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。

令和　８年（ヌ）第　　８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　８月　３日
神戸地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　中　山　克　巳

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　８月１９日から 令和　８年　８月２６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　９月　１日　午前１０時００分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　９月２４日　午後　２時００分 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　８月　３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, 580, 000 2, 864, 000	一括	716, 000	32, 838	9, 813
1	1, 250, 000				
2	2, 330, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市長田区宮川町九丁目

　　地　　番　　２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７４．７０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地・一部公衆用道路

２　所　　在　　神戸市長田区宮川町九丁目２番地４

　　家屋　番号　　２番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４１．５３平方メートル
　　２階　　４１．５３平方メートル

　　（現況）

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺２階建

令和　8年（ヌ）第　　8号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月11日
神戸地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　中　山　克　巳

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。

令和　８年（ヌ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市長田区宮川町九丁目

　　地　　番　　２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７４．７０平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地・一部公衆用道路

２　所　　在　　神戸市長田区宮川町九丁目２番地４

　　家屋　番号　　２番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４１．５３平方メートル
　　２階　　４１．５３平方メートル

　　(現況)

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺２階建

令和８年(ヌ)第８号
令和８年　２月　１９日受理
令和８年　３　月　19　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

令和　８年（ヌ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市長田区宮川町九丁目

　　地　　番　　２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７４．７０平方メートル

２　所　　在　　神戸市長田区宮川町九丁目２番地４

　　家屋　番号　　２番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４１．５３平方メートル
　　２階　　４１．５３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市長田区宮川町９丁目３番１３号
土地	物件１
現況地目	□宅地　■宅地・一部公衆用道路（物件１）　□　（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上に下記建物を所有し、一部公衆用道路として使用している □「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が異なる（■主である建物　□附属建物） □種　類： ■構　造：亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 □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、居宅　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

（その他の事項用）

その他の事項
債務者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土地の東側一部は私道負担（約８㎡）があり、公衆用道路として使用されている。 2　１階浴室の扉に不具合があり、閉まりにくかった。 3　玄関付近に植えられている松の木が道路部分まで越境してきている。 4　玄関門扉から北側の隣家の門扉までコンクリートの囲いが設置されており、隣家の門扉と接着していた。

（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
■債務者	1　本件建物には私が住んでいます。 2　阪神大震災で被害を受け建物が半壊しました。 3　震災の影響で、内壁が崩れたので、外壁と共に補修しました。 4　1階は、ワンフロアーに変更しました。 5　洗面台の床が腐食しており、床が抜け落ちているので、一時的に補強しています。 6　以前に雨漏りがあったので、補修しました。 7　物件内での事件、事故はありません。 8　オール電化ではありません。 9　隣地との境界等で争いはありません。 10玄関の青い瓦の囲いは、誰が造ったのかわかりません。境界については、おおよそ囲いの直角付近だと思います。 11昔に猫を飼っていましたが、現在は何も飼っていません。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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２０日（金） ８：５０－９：０５	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（返信用切手１１０円同封） ■外観写真撮影
令和８年２月２０日（金） １０：０５－１０：１５	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３月５日（木） １０：３０－１１：１５	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者から事情聴取

（特記事項）

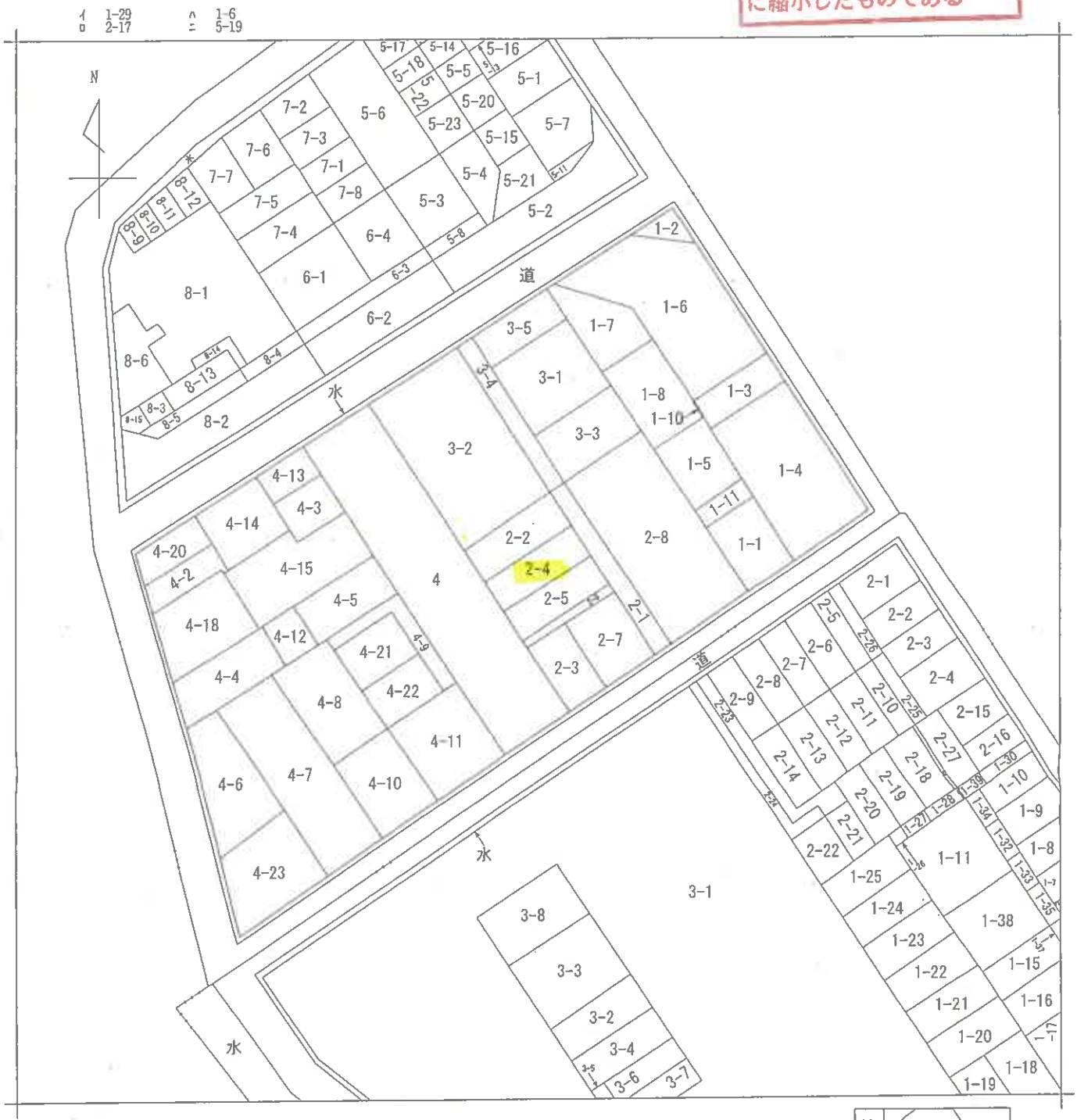
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

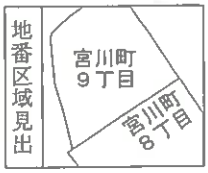
■　令和８年３月５日
目的物件の玄関ドアを叩き何度も呼びかけをしたが、応答がなかったので、立会人[redacted]を立ち会わせ解錠技術者が解錠し立ち入ったところ、債務者が在宅していた。

□　令和　年　月　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである





請求部分	所在	神戸市長田区宮川町九丁目				地番	2番4		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

請求番号：3-4
(1/1)

（６枚目）

公用

公用

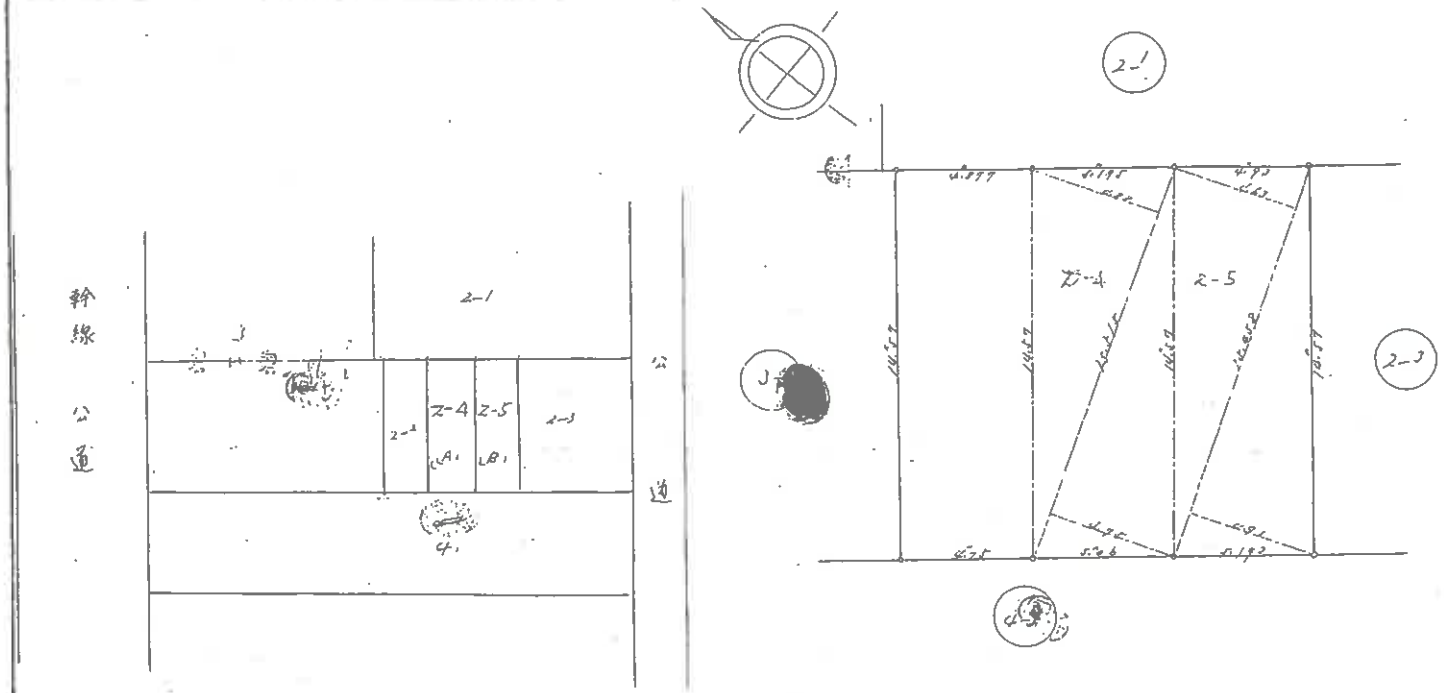
登記年月日：昭和49年12月3日

前 2-2 後 新

49. 12. 3.

土地所在図 地積測量図

地番	2-2 / 2-4 2-5
土地の所在	神戸市長田区宮川町九丁目



昭和 49 年 11 月 10 日 作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

分筆地 計算表

(A)	15.515 × (4.38 + 4.75) / 2 = 70.7047 m²
(B)	15.458 × (4.63 + 4.81) / 2 = 73.7346 m²
	計 148.4393 m²

218.73 m² (原地) — 148.4393 m² (分筆地) = 70.1320 m² (残地)

縮尺 1/600 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

386221

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日調速10)

(7枚目)

請求番号：3-5

公用

登記年月日：昭和51年3月31日

建物図面
各階平面図

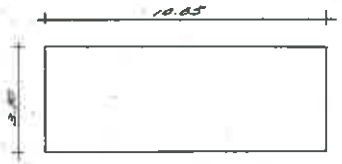
家屋番号	2~4
建物の所在	神戸市長田区宮川町3丁目2~4

昭和 51 年 3 月 31 日　作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

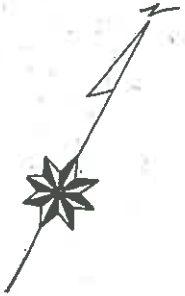
1.2 階平面図

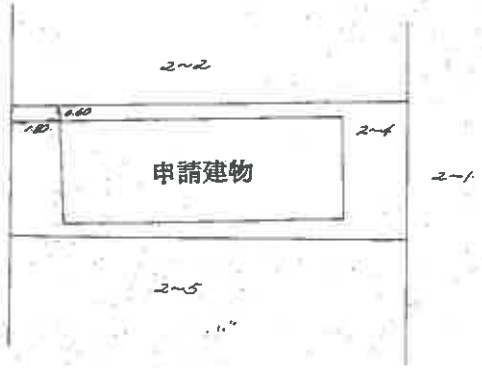


1.2階求積表

10.85 × 3.80 = 41.23

41.23㎡





縮尺　1/600　1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

791659

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

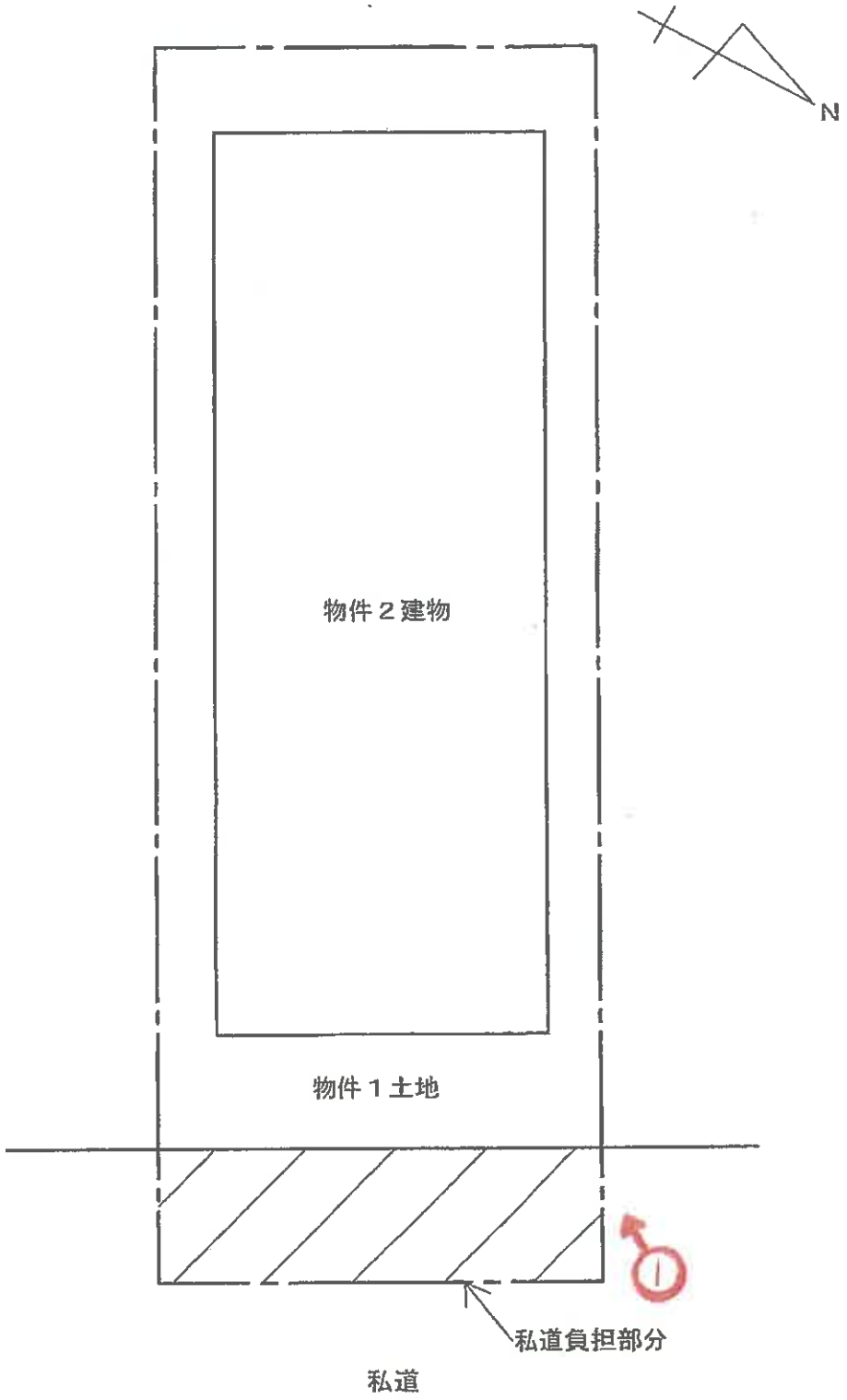
（日調連15）

（8枚目）

請求番号：3-6

土地建物位置関係図

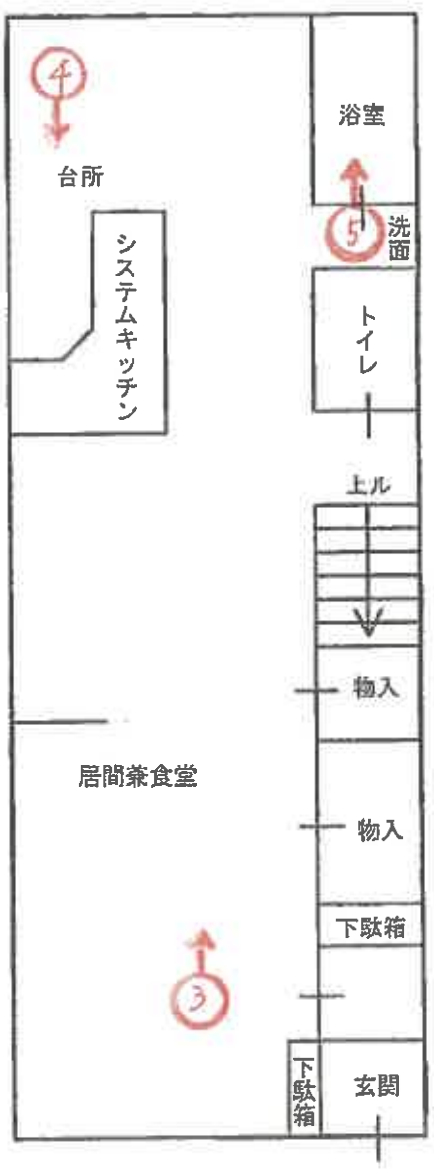
（←○は写真番号および撮影位置・撮影方向）



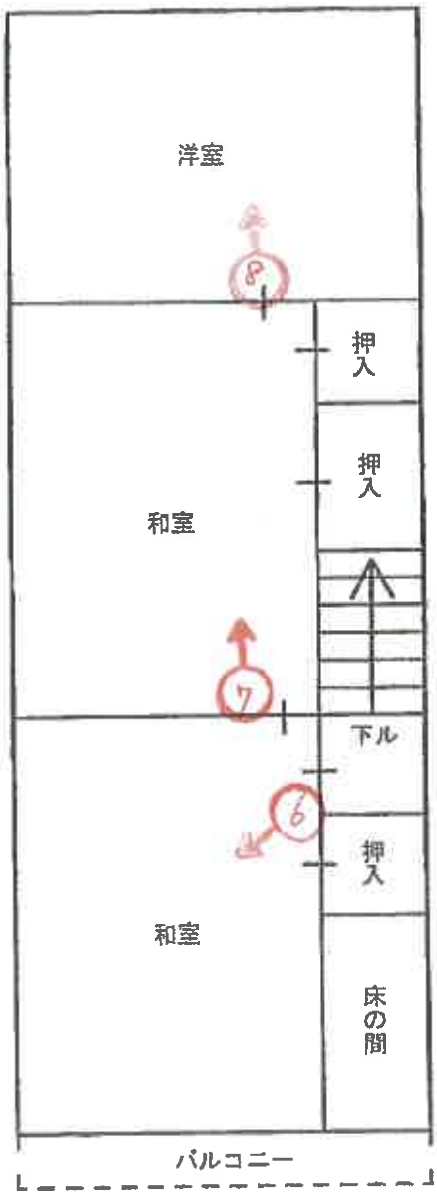
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

建物間取図

（←○は写真番号および撮影位置・撮影方向）



1階

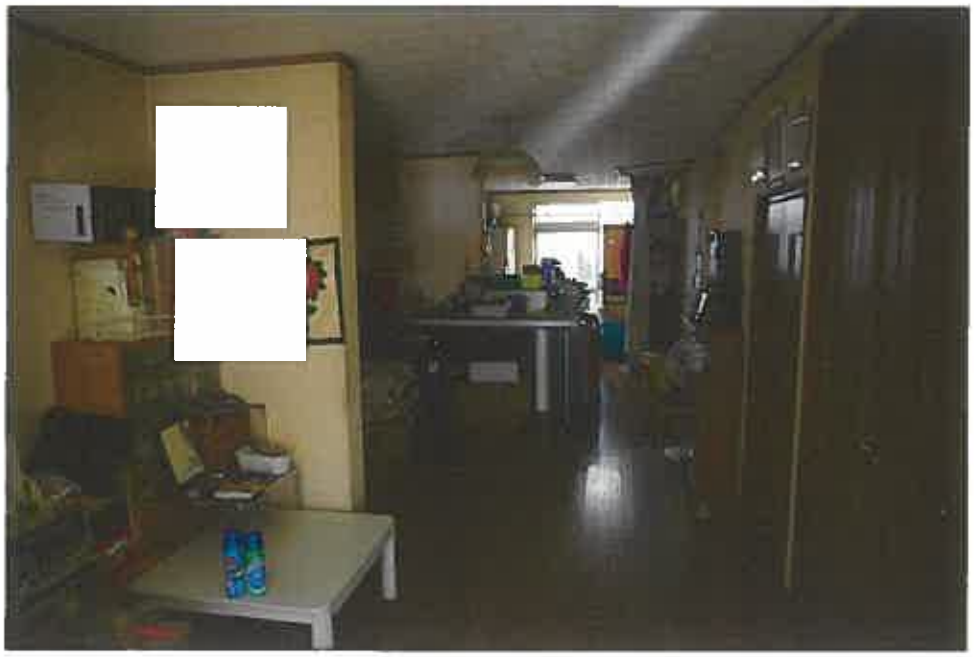


2階

①

②

③



④

⑤

⑥

⑦

⑧

令和８年（ヌ）第８号
令和８年３月５日現地調査
令和８年４月３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

松崎 庄二

第１　評価額

一　括　価　格	
金3,580,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金1,250,000円
物件２（建物）	金2,330,000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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	現況地目は、宅地・一部公衆用道路となっている。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	現況の構造は、木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺２階建となっている。
	特記事項		
	物件１の東側に約8㎡の私道負担が認められる。		

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	神戸高速鉄道線　高速長田駅の北西方　約1ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 第３種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　74.70 ㎡の　ほぼ整形地	
接面道路の状況	東側　約3.6m私道　（建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	物件１は物件２建物の敷地及び一部公衆用道路	
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	・都市計画道路長田線より30m以内の範囲 第１種住居地域（建ぺい率60%、容積率300%）、第５種高度地区、宅地造成等工事規制区域 都市計画道路長田線より30m超の範囲 第１種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、第３種高度地区、宅地造成等工事規制区域 ・東側間口中央付近に植えられている松の木が道路に越境している。 ・北側隣地との境界について一部判然としない。	

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51年3月30日 新築 経過年数　50 年程度 経済的残存耐用年数　－ 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　：　亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 外　壁　：　モルタル等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　ボード等 床　　：　タタミ・フローリング等 設　備　：　特にない そ の 他 ：　特にない
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	・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。 ・室内はリフォームがなされている。 ・下記の通り現況建ぺい率が基準建ぺい率を超過している。 基準建ぺい率60％＜現況建ぺい率約62％ ＝建築面積41.53㎡÷（敷地面積74.70㎡－私道負担部分約8㎡）

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	109,000	0.78	74.70	0.70	4,450,000

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－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/㎡)

53,300 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 49 ≒ 109,000

◇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 × 100/ 95 × 100/ 50 × 100/ 100 ≒ 100/ 49

イ 個別格差：方位やや優る。私道負担あり、要セットバック、間口狭小等（0.78）

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	83.06	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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ
1	4,450,000	0.60	法定地上権	2,670,000

(2)　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,450,000	-2,670,000		1.00	0.70	1,250,000
2	660,000	+2,670,000	1.00	1.00	0.70	2,330,000
一括価格（合計）						3,580,000

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　（神戸長田－2）

所在	：	神戸市長田区西山町４丁目７番 「西山町４－４－１６」
価格	：	53,300円/㎡
位置	：	神戸高速鉄道線「高速長田」駅より道路距離1.5ｋｍ
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	211㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北東側幅員4.2m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60%，容積率150%）
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１	：	5,554,766円
物件２	：	1,419,800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・各階平面図写
５　土地建物配置概略図
６　建物間取図
７　現況写真

以　上

令和　８年（ヌ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市長田区宮川町九丁目

　　地　　番　　２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７４．７０平方メートル

２　所　　在　　神戸市長田区宮川町九丁目２番地４

　　家屋　番号　　２番４

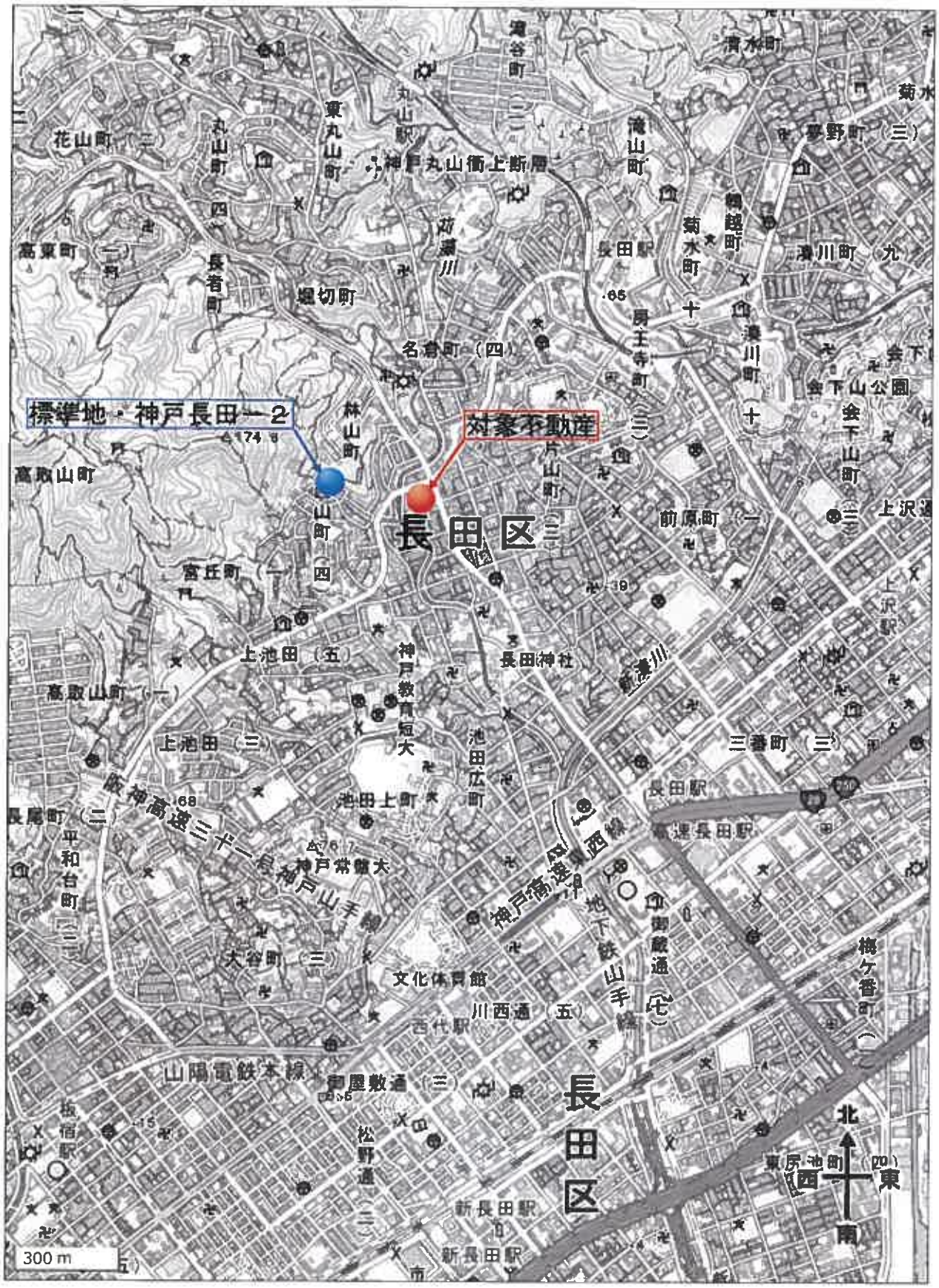
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４１．５３平方メートル
　　２階　　４１．５３平方メートル

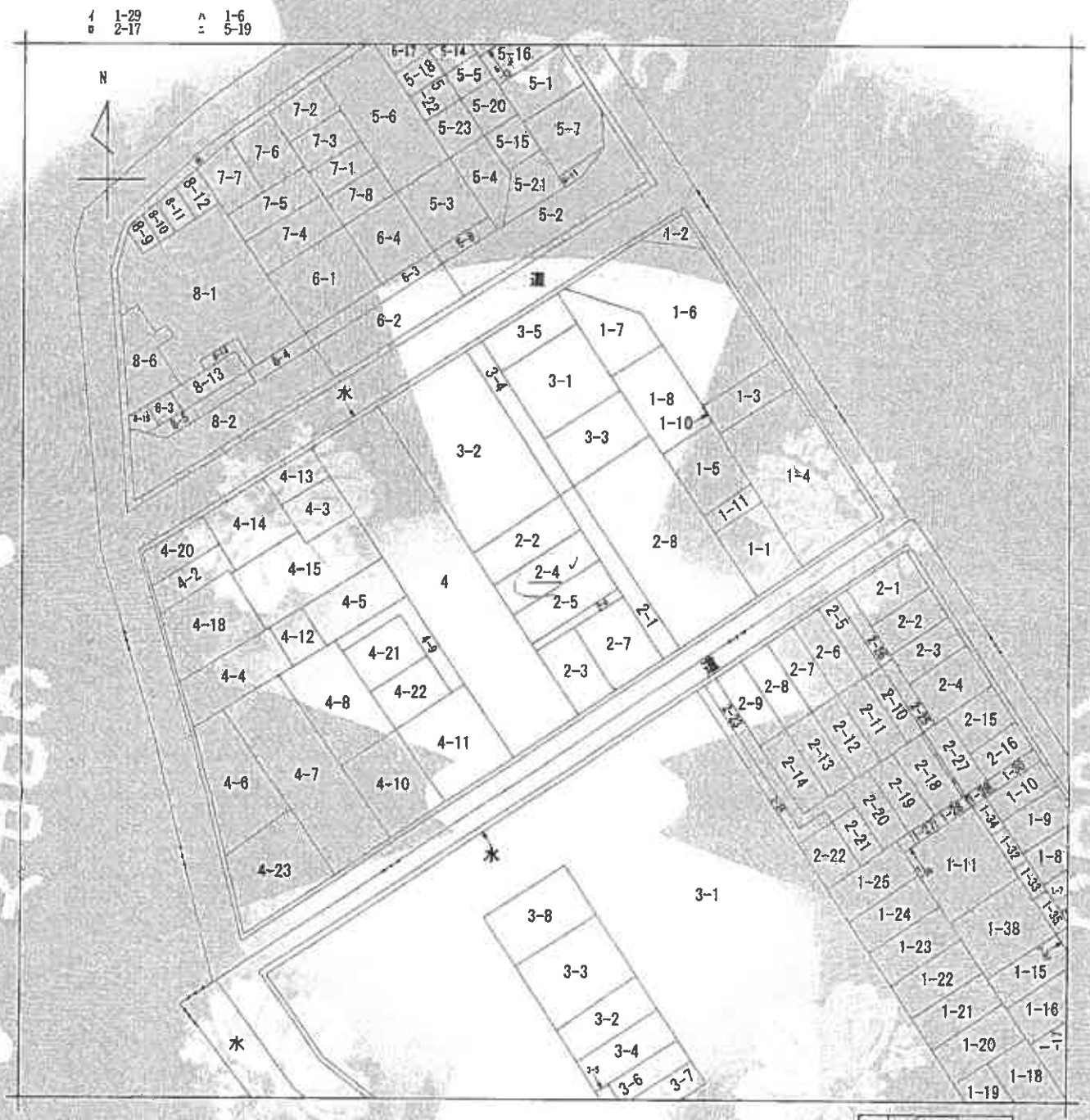
地理院地図
GSI Maps

対象不動産及び地価公示地等の位置図



※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

公図写



(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第14条第1項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。

調製部分	所在	神戸市長田区宮川町九丁目				地番	2番4			
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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項				

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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年12月15日

神戸地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：17-1

(1/1)

縮版図

登記年月日：昭和49年12月3日

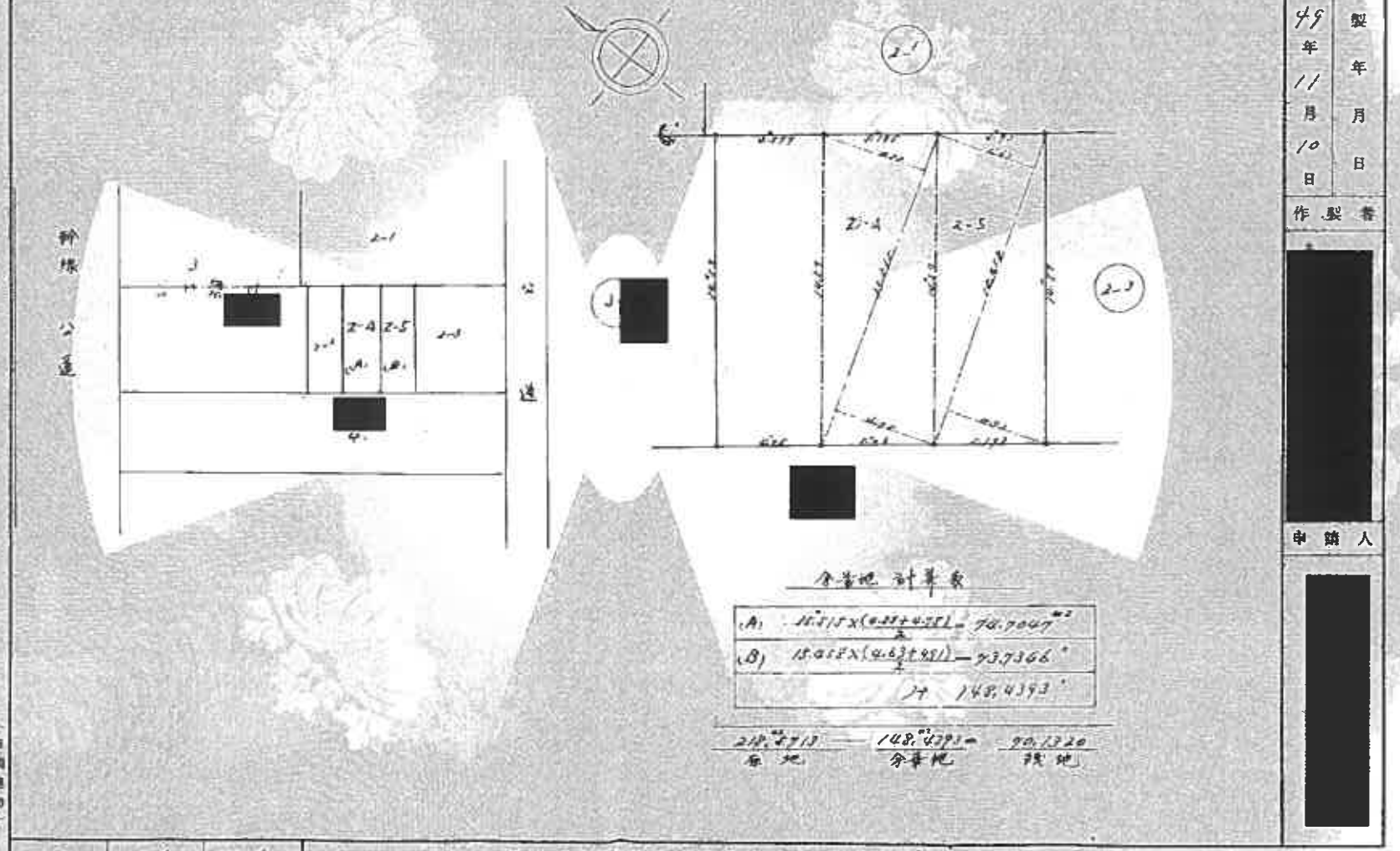
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局須磨出張所管轄）
令和7年12月15日　神戸地方法務局

前2-2　後-新

49.12.3.

土地所在図
地積測量図

地番	2-2 / 2-4 2-5
土地の所在	神戸市長田区宮川町九丁目



全部地 計算表

(A)	16.515×(9.33+4.751)/2	78.7047 ㎡
(B)	15.015×(9.63+9.51)/2	73.7366 ㎡
	計	148.4393 ㎡

219.27 13 ㎡ 登記地 − 148.4393 ㎡ 分筆地 = 70.1320 ㎡ 残地

縮尺	1/600	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

386221

作製年月日　昭和49年11月10日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

申請情報区分

[redacted]

[redacted]

縮版図

（一日調査10）

登記官

請求番号：17-2

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12月15日　神戸地方法務局
登記官
[redacted]
[redacted]
縮尺図
請求番号：17-3

登記年月日　昭和51年3月31日

建物図面
各階平面図

家屋番号	2-4
建物の所在	神戸市兵庫区湊川町2丁目2-4

5/3/31

1.2階平面図

1.2階求積表

10.85 × 3.90 = 41.53㎡

41.53㎡

申請建物

2-2
2-3
2-4
2-1
2-5

作製年月日　昭和57年3月30日

申請人
[redacted]

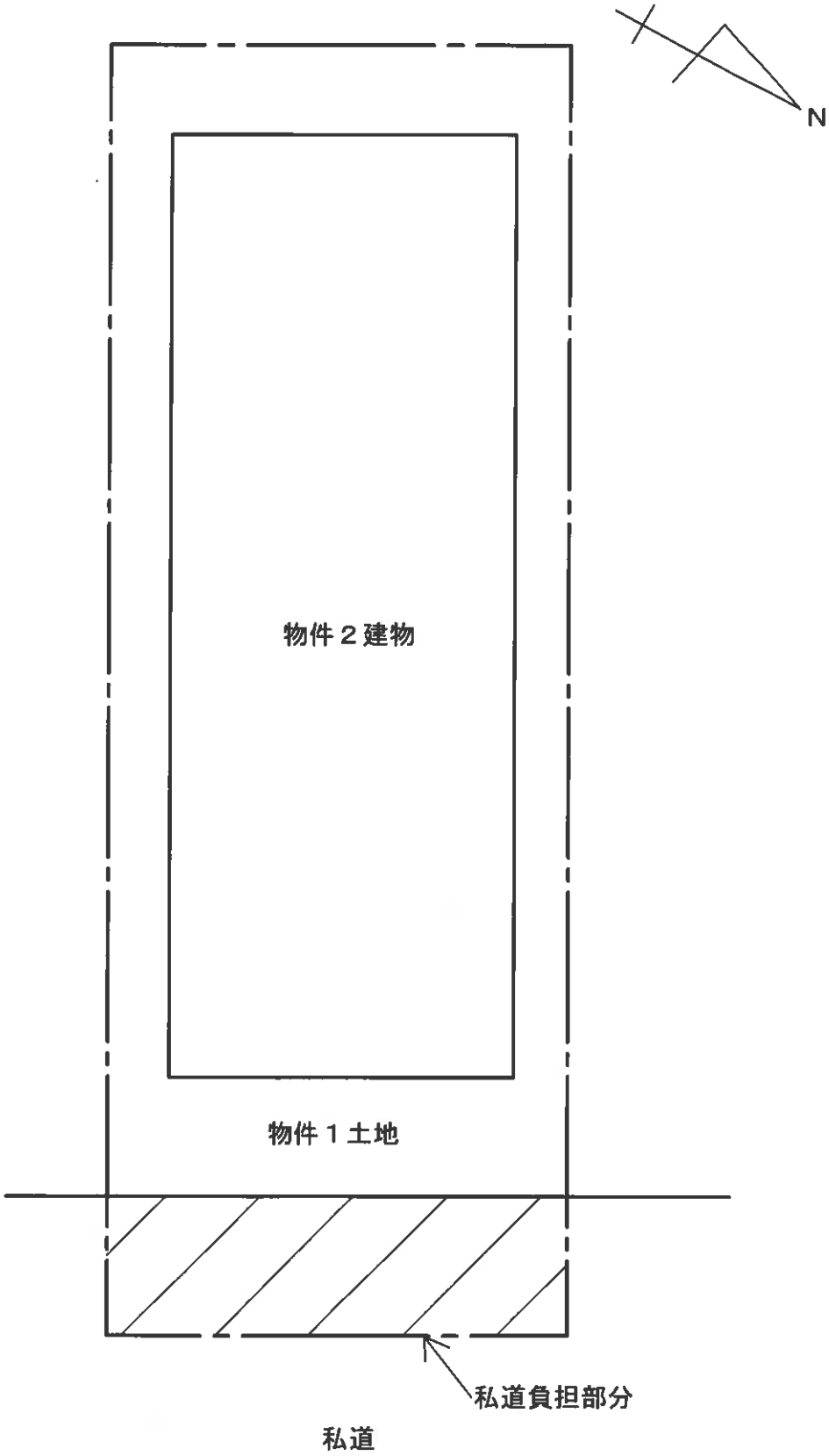
（日調連15）

縮尺	1/200	1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）
791659

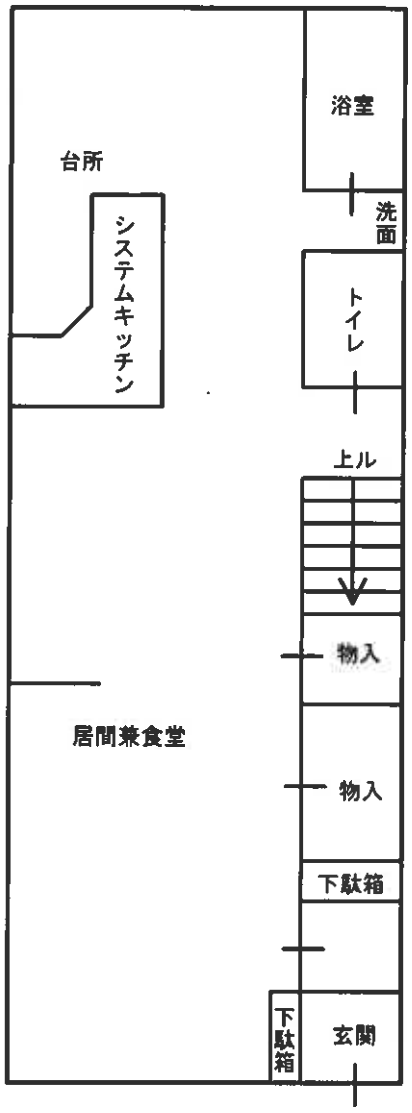
建物図面字

土地建物配置概略図

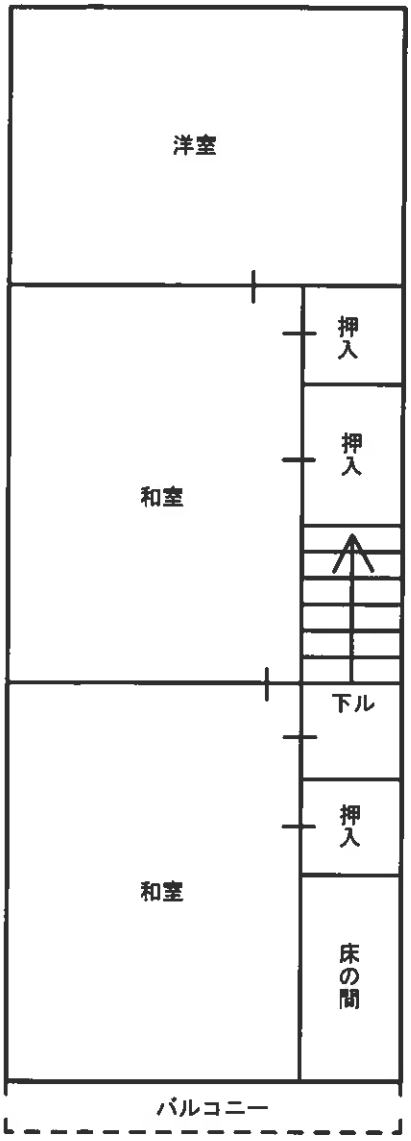


※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

建物間取図



１階



２階

令和８年（ヌ）第８号

付 属 資 料

参 考 写 真