

## 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 6月29日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川口利貴

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 8年 7月15日から 令和 8年 7月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月18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 6月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



\*913\*



## 物 件 目 録

- |   |       |                   |             |
|---|-------|-------------------|-------------|
| 1 | 所 在   | 神戸市東灘区御影山手二丁目     |             |
|   | 地 番   | 1番3               |             |
|   | 地 目   | 宅地                |             |
|   | 地 積   | 70.18平方メートル       |             |
| 2 | 所 在   | 神戸市東灘区御影山手二丁目1番地3 |             |
|   | 家屋 番号 | 1番3の2             |             |
|   | 種 類   | 居宅                |             |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建        |             |
|   | 床 面 積 | 1階                | 34.26平方メートル |
|   |       | 2階                | 34.26平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 5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】

- ・1階東側洋室部分を株式会社情報テレコムが占有している。同社の代表者は本件所有者である。
  - ・その余の部分を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   | 神戸市東灘区御影山手二丁目     |             |
|   | 地 番   | 1 番 3             |             |
|   | 地 目   | 宅地                |             |
|   | 地 積   | 70.18平方メートル       |             |
| 2 | 所 在   | 神戸市東灘区御影山手二丁目1番地3 |             |
|   | 家屋 番号 | 1番3の2             |             |
|   | 種 類   | 居宅                |             |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建        |             |
|   | 床 面 積 | 1階                | 34.26平方メートル |
|   |       | 2階                | 34.26平方メートル |



令和8年(ヌ)第13号

令和8年 3月 9日受理

令和8年 4月 9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 神戸市東灘区御影山手二丁目  
地 番 1番3  
地 目 宅地  
地 積 70.18平方メートル
- 2 所 在 神戸市東灘区御影山手二丁目1番地3  
家屋 番号 1番3の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 34.26平方メートル  
2階 34.26平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市東灘区御影山手2丁目18番18号
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が異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■1 建物所有者 ■2 その他の者 上記の2の者が本建物の1階東側洋室を事務所として使用し、その余の部分を1が住居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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階東側洋室	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社情報テレコム	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■債務者兼占有者会社代表者) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和6年11月1日	
最初の契約等	契約日	令和6年11月ころ
	期間	令和6年11月ころ から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年月日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金100,000円 (毎月20日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	貸主と借主の間で、契約書の作成はされていない。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 3 枚目)

その他の事項

債務者立会いのうえ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、概ね公簿の通りであった。
- 2 玄関付近に植えられている樹木が道路部分まで越境してきている。
- 3 物件2建物の外壁には、ツタが張り付いていた。
- 4 物件2建物の外壁の吹き付けが一部剥がれている箇所がみられた。
- 5 建物1階の東側洋室は、株式会社情報テレコムの本社事務所として使用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 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
■債務者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物には、私が住んでいます。</li> <li>2 建物内には損傷箇所や水回り、その他不具合のある箇所はありません。</li> <li>3 台所と居間兼食堂の間に棚を設置しました。そのため、台所と居間兼食堂の間の幅が狭くなり、大型冷蔵庫を搬出することができず、冷蔵庫を解体して搬出したことがあります。</li> <li>4 10年ほど前までトイプードルを飼っていました。</li> <li>5 オール電化ではありません。</li> <li>6 物件内での事件、事故はありません。</li> <li>7 その他、隣地との境界等で争いはありません。</li> <li>8 建物1階の事務室は、株式会社情報テレコムの子会社として使用しています。</li> <li>9 株式会社情報テレコムは、私が代表者を務めています。</li> <li>10 株式会社情報テレコムから家賃を受け取ることにしていますが、家賃の未払いがあります。</li> </ol>

(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8年3月11日(水) 9:00-9:25	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8年3月11日(水) 10:15-10:35	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債務者に手交(返信用110円) ■外観写真撮影
令和8年3月16日(月) 16:00-16:20	神戸地方法務局東神戸出張所	■履歴事項全部証明書取得
令和8年3月25日(水) 9:40-10:20	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者から事情聴取
<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

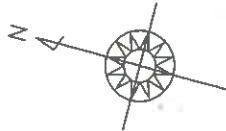


登記年月日：平成9年8月21日

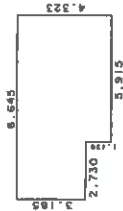
各階平面図

建物図面 9.8.21

家屋番号	1番3の2
建物の所在	神戸市東灘区御影山手2丁目1番地3

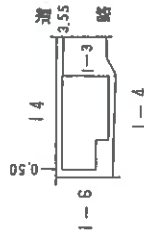


1階～2階  
(各階同型)



求積表

3.185	X	2.730	=	8.695050
4.323	X	5.915	=	25.570545
合計				34.265595
床面積				34.26 ㎡



作製者

9年8月(8日作製)

縮尺 1/250

申請人

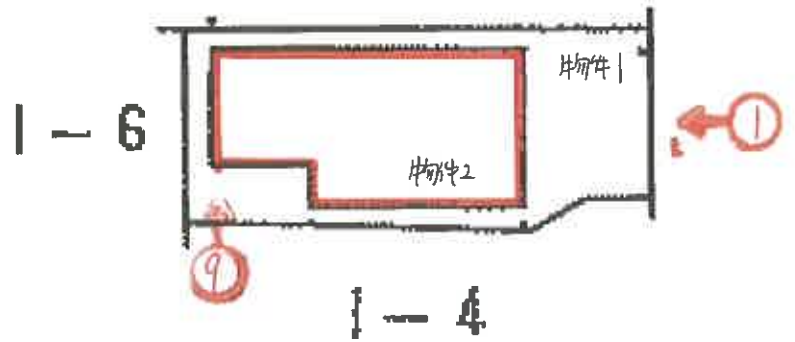
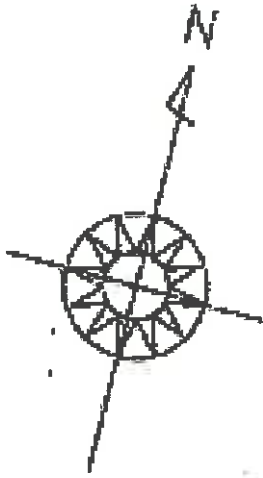
縮尺 1/500

6004914

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

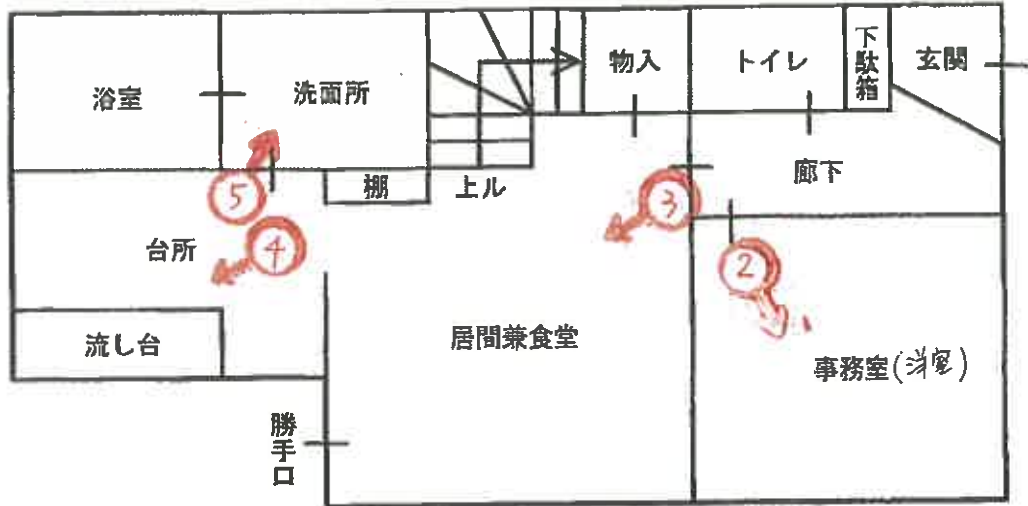
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





# 建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1階



2階



①



②



③

(14枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

( 13枚目 )

令和 8 年 ( 又 ) 第 13 号  
令和 8 年 3 月 25 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 14 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14,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金12,430,000円
物件2(建物)	金1,810,000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
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	阪急電鉄線 御影駅の西方 約700m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域、御影山手まちづくり協定、東部山麓住宅地景観ガイドライン
画地条件	規模 70.18 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地	
接面道路の状況	東側 約4m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	東側市道より約2.0m高位に位置する。	

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9年8月13日 新築 経過年数 29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：木造 屋根：スレート葺 外壁：吹付等 内壁：クロス壁等 天井：クロス等 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、一部事務所 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	普通
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"> <li>・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。</li> <li>・外壁の吹き付け材が一部剥離している。また、外壁の一部に蔦が張り付いている。</li> </ul>

## 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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	359,000	0.87	70.18	0.90	19,730,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (東灘(県)-18)

公示価格等(円/m<sup>2</sup>) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m<sup>2</sup>)  
 $490,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/138 \approx 359,000$

◇ 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  
 $100/103 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/103 \approx 100/138$

イ 個別格差 : 規模やや過小、間口狭小、地勢やや劣る、接道方位やや優る等 (0.87)

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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	68.52	0.05	620,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	19,730,000	0.10	敷地占有利益	1,970,000

### (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	19,730,000	-1,970,000		1.00	0.70	12,430,000
2	620,000	+1,970,000	1.00	1.00	0.70	1,810,000
一括価格(合計)						14,240,000

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 (東灘(県)－18)  
所 在 : 神戸市東灘区御影山手2丁目188番  
「御影山手2－8－6」  
価 格 : 490,000円/㎡  
位 置 : 阪急電鉄線「御影」駅より道路距離750m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 163㎡  
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60%, 容積率150%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
物件1 : 15,641,156円  
物件2 : 1,424,500円

## 第7 附属資料

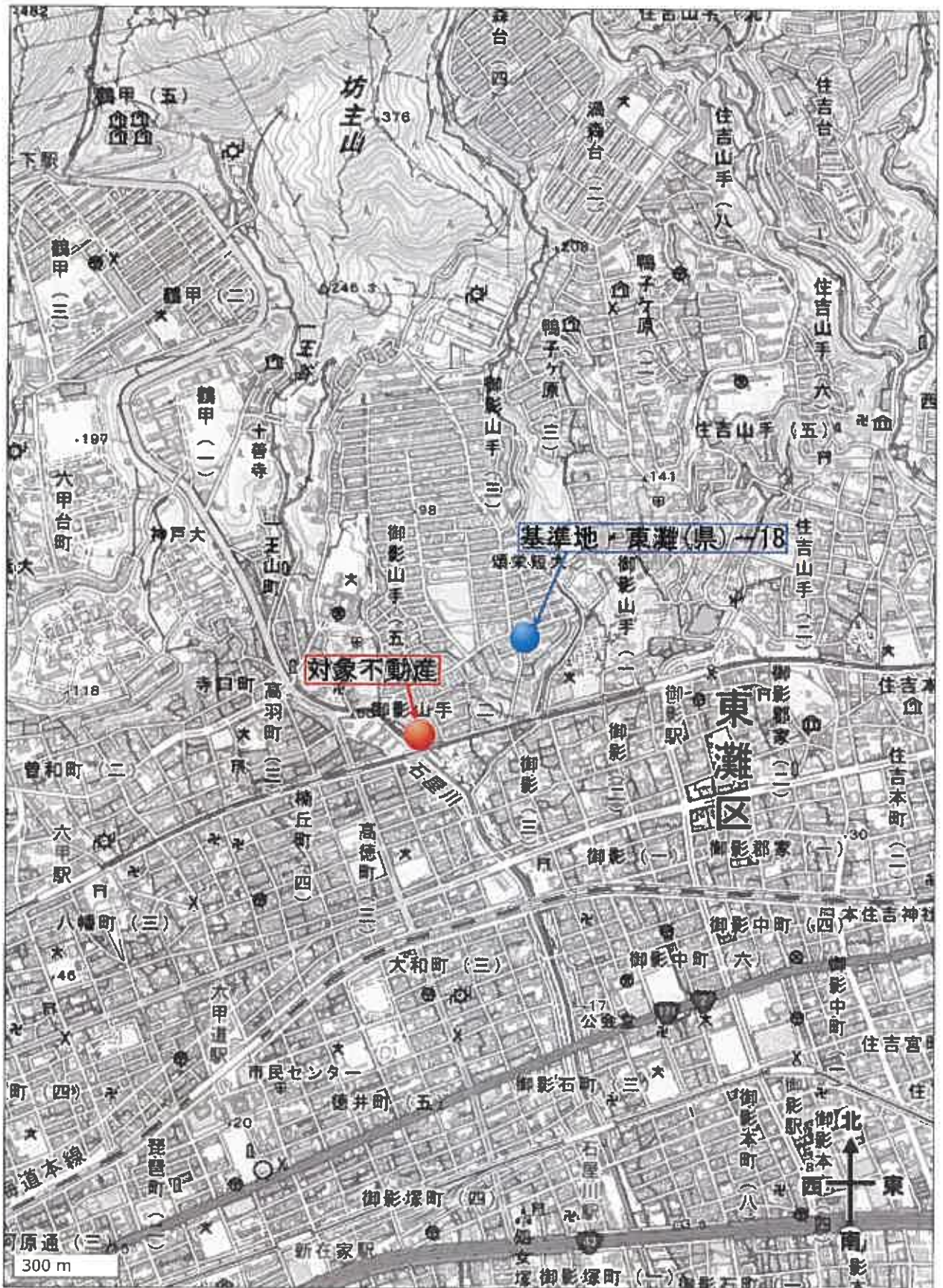
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

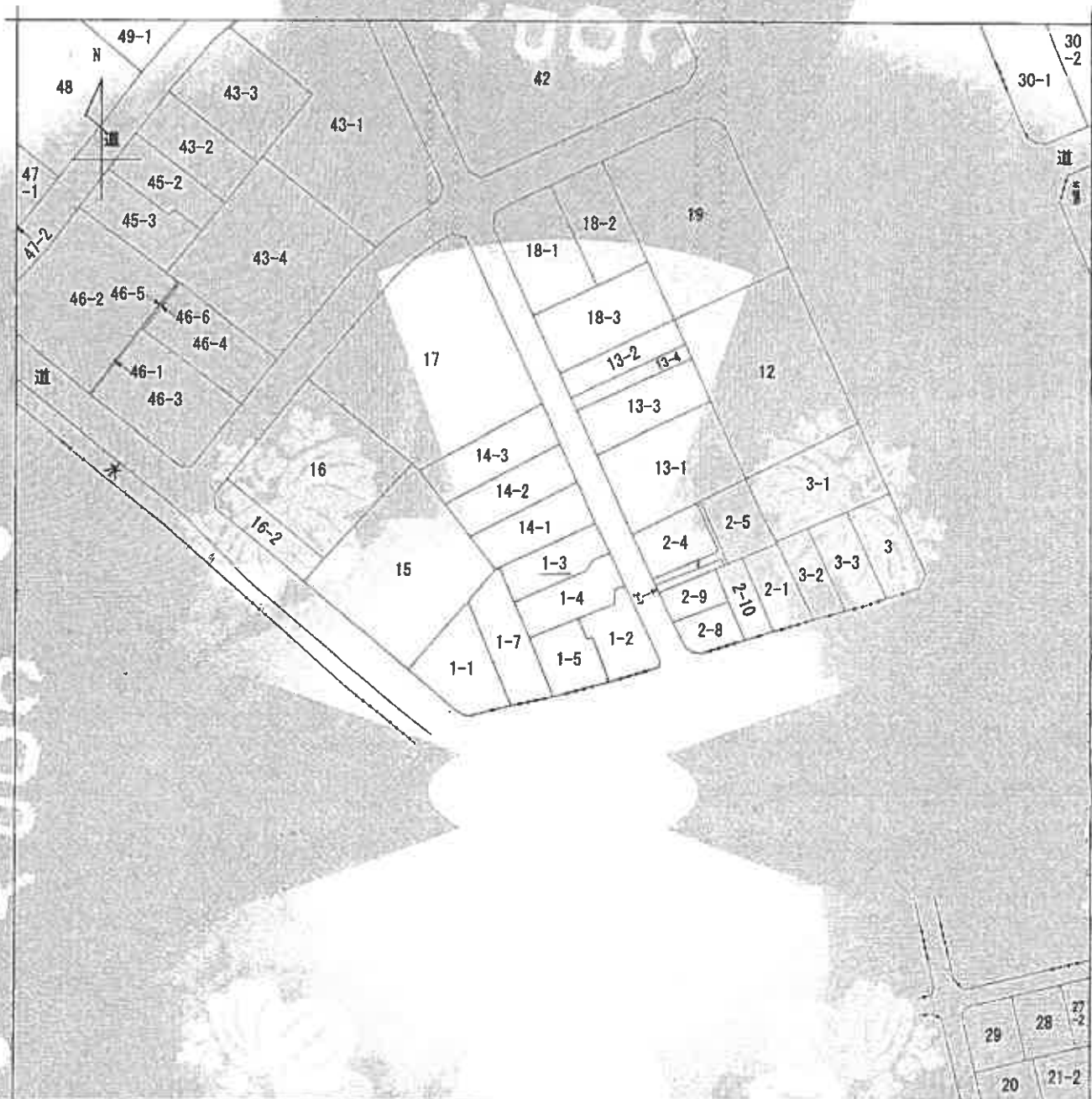
- |   |       |                   |             |
|---|-------|-------------------|-------------|
| 1 | 所 在   | 神戸市東灘区御影山手二丁目     |             |
|   | 地 番   | 1番3               |             |
|   | 地 目   | 宅地                |             |
|   | 地 積   | 70.18平方メートル       |             |
| 2 | 所 在   | 神戸市東灘区御影山手二丁目1番地3 |             |
|   | 家屋 番号 | 1番3の2             |             |
|   | 種 類   | 居宅                |             |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建        |             |
|   | 床 面 積 | 1階                | 34.26平方メートル |
|   |       | 2階                | 34.26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。

4 2-6



(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	神戸市東灘区御影山手二丁目		地番	1番3
出力尺	縮尺不明	精度区分	原簿系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原簿)	補記項	
				種類	旧土地台帳附属地図

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8年1月7日

神戸地方方法務局

請求番号 : 10-1  
(1/1)

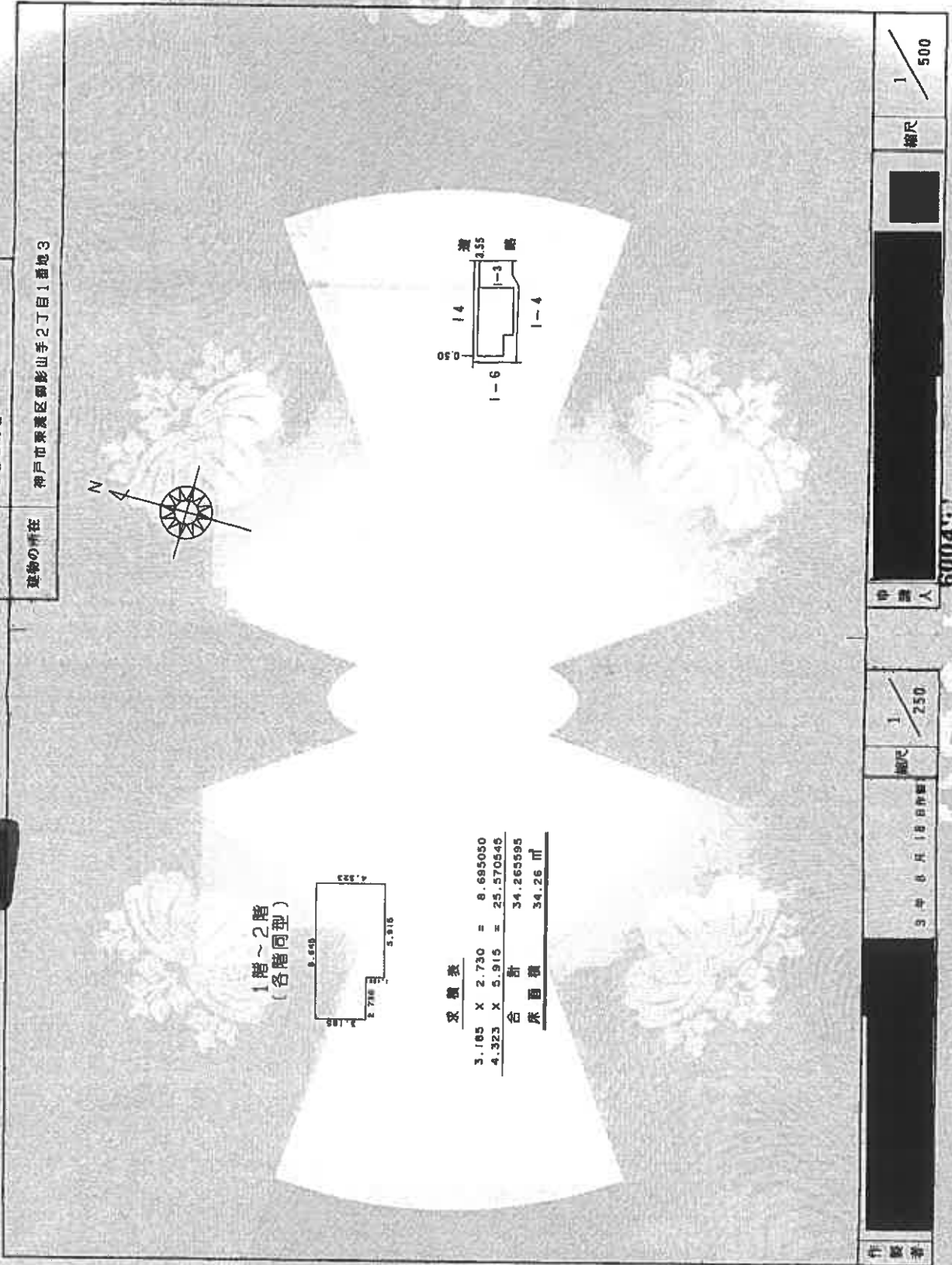
登記官

登記年月日：平成9年8月21日

各階平面図

建物図面 9.8.21

家屋番号	1番3の2
建物の所在	神戸市東灘区御影山手2丁目1番地3



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局登記所管轄)

令和8年1月7日

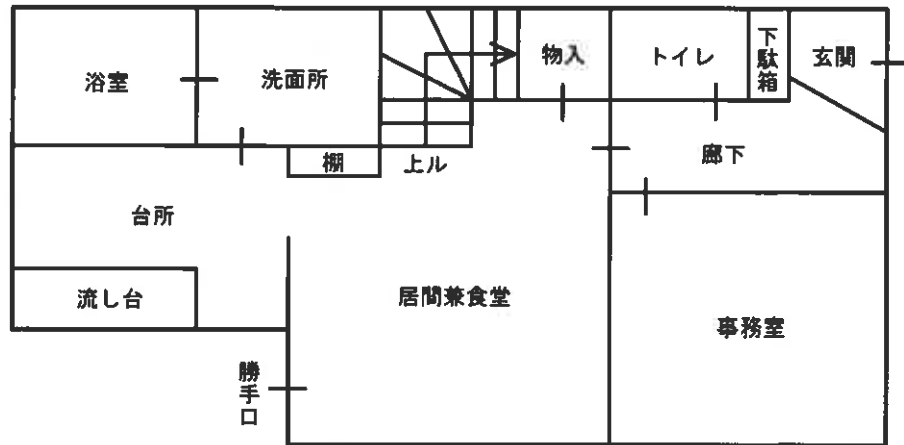
神戸地方方法務局

登録官

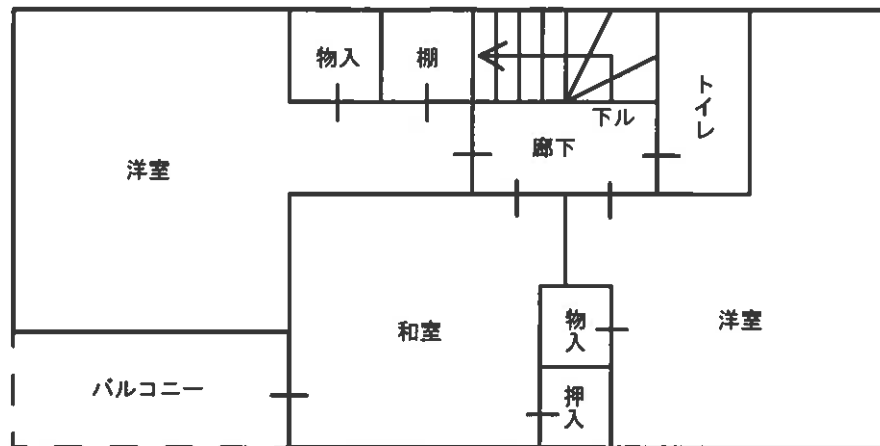
縮版図

請求番号：10-2

建物間取図



1階



2階

付 属 資 料

参 考 写 真

