

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 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 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 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	1, 000, 000 800, 000	一括	200, 000	4, 935	1, 954
1	340, 000				
2	660, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町一丁目
地 番 9 7 番 5
地 目 宅地
地 積 4 2 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町一丁目 8 番地
家屋 番号 5 3 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 7 . 7 8 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 3 2 平方メートル
2 階 約 1 5 平方メートル



※
の
り
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 23 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

【物件番号 1】

- ・ 本件土地の一部は私道として利用されている。
- ・ 売却対象外の土地（地番 97 番 1 及び 97 番 4）を通行のため無償で利用している。

《 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 神戸市長田区駒ヶ林町一丁目
 地 番 9 7 番 5
 地 目 宅地
 地 積 42.67 平方メートル

- 2 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町一丁目 8 番地
 家屋 番号 53 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 17.78 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 32 平方メートル
 2 階 約 15 平方メートル



令和8年(ヌ)第21号
令和8年4月10日受理
令和8年 5 月 20 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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 神戸市長田区駒ヶ林町一丁目
 地 番 9 7 番 5
 地 目 宅地
 地 積 4 2 . 6 7 平方メートル

- 2 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町一丁目 8 番地
 家屋 番号 5 3 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 7 . 7 8 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県神戸市長田区駒ヶ林町1丁目10番12号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 ☒ 建物等配置概略図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が本土地上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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階：約32㎡（公簿上の面積：17.78㎡） 2階：約15㎡（未登記部分：約15㎡）		
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（ ） 上記の者が本建物に動産類を残置したまま空き家として占有し、利用している ☐ 「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	「その他の事項（3枚目）」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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 ☒ 建物等配置概略図のとおり		

(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

- 1 本件物件の占有状況は、物件2建物の表札は債務者の姓が表示されており、関西電力株式会社との契約状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 2 建物の状況について
- (1) 現況の構造及び床面積は2枚目のとおりであるが、もとの建物図面がなく、増築部分は不明である。
- (2) 本件物件2建物は、隣接建物と外観上連棟式建物のようにみえる。
- (3) 建物の状態については、室内に動産類が多く詳細は確認できなかったが、築年数が古いため、概ね経年劣化相当の汚れ、いたみがあると思われる。
- (4) 瓦が敷かれた屋根の上に波板で覆われた構築物がある。
- 3 玄関付近には波板で作られたひさしが存在する。
- 4 前面私道(通路状)の負担は約6㎡程度と思われるが、範囲は不明である。なお、道路に出るには隣家の前にある私道を通る必要があるが、関係人の陳述によれば近隣住民との間で何も取り決めがないとのことである。
- 債務者からの回答書の要旨
- 1 令和2年5月まで居住していました。
- 2 現在は空き家です。
- 3 賃貸に出したことはありません。
- 4 家族3人で住んでいました。
- 5 屋根に雨漏りがあります。
- 6 犬(ボストンテリア、中型犬)を飼っていました。
- 7 過去に事件又は事故等はありません。
- 8 オール電化ではありません。
- 9 ソーラーパネルはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 阪神大震災後に中古で購入しました。 2 令和2年まで住んでいましたが、現在は住んでいません。 3 動産類を置いています。 4 住んでいた時は室内犬がいました。 5 1階の天井付近から雨漏りがしていたので、修理しました。瓦が敷かれた屋根の上に波板で修理しました。 6 雨よけ等のために玄関付近には波板で作られたひさしがあります。 7 増築はしていませんが、自分が住む前にお風呂がなかったなので、トイレの場所にお風呂を作り、トイレを違う場所に作りました。 8 平成22年頃、このあたりに大雨が降り、床下浸水になってしまいました。幸い部屋の中まで浸水はしませんでした。 9 改築は難しいと工務店の人に言われたことがあります。 10 広い道路に出るには私道を通る必要がありますが、近隣住民との間で何か取り決めのようなものはありません。 11 連棟式建物だと思っています。

(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
R8年4月13日(月) 13:45-14:05	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等交付申請(全部事項証明書は事件中のため 取得できなかった)
R8年4月14日(火) 11:05-11:30	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知書及び照会書を投函 (110円返信用封筒同封)
R8年4月14日(火)	執行官室	関西電力株式会社宛てに照会書を送付(110円切 手、110円切手添付の返信用封筒同封)
R8年4月24日(金) 8:50-9:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者から事情聴取、評価 人帯同
R8年5月8日(金) 9:08-9:16	神戸地方法務局	全部事項証明書交付申請
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年4月24日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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。 ☐ 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

地番区域見出

駒ヶ林町
1丁目

田
4丁目

田
4丁目

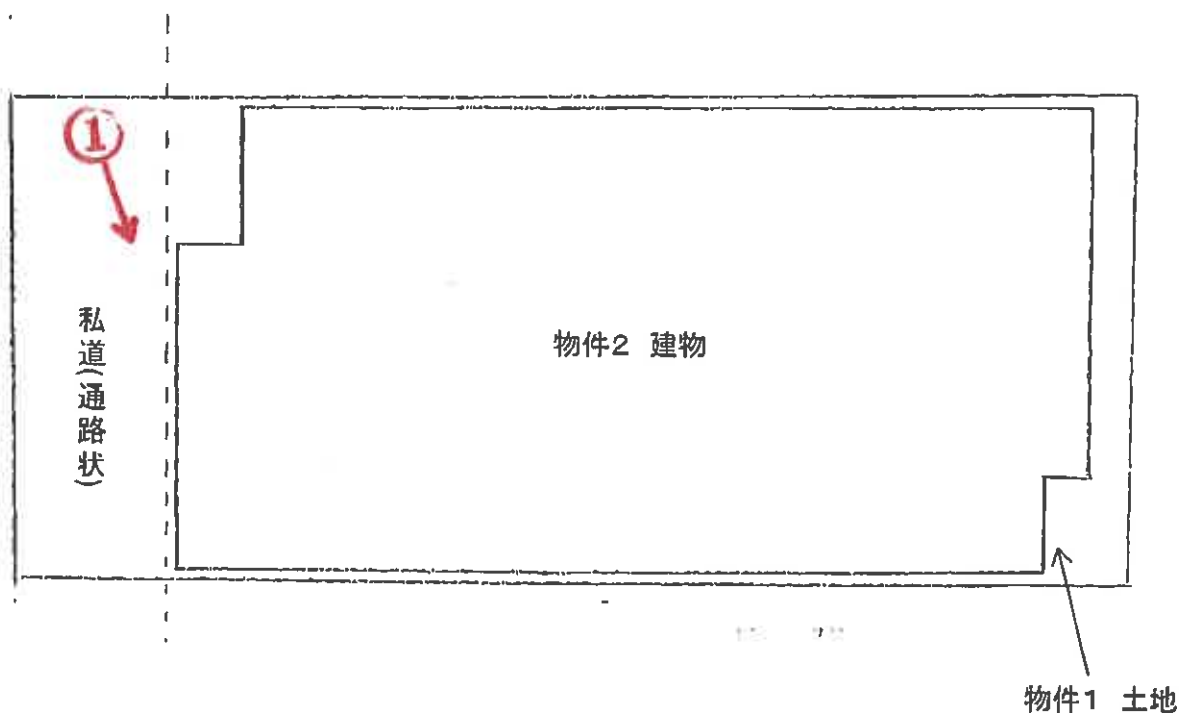
A

駒ヶ林町
4丁目

請求部	所在地	神戸市長田区駒ヶ林町一丁目				地番	97番5		
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		

建物等配置概略図

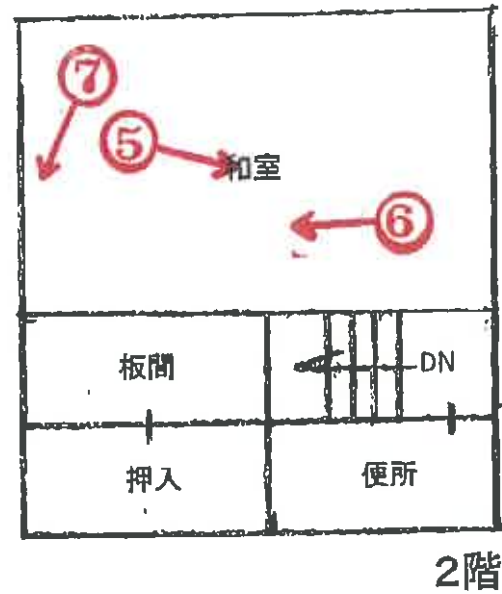
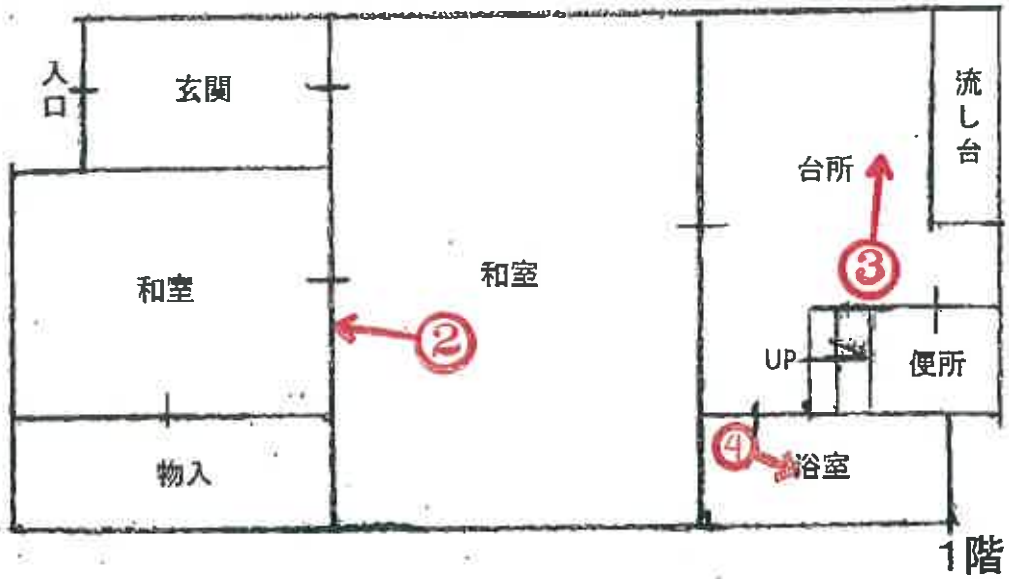
(←○は写真番号および撮影位置・方向)



注) 本図は、公図等を参考にした上でおおまかな概測を行った略図であり、
実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

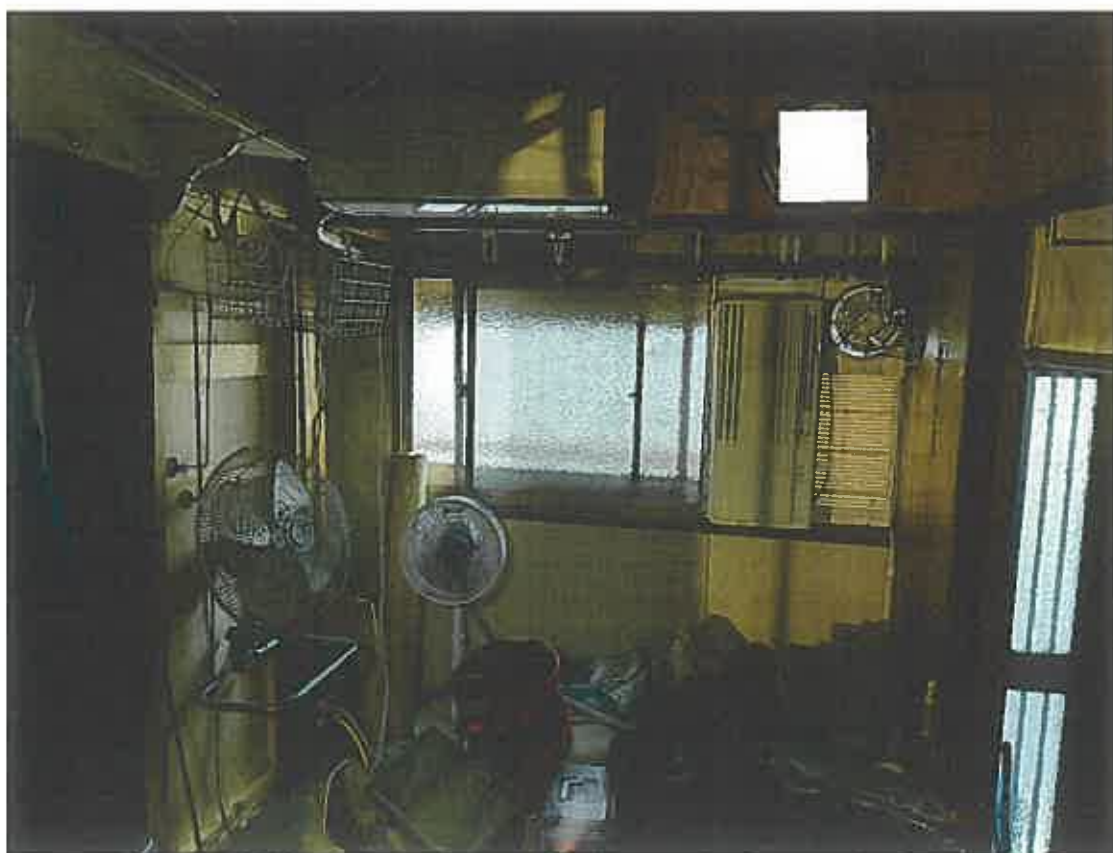


令和8年(ヌ)第21号

(8 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 8 年 (又) 第 21 号
令和 8 年 4 月 24 日 現地調査
令和 8 年 5 月 15 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

尾崎 潤

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金340,000円
物件2(建物)	金660,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	現況構造は木造瓦葺2階建て、現況床面積は1階約32㎡、2階約15㎡である。
	特 記 事 項		
	特にない		

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	神戸市営地下鉄線 駒ヶ林駅の南東方 約100m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	小規模住宅が密集する地域	
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 工業地域 60 % 200 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 42.67 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北東側 約1.3m私道（建築基準法上の道路でない） 上記道路は室外機や植栽もある通路状で行き止まりである。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地等	
供給処理施設	上 水 道 特記事項のとおり ガ ス 配 管 あ り 下 水 道 特記事項のとおり （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	本件土地の一部を私道に供出しているが、その範囲は明確でない。前面道路の水道配管は私設管である。本件建物では下水道の使用はあるもののその配管は明確でない。	

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 築年月日不明 経過年数 50 年以上 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 : トタン等 内 壁 : 板張り等 天 井 : 合板等 床 : タタミ等 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	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。 本件建物は本件単独では基準建ぺい率を超過している。かなりの経年の建物で神戸市の課税資料によると建築は昭和4年とのことである。隣接建物との間の空間は確認できず、外観上建物が繋がった連棟式に見える。 所有者によると、雨漏り等があるため瓦の上に更に波板を設置したり、1階に浴室や階段下にトイレを設置したとのことである。2階のトイレは現在使用していないとのことである。 接面道路や建物の状況から再築は困難と思われる。

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	67,900	0.75	42.67	0.80	1,740,000

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－6）

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/㎡)
 $170,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/253 \approx 67,900$

◇ 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
 $100/133 \times 100/95 \times 100/200 \times 100/100 \approx 100/253$

イ 個別格差：私道負担、私道奥等（0.75）

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、ほぼ連棟式建物等

(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	130,000	約 47	0.05	310,000

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	1,740,000	0.60	法定地上権	1,040,000

(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	1,740,000	-1,040,000		0.70	0.70	340,000
2	310,000	+1,040,000	1.00	0.70	0.70	660,000
一 括 価 格 (合 計)						1,000,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 再築困難の可能性等

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 (神戸長田ー6)
所 在 : 神戸市長田区野田町6丁目11番
「野田町6ー1ー39」
価 格 : 170,000円/㎡
位 置 : JR線「鷹取」駅より道路距離950m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 60㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅、事務所が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 1,795,681円
物件2 : 53,300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 建物配置等概略図
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

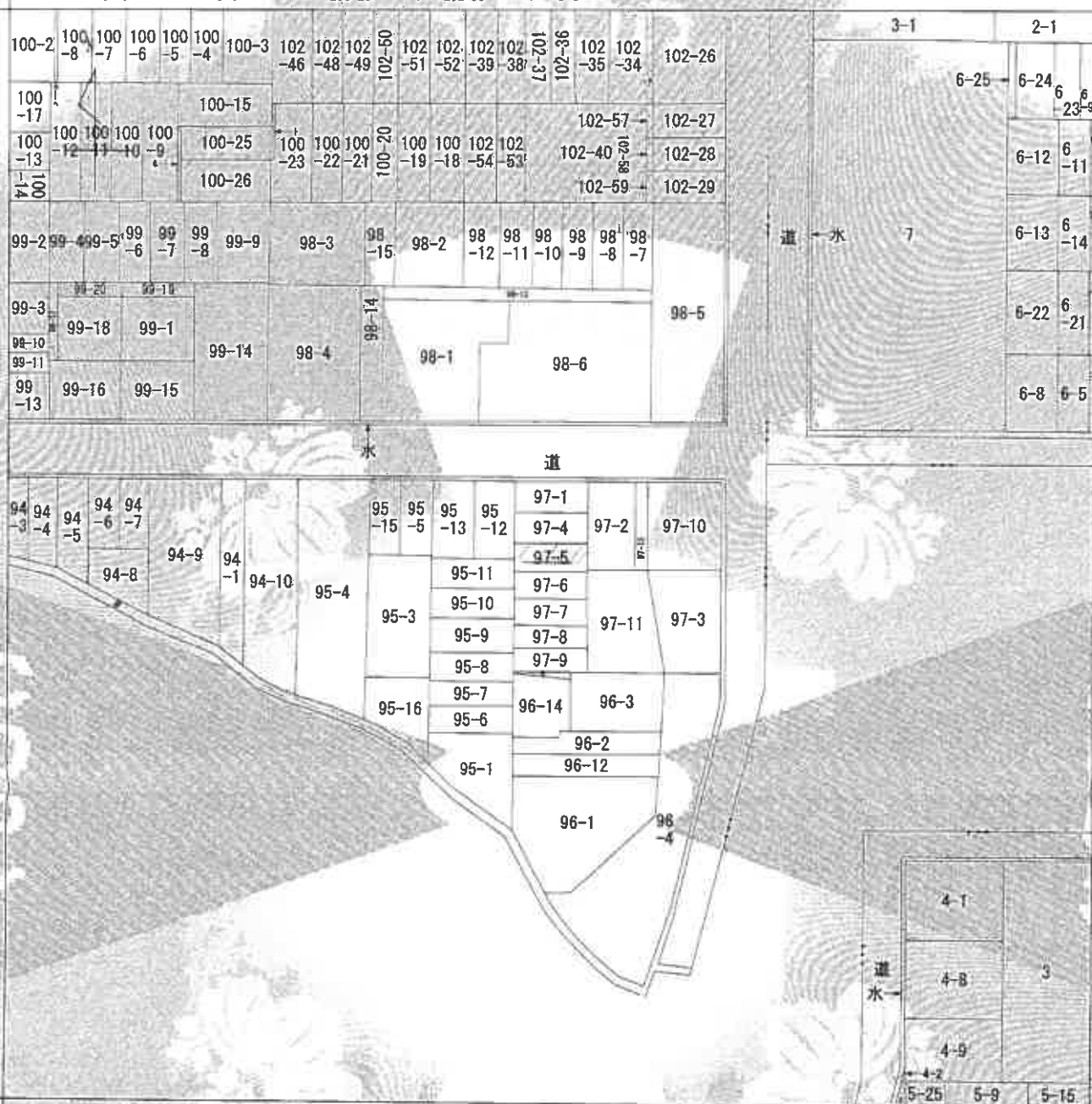
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市長田区駒ヶ林町一丁目 |
| | 地 番 | 9 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市長田区駒ヶ林町一丁目 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 3 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 . 7 8 平方メートル |





1 6-10 6-15 2 6-20 6-4 3 100-1 100-16 4 100-24 102-56 5 96-13 5-4



(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あり、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。



請求 部分	所 在	神戸市長田区駒ヶ林町一丁目			地 番	97番5		
出 方 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	旧土地台帳附蔵地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原簿)			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11月10日

神戸地方法務局

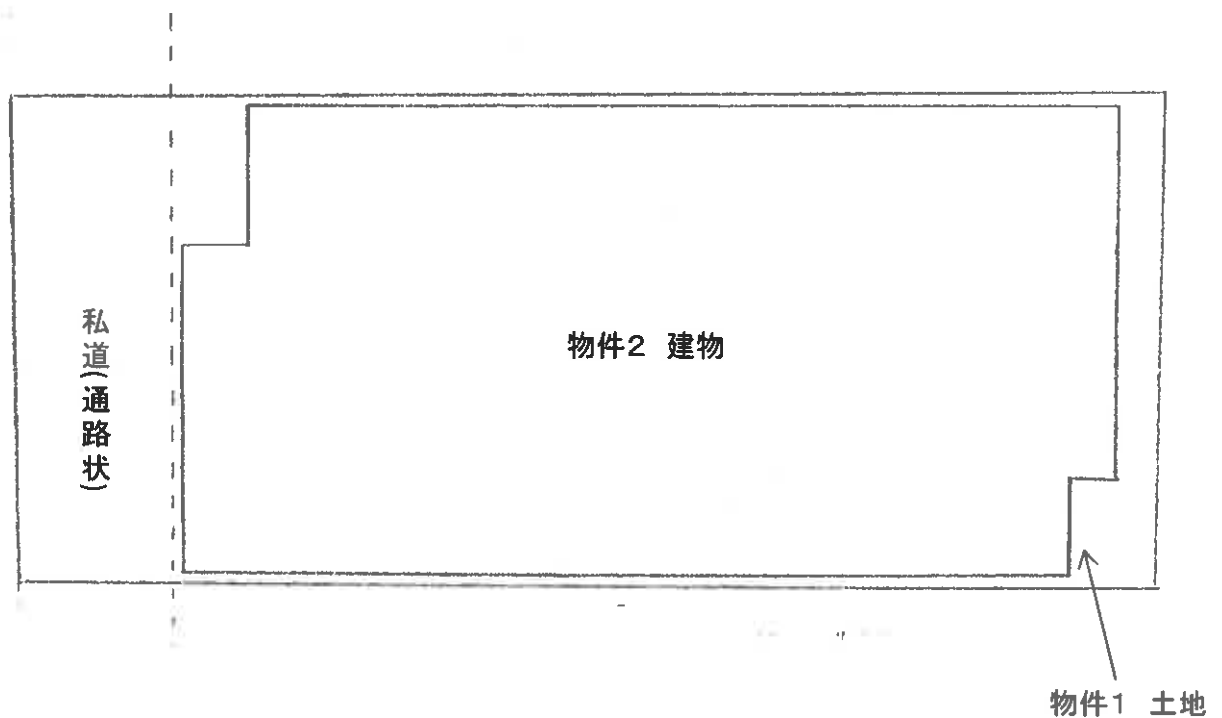
請求番号：8-1

登記官

(1/1)

A4に縮小

建物等配置概略図



注)本図は、公図等を参考にした上でおおまかな概測を行った略図であり、
実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

建物間取図

