

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 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 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 神戸市灘区篠原北町四丁目
地 番 1040番59
地 目 宅地
地 積 56.00平方メートル
- 2 所 在 神戸市灘区篠原北町四丁目1040番地59
家屋 番号 1040番59
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 42.06平方メートル
2階 35.50平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約43.86平方メートル
2階 35.50平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 6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
【物件番号1】
東側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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市灘区篠原北町四丁目
地 番 1040番59
地 目 宅地
地 積 56.00平方メートル
- 2 所 在 神戸市灘区篠原北町四丁目1040番地59
家屋 番号 1040番59
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 42.06平方メートル
2階 35.50平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約43.86平方メートル
2階 35.50平方メートル



令和7年(ケ)第99号
令和7年12月25日受理
令和8年1月27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 神戸市灘区篠原北町四丁目
地 番 1040番59
地 目 宅地
地 積 56.00平方メートル
- 2 所 在 神戸市灘区篠原北町四丁目1040番地59
家屋 番号 1040番59
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 42.06平方メートル
2階 35.50平方メートル



その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地の東側には日柳川が南流しており、本件土地の北東に砂防ダムが設置されている（写真②）。ダムの上面と下面との高低差は数メートルに及び、本件土地と下面との高低差はその倍程度に及ぶものと思われる。
- 3 本件土地について
 - (1) 法務局備付けの地図に準ずる図面（写しを5枚目に編綴）では、本件土地および日柳川との間に第三者の土地があるように読み取れるが、現況調査では、第三者の土地の介在の有無および境界の位置等いずれも判然としなかった。具体的には、本件土地の東境界は本件建物の基礎より数十センチメートル東側あたり（写真⑮の黄破線付近）であると思われるところ、東境界のさらに東側の土地は隣地（1040番3）であるか河川区域であるか不明である。
 - (2) 法務局備付けの建物図面（写しを7枚目に編綴）では、本件建物は西側道路との間で1.10メートル乃至1.30メートルの離隔があるように作図されているが、現況調査によると、かかる離隔は存在せず本件建物は西側道路境界に沿うように建てられている（写真①）。また、玄関アプローチ最下段のコンクリートステップ等が道路境界を越えて道路上に設けられている可能性がある（写真⑯）。
- 4 本件建物について
 - (1) 床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において著しい朽廃が認められる。建具の一部には歪みが認められ開閉が困難な状態であり、腐食のため床の一部が酷く傷んでいることが認められた。
 - (2) 家具、家電、ピアノ、書類、衣類等の大量の動産が残置されている。
 - (3) 本件建物の庇および窓格子等が、隣地（地番1040番3および1040番5）および道路に越境している可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 1月 7日 (水) 9:55-10:15	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年 1月 7日 (水) 10:45-11:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和8年 1月15日 (木) 15:00-16:30	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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月15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

ヲ 1040-80
ク 1040-81
カ 1040-82
コ 1040-83
サ 1040-84
レ 1040-89
ゾ 1040-90
ヅ 1040-91
ネ 992-101
水
ラ 水
ム 1040-70
ウ 1040-97
ノ 1040-27
オ 水
ク 1040-132
ヤ 1040-131
マ 1040-134
ケ 水

登記年月日：昭和55年9月24日

各階平面図

建物平面図

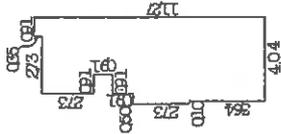
各階平面図 55、9、24

1040-59

家屋番号

建物の所在
神戸市灘区篠原北町4丁目1040番地59

1階

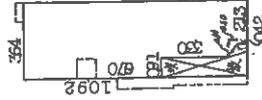


求積

0.91	×	0.85	=	0.3186
8.64	×	2.78	=	9.9872
2.78	×	0.91	=	2.4848
3.64	×	0.91	=	3.3124
4.14	×	2.78	=	11.3072
4.04	×	8.64	=	14.7056
				42.0602

1階床面積 42.06㎡

2階



求積

8.64	×	6.70	=	24.8880
2.78	×	8.90	=	9.0090
(2.18+2.78)	×	0.50	×	1/2 = 1.2150
2.18	×	0.42	=	0.8946
				86.5066

2階床面積 35.50㎡

作製者



55年9月16日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

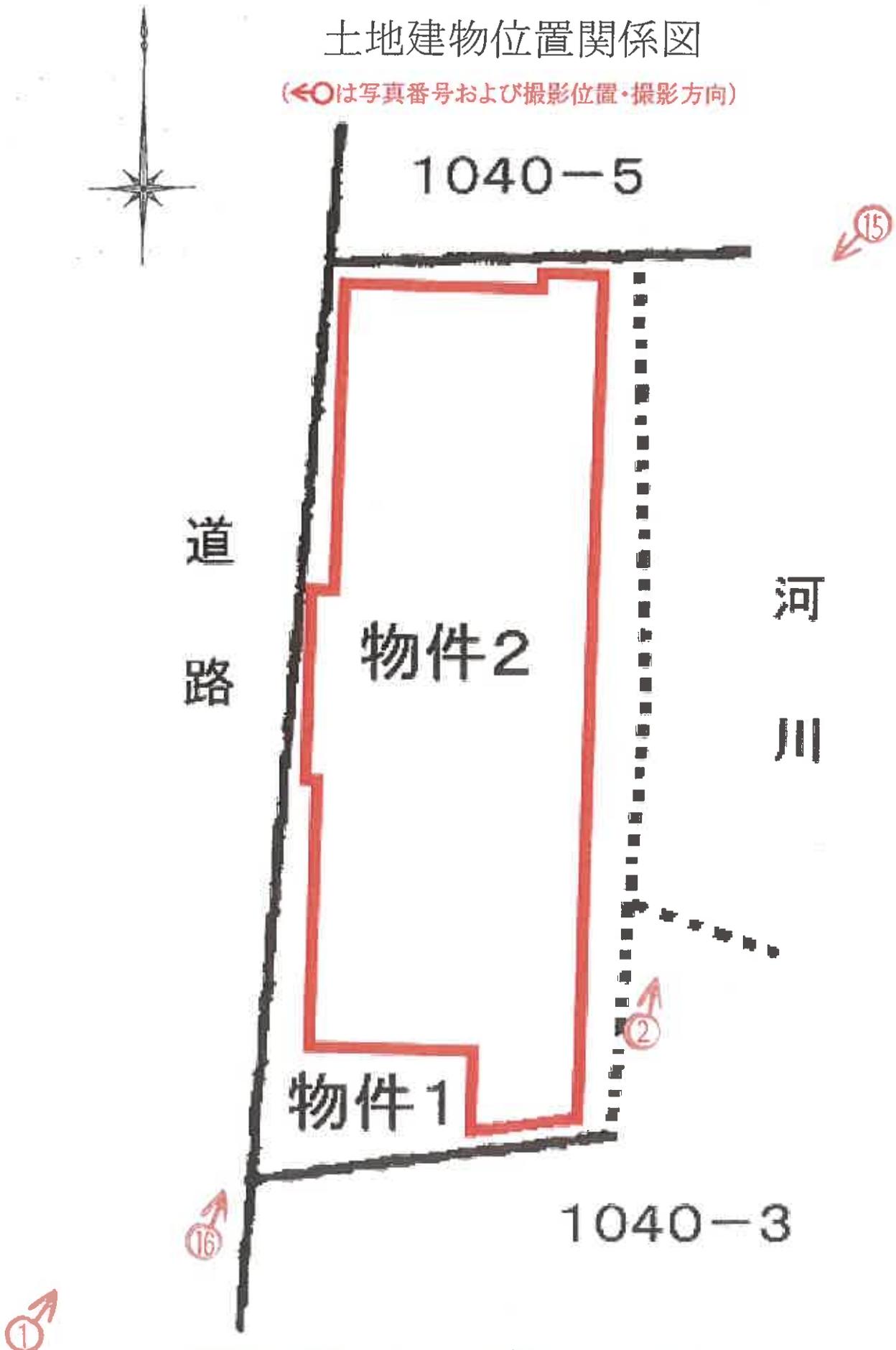
527637

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



※東側の境界は判然としない。上記破線はおおよその境界を示すに
留まり、境界の位置および相隣関係等を保証するものではない。

建物間取略図

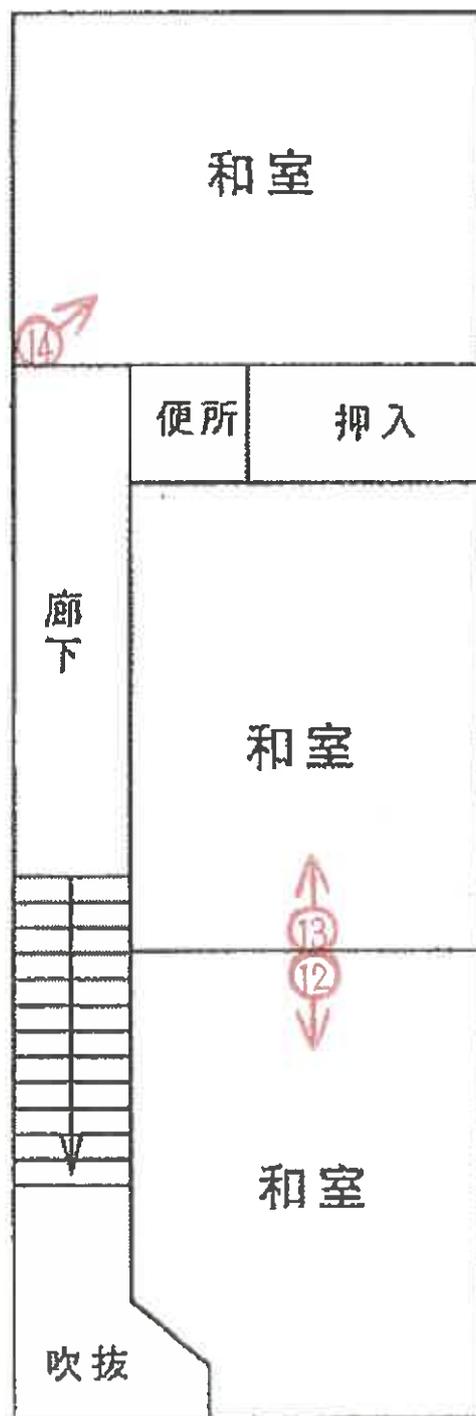
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1 階



2 階



未登記
増築部分



①



②

ダム上面

砂防ダム

右岸内壁

ダム下面

(10枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



14



15



16

令和 7 年 (ケ) 第 99 号
令和 8 年 1 月 15 日 現地調査
令和 8 年 1 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

橋本 明人

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金990,000円
物件2 (建物)	金1,860,000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	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	1階の床面積：約43.86㎡
特記事項			
	特にはなし		

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	阪急電鉄線 六甲駅の北西方 約1.1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、河川等がみられる。	
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、文教地区、東部山麓住宅地景観ガイドライン、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地
画地条件	登記記載数量56㎡の概ね長方形地	
接面道路の状況	西側 約2.7m市道 (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	<ul style="list-style-type: none"> ・東側辺りの境界等はよく分からなかったが、東傍に河川があり砂防ダムがみられた。 ・土砂災害警戒区域がある。 ・建物の玄関へ至る敷地出入口のステップ等が道路にはみ出ている可能性がある(当該ステップ前での道路の幅は約2.5m)。 	

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55年9月8日 新築 経過年数 45年程度 経済的残存耐用年数 対象建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 合板等 天 井 : ボード等 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： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	やや劣る
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	<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。 ・外壁の一部にクラックがみられ、床が撓む箇所・建具の開閉の困難な箇所など、全体的に老朽劣化している。 ・1階床面積(1階登記面積+未登記増築部分)や延床面積(登記延床面積+未登記増築部分)を物件1土地の登記地積で除した計算では、建ぺい率・容積率を超過している。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	125,000	0.70	56.00	0.85	4,170,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（灘(県)-2）

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)
 $115,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/90 \approx 125,000$

◇ 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（1.02）

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/96 \times 100/88 \times 100/101 \approx 100/90$

イ 個別格差：セットバック要・形状等（0.70）

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	約 79.36	0.05	630,000

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	4,170,000	0.60	法定地上権	2,500,000

(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	4,170,000	-2,500,000		0.85	0.70	990,000
2	630,000	+2,500,000	1.00	0.85	0.70	1,860,000
一括価格 (合計)						2,850,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土砂災害警戒区域、建ぺい率等超過とみられる等

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 (灘(県)-2)
所 在 : 神戸市灘区長峰台1丁目1041番62
「長峰台1-3-4」
価 格 : 115,000円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「六甲」駅より道路距離1.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 189m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員4m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 5,044,816円
物件2 : 1,231,300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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

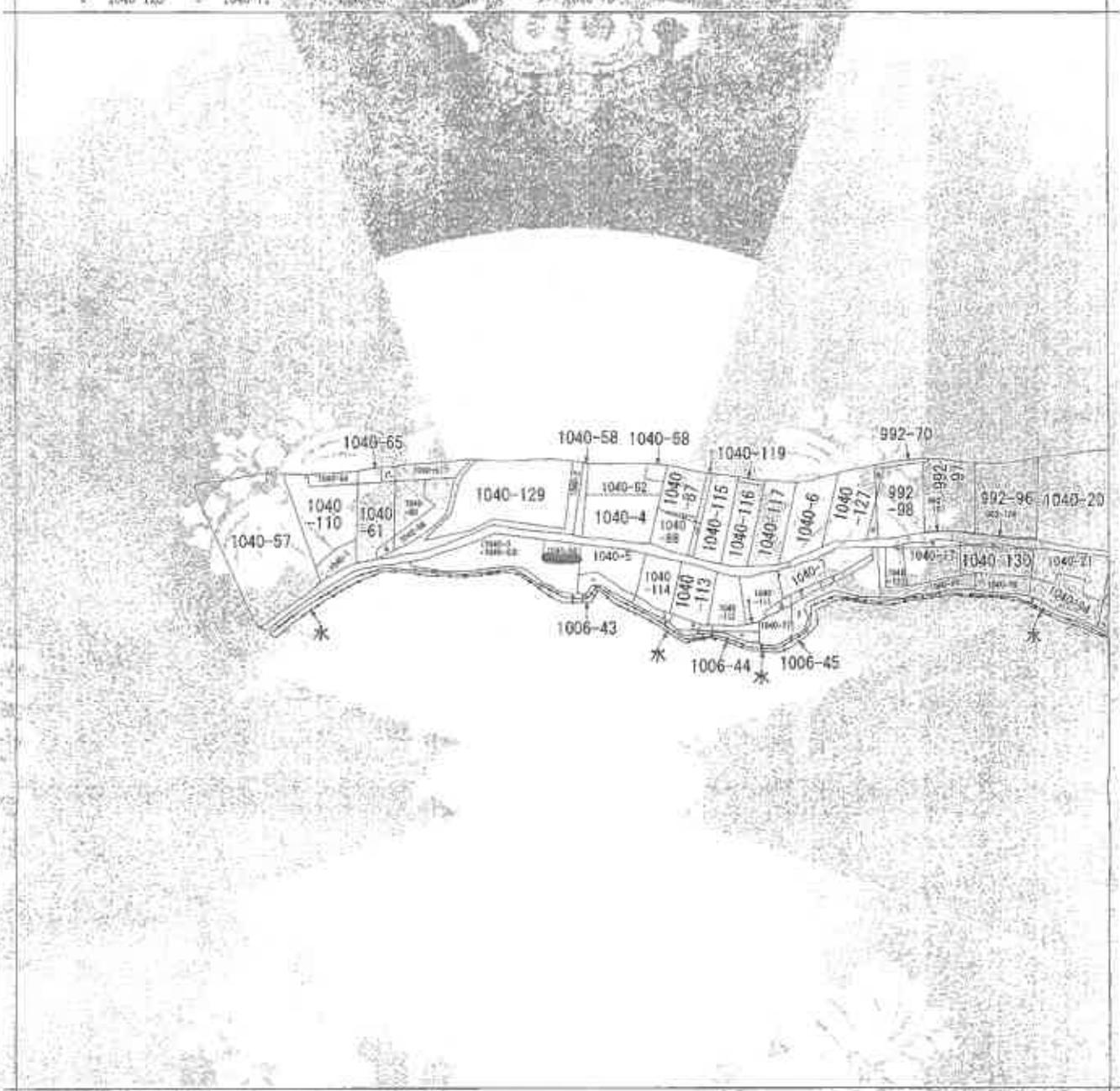
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市灘区篠原北町四丁目
地 番 1040番59
地 目 宅地
地 積 56.00平方メートル
- 2 所 在 神戸市灘区篠原北町四丁目1040番地59
家屋 番号 1040番59
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 42.06平方メートル
2階 35.50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出所先の地図が揃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た図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A: 豊原北町3丁目
B: 豊原北町4丁目

請求部	所在	神戸市灘区豊原北町四丁目		地番	1040番59	
出力 箱	備考不明	種別 区分	登録 番号又は 記号	面積	0.22㎡(22.00坪)	
作成 年月日				用途	旧土地台帳附屬地籍	
				用途 区分	用途不明	

これは地図に準ずる図面に記載された内容であり、登記簿記載内容と異なる場合があります。

令和7年8月18日
神戸地方方法務局

地図整理番号: M34754
(1/2)

登記簿

公図写

縮小版

登記年月日：昭和55年9月24日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
令和7年8月15日 神戸地方建設局

各階平面図

建築物平面図

1060-59

55-9-24

東地番号

建築の所在地 神戸市東灘区東灘北町4丁目1040番地5-9

1階



求積	
091 × 026 =	0.3186
864 × 273 =	9.9872
273 × 091 =	2.4843
364 × 091 =	3.3124
414 × 273 =	1.3072
104 × 364 =	1.47056
	4.20602

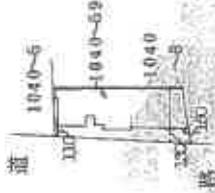
1階床面積 420.6㎡

2階



求積	
864 × 670 =	24.8880
273 × 880 =	9.0090
(213 + 273) × 0.50 × 1 =	1.2150
213 × 0.42 =	0.8946
	25.5066

2階床面積 35.50㎡



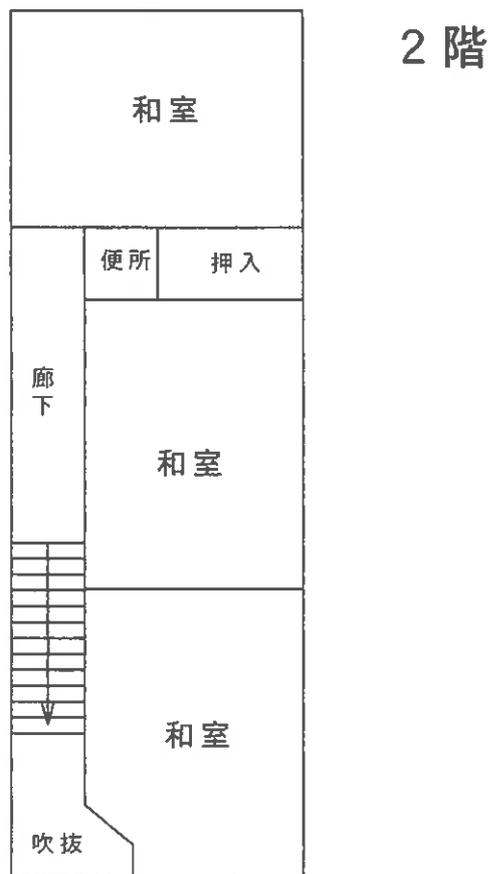
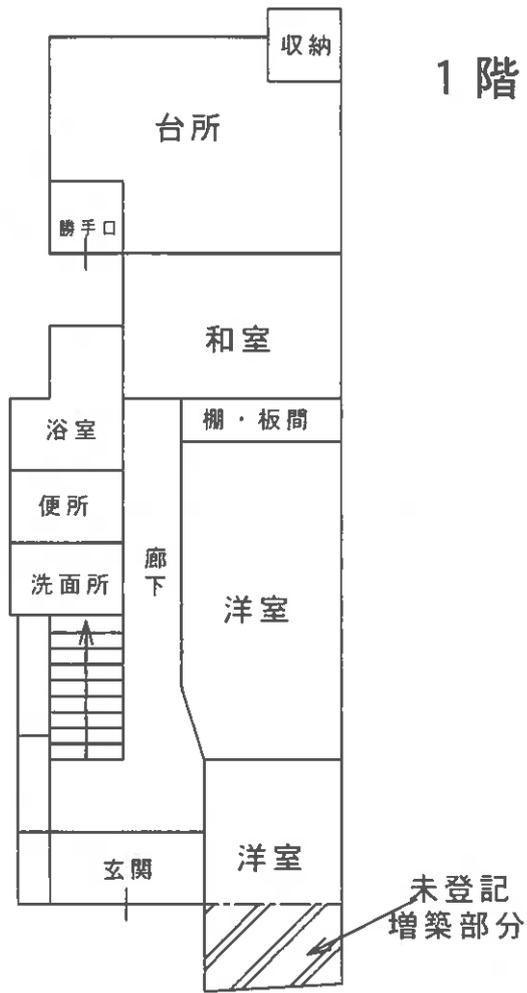
作製者

116-14789

申請人

1/500

527637



建物間取略図



現況写真