

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 1 2 月 2 2 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 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 8 年 2 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 1 2 月 2 2 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 | 神戸市北区長尾町上津字奥ノ小谷 |
| | 地 番 | 3200番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.28平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 20 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】

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

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 | 神戸市北区長尾町上津字奥ノ小谷 |
| | 地 番 | 3200番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.28平方メートル |



令和7年(ヌ)第68号
令和7年9月4日受理
令和7年9月24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 神戸市北区長尾町上津字奥ノ小谷
地 番 3 2 0 0 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 2 8 平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	神戸市北区長尾町上津3200番地24 付近					
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 ☐					
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、下記目的外建物を所有し、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 ☒ 上記の者が雑木が繁茂した更地の状態で占有している。 ☐ ☐					
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					
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

- 1 評価人と共に立入調査を行った。
- 2 概測のために本件土地に入ったが、北西の一部を除いてほとんどが傾斜地のうえ草木が繁茂していたため、中央付近や北西側には立ち入る事ができなかった。
- 3 巻き尺やレーザー簡易測定器で計測した限りでは、概ね地積測量図のとおりと思われた。
- 4 南側隣地との間の擁壁の北面に2箇所（本件土地の南東端と本件土地と地番3200番23と同24とが接する部分）境界杭が打たれていた。
- 5 北側から西側にかけて存する地番3200番13との間は柵と擁壁で区分されていた。
- 6 神戸市都市局都市計画課に確認したところ、本件土地の開発許可と宅地造成許可は完了していないが、落札者が建物を建築することは可能とのことであった。
- 7 債務者からは照会書に対する回答のほか、何らの応答もなかったので、事情を聴取することはできなかった。

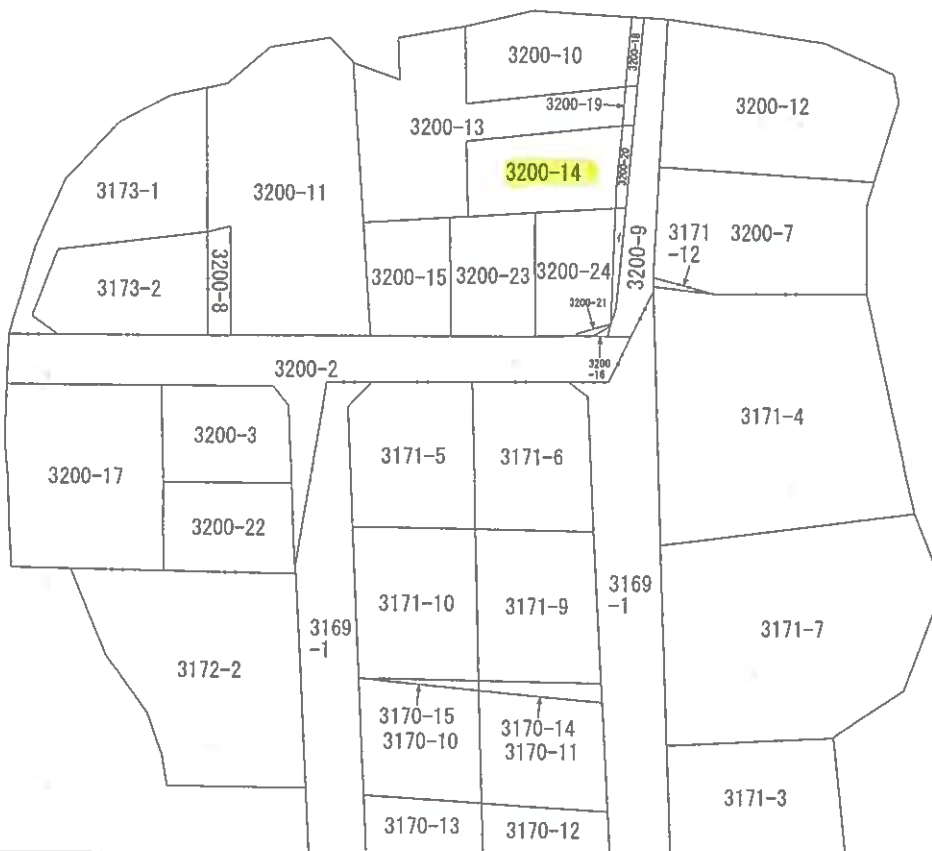
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 北側隣地（地番 3200 番 13 所有者）	1 本件土地は、北西側の一部が平坦でそれ以外は傾斜地です。 2 草木が繁茂していて車の通行にも支障が出るので、きちんと管理して欲しいです。 3 北側の境界は、擁壁のところ、西側の境界は柵のところ です。 4 この地区には自治会が 2 つあり、両方の自治会に所属する必要があります。不満に思っている人も多いと思いますが、仕方がないので両方に所属して自治会費を払っています。自治会費は併せて 1 万円位です。
■ 神戸市都市局都市計画課 担当者	本件土地の開発許可と宅地造成許可は完了していませんが、都市計画法第 37 条の建築制限等は及びません。 落札者が建物を建築することは可能ですが、詳細については当課にお問い合わせ下さい。

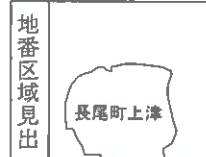
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月5日 (金) 11:05-11:35	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等交付申請
7年9月5日 (金) 14:00-14:15	物件所在地	現地確認、目的土地概測
7年9月5日 (金)	物件所在地周辺ポスト	債務者住所地に宛てて立入調査期日通知書及び照会書投函 (110円×2)
7年9月16日 (火) 15:40-16:40	物件所在地	立入調査、隣地 (地番3200番13) 所有者から事情聴取
7年9月29日 (月) 10:40-10:53	執行官室	神戸市都市局都市計画課担当者から事情聴取 (電話・発信)
(特記事項) ☒ 令和7年9月16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



請求部	所在	神戸市北区長尾町上津字奥ノ小谷				地番	3200番14			
出力縮	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	方位不明	

前3200-14後・新

地積測量図

地番 3200-14
3200-20

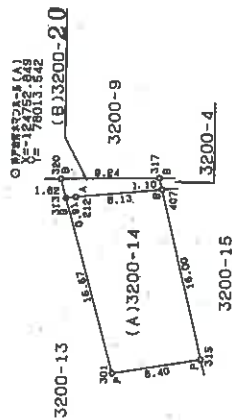
土地の所在 神戸市北区長尾町上津字奥ノ小谷

H9.7.15

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(A)3200-14	313	(測量点)	-124757.623	78011.281		
	301	(ブラスチック板)	-124762.125	77995.227	16.67	313-301
	315	("	-124770.421	77995.571	8.40	301-315
	407	(測量点)	-124766.636	78012.123	16.00	315-407
	212	(アルミプレート)	-124758.533	78011.363	8.13	407-212
(B)3200-20	313	(測量点)	-124757.623	78011.281	0.91	212-313
		倍面積	282.564664			
		面積	141.2823320			
	313	(測量点)	-124757.623	78011.281		141.28 m ²
	212	(アルミプレート)	-124758.533	78011.363	0.91	313-212
20	407	(測量点)	-124766.636	78012.123	8.13	212-407
	317	("	-124766.374	78013.200	1.10	407-317
	320	("	-124757.129	78013.042	9.24	317-320
	313	("	-124757.623	78011.281	1.82	320-313
		倍面積	26.313256			
		面積	13.1566280			
		合計	154.4389600			13.15 m ²
		総計	154.4389600			154.43 m ²

*使用線種名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

恒久耐用地籍図と境界点までの距離

	313	407
神戸市測量所第一号(A)	5.28	13.95
神戸市測量所第二号(B)	27.84	18.85
神戸市測量所第三号(A)-(B):32.26m		

○神戸市測量所より(A) X=-124757.623 Y=78011.281 (B) X=-124758.533 Y=78011.363

A...2457メートル
B...2722メートル

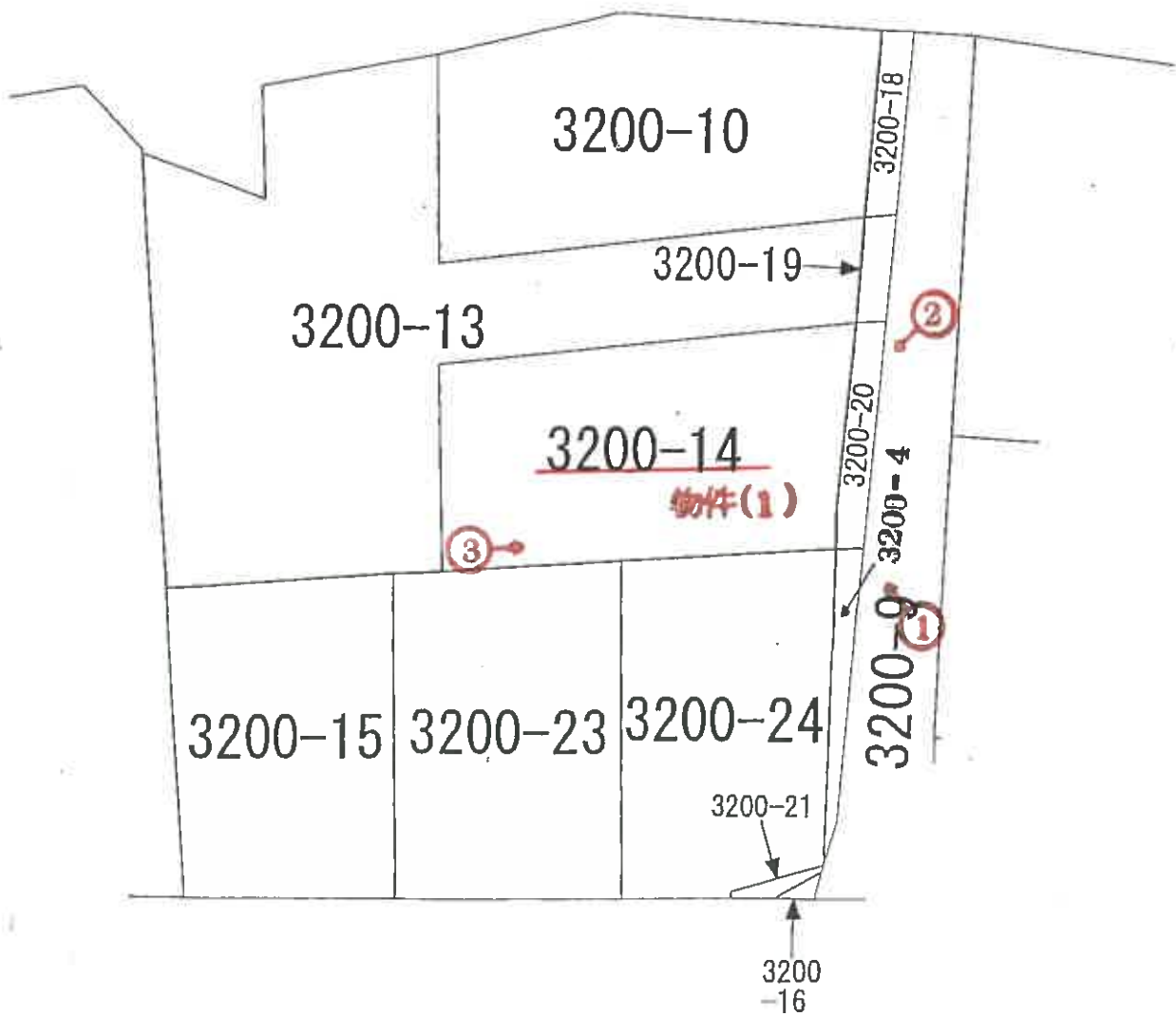
申請人

縮尺 1/500

037408

写真撮影位置方向図

(→は写真番号および撮影位置・方向)





①



②



③

令和 7 年 (又) 第 68 号
令和 7 年 9 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 2 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

番 号	評 価 額
1	金910,000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		
	特にはなし		

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	神戸電鉄線 神鉄道場駅の北西方 約4.6km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所、公園等がある	
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 % 建築基準法第22条区域 絶対高さ10m、敷地面積の最低限度(100 ㎡)、第1種高度地区、地区計画(北神戸 第三地区)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量141.28㎡の概ね長方形地。全体に雑草木が繁茂し覆っており分かりにくい、北西側の一部を除き傾斜地とみられる。	
接面道路の状況	東側 約4.5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	雑草木がかなり繁茂した空き地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 物件前の道路のところには本管は通っていない ガ ス 配 管 前面道路に導管は通っている 下 水 道 前面道路に本管は通っている （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	・神戸市都市局都市計画課によれば、開発許可及び宅地造成許可は未完了であるが、都市計画法第37条（建築制限等）は及ばないとのこと。（土地購入者による建築は可能。）詳細については、当該担当課へ確認のこと。 ・市や都市ガス会社の図面からは、物件土地への上下水道・都市ガスの引込みは無いとみられる。	

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	26,300	0.35	141.28	1.00	1,300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（北(県)-15)

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/㎡)

$$58,700 \times 100.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 224 \approx 26,300$$

◇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：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
 $100 / 102 \times 100 / 100 \times 100 / 220 \times 100 / 100 \approx 100 / 224$

イ 個別格差：地勢・状態劣る等 (0.35)

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	1,300,000	1.00	1.00	0.70	910,000
一 括 価 格 (合 計)					910,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

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 (北(県)-15)
所 在 : 神戸市北区上津台3丁目6番21外
価 格 : 58,700円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「神鉄道場」駅より道路距離3.2km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 221㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員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 : 一般住宅が建ち並ぶ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 : 1,453,064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 地積測量図写
- 4 現況写真

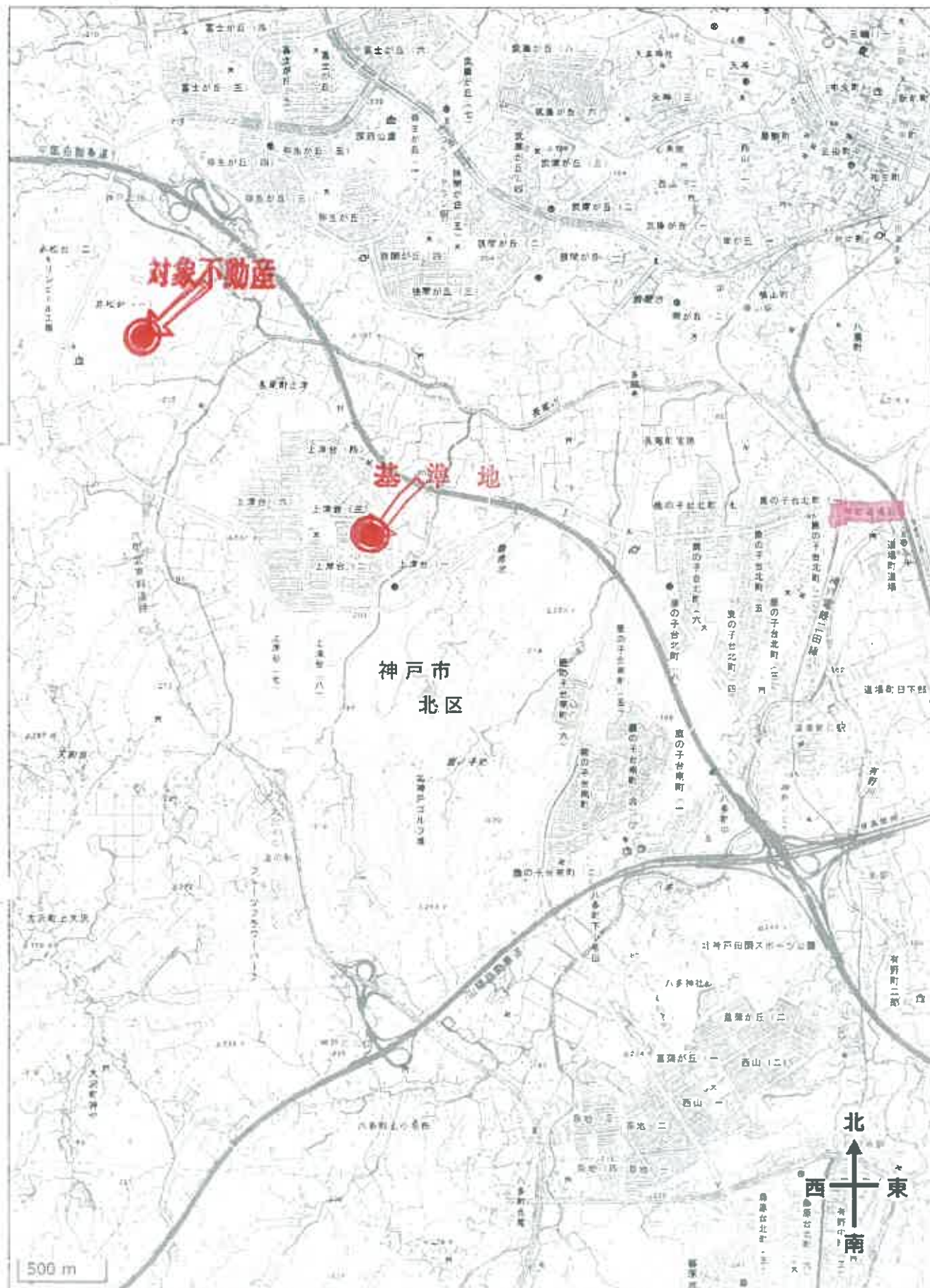
以 上

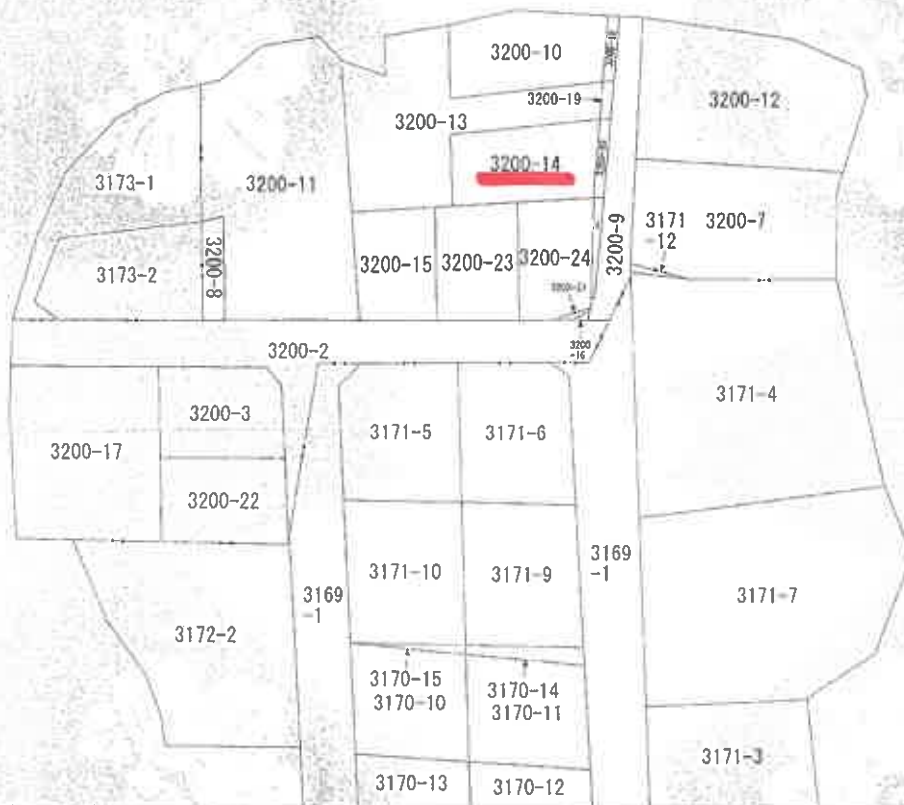
物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区長尾町上津字奥ノ小谷
地 番 3 2 0 0 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 2 8 平方メートル



※2※





(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。



請求部分	所在	神戸市北区長尾町上津字奥ノ小谷				地番	3200番14			
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	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。

令和7年8月4日

神戸地方裁判所北出所
登記官

請求番号 10-1
(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：平成9年7月15日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年8月4日 神戸地方方法務局北出事務所

H9.7.15

前3200-14後・新

地積測量図

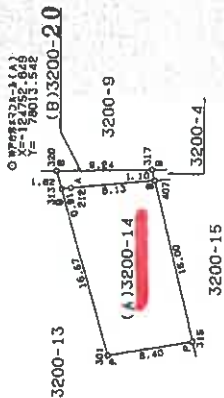
地番 3200-14 3200-20

土地の所在 神戸市北区長尾町上津字奥ノ小谷

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(A)3200-14	313	(アルミプレート)	-124757.623	78011.281		
	301	(アルミプレート)	-124762.125	77895.227	16.67	313-301
	315	(アルミプレート)	-124770.421	77896.571	8.40	301-315
	407	(アルミプレート)	-124766.636	78012.123	16.00	315-407
	212	(アルミプレート)	-124759.533	78011.363	8.13	407-212
(B)3200-20	313	(アルミプレート)	-124757.623	78011.281	0.91	212-313
	212	(アルミプレート)	-124758.533	78011.363	8.13	313-212
	407	(アルミプレート)	-124766.636	78012.123	1.10	212-407
	317	(アルミプレート)	-124766.374	78013.200	9.24	407-317
	320	(アルミプレート)	-124757.129	78013.042	1.82	317-320
		倍面積	26.313256	78011.281	13.15	320-313
		面積	154.438960		154.43	㎡
		総計				

*使用座標 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$



○印は測量点 (A) (B)
X=-124757.623
Y=78011.281

A...アルミプレート
P...プラスチック板
B...埋設

測量点から測量点までの距離	313	407
神戸市北区長尾町上津字奥ノ小谷 (A)	5.28	13.85
神戸市北区長尾町上津字奥ノ小谷 (B)	27.84	18.85
神戸市北区長尾町上津字奥ノ小谷 (A)-(B)	32.26	32.26

測量者

作成者

申請人

縮尺 500

037408

縮小版



現況写真