

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 9月22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10月 8日から 令和 7年10月15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月21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11月11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 9月22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）
1～4	6,750,000 5,400,000	一括	1,350,000	43,953	12,375
1	2,140,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	4,590,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8番300
 地 目 宅地
 地 積 164.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8番301
 地 目 雑種地
 地 積 5.69平方メートル

共有者 A 持分92分の4

3 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8番176
 地 目 雑種地
 地 積 11平方メートル

共有者 A 持分520分の4

4 所 在 神戸市北区中里町一丁目8番地300
 家屋 番号 8番300
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 71.21平方メートル
 2階 68.73平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29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1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8番300
 地 目 宅地
 地 積 164.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8番301
 地 目 雑種地
 地 積 5.69平方メートル

共有者 A 持分92分の4

3 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8番176
 地 目 雑種地
 地 積 11平方メートル

共有者 A 持分520分の4

4 所 在 神戸市北区中里町一丁目8番地300
 家屋 番号 8番300
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 71.21平方メートル
 2階 68.73平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第50号

令和7年 6月 9日受理

令和7年 7月 9日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 小林 圭太

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8番300
 地 目 宅地
 地 積 164.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8番301
 地 目 雑種地
 地 積 5.69平方メートル

共有者 A 持分92分の4

3 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8番176
 地 目 雑種地
 地 積 11平方メートル

共有者 A 持分520分の4

4 所 在 神戸市北区中里町一丁目8番地300
 家屋 番号 8番300
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 71.21平方メートル
 2階 68.73平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市北区中里町1丁目8番地の300	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 宅地・一部公衆用道路 ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を、住居として使用している。 ☐ 「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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
居 住 表 示	神戸市北区中里町1丁目8番303 付近		
土 地	物件2		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者（共有者ら） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らがゴミステーションとして使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	持分92分の4の売却		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
居 住 表 示	神戸市北区中里町1丁目8番333 付近		
土 地	物件3		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件3） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者（共有者ら） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らがゴミステーションとして使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	持分520分の4の売却		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

その他の事項

債務者兼所有者A立会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 玄関の門柱には債務者兼所有者Aの姓の表札が掲げられていた。
- 2 物件1土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 3 タバコのヤニの影響により、1階、2階の壁紙が全体的に黄ばんでいた。
- 4 2階北側洋室の床が軋んでいるように感じた。
- 5 南西角に電柱があり、電線が隣地（8番283）まで張られているが、電線の一部が建物の軒先に若干かすっている可能性がある。
- 6 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は認められなかった。
- 7 本件建物の北西側の本件土地上に物置（動産）があった。
- 8 本件建物の西側の本件土地上の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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者 A	1 本件建物には私が住んでいます。 2 ペットは飼っていません。 3 平成9年頃、浴室の全面リフォームをしています。 4 タバコの影響で壁紙に黄ばみ染みがあります。 5 特に不具合のある箇所はありません。 6 物件内での事件、事故はありません。 7 隣地との境界等で争いはありません。 8 オール電化ではありません。 9 敷地の南西角に電柱があり、敷地料として昨年8月に関西電力から4,500 円の入金がありました。この金額が毎年なのかどうかはわかりません。

(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
令和7年6月10日(火) 11:35-11:50	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債務者兼所有者Aに手交(返信用110円) ☒ 外観写真撮影
令和7年6月10日(火) 12:00-12:40	神戸地方法務局北出張所	☒ 登記事項証明書および公図等取得
令和7年6月17日(火) 11:00-11:35	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者Aより聴取

(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。

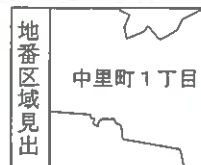
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(8 枚目)

+75513. 244



公用

63.4.13

土地積測量図

1/44

地番

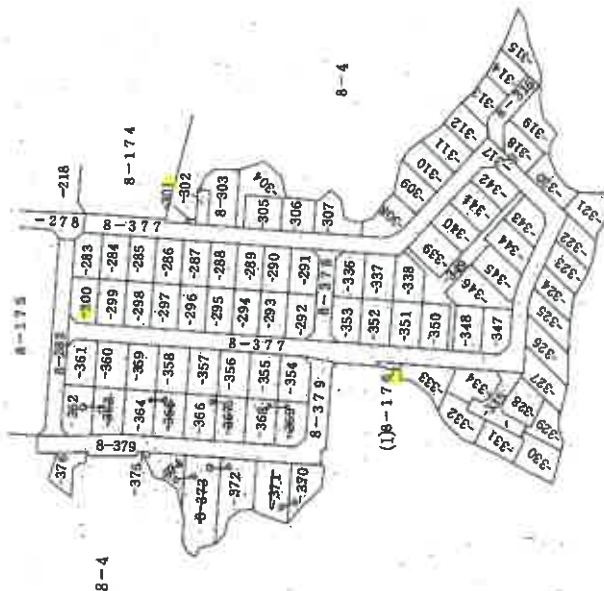
8-282 ~ 8-379

土地の所在

神戸市北区山田町下合上字中里出

前中里町後中里町1丁目新中里町1丁目

8-176, 8-176,
8-282, 8-282 ~ 8-362,
8-364, 8-364,
8-366, 8-366,
8-368, 8-368,
8-370, 8-370,
8-372, 8-372,
8-375 ~ 8-379, 8-375 ~ 8-379,



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺

1/2000

昭和63年3月31日作製

071845

登記年月日：昭和63年4月13日

63.4.13

8/44

土地積測量図

地番 8-288-298-300

土地の所在 神戸市北区山田町下谷一丁目一里山

キロピキ ケイサン (18) チハツ 8-298

1	19.345	X	8.624	=	166.831280
2	19.345	X	8.642	=	167.179490
ケイ 1/2					334.010770
					167.005385

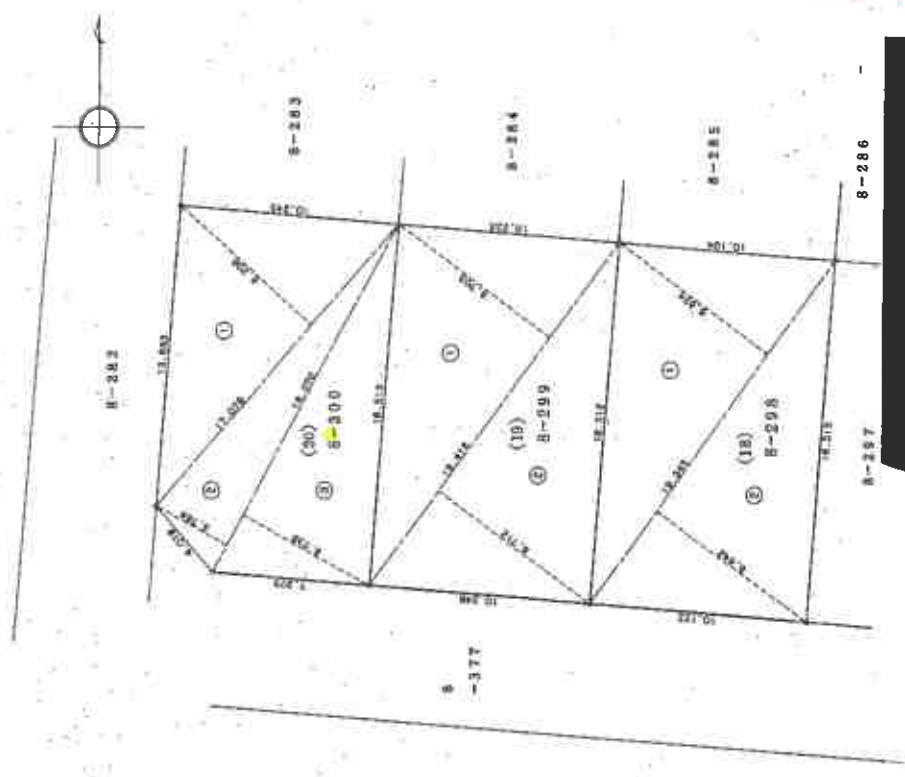
キロピキ ケイサン (19) チハツ 8-299

1	19.418	X	8.703	=	168.994854
2	19.418	X	8.712	=	169.169616
ケイ 1/2					338.164470
					169.082235

キロピキ ケイサン (20) チハツ 8-300

1	17.079	X	8.208	=	140.184432
2	18.070	X	3.764	=	68.015480
3	18.070	X	6.738	=	121.755660
ケイ 1/2					329.955572
					164.977786

地界	境界線の種類
○	コブダート線



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

63年 8月 31日 作製

申請人

縮尺 1/250

071852

63.4.13

9/44

主 地 所 在 図 図
地 積 測 量

規 番
8-301

土地の所在
神戸市北区山田町下谷上字中一里地

キログラム グイラン

チハツン B-301

1	3.826	X	1.494	=	5.716044
2	3.826	X	1.484	=	5.677784

					7.4
					11.393828
					5.696914
					1/2



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

種 別	境界線の種類
○	コンクリート製
○	金属製

作 製 者

昭和 63 年 4 月 31 日 (作製)

申 請 人

縮 尺
1/100

071853

21.1.25

各階平面図

家屋番号 8番300

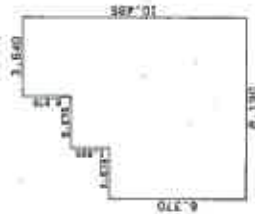
8-200

建築物各階平面図

建物の所在 神戸市北区中里町1丁目8番地300



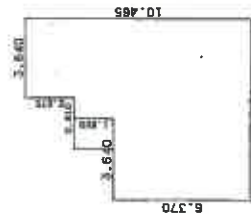
1階平面図



求積表

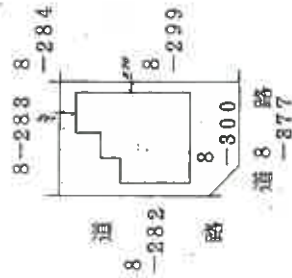
2.275 × 6.370 =	14.491750
2.275 × 8.190 =	18.632250
3.640 × 10.465 =	38.092600
合計	71.216600
床面積	71.21 m ²

2階平面図



求積表

3.640 × 6.370 =	23.186800
9.810 × 8.190 =	7.462800
3.640 × 10.465 =	38.092600
合計	68.732300
床面積	68.73 m ²



作製者

0日作製

縮尺

1/250

申請人

163637

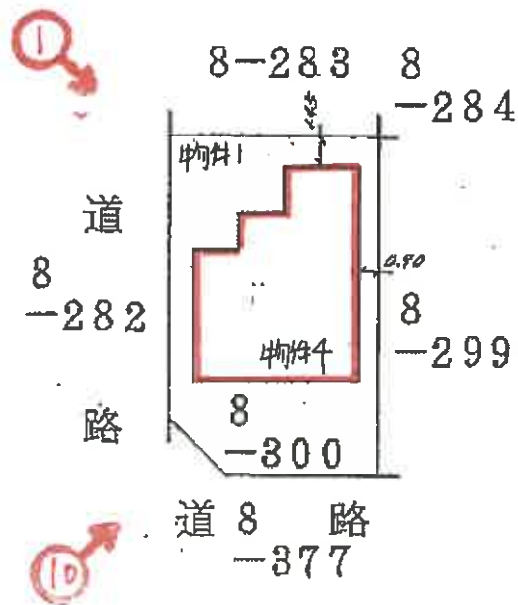
縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版
縮小したものである

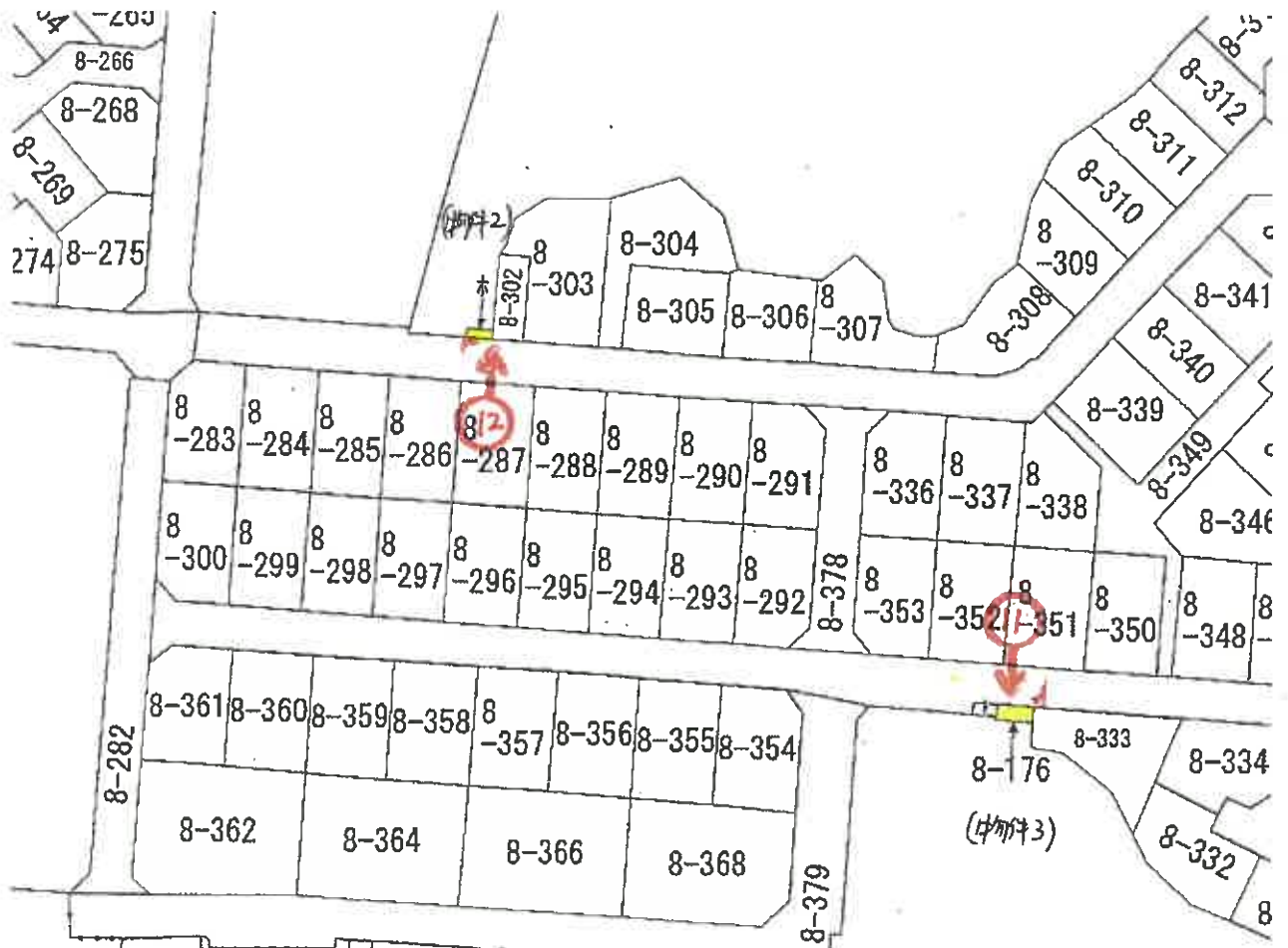
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



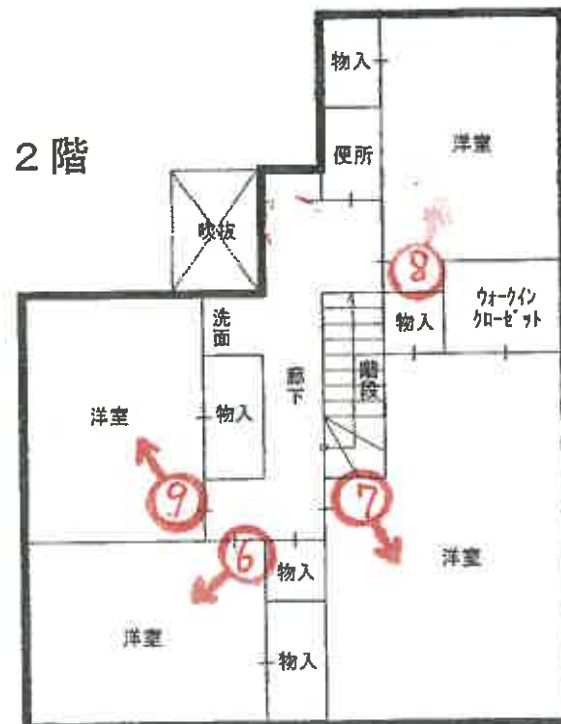
土地位置関係図 (物件2. 物件3)

(←○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



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12

令和 7 年 (ケ) 第 50 号
令和 7 年 6 月 17 日 現地調査
令和 7 年 7 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

田 中 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,140,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(建物)	金4,590,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
	特 記 事 項		
	・ 物件2は持分92分の4、物件3は持分520分の4の競売である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 鈴蘭台駅の南東方 約1.9km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 特記事項参照
画 地 条 件	規模 164.97 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約10.2m×約16.5m	
接面道路の状況	西側 約6m市道 南側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件4建物の敷地、物件2・3はゴミステーション の共有持分である。当該欄は主として物件1の内容。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込 み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、 その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機 関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 宅地造成等工事規制区域、神戸南鈴蘭台住宅地区（その2） 建築協定 ・ 土地の南西端付近（敷地内）に電柱があるほか、土地の西端 上空をかすめるように電線が走っている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成2年1月10日 新築 経過年数 35 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 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 : -
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： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	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。 ・ タバコのヤニの影響等により、室内の壁や天井は全体的に茶色掛かっている。 ・ 2階部分は床が緩く軋む箇所が複数存在する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	51,000	1.01	164.97	0.90	7,650,000
2	51,000	0.10	0.25	—	10,000 ※
3	51,000	0.10	0.08	—	10,000 ※

※ 裁判所との協議により最低価格10,000円とした。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸北-6）

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/㎡)

$$50,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 51,000$$

◇ 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

$$100/100 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/99$$

イ 個別格差：物件1 角地、電柱障害等(1.01) 物件2・3 利用状況等(0.10)

ウ 地 積：登記記載地積（物件2：5.69㎡×持分4/92、物件3：11㎡×持分4/520）

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
4	140,000	139.94	0.10	1,960,000

ウ 現価率

経過年数35年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数40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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.4) \approx 0.1$$

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	7,650,000	0.60	法定地上権	4,590,000

(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	7,650,000	-4,590,000		1.00	0.70	2,140,000
2	10,000	-0		1.00	0.70	10,000
3	10,000	-0		1.00	0.70	10,000
4	1,960,000	+4,590,000	1.00	1.00	0.70	4,590,000
一 括 価 格 (合 計)						6,750,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸北-6)
所 在 : 神戸市北区中里町2丁目16番7
価 格 : 50,000円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「鈴蘭台」駅より道路距離2.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 141㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 5,913,184円
物件2 : 0円 (×4/92)
物件3 : 0円 (×4/520)
物件4 : 2,154,000円

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8 番 3 0 0
 地 目 宅地
 地 積 1 6 4 . 9 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8 番 3 0 1
 地 目 雑種地
 地 積 5 . 6 9 平方メートル

共有者 A 持分 9 2 分の 4

3 所 在 神戸市北区中里町一丁目
 地 番 8 番 1 7 6
 地 目 雑種地
 地 積 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 5 2 0 分の 4

4 所 在 神戸市北区中里町一丁目 8 番地 3 0 0
 家屋 番号 8 番 3 0 0
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 1 . 2 1 平方メートル
 2 階 6 8 . 7 3 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



※22※

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

座標值種別



(座標值種別：図上測定)

地番区域見出

中里町1丁目

請 求 部 分	所 在	神戸市北区中里町一丁目				地 番	8番300			
出 力 部 分	縮尺不明	精 度 分		座標系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果 B）		種類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月				備 付 年 月 日 (原図)		補 事	記 項	方位不明	

(1/1)

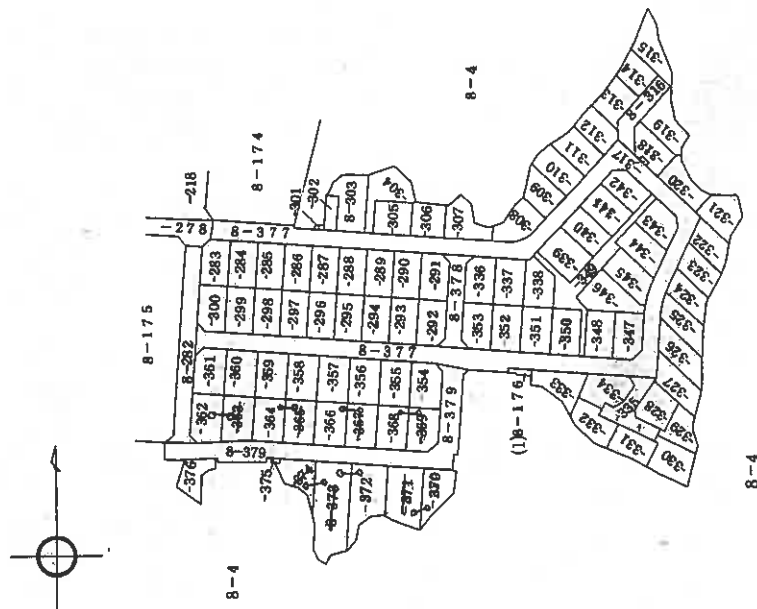
634.13

土地積測圖
地積測圖
土地積測圖

地積測量図写

新 中里町丁目

8-176,
8-282 ~ 8-362,
8-364,
8-366,
8-368,
8-370,
8-372,
8-375 ~ 8-379,



作者

申請人

縮尺 2000

978110

縮版図

登記年月日：昭和63年4月13日

63.4.13

土地積測量図

8/44

地積測量図写

8-298・-299・-300

土地の所在

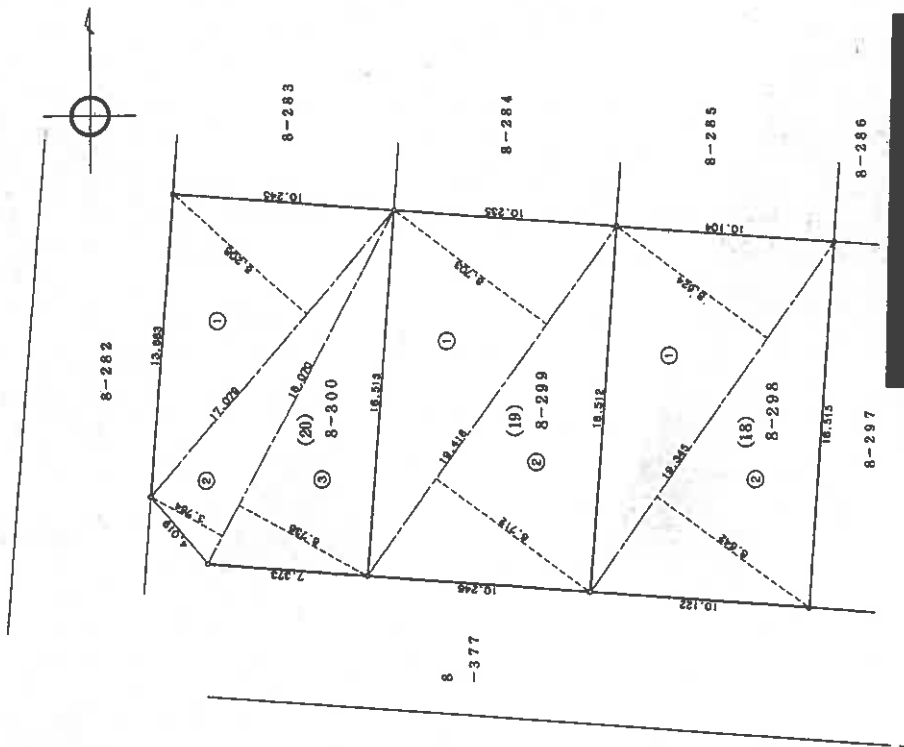
神戸市北区山田町三谷中一丁目

キロピキ クイサツ
(18)
チハツ 8-298
1 19.345 X 8.624 = 166.831280
2 19.345 X 8.642 = 167.179490
キイ
1/2 334.010770
167.005385

キロピキ クイサツ
(19)
チハツ 8-299
1 19.418 X 8.703 = 168.994854
2 19.418 X 8.712 = 169.169616
キイ
1/2 338.164470
169.082235

キロピキ クイサツ
(20)
チハツ 8-300
1 17.079 X 8.208 = 140.184432
2 18.070 X 3.764 = 68.015480
3 18.070 X 6.738 = 121.755660
キイ
1/2 329.955572
164.977786

地	界	境界線の種類
○		コンクリート壁



作製者

申請人

縮尺 1/250

071852

縮版図

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局北出事務所管轄)
令和7年4月11日 福岡法務局

登記官

登記年月日：昭和63年4月13日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局北出養所管轄)

令和7年4月11日 福岡法務局

登記官

縮版図

請求番号：15-2

63.4.18

地番 8-301

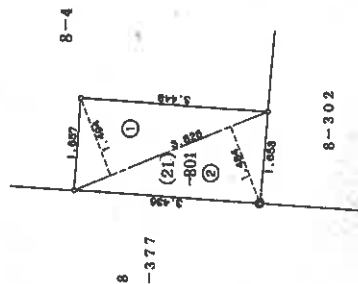
主地積測量図 9/44

土地の所在 神戸市北区山田町下谷上字中一里山

キログラム クイザン
(21)

チハン 8-301

1	3.826	X	1.494	=	5.716044
2	3.826	X	1.484	=	5.677784
					71
					1/2
					11.393828
					5.696914



地	界	境界線の種類
○		コンクリート塀
○		金属板

作製者

申請人

縮尺 1/100

071853

登記年月日：昭和63年7月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局北出支所管轄)
令和7年4月11日 福岡法務局

登記官

縮版図

請求番号：15-3

地積測量図写

領 8-106 後・第
地 番 8-382, 8-106
土地の所在 神戸市北区山田町1丁目

土地の所在 神戸市北区山田町1丁目

キムラセキ ケイサン

(ア)

チハツ 8-382

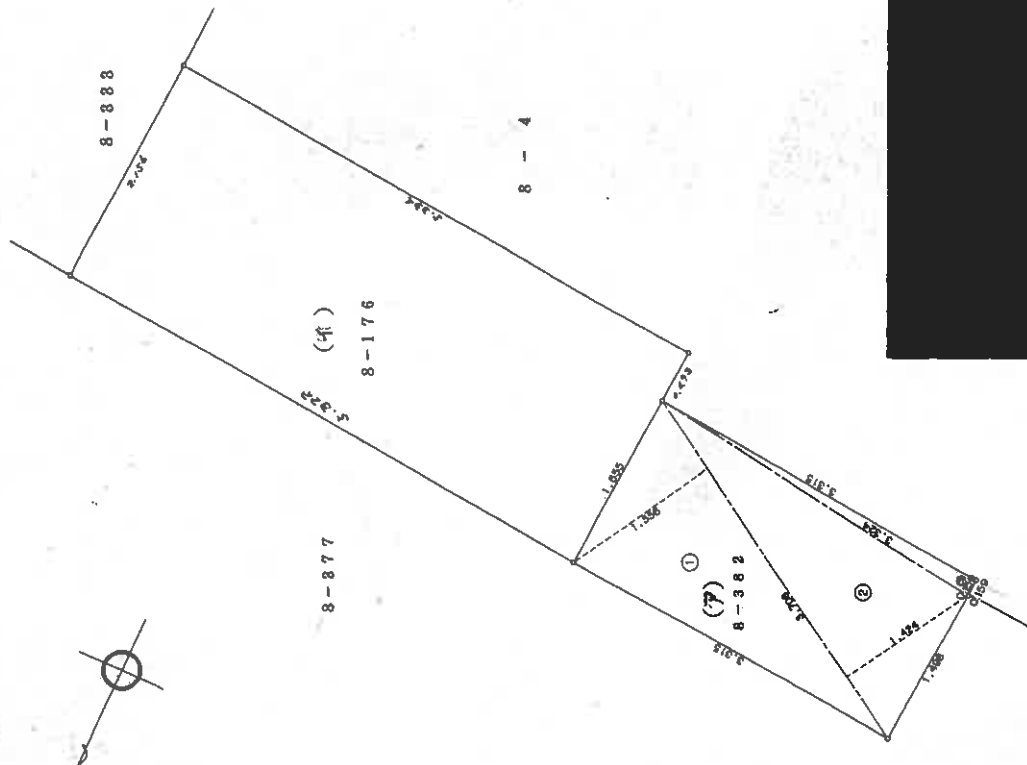
1	3.708	X	1.556	=	5.769648
2	3.708	X	1.424	=	5.280192
3	3.324	X	0.159	=	0.528516

			クイ		11.578356
			1/2		5.789178

(イ)

サマツチ ケイサン

17.698436 - 5.789178 = 11.909258



界	境界線の種類
0	コンクリート

作製者

申請人

071891

縮尺 1/50

登記年月日：平成2年1月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局北出資所管轄)

令和7年4月11日 福岡法務局

登記官

2# 1.25 各階平面図

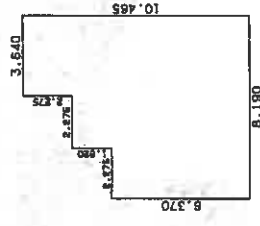
建物図面図

8番800

家屋番号

建物の所在 神戸市北区中里町1丁目8番地800

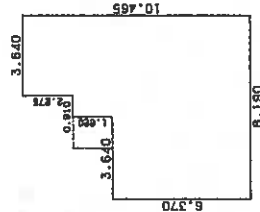
1階平面図



求積表

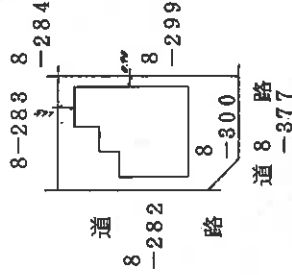
2.275 x 6.370 =	14.491750
2.275 x 8.190 =	18.632250
3.640 x 10.465 =	38.092600
合計	71.216600
床面積	71.21 m ²

2階平面図



求積表

3.640 x 6.370 =	23.186800
0.910 x 8.190 =	7.462800
3.640 x 10.465 =	38.092600
合計	68.732300
床面積	68.73 m ²



作製者

163637

申請人

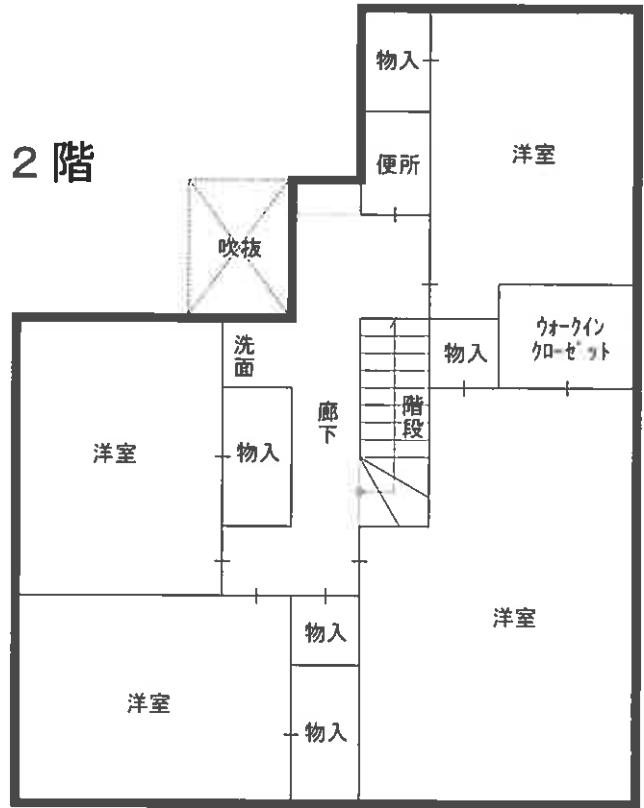
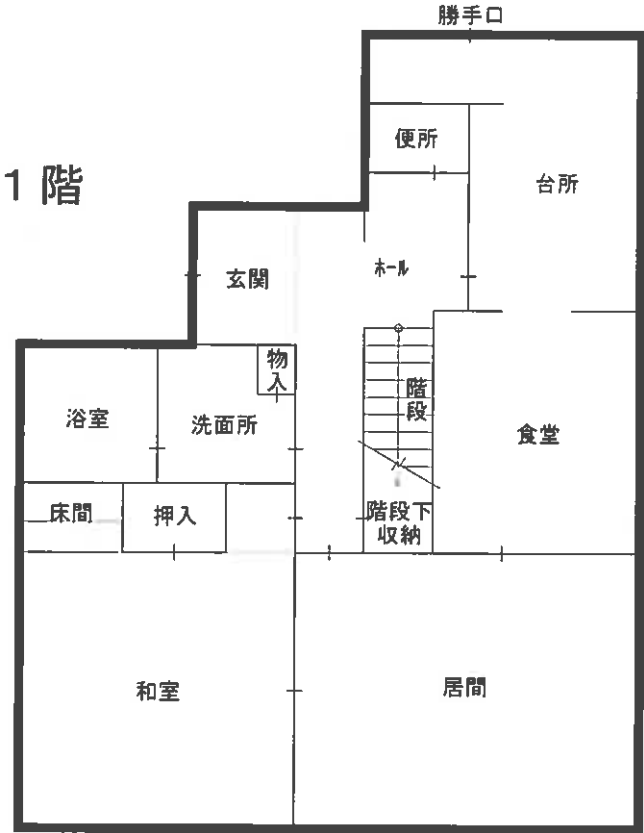
1/250

縮尺

縮尺

1/500

縮版図



現況写真



物件 1 ・ 4



物件 1 ・ 4



物件 2



物件 3