

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 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 8年 7月16日から 令和 8年 7月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 9月30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

★ 9 所 在 加古川市平荘町西山字ホウラク
地 番 230番
地 目 田
地 積 327平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

★ 10 所 在 加古川市平荘町西山字ホウラク
地 番 231番
地 目 田
地 積 781平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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9, 10】

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10】

地役権

範 囲 送電線路線下両保安線間の土地62㎡

要役地 加古川市平荘町西山字大谷口419番3

設定日 昭和43年9月1日

目 的 電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための
土地立入り若しくは通行の認容並びに建造物等の築造若しくは立竹木の
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9, 10】

本件所有者Eの相続人らが占有している。

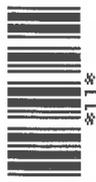
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号9, 10】

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



物 件 目 録

9 所 在 加古川市平荘町西山字ホウラク

地 番 230番

地 目 田

地 積 327平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

10 所 在 加古川市平荘町西山字ホウラク

地 番 231番

地 目 田

地 積 781平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



令和6年(ケ)第119号
令和6年12月16日受理
令和7年1月21日提出

現況調査報告書 (物件9、10)

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

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| 9 | 所 | 在 | 加古川市平荘町西山字ホウラク |
| | 地 | 番 | 230番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 327平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 加古川市平荘町西山字ホウラク |
| | 地 | 番 | 231番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 781平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A	1 本件土地の登記上の所有者は亡くなっており、遺産分割は未了で私が相続人の一人です。 2 本件土地は誰にも貸していません。 3 本件土地は、盛り土のようになっているとのことですが、本件土地は上記の所有者が管理しており、ここ15年程度は管理していないため、どのような状況になっているのかわからず、誰が盛り土をしたのかなどはわかりません。また、柵があるとのことですが、誰が設置したのかもわかりません。
■加古川市農業委員会 (書面回答要旨)	本件土地(物件9、10)について、以下のとおり回答します。 1 現況は非農地です。 2 現況は農地法上の農地です。 3 買受人は適格証明書が必要です。現況が農地ではない本件土地は、3条許可については発行できません。5条許可については、条件を満たせば発行の見込みがあります。ただし、土地上の建物については撤去が必要となる可能性があります。 4 転用許可はありませんが、原状回復命令は行いません。 5 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はなされていません。 6 農業振興地域内の農用地区域外です。 7 5条の買受適格証明書については、申請受付後、証明書交付まで2か月半程度の期間を要する場合があります。
執行官の意見	
1 本件土地の状況は、関係人の陳述及び現地調査の結果から、2枚目記載のとおりと認められる。 本件土地は、盛り土がされているように思われ、隣地と思しき土地とは高低差がある。また、本件土地や隣地と思しき土地には雑草が繁茂しており、本件土地への立入や隣地から調査も実施することができず、土地の形状は不明であると判断した。	2 本件土地の占有状況等は、関係人の陳述及び現地調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。 関係人の陳述によれば、本件土地の所有者は亡くなっているとのことであり、遺産分割協議(相続登記)も未了であり、相続人も判明していない現状においては、本件土地の占有者は相続人であると認めた。
3 本件土地に関する農業委員会からの回答は関係人の陳述のとおり	4 物件10には以下のとおり地役権設定登記がされている。 原因 昭和43年9月1日設定(昭和43年10月2日登記) 目的 電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入り若しくは通行の認容並びに建造物等の築造若しくは立竹木の植栽禁止 範囲 送電線路線下両保安線間の土地62㎡ 要役地 加古川市平荘町西山字大谷口419番3 地役権図面第350号

(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 (物 件 9 、 1 0)

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月16日 (月) 12:59 ~ 13:04	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12月16日 (月) ~	執行官室	農業委員会に対し照会書送付
令和6年12月17日 (火) 14:05 ~ 14:35	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影 (A宅において面談)
令和6年12月19日 (木) 11:51 ~ 11:52	加古川市役所	図面等交付申請 (後日交付)
令和6年12月23日 (月) 12:14 ~ 12:19	加古川市役所	図面等受領
令和7年1月8日 (水) 11:32 ~ 11:59	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行 (A宅において面談)
~		

(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。

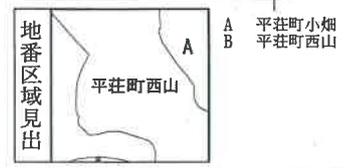
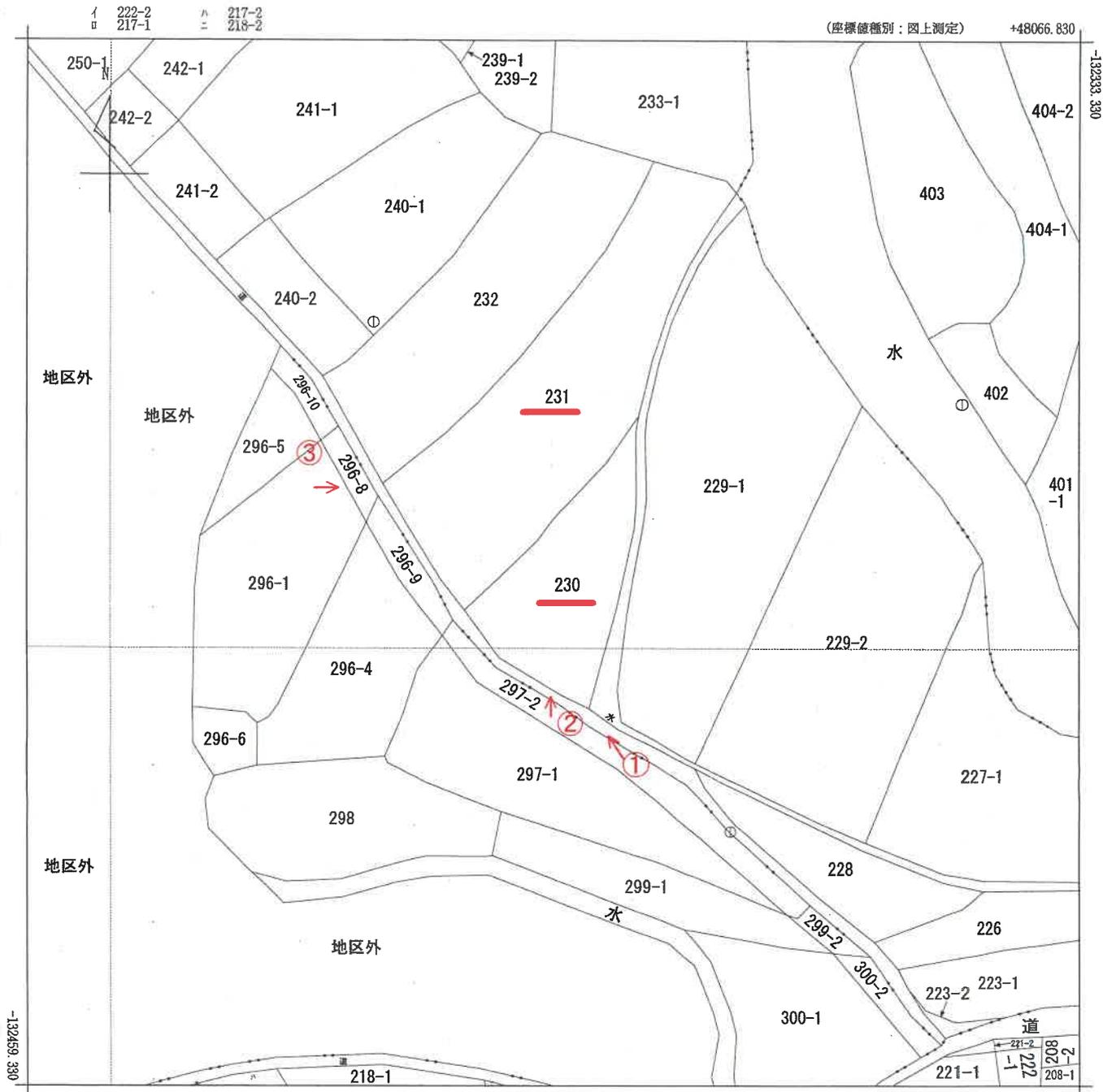
令和年月日

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



請求部	所在	加古川市平荘町西山字ホウラク				地番	230番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面 (国調法 1 9-5 指定)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日 (原図)	昭和48年8月24日		補記事項		

↑ 写真撮影位置方向

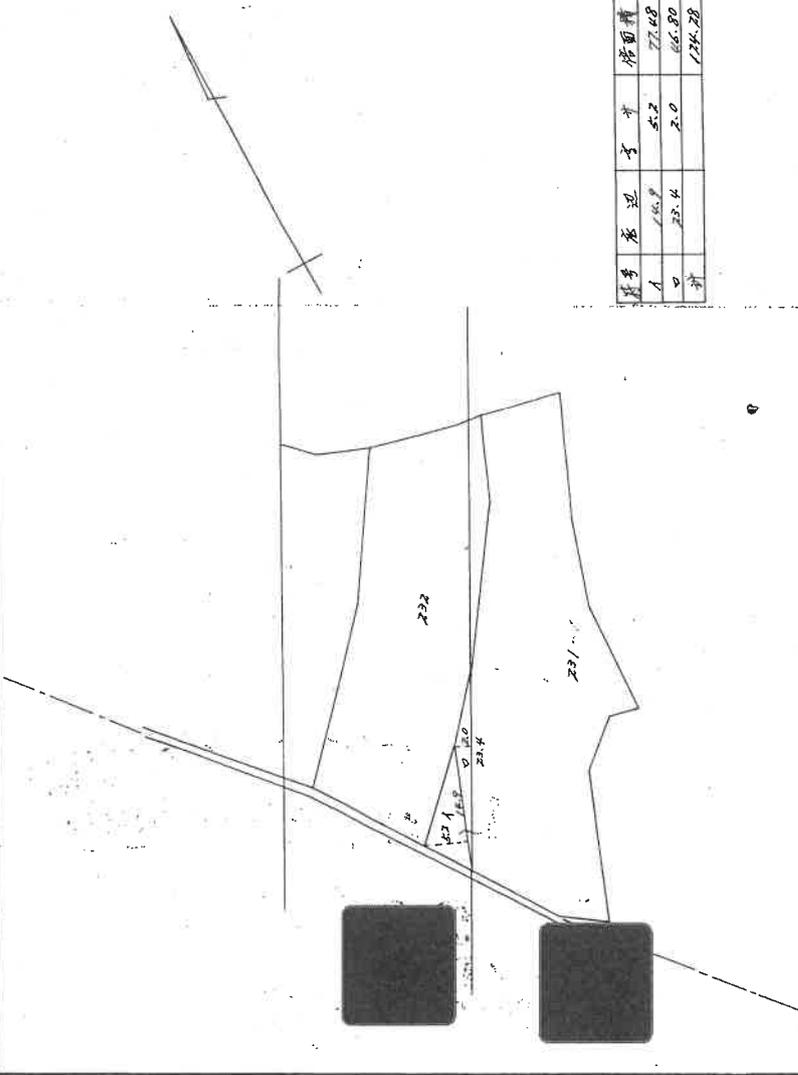
本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：24-11
(1/1)

公用

地 役 権 図 面

承役地の地番 221
 承役地の所在 加古川市平荘町曲山字ホウラク



作 製 年 月 日
 地 役 権 者

[Redacted]

地 里 社
 申 請 人

[Redacted]

図面番号第 〇四七 号
 昭和四三年十月二日

番号	左	辺	寸	幅	面	積	平	方
1	100.0	52.0	2.0	46.80				
計	221.4	2.0	124.28	62.14				12.77

縮尺 1/600

000136

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

本件土地



No. 3

本件土地

令和 6 年 (ケ) 第 119 号
令和 7 年 1 月 8 日現地調査
令和 7 年 1 月 31 日評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

<物件 9、10>

評価人 不動産鑑定士

岡本朋美

第1 評価額

一 括 価 格	
金780,000円	
内 訳 価 格	
物件9	金230,000円
物件10	金550,000円

- 1 一括価格は、物件9・10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
9・10	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	地目：雑種地
特記事項			
<p>◎物件9・10各土地は一体となって盛土がされているように思われ、周囲の土地と相当の高低差が生じている。本件土地及びその周辺は雑草が繁茂しており、本件土地内への立ち入りや隣地からの調査を行うことが困難であったため、土地の範囲・境界・形状及び実測数量については判然としない状況にある。</p> <p>◎物件9・10の公簿地目は田であり、加古川市農業委員会の回答要旨は次の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の現況：現況は非農地であるが、農地法上の農地である。 ・適格証明書：必要。現況が農地でないため3条許可の発行は不可。5条許可については条件を満たせば発行の見込みがあるが、土地上に建物がある場合は撤去が必要となる可能性がある。 ・転用許可の有無：なし。原状回復命令：行わない。 ・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：なし ・農業振興地域内の農用地区域外 ・5条の買受適格証明書については、申請受付後、証明書交付まで2ヶ月半程度の期間を要する場合がある。 <p>◎本件土地の北側至近には高圧鉄塔敷が存し、物件10上には下記の地役権設定登記がされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原因：昭和43年9月1日設定 ・目的：電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入り若しくは通行の認容並びに建造物等の築造若しくは立竹木の植栽禁止 範囲：送電線路線下両保安線間の土地62㎡（地役権図面第350号） ・要役地：加古川市平荘町西山字大谷口419番3 <p>◎上記の如く本件土地は盛土がされているように思われるが、本件土地について開発許可等を受けた記録は見当たらなかった。なお、現時点では本件土地は宅地造成工事規制区域には該当しないが、令和7年4月1日以降からは兵庫県で盛土規制法の運用が開始され、本件土地についても同法の規制を受けることになるため注意を要する。 （以上、加古川市まちづくり指導課の回答より）</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9、10）

位置・交通	J R線 神野駅の北西方 約4.4 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	農地や原野、ため池等が見られる郊外の集落地域	
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 農業振興地域内の農用地区域外
画地条件	合計登記数量1,108㎡の画地（形状不分明）	
接面道路の状況	南西側 約4m市道	
土地の利用状況等	盛土がなされ、雑草等が繁茂した状態で存している。占有状況については現況調査報告書記載の通り。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は洪水によって想定される浸水深5.0～10.0m（想定最大規模）に存し、一部は3.0～5.0mの区域に該当すると思われる。 ・兵庫県のため池ハザードマップによると、本件土地が存する付近はため池（西池）決壊による浸水想定区域の範囲内に含まれる可能性が見られる。 	

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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
9	9,500	0.21	327	1.00	650,000
10	9,500	0.21	781	1.00	1,560,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (加古川-20)

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/㎡)
 $15,700 \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/163 \approx 9,500$

◇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：二方路等 (1.00)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/99 \times 100/160 \times 100/100 \approx 100/163$

イ 個別格差：現況地目雑種地、土地の利用状況、高圧送電線下地等 (0.21)

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
9	650,000	1.00	0.50	0.70	230,000
10	1,560,000	1.00	0.50	0.70	550,000
一 括 価 格 (合 計)					780,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：土地の範囲・境界・形状及び実測数量不分明、転用許可を受けていない農地法上の農地であること、土地内に盛土がなされたまま放置されていることによる土地利用阻害等の市場性減退要因を総合勘案 (▲50%)

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-20)
所 在 : 加古川市志方町細工所字中ノ垣内446番1

価 格 : 15,700円/㎡
位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離6.6km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 226㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側幅員5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件9 : 967,920円
物件10 : 2,311,760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

- 6 所 在 加古川市平荘町小畑字石原
地 番 1 2 1 2 番 3
地 目 田
地 積 2 1 9 平方メートル
- 7 所 在 加古川市平荘町小畑字石原 1 2 1 2 番地 1
家屋 番号 1 2 1 2 番 1
種 類 居 宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 3 . 4 9 平方メートル
2 階 5 1 . 4 2 平方メートル
- 8 所 在 加古川市平荘町西山字池澤
地 番 2 2 2 番 1
地 目 田
地 積 2 0 5 平方メートル
- 9 所 在 加古川市平荘町西山字ホウラク
地 番 2 3 0 番
地 目 田
地 積 3 2 7 平方メートル
- 1 0 所 在 加古川市平荘町西山字ホウラク
地 番 2 3 1 番

物 件 目 録

地 目 田
地 積 781平方メートル

~~11 所 在 加古川市平荘町西山字ホウラク~~

~~地 番 245番1~~

~~地 目 田~~

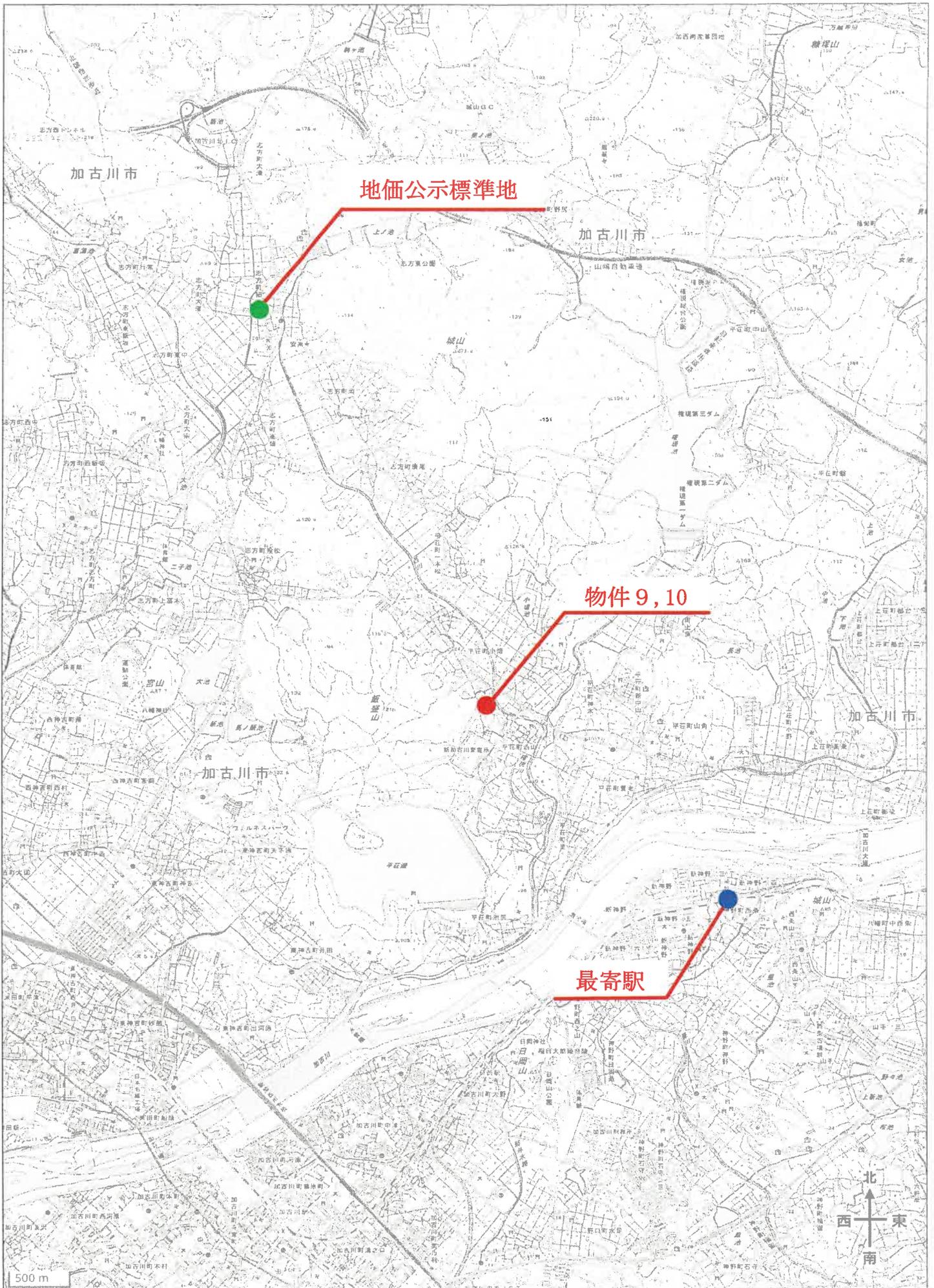
~~地 積 648平方メートル~~

12 所 在 加古川市平荘町西山字ホウラク

地 番 245番2

地 目 ため池

地 積 93平方メートル



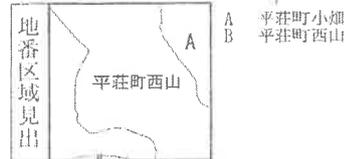
イ 222-2 217-2
 8 217-1 218-2

(座標値種別：国土地院) +48066.830



+47941.830 (座標値種別：国土地院)

(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	加古川市平荘町西山字ホウラク			地番	230番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	V	分類	地図に準ずる図面 (国調法19-5指定)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日 (原図)	昭和48年8月24日		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。

A 3 版を A 4 版に縮小

令和7年1月14日
 神戸地方法務局加古川支局
 登記官

請求番号：21-3
 (1/1)



地 役 権 図 面

承役地の地番	221
承役地の所在	加古川平荘町西山字ホウラケ



片号	表辺	寸	倍面積	面積	坪数
1	16.8	5.2	77.48		
2	23.4	2.0	6.80		
計			124.28	62.14	18.77

昭和四三年十月二日
 有権 第〇四六七号

図面番号第

作製年月日	
地役権者	

縮尺 1/600

000136

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 令和7年1月14日 神戸地方支庁加古川支庁 登記官

現況写真

物件9, 10付近

