

令和6年(外)第68号

お 知 ら せ

本件は、物件明細書の物件目録記載の物件1－1、2のみの売却です。

現況調査報告書記載の物件1のうち共有者Aの持分は別売却単位になっておりますのでご注意ください。

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。

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 令和 7年 8月 5日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 7年 8月26日 午後 2時00分 場 所 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）
1-1, 2	4,770,000 3,816,000	一括	960,000	77,468	20,180
			</		



物 件 目 録

1-1 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 布引サイダー株式会社 持分 1 0 0 0 0 分の 1 7 3 5

2 (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 1

種 類 事務所・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 5 1 . 2 5 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 事務所・車庫・物置

床 面 積 1 階部分 約 1 5 8 . 2 5 平方メートル

所有者 布引サイダー株式会社



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1-1、2】

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1-1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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1-1】

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

1-1 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

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

(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 1

種 類 事務所・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 151.25 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 事務所・車庫・物置

床 面 積 1階部分 約158.25平方メートル

所有者 布引サイダー株式会社



令和6年(ケ)第68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

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 A 持分10000分の4599

共有者 布引サイダー株式会社 持分10000分の1735

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1

種 類 事務所・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 151.25平方メートル

所有者 布引サイダー株式会社



22

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1階		
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：事務所・車庫・物置 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約216.75平方メートル（一棟の建物につき） 約158.25平方メートル（専有部分につき） ※床面積は、1階のみを記載している		
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 上記の者が事務所、車庫、物置として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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	
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2 関係)			
所 在	神戸市中央区生田町一丁目		
地 番	3 9 1 番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	7 1 . 4 7 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 日	年 月 日		
契 約 等 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、

- 1 布引サイダー株式会社（以下、「サイダー」という。）の事務所、車庫、物置（北西側事務所を除く）として使用されていた。北西側事務所は、サイダーが空室で管理していた。
- 2 事務所の西側に未登記の増築部分（写真⑧、⑩、⑪）があった。同所の台所の天井の明かり取り窓（写真⑨と同⑪赤丸部分）のガラスに亀裂（写真⑨）が入っていた。
- 3 事務所の南西側に本件マンション全体に使用されている受水槽があった。
- 4 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 1 階部分の共用部を除いた部分である。
- 5 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。
- 6 管理組合は存在しない。サイダーの事務員が共益費の徴収等の管理を行っている。
- 7 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。

（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、サイダーの事務所、車庫、物置として使用しています。 2 物件1土地に A の共有持分があり、目的外土地にも他の共有者がいますが、地代などは支払っていません。 3 事務所の西側に増築部分（写真⑧、⑩、⑪）があります。登記はしていません。同所の台所の上部のガラス（写真⑨と写真⑪赤丸部分）は、上から物が落ちてひびが入っていて雨漏りがします。 4 サイダーでは、地下水をくみ上げて飲料水（サイダー）を造っていましたが、40年くらい前に飲料水の生産はやめて機械も撤去しました。 5 目的外土地の西端に受水槽があります。このマンション全体の受水槽です。 6 物件2建物の北西側に独立した事務所があります。以前は賃貸していましたが、現在は空室です。事務所の前室には、マンションの配電盤があるため出入りできるようにしていますが、不用心なので事務所の前室と事務所を板で仕切って事務所に入れなくしています。 7 本件マンションは、物件1土地と目的外土地の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、サイダーから A 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。 8 管理組合はありません。マンションの掃除は、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 1階の事務所前は、サイダーが車庫として使用していますが、住民に車庫として賃貸することは行政から禁じられています。理由はよく分かりませんが設備の不備か何かだと思います。 8 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。但し、物件1土地と目的外土地の車庫・物置はサイダーだけが使用しています。

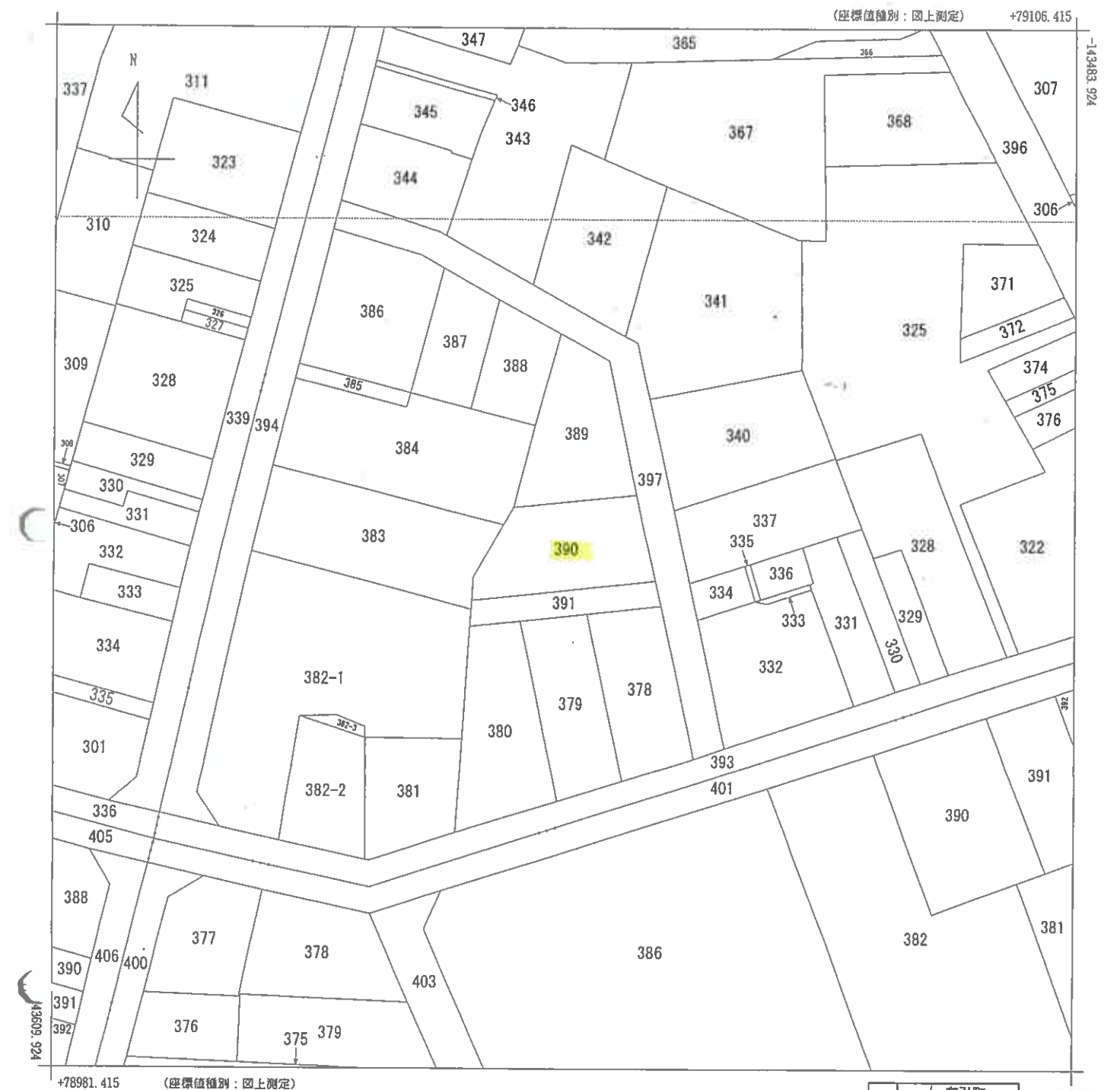
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月2日 (火) 15 :05－15 :12	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) 15 :40－15 :54	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) 9 :55－10 :40	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 :40－13 :44	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



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		

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

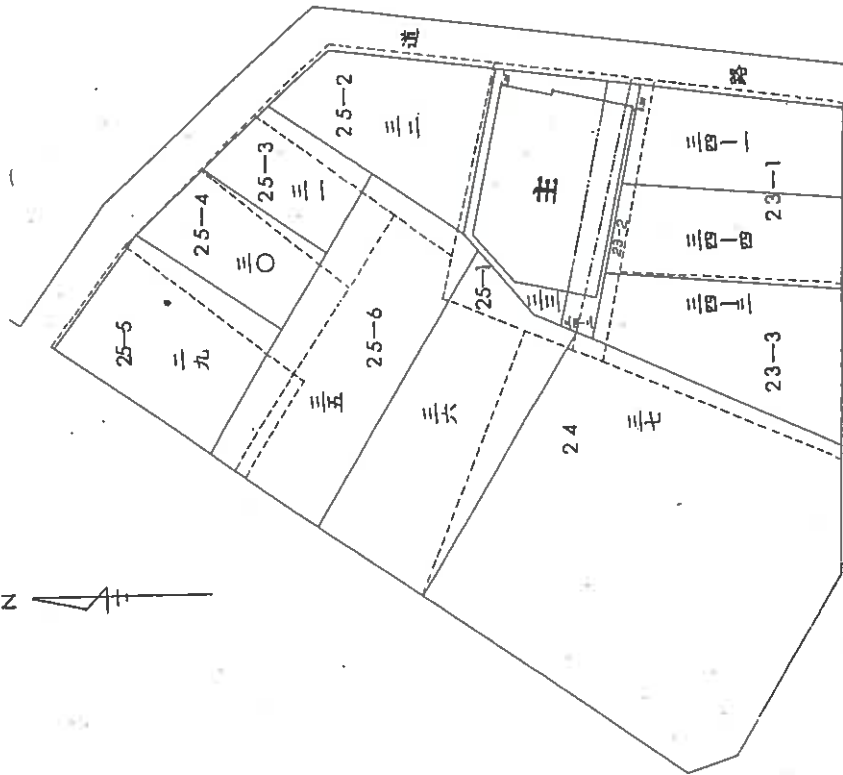
神戸市東灘区生田町1丁目25番地1-2-3番地2-
仮換地 生田換地区15新区33号 3-4-2 符号

390.391

棟建物

専有部分的建物の

—— 仮換地
----- 従前地
—— 建物の存する部分 壁



作製者

申請人

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1の1

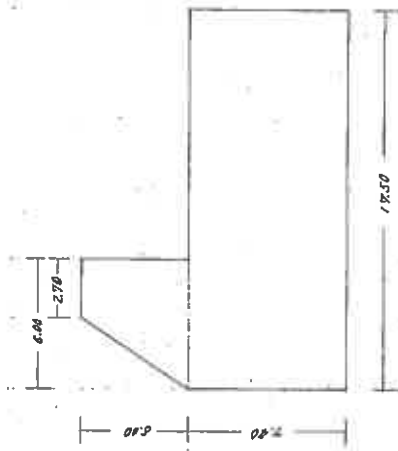
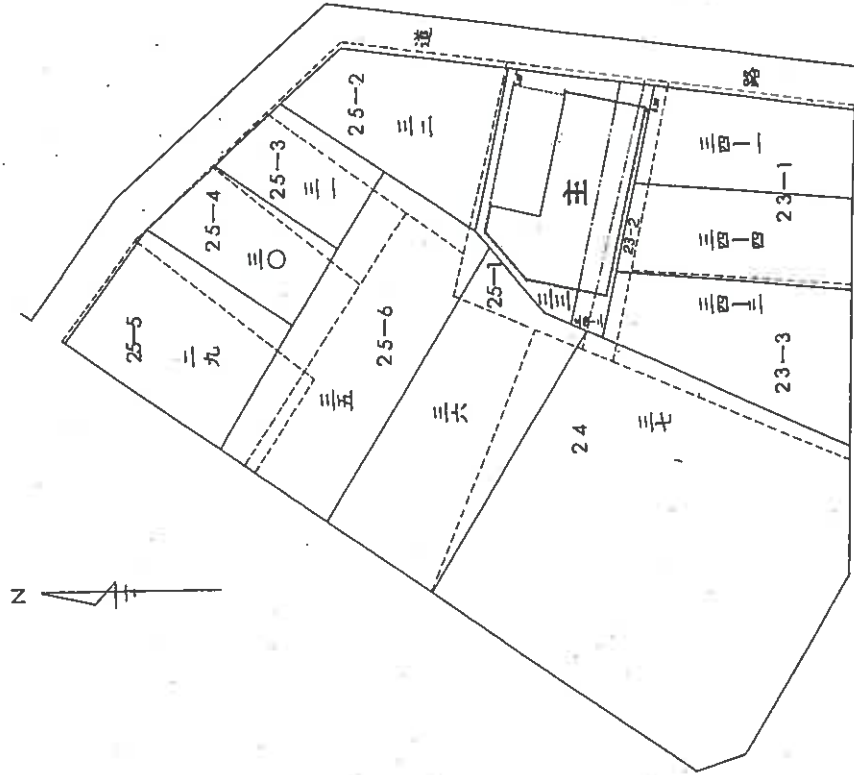
建物の所在

神戸市東灘区生田町1丁目25番地1-23番地2
仮称地 生田東地区18街区33符号 390.391
神戸市中央区

専有部分の建物

—— 仮換地
----- 従前地

建物の存する部分 1階



$$\begin{aligned} (6.00 + 2.70) \times 5.00 \times \frac{1}{2} &= 21.75 \\ 7.40 \times 17.50 &= 129.50 \\ \hline &151.25 \\ &151.25 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者

縮尺 1/250

申請人

009027

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

建各階平面圖

340-1~390-13

号
番
屋
家

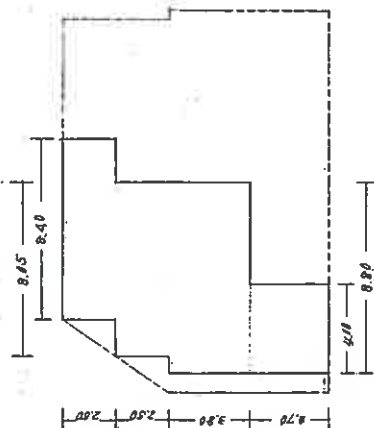
建物の所在

何美芝 全旺美地区1-3 黄旺 0-0 序号 0-8 4-3 序号

神戸市中央区

工場の設計

6階



6階

$$\begin{array}{r} 2.50 \times 8.40 = 21.00 \\ 2.50 \times 8.05 = 20.125 \\ 3.80 \times 8.80 = 33.44 \\ 3.70 \times 4.00 = 14.80 \\ \hline + 89.365 \\ \hline 89.36 \end{array}$$

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

作製者

縮尺

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

1

009026

(10. 枚目)

各階平面図

340-1~390-13
生田町1丁目
(25番1の1)

建物図面

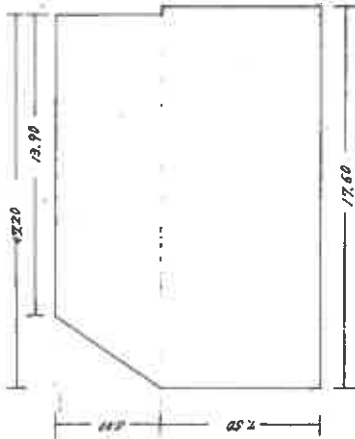
各階平面図 S543.12
1/2

家屋番号

建物の所在
神戸市灘区生田町1丁目25番地1-28番地8-1
仮換地-生田換地区1-8符号-84-2符号-390.391
神戸市中央区

1棟の建物

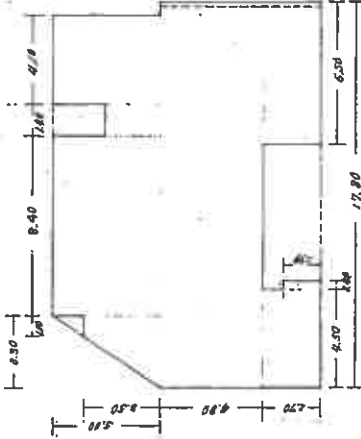
1階



1階

$$\begin{aligned} (17.20 + 13.90) \times 5.00 \times \frac{1}{2} &= 77.75 \\ 7.50 \times 17.60 &= 132.00 \\ + 209.75 & \\ \hline 209.75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

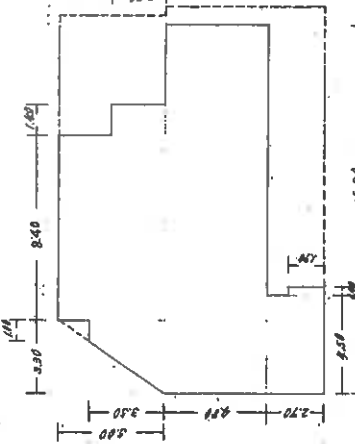
2階



2階

$$\begin{aligned} 5.00 \times 4.10 &= 20.50 \\ 2.50 \times 1.40 &= 3.50 \\ 5.00 \times 8.40 &= 42.00 \\ (3.30 + 1.00) \times 3.50 \times \frac{1}{2} &= 7.525 \\ 4.80 \times 17.80 &= 85.44 \\ 2.70 \times 6.50 &= 17.55 \\ 1.70 \times 0.40 &= 0.68 \\ 2.70 \times 4.50 &= 12.15 \\ + 189.345 & \\ \hline 189.34 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

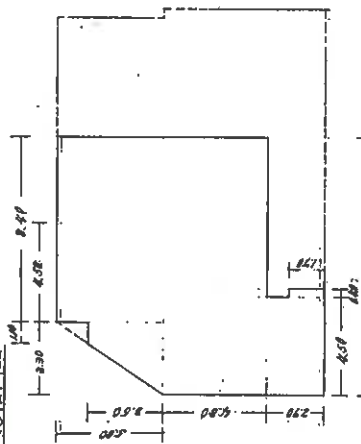
3階



3階

$$\begin{aligned} 2.50 \times 1.40 &= 3.50 \\ 5.00 \times 8.40 &= 42.00 \\ (3.30 + 1.00) \times 3.50 \times \frac{1}{2} &= 7.525 \\ 4.80 \times 16.80 &= 80.64 \\ 1.70 \times 0.40 &= 0.68 \\ 2.70 \times 4.50 &= 12.15 \\ + 146.495 & \\ \hline 146.49 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

4.5階同型



4.5階同型

$$\begin{aligned} 5.00 \times 8.40 &= 42.00 \\ (3.30 + 1.00) \times 3.50 \times \frac{1}{2} &= 7.525 \\ 4.80 \times 11.70 &= 56.16 \\ 1.70 \times 0.40 &= 0.68 \\ 2.70 \times 4.50 &= 12.15 \\ + 118.515 & \\ \hline 118.51 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者

縮尺 1/250

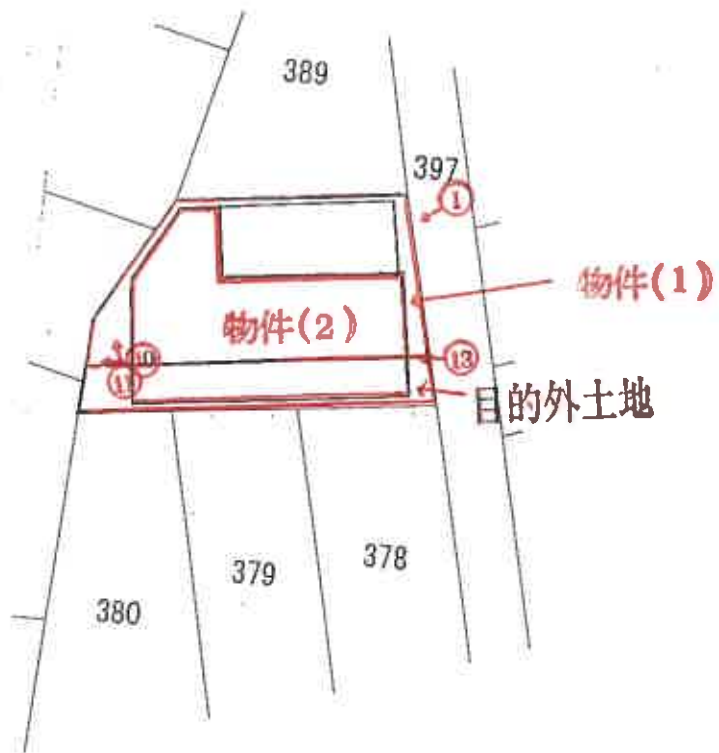
申請人

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



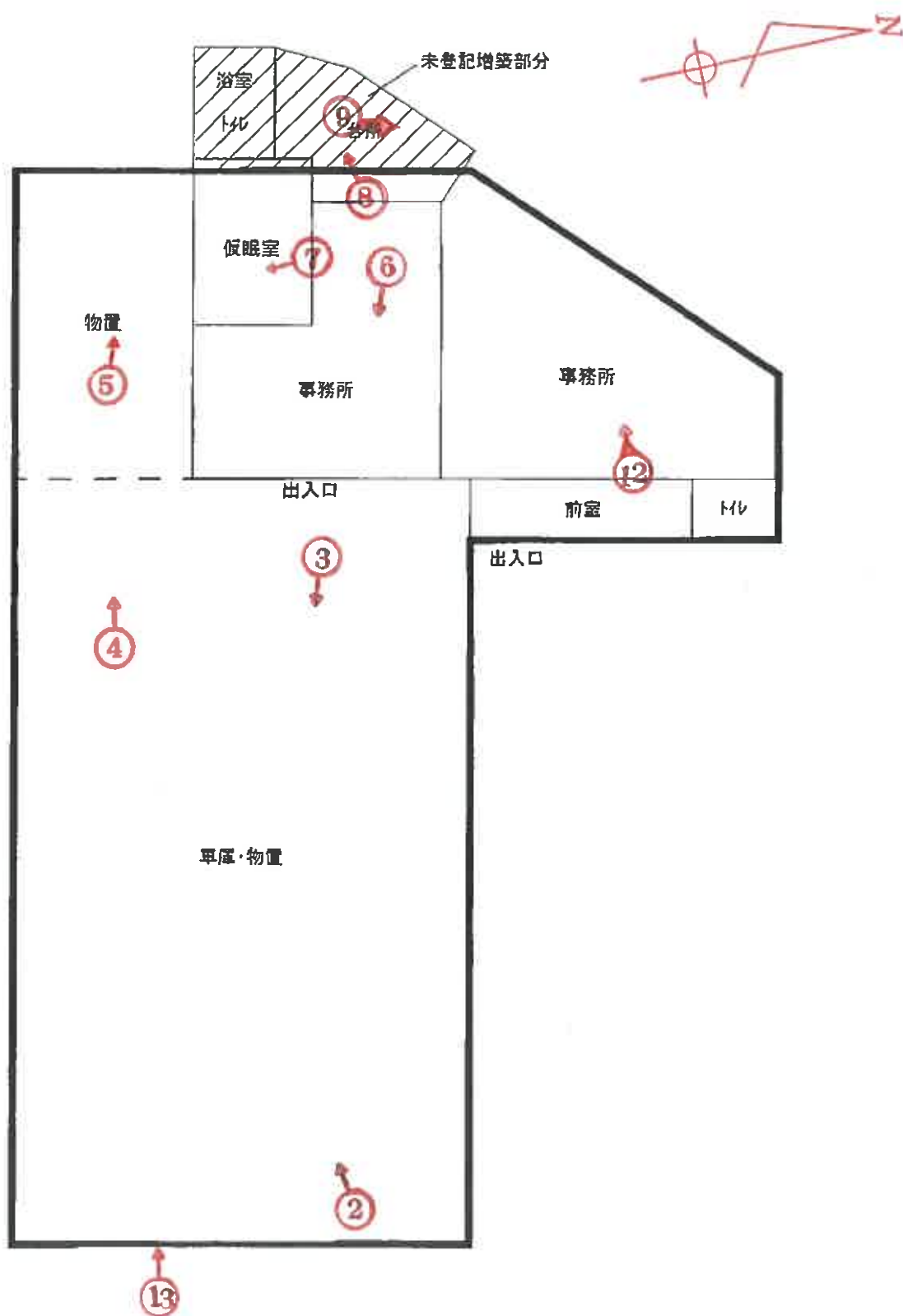
物件(2)

目的外土地

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(12 枚目)

建物間取図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

(1/2 枚目)



④



⑤



⑥

(15 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩

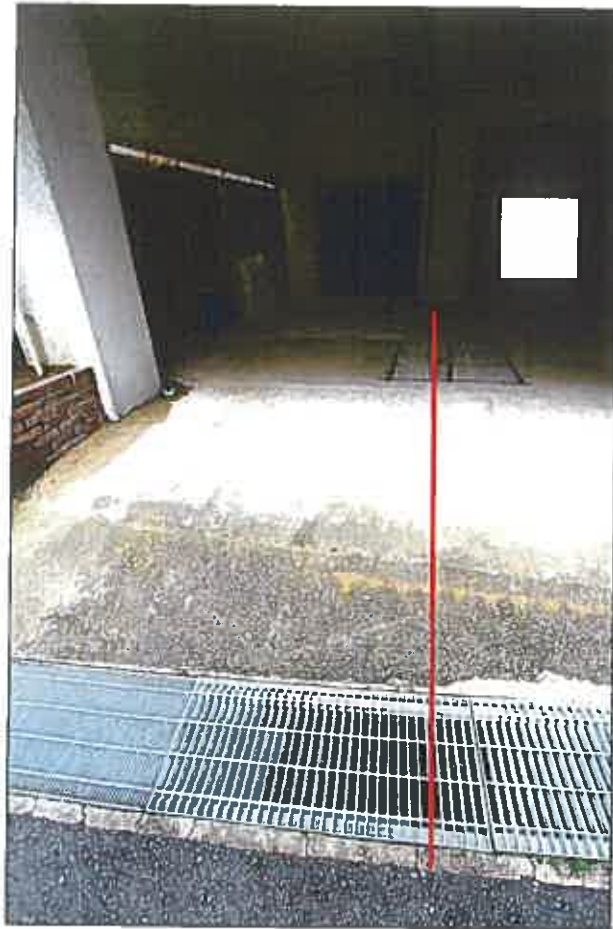


⑪



⑫

⑬



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 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 - 1 ・ 2 >

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
1－1・2	金4,770,000円

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
1-1	所在地 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所在地 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㎡ (専有部分) 種類：事務所・車庫・物置 床面積：1階 約158.25㎡
	特 記 事 項		
	・ 本件一棟の建物の敷地は、物件1-1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階専有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。		

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1－1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) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 (共用部を除いた部分) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	約158.25㎡ (現況面積)
間 取 り	事務所・車庫・物置仕様
仕 様	天 井 : クロス・吹付等 床 : 塩ビシート、コンクリート打放し等 内 壁 : クロス壁・吹付等 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	・ 専有部分のうち北西側は独立した事務所となっているが、前室と事務所が板で仕切られて入れなくなっている。 ・ 1階事務所前の車庫部分については、住民に車庫として賃貸することを行政から禁止されている旨の陳述がある。 ・ 西側未登記増築部分の台所の天井の明かり取り窓のガラスに亀裂が入っており、雨漏りに関する陳述がある。 ・ 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	151.25	1.28	0.10	3,480,000

イ 専有面積：登記記載面積（未登記増築部分については(3)ウ個別格差で考慮）

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 力	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
物件1-1	294,000	0.95	207.45	0.90	1735/ 10000	1.00	9,050,000
目的外土地	294,000	0.95	71.47	0.90	1735/ 10000	0.40	1,250,000
							計 10,300,000

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1-1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
3,480,000	10,300,000	0.57	7,850,000

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
0.57 と判定（未登記増築部分についても考慮）

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	100	101.0	100	100	100	122,000
		100	100	97	130	125	
B	123,000	100	100.0	100	100	100	120,000
		100	100	89	100	115	

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	0.57	151.25	10,430,000

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（未登記増築部分についてはイ個別格差で考慮）

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	
1,032 千円 (12.1%)	737 千円	8.0%	9,213 千円 ≒ 9,210 千円	0.81629	7,518 千円 (87.9%)	8,550 千円 ≒ 8,550 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	1,320	1,320	1,300	1,300
	共益費収入	132	132	130	130
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,452	1,452	1,430	1,430
	空室損失	△ 218	△ 218	△ 215	△ 215
	貸倒損失	△ 44	△ 44	△ 43	△ 43
	有効総収益	1,190	1,190	1,172	1,172
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	334	334	334	334
	長期計画修繕費	1,000	0	0	0
	公租公課	98	98	98	98
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,435	435	435	435
ウ 経費率	(%)	120.59	36.55	37.12	37.12
エ 有効純収益	ア－イ	△ 245	755	737	737
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	△ 229	659	602	

（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	7,850,000	1.00	7,850,000
②比準価格	10,430,000	1.00	10,430,000
③収益価格			8,550,000
④調整後の価格	9,740,000		

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
9,740,000	0.70	0.70	1.00	4,770,000

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、専有部分に係る用途の特殊性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1-1 : 41,270,103円 (×1,735/10,000)
物件2 : 4,340,100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 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1-1 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

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1

種 類 事務所・車庫

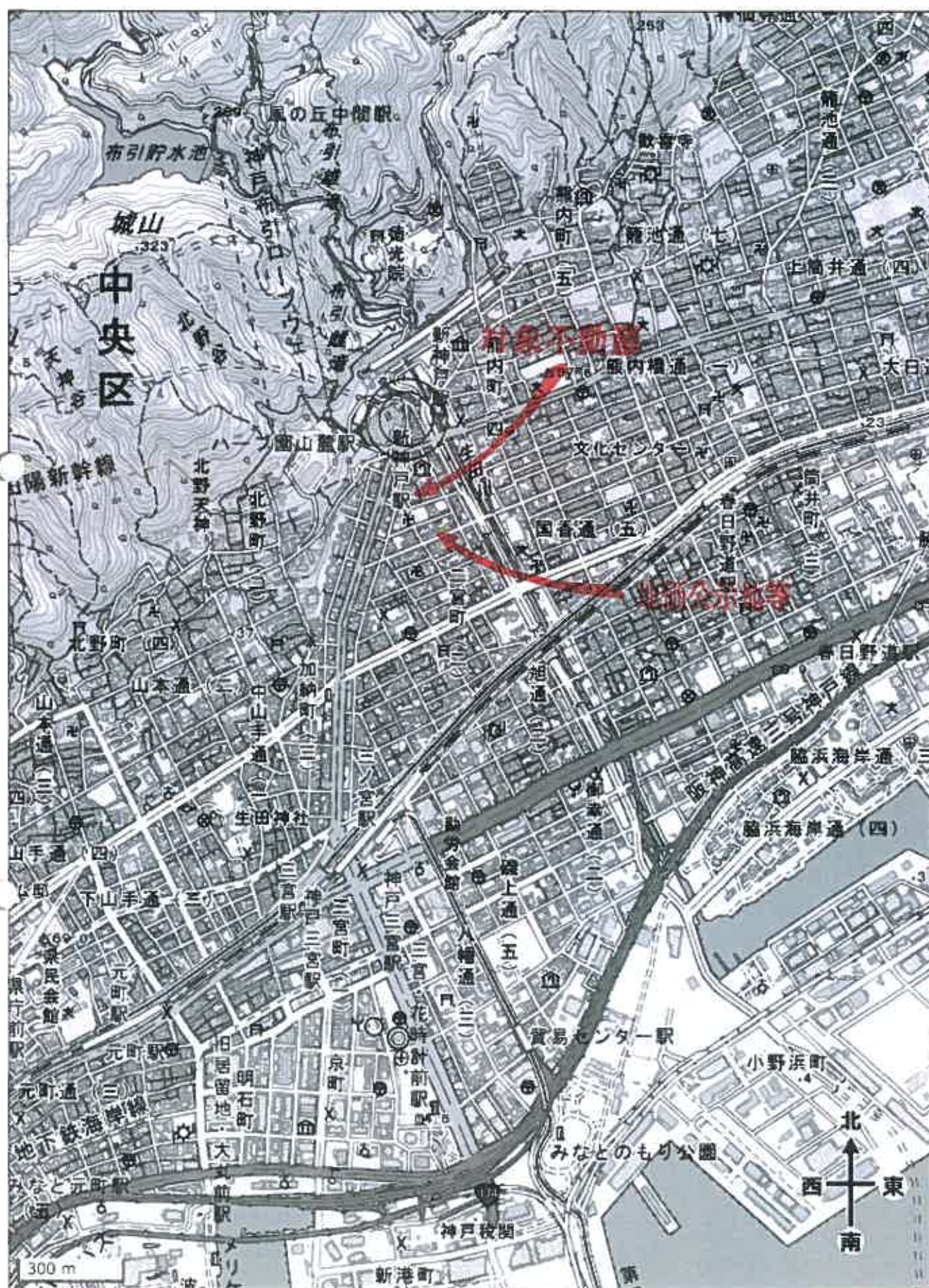
構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 151.25平方メートル

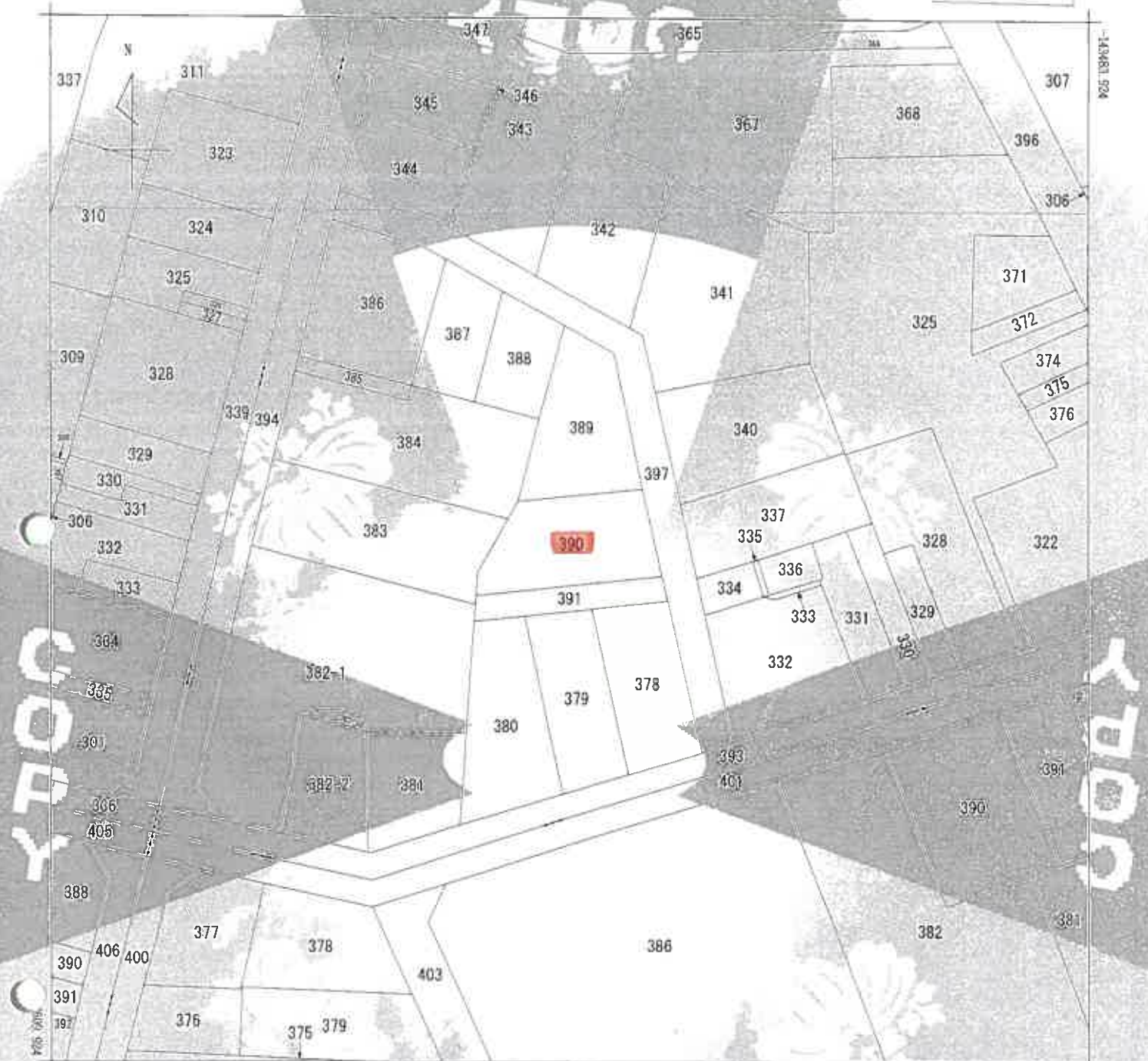
所有者 布引サイダー株式会社



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



78961.415 (基準値補正: 図上固定)

地番区域見出し
 高引町 1丁目
 生田町 1丁目
 生田町 2丁目

請求 部分	所 在	神戸市中央区生田町一丁目				地 番	390番		
出 力 地 尺	1/500	精 度 区 分	単一	座標系 番号又は 記号	N	分類	地図法第14条第1項国調法1 9-5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 考 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。

令和6年1月25日
 神戸地方裁判所

請求番号: 9-1
 (1/1)

縮版図

各階平面図

390-1~390-13

建物図面

各階平面図 543.12

家屋番号	生田町1丁目 25番12号
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 原簿地：生田地区11番地33号-34-2号 390.391

神戸市東灘区生田町1丁目

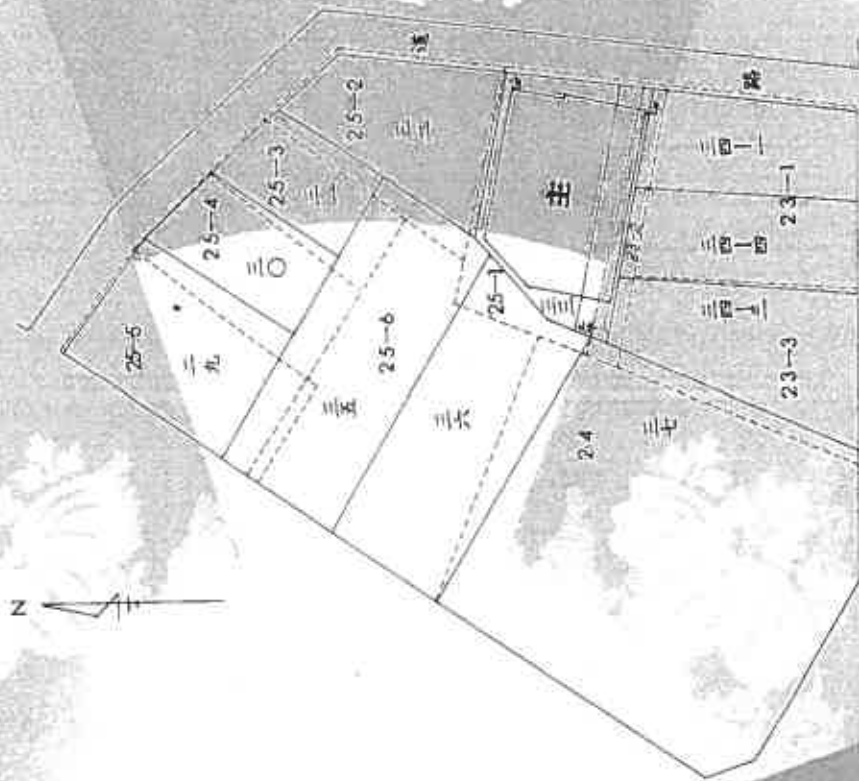
煉瓦建物

母屋部分の建坪

建物の存続部分

取壊地
投前地

N



作成者

図

建築士

009024

縮尺 1/500

縮版図

各階平面図

建物図面

生田町1丁目390
 25番地の1

神戸市東灘区生田町1丁目25番地1-23番地2-
 仮換地 全図換地 333号 334号 390.391
 神戸市中央区

専有部分の建物

建物の存する部分 1階

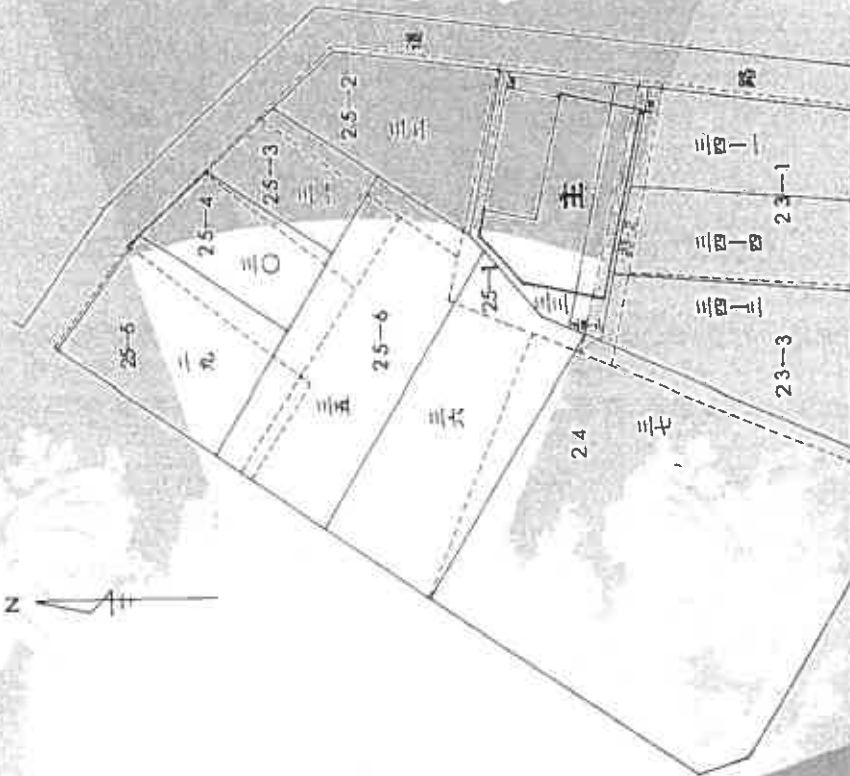
仮換地
 従前地

N



$$\begin{aligned} (6.00 + 2.70) \times 5.00 \times \frac{1}{2} &= 21.75 \\ 2.70 \times 17.50 &= 47.25 \\ \hline 151.25 \end{aligned}$$

151.25㎡



作数者

作数者

250

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

作数者

縮版図

009027

縮尺 1/500

建物図面写

これは図面に記録されている内容を証明、入書願である。
 令和6年1月25日 神戸地方法務局

昭和6年一月の口

美己愛物是樞道

02-03-2004

縮版図

附录 4: 附录 4

各階平面圖

390-10390-13

建各階平面圖

陳其南

建物の所在

神戸市中央区

2. 植物の植物



4.9

$$\begin{array}{r} 2.50 \\ 2.50 \\ 3.80 \\ 3.70 \\ \times 8.40 \\ \times 8.05 \\ \times 8.80 \\ \times 4.00 \\ \hline - 21.00 \\ - 20.125 \\ - 33.44 \\ - 14.80 \\ \hline + 89.365 \end{array}$$

89362

作製者

三、

更正

009026

建物図面写

 $(\mathbb{R}/\mathbb{Z})^2$

建物図面写

各階平面図

390 ~ 390-13

建 物 面 面
各 階 平 圖

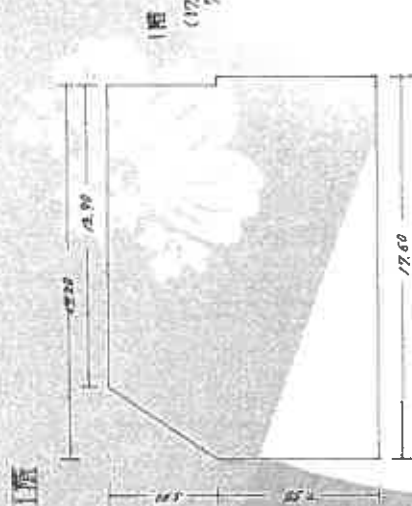
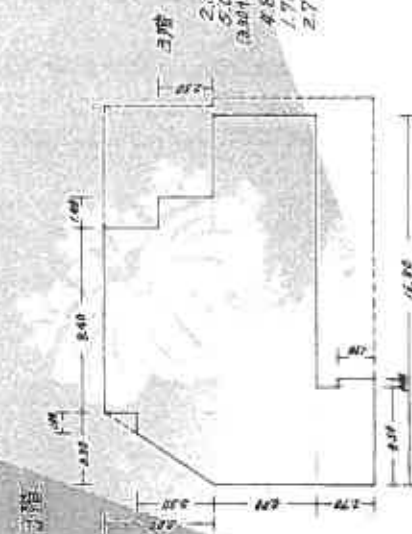
中國書畫函授大學

目子子集四

神戶市豊合区生田町1丁目2番地1・2番地2
豊合区1番地区88件号・84-2件号
豊合区1番地区88件号・84-2件号

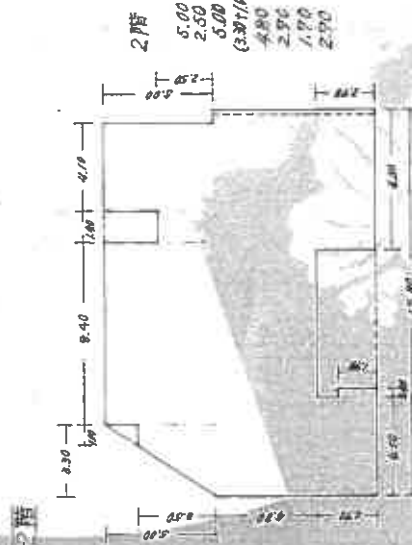
区或市同章

新説の巻


$$\begin{array}{r} (17.20 + 13.90) \text{ Miles} = 31.10 \\ 7.50 \times 17.60 = 132.00 \\ \hline 132.00 \text{ Miles} \\ \hline 31.10 \text{ Miles} \end{array}$$


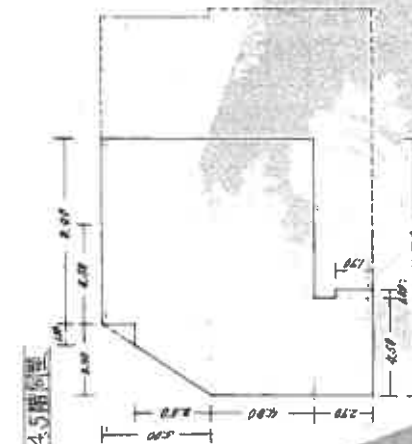
世

2.50	× 1.40	= 3.50
5.00	× 8.40	= 42.00
324.00	× 350 × 12	= 7,528
4.80	× 16.80	= 80.64
1.70	× 0.320	= 0.68
2.70	× 4.50	= 12.15
		<u>7,846.495</u>
		14642



2. 附註

5.00	$\times 4.10$	=	20.50
2.50	$\times 1.40$	=	3.50
5.00	$\times 8.40$	=	42.00
			162.50
	$\times 3.50 \times 1/2$		35.00
4.00	$\times 17.80$	=	71.20
2.50	$\times 6.50$	=	16.25
1.70	$\times 8.40$	=	14.28
2.90	$\times 4.50$	=	13.05



4.5 附屬品

25 附圖

$$\begin{array}{r} 6.10 \times 0.40 = 2.00 \\ (30.100) \times 3.50 = 15 = 17.50 \\ 2.80 \times 1.70 = 56.16 \\ 1.70 \times 0.40 = 0.68 \\ 2.70 \times 4.50 = 12.15 \\ \hline 118.515 \end{array}$$

作 者 姓 名

陳 啟

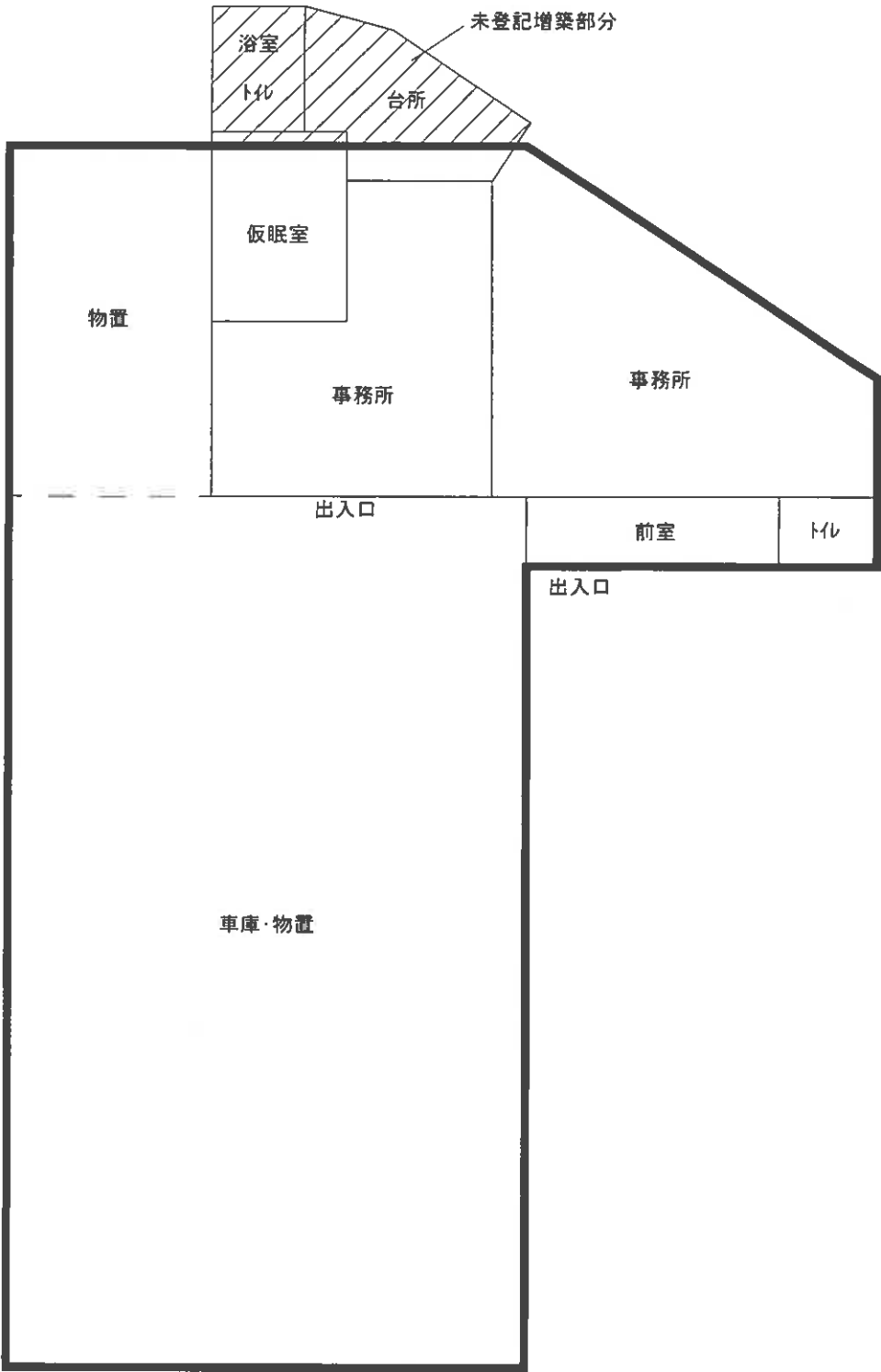
冊

00:9025

新 民

1/250

 $\frac{(4/4)}{}$



現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分