

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（コピーは不可）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、神戸地方裁判所尼崎支部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、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室（06-6438-1869）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 9日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 9月25日から 令和 7年10月 2日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月 9日 午前10時00分 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年10月30日 午前10時00分 神戸地方裁判所尼崎支部競売係
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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 9月 9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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	350,000 280,000		70,000	65,170	0
		</			

物 件 目 録

2 所 在 丹波市春日町黒井
地 番 1880番1
地 目 宅地
地 積 548.05平方メートル
共有者 細見合資会社 持分8分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

1 不動産の表示

【物件番号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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

- ・本件土地は、売却対象外の土地（地番1880番2）への通行のため利用されている。
- ・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、関係者の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を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

2 所 在 丹波市春日町黒井
地 番 1880番1
地 目 宅地
地 積 548.05平方メートル
共有者 細見合資会社 持分8分の1



令和7年(ケ)第10006号

令和7年6月3日受理

令和7年 7 月 7 日提出

現況調査報告書 (物件2)

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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

2 所 在 丹波市春日町黒井
地 番 1880番1
地 目 宅地
地 積 548.05平方メートル
共有者 細見合資会社 持分8分の1

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	未実施
土 地	物件 2
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ （物件 ）
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 土地概略図
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者(共有) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が 本土地を更地のまま使用し、占有している。 ☒ 上記の者らが駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者のうち土地使用者が山林、雑種地及び溜池の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	「その他の事項（3 枚目）」のとおり
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 年 月 日 支部 年()第 号
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2土地は、南側幅員約4.6mの道路とほぼ等高な平坦地で長方形地である。
- 2 占有状況は関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 3 隣接地との境界は概測の結果、概ね公図と符合するものと判断した。
- 4 物件2土地の現状について
- (1)物件2土地はコンクリートで舗装された駐車場となっており、他の共有者とともに、「中芝協同組合」として駐車場を管理している。
- (2) 中芝協同組合は8名の共有者で構成されており、昭和56年5月付けの定款によると①出資金は100,000円(1口)、②役員構成は理事長1人、専務理事1人及び会計理事1人(理事6人、監事2人)となっている。③組合の財産は、物件2土地について、組合員8名は等分の権利・義務を有する。④組合員は駐車場の1区画は無料、⑤駐車代は、一般の場合は東側の新屋根付き5,000円、屋根なし3,000円(共有者の組合員の場合は東側の新屋根付き4,000円、北側古屋根付き3,000円、屋根なし2,000円)。
- 5 物件2土地は北西側隣接地(地番1880番2)の通行地となっているが、組合で承諾されており問題はないという。

(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
■近隣住民	1 物件2土地は周辺のお店の方々が駐車場として管理しているはずで ず。 2 組合を作っていると思います。
■中芝協同組合 組合員	1 物件2土地は、中芝協同組合として管理しています。 2 中芝協同組合それ自体は未登記です。 3 定款が昭和56年5月となっています。 4 組合員は8名です。 5 組合員は、1区画分無料です。 6 定款では、組合員が持分を他に譲渡する場合は、他の組合員の議決 に従うという規定があります。 7 物件2土地は北西側隣接地（地番1880番2）の通行で利用され ていますが、組合で承諾されており、問題はありません。

(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
R7年6月9日(月) 11:20-12:30	物件所在地	物件確認、外観撮影、近隣住民及び中芝協同組合の組合員から事情聴取
R7年6月9日(月) 13:45-13:55	神戸地方法務局 柏原支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R7年6月20日(金) 13:25-13:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、中芝協同組合の組合員から事情聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

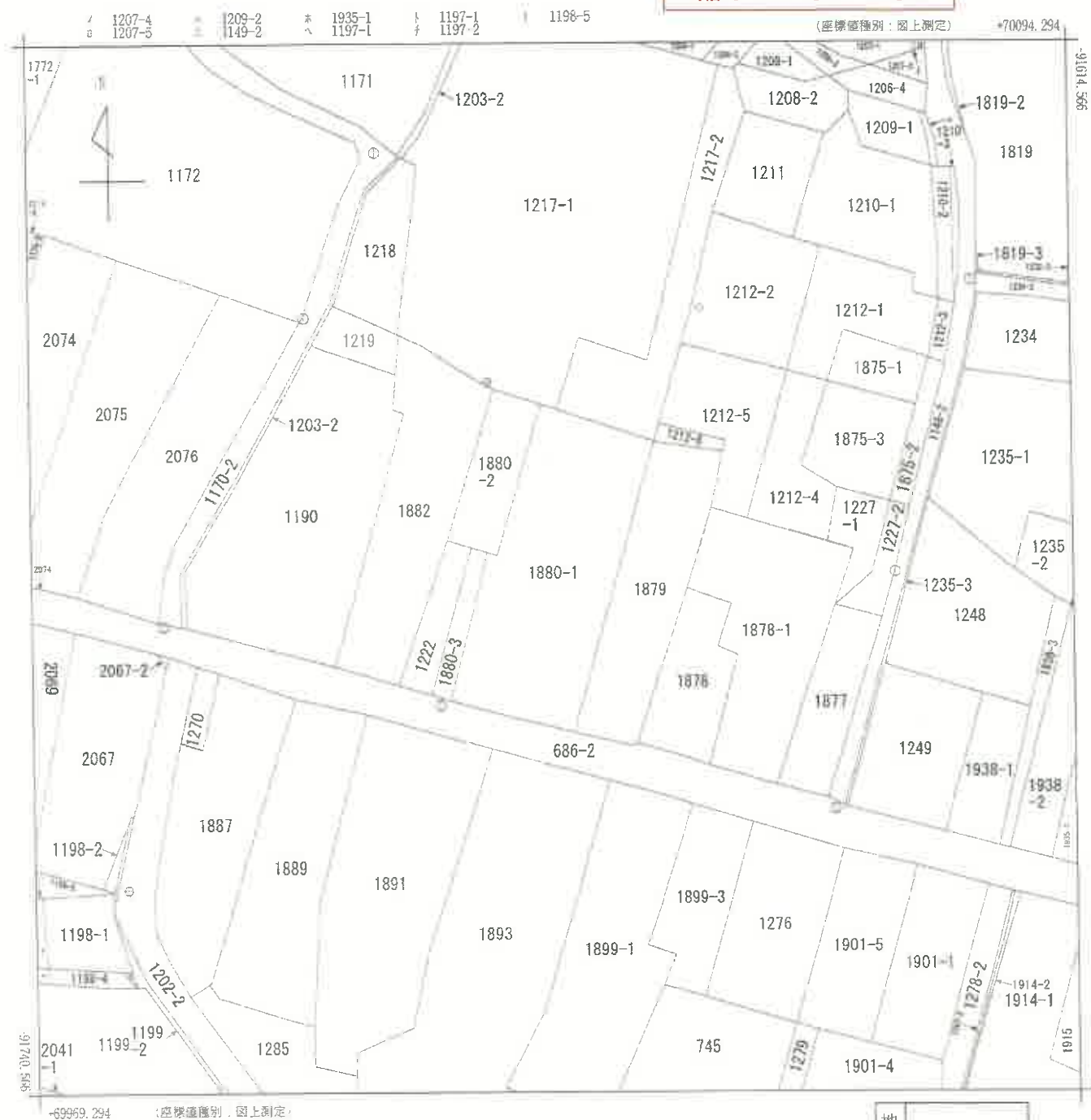
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

春日町黒井

請求部	所在	丹波市春日町黒井				地番	1880番1	
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系又は 番号は記号	V	分類	地図に準ずる図面	
種類	地籍図							
作成年月日	昭和34年10月				備付年月日 (原図)	補記事項		

請求番号：12-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和46年11月9日

新・後・新
土地積測量図

1880-1
1880-2, 1880-3

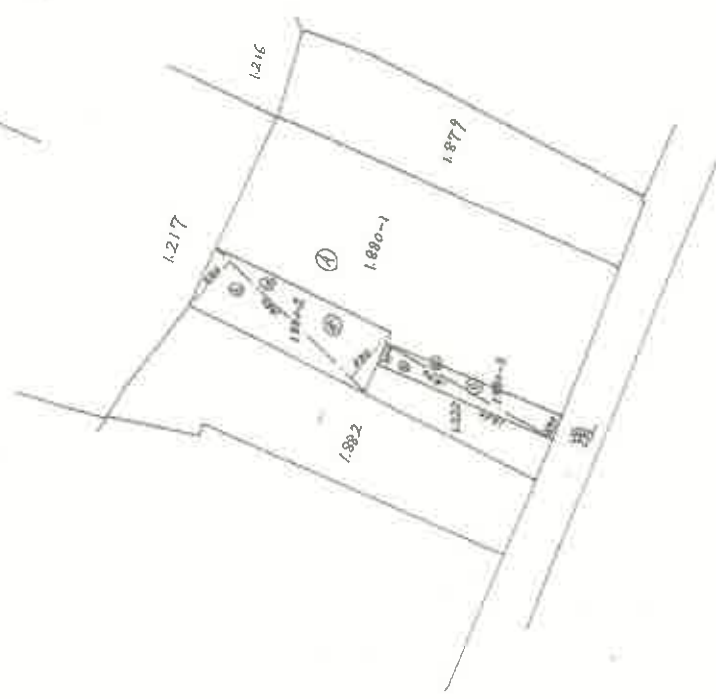
地番

土地の所在
丹波市 桑田町黒井

昭和46年9月27日
作製年
月
日
作製者



1/500



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500 1/

土地位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



※公図、地積測量図、現地調査を基に作成した土地の御胸の位置関係を示す図面である。

①



②



令和 7 年 (ケ) 第 10006 号
令和 7 年 6 月 20 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 11 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

< 物件 2 >

評価人 不動産鑑定士

田中 計機

第1 評価額

番 号	評 価 額
2	金350,000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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
特 記 事 項			
	・共有持ち分8分の1を評価（売却）対象とする。 ・登記数量は、残地求積（地積測量図参照）によるものである。境界標は確認できなかったが構造物等の推定される筆界について概測した結果、概ね登記数量と近似する値が得られた。		

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2）

位 置 ・ 交 通	J R 線 黒井駅の北東方 約750m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	店舗併用住宅、一般住宅が建ち並ぶ近隣商業地域	
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	都市計画区域内未指定 指定なし 70 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 548.05 m ² の やや不整形地 南側側間口：約15m、奥行：約36m	
接面道路の状況	北側 約4.6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	駐車場（27区画）として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり （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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・所有者8名で構成される中芝協同組合が駐車場として管理している（詳細は現況調査報告書参照）。 ・上下水道は引きまれている。 ・北側及び北東側部分は屋根付駐車場（9区画）として利用されている。当該部分の北側及び東側はブロック塀が設置されている。 ・北西側隣接地（件外1880番2）の通行地となっているが、組合で承諾されているとのことである。	

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
2	20,000	0.60	548.05	1.00	6,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（兵庫丹波5-3）

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/㎡)

$25,700 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/127 \div 20,000$

◇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

$100/105 \times 100/102 \times 100/119 \times 100/100 \div 100/127$

イ 個別格差：規模、形状、利用状況、供給処理施設の状態等（0.60）

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×持分
2	6,580,000	1.00	0.70	0.60	$\times 1/8$ 350,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：利用状況及び持分を対象とすることによる市場性の減退を考慮（▲30%）

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 (兵庫丹波5-3)
所 在 : 丹波市春日町黒井1581番5
価 格 : 25,700円/㎡
位 置 : JR線「黒井」駅より道路距離570m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員10m市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小売店舗が多い旧町中心部の商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件2 : 4,665,026円 (×1/8)

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 土地位置関係図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 丹波市春日町黒井
地 番 651番7
地 目 雑種地
地 積 230平方メートル
所有者 A

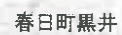
2 所 在 丹波市春日町黒井
地 番 1880番1
地 目 宅地
地 積 548.05平方メートル
共有者 細見合資会社 持分8分の1



対象不動産及び地価公示地等の位置図



+70094.294



A4に縮小

登記年月日：昭和46年11月9日

前 1880 後・新

地 番 1880-1, 1880-2, 1880-3

土地の所在 丹波市 北条町 黒井

土地積測量図

510000

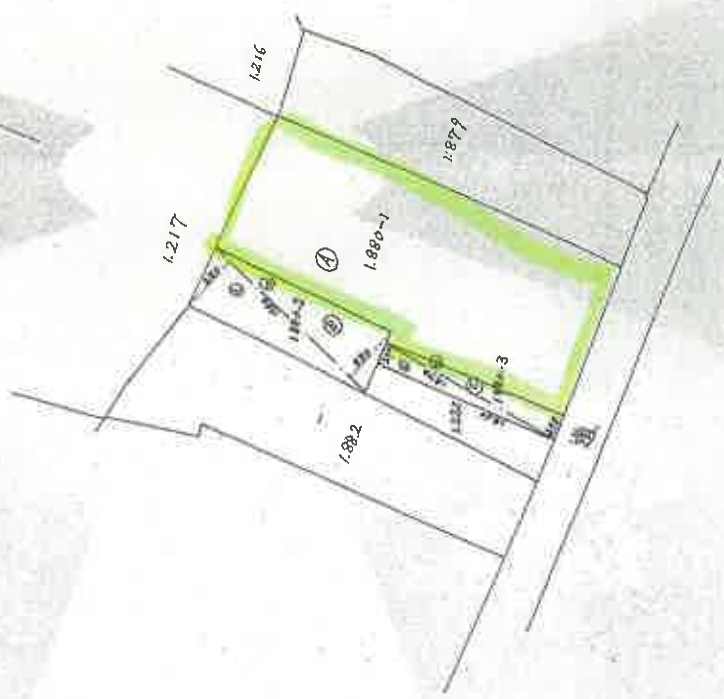
昭和46年9月27日
製作年月日

製作者

S 46 11 9

申請人

1/500



面積

$$\begin{aligned} 1880-2 & \left\{ \begin{aligned} & \textcircled{1} 1880 \times 580 = 1,089,600 \text{ m}^2 \\ & \textcircled{2} 1880 \times 580 = 1,089,600 \text{ m}^2 \\ & \hline & 2,179,200 \text{ m}^2 \end{aligned} \right. \\ & \hline & 1,089,600 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 1880-3 & \left\{ \begin{aligned} & \textcircled{1} 18.60 \times 2.00 = 37.20 \text{ m}^2 \\ & \textcircled{2} 18.70 \times 2.00 = 37.40 \text{ m}^2 \\ & \hline & 74.60 \text{ m}^2 \end{aligned} \right. \\ & \hline & 74.60 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

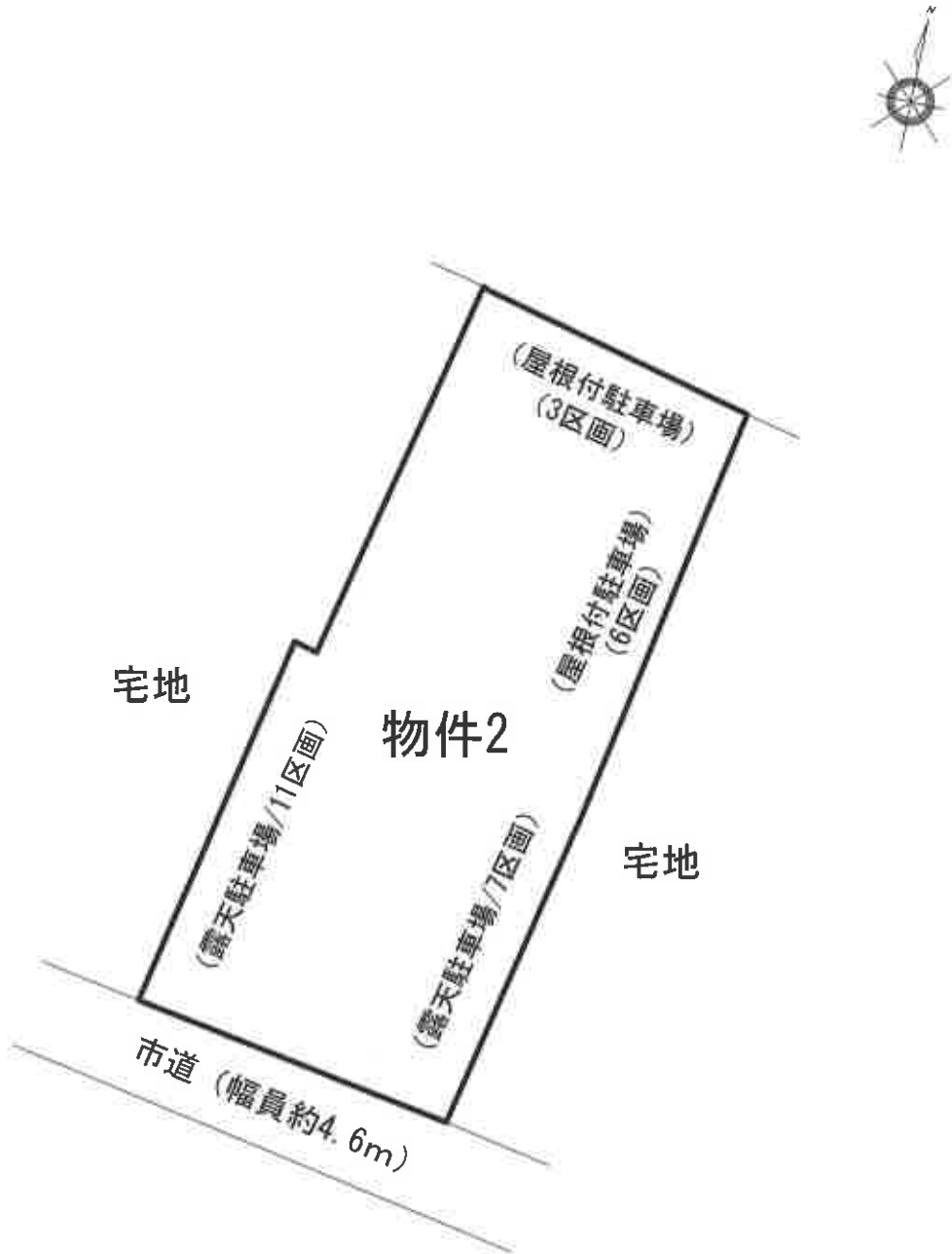
縮尺 1/500

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。
(神戸地方裁判所 相原文書係 鑑印)
令和7年4月18日 神戸地方裁判所

請求番号：45-4

A4に縮小

土地位置関係図



※公図、地積測量図、現地調査を基に作成した土地の概ねの位置関係を示す図面である。

参 考 写 真

令和7年(ケ)第10006号(物件2)

・南西方より対象物件を撮影



・南東方より対象物件を撮影



参 考 写 真

令和7年(ケ)第10006号(物件2)

・南方より対象物件(北側部分)を撮影



・南方より対象物件を撮影

