

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）
1	1,270,000 1,016,000		254,000	23,328	0



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
(現況)
地 目 宅地



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】

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】

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

- 1 所 在 丹波市春日町黒井
地 番 6 5 1 番 7
地 目 雑種地
地 積 2 3 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



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1)

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

1 所 在 丹波市春日町黒井
地 番 6 5 1 番 7
地 目 雑種地
地 積 2 3 0 平方メートル
所有者 A

(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 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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 ☐ 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 支部 年（ ）第 号 保管開始日 年 月 日			
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 1 土地は、北側幅員約 4 mの道路とほぼ等高な平坦地である。
- 2 物件 1 土地の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 隣接地との境界はやや不明瞭だが、概測の結果、概ね公図と符合するものと判断した。
- 4 現状は更地になっており、樹木や雑草が繁茂し、隣接地に越境している状況である。

(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
■近隣住民	1 約20年この場所に暮らしているが、物件1土地に人の出入りはないと思います。 2 木々が繁茂して困っています。
■近隣住民	1 A（債務者会社代表者代表取締役）さんから駐車場として、令和5年9月頃まで、物件1土地を借りていました。 2 月額5,000円だったと思います。 3 10年以上借りていました。 4 駐車場として使用する前は畑だったと記憶しています。 5 木々が繁茂していて、困っています。 6 余談ですが、近くに鉄工所があり、音が気になります。

(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) 10:20-10:30	神戸地方法務局 柏原支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年6月9日(月) 10:50-11:05	物件所在地	物件確認、外観撮影、近隣住民から事情聴取
R7年6月20日(金) 13:00-13:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取、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。

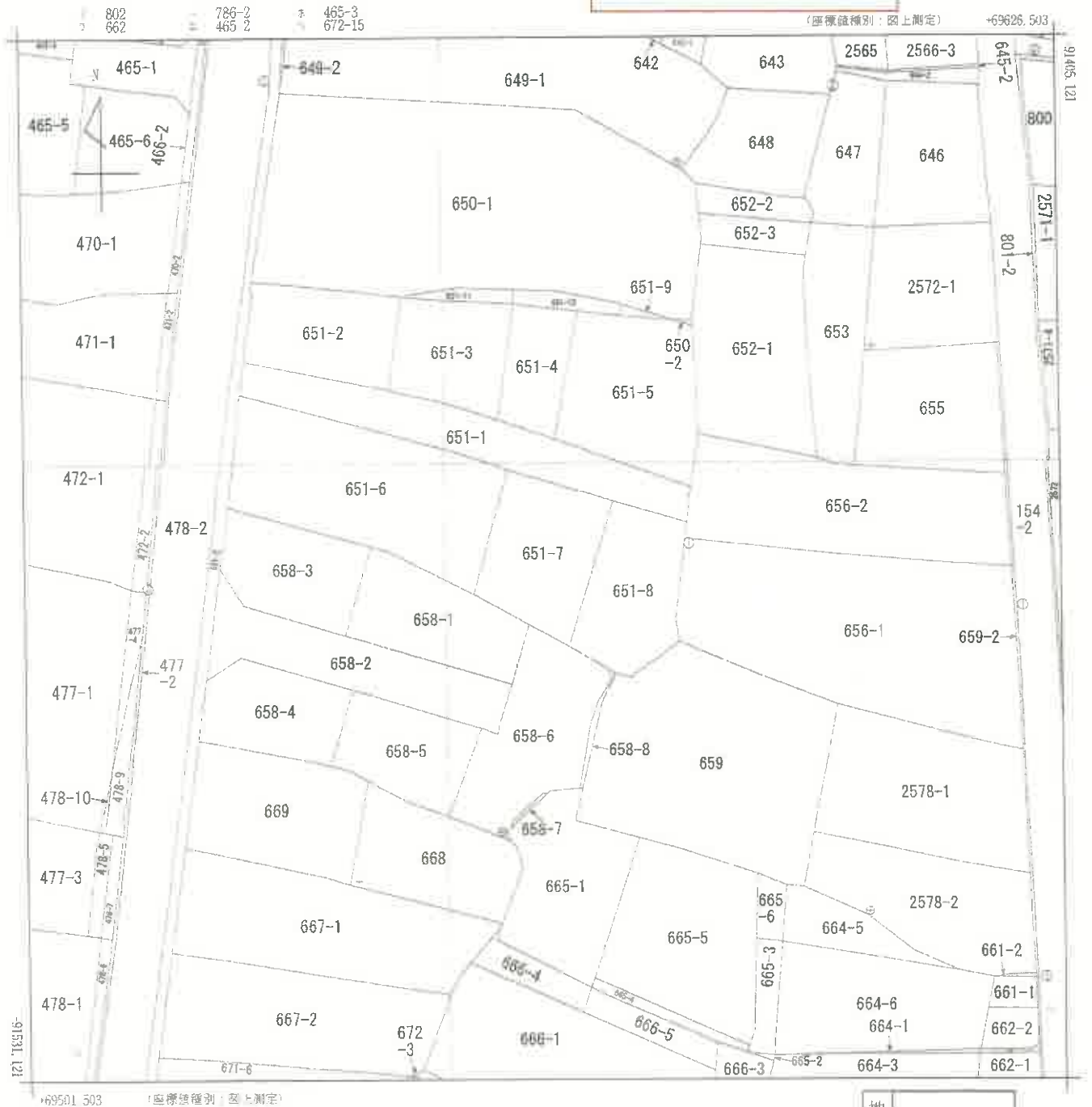
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



春日町黒井

請 求 部	所 在				丹波市春日町黒井		地 番	651番7			
出 力 縮	1/500		精 度 区 分	乙一	座 標 系 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34年11月				備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項		

請求番号：12-2
(1/1)

公用

(6 枚目)

登記年月日：昭和49年7月27日

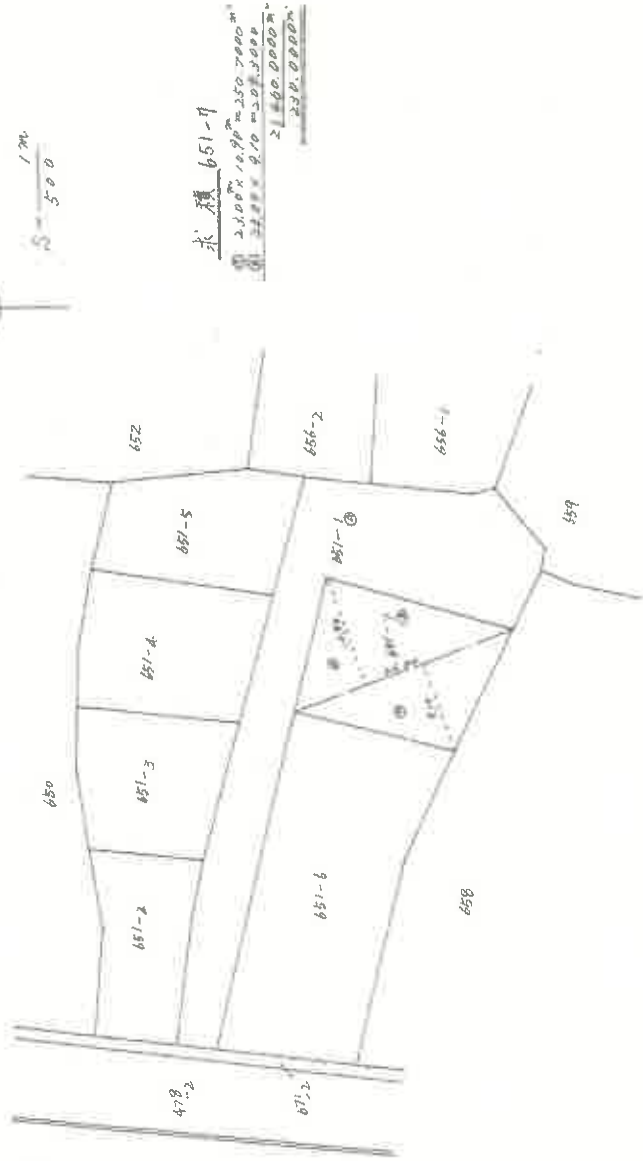
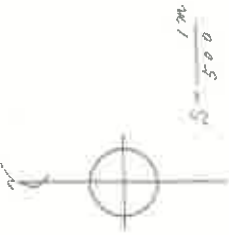
主 地 積 測 量 図

前 651-1 後・新

地 番 651-1
651-7

土地の所在 丹波市 寺部町黒井

作 製 年 月 日
昭和 49 年 7 月 16 日
作 製 者 S

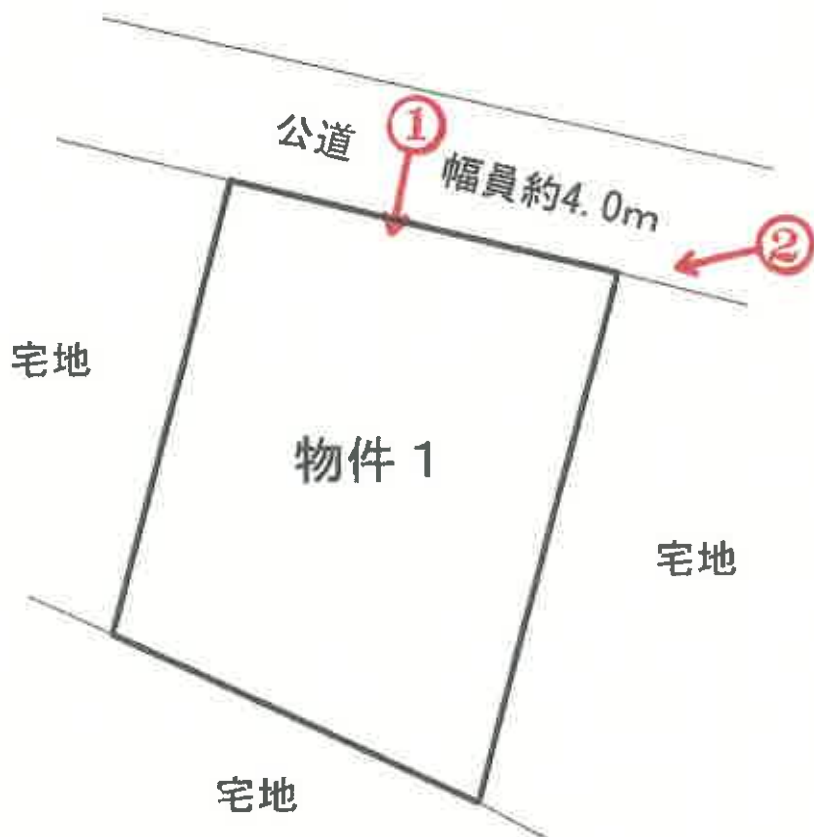


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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 1 >

評価人 不動産鑑定士

田中 計機

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金1,270,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
	・特にない		

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	J R 線 黒井駅の北西方 約650m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	旧春日町中心部に近い戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	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 230 m ² の ほぼ台形地 北側側間口：約13.5m、奥行：約17m（平均）	
接面道路の状況	北側 約4m道路 （建築基準法第42条2項道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	特定の用途には供されていない。	
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	・ 上下水道は引き込まれていない。 ・ 近くに鉄工所が存し、騒音がするという関係人の陳述がある。 ・ 関係人の陳述によると、過去に駐車場として利用されていた時期があり、一部コンクリート舗装されている部分がある。 ・ 樹木や雑草が繁茂し、一部隣接地に越境している。	

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	13,500	0.85	230	1.00	2,640,000

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-4）

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/㎡)

$13,600 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/100 \rightleftharpoons 13,500$

◇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
 $100/105 \times 100/95 \times 100/100 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/100$

イ 個別格差：形状、供給処理施設の状態等(0.85)

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	2,640,000	1.00	0.80	0.60	1,270,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：維持管理の状態に劣ることによる市場性の減退を考量(▲20%)

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-4)

所 在 : 丹波市春日町新才字広田505番3外
価 格 : 13,600円/㎡
位 置 : JR線「黒井」駅より道路距離2.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 692㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員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 : 住宅、事務所兼倉庫等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 1,666,350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 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 B 持分8分の1

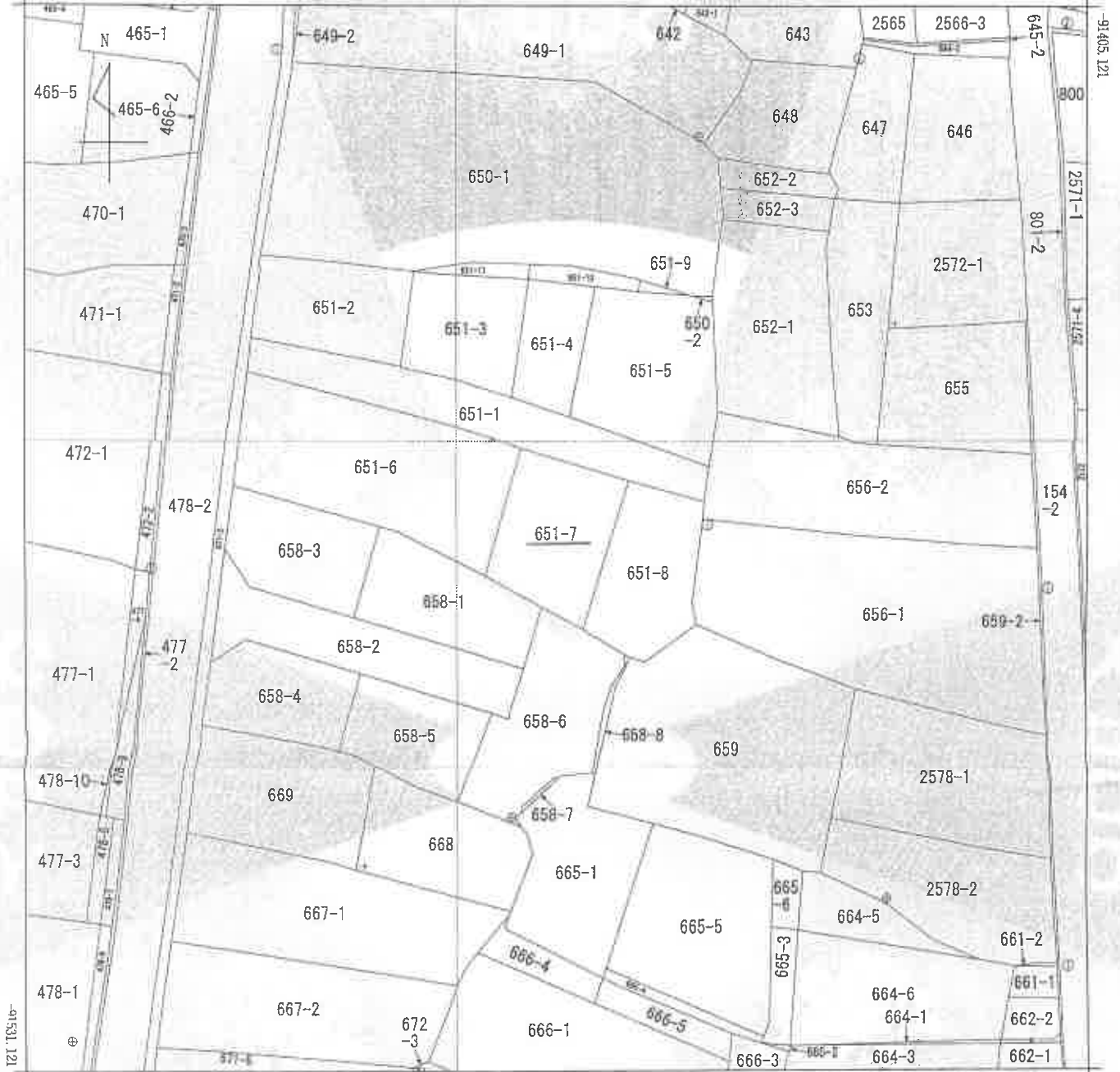


[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

公 図 写

イ 802 786-2 465-3
ロ 662 465-2 672-15

(座標値種別：図上測定) +69626.503



+69501.503 (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
春日町黒井

請 求 部	所 在 丹波市春日町黒井					地 番	651番7							
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34年11月					備 付 年 月 日 (原図)					補 事 記 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。

(神戸地方方法務局柏原支局管轄)

令和7年4月18日

神戸地方方法務局

請求番号：45-1

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和49年7月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方支務局柏原支局管轄)
令和7年4月18日 神戸地方支務局

前 651-1 後・新

地 番 651-1
651-7

土地の所在 神戸市 北灘区 北灘

土地積測量図

509318

昭和49年7月16日	作製年月日
作製者	
申請人	

計量



$$S = \frac{1m}{500}$$

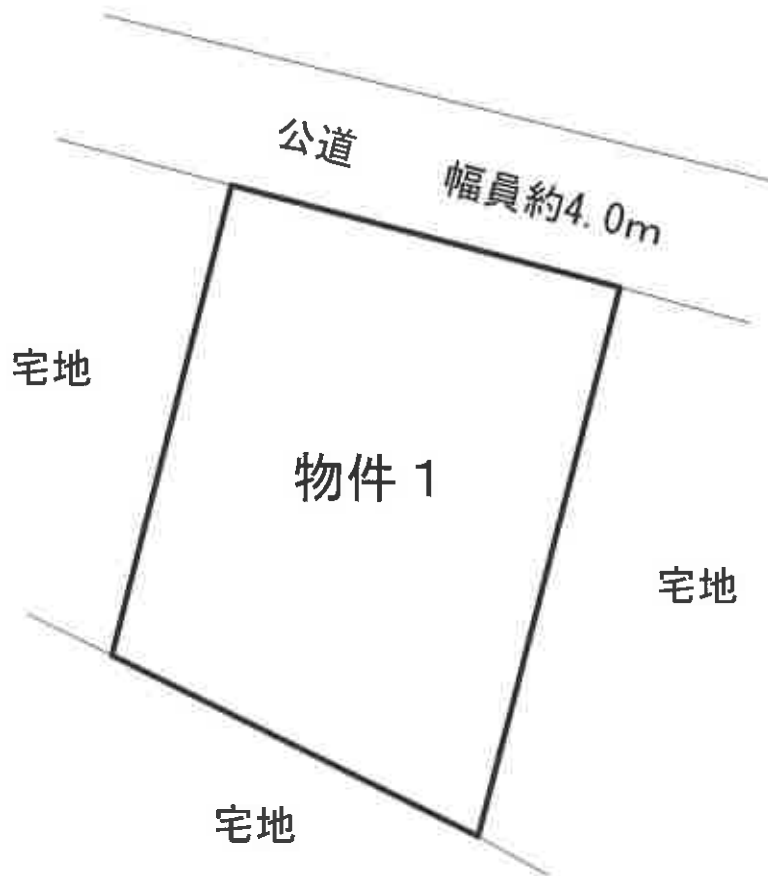
求積 651-7

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 2,100 \times 10.90 = 22,890.000 \text{ m}^2 \\ \textcircled{2} & 23.00 \times 9.10 = 209.3000 \text{ m}^2 \\ & \underline{21,080.7000 \text{ m}^2} \end{aligned}$$



縮尺 1/500 1/

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1)

・北東方より対象物件を撮影



・北方より対象物件を撮影



参 考 写 真

令和7年(ケ)第10006号(物件1)

・北西方より対象物件を撮影

