

令和6年(ㄥ)第68号、同第69号

お 知 ら せ

- 1 本件は、令和6年(ㄥ)第68号と同第69号の併合事件です。
- 2 本件は、物件明細書の物件目録記載の物件1-2、3、4の一括売却です。
- 3 本ファイルに編綴されている令和6年(ㄥ)第69号の現況調査報告書の記載については、下記のとおり読み替えていただく必要がありますのでご注意下さい。

現況調査報告書の物件番号		物件明細書の物件番号
・ 1のうち共有者Aの持分	→	1-2
・ 2	→	3
・ 3	→	4

- 4 現況調査報告書記載の物件1のうち共有者布引サイダー株式会社の持分は別売却単位になっておりますのでご注意下さい。

以 上

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。

令和 6 年 (ケ) 第 68 号
令和 6 年 (ケ) 第 69 号
物件 1 - 2、3、4

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）
1-2, 3, 4	6,800,000 5,440,000	一括	1,360,000	105,678	32,135
1-2	3,310,000				
3, 4	3,490,000				



物 件 目 録

1-2 所 在 神戸市中央区生田町一丁目

地 番 390 番

地 目 宅地

地 積 207.45 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 4599

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区生田町一丁目 390 番地、391 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	209.75 平方メートル
	2 階	189.34 平方メートル
	3 階	146.49 平方メートル
	4 階	118.51 平方メートル
	5 階	118.51 平方メートル
	6 階	89.36 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 216.75 平方メートル
	2 階	189.34 平方メートル
	3 階	146.49 平方メートル
	4 階	118.51 平方メートル
	5 階	118.51 平方メートル
	6 階	89.36 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生田町一丁目 390 番の 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 51.60 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区生田町一丁目 3 9 0 番地、3 9 1 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	2 0 9 . 7 5 平方メートル
	2 階	1 8 9 . 3 4 平方メートル
	3 階	1 4 6 . 4 9 平方メートル
	4 階	1 1 8 . 5 1 平方メートル
	5 階	1 1 8 . 5 1 平方メートル
	6 階	8 9 . 3 6 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 2 1 6 . 7 5 平方メートル
	2 階	1 8 9 . 3 4 平方メートル
	3 階	1 4 6 . 4 9 平方メートル
	4 階	1 1 8 . 5 1 平方メートル
	5 階	1 1 8 . 5 1 平方メートル
	6 階	8 9 . 3 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生田町一丁目 3 9 0 番の 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 7 . 0 6 平方メートル

所有者 A



令和 6 年 (ケ) 第 68 号

令和 6 年 (ケ) 第 69 号

物件 1 - 2、3、4

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 土 井 結 貴

1 不動産の表示

【物件番号 1 - 2、3、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 - 2、3、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、4】

本件所有者の相続人 I、J が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 - 2】

隣地（地番 391 番）との境界が不明確である。

《 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

1-2 所 在 神戸市中央区生田町一丁目

地 番 390番

地 目 宅地

地 積 207.45平方メートル

共有者 A 持分10000分の4599

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区生田町一丁目390番地、391番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床面積	1階	209.75平方メートル
	2階	189.34平方メートル
	3階	146.49平方メートル
	4階	118.51平方メートル
	5階	118.51平方メートル
	6階	89.36平方メートル

(現況)

床面積	1階	約216.75平方メートル
	2階	189.34平方メートル
	3階	146.49平方メートル
	4階	118.51平方メートル
	5階	118.51平方メートル
	6階	89.36平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生田町一丁目390番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分 51.60平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区生田町一丁目390番地、391番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 209.75平方メートル
2階 189.34平方メートル
3階 146.49平方メートル
4階 118.51平方メートル
5階 118.51平方メートル
6階 89.36平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約216.75平方メートル
2階 189.34平方メートル
3階 146.49平方メートル
4階 118.51平方メートル
5階 118.51平方メートル
6階 89.36平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生田町一丁目390番の4
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 47.06平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第69号
令和6年7月1日受理
令和6年7月26日提出

現況調査報告書

(物件2)

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 神戸市中央区生田町一丁目

地 番 390番

地 目 宅地

地 積 207.45平方メートル

共有者 布引サイダー株式会社 持分10000分の1735

共有者 A 持分10000分の4599

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区生田町一丁目390番地、391番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	209.75平方メートル
	2階	189.34平方メートル
	3階	146.49平方メートル
	4階	118.51平方メートル
	5階	118.51平方メートル
	6階	89.36平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋・番号 生田町一丁目390番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.60平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市中央区生田町一丁目3番21号 布引サイダーハイツ2A号室		
建物	物件2		
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: 一棟の建物の1階部分につき、約216.75平方メートル ※一棟の建物の1階部分のみ記載		
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 上記の者が住居として、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	共益費 月額 500円	令和6年7月12日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	布引サイダー株式会社		
その他の事項			
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、他の共有者らと共に一棟の建物の敷地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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	神戸市中央区生田町一丁目		
地 番	391番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	71.47平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 (4枚目記載のとおり)		
その他の事項			
☒ 関係人(☒ A)の配偶者の陳述 / ☐ 提示文書()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	昭和53年11月30日		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ 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	每 金 円 (毎 限り 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 (年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☒ ない 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
その他			
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

■ A ■ の配偶者立会いのうえで立入調査を実施したところ、建物の状況は、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、目視等により確認したところでは、

- 1 洗面所の天井に雨漏りの痕があった（写真⑥）。
- 2 ダイニングキッチンの床がうねっていた。建物は鉄筋コンクリートなので単に床材の劣化によるものと思われる。
- 3 本件物件は、物件1土地と3枚目記載の目的外土地の上に建つ一棟の建物の2階西端の2 A 号室である。
- 4 本件一棟の建物には3階と6階の上（実質7階）に違法に建築された部屋が存在する。
- 5 管理組合は存在しない。物件1土地の共有者である布引サイダー株式会社（以下「サイダー」という。）の事務員が共益費の徴収等の管理を行っている。
- 6 目的外土地の共有者は以下のとおりである。

■ A ■、■ B ■、■ C ■、■ D ■、■ E ■、■ F ■、■ G ■
■ H ■ 及びサイダー。

- 7 物件1土地については、現況調査命令の対象ではないが、2枚目で記載した。

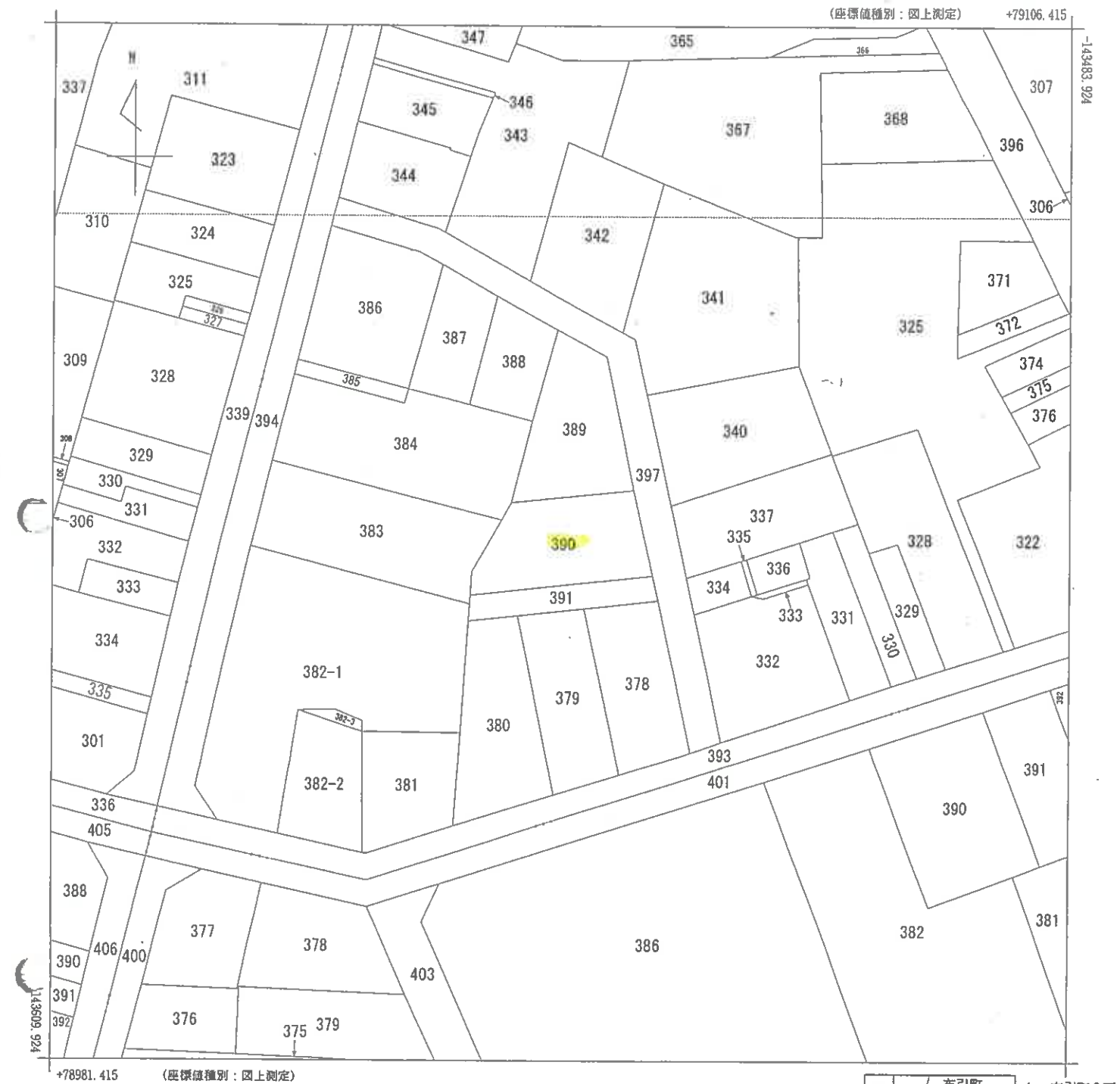
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A の配偶者及び子息	1 本件物件は、A が賃貸物件として管理しています。現在は空室です。 2 洗面所の天井に雨漏りの痕があります（写真⑥）。3階のベランダからの漏水だと思います。 3 本件マンションは、2筆の土地の上に建っています。両土地ともサイダーとAの持分がありますが、Aからサイダーへの地代の支払いなどはありません。サイダーの経理にも計上はしていません。 4 管理組合はありません。共益費の管理は、サイダーの事務員が行っています。掃除は、Aの子息が行っています。管理費や修繕積立金はなく、補修があればその都度徴収しています。
■ サイダーの事務員	1 本件マンションには、自主管理管理組合を含めて管理組合はありません。 2 本件マンションは、全部で17軒あります。それらには、分譲もあればA所有の部屋もあります。 3 マンション内の掃除は、Aの子息が行っています。 4 管理費や修繕積立金項目のお金はなく、共益費として1軒月額500円徴収しています。その他には、月の電気代とエレベーターの保守点検や各種修理のあった際の費用などをその都度徴収しています。 5 修繕積立金はありません。 6 このマンションの3階と6階の上の実質7階にAが無断で造った部屋があります。違法建築で行政から撤去を求められていますがそのままになっています。両方とも空室です。 7 本件マンションは、敷地が2筆ありますが、建物区分所有者らとサイダーやAとの間で地代のやりとりはありません。住人の誰も土地を共有していると分かっている人はいないと思います。サイダーの経理にも地代の計上はありません。

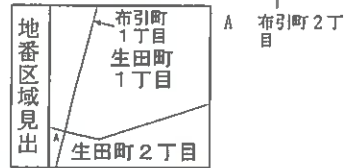
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月2日（火） 15：12－15：19	神戸地方法務局	公函等図面及び登記事項証明書交付申請
6年7月2日（火） 15：54－16：07	物件所在地	目的物件確認、 A の配偶者及び子息から事情聴取、子息に立入調査期日通知書手交、外観写真撮影等、道路部分調査
6年7月12日（金） 10：40－11：00	物件所在地	立入調査、 A の配偶者立会、写真撮影等
6年7月12日（金） 13：44－13：48	執行官室	サイダーの事務員から事情聴取（電話聴取・発信）
(特記事項) ■ 令和6年7月12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



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請 求 部 分	所 在	神戸市中央区生田町一丁目				地 番	390番			
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)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11年8月31日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 事		

各階平面図

390-1~390-13

建物図面

各階平面図 54.3.12

家屋番号

生田町1丁目
25番地の1

建物の所在

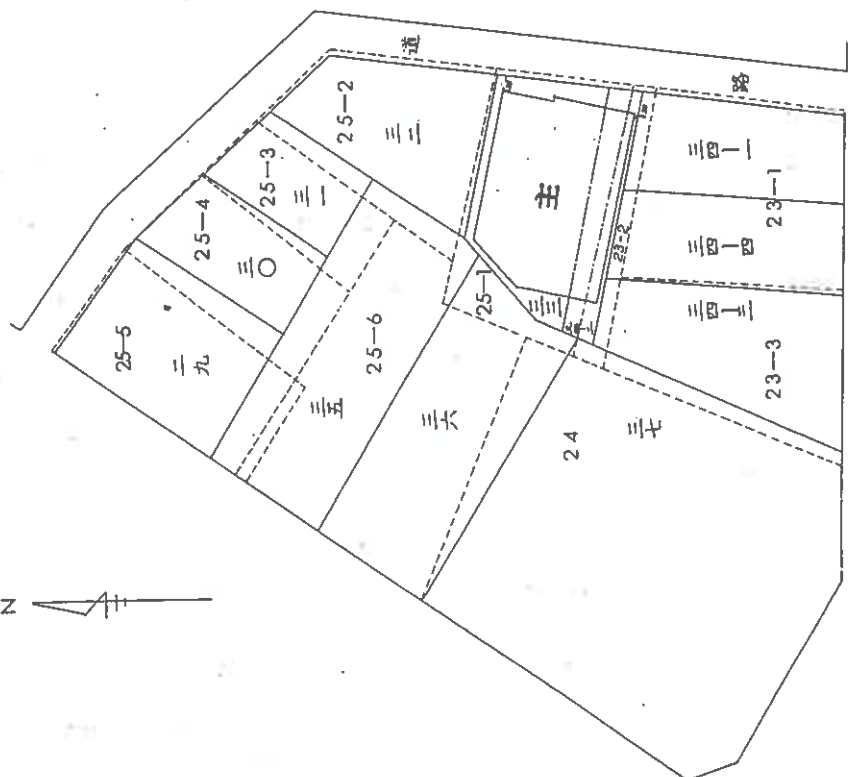
神戸市東灘区生田町1丁目25番地1-2-3番地2
候標地 生田地区18街区33符号-2符号 390.391

神戸市東灘区生田町1丁目

1棟建物

専有部分の建物の

—— 原換地
----- 従前地
—— 建物の存する部分



作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/500

009024

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

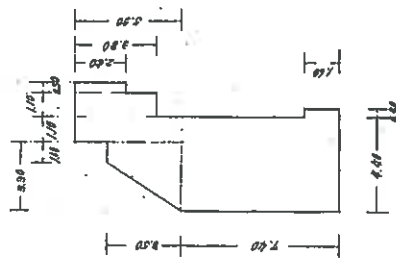
建物図面

家屋番号 生田町1丁目390
25番地の2

建物の所在 神戸市灘区生田町1丁目25番地1・23番地2
---仮換地---生田地区1-8街区3-3号5-3-4-2符号 390.391
神戸市中央区

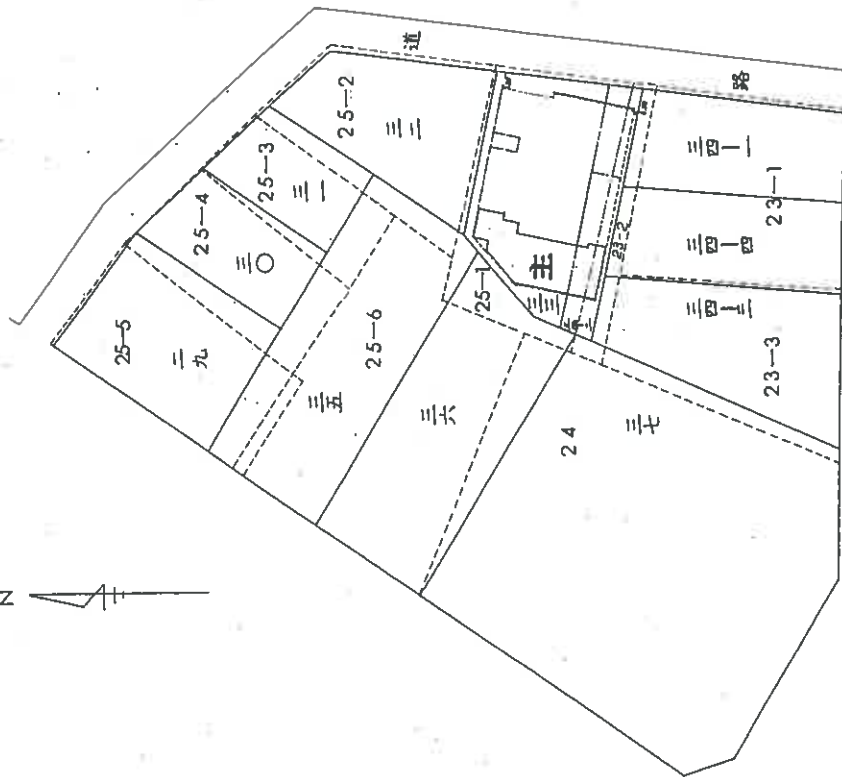
各階平面図 154.3/2

専有部分の建物



--- 仮換地
----- 従前地

建物の存する部分 2階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

009028

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和54年3月12日

各階平面図

建物図面

390-13

家屋番号

390-13

建物の所在

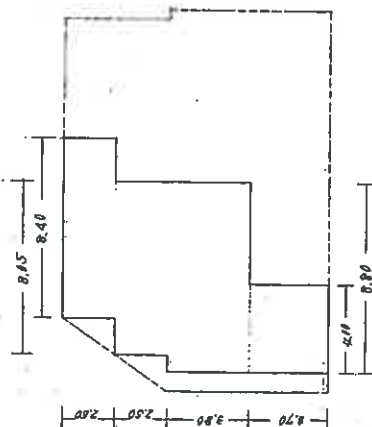
神戸市中央区

390.391

2/2

1 棟 の 建 物

6 階



6 階

2.50 x 8.40 = 21.00
 2.50 x 8.85 = 22.125
 3.80 x 8.80 = 33.44
 3.70 x 4.00 = 14.80
 + 89.365
 89.36

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

箱尺

1

009026

各階平面図

390-1 ~ 390-13

建物図面

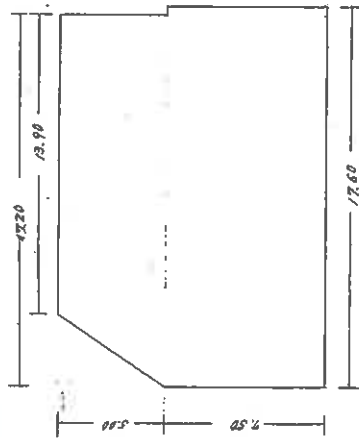
生田町1丁目
(25番1号)

神戸市東灘区生田町1丁目25番地1-28番地2
仮称：生田換地1-3街区3-3符号-2符号-2

390.391

1 棟の建物

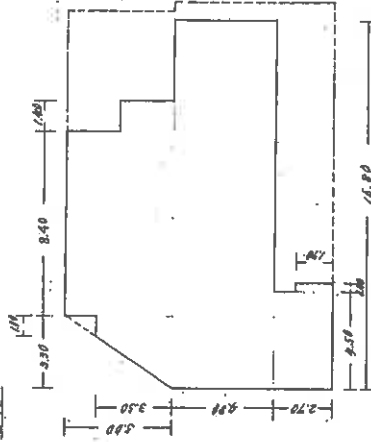
1階



1階

$$\begin{aligned} & (17.20 + 13.90) \times 5.00 \div 2 = 77.75 \\ & 7.50 \times 17.60 = 132.00 \\ & \hline & 209.75 \\ & 209.75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

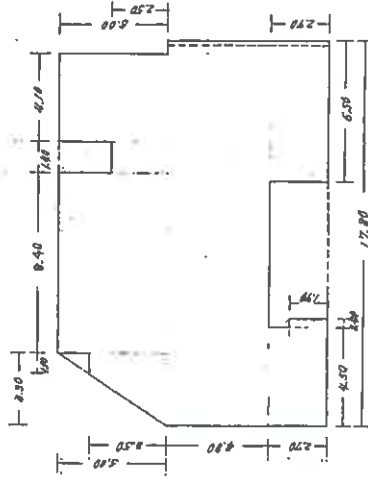
3階



3階

$$\begin{aligned} & 2.50 \times 1.40 = 3.50 \\ & 5.00 \times 8.40 = 42.00 \\ & (3.50 + 1.00) \times 3.50 \div 2 = 7.525 \\ & 4.80 \times 16.80 = 80.64 \\ & 1.70 \times 0.40 = 0.68 \\ & 2.70 \times 4.50 = 12.15 \\ & \hline & 146.495 \\ & 146.49 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

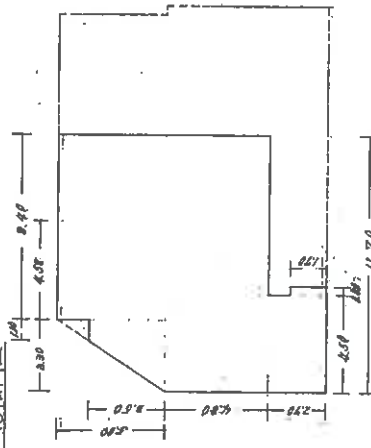
2階



2階

$$\begin{aligned} & 5.00 \times 4.10 = 20.50 \\ & 2.50 \times 1.40 = 3.50 \\ & 5.00 \times 8.40 = 42.00 \\ & (3.50 + 1.00) \times 3.50 \div 2 = 7.525 \\ & 4.80 \times 17.80 = 85.44 \\ & 2.70 \times 6.50 = 17.55 \\ & 1.70 \times 0.40 = 0.68 \\ & 2.70 \times 4.50 = 12.15 \\ & \hline & 189.345 \\ & 189.34 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

4.5階同型



4.5階同型

$$\begin{aligned} & 5.00 \times 8.40 = 42.00 \\ & (3.50 + 1.00) \times 3.50 \div 2 = 7.525 \\ & 4.80 \times 11.70 = 56.16 \\ & 1.70 \times 0.40 = 0.68 \\ & 2.70 \times 4.50 = 12.15 \\ & \hline & 118.515 \\ & 118.51 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者

申請人

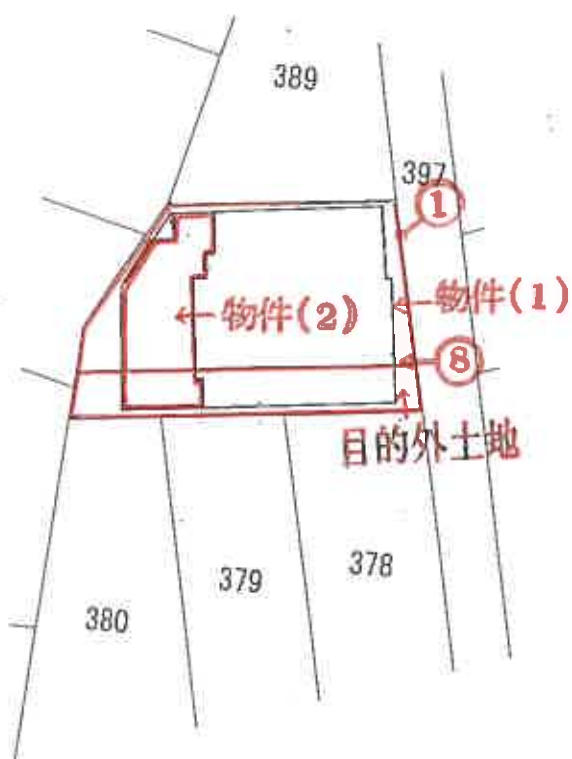
縮尺 1/250

縮尺 1/250

009025

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・方向)



物件 2



(→○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

(14 枚目)



④



⑤



⑥



⑦

⑧



赤線は目的外土地(赤線の左)との境界の目安線

令和6年(ケ)第69号
令和6年7月1日受理
令和6年7月26日提出

現況調査報告書

(物件3)

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 神戸市中央区生田町一丁目

地 番 390番

地 目 宅地

地 積 207.45平方メートル

共有者 布引サイダー株式会社 持分10000分の1735

共有者 A 持分10000分の4599

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区生田町一丁目390番地、391番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	209.75平方メートル
	2階	189.34平方メートル
	3階	146.49平方メートル
	4階	118.51平方メートル
	5階	118.51平方メートル
	6階	89.36平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生田町一丁目390番の4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 47.06平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市中央区生田町一丁目3番21号 布引サイダーハイツ2C号室		
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：一棟の建物の1階部分につき、約216.75平方メートル ※一棟の建物の1階部分のみ記載		
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 上記の者が住居として、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	共益費 月額 500円	令和6年7月12日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	布引サイダー株式会社		
その他の事項			
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、他の共有者らと共に一棟の建物の敷地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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所 在	神戸市中央区生田町一丁目		
地 番	391番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	71.47平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 (4枚目記載のとおり)		
その他の事項			
☒ 関係人(☒ A (建物所有者)の配偶者の陳述 / ☐ 提示文書()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	昭和53年11月30日		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ 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 金 円 (毎 限り 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 (年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
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

■ A ■ の配偶者立会いのうえで立入調査を実施したところ、建物の状況は、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、目視等により確認したところでは、ベランダの床面（写真⑤）がかなり劣化しているように思えた。

- 1 本件物件は、物件 1 土地と 3 枚目記載の目的外土地の上に建つ一棟の建物の 2 階南東側の 2 C 号室である。
- 2 本件一棟の建物には 3 階と 6 階の上（実質 7 階）に違法に建築された部屋が存在する。
- 3 管理組合は存在しない。物件 1 土地の共有者である布引サイダー株式会社（以下「サイダー」という。）の事務員が共益費の徴収等の管理を行っている。
- 4 目的外土地の共有者は以下のとおりである。

■ A ■、■ B ■、■ C ■、■ D ■、■ E ■、■ F ■、■ G ■
■ H ■ 及びサイダー。

- 5 物件 1 土地については、現況調査命令の対象ではないが、2 枚目で記載した。

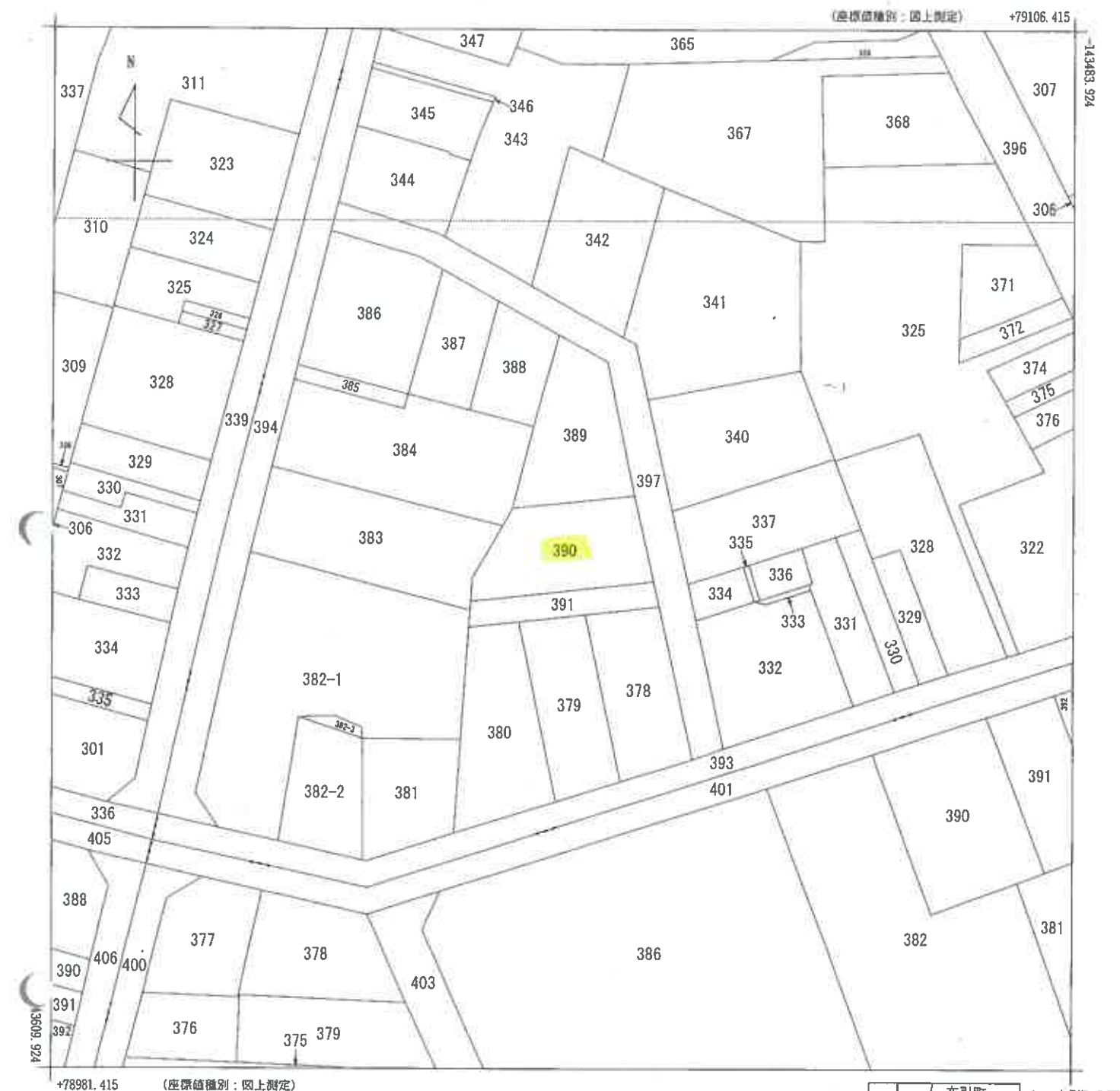
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A の配偶者及び子息	1 本件物件は、A が賃貸物件として管理しています。現在は空室です。 2 本件マンションは、2筆の土地の上に建っています。両土地ともサイダーとAの持分がありますが、Aからサイダーへの地代の支払いなどはありません。サイダーの経理にも計上はしていません。 3 管理組合はありません。掃除は、Aの子息が行っています。管理費や修繕積立金はなく、補修があればその都度徴収しています。
■ サイダーの事務員	1 本件マンションには、自主管理管理組合を含めて管理組合はありません。 2 本件マンションは、全部で17軒あります。それらには、分譲もあればA所有の部屋もあります。 3 マンション内の掃除は、Aの子息が行っています。 4 管理費や修繕積立金項目のお金はなく、共益費として1軒月額500円徴収しています。その他には、月の電気代とエレベーターの保守点検や各種修理のあった際の費用などをその都度徴収しています。 5 修繕積立金はありません。 6 このマンションの3階と6階の上の実質7階にAが無断で造った部屋があります。違法建築で行政から撤去を求められていますがそのままになっています。両方とも空室です。 7 本件マンションは、敷地が2筆ありますが、建物区分所有者らとサイダーやAとの間で地代のやりとりはありません。住人の誰も土地を共有していると分かっている人はいないと思います。サイダーの経理にも地代の計上はありません。

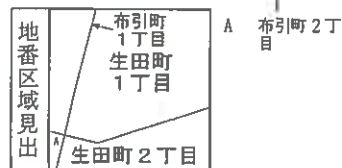
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月2日（火） 15：19－15：25	神戸地方法務局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
6年7月2日（火） 16：07－16：20	物件所在地	目的物件確認、 ☒ A ☐ の配偶者及び子息から事情聴取、子息に立入調査期日通知書手交、外観写真撮影等、道路部分調査
6年7月12日（金） 11：00－11：20	物件所在地	立入調査、 ☒ A ☐ の配偶者立会、写真撮影等
6年7月12日（金） 13：48－13：52	執行官室	サイダーの事務員から事情聴取（電話聴取・発信）
(特記事項) ■ 令和6年7月12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



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市中央区生田町一丁目				地番	390番			
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)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11年8月31日			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和54年3月12日

各階平面図

390-1~390-13

建物図面

各階平面図 54.3.12

家屋番号

生田町1丁目
25番地1-2-3

建物の所在

神戸市東灘区生田町1丁目25番地1-2-3番地2
仮称地 生田地区18街区33符号-34-2符号 390.391

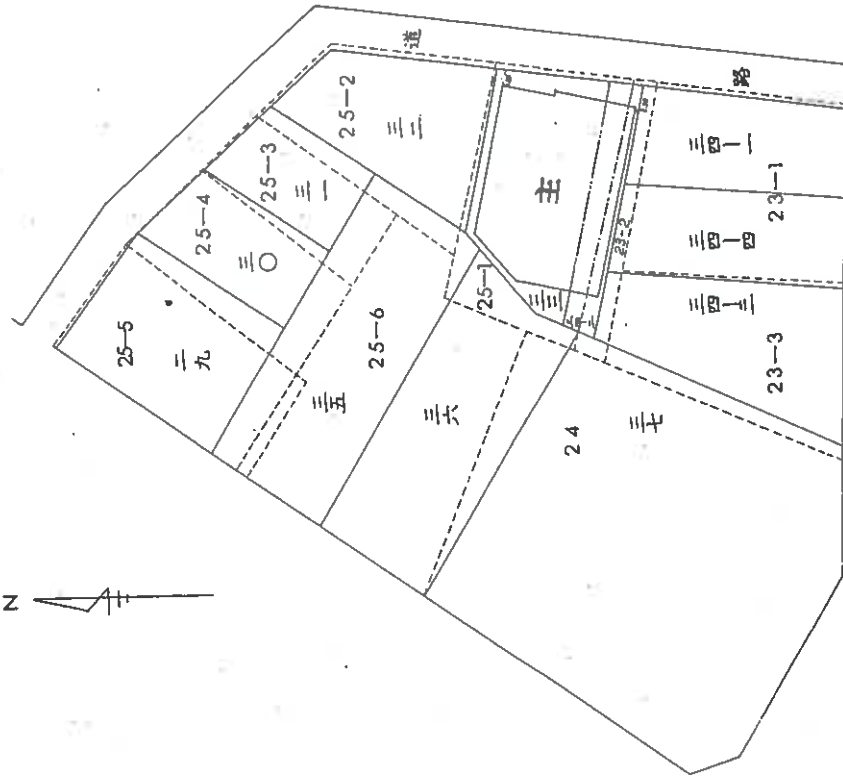
神戸市中央区生田町1丁目

棟建物

各部分の建物

--- 仮換地
--- 従前地

建物の存する部分



作製者

申請人

縮尺

1

縮尺

1/500

009024

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

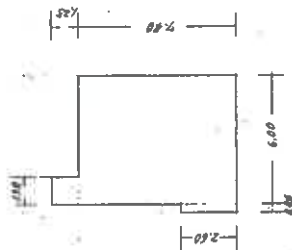
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 生田町1丁目390
25番地の4

建物の所在 神戸市東灘区生田町1丁目25番地1・2・3番地2
仮換地 生田換地地区1・8街区3-3号-3-4-2特号 390.391
神戸市中央区

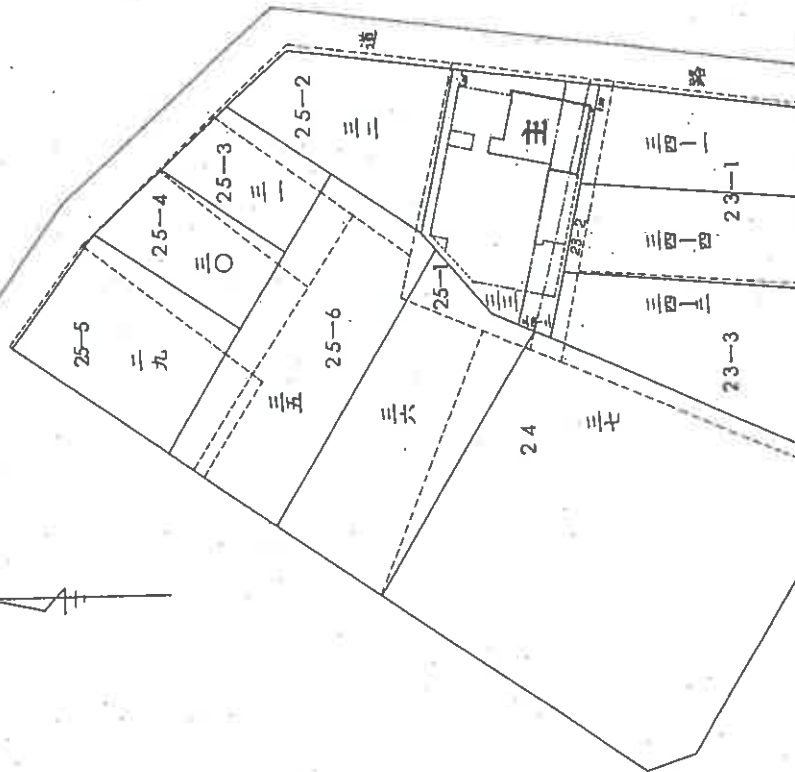
専有部分の建物



$$\begin{aligned} 1.25 \times 1.30 &= 1.625 \\ 7.40 \times 6.00 &= 44.40 \\ 2.60 \times 0.40 &= 1.04 \\ \hline &+ 47.065 \\ &47.06 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

—— 仮換地
----- 従前地

建物の存する部分 2階



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

009030

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

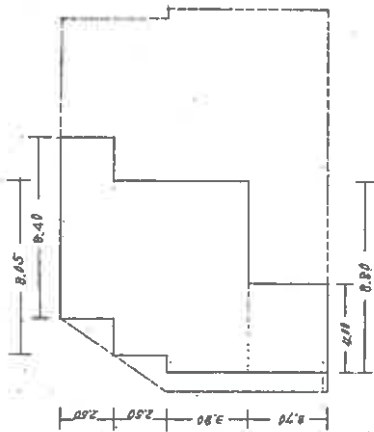
登記年月日：昭和54年3月12日

各階平面図

家屋番号	390-12390-13 54.3.12
建物の所在	神戸市中央区 390.391 2/2

1 棟 の 建 物

6階



6階

2.50	x	8.40	=	21.00
2.50	x	8.05	=	20.125
3.80	x	8.80	=	33.44
3.70	x	4.00	=	14.80
			+	89.365
				<u>89.36</u>

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1
-----	----	-------	-----	----	---

009026

各階平面図

390-1~390-13

建物図面

各階平面図 543.12 / 2

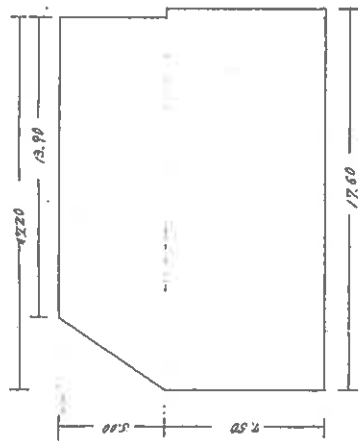
家屋番号

建物の所在

1 棟の建物

生田町1丁目
(25番1の1)
神戸市東灘区生田町1丁目25番地1・28番地2
仮換地-生田換地区13街区33符号-84-2符号-390.391
神戸市中央区

1階



1階

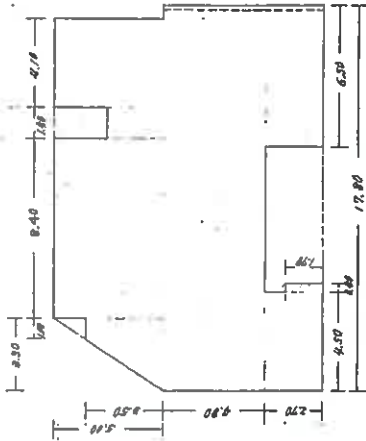
$$(17.20 + 13.90) \times 5.00 \times \frac{1}{2} = 77.75$$

$$7.50 \times 17.60 = 132.00$$

$$+ 209.75$$

$$209.75 \text{ m}^2$$

2階



2階

$$5.00 \times 4.10 = 20.50$$

$$2.50 \times 1.40 = 3.50$$

$$5.00 \times 8.40 = 42.00$$

$$(3.30 + 1.00) \times 3.50 \times \frac{1}{2} = 7.525$$

$$4.80 \times 17.80 = 85.44$$

$$2.70 \times 6.50 = 17.55$$

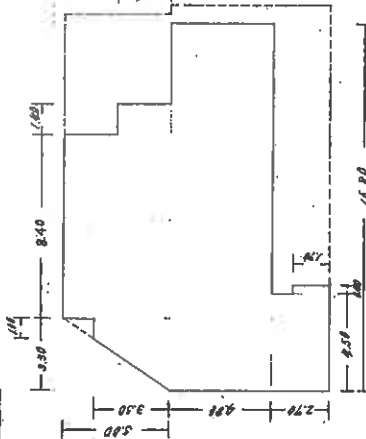
$$1.70 \times 0.40 = 0.68$$

$$2.70 \times 4.50 = 12.15$$

$$+ 189.345$$

$$189.34 \text{ m}^2$$

3階



3階

$$2.50 \times 1.40 = 3.50$$

$$5.00 \times 8.40 = 42.00$$

$$(3.30 + 1.00) \times 3.50 \times \frac{1}{2} = 7.525$$

$$4.80 \times 16.80 = 80.64$$

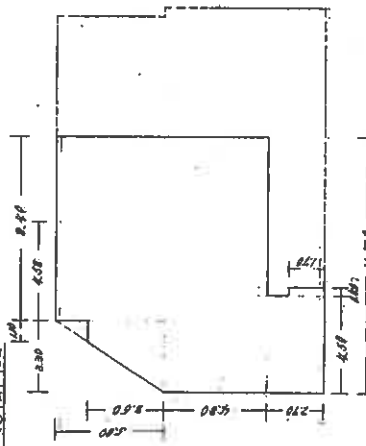
$$1.70 \times 0.40 = 0.68$$

$$2.70 \times 4.50 = 12.15$$

$$+ 146.495$$

$$146.49 \text{ m}^2$$

4.5階同型



4.5階同型

$$5.00 \times 8.40 = 42.00$$

$$(3.30 + 1.00) \times 3.50 \times \frac{1}{2} = 7.525$$

$$4.80 \times 11.70 = 56.16$$

$$1.70 \times 0.40 = 0.68$$

$$2.70 \times 4.50 = 12.15$$

$$+ 118.515$$

$$118.51 \text{ m}^2$$

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

009025

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・方向)



物件 3



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(13 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

(16 枚目)

⑧



赤線は目的外土地(赤線の左)との境界の目安線

令和 6 年 (ケ) 第 68 号
令和 6 年 (ケ) 第 69 号
令和 6 年 9 月 2 日 評 価
令和 7 年 4 月 7 日 補 充

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 書

内訳価格を求められましたので、本書をもって補充します。

物件 1 - 2, 3・4

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

評 価 額

一 括 価 格	
金6,800,000円	
内 訳 価 格	
物件 1－2（土地）	金3,310,000円
物件 3・4（建物）	金3,490,000円

内訳価格の査定

1 土地利用権等の価格

敷地持分価格 (円) ア	土地利用権等割合 (敷地占有利益) イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
23,980,000	0.4	9,590,000

2 土地利用権等を減じた価格

敷地持分価格 (円) ア	土地利用権等 価格 イ (円)	個別格差 ウ	減算後価格 (円) (ア－イ)×ウ
23,980,000	9,590,000	0.78	11,220,000

ウ 個別格差 : 階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
0.78 と判定

3 調整後の価格に対する割付

減算後価格 ア (円)	占有減価修正前 積算価格 イ (円)	価格割合 ア/イ ウ	調整後の価格 エ (円)	割付後価格 (円) ウ×エ
11,220,000	23,050,000	48.7%	12,140,000	5,910,000

4 上記で求めた価格に、市場性修正、競売市場修正を施して、物件 1－2 の内訳価格を求め、さらに全体評価額から物件 1－2 の価格を差し引いて物件 3・4 の内訳価格とした。

割付後価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	物件 1－2 内訳価格 (円) ア×イ×ウ＝エ	全体評価額 (円) オ	物件 3・4 内訳価格 (円) オ－エ
5,910,000	0.70	0.80	3,310,000	6,800,000	3,490,000

イ 市場性修正 : 一棟の建物の遵法性に疑義があり、管理組合がなく、敷地の一部が目的外土地となっているほか、2 室一括売却であること等による市場性の減退を考慮した。

ウ 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。

令和 6 年 (ケ) 第 68 号
令和 6 年 (ケ) 第 69 号
令和 6 年 7 月 12 日 現地調査
令和 6 年 9 月 2 日 評価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

< 物件 1 - 2 ・ 3 ・ 4 >

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第1 評価額

番 号	評 価 額 (※)
1－2・3・4	金6,800,000円

※ 上記評価額は、物件1－2・3・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。

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 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
3・4	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	(一棟の建物) 床面積：1階 約216.75㎡
	特 記 事 項		
	・ 本件一棟の建物の敷地は、物件1 - 2土地及び目的外土地である南側隣接地(391番)の2筆である。 ・ 本件一棟の建物には上記1階部分に係る増築のほか、3階と6階の上(実質7階)に違反建築とされる部屋が存在する。なお、本件建物に関する建築基準法違反の有無及び内容について神戸市担当課に照会をかけたところ、守秘義務の関係で回答できないとのことであった。 ・ 本件一棟の建物には物件3・4のほかにも本件所有者の所有する専有部分(上記の違反建築とされる未登記の2部屋を含む)が複数あり、本件の敷地共有持分割合についてはこれら全てに対応する割合であるものと思料される。		

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	神戸市営地下鉄線 新神戸駅の南方 約150m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	マンションのほか事務所ビル等が混在する地域	
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 % 400 %（特記事項参照） 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 207.45 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	東側 約4m市道（建築基準法第42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	南側隣接地（目的外土地）と一体で、対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
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調査したところ、神戸市下水道法届出事業場一覧に記載があるほか、40年ほど前に飲料水の生産を行っていた旨の陳述があるが、それ以外に特段の情報は得られなかった。なお、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 物件1－2土地と一体利用されている目的外土地である南側隣接地（391番）との境界については判然としない。 ・ 前面道路幅員約4mにつき基準容積率は240%となる。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「生田町古墳群」に含まれる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	布引サイダーハイツ	
建物の用途	事務所・車庫・物置兼共同住宅 (総戸数17戸)	
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53年11月30日 新築
	経過年数	46 年程度
	経済的残存耐用年数	5 年程度
構造	鉄筋コンクリート造6階建 (登記記載)	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	なし
	集会所	なし
	その他	—
品等	劣る	
管理の形態等	管理組合	なし
	管理方式	特記事項参照
	管理会社	—
	管理形態	—
管理の状況	やや劣る	
積立金	なし	
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。 ・陳述によれば、本件マンションに管理組合はなく、布引サイダー株式会社の事務員が共益費の徴収等の管理を行っているとのことである。 ・本件マンションの3階と6階の上（実質7階）の違反建築部分について、行政から撤去を求められている旨の陳述がある。 ・本件一棟の建物の登記延床面積を敷地（目的外土地を含む）の登記数量で除した計算では基準容積率を超過している。	

(2)－1 専有部分（物件3）の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 （西側・2A号室） 主要開口部の方位： 西向き
床 面 積	51.60㎡ （登記記載面積）
間 取 り	2DK バルコニー 西向き
仕 様	天 井 : 合板・ボード等 床 : タタミ・フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : ー
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	共 益 費 月 額 500円 滞 納 額 なし （令和6年7月12日現在 0円）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・ 洗面所の天井に雨漏りの痕がある。 ・ ダイニングキッチンの床が劣化して傾いている。 ・ 陳述によれば、管理費や修繕積立金の項目はないが共益費として1軒月額500円徴収しており、その他には、月の電気代とエレベーターの保守点検や各種修理のあった際の費用などを都度徴収しているとのことである。

(2)－2 専有部分（物件4）の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 （南東側・2C号室） 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	47.06㎡ （登記記載面積）
間 取 り	2DK バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タタミ・塩ビシート等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : ー
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	共 益 費 月額 500円 滞 納 額 なし （令和6年7月12日現在 0円）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・ ベランダの床面が相当劣化している。 ・ 陳述によれば、管理費や修繕積立金の項目はないが共益費として1軒月額500円徴収しており、その他には、月の電気代とエレベーターの保守点検や各種修理のあった際の費用などを都度徴収しているとのことである。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格（物件3・4合計）に、敷地持分価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
180,000	98.66	1.28	0.10	2,270,000

イ 専有面積：登記記載面積合計

ウ 共用修正：共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 46年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 51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)}
× (1 - 観察減価 0.30) ≒ 0.10

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア		個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分割合 オ	持分の 種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
物件1-2	294,000	0.95	207.45	0.90	4599/ 10000	1.00	23,980,000
目的外土地	294,000	0.95	71.47	0.90	4599/ 10000	0.40	3,300,000
							計 27,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸中央5-13）

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/㎡)
 $472,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/164 \div 294,000$

◇ 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
 $100/108 \times 100/98 \times 100/150 \times 100/103 \div 100/164$

イ 個別格差：形状等 (0.95)

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

オ 持分割合：登記記載のとおり

カ 持分の種類：物件1-2は所有権、目的外土地は敷地占有利益

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
2, 270, 000	27, 280, 000	0. 78	23, 050, 000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
0. 78 と判定(2室一括売却であることを考慮)

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和 5年 8月 190, 000 円/㎡

B 令和 6年 3月 123, 000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試 算 価 格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	190, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{125}$	122, 000
B	123, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{89}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	120, 000

事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時 点 修 正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標 準 化 補 正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地 域 格 差 修 正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況、敷地権利等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
121, 000	0. 78	98. 66	9, 310, 000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

ウ 専有面積：登記記載面積合計

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア＋カ
	4年目 の有効 純収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ エ	複利 現価率 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,381 千円 (17.9%)	622 千円	8.0%	7,775 千円 ≒ 7,780 千円	0.81629	6,351 千円 (82.1%)	7,732 千円 ≒ 7,730 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,200	1,200	1,182	1,182
	共益費収入	120	120	118	118
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,320	1,320	1,300	1,300
	空室損失	△ 198	△ 198	△ 195	△ 195
	貸倒損失	△ 40	△ 40	△ 39	△ 39
	有効総収益	1,082	1,082	1,066	1,066
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	304	304	304	304
	長期計画修繕費	300	0	0	0
	公租公課	138	138	138	138
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	744	444	444	444
ウ 経費率	(%)	68.76	41.04	41.65	41.65
エ 有効純収益	ア－イ	338	638	622	622
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	316	557	508	

（注）設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を重視し、物件の個別性を反映した①を関連付け、収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	23,050,000	1.00	23,050,000
②比準価格	9,310,000	1.00	9,310,000
③収益価格			7,730,000
④調整後の価格	12,140,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 （管理費等） エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
12,140,000	0.70	0.80	1.00	6,800,000

イ 市場性修正：一棟の建物の遵法性に疑義があり、管理組合がなく、敷地の一部が目的外土地となっているほか、2室一括売却であること等による市場性の減退を考慮した。

ウ 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。

エ その他の控除減価（管理費等）
なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸中央5-13)
所 在 : 神戸市中央区生田町2丁目329番
「生田町2-2-5」
価 格 : 472,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「新神戸」駅より道路距離330m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 202㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員18m市道に接面
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗付共同住宅、事務所が多い商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 - 2 : 41,270,103円 (×4,599/10,000)
物件3 : 2,290,700円
物件4 : 2,094,500円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1-2 所 在 神戸市中央区生田町一丁目

地 番 3 9 0 番

地 目 宅地

地 積 2 0 7 . 4 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 4 5 9 9

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区生田町一丁目 3 9 0 番地、3 9 1 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	2 0 9 . 7 5 平方メートル
	2 階	1 8 9 . 3 4 平方メートル
	3 階	1 4 6 . 4 9 平方メートル
	4 階	1 1 8 . 5 1 平方メートル
	5 階	1 1 8 . 5 1 平方メートル
	6 階	8 9 . 3 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生田町一丁目 3 9 0 番の 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 1 . 6 0 平方メートル

所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区生田町一丁目 3 9 0 番地、3 9 1 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	2 0 9 . 7 5 平方メートル
	2 階	1 8 9 . 3 4 平方メートル
	3 階	1 4 6 . 4 9 平方メートル
	4 階	1 1 8 . 5 1 平方メートル
	5 階	1 1 8 . 5 1 平方メートル
	6 階	8 9 . 3 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生田町一丁目 3 9 0 番の 4

種 類 居宅

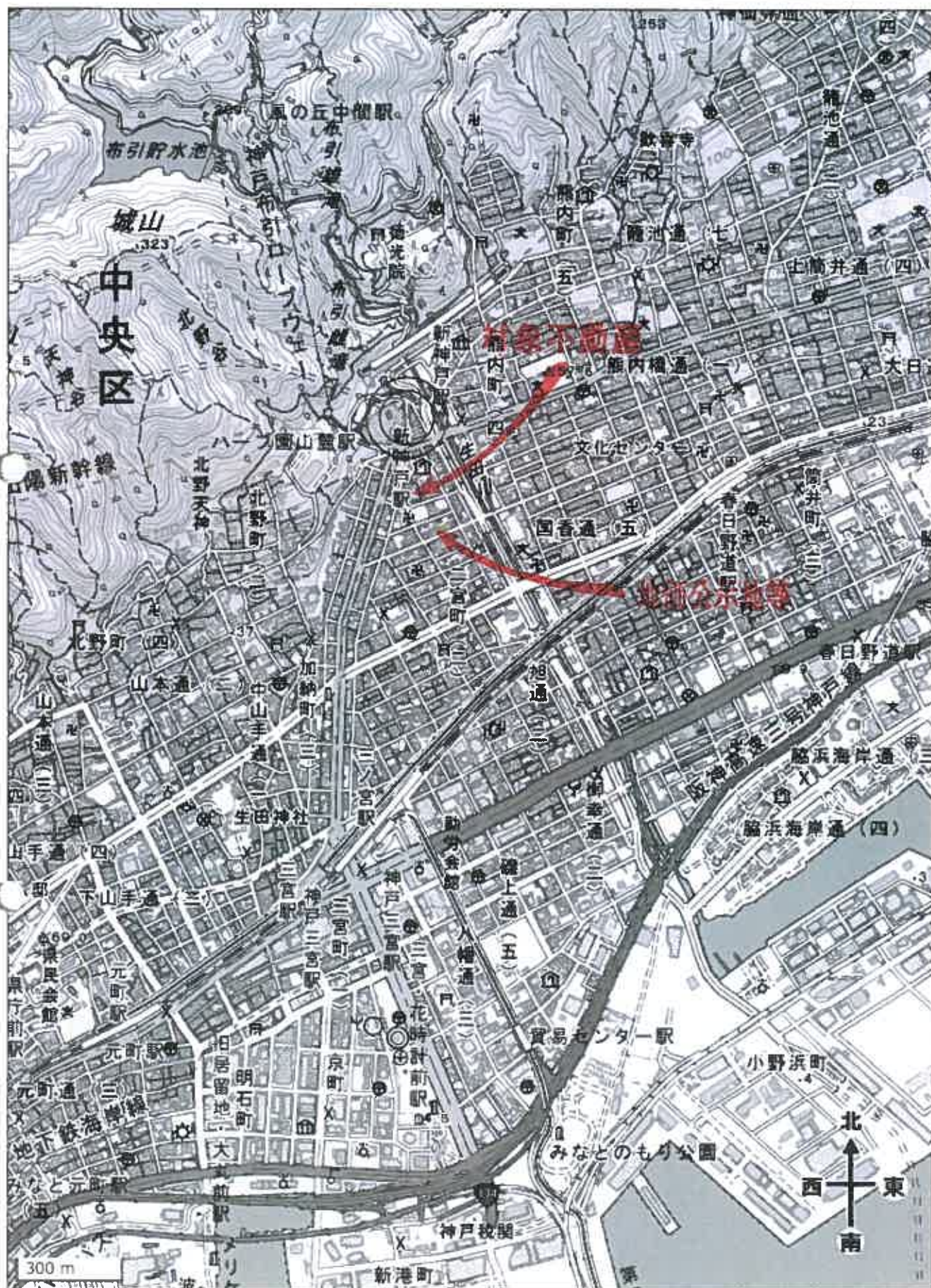
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 7 . 0 6 平方メートル

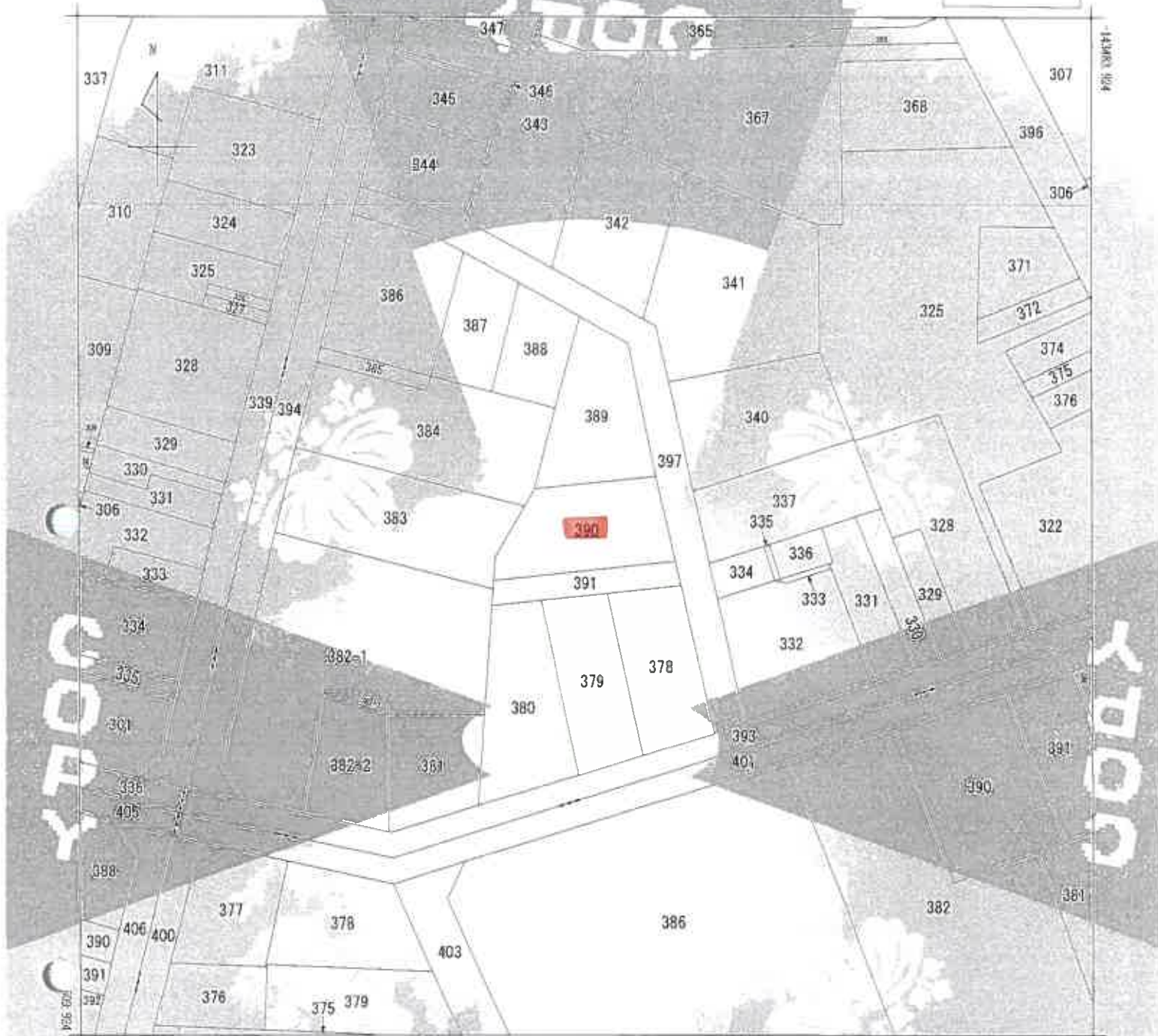
所有者 A



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



+78981.415

(座標値補正・地上物記)



A 神戸市中央区生田町二丁目

請求分	所在	神戸市中央区生田町一丁目			地番	390番		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 番号(文 字記号)	分類	地政法第14条第1項の調査に 9-5指定	種類	土地地区画整理所在図
作成 年月日	平成11年8月31日			備註 年月日 (原図)	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。

縮版図

令和6年1月25日

神戸地方裁判所

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

登記年月日：昭和54年3月12日

各階平面図

390.~390-13

建物図面

543.12

生田町1丁目
25番地の1

家屋番号

建築物の所在
神戸市東灘区生田町1丁目25番地1-2-3番地2
仮設地 主屋敷地 1区画 3-3 種号 9-4-2 符号 390.391

神戸市中央区生田町1丁目

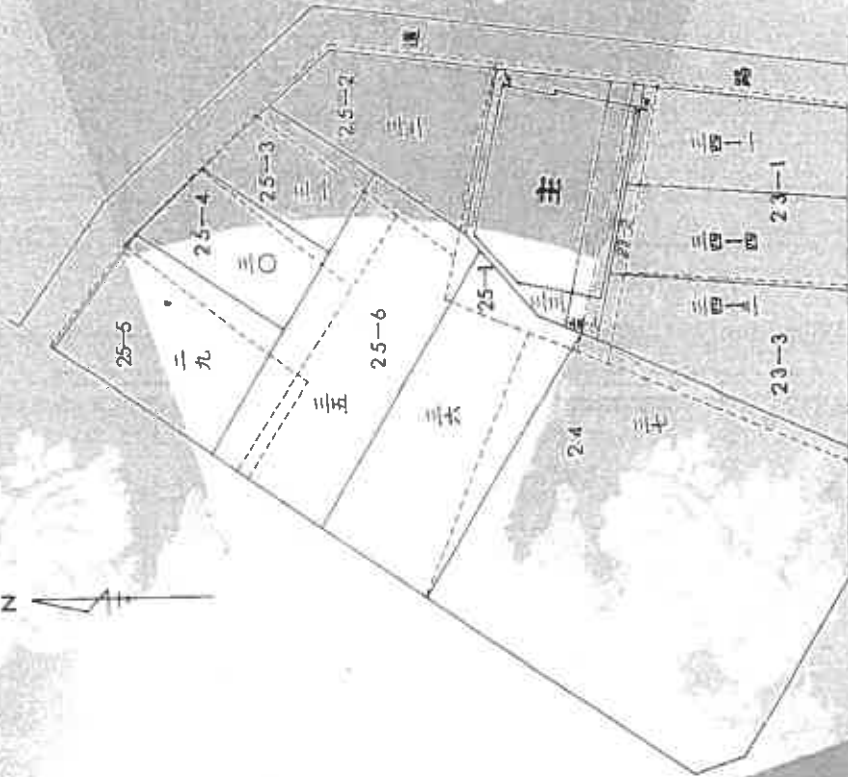
1棟・建物

専有部分の建群

建築物の存在する部分

假換地
従前地

N



作成者

申請人

登記簿

縮尺

1/500

009024

縮版図

縮尺番号：9-4

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6年1月25日 神戸地方建設局

各階平面図

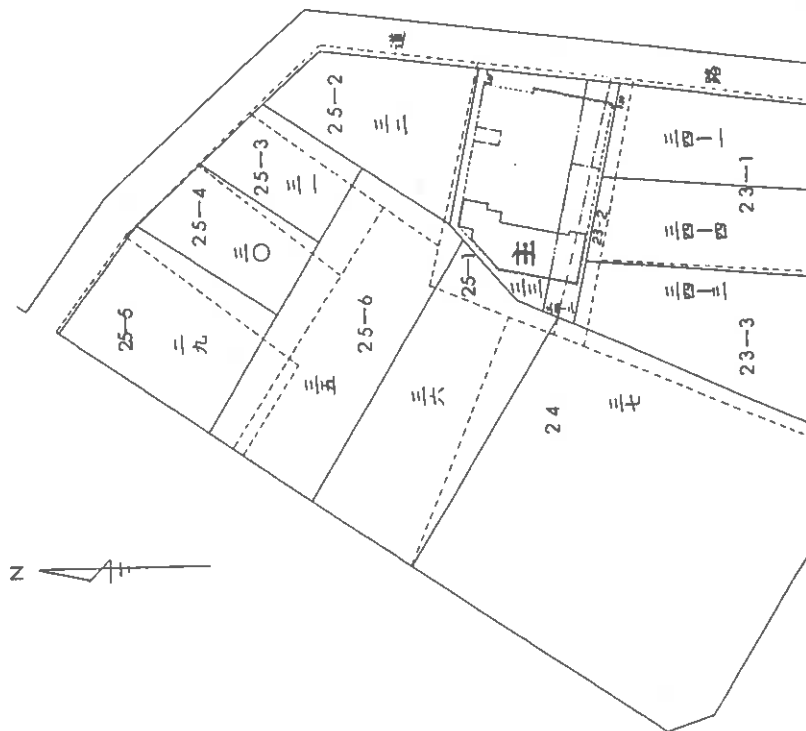
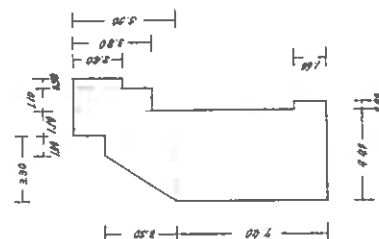
家屋番号 生田町1丁目390
25番102

建物の所在
神戸市東区生田町1丁目25番地1・23番地2・
・浜地・生田集地区1-B街区3-3符号-3-4-2符号
神戸市中央区
390.391

尊有部分の建物

建築物の存する部分 2階

—— 地 換 反
—— 地 從 從



=	2.40	x	0.50	=	1.20
=	3.80	x	1.10	=	4.18
=	5.00	x	1.10	=	5.50
=	330 x 100	x	350 x 1/2	=	7.525
=	7.40	x	4.40	=	32.56
=	1.60	x	0.40	=	0.64
				<u>+</u>	<u>51.605</u>
					<u>51.60</u>

建物図面写

縮版図

申請人

縮尺	1:250
----	-------

格	尺	$\frac{1}{500}$
---	---	-----------------

009028

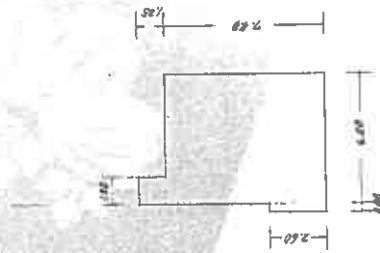
各階平面図

建物図面

家号番号 生田町1丁目390
25番地の4

建物の所在 神戸市東灘区生田町1丁目25番地1・23番地2
仮換地 生田換地区1B街区第3号地 34-2号地
神戸市中央区 390, 391

専有部分の建物



$$\begin{aligned} 12.5 \times 1.30 &= 16.25 \\ 7.40 \times 6.00 &= 44.40 \\ 2.60 \times 0.40 &= 1.04 \\ + 47.065 & \\ \hline 47.06 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

建物の存する部分 2階

仮換地
従前地



縮版図

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

009030

各階平面図

390-13
 生田町1丁目
 (28番1の1)

建物図面
 各階平面図

多量番号

建物の所在

神戸市東灘区生田町1丁目28番地1-2-8番地2
 保換地-生田換地3-9番地03号分-04-2号分
 神戸市中央区

54.3.12
 1/2

1 棟の建物

1階



1階

(17.20+13.90) × 12.40 = 377.75
 7.30 × 17.20 = 125.76
 377.75 + 125.76 = 503.51

3階



3階

2.50 × 1.40 = 3.50
 5.00 × 8.40 = 42.00
 (3.50+1.00) × 3.50 × 2 = 7.50
 4.80 × 16.80 = 80.64
 1.70 × 0.90 = 1.68
 2.70 × 4.50 = 12.15
 3.50 + 42.00 + 7.50 + 80.64 + 1.68 + 12.15 = 146.49

2階



2階

5.00 × 4.10 = 20.50
 2.50 × 1.40 = 3.50
 5.00 × 8.40 = 42.00
 (3.50+1.00) × 3.50 × 2 = 7.50
 4.80 × 17.80 = 85.44
 2.90 × 6.50 = 18.85
 1.70 × 0.90 = 1.68
 2.70 × 4.50 = 12.15
 20.50 + 3.50 + 42.00 + 7.50 + 85.44 + 18.85 + 1.68 + 12.15 = 191.57

4.5階平面



4.5階平面

5.00 × 8.40 = 42.00
 (3.50+1.00) × 3.50 × 2 = 7.50
 4.80 × 11.70 = 56.16
 1.70 × 0.90 = 1.68
 2.70 × 4.50 = 12.15
 42.00 + 7.50 + 56.16 + 1.68 + 12.15 = 118.51

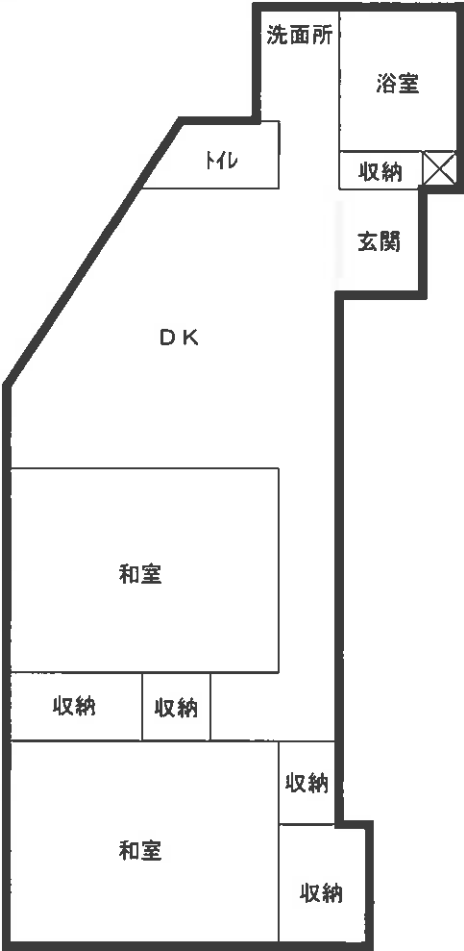
作成部

申請

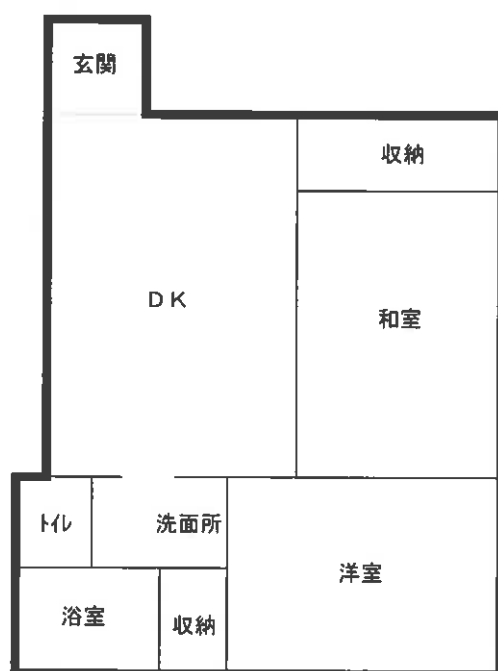
009025

縮版図

物件 3



物件 4



現況写真



一棟の建物



専有部分（物件3）



専有部分（物件4）