

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 2月24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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 3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 8年 4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 8年 2月24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 神戸市長田区名倉町五丁目
地 番 5番5
地 目 宅地
地 積 133.12平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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

【物件番号1】

周辺隣地との境界が不明確である。

《 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 神戸市長田区名倉町五丁目
地 番 5番5
地 目 宅地
地 積 133.12平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路



令和7年(ケ)第119号
令和7年12月15日受理
令和8年1月15日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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 | 神戸市長田区名倉町五丁目 |
| | 地 番 | 5番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.12平方メートル |



その他の事項

- 1 本件物件の形状および占有関係等については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 南東道路および南西道路において私道負担がある(写真②～⑤)。各写真の赤破線は境界線辺りをおおよそ示すものであるが、位置、範囲等の正確性を担保するものではない。
- 3 前項の境界線を含め、本件土地および各隣地との境界は何れも判然としない。
- 4 本件土地は盛土状の宅地であるところ土地内で著しい高低差が認められる(写真②)。南西の法面はモルタル吹付け(写真②)、南東の法面は石垣およびモルタル吹付けである(写真①)。また、南東の法面の一部に損壊箇所がある(写真⑦)。
- 5 本件土地の全面に亘って雑草等が著しく繁茂しており(写真①、②)、地表の状態の確認が不可能であった。したがって、地表および地中における瓦礫、建物基礎の残骸等の有無は不明である。
- 6 本件土地の西角に本件土地に出入りするコンクリート階段が設けられているところ(写真⑤)、酷く傷んでおり崩壊の恐れがある。
- 7 本件土地の南西私道負担部分に、街灯および監視カメラ設置用の金属柱、電柱および電柱の支線が設置されている(写真①～④)。
- 8 北東隣地(地番5番4)の北方向に、石垣が剥がれて土壌が露出している法面が確認できた(写真⑥)。崩落等の危険が本件土地にまで及ぶ恐れが十分に想定できる。

(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 |
| ■債務者兼所有者代理人 | 1 債務者兼所有者から預かっている書類の中に本件土地に関する図面等はありません。また、債務者兼所有者の許にも無いとのことでした。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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16日(火) 13:30-13:40 | 物件所在地 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 |
| 令和7年12月16日(火) 14:05-14:30 | 神戸地方法務局須磨出張所 | <input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書および公函等取得 |
| 令和7年12月22日(月) 10:10-10:35 | 物件所在地 | <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 |
| 令和7年12月23日(火) 10:50-10:55 | 執行官室 | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者代理人より電話聴取 (発信) |
| | | |
| | | |

(特記事項)

- 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。
- 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。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1 3-12
2 23-3
3 3-7
4 水



A 長田天神町
1丁目
B 名倉町3丁目
C 大丸町3丁目

| | | | | | | | | |
|-------|-----------------|------|-----------|-----------|----------|-----|------|-----------|
| 請求部分 | 所在 神戸市長田区名倉町五丁目 | | | | 地番 | 5番5 | | |
| 出力縮尺 | 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 | |

請求番号：20-1

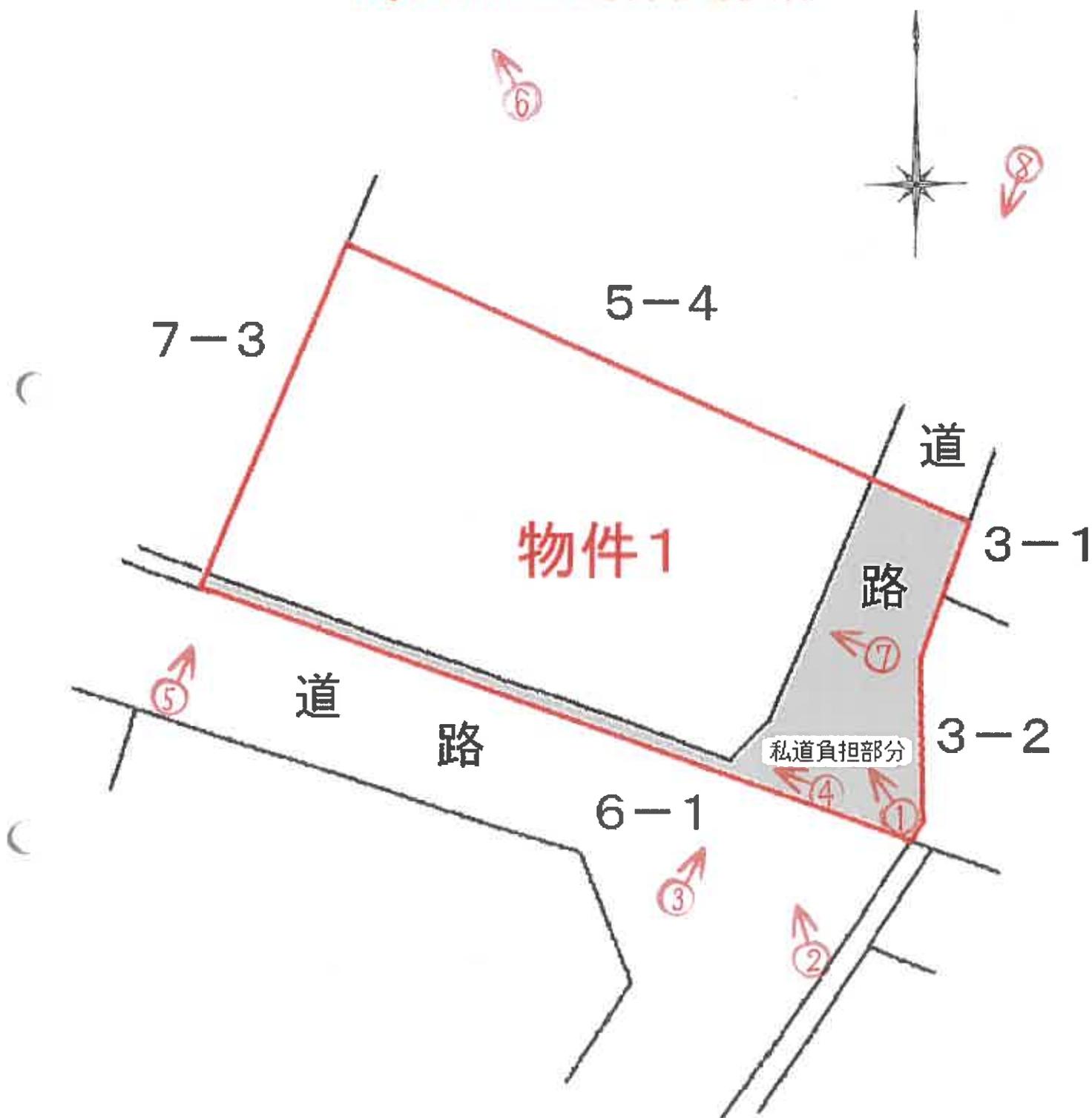
(1/1)

(6枚目)

公用

物件位置関係概略図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



※赤線は本件土地のおおよその境界線を示すものであるが、何れの境界も判然としない。
また私道負担部分の位置、範囲等も判然としないため、それらを担保するものではない。



①



②

※赤破線は境界線のおおよその位置を示すものであるが、正確性を担保するものではない。



③



④



⑤

※赤破線は境界線のおおよその位置を示すものであるが、正確性を担保するものではない。

(9 枚目)



⑥



⑦



⑧

令和 7 年（ケ）第 119 号
令和 7 年 12 月 22 日 現地調査
令和 8 年 1 月 19 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1,900,000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 | 地目：宅地・公衆用道路 ・特記事項欄参照 |
| 特記事項 | | | |
| <p>・物件地の境界は不明瞭で判然とせず地積も判然としなかった。地積等を明らかにするには専門家による測量等を要する。</p> | | | |

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 長田駅の南西方 約400m (道路距離) (附属資料位置図参照) | |
| 付近の状況 | 一般住宅、共同住宅、空き地等がある。 | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 登記記載数量133.12㎡の概ね長方形地とみられる。境界は不明瞭で判然としないが、南東側や南西側の一部は私道に提供されているとみられる。 | |
| 接面道路の状況 | 南西側 約4m私道 南東側 約2m私道 | (建築基準法第42条2項道路) (建築基準法第42条2項道路) |
| 土地の利用状況等 | 主に雑草等が繁茂した空き地で、一部は私道に提供されているとみられる。私道のところに電柱等があった。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 ガス配管 下水道 | 特記事項欄参照 あり あり ※引込み等詳細不明 (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 | <ul style="list-style-type: none"> ・かなり高低差があり、吹付の法面があるがひび割れがあり、南東側の石垣の上あたりや西角の階段に目立つ破損がある。 ・南西側及び南東側での2箇所を物件と思われるところの長さを概測した感じでは、登記地積より小さい可能性があるように思われたが、あくまで推測するところの2箇所だけの長さの概測であり、また前述のとおり境界自体が判然としないことから、地積も判然としなかった。 ・北東側隣地の北方向あたりに、石垣が剥離し土が剥き出しになっているのが見られた。 ・上水道について、前面道路(南西側)に本管(配水管)は通っている。なお、神戸市給配工水管理図によると、北方の離れたところの本管から物件地辺りや北方周辺地へ共用・分岐する給水管の記載(道路を経由せず西側辺りへ行く記載)があるが、現在物件地には建物は存在しておらず、引込み等詳細不明。 | |

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/m ²) ア | 個 別 格 差 イ | 地 積 (m ²) ウ | 建付減価 エ | 土地価格(円) ア×イ×ウ×エ |
|-----|------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------|--------------------|
| 1 | 64,700 | 0.35 | 133.12 | — | 3,010,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸長田-10）

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $75,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/116 \approx 64,700$

◇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
 $100/102 \times 100/102 \times 100/110 \times 100/101 \approx 100/116$

イ個別格差：一部私道、セットバック要とみられる、地勢劣等(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 | 3,010,000 | 1.00 | 0.90 | 0.70 | 1,900,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| → 括 価 格 (合 計) | | | | | 1,900,000 |

イ底地割合：必要なし

ウ市場性修正：境界等判然としない等

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 (神戸長田-10)
所 在 : 神戸市長田区長田天神町2丁目1番46
「長田天神町2-12-13」
価 格 : 75,000円/m²
位 置 : 神戸電鉄線「長田」駅より道路距離200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 149m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m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 : 一般住宅が建ち並ぶ整然とした山手の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 5,667,708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 現況写真

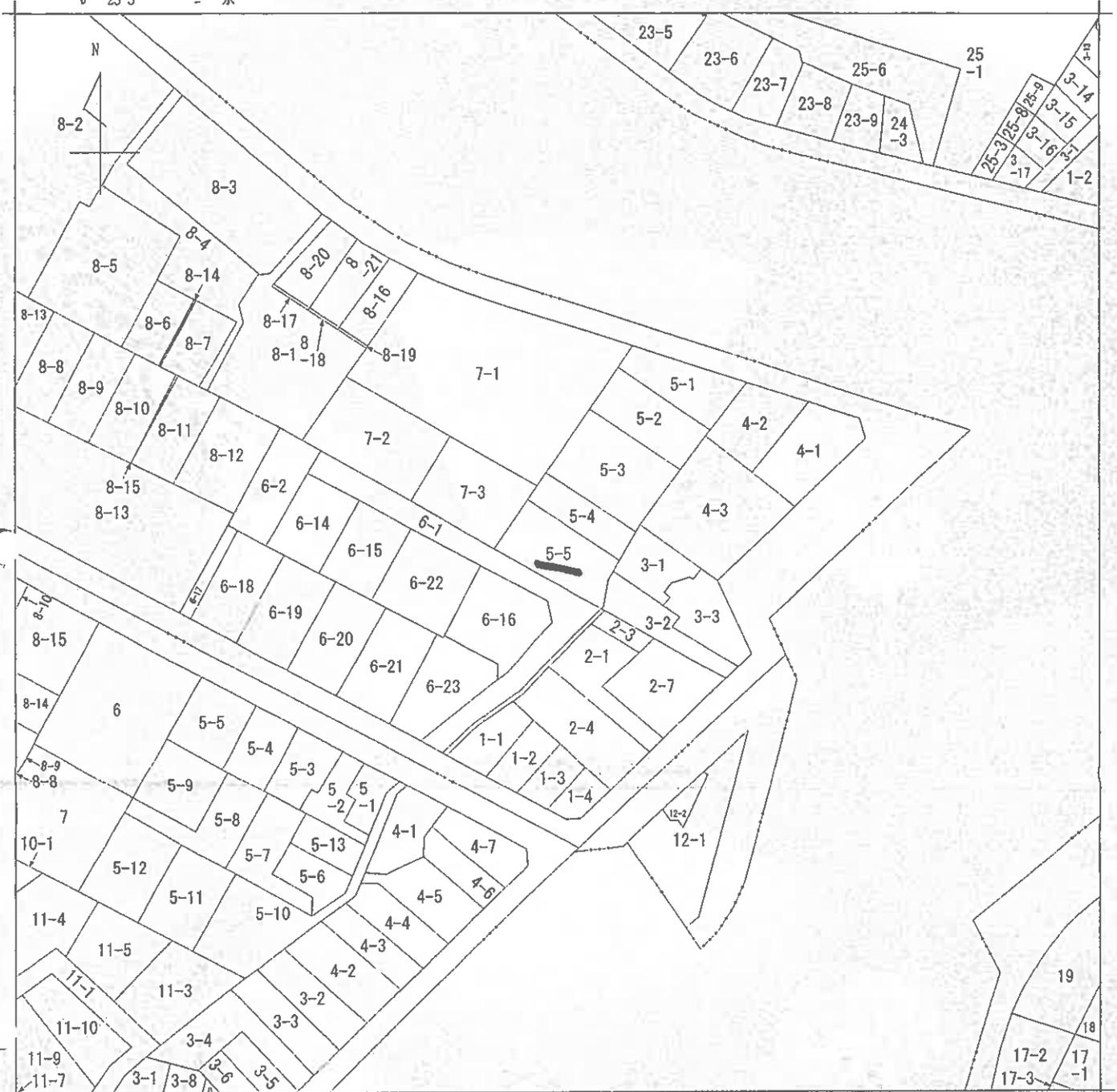
以 上

物 件 目 録

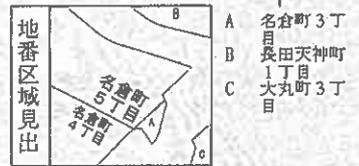
- 1 所 在 神戸市長田区名倉町五丁目
地 番 5番5
地 目 宅地
地 積 133.12平方メートル







(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 | 神戸市長田区名倉町五丁目 | | 地番 | 5番5 | | | |
| 出力縮尺 | 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 | |

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。

(神戸地方務局須磨出張所管轄)

令和7年11月17日

神戸地方務局姫路支局

登記官

地図整理番号：M36880

公図写
縮小版



現況写真