

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 (<http://bit.sikkou.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 6年 4月22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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月11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 6年 4月22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 神戸市北区花山台
地 番 11番13
地 目 宅地
地 積 122.88平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 神戸市北区花山台11番地12、11番地13
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 126.69平方メートル
2階 88.26平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 花山台11番13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 63.38平方メートル
2階 43.81平方メートル

共有者 A 持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 2月22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及び売却対象外の共有持分を有するB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】

売却対象外の土地(地番11番12)を通行のため無償で利用している。

【物件番号1、2】

本件土地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 神戸市北区花山台
地 番 11番13
地 目 宅地
地 積 122.88平方メートル
共有者 A 持分6分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区花山台11番地12、11番地13
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 126.69平方メートル
2階 88.26平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花山台11番13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 63.38平方メートル
2階 43.81平方メートル
共有者 A 持分6分の1



令和5年(ヌ)第70号
令和5年12月11日受理
令和6年1月15日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 黒木 浩二

(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 神戸市北区花山台
地 番 11番13
地 目 宅地
地 積 122.88平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区花山台11番地12、11番地13
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 126.69平方メートル
2階 88.26平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花山台11番13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 63.38平方メートル
2階 43.81平方メートル

共有者 A 持分6分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	神戸市北区花山台6番12号												
土地	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有(共有)し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)												
その他の事項	持分6分の1の売却である												
建物	物件2												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:				
{	種類:												
	構造:												
	床面積:												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(<input type="checkbox"/> A、 <input type="checkbox"/> B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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6分の1の売却である												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年	月	日
{	地方裁判所	支部	年()第	号									
	保管開始日	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

■ A、■ B 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添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 本件建物は11番12土地上の建物と一体の建物で、区分所有建物であるが、本件土地上に本件建物、11番12土地上に家屋番号「花山台11番12」建物が建っている。外観上は、11番12土地上の建物と、どこで区分されているのか分からないような建物である。
- 2 1階南西側洋室の西の窓を開けると庭がある(写真⑬)が、庭は隣地(11番12土地)であり本件目的外である。庭に■ A、■ B 所有の縁側台が置かれている(動産)。
- 3 本件建物を概測したところ、概ね公簿面積と一致し、本件建物の西側の壁は11番12土地との境界上にあり、はみ出しはないと思われた。
- 4 本件土地の北西側に11番12土地の所有者(以下、「隣家」という。)のヒートポンプとエアコンの室外機が置かれていた(写真⑭)。
- 5 本件土地の北側に比較的大型の物置(動産、写真⑮)が置かれていた。
- 6 2階の洋室で猫が1匹飼われていた。
- 7 本件建物へ出入りする道路からの入口は11番12土地に存する。同所を通行しないと本件建物の玄関には行くことができない。

(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
<p>■ A (債務者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件は、私が B と共に住居として使用しています。他の共有者はここには住んでいません。共有者は親族なので、持分に応じた家賃や地代のやりとりはなく無償で住んでいます。 2 過去に雨漏りしたことがありますが、現在は建物に大きな不具合はありません。 3 5年位前に、台所の壁紙の貼り替え、洗面所と浴室の改装をしました。 4 2階の洋室で猫を1匹飼っています。 5 2階の洋室の南側にはベランダがありましたが、阪神淡路大震災で建物が傷んで下の部屋に漏水したので撤去しました(写真⑩)。 6 本件建物は、11番12土地上の建物と見た目は一つの戸建てになっています。 7 本件建物の西側の壁が、11番12土地との境界上に正確に建っているのかどうかはよく分かりません。 8 隣家の前所有者と私の父が友達で一緒に一棟の建物を建てたと聞いています。現在は、隣家と交流がないので、建物の手入れなども、どこまでするか困るなど、変わった造りの家が今になって障害になっています。 9 本件建物の南西側の庭(写真⑬)は、子供の頃は隣家と一緒に使っていました。窓を開ければすぐに出ることができますが、隣家の土地なので現在は使用していません。 10 私の家の道路からの入口は西側にありますが、入口は隣家の土地にあります。元々そのように建てたので、特に通行に関して隣家から苦情などは言われていません。地代や通行料等も支払っていません。 11 本件土地の北西側に隣家のヒートポンプとエアコンの室外機があります(写真⑭)。両方とも本件土地内にあると思いますが、特に撤去などは求めています。 12 本件土地の北側に大きな物置(写真⑮)を設置していますが、置いているだけです。地面に固定はしていません。
<p>■ 隣家</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件の入口が11番12土地にあるのは知っています。主人と本件物件の前所有者が友達だったので一緒に建てたのですが、当初は本件土地の南側に玄関と車庫を造る予定が、経済的な理由もあって今の状態になりました。 2 玄関の階段を上った南側の通路部分は本件土地だと思います。柵で区切っている北側の庭は私の土地です。庭に本件所有者の縁側台がありますが、それを置くことは容認しています。 3 私の家のヒートポンプとエアコンの室外機が本件土地の北西側に置いている代わりに私の土地にある玄関の通行を認めているというのが現状です。 4 本件建物との間の壁は、お互いの土地の境界上に建っていると思います。 5 本件土地と壁の接する部分に本件建物からの水のしみ込みなどの被害などはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	6 売却されて所有者が変わっても上記3の条件でお互いに使用を認めるとのが妥当だと思っています。本件土地の擁壁の工事をして入口を造るのは難しいと思うので、玄関部分の使用を認めないと言うつもりはないですが、常識ある対応をして欲しいです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

本件建物は区分所有建物で、その登記上の所在には11番12土地も含まれるため、本件建物へ出入りする入口は11番12土地上にあり、もっぱら本件建物居住者が使用する土地であるものの、マンションの共用部と同様に本件物件の区分所有者も自由に使用できると考えるのが相当ではないかと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

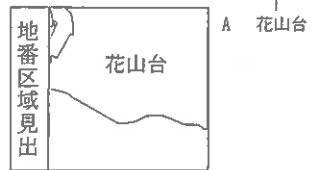
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月13日(水) 13:25-13:55	神戸地方法務局 北出張所	公函等図面及び登記事項証明書交付申請
5年12月13日(水) 14:20-14:40	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書投函(94円)、道路部分等調査
5年12月21日(木) 9:40-10:40	物件所在地	立入調査、 A 、 B 立会、道路部分等調査、写真撮影、隣家不在
5年12月26日(火) 14:00-14:20	物件所在地	隣家から事情聴取、 A 、 B 不在
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和5年12月21日 <ol style="list-style-type: none"> 1 相手方は在宅していたが、立会人を立ち会わず事が相当と判断し、立会人Cを立ち会わせた。 2 相手方が、不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行した。 ■ 令和5年12月21日 評価人帯同 		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1-44 ハ 9-1 ヘ 4-7 ト 36-7 リ 11-21
 ロ 23-3 ニ 1-36 ヨ 1-2 テ 11-1 ス 1-81



本図面はA3版をA4版
 に縮小したものである



請求部	所在	神戸市北区花山台		地番	11番13	
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は 座番は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日 (原図)		補記事項	方位不明	

登記年月日：昭和49年5月8日

公用

前 11-12 後・新 549.5.8

地 番 11-12 11-1

積 量

測 量 図

土地の所在

埼玉県北區北田町上田田原町

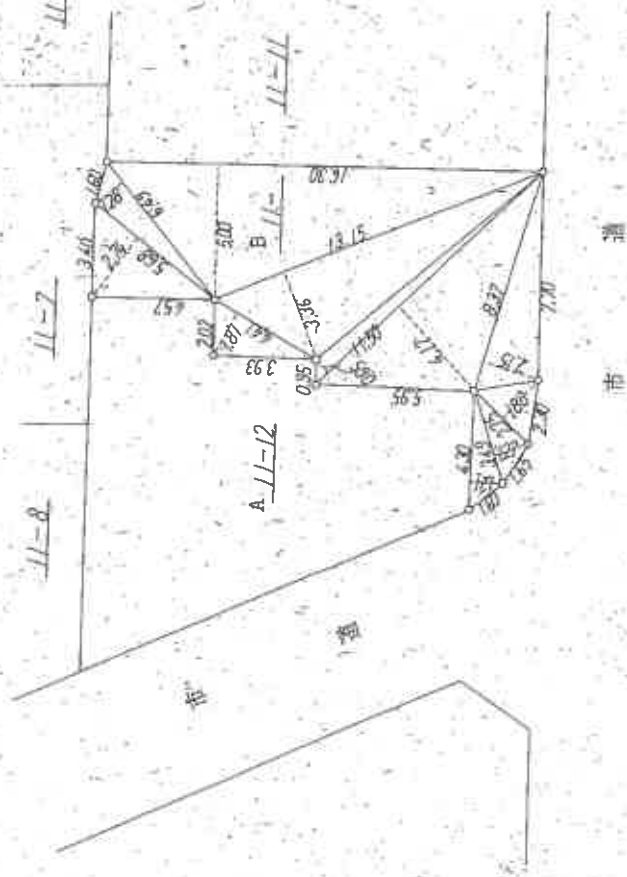
接川田地区第三号

昭和四十九年四月二十五日

作製年月日

作製者

申請人



求積表

B 11 -	XXXXXXXXXXXX	計	12
5.48	74	=====	
16.20	230		
13.15	34		
11.32	159		
11.32	159		
4.75	67		
12.75	183		
12.75	183		
15.50	222		
8.75	124		
24.75	351		
15.50	222		
122.88365			m ²

畝積 11-12 求積
 245.7675 - 122.88365 = 122.88385 m²

縮尺 1/200

080797

本図面はA 3版をA 4版に縮小したものである

登記年月日：昭和49年9月27日

公用

549.9.27

家屋番号

11213

建築物の所在 埼玉県北區北田町上野一丁目

11-12 11-13

埼玉県北區北田町

建築物階平面図

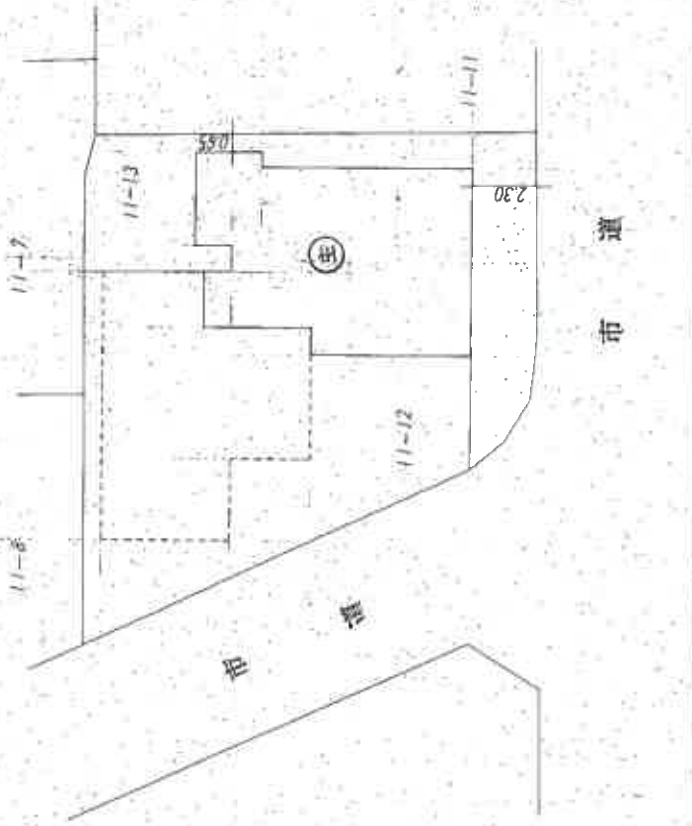
1/2

昭和四十九年九月廿四日

作製手

申請人

(埼玉県印刷所) 48.1A



縮尺 1/200

167067

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10枚目)

請求番号：9-4

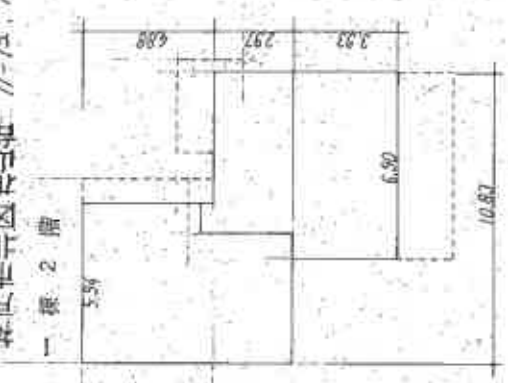
(1/2)

登記年月日：昭和49年9月27日

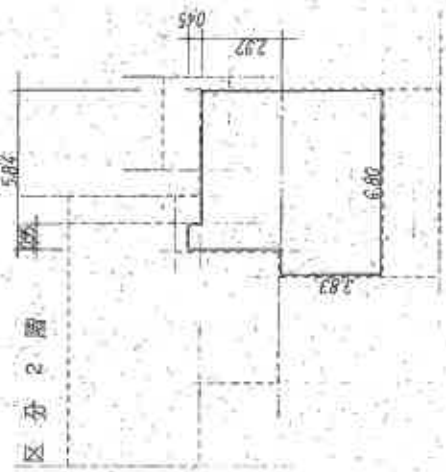
549.9.27

本館番号
 11-13
 建築物の所在
 神戸市北区山田町上谷立字上之宮神
 東区山田区長30 11-12、11-13

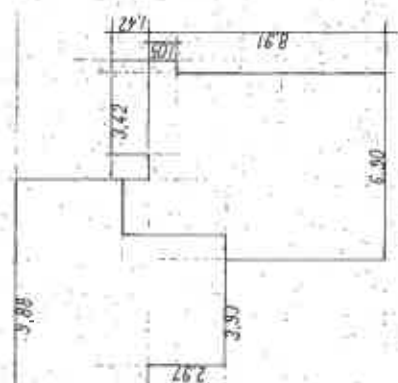
建築物各階平面図



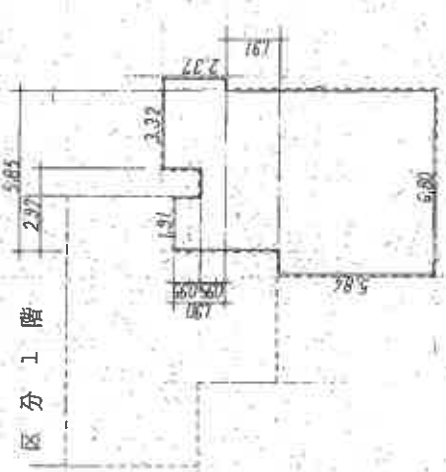
一棟 1 階



一棟 2 階



区分 1 階



区分 2 階

4.88 X 3.94 = 19.2372
 6.91 X 6.80 = 46.8680
 計 88.2693 m²

4.88 X 3.83 = 18.6884
 6.91 X 6.80 = 46.8680
 1.42 X 3.42 = 4.8564
 計 126.6944 m²

0.45 X 0.95 = 0.4275
 3.83 X 5.80 = 22.1340
 計 43.8163 m²

0.95 X 1.91 = 1.8145
 2.97 X 3.32 = 9.8604
 1.81 X 5.80 = 10.4980
 計 63.3899 m²

作製年月日
 昭和四十九年九月廿四日

作製者
 [Redacted]

申請人
 [Redacted]

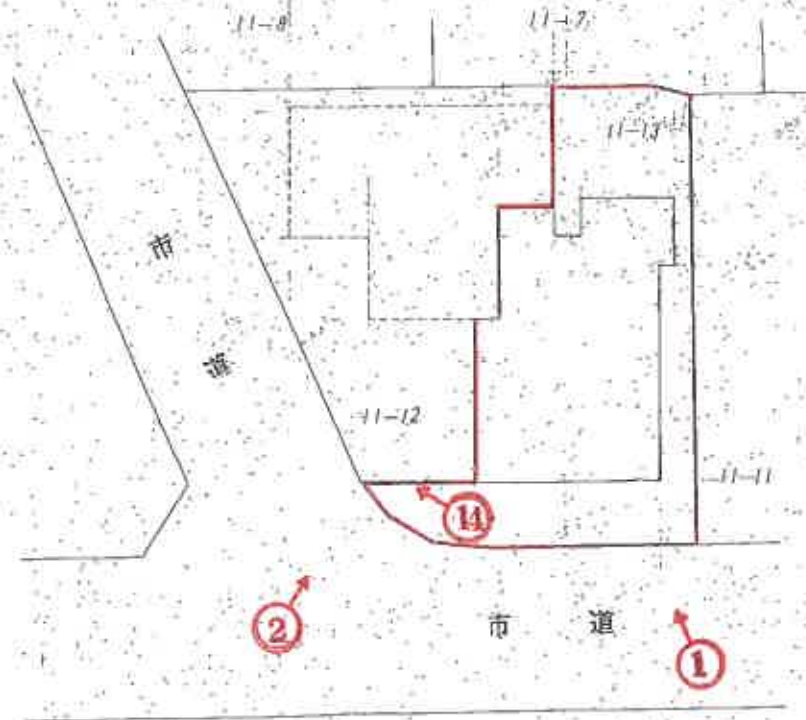
図面番号 11A

縮尺 1/200

167068

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

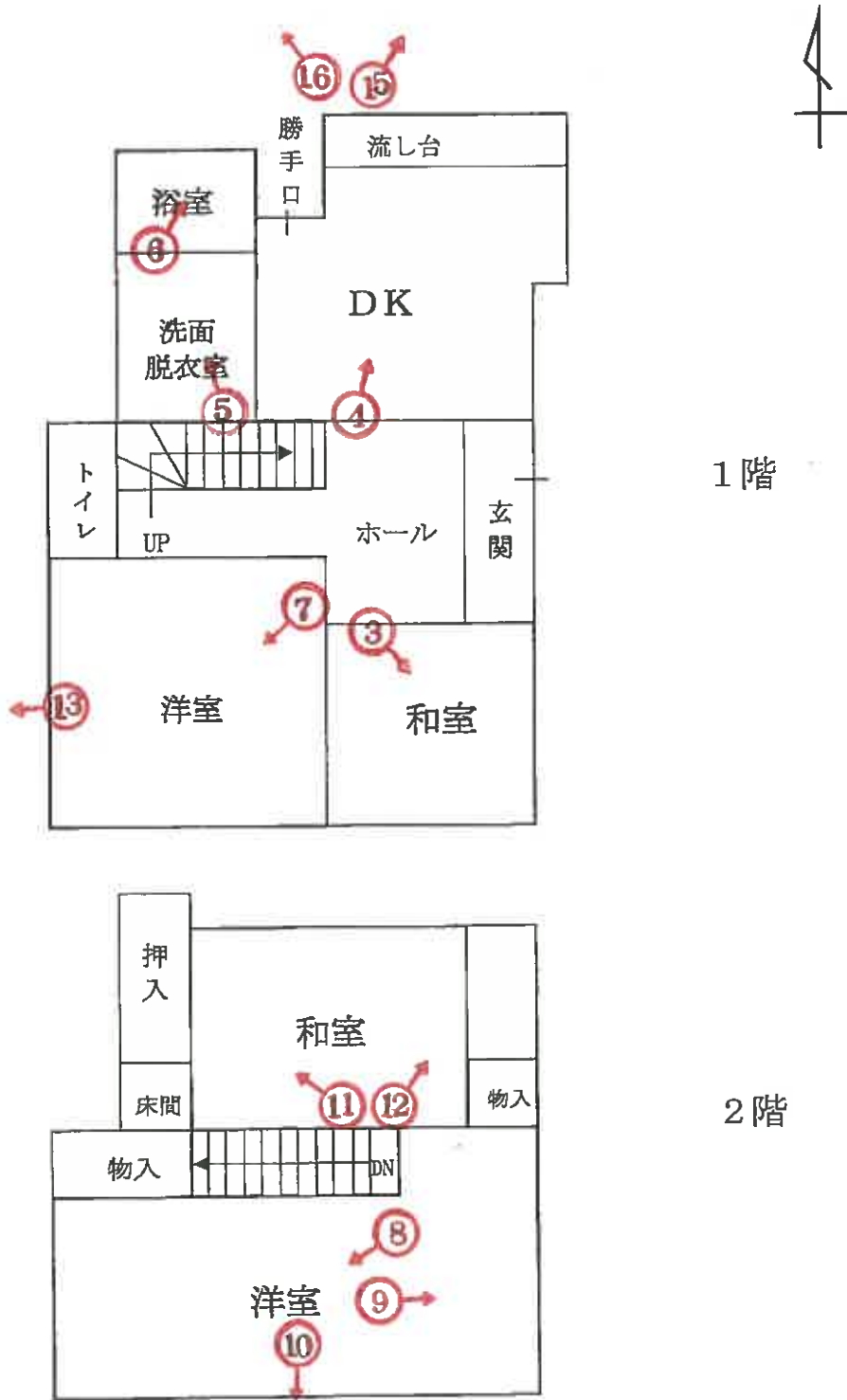
土地建物位置関係図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

(12 枚目)

建物間取図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

(13枚目)



①



②



③

(14 枚目)



④



⑤



⑥



⑦

(16 枚目)



⑧



⑨

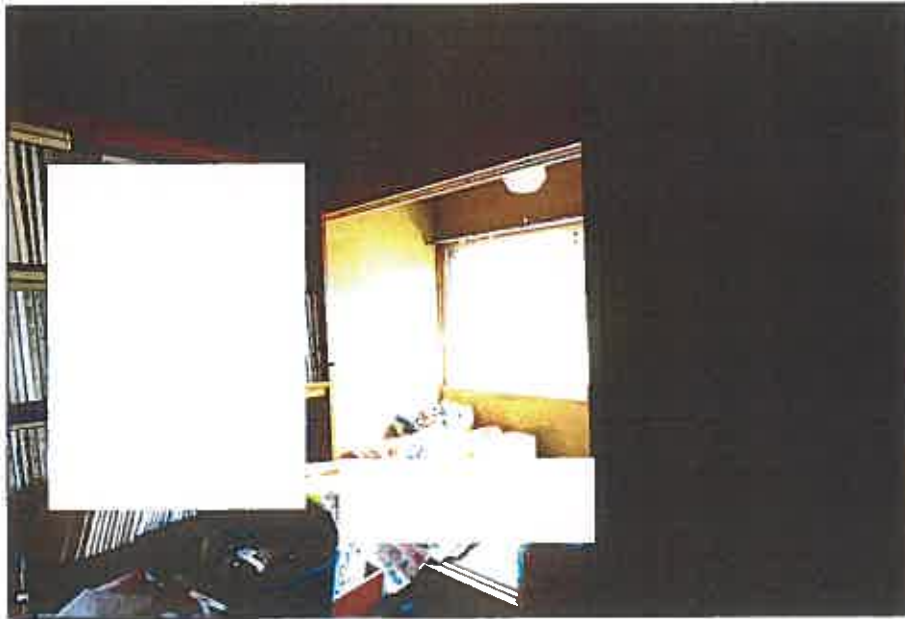


⑩

(17 枚目)



⑪



⑫



⑬

(18 枚目)



⑭



⑮

⑩



赤線は本件土地の境界の目安線

令和 5 年 (又) 第 70 号
令和 5 年 12 月 21 日 現地調査
令和 6 年 1 月 12 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

中村 要

第1 評価額

一 括 価 格	
金310,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金220,000円
物件2(建物)	金90,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 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			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1及び物件2の持分6分の1が評価対象である。 ・ 物件2は2戸一棟の連棟式住宅の一住戸である。 			

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	神戸電鉄線 花山駅の南西方 約300m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中規模一般住宅のほか連棟式住宅もみられる住宅地域	
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 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域
面地条件	規模 122.88 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約6.5m市道 南側 約6m市道	
土地の利用状況等	物件1は隣接地である地番11番12土地と2筆一体として、2戸一棟の連棟式住宅の敷地として利用されている。 土地建物の位置関係としては、物件1地上に物件2建物、地番11番12土地上に家屋番号花山台11番12建物が各々存しており、いわゆる縦割り型の区分所有形態となっている。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物敷地面は擁壁を介して接面道路から約3m程度高位にあるが、接面道路からの進入口は地番11番12土地に設置されていることから、同土地を通行しないと物件2建物に出入りできない状態となっている。 ・物件1地上に地番11番12土地所有者のヒートポンプとエアコンの室外機が設置されている。 	

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49年9月1日 新築 経過年数 49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満了している。
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 瓦葺 外壁 : 吹付等 内壁 : センイ壁、合板等 天井 : 合板等 床 : フローリング、タタミ等 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	やや劣る
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。 ・本件建物は2戸一棟の連棟式住宅のうちの一住戸である。 ・建物内で猫が一匹飼われていた。

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	37,800	0.77	122.88	0.85	3,040,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸北-30)

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)
 $42,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 37,800$

◇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
 $100/97 \times 100/102 \times 100/107 \times 100/104 \approx 100/110$

イ 個別格差：形状、接道状況、利用状況等 (0.77)

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	140,000	107.19	0.05	750,000

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	3,040,000	0.10	敷地占有利益	300,000

(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×持分		
1	3,040,000	-300,000		0.70	0.70	×1/6	220,000	
2	750,000	+300,000	1.00	0.70	0.70	×1/6	90,000	
一括価格(合計)								310,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 連棟式住宅の一住戸、共有持分が対象であること等を考慮した。

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 (神戸北-30)
所 在 : 神戸市北区花山台13番14
「花山台2-30」
価 格 : 42,000円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「花山」駅より道路距離100m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 220㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員4.4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)
物件1 : 2,903,143円 (× 1/6)
物件2 : 1,861,500円 (× 1/6)

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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区花山台
地 番 11番13
地 目 宅地
地 積 122.88平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 (一棟の建物の表示)

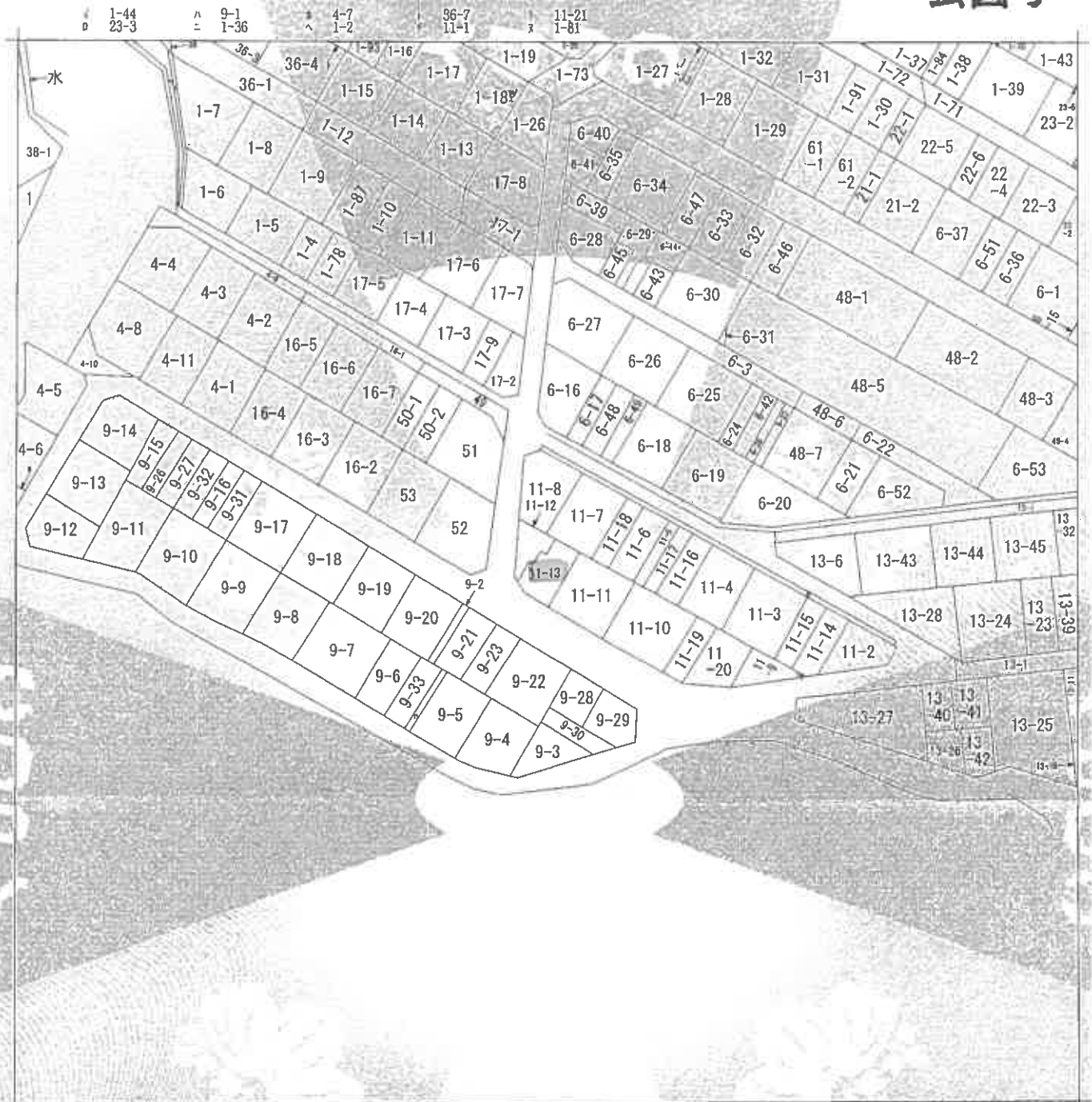
所 在 神戸市北区花山台11番地12、11番地13
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 126.69平方メートル
2階 88.26平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花山台11番13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 63.38平方メートル
2階 43.81平方メートル

共有者 A 持分6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あり、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	神戸市北区花山台			地番	11番13			
出力縮尺	縮尺不明	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	その他
作成年月日				備考	備考			備考	方位不明

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を説明した書面である。

(神戸地方裁判所北出張所管轄)

令和5年10月13日
福岡法務局

地図整理番号：M51966

登記簿

(1/1)

縮小版

登記年月日：昭和49年5月8日

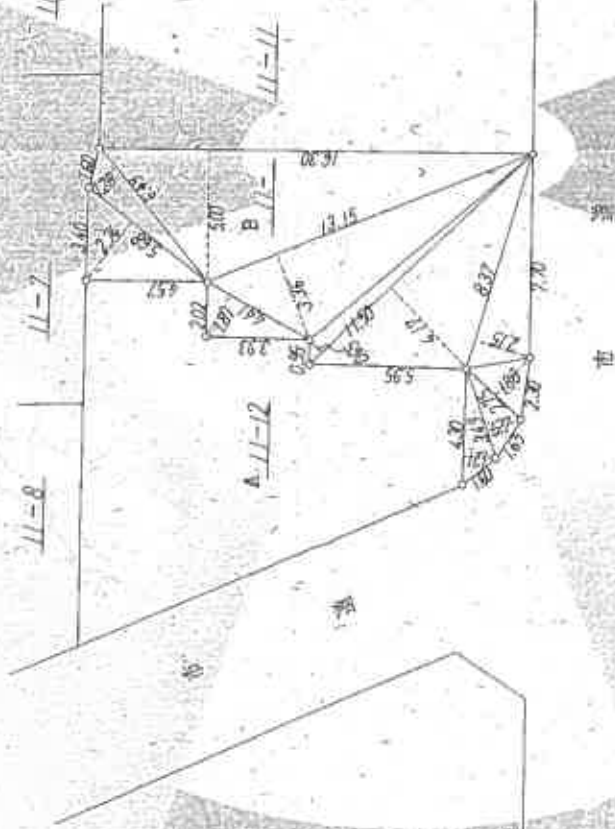
前 11-12 後・新

地番	11-12 11-1	1/3
土地の所在	埼玉県北本市山田町上谷本1番地	

埼玉県北本市山田町

積地測量図

549.5.8



求積表

B 11 -	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.48	3.05	4.40	5.74	7.10	8.46	9.81	11.16	12.51	13.86	15.21	16.56	17.91	19.26	20.61	21.96
15.5632	18.2049	20.8466	23.4883	26.1299	28.7716	31.4133	34.0550	36.6967	39.3384	41.9801	44.6218	47.2635	49.9052	52.5469	55.1886
122.88365 m ²															

残地 11-12 求積
245.7675 - 122.88365 = 122.88385 m²

昭和四十九年四月二十五日
 作 業 年 月 日
 申 請 人
 縮 小 版

080797

縮尺	1/20
----	------

この図面に記載されている内容を証明した書類となる
 (埼玉県庁登記課作成)
 令和5年10月13日 測量法務部

地図管理番号：M51987

縮小版

登記年月日：昭和49年9月27日

建築物平面図

家屋番号	548927
建物の所在	11-13 埼玉県北本市北出雲所町 埼玉県北本市北出雲所町 11-12 11-13

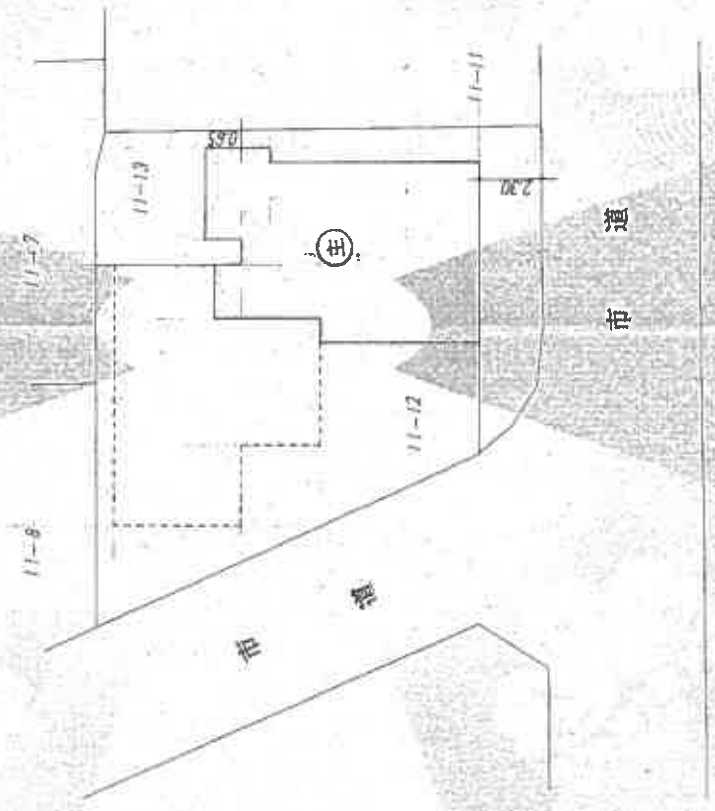
埼玉県北本市

作製年月日
昭和四十九年九月廿七日

作成者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

1/2



縮尺	1/200	1
----	-------	---

167067

これは図面に記載されていゝ内容と証明する圖面である。
(神戸地方支務局北出雲所支署)

令和5年10月13日 福岡支務局

登記官

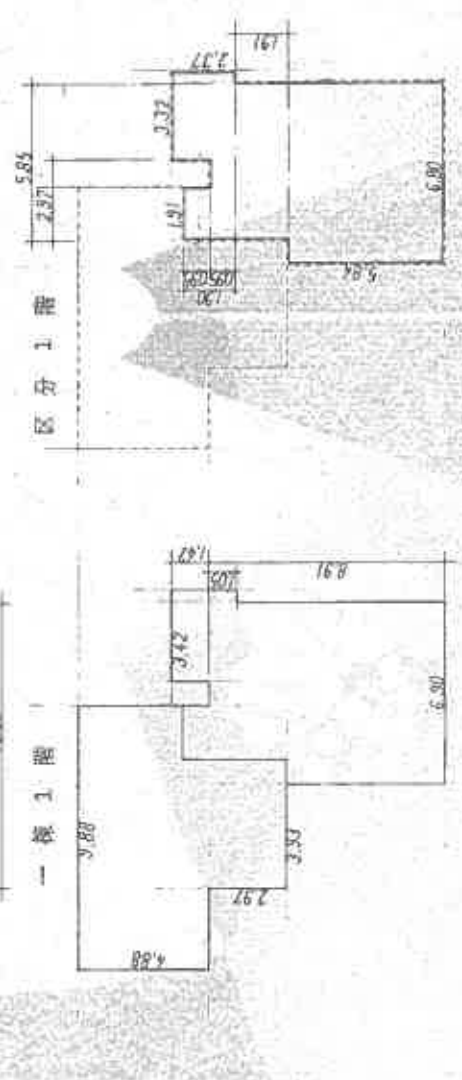
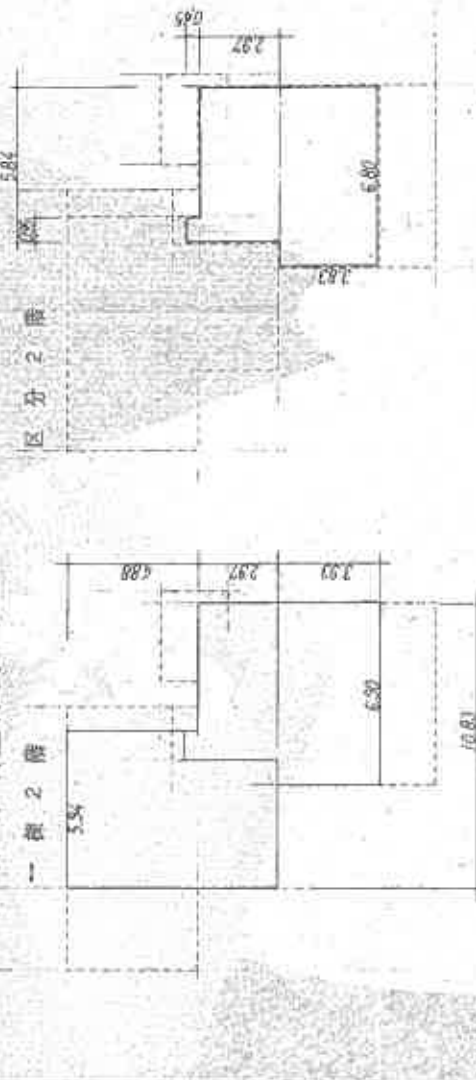
登記年月日：昭和19年9月27日

549.9.27

建築物平面図

建築番号 11-13
建築物所在地 神戸市北区山田町七番地土上ノ跡地

再建地区区画 11-2, 11-13
一一棟 2階



昭和十九年七月廿四日
作製年月日

作製者

申請人

一一棟 2階
4.88 X 5.84 = 28.9072
3.97 X 10.83 = 42.9151
3.93 X 6.80 = 26.7160
計 88.2693 m²

一一棟 1階
4.88 X 3.80 = 18.544
3.97 X 3.80 = 15.086
3.10 X 3.80 = 11.78
1.42 X 3.80 = 5.396
計 126.6944 m²

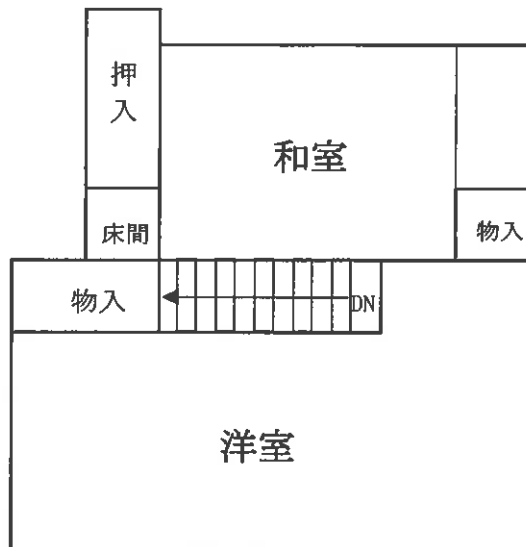
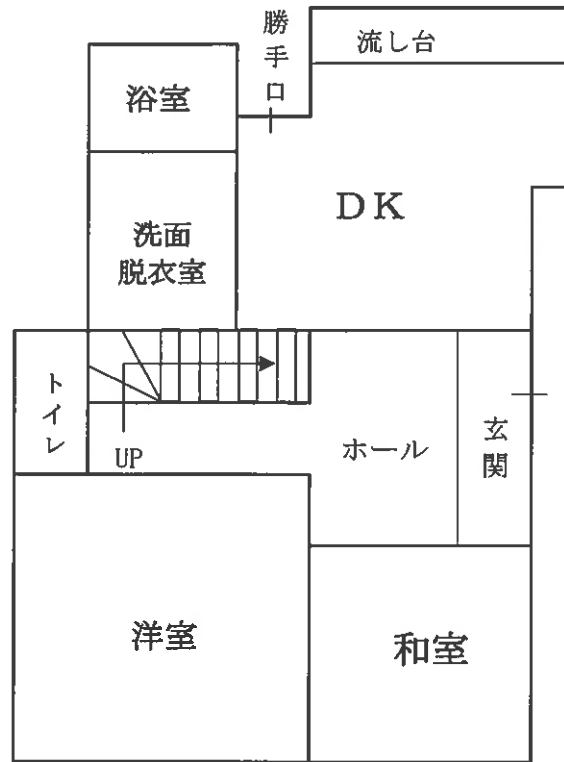
区分 2階
0.45 X 0.95 = 0.4275
3.83 X 6.80 = 26.0440
計 43.8163 m²

区分 1階
0.85 X 0.91 = 0.7735
3.81 X 3.86 = 14.6866
3.84 X 6.80 = 26.1120
計 63.3899 m²

縮尺 1/200

167068

【建物間取略図】



現況写真

