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　　５１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４日
神戸地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　細　見　隆　斗

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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１１月２４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	2, 240, 000 1, 792, 000	一括	448, 000	16, 161	4, 906
1	760, 000				
2	1, 480, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　５１号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市垂水区山手一丁目

　　地　　番　　１６２６番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．４７平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地・一部公衆用道路

２　所　　在　　神戸市垂水区山手一丁目１６２６番地２４

　　家屋　番号　　１６２６番の２４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２７．６０平方メートル
　　２階　　２７．６０平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　居宅・店舗

令和　8年（ヌ）第　　51号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　6日
神戸地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　細　見　隆　斗

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　　５１号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市垂水区山手一丁目

　　地　　番　　１６２６番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．４７平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地・一部公衆用道路

２　所　　在　　神戸市垂水区山手一丁目１６２６番地２４

　　家屋　番号　　１６２６番の２４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２７．６０平方メートル
　　２階　　２７．６０平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　居宅・店舗

令和８年(ヌ)第　　５１号
令和８年　７月　９日受理
令和８年　８　月　17日提出

現況 調査報告書

神戸地方裁判所
執行官　　佐　藤　彰　彦

（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　　51号

物　件　目　録

1　所　　在　　神戸市垂水区山手一丁目

　　地　　番　　１６２６番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．４７平方メートル

2　所　　在　　神戸市垂水区山手一丁目１６２６番地２４

　　家屋　番号　　１６２６番の２４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２７．６０平方メートル
　　２階　　２７．６０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市垂水区山手１丁目３番２８号
土地	物件１
現況地目	■宅地・一部公衆用道路（物件１）　□公衆用道路（物件　　）□　　（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、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：居宅・店舗 □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 上記の者が本建物を、居宅・店舗　として使用している。 □「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	
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

（関係人の陳述等用）

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　本件建物には私が家族とともに住んでいます。 2　本件建物は震災前に買って、震災後にリフォームしています。 3　本件建物の１階東側で妻が美容院を営んでいます。 4　妻からは美容院の売り上げの一部を賃料として受け取っています。だいたい月４万円程度です。 5　２年前まで犬を飼っていました。床近くの壁の巾木を噛んだ跡があります。 6　２階の階段上にある収納部分の天井から雨漏りしていました。直していませんが、最近雨漏りしません。 7　本件建物は、上記以外に雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。 8　本件土地の境界について争いは特にありません。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1　本件物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。

2　本件土地の東側道路（未舗装）は、接道する所有者がそれぞれ私道負担したものである。本件土地においては、私道部分の一部をコンクリート敷きにしている。

3　本件建物は各階平面図から大きくリフォームされて、２階建の１軒の居宅で１階の東側は債務者の妻が営む美容院となっている。これについて月４万円程度の賃料を債務者に支払っているというが、夫婦間であり契約書がないため、賃借権は認められない。

4　本件建物内部は以下のとおり

①　洗面台横の壁クロスに汚れ、他の箇所にはひびが複数見られた。

②　２階の東側の床にかすかな傾きを感じた。

③　壁の角や床近くの巾木の角を犬がかじった跡が見られた。

④　２階の収納の天井に雨漏り跡があるというが点検口になっていて確認できなかった。

上記以外に日常生活上支障となるものは見当たらなかった。

（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７月１３日(月) 13:17-13:20 14:01-14:10	神戸地方法務局須磨出張所	公図及び登記簿謄本交付申請（受領）
令和８年７月１７日(金) 9:05-9:12	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和８年７月２７日(月) 13:47-14:40	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

（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　及び解錠技術者を同行して臨場した。

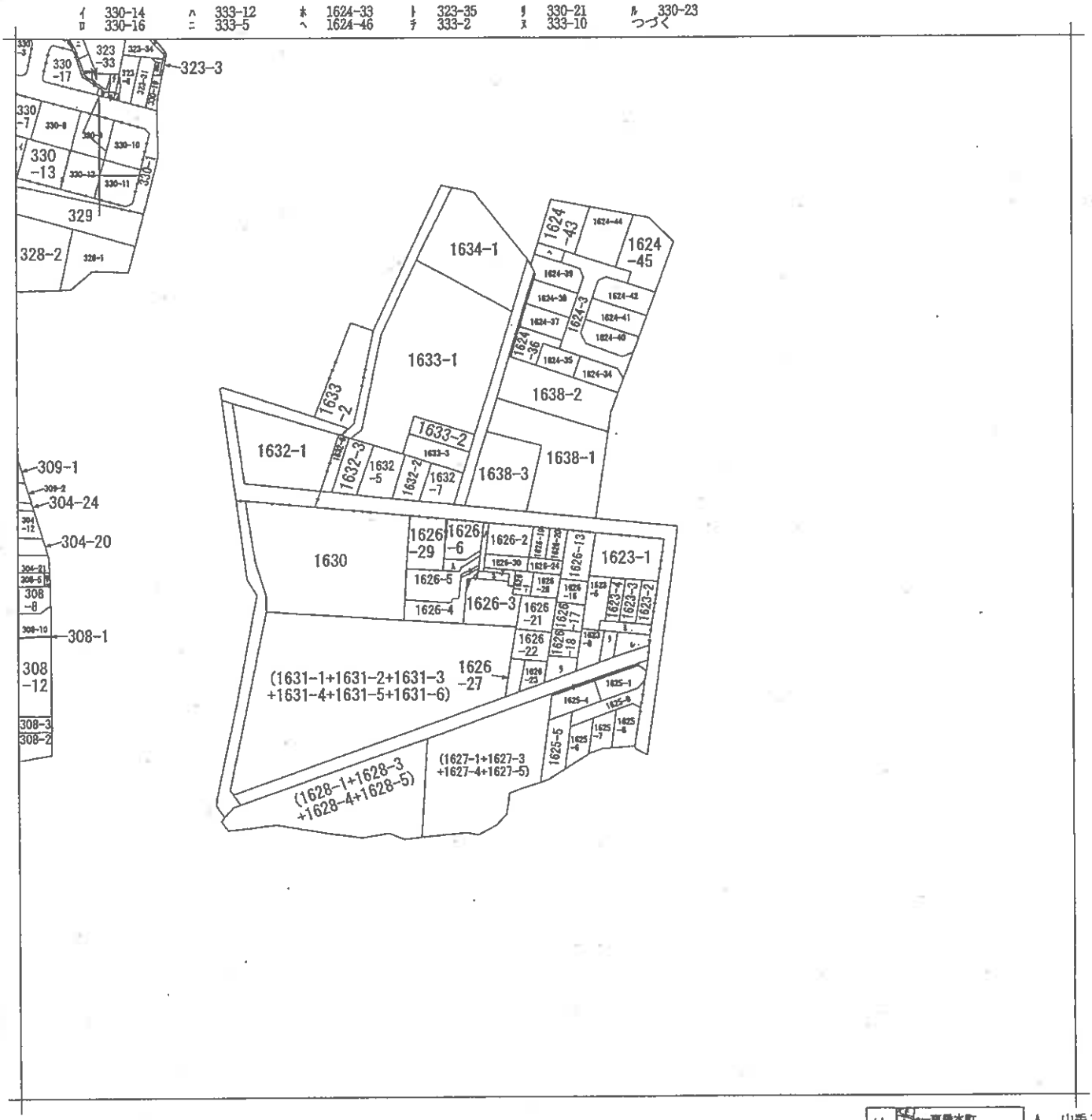
□　令和　　年　月　日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　を立ち会わせ、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



請求部分	所在	神戸市垂水区山手一丁目				地番	1626番24		
出力縮尺	1/1200	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			

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

請求番号：15-1
(1/2)

（6 枚目）

公用

公用

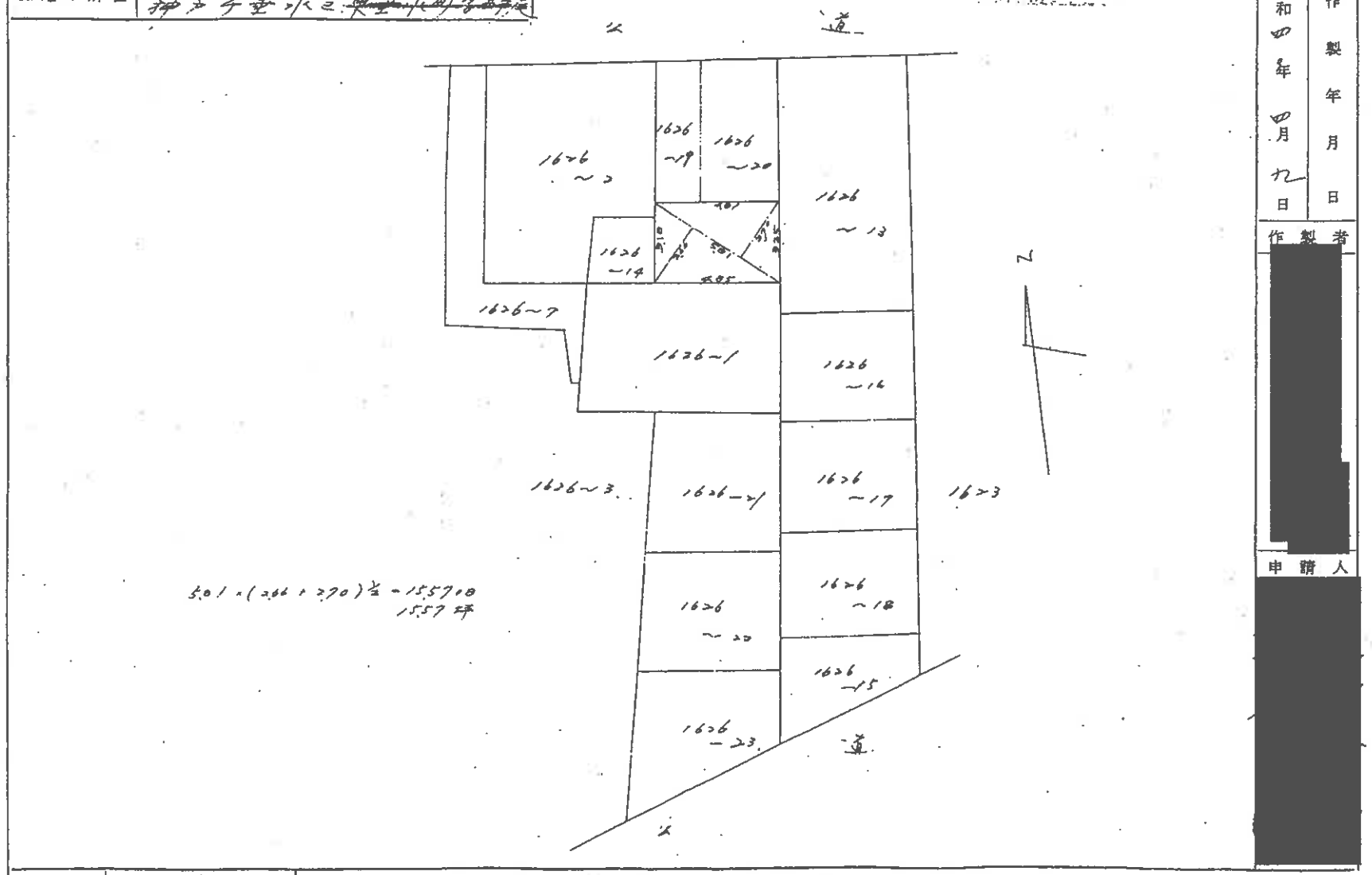
登記年月日：昭和40年4月12日

前 1626-1 後・新 1626-1 1626-24

地番	1626～24
土地の所在	神戸市垂水区 [illegible]

土地所在図
地積測量図

40. 4. 12



昭和四年四月九日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

昭和四拾年四月拾弐日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺	1/300	1/

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

296080

（7 枚目）

請求番号：15-2

公用

登記年月日：昭和42年12月15日

建物図面
各階平面図

[redacted] [redacted]

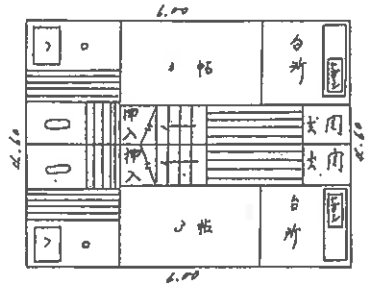
42.12.15

家屋番号	1626-24
建物の所在	神戸市垂水區~~東垂水町字西千尾~~ 1626番地の24

平面図

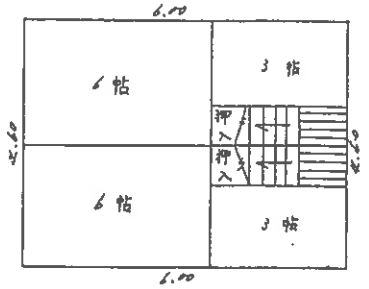
1階図





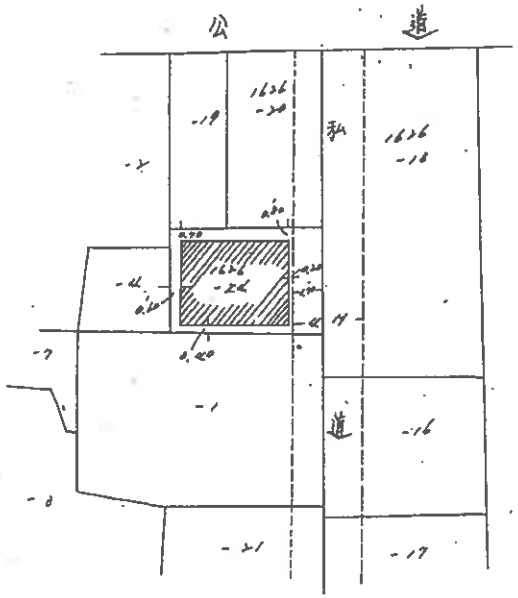
4.60 × 6.00 = 27.600 m²

2階図



4.60 × 6.00 = 27.600 m²

建物図面



作製年月日	昭和四弐年壱壱月弐五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

昭和四拾弐年拾弐月拾五日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

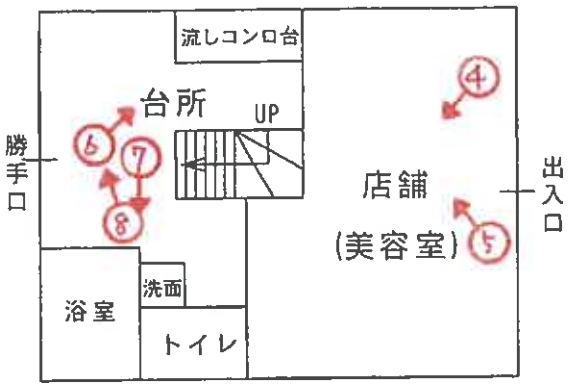
縮尺	1/100m	1/300

694234

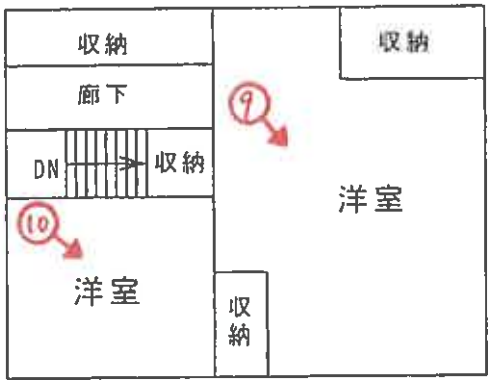
（8 枚目）

請求番号：15-3

1階



2階



建物間取略図

(↤○は写真番号および撮影位置・方向)



1

北東方向
から撮影



2



3

（10　枚目）



4



5



6

7



8



9





令和 8 年 （ヌ） 第 51 号
令和 8 年 7 月 27 日現地調査
令和 8 年 8 月 12 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2,240,000円	
内　訳　価　格	
物件１(土地)	金760,000円
物件２(建物)	金1,480,000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	宅地・一部公衆用道路
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	種類：居宅・店舗
	特記事項		
	特にはなし		

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	山陽電鉄線　東垂水駅の北東方　約220m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート等がみられる。	
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	市街化区域
	用途地域	第１種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60％
	容積率	150％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第３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51.47㎡の概ね長方形地、一部（東側）は私道負担をしている。	
接面道路の状況	東側　約4m私道（未舗装）　（建築基準法第42条1項5号道路） 特記事項欄ご参照	
土地の利用状況等	主に物件１は物件２建物の敷地であるが、一部（東側）は私道負担している。	
供給処理施設	上水道　市担当局の図面によれば、本管は道路の南方から物件南東端辺りまでの記載である。 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	・上記私道は南北方へ通っており物件地や東側対面地などが私道負担し構成されているとみられる。上述のとおり物件地の一部（東側）は私道負担しているが、物件建物の前には土間コンとみられるところが道路にはみ出て設けてあり鉢植えを置いたりタオルを干したりし、また２階のベランダがはみ出ている等、それらは道路にはみ出している状況である。	

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42年7月26日 新築 経過年数　59 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　：　木造 屋　根　：　瓦葺 外　壁　：　サイディング等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　クロス等 床　　：　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・店舗 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	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。 ・所有者から雨漏り等の陳述がある。 ・市担当課でのデータ閲覧(昭和42年度及び昭和41年度分)では、本物件と特定する建築確認は見出せなかった。 ・物件１土地の宅地部分の地積は明確では無く、詳細は不明であるが、物件建物は指定建ぺい率60％を超過しているように思われる。

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	109,000	0.60	51.47	0.80	2,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（神戸垂水-26）

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/㎡)

118,000 × 101/100 × 100/103 × 100/106 ≒ 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：方位等（1.03）

◇地域格差：　街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率

100/103 × 100/98 × 100/105 × 100/100 ≒ 100/106

イ 個別格差：私道負担、規模等（0.60）

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	180,000	55.20	0.05	500,000

ウ 現価率

対象建物は経済的耐用年数を満了していること等を考量のうえ、現価率を５％と査定

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	2,690,000	0.60	法定地上権	1,610,000

(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	2,690,000	-1,610,000		1.00	0.70	760,000
2	500,000	+1,610,000	1.00	1.00	0.70	1,480,000
一括価格（合計）						2,240,000

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　（神戸垂水-26）

所在	：	神戸市垂水区泉が丘１丁目１６１６番１７ 「泉が丘１－７－５」
価格	：	118,000円/㎡
位置	：	山陽電鉄線「東垂水」駅より道路距離400m
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	141㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南側幅員4.5m市道に接面
用途指定等	：	第１種中高層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率150％）
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：	2,887,364円
物件２：	673,200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　地積測量図写
４　建物図面・各階平面図写
５　建物間取略図
６　現況写真

以　上

令和　８年（ヌ）第　　５１号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市垂水区山手一丁目

　　地　　番　　１６２６番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．４７平方メートル

２　所　　在　　神戸市垂水区山手一丁目１６２６番地２４

　　家屋　番号　　１６２６番の２４

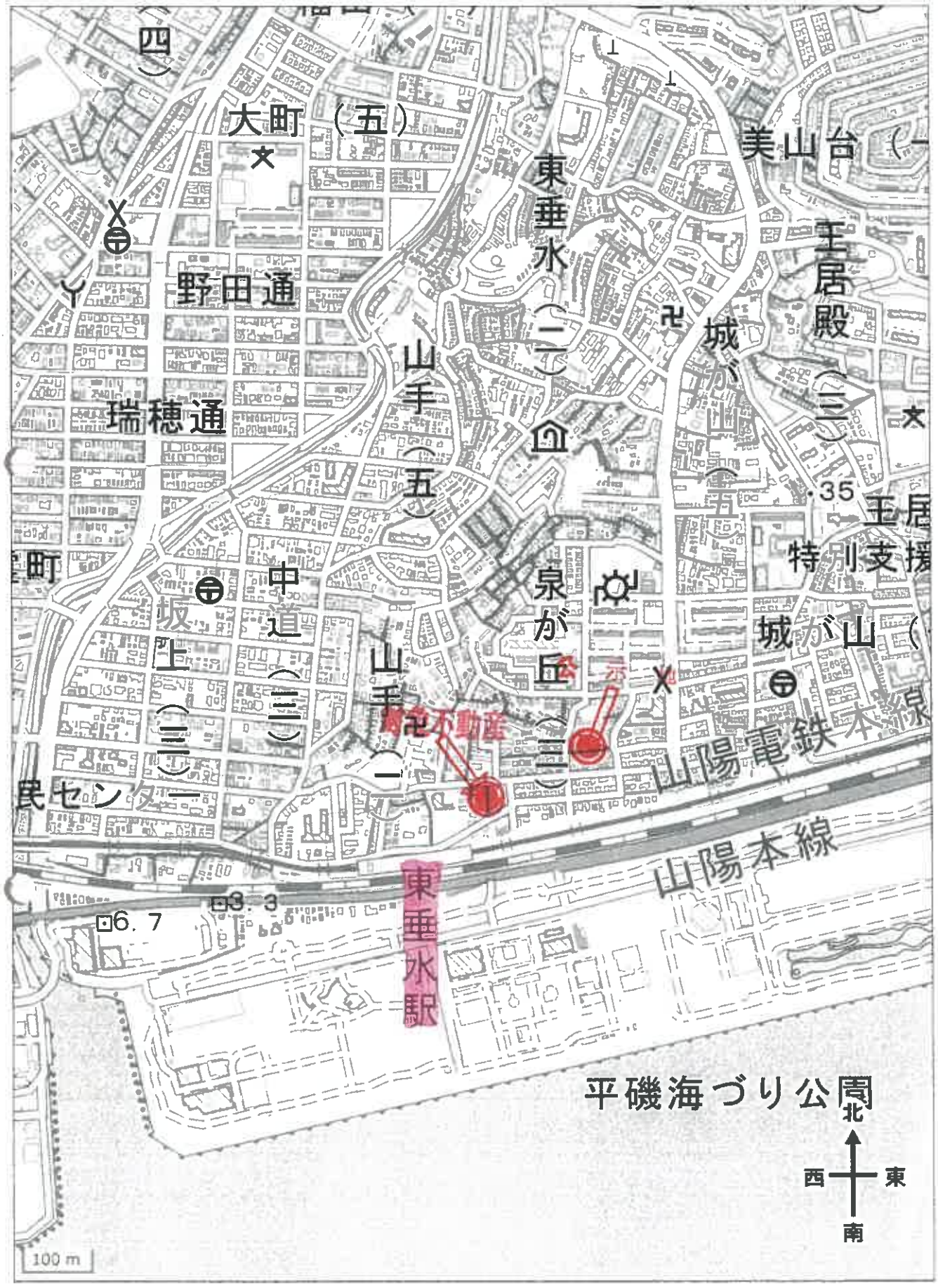
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２７．６０平方メートル
　　２階　　２７．６０平方メートル

地理院地図
GSI Maps

※対象不動産等の所在位置略図(国土地理院地図を基に加筆・作成)





(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。



A 山手2丁目
B 山手2丁目
C 山手2丁目
D 山手3丁目
E 山手3丁目
F 山手1丁目
G 山手1丁目

請求部分	所在	神戸市垂水区山手一丁目				地番	1626番24		
出力縮尺	1/1200	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8年4月9日

神戸地方法務局

登記官 [redacted]

公図写

縮小版

請求番号：9-1

(1/2)

登記年月日：昭和40年4月12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8年8月3日　神戸地方法務局北出張所

[redacted]

前 1626-1 後・新 1626-1 1626-24

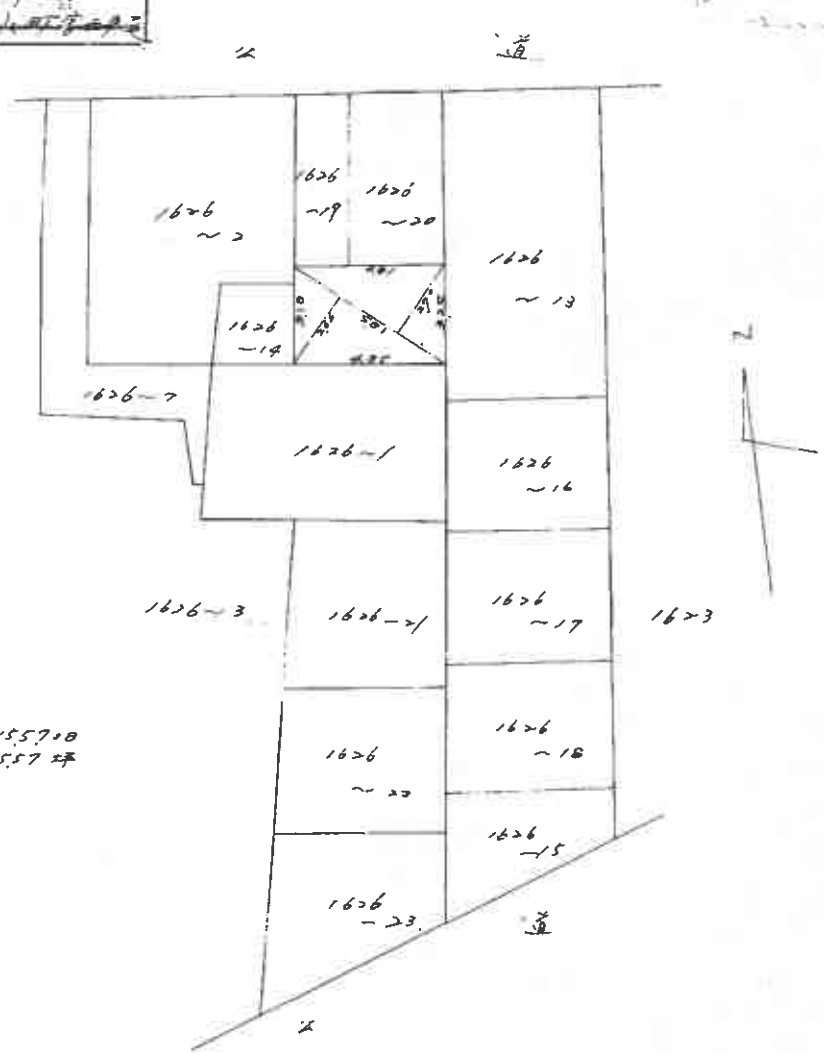
地番	1626-24
土地の所在	神戸市垂水区 [illegible]

土地所在図
地積測量図

40.4.12

昭和四年四月九日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

昭和四拾年四月拾弐日



5.81×(2.66+2.70)½=15.5708
15.57坪

縮尺	1/300	1/

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

296080

縮小版

[redacted]

請求番号：16-2

登記年月日　昭和42年12月15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8年4月9日　神戸地方法務局

[redacted]

建物図面
各階平面図

[redacted]

42.12.15

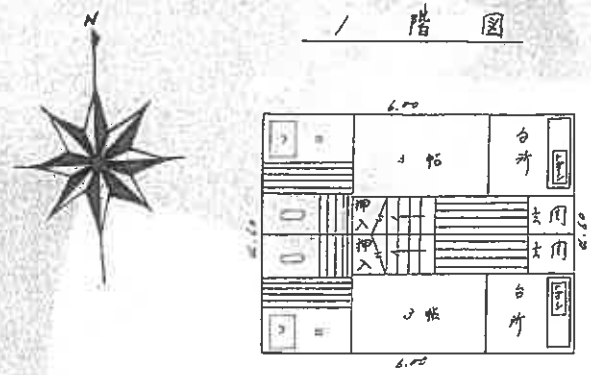
家屋番号	1626-24
建物の所在	神戸市垂水區~~東垂水町字西平尾~~ 1626番地の24 出手1丁目

作製年月日	昭和四十二年十二月十五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

昭和四拾弐年拾弐月拾五日

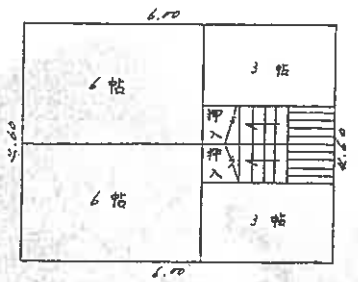
平面図

1階図



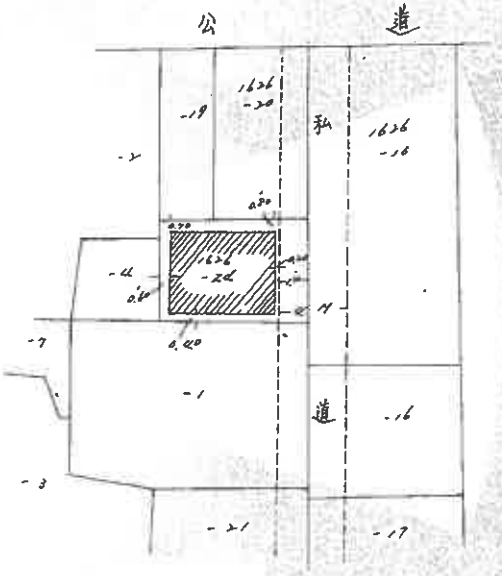
4.60 × 6.00 = 27.600 m²

2階図



4.60 × 6.00 = 27 600 m²

建物図面



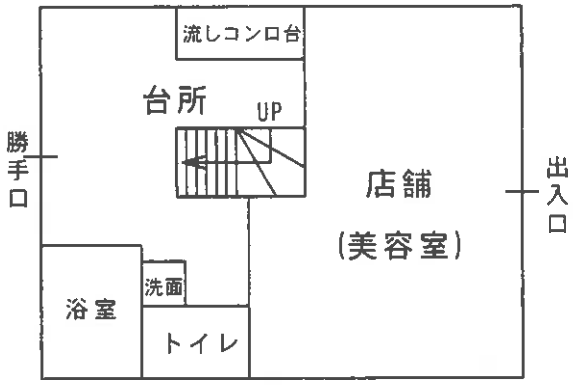
縮尺	1/100m	1/300

694234

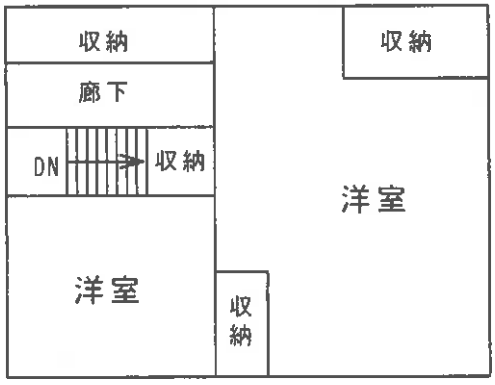
縮小版

請求番号：9-3

1階



2階



建物間取略図





現況写真