

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 平 田 尚 歳

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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,2	3,400,000 2,720,000	一括	680,000	121,972	37,948
1	1,370,000				
2	2,030,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字ヲンドロ
地 番 4 2 9 8 番 1 5
地 目 山林
地 積 6 2 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字ヲンドロ 4 2 9 8 番地 1 5
家屋 番号 4 2 9 8 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造セメント板葺3階建
床 面 積 1階 4 6 . 0 6 平方メートル
2階 1 1 2 . 1 2 平方メートル
3階 7 6 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 平 田 尚 歳

-
- 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 神戸市北区有野町唐櫃字ヲンドロ
地 番 4 2 9 8 番 1 5
地 目 山林
地 積 6 2 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字ヲンドロ 4 2 9 8 番地 1 5
家屋 番号 4 2 9 8 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造セメント板葺3階建
床 面 積 1階 46.06平方メートル
2階 112.12平方メートル
3階 76.00平方メートル



令和5年(ケ)第102号
令和8年 3月 2日受理
令和8年 4月 9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 神戸市北区有野町唐櫃字ヲンドロ
地 番 4 2 9 8 番 1 5
地 目 山林
地 積 6 2 1 平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字ヲンドロ 4 2 9 8 番地 1 5
家屋 番号 4 2 9 8 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造セメント板葺3階建
床 面 積 1階 4 6 . 0 6 平方メートル
2階 1 1 2 . 1 2 平方メートル
3階 7 6 . 0 0 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市北区有野町唐櫃4298番地の15
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:
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(空き家)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

(2枚目)

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 物件1土地を概測したところ概ね建物図面の形状と一致した。
- 2 本件物件に至る道路は、一部は狭隘で坂道となっており、車両の離合が困難な箇所もあった。
- 3 物件1土地上の庭には、樹木が生い茂っていた。
- 4 庭には、コンクリートブロックの基礎のようなものが残っていた (写真⑳)。
- 5 物件2建物の1階外側には、多数の動産が残置されていた (写真㉑)。
- 6 物件2建物の南東側には、2階に上がる外階段があったが、塗装が劣化し錆が露出していた (写真㉒)。
- 7 物件2建物2階リビングには暖炉があった (写真㉓)。
- 8 物件2建物の軒天の一部が剥がれている箇所があった (写真㉔)。
- 9 物件2建物内は、壁紙が捲れている箇所がみられた。
- 10 建物図面 (7枚目) の方位は相違していると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
■相続財産清算人	<ol style="list-style-type: none">1 以前は亡 <input type="checkbox"/> とその親族が住んでおりましたが、本件建物は現在空き家です。2 詳しい事情がわかりませんが、建物内で事件や事故があったとは聞いていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

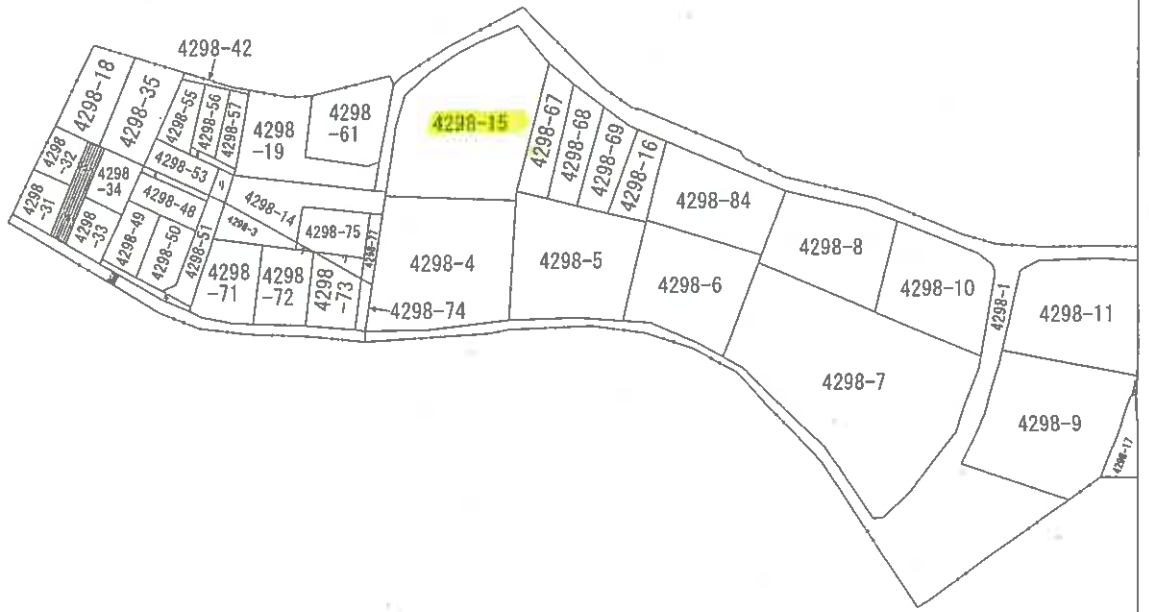
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月2日(月) 12:30-12:45	神戸地方法務局北出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年3月2日(月) 13:10-13:20	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書を投函(返信用110円) ■外観写真撮影
令和8年3月2日(月) 16:39-16:44	執行官室	■相続財産清算人から事情聴取(電話発信)
令和8年3月10日(火) 11:15-12:20	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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>■ 令和8年3月10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

(5 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 4298-20 ハ 4298-37 ホ 4298-39 ト 4298-41 ニ 4298-54 ノ 4298-65
 オ 4298-36 ヒ 4298-38 ヘ 4298-40 テ 4298-52 ネ 4298-58 4298-65



請求部	所在	神戸市北区有野町唐櫃字ランドロ			地番	4298番15		
出力縮尺	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成12年3月			備付年月日(原図)	補事項	方位不明		

登記年月日：昭和47年2月15日

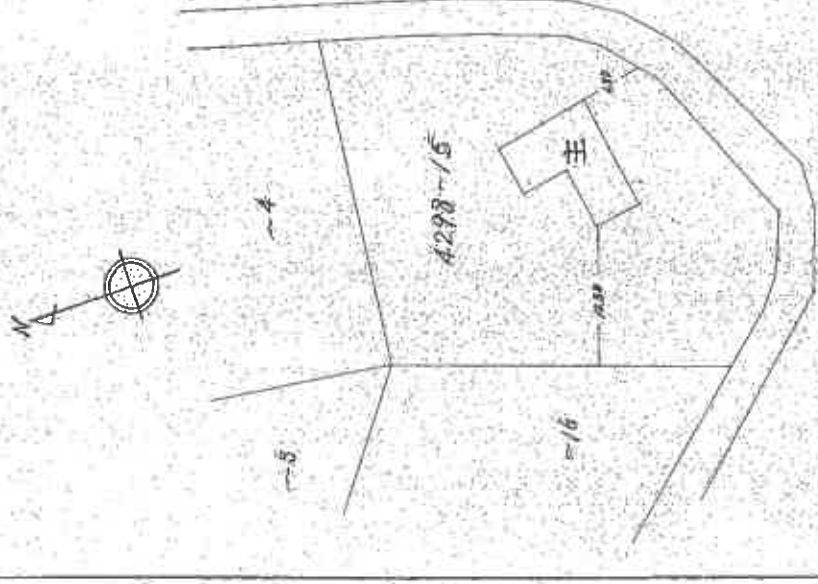
公用

S.47.2.15 建各階平面図

各階平面図

家屋番号 6298-N
 建物の所在 神戸市東灘区有野 4298-15

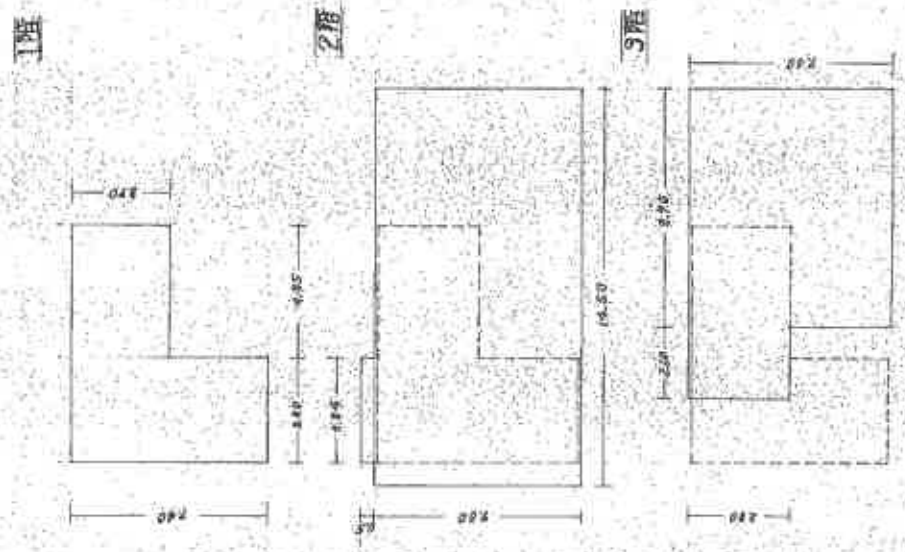
製作年月日 昭和四七年八月八日
 申請人 [Redacted]
 製作者 [Redacted]



1階 $740 \times 380 = 2812$
 $370 \times 485 = 17945$
146065
 46.06㎡

2階 $65 \times 384 = 1920$
 $750 \times 1450 = 112120$
112120
 112.12㎡

3階 $680 \times 260 = 988$
 $760 \times 370 = 6612$
7600
 76.00㎡



(日割 1/5)

縮尺 1/400 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会准拠) 126726

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

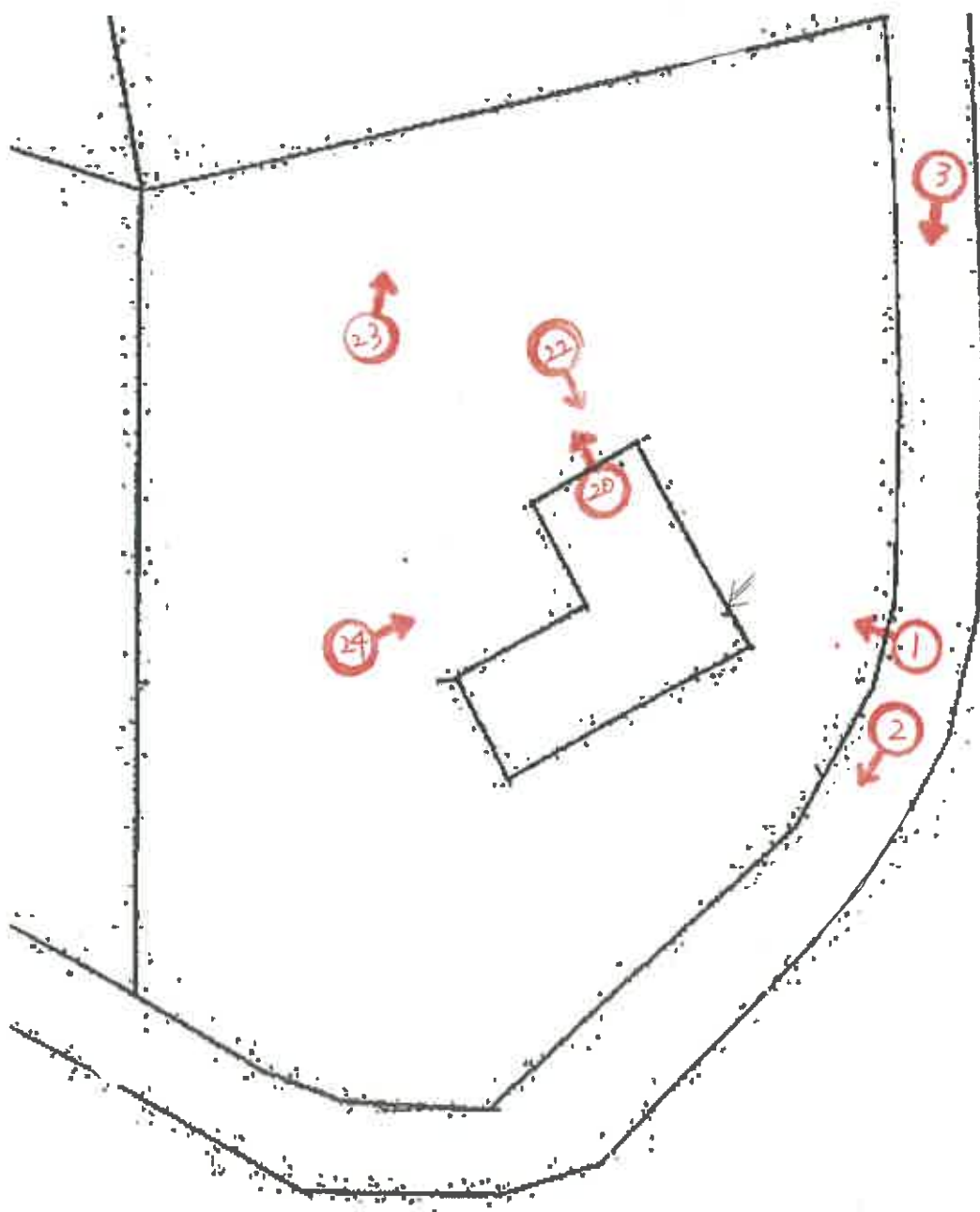
(7枚目)

請求番号 14-2

昭和四十七年八月八日

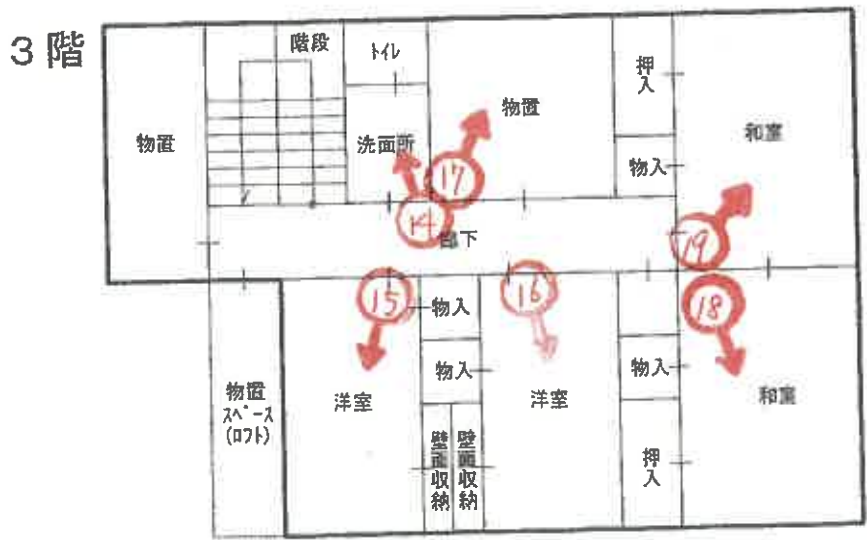
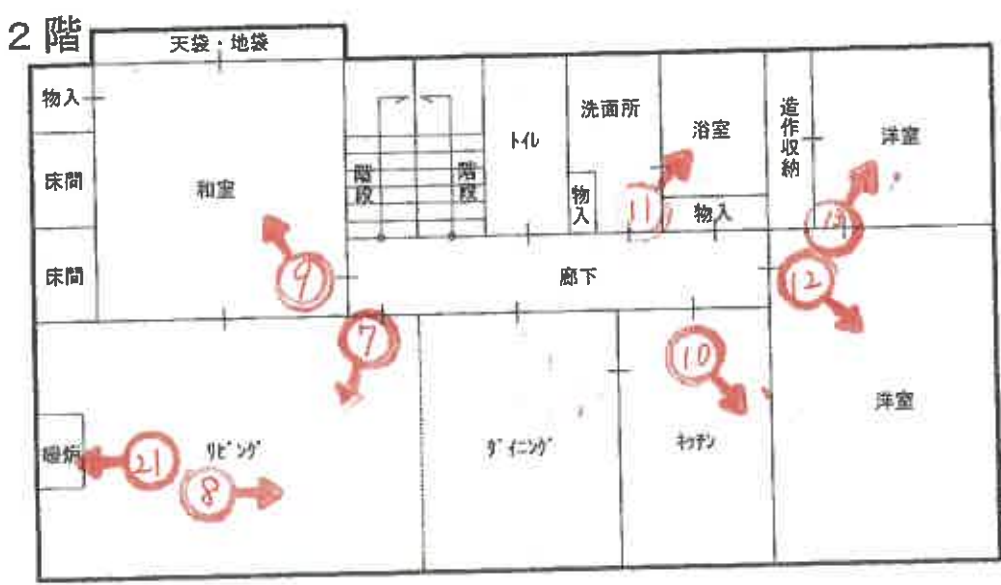
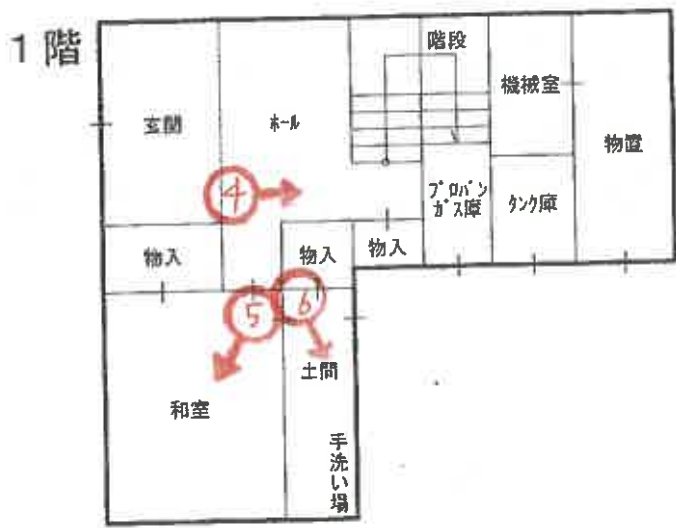
土地建物位置関係図

(←○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



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24

令和 5 年 (ケ) 第 102 号
令和 8 年 3 月 10 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 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3,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,370,000円
物件2(建物)	金2,030,000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き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	地目：宅地
2	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			
	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	神戸電鉄線 大池駅の北西方 約380m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一般住宅のほか空地も見られる高台の住宅地域	
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 40% 80% 防火指定なし 特記事項参照
画地条件	規模 621.00 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側から北側にかけて 約2.4～3.5m市道（建築基準法第42条2項）	
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"> ・ 土砂災害警戒区域（南西側一部）、宅地造成等工事規制区域 ・ 物件1土地の地盤面は、西側では道路とほぼ等高であるが、北側では道路より2m程度高くなっている。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。 ・ 建築基準法第42条2項道路に面するため、建築に当たってはセットバックを要する。 ・ 物件1土地の北西端付近にコンクリートブロックの基礎のようなものが残っている。 ・ 物件1土地の庭には多くの樹木が生い茂っているほか、容易に搬出できないような大きな庭石が多数置かれている。 	

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46年7月31日 新築 経過年数 55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・鉄筋コンクリート造 屋 根 : セメント板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁・砂壁・吹付等 天 井 : 板・クロス等 床 : フローリング・タタミ・カーペット等 設 備 : 特にない その他 : -
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	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。 ・ 2階のリビングに暖炉がある。 ・ 物件2建物内外に多数の動産類が残置されている。

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	29,600	0.61	621.00	0.70	7,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（北(県)-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/㎡)
 $36,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/124 \approx 29,600$

◇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
 $100/104 \times 100/99 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/124$

イ 個別格差：形状・規模・セットバック・残置物等(0.61)

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	160,000	234.18	0.05	1,870,000

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	7,850,000	0.50	法定地上権	3,930,000

(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	7,850,000	-3,930,000		0.50	0.70	1,370,000
2	1,870,000	+3,930,000	1.00	0.50	0.70	2,030,000
一 括 価 格 (合 計)						3,400,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 老朽建物とその敷地で、撤去するために相当の費用負担が見込まれる残置物が存するほか、一部土砂災害警戒区域に入ってい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 (北(県)-5)
所 在 : 神戸市北区有野町唐櫃字平垣2218番1
価 格 : 36,000円/m²
位 置 : 神戸電鉄線「神鉄六甲」駅より道路距離420m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 156m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員4.5m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40%,容積率80%)
地域の概要 : 一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 14,078,691円
物件2 : 4,775,200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 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

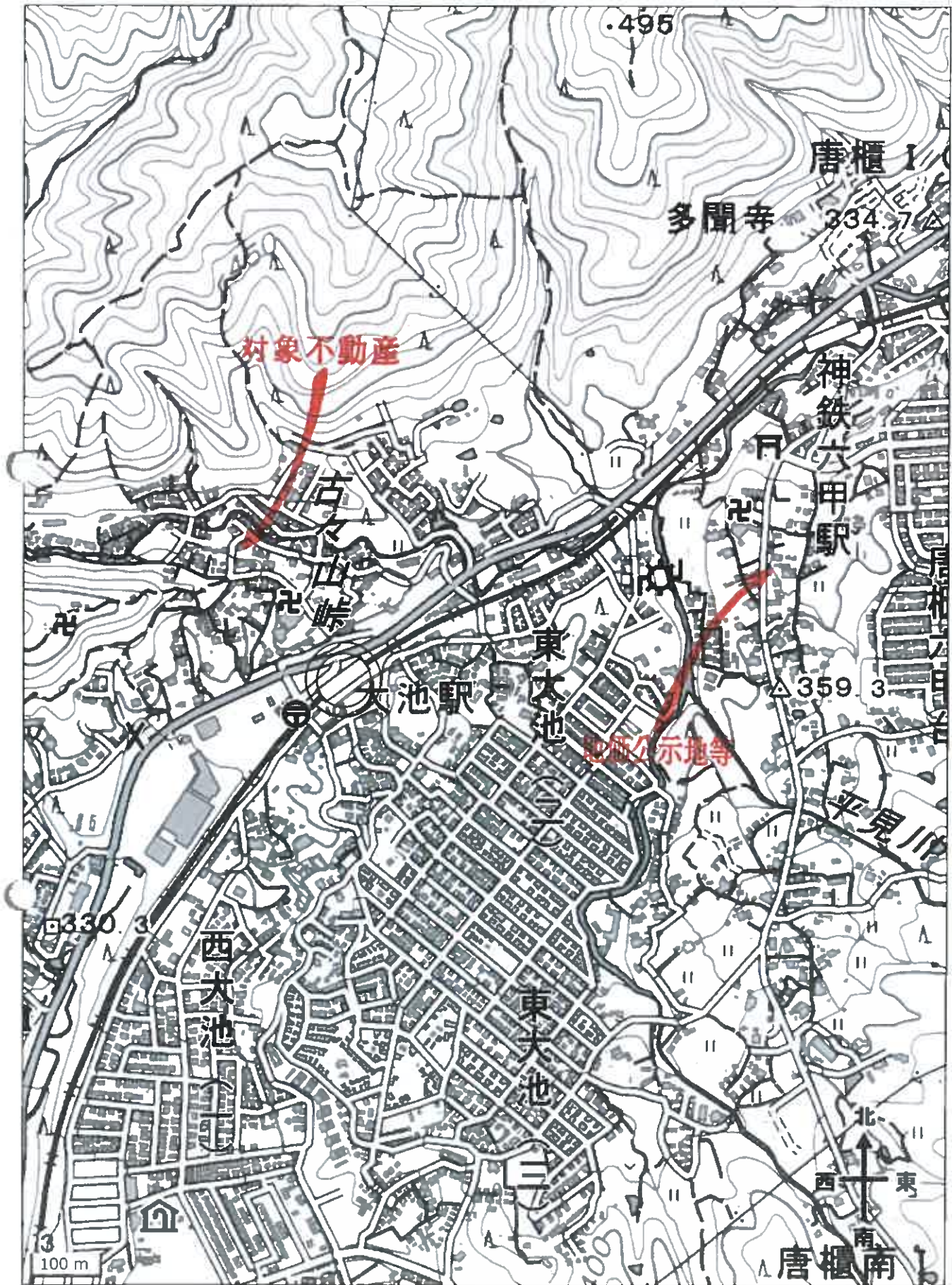
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字ヲンドロ
地 番 4 2 9 8 番 1 5
地 目 山林
地 積 6 2 1 平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字ヲンドロ 4 2 9 8 番地 1 5
家屋 番号 4 2 9 8 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造セメント板葺3階建
床 面 積 1階 4 6 . 0 6 平方メートル
2階 1 1 2 . 1 2 平方メートル
3階 7 6 . 0 0 平方メートル

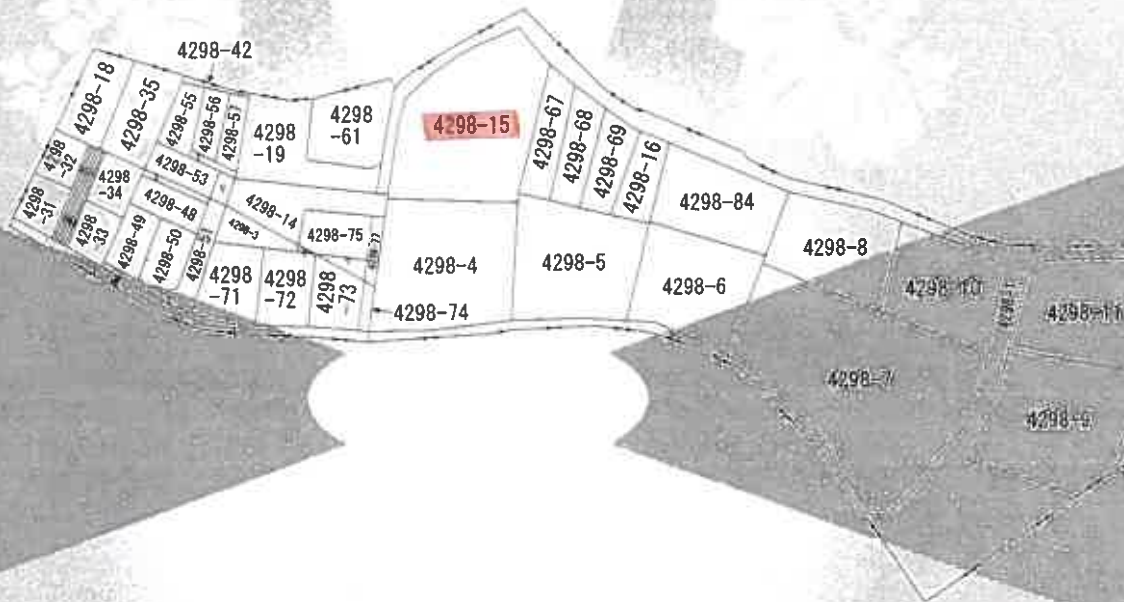


対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

4298-20 4298-37 4298-39 4298-41 4298-54 4298-15
 4298-36 4298-38 4298-40 4298-52 4298-58 つづく



(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。



請求部分	所在	神戸市北区有野町唐櫃字ランドロ			地番	4298番15		
出力	縮尺不明	精度区分	座標系 区画 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成12年3月			備付年月日 (原図)			補事項	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。

(神戸地方務局北出張所管轄)

令和5年7月18日

大阪法務局北出張所
登記官

登記年月日：昭和47年2月15日

Σ 472.45

建築

障 物 平 面 図

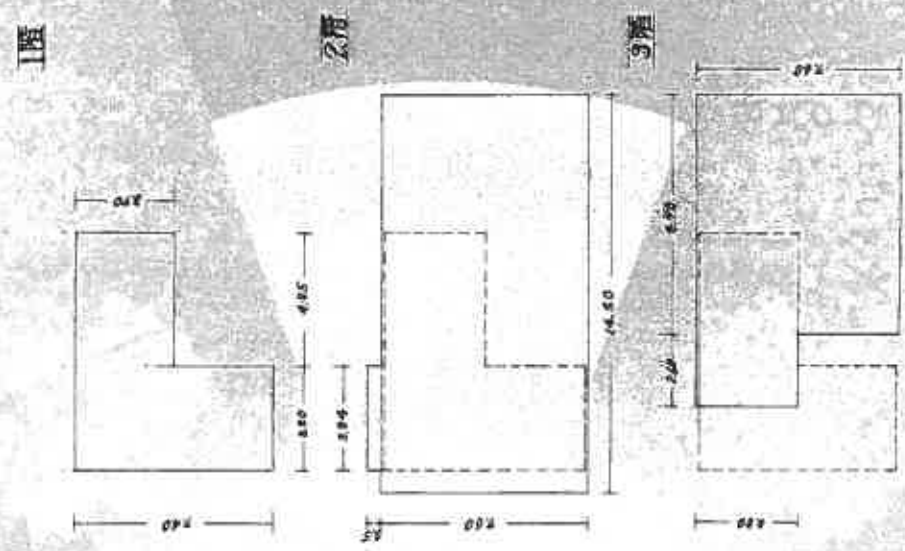
家屋番号	62-98-N
建物の所在	神戸市兵庫区有野 4298-15

登記簿番号 04298番地15

製作年月日
昭和四七年九月八日

製作者
申請人

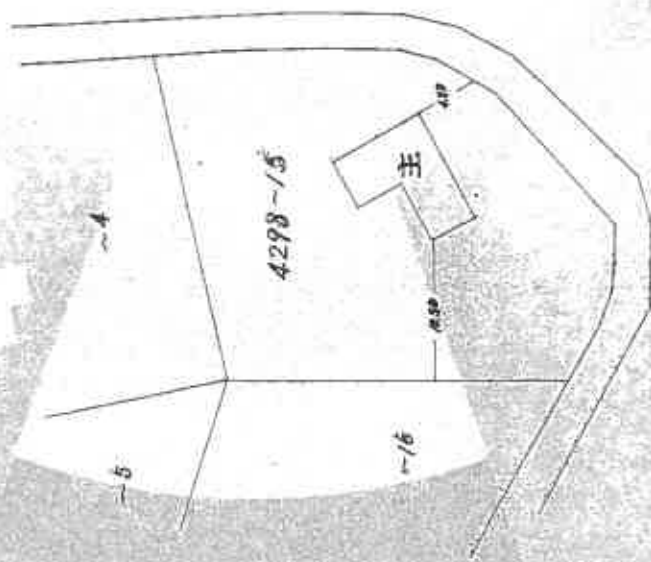
建物図面写



1階
 $740 \times 3.80 = 28.12$
 $3.70 \times 4.85 = 17.945$
 13.945

2階
 $0.5 \times 2.84 = 1.420$
 $760 \times 14.50 = 110.20$
 112.120

3階
 $7.80 \times 2.60 = 20.28$
 $7.60 \times 8.70 = 66.12$
 76.000



(日 記 簿 第 15)

日本土地家屋調査士会連合会出版
126726

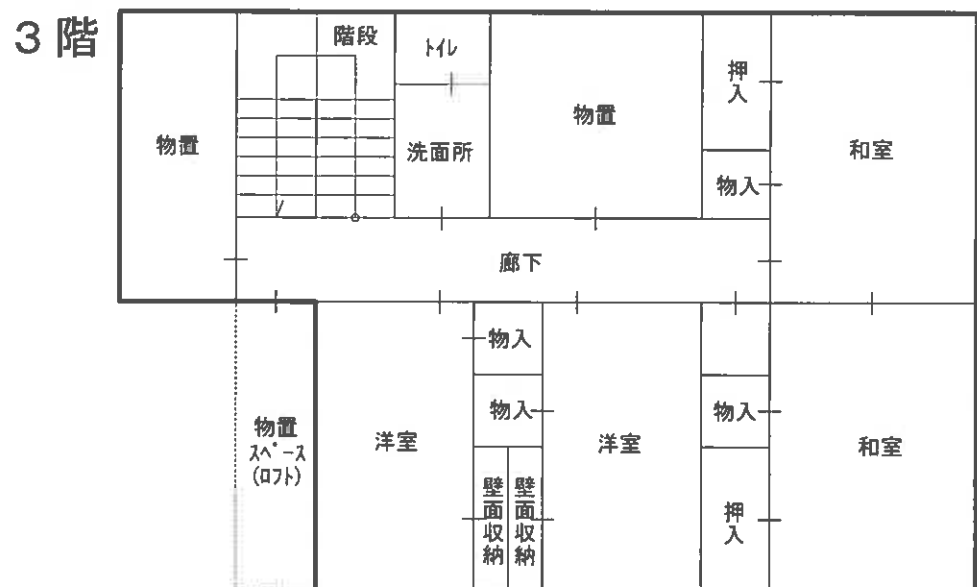
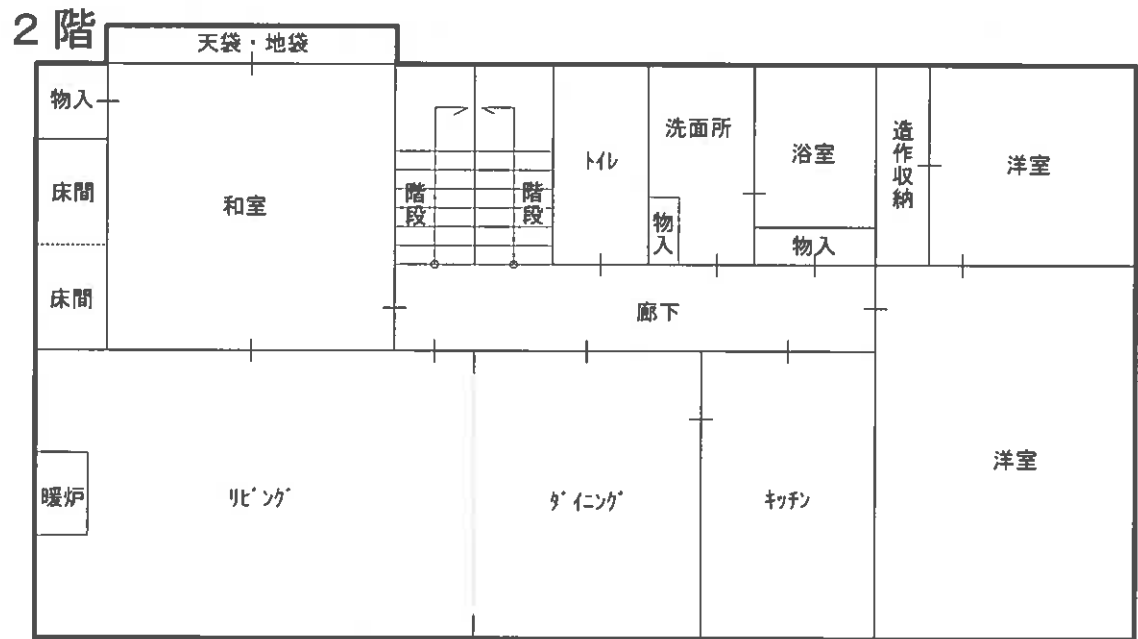
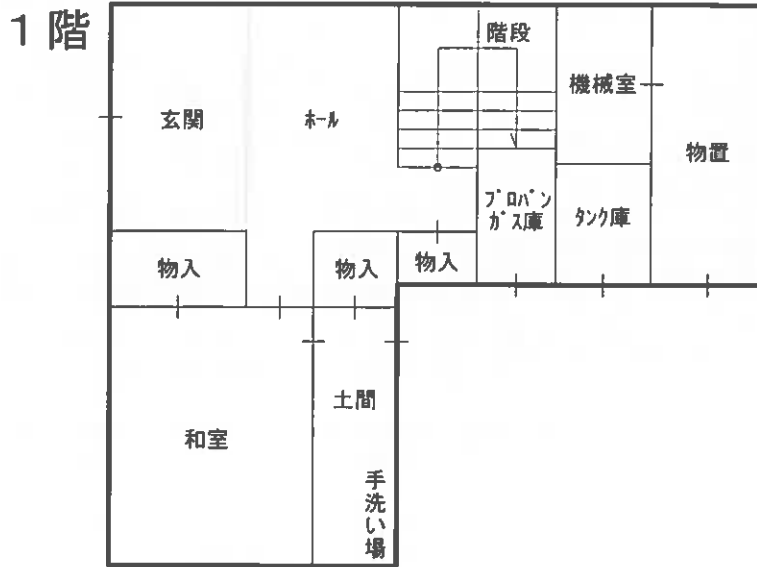
縮尺 1/400 1/200

これは図面に記載されている内容を基にした図面である。
 神戸地方支務局北山支務所管理
 昭和5年7月15日 大塚法務局北山支所

登記簿

縮版図

請求番号：14-2



現況写真

