

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、入札が無効となる場合がありますので、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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	30,410,000 24,328,000	一括	6,090,000	231,481	59,390
1	10,000				
2	80,000				
3	10,000				
4	20,000				
5	10,000				
6	5,990,000				
7	24,290,000				

物 件 目 録

1 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 3 5

地 目 雑種地

地 積 1 1 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 9 1 分の 1

2 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 3 6

地 目 雑種地

地 積 2 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・雑種地

共有者 小林電工株式会社 持分 1 1 6 分の 1

3 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 3 7

地 目 雑種地

地 積 1 5 8 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 1 1 6 分の 1

4 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 3 8

地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 283 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 116 分の 1

5 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 5 4

地 目 雑種地

地 積 5.58 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 29 分の 1

6 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 7 9

地 目 宅地

地 積 225.00 平方メートル

所有者 小林電工株式会社

7 所 在 神戸市灘区大月台 1 番地 7 9

家屋 番号 1 番 7 9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 72.74 平方メートル
2 階 65.84 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 45.15平方メートル

所有者 小林電工株式会社



※
み
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年 8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

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件債務者及び株式会社木戸電設が占有している。同人らの占有権原はいずれも使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 神戸市灘区大月台
地 番 1 番 3 5
地 目 雑種地
地 積 1 1 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 9 1 分の 1

2 所 在 神戸市灘区大月台
地 番 1 番 3 6
地 目 雑種地
地 積 2 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・雑種地

共有者 小林電工株式会社 持分 1 1 6 分の 1

3 所 在 神戸市灘区大月台
地 番 1 番 3 7
地 目 雑種地
地 積 1 5 8 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 1 1 6 分の 1

4 所 在 神戸市灘区大月台
地 番 1 番 3 8
地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 283 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 116 分の 1

5 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 5 4

地 目 雑種地

地 積 5.58 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 29 分の 1

6 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 7 9

地 目 宅地

地 積 225.00 平方メートル

所有者 小林電工株式会社

7 所 在 神戸市灘区大月台 1 番地 7 9

家屋 番号 1 番 7 9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 72.74 平方メートル
2 階 65.84 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 45.15平方メートル

所有者 小林電工株式会社



令和7年(ケ)第30号
令和7年 5月 2日受理
令和7年 6月 13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 神戸市灘区大月台

地 番 1番35

地 目 雑種地

地 積 11平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分91分の1

2 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1番36

地 目 雑種地

地 積 234平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分116分の1

3 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1番37

地 目 雑種地

地 積 158平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分116分の1

4 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1番38

地 目 雑種地

地 積 283平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分116分の1



物 件 目 録

5 所 在 神戸市灘区大月台
 地 番 1 番 5 4
 地 目 雑種地
 地 積 5. 5 8 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 29 分の 1

6 所 在 神戸市灘区大月台
 地 番 1 番 7 9
 地 目 宅地
 地 積 225. 00 平方メートル

所有者 小林電工株式会社

7 所 在 神戸市灘区大月台 1 番地 7 9
 家屋 番号 1 番 7 9
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 72. 74 平方メートル
 2 階 65. 84 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 45. 15 平方メートル



物 件 目 録

所有者 小林電工株式会社



22

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
居住表示	神戸市灘区大月台1番地の55 付近		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 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91分の1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		神戸市灘区大月台1番36号	
土地		物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 ☒ 上記の者らが自治会館の敷地として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	持分116分の1の売却		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 月 日 （ ） 第 号		
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)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
居 住 表 示	神戸市灘区大月台1番37（登記上の地番表示）		
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 ☒ 上記の者らが崖地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	持分116分の1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

(6枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
居住表示	神戸市灘区大月台1番38（登記上の地番表示）		
土地	物件4		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件4） ☐ 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 ☒ 上記の者らが崖地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	持分116分の1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

(7枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
居住表示	神戸市灘区大月台1番地の55号 付近		
土地	物件5		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件5） ☐ 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29分の1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

(8枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市灘区大月台1番地の79	
土地	物件6	
現況地目	☒ 宅地（物件6） ☐ 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7	
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・車庫・事務所として占有している。 ☒ 「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

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件 7 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■債務者) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ 共有	
占有開始時期		平成 2 7 年 1 2 月 頃	
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	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 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	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)		
所 在	神戸市灘区大月台1番36号	
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐	
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 集会所	
構 造	木造平家建	
床 面 積 (概 略)	詳細不明	
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明	
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ (登記記録上の新築日) ☒ 不明	
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明	
そ の 他 の 事 項	占有権限は使用借である。	
所 在		
家 屋 番 号		
種 類		
構 造		
床 面 積 (概 略)		
所 有 者		
建 築 時 期		
建 築 者		
そ の 他 の 事 項		

(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

債務者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 物件6土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 2 物件7は、経年による劣化はあるものの、室内は比較的綺麗な状態であると感じた。
- 3 物件7は、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。
- 4 物件2は大月台自治会の自治会館の敷地として、自治会内に居住している住民が共同で所有しているとのことである。
- 5 物件2上にある目的外建物（集会所（自治会館））は、法務局で申請するも該当建物がなく、また区役所担当者に聴取したところ、未登記建物であると思われるとの回答があった。
- 6 物件1、物件5はゴミステーションとして利用されている。
- 7 物件3は大月北橋北東側の斜面崖地の一部であると思われるが、境界は判然としなかった。
- 8 物件4は大月南橋北東側の斜面崖地の一部であると思われるが、境界は判然としなかった。

(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
■債務者兼物件7の 占有者会社代表者	1 本件建物には私が住居として住んでいます。 2 また、私が代表を務める株式会社木戸電設の事務所としても使用しています。 3 所有者である小林電工株式会社とは特に賃貸借契約は締結しておらず、家賃も支払っていません。 4 リフォームはしていません。 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 自治会館の敷地は、自治会の住民らで持ち分を持っていると思いますが詳細はわかりません。
■所有者会社 担当者	1 本件物件は令和6年11月に譲渡担保の実行により当社が所有権を取得しました。 2 債務者とは特に賃貸に関する契約書は交わしていません。家賃も貰っていません。
■灘区役所 担当者	1 大月台自治会館については、建物登記はされていないと思われます。

(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5月7日(水) 9:50-10:15	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5月7日(水) 10:45-11:05	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投函(返信用110円) ■外観写真撮影
令和7年5月26日(月) 11:00-12:10	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者より聴取
令和7年5月26日(月) 13:20-13:35	神戸地方法務局	■履歴事項証明書取得
令和7年6月2日(月) 11:45-11:49	執行官室	■所有者会社より電話聴取(発信)
令和7年6月2日(月) 16:10-16:30	神戸地方法務局	■目的外建物登記事項証明書申請するも、未登記につき取得できなかった。
令和7年6月2日(月) 16:42-16:49	執務室	■灘区役所より電話聴取(発信)

(特記事項)

■ 令和7年5月26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。

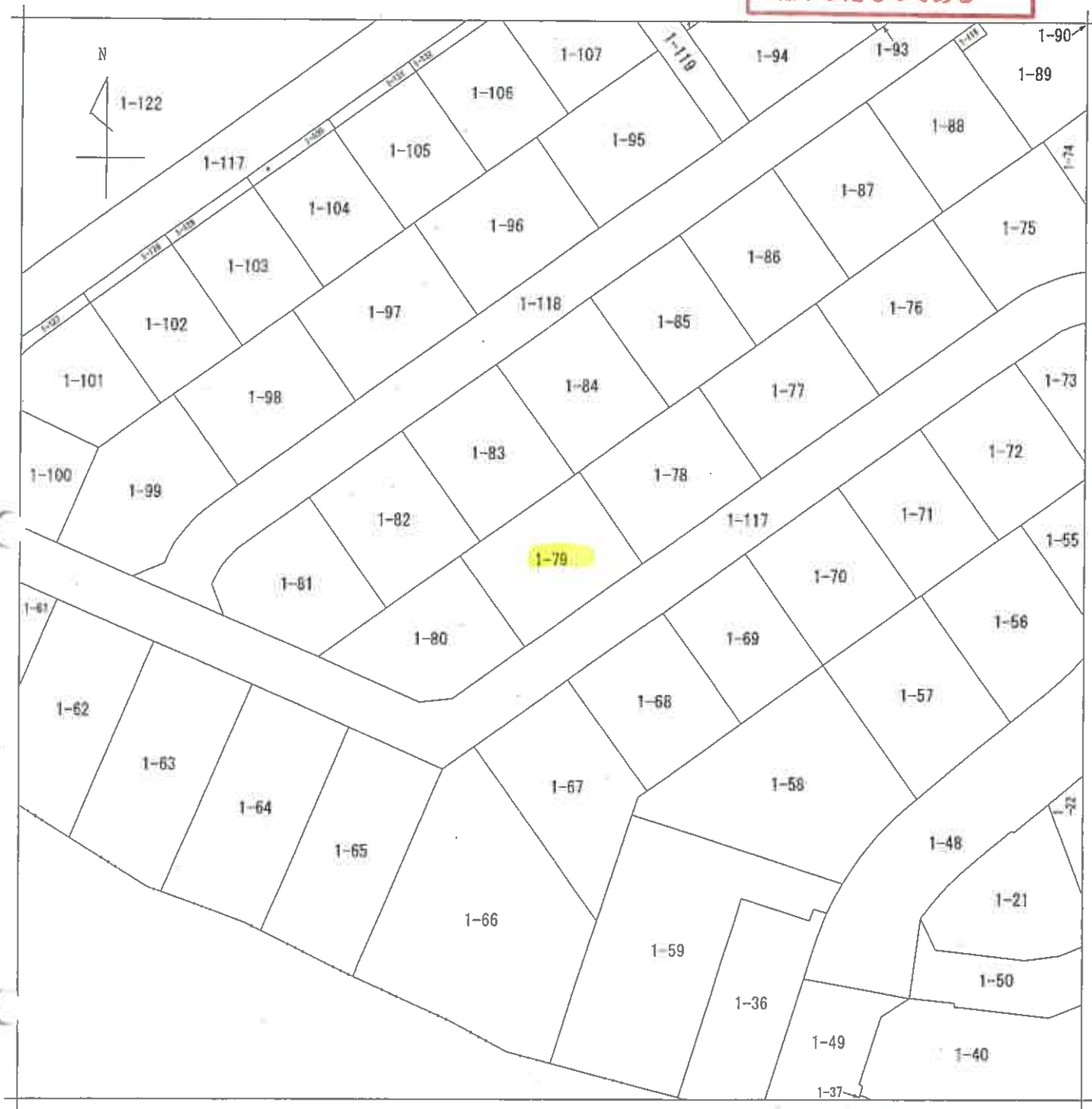
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

(14 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



地番
区域見出

大月台

請求部	所在	神戸市灘区大月台				地番	1番79			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成2年1月18日			備付年月日(原図)		補記事項				

(15 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

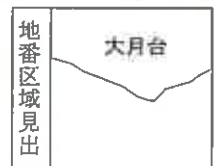
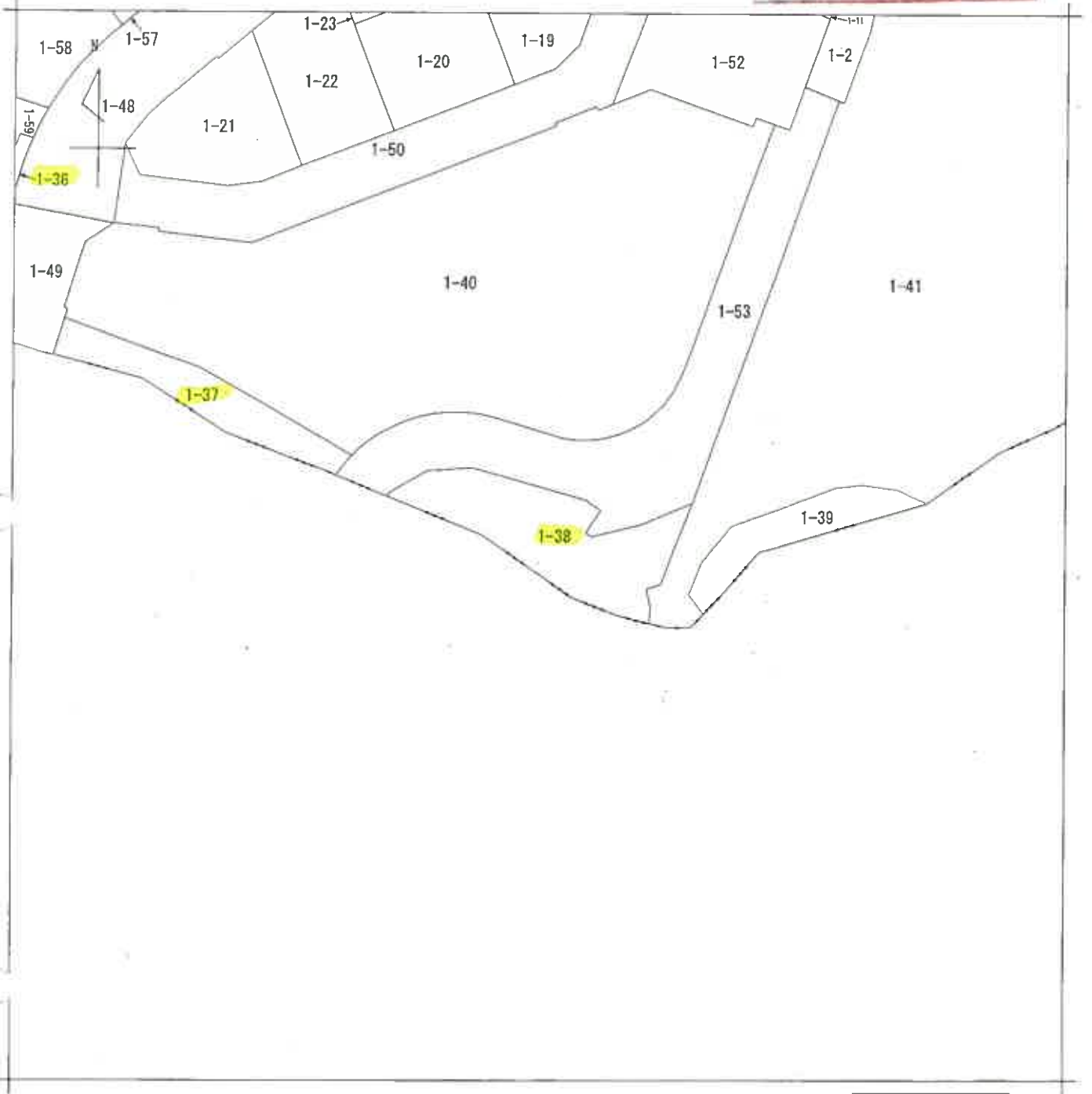


地番区域見出
大月台

請求部	所在地	神戸市灘区大月台				地番	1番35			
出力縮	1/500	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	その他
作成年月日	平成2年1月18日				備付年月日(原図)		補記事項			

(16 枚目)

※図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市灘区大月台				地番	1番38			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は 番号は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成2年1月18日			備考 年月日 (原図)				補事項		

(17 枚目)

前

暖計

地 番
自 1-55 ~ 551 自 1-1.

土地の所在

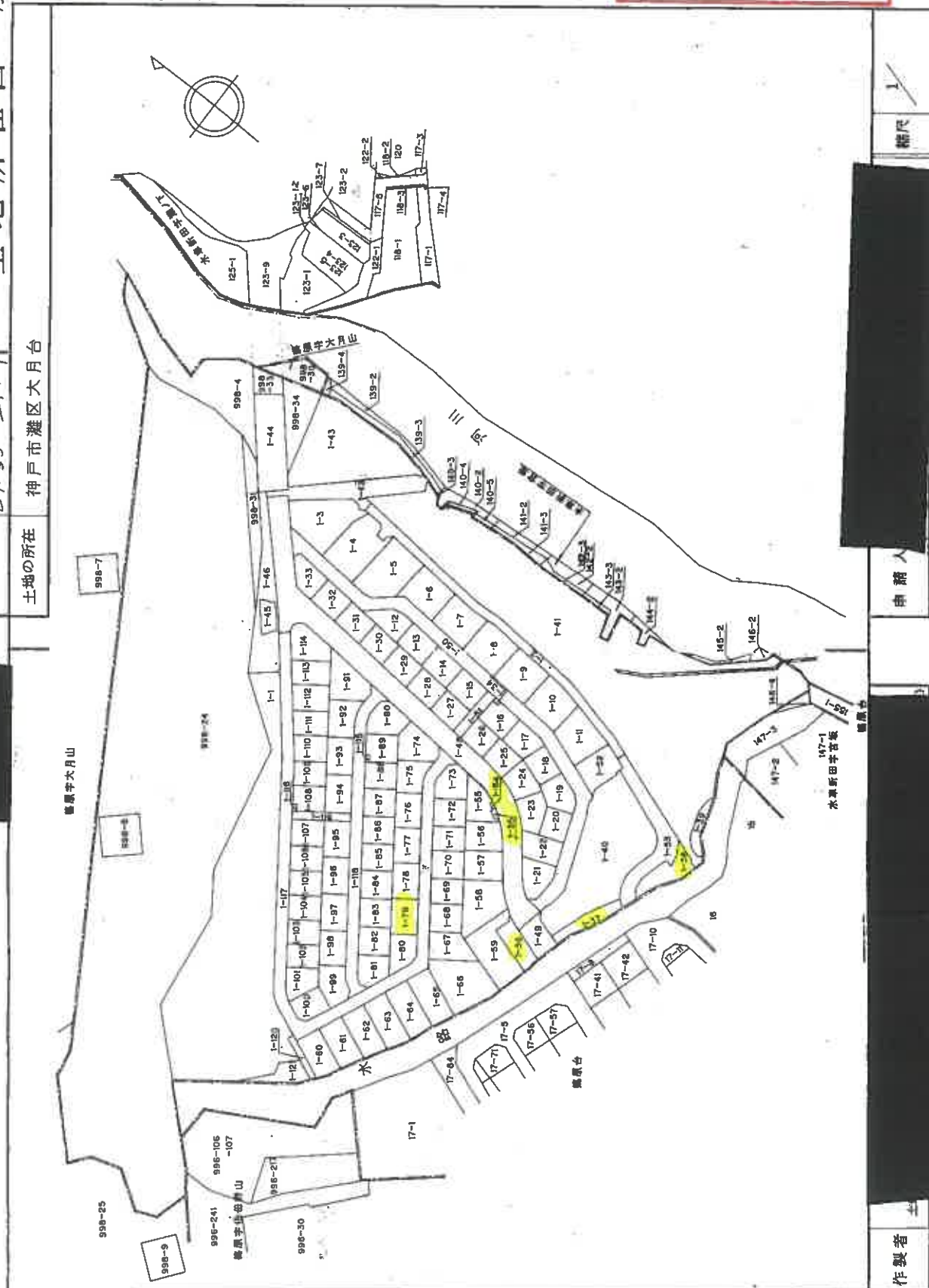
地積測量図

土地所在区

 $\frac{1}{20}$

平成 1 年 12 月 22 日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



製作音

請入

501485

(18 枚目)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

平成 / 年 / 月 22 日

地積測量圖

番地

土地の所在
神戸市灘区大月台

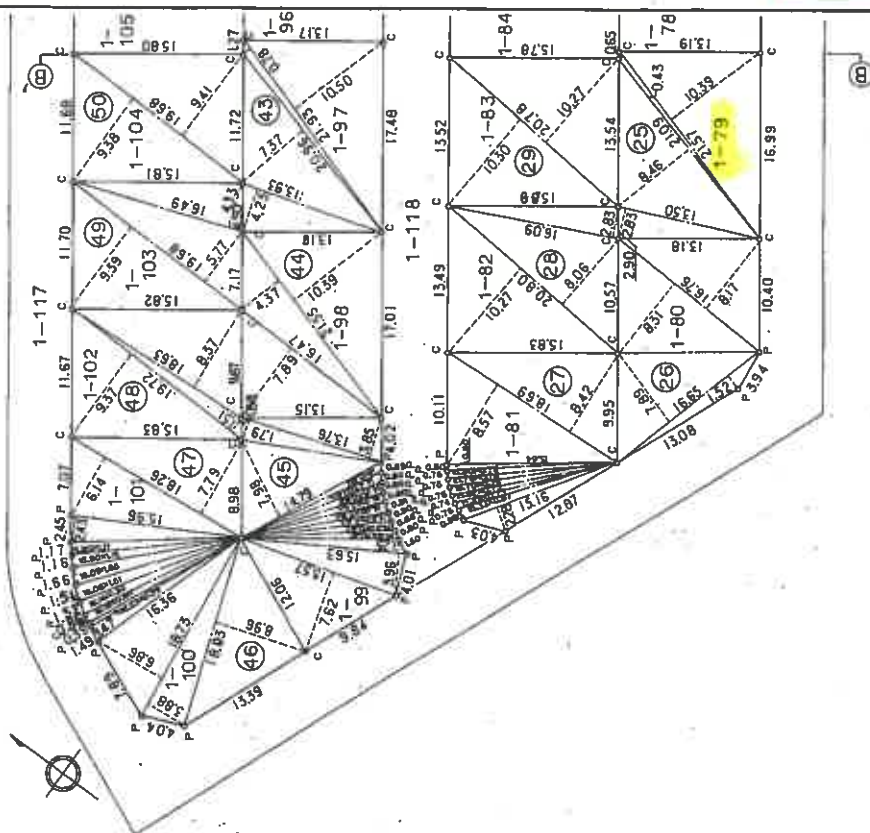
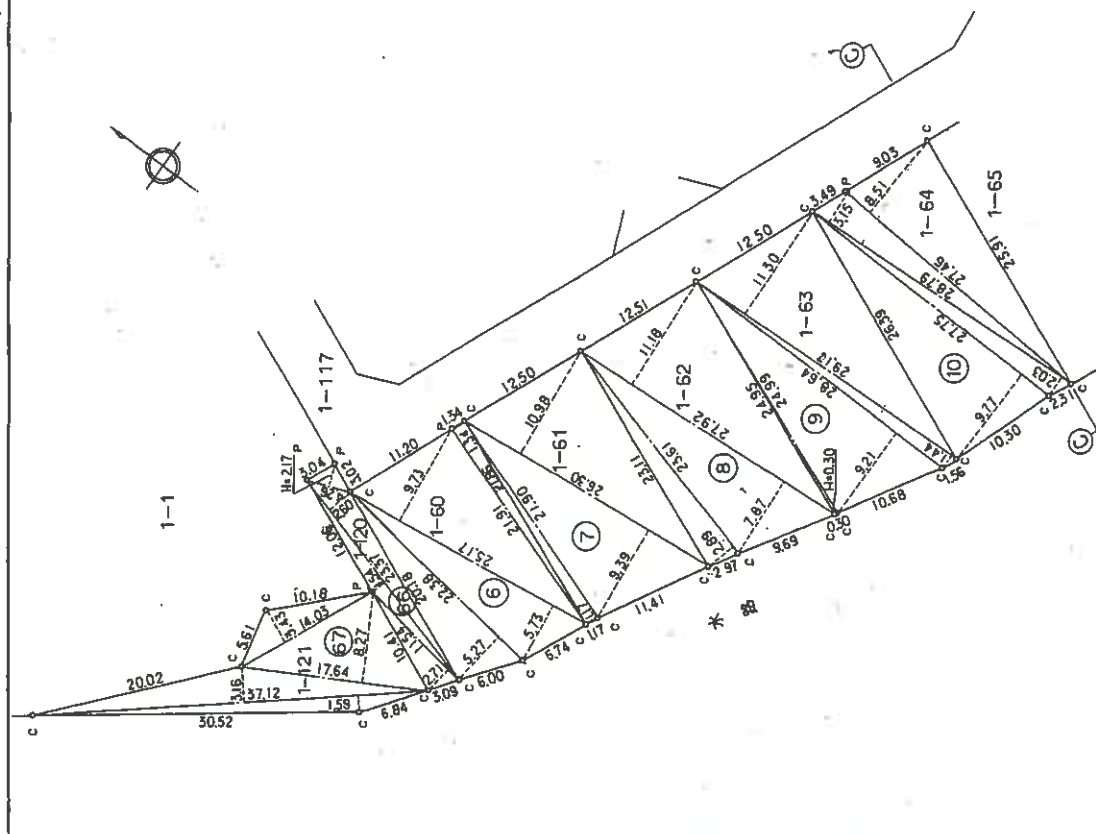
縮尺 $\frac{1}{500}$

人
體
母

501489

卷一

(弘文堂印刷)



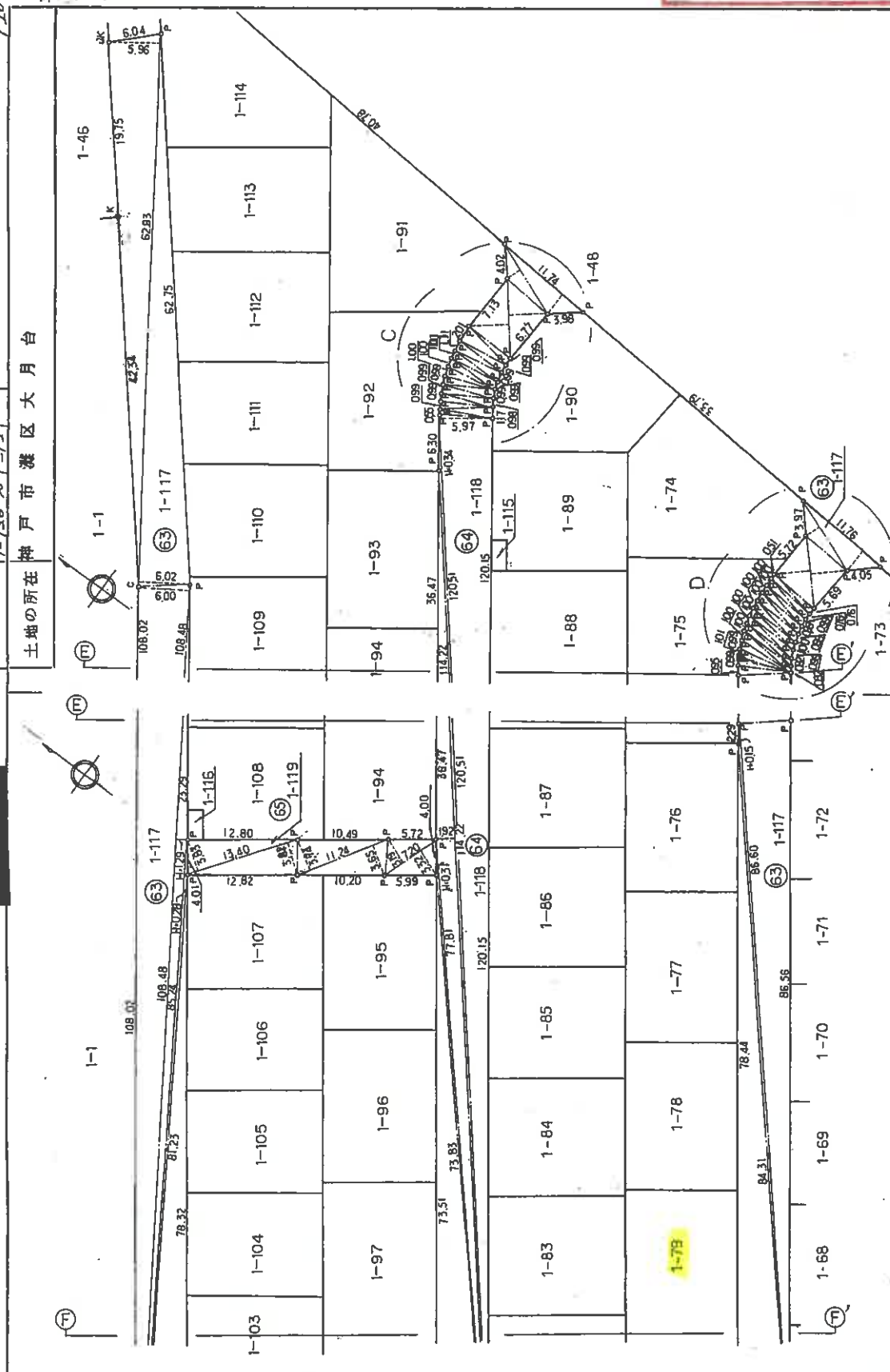
地積測量圖

地番	面積	地目	所有權人	使用權人	備註
1-55~1-116	1-117.1-118.1-119				
1-120~1-121					

所在地 埼玉県大月台

平成／年12月22日

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである



作者

人請中

尺蠖

1/500

(弘文堂印刷)

501490

请求番号: 2-4 (6/20)

登記年月日：平成1年12月22日

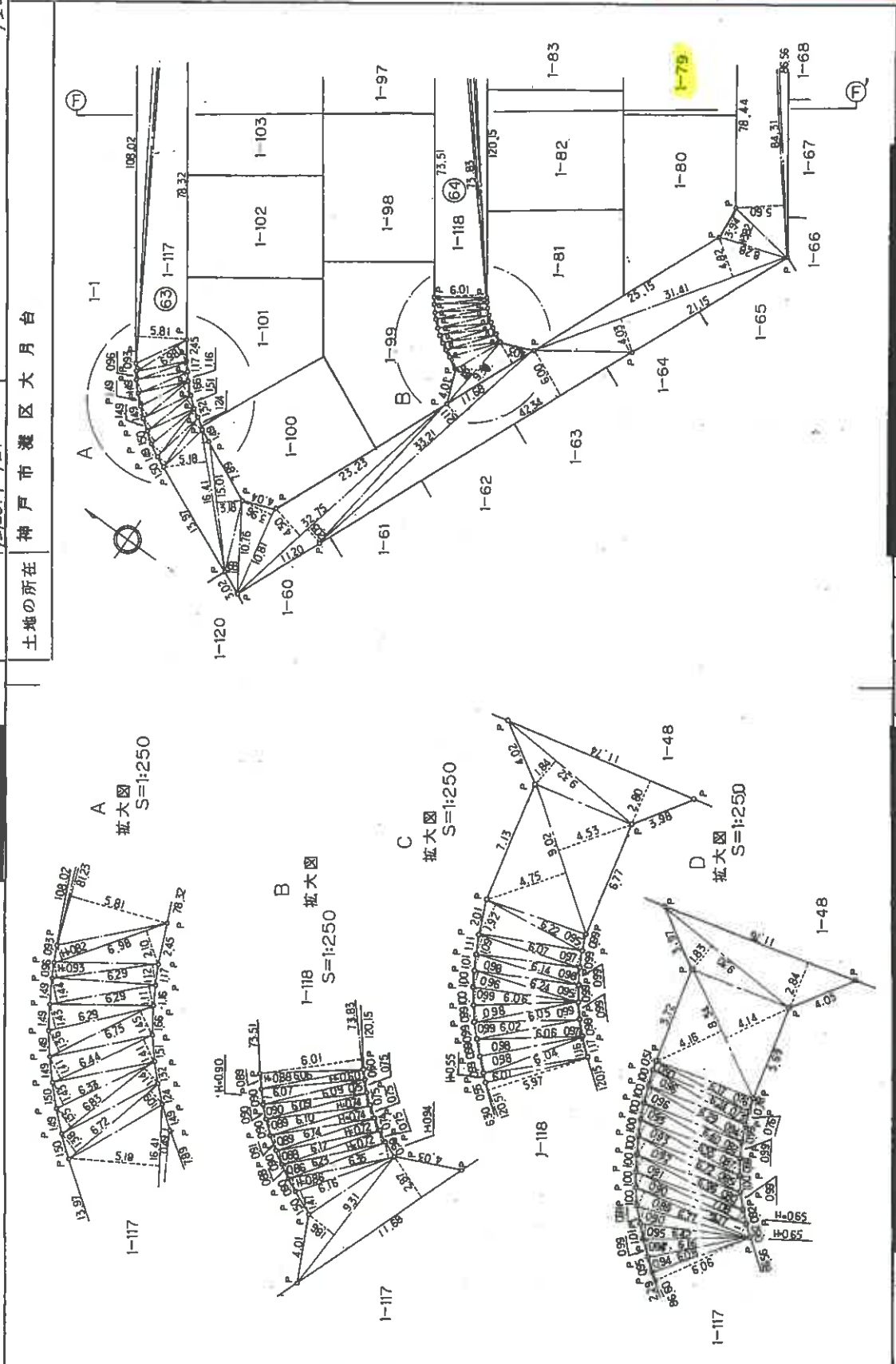
地番	1-55 ~ 3-116 1-117, 1-118, 1-119 1-120, 1-121
土地の所在	神戸市灘区大月台

地積測量図

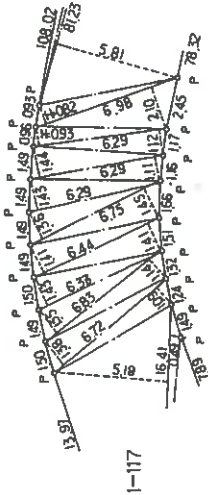
8/20

平成 / 年 / 月 22 日

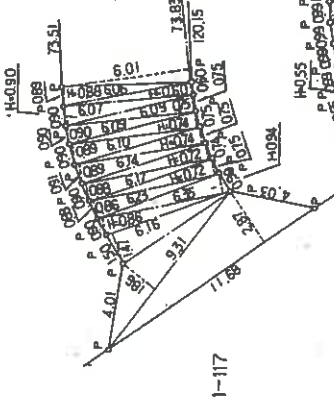
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



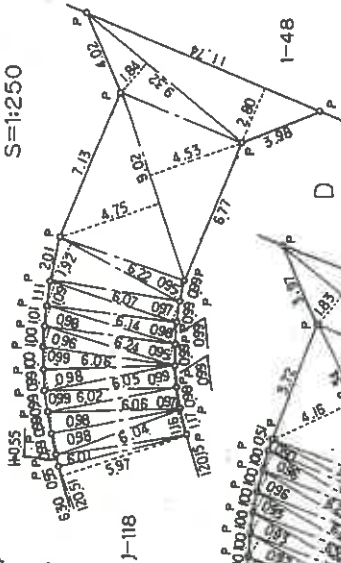
A 拡大図 S=1:250



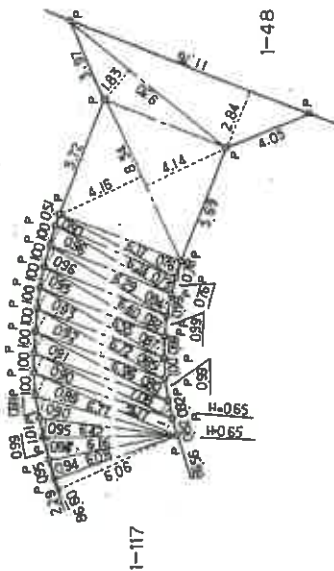
B 拡大図 S=1:250



C 拡大図 S=1:250



D 拡大図 S=1:250



作製者

申請人

縮尺 1/500

(弘文堂印刷)

(7/20)

請求番号：2-4

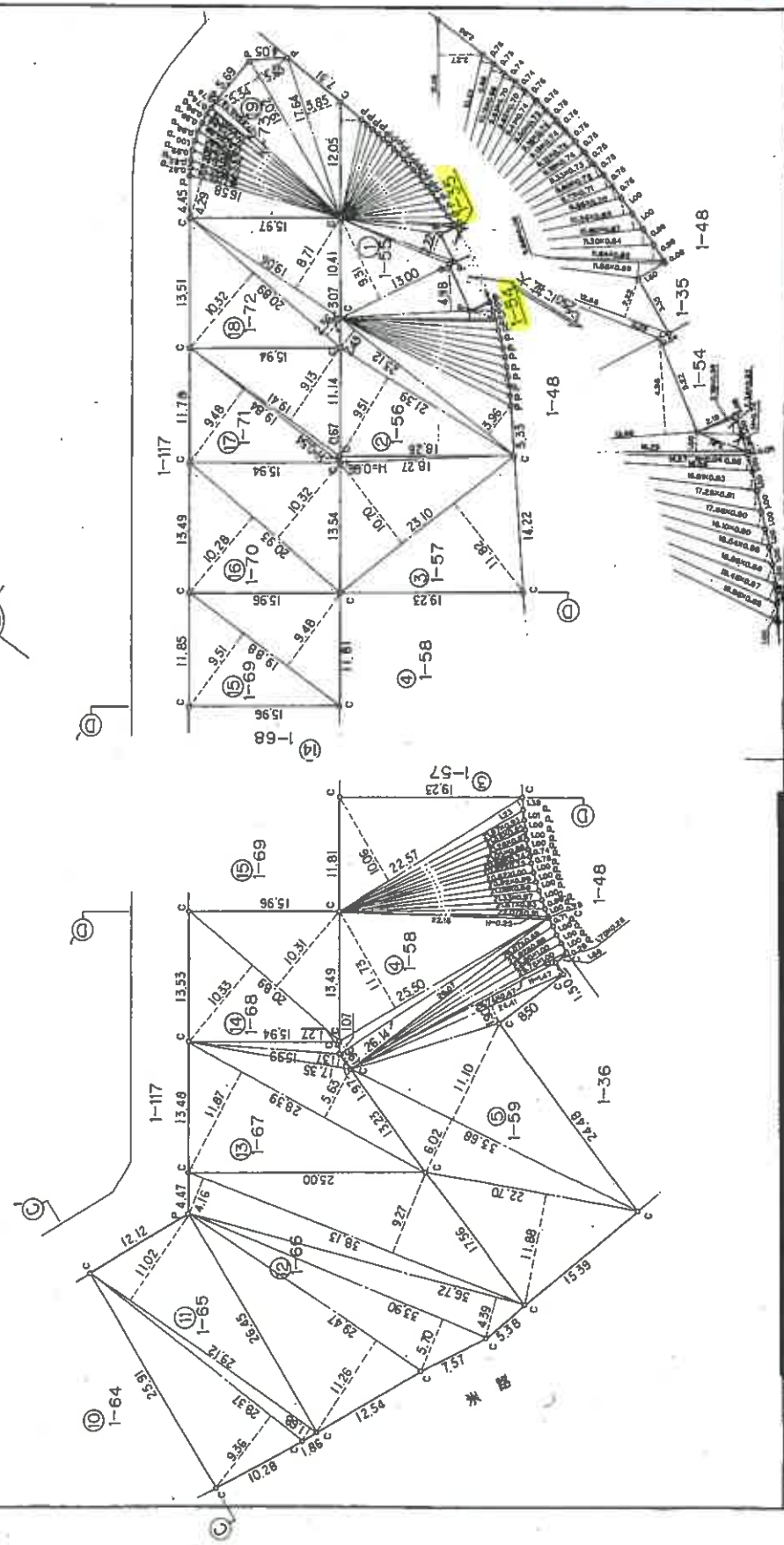
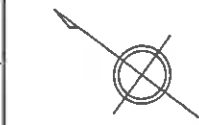
登記年月日：平成1年12月22日

地積測量図

6/20

平成 / 年 / 月 22 日

地番	1-55-1-59 1-65-1-73 1-75-1-13
土地の所在	神戸市灘区大月台



縮尺 1/500

申請

作製者

501492

(国土院印刷)

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12年12月22日

地番
1-1-1-55~1-1-73
1-74~1-80、
1-81~1-121

土地の所在
神戸市灘区大月台

地積測量図
12/24

平成 / 年 / 月 / 日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

三斜面積計算書				
(23) 地番：1-77				
N o	底辺	高さ	倍面積	地積
1	15.72	7.14	112.2408	
2	21.54	5.24	112.6696	
3	21.54	10.39	223.8006	
		倍面積	448.9110	
		面	224.45550	224.45㎡
(24) 地番：1-78				
N o	底辺	高さ	倍面積	地積
1	18.52	9.19	170.1988	
2	21.55	2.52	54.3060	
3	21.55	10.41	224.3355	
		倍面積	448.8403	
		面	224.42015	224.42㎡
(25) 地番：1-79				
N o	底辺	高さ	倍面積	地積
1	13.50	2.83	38.2050	
2	21.09	8.46	178.4214	
3	21.57	0.43	9.2751	
4	21.57	10.39	224.1123	
		倍面積	450.0138	
		面	225.00690	225.00㎡
(26) 地番：1-80				
N o	底辺	高さ	倍面積	地積
1	16.65	1.52	25.3080	
2	16.65	7.89	131.3685	
3	16.76	8.31	139.2756	
4	16.76	8.17	136.9292	
		倍面積	432.8813	
		面	216.44065	216.44㎡

三斜面積計算書				
(20) 地番：1-74				
N o	底辺	高さ	倍面積	地積
1	22.20	2.43	53.9460	
2	22.92	3.45	79.0740	
3	22.92	8.60	197.1120	
4	22.17	9.99	221.4783	
		倍面積	551.6103	
		面	275.80515	275.80㎡
(21) 地番：1-75				
N o	底辺	高さ	倍面積	地積
1	18.65	1.52	28.3480	
2	18.65	1.54	28.7210	
3	17.25	0.41	7.0725	
4	16.96	0.86	14.5856	
5	16.47	0.89	14.6583	
6	16.05	0.93	14.9265	
7	15.72	0.96	15.0912	
8	15.50	0.99	15.3450	
9	15.38	0.99	15.2262	
10	15.49	0.99	15.3351	
11	15.74	0.97	15.2678	
12	16.13	0.90	14.5170	
13	16.60	0.87	14.4420	
14	17.13	0.82	14.0466	
15	17.70	0.75	13.2750	
16	19.31	1.56	30.1236	
17	19.31	8.61	166.2591	
18	13.28	1.55	20.5840	
		倍面積	457.8245	
		面	228.91225	228.91㎡
(22) 地番：1-76				
N o	底辺	高さ	倍面積	地積
1	14.12	4.64	65.5168	
2	21.49	7.34	157.7366	
3	21.49	10.45	224.5705	
		倍面積	447.8239	
		面	223.91195	223.91㎡

作製者

申請人

縮尺 1/

501496

(公文堂印刷)

(12/20)

請求番号：2-4

前1-35, 修訂

地積測量図

地番	1-54, 1-35
土地の所在	神戸市灘区大月台

平成 / 年 8 月 25 日

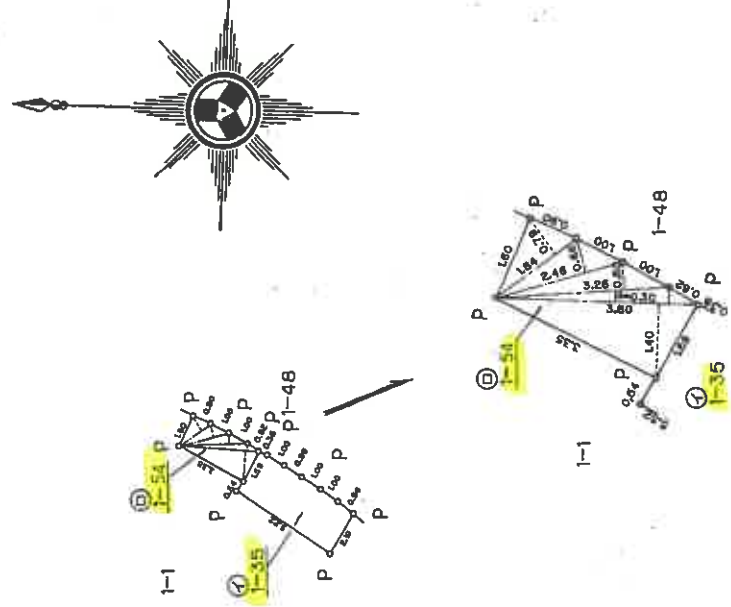
三斜面積計算書

③地番 : 1-54 No	底辺	高さ	斜面積	地積
1	1.84	0.79	1.4536	
2	2.46	0.66	1.6236	
3	3.26	0.50	1.6300	
4	3.80	0.30	1.1400	
5	3.80	1.40	5.3200	
		斜面積	11.1672	
		倍面	5.58360	5.58㎡

残地計算
④地番 1-35

17.1745	斜面積
5.58360	公積面
11.59090	合算地積
11.59㎡	残地

境界線の種類
P---プロット



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	1/250
-----	-----	----	-------

501484

(印字用図納)

平成 / 年 月 日

地積測量圖

土地所在図

1, 57-53

神戸市灘区大月台

饒原字大月山

998-1

990-25

१११-१

996-241 172-966

伯字匾

96-30 996 915

17-1

*

鎮原台

田城町

147-1

製者

人請申

總尺

請求番号: 2-9
(1/28)

501458

(25枚目)

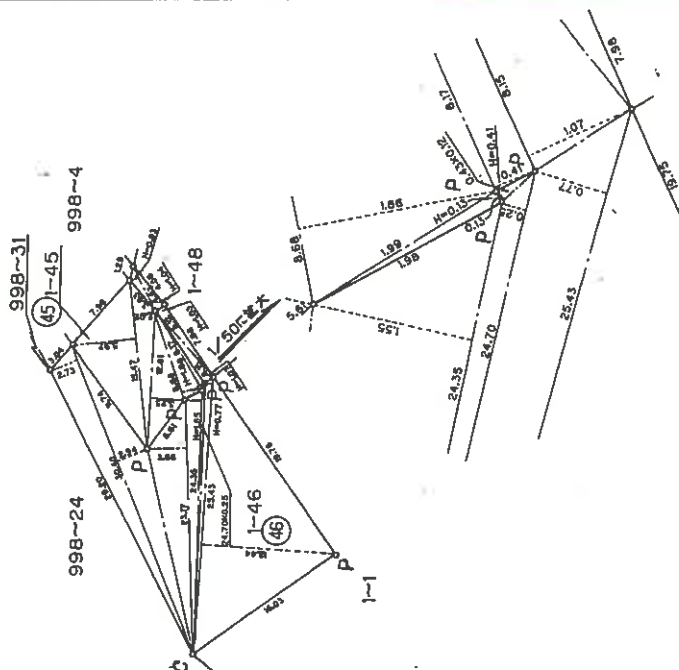
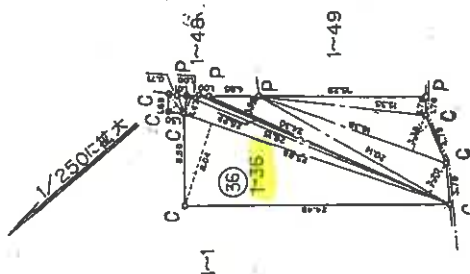
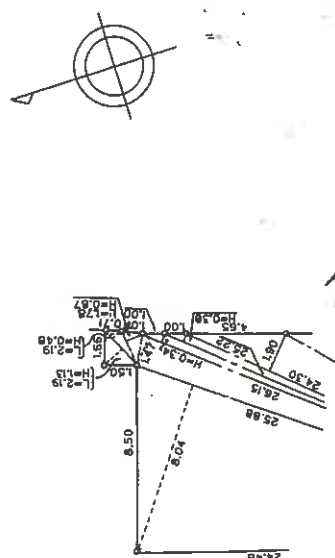
地積測量圖

地番 1-45, 1-46, 1-47, 1-48, 1-49, 1-50, 1-51, 1-52, 1-53, 1-54, 1-55, 1-56, 1-57, 1-58, 1-59, 1-60, 1-61, 1-62, 1-63, 1-64, 1-65, 1-66, 1-67, 1-68, 1-69, 1-70, 1-71, 1-72, 1-73, 1-74, 1-75, 1-76, 1-77, 1-78, 1-79, 1-80, 1-81, 1-82, 1-83, 1-84, 1-85, 1-86, 1-87, 1-88, 1-89, 1-90, 1-91, 1-92, 1-93, 1-94, 1-95, 1-96, 1-97, 1-98, 1-99, 1-100, 1-101, 1-102, 1-103, 1-104, 1-105, 1-106, 1-107, 1-108, 1-109, 1-110, 1-111, 1-112, 1-113, 1-114, 1-115, 1-116, 1-117, 1-118, 1-119, 1-120, 1-121, 1-122, 1-123, 1-124, 1-125, 1-126, 1-127, 1-128, 1-129, 1-130, 1-131, 1-132, 1-133, 1-134, 1-135, 1-136, 1-137, 1-138, 1-139, 1-140, 1-141, 1-142, 1-143, 1-144, 1-145, 1-146, 1-147, 1-148, 1-149, 1-150, 1-151, 1-152, 1-153, 1-154, 1-155, 1-156, 1-157, 1-158, 1-159, 1-160, 1-161, 1-162, 1-163, 1-164, 1-165, 1-166, 1-167, 1-168, 1-169, 1-170, 1-171, 1-172, 1-173, 1-174, 1-175, 1-176, 1-177, 1-178, 1-179, 1-180, 1-181, 1-182, 1-183, 1-184, 1-185, 1-186, 1-187, 1-188, 1-189, 1-190, 1-191, 1-192, 1-193, 1-194, 1-195, 1-196, 1-197, 1-198, 1-199, 1-200, 1-201, 1-202, 1-203, 1-204, 1-205, 1-206, 1-207, 1-208, 1-209, 1-210, 1-211, 1-212, 1-213, 1-214, 1-215, 1-216, 1-217, 1-218, 1-219, 1-220, 1-221, 1-222, 1-223, 1-224, 1-225, 1-226, 1-227, 1-228, 1-229, 1-230, 1-231, 1-232, 1-233, 1-234, 1-235, 1-236, 1-237, 1-238, 1-239, 1-240, 1-241, 1-242, 1-243, 1-244, 1-245, 1-246, 1-247, 1-248, 1-249, 1-250, 1-251, 1-252, 1-253, 1-254, 1-255, 1-256, 1-257, 1-258, 1-259, 1-260, 1-261, 1-262, 1-263, 1-264, 1-265, 1-266, 1-267, 1-268, 1-269, 1-270, 1-271, 1-272, 1-273, 1-274, 1-275, 1-276, 1-277, 1-278, 1-279, 1-280, 1-281, 1-282, 1-283, 1-284, 1-285, 1-286, 1-287, 1-288, 1-289, 1-290, 1-291, 1-292, 1-293, 1-294, 1-295, 1-296, 1-297, 1-298, 1-299, 1-300, 1-301, 1-302, 1-303, 1-304, 1-305, 1-306, 1-307, 1-308, 1-309, 1-310, 1-311, 1-312, 1-313, 1-314, 1-315, 1-316, 1-317, 1-318, 1-319, 1-320, 1-321, 1-322, 1-323, 1-324, 1-325, 1-326, 1-327, 1-328, 1-329, 1-330, 1-331, 1-332, 1-333, 1-334, 1-335, 1-336, 1-337, 1-338, 1-339, 1-340, 1-341, 1-342, 1-343, 1-344, 1-345, 1-346, 1-347, 1-348, 1-349, 1-350, 1-351, 1-352, 1-353, 1-354, 1-355, 1-356, 1-357, 1-358, 1-359, 1-360, 1-361, 1-362, 1-363, 1-364, 1-365, 1-366, 1-367, 1-368, 1-369, 1-370, 1-371, 1-372, 1-373, 1-374, 1-375, 1-376, 1-377, 1-378, 1-379, 1-380, 1-381, 1-382, 1-383, 1-384, 1-385, 1-386, 1-387, 1-388, 1-389, 1-390, 1-391, 1-392, 1-393, 1-394, 1-395, 1-396, 1-397, 1-398, 1-399, 1-400, 1-401, 1-402, 1-403, 1-404, 1-405, 1-406, 1-407, 1-408, 1-409, 1-410, 1-411, 1-412, 1-413, 1-414, 1-415, 1-416, 1-417, 1-418, 1-419, 1-420, 1-421, 1-422, 1-423, 1-424, 1-425, 1-426, 1-427, 1-428, 1-429, 1-430, 1-431, 1-432, 1-433, 1-434, 1-435, 1-436, 1-437, 1-438, 1-439, 1-440, 1-441, 1-442, 1-443, 1-444, 1-445, 1-446, 1-447, 1-448, 1-449, 1-450, 1-451, 1-452, 1-453, 1-454, 1-455, 1-456, 1-457, 1-458, 1-459, 1-460, 1-461, 1-462, 1-463, 1-464, 1-465, 1-466, 1-467, 1-468, 1-469, 1-470, 1-471, 1-472, 1-473, 1-474, 1-475, 1-476, 1-477, 1-478, 1-479, 1-480, 1-481, 1-482, 1-483, 1-484, 1-485, 1-486, 1-487, 1-488, 1-489, 1-490, 1-491, 1-492, 1-493, 1-494, 1-495, 1-496, 1-497, 1-498, 1-499, 1-500, 1-501, 1-502, 1-503, 1-504, 1-505, 1-506, 1-507, 1-508, 1-509, 1-510, 1-511, 1-512, 1-513, 1-514, 1-515, 1-516, 1-517, 1-518, 1-519, 1-520, 1-521, 1-522, 1-523, 1-524, 1-525, 1-526, 1-527, 1-528, 1-529, 1-530, 1-531, 1-532, 1-533, 1-534, 1-535, 1-536, 1-537, 1-538, 1-539, 1-540, 1-541, 1-542, 1-543, 1-544, 1-545, 1-546, 1-547, 1-548, 1-549, 1-550, 1-551, 1-552, 1-553, 1-554, 1-555, 1-556, 1-557, 1-558, 1-559, 1-560, 1-561, 1-562, 1-563, 1-564, 1-565, 1-566, 1-567, 1-568, 1-569, 1-570, 1-571, 1-572, 1-573, 1-574, 1-575, 1-576, 1-577, 1-578, 1-579, 1-580, 1-581, 1-582, 1-583, 1-584, 1-585, 1-586, 1-587, 1-588, 1-589, 1-590, 1-591, 1-592, 1-593, 1-594, 1-595, 1-596, 1-597, 1-598, 1-599, 1-600, 1-601, 1-602, 1-603, 1-604, 1-605, 1-606, 1-607, 1-608, 1-609, 1-610, 1-611, 1-612, 1-613, 1-614, 1-615, 1-616, 1-617, 1-618, 1-619, 1-620, 1-621, 1-622, 1-623, 1-624, 1-625, 1-626, 1-627, 1-628, 1-629, 1-630, 1-631, 1-632, 1-633, 1-634, 1-635, 1-636, 1-

神戸市灘区大月台	十代の証女
----------	-------

平成 年 月 日

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである



作者

人 體 母

縮尺

1/500

職作目

(弘文堂印刷)

501459

請求番号：2-9

(BZ/7)

(26 枚目)

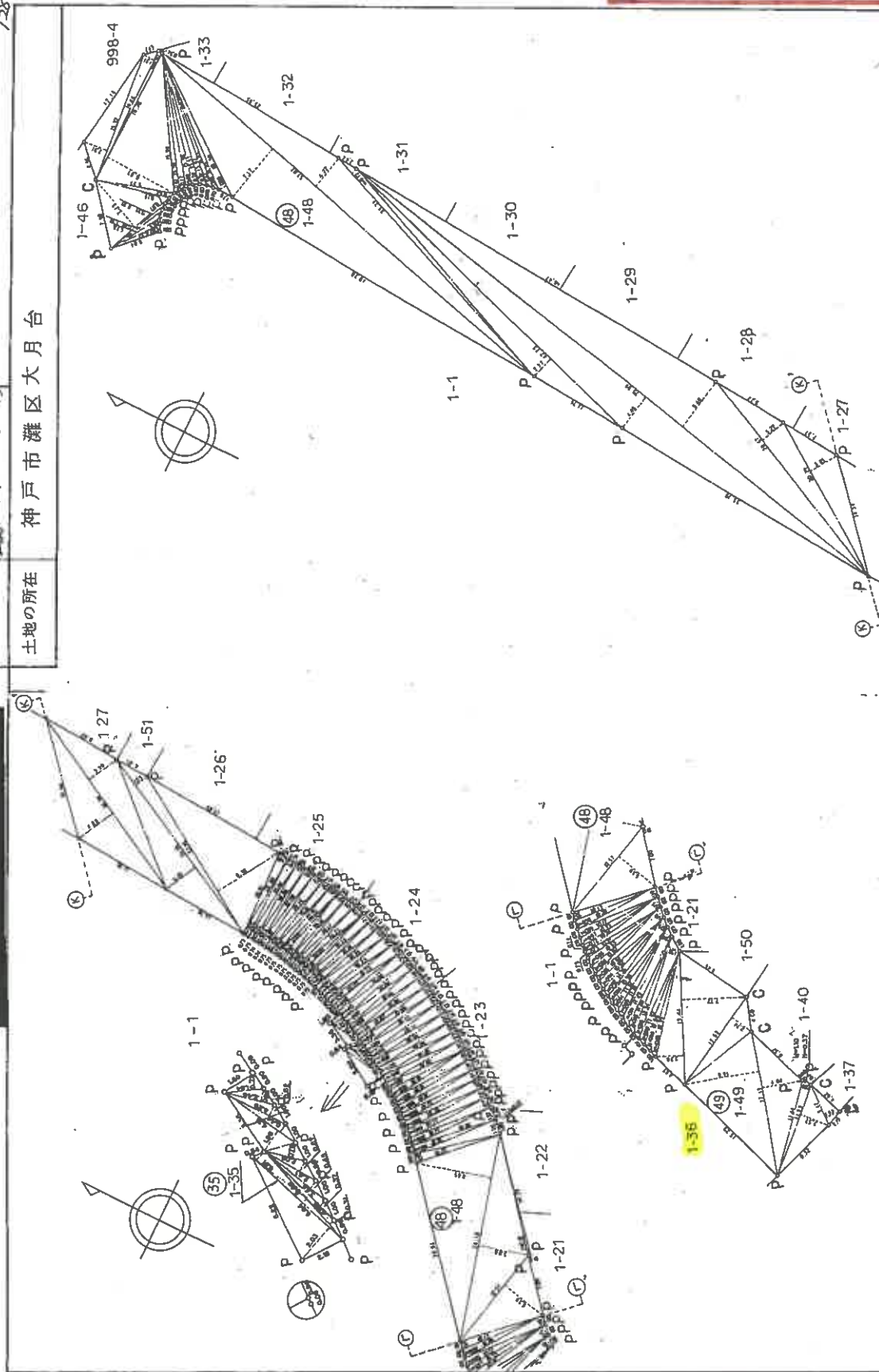
區測量積地

地番	1-48, 1-49, 1-50, 1-51, 1-52, 1-53, 1-54, 1-55, 1-56, 1-57, 1-58, 1-59, 1-60, 1-61, 1-62, 1-63, 1-64, 1-65, 1-66, 1-67, 1-68, 1-69, 1-70, 1-71, 1-72, 1-73, 1-74, 1-75, 1-76, 1-77, 1-78, 1-79, 1-80, 1-81, 1-82, 1-83, 1-84, 1-85, 1-86, 1-87, 1-88, 1-89, 1-90, 1-91, 1-92, 1-93, 1-94, 1-95, 1-96, 1-97, 1-98, 1-99, 1-100
1-48, 1-49, 1-50, 1-51, 1-52, 1-53, 1-54, 1-55, 1-56, 1-57, 1-58, 1-59, 1-60, 1-61, 1-62, 1-63, 1-64, 1-65, 1-66, 1-67, 1-68, 1-69, 1-70, 1-71, 1-72, 1-73, 1-74, 1-75, 1-76, 1-77, 1-78, 1-79, 1-80, 1-81, 1-82, 1-83, 1-84, 1-85, 1-86, 1-87, 1-88, 1-89, 1-90, 1-91, 1-92, 1-93, 1-94, 1-95, 1-96, 1-97, 1-98, 1-99, 1-100	1-48, 1-49, 1-50, 1-51, 1-52, 1-53, 1-54, 1-55, 1-56, 1-57, 1-58, 1-59, 1-60, 1-61, 1-62, 1-63, 1-64, 1-65, 1-66, 1-67, 1-68, 1-69, 1-70, 1-71, 1-72, 1-73, 1-74, 1-75, 1-76, 1-77, 1-78, 1-79, 1-80, 1-81, 1-82, 1-83, 1-84, 1-85, 1-86, 1-87, 1-88, 1-89, 1-90, 1-91, 1-92, 1-93, 1-94, 1-95, 1-96, 1-97, 1-98, 1-99, 1-100

土地の所在

5/28 平成 1 年 8 月 23 日

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである



作者

申請人

又

1/500

501420

(5/28)

請求番号：2-9

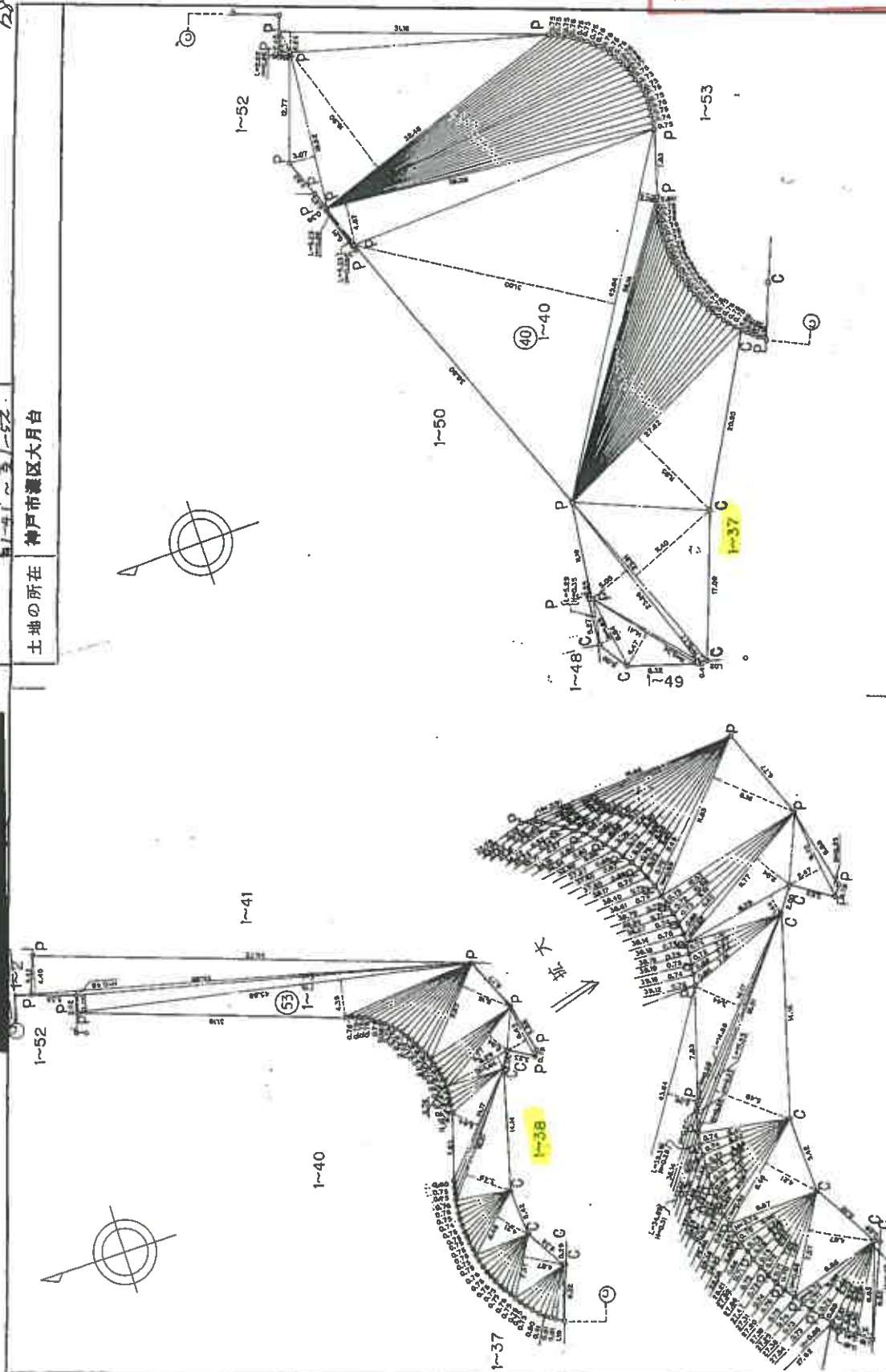
登記年月日：平成1年8月23日

地積測量図

地番 1-1~1-37, 1-40, 1-53
1-41~1-52

土地の所在 神戸市灘区大月台

平成1年8月23日



作製者

申請人

縮尺 1/500

(5/28)

501461

登記年月日：平成1年8月23日

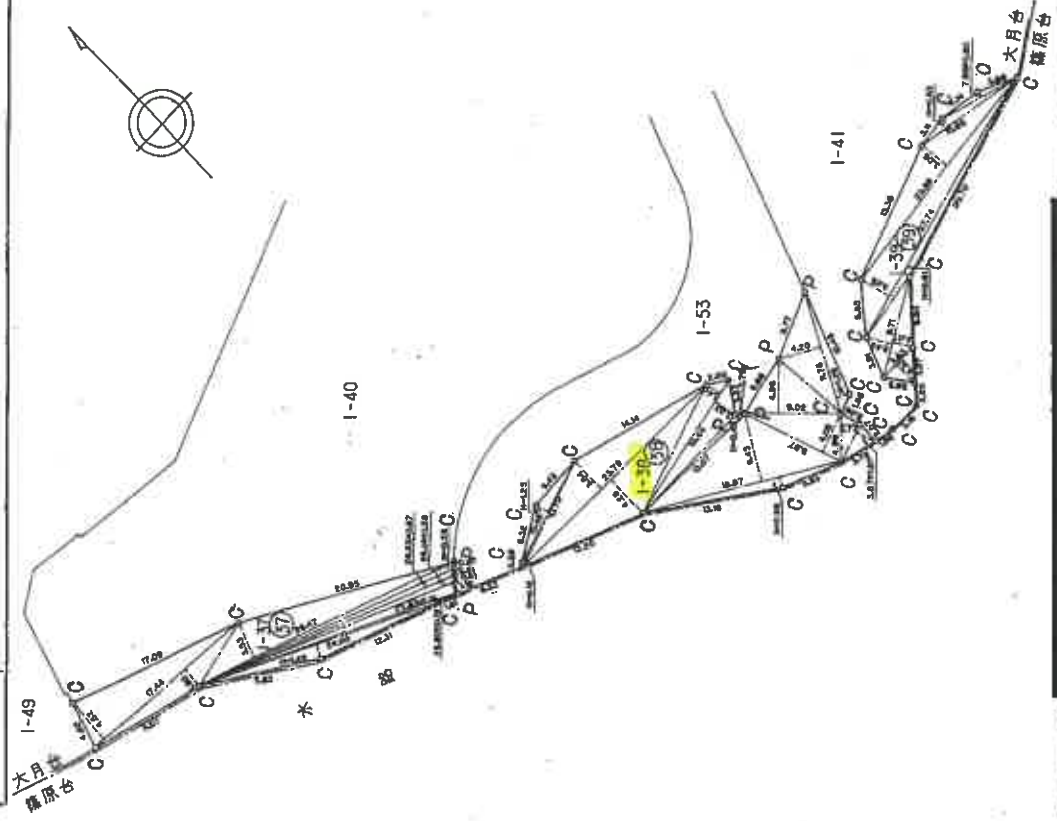
地積測量図

10/28

地番 1-1 ~ 1-36
1-37, 1-38, 1-39
1-40 ~ 1-57

土地の所在 神戸市灘区大月台

平成 / 年 8 月 23 日



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

501465

作製者

(弘文堂印刷)

(10/28)

請求番号：2-9

地積測量図

地番
1-32-1-36
1-37-1-53

土地の所在
神戸市灘区大月台

19/28

平成1年8月23日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

三斜面積計算書

③②地番：1-32			
N	底辺	高さ	地積
1	17.62	7.08	124.7496
2	17.62	3.11	54.7982
3	18.00	2.61	46.9800
4	18.00	8.97	161.4600
倍面積			387.9878
倍面積			193.99390
地積			193.99㎡

③③地番：1-33			
N	底辺	高さ	地積
1	10.51	5.20	54.6520
2	10.74	0.47	5.0478
倍面積			59.6998
倍面積			29.84990
地積			29.84㎡

③④地番：1-34			
N	底辺	高さ	地積
1	3.75	1.45	5.4375
2	3.75	1.45	5.4375
倍面積			10.8750
倍面積			5.43750
地積			5.43㎡

三斜面積計算書

③⑤地番：1-35			
N	底辺	高さ	地積
1	5.64	2.03	11.4492
2	5.64	0.51	2.8764
3	5.48	0.31	1.6988
4	4.59	0.37	1.6983
5	3.68	0.45	1.6560
6	2.83	0.57	1.6131
7	2.09	0.76	1.5884
8	4.13	1.26	5.2038
9	4.13	0.44	1.8172
10	3.26	0.52	1.6952
11	2.46	0.65	1.5990
12	1.84	0.79	1.4536
倍面積			34.3490
倍面積			17.17450
地積			17.17㎡

③⑥地番：1-36			
N	底辺	高さ	地積
1	25.88	8.04	208.0752
2	2.19	1.13	2.4747
3	2.19	0.48	1.0512
4	1.75	0.87	1.5225
5	26.15	1.47	38.4405
6	26.15	0.34	8.8910
7	25.22	0.38	9.5836
8	24.30	1.90	46.1700
9	20.14	3.20	64.4480
10	18.38	3.38	62.1244
11	15.35	1.76	27.0160
倍面積			469.7971
倍面積			234.89855
地積			234.89㎡

作製者

申請人

縮尺

1/

(3/文書印刷)

501474

登記年月日：平成1年8月23日

地積測量図

地番 第1-1-1 第1-36 第1-37, 1-38, 1-39 第1-40 第1-53

20/28

土地の所在 神戸市灘区大月台

平成 / 年 月 日

三斜面積計算書

37 地番 : 1-37

N o	底辺	高さ	倍面積	地積
1	17.44	4.52	78.6288	
2	17.44	1.90	33.1360	
3	26.47	3.53	93.4391	
4	26.47	0.56	14.8232	
5	26.23	0.57	14.9511	
6	26.01	0.58	15.0858	
7	25.83	1.16	29.9628	
8	25.60	0.12	3.0720	
9	24.00	1.42	34.0800	
		倍面積	317.3788	
			158.68940	158.68㎡

38 地番 : 1-38

N o	底辺	高さ	倍面積	地積
1	10.45	1.25	13.0625	
2	10.70	0.15	1.6050	
3	23.79	3.54	84.2166	
4	23.79	4.28	101.8212	
5	14.44	1.40	20.2160	
6	14.44	2.33	33.6452	
7	13.07	0.45	5.8815	
8	18.97	6.45	122.3565	
9	18.97	0.98	18.5906	
10	9.97	4.05	40.3785	
11	4.48	1.77	7.9296	
12	3.87	1.97	7.6239	
13	9.02	4.96	44.7392	
14	11.75	4.20	49.3500	
15	11.75	1.25	14.6875	
		倍面積	566.1038	
			283.05190	283.05㎡

三斜面積計算書

39 地番 : 1-39

N o	底辺	高さ	倍面積	地積
1	3.83	2.30	8.8090	
2	9.71	2.07	20.0997	
3	9.71	2.42	23.4982	
4	27.74	0.51	14.1474	
5	27.74	3.29	91.2646	
6	23.38	3.06	71.5428	
7	10.82	0.93	10.0626	
8	7.90	0.60	4.7400	
		倍面積	244.1643	
			122.08215	122.08㎡

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/

(弘文堂印刷)

501475

圖面平階各

面
圖
建
物
建

1番79

神戸市灘区大月台1番地79

建物の所在

作成者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請者

縮尺 1/500

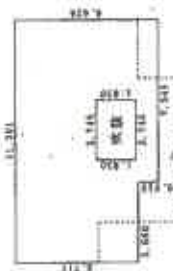
主である。第一種



求積表

2.745 ×	5.711	= 15.676695
6.626 ×	7.541	= 49.966666
1.830 ×	3.881	= 7.102230
合 計		72.745591
床面積		72.74 m ²

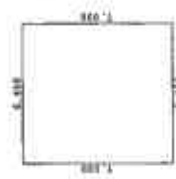
第 69



求積表

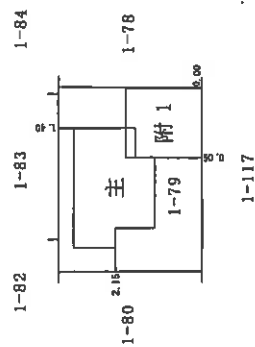
3.771 × 6.626	= 24.985646
2.745 × 1.025	= 2.813625
2.745 × 3.771	= 10.351395
1.025 × 6.626	= 6.791650
3.660 × 5.711	= 20.902260
合計	65.945576
床面積	65.84 m ²

附屬建物符号1



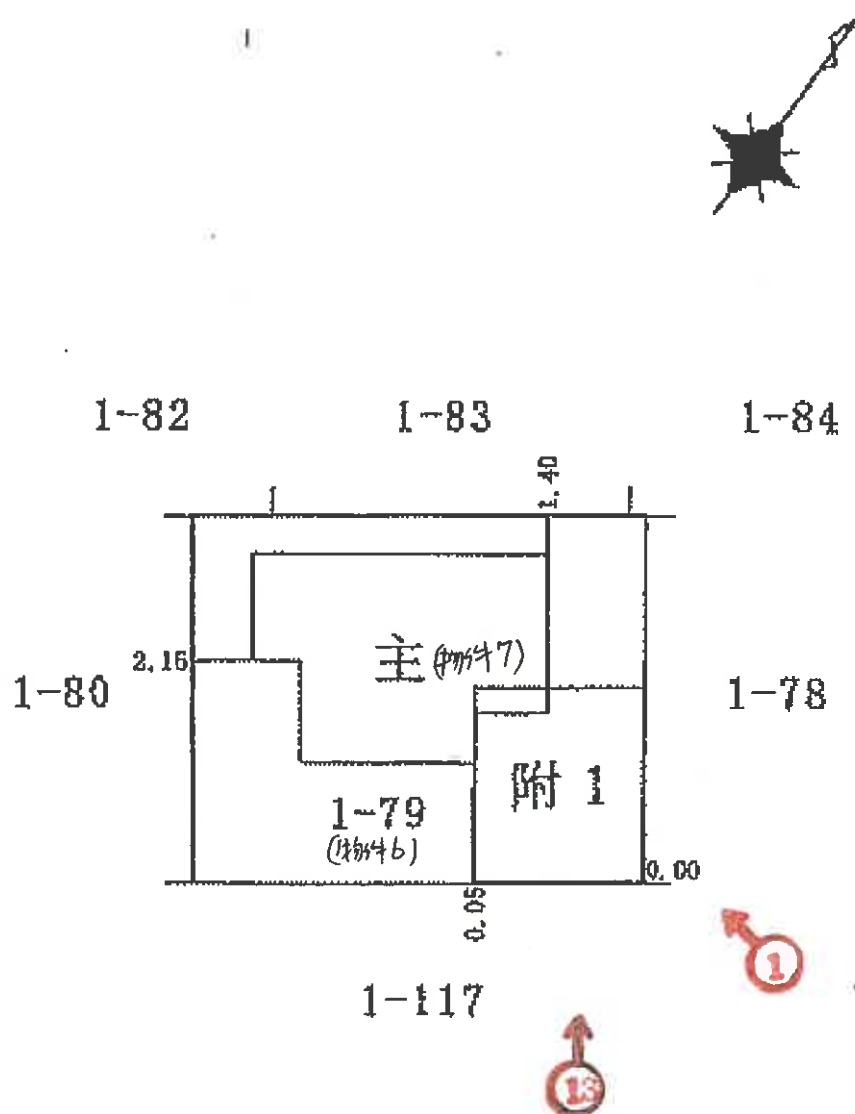
張 積 武

6.450 × 7.000	= 45.150000
合計	45.150000
床面積	45.15 m ²



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)



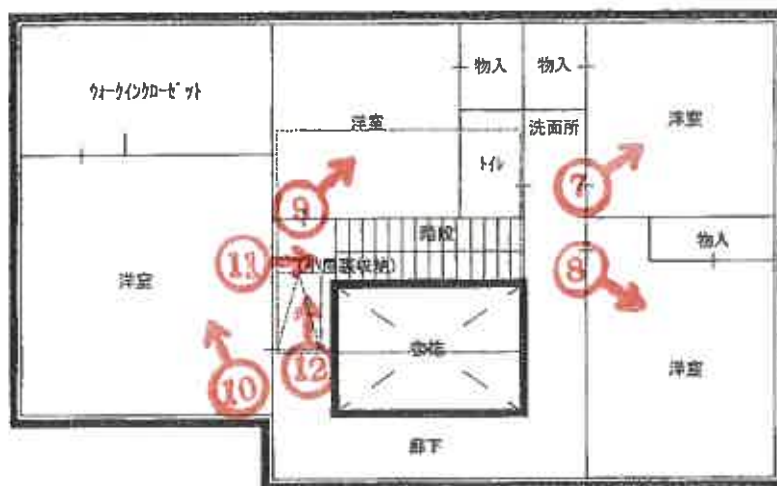
建物間取図(物件7)

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

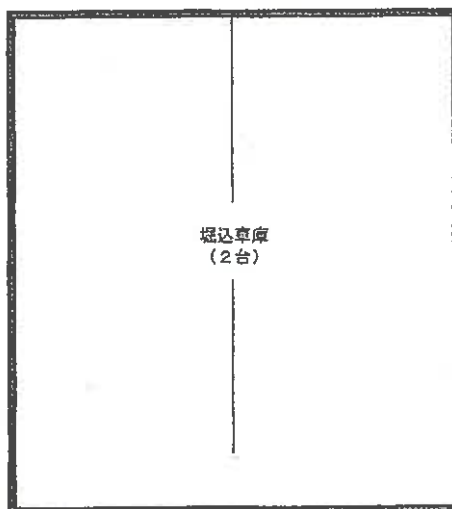
1 階



2 階



附属 1

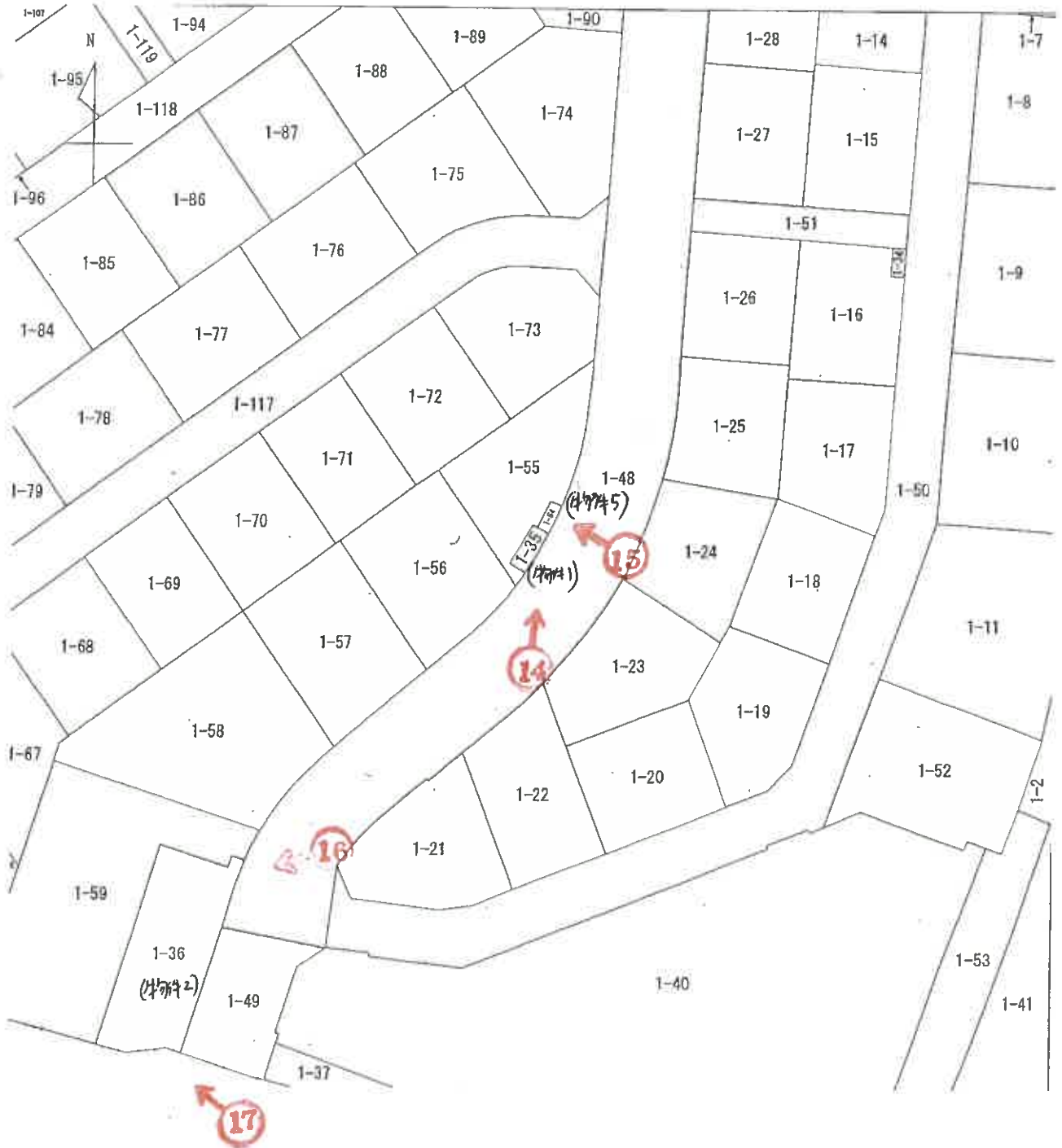


13

(34 枚目)

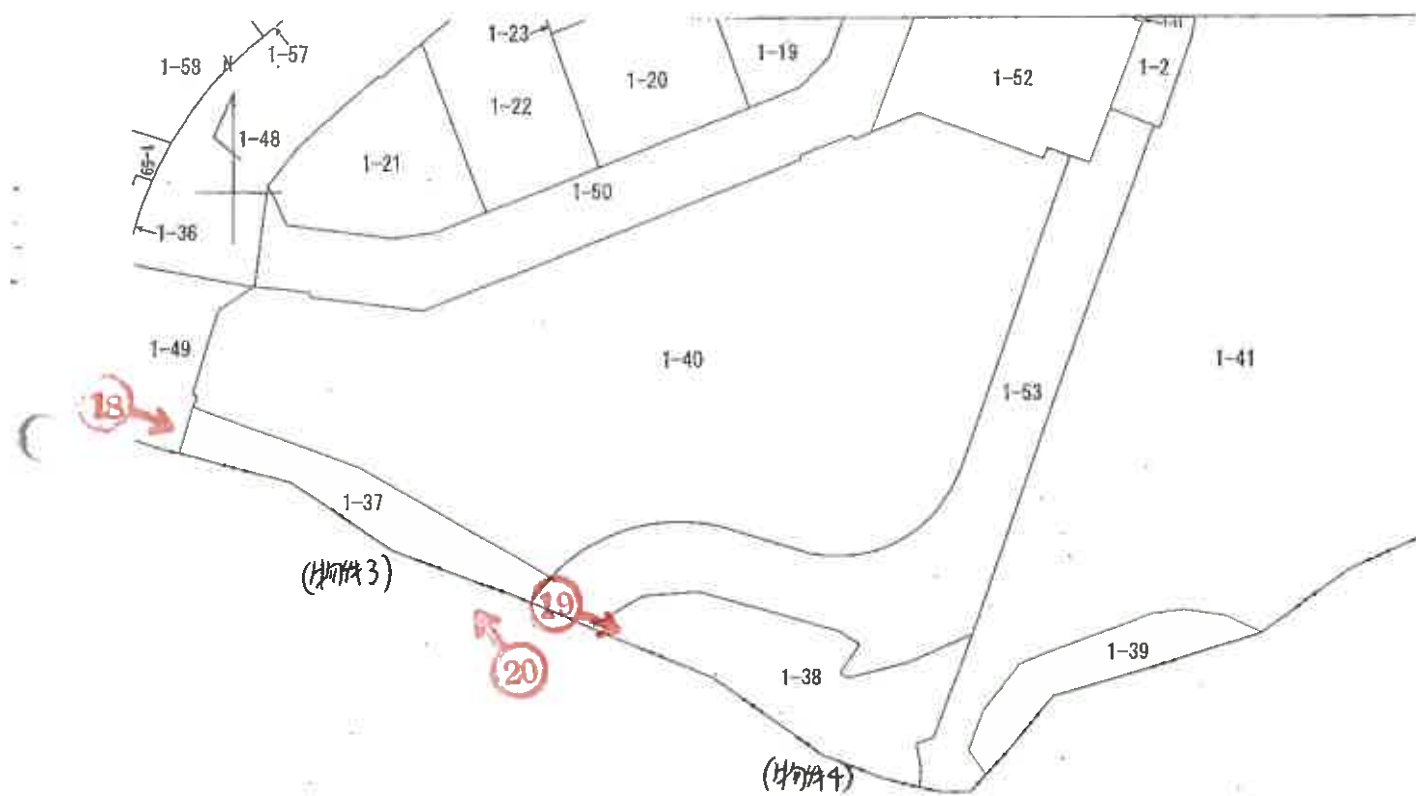
土地位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



土地位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤



⑥





⑩



⑪



⑫



13



14



15





19



20

令和 7 年 (ケ) 第 30 号
令和 7 年 5 月 26 日 現地調査
令和 7 年 6 月 12 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30,410,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,000円
物件2(土地)	金80,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(土地)	金20,000円
物件5(土地)	金10,000円
物件6(土地)	金5,990,000円
物件7(建物)	金24,290,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
1～6	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件2 地目：宅地・雑種地
7	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1は持分91分の1、物件2～4は持分116分の1、物件5は持分29分の1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1～6）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 六甲駅の北方 約2.1km（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 40 % 80 % 防火指定なし 特記事項参照
画 地 条 件	規模 225.00 m ² の 整形地 間口×奥行 約17m×約13.2m	
接面道路の状況	南東側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・5はゴミステーション、物件2は自治会館（目的外建物）の敷地、物件3・4は大月台北公園南側の崖地に係る各共有持分である。また、物件6は物件7建物の敷地である。当該欄は主として物件6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、六甲山風致地区(第3種) ・ 南向き傾斜の高台に位置し、地盤面は前面道路より4m程度高く、北西側隣地より4～5m程度低くなっている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件7)

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27年12月11日 新築 経過年数 9 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タイル・フローリング等 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・車庫・事務所 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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。 ・ 附属建物（平成8年9月1日新築）の仕様・品等は標準的で、保守管理の状態は普通である。

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1～6）

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	132,000	0.10	0.12	—	10,000 ※
2	132,000	0.50	2.02	0.90	120,000
3	132,000	0.10	1.36	—	20,000
4	132,000	0.10	2.44	—	30,000
5	132,000	0.10	0.19	—	10,000 ※
6	132,000	0.80	225.00	0.90	21,380,000

※ 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（神戸灘-19）

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/㎡)
 $132,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 132,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/100$

イ 個別格差：物件1・3～5利用状況等(0.10)、物件6方位・規模・高低差等(0.80)
 物件2方位・形状・規模・利用状況等(0.50)

ウ 地 積：物件1～5登記記載地積×持分、物件6登記記載地積

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7）

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
7 主	250,000	138.58	0.60	20,790,000
7 附属	80,000	45.15	0.30	1,080,000
				計 21,870,000

ウ 現価率

(主) 経過年数9年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数34年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1－観察減価0.2) \div 0.6$

(附) 経過年数29年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数44年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1－観察減価0.2) \div 0.3$

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
2	120,000	0.10	敷地占有利益	10,000
6	21,380,000	0.60	法定地上権	12,830,000

(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	10,000	-0		1.00	0.70	10,000
2	120,000	-10,000		1.00	0.70	80,000
3	20,000	-0		1.00	0.70	10,000
4	30,000	-0		1.00	0.70	20,000
5	10,000	-0		1.00	0.70	10,000
6	21,380,000	-12,830,000		1.00	0.70	5,990,000
7	21,870,000	+12,830,000	1.00	1.00	0.70	24,290,000
一 括 価 格 (合 計)						30,410,000

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 (神戸灘-19)

所 在 : 神戸市灘区大月台1番69

価 格 : 132,000円/㎡

位 置 : 阪急電鉄線「六甲」駅より道路距離2.1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 188㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員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40%, 容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 0円 (×1/91)

物件2 : 18,493,649円 (×1/116)

物件3 : 2,574,673円 (×1/116)

物件4 : 0円 (×1/116)

物件5 : 0円 (×1/29)

物件6 : 17,619,525円

物件7 : 11,469,400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 建物図面写

5 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 3 5

地 目 雑種地

地 積 11 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 91 分の 1

2 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 3 6

地 目 雑種地

地 積 234 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 116 分の 1

3 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 3 7

地 目 雑種地

地 積 158 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 116 分の 1

4 所 在 神戸市灘区大月台

地 番 1 番 3 8

地 目 雑種地

地 積 283 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 116 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 神戸市灘区大月台
 地 番 1 番 5 4
 地 目 雑種地
 地 積 5. 5 8 平方メートル

共有者 小林電工株式会社 持分 29 分の 1

6 所 在 神戸市灘区大月台
 地 番 1 番 7 9
 地 目 宅地
 地 積 225. 00 平方メートル

所有者 小林電工株式会社

7 所 在 神戸市灘区大月台 1 番地 7 9
 家屋 番号 1 番 7 9
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 72. 74 平方メートル
 2 階 65. 84 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 45. 15 平方メートル



物 件 目 録

所有者 小林電工株式会社



※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



(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。

地番区域見出

大月台

請求部	所在	神戸市灘区大月台				地番	1番36			
出力縮	1/500	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	その他
作成年月日	平成2年1月18日				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

令和7年2月20日
神戸地方務局

登記官

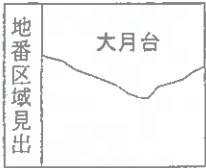
請求番号：20-1

(1/1)

縮版図



(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	神戸市灘区大月台				地番	1番38			
出力縮	1/500	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	その他
作成年月日	平成2年1月18日				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

縮版図

令和7年2月20日
神戸地方裁判所

地積測量図

前1-35, 後1-35

地番 1-54, 1-35

土地の所在 神戸市灘区大月台

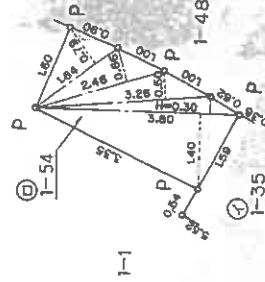
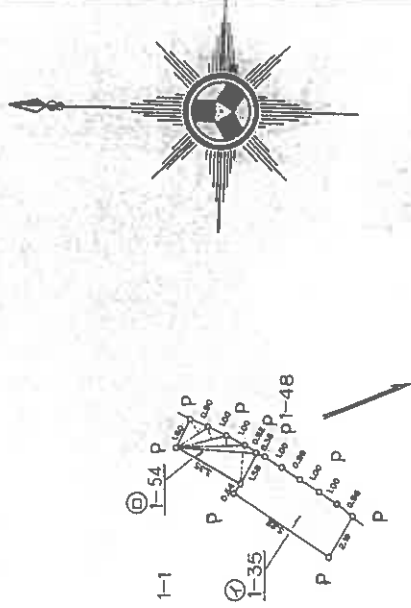
平成1年8月25日

三斜面積計算書

①地番 No	底辺	高さ	倍面積	地積
1	1.84	0.79	1.4536	
2	2.46	0.66	1.6236	
3	3.26	0.50	1.6300	
4	3.80	0.30	1.1400	
5	3.80	1.40	5.3200	
		倍面積	11.1672	
			5.58360	5.58㎡

残地計算
②地番 1-35

公積面積 17.1745
合計面積 5.58360
残地面積 11.59090



境界線の種類
P---プレート

作製者

申請人

縮尺

1/250

(3次元印刷)

501484

縮版図

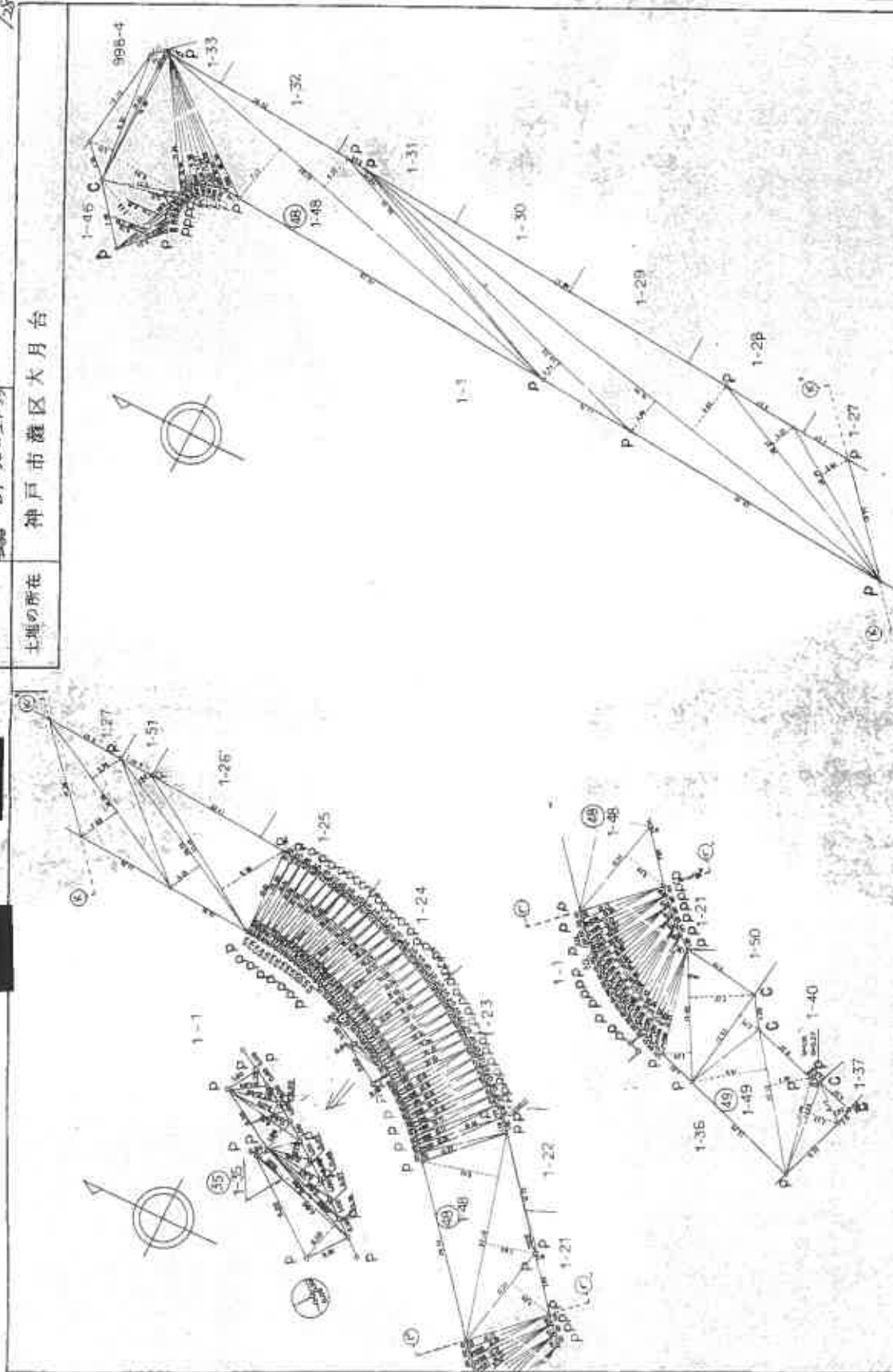
地積測量図

1-48, 1-49 街-105, 1-99
 1-36 街-1-50-1-51

土地の所在 神戸市灘区大月台

平成1年8月23日

5/28



作製者

申請人

縮尺

1/500

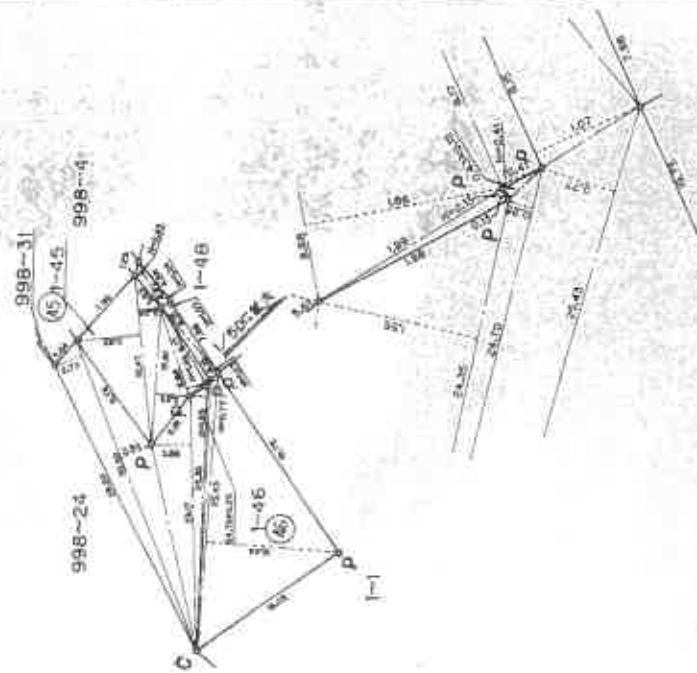
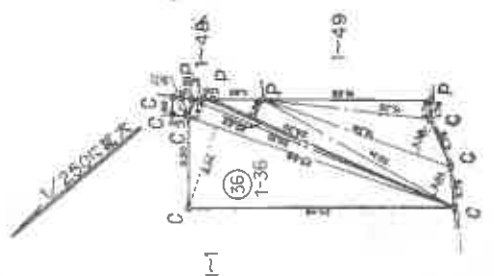
登記年月日：平成1年8月23日

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。
令和7年8月20日 神戸地方裁判所 登記部

地積測量図

希 番 第1-45号
土地の所在 神戸市灘区大月台

平成 年 月 日



縮版図

作製者
縮尺 1/500
501459
（本文記載事項）
（4/20）

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
 令和7年3月20日 神戸地方裁判所

登記簿

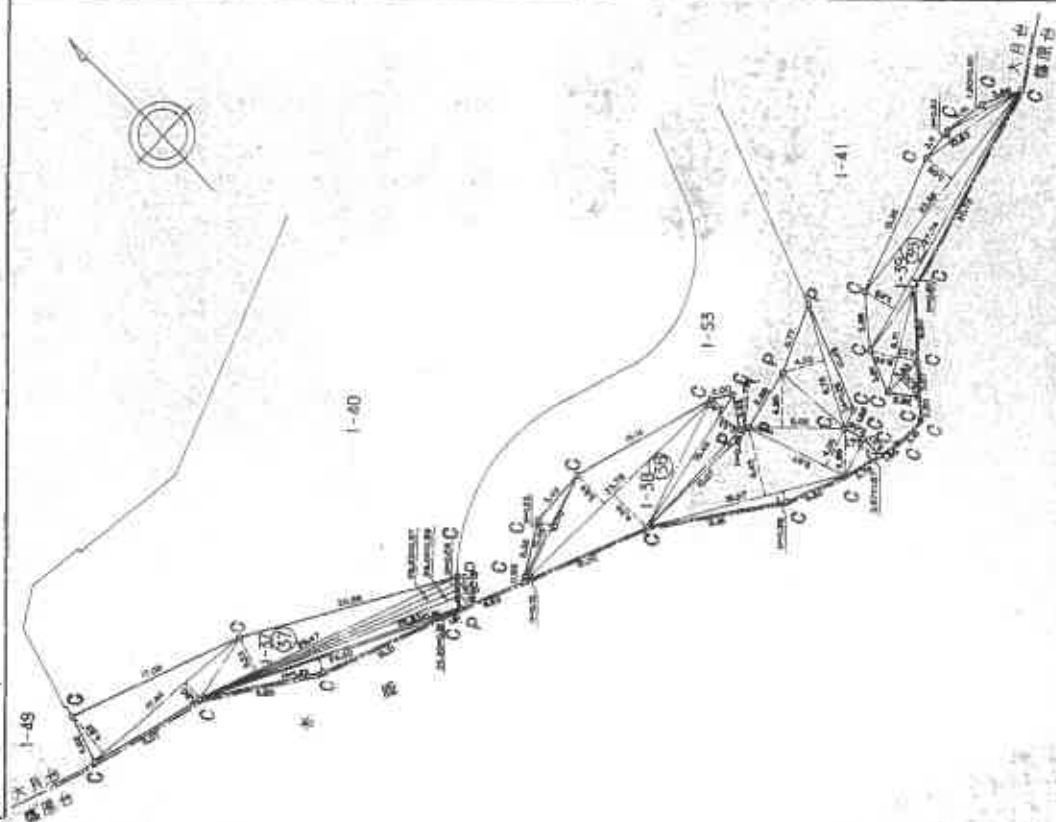
縮版図

地積測量図

地番 神戸市 1-37, 1-38, 1-39
 土地の所在 神戸市灘区大月台

平成14年8月23日

10/28



申請人

縮尺 1/500

(本文裏面記載)

501465

(10/28)

地積測量図

地番 1-1-1 1-31
1-32 1-36
1-37 1-53

土地の所在 神戸市灘区大月台

平成 年 月 日

地積測量図写

三斜面積計算書

32) 地番：1-32

N	底辺	高さ	倍面積	地積
1	17.62	7.08	124.7496	
2	17.62	3.11	54.7982	
3	18.00	2.61	46.9800	
4	18.00	8.97	161.4600	
		倍面積	387.9878	
		倍面積	193.99390	193.99㎡

33) 地番：1-33

N	底辺	高さ	倍面積	地積
1	10.51	5.20	54.6520	
2	10.74	0.47	5.0478	
		倍面積	59.6998	
		倍面積	29.84990	29.84㎡

34) 地番：1-34

N	底辺	高さ	倍面積	地積
1	3.75	1.45	5.4375	
2	3.75	1.45	5.4375	
		倍面積	10.8750	
		倍面積	5.43750	5.43㎡

三斜面積計算書

35) 地番：1-35

N	底辺	高さ	倍面積	地積
1	5.64	2.03	11.4492	
2	5.64	0.51	2.8764	
3	5.48	0.31	1.6988	
4	4.59	0.37	1.6983	
5	3.68	0.45	1.6560	
6	2.83	0.57	1.6131	
7	2.09	0.76	1.5884	
8	4.13	1.26	5.2038	
9	4.13	0.44	1.8172	
10	3.26	0.52	1.6952	
11	2.46	0.65	1.5990	
12	1.84	0.79	1.4536	
		倍面積	34.3490	
		倍面積	17.17450	17.17㎡

36) 地番：1-36

N	底辺	高さ	倍面積	地積
1	25.88	8.04	208.0752	
2	2.19	1.13	2.4747	
3	2.19	0.48	1.0512	
4	1.75	0.87	1.5225	
5	26.15	1.47	38.4405	
6	26.15	0.34	8.8910	
7	25.22	0.38	9.5836	
8	24.30	1.90	46.1700	
9	20.14	3.20	64.4480	
10	18.38	3.38	62.1244	
11	15.35	1.76	27.0160	
		倍面積	469.7971	
		倍面積	234.89855	234.89㎡

作製者

(印文蓋印欄)

(19/28)

501474

縮版図

縮版図

地積測量図 20/28

地番 第1-1-1号 第1-36-1-39号 第1-40-1-53号

土地の所在 神戸市灘区大月台

平成 / 年 月 日

地積測量図写

三斜面積計算書

37 地番：1-37

N 〇	底辺	高さ	倍面積	地積
1	17.44	4.52	78.8288	
2	17.44	1.90	33.1360	
3	26.47	3.53	93.4391	
4	26.47	0.56	14.8232	
5	26.23	0.57	14.9511	
6	26.01	0.58	15.0858	
7	25.83	1.16	29.9628	
8	25.60	0.12	3.0720	
9	24.00	1.42	34.0800	
		倍面積	317.3788	
		倍面積	158.68940	158.68㎡

38 地番：1-38

N 〇	底辺	高さ	倍面積	地積
1	10.45	1.25	13.0625	
2	10.70	0.15	1.6050	
3	23.79	3.54	84.2166	
4	23.79	4.28	101.8212	
5	14.44	1.40	20.2160	
6	14.44	2.33	33.6452	
7	13.07	0.45	5.8815	
8	18.97	6.45	122.3565	
9	18.97	0.98	18.5906	
10	9.97	4.05	40.3785	
11	4.48	1.77	7.9296	
12	3.87	1.97	7.6239	
13	9.02	4.96	44.7392	
14	11.75	4.20	49.3500	
15	11.75	1.25	14.6875	
		倍面積	566.1038	
		倍面積	283.05190	283.05㎡

三斜面積計算書

39 地番：1-39

N 〇	底辺	高さ	倍面積	地積
1	3.83	2.30	8.8090	
2	9.71	2.07	20.0997	
3	9.71	2.42	23.4982	
4	27.74	0.51	14.1474	
5	27.74	3.29	91.2646	
6	23.38	3.06	71.5428	
7	10.82	0.93	10.0626	
8	7.90	0.60	4.7400	
		倍面積	244.1643	
		倍面積	122.08215	122.08㎡

作製者

申請人

縮尺 1/

(弘文堂印刷所)

501475

地積測量図写

平成 7 年 2 月 22 日

地積測量図

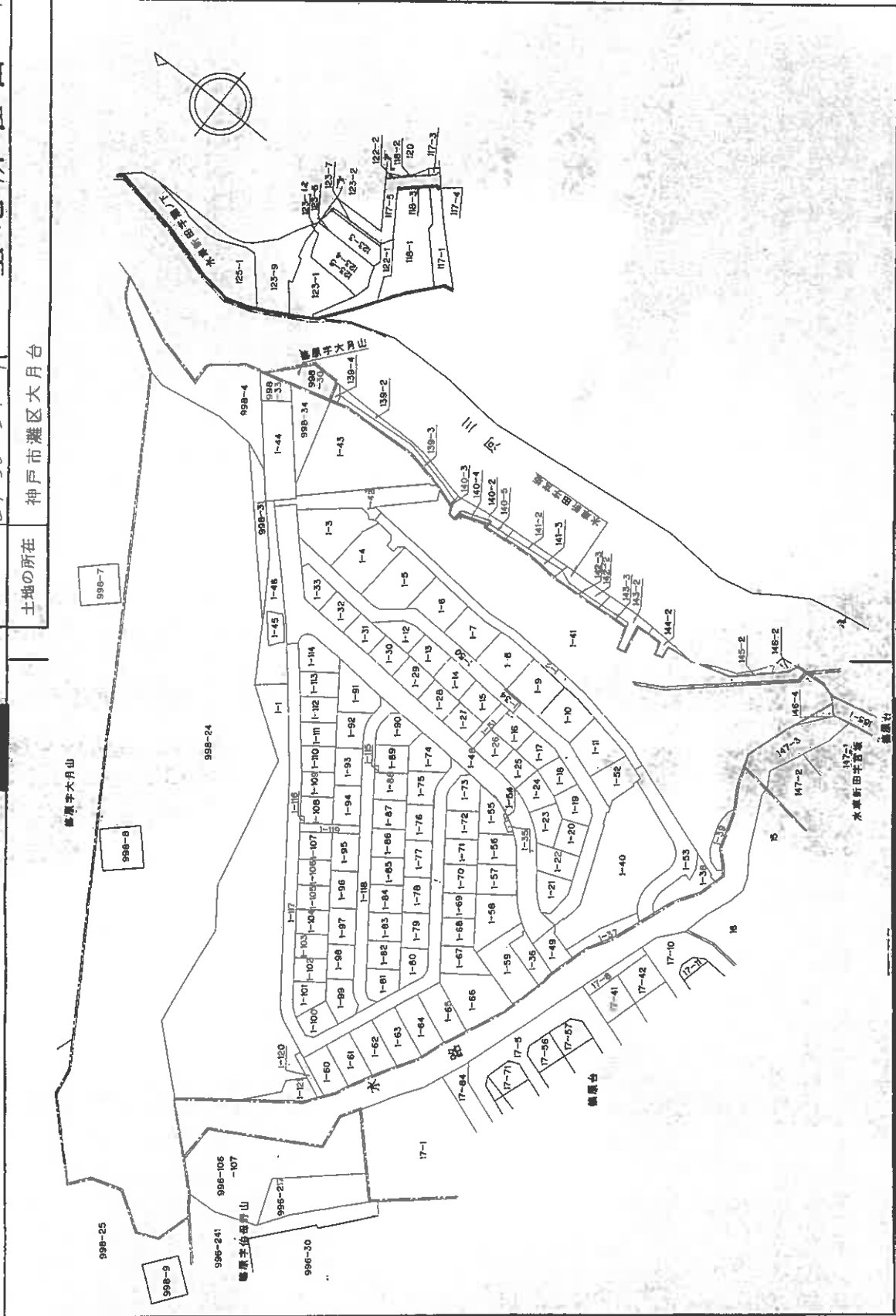
土地所在図

1/20

前 1-1 後 37

地番 自 1-55 至 1-121

土地の所在 神戸市灘区大月台



縮尺 1

申請人

501488

作製者

縮版図

請求番号: 9-3

これに図面に記録されている内容を証明した書面である
令和 7 年 2 月 20 日 神戸地方方法務局 登記官

登記年月日: 平成 12 月 22 日

平成1年12月22日

これは測量に記録されている測量成果の縮小図である。
令和7年5月20日現在 神戸地方地籍課

縮小図

縮版図

縮尺番号: 9-3

地積測量図

地番

土地の所在 神戸市灘区大月台

平成 年 月 日

地積測量図写

縮尺 1/500

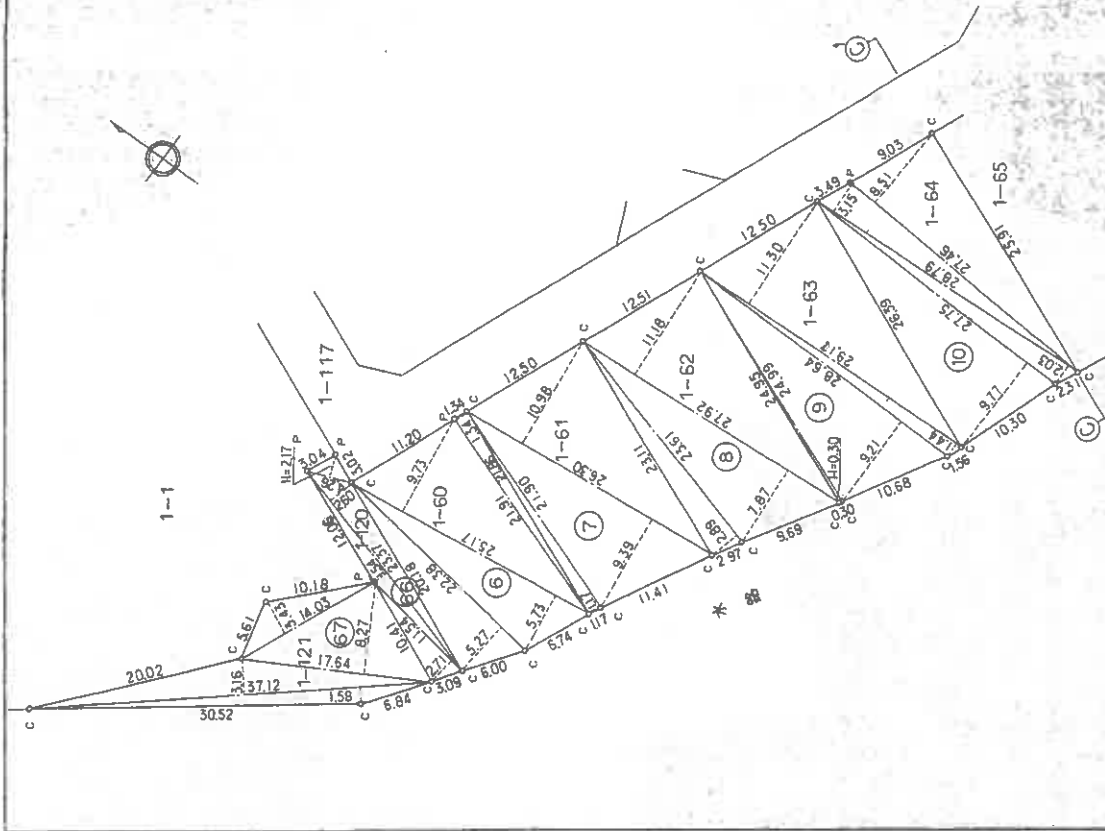
申請人

501489

作製者

(弘文堂印刷所)

(5/20)



これは図面に記載されている内容と説明した通りである。
令和7年2月20日 神戸地方裁判所

登記簿

縮版図

地積測量図

17/20

地番
1-1-1-55~1-73
1-74~1-80
1-81~1-121

土地の所在
神戸市灘区大月台

三斜面積計算書

②③ 地番：1-77 No 底辺				②④ 地番：1-78 No 底辺				②⑤ 地番：1-79 No 底辺				②⑥ 地番：1-80 No 底辺			
1	2	3	地積	1	2	3	地積	1	2	3	地積	1	2	3	地積
15.72	21.54	21.54	112.2408	16.52	21.55	21.55	170.1988	13.50	21.09	21.57	38.2050	16.65	16.76	16.76	25.3080
7.14	5.24	10.39	112.8696	2.52	10.41	10.39	54.3060	2.83	8.46	10.39	178.4214	1.52	8.31	8.17	7.89
223.8006	448.9110	224.45550	224.4550	224.3355	448.8403	224.42015	224.4200	9.2751	224.1123	450.0138	225.00690	131.3685	139.2756	136.9292	131.3685
224.4550	224.4550	224.4550	224.4550	224.42015	224.42015	224.42015	224.4200	224.1123	450.0138	225.00690	225.00690	432.8813	216.44065	216.44065	216.44065

②⑦ 地番：1-74 No 底辺				②⑧ 地番：1-75 No 底辺				②⑨ 地番：1-76 No 底辺			
1	2	3	地積	1	2	3	地積	1	2	3	地積
22.20	22.92	22.92	53.9460	18.65	18.65	17.25	28.3480	14.12	21.49	21.49	65.5168
2.43	3.45	8.60	79.0740	0.41	0.86	0.89	7.0725	4.64	7.34	10.45	157.7366
9.99	221.4783	551.6103	197.1120	0.93	14.9265	15.0912	14.5856	21.49	224.5705	447.8239	224.5705
275.80515	275.80515	275.80515	275.80515	15.3450	15.2262	15.3351	14.6583	223.91195	223.91195	223.91195	223.91195

作製者

申請人

縮尺 1/

（公文堂印刷）

501496

地積測量図写

各階平面図

建物図面

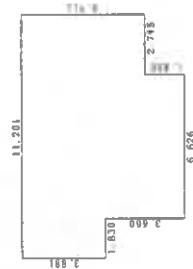
家屋番号

1番79

建物の所在

神戸市灘区大月台1番地79

主である建物
1階

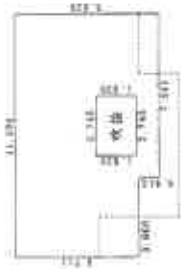


求積表

2.745 × 5.711	= 15.676695
6.626 × 7.541	= 49.966666
1.830 × 3.881	= 7.102230

合計 72.745591
床面積 72.74 m²

2階



求積表

3.771 × 6.626	= 24.986646
2.745 × 1.025	= 2.813625
2.745 × 3.771	= 10.351395
1.025 × 6.626	= 6.791650
3.660 × 5.711	= 20.902260

合計 65.845576
床面積 65.84 m²

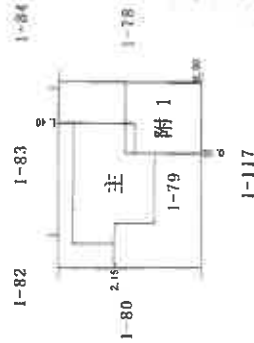
附属建物(符号)



求積表

6.450 × 7.000	= 45.150000
---------------	-------------

合計 45.150000
床面積 45.15 m²



作成者

縮尺

1/250

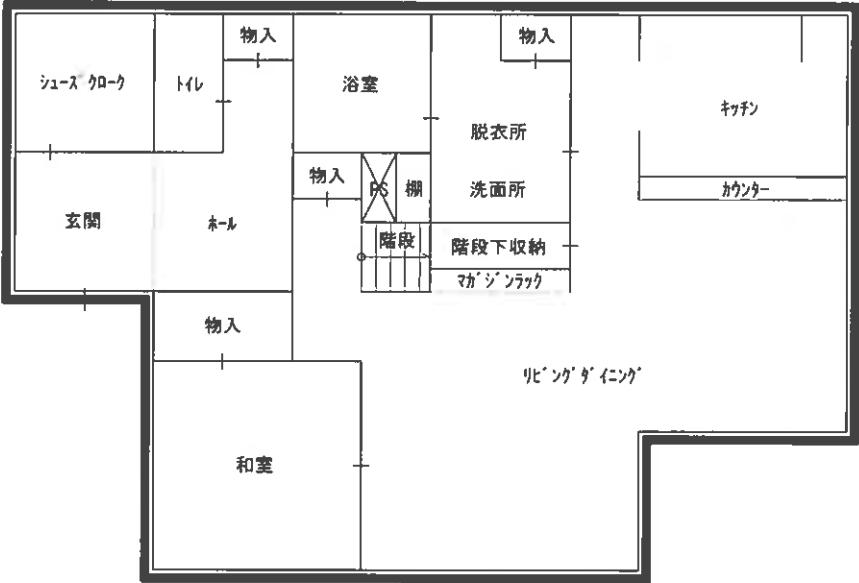
申請者

縮尺

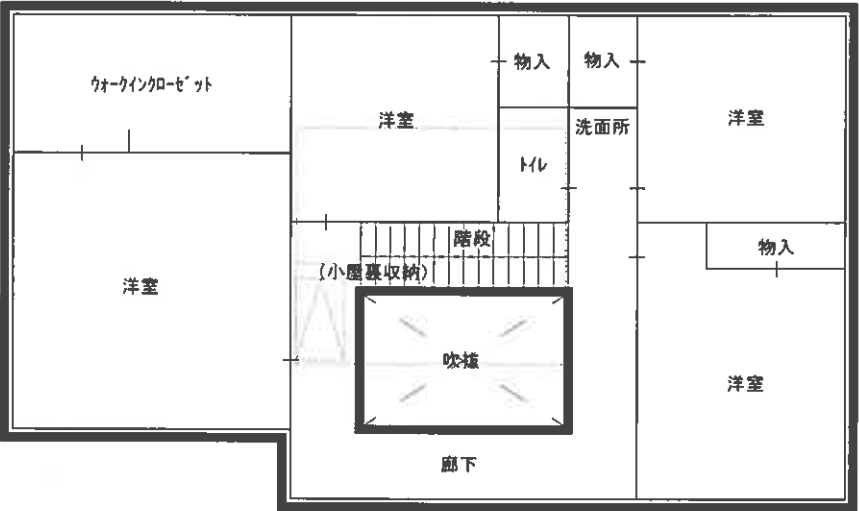
1/500

縮版図

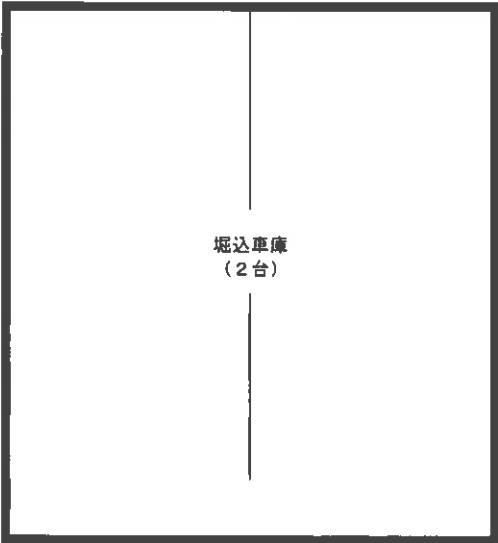
1 階



2 階



附属 1



現況写真



物件2



物件2



物件1（左側）・物件5（右側）

現況写真



物件3



物件3



物件4

現況写真



物件6・7



物件6・7



物件6・7