

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 6月 9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 6月25日から 令和 7年 7月 2日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 8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 7月29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 6月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



116

物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区道場町日下部字上才谷

地 番 1485番

地 目 宅地

地 積 185.19平方メートル

共有者 A 持分10分の5

共有者 B 持分10分の2

共有者 C 持分10分の3

2 所 在 神戸市北区道場町日下部字上才谷1485番地

家屋 番号 1485番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 69.82平方メートル

2階 60.60平方メートル

所有者 C



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30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C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 神戸市北区道場町日下部字上才谷
地 番 1485番
地 目 宅地
地 積 185.19平方メートル
共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の2
共有者 C 持分10分の3

2 所 在 神戸市北区道場町日下部字上才谷1485番地
家屋 番号 1485番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 69.82平方メートル
2階 60.60平方メートル
所有者 C



令和7年(ケ)第4号
令和7年 2月20日受理
令和7年 3月5日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 神戸市北区道場町日下部字上才谷

地 番 1485番

地 目 宅地

地 積 185.19平方メートル

共有者 A 持分10分の5

共有者 B 持分10分の2

共有者 C 持分10分の3

2 所 在 神戸市北区道場町日下部字上才谷1485番地

家屋 番号 1485番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 69.82平方メートル

2階 60.60平方メートル

所有者 C



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枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化等による傷みおよび汚れ等が認められる。

(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
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には私と家族が住んでいます。2 本件建物でペットは飼っていません。3 本件建物で事件や事故はありません。4 太陽光ソーラーパネルがありますが、新築時に住宅設備として設置したものです。ローン会社等の所有権留保は付いていません。5 昨年、築10年だったのですが、早めに塗り直すことで建物の劣化を抑えられると考え、外壁の塗替えを行いました。6 本件土地は私のほかにAおよびBも持分を有していますが、AおよびBは親族です。地代は払っていません。

(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7年2月20日(木) 13:15-13:35	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入通知書および照会書(110円)手交 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影
令和7年2月20日(木) 14:15-14:30	神戸地方法務局北出張所	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書および公図等取得
令和7年2月28日(金) 10:45-11:40	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者より聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

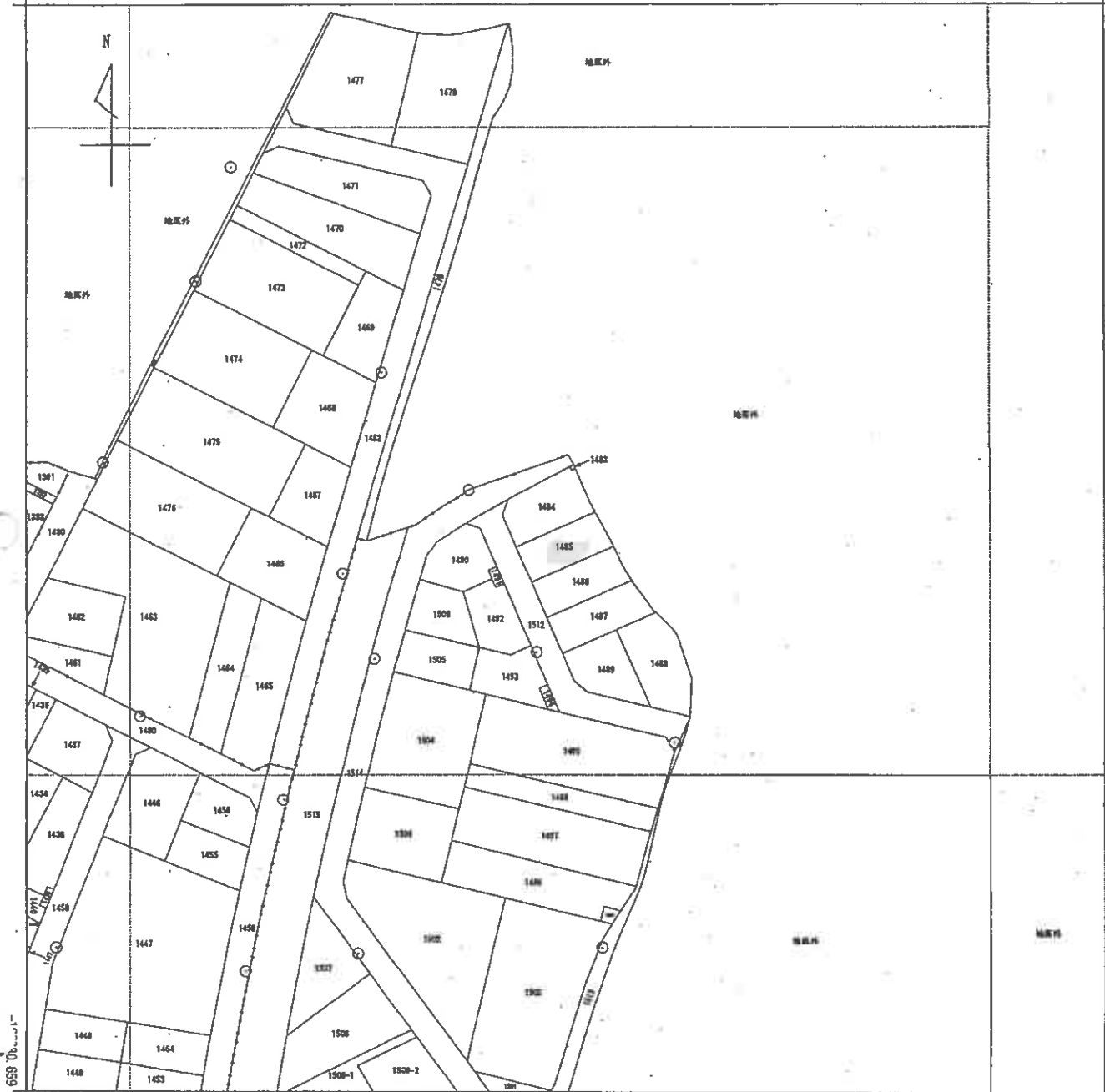
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：測量成果) +81577.777

4 1441
1450

-126078.552



+81327.777 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	神戸市北区道場町日下部字上才谷				地番	1485番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	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20年9月			備付年月日(原図)	平成19年3月30日		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

登記年月日：平成26年1月29日

各階平面図

建築物平面図

家屋番号 1485

建築物の所在 神戸市北区道場町日下部字上才谷1485番地

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

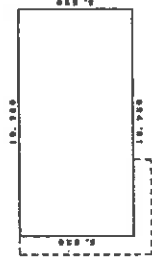
1階



求積表

1	6.430	X	4.610	=	29.642300
2	6.520	X	7.280	=	40.185600
合計					69.827900
床面積					69.82㎡

2階



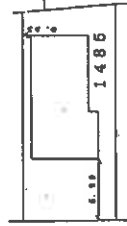
求積表

1	10.980	X	10.980	=	60.806400
床面積					60.80㎡



1484

974-4 道筋



1512 道筋

974-5 道筋

1486

作製者

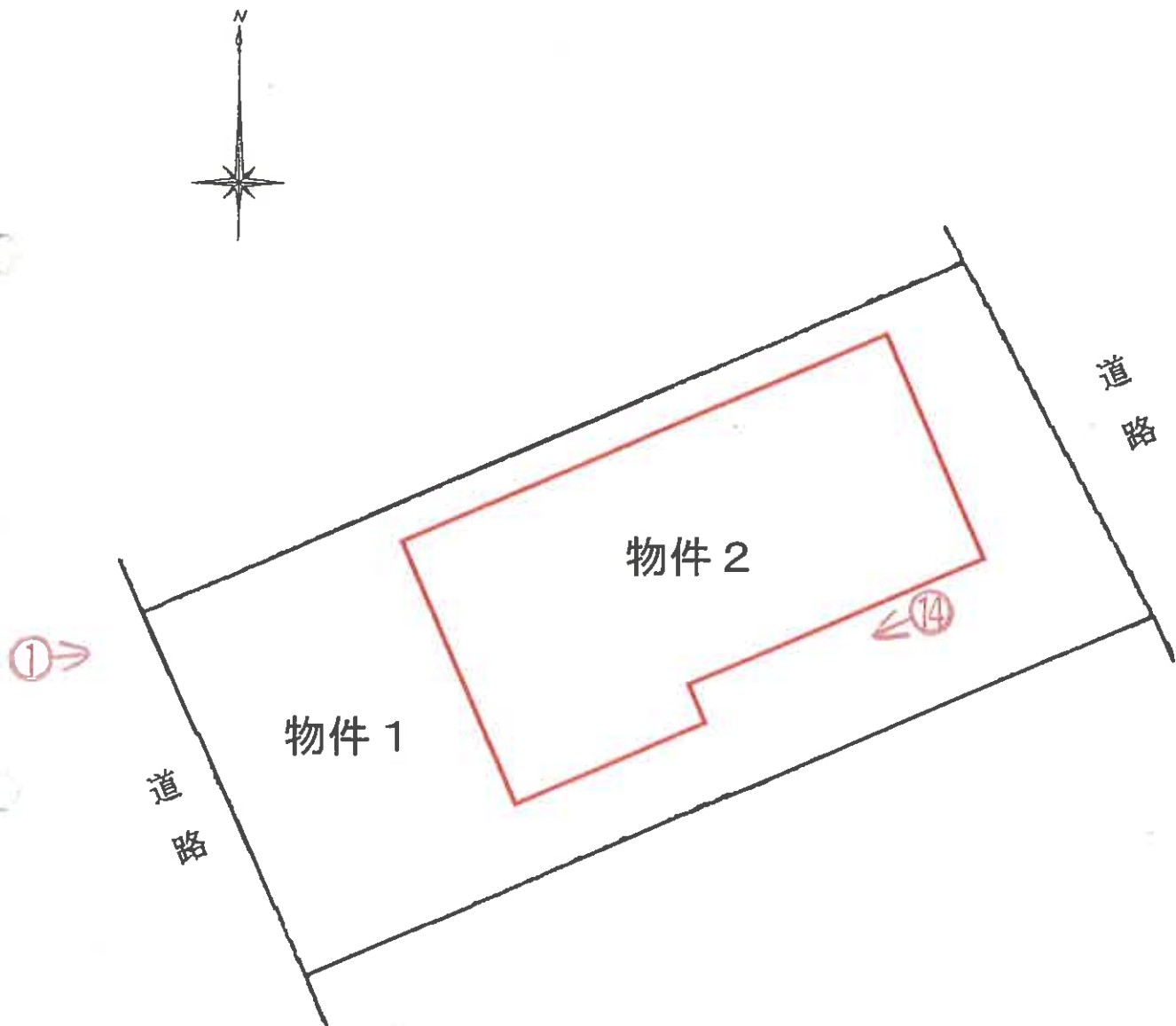
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(平成26年 1月29日現在)

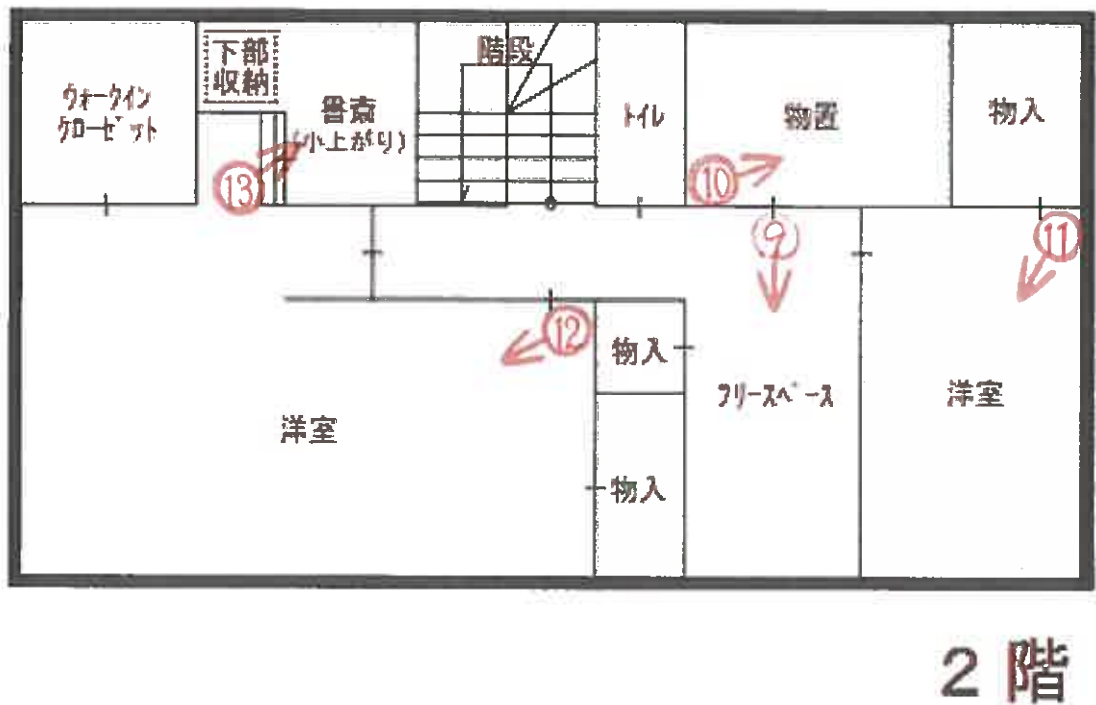
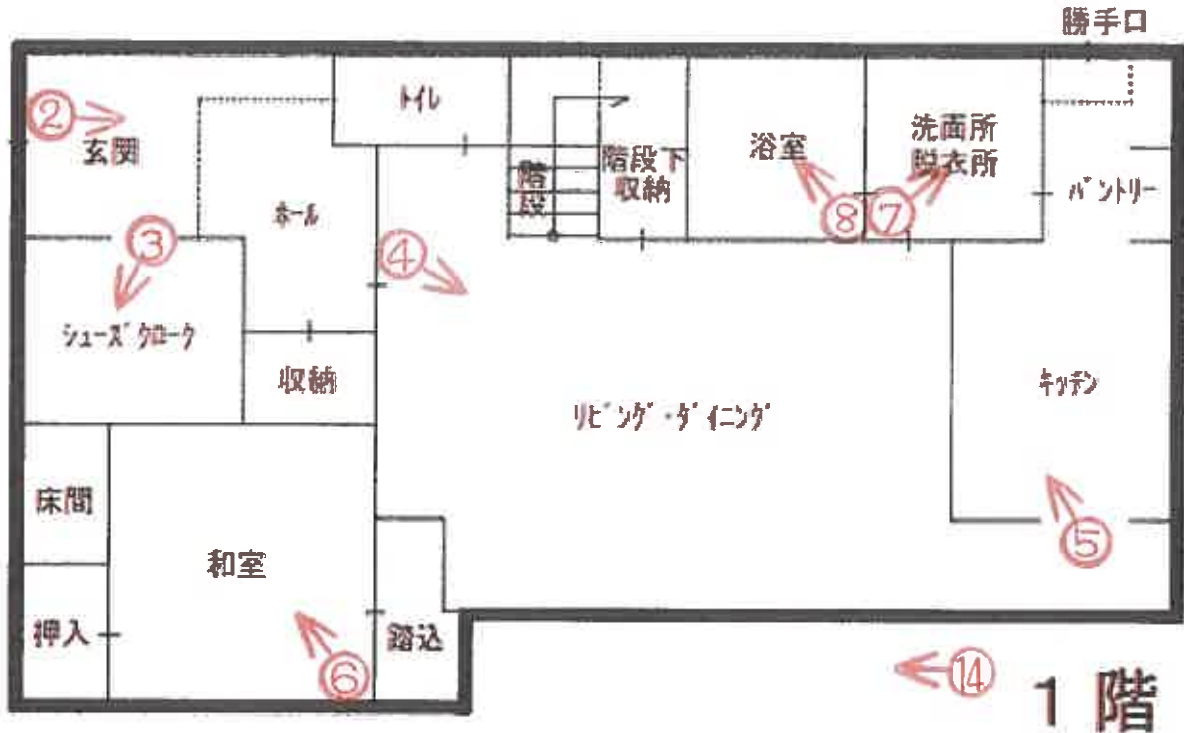
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(◀①は写真番号および撮影位置・撮影方向)





(10 枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



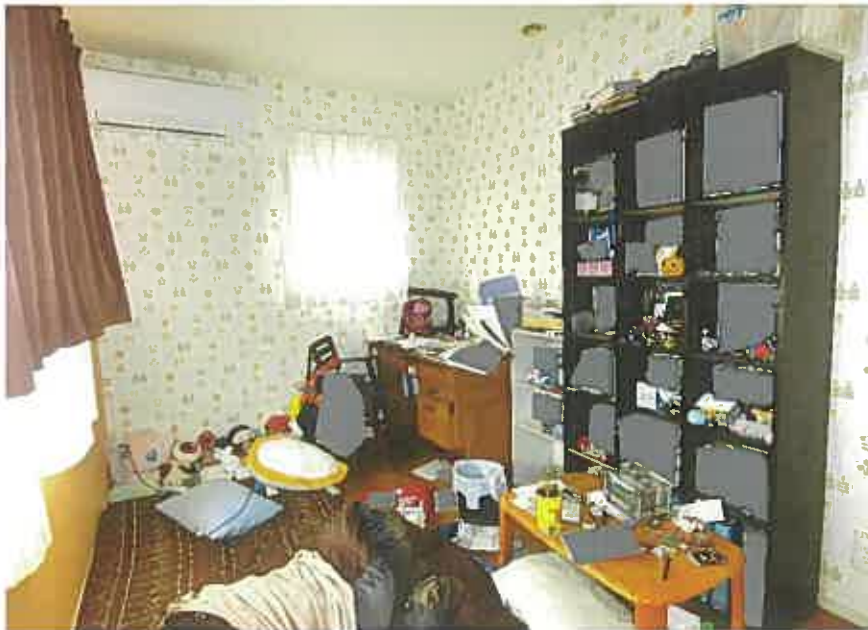
⑧



9



10



11



12



13



14

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 3 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18,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金6,630,000円
物件2(建物)	金12,180,000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	神戸電鉄線 道場南口駅の北方 約500m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅やハイツのほか周辺には農地も見られる住宅地域	
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 特記事項参照
画地条件	規模 185.19 m ² の 整形地	
接面道路の状況	南西側 約6m市道 北東側 約4m私道 (建築基準法第42条1項5号)	
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	・道場八多地区地区計画、道場八多地区まちづくり協定、宅地造成等工事規制区域	

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25年12月27日 新築 経過年数 11年程度 経済的残存耐用年数 25年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 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・タタミ等 設 備 : 特にない その他 : -
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 屋根にソーラーパネルが設置されている。

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	61,900	1.02	185.19	0.90	10,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸北-43）

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/㎡)
 $60,700 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/101 \approx 61,900$

◇ 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：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
 $100/100 \times 100/97 \times 100/105 \times 100/99 \approx 100/101$

イ 個別格差：方位・二方路等(1.02)

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	220,000	130.42	0.57	16,350,000

ウ 現価率

経過年数11年、経済的残存耐用年数25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及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価}0.2) \approx 0.57$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	10,520,000	0.10	敷地占有利益	1,050,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,520,000	-1,050,000		1.00	0.70	6,630,000
2	16,350,000	+1,050,000	1.00	1.00	0.70	12,180,000
一括価格(合計)						18,810,000

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 (神戸北-43)
所 在 : 神戸市北区鹿の子台北町4丁目14番10
「鹿の子台北町4-14-9」
価 格 : 60,700円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「道場南口」駅より道路距離850m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 199㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員6m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40%, 容積率80%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 7,713,163円
物件2 : 7,973,000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 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

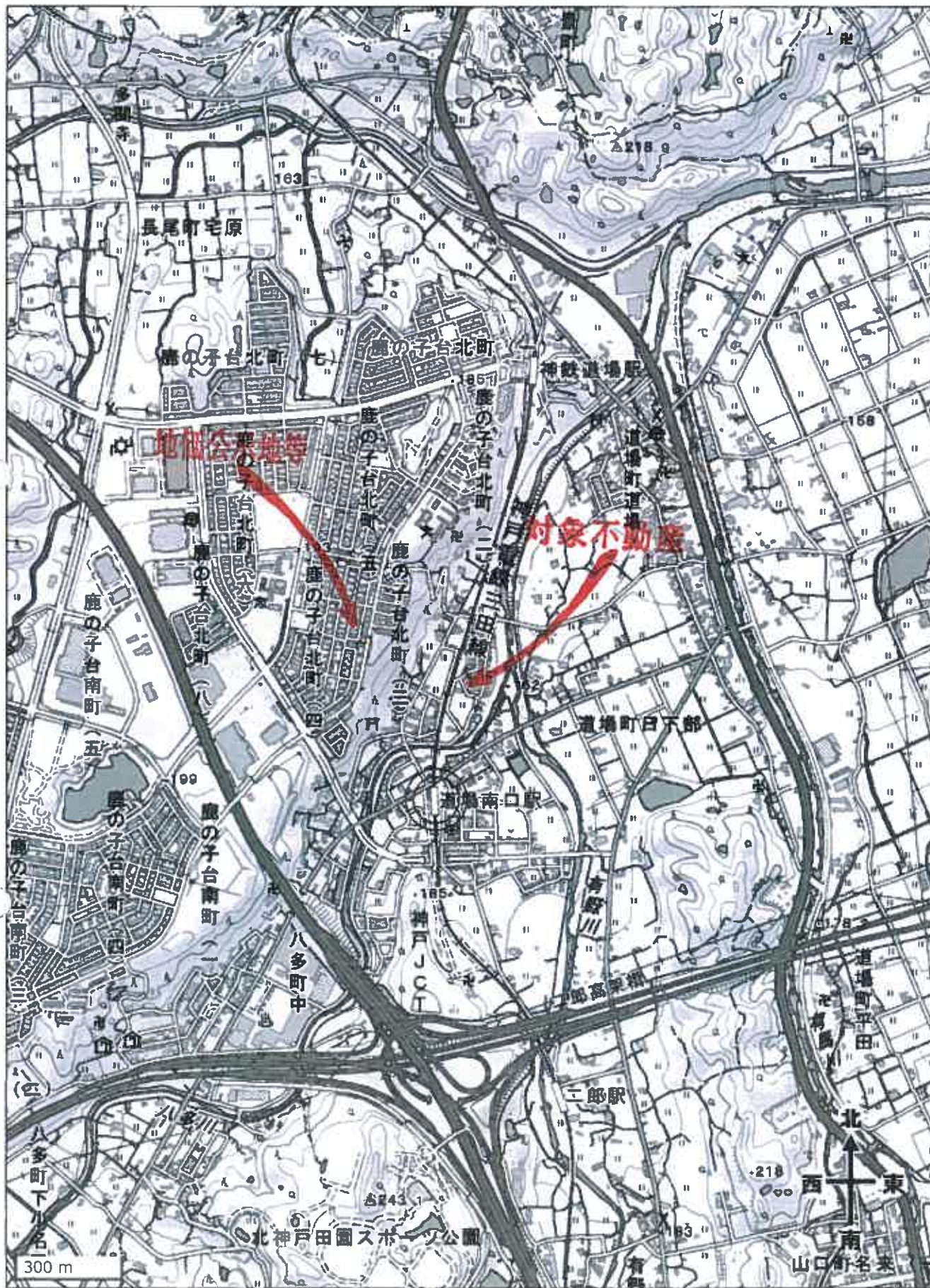
以 上

物 件 目 録

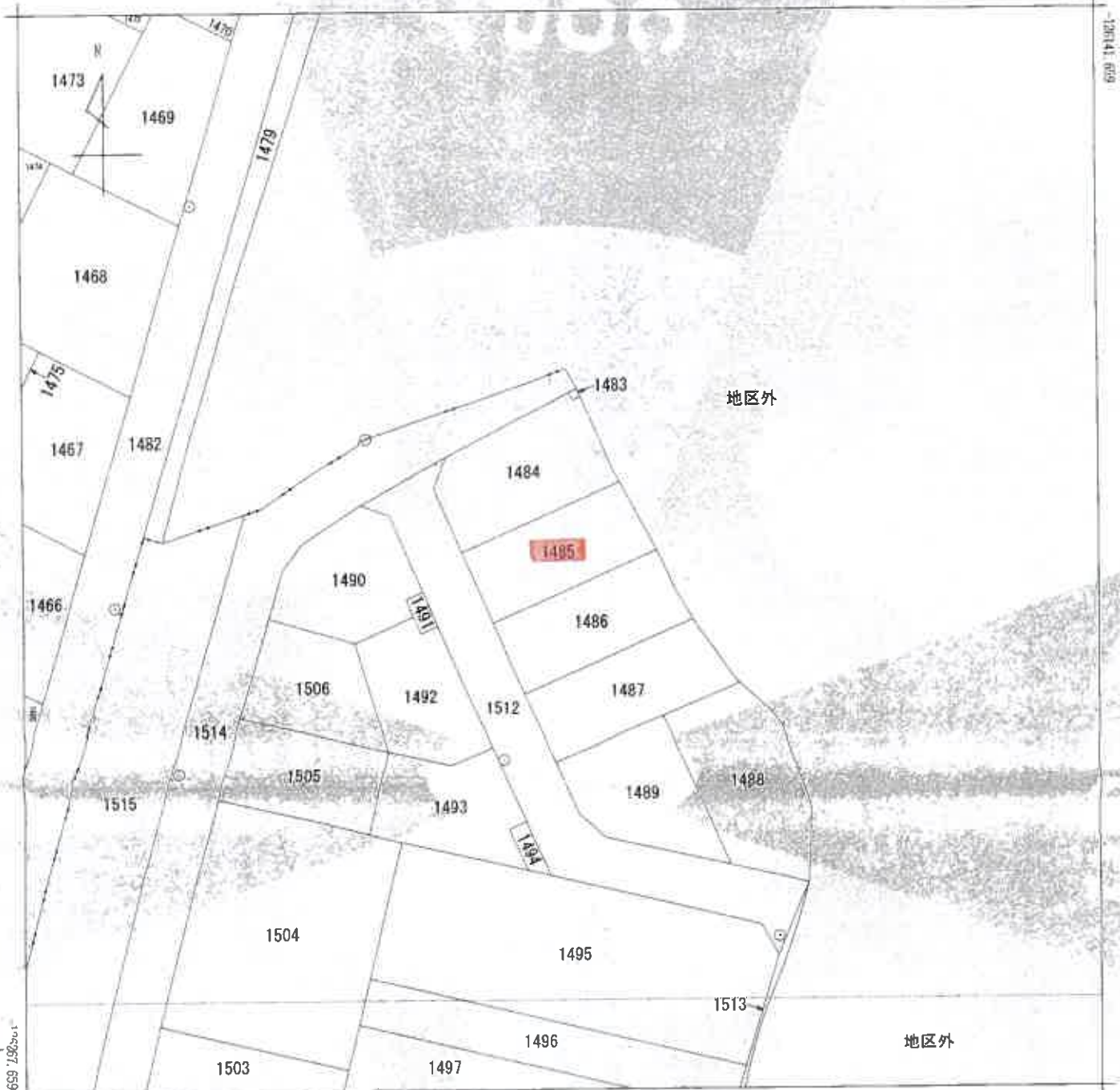
- 1 所 在 神戸市北区道場町日下部字上才谷
地 番 1485番
地 目 宅地
地 積 185.19平方メートル
共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の2
共有者 C 持分10分の3
- 2 所 在 神戸市北区道場町日下部字上才谷1485番地
家屋 番号 1485番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 69.82平方メートル
2階 60.60平方メートル
所有者 C



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



+81390.277 (座標値種別：測量成果)



請求部分	所在	神戸市北区道場町日下部字上才谷				地番	1485番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-15指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成20年9月			備付年月日(原図)	平成19年3月30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。
(神戸地方法務局北出張所管轄)

令和6年12月13日
東京法務局中野出張所
登記官

登記年月日：平成26年1月29日

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。
(神戸地方建設局北出表紙参照)
令和6年12月13日 東宮去地助中野出事務所 建築士

建築物図面

各階平面図

建物図面写

変異番号 1486

建築物の所在 神戸市北区理道町日字館字上字巻14日5番地

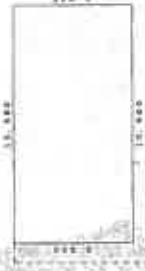
1階



求積表

1	8.430	×	4.610	=	29.042300
2	5.840	×	7.280	=	40.105600
合計					69.147900
床面積					69.1479㎡

2階

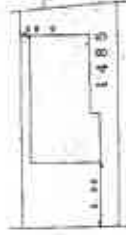


求積表

1	8.820	×	10.880	=	88.658400
床面積					88.6584㎡

1484

1512



1486

97.4-4

97.4-5



製作者

申請人

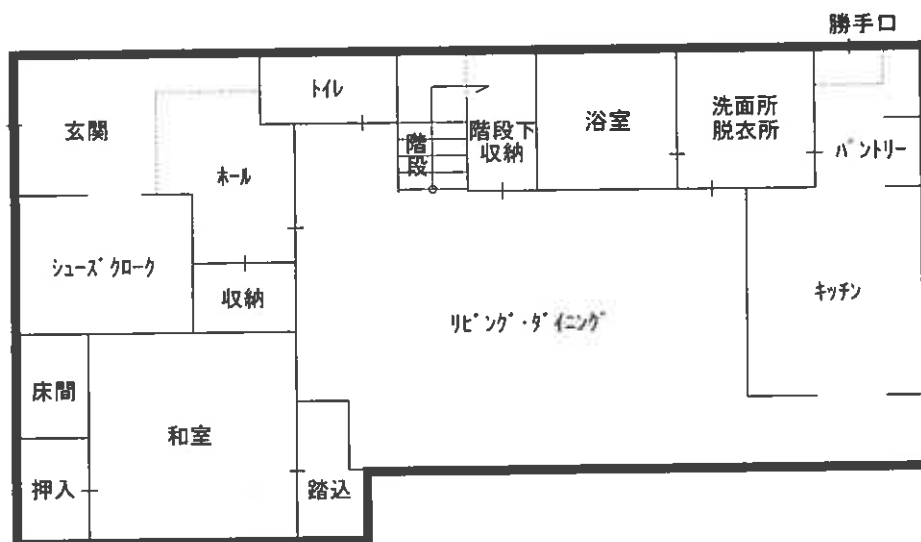
縮尺 1/250

縮尺 1/500

縮版図

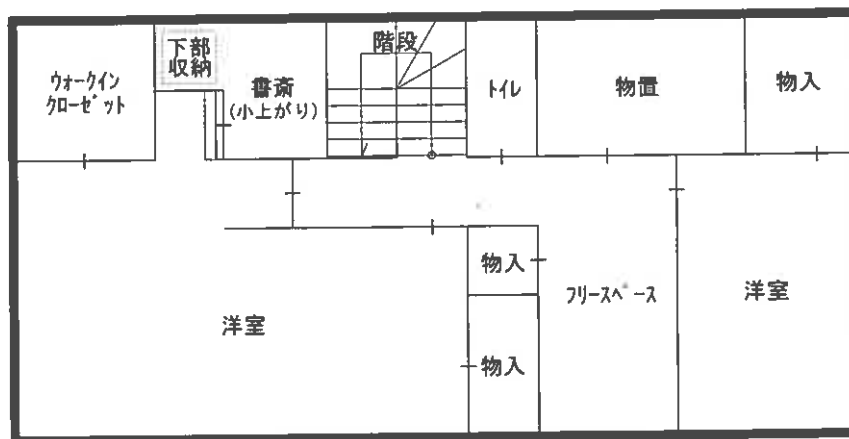
請求番号：7-2

建物間取図



1 階

2 階



現況写真

