

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 4月27日
 神戸地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 川 口 利 貴

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月16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 4月27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 神戸市垂水区星陵台五丁目
地 番 1064番2154
地 目 宅地
地 積 49.59平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 神戸市垂水区星陵台五丁目1064番地2154
家屋 番号 1064番の2154
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 23.97平方メートル
2階 19.87平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約26.47平方メートル
2階 19.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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
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。



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市垂水区星陵台五丁目
地 番 1064番2154
地 目 宅地
地 積 49.59平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 神戸市垂水区星陵台五丁目1064番地2154
家屋 番号 1064番の2154
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 23.97平方メートル
2階 19.87平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約26.47平方メートル
2階 19.87平方メートル



令和7年(ヌ)第98号
令和7年12月15日受理
令和8年1月14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 神戸市垂水区星陵台五丁目
地 番 1064番2154
地 目 宅地
地 積 49.59平方メートル
- 2 所 在 神戸市垂水区星陵台五丁目1064番地2154
家屋 番号 1064番の2154
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 23.97平方メートル
2階 19.87平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市垂水区星陵台5丁目15-9		
土地	物件1		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路 (物件1)	<input type="checkbox"/> (物件)
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 <input type="checkbox"/>		
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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階: 約26.47㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を、住居 (空き家) 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		
上記以外の敷地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

その他の事項

立会人 A 立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、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 物件1土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 2 物件1土地の北側部分は、一部私道負担がある。
- 3 物件2建物の北東部分に増築（未登記）されている部分があった。増築面積は約2.5㎡程度。
- 4 建物2階南側の和室に屋根裏収納があった。
- 5 建物内は家財道具や荷物が沢山あり、フローリングの状態等は詳細に確認できなかった。
- 6 2階の北側にはバルコニーがあった。
- 7 その他、建物内は大きな損傷や不具合箇所は見当たらなかった。

(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
■債務者の親戚	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、かなり昔に債務者が住んでいましたが、現在は空き家です。2 阪神大震災で半壊したので、リフォームしたと聞いたことがあります。3 債務者とは最近連絡を取っていないので、詳しい事情はわかりません。

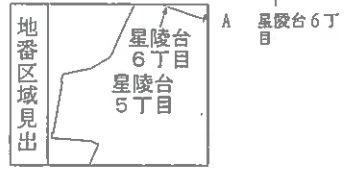
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月18日(木) 10:45-10:55	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12月18日(木) 11:55-12:05	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(返信用切手110円) ■外観写真撮影
令和7年12月18日(水) 15:53-15:55	執行官室	■債務者の親戚から事情聴取(電話発信)
令和7年12月25日(木) 12:00-12:40	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>■ 令和7年12月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A 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

イ 1085-108 ハ 1085-116 ホ 1085-118 ト 1085-126 ニ 1085-132 フ 1085-140
 1085-1131 ヒ 1085-117 ヘ 1085-124 テ 1085-127 ネ 1085-135 ツ づく



請求部	所在	神戸市垂水区星陵台五丁目		地番	1064番2154	
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類 その他
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	

(6 枚目)

登記年月日：昭和42年12月16日

前 1064-2134 後 新 1064-2134-2154-2154

地番 1064-2154

土地の所在 神戸市垂水区星陵台5丁目

地積測量図

42.12.16

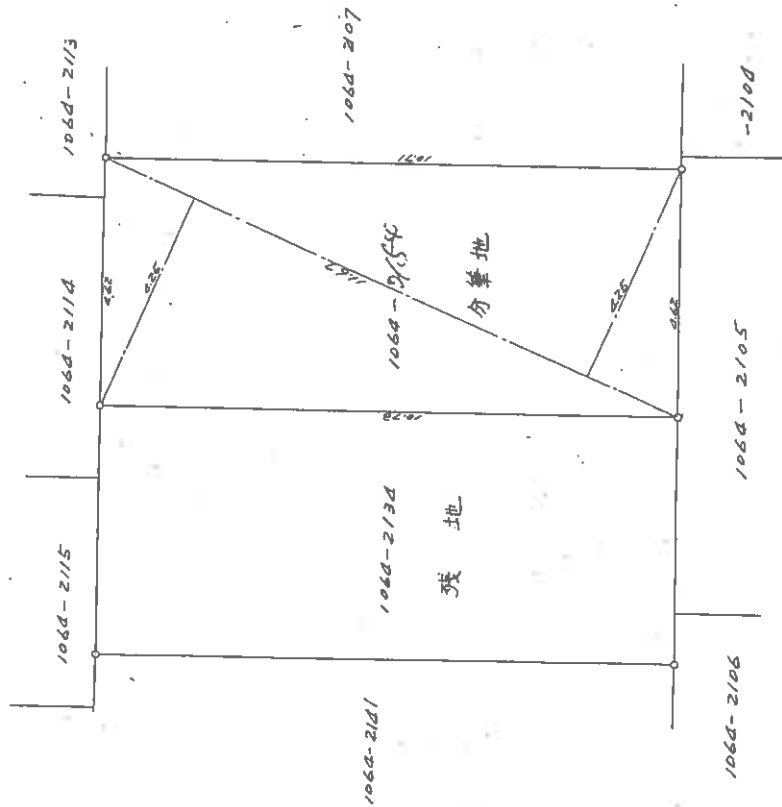
昭和四拾貳年拾貳月拾六日
作製年月日

作製者
神戶市測量所

求積表

$$11.67 \times (0.25 + 0.25) \times \frac{1}{2} = 09.5975$$

$$残地 99.18 - 09.5975 = 89.5825$$



縮尺 1/100

244663

(公文堂印刷社)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

昭和四拾貳年拾貳月拾六日

登記年月日：昭和43年3月9日

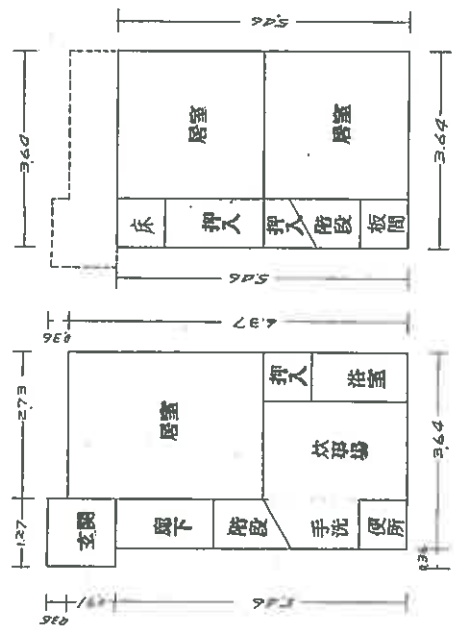
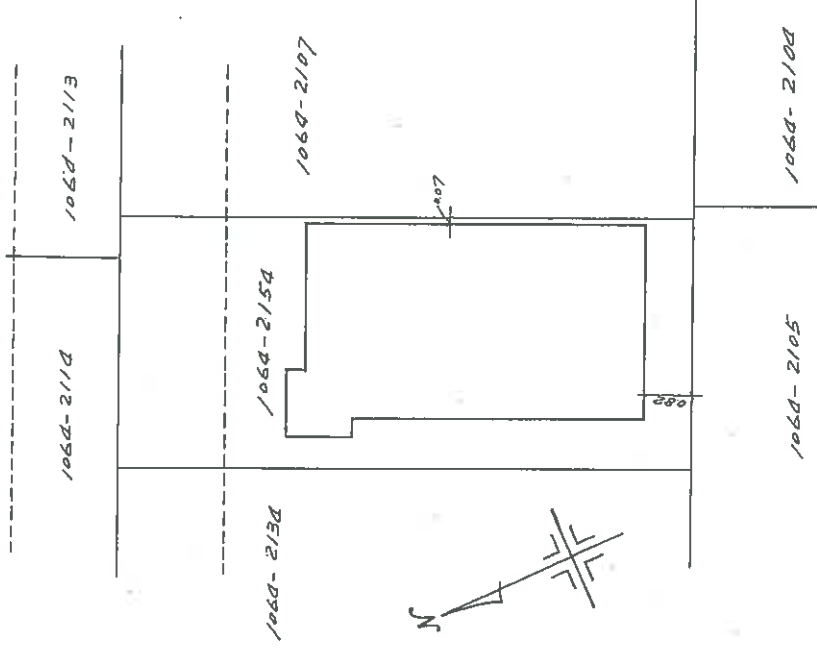
家屋番号 1064番地2154
 建物の所在 神戸市東灘区星陵台5丁目1064番地2154

建物各階平面図

43.3.9

昭和四拾叁年参月四日
 製作年月日
 申請人
 作製戸

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



1階平面図 2階平面図

1階求積表

3.64	x	4.37	=	23.1868
0.36	x	1.27	=	0.4572
0.91	x	0.36	=	0.3276
				計
				23.9716
				23.97 (㎡)

2階求積表

3.64	x	5.46	=	19.8744
				計
				19.87 (㎡)

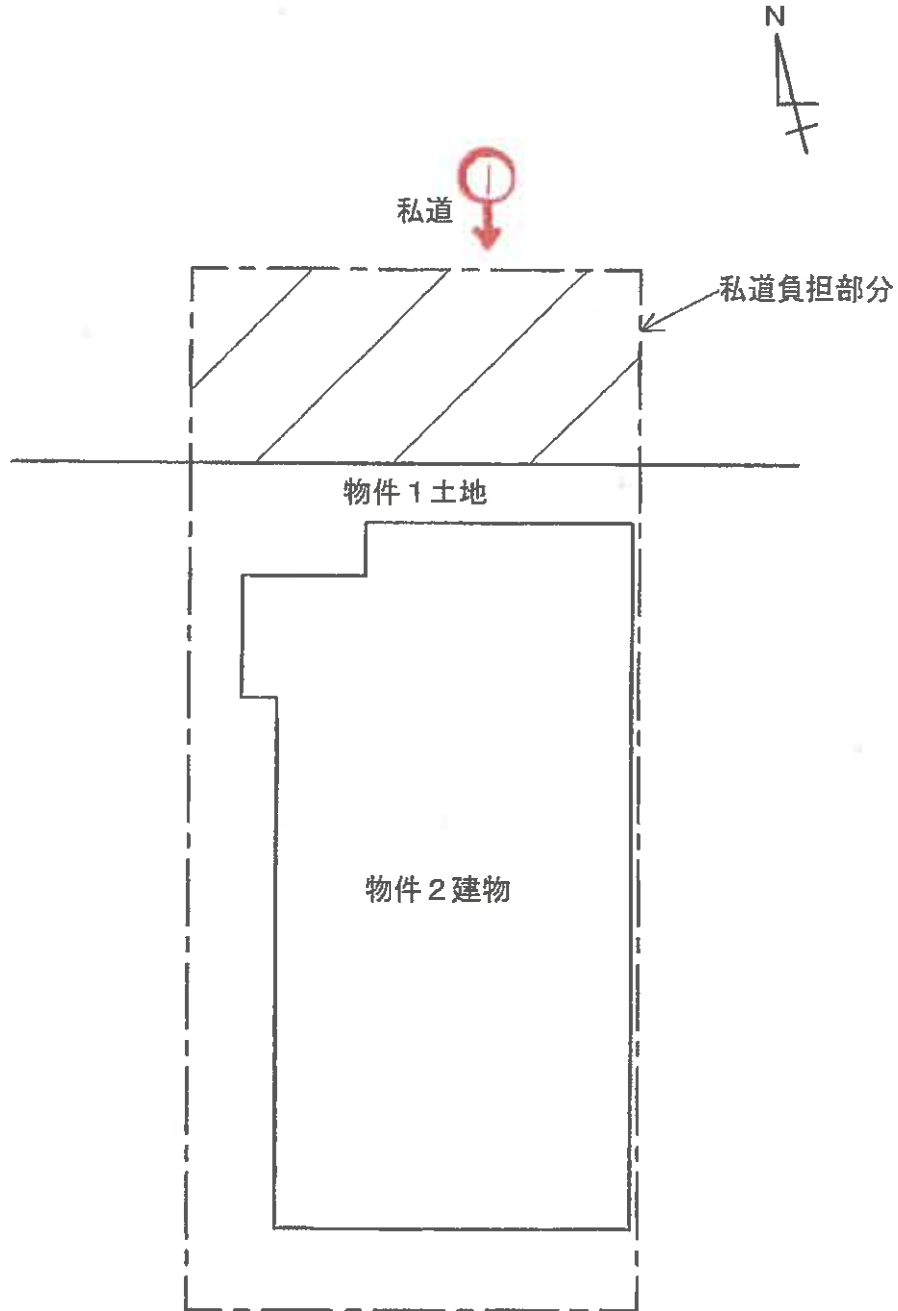
縮尺 1/100 1/100

649592

(公文堂印刷)

土地建物位置関係図

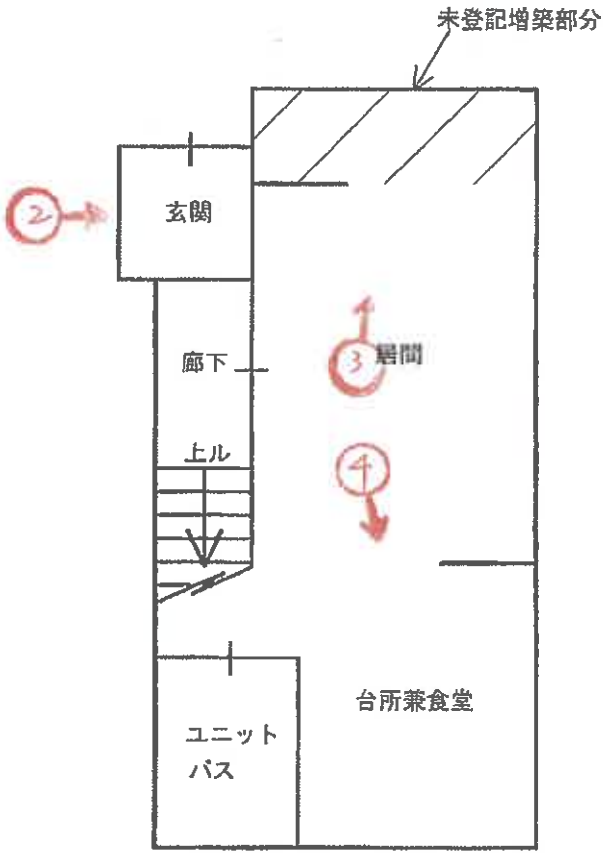
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



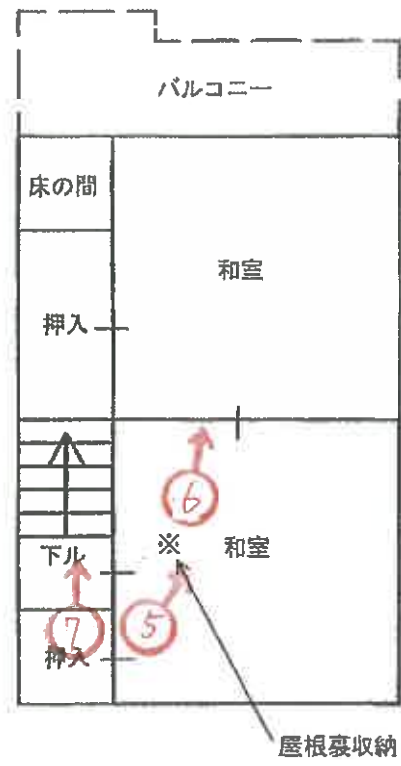
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1階



2階



①



②

(11 枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 7 年 (又) 第 98 号
令和 7 年 12 月 25 日 現地調査
令和 8 年 1 月 13 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

一括価格	
金3,080,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,130,000円
物件2(建物)	金1,950,000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き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	現況地目は宅地、一部公衆用道路である。
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1階約26.47㎡である。
特記事項			
<p>物件1の北側に約9㎡の私道負担が認められる。 物件2建物の1階北東側に未登記増築が認められる。1階現況床面積は約26.47㎡となっている。</p>			

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 舞子駅の北東方 約1.6km（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 60% 150% 準防火地域 第1種高度地区、文教地区、宅地造成等 工事規制区域
画地条件	規模 49.59 m ² の 整形地	
接面道路の状況	北側 約4m私道 （建築基準法第42条1項5号道路）	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地、一部公衆用道路	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり <small>（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。</small>	
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	北側私道は隣接する各土地が相互に私道負担を行って形成されており、物件1土地については約9m ² の私道負担が認められる。	

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43年3月1日 新築 経過年数 58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 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・物件2建物は下記の通り基準建ぺい率を超過している。 基準建ぺい率60% < 約65.2% = 建築面積約26.47㎡ ÷ 敷地面積約40.59㎡ (約9㎡私道負担を控除)

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	137,000	0.74	49.59	0.80	4,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸垂水-14）

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/㎡)
 $146,000 \times 103/100 \times 100/101 \times 100/109 \approx 137,000$

◇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（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/100 \times 100/108 \times 100/100 \approx 100/109$

イ 個別格差：規模過小、私道負担等（0.74）

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	約 46.34	0.05	370,000

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(5%)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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,020,000	0.60	法定地上権	2,410,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,020,000	-2,410,000		1.00	0.70	1,130,000
2	370,000	+2,410,000	1.00	1.00	0.70	1,950,000
一括価格(合計)						3,080,000

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 (神戸垂水-14)
所 在 : 神戸市垂水区星陵台2丁目1064番1056
「星陵台2-5-5」
価 格 : 146,000円/㎡
位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離1.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 113㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員4m市道に接面
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中小規模一般住宅を主体とする住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 3,218,886円
物件2 : 609,400円

第7 附属資料

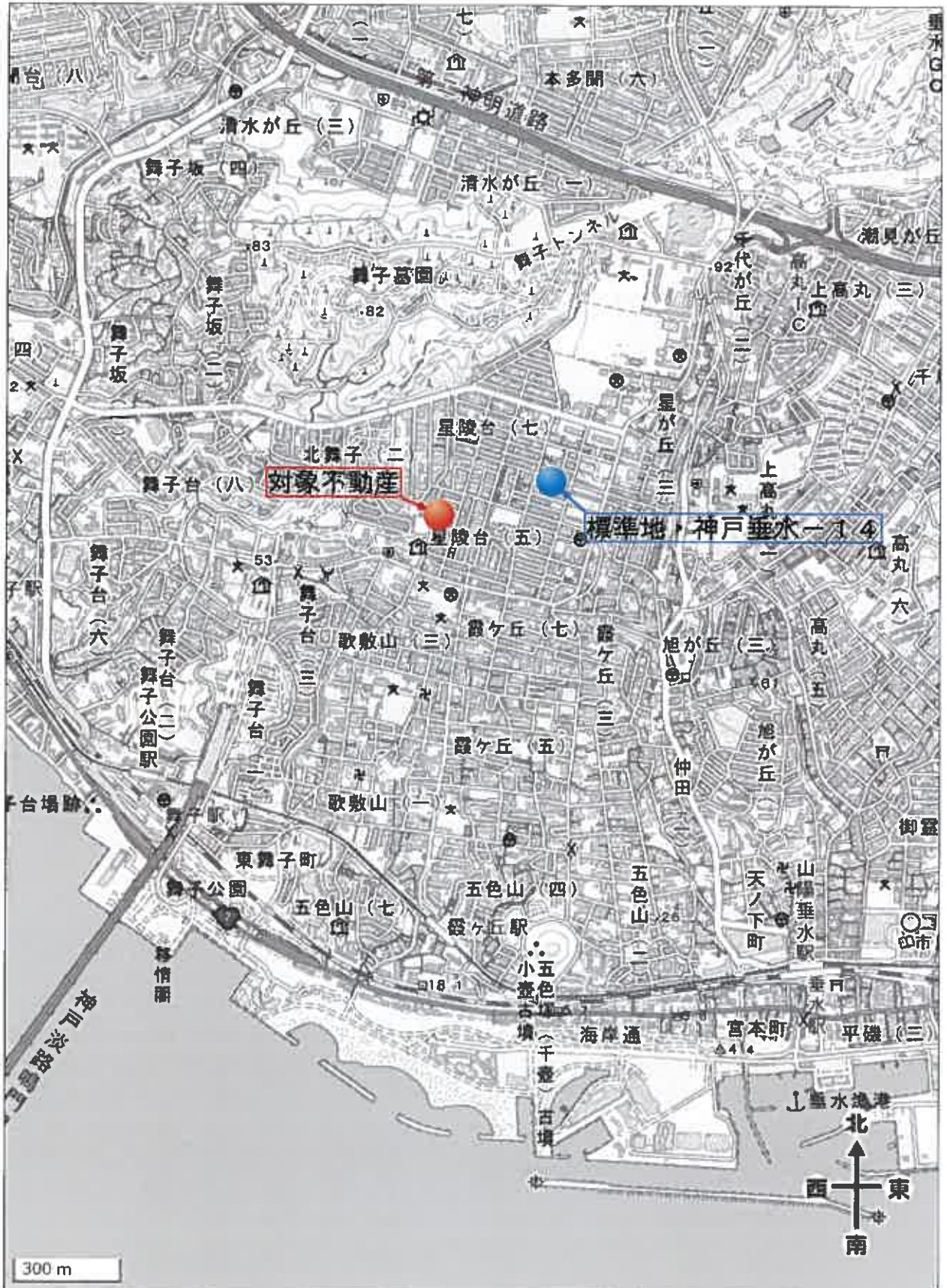
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置概略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市垂水区星陵台五丁目
地 番 1064番2154
地 目 宅地
地 積 49.59平方メートル
- 2 所 在 神戸市垂水区星陵台五丁目1064番地2154
家屋 番号 1064番の2154
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 23.97平方メートル
2階 19.87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。

1 1085-108 △ 1085-116 ▲ 1085-118 | 1085-126 | 1085-132 * 1085-140
 □ 1085-1131 = 1085-117 ◀ 1085-124 | 1085-127 | 1085-135 * 1085-140



(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。



A 星陵台6丁目

請求部	所在	神戸市垂水区星陵台五丁目		地番	1064番2154		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		登録系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	その他

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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)
 令和7年11月25日
 神戸地方方法務局

地図整理番号：M35257
 (1/2)

登記官

登記年月日：昭和42年12月16日

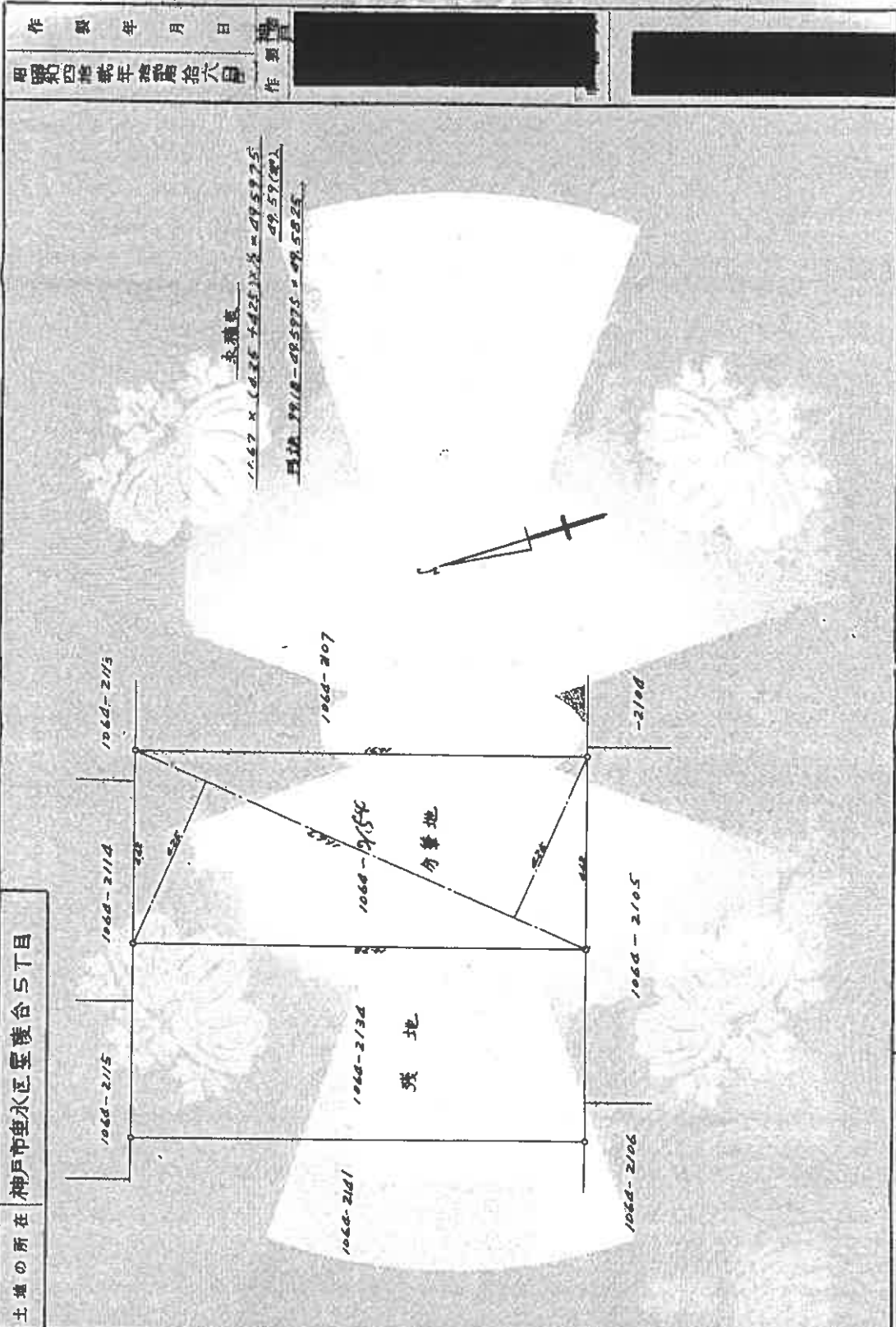
次頁に図面に關する変更内容を示す。

前 1064-2134 後・新 1064-2134、-2154

地 番	1064-2154
土地の所在	神戸市中央区豊渡台5丁目

地 積 測 量 図

42.12.16



縮 尺 1/100

244663

地積測量図字

(公文印刷)

縮版図

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年11月25日 神戸地方法務局

登記官

昭和四拾叁年参月九日

作 業 年 月 日 棟 号
 明 和 四 拾 参 年 参 月 四 日 日 作 業 号

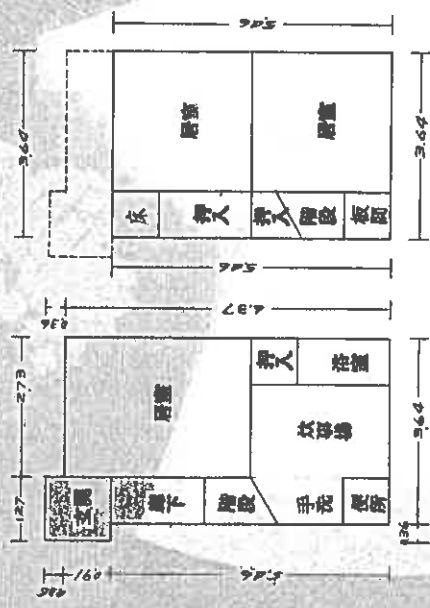
申 請 人

43.3-9

建 築 物 階 平 面 図

家 屋 番 号 1064番a2154

建 物 の 所 在 市 中 区 豊 後 白 5 丁 目 1064番地2154



1階平面図

3.64	x	4.37	=	23.1868
0.36	x	1.27	=	0.4572
0.91	x	0.36	=	0.3276
計				23.9716
2階平面図				
3.64	x	5.06	=	19.8704
計				19.8704

縮 尺 1/100 1/100

649592

登記年月日：昭和43年3月9日

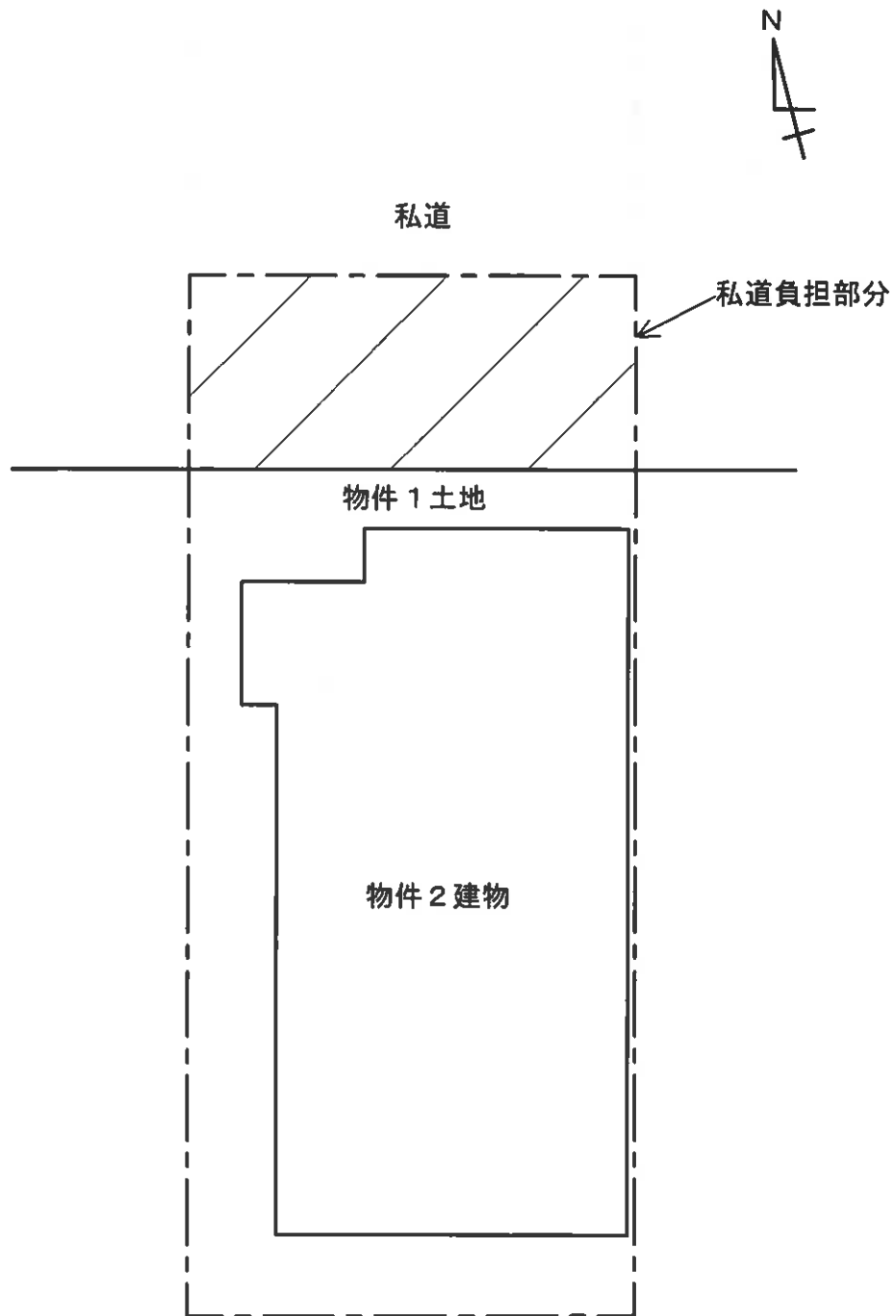
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (神戸地方法務局 登記課 出願所 管理)

令和7年11月25日 神戸地方法務局

縮版図

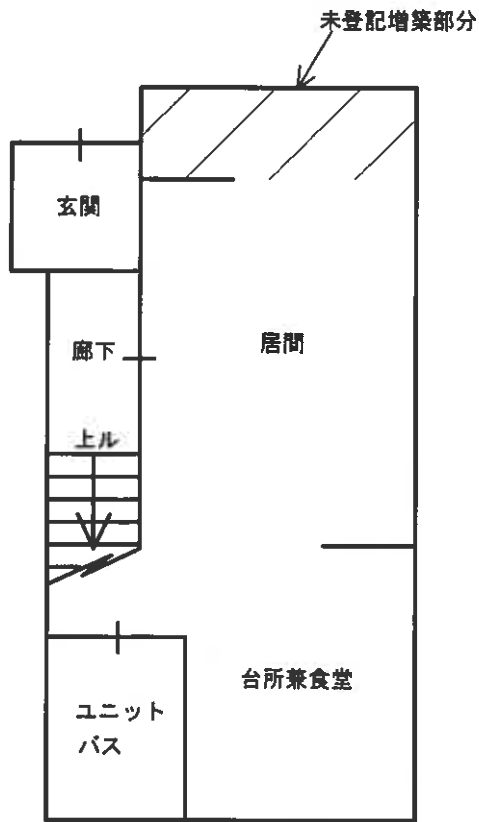
地図整理番号：M35259

土地建物配置概略図

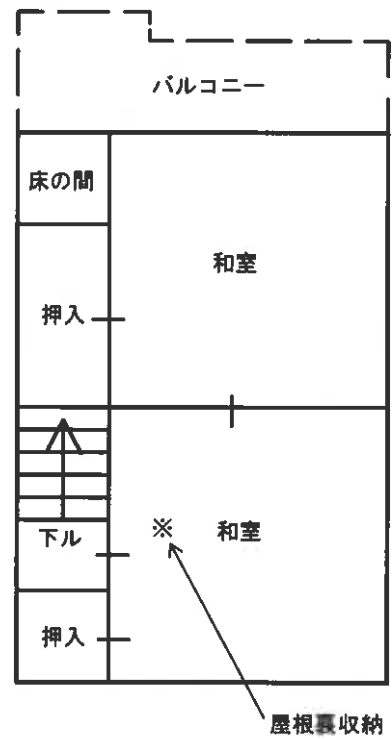


※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

建物間取図



1階



2階

付 属 資 料

参 考 写 真



私道負担部分