

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 7 年 7 月 7 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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 7 年 7 月 23 日から 令和 7 年 7 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 26 日 午後 2 時 00 分 場 所 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 7 年 7 月 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	32,110,000 25,688,000	一括	6,430,000	330,949	83,765
1	16,270,000				
2	15,840,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市東灘区森北町七丁目
 地 番 5番6
 地 目 宅地
 地 積 278.74平方メートル

- 2 所 在 神戸市東灘区森北町七丁目5番地6
 家屋 番号 5番6の2
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 76.68平方メートル
 2階 82.17平方メートル
 3階 82.17平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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 神戸市東灘区森北町七丁目
 地 番 5番6
 地 目 宅地
 地 積 278.74平方メートル

- 2 所 在 神戸市東灘区森北町七丁目5番地6
 家屋 番号 5番6の2
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 76.68平方メートル
 2階 82.17平方メートル
 3階 82.17平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫

令和7年(ケ)第 18号
令和7年 3月17日受理
令和7年 4月 4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

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 神戸市東灘区森北町七丁目 | | |
| | 地 番 | 5 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 278.74 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市東灘区森北町七丁目 5 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 5 番 6 の 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 76.68 平方メートル | |
| | | 2 階 | 82.17 平方メートル | |
| | | 3 階 | 82.17 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市東灘区森北町7丁目17番18号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(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: 居宅・車庫 ☐ 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・車庫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

(2 枚目)

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 本件建物には私が住んでいます。 2 本件土地の境界は、北側は北のお宅のブロック塀の下まで、つまり北の擁壁のさらに上の土地部分までが本件土地で杭があります。東西隣は側溝の中心と聞いています。本件土地の境界について争いは特にありません。 3 北側の擁壁の上の土地に太陽熱温水器に利用するための貯水槽が残っています。本件建物を建てる前の家屋のときに使っていました。 4 本件建物は、ホームエレベーター付きの二世帯住宅として建てました。2階に上がると玄関が2か所あり、西側に単身用のワンルームがあります。このワンルームは壁を破れば行き来できるようになっています。 5 2階の南東洋室と、3階南東洋室のエアコンから水漏れがあり、クロスにめくれや汚れが生じています。 6 吹抜部分は屋上にポリカの屋根を付けていますが、コーキングが一部効かなくて雨水が少し落ちてきます。 7 壁クロスについて、子供が落書きしたり汚したりした箇所が複数あります。 8 3階のエレベーターホールからの入口のドアは全開の位置では止まらなくなっています。 9 キッチンのコンロはIHにしてオール電化ですが、ガスも引けるようにしてあります。 10 上記以外では日常生活上支障は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、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 本件建物は、丘陵地の道路側の擁壁部分を一部削り 1 階にガレージ、2 階と 3 階が居宅部分で 2 階は北側で庭に出られるようになっている。
- 3 本件土地の北側境界は擁壁の上部分で、さらに隣家の塀の下部分までとの陳述がある。擁壁の上の土地部分には前の建物で使っていたという太陽熱温水器の貯水槽が残されている。
- 4 本件建物内部は、以下のとおり
 - ① エアコンからの水漏れで壁クロスに亀裂があったり、変色している箇所があった。
 - ② 階段の壁に穴があり、また子供の落書きのようなものが見られた。
 - ③ 3 階の南東の洋室についてかすかな傾きを感じたが、計測未了のため正確には不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

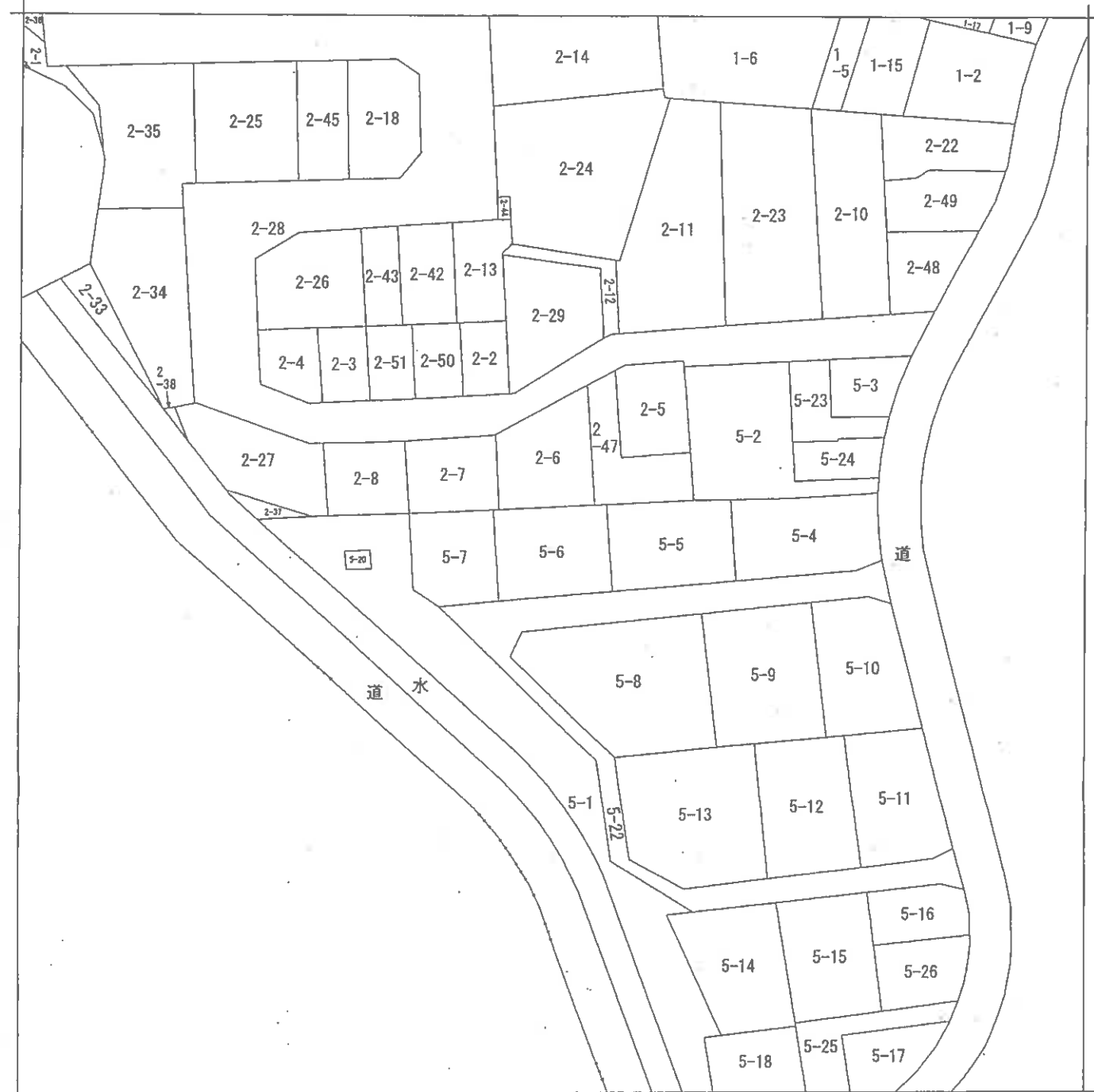
(4 枚目)

(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7年3月18日(火) 14:33-14:50	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投函(返信用110円)
令和7年3月19日(水) 9:47-9:51	執行官室(電話受信)	債務者兼所有者から聴取調査
令和7年3月19日(水) 11:02-11:28	神戸地方法務局東神戸出張所	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年3月26日(水) 14:48-15:50	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7年3月26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

(5 枚目)



地番区域見出
森北町
7丁目

請求部	所在	神戸市東灘区森北町七丁目				地番	5番6		
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	方位不明

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成21年7月1日

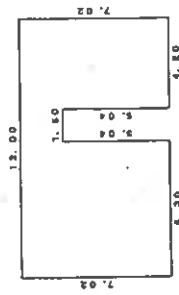
各階平面図

建物図面

家屋番号 5番6の2

建物の所在 神戸市東灘区森北町七丁目5番地6

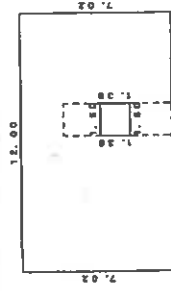
1階



求積表

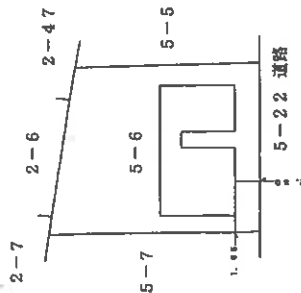
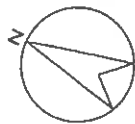
6.30 x 7.02 =	44.2200
1.80 x 1.80 =	2.9700
4.20 x 7.02 =	29.4840
合計	76.6800
床面積	76.68㎡

2階, 3階 (各階同形階)



求積表

-1.80 x 1.38 =	-2.0700
7.02 x 12.00 =	84.2400
合計	82.1700
床面積	82.17㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

2009.6.25
(平成21年6月25日作成)

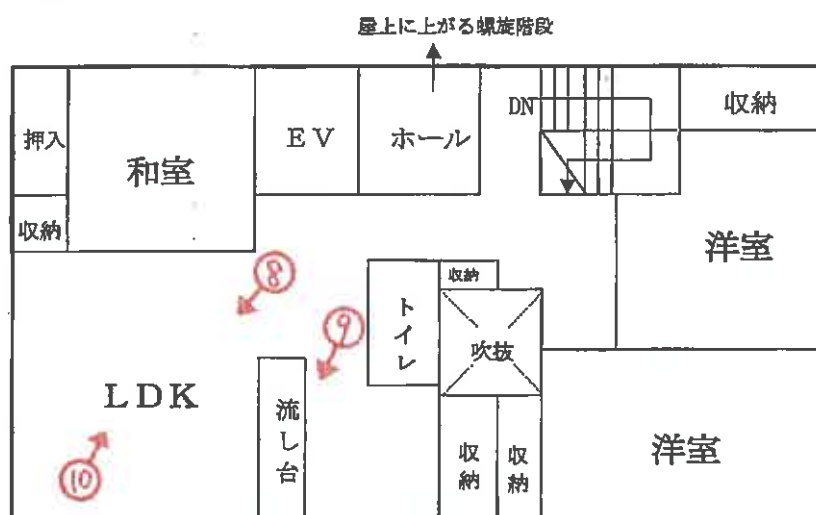
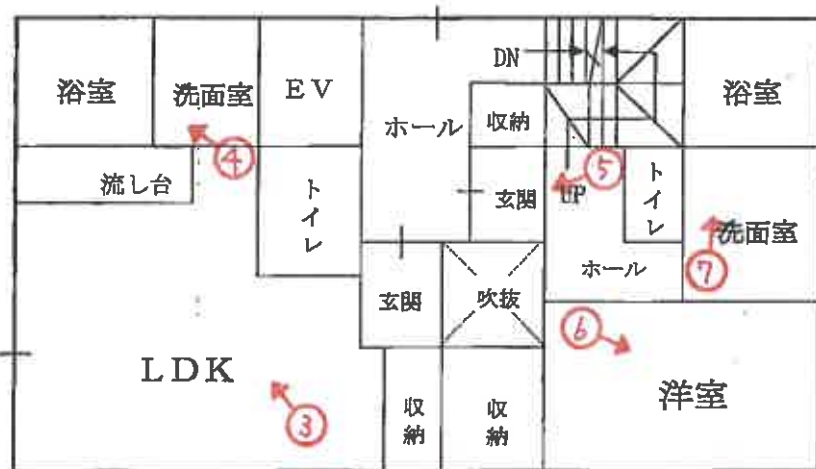
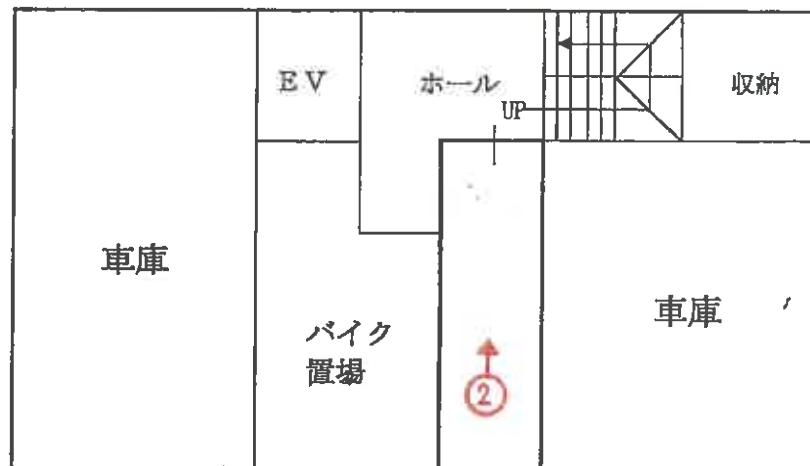
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(無印) F

【建物間取略図】



(●○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第18号



1

南西方向から全景



2



3

(9 枚目)



4



5



6



7



8



9

(// 枚目)



10



11

屋上の吹抜部分



12

屋上から北側を撮影

使わなくなった貯水槽

(12 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 3 月 26 日 現地調査
令和 7 年 4 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

中村 要

第1 評価額

一括価格	
金32,110,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金16,270,000円
物件2(建物)	金15,840,000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	
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・車庫
	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	J R 線 甲南山手駅の北方 約1.2 k m（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山手の住宅地域	
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 50 % 100 % 防火指定なし 第1種高度地区、文教地区、東部山麓住 宅地景観ガイドライン、宅地造成等工事 規制区域
画 地 条 件	規模 278.74 m ² の ほぼ台形地 本件土地は段差のある地勢となっており、北側一部は擁壁の ある急峻な法面となっている。	
接面道路の状況	南東側 約4m市道	
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	北側の法面部分に太陽熱温水器の貯水槽が残置されていた。	

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） 平成21年6月29日 新築 経過年数 16 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリート等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : ホームエレベーター等 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・車庫 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	普通
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。 ・2階の北西側部分と2階の南東側＋3階部分は居住スペースが分離されており、二世帯仕様となっている。 ・居室の壁クロスやLDKの床フローリングに汚損箇所が散見された。

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	143,000	0.80	278.74	0.90	28,700,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸東灘-3）

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/㎡)

$$134,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/92 \approx 143,000$$

◇ 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（1.02）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/99 \times 100/90 \times 100/100 \approx 100/92$

イ 個別格差：方位、形状、地勢等（0.80）

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	210,000	241.02	0.44	22,270,000

ウ 現価率

経過年数16年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数41年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 0.3) \approx 0.44 \end{aligned}$$

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	28,700,000	0.10	敷地占有利益	2,870,000

(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	28,700,000	-2,870,000		0.90	0.70	16,270,000
2	22,270,000	+2,870,000	1.00	0.90	0.70	15,840,000
一 括 価 格 (合 計)						32,110,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 二世帯仕様の建物であること等を考慮した。

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 (神戸東灘-3)
所 在 : 神戸市東灘区森北町7丁目744番205
「森北町7-23-5」
価 格 : 134,000円/㎡
位 置 : JR線「甲南山手」駅より道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 179㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員6.7m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ山手の閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 25,696,705円
物件2 : 19,356,500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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

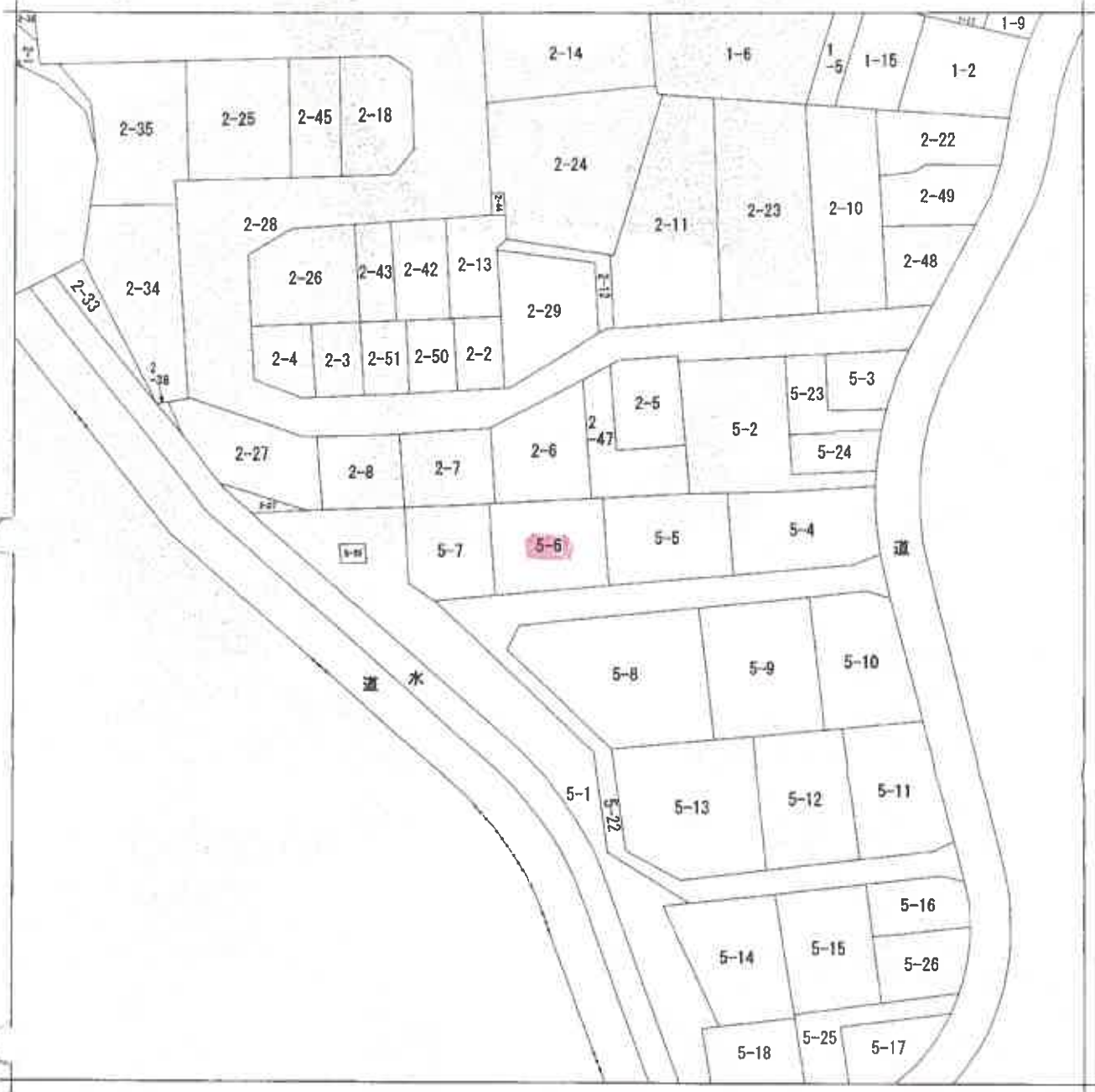
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市東灘区森北町七丁目 | |
| | 地 番 | 5番6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 278.74平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市東灘区森北町七丁目5番地6 | |
| | 家屋 番号 | 5番6の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 76.68平方メートル |
| | | 2階 | 82.17平方メートル |
| | | 3階 | 82.17平方メートル |





2-39



(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	神戸市東灘区森北町七丁目				地番	5番6			
出力	縮尺不明	精度	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	方位不明	

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。

(神戸地方法務局東神戸出張所管轄)

令和7年2月6日

福岡法務局

請求番号：10-1

(1/1)

登記官



縮小版

登記年月日：平成21年7月1日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(神戸地方裁判所民事部出頭事務員)
令和7年2月6日 地籍課

登記官

請求番号：10-2

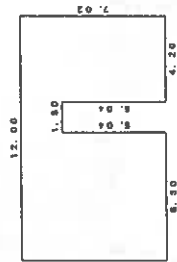
各階平面図

家屋番号 5番602

建築物図
各階平面図

建築物の所在 神戸市東灘区森北町七丁目5番地6

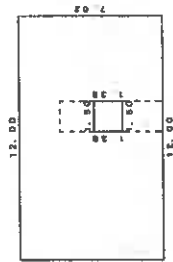
1階



求積表

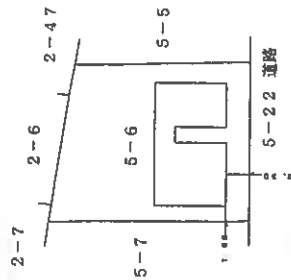
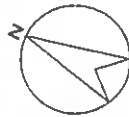
6.30 x 7.02 =	44.2260
1.50 x 1.98 =	2.9700
4.20 x 7.02 =	29.4840
合計	76.6800
床面積	76.68㎡

2階、3階 (各階同形階)



求積表

-1.50 x 1.38 =	-2.0700
7.02 x 12.00 =	84.2400
合計	82.1700
床面積	82.17㎡



作成者

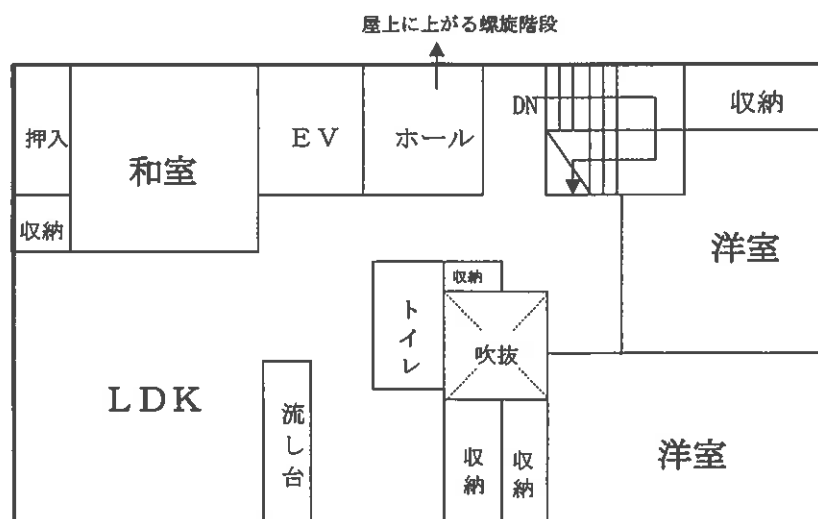
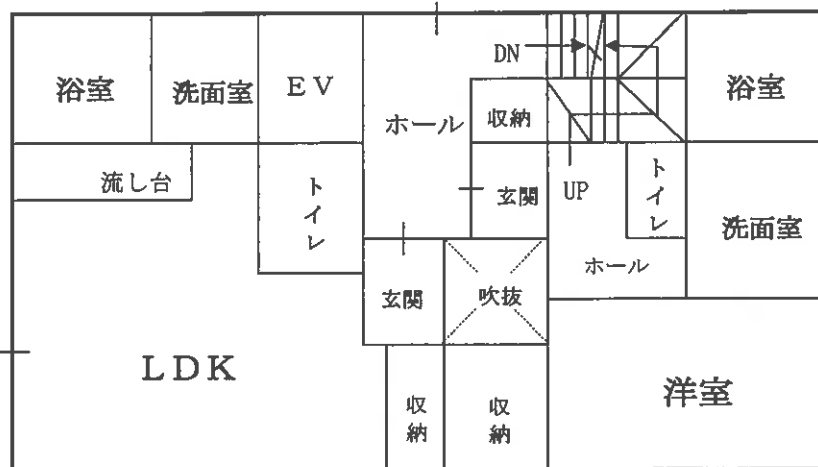
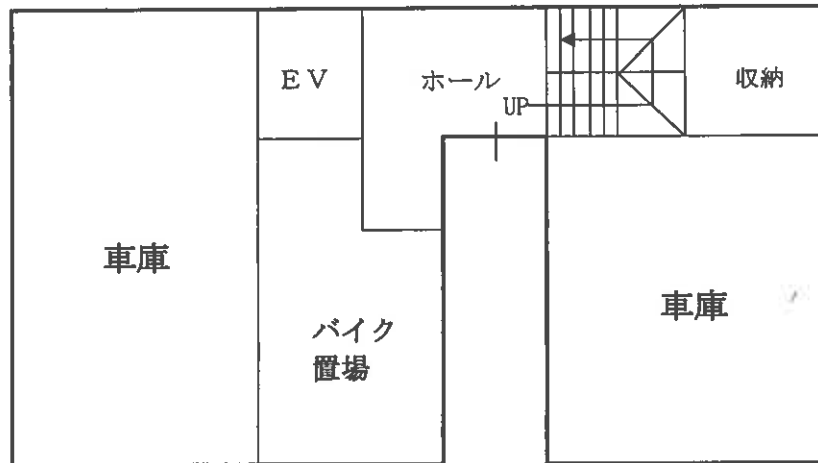
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小版

【建物間取略図】



現況写真

