

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 8月25日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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10日から 令和 7年 9月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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10月14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 8月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



316

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, 2	17, 220, 000 13, 776, 000	一括	3, 450, 000	86, 042	36, 875
1	2, 960, 000				
2	14, 260, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市北区惣山町五丁目 | |
| | 地 番 | 3番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 173.47平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市北区惣山町五丁目3番地7 | |
| | 家屋 番号 | 3番7の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.96平方メートル |
| | | 2階 | 46.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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

なし

《 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 | 神戸市北区惣山町五丁目 | |
| | 地 番 | 3 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 173.47 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市北区惣山町五丁目 3 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 3 番 7 の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 57.96 平方メートル |
| | | 2 階 | 46.37 平方メートル |



令和7年(ケ)第51号
令和7年5月29日受理
令和7年6月27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 | 神戸市北区惣山町五丁目 | |
| | 地 番 | 3番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 173.47平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市北区惣山町五丁目3番地7 | |
| | 家屋 番号 | 3番7の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.96平方メートル |
| | | 2階 | 46.37平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市北区惣山町五丁目3番地の7		
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（ ） 上記の者が本土地上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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が本建物を住居として使用し、占有している ☐ 「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 年（ ）第 号 保管開始日 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

そ の 他 の 事 項

占有補助者立会いのうゑ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つた。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 特段目に付く汚損箇所や破損箇所はなく、綺麗な状態であつた。
- 2 室内でペット（犬2匹、猫1匹）が飼われていた。目視した限りでは、ひっかき傷などはなく、動物臭も感じなかつた。
- 3 窓が二重窓（ペアガラス）になっていた。
- 4 物件1土地を概測したところ、概ね地積測量図と一致した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有補助者	1 本件物件は、債務者兼所有者と住居として使用しています。 2 特段気になる不具合はありません。 3 室内で犬2匹と猫1匹を飼っています。 4 オール電化住宅ではありません。 5 ソーラーパネルは付けていません。 6 窓がペアガラスになっているようですが、湿気が多い地域だと感じたことはありません。 7 隣地の方と境界の争いはありません。

(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
7年5月30日 (金) 13:50-14:20	神戸地方法務局 北出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年5月30日 (金) 14:40-14:50	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 (110円)
7年6月11日 (水) 13:30-13:55	物件所在地	立入調査、占有補助者立会、道路部分等調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年6月11日 相手方は、不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を帯同したが占有補助者が在宅した。 ■ 令和7年6月11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

地番区域見出し

惣山町 5丁目	四丁目
惣山町 5丁目	惣山町 5丁目

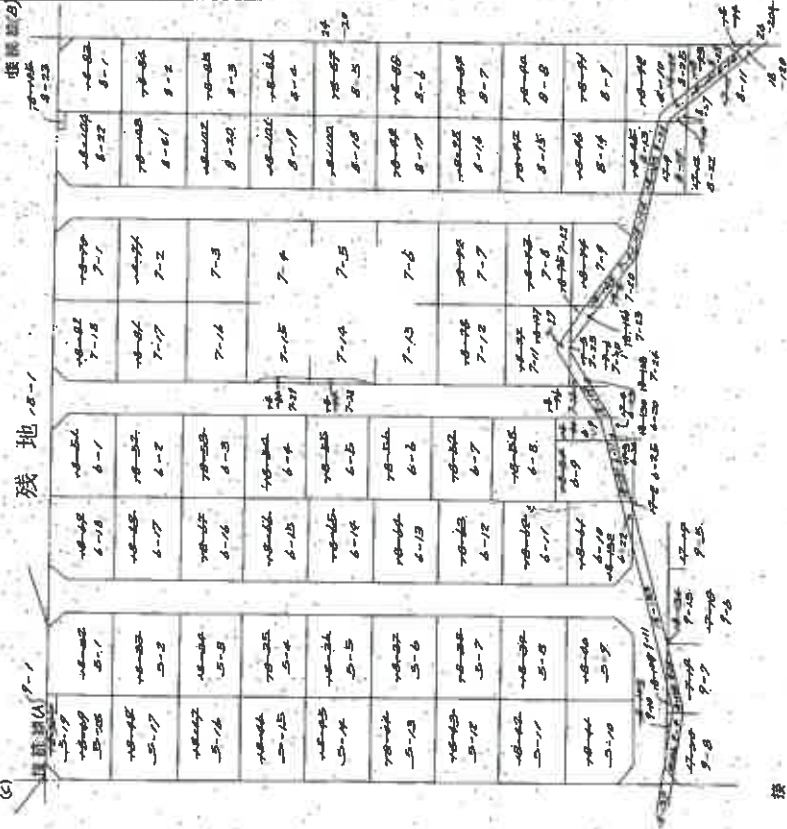
請 求 部 分	所 在 神戸市北区惣山町五丁目				地 番 3番7					
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和58年5月1日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項		方位不明	

前 後 18-118 新 3-5-2-14、4-1-4-10、5-1-5-19、
7-1-1-19、7-1-2-7、7-1-3-12、7-1-4-15、7-1-5-12、
7-1-6-18、8-1-8-11、8-1-3-23、9-1-2-8、12-1-14、
1-3-1-12、2-1-1-2-10、258.6.1

土地所在 地図 測量 図

地 番 18-118-2 ~ 18-118-8

土地の所在 神戸市北区惣山町5丁目



全105枚のうち関係部分を抜粋している。

(7 枚目)

製 作 者

申 請 人

縮 尺

1/1000

(5/105)

請求番号：6-3

058474

586

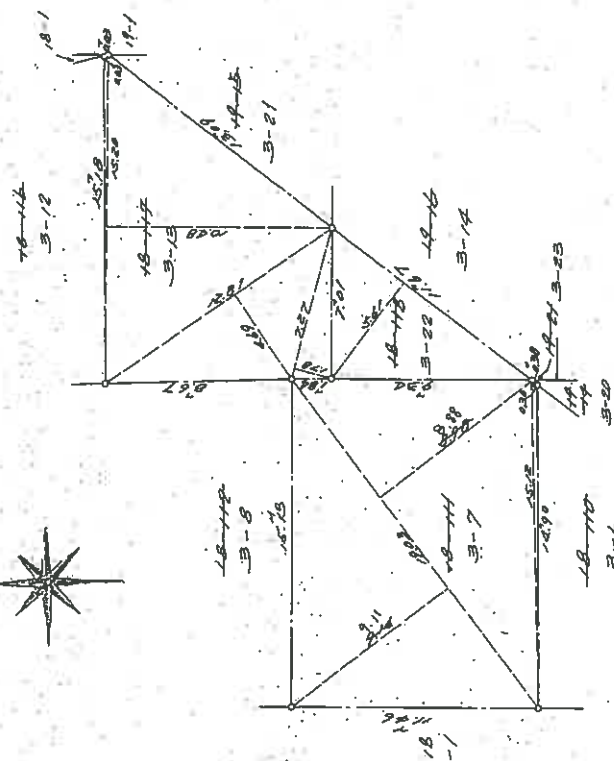
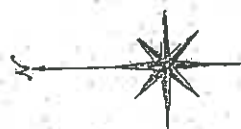
地積測量區

畢

78-117 3-7
12-117 3-13
18-117 3-22

土地の所在
神戸市北区惣山町5丁目

3-22 f 3-141/3



チハツ ;	ヨ-ア			
ツウ	タイ	タ	タ	タ
1	19.03	X	9.11	= 173.3633-
2	19.03	X	8.88	= 168.9864
3	15.12	X	0.30	= 4.5360
			173.777	348.8857
			1/2	173.44285

ヲハシ ;	ヲハシ	ヲハシ	ヲハシ
1	15.20	X	0.03
2	15.20	X	10.48
3	12.81	X	4.69
4	7.27	X	1.78
			1.78
			1/2

チハツ ;	3-22		
22カウ	チハツ	タカ	
1	11-67	5-61	
		3/2	
			2
			55.4687
			65.4687
			32.73435

作製者

人請母

尺籍

1/250

(弘文堂印刷納)

058573

請求番号：6-3

(100/105)

建物図面
各階平面図

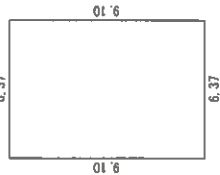
家屋番号	3番7の2
建物の所在	神戸市北区惣山町五丁目3番地7

1 階

求積表

$6.370 \times 9.100 = 57.9670$

床面積 57.96 m²

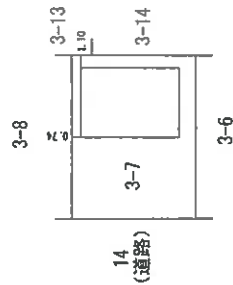
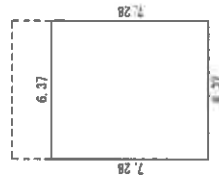


2 階

求積表

$6.370 \times 7.280 = 46.3736$

床面積 46.37 m²



作成者

縮尺 $1/250$

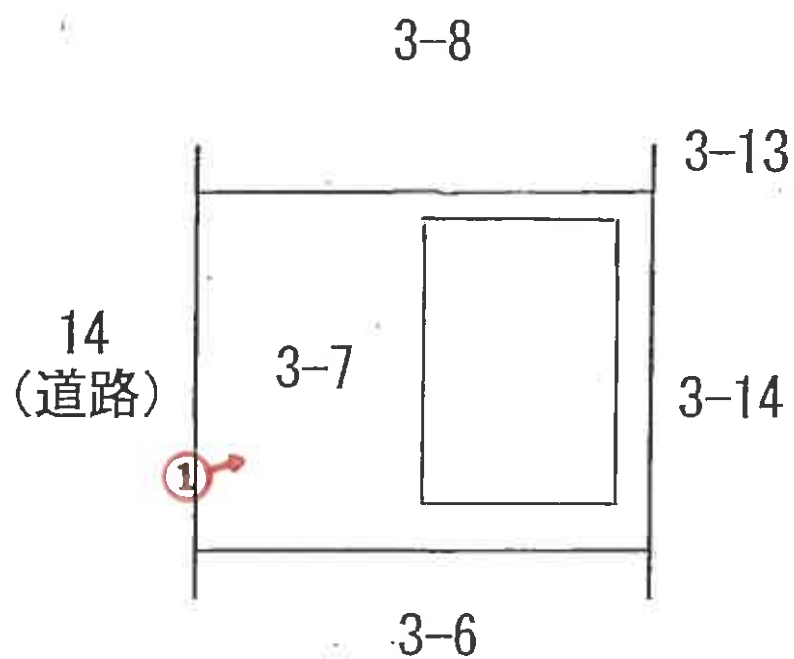
申請人

縮尺

$1/500$

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

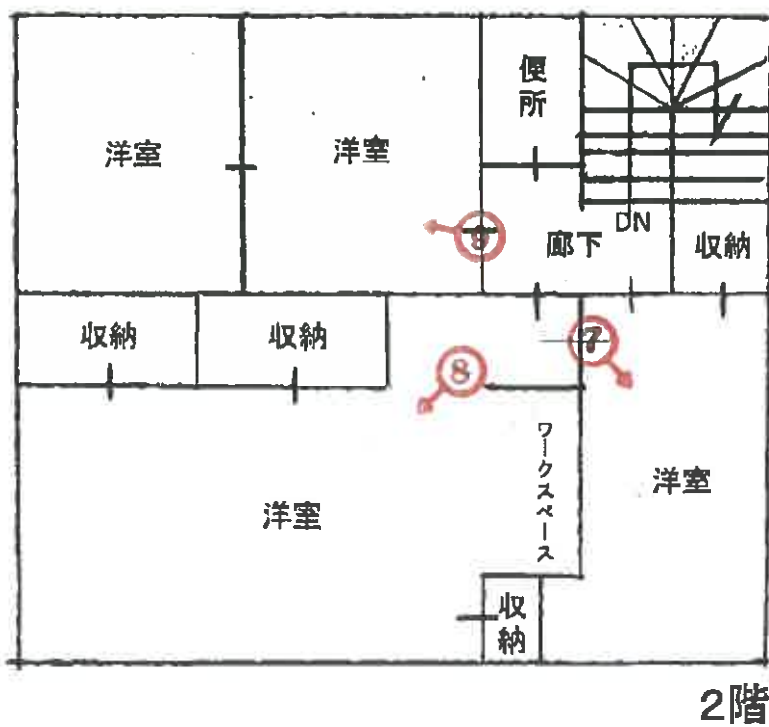
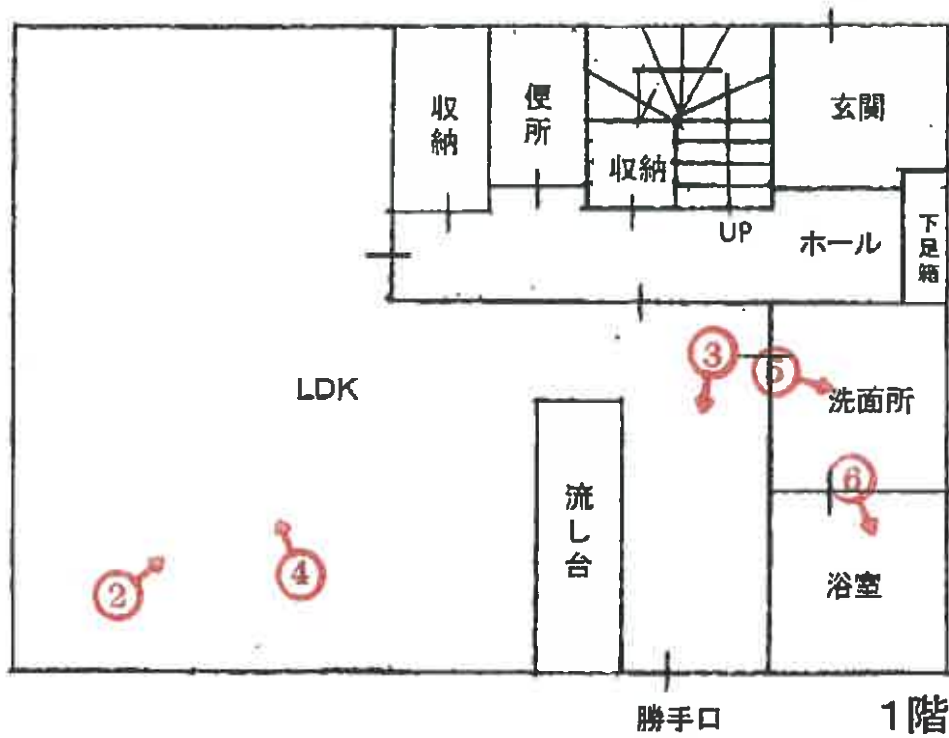
土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



建物間取図



(○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

(12 枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 51 号
令和 7 年 6 月 11 日 現地調査
令和 7 年 6 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

尾崎 潤

第1 評価額

一括価格	
金17,220,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,960,000円
物件2(建物)	金14,260,000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 地目 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	
	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	神戸電鉄線 北鈴蘭台駅の南東方 約850m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40 % 80 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 惣山町建築協定
画 地 条 件	規模 173.47 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約11.5m×約15m	
接面道路の状況	西側 約6m市道	
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 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	建物前面は道路と等高の平面駐車場となっている。 東側隣地は約3m程低くなっており、コンクリート擁壁がある。	

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） 令和5年6月19日 新築 経過年数 2 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : 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	普通
保守管理の状態	普通
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。 室内で猫、犬を飼っていた。

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	75,300	0.90	173.47	0.90	10,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸北-5）

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/㎡)
 $76,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/99 \div 75,300$

◇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：方位等（1.03）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/99$

イ 個別格差：地勢等（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	160,000	104.33	0.84	14,020,000

ウ 現価率

経過年数2年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数27年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.1) \div 0.84$

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	10,580,000	0.60	法定地上権	6,350,000

(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	10,580,000	-6,350,000		1.00	0.70	2,960,000
2	14,020,000	+6,350,000	1.00	1.00	0.70	14,260,000
一 括 価 格 (合 計)						17,220,000

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 (神戸北-5)
所 在 : 神戸市北区惣山町3丁目5番8
価 格 : 76,000円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「北鈴蘭台」駅より道路距離900m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 157㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%, 容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 8,586,765円
物件2 : 9,429,700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

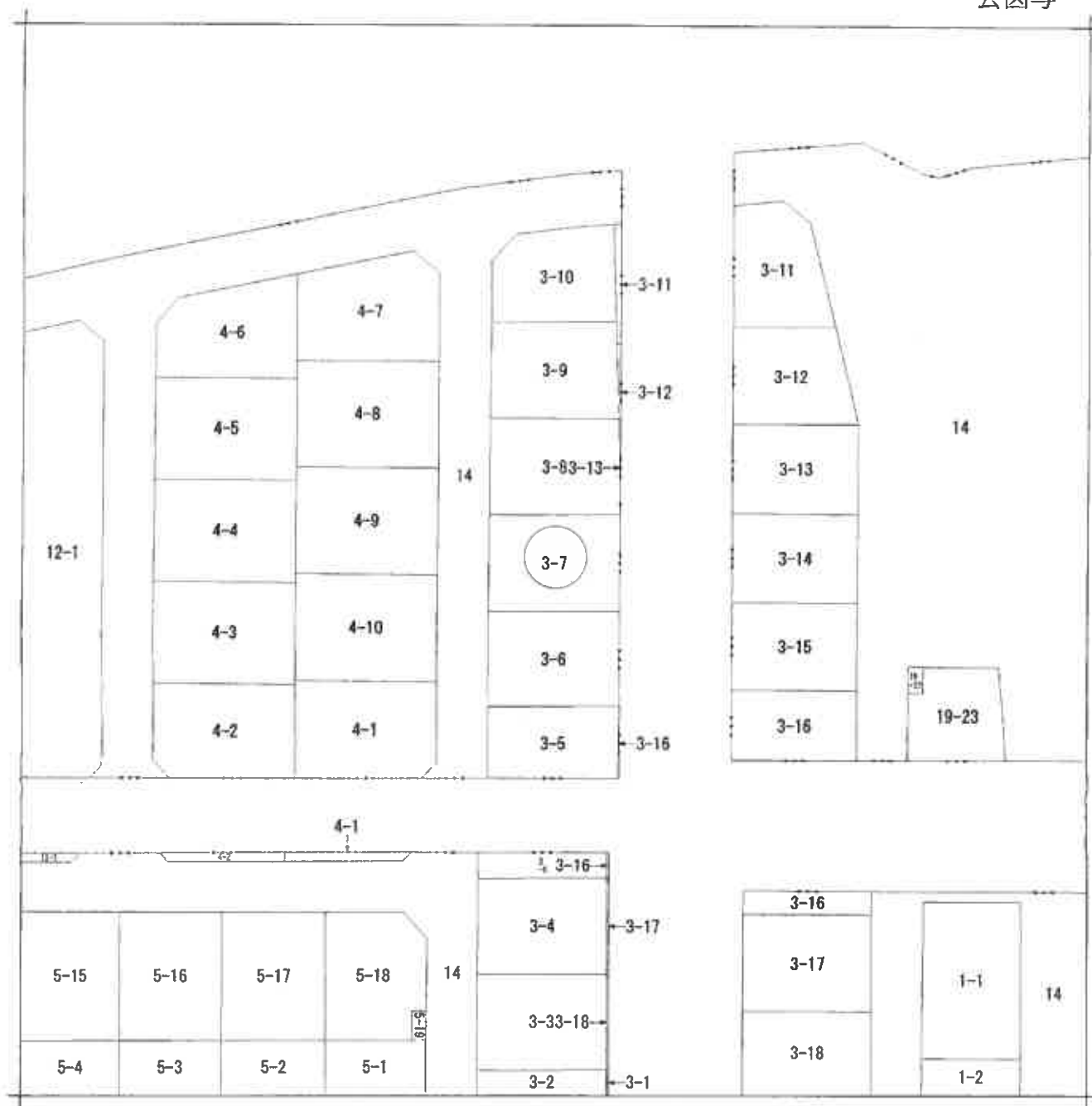
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市北区惣山町五丁目 | |
| | 地 番 | 3番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 173.47平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市北区惣山町五丁目3番地7 | |
| | 家屋 番号 | 3番7の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.96平方メートル |
| | | 2階 | 46.37平方メートル |

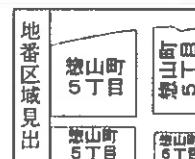


対象不動産及び地価公示等の位置図





(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。



請求部	所在	神戸市北区惣山町五丁目				地番	3番7			
出力縮尺	1/500	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	昭和58年5月1日			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

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。

(神戸地方法務局北出張所管轄)

令和7年4月14日

福岡法務局

地図整理番号: M70877

登記官

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：令和5年6月22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。

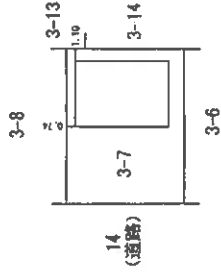
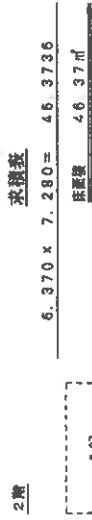
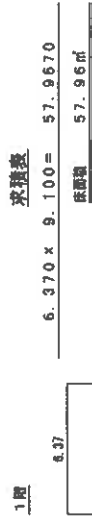
(神戸地方裁判所北出登録簿)
令和7年4月14日 福岡法務局

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号
3番7の2

建物の所在
神戸市北区徳山町五丁目3番地7



作成者

[Redacted]

縮尺

1/250

申請人

[Redacted]

縮尺

1/500

建物間取図

