

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 7 月 29 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 24 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 7 月 29 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	4,030,000 3,224,000		806,000	207,991	44,569



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 加古川市加古川町稲屋字春日前ノ下 |
| | 地 | 番 | 371番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 861平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 29 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

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】

地役権

範 囲 電線路線下両保安線間の土地 275 m²

要役地 高砂市米田町古新字松ノ内 201 番 4

設定日 昭和 44 年 12 月 25 日

目 的 電線路の支持物を除く電線路の施設すること及びその保守運営のための土地立入、若しくは通行の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線が 3・75 m を控除した高さを超える建造物の築造若しくは竹木の植栽禁止

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

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

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 加古川市加古川町稲屋字春日前ノ下 |
| | 地 | 番 | 3 7 1 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 6 1 平方メートル |



令和6年(ヌ)第34号
令和6年11月26日提出

現況調査報告書（補充）

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

（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
■A（債権者代理人）	債権者が提出した判決（大阪地方裁判所：令和5年（ワ）第11216号）の内容について、執行官から照会を受けましたので捕捉して説明します。 フェンスが設置されている土地の所有者に対し、フェンスの一時撤去等を申し入れたが、拒否されたなどという点について、フェンスの撤去を電話・書面等で申し入れを行いました、その申し入れを拒否するのみで、理由についても回答してくれませんでした。
執行官の意見	
既に提出済みの現況調査報告書3枚目の2項の内容について、A（債権者代理人）に対し、フェンスの一時撤去等の申し入れを拒否された理由等を聴取した結果は、関係人の陳述のとおりである。	

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

補充書の提出あり

令和6年(ヌ)第34号
令和6年9月24日受理
令和6年10月8日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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 | 加古川市加古川町稲屋字春日前ノ下 |
| | 地 番 | 3 7 1 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 6 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市加古川町稲屋373番地の12	付近
土地	物件1	
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
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 ☐ 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

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、現地調査の結果から、第三者の占有を窺わせる事情は認められなかったことなどから2枚目記載のとおりと認められる。
 なお、本件土地は、雑草が繁茂していたため物件の全体を調査することは困難であったが、土地の周辺には、目視で確認し得る範囲で境界標識と思われる金属プレートが一部認められた。
 また、本件土地は、周囲の土地（地番：372、370、375-2）との間に高低差があり、本件土地が高く位置している。境界と思われる付近には、コンクリートの擁壁が設置されていた。
- 2 本件土地について、債権者から提出された判決（大阪地方裁判所：令和5年（ワ）第11216号）によると、その内容は、要旨、本件土地には、北西側に隣接する土地があり（以下「道路部分」）、本件土地の開発工事をするためには、工事車両の搬入等のために道路部分を通行利用しなければならないが、本件土地と道路部分との境界上に道路部分の所有者が設置したフェンスがあり、このフェンスの一時撤去等を同所有者に申し入れたが、拒否されたなどというものである。
 そのため、上記判決を踏まえると、買受人においても本件土地の開発工事が事実上制限される可能性がある。
- 3 本件土地には、以下の地役権設定登記がされている。

原因	昭和44年12月25日設定（昭和45年1月9日登記）
目的	電線路の支持物を除く電線路の施設すること及びその保守運営のための土地立入、若しくは通行の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線が3・75mを控除した高さを超える建造物の築造若しくは竹木の植栽禁止
範囲	電線路線下両保安線間の土地275㎡
要役地	高砂市米田町古新字松ノ内201番4
地役権図面	第22号
- 4 債務者に対し、本件土地の占有状況等について書面照会をしたものの、期限までに回答はなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月24日（火） 12:08 ～ 12:50	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
令和6年9月24日（火） ～	執行官室	債務者に対し、照会文書送付（郵送）
令和6年9月25日（水） 14:45 ～ 14:59	神戸地方法務局加古川支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年9月30日（月） 9:38 ～ 10:53	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人を同行
～		
～		
～		
(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 を立ち会わせ、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。 ☐		

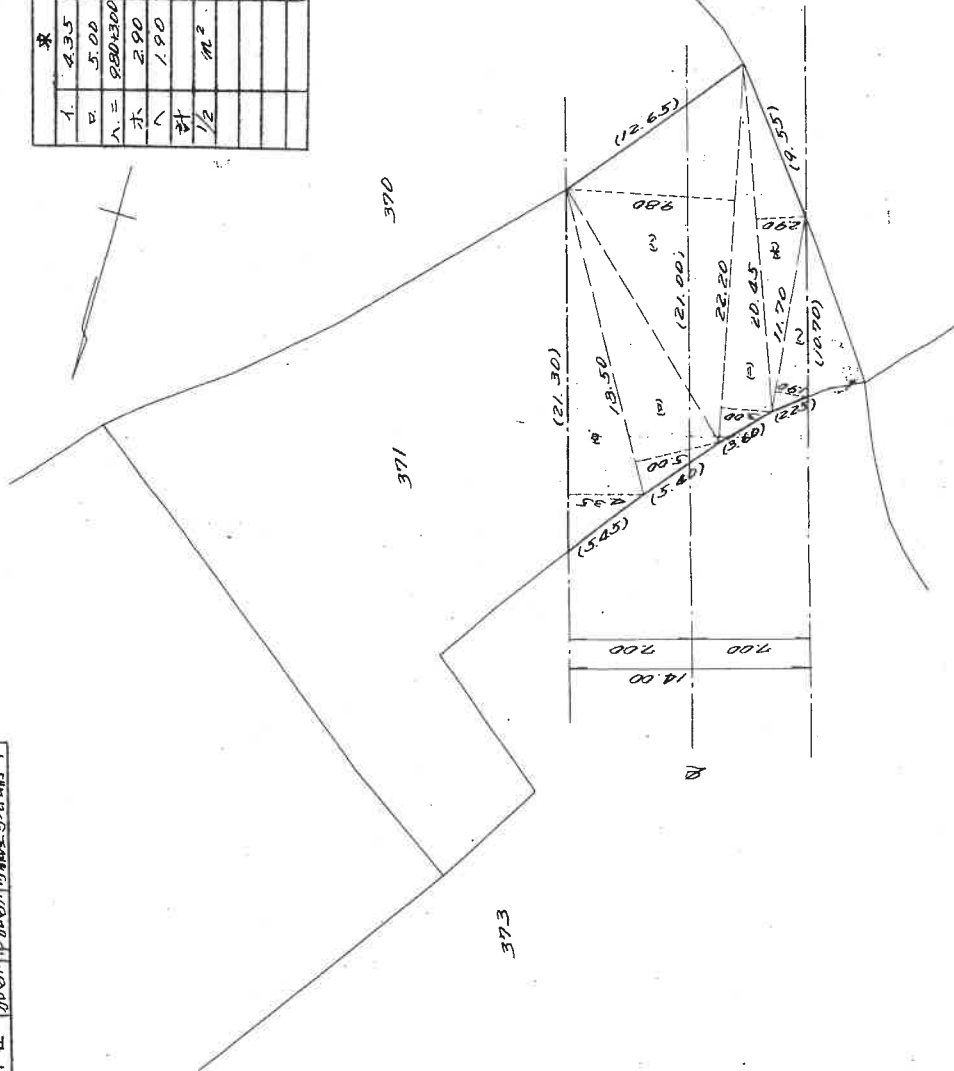
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

10.22

承役地の地番 371
承役地の所在 加古川市加古川町新屋敷字新田前ノ下

地役権図面

作成年月日		昭和三十四年拾月拾日	
地役権者		申請人	
求		量	
1.	4.35	21.30	92.6550
2.	5.00	13.50	92.5000
3.	9.80	22.20	208.1600
4.	2.90	20.45	59.3050
5.	1.90	11.70	22.2300
計			510.8500
1/2	11.2		275



昭和四十四年九月一日
第1000号

縮尺 1:320

000368

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



No. 1

本件土地



No. 2



No. 3

No. 4



本件土地

No. 5



本件土地

No. 6



本件土地

令和 6 年 (又) 第 34 号
令和 6 年 9 月 30 日 現 地 調 査
令和 6 年 11 月 7 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

岡本朋美

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金11,500,000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 地目 地積	物件目録記載のとおり	
特記事項			
◎物件1土地において開発行為を行う場合は、加古川市の開発許可基準に則って開発許可を受けなければならない。原則として、開発予定地の接面道路は幅員4m以上の市道等の公道で、かつ建築基準法42条1項1号道路でなければならないが、本件土地の接面道路は市道認定を受けていない私道（建築基準法42条1項5号道路）である。また、開発道路を設置する際に、現況の間口の長さが足りるかどうか等についても留意しなければならない。以上より、本件土地について開発許可を受けられるかどうか等の詳細については、加古川市まちづくり指導課等の関係機関に確認・協議等を要する。 （以上、加古川市まちづくり指導課の回答より） ◎物件1土地と北西側道路(私道)との間には、同私道所有者が設置したフェンスが存する。債権者から提出された判決（大阪地方裁判所：令和5年(ワ)第11216号）によると、本件土地において開発工事を行うには、工事車両の搬入等のために同私道を通行利用しなければならないが、当該フェンスの一時撤去等を同私道所有者に申し入れたところ拒否されたこと等が記載されている。同判決をふまえると、今後、本件土地で工事等を行う場合は、工事車両の乗り入れや搬入等が制限される可能性があり、本件土地における開発等の工事が事実上制限される可能性があることに注意を要する。 ◎なお、上記判決文によると、本件土地のための道路埋設管敷設の際には、私道所有者の掘削同意及び掘削負担金が生ずる場合があるとのことである。 ◎本件土地の上空には高压送電線が存し、本件土地には下記の地役権設定登記がされている。 ・原因：昭和44年12月25日設定 ・目的：電線路の支持物を除く電線路の施設すること及びその保守運営のための土地立入、若しくは通行の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線が3.75mを控除した高さを超える建造物の築造若しくは竹木の植栽禁止 ・範囲：電線路線下両保安線間の土地275㎡（地役権図面第22号） ・要役地：高砂市米田町古新字松ノ内201番4			

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	山陽電鉄線 尾上の松駅の北西方 約1.1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	周辺に農地が残る分譲住宅地に隣接する地域	
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	市街化区域 工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 居住誘導区域A区域内
画 地 条 件	登記数量 861 m ² の 概ね鍵状の画地	
接面道路の状況	北西側 約4.3m私道（建築基準法第42条1項5号道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	雑草が繁茂した更地の状態で存している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下記特記事項記載 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 下記特記事項記載 （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	・ 本件土地と周囲の土地（地番372番、370番、375番2土地）との間には高低差が生じている。本件土地はこれらの土地より高位にあって、その境界付近にはコンクリート擁壁が設置されている。 ・ 兵庫県CGハザードマップによると、本件土地は洪水によって想定される浸水深5.0～10.0mと3.0～5.0m（いずれも想定最大規模）の区域にまたがって存していると思われる。また、高潮によって想定される浸水深3.0～5.0mと0.5～3.0mの区域にまたがって存していると思われる。 ・ 北西側私道上に水道管が埋設されているが、本件土地内には引込はされていない。なお、同水道管は連合管（私設管）であるため、利用に当たっては容量や管所有者及び使用者の承諾等を要するなどの点について注意を要する。（加古川市配水課での調査より） ・ 北西側私道上に下水道管が埋設されているが、本件土地内には未接続である。また、本件土地に係る下水道受益者負担金は現時点で未賦課である。（加古川市下水道課での調査より）	

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	54,800	0.58	861	1.00	27,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （加古川-14）

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/㎡)

$$64,200 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/116 \div 54,800$$

◇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（1.01）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/105 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/116$$

イ 個別格差：規模、形状、一部高压送電線下地が含まれること等（0.58）

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	27,370,000	1.00	0.60	0.70	11,500,000
一 括 価 格 (合 計)					11,500,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：開発の際に許可を受けるための基準(要件)を充たさないといけないうこと、並びに私道上のフェンスの存在により事実上工事等が制限される可能性、及びこれに伴う紛争リスクの可能性等の要因を総合勘案（▲40%）

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 (加古川-14)

所 在 : 加古川市加古川町稲屋字春日前 2 1 4 番 8

価 格 : 64,200円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「尾上の松」駅より道路距離1.2km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 156㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員5.3m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 21,223,650円

第7 附属資料

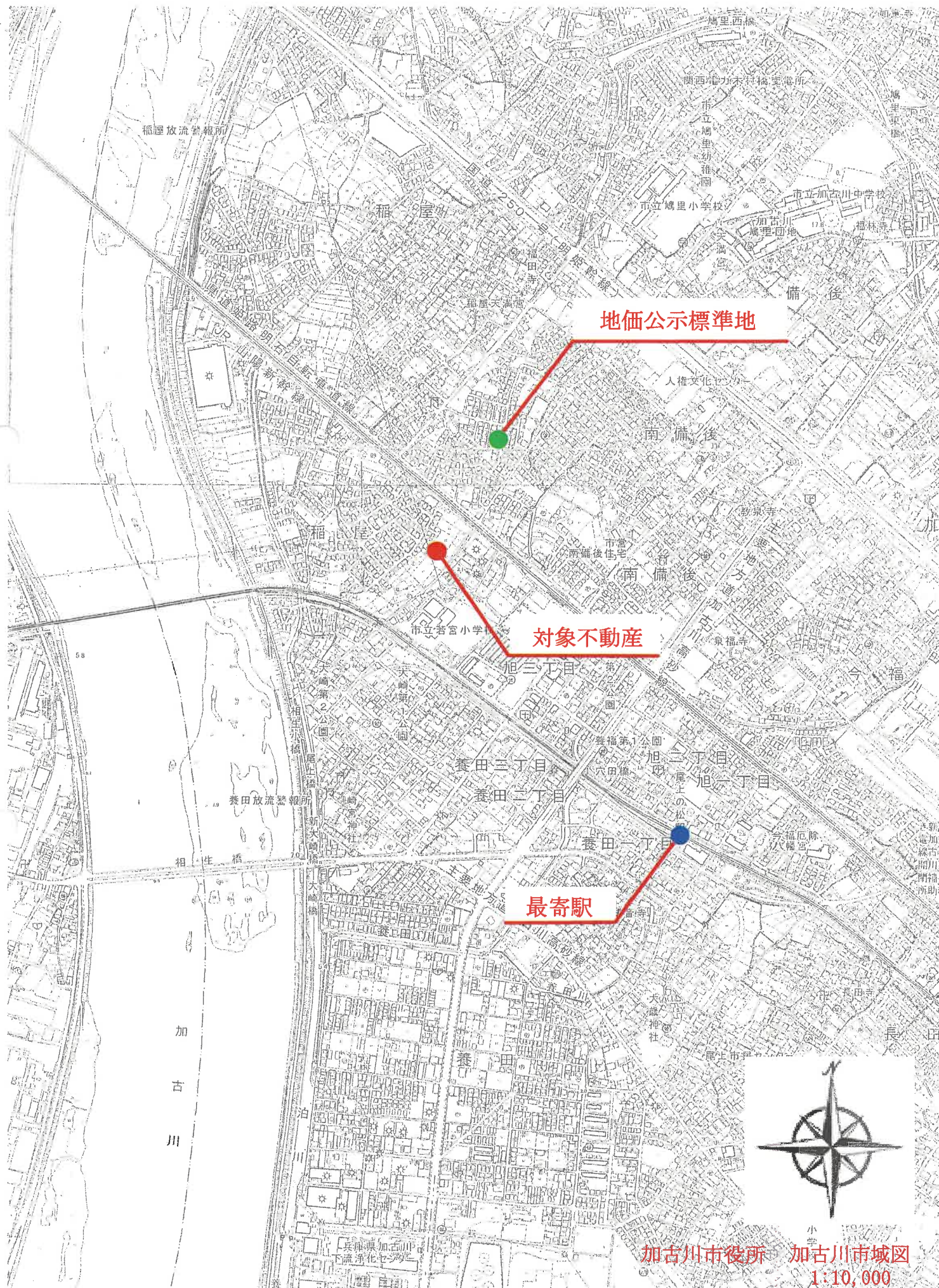
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地役権図面写
- 4 現況写真

以 上

物 件 目 録

1	所	在	加古川市加古川町稲屋字春日前ノ下
	地	番	371番
	地	目	雑種地
	地	積	861平方メートル

位置図

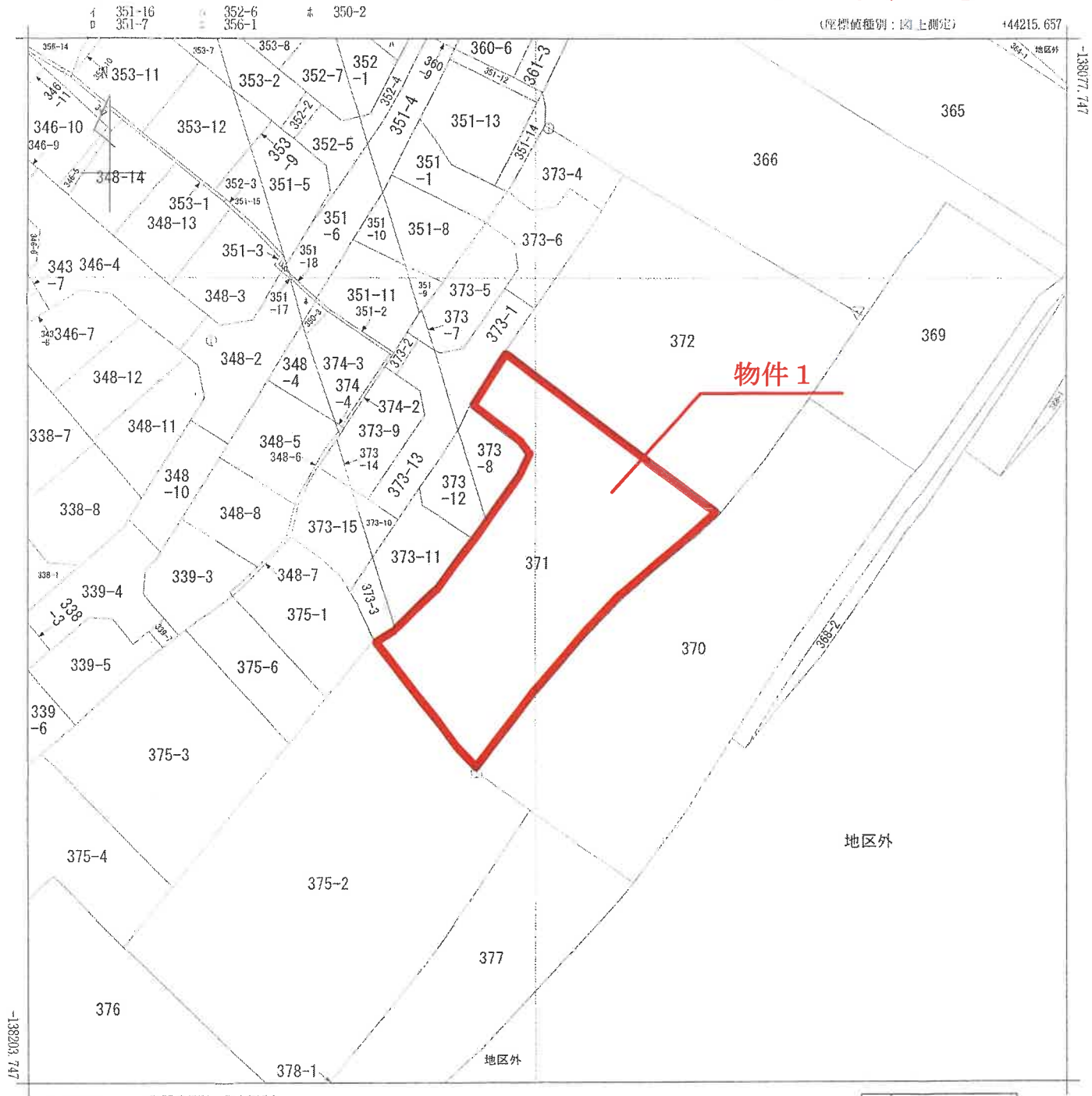


地価公示標準地

対象不動産

最寄駅

加古川市役所 加古川市城図
1:10,000

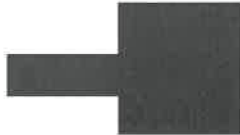


地番区域見出し
加古川町稲屋

請求部	所在	加古川市加古川町稲屋字春日前ノ下				地番	371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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成2年9月12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。

A 3 版を A 4 版に縮小



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和 6 年 10 月 1 日 神戸地方裁判所加古川支部

登記官

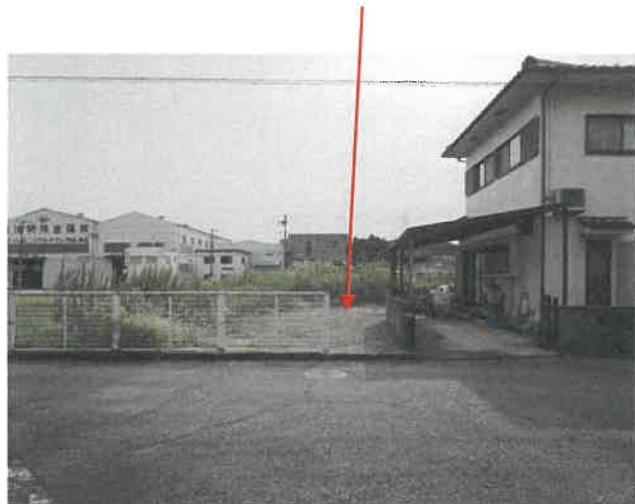
NO. 22

承役地の地番	371
承役地の所在	加古川市加古川町鶴屋字春田前ノ下

地役権図面

昭和四拾四年檢査員拾日		作成年月日	
地役権者			
1.	4.35	21.30	92.6350
2.	5.00	18.50	92.5000
3.	9.00	22.20	93.1600
4.	2.90	20.45	93.3010
5.	1.90	11.70	22.2300
6.			550.8520
7.	11.2		275

現況写真



現況写真

