

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10月21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

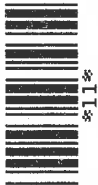
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月 6日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月10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10月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

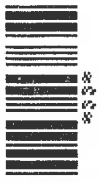


物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	670,000 536,000		134,000	3,853	0
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 西脇市黒田庄町門柳字松尾原 |
| | 地 番 | 6.6 2番49 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 11947平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月18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

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】

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

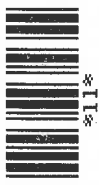
【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 西脇市黒田庄町門柳字松尾原 |
| | 地 | 番 | 6 6 2 番 4 9 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 1 9 4 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第20008号

令和7年 6月30日受理

令和7年 **7**月**29**日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐 藤 彰 彦

(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	西脇市黒田庄町門柳字松尾原
	地	番	6 6 2 番 4 9
	地	目	山林
	地	積	1 1 9 4 7 平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
居 住 表 示	西脇市黒田庄町門柳字松尾原 6 6 2 番 4 9		
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 ） ☒ 山林（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 ☒ 現況見取図のとおり		
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 ☒ 上記の者が山林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

(2 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は県道門柳大門線から門柳川を渡ったところにある分譲された別荘地の上部、山側に位置するものと思われる。
- 3 分譲された別荘地はコンクリートの道路があり、上部の道路が終わった辺りに貯水槽が設置されている。また入口として「こぶ岩」への登山道を示す標識があり、その登山道の北東側と思われる。
- 4 公図、地番参考図及び旧黒田庄町森林図を参考に現地を調査したが、形状がどれも異なるため正確な形状及び境界は判然としない。
- 5 北はりま森林組合の担当者及び所有者の妻に所在について聞いたが、いずれも判然としなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(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7月2日(水) 15:40-15:44	執行官室 (電話発信)	債権者ら代理人に聴取調査
令和7年7月3日(木) 9:36-10:04	神戸地方法務局社支局	公図及び登記簿謄本交付申請 (受領)
令和7年7月3日(木) 10:25-10:50	北播磨県民局加東農林振興 事務所	旧黒田庄町森林図閲覧
令和7年7月3日(木) 10:51-10:59	上記付近 (電話発信)	北はりま森林組合に物件所在地について照会
令和7年7月4日(金) 10:53-11:04	執行官室 (電話発信)	北はりま森林組合に物件所在地について照会
令和7年7月4日(金) 15:25-15:35	多可郡多可町八千代区仕出 原の所有者自宅	所有者の妻に物件所在地について照会
令和7年7月10日(木) 10:00-10:40	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

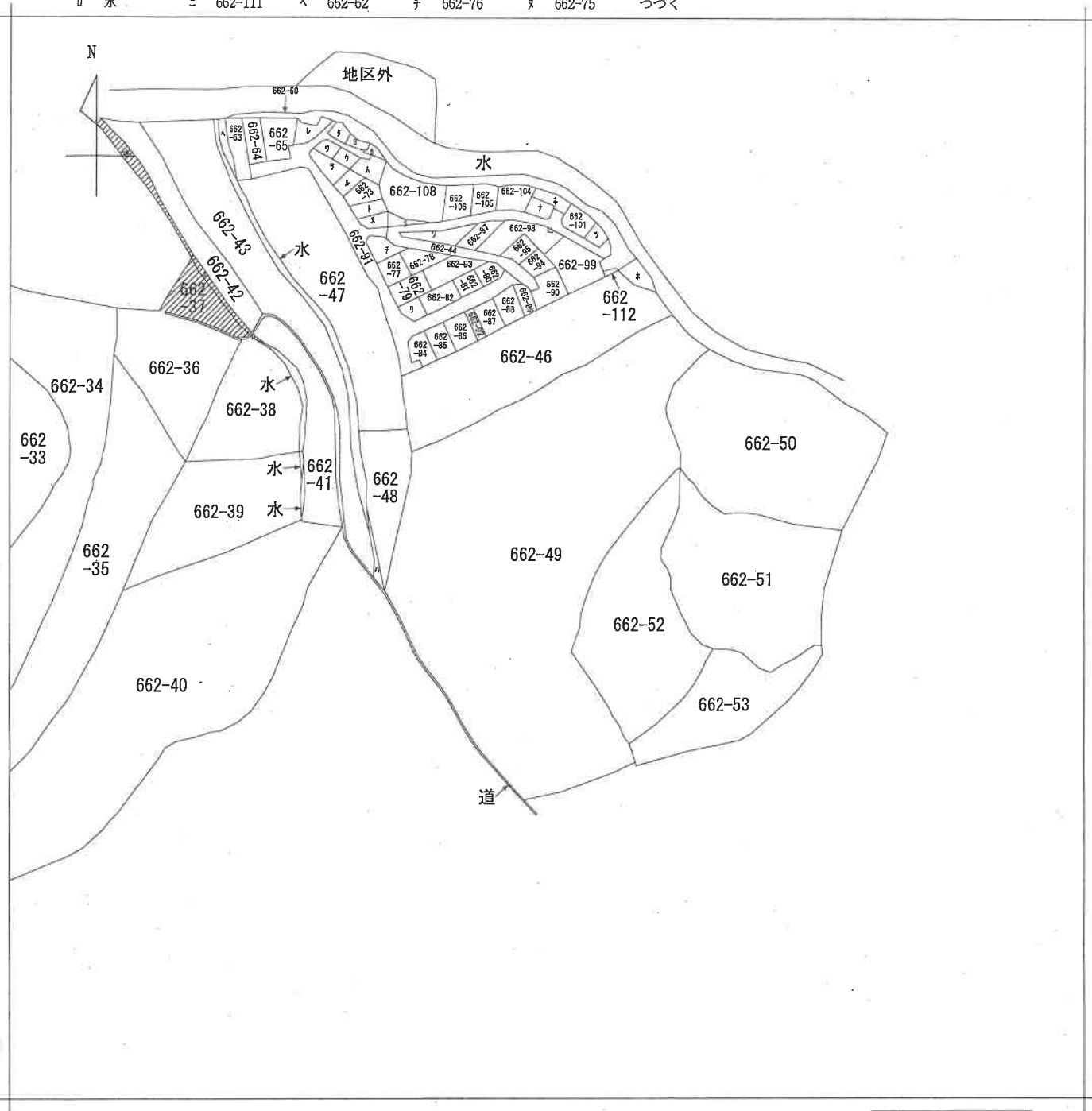
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(4 枚目)

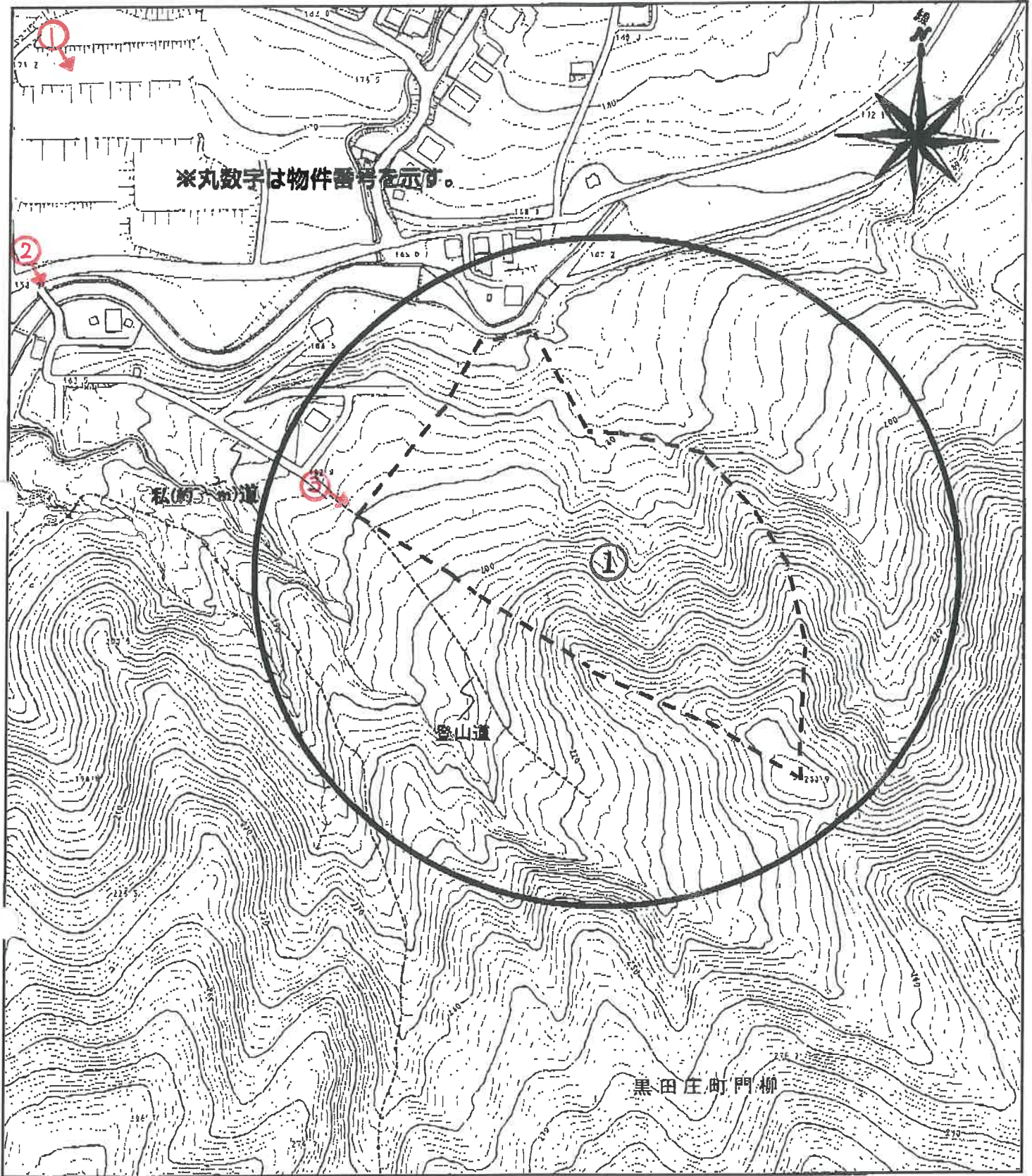


(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	西脇市黒田庄町門柳字松尾原				地番	662番49			
出力縮	縮尺不明	精度区分	乙二	座標系又は記号		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)			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



公園、地番図、森林施業図等を参考におおむね破線のとおり存在するものと推定した。
現況雑木林で筆界等は不明であり、縄のび・縄ちぢみ等についても不明である。

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

現況見取図



1



2



3

(7 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 20008 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 17 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

三浦一範

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金670,000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）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		
	本件の位置・形状・筆界等の詳細については判然としない。森林施業図・公図・その他の資料を参考として、本件の位置形状等を推定したものが現況見取図である。		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等 (物件 1)

位 置 ・ 交 通	J R 線 黒田庄駅の 北東方 約4.6 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	西脇市役所の北東方約8km (直線距離)、黒田庄町門柳地区の雑木林地、標高約170～240m、北向き約10～15度傾斜の山裾に位置し、川沿いには別荘地がある。クヌギ・ナラなど広葉樹を中心とした雑木林地域である。	
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 指定なし ---- % ---- % 防火指定なし 地域森林計画対象民有林 砂防指定地 (門柳川の岸から30m以内) 特定盛土等規制区域
画 地 条 件	規模 11,947.00㎡ の 不整形地 (登記数量)	
接 面 道 路 の 状 況	接道なし	
土 地 の 利 用 状 況 等	雑木林地	
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	・ 公図、地番参考図、及び旧黒田庄町森林図を参考に現地を調査したが、形状がどれも異なるため正確な形状及び境界は判然としない。また、縄のび、縄ちぢみ等についても不明である。 ・ 本件土地は県道 (門柳大門線) から南方へ門柳川を渡ったところにある別荘地の上部にある雑木林地である。 ・ 県道から別荘地までは道路が整備されているが、通行権原は不明である。終点に別荘への配水用と思われる貯水槽が設置されている。その脇に「こぶ岩」への登山道を示す標識があり、これが目的外土地 (662番46) にある。本件はさらにその上部の山林と推定した。	

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	80	1.00	11,947	1.00	960,000

ア 標準画地価格は、対象物件の存する市及び町の林地の価格水準、同一需給圏内の類似林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林地の価格である。

イ 個別格差：特にない (1.00)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価補正率：-----

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	960,000	---	1.00	0.70	670,000
評 価 額					670,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：±0%：特にない

エ 競売市場修正：▲30%：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町の地元精通者による雑木林地の価格水準、兵庫県地価調査地に基づく基準地の価格水準、同一需給圏内の林地の取引事例価格等を参考として林地の取引市場の実態に十分に留意して査定した。
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件 1 : 275,258円

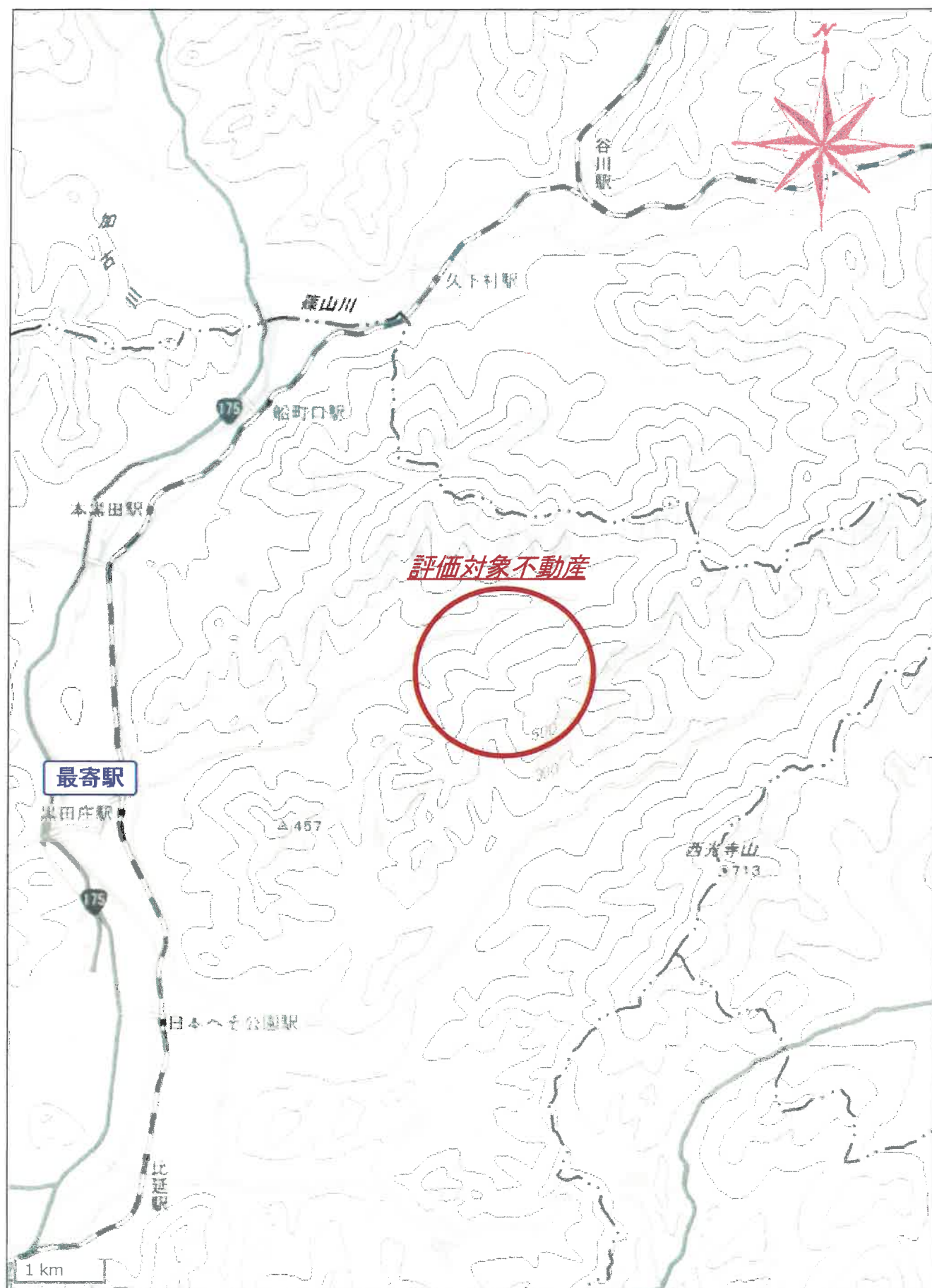
第7 附属資料の表示

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 現況見取図
- 4 現況写真

以上

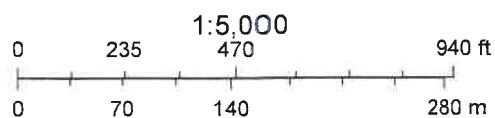
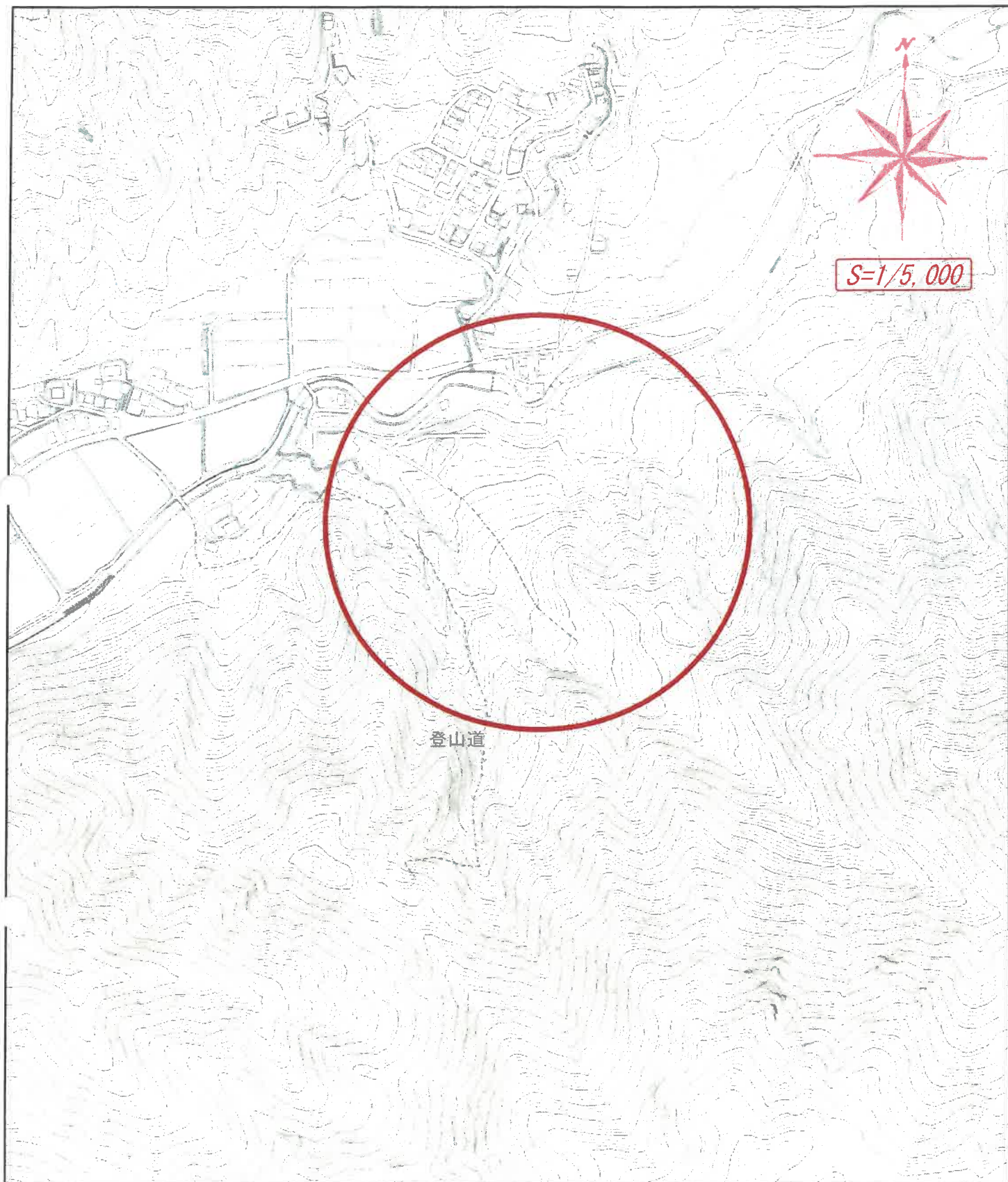
物 件 目 録

1	所	在	西脇市黒田庄町門柳字松尾原
	地	番	662番49
	地	目	山林
	地	積	11947平方メートル



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

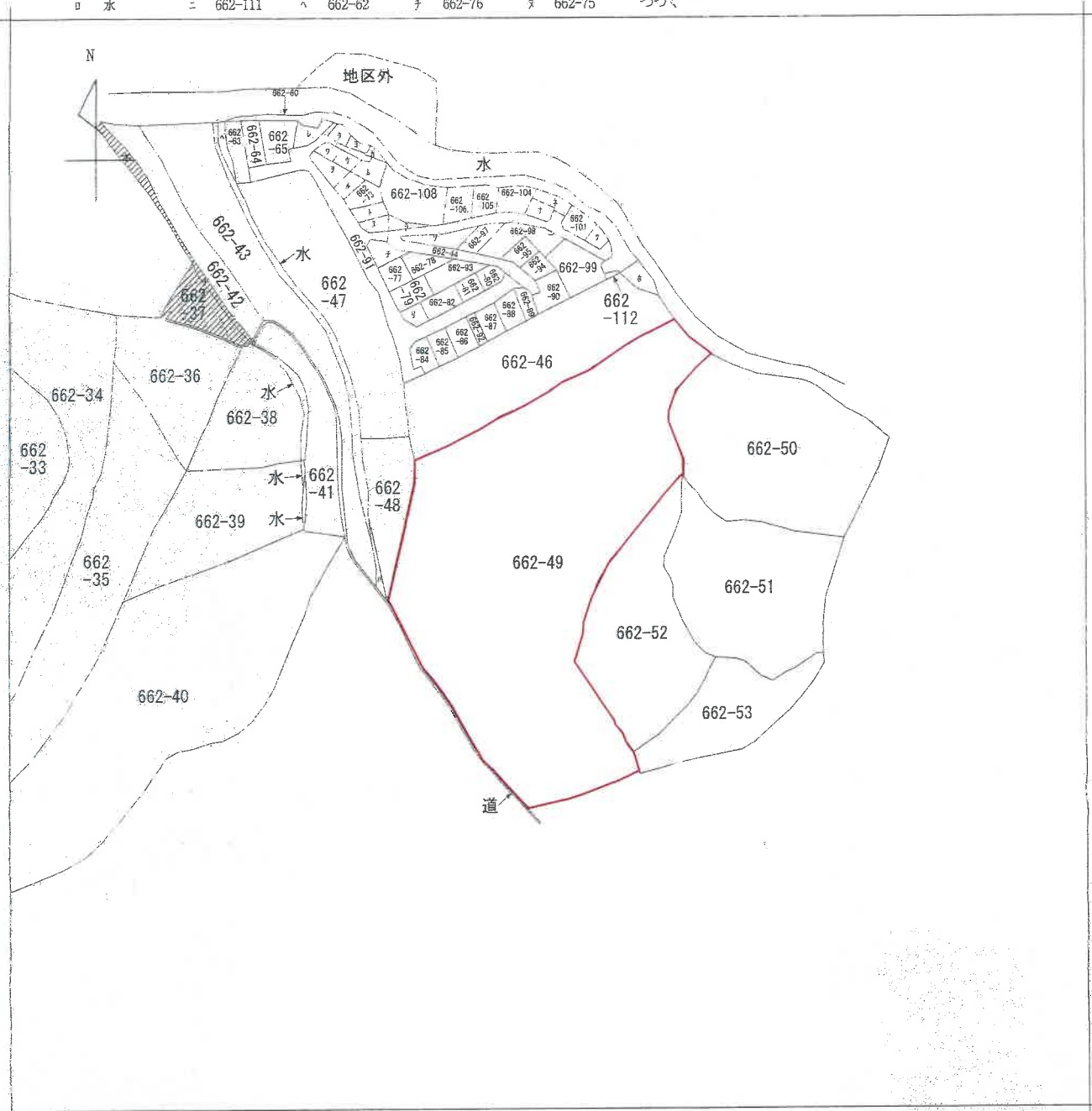
所在位置略図



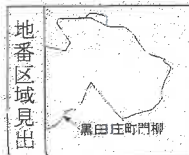
西脇市役所白図

物件所在図

イ 水 662-111 ハ 水 662-61 662-62 ト 662-74 662-76 リ 662-83 662-75 662-72
 ロ 水 662-111 ハ 水 662-61 662-62 ト 662-74 662-76 リ 662-83 662-75 662-72
 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所 在				西脇市黒田庄町門柳字松尾原		地 番	662番49		
出力縮	縮尺不明		精度区分	乙二	座標系又は記号	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)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月2日
 神戸地方法務局社支局
 登記官

請求番号：9-9
 (1/2)

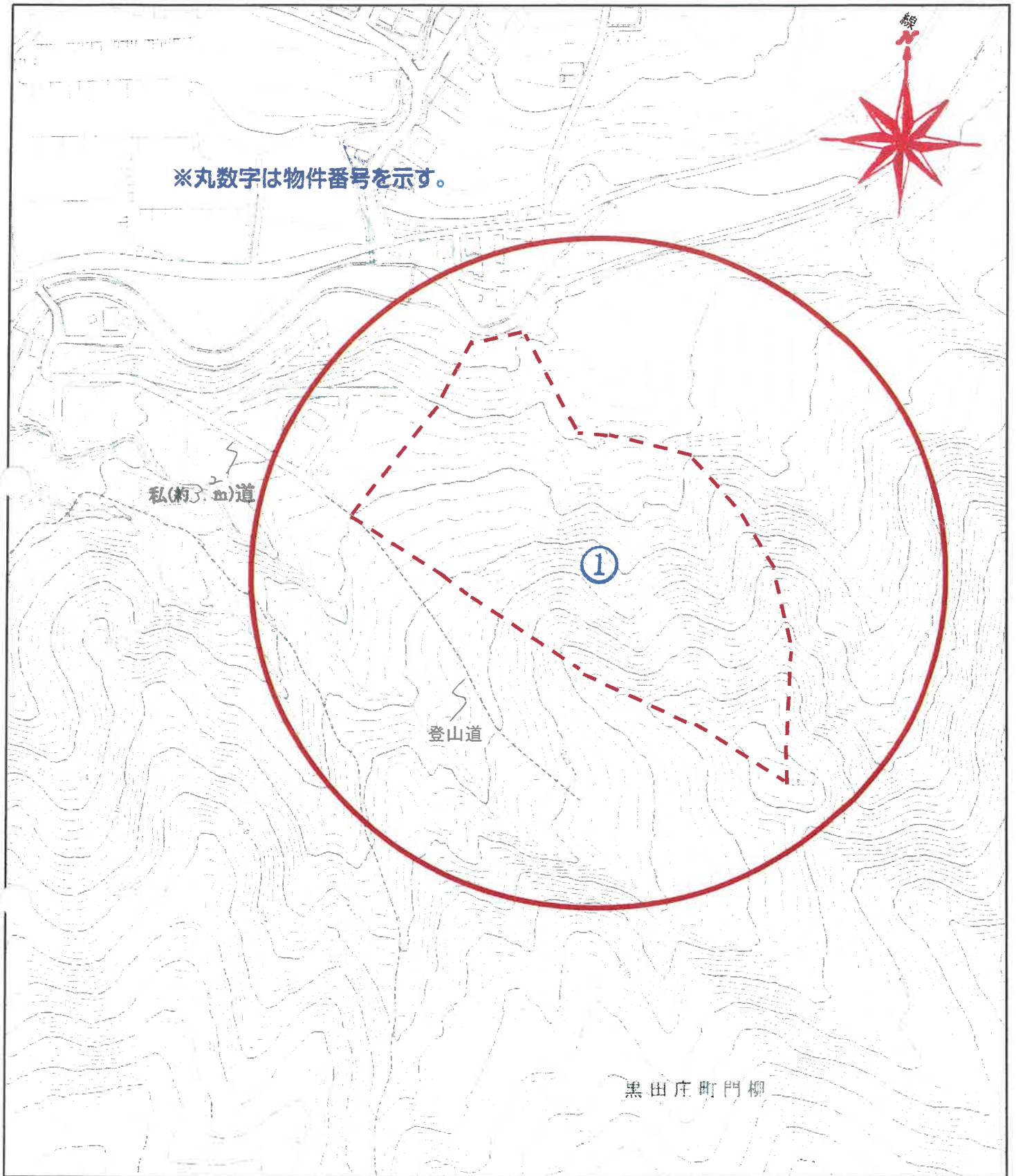
※A3をA4に縮小した。

公図写

7 662-71
7 662-70
カ 662-69
コ 662-68
タ 662-67
レ 662-66
ソ 662-96
ツ 662-100
ネ 662-102
ナ 662-103
ラ 662-107
ム 662-109
リ 662-110

※A3をA4に縮小した。

公 図 写



公図、地番図、森林施業図等を参考におおむね破線のとおり存在するものと推定した。
現況雑木林で筆界等は不明であり、縄のび・縄ちぢみ等についても不明である。

写真 ①

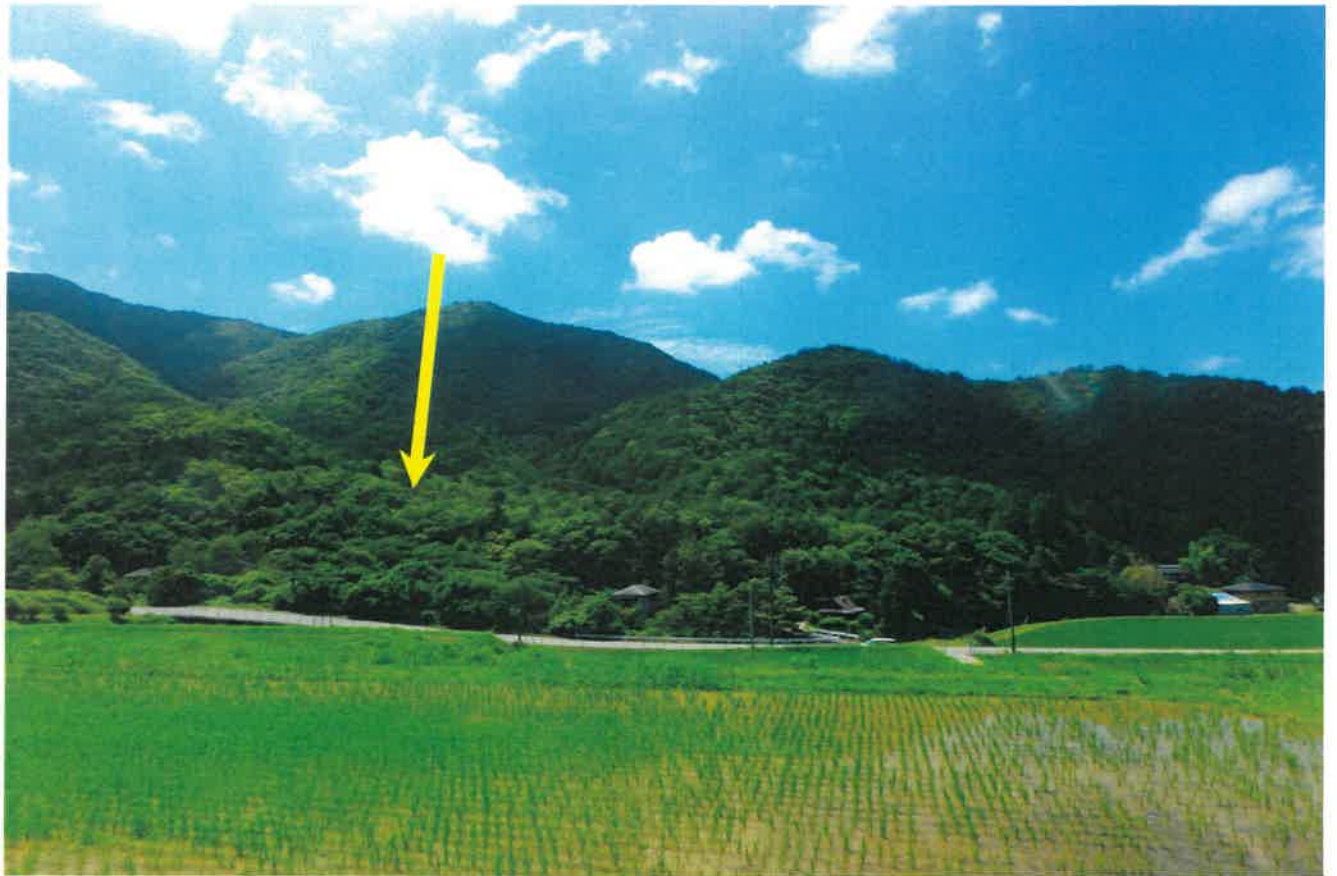


写真 ②



写 真 ③



写 真 ④

