

令和6年(ヌ)第70号

物件4・5

お 知 ら せ

- 1 本件は、物件1～3、物件4・5、に分けて売却しております（売却単位2つ）。
- 2 入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。
- 3 なお、一部の不動産の買受申出額で各債権者の債権及び執行費用の全部を弁済できる見込みがあるときは、他の不動産についての売却許可決定を留保することになりますので、予めご承知おきください。（民事執行法73条1項、188条）

以 上

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 4 月 21 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 土 井 結 貴

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 20 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 場 所	令和 7 年 6 月 10 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 4 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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）
4, 5	4, 550, 000 3, 640, 000	一括	910, 000	30, 540	9, 832
4	1, 720, 000				
5	2, 830, 000				



物 件 目 録

4 所 在 神戸市長田区花山町二丁目

地 番 85 番 3

地 目 宅地

地 積 229.48 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

5 所 在 神戸市長田区花山町二丁目 85 番地 3

家屋 番号 85 番の 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 85.88 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月29日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土 井 結 貴

1 不動産の表示

【物件番号4、5】

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4、5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号4】

隣地(地番85番2〔別売却単位物件番号1土地〕)との境界が不明確である。

《 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

4 所 在 神戸市長田区花山町二丁目
地 番 8 5 番 3
地 目 宅地
地 積 2 2 9 . 4 8 平方メートル
(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

5 所 在 神戸市長田区花山町二丁目 8 5 番地 3
家屋 番号 8 5 番の 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 5 . 8 8 平方メートル



令和6年(ヌ)第70号
令和6年11月28日受理
令和6年12月27日提出

現況調査報告書

(物件4および5)

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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

4 所 在 神戸市長田区花山町二丁目
地 番 85番3
地 目 宅地
地 積 229.48平方メートル

5 所 在 神戸市長田区花山町二丁目85番地3
家屋 番号 85番の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 85.88平方メートル



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市長田区花山町2丁目3番10号		
土地	物件4		
現況地目	☒ 宅地(物件4) ☒ 公衆用道路(物件4) ☐ (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5		
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅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)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井等、屋根および外壁等において、経年劣化等による著しい傷みおよび汚れ等が認められ、さらに玄関等の天井に雨漏りの痕跡があり雨漏りが疑われる。
- 3 浴室は洗場のタイルが施工されずモルタルのままであり、洗濯機が置かれている。
- 4 本件建物の南東側軒下の外壁に、数十センチメートル四方の穴が空いている。
- 5 本件土地の西角において、北西隣地および南西隣地との境界に沿って設置されているブロック塀が根元から朽廃しており崩壊の恐れがある。
- 6 本件土地の北東側において、私道負担が約200センチメートルある。
- 7 本件土地と南東隣地（85-2。本件事件の別売却単位物件1）との境界は判然としない。

(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
■債務者	1 本件建物には私が住んでいます。 2 本件建物ではペットは飼っていません。 3 本件物件において事件事故等はありません。 4 本件建物は古い建物なので、全体的に傷みがあります。 5 私は建築業でしたので、浴室のタイルを自分で貼るつもりでしたが、まだ貼っていません。本件建物の浴室は使わず、私が所有する南東隣の建物（本件事件の別売却単位物件3）の1階浴室を使用しています。 6 本件建物内および本件土地上の随所に、以前建築業で使用していた工具および資材等を置っていますが、何れも古くて使えるようなものはありません。今では建築の仕事は全く受けていません。

(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6年11月28日(木) 16:45-16:55	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 立入通知書および照会書(110円)投函 ☒ 外観写真撮影
令和6年12月3日(火) 16:10-16:15	神戸地方法務局須磨出張所	☒ 登記事項証明書および公図等取得
令和6年12月5日(木) 11:50-11:55	執行官室	☒ 債務者より電話聴取(受信)
令和6年12月9日(月) 9:40-10:30	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影 ☒ 債務者より聴取

(特記事項)

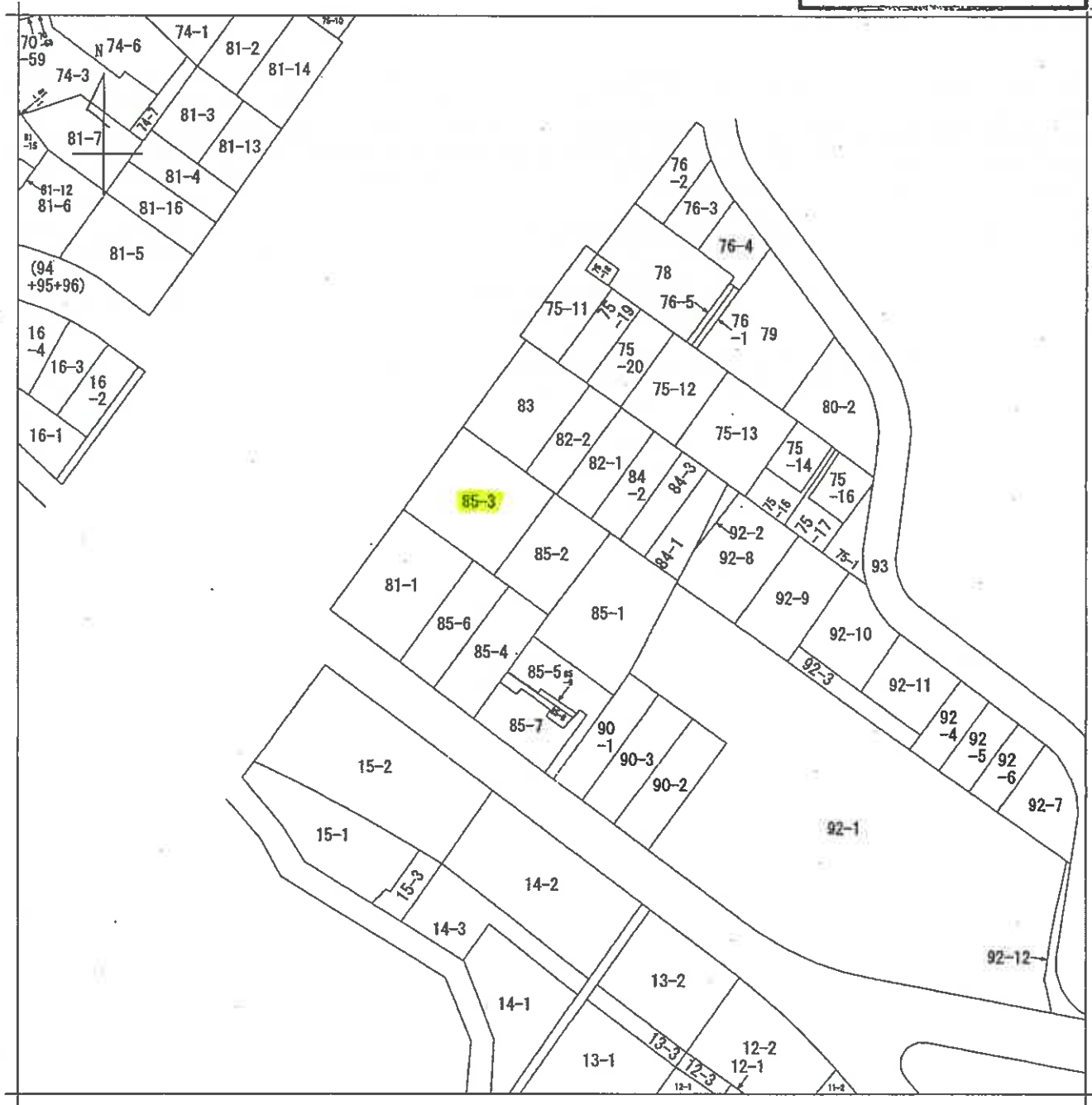
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会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

請 求 部	所 在	神戸市長田区花山町二丁目				地 番	85番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系又 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 事 記 項		

請求番号 : 29-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和36年11月1日

請求番号：29-2

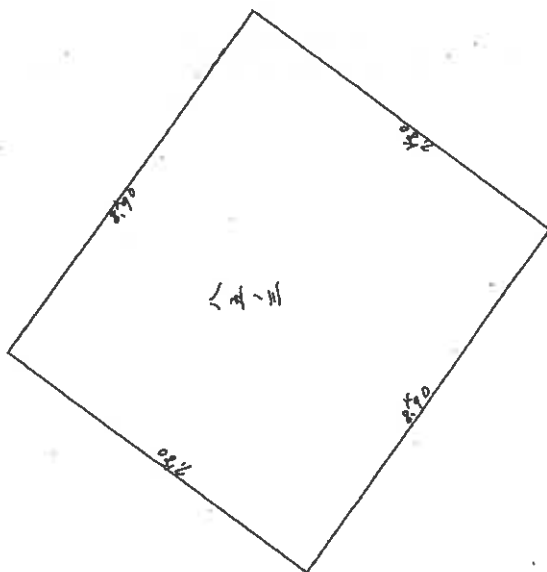
(3/4)

(7 枚 目)

36.11.1

地積測量図 3/4

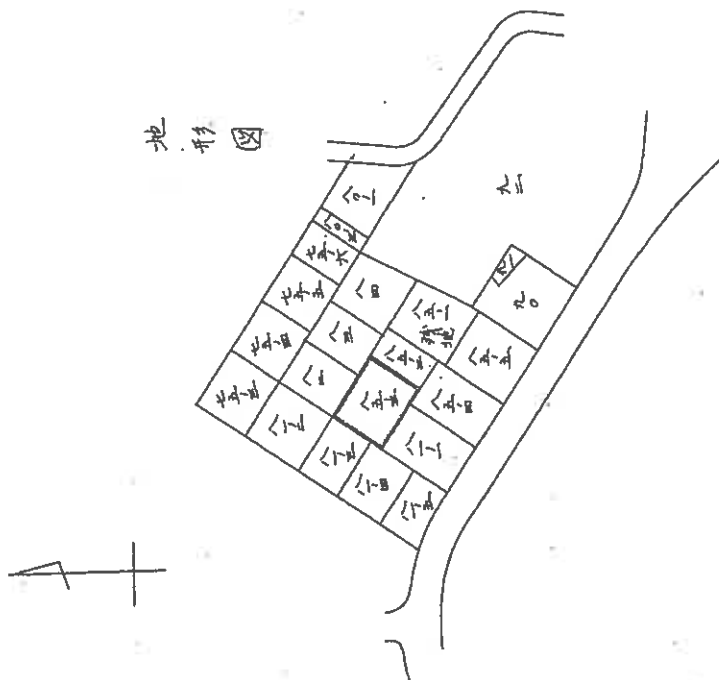
地番	85-3
土地の所在	神戸市長田区花山町二丁目
縮尺	1/200



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

85-3 25.40 x 25.40 = 647.96

地形図



作製年月日	製	申請人
昭和 年 月 日	日	

(全国土地家屋調査士会連合会印)

358189

登記年月日：昭和39年4月23日

建築物平面図

家屋番号	85-3	39.4.23				
建物の所在	神奈川県横浜市 2丁目85番地の3	<table border="1"> <tr> <td>作製年月日</td> <td>昭和39年4月23日</td> </tr> <tr> <td>作製者</td> <td>入</td> </tr> </table>	作製年月日	昭和39年4月23日	作製者	入
作製年月日	昭和39年4月23日					
作製者	入					

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

計算式

455 × 3.32	1510.60
382 × 1.89	721.98
728 × 3.57	2600.96
091 × 0.91	81.81
982 × 3.88	3790.16
計 8591.05 (㎡)	
85.9105 × 0.3025 = 25.98 (㎡)	

北 北緯 77° 40' 20" E

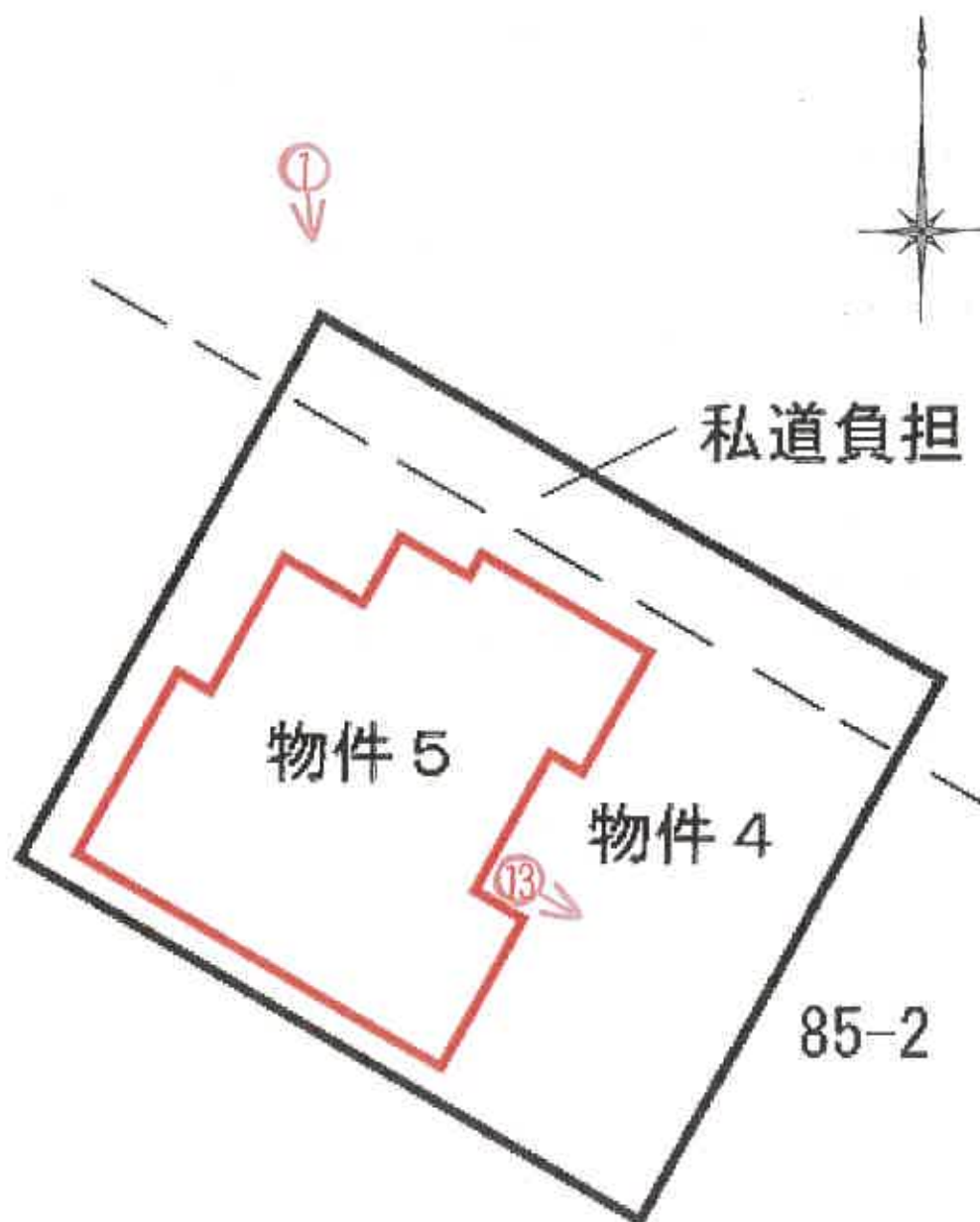
右側平面図 北緯 77° 40' 20" E

759341

縮尺 1/200

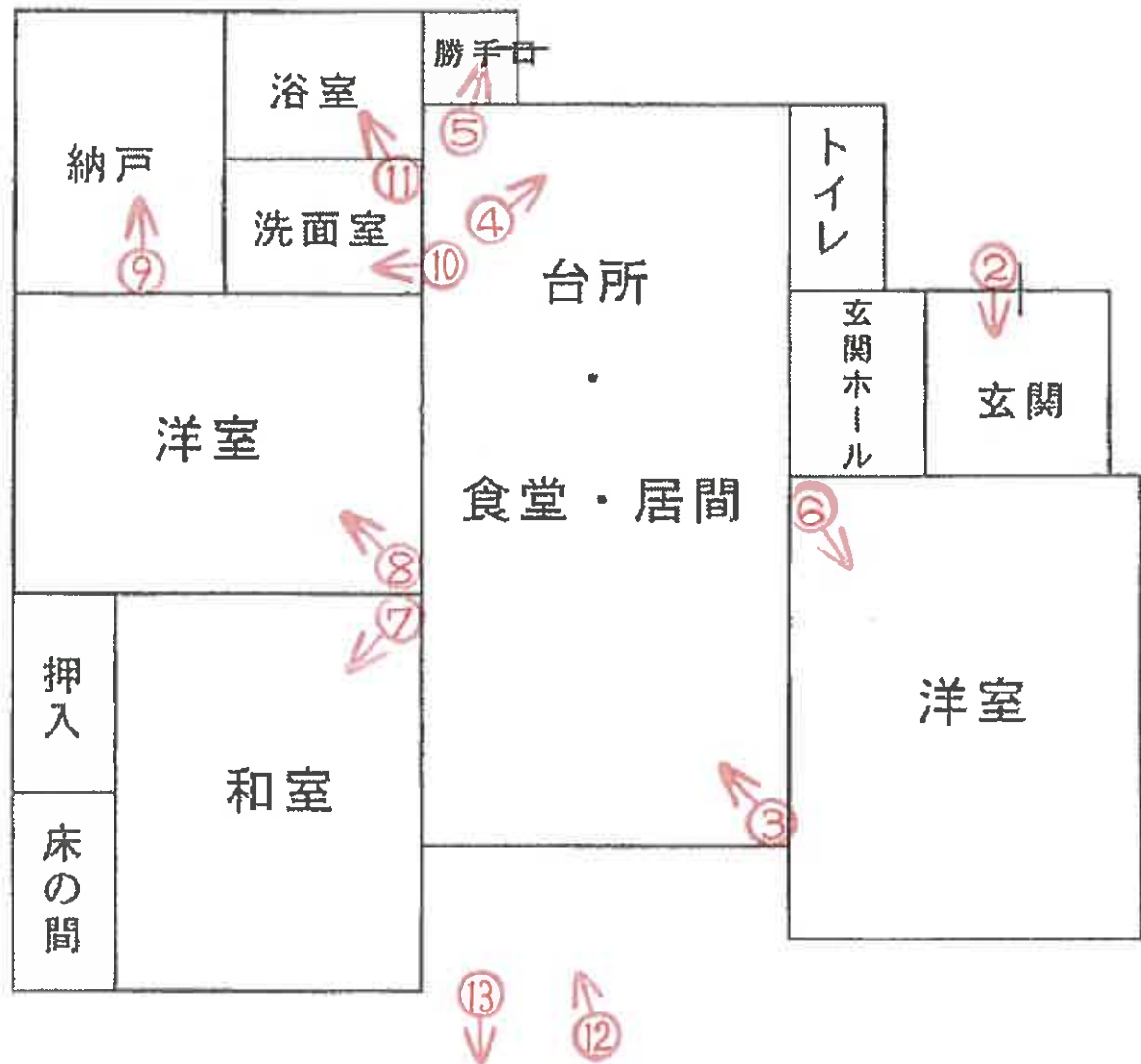
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



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



⑪

⑫



※軒下の外壁に、縦横ともに数十センチ程度の穴が空いている。

⑬



令和 6 年 (又) 第 70 号
(物件 4 ・ 5)

令和 6 年 12 月 9 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 19 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4,550,000円	
内訳価格	
物件4(土地)	金1,720,000円
物件5(建物)	金2,830,000円

- 1 一括価格は、物件4・5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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き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
		物件目録記載のとおり	
4	所 在 地 番 地 目 地 積		地目：宅地・公衆用道路
		物件目録記載のとおり	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
		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4)

位置・交通	神戸電鉄線 丸山駅の南西方 約1.2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅等がみられる	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域、特記事項欄参照
画地条件	登記記載数量229.48㎡の概ね整形地、北東側は私道に提供されている。	
接面道路の状況	北東側 約4m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)	
土地の利用状況等	物件4は主に物件5の建物の敷地であるが、北東側については概ね幅約2m程度が上記の私道に提供されているとみられる。西角において、ブロック塀が根元から傷んでおり崩壊の恐れがある。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	特記事項参照 あり 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	・上記の私道は建築基準法第42条1項5号の位置指定道路であり、指定幅員は4mである。市担当課によれば現況道路幅員が指定幅員の4mを満たしていない場合、建替え等の際に指定幅員への復元を要するとのこと。 ・南方の都市計画道路(完了済)より30m超については、第1種低層住居専用地域(絶対高さ10m)、建ぺい率60%・容積率150%、第1種高度地区等。 ・市上水道図面によると、物件の前面道路には本管は通っていないが、南東方の離れたところの本管から物件や周辺家屋への給水管が来ている。 ・本物件4土地と南東側隣地(別売却単位物件1：地番85番2)との境界は判然としない。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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39年4月10日 新築 経過年数 61 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 : モルタル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 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： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	普通
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。 ・全体的に老朽劣化している。玄関の天井に雨漏り痕とおぼしきシミ、外壁の傷み等がみられた。 ・神戸市担当課でのデータ検索(昭和39年度から過去5年分)では、建築確認は見当たらなかった。

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4）

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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	40,200	0.83	229.48	0.80	6,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸長田-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/㎡)
 $37,200 \times 97/100 \times 100/102 \times 100/88 = 40,200$

◇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
 $100/100 \times 100/97 \times 100/95 \times 100/96 = 100/88$

イ 個別格差：私道負担あり等(0.83)

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5）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
5	140,000	85.88	0.03	360,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了していること等から、現価率を3%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
4	6,130,000	0.60 法定地上権	3,680,000

(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
4	6,130,000	-3,680,000		1.00	0.70	1,720,000
5	360,000	+3,680,000	1.00	1.00	0.70	2,830,000
一 括 価 格 (合 計)						4,550,000

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 (神戸長田-3)
所 在 : 神戸市長田区鹿松町3丁目6番11
「鹿松町3-6-13」
価 格 : 37,200円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「丸山」駅より道路距離1.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員4m私道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%, 容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件4 : 5,829,158円
物件5 : 1,085,200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 土地建物配置略図
- 6 建物間取略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造平家建
床 面 積	1 階部分 53.61 平方メートル

4 所 在 神戸市長田区花山町二丁目

地 番 85 番 3

地 目 宅地

地 積 229.48 平方メートル

5 所 在 神戸市長田区花山町二丁目 85 番地 3

家屋 番号 85 番の 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 85.88 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 部 求 分	所 在	神戸市長田区花山町二丁目				地 番	85番3			
出 縮 力 尺	1/600	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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和6年10月7日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：昭和36年11月1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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

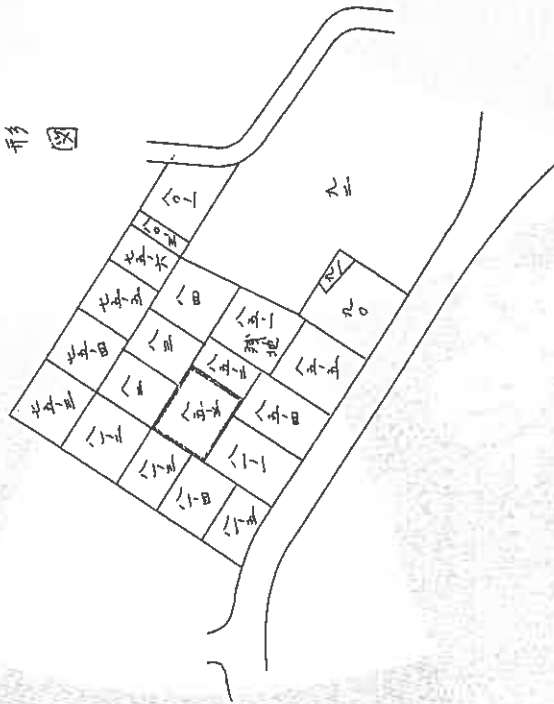
令和6年10月7日 神戸地方方法務局

登記簿

請求番号：3-2

(3/4)

地形図

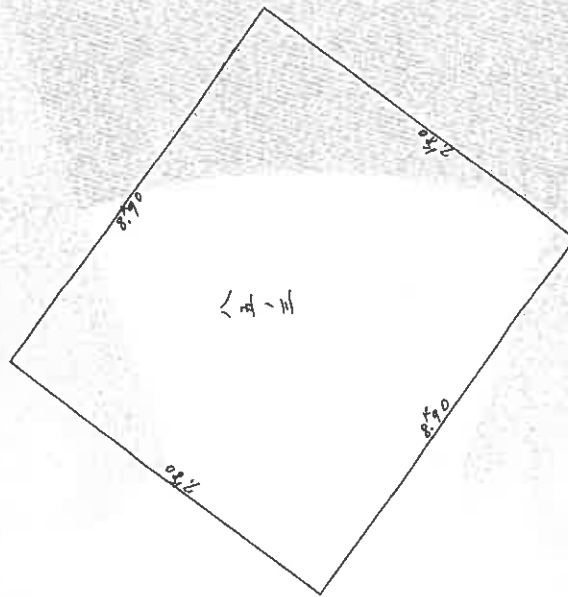


地積測量図

地番 85-3

土地の所在 神戸市長田区花山町二丁目

縮尺 1/200



85-3 8.70 x 7.80 = 69.74

作製年月日 昭和 年 月 日 製作者

申請人

358189

縮小版

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(神戸地方検察局須磨出張所署轄)
令和6年10月7日 神戸地方検察局

令和6年10月7日 神戸地方方法務局

登記簿

請求番号：3-3

面圖
面圖

物階
平

建各

39.4.23

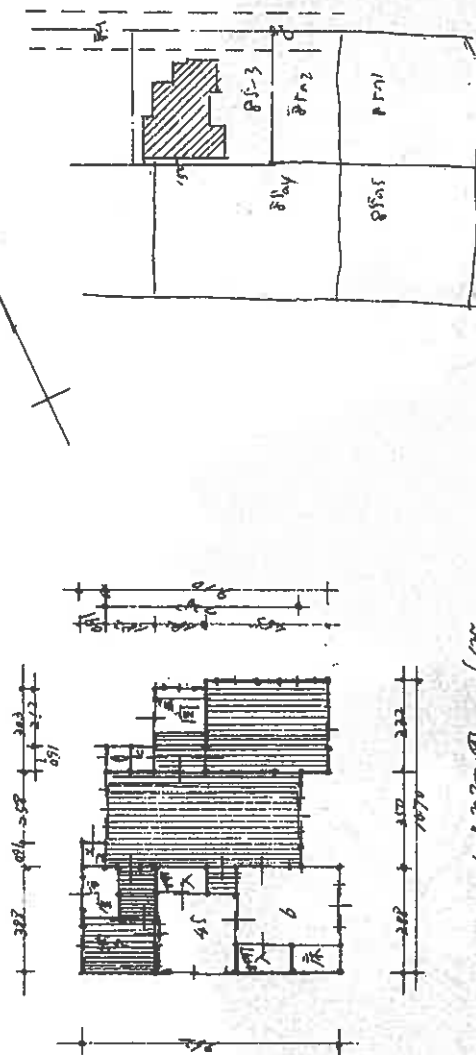
家屋番号	81-3
建物の所在	神奈川県横浜市 2丁目8番地

作製年	月	日	作製者
昭和九年	四月	十六日	作製者

[illegible]

人

	計算式	
455 x .332	=	151060
303 x 1.82	=	55146
1.82 x 0.91	=	1.6582
7.28 x 350	=	254800
0.91 x 0.91	=	0.8281
9.62 x 388	=	373256
	計	859105 (m ²)
		85.9105 x 0.3025 = 25.98 (t)



各階平面圖

尺	縮
1.250	1.250

759341

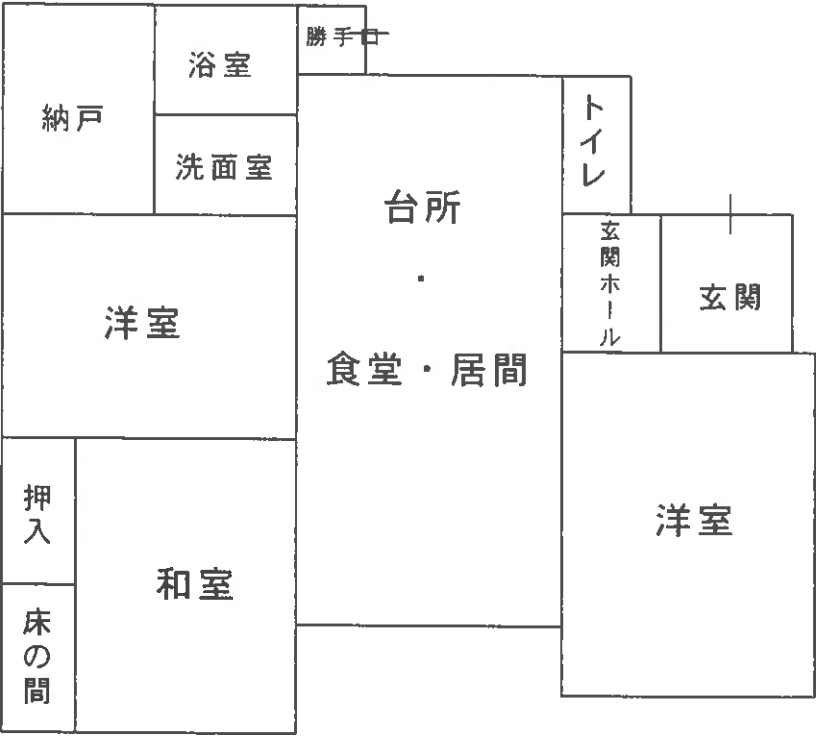
縮小版



土地建物配置略図

※概ねの配置の略図であり境界・範囲・形状等を
特定・明示するものではない。

物件 5



建物間取略図



現況写真