

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 9 月 7 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 6 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 10 月 27 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 9 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



915

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	540,000 432,000		108,000	7,975	1,709



物 件 目 録

1	所 在	神戸市北区大原二丁目
	地 番	13 番 6
	地 目	雑種地
	地 積	337 平方メートル



※
の
の
※

物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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】

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】

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。

物 件 目 録

1	所 在	神戸市北区大原二丁目
	地 番	13番6
	地 目	雑種地
	地 積	337平方メートル



226

令和8年(ケ)第12号
令和8年 3月 2日受理
令和8年 3月 30日提出

現況調査報告書 物件(1)

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 神戸市北区大原二丁目
地 番 13 番 6
地 目 雑種地
地 積 337 平方メートル



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	神戸市北区大原二丁目13番6（登記簿上の地番）		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 山林（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 ☐ 物件位置関係概略図のとおり ☐		
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目的外建物を所有し占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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）		
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

- 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枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は北東側において道路に接しており、南西の高台へ向かう急傾斜の法面となっている。
- 3 植生が著しく本件土地内に立ち入ることが困難であったため、道路境界以外の境界につき目視による調査ができなかった。
- 4 債務者会社に対し、本件土地の状況等について事情を伺う郵便照会を実施したが、本報告書提出までに回答は無かった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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3月 3日 (火) 14:20-14:35	神戸地方法務局北出張所	■公函等取得 (登記事項証明書は閉鎖中のため取得不能)
令和8年3月 3日 (火) 14:55-15:10	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年3月11日 (水) 16:20-16:30	神戸地方法務局北出張所	■登記事項証明書取得
令和8年3月17日 (火) 13:45-14:10	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和8年3月18日 (水)	執行官室	■債務者会社に対し郵便照会(110円×2×1/2)

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会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

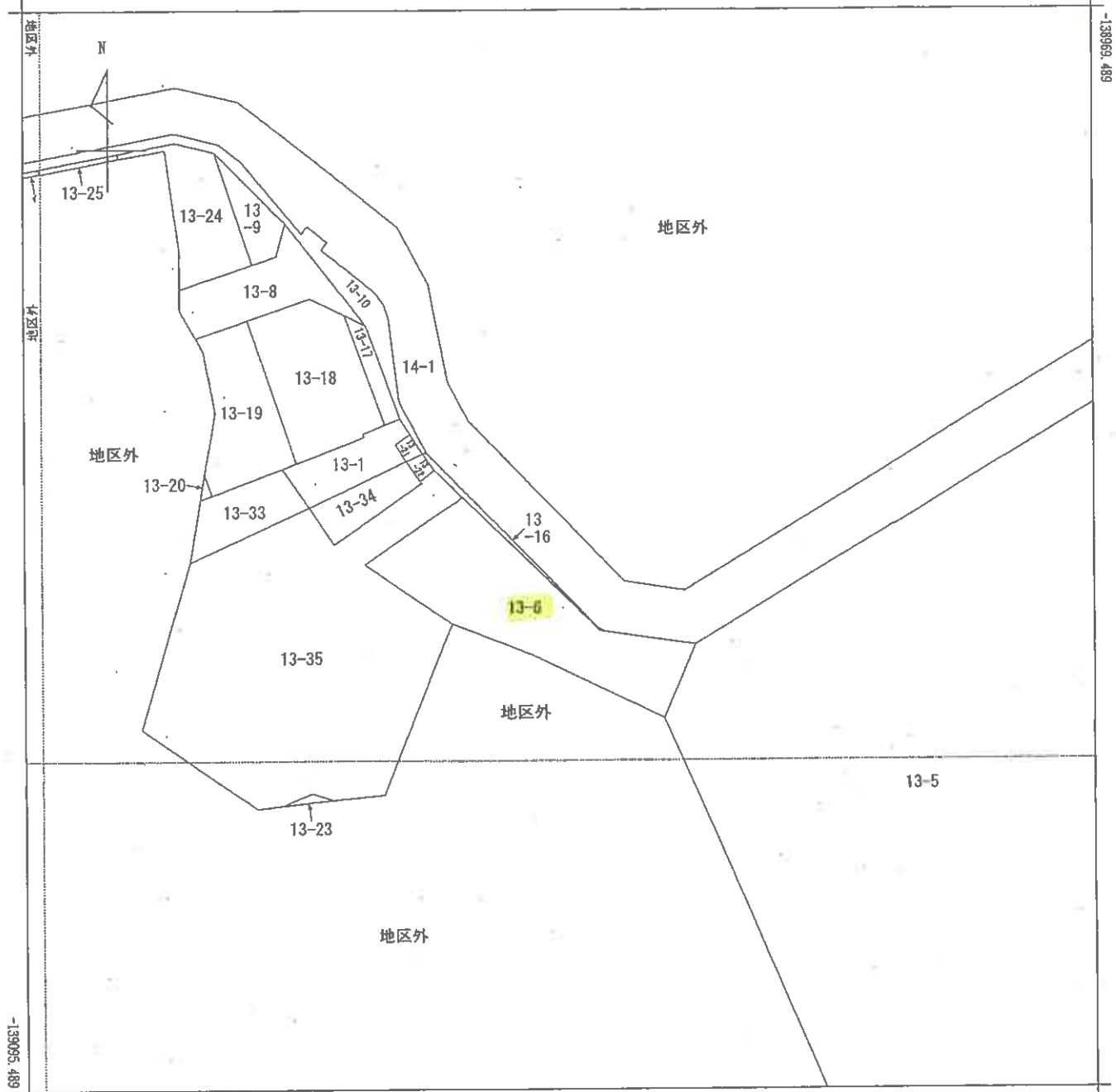
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

4 13-26

(座標値種別：図上測定)

+73674.477

-138959.489



-138959.489

+73549.477

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市北区大原二丁目				地番	13番16			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備考付年月日（原図）			補記事項		

登記年月日：令和2年4月8日

地積測量図

(A) 13-6
(B) 13-34 (C) 13-35

神戸市北区大原二丁目

地番

土地の所在

座標求積表

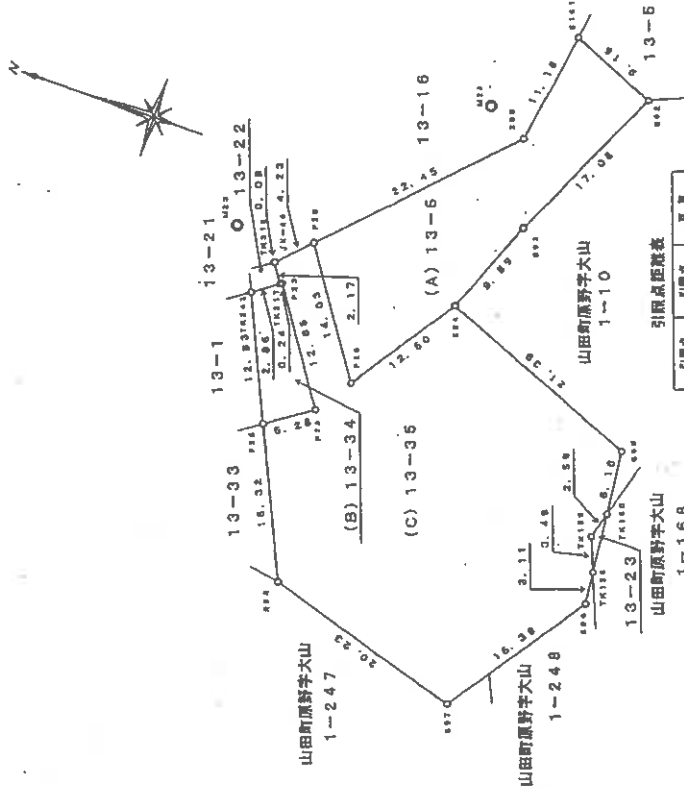
地番	N	O	座標	X	Y	辺	長	積
(A) 13-6	584	(313779)	130384	190	73848.166	8.88584	-892	
-8	590	(313779)	130387	866	73857.357	17.08892	-892	
582	(313779)	130386	128	73872.811	9.16392	-8151		
5161	(フルー)	130385	710	73878.406	11.168161	-205		
205	(フルー)	130385	074	73866.364	22.48208	-P30		
P30	(フルー)	130386	288	73848.361	14.03P30	-P29		
P29	(フルー)	130387	214	73837.760	12.80P29	-884		
倍面積			678.423608					
面積			337.7118030					337.71 m ²

地番	N	O	座標	X	Y	辺	長	積
(B) 13-34	TK342	(フルー)	130366	101	73842.808	12.83TK342	-P28	
-84	P28	(フルー)	130370	462	73831.246	6.26P28	-P28	
P28	(フルー)	130374	811	73824.216	12.65P28	-P23		
P23	(フルー)	130367	874	73844.882	0.24P23	-TK317		
TK317	(フルー)	130367	468	73844.222	2.66TK317	-TK342		
倍面積			108.062072					
面積			52.028360					52.02 m ²

地番	N	O	座標	X	Y	辺	長	積
(C) 13-35	JK-44	(フルー)	130388	286	73848.281	4.23P30	-JK-44	
-35	TK318	(フルー)	130386	318	73848.384	0.08JK-44	-TK318	
TK317	(フルー)	130387	468	73844.522	2.17TK318	-TK317		
P23	(フルー)	130387	874	73844.882	0.24TK317	-P23		
P28	(フルー)	130374	811	73824.216	12.65P23	-P28		
P28	(フルー)	130370	462	73831.246	6.26P28	-P28		
884	(フルー)	130376	866	73817.319	16.32P28	-884		
597	(フルー)	130384	288	73811.690	20.33884	-597		
896	(フルー)	130405	668	73828.078	18.38597	-896		
TK168	(フルー)	130405	228	73828.173	3.11866	-TK168		
TK160	(フルー)	130404	670	73832.411	3.48TK168	-TK160		
884	(フルー)	130403	880	73840.038	6.16TK160	-884		
884	(フルー)	130384	160	73848.166	21.50895	-894		
P29	(フルー)	130377	214	73837.760	12.80894	-P29		
倍面積			1804.428376					
面積			802.2142880					802.21 m ²

恒久的地物の位置と座標

点名	座標	X	Y
M23	マンホール中心	-130367.590	73848.888
M24	マンホール中心	-130381.075	73887.348



引張点距離表

引張点	引張点	距離
M23	M24	27.00
引張点	引張点	2.08
M23	引張点	28.80
P30	引張点	7.68
P28	引張点	16.41
P29	引張点	15.44
TK318	引張点	18.80
P28	引張点	22.72
P29	引張点	4.66
P30	引張点	21.48
P28	引張点	31.53
P29	引張点	23.72
P29	引張点	25.80

測量年月日 令和2年3月25日

縮尺 500

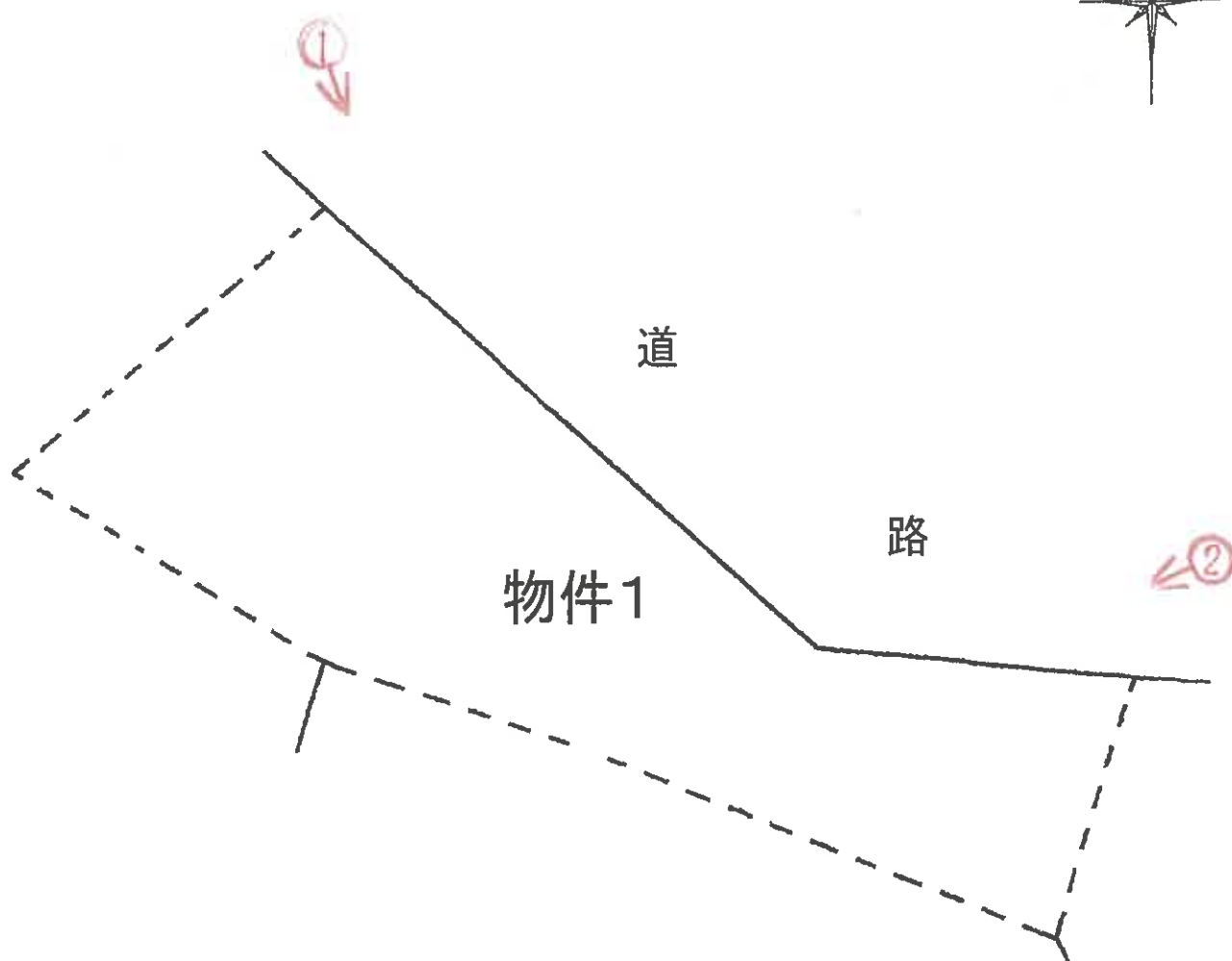
申請人

作製者

(令和2年3月31日付)

土地概略図

(①は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①

※赤破線は境界のおおよその位置を示すものであるが、正確性は担保しない。



②

※赤破線は境界のおおよその位置を示すものであるが、正確性は担保しない。

令和 8 年 (ケ) 第 12 号
令和 8 年 3 月 17 日 現地調査
令和 8 年 4 月 8 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

< 物件 1 >

評価人 不動産鑑定士

松崎 庄二

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金540,000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	
	所在地 地積		
	特 記 事 項		
	特にない		

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	神戸電鉄線 山の街駅の西方 約2km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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 第1種高度地区、地区計画（神戸北町地区）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 337 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北東側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	法面のコンクリートブロック擁壁及び雑草雑木が繁茂する未利用の雑種地。	
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	・ 物件1土地の北側部分の主な公法上の規制等は上記の通りであるが、南側部分は以下の通りとなっている。 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率100%）、宅地造成等工事規制区域 ・ 物件1土地は、高さ約5mのコンクリートブロック擁壁が設置された法面及びその背後の雑草雑木が繁茂する雑種地状の土地である。 ・ 北東側市道との境界については法務局備付地積測量図と概ね一致するが、その他の境界については雑草雑木が繁茂し、立ち入ることが困難な状況であり不分明である。	

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	76,600	0.03	337.00	1.00	770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （神戸北-11）

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/㎡)

$$89,500 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/118 \approx 76,600$$

◇ 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

$$100/100 \times 100/106 \times 100/110 \times 100/101 \approx 100/118$$

イ 個別格差：一部市街化調整区域、一部擁壁、地勢劣る、形状劣る、要造成等 (0.03)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

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
1	770,000	1.00	1.00	0.70	540,000
一 括 価 格 (合 計)					540,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

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 (神戸北-11)
所 在 : 神戸市北区桂木2丁目23番18
価 格 : 89,500円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「山の街」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 184㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m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50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 834,075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 現況写真

以 上

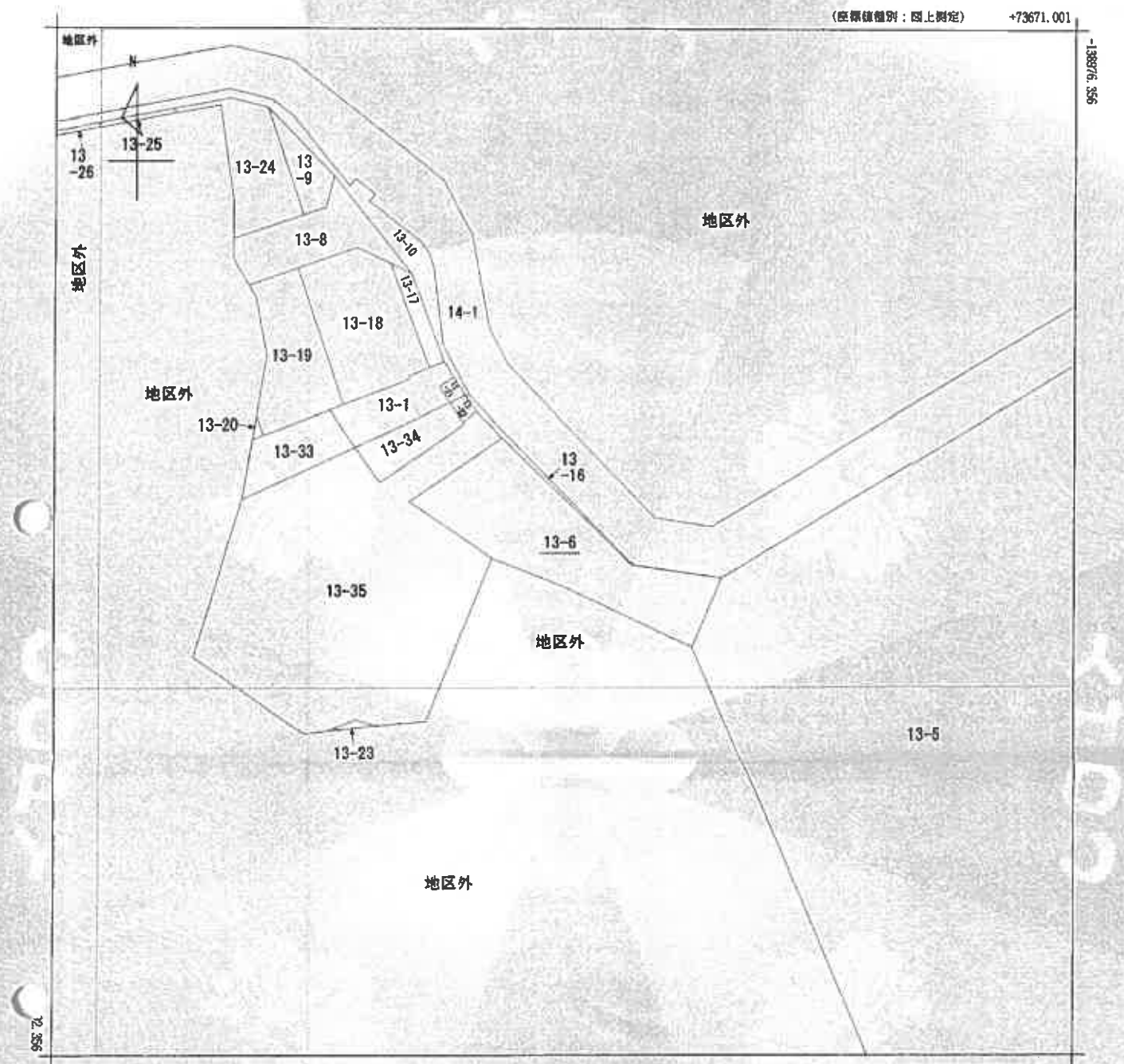
物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区大原二丁目
地 番 13番6
地 目 雑種地
地 積 337平方メートル





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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	所在	神戸市北区大原二丁目				地番	13番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			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。

(神戸地方方法務局北出張所管轄)

令和8年1月22日

神戸地方方法務局姫路支局

登記官

地図整理番号：M37126

(1/1)

縮版図

登記年月日：令和2年4月8日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局北出事務所管轄)
令和8年1月22日 神戸地方方法務局北出事務所

登記官

縮版図

地図整理番号：M37127

地積測量図

地番 (A) 13-6
(B) 13-34 (C) 13-35

土地の所在 神戸市北区大原二丁目

座標求算表

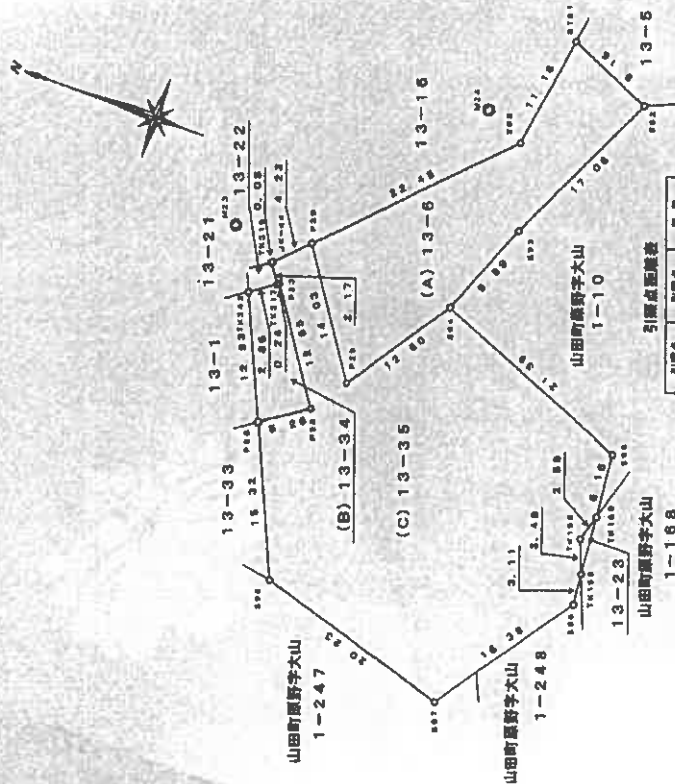
地番	N	〇	座標	X	Y	辺	長	測
(A) 13-6	594	(M177)	129384	180	73846	166	9.69364	-P26
-6	592	(M177)	129387	866	73867	357	17.08500	-P28
592	(M177)	129395	198	73872	811	9.16382	5.181	
5181	(フル)	130386	710	73875	402	11.16361	-P25	
506	(フル)	130388	074	73885	364	23.45308	-P28	
P30	(フル)	130368	286	73888	381	14.03830	-P28	
P29	()	180377	214	73937	780	12.50926	-P29	
				併面積		678.423805	㎡	
				面積		337.7118030	㎡	537.71

地番	N	〇	座標	X	Y	辺	長	測
(B) 13-34	TK342	()	139355	101	73842	608	12.937342	-P26
-34	P24	()	139370	482	73851	245	5.26928	-P28
P26	()	139374	811	73854	218	12.66928	-P23	
P22	(M177)	139367	574	73864	662	0.24923	-TK317	
TK317	(フル)	139367	668	73864	922	2.867317	-TK342	
		併面積		108.043072	㎡			
		面積		63.0383360	㎡		53.02	

地番	N	〇	座標	X	Y	辺	長	測
(C) 13-35	P30	(フル)	139368	286	73846	381	4.23920	-JK-44
-35	JK-44	(フル)	139366	218	73846	364	0.087318	-TK317
TK317	(フル)	139366	244	73845	214	2.1774318	-TK317	
TK317	(フル)	139367	468	73844	522	0.2474317	-P23	
P23	(M177)	139367	574	73844	662	12.66928	-P28	
P28	()	139374	811	73854	218	5.26928	-P26	
P26	()	139370	482	73851	248	15.23926	-807	
596	()	139375	866	73817	319	20.23888	-807	
597	()	139388	268	73811	960	19.38897	-506	
596	(M177)	139405	566	73823	078	3.11586	-TK188	
TK188	(M177)	139408	228	73828	173	2.4974168	-TK188	
TK188	(フル)	139402	927	73831	411	2.5974168	-TK188	
TK188	(M177)	139404	530	73833	908	6.1674160	-808	
808	(M177)	139403	960	73840	036	21.39586	-804	
804	(M177)	139384	180	73848	166	12.50904	-P29	
P29	()	139377	214	73837	780	14.03929	-P30	
		併面積		1804.438876	㎡			
		面積		902.2162880	㎡		902.21	

恒久的地物の位置と座標

点名	座標	X	Y
M23	マンモス	-139361	73848
M24	マンモス	-139381	73867



引張点	距離
M23	27.00
引張点	27.00
山田町農野字大山	3.08
M23	28.88
P20	7.06
P28	18.41
P28	18.44
P28	18.90
TK318	23.73
M24	4.48
P20	21.48
P28	37.63
P28	23.72
P28	23.80

測量年月日 令和2年3月25日

中 請 人

縮尺 1/500

作 製 者

(令和2年3月31日印刷)

付 属 資 料

参 考 写 真

