

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 6月 1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 6月17日から 令和 8年 6月24日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月30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 7月21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 6月 1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 神戸市西区今寺
地 番 34番8
地 目 宅地
地 積 120.61平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 神戸市西区今寺
地 番 34番7
地 目 公衆用道路
地 積 74平方メートル
共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分12分の1
- 3 所 在 神戸市西区今寺34番地8
家屋 番号 34番8の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 60.86平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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 神戸市西区今寺
地 番 34番8
地 目 宅地
地 積 120.61平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 神戸市西区今寺
地 番 34番7
地 目 公衆用道路
地 積 74平方メートル
共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分12分の1
- 3 所 在 神戸市西区今寺34番地8
家屋 番号 34番8の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 60.86平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和8年(ケ)第30002号
令和8年 2月 9日受理
令和8年 3月 11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 神戸市西区今寺
地 番 34番8
地 目 宅地
地 積 120.61平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 神戸市西区今寺
地 番 34番7
地 目 公衆用道路
地 積 74平方メートル
共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分12分の1
- 3 所 在 神戸市西区今寺34番地8
家屋 番号 34番8の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 60.86平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市西区今寺34番地の8
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路 <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" 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"/>
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 上記の者ら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3
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異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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(共有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件建物を、住居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	
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 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

(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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	神戸市西区今寺34番地の8 付近
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" 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"/>
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"/> 上記の者らが公衆用道路として使用している。 <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"/> 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

その他の事項

共有者らの親族立会いのうで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は、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。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 物件3建物の門扉には、共有者らの氏が表記された表札があった。
- 2 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は認められなかった。
- 3 建物2階の廊下上部に屋根裏収納があった。
- 4 物件1土地の西側は、幅員約2.4メートルの水路に面している。
- 5 物件1, 2土地は概ね公簿の通りであった。
- 6 物件2は、公衆用道路(私道)となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者らの親族	1 本件建物には <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B と私たち家族が住んでいます。
■ <input type="checkbox"/> B	<p>1 本件建物には私と、<input type="checkbox"/> A、他家族と一緒に住んでいます。</p> <p>2 建物内で不具合のある箇所は特にありません。</p> <p>3 リフォームはしていません。</p> <p>4 小型犬を3匹飼っています。</p> <p>5 物件内で事件、事故はこれまでありません。</p> <p>6 オール電化ではありません。</p> <p>7 敷地について、隣地との争いはありません。</p> <p>8 本件建物、土地（物件1）は私と <input type="checkbox"/> A との共有ですが、共有者間で金銭のやりとりはありません。</p> <p>9 土地（物件2）は、道路となっており、近隣住民との共有になっていると思います。</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8年2月10日(火) 12:15-12:25	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年2月10日(火) 13:00-13:15	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書を差置(返信用切手110円) ■外観写真撮影
令和8年2月18日(水) 13:55-14:03	執行官室	■共有者 B から電話聴取(受信)
令和8年2月19日(木) 11:00-11:45	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■共有者らの親族から事情聴取

(特記事項)

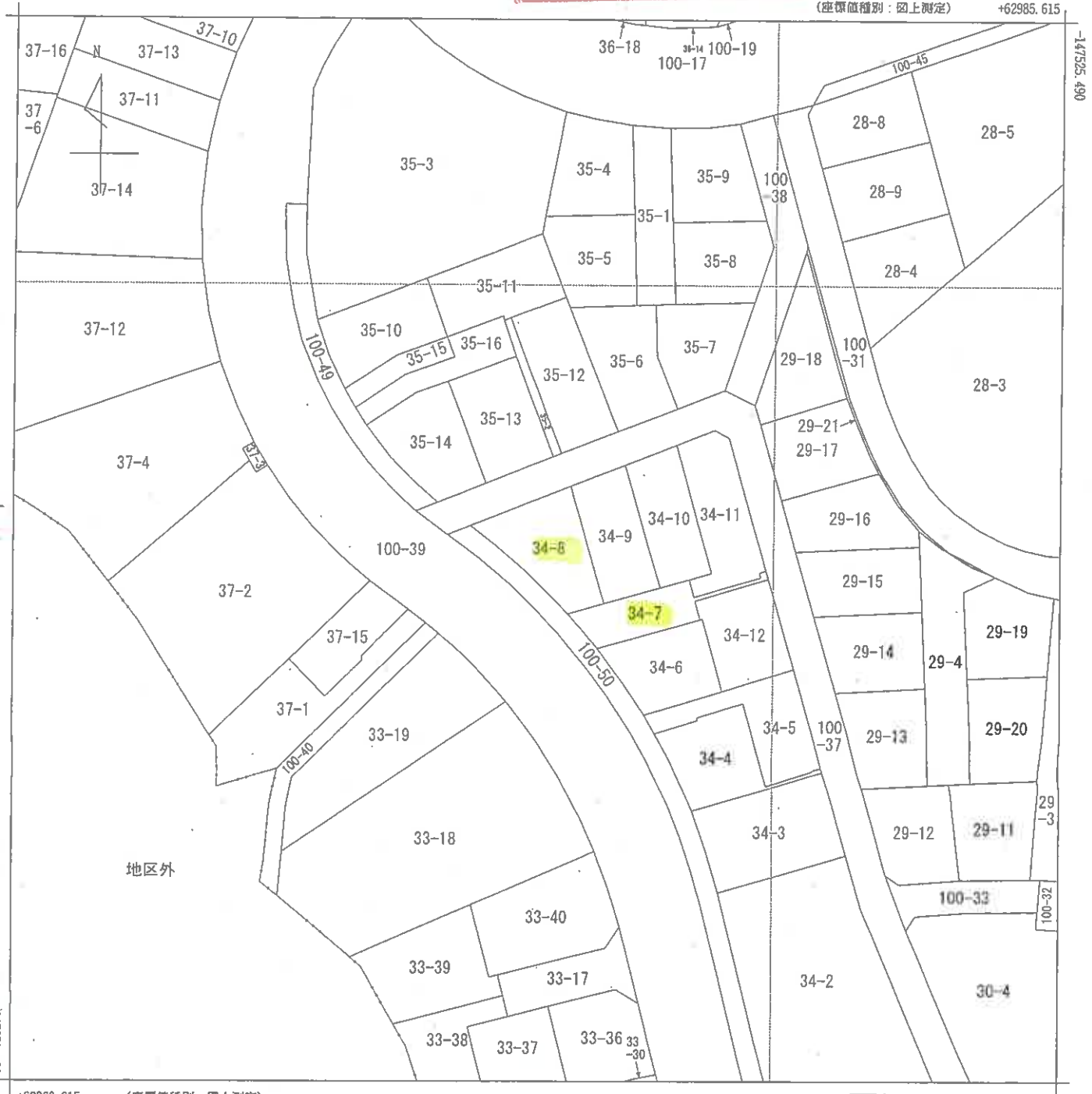
- 令和8年2月19日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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

(座標値種別：図上測定)

+62985.615



+62860.615

(座標値種別：図上測定)



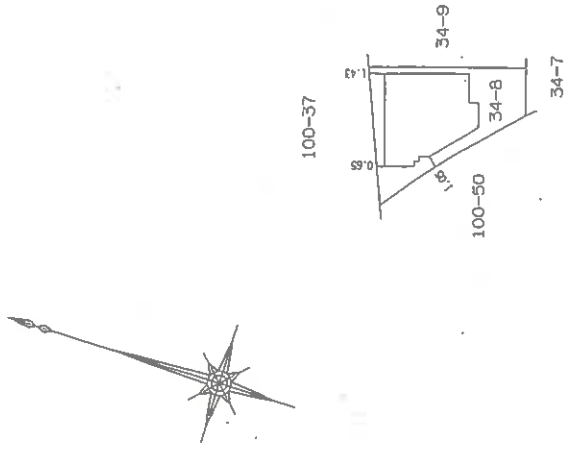
請求部	所在	神戸市西区今寺			地番	34番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成30年2月6日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物階平面図

家屋番号	34番8の2
建物の所在	神戸市西区今寺34番地8



1階

求積表

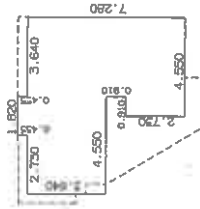
0.455 X 2.730	=	1.242150
0.455 X 3.185	=	1.449175
(4.095 + 8.645) X 2.730 / 2	=	17.3901000
7.735 X 5.005	=	38.713675
0.910 X 2.275	=	2.070250
計		60.8653500
床面積		60.86 m ²



2階

求積表

4.550 X 3.640	=	16.562000
0.455 X 1.820	=	0.828100
0.910 X 2.730	=	2.484300
7.280 X 3.640	=	26.499200
計		46.373600
床面積		46.37 m ²



縮尺 1/500

縮尺

申請人

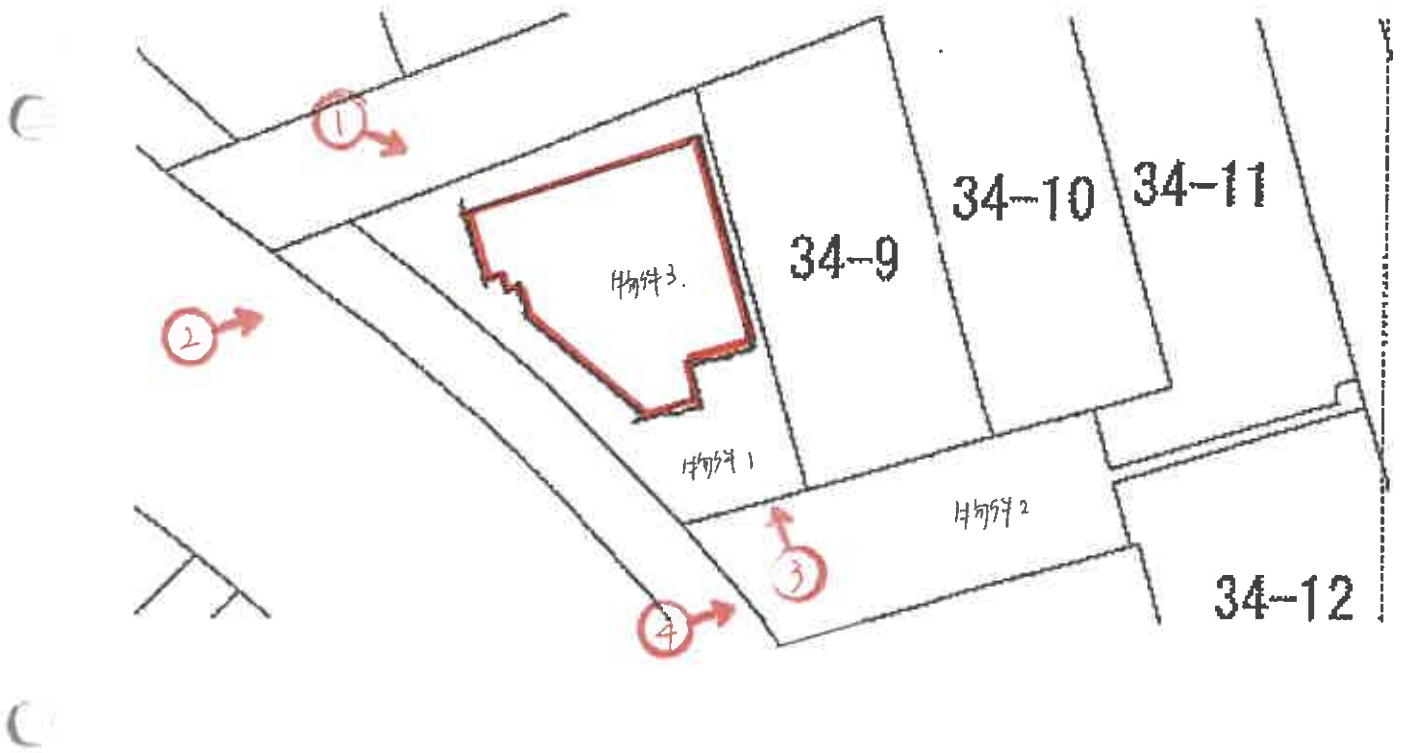
縮尺 1/250

縮尺

作成者

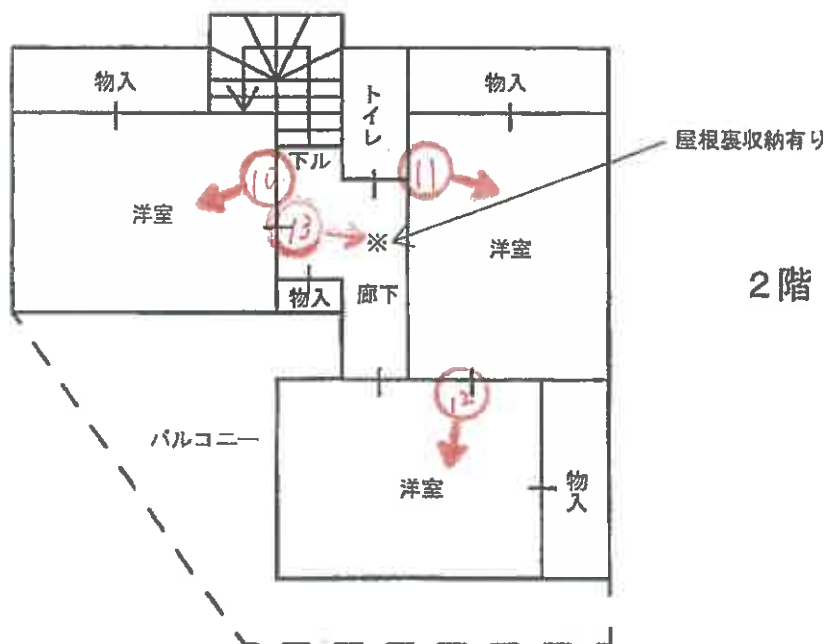
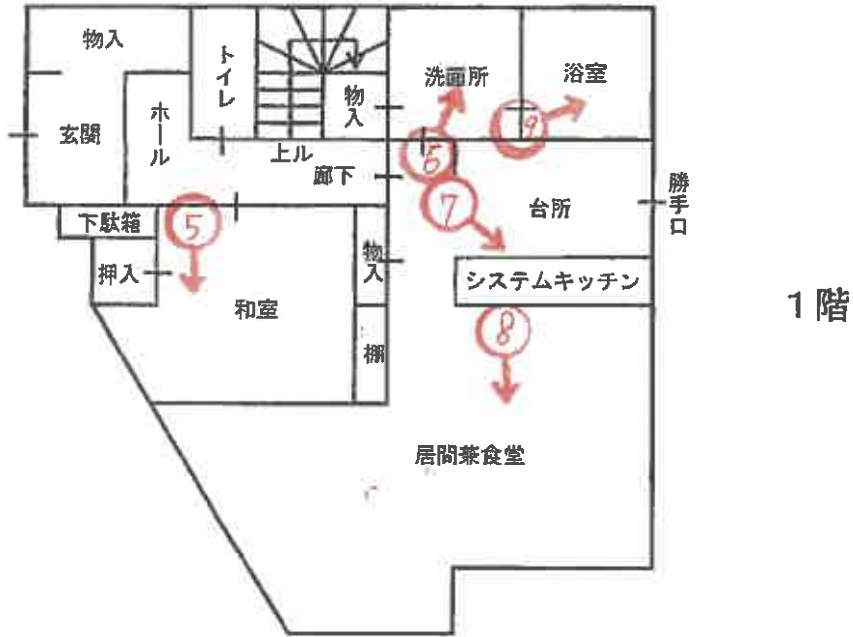
土地建物位置関係図

(←○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



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



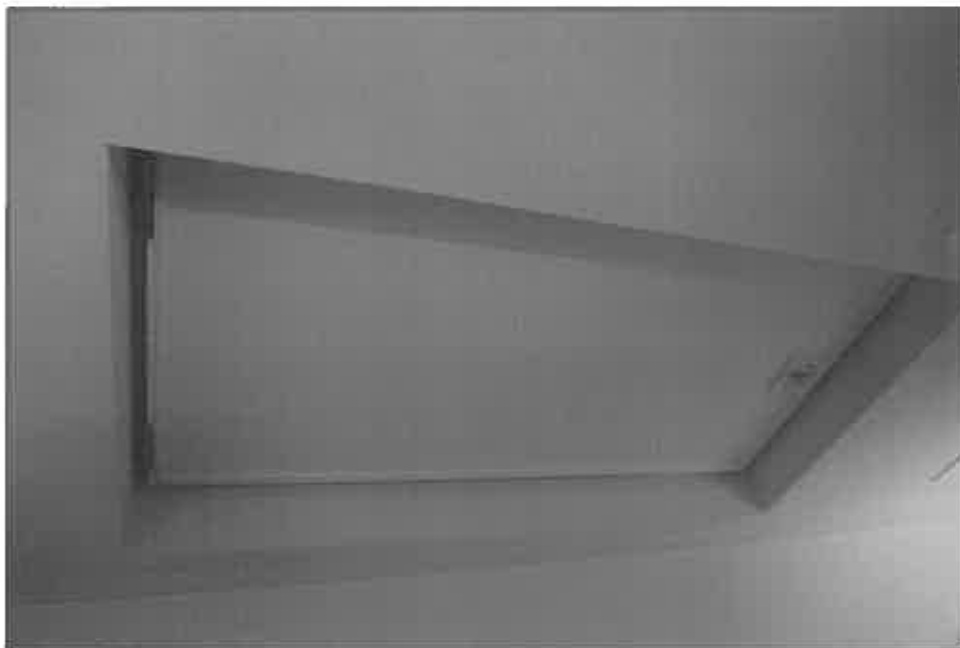
⑩



⑪



⑫



C

C

令和 8 年 (ケ) 第 30002 号
令和 8 年 2 月 19 日 現地調査
令和 8 年 3 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

松崎 庄二

第1 評価額

一 括 価 格	
金14,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,880,000円
物件2(土地)	金90,000円
物件3(建物)	金11,050,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
3	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			
物件1は物件3建物の敷地であり、物件2は私道の共有持分である。			

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・2)

位置・交通	神戸市営地下鉄線 伊川谷駅の南西方 約3.2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等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 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 120.61 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約10m市道 南側 約5m私道 (建築基準法第42条1項2号道路) 北側 約4m市道	
土地の利用状況等	物件1は物件3建物の敷地。物件2は私道の共有持分である。当該欄は主として物件1の内容。	
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	南西側市道には幅約2.4mの水路を介して接面する。 物件2土地は幅約5m、長さ約14m (一部細長い土地が東側市道に伸びている) の私道である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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28年12月23日 新築 経過年数 9年程度 経済的残存耐用年数 20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 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない その他 : 屋根裏収納あり
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	普通
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 <p>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。</p> <p>室内で犬を3匹飼っている模様である。</p>

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・2)

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	102,000	0.93	120.61	0.90	10,300,000
2	102,000	0.10	12.33	—	130,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸西-8)

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/㎡)

$$98,300 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/97 \approx 102,000$$

◇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：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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/97$

イ 個別格差：物件1形状劣る、三方路 (0.93) 物件2利用状況等 (0.10)

ウ 地 積：物件1登記記載地積 物件2登記記載地積持分 $74\text{㎡} \times 2/12$

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3)

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
3	160,000	107.23	0.56	9,610,000

ウ 現価率

経過年数9年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数29年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価}0.2) \approx 0.56$$

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	10,300,000	0.60	法定地上権	6,180,000

(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	10,300,000	-6,180,000		1.00	0.70	2,880,000
3	9,610,000	+6,180,000	1.00	1.00	0.70	11,050,000
2	130,000	-0		1.00	0.70	90,000
一括価格(合計)						14,020,000

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 (神戸西-8)
所 在 : 神戸市西区今寺18番3
価 格 : 98,300円/m²
位 置 : 神戸市営地下鉄線「伊川谷」駅より道路距離3.5km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 143m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員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 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 6,152,074円
物件2 : 0円 (×2/12)
物件3 : 6,850,000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 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

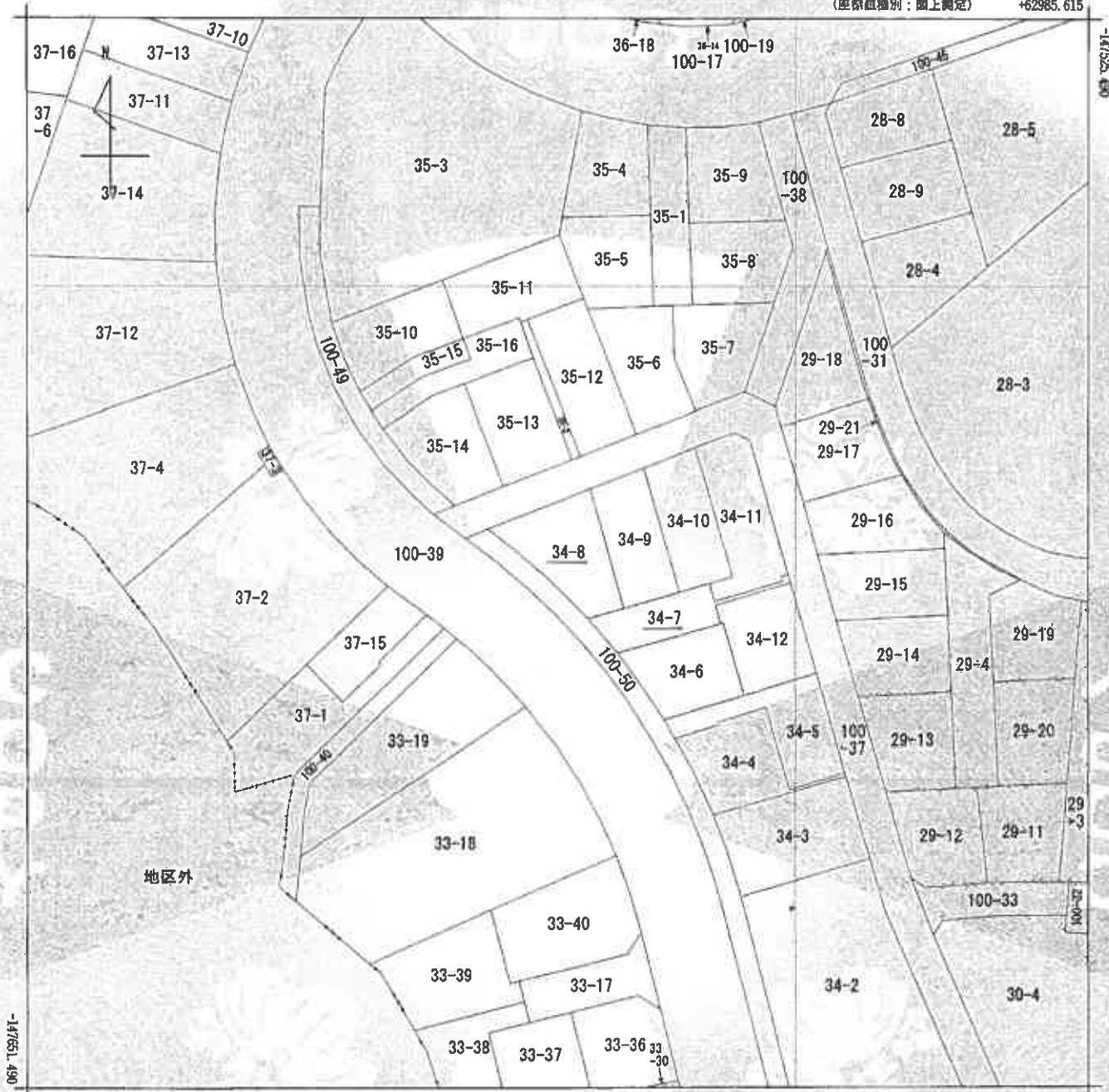
- 1 所 在 神戸市西区今寺
地 番 34番8
地 目 宅地
地 積 120.61平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 神戸市西区今寺
地 番 34番7
地 目 公衆用道路
地 積 74平方メートル
共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分12分の1
- 3 所 在 神戸市西区今寺34番地8
家屋 番号 34番8の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 60.86平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

(座標値種別：図上測定) +62985.615



+62860.615 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	神戸市西区今寺		地番	34番8				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年2月6日
神戸地方務局明石支局

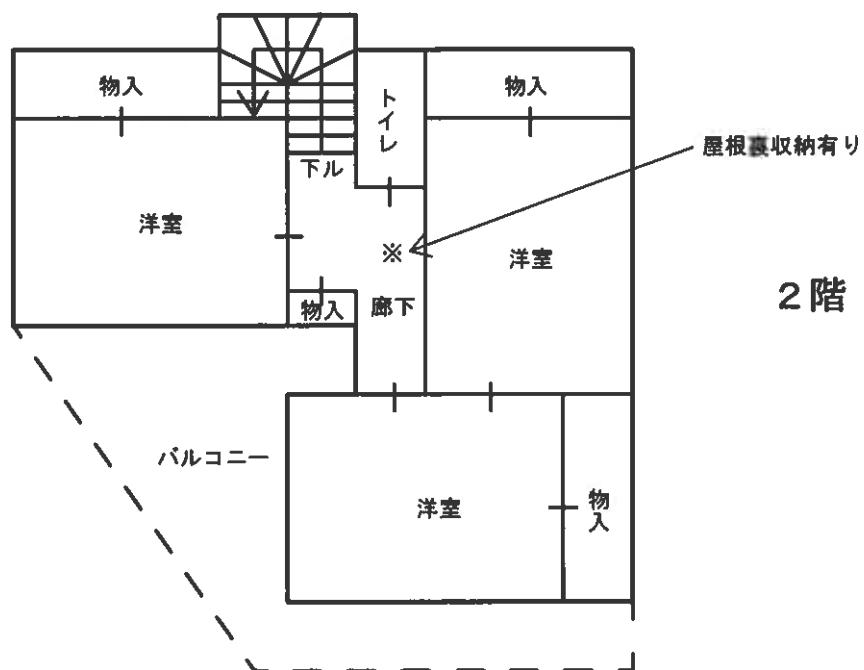
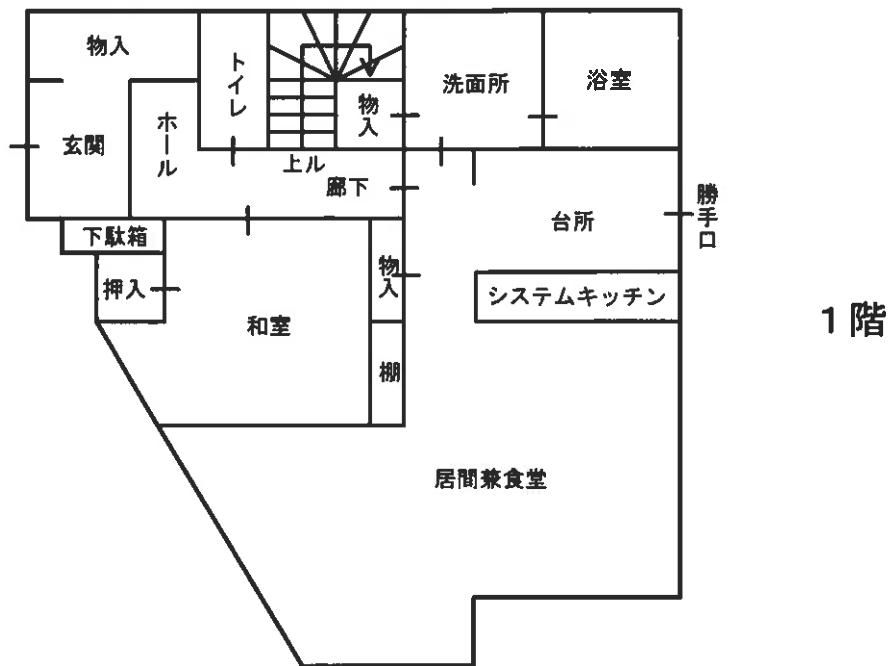
地図整理番号：M21661
(1/1)

登記官



縮版図

建物間取図



物件3建物



物件1土地

物件2土地

