

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 7月 7日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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 7月23日から 令和 7年 7月30日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 5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 8月26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 7月 7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	4,310,000 3,448,000		870,000	32,243	6,909



物 件 目 録

1 所 在 神戸市長田区長田町三丁目 1 番地 1

家屋 番号 1 番 1 の 1 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 40.09 平方メートル
2 階 40.09 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 41.29 平方メートル
2 階 40.09 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

- ・本件建物のために、その敷地（地番1番15、地積392.50平方メートルの一部、所有者A）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。
- ・地代代払の許可あり。

《 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なし、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 神戸市長田区長田町三丁目1番地1

家屋 番号 1番1の11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 40.09平方メートル
2階 40.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約41.29平方メートル
2階 40.09平方メートル



令和7年(ケ)第23号
令和7年5月21日提出

補充現況調査報告書

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

現況調査報告書 4 枚目を次のとおり変更する。

(その他の事項)

その他の事項

債務者兼所有者立会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 1 階西側の洋室の西側が増築されていた。
- 2 1 階中央の洋室の北西側にこぶし大の穴が空いていた。
- 3 1 階中央の洋室の北東側に床と天井に固定されたポールが設置されていた。
- 4 2 階中央洋室の上部にロフトがあった (写真⑨)。
- 5 オール電化住宅であった。建物の北西端にヒートポンプが設置されていた。
- 6 屋根にソーラーパネルが設置されていた (写真⑩)。
- 7 借地部分は、塀で囲まれた範囲と思われるが、東側の塀は中央部分が 10 センチ程度ずれて
いて判然としなかった (写真⑫)。
- 8 西側のアコーデオン門扉の一部が壊れていた。
- 9 本件建物建築後に敷地である土地が分筆され、本件建物の現在の所在は、神戸市長田区長田
町三丁目 1 番地 15 となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第23号
令和7年3月31日受理
令和7年4月22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 神戸市長田区長田町三丁目1番地1

家屋 番号 1番1の11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	40.09平方メートル
	2階	40.09平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神戸市長田区長田町三丁目2番8号			
建物	物件1			
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約41.29平方メートル 2階 40.09平方メートル			
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 として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 支部 年 月 日 年()第 号			
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物配置概略図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	神戸市長田区長田町三丁目		
地 番	1 番 1 5		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	3 9 2 . 5 0平方メートル (☐ 全部 ☒ 6 1 . 7 8平方メートル (土地賃貸借契約証書上の面積))		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (☒ A)		
そ の 他 の 事 項	土地賃貸借契約証書上の賃借面積は61.78平方メートルだが、東側のブロックと柵の位置がややずれている等判然としなかった。		
☒ 関係人(☒ 債務者(建物所有者) ☒ A の親族の陳述 / ☒ 提示文書(土地賃貸借契約証書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成13年3月1日		
最 初 の 契 約 日	平成13年3月7日		
契 約 等 期 間	平成13年3月1日から令和13年2月28日まで 30年間		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	平成13年3月1日から ☒ 令和13年2月28日まで 30年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 (☒ A) ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 1 9 , 1 9 0 円 (毎月末日限り、翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和7年4月8日現在 金 6 3 3 , 2 7 0 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	土地賃貸借契約証書上の賃料は、月額19,250円		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

その他の事項

債務者兼所有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 1階西側の洋室の西側が増築されていた。
- 2 1階中央の洋室の北西側にこぶし大の穴が空いていた。
- 3 1階中央の洋室の北東側に床と天井に固定されたポールが設置されていた。
- 4 2階中央洋室の上部にロフトがあった(写真⑨)。
- 5 オール電化住宅であった。建物の北西端にヒートポンプが設置されていた。
- 6 屋根にソーラーパネルが設置されていた(写真⑪)。
- 7 借地部分は、塀で囲まれた範囲と思われるが、東側の塀は中央部分が10センチ程度ずれていて判然としなかった(写真⑫)。
- 8 西側のアコーディオン門扉の一部が壊れていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

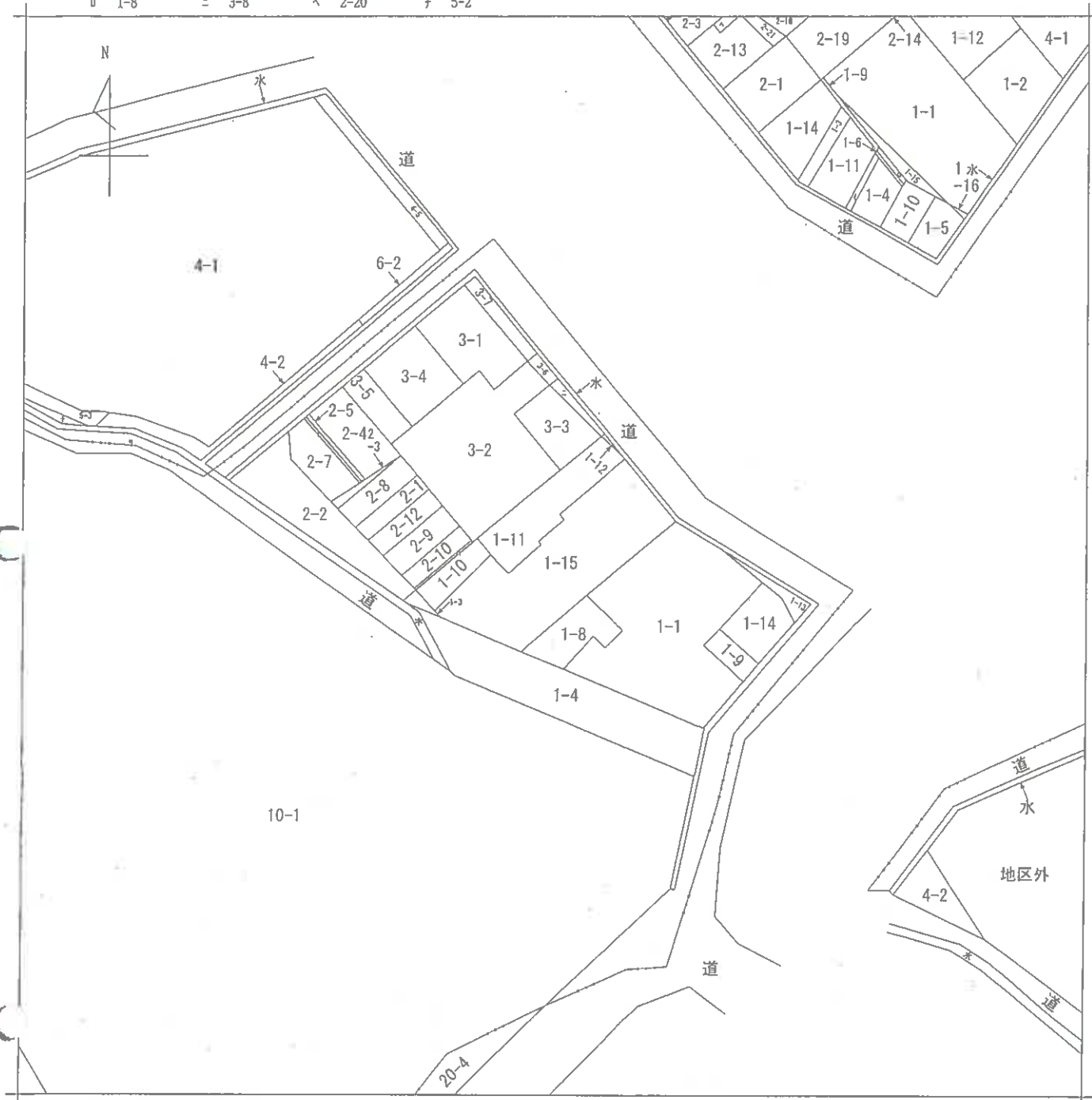
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本件建物は、私が住居として使用しています。 2 1階中央の洋室北東側にボールがありますが、腰の悪かった母が掴まるために付けた物です。 3 1階中央の洋室の北西側の壁にこぶし大の穴があります。 4 オール電化住宅です。ヒートポンプは正常に動いています。 5 屋根にソーラーパネルを付けています(写真⑩)。コンバーターが壊れていてエラー表示が出ます。発電はしていません。ソーラーは買取りです。リースではありません。 6 建物の西側の玄関の横は元々は車庫でしたが、車に乗らないので増築して部屋を拡張しました。 7 借地部分は塀で囲まれた部分だと思います。借地面積は覚えていません。 8 地代は、月額19,190円です。令和4年7月頃から滞納しています。 9 本件物件内で事件や事故はありません。
■ A の親族	1 本件建物の建っている土地を債務者兼所有者に賃貸しています。 2 賃借面積は、土地賃貸借契約証書記載の面積です。 3 地代の滞納がありますが、債権者が代わりに支払ってくれています。土地賃貸借契約証書記載の地代は、19,250円ですが、地代は、19,190円です。 4 借地権の譲渡承諾料は93万円です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

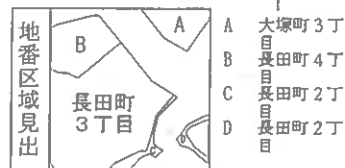
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月1日（火） 15：00－15：20	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年4月1日（火） 15：55－16：10	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書投函（110円）、道路部分等調査
7年4月2日（水）	執行官室	■ A ■ 住所地宛て照会書発送 (110円、140円)
7年4月7日（月） 17：53－18：04	執務室	■ A ■ の親族から事情聴取（電話・発信）
7年4月8日（火） 9：10－9：45	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者立会、道路部分等調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年4月8日 相手方は、不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を同行したが、相手方が在宅した。 ■ 令和7年4月8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 1-13 ハ 2-11 ホ 2-15 ト 2-6 ヨ 道
 ロ 1-8 ニ 3-8 ヘ 2-20 チ 5-2



本図面はA3版をA4版
 に縮小したものである



請求部	所在	神戸市長田区長田町三丁目				地番	1番15			
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	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		

土地積測量図
番 (A)1-1 (B)1-15
土地の所在 神戸市長田区長田町三丁目

座標求積表

地番	(A)1-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _n -1)
KY22	-147128.524	74638.254	9.992	-1470108.211808	
KY23	-147124.497	74643.175	8.981	-13056612.657857	
K12	-147121.119	74647.135	-3.262	479909.090178	
K29	-147110.525	74639.913	-2.448	360126.565200	
K17	-147107.921	74644.687	13.680	-2012436.359280	
K20	-147102.896	74653.593	7.508	-1104448.543168	
K23	-147099.996	74652.195	-2.399	352892.890404	
KY4	-147098.840	74651.194	-2.094	308024.552160	
KY5	-147097.157	74650.101	-3.242	476888.982994	
KY6	-147094.239	74647.952	-19.217	2826709.990853	
KY41	-147100.499	74630.884	-12.507	1839785.940993	
KY42	-147108.618	74635.445	1.058	-155640.917844	
KY43	-147110.663	74631.942	-5.103	750705.713289	
KY44	-147107.926	74630.342	-7.327	1077859.773802	
KY18	-147111.271	74624.615	-3.783	556521.938193	
KY19	-147113.809	74626.559	4.560	-670838.969040	
KY20	-147117.098	74629.175	6.624	-974503.657152	
K8	-147122.146	74633.183	9.079	-1335721.963534	
			合計	-885.841607	
			合計面積	442.9208035	
			地	442.92	㎡

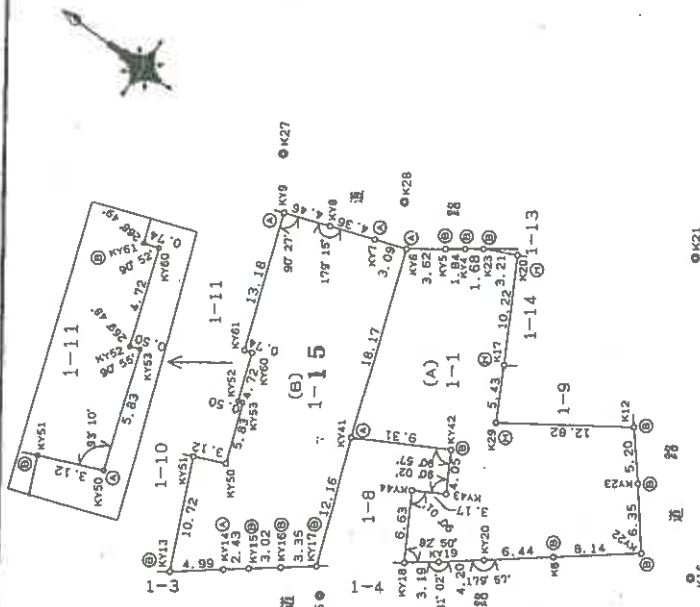
地番	(B)1-15	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _n -1)
NO					
KY6	-147094.239	74647.952	16.026	-2357332.274214	
KY7	-147091.329	74646.910	-2.517	370228.875093	
KY8	-147087.217	74645.435	-3.039	446998.052463	
KY9	-147083.031	74643.871	-13.950	2051808.282450	
KY61	-147087.547	74631.485	-12.144	1786231.170768	
KY60	-147088.256	74631.727	-4.203	618211.939958	
KY52	-147089.849	74627.282	-4.276	628556.194324	
KY53	-147090.326	74627.451	-5.302	779872.908452	
KY50	-147092.364	74621.980	-6.721	988607.778444	
KY51	-147089.503	74620.730	-10.978	1614748.563934	
KY13	-147094.011	74611.002	-6.641	976851.327051	
KY14	-147087.939	74614.089	4.589	-675032.442071	
KY15	-147089.850	74615.591	3.374	-496314.893900	
KY16	-147102.231	74617.463	3.943	-580024.096833	
KY17	-147104.866	74619.534	13.421	-1974294.405886	
KY41	-147100.499	74630.884	28.418	-4180301.980582	
合計				-785.001239	
合計面積				392.5006195	
地				392.50	

恒久的地物の種類及び座標値

測点番号	種類	X座標	Y座標
K5	マンホール中心	-147106.725	74617.533
K16	マンホール中心	-147133.605	74639.135
K21	マンホール中心	-147116.385	74663.156
K28	マンホール中心	-147091.522	74651.315
K27	マンホール中心	-147079.707	74648.221

測点番号	X座標	Y座標	備考
1A096	-147115.246	74659.163	固定点
1A097	-147198.476	74715.042	固定点
1A098	-147203.891	74765.276	固定点

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



引張点	境界点	距離
K5	K16	34.48
K5	KY13	14.29
K5	KY17	2.73
K5	KY18	8.41
K16	K21	29.55
K16	KY18	26.63
K16	KY22	5.15
K16	K12	14.82
K21	K28	27.53
K21	K12	16.70
K21	K20	16.53
K28	K27	12.21
K28	K20	11.59
K28	KY6	4.32
K28	KY9	11.29
K27	KY6	14.53
K27	KY9	5.47

境界点の種類	凡例
(B) 金 属 釘	
(H) 金 属 標	
(A) 赤ペンキ (刻み)	

申請人

縮尺

作成者

縮尺 1/500

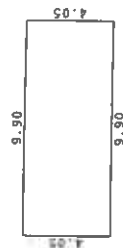
登記年月日：平成13年3月13日

各階平面図

建物図面
各階平面図 13.3.13

家屋番号	1-1-11
建物の所在	神戸市長田区長田町3丁目1番地1

1 階

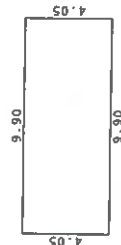


求 積 表

$$4.05 \times 9.90 = 40.0950$$

床面積 40.0950
40.09 ㎡

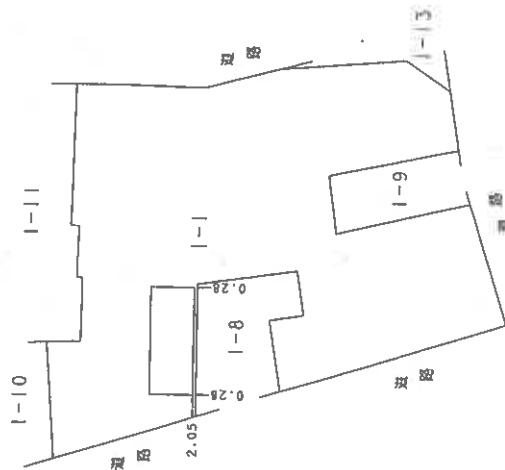
2 階



求 積 表

$$4.05 \times 9.90 = 40.0950$$

床面積 40.0950
40.09 ㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

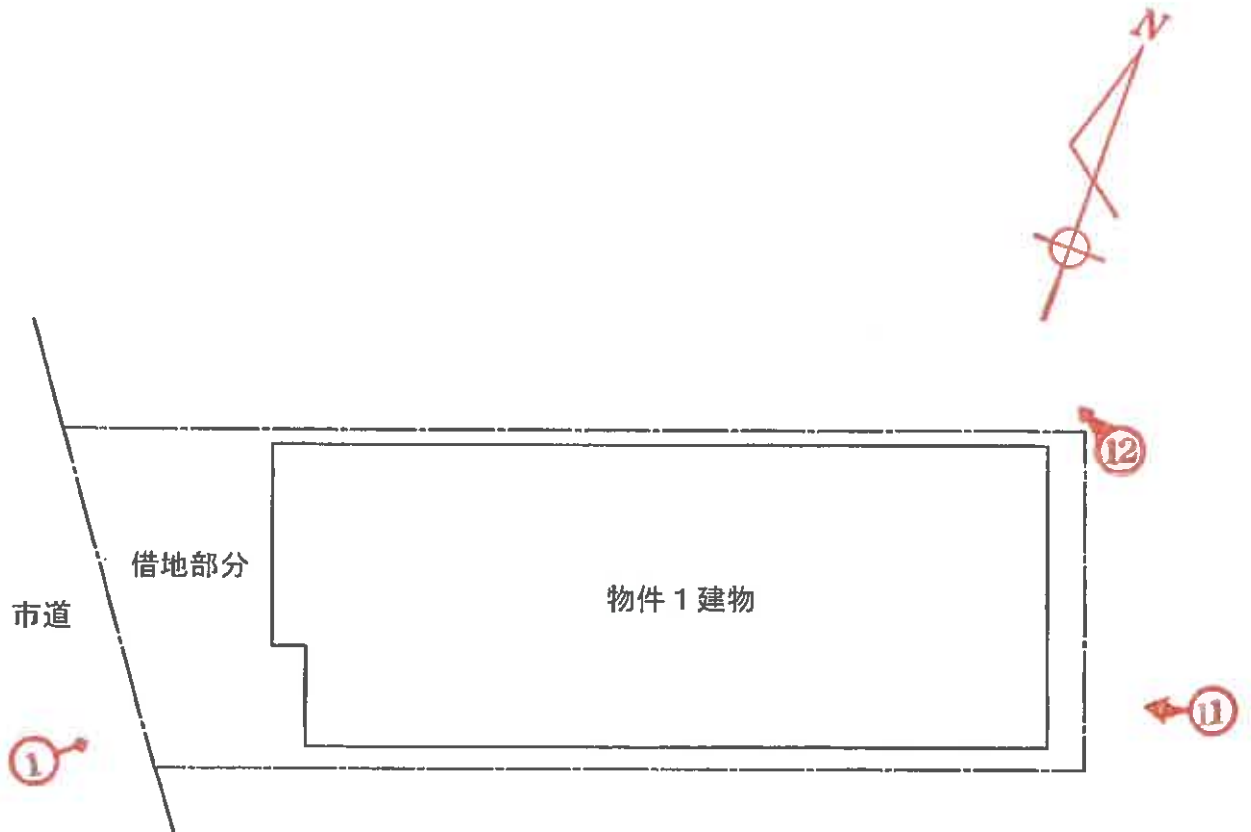
744326

縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物配置概略図



※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(10 枚目)

建物間取図



未登記増築部分



1階



2階

(→○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

(17 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 4 月 8 日 現地調査
令和 7 年 4 月 22 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

番 号	評 価 額
1	金4,310,000円

物件1の価格は借地権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	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	所在：神戸市長田区長田町 三丁目1番地15 床面積：1階約41.29㎡
	特 記 事 項		
	対象物件の所在については、物件1の建築後に敷地である土地が分筆され、現在物件1の所在は神戸市長田区長田町三丁目1番地15となっている。 1階西側に未登記増築（約1.2㎡）が認められる。よって、1階現況床面積は約41.29㎡となっている。		

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

位 置 ・ 交 通	神戸高速鉄道線 高速長田駅の北西方 約490m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗等が建ち並ぶ地域	
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 商業地域 80 % 500 % 防火地域 第7種高度地区、眺望景観形成地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 61.78 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 約5m市道 東側 約3.7m私道 （建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況	物件1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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
借地契約内容	所 在 地 賃 貸 人 賃 借 人 契 約 の 目 的 契 約 面 積 契 約 期 間 月 額 賃 料 滞 納 の 有 無 特 約 の 有 無	神戸市長田区长田町3丁目1番15のうち 土地所有者 建物所有者 建物所有 61.78m ² 30年 19,190円 あり なし
特 記 事 項	・ 借地の範囲は、概ねブロック塀で囲われている範囲と判断されるが、東側はブロック塀が一部ずれており判然としない。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地である「長田神社境内遺跡」に含まれている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件1)

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13年1月31日 新築 経過年数 24 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 : 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	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。 ・1階西側は車庫であったが、洋室に増改築されている。 ・2階中央洋室の上部にロフトが存する。 ・屋根にソーラーパネルが設置されている。所有者によるとオール電化住宅とのことである。 ・1階中央洋室の壁にこぶし大の穴が開いている。

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1の敷地）

契約に基づく土地利用の制約及び通常の建付地としての減価を行って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	建付減価等 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1の敷地	203,000	0.97	61.78	0.90	10,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸長田5-3）

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/㎡)
 $290,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/146 \approx 203,000$

◇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
 $100/106 \times 100/100 \times 100/125 \times 100/110 \approx 100/146$

イ 個別格差：借地の範囲が一部不明確等(0.97)

ウ 地 積：借地数量

エ 建付減価等：契約減価の有無とその程度、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1）

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
1	160,000	約 81.38	0.17	2,210,000

ウ 現価率

経過年数24年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数29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)}
 $\times (1 - \text{観察減価}0.2) \approx 0.17$

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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 の敷地	10,950,000	0.50	借地権	5,480,000

(2) 評価額(又は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	2,210,000	+5,480,000	1.00	0.80	0.70	4,310,000
一 括 価 格 (合 計)						4,310,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件自体に内在する特殊性（借地）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 (神戸長田5-3)
所 在 : 神戸市長田区大塚町2丁目1番10外
「大塚町2-2-8」
価 格 : 290,000円/㎡
位 置 : 神戸高速鉄道線「高速長田」駅より道路距離400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 228㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員18m市道、北西側道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率500%)
地 域 の 概 要 : 中低層の事務所、店舗併用住宅等が多い商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 2,303,100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 土地建物配置概略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

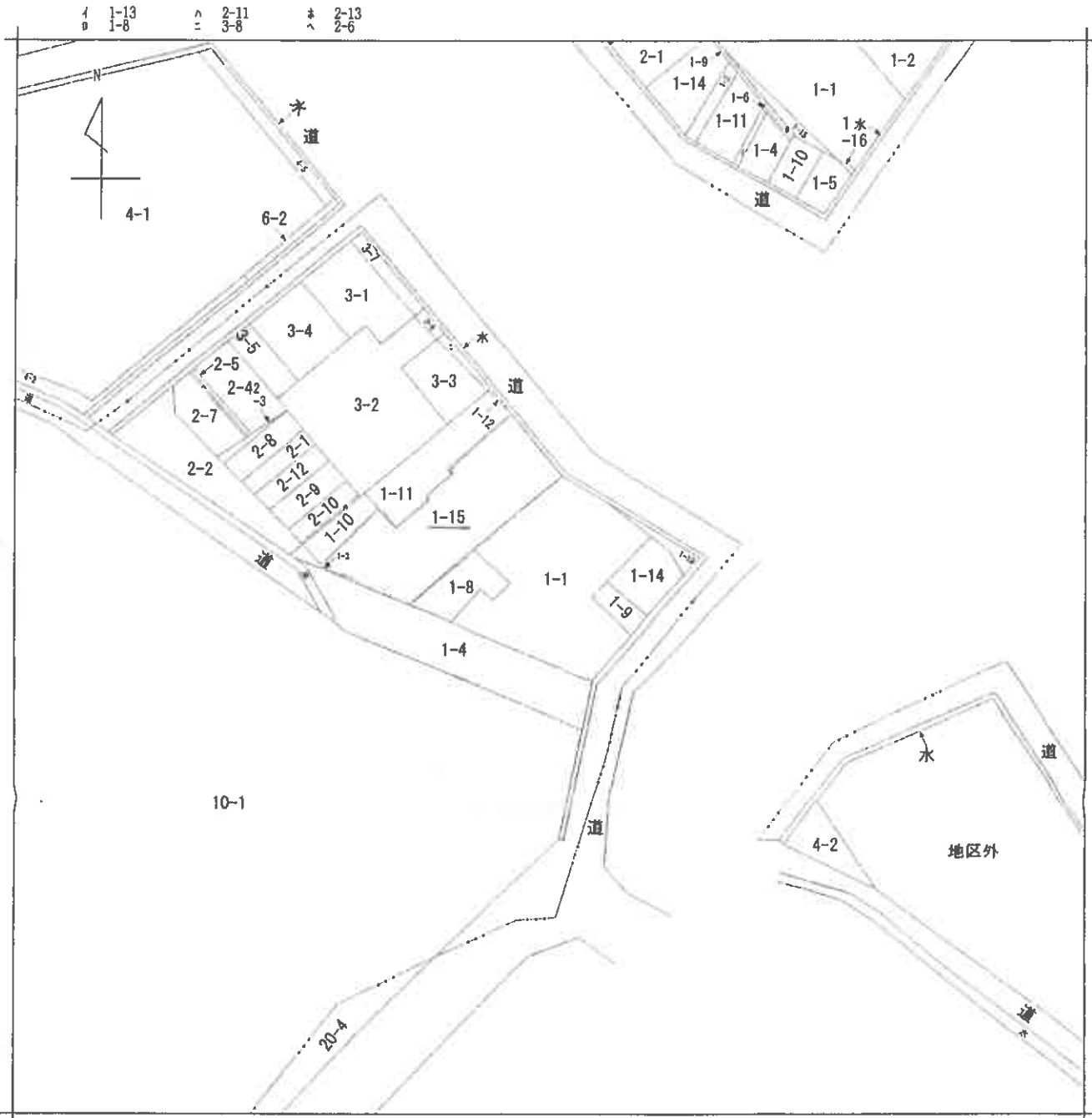
物 件 目 録

1 所 在	神戸市長田区長田町三丁目1番地1		
家屋 番号	1番1の11		
種 類	居宅		
構 造	木造スレート葺2階建		
床 面 積	1階	40.09平方メートル	
	2階	40.09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。



(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。



A 長田町4丁目
B 長田町3丁目
C 長田町2丁目
D 長田町2丁目

請求部	所在	神戸市長田区長田町三丁目				地番	1番1			
出力	縮尺不明	精度	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。

令和7年2月21日
神戸地方法務局須磨出張所

地図整理番号: M14110
(1/1)

登記官

縮版図

登記年月日：平成20年11月11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。
令和7年2月21日 神戸地方裁判所 調出事務所

登記簿

縮版図

地図管理番号：M1411

地積測量図

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

地番 (A)1-1 (B)1-15

土地所在図
土地積測量図

土地の所在
神戸市長田区長田町三丁目

座標求積表

世界測地系

点番	(A)1-1	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _{n-1} -X _n	X _n -(Y _{n-1} -Y _{n-1})
KY22	-147128.524	74638.254	9.992	-1470108.211808		
KY23	-147124.497	74643.175	6.991	-1306612.657857		
K12	-147121.119	74647.135	-3.262	479909.090178		
K29	-147110.525	74639.913	-2.448	380126.565280		
K17	-147107.921	74644.697	13.680	-2012436.359280		
K20	-147102.886	74653.593	7.508	1104418.843168		
K23	-147099.986	74652.185	-2.399	32882.890480		
KY4	-147098.640	74651.184	-2.094	380024.552160		
KY5	-147097.157	74650.101	-3.242	476888.982994		
KY6	-147094.239	74647.952	-19.217	2826708.990863		
KY41	-147100.499	74630.884	-12.507	1839785.940993		
KY42	-147108.618	74635.445	1.058	-185640.917844		
KY43	-147110.663	74631.942	-5.103	750705.713289		
KY44	-147107.926	74630.342	-7.327	1077839.773802		
KY18	-147111.271	74624.615	-3.783	556521.938193		
KY19	-147113.809	74626.559	4.560	-670838.969040		
KY20	-147117.098	74628.175	6.624	-974503.657152		
K8	-147122.146	74633.183	9.079	-1335721.963534		
合計				-895.841607		
合計				442.9208035		
合計				442.92		m

点番	(B)1-15	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _{n-1} -X _n	X _n -(Y _{n-1} -Y _{n-1})
KY6	-147084.239	74647.952	16.026	-2357332.274214		
KY7	-147091.329	74646.910	-2.517	370226.875083		
KY8	-147087.217	74645.435	-3.039	446998.052463		
KY9	-147083.031	74649.871	-13.950	2051808.282450		
KY61	-147087.547	74631.485	-12.144	1788231.170768		
KY60	-147088.256	74631.727	-4.203	616211.939968		
KY52	-147089.649	74627.282	-4.276	628956.194324		
KY53	-147090.326	74627.451	-5.302	779872.908452		
KY50	-147092.364	74621.980	-6.721	988607.728444		
KY51	-147089.503	74620.730	-10.978	1614748.563934		
KY13	-147094.011	74611.002	-6.641	976851.327051		
KY14	-147097.939	74614.089	4.569	-675032.442071		
KY15	-147099.850	74615.591	3.374	-496314.893900		
KY16	-147102.231	74617.463	13.421	-1974294.406586		
KY17	-147104.866	74619.534	28.418	-4180301.980582		
KY41	-147100.499	74630.884		-785.001239		
合計				392.5006195		
合計				392.50		m

総計面積 835.4214230 m²

過去の測地の面積及び面積差

点番	X	Y	面積
K5	-147106.725	74617.533	
K16	-147133.605	74639.135	
K21	-147116.385	74663.156	
K28	-147091.522	74651.315	
K27	-147079.707	74648.221	

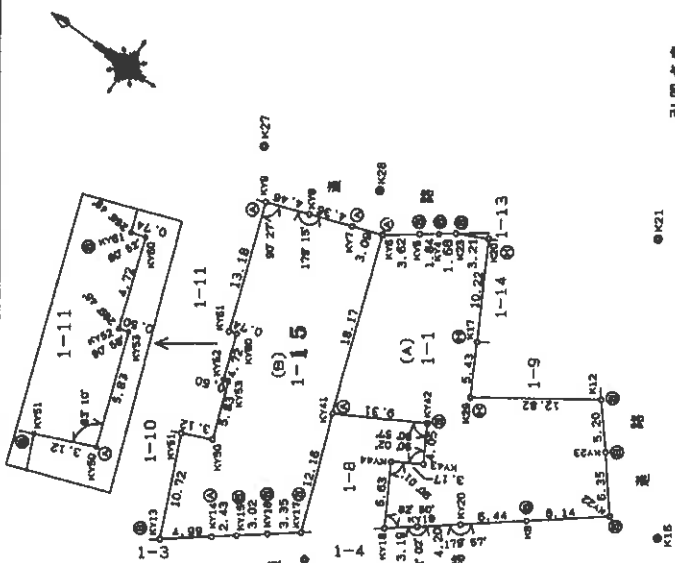
使用した面区基準点

点番	X	Y	面積
1A096	-147115.246	74659.163	
1A057	-147198.476	74715.042	
1A058	-147205.891	74565.226	

凡例

点番	地積測量図
(B)	測量新
(A)	測量新
(A)	赤ペンキ(測み)

点番	測量点	高さ
K5	K16	34.48
K5	KY13	14.29
K5	KY17	2.73
K5	KY16	8.41
K16	K21	29.55
K16	KY18	26.63
K16	KY22	5.15
K16	K12	14.82
K21	K28	27.53
K21	K12	16.70
K21	K20	16.53
K28	K27	12.21
K28	K20	11.59
K28	KY6	4.32
K28	KY9	11.29
K27	KY6	14.53
K27	KY9	5.47



登記年月日：平成13年3月13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7年2月21日 神戸地方建設局須磨出張所

登記官

縮版図

地図整理番号：M14112

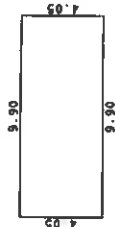
各階平面図

家屋番号 1-1-11

建物の所在 神戸市長田区長田町3丁目1番地1

建物図面 各階平面図 13313

1 階

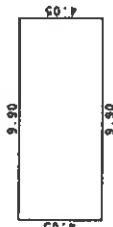


求 積 表

$$4.05 \times 9.90 = 40.0950$$

床面積 40.09 ㎡

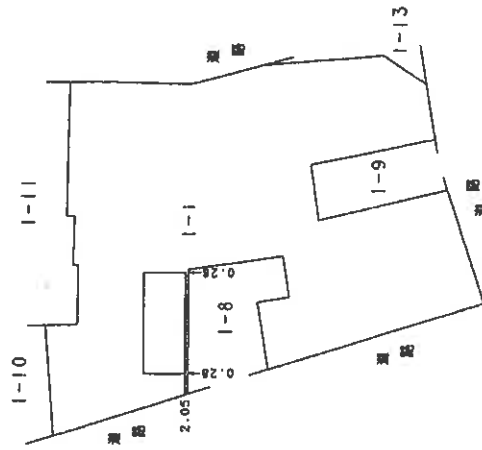
2 階



求 積 表

$$4.05 \times 9.90 = 40.0950$$

床面積 40.09 ㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

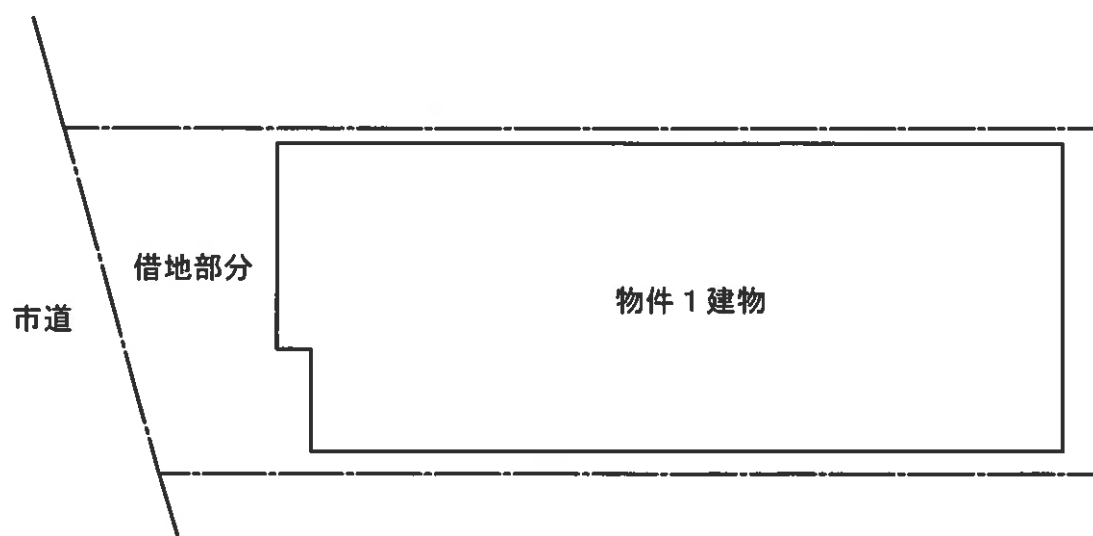
744326

縮尺

1/500

建物図面写

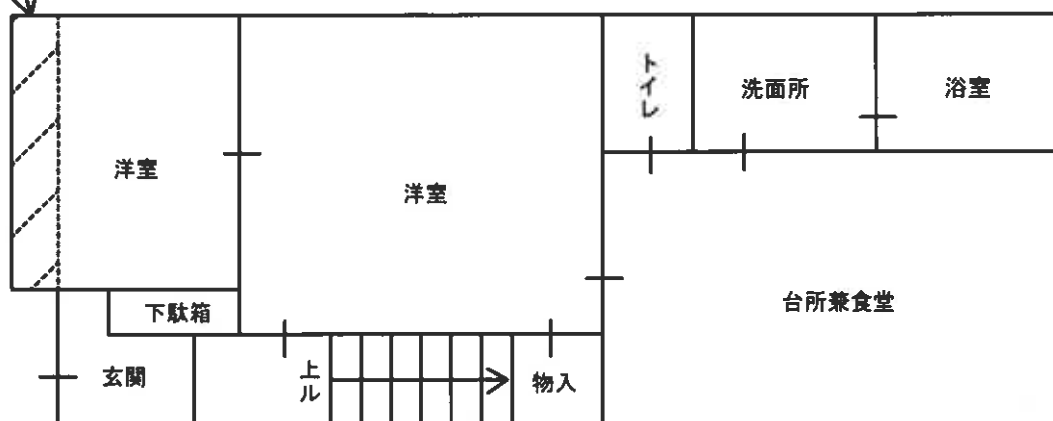
土地建物配置概略図



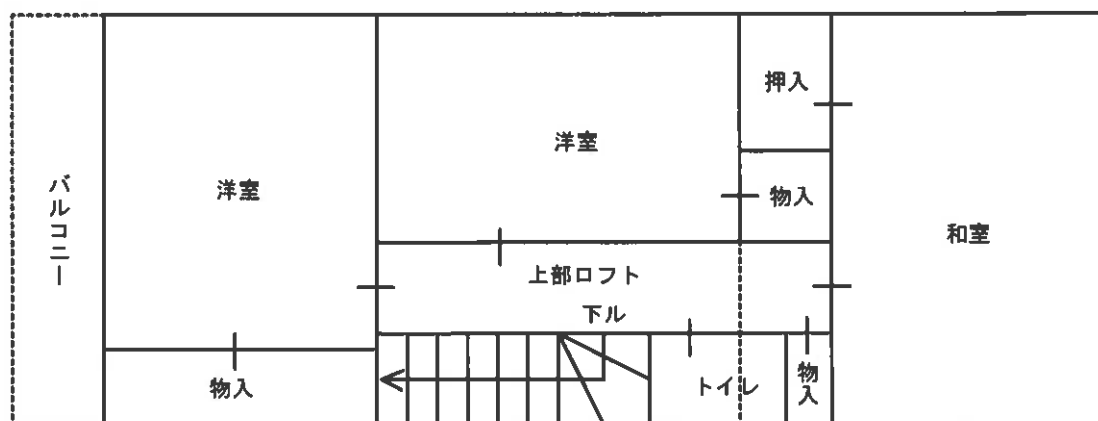
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

建物間取図

未登記増築部分



1 階



2 階

付 属 資 料

参 考 写 真

