

# 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 7年 2月18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

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 7年 6月19日から 令和 7年 6月26日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 2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 7年 8月20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3.3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 7年 2月18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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3☆	810,000 648,000		162,000	544	0
備考					



## 物 件 目 録

☆3 所 在 姫路市香寺町土師字東黒福  
地 番 833番1  
地 目 田  
地 積 270平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年12月12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3】

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3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

3 所 在 姫路市香寺町土師字東黒福  
地 番 833番1  
地 目 田  
地 積 270平方メートル



令和6年(ヌ)第 32号  
令和6年10月15日受理  
令和6年11月 8日提出

## 現況調査報告書 (物件3)

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉田 誠之

(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

3 所 在 姫路市香寺町土師字東黒福  
地 番 833番1  
地 目 田  
地 積 270平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし
土地	物件 3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 農地（物件 3 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 上記の者が物件・の土地に、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 checked="" 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	「その他の事項」のとおり
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 type="checkbox"/> 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

## その他の事項

- 1 物件3の土地は、以下に記載の状況のほか添付図面及び添付写真のとおり耕作放棄田の状態である。
- 2 物件3の土地の周辺には、一部境界標識と思われるプラスチック杭、金属鋸、金属プレートが見受けられ、公図、地積測量図、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はほぼ公図、地積測量図のとおりであり、地積についてはおよそ公簿どおりであるものと推測される。
- 3 占有状況は2枚目記載のとおり
- 4 物件3の土地への立入りは、西側隣接地か道路の植栽帯からになると思われる。
- 5 物件調査日に1週間以内に当職宛に連絡を入れるよう債務者の自宅玄関前に文書を差し置いたが、期限内に債務者から連絡はなく、本報告書提出までにも連絡はなかった。
- 6 物件3の土地について農業委員会からの回答（要旨）
- (1) 現況が農地等であるかどうか  
放棄田
  - (2) 現況が農地法上の農地であるかどうか  
農地
  - (3) 買受人は適格証明書が必要かどうか  
3条・5条の適格証明書の発行は可
  - (4) 適格証明書が必要な場合は、適格証明書の発行の可否について  
—  
発行できないときは、その理由  
—
  - (5) 転用許可がされているときは、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名  
—
  - (6) 転用許可がされていないときは、その旨  
—
  - (7) (6)の場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無  
—
  - (8) 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がされているかどうか。許可等がされているときは、許可年月日、許可条項、設定に係る権利及び申請者の住所及び氏名  
なし
  - (9) 照会の土地が、農業振興地域内農用地かどうか  
農用地ではない（市街化調整区域）
  - (10) その他参考事項  
買受適格証明の発行について  
・農地利用を目的とする場合は、農地法第3条許可に準ずる資格が必要。  
原則として、毎月10日締め切り後、月末に発行。ただし、新たに農地を取得する新規農家の場合は、翌月第一水曜日の聞き取り調査後の発行となります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- ・転用目的の場合は、農地法第5条申請に準じ、原則として、毎月10日締め切り後、概ね翌月末までに発行。

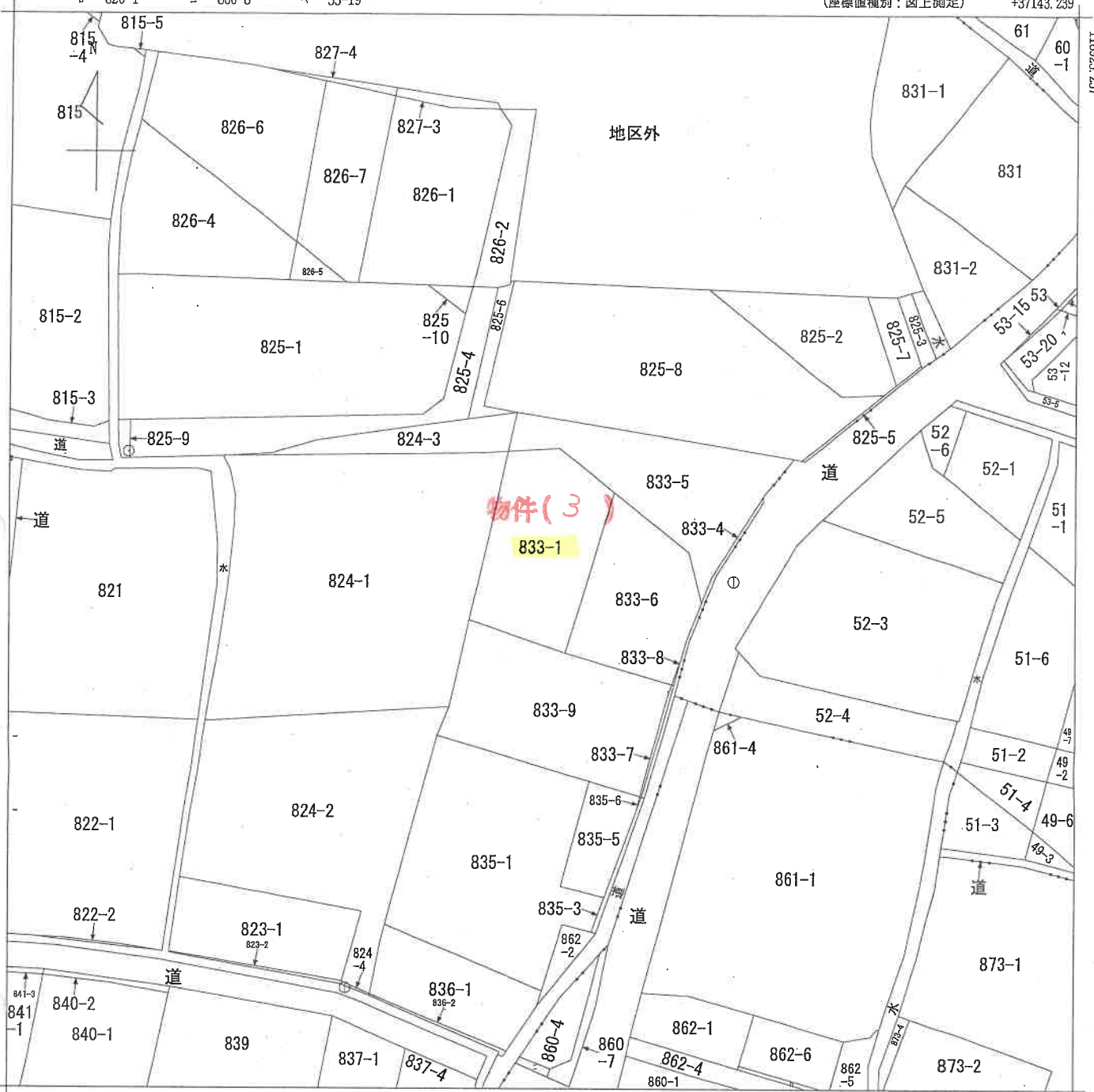
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月15日(火) 14:36-14:37 15:51-15:52	神戸地方法務局 姫路支局	公函等閲覧及び登記事項証明書交付申請
6年10月18日(金) 10:31-10:33	姫路市役所農業委員会	農地照会書提出
6年10月18日(金) 12:34-12:57	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
6年10月28日(月) 13:56-14:02	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人と同行
6年月日() :-:		
6年月日() :-:		
6年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 6年 月 日 本日まで居住者からの連絡はなく、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 6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 6年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

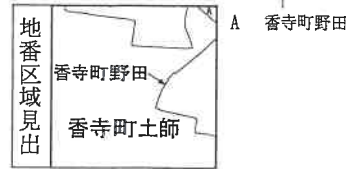
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 60-9 820-1    ハ 862-5 860-8    ニ 53-18 53-19

(座標値種別：図上測定) +37143.239



+37018.239 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	姫路市香寺町土師字東黒福			地番	833番1				
出縮	力尺	1/500	精度区	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				備付年月日(原図)			補記事項			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成29年5月30日

図 所 在 地 積 測 量 図

地 番 833-1, 833-9

土地の所在 姫路市香寺町土師字真黒樋

座標求積表

地 番 (A) 833-1	座 標	X	Y	辺 長
18 ( )		17.3290	-12.1377	19.78
41 ( )		35.0613	-3.4310	8.18
42 ( )		41.1743	-8.8406	6.09
43 ( )		41.9898	-14.8726	20.43
56 ( )		23.1220	-22.7195	12.08
倍面積		540.78264102		
面積		270.391320510		
地積		270.39		m <sup>2</sup>
坪数		81.76		坪

地 番 (B) 833-9	座 標	X	Y	辺 長
56 ( )		23.1220	-22.7195	10.53
17 ( )		13.4001	-25.7627	3.54
55 ( )		10.2529	-22.3770	18.46
15 ( )		2.1240	-11.7983	6.36
14 ( )		-0.8773	-8.0846	9.19
13 ( )		7.7032	-2.3133	1.58
12 ( )		9.1297	-1.6411	1.58
11 ( )		10.6410	-0.9415	1.16
10 ( )		11.9718	-0.4089	13.07
18 ( )		17.3290	-12.1377	12.08
倍面積		676.00038051		
面積		338.000190255		
地積		338.00		m <sup>2</sup>
坪数		102.24		坪

合 計

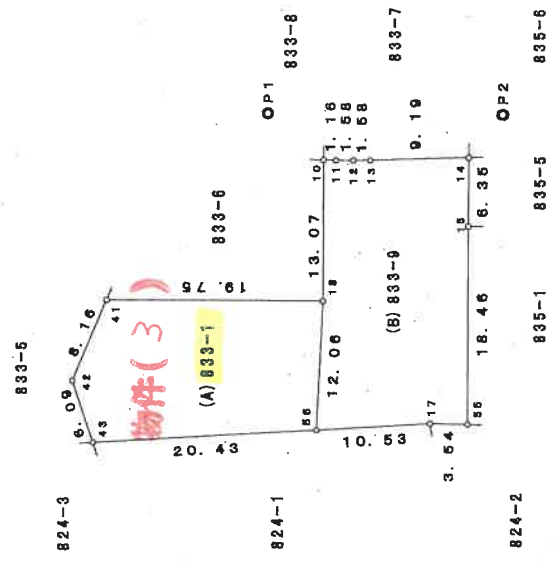
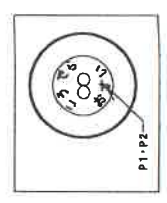
境界線の坐標

金剛プレート	10.11.12.13.14
金 属 板	42.43.15
プラスチック板	17.55.41.18
アルミ板	
新 み	

座 標 リ ス ト	X	Y
P1	14.3208	5.7900
P2	-5.2012	-8.8415

測 量	P1	P2
56	29.84	34.04
17	32.57	28.82
55	34.41	28.00
14	19.14	5.05
18	18.18	24.01

P1:P2 ヲ用ニ



(平成29年5月29日測量)

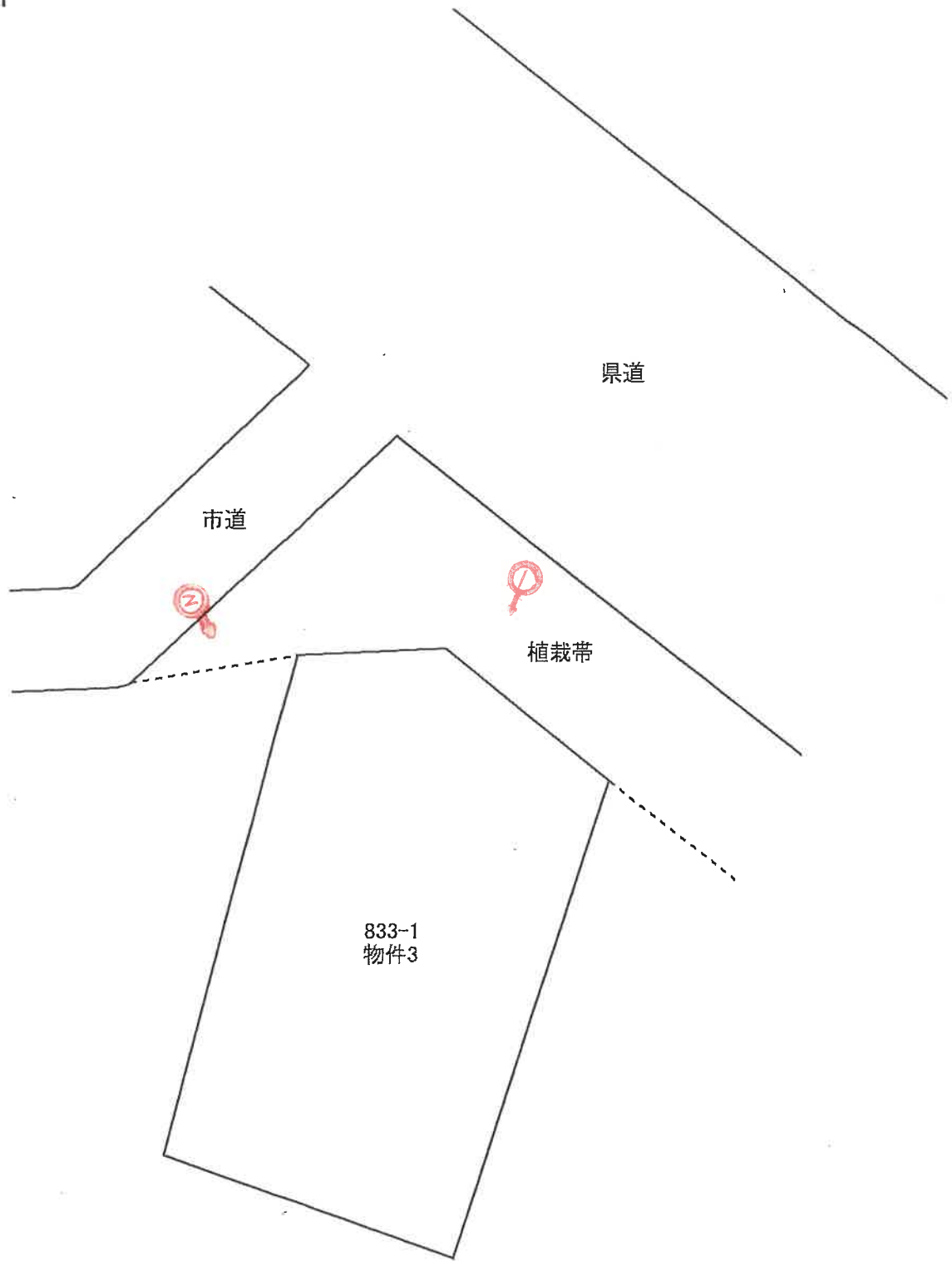
作成者

申請人

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)



令和6年(又)第32号

(←○は写真撮影位置および方向)

( 8 枚目)



写真 ①



物件3の土地

植栽帯

写真 ②



物件3の土地

植栽帯

令和 6 年 ( 又 ) 第 32 号  
令和 6 年 10 月 28 日 現 地 調 査  
令和 6 年 11 月 7 日 評 価  
( その 2 )

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
3	金810,000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
3	所在地 地積	「物件目録」記載のとおり	
	所在地 地積		
特記事項			
	耕作放棄田の状態となっている。		

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3）

位置・交通	J R線 溝口駅の南西方 約400m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	県道沿いの農地地域	
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	規模 270 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地	
接面道路の状況	県道の植栽帯に接面し、高低差もあるため、敷地内へは西隣接地の畦畔等を利用して至る。	
土地の利用状況等	所有者が耕作放棄田として占有している。	
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"> <li>・土師集落地区計画（低層住宅地区）の指定があり、建築物の用途、建築面積の敷地面積に対する割合、敷地面積の最低限度等が指定されている。</li> <li>・物件3は、農地法上の農地であり、買受適格証明書を要する。</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
3	6,500	0.82	270	1.00	1,440,000

ア標準画地価格は、対象物件の存する市及び町の農地の価格水準、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。

イ個別格差：形状・街路条件・管理状況等（0.82）

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敷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
3	1,440,000	1.00	0.80	0.70	810,000
一 括 価 格 (合 計)					810,000

イ底地割合：必要なし

ウ市場性修正：要買受適格証明書

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 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。
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）  
物件3： 38,880円

## 第7 附属資料

- 1 対象不動産の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 物件配置略図
- 5 現況写真

以上

## 物件目録

- |              |   |   |              |
|--------------|---|---|--------------|
| <del>1</del> | 所 | 在 | 姫路市香寺町野田字道東  |
|              | 地 | 番 | 8番           |
|              | 地 | 目 | 田            |
|              | 地 | 積 | 128平方メートル    |
| <del>2</del> | 所 | 在 | 姫路市香寺町野田字道東  |
|              | 地 | 番 | 9番1          |
|              | 地 | 目 | 宅地           |
|              | 地 | 積 | 446.49平方メートル |
| 3            | 所 | 在 | 姫路市香寺町土師字東黒福 |
|              | 地 | 番 | 833番1        |
|              | 地 | 目 | 田            |
|              | 地 | 積 | 270平方メートル    |
| <del>4</del> | 所 | 在 | 姫路市香寺町土師字東黒福 |
|              | 地 | 番 | 825番2        |
|              | 地 | 目 | 田            |
|              | 地 | 積 | 140平方メートル    |



位置図



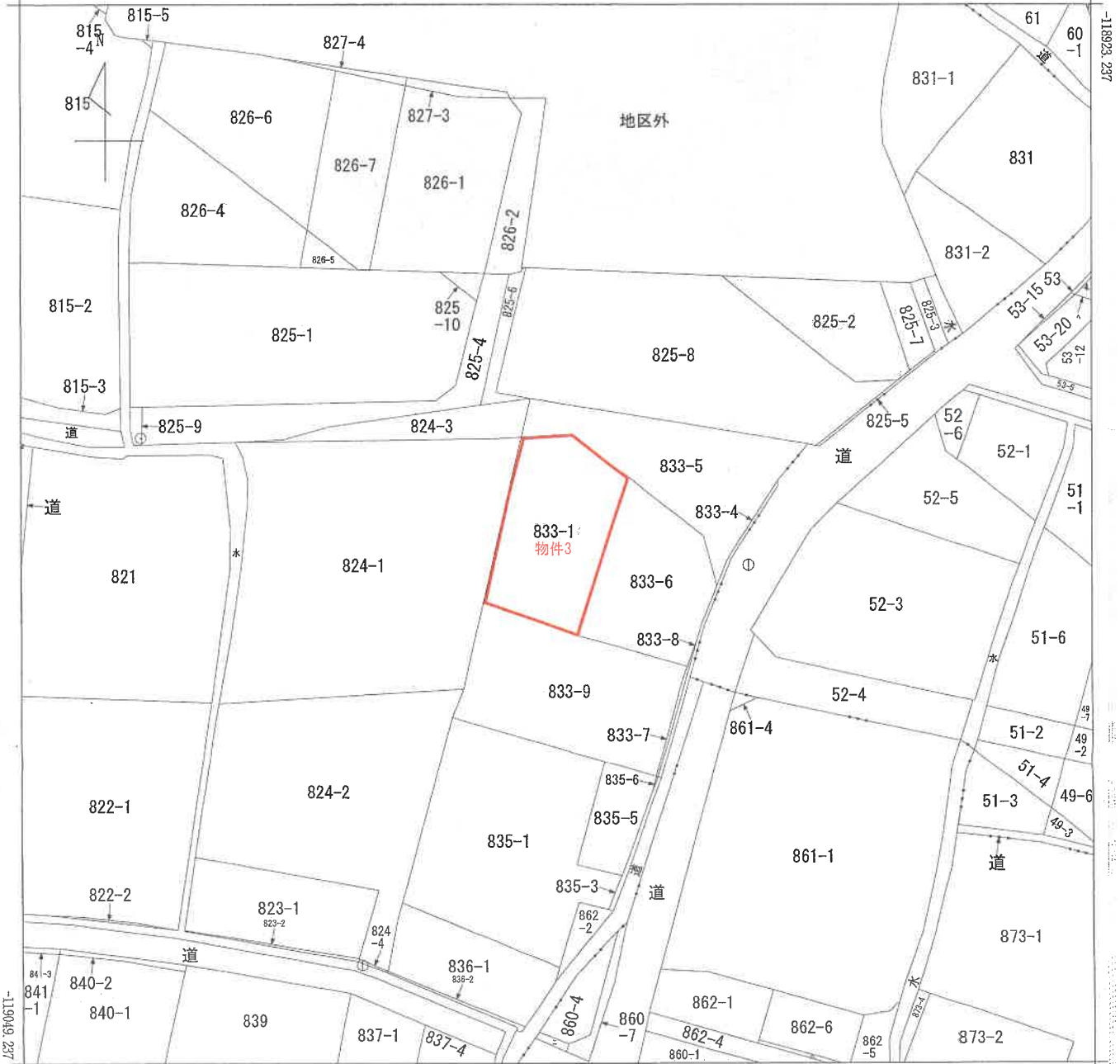
対象不動産

JR溝口駅

姫路市役所『白地図』

S=1:10,000

イ 60-9    ハ 862-5    ホ 53-18  
ロ 820-1    ニ 860-8    ヘ 53-19



+37018.239 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部分	所在 姫路市香寺町土師字東黒福				地番	833番1			
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	種類	地籍図
作成年月日				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。

A3版をA4版に縮小

令和6年7月8日

神戸地方務局姫路支局

請求番号：39-5

登記官

(1/1)



登記年月日：平成29年5月30日

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6年7月8日 神戸地方裁判所姫路支部 登記官

土地積算測量図

地番 833-1, 833-9  
 土地の所在 姫路市香寺町土師字真黒福

境界線積算

地番	名	積算	X	Y	辺	長
(A) 833-1						
18	( )		17.3590	-12.1377	19.75	
41	( )		35.0613	-3.4310	8.16	
42	( )		41.1743	-8.8408	6.09	
43	( )		41.0898	-14.8726	20.43	
58	( )		23.1220	-22.7196	12.06	
倍面積			540.7826	4102		
面積			270.3913	20510		
坪			270.39			
坪			61.79			

地番	名	積算	X	Y	辺	長
(B) 833-9						
56	( )		23.1220	-22.7196	10.53	
17	( )		13.4001	-26.7627	3.54	
55	( )		10.2828	-28.3770	18.46	
16	( )		2.1240	-11.7983	6.35	
14	( )		-0.6773	-6.0948	9.19	
13	( )		7.7032	-2.3135	1.56	
12	( )		9.1297	-1.6411	1.58	
11	( )		10.5410	-0.9415	1.19	
10	( )		11.5718	-0.4089	13.07	
18	( )		17.3290	-12.1377	12.06	
倍面積			676.0003	8051		
面積			338.0001	40255		
坪			338.00			
坪			102.24			

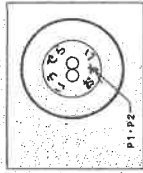
合計

608.391810766

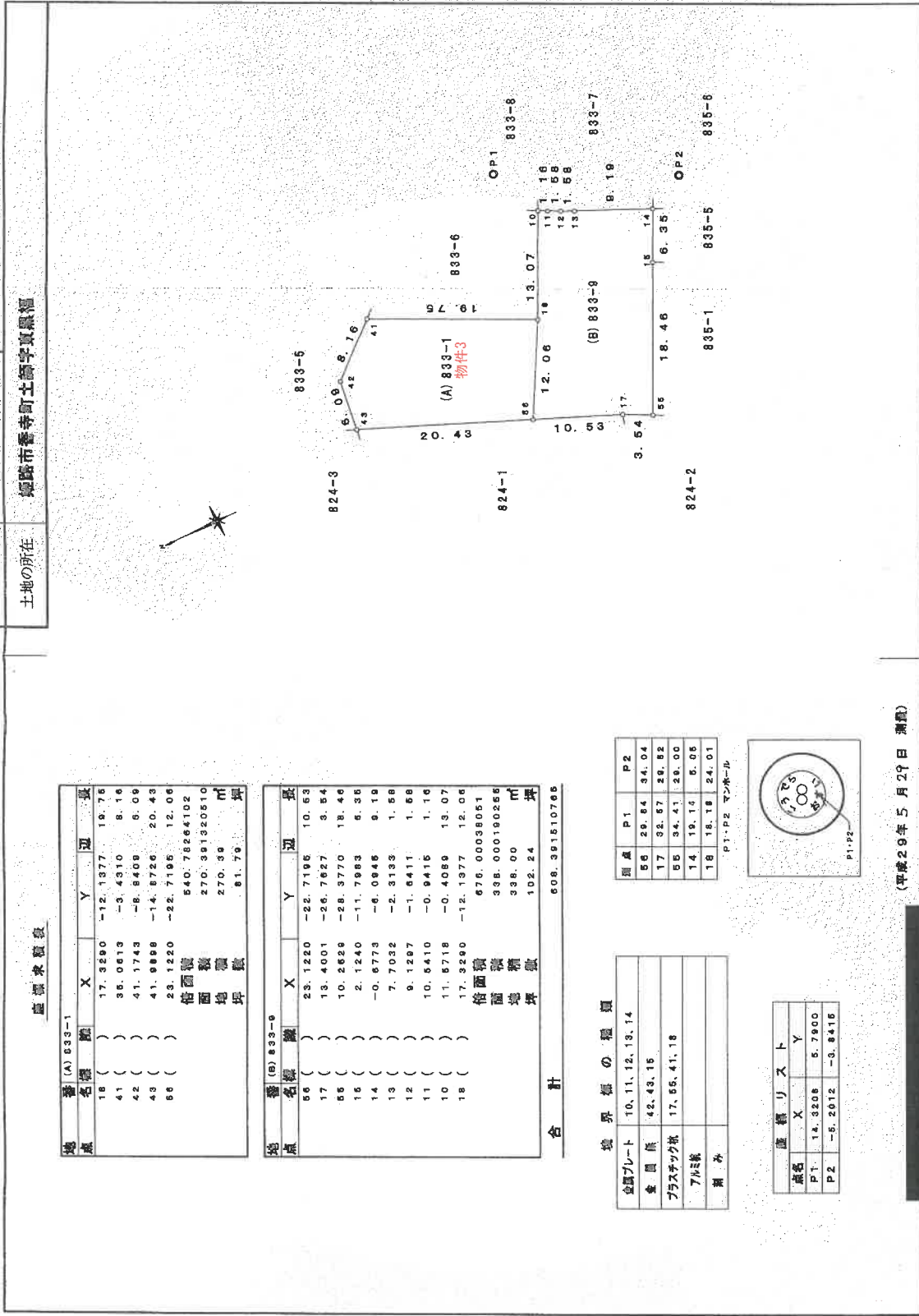
境界線の総量

金網プレート	10.11.12.13.14
金網	42.43.15
プラスチック板	17.55.41.18
7/8鉄線	
計	

別産	P1	P2
56	29.84	34.04
17	32.87	29.82
55	34.41	29.00
14	19.10	6.06
18	18.18	24.01



座標リスト		
座標	X	Y
P1	14.3208	5.7900
P2	-5.2012	-9.8418

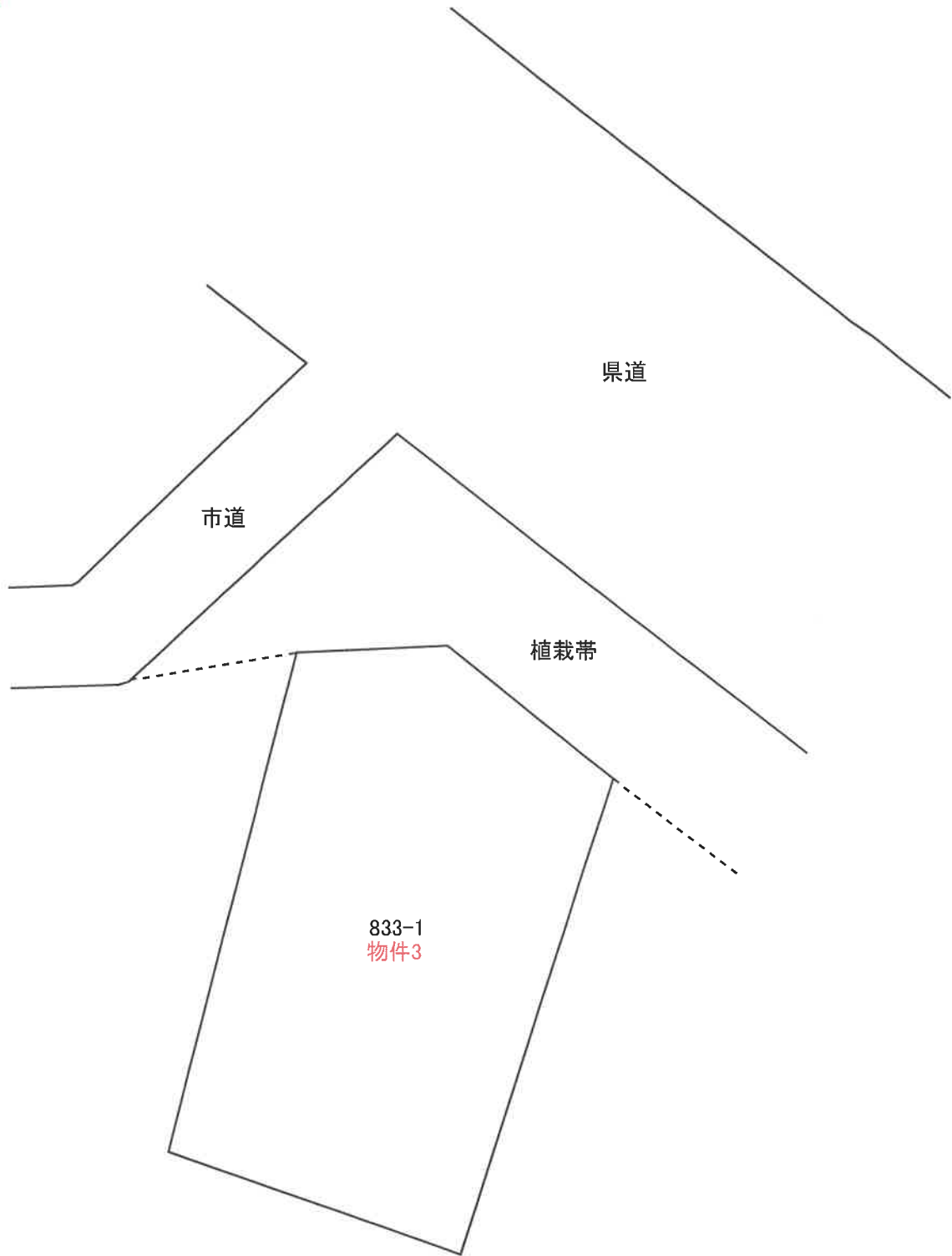


(平成29年5月29日測量)

作成者	申請人	縮尺 1/500

4

# 物件配置略図



現況写真

