

# 入札時に提出する陳述書について

## (お知らせ)

入札時には、入札書と共に陳述書を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 (<http://bit.sikkou.jp/>) のホームページ右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

その他、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 6年 2月27日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 6年 6月20日から 令和 6年 6月27日まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月 3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 6年 8月21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 6年 2月27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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2☆	2,650,000 2,120,000	一括	530,000	17,036	0
1	1,440,000				
2	1,210,000				
備考					



## 物 件 目 録

- ☆1 所 在 加古川市平岡町中野字西ノ目  
地 番 874番1  
地 目 田  
地 積 603平方メートル  
(現況)  
地 目 田・一部宅地
- 2 所 在 加古川市平岡町中野字西ノ目  
地 番 874番4  
地 目 宅地  
地 積 165.62平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 2日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

---

---

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 (物件 1 の一部及び物件 2) につき, 下記売却対象外の建物 (未登記) のために法定地上権が成立する。

記

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2階建
床面積	1階 約 80 平方メートル 2階 約 27 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

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 加古川市平岡町中野字西ノ目  
地 番 874番1  
地 目 田  
地 積 603平方メートル  
(現況)  
地 目 田・一部宅地
2. 所 在 加古川市平岡町中野字西ノ目  
地 番 874番4  
地 目 宅地  
地 積 165.62平方メートル



令和 5年(又)第 27号  
令和 5年10月 2日受理  
令和 5年 11月 6日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 中 川 薫 (印)

(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 | 加古川市平岡町中野字西ノ目 |
|   | 地 番 | 874番1         |
|   | 地 目 | 田             |
|   | 地 積 | 60.3平方メートル    |
| 2 | 所 在 | 加古川市平岡町中野字西ノ目 |
|   | 地 番 | 874番4         |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 165.62平方メートル  |



(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2 関係)	
所 在	加古川市平岡町中野字西ノ目874番地4
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 約80㎡ 2階 約27㎡
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 checked="" type="checkbox"/> 昭和49年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

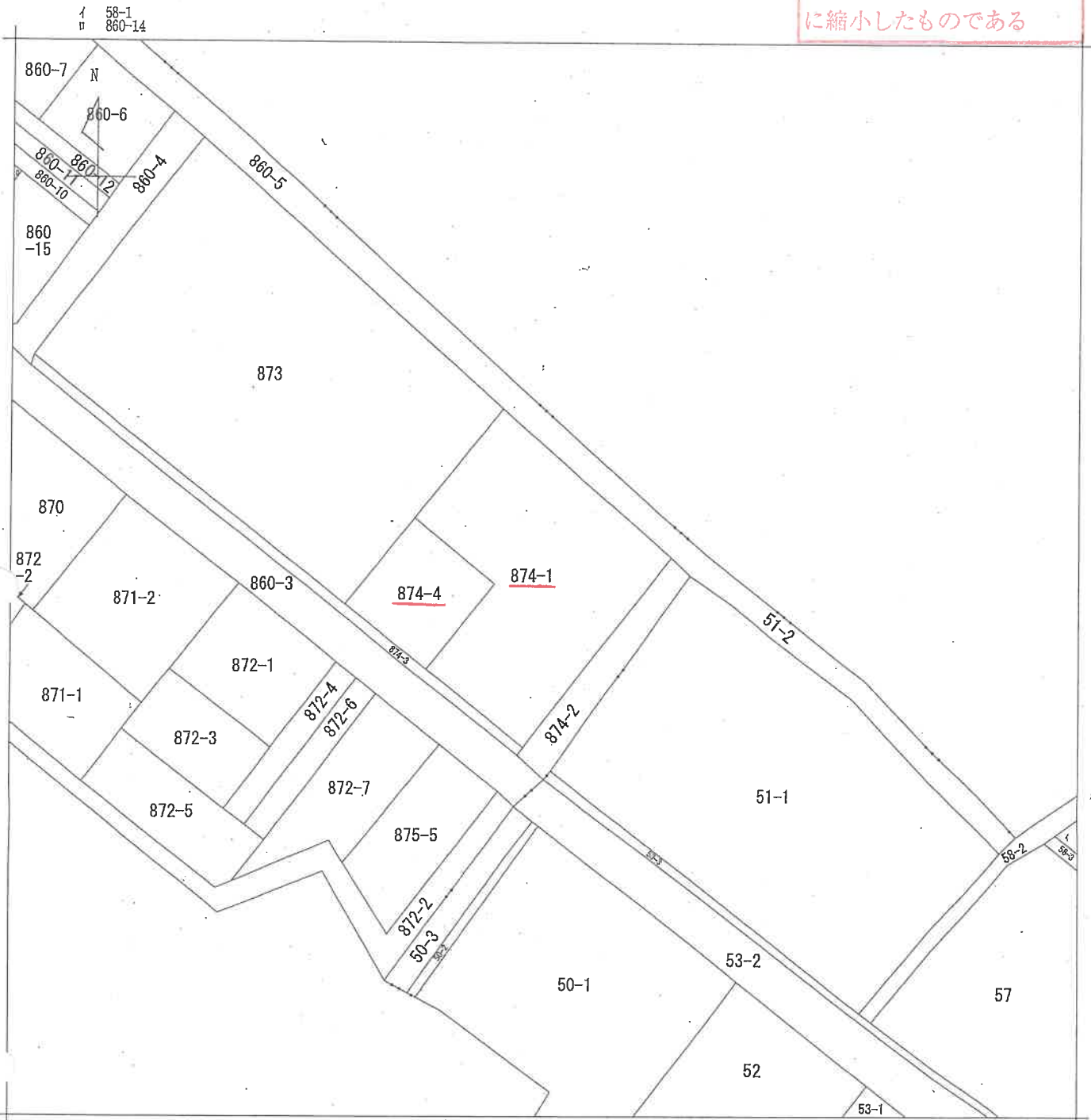
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件1の土地は休耕田の状態で、一部は私が家庭菜園として使用しています。他の第三者に貸したりしていません。</li><li>2 物件2の土地は、私が昭和49年頃に建てた未登記建物の敷地となっています。</li><li>3 物件1の土地の一部が宅地として利用されていないかのお尋ねですが、私は分かりません。</li><li>4 本件各土地の境界について隣接土地所有者との間で紛争はありません。</li></ol>
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件各土地の占有関係については、前記関係人の陳述及び現地調査の結果から、2枚目記載のとおり報告する。</li><li>2 本件物件の状況は、別紙公図、土地建物位置関係概略図及び添付写真のとおりである。なお、物件1と物件2の土地の境界は判然としない。また、未登記目的外建物の敷地内に車庫が存在している(写真1)が、ボルトで固定した程度の簡易な構造であるので、動産であると認定した。そのほか、未登記目的外建物の敷地の周囲にコンクリートブロック塀が設置されているが、北側角付近のコンクリートブロック塀が損傷しており、傾いている(写真5)。</li><li>3 加古川市農業委員会からの回答書によれば、物件1の土地の現況は農地及び非農地であり、農地法上の農地であるとのことである。そのため、買受人は買受適格証明書が必要であり、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、土地上の建物については撤去が必要となる可能性がある。3条許可については土地上に建物があるため買受適格証明書の発行は不可とのことである。また、転用許可はされていないが、原状回復命令は行わないとのことである。そして、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るとのことである。</li></ol>	

(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
5年10月4日(水) 11:30-11:45	加古川市役所	農業委員会に対し、照会文書持参、家屋台帳調査
5年10月4日(水) 12:05-12:20 13:10-13:50	神戸地方法務局 加古川支局 物件所在地	登記事項確認、図面等調査 目的物件確認、写真撮影、債務者兼所有者と面談
5年10月18日(水) 9:50-10:50	物件所在地	現地調査、写真撮影、評価人帯同、債務者兼所有者と面談
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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> <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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



請求部	所在	加古川市平岡町中野字西ノ目			地番	874番1		
出力縮	1/500	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年1月31日			備付年月日(原図)	昭和47年5月1日		補記事項	

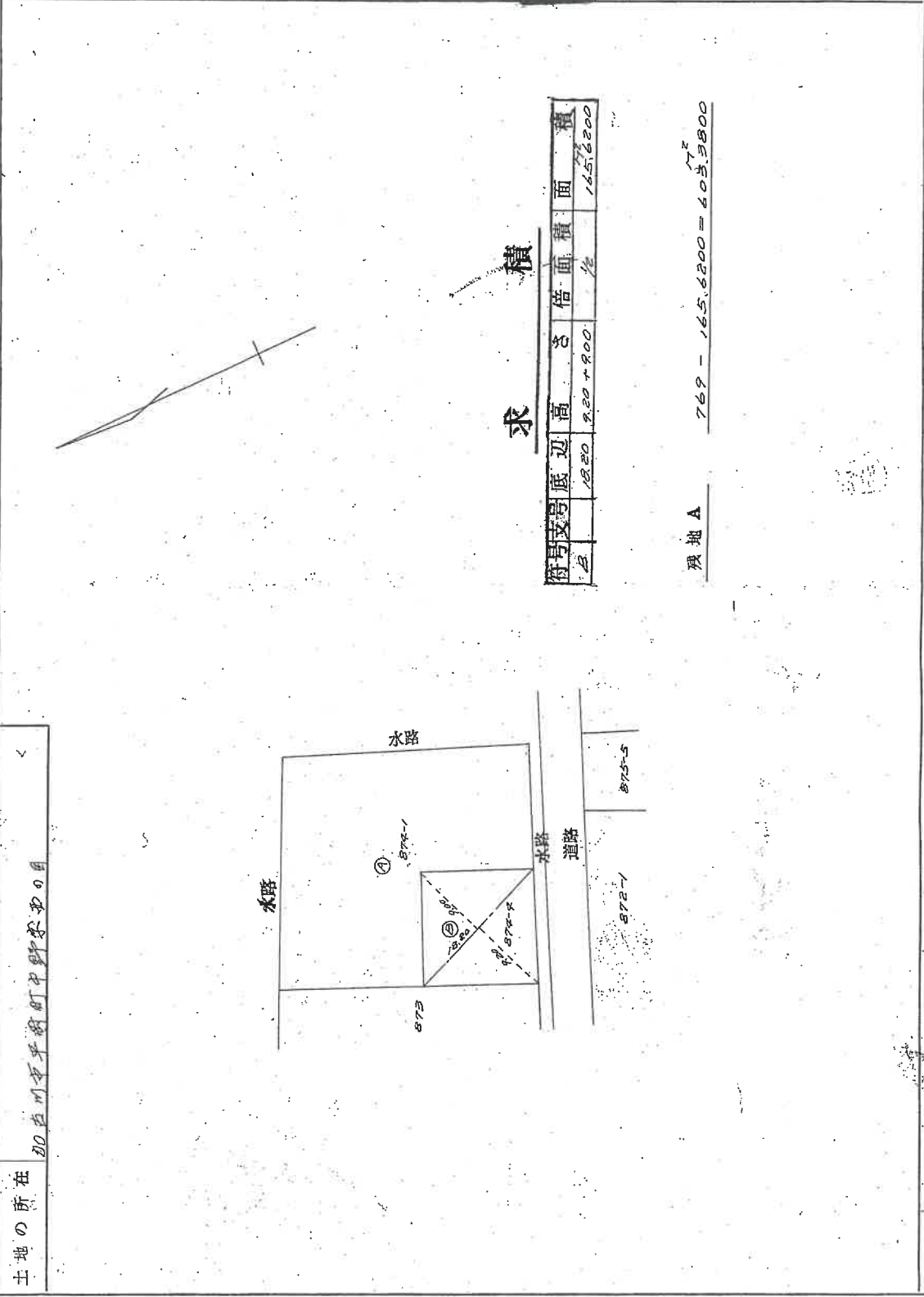
登記年月日：昭和49年7月9日

地積測量図

地 前番 874-1 後番 新 574-1 574-2  
 土地の所在 20 白川平野町中野家田の目

49 7 9

作製年月日 昭和49年 7 月 9 日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
------------------------	-------------------	-------------------



求積

符号	支号	底辺	高さ	面積	積
1	8720	9.20	9.00	82.80	165.6200

残地 A  $769 - 165.6200 = 603.3800$

縮尺 1/500

455188

PTNH

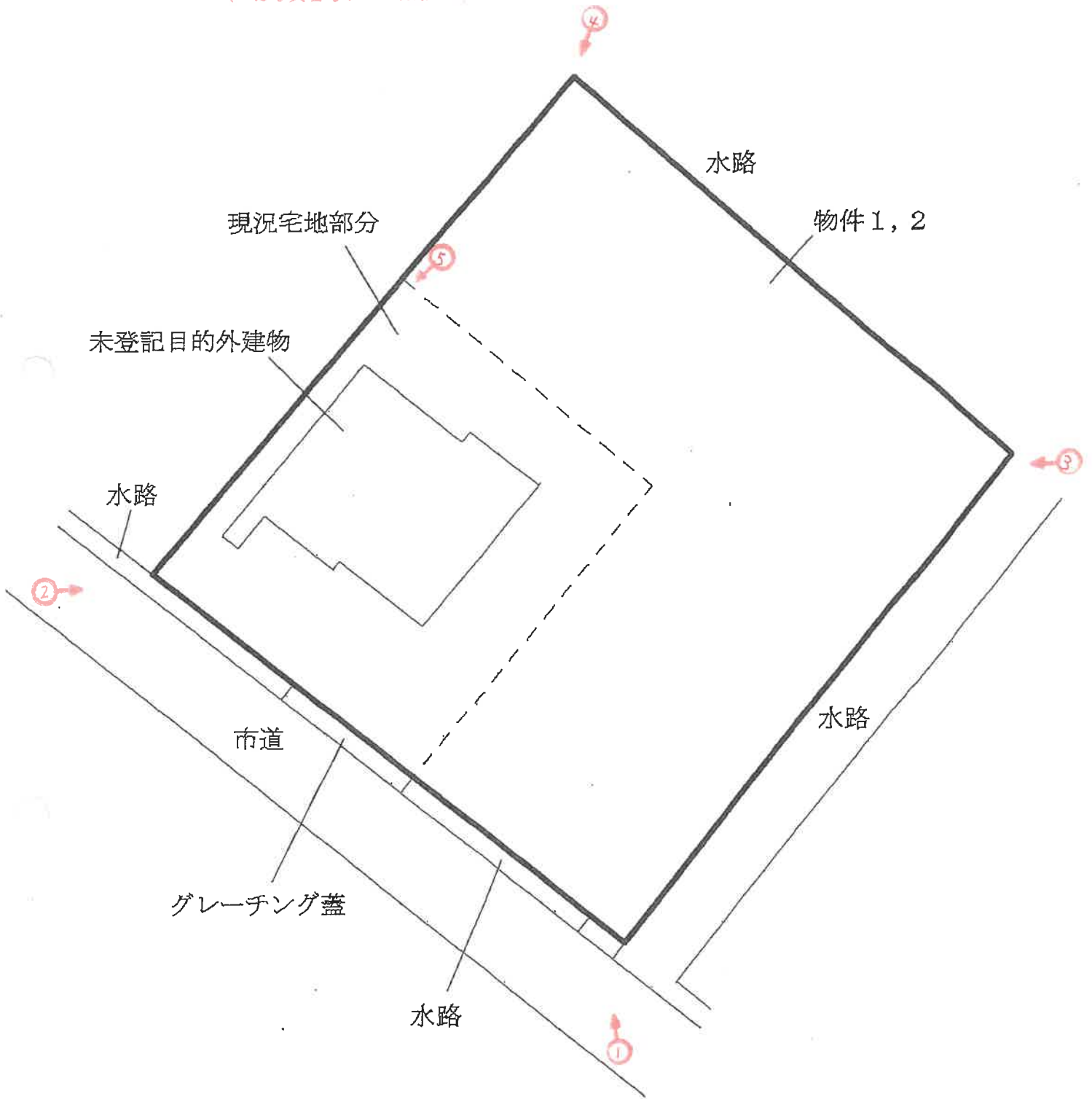
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

# 土地建物位置関係概略図

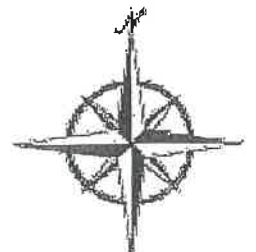
(境界不分明)

## 写真撮影位置方向図

◀○は写真番号および撮影位置・方向



当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。





未登記目的外建物

車庫(郵便)

①

物件(2)



物件(1)

未登記目的外建物

②



物件(2)

物件(1)

未登記目的外建物

③



物件(1)

(9 枚目)

4



5

コンクリートブロック塀の  
損傷及び傾いた  
状況



令和 5 年 ( 又 ) 第 27 号  
令和 5 年 10 月 18 日 現地 調 査  
令和 5 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

岡本朋美

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金2,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金1,440,000円
物件2	金1,210,000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	地目：田・一部宅地
2	所在地 地積		概ね登記通り
特記事項			
<p>◎物件1の一部、及び物件2は一体となって下記の未登記目的外建物の敷地として利用されている。なお、建物の形状や床面積については、現地での概測に基づくものである。 種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階 約80㎡、2階 約27㎡ 所有者：土地所有者、建築時期：昭和49年頃（関係人の陳述による）</p> <p>◎令和5年度加古川市公課金証明書によると、物件1の内、103㎡については宅地として課税されている。現地で物件1の宅地部分と思われる面積を概測したところ、概ね上記の課税数量と近似する値が得られた。</p> <p>◎物件2は法務局に地積測量図の備付があるが、物件1は残地図面のみであるため、実測数量は未確定の状態にある。また、物件1と物件2の境界は判然としない。</p> <p>◎本件土地は市街化調整区域に存し、建築等に当たっては都市計画法及び関連法令に基づく許可等を要する。加古川市の回答によると、線引き当時に本件土地上に建物が存在していた形跡はなく、又、現況建物について建築許可等を受けた記録は見当たらないとのことであった。今後の建て替えの許可等についての可能性や、許可を受ける要件等の詳細については加古川市に確認を要する。なお、本件各土地は特別指定区域には指定されていない。</p> <p>◎物件1について、加古川市農業委員会からの回答要旨は次の通り。 ・土地の現況：農地及び非農地で、農地法上の農地である。 ・買受適格証明書：必要。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、土地上の建物について撤去が必要となる可能性あり。3条許可については土地上に建物があるため買受適格証明書の発行は不可である。 ・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。 ・転用許可の有無：なし。原状回復命令は行わない。 ・地上権、永小作権、その他の権利の設定の有無：なし ・市街化調整区域内、農業振興地域外</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1、2）

位置・交通	山陽電鉄線 別府駅の北東方 約1.4km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	周辺に農地が見られる市街化区域に隣接する既成住宅地域	
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 —
画地条件	合計登記数量768.62㎡の略長方形地。その内、宅地部分は約268.62㎡のほぼ長方形地で、残余の農地は鍵状地の不整形地。	
接面道路の状況	南西側 約5m市道（水路介在・現況有効幅員約4.5m）	
土地の利用状況等	物件1の一部及び物件2全部は一体となって未登記目的外建物の敷地として利用されており、物件1の残余の部分は休耕田及び一部家庭菜園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 あり（本件土地には引込なし） 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"> <li>・本件土地と南西側道路との間に地番874番3の用悪水路が介在している。同水路の所有者は加古川市で、管轄は加古川市農林水産課である。同課で確認したところ、現時点では物件1・2共に水路の占用許可を受けた記録は見当たらないとのことである。同水路を占用するに当たっては、地元水利組合の同意を得て加古川市に占用許可の申請を要する。</li> <li>・上記の他に本件一体土地の南東側及び北東側にも水路が存する。</li> <li>・未登記目的外建物の敷地の周囲にコンクリートブロック塀が設置されているが、一部コンクリートブロック塀が損傷しており傾いている箇所がある。</li> <li>・未登記目的外建物の敷地内に存する車庫は、土地との定着性の観点から動産であると判断した。</li> </ul>	

## 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(農地部分)	3,000	0.93	500	1.00	1,400,000
1(宅地部分)	33,700	0.98	103.00	0.90	3,060,000
2	33,700	0.98	165.62	0.90	4,920,000

ア 標準画地価格（農地価格、及び公示価格等からの規準）

<農地部分>

標準画地価格は、加古川市の農地の価格水準、同一需給圏内の類似農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農地の価格である。

<宅地部分>

地価調査（加古川(県)-13）

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/㎡)  
 $26,700 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/79 \approx 33,700$

◇ 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  
 $100/102 \times 100/97 \times 100/80 \times 100/100 \approx 100/79$

イ 個別格差：農地部分（物件1の内500㎡）…形状、水路介在等 (0.93)

宅地部分（物件1の内103㎡、物件2）…水路介在等 (0.98)

ウ 地 積：物件1…課税数量、物件2…登記記載数量

エ 建付減価：未登記目的外建物の存在を考慮（▲10%）

### 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(農地部分)	1,400,000	1.00	0.70	0.70	690,000
1(宅地部分)	3,060,000	0.50	0.70	0.70	750,000
物件1合計					1,440,000
2	4,920,000	0.50	0.70	0.70	1,210,000
一 括 価 格 (合 計)					2,650,000

イ 底地割合：物件1内の宅地部分及び物件2…法定地上権付建物の存する土地（▲50%）

ウ 市場性修正：市街化調整区域の公法上の規制、農地が介在すること、未登記目的外建物の存在等のリスク及び需要減退要因を総合勘案（▲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 (加古川(県)-13)  
所 在 : 加古川市西神吉町宮前字管弦所153番1  
  
価 格 : 26,700円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離3km  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 277m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南西側幅員7m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 : 一般住宅を中心とする既成住宅地域

2. 農地部分については、対象物件の所在する地域の地元精通者による農地の価格水準、同一需給圏内の農地の取引事例価格並びに兵庫県農業会議の田畑売買価格等調査結果等を参考とした。

- 3 固定資産税評価額(令和5年度)  
物件1 : 2,092,960円(課税地目:宅地、課税面積:103m<sup>2</sup>)  
物件1 : 74,850円(課税地目:田、課税面積:500m<sup>2</sup>)  
物件2 : 3,365,398円

## 第7 附属資料

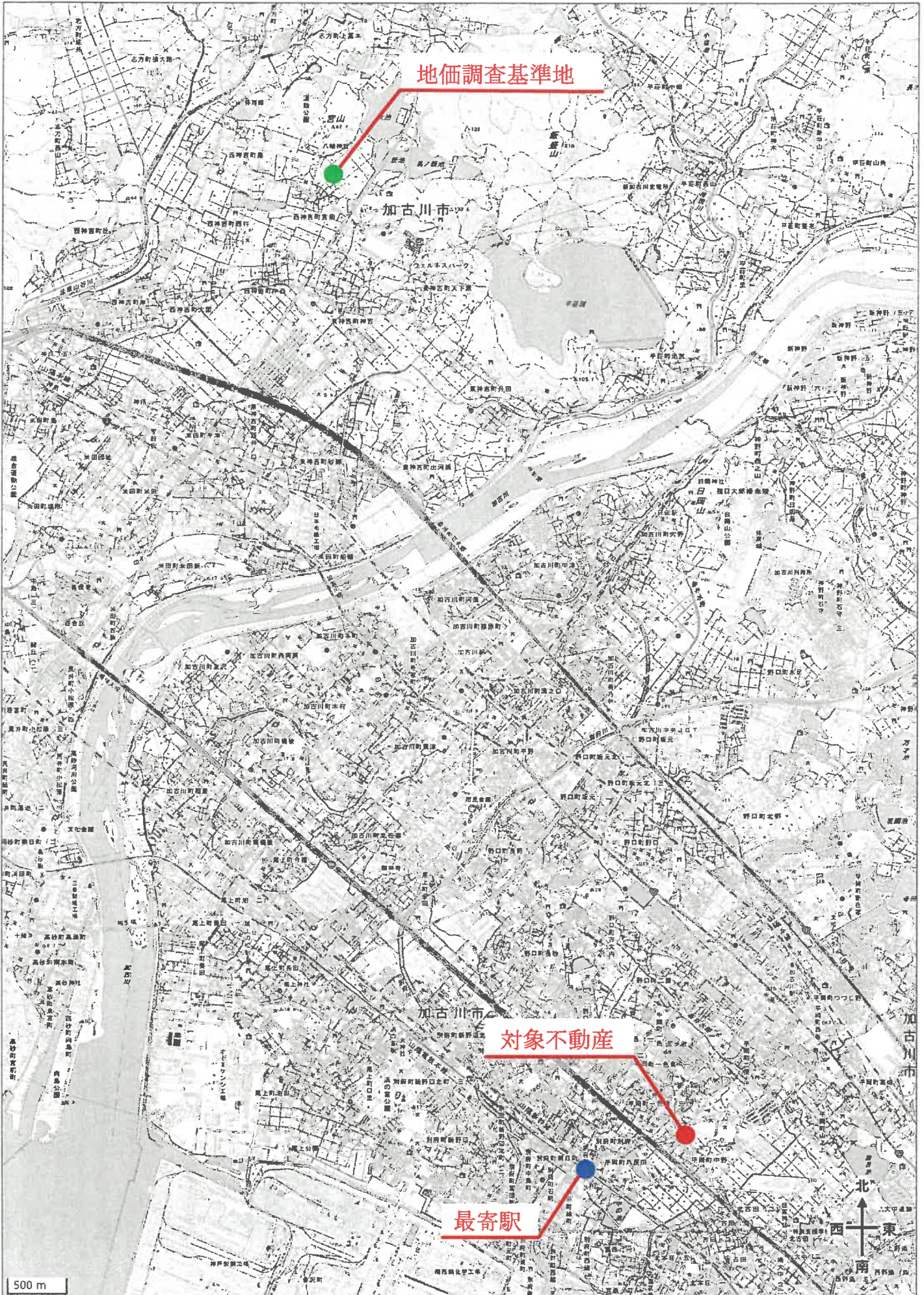
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係概略図
- 5 現況写真

以 上

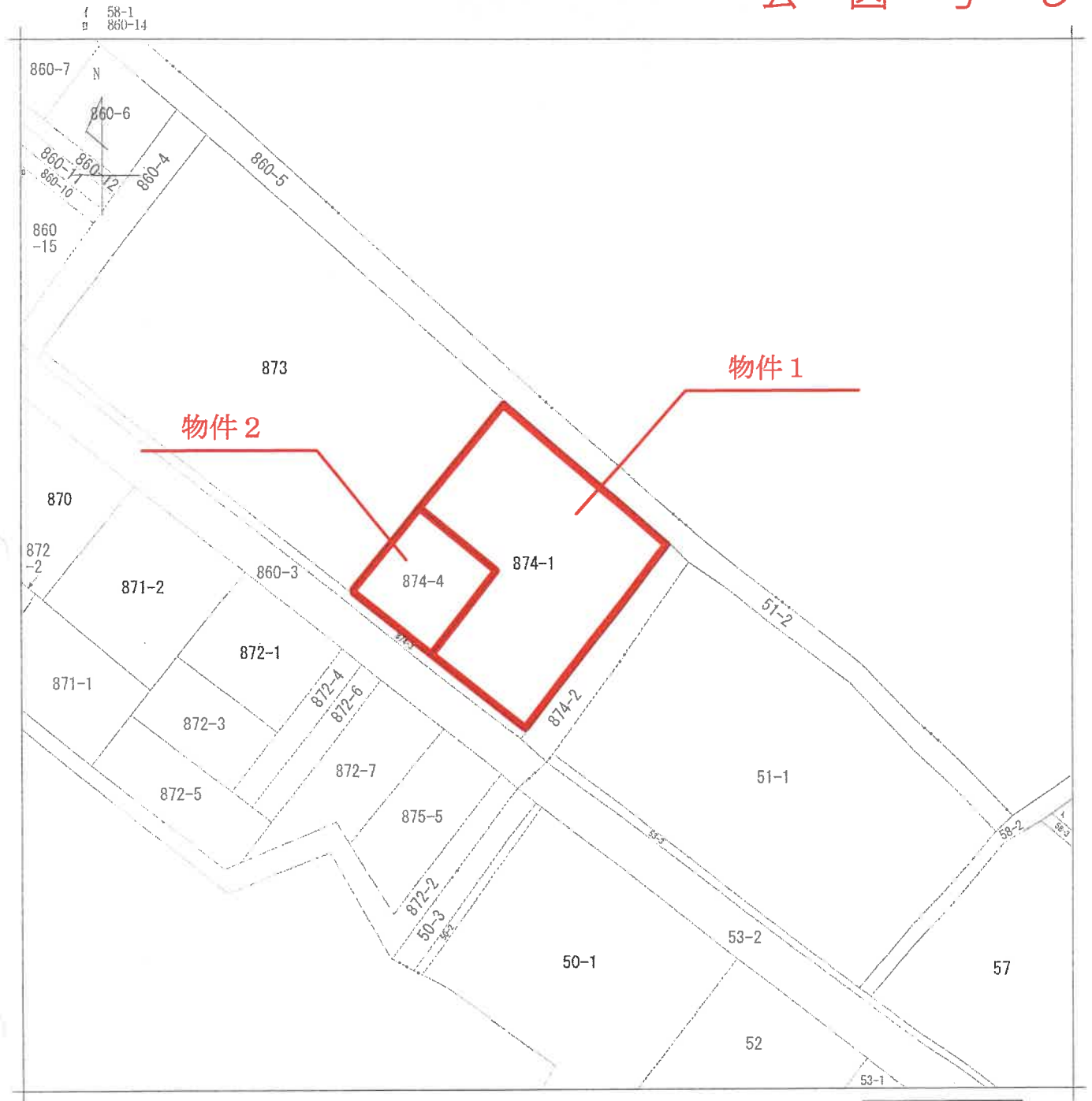


物 件 目 録

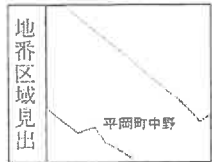
- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 加古川市平岡町中野字西ノ目 |
|   | 地 | 番 | 874番1         |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 603平方メートル     |
| 2 | 所 | 在 | 加古川市平岡町中野字西ノ目 |
|   | 地 | 番 | 874番4         |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 165.62平方メートル  |



# 公 図 写 し



(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簡略を記載した図面です。



請求部分	所在 加古川市平岡町中野字西ノ目				地番	874番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年1月31日			備付年月日(原図)	昭和47年5月1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

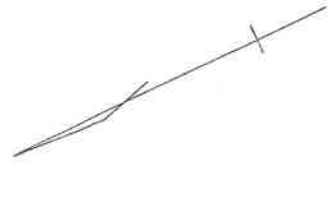
令和5年10月18日  
神戸地方支局加古川支局  
登記官



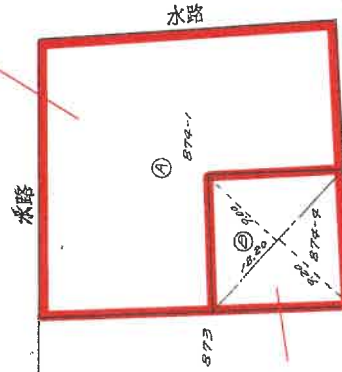
登記年月日：昭和49年7月9日

地番	前 874-1 後・新 874-1 874-2
土地の所在	加古川市平野町中野茶畑の目

地積測量図



物件1



物件2

求積

符号	支号	底辺	高さ	倍面積	面積
B		200	800	1/2	165,620

残地 A  $769 - 165,6200 = 603,3800$

昭和49年 7月 9日	作製者	申請人
-------------	-----	-----

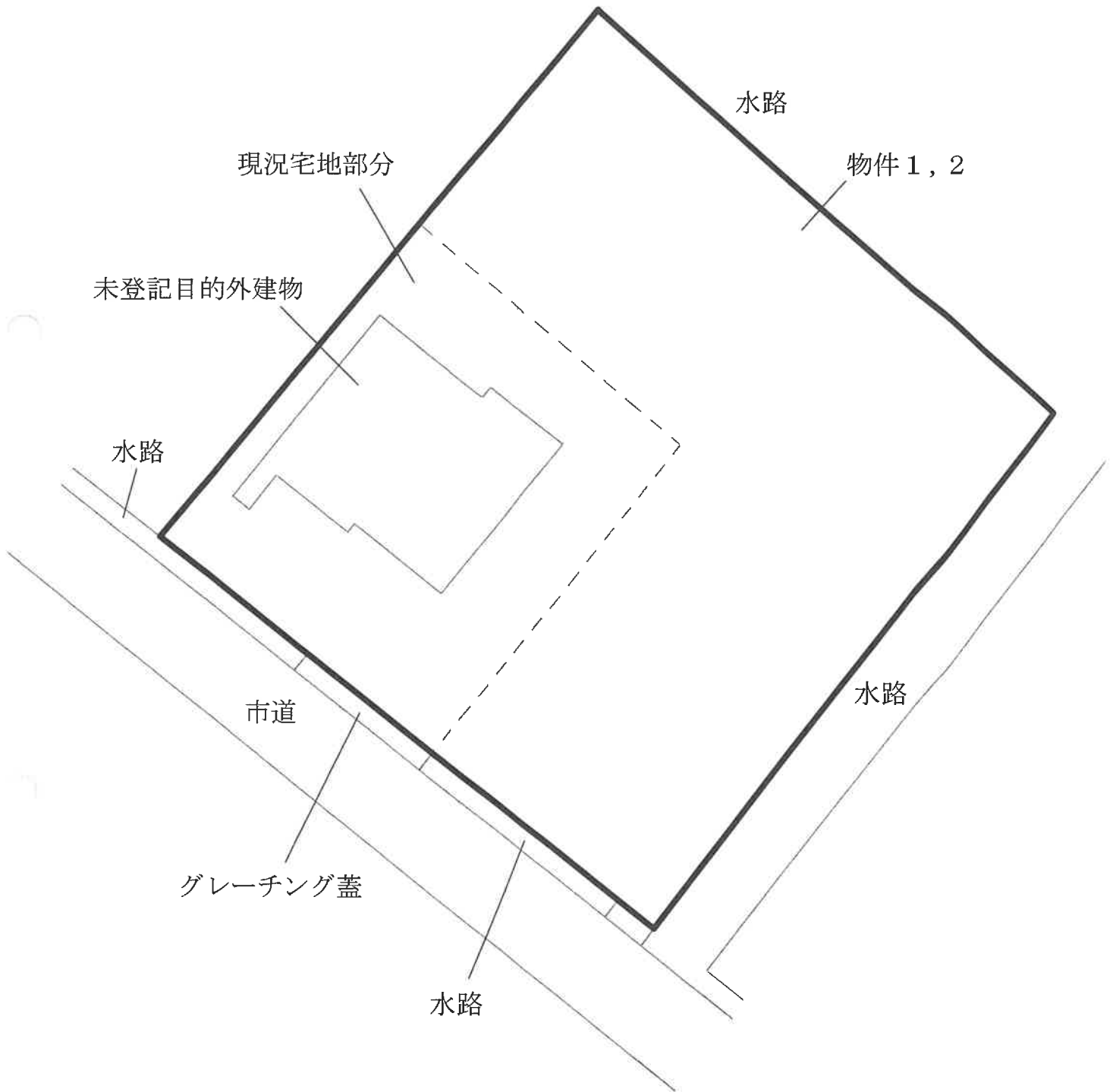
455188

縮尺	1/500
----	-------

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5年10月18日 神戸地方支務局加古川支局 登記官

# 土地建物位置関係概略図

(境界不分明)



当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。



# 現況写真

未登記目的外建物



# 現況写真

未登記目的外建物



未登記目的外建物

