

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10月20日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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11月 5日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月18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 7年12月 9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 7年10月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



815*

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	5, 980, 000 4, 784, 000	一括	1, 200, 000	36, 005	10, 470
1	1, 810, 000				
2	4, 170, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市西区宮下二丁目 | |
| | 地 番 | 10番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 105.08平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区宮下二丁目10番地7 | |
| | 家屋 番号 | 10番7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 45.09平方メートル |
| | | 2階 | 42.12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 | 神戸市西区宮下二丁目 | |
| | 地 番 | 10番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 105.08平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区宮下二丁目10番地7 | |
| | 家屋 番号 | 10番7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 45.09平方メートル |
| | | 2階 | 42.12平方メートル |



令和7年(ヌ)第30012号
令和7年 7月17日受理
令和7年 8 月 19 日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執行官 小 林 圭 太

(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 | 神戸市西区宮下二丁目 | |
| | 地 番 | 10番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 105.08平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区宮下二丁目10番地7 | |
| | 家屋 番号 | 10番7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 45.09平方メートル |
| | | 2階 | 42.12平方メートル |



(2枚目)

その他の事項

■ A ■ 立会いのうで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は、以下に記載のとおり
のほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 物件1土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 2 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は認められなかった。
- 3 2階階段付近の壁が陥没している箇所がみられた(写真⑨)。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者の実弟)	1 この建物は以前まで、私と債務者が家族と住んでいました。 2 現在は空き家です。 3 月に1度程度、私が建物内の換気や掃除をしに来ています。 4 建物内にある荷物類は、債務者のものが残っています。 5 これまでに事件や事故はありません。 6 ペットは飼っていませんでした。 7 リフォームはしていません。 8 台所の水栓に不具合があります。 9 給湯器、エアコンが故障しています。 10 その他、不具合に感じる箇所はないと思います。

(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
令和7年7月18日(金) 9:00-9:10	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年7月18日(金) 10:00-10:15	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書を差置(返信用切手110円) ■外観写真撮影
令和7年7月28日(月) 11:15-11:55	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■ A から事情聴取

(特記事項)

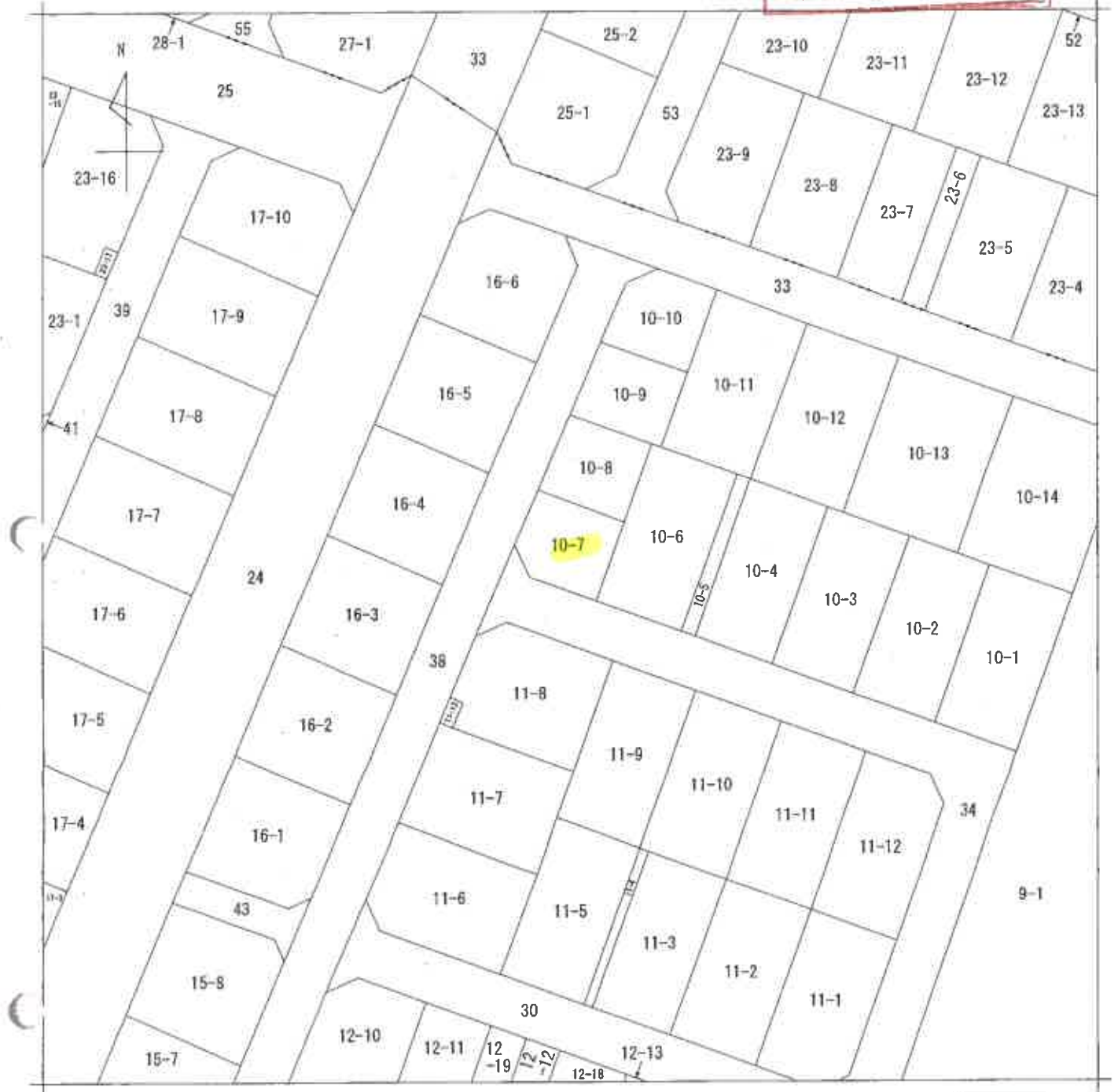
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合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



地番区域見出
宮下2丁目
宮下3丁目

請求部	所在	神戸市西区宮下二丁目				地番	10番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成8年1月6日				備付年月日(原図)	平成8年1月6日			補記事項	

各階平面図

建物図面

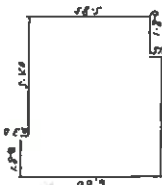
167-4-10-7

家屋番号

神戸市西区王滝町中宇下町1番地3 (仮設地 田中特定土地区域画第
地2、3、5、6番地3、5番地7
神戸市西区宮下二丁目10番地7

H 6. 4 20

求積



$$\begin{aligned} 1.80 \times 0.30 &= 0.5400 \\ 7.20 \times 5.85 &= 42.1200 \\ 5.40 \times 0.45 &= 2.4300 \end{aligned}$$

45.0900

床面積 45.09 m²

求積



$$\begin{aligned} 7.20 \times 5.40 &= 38.8800 \\ 3.60 \times 0.90 &= 3.2400 \end{aligned}$$

42.1200

床面積 42.12 m²

(7枚目)

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

縮尺 1/500

352813

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



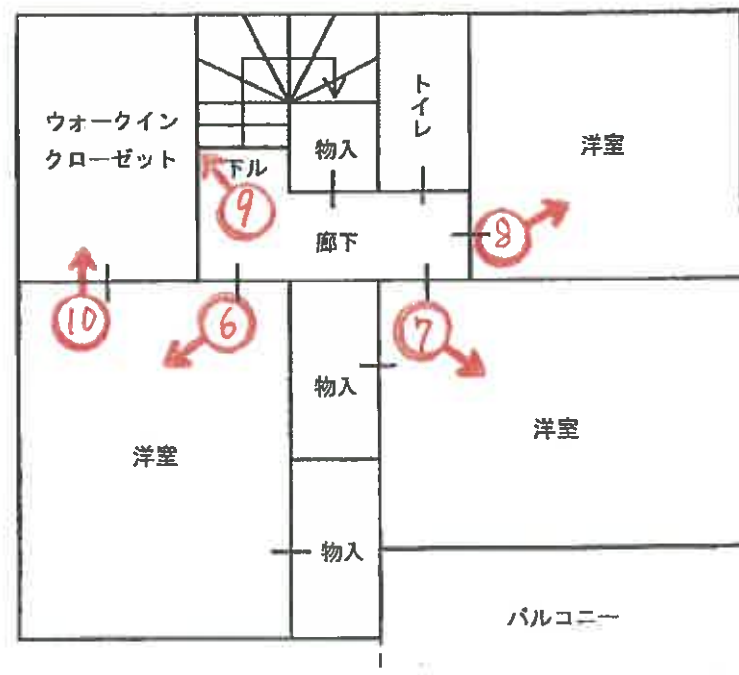
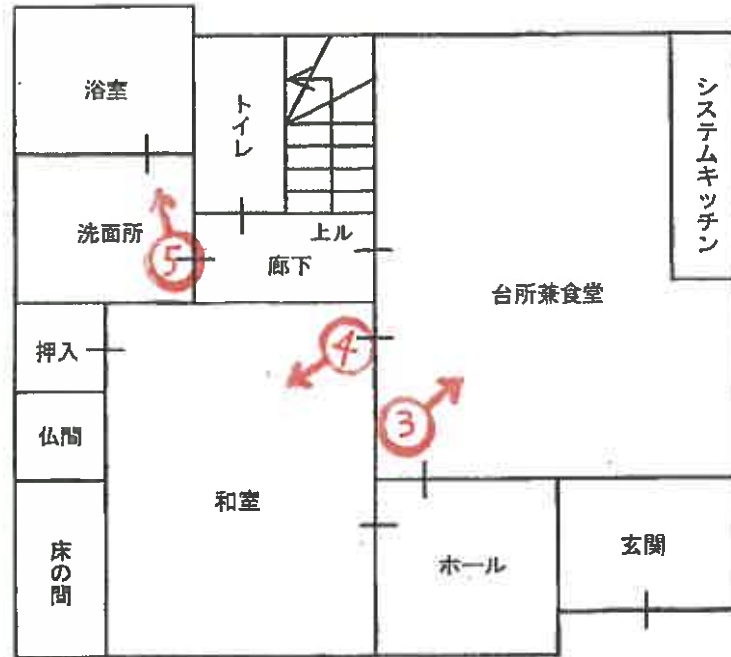
② ↗

道

① ↗

建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10

令和 7 年 (又) 第 30012 号
令和 7 年 7 月 28 日 現地調査
令和 7 年 8 月 21 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

松崎 庄二

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,810,000円
物件2(建物)	金4,170,000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	
	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 明石駅の北西方 約6.2 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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 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	規模 105.08 m ² の 整形地	
接面道路の状況	南西側 約6m市道 北西側 約6m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	物件1土地は埋蔵文化財包蔵地（玉津田中遺跡）に該当する。	

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） 平成6年3月31日 新築 経過年数 31 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 : モルタル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・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 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
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。 ・外壁の汚れ、クラック及び壁クロスの汚れ等が見られる。

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	73,700	1.04	105.08	0.80	6,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （神戸西-27）

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/㎡)
 $70,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/94 \div 73,700$

◇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
 $100/99 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/105 \div 100/94$

イ 個別格差：角地、方位等（1.04）

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	87.21	0.15	2,090,000

ウ 現価率

経過年数31年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数36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)}
 $\times (1－観察減価0.2) \div 0.15$

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	6,440,000	0.60	法定地上権	3,860,000

(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	6,440,000	-3,860,000		1.00	0.70	1,810,000
2	2,090,000	+3,860,000	1.00	1.00	0.70	4,170,000
一 括 価 格 (合 計)						5,980,000

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 (神戸西-27)

所 在 : 神戸市西区長畑町4番18

価 格 : 70,000円/㎡

位 置 : JR線「明石」駅より道路距離6.3km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 117㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員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200%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い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 : 5,509,029円

物件2 : 1,653,700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 建物間取図

5 現況写真

以 上

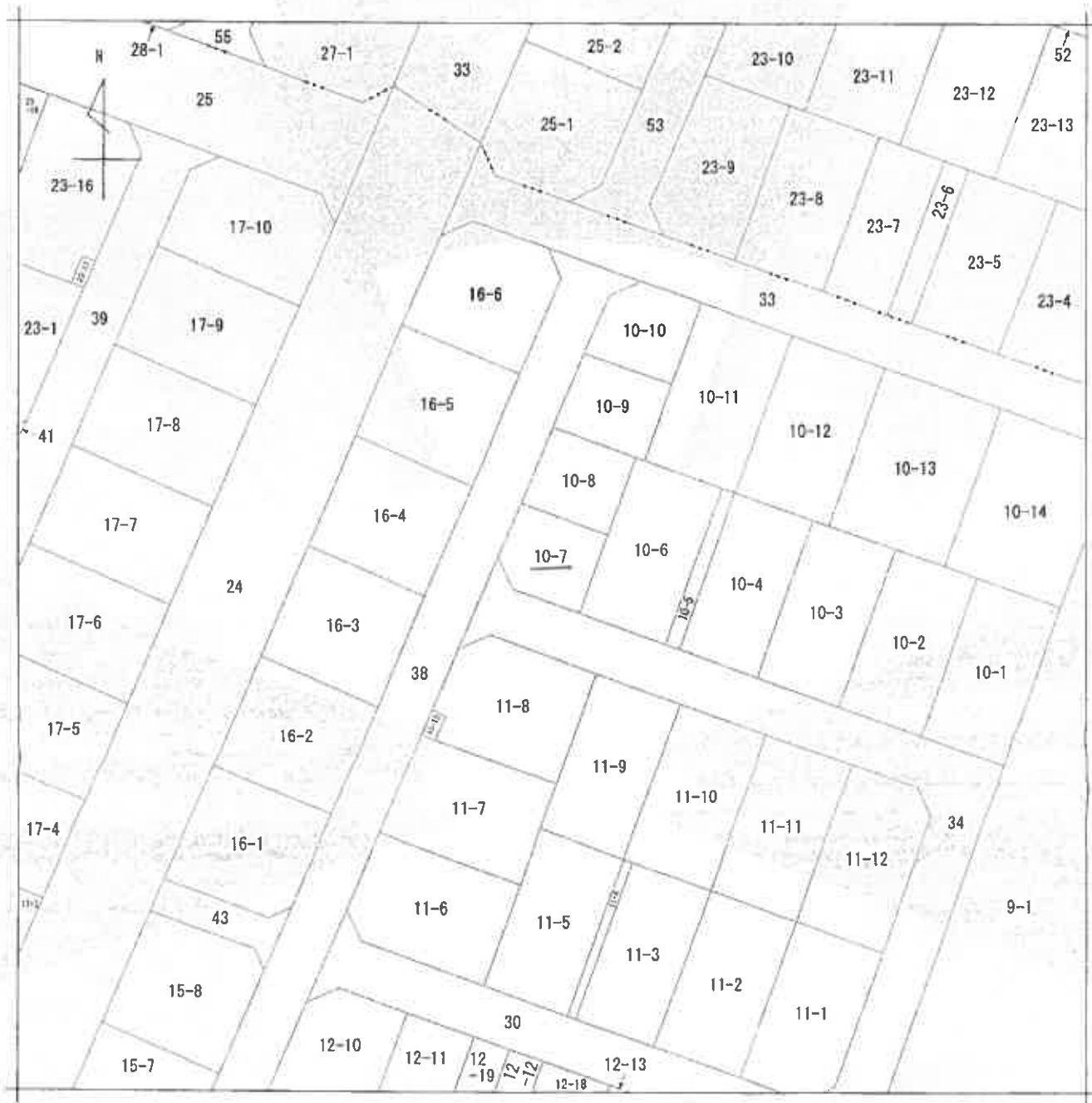
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市西区宮下二丁目 | |
| | 地 番 | 10番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 105.08平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区宮下二丁目10番地7 | |
| | 家屋 番号 | 10番7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 45.09平方メートル |
| | | 2階 | 42.12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。



請求部	所在	神戸市西区宮下二丁目				地番	10番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成8年1月6日				備付年月日(原図)	平成8年1月6日			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方務局明石支局管轄)

令和7年6月18日

神戸地方務局

請求番号：3-1
(1/1)

登記官

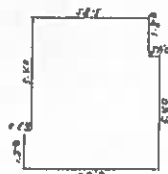
縮版図

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。
(神戸地方法務局明石支局管轄)
令和7年6月18日 神戸地方法務局

令和7年6月18日 神戸地方法務局

各階平面図

一、緒言



積求

$$1,80 \times 0,30 = 0,5400$$

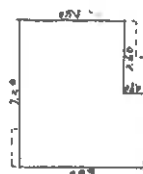
$$7,200 \times 5,85 = 42,1200$$

$$5,400 \times 0,45 = 2,4300$$

45,0900

床面積 45.09 m²

22



積求

$$7,20 \times 5,40 = 38,8800$$

3,60X0,90 = 3,2400

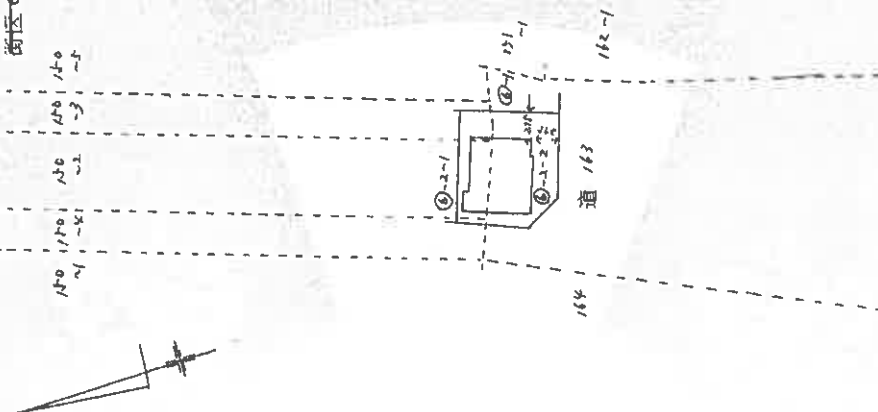
42,1200

床面積 42.12 m²

面
区
物
建

16304 10-7

本報隨保

[illegible]

建物図面写

作製者

成 1 6 年 4 月 1 3 日作發)

$$\frac{1}{250}$$

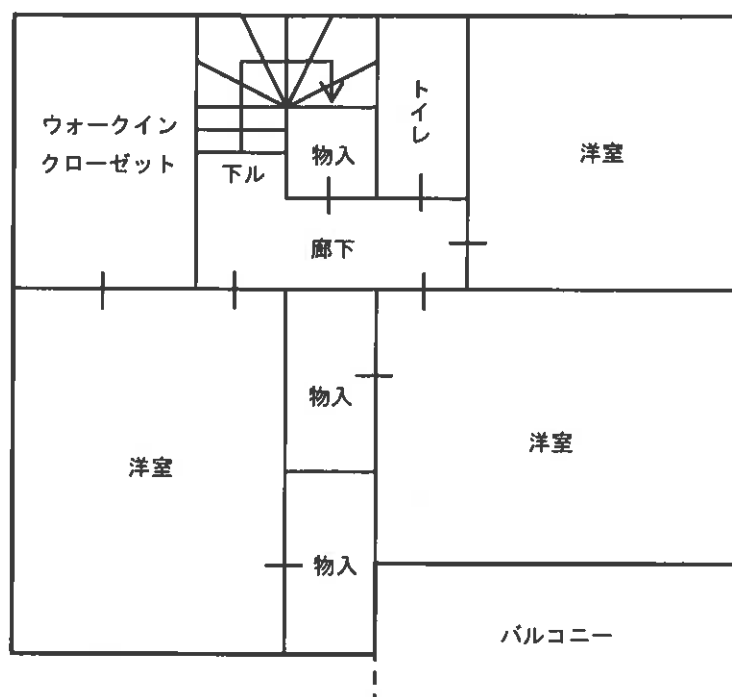
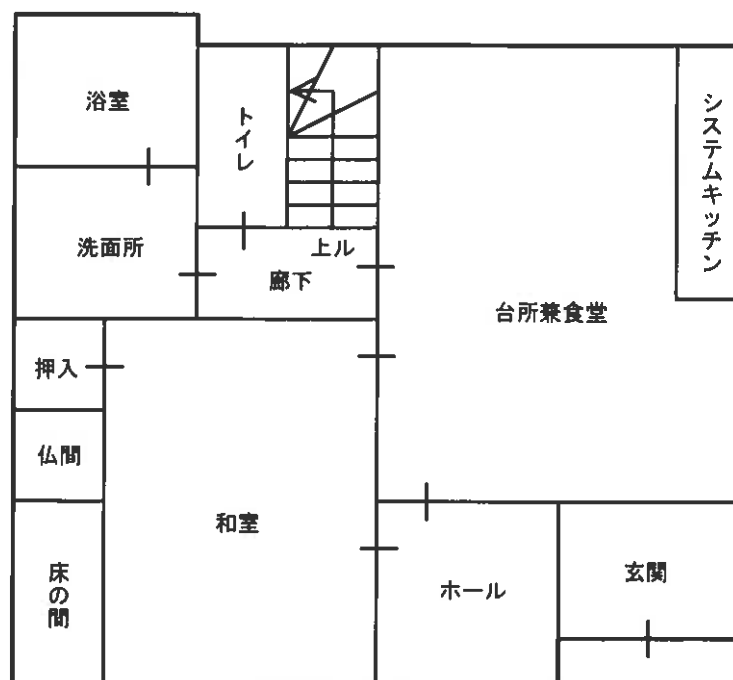
申請人

1500
—
1

縮版図

請求番号：3-2

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真

