

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 12 月 22 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 10 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 12 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,980,000 3,984,000	一括	1,000,000	63,202	24,995
1	1,900,000				
2	3,080,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
地 番 1番50
地 目 宅地
地 積 396.97平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目1番地50
家屋 番号 1番50
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建
床 面 積 130.86平方メートル
(現況)
床 面 積 約220.86平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 約60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月20日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
 地 番 1 番 5 0
 地 目 宅地
 地 積 396.97 平方メートル

- 2 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 1 番地 50
 家屋 番号 1 番 5 0
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建
 床 面 積 130.86 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 220.86 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 約 60 平方メートル



令和7年(ケ)第24号
令和7年3月27日受理
令和7年4月23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 | 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 6 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 1 番地 5 0 |
| | 家屋 番号 | 1 番 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 0 . 8 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	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目1番6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: 約220.86平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 車庫 構造: 鉄骨造スレート葺平家建 床面積: 約60平方メートル		
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 居宅 として占有している ☐ 「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	土地建物位置関係概略図(参考図)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

債務者兼所有者代表者立ち会いのうえ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った。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 建物南側は法面になっているが、樹木がうっそうと茂っていて南側の道路からは建物を目視することができない状態であった。樹木は南側の道路と東西隣地にはみ出して茂っていた。
- 2 建物は劣化が著しく、屋根が抜けたり床が抜けそうになっている箇所が散見された。
- 3 建物の北側は増築されているが、増築部分の中央付近はかなり劣化していて床が抜けて柱が傷み、動産が散乱していたので、危険で立ち入ることができなかった。2枚目記載の床面積については、立ち入れなかった部分があるのであくまで概算の面積である。
- 4 建物の北側の増築部分の上部に車庫（未登記附属建物）があった。増築部分の中央付近は車庫の下空間を部屋にしたと思われる。
- 5 土地を概測したところ概ね地積測量図と一致すると思われたが、南側が法面になっているうえに立ち入れなかった箇所もあり正確には分からなかった。土地の北側の境界は、擁壁の直下付近と思われるが、直下付近が境界である場合は、車庫の一部と車庫の下にある部屋の一部が北側の道路側に越境している可能性がある。
- 6 室内に猫のものと思われるゲージと餌があった。

(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
■ 債務者兼所有者代表者	1 本件物件は、私が代表を務める日本コーキ株式会社（以下、「コーキ」という。）が所有していますが、元は私の叔母が住居として所有していて最近まで姪が使用していました。現在は誰も使用していません。残置された動産を含めてコーキが所有し管理しています。私自身は住んだことがないので詳細は分かりません。 2 建物内部は傷みがひどくどうして良いか分からない状態です。 3 建物の北側は増築されていますが、増築の時期は分かりません。何度かに分けて増築していると思います。おそらく北西側が増築された後に北側の車庫が造られて、その下に部屋を造ったのではないかと思います。 4 中の動産を搬出しないといけないのは分かっていますが、コーキには資力がなく搬出はできそうにありません。 5 室内で猫を飼っていたかどうかは知りません。 6 隣地の方と境界の争いはありません。 7 本件物件内で事件や事故はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

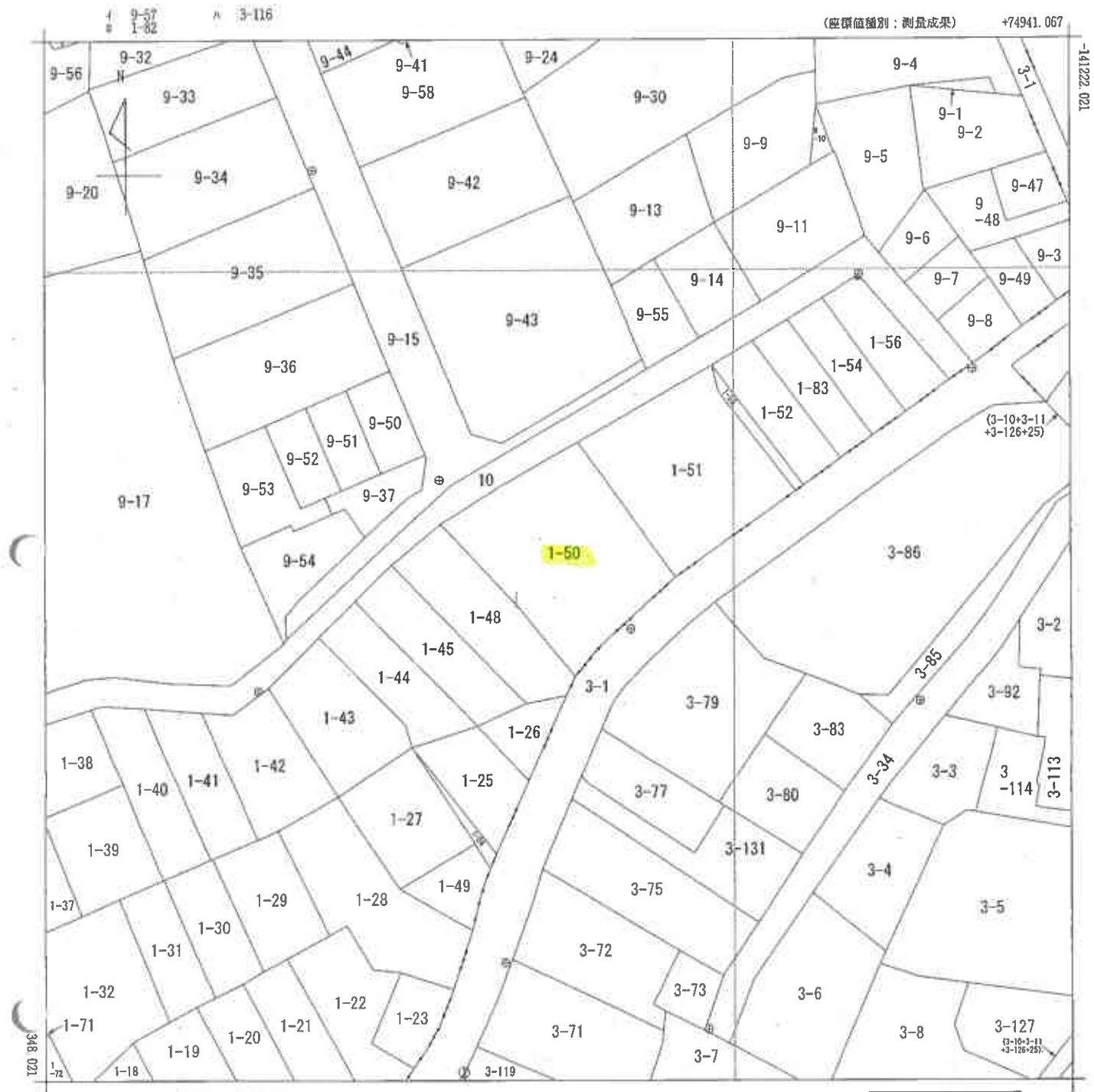
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月28日 (金) 14:40-15:00	神戸地方法務局 北出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年3月28日 (金) 15:30-15:45	物件所在地	目的物件確認、立入調査期日通知書及び照会書投函(110円)、道路部分等調査
7年4月9日 (水) 10:30-12:05	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者代表者立会、写真撮影等

(特記事項)

■ 令和7年4月9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、相手方が在宅した。

■ 令和7年4月9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



請求部	所在	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目				地番	1番50			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成22年3月				備付年月日(原図)	平成22年3月24日		補記事項		

測量の基準		既知点の坐標及び座標差			
点名	座標	点	X座標	Y座標	備考
世間公共測量所	既知点	1	032-141 293.374	74 887.410	基準点
世間公共測量所	既知点	2	032-141 293.344	74 864.147	基準点

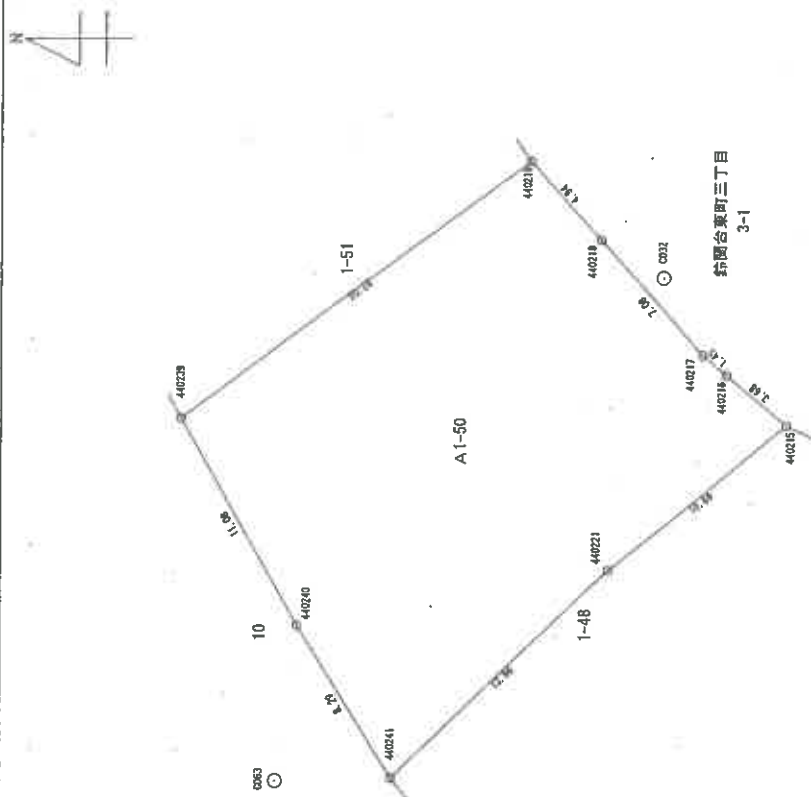
作者

縮尺

人請申

縮尺

250



5.45.11.28

50

各建 階物 平面 圖

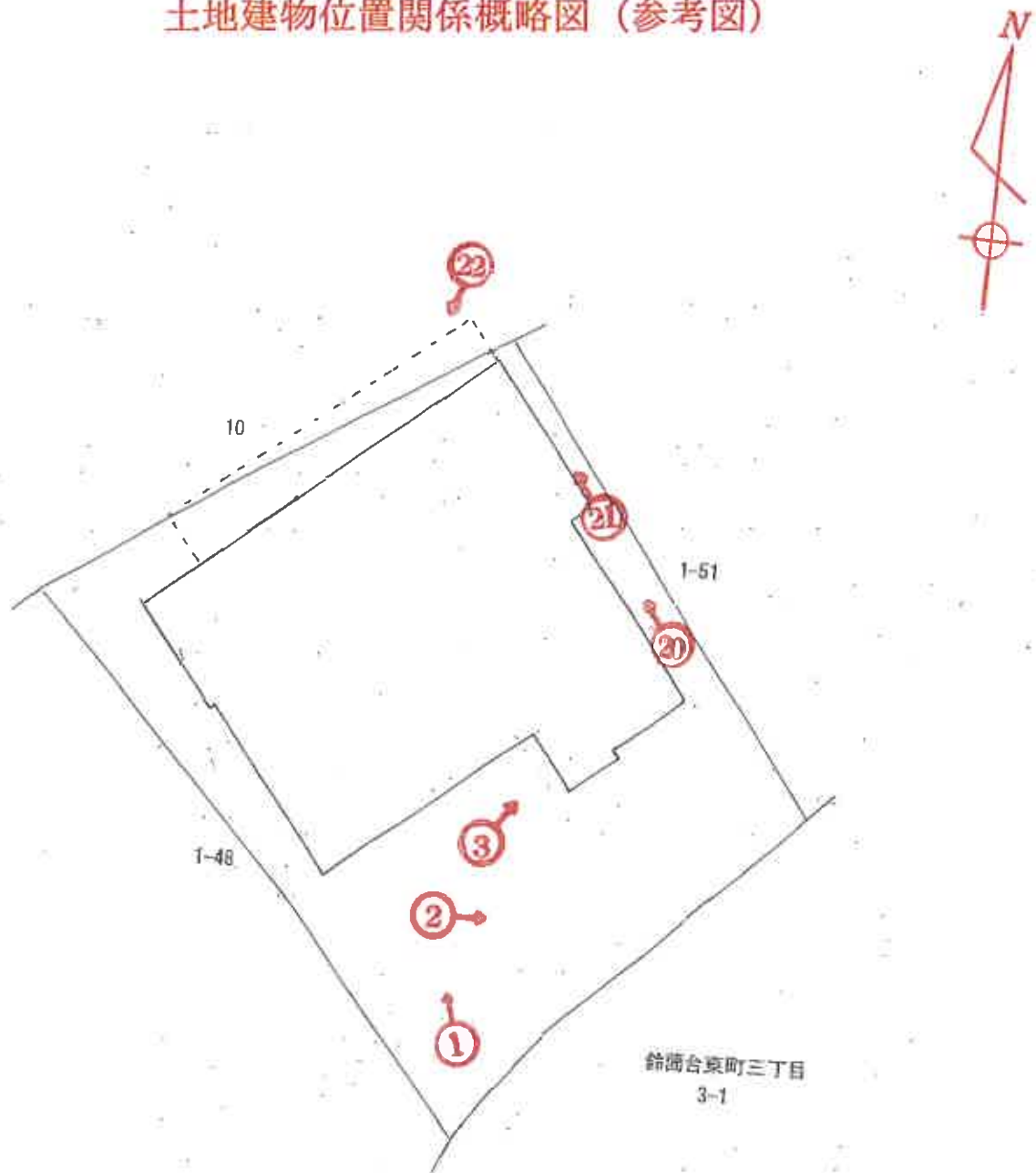
[illegible]

(附圖目錄表)

148580

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

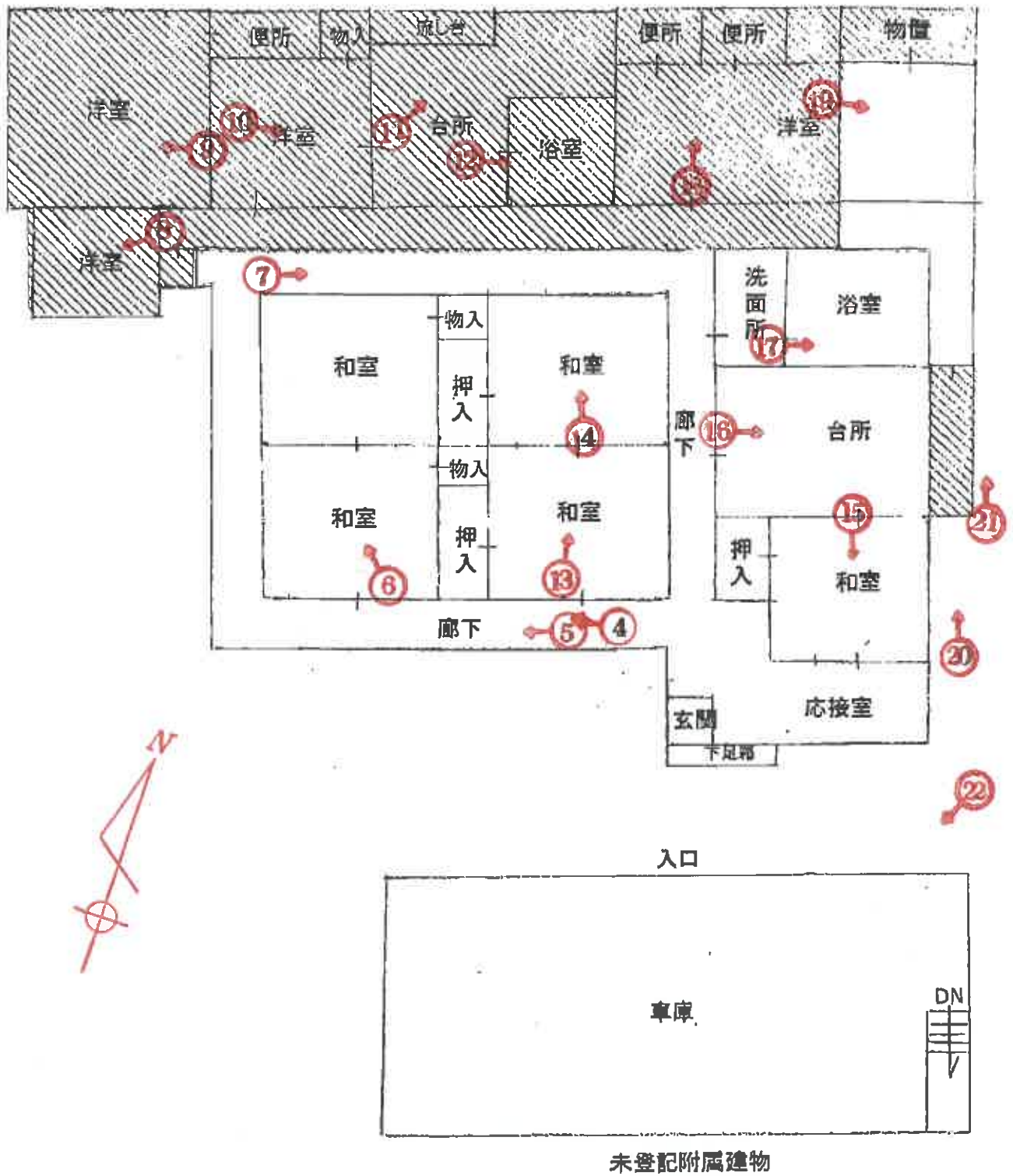
土地建物位置関係概略図（参考図）



本図は概図である。土地建物の位置形状、面積を確定するものではない。

(→○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



(一〇は写真番号および撮影位置・方向)

(10 枚目)



①



②



③

(11 枚目)



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨

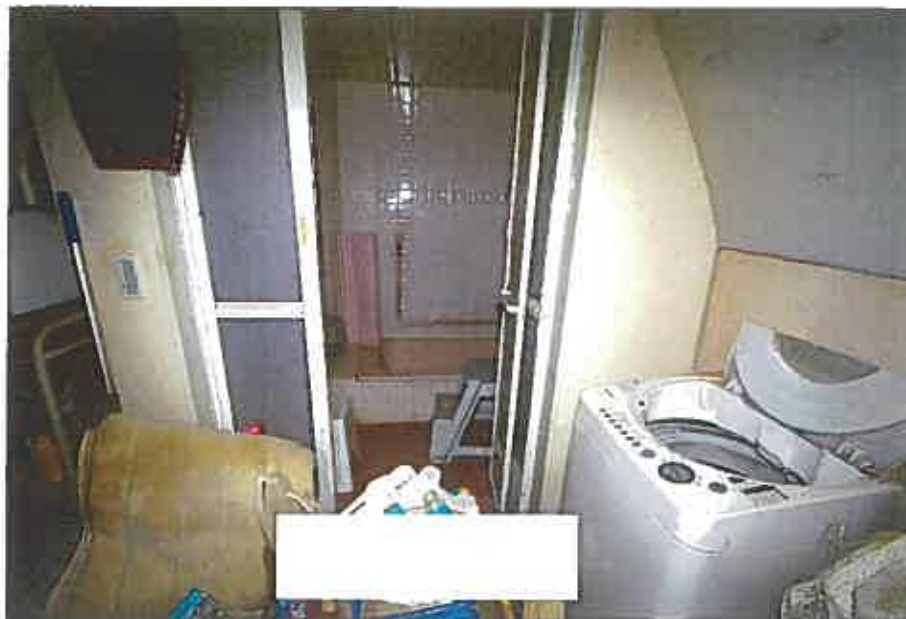


⑩

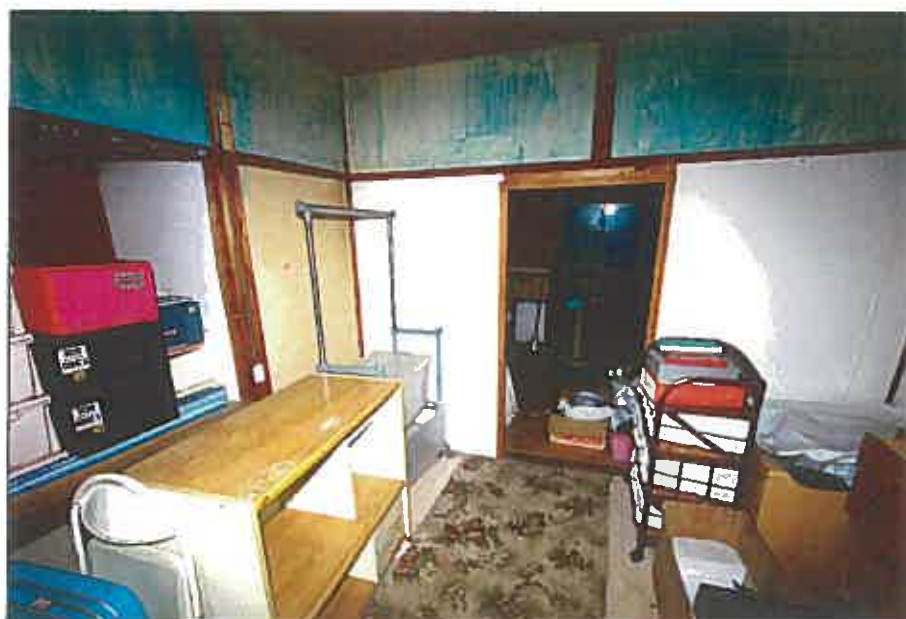


⑪

(14 枚目)



⑫



⑬



⑭

(15 枚目)



⑮



⑯



⑰

(16 枚目)



⑮



⑯



②0



②1

(18 枚目)



22

令和 7 年 (ケ) 第 24 号
令和 7 年 4 月 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 25 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14,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金5,450,000円
物件2(建物)	金8,810,000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	現況床面積は増築が認められ約220.86㎡である。
特 記 事 項			
	北西側の道路沿いに未登記附属建物として鉄骨造スレート葺平家建車庫床面積約60㎡が存する。		

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 鈴蘭台駅の東方 約550m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 396.97 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	南東側 約5m市道 北西側 約4m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	
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	南東方へ下る地勢にあり、物件2建物の南東側の庭は雑草・雑木が繁る法地となっている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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33年6月30日 新築 経過年数 67 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 : 木造 屋 根 : 瓦亜鉛メッキ鋼板交葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : クロス等 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。 本件建物は増築部分も含めかなり老朽化しており、床が腐食した箇所や壁・天井が剥がれた箇所があった。増築部分は立ち入りが困難な箇所もありおおまかな概測にせざるを得なかった。 未登記附属建物の仕様・品等は車庫としては標準的で、保守管理の状態は劣る。 増築部分の一部は、附属建物の地下部分になっていて、北西側道路との境界等の確認は出来なかった。

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	66,500	0.82	396.97	0.90	19,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸北-45）

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/㎡)
 $67,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101 \div 66,500$

◇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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/101$

イ 個別格差：形状・地勢・二方路等(0.82)

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	120,000	約 220.86	0.03	800,000
未登記附属	50,000	約 60	0.03	90,000
				計 890,000

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(3%)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	19,480,000	0.60	法定地上権	11,690,000

(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	19,480,000	-11,690,000		1.00	0.70	5,450,000
2	890,000	+11,690,000	1.00	1.00	0.70	8,810,000
一 括 価 格 (合 計)						14,260,000

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-45)

所 在 : 神戸市北区鈴蘭台東町4丁目9番33
「鈴蘭台東町4-9-30」

価 格 : 67,200円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「鈴蘭台」駅より道路距離500m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 184㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員6.2m道路に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に共同住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 15,308,751円

物件2 : 697,000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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

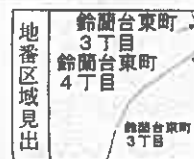
物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
地 番 1番50
地 目 宅地
地 積 396.97平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目1番地50
家屋 番号 1番50
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建
床 面 積 130.86平方メートル





+74941.067



請求部	所在地	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目				地番	1番50			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成22年3月				備付年月日(原図)	平成22年3月24日			補記事項	

A4に縮小

地 番 1-50

土地の所在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目

主 地 積 測 量 図

縮尺 1/250

換 算 点	A1-50	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界線種類	境界線距離 (m)
440241	-141.280.73	74.864.283				
440221	-141.280.86	74.873.895	13.96			
440211	-141.288.19	74.880.501	10.69			
440216	-141.286.35	74.882.941	3.68			
440217	-141.285.22	74.883.862	1.45			
440218	-141.280.534	74.889.17	7.06			
440219	-141.287.23	74.892.854	4.94			
440220	-141.270.848	74.889.943	20.25			
440240	-141.276.365	74.871.332	11.08			
440241	-141.280.73	74.864.283	8.29			

計算式 $S = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$

面積 (㎡) 793.958724

換算点数 396.978358

換算点間距離 396.97

作成者

縮尺 1/250

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
(神戸地方法務局北出署所管轄)
令和7年2月14日 神戸地方法務局

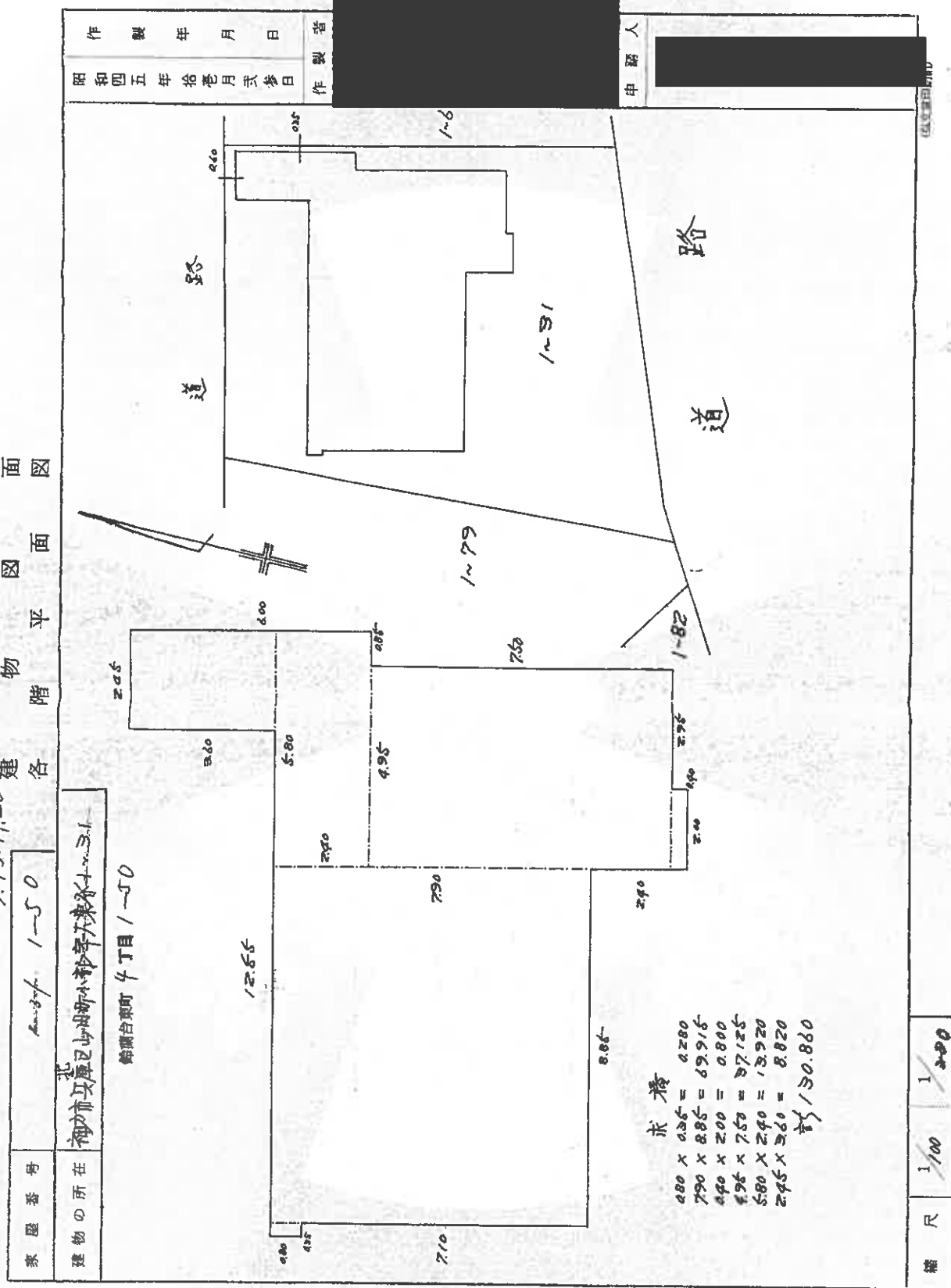
令和7年2月14日

神戸地方検察局

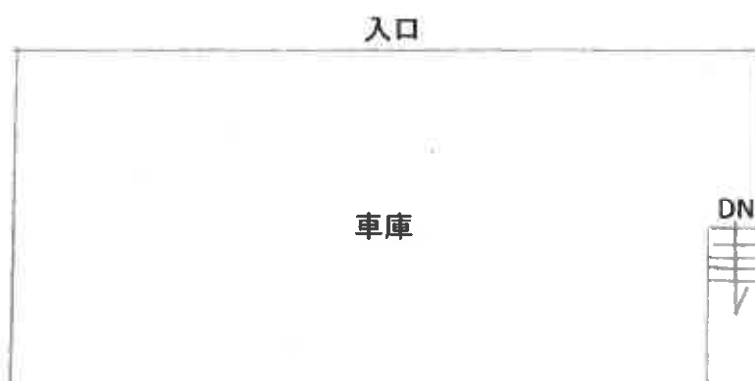
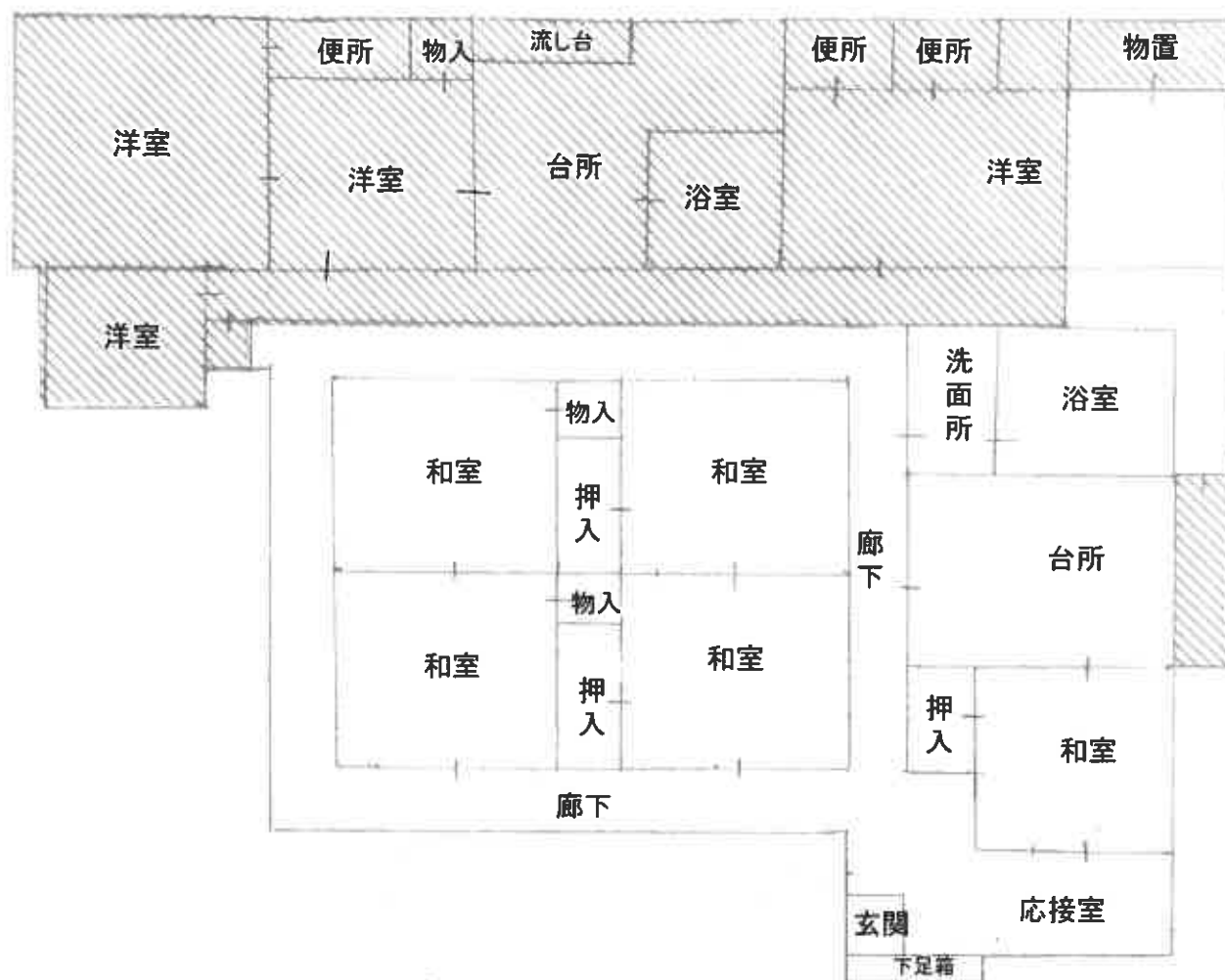
附記

请求番号: 14-3

A4に縮小



建物間取図



未登記附属建物





北西側道路より