

## 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 8年 3月23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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 21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 5月 12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 8年 3月23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 神戸市須磨区北落合二丁目  
地 番 6番9  
地 目 宅地  
地 積 251.15平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 1月 6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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階約102平方メートル、2階約47.20平方メートル）のために法定地上権が成立する。

---

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。



\*11\*

物 件 目 録

1 所 在 神戸市須磨区北落合二丁目  
地 番 6番9  
地 目 宅地  
地 積 251.15平方メートル



令和7年(ヌ)第84号

令和7年11月 4日受理

令和7年11月 19日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 小林 圭太

(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 神戸市須磨区北落合二丁目  
地 番 6番9  
地 目 宅地  
地 積 251.15平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
居住表示	神戸市須磨区北落合2丁目6番24号												
土地	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（ ） <input type="checkbox"/> 畑（ ） <input type="checkbox"/> 雑種地（ ） <input type="checkbox"/> 山林（ ） <input type="checkbox"/>												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1土地に目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地を更地として、占有している  <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
その他の事項													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年（ ）</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号								
保管開始日	令和	年	月	日									
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	神戸市須磨区北落合二丁目6番9 (物件1の登記簿上の所在)
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 集会所
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概 略)	1階:約102㎡ 2階:約47.20㎡
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成2年4月 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	
所 在	
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	
床面積 (概 略)	
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 ころ (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(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

評価人同行のうえで、本件土地に立ち入った。

1 物件1土地（以下、「目的土地」という。）の形状等

(1) 目的土地の形状等

① 目的土地の形状については、概ね地積測量図のとおりと推認される。

(2) 目的土地の使用状況等

① 目的土地の物件1上には建物（目的外建物）がある。

② 目的土地東側の駐車場部分に、土地に固着したカーポートが設置されている。

③ 目的土地の南側は、隣地との間に高低差がある（写真⑤）。

(3) 目的外建物の使用状況等

① 目的外建物の調査については、家屋概要表を基に外観から床面積等を概測したものである。  
目的外建物は、住居として使用されていると思われる。

② 法務局にて目的土地上の建物の登記簿謄本を取得申請したが、登記はされていなかった（未登記）。

③ 神戸市役所での調査では、目的外建物は債務者が納税義務者になっている。

④ 目的外建物には、債務者の苗字が漢字で書かれた表札があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

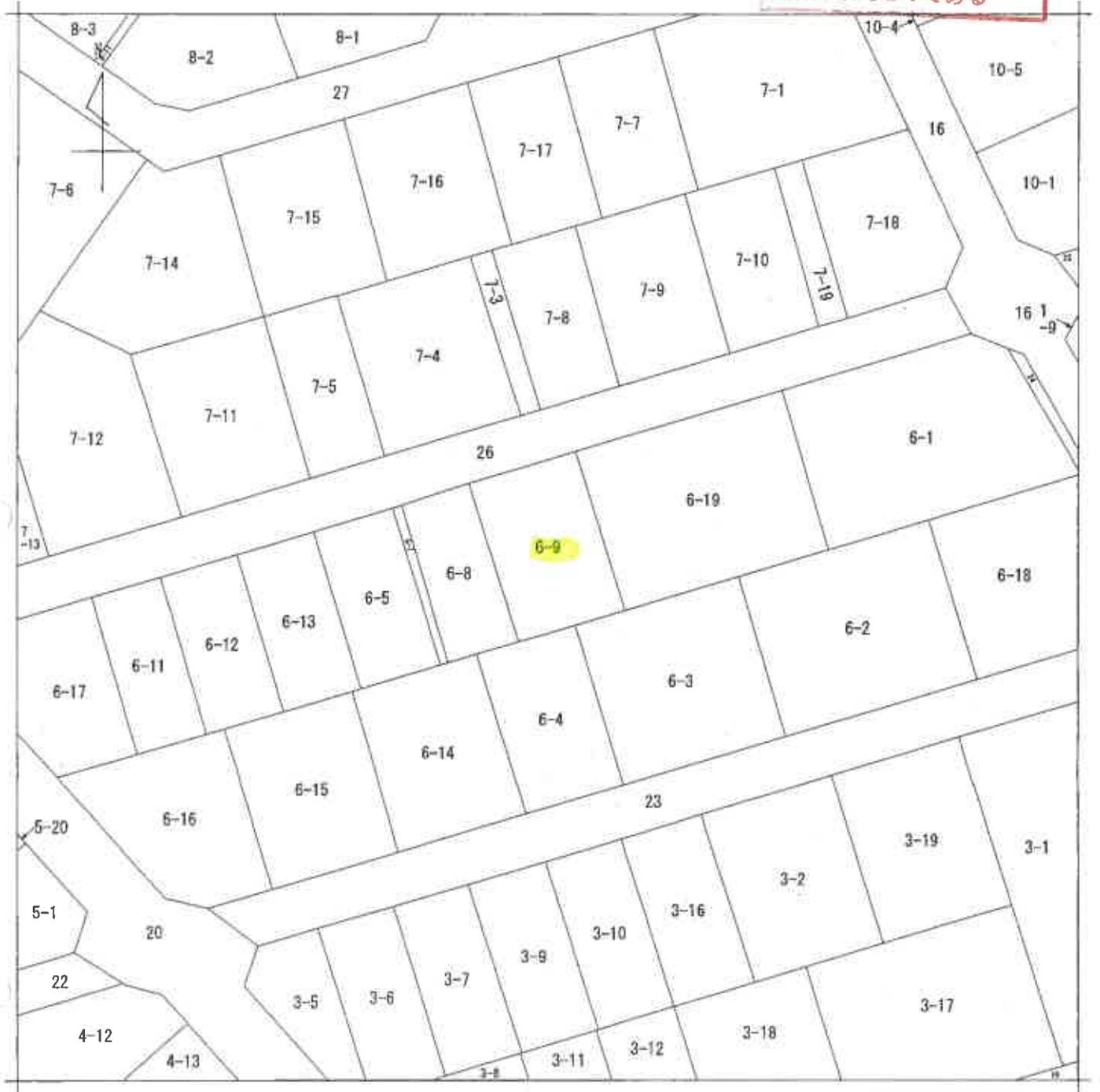
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 神戸市役所担当者	1 本件土地上の建物は課税対象の物件です。 2 納税義務者は債務者です。 3 建築年月は平成2年4月となっています。

(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
令和7年11月5日(水) 11:40-12:00	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11月5日(水) 12:15-12:25	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書を差置(返信用110円) ■外観写真撮影
令和7年11月13日(木) 14:00-14:30	神戸市役所新長田合同庁舎	■課税関係書類取得申請 ■市役所担当者から聴取
令和7年11月14日(金) 9:35-10:15	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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  
北落合2丁目

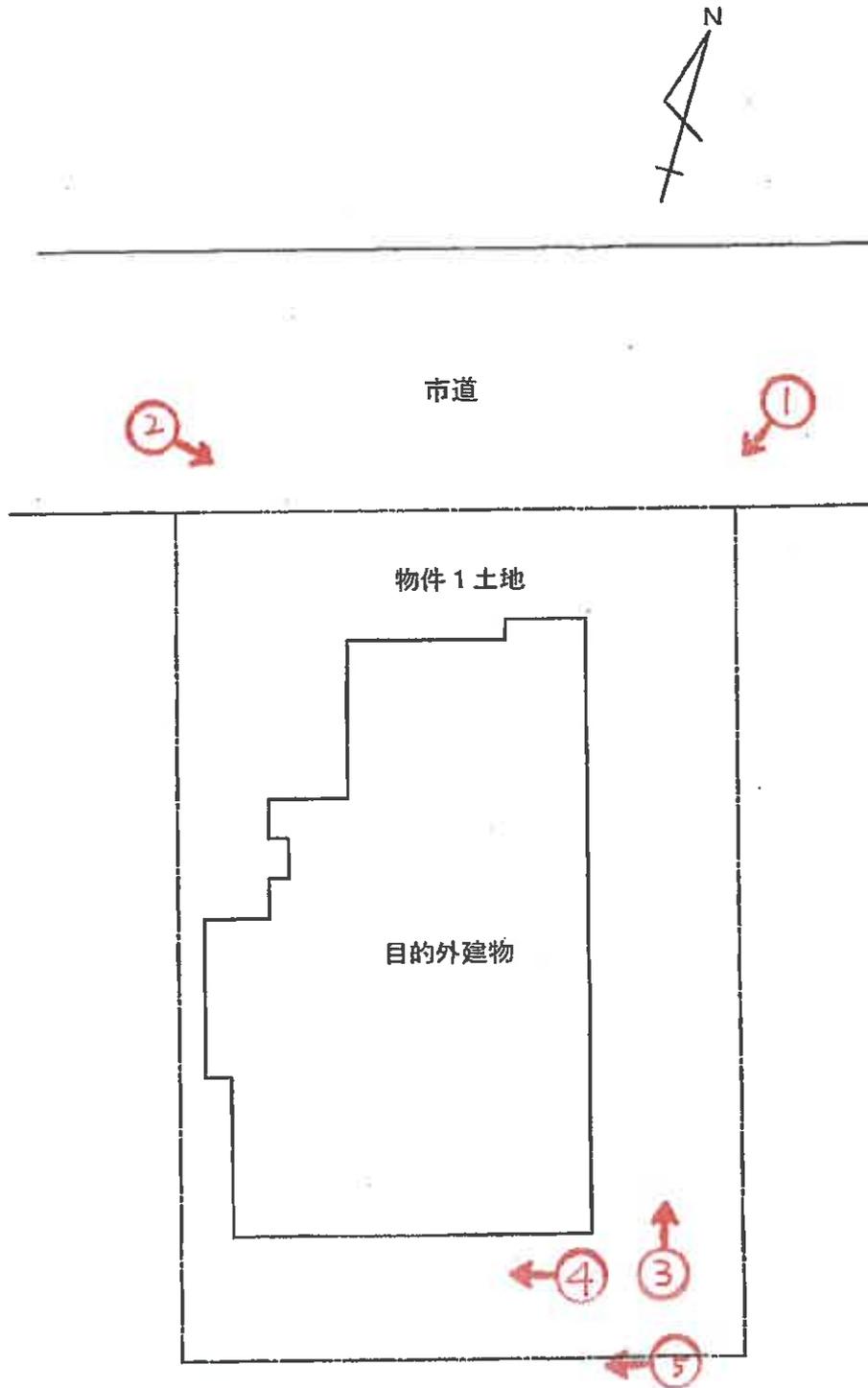
請求部	所在	神戸市須磨区北落合二丁目		地番	6番9	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号	分類	地区に準ずる図面
種類	土地区画整理所在図					
作成年月日	昭和53年5月1日		備付年月日(原図)			補記事項

(7枚目)



# 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)



※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。



①



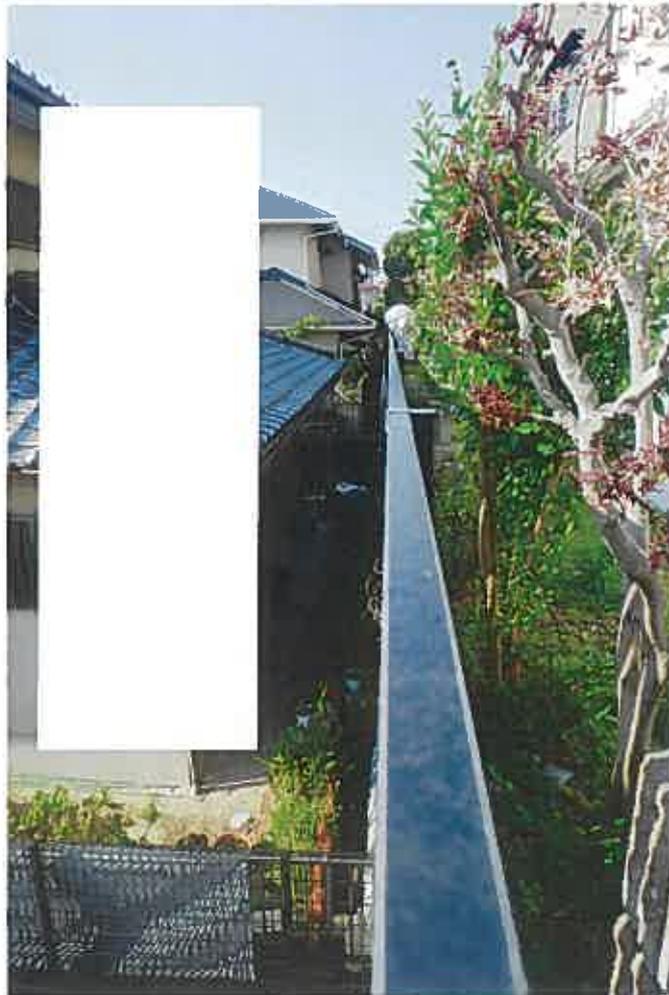
②



③



④



⑤

令和 7 年 ( 又 ) 第 84 号  
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 3 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

松崎 庄二

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金6,620,000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 地積	物件目録記載のとおり	
	所在地 地積		
特記事項			
	特になし		

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	神戸市営地下鉄線 名谷駅の北方 約1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中規模一般住宅等が多い区画整然とした住宅地域	
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 敷地面積の最低限度（100㎡）、第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、すまい・まちなみ形成地区
画地条件	規模 251.15㎡の 整形地	
接面道路の状況	北側 約6m市道	
土地の利用状況等	目的外建物の敷地として利用されている。	
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	物件1土地には目的外建物が存する。当該目的外建物は未登記であり、固定資産課税台帳登録事項証明書によると平成2年4月建築となっている。構造・用途・床面積は木造瓦葺2階建・居宅・床面積1階約102㎡、2階約47.20㎡である。	

## 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	147,000	1.00	251.15	0.80	29,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸須磨-11）

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/㎡)  
 $148,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/100 \approx 147,000$

◇ 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：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  
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/100$

イ 個別格差：特になし（1.00）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：目的外建物の状態を考慮

### 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	29,540,000	0.40	0.80	0.70	6,620,000
一 括 価 格 (合 計)					6,620,000

イ 底地割合：法定地上権を考慮した。

ウ 市場性修正：底地の市場性を考慮した。

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 (神戸須磨-11)  
所 在 : 神戸市須磨区北落合2丁目6番4  
「北落合2-6-8」  
価 格 : 148,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 神戸市営地下鉄線「名谷」駅より道路距離1km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 236m<sup>2</sup>  
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50%, 容積率100%)  
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 : 24,562,470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 土地建物配置概略図
- 5 現況写真

以 上

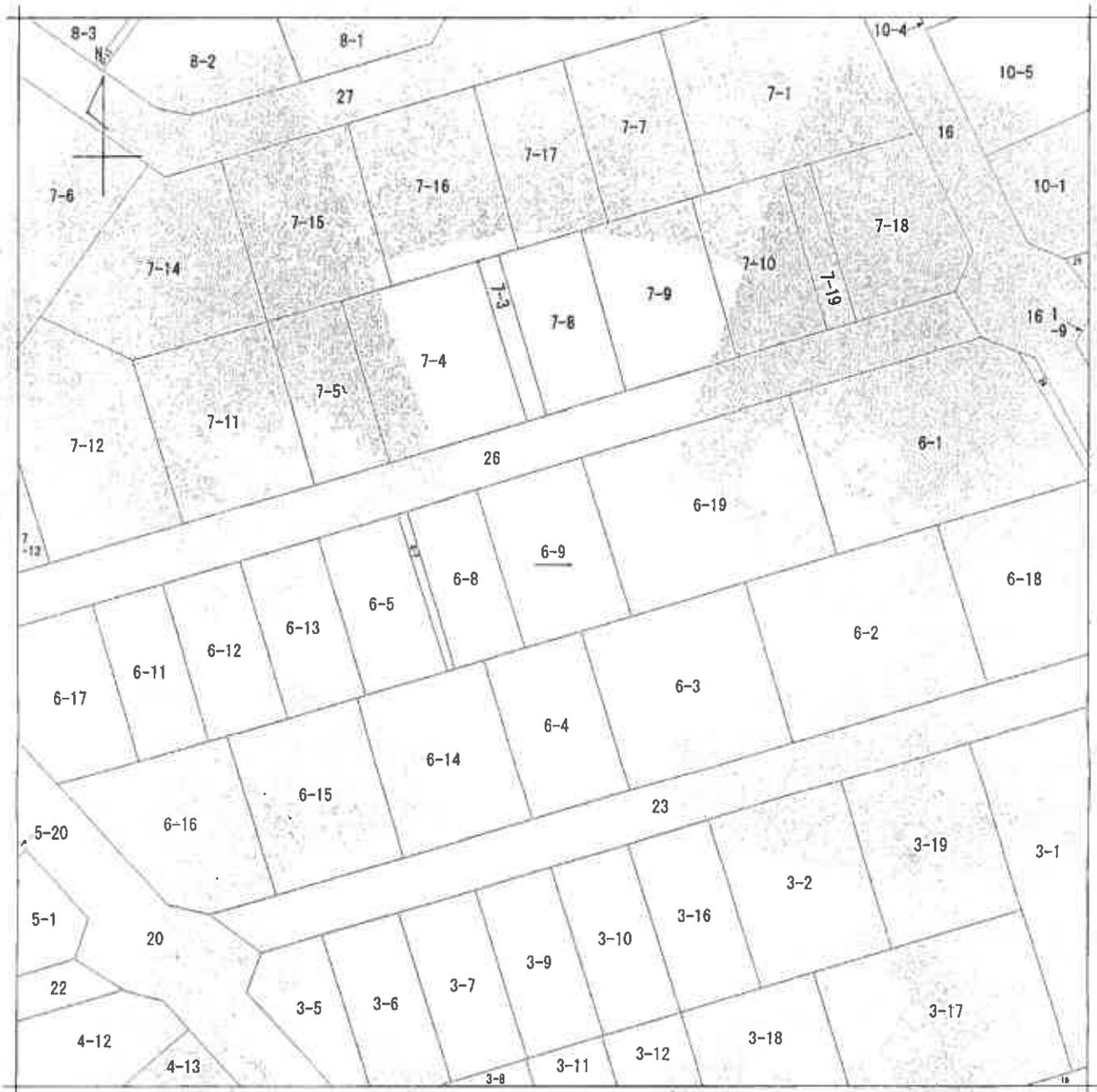
物 件 目 録

1 所 在 神戸市須磨区北落合二丁目  
地 番 6番9  
地 目 宅地  
地 積 251.15平方メートル





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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  
北落合2丁目

部 分	所 在	神戸市須磨区北落合二丁目			地 番	6番9		
出 力 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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和53年5月1日			備 付 年 月 日 (原図)			補 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。

令和7年10月1日  
神戸地方務局須磨出張所  
登記官

請求番号：8-1  
(1/1)

縮版図

登記年月日：平成8年3月22日

前 6-9 後・新 6-9, 6-19  
 地 番 (C) 6-9  
 土地の所在 神戸市須磨区北落合2丁目

6-194 6-20E合併

求積表

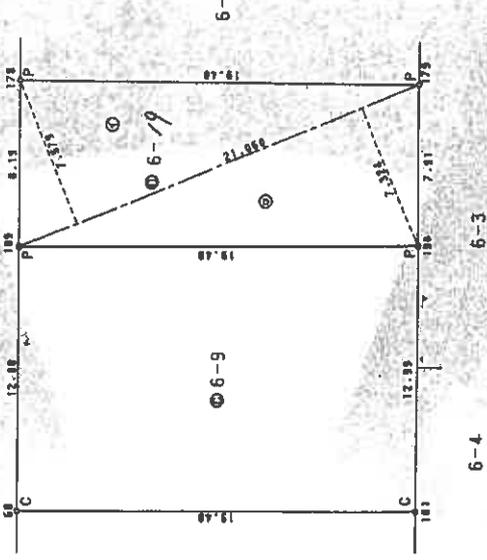
地積	6-17	7-1	7-2	7-3	7-4	7-5	7-6	7-7	7-8	7-9	7-10	7-11	7-12	7-13	7-14	7-15	7-16	7-17	7-18	7-19	7-20	7-21	7-22	7-23	7-24	7-25	7-26	7-27	7-28	7-29	7-30	7-31	7-32	7-33	7-34	7-35	7-36	7-37	7-38	7-39	7-40	7-41	7-42	7-43	7-44	7-45	7-46	7-47	7-48	7-49	7-50	7-51	7-52	7-53	7-54	7-55	7-56	7-57	7-58	7-59	7-60	7-61	7-62	7-63	7-64	7-65	7-66	7-67	7-68	7-69	7-70	7-71	7-72	7-73	7-74	7-75	7-76	7-77	7-78	7-79	7-80	7-81	7-82	7-83	7-84	7-85	7-86	7-87	7-88	7-89	7-90	7-91	7-92	7-93	7-94	7-95	7-96	7-97	7-98	7-99	7-100
地積	21.050	7.579	159.613740	7.324	154.243440	313.857180	156.9285900	156.92	m <sup>2</sup>																																																																																												
合計	21.050	7.579	159.613740	7.324	154.243440	313.857180	156.9285900	156.92	m <sup>2</sup>																																																																																												

地積	6-9	6-10	6-11	6-12	6-13	6-14	6-15	6-16	6-17	6-18	6-19	6-20	6-21	6-22	6-23	6-24	6-25	6-26	6-27	6-28	6-29	6-30	6-31	6-32	6-33	6-34	6-35	6-36	6-37	6-38	6-39	6-40	6-41	6-42	6-43	6-44	6-45	6-46	6-47	6-48	6-49	6-50	6-51	6-52	6-53	6-54	6-55	6-56	6-57	6-58	6-59	6-60	6-61	6-62	6-63	6-64	6-65	6-66	6-67	6-68	6-69	6-70	6-71	6-72	6-73	6-74	6-75	6-76	6-77	6-78	6-79	6-80	6-81	6-82	6-83	6-84	6-85	6-86	6-87	6-88	6-89	6-90	6-91	6-92	6-93	6-94	6-95	6-96	6-97	6-98	6-99	6-100
地積	498.08	156.9285900	251.1514100	156.9285900	251.1514100	156.9285900	251.1514100	156.92	m <sup>2</sup>																																																																																			
合計	498.08	156.9285900	251.1514100	156.9285900	251.1514100	156.9285900	251.1514100	156.92	m <sup>2</sup>																																																																																			

地積	6-9	6-10	6-11	6-12	6-13	6-14	6-15	6-16	6-17	6-18	6-19	6-20	6-21	6-22	6-23	6-24	6-25	6-26	6-27	6-28	6-29	6-30	6-31	6-32	6-33	6-34	6-35	6-36	6-37	6-38	6-39	6-40	6-41	6-42	6-43	6-44	6-45	6-46	6-47	6-48	6-49	6-50	6-51	6-52	6-53	6-54	6-55	6-56	6-57	6-58	6-59	6-60	6-61	6-62	6-63	6-64	6-65	6-66	6-67	6-68	6-69	6-70	6-71	6-72	6-73	6-74	6-75	6-76	6-77	6-78	6-79	6-80	6-81	6-82	6-83	6-84	6-85	6-86	6-87	6-88	6-89	6-90	6-91	6-92	6-93	6-94	6-95	6-96	6-97	6-98	6-99	6-100
地積	251.1514100	156.9285900	251.1514100	156.9285900	251.1514100	156.9285900	251.1514100	156.92	m <sup>2</sup>																																																																																			
合計	251.1514100	156.9285900	251.1514100	156.9285900	251.1514100	156.9285900	251.1514100	156.92	m <sup>2</sup>																																																																																			

引張点	名称	面積
84	マンホール	
85	汚水マス	

引張点	境界点	距離
84	68	13.927
84	189	1.953
85	178	8.428
85	68	16.748
85	189	6.073
85	178	8.464



P: 金属プレート  
 C: コンクリート石版

縮版図

申請人  
 118696

平成 8 年 2 月 19 日 (製作)

作製者

縮尺 1/250

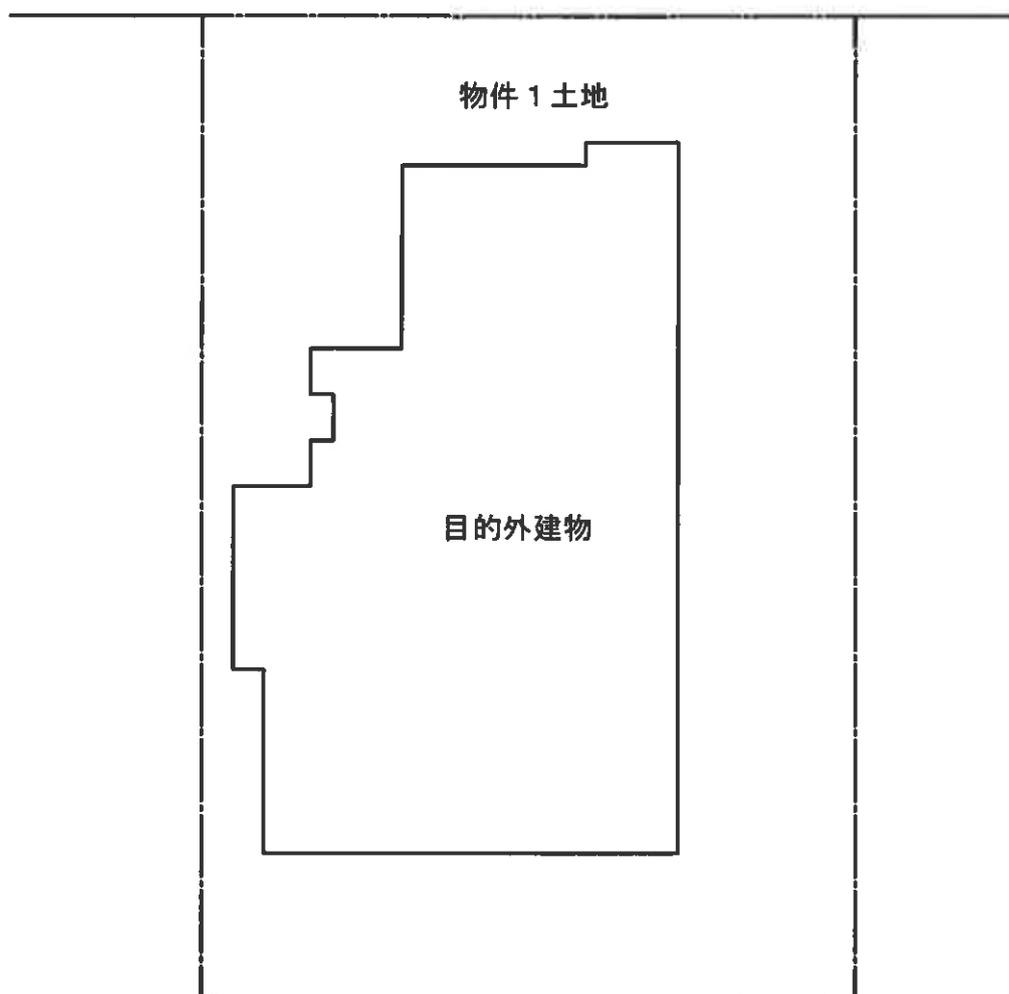
これは図面に添えられている内容を証明した図面である。  
 令和7年10月1日 神戸地方裁判所須磨出張所 登記官

土地建物配置概略図



---

市道



※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

付 属 資 料

参 考 写 真

