

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 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	580,000 464,000	一括	116,000	17,216	0
1	410,000				
2	170,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 佐用郡佐用町佐用字間島田 |
| | 地 | 番 | 2888番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 80.82平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐用郡佐用町佐用字間島田 |
| | 地 | 番 | 2898番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.70平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月18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1, 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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

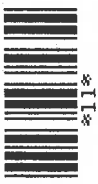
【物件番号1, 2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号2888番13)の登記が存在する。

《 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 | 佐用郡佐用町佐用字間島田 |
| | 地 番 | 2888番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐用郡佐用町佐用字間島田 |
| | 地 番 | 2898番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.70平方メートル |



令和6年(ケ)第10017号

令和6年10月15日受理

令和6年11月14日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉田 誠之

(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 | 佐用郡佐用町佐用字間島田 |
| | 地 | 番 | 2888番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 80.82平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐用郡佐用町佐用字間島田 |
| | 地 | 番 | 2898番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.70平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	なし		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 物件配置略図のとおりと思われる ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が物件・の土地に、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 ☐ ☐ 「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 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（物件・の土地上、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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	なし		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 物件配置略図のとおりと思われる ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が物件・の土地に、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 ☐ ☐ 「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 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（物件・の土地上、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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1、2の土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおり、現況は2筆の無番地の土地とともに一体の土地となった更地である。
- 2 物件1、2の土地の周辺に境界標識等は見受けられず隣接地との境界は判然としない。
公図上、物件1、2の土地の間には2筆の無番地の土地が介在しているところ、公図には里道であるか水路であるかの表示がなく、現況においても里道または水路の形跡は見受けられず、介在する土地の判断ができなかった。
佐用町役場において調査を行ったところ、公図上の太い無番地の土地は佐用町の法定外公共物である土地と思われるが、細い無番地の土地は、法定外公共物である土地かどうかの判断はできないとのことであった。
なお、関係人からは水路が介在しているとの陳述を得た。
- 3 物件1の土地の北端の形状が公図と現況が違っている。物件1の土地の北東側に隣接する地番2888番1の土地所有者Aの陳述からすると、物件1の土地の形状は物件配置略図のとおりと思われる。
- 4 上記の状況によれば、介在する無番地の土地の特定、法定外公共物との境界、物件1、2の土地の地積、隣接する地番2888番1の土地との境界について専門家による測量等により確定する必要がある、法定外公共物については佐用町役場に相談を要する。
- 5 物件1、2の土地について、同土地を所在地とする家屋番号2888番13の建物登記が残っている（所有者：債務者兼所有者）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

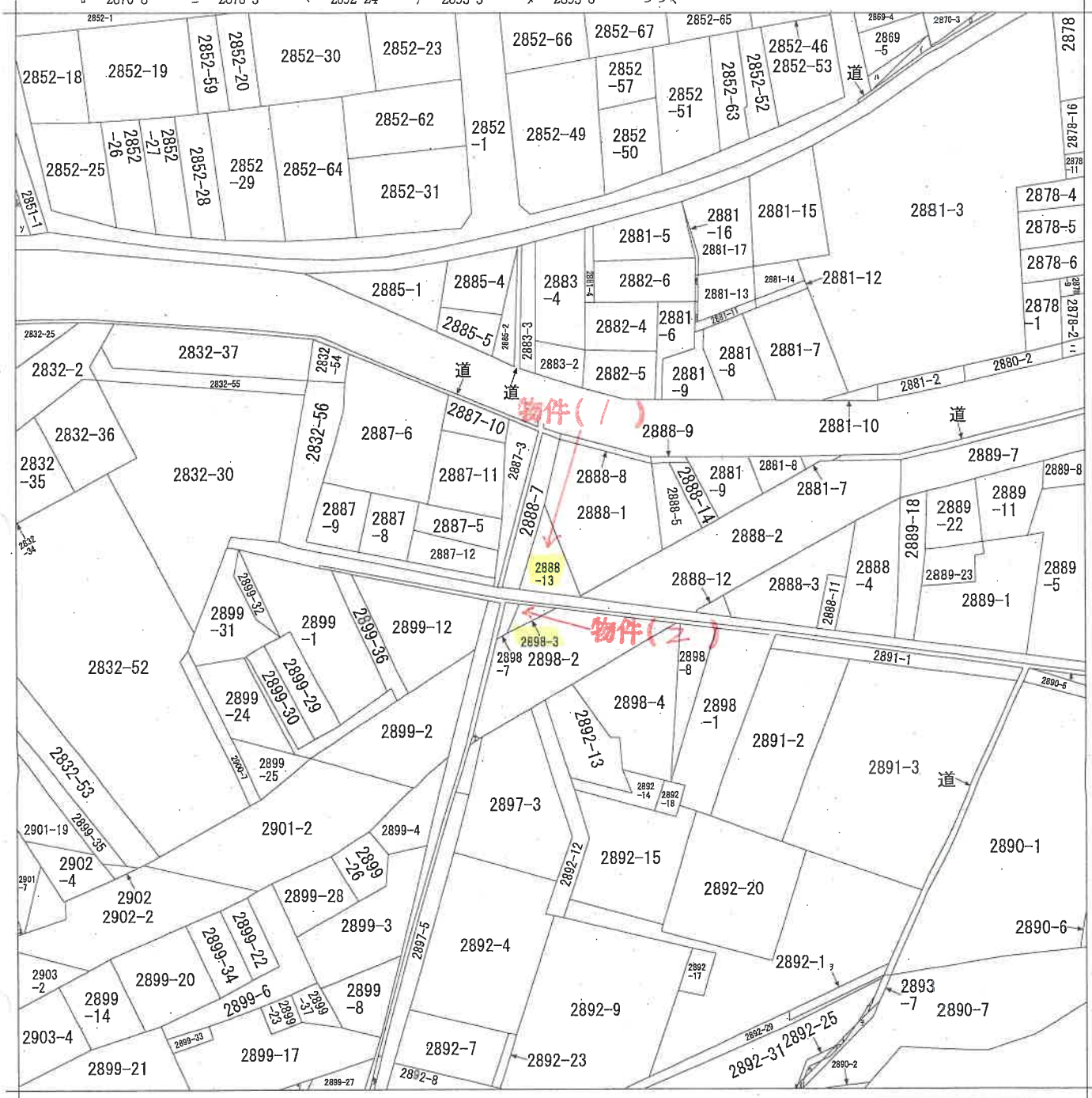
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■債務者兼所有者	1 本件土地2筆は、私が祖父から相続した土地ですので、物件の状況はよく知りません。 2筆の土地の間に水路があると聞いたことがありますが、実際にあるのかどうかは知りません。 2 2筆の土地の上には、昔家が建っていましたが、その経緯は知りませんし、佐用町が水害に遭ったときに取り壊したということです。
■A (地番2888番1土地所有者)	1 私の土地と物件1の土地との境界について、私の家を建て替える際に債務者兼所有者と現場で境界を確認しました。このとき私と債務者兼所有者がメジャーを当てている写真が残っています。 昔は私の土地と物件1の土地の間に溝があり、今も少し低く凹んでいるところがありますが、その溝を排水用として共有していたということで、溝の中心を境界とすることを確認しました。ですから、境界としては私の家の塀よりも物件1の土地側に境界があることになります。 2 以前、物件1、2の土地の間には水路があったという話を聞いたことがあります。
■債務者兼所有者	1 隣家のAさんの土地と物件1の土地との境界を現場で確認したという話ですが、覚えていません。
■佐用町役場建設課担当者	1 平成17年に国から里道等の譲与を受けた際の国有財産特別措置法第5条第1項5号に基づく譲与契約書添付図面によれば、公図に表示された物件1、2の土地間にある無番地の土地のうち幅の広い土地は、佐用町に譲与された法定外公共物になると思われますが、幅の細い無番地の土地は譲与契約書添付図面では判然とせず、公図でも途中で線が切れているところもあり、法定外公共物と言えるかどうか判断できません。 法定外公共物は、当課での扱いになります。 なお、譲与契約書添付図面上、物件1、2の土地の間に水路は見受けられません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月16日(水) 14:12-14:13 15:20-15:22	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請 証明書等受領
6年10月17日(木) 14:16-14:22	佐用町役場税務課	地番参考図交付申請
6年10月17日(木) 14:28-14:39	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
6年10月18日(金) 9:15-9:18	電話照会	債務者兼所有者から物件状況聴取
6年10月28日(月) 15:42-15:55	神戸地方法務局 龍野支局	公図(和紙)閲覧申請
6年10月30日(水) 13:00-13:15	佐用町役場建設課	無番地の土地調査、評価人と同行(特定できず)
6年10月30日(水) 13:23-14:00	物件所在地	物件調査、写真撮影、Aに面談、評価人と同行
6年11月6日(水) 17:16-17:19	電話照会	債務者兼所有者から物件状況聴取
6年11月11日(月) 13:05-13:30	佐用町役場建設課	国有財産特別措置法第5条第1項5号に基づく譲与契約書添付図面閲覧、担当者に面談
(特記事項) ☐ 令和 6年 月 日 本日まで居住者からの連絡はなく、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 6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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2869-7 ハ 2869-6 ホ 2890-4 ト 2892-28 リ 2893-5 ル 2894-10
 ロ 2870-8 ニ 2878-3 ヘ 2892-24 チ 2893-3 ヌ 2893-8 ヅ 2893-8

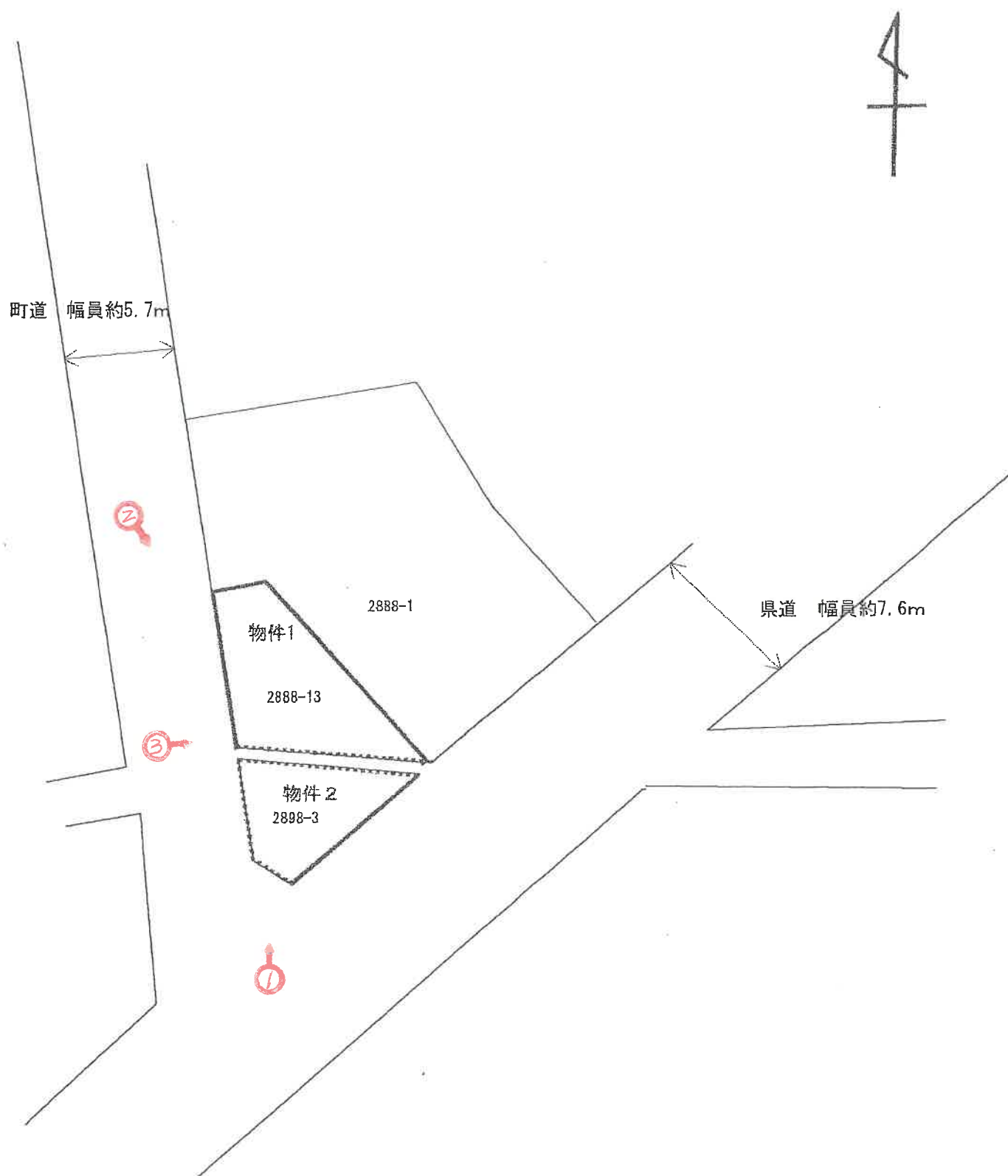


地番区域見出
 佐用
 佐用

請 求 部 分	所 在 佐用郡佐用町佐用字間島田				地 番 2888番13			
出 力 縮 尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	方位不明

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

物件配置略図



令和6年(ケ)第10017号

(←○は写真撮影位置および方向)

(8枚目)

物件1の土地

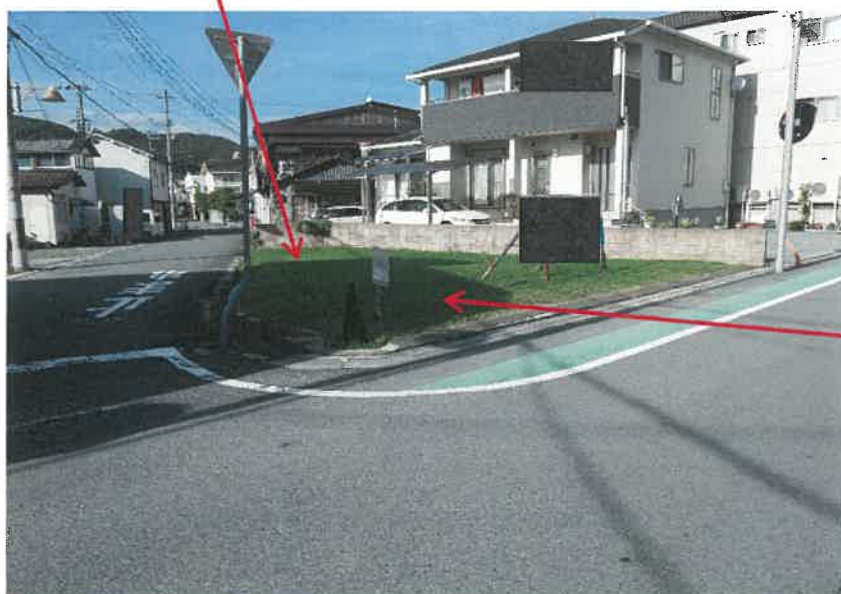


写真 ①

物件2の土地



写真 ②

物件2の土地

地番2888番1の土地

物件1の土地

写真 ③



物件1の土地

法定外公共物があると思われる部分

物件2の土地

令和 6 年（ケ） 第 10017 号
令和 6 年 10 月 30 日 現 地 調 査
令和 6 年 11 月 13 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810,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金580,000円
物件 2	金230,000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。

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	下記特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
・法務局備付の公図では、物件1と2の間には無番地の土地2筆が介在しており、現況はこの無番地の2筆と物件1及び2と一体となっており、土地相互間の境界は判然せず、正確な位置、面積は確定できない。現地概測では、一体利用されている物件1，2及び無番地の2筆を含めた全体面積は約120㎡前後であるが、介在する無番地2筆の面積が不明なため、物件1および2の正確な形状、面積については、専門家の測量を要する。 ・物件1及び物件2上には現存しない建物の登記（家屋番号2888番13：木造鉄板葺2階建・居宅兼診療所および符号1：木造スレート葺平家建・車庫）がある。			

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1，2）

位 置 ・ 交 通	J R 線 佐用駅の北東方 約350m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	駅近くに小規模店舗と一般住宅が混在する地域	
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	都市計画区域外無指定 指定なし — % — % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 112.52 m ² の 不整形地 間口約20m 奥行約11m	
接面道路の状況	南東側 約7.6m県道 西側 約5.7m町道	
土 地 の 利 用 状 況 等	更地	
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	本件土地は水質汚濁防止法上の有害物質特定施設等の指定履歴はないが、登記記録によると、居宅兼診療所が存したことから、土壌汚染リスクは不明である。よって、その有無及び程度は専門調査機関による調査を要する	
特 記 事 項	・ 東側土砂災害警戒区域に近接する。 ・ 洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域。 ・ 上下水道は本件土地への引込は確認できなかった。 ・ 佐用町役場聴取によると、本件土地の間に介在する無番地の2筆のうち1筆は佐用町管理の法定外公共物（水路か里道かは不明）であるが、もう1筆は佐用町が管理する法的外公共物か否か不明とのこと。利用にあたっては、佐用町役場との調整を要する。	

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	16,400	0.73	80.82	1.00	970,000
2	16,400	0.73	31.70	1.00	380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（佐用(県)-2）

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/㎡)
 $22,900 \times 99/100 \times 100/103 \times 100/134 \div 16,400$

◇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（1.03）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率。
 $100/96 \times 100/100 \times 100/140 \times 100/100 \div 100/134$

イ 個別格差：角地、形状、境界不明瞭等（0.73）

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	970,000	1.00	1.00	0.60	580,000
2	380,000	1.00	1.00	0.60	230,000
一 括 価 格 (合 計)					810,000

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 (佐用(県)-2)
所 在 : 佐用郡佐用町佐用字間島田 2 8 5 2 番 1 1
価 格 : 22,900円/㎡
位 置 : J R 線「佐用」駅より道路距離340m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 128㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南側幅員4m町道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 883,346円
物件2 : 346,474円

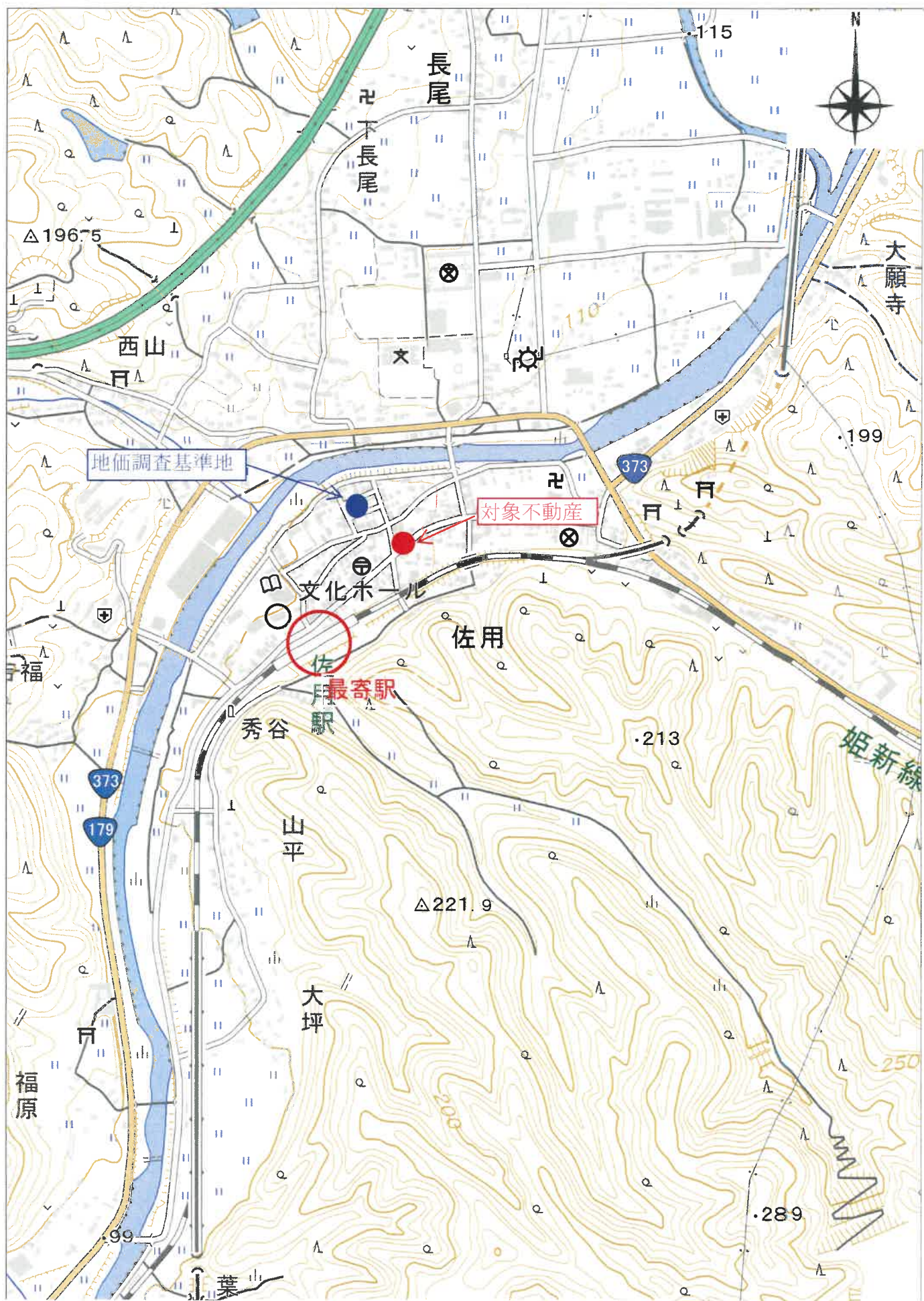
第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 物件配置略図
- 4 現況写真

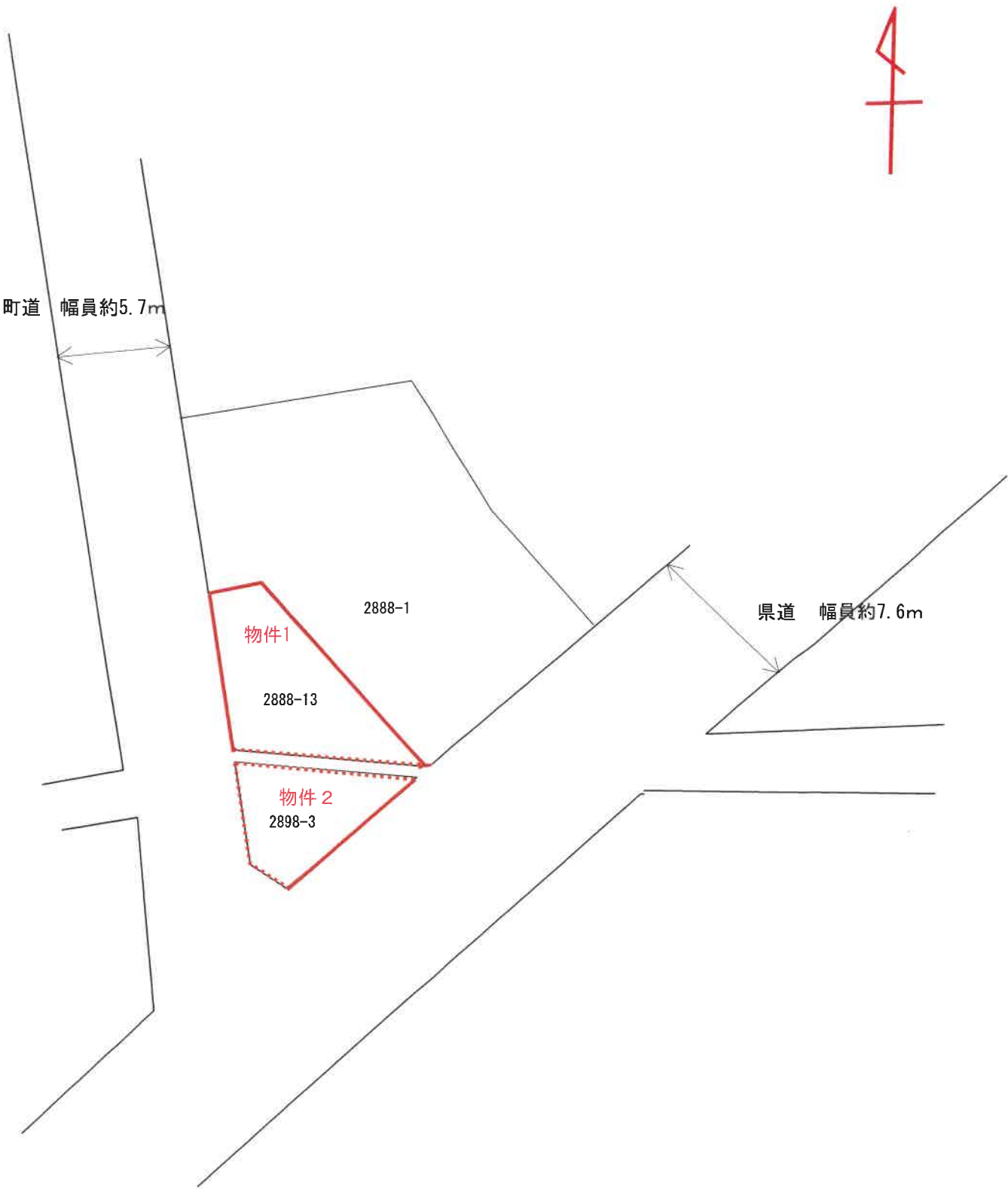
以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 佐用郡佐用町佐用字間島田 |
| | 地 | 番 | 2888番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 80.82平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐用郡佐用町佐用字間島田 |
| | 地 | 番 | 2898番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.70平方メートル |



物件配置略図





物件2付近

