注　　意

この物件は，３月まで豊岡支部に係属していた物件です。

事件番号は，当初の番号から

令和８年（ケ）第　37017　号

と変更になっておりますので，ご注意ください。

入札書には，必ずこの事件番号を記入してください。

なお，ご不明の点がありましたら，競売係までお問い合わせください。

神戸地方裁判所姫路支部競売係

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。

令和　８年（ケ）第３７０１７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月１３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１１月１７日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

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	3,640,000 2,912,000		728,000	107,935	0
備考	売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。				

令和　8年（ケ）第３７０１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　朝来市石田字大木

　　地　　番　　５２８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６３．９４平方メートル

令和　７年（ケ）第　　１７号

物　件　明　細　書

令和　８年　３月３１日
神戸地方裁判所豊岡支部
裁判所書記官　足　立　和　友

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】
境界がやや不明確である。

《　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」をご覧ください。

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。

令和　７年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　朝来市石田字大木

　　地　　番　　５２８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６３．９４平方メートル

令和７年(ケ)第　　１７号
令和８年　１月２３日受理
令和８年　3月　5日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所豊岡支部
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

令和　7年（ケ）第　　17号

物　件　目　録

1　所　　在　　朝来市石田字大木

　地　　番　　528番1

　地　　目　　宅地

　地　　積　　1363．94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	朝来市石田５２８番地
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 □上記の者が本土地上に、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 ■上記の者がプレハブの事務所及び物置（いずれも動産）を設置して、園芸及びエクステリアの店（休業）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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者兼所有者代表者の妻	1　代表者は病気のため入院中です。私は夫の仕事には関与していないので詳細は分かりません。 2　本件土地でラベックスというエクステリアの店をしていましたが、一昨年の１０月で廃業しました。現在はその時のままになっています。 3　事務所付近には井戸があり、トイレについては浄化槽を設置して年１回汲み取りに来てもらっていたと思います。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執行官の意見
1　本件物件の状況は、公図、地積測量図及び添付した写真のとおりである。 2　本件土地は円山川の東岸土手と国道３１２号線の間にあり、本件土地と同国道との間には水路がある。また、本件土地と土手の間には農道と水路がある。 3　評価人の調査によると、債務者兼所有者は土地改良区に対し以下の許可を受けているとのことであった。 ①　国道との間の水路について通行のための占用許可。 ②　農道に排水ポンプを埋設することについての占用許可 これらについて、買受人は新たに占用許可が必要で、そのために地元の同意を要する。なお、債務者兼所有者に対して占用使用料は徴取されなかったが、買受人に対して占用使用料が徴取されるかは土地改良区の審議によるとのことであった。 4　本件土地は、債務者兼所有者が事務所や物置、雨をしのぐ大きな屋根を設置して園芸及びエクステリアの店舗として使用していたが、一昨年の１０月から休業している。 5　本件土地の状況は休業時のままで、植栽の苗などや、ブロックや石材などの商品その他が残置されている。 6　事務所や物置については、すべてブロックの上に置いただけのものとして動産と認める。 7　大きな屋根は柱が地中に埋めてあるとみられることから構築物と思料する。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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１月２６日(月)	執行官室	朝来市税務課に文書等交付の援助請求書送付（送信 110 円、返信用 110 円）
令和８年１月２７日(火) 9:49-9:55	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和８年１月２７日(火) 10:26-10:28 11:04-11:11	神戸地方法務局八鹿出張所	公図及び登記簿謄本交付申請（受領）
令和８年１月２８日(水) 9:28-9:38	執行官室（電話発信）	朝来市税務課に文書等交付の援助請求について追加の依頼
令和８年１月２８日(水)	執行官室	債務者兼所有者代表者宛に通知書送付（送信 110 円、返信用 110 円）
令和８年２月３日(火) 8:48-9:00	執行官室（電話受信）	債務者兼所有者代表者の妻から聴取調査
令和８年２月２０日(金) 12:30-13:20	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
令和８年２月２０日(金) 12:45-12:51	物件所在地（電話発信）	朝来市税務課から聴取調査
令和８年３月３日(火)	執行官室	債務者兼所有者代表者の妻宛に鍵を返還（送信 430 円）

（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。

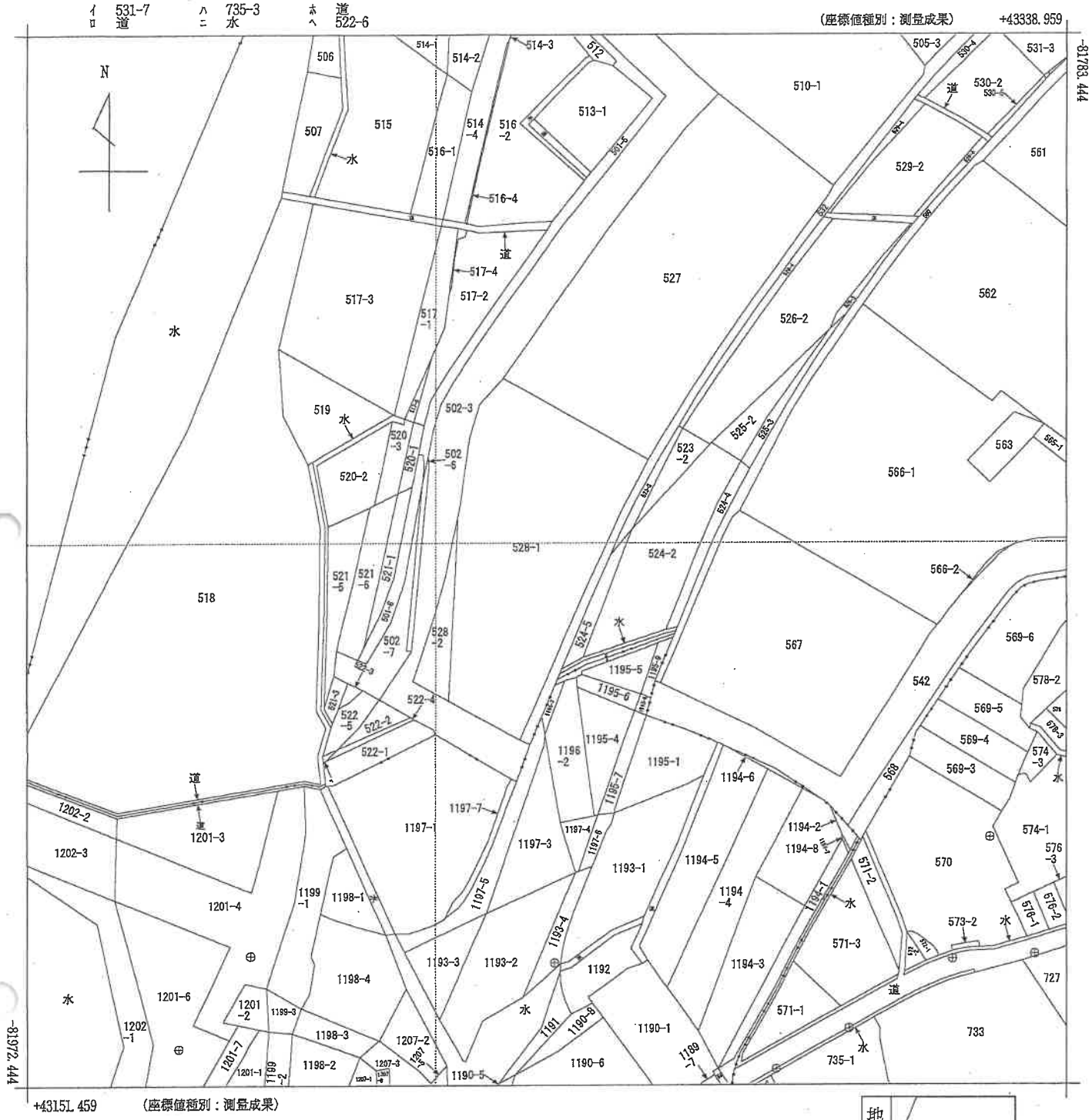
■　令和８年２月２０日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ａを立ち会わせ、関係人から借り受けた鍵により解錠して敷地内に立ち入った。

□　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





請求部分	所在	朝来市石田字大木				地番	528番1		
出力縮尺	1/750	精度区分	甲三	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	平成22年11月			備付年月日(原図)	平成25年8月12日	補記事項	地図の縮尺は1/500ですが，1/750に変更して出力しています		

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

(6 枚目)

請求番号：2-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：令和4年4月4日

土地所在図 地積測量図

地番	528-1,-2
土地の所在	朝来市石田字大木

座標求積表

地番	(A)528-1		
No.	Xn	Yn	距離
107T256	-81910.586	43240.165	28.93
107T257	-81884.010	43251.609	15.67
107T258	-81869.754	43258.136	10.81
107T259	-81860.142	43263.084	29.74
107T249	-81845.302	43237.301	6.39
107T250	-81850.065	43233.038	6.44
107T251	-81856.226	43231.162	11.59
107T252	-81867.713	43229.549	2.35
HT1	-81870.015	43229.065	15.00
HT2	-81885.000	43228.310	9.85
HT3	-81894.843	43227.777	8.63
HT4	-81903.466	43227.333	14.67
	倍面積	2727.885036	
	面積	1363.9425180	
	地積	1363.94 ㎡	

地番	(B)528-2		
No.	Xn	Yn	距離
107T253	-81861.173	43226.717	6.73
107T254	-81887.657	43224.908	12.87
107T255	-81899.877	43220.865	7.39
HT4	-81903.466	43227.333	8.63
HT3	-81894.843	43227.777	9.85
HT2	-81885.000	43228.310	15.00
HT1	-81870.015	43229.065	11.40
	倍面積	197.561508	
	面積	98.7807540	
	地積	98.78 ㎡	

合計 1462.7232720

計算公式 面積=Σ[Y1(X1+1 - X1-1)]1/2

引照点

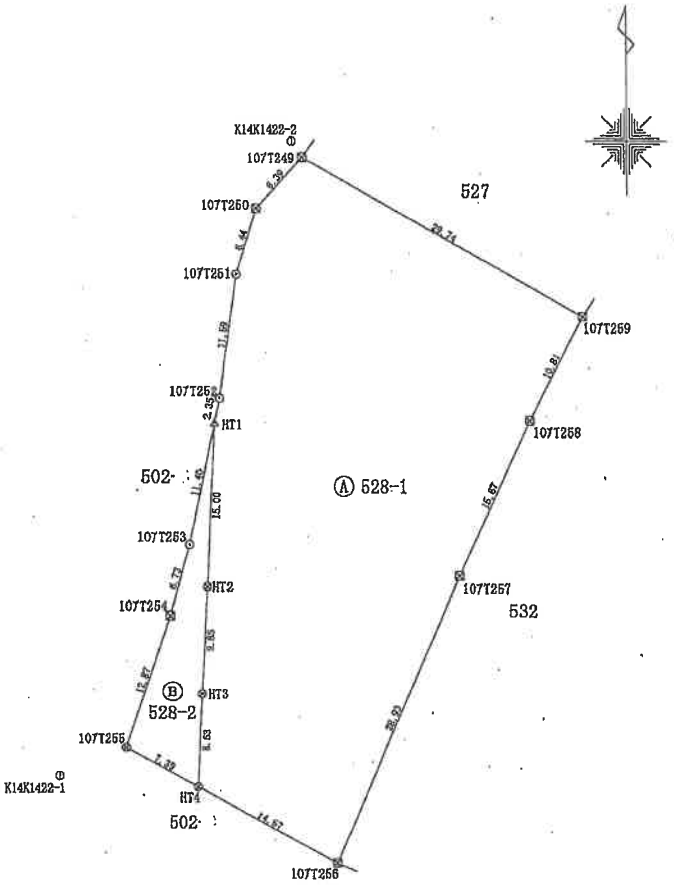
点名	X座標	Y座標	夾角	距離
K14K1422-1	器械点	-81902.448	43214.689		
K14K1422-2	後視点	-81843.809	43236.333	0-00-00	62.506

点名	夾角	距離	点名	夾角	距離
107T255	47-08-21	6.690	107T249	1-19-43	61.457
107T256	87-27-22	26.744	HT1	3-38-46	35.476
107T259	28-34-52	64.280	HT4	74-20-37	12.685

既知点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	既知点の種類
K14K1422-1	-81902.448	43214.689	地籍図根多角点
K14K1422-2	-81843.809	43236.333	地籍図根多角点

測地系	世界測地系
座標系	Y系
測量年月日	令和3年9月6日



筆界点	境界標の種類
⊠	プラスチック杭
⊗	金属鋲
△	境界明示板
ⓘ	基準点

作成者	[redacted]	縮尺	1/

(令和３年１０月１４日作成)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

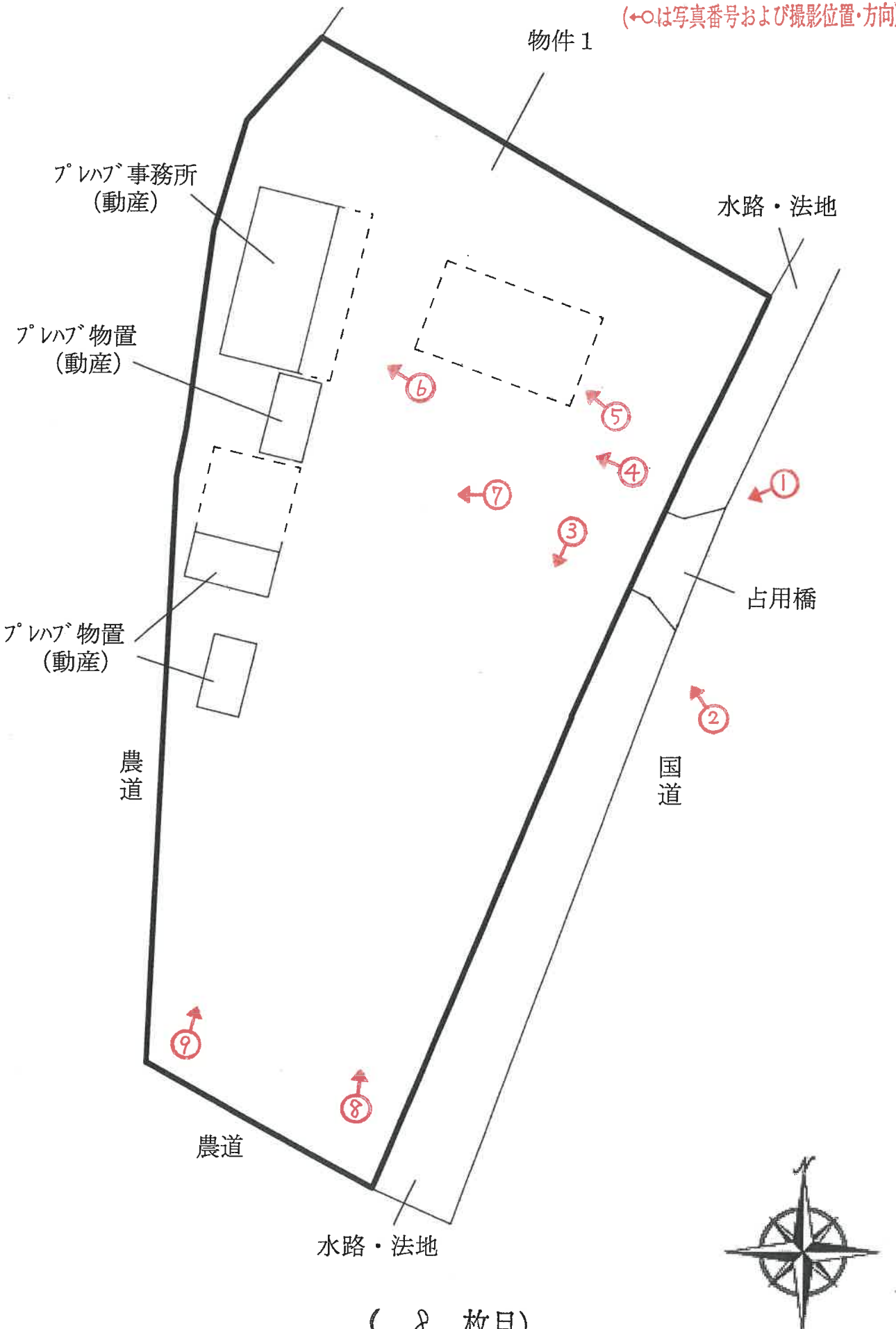
本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

（ 7 枚目）

請求番号：2-2

土地見取概略図
(境界不分明)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



(8 枚目)

1



2



3



4



5



6



7



8



9



令和 7 年 （ケ） 第 17 号
令和 8 年 2 月 20 日現地調査
令和 8 年 2 月 25 日評 価

神戸地方裁判所
豊岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡本朋美

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
1	金5,200,000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	

特記事項

◎物件１土地は法務局に地積測量図の備付があるものの、周辺に雑草が繁茂しており、また境界を明示する標識等が見当たらない箇所もあって、境界がやや判然としない状況にある。

◎令和７年度固定資産税公課証明書によると、物件１において軽量鉄骨亜鉛葺地上１階建事務所（床面積44.55㎡）が課税対象の家屋として記載されている。しかし、現況調査を行った結果、本件土地上に存するプレハブの事務所や物置は、土地との定着性の観点から動産であると判断した。また、敷地内の北側中央付近に存する大きな屋根の工作物については、柱が地中に埋めてあると見られることから構築物であると思料する。

◎本件土地と南東側に存する国道との間には、朝来土地改良区が所管する用悪水路（地番532番）が介在しており、国道からの出入りに当たっては同水路上に通路橋を設置して通行している。

◎本件債務者兼所有者は、朝来土地改良区に対して以下の許可を受けている。
・国道との間に介在する水路について通行のための占用許可
・土地改良区が所有する農道に排水ポンプを埋設するための占用許可

新所有者（買受人）は、上記の占用を行う場合は新たに朝来土地改良区に対して占用許可の届出を要し、その際は地元の同意を要する。なお、本件債務者兼所有者に対して占用使用料は徴収していないが、今後、新所有者から占用使用料を徴収するかどうかは、土地改良区で審議を行うこととなり、現時点では未定とのことである。　（以上、朝来市の回答より）

◎本件土地上には、植栽の苗などや、ブロックや石材などの商品その他が残置されている。

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　青倉駅の南西方　約1.3ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	農地が多く見られる中に事業所、農家住宅等が点在する河川に近接する農家集落地域	
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	都市計画区域外無指定 指定なし －％ －％ 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 河川保全区域（円山川） 朝来市景観計画、国道312号沿道地域沿道型広域景観形成地域
画地条件	登記数量 1363.94 ㎡の　不整形な台形地	
接面道路の状況	南東側　約15m国道　（水路介在） 北西側～南西側　約2.6～2.8m農道（おおよその有効幅員を記載）	
土地の利用状況等	園芸及びエクステリアの店舗として利用されていたが、現在は休業中である。	
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	役所調査等の独自調査では土壌汚染について特段の情報は得られなかったが、土壌汚染のリスクの可能性については完全に否定出来ない状況にある。なお、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	・一級河川 円山川の河川区域との境界から20mの範囲が河川保全区域に指定されている。 ・上水道は国道の対面側に水道管が埋設されているが、本件土地には引込されていない。 ・本件土地が存する付近は、洪水浸水想定区域(想定最大規模)：浸水深0.5～3.0mの範囲に該当する。また、この付近は河川からあふれた水の流れにより、木造住宅などが倒壊する危険性のある場所である。（以上、兵庫県CGハザードマップより） ・本件土地と国道との間には高低差が生じており、目視で本件土地がおおよそ2m前後低位に存する。 ・関係人の陳述によると、事務所付近に井戸があり、トイレについては浄化槽を設置して、年1回汲み取りに来てもらっていたとのことである。（以上、現況調査報告書より）	

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	12,100	0.75	1,363.94	1.00	12,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　（朝来(県)－２）

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/㎡)

16,800 × 99.6/ 100 × 100/ 102 × 100/ 136 ≒ 12,100

◇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（1.02）

◇地域格差：街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率

100/ 96 × 100/ 109 × 100/ 130 × 100/ 100 ≒ 100/ 136

イ 個別格差：三方路、水路介在、地勢(道路との高低差)、規模、形状等（0.75）

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	12,380,000	1.00	0.70	0.60	5,200,000
一　括　価　格（合　計）					5,200,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：物件の規模、供給処理施設の引込がないこと、動産や構築物等の存在、農家集落地域内の物件に対する需要減退等の要因を総合勘案(▲30%)

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　（朝来(県)－２）

所　　在　：　朝来市和田山町竹田字上町西側３７５番２外

価　　格　：　16,800円/㎡
位　　置　：　ＪＲ線「竹田」駅より道路距離350m
価格時点　：　令和７年７月１日
地　　積　：　148㎡
供給処理施設　：　水道、下水
接面街路　：　南東側幅員6.5m県道に接面
用途指定等　：　都市計画区域（建ぺい率70%，容積率200%）
地域の概要　：　一般住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１：　11,013,815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　土地見取概略図
５　現況写真

以　上

令和　7年（ケ）第　　17号

物　件　目　録

1　所　　在　　朝来市石田字大木

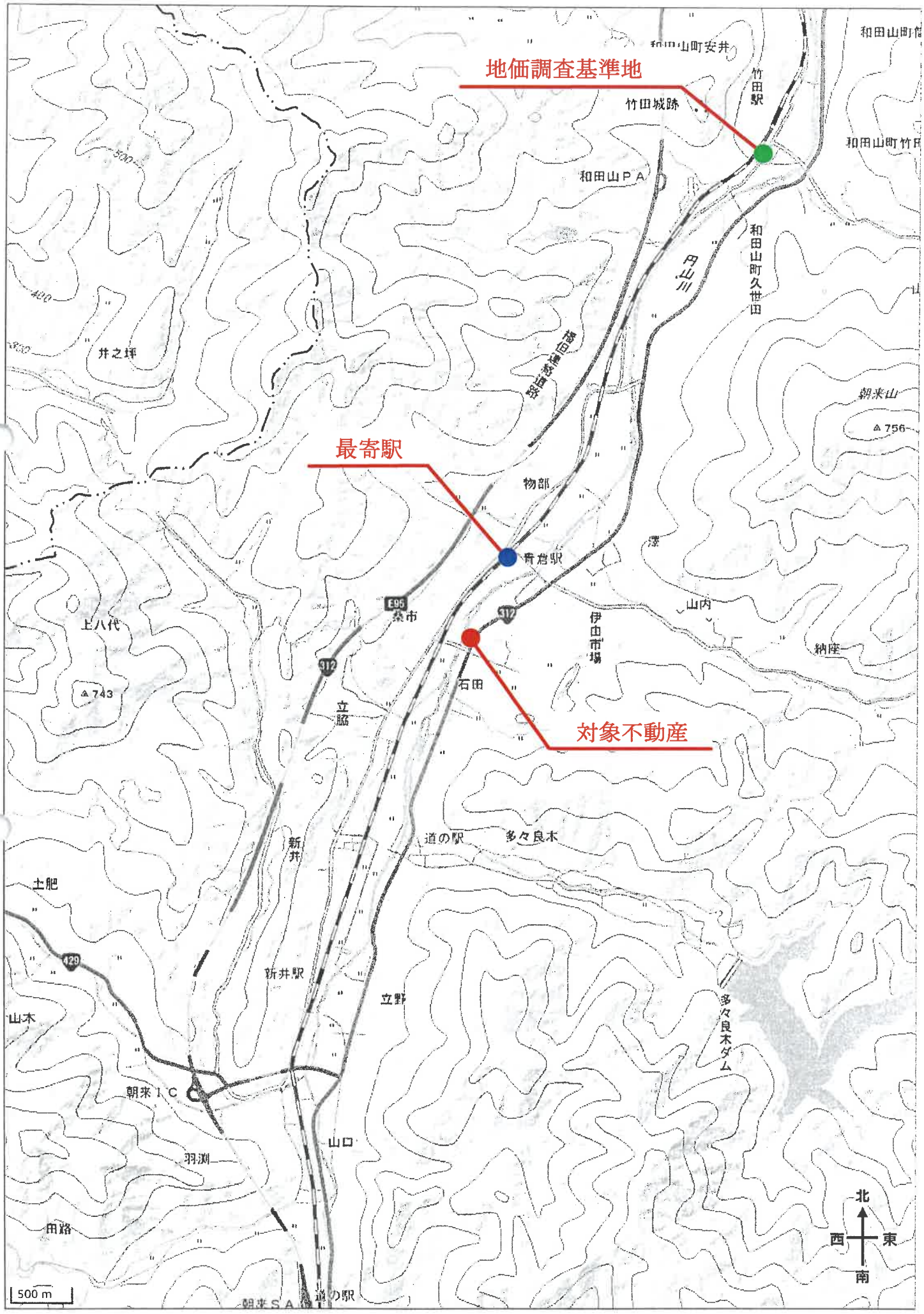
　　地　　番　　５２８番１

　　地　　目　　宅地

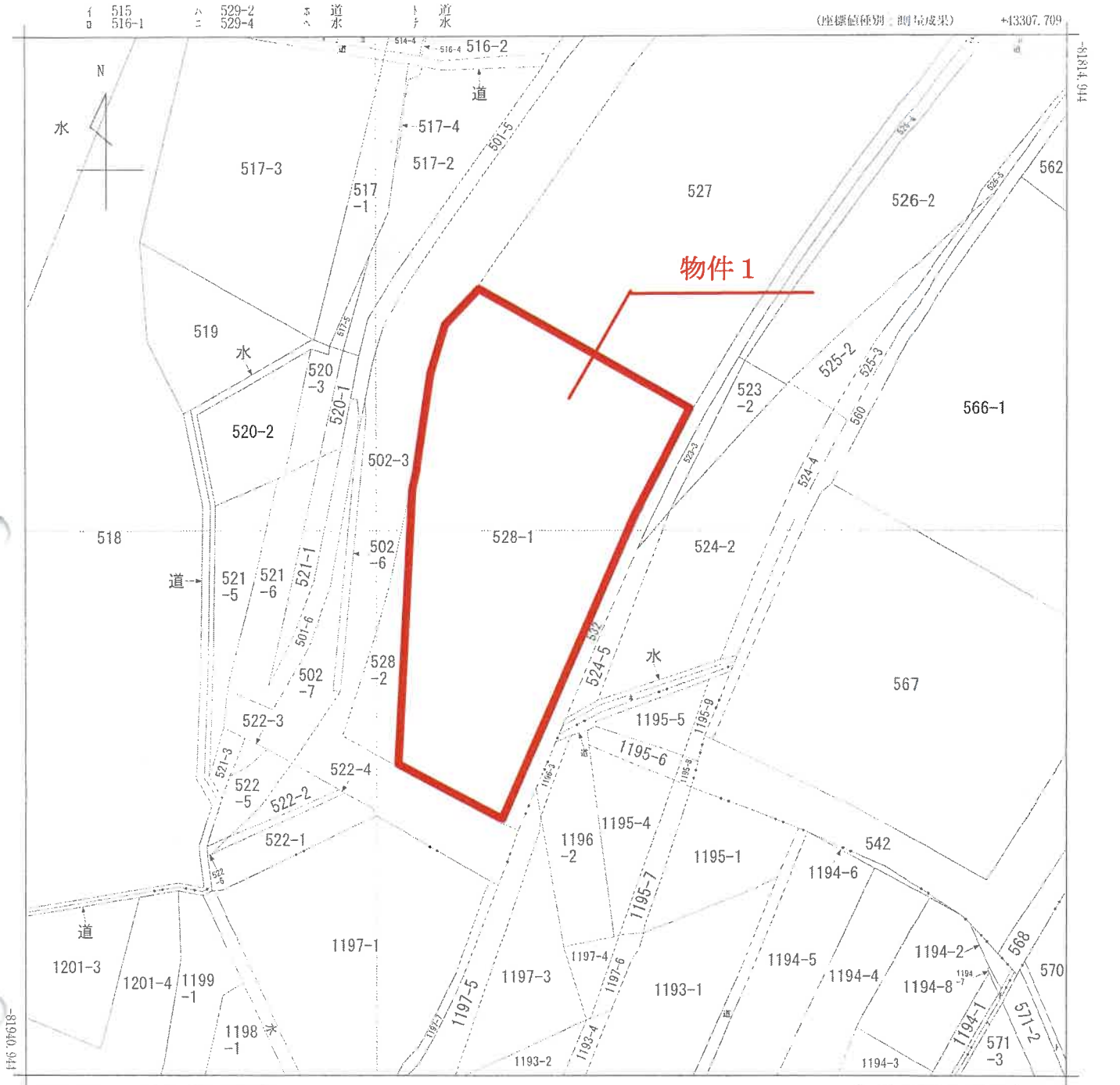
　　地　　積　　１３６３．９４平方メートル

地理院地図
GSI Maps

位　置　図



公　図　写　し



請求部分	所在	朝来市石田字大木				地番	528番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成22年11月			備付年月日(原図)	平成25年8月12日	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6日
神戸地方法務局八鹿出張所
登記官

[redacted]

請求番号：4-1
(1/1)

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８年２月６日　神戸地方法務局八鹿出張所
登記官

登記年月日：令和4年4月4日

土地所在図 地積測量図

地番	528-1, -2
土地の所在	朝来市石田字大木

座標求積表

地番	Ⓐ528-1		
No.	Xn	Yn	距離
107T256	-81910.586	43240.165	28.90
107T257	-81884.010	43251.609	15.67
107T258	-81869.754	43258.136	10.81
107T259	-81860.142	43263.084	29.74
107T249	-81845.302	43237.301	6.39
107T250	-81850.065	43233.038	6.44
107T251	-81856.226	43231.162	11.59
107T252	-81867.713	43229.549	2.35
HT1	-81870.015	43229.065	15.00
HT2	-81885.000	43228.310	9.85
HT3	-81894.843	43227.777	8.63
HT4	-81903.466	43227.333	14.67
	倍面積	2727.885036	
	面積	1363.9425180	
	地積	1363.94 ㎡	

地番	Ⓑ528-2		
No.	Xn	Yn	距離
107T253	-81881.173	43226.717	6.73
107T254	-81887.657	43224.908	12.87
107T255	-81899.877	43220.865	7.39
HT4	-81903.466	43227.333	8.63
HT3	-81894.843	43227.777	9.85
HT2	-81885.000	43228.310	15.00
HT1	-81870.015	43229.065	11.40
	倍面積	197.561508	
	面積	98.7807540	
	地積	98.78 ㎡	

合計　1462.7232720

計算公式 面積=Σ{Yi(Xi+1 - Xi-1)}1/2

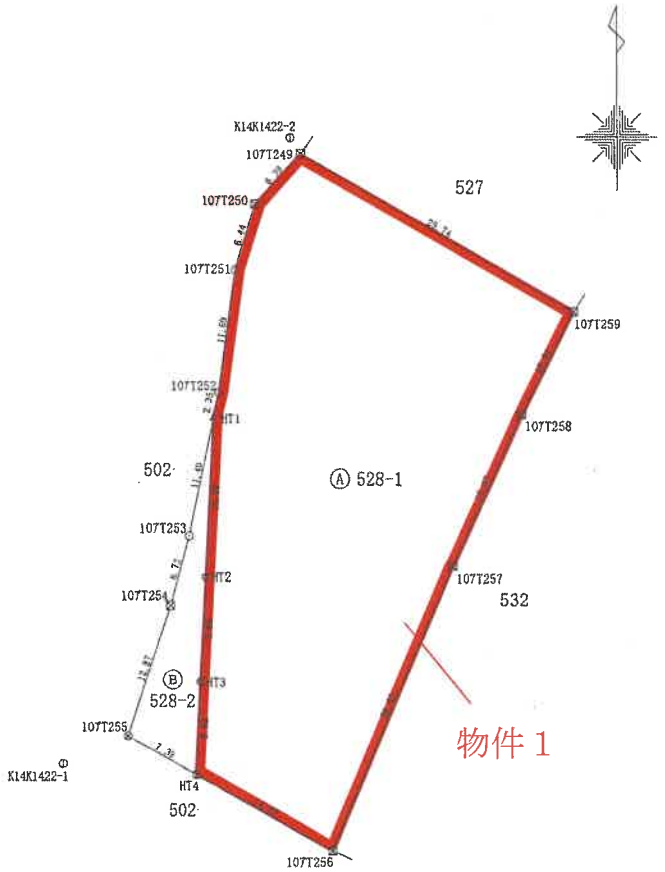
引照点

点名		X座標	Y座標	夾角	距離
K14K1422-1	器械点	-81902.448	43214.689		
K14K1422-2	後視点	-81843.809	43236.333	0-00-00	62.506
点名	夾角	距離	点名	夾角	距離
107T255	47-08-21	6.690	107T249	1-19-43	61.457
107T256	87-27-22	26.744	HT1	3-38-46	35.476
107T259	28-34-52	64.280	HT4	74-20-37	12.685

既知点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	既知点の種類
K14K1422-1	-81902.448	43214.689	地籍図根多角点
K14K1422-2	-81843.809	43236.333	地籍図根多角点

測地系	世界測地系
座標系	V系
測量年月日	令和3年9月6日



筆界点	境界標の種類
⊠	プラスチック杭
⊗	金属鋲
△	境界明示板
⊙	基準点

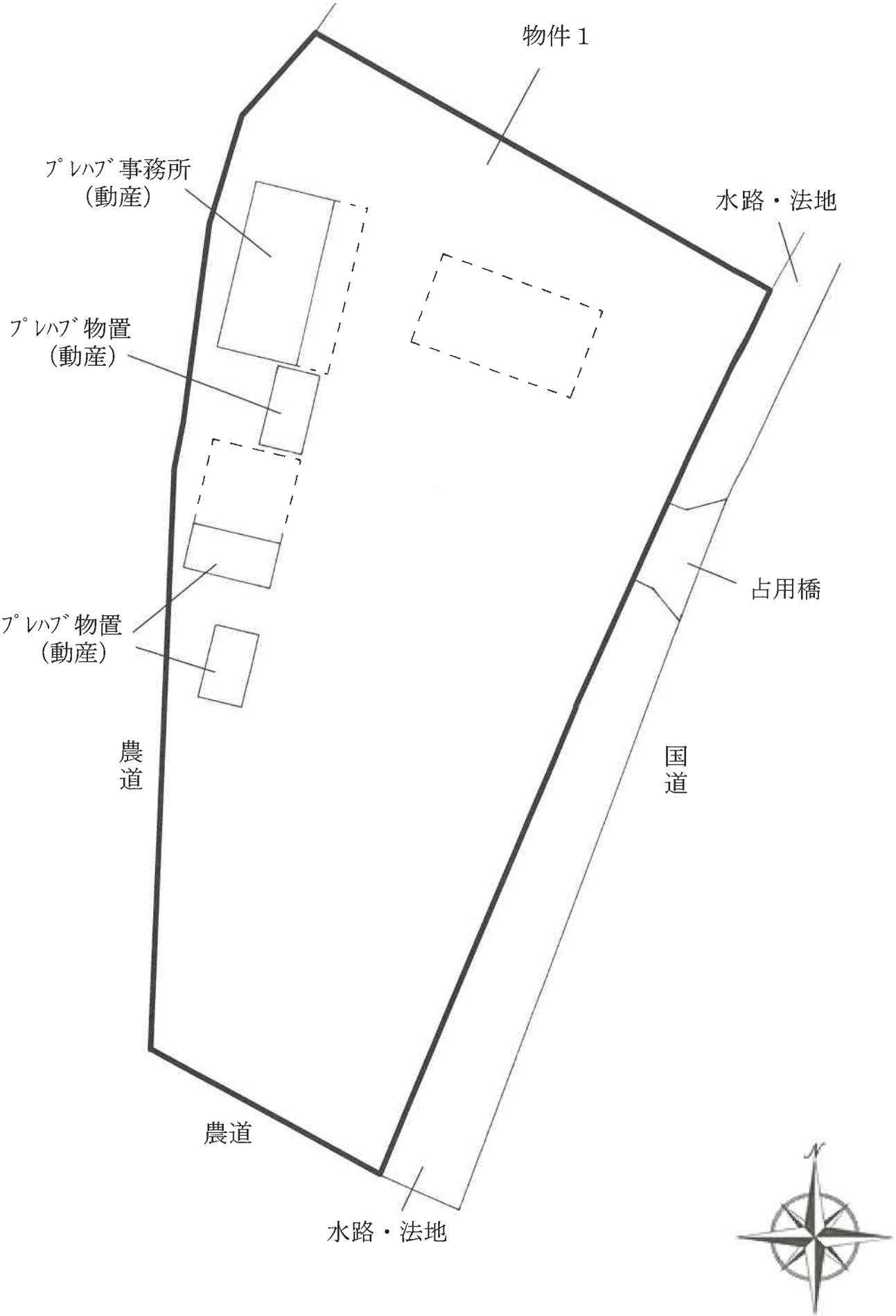
作成者	[redacted] 員 作成)	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

請求番号：4-2

70%に縮小

土地見取概略図
(境界不分明)



現　況　写　真



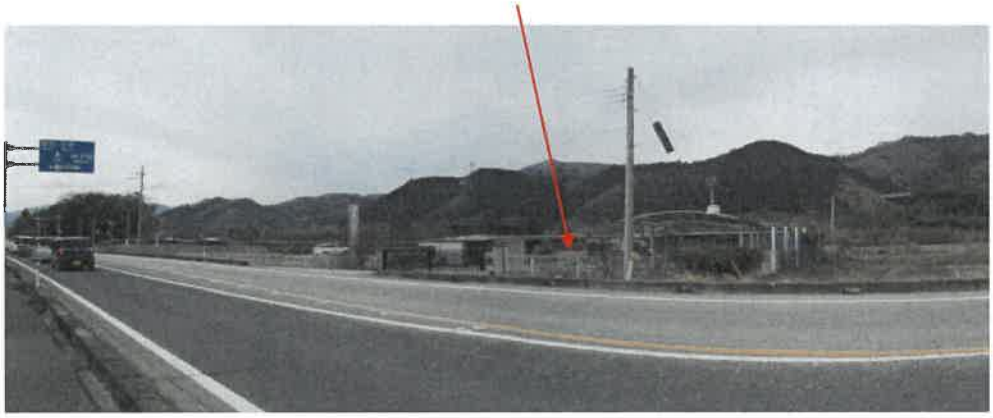




現　況　写　真







現　況　写　真







