

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 7年 3月24日
 神戸地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 簗原紀子

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 4月 9日から 令和 7年 4月 16日まで
開札期日 場 所	令和 7年 4月 22日 午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日 場 所	令和 7年 5月 13日 午後 2時00分 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 3月 24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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	26,250,000 21,000,000	一括	5,250,000	138,128	39,828
1	120,000				
2	7,150,000				
3	20,000				
4	18,960,000				
備考	物件番号1, 3の税額につき、減免適用				



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市西区狩場台一丁目
地 番 6番10
地 目 宅地
地 積 331.05平方メートル
共有者 A 持分193分の1
- 2 所 在 神戸市西区狩場台一丁目
地 番 8番2
地 目 宅地
地 積 224.61平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 神戸市西区狩場台一丁目6番地10
家屋 番号 6番10
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193分の1
- 4 所 在 神戸市西区狩場台一丁目8番地2
家屋 番号 8番2の2
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	59.48平方メートル
	2階	59.48平方メートル

所有者 A



※
※
※

物件明細書

令和 7年 2月21日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 簗原紀子

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3】

本件共有者A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, 3】

本件土地及び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 神戸市西区狩場台一丁目
地 番 6番10
地 目 宅地
地 積 331.05平方メートル
共有者 A 持分193分の1
- 2 所 在 神戸市西区狩場台一丁目
地 番 8番2
地 目 宅地
地 積 224.61平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 神戸市西区狩場台一丁目6番地10
家屋 番号 6番10
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193分の1
- 4 所 在 神戸市西区狩場台一丁目8番地2
家屋 番号 8番2の2
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	59.48平方メートル
	2階	59.48平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第30038号

令和7年 1月 7日受理

令和7年 / 月 27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 神戸市西区狩場台一丁目
地 番 6番10
地 目 宅地
地 積 331.05平方メートル

共有者 A 持分193分の1

2 所 在 神戸市西区狩場台一丁目
地 番 8番2
地 目 宅地
地 積 224.61平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市西区狩場台一丁目6番地10
家屋 番号 6番10
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193分の1

4 所 在 神戸市西区狩場台一丁目8番地2
家屋 番号 8番2の2
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	59.48平方メートル
	2階	59.48平方メートル

所有者 A



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市西区狩場台1丁目6番地の10
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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Aら) <input type="checkbox"/> 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 <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193分の1の売却
建物	物件3
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 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者Aら) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件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	持分193分の1の売却
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

(3枚目)

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、3枚目および4枚目のとおり認めた。
- 2 物件1および物件3は自治会が運営する集会所（以下「本件集会所」という。）であり、自治会区域内の居宅所有者が共有している。本件集会所建物は使用頻度が多いわけでもなく、建築年数に比して状態は良好である。床、壁、天井、外壁等に僅かな傷みや汚れが認められる程度である。
- 3 物件2および物件4は居宅（以下「本件居宅」という。）である。本件居宅の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、居住態様による汚れ等が認められるが、状態は概ね良好である。
- 4 本件居宅建物南東側の1階ウッドデッキおよび2階バルコニーは白く塗られた木製であるところ、塗装の剥げや木材の腐食による著しい傷みが認められる。
- 5 本件居宅土地において、全般的に雑草が繁茂しており、タイル等の舗装にも傷みが認められる。

(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
■ A	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件集会所については僅かな持分を持っていますが、詳細はよく知りません。 2 本件居宅建物には私と家族で住んでいます。 3 本件居宅建物ではペットは飼っていません。 4 本件居宅建物ではこれまでに事件や事故はありません。 5 本件居宅建物の屋根には太陽光発電パネルが設置されていますが、本件居宅建物新築時に設置したものでその代金は新築価格に入っています。家屋と別に購入した物ではないのでローン会社等に所有権が留保されていることはないと思います。 6 本件居宅建物1階のリビング・ダイニング西隅の床が黒く変色していますが、前のエアコンの故障により常に水が床に滴り落ちることがあり床に黒ずみがありました。その後エアコンを交換しましたので、水が滴り落ちるようなことはありません。 7 本件居宅建物1階の洗面所脱衣所の床は、洗濯物等を放置したことによりカビ等の汚れが酷い状態です。
■ 自治会担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件集会所は自治会区域内の居宅所有者で共有しています。 2 集会所は連日使用するような頻度ではないので、大きな傷み等はないと思います。

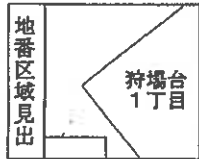
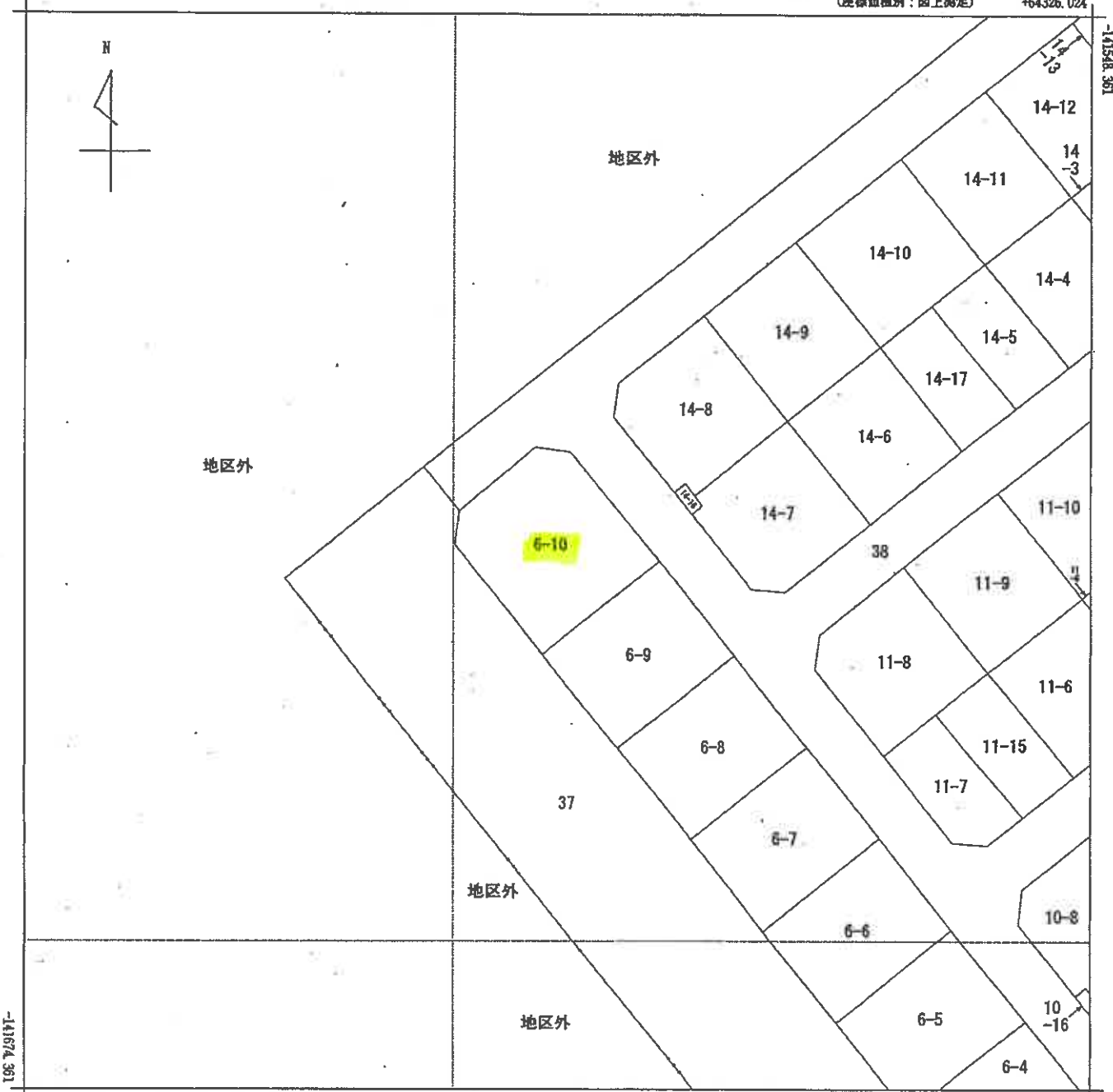
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月 9日(木) 11:45-12:05	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年1月 9日(木) 12:45-13:00	本件居宅および本件集会所 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1月20日(月) 9:30-10:40	本件居宅所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■Aより聴取
令和7年1月22日(水) 9:50-10:10	本件集会所所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■自治会担当者より聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年1月20日 本件居宅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>□ 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

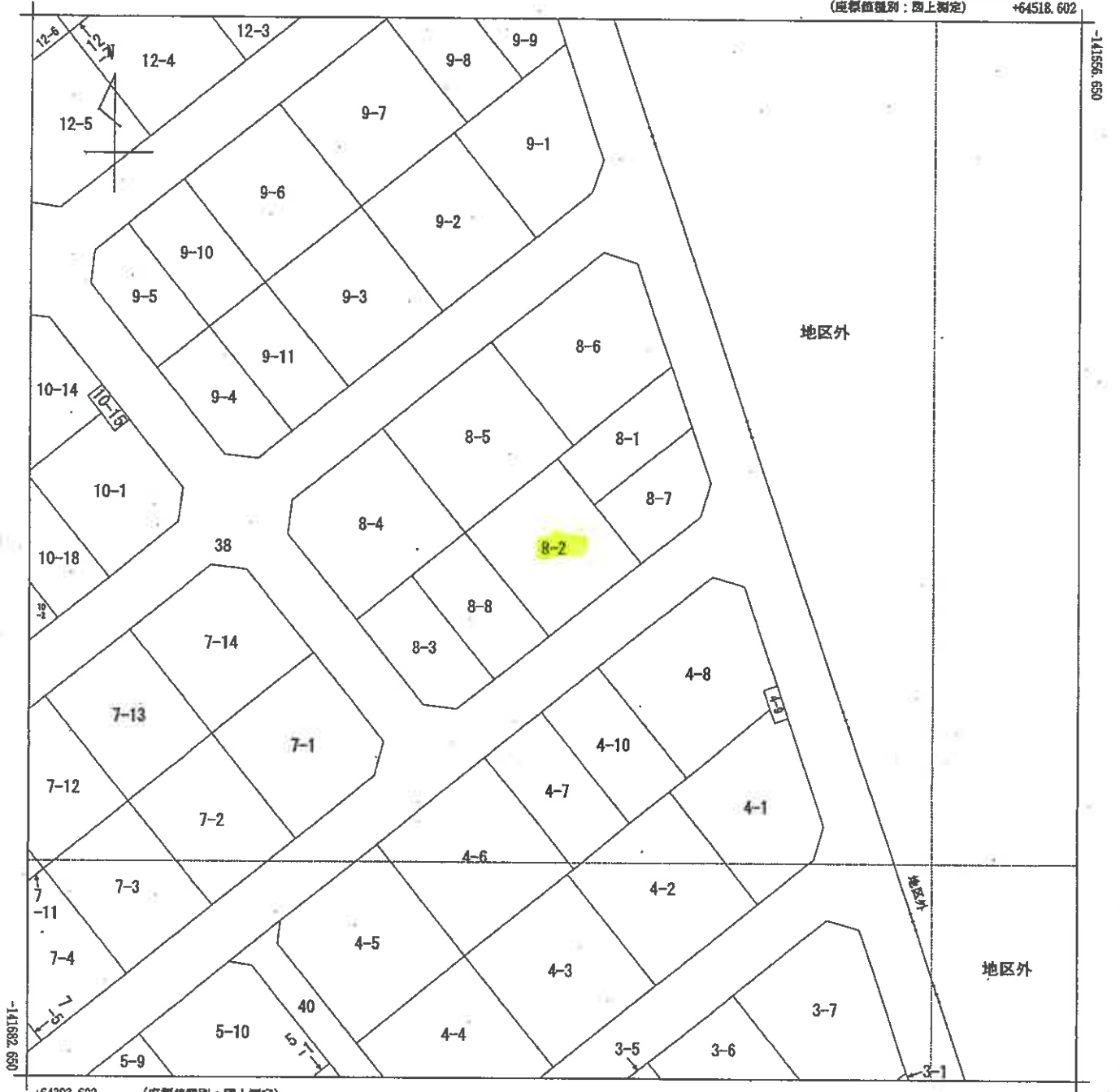
(座標値種別：図上測定) +64326.024



請求部分	所在	神戸市西区狩場台一丁目			地番	6番10				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年3月20日			備付年月日(原図)		補事項				

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) +64518.602



地番区域見出
狩場台一丁目

請求部	所在	神戸市西区狩場台一丁目				地番	8番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年3月20日			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和59年9月28日

前6 後新

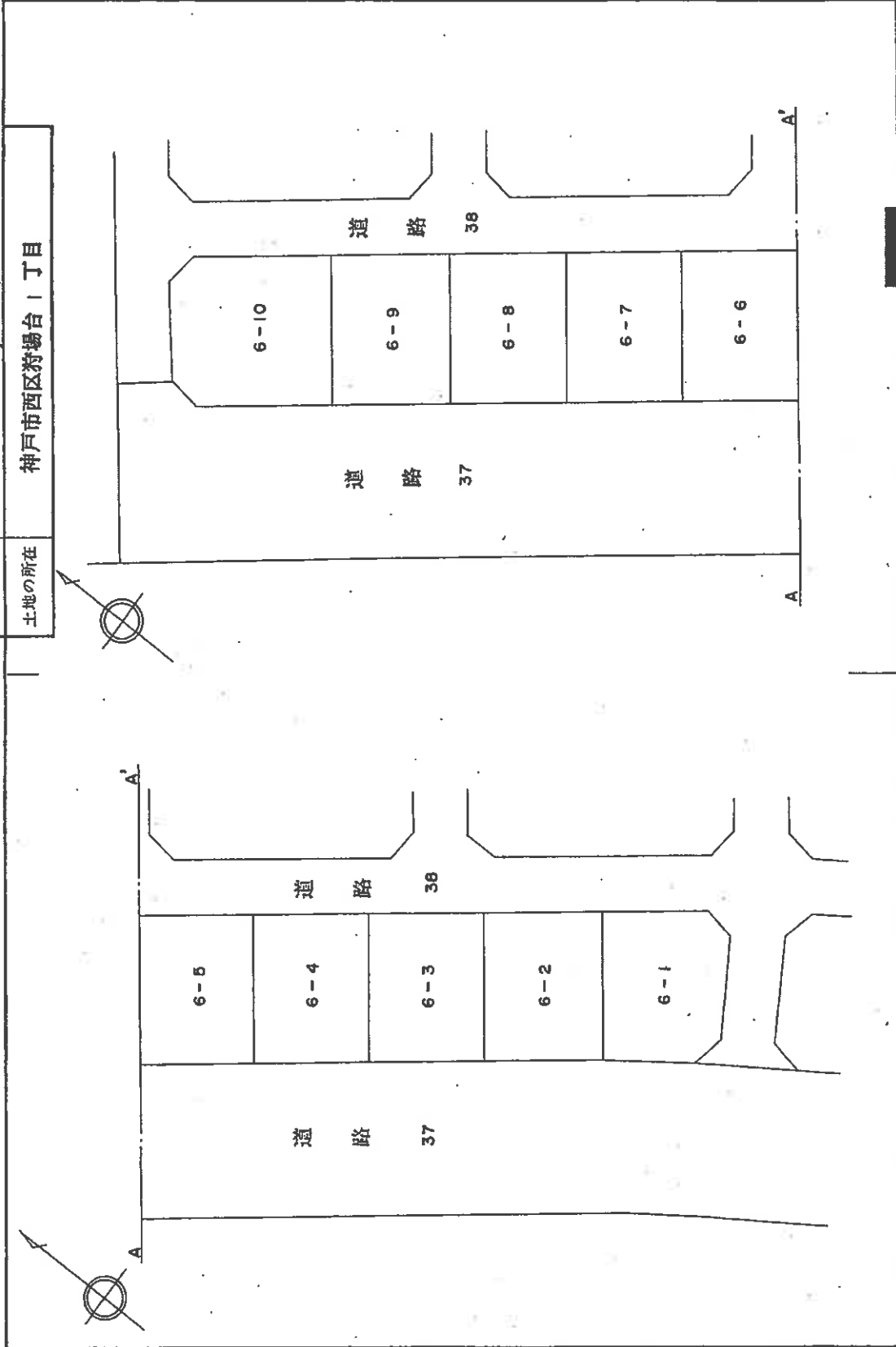
地番 6-1 ~ 6-10

土地の所在 神戸市西区狩場台1丁目

土地横測量
土地所在測量
土地横測量

11
B.E.28

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]
407257	(昭和59年3月15日付)
作製者	[REDACTED]

登記年月日：昭和59年3月28日

前6 後新

土地積測量図

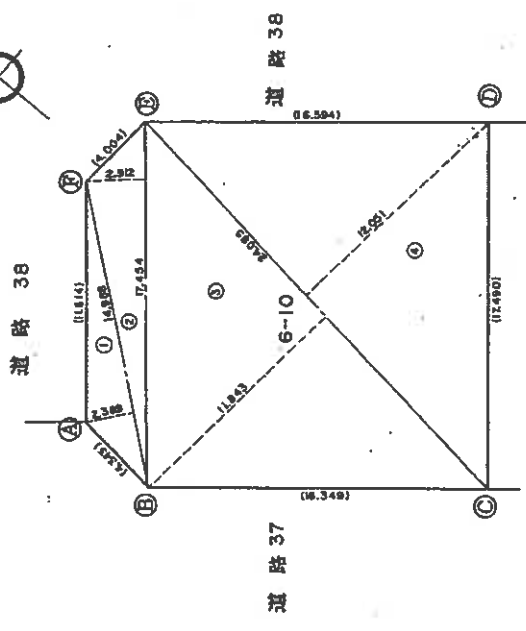
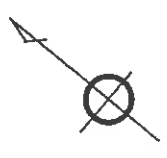
神戸市西区狩場台1丁目

59.3.28

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

求積表(三斜法)

符号	底辺	垂線	積面積
1	14,988	2,389	35,066,332
2	17,454	2,912	80,828,048
3	24,085	11,043	265,238,655
4	24,085	12,051	290,248,335
合計			662,193,70
1/4地積			331,05685
地積			331,05 m ²



境界符号	境界線の種類
④③②①⑤⑥	金属標

製作者	申請人	縮尺
	407267	1/250
(昭和59年3月15日作成)		

登記年月日：昭和59年3月28日

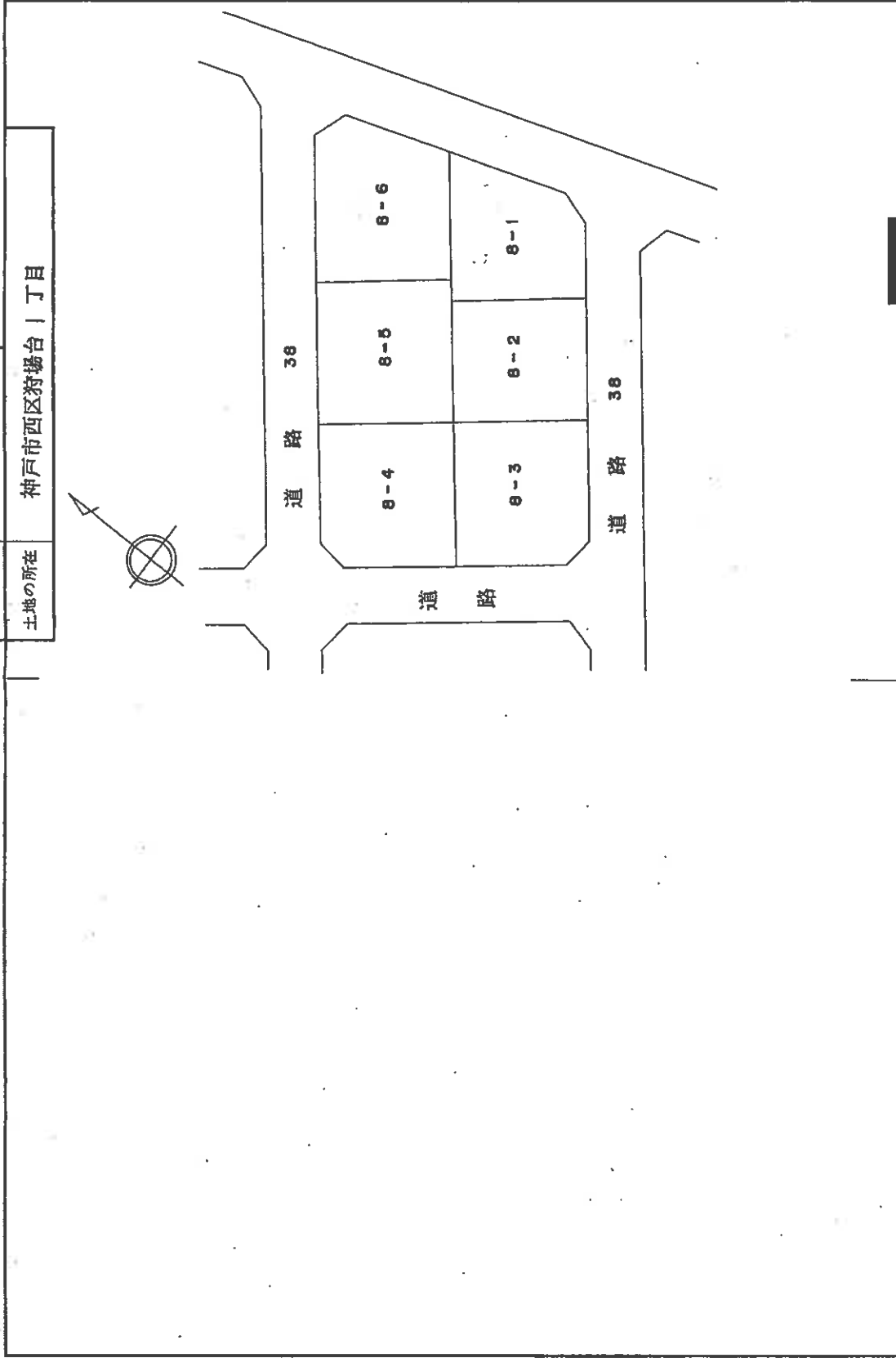
前8 後新

地番 8-1~8-6

土地の所在 神戸市西区狩場台1丁目

地権測査図
土地積別量

2 R.W. 09



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	申請人	縮尺	1/500
	407283		
(昭和59年3月15日作成)			

登記年月日：昭和59年3月28日

3/2
59.3.28

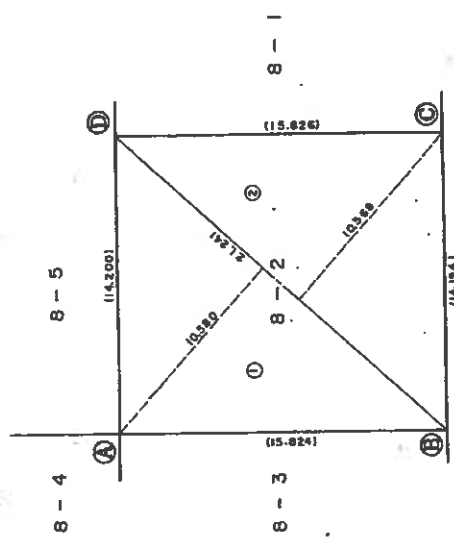
土地積測量図
土地積測量図

前名 徳新
地番 8-2-8-6
土地の所在 神戸市西区狩場台1丁目

求積表(三斜法)

符号	底辺	高さ	積算面積
1	211.241	10.580	2247.29780
2	211.241	10.569	2244.96129
合計			4492.25909
1/2			2246.129545
地積			2246.181 m ²

境界符号	境界線の通称
①	金屋橋
②	
③	
④	



道路 38

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

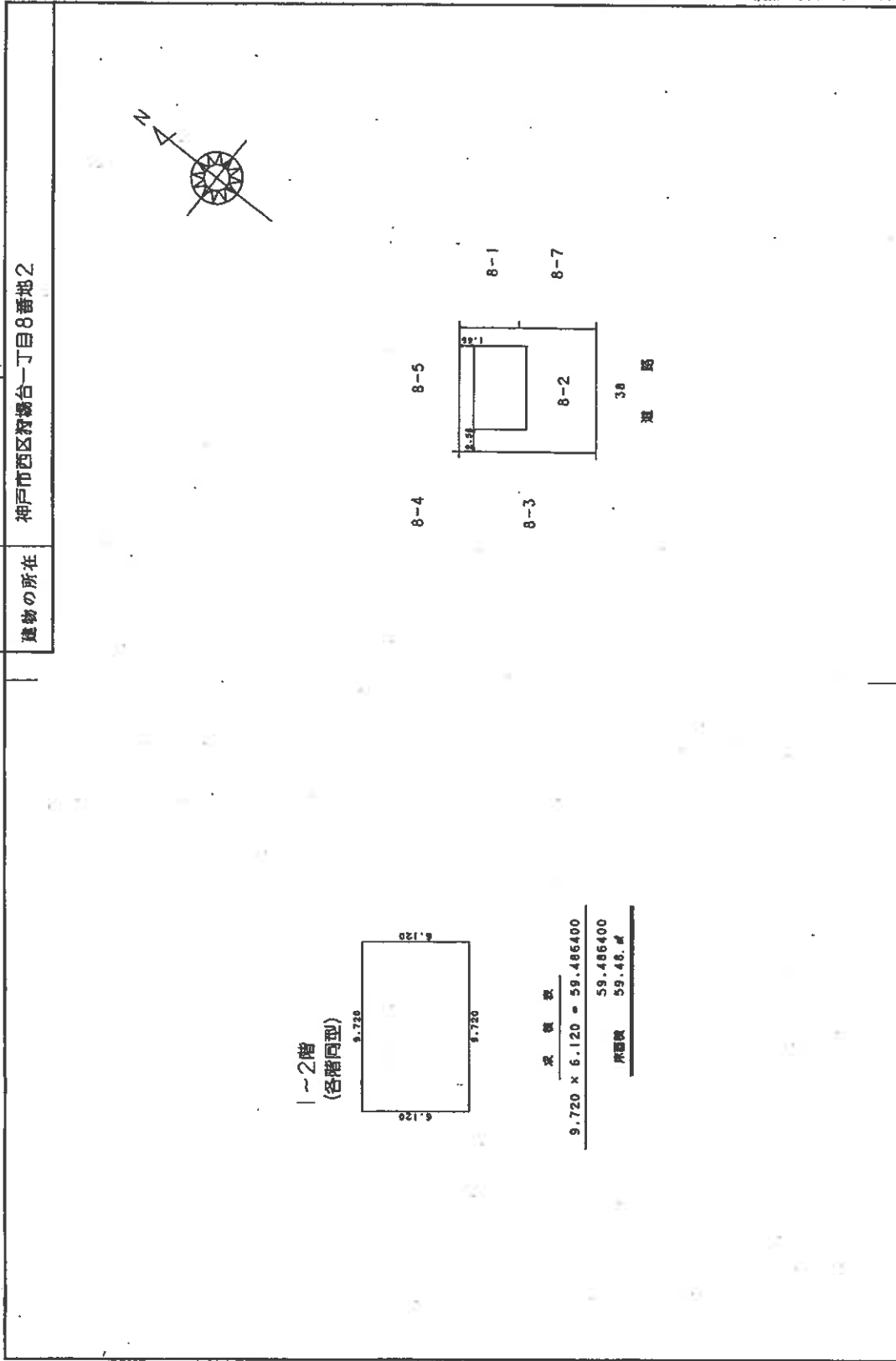
製作者	申請人	縮尺	1/250
	407285		
	(昭和59年3月1日作成)		

登記年月日：平成25年3月19日

建築物図面

家屋番号	8番2の2
建築物の所在	神戸市西区狩場台一丁目8番地2

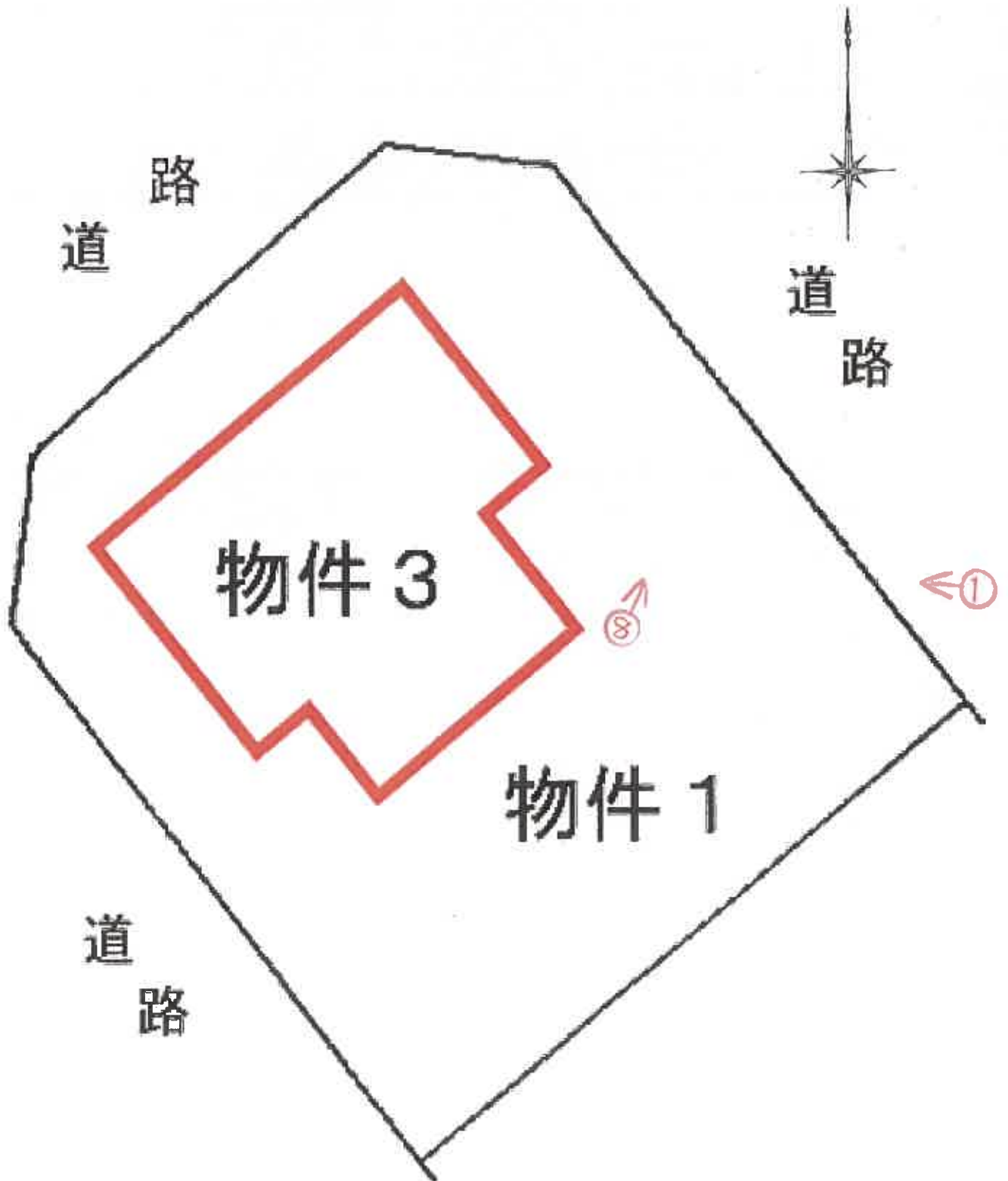
各階平面図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

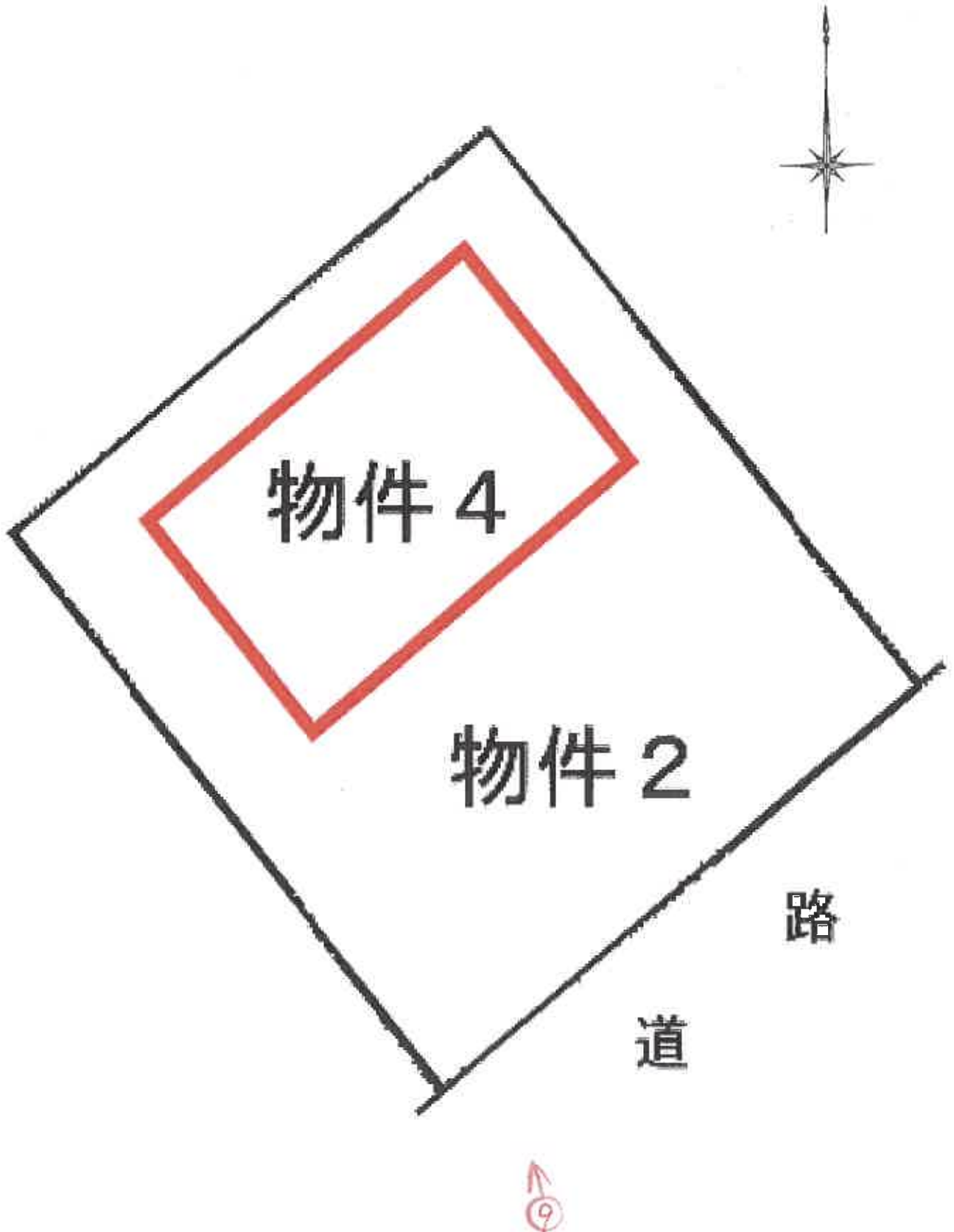
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



土地建物位置関係図

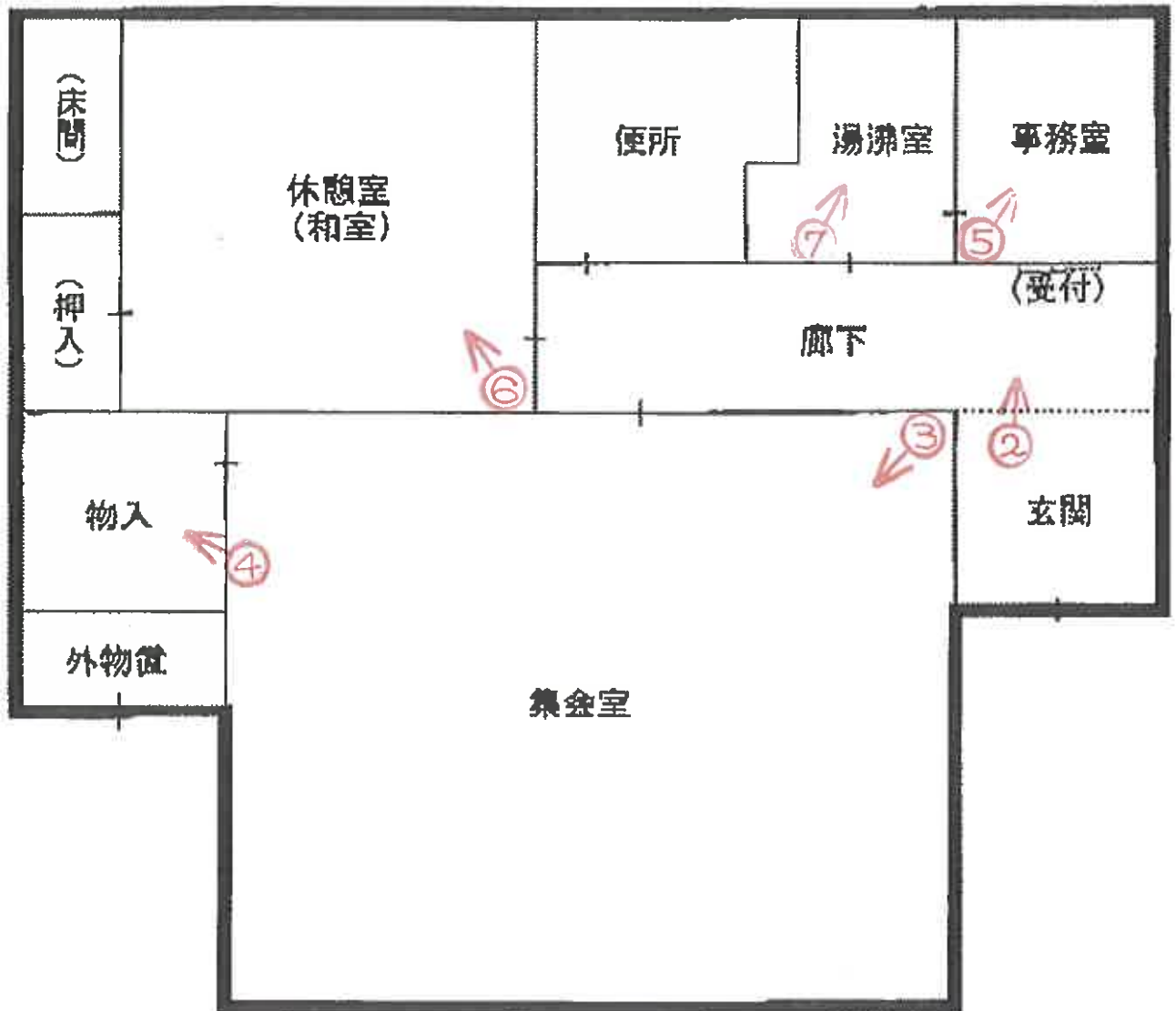
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

物件 2

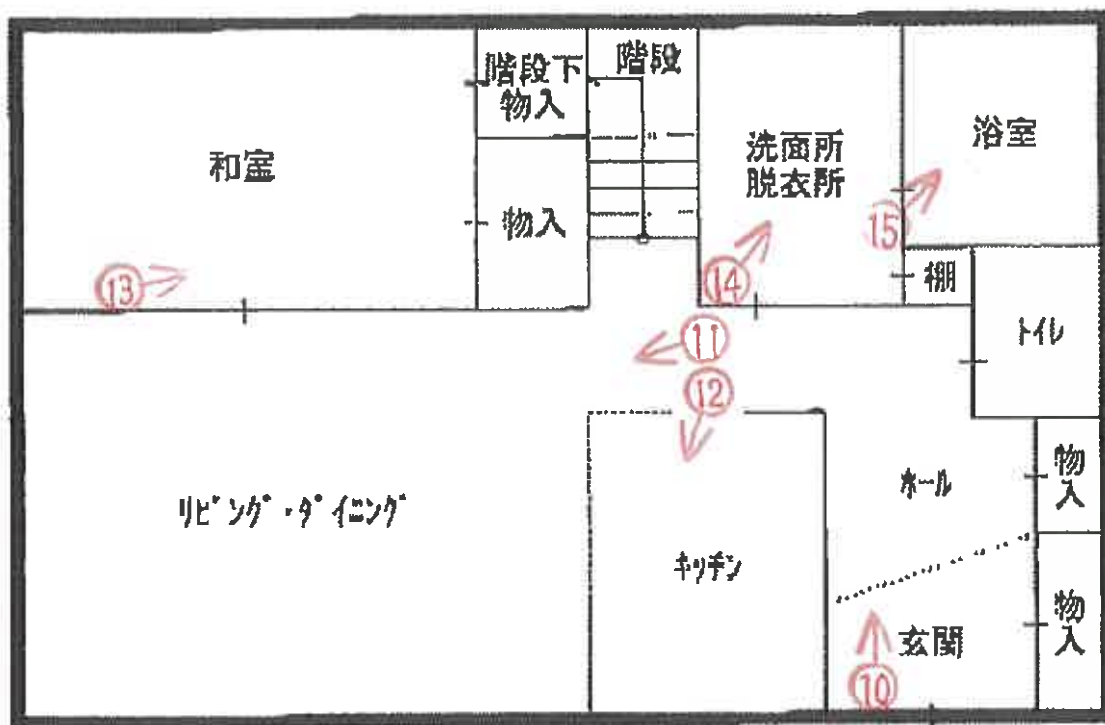


建物間取図

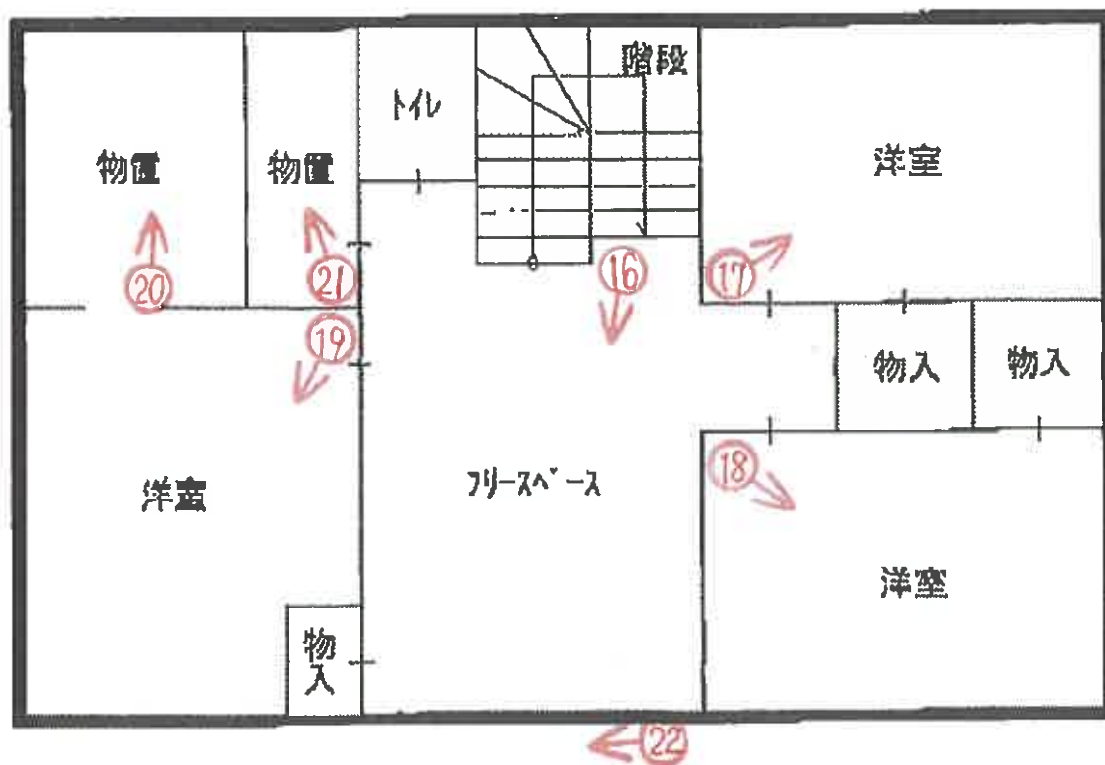
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

物件 4

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



9



10



⑪



⑫



⑬



14



15



16



17



18



19



20



21



22

令和 6 年 (ケ) 第 30038 号
令和 7 年 1 月 20 日、
令和 7 年 1 月 22 日 現地調査
令和 7 年 1 月 24 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26,250,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金120,000円
物件2(土地)	金7,150,000円
物件3(建物)	金20,000円
物件4(建物)	金18,960,000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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。同様に、物件2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・2	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	
3・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			
	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1及び物件3は持分193分の1の競売である。 		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	神戸市営地下鉄線西神中央駅の東方約1.8km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模の戸建住宅が多い住宅地域	
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 40% 80% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 331.05 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約19.5m×約17.5m	
接面道路の状況	北東側 約6.5m市道 北西側 約6.5m市道 南西側 約18m市道	
土地の利用状況等	物件1は物件3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	
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	特になし	

第4 目的物件の位置・環境等

1-2 土地の概況及び利用状況等 (物件2)

位置・交通	神戸市営地下鉄線西神中央駅の東方約2.1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模の戸建住宅が多い住宅地域	
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 40% 80% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 224.61 m ² の 整形地 間口×奥行 約14.2m×約15.8m	
接面道路の状況	南東側 約6.5m市道	
土地の利用状況等	物件2は物件4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
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"> ・ 土地内は全体的に雑草が繁茂している。 ・ 土地の南東側 (間口の中央付近) の道路に電柱がある。 	

2-1 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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59年3月8日 新築 経過年数 41年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
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 : 塩ビシート・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 : 集会所 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"> ・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。

2-2 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） 平成25年3月15日 新築 経過年数 12年程度 経済的残存耐用年数 20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
品 等	普通
保守管理の状態	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。 ・ ウッドデッキやバルコニーの腐食が認められるほか、室内においてもカビによる黒ずみや汚れの酷い箇所が存するなど維持管理状態は良くない。

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・2)

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	125,000	1.00	1.72 *	0.90	190,000
2	125,000	1.01	224.61	0.90	25,520,000

* 持分相当地積 (331.05㎡×1/193)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (西(県)-2)

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/㎡)

$$127,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/101 \approx 125,000$$

◇ 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 : 方位等 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/101$$

イ 個別格差 : 物件1 三方路・規模等 (1.00)

物件2 方位・駅接近性等 (1.01)

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3・4)

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
3	140,000	0.41 *	0.12	10,000
4	220,000	118.96	0.45	11,780,000

* 持分相当床面積 (79.49㎡×1/193)

ウ 現価率

物件3 : 経過年数41年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数46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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数}/\text{経済的全耐用年数}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価}0.2) \approx 0.12$$

物件4 : 経過年数12年、経済的残存耐用年数20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及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数}/\text{経済的全耐用年数}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価}0.3) \approx 0.45$$

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	190,000	0.10	敷地占有利益	20,000
2	25,520,000	0.60	法定地上権	15,310,000

(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	190,000	-20,000		1.00	0.70	120,000
2	25,520,000	-15,310,000		1.00	0.70	7,150,000
3	10,000	+20,000	1.00	1.00	0.70	20,000
4	11,780,000	+15,310,000	1.00	1.00	0.70	18,960,000
一括価格(合計)						26,250,000

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 (西(県)-2)
所 在 : 神戸市西区狩場台1丁目25番7
価 格 : 127,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「西神中央」駅より道路距離1.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 208㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員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6年度)
物件1 : 29,456,166円 (×1/193)
物件2 : 18,440,481円
物件3 : 1,153,400円 (×1/193)
物件4 : 6,456,200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 神戸市西区狩場台一丁目
地 番 6番10
地 目 宅地
地 積 331.05平方メートル
共有者 A 持分193分の1

- 2 所 在 神戸市西区狩場台一丁目
地 番 8番2
地 目 宅地
地 積 224.61平方メートル
所有者 A

- 3 所 在 神戸市西区狩場台一丁目6番地10
家屋 番号 6番10
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193分の1

- 4 所 在 神戸市西区狩場台一丁目8番地2
家屋 番号 8番2の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建



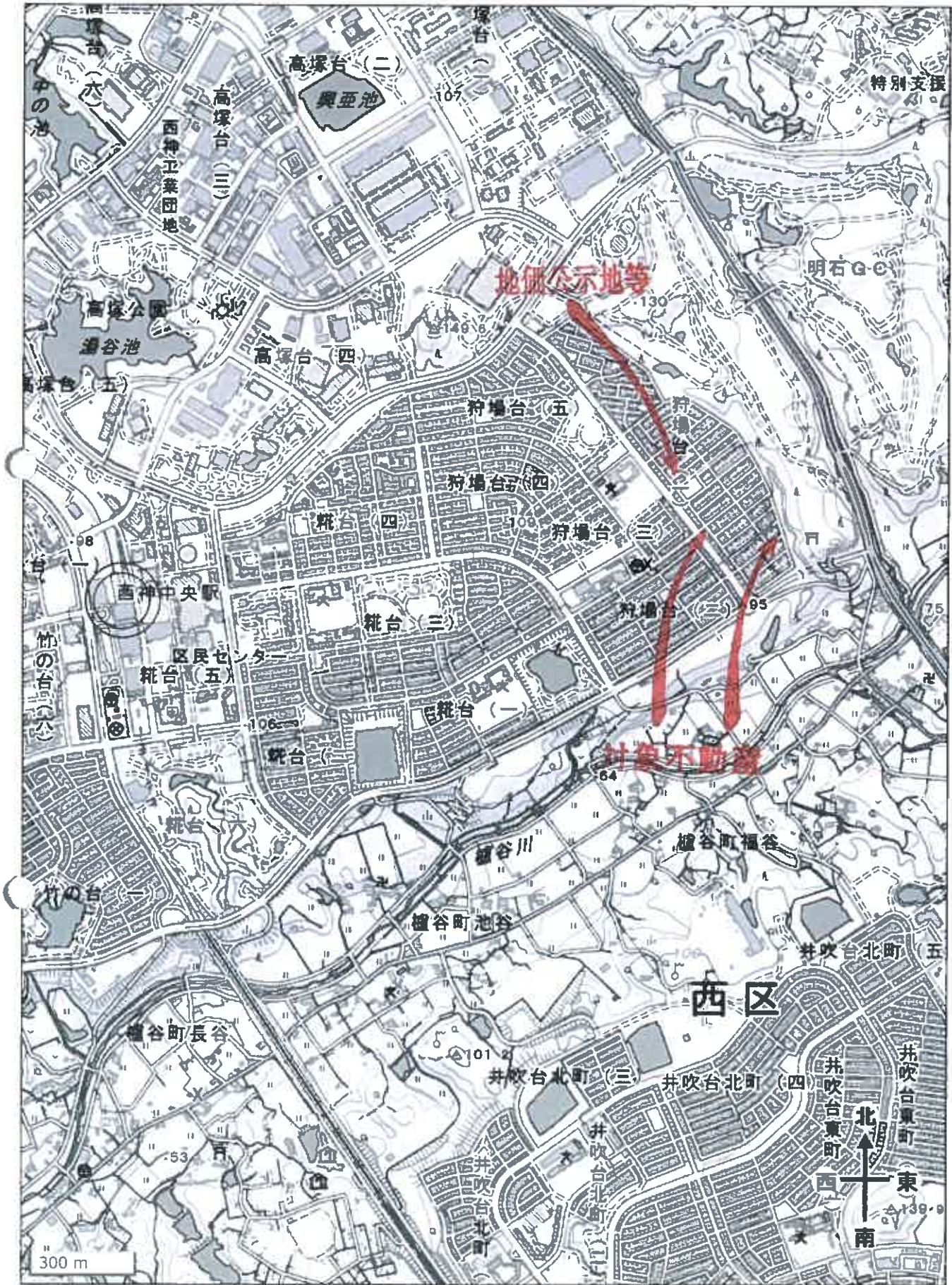
物 件 目 録

床面積	1階	59.48平方メートル
	2階	59.48平方メートル

所有者 A



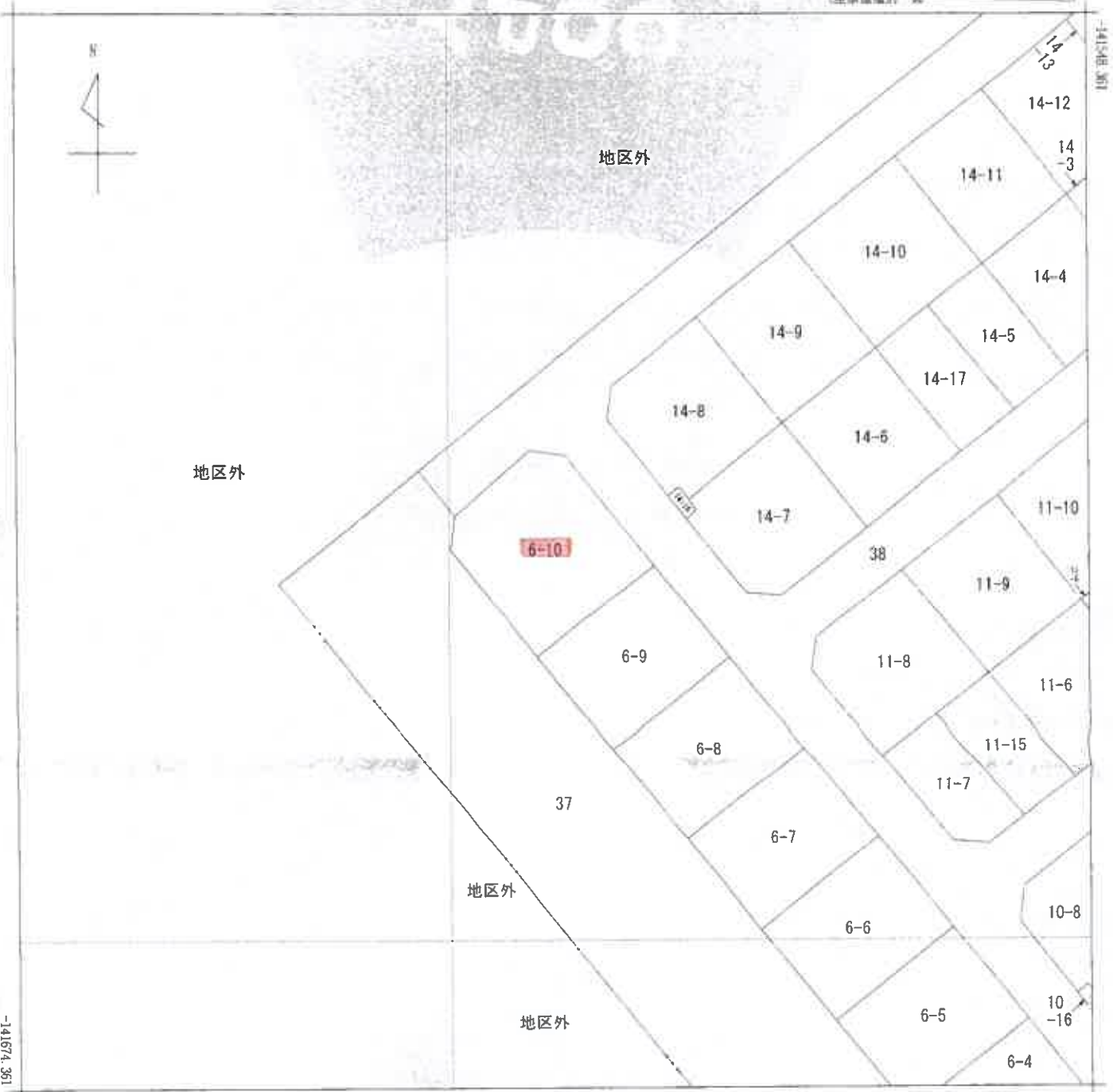
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

公図写

座標値種別 交



+64201 024 座標値種別：図上測定

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	神戸市西区狩場台一丁目		地番	6番10				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年3月20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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和6年11月5日

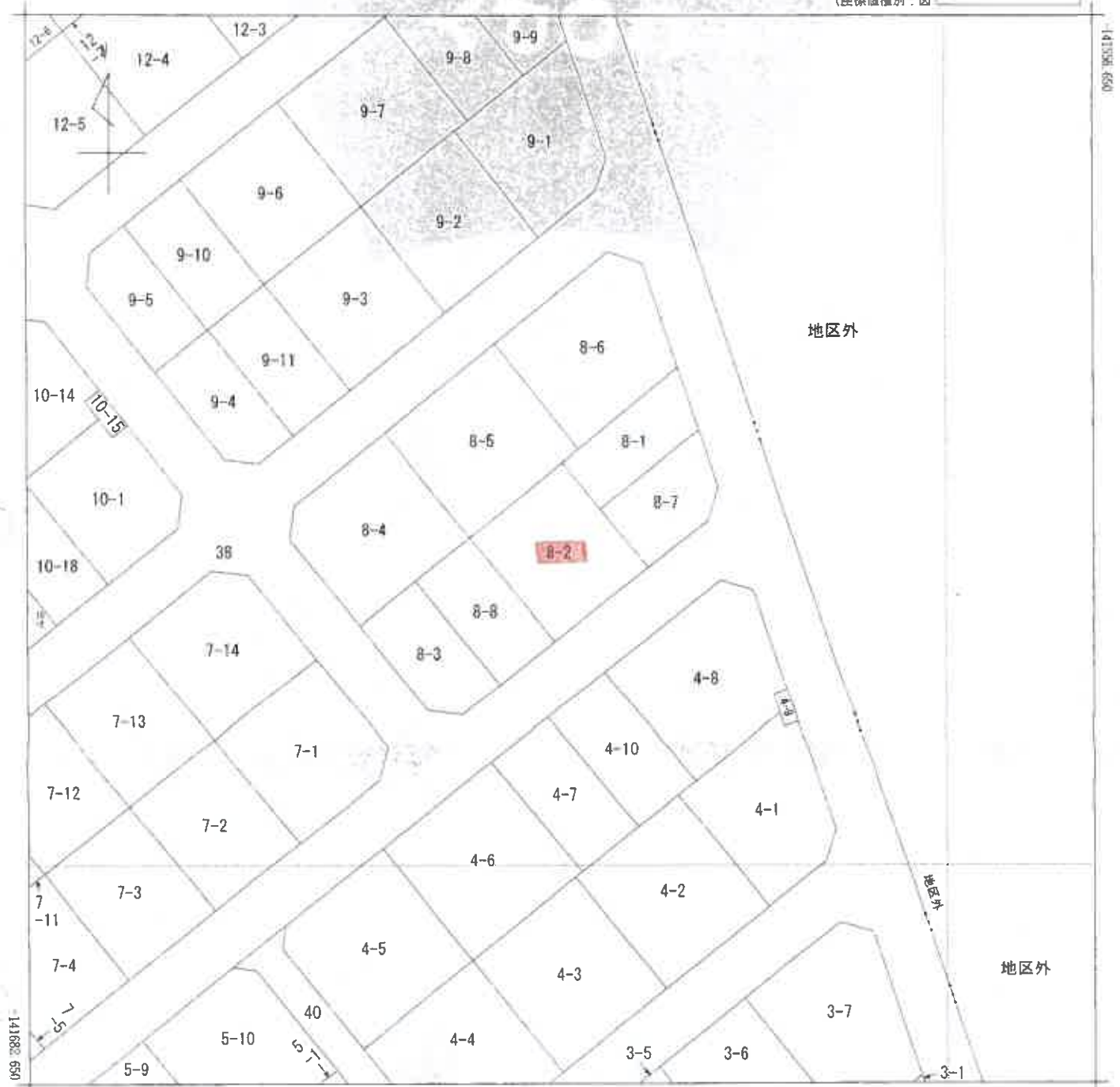
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：2-1

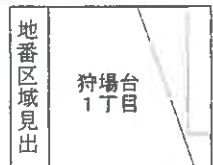
縮版図

(座標値種別：図)



+64393.602 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求分	所在 神戸市西区狩場台一丁目			地番 8番2					
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年3月20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。

(神戸地方司法局明石支局管轄)

令和6年11月5日

東京司法局中野出張所

登記官

請求番号：2-4

(1/1)

縮版図

地積測量図写

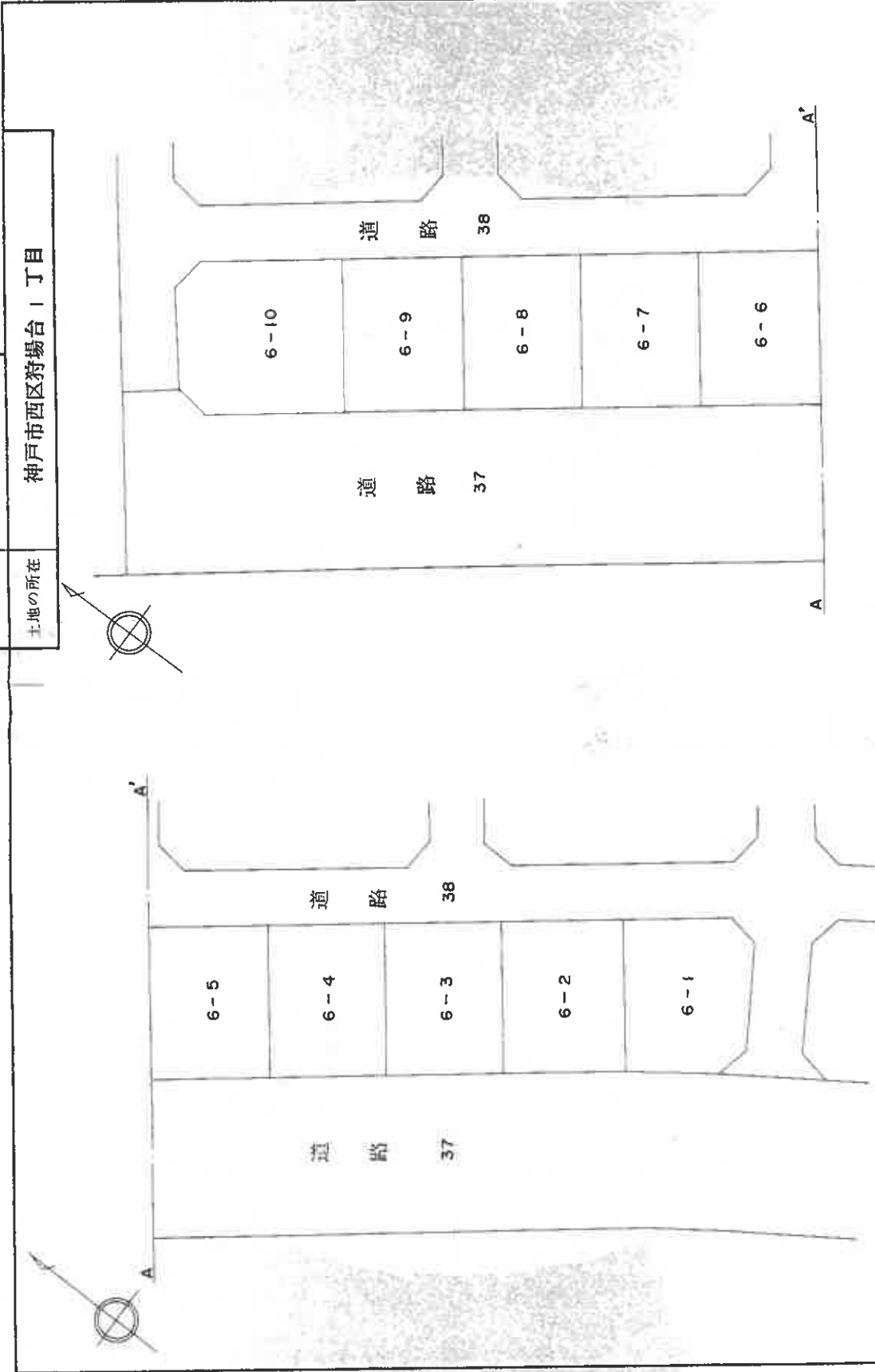
縮尺 1/500

申請人
407257

作製者

(1/1)

縮版図



神戸市西区狩場台1丁目

6-1~6-10

番

土地の所在

前6

後新

土地所有権測量図

59 3 28

登記年月日：昭和59年3月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和6年11月5日

東京法務局中野出張所

登記書

請求番号：2-2

登記年月日：昭和59年3月28日

前6 後新

土地積測量図
所在地

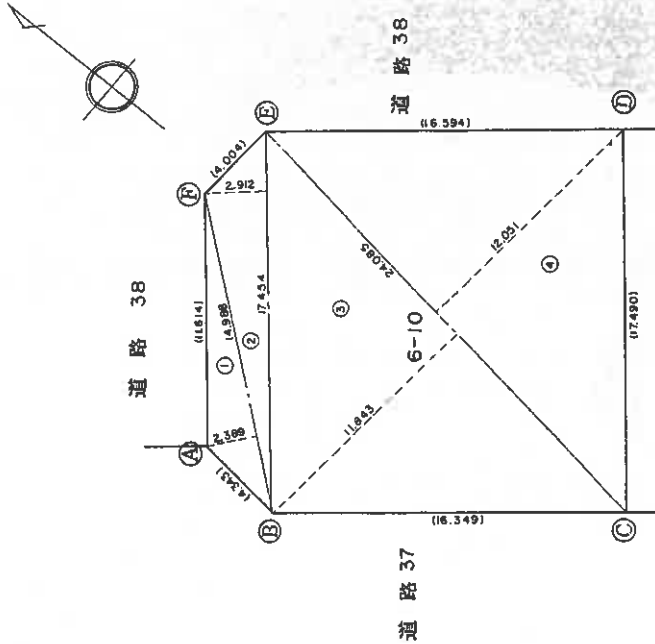
地番 6-16-10
土地の所在 神戸市西区狩場台1丁目

59.3.28

求積表(三斜法)

符号	底辺	垂線	倍面積
1	14,988	2,389	35,806,332
2	17,454	2,912	50,826,048
3	24,085	11,843	285,236,655
4	24,085	12,051	290,248,335
合計			662,119,370
1/2地積			331,059,685
			331.05 m ²

境界符号	境界線の種類
①②③④⑤⑥	金属標



6-9

地積測量図写

申請人

407267

作製者

縮尺 1/250

縮版図

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方事務局明石支局管轄)

令和6年11月5日

東京法務局中野出張所

登記番

地積測量図写

縮尺 1/500

申請人

407283

作製者

縮版図

請求番号：2-5

(1/7)

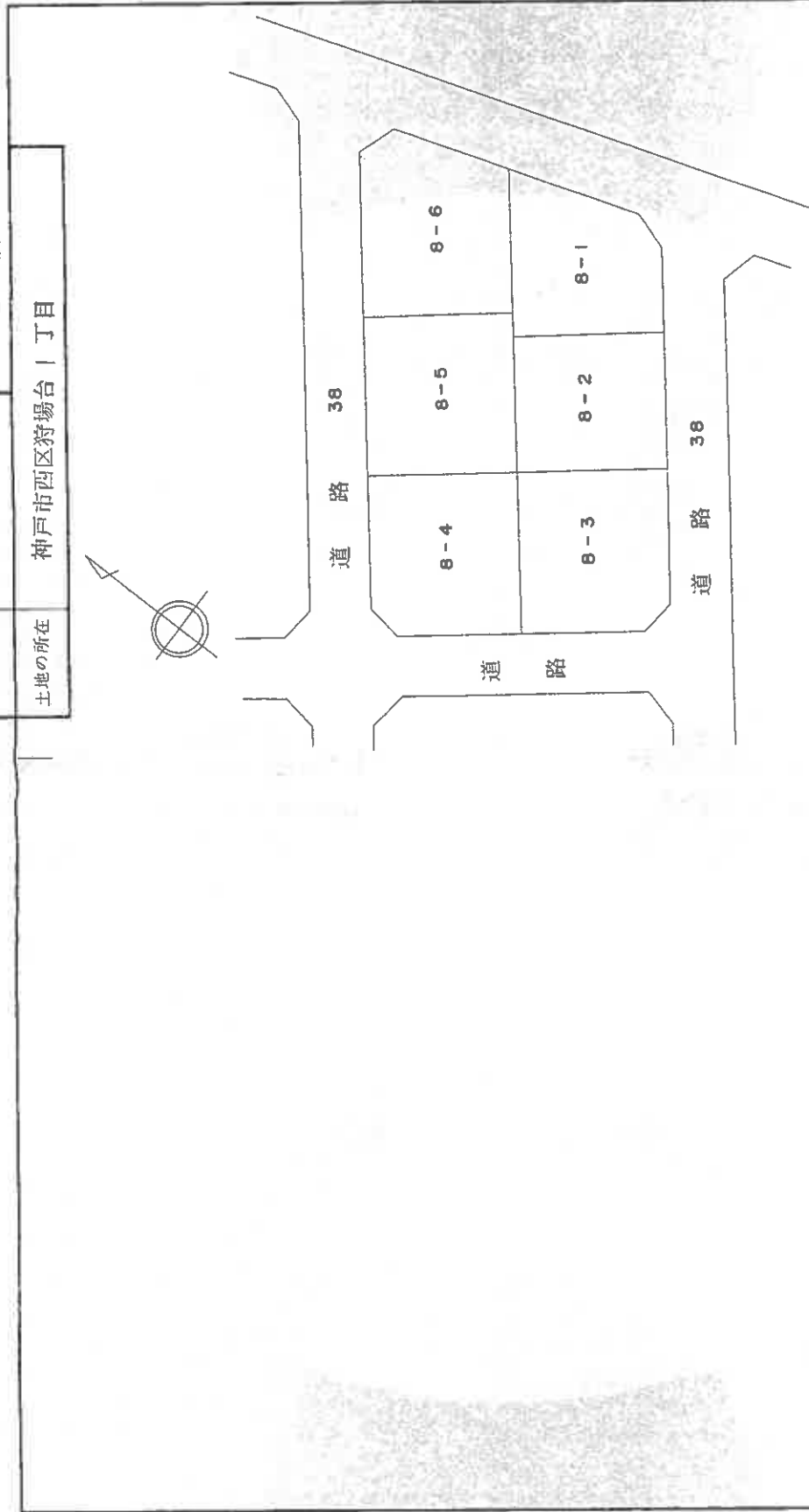
地積測量図
土地所在
地積測量図

前8 後新

地帯 8-1~8-6

土地の所在 神戸市西区狩場台1丁目

K.W.B 2/7



登記年月日：昭和59年3月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和6年11月5日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：昭和59年3月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (神戸地方法務局明石支局管轄)
 令和6年11月5日 東京法務局中野出張所

前記 倍新

地番 8-2~8-6

土地の所在 神戸市西区狩場台1丁目

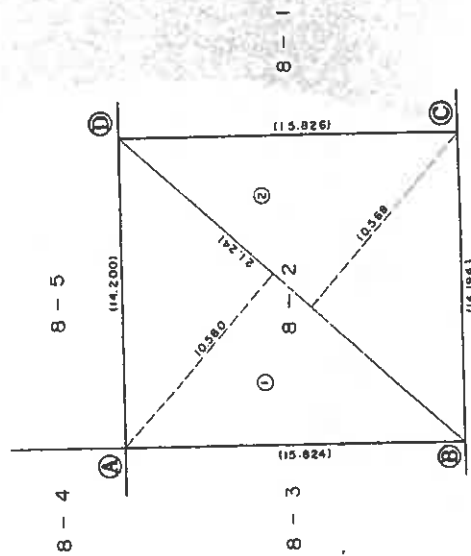
土地積測量図
 土地所在図

3/2
 59.3.28

求積表 (三斜法)

符号	底辺	垂線	倍面積
1	21,241	10,580	224,729,780
2	21,241	10,569	224,496,129
合計			449,225,909
換算地積			224,612,954.5
地積			224,611 m ²

筆界符号	境界線の種類
A B C D	金属標



道路 38

地積測量図写

作製者

申請人

407285

縮尺

1/250

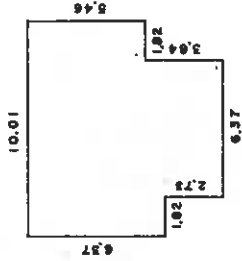
縮版図

建物図面写
(各階平面図)

家屋番号	6-10
建物の所在	神戸市西区狩場台1丁目6番地10

各階平面図

(集会所)



求積

$6.37 \times 1.82 = 11.5934$
 $9.10 \times 6.37 = 57.9670$
 $5.46 \times 1.82 = 9.9372$
 計 = 79.4976

床面積 79.49㎡

建物図面は、別添建物所在図のとおり。

製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1

縮版図

建物図面写

建物図面写

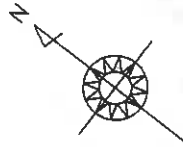
各階平面図

家屋番号 8番2の2

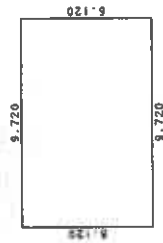
建物の所在 神戸市西区狩場台一丁目8番地2

家屋番号

建物の所在



1-2階
(各階同型)

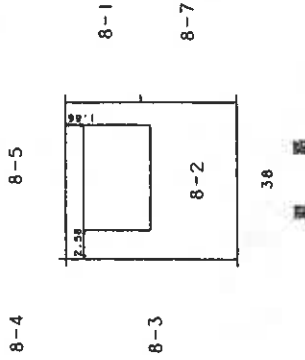


床面積

9.720 × 6.120 = 59.486400

59.486400

床面積 59.48 m²



作成者

(封印解除) F

縮尺 1/250

申請人

縮尺

500

登記年月日：平成25年3月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方支務局明石支局管轄)

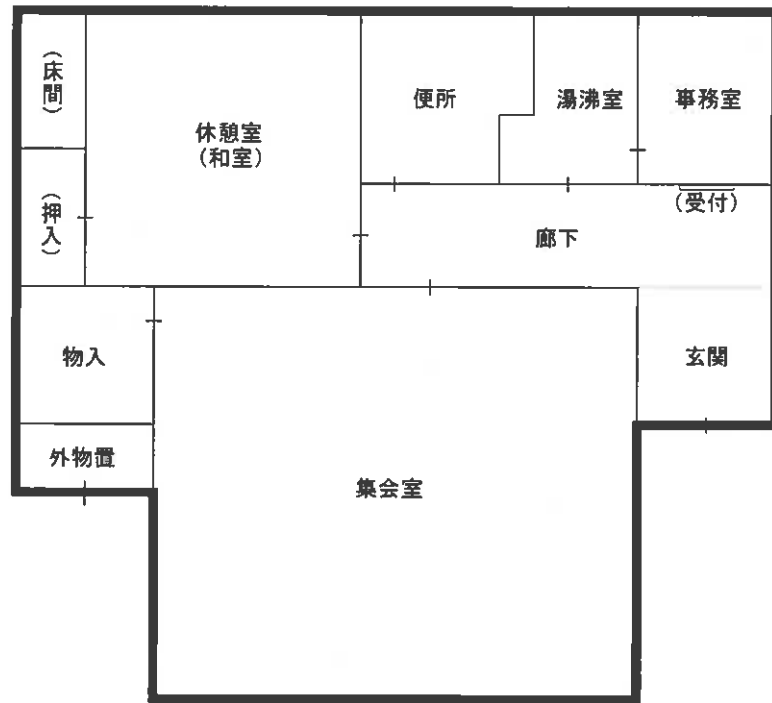
令和6年11月5日

東京支務局中野出張所

登記官

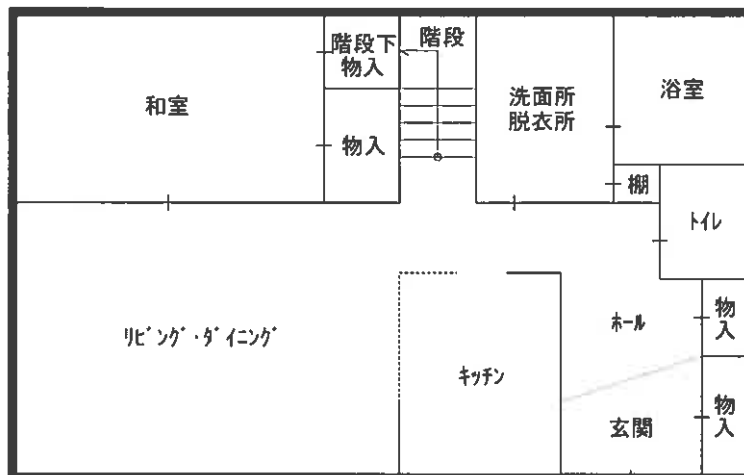
縮版図

物件 2

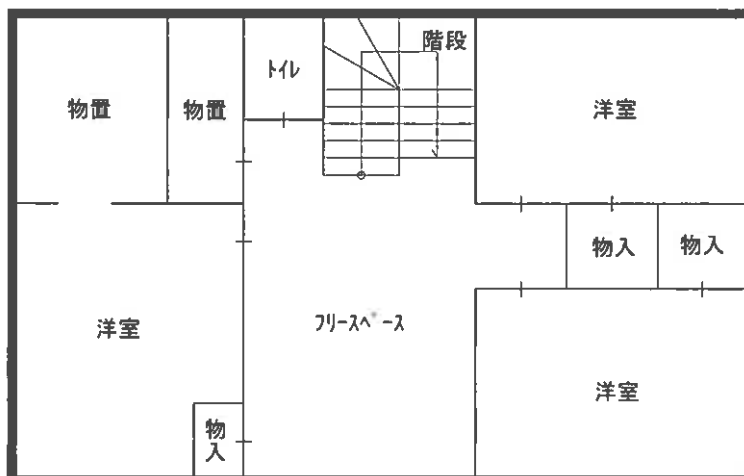


物件 4

1 階



2 階



現況写真



物件 1、3



物件 1、3



物件 1、3

現況写真



物件2、4



物件2、4



物件2、4