

## 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 8月25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 9月10日から 令和 7年 9月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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10月14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 8月25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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	15,870,000 12,696,000	一括	3,180,000	211,481	61,704
1	10,080,000				
2	2,650,000				
3	3,140,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市東灘区本山北町四丁目  
地 番 37番6  
地 目 宅地  
地 積 204.43平方メートル  
共有者 A 持分9分の1  
共有者 B 持分9分の1  
共有者 C 持分3分の2  
共有者 D 持分18分の1  
共有者 E 持分18分の1
- 2 所 在 神戸市東灘区本山北町四丁目  
地 番 465番64  
地 目 宅地  
地 積 53.68平方メートル  
共有者 A 持分12分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分4分の3  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1
- 3 所 在 神戸市東灘区本山北町四丁目37番地6  
家屋 番号 37番6の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 91.11平方メートル  
2階 76.64平方メートル  
3階 67.48平方メートル

(現況)



## 物 件 目 録

床 面 積    1階        91. 11平方メートル  
              2階        約85. 64平方メートル  
              3階        約83. 48平方メートル

共有者    A    持分9分の1  
共有者    B    持分9分の1  
共有者    C    持分3分の2  
共有者    D    持分18分の1  
共有者    E    持分18分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 11日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
本件共有者C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 神戸市東灘区本山北町四丁目  
地 番 37番6  
地 目 宅地  
地 積 204.43平方メートル  
共有者 A 持分9分の1  
共有者 B 持分9分の1  
共有者 C 持分3分の2  
共有者 D 持分18分の1  
共有者 E 持分18分の1
- 2 所 在 神戸市東灘区本山北町四丁目  
地 番 465番64  
地 目 宅地  
地 積 53.68平方メートル  
共有者 A 持分12分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分4分の3  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1
- 3 所 在 神戸市東灘区本山北町四丁目37番地6  
家屋 番号 37番6の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 91.11平方メートル  
2階 76.64平方メートル  
3階 67.48平方メートル

(現況)



## 物 件 目 録

床面積	1階	91.11平方メートル
	2階	約85.64平方メートル
	3階	約83.48平方メートル

共有者	A	持分9分の1
共有者	B	持分9分の1
共有者	C	持分3分の2
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1





令和7年(ケ)第9号

令和7年 5月 14日受理

令和7年 6月 20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 神戸市東灘区本山北町四丁目  
地 番 37番6  
地 目 宅地  
地 積 204.43平方メートル
- 共有者 A 持分9分の1  
共有者 B 持分9分の1  
共有者 C 持分3分の2  
共有者 D 持分18分の1  
共有者 E 持分18分の1
- 2 所 在 神戸市東灘区本山北町四丁目  
地 番 465番64  
地 目 宅地  
地 積 53.68平方メートル
- 共有者 A 持分12分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分4分の3  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1
- 3 所 在 神戸市東灘区本山北町四丁目37番地6  
家屋 番号 37番6の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 91.11平方メートル  
2階 76.64平方メートル  
3階 67.48平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 9分の1
共有者	B	持分 9分の1
共有者	C	持分 3分の2
共有者	D	持分 18分の1
共有者	E	持分 18分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	神戸市東灘区本山北町4丁目7番48号																
土地	物件1、2																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路 <input type="checkbox"/> (物件 )																
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら(共有者A、共有者B、共有者C、共有者D、共有者E) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3																
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約85.64平方メートル 3階 約83.48平方メートル																
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:																
	構造:																
	床面積:																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者C) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を、住居(空き家)として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

立会人 **F** 立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は、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 玄関の門柱には共有者Cの姓の表札が掲げられていた。
- 2 北側の2階、3階部分に未登記の増築があった。2階増築面積は約9㎡、3階増築面積は約16㎡であると推定される。
- 3 2階、3階の増築部分はいずれも物置として利用されている。
- 4 3階北側の増築された物置部屋から、屋上へ上がる階段があった(写真⑩、屋上写真⑬)。
- 5 3階西側ホール天井が一部剥がれている箇所があった。雨漏りの影響と思われる(写真⑫)。
- 6 各部屋の扉の建て付けが悪い箇所が見受けられた。
- 7 本件土地の玄関前駐車場部分に土地に固着したカーポートが設置されている。
- 8 進入路の門扉手前部分に関して、進入路の一部が越境している可能性がある(写真②)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

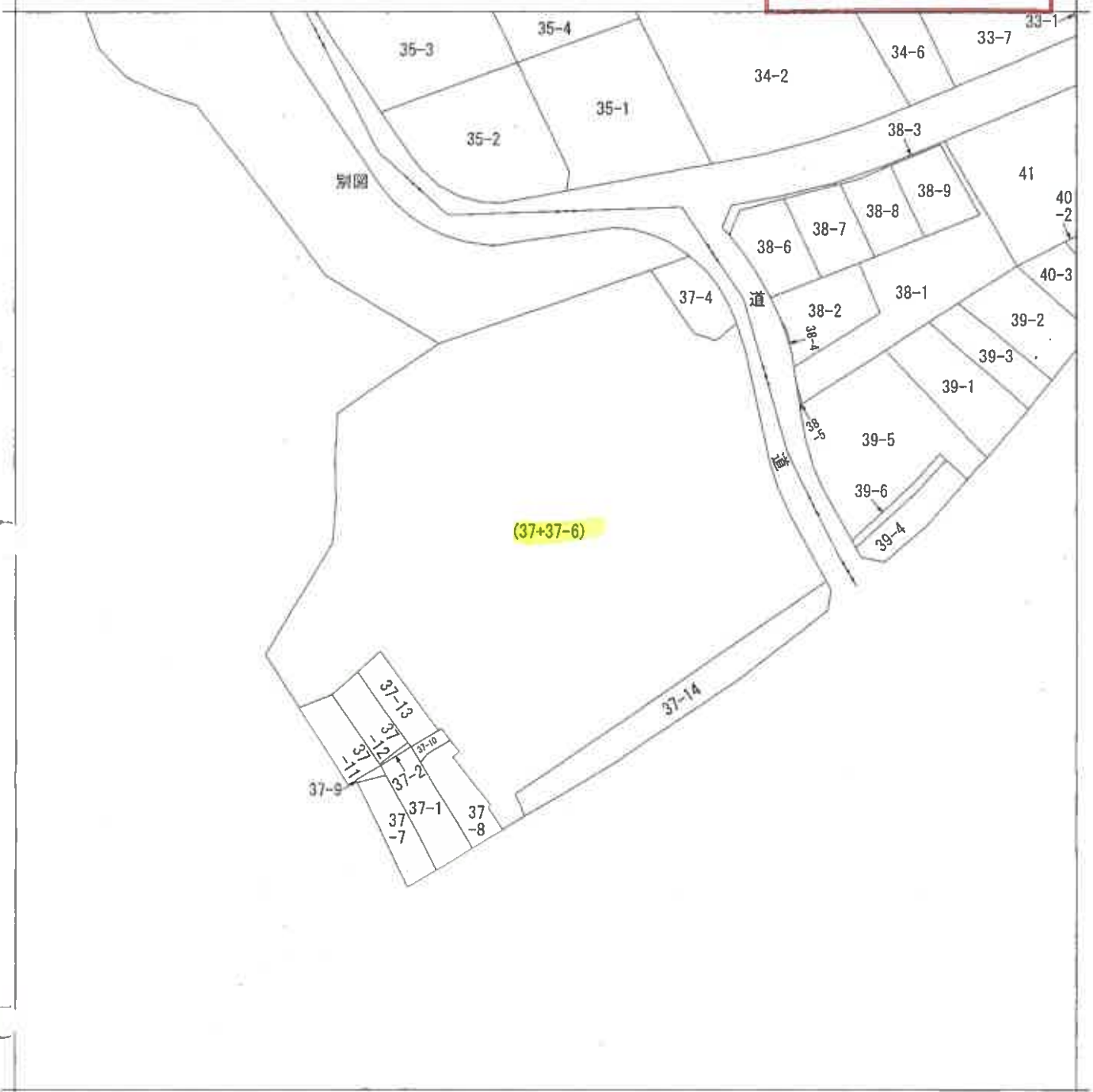
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者Cの家族	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物には共有者Cと私達家族が住んでいました。</li> <li>2 現在も建物内に物を置いており、住まいと行き来したりしています。</li> <li>3 家を建ててから4～5年後に一部増築をしました。</li> <li>4 過去にリフォームをしています。</li> <li>5 3階に雨漏れ箇所があり、何度か修繕しました。</li> <li>6 過去に猫を3匹飼っていました。</li> <li>7 オール電化ではありません。</li> <li>8 物件内での事件、事故はありません。</li> <li>9 平成19年に北側進入路入口部分について、西側隣地(465番37)と土地家屋調査士立会いのもとに境界を確認しました。</li> <li>10 その他、隣地との境界等で争いはありません。</li> <li>11 本件土地と建物は親族と共有持ち分となっていますが、金銭のやりとりはありません。</li> </ol>

(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5月20日(火) 13:50-14:10	神戸地方法務局東神戸出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年5月20日(火) 14:25-14:45	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を発送(110円×2) ■外観写真撮影
令和7年5月27日(火) 9:00-12:00	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年5月28日(水) 9:17-9:37	執務室	■共有者Cの家族より電話聴取(受信)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和7年5月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 <b>F</b> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

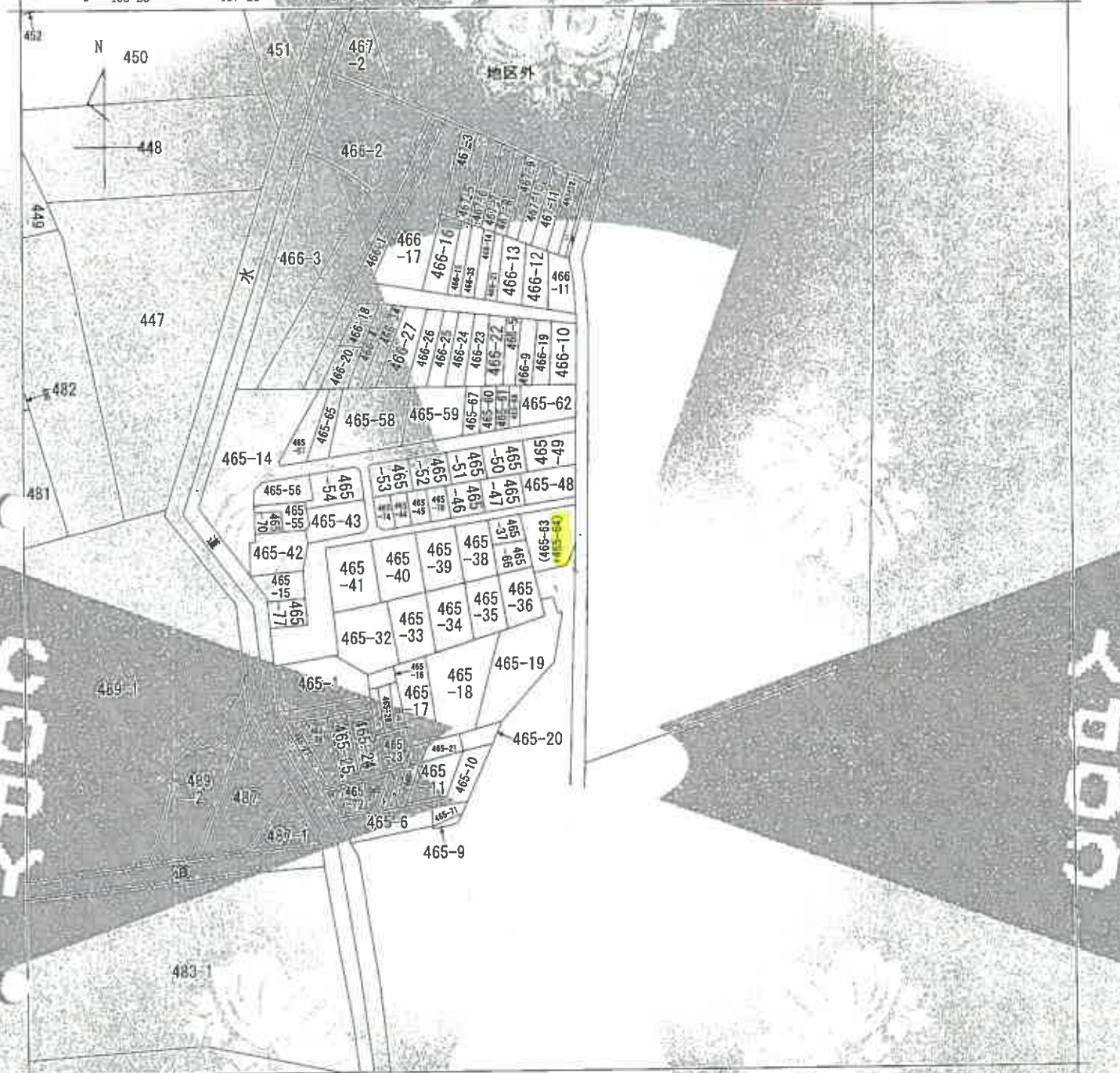


請求部	所在	神戸市東灘区本山北町四丁目			地番	37番6		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)		補事項	方位不明		



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1 465-13    2 465-30    3 467-1    4 467-13  
 5 465-28    6 467-13    7 465-75    8 465-75



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	神戸市東灘区本山北町四丁目		地番	465番64	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		図番	系	記号
作成年月日		発行年月日	(原図)	備考		
				種類	地区に属する図面	
				種類	旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方裁判所東神戸出張所管轄)

令和7年6月6日

神戸地方裁判所明石支局

登記官

【 8 枚目】



藤本研也

請求番号：2-1

(1/1)

公用

登記年月日：昭和49年11月15日

前37、後新

地番	37 37~6
土地の所在	神戸市東灘区本山七町4丁目

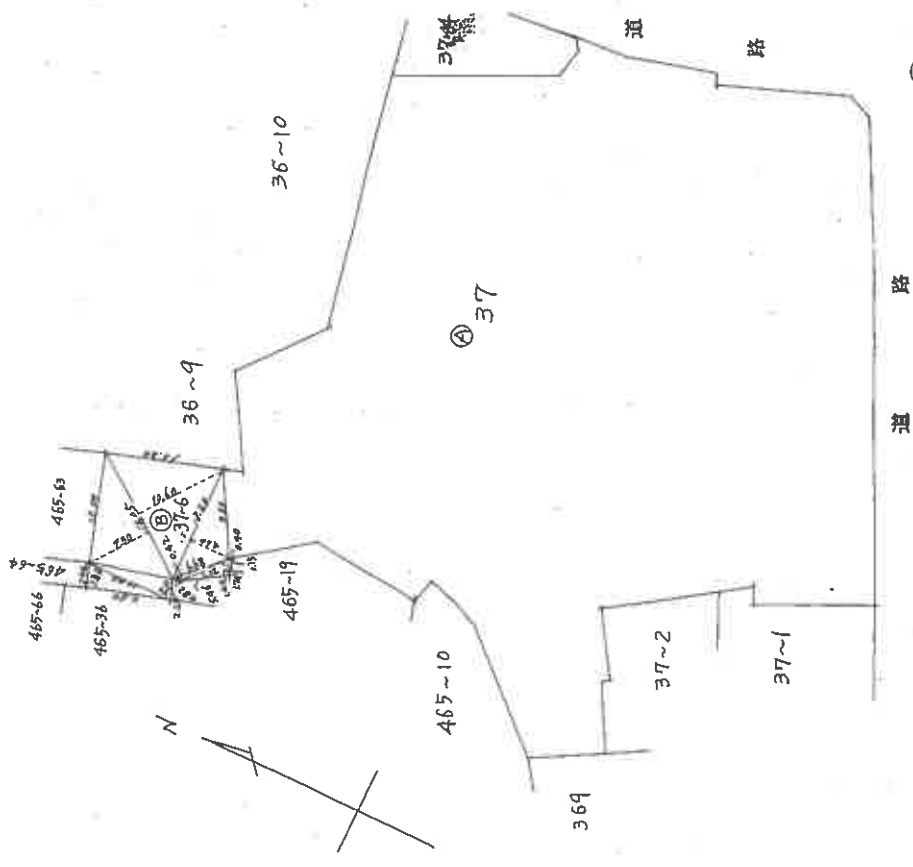
地積測量図

49-11-15

昭和49年11月11日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

② 37~6 求積

10.00 x 2.80 =	28.00000
10.00 x 2.10 =	21.00000
16.05 x 7.30 =	117.1650
16.05 x 10.60 =	170.1300
13.20 x 4.60 =	60.7200
6.68 x 0.42 =	2.8056
6.02 x 1.40 =	8.4280
1.747 x 0.35 =	0.6114
計	408.8600
二除	204.4300



① 37 残地求積  
 $3635.1100 - 204.4300 = 2430.6800$  m<sup>2</sup>

縮尺	1/600
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)  
 106866

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37年12月24日

前 465-14 後・新 465-63 ~ 465-64  
 番 465番地 63  
 64

土地の所在 神戸市東灘区東灘区中野台生野町

本山北町四丁目

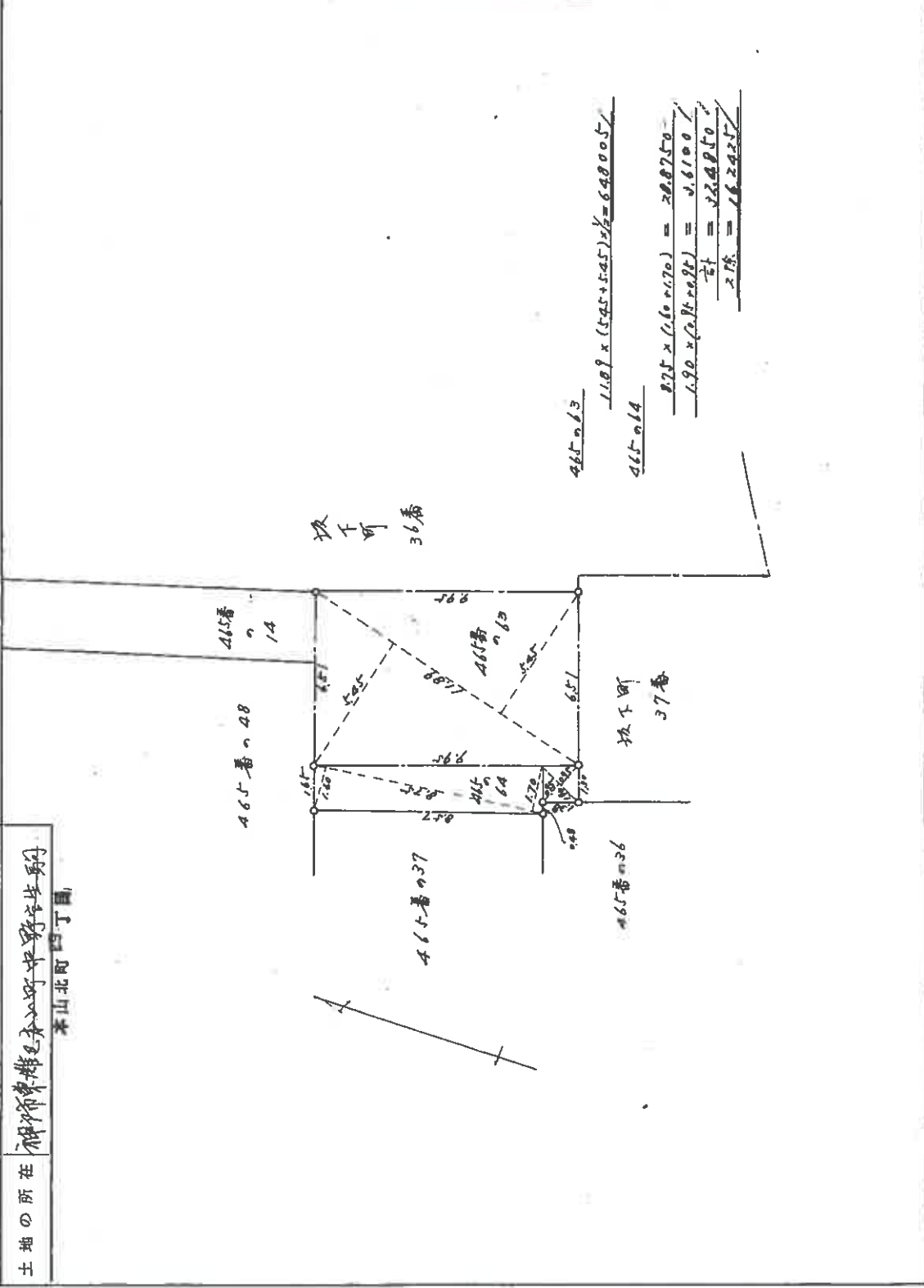
地 積 測 量 図

37.12.24

作 製 年 月 日  
 昭和 37 年 12 月 24 日

作 製 者  
 申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



$$\begin{aligned}
 & 465\text{m}63 \\
 & 465\text{m}64 \\
 & 1109 \times (545 + 545) \div 2 = 600005 \\
 & 825 \times (160 + 170) = 260750 \\
 & 490 \times (280 + 280) = 561000 \\
 & \text{計} = 821750 \\
 & \times 1.08 = 887490
 \end{aligned}$$

107004

縮 尺 1 / 300

各階平面図

建物図面

37-6-1

55.7.21

神戸市東灘区本山北町4丁目37番地-6

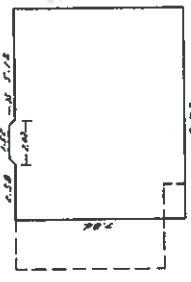
家屋番号  
建物の所在

実階



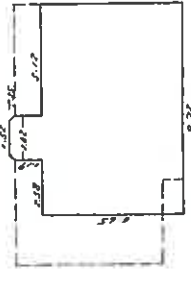
$$\begin{aligned} (1.52 \times 2.02) \times 0.25 \times 1/2 &= 0.4425 \\ 12.00 \times 0.25 &= 2.9556 \\ 8.12 \times 0.25 &= 2.0300 \\ \text{計} &= 91.1121 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

式階

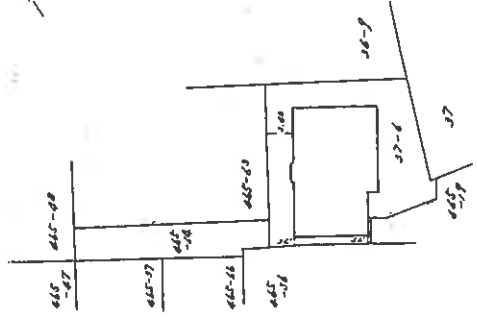
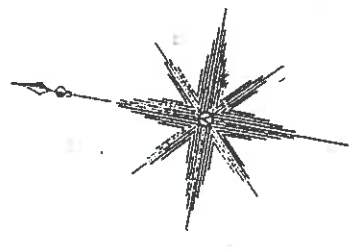


$$\begin{aligned} (1.52 \times 2.02) \times 0.25 \times 1/2 &= 0.4425 \\ 9.72 \times 7.00 &= 68.0400 \\ \text{計} &= 76.6973 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

参階



$$\begin{aligned} (1.52 \times 2.02) \times 0.25 \times 1/2 &= 0.4425 \\ 2.02 \times 1.19 &= 2.4038 \\ 9.72 \times 6.65 &= 64.6380 \\ \text{計} &= 67.4843 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



製作者

縮尺 1/250

申請人



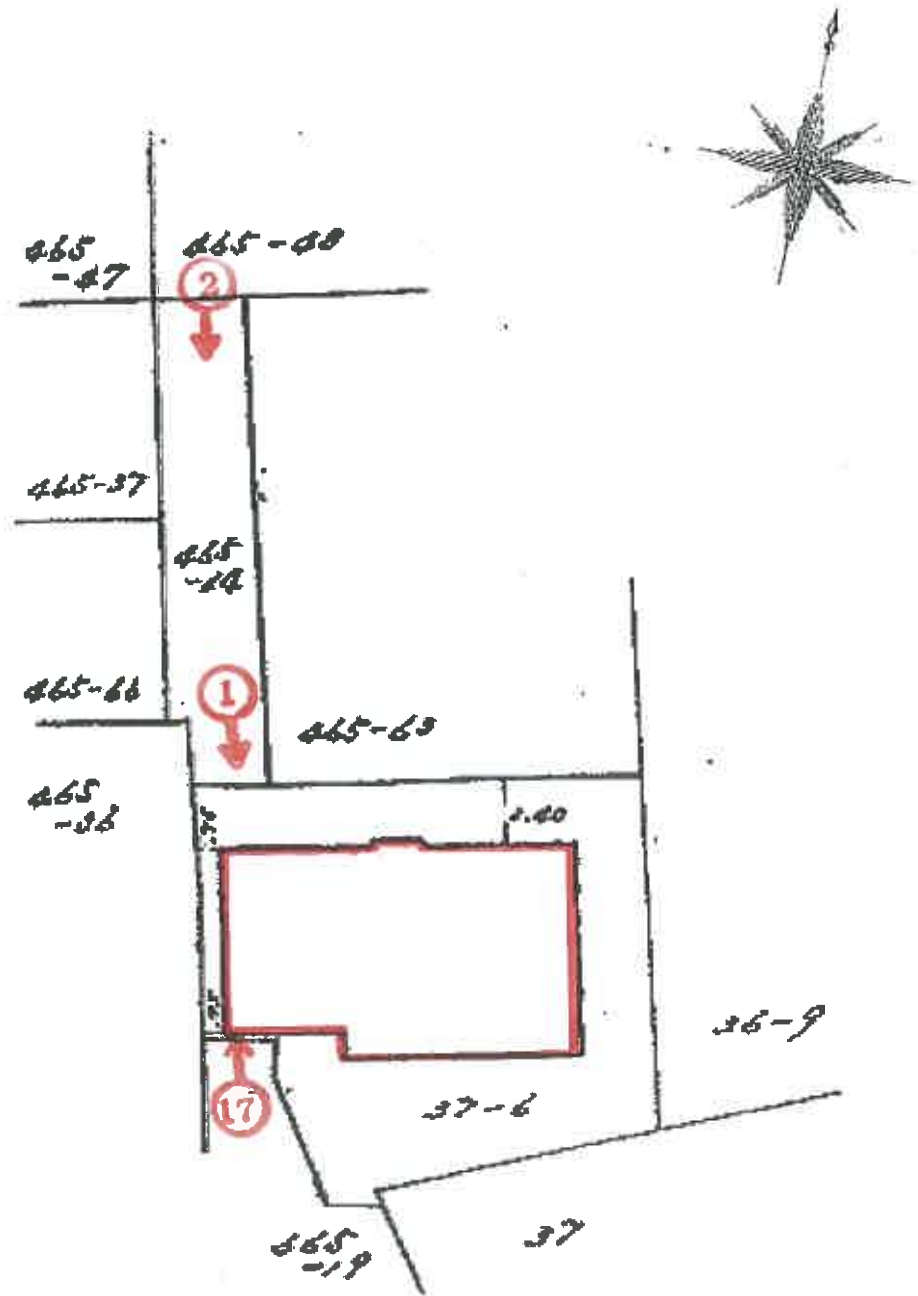
縮尺 1/500

603907

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

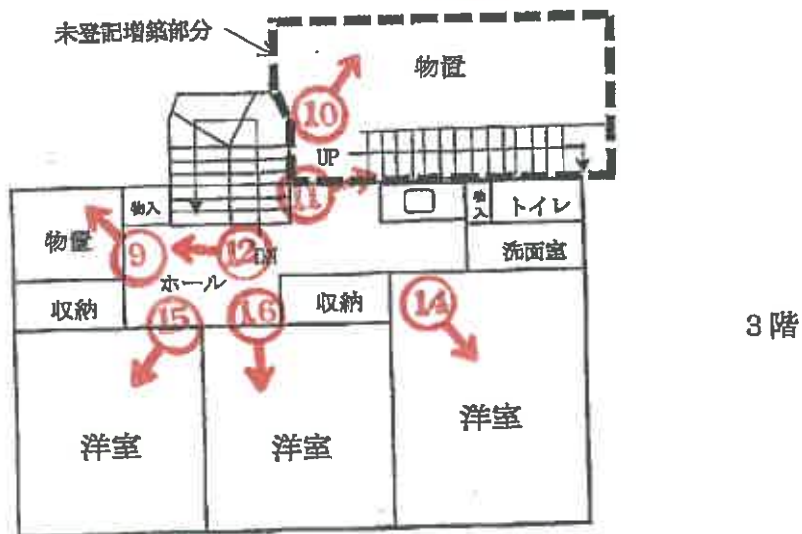
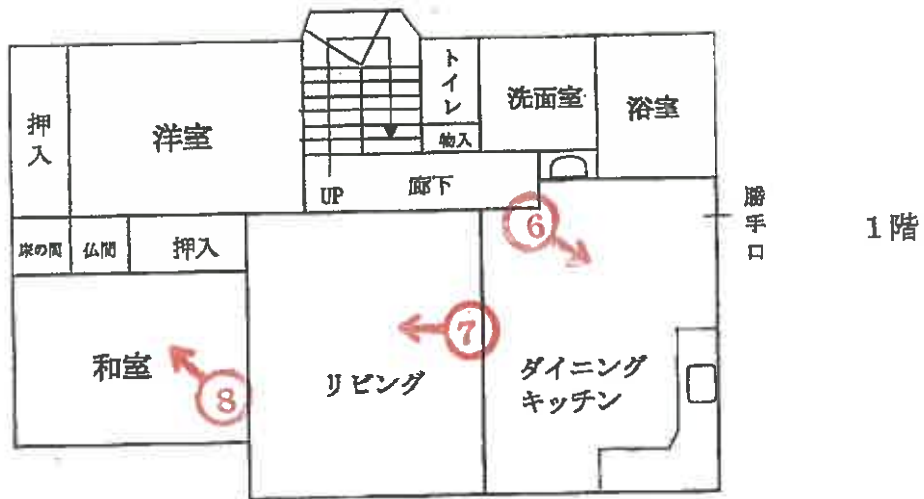
# 土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



# 建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



①



②



点線は目安線である。





③



④



⑤





⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭





⑮



⑯



⑰

令和 7 年 (ケ) 第 9 号  
令和 7 年 5 月 27 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 13 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15,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金10,080,000円
物件2(土地)	金2,650,000円
物件3(建物)	金3,140,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 積	物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	床面積：2階 約85.64㎡ 3階 約83.48㎡
特記事項			
	特になし		

#### 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・2)

位置・交通	JR線 甲南山手駅の西方 約900m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅の多い高台の住宅地域	
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 60% 150% 準防火地域  第1種高度地区、文教地区、東部山麓住宅地景観ガイドライン、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域
画地条件	規模 258.11 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約4m市道	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり  (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 進入路部分は緩やかな南傾斜地となっているとともに地上建物の敷地面は接面道路から約3m以上低い位置にあり、全体的に高低差のある地勢となっている。また、南側には擁壁が設置されており、南側隣接地とはかなりの高低差がある。</li> <li>・ 進入路部分の一部が隣接地に越境している可能性がある。</li> </ul>	



2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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） 昭和55年5月10日 新築 経過年数 45年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 吹付壁、板貼等 天 井 : ボード等 床 : フローリング・カーペット・タタミ等 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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・2階及び3階の北東側に未登記増築部分があり、3階の増築部分から屋上に通じる階段が設置されていた。</li> <li>・ホールや居室の天井の一部に雨染みとみられる箇所が散見された。</li> <li>・入口扉が開きにくい部屋が数箇所見受けられた。</li> </ul>

## 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・2)

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・2	233,000	0.48	258.11	0.70	20,210,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸東灘-14)

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/㎡)  
 $242,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/103 \approx 233,000$

◇ 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 : 方位等 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/99 \times 100/102 \times 100/105 \times 100/97 \approx 100/103$

イ 個別格差 : 形状、地勢、越境可能性等 (0.48)

ウ 地 積 : 合計登記記載数量

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3)

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
3	190,000	約 260.23	0.05	2,470,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

## 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)	土 地 利 用 権 等 割 合		土 地 利 用 権 等 価 格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1・2	20,210,000	0.10	敷地占有利益	2,020,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1・2	20,210,000	-2,020,000		1.00	0.70	12,730,000
3	2,470,000	+2,020,000	1.00	1.00	0.70	3,140,000
内訳(公簿地積比で按分)						
1						( 10,080,000 )
2						( 2,650,000 )
一 括 価 格 (合 計)						15,870,000

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 (神戸東灘-14)  
所 在 : 神戸市東灘区森北町6丁目30番37  
「森北町6-8-13」  
価 格 : 242,000円/㎡  
位 置 : JR線「甲南山手」駅より道路距離710m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 174㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南東側幅員4m私道に接面  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)  
物件1 : 21,188,556円  
物件2 : 5,563,770円  
物件3 : 9,643,400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 神戸市東灘区本山北町四丁目  
地 番 37番6  
地 目 宅地  
地 積 204.43平方メートル  
共有者 A 持分9分の1  
共有者 B 持分9分の1  
共有者 C 持分3分の2  
共有者 D 持分18分の1  
共有者 E 持分18分の1
- 2 所 在 神戸市東灘区本山北町四丁目  
地 番 465番64  
地 目 宅地  
地 積 53.68平方メートル  
共有者 A 持分12分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分4分の3  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1
- 3 所 在 神戸市東灘区本山北町四丁目37番地6  
家屋 番号 37番6の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 91.11平方メートル  
2階 76.64平方メートル  
3階 67.48平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 9分の1  
共有者 B 持分 9分の1  
共有者 C 持分 3分の2  
共有者 D 持分 18分の1  
共有者 E 持分 18分の1

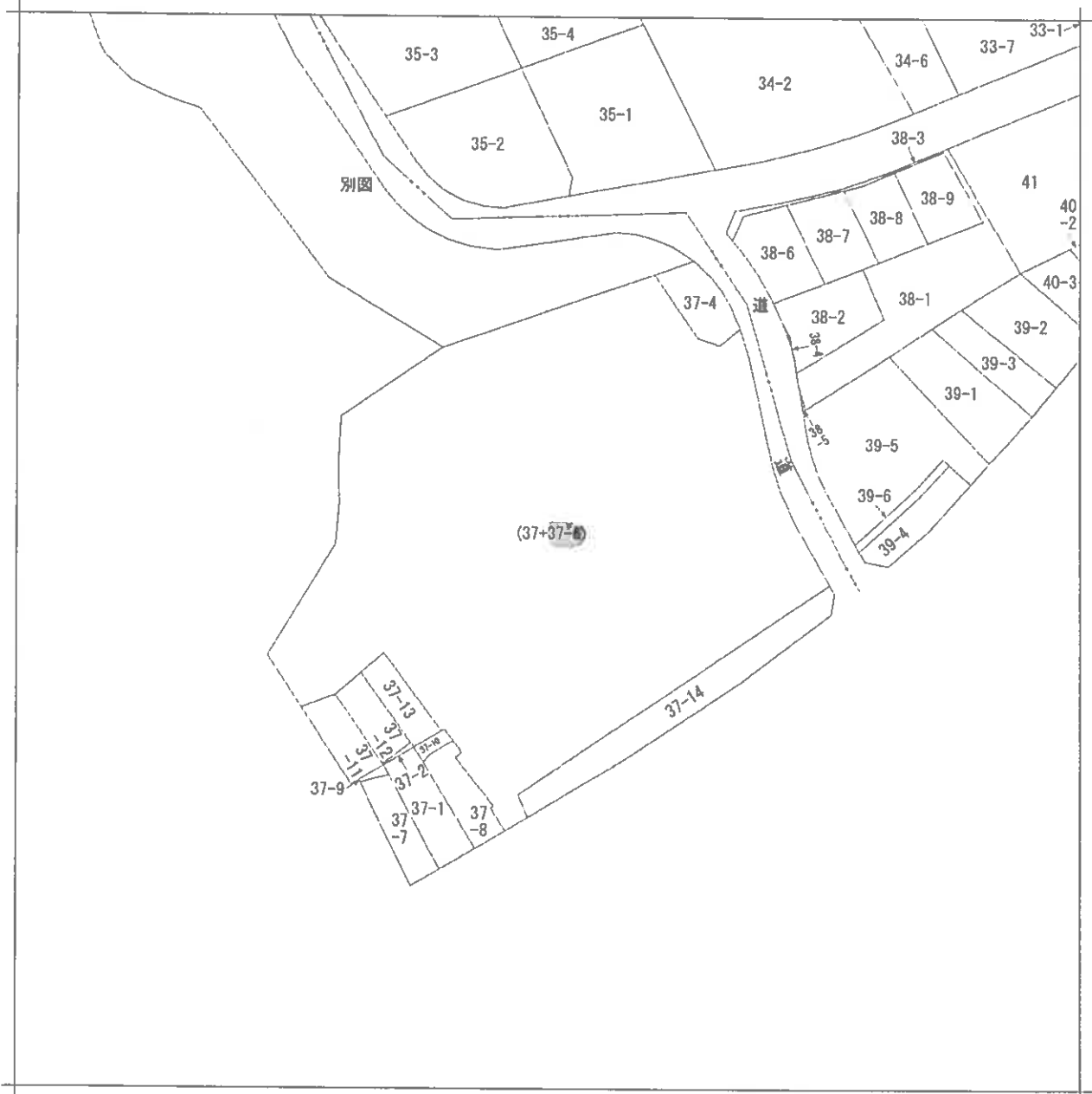






表示年月日: 2025/05/29

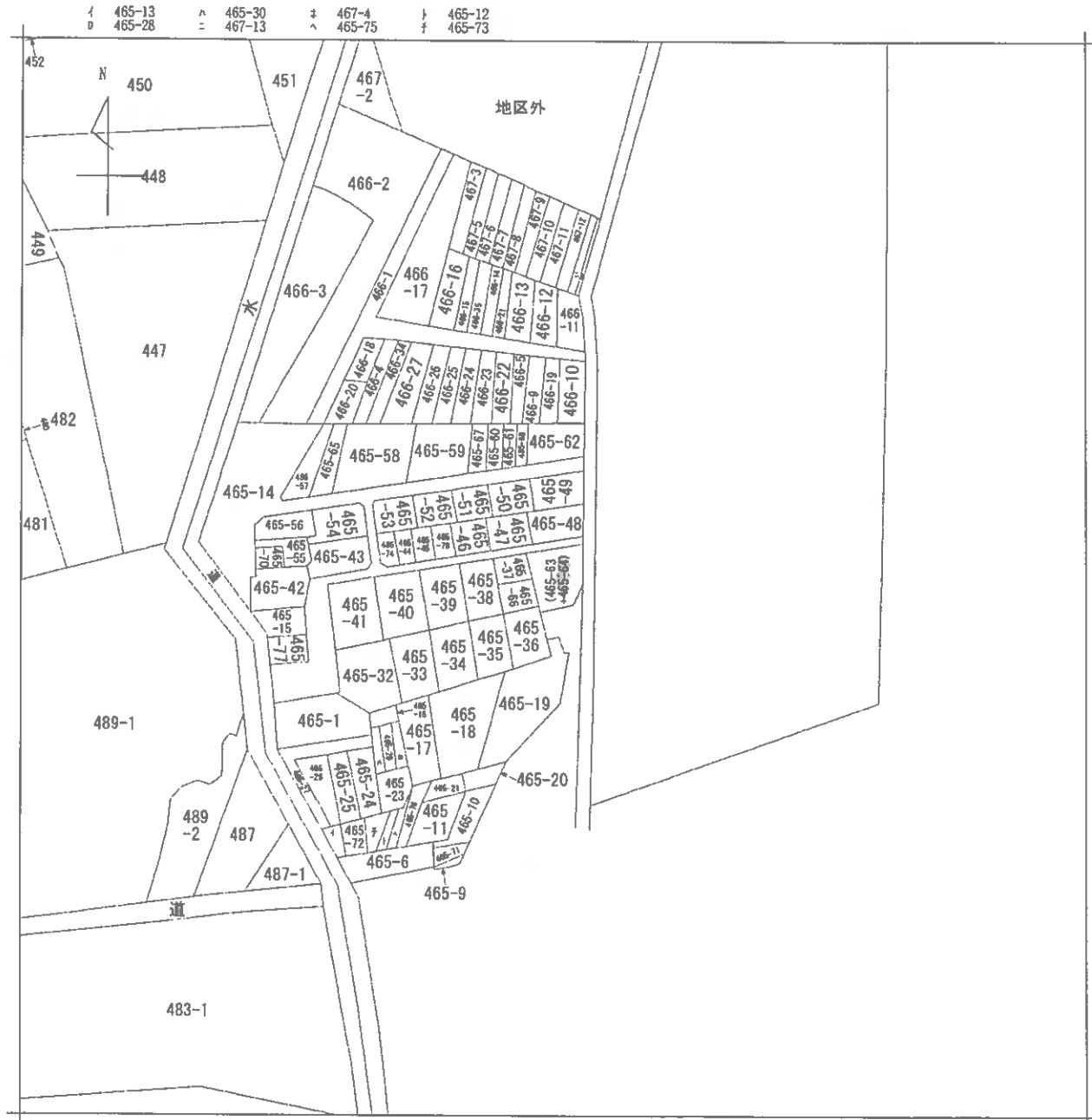
35-18



請求部	所在	神戸市東灘区本山北町四丁目				地番	37番6		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	方位不明	



表示年月日：2025/05/29



請求部	所在	神戸市東灘区本山北町四丁目			地番	465番64	
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項			

登記年月日：昭和49年11月15日

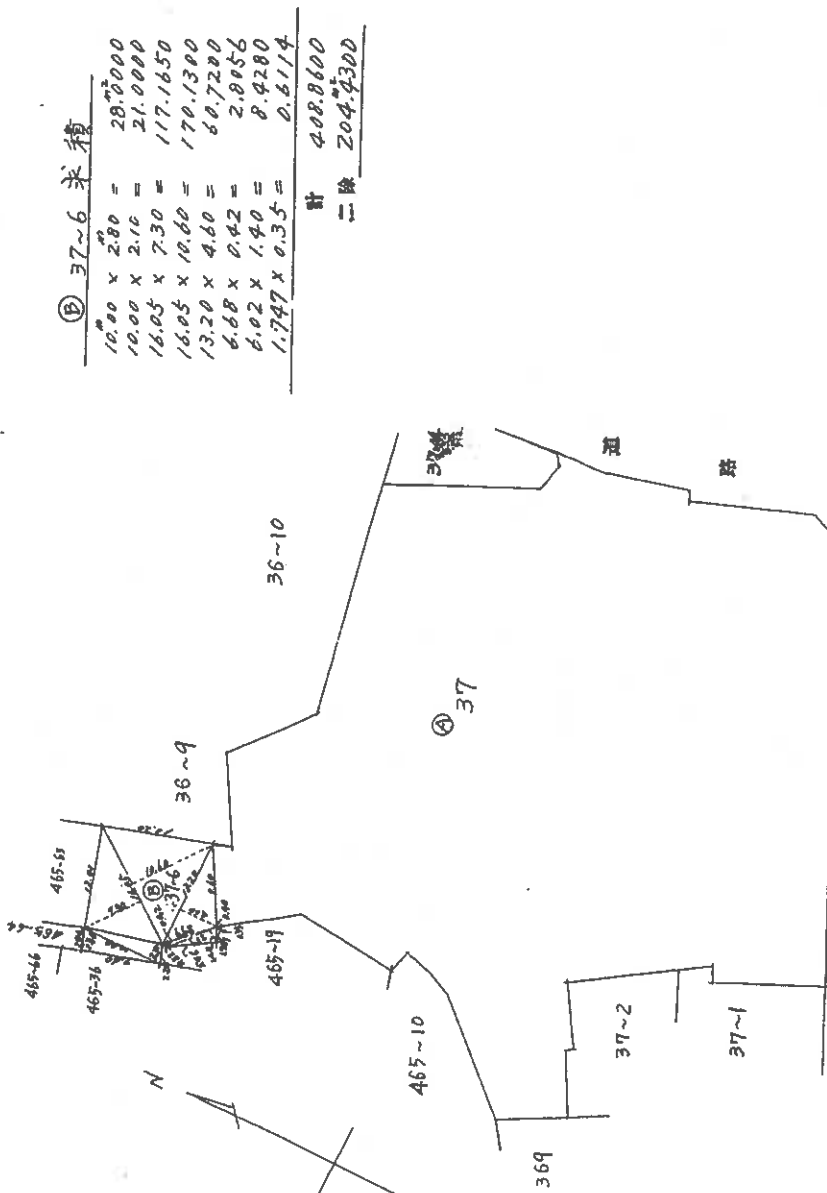
前37. 後新

地番	37, 37~6
土地の所在	神戸市東灘区本山七町4丁目

地積測量図

49.11.15

作製年月日	昭和49年11月11日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



⑤ 37~6 米積

10.00 x 2.80 =	28.0000
10.00 x 2.10 =	21.0000
16.05 x 7.30 =	117.1650
16.05 x 10.60 =	170.1300
13.20 x 4.60 =	60.7200
6.68 x 0.42 =	2.8056
6.02 x 1.40 =	8.4280
1.747 x 0.35 =	0.6114
計	408.8600
二除	204.4300

④ 37 残地米積  
3635.1100 - 204.4300 = 2430.6800 m<sup>2</sup>

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

106866

縮尺 1/600

(日調連9)

縮小版

登記年月日：昭和37年12月24日

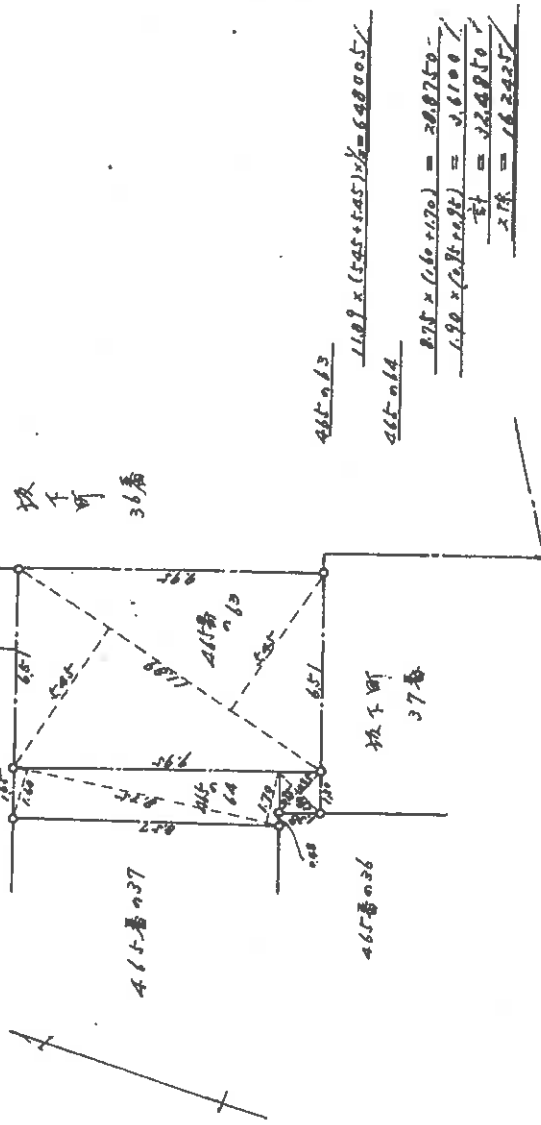
前465-14後・新465-63 ~ 465-64

地積測量図

地番	465番地 63 64
土地の所在	神奈川県横浜市磯子区 茶山北町四丁目

37.12.24

作製年月日	昭和37年12月21日
作製者	[Redacted]



縮尺	1/300
----	-------

107004

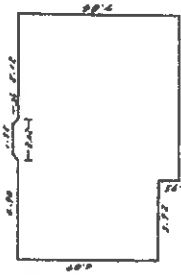
縮小版

建物図面  
各階平面図-55.7.21

図番号 37-6-1  
建物の所在 神戸市東灘区本山北町4丁目37番地6

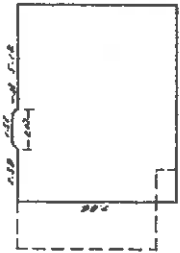
各階平面図

1階



$$\begin{aligned} (11.10 \times 10.10) \times 0.25 \times \frac{1}{2} &= 0.6625 \\ 11.10 \times 0.25 &= 2.775 \\ 10.10 \times 0.25 &= 2.525 \\ \text{計} &= 8.125 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



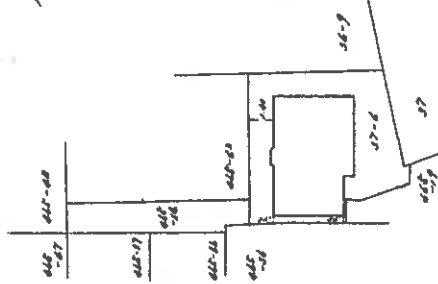
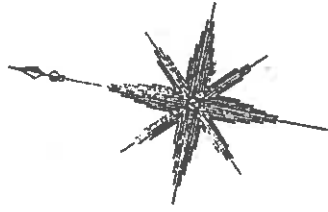
$$\begin{aligned} (11.10 \times 10.10) \times 0.25 \times \frac{1}{2} &= 0.6625 \\ 11.10 \times 0.25 &= 2.775 \\ 10.10 \times 0.25 &= 2.525 \\ \text{計} &= 6.0625 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

3階



$$\begin{aligned} (11.10 \times 10.10) \times 0.25 \times \frac{1}{2} &= 0.6625 \\ 11.10 \times 0.25 &= 2.775 \\ 10.10 \times 0.25 &= 2.525 \\ \text{計} &= 6.0625 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

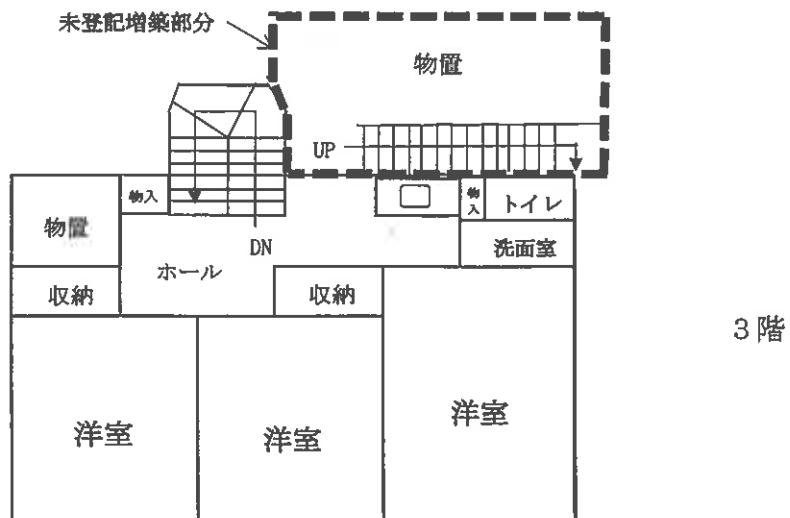
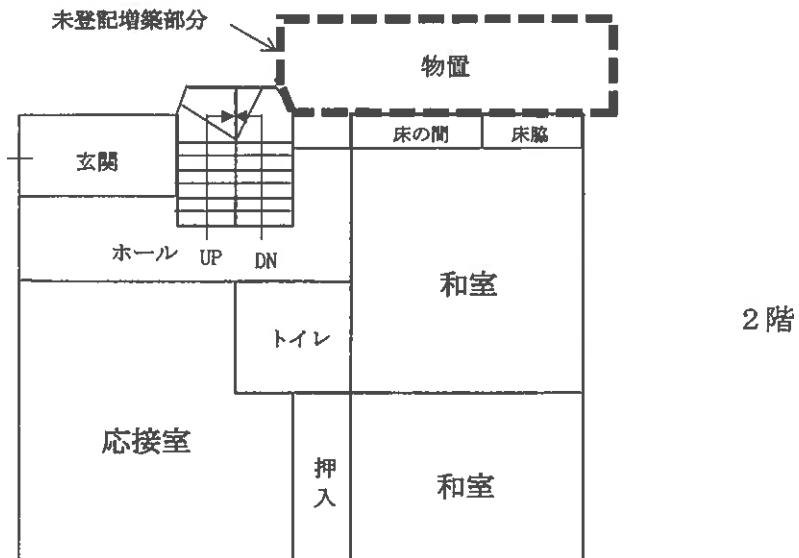
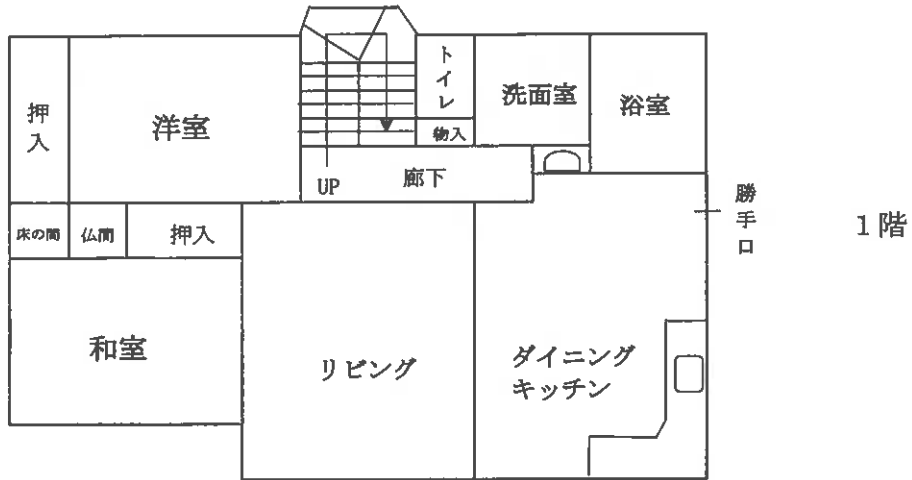
55.7.21



縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
作製者	[Redacted]

縮小版

# 【建物間取略図】



# 現況写真

