

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 9月11日から 令和 7年 9月18日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月24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11月19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）
3～5☆	1,050,000 840,000	一括	210,000	2,478	0
3	460,000				
4	160,000				
5	430,000				



物 件 目 録



3 所 在 たつの市揖保川町原字田灘

地 番 1076番

地 目 田

地 積 800平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



4 所 在 たつの市揖保川町原字田灘

地 番 1077番1

地 目 畑

地 積 281平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



5 所 在 たつの市揖保川町原字田灘

地 番 1077番2

地 目 畑

地 積 735平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 5月9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3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～5】

本件各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

3 所 在 たつの市揖保川町原字田灘

地 番 1076番

地 目 田

地 積 800平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

4 所 在 たつの市揖保川町原字田灘

地 番 1077番1

地 目 畑

地 積 281平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

5 所 在 たつの市揖保川町原字田灘

地 番 1077番2

地 目 畑

地 積 735平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

令和6年(ケ)第10007号

令和6年 6月 3日受理

令和6年 7月 9日提出

現況調査報告書 (物件3～5)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | たつの市揖保川町原字田灘 |
| | 地 | 番 | 1076番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 800平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | たつの市揖保川町原字田灘 |
| | 地 | 番 | 1077番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 281平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | たつの市揖保川町原字田灘 |
| | 地 | 番 | 1077番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 735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 3～5		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 3～5 ） ☐ 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 ☐ 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 ☒ 上記の者が遊休農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（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

■ 物件 3～5 の土地の状況等

- 1 物件 3～5 の土地は、以下に記載の状況のほか添付図面及び添付写真のとおり一団となった遊休農地である。
- 2 土地の周辺には境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明であるが、公図、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ公図のとおりであり、地積についてはおよそ公簿どおりであるものと推測される。
- 3 占有状況は、土地の状況から 2 枚目記載のとおりであり、その他に第三者の占有を示すものは認められなかった。
- 4 物件 3～5 の土地について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
遊休農地
 - (2) 現況が農地法上の農地であるかどうか
農地
 - (3) 買受人は適格証明書が必要かどうか
必要
 - (4) 適格証明書が必要な場合は、適格証明書の発行の可否について
発行可能
 - (5) 転用許可がされているときは、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名
無
 - (6) 転用許可がされていないときは、その旨
無
 - (7) (6)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変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無
無
 - (8) 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸借もしくはその他の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、設定に係る権利及び申請者の住所及び氏名
無
 - (9) 照会の土地が、農業振興地域内農用地かどうか
物件 3 区域外
物件 4、5 区域内
 - (10) その他参考事項
なし
- 5 所有者からの回答要旨
物件 3～5 の土地は、私が休耕地の状態で占有している。
物件 3～5 の土地について、近隣土地所有者と境界についての争い、その他土地に関するトラブルなどはない。

(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6月7日(金) 12:55-13:05	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
6年6月7日(金) 14:03-14:06 14:06-14:10	たつの市役所税務課 農業委員会	地番参考図交付申請 農地照会書提出
6年6月7日(金) 14:52-14:58	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
6年6月11日(火) 17:50-18:00	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人と同行
6年6月24日(月)	郵便照会	所有者宛に占有状況等照会書送付
6年月日() :-:		
6年月日() :-:		
(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。 ☐ 令和 6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



地区外

地区外

物件(5)
1077-2

1077-1

物件(3)
物件(4)
1076

1080

1089

地区外

1091-2

1090

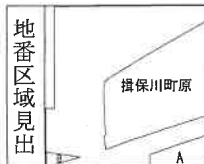
1091-1

1073

地区外

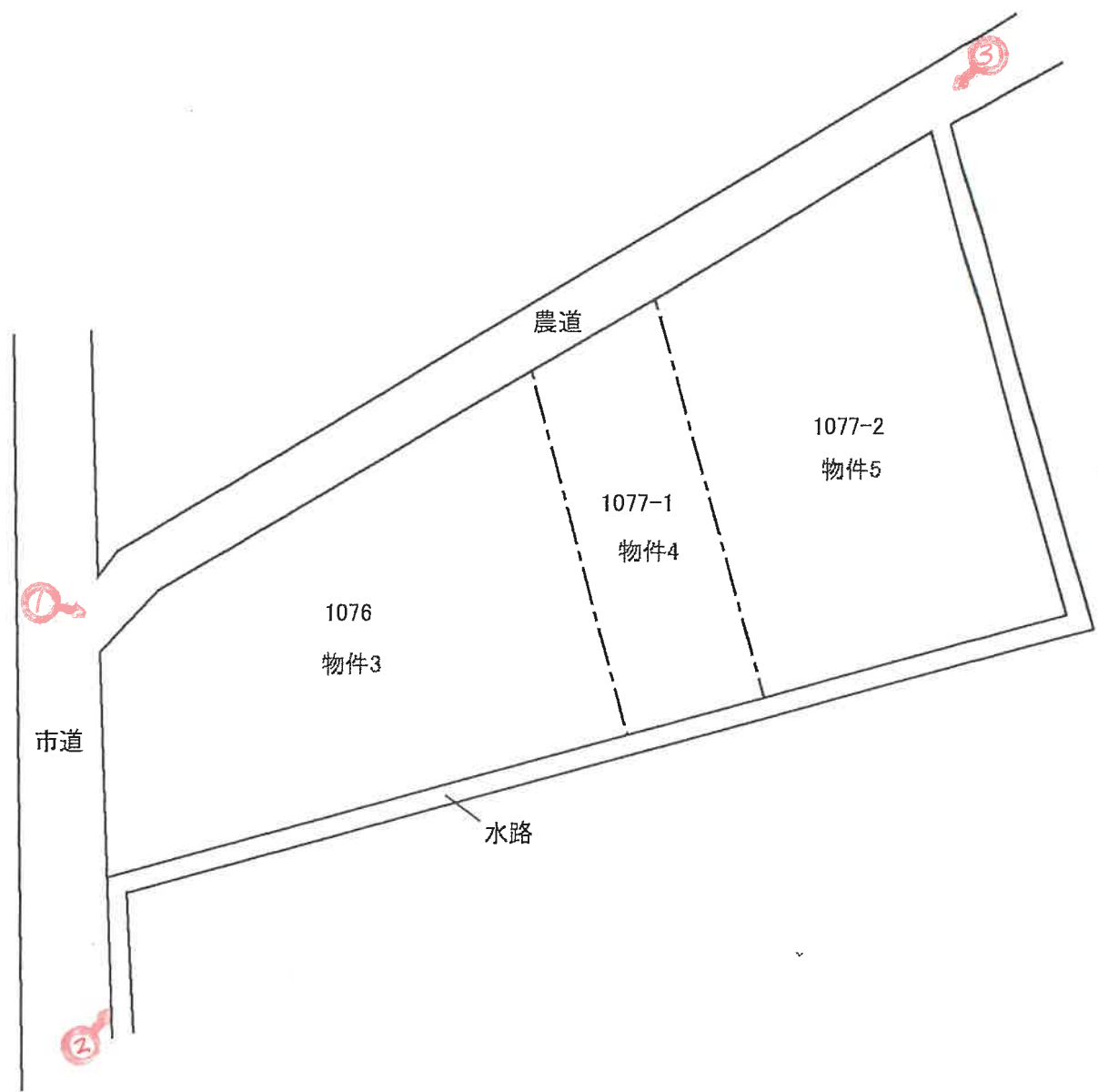
+16267.878

(座標値種別：測量成果)

A 揖保川町原
B 揖保川町原

請求部	所在	たつの市揖保川町原字田灘				地番	1076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)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	平成19年3月				備付年月日(原図)	平成19年6月11日			補記事項	

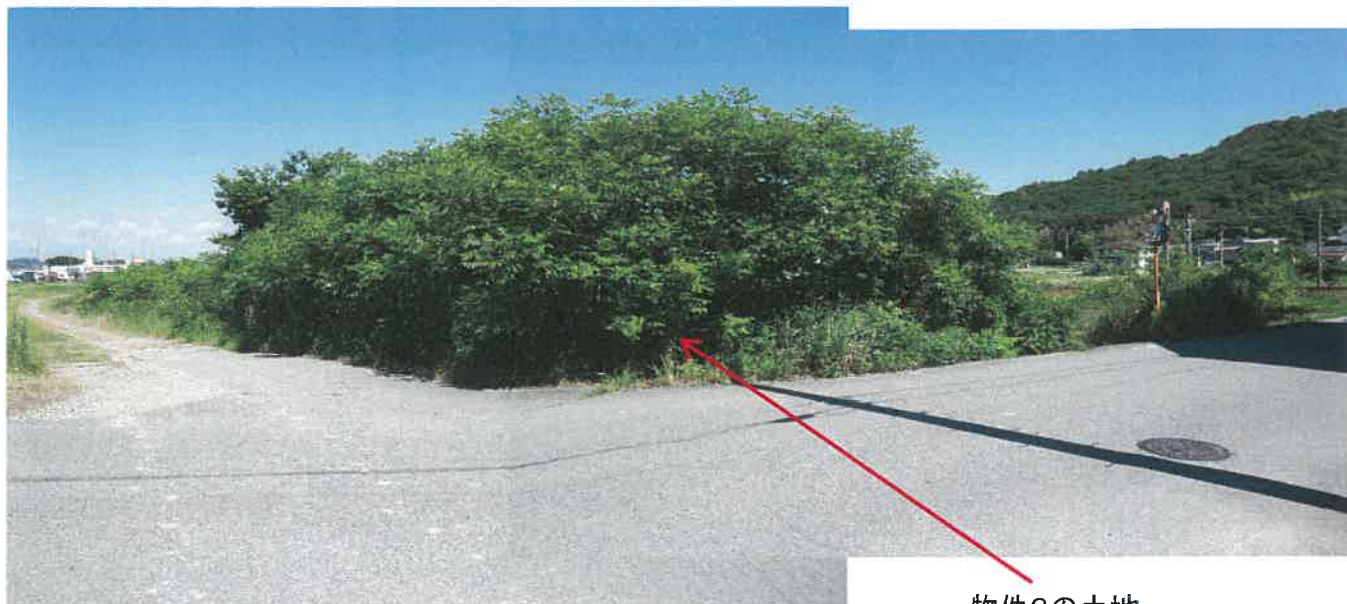
本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである



令和6年(ケ)第10007号

(←○は写真撮影位置および方向)

写真 ①



物件3の土地

写真 ②



物件5の土地

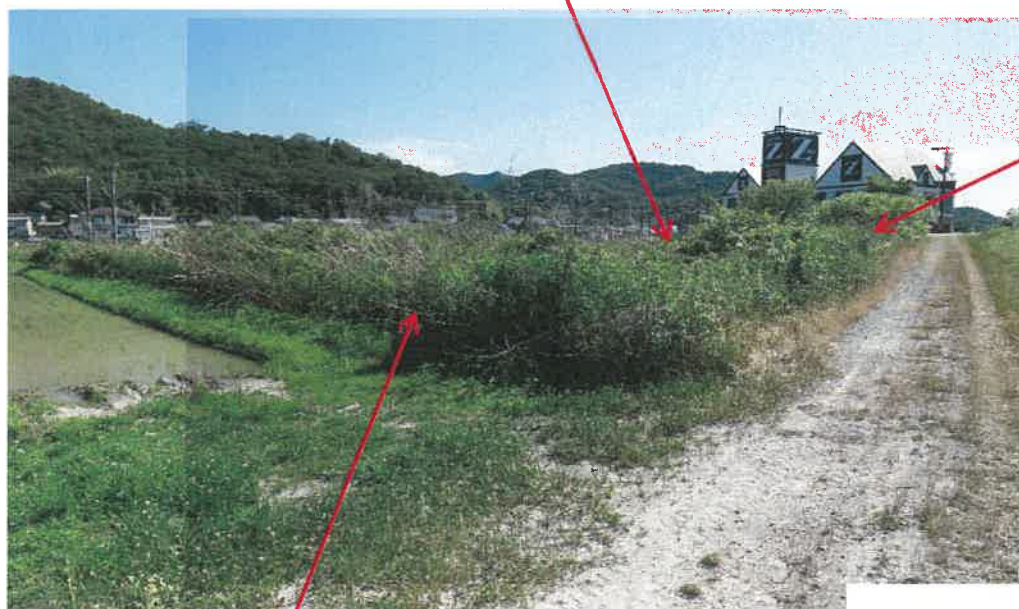
物件4の土地付近

物件3の土地

物件4の土地付近

写真 ③

物件3の土地



物件5の土地

令和 6 年 (ケ) 第 10007 号
令和 6 年 6 月 11 日 現 地 調 査
令和 6 年 7 月 10 日 評 価
(その2)

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

一色 かつみ

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,050,000円	
内 訳 価 格	
物件3	金460,000円
物件4	金160,000円
物件5	金430,000円

- 1 一括価格は、物件3・4・5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。

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
3～5	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		
	物件3～5は、一団の遊休農地である。		

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3～5）

位 置 ・ 交 通	J R 線 竜野駅の西方 約1.2 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	国道2号とJ R軌道敷に挟まれた農地地域	
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 % 200 % 防火指定なし 農業振興地域
画 地 条 件	規模 1816 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	西側 約7m市道 北側 約4m農道	
土 地 の 利 用 状 況 等	所有者が遊休農地の状態で占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（下記参照） 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	・ 物件3は農業振興地域内の農用地区域外、物件4・5は農業振興地域内の農用地区域内で、いずれも買受適格証明書を要する。 ・ 西で接面する市道より2.5m程度低地となっている。また、北で接面する農道は未舗装で、建築基準法は未判定である。 ・ 水道は特設配水管からの引込が可能であり、その場合には特設配水管分担金を要する。	

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
3	1,300	0.80	800	1.00	830,000
4	1,300	0.80	281	1.00	290,000
5	1,300	0.80	735	1.00	760,000

ア 標準画地価格は、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：形状・管理状況等（0.80）

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
3	830,000	1.00	0.80	0.70	460,000
4	290,000	1.00	0.80	0.70	160,000
5	760,000	1.00	0.80	0.70	430,000
一 括 価 格（合 計）					1,050,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：要買受適格証明書

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6年度）

物件3：	136,696円
物件4：	11,188円
物件5：	29,264円

第7 附属資料

- 1 対象不動産の位置図
- 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 | たつの市揖保川町原字石ノ戸 |
| | 地 番 | 188番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 417平方メートル |
-
- | | | |
|--------------|-------|---------------------|
| 2 | 所 在 | たつの市揖保川町原字石ノ戸 188番地 |
| | 家屋 番号 | 188番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 78.21平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | たつの市揖保川町原字田灘 |
| | 地 番 | 1076番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 800平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 4 | 所 在 | たつの市揖保川町原字田灘 |
| | 地 番 | 1077番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 281平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 5 | 所 在 | たつの市揖保川町原字田灘 |
| | 地 番 | 1077番2 |
| | 地 目 | 畑 |

令和 6年(ケ)第10007号

物 件 目 録

地 積 735平方メートル

位置図

N



JR竜野駅

対象不動産

たつの市役所『白図』

S=1:25,000

N

地区外

1076
物件3

1077-1
物件4

1077-2
物件5

1082

1081

1080

1089

地区外

1073

地区外

1091-2

1090

1091-1

地番区域見附

A 播保用町原
B 播保用町原

播保用町原

請求 部分	所 在	たつの市播保用町原字田舞				地 番	1076番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度	甲三	座標系 番号又は 記号	V	分類	地区(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地改良所在図
作 成 年月日	平成19年3月			備 付 年月日 (原図)	平成19年6月11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。

A3版をA4版に縮小

(神戸地方方法務局龍野支局管轄)

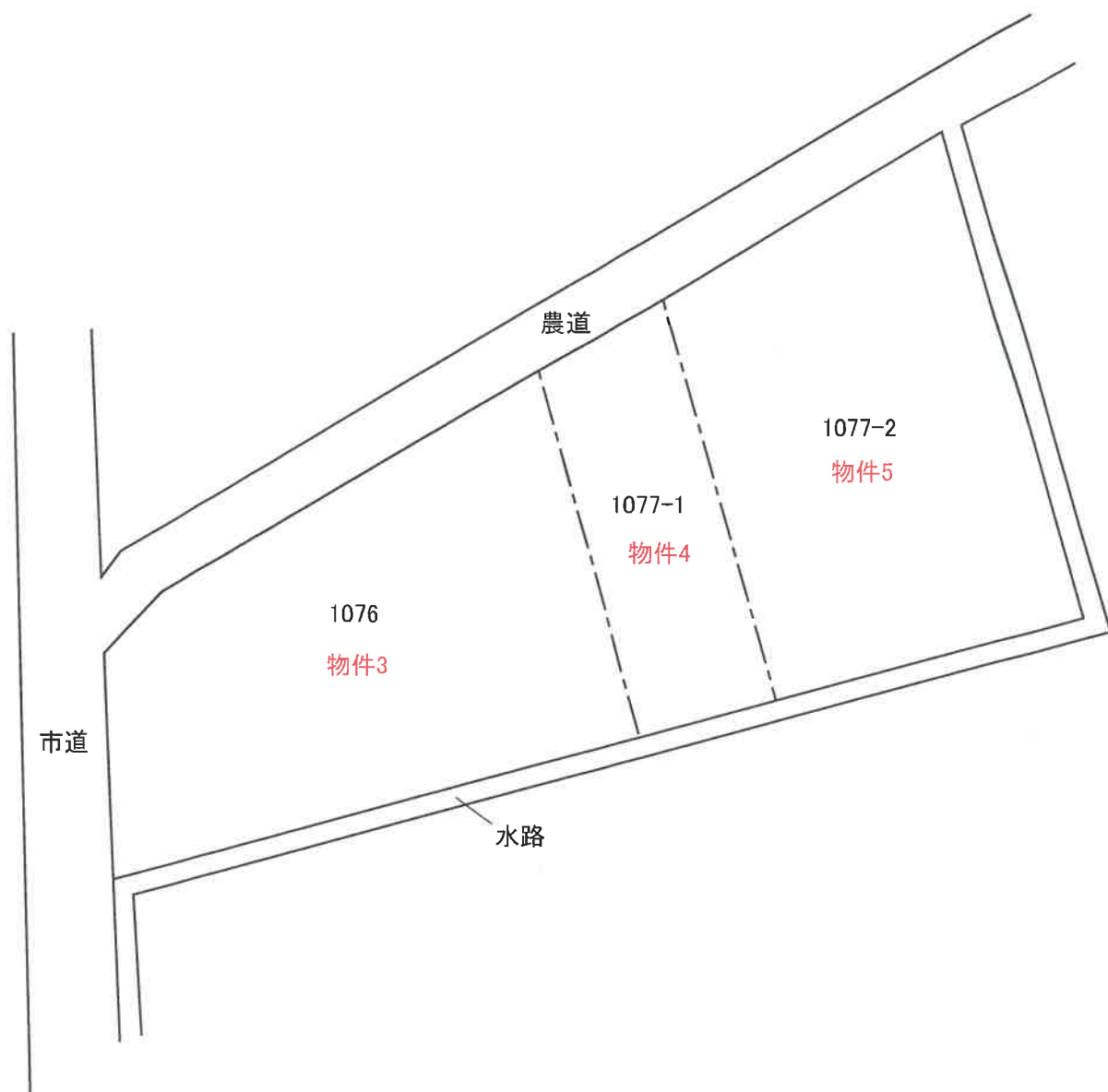
令和6年1月25日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：7-3

(1/1)



現況写真

