

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 (<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11月18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

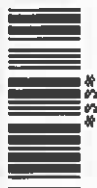
入札期間	令和 7年 3月12日から 令和 7年 3月19日まで
開札期日 場所	令和 7年 3月25日 午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日 場所	令和 7年 7月 1日 午後 2時00分 神戸地方裁判所第3民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する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11月18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)
1☆	770,000 616,000		160,000	2,224	0
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 神戸市西区岩岡町岩岡字庄太夫場
地 番 2967番
地 目 田
地 積 1055平方メートル



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 6年10月 1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

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】

Aが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

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 神戸市西区岩岡町岩岡字庄太夫場
地 番 2967番
地 目 田
地 積 1055平方メートル



令和6年(ケ)第30017号

令和6年 8月 8日受理

令和6年 9月10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 神戸市西区岩岡町岩岡字庄太夫場
地 番 2967番
地 目 田
地 積 1055平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市西区岩岡町岩岡字庄太夫場2967番（登記簿の表示）
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 田（物件1） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が田として耕作し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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
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）
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 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
■関係人 (■Aの妻) の陳述/□提示文書 () の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権	
占有開始時期	昭和63年6月2日	
最初の契約等	契約日	昭和63年6月2日
	期間	昭和63年6月2日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<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	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	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 円 <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	本件土地は、昭和63年6月2日、占有者Aの実父Bが債務者兼所有者の実父Cに対して売却したものであるが、売却時においてCはBに対し本件土地を無償で貸すので耕作して欲しいとの約束が交わされ、引き渡された。B死亡後は占有者Aが本件土地を無償で借りている。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

その他の事項

- 1 本件土地の形状等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枚目および3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件土地において、西隅、東隅および南隅に神戸市のコンクリート杭が埋設されており、概ね公図どおりの形状であること確認した。
- 3 本件土地への引水については、占有者Aが庄太夫場水利組合に対し水利料金（令和6年は8,440円）を支払い、引水を受けている。
- 4 本件土地の固定資産税（令和6年度は2,224円）は、占有者Aが支払っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

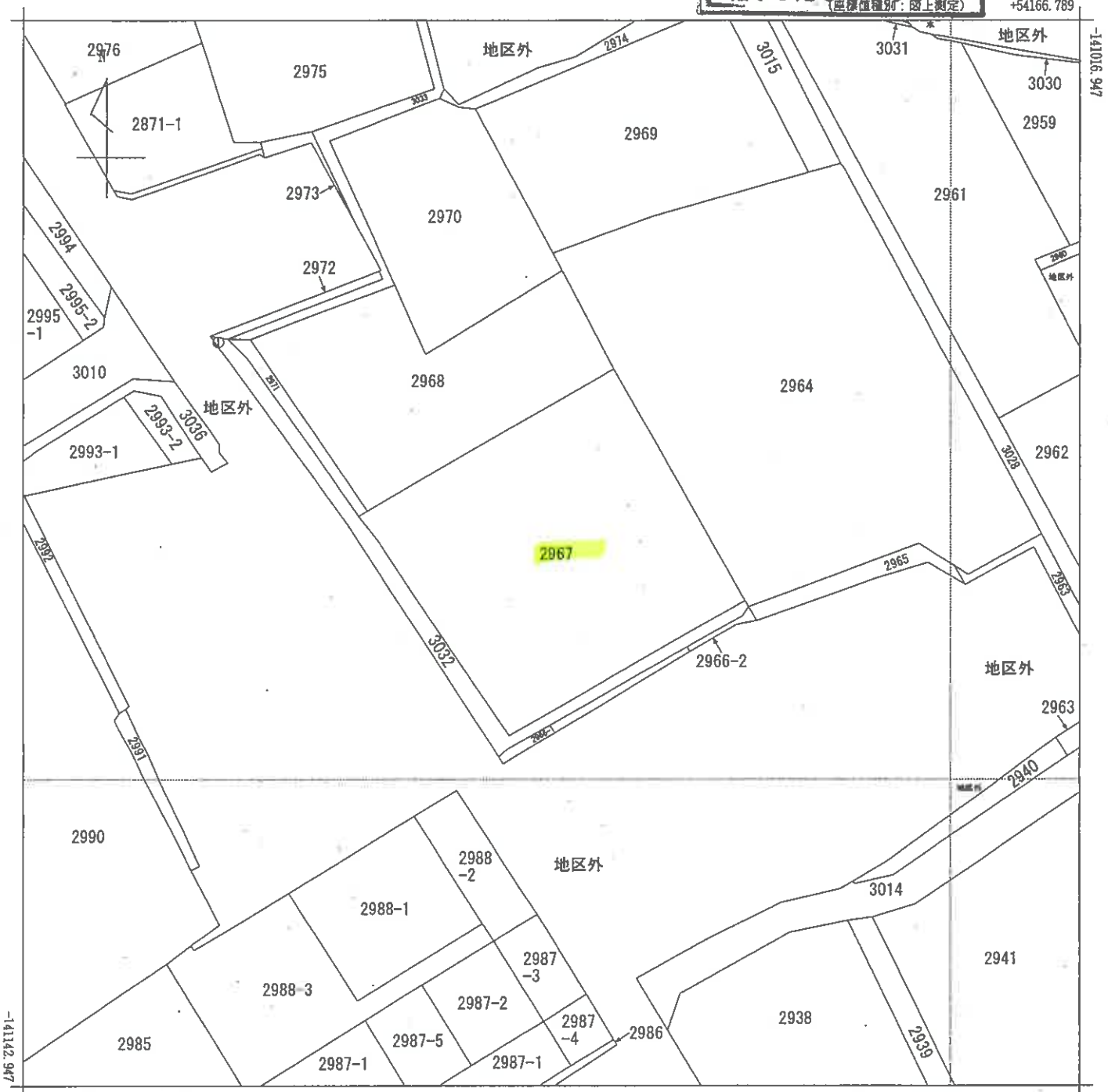
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件土地は田んぼで現在誰かが耕作しているということですが、父親Cから相続したもので、私は詳しいことは知りません。耕作者が誰かということも分かりません。
■Aの妻	<p>1 本件土地は、もともと占有者Aの実父Bが所有する田んぼだったのですが、昭和63年にCさんに対して売却しました。その時、CさんはBに対し本件土地で耕作して欲しいと言い、CさんがBに対し無償で本件土地を貸すという話になったということです。</p> <p>2 条件は、本件土地の固定資産税および庄太夫場水利組合に払う水利料金をBが支払うことだけで、Bが収穫した米も全てBの物として構わないとのことだったようです。</p> <p>3 Bは平成9年2月23日に亡くなりましたが、その後も占有者Aが同じ条件で本件土地を無償で借りており、収穫した米は全て占有者Aの家族で消費しています。固定資産税（令和6年は2, 224円）および水利代金（令和6年は8, 440円）も占有者Aが支払いました。</p> <p>4 Cさんが亡くなっていたことは知りませんでした。</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

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8月 9日(金) 10:10-10:25	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図取得
令和6年8月 9日(金) 11:00-11:15	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和6年8月21日(水) 9:15- 9:50	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和6年8月21日(水)	執行官室	■債務者兼所有者に対し郵便照会(84円×2)
令和6年8月23日(金) 9:05- 9:20	神戸地方法務局明石支局	■隣地登記事項証明書取得
令和6年8月27日(火) 9:05- 9:15	執行官室	■債務者兼所有者より電話聴取(受信)
令和6年9月 4日(水) 9:55-10:25	占有者A宅	■占有者Aの妻より聴取
令和6年9月 6日(金) 14:10-14:25	神戸地方法務局明石支局	■閉鎖登記簿謄本取得
<p>(特記事項)</p> <p><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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><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、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させ建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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

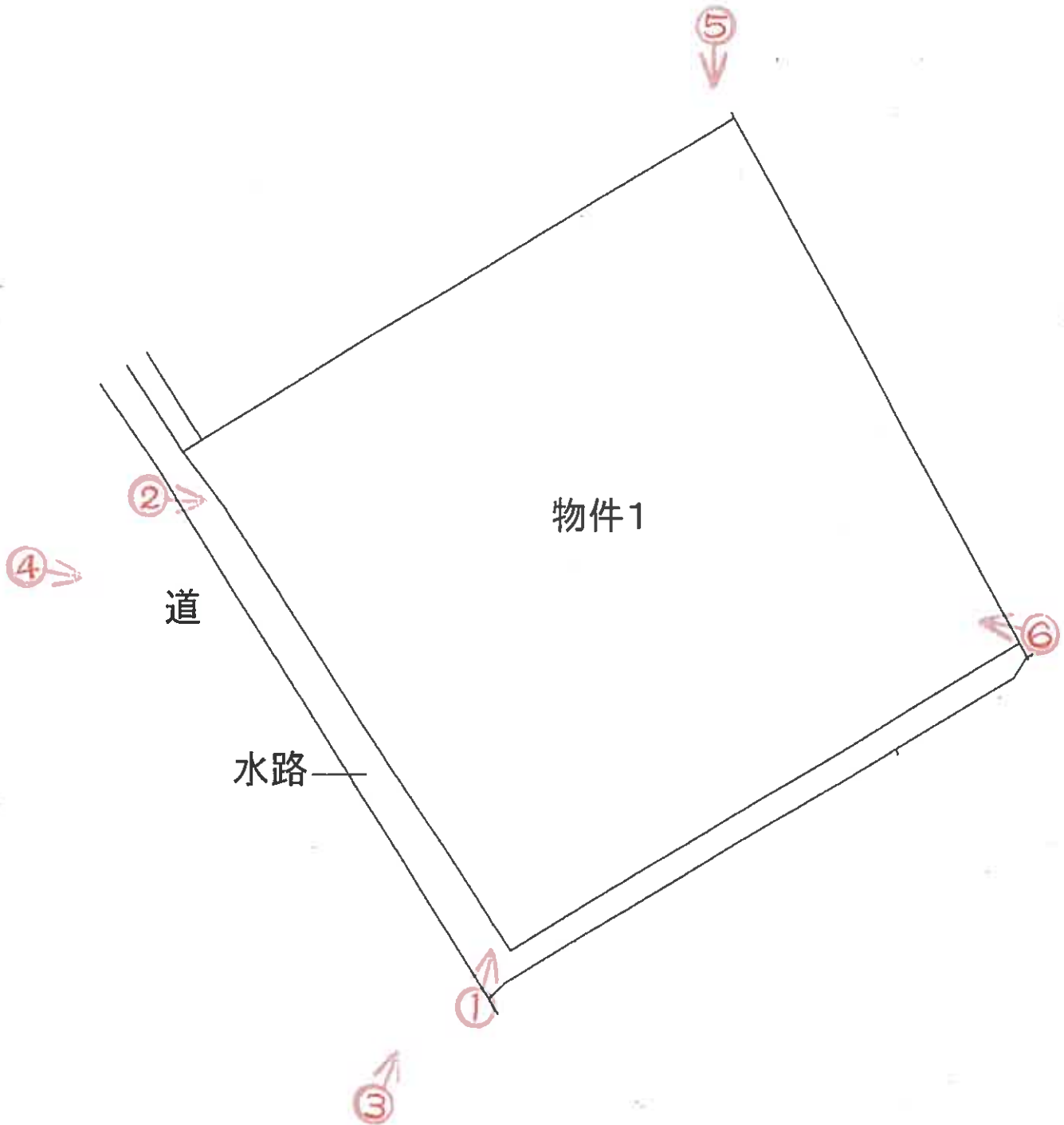
本図面はA3版をA4版に縮小したものである
(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市西区岩岡町岩岡字庄太夫場				地番	2967番		
出力縮	1/500	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)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和56年3月28日			備付年月日(原図)				補記事項	

写真撮影方向図

(は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 6 年 (ケ) 第 30017 号
令和 6 年 8 月 21 日 現 地 調 査
令和 6 年 9 月 10 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770,000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 地積	「物件目録」記載のとおり	
	所在地 地積		
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	JR線 土山駅の東方 約3.8km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	県道沿いに農地のほか事業所や住宅が見られる地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 100% 防火指定なし 農業振興地域内の農用地
画地条件	規模 1,055㎡の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側 約10.5m県道 （目的土地と県道との間に神戸市所有の水路が介在）	
土地の利用状況等	田として耕作の用に供されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり（農業集落排水） <small>（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。</small>	
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"> ・ 本件土地は、使用貸借に基づく占有者が耕作の用に供している。 ・ 本件土地への引水については、占有者が庄太夫場水利組合に対して水利料金（令和6年は年額8,440円）を支払い、引水を受けている。 ・ 本件土地の固定資産税（令和6年度は2,224円）は、占有者が支払っている。 ・ 本件土地内の西端付近に灌漑のためのポンプが存する。 ・ 本件土地の買受希望者は買受適格証明を要する。 	

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
1	1,300	1.00	1,055	1.00	1,370,000

ア 標準画地価格は、目的土地の存する市及び町の農地の価格水準、同一需給圏内の類似農地の取引価格の水準及び動向等を勘案して求めた目的土地の存する近隣地域における標準的な農地の価格である。

イ 個別格差：特になし (1.00)

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敷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	1,370,000	1.00	0.80	0.70	770,000
一 括 価 格 (合 計)					770,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：農業振興地域内の農用地であり、買受適格証明を要すること等による市場性の減退を考慮した。

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 目的物件の所在する地域の地元精通者による農地の価格水準、同一需給圏内の農地の取引事例価格並びに兵庫県農業会議の田畑売買価格等調査結果等を参考とした。
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1： 158,883円

第7 附属資料

- 1 対象不動産の位置図
- 2 公図写
- 3 現況写真

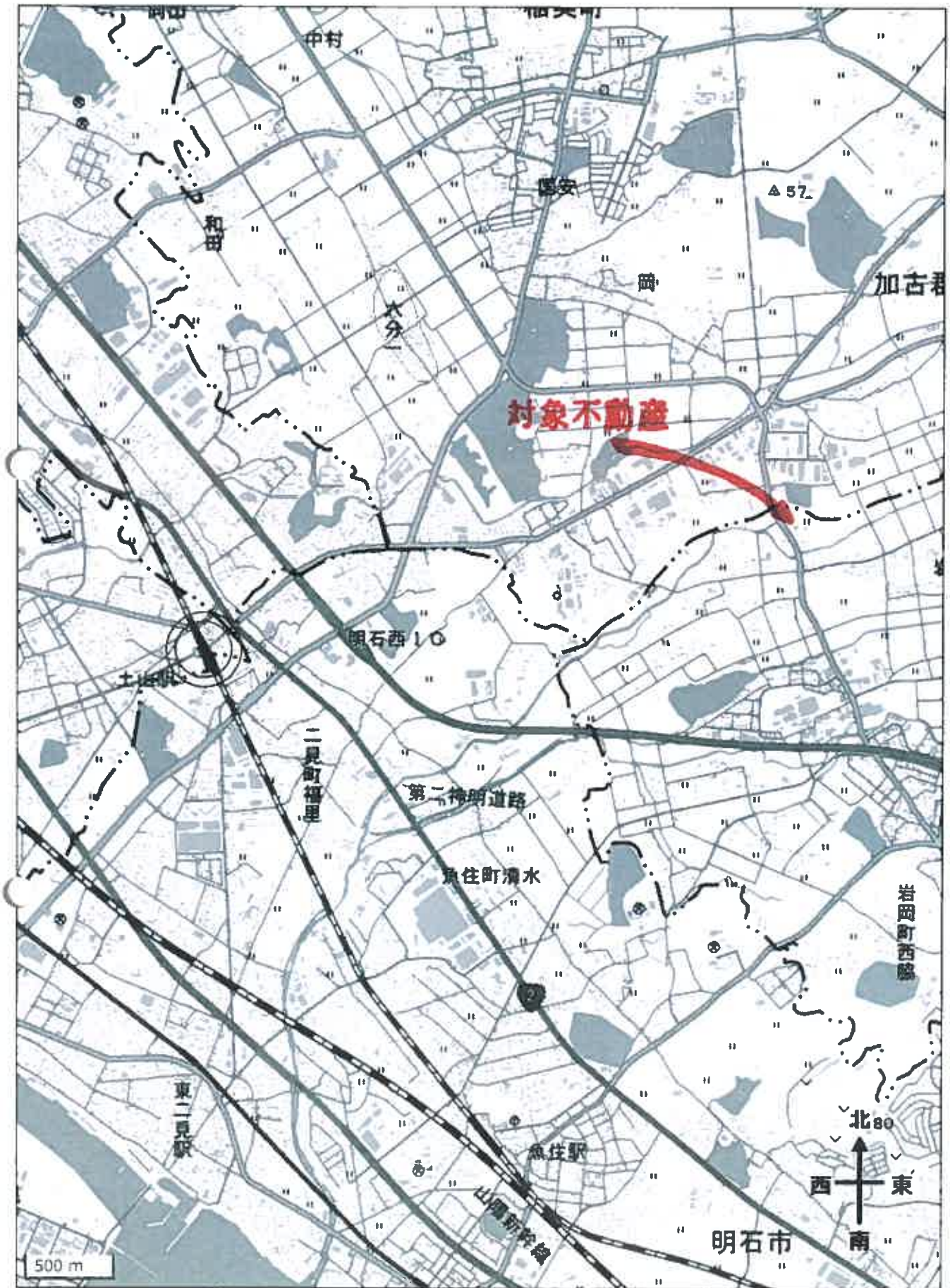
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市西区岩岡町岩岡字庄太夫場
地 番 2967番
地 目 田
地 積 1055平方メートル

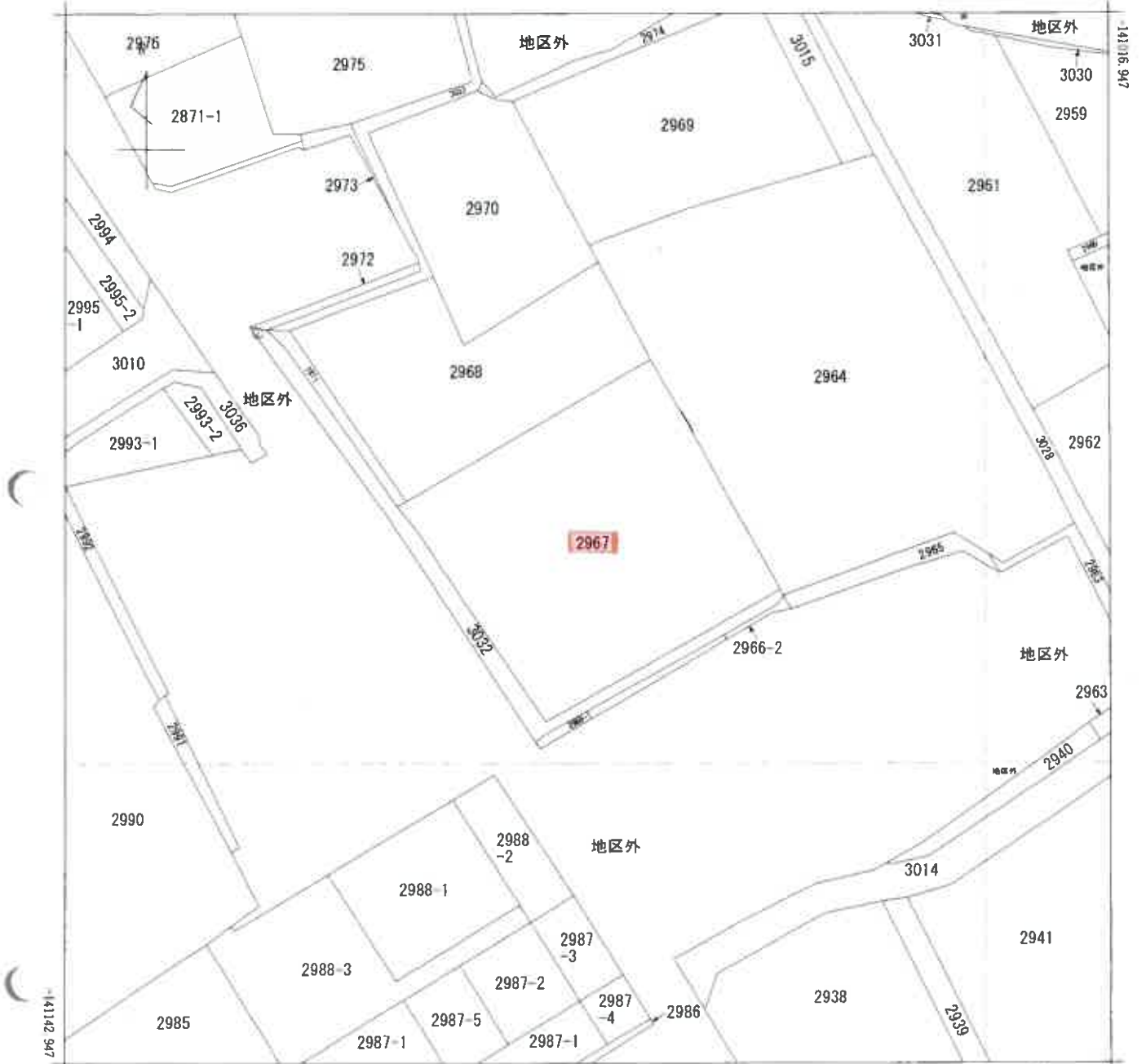


対象不動産の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

公図写



+54041.789 (座標値四捨五入 図上測定)



岩岡町岩岡
岩岡町岩岡

請求部	所在	神戸市西区岩岡町岩岡字庄太夫場				地番	2967番		
出力縮尺	1/500	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)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和56年3月28日			備付年月日(原図)			補記事項		

縮版図

現況写真

