

## 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 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。	



\*513\*

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	6,290,000 5,032,000	一括	1,260,000	40,571	10,660
1	1,550,000				
2	4,740,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市西区王塚台一丁目  
地 番 19番13  
地 目 宅地  
地 積 94.35平方メートル
- 2 所 在 神戸市西区王塚台一丁目19番地13  
家屋 番号 19番13  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.71平方メートル  
2階 38.88平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.99平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月25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、2】  
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、2】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
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 神戸市西区王塚台一丁目  
地 番 19番13  
地 目 宅地  
地 積 94.35平方メートル
- 2 所 在 神戸市西区王塚台一丁目19番地13  
家屋 番号 19番13  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.71平方メートル  
2階 38.88平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.99平方メートル



令和6年(ケ)第30004号

令和6年 2月29日受理

令和6年 3月18日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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 神戸市西区王塚台一丁目  
地 番 19番13  
地 目 宅地  
地 積 94.35平方メートル
- 2 所 在 神戸市西区王塚台一丁目19番地13  
家屋 番号 19番13  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.71平方メートル  
2階 38.88平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.99平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市西区王塚台1丁目19番地の13
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 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 上記の者が本件土地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 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)
その他の事項	
建物	物件2
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   種類: <input type="checkbox"/> ある   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居宅として使用し、占有している。 <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   地方裁判所   支部   令和   年( )   第   号 保管開始日   令和   年   月   日
土地建物の位置関係	<input checked="" 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 本件物件の形状および占有関係については、現況調査の結果およ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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。</li><li>2 隣家との間で、境界争い等はありません。</li><li>3 本件建物の屋根と外壁について、5～6年前に塗り直し等のリフォームを行いました。</li></ol>

(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3月1日(金) 13:10-13:25	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入通知書および照会書(94円)手交 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影
令和6年3月1日(金) 14:40-14:55	神戸地方法務局明石支局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書および地図等取得
令和6年3月8日(金) 11:30-12:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者)聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



地番区域見出

王塚台1丁目

A 王塚台3丁目  
B 王塚台5丁目

請求部	所在	神戸市西区王塚台一丁目			地番	19番13		
出力縮	1/500	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	昭和51年7月21日			備付年月日 (原図)			補記事項	

登記年月日：平成8年10月22日

前 19-4  
 地番 19-4, 12, 13  
 土地積測量図  
 H8/10.22  
 土地積測量図

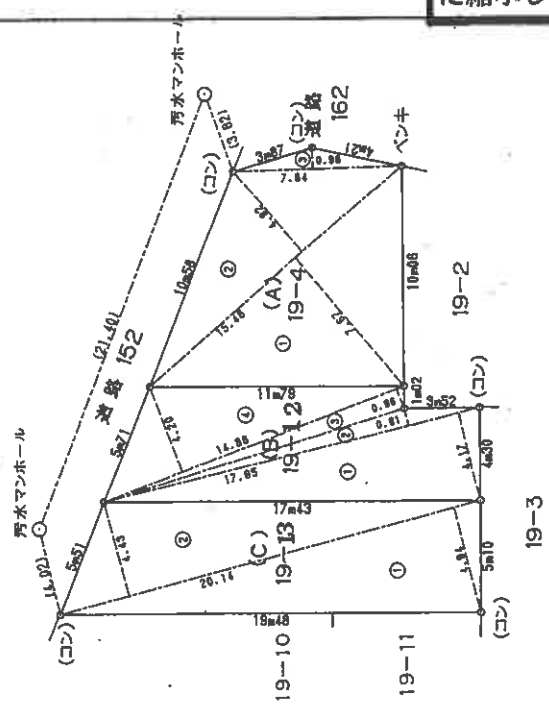
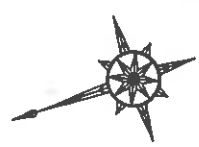
土地の所在 神戸市西区王塚台1丁目

三斜求積表

地番 (A) 19-4			
地番	符号	底辺	高さ
	1	15.46	7.87
	2	15.46	4.92
	3	7.84	0.98
		合計	202.3246
		面積	101.1623
		地積	101.16㎡

地番 (B) 19-12			
地番	符号	底辺	高さ
	1	17.95	4.17
	2	17.95	0.81
	3	14.88	0.98
	4	14.88	4.20
		合計	62.4860
		面積	166.1718
		地積	83.0859
			83.08㎡

地番 (C) 19-13			
地番	符号	底辺	高さ
	1	20.14	4.84
	2	20.14	4.43
		合計	188.7118
		面積	84.3559
		地積	84.35㎡



(コン)=コンクリート杭

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成 8年 10月 21日作製)

402708

登記年月日：平成9年10月4日

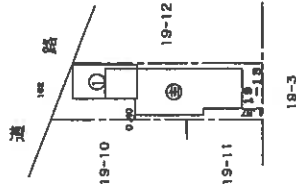
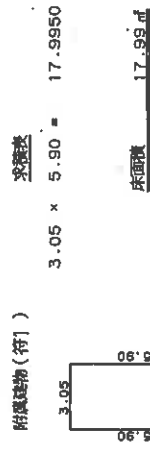
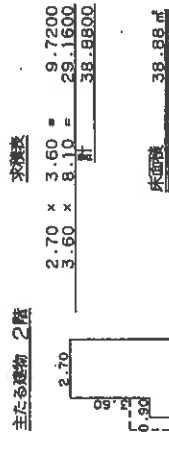
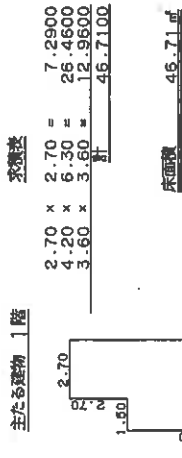
建物図面  
各階平面図

各階平面図

家屋番号 19番13

建物の所在 神戸市西区王塚台一丁目19番地13

H 9. 10. 4



本図面はA3版をA4版に縮小したものである(日規準)

作製者

10月 日作製

縮尺 1/250

申請人

305415

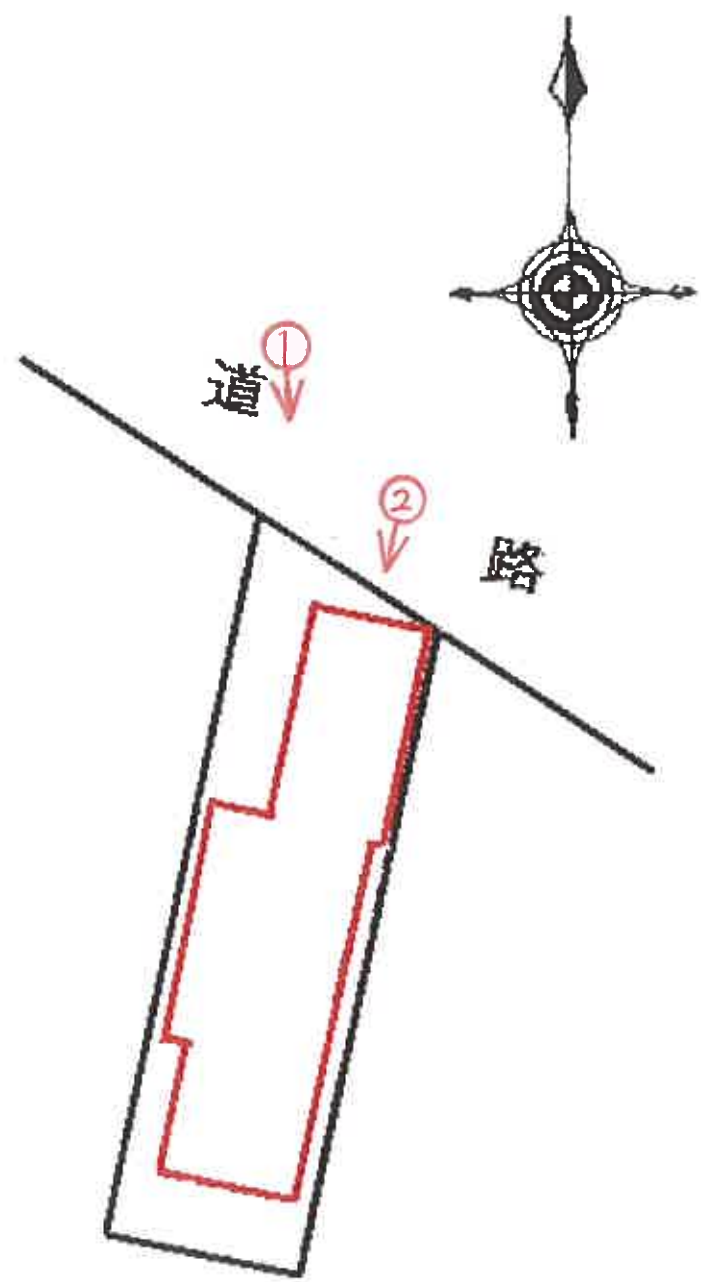
縮尺 1/500

(日規準12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

# 土地建物位置関係図

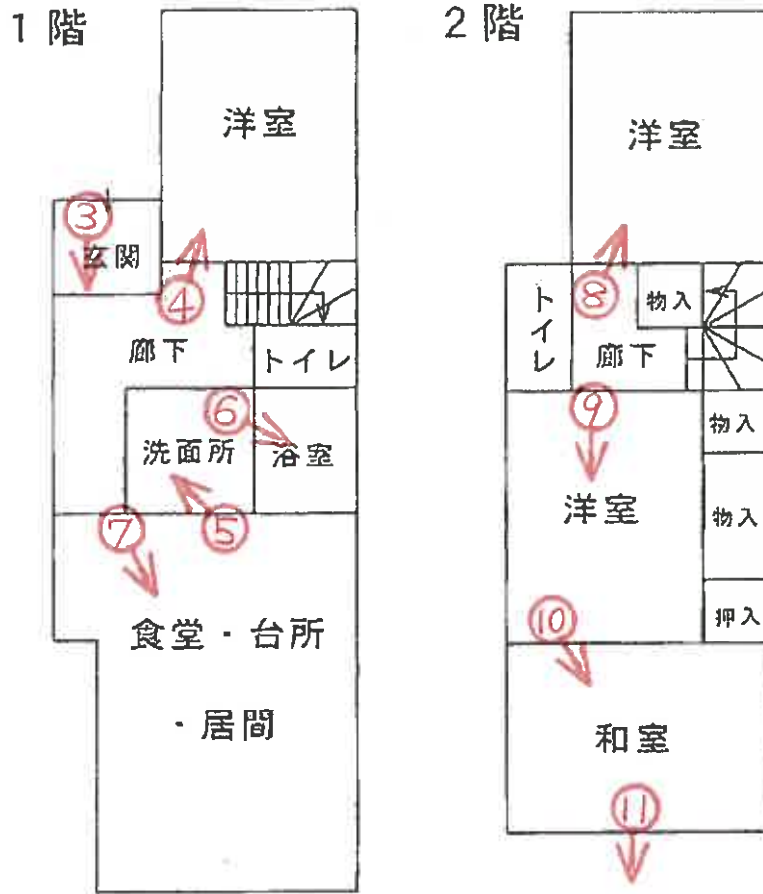
(←○は写真番号および撮影位置・方向)





# 建物間取図

(←は写真番号および撮影位置・方向)



## 附属建物符号 1



( 10 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11

令和 6 年 (ケ) 第 30004 号  
令和 6 年 3 月 8 日 現地調査  
令和 6 年 3 月 14 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

橋本 明人

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金6,290,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,550,000円
物件2 (建物)	金4,740,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	
2	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			
特にはなし			

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)

位置・交通	J R線 西明石駅の北東方 約1.7km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、学校施設、駐車場等がみられる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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% 建築基準法第22条区域 絶対高さ10m、第1種高度地区
画地条件	登記記載数量94.35㎡の細長い概ね長方形地。主である建物の建っているところは道路より約2m程度高い。	
接面道路の状況	北側 約4m市道	
土地の利用状況等	物件1は物件2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。	
特記事項	・特にはなし	

2 建物の概況及び利用状況等 ( 物件 2 )

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成9年3月31日 新築 27 年程度 10 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし	
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 : 附属資料間取り略図のとおり	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・附属建物は車庫である。</li> </ul>	

## 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）

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	93,100	0.70	94.35	0.90	5,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸西-21）

公示価格等(円/m<sup>2</sup>) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m<sup>2</sup>)  
 $95,800 \times 105/100 \times 100/101 \times 100/107 = 93,100$

◇ 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  
 $100/103 \times 100/99 \times 100/105 \times 100/100 = 100/107$

イ 個別格差：間口奥行関係等（0.70）

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2）

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
主である建物	140,000	85.59	0.25	3,000,000
附属建物	100,000	17.99	0.25	450,000
合計				3,450,000

ウ 現価率

（主である建物）

経過年数 27年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 37年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.25$

（附属建物）

建物の種類・主である建物との関係性等を踏まえ、主である建物の現価率と同じと査定

## 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
1	5,530,000	0.60	法定地上権	3,320,000

### (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	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	5,530,000	-3,320,000		1.00	0.70	1,550,000
2	3,450,000	+3,320,000	1.00	1.00	0.70	4,740,000
	一括価格 (合計)					6,290,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 (神戸西-21)  
所 在 : 神戸市西区王塚台5丁目120番2  
価 格 : 95,800円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR線「西明石」駅より道路距離1.9km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 86m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南西側幅員6m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 : 小規模一般住宅が多い既成住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)  
物件1 : 3,933,451円  
物件2 : 2,242,400円

## 第7 附属資料

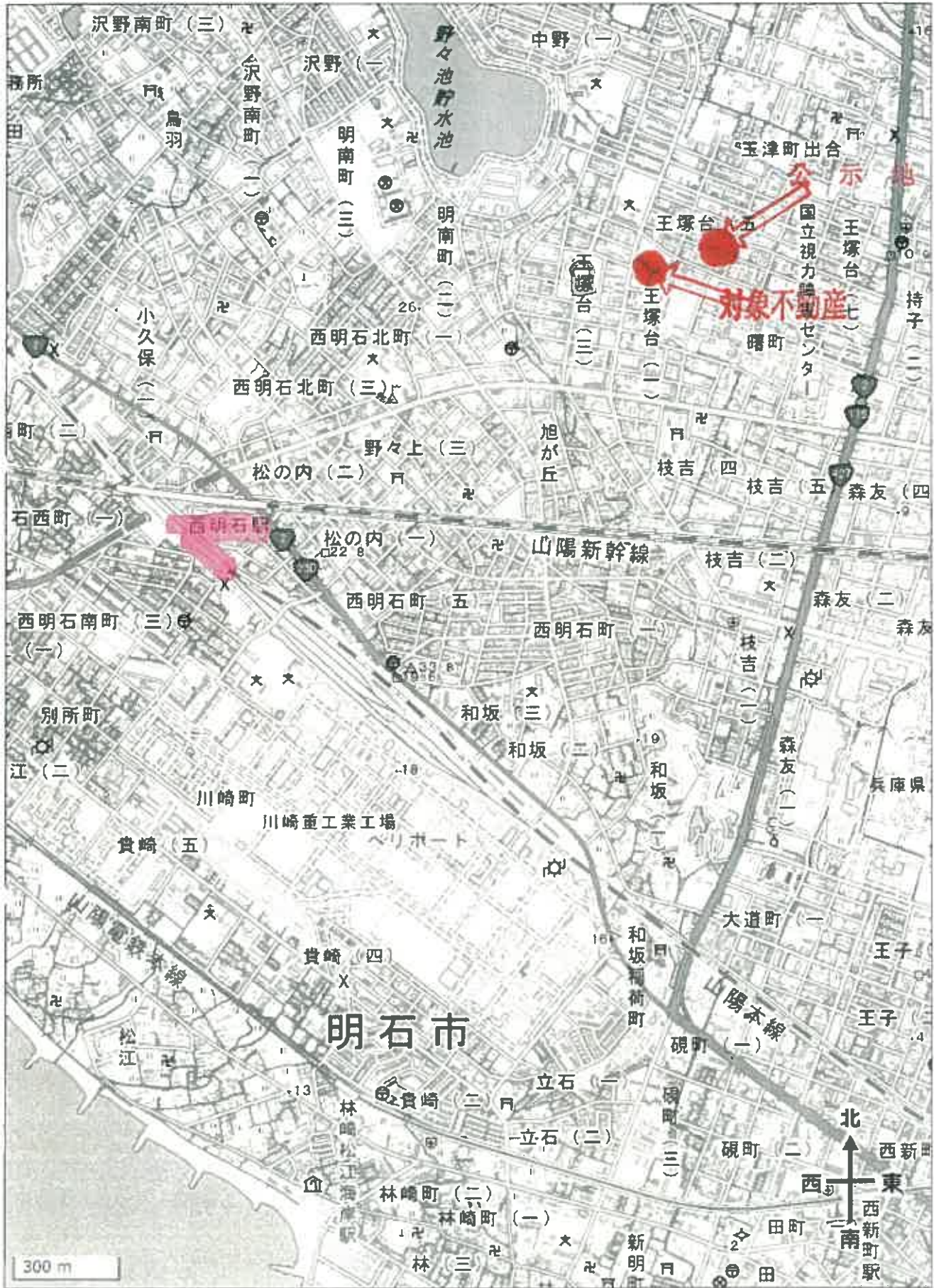
- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取り略図
- 6 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市西区王塚台一丁目  
地 番 19番13  
地 目 宅地  
地 積 94.35平方メートル
- 2 所 在 神戸市西区王塚台一丁目19番地13  
家屋 番号 19番13  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.71平方メートル  
2階 38.88平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.99平方メートル

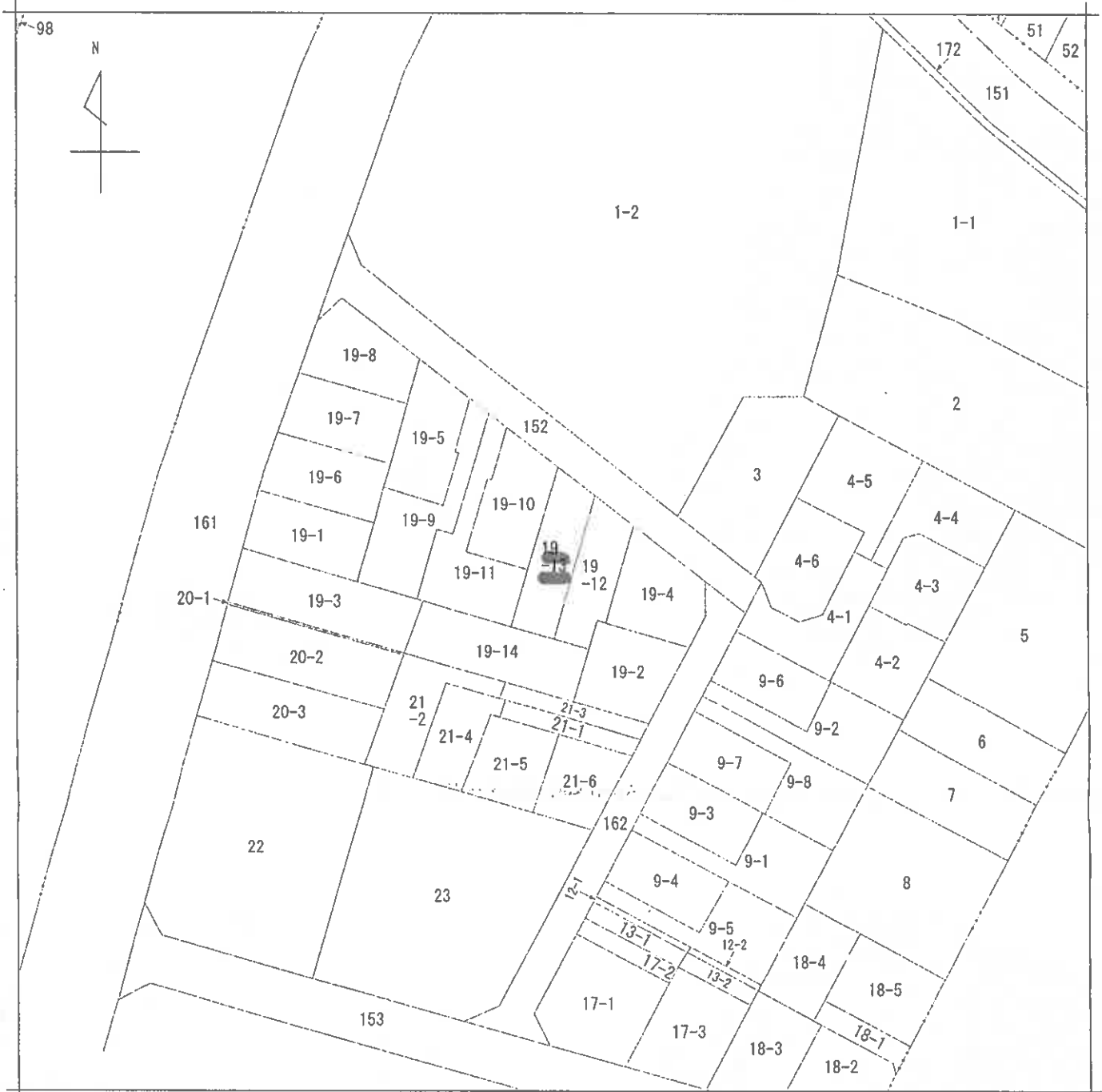




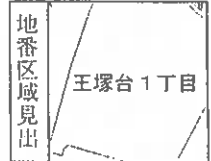
対象不動産等の所在位置略図

国土地理院地図データを基に加筆・作成





(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。



A 王塚台3丁目  
B 王塚台5丁目

請求部	所在	神戸市西区王塚台一丁目		地番	19番13				
出力縮尺	1/500	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	昭和51年7月21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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和6年2月28日

神戸地方方法務局北出張所

登記官

請求番号：42-1

(1/1)

公図写

A3をA4に縮小

登記年月日：平成8年10月22日

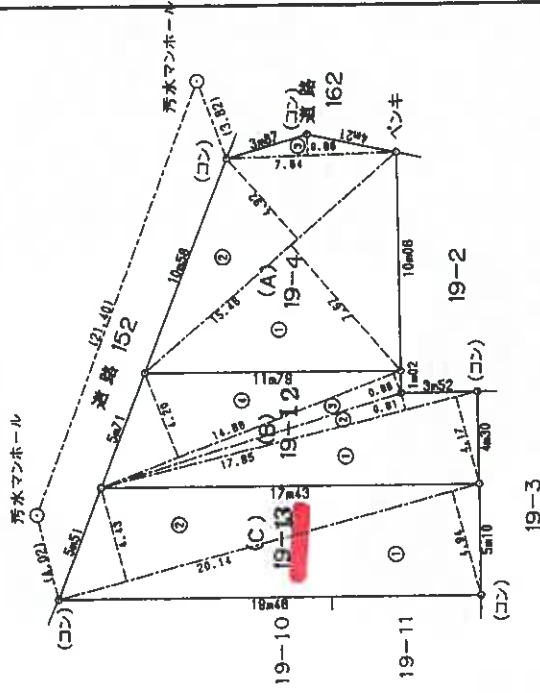
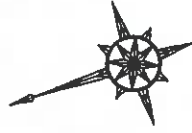
前 19-4 後 12-13 新 18/10/2  
 地 番 (A) (B) (C) 土地積測量  
 土地の所在 神戸市西区王塚台1丁目

三斜求積表

地番 符号	(A) 19-4 底辺	高さ	積
1	15.46	7.67	118.5782
2	15.46	4.92	76.0632
3	7.84	0.98	7.6832
	合計		202.3246
	面積		101.1623
	地積		101.16㎡

地番 符号	(B) 19-12 底辺	高さ	積
1	17.95	4.17	74.8515
2	17.95	0.61	14.5385
3	14.88	0.98	14.2848
4	14.88	4.20	62.4960
	合計		166.1718
	面積		83.0859
	地積		83.08㎡

地番 符号	(C) 19-13 底辺	高さ	積
1	20.14	4.94	99.4918
2	20.14	4.43	89.2202
	合計		188.7118
	面積		94.3559
	地積		94.35㎡



(コン)=コンクリート杭

申請人  
400708

作成 8年10月21日(作製)

作製

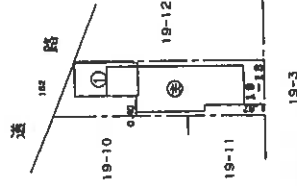
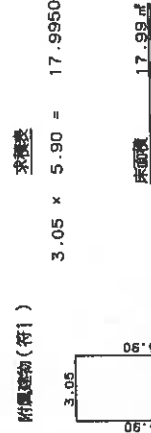
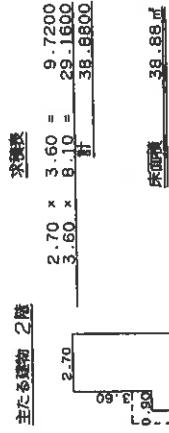
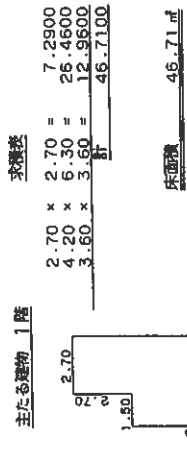
登記年月日：平成9年10月4日

# 建物図面 各階平面図

## 各階平面図

家屋番号 19番13

建物の所在 神戸市西区王塚台一丁目19番地13



(目加納)

(目加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

305415

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(神戸地方支務局 明石支局 管轄)

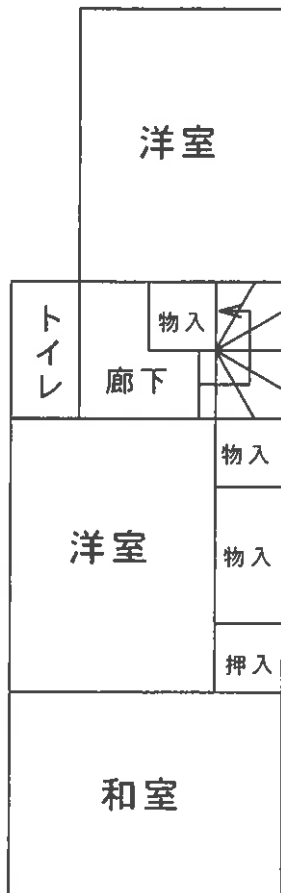
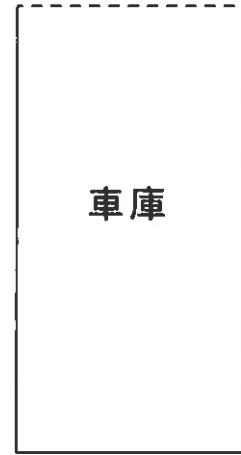
令和6年1月10日 福岡法務局

登記官



1階

附属建物符号 1



2階

間取り略図



現況写真