

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/>) のホームページ右下にある「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。

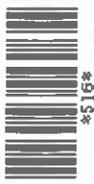
期 間 入 札 の 公 告

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 粟 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 神戸市垂水区西舞子九丁目
地 番 376番106
地 目 山林
地 積 115平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 神戸市垂水区西舞子九丁目376番地106
家屋 番号 376番106
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.00平方メートル
2階 50.22平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月12日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 粟 田 哲 司

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】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番376番105）への通行のため無償で利用されている。

《 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 神戸市垂水区西舞子九丁目
地 番 376番106
地 目 山林
地 積 115平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 神戸市垂水区西舞子九丁目376番地106
家屋 番号 376番106
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.00平方メートル
2階 50.22平方メートル



令和7年(ヌ)第88号
令和7年11月25日受理
令和7年12月18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 神戸市垂水区西舞子九丁目
地 番 376番106
地 目 山林
地 積 115平方メートル
- 2 所 在 神戸市垂水区西舞子九丁目376番地106
家屋 番号 376番106
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.00平方メートル
2階 50.22平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市垂水区西舞子9丁目19番15号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
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居宅(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	本件建物2階南端部分が減増築されている可能性があるが詳細は不明である
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

(2枚目)

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編綴の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は東側道路（写真②）および北西側道路（写真①）に接道しているところ、東側道路に面して本件建物2階に玄関が配置されている。
- 3 本件土地の一部が北西側道路の一部を負担している。
- 4 玄関と東側道路との間には人工地盤による駐車場が構築されており、人口地盤に固定されたカーポート屋根が設置されている（写真②）。
- 5 DK北西側の本件土地上に、本件建物外壁および地面に固着したテラス屋根が設置されている（写真②）。
- 6 北隣地（地番376番107）上の建物および南隣地（地番376番105）上の建物の何れとも、本件建物とそれぞれの軒が極めて近接しており、一方の軒が隣地へ越境している、もしくは双方の軒がそれぞれ隣地へ越境している可能性がある。
- 7 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井、バルコニーおよび外壁等において、経年劣化等による著しい傷みおよび汚れ等が認められ、特に床、壁および天井等の傷みは内部構造にまで及んでおり、凹みや歪みが生じている惧れがある。
- 8 本件建物および本件土地には、家具、家電、衣服類、書籍類、事務機器および植木鉢等の大量の動産が残置されている。

(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	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には私および家族が居住していましたが、現在は空き家です。 2 本件建物で事件や事故はありませんでした。 3 本件建物でペットの飼育はしていませんでした。 4 南隣住宅のカーポートの間口が狭く、物件1を横切らないと自動車の出し入れができないため、南隣住宅の所有者との間でその方が物件1を通して構わない旨の約束をしています。書面にした記憶もあるのですが、私の手許には見つかりませんでした。
■南隣居宅の共有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 私らの居宅は建売住宅だった物件を購入したのですが、物件1の一部を私らの自動車の車路として使用して構わない旨の約束をしています。それに対する対価の遣り取りはありません。 2 前項の約束が記載された念書を差し入れてもらっています。 3 債務者が私らの居宅の売主会社の関係者だったため、その時点で既に物件1の所有者だった債務者が、物件1の一部を他人に使用させるという不利益を負担することになったのだと思います。

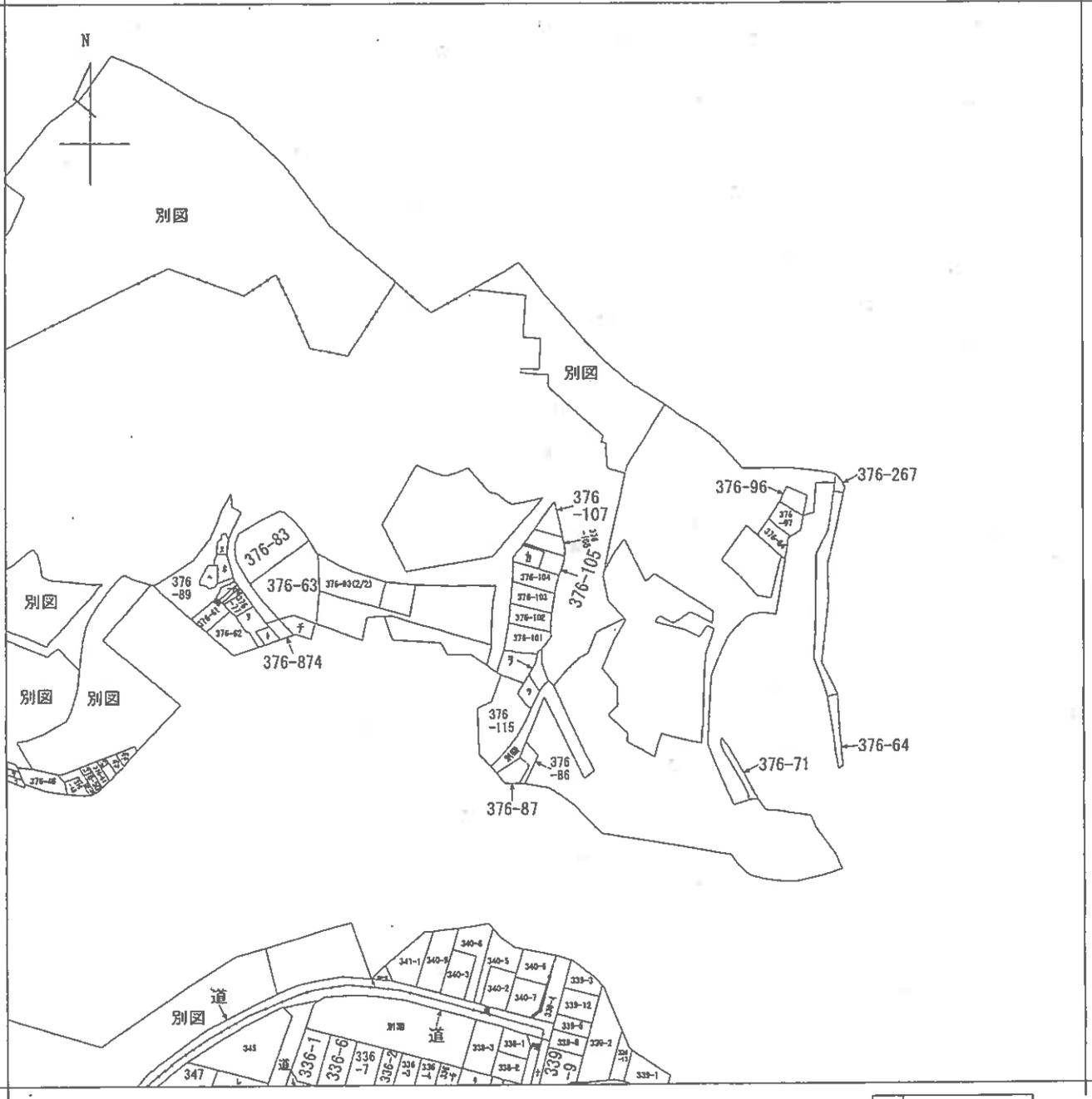
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月25日(火) 14:00-14:15	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25日(火) 14:55-15:10	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7年11月26日(水) 13:30-13:40	執行官室	■債務者より電話聴取(発信)
令和7年11月27日(木) 16:00-16:45	神戸地方法務局須磨出張所	■隣地等の登記事項証明書および公図等取得
令和7年12月3日(水) 16:00-16:45	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■南隣居宅の共有者より聴取
<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7年12月3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 376-1021 ハ 376-1023 ホ 376-108 ト 376-94 ニ 376-956 ナ 376-958
 ロ 376-1022 ヒ 376-1024 ヘ 376-109 テ 376-95 ノ 376-957 ね 376-957 つづく



- A 西舞子8丁
 - B 西舞子8丁
 - C 西舞子9丁
 - D 西舞子9丁
- つづく

請求部分	所在	神戸市垂水区西舞子九丁目			地番	376番106		
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		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

ヲ	376-116	E	西舞子9丁
ワ	376-88	目	
カ	376-999	F	西舞子9丁
コ	334	目	
ケ	335	G	西舞子9丁
レ	346	目	
ノ	376-43	H	西舞子9丁
フ	340-1	目	
ベ	340-4	I	西舞子9丁
ト	377-8	J	西舞子7丁
ム	道	目	
		K	西舞子7丁
		目	

登記年月日：昭和54年7月16日

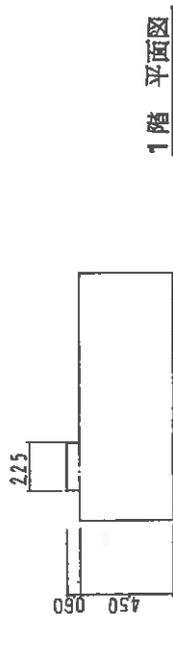
5547.16

建築物各階平面図

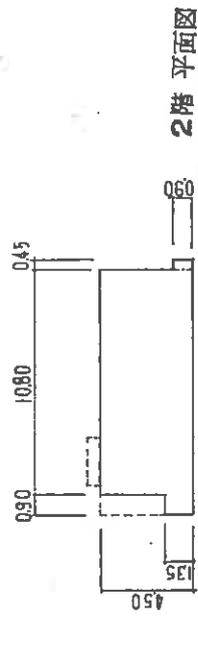
家屋番号 376~106

建築物の所在 神戸市東灘区西野3丁目376番地106

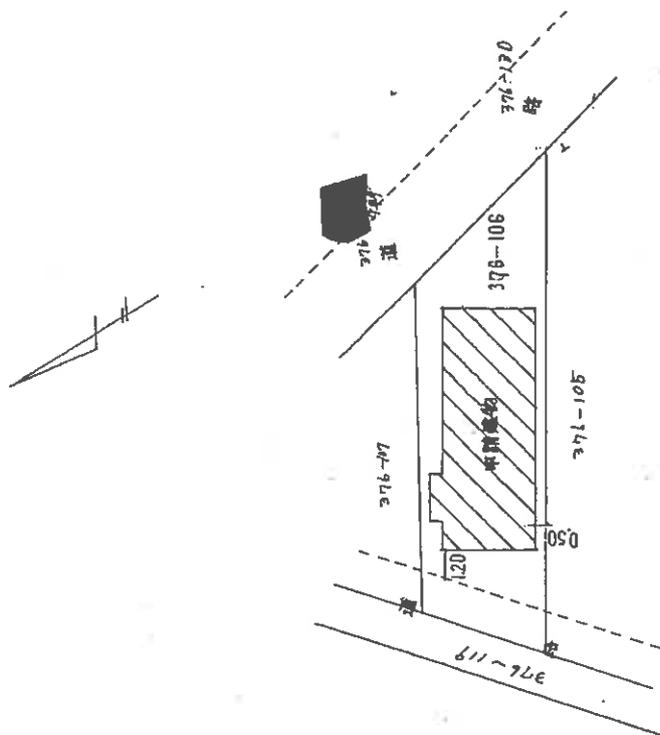
各階平面図



1階床面積



2階床面積



建物図面

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

7月9日(木)

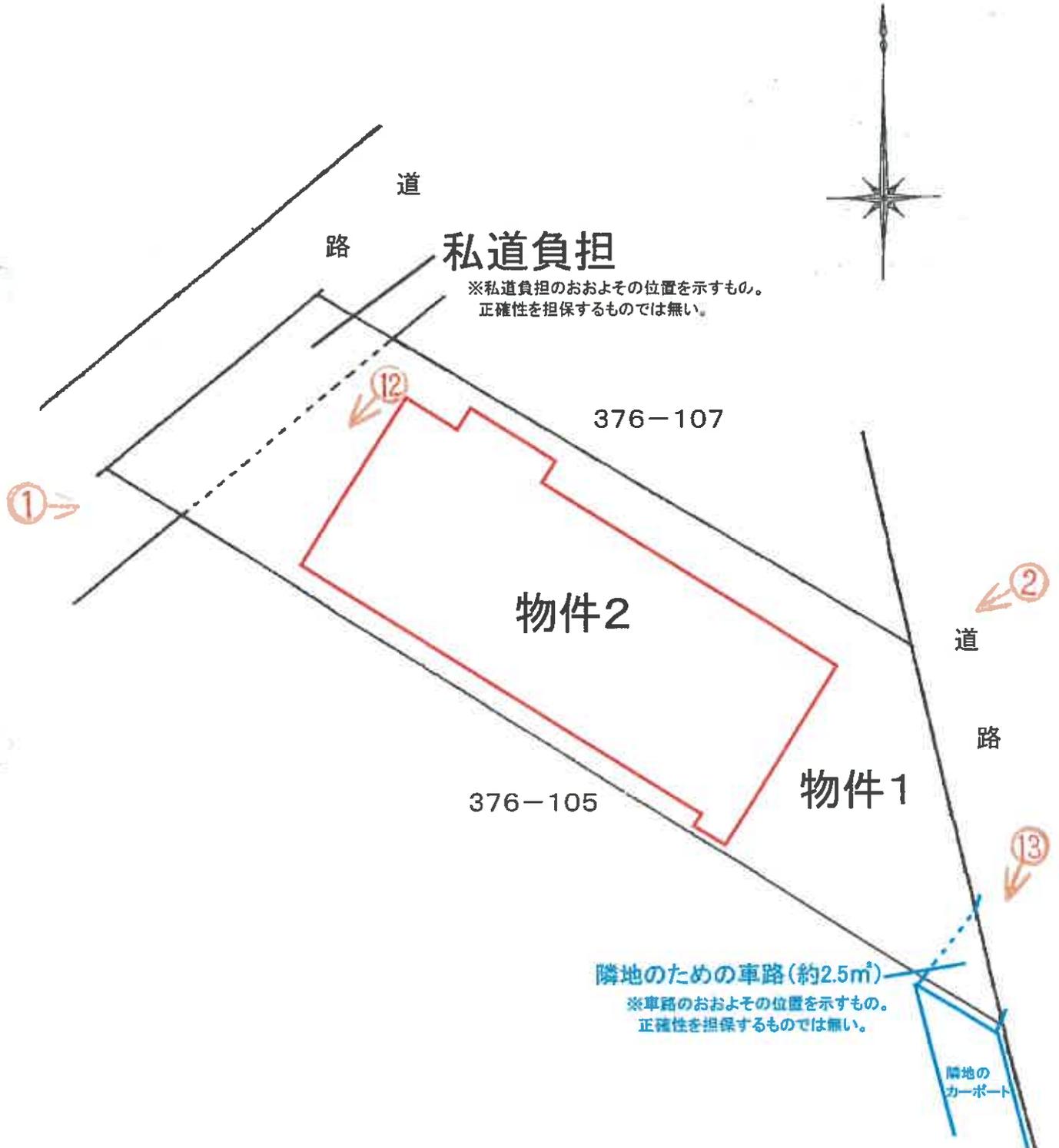
兵庫県土地家屋調査

製作者

666109

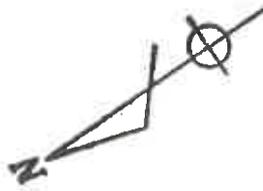
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取略図

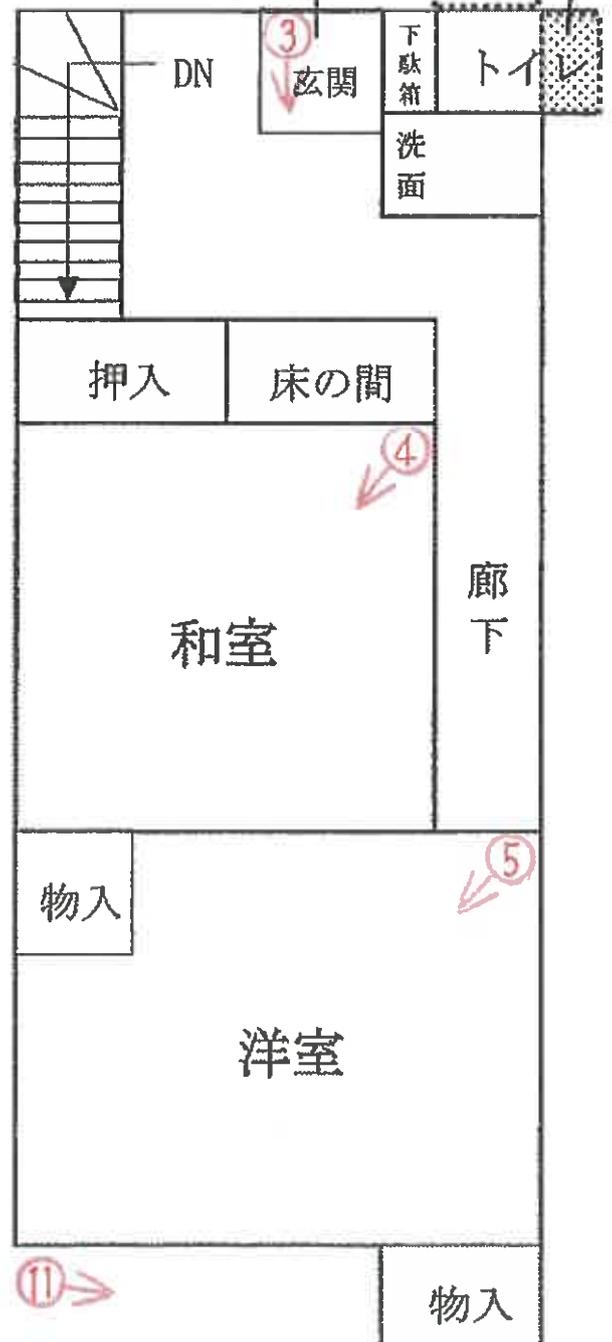
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



増築とみられる部分
減築とみられる部分



1階



2階



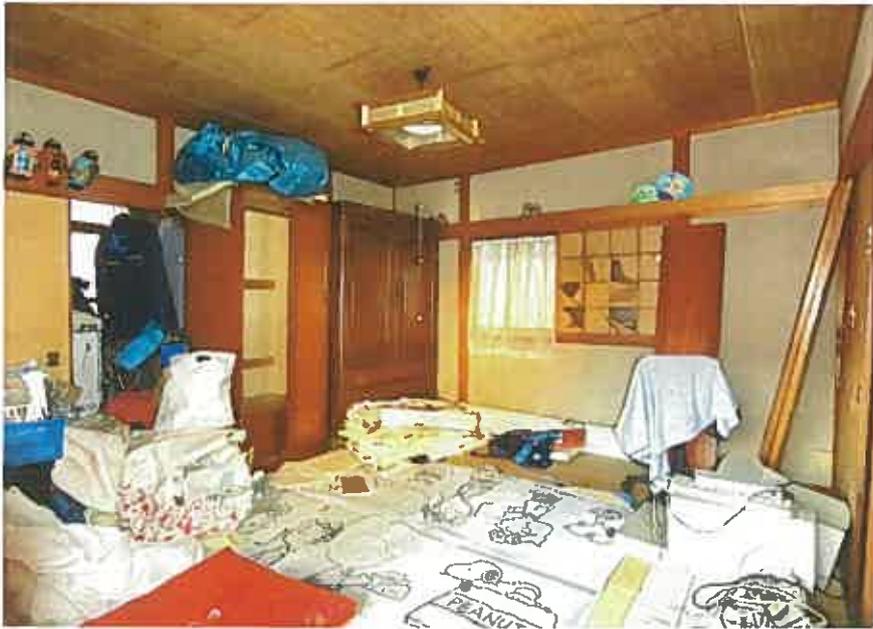
①



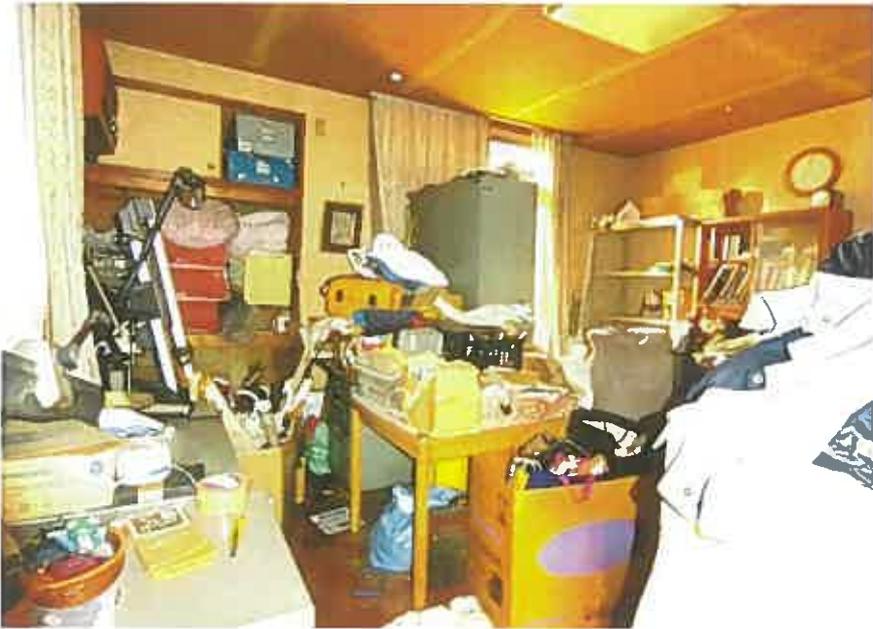
②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和 7 年 (又) 第 88 号
令和 7 年 12 月 3 日 現地調査
令和 8 年 1 月 6 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

中村 要

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,040,000円
物件2(建物)	金3,570,000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 地目 積	物件目録記載のとおり	地目：宅地・一部公衆用道路
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
特記事項			
	特になし		

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	J R線 朝霧駅の北東方 約1.4k m（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多く見られる高台の住宅地域	
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、宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記地積 115 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	東側 約4m私道 （建築基準法第42条1項5号道路） 北西側 約3.8m私道 （建築基準法第42条2項道路） 建物敷地面は東側道路から約3m程度低位にあるとみられる。	
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"> ・北西側一部につき私道負担がある。 ・南東側一部は南側隣地の通行の用に供されている（詳細は現況調査報告書ご参照）。 	

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54年6月22日 新築 経過年数 47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満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：吹付等 内壁：クロス壁等 天井：クロス等 床：フローリング、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	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"> ・ 2階の南東端部分が減増築されている可能性があるが、詳細は不明。 ・ 本件建物の東側道路の間には人工地盤が設置されており、玄関は2階にある。 ・ 本件建物と北側及び南側隣地上の建物の軒同士は近接しており、一方あるいは双方の軒が越境している可能性がある。 ・ 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。

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	93,800	0.75	115	0.90	7,280,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (垂水 (県) -12)

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/㎡)

$$126,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/137 \approx 93,800$$

◇ 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

$$100/103 \times 100/102 \times 100/130 \times 100/100 \approx 100/137$$

イ 個別格差 : 方位、二方路、形状、地勢、私道負担、セットバック、隣地通行利用、越境可能性等 (0.75)

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	140,000	104.22	0.05	730,000

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	7,280,000	0.60	法定地上権	4,370,000

(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	7,280,000	-4,370,000		1.00	0.70	2,040,000
2	730,000	+4,370,000	1.00	1.00	0.70	3,570,000
一 括 価 格 (合 計)						5,610,000

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 (垂水(県)-12)
所 在 : 神戸市垂水区西舞子8丁目376番274
「西舞子8-5-26」
価 格 : 126,000円/㎡
位 置 : JR線「朝霧」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 134㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m私道に接面
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)
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 : 6,407,685円
物件2 : 1,510,100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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

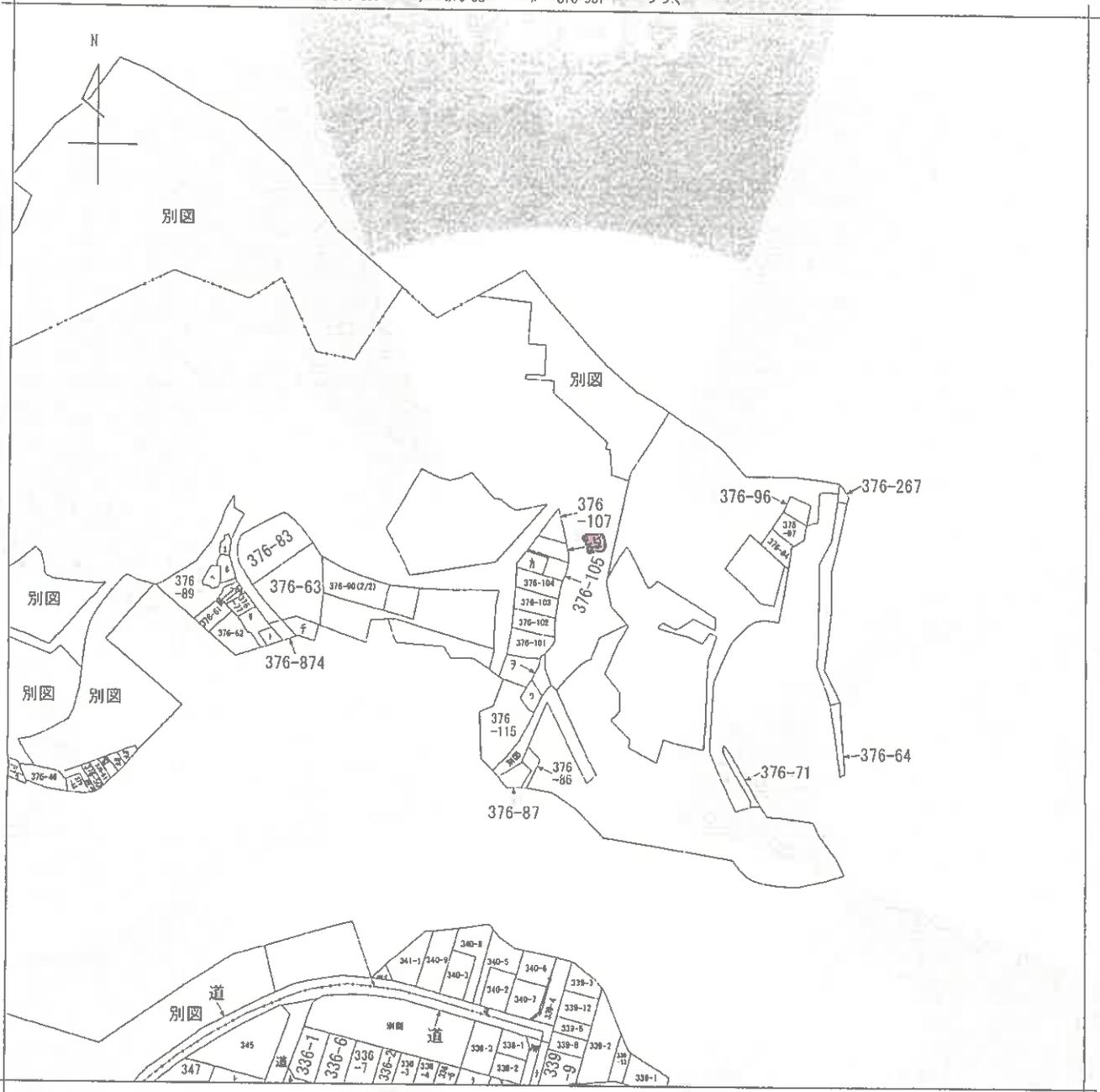
物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市垂水区西舞子九丁目
地 番 376番106
地 目 山林
地 積 115平方メートル
- 2 所 在 神戸市垂水区西舞子九丁目376番地106
家屋 番号 376番106
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.00平方メートル
2階 50.22平方メートル





イ 376-1021 ハ 376-1023 ホ 376-108 ニ 376-94 ヘ 376-956 ア 376-958
 オ 376-1022 ニ 376-1024 ヘ 376-109 テ 376-95 ケ 376-957 コ 376-958
 つづく



(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 西舞子8丁目
- B 西舞子8丁目
- C 西舞子9丁目
- D 西舞子9丁目

請求部分	所在		神戸市垂水区西舞子九丁目		地番	376番106	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。
 (神戸地方法務局須磨出張所管轄)

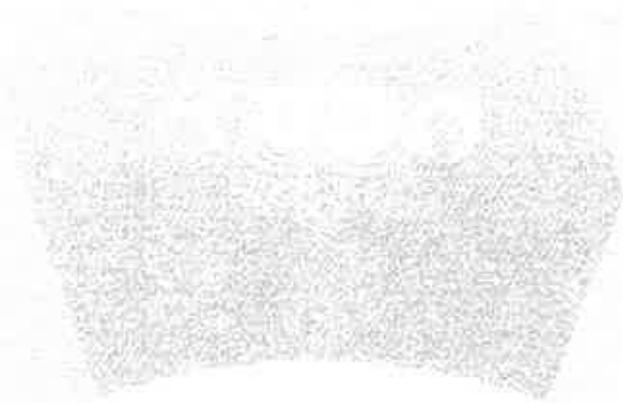
令和7年9月8日
 神戸地方法務局

請求番号：15-1
 (1/2)

登記官

縮小版

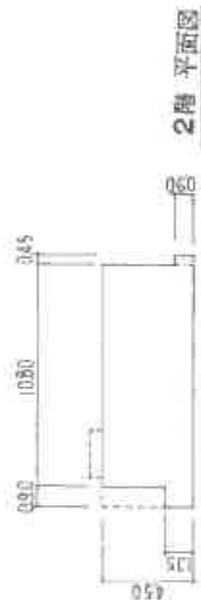
7	376-116	E	西舞子9丁
9	376-88		西目
2	376-999	F	西舞子9丁
3	334		西目
4	335	G	西舞子9丁
1	346		西目
7	376-43	H	西舞子9丁
7	340-1		西目
4	340-4	I	西舞子9丁
7	道		西目
7	377-8	J	西舞子7丁
4	道		西目
		K	西舞子7丁
			西目



各階平面図



1階 床面積



2階 床面積

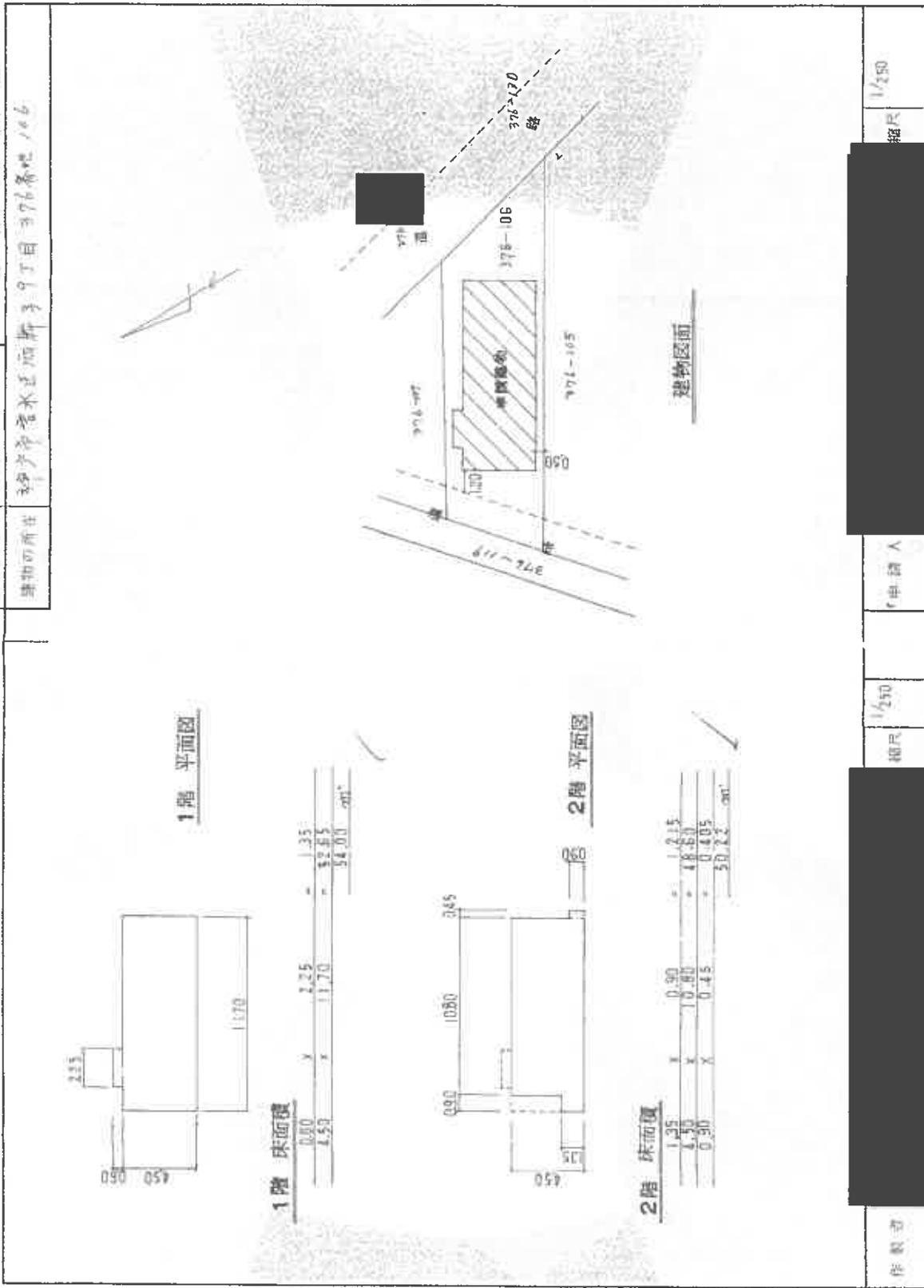
1階 平面図

2階 平面図

建築物各階平面図

S396716

登記番号	376-106
建築物所在	神戸市東灘区須賀町3丁目376番地106



作成者

縮尺 1/250

申請人

666109

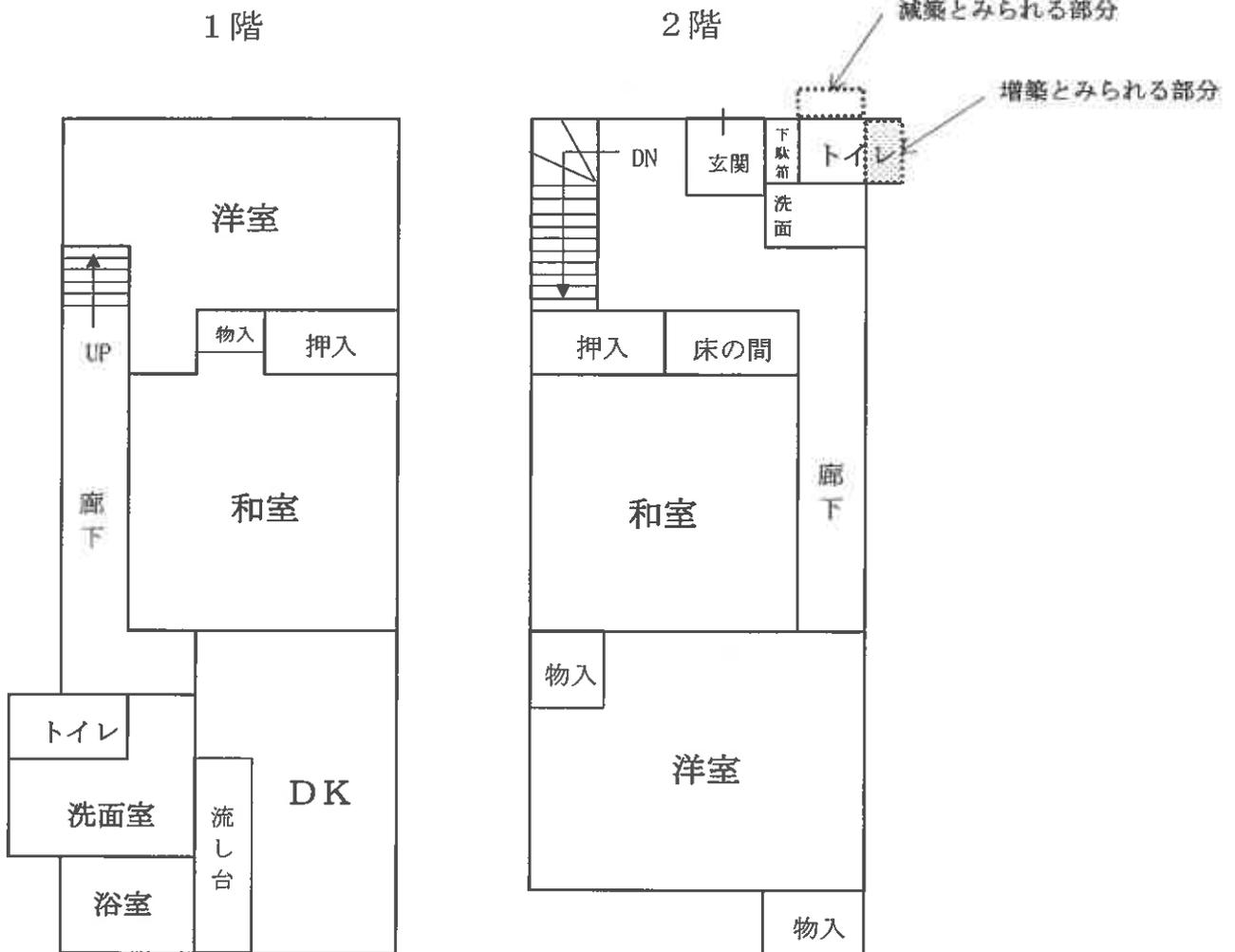
縮尺 1/250

これは図面に記載されたものとは異なる場合があります。
 (本図は測量図に基づき作成されたものです)
 令和三年9月8日 登記簿所在

登記簿

縮小版

【建物間取略図】



現況写真

