

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10月20日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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11月 5日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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10月20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	8,350,000 6,680,000	一括	1,670,000	94,412	0
1	2,900,000				
2	500,000				
3	760,000				
4	4,190,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡

地 番 108 番 1

地 目 宅地

地 積 387.40 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡

地 番 109 番 1

地 目 宅地

地 積 66.42 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡 108 番地 1、109 番地 1

家屋 番号 108 番 1

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 18.08 平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 倉庫・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 71.59平方メートル
 2階 30.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡108番地1、109番地1

家屋 番号 108番1の1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 158.23平方メートル
 2階 84.46平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 26 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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 3, 4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

周辺隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡

地 番 108 番 1

地 目 宅地

地 積 387.40 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡

地 番 109 番 1

地 目 宅地

地 積 66.42 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡 108 番地 1、109 番地 1

家屋 番号 108 番 1

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 18.08 平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 倉庫・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 71.59平方メートル
 2階 30.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡108番地1、109番地1

家屋 番号 108番1の1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 158.23平方メートル
 2階 84.46平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3



令和7年(ケ)第56号
令和7年7月3日受理
令和7年8月6日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 黒木 浩 二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡

地 番 108 番 1

地 目 宅地

地 積 387.40 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡

地 番 109 番 1

地 目 宅地

地 積 66.42 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡 108 番地 1、109 番地 1

家屋 番号 108 番 1

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 18.08 平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 倉庫・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 71.59平方メートル
 2階 30.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡108番地1、109番地1

家屋 番号 108番1の1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 158.23平方メートル
 2階 84.46平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市北区道場町日下部108番地		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☒ 建物等配置概略図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（ ☐ A、 ☐ B（共有者ら）） ☐ その他の者 上記の者らが本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3、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（ ☐ A、 ☐ B（共有者ら）） ☐ その他の者 上記の者らが物件3建物を工場・倉庫・車庫、物件4建物を居宅・店舗として、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 年()第 号 保管開始日 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物等配置概略図のとおり		

(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 **C** 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添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 物件1、2土地は、一体として物件3、4建物の敷地として使用されていた。両土地の合計地積は概ね公簿面積と一致したが、両土地の境界は判然としなかった。
- 2 物件2土地の北東側に細く伸びた土地があるが、現状では歩道と一体となっていると思われ判然としなかった。
- 3 物件3建物の主である建物は、過去に豆腐製造が行われていたようであるが、現在は使用されていない。建物内には経済的価値のある機械類や什器備品は存在しなかった。
- 4 物件4建物の1階東側に店舗があるが、現在は使用されていない。
- 5 物件3建物の主である建物の東側にカーポートがあった。在り合わせの素材で造られた簡易な物と思われるが、地面に強固に固定されていた。
- 6 物件3建物の主である建物の北東側に広告塔（看板）があった。広告塔は地面に強固に固定されていたが、設置したのは株式会社関西公告社のようなものである。
- 7 物件2土地の東端に広告塔があった。広告塔は地面に強固に固定されていた。
- 8 上記7記載の広告塔の側に古い大きな石造りの道標があった。道標には道場村の消防団の名前が刻まれていたが、管理者を調査したものの誰が管理しているのか分からなかった。
- 9 物件3建物の附属建物の北西側に街灯があった。

(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
■ B	(回答書による) 1 本件物件は、誰も使用していません。 2 本件建物に気になる不具合はありません。 3 リフォームはしていません。 4 建物内でペットは飼っていません。 5 本件物件内で事件や事故はありません。 6 隣地の方と境界の争いはありません。
■ 神戸市建設局北建設事務所担当者	物件3建物の附属建物の北西側にある街灯は神戸市が設置している街灯です。街灯の撤去等に関しては、当事務所にご相談ください。
■ 株式会社関西広告社担当者	1 物件3建物の主である建物の北東側の広告塔は、当社が設置しているものです。 2 土地の所有者が代わるときは次の所有者の方に契約関係を引き継ぐようお願いするとともに、契約を解除して広告塔を撤去する場合は3か月前位には申し入れをして頂くようお願いしています。落札された方に急に撤去を求められても対応できない可能性が高いので撤去を希望される場合は、早めにご連絡をお願いします。
■ 有限会社広告舎エーアンドディ代表者	1 物件2土地の東端にある広告塔を借りて看板を設置しています。 2 広告塔本体は、土地所有者の物で広告面だけを借りています。 3 広告面は令和7年3月25日から1年間で年7万円(消費税込み)で借りています。 4 落札された方とは、双方合意ができれば引き続き借りたと思っています。
■ 神戸市役所 担当者	1 物件2土地の北東側の細く伸びている土地が、歩道や道路上に伸びているかは把握していませんが、歩道や道路の一部になっている可能性はあると思います。ただし、市で保管している古い図面を見る限りは、本件物件内に上記1の細い土地が入っている(歩道や道路には、はみ出していない)可能性も否定できないと思います。 3 広告塔の側の石碑の様な道標については、占用許可は出ていません。ただし、執行官に提示された写真では、道標は本件物件内にあると思いますので、道路側でなければそもそも占用許可の対象ではありません。 4 一般的な話ですが、石碑等を道路に設置する場合は、占用許可が必要です。 5 道路を敷設するときに石碑等の撤去を求める場合は、設置者と交渉しますが、上記3の道標について、道路工事の際に撤去を求めたような記録は見当たりません。

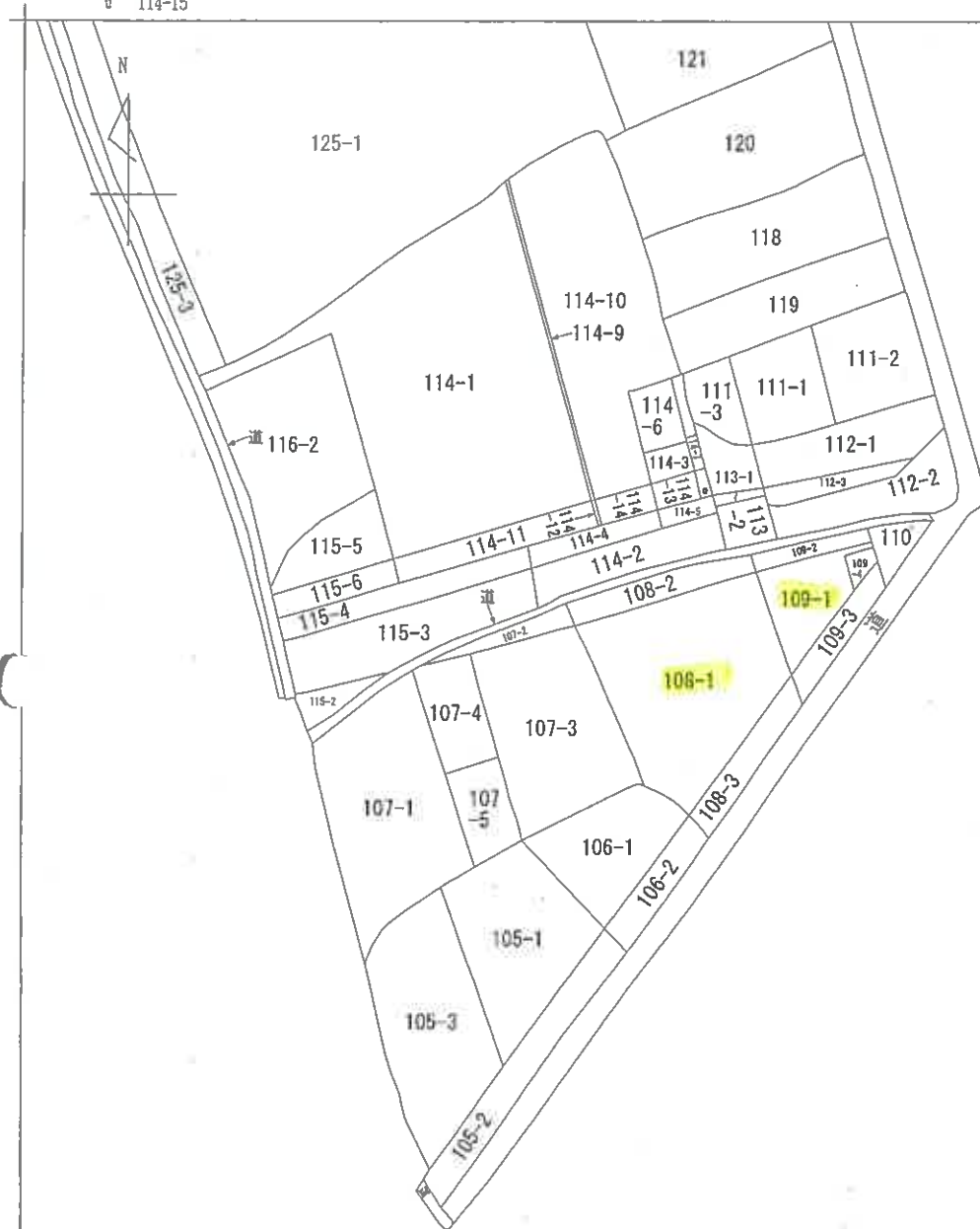
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月7日 (月) 14:25-14:50	神戸地方法務局 北出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年7月7日 (月) 16:30-16:45	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、道路部分等調査、立入調査期日通知書及び照会書差置(110円)
7年7月8日 (火)	執行官室	■ A ■、■ B ■ 住所地宛て、立入調査期日通知書及び照会書発送(110円×2)
7年7月14日 (月) 13:35-15:15	物件所在地	立入調査、不在施錠、道路部分等調査、写真撮影
7年7月15日 (火) 16:27-16:32	執行官室	神戸市建設局北建設事務所担当者から事情聴取(電話・発信)
7年7月15日 (火) 16:33-16:39	執行官室	株式会社関西広告社担当者から事情聴取(電話・発信)
7年7月15日 (火) 16:41-17:00	執行官室	有限会社広告舎エーアンドディ代表者から事情聴取(電話・発信)
(特記事項) ■ 令和7年7月14日 相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 ■ C ■ 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7年7月14日 評価人帯同		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月15日 (火) 17:28-17:35	執行官室	株式会社関西広告社担当者から事情聴取 (電話・受信)
7年7月16日 (水) 11:12-11:16	執務室	神戸市建設局北建設事務所担当者から事情聴取 (電話・受信)
7年7月24日 (木) 9:00-9:20	神戸地方法務局 北出張所	図面及び履歴事項全部証明書交付申請
7年7月29日 (火) 15:10-16:15	神戸市役所	道路及び占用許可等調査

(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	神戸市北区道場町日下部字町裡				地番	108番1			
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)			補事項		

登記年月日：昭和43年2月21日

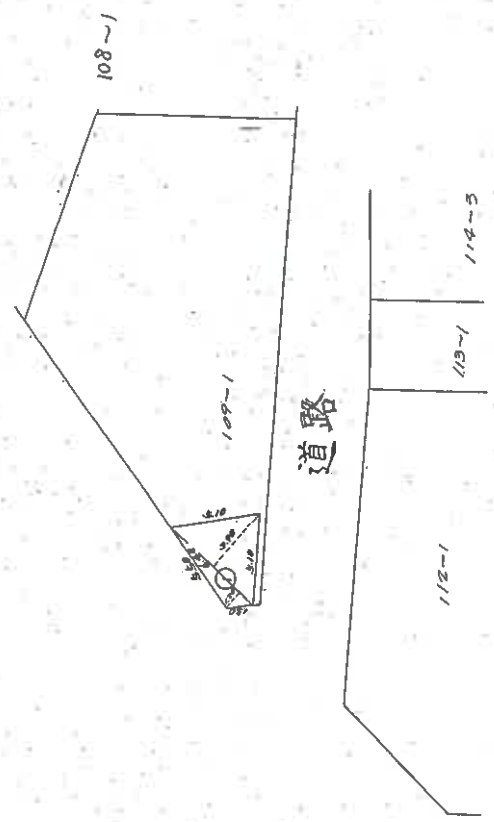
前番 109-1 後・新 109-4
109-4, #109-1

地積測量図

土地の所在 女庫区道場町日下部字町裡

昭和四十二年九月九日
作製年月日

作製者 申



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

求積表

符号	算式	倍面積
1	$1.40 \times (1.20 + 3.00)$	32.64
計		32.64
1/2		16.32

縮尺 1/300

034013

H9.12.1 各階平面図

建物平面図

家屋番号 108-1

建物の所在 神戸市北区道場町日下部字町屋108番地1.109番地1

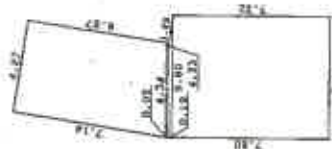
求積表

$4.90 \times 3.59 = 18.0810$
合計 18.0810
床面積 18.08 m ²



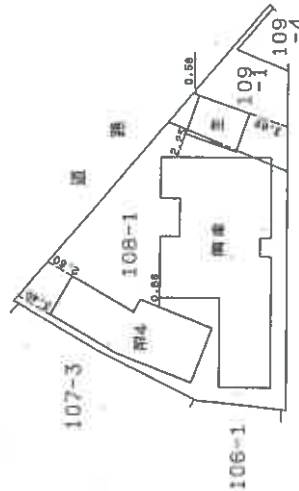
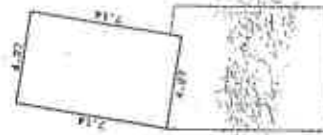
1階求積表

$\{ 6.57 + 7.14 \} \times 4.27 / 2 = 28.27085$
$\{ 4.34 + 4.33 \} \times 0.09 / 2 = 0.39015$
$\{ 4.33 + 5.60 \} \times 0.19 / 2 = 0.94335$
$7.32 \times 5.60 = 40.99200$
合計 71.59635
床面積 71.59 m ²



2階求積表

$7.14 \times 4.27 = 30.4878$
合計 30.4878
床面積 30.48 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（単位：m）

132812

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9年11月25日

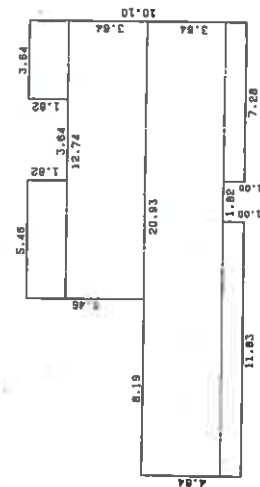
公用

119.11.25 各階平面図

建物図面

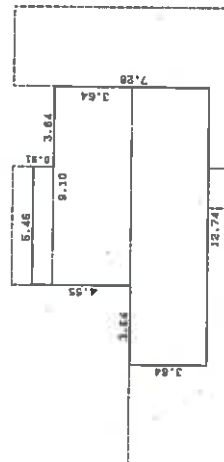
108-1-1

建物の所在 神戸市北区道場町日下部字町裡108番地1.109番地1



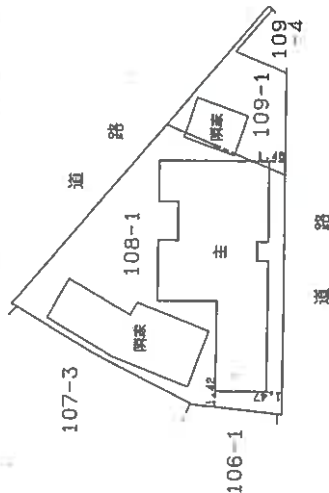
1 階 求 積 表

1.82 x 3.64	=	6.6248
1.82 x 5.46	=	9.9372
3.64 x 12.74	=	46.3736
3.64 x 20.83	=	75.8152
1.00 x 7.88	=	7.8800
1.00 x 11.83	=	11.8300
合 計		158.2308
床面積		158.23 m ²



2 階 求 積 表

0.91 x 5.46	=	4.9686
3.64 x 9.10	=	33.1240
3.64 x 12.74	=	46.3736
合 計		84.4662
床面積		84.46 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

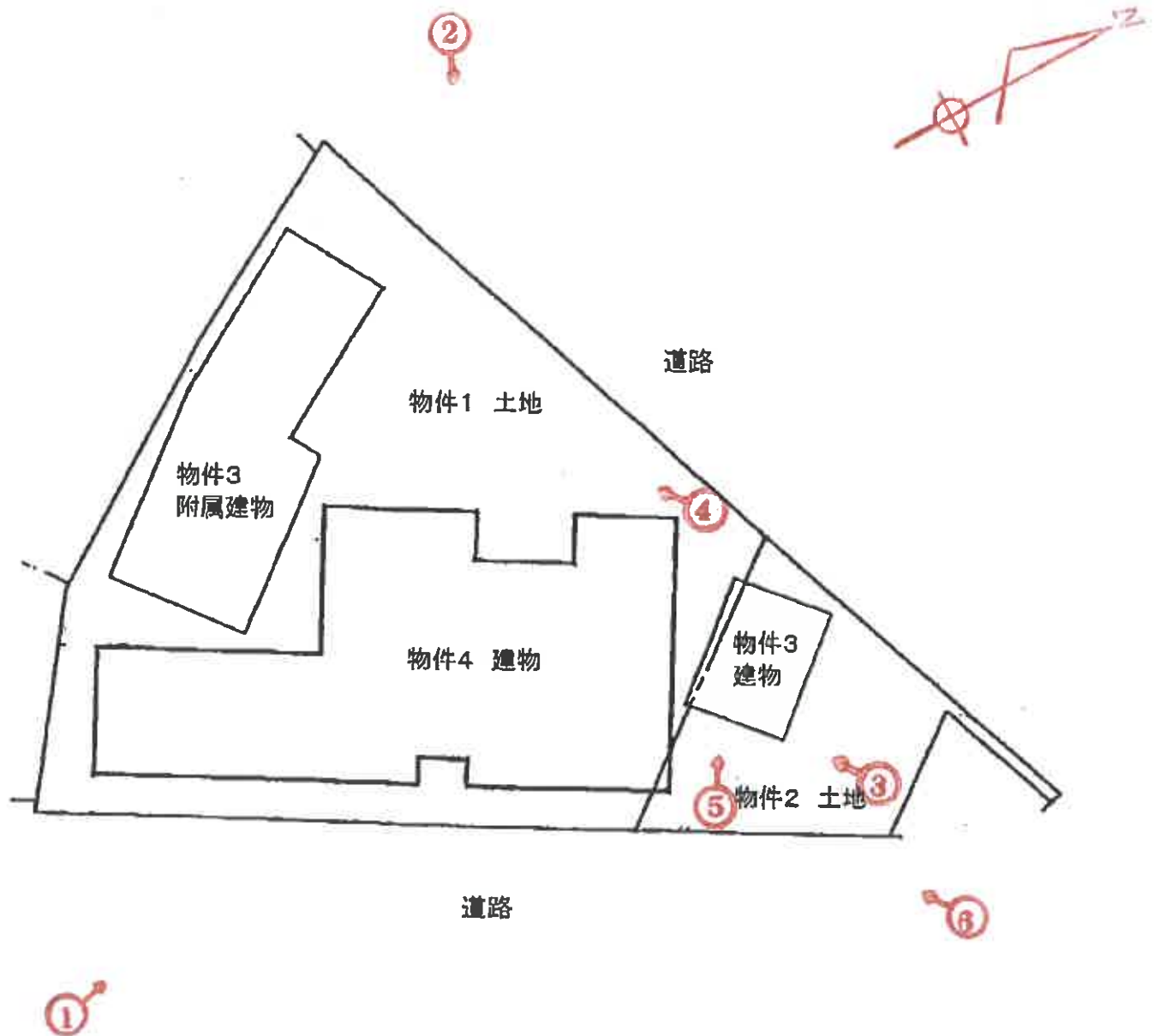
縮尺 1/500

(加印図柄)

132813

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物等配置概略図



注) 本図は、公図、建物図面等を参考にした上で適宜加筆・補修正を行った略図であり、実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

(○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

物件3



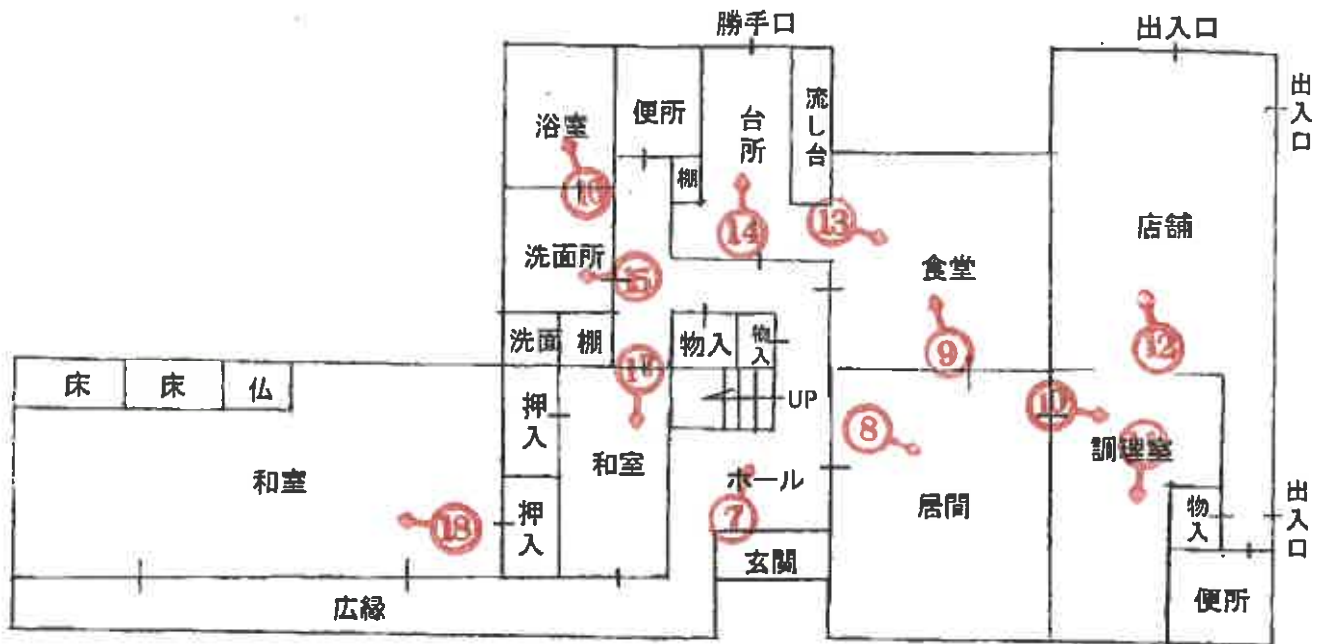
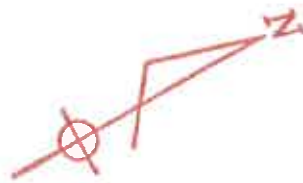
附属建物



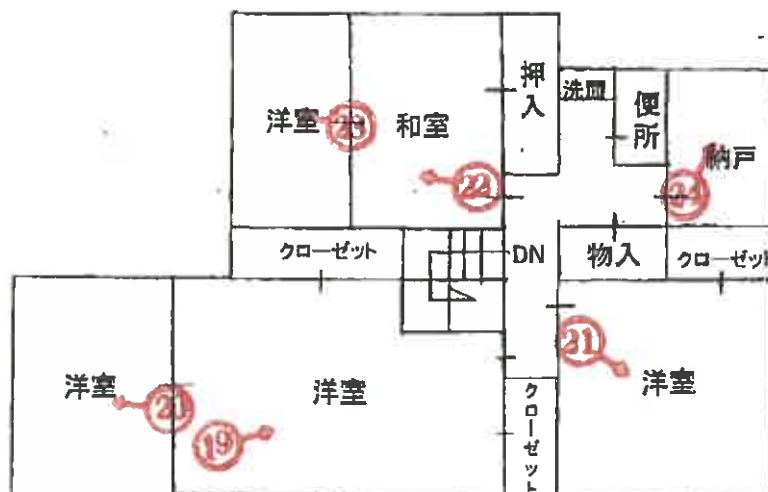
(○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

物件4



1階



2階

(○は写真番号および撮影位置・方向)

(14枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

(16 枚目)



⑦



⑧



⑨

(17 枚目)



⑩



⑪



⑫

(18 枚目)



⑬



⑭



⑮

(19 枚目)



①⑥



①⑦



⑮



⑯



⑰

(21 枚目)



②①



②②



②③

(22 枚目)



②4

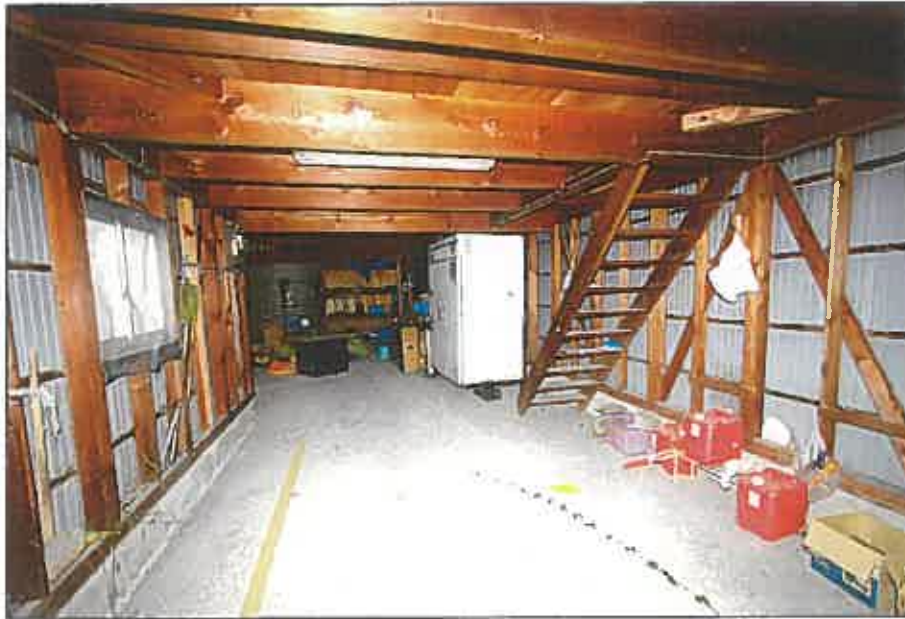


②5



②6

(23 枚目)



②7



②8



②9

(24 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 56 号
令和 7 年 7 月 14 日 現地調査
令和 7 年 7 月 28 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

尾崎 潤

第1 評価額

一括価格	
金8,350,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,900,000円
物件2(土地)	金500,000円
物件3(建物)	金760,000円
物件4(建物)	金4,190,000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・2の内訳価格は物件3・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3・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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3・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		
	特にない		

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	神戸電鉄線 道場南口駅の北東方 約900m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗、倉庫等が建ち並ぶ地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 100 % 防火指定なし 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規模 453.82 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南東側 約18m県道 北側 約11m県道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は一体となって物件3・4建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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一部が工場であり相応のリスクはあるが、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	物件2土地の北東側に細長い部分があるが、現状は明確に区分されておらず判然としなかった。 南東側県道は三田神戸線であるが、北東の国道付近から一部が拡幅されている。 本件土地は市街化調整区域に存し、建物の建築等には規制があるので、注意を要する。	

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) 年月日不詳 新築 経過年数 40 年以上と推定 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ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : トタン等 天 井 : 合板等 床 : セメント等 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 : 工場 間 取 り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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。 暫く営業していない様子で傷みが激しかった。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件3 附属建物)

区 分	附属建物
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59年2月10日 新築 経過年数 41 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ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン等 内 壁 : 板張り等 天 井 : 板張り等 床 : セメント等 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： 倉庫・車庫 間 取 り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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。

4 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9年10月13日 新築 経過年数 28 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 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・合板等 床 : タタミ・フローリング等 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・店舗 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	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。 店舗部分は暫く営業していない様子であった。

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	25,900	0.82	453.82	0.90	8,670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸北-38）

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/㎡)
 $37,300 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/147 \div 25,900$

◇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
 $100/92 \times 100/99 \times 100/130 \times 100/124 \div 100/147$

イ 個別格差：形状・二方路・規模等(0.82)

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3・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
3	60,000	18.08	0.05	50,000
附属	70,000	102.07	0.05	360,000
				3計 410,000
4	150,000	242.69	0.16	5,820,000

ウ 現価率

<物件3・附属>

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。

<物件4>

経過年数28年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数33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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.16$

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
3	8,670,000 × 0.36	0.30	法定地上権	940,000
4	8,670,000 × 0.64	0.30	法定地上権	1,660,000
				計 2,600,000

ア 物件3・4に係るそれぞれの土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の床面積比から全敷地に対し、物件3は36%、物件4は64%と求め、物件3・4の土地利用権等価格を評定した。

(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・2	8,670,000	-2,600,000		0.80	0.70	3,400,000
3	410,000	+940,000	1.00	0.80	0.70	760,000
4	5,820,000	+1,660,000	1.00	0.80	0.70	4,190,000
内訳(公簿地積比で按分)						
1						(2,900,000)
2						(500,000)
一 括 価 格 (合 計)						8,350,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 工場・倉庫等含む

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-38)

所 在 : 神戸市北区道場町日下部字町裡127番
価 格 : 37,300円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「道場南口」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 297㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4.1m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 8,484,060円
物件2 : 1,454,598円
物件3 : 752,700円
物件4 : 4,138,300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 建物等配置概略図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡

地 番 108 番 1

地 目 宅地

地 積 387.40 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡

地 番 109 番 1

地 目 宅地

地 積 66.42 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡 108 番地 1、109 番地 1

家屋 番号 108 番 1

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 18.08 平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 倉庫・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 71.59平方メートル
 2階 30.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 神戸市北区道場町日下部字町裡108番地1、109番地1

家屋 番号 108番1の1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレート葺2階建

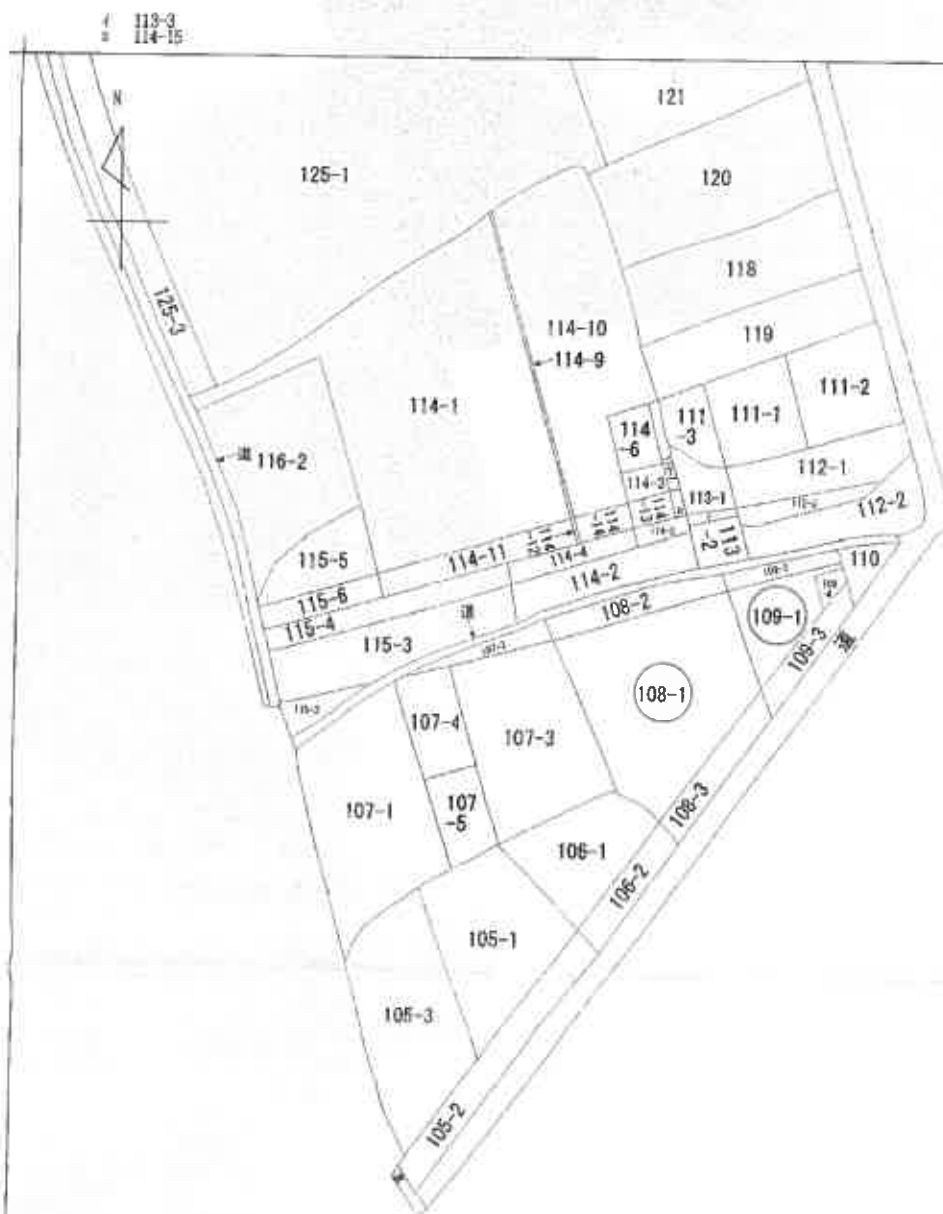
床 面 積 1階 158.23平方メートル
 2階 84.46平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3



国土地理院地図を基に加筆、作成

国土地理院地図を基に加筆、作成



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所在地	神戸市北区道場町日下部字町裡					地番	108番1			
出力 図尺	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					補付 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画である。

(神戸地方法務局北出張所管轄)

令和7年4月11日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A4に縮小

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張所管轄)

令和7年4月11日 東京法務局新宿出張所

東京法務局新宿出張所

1100

5

請求番号: 14-2

A4に縮小

昭和四拾年七月

2.21 地積測量図

地番	100-24, 4/09-1
土地の所在	倉庫区道場町日下部字町裡

作製年月日

昭和四年九月九日

作者

衰積求

符号	算式	倍面積
1	$4.33 + 0.27) \times 0.20$	3.52
計		59.25
1/2		59.25

1-2

1-3

100

100

50

50

20

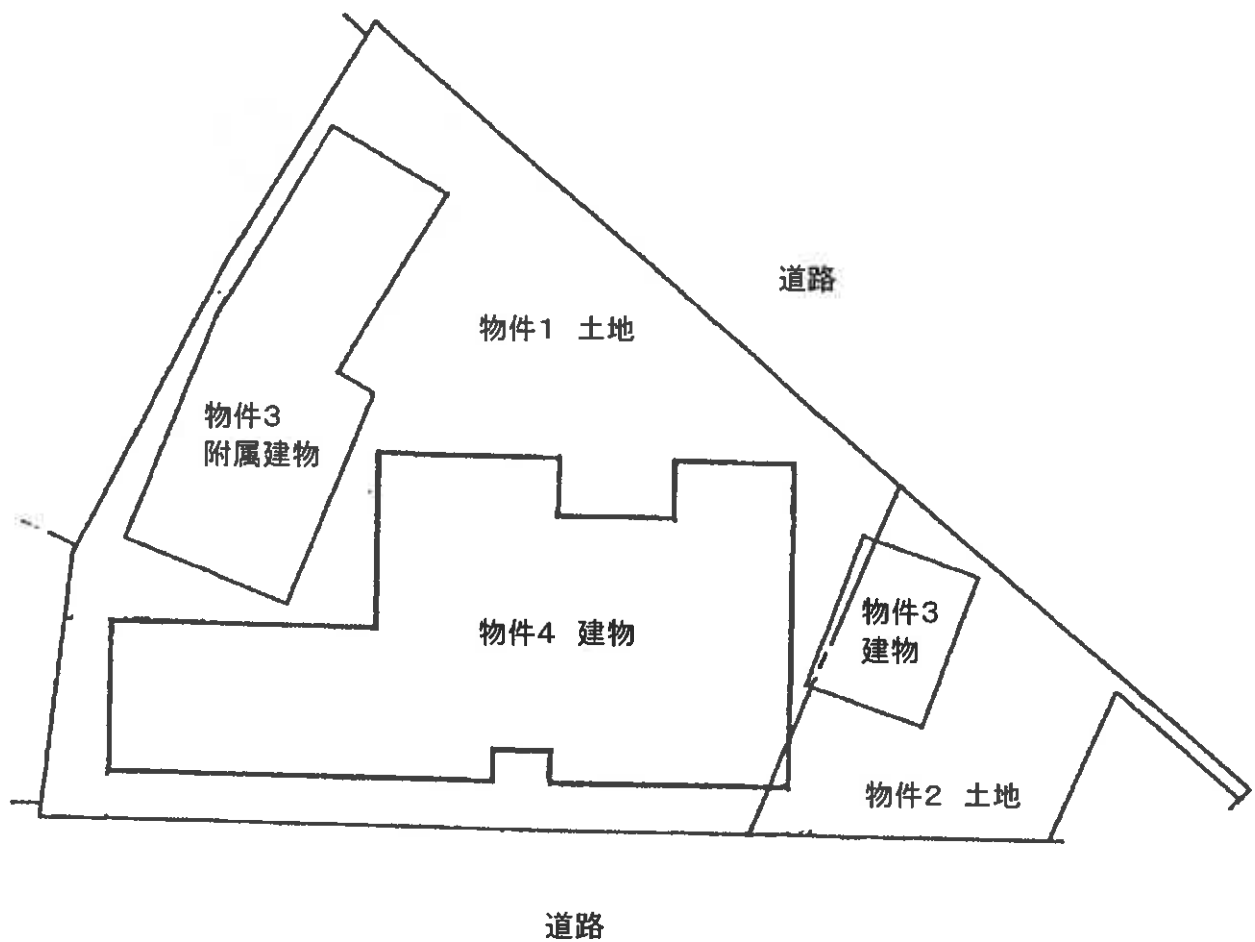
1-2

1-3

海	R	1/300
---	---	-------

034013

建物等配置概略図



注)本図は、公図、建物図面等を参考にした上で適宜加筆・補修正を行った略図であり、実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

登記年月日：平成9年12月1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。

(神戸地方建設局北出事務所発)

令和7年4月11日

東京建設局新館出張所

登記官

H9.12.1 各階平面図

家屋番号 108-1

建物平面図

建物の所在 神戸市北区道場町日下部字町裡108番地1.109番地1

求積表

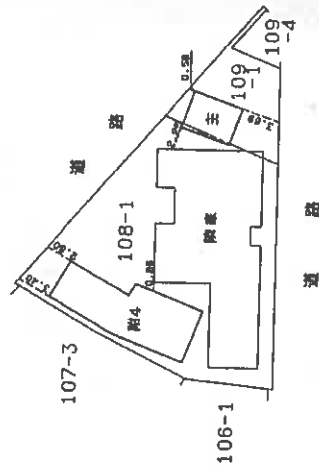
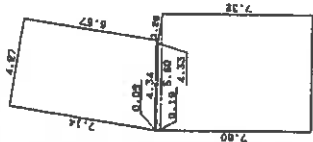
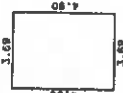
$4.90 \times 3.69 = 18.0810$
合計 18.0810
床面積 18.08 m²

1 階求積表

$(6.57 + 7.14) \times 4.27 / 2 = 29.27085$
 $(4.34 + 4.33) \times 0.09 / 2 = 0.39015$
 $(4.33 + 5.60) \times 0.19 / 2 = 0.93335$
 $7.32 \times 5.60 = 40.99200$
合計 71.59635
床面積 71.59 m²

2 階求積表

$7.14 \times 4.27 = 30.4878$
合計 30.4878
床面積 30.48 m²



作製者

申請人

縮尺 1/250
(平成9年10月27日作成)

縮尺 1/500

132812

請求番号：14-3

A4に縮小

登記年月日：平成9年11月25日

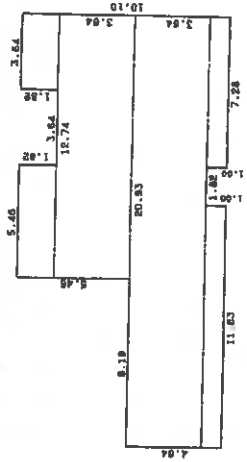
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(神戸地方支庁局北出雲所管轄)
令和7年4月11日 東京法務局新館出雲所

H9.11.25 各階平面図

家屋番号 108-1-1

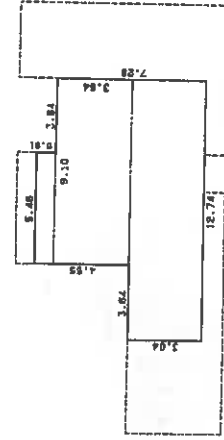
建物図面

建物の所在 神戸市北区道場町日下部字町地108番地1.109番地1



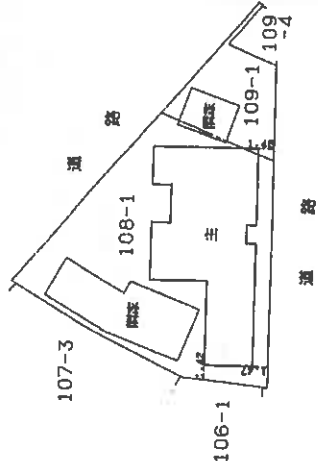
1 階求積表

1.62 x 3.64	=	5.9372
1.62 x 5.46	=	8.8452
3.64 x 12.74	=	46.3736
3.64 x 20.93	=	76.1852
1.00 x 7.28	=	7.2800
1.00 x 11.83	=	11.8300
合計		158.2308
床面積		158.23 m ²



2 階求積表

0.91 x 5.46	=	4.9686
0.91 x 9.10	=	8.2810
3.64 x 12.74	=	46.3736
合計		84.4622
床面積		84.46 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(印)

132813

請求番号：14-4

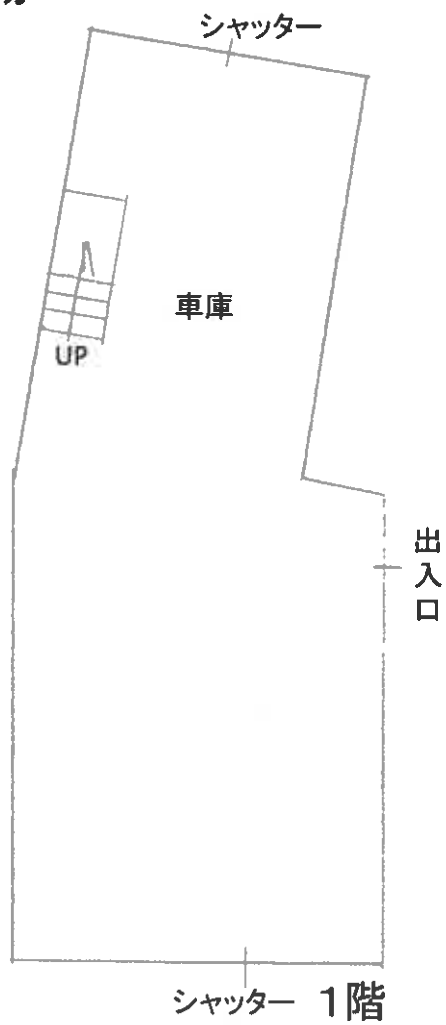
A4に縮小

建物間取図

物件3

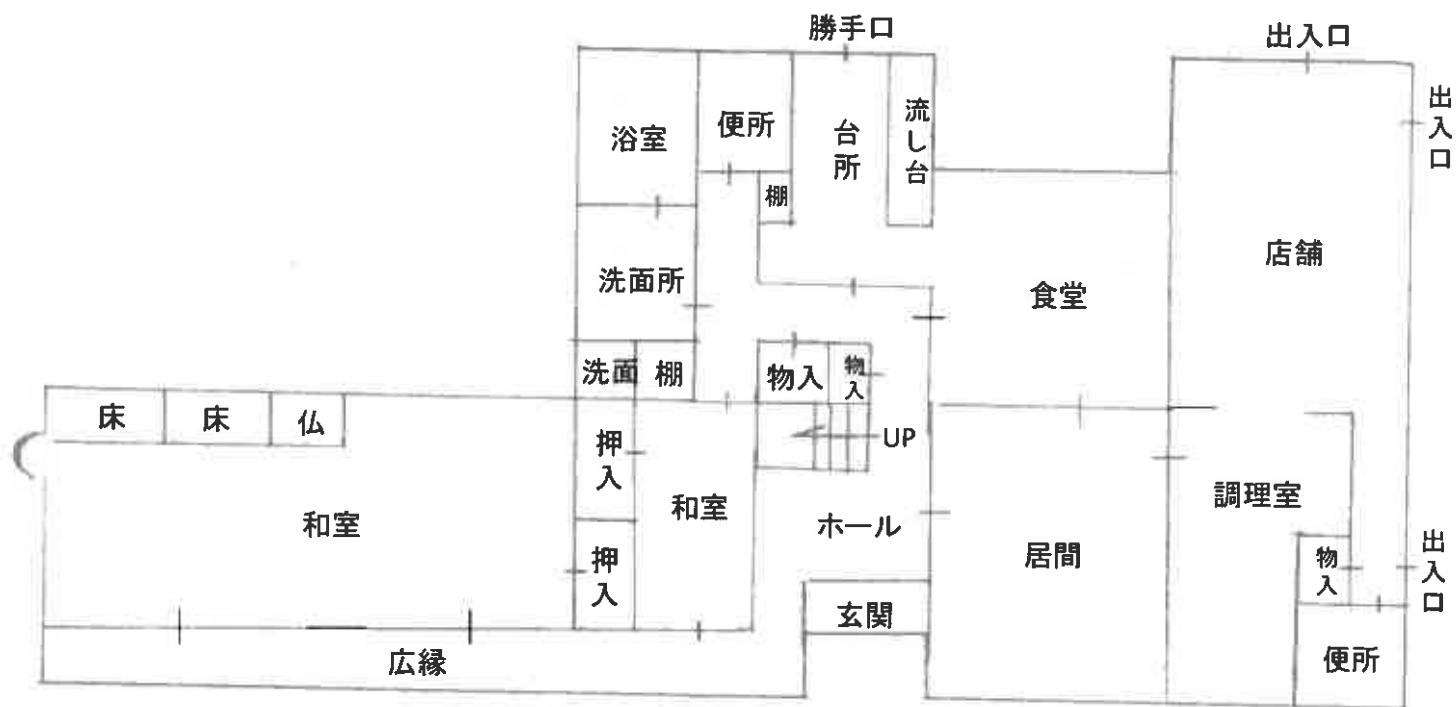


附属建物

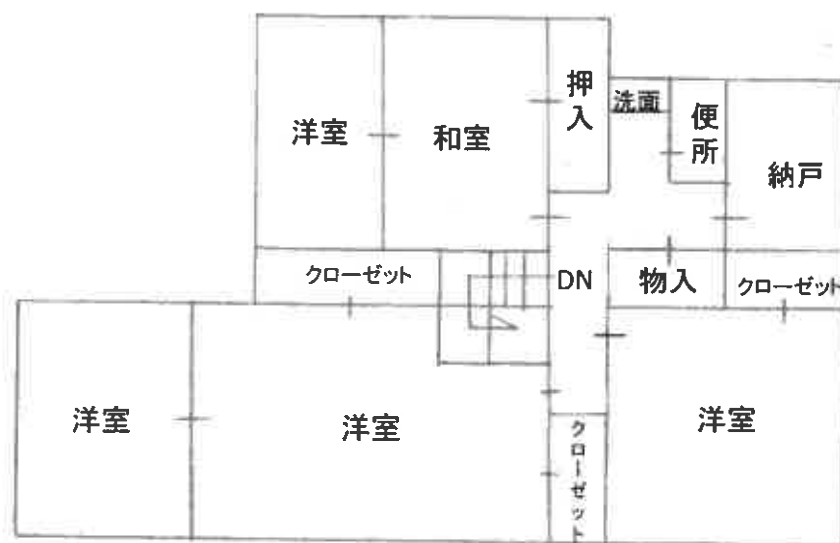


建物間取図

物件4



1階



2階



北側道路より



南東側道路より
物件4



物件3
主である建物



物件3
主である建物



物件3
附属建物



物件4
建物