

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、入札が無効となる場合がありますので、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11月25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12月10日から 令和 7年12月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月23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 1月13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11月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



015

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	2,070,000 1,656,000	一括	420,000	35,408	0
1	1,040,000				
2	1,030,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 神戸市西区神出町東字歳ノ神

地 番 20番2

地 目 宅地

地 積 459.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市西区神出町東字歳ノ神20番地2

家屋 番号 20番2

種 類 居宅・車庫

構 造 木・コンクリートブロック造かわらぶき・陸屋根2階
建

床 面 積 1階 155.77平方メートル
2階 56.78平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1階 約143.87平方メートル
2階 56.78平方メートル

共有者 A 持分100分の99



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

南側隣地（地番20番1）との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 神戸市西区神出町東字歳ノ神

地 番 20番2

地 目 宅地

地 積 459.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市西区神出町東字歳ノ神20番地2

家屋 番号 20番2

種 類 居宅・車庫

構 造 木・コンクリートブロック造かわらぶき・陸屋根2階
建

床 面 積 1階 155.77平方メートル
2階 56.78平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1階 約143.87平方メートル
2階 56.78平方メートル

共有者 A 持分100分の99



令和7年(ヌ)第30016号

令和7年 7月22日受理

令和7年 8月21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 神戸市西区神出町東字歳ノ神

地 番 20番2

地 目 宅地

地 積 459.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市西区神出町東字歳ノ神20番地2

家屋 番号 20番2

種 類 居宅・車庫

構 造 木・コンクリートブロック造かわらぶき・陸屋根2階
建

床 面 積 1階 155.77平方メートル
2階 56.78平方メートル

共有者 A 持分100分の99



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市西区神出町東20番地の2	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 宅地・一部公衆用道路 ☐ (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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約143.87㎡ 2階 56.78㎡	
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(共有者 A) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を、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	持分100分の99の売却	
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 ☒ 土地建物位置関係参考図のとおり	

(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)

その他の事項

共有者 ■ A ■ の親族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2建物の門扉には、共有者 ■ A ■ の氏がローマ字表記された表札があった。
- 2 玄関扉のガラスが割れており、テープで補強してあった。
- 3 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。
- 4 本件建物の東側の本件土地上の駐車場部分に土地に固着したカーポートが設置されている。
- 5 本件建物の北側部分は未登記増築部分（建物間取図9枚目の斜線部分）約3㎡があった。
- 6 本件建物の北東部分は、以前に納屋があった部分が一部取り壊されており、約14.9㎡が縮減（現況不存在）されている（写真③）。
- 7 物件1土地の南側の境界は判然としなかった。
- 8 1階北側の階段下のスペースは ■ A ■ が営む光建装（屋号）が事務所スペースとして使用している。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者 A の親族	1 本件建物には A と私たち家族が住んでいます。 2 6～7年前まで犬を1匹飼っていました。現在は飼っていません。 3 10年ほど前にクロス・床の張り替え等のリフォームをしています。 4 20～30年ほど前にオール電化にしました。 5 7年ほど前に昔に納屋があった部分を取り壊しました。 6 かなり昔に雨漏りがあったシミが残っていますが、現在は雨漏りはありません。 7 リビングのフローリングの間に少し隙間があるように思います。 8 その他、特に不具合のある箇所はありません。 9 物件内での事件、事故はありません。 10 隣地との境界等で争いはありませんが、南側の20番1との境界はよくわかりません。 11 1階北側階段下のスペースは光建装(屋号)が事務所スペースとして使用しています。 12 1階のキッチンより北側の部分は、かなり昔にブロックで家族が増築したと聞いています。 13 本件建物は親族と A との共有ですが、共有者間で金銭のやりとりはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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24日(木) 9:05-9:20	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書取得申請および公図等取得
令和7年7月24日(木) 10:05-10:25	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8月4日(月) 9:40-10:55	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■共有者 A の親族から事情聴取

(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7年8月4日
当職が債務者宅に臨場して玄関ドアを叩き債務者名を何度も連呼したが、応答がなかった。不在と思われたので立会人 B を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて立ち入ったところ、共有者 A の親族が在宅していた。

☐ 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

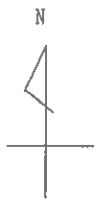
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

4 50-2

(座標値種別：図上測定)

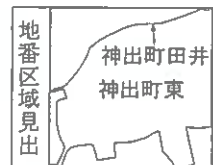
+60601.585

-138421.381



+60476.585

(座標値種別：図上測定)

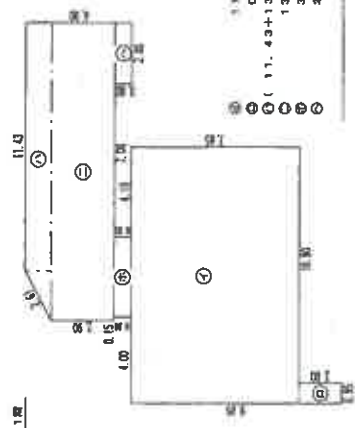


請求部	所在	神戸市西区神出町東字歳ノ神				地番	20番2			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

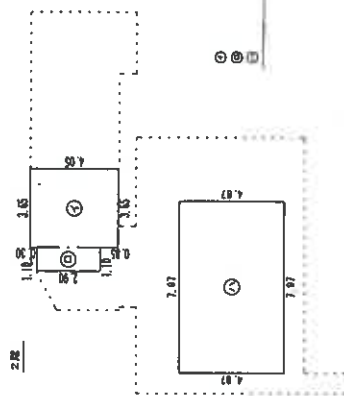
各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 20番2

建物の所在 神戸市西区神出町栗字歳ノ神20番地2



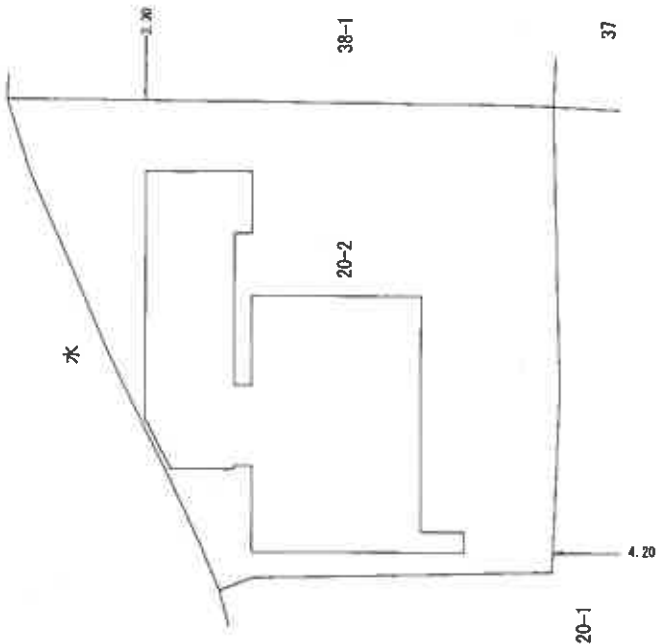
床面積 156.77 m²



床面積 56.78 m²



水



作成者

縮尺 1/250

申請人

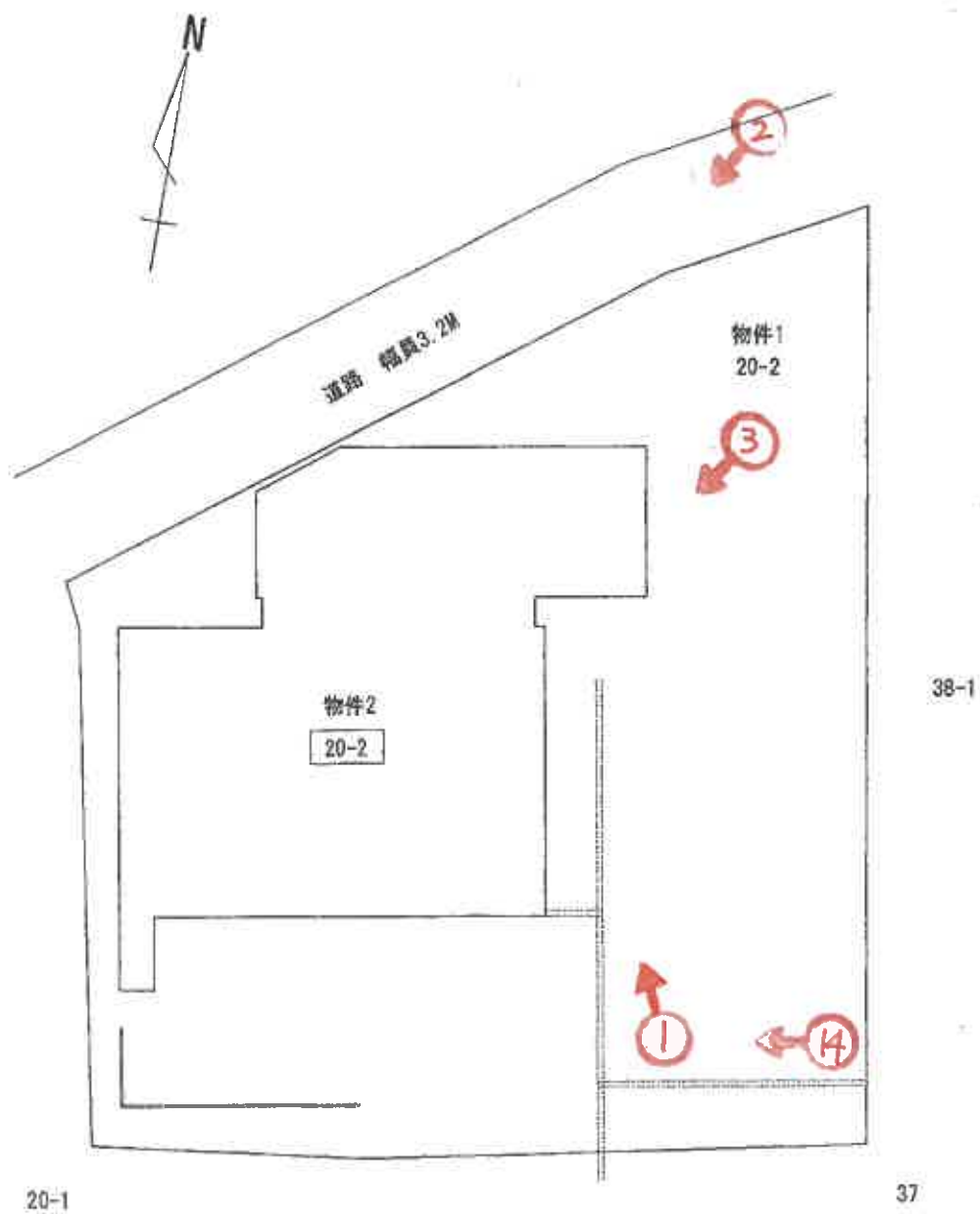
縮尺

1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

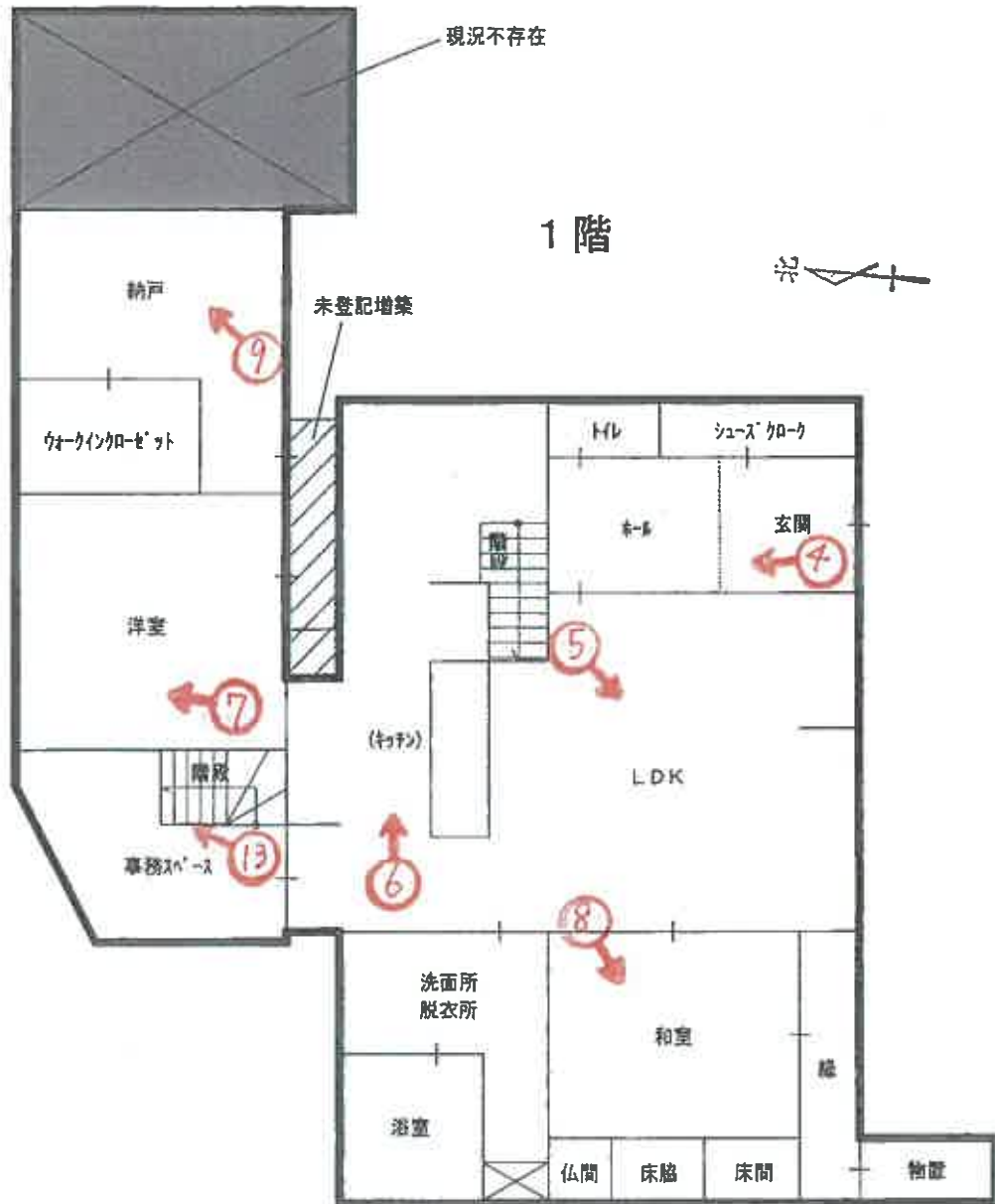
土地建物位置関係参考図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

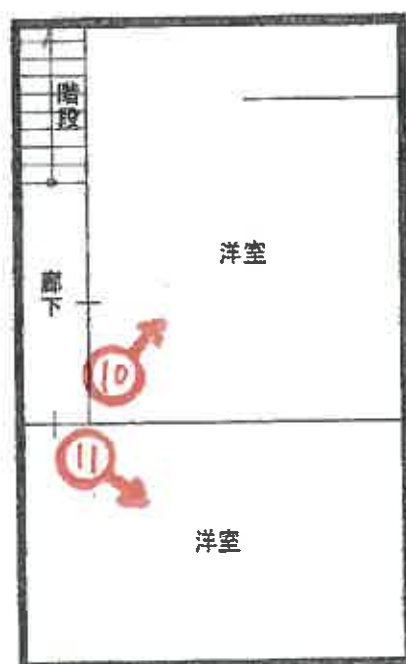


建 物 間 取 図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



2 階





①



②



③



④



⑤



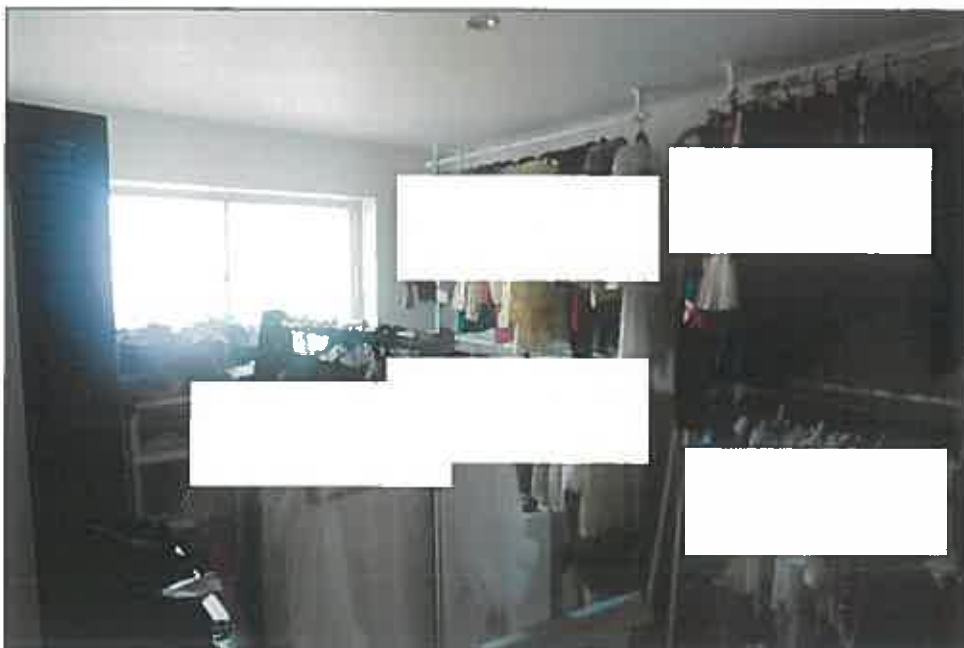
⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12

⑬



⑭



令和 7 年 (又) 第 30016 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 13 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

田 中 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,040,000円
物件2(建物)	金1,030,000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 床面積：1階 約143.87㎡
特 記 事 項			
・ 物件2は持分100分の99の競売である。			

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	神戸市営地下鉄線 西神中央駅の北西方 約6.1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	農家住宅が多い古くからの集落地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 100 % 防火指定なし —
画地条件	規模 459.98 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	北西側 約3.2m市道（建築基準法第42条2項）	
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 なし 下水道 あり（農業集落排水） （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	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「神出窯跡群」内に含まれる。 ・ 南側隣地との境界については判然としない。 ・ 建築基準法第42条2項道路に面するため、建替え等に当たってはセットバックを要する。	

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） 昭和36年月日不詳 新築 経過年数 64 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木・コンクリートブロック造 屋 根 : 瓦葺・陸屋根 外 壁 : 板貼・トタン等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス・竿縁等 床 : フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : ー
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	劣る
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。 ・ 1 階北側階段下を事務スペースとして使用している。

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	12,800	0.93	459.98	0.90	4,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸西-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/㎡)

$$17,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/134 \approx 12,800$$

◇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

$$100/103 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/100 \approx 100/134$$

イ 個別格差：形状・規模・一部境界不分明・セットバック等(0.93)

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	100,000	約 200.65	0.05	1,000,000

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	4,930,000	0.40	法定地上権	1,970,000

(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 ×持分
1	4,930,000	-1,970,000		0.50	0.70	1,040,000
2	1,000,000	+1,970,000	1.00	0.50	0.70	×99/100 1,030,000
一 括 価 格 (合 計)						2,070,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域に存し、地縁者以外の需要が見込み難いほか、一部境界が判然としないことに加え、建物が共有持分のみの競売であること等による市場性の減退を考慮した。

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 (神戸西-26)

所 在 : 神戸市西区神出町田井字上ノ祢宜206番1
価 格 : 17,200円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「西神中央」駅より道路距離6 k m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 676㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 5,100,258円
物件2 : 1,127,400円 (×99/100)

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 神戸市西区神出町東字歳ノ神

地 番 20番2

地 目 宅地

地 積 459.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市西区神出町東字歳ノ神20番地2

家屋 番号 20番2

種 類 居宅・車庫

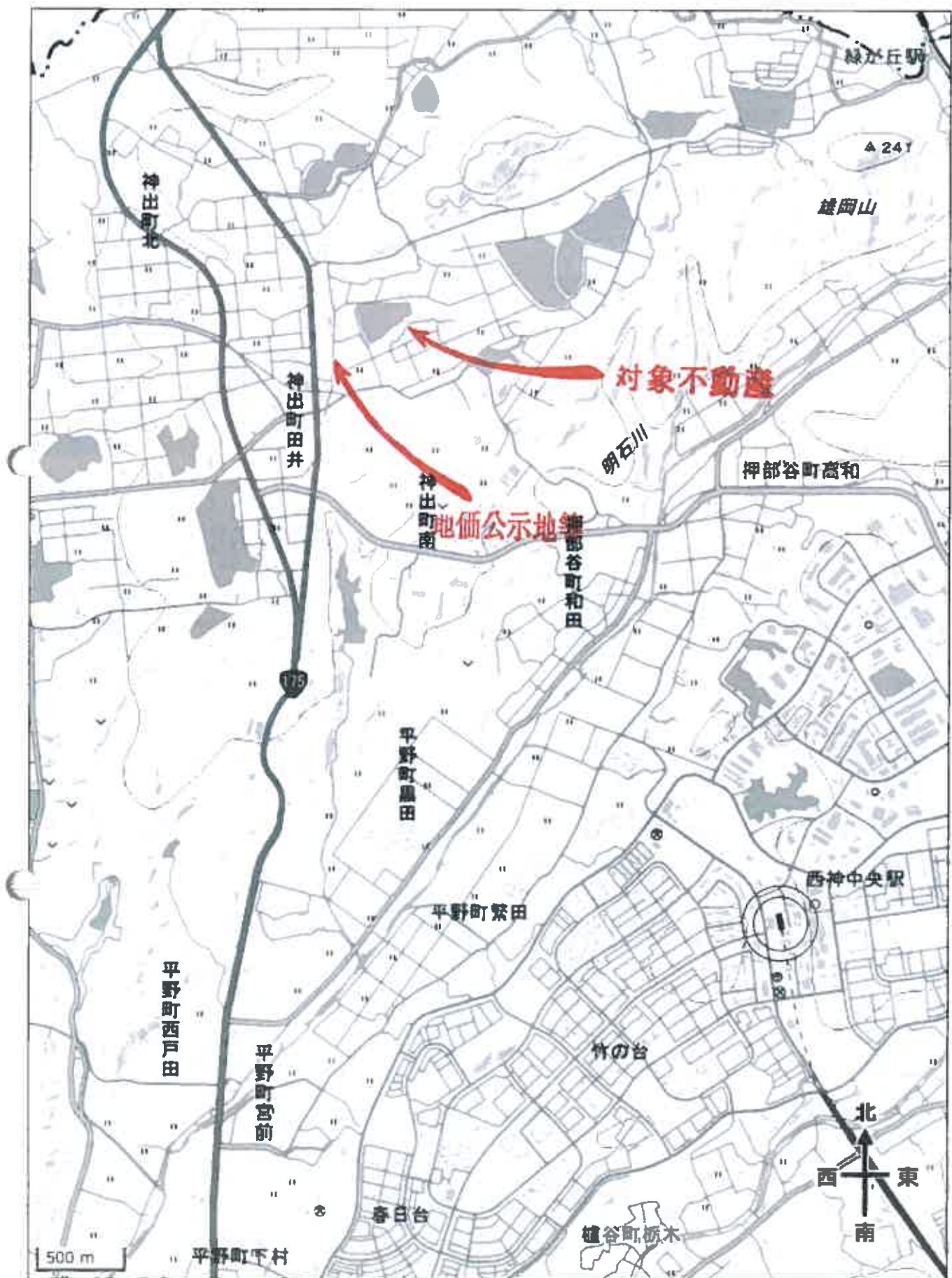
構 造 木・コンクリートブロック造かわらぶき・陸屋根2階
建

床 面 積 1階 155.77平方メートル
2階 56.78平方メートル

共有者 A 持分100分の99



対象不動産及び地価公示地等の位置図



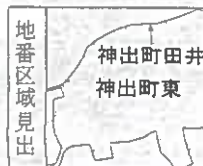
国土地理院地図を基に加筆、作成



+60476 585

座標値種別 図上測定

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	神戸市西区神出町東字歳ノ神				地番	20番2		
出力尺縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和44年2月				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。

(神戸地方支局明石支局管轄)

令和6年2月5日

神戸地方支局

登記官

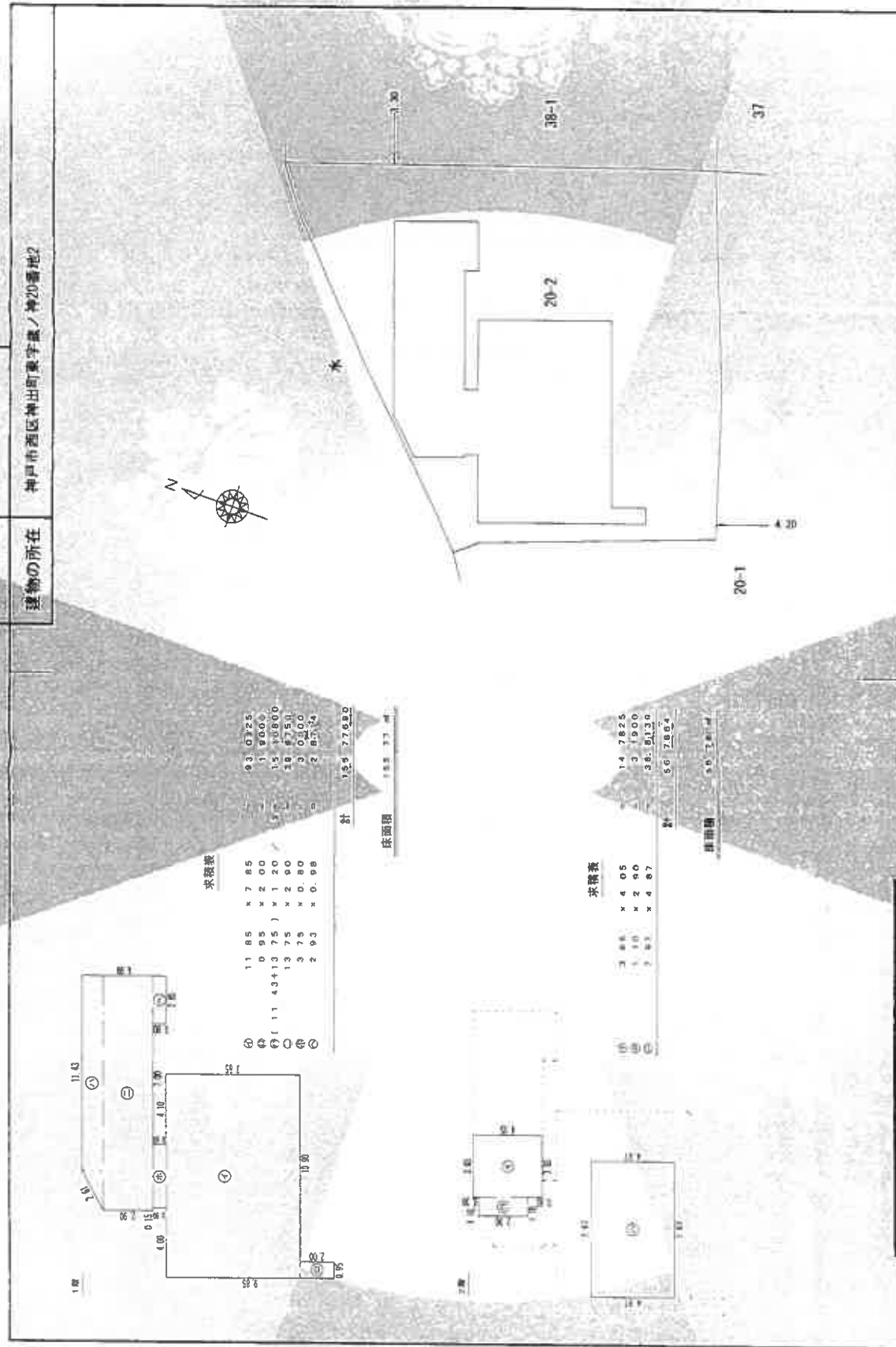
請求番号：38-1

(1/1)

縮版図

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号	20番2
建物の所在	神戸市西区神出町東字盛ノ神20番地2



求積表

①	11.85	× 7.85	=	93.025
②	0.95	× 2.00	=	1.900
③ (11.43+13.75) × 1.20			=	34.680
④	13.75	× 2.90	=	39.875
⑤	3.75	× 0.80	=	3.000
⑥	2.93	× 0.88	=	2.574
計				155.776

床面積 155.37 m²

求積表

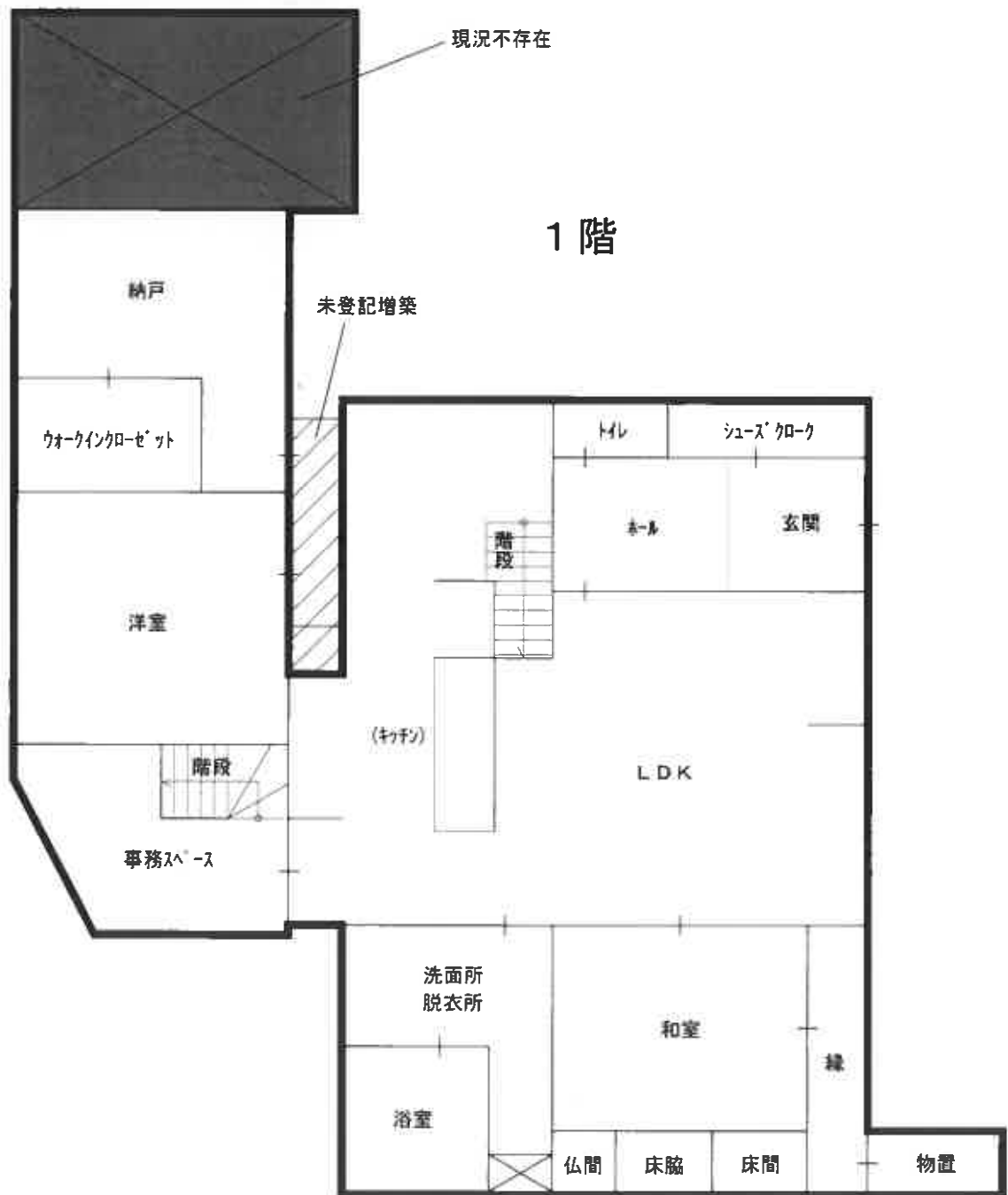
①	3.88	× 4.05	=	14.7825
②	5.10	× 2.90	=	14.790
③	7.83	× 4.87	=	38.0139
計				56.7864

床面積 56.78 m²

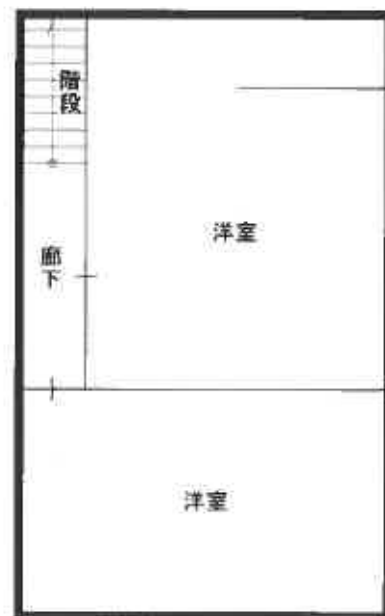
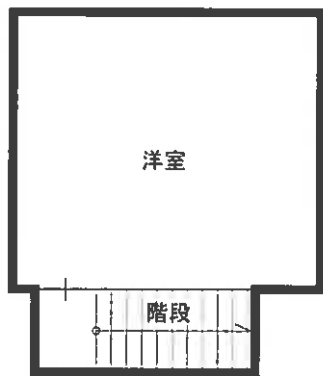
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	-----	----------

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。
(神戸地方裁判所 石井支部 管轄)
令和6年2月5日 神戸地方裁判所

縮版図



2 階



現況写真

