

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、入札が無効となる場合がありますので、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 9月29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10月15日から 令和 8年10月22日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月28日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年11月18日 午後 1時00分 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9月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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	3,770,000 3,016,000		754,000	40,014	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | たつの市新宮町鍛冶屋字小谷 |
| | 地 | 番 | 711番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 985.61平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3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】

本件土地の一部を有限会社澤田紙業が占有し、その余の部分を本件所有者が占有している。有限会社澤田紙業の賃借権は、対抗要件を有していない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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	たつの市新宮町鍛冶屋字小谷
地	番	711番1
地	目	宅地
地	積	985.61平方メートル



令和8年(ケ)第10004号

令和8年 4月 6日受理

令和8年 **4月21**日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執 行 官 平 野 匡

(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 たつの市新宮町鍛冶屋字小谷
地 番 711番1
地 目 宅地
地 積 985.61平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	たつの市新宮町鍛冶屋字小谷 7 1 1 番 1 (登記簿上の地番)	
土 地	物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐	
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 ☐	
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 ☒ 有限会社澤田紙業が本件土地の一部を古紙および資源回収ボックス置場として使用し、その余の部分を土地所有者が更地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

(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	☐ 全部 ☒ 一部	
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社澤田紙業	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 古紙および資源回収ボックス置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（債務者会社代表者兼所有者、有限会社澤田紙業担当者）の陳述 ■提示文書（不動産賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成２０年６月１日	
最初の契約等	契約日	平成２０年６月１日
	期間	平成２０年６月１日から ☒ 平成２１年５月３１日まで１年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和７年８月１日から ☒ 令和８年７月３１日まで１年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金１５，０００円（毎月末日限り翌月分支払） ☐ 前払（ ）分（ ）円 ☐ 相殺（ ）分（ ）円	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金（ ）円 ☐ 保証金（ ）円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	平成２８年７月２９日、借地料を変更する目的で、賃貸借期間を平成２８年８月１日から平成２９年７月３１日の１年間とし自動更新する旨の新たな契約書が作成されたため、現在の契約期間は上記のとおりである	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

その他の事項

- 1 本件土地の形状および占有関係等については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、2枚目および3枚目のとおり認めた。
- 2 北東の水路に沿って土留めの擁壁が設けられているところ(写真③)、水路より後退して設置されたため、擁壁と水路の間に間口2～3メートル程度の地面が残り、樹木等が繁茂している(写真④)。
- 3 本件土地の北端に電柱が設置されているところ(写真②)、買受人が移設等を希望する場合、設置者等との協議が必要である。

(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
■債務者会社代表者 兼所有者	1 本件土地の一部（土地概略図（8枚目）の青斜線部分）につき古紙および資源回収ボックス置場として、有限会社澤田紙業に対し賃貸しています。ボックスとその前の駐車スペースです（写真⑥）。1年毎の自動更新になっています。 2 賃貸借契約書上の賃貸人は債務者会社の名義ですが、地代は私の個人口座で受け取っていますので、契約書上の名義に関わらず賃貸人は個人としての私です。 3 私が本件土地を購入したのは平成16年ですが、前所有者はここで飲食店を営業していました。そのころ、枯草および材木等を材料として食品トレーを作る工場の計画が持ち上がったのですが、未着工のまま計画が頓挫したようです。 4 本件土地の東端に大きな石碑がありますが（写真⑦）、前項の計画の関係者らが設置したものです。食品トレー工場計画が消滅したことで石碑も不要になったため、当該関係者らからは私が任意に処分していいと言われましたが、私としては大き過ぎて処分が難しくこのままにしておくしかありません。 5 また本件土地の北端に小さな祠がありますが（写真⑧）、本件土地の前所有者が設置したものだと聞いています。同人は亡くなっており現在管理する者はいません。石碑も祠も買受人が処分するならそれで構いません。 6 前所有者の飲食店舗は、結局私が解体したのですが、本件土地の地中に建物の基礎やガラが残っていると思います。
■有限会社澤田紙業 担当者	1 本件土地の一部（土地概略図（8枚目）の青斜線部分）を古紙および資源回収ボックス置場として、平成20年6月1日から賃借しています（写真⑥）。平成28年8月1日から賃料を下げることで合意したため、新たに契約書を作り直しました。それ以降は1年毎の自動更新になっています。

(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)

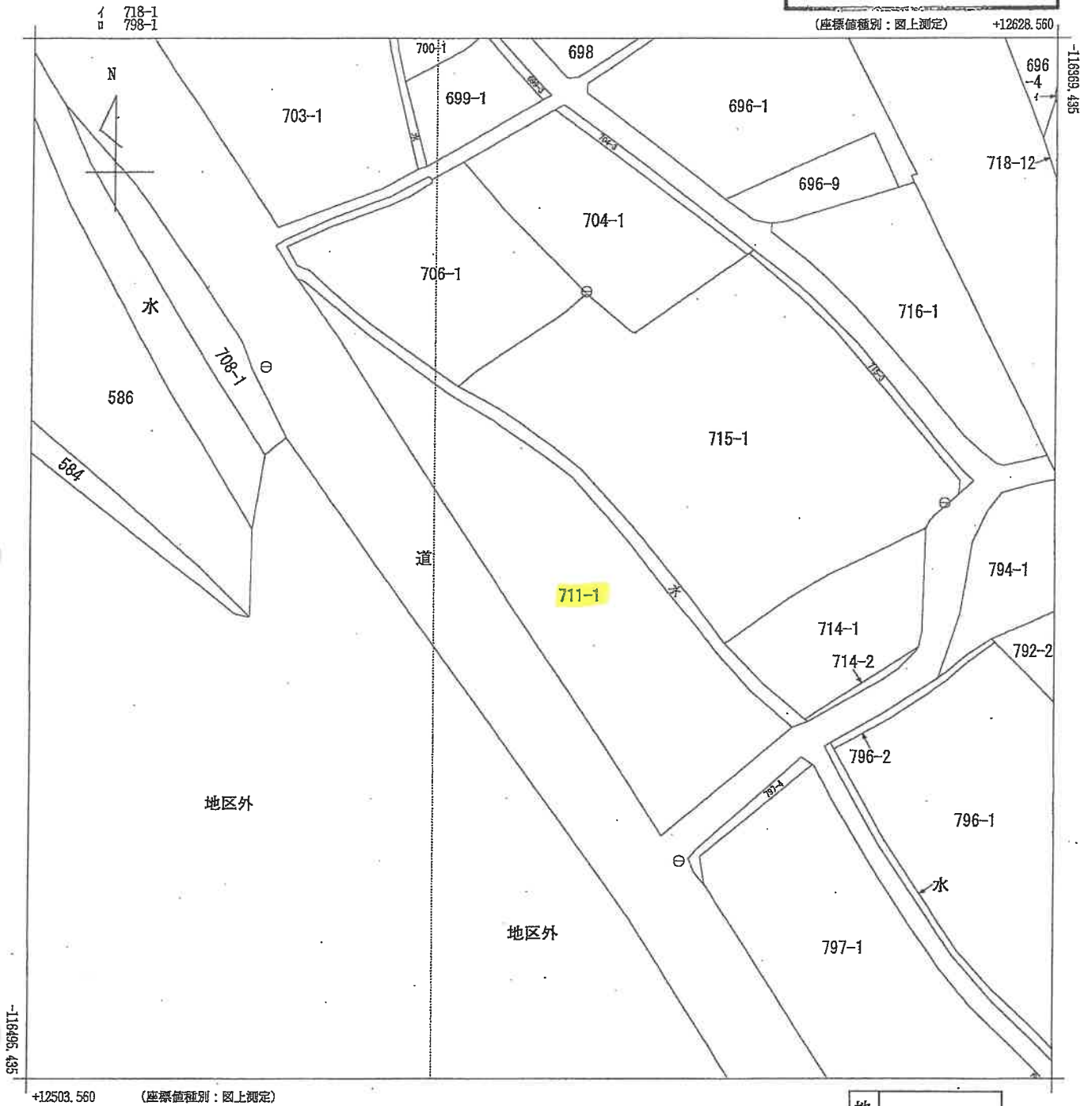
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月 6日(月) 15:10-15:20	神戸地方法務局龍野支局	■登記事項証明書および公図取得
令和8年4月 6日(月) 16:00-16:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)手交 ■写真撮影
令和8年4月 9日(木) 10:45-10:50	執行官室	■有限会社澤田紙業担当者より電話聴取(発信)
令和8年4月14日(火) 9:30-10:40	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者会社代表者兼所有者より聴取
令和8年4月14日(火) 11:10-11:15	神戸地方法務局龍野支局	■法人登記事項証明書取得

(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、立会人およ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、立会人を立ち会わせ解錠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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

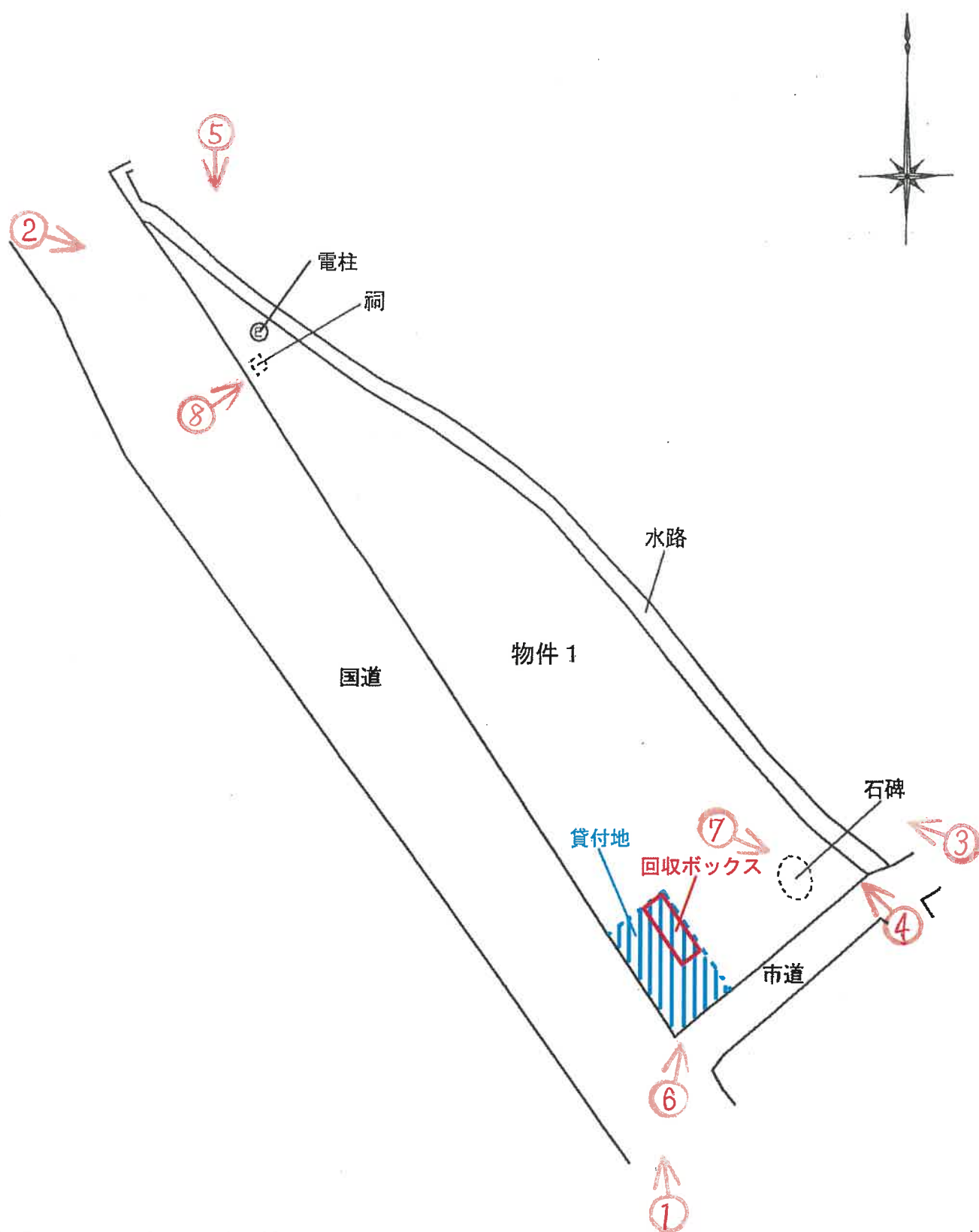


地番区域見出
新宮町鍛冶屋

請求部	所在	たつの市新宮町鍛冶屋字小谷				地番	711番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和54年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

土地概略図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



※青斜線部分は有限会社澤田紙業に対する貸付地のおおよその位置を示すものであるが、その位置、範囲、面積等の正確性を担保するものではない。



①

※赤線は道路境界をおおよそ示すものであるが、正確性を担保するものではない。



②

※赤線は道路および水路との境界をおおよそ示すものであるが、正確性を担保するものではない。



③



④

※赤破線は道路および水路との境界をおおよそ示すものであるが、正確性を担保するものではない。



⑤



⑥

※黄破線は有限会社澤田紙業に対する貸付地のおおよその位置を示すものであるが、正確性を担保するものではない。



⑦



⑧

令和 8 年 （ケ） 第 10004 号
令和 8 年 4 月 14 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 20 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3,770,000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 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		
	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）

位 置 ・ 交 通	J R 線 西栗栖駅の南方 約300m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	国道沿いに事業所や戸建住宅等が散在する地域	
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	都市計画区域外無指定 指定なし － % － % 防火指定なし 崩壊土砂流出危険区域
画 地 条 件	規模 985.61 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約12m国道 南東側 約4m市道 ※南東側に存する市道からは高低差がある。	
土 地 の 利 用 状 況 等	南東部は、古紙および資源回収ボックス置場として利用されている。利用権原等詳細については現況調査報告書のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 不明（特記事項のとおり） 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。 なお所有者によると、地中に建物の基礎やガラが残っていると思うとの陳述がある。	
特 記 事 項	・ 南東部に石碑、北端寄りに祠と電柱がある。 ・ 全体的にアスファルト舗装がなされ、アスファルトのひび割れが至るところに確認できる。 ・ 南東側の市道に水道管が埋設されているが、引込可能か否かは不明。たつの市担当課への確認を要する。	

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	13,000	0.70	985.61	1.00	8,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 （たつの（県）-9）

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/㎡)
 $11,200 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/85 \div 13,000$

◇ 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：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
 $100/95 \times 100/99 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/85$

イ 個別格差：形状・角地等 (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	8,970,000	1.00	0.60	0.70	3,770,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：石碑・祠・アスファルト等の残置物のある物件であることを考慮した。

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 (たつの(県) - 9)
所 在 : たつの市新宮町千本字上ノ山1821番
価 格 : 11,200円/㎡
位 置 : JR線「千本」駅より道路距離450m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 496㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員5.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅の中に店舗も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 9,542,676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 物件配置略図
- 4 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | たつの市新宮町鍛冶屋字小谷 |
| | 地 | 番 | 711番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 985.61平方メートル |

位置図



JR西栗栖駅

対象不動産

地価調査基準地

たつの市役所『白地図』

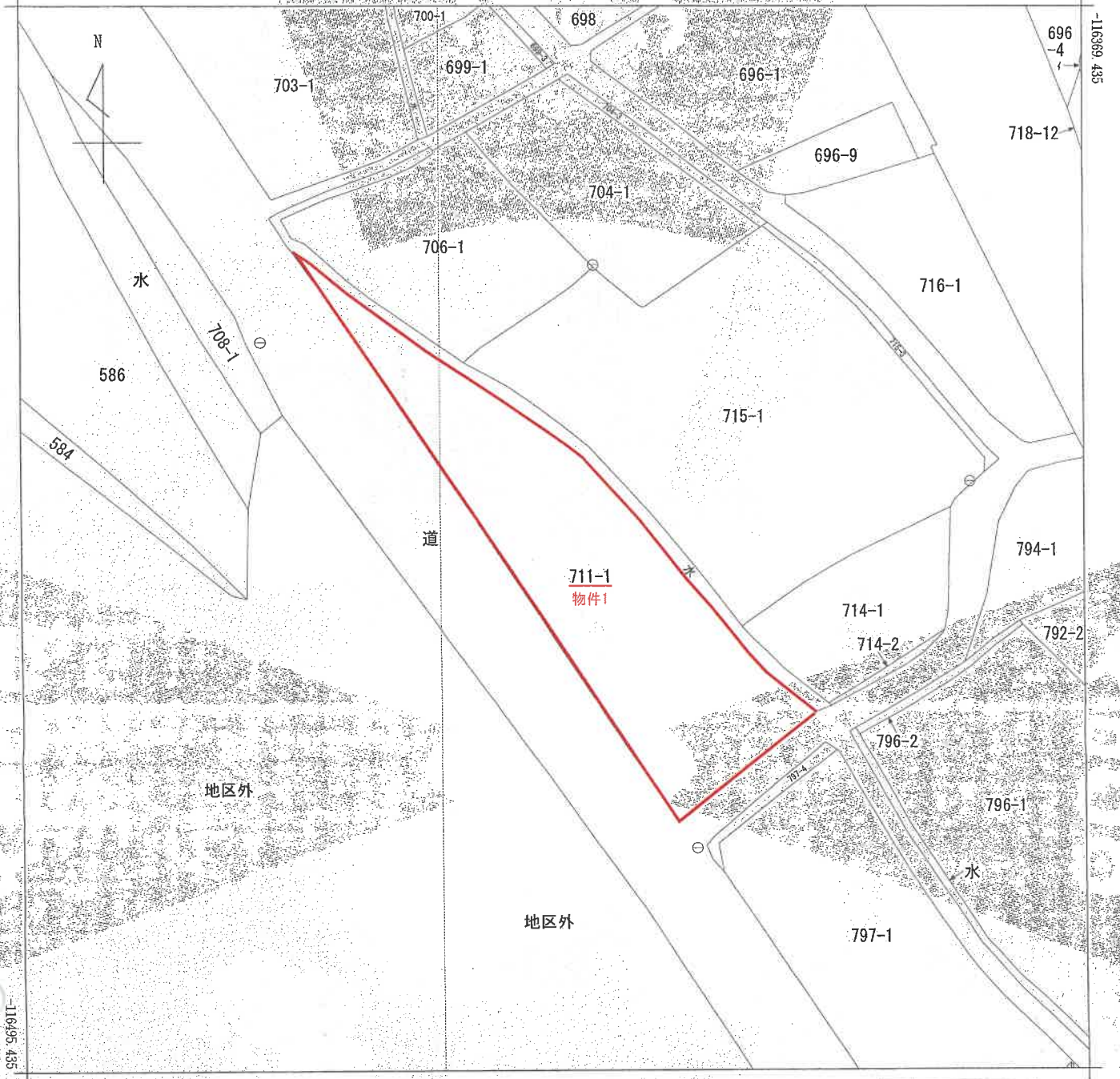
S≒1:25,000

公 図 写

718-1
798-1

(座標値種別：図上測定)

+12628.560



+12503.560 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
新宮町鍛冶屋

請求部	所在	たつの市新宮町鍛冶屋小谷				地番	711番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和54年2月			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

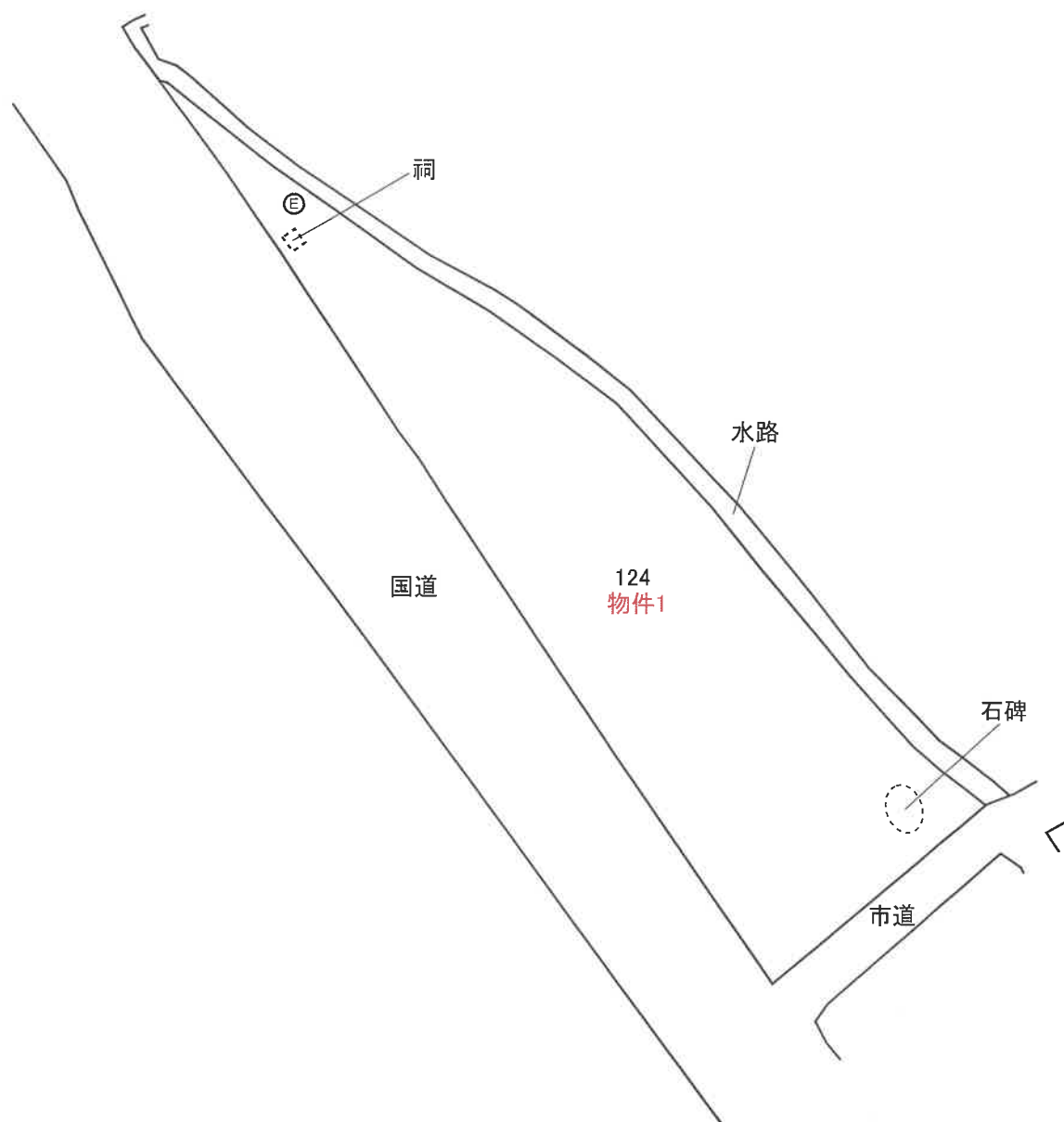
A3版をA4版に縮小

令和8年2月19日
神戸地方方法務局龍野支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

4

物件配置略図



令和8年(ケ)第10004号

現況写真

