

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 5月13日

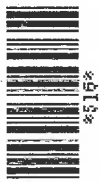
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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 5月29日から 令和 7年 6月 5日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月11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 7年 7月 2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 7年 5月13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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4	7,160,000 5,728,000		1,432,000	80,752	17,304



物 件 目 録

4 所 在 西脇市野村町字イノバ

地 番 1384番

地 目 雑種地

地 積 474平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月10日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件各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

4 所 在 西脇市野村町字イノバ
地 番 1384番
地 目 雑種地
地 積 474平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



令和6年(ケ)第20014号
令和7年1月14日受理
令和7年 **1**月**31**日提出

現況調査報告書 (物件4)

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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

4 所 在 西脇市野村町字イノバ

地 番 1 3 8 4 番

地 目 雑種地

地 積 4 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	西脇市野村町1379番地	付近
土地	物件4	
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☒ 雑種地（物件4） ☐ 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	☒ 土地共有者（全員） ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A、B (書面回答要旨)	1 本件土地は、誰にも貸していません。 2 本件土地について、境界争いはありません。
■ C	1 本件土地は、誰にも貸していません。 2 本件土地は、時期は定かではありませんが7年くらい前まで、某法人に貸しており、某法人は、隣地（地番1381、1382）を含めて借りていました。ただし、その後は、所有者が本件土地を管理しています。 3 執行官から、以前は、病院に貸していたのではないかと質問を受けましたが、病院には貸していません。「総務室長」という肩書で張り紙がされていることや、本件土地や隣地を含めてフェンスが取り付けられているとの件については、誰がどのような経緯で取り付けたのかはわかりません。 4 境界等に関し、トラブルはありません。
■ 社会医療法人社団 正峰会職員	本件土地を当会が借りて使用しているかなどの問い合わせを受けましたので、次のとおり回答します。 以前は、当会、又は当会に所属していた近隣の医院が本件土地を借りていたようですが、現在は借りていません。 本件土地付近に「総務室長」という肩書で「関係者以外は立入り禁止」という看板が取り付けられていたとのことですが、これは、借りていたときに取り付けられた状態のまま、所有者に本件土地を返還したのだらうと思います。 本件土地上に取り付けられているフェンスについても、本件土地を当会等が借りて使用しているわけではありませんので、フェンスを撤去するという話になった場合でも特に異議を述べることはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

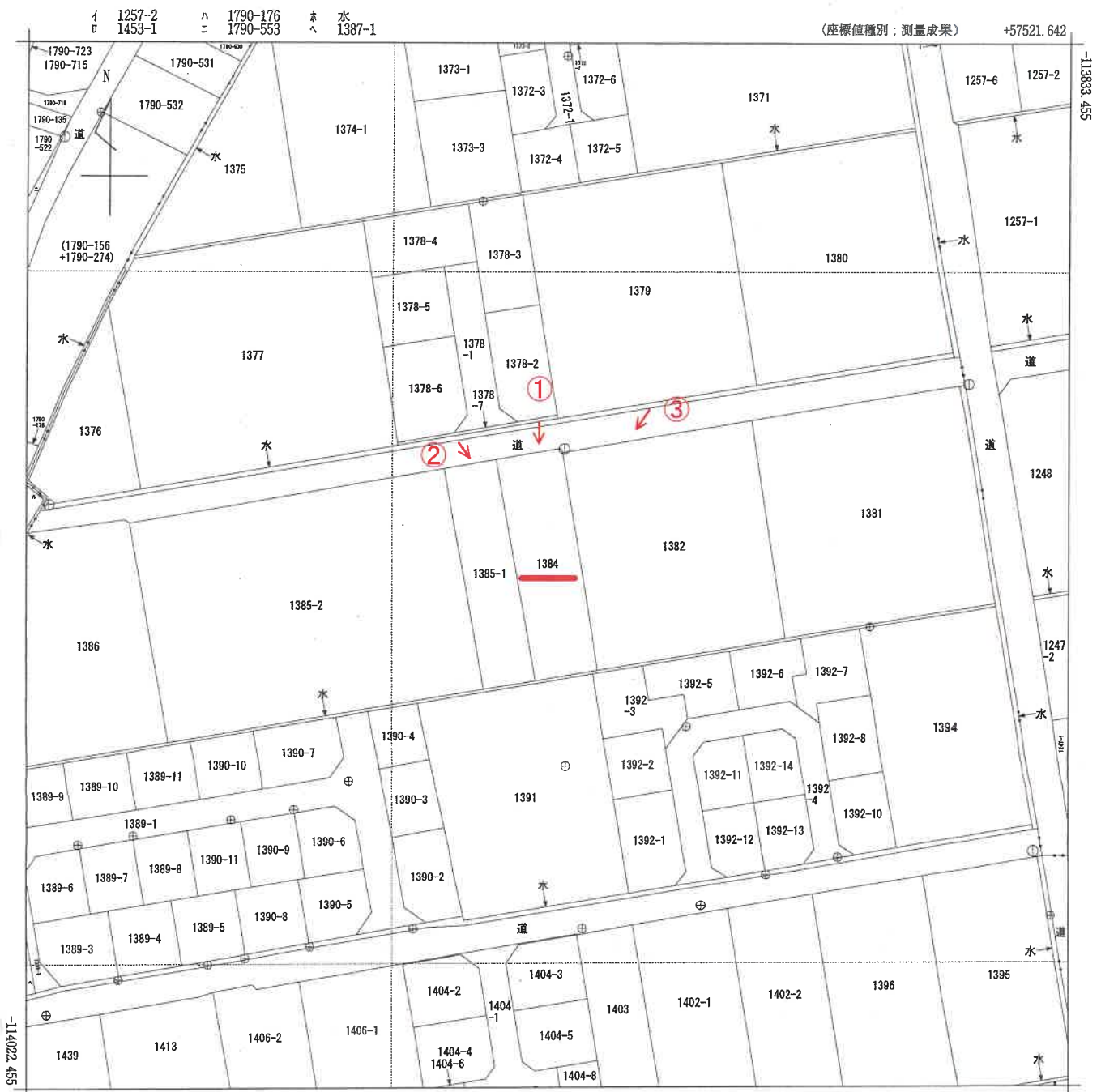
執行官の意見

- 1 本件土地の形状等は、現地調査の結果から、2枚目記載のとおりと認められる。
土地の周辺には一部境界標識と思われる金属プレートが認められた。
本件土地の間口にはフェンスが取り付けられており、本件土地への入口は、隣地（地番1382）上に設けられている状況である。そのため、本件土地及び同隣地は、一体として駐車場として使用されていたと思われるが、関係人の陳述や現地調査の結果から現在は駐車場として使用していないと考えられる。
- 2 本件土地は、隣地（地番1381、1382）とともに同一形状のフェンスで囲われた土地であり（ただし、本件土地の西側はブロック塀で区切られている）、2箇所ある自動車出入口付近（1つ目は地番1381、2つ目は上記のとおり地番1382上にある）には、それぞれ「総務室長」という肩書で「関係者以外は立入り禁止」という看板が取り付けられていたこと、隣地のうち地番1381の土地については、現在も駐車場として使用されており、近隣の病院の駐車場である旨の看板が取り付けられていたこと、聴取調査をすべく上記近隣の病院を訪ねたところ、同病院は既に閉院していたことから、同病院が所属している法人に聴取調査を行い、その結果は関係人の陳述のとおりである。
- 3 本件土地の占有状況等は、過去の利用状況については、一部関係人の陳述が一致しない点があるものの、第三者が占有していない点については一致しているため、現在の占有状況等は2枚目記載のとおりと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過（物件４）		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 1 月 1 4 日（火） 14:56 ～ 15:05	神戸地方法務局社支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和 7 年 1 月 1 6 日（木） 13:15 ～ 13:33	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
令和 7 年 1 月 1 6 日（木） ～	執行官室	A・Bに照会書送付
令和 7 年 1 月 2 4 日（金） 11:29 ～ 11:33	執行官室	債権者に照会（電話・発信）
令和 7 年 1 月 2 4 日（金） 13:52 ～ 14:05	神戸地方法務局社支局	隣地の図面交付申請
令和 7 年 1 月 2 4 日（金） 14:30 ～ 14:52	物件所在地	物件確認（再）、物件調査、近隣から聴取調査、写真撮影
令和 7 年 1 月 2 4 日（金） 16:16 ～ 16:20	執行官室	社会医療法人社団正峰会に照会（電話・発信）
令和 7 年 1 月 2 4 日（金） 16:43 ～ 16:55	執行官室	上記回答（電話・受信）
令和 7 年 1 月 2 8 日（火） 15:10 ～ 16:05	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行（Cと同人宅で面談）
（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。		

（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	所在	西脇市野村町字イノバ				地番	1384番			
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					備付年月日(原図)			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	

写真撮影位置方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



No. 1

本件土地



No. 2

本件土地



No. 3

本件土地

目的外土地

令和 6 年 (ケ) 第 20014 号
令和 7 年 1 月 28 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 19 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

< 物件 4 >

評価人 不動産鑑定士

岡本 朋美

第1 評価額

番 号	評 価 額
4	金7,160,000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き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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
◎物件4土地の周辺には一部境界標識と思われる金属プレートが認められた。 ◎物件4は、西側部分を除いて、隣接する地番1382番及び1381番土地と共に同一形状のフェンスで囲われている。現地の状況や関係人等の陳述から、本件土地は上記地番1382番土地と一体で駐車場として利用されていたと推測されるが、現時点は未利用の更地の状態にある。関係人の陳述内容等の詳細については現況調査報告書を参照のこと。 ◎物件4の間口部分にはフェンスが取り付けられているため、前面道路から本件土地への出入り口は地番1382番土地上に設けられている。今後、物件4単独で道路からの出入りを行うためには、物件4上に新たに出入り口を設ける必要がある。			

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4）

位 置 ・ 交 通	J R 線 西脇市駅の西方 約940m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	駐車場や空地が多い中に共同住宅や戸建住宅も見られる地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 外壁後退1.0m、高さ制限10m
画 地 条 件	登記数量474㎡の長方形の画地	
接面道路の状況	北側 約5.4～6m道路（現況有効幅員約5m） 建築基準法第42条1項3号道路	
土 地 の 利 用 状 況 等	未利用の更地の状態で土地共有者らが占有している。占有状況等の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 引込なし ガ ス 配 管 なし 下 水 道 未接続 （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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・北側接面道路は市道認定はされておらず、西方にて行き止まりとなっている。 ・兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は洪水によって想定される浸水深3.0～5.0m（想定最大規模）の範囲に存する。 ・本件土地において建築確認申請等をすべき造成及び建造物を築造しようとする時は、建築確認申請等を提出する前に、地元の野村町の確認・同意を得る必要がある。詳細は西脇市及び野村町に確認のこと。 ・本件土地の西側はブロック塀が設置されており、本件土地は西側隣地より目測でおおよそ0.6～0.7m程度低位に存する。 ・本件土地は3頁特記事項記載の如く、かつては駐車場として利用されていたと思われるが、現在は未利用の状態で、舗装部分に劣化が見られ、所々に雑草等が繁茂している。	

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
4	28,400	0.76	474	1.00	10,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（西脇-1）

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/㎡)
 $32,700 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/114 \div 28,400$

◇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（1.01）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/104 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/114$

イ 個別格差：形状(奥行長大)、現況地目(雑種地)等（0.76）

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
4	10,230,000	1.00	1.00	0.70	7,160,000
一 括 価 格 (合 計)					7,160,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

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 (西脇-1)

所 在 : 西脇市野村町字大日ノ上1236番5

価 格 : 32,700円/㎡

位 置 : JR線「西脇市」駅より道路距離500m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 153㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東側幅員5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに営業所等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件4 : 8,322,966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 現況写真
- 4 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

1 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下
地 番 871番
地 目 宅地
地 積 343.80平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下
地 番 870番3
地 目 宅地
地 積 16.52平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下871番地、870番地3
家屋 番号 871番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 204.36平方メートル
2階 104.43平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

4 所 在 西脇市野村町字イノバ

物 件 目 録

地 番 1384 番

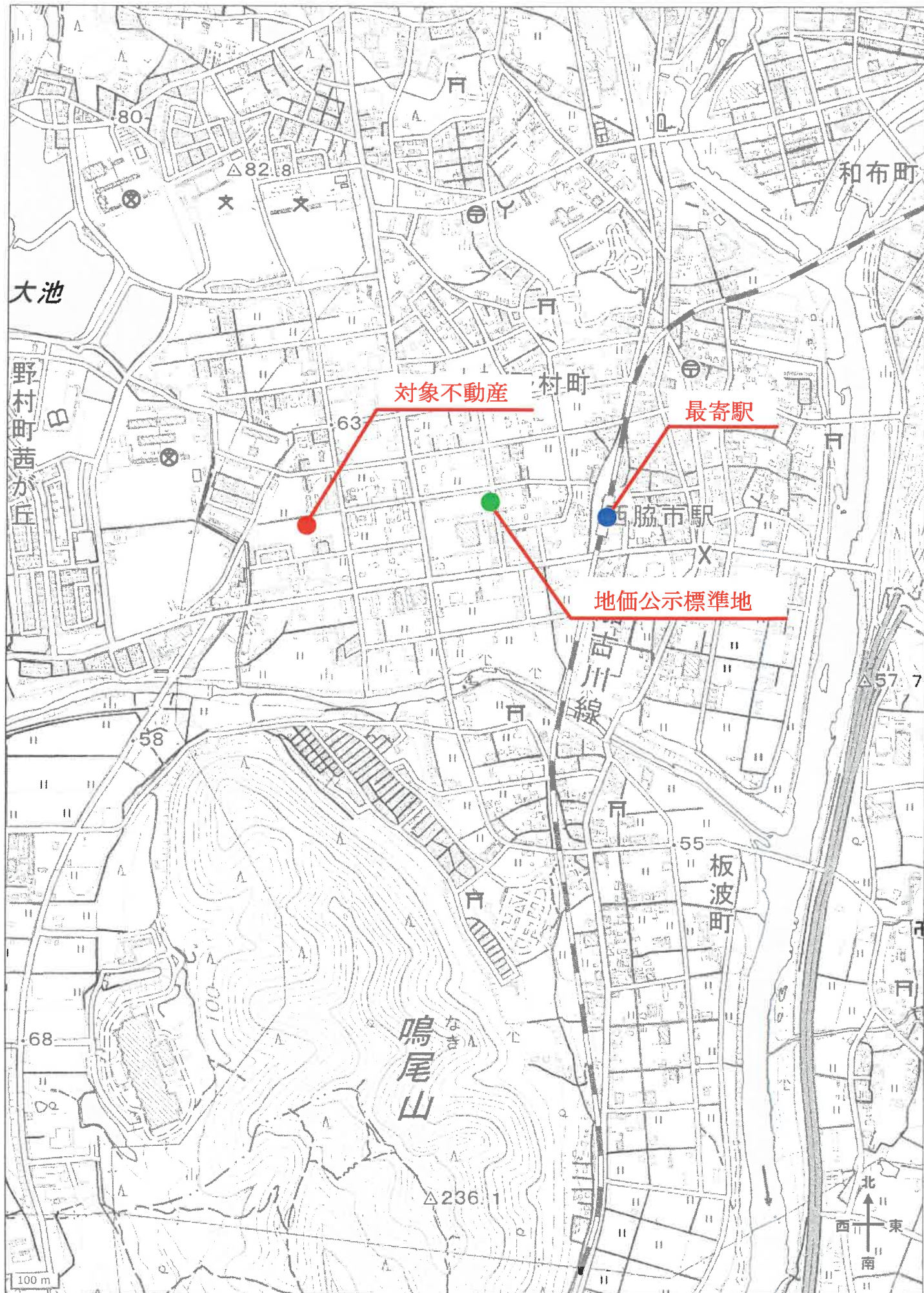
地 目 雑種地

地 積 474 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1





地番区域見出
野村町

請求部	所在	西脇市野村町字イノバ				地番	1384番			
出力縮尺	1/500	精度区分	中三	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					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。

(神戸地方法務局社支局管轄)

令和7年1月31日

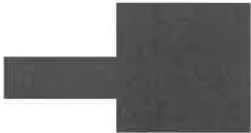
神戸地方法務局加古川支局

登記官

請求番号：7-3

(1/1)

A 3 版を A 4 版に縮小



現況写真



現況写真

