

## 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 栗 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 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 神戸市兵庫区会下山町三丁目  
地 番 87番7  
地 目 宅地  
地 積 295.37平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分6分の1  
共有者 B 持分6分の1  
共有者 C 持分6分の1  
共有者 D 持分6分の1  
共有者 E 持分6分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分12分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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】

本件共有者らが占有している。

---

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 神戸市兵庫区会下山町三丁目  
地 番 87番7  
地 目 宅地  
地 積 295.37平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分6分の1  
共有者 B 持分6分の1  
共有者 C 持分6分の1  
共有者 D 持分6分の1  
共有者 E 持分6分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分12分の1



令和7年(ケ)第86号

令和7年10月 23日受理

令和7年 11月 17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 神戸市兵庫区会下山町三丁目

地 番 87番7

地 目 宅地

地 積 295.37平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分12分の1

共有者 G 持分12分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	神戸市兵庫区会下山町三丁目87番7 (登記簿上の所在地)
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) 公衆用道路( ) <input type="checkbox"/> 畑( ) <input type="checkbox"/> 雑種地( ) <input type="checkbox"/> 山林( ) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 物件位置関係概略図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影位置方向図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している( ) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが本土地を更地(一部私道負担あり)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 <input type="checkbox"/> その他の者の占有権限は使用借権である。
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
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)
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 type="checkbox"/> 物件位置関係概略図のとおり

(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

立入調査を行ったところ、本件土地の状況は、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。目視により確認した限りでは、

- 1 物件1土地の占有状況は関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 2 周辺の隣接地との境界は判然とせず不明瞭だが、概測の結果、概ね公簿程度の面積はあると思われる。
- 3 西側に一部私道負担部分があり、近隣住民らが公衆用道路として使用している(写真⑥、⑦)。
- 4 物件1土地の入口部分に門柱と思われるものがあつた。
- 5 物件1土地の入口付近に配管と思われるものが地面から剥き出しの状態であつた。
- 6 現状は更地になっており、雑草等が繁茂してあつた。
- 7 南側は高低差がある崖となつてあつた(写真⑥)。
- 8 北側の境界付近には擁壁があつた(写真④)。
- 9 夢野第1号線(市道)から、本件物件に至る道路は狭隘なうえ、角が多く、道路上に物置等が置かれており、自動車での侵入は困難であるように思へた。
- 10 1枚目の写真⑧⑨は夢野第1号線(市道)から、本件物件に至る道路を撮影したものである。
- 11 各共有者宛に照会書を送付したが、相当期間を経過しても共有者 **B**、**D**、**E** 以外からは返信がなかつた。ただし、共有者 **A** については、電話による聴取によるものとした(4枚目参照)。
- 12 物件1土地の地積測量図を取得申請したが、備え置きがなかつた。

■ 共有者 **B** からの照会書の回答要旨

- 1 この土地は誰も管理していません。

■ 共有者 **D** からの照会書の回答要旨

- 1 この土地は、誰も管理していません。
- 2 私はこの土地を見たことはありません。
- 3 以前、近所から雑草の苦情があり費用を出した経験があります。

■ 共有者 **E** からの照会書の回答要旨

- 1 この土地は誰も管理していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

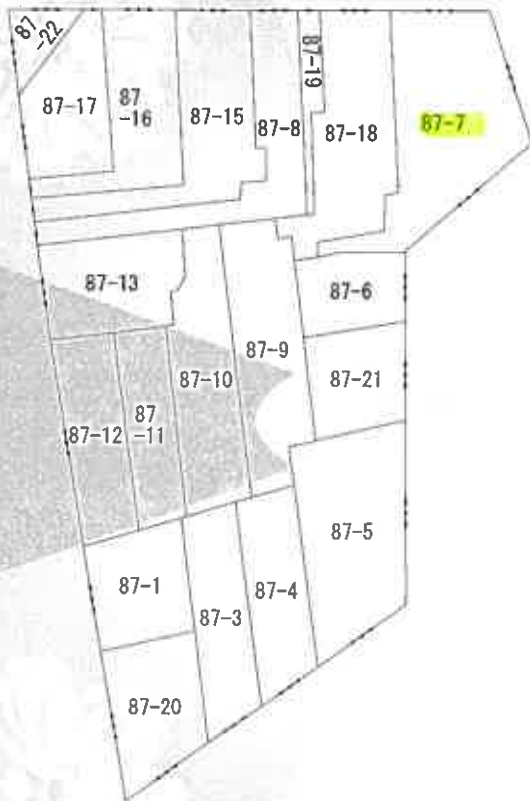
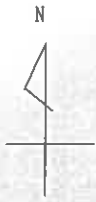
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 申立人代理人弁護士</p>	<p>1 本件土地について、事情をよく知っているのは、共有者 <b>A</b> が経営する法人の社員の方です。</p> <p>2 各共有者は、本件土地について詳しく知らないと思います。</p>
<p>■ 共有者 <b>A</b> が経営する法人の社員</p>	<p>1 本件土地について、日常は誰も管理はしていません。</p> <p>2 以前に共有者 <b>A</b> の費用（立て替え）で竹林を刈りました。</p> <p>3 近隣住民からの指摘があった場合は雑草刈り等を行っている程度です。</p> <p>4 前面道路についてはよくわかりませんが、近隣住民との取り決めはないと思います。</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

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10月24日(金) 10:50-11:10	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■目的物件確認</li> <li>■占有調査</li> <li>■外観写真撮影</li> </ul>
令和7年10月24日(金) 15:15-15:30	神戸地方法務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>■登記事項証明書および公図等取得</li> </ul>
令和7年10月28日(火) 11:25-11:29	執行官室	<ul style="list-style-type: none"> <li>■申立人代理人弁護士から事情聴取(電話発信)</li> </ul>
令和7年10月29日(水) 9:01-9:16	執行官室	<ul style="list-style-type: none"> <li>■共有者 A が経営する法人社員より事情聴取(電話受信)</li> </ul>
令和7年10月29日(水)	執行官室	<ul style="list-style-type: none"> <li>■各共有者 B、C、D、E、F、G に照会書を発送(切手110円×6、返信用110円×6)</li> </ul>
令和7年10月30日(木) 15:05-16:00	神戸地方法務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>■周辺の土地・建物の地積測量図、建物図面等取得</li> </ul>
令和7年10月31日(金) 9:45-10:30	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■立入調査</li> <li>■評価人同行</li> <li>■写真撮影</li> </ul>
令和7年11月14日(金) 9:00-9:05	神戸地方法務局須磨出張所	<ul style="list-style-type: none"> <li>■公図等取得</li> </ul>
<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 type="checkbox"/> 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。</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



(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	神戸市兵庫区会下山町三丁目		地番	87番7			
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。

(神戸地方務局管轄)

令和7年11月14日

神戸地方務局須磨出張所

登記官

請求番号：3-1

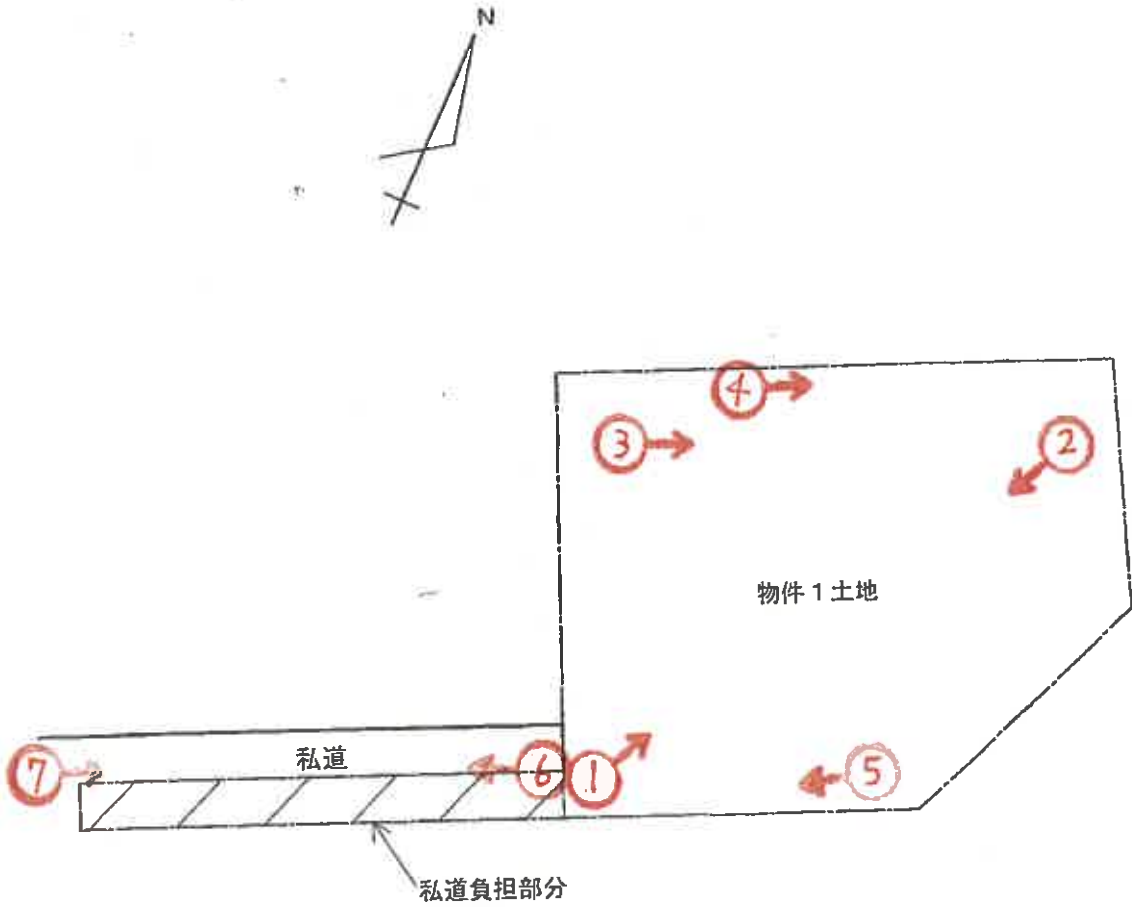
(1/1)

( 6 枚目 )

公用

# 写真撮影位置方向図

(◁○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年（ケ）第 86 号  
令和 7 年 10 月 31 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 17 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

番 号	評 価 額
1	金10,350,000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	現況地目は宅地、一部公衆用道路である。
	所在地 地積		
特記事項			
	物件1土地の西側に私道負担が認められる。		

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	神戸市営地下鉄線 上沢駅の北方 約420m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中小規模の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、眺望景観形成地域、会下山地区まちづくり協定
画地条件	規模 295.37 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約2～3m私道（建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	未利用の更地、一部私道敷き。	
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	法務局備付地積測量図が無く、また、現地にも境界標等が無い ため詳細な境界は不分明である。 法務局備付公図、隣地の地積測量図及び建物図面等によると西側に私道負担が認められる。私道負担の面積については境界等が不分明のため判然としない。 西側市道から対象地までの私道は幅員約2～3mで折曲がっており、私道上に自動車、物置等が置かれていることから車の侵入は困難と思われる。 神戸市公共下水道台帳によると下水道管は西側約15m先の角までしか敷設されていない。	

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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	75,800	0.66	295.37	1.00	14,780,000

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-5）

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/㎡)  
 $111,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/148 \approx 75,800$

◇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  
 $100/125 \times 100/97 \times 100/120 \times 100/102 \approx 100/148$

イ 個別格差：境界不分明、私道負担、地勢、形状等(0.66)

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	14,780,000	1.00	1.00	0.70	10,350,000
一 括 価 格 (合 計)					10,350,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

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-5)  
所 在 : 神戸市長田区大丸町1丁目16番3  
「大丸町1-13-8」  
価 格 : 111,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 神戸電鉄線「長田」駅より道路距離760m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 194m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側幅員7.8m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 : 中規模住宅の多い閑静な住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)  
物件1 : 10,643,657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 神戸市固定資産(土地)地番参考図写
- 4 土地概略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

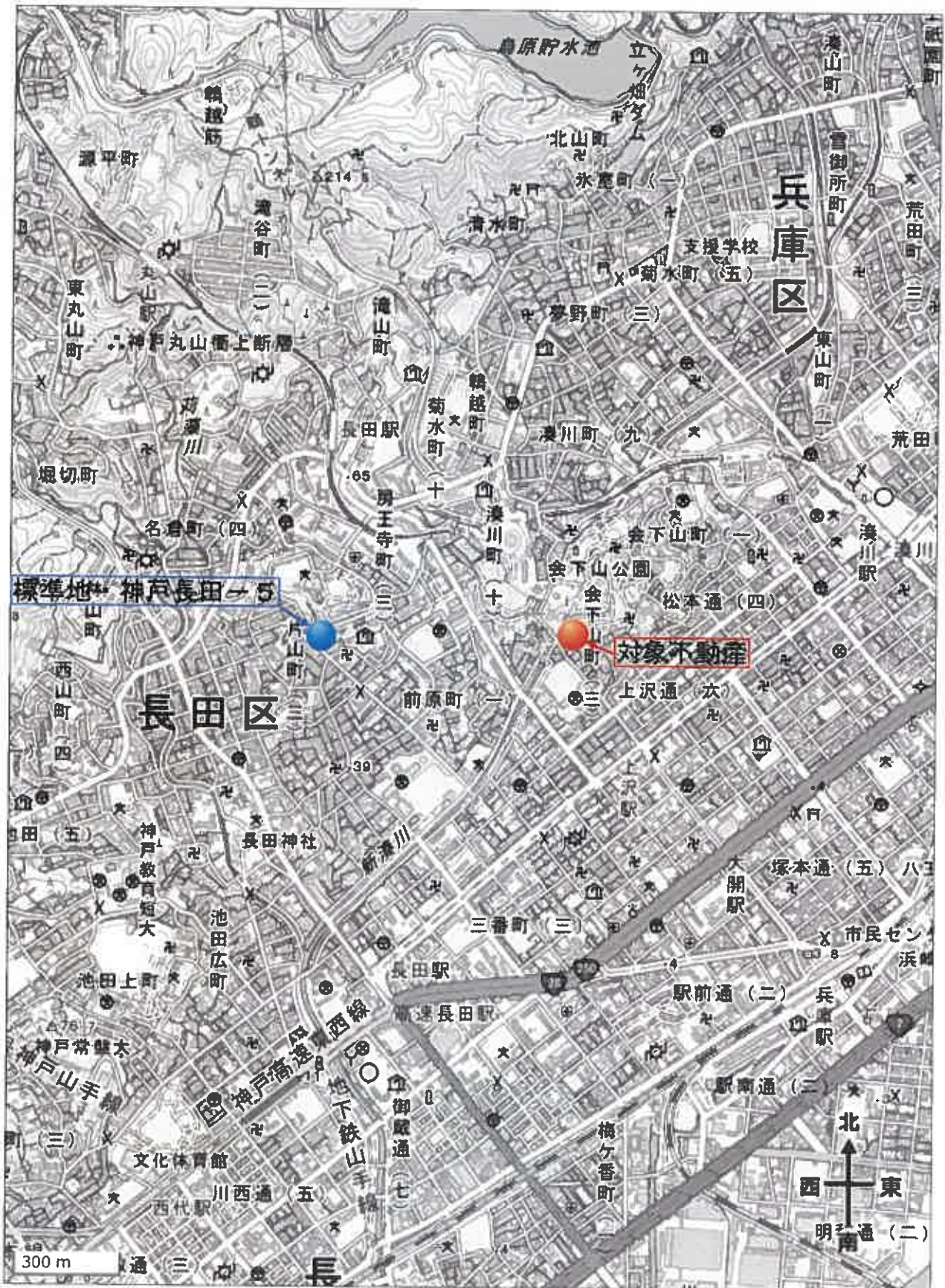
1 所 在 神戸市兵庫区会下山町三丁目

地 番 87番7

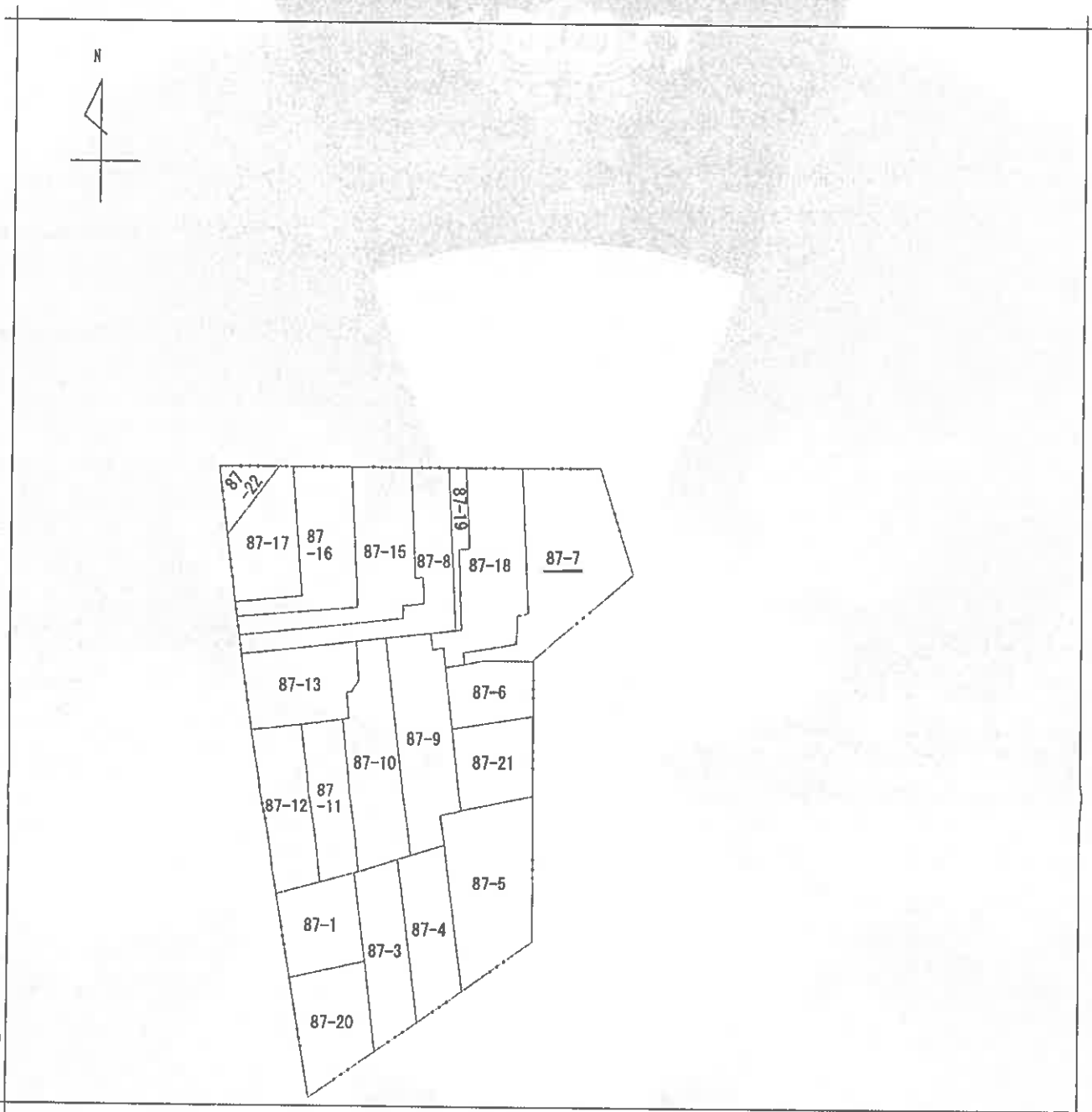
地 目 宅地

地 積 295.37平方メートル

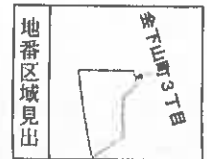
- 共有者 A 持分6分の1
- 共有者 B 持分6分の1
- 共有者 C 持分6分の1
- 共有者 D 持分6分の1
- 共有者 E 持分6分の1
- 共有者 F 持分12分の1
- 共有者 G 持分12分の1



※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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。



請求部分	所在		神戸市兵庫区会下山町三丁目		地番	87番7		
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。

(神戸地方法務局管轄)

令和7年5月30日

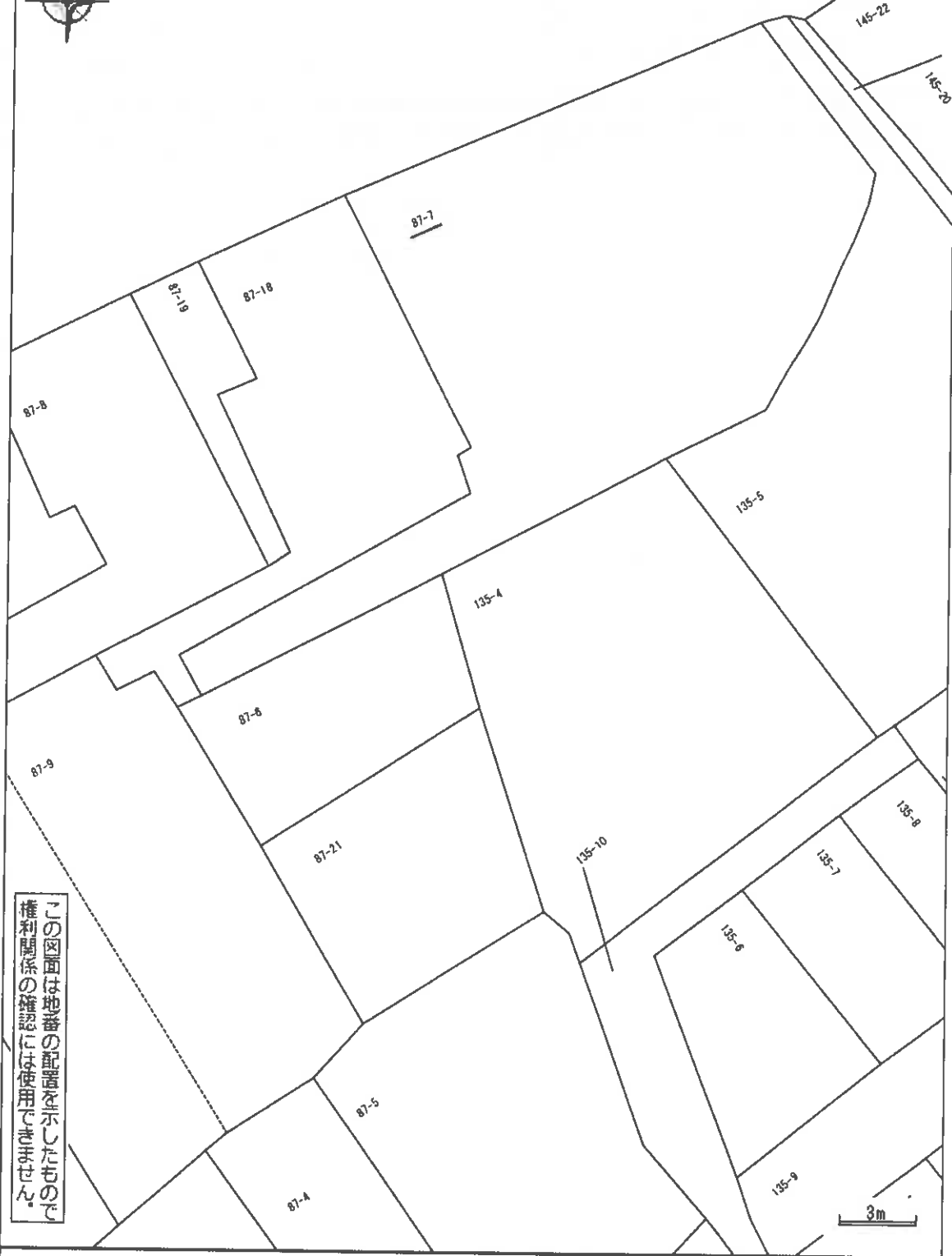
大阪法務局北出張所

地図整理番号：M07813

登記官

神戸市固定資産（土地）地番参考図

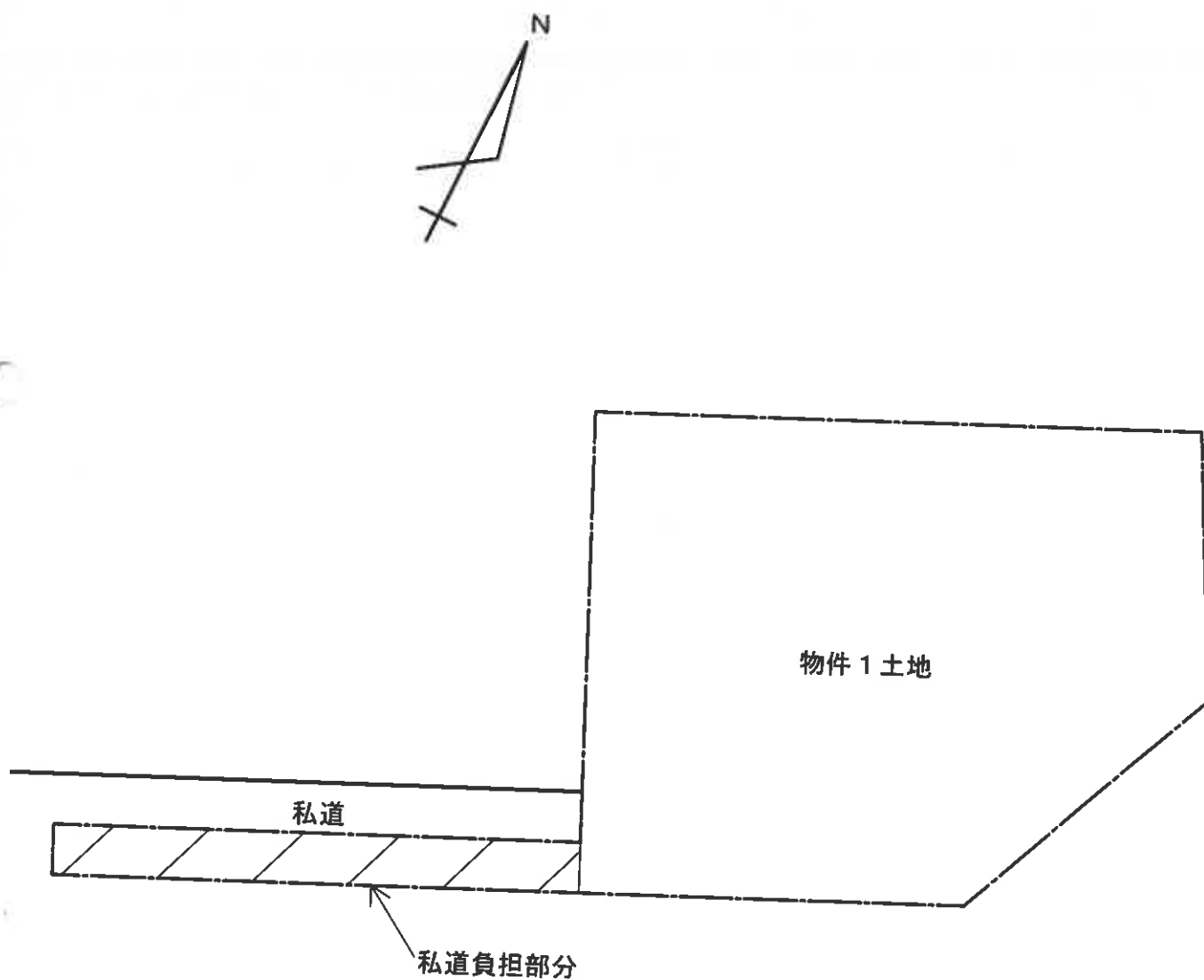
中心地 | 神戸市兵庫区会下山町3丁目付近



この図面は地番の配置を示したもので、権利関係の確認には使用できません。

印刷日時:2025/10/30 10:44:21

# 土地概略図



※ 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。

付 属 資 料

参 考 写 真



私道部分