

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。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期間入札の公告

令和 6年 4月22日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土井 結貴

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 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午後 2時00分 場 所 神戸地方裁判所第3民事部
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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 神戸市中央区二宮町二丁目436番地

家屋 番号 436番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 36.02平方メートル
3階 33.12平方メートル

共有者 株式会社インターライズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



物件明細書

令和 6年 2月26日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土井 結 貴

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番436番)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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】

本件共有者A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が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。

物 件 目 録

1 所 在 神戸市中央区二宮町二丁目436番地

家屋 番号 436番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	34.78平方メートル
	2階	36.02平方メートル
	3階	33.12平方メートル

共有者 株式会社インターライズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



令和5年(ケ)第 144号
令和6年 1月 9日受理
令和6年 2月 1日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 長 田 亨

(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 神戸市中央区二宮町二丁目436番地

家屋 番号 436番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 36.02平方メートル
3階 33.12平方メートル

共有者 株式会社インターライズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

目的外土地の概況 (物件1関係)					
所 在	神戸市中央区二宮町二丁目				
地 番	436番				
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>				
地 積	49.81平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)				
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者株式会社インターライズ <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
その他の事項					
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨					
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>				
占有開始時期	平成8年4月30日				
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>年 月 日</td> </tr> <tr> <td>期 間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	年 月 日	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約日	年 月 日				
期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新				
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期 間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/>平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)				
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)				
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)				
特 約 等					
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)				
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()				
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (地方裁判所 支部 平成 年()第 号)				
そ の 他					
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<input checked="" type="checkbox"/> A (相手方)	<p>(1) 目的物件には、現在、私が居住しており第三者が目的物件を使用する事実はありません。雨漏りや大きな損傷等生活する上で不都合を感じる部分はありません。室内でペットも飼っていません。</p> <p>(2) 目的物件は平成8年に新築し、夫婦の共有名義にしました。新築当時、敷地は妻の両親名義の土地でしたので、私がローンの支払いを7割から8割を負担することで妻の両親への地代を無償にしてもらいました。それ以降今日まで地代を請求されたことはありません。銀行ローンはすべて払い終わりました。</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

執行官の意見

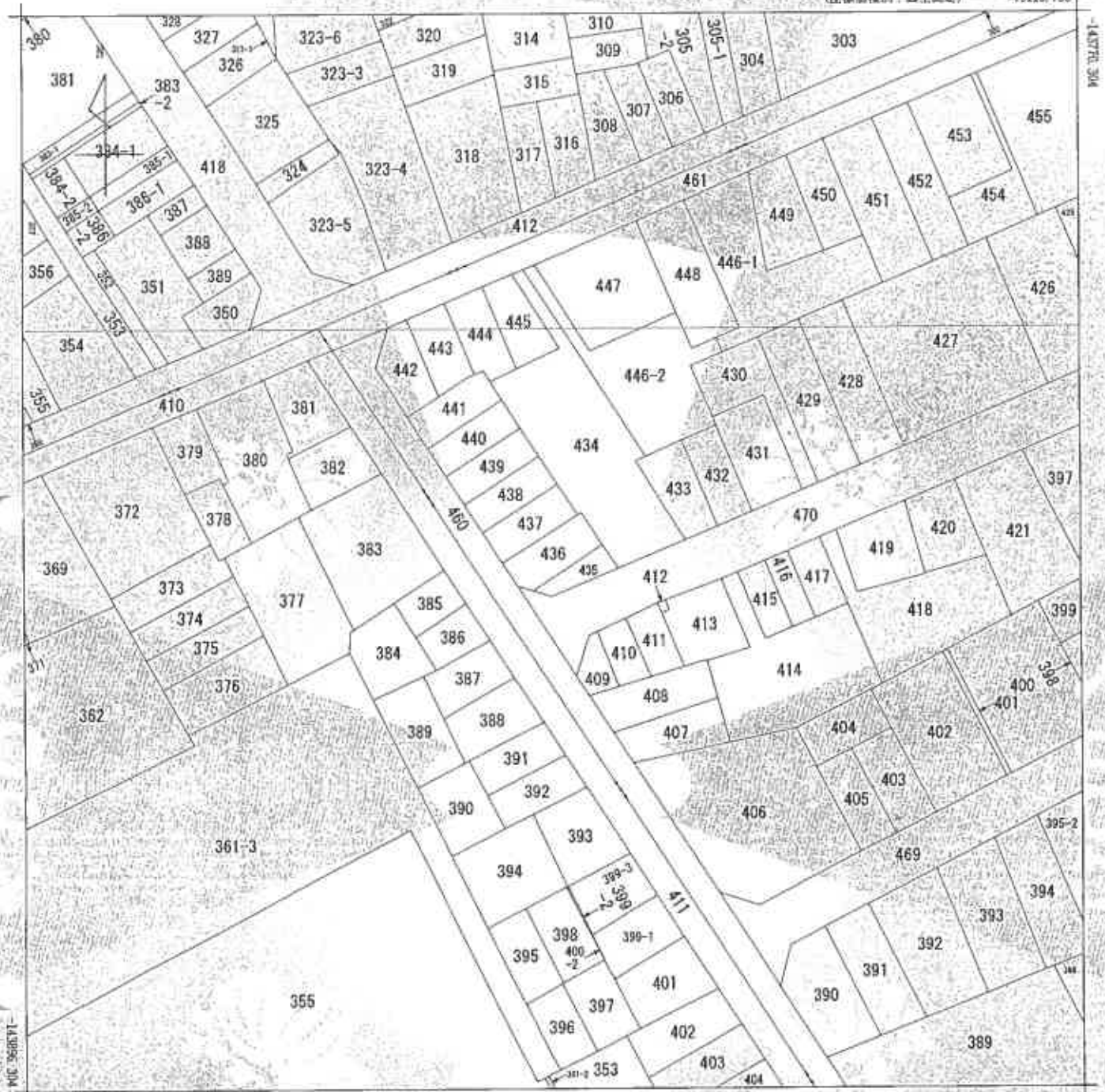
- 目的物件の形状及び占有関係については、A の陳述、現況調査の結及び現況調査報告書添付の写真により、2 枚目記載のとおり認めた。

(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		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月11日(木) 12:00-12:15	物件所在地	物件確認、占有調査、通知書投函
令和6年1月18日(木) 11:00-11:25	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、目的物件写真撮影 Aに占有等聴取調査
令和6年1月20日(土) 13:00-13:10	携帯電話(受電)	目的外土地の占有権限等について聴取調査
令和6年1月22日(月) 14:25-14:40	神戸地方法務局 明石支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 平成 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。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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
(原簿面積約15.1平方メートル) 479110.736



478995.736 (座標値複写、図上制定)



請求部	所在	神戸市中央区三宮町三丁目		地番	436番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法! 9-5指定	種類	土地区画整理所在区
作成年月日	平成11年8月31日			備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(神戸地方法務局管轄)
 令和6年1月22日
 神戸地方法務局明石支局
 登記官



請求番号: 10-1
 (1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成6年4月22日

公用

これは図面に縮小されている内容を拡大した図面である
(神戸地方建設局提供)
令和6年1月22日 神戸地方建設局明石支局

建築物各階平面図 8.4.22

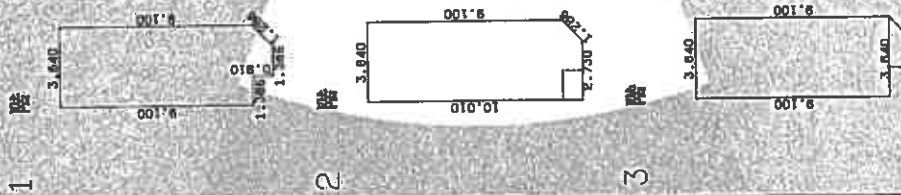
家屋番号 78-14-236

建築物の所在 神戸市中央区二宮町2丁目1番地1-4-1-8番地1-5

(所在地)神戸市中央区二宮町2丁目1番地1-4-1-8番地1-5
1-6号

本図面に A3 版を A4 版
に縮小したものである

各階平面図



求積表

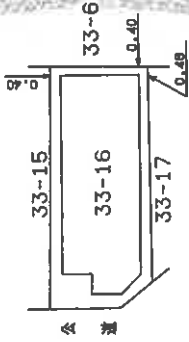
1.366×9.100	$=$	12.421500
1.366×10.010	$=$	13.663660
$(10.010 + 9.100) \times 0.910 / 2$	\times	0.910
合計		34.780200
床面積		34.78 ㎡

求積表

2.730×10.010	$=$	27.327300
$(10.010 + 9.100) \times 0.910 / 2$	\times	0.910
合計		36.022350
床面積		36.02 ㎡

求積表

3.640×9.100	$=$	33.124000
合計		33.124000
床面積		33.12 ㎡



作成者 土井 隆

縮尺 1/250

縮尺 1/250

044675

請求番号：10-2

建物間取（概略）図

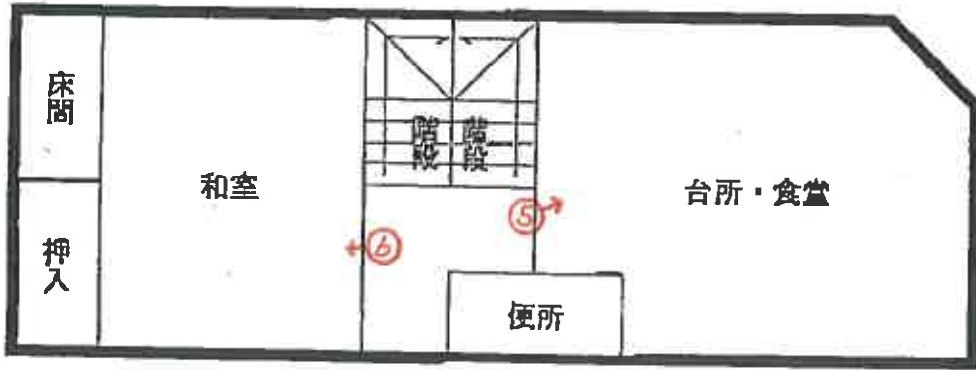
(←○は写真番号および撮影位置・方向)



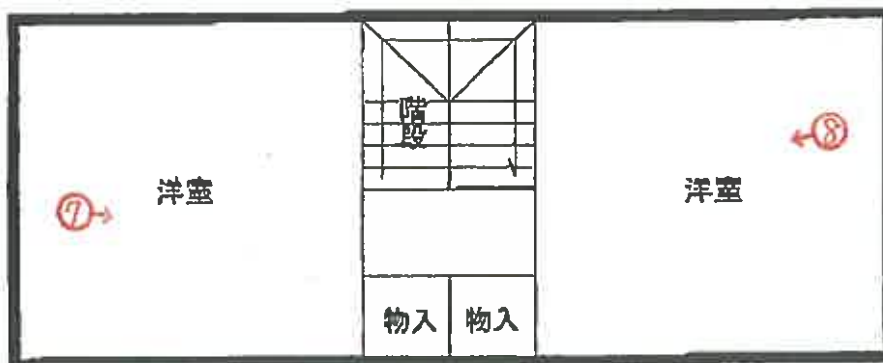
1 階



2 階



3 階





1

物件を
西側から
撮影



2

(10枚目)



3



4



5



6



7



8

令和 5 年 (ケ) 第 144 号
令和 6 年 1 月 18 日 現地調査
令和 6 年 2 月 2 日 評価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第1 評価額

番号	評価額
1	金5,380,000円

物件1の価格は土地利用権等付建物としての価格である。

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
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
特記事項			
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR線 三ノ宮駅の北方 約800m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	小規模住宅のほか駐車場等が混在する住宅地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 —
画地条件	規模 49.81 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側 約6.2m市道	
土地の利用状況	物件1建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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。	
借地契約内容	所在地 賃貸人 賃借人 契約の目的 契約面積 契約期間 月額賃料 滞納の有無 特約の有無	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地「二宮遺跡」に隣接する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件1)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 平成8年4月1日 新築 経過年数 28 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特にない その他 : -
床面積(現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1の敷地)

目的建物の敷地の建付地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	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1の敷地	297,000	0.93	49.81	0.90	12,380,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸中央-8)

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/㎡)
 $257,000 \times 105/100 \times 100/102 \times 100/89 \approx 297,000$

◇ 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
 $100/97 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/93 \approx 100/89$

イ 個別格差 : 方位・形状・規模・間口小等 (0.93)

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) 建物価格 (物件1)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
1	150,000	103.92	0.14	2,180,000

ウ 現価率

経過年数28年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数33年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \approx 0.14$

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、さら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。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円)	土 地 利 用 権 等 割 合		土 地 利 用 権 等 価 格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1 の敷地	12,380,000	0.60	法定地上権	7,430,000

(2) 評価額(又は内訳価格及び一括価格)

番 号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,180,000	+7,430,000	1.00	0.80	0.70	5,380,000
一 括 価 格 (合 計)						5,380,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物のみでの競売であること等による市場性の減退を考慮。

オ 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 (神戸中央-8)
所 在 : 神戸市中央区熊内橋通3丁目332番
「熊内橋通3-2-5」
価 格 : 257,000円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「春日野道」駅より道路距離500m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 124m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)
物件1 : 1,684,700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 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市中央区二宮町二丁目436番地

家屋 番号 436番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	34.78平方メートル
	2階	36.02平方メートル
	3階	33.12平方メートル

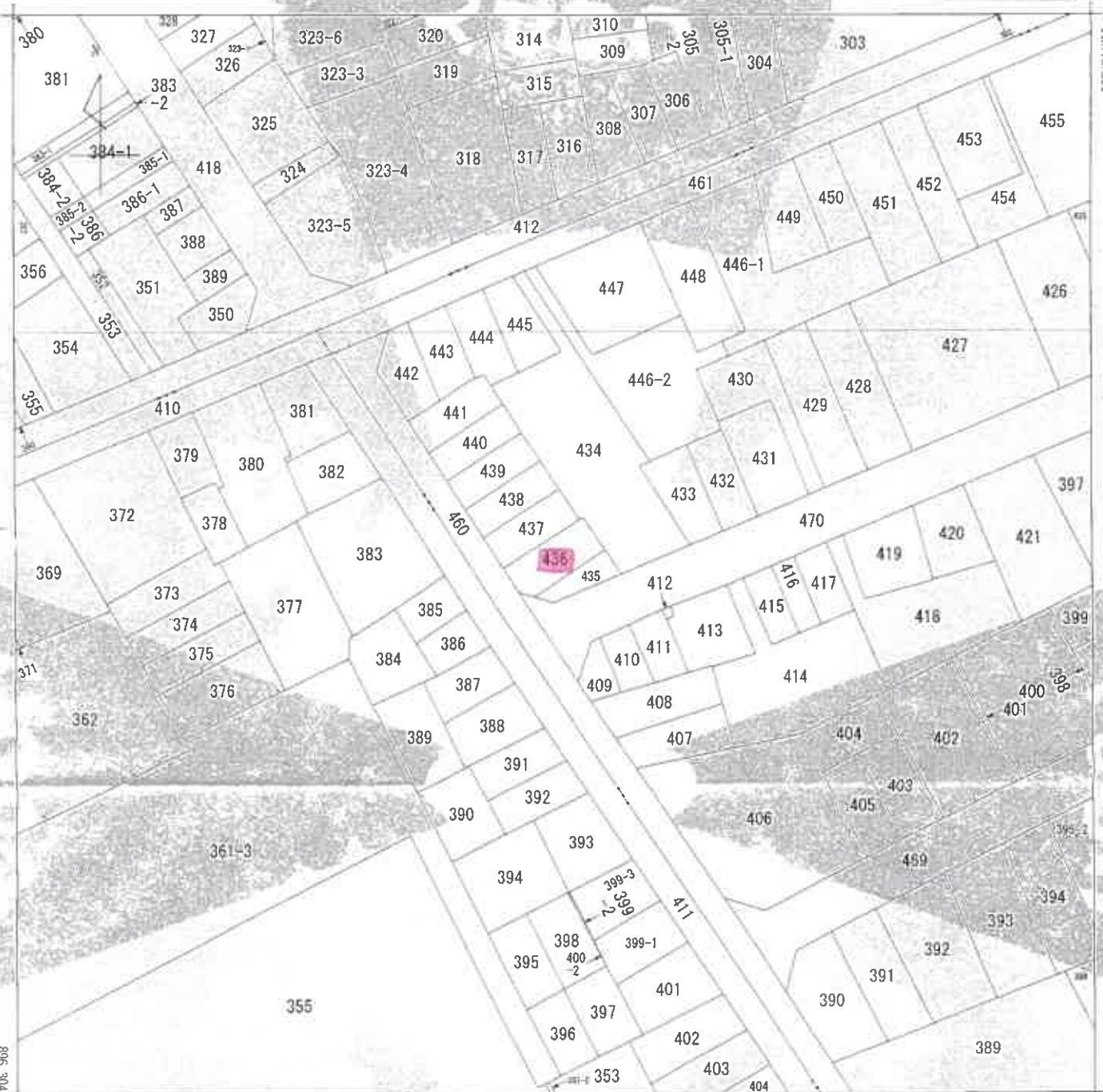
共有者 株式会社インターライズ 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1



対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成



+78985.738 (座標値種別：図上測定)



請求分	所在		神戸市中央区二宮町二丁目		地番	436番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第1項)国調法上9-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年8月31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。

縮版図

令和5年12月4日
神戸地方法務局

請求番号：14-1

登記官

登記年月日：平成8年4月22日

此図は図面に添付されている内容をも証明し、かつ書面によるもの
平成5年12月4日 神戸地方建設局 登記官

各階平面図

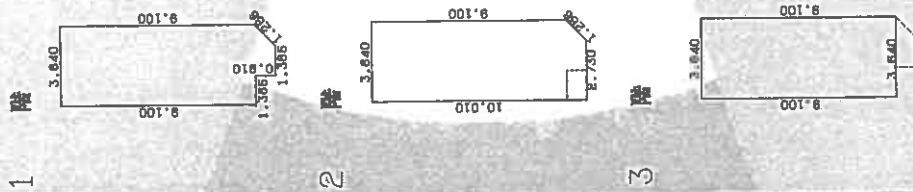
建物平面図

8.4.22

家屋番号 78-74-36

神戸市中央区二宮町2丁目1-8番地1-4-1-8番地1-5

(不特定)神戸市西区野原町1丁目1番地1-1-6番地
〒650-0001 神戸市西区野原町1丁目1番地1-1-6番地



求積表

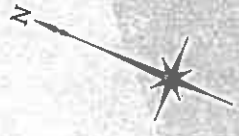
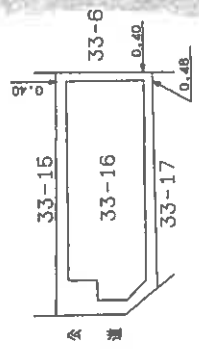
1.365×9.100	=	12.421500
1.365×10.010	=	13.663650
$(10.010 + 9.100) \times 0.910 / 2$	=	8.695050
合計		34.780200
床面積		34.78 ㎡

求積表

2.730×10.010	=	27.327300
$(10.010 + 9.100) \times 0.910 / 2$	=	8.695050
合計		36.022350
床面積		36.02 ㎡

求積表

3.640×9.100	=	33.124000
合計		33.124000
床面積		33.12 ㎡



建物図面写

作製年

縮尺 1/250

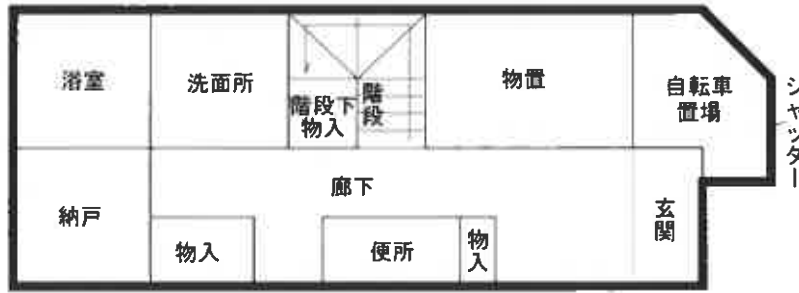
申請人

縮尺 1/250

044675

縮版図

1階



2階



3階



現況写真

