

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 高 濱 宏 行

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	12,330,000 9,864,000	一括	2,470,000	81,731	22,199
1	10,000				
2	10,000				
3	3,370,000				
4	8,940,000				



物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目

地 番 1 7 番 5 8

地 目 宅地

地 積 4. 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 1 分の 1

2 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目

地 番 1 7 番 6 4

地 目 宅地

地 積 9. 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 8 2 分の 1

3 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目

地 番 1 7 番 2 5

地 目 宅地

地 積 1 8 1. 6 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目 1 7 番地 2 5



物 件 目 録

家屋 番号	17番25		
種 類	居宅		
構 造	木造スレートぶき2階建		
床 面 積	1階	52.17	平方メートル
	2階	50.05	平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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

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 神戸市北区藤原台中町七丁目

地 番 17番58

地 目 宅地

地 積 4.91平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分21分の1

2 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目

地 番 17番64

地 目 宅地

地 積 9.98平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分82分の1

3 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目

地 番 17番25

地 目 宅地

地 積 181.62平方メートル

所有者 A

4 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目17番地25



物 件 目 録

家屋 番号	17番25		
種 類	居宅		
構 造	木造スレートぶき2階建		
床 面 積	1階	52.17	平方メートル
	2階	50.05	平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第21号
令和7年 3月24日受理
令和7年 4 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執行官 小 林 圭 太

(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 神戸市北区藤原台中町七丁目

地 番 17番58

地 目 宅地

地 積 4.91平方メートル

共有者 A 持分21分の1

2 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目

地 番 17番64

地 目 宅地

地 積 9.98平方メートル

共有者 A 持分82分の1

3 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目

地 番 17番25

地 目 宅地

地 積 181.62平方メートル

所有者 A

4 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目17番地25

家屋 番号 17番25

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 50.05平方メートル

物 件 目 録

所有者 A



※23※

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
居 住 表 示	神戸市北区藤原台中町7丁目21番12号 付近		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 山林（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（共有者ら） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らがゴミステーションとして使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	持分21分の1の売却		
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		
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）		
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
居住表示	神戸市北区藤原台中町7丁目21番16号 付近	
土地	物件2	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2） ☐ 山林（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（共有者ら） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らがゴミステーションとして使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	持分82分の1の売却	
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	
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）	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市北区藤原台中町7丁目17番15号	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 宅地・一部公衆用道路 ☐ （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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本件建物を、住居として占有している。 ☐ 「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

(5枚目)

その他の事項

本件建物等の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 本件建物の玄関前に簡易な物置（動産）が置かれている。
- 2 1階リビング東側の壁にこぶし大程度のへこみがあった（写真⑧）。
- 3 1階リビング南側の掃き出し窓（写真⑬）のガラスが割れており、窓を開閉することができなかった。
- 4 1階リビング東側の腰高窓（写真⑭）、キッチン勝手口（写真⑮）、浴室入り口のガラスが一部割れていた。
- 5 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の親族	1 本件建物には新築時から債務者兼所有者が住んでいます。 2 私は以前はここに住んでいましたが、現在は別の場所に住居があります。 3 特に不具合のある箇所はありません。 4 1階リビング2箇所、キッチン勝手口、浴室の窓ガラスが割れている箇所があります。 5 過去にペット（小型犬）を飼っていましたが、現在は何も飼っていません。 6 物件内での事件、事故はありません。 7 オール電化ではありません。 8 隣地との境界等で争いはありません。 9 ゴミステーションは2箇所あり、可燃ゴミ用と不燃ゴミその他用に区別されています。

(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3月25日(火) 12:00-12:20	神戸地方法務局北出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年3月25日(火) 13:15-13:35	物件所在地	■目的物件確認 ■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4月3日(木) 9:50-10:30	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者兼所有者の親族より聴取

(特記事項)

■ 令和7年4月3日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

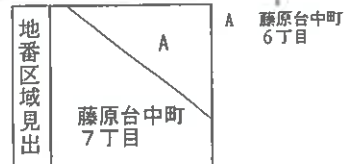
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



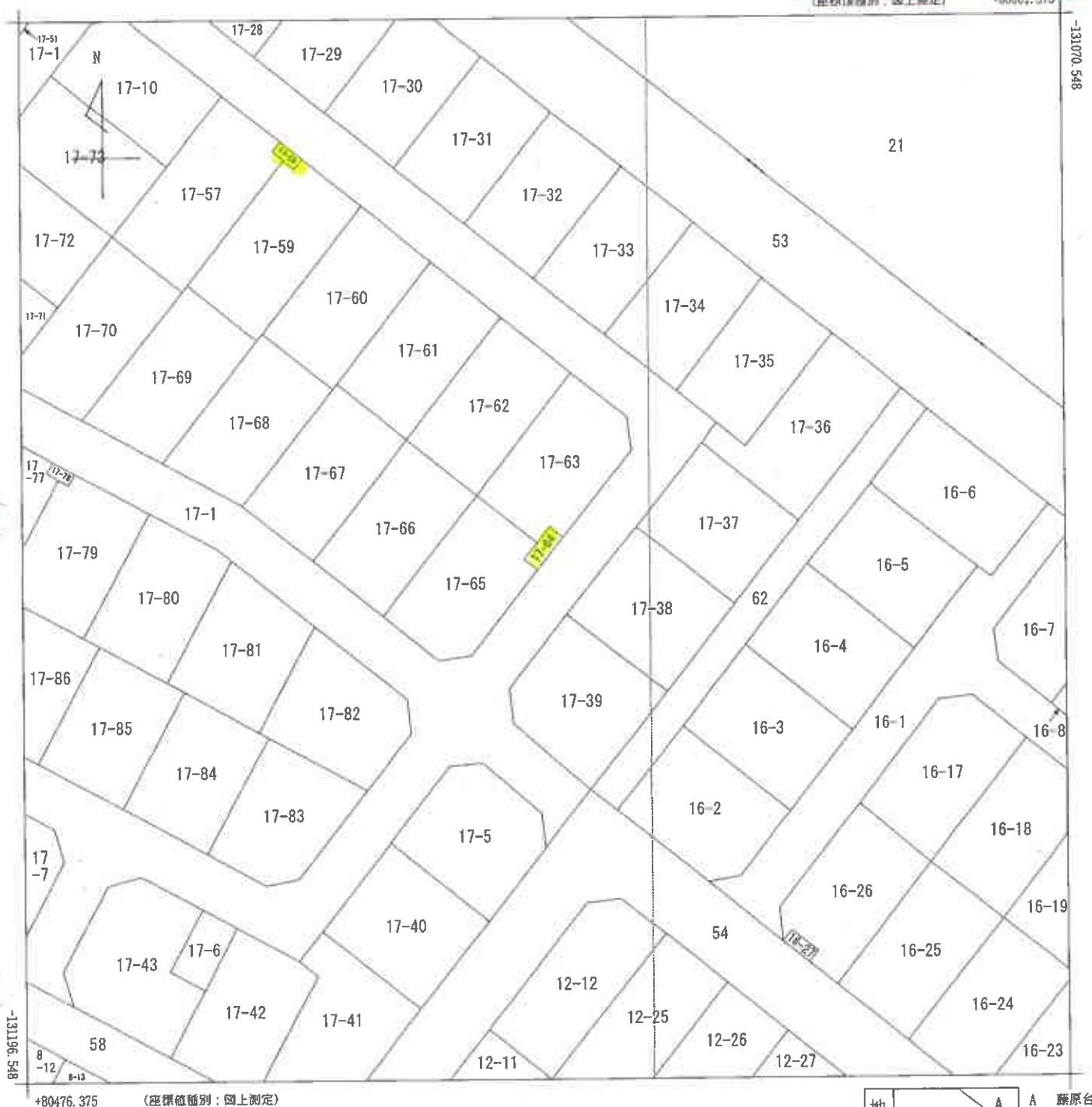
+80417.951

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市北区藤原台中町七丁目				地番	17番25			
出力縮	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)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年10月			備付年月日(原図)	平成11年9月29日			補記事項		

※図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである



地番区域見出
A 藤原台中町
7丁目
A 藤原台中町
6丁目

請求部	所在	神戸市北区藤原台中町七丁目				地番	17番64			
出力縮	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)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成10年10月				備付年月日(原図)	平成11年9月29日		補記事項		

登記年月日：平成19年2月20日

H.19.2.20

地積測量図

2/3

地番

17-10,
17-57, 17-73

土地の所在
中町
神戸市北区藤原台七丁目

地番	④ 17-59				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
A162	-131092.832	80517.334	1661394.669756		
		倍面積	427.327872		
		面積	213.6639360		m ²
		地積	213.66		m ²
		坪数	64.63		

地番	⑤ 17-60				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
A162	-131092.832	80517.334	-670950.944222		
A182	-131107.833	80505.388	-1744632.263348		
A183	-131114.503	80513.771	-486626.231924		
A184	-131113.877	80514.269	1207955.577807		
A163	-131099.500	80525.706	1694663.482770		
		倍面積	410.621083		
		面積	205.3105415		m ²
		地積	205.31		m ²
		坪数	62.10		

地番	⑥ 17-61				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
A163	-131099.500	80525.706	-621175.296084		
A184	-131113.877	80514.269	-1694422.791105		
A185	-131120.545	80522.646	621151.691244		
A164	-131106.163	80534.074	1694839.587330		
		倍面積	393.191385		
		面積	196.5956925		m ²
		地積	196.59		m ²
		坪数	59.47		

地番	⑦ 17-62				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
A164	-131106.163	80534.074	-622608.928094		
A185	-131120.545	80522.646	-1694357.517132		
A186	-131127.205	80531.008	622585.222848		
A187	-131112.814	80542.425	1694773.708850		
		倍面積	392.486472		
		面積	196.2432360		m ²
		地積	196.24		m ²
		坪数	59.36		

地番	⑧ 17-63				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
A187	-131112.814	80542.425	-738654.579675		
A186	-131127.205	80531.008	-1620042.287936		
A188	-131132.931	80538.205	-303790.109260		
2010	-131130.977	80539.765	57424.852445		
A166	-131132.218	80541.324	722052.969660		
A54	-131122.012	80549.447	1142513.356248		

地番	⑨ 17-63				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
A55	-131118.034	80548.980	740889.518040		
		倍面積	393.719522		
		面積	196.8597610		m ²
		地積	196.85		m ²
		坪数	59.55		

地番	⑩ 17-64				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
A166	-131132.218	80541.324	415432.149192		
2010	-131130.977	80539.765	-57424.852445		
A188	-131132.931	80538.205	-314582.228730		
2008	-131134.883	80536.647	-258039.416988		
A167	-131136.135	80538.207	214634.321655		
		倍面積	19.972684		
		面積	9.9863420		m ²
		地積	9.98		m ²
		坪数	3.02		

地番	⑪ 17-65				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
A188	-131132.931	80538.205	618372.337950		
A186	-131127.205	80531.008	-699009.149440		
A168	-131141.611	80519.579	-1579391.542085		
A87	-131146.820	80526.127	-379439.110424		
A88	-131146.323	80530.099	860464.107815		
A167	-131136.135	80538.207	921357.088080		
2008	-131134.883	80536.647	258039.416988		
		倍面積	393.148924		
		面積	196.5744620		m ²
		地積	196.57		m ²
		坪数	59.46		

地番	⑫ 17-66				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
A186	-131127.205	80531.008	1696466.214528		
A185	-131120.545	80522.646	-623003.712102		
A169	-131134.942	80511.194	-1696048.812804		
A168	-131141.611	80519.579	622979.987723		
		倍面積	393.672345		
		面積	196.8361725		m ²
		地積	196.83		m ²
		坪数	59.54		

作成者

19 年 2 月 15 日(作成)

申請人

088946

縮尺

1 / 750

(2/3)

請求番号：6-1

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	17番25
建物の所在	神戸市北区藤原台中町七丁目17番地25

平成20年5月20日登記

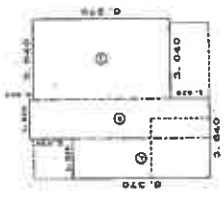
図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

1 階



求 積 表	
① 0.200 x 1.820	= 0.364000
② 5.460 x 7.280	= 39.748800
③ 0.910 x 4.560	= 4.149600
④ 1.820 x 4.350	= 7.917000
合 計	52.170300
床面積	52.17 m ²

2 階



求 積 表	
① 6.370 x 1.820	= 11.593400
② 6.390 x 1.820	= 11.629800
③ 6.370 x 3.640	= 23.186800
合 計	50.050000
床面積	50.05 m ²



181173

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

地積測量図

前 17-4 後・新 17-4、17-25～17-39

地番 17-4
17-25乃至39

土地の所在
神戸市北区藤原台七丁目

1/3

座標表

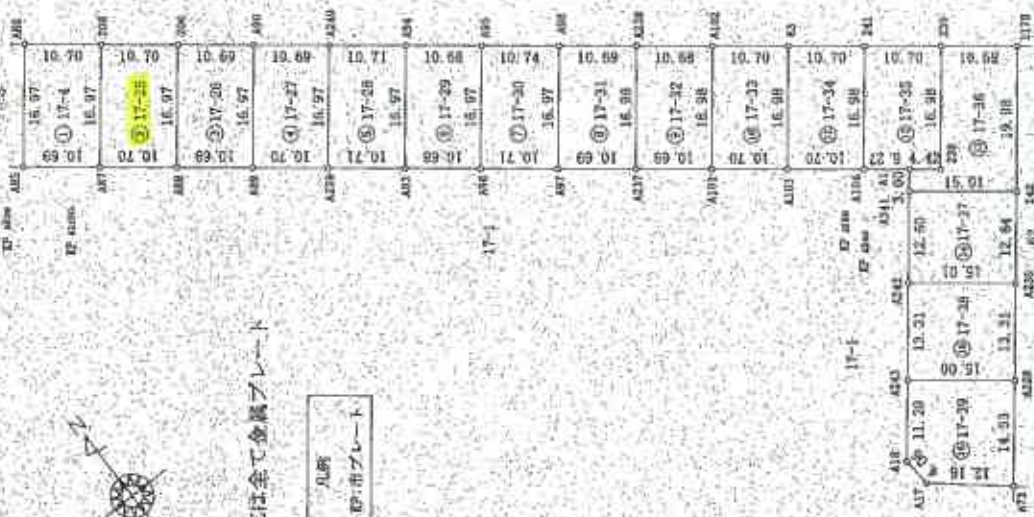
地番	①	17-4		
測点		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn
A86		131028.316	80473.220	-532410.823520
A85		131041.598	80462.657	-164908.156522
A87		131048.262	80471.027	532396.314632
208		-131034.982	80471.027	164525.893870
併面積			363.228460	
面積			181.6142300	㎡
坪数			181.61	
坪数			54.93	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn
	208	-131034.982	80481.595	-532466.235520
	A87	-131048.262	80471.027	-1604994.633515
	A88	-131054.927	80479.399	532451.703784
	206	-131041.646	80489.968	1605372.411760
併面積			363.249509	
面積			181.6247546	㎡
坪数			181.62	坪
坪数			54.94	坪

地番	17-26			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn	
206	-131041.646	80489.968	-532924.978128	
A88	-131054.927	80479.399	-1605081.136556	
A89	-131061.590	80487.768	532908.511928	
A90	-131048.306	80498.336	1605458.813184	
		併面積	363.113328	
		面積	181.5566640	
		坪数	181.55	坪
		坪数	54.92	坪

地番	17-27			
測点	Xr	Yr	(Xn+1 - Xn-1)/Yn	
A90	-131048.306	80498.336	-533381.974336	
A89	-131061.590	80487.768	-1605650.483832	
A239	-131068.255	80496.139	533367.417014	
A240	-131054.964	80506.700	1606028.158300	
		併面積	363.117146	
		面積	181.5585730	
		坪数	181.55	
		坪数	54.92	

地番	17-28			
測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})/Y_n$	
2240	-131054.964	80506.700	-533034.860700	
2239	-131068.255	80496.139	-1607266.407413	



境界杭は全て金属プレート

凡例
RP:市プレート

作成者

申請人

088936

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

H.19.2.20
H.19.2.20

前 17-10 後・新 17-0、17-51~17-73

地積測量図

中町
神戸市北区藤原台七丁目

1/3

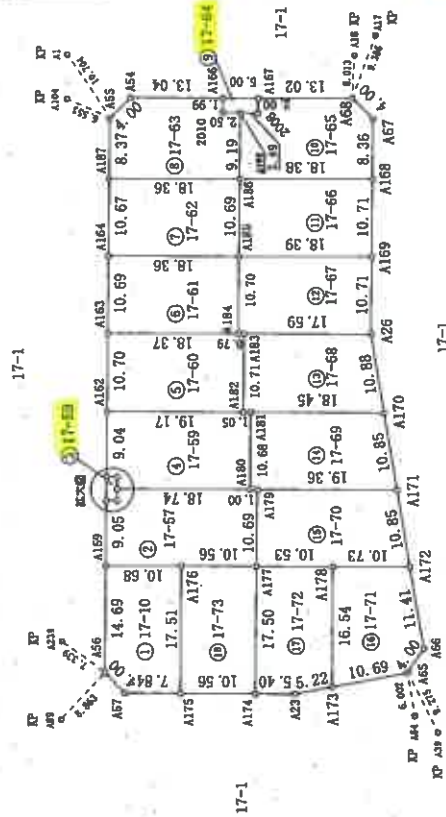
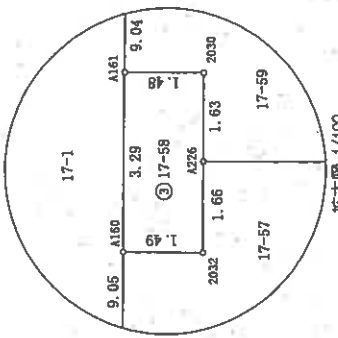
座標求積表

地番	17-10			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
A56	-131070.352	80489.105	698967.387820	
A57	-131070.822	80485.129	-531845.732432	
A175	-131076.960	80480.251	-1371705.398044	
A176	-131087.866	80493.951	-204937.99246	
A159	-131079.506	80500.599	1409887.490886	
		倍面積	366.148984	
		面積	183.0744920	
		地積	183.07	m ²
		坪数	55.38	

地番	17-57			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
A159	-131079.506	80500.599	-219122.630478	
A176	-131087.866	80493.951	-1338292.429326	
A177	-131096.132	80487.377	-1201515.563856	
A179	-131102.794	80495.748	-472912.519500	
A180	-131102.007	80496.374	1243749.474674	
A226	-131087.343	80508.052	1254056.924452	
2032	-131086.306	80506.743	177034.327857	
A160	-131085.144	80507.679	547452.217200	
		倍面積	449.801023	
		面積	224.9005115	
		地積	224.90	m ²
		坪数	68.03	

地番	17-51			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
A160	-131085.144	80507.679	71893.357347	
2032	-131086.306	80506.743	-177034.327857	
A226	-131087.343	80508.052	-165041.506600	
2030	-131088.356	80509.331	11593.343664	
A161	-131087.199	80510.260	258598.955120	
		倍面積	9.821674	
		面積	4.9108370	
		地積	4.91	m ²
		坪数	1.48	

地番	17-59			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
A161	-131087.199	80510.260	360363.923760	
2030	-131088.356	80509.331	-11593.343664	
A226	-131087.343	80508.052	-1099015.417852	
A180	-131102.007	80496.374	-1715780.211810	
A181	-131108.658	80504.731	-469020.592806	
A182	-131107.833	80505.388	1274078.270488	



凡例
KP:プレート

*境界杭は全て金属プレート

作成者

申請人

9 2 16
月 日 作成

縮尺
1/750

088945

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

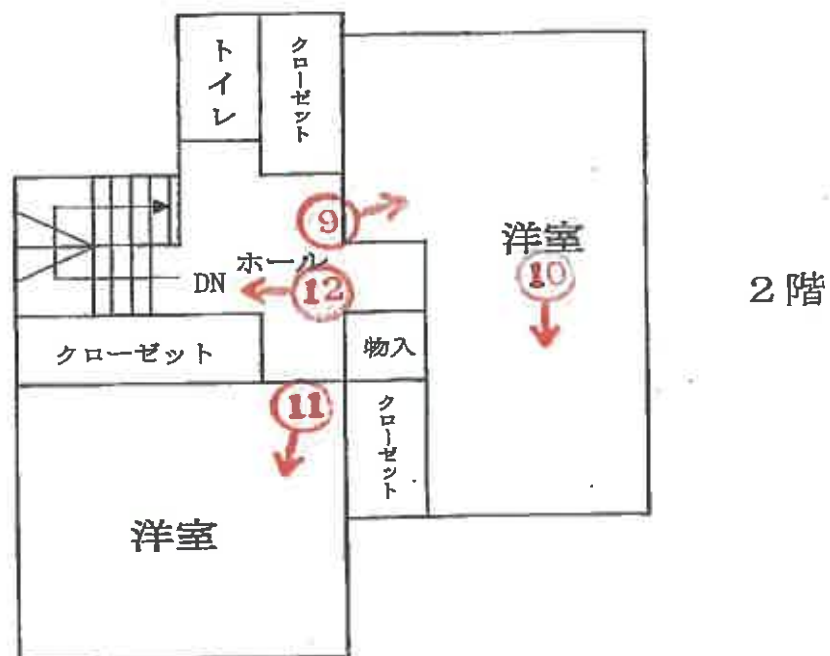
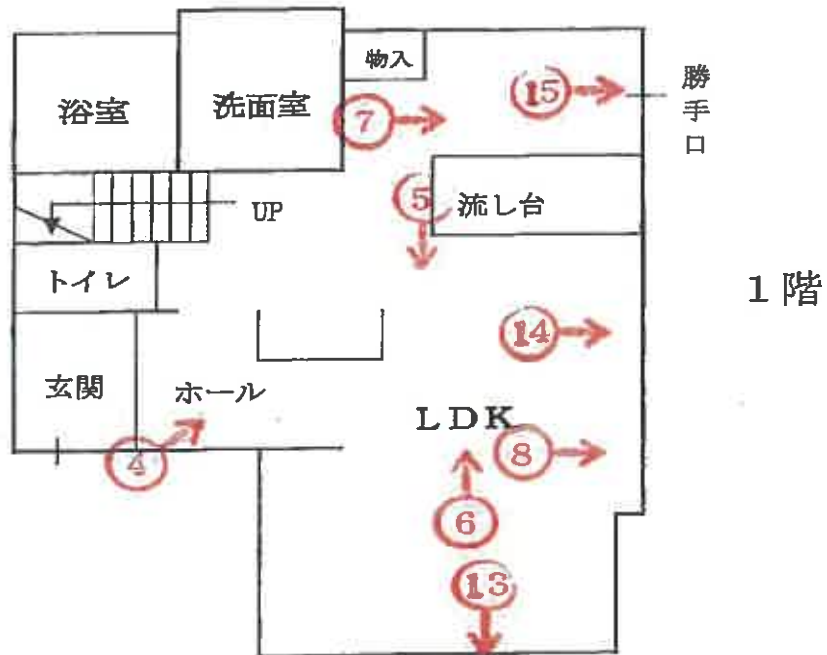
土地位置関係図

(◀○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)



令和7年(ケ)第21号



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

へこみ箇所



⑨

(19枚目)



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 4 月 3 日 現地調査
令和 7 年 4 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

中村 要

第1 評価額

一括価格	
金12,330,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(土地)	金3,370,000円
物件4(建物)	金8,940,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件1・2の地目：雑種地
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		
	・物件1は持分21分の1、物件2は持分82分の1が評価対象である。		

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1～3)

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 岡場駅の南西方 約1.6km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 第1種高度地区、地区計画 (藤原台地 区)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 181.62 m ² の 整形地 (物件3)	
接面道路の状況	南西側 約6m市道 北東側 約10m市道 (独立専用自転車歩行者道) 物件3と北東側道路とは高低差があり、境界付近には擁壁及び フェンスが設置されている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3は物件4建物の敷地。物件1・2はゴミステーション。当該欄は主として物件3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	特になし	

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20年4月26日 新築 経過年数 17 年程度 経済的残存耐用年数 10 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	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。 ・LDKの窓の一部と浴室ドアのガラスが割れている箇所が見受けられた。

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1～3）

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	72,100	0.10	0.23	—	10,000
2	72,100	0.10	0.12	—	10,000
3	72,100	1.02	181.62	0.90	12,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸北-48）

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/㎡)
 $77,800 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 72,100$

◇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
 $100/100 \times 100/106 \times 100/103 \times 100/100 \div 100/109$

イ 個別格差：物件1 ゴミステーション等(0.10)

物件2 ゴミステーション等(0.10)

物件3 方位、接道状況等(1.02)

ウ 地 積：物件1 登記記載地積持分 $4.91\text{㎡} \times 1/21$

物件2 登記記載地積持分 $9.98\text{㎡} \times 1/82$

物件3 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）

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	170,000	102.22	0.32	5,560,000

ウ 現価率

経過年数17年、経済的残存耐用年数10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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.32$

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
3	12,020,000	0.60	法定地上権	7,210,000

(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	10,000	—		1.00	0.70	10,000
2	10,000	—		1.00	0.70	10,000
3	12,020,000	-7,210,000		1.00	0.70	3,370,000
4	5,560,000	+7,210,000	1.00	1.00	0.70	8,940,000
一 括 価 格 (合 計)						12,330,000

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 (神戸北-48)

所 在 : 神戸市北区藤原台中町4丁目9番13
「藤原台中町4-9-13」

価 格 : 77,800円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「岡場」駅より道路距離1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 250㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員6m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 : 0円

物件2 : 0円

物件3 : 9,371,592円

物件4 : 4,276,000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 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目
地 番 17 番 58
地 目 宅地
地 積 4.91 平方メートル

共有者 A 持分 21 分の 1

2 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目
地 番 17 番 64
地 目 宅地
地 積 9.98 平方メートル

共有者 A 持分 82 分の 1

3 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目
地 番 17 番 25
地 目 宅地
地 積 181.62 平方メートル

所有者 A

4 所 在 神戸市北区藤原台中町七丁目 17 番地 25
家屋 番号 17 番 25
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 50.05 平方メートル

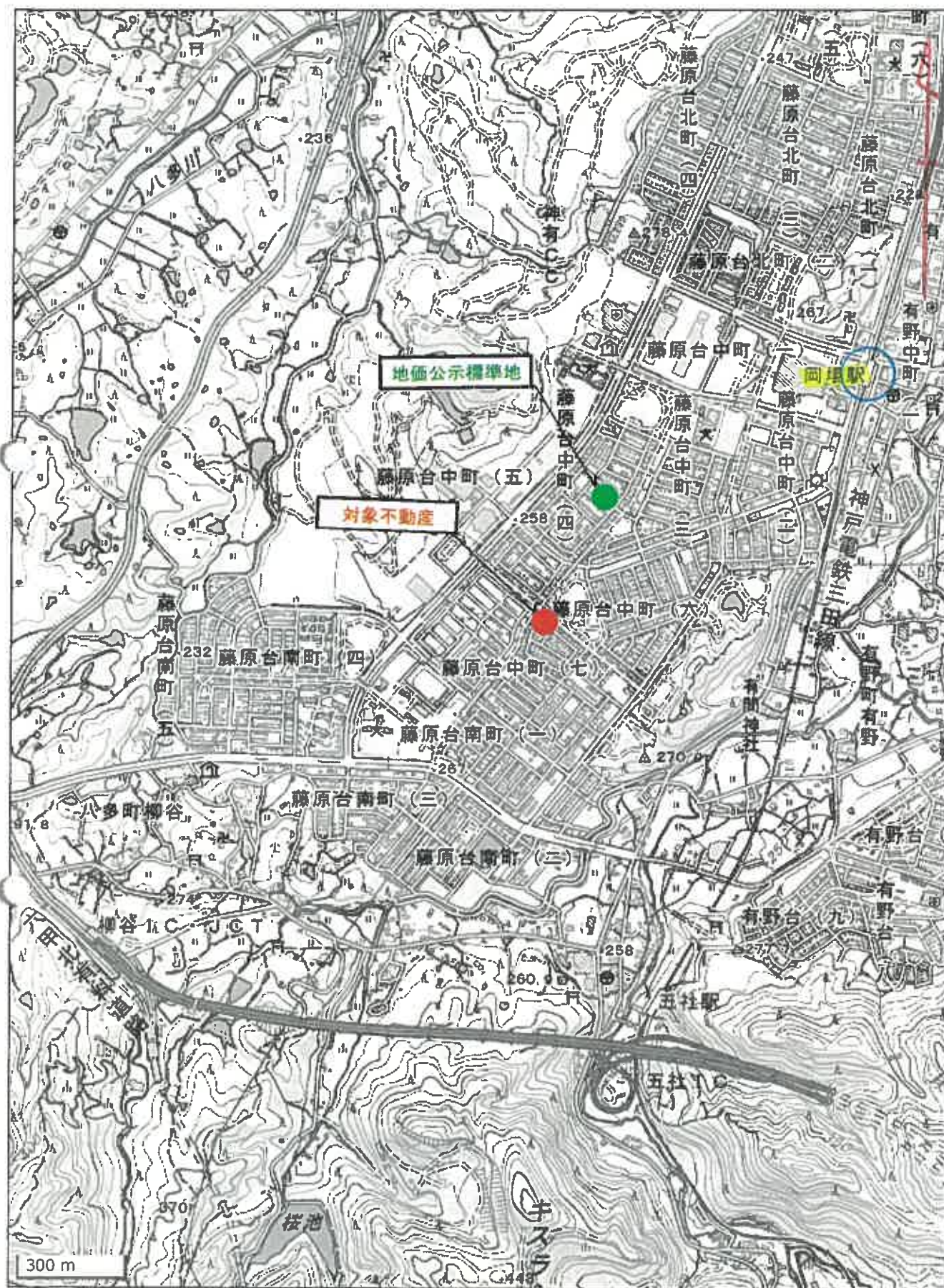


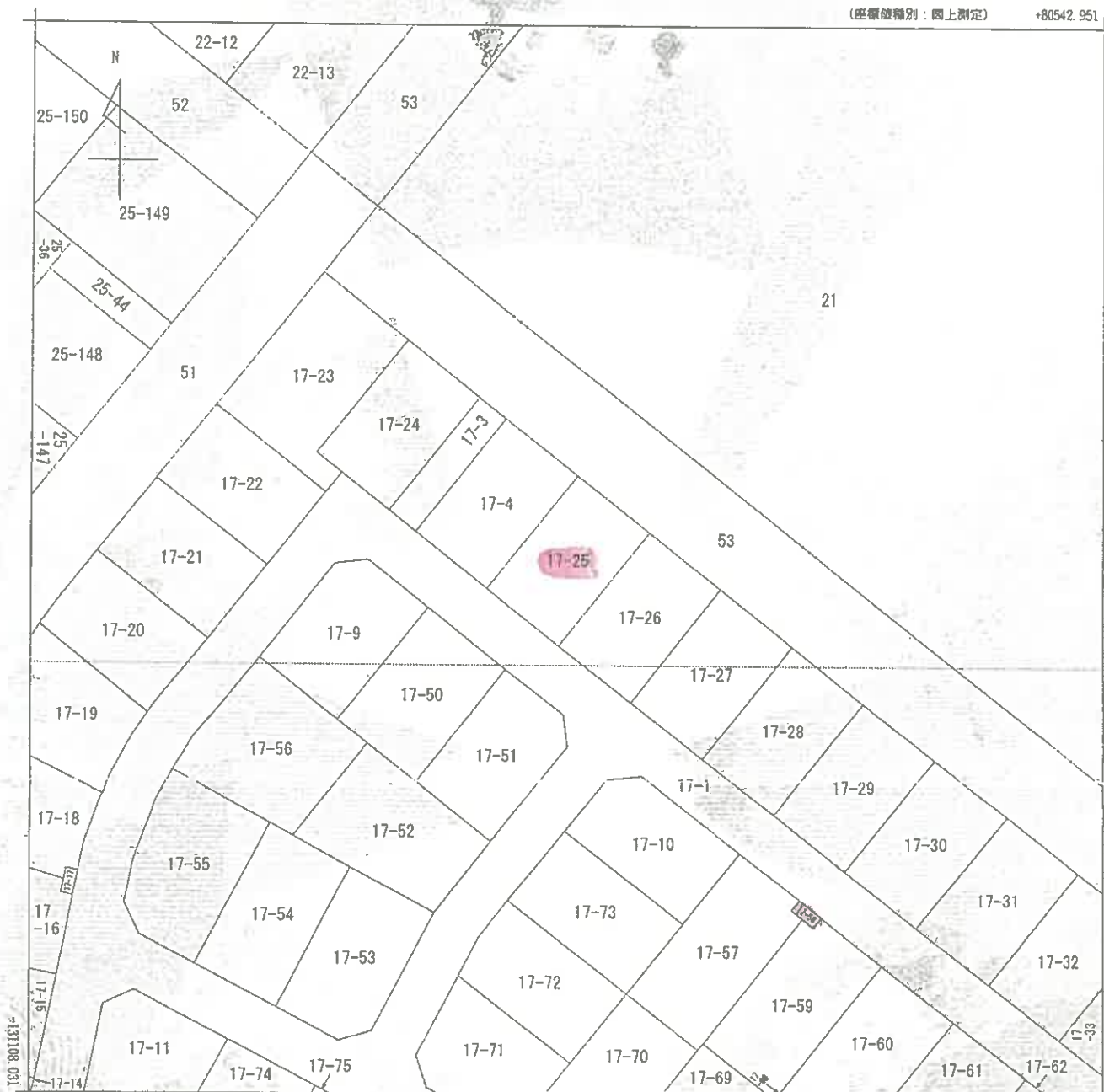
物 件 目 録

所有者 A



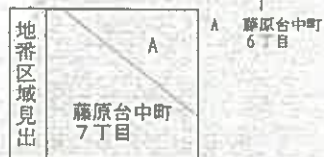
22





+80417.951

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市北区藤原台中町七丁目				地番	17番25		
出力尺	1/500	精度	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地地区画整理所在図
作成年月日	平成10年10月			備付年月日(原図)	平成11年9月29日			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。

(神戸地方法務局北出張所管轄)

令和7年2月7日

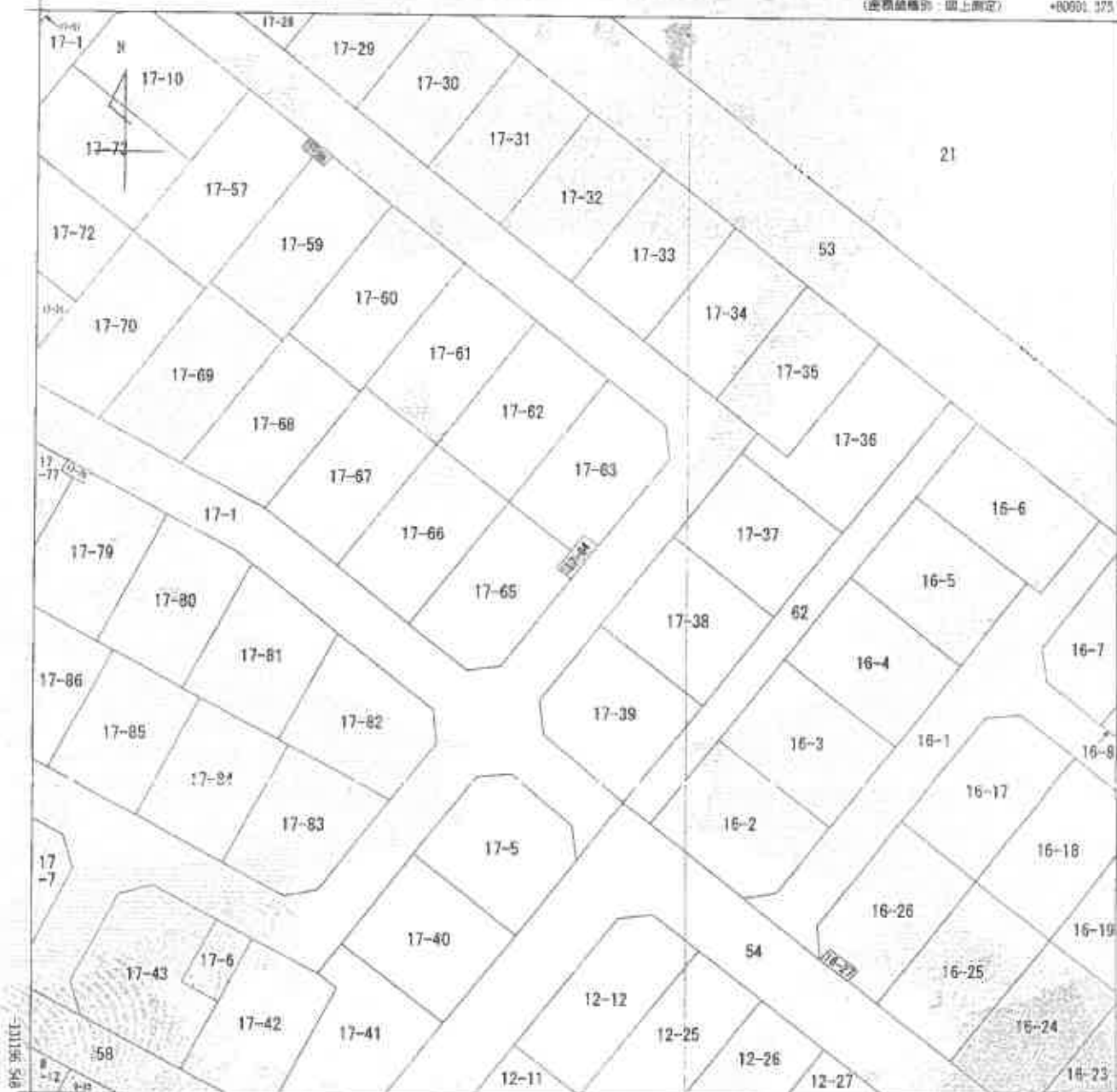
大阪法務局

地図整理番号：M44843

登記官

(1/1)

縮小版



+80476.375

(座標値補正・図上測定)

地番区画見出
A 藤原台中町
7丁目
A 藤原台中町
6丁目

請求 区分	所在	神戸市北区藤原台中町七丁目				地番	17番54			
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)図測法1 9-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成10年10月			備付 年月日 (原図)	平成11年9月29日			補記 事項		

これは地図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2月7日

大阪法務局

地図整理番号：M44845

登記官

(1/1)

縮小版

H.19.2.20
H.19.2.20

前 17-10 後・新 17-0、17-57 ~ 17-73

地積測量図

1/3

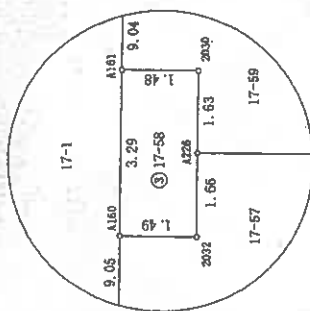
座標求積表

地番	17-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
A56	-131070.352	80489.105	698967.387820	
A57	-131070.822	80485.129	-531845.732432	
A176	-131076.950	80480.251	-1371705.398044	
A176	-131087.866	80493.951	-204637.599246	
A159	-131079.506	80500.599	1409887.490866	
		倍面積	366.146984	
		面積	183.0744920	
		坪数	183.07	
			55.38	

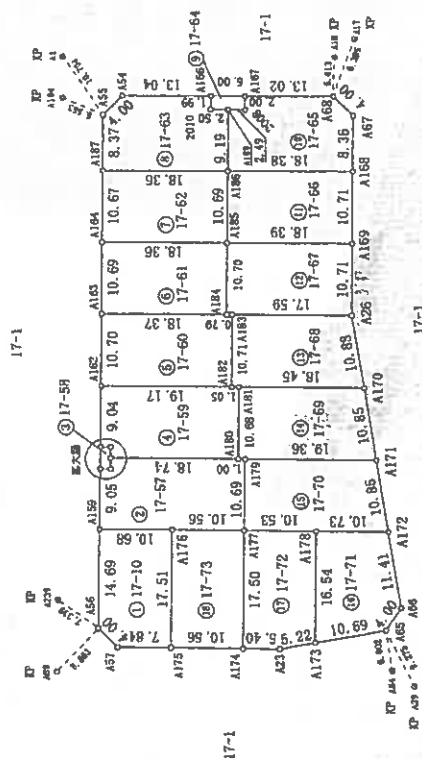
地番	17-57			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
A159	-131079.506	80500.599	-219122.630478	
A176	-131087.866	80493.951	-1338292.429326	
A177	-131096.132	80487.377	-1201515.563866	
A179	-131102.794	80495.748	-472912.519500	
A180	-131102.007	80496.374	1243749.474674	
A226	-131087.343	80508.052	1264056.924452	
2032	-131086.306	80506.743	177034.327857	
A160	-131085.144	80507.679	547452.217200	
		倍面積	449.801023	
		面積	224.9005115	
		坪数	224.90	
			68.03	

地番	17-58			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
A160	-131085.144	80507.679	71893.357347	
2032	-131086.306	80506.743	-177034.327857	
A226	-131087.343	80503.052	-165041.506600	
2030	-131088.356	80509.331	11593.343664	
A161	-131087.199	80510.280	258698.955120	
		倍面積	9.821674	
		面積	4.9108370	
		坪数	4.91	
			1.48	

地番	17-59			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
A161	-131087.199	80510.280	360363.923760	
2030	-131088.356	80509.331	-11593.343664	
A226	-131087.343	80508.052	-1099015.417852	
A180	-131102.007	80495.374	-1715780.211810	
A181	-131108.658	80504.731	-469020.562806	
A182	-131107.833	80505.388	1274078.270488	



拡大図 1/100



凡例
XP:プレート

*境界杭は全て金属プレート

作成者

申請人

縮尺

1/750

088945

登記年月日：平成19年2月20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。
(神戸地方支庁北出所電報)
令和7年2月7日 大阪法務局

地積測量図

地番 17-10
17-57乃至73

土地の所在 中町
神戸市北区藤原台七丁目

2/3

H-19-2-20

地番	17-59	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
A162	-131092.832	60517.334	倍面積	1661394.669756
			地積	427.327872
			坪数	213.6639360
				213.66
				64.63

地番	17-60	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
A162	-131092.832	60517.334	倍面積	-670950.944222
A182	-131107.833	80505.398	倍面積	-1744632.263348
A183	-131114.503	80513.771	倍面積	-486625.231924
A184	-131113.877	80514.269	倍面積	1207955.577807
A163	-131099.500	80525.706	倍面積	1694663.482770
			地積	410.621083
			坪数	205.3105415
				205.31
				62.10

地番	17-61	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
A163	-131099.500	80525.706	倍面積	-621175.296084
A184	-131113.877	80514.269	倍面積	-1694422.791105
A185	-131120.545	80522.646	倍面積	621151.691244
A164	-131106.163	80534.074	倍面積	1694839.587330
			地積	393.191385
			坪数	196.5956925
				196.59
				59.47

地番	17-62	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
A164	-131106.163	80534.074	倍面積	-622608.926094
A185	-131120.545	80522.646	倍面積	-1694357.517132
A186	-131127.205	80531.008	倍面積	622585.222848
A187	-131112.814	80542.425	倍面積	1694773.706850
			地積	392.486472
			坪数	196.2432360
				196.24
				59.36

地番	17-63	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
A187	-131112.814	80542.425	倍面積	-738654.579675
A186	-131127.205	80531.008	倍面積	-1620042.287936
A188	-131132.931	80538.205	倍面積	-303790.109260
2010	-131130.977	80539.765	倍面積	57424.852445
A166	-131132.218	80541.324	倍面積	722052.969660
A54	-131122.012	80549.447	倍面積	1142513.356248

地番	17-63	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
A55	-131118.034	80548.980	倍面積	740889.518040
			地積	393.719522
			坪数	196.8597610
				196.85
				59.55

地番	17-64	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
A166	-131132.218	80541.324	倍面積	415432.149192
2010	-131130.977	80539.765	倍面積	-57424.852445
A188	-131132.931	80538.205	倍面積	-314582.228730
2008	-131134.883	80536.647	倍面積	-258039.416988
A167	-131136.135	80538.207	倍面積	214634.321655
			地積	19.972684
			坪数	9.9863420
				9.98
				3.02

地番	17-65	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
A188	-131132.931	80538.205	倍面積	618372.377990
A186	-131127.205	80531.008	倍面積	-699009.149440
A168	-131141.611	80519.579	倍面積	-1579391.542085
A87	-131146.820	80526.127	倍面積	-379439.110424
A88	-131146.323	80530.099	倍面積	860464.107815
A167	-131136.135	80538.207	倍面積	921357.088080
2008	-131134.883	80536.647	倍面積	258039.416988
			地積	393.148924
			坪数	196.5744620
				196.57
				59.46

地番	17-66	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
A186	-131127.205	80531.008	倍面積	1696466.214528
A185	-131120.545	80522.646	倍面積	-623003.712102
A169	-131134.942	80511.194	倍面積	-1695048.812804
A168	-131141.611	80519.579	倍面積	622979.982723
			地積	393.672345
			坪数	196.8361725
				196.83
				59.54

作成者

申請人

088340

地図整理番号：044846

(2/3)

縮小版

（本図は図面に記載されている内容を証明した書面である。）
 （第三地主は登録北道課所外付）
 令和7年2月7日 大田区地籍課

地積測量図

前17-4 後・新17-4、17-25～17-39

地 番 17-4
17-25乃至39

土地の所在 中町
神戸市北区藤原台七丁目

標 高 求 研 費

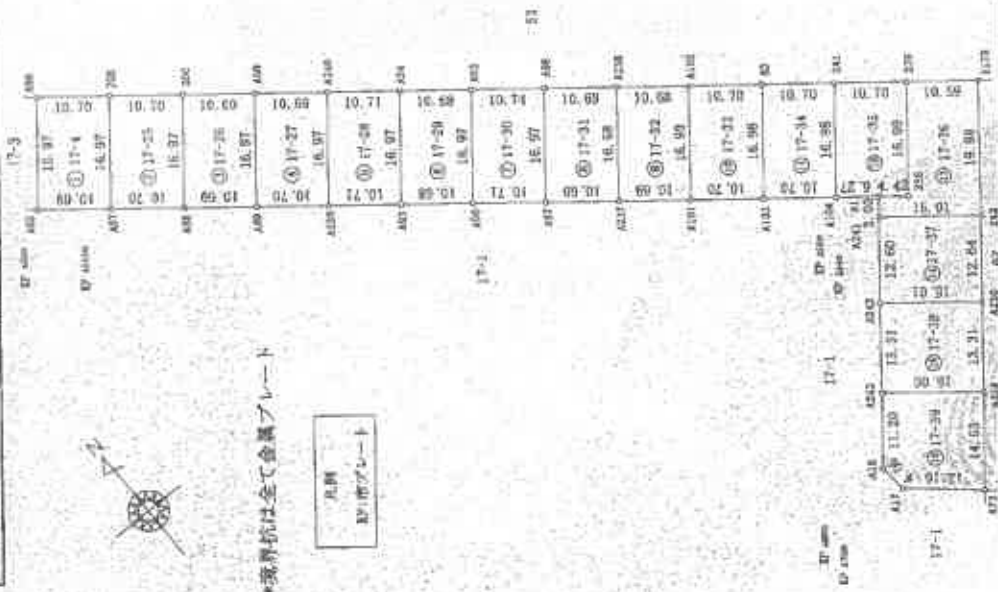
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn
A66	-121028.316	80473.270	-532410.825630
A68	-121041.528	80482.527	-1650098.146222
A67	-121048.262	80471.027	532296.314632
A68	-121054.882	80481.565	1607255.803870
積算面積			363.229460
測量誤差			181.8142300
測量精度			181.81
測量単位			54.93

測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn
A66	-121028.316	80473.270	-532410.825630
A68	-121041.528	80482.527	-1650098.146222
A67	-121048.262	80471.027	532296.314632
A68	-121054.882	80481.565	1607255.803870
積算面積			363.229460
測量誤差			181.8142300
測量精度			181.81
測量単位			54.94

測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn
A66	-121028.316	80473.270	-532410.825630
A68	-121041.528	80482.527	-1650098.146222
A67	-121048.262	80471.027	532296.314632
A68	-121054.882	80481.565	1607255.803870
積算面積			363.229460
測量誤差			181.8142300
測量精度			181.81
測量単位			54.92

測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn
A66	-121028.316	80473.270	-532410.825630
A68	-121041.528	80482.527	-1650098.146222
A67	-121048.262	80471.027	532296.314632
A68	-121054.882	80481.565	1607255.803870
積算面積			363.229460
測量誤差			181.8142300
測量精度			181.81
測量単位			54.92

測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn
A66	-121028.316	80473.270	-532410.825630
A68	-121041.528	80482.527	-1650098.146222
A67	-121048.262	80471.027	532296.314632
A68	-121054.882	80481.565	1607255.803870
積算面積			363.229460
測量誤差			181.8142300
測量精度			181.81
測量単位			54.92



*境界杭は全て金属プレート

凡例
金属プレート

作成者

申請人

088936

登記年月日：平成20年5月20日

これは図面に記録されている内容と証明した図面である。
(神戸市北区藤原台中町七丁目1・7番地25)

令和7年7月7日 大原建築

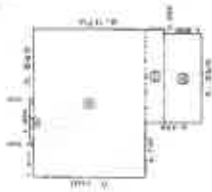
建物図面

各階平面図

図面番号 17番25

建物の所在地 神戸市北区藤原台中町七丁目1・7番地25

1 階



床面積

① 0.200 × 1.020 = 0.204000
② 2.100 × 1.350 = 2.835000
③ 0.210 × 4.100 = 0.861000
④ 1.020 × 4.100 = 4.182000

⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

2 階



床面積

① 0.270 × 1.020 = 0.275400
② 0.270 × 1.020 = 0.275400
③ 0.270 × 1.020 = 0.275400
④ 0.270 × 1.020 = 0.275400

⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

181173

作成者

申請人

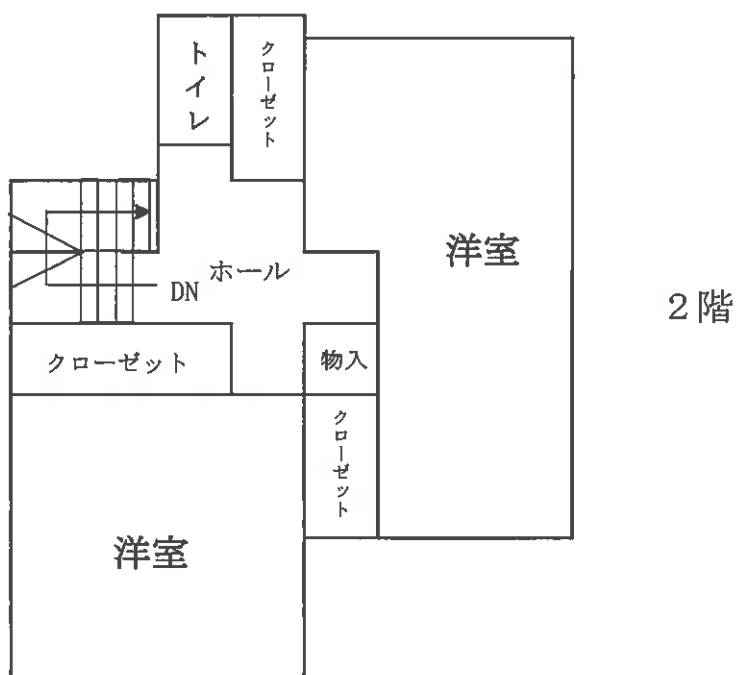
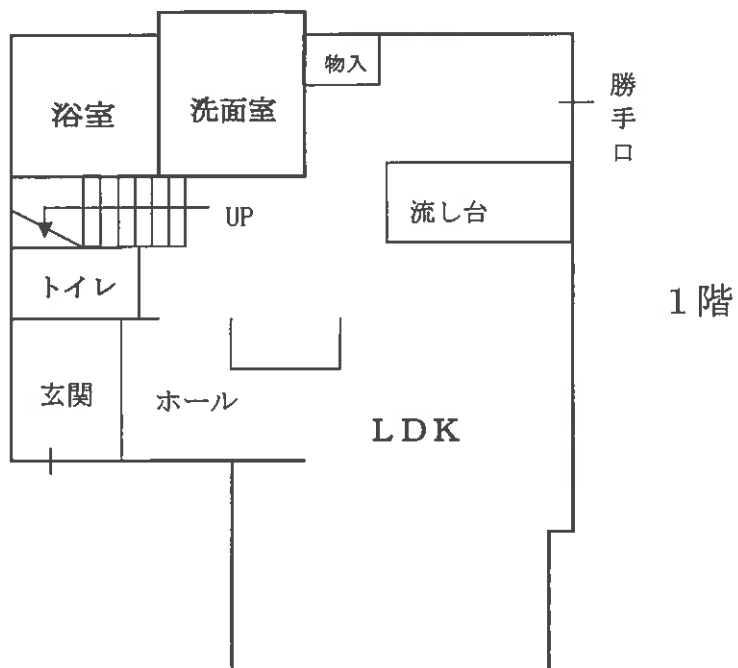
縮尺

1/500

地図記載番号 844647

縮小版

【建物間取略図】



現況写真



物件 1



物件 2

現況写真



物件 3 ・ 4



物件 3 ・ 4