

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 8年 3月23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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 12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 8年 3月 23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 神戸市東灘区深江本町二丁目
 地 番 46番2
 地 目 宅地
 地 積 108.00平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 神戸市東灘区深江本町二丁目46番地2
 家屋 番号 46番2
 種 類 事務所・共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根6階建
 床 面 積 1階 18.81平方メートル
 2階 59.18平方メートル
 3階 69.41平方メートル
 4階 66.82平方メートル
 5階 66.82平方メートル
 6階 55.08平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・共同住宅
 床 面 積 1階 18.81平方メートル
 2階 約78.68平方メートル
 3階 69.41平方メートル
 4階 66.82平方メートル
 5階 66.82平方メートル
 6階 約60.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 2月12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】

- ・ 1階及び4階を本件共有者Aが占有している。
- ・ 2階及び5階を本件共有者Bが占有している。
- ・ 3階を平岡工業株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 6階をCが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

建物屋上の一部に、Wireless City Planning株式会社の携帯電話基地局のための通信設備が設置されている。

《 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

1 所 在 神戸市東灘区深江本町二丁目

地 番 46番2

地 目 宅地

地 積 108.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 神戸市東灘区深江本町二丁目46番地2

家屋 番号 46番2

種 類 事務所・共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根6階建

床 面 積	1階	18.81平方メートル
	2階	59.18平方メートル
	3階	69.41平方メートル
	4階	66.82平方メートル
	5階	66.82平方メートル
	6階	55.08平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・共同住宅

床 面 積	1階	18.81平方メートル
	2階	約78.68平方メートル
	3階	69.41平方メートル
	4階	66.82平方メートル
	5階	66.82平方メートル
	6階	約60.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(又)第77号
令和7年10月14日受理
令和7年11月20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 神戸市東灘区深江本町二丁目

地 番 46番2

地 目 宅地

地 積 108.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 神戸市東灘区深江本町二丁目46番地2

家屋 番号 46番2

種 類 事務所・共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根6階建

床 面 積 1階 18.81平方メートル

2階 59.18平方メートル

3階 69.41平方メートル

4階 66.82平方メートル

5階 66.82平方メートル

6階 55.08平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市東灘区深江本町2丁目3番34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(共有者AおよびB) □その他の者 上記の者ら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が異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種類:店舗・事務所・共同住宅 □構造: ■床面積:2階 約78.68㎡ 6階 約60.48㎡
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(共有者AおよびB) ■その他の者(C、平岡工業株式会社およびWireless City Planning 株式会社) 上記の者らが本件建物を店舗、事務所および居宅等としてそれぞれ使用している ■「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)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料		特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階全部	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H7. 1. 12	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	Aが本件建物の玄関ホ ールとして使用してい る	
	A		自 至				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階全部	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H7. 1. 12	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	従前はカラオケ喫茶が 営業されていたが、現 在はBが店舗(空き 室)として占有してい る	
	B		自 至				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階全部	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H7. 1. 12	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	平岡工業株式会社が事 務所として使用してい る	
	平岡工業㈱		自 至				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階全部	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H7. 1. 12	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	Aが居宅として使用し ている	
	A		自 至				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 5階全部	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H7. 1. 12	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	Bが居宅(空き家)と して占有している	
	B		自 至				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 6階全部	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	Cが居宅として使用し ている	
	C		自 至				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 屋上の一部	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H9. 7. 16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input checked="" type="checkbox"/> 年 216,000円	Wireless City Planning 株式会社が携帯電話基 地局設備を設置し使用 している 賃料のほか電気料金年 額249,600円を受領	
	Wireless Cit y Planning 株式会社		自 R6. 4. 1 至 R9. 3. 31				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居:居宅 事:事務所 店:店舗 倉:倉庫 他:その他の状況

占有権原 所:所有権 賃:賃借権 使:使用借権 転:転借権 他:その他の権利

貸主 所:所有者 務:債務者 借:賃借人 他:その他の者

更新種別 合:合意更新 自:自動更新 法:法定更新

賃料 月:毎月 年:毎年

敷金等 敷:敷金 保:保証金

(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

- 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枚目および3枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地（物件1）に関する事項
 - (1) 本件土地の北西角に2台の自動販売機が設置され、当該自動販売機のための屋根が地面に固着した状態で設置されている（写真⑫）。加えて、当該屋根が道路境界を越境している惧れがある。
 - (2) 前項の自動販売機設置に係る契約は下記のとおりである。
 - ①株式会社チェリオコーポレーションの自動販売機設置に係る契約
契約当事者 債務者Aおよび株式会社チェリオコーポレーション
契約期間 平成25年1月30日から1年間（以後自動更新）
書面上の契約当事者はAの親族（故人）だがAがかかる地位を引き継いでいるとのこと
 - ②金井自動販売株式会社の自動販売機設置に係る契約
契約当事者 債務者Aおよび金井自動販売株式会社
契約期間 不明
契約に関する書面は存在しないとのこと
- 3 本件建物（物件2）に関する事項
 - (1) 床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化および使用態様等による傷みおよび汚れ等が認められる。
 - (2) 2階はカラオケ喫茶の空き店舗であるところ、南側および北側にそれぞれ増築部分（南側：写真⑦、北側：写真⑨、⑩）がある。また、6階は債務者Aの親族Cが居宅として使用しているところ、北側に増築部分（写真⑭）がある。
 - (3) 2階北側の増築部分に庇が設けられているところ（写真⑮）、当該庇が道路境界を越境している惧れがある。また、当該増築部分の庇以外の部位においても越境の可能性はある。
 - (4) 屋上にソフトバンク株式会社の携帯電話基地局が設置されている（写真⑯）。

(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 A	<p>1 本件建物は登記上6階建ですが、建築当初から、2階の店舗を中2階扱いしており、登記上の3階を2階事務所、登記上の4階を3階住戸、登記上の5階を4階住戸、登記上の6階を5階住戸として使用しています。エレベーター表示もそのようになっており、中2階にエレベーター出入口は設けられていません。</p> <p>2 1階(登記上1階)は玄関ホールとエレベーターに続く廊下のみです(写真②)。</p> <p>3 中2階(登記上2階)では債務者Bらがカラオケ喫茶を営んでいましたが、高齢のため閉店し現在は空き店舗です(写真⑤～⑩)。リースだったカラオケ機器は返還済みです。</p> <p>4 2階(登記上3階)は平岡工業株式会社の事務所です(写真⑪～⑬)。従業員寮として若い従業員を住まわせていたこともありましたが、現在は寮としては使用していません。</p> <p>5 3階(登記上4階)には私たち家族が住んでいます(写真⑭～⑲)。</p> <p>6 4階(登記上5階)には債務者Bが住んでいましたが、他所へ転居したため、現在は空き家です(⑳～㉔)。</p> <p>7 5階(登記上6階)には親族Cが住んでいます(写真㉕～㉗)。</p> <p>8 本件建物は新築直後に阪神淡路大震災に被災し、行政から半壊認定を受けました。その後修復し現在に至っています。</p> <p>9 本件建物で、大震災以外に事件や事故はありません。</p> <p>10 エレベーターは建築当初からのもので、現在は動いていますが、故障して使用できなくなることを危惧しています。</p> <p>11 過去に犬を飼っていたことがありますが、現在は飼っていません。</p>
■占有者 C	<p>1 私の部屋の台所は、北側バルコニーを利用し壁と屋根を設けて造った簡易なものです(写真⑳)。</p> <p>窓の繋ぎ目から雨水が入り込んでくることありましたが、先般、コーキングを行ったため現在は治まっています。</p>
■株式会社チェリオ コーポレーション 担当者	<p>1 当社の自動販売機を設置して頂いています(写真㉘)。</p> <p>2 書面の契約書では、Aさんの親族名義になっていますが、Aさんが引き継いでおり、Aさんとの契約の認識です。</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

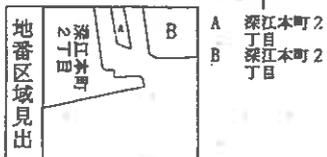
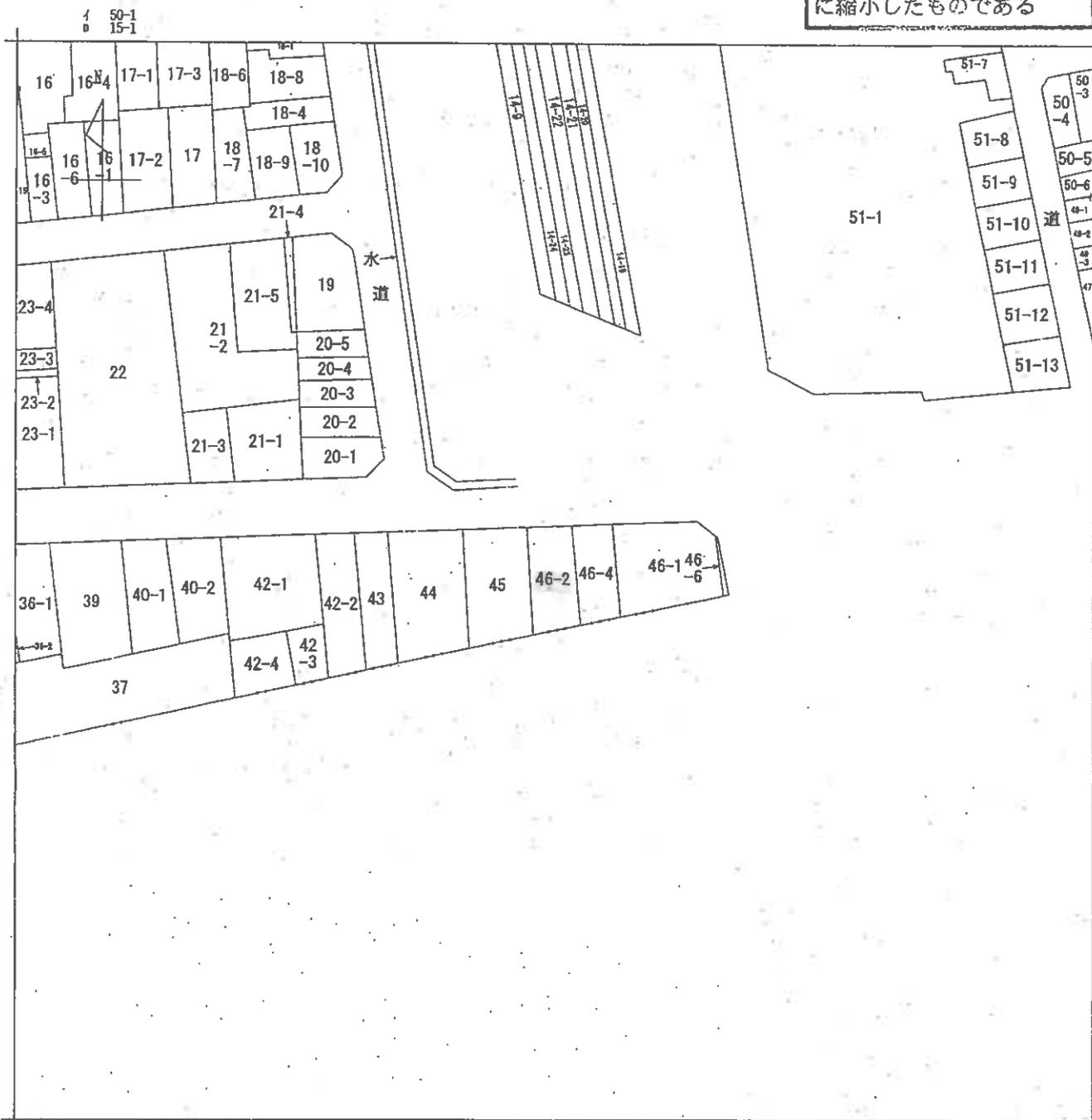
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■金井自動販売株式会社担当者</p>	<p>1 当社の自動販売機を設置して頂いています (写真⑫)。元々、他社さんが設置していたのですが、自動販売機事業から撤退するということで、当社が引き継いだ経緯があります。</p> <p>2 事情は分からないのですが、Aさんと当社の書面の契約書は存在していません。</p>
<p>■ソフトバンク株式会社担当者</p>	<p>1 本件建物屋上に携帯電話基地局を設置して頂いています (写真⑬)。</p> <p>2 設置に関する契約の当事者はAさんと当社が設備設置を委託している Wireless City Planning 株式会社です。</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

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10月15日(水) 11:20-11:35	神戸地方法務局東神戸出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年10月15日(水) 12:00-12:15	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7年10月22日(水) 9:50-12:25	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者Aおよび占有者Cより聴取
令和7年10月22日(水) 15:00-15:10	執行官室	■株式会社チェリオコーポレーション 担当者より電話聴取(発信)
令和7年10月22日(水) 15:20-15:30	執行官室	■金井自動販売株式会社担当者より電話聴取(発信)
令和7年10月23日(木) 11:00-11:30	神戸地方法務局	■法人登記事項証明書取得
令和7年10月31日(金) 10:20-10:30	執行官室	■ソフトバンク株式会社担当者より電話聴取(発信)
令和7年10月31日(金)	執行官室	■ソフトバンク株式会社に対し郵便照会(110円、460円)
令和7年11月12日(水) 16:00-16:20	神戸地方法務局	■法人登記事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年10月22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>□ 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。</p> <p>□ 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



請求部分	所在	神戸市東灘区深江本町二丁目		地番	46番2	
出力縮尺	縮尺不明	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)		補記事項			

登記年月日：平成7年2月8日

各階平面図 7.2.8 建築物平面図

家屋番号 46-2
 建築物の所在 神戸市東灘区深江本町二丁目46番地2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

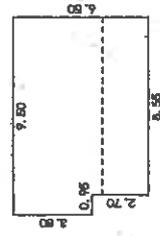
1階平面図



求積表

2.20 x 8.55 =	18.8100
合計床面積	18.8100

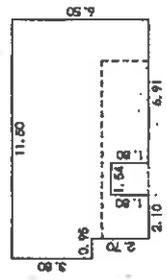
2階平面図



求積表

9.80 x 0.95 =	9.3100
6.50 x 8.55 =	55.5750
合計床面積	59.1850

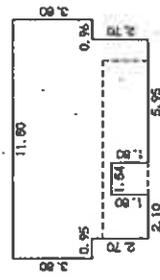
3階平面図



求積表

3.80 x 0.95 =	3.6100
6.50 x 2.10 =	13.6500
4.70 x 1.54 =	7.2380
6.50 x 6.91 =	44.9150
合計床面積	69.4130

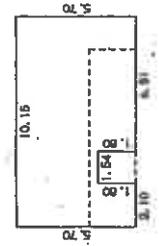
4・5階平面図(同型)



求積表

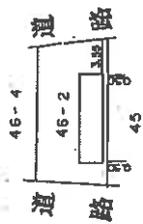
3.80 x 0.95 =	3.6100
6.50 x 2.10 =	13.6500
4.70 x 1.54 =	7.2380
6.50 x 5.95 =	38.6750
3.80 x 0.95 =	3.6480
合計床面積	66.8210

6階平面図



求積表

5.70 x 2.10 =	11.9700
3.90 x 1.54 =	6.0060
5.70 x 6.51 =	37.1070
合計床面積	55.0830



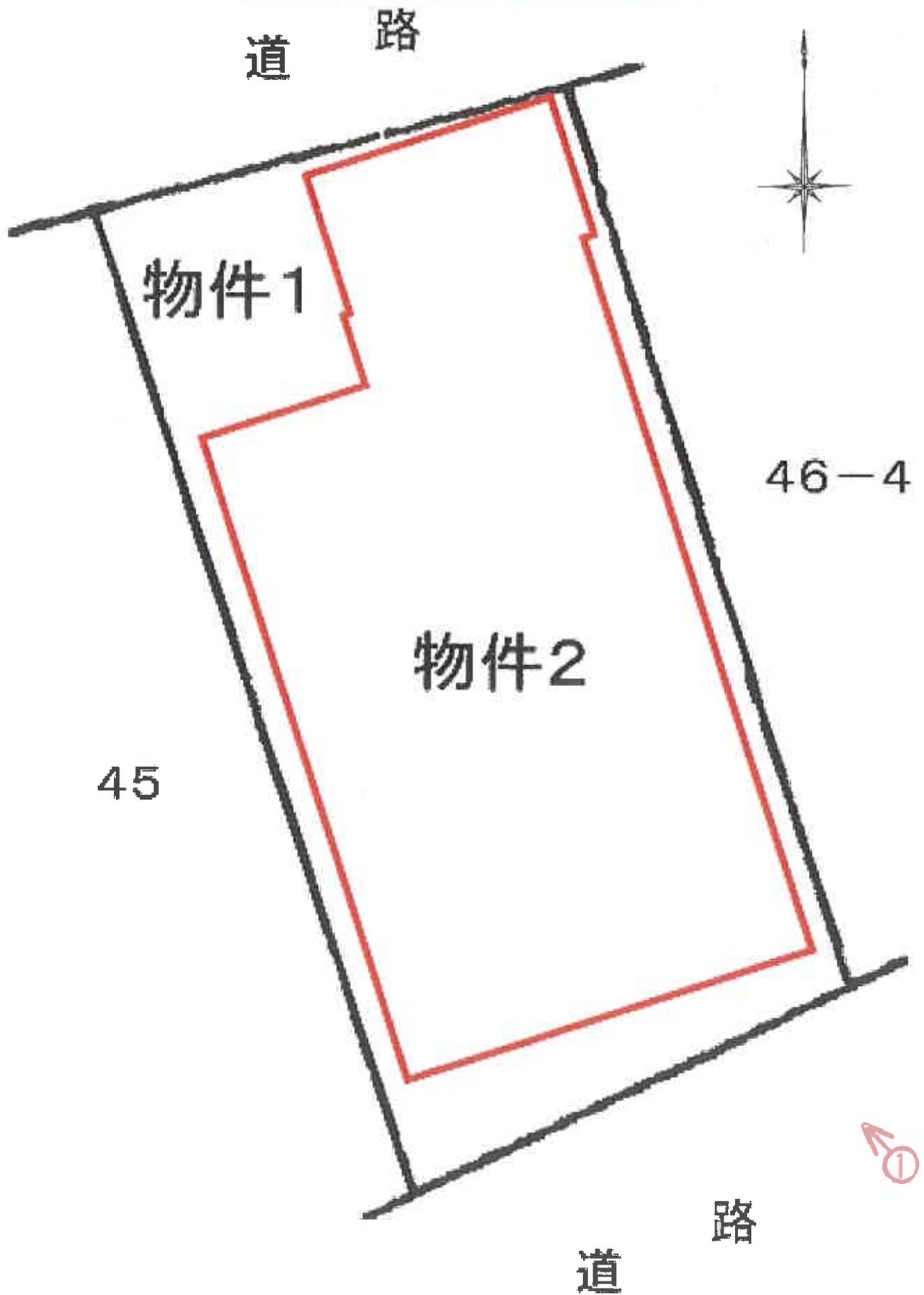
作製者 [Redacted] 縮尺 1/250 (平成7年2月8日作製)
 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

506006

(封印欄)

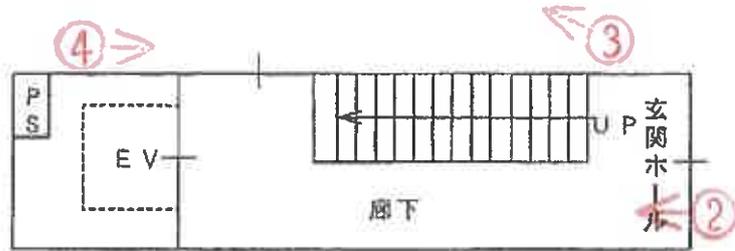
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

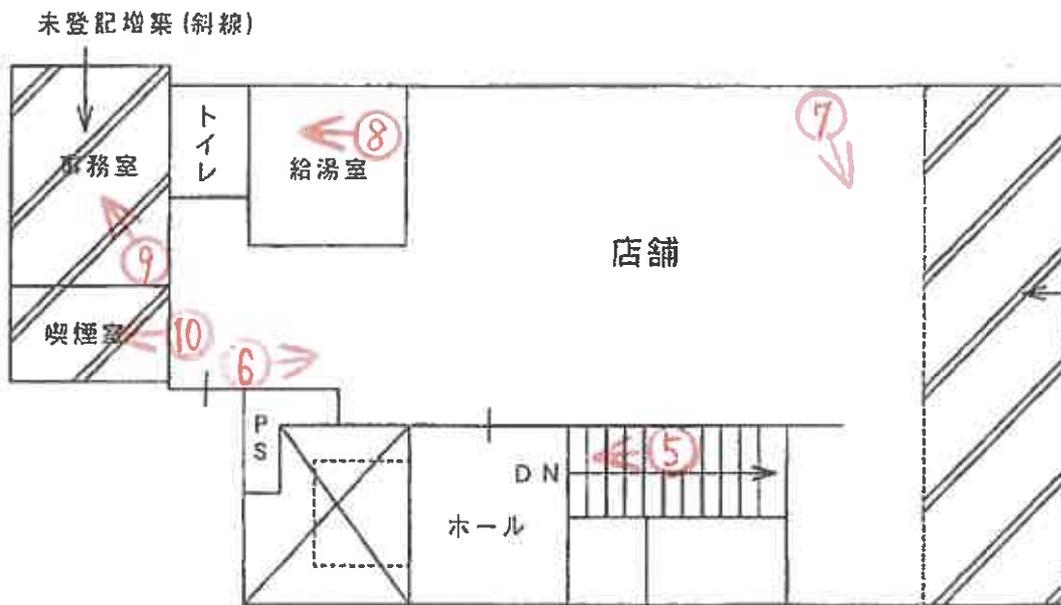


建物間取略図 (1～3階)

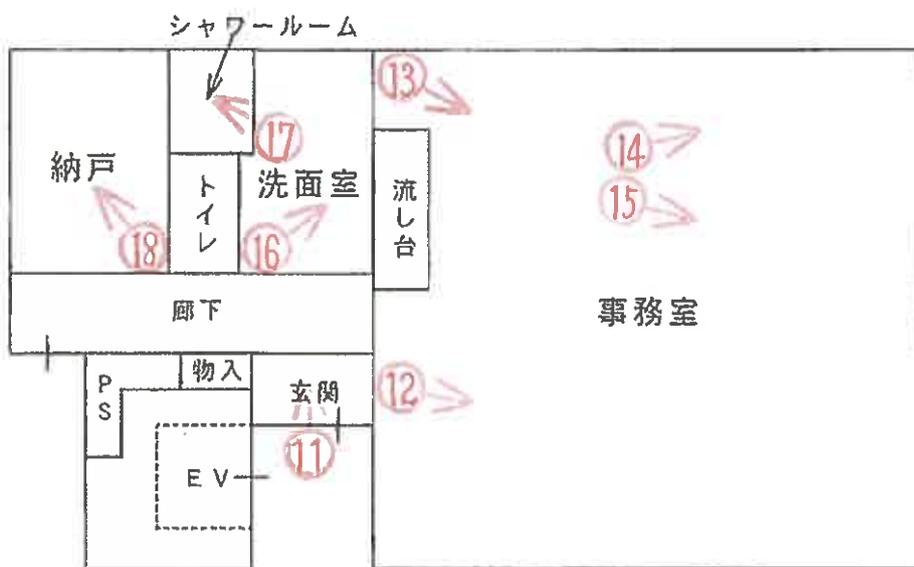
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1階



2階



3階

物件全景



①

1階



②



③



④

2階



⑤

(14枚目)



⑥



⑦



⑧



⑨

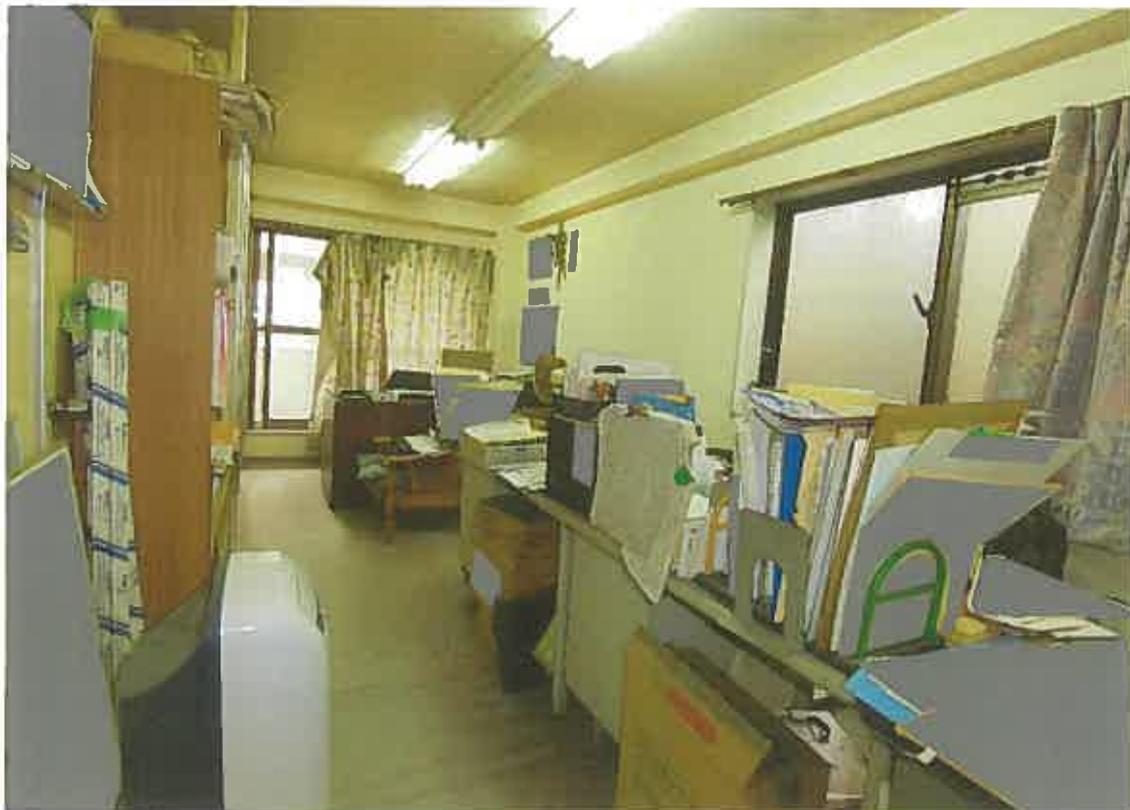


⑩

3階



11



12

(17枚目)



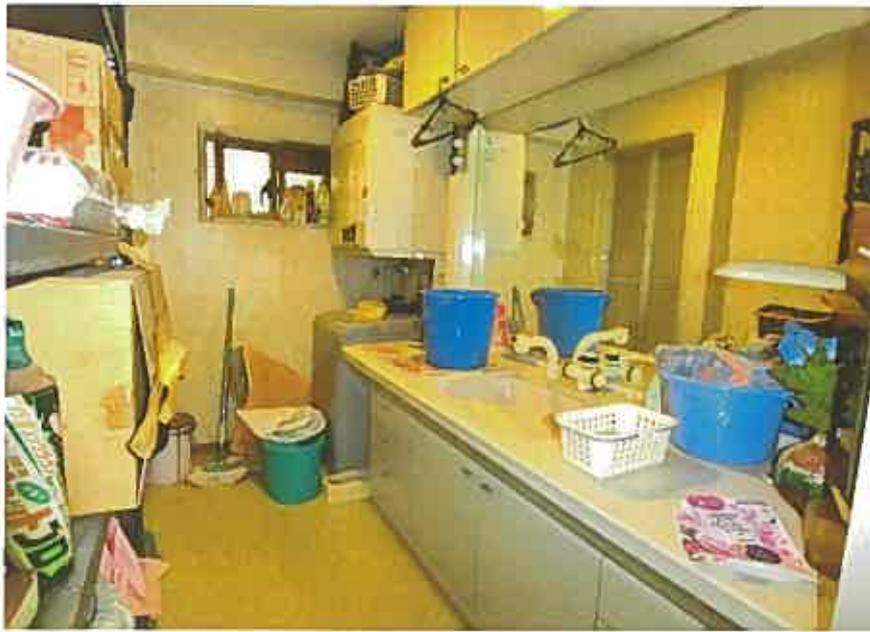
13



14



15



16



17



18

4階



19



20

(20枚目)



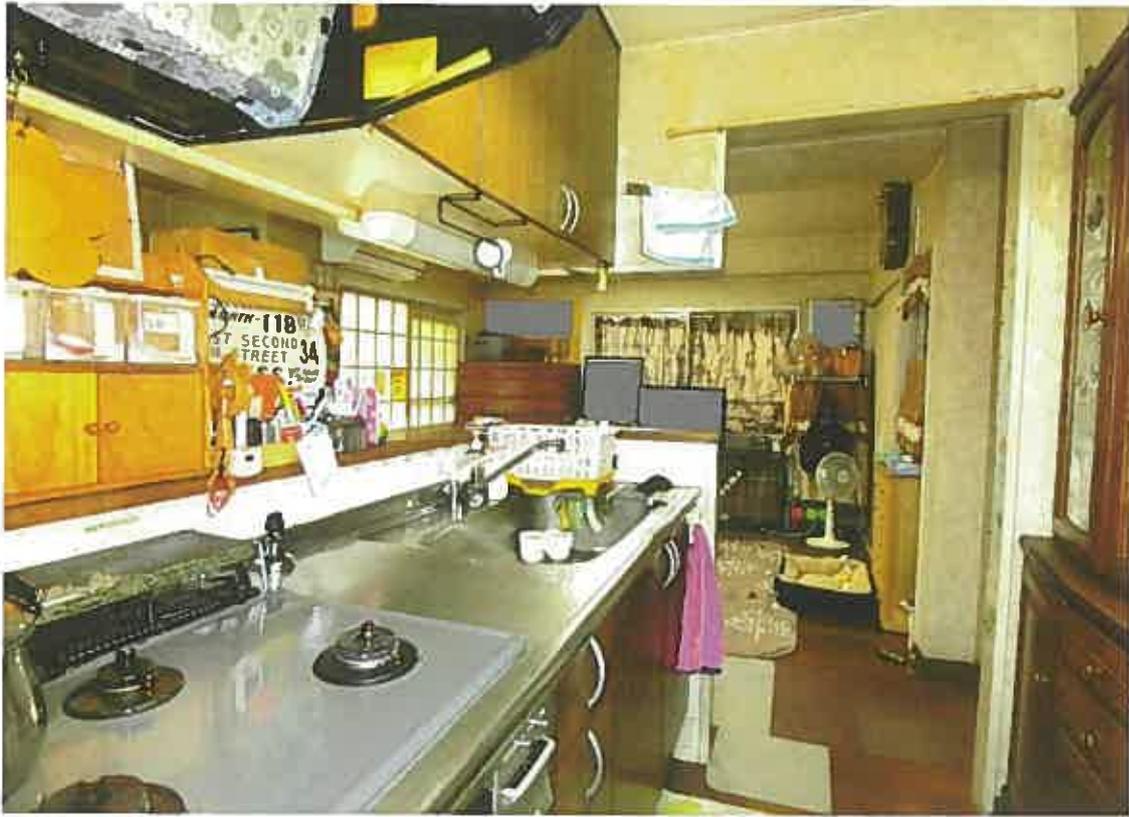
21



22



23



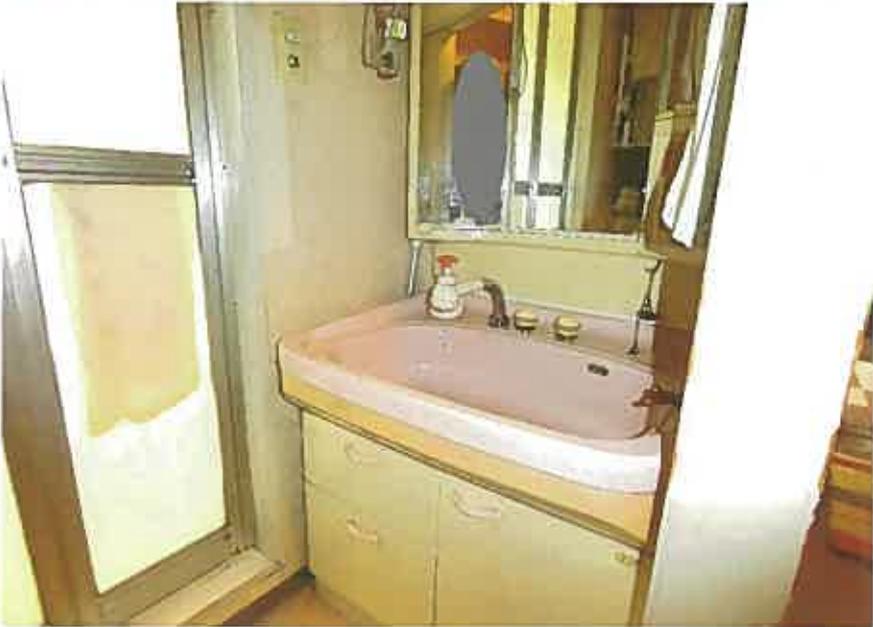
24



25



26



27



28

5階



29



30

(24枚目)



31



32



33



34



35



36

6階



37



38



39



40



41



④2

2階増築部分
の底

自動販売機
の屋根

※何れも道路境界を越境している惧れがある。



④3

※本件建物屋上の北端から南方向を撮影したもの。

令和 7 年 (又) 第 77 号
令和 7 年 10 月 22 日 現地 調査
令和 7 年 11 月 7 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18,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,010,000円
物件2 (建物)	金14,520,000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	種類：店舗・事務所・共同住宅 2階の床面積約78.68㎡、 6階の床面積約60.48㎡
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	阪神電鉄線 深江駅の東方 約500m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	工場、共同住宅、幹線道路等がみられる	
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 準住居地域 60 % 300 % 準防火地域 第5種高度地区、地区計画(深江駅南地区)、深江地区まちづくり協定、宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記記載数量108㎡の概ね長方形地	
接面道路の状況	南東側 約50m国道 北西側 約6~7m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	・北西角に自動販売機のための屋根が設置されており、その屋根が道路境界を越境している懼れがある(現況調査報告書ご参照)。	

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7年1月12日 新築 経過年数 31年程度 経済的残存耐用年数 10年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : エレベーター 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： 店舗・事務所・共同住宅 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	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。 ・エレベーターがあるが、2階には止まらない(出入口自体が無い)。 ・内壁のひび割れ等がみられた。 ・2階の床面積(登記記載床面積+未登記増築面積)を物件1土地の登記記載地積で除した計算では指定建ぺい率60%を超過し、70%も超えている。また、延床面積(登記記載床面積+未登記増築面積)を同様に除した計算では指定容積率を超過している。 ・2階の北側の増築部分の庇が道路境界を越境している懼れがある(現況調査報告書ご参照)。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	170,000	1.02	108.00	0.90	16,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸東灘5-6）

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)

$$165,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 170,000$$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/100$

イ 個別格差：二方路地等(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	約 361.02	0.18	14,300,000

ウ 現価率

経過年数31年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数41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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価}0.35) \approx 0.18$$

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	16,850,000	0.60	法定地上権	10,110,000

(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	16,850,000	-10,110,000		0.85	0.70	4,010,000
2	14,300,000	+10,110,000	1.00	0.85	0.70	14,520,000
一括価格 (合計)						18,530,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建ぺい率等の超過の可能性等

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 (神戸東灘5-6)
所 在 : 神戸市東灘区深江南町3丁目8番5
「深江南町3-8-23」
価 格 : 165,000円/m²
位 置 : 阪神電鉄線「深江」駅より道路距離530m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 175m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員50m国道に接面
用 途 指 定 等 : 準住居地域(建ぺい率60%,容積率300%)
地 域 の 概 要 : 店舗、住宅等が混在する国道沿いの商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 12,168,900円
物件2 : 14,854,100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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

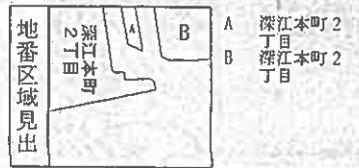
物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市東灘区深江本町二丁目
地 番 46番2
地 目 宅地
地 積 108.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 神戸市東灘区深江本町二丁目46番地2
家屋 番号 46番2
種 類 事務所・共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根6階建
床 面 積
1階 18.81平方メートル
2階 59.18平方メートル
3階 69.41平方メートル
4階 66.82平方メートル
5階 66.82平方メートル
6階 55.08平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1





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	神戸市東灘区深江本町二丁目		地番	46番2		
出力尺	縮尺不明	精度分	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。

(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)

令和7年8月29日

神戸地方方法務局

登記官

公図写

縮小版

請求番号: 5-1

(1/1)

登記年月日：平成7年2月8日

7.2.8

建築物図面

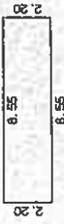
46-2

家屋番号

建物の所在 神戸市東灘区深江本町二丁目46番地2

各階平面図

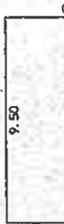
1階平面図



求積表

2.20 × 0.95 =	18.8100
合計床面積	18.8100
	18.81m ²

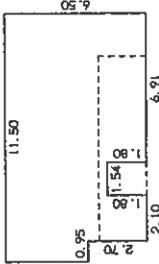
2階平面図



求積表

3.80 × 0.95 =	3.6100
6.50 × 0.95 =	55.5750
合計床面積	59.1850
	59.18m ²

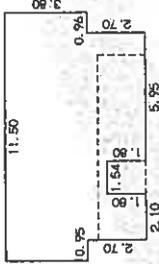
3階平面図



求積表

3.80 × 0.95 =	3.6100
6.50 × 2.10 =	13.6500
4.70 × 1.54 =	7.2380
6.50 × 6.91 =	44.9150
合計床面積	69.4130
	69.41m ²

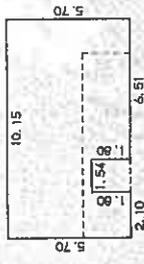
4・5階平面図(同型)



求積表

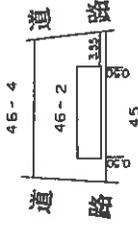
3.80 × 0.95 =	3.6100
6.50 × 2.10 =	13.6500
4.70 × 1.54 =	7.2380
6.50 × 5.95 =	38.6750
3.80 × 0.95 =	3.6480
合計床面積	66.8210
	66.82m ²

6階平面図



求積表

5.70 × 2.10 =	11.9700
3.90 × 1.54 =	6.0060
5.70 × 6.51 =	37.1070
合計床面積	55.0830
	55.08m ²



作製者

(封印欄)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

506006

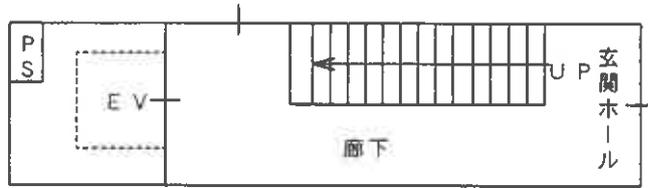
縮小版

これは図面に記載されている内容を証明した仕面である。
 (神戸地方建設局東神戸出張所管理)
 令和7年8月29日 神戸地方建設局

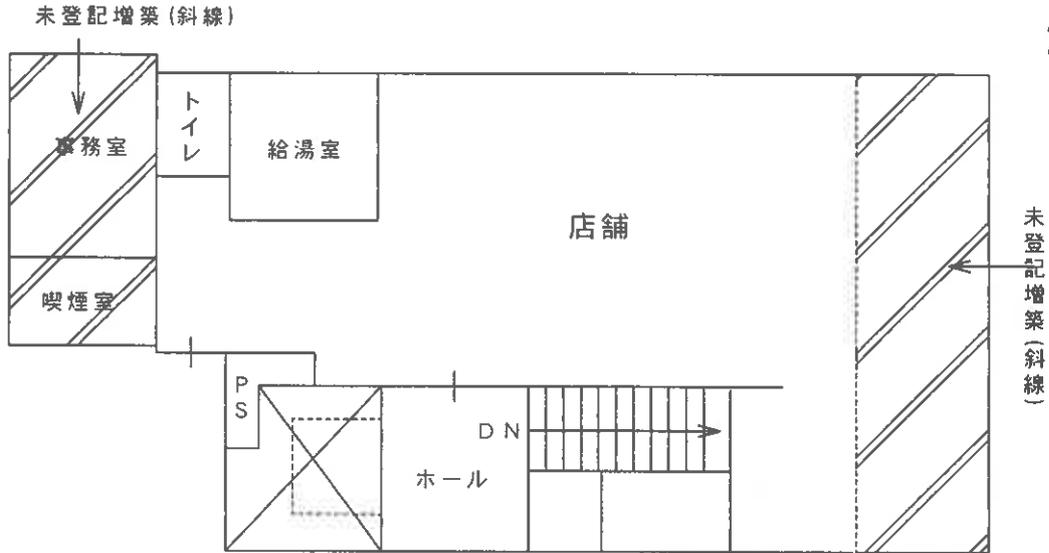
登記簿

請求番号：5-2

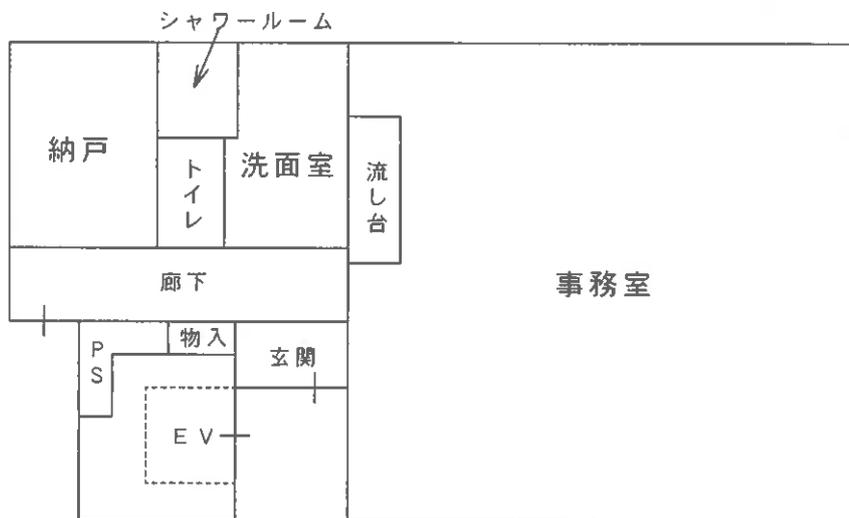
1 階



2 階

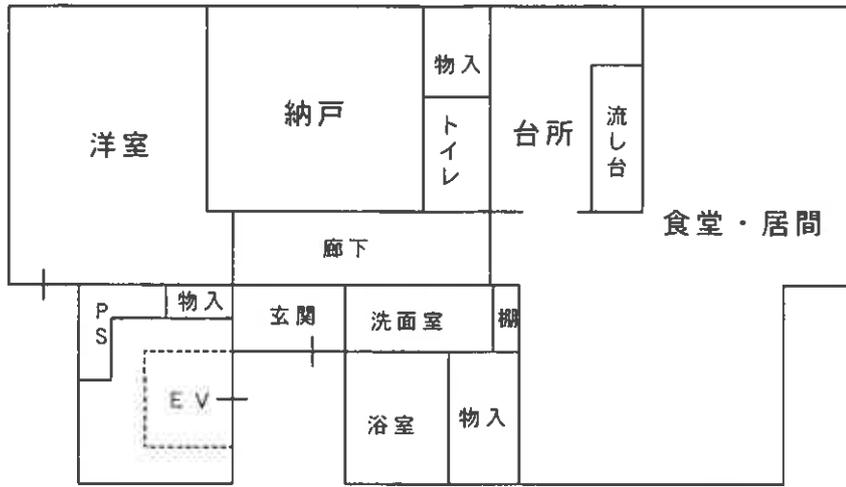


3 階

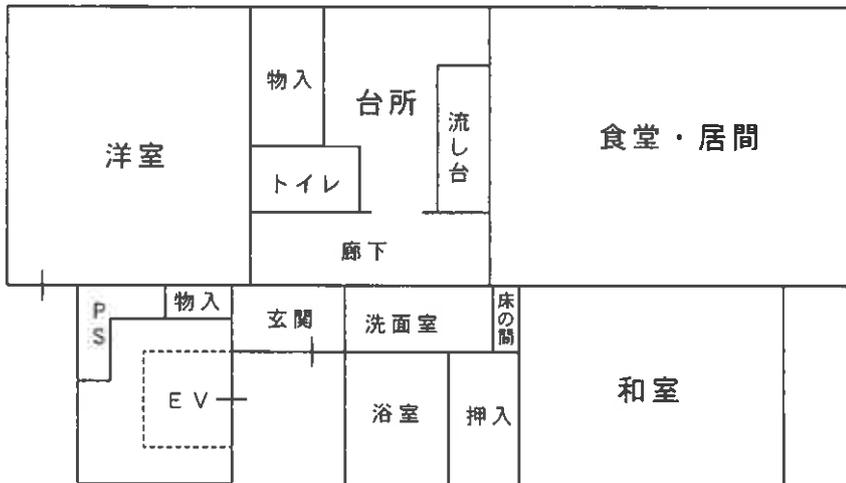


建物間取略図

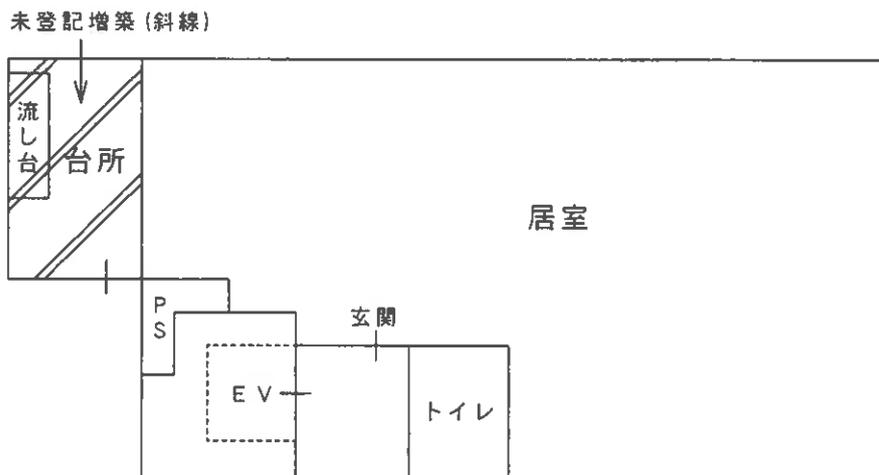
4 階



5 階



6 階



建物間取略図



現況写真