

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 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 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 神戸市灘区永手町五丁目
地 番 103番10
地 目 宅地
地 積 54.15平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 8年 4月14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】

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】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号103番10）が本件土地上に存在する。

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市灘区永手町五丁目 |
| | 地 番 | 103番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.15平方メートル |



令和8年(ヌ)第4号
令和8年 2月12日受理
令和8年 3月6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 神戸市灘区永手町五丁目
地 番 103番10
地 目 宅地
地 積 54.15平方メートル



| | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 神戸市灘区永手町5丁目3番13号 |
| 土地 | 物件1 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <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"/> |
| 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"/> 物件位置関係概略図のとおり <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本件土地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 type="checkbox"/> <input checked="" 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係) | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲 | ■全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 ■C |
| 占有状況 | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人 (■C (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成7年11月ころ |
| 最初の契約等 | 契約日 平成7年11月ころ |
| | 期間 平成7年11月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| | 借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月金 円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | 当初の貸主は亡Aであったが、平成11年に亡Aが死亡し物件1を相続した亡Bが貸主の地位を承継したと思われる |
| 執行官の意見 | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(目的外建物用 (複数))

| 目的外建物の概況 (物件1関係) | | |
|------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市灘区永手町五丁目103番地10 |
| | 家 屋 番 号 | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 103番10 |
| | 種 類 | <input checked="" type="checkbox"/> 店舗・居宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床面積 (概 略) | 1階 35.84平方メートル 2階 34.65平方メートル |
| | 所 有 者 | C |
| | 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 平成7年11月24日 (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 者 | <input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 (C) ら <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明 |
| | そ の 他 の 事 項 | |
| | 所 在 | |
| | 家 屋 番 号 | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構 造 | |
| | 床面積 (概 略) | 1階 2階 3階 |
| | 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 時 期 | <input type="checkbox"/> 年 月 日 (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明 |
| | そ の 他 の 事 項 | |

(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

- 1 本件物件の形状および占有関係等については、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枚目乃至4枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

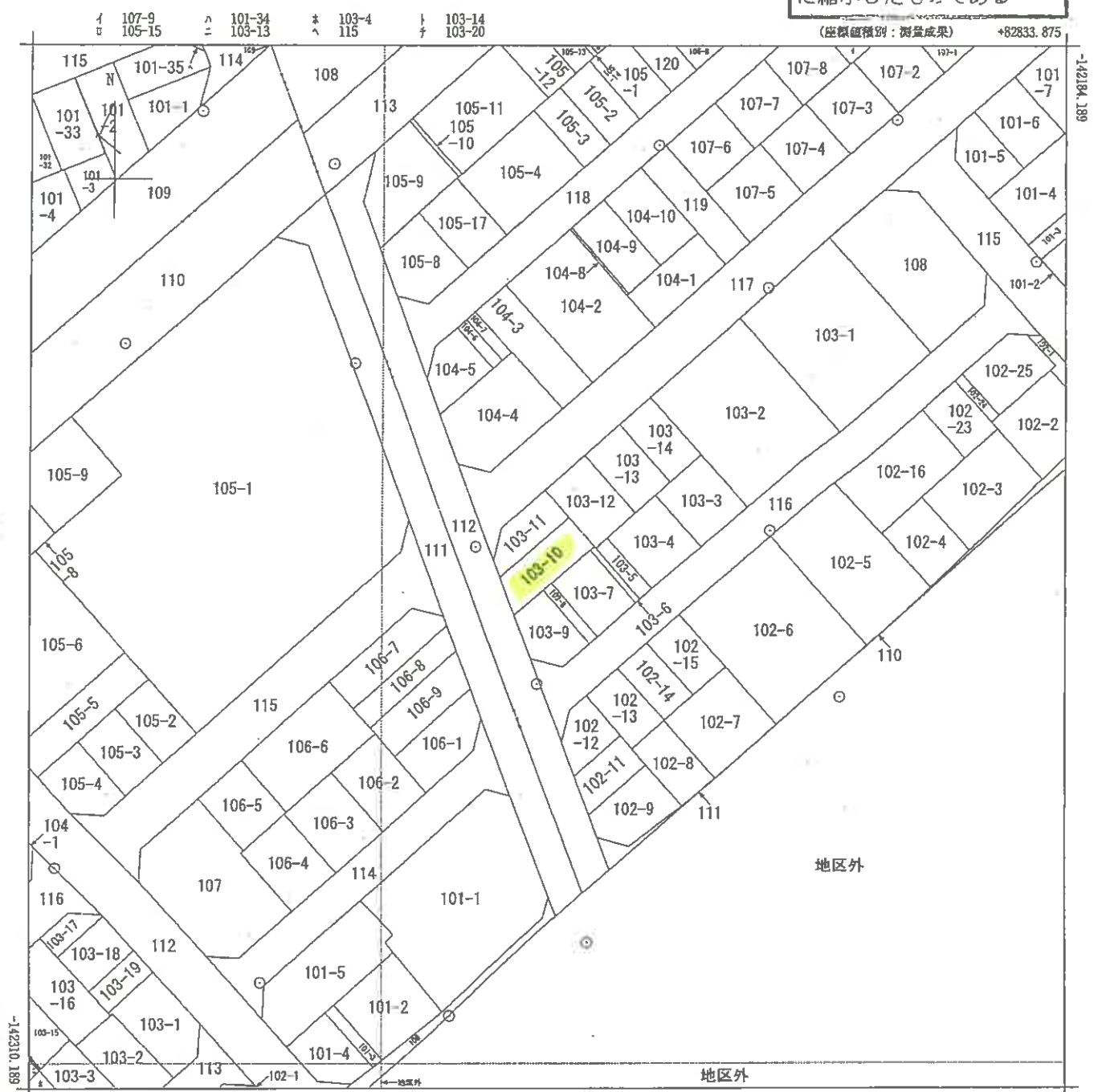
| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■占有者C | <p>1 本件土地にはかつて古い家があり、両親の代から私たちの居宅でした。そのころの本件土地の所有者および登記名義は父である亡Aでした。</p> <p>2 平成7年1月の大震災で古い家が潰れたため、同年11月に私と夫の二人で本件目的外建物を新築しました。</p> <p>3 新築時から今まで本件土地の地代としてのお金は払っていません。</p> <p>4 平成11年7月に亡Aが亡くなったのですが、本件土地はきょうだい三人で均等に相続しました。ただ登記については、費用面から便宜的に弟の亡Bの単独登記にしました。</p> <p>5 本件土地には私と夫の建物が建っているので、きょうだい三人が本件土地を相続してからも本件土地の固定資産税は私一人で払ってきました。固定資産税の支払いが残り二人への地代代わりだと思っていました。</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

| 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13日(金) 11:00-11:15 | 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 2月13日(金) 11:45-11:55 | 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 ■写真撮影 |
| 令和8年 2月18日(水) 12:50-13:30 | 物件所在地 | ■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■占有者C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 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



+82708.875 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し

永手町 5丁目

A 森後町3丁目
B 目六甲町1丁目

| | | | | | | | | | | |
|-------|----------------|------|----|-----------|----|--------|--------------|--|----|-----------|
| 請求部分 | 所在 神戸市灘区永手町五丁目 | | | | 地番 | 103番10 | | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲一 | 座標系又は記号 | 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 | 平成18年3月30日 | | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | | | | |

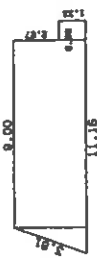
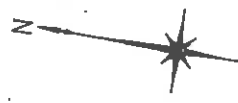
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

目的外建物1

建物図面
各階平面図

家屋番号 9-3 103-10
 建物の所在 神戸市灘区永手町5丁目5番地3-103番地10

各階平面図



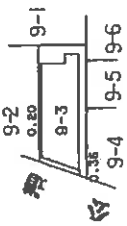
1階 求積表

| | |
|------------------------|--------------------|
| $1.25 \times 3.60 / 2$ | $= 2.25000$ |
| 8.00×3.60 | $= 28.80000$ |
| 0.90×3.60 | $= 3.24000$ |
| 合計 | 34.29000 |
| 床面積 | 34.29 m^2 |



2階 求積表

| | |
|------------------------|--------------------|
| $1.25 \times 3.60 / 2$ | $= 2.25000$ |
| 9.00×3.60 | $= 32.40000$ |
| 合計 | 34.65000 |
| 床面積 | 34.65 m^2 |



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

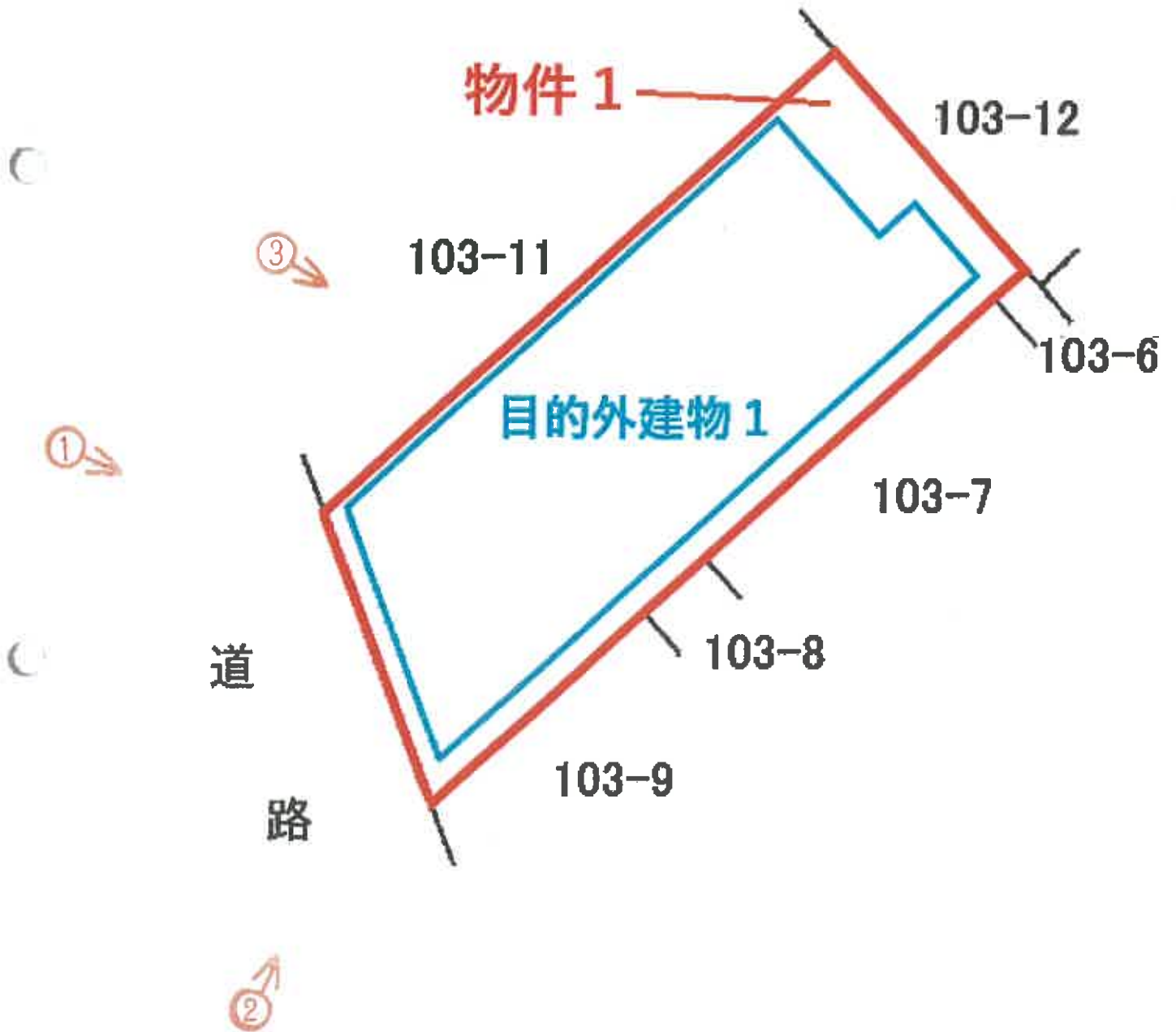
543595

登記年月日：平成8年2月9日

公用

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)





①



②



③

令和 8 年 (又) 第 4 号
令和 8 年 2 月 18 日 現地 調査
令和 8 年 3 月 4 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

| 番 号 | 評 価 額 |
|-----|--------------|
| 1 | 金11,860,000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 | |
| | 所在地 地積 | | |
| 特記事項 | | | |
| <p>物件1地上には下記目的外建物が存している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目的外建物 所在 : 神戸市灘区永手町5丁目103番地10 家屋番号 : 103番10 構造・種類 : 木造スレート葺2階建店舗・居宅 床面積 : 1階35.84㎡、2階34.65㎡ (登記簿) 建築時期 : 平成7年11月24日 (登記簿) | | | |

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 | J R線 六甲道駅の西方 約200m（道路距離） （附属資料位置図参照） | |
| 付近の状況 | 店舗併用住宅、店舗付共同住宅等が混在する地域 | |
| 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 近隣商業地域 80 % 400 % 防火地域 第7種高度地区、東部駐車場整備地区、 地区計画（六甲道駅北地区）、角敷地等 指定区域、宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 規模 54.15 m ² の 台形地 | |
| 接面道路の状況 | 西側 約8m市道 | |
| 土地の利用状況等 | 目的外建物の敷地として利用されている。 | |
| 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 | 特にない | |

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/㎡) | 個別 格 差 | 地 積 (㎡) | 建付減価 | 土地価格(円) |
|-----|-----------------|-----------|------------|------|------------|
| | ア | イ | ウ | エ | ア×イ×ウ×エ |
| 1 | 498,000 | 0.97 | 54.15 | 0.90 | 23,540,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸灘5-2)

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/㎡)

$$498,000 \times 108/100 \times 100/100 \times 100/108 \approx 498,000$$

◇ 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
 $100/104 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/105 \approx 100/108$

イ 個別格差 : 形状等 (0.97)

ウ 地 積 : 登記記載地積

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 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) | 底地割合 | 市場性 修正 | 競売市場 修正 | 評 価 額 (円) |
|---------------|------------|------|-----------|------------|------------|
| | ア | イ | ウ | エ | ア×イ×ウ×エ |
| 1 | 23,540,000 | 0.90 | 0.80 | 0.70 | 11,860,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | 11,860,000 |

イ 底地割合 : 敷地占有利益付建物の存する土地

ウ 市場性修正 : 目的外建物の存在を考慮した。

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 (神戸灘5-2)
所 在 : 神戸市灘区友田町3丁目2番6
「友田町3-2-7」
価 格 : 498,000円/m²
位 置 : 阪神電鉄線「新在家」駅より道路距離80m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 74m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員20m市道に接面
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率500%)
地域の概要 : 店舗併用住宅、マンション等が多い商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 12,032,996円

第7 附属資料

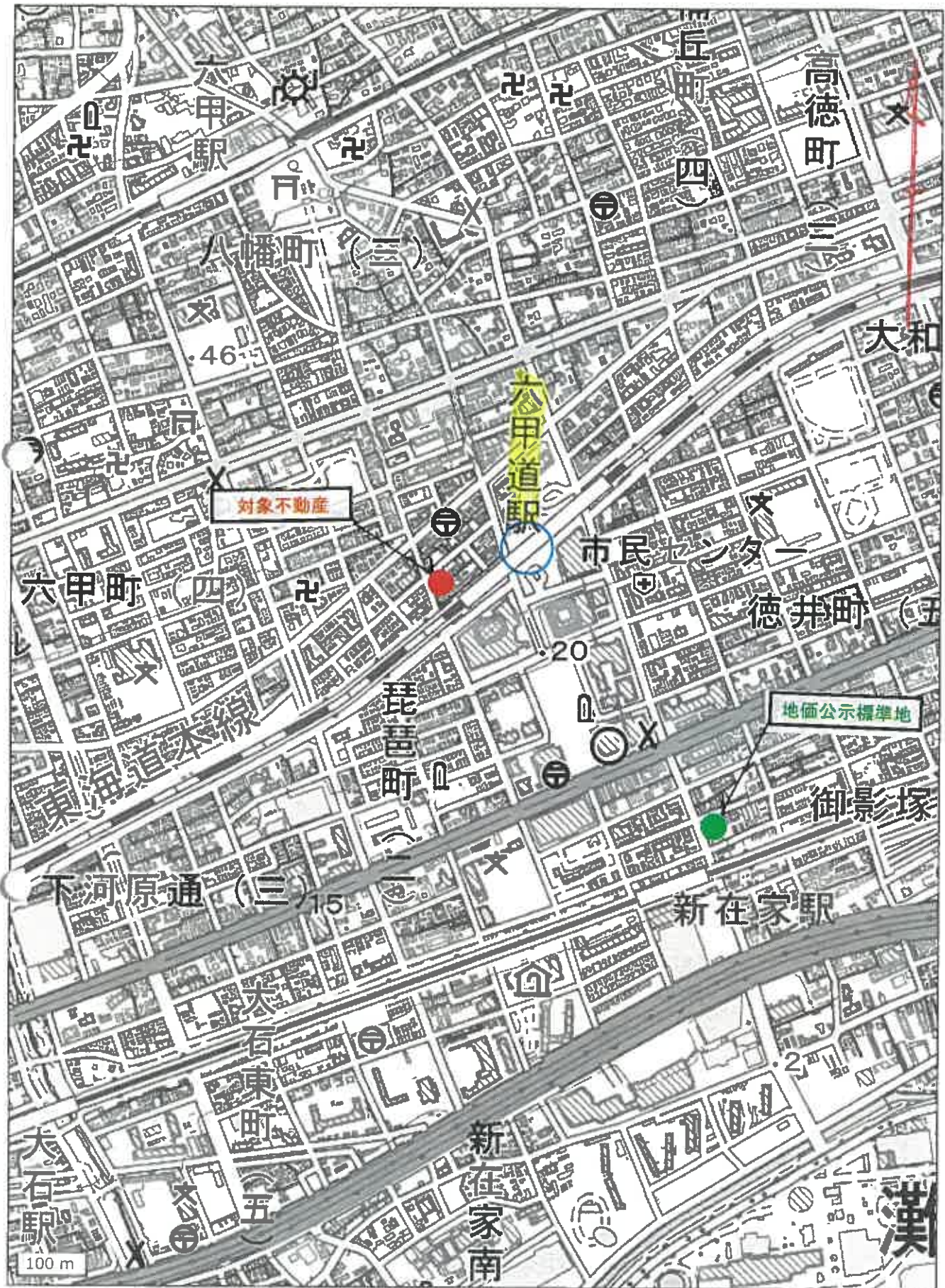
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 現況写真

以 上

物 件 目 録

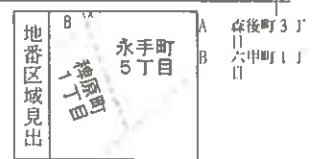
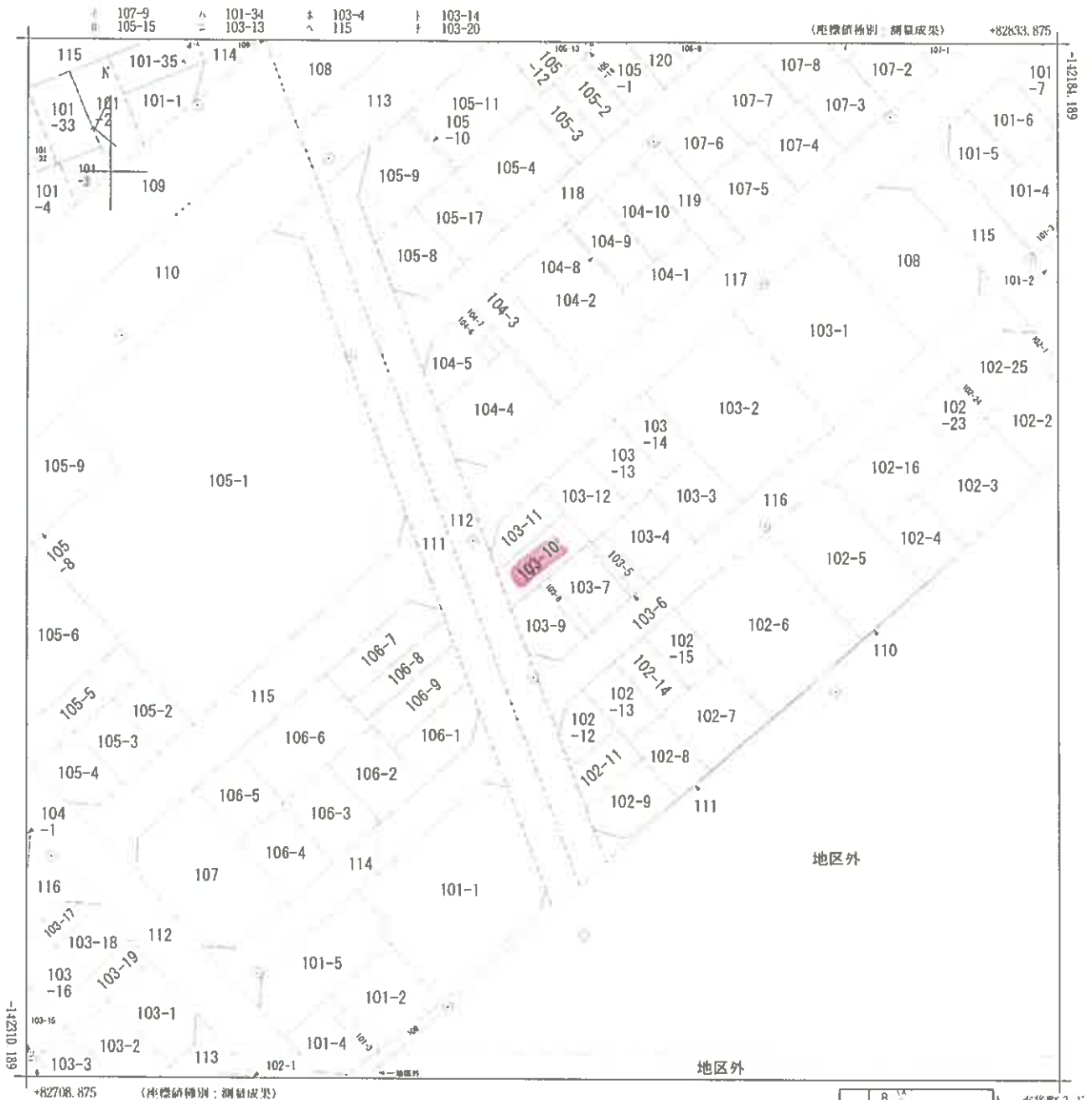
- 1 所 在 神戸市灘区永手町五丁目
地 番 103番10
地 目 宅地
地 積 54.15平方メートル





公図写

表示年月日 2026/02/17



| | | | | | | | | | |
|-------|----------------|------|----|-----------|----|--------|--------------|----|-----------|
| 請求部分 | 所在 神戸市灘区永手町五丁目 | | | | 地番 | 103番10 | | | |
| 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 | 平成18年3月30日 | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | |

縮小版

登記年月日：平成6年2月9日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年9月2日 神戸地方建設局

登記号

請求番号 | 20-2

各階平面図

家屋番号 9-3 103-10

建築物の所在
神戸市灘区永手町5丁目5番地3

103番地10

建築物各階平面図



1階 求積表

| | |
|------------------------|----------------------|
| $1.25 \times 3.50 / 2$ | $= 2.25000$ |
| 9.00×3.60 | $= 32.40000$ |
| 0.90×1.33 | $= 1.19700$ |
| 合計 | 35.84700 |
| 床面積 | 35.84 m ² |



2階 求積表

| | |
|------------------------|----------------------|
| $1.25 \times 3.60 / 2$ | $= 2.25000$ |
| 9.00×3.60 | $= 32.40000$ |
| 合計 | 34.65000 |
| 床面積 | 34.65 m ² |



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/50

縮小版

現況写真

