

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 4 月 2 1 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 1 0 日 午後 2 時 0 0 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 3 3 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 4 月 2 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市長田区日吉町四丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 9 . 2 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市長田区日吉町四丁目 1 2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 8 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 8 . 9 6 平方メートル |
| | | 3 階 | 2 8 . 9 6 平方メートル |
| | | 4 階 | 2 8 . 9 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 3 9 . 9 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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】

本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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があります）。
- 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 神戸市長田区日吉町四丁目
地 番 1 2 番
地 目 宅地
地 積 5 9 . 2 9 平方メートル

2 所 在 神戸市長田区日吉町四丁目 1 2 番地
家屋 番号 1 2 番
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 2 8 . 9 6 平方メートル
2 階 2 8 . 9 6 平方メートル
3 階 2 8 . 9 6 平方メートル
4 階 2 8 . 9 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 3 9 . 9 6 平方メートル



令和7年(又)2号

令和7年 1月30日受理

令和7年 2月17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 神戸市長田区日吉町四丁目
 地 番 1 2 番
 地 目 宅地
 地 積 5 9 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 神戸市長田区日吉町四丁目 1 2 番地
 家屋 番号 1 2 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	2 8 . 9 6 平方メートル
2 階	2 8 . 9 6 平方メートル
3 階	2 8 . 9 6 平方メートル
4 階	2 8 . 9 6 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市長田区日吉町4丁目2番2号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約 39.96 m ² 2階 28.96 m ² 3階 28.96 m ² 4階 28.96 m ²	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 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	

(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 本件物件の形状、構造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枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、階段、柱、壁、天井、建具等において、雨漏り等による激しい傷みおよび酷い汚れ等が認められる。
- 3 本件建物1階および2階では、辛うじて生活できる状態であることが伺えるが、雨漏りは1階台所にまで達しており(写真⑥)、天井、壁および床等には酷い傷みおよび汚れが認められる。
- 4 本件建物3階では、天井板および壁板は残存しているものの雨漏りが酷く床および壁の傷みも激しいため(写真⑭)、占有者らにおいても使用することが困難な状況が認められた。
- 5 本件建物4階では、天井板および壁板の大半が朽廃し鉄骨が剥き出しになっている(写真⑯⑰)。
- 6 本件建物1階南東側に約3平方メートルの増築、北西側に約8平方メートルの増築がそれぞれ認められた。北西側の増築部分の壁はコンクリートブロック積みであるところ、南西側の壁が外側に傾いており倒壊の恐れがある(写真⑱)。
- 7 本件土地の北西部には私道負担部分があるところ、債務者は当該私道負担部分一部を建築用の足場置場に使用している(写真⑲)。

(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
■債務者の親族	1 本件建物には債務者とその家族が住んでいます。 2 本件建物でペットは飼っていません。 3 本件建物では事件や事故はありません。 4 本件建物の屋上は、もともと洗濯物干し場として上がれるようになっていたのですが、経年劣化等で雨水が屋上から建物内部に浸入するようになり、本件建物の4階から1階まで浸水させることになってしまいました。その後、私が自力で鋼板屋根を葺いたのですが、その後も雨漏りは発生します。 5 本件建物の各居室の床は、雨漏りに加え経年劣化等もあり、床下の根太が傷んでおり沈下する箇所が随所にあります。

(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
令和7年1月30日(木) 16:25-16:40	物件所在地	☐ 物件確認 ☐ 占有調査 ☐ 立入通知書および照会書(110円)投函 ☐ 外観写真撮影
令和7年1月31日(金) 12:15-12:30	神戸地方法務局須磨出張所	☐ 登記事項証明書および公図等取得
令和7年2月7日(金) 10:40-11:45	物件所在地	☐ 立入調査 ☐ 評価人同行 ☐ 写真撮影 ☐ 債務者の親族より聴取

(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

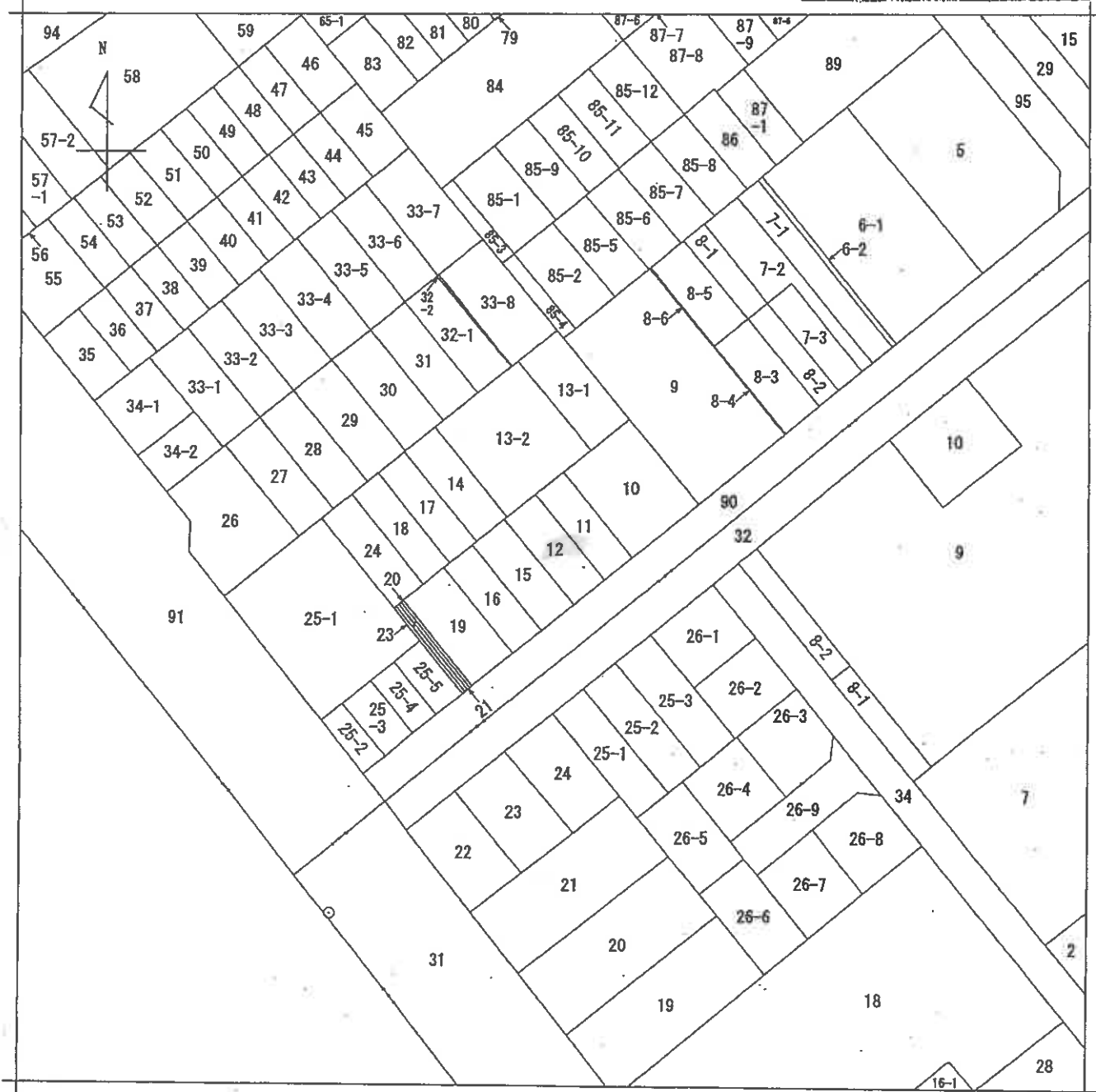
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 22



地番区域見出
日吉町
4丁目
若松町
9丁目
A 日吉町3丁目

請求分	所在	神戸市長田区日吉町四丁目				地番	12番			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年6月30日				備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号: 10-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和56年12月15日

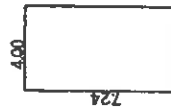
各階平面図

家屋番号 12番

建物平面図

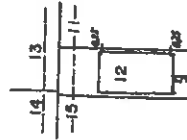
図 56.12.15

建物の所在 神戸市長田区日吉町4丁目12番地



1. 2. 3. 4 階平面図 (各階図型)

7.24 x 4.00 = 28.9600 m²



公道

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

56年12月11日作製

縮尺 250

申請人

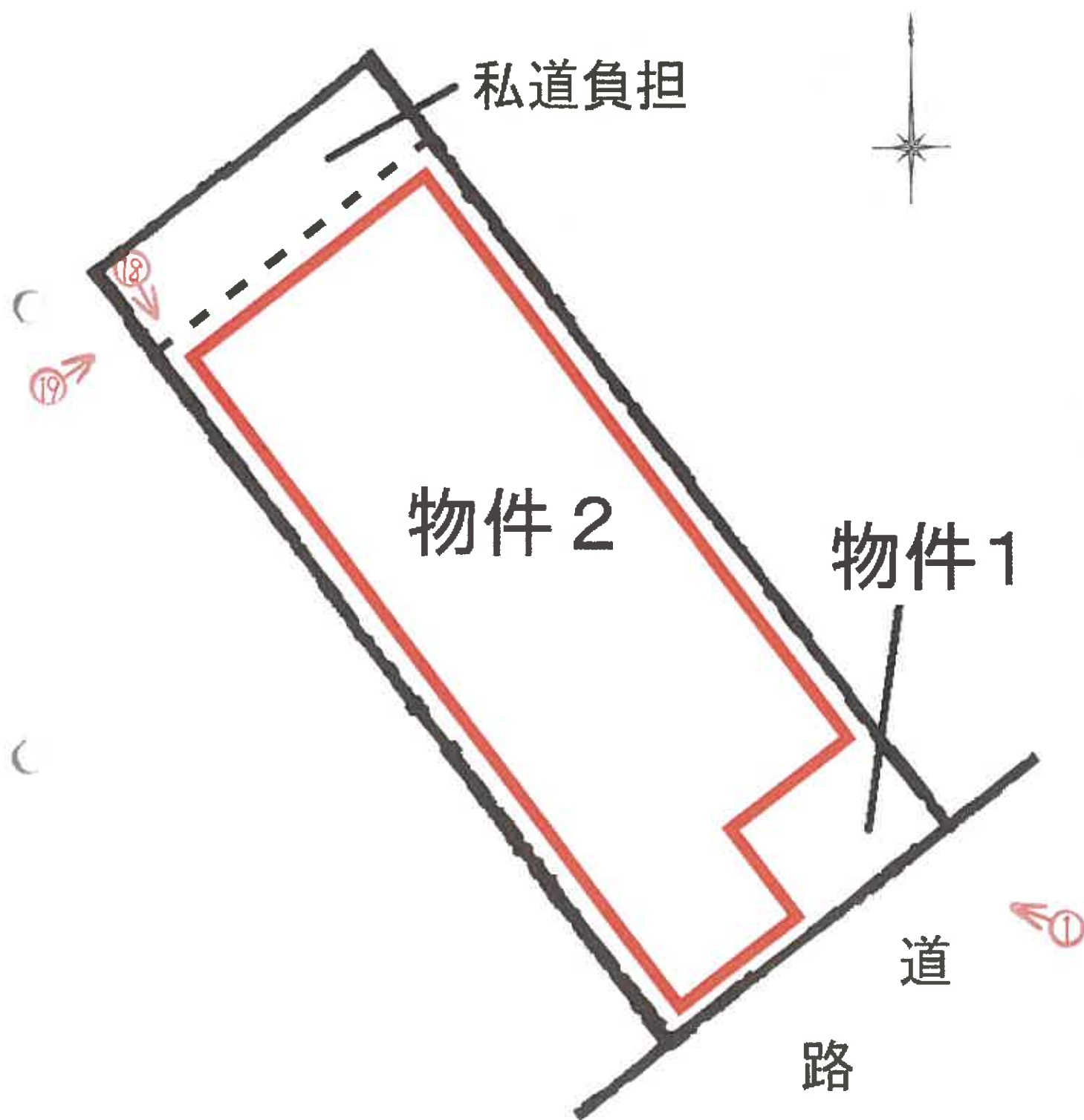
縮尺 1/500

(兵庫県土地家屋)

775195

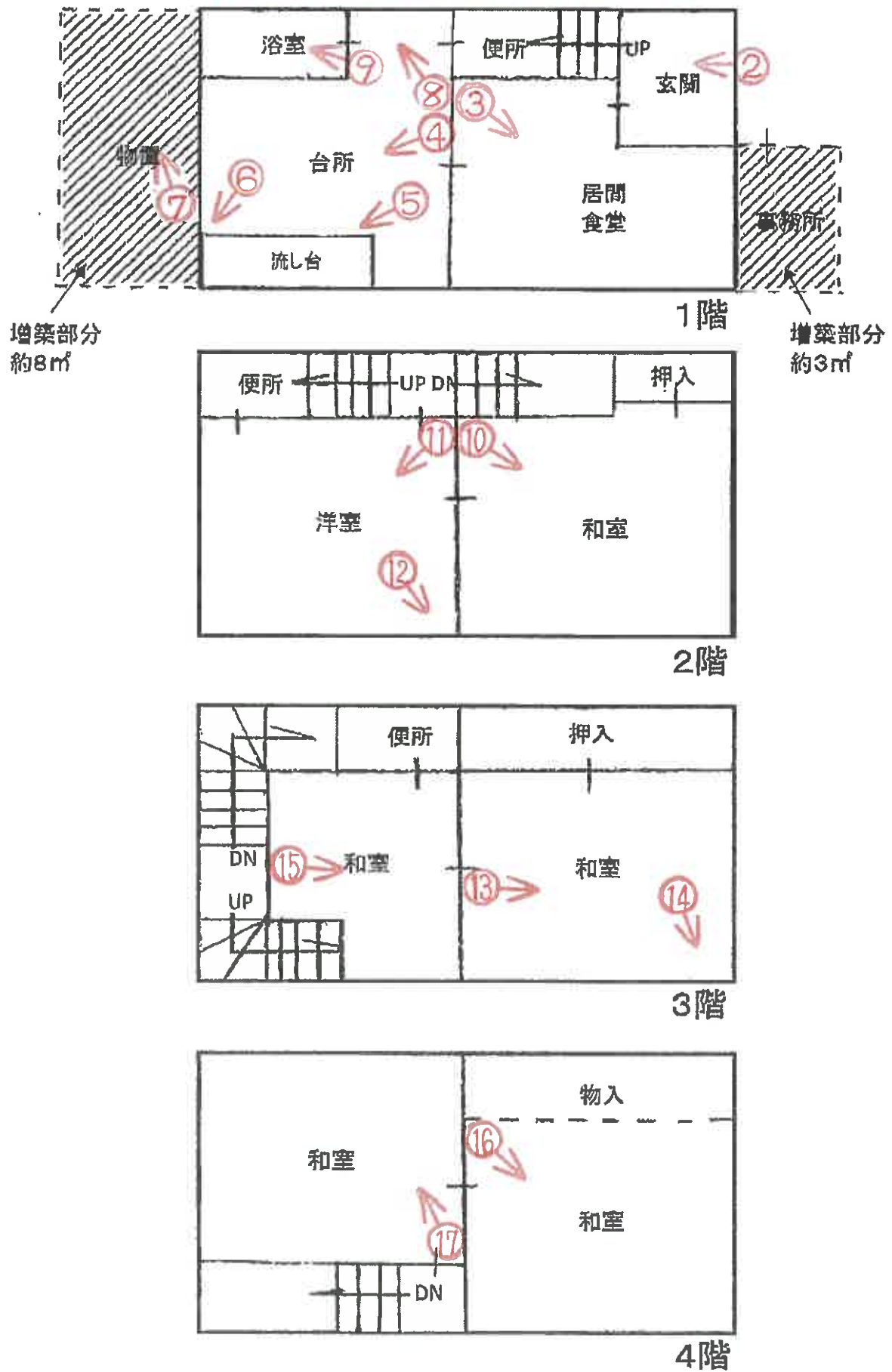
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



18

私道負担部分の一部に足場等が置かれている。



19

※赤線は、およその私道負担部分を図示する
ものであり正確性を担保するものではない。

令和 7 年 (ヌ) 第 2 号
令和 7 年 2 月 7 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 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

尾崎 潤

第1 評価額

一括価格	
金5,810,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,110,000円
物件2(建物)	金3,700,000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 番目積	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	1階部分に増築が認められ、 1階現況床面積は約39.96㎡ である。
特 記 事 項			
	特にない		

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	J R 線 新長田駅の南西方 約600m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する地域	
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	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 59.29 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約4.6m×約12.9m	
接面道路の状況	南東側 約8m市道 北西側 約3m私道 （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建物の敷地等	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 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	北西側私道の一部の負担があるが、当該部分の現況は未舗装で資材等が置かれている。	

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56年11月1日 新築 経過年数 43 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 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : サイディング・モルタル等 内 壁 : センイ壁・板壁・クロス壁等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ等 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	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	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。 4階部分は雨漏りのため、天井、壁等が剥がされ、タタミもはずされ使用していない状態である。 3階部分も傷みがあり使用していない状況である。 1・2階も雨漏りのため天井に合板を貼ったりしているが、クロス等に黒ずみや剥がれが見られた。 床が不安定な箇所があった。 増築部分を含めると建ぺい率、容積率を超過する可能性がある。

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	168,000	0.84	59.29	0.90	7,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸長田－8）

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/㎡)
 $216,000 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/135 \approx 168,000$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/135 \times 100/100 \approx 100/135$

イ 個別格差：北西側私道部分の利用状況等(0.84)

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	150,000	約 126.84	0.04	760,000

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(4%)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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	7,530,000	0.60	法定地上権	4,520,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,530,000	-4,520,000		1.00	0.70	2,110,000
2	760,000	+4,520,000	1.00	1.00	0.70	3,700,000
一 括 価 格 (合 計)						5,810,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 (神戸長田ー8)
所 在 : 神戸市長田区水笠通6丁目106番4
「水笠通6ー7ー14」
価 格 : 216,000円/㎡
位 置 : JR線「新長田」駅より道路距離570m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 77㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅や店舗併用住宅等が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 4,839,249円
物件2 : 2,342,000円

第7 附属資料

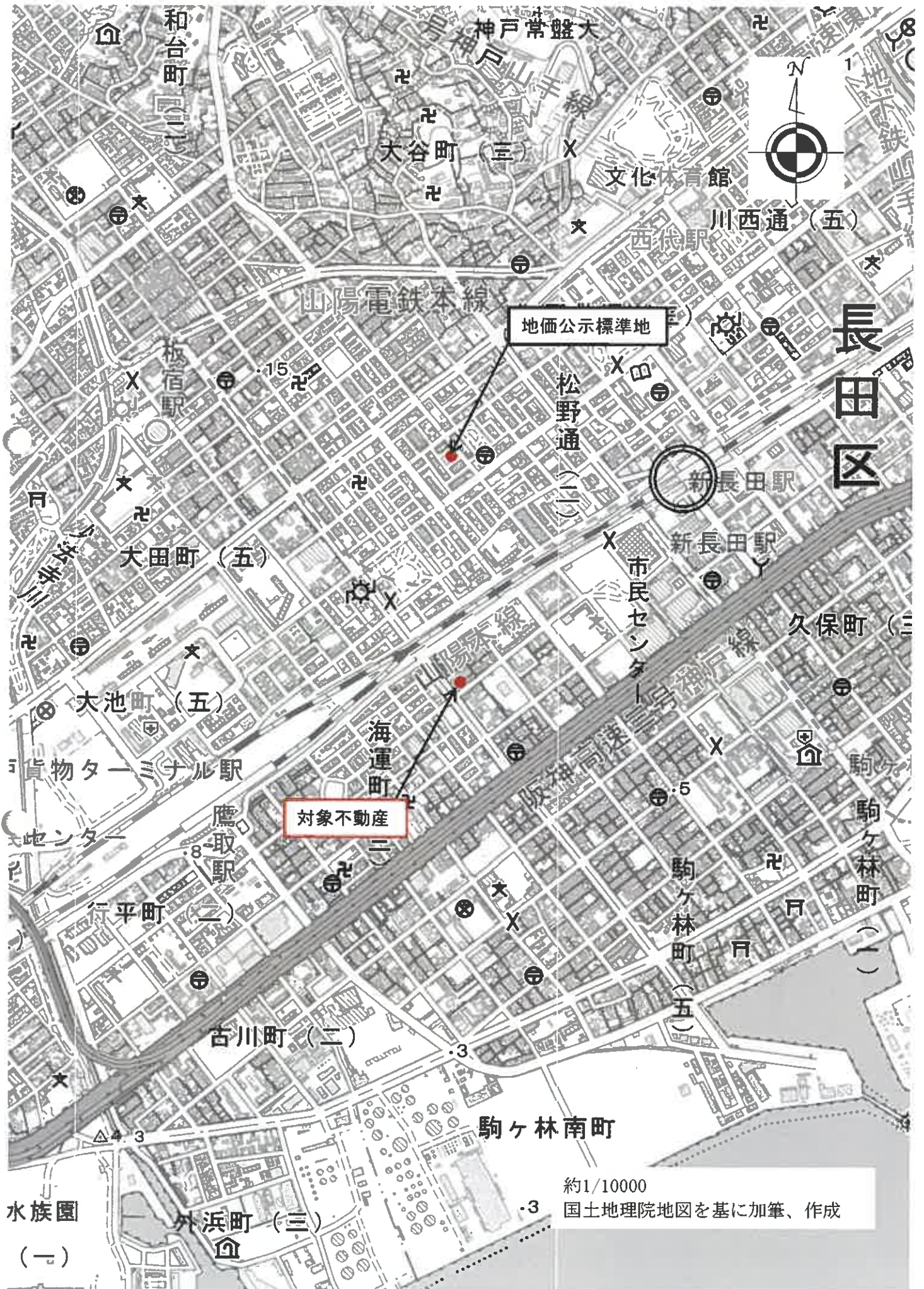
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 換地図兼確定図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

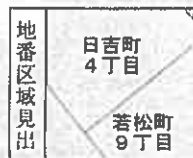
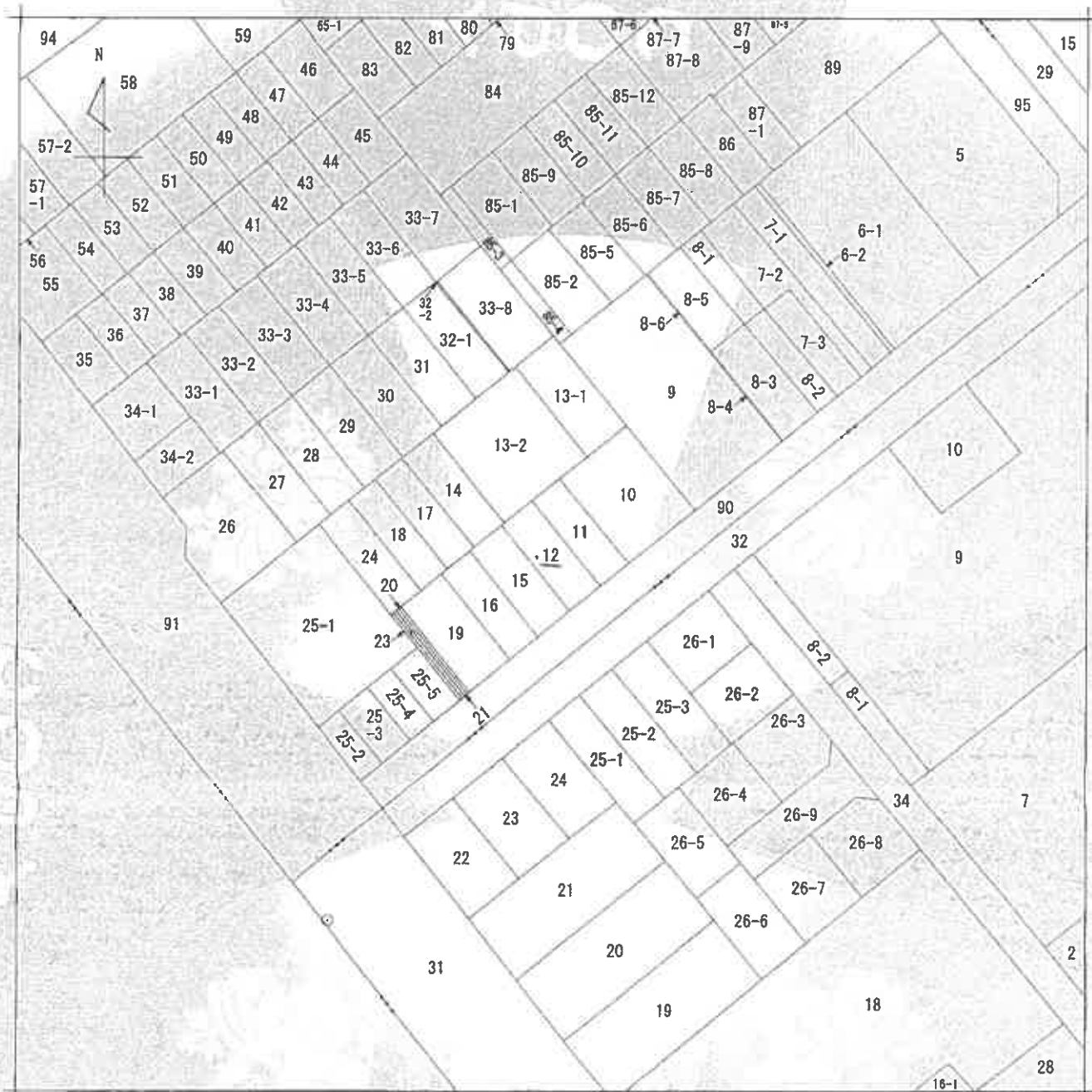
以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市長田区日吉町四丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 9 . 2 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市長田区日吉町四丁目 1 2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 8 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 8 . 9 6 平方メートル |
| | | 3 階 | 2 8 . 9 6 平方メートル |
| | | 4 階 | 2 8 . 9 6 平方メートル |







測 分	所 在	神戸市長田区日吉町四丁目					地 番	12番			
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 年 月 日	昭和56年6月30日				備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方裁判所須磨出張所管轄)

令和6年11月21日

神戸地方裁判所

登記官

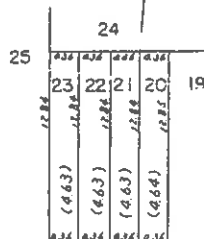
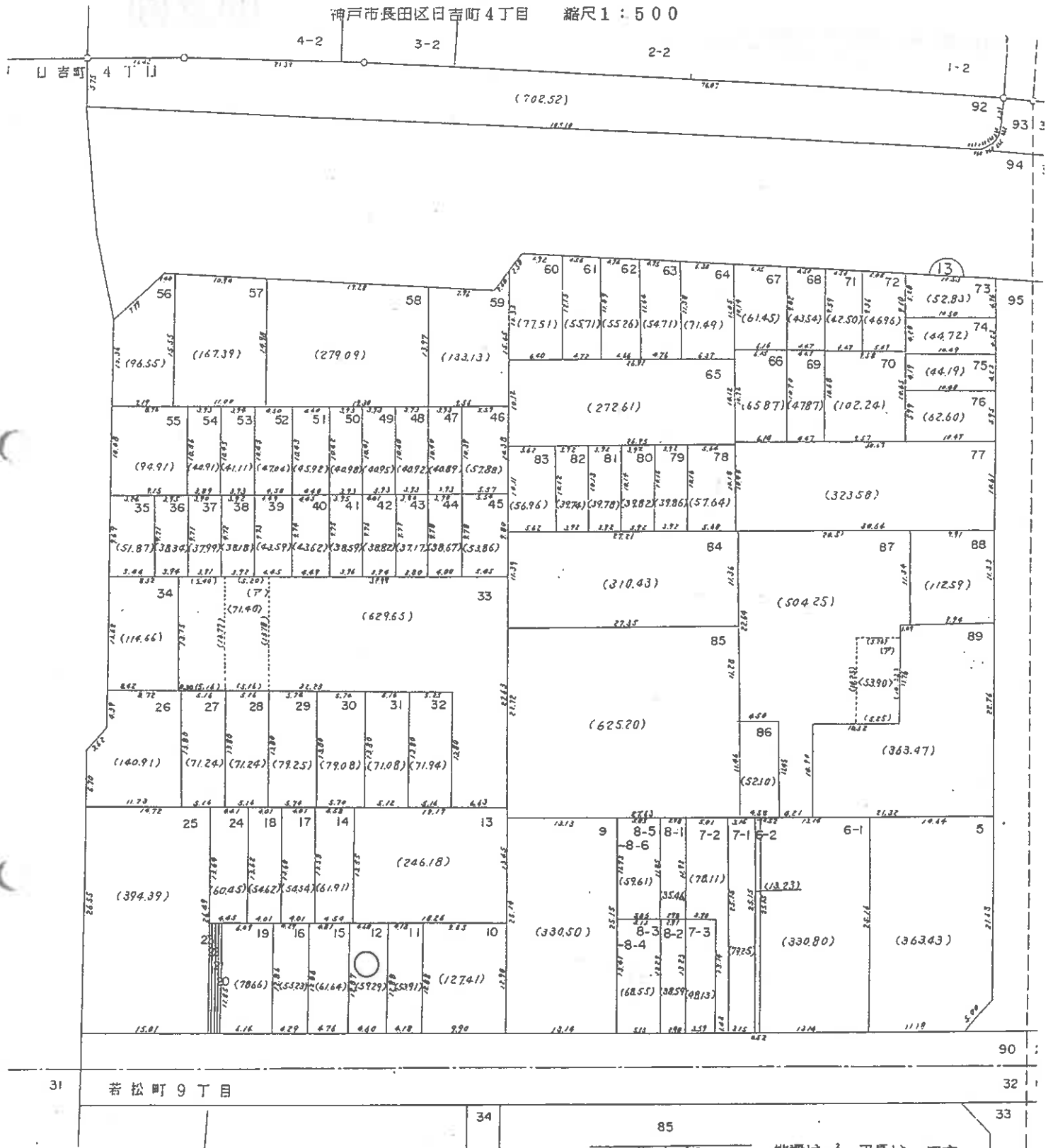
請求番号: 14-6

(1/1)

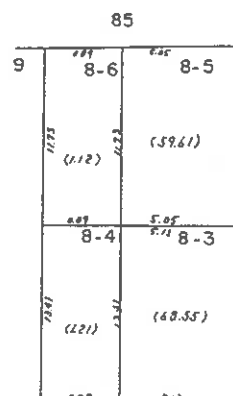
A4に縮小

換地図兼確定図

神戸市長田区日吉町4丁目 縮尺1:500



神戸市都市計画局区画整理部西別清算課



地積は m^2 、辺長は m です。

○印が換地です。

登記年月日：昭和56年12月15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。
(神戸地方支務局須磨出張所管轄)

令和6年11月21日 神戸地方支務局

登記官

各階平面図

家屋番号 12番

建築物各階平面図

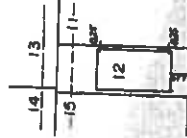
56.12.15

建物の所在 神戸市長田区日吉町4丁目12番地



1. 2. 3. 4 階平面図 (各階同型)

$$7.24 \times 4.00 = 28.9600 \text{ ㎡}$$



公道

作製者

縮尺 1/250

12月11日作製

申請人

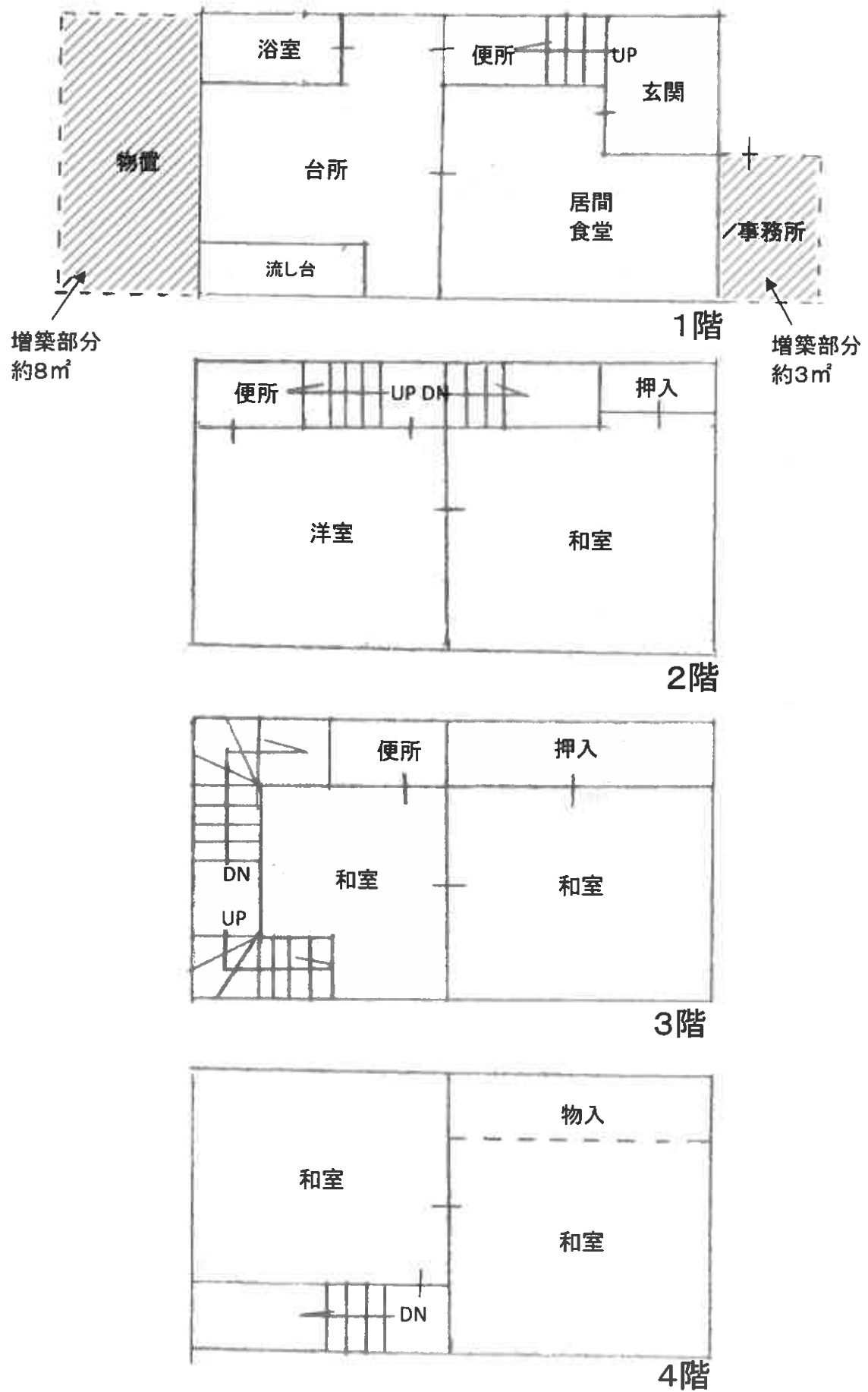
縮尺 1/500

775195

請求番号：14-3

A4に縮小

建物間取図





北西側道路より