

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 三田市つつじが丘南一丁目
地 番 15番16
地 目 宅地
地 積 194.49平方メートル
- 2 所 在 三田市つつじが丘南一丁目15番地16
家屋 番号 15番16
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 32.29平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約78.11平方メートル
2階 32.29平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月17日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 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

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 三田市つつじが丘南一丁目
地 番 15番16
地 目 宅地
地 積 194.49平方メートル
- 2 所 在 三田市つつじが丘南一丁目15番地16
家屋 番号 15番16
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 32.29平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約78.11平方メートル
2階 32.29平方メートル



令和8年(ヌ)第12号
令和8年 2月26日受理
令和8年 3月25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 三田市つつじが丘南一丁目
地 番 15番16
地 目 宅地
地 積 194.49平方メートル
- 2 所 在 三田市つつじが丘南一丁目15番地16
家屋 番号 15番16
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 32.29平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	三田市つつじが丘南1丁目15番地16
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □宅地・一部公衆用道路 □ (物件)
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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)	■ない □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	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階約78.11㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を、住居として占有している。 □「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)	■ない □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	■ない □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	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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

債務者の親族立会いのうえ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1土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 2 物件2建物の門扉には、債務者の氏が表記された表札があった。
- 3 本件建物の北西側の本件土地上の駐車場部分に土地に固着したカーポートが設置されている。
- 4 1階台所・食堂の南東側が増築されていた(写真⑤)。

(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
■債務者の親族	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私、債務者、家族が住んでいます。2 犬を1匹飼っています。3 台所・食堂を一部増築しています。4 オール電化ではありません。5 物件内での事件、事故はありません。6 隣地との境界等で争いはありません。7 10年程前に1階で雨漏りがありましたが、補修しました。

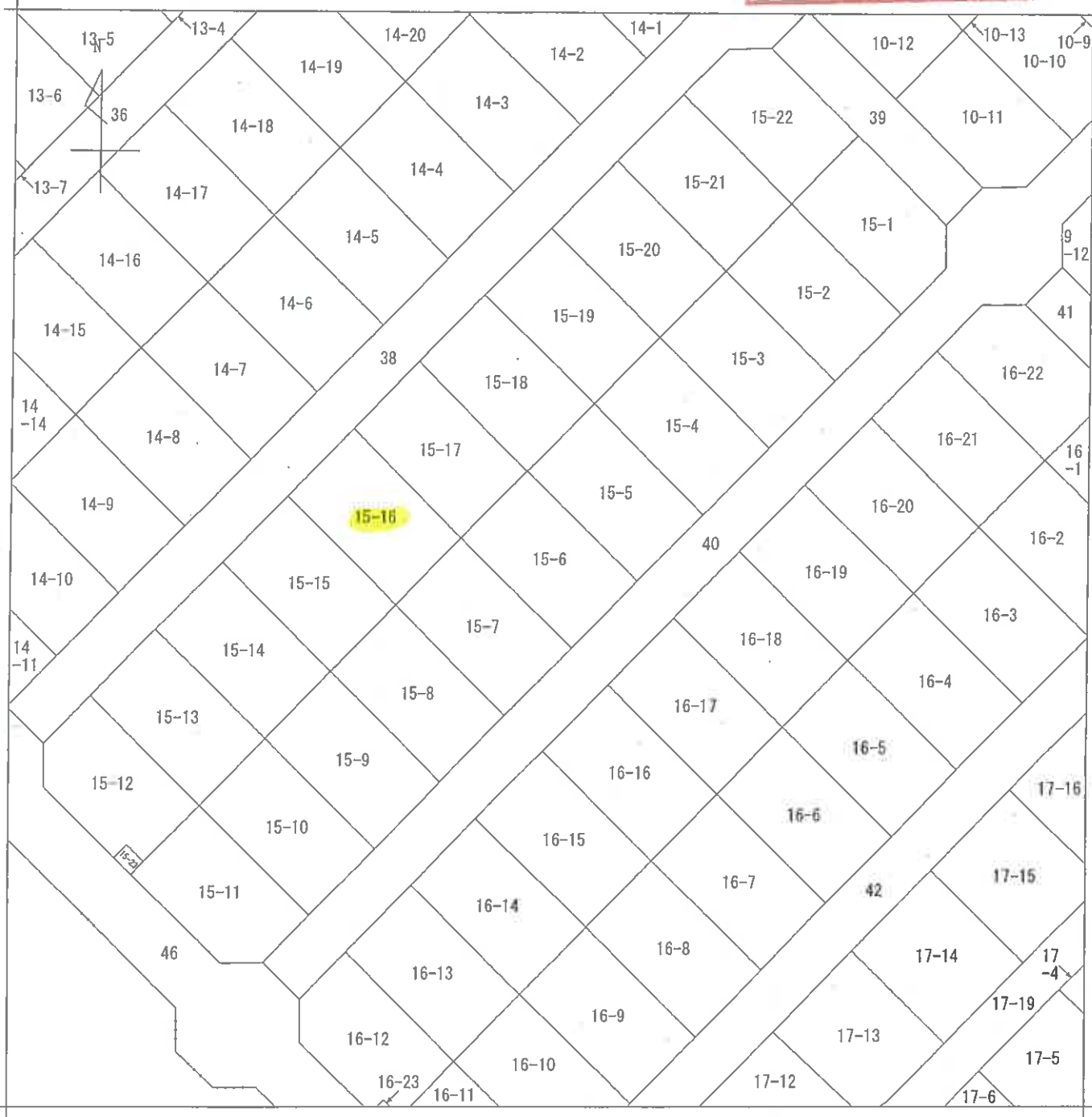
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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26日(木) 14:00-14:15	神戸地方法務局三田出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年2月26日(木) 14:50-15:00	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債務者に手交(返信用切手110円) ■外観写真撮影
令和8年3月10日(火) 9:40-10:20	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者の親族から事情聴取
令和8年3月17日(火) 13:00-13:10	神戸地方法務局	■建物図面取得
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年3月10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 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>□ 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

14-21



地番区域見出
つつじが丘南
1丁目

請求部	所在	三田市つつじが丘南一丁目			地番	15番6		
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

(6 枚目)

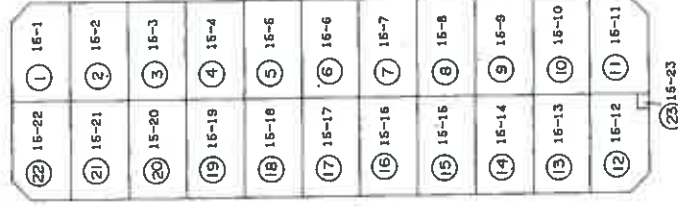
前 (5) 後・新

地番 15.1~23

土地の所在 三田市つじが丘南1丁目

地積測量図 1/24

(全図)



861-4

861-4

境界の種類

申請人

作製者

昭和63年10月3日(作製)

縮尺 1/1000

413950

(7枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和63年11月16日

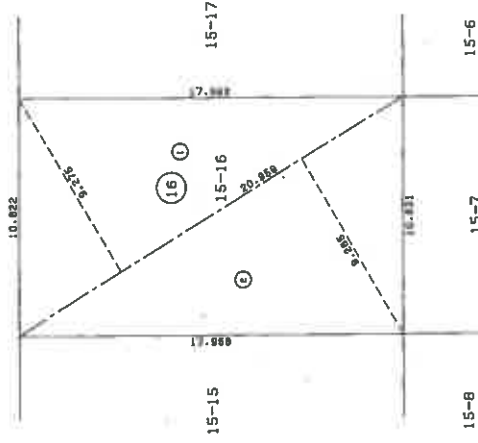
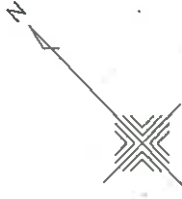
公用

地番 15-16

地積測量図 17/24

土地の所在 三田市つじが丘南1丁目

5
63(1)
11
16



(16) 15-16

NO	L	H	L X H
1	20.959	9.275	194.394725
2	20.959	9.285	194.604315
TOTAL			388.999040
1/2			194.4995200
S			194.49 M2

境界の種類
コンクリート杭

作製者

申請人

昭和63年10月3日(作製)

縮尺 1/250

413966

(8 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：5-2 (17/24)

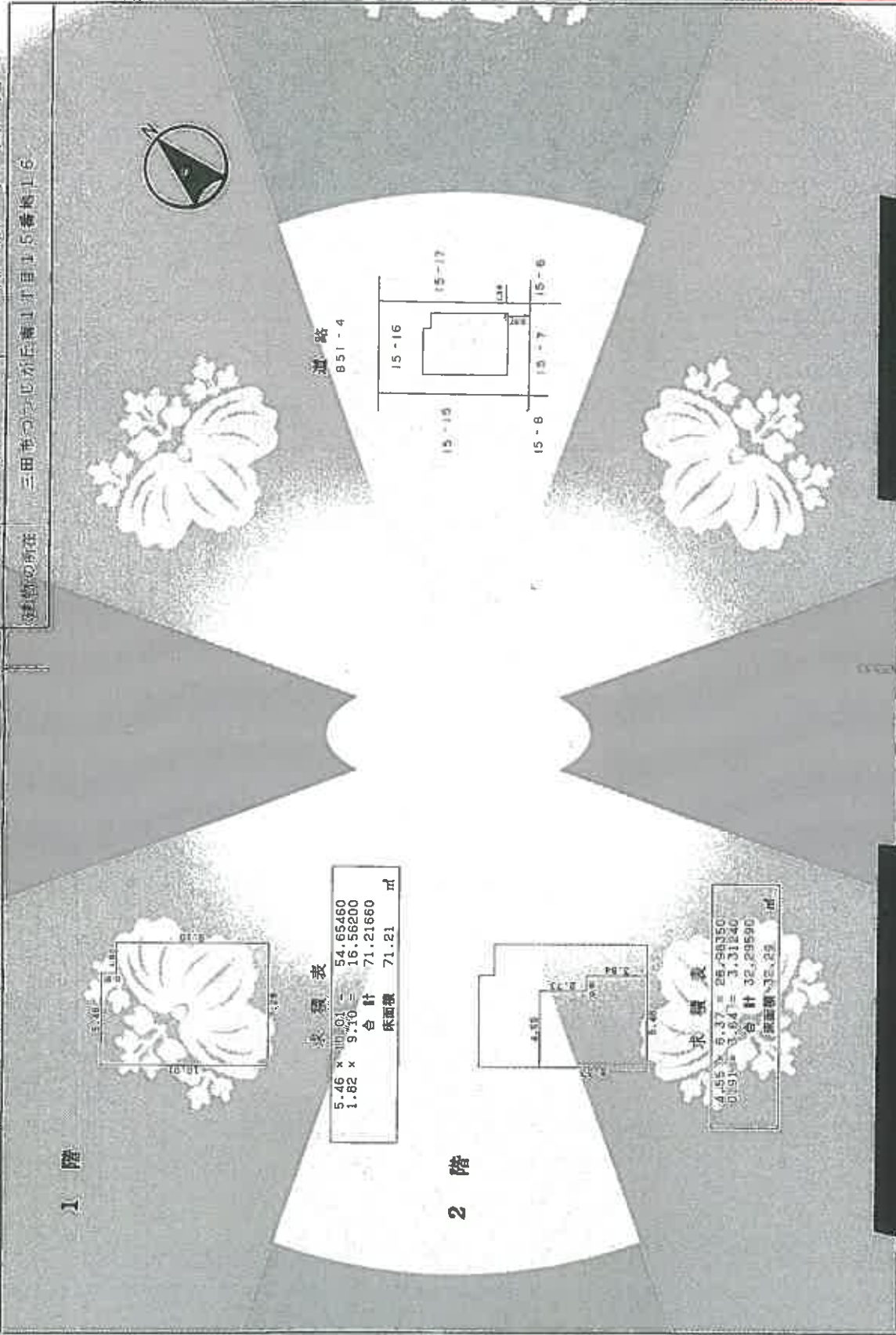
登記年月日 平成 17 年 3 月 17 日

（申請の方法等は三田市役所建築課）

三田市役所建築課 三田市 1-5-番地 1-5 番地 1-5 番地

建築物図面

建築図号 1-5 番 1-6
建築物の所在 三田市 1-5 番地 1-5 番地 1-5 番地



床積表

5.46 x 10.01 =	54.65460
1.82 x 9.10 =	16.56200
合計	71.21660
床面積	71.21 m ²

床積表

4.55 x 6.37 =	28.88350
0.91 x 3.64 =	3.31240
合計	32.29590
床面積	32.29 m ²

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請者

250

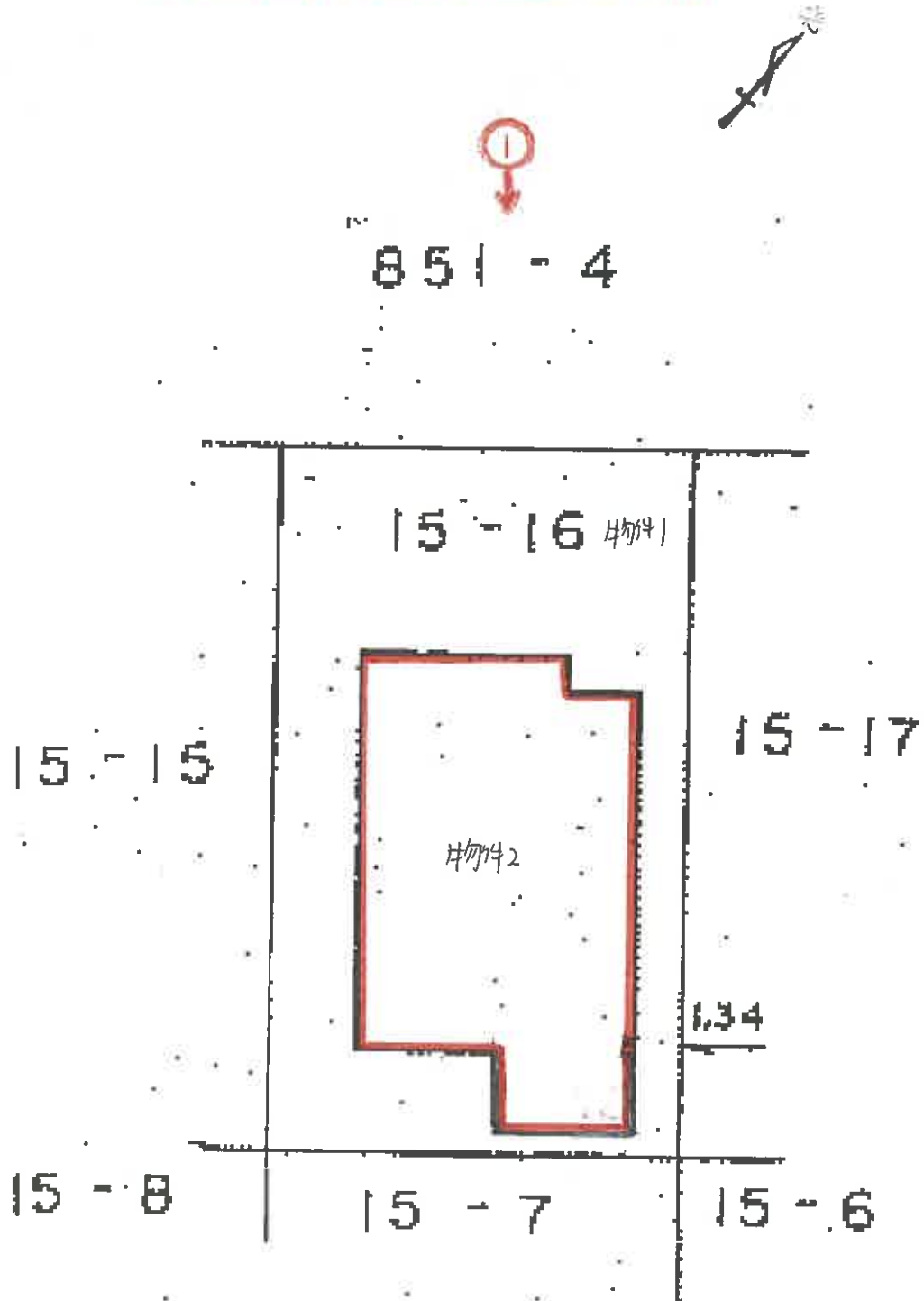
申請者

作製者

044003

土地建物位置関係図

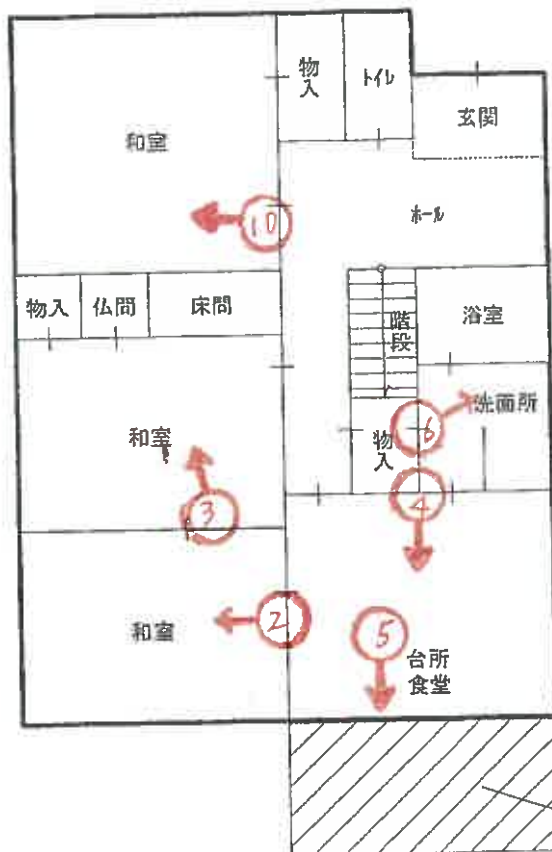
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



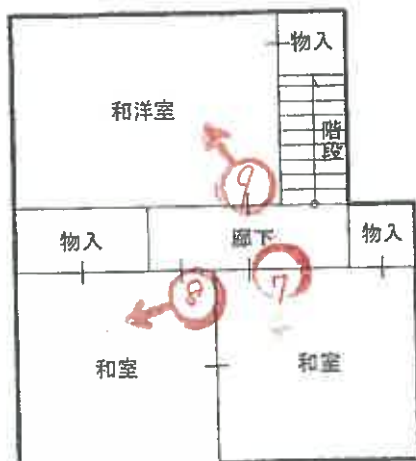
建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

1階



2階



(11 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和 8 年 (又) 第 12 号
令和 8 年 3 月 10 日 現地調査
令和 8 年 3 月 16 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4,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,360,000円
物件2(建物)	金2,040,000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	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	床面積：1階 約78.11m ²
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	JR線 相野駅の西方 約2.5km (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区画整然とした住宅地域	
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 つつじが丘地区計画 (戸建住宅地区)
画地条件	規模 194.49 m ² の 整形地	
接面道路の状況	北西側 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 (集中プロパンガス) 下水道 あり <small>(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。</small>	
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	特になし	

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2年5月24日 新築 経過年数 36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ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : 合板等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない その他 : ー
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	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"> ・ 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。 ・ 室内で犬1匹を飼っている。

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	32,100	1.00	194.49	0.90	5,620,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (三田-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/㎡)
 $32,100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 32,100$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/100$

イ 個別格差 : 特になし (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	120,000	約 110.40	0.05	660,000

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	5,620,000	0.40	法定地上権	2,250,000

(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	5,620,000	-2,250,000		1.00	0.70	2,360,000
2	660,000	+2,250,000	1.00	1.00	0.70	2,040,000
一 括 価 格 (合 計)						4,400,000

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 (三田-5)
所 在 : 三田市つつじが丘南2丁目3番14
価 格 : 32,100円/m²
位 置 : JR線「相野」駅より道路距離2.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 194m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員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 : 中規模一般住宅が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 : 4,351,519円
物件2 : 1,727,129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

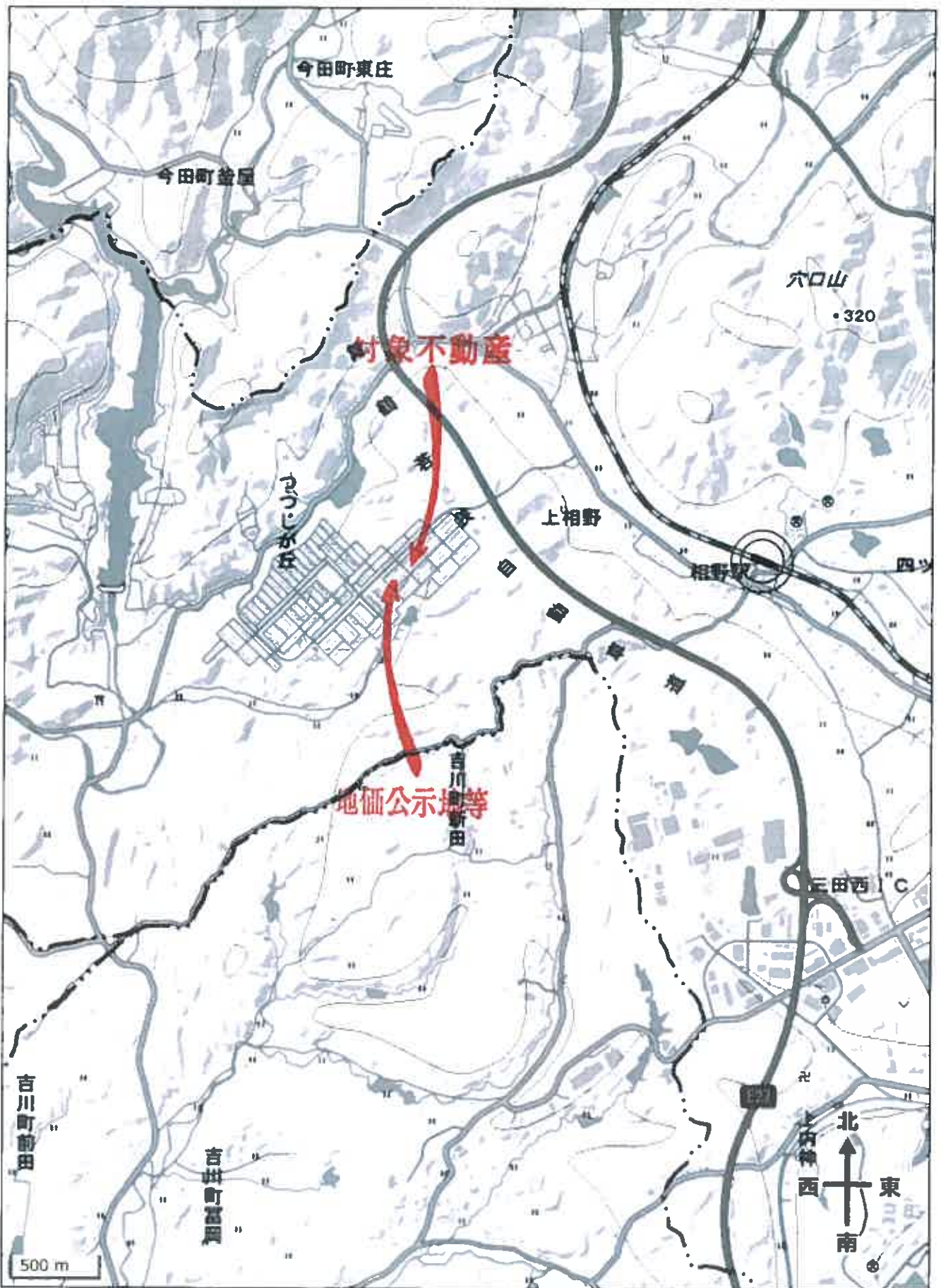
以 上

物 件 目 録

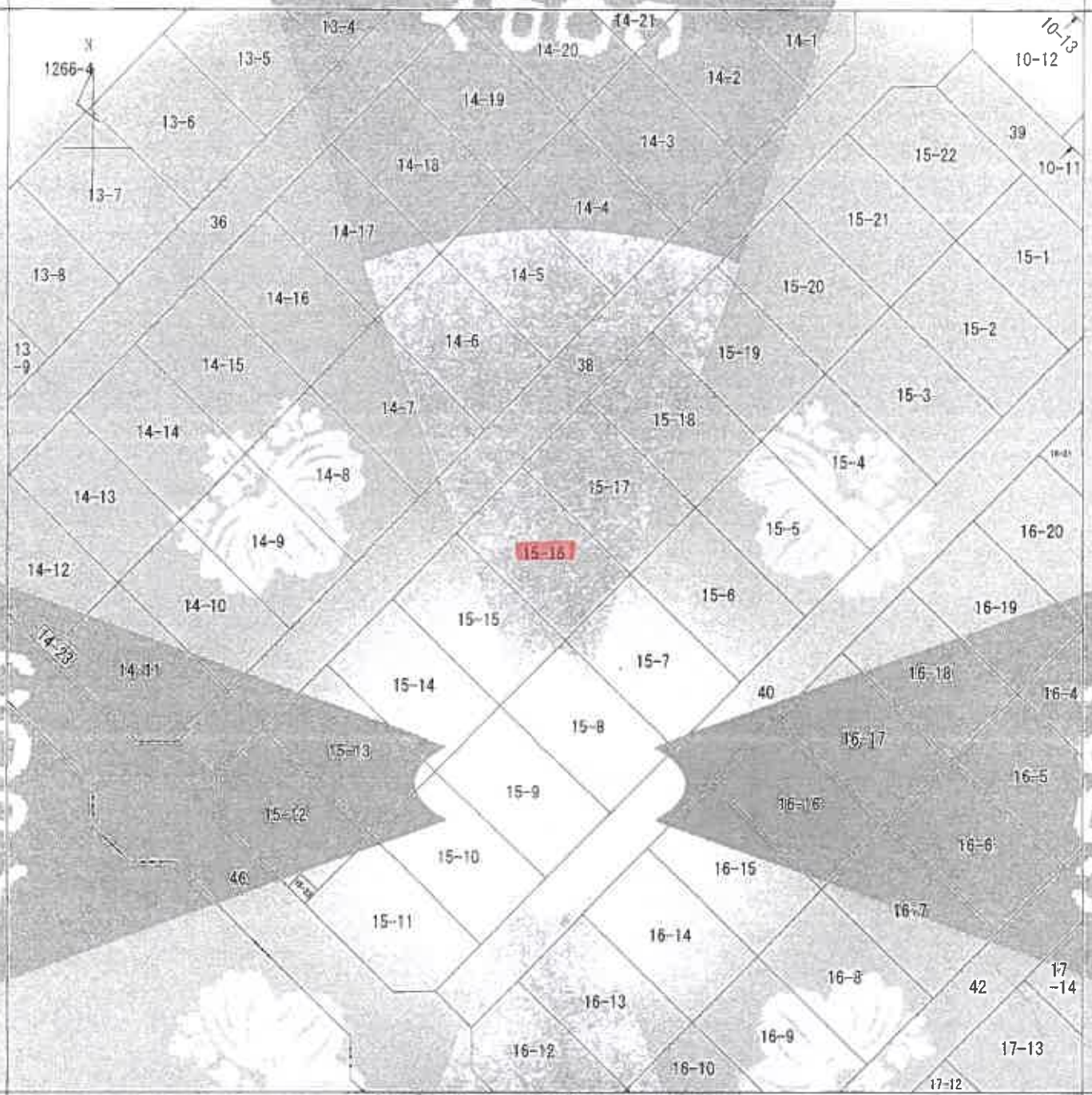
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三田市つつじが丘南一丁目 |
| | 地 番 | 15番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三田市つつじが丘南一丁目15番地16 |
| | 家屋 番号 | 15番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル
2階 32.29平方メートル |



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



(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要略を記載した図面です。

地番区域見出し
つつじが丘南
1丁目

請求部	所在	三田市つつじが丘南一丁目		地番	15番16	
出力縮尺	1/500	精度区分		地番系番号又は記号	分類	無図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		備註事項		
種類 その他						

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。
(神戸地方法務局三田出張所管轄)

令和8年2月2日
神戸地方法務局

登記官

縮版図

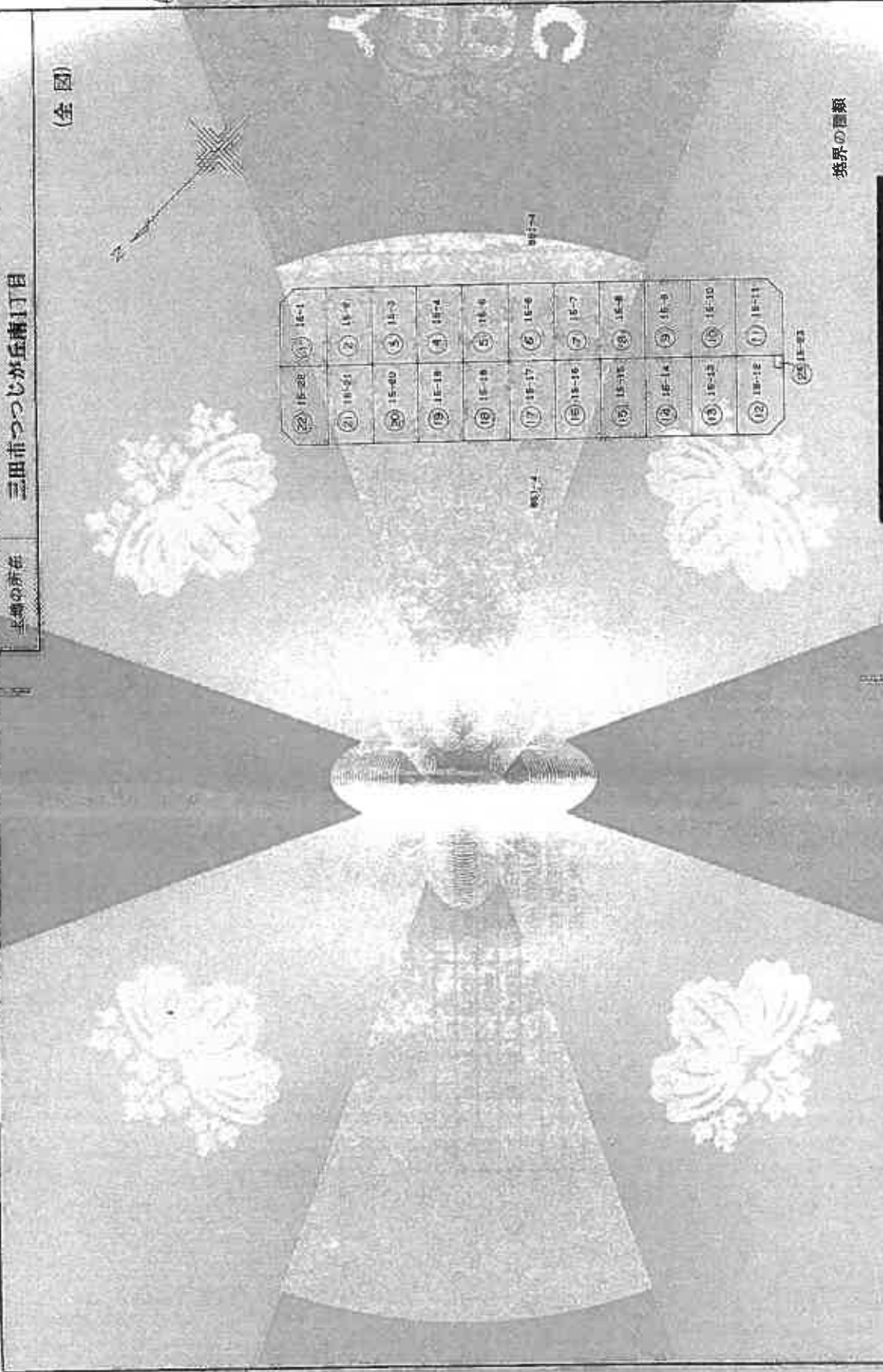
地積測量図 1/240

前 15 後・新

地番 15-1-23

土地の所在 三田市つじが丘南1丁目

(全図)



境界の面積

1/1000
縮尺

申請人

413950

作成者

縮版図

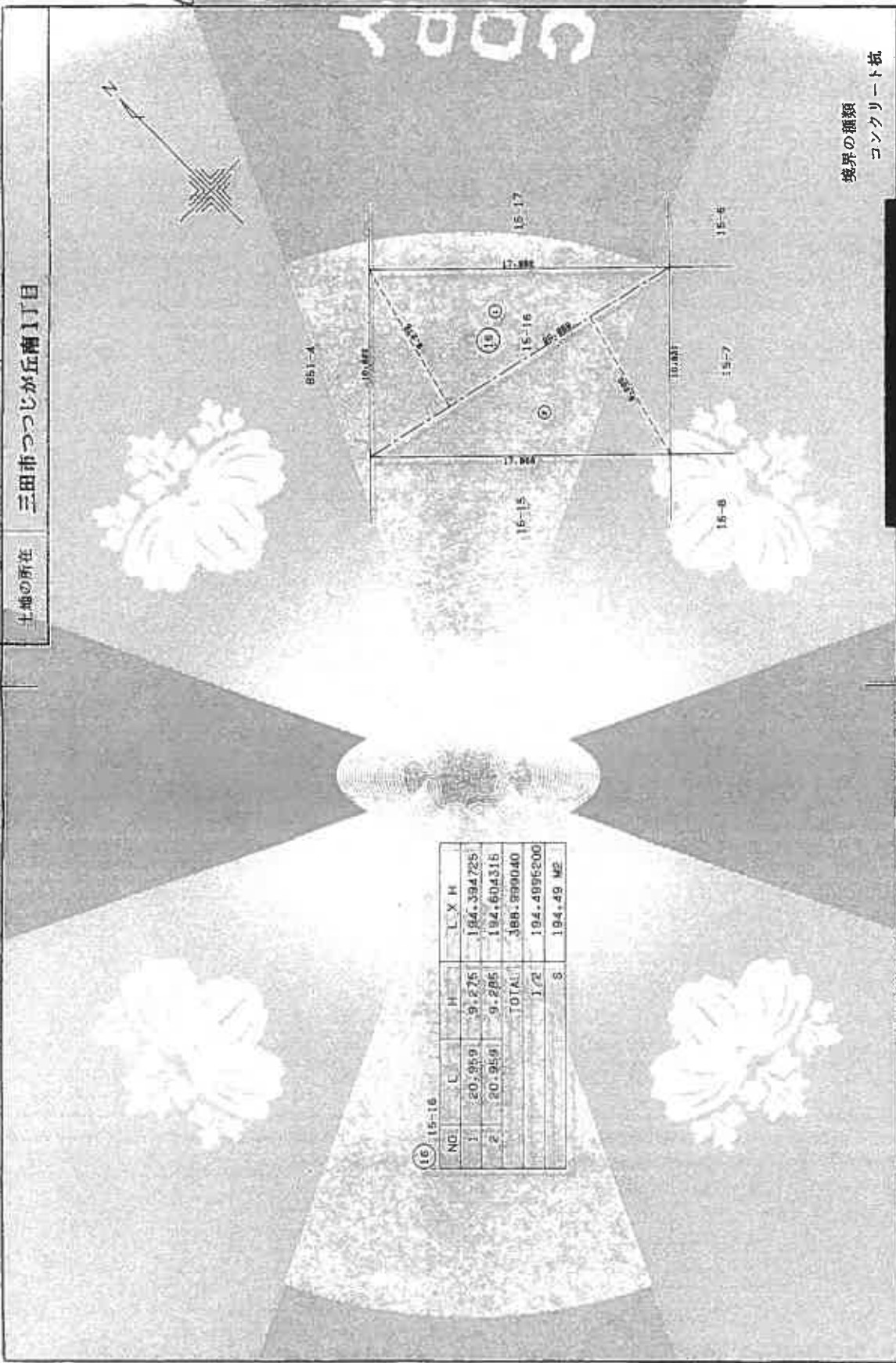
登記年月日: 昭和33年11月16日

本図は図面に記載されている内容と一致しない場合、図面に優先する。
神戸地方裁判所 三田出張所(管轄)
令和8年2月2日 神戸地方裁判所

登記年月日：昭和63年11月16日

17/24
5
634
11
16

地番 15-18
土地の所在 三田市つじが丘南1丁目



(16) 15-18				
NO.	C	H	L X H	
1	20.959	9.275	194.394725	
2	20.959	9.295	194.604315	
		TOTAL	388.999040	
		1/2	194.4995200	
		3	194.49 ㎡	

境界の種類
コンクリート杭

縮尺 1/250

申請人

413966

製作者

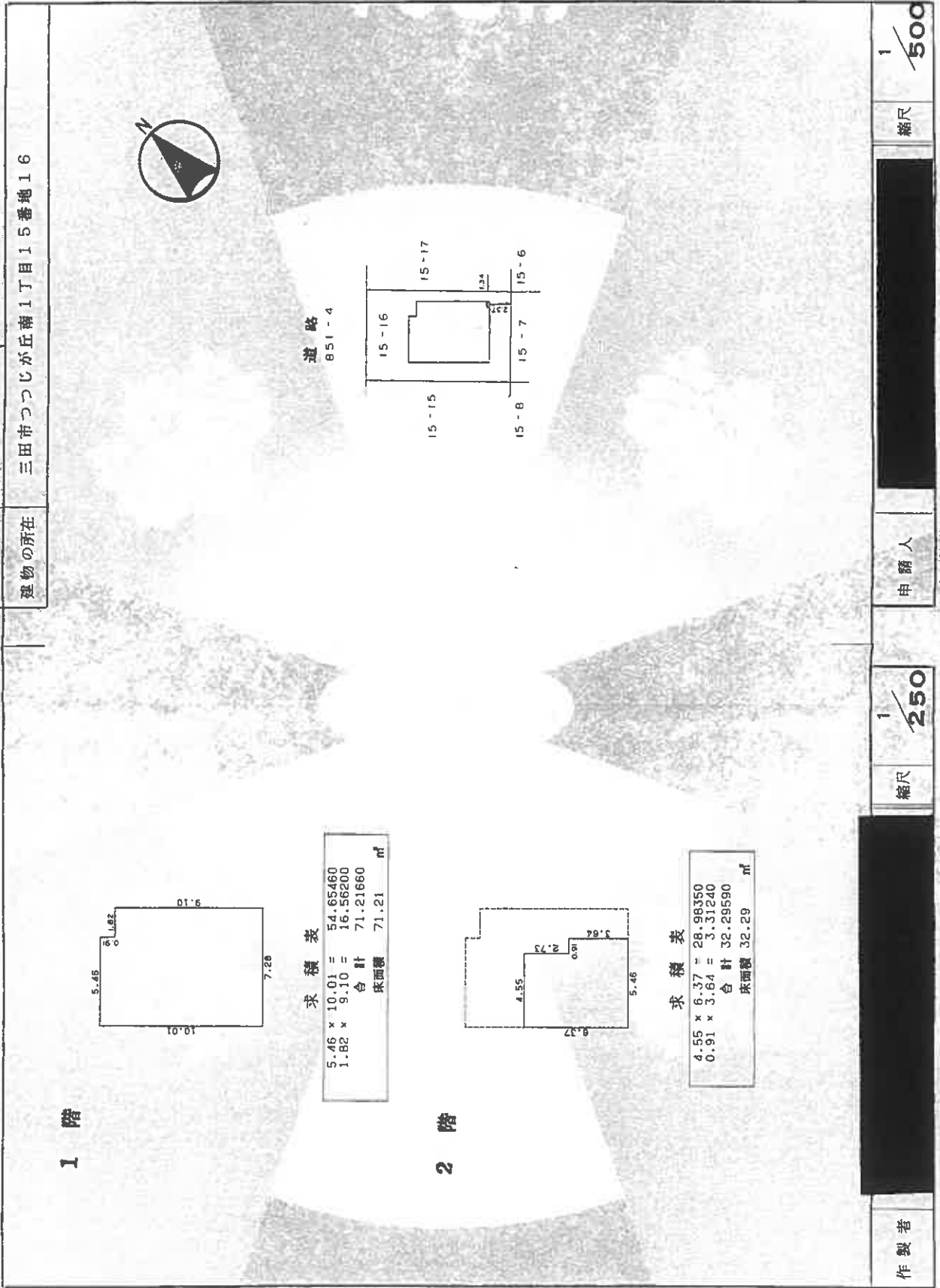
縮版図

登記年月日：平成2年6月18日

建物図面写

建物図面
各階平面図

家屋番号	15番16
建物の所在	三田市つじが丘南1丁目15番地16



1 階

2 階

求積表

$5.46 \times 10.01 =$	54.65460
$1.82 \times 9.10 =$	16.56200
合計	71.21660
床面積	71.21

求積表

$4.55 \times 6.37 =$	28.98350
$0.91 \times 3.64 =$	3.31240
合計	32.29590
床面積	32.29

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

044003

作製者

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。

(神戸地方事務所三田出張所管轄)

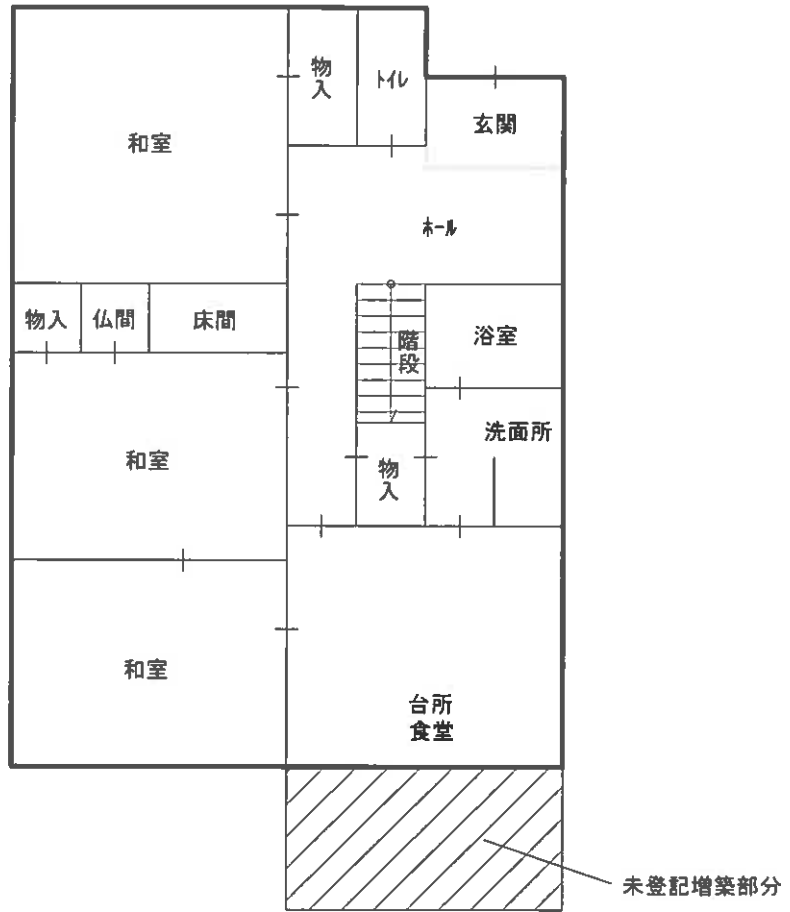
令和8年2月2日 神戸地方事務所

登記簿

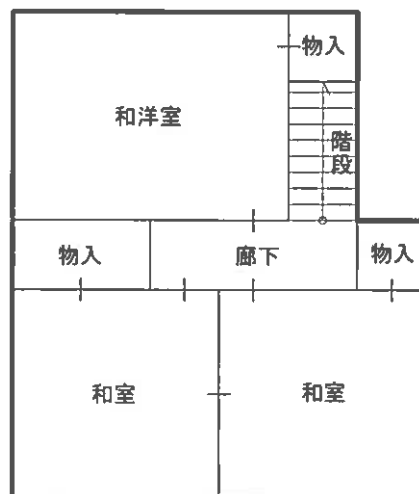
縮版図

請求番号 993

1 階



2 階



現況写真

