

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 7年 3月24日
 神戸地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 | 三木市志染町四合谷字尾崎 |
| | 地 | 番 | 501番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 337.19平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三木市志染町四合谷字尾崎 |
| | 地 | 番 | 501番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 390.08平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月19日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高濱 宏行

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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件所有者、シャープジャパン株式会社及びエンゼルホールディングス株式会社が占有している。シャープジャパン株式会社及びエンゼルホールディングス株式会社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地相互間の境界及び周辺土地との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号501番の1)の登記が存在する。

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番510番1)を通行のため利用している。

《 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 | 三木市志染町四合谷字尾崎 |
| | 地 | 番 | 501番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 337.19平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三木市志染町四合谷字尾崎 |
| | 地 | 番 | 501番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 390.08平方メートル |



令和6年(ケ)第 116号
令和6年11月21日受理
令和6年12月20日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 佐藤彰彦

(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 | 三木市志染町四合谷字尾崎 |
| | 地 番 | 501番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 337.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三木市志染町四合谷字尾崎 |
| | 地 番 | 501番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 390.08平方メートル |



5022*

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	三木市志染町四合谷501番地付近
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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/> 三木市地番参考図（抜粋写し）のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" 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"/> 土地所有者が建物の基礎部分等を残した状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> シャープジャパン株式会社とエンゼルホールディングス株式会社が物件2土地にプレハブ（動産）を置いて占有している。両社の占有権限は使用貸借である。 <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者</p>	<p>1 本件各土地は私が所有し、使用しています。</p> <p>2 物件1土地の北側の土地は私の所有する603番2です。本件各土地と603番2は少し傾斜していますが一体となっていて、物件1土地と603番2との境界は、西側の擁壁上に建つ塀が一段下がったあたりと東側の塀の切れ目を結んだあたりです。</p> <p>3 物件1土地には、登記上建物(家屋番号501番の1)がありますがすでに滅失しています。現在、それとは別に本件各土地及び603番2上に建物の基礎部分がありますが、これは建築途中で事情があつて中断したものです。</p> <p>4 物件2土地には、自宅を解体したときに再利用しようとして残している石材と庭石があります。また、地面に置いているだけの物置とプレハブがありますが、プレハブは私が取締役または代表するシャープジャパン株式会社とエンゼルホールディングス株式会社が無償で使用しています。</p> <p>5 物件2土地への進入は、西側の市道から、北からは上部が階段となっている里道を通って、南からは私の土地である510番1を通って行くことができます。車では510番1を通らなければ行くことができません。</p> <p>6 本件各土地の西側の境界は擁壁の下ではなく、道路または通路になっている部分も少し含まれます。私の父が道路を広くするため藪を削って擁壁を建てたもので、1.5mくらいの里道を広げて現在のようにしました。</p> <p>7 物件2土地の南側の里道は約1.5mで、広く見えるのは私の土地510番が含まれているからです。物件2土地には水道がありメーターは南東の里道にあります。</p>
<p>■三木市道路河川課 担当者</p>	<p>1 市道に関して当課の図面によれば、本件各土地は市道には面していないという認識です。</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
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各土地の状況は、添付した写真のとおりであるが、公図、三木市地番参考図（抜粋写し）、物件1土地にあったとされる滅失した家屋番号501番の1の建物図面ともに形状が異なる。
- 2 現場の状況及び関係人の陳述から、
 - ① 物件1土地の北側境界は西側擁壁上の塀が一段下がったあたりから東側は塀の切れ目のあたり。
 - ② 本件各土地の東側境界は縁石のあたり。
 - ③ 物件2土地の南側境界は西の門柱の南角から東のコンクリート里道の30cmほど南に下がったあたり。
 - ④ 本件各土地の西側境界は擁壁の根本ではなく、数十センチ通路側に入ったあたり。ただし、南に行くにつれ擁壁に近づき南西角は門柱の南西角あたり。
 - ⑤ 物件1土地と同2土地との境界は不明。
と思われるが、正確ではなく判然としない。
- 3 物件2土地への進入は、西側の市道から、北からは上部が階段となっている里道を通って行くことができるが、車では南から本件所有者が所有する510番1を通らなければ行くことができない。なお、物件1土地は物件2土地を経由しなければ行くことができない。
- 4 物件1土地の北側の603番2は西側で市道に面していると思われるが、物件1土地の北西角付近で通路から高さ約10mの擁壁があるため、袋地となっている。
- 5 本件各土地について、三木市道路河川課によると西側で市道に面していない可能性が高いように思われるが、はっきりとは分からない。
- 6 物件2土地には祠がある。また、同土地にある石材、庭石、プレハブ及び物置は動産と思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

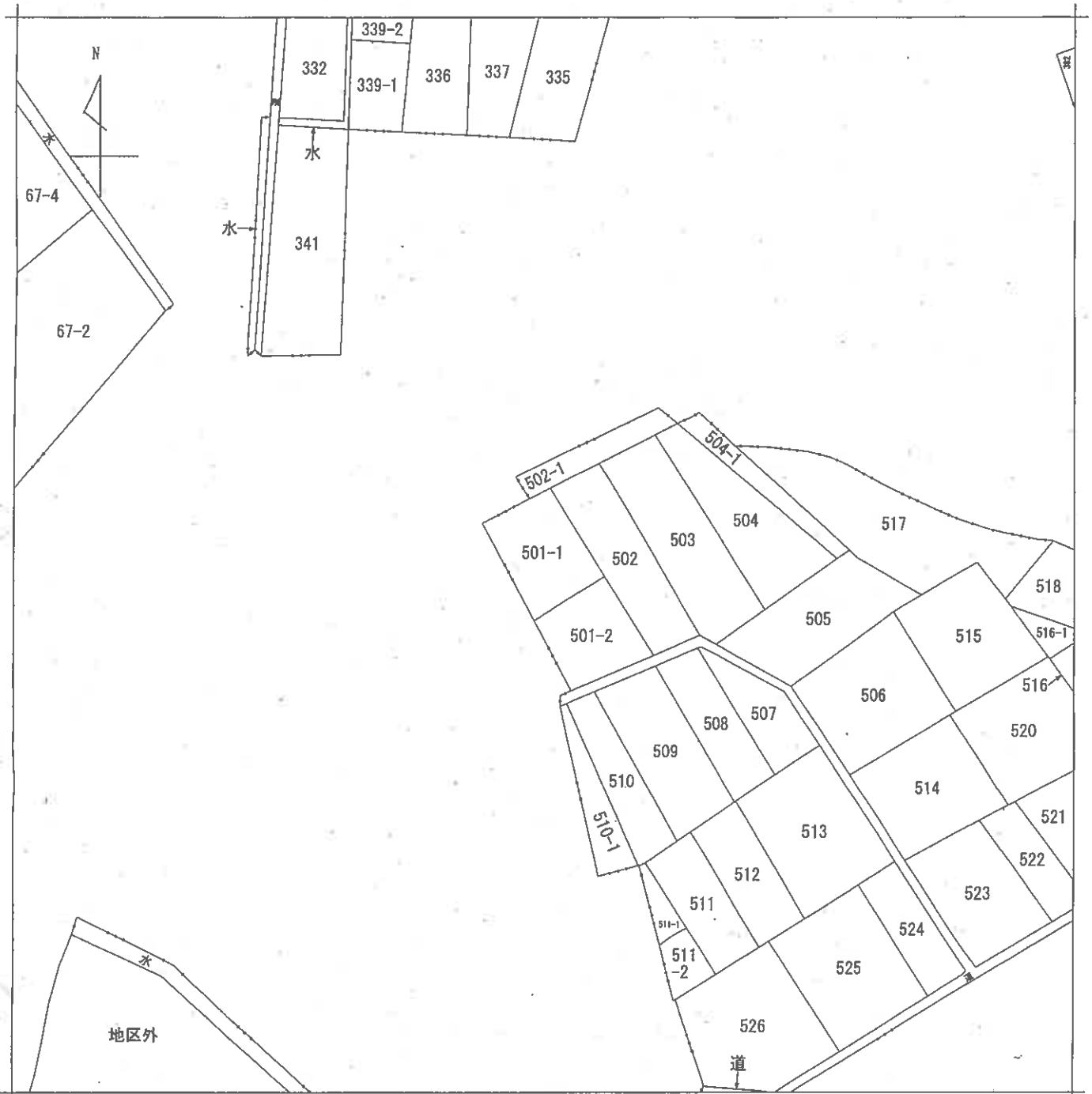
(4 枚目)

(調査経過用)

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11月25日(月)	執行官室	立入調査期日通知書を送付(110円)
令和6年11月27日(水) 16:46-17:15	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和6年11月28日(木) 14:31-14:38	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)
令和6年12月2日(月) 9:04-9:08	神戸地方法務局明石支局	登記簿謄本交付申請(受領)
令和6年12月3日(火) 10:42-12:06	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和6年12月3日(火) 13:00-13:35	三木市役所	道路河川課から聴取調査
<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 及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、技術者に解錠させて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

(5 枚目)



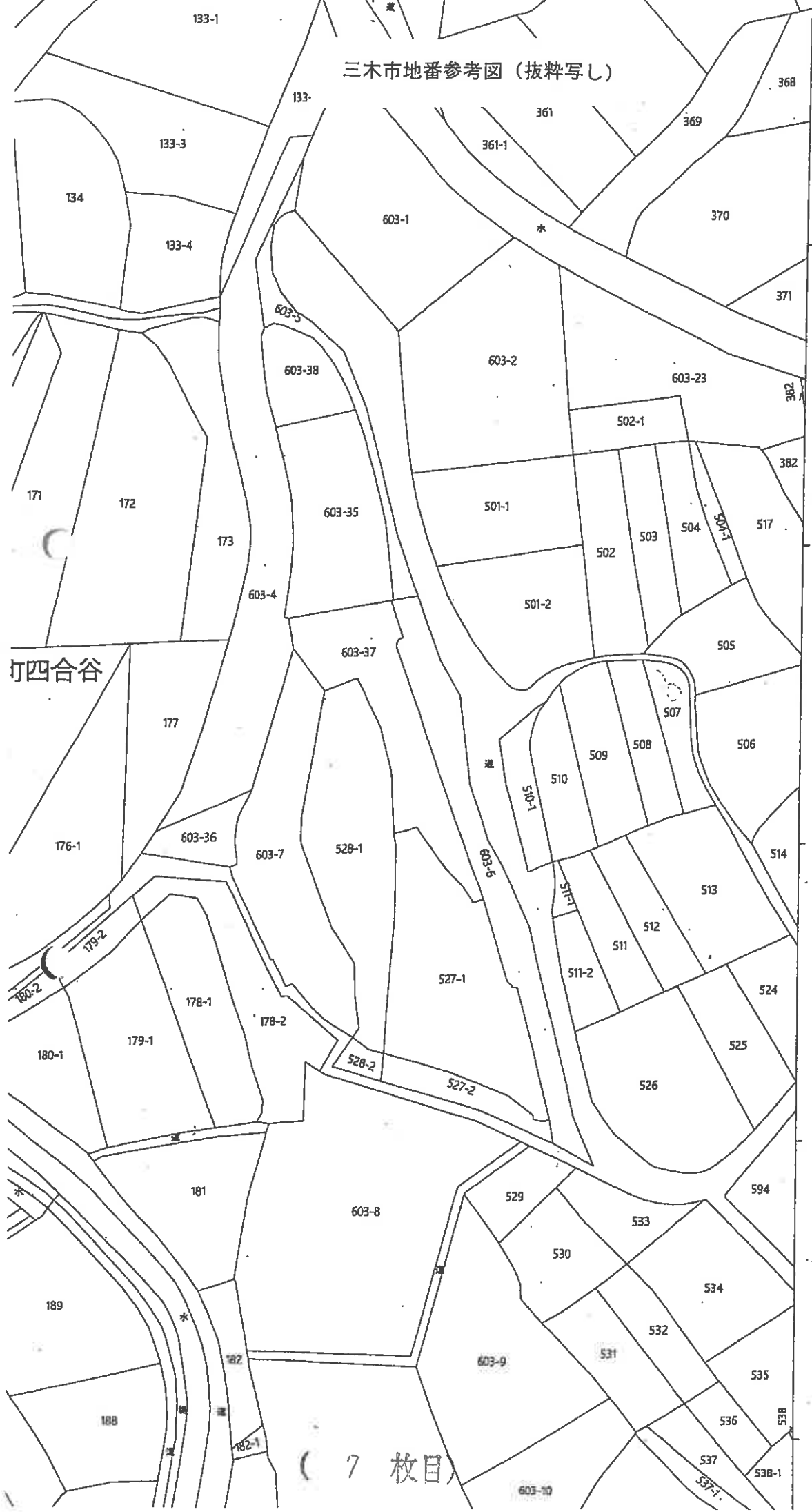
- A 志染町四合谷
- B 志染町四合谷
- C 志染町四合谷

請求部	所在	三木市志染町四合谷字尾崎			地番	501番1			
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

341	342	343
978	979	980

三木市地番参考図 (抜粋写し)



A
B
C
D
E



凡例

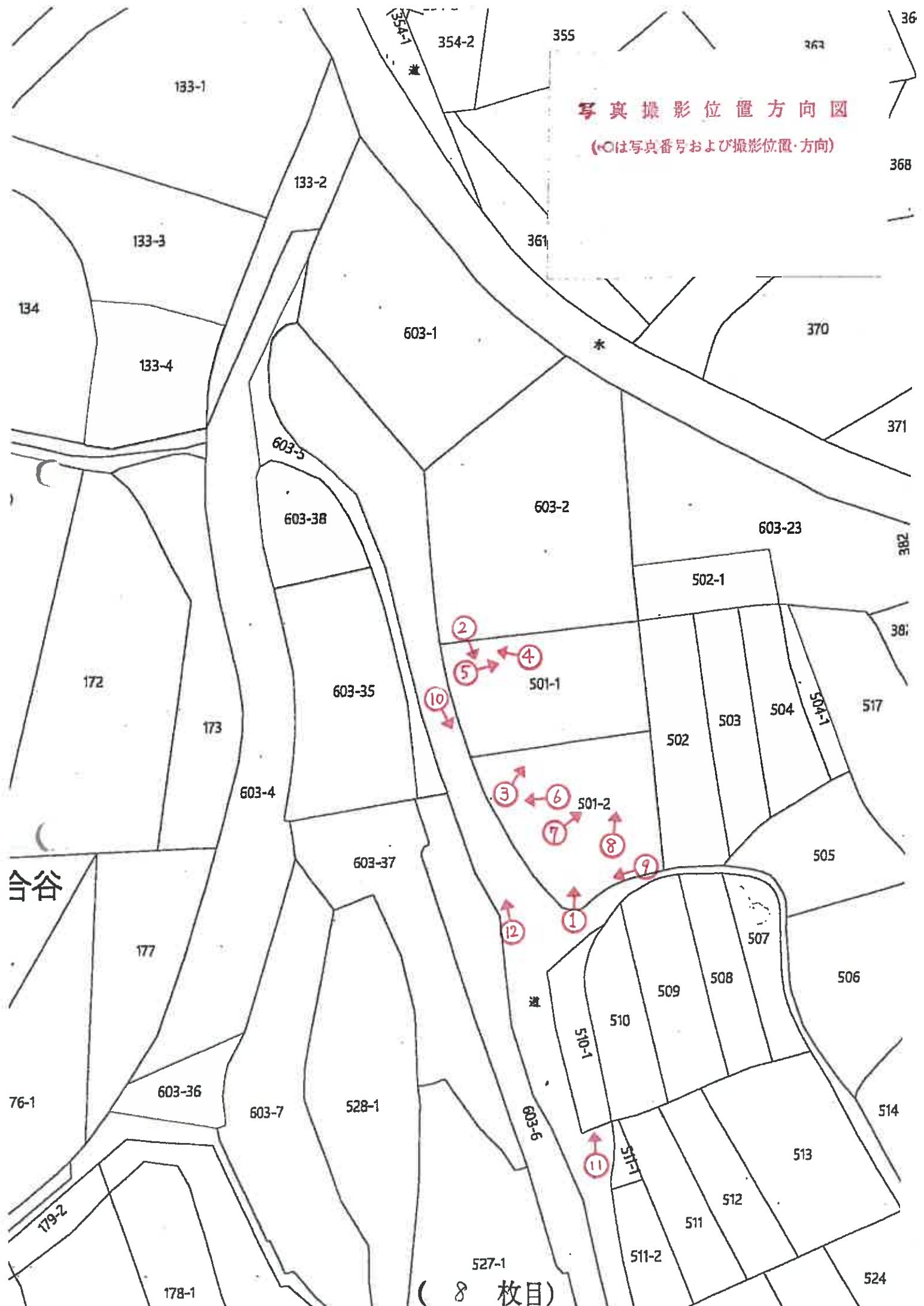
	市町村界
	大字(町)界
	筆界
	指定区域界
	道路補正線
	隣接番号
12-4	地番

谷合四打

(7 枚目)

写真撮影位置方向図

(○は写真番号および撮影位置・方向)



(8 枚目)



1



2



3

(9 枚目)



4



5



6



7



8



9

(// 枚目)



10



11



12

令和 6 年 (ケ) 第 116 号
令和 6 年 12 月 3 日 現地調査
令和 6 年 12 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

橋本 明人

第1 評価額

一 括 価 格	
金730,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金340,000円
物件2	金390,000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。

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
		物件目録記載のとおり	
1・2	所在地 地目 地積		・特記事項欄参照
		特記事項	
			・物件土地の境界は判然とせず、地積も判然としない。境界、地積を明らかにするには専門家による測量等を要する。

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・2)

位置・交通	神戸電鉄線 広野ゴルフ場前駅の北方 約1.8km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	住宅・事業所・農地等がみられる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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
画地条件	登記数量合計727.27㎡、概ね台形地と思われる。	
接面道路の状況	南側 約1.5m道路 (建築基準法上の道路ではない) 形態は分かりにくく幅は不明確である。 西側 約1.6~3.2m道路 (建築基準法上は未判定道路) ※特記事項欄参照	
土地の利用状況等	プレハブ等が置かれているほか、建物の基礎部分等が見られた。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	特記事項参照 なし あり
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"> 兵庫県加東土木事務所まちづくり建築課によれば、本件土地は過去に都市計画法施行規則第60条証明により建築確認 (平成15年3月31日第H14北播建-001380号)を受けているが、その後計画建物は建築されていない。建物基礎が当該建築確認に基づくもので、その後建築工事が止まっているのであれば当該建築確認は生きている扱いになるが、当該建築確認によらない行為・場合については、通常の市街化調整区域内の土地と同様の規制を受けるとのことである (詳細等当該担当課に問い合わせ・確認のこと)。 北側隣接地 (603番2と思われる土地) とに跨がっているとみられる建物の基礎が見られた。なお、603番2は、本件土地が売却されると袋地になるとみられる。 物件相互間及び周辺土地との境界については判然としない。 物件1・2の地盤面は西方の道路より相当高位にあり、土地の西側部分にはかなりの高さの擁壁が設置されている。 西側からの出入りは西側道路 (所有者の陳述によると、里道のほか一部分件土地が含まれている旨の話で、一部階段状の坂道) を利用するか、或いは車両での出入りであれば南側の坂道 (510番1) を利用する必要がある。なお、市道路河川課担当によると本件土地は西側で市道に面していない可能性が高いように思われるが、はっきりとは分からない。 大きな複数の石・石材、祠等が置かれている。 上水道担当課によれば、南東方の離れたところの本管から、給水管 (共同管) が南側道路の東寄り付近辺りまで来ているとのこと。 	

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,500	0.25	337.19	1.00	970,000
2	11,500	0.25	390.08	1.00	1,120,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (三木-5)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $14,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/124 \doteq 11,500$

◇ 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
 $100/100 \times 100/103 \times 100/120 \times 100/100 \doteq 100/124$

イ 個別格差 : 高低差、擁壁、道路状況かなり劣等 (0.25)

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土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	970,000	1.00	0.50	0.70	340,000
2	1,120,000	1.00	0.50	0.70	390,000
— 括 価 格 (合 計)					730,000

イ 底地割合 : 必要なし

ウ 市場性修正 : 市街化調整区域内・境界等不明瞭・撤去に相当の費用を要するとみられるものがある・車での出入りには目的外土地を通らなければならない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 地価公示価格等 (三木-5)
所 在 : 三木市志染町吉田字北垣内951番
価 格 : 14,400円/m²
位 置 : 神戸電鉄線「恵比須」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 509m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員4.5m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 : 農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 2,697,520円
物件2 : 3,120,640円

第7 附属資料

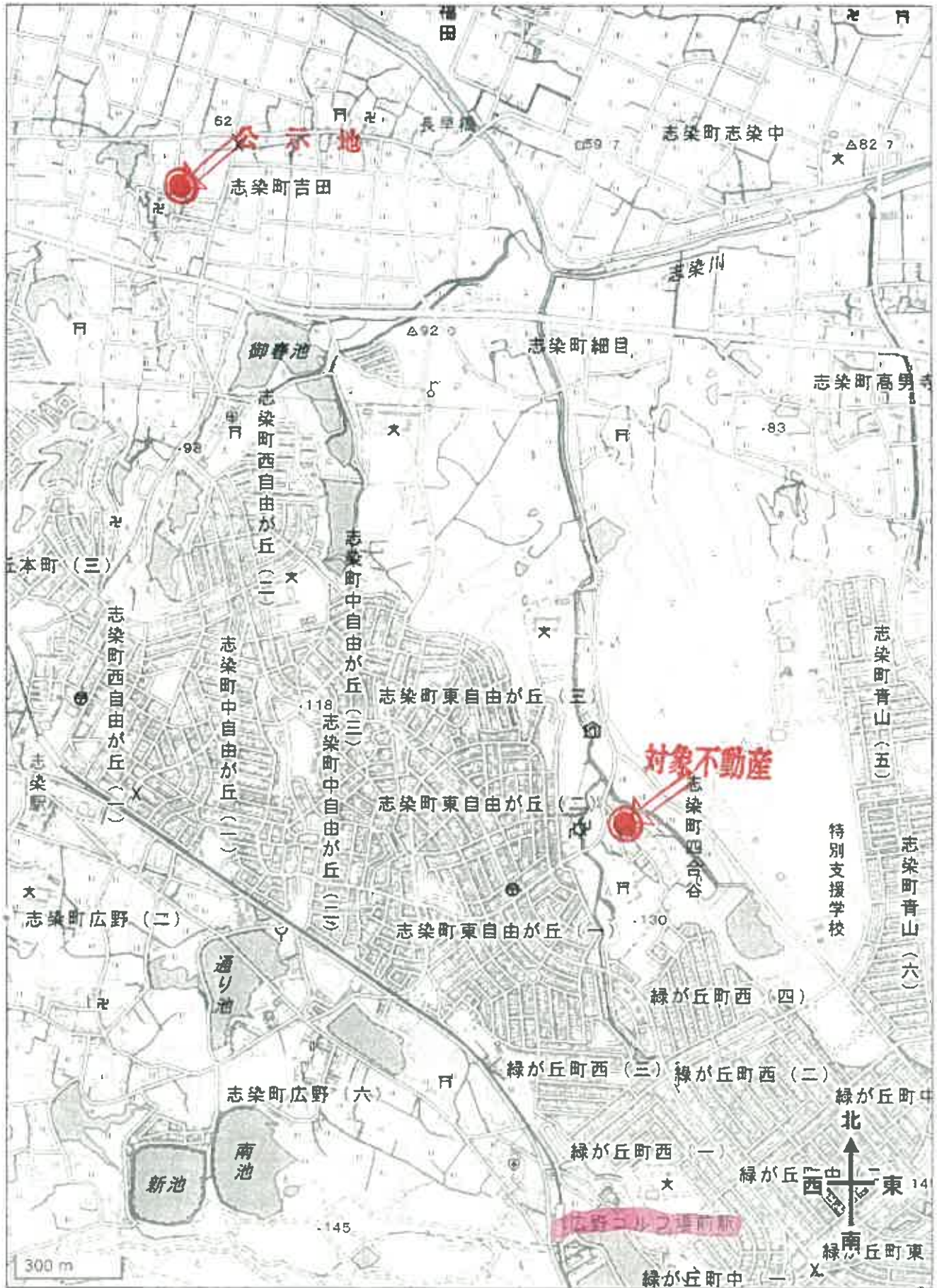
- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 三木市志染町四合谷字尾崎 |
| | 地 | 番 | 501番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 337.19平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三木市志染町四合谷字尾崎 |
| | 地 | 番 | 501番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 390.08平方メートル |







(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 志染町四合谷
B 志染町四合谷
C 志染町四合谷

請求部	所在	三木市志染町四合谷字尾崎		地番	501番1		
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日			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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和6年9月27日

神戸地方法務局

請求番号：20-1

登記官

(1/1)

公図写

縮小版



現況写真