

## 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 7年 3月24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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 7年 3月24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   | 神戸市西区神出町田井字小原       |             |
|   | 地 番   | 351番6               |             |
|   | 地 目   | 宅地                  |             |
|   | 地 積   | 308.03平方メートル        |             |
| 2 | 所 在   | 神戸市西区神出町田井字小原351番地6 |             |
|   | 家屋 番号 | 351番6               |             |
|   | 種 類   | 居宅                  |             |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造セメント板葺2階建      |             |
|   | 床 面 積 | 1階                  | 64.26平方メートル |
|   |       | 2階                  | 24.94平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年10月 9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

【物件番号1】

周辺隣地との境界が不明確である。

《 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 神戸市西区神出町田井字小原  
地 番 351番6  
地 目 宅地  
地 積 308.03平方メートル
- 2 所 在 神戸市西区神出町田井字小原351番地6  
家屋 番号 351番6  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造セメント板葺2階建  
床 面 積 1階 64.26平方メートル  
2階 24.94平方メートル



令和6年(ケ)第30019号  
令和6年8月22日受理  
令和6年9月17日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所  
執行官 黒木浩二

(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 神戸市西区神出町田井字小原  
地 番 351番6  
地 目 宅地  
地 積 308.03平方メートル
- 2 所 在 神戸市西区神出町田井字小原351番地6  
家屋 番号 351番6  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造セメント板葺2階建  
床 面 積 1階 64.26平方メートル  
2階 24.94平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	神戸市西区神出町田井351番地の6												
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 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"/> 主である建物 <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、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 <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>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	年( )第	号		保管開始日	年 月 日		
{	地方裁判所	支部	年( )第	号									
	保管開始日	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

立会人 **A** 立会いのういで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 室内には、債務者兼所有者宛の郵便物等が多数確認できた。
- 2 室内は、経年相応でくたびれた感があったが、目立った汚損や破損箇所は見受けられなかった。
- 3 玄関前の底部分（写真⑪）やその支柱の鉄部がかなり傷んでいた。
- 4 土地の西側に採石が積み上げられていた。
- 5 北側隣地（地番350番5）との間の側溝付近（写真⑫）を北側の境界として土地を概測したところ、概ね公簿面積と一致した。但し、地積測量図がなく、公図と法務局備え付けの建物図面の形状もやや異なり、境界を示す鉄なども確認できなかったため、土地の範囲は判然としなかった。境界を確定するには当事者立会いのういで専門家による測量等が必要と思われる。
- 6 当職が玄関扉に挟み込んで差し置いた立入調査期日通知書及び照会書を同封した封書は差し置いたままの状態が開封されていなかった。債務者兼所有者とは接触できなかったため、同人から事情を聴取することはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

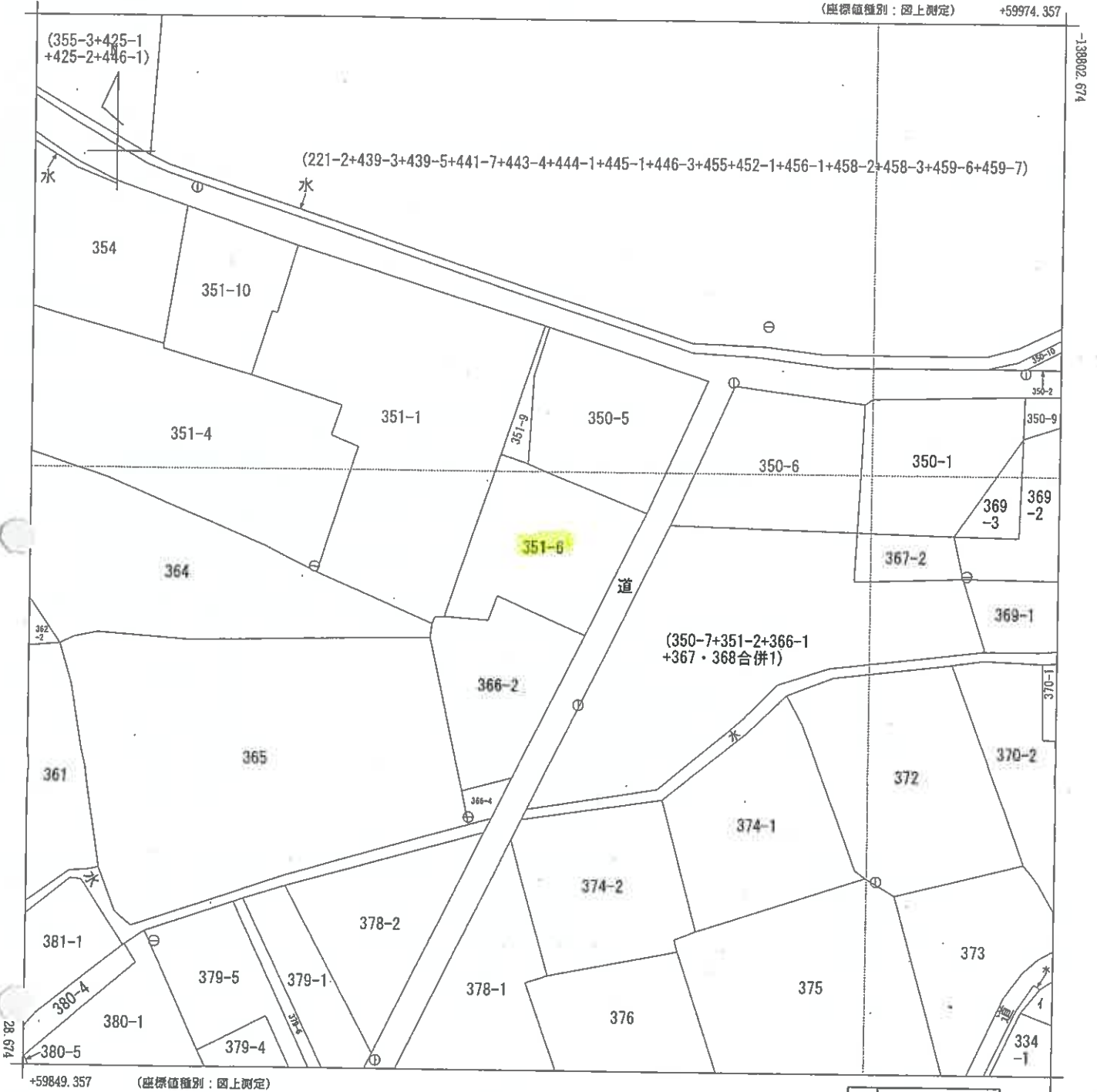
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月23日(金) 12:30-12:50	神戸地方法務局 明石支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
6年8月23日(金) 13:50-14:10	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置(94円)、道路部分等調査
6年8月30日(金) 11:40-12:20	物件所在地	立入調査、不在施錠、写真撮影等

## (特記事項)

- 令和6年8月30日  
相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 **A** 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。
- 令和6年8月30日  
評価人帯同

(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  
神出町田井

請求部	所在	神戸市西区神出町田井字小原				地番	351番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和45年2月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：昭和50年1月29日

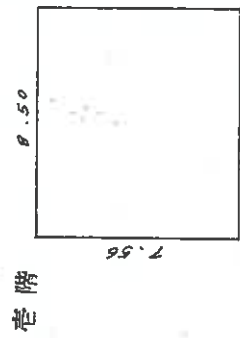
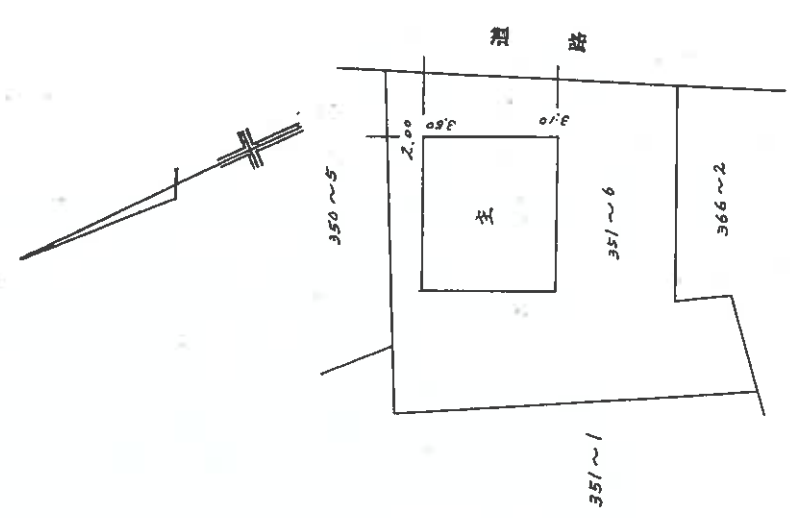
建築物平面図

家屋番号 351~6

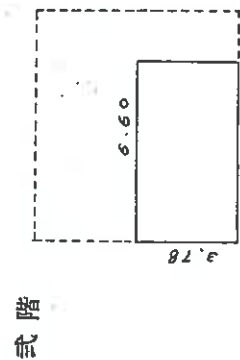
建物の所在 神戸市垂水区神出町田井字小原 351番地6

50.1.29

作製年月日	昭和50年1月29日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



$8.50 \times 7.56 = 64.2600$   
 $64.26 \text{ m}^2$



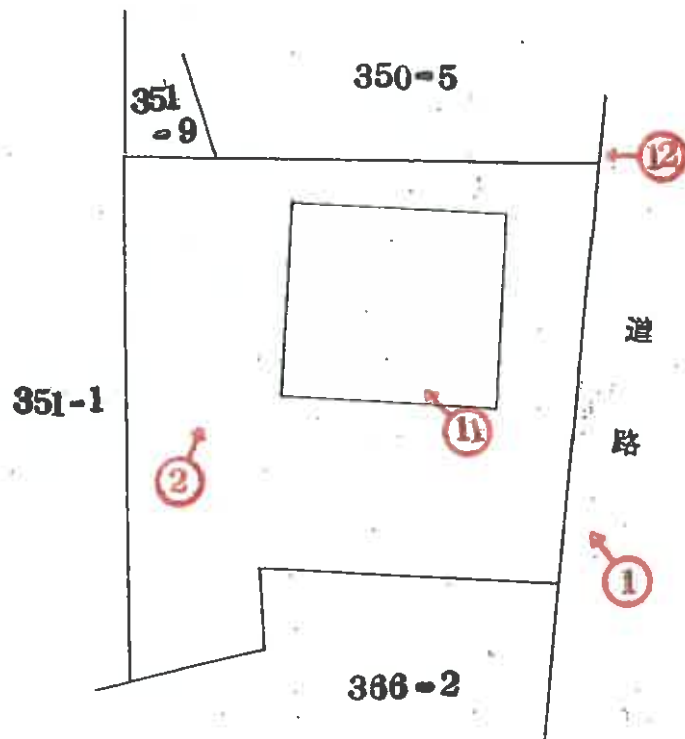
$6.60 \times 3.78 = 24.9480$   
 $24.94 \text{ m}^2$

縮尺	1/200	1/300
----	-------	-------

(北を上方に示す)

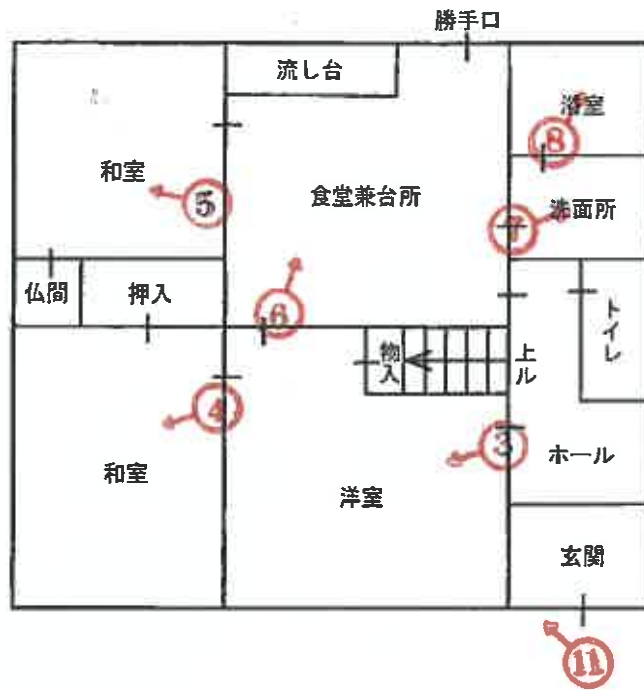
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

# 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



1階



2階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



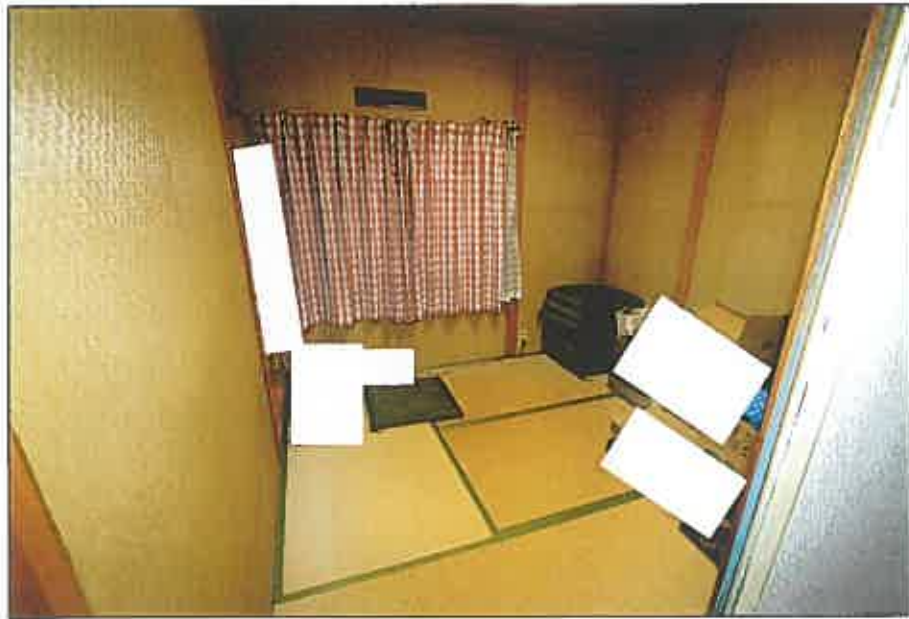
③

( 9 枚目)





④



⑤



⑥

( 10 枚目 )



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

( 12枚目 )





⑫

( 13 枚目 )

令和 6 年 (ケ) 第 30019 号  
令和 6 年 8 月 30 日 現地調査  
令和 6 年 10 月 1 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

松崎 庄二

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金2,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,420,000円
物件2(建物)	金1,340,000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	所在地 地積	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	神戸市営地下鉄線 西神中央駅の北西方 約5.7km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅の中に店舗、事務所等が散見される住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 100% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 308.03 m <sup>2</sup> の やや不整形地	
接面道路の状況	南東側 約3m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は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし  (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"> <li>境界については概ね公図通りと思料されるが、法務局備付の地積測量図は無く、現地境界標等も無いことから詳細な境界については不分明である。</li> <li>北西側に砂利が積まれている。</li> <li>玄関前のコンクリート舗装が割れて浮いている。</li> <li>対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地である神出窯跡群に該当する。</li> </ul>	



2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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) 昭和49年12月1日 新築 経過年数 50 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ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : セメント板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 合板等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ・フローリング等 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"> <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>・全体的に埃が目立ち、維持管理の状態が劣る。</li> <li>・本件物件は市街化調整区域内に存する建物であり、利用及び建替えの可否については神戸市と相談、協議等を行うのが望ましい。</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/㎡) 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	17,000	0.90	308.03	0.80	3,770,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸西-26)

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/㎡)  
 $17,200 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 17,000$

◇ 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  
 $100/103 \times 100/100 \times 100/97 \times 100/100 \approx 100/100$

イ 個別格差 : 形状、要セットバック等 (0.90)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	89.20	0.05	620,000

ウ 現価率

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
1	3,770,000	0.40	法定地上権	1,510,000

### (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	3,770,000	-1,510,000		0.90	0.70	1,420,000
2	620,000	+1,510,000	1.00	0.90	0.70	1,340,000
一 括 価 格 (合 計)						2,760,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内の住宅の市場性を考慮した。

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 (神戸西-26)  
所 在 : 神戸市西区神出町田井字上ノ柵宜206番1  
価 格 : 17,200円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 神戸市営地下鉄線「西神中央」駅より道路距離6km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 676m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 東側幅員4m市道に接面  
用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率100%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)  
物件1 : 3,689,891円  
物件2 : 1,394,500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・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

- |   |       |                     |             |
|---|-------|---------------------|-------------|
| 1 | 所 在   | 神戸市西区神出町田井字小原       |             |
|   | 地 番   | 351番6               |             |
|   | 地 目   | 宅地                  |             |
|   | 地 積   | 308.03平方メートル        |             |
| 2 | 所 在   | 神戸市西区神出町田井字小原351番地6 |             |
|   | 家屋 番号 | 351番6               |             |
|   | 種 類   | 居宅                  |             |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造セメント板葺2階建      |             |
|   | 床 面 積 | 1階                  | 64.26平方メートル |
|   |       | 2階                  | 24.94平方メートル |





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

334-2

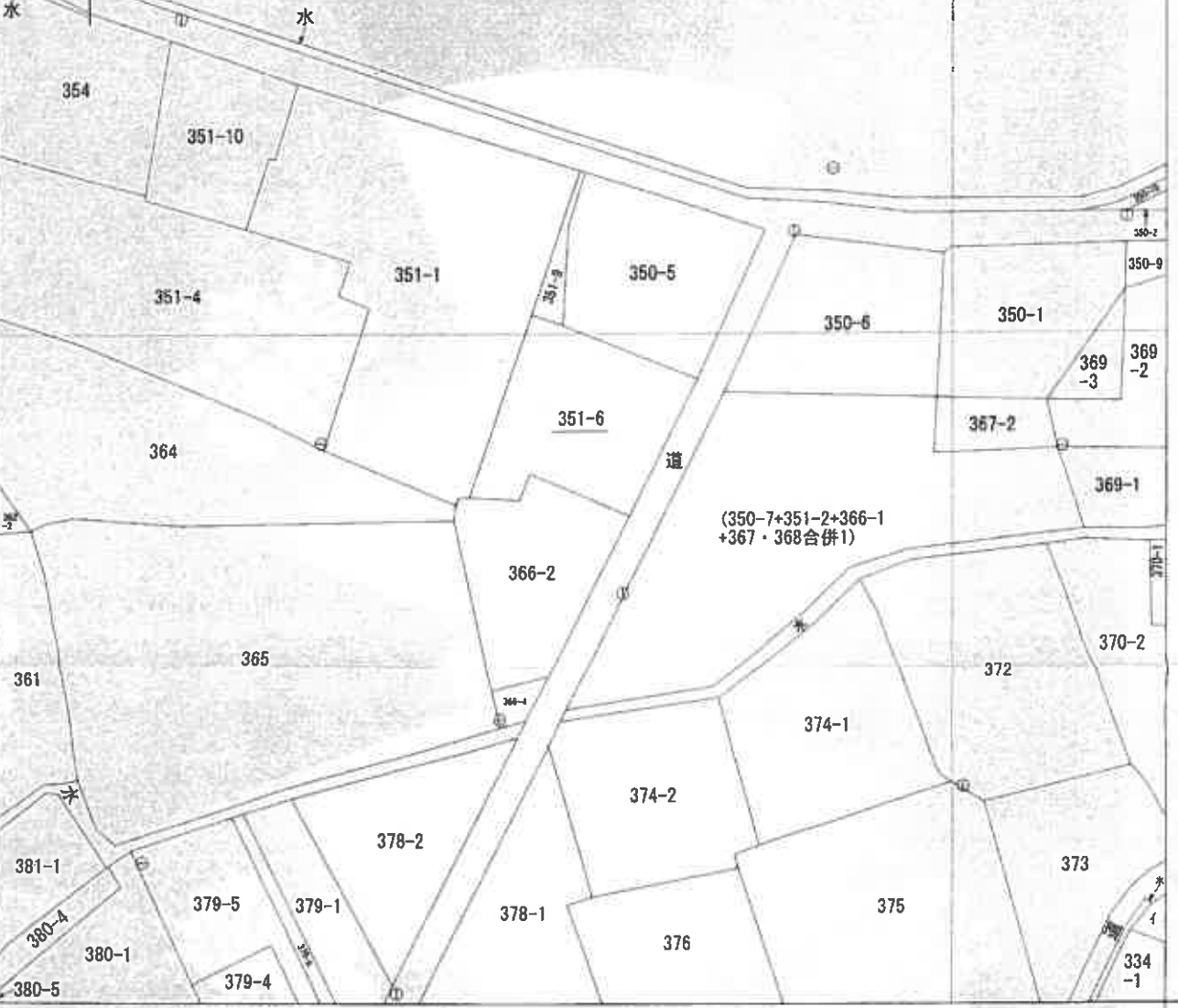
(座標値種別：図上測定)

+59974.357

-138902.674

(355-3+425-1  
+425-2+446-1)

(221-2+439-3+439-5+441-7+443-4+444-1+445-1+446-3+455+452-1+456-1+458-2+458-3+459-6+459-7)



+59849.357 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出  
神出町田井

請求部	所在	神戸市西区神出町田井字小原				地番	351番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和45年2月1日			備付年月日(原図)		補事項			

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。

令和6年6月17日  
神戸地方法務局明石支局  
登記官

請求番号：13-1  
(1/1)

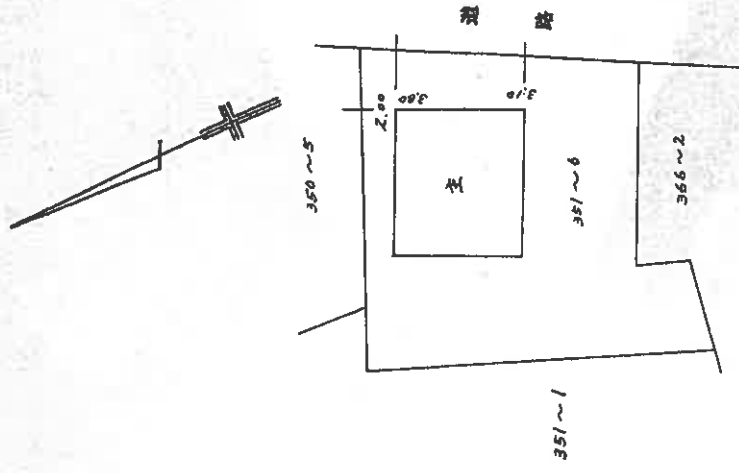
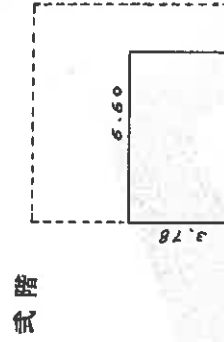
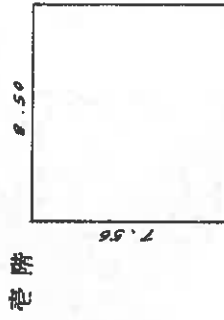
縮版図

50.1.29

作製年月日	作製者
昭和50年1月29日	[Redacted]
申請人	[Redacted]

建物平面図

家屋番号	351~6
建物の所在	神戸市東灘区神出町田井茅小原351番地6



(弘文堂印刷)

379522

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

登記年月日：昭和50年1月29日

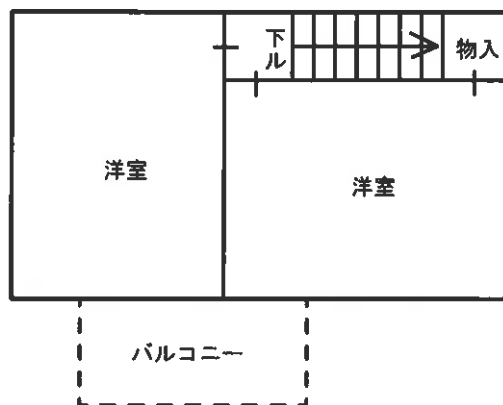
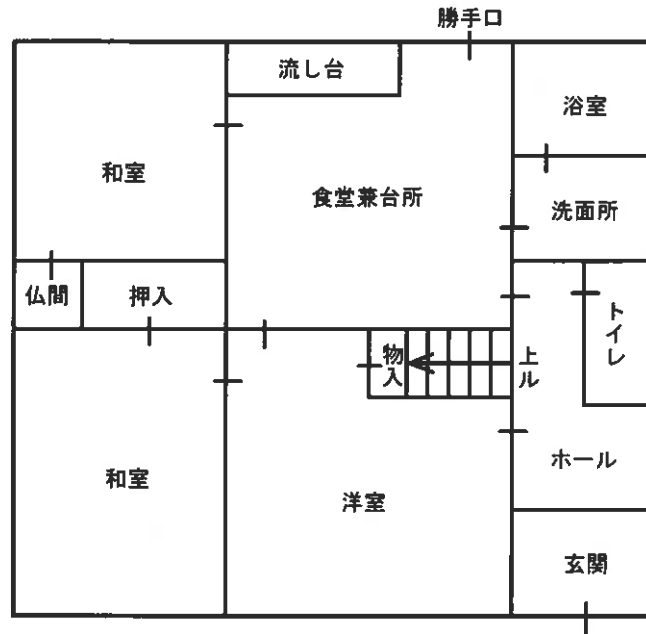
これは図面に記載されている内容を証明した書面である  
令和6年6月17日 神戸地方裁判所石文局

登記官

縮版図



# 建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真

