

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 9 月 22 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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 10 月 8 日から 令和 7 年 10 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 21 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 11 月 11 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 9 月 22 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	4, 360, 000 3, 488, 000	一括	880, 000	32, 356	8, 436
1	1, 130, 000				
2	3, 230, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市垂水区王居殿一丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 9 1 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 55.57 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区王居殿一丁目 1 1 9 1 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 1 番 5 | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 29.81 平方メートル |
| | | 2 階 | 29.81 平方メートル |
| | | 3 階 | 26.49 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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 | 神戸市垂水区王居殿一丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 9 1 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 5 . 5 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区王居殿一丁目 1 1 9 1 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 1 番 5 | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 2 9 . 8 1 平方メートル |
| | | 2階 | 2 9 . 8 1 平方メートル |
| | | 3階 | 2 6 . 4 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第70号
令和7年6月19日受理
令和7年7月29日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 黒木 浩 二

(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 | 神戸市垂水区王居殿一丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 9 1 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 55.57 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区王居殿一丁目 1 1 9 1 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 1 番 5 | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 29.81 平方メートル |
| | | 2 階 | 29.81 平方メートル |
| | | 3 階 | 26.49 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市垂水区王居殿一丁目7番12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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 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 住居 として占有している ☐ 「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			
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

立会人 **A** 立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 特筆すべき汚損や破損はなく、綺麗な状態であった。
- 2 1階車庫部分は、一部が建物内にあり、1階の床面積に含まれている。
- 3 物件1土地を概測したところ概ね公簿面積と一致したが、南東角の門扉の一部が南側にはみ出ていたほか（写真⑫、⑬）、本件建物と南側隣地上の建物の換気扇フードが互いにはみ出ているように見えた（写真⑪）。
- 4 東側の接面道路の幅員を確認したが、道路の範囲が判然とせず正確な幅員は分からなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

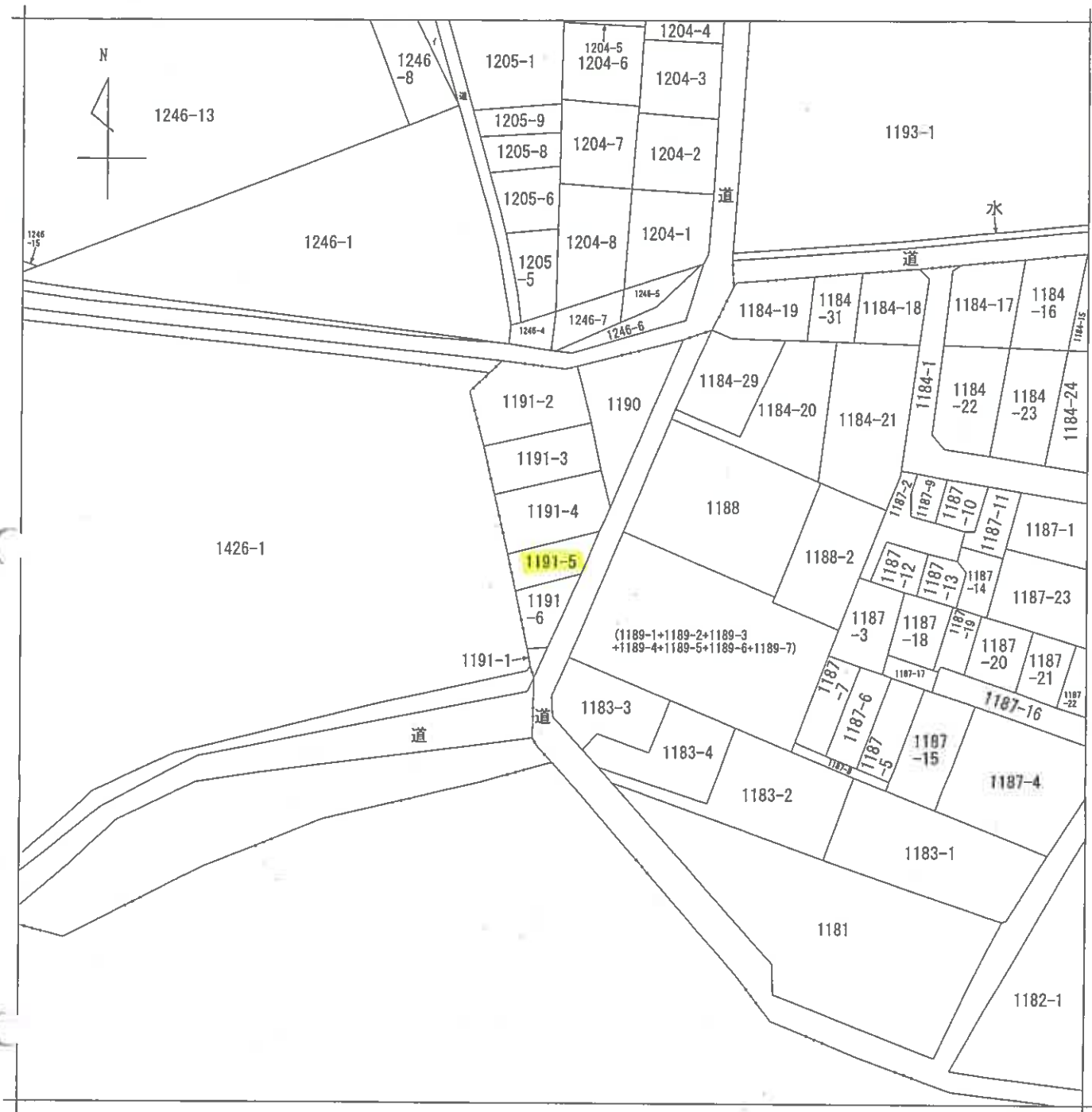
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月20日 (金) 10:20-10:40	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年6月20日 (金) 11:35-11:45	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置 (110円)
7年6月20日 (金) 11:47-11:49	執務室	債務者兼所有者破産管財人に立入調査期日告知等 (電話・発信)
7年6月27日 (金) 12:20-13:20	物件所在地	立入調査、不在施錠、道路部分等調査、写真撮影

(特記事項)

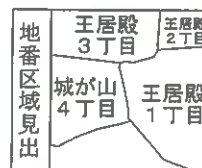
■ 令和7年6月27日
相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 **A** を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち会った。

■ 令和7年6月27日
評価人帯同

(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



請求部	所在	神戸市垂水区王居殿一丁目				地番	1191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		

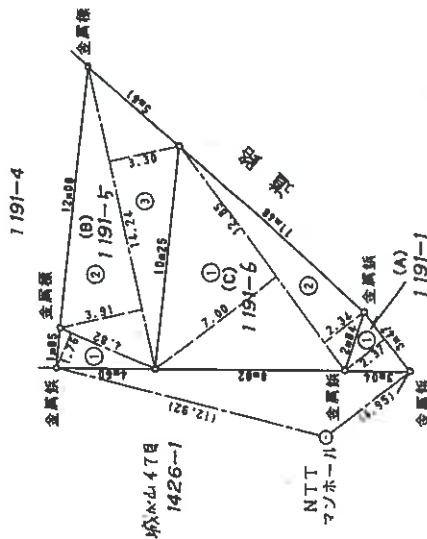
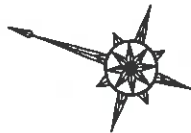
前1191-1 後・等
地番 1191-1-5、-6 (A) (B) (C)
主地所在 図 9.2.26
地積測量図

土地の所在 神戸市垂水区王居殿1丁目

地番 符号	(B)1191-5	底辺	高さ	積
1		4.82	1.76	8.4832
2		14.24	3.91	55.6784
3		14.24	3.30	46.9920
			合 計	111.1536
			地面積	55.5768
			地 積	55.57 m ²

地番 符号	(C)1191-6	底辺	高さ	積
1		12.85	7.00	89.9500
2		12.85	2.34	30.0690
			合 計	120.0190
			地面積	60.0095
			地 積	60.00 m ²

地番 符号	(A)1191-1	底辺	高さ	積
1		3.47	2.37	8.2239
			合 計	8.2239
			地面積	4.11195
			地 積	4.11 m ²



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺

1/250

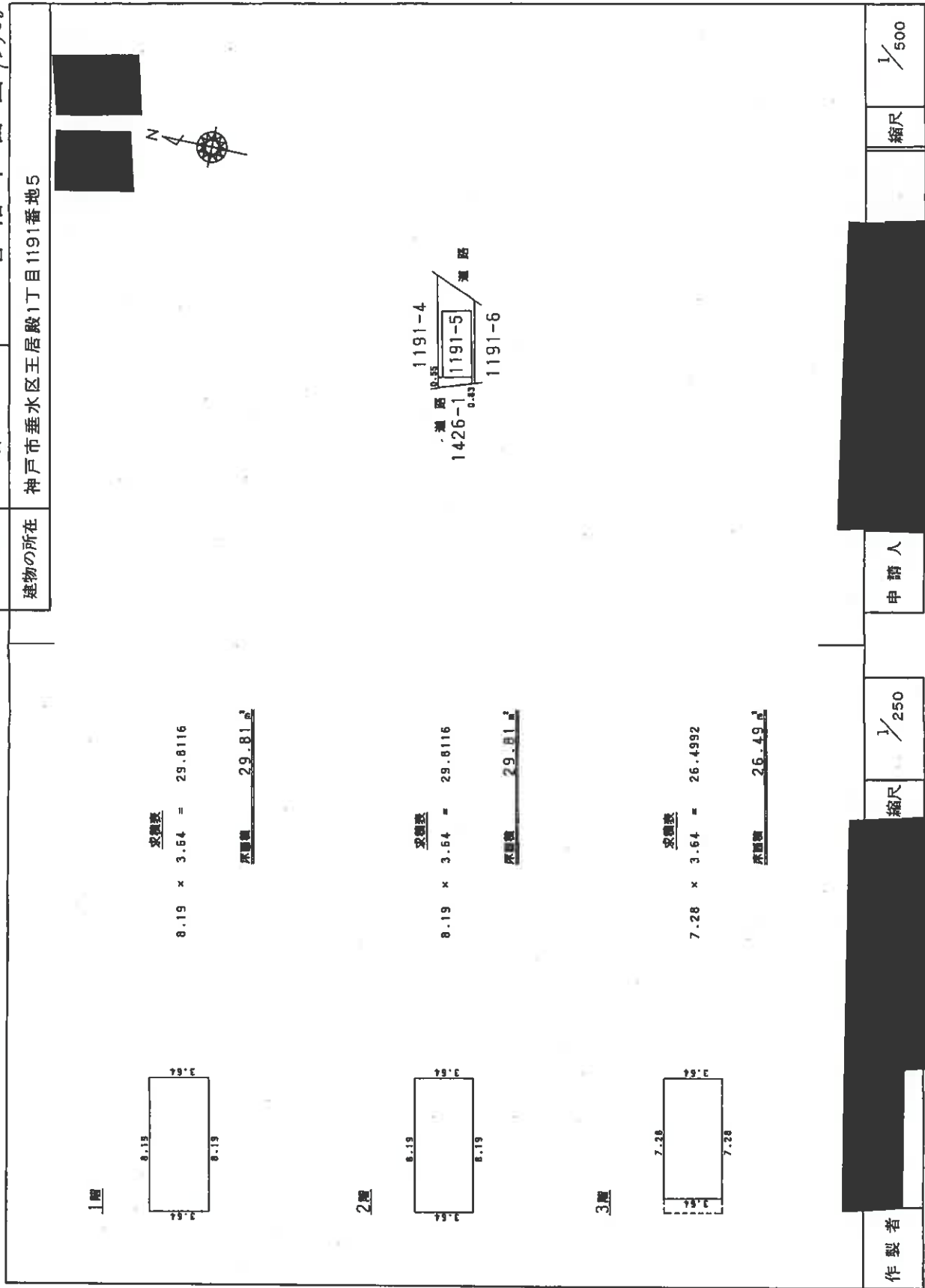
208037

登記年月日：平成9年5月8日

各階平面図

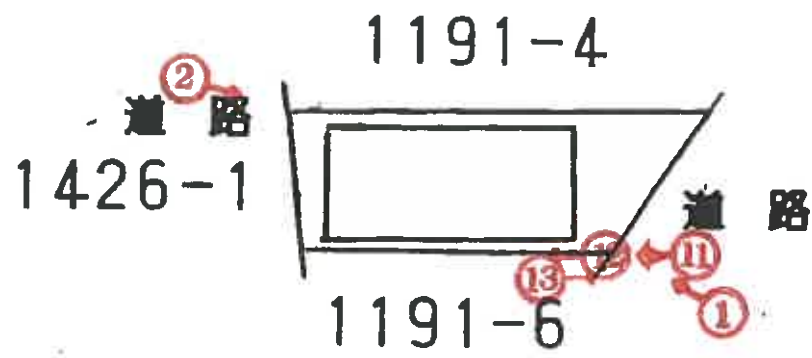
建物図面 各階平面図 9.5-8

家屋番号	1191番5
建物の所在	神戸市垂水区王居殿1丁目1191番地5



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

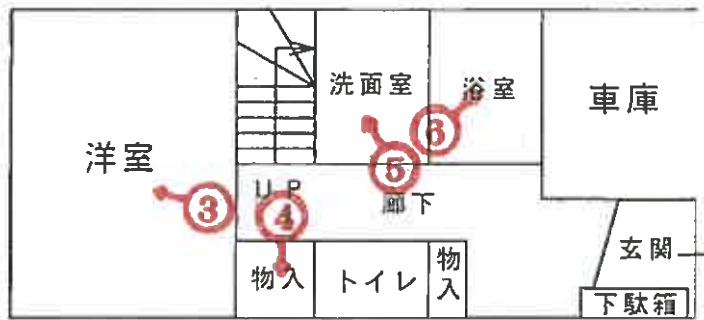


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

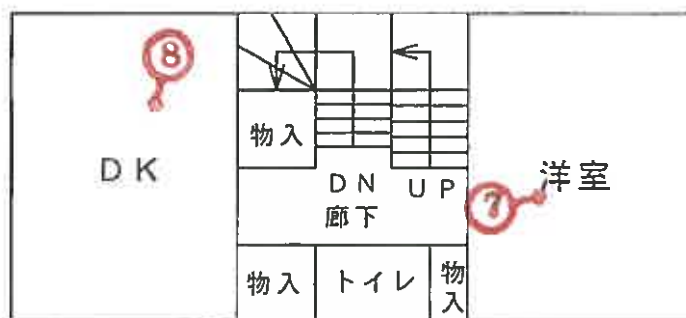
建物間取図



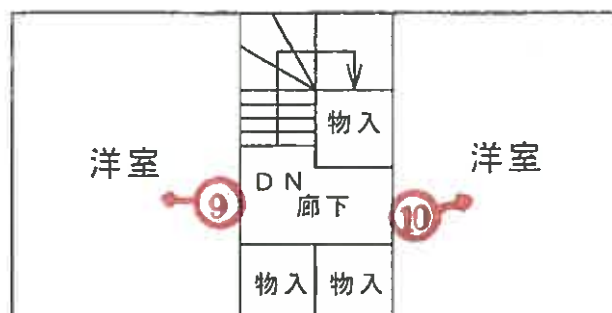
1 階



2 階



3 階



(→○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②

(10 枚目)



③



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧

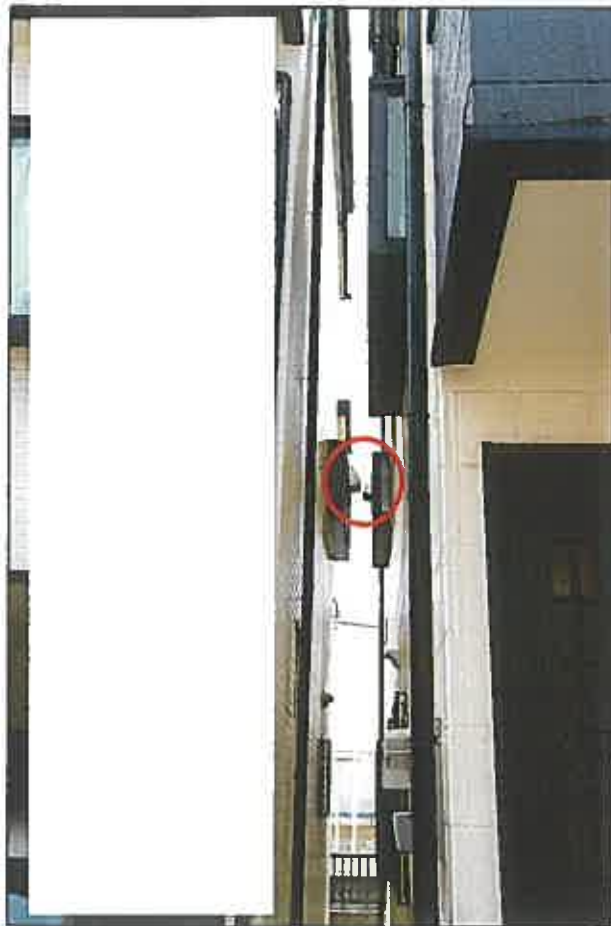


⑨

(13 枚目)



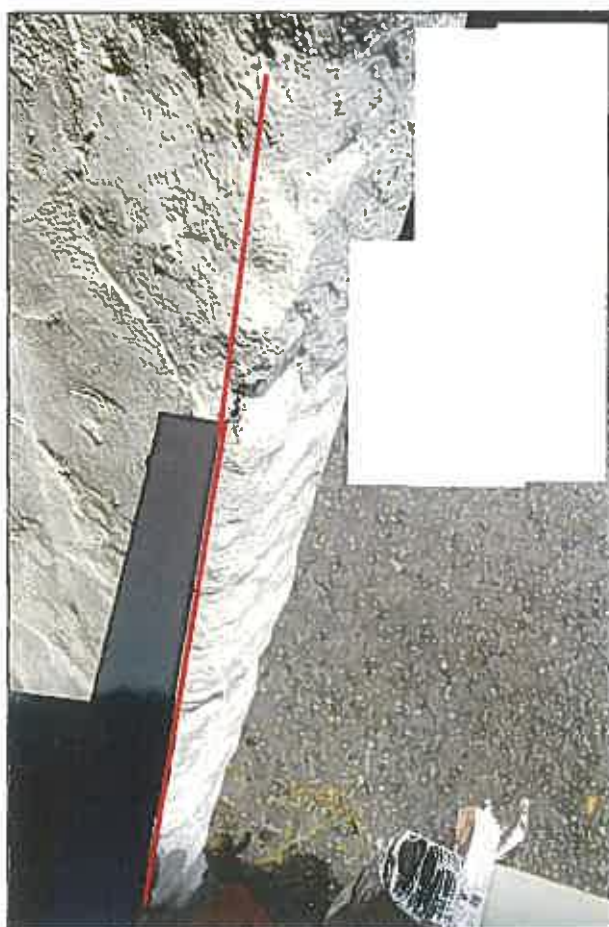
⑩



⑪



⑫



⑬

(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 70 号
令和 7 年 6 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 1 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4,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,130,000円
物件2 (建物)	金3,230,000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	
	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 滝の茶屋駅の北方 約400m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅、学校、店舗等がみられる	
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 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 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 第6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55.57㎡のほぼ台形地	
接面道路の状況	東側 市道(幅員について、おおよそ3.5～3.8m程度と思われたが不明瞭でよく分からなかった) 西側 約5.5m市道(物件土地側が高くなっており、西側道路からは出入りする状態ではない)	
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	・ 本件建物と南側隣地の建物の換気扇フードが互いにはみ出ているように見えた。南東角の門塀の一部が南側にはみ出ていた。	

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9年5月3日 新築 経過年数 28 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 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・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。

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	87,900	0.92	55.57	0.90	4,040,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（垂水（県）－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/㎡)
 $119,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/134 \approx 87,900$

◇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：方位等（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/106 \times 100/101 \times 100/125 \times 100/100 \approx 100/134$

イ 個別格差：形状、セットバック要とみられる等（0.92）

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	160,000	86.11	0.16	2,200,000

ウ 現価率

経過年数28年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数33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。

現価率＝〔残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)〕
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.16$

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	4,040,000	0.60	法定地上権	2,420,000

(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	4,040,000	-2,420,000		1.00	0.70	1,130,000
2	2,200,000	+2,420,000	1.00	1.00	0.70	3,230,000
一 括 価 格 (合 計)						4,360,000

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 (垂水(県)－26)
所 在 : 神戸市垂水区城が山1丁目1545番56
「城が山1－14－12」
価 格 : 119,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「滝の茶屋」駅より道路距離350m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 202㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員6m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 : 中規模一般住宅が多い利便性のよい住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 3,006,670円
物件2 : 1,810,100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

物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区王居殿一丁目

地 番 1 1 9 1 番 5

地 目 宅地

地 積 55.57 平方メートル

2 所 在 神戸市垂水区王居殿一丁目 1 1 9 1 番地 5

家屋 番号 1 1 9 1 番 5

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺 3 階建

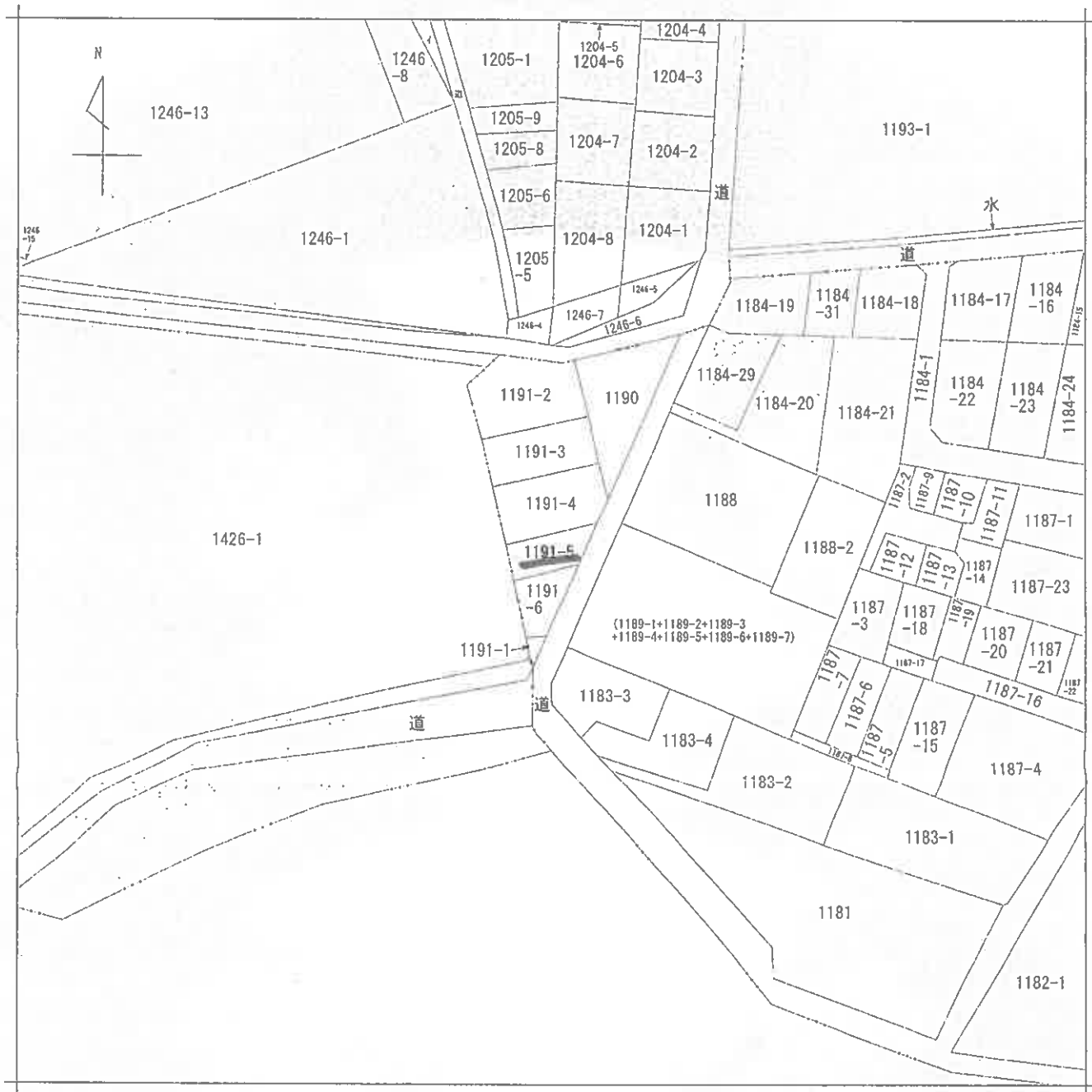
床 面 積 1 階 29.81 平方メートル

2 階 29.81 平方メートル

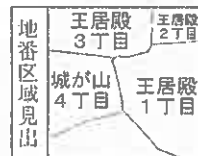
3 階 26.49 平方メートル







(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。



請求部	所在	神戸市垂水区王居殿一丁目				地番	1191番5			
出力 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		

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7年5月1日

神戸地方法務局須磨出張所

地図整理番号：M14253

登記官

(1/1)

公図写

縮小版

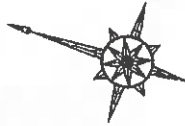
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年3月1日 神戸地方方法務局須磨出張所

第1191-1 後・2 92.26

土地積測量図

地番 (A) (B) (C)
1191-1,-5,-6

土地の所在 神戸市垂水区王居殿1丁目



地番 (B) 1191-5			
地番	高さ	積	
1	4.82	1.76	8.4832
2	14.24	3.91	55.6784
3	14.24	3.30	46.9920
	合計		111.1536
	面積		55.57 m ²

地番 (C) 1191-6			
地番	高さ	積	
1	12.85	7.00	89.9500
2	12.85	2.34	30.0690
	合計		120.0190
	面積		60.0095
	面積		60.00 m ²

地番 (A) 1191-1			
地番	高さ	積	
1	3.47	2.37	8.2239
	合計		8.2239
	面積		4.1195
	面積		4.11 m ²



製作者

申請人

2月20日作製

208037

1/250

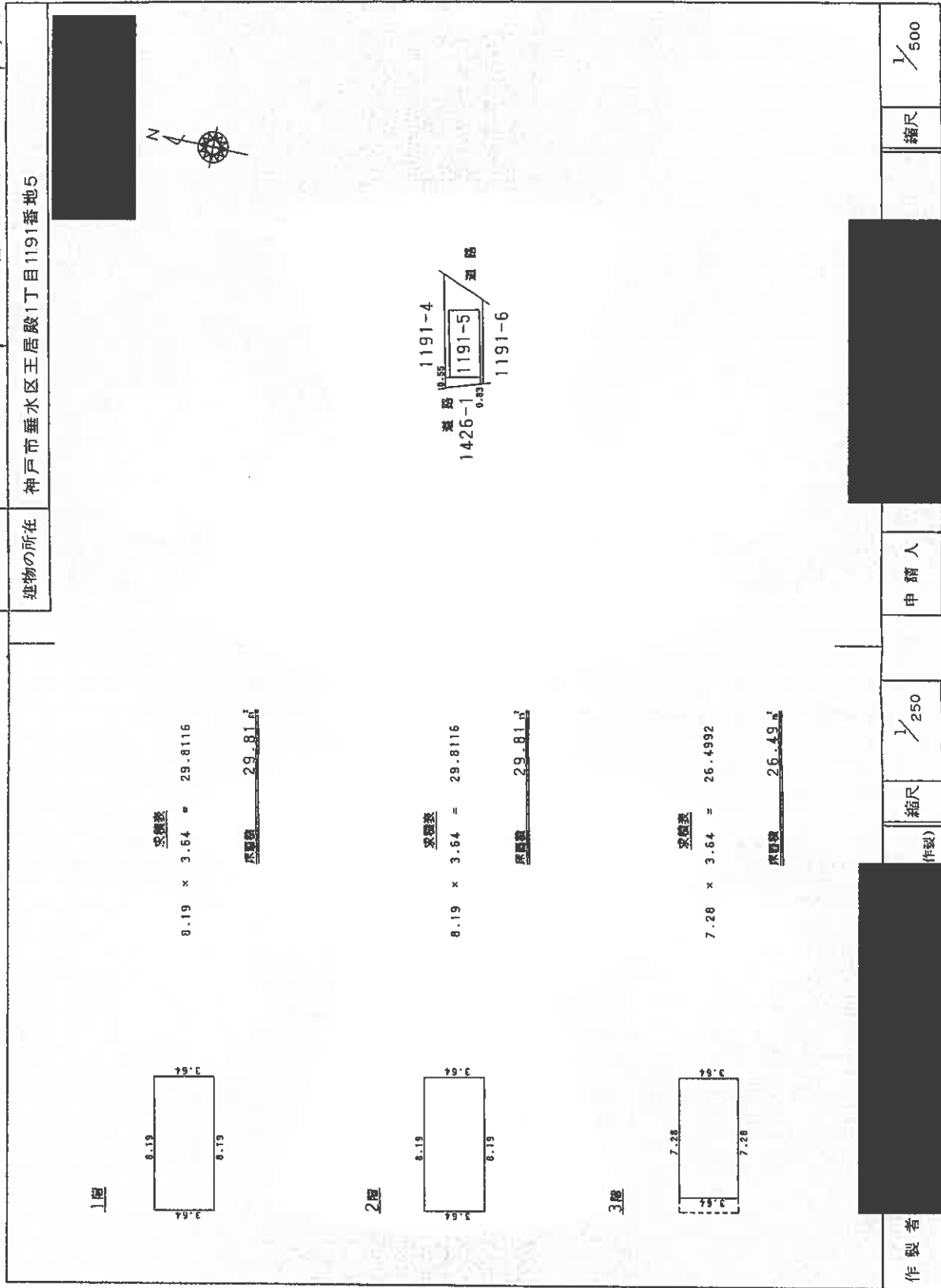
登記年月日：平成9年5月8日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月1日 神戸地方支務局須磨出張所 登記官

各階平面図

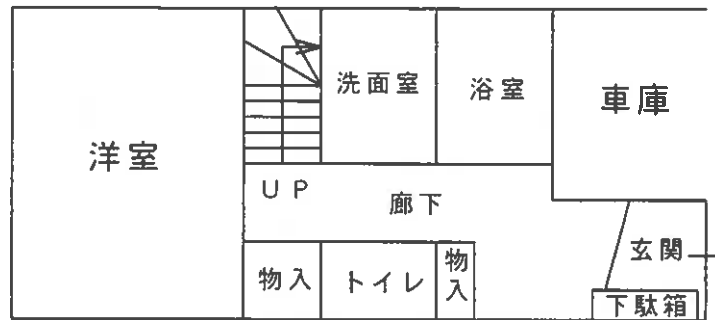
建物図面 各階平面図 9-5-8

家屋番号	1191番5
建物の所在	神戸市垂水区王居殿1丁目1191番地5

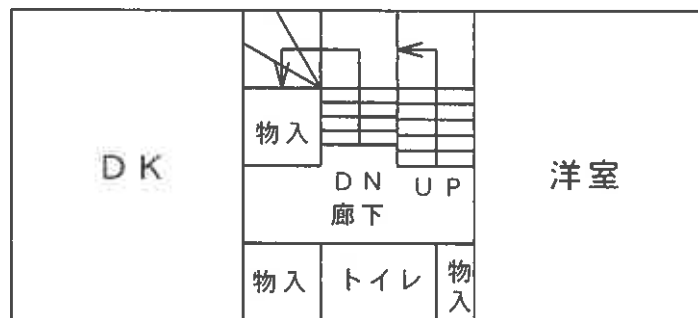


縮小版

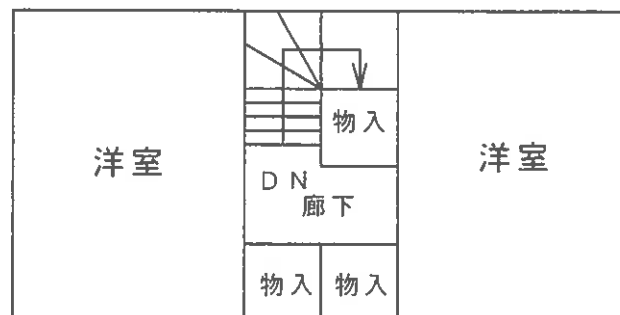
1 階



2 階



3 階



建物配置略図



現況写真