

農地売却の詳細説明

1 買受適格証明書の必要

農地の売却について、期間入札又は特別売却による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す。買受適格証明書が必要な農地である場合には、公告書にその旨の表示があります。

なお、買受人の資格によっては、農地の買受けであっても、買受適格証明書が不要となる場合があります。主な場合としては、次のようなものがあります。

- ① 国又は都道府県が買い受ける場合
- ② 地方公共団体又は農業協同組合が特定農地貸付けの用に供するために買い受ける場合
- ③ 担保権の実行としての競売においての所有者（債務者でもある場合を除く。）が買い受ける場合

2 買受適格証明書とは

農地について所有権を移転するときは、農地法の規定により、原則として、農業委員会等の許可（届出で足りる場合もあります。）を受けなければなりません。

そこで、競売手続においては、農地の買受けを希望する人は、買受適格証明の申請を農業委員会等に対して行い、農業委員会等は、上記の農地法上の許可の申請（又は届出）があった場合と同様の審査を行います。

買受適格証明書を取得した人が最高価買受申出人又は特別売却の買受申出人と定められた場合は、改めて農業委員会等から所有権移転の許可書（又は届出受理通知書）を取得しなければなりません。

買受適格証明書を発行する官庁は、原則として、買受希望者が対象物件と同一市町村に居住する場合は物件所在地の市町村の農業委員会、その他の場合は都道府県知事ですが、例外もあります。

3 買受適格証明書を取得するには

まず、対象物件所在地の市町村の農業委員会に照会して、買受適格証明書を受けるにあ

たって、どのような手続が必要なのかを確認してください。その際、農業委員会が開催される時期についても、確認してください。開催時期によっては、競売のスケジュールとの関係で、期間入札又は特別売却に間に合わないこともありますので、注意してください。

農業委員会によっては、当該農地が競売による売却の手続中であることの証明書を求められることがあります。その場合、執行裁判所に対してこの証明書の交付申請をしてください。

4 買受適格証明書が発行されない場合

買受けをしようとしても、農業委員会等の審査の結果、買受適格証明書が発行されない場合があります。このような場合は、入札をすることができないことになります。主に次に該当する場合は、買受適格証明書が発行されない可能性があります。

- ① 小作地について、その小作農又はその世帯員等以外の者が買受けをしようとする場合（例外あり－許可申請6か月以内に小作農が書面で同意している場合等）
- ② 取得後に耕作等の事業に供すべき農地のすべてについて、自ら耕作等の事業を行うものと認められない場合（市街化区域内の土地は除く。）
- ③ 当該農地を取得した後、利用する土地の合計面積が一定の広さに達しない場合

5 入札にあたって

買受適格証明書が必要な物件については、入札書に買受適格証明書を添付して、執行官に持参又は書留郵便により送付してください。具体的な入札の方法については、執行官室にお尋ねください。

特別売却における買受けの申出についても、買受適格証明書を添付する必要があります。

6 最高価買受申出人と定められた場合（又は特別売却における買受申出人となった場合）のその後の手続

① 買受申出人証明書の取得



期間入札の開札の結果、最高価買受申出人と定められた場合、又は特別売却による買受申出人となった場合、まず、執行裁判所に対して、自分が最高価買受申出人（又は買受申出人）であることを証明する文書を交付するよう求める必要があります。この証明文書としては、期間入札調書の謄本（抄本）が該当しますが、農業委員会によっては、別の最高価買受申出人であることの証明書を求めるところもあります。

具体的にどのような書面が必要なのかを農業委員会に確認した上、執行裁判所の窓口はその書面の交付を申請してください。

② 農地法上の許可申請

↓
執行裁判所から①の書面を受領してから、その書面を添付して、農業委員会等に対して農地法上の許可申請（又は届出）をしてください。

③ 許可書等の提出

↓
許可又は届出の受理があったときは、その許可書（又は届出の受理通知書）を執行裁判所に提出してください。その提出時期は、原則として、あらかじめ定められた売却決定期日までですが、農業委員会等の関係で、許可等がなされるまでに相当の日数を要し、売却決定期日までに提出できないときは、執行裁判所に対して売却決定期日の変更申請をする必要がありますので、その場合は執行裁判所にご相談ください。

④ 売却決定

↓
執行裁判所では売却決定期日において、許可書（又は届出の受理証明書）を確認の上、売却許可決定をするかどうかを判断します。

⑤ 売却許可決定後の手続

↓
売却許可決定後の手続は、農地以外の入札の場合と同様であり、売却許可決定がなされたときは、その決定が確定した後で、代金納付期限が定められ、執行裁判所から、その期限及び残代金以外に必要な費用や提出書類が記載された通知が届くことになります。

（おわり）

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（コピーは不可）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、入札が無効となる場合がありますので、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、神戸地方裁判所尼崎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、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室（06-6438-1869）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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 5月 7日から 令和 8年 5月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 21日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 9日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部競売係
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 8年 2月10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☆	170,000 136,000		34,000	1,237	0
備考	買受適格証明書を取得するには日数を要します。入札希望の方は、お早めに農業委員会等にお問い合わせください。				



物 件 目 録

☆1 所 在 丹波市青垣町惣持字横次
地 番 27番
地 目 田
地 積 821平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 丹波市青垣町惣持字横次 |
| | 地 | 番 | 27番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 821平方メートル |



令和7年(ケ)第10003号
令和7年6月3日受理
令和7年 7 月 10 日提出

現況調査報告書 (物件1)

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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	丹波市青垣町惣持字横次
	地	番	27番
	地	目	田
	地	積	821平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
土地	物件 1			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 田（物件 1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 土地概略図			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（ソレイユ丹波株式会社） ☒ 上記の者が田として使用し、占有している ☐ 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 ☐ 上記の者が山林、雑種地及び溜池の状態で占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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 ☒ 土地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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 (物件1) □ (物件)	
占有者		□債務者 ■ソレイユ丹波株式会社(代表取締役H)	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■田 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人■D(亡Cの親族)、G(借主亡Eの親族))、H(ソレイユ丹波株式会社代表取締役))の陳述／ ■提示文書(農用地利用権設定申出書、利用権設定通知書)の要旨			
占有権原		□貸借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和6年2月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年12月頃	
	期間	令和6年2月1日から ■令和9年1月31日まで3年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
契約等当事者	借主	□占有者 ■その他の者 (F:亡Eの相続人)	
	賃料・支払時期等	毎年 金 円/ () □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(3 枚目)

その他の事項

■物件1について

- 1 物件1はほぼ整形地である。
- 2 周囲には境界標が見あらず、隣接地との境界についての詳細は不明である。
- 3 北側隣接地及び西側隣接地より低位だが、南側隣接地及び東側隣接地とはほぼ等高と思われる。
- 4 物件1土地の占有者について
 - (1) 物件1土地の借地契約(無償)の内容は3枚目記載のとおりであるが、農用地利用権設定申出書の当事者は亡C(貸主)と亡Eの記載となつてはいるが、関係人の陳述によれば、物件1土地の田としての管理は、実際は亡Eが代表取締役だったソレイユ丹波株式会社が行っていたという。
 - (2) その後、借主である亡Eは亡くなったものの、物件1土地の管理は引き続きソレイユ丹波株式会社(代表取締役H)が行っているのが現状である。そのため、物件1土地の占有者はソレイユ丹波株式会社と判断した。

■農業委員会からの回答(要旨)

- 1 現況が農地等であるかどうか
農地等である。
- 2 土地が農地法上の農地であるかどうか
農地である
- 3 買受人は適格証明書が必要かどうか
必要(農地法第3条)
- 4 転用許可がなされているときは、許可年月、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名
該当なし
- 5 転用許可がされていないときはその旨
転用許可なし
- 6 5の場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに變更しているときは、現状回復命令が発せられる見込みの有無
該当なし
- 7 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸若しくはその他使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可がされているかどうか。許可等がされているときは、許可年月日、許可条項、設定に係る権利等
 - (1) 許可年月日: 公告日: 令和6年1月31日(契約期間R6.2.1~R9.1.31)
 - (2) 許可条項: 旧農業経営基盤強化促進法
 - (3) 権利の種類: 使用貸借権
 - (4) 許可を受けた者: 亡E相続人が耕作を継続していると考えられる。
- 8 本件土地について、農業振興地域の指定の有無
あり
- 9 本件土地について、農用地区域の指定の有無
あり

(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
■ D (亡Cの妻)	1 物件1土地は、農地として貸していると思います。 2 物件1土地について亡Cがやっていたので詳細は知りません。 3 契約書のようなものは手元にはありませんが、丹波市の利用権設定通知書を提出します。
■ G (亡Eの親族)	1 私は、物件1土地を借りていた亡Eの親族であるGと言います。亡Eはすでに亡くなっていますので、私が連絡しました。なお、亡Eの相続人は私の子のFです。Fは、亡Eの養子となっています。 2 物件1土地について、農業員会に提出した農用地利用権設定申出書の写しを提出します。これしか書類がありません。 3 物件1土地は亡Cと亡Eと間で書類ですが、現在亡Eは亡くなっていますので、借地契約についての詳細はまったくわかりません。 4 物件1土地を田んぼとして管理しているのは「ソレイユ丹波株式会社」の代表取締役Hさんです。亡Eが生前代表取締役だった「ソレイユ丹波株式会社」の現代表取締役です。
■ H (ソレイユ丹波株式会社代表取締役)	1 借主の亡Eさんは、当社の代表取締役だった方です。 2 物件1土地の管理は亡Eの生前と同様にソレイユ丹波株式会社が行っているのが現状です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

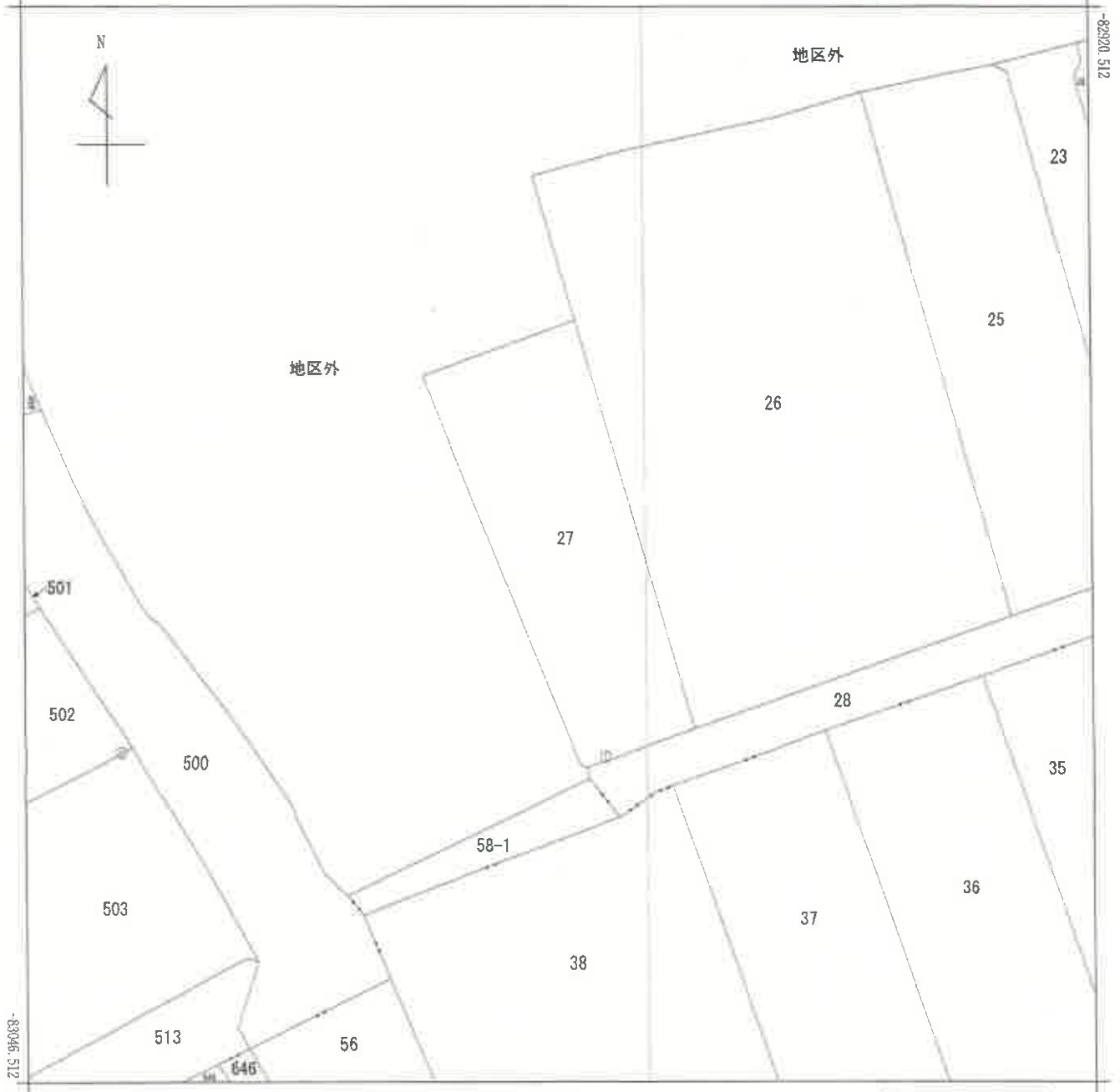
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月4日(水) 12:20-12:25	所在地	物件確認、外観撮影
R7年6月4日(水) 13:10-13:20	神戸地方法務局 柏原支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年6月10日(火)	執行官室	借主側である亡Eの相続人宛に照会書を送付(110円返信用封筒同封)
R7年6月18日(水) 13:15-13:30	所在地	物件確認、外観撮影、評価人帯同
R7年6月18日(水) 16:36-16:42	執行官室	D(亡Cの親族)から物件1土地の借地契約について事情聴取(電話・発信)
R7年6月20日(金) 16:48-16:58	執行官室	H(ソレイユ丹波株式会社代表取締役)から占有状況について事情聴取(電話・発信)
R7年6月26日(木) 14:25-14:30	執行官室	Gから借地契約及び占有状況について事情聴取(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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+56804.822



+56679.822

(座標値種別：図上測定)

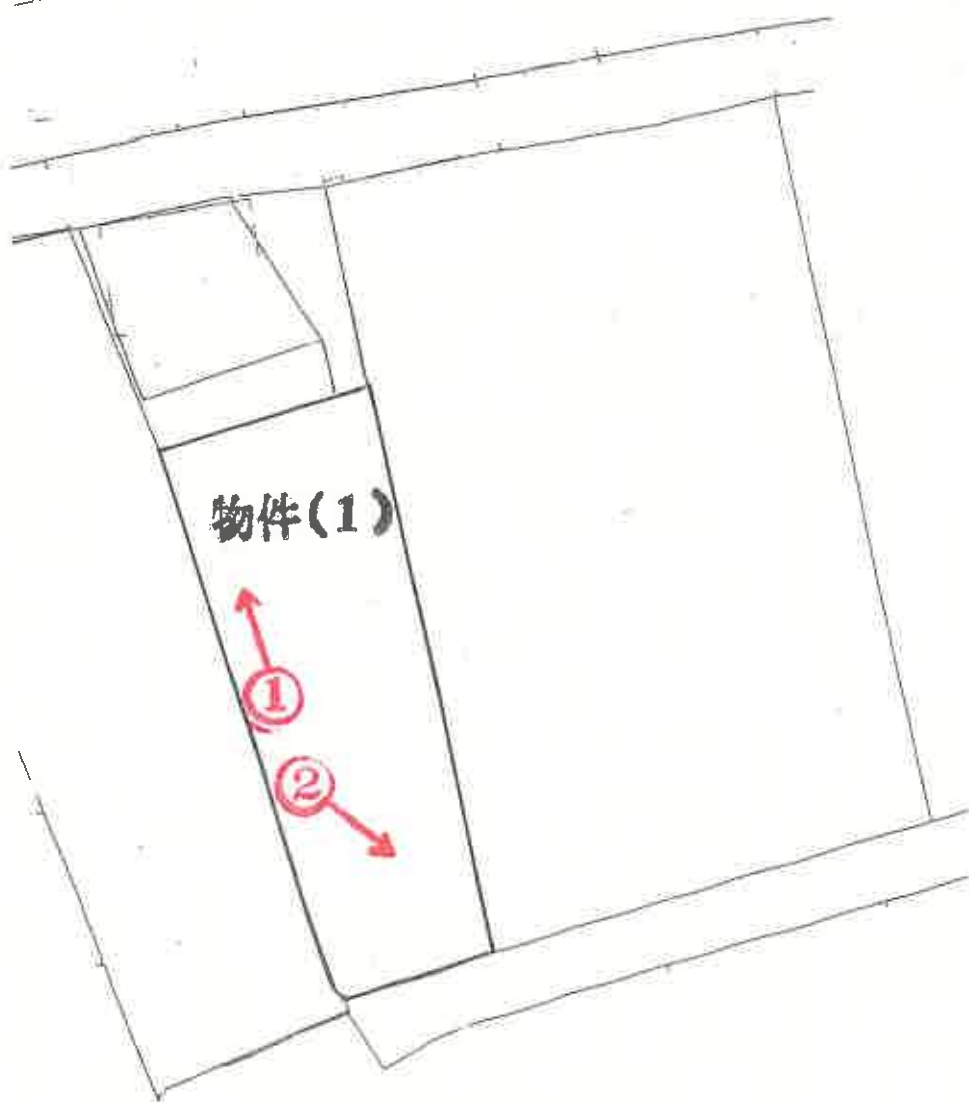


請 求 部 分	所 在	丹波市青垣町惣持字横次					地 番	27番			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定			種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	平成6年3月2日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成6年4月20日			補 記 事 項		



土地位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



当図面は、土地のおおよその位置関係を示した参考図であり、
土地の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年（ケ）第10003号（物件1）

（8 枚目）



①



②

令和 7 年 (ケ) 第 10003 号
令和 7 年 6 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 18 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書
(物件1)

評価人 不動産鑑定士

齋藤 誠

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金170,000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	
	所 在 地 番 地 目 地 積		
特 記 事 項			
	特記事項なし		

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	J R 福地山線 石生駅の北西方 約19 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に農家住宅等が見られる地域	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 農振地域の農用地区域
画 地 条 件	規模 821 m ² の ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南側 約1m農道	
土 地 の 利 用 状 況 等	農地として使用貸借に供されている。	
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	・ 物件1土地（農地：田）は使用貸借に供されている。（詳細は現況調査報告書参照）	

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	標準面地価格 (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	500	1.00	821	1.00	410,000

ア 標準面地価格は、対象物件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対象物件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：特になし (1.00)

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。

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	410,000	1.00	0.70	0.60	170,000
一 括 価 格 (合 計)					170,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：農地であり、また使用貸借に供さている点を考慮した。

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： 88,413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

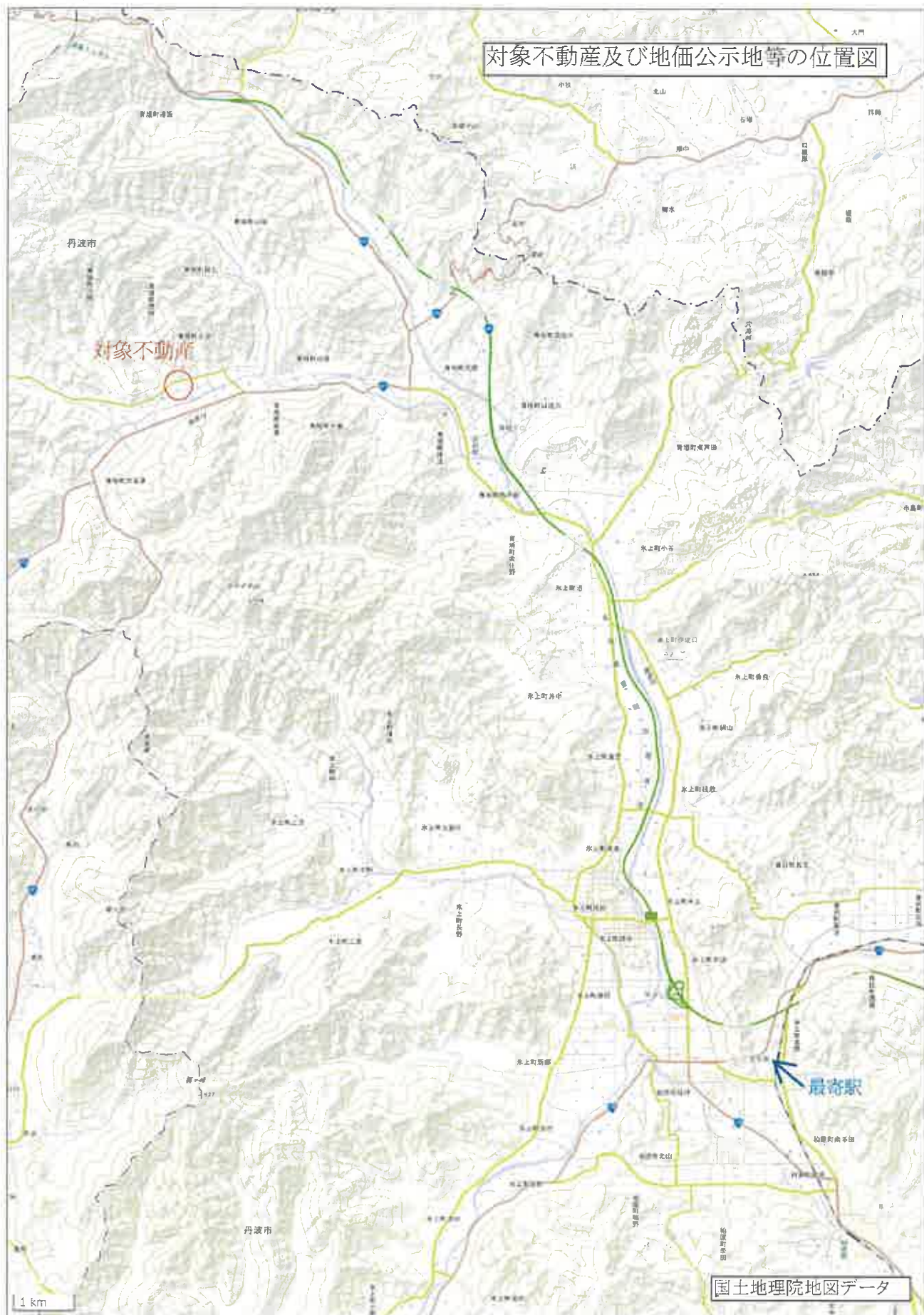
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 丹波市青垣町惣持字横次
 地 番 27番
 地 目 田
 地 積 821平方メートル
- 2 所 在 丹波市青垣町惣持字楮畑
 地 番 53番5
 地 目 宅地
 地 積 210.90平方メートル
- 3 所 在 丹波市青垣町惣持字楮畑 53番地5
 家屋 番号 52番
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 97.53平方メートル
- 4 所 在 丹波市青垣町惣持字楮畑 54番地2、53番地4
 家屋 番号 54番2
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 木・軽量鉄骨造・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 142.04平方メートル
 2階 41.76平方メートル



地理院地図
GSI Maps

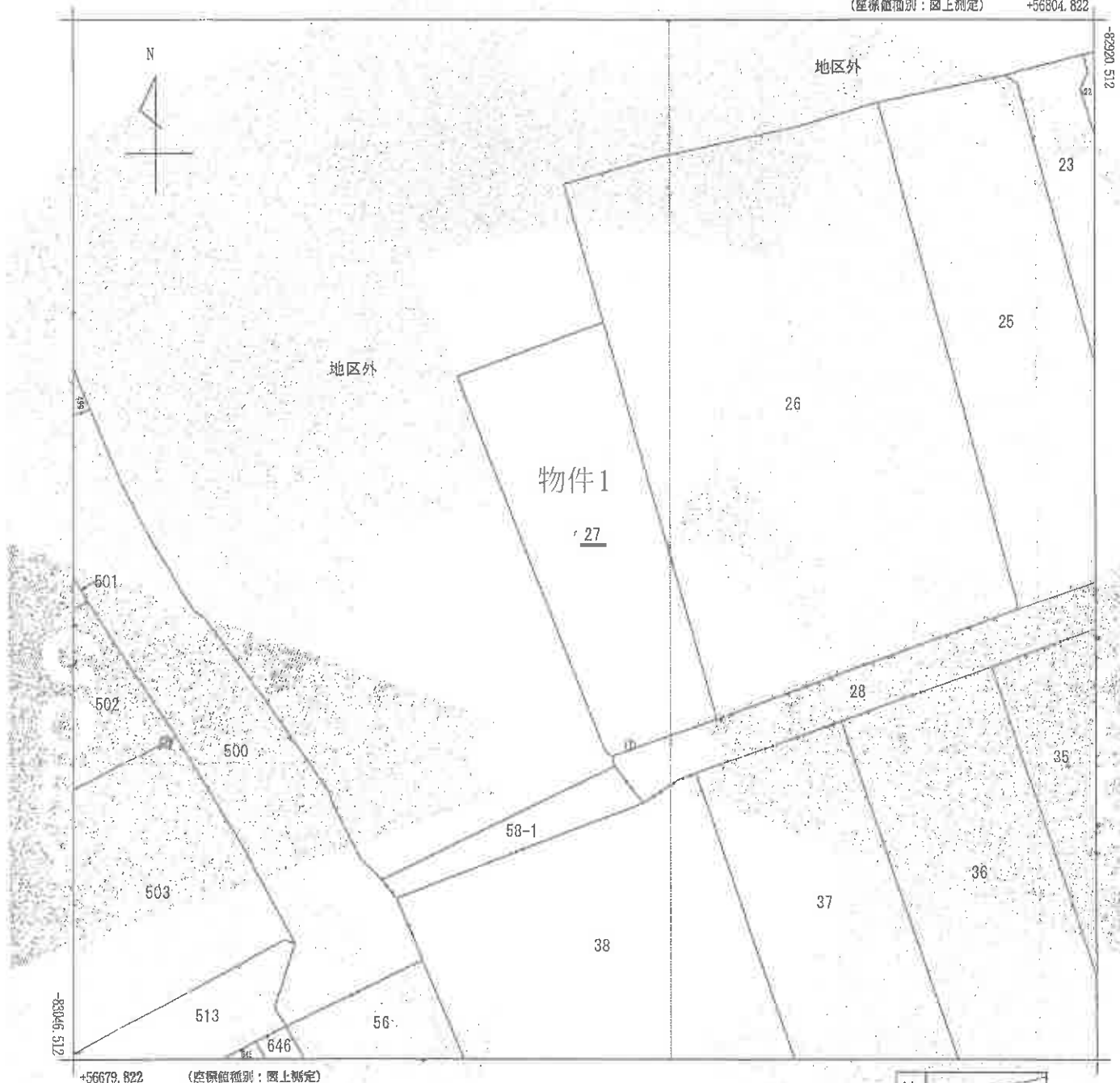


※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

(座標値種別：図上測定) +56804.822



請求部	所在	丹波市青垣町惣持字横次				地番	27番			
出力縮尺	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)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	平成6年3月2日			備考年月日(原図)	平成6年4月20日			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。

(神戸地方方法務局柏原支局管轄)

令和6年11月12日

神戸地方方法務局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)



現況写真

写真1(物件1)



写真2(物件1)

