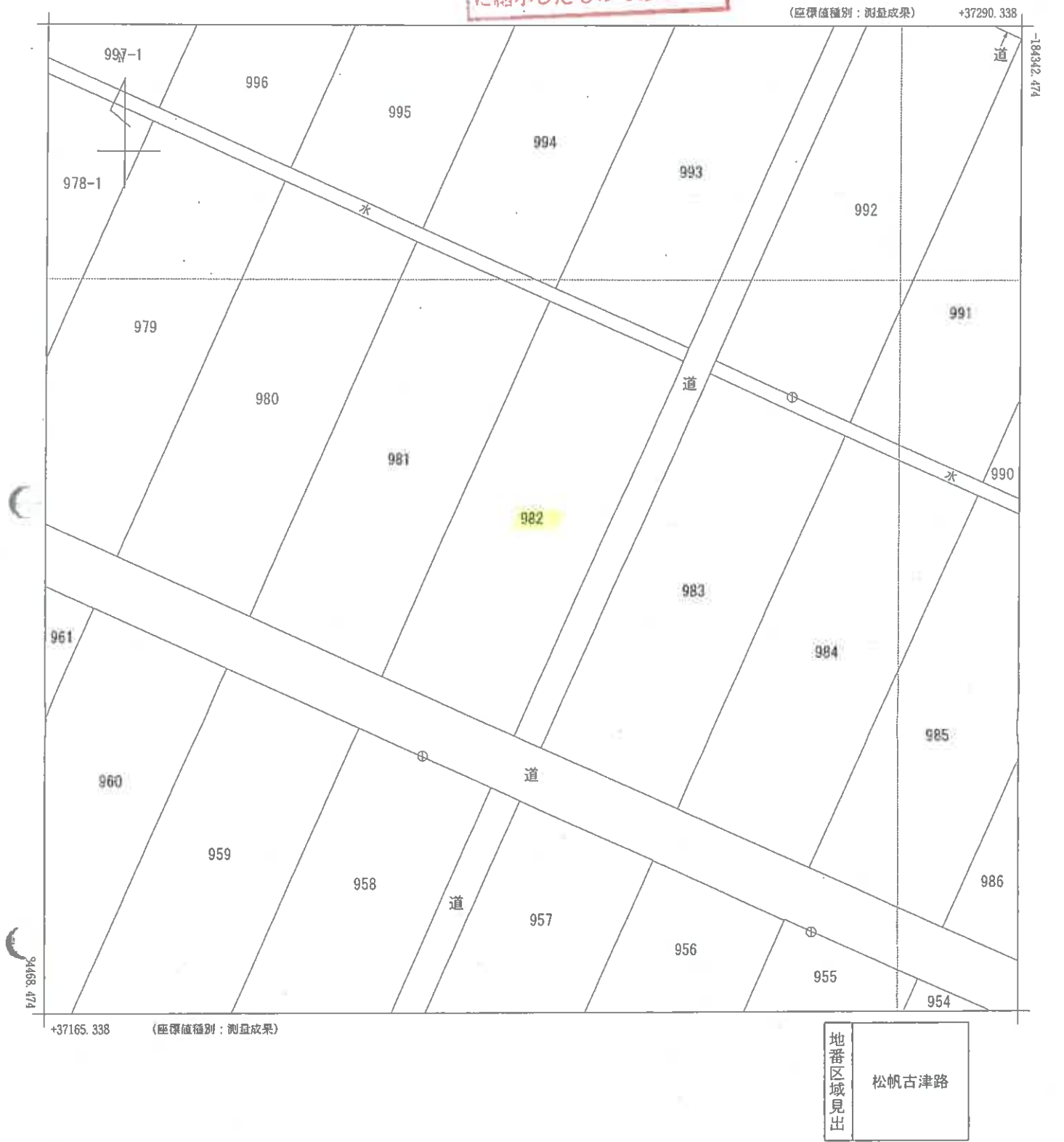
(調査経過用)

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12月2日(火) 11:00-11:15	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12月9日(火) 9:40-9:45	神戸地方法務局洲本支局	☒ 登記事項証明書および公図等取得
令和7年12月19日(金) 11:20-11:40	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影
令和8年2月3日(火) 17:35-17:40	執行官室	☒ 債務者兼所有者から事情聴取 (電話発信)
令和8年2月4日(水) 16:00-16:05	執行官室	☒ ■■■ C ■■■ の親族から事情聴取 (電話発信)
(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)

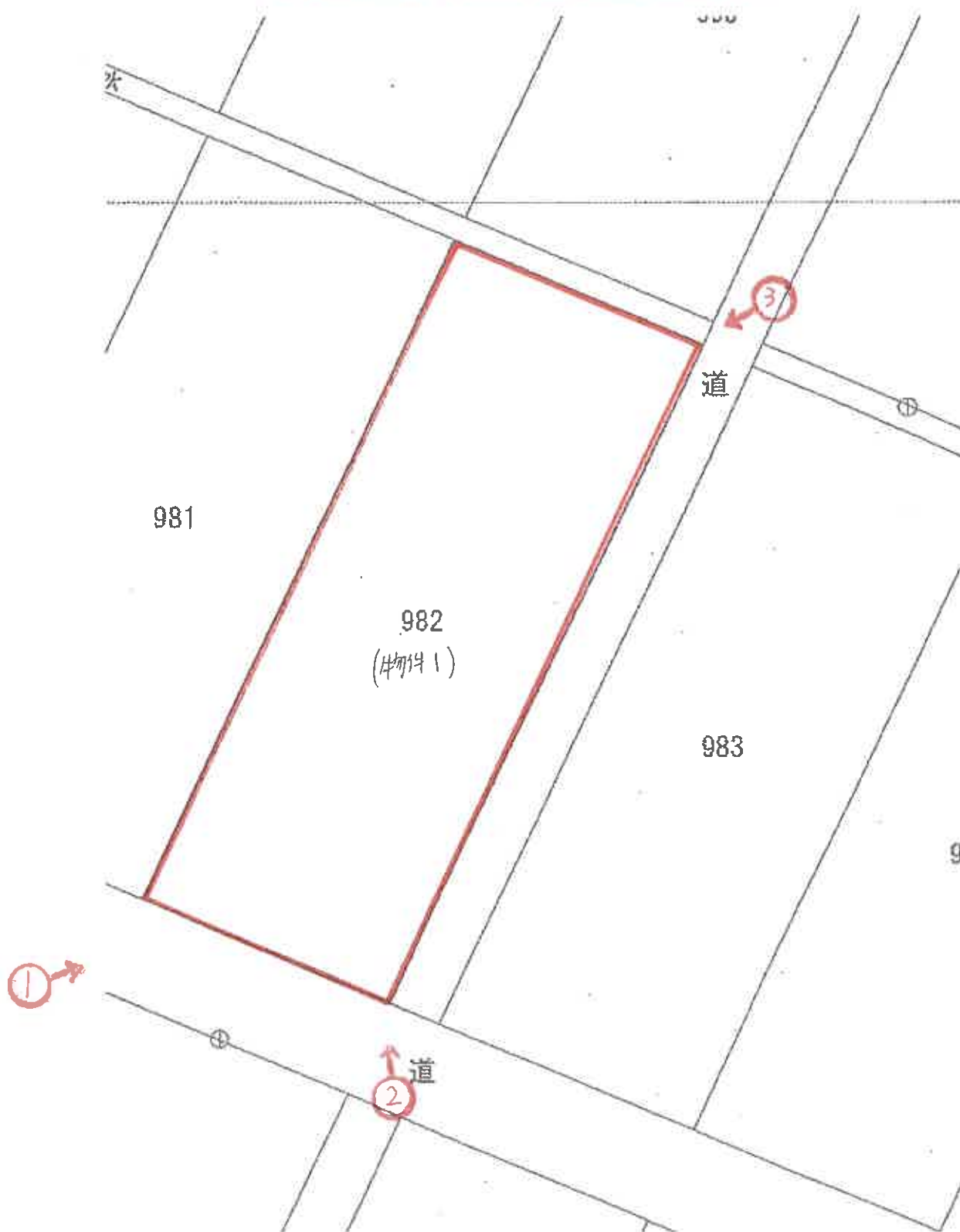
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



請求部	所在	南あわじ市松帆古津路字西原				地番	982番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年2月			備付年月日(原図)	平成28年7月29日			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

令和 7 年 (ケ) 第 10021 号
令和 7 年 12 月 19 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 17 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

< 物件 1 >

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第 1 評価額

番 号	評 価 額
1	金1,190,000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		
	・ 調査時は畑であったが、稲作の時期には田として利用されるとのことである。		

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	らん・らんバス 西口医院前バス停の東方 約90m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	農地の中に住宅や医院、事業所等が散見される地域	
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	都市計画区域内未指定 指定なし 70 % 200 % 防火指定なし —
画地条件	規模 978 m ² の 整形地	
接面道路の状況	南西側 約7m市道 南東側 約3.7m市道（建築基準法上は未判定）	
土地の利用状況等	田（畑）として使用されている。	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし （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	・ 南あわじ市農業委員会からの回答によれば、本件土地は農地法の適用を受ける農地（第2種農地）であり、買受人は適格証明書を要する。	

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	2,500	1.01	978	1.00	2,470,000

ア 標準画地価格は、目的土地の存する市及び町の農地の価格水準、同一需給圏内の類似農地の取引価格の水準及び動向等を勘案して求めた目的土地の存する近隣地域における標準的な農地の価格である。

イ 個別格差：角地（1.01）

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敷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	2,470,000	1.00	0.80	0.60	1,190,000
一 括 価 格 (合 計)					1,190,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：農地法の適用を受ける農地であり、買受適格証明書を要すること等による市場性の減退を考慮した。

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 対象物件の所在する地域の地元精通者による農地の価格水準、同一需給圏内の農地の取引事例価格並びに兵庫県農業会議の田畑売買価格等調査結果等を参考とした。
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1： 123,032円

第7 附属資料

- 1 対象不動産の位置図
- 2 公図写
- 3 現況写真

以 上

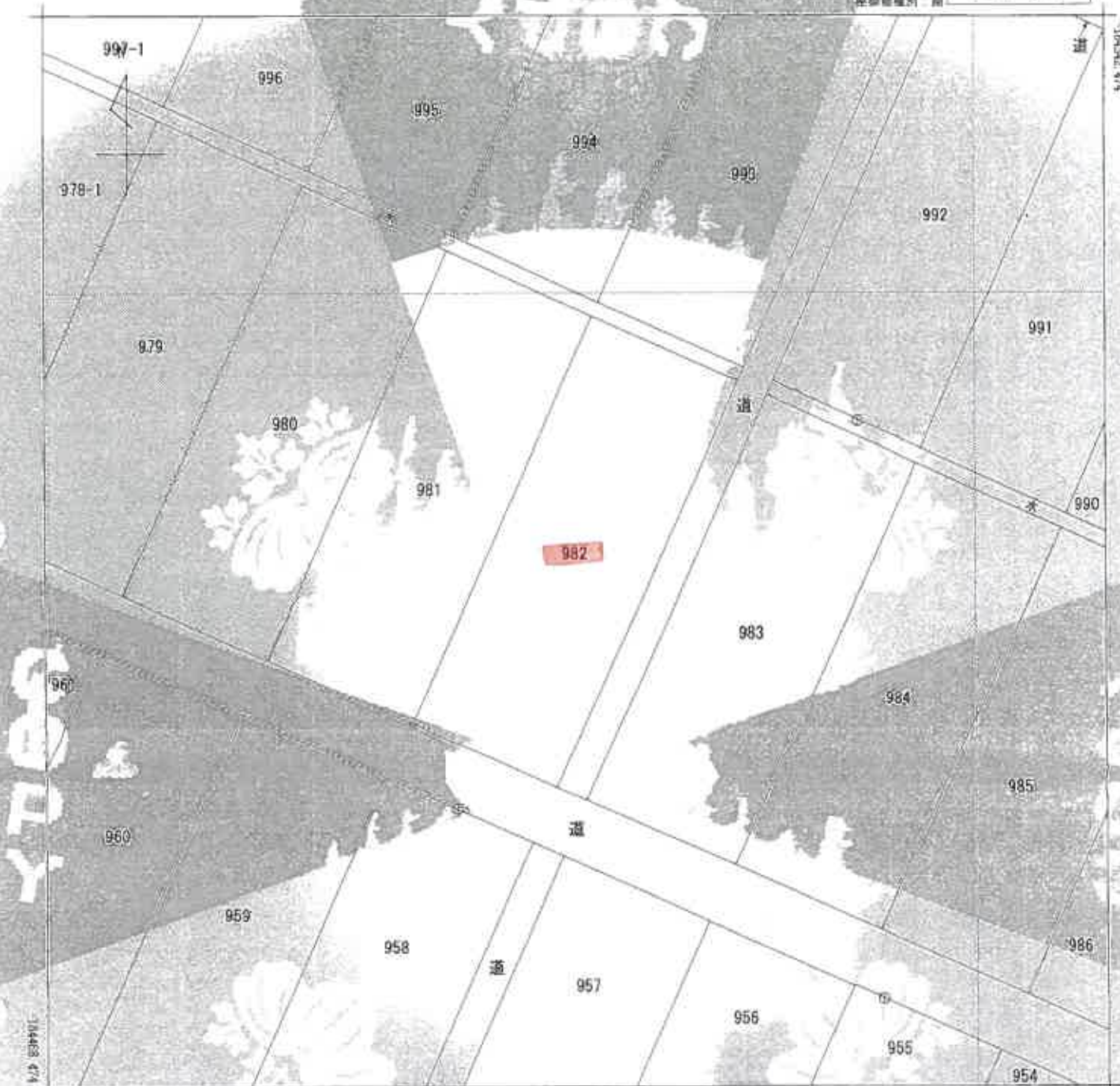
物 件 目 録

- 1 所 在 南あわじ市松帆古津路字西原
地 番 982番
地 目 田
地 積 978平方メートル
所有者 A

対象不動産の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成



437165.338

(座標値単位) : 測量成果

地番区域図

松祝古津路

請求 部分	所 在	南あわじ市松祝古津路字西邸			地 番	982番	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号文 件記号	写類	他図(法第104条第1項)	
					種類	地籍図	
作 成 年 月 日	平成25年2月			調 査 年 月 日	平成28年7月29日		

これは地図に記録されている内容を印刷した図面である。

縮版図

令和7年7月14日
神戸地方方法務局洲本支局
登記官

現況写真（物件 1）

