

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 5月12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 5月28日から 令和 8年 6月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10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 1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 5月12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 | 加東市多井田字キタン田 |
| | 地 | 番 | 150番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 596.01平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加東市多井田字キタン田 |
| | 地 | 番 | 150番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 141.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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, 2】

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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（下記未登記建物）のために法定地上権が成立する。

記

1 種類 倉庫

構造 鉄骨造瓦葺2階建

床面積 1階 約125平方メートル

2階 約55平方メートル

2 種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約127平方メートル

2階 約30平方メートル

3 種類 居宅兼納屋

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約125平方メートル

2階 約36平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】



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, 2】

隣地との境界が不明確である。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号150番及び同3番）の登記が存在する。

《 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 | 加東市多井田字キタン田 |
| | 地 | 番 | 150番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 596.01平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加東市多井田字キタン田 |
| | 地 | 番 | 150番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 141.37平方メートル |



令和7年(ヌ)第20008号

令和7年11月 4日受理

令和7年12月18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 | 加東市多井田字キタン田 |
| | 地 | 番 | 150番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 596.01平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加東市多井田字キタン田 |
| | 地 | 番 | 150番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 141.37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	加東市多井田150番地
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地形及び建物配置図のとおり

(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)

(目的外建物用 (単独))

目的外建物の概況 (物件 1、2 関係)	
所 在	加東市多井田 1 5 0 - 2、同 1 5 0 - 3
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> 番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	その他の事項に記載
床 面 積 (概 略)	その他の事項に記載
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日ころ (登記記録上の新築日) <input checked="" type="checkbox"/> 不明 (その他の事項に記載)
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債務者の父) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	1 鉄骨造瓦葺 2 階建 倉庫 築年数は 2 よりももっと後 1 階約 1 2 5 m ² 2 階約 5 5 m ² 2 木造瓦葺 2 階建 居宅 約 6 0 年前築 1 階約 1 2 7 m ² 2 階約 3 0 m ² 3 木造瓦葺 2 階建 居宅兼納屋 築年数は 2 よりももっと前 1 階約 1 2 5 m ² 2 階約 3 6 m ²

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者の妻	<ol style="list-style-type: none">1 本件各土地には債務者が所有する建物があり、私と債務者及び家族が住んでいます。2 本件各土地の境界は正確には分かりませんが、争いは特にありません。

(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)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件は土地のみの競売である。
- 3 本件各土地は東側で通路に面しているが、道路が高く水路もあるためスロープが物件2土地あたりに付けられて、そこから自動車等で出入りできる。また、北側では里道と水路に面し、西側と南側では放棄田と接している。
- 3 本件各土地は一体として使用されていて、互いの境界は不明である。これらの土地の敷地として、建物が3棟と車庫が1つ存在する。車庫は三面が壁に囲まれているが外気遮断性がないため構築物と思料する。
- 4 3棟の建物はいずれも増改築されている。また、目的外建物1と同2の間にはシャッターや屋根が付けられているため、航空写真など真上からはドーナツのように真ん中にだけ庭が見えるようになっている。
- 5 目的外建物2と同3は合棟されている。
- 6 本件各土地に分筆される前の地番150番には、同所を所在とする家屋番号150番及び同3番とする建物登記がある。これらが本件各土地上に存する目的外建物と同一であるかどうかは不明である。

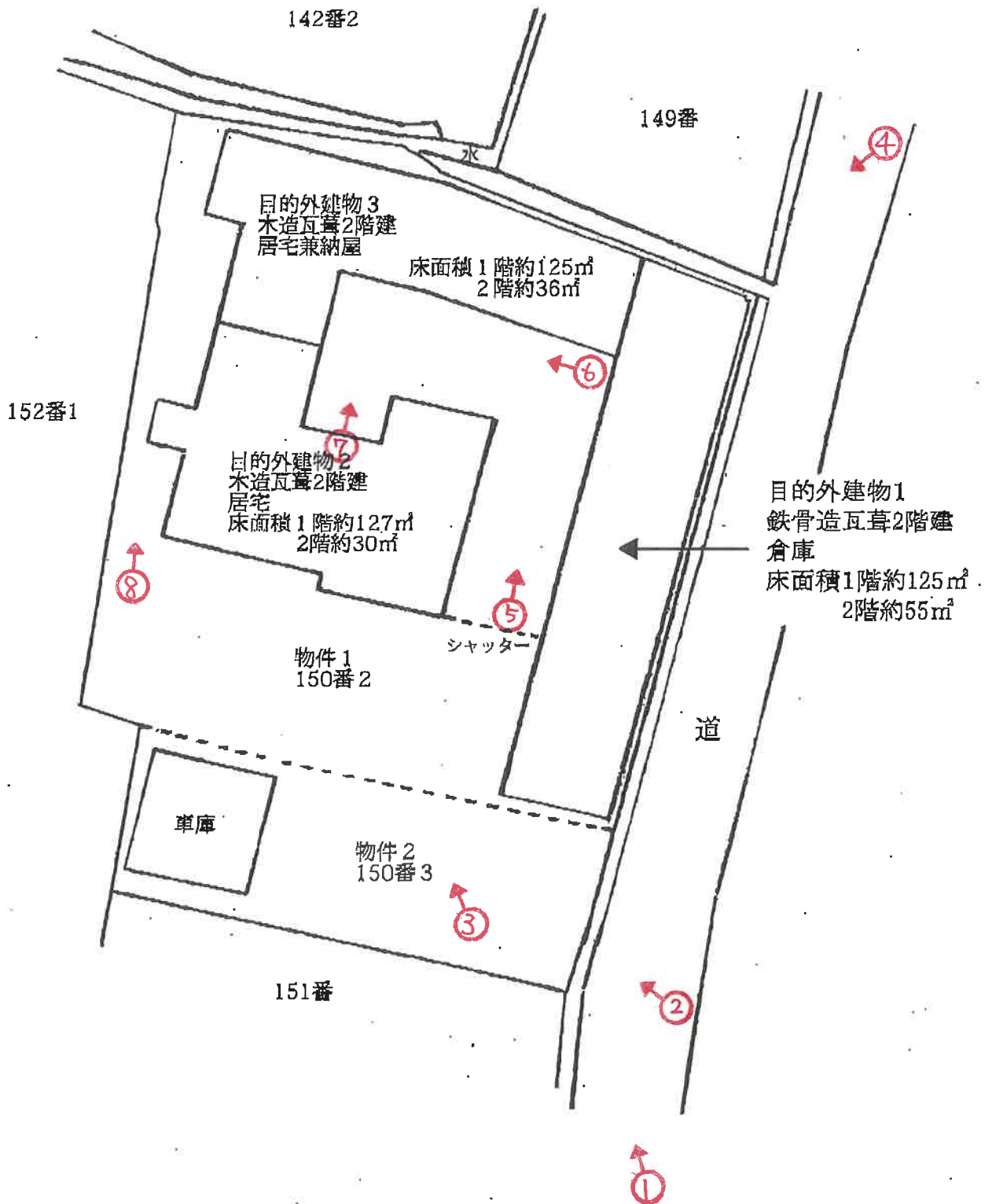
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月6日(木) 16:27-16:33 16:44-16:48	執行官室 (電話発信)	加東市納税課から聴取調査
令和7年11月7日(金) 9:59-10:37	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和7年11月10日(月) 10:13-10:30	神戸地方法務局社支局	公図及び登記簿謄本交付申請 (受領)
令和7年11月18日(火) 9:53-10:49	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

地形及び建物配置図

(←①は写真番号および撮影位置・方向)



※本図面は概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。



1



2



3



4



5



6

(10 枚目)



7



8

令和 7 年 (又) 第 20008 号
令和 7 年 11 月 18 日 現地調査
令和 7 年 12 月 9 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

大谷 良太

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金1,880,000円
物件2	金450,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
特記事項			
	特にない		

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・2）

位置・交通	JR線 滝駅の東方 約1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	農家住宅が見られる周囲に農地の多い住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 737.38 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	東側 約3.6～4.5m市道（建築基準法第42条第2項道路）	
土地の利用状況等	未登記目的外建物の敷地として利用されている。	
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"> ・市街化調整区域のため各種の制限がある。再建築及び継続使用にあたっては担当行政庁と調整を要する。 ・兵庫県洪水ハザードマップによると、5～10m（想定最大規模）である。 ・接面道路との間に水路が介在しているが、占用許可については加東市において不明とのことである。 ・特別指定区域 多井田地区 地縁者の住宅区域である。 ・未登記目的外建物が建っている。 ・本件各土地は東側で通路に面しているが、道路が高く水路もあるためスロープが設置されている。 ・本件各土地は一体として使用されていて、互いの境界は不明である。 	

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	12,700	0.94	596.01	0.90	6,400,000
2	12,700	0.94	141.37	0.90	1,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加東-8）

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/㎡)
 $13,800 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/108 \approx 12,700$

◇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：不要 (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
 $100/107 \times 100/99 \times 100/102 \times 100/100 \approx 100/108$

イ 個別格差：セットバック、やや不整形、水路介在等 (0.94)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

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	6,400,000	0.60	0.70	0.70	1,880,000
2	1,520,000	0.60	0.70	0.70	450,000
一 括 価 格 (合 計)					2,330,000

イ 底地割合：法定地上権付建物の存する土地

ウ 市場性修正：境界不分明、市街化調整区域に存する土地、建物に土地利用権等が付着する底地等

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 特記事項

未登記目的外建物の概要

目的外建物1

構造：鉄骨造瓦葺2階建

種類：倉庫

床面積：1階 約125㎡

2階 約 55㎡

目的外建物2

構造：木造瓦葺2階建

種類：居宅

床面積：1階 約127㎡

2階 約 30㎡

目的外建物3

構造：木造瓦葺2階建

種類：居宅兼納屋

床面積：1階 約125㎡

2階 約 36㎡

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (加東-8)
所 在 : 兵庫県加東市木梨字大井恋口31番1
価 格 : 13,800円/㎡
位 置 : JR線「滝野」駅より道路距離3.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 395㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員7m市道に接面、背面道
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 : 農家住宅が見られる周囲に農地の多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 5,364,090円
物件2 : 1,272,330円

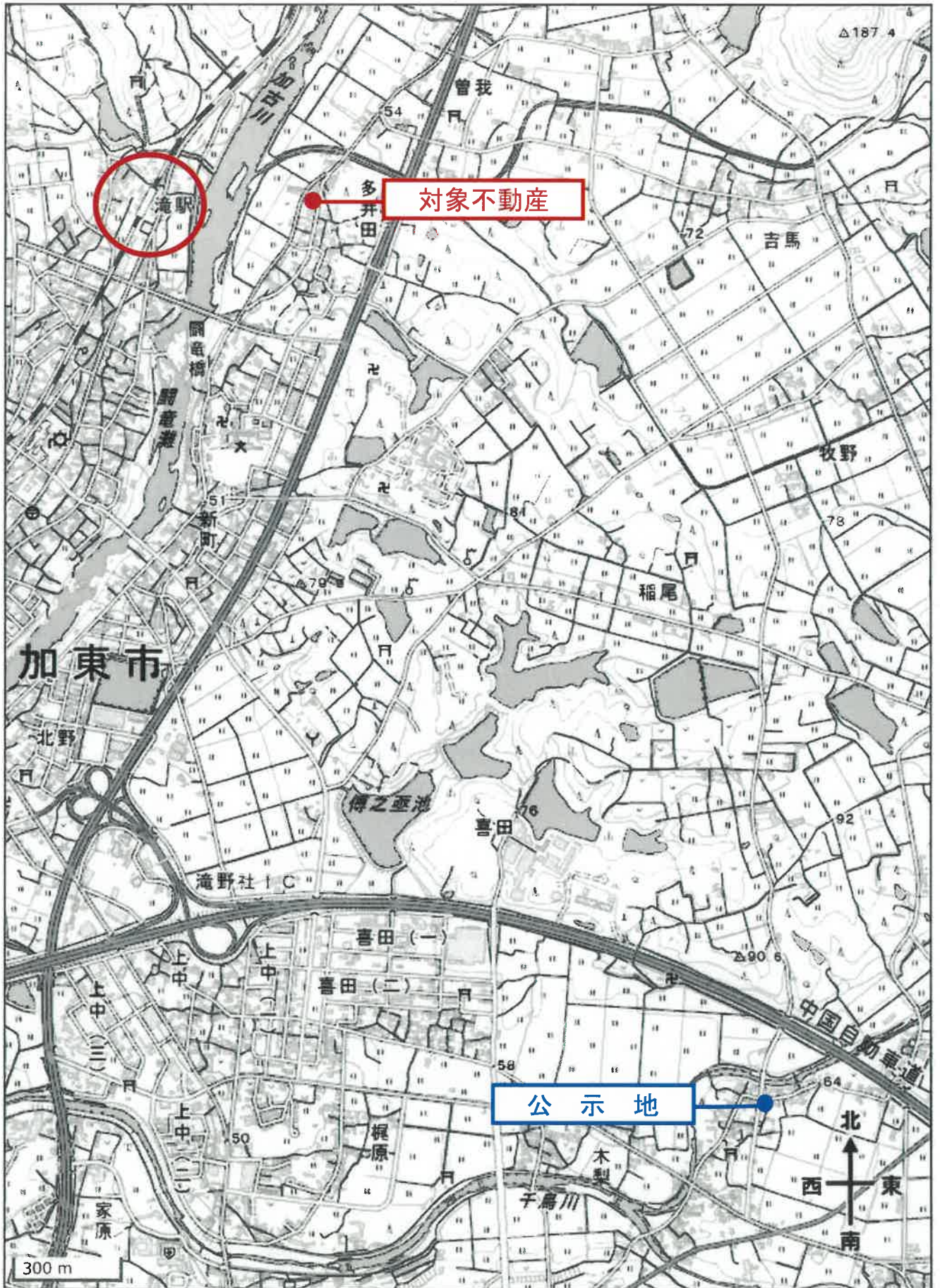
第8 附属資料

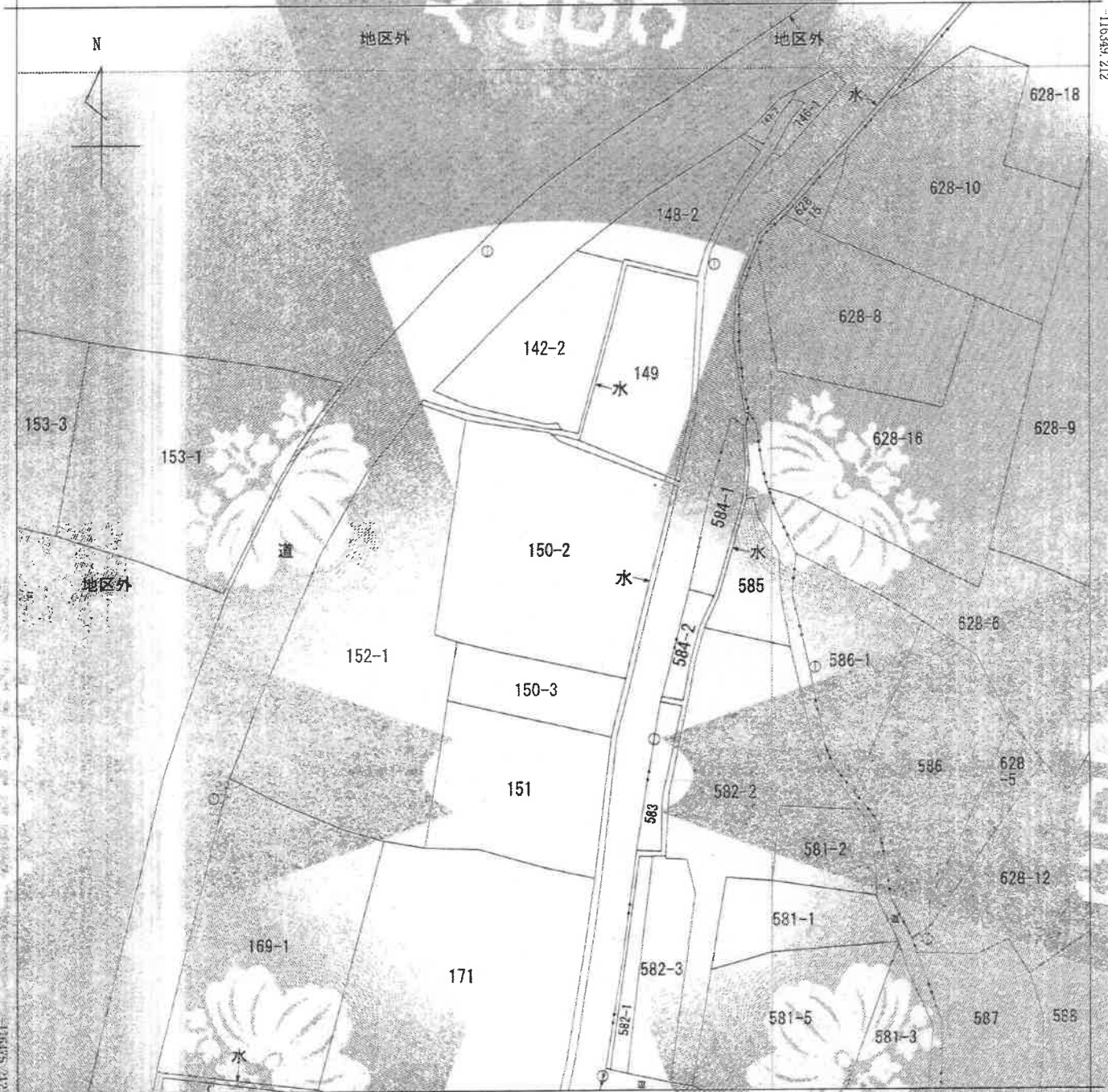
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地形及び建物配置図
- 4 現況写真

以 上

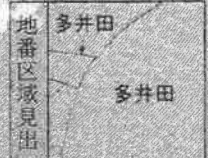
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 加東市多井田字キタン田 |
| | 地 | 番 | 150番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 596.01平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加東市多井田字キタン田 |
| | 地 | 番 | 150番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 141.37平方メートル |





57989.293 (座標値種別：区上測定)
 注 地図に準ずる区画は、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。



測量 区分	所在	加東市多井田字キタン田			地番	150番2			
出納 方尺	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	種類	地籍図
作成 年月日	昭和45年2月			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。

(神戸地方方法務局支局寄贈)

令和7年9月9日

東京法務局港出張所

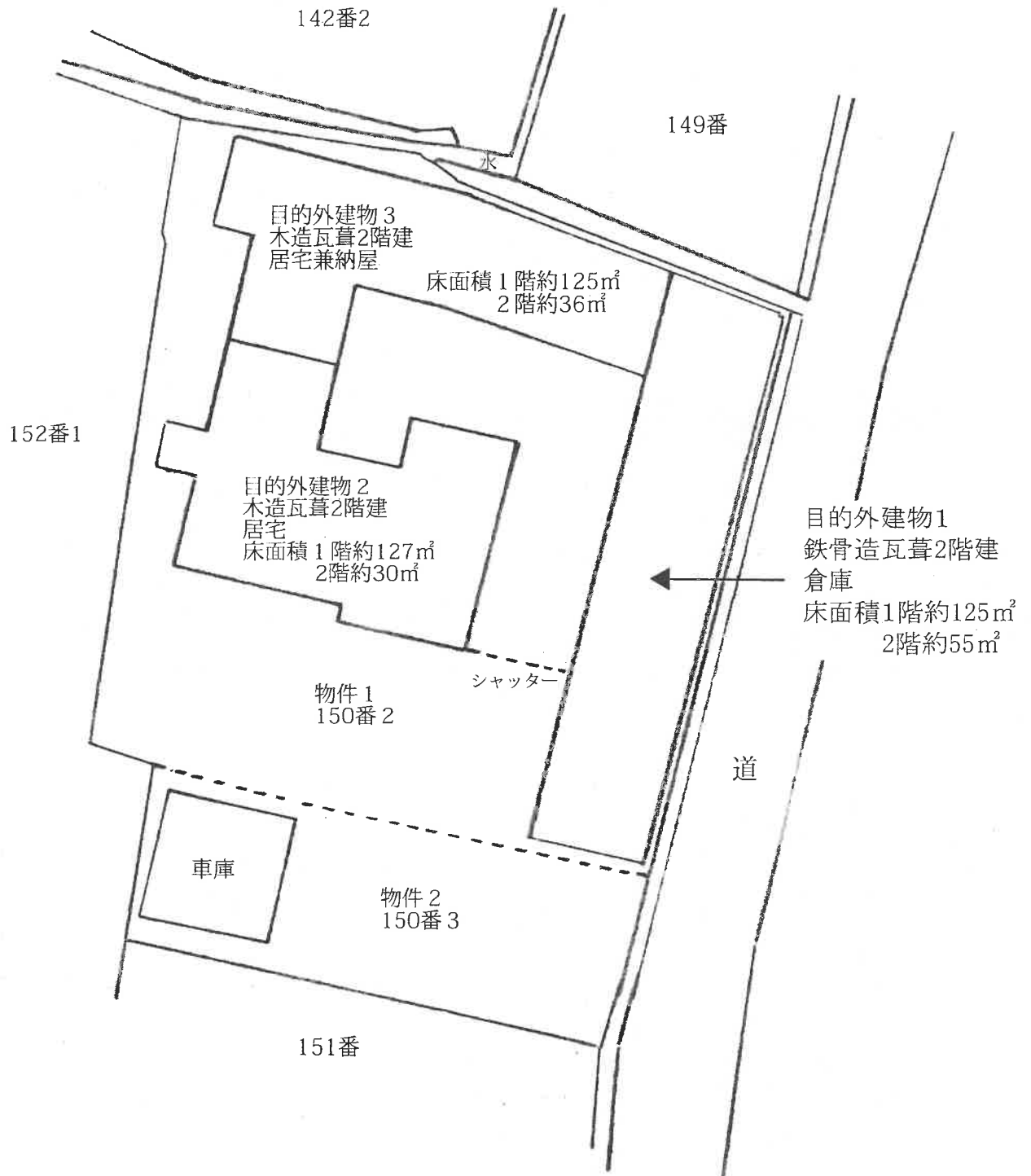
登記官

地図整理番号：M53707

(1/1)

A3をA4に縮小

地形及び建物配置図



※本図面は概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。





