

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 細見隆斗

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 神戸市長田区雲雀ヶ丘二丁目
地 番 9番
地 目 宅地
地 積 204.05平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 神戸市長田区雲雀ヶ丘二丁目9番地
家屋 番号 9番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.46平方メートル
2階 43.10平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 29日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 細 見 隆 斗

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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地建物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 神戸市長田区雲雀ヶ丘二丁目
地 番 9番
地 目 宅地
地 積 204.05平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 神戸市長田区雲雀ヶ丘二丁目9番地
家屋 番号 9番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.46平方メートル
2階 43.10平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



令和7年(ヌ)第94号

令和8年1月15日受理

令和8年2月18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 神戸市長田区雲雀ヶ丘二丁目

地 番 9番

地 目 宅地

地 積 204.05平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 神戸市長田区雲雀ヶ丘二丁目9番地

家屋 番号 9番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 64.46平方メートル

2階 43.10平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



その他の事項

立会人 ■ B ■ 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 門柱に ■ A ■ の姓の表記があった。
- 2 物件1土地を概測したところ概ね公簿と一致すると思われる。
- 3 物件1土地上に物置（動産）があった（写真③）。
- 4 物件1土地上に車両が長期間放置されている様子であった。
- 5 外周を囲むブロック塀にひび割れ箇所がみられた（写真①、②）。
- 6 建物内の床が軋むように感じる箇所があった。

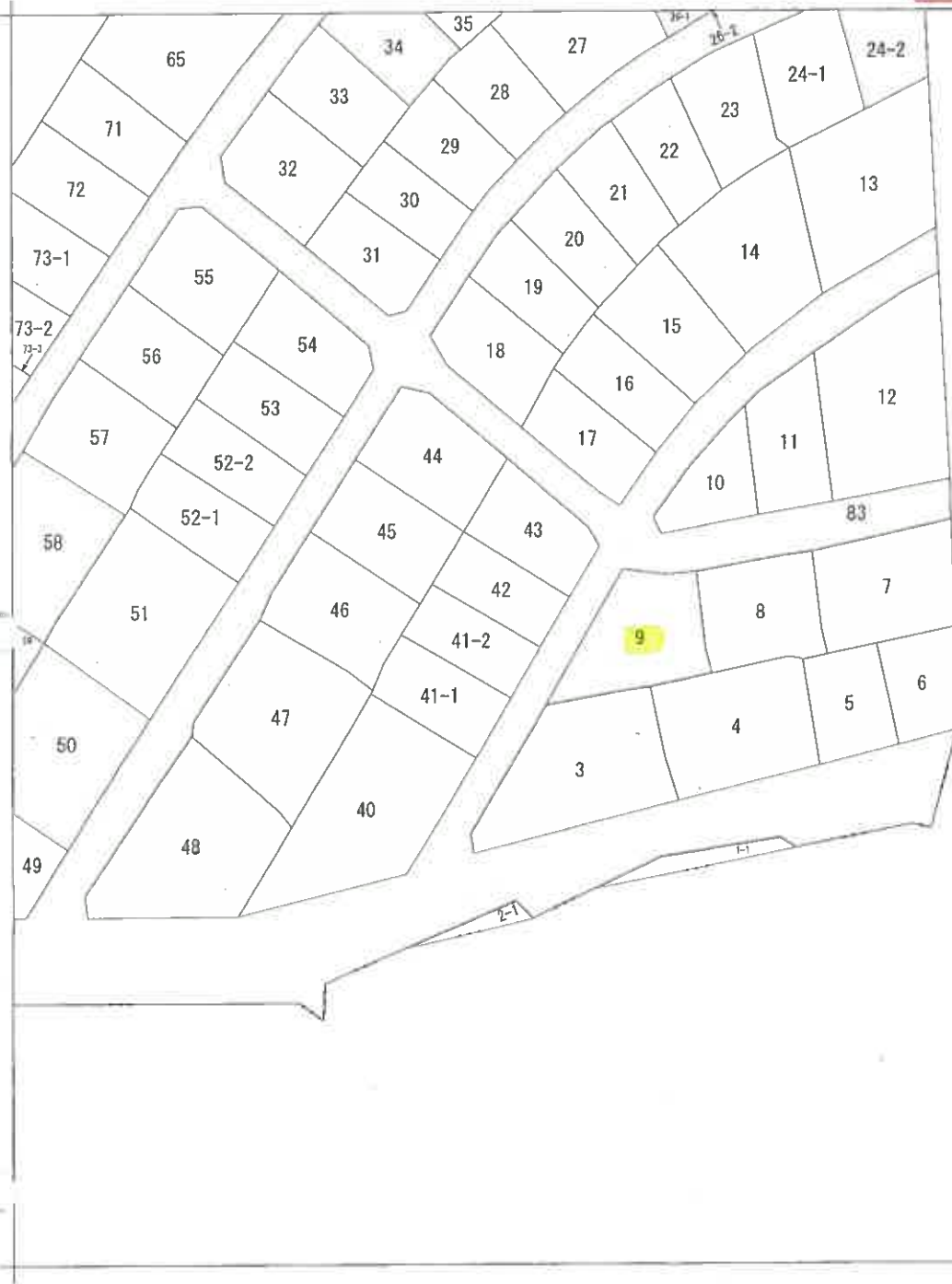
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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1月16日(金) 10:00-10:15	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入通知書および照会書を投函(返信用切手110円同封) <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影
令和8年1月16日(金) 11:55-12:05	神戸地方法務局須磨出張所	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書および公図等取得
令和8年1月28日(水) 10:00-11:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会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



地番区域見出
雲雀ヶ丘
2丁目

請求部	所在	神戸市長田区雲雀ヶ丘二丁目				地番	9番		
出力縮尺	縮尺不明	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)			補事項	方位不明		

登記年月日：昭和41年5月19日

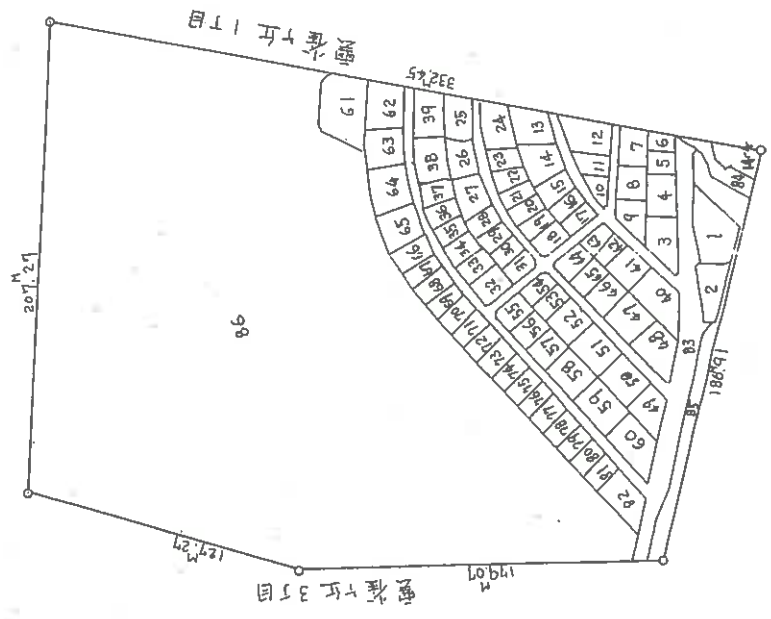
所積測量図
地積測量図

多岐(氏名)

地番	
土地の所在	長田区雲雀ヶ丘2丁目

41.5.19

作製年月日	昭和四十年五月四日
作製者	
申請人	



縮尺

369071

(1/22)

請求番号：8-5

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(6枚目)

登記年月日：昭和41年5月19日

4/22

地積測量図

番 8 ~ 12

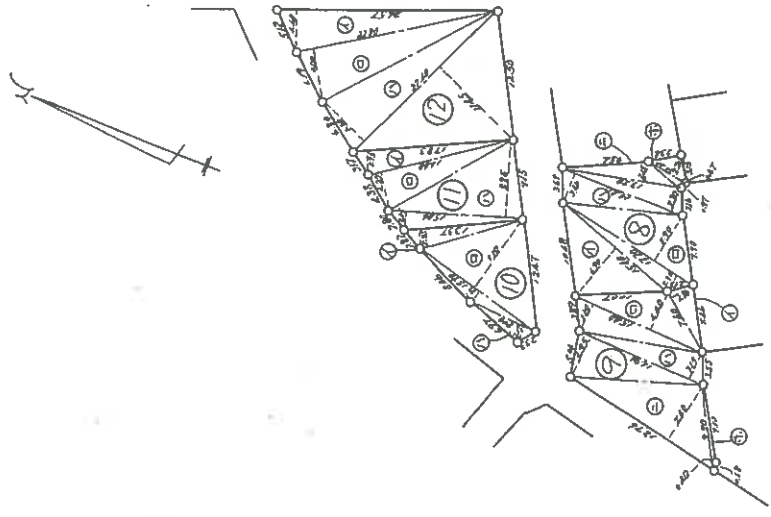
土地の所在 長田区雲雀ヶ丘2丁目

41.5.19

作製年月日
昭和四十年五月九日

作製者
[Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



記号	算式	借面積	面積
①	15.40 x 6.90	106.260	
②	17.20 x (230+58)	141.040	
③	14.46 x (240+28)	89.652	
④	13.20 x 2.75	28.380	
⑤	4.60 x (220+047)	12.282	
計		377.640	188.8070
⑥	7.60 x 2.80	21.280	
⑦	15.40 x (360+44)	123.200	
⑧	14.96 x (495+315)	121.014	
⑨	18.76 x 7.40	138.824	
⑩	2.50 x 0.40	3.800	
計		408.180	204.0590
⑪	13.37 x 2.35	31.4195	
⑫	15.90 x (1.50+2.20)	170.130	
⑬	8.00 x 2.02	16.160	
計		217.7095	108.8547
⑭	17.83 x 2.75	49.0325	
⑮	16.60 x 4.20	69.720	
⑯	15.06 x (285+88)	164.154	
計		282.9065	141.4532
⑰	24.57 x 4.60	113.022	
⑱	22.80 x 6.00	136.800	
⑲	22.40 x (145+64)	404.320	
計		654.1420	327.0710

縮尺 1/600

369074

(4/22)

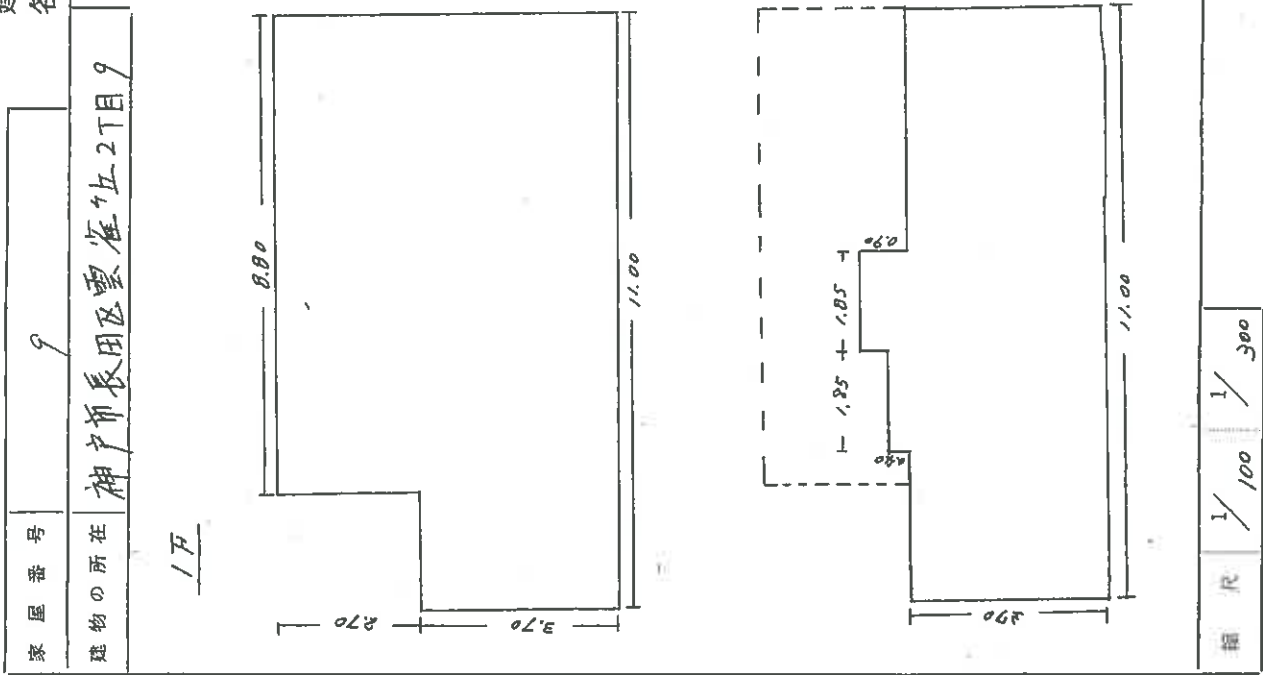
請求番号：8-5

(7枚目)

登記年月日：昭和43年7月1日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物各階平面図



43.7

製作年月日 昭和43年7月26日

作製者 [Redacted]

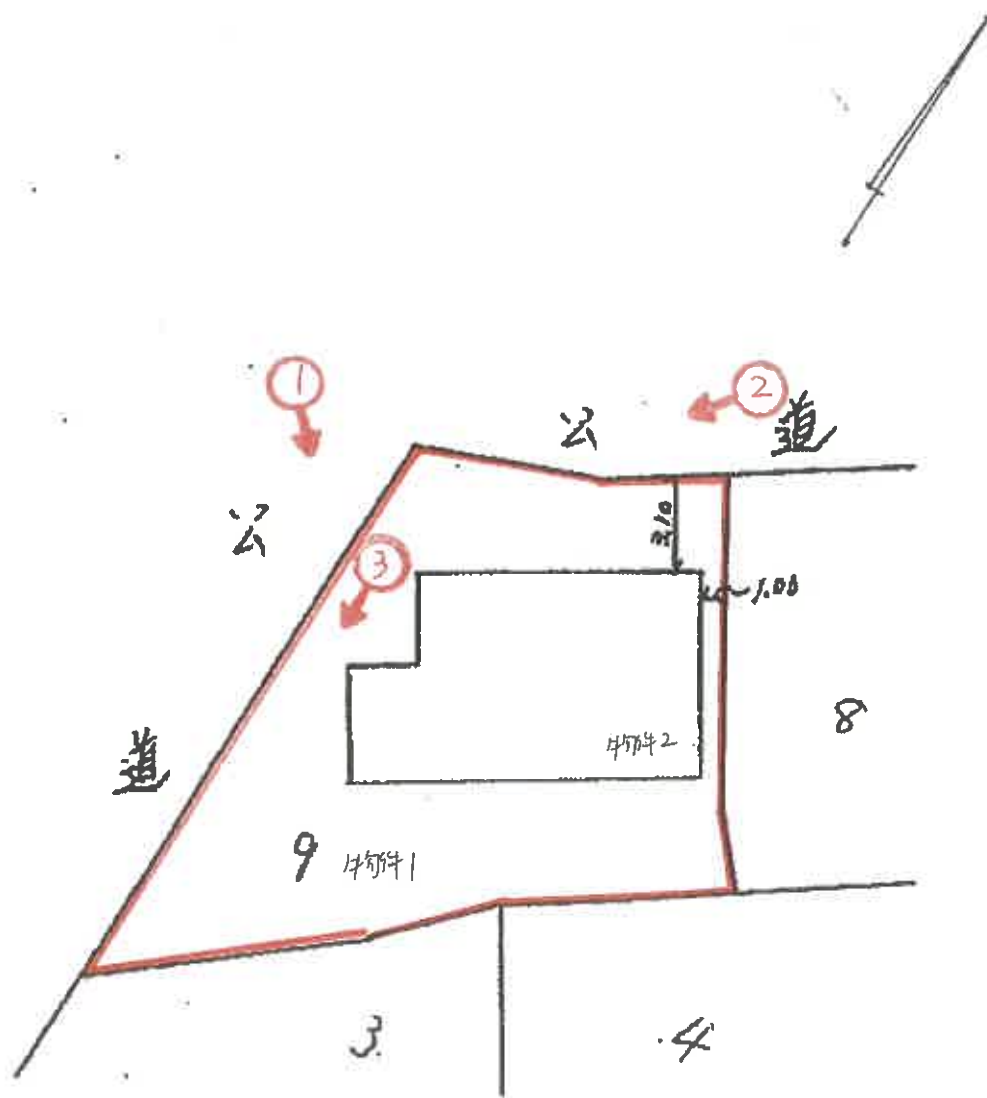
申請人 [Redacted]

(原文裏印刷)

773089

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



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12

令和 7 年 (又) 第 94 号
令和 8 年 1 月 28 日 現地調査
令和 8 年 2 月 13 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1,340,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金470,000円
物件2(建物)	金870,000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	構造： 木造スレート葺2階建
特記事項			
			・ 本件は持分2分の1の競売である。

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)

位置・交通	神戸電鉄線 鶴越駅の西方 約1.2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅が多い丘陵地の住宅地域	
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 60% 150% 準防火地域 特記事項参照
画地条件	規模 204.05 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	西側 約4m市道 北西側 約4.8m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 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地造成等工事規制区域、砂防指定地、土砂災害警戒区域 ・ 南東側及び北東側隣地とは2m程度の高低差(何れも本件土地が高い)がある。なお、建築に当たっては神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条及び同施行規則第10条(がけ条例)の適用に注意を要する。 	

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) 昭和43年7月1日 新築 経過年数 58 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 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 砂・板・塗壁等 天 井 : 竿縁・合板・クロス等 床 : タタミ・板・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。 ・ 建物内の床が軋むように感じられる箇所がある。

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	34,400	0.86	204.05	0.80	4,830,000

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-7)

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/㎡)
 $46,800 \times 97/100 \times 100/100 \times 100/132 \approx 34,400$

◇ 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
 $100/104 \times 100/104 \times 100/120 \times 100/102 \approx 100/132$

イ 個別格差 : 角地・形状・規模等 (0.86)

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	107.56	0.05	650,000

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	4,830,000	0.60	法定地上権	2,900,000

(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 ×持分
1	4,830,000	-2,900,000		0.70	0.70	×1/2 470,000
2	650,000	+2,900,000	1.00	0.70	0.70	×1/2 870,000
一 括 価 格 (合 計)						1,340,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 共有持分のみ競売であること等による市場性の減退を考慮した。

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 (神戸長田-7)
所 在 : 神戸市長田区大日丘町1丁目57番4
「大日丘町1-12-20」
価 格 : 46,800円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「鶴越」駅より道路距離880m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 84㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員7.5m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 : 一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 4,289,457円 (×1/2)
物件2 : 1,696,300円 (×1/2)

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 神戸市長田区雲雀ヶ丘二丁目
地 番 9番
地 目 宅地
地 積 204.05平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 神戸市長田区雲雀ヶ丘二丁目9番地
家屋 番号 9番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.46平方メートル
2階 43.10平方メートル

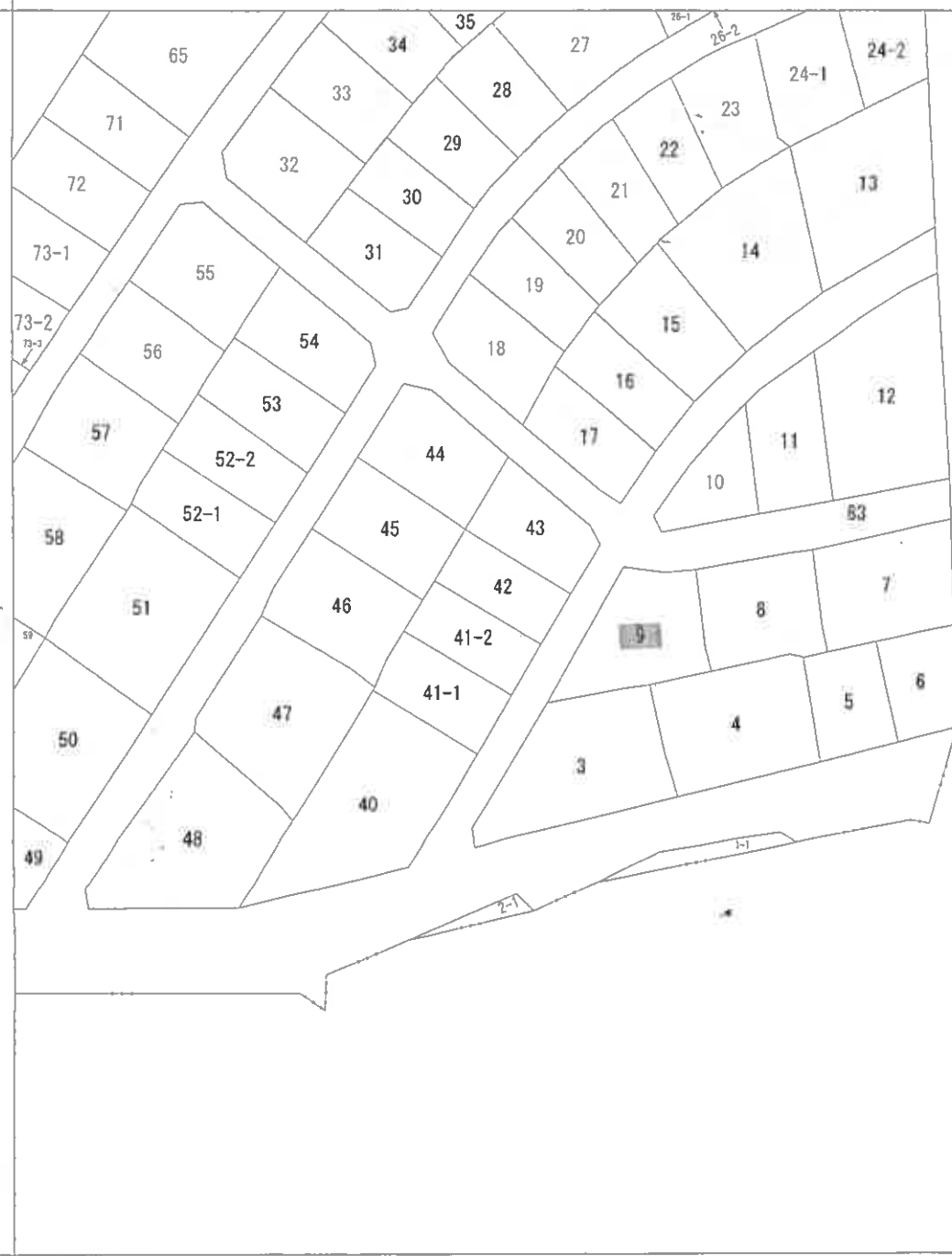
共有者 亡A相続財産 持分2分の1



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概略を記載した図面です。

地番区域見出
雲雀ヶ丘
2丁目

請求部	所在	神戸市長田区雲雀ヶ丘二丁目			地番	9番		
出力縮尺	縮尺不明	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	方位不明

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。

(神戸地方務局須磨出張所管轄)

令和7年8月25日

大阪法務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記官

縮版図

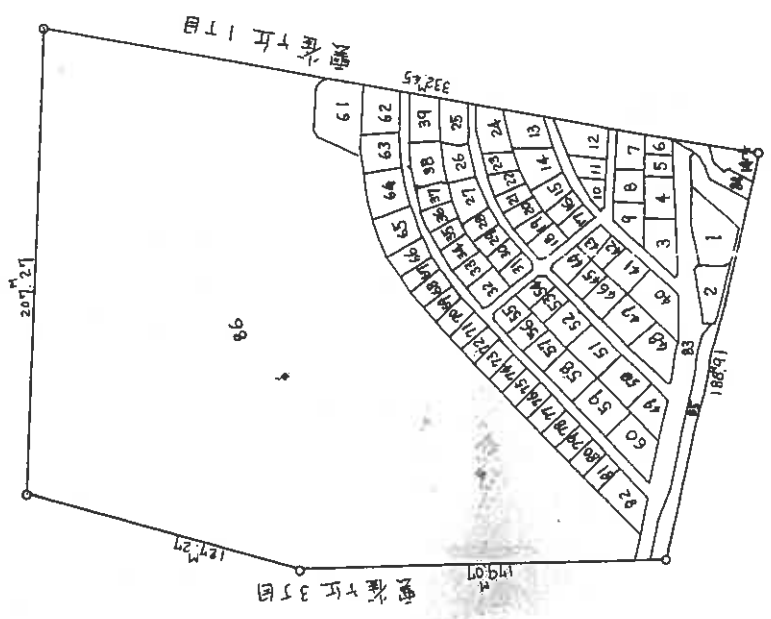
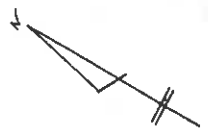
地積測量図写

1/22
41.5.19

作製年月日	陽和四工年五月四日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

所積測量図
地積測量図

地番	
土地の所在	長田区雲雀丘2丁目



縮尺

369071

登記年月日：昭和41年5月19日

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。
(神戸地方事務局長官署所管轄)
令和7年8月25日 大塚法務局

登記証

縮版図

登記年月日：昭和41年5月19日

4/22

41.5.19

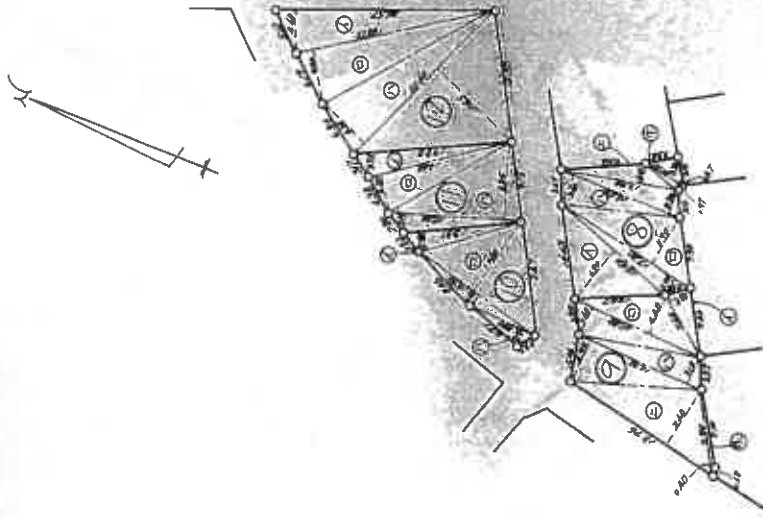
地積測量図

番 8 ~ 12
 土地の所在 長田区雲雀ヶ丘 2丁目

作製年月日
 昭和四十二年九月四日

申請人

記号	算式	体面積	面積
①	15.11 x 6.72	101.640	
②	17.20 x (2.20 + 5.70)	141.640	
③	14.45 x (2.40 + 2.80)	89.652	
④	13.20 x 2.15	28.380	
⑤	4.60 x (2.20 + 0.87)	12.282	
計		377.644	377.644
⑥	7.60 x 2.80	21.280	
⑦	15.40 x (3.60 + 4.40)	123.280	
⑧	14.24 x (4.25 + 3.65)	121.014	
⑨	18.76 x 7.40	138.824	
⑩	9.50 x 0.40	3.800	
計		408.180	264.050
⑪	13.37 x 2.35	31.4195	
⑫	15.90 x (1.50 + 2.20)	170.130	
⑬	8.00 x 2.02	16.160	
計		217.7095	108.8547
⑭	17.81 x 2.75	49.0275	
⑮	16.40 x 4.20	69.720	
⑯	5.06 x (1.05 + 0.88)	16.6156	
計		282.9065	161.4532
⑰	24.57 x 4.60	113.022	
⑱	22.80 x 6.00	136.800	
⑲	22.40 x (1.45 + 6.40)	406.320	
計		654.140	321.0710



地積測量図写

369074

縮尺 1/600

(4/22)

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。

(神戸地方支務局須磨出張所管轄)

令和7年8月25日 大阪支務局

登記官

縮版図

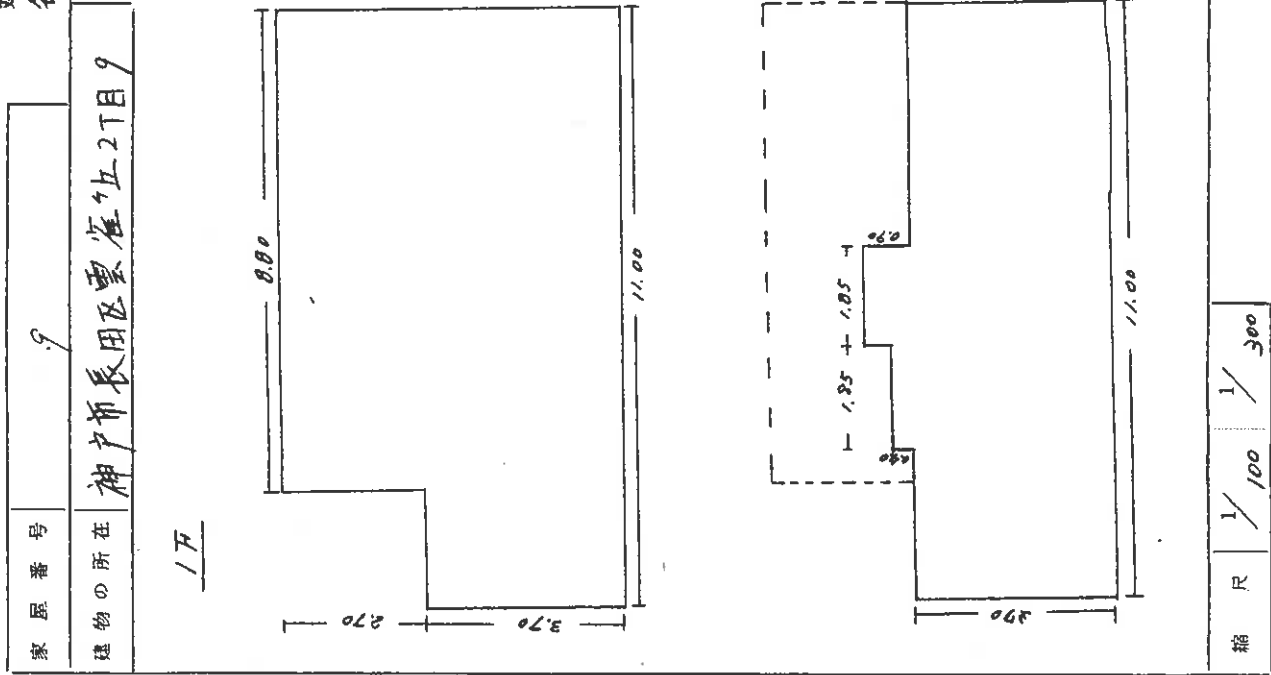
請紙... J-3

建物図面写

43.7

作製年月日	昭和43年7月26日
作製者	
申請人	

建物階面図



$$\begin{aligned} 8.80 \times 2.70 &= 23.7600 \\ 11.00 \times 3.70 &= 40.7000 \\ \hline &64.4600 \end{aligned}$$

64^{m²}46

$$\begin{aligned} 11.00 \times 3.70 &= 40.7000 \\ 1.85 \times 0.90 &= 1.6650 \\ 1.85 \times 0.80 &= 1.4800 \\ \hline &43.8450 \end{aligned}$$

43^{m²}84

家屋番号 9

建物の所在 神戸市長田区雲雀丘2丁目9

773089

(弘文堂印刷社)

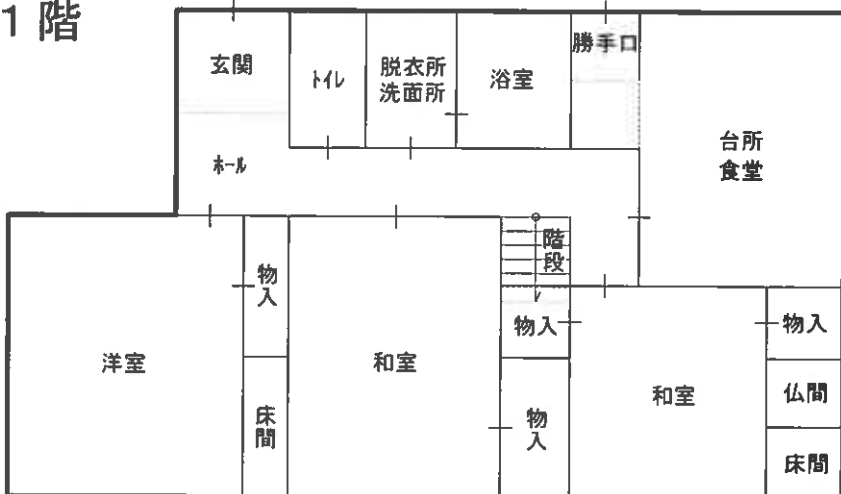
登記年月日：昭和43年7月1日

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。
 (神戸地方法務局須磨出張所管轄)
 令和7年8月25日 大阪法務局

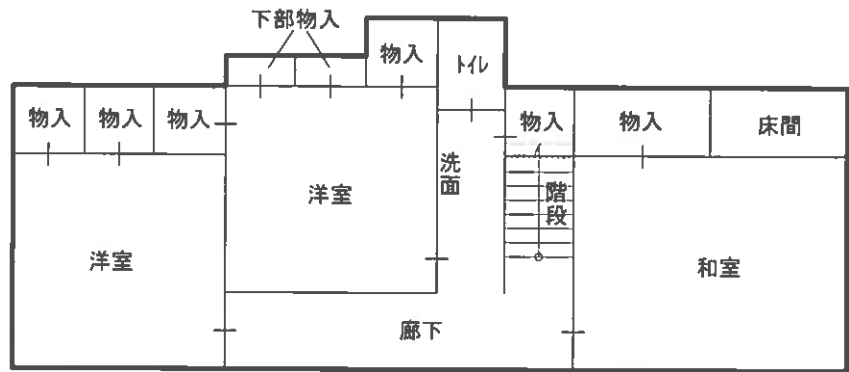
登記官

縮版図

1階



2階



現況写真

