

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 28 日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 17 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 28 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 920, 000 7, 936, 000	一括	1, 984, 000	59, 619	18, 438
1	3, 540, 000				
2	6, 380, 000				



物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区泉台一丁目
 地 番 12 番 13
 地 目 宅地
 地 積 228.11 平方メートル

2 所 在 神戸市北区泉台一丁目 12 番地 13
 家屋 番号 12 番 13
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 76.53 平方メートル
 2 階 72.01 平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 78.63 平方メートル
 2 階 約 78.91 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 17.6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月17日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市北区泉台一丁目
 地 番 12 番 13
 地 目 宅地
 地 積 228.11 平方メートル

- 2 所 在 神戸市北区泉台一丁目 12 番地 13
 家屋 番号 12 番 13
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 76.53 平方メートル
 2 階 72.01 平方メートル
 (現況)
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 78.63 平方メートル
 2 階 約 78.91 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 17.6 平方メートル



令和8年(ケ)第65号
令和8年5月28日受理
令和8年7月8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 | 神戸市北区泉台一丁目 | | |
| | 地 番 | 1 2 番 1 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 2 8 . 1 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市北区泉台一丁目 1 2 番地 1 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 6 . 5 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 7 2 . 0 1 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	神戸市北区泉台1丁目12番地の13					
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 ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 軽量鉄骨造スレート葺2階建 ☒ 床面積: 1階: 約78.63㎡(未登記増築約2.1㎡) 2階: 約78.91㎡(未登記増築約6.9㎡)					
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { ☐ 種類: 車庫 ☒ 構造: 木造スレート葺平家建 ☐ 床面積: 約17.6㎡ }					
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として利用し、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	「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 ☒ 土地建物配置略図のとおり					

(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について、物件2建物の入口付近に表札があり、債務者兼所有者の姓が漢字で表示されており、神戸市水道局及び年金機構からの郵便物の存在、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

- (1) 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。
- (2) 物件2建物の1階玄関付近、2階トイレ、2階西側洋室は未登記増築がなされている。
- (3) 物件2建物について、動産類が大量にあるため、詳細には確認できなかったが、目視で確認した限りでは、①1階浴室が使用できない状態になっている。②リビング、洋室に床暖房があるということだが、給湯器が故障しているため、使えないとのこと。③2階廊下の天井には屋根裏部屋に上がるためのはしごがあり、屋根裏部屋には動産類が残置してある。その他経年劣化相当のいたみ、汚れ等があると思われた。

(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
■債務者兼所有者	1 家族で居住しています。 2 給湯器が故障しています。なので、お風呂と床暖房は使えません。 3 数年前まで柴犬を飼っていましたが、今はペットの飼育はしていません。 4 過去に事件又は事故はありません。 5 オール電化ではありません。 6 ソーラーパネルはありません。 7 屋根裏の2つの天窓の開閉ができません。 8 居間の出入り口の扉に不具合があります。スムーズに開閉ができません。 9 平成8年頃（阪神大震災後）にリフォームをしています。具体的には(1)屋根裏を作ったこと。(2)2階のベランダをつぶして部屋を広げました。(3)玄関付近を広げました。(4)外壁全体に断熱材を入れました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月5日(金) 16:00-16:15	神戸地方法務局 北出張所	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年6月5日(金) 16:30-16:45	物件所在地	外観確認、写真撮影、債務者兼所有者に通知書及び照会書を手交
R8年6月17日(水) 10:45-11:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者兼所有者から事情聴取、評価人帯同
R8年6月17日(水) 16:40-17:00	神戸市新長田合同 庁舎	神戸市税事務所担当者から未登記附属建物について事情聴取及び資料提供の要請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和8年6月17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 の立会いの下、解錠技術者が解錠し、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

(5 枚目)

本図面は(A3)版をA4版に縮小したものである

10-15



地番区域見出
泉台1丁目

請求部	所在	神戸市北区泉台一丁目				地番	12番13			
出力縮尺	1/500	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	昭和46年12月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

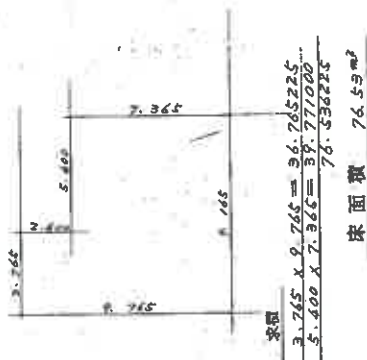
各階平面図

家屋番号 12番13

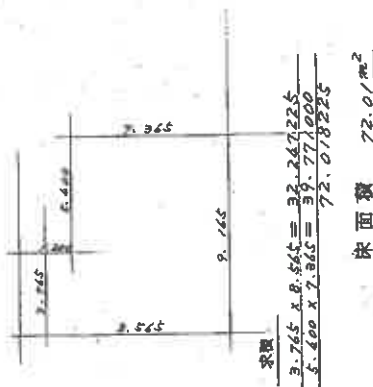
建物図面

建物の所在 神戸市北区泉台1丁目12番地13

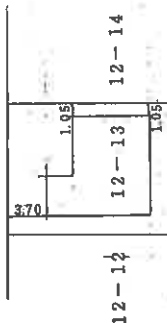
1 階平面図



2 階平面図



道路



道路



作製者

申請人 氏名

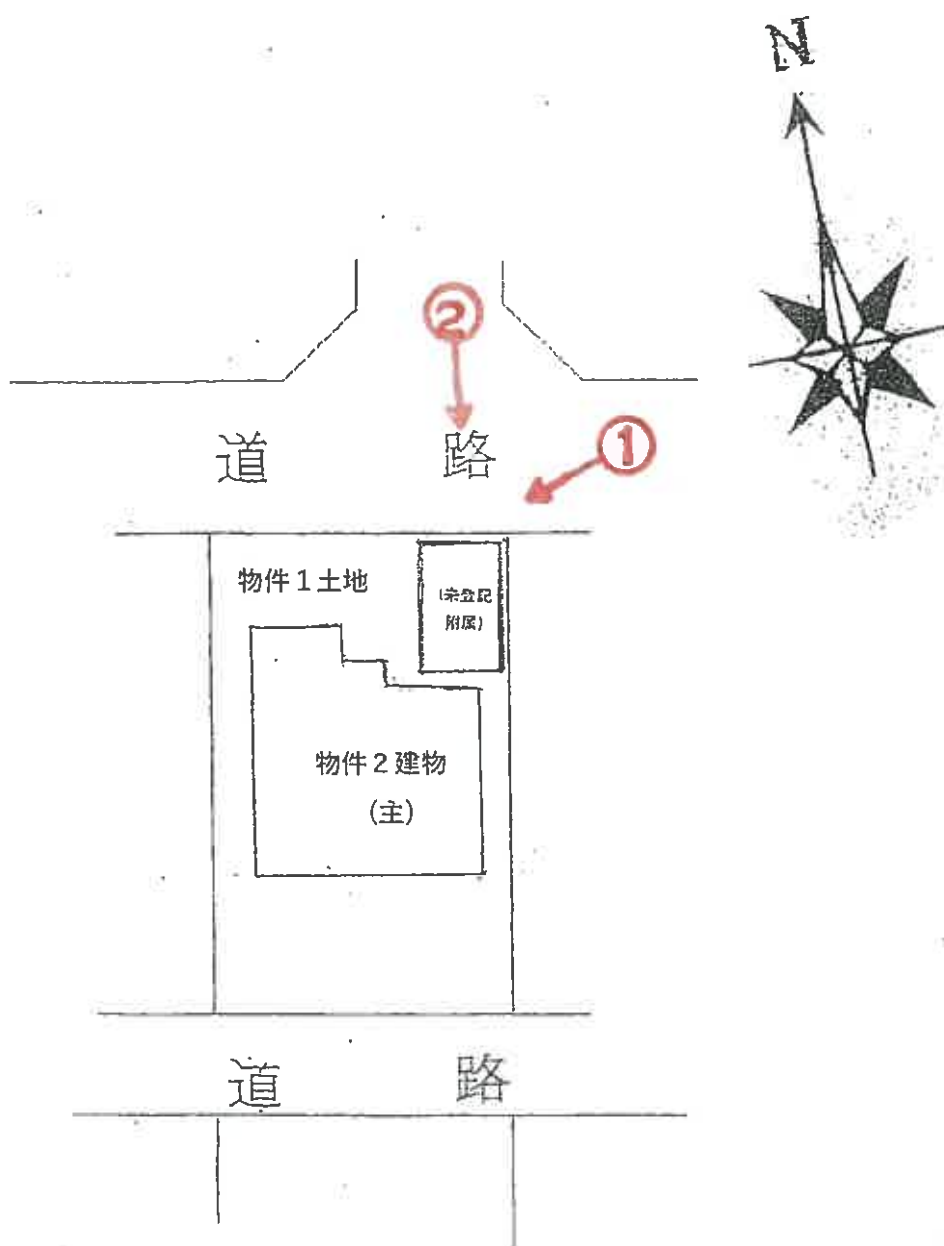
縮尺 1/250

縮尺 1/500

本図面はB4版をA4版に縮小したものである

建物図面をベースに加工変更し作成したもの

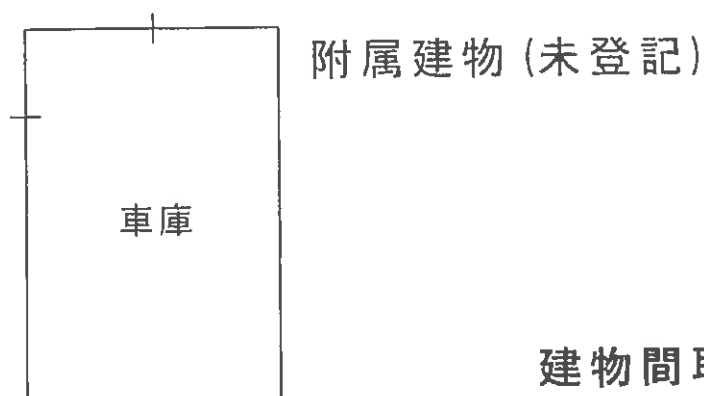
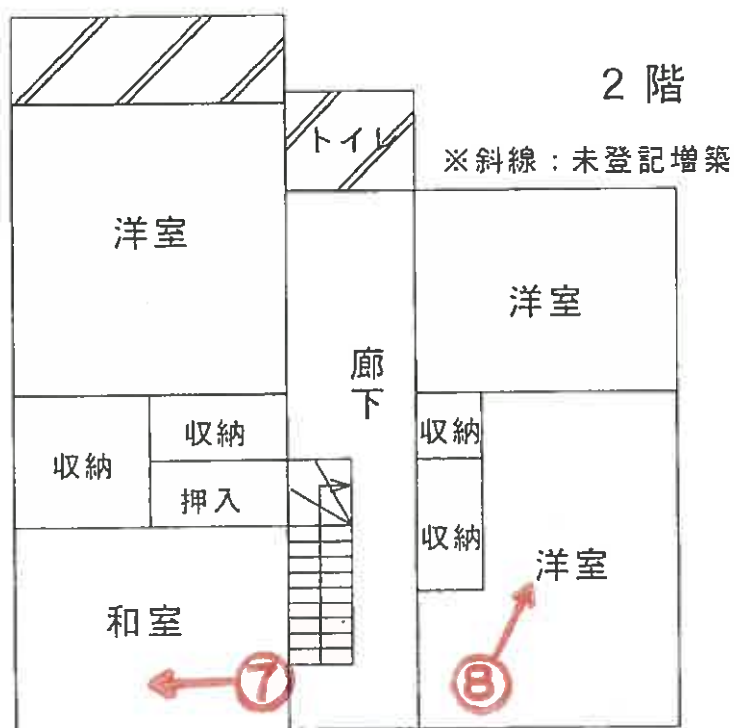
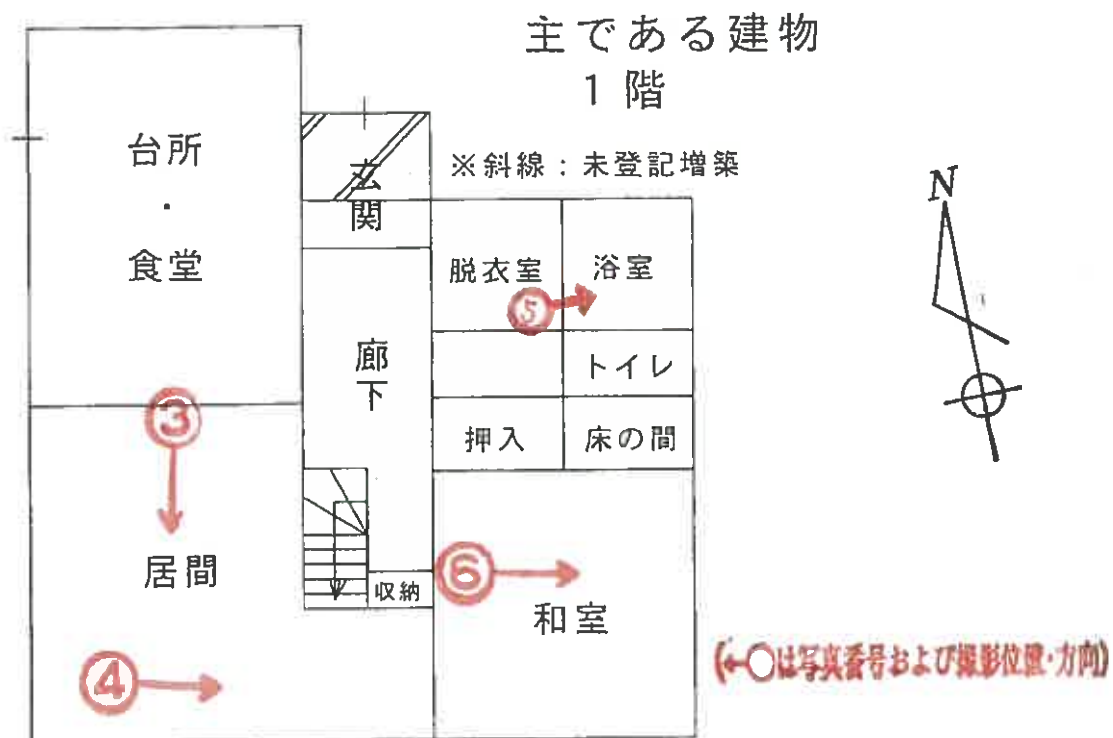
(←○は写真番号および撮影位置・方向)



土地建物配置略図

※土地建物の概ねの配置の略図であり、
境界・形状・位置等を明示するものではなく、
それらについて正確性を担保するものではない。

(8 枚目)



建物間取略図



①



②

(10枚目)



③



④



⑤



⑥

(12枚目)



⑦



⑧

令和 8 年 (ケ) 第 65 号
令和 8 年 6 月 17 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 4 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

橋本 明人

第1 評価額

一括 価 格	
金9,920,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,540,000円
物件2(建物)	金6,380,000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 地目積	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	・主である建物の構造の屋根：スレート葺、床面積1階約78.63㎡・2階約78.91㎡ ・未登記附属建物あり
	特 記 事 項		
	・未登記附属建物の概要 種類：車庫、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約17.6㎡		

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 北鈴蘭台駅の西方 約850m (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	
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 50 % 100 % 建築基準法第22条区域 絶対高さ10m、第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量228.11㎡のほぼ長方形地	
接面道路の状況	北側 約6m市道 南側 約4m市道 南側からは物件地側が道路よりかなり高くなっており出入りする状況は無い。	
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	特にはなし	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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55年6月28日 新築 経過年数 46 年程度 経済的残存耐用年数 対象建物は経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・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: 附属資料建物間取略図のとおり
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	・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。 ・物が多くあった。屋根裏部屋があった。浴室にも段ボール等が入れられていることや1階和室のシミのようなもの等がみられた。債務者兼所有者の陳述によれば、給湯器が故障しておりお風呂と床暖房は使えない等の不具合があるとのこと(現況調査報告書ご参照)。 ・未登記附属建物の車庫があり、その内部には物が多くあった。

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	69,400	1.00	228.11	0.80	12,660,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸北-13)

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/㎡)
 $64,600 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 69,400$

◇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
 $100/100 \times 100/91 \times 100/104 \times 100/100 \approx 100/95$

イ 個別格差: 特にはなし(1.00)

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
主である建物	180,000	約 157.54	0.05	1,420,000
未登記附属建物	100,000	約 17.6	0.05	90,000
計				1,510,000

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	12,660,000	0.60	法定地上権	7,600,000

(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	12,660,000	-7,600,000		1.00	0.70	3,540,000
2	1,510,000	+7,600,000	1.00	1.00	0.70	6,380,000
一 括 価 格 (合 計)						9,920,000

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 (神戸北-13)
所 在 : 神戸市北区泉台5丁目6番19
価 格 : 64,600円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「北鈴蘭台」駅より道路距離1.9km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 212㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m市道、背面道
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 : 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和8年度)
物件1 : 10,083,830円
物件2 : 2,370,800円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物配置略図
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市北区泉台一丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 番 1 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 8 . 1 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市北区泉台一丁目 1 2 番地 1 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 6 . 5 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 2 . 0 1 平方メートル |







(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。

地番区域見出し
泉台1丁目

請 求 部	所 在				神戸市北区泉台一丁目		地 番	12番13		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区	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	昭和46年12月1日				備 付 年 月 日 (原図)				補 記 項 目	

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。

令和8年4月15日
神戸地方方法務局北出張所
登記官

地図整理番号：M03661
(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：昭和55年8月8日

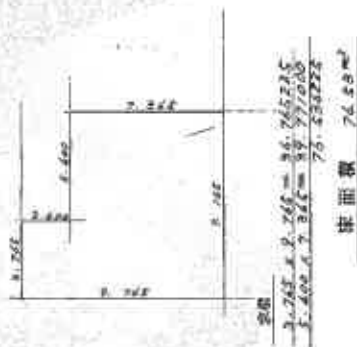
各階平面図 555,8.8

建物図面

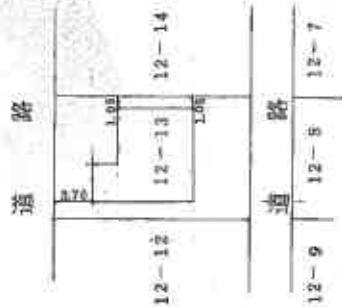
家屋番号 12番13

建物の所在 神戸市北区泉台1丁目12番地13

1 階平面図



2 階平面図



作 図

縮尺 1/250

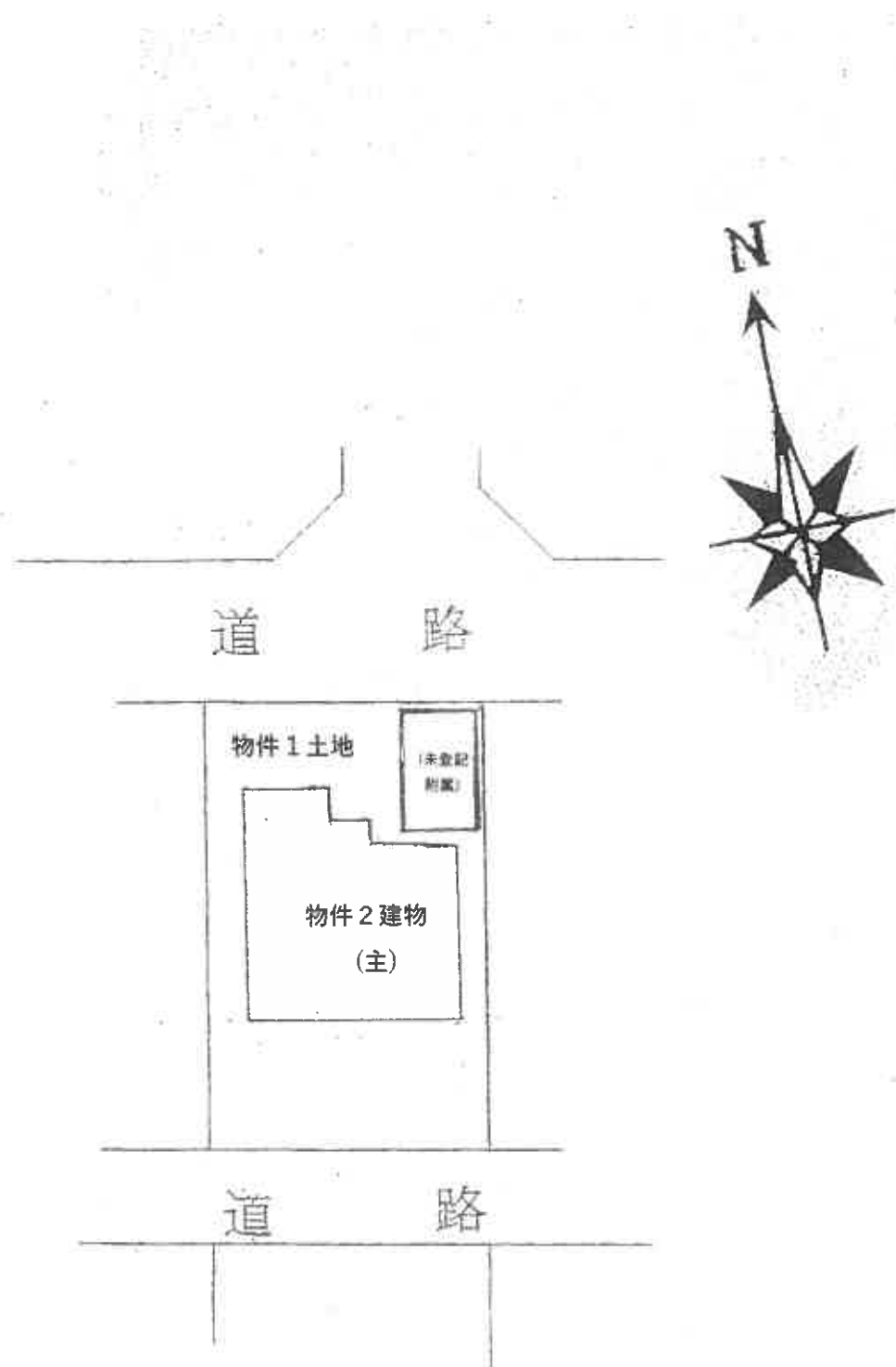
申請人

氏 名

縮尺 1/500

107122

建物図面をベースに加工変更し作成したもの

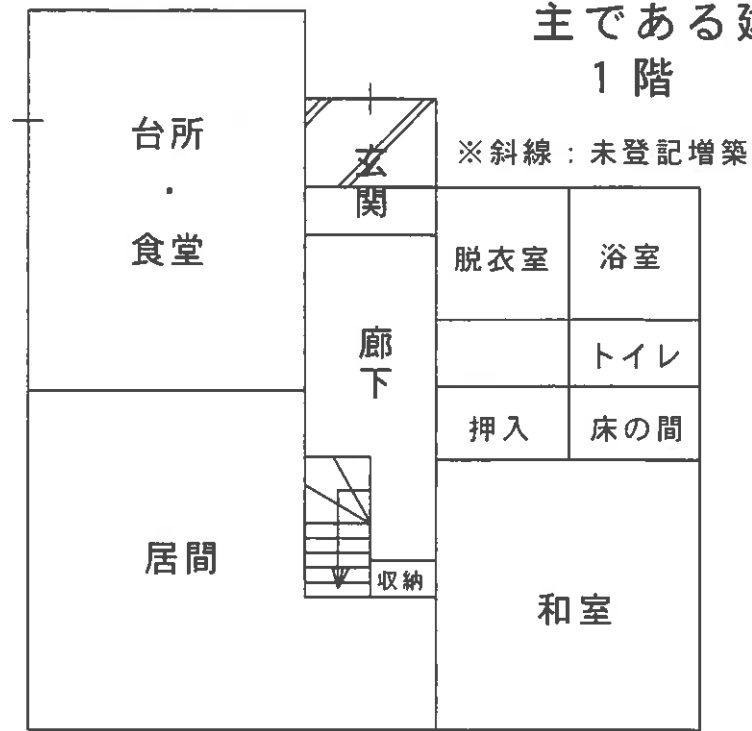


土地建物配置略図

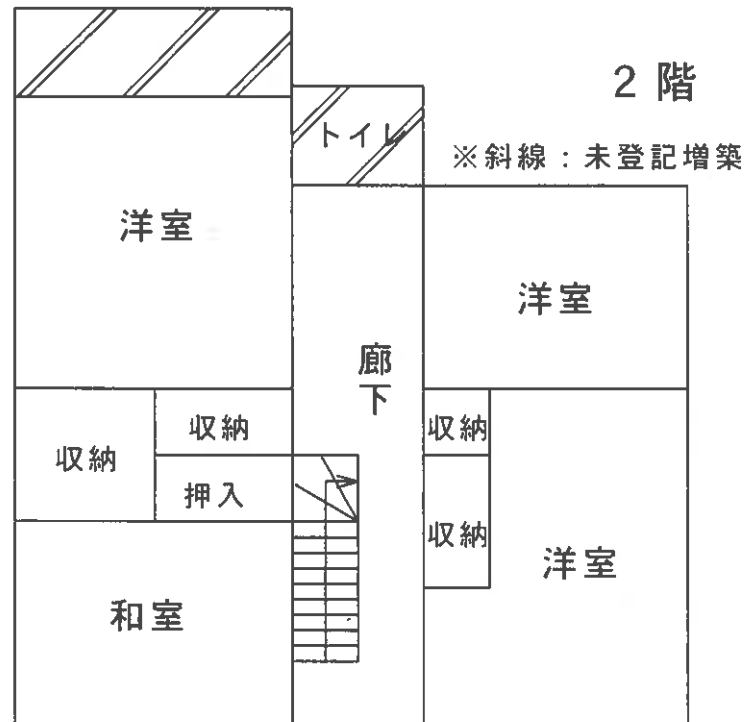
※土地建物の概ねの配置の略図であり、
境界・形状・位置等を明示するものではなく、
それらについて正確性を担保するものではない。

主である建物

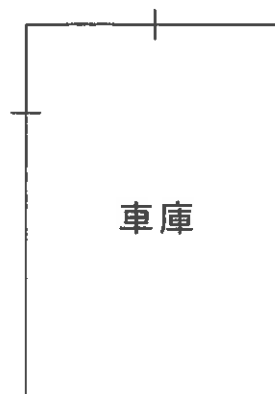
1 階



2 階



附属建物 (未登記)



建物間取略図



現況写真