

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、口にチェックを入れてください。口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 神戸市北区松が枝町一丁目
地 番 36番22
地 目 宅地
地 積 201.76平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区松が枝町一丁目36番地22
家屋 番号 36番22
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 84.21平方メートル
2階 64.42平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月20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】

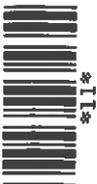
本件所有者が占有している。

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、関係者の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 神戸市北区松が枝町一丁目
地 番 36番22
地 目 宅地
地 積 201.76平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区松が枝町一丁目36番地22
家屋 番号 36番22
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 84.21平方メートル
2階 64.42平方メートル



令和7年(又)第89号
令和7年12月25日受理
令和8年1月29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 神戸市北区松が枝町一丁目
地 番 36番22
地 目 宅地
地 積 201.76平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区松が枝町一丁目36番地22
家屋 番号 36番22
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 84.21平方メートル
2階 64.42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編綴の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化等による傷みおよび汚れ等が認められる。特に著しいものを下記に列挙する。
 - (1) 玄関吹抜けの内壁は数メートル高さがあるところ、複数個所においてひびや浮上りが認められる(写真③赤丸部分ほか)。
 - (2) キッチンの出窓のガラスに破損があるところ、補修されずに放置されている。
 - (3) 2階ホールの床に僅かな傾斜が感じられた。
 - (4) 玄関の外壁(写真⑱)およびダイニングの南側外壁(写真⑲)等では、蔓性の植物が壁を這うように繁茂しており、特にダイニングの南側外壁では窓シャッターの内部にまで侵入しシャッターの正常な開閉に影響が及んでいる恐れがある。
 - (5) 玄関アプローチのタイル敷が酷く傷んでいる(写真⑳)。
- 3 本件土地上に地面に固着したカーポートが設置されている(写真①)。
- 4 本件土地を含む神戸市北区松が枝町地区では建築協定が定められており、敷地1区画の最低面積を150平方メートルとする等の制限が設けられていることに留意が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 何年か前に退居してからは空き家です。2 住んでいた時に事件や事故はありませんでした。3 ペットを飼育していたこともありません。

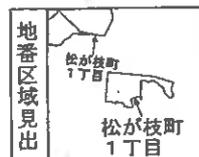
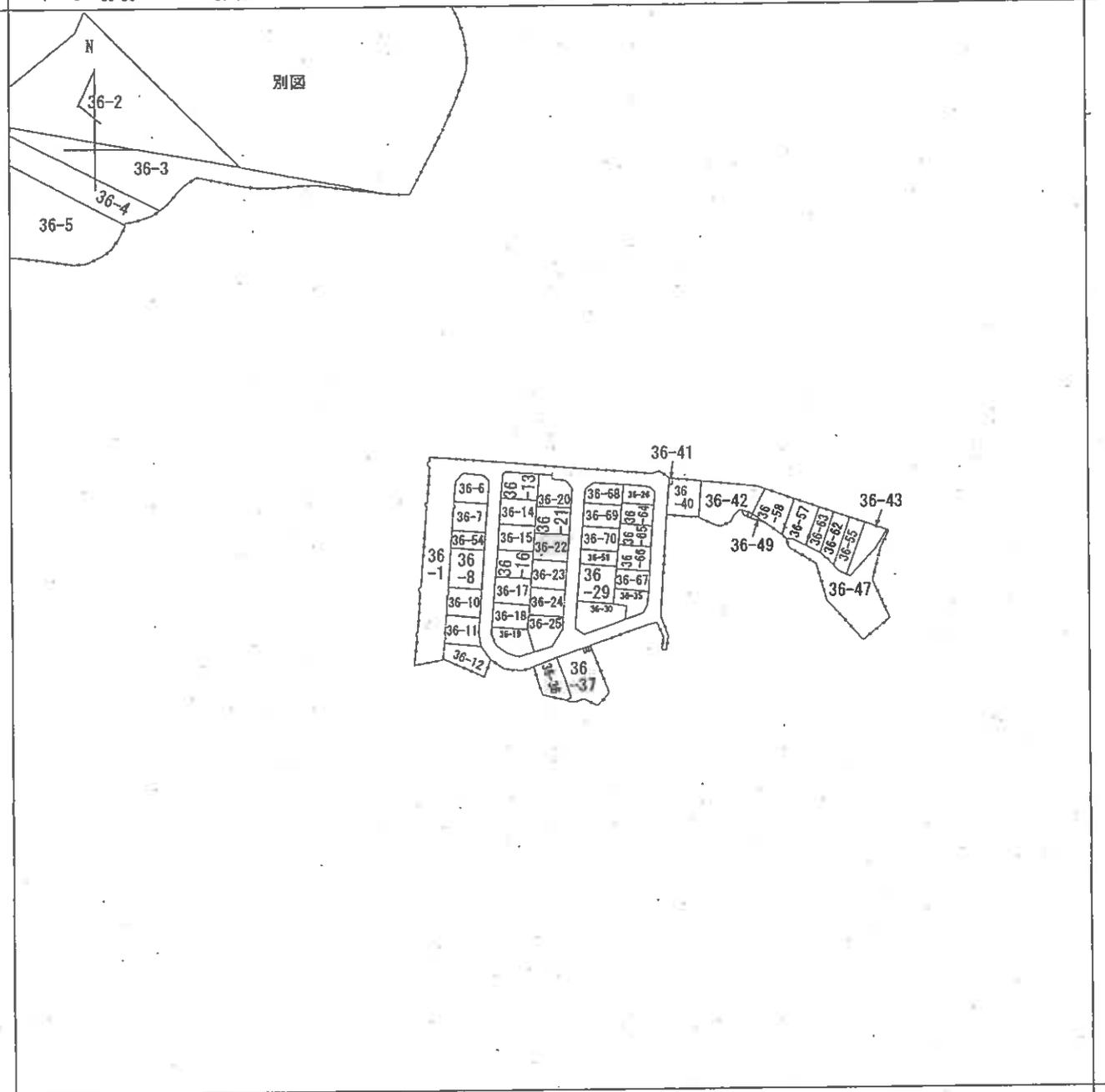
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 1月 6日 (火) 14:40-14:55	神戸地方法務局北出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年 1月 7日 (水) 11:30-11:45	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 7日 (水) 15:40-15:50	執行官室	■債務者より電話聴取(発信)
令和8年 1月16日 (金) 9:30-10:10	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8年1月16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

1 36-46 △ 36-60
 2 36-38 □ 36-61



請求部	所在	神戸市北区松が枝町一丁目			地番	36番22			
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		

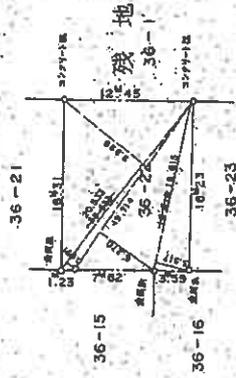
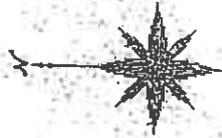
登記年月日：昭和52年1月28日

19/44
19/44

積測
18.333
18.333
18.333

地番
36-1
(17) 36-22

土地の所在
神戸市北区赤木渡町八丁目



手帳 ; (17) 36-22

面	積	積	積
1	20.533	X	9.896
2	20.533	X	0.891
3	19.714	X	6.270
4	16.615	X	3.517
			1/2
			203.194568
			18.294903
			123.606780
			58.434955
			403.531206
			201.765603

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/500

(昭和) 61年 9月 3日 日作製

090111

(国土院印刷)

(19/44)

請求番号：13-3

登記年月日：平成4年8月21日

建築物図面

家屋番号 36番2.2
建築物の所在 神戸市北区松が枝町1丁目36番地2.2

H4.8.21 各階平面図



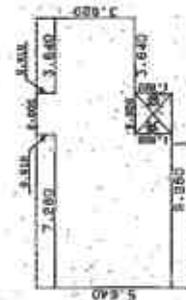
1 階



求積表

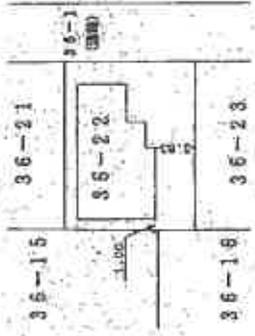
6.825 x 7.480 = 50.9145
5.185 x 4.730 = 24.5265
3.640 x 4.730 = 17.2172
合 計 94.2119
床面積 94.21 m²

2 階



求積表

7.280 x 5.680 = 41.0582
2.000 x 4.730 = 9.4600
3.640 x 3.620 = 13.2048
合 計 64.2240
床面積 64.22 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺 1/2.50

申請人

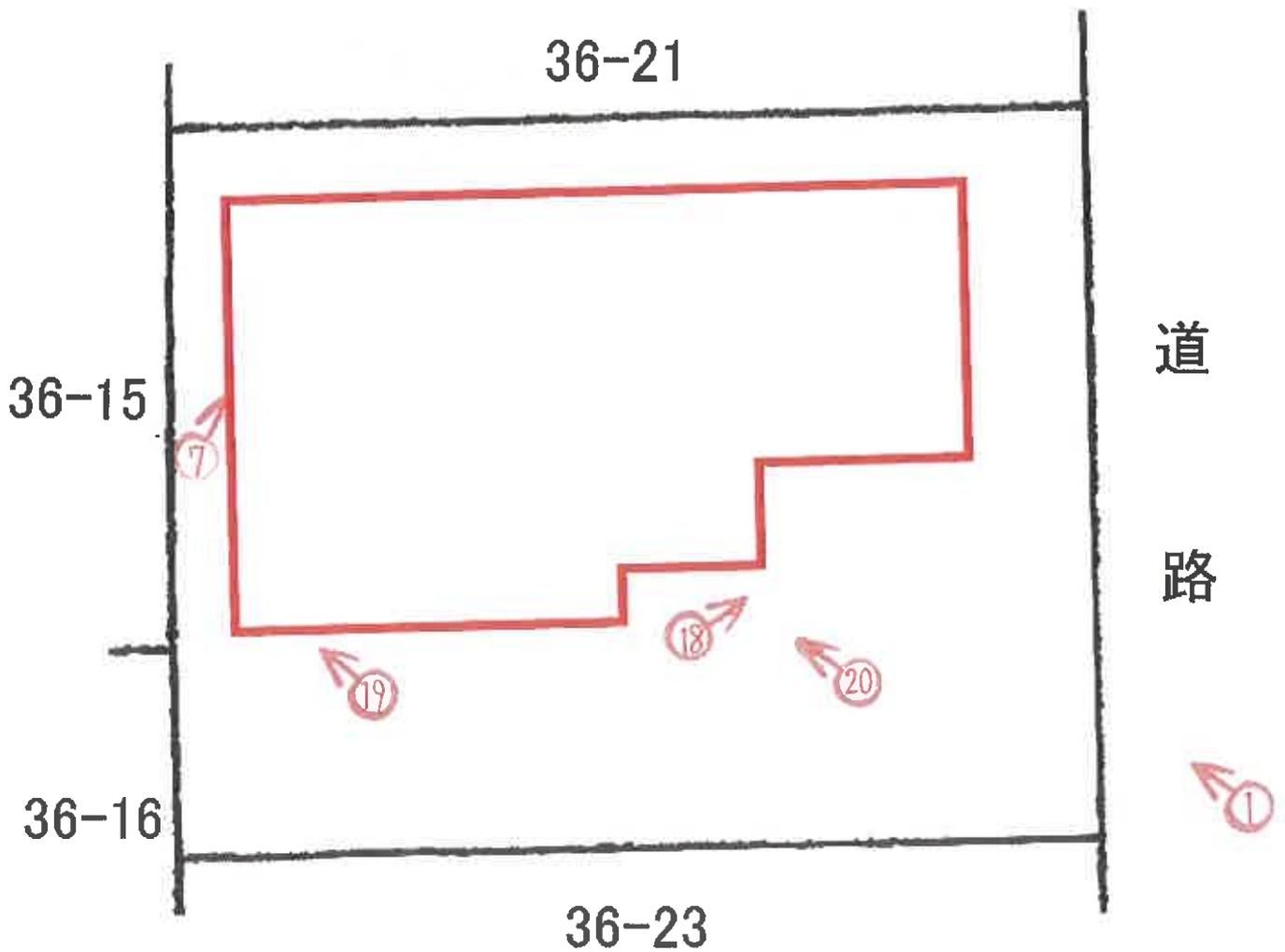
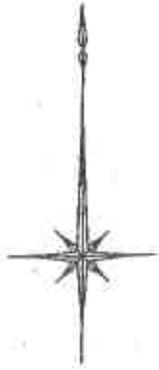
縮尺 1/500

平成4年8月10日印

185288

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)

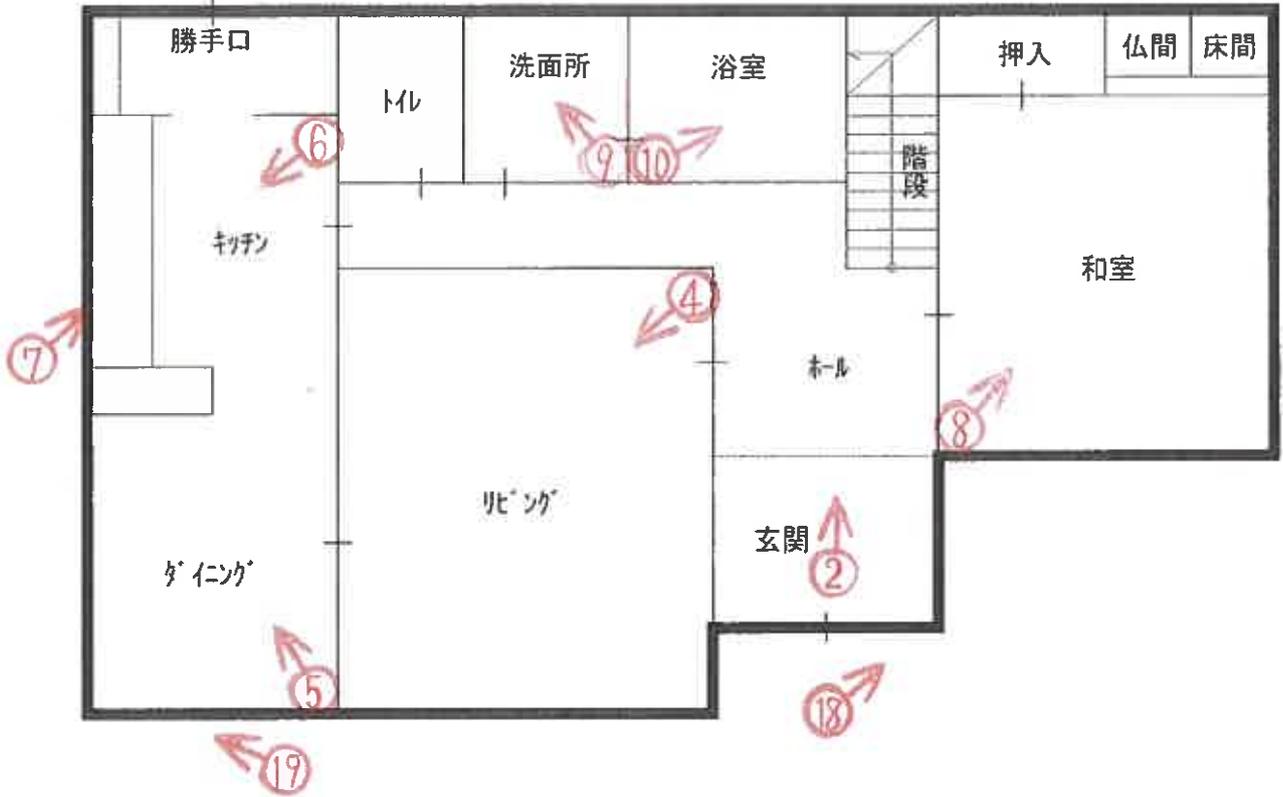


建物間取図

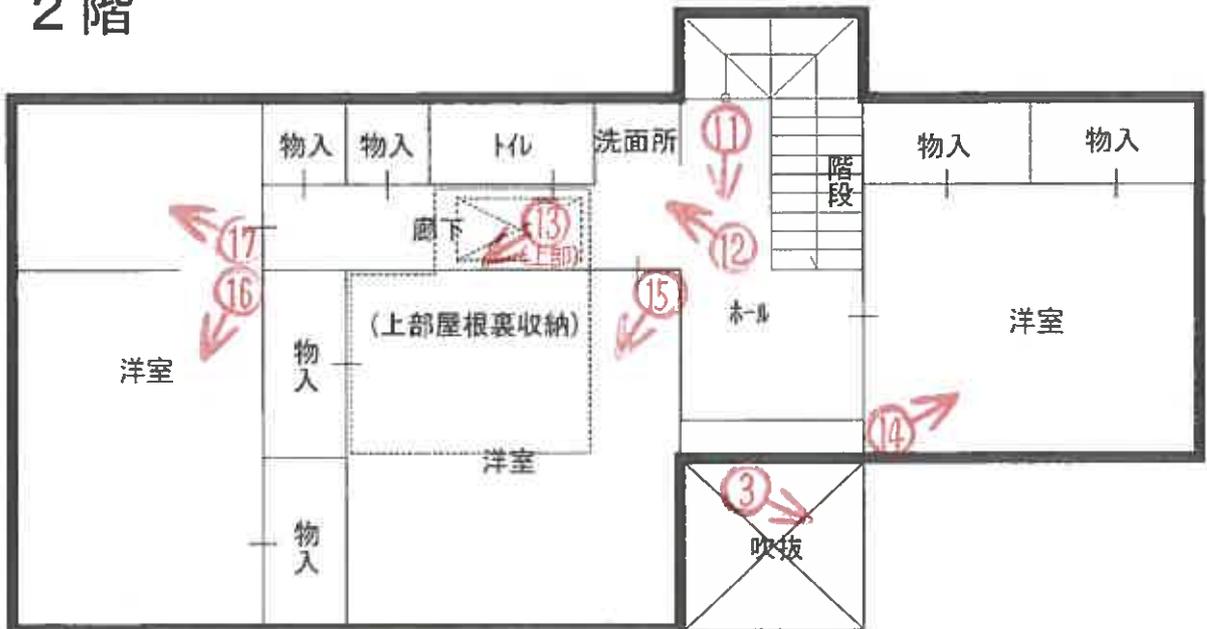
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1階



2階





①



②

(1 2 枚目)



③



④



⑤

(13枚目)



⑥



⑦



⑧



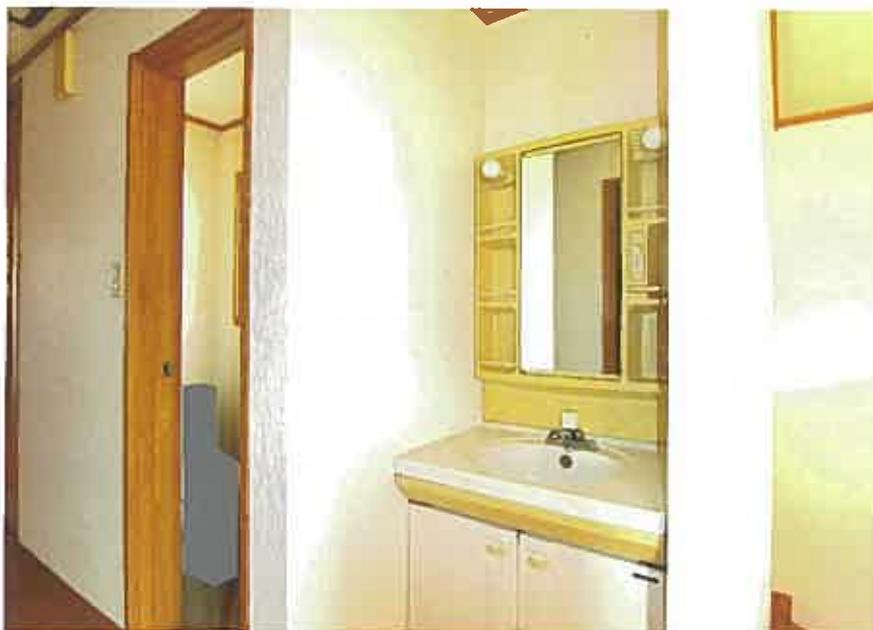
⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



15



16



17



18



19



20

令和 7 年 (又) 第 89 号
令和 8 年 1 月 16 日 現地調査
令和 8 年 1 月 22 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

田 中 浩

第1 評価額

一括価格	
金11,110,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,650,000円
物件2(建物)	金7,460,000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	
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	神戸電鉄線 箕谷駅の西方 約740m (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 50% 100% 防火指定なし 松が枝町地区建築協定
画地条件	規模 201.76 m ² の 整形地	
接面道路の状況	東側 約6m市道	
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	・雑草や樹木が本件建物の外壁を這うように繁茂しているほか、一部西側及び南側隣戸にも及んでいる。	

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) 平成3年4月5日 新築 経過年数 35年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 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 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特にない その他 : -
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	普通
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。 ・ 玄関の吹抜け付近の壁に複数箇所ひび割れ等が認められる。 ・ キッチンの出窓のガラスが破損している。 ・ 2階ホールの床などにおいて若干の傾きが感じられる。 ・ 玄関アプローチのタイルが酷く傷んでいる。

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/㎡) 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	71,700	1.00	201.76	0.90	13,020,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸北-29)

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/㎡)
 $73,800 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/103 \doteq 71,700$

◇ 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 : 方位 (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
 $100/100 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 100/103$

イ 個別格差 : 方位・樹木越境等 (1.00)

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	148.63	0.12	2,850,000

ウ 現価率

経過年数35年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数40年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \doteq 0.12$

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	13,020,000	0.60	法定地上権	7,810,000

(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	13,020,000	-7,810,000		1.00	0.70	3,650,000
2	2,850,000	+7,810,000	1.00	1.00	0.70	7,460,000
一 括 価 格 (合 計)						11,110,000

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 (神戸北-29)
所 在 : 神戸市北区松が枝町2丁目3番11
価 格 : 73,800円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「箕谷」駅より道路距離450m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 190㎡
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 : 中規模一般住宅の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 : 9,180,080円
物件2 : 2,278,400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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

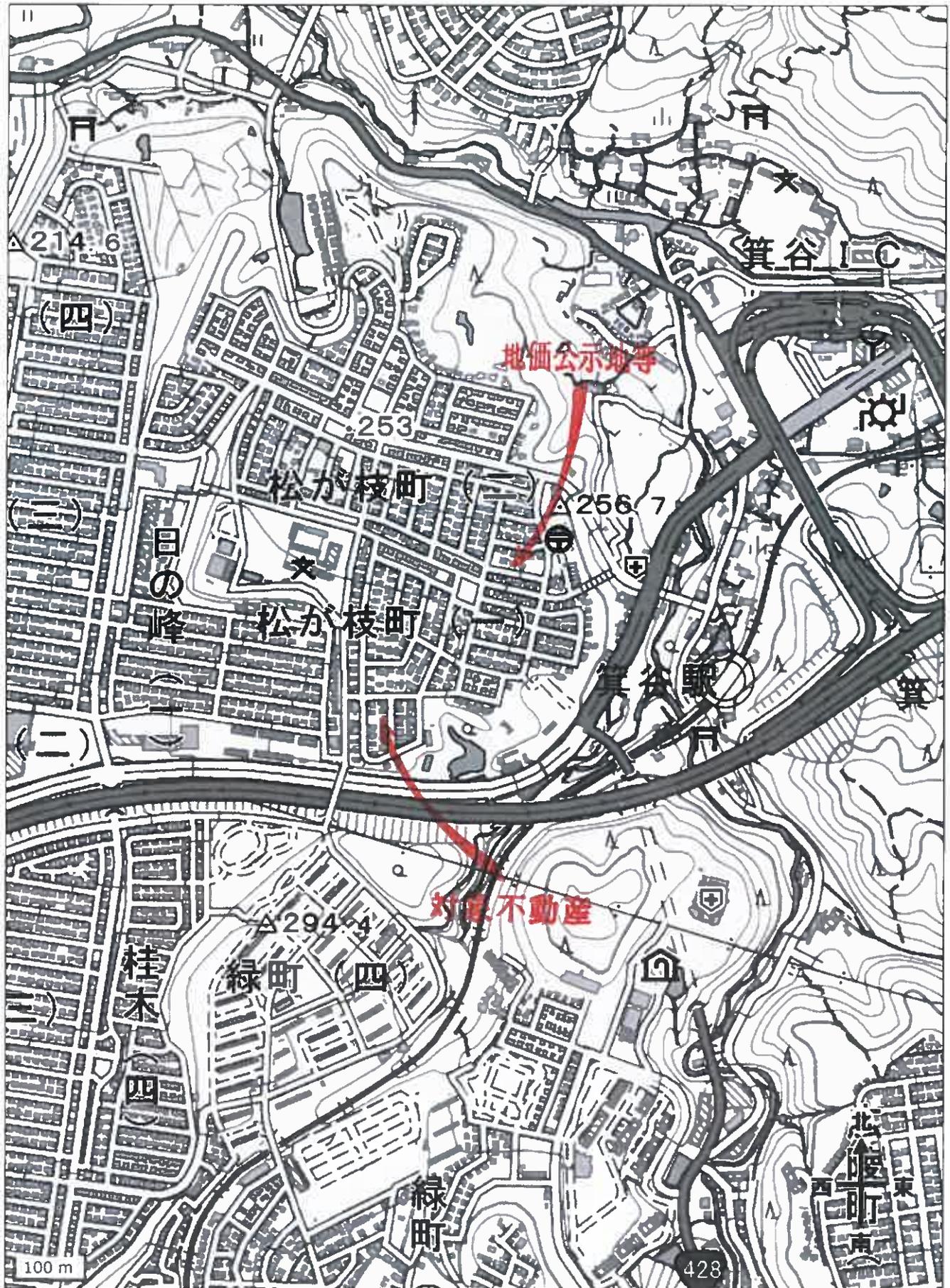
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市北区松が枝町一丁目
地 番 36番22
地 目 宅地
地 積 201.76平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区松が枝町一丁目36番地22
家屋 番号 36番22
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 84.21平方メートル
2階 64.42平方メートル

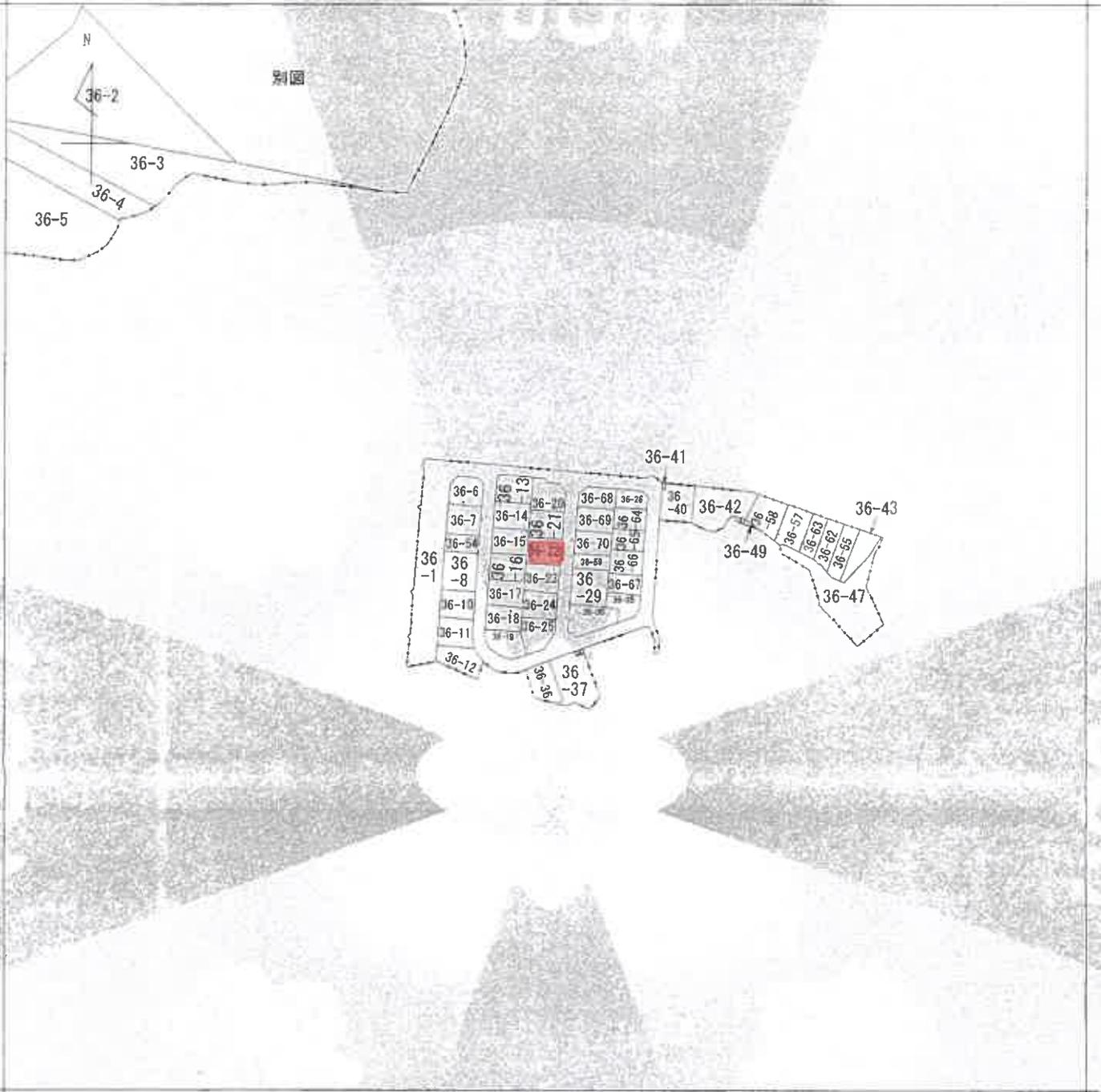


対象不動産及び地価公示地等の位置図

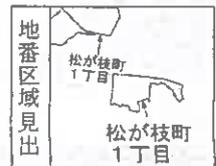


国土地理院地図を基に加筆、作成

1 36-46 2 36-60
 3 36-38 4 36-61



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	神戸市北区松が枝町一丁目		地番	36番22		
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	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類	旧土地台帳附属地図

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。

縮版図

令和7年10月10日
 神戸地方方法務局北出張所

地図整理番号：M03537

登記官

登記年月日：昭和62年1月28日

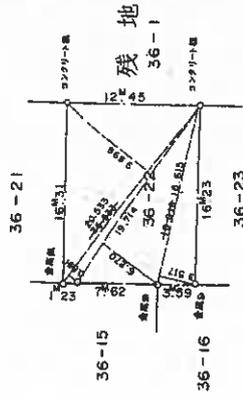
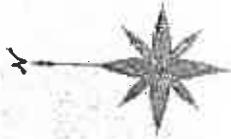
これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和7年10月10日 神戸地方方法務局北出事務所

地積測量図写

地番 36-1-17 36-22

土地の所在 神戸市北区 森ヶ丘町ノ1

積測量
18.615 (16.615) 19/44
23.553 (20.553) 17/44



手帳 簿記	① 36-22 積算	加	引	計
1	20.533	X	9.896	= 203.194568
2	20.533	X	0.891	= 18.294903
3	19.714	X	6.270	= 123.606780
4	16.615	X	3.517	= 58.434955
			1/2	403.531206
				201.765603

製作者

申請人

縮尺 1/500

(弘文堂印刷)

090111

地積測量図写 090111 (19/44)

縮版図

建物図面

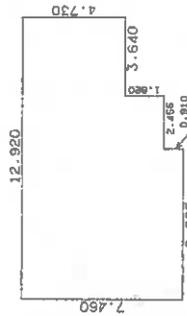
家屋番号 36番22
 建物の所在 神戸市北区松が枝町1丁目36番地22

H4.8.21 各階平面図

登記年月日：平成4年8月21日



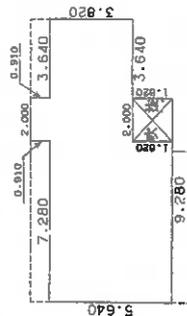
1 階



求積表

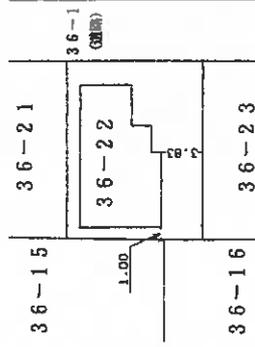
6.825 × 7.460	=	50.9145
2.455 × 6.550	=	16.0802
3.640 × 4.730	=	17.2172
合計		84.2119
床面積		84.21 m ²

2 階



求積表

7.280 × 5.640	=	41.0592
2.000 × 4.730	=	9.4600
3.640 × 3.820	=	13.9048
合計		64.4240
床面積		64.42 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

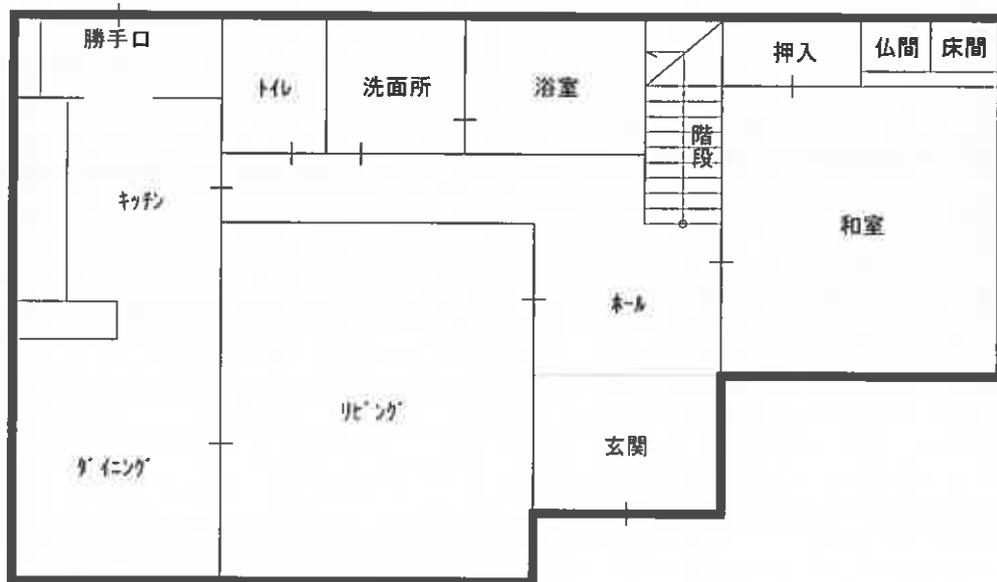
(加印取替)

185288

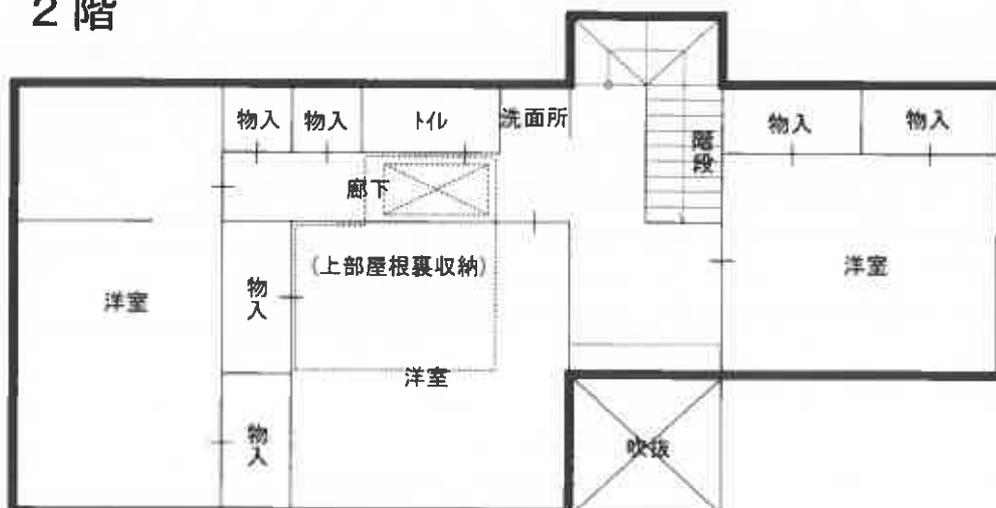
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年10月14日 神戸地方司法務局北出張所 登記官

縮版図

1階



2階



現況写真

