

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 8 月 4 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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 22 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。



915

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	219, 930, 000 175, 944, 000	一括	43, 990, 000	3, 188, 755	683, 304
1	64, 810, 000				
2	155, 120, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市中央区港島南町七丁目
地 番 1番6
地 目 宅地
地 積 2420.73平方メートル
- 2 所 在 神戸市中央区港島南町七丁目1番地6
家屋 番号 1番6
種 類 研究所・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 742.16平方メートル
2階 254.54平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所

(工場抵当法2条による機械器具類は別紙動産目録記載のとおり)



動 産 目 録

番号	物件名	メーカー	型式	製造番号	年式
1	パーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0247	2013年製
2	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	BNA-42S	CG4S06542	2013年製
3	パーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0246	2013年製
4	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	BNA-42DHY2	CL4Y0228	2013年製
5	パーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR X-32PN2	9A37 1250	2013年製
6	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	M32-4M5	M43Z/0287	2013年製
7	パーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0315	2013年製
8	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	ABX-51THY2	CP510013	2014年製
9	バッテリーフォーク	ニチユ三葉フォークリフト製	F8RM13L-75-300	121AE4668	—
10	自動切粉脱油機	CITIZEN MACHINERY製	YUTORA300	R30439	2014年製
11	自動切粉脱油機	ミヤノ製	ユトラー100	05R10345	2005年製
12	コンプレッサー (故障)	KOBELCO製	VS425AD II -22	4HA21020	2012年製
13	コンターマシン	LUXO製	L-300	1419532	—
14	建築製造機等 (自社製作)	—	—	—	—
15	自動ロボット (故障)	Kawasaki製	RS006L A	RS0060 135	2014年製
合計					



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 7年 6月30日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

1 不動産等の表示

【物件番号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, 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】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約登記記載の売買契約の日から10年が経過している。

《 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 所 在 神戸市中央区港島南町七丁目
地 番 1 番 6
地 目 宅地
地 積 2 4 2 0 . 7 3 平方メートル
- 2 所 在 神戸市中央区港島南町七丁目 1 番地 6
家屋 番号 1 番 6
種 類 研究所・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 7 4 2 . 1 6 平方メートル
2 階 2 5 4 . 5 4 平方メートル
(現況)
種 類 工場・事務所

(工場抵当法 2 条による機械器具類は別紙動産目録記載のとおり)



動 産 目 録

番号	物件名	メーカー	型式	製造番号	年式
1	パーフィード	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0247	2013年製
2	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	BNA-42S	CG4S06542	2013年製
3	パーフィード	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0246	2013年製
4	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	BNA-42DHY2	CL4Y0228	2013年製
5	パーフィード	ALPS TOOL製	ASR X-32PN2	9A37 1250	2013年製
6	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	M32-4M5	M432/0267	2013年製
7	パーフィード	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0315	2013年製
8	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	ABX-51THY2	CP510013	2014年製
9	バッテリーフォーク	ニチユ三興フォークリフト製	FBRM13L-75-300	121AE4668	—
10	自動切粉脱油機	CITIZEN MACHINERY製	YUTORA300	R30439	2014年製
11	自動切粉脱油機	ミヤノ製	ユトラー100	05R10345	2005年製
12	コンプレッサー (故障)	KOBELCO製	VS425AD II-22	4HA21020	2012年製
13	コンターマシン	LUXO製	L-300	1419532	—
14	鋳造製造装置 (自社製作)	—	—	—	—
15	自動ロボット (故障)	Kawasaki製	RS006L A	RS0060 135	2014年製
合計					



令和6年(ケ)第133号
令和7年 1月 7日受理
(補充書) 令和7年 6月16日提出

現 況 調 査 報 告 書 (補 充 書)

神戸地方裁判所

執 行 官 平 野 匡

(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
■債務者会社代表者	1 本件建物の種類は登記上では研究所となっていますが、現況は工場です。新築時（平成26年2月4日）から現況は変わっていません。 2 本件建物内に据え置かれている機械の大半は、本件建物への移転前から旧工場で使用していたもので、本件建物建設中から本件建物内に据え置くことを予定していました。特に、動産目録の番号1乃至8の機械は大型でかなり重量もあるため、本件建物床の耐荷重をそれら機械に耐えられるよう設計したくらいです。 3 本件建物内の機械は、当社の主業である鍵加工機の製作に不可欠な物ですが、係る目的に対して十分な性能を有しています。 4 当社と債権者の間で、普通抵当権とか工場抵当権とか抵当権の種類に関して、何かの話をした記憶はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 6月13日(金) 17:30-17:35	執行官室	■債務者会社代表者より電話聴取(受信)

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人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、立会人を立ち会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

令和6年(ケ)第133号
令和7年 1月 7日受理
令和7年 3月 5日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執 行 官 平 野 匡

(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 | 神戸市中央区港島南町七丁目 | | |
| | 地 番 | 1 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 4 2 0 . 7 3平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市中央区港島南町七丁目 1 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 | | |
| | 種 類 | 研究所・事務所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 4 2 . 1 6平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 5 4 . 5 4平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市中央区港島南町七丁目1番地6		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類:工場・事務所 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を工場・事務所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件物件は債務者兼所有者（以下「債務者会社」という。）が所有し、機械製造および修理を主業に事業活動が行われているところ、本件建物の床、柱、建具、内壁、天井等、屋根および外壁等において、事業活動に伴う汚れおよび傷み等が認められる。
- 3 本件土地の東隅に、本件建物への電気供給のためのキュービクルが土地に定着した状態で設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者会社代表者	1 私は債務者会社の代表取締役です。先代から引き継いで機械製造および修理の事業を行っています。 2 本件建物に雨漏り等の不具合はありません。 3 本件建物の地下には点検のための小さな地下空間があるのですが、大雨の時にその地下空間の床に水が溜まることがあります。時間経過により水は引いていきます。 4 本件建物の中にある機械および工具等々は当社の所有物です。 5 本件土地の東隅に電気供給のためのキュービクルを設置していますが、当社の所有物です。

(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
令和7年1月9日(木) 16:20-16:35	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年1月10日(金) 16:00-16:35	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)手交 ■外観写真撮影
令和7年1月22日(水) 12:50-14:45	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者会社代表者より聴取
令和7年2月17日(月) 14:05-15:05	物件所在地	■動産調査 ■評価人および専門業者同行
令和7年2月27日(木)	執行官室	■動産目録等受領

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人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、立会人を立ち会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。

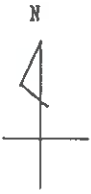
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：測量成果)

+81779.892

-148908.759



1-5

1-14

1-6

1-2

1-10

1-19

1-11

-148934.759

+81654.892

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

港島南町7丁目

請 求 部 分	所 在 神戸市中央区港島南町七丁目					地 番 1番6			
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 1 4 条第 1 項)	種 類	その他
作 成 年 月 日	平成6年10月31日				備 付 年 月 日 (原図)	平成6年12月20日		補 記 項 目	

請求番号：6-1
(1/1)

(6 枚 目)

公用

登記年月日：平成18年9月11日

平成18年9月11日

前1-6 後1-6 土地所在図
地番 ①1-6、②1-19
土地の所在 神戸市中央区港島南町7丁目

座標求積表

地番	①1-①	座標	X	Y	辺長
K 103		金属標	-149348.962	81941.382	81.910
MA 35		金属標	-149402.302	81999.845	10.000
MA 37		金属標	-149408.919	81978.847	84.337
MA 39-1		金属標	-149376.378	82038.244	84.981
K 104		コンクリート標	-149314.726	82051.097	73.397
倍面積			9800.184486		
面積			4900.0772226		
地積			4900.07 m ²		

地番	①1-6
公積面積	7320.810656
地積	4900.0772226
換地	3420.733423
地積	3420.73 m ²

座標一覧表

測点	座標	X座標	Y座標
MA 35	金 属 標	-149316.709	81936.032
MA 34-1	コンクリート標	-149284.478	81986.787

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X	Y
神戸市3級基準点Ⅱ-104	-149318.312	81922.503
神戸市3級基準点Ⅱ-105	-149409.501	81972.364

恒久的地物と境界点

既知点の名称	求点	方向角	距離
神戸市3級基準点Ⅱ-104	K 103	149-38-11	84.310
神戸市3級基準点Ⅱ-104	K 104	87-30-50	82.672
神戸市3級基準点Ⅱ-105	K 103	332-35-12	82.788
神戸市3級基準点Ⅱ-105	K 104	18-03-18	100.288

表記の座標値は地籍世界測地系（測地成果2000）以降の日本測地系によるものです。

測量年月日 平成17年3月2日

座標系 国家第5座標系

作成者

申請人

縮尺

1/1000

004304

（平成17年3月3日作成）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成26年2月17日

各階平面図

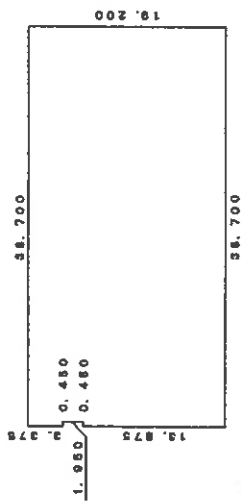
建物図面図

1番6

家屋番号

建物の所在
神戸市中央区港島南町七丁目1番地6

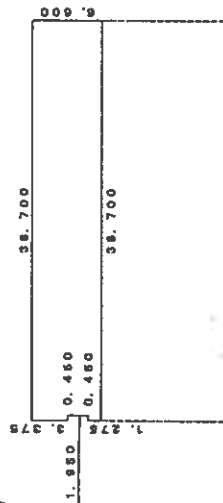
1階



求積表

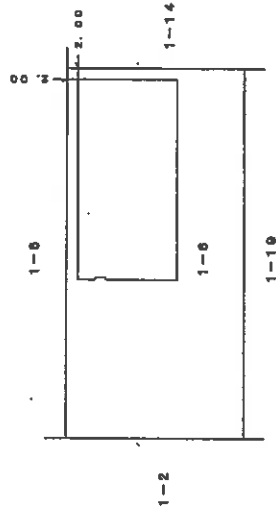
38.700 x 0.375 =	130.612500
38.250 x 1.960 =	74.587500
38.700 x 10.875 =	530.902500
合計	742.102500
床面積	742.10㎡

2階



求積表

38.700 x 0.375 =	130.612500
38.250 x 1.960 =	74.587500
38.700 x 1.275 =	49.342500
合計	254.542500
床面積	254.54㎡



作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

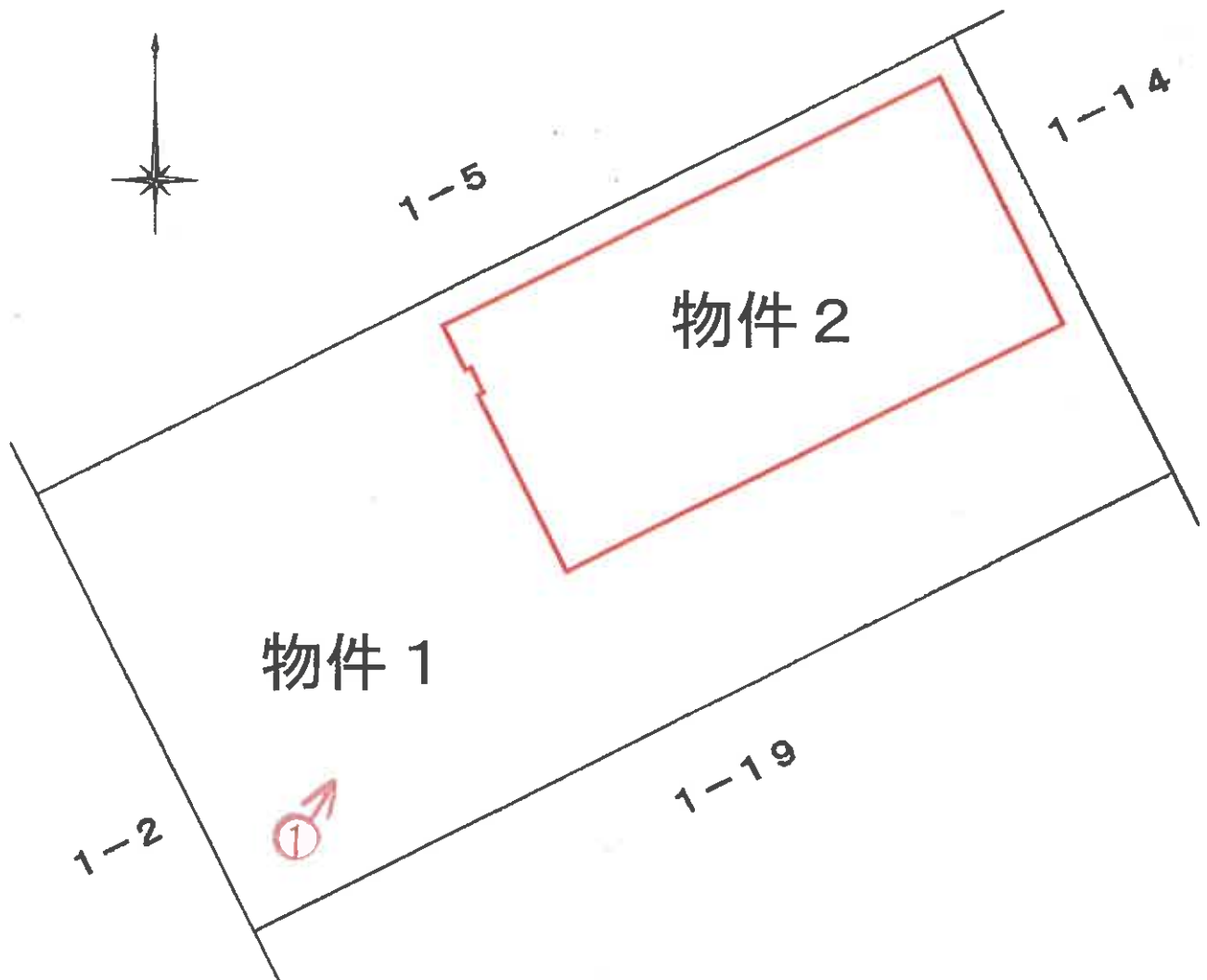
(平成26年2月7日作成)

(大塚土地測量株式会社)

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

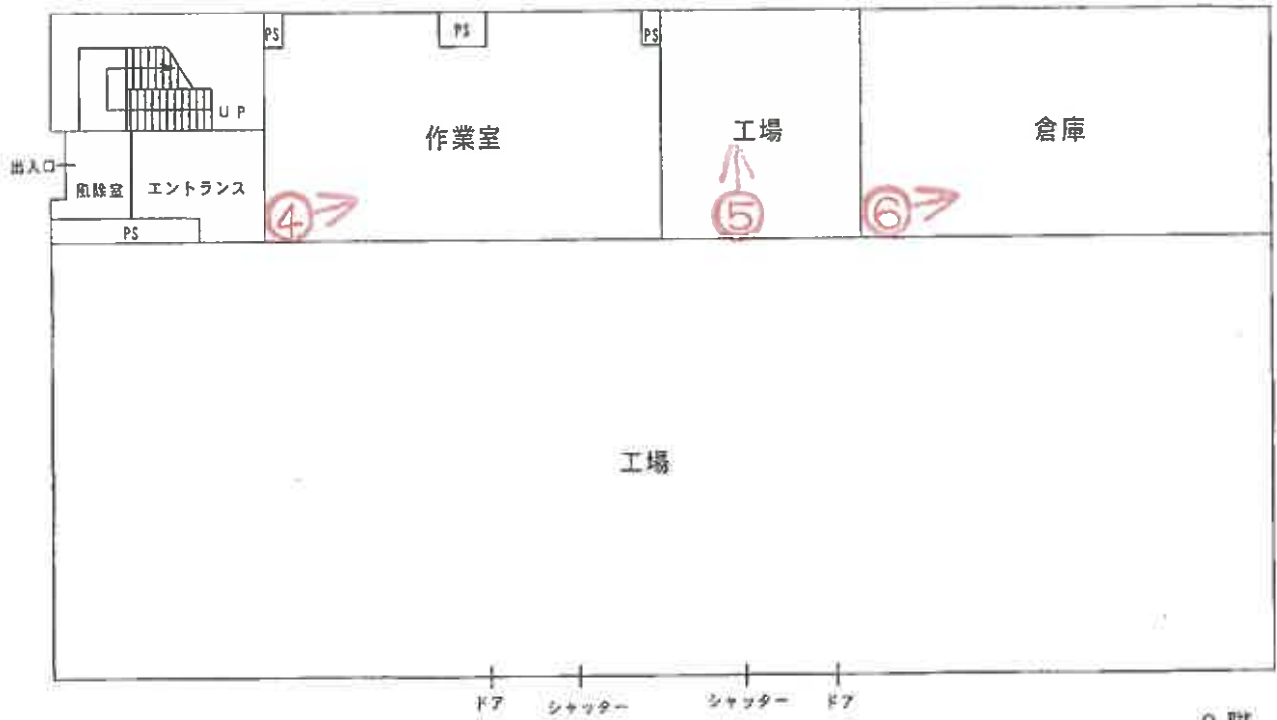
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



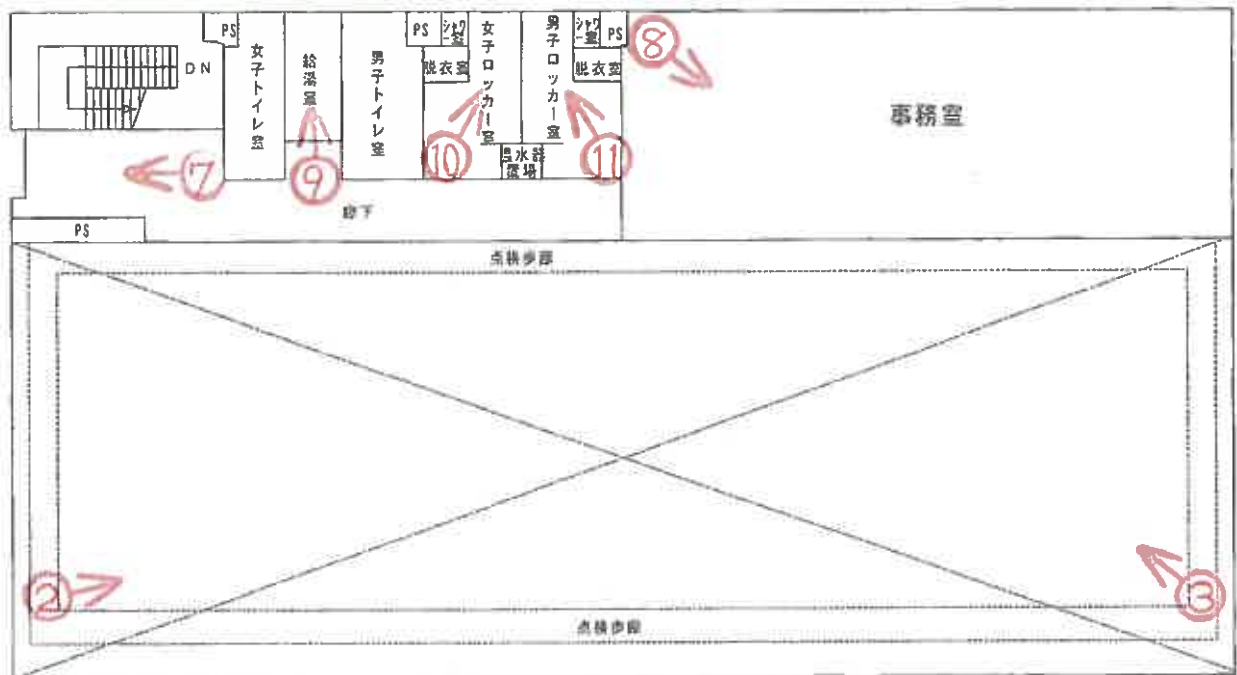
建物間取略図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



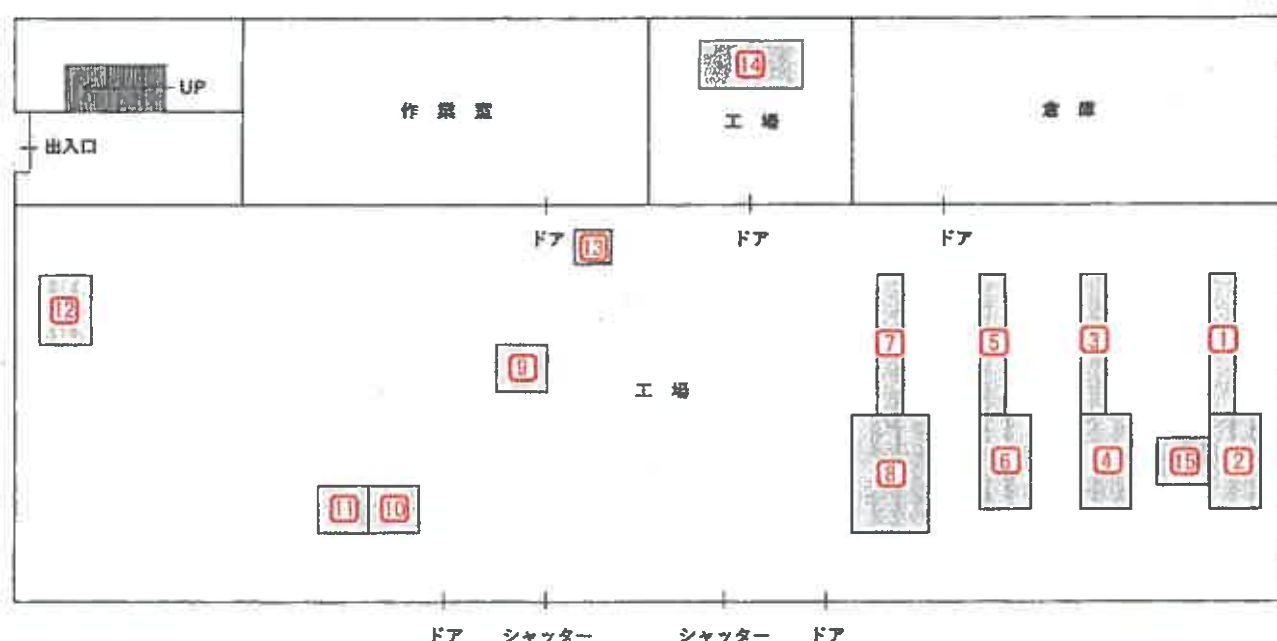
⑪

動 産 目 録

番号	物件名	メーカー	型式	製造番号	年式
1	パーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0247	2013年製
2	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	BNA-42S	CG4S06542	2013年製
3	パーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0246	2013年製
4	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	BNA-42DHY2	CL4Y0228	2013年製
5	パーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR X-32PN2	9A37 1250	2013年製
6	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	M32-4M5	M432/0287	2013年製
7	パーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0315	2013年製
8	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	ABX-51THY2	CP510013	2014年製
9	バッテリーフォーク	ニチユ三菱フォークリフト製	FBRM13L-75-300	121AE4668	—
10	自動切粉脱油機	CITIZEN MACHINERY製	YUTORA300	R30439	2014年製
11	自動切粉脱油機	ミヤノ製	ユトラー100	05R10345	2005年製
12	コンプレッサー (故障)	KOBELCO製	VS425AD II-22	4HA21020	2012年製
13	コンターマシン	LUXO製	L-300	1419532	—
14	鍵溝製造装置 (自社製作)	—	—	—	—
15	自動ロボット (故障)	Kawasaki製	RS006L A	RS0060 135	2014年製
合計					

動 産 配 置 図

(①~⑮ は、動産目録番号)



【 動 産 写 真 No.1 】

番号	物件名	メーカー	型式	年式	写真			
1	バーフィード	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	2013年製				
2	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY	BNA-42S	2013年製				
3	バーフィード	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	2013年製				
4	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY	BNA-420HY2	2013年製				
5	バーフィード	ALPS TOOL製	ASR X-32PN2	2013年製				
6	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY	MA32-4M5	2013年製				
7	バーフィード	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	2013年製				
8	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY	ABX-51THY2	2014年製				
9	自動切粉設備	YUTORA	YUTORA 300	2014年製				
10	自動切粉設備	CITIZEN MACHINERY	YUTORA300	2014年製				

令和6年(ケ)第133号

【 動 産 写 真 No.2 】

番号	物品名	メーカー	型式	年式	写真			
11	自動切脱油機	ミヤノ製	ユトラー100	2005年製				
12	油圧ポンプ	KOBELCO製	VS425AD II-22	2012年製				
13	コンターマシン	LUXO製	L-300					
14	油圧ポンプ							
15	自動ロザット	Kawasaki製	RS006L A	2014年製				

令和6年(ケ)第133号

令和 6 年 (ケ) 第 133 号
令和 7 年 1 月 22 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 日
令和 7 年 3 月 3 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

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金219,930,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金64,810,000円
物件2(建物)	金153,800,000円
機械類	金1,320,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	種類：工場・事務所
	特 記 事 項		
	特にはなし		

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)

位 置 ・ 交 通	神戸新交通線 計算科学センター駅の南東方 約400m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	事業所・駐車場等がみられる	
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 準工業地域 60 % 200 % 建築基準法第22条区域 大規模集客施設制限地区、眺望景観形成 地域、地区計画(ポートアイランド南地 区)、航空法(第49条)の高さ制限の確認 が必要な地域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量2,420.73㎡の長方形地	
接面道路の状況	南西側 約18m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 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。	ガス会社(大阪ガスネットワーク株式会社)によ ると、前面道路に導管は通っているが引込みは 無いとのこと。
土 壌 汚 染 等	工場等の敷地として利用されている。土壤汚染の有無及び内 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壤汚 染状況調査を要する。	
特 記 事 項	特にはなし	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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26年2月4日 新築 経過年数 11 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : パネル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : コンクリート等 設 備 : 敷地の東隅辺りにキュービクルが設置されている。 そ の 他 :
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 工場・事務所 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	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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。 ・関係人の陳述によると、本件建物の地下には点検のための小さな空間があるが、大雨の時等に水が溜まることがあるとのこと。 ・機械類がある。

3 機械類

番号	物件名	メーカー	型式	製造番号	年式	評価額
1	バーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0247	2013年製	50,000
2	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	BNA-42S	CG4S06542	2013年製	500,000
3	バーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0246	2013年製	50,000
4	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	BNA-42DHY2	CL4Y0228	2013年製	500,000
5	バーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR X-32PN2	9A37 1250	2013年製	50,000
6	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	M32-4M5	M432/0287	2013年製	300,000
7	バーフィーダ	ALPS TOOL製	ASR RX45/51	9A50 0315	2013年製	50,000
8	CNC自動旋盤	CITIZEN MACHINERY製	ABX-51THY2	CP510013	2014年製	500,000
9	バッテリーフォーク	ニチユ三養フォークリフト製	FBRM13L-75-300	121AE4668	—	30,000
10	自動切粉脱油機	CITIZEN MACHINERY製	YUTORA300	R30439	2014年製	50,000
11	自動切粉脱油機	ミヤノ製	ユトラー100	05R10345	2005年製	30,000
12	コンプレッサー（故障）	KOBELCO製	VS425AD II -22	4HA21020	2012年製	30,000
13	コンターマシン	LUXO製	L-300	1419532	—	30,000
14	縫溝製造装置（自社制作）	—	—	—	—	0
15	自動ロボット（故障）	Kawasaki製	RS006L A	RS0060 135	2014年製	50,000
合計						2,220,000

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）

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	125,000	1.00	2,420.73	0.90	272,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸兵庫9-1）

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/㎡)
 $133,000 \times 106/100 \times 100/100 \times 100/113 \approx 125,000$

◇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
 $100/97 \times 100/97 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/113$

イ 個別格差：特にはなし(1.00)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2）

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
2	180,000	996.70	0.53	95,090,000

ウ 現価率

経過年数11年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数31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)〕
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.53$

(3) 機械類の価格査定

5-2頁記載の機械類について、機械業者による査定額を基に、2,220,000円(合計)と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	272,330,000	0.60	法定地上権	163,400,000

(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	272,330,000	-163,400,000		0.85	0.70	64,810,000
2	95,090,000	+163,400,000	1.00	0.85	0.70	153,800,000
機械類	2,220,000			0.85	0.70	1,320,000
一 括 価 格 (合 計)						219,930,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 工場等であること、機械の搬出費用等の考慮等

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 (神戸兵庫9-1)
所 在 : 神戸市兵庫区御崎本町4丁目2番7
「御崎本町4-2-37」
価 格 : 133,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「和田岬」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 1,117㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模事業所、倉庫等が建ち並ぶ工業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 185,735,350円
物件2 : 122,378,500円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 動産配置図
- 6 現況写真

以 上

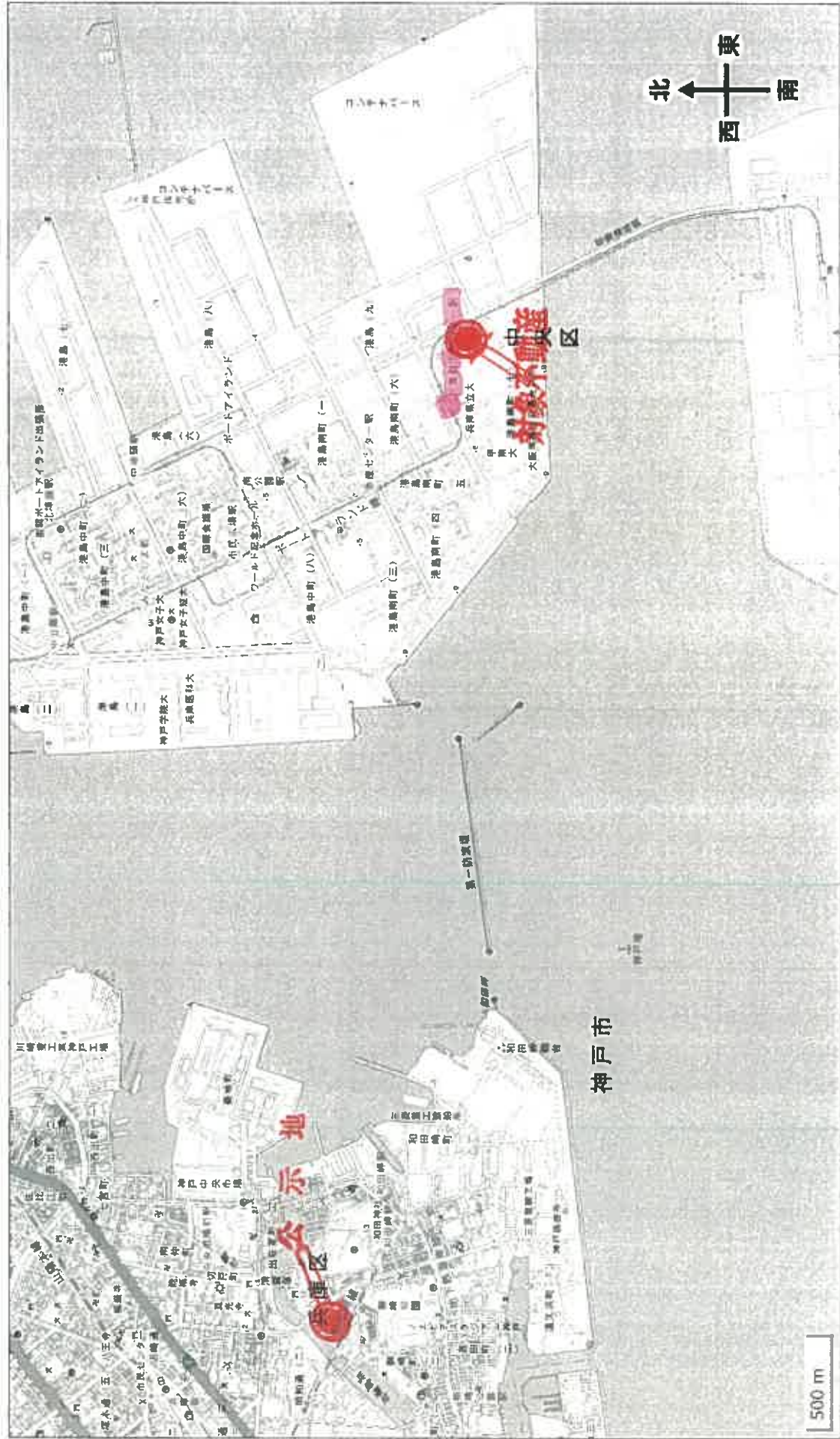
物 件 目 録

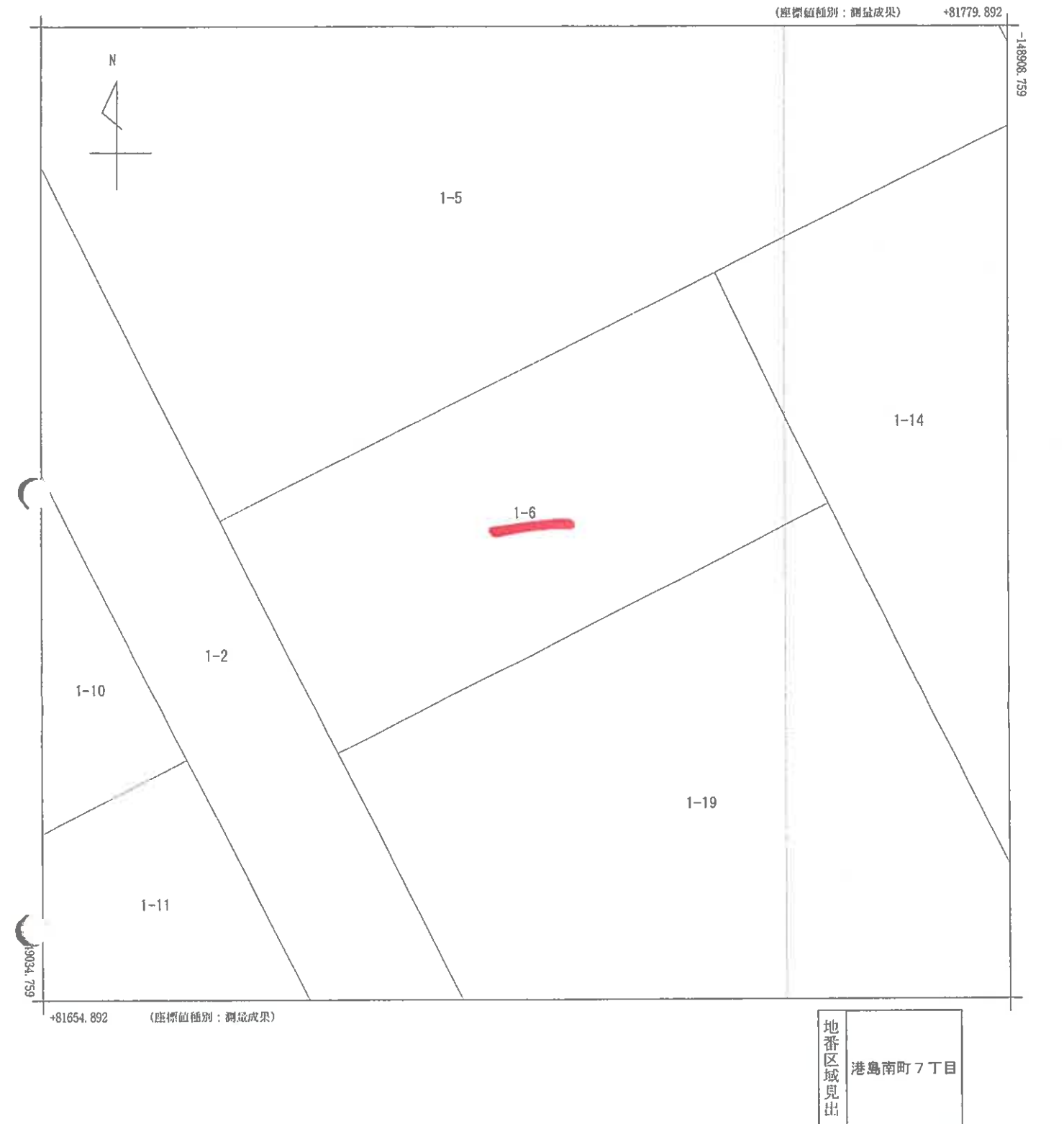
- | | | | | |
|---|-------|----------------------|---------------|--|
| 1 | 所 在 | 神戸市中央区港島南町七丁目 | | |
| | 地 番 | 1 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2420.73 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市中央区港島南町七丁目 1 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 | | |
| | 種 類 | 研究所・事務所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 742.16 平方メートル | |
| | | 2 階 | 254.54 平方メートル | |



地理院地図 GSI Map

※対象不動産等の所在位置略図(国土地理院地図を基に加筆・作成)





請求部	所在	神戸市中央区港島南町七丁目				地番	1番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	平成6年10月31日			備付年月日(原図)	平成6年12月20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。

令和7年1月16日
神戸地方法務局
請求番号：13-1
(1/1)

登記官



公図写

縮小版

平成18年9月11日

前1-6 後19

土地所在図
地積測量図

地番 ①1-6, ②1-19

土地の所在 神戸市中央区港島南町7丁目

座標求積表

地番	②1-19				
測点	標高	X	Y	辺長	
K 103	金 属 標	-149346.962	81941.392	61.910	
MA 36	金 属 標	-149402.202	81969.345	10.000	
MA 37	金 属 標	-149405.319	81978.847	64.327	
MA 38-1	金 属 標	-149376.275	82036.244	68.981	
K 104	コンクリート杭	-149314.726	82005.097	71.397	
借面積		9800.164405			
面積		4900.0772325			
地積		4900.07 m ²			

残地番	7320.8108555
公積面積	4900.0772325
残地	2420.733423
地積	2420.73 m ²

座標一覧表

測点	標高	X座標	Y座標
MA 36	金属標	-149316.709	81924.083
MA 34-1	コンクリート杭	-149284.473	81989.787

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X	Y
神戸市3級基準点Ⅲ-104	-149318.312	81922.603
神戸市3級基準点Ⅲ-105	-149409.601	81972.364

恒久的地物と境界点

既知点の名称	求点	方向角	距離
神戸市3級基準点Ⅲ-104	K 103	149-36-11	34.316
神戸市3級基準点Ⅲ-104	K 104	87-30-50	82.672
神戸市3級基準点Ⅲ-105	K 103	333-39-12	69.788
神戸市3級基準点Ⅲ-105	K 104	19-03-13	100.268

表記載の座標値は総て世界測地系（測地成果2000）以降前の日本測地系によるものです。

測量年月日 平成17年3月2日

座標系 国家第5座標系

作成者

申請人

縮尺

1/1000

縮小版

登記年月日：平成26年2月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局管轄)

令和6年11月20日

大阪法務局堺支局

登記官

地図整理番号：M63281

各階平面図

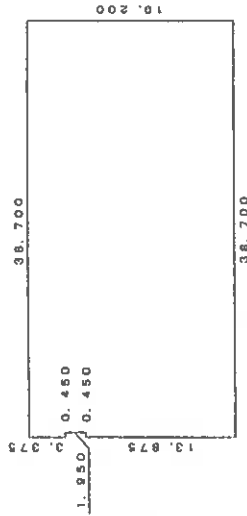
1番6

家屋番号

建物の所在
神戸市中央区港島南町七丁目1番地6

建物図面

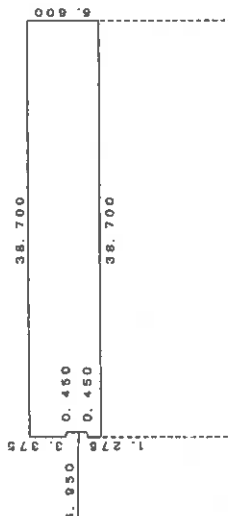
1階



求積表

38.700 x 3.375	=	130.612500
38.250 x 1.950	=	74.587500
38.700 x 13.875	=	536.962500
合計		742.162500
床面積		742.16㎡

2階



求積表

38.700 x 3.375	=	130.612500
38.250 x 1.950	=	74.587500
38.700 x 1.275	=	49.342500
合計		254.542500
床面積		254.54㎡

作成者

2月17日作成)

縮尺 1/500

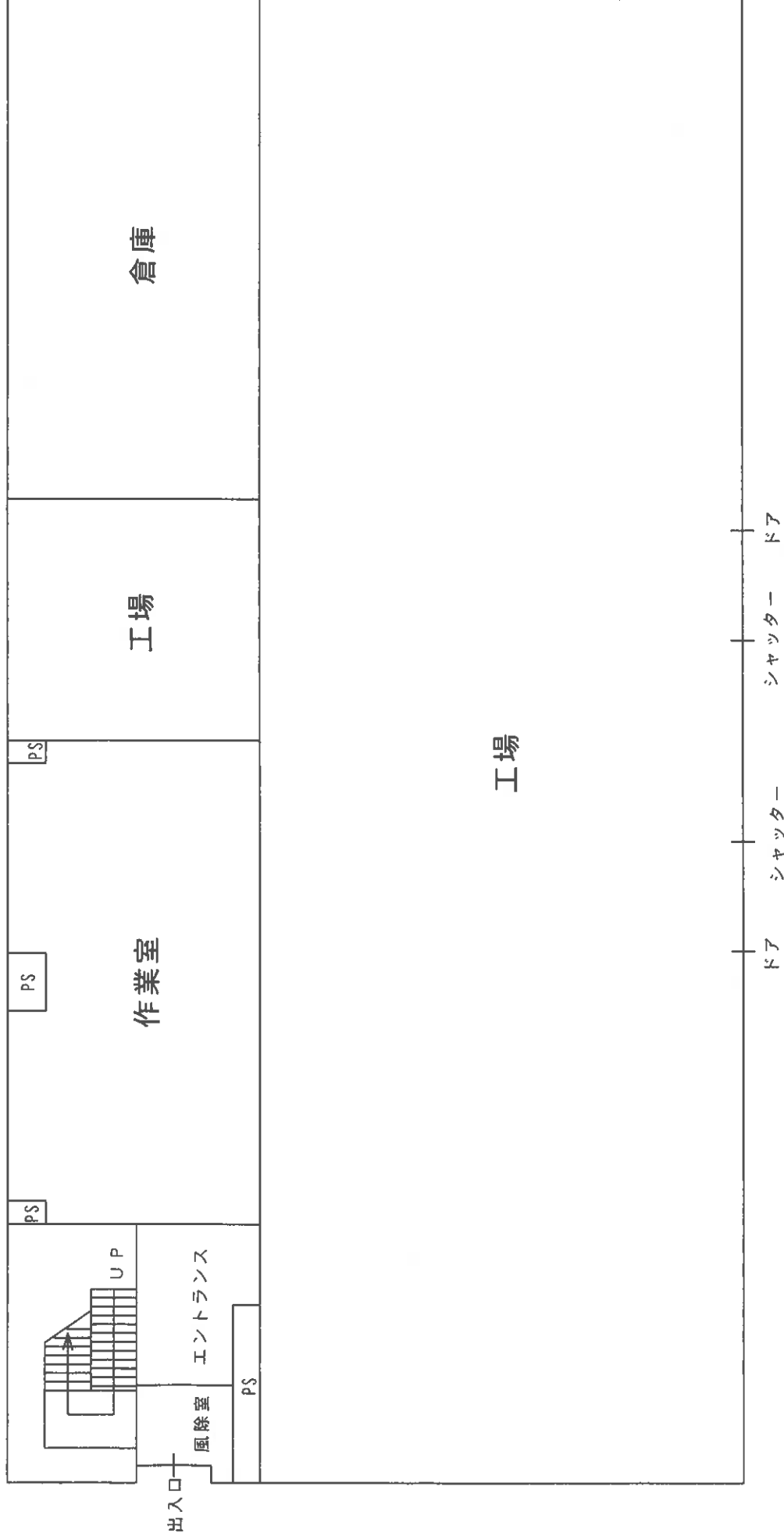
申請人

縮尺 1/1000

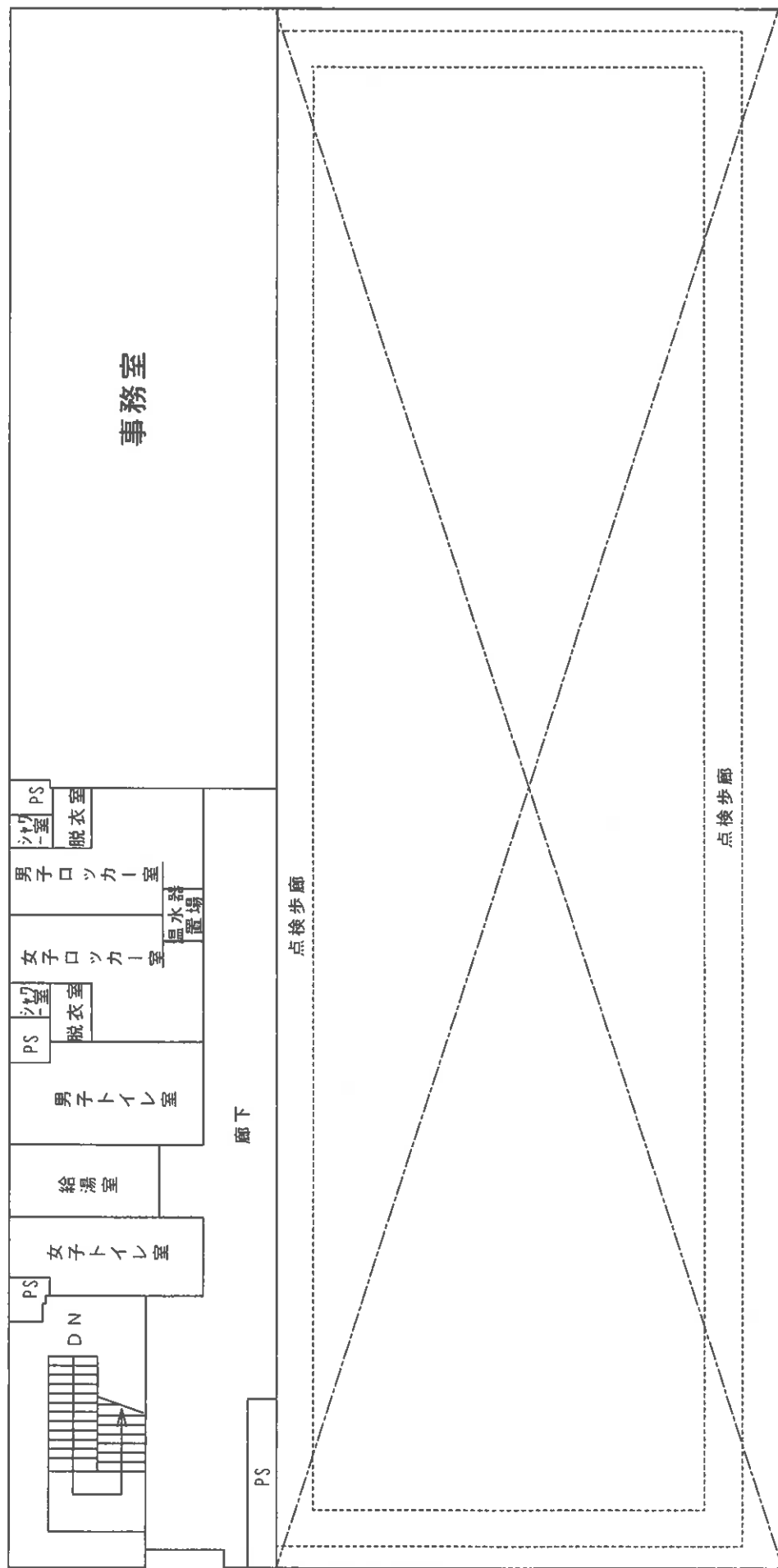
(国土院家屋調査士会)

縮小版

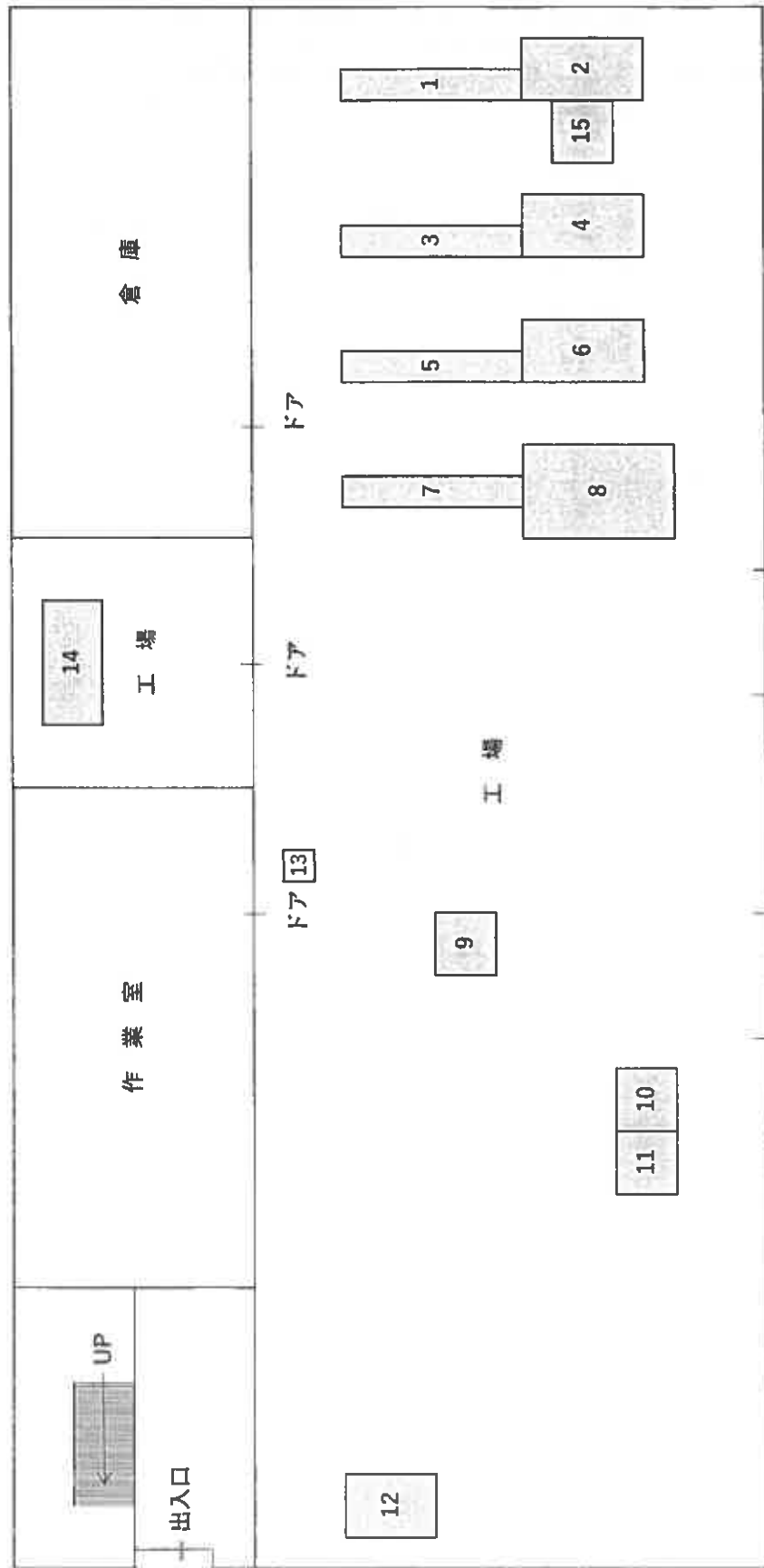
1 階



建物間取略図



建物間取略図



動産配置図(1～15は評価
書本文P5-2の機械類の番号)



現況写真