

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 8年 3月24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 8年 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 8年 5月13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 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市網干区津市場字皮屋ヶ元
地 番 228番5
地 目 宅地
地 積 507.94平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 11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】

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。

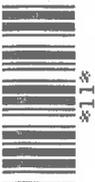
5 その他買受けの参考となる事項

【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 姫路市網干区津市場字皮屋ヶ元
地 番 228番5
地 目 宅地
地 積 507.94平方メートル



令和7年(ケ)第 45号
令和7年 6月30日受理
令和7年 8月5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 | 姫路市網干区津市場字皮屋ヶ元 |
| | 地 | 番 | 228番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 507.94平方メートル |

その他の事項

- 1 物件1の土地(本件土地)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のものであるが、およそ北側半分の地表にはアスファルトが残っている。
- 2 本件土地の形状は物件配置略図のとおりであるところ、公図、地積測量図によれば、南東側の形状は南東側に若干膨らんでおり、公図、地積測量図の形状と相違している。現況の南側間口は地積測量図の表示より約2メートル短い。
本件土地の北側に金属鋸が、南東側にコンクリート杭及びプラスチック杭が認められたが、いずれも本件土地及び隣接地の地積測量図には表示されておらず任意に設置されたものではないかと思われる。
地積測量図に基づく評価人の概測によれば、現況地積は公簿より1割程度の縮減があるとのことである。
公図に表示された本件土地の東側にある里道との境界は判然とせず、破産会社元代表者Aによれば、里道と本件土地は一体となっていると思われるとのことである。また、本件土地の形状については、現在の形状が本件土地の形状であるとの認識である。
本件土地の地積及び周辺隣接地との境界については隣接地土地所有者の立会いの下で、専門家による測量等により確定する必要がある。
- 3 本件土地の南側は市道に接道しているが、添付写真のとおり市道にポール、柵が埋設されており、自動車の進入ができない状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)
<p>■弁護士B (破産管財人)</p>	<p>1 本件土地には残置物はなく、更地です。 本件土地は、当職が管財業務の一環として管理し、占有しています。</p>
<p>■A (破産会社元代表者) (7/2聴取)</p>	<p>1 本件土地は仲介業者から購入した土地で、現在は更地ですが、元は駐車場として使われていた土地でアスファルトが残っています。</p> <p>2 公図にあるとおり、本件土地の東側には里道がありますが、里道は本件土地と一体となっていると思います。</p> <p>3 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。</p>
<p>(7/3聴取)</p>	<p>1 本件土地を購入した際の仲介業者からの説明では、里道を挟んだ南東側隣接地(南東側住宅の敷地)は里道を取り込んでいるようだが、南東側住宅の敷地は本件土地には越境していないとのことでしたので、私としては、現在の形状が本件土地の形状であると認識しています。</p>
<p>(7/16聴取)</p>	<p>1 本件土地の北側隣接地はアスファルト敷きの道路のようになっていますが、私有地であるので通行はできないと認識していました。</p> <p>2 南側は市道ですが、ポールや柵が埋設されて自動車の通行ができないようになっていることについては、購入時に仲介業者から聞いており、地元の自治会の要請で姫路市が設置して、通行の必要が認められれば撤去できるとのことでした。</p>

(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
7年6月30日(月) 9:49-9:58	神戸地方法務局 姫路支局	公函等閲覧及び登記事項証明書交付申請
7年7月1日(火) 14:28-14:33	電話照会	破産管財人から物件状況等聴取
7年7月2日(水) 12:50-12:55	電話照会	Aから物件状況等聴取
7年7月3日(木) 14:23-14:48	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
7年7月3日(木) 16:00-16:10	神戸地方法務局 姫路支局	隣接地等地積測量図等閲覧申請
7年7月3日(木) 16:27-16:40	電話照会	Aから物件状況等聴取
7年7月16日(水) 11:28-11:49	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人と同行
7年7月16日(水) 17:28-17:35	電話照会	Aから物件状況等聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

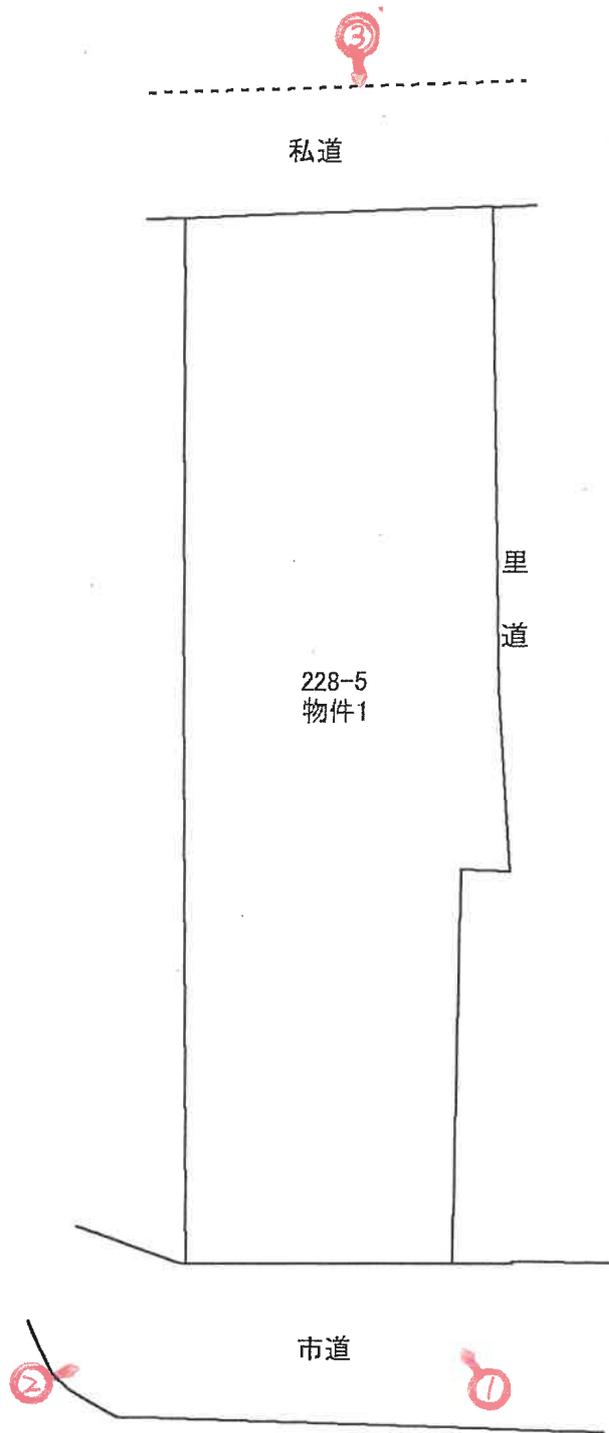
本件土地



地番区域見出
網干区津市場

請求部分	所在	姫路市網干区津市場字皮屋ヶ元		地番	228番5	
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	
作成年月日			備付年月日 (原図)	補事項	方位不明	
				種類	旧土地台帳附属地図	

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである



令和7年(ケ)第45号

(←○は写真撮影位置および方向)

(9 枚目)

写真 ①



本件土地

市道

写真 ②



本件土地

固定されたポール

固定された柵

市道



写真 ③

本件土地(アスファルト敷部分)

令和 7 年 (ケ) 第 45 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 8 月 4 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

一色かつみ

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金6,970,000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 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
	所在地 地積		
特記事項			
<p>形状は公図並びに地積測量図と異なり、南東部の欠けたやや不整形地となっている。北側及び南東部の縊れている箇所に複数個所の境界杭が確認できるが、隣接土地所有者間の任意のものと思われる。その境界杭等を概測すると、地積は1割程度の縄縮みとなっている。また、公図上存する里道との境界は不明である。よって本件土地の地積及び形状等の確定については、周囲隣接地地権者の立会いの下、専門家による測量等に寄らざるを得ない。</p>			

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	JR線 網干駅の南西方 約1.4km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	戸建住宅・共同住宅等がほぼ建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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 第1種住居地域 60% 200% 防火指定なし —
画地条件	規模 507.94㎡の やや不整形地	
接面道路の状況	南側 約6.5m市道 （※特記事項参照）	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり	
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	土壌汚染の可能性について、付近に工場等は集積するものの、過去地図等からは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	<ul style="list-style-type: none"> 物件1の北隣接地は、アスファルト舗装された道路形状はあるが、建築基準法上は未判定の私道で、利用の可否は不明である。 南側市道旭陽55号線の物件1付近にポールが2か所設置されており、接面市道の東方からの進入及び西市道旭陽118号線からの車の進入は不可の状態となっている。 	

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	40,000	0.70	507.94	1.00	14,220,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (姫路-22)

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/㎡)
 $33,500 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/83 \approx 40,000$

◇ 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
 $100/99 \times 100/95 \times 100/90 \times 100/98 \approx 100/83$

イ 個別格差 : 規模・形状・縄縮み等 (0.70)

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	14,220,000	1.00	0.70	0.70	6,970,000
一 括 価 格 (合 計)					6,970,000

イ 底地割合 : 必要なし

ウ 市場性修正 : 境界不分明、アスファルト撤去等等を考慮した。

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 地価公示価格等 (姫路-22)
所 在 : 姫路市余部区上川原字久保173番1
価 格 : 33,500円/㎡
位 置 : JR線「網干」駅より道路距離2.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 294㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員5.3m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅に農地と一般住宅が介在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 15,619,155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 地積測量図写
- 4 物件配置略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 姫路市網干区津市場字皮屋ヶ元 |
| | 地 | 番 | 228番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 507.94平方メートル |

位置図



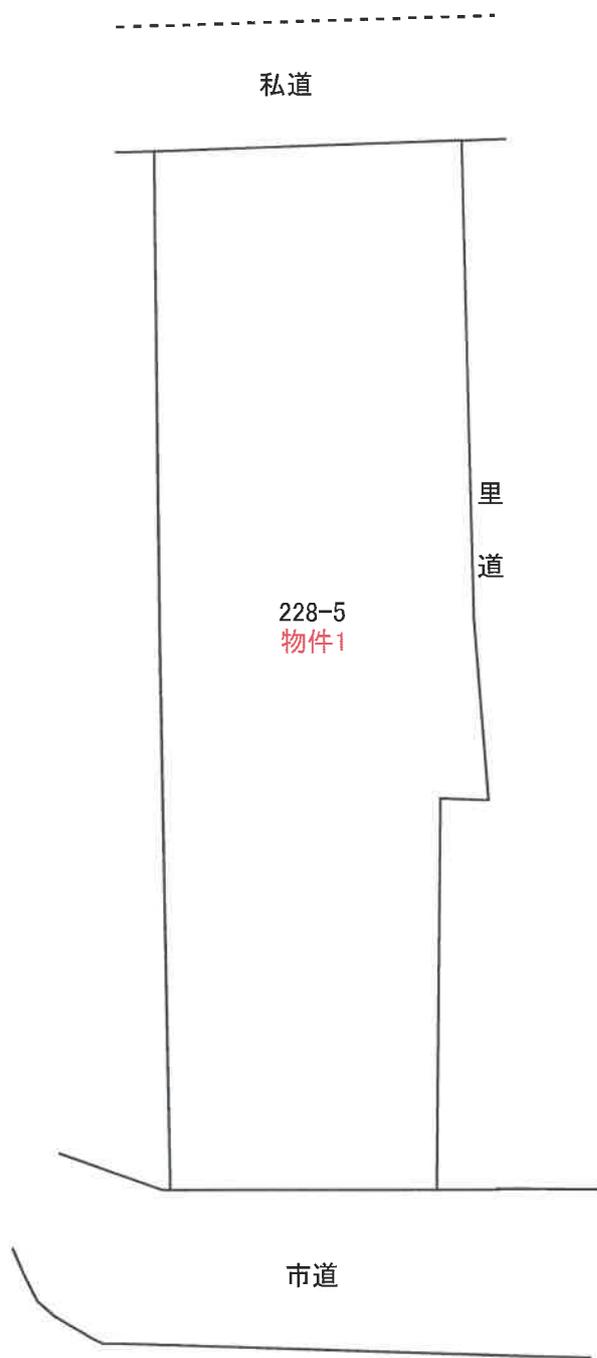
JR網干駅

地価公示標準地

対象不動産

姫路市役所『白地図』

S=1:25,000



イ 226-3 ハ 229-2
ロ 226-4



(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。



請求部	所在	姫路市網干区津市場字皮屋ヶ元				地番	228番5	
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)			補事項	方位不明	

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。

A3版をA4版に縮小

令和7年5月1日
神戸地方務局姫路支局
登記官

請求番号：27-1
(1/1)



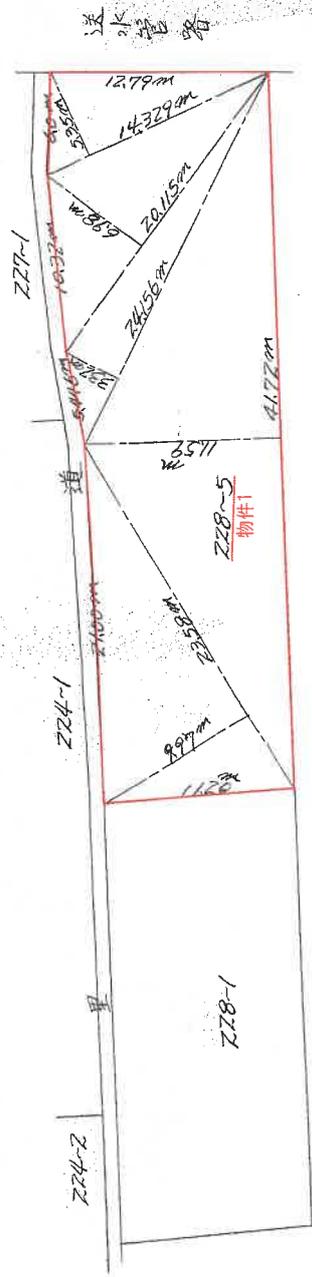
登記年月日：昭和45年11月11日

土地積測量図

前地番 228-5-1
土地の所在 姫路市紙千正津平物字及屋元

昭和45年11月9日
作製年月日
作製者

申請人



$$\{(23.58 \times 9.97) + (41.72 \times 11.59) + (24.56 \times 3.32) + (20.15 \times 6.98) + (14.329 \times 5.35)\} \times \frac{1}{2} = 507.944085 \text{ m}^2$$

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7年5月1日 神戸地方方法務局姫路支局 登記官

307176

縮尺 1/300

請求番号：27-2

A3版をA4版に縮小

現況写真

