

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29日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川口利貴

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 7月15日から 令和 8年 7月22日まで
開札期日	日時 令和 8年 7月28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 8月18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29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 神戸市長田区川西通四丁目
地 番 107番2
地 目 宅地
地 積 50.66平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5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】

売却対象外の共有持分を有するB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107番2）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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 神戸市長田区川西通四丁目
地 番 107番2
地 目 宅地
地 積 50.66平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和8年(又)第9号
令和8年 2月24日受理
令和8年 3月18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 神戸市長田区川西通四丁目
地 番 107番2
地 目 宅地
地 積 50.66平方メートル
共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市長田区川西通4丁目107番地の2
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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(土地共有者B) <input type="checkbox"/> その他の者 <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"/> 本件土地A持分に対する占有権限は使用借権である <input type="checkbox"/>
その他の事項	持分2分の1の売却
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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1.	所 在	神戸市長田区川西通四丁目107番地2
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 107番2
	種 類	<input checked="" 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	木造スレートぶき2階建
	床面積(概略)	1階 34.10平方メートル 2階 35.00平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (土地共有者B) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成21年6月1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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡C) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	新築時より所有権保存登記は経られていない
	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 本件土地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枚目および3枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地には目的外建物が建っているところ、建物表題登記上の所有者は債務者の親族である亡Cである。所有権保存登記は経られていない。

(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 本件土地には平成21年に親族である亡Cが目的外建物を新築しました。その後亡Cの死去によって本件目的外建物を親族Bが相続しました。2 本件土地の私の持分について、Bから地代は受け取っていません3 現在、本件目的外建物には親族Dが居住しています。
■目的外建物占有者D	<ol style="list-style-type: none">1 私は債務者の親族であり、本件目的外建物に居住しています。2 Bとの間で住宅賃貸借契約を結び、家賃を払っています。

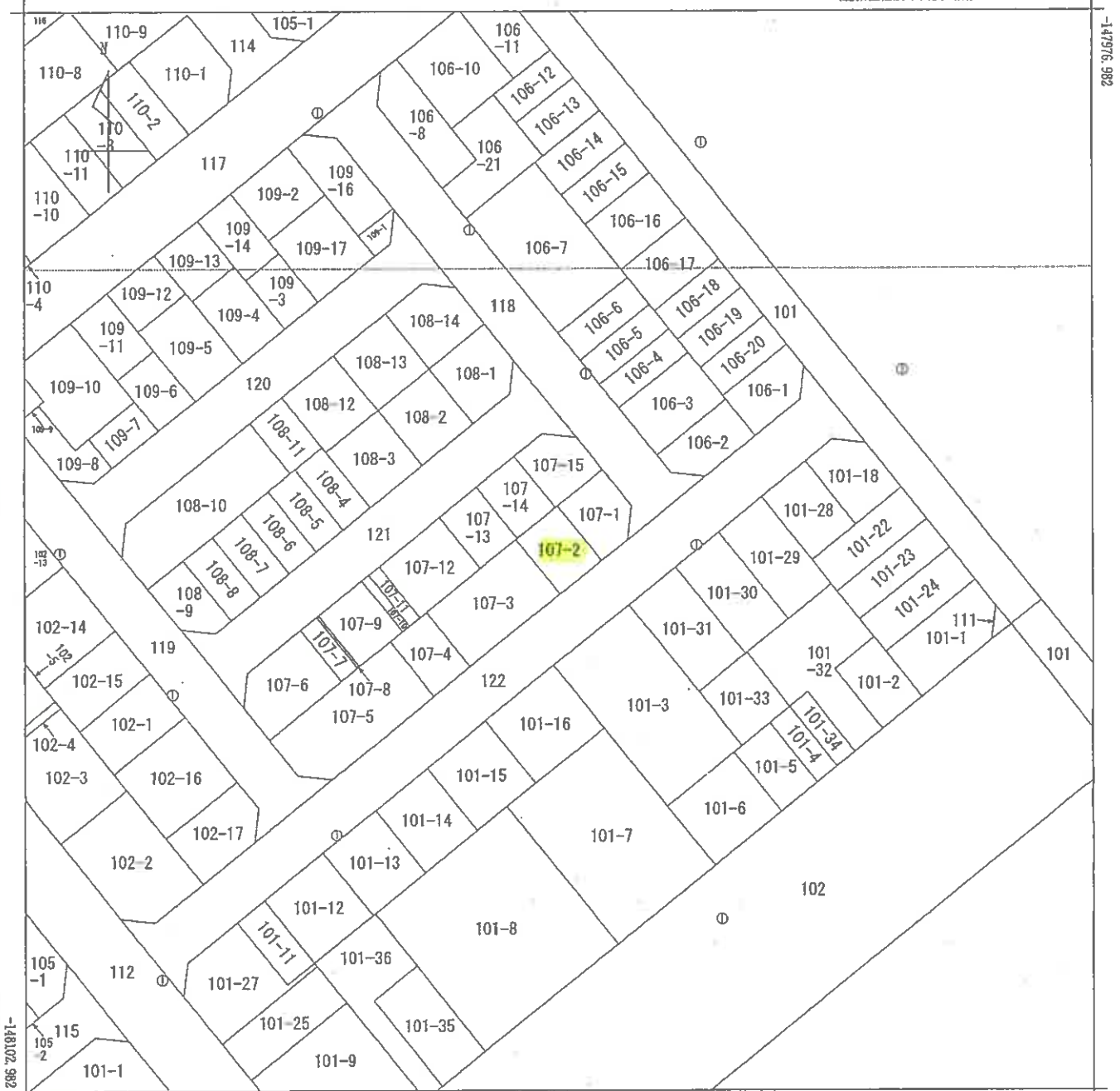
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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25日(水) 15:30-15:45	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年2月25日(水) 16:15-16:30	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)手交 ■写真撮影
令和8年2月27日(金) 11:40-11:45	執行官室	■債務者より電話聴取(発信)
令和8年3月4日(水) 15:00-15:20	神戸市役所新長田合同庁舎 固定資産税企画課	■目的外建物家屋調査表等閲覧
令和8年3月5日(木) 12:45-13:00	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■目的外建物占有者D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

(座標値種別：測量成果) +7472L 859



-14796.982

+74596.859 (座標値種別：測量成果)



A 細田町2丁目
B 川西通5丁目

請求部分	所在 神戸市長田区川西通四丁目				地番	107番2				
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23年3月28日			備付年月日(原図)	平成23年3月29日			補記事項		

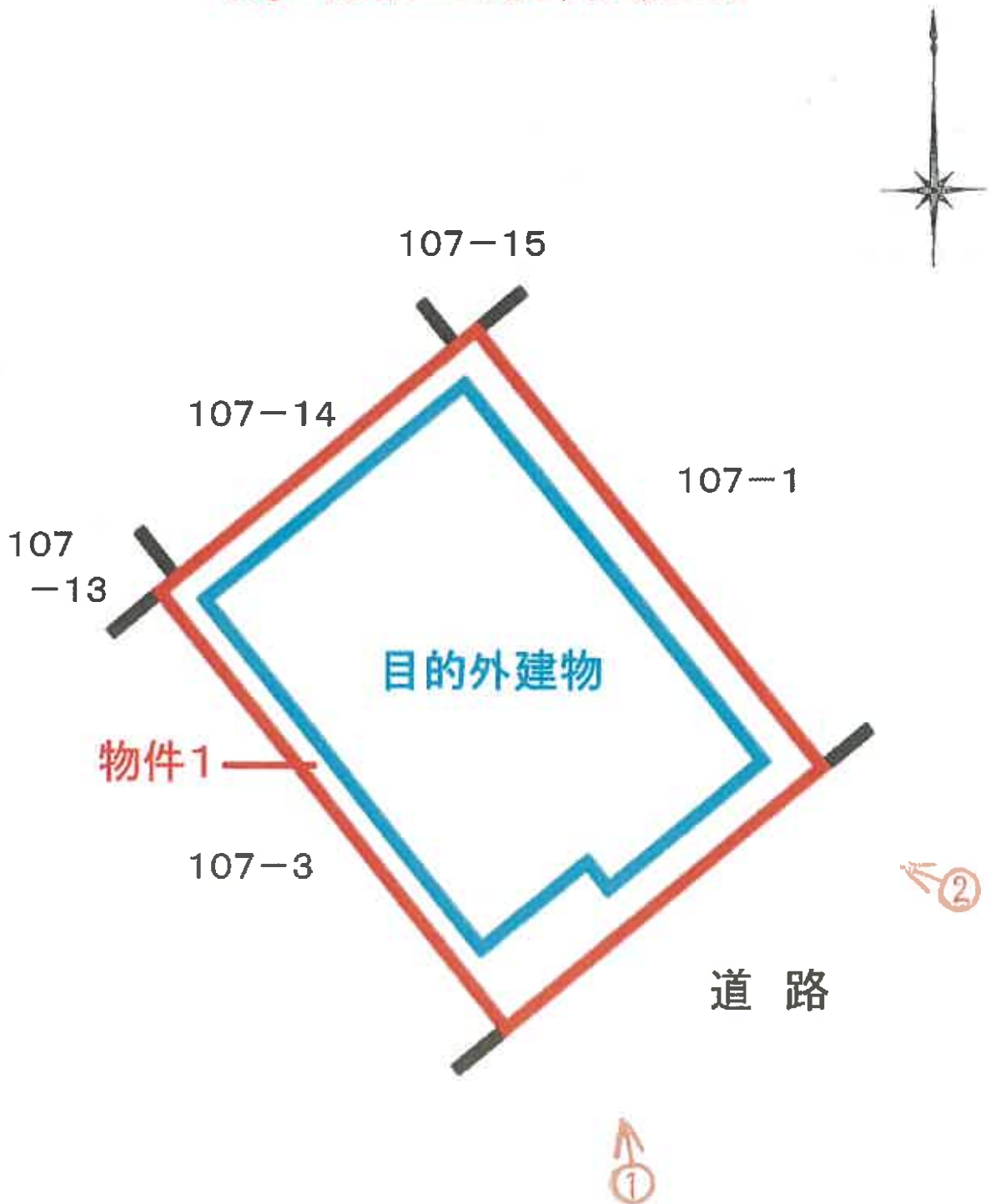
神戸市長田区川西通4丁目107-2

(1) 平成23年6月7日
神戸市長田区川西通四丁目107番地2
家屋番号107番2に変更

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

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

令和 8 年 (又) 第 9 号
令和 8 年 3 月 5 日 現地 調査
令和 8 年 3 月 12 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

橋本 明人

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金1,490,000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	
特記事項			
			<ul style="list-style-type: none">・持分2分の1の売却である。・目的外建物が存在している。

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	山陽電鉄線 西代駅の東方 約450m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、駐車場等がみられる。	
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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 第5種高度地区、大規模集客施設制限地区、眺望景観形成地域、地区計画(新長田駅北・川西大道地区)、角敷地等指定区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記記載数量50.66㎡の長方形地	
接面道路の状況	南東側 約6m市道	
土地の利用状況等	物件1土地には目的外建物が存在しており、そ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	平成13年の住宅地図によれば、物件東側辺りに有害物質使用特定施設の工場があったとみられる。また、神戸市によれば、近辺地において、平成25年5月に土壌汚染対策法の形質変更時要届出区域の指定があり、平成27年6月にその指定が解除されている。 土壌汚染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	<ul style="list-style-type: none"> ・目的外建物の家屋番号107番2の概要 (登記記載)種類：居宅、構造：木造スレートぶき2階建、床面積：1階34.10㎡・2階35.00㎡、平成21年6月1日新築 ※所有関係等現況調査報告書をご参照。 ・持分2分の1の売却である。 	

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	204,000	0.85	50.66	0.90	7,910,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (長田(県)-4)

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/㎡)

$$200,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/100 = 204,000$$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差：小規模地等(0.85)

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

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×持分
1	7,910,000	0.90	0.60	0.70	×1/2 1,490,000
一 括 価 格 (合 計)					1,490,000

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：持分の売却、目的外建物が存在する土地の売却等

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 (長田(県)-4)
所 在 : 神戸市長田区川西通4丁目107番12
価 格 : 200,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「西代」駅より道路距離420m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 70㎡
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 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に事業所等がみられる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 5,910,552円 (×1/2)

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 土地建物配置略図
- 4 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市長田区川西通四丁目
地 番 107番2
地 目 宅地
地 積 50.66平方メートル
共有者 A 持分2分の1







+74596.859

(座標値種別：測量成果)

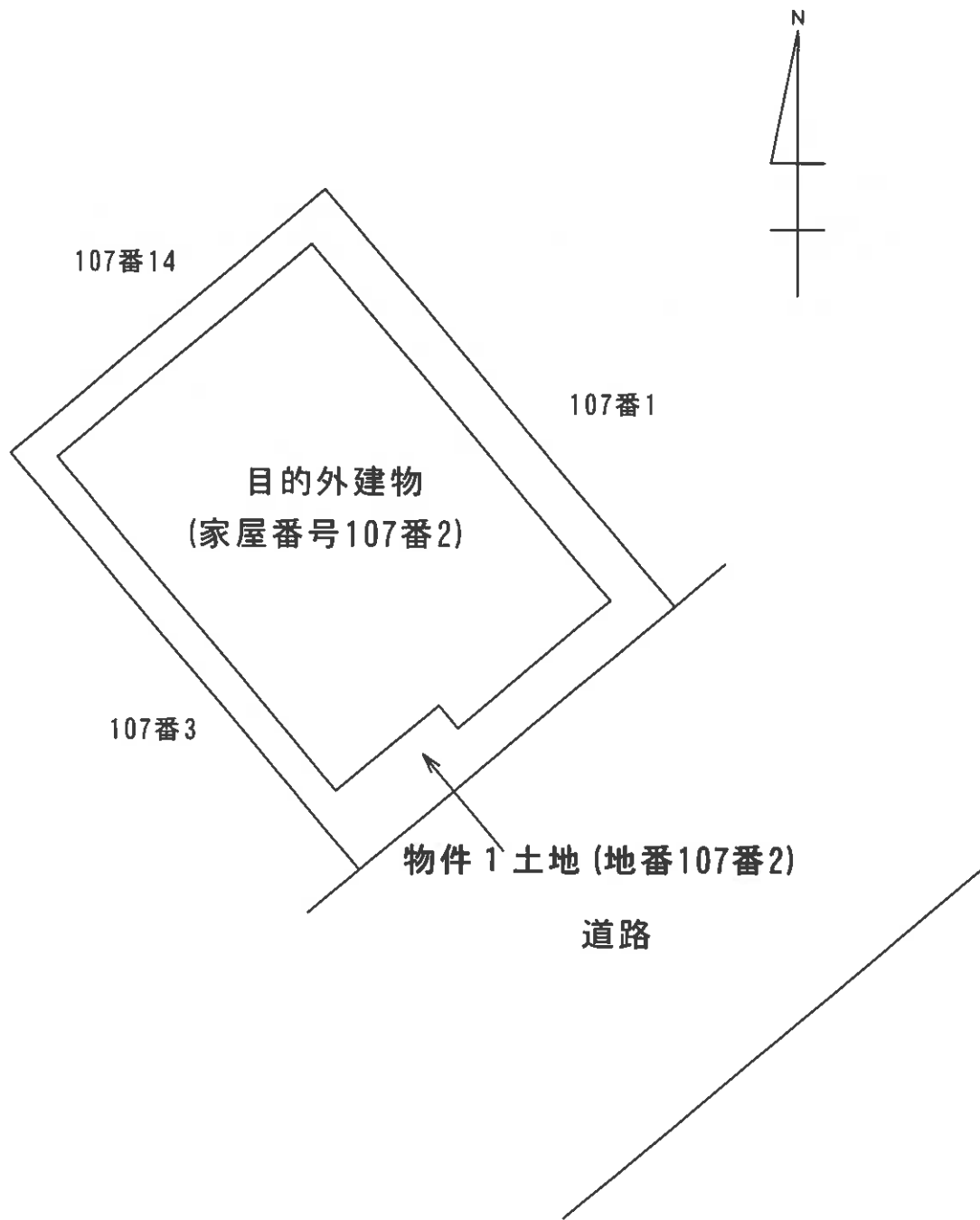


A 細田町 2丁目
 B 川西通 5丁目

請求部	所在	神戸市長田区川西通四丁目				地番	107番2			
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23年3月28日			備付年月日(原図)	平成23年3月29日			補記事項		

公図写

縮小版



土地建物配置略図

※土地建物の概ねの配置の略図であり、境界・形状等を明示するものではなく、正確性を担保するものではない。

目的外建物



目的外建物



現況写真