

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 7年 5月12日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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 5月28日から 令和 7年 6月 4日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月10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	日 時 場 所 令和 7年 7月 1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 5月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



013

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）
1～3	12,430,000 9,944,000	一括	2,490,000	114,599	27,007
1	1,690,000				
2	200,000				
3	10,540,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字小谷
 地 番 1979番6
 地 目 宅地
 地 積 182.87平方メートル

- 2 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字小谷
 地 番 1980番6
 地 目 原野
 地 積 11平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字小谷1979番地6
 家屋 番号 1979番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 56.31平方メートル
 2階 49.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月16日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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 神戸市北区有野町唐櫃字小谷
 地 番 1979番6
 地 目 宅地
 地 積 182.87平方メートル

- 2 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字小谷
 地 番 1980番6
 地 目 原野
 地 積 11平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字小谷1979番地6
 家屋 番号 1979番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 56.31平方メートル
 2階 49.68平方メートル



令和7年(ケ)第 17号
令和7年 3月17日受理
令和7年 4月 4日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 佐藤 彰彦

(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 | 神戸市北区有野町唐櫃字小谷 | |
| | 地 番 | 1979番6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 182.87平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市北区有野町唐櫃字小谷 | |
| | 地 番 | 1980番6 | |
| | 地 目 | 原野 | |
| | 地 積 | 11平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 神戸市北区有野町唐櫃字小谷1979番地6 | |
| | 家屋 番号 | 1979番6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 56.31平方メートル |
| | | 2階 | 49.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市北区有野町唐櫃1979番地の6	
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 ☐ 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3	
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、居宅(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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市北区有野町唐櫃1980番地の6	
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 「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	
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 種類： ☐ ある { 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、居宅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

(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物には今は誰も住んでいません。 2 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。 3 本件土地の境界について争いは特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は物件3建物の敷地として、物件2土地は居宅の裏側のフェンスから水路まで更地として使用されている。
- 3 本件建物の内部は、全体的に綺麗であるが、数か所壁クロスに汚れや割れ、天井との継ぎ目に割れが生じていた。
- 4 上記以外で日常生活上支障があると認められる箇所は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

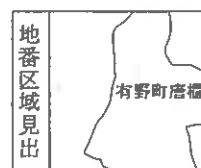
(5 枚目)

(調査経過用)

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3月18日(火) 9:38-10:57	神戸地方法務局北出張所	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年3月19日(水) 9:41-9:50	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函(返信用110円のちに回収)
令和7年3月19日(水)	執行官室	債務者兼所有者住所宛て通知書郵送(返信用110円)
令和7年3月24日(月) 10:30-10:33	執行官室(電話受信)	債務者兼所有者から聴取調査
令和7年3月27日(木) 9:35-10:06	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
(特記事項) ☐ 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 及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年3月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、関係者から借り受けた鍵を使用して建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



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：平成29年10月26日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

(1/3)

地 積 測 量 図

地 番 1979-2, 1979-4~1979-9

土地の所在 神戸市北区有野町唐櫃字小谷

引 照 点 表

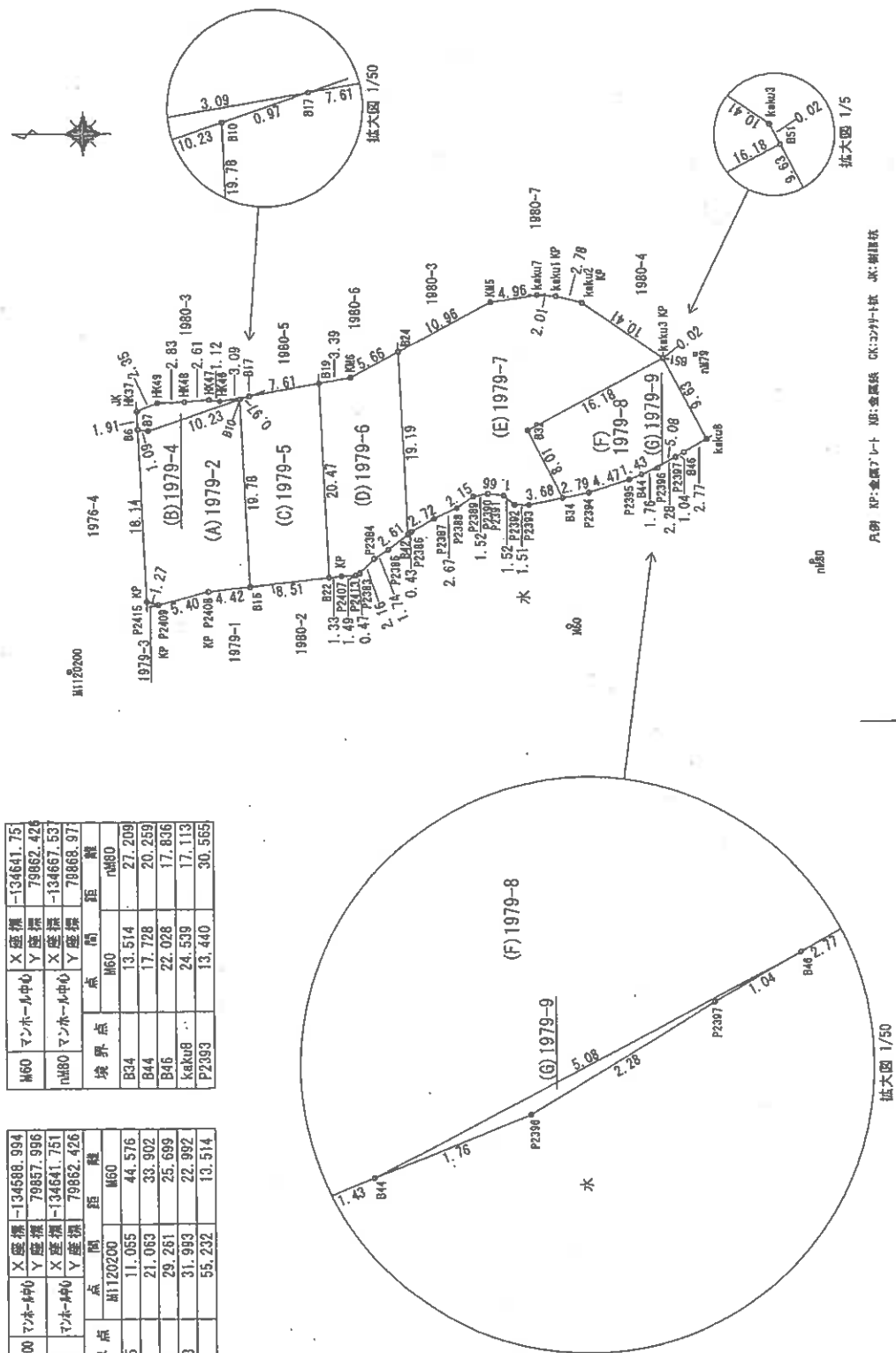
マンホール中心	X座標	-134588.994
マンホール中心	Y座標	79857.996
M60	X座標	-134641.751
M60	Y座標	79862.426
境界点	点 間 距 離	
M1120200	M60	
P2415	11.055	44.576
B15	21.063	33.902
B22	29.261	25.699
P2413	31.993	22.992
B34	55.232	13.514

引 照 点 表

マンホール中心	X座標	-134641.75
マンホール中心	Y座標	79862.426
M80	X座標	-134667.537
M80	Y座標	79868.977
境界点	点 間 距 離	
M60	M80	
B34	13.514	27.209
B44	17.728	20.259
B46	22.028	17.836
kaku8	24.539	17.113
P2393	33.440	30.555

(8 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



作製者

(平成 29 年 10 月 16 日調査)
(平成 29 年 10 月 16 日作製)

申請人

縮尺 1/500

(1/4)

請求番号：3-1

2/3

地積測量圖

地番	1979-2, 1979-4~1979-9
土地の所在	神戸市北区有野町唐櫃字ノ

(駐) 駐在() 駐在() 駐在()

地 點	(A)	1978-2	X_n	$\bar{y}_n$	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
測 点					
P2415			-134597.269	798665.327	-166758.902776
P2409			-134598.497	79864.977	-516406.941282
P2408			-134603.731	79866.328	-769432.203952
815			-134608.135	79866.797	-276509.971229
810			-134607.192	79886.561	849673.482796
87			-134597.495	79883.289	861381.505287
B6			-134596.409	79883.452	18053.660152
				信·面 積	411.162996
				面 積	205.5814980
				地 積	205.58 m ²

3. 卷 (B) 1979-4

地 震 測 站	X_n	Y_n	$(X_n - \bar{X}_n) Y_n$
B6	-134586.409	79883.452	-94022.823004
B7	-134597.495	79883.289	-861381.505287
B10	-134607.192	79886.561	-848634.937503
B17	-134608.118	79886.873	169599.265744
HK46	-134605.064	79886.351	333046.197319
HK47	-134603.949	79886.502	297417.446946
HK48	-134601.341	79886.315	434741.326230
HK49	-134598.517	79886.228	401268.532344
HK37	-134596.308	79885.361	167599.487378
		情 面 積	32.981067
		情 面 積	16.4905335
		情 面 積	16.49

電 番 (C) 1979-5

地 带	(C) 1979-5	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn-1)Yn$
利 点				
B19	-134615.628		79886.157	577521.485617
B17	-134608.118		79886.873	673925.606928
B10	-134607.192		79886.561	-1038.525293
B15	-134608.131		79886.797	-751306.959379
B22	-134616.599		79867.701	-598768.154397
			倍 面 积	343.481076
			面 积	171.7405380
			面 积	171.74

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地 震 測 点	(D) 1979-6	X_N	Y_N	$(X_{N+1} - X_N)Y_N$
P2413	-134619.418	79867.895	-162867.151030	
P2393	-134619.839	79868.125	-155583.107500	
P2394	-134621.366	79869.654	-238410.917190	
P2395	-134622.824	79870.605	-282023.106255	
B42	-134624.897	79872.206	-92811.503372	
B24	-134623.986	79891.384	472877.101896	
KW6	-134618.978	79888.730	667710.005340	
B19	-134615.628	79888.157	190053.925503	
B22	-134616.599	79867.701	-183456.109197	
P2407	-134617.925	79867.842	-225147.446598	
估 面 積			341.691597	
面 積			170.8457985	
地 積			170.84	可

地 番	(E) 1979-7
-----	------------

地 带	(E) 1979-7	Xn	Yn	$\alpha(n+1) - \alpha(n-1)Yn$
利 点	P2386	-134625.239	79972.470	-215495.924060
	P2387	-134627.595	79973.831	-381317.699194
	P2388	-134630.013	79974.966	-335714.482098
	P2389	-134631.198	79976.166	-262153.576812
	P2390	-134633.295	79976.435	-2671451.017380
	P2391	-134634.946	79976.251	-224532.141561
	P2392	-134636.106	79975.267	-213266.952890
	P2393	-134637.616	79975.215	-409570.227305
	B34	-134641.233	79975.931	6390.074480
	B32	-134637.636	79983.046	-8617713.036452
	B51	-134651.895	79980.509	-1146259.523132
	kaku3	-134651.884	79980.530	686339.543230
	keku2	-134643.304	79986.427	900672.412571
	keku1	-134640.611	79987.122	316315.444620
	keku7	-134638.594	79987.229	553927.488657
	KW5	-134633.678	79996.521	1167128.378768
	B24	-134623.986	79997.384	701526.242904
	B42	-134624.897	79972.206	-100079.874118
			估 面 积	705.559228
			面 积	382.8296140
			面 积	39.82

作者

平成 29 年 10 月 16 日測量)

申請人

500
梅尺

登記年月日：平成29年10月26日

地積測量図

地番 1980-3, 1980-5 ~ 1980-7

土地の所在 神戸市北区野町唐櫃字小谷

座標求積表(任意座標系)

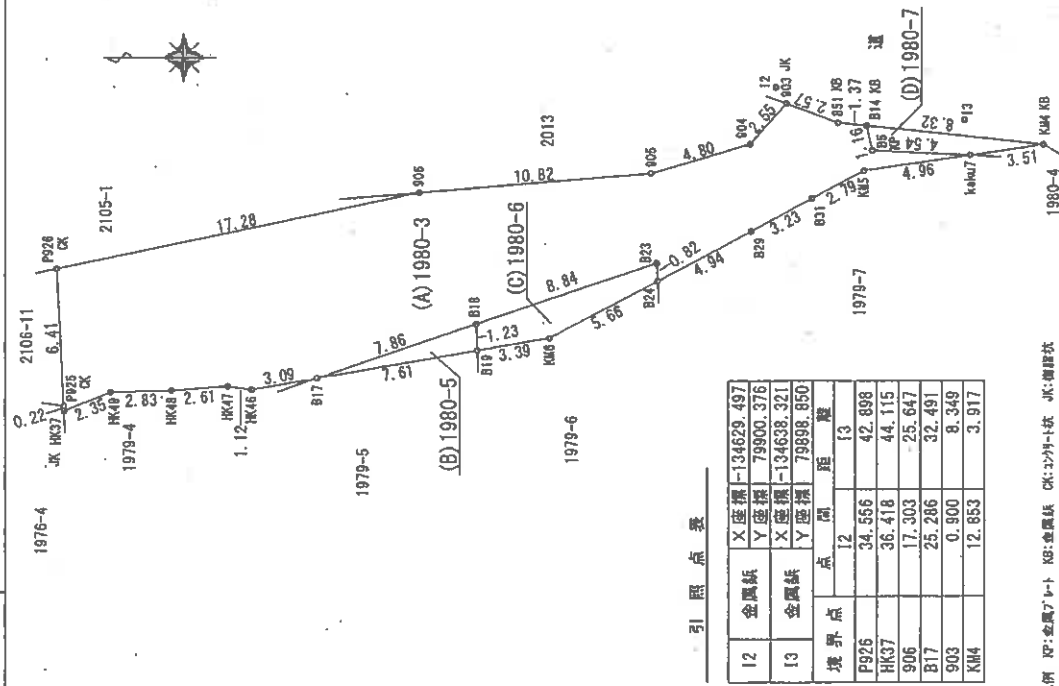
地番	(A) 1980-3	(B) 1980-5	(C) 1980-6	(D) 1980-7
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
HK48	-134501.341	79886.315	-134515.528	79888.157
HK47	-134503.949	79886.502	-134515.570	79889.387
HK46	-134505.084	79886.351	-134515.570	79892.213
B17	-134503.118	79886.972	-134522.986	79891.284
B18	-134515.570	79889.387	-134515.578	79888.720
B23	-134522.986	79892.213	-134515.578	79888.720
B24	-134523.966	79891.384	-134515.578	79888.720
B29	-134528.356	79893.700	-134515.578	79888.720
B31	-134531.212	79895.214	-134515.578	79888.720
HK45	-134533.678	79896.521	-134515.578	79888.720
Kaku7	-134538.594	79897.229	-134515.578	79888.720
B5	-134534.051	79897.464	-134515.578	79888.720
B14	-134532.401	79898.404	-134515.578	79888.720
B15	-134532.430	79898.748	-134515.578	79888.720
903	-134530.008	79893.635	-134515.578	79888.720
904	-134528.288	79897.717	-134515.578	79888.720
905	-134522.672	79896.289	-134515.578	79888.720
906	-134517.892	79895.510	-134515.578	79888.720
P226	-134595.976	79891.955	-134515.578	79888.720
P235	-134596.299	79885.581	-134515.578	79888.720
HK37	-134596.318	79885.351	-134515.578	79888.720
HK49	-134598.507	79886.228	-134515.578	79888.720
境界点		地面積	447.301914	
		地積	223.6509570	
		地積	223.65	

地番	(B) 1980-5				
測点	Xn	Yn			
B17	-134608.118	79886.873	(Xn-1 - Xn-1)Yn	4633.438434	
B18	-134615.570	79889.387		-693966.294370	
B19	-134615.528	79888.157		595326.545964	
		地積換算		-9.311772	
		面積		4.658860	
		面積		4.65	m ²

地番	(C) 1980-6	Yn	$\sum(Yn - \bar{Yn})^2$
測点	Xn		
B19	-134515.528	79888.157	272828.30666
B18	-134515.570	79889.387	35579.64483
B23	-134522.986	79892.213	367986.39396
B24	-134523.986	79891.384	367910.405240
KM5	-134513.978	79888.720	657310.405240
境界点		地積	-23.645559
		地積	11.777845
		地積	11.777845

地番 測点	(D) 1980-7	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn
----------	------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



引照点表

境界点	12	金属板	点間距離		f3
			X座標	Y座標	
P926	12	金属板	-134629.497		
HK37	13	金属板	79900.376		
906			-134638.321		
B17			79989.850		
903					
KM4					

凡例 RP:金属7-11 KB:金属板 OK:3-11-1板 JK:埋設状

作製者

(平成 29 年 10 月 16 日測量)
(平成 29 年 10 月 16 日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成30年6月6日

建築物図面

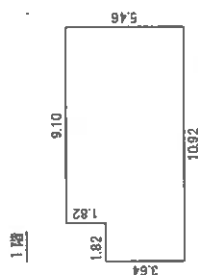
1979番6

家屋番号

神戸市北区有野町唐櫃字小谷1979番地6

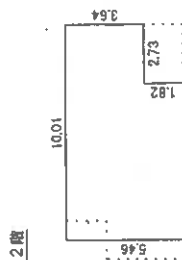
建築物の所在

各階平面図



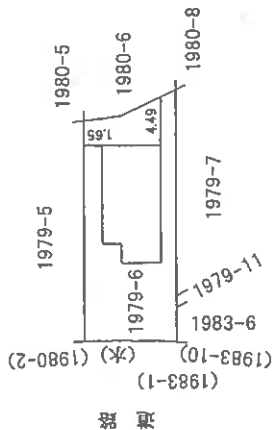
求積表	
1.82 x 3.64	= 6.6288
9.10 x 5.46	= 49.6860
計	56.3148

床面積 56.31 m²



求積表	
7.28 x 5.46	= 39.7488
2.73 x 3.64	= 9.9372
計	49.6860

床面積 49.68 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

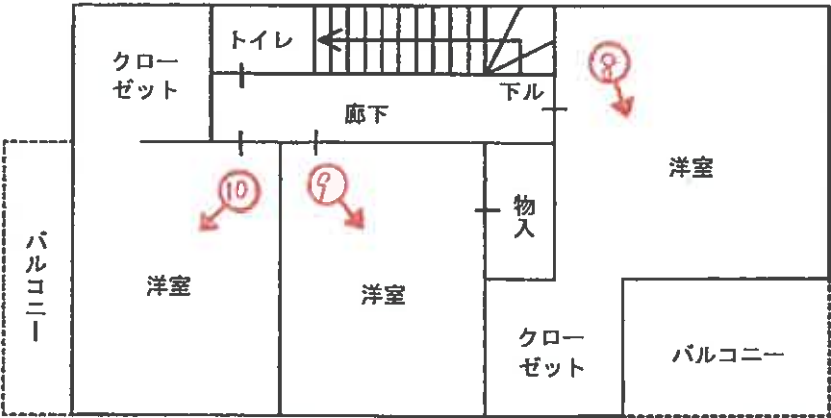
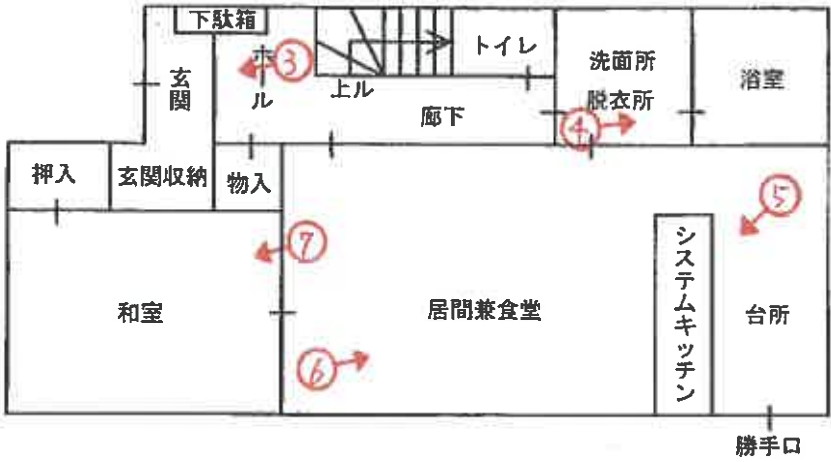
(平成30年 5月31日作成)

1/250

申請人

1/500

建物間取図



(➡○は写真番号および撮影位置・方向)



1

西側から
全景



2

物件1土地

物件2土地

東側から
撮影



3

(13 枚目)



4



5



6

(14 枚目)



7



8



9

(15 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 3 月 27 日 現地調査
令和 7 年 4 月 9 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12,430,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,690,000円
物件2(土地)	金200,000円
物件3(建物)	金10,540,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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。

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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件2の現況地目は宅地である。
3	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		
	特にない		

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・2）

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 神鉄六甲駅の南方 約340m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域	
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 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 敷地面積の最低限度100㎡、絶対高さ10m 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 182.87 ㎡の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 約5.8m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件3建物の敷地、物件2は物件1の東側にコンクリート舗装された帯状の土地である。当該欄は主として物件1の内容。	
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2は東側フェンスと法面との間のコンクリート舗装された帯状（幅約0.8～1.7m、長さ約8.8m）の土地である。	

2 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） 平成30年5月23日 新築 経過年数 7 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 : 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 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。 ・家財道具等一切無く、空家の状態である。 ・外壁北側の汚れが目立つ。

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	36,600	1.00	182.87	0.90	6,020,000
2	36,600	0.73	11.00	1.00	290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（北(県)－5）

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/㎡)
 $34,800 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 36,600$

◇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
 $100/99 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/98$

イ 個別格差：物件1 特になし(1.00)

物件2 規模、形状、位置等(0.73)

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）

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	180,000	105.99	0.60	11,450,000

ウ 現価率

経過年数7年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数27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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.6$

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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	6,020,000	0.60	法定地上権	3,610,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,020,000	-3,610,000		1.00	0.70	1,690,000
2	290,000			1.00	0.70	200,000
3	11,450,000	+3,610,000	1.00	1.00	0.70	10,540,000
一 括 価 格 (合 計)						12,430,000

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 (北(県)－5)

所 在 : 神戸市北区有野町唐櫃字平垣 2 2 1 8 番 1

価 格 : 34,800円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「神鉄六甲」駅より道路距離420m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 156㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側幅員4.5m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 : 一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 4,623,685円

物件2 : 278,124円

物件3 : 7,368,800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 神戸市北区有野町唐櫃字小谷
 地 番 1979番6
 地 目 宅地
 地 積 182.87平方メートル

- 2 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字小谷
 地 番 1980番6
 地 目 原野
 地 積 11平方メートル

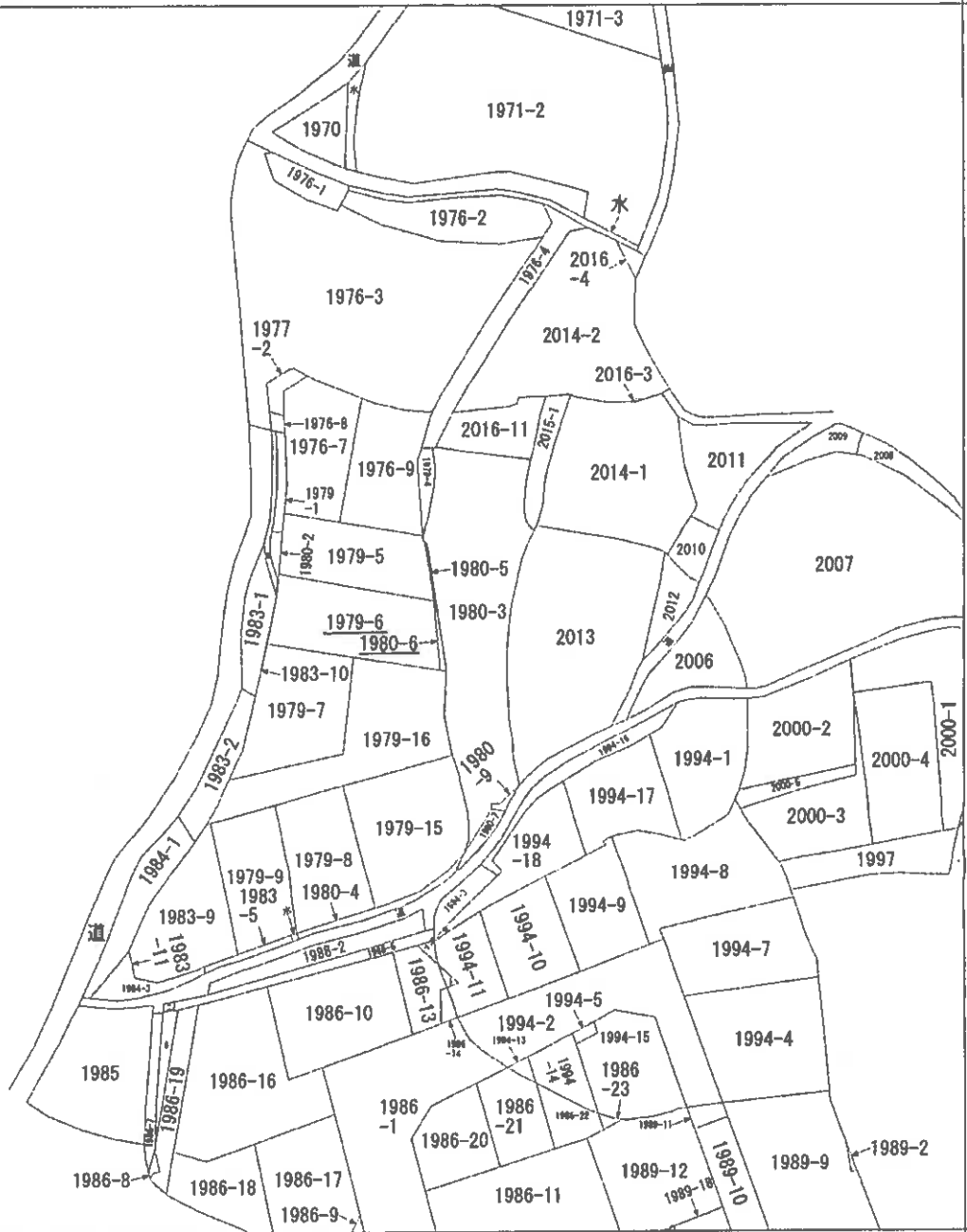
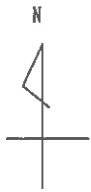
- 3 所 在 神戸市北区有野町唐櫃字小谷1979番地6
 家屋 番号 1979番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 56.31平方メートル
 2階 49.68平方メートル





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

イ 1989-19 ハ 道 ホ 1986-4 ト 1994-6 ニ 1994-12
ロ 水 ニ 1986-2 ヘ 1986-12 テ 1986-15



(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	神戸市北区有野町唐櫃字小谷				地番	1979番6			
出力縮	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	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。

(神戸地方方法務局北出張所管轄)

令和7年1月22日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H15867-1

(1/1)

登記年月日：平成29年10月26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。
(神戸地方支務局北出庫所管轄)
令和7年1月22日 東京支務局豊島出庫所

登記官

縮版図

請求番号：5-1

地積測量図

地番 1980-3, 1980-5-1980-7

土地の所在 神戸市北区有野町鹿瀬字小谷

座標求積表(任意座標)

地番 (A) 1980-3			
座標	Xn	Yn	$\Delta x_{n-1} - X_{n-1} - Y_{n-1}$
HK48	-134601.341	79888.315	-434741.38220
HK49	-134603.949	79886.502	-207417.44846
HK50	-134605.044	79885.251	-332046.19719
HK51	-134608.118	79886.873	-332021.47728
B18	-134615.570	79885.387	-120459.10823
B23	-134622.947	79892.213	-472372.85408
B24	-134623.965	79891.384	-352241.12556
B25	-134628.356	79893.700	-372311.87620
B31	-134631.212	79895.214	-425202.32808
B35	-134633.678	79896.521	-587796.11822
HK47	-134638.954	79897.279	-29801.66417
B5	-134634.051	79897.454	-382948.54492
B14	-134633.801	79898.604	128515.43704
B51	-134632.430	79898.748	300555.95164
903	-134630.008	79899.635	330944.28170
904	-134628.288	79897.747	505832.53257
905	-134623.677	79896.389	1220894.80504
906	-134612.892	79895.510	2213265.41820
P926	-134595.975	79891.985	1325647.70706
P925	-134596.299	79885.581	-27400.75423
HK37	-134596.318	79885.361	-176386.877068
HK49	-134596.507	79886.278	-401268.53244
境界点			447.30314
面積			223.650970
地積			223.65 m ²

地番 (B) 1980-5			
座標	Xn	Yn	$\Delta x_{n-1} - X_{n-1} - Y_{n-1}$
B17	-134608.118	79886.873	4633.43634
B18	-134615.570	79888.387	-589939.29670
B19	-134615.628	79888.157	583276.54564
境界点			-9.311712
面積			4.653860
地積			4.65 m ²

地番 (C) 1980-6			
座標	Xn	Yn	$\Delta x_{n-1} - X_{n-1} - Y_{n-1}$
B19	-134615.628	79888.157	212284.83054
B18	-134615.570	79888.387	-664599.81053
B23	-134623.947	79892.213	-672372.85408
B24	-134623.965	79891.384	-396980.26796
B31	-134631.212	79895.214	667710.05340
境界点			-23.645549
面積			11.717145
地積			11.71 m ²

地番 (D) 1980-7			
座標	Xn	Yn	$\Delta x_{n-1} - X_{n-1} - Y_{n-1}$
B5	-134634.051	79897.464	382948.54492
B14	-134633.801	79898.604	-641186.287100
B31	-134642.076	79897.722	-829449.829416
HK47	-134638.954	79897.279	641175.252725
境界点			-12.318889
面積			6.1594465
地積			6.16 m ²

引照点表

12	金属板	点間距離	
		12	13
P926	X座標	34.556	42.898
	Y座標	79900.376	44.115
HK37	X座標	17.303	25.647
	Y座標	79898.850	32.491
B17	X座標	0.900	8.349
	Y座標	12.853	3.917

凡例 P: 金属板 T: 土金板 K: 土金板 K: 土金板 K: 土金板

作製者

平成 29 年 10 月 16 日(測量)
(平成 29 年 10 月 16 日作成)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

登記年月日：平成30年6月6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。
(神戸地方支庁局北出雲所管轄)

令和7年1月22日

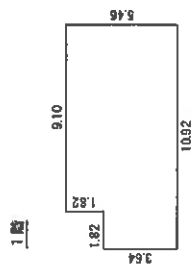
東京法務局豊島出雲所

登記簿

縮版図

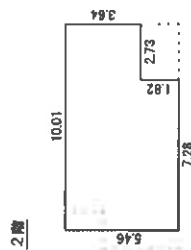
整理番号：H15868-1

各階平面図



求積表	
1. 82 × 2. 73	= 6. 6246
9. 10 × 5. 46	= 49. 6860
計	56. 3106

床面積 56. 31 m²



求積表	
7. 28 × 5. 46	= 39. 7488
2. 73 × 3. 64	= 9. 9372
計	49. 6860

床面積 49. 68 m²

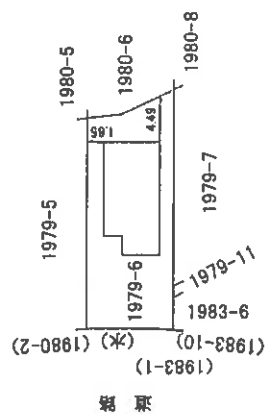
建物図面図

1979番6

神戸市北区有野町唐櫃字小谷1979番地6

家屋番号

建物の所在



建 物

作成者

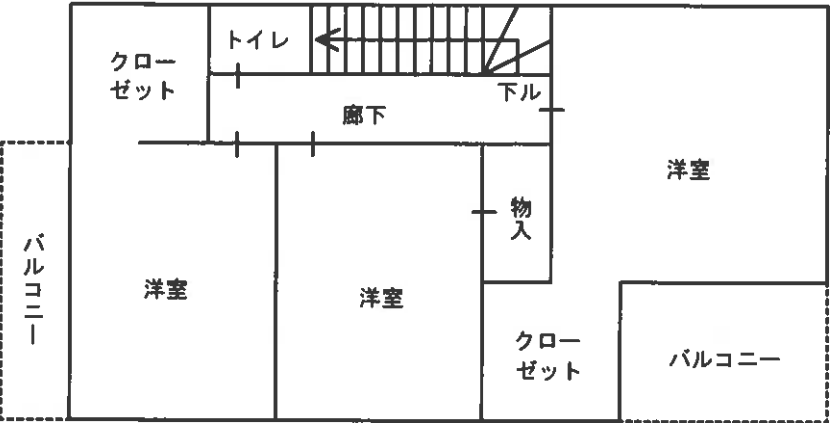
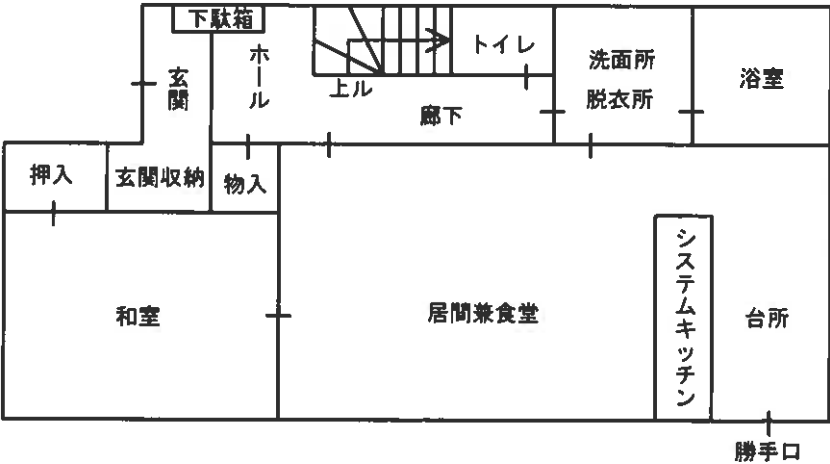
1/250

申請人

1/500

建物図面図

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真



付 属 資 料

参 考 写 真



物件2土地付近

物件2土地

