

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 仲 吉 建 夫

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 場 所 | 令和 6年 5月 21日 午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階) |
| 売却決定 期日 場 所 | 令和 6年 6月 11日 午後 2時00分 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 地 地 地 | 在 番 目 積 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目 92番1 宅地 174.64平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目 96番 宅地 134.61平方メートル |
| 3 | 所 家屋 種 構 床面積 | 在 番号 類 造 積 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目92番地1、96番地 92番1の3 居宅 木造スレート葺3階建 1階 64.59平方メートル 2階 66.24平方メートル 3階 23.18平方メートル |
| 4 | 所 家屋 種 構 床面積 | 在 番号 類 造 積 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目96番地 96番の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 62.93平方メートル 2階 54.65平方メートル |



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。

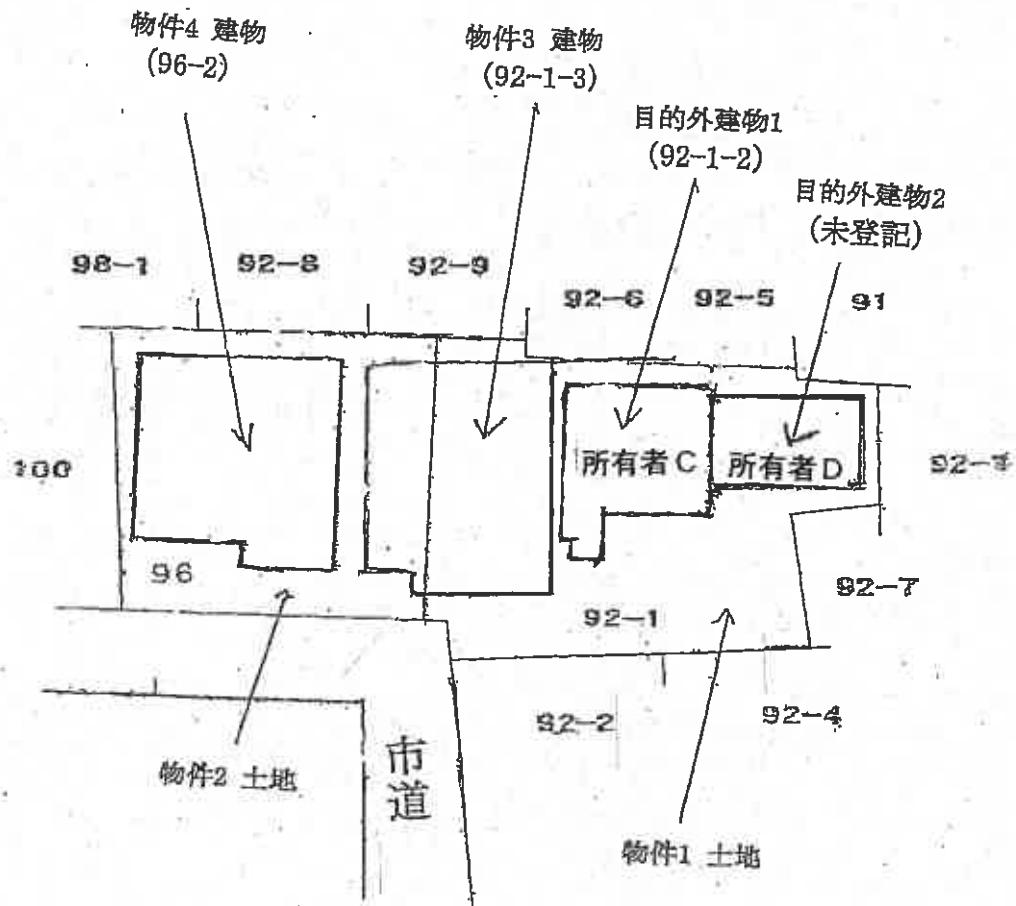


物件目録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目 | |
| | 地 番 | 92番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 174.64平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目 | |
| | 地 番 | 96番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 134.61平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目92番地1、96番地 | |
| | 家屋 番号 | 92番1の3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 64.59平方メートル |
| | | 2階 | 66.24平方メートル |
| | | 3階 | 23.18平方メートル |
| 4 | 所 在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目96番地 | |
| | 家屋 番号 | 96番の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 62.93平方メートル |
| | | 2階 | 54.65平方メートル |



【物件位置關係概略図】



令和5年(又)第 65号
令和5年11月24日受理
令和6年 1月 23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 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目 |
| | 地 番 | 92番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目 |
| | 地 番 | 96番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.61平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目92番地1、96番地 |
| | 家屋 番号 | 92番1の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル 2階 66.24平方メートル 3階 23.18平方メートル |
| 4 | 所 在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目96番地 |
| | 家屋 番号 | 96番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル 2階 54.65平方メートル |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 神戸市東灘区住吉宮町2丁目8番6号 | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1、2 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | |
| 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 下記以外の建物(目的外建物) | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件3 | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | | | | | | | | |
| | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 | | | | | | | | | |
| 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 checked="" 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

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|------|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土 地 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | | |
| 形 状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 下記以外の建物(目的外建物) | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建 物 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積： | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table> | | | { | 種 類： | | 構 造： | | 床面積： | | | | | | |
| { | 種 類： | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構 造： | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積： | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | | | | | | | | | |
| | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 | | | | | | | | | | |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 物件位置関係概略図のとおり | | | | | | | | | | | | | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 占有者及び占有権原 | | | | | | | | |
|-----------|---|---|--|--|--|--|---|---|
| 物件 番号 | 占有範囲 ----- 占有者 | 占有 状況 | 関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等 | | | | | |
| | | | 占有開始 ----- 現在の契約 | 占有 権原 | 貸主 | 更新 種別 | 賃料 ----- 敷金等 | 特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見 |
| 1 | ■物件位置関係概略図 のとおり ----- C | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | S30年2月 日不詳 ----- 自H14・10・24 至 定めなし | <input type="checkbox"/> 所 ■賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | ■所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 ■年 48,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)円 | ①賃料(地代)は、6 月末日と12月末日 に半額を当年度分と して支払い |
| 1 | ■物件位置関係概略図 のとおり ----- D | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | S22年5月 日不詳 ----- 自H14・10・24 至 定めなし | <input type="checkbox"/> 所 ■賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | ■所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 ■年 48,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)円 | ①賃料(地代)は、6 月末日と12月末日 に半額を当年度分と して支払い |
| 3 | ■全部 <input type="checkbox"/> ----- A | ■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H27・10・26 ----- 自H27・10・26 至 定めなし | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 ■使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | ■所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | |
| | <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | . . . ----- 自 . . . 至 . . . | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | |
| | <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | . . . ----- 自 . . . 至 . . . | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | |
| | <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | . . . ----- 自 . . . 至 . . . | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | |

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 |
| <p>■ B (債務者)</p> | <p>(1) 物件1土地と物件2土地は隣接し、物件2土地には物件4建物が存在し、物件1土地と物件2土地にまたがって物件3建物が存在します。さらに、物件1土地にはC及びDが所有する2棟の目的外建物が存在します。目的外建物は、私が物件1土地を購入する以前から存在したもので、これらの建物所有者との間で土地の賃貸借契約書は作成していません。年間48,000円の地代を、6月末日と12月末日の2回に分けて当年度分としてもらっています。契約期間の取り決めはありません。ただ、建物の再築はできません。その場合、土地賃貸借契約は終了します。</p> <p>(2) 物件4建物には私ら夫婦が居住しています。雨漏りや建物の大きな損傷等生活に支障を来すような箇所はありません。物件3建物には私の息子のAが家族で居住しています。親子の関係ですから物件3建物に関しては賃料の授受の事実はありません。</p> |
| <p>■ A</p> | <p>(1) 父親であるB所有の物件3建物に無償で居住しています。雨漏り等特に生活に不具合を生じるような部分はありませんが、リビングの入り口のドアが開閉しにくく、床に擦れて跡形が残っています。以前に2階のトイレから1階へ水が漏れたことがありましたが、今は水漏れはしません。</p> <p>(2) 目的外建物の南側の物件1土地の空き地部分にテントを設営しているのは私です。</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

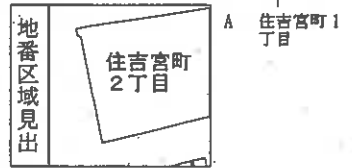
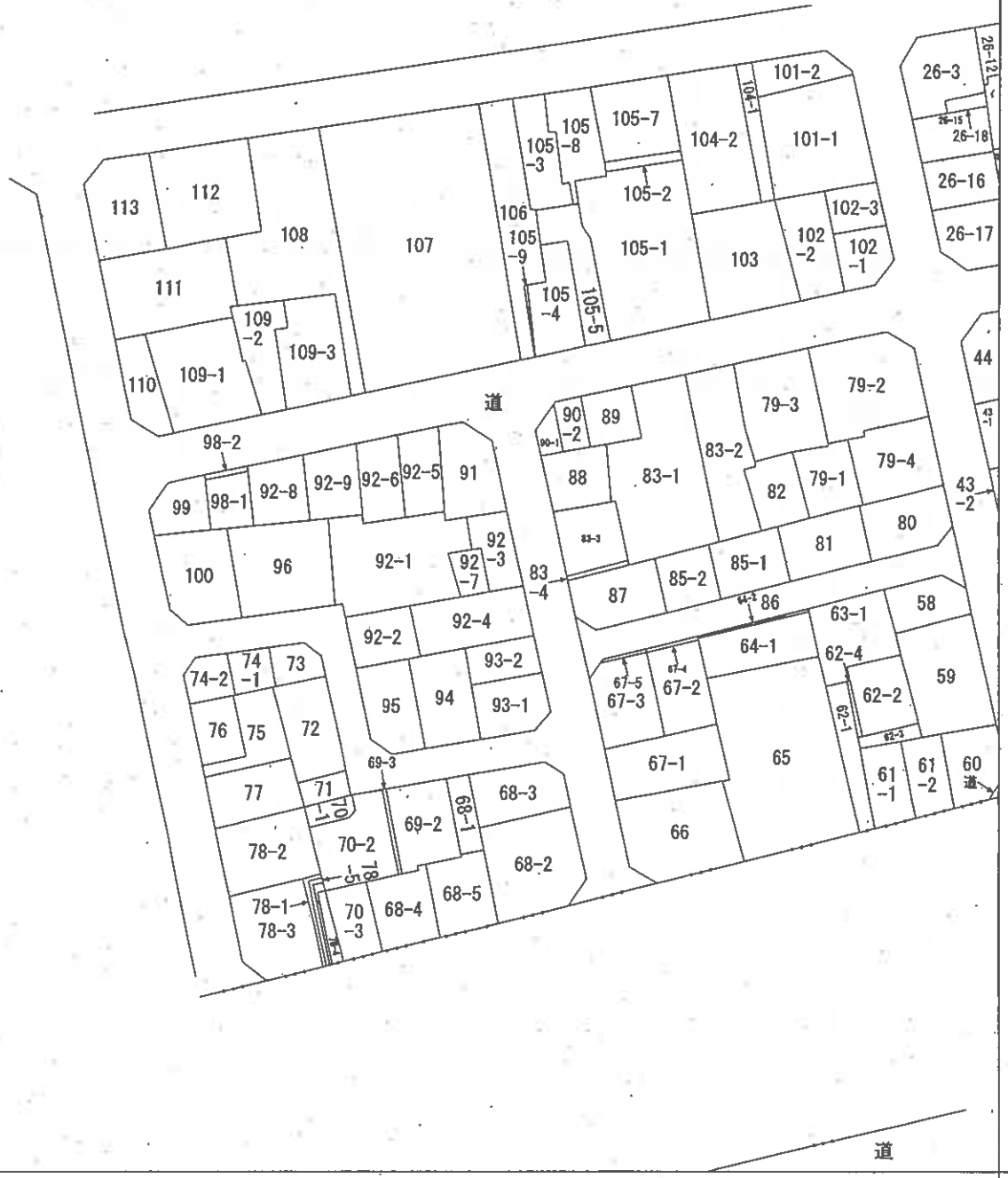
執行官の意見

- 目的物件の形状及び占有関係については、A 及び B の陳述、現況調査の結果及び現況調査報告書添付の写真により、2 枚目、3 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5年12月5日(火) 10:30-10:40 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査、外観写真撮影 |
| 令和5年12月5日(火) 13:00-13:15 | 神戸地方法務局 東神戸出張所 | 公図及び登記簿謄本交付申請(受領) |
| 令和5年12月11日(月) 9:45-11:30 | 物件所在地 | 物件立入調査、評価人同行、写真撮影 A及びBに聴取調査 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 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 _____ を立ち合わせ、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



| | | | | | | | | |
|-------|------|---------------|-----------|-----------|----------|------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目 | | | 地番 | 92番1 | | |
| 出力縮 | 縮尺不明 | 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 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

登記年月日：平成8年1月22日

8、1、22

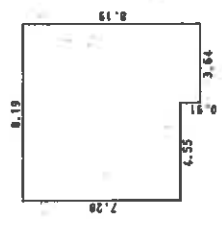
建築物図面
各階平面図

家屋番号
96番の2

建築物の所在
神戸市東灘区住吉宮町2丁目96番地

各階平面図

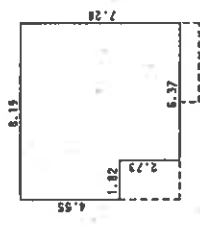
1階



求積表

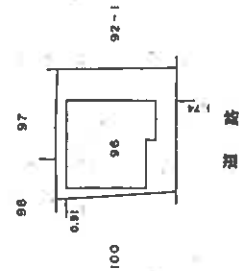
| | | | |
|--------|------|---|----------------------|
| 8.19 X | 7.28 | = | 59.6232 |
| 3.64 X | 0.91 | = | 3.3124 |
| 合計 | | | 62.9356 |
| 床面積 | | | 62.93 m ² |

2階



求積表

| | | | |
|--------|------|---|----------------------|
| 8.19 X | 4.55 | = | 37.2645 |
| 6.37 X | 2.73 | = | 17.3901 |
| 合計 | | | 54.6546 |
| 床面積 | | | 54.65 m ² |



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1/500

縮尺

申請人

415590

1/250

縮尺

作

(// 枚目)

登記年月日：平成16年2月5日

各階平面図

建物図面 各階平面図

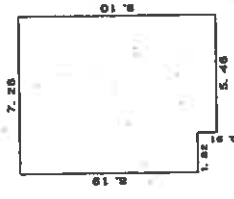
家屋番号 92番1の3

建物の所在 神戸市東灘区住吉宮町二丁目92番地1、96番地

平成16年2月5日 登記

本図面はA3版を4頁に縮小したものである

1 階

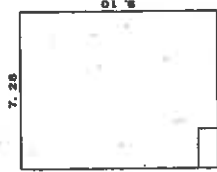


求積表

6.19 X 1.82 = 14.9058
 9.10 X 5.46 = 49.8860

合計 64.5918
 床面積 64.59 m²

2 階

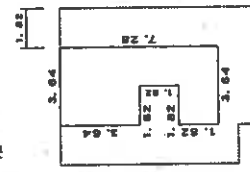


求積表

9.10 X 7.26 = 66.2460

66.2460
 床面積 66.24 m²

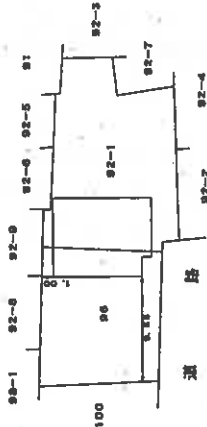
3 階



求積表

1.82 X 1.82 = 3.3124
 3.84 X 1.82 = 6.9888
 7.26 X 1.82 = 13.2132

合計 23.5144
 床面積 23.51 m²



建築士

78(特)

縮尺 1/250



申請人



縮尺 1/500

(大阪士務家造建築士会)

110001

登記年月日：平成6年5月9日

6.5.9

建物図面

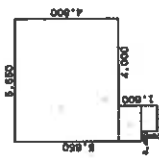
各階平面図

92-1-2

家屋番号

神戸市東灘区住吉宮町2丁目92番地1

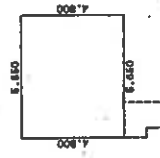
建物の所在



1 階

求積表

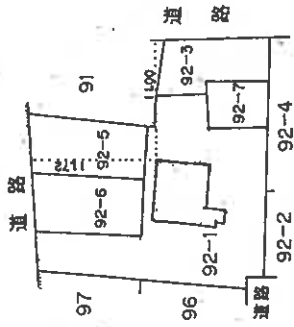
| | |
|-----------------|-----------|
| 4.800 x 5.850 = | 27.120000 |
| 1.050 x 1.850 = | 1.732500 |
| 0.750 x 1.200 = | 0.900000 |
| 合計 | 29.752500 |
| 床面積 | 29.75 ㎡ |



2 階

求積表

| | |
|-----------------|-----------|
| 4.800 x 5.850 = | 27.120000 |
| 合計 | 27.120000 |
| 床面積 | 27.12 ㎡ |



本図面はA3版をA4用紙に縮小したものである

製作者

縮尺

1/250

申請人

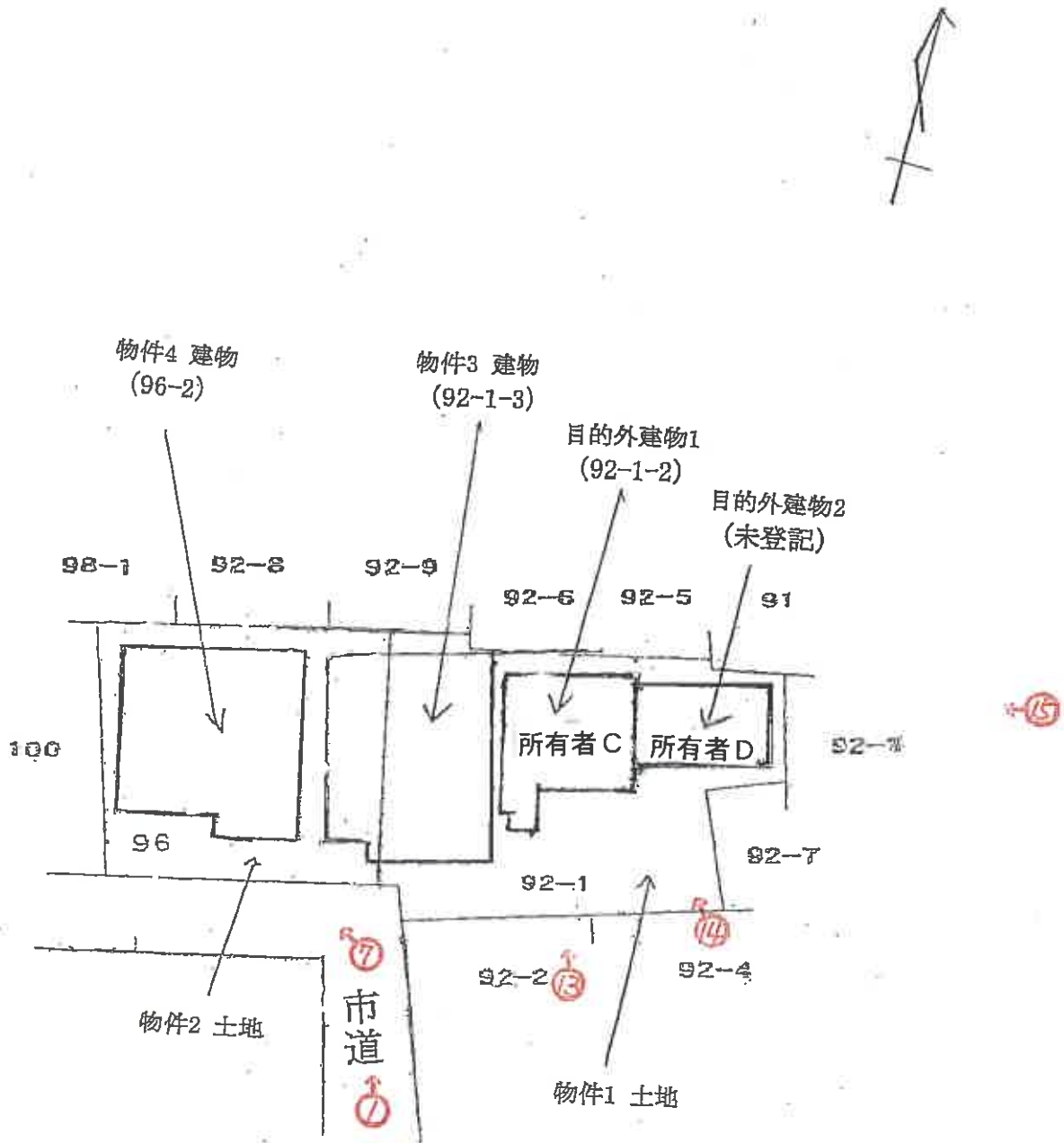
縮尺

1/500

415560

【物件位置関係概略図】

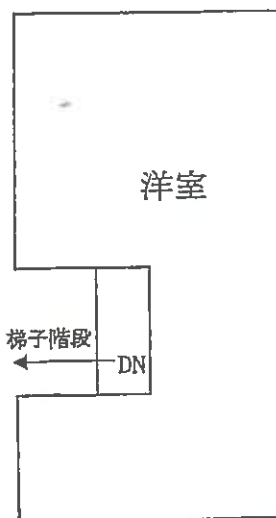
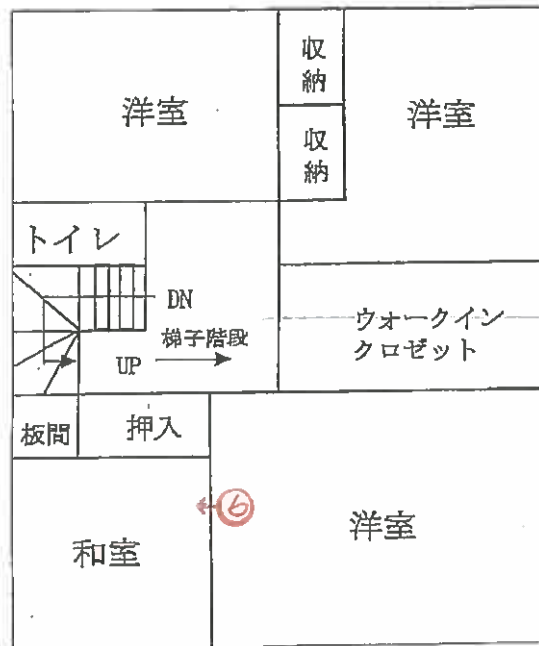
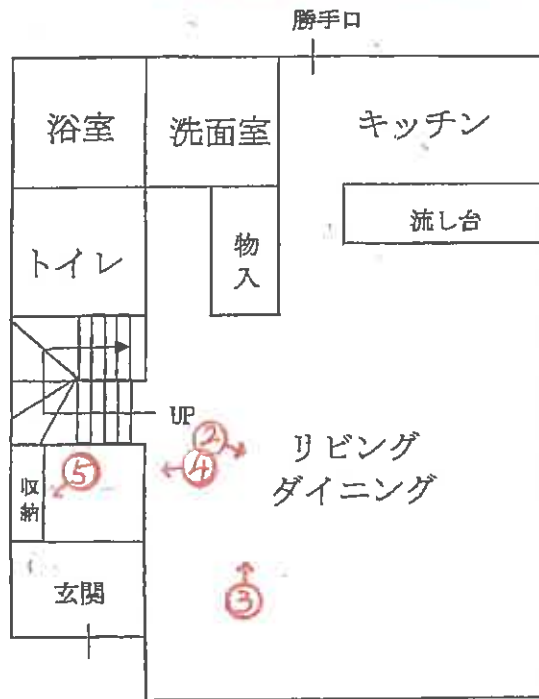
①は写真番号および撮影位置・方向



建物間取 (概略) 図

○物件 3

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

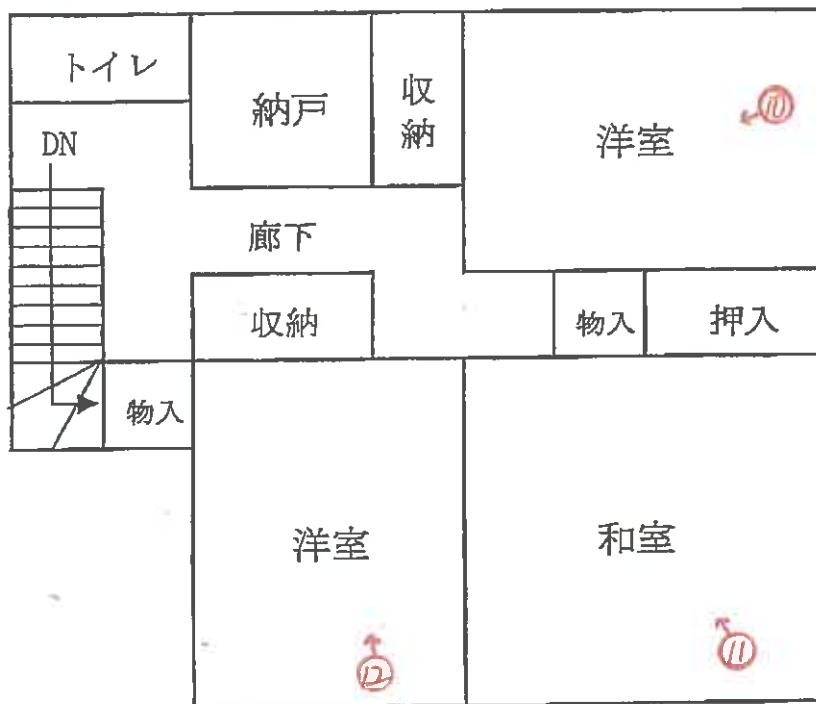
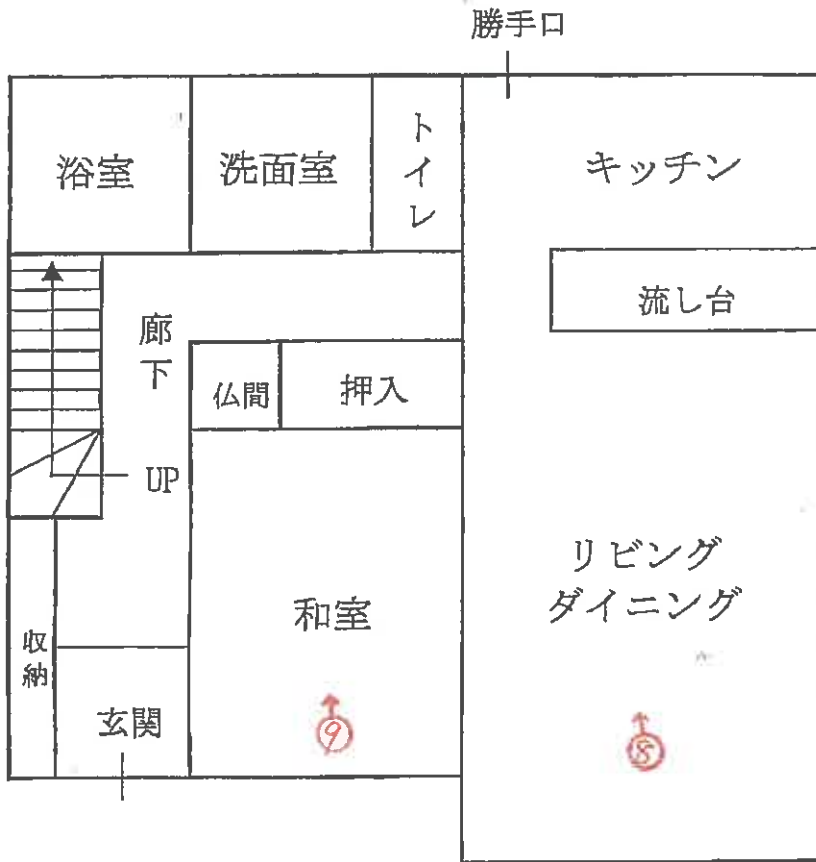


(15枚目)

建物間取 (概略) 図

○物件 4

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



物件 3



1



2



3



4

ドアの開閉による
床の傷跡



5

玄関収納の
損傷



6

物件 4



7



8



9



10



11



12



13

未登記
目的外建物

目的外建物
家屋番号
92-1-2



14

未登記
目的外建物

目的外建物
家屋番号
92-1-2



15

未登記
目的外建物

(2/枚目)

令和 5 年 (又) 第 65 号
令和 5 年 12 月 11 日 現地調査
令和 6 年 1 月 23 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

中村 要

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|--------------|-------------|
| 金20,440,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金5,170,000円 |
| 物件2 (土地) | 金3,980,000円 |
| 物件3 (建物) | 金6,510,000円 |
| 物件4 (建物) | 金4,780,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～4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。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4の内訳価格は当該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・2 | 所在地 地目積 | 物件目録記載のとおり | |
| 3・4 | 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 | | | |
| <p>・本件土地上に下記目的外建物が存在する。</p> <p>【目的外建物1】 家屋番号：92番1の2 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階29.75㎡、2階27.12㎡</p> <p>【目的外建物2】 家屋番号：ない（未登記） 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階約23㎡、2階約23㎡</p> | | | |

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 (物件1・2)

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | 阪神電鉄線 住吉駅の北東方 約200m (道路距離) (附属資料位置図参照) | |
| 付近の状況 | 小規模一般住宅が多く見られる住宅地域 | |
| 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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区 |
| 画地条件 | 登記地積 309.25 m ² の 不整形地 | |
| 接面道路の状況 | 南側 約3.8m市道 (建築基準法第42条2項道路) | |
| 土地の利用状況等 | 物件1・2は物件3・4及び目的外建物の敷地として利用されている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 ガス配管 下水道 | 特記事項欄参照 あり 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"> 本件土地には前記第3特記事項記載の2棟の目的外建物が存在しており、各建物に係る土地占有権原等の概要は以下のとおりである(詳細は現況調査報告書をご参照)。 【目的外建物1(家屋番号92番1の2)】 土地占有権原：賃借権 占有開始時期：昭和30年2月頃 賃料：年額48,000円 【目的外建物2(未登記建物)】 土地占有権原：賃借権 占有開始時期：昭和22年5月頃 賃料：年額48,000円 神戸市給配工水管理図によると前面道路に上水道本管は敷設されておらず、私設給水管により本件土地に引き込まれているとみられる。 本件土地の南東側にテントが設置されている。 | |

2-1 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

| | |
|-----------------|---|
| 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15年9月28日 新築 経過年数 20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 : クロス等 床 : フローリング、タタミ等 設 備 : 特にない その他 : 特にない |
| 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: 附属資料建物間取略図のとおり |
| 品 等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | 普通 |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書のとおり |
| 特 記 事 項 | ・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。 |

2-2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

| | |
|-----------------|---|
| 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1月15日 新築 経過年数 28年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。 |
| 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 : クロス等 床 : フローリング、タタミ等 設 備 : 特にない その他 : 特にない |
| 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： 附属資料建物間取略図のとおり |
| 品 等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | 普通 |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書のとおり |
| 特 記 事 項 | ・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・2)

目的土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・2 | 191,000 | 0.80 | 309.25 | 0.90 | 42,530,000 |
| | | | | | |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (東灘(県)-17)

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/㎡)
 $244,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/129 \doteq 191,000$

◇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：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
 $100/102 \times 100/101 \times 100/125 \times 100/100 \doteq 100/129$

イ 個別格差：方位、形状、奥行長大、規模、セットバック等(0.80)

ウ 地 積：合計登記記載数量

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3・4)

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 |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3 | 140,000 | 154.01 | 0.19 | 4,100,000 |
| 4 | 140,000 | 117.58 | 0.05 | 820,000 |
| | | | | |

ウ 現価率

・物件3

経過年数20年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数25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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \doteq 0.19$

・物件4

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については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 |
| 3 | 42,530,000 × 0.36 | 0.60 | 法定地上権 | 9,190,000 |
| 4 | 42,530,000 × 0.35 | 0.60 | 法定地上権 | 8,930,000 |
| 目的外建物 1 | 42,530,000 × 0.16 | 0.60 | 借地権 | 4,080,000 |
| 目的外建物 2 | 42,530,000 × 0.13 | 0.30 | 借地権 | 1,660,000 |
| | | | 計 | 23,860,000 |

ア 物件3・4及び目的外建物2棟に係るそれぞれの土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の建築面積比から全敷地に対し、物件3は36%、物件4は35%、目的外建物1は16%、目的外建物2は13%と求め、各建物に係る土地利用権等価格を評定した。

イ 目的外建物2に係る土地利用権等割合については対抗力のない借地権であること等を考慮した。

(2) 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 ウ | 市場性 修正 エ | 競売市 場修正 オ | 評 価 額 (円) |
|-----------------|----------------|----------------------------|---------------------|----------------|-----------------|---------------|
| | ア | イ | | | | (ア±イ)×ウ×エ×オ |
| 1・2 | 42,530,000 | -23,860,000 | | 0.70 | 0.70 | 9,150,000 |
| 3 | 4,100,000 | +9,190,000 | 1.00 | 0.70 | 0.70 | 6,510,000 |
| 4 | 820,000 | +8,930,000 | 1.00 | 0.70 | 0.70 | 4,780,000 |
| 内訳(公簿地積比で按分) | | | | | | |
| 1 | | | | | | (5,170,000) |
| 2 | | | | | | (3,980,000) |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 20,440,000 |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 目的外建物（借地権付建物）の存在等を考慮した。

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 (東灘(県)-17)
所 在 : 神戸市東灘区魚崎西町4丁目257番
「魚崎西町4-8-13」
価 格 : 244,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「魚崎」駅より道路距離300m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 284㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員4m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 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

- | | |
|-------|-------------|
| 物件1 : | 12,949,905円 |
| 物件2 : | 15,883,980円 |
| 物件3 : | 3,292,100円 |
| 物件4 : | 2,229,600円 |

第7 附属資料

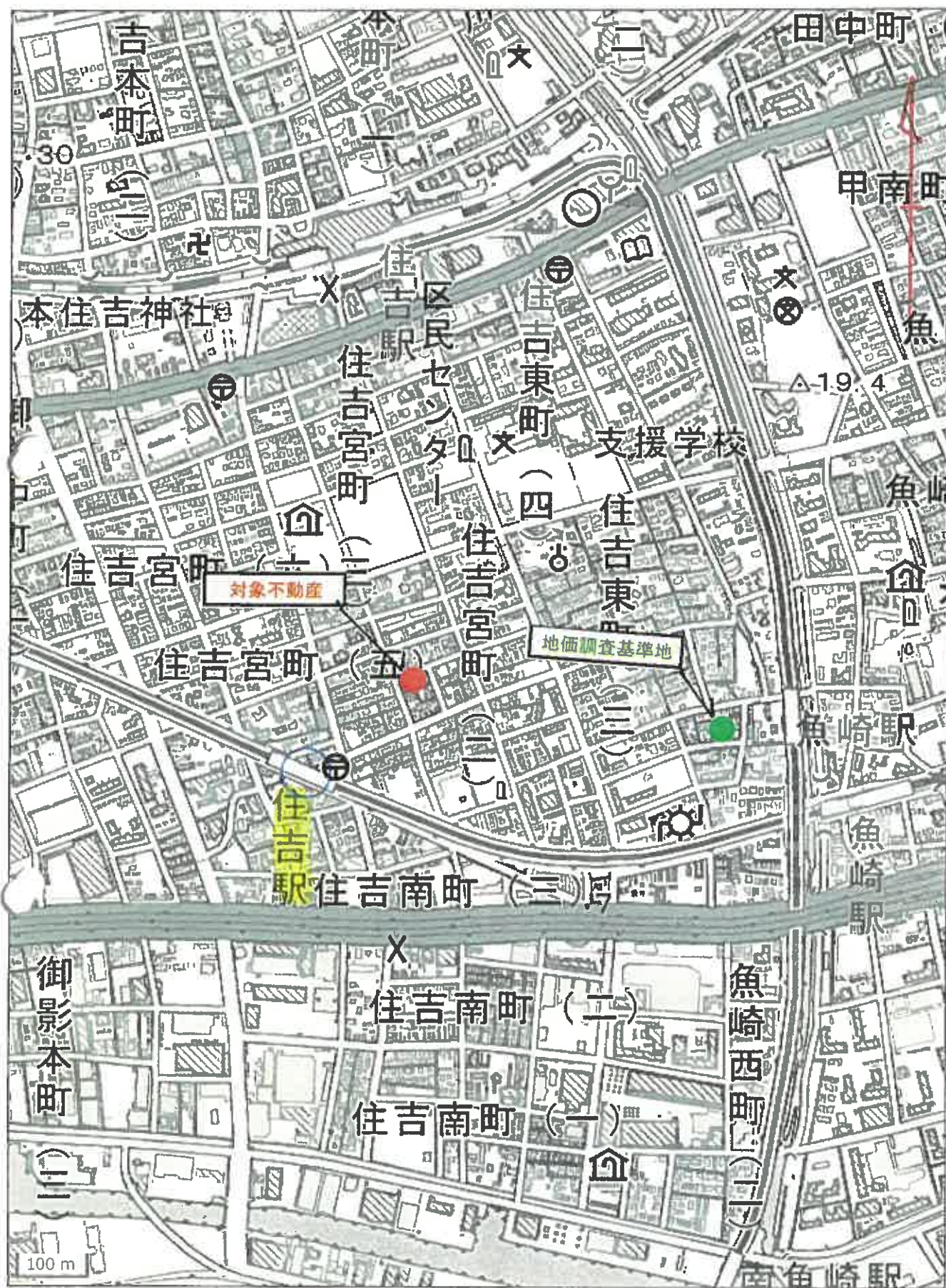
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 物件位置関係概略図
- 6 建物間取略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目 | | |
| | 地 番 | 92番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 174.64平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目 | | |
| | 地 番 | 96番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 134.61平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目92番地1、96番地 | | |
| | 家屋 番号 | 92番1の3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 64.59平方メートル | |
| | | 2階 | 66.24平方メートル | |
| | | 3階 | 23.18平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目96番地 | | |
| | 家屋 番号 | 96番の2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 62.93平方メートル | |
| | | 2階 | 54.65平方メートル | |







| | | | | | | | | |
|-------|------|---------------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 神戸市東灘区住吉宮町二丁目 | | | 地番 | 92番1 | | |
| 出力縮 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | |

登記年月日：平成14年1月28日

本図は図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年9月26日 神戸地方方法務局 東神戸支署

登記簿

地籍管理番号 11098

縮小版

土地積測量
 所在
 土地積測量

地番 (B)92-8
 土地の所在 神戸市東灘区住吉宮町2丁目



二 斜 求 積 表

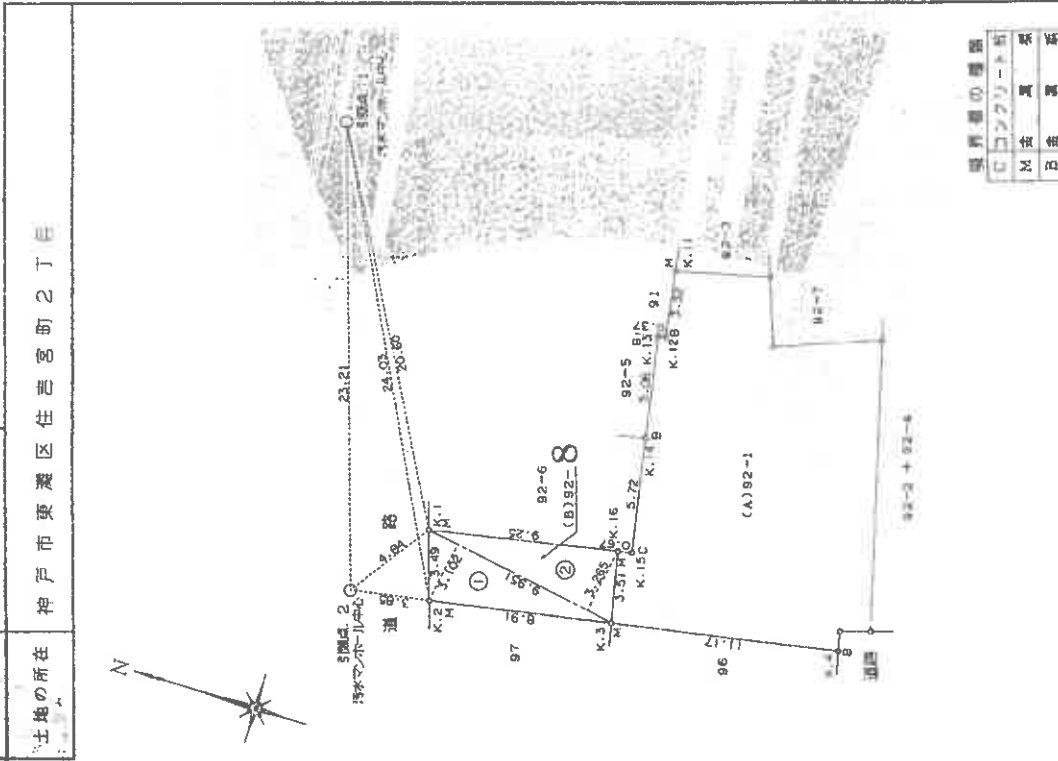
| 地番 NO | 底辺 | 高さ | 面積 | 地積 |
|--------|---------|------------|-------------|--------|
| B)92-8 | 9.951 X | 3.102 | 30.868002 | 31.67 |
| | 9.951 X | 3.265 | 32.490015 | |
| 合計 | | | 63.358017 | 174.64 |
| A)92-1 | 面積 | 31.6790085 | 31.67 | |
| | 公積 | 206.32715 | 31.6790085 | |
| 総残地 | | | 174.6481415 | 174.64 |

本表を積計算は記載座標値の解析結果による。

| 境界点 | 座標 X | 座標 Y |
|------------|---------|--------|
| K.1 右 隅 点 | 121.577 | 95.926 |
| K.2 左 隅 点 | 120.534 | 92.596 |
| K.3 右 隅 点 | 111.773 | 94.221 |
| K.16 左 隅 点 | 112.489 | 97.659 |

過去の地物の種類及び座標値

| 測点 | 種類 | 座標 X | 座標 Y |
|-------|-----------|---------|---------|
| 測量点 1 | 法水マンホール中心 | 131.346 | 114.061 |
| 測量点 2 | 法水マンホール中心 | 124.326 | 91.941 |



| 境界線の種類 | |
|--------|---|
| コンクリート | 系 |
| 木 | 系 |
| 日 | 系 |
| 石 | 系 |

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

102932

作製者 [Redacted]

登記年月日：平成16年2月5日

（本図面に記載されている内容に誤りがある場合は、本図面を提出した日から起算して、3年以内の期間内に訂正を提出すること。）

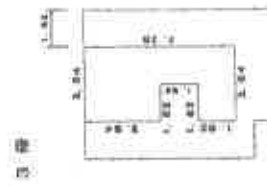
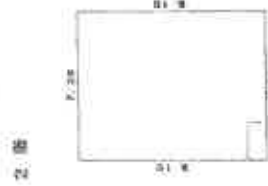
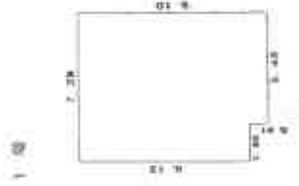
令和2年9月20日

神戸市役所建設部建築課

登記簿

各階平面図

| | |
|-------|-------------------------|
| 家庭番号 | 920103 |
| 建物の所在 | 神戸市東灘区住吉高町二丁目92番地1、96番地 |



縮尺 1/500
神戸市役所建設部建築課

縮尺 1/250
神戸市役所建設部建築課

作製名

415581

地図管理番号：M31093

縮小版

登記年月日：平成8年1月22日

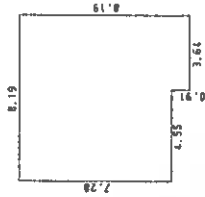
各階平面図

建物図面

8、1、22
家屋番号 96番02

建物の所在 神戸市東灘区住吉宮町2丁目96番地

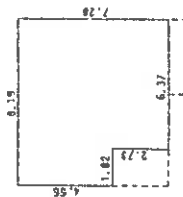
1階



求積表

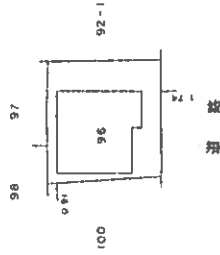
| | | |
|--------|--------|----------------------|
| 8.19 X | 7.28 = | 59.6232 |
| 3.66 X | 0.91 = | 3.3124 |
| 合計 | | 62.9356 |
| 床面積 | | 62.93 m ² |

2階



求積表

| | | |
|--------|--------|----------------------|
| 8.19 X | 4.55 = | 37.2645 |
| 6.37 X | 2.73 = | 17.3901 |
| 合計 | | 54.6546 |
| 床面積 | | 54.65 m ² |



作成者

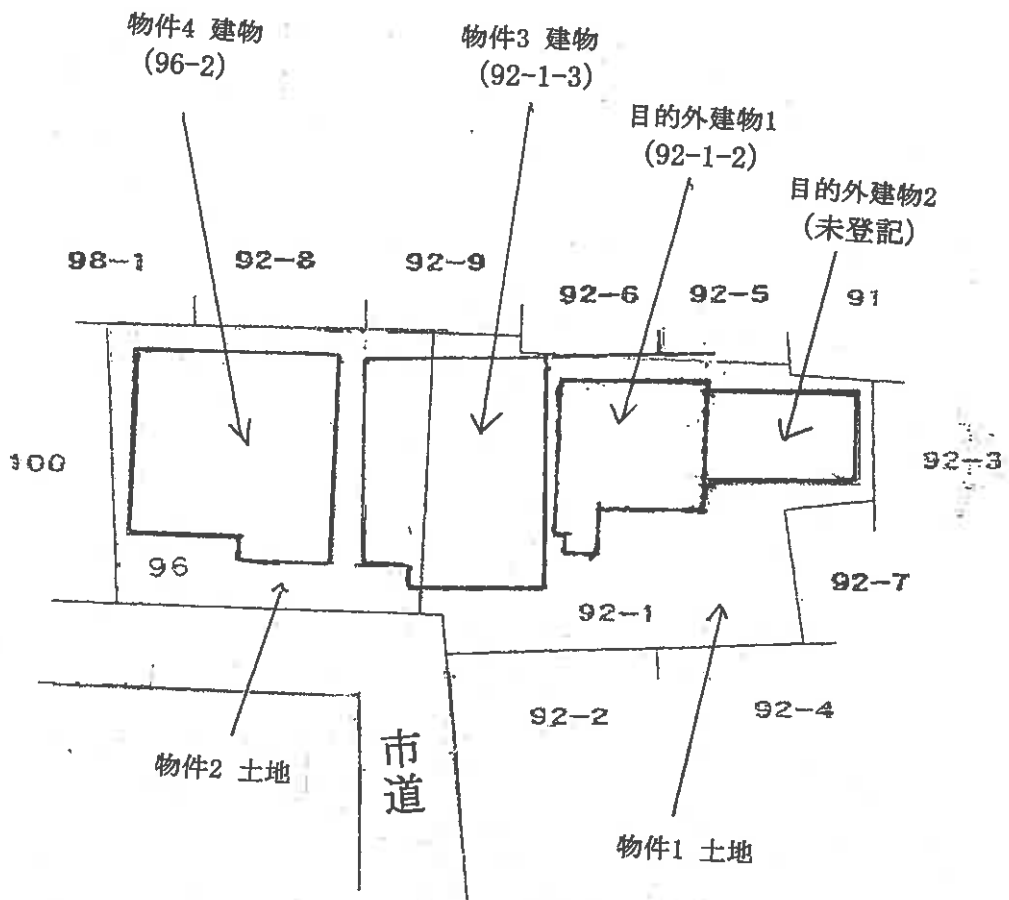
画写人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

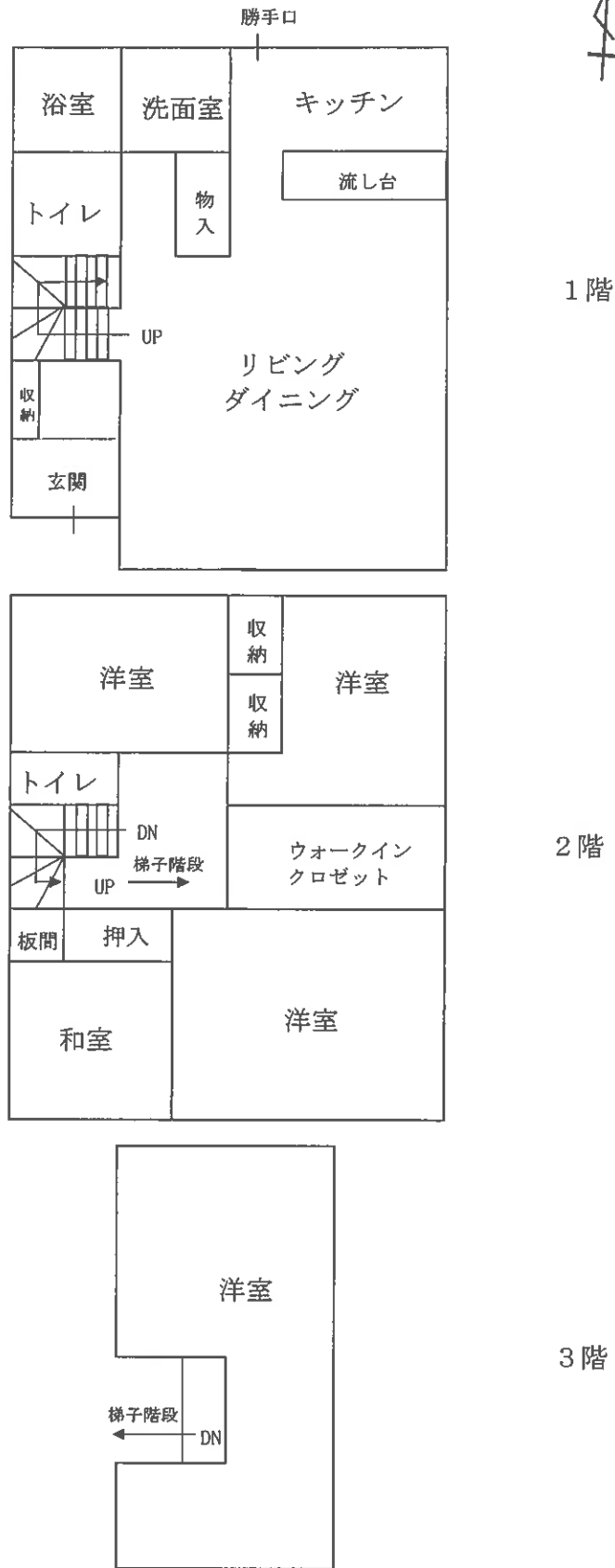
415590

【物件位置關係概略圖】



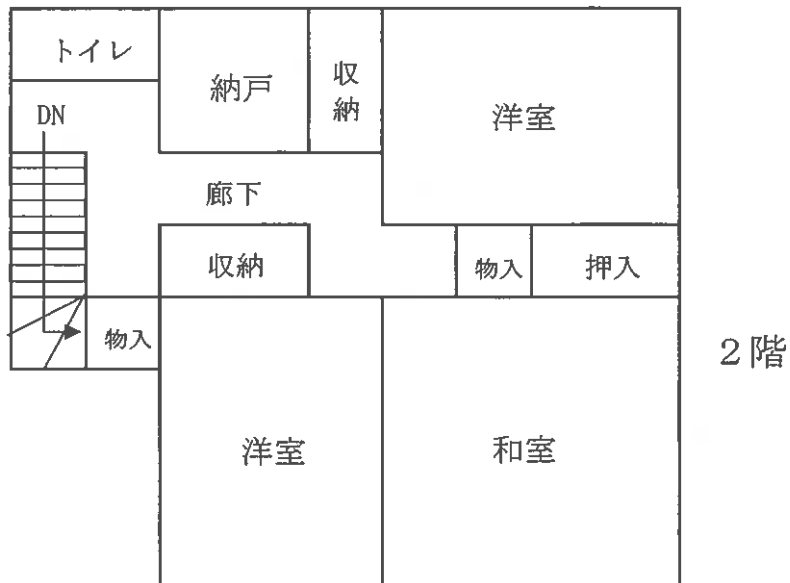
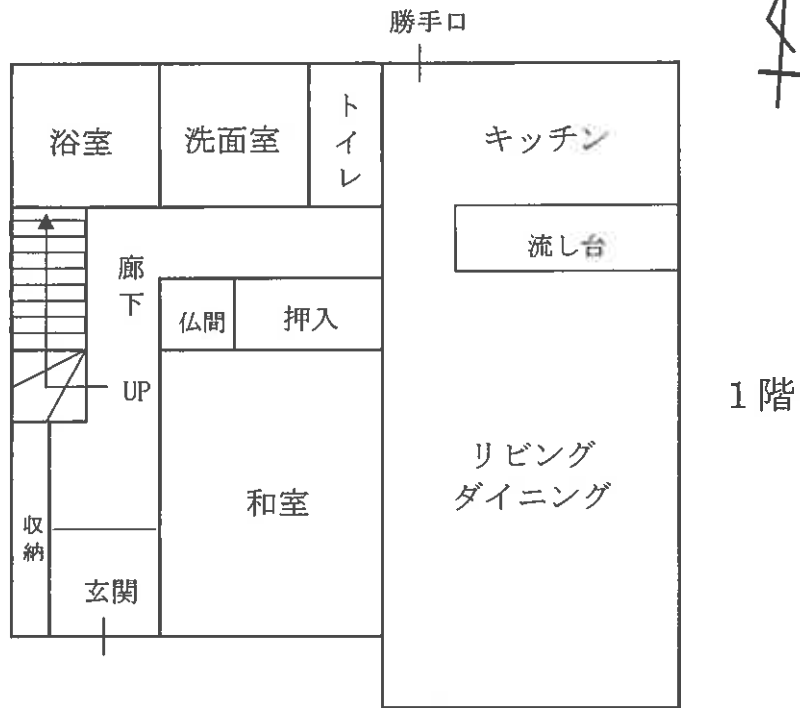
【建物間取略図】

○物件3



【建物間取略図】

○物件 4



現況写真

