

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 6月 2日
 神戸地方裁判所姫路支部競売係
 裁判所書記官 西 眞庸夏

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 6月 18日から 令和 8年 6月 25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 22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 6月 2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 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番33
地 目 山林
地 積 1405平方メートル
(現況)
地 目 一部山林、一部雑種地



※
の
り
※

物 件 明 細 書

令和 8年 1月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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】

本件山側につき、本件所有者が占有している。

本件の道路側約90平方メートル部分につき、兵庫県立姫路しらさぎ特別支援学校が占有している。同校の占有権原は使用借権と認められる。

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 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番33
地 目 山林
地 積 1405平方メートル
(現況)
地 目 一部山林、一部雑種地



令和7年(ケ)第 88号
令和7年10月20日受理
令和7年**11**月**20**日提出

現況調査報告書 (物件1)

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 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番33
地 目 山林
地 積 1405平方メートル
所有者 後田工業株式会社

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 道路側約90㎡
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 兵庫県立姫路しらさぎ特別支援学校
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 菜園 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有者学校事務長 ■A(債務者兼所有者会社代表者の妻))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年ころ
最初の契約日	平成29年ころ
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

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>■A (債務者兼所有者会社 代表者の妻)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者会社の代表者の妻です。</p> <p>2 物件1の土地は、債務者兼所有者会社の先代の代表者が、土地の近くにある特別支援学校に無償で貸したということを聞いています。 しかし、夫も私も物件1の土地の所在は知りません。</p> <p>3 先代の社長が貸した当時、学校から使用について正式に書面を作りたいということで、契約書か何かを送られてきたのですが、返送せず現在に至っていると聞いています。</p>
<p>■兵庫県立姫路しらさぎ特別支援学校事務長</p>	<p>1 物件1の土地は、道路側の網で囲った部分を、平成29年ころから当校の教育の一環で畑作業をするために借りていますが、地代の支払はなく無償で借りています。</p> <p>2 土地の所有者は債務者兼所有者会社で、当時の代表者から無償で使用するの了承を貰ったようです。 当校には土地を借りた当時の資料があまり残っていません。 土地を借りた当時、当校が土地を使用させてもらうための書面を債務者兼所有者会社宛に送ったのですが、返送してもらえず現在に至っています。土地を借りてから8年ほど経過し、当時の当校の担当者も代わってしまい、土地の所有者と連絡が取れないままとなっていました。</p> <p>3 当校が使用している範囲の面積は正確に把握していませんが、進入口や周囲を含めて執行官の言われる90平方メートルくらいだと思います。</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10月20日(月) 9:34-9:40	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
7年10月23日(木) 13:21-13:33	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
7年11月5日(水) 12:53-13:03	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
7年11月5日(水) 14:58-15:08	債務者兼所有者会社代 表者宅	Aに面談
7年11月7日(金) 11:20-11:35 12:05-12:15	電話照会	兵庫県立姫路しらさぎ特別支援学校事務担当者に土地 使用状況問い合わせ 同校事務長から土地使用状況聴取
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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 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 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

イ 689-11
ロ 689-52 ハ 689-59



請求部	所在	姫路市苫編字伯母ヶ谷			地番	688番33		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は 番号記号	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

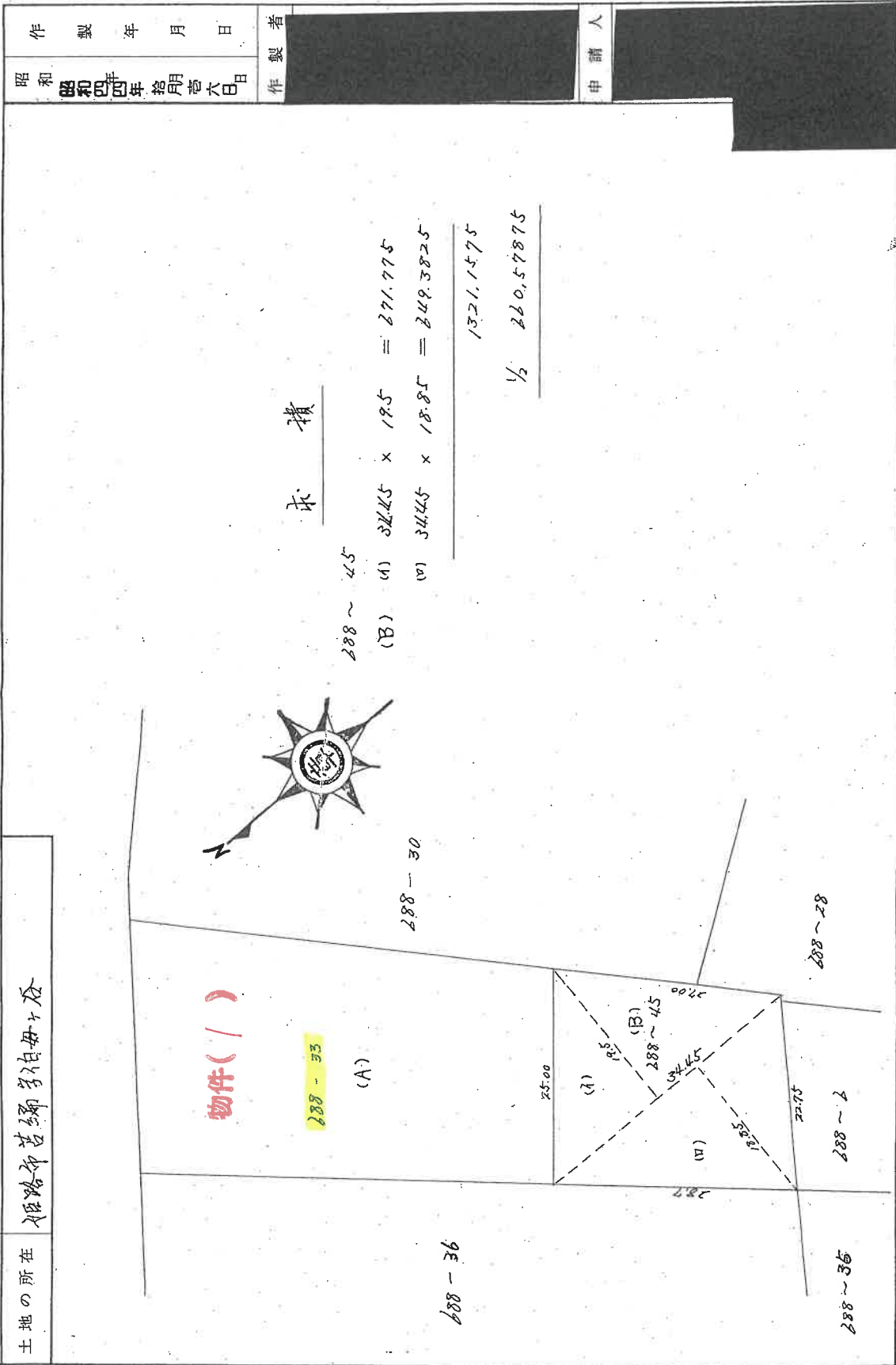
登記年月日：昭和44年10月20日

688-33 前 後・新

土地積測量所測在量

44.10.20

地番	688-33 ~ 45
土地の所在	姫路市苅野字白母ヶ谷



昭和四十四年拾月廿六日
製作年月日

製作者
申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

211854

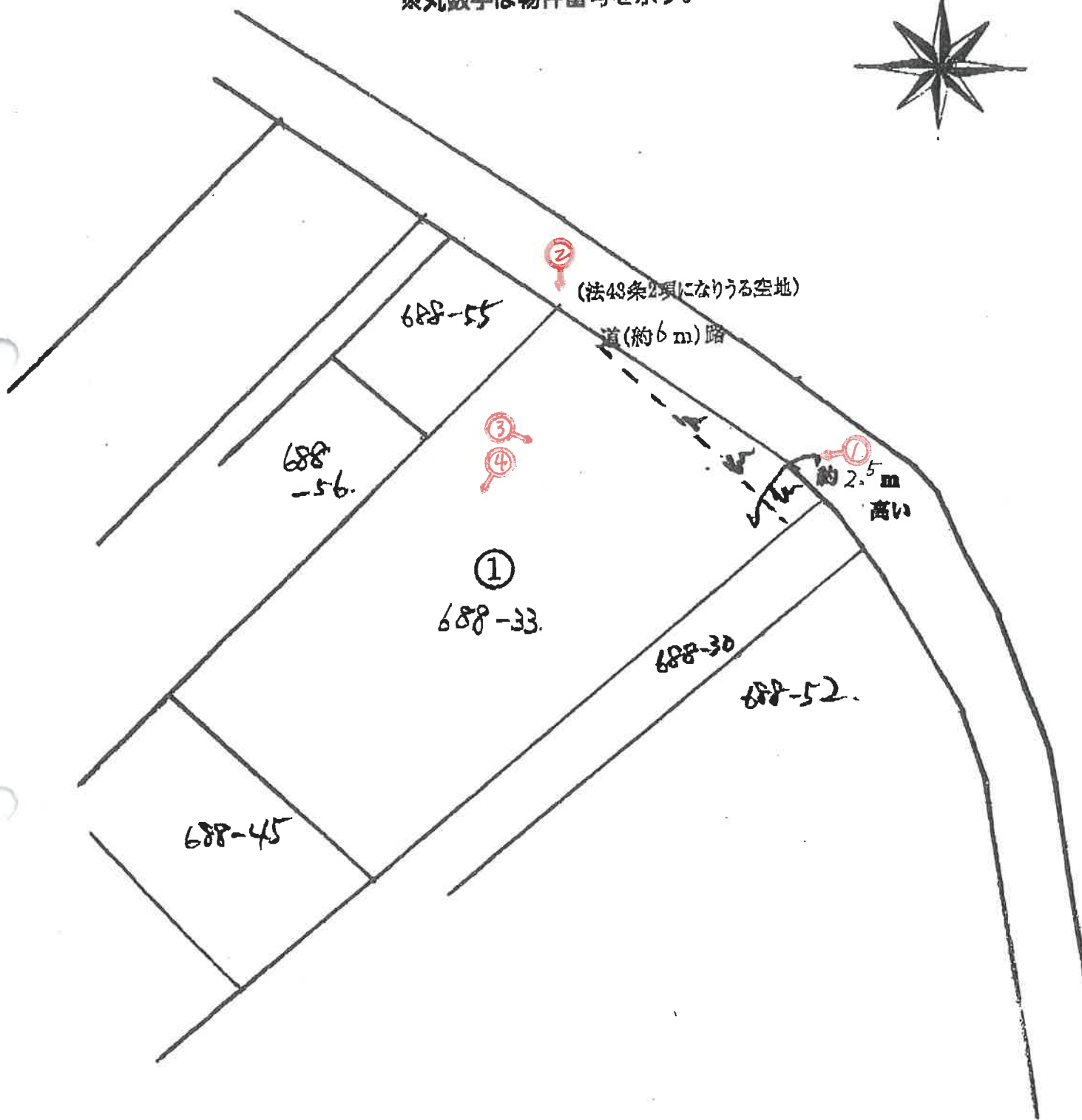
請求番号

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7枚目)

※丸数字は物件番号を示す。



現況見取図

(←○は写真撮影位置および方向)



写真 ①

物件1の土地



写真 ②

物件1の土地



写真 ③

物件1の土地
雑種地部分



写真 ④

物件1の土地
山林部分

令和 7 年 (ケ) 第 88 号

(その1)

令和 7 年 11 月 5 日 現地調査

令和 7 年 11 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1,060,000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 地積	物件目録記載のとおり	
	所在地 地積		
特記事項			
		<ul style="list-style-type: none"> ● 本件土地の周辺に境界標識等は見受けられず、隣接地等との筆界については判然としない。また、本件土地の登記上の地目は「山林」であるが、現況は「一部山林、一部雑種地」である。 ● 本件土地は、東端部約90㎡を東側の支援学校に菜園やその進入路として占有されている。この詳細については現況調査報告書参照のこと。 	

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	JR線 姫路駅の西方 約4.4km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の西方約3km (直線距離)、苜編集落の北方に位置する。北東向き緩傾斜の地勢であり、周辺は資材置場のほか学校施設がある。市街地西側にある低い山塊であり大半は広葉樹を主とした雑木が中心の都市近郊林地である。	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 防火指定なし 土砂災害警戒区域「井ノ口I」
画地条件	規模 1,405.00㎡ の ほぼ整形地 (登記数量)	
接面道路の状況	北東側 6m道路 (建築基準法43条2項になりうる空地)	
土地の利用状況	現況、一部山林、一部雑種地である。	
供給処理施設	上水道 あり 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	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地等の境界は判然としない。 ・本件は一旦粗造成された土地と推定され、道路沿いの一部は家庭菜園 (道路より最大約2.5m高い平坦地) として利用されている。その余は現況山林の域を出ない状態で放置されている。 ・上記の菜園は、近隣の県立特別支援学校へ無償貸与されている。 ・野生の日本鹿の痕跡が見受けられる。 	

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	1,800	1.00	1,405.00	1.00	2,530,000

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：特になし (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。

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	2,530,000	---	0.60	0.70	1,060,000
評 価 額					1,060,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：▲40%：需要が脆弱な市街化調整区域の雑種地、土砂災害警戒区域内等

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： 8,430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 地積測量図
- 4 現況見取図
- 5 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 姫路市苦編字伯母ヶ谷
地 番 688番33
地 目 山林
地 積 1405平方メートル

所有者 後田工業株式会社

~~2 所 在 相生市赤坂一丁目113番地5
家屋 番号 113番5
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 153.06平方メートル
2階 145.52平方メートル~~

所有者 後田工業株式会社

~~3 所 在 相生市赤坂一丁目
地 番 113番5
地 目 宅地
地 積 256.86平方メートル~~

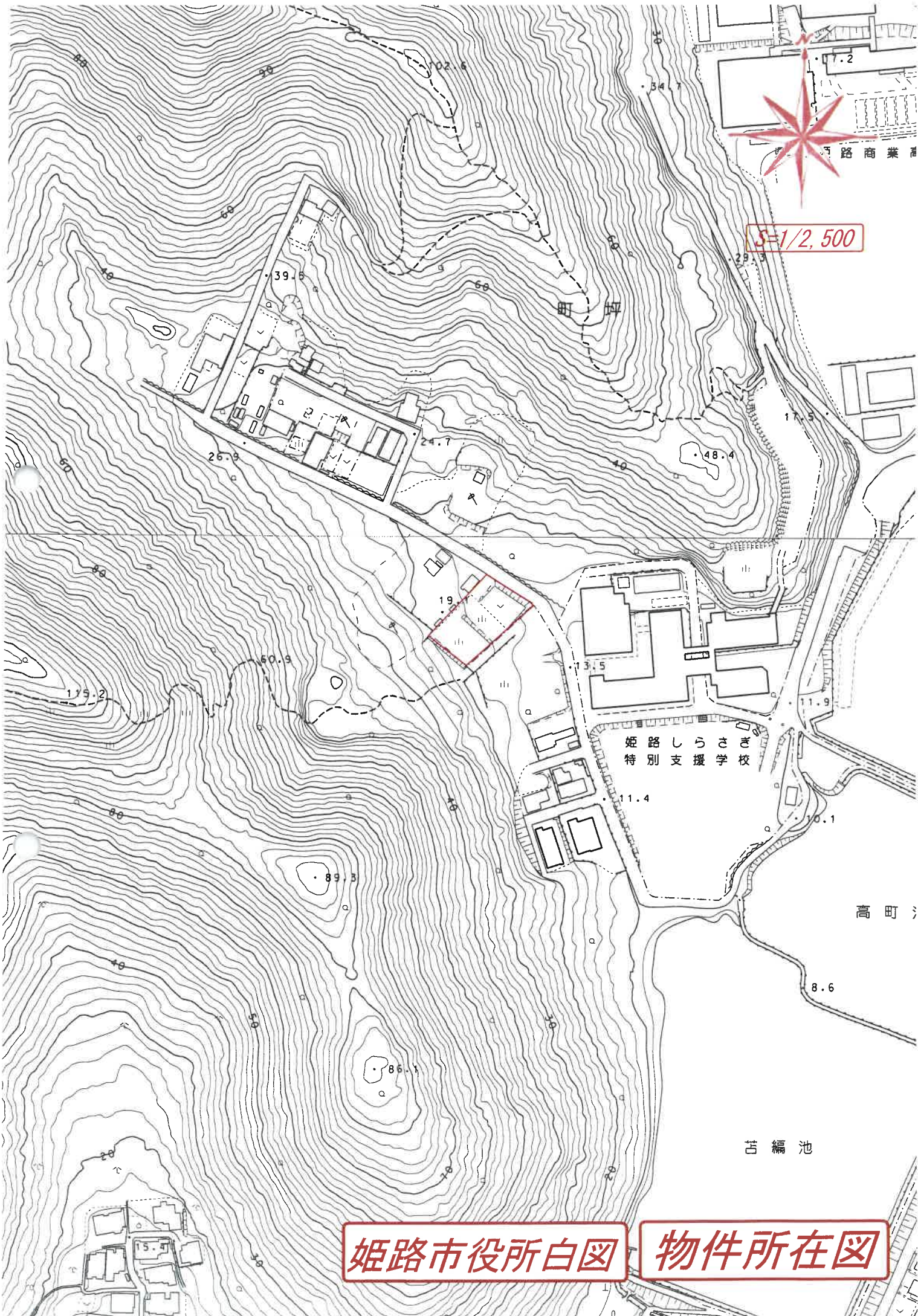
所有者 後田工業株式会社

~~4 所 在 相生市赤坂二丁目
地 番 295番2
地 目 宅地
地 積 272.63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。

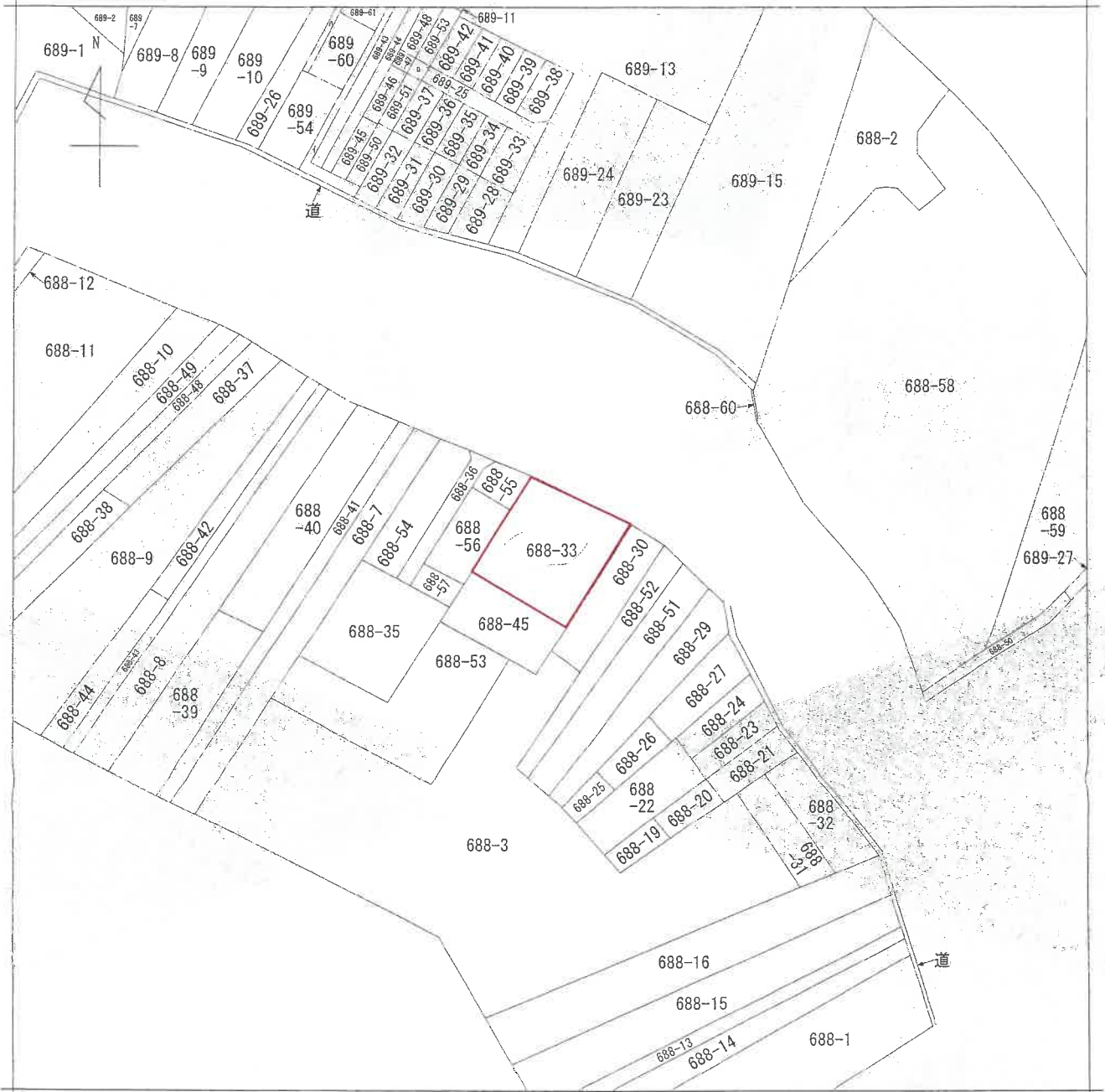
所在位置略図



姫路市役所白図

物件所在図

イ 689-11 ハ 689-59
 □ 689-52



(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	姫路市苫編字伯母ヶ谷			地番	688番33		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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。

(神戸地方裁判所姫路支局管轄)

令和7年8月6日

神戸地方裁判所

請求番号：7-1

(1/1)

登記官

※A3をA4に縮小した。

公図写

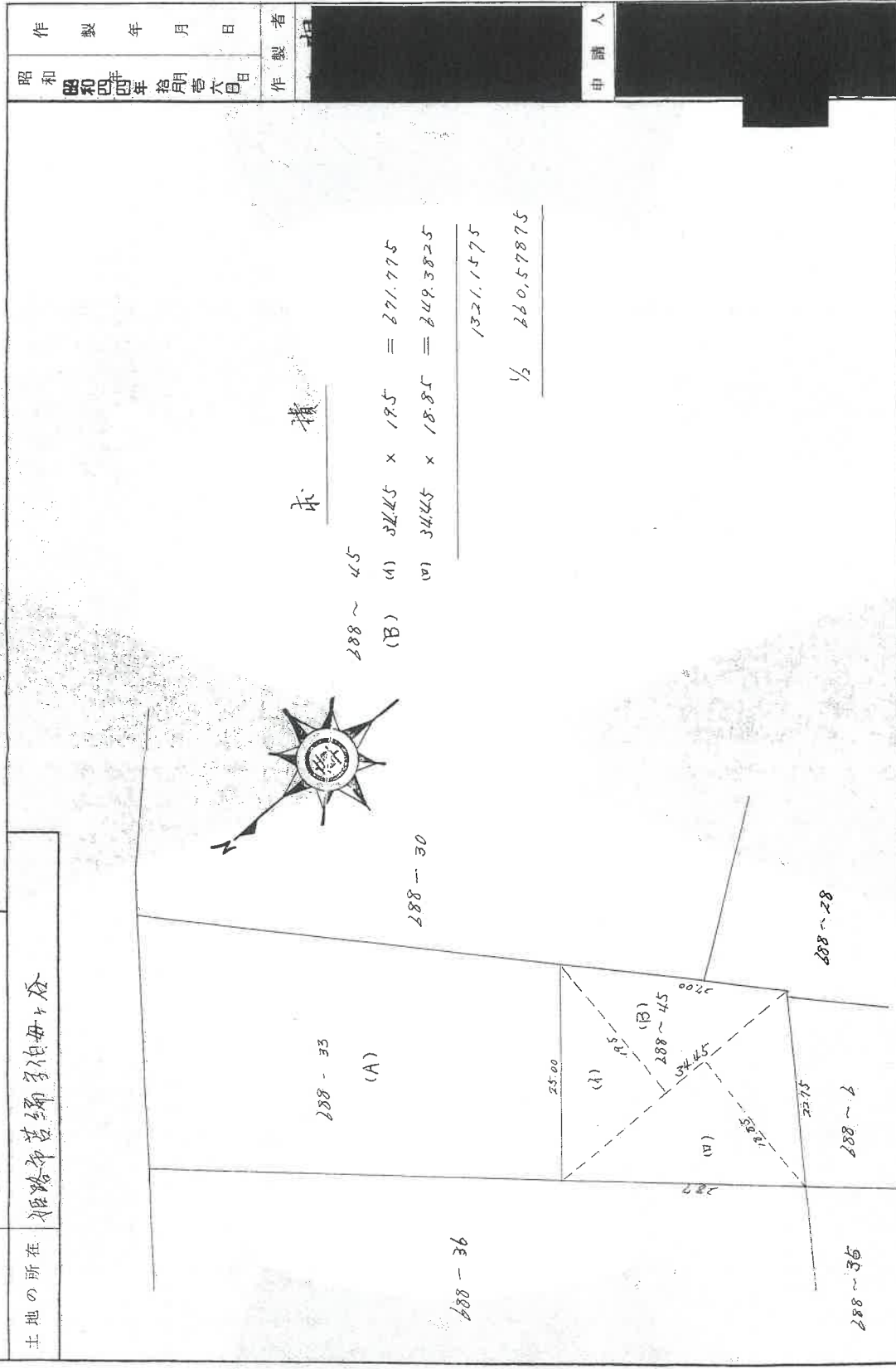
登記年月日：昭和44年10月20日

688-33 前 後・新

地番	688-33 688-45
土地の所在	姫路市菅野多田母4段

土地積所測量図

244.00.20



縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

211854

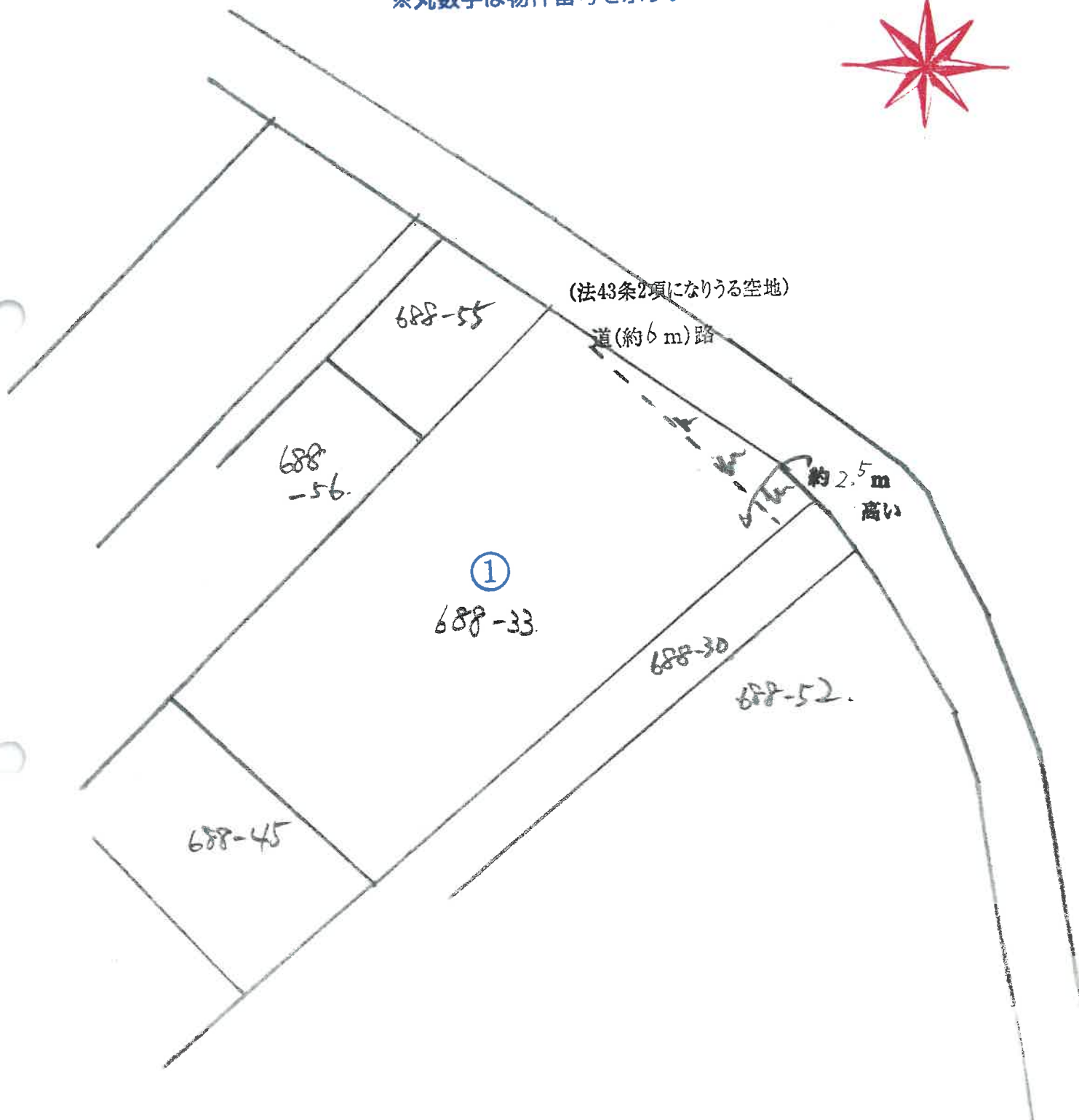
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 神戸地方方法務局姫路支局管轄
 令和7年8月6日 神戸地方方法務局

登記官

※A3をA4に縮小した
地積測量図

請求番号 0.7-2

※丸数字は物件番号を示す。



写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④

