

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 8年 5月12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

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 5月28日から 令和 8年 6月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10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 8年 7月 1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 8年 5月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

1	所	在	たつの市御津町苅屋字西屋敷
	地	番	614番4
	地	目	宅地
	地	積	281.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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 | たつの市御津町苅屋字西屋敷 |
| | 地 | 番 | 614番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 281.12平方メートル |



令和8年(ケ)第10001号

令和8年 2月 9日受理

令和8年 3月 2日提出

現況調査報告書

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

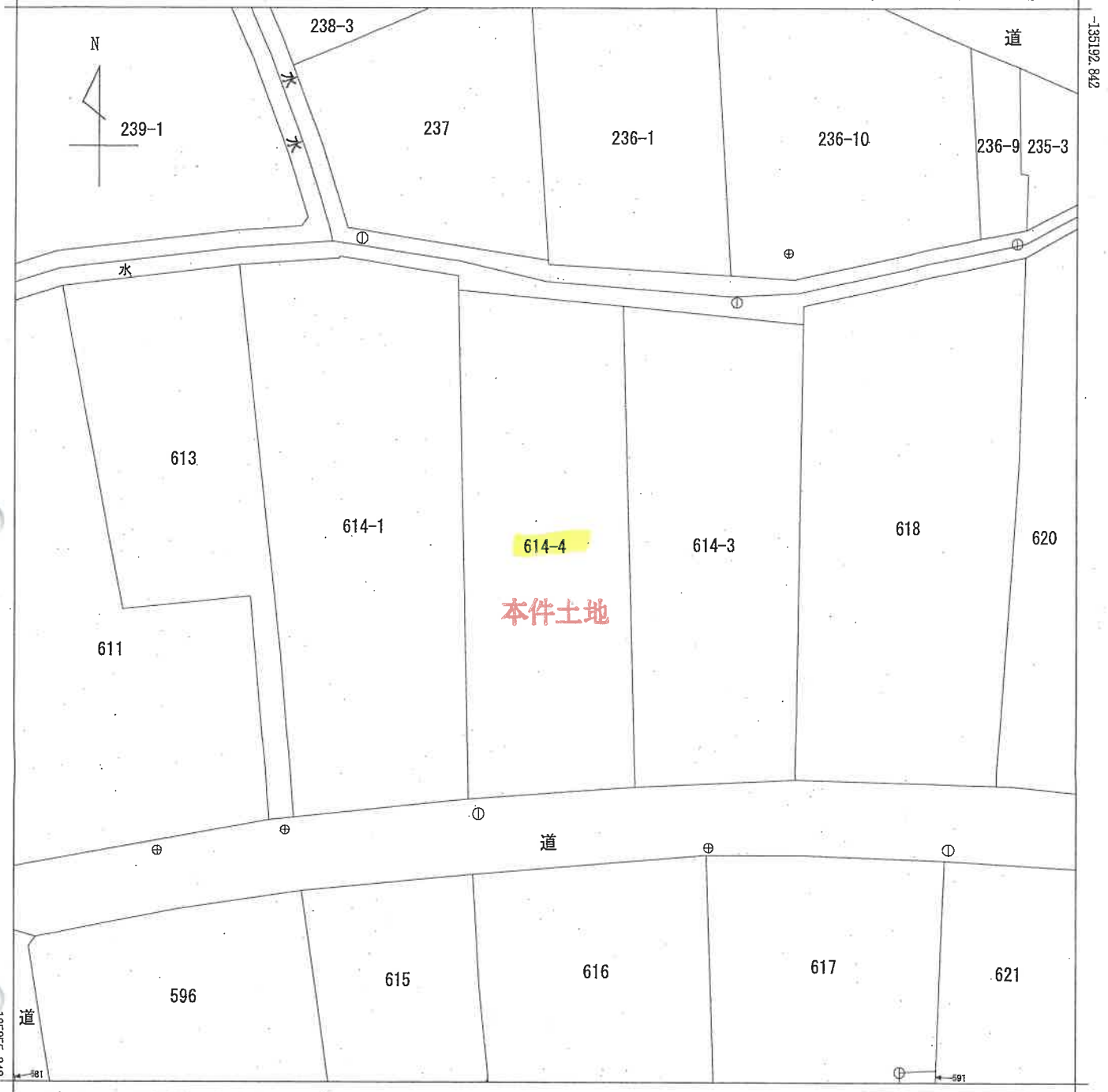
- | | | |
|-----|---|---------------|
| 1、所 | 在 | たつの市御津町苅屋字西屋敷 |
| 地 | 番 | 614番4 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 281.12平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
<p>■近隣居住者</p> <p>■A (債務者兼所有者の娘)</p>	<p>1 本件土地は現在更地の状態で、駐車場として使用している人はいません。</p> <p>2 本件土地の西側の境界として、南西角付近にコンクリート杭が、北西角付近に金属鋸があります。</p> <p>1 私は、債務者兼所有者の娘です。</p> <p>2 本件土地は現在更地の状態で、駐車場などで人に貸したりして土地を使用している人はいません。</p> <p>3 本件土地について、近隣土地所有者と境界についての争いなど、土地に関するトラブルはありません。</p> <p>4 本件土地の東側に隣接する建物は母の自宅なのですが、母の自宅の下水管は、本件土地から引き込んでいます。</p> <p>5 2月24日の調査日には、私も母も立ち会えないので、執行官が職権で調査していただいて結構です。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月12日(木) 11:40-11:54	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
8年2月12日(木) 12:23-13:05	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、近隣居住者に面談
8年2月12日(木)	郵便照会	債務者兼所有者に対し物件状況等照会書送付
8年2月19日(木) 15:36-15:45	電話照会(受信)	Aから物件状況等聴取
8年2月24日(火) 11:04-11:15	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人と同行
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 8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 8年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人・ を立ち会わせ、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 8年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

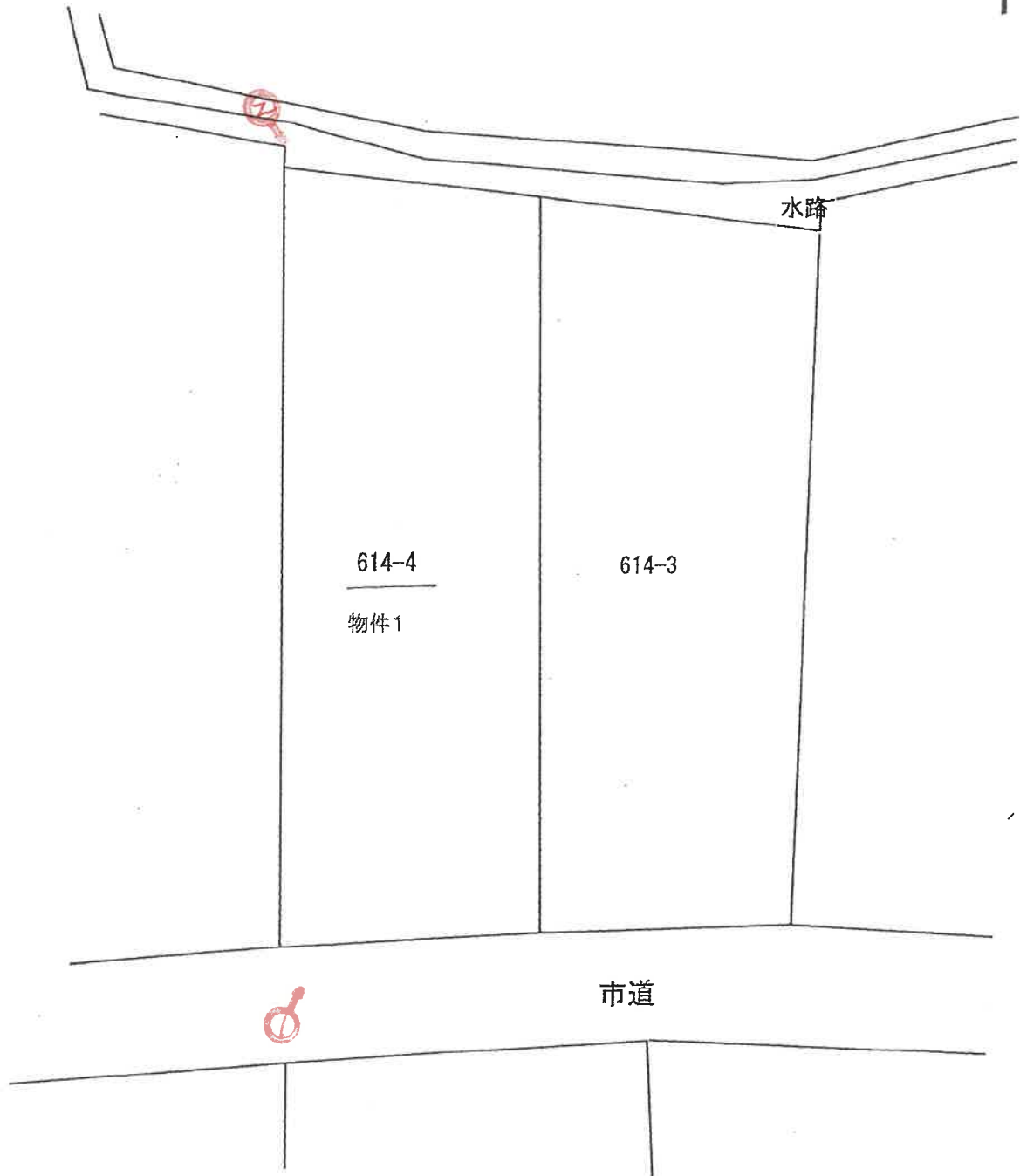


地番区域見出
御津町苅屋

請求部	所在	たつの市御津町苅屋字西屋敷			地番	614番4	
出力縮尺	1/250	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10年3月	備付年月日(原図)	平成14年1月25日	補記事項

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

物件配置略図



令和8年(ケ)第10001号

(←○は写真撮影位置および方向)

(6 枚目)

写真 ①



本件土地

写真 ②



本件土地

令和 8 年 (ケ) 第 10001 号
令和 8 年 2 月 24 日 現地調査
令和 8 年 2 月 27 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金6,030,000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 地目積	物件目録記載のとおり	
特記事項			
	・特になし		

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	山陽電鉄線 山陽網干駅の南西方 約2.3km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	やや狭隘な道路沿いに古くからの中小規模戸建て住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 281.12㎡の ほぼ整形地 間口約10m 奥行約28m	
接面道路の状況	南側 約4.2m市道	
土地の利用状況等	更地である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	※
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"> ・洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域 ・西側、東側隣接地から約0～0.5m高く、北側水路より約0.5m高い。 ・上水道については、西播磨水道企業団の管路図面では本件土地への引き込みはなく、また現地でも升は確認できなかった。 ・下水道については、たつの市の下水道台帳で本件土地への接続が確認された。関係人の陳述によると、本件土地の下水道の升から、東側隣接地への下水道升へ接続されているとのこと。 	

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	34,800	0.88	281.12	1.00	8,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（たつの-11）

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/㎡)
 $44,900 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/129 \doteq 34,800$

◇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
 $100/104 \times 100/99 \times 100/125 \times 100/100 \doteq 100/129$

イ 個別格差：方位、間口奥行との関係、規模（0.88）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

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	8,610,000	1.00	1.00	0.70	6,030,000
一 括 価 格 (合 計)					6,030,000

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 (たつの-11)
所 在 : たつの市御津町釜屋字寅浜新田97番18
価 格 : 44,900円/m²
位 置 : 山陽電鉄線「山陽網干」駅より道路距離2.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 159m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 西側幅員7.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%,容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が多い国道背後の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 6,204,037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

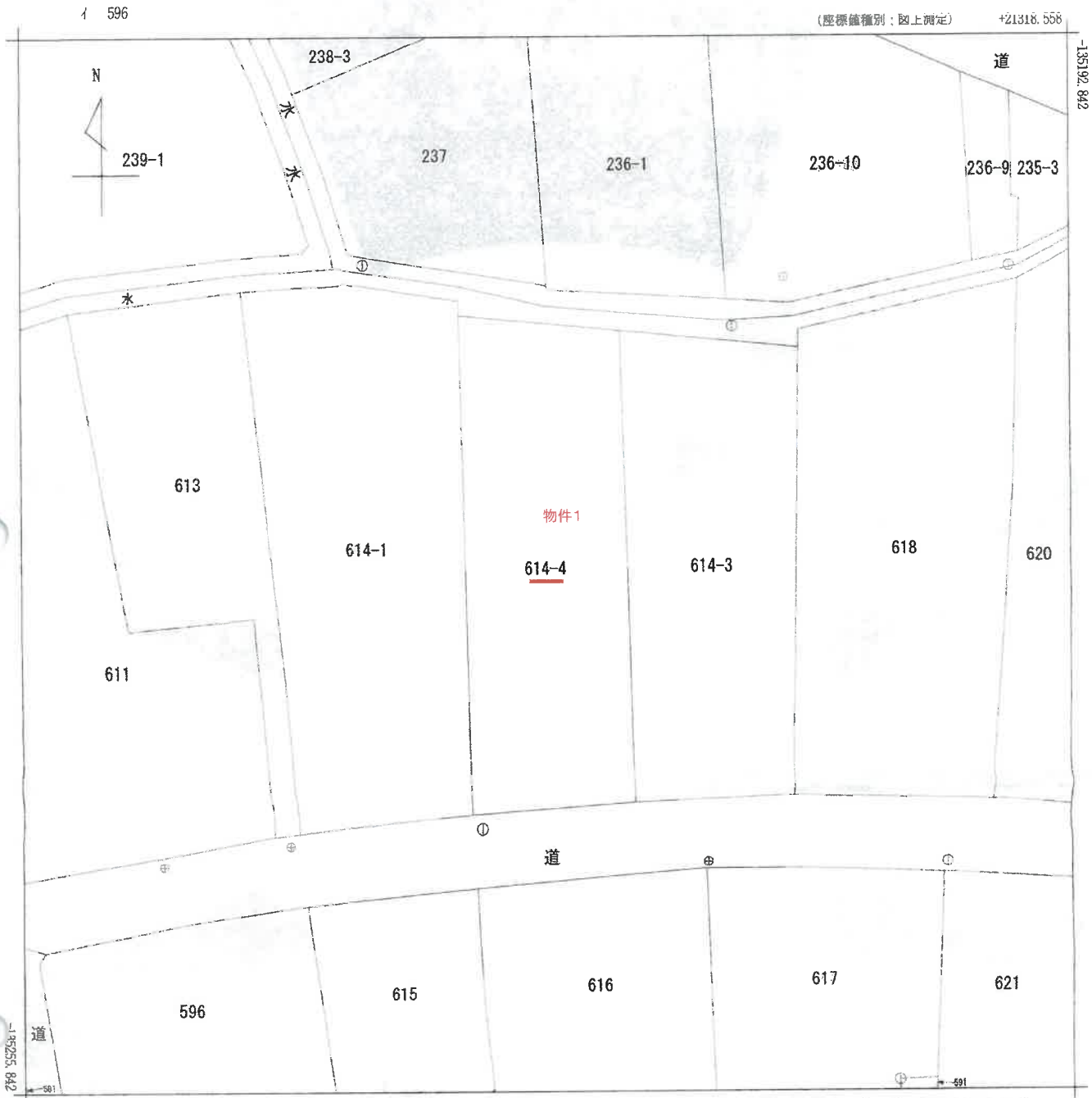
1	所	在	たつの市御津町苅屋字西屋敷
	地	番	614番4
	地	目	宅地
	地	積	281.12平方メートル



国土地理院の地図データを基に加筆修正した。

約1/20,000

公 図 写



地番区域見出
御津町苅屋

請 求 部 分	所 在	たつの市御津町苅屋字西屋敷				地 番	614番4			
出 力 縮 小 尺	1/250	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10年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成14年1月25日			補 記 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局龍野支局管轄)

令和8年1月6日

大阪法務局北出張所

登記官

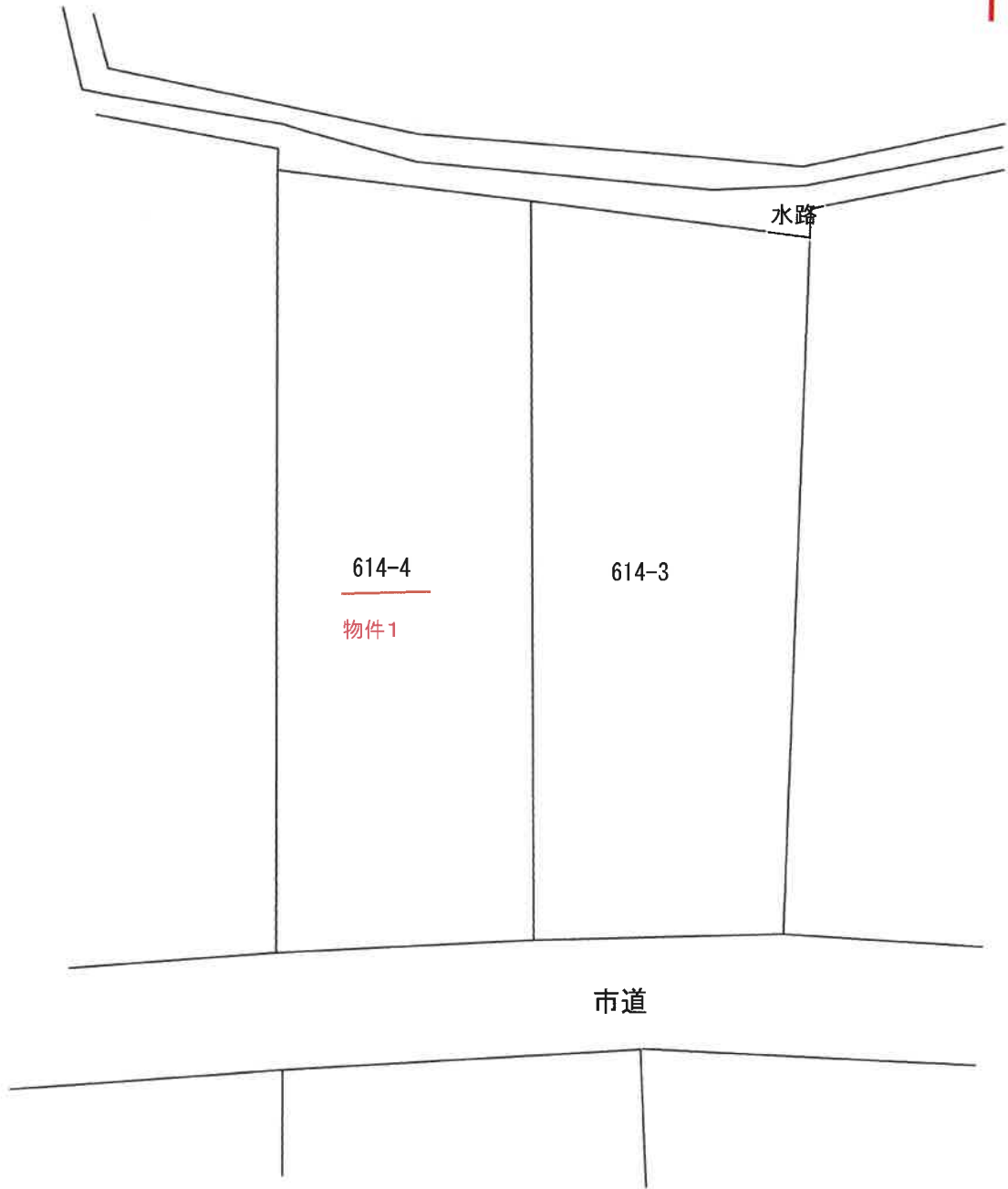
地図整理番号：M12333

(1/1)

70%に縮小



物件配置略図



令和8年(ケ)第10001号

現況写真

