

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/>)のホームページ右下にある「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 仲 吉 建 夫

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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	19,050,000 15,240,000	一括	3,810,000	80,548	34,521
1	60,000				
2	10,000				
3	4,030,000				
4	14,950,000				
備考	物件 1、 2、 4 の税額につき、減免適用				



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市西区春日台二丁目
地 番 13番1
地 目 宅地
地 積 295.16平方メートル
共有者 A 持分350分の1
- 2 所 在 神戸市西区春日台二丁目13番地1
家屋 番号 13番1
種 類 集会所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 79.49平方メートル
共有者 A 持分350分の1
- 3 所 在 神戸市西区春日台二丁目
地 番 3番27
地 目 宅地
地 積 117.00平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 神戸市西区春日台二丁目3番地27
家屋 番号 3番27
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床面積	1階	51.34平方メートル
	2階	42.23平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 仲 吉 建 夫

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号4】

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 神戸市西区春日台二丁目
地 番 13番1
地 目 宅地
地 積 295.16平方メートル
共有者 A 持分350分の1
- 2 所 在 神戸市西区春日台二丁目13番地1
家屋 番号 13番1
種 類 集会所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 79.49平方メートル
共有者 A 持分350分の1
- 3 所 在 神戸市西区春日台二丁目
地 番 3番27
地 目 宅地
地 積 117.00平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 神戸市西区春日台二丁目3番地27
家屋 番号 3番27
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建



11

物 件 目 録

床面積	1階	51.34平方メートル
	2階	42.23平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第30026号
令和5年12月7日受理
令和6年1月18日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 長 田 亨

(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 神戸市西区春日台二丁目
地 番 13番1
地 目 宅地
地 積 295.16平方メートル
共有者 A 持分350分の1
- 2 所 在 神戸市西区春日台二丁目13番地1
家屋 番号 13番1
種 類 集会所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 79.49平方メートル
共有者 A 持分350分の1
- 3 所 在 神戸市西区春日台二丁目
地 番 3番27
地 目 宅地
地 積 117.00平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 神戸市西区春日台二丁目3番地27
家屋 番号 3番27
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 42.23平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	神戸市西区春日台2丁目13番1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	物件1は共有持分350分の1の競売である。													
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"/> 主たる建物 <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;"> <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"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を集会所として使用している <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	物件2は共有持分350分の1の競売である。													
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
	保管開始日	平成	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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市西区春日台2丁目3番地の27
土地	物件3
現況地目	■宅地(物件3) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □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4
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: □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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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	
執行官保管の返処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 自治会役員	(1) 私は今年度の自治会の役員で、集会所の管理を担当しています。役員は毎年交代しますので私は今年度だけです。集会所の運営は自治会員が納める月額300円の自治会費で賄われています。空いていれば自由に使用できます。ただ、教室や塾などの営利目的のために使用することは今のところできないと思います。

(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

- (1) 物件1及び2の形状及び占有関係については、今年度自治会役員の陳述、現況調査の結果及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) 物件3及び4の形状及び占有関係については、現況調査の結果及び現況調査報告書添付の写真により、3枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月8日(金) 9:50-10:25	神戸地方法務局 明石支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和5年12月21日(木) 14:05-14:35	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和5年12月25日(月) 9:10-10:10	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影 物件1、2につき自治会役員に聴取調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 平成 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月25日 目的物件4は不在で施錠されていたので、評価人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

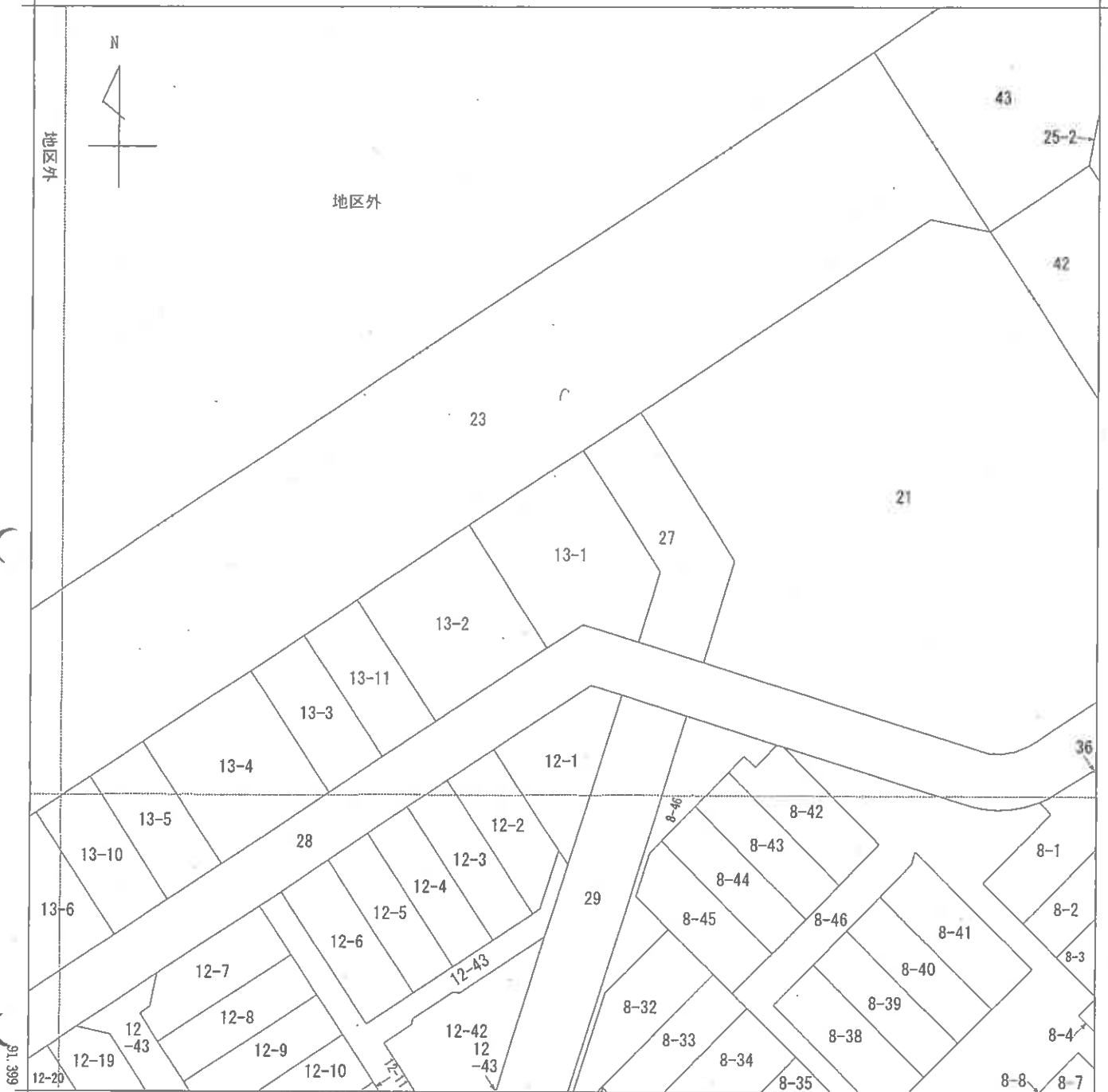
本図面はA3版をA4用紙に縮小したものである

4 8-46

(座標値種別：図上測定)

+61122.853

-142565.399



地番区域見出
春日台1丁目
春日台2丁目

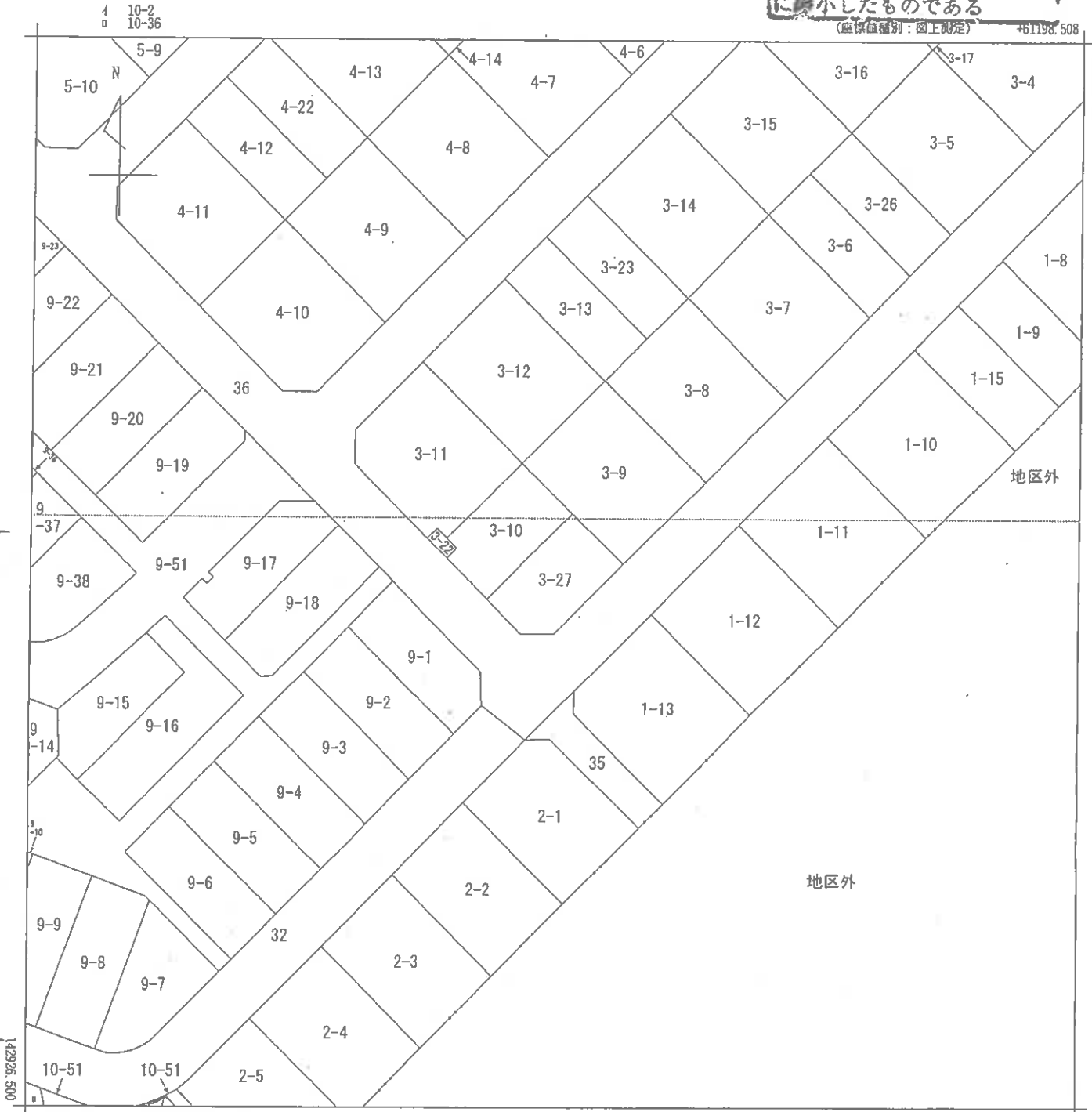
請求部分	所在 神戸市西区春日台二丁目				地番	13番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+61198.508

142800.500



+61073.508

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
春日台2丁目

請求部	所在	神戸市西区春日台二丁目				地番	3番27			
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)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

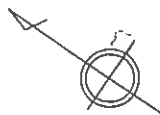
登記年月日：昭和58年4月11日

1枚目と同じ (以下10/1030同様)

地番 13-1 土地積測量図 2/10

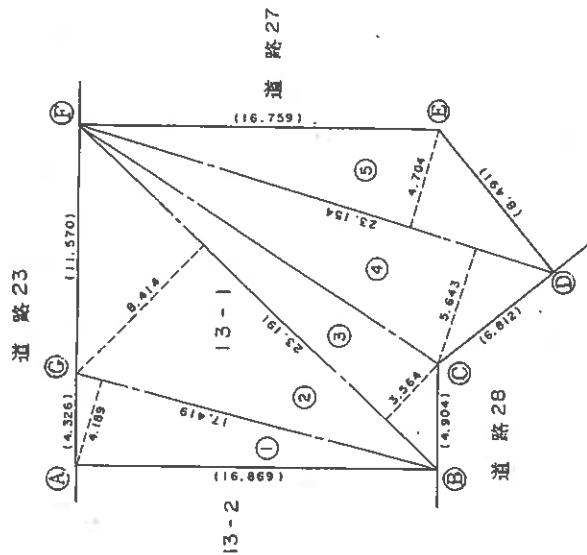
土地の所在 神戸市西区春日台2丁目

本図面はA3版をA4用紙に縮小したものである



求積表 (三斜法)

符号	辺長	積	積面積
1	17,419	4,189	72,968.191
2	23,191	8,414	195,129.074
3	23,191	3,564	82,652.724
4	23,154	5,643	130,658.022
5	23,154	4,704	108,916.416
合計			590,324.427
増減			295,162.213
地積			295,162.214 ㎡



境界符号	境界線の種類
A ① ② ③ ④ ⑤	金属
C	コンクリート杭

作製者

申請人

(昭和58年3月24日作製)

縮尺 1/250

40490

登記年月日：令和3年11月5日

地積測量図

地番 3番10, 3番27

土地の所在 神戸市西区春日台二丁目

求積表

地番	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
3-10				
M0	-142866.150	61138.590	3.982	-568853.185300
B8	-142850.108	61132.495	-14.971	2138608.935926
A7	-142859.108	61123.609	-7.702	1100300.834412
K5	-142860.289	61124.793	0.038	-5428.690982
K4	-142861.456	61123.647	3.720	-531444.615320
B9	-142866.286	61128.513	14.933	-2133422.248838
合計				-238.974102
合計面積				119.4870510
				119.48 m ²

地番	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
3-27				
M2	-142870.248	61138.523	12.087	-1728872.687576
K1	-142862.119	61144.591	2.057	-293867.378783
B8	-142856.150	61138.590	-16.078	2295841.179700
B9	-142866.286	61128.513	-6.076	868055.553735
K3	-142870.247	61132.504	8.010	-1144390.678470
合計				-234.011303
合計面積				117.0055965
				117.00 m ²

総合計面積 236.4927475 m²

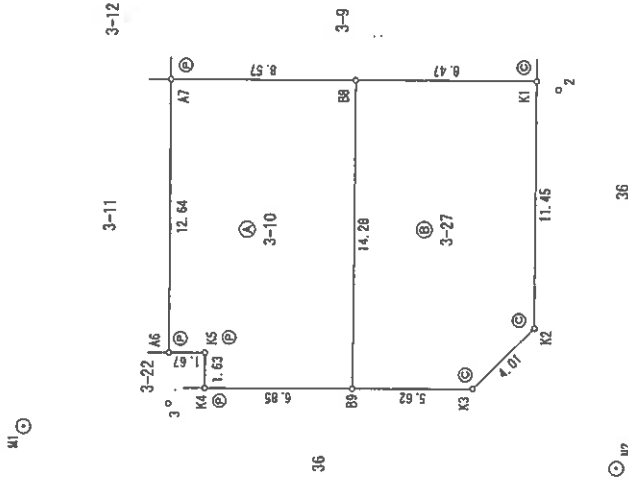
測量年月日 令和3年8月16日
 図根系 任意

引照点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
M1	-142856.787	61116.319	マンホール中心
M2	-142877.545	61134.674	マンホール中心

基準点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
1	-142881.413	61134.877	旧
2	-142863.094	6114.007	旧
3	-142866.791	61121.149	新



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

境界線の種別	
①	コンクリート杭
②	金属杭
③	鋼印
④	鋼印

縮尺 1/250

申請人

(令和3年10月20日作成)

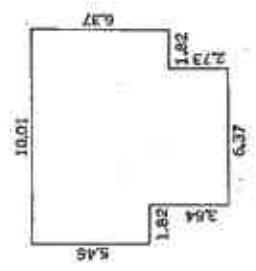
作成者

登記年月日：昭和58年6月21日

建築物図面
~~(各階平面図)~~

家屋番号	13-1
建築物の所在	神戸市西区春日台2丁目13番地1

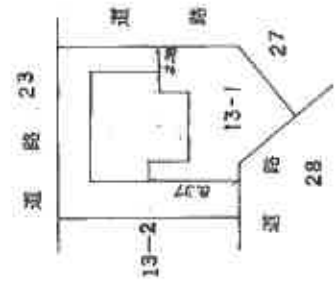
各階平面図



求積

5.46 × 1.82 = 9.9372
 9.10 × 6.37 = 57.9670
 6.37 × 1.82 = 11.5934
 計 = 79.4976

床面積 79.49 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺	1/500
申請人	[Redacted]

縮尺	1/250
6月7日(金)	[Redacted]

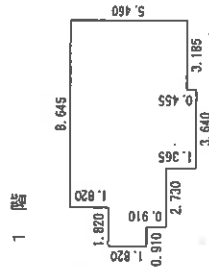
作	[Redacted]
---	------------

各階平面図

建物図面

家屋番号	3番27
建物の所在	神戸市西区春日台二丁目3番地27

1 階

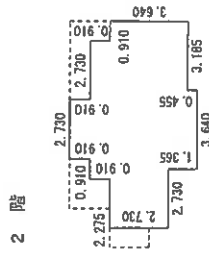


求積表

0.910 x 1.820	=	1.656200
0.910 x 2.730	=	2.484300
1.820 x 4.550	=	8.281000
6.825 x 5.460	=	37.264500
3.640 x 0.455	=	1.656200
合計		51.342200

床面積 51.34 m²

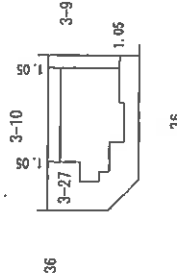
2 階



求積表

9.555 x 2.730	=	26.085150
6.370 x 0.910	=	5.796700
6.825 x 0.910	=	6.210750
3.640 x 0.455	=	1.656200
2.730 x 0.910	=	2.484300
合計		42.233100

床面積 42.23 m²



本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

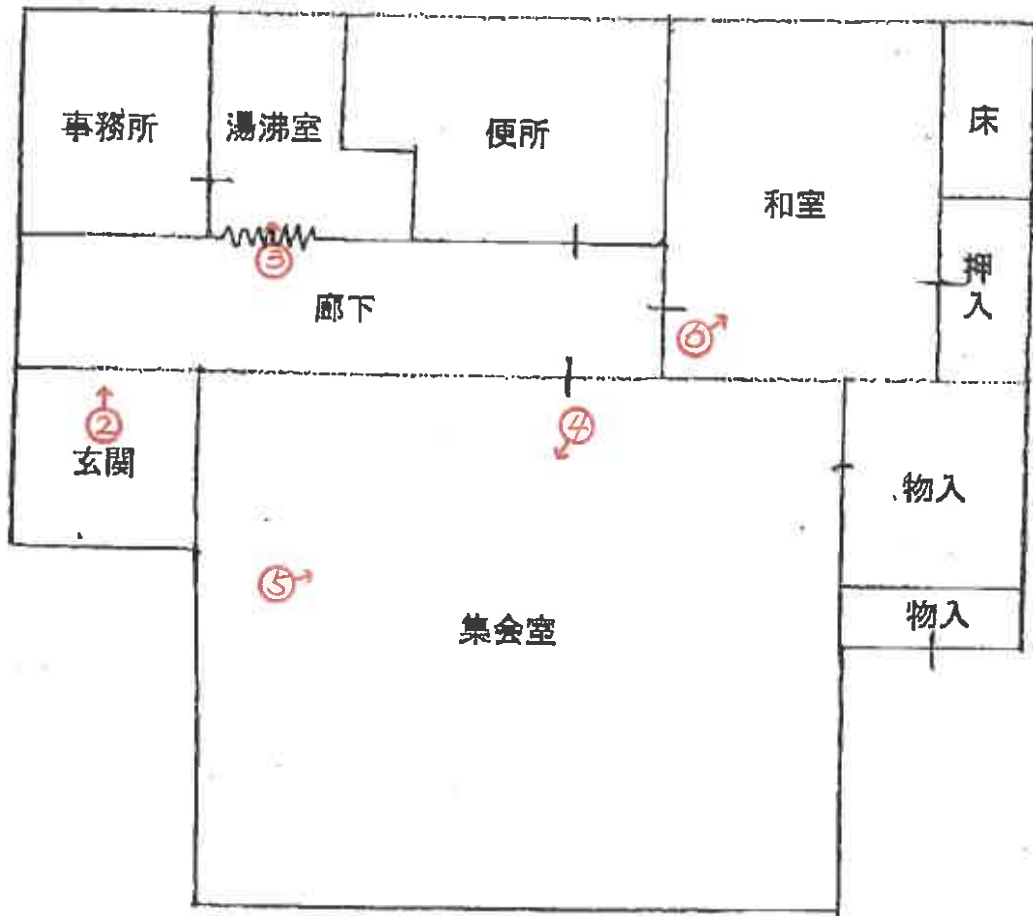
縮尺 1/250

3年12月 9日作成

建物間取（概略）図

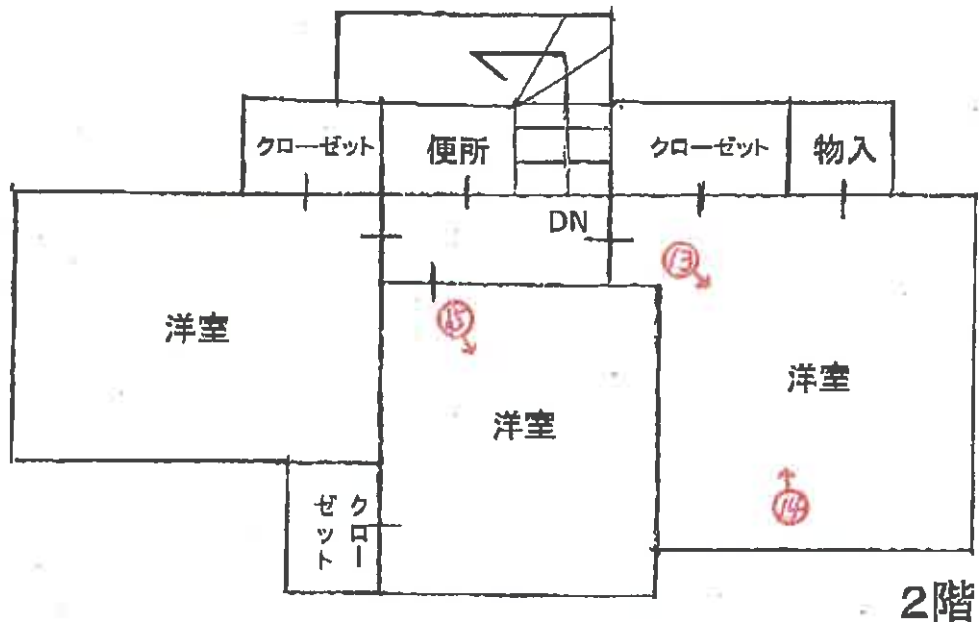
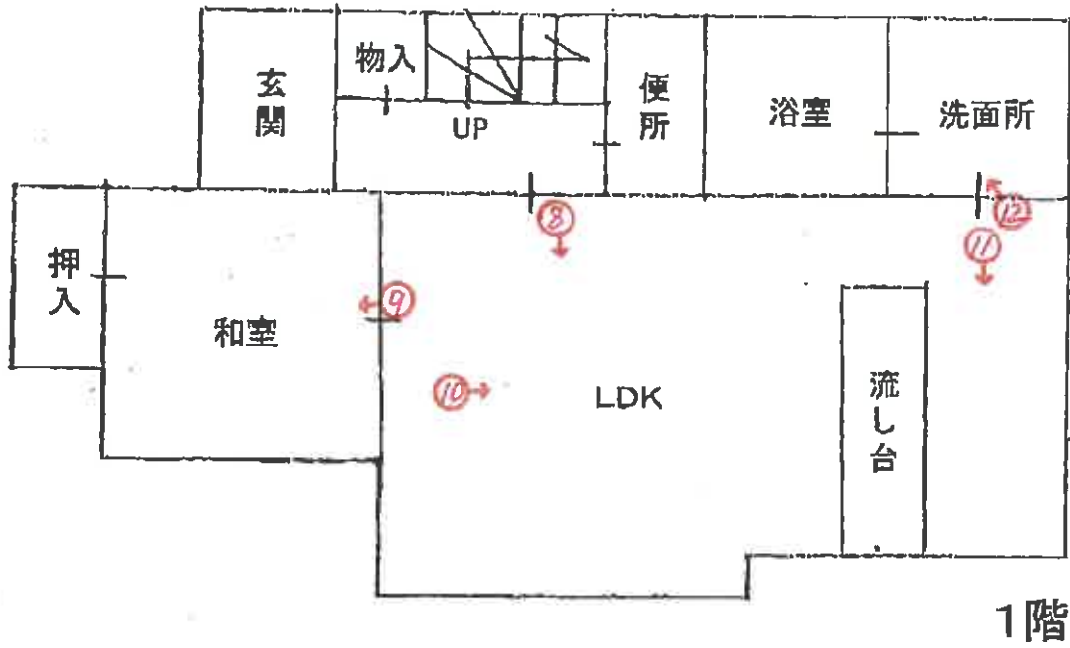
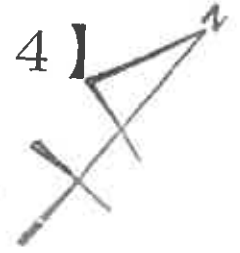
【物件 2】

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



建物間取（概略）図【物件4】

(←○は写真番号および撮影位置・方向)





1

物件2を
南東方向から
撮影



2



3



4



5



6

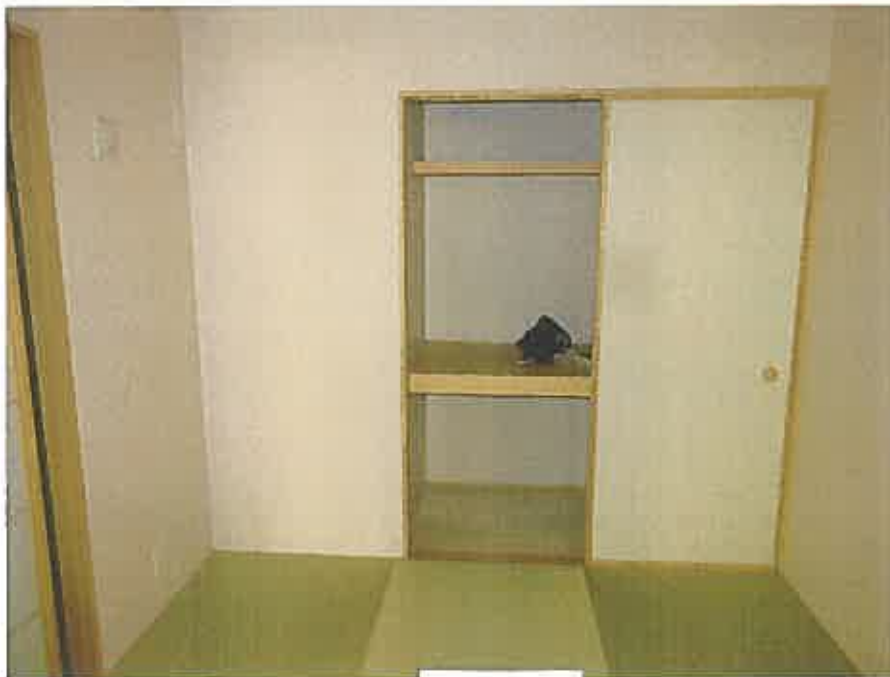


7

物件4を
南側から
撮影



8



9

(17 枚目)



10.



11



12



13



14



15

令和 5 年 (ケ) 第 30026 号
令和 5 年 12 月 25 日 現地調査
令和 6 年 1 月 18 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

尾崎 潤

第1 評価額

一 括 価 格	
金19,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金60,000円
物件2(建物)	金10,000円
物件3(土地)	金4,030,000円
物件4(建物)	金14,950,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、また物件3の内訳価格は物件4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・4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・3	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
2・4	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			
<p>物件1・2は共有持分(350分の1)である。</p>			

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・3)※主として物件3の概況

位置・交通	神戸市営地下鉄線 西神中央駅の南西方 約2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	
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 宅地造成工事規制区域 すまい・まちなみ形成地区
画地条件	規模 117.00 m ² の ほぼ整形地 (物件3) 南角が隅切りされている。	
接面道路の状況	南西側 約6.5m市道 南東側 約6.5m市道	
土地の利用状況等	物件3は物件4建物(居宅)の敷地の敷地。物件1は物件2建物(集会所)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	物件1土地は三方路地で不整形地である。	

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58年6月7日 新築 経過年数 41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：サイディング等 内壁：クロス壁等 天井：クロス・合板等 床：CFシート・タタミ等 設備：特にな その他：特にな
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：集会所 間取り：附属資料建物間取図のとおり
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	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。 春日台(13)(14)(17)団地の集会所として利用されている。 なお、物件3及び4は春日台(14)団地に存する。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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) 令和3年10月21日 新築 経過年数 2年程度 経済的残存耐用年数 30年程度
仕 様	構造 : 木造 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 その他 : 特にな
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	普通
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。 ベッド等の若干の動産を残したほぼ空き家状態である。

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3・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
3	130,000	1.05	117.00	0.90	14,370,000
1	130,000	0.95	295.16	0.90	32,810,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸西-12)

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/㎡)
 $147,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 130,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/106 \times 100/110 \times 100/99 \approx 100/115$

イ 個別格差 : 物件3角地等 (1.05)

物件1形状・三方路等 (0.95)

ウ 地 積 : 登記記載地積

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4・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
4	160,000	93.57	0.85	12,730,000
2	140,000	79.49	0.05	560,000

ウ 現価率

<物件4>

経過年数2年、経済的残存耐用年数30年、経済的全耐用年数32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。

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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.1) \approx 0.85$

<物件2>

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
3	14,370,000	0.60	法定地上権	8,620,000
1	32,810,000	0.10	敷地占有利益	3,280,000

(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
3	14,370,000	-8,620,000		1.00	0.70	4,030,000
4	12,730,000	+8,620,000	1.00	1.00	0.70	14,950,000
1	32,810,000	-3,280,000		1.00	0.70	×1/350 60,000
2	560,000	+3,280,000	1.00	1.00	0.70	×1/350 10,000
一括価格(合計)						19,050,000

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 (神戸西-12)
所 在 : 神戸市西区竹の台4丁目17番17
価 格 : 147,000円/m²
位 置 : 神戸市営地下鉄線「西神中央」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 207m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員6.5m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5年度)
物件1 : 24,589,484円 (×1/350)
物件2 : 1,116,700円 (×1/350)
物件3 : 10,376,145円
物件4 : 8,048,500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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

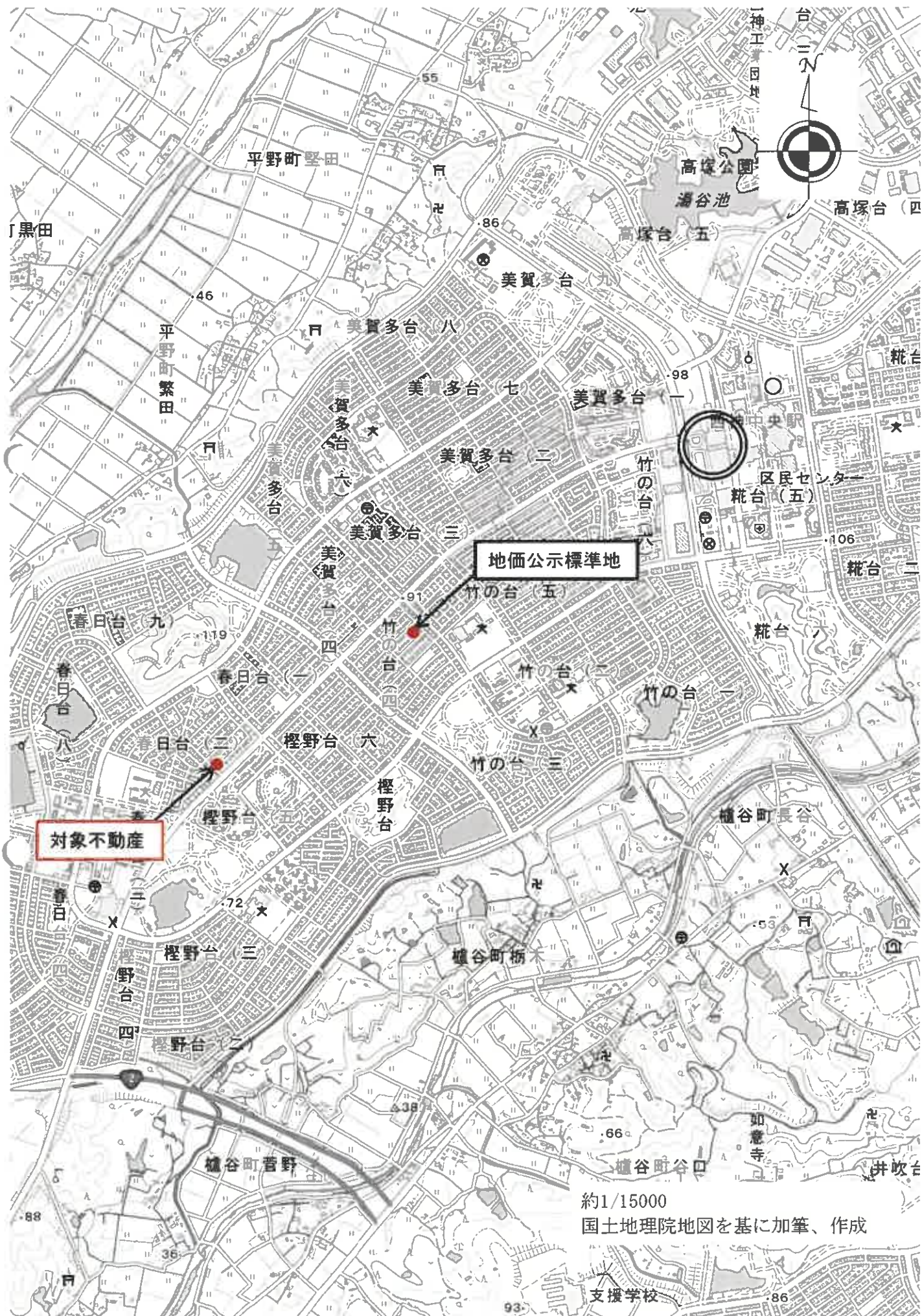
- 1 所 在 神戸市西区春日台二丁目
地 番 13番1
地 目 宅地
地 積 295.16平方メートル
共有者 A 持分350分の1
- 2 所 在 神戸市西区春日台二丁目13番地1
家屋 番号 13番1
種 類 集会所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 79.49平方メートル
共有者 A 持分350分の1
- 3 所 在 神戸市西区春日台二丁目
地 番 3番27
地 目 宅地
地 積 117.00平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 神戸市西区春日台二丁目3番地27
家屋 番号 3番27
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建

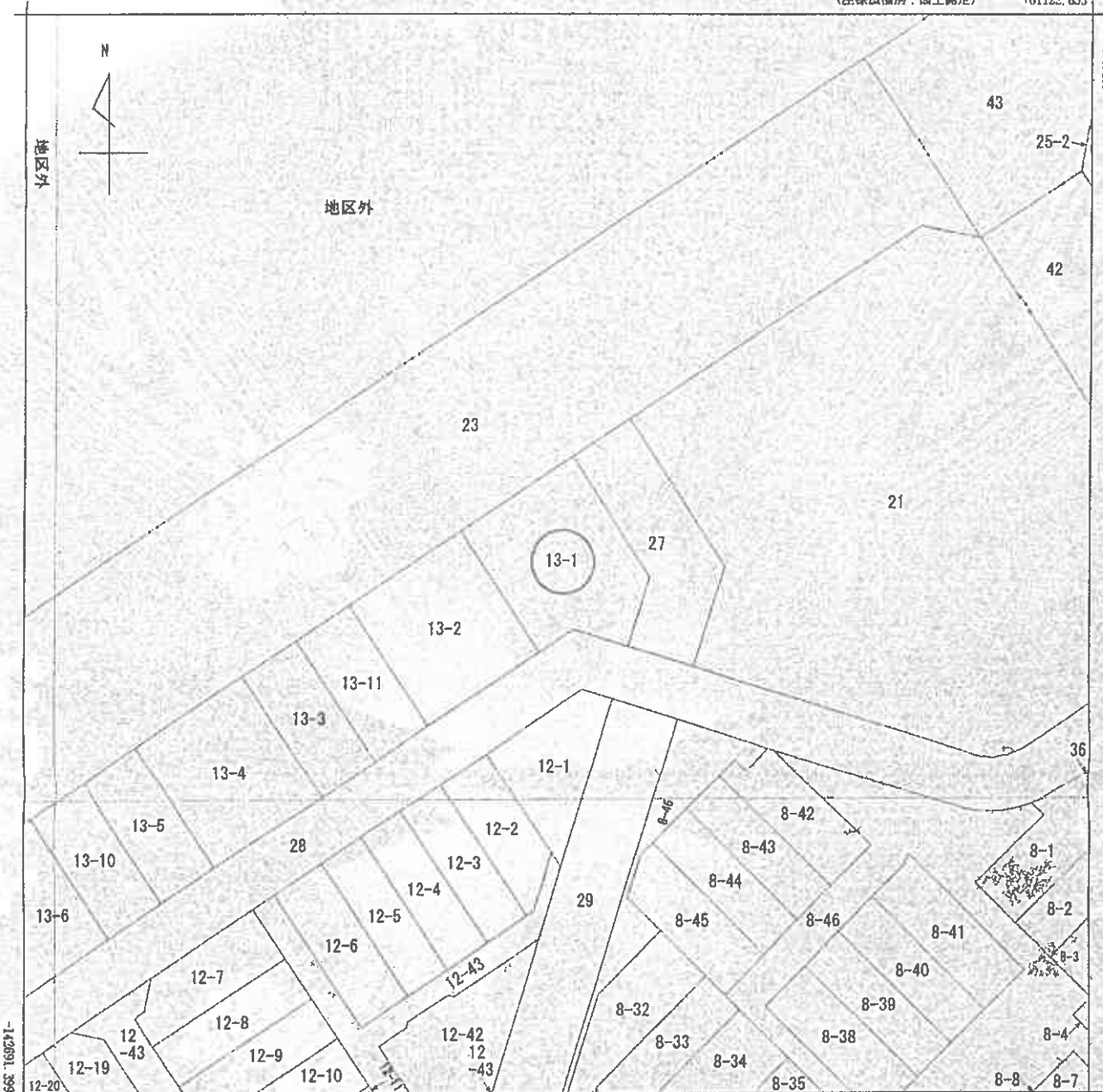
物 件 目 録

床 面 積	1階	51.34平方メートル
	2階	42.23平方メートル

所有者 A

対象不動産及び地価公示等の位置図





+60997.853 (座標値種別：国上測定)

地番区域見出

春日台
1丁目
春日台2丁目

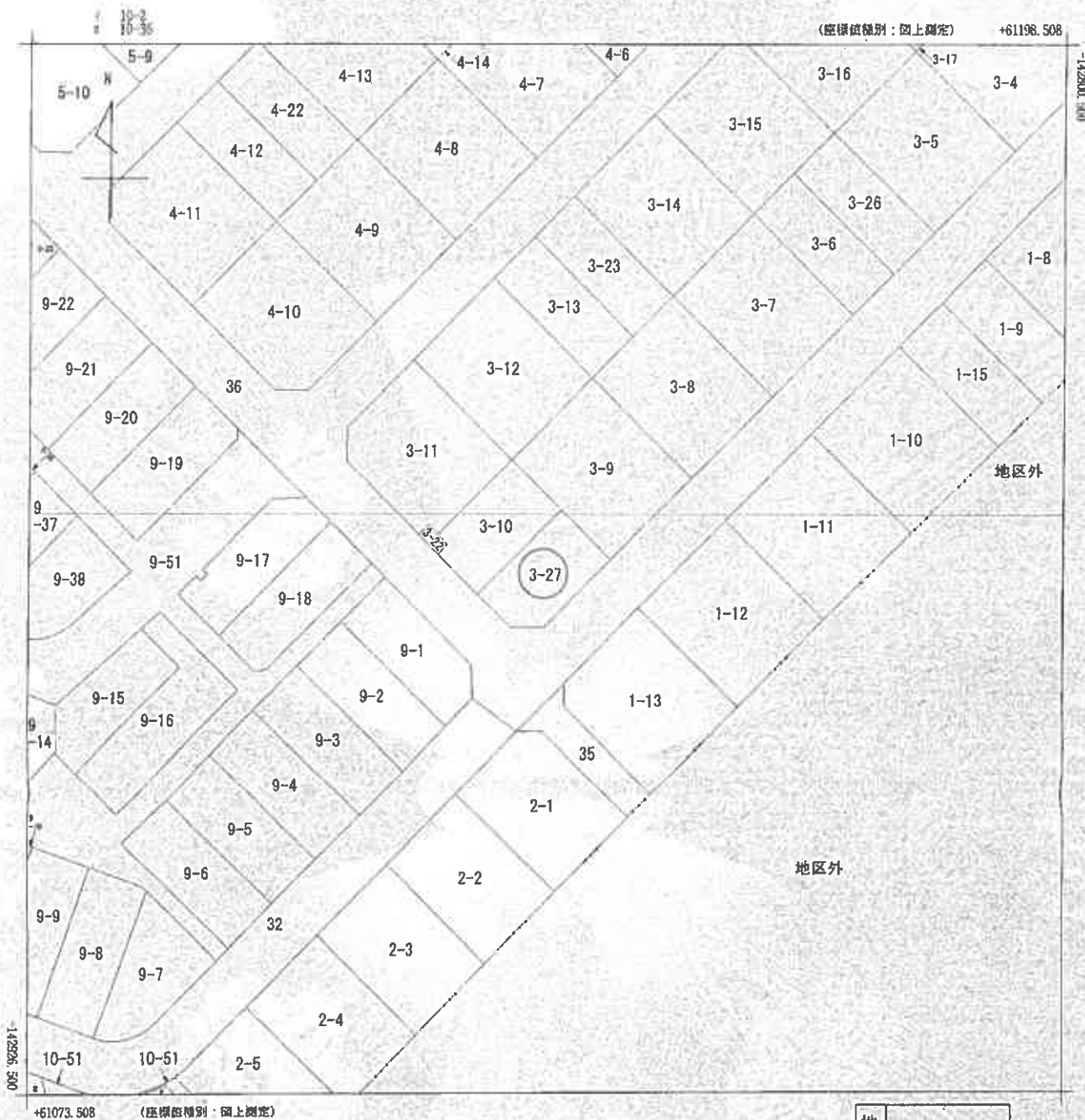
請求部分	所在		神戸市西区春日台二丁目		地番	13番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

令和5年9月28日
神戸地方方法務局明石支局
登記官

地図整理番号：M18748
(1/1)

A4に縮小



地番区域見出
春日台2丁目

請求 部分	所在 神戸市西区春日台二丁目				地番	3番27			
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)	種類	土地地区画整理所在図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			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。

令和5年9月28日
神戸地方法務局明石支局
登記官

地図整理番号：M18746
(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和58年4月11日

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。
 令和5年9月28日 神戸地方法務局明石支局

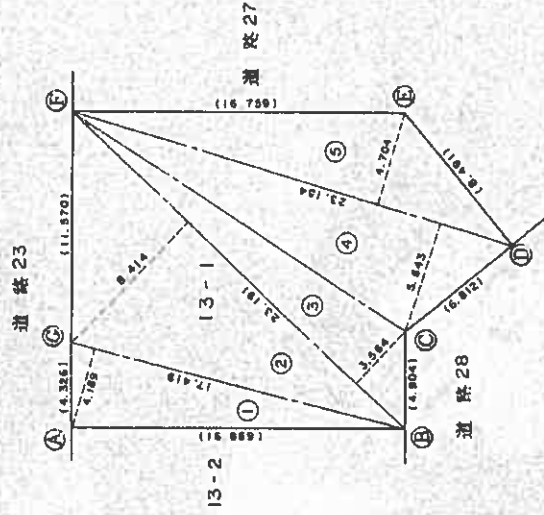
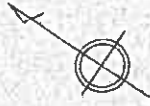
枚目々同心 (※1/10, 2/10, 3/10, 4/10)
 土地積測量図

地番	13-1
土地の所在	神戸市西区春日台2丁目

求積表 (三斜法)

号数	辺長	面積
1	17.419	4.189
2	23.191	6.414
3	23.191	3.564
4	23.154	5.643
5	23.154	4.704
合計		590.324427
面積		295.162213
		295.16 ㎡

境界符号	境界線の種類
Ⓐ ⊗ ⊙ ⊕ ⊖ ⊗ ⊘	金属
Ⓒ ⊙ ⊚ ⊛ ⊜ ⊝	コンクリート



作製者	申請人	縮尺
	404902	1 / 250
	(昭和58年3月24日作成)	

登記年月日: 令和3年11月5日

地積測量図

地番 3番10, 3番27

土地の所在 神戸市西区春日台二丁目

東積算

地番	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Yn-1	Xn · Yn+1 - Yn-1 · Xn
B8	-142856.150	61138.580	3.982	-568853.189300	
A7	-142850.106	61132.495	-14.971	2138608.938926	
A4	-142859.106	61123.609	-7.702	1000300.834412	
K4	-142860.299	61124.793	0.038	-5428.890982	
K4	-142861.456	61123.647	3.720	-531444.616320	
B9	-142866.286	61128.513	14.833	-21332422.748838	
合計					-258.97102
合計面積					119.4870510
地積					119.48 m ²

地番	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Yn-1	Xn · Yn+1 - Yn-1 · Xn
K2	-142870.248	61136.523	12.087	-1726872.681576	
K1	-142862.119	61144.591	2.057	-793867.977283	
B8	-142856.150	61138.580	-16.078	2795841.178700	
B9	-142866.286	61128.513	-6.076	868065.557336	
K3	-142870.247	61132.504	8.010	-1144390.678470	
合計					-234.011393
合計面積					117.0056965
地積					117.00 m ²

総計面積 236.4927475 m²

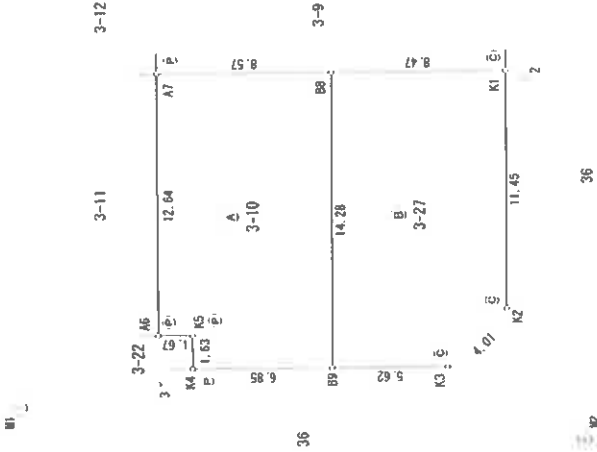
測量年月日 令和3年8月16日
図根系 任意

参照点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
B1	-142856.791	61116.379	マンホール中心
B2	-142877.645	61134.674	マンホール中心

基準点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
1	-142861.413	61134.877	旗
2	-142843.094	61145.007	旗
3	-142860.781	61121.848	旗



境界線の地物
 〇 コンクリート杭
 △ 金属杭
 □ 鉄杭
 × 鋼印

作成者

(令和3年10月20日作成)

申請人

縮尺 1/250

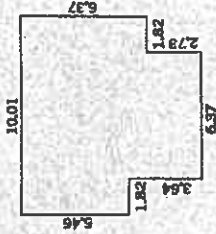
登記年月日：昭和58年6月21日

建築物図面
(各階平面図)

家屋番号
13-1

建築物の所在
神戸市西区春日台2丁目13番地1

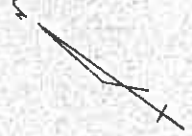
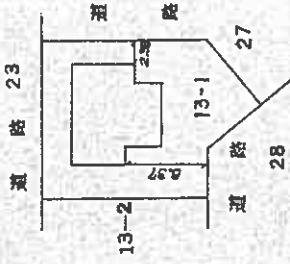
各階平面図



求積

5.46 × 1.82 = 9.9372
 9.10 × 6.37 = 57.9670
 6.37 × 1.82 = 11.5934
 計 = 79.4976

床面積 79.49 m²



58.6.21

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。
令和5年10月2日 神戸地方建設局 明石支局

登記官

作製者

58年6月7日(印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登録年月日：令和3年12月14日

各階平面図

建物図面

登録番号 3番27

建物の所在 神戸市西区春日台二丁目3番地27

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。
 令和5年9月28日 神戸地方建設局 照石 支局

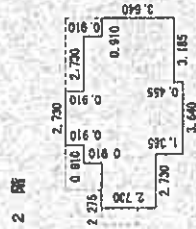
登録者



畳 積 算

0.910 x 1.820	=	1.655200
0.910 x 2.730	=	2.484300
1.820 x 4.550	=	8.281000
0.925 x 5.460	=	5.071500
3.640 x 0.455	=	1.656200
合計		51.342200

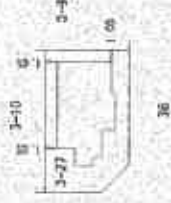
床面積 51.34 m²



床 積 算

0.955 x 2.730	=	2.608150
0.370 x 0.910	=	0.336700
0.825 x 0.910	=	0.750750
3.640 x 0.455	=	1.656200
2.730 x 0.910	=	2.484300
合計		42.231100

床面積 42.23 m²



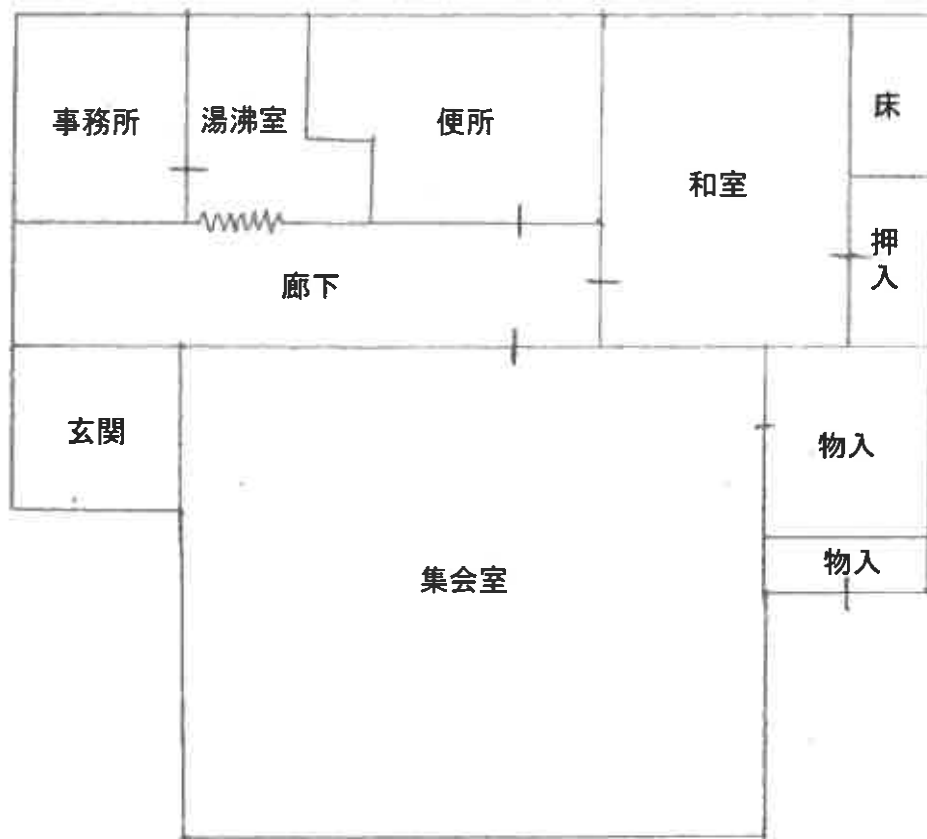
作成者

(令和 3年12月 9日作成)

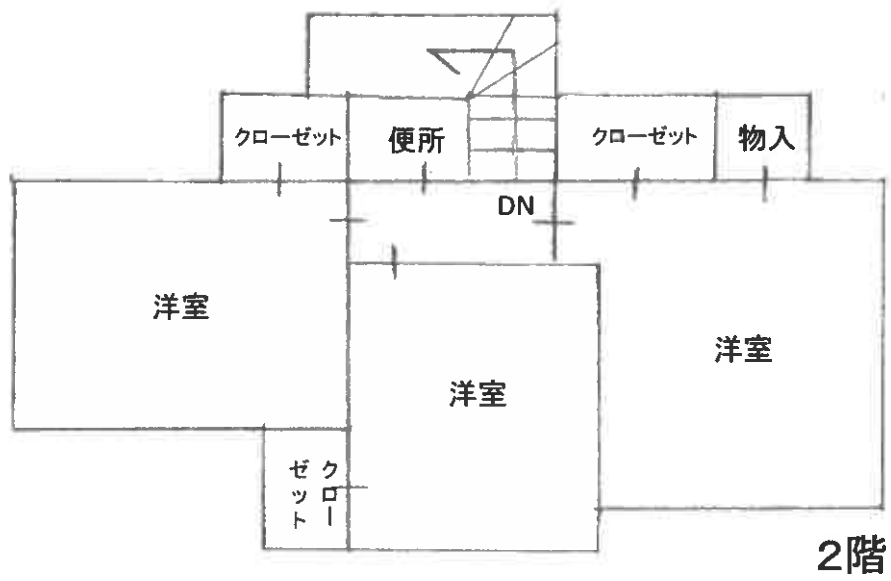
申請人

縮尺 1/500

建物間取図



建物間取図



物件4 居宅



物件4 居宅



物件2 集会所

