

令和6年（ヌ）第76号

お 知 ら せ

本件は、物件2のみを売却の対象としております。

物件1、3、4については売却対象外となりますので、入札の際にはご注意ください。

以 上

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 11 月 25 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 12 月 10 日から 令和 7 年 12 月 17 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 23 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 8 年 1 月 13 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 11 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2	9,210,000 7,368,000		1,850,000	103,784	35,370

物 件 目 録

2 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目

地 番 4 番 2

地 目 雑種地

地 積 7 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 28 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

1 不動産の表示

【物件番号 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号 2】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号 4 番 2）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

- ・ 駐車場として使用されている。使用者（占有者）及び占有範囲は、別紙賃借権等目録記載のとおり。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。
- ・ 上記使用者らの占有部分以外の部分を、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

2 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目

地 番 4 番 2

地 目 雑種地

地 積 7 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



賃借権等目録

物件番号	2	2	2	2	2
範囲	1番区画	2番区画	3番区画	5番区画	7番区画
占有者	C	D	E	F	G

物件番号	2	2	2	2	2
範囲	10番区画	16番区画	17番区画	18番区画	19番区画
占有者	一般社団法人大空	H	I	一般社団法人大空	J

物件番号	2	2	2
範囲	20番区画	21番区画	22番区画
占有者	K	L	B

令和6年(ヌ)第76号
令和7年 1月23日受理
令和7年 3月 3日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目

地 番 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 7. 8 1 平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目

地 番 4 番 2

地 目 雑種地

地 積 7 4 0 平方メートル
- 3 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目 4 番地 1

家屋 番号 4 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 1. 7 6 平方メートル
- 4 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目 4 番地 1、4 番地 2

家屋 番号 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 8. 6 9 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市北区鈴蘭台西町4丁目8番28号	
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 ☐ 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 ☒ その他の者ら 土地所有者が物件1の大部分および物件2の一部を建物(物件3、物件4および目的外建物)所有により占有し、物件1の一部および物件2の大部分を占める月極駐車場については、駐車場契約者A乃至Lおよび一般社団法人大空がそれぞれの契約区画を駐車場として占有しており、未契約区画等その他の部分を土地所有者が占有している ☒ 「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	
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:約64.26平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市北区鈴蘭台西町4丁目8番28号	
土地		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅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

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	神戸市北区鈴蘭台西町四丁目 4 番 1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 ■事務所 ■物置 □
	構 造	木造 2 階建
	床 面 積 (概 略)	1 階 約 1 2 . 7 平方メートル 2 階 約 3 2 . 5 平方メートル
	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 (現所有者の親族) □不明
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	家 屋 番 号	□ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	
	床 面 積 (概 略)	
	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	

(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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 2 4 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 15. 5. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4, 500 円	保証金の返還につ き、賃借人解約の 場合 3, 000 円控除 賃貸人解約の場合 全額返還、何れも 無利息
	A		自: 令 6. 5. 1 至: 令 7. 4. 30				☐ 敷 ☒ 保 30, 000 円	
1、 2	☐ 全部 ☒ 2 2 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令元 7. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 000 円	保証金は無利息で 契約終了の際返還
	B		自: 令 6. 7. 1 至: 令 7. 6. 30				☐ 敷 ☒ 保 20, 000 円	
1、 2	☐ 全部 ☒ 2 3 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き区画であり、 土地所有者が占有 している
	土地所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 1 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 000 円	賃貸借契約の情報 提供求めるも、賃 料以外の情報を得 られなかった
	C		不明				☐ 敷 ☐ 保 不明	
2	☐ 全部 ☒ 2 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 000 円	賃貸借契約の情報 提供求めるも、賃 料以外の情報を得 られなかった
	D		不明				☐ 敷 ☐ 保 不明	
2	☐ 全部 ☒ 3 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 000 円	賃貸借契約の情報 提供求めるも、賃 料以外の情報を得 られなかった
	E		不明				☐ 敷 ☐ 保 不明	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者
 更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
 賃料 月: 毎月 年: 毎年
 敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
2	☐ 全部 ☒ 5 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 30. 6. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	保証金は無利息で 契約終了の際返還
	F		自 : 令 6. 6. 1 至 : 令 7. 5. 31				☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 6 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き区画であり、 土地所有者が占有 している
	土地所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 7 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 30. 7. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	保証金は無利息で 契約終了の際返還
	G		自 : 令 6. 7. 1 至 : 令 7. 6. 30				☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 8 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き区画であり、 土地所有者が占有 している
	土地所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 10 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 30. 9. 15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	保証金は無利息で 契約終了の際返還
	一般社団法人 大空		自 : 令 6. 9. 15 至 : 令 7. 9. 14				☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 11 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き区画であり、 土地所有者が占有 している
	土地所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者
 更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
 賃料 月: 毎月 年: 毎年
 敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
2	☐ 全部 ☒ 1 2 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き区画であり、 土地所有者が占有 している
	土地所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 1 3 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き区画であり、 土地所有者が占有 している
	土地所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 1 4 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き区画であり、 土地所有者が占有 している
	土地所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 1 5 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き区画であり、 土地所有者が占有 している
	土地所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 1 6 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 6. 5. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 000 円	保証金は無利息で 契約終了の際返還
	H		自 : 令 6. 5. 1 至 : 令 7. 4. 30				☐ 敷 ☒ 保 20, 000 円	
2	☐ 全部 ☒ 1 7 番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 6. 5. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 000 円	保証金は無利息で 契約終了の際返還
	I		自 : 令 6. 5. 1 至 : 令 7. 4. 30				☐ 敷 ☒ 保 20, 000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者
 更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
 賃料 月: 毎月 年: 毎年
 敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
2	☐ 全部 ☒ 18番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 30. 2. 15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	保証金は無利息で 契約終了の際返還
	一般社団法人 大空		自: 令 6. 2. 15 至: 令 7. 2. 14				☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 19番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 15. 4. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	保証金は無利息で 契約終了の際返還
	J		自: 令 6. 4. 1 至: 令 7. 3. 31				☐ 敷 ☒ 保 30,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 20番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 15. 4. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,500 円	保証金は無利息で 契約終了の際返還
	K		自: 令 6. 4. 1 至: 令 7. 3. 31				☐ 敷 ☒ 保 30,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 21番区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	賃貸借契約の情報 提供求めるも、賃 料以外の情報を得 られなかった
	L		自: . . 至: . .				☐ 敷 ☐ 保 不明	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者
 更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
 賃料 月: 毎月 年: 毎年
 敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(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)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目乃至8枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物について、多少の傾きや歪みを感じられた。また本件建物の床、柱、建具、内壁、天井等、屋根および外壁等において、雨漏りおよび経年劣化等を原因とする著しい傷みおよび汚れ等が認められた。
- 3 物件1の接面道路（地番12）は、土地建物位置関係図に示すA地点（写真㉔）からB地点（写真㉕）の間は山林の様相であり、下草および落葉の堆積により物件1北側の庭と境界を跨いで一体化している（写真㉖）。

(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	1 本件建物（物件3および物件4）には私と家族が住んでいます。 2 本件建物は何れも雨漏りが酷く、天井板の欠落や、床下の根太が腐って床が落ちそうな箇所が随所にあります。 3 物件1の土地には本件建物以外に、事務所として使っている建物がありますが、先代が建てた建物で、時期ははっきりしませんが昭和30年から40年ころのかなり古いものだと思います。 4 物件2の土地の大半と物件1の土地の一部を月極駐車場として貸し出しています。管理は株式会社太田不動産さんに任せているので、賃貸借契約の詳細については同社で聞いてください。 5 本件土地（物件1および物件2）の接面道路（地番12および地番13）は、山陽電気鉄道株式会社さんの所有地です。その一部は以前から山林のような状態です。
■株式会社太田不動産担当者	1 債務者の月極駐車場は当社で管理させて頂いており、契約関係および賃料の収受を行っています。
■山陽電気鉄道株式会社担当者	1 本件土地（物件1および物件2）の接面道路（地番12および地番13）は当社所有ですが、神戸市に移管していない理由や当時の経緯は確認できませんでした。 2 落葉や雑草が酷いので、年に1回程度は除草、伐採および清掃等を実施しています。 3 将来的にこの接面道路を舗装する計画はありません。

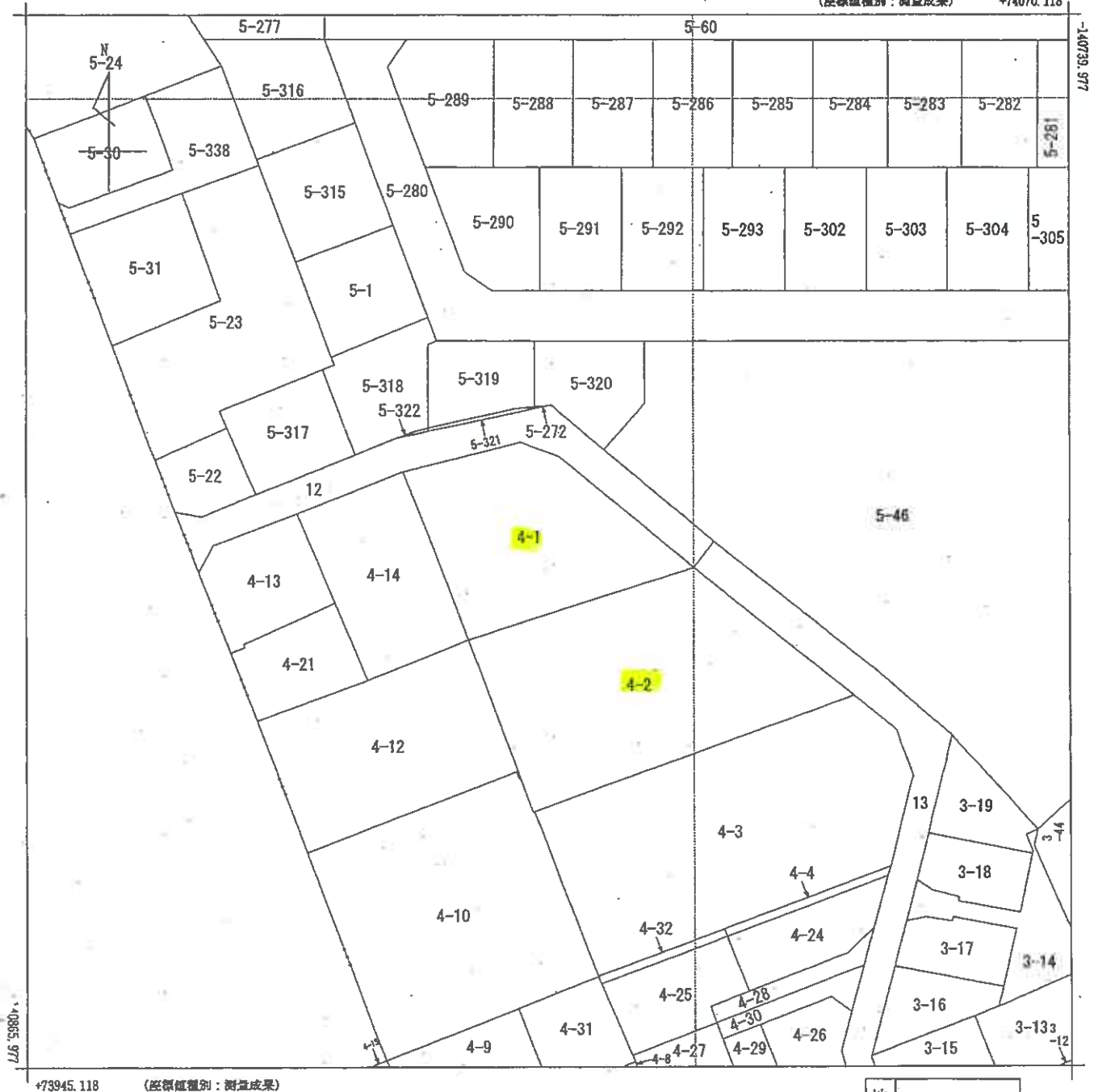
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月23日(木) 17:00-17:15	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 立入通知書および照会書(110円)投函 ☒ 外観写真撮影
令和7年1月24日(金) 15:00-15:15	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1月30日(木) 14:00-15:40	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1月31日(金) 10:55-11:35	株式会社太田不動産	☒ 担当者より聴取
令和7年2月6日(木)	執行官室	☒ 駐車場契約者に対し郵便照会(110円×28)
令和7年2月12日(水) 9:50-10:20	山陽電気鉄道株式会社	☒ 担当者より聴取
令和7年2月17日(月) 13:00-13:20	神戸地方法務局	☒ 法人登記事項証明書取得
令和7年2月27日(木) 15:05-15:25	神戸地方法務局	☒ 法人登記事項証明書取得
(特記事項) ☒ 令和7年1月30日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：測量成果) +74070.118



+73945.118 (座標値種別：測量成果)

地番
区域見出
鈴蘭台西町
4丁目

請求部	所在	神戸市北区鈴蘭台西町四丁目				地番	4番1			
出力	1/500	精度	甲一	座標系	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成	平成24年3月	年月日	備付	年月日	平成24年3月22日	補記				
年月日			年月日	(原図)		事項				

登記年月日：平成24年3月22日

土地積測量図

4-1

地番

土地の所在
神戸市北区鈴蘭台西町四丁目

4

510

順	番	文書番	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	点間距離	境界線種別	面積	備考
	410-314	-140.784.653	73.990.195	13.01				
	410-315	-140.806.784	73.994.897	8.90				
	410-354	-140.814.877	73.997.912	28.41				
	410-074	-140.806.836	74.025.045	20.77				
	410-316	-140.792.922	74.020.140	5.16				
	410-318	-140.791.117	74.004.300	14.54				
	410-314	-140.794.653	73.990.195					
計算方法							計=Σ(Yn-1)・(Xn-Xn-1)	
積算面積							936.827469	
面積 (㎡)							467.8137245	
面積							467.81	
面積							㎡	

510

測量の基礎	点名	X座標	Y座標	備考
測地高	測地高	E110-140.773.691	74.010.237	支線高
世帯公算高	世帯公算高	E112-140.806.772	73.958.894	支線高

測量年月日	平成24年2月4日
測量系	V系

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

(平成24年2月18日作成)

縮尺

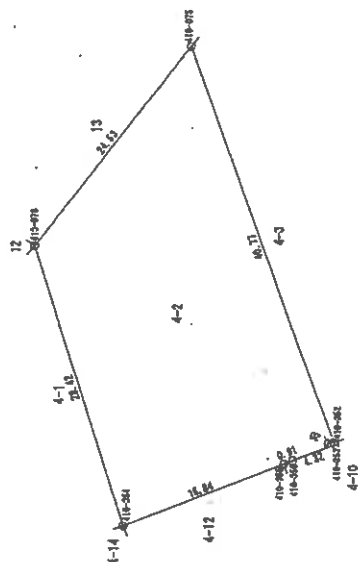
申請人

縮尺

1/500

国丁酉四月朔台朔金北日

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである



場 所	種 別	4-2	X 数値 (X _n)	Y 数値 (Y _n)	点間距離	境界傾斜角	境界距離	間 隔
		410-354	-140.814.837	73.997.931		16.84		
		410-352	-140.830.584	74.003.891		0.91		
		410-352	-140.831.445	74.004.221		4.32		
		410-313	-140.835.410	74.005.732		0.29		
		410-352	-140.815.422	74.005.847		40.77		
		410-075	-140.821.527	74.044.273		34.53		
		410-071	-140.808.229	74.025.045		28.42		
		410-354	-140.814.837	73.997.931				
計算方法								
傾 斜 度								
傾 斜 角								
傾 斜 率								

調査の事項		貸知月の名額及び成価値			
貸出月	貸出日	貸出額	Y 成価	成価	成価
昭和46年10月	10月1日	140,000	72,552.68	金庫	
昭和46年11月	11月1日	140,853.44	73,977.76	金庫	

1114

測量年月日	平成24年 2月 4日
陸 揚 系	V系

者成作

(平成24年 2月 18日作成)

縮尺

人請申

500
1
縮尺

面圖

面圖

平

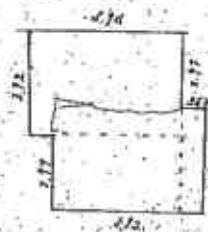
物

階

建各

家園書局	8-67	1-11
------	------	------

第一頁西台頭



求值表

1992 = 1.00 = 1.00

2-77 = 489 = 18.7107

$$1.72 \times 10^4 = 1.72 \times 10^4$$

46.7/100

1

(全國) 土地政策委員會(臨時)

146443

植、尺	I_2	I_1
-----	-------	-------

請求番号: 8-12

登記年月日：平成8年9月3日

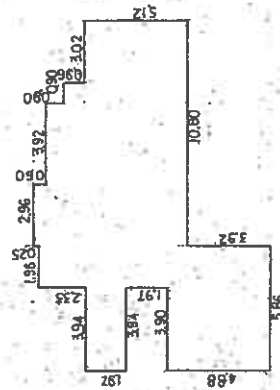
H.8.9.3

各階平面図

家屋番号 4-2

建物図面図

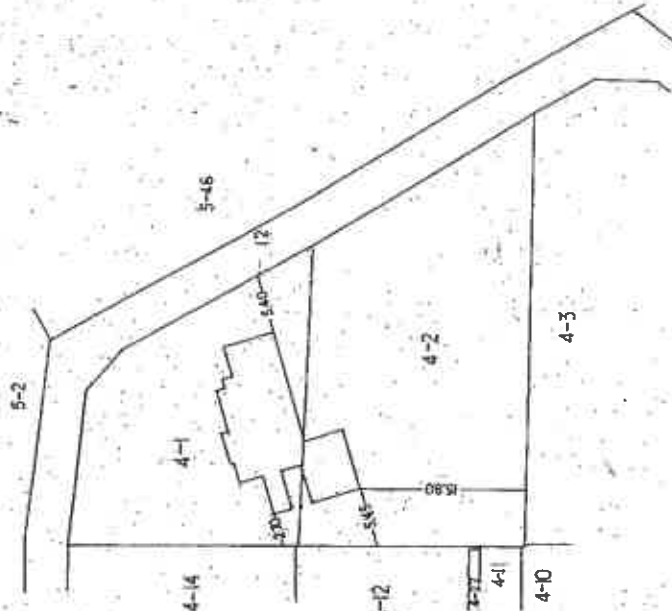
建物の所在 神戸市北区鈴蘭台西町4丁目4番地1・4番地2



求積表

3.02 X 3.12	9.5424
0.90 X (0.98 + 5.12)	5.4720
5.12 X (0.98 + 5.12)	26.7176
3.12 X (0.98 + 5.12)	22.4608
1.96 X (2.31 + 7.17 + 1.08)	21.8570
3.94 X 1.57	7.7678
3.10 X 4.88	19.0320
計	118.6926

床面積 118.69㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

8月8日作成

縮尺 1/250

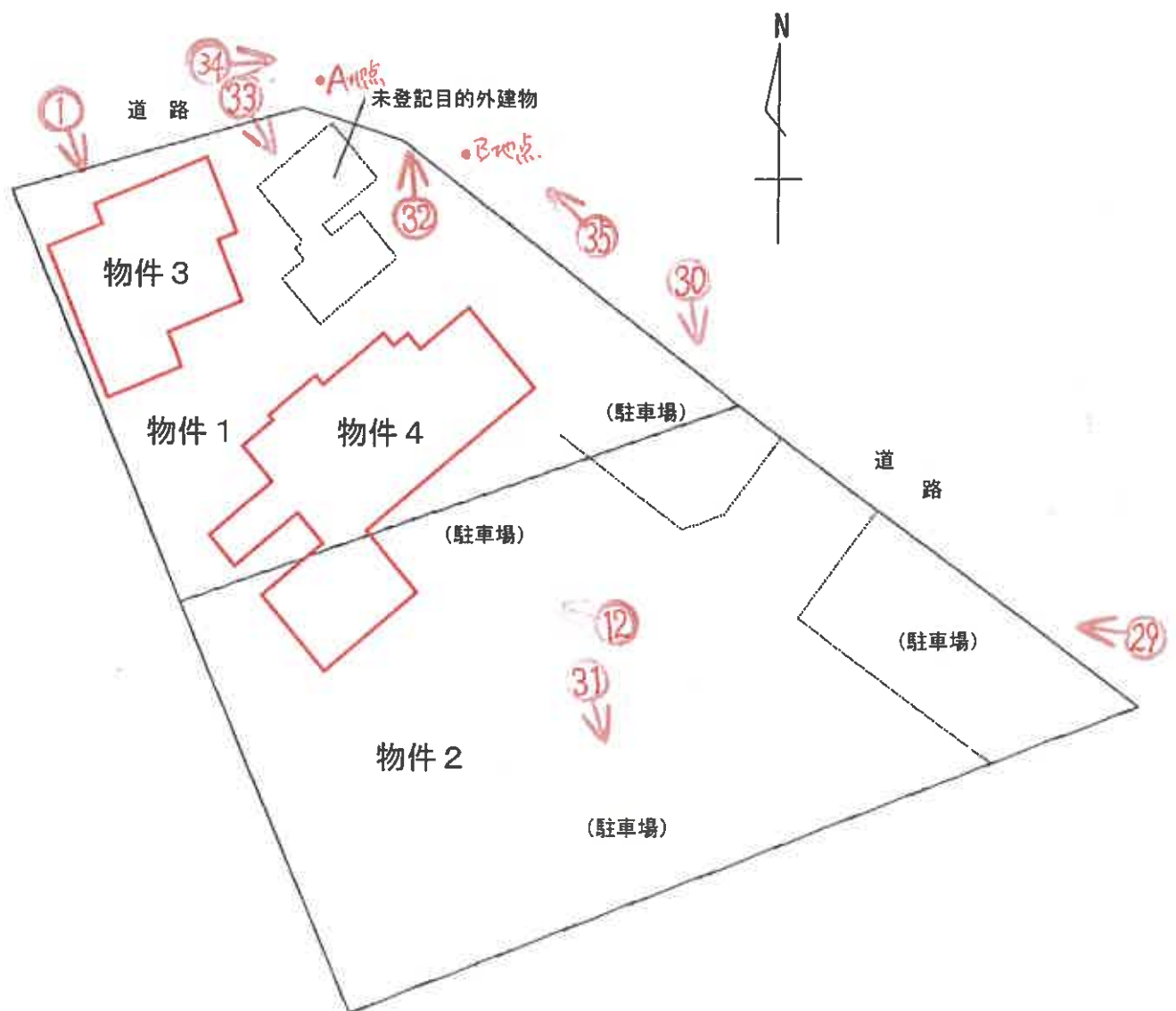
申請人

146444

縮尺 1/500

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)

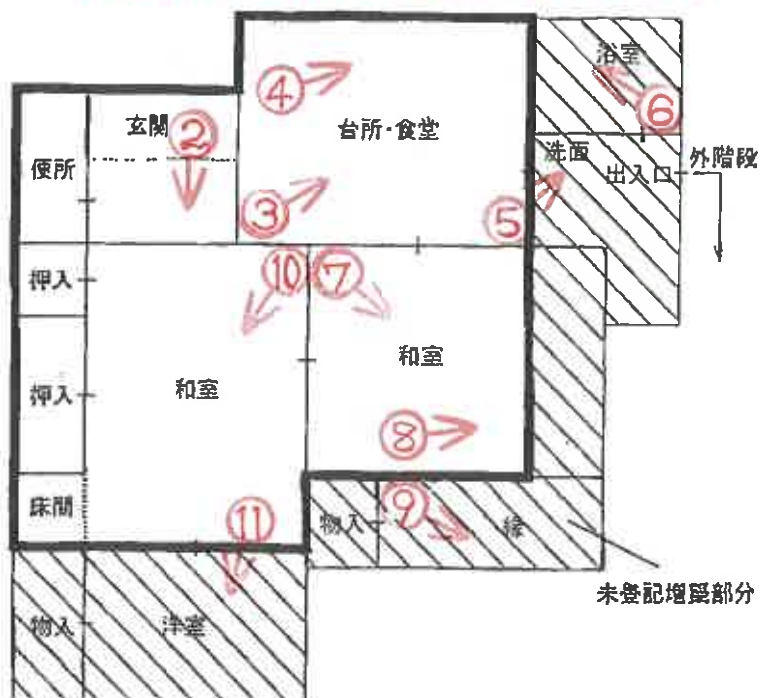


※概略図であり、面積、境界、形状、範囲および権利関係等を担保するものではありません。

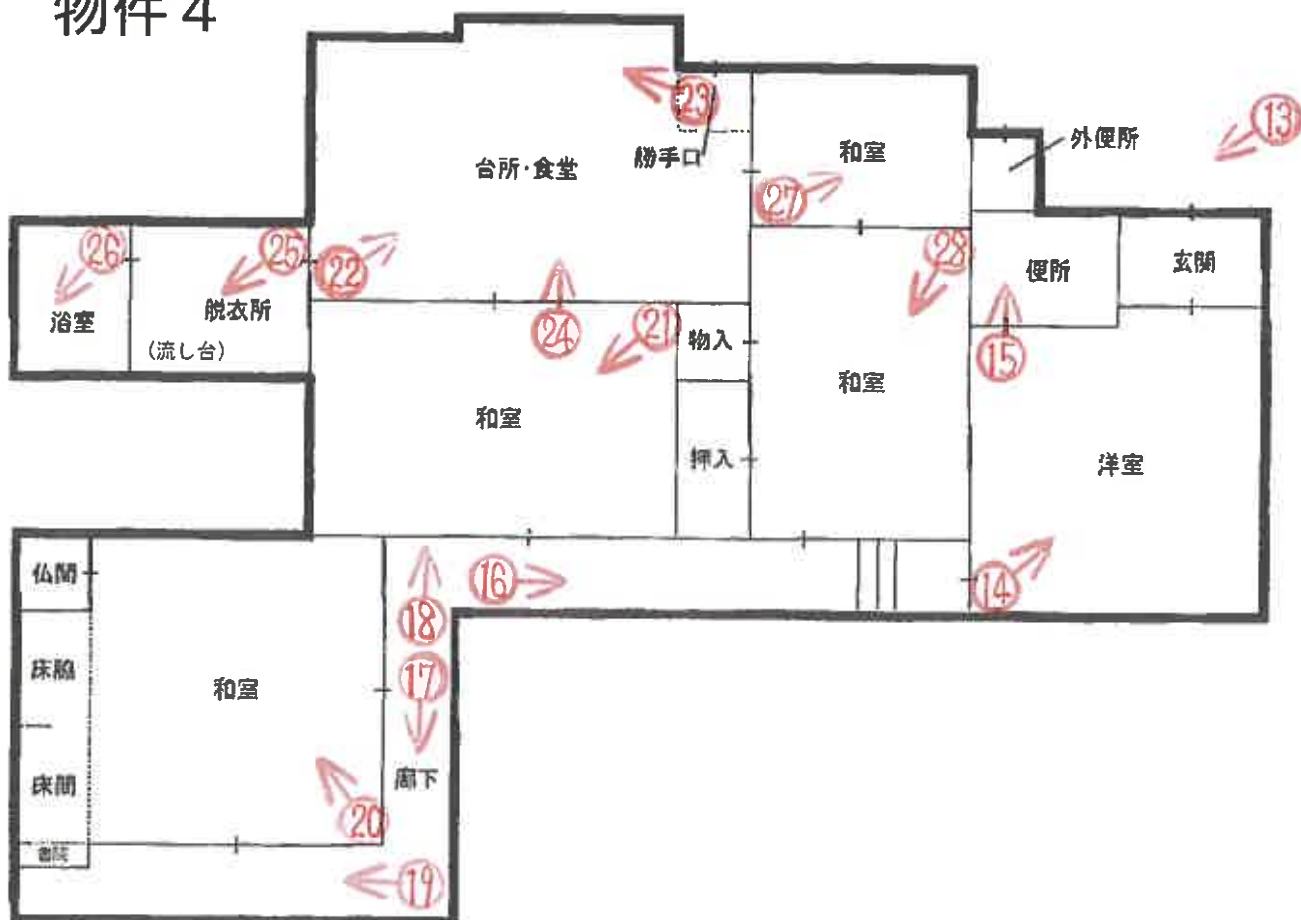
建 物 間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

物件 3

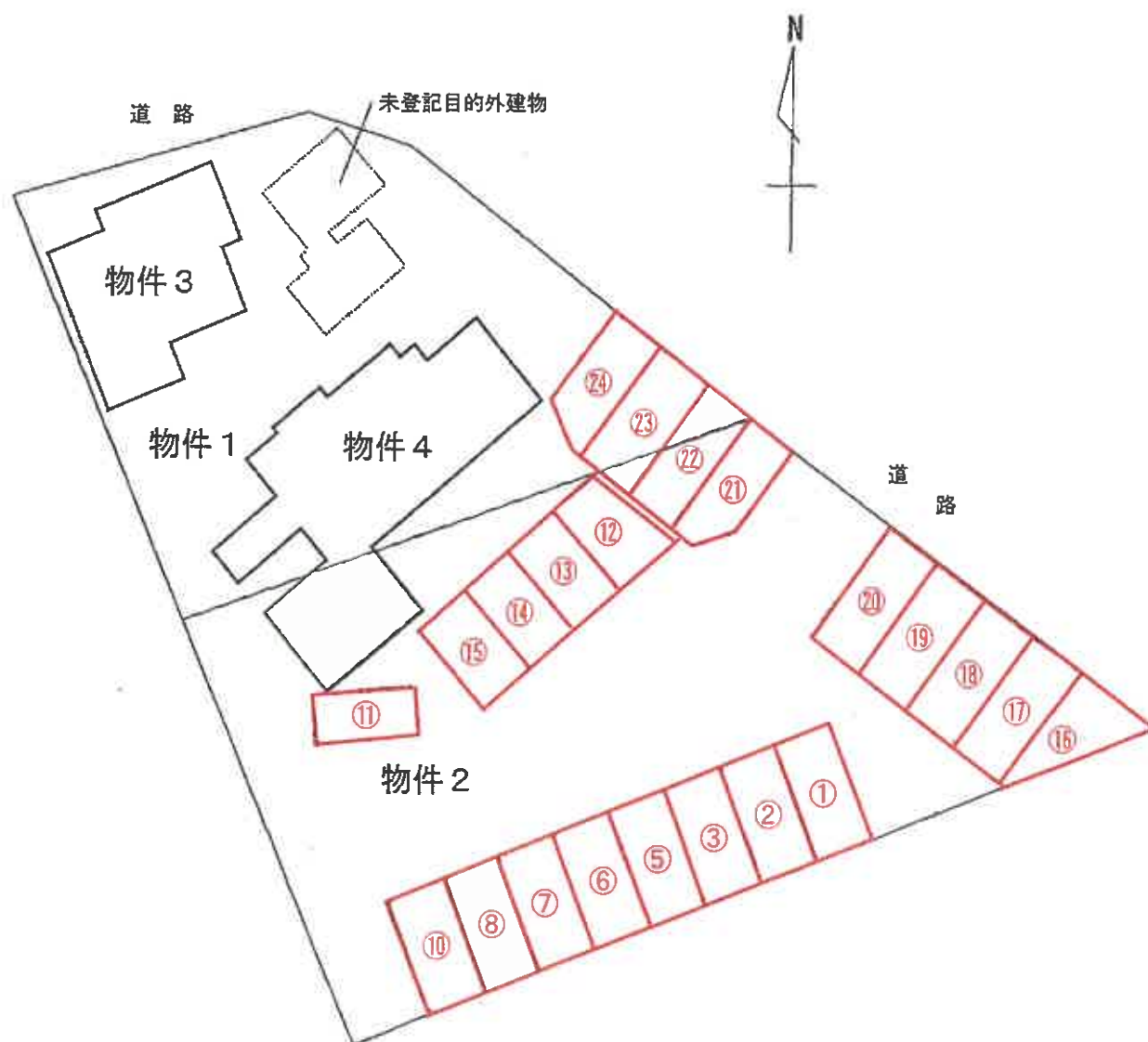


物件 4



月極駐車場区画図

(○は月極駐車場区画番号・④および⑨は欠番)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



12



13



14



15



16



⑪



⑫



⑬



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32

↑ 境界杭



33

目的外建物



34

接面道路（地番１２）の未舗装部分を西から撮影



35

接面道路（地番１２）の未舗装部分を南東から撮影

令和 6 年 (ヌ) 第 76 号
令和 7 年 2 月 27 日 評 価
令和 7 年 7 月 3 日 補 充

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 書

物件 2 について個別売却を行った場合の評価を求められたので、評価書 2 頁、
4～7 頁をそれぞれ本書 2 頁、3・4 頁のとおりとする。

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第1 評価額

個別（売却）価格	
物件2（土地）	金13,160,000円

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4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線鈴蘭台西口駅の北東方約310m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかハイツや駐車場等が見られる住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模	740 m ² の ほぼ台形地
接面道路の状況	北東側 約4m私道（建築基準法の道路ではない）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2は月極駐車場（22区画）及び物件4建物の敷地の一部 （北西側）	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	特記事項参照 特記事項参照 あり
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	・ 上水道は前面道路に配管がなく、物件1土地の北側道路から引き込むか、本件土地の接面道路が南側で接続する市道から引き込む必要がある。 ・ 都市ガスの配管は前面道路のうち物件2土地の前面まで配管が及んでおらず、20m程度南方から引き込む必要がある。 ・ 物件1土地との境界については判然としないが、建物図面等によれば物件4建物の南側一部（約28m²）については物件2土地上に存しているものと思料される。 ・ 物件2土地内の南東側や南西側には大木が植わっている。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	物件 4 の敷地	60,400	0.57	約70	0.90	2,170,000
	上記以外	60,400	0.57	約670	1.00	23,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （神戸北-9）

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/㎡)

$$68,300 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/113 \approx 60,400$$

◇ 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（1.01）

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/96 \times 100/115 \times 100/100 \approx 100/113$

イ 個別格差：形状・規模・供給処理施設の状態・接面道路等（0.57）

ウ 地 積：登記記載数量740㎡のうち物件4の敷地を約70㎡※、それ以外を約670㎡とした。
 ※物件4のうち物件2土地上に建築されている部分の床面積約28㎡÷建蔽率40%

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 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、売却外の建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号		土地価格（円） ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額（円） ア×イ×ウ×エ
2	物件4 の敷地	2,170,000	0.20	0.80	0.70	240,000
	上記以外	23,070,000	1.00	0.80	0.70	12,920,000
物件2の個別（売却）価格						計 13,160,000

イ 底地割合：〈物件4の敷地〉法定地上権の付着している底地（個別売却の場合）
 〈上記以外〉必要なし

ウ 市場性修正：建築基準法上の道路に面しない土地であるほか、一部売却外の建物が存在する土地の売却であること等を考慮。

エ 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。

令和 6 年 (ヌ) 第 76 号
令和 7 年 1 月 30 日 現地調査
令和 7 年 2 月 27 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18,200,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,730,000円
物件2(土地)	金11,280,000円
物件3(建物)	金1,470,000円
物件4(建物)	金2,720,000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	物件2 地目：宅地
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	物件3 床面積：約64.26㎡
	特 記 事 項		
	・物件1土地上（物件3建物の東側）に下記の目的外建物が存する。 所 在 : 神戸市北区鈴蘭台西町4丁目4番1 家屋番号 : なし（未登記） 種 類 : 事務所・物置 構 造 : 木造2階建 床 面 積 : 1階 約12.7㎡、2階 約32.5㎡ 建築時期 : 不明		

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	神戸電鉄線鈴蘭台西口駅の北東方約330m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかハイツや駐車場等が見られる住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 1,207.81 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	北側 約4m私道（建築基準法第42条2項） 北東側 約4m私道（建築基準法の道路ではない）	
土 地 の 利 用 状 況 等	概ね北側は物件3・4建物及び目的外建物の敷地、概ね南側 は月極駐車場（22区画）	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
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	・ 物件1の北側から北西側にかけて（物件3建物及び未登記目的外建物の存する辺り）は道路より数メートル低い下り傾斜地となっている。 ・ 物件1の接面道路（12番）は、物件1の北端付近においては山林の様相であり、下草及び落葉の堆積により物件1北側の庭と境界を跨いで一体化している。 ・ 本件各土地間の境界については判然としないが、公図・地積測量図及び建物図面によれば、本件各建物及び未登記目的外建物は概ね物件1土地上に存し、物件4建物の南側一部のみが物件2土地上に存している。 ・ 物件2土地内の南東側や南西側には大木が植わっている。	

2-1 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41年4月15日 新築 経過年数 59 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 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁・ボード・砂壁等 天 井 : ボード・竿縁等 床 : タタミ・塩ビシート等 設 備 : 特にない そ の 他 : ー
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	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。 ・本件建物はかなり古く、建物内外において経年による劣化が認められるほか、雨漏り等に関する陳述がある。

2-2 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） 昭和52年3月20日 新築 経過年数 48 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 : 瓦葺 外 壁 : モルタル・板等 内 壁 : 砂壁・ボード等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・板等 設 備 : 特にない そ の 他 : ー
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	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。 ・ 本件建物はかなり古く、建物内外において経年による劣化が認められるほか、雨漏り等に関する陳述がある。

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・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		60,400	0.48	467.81	0.90	12,210,000
2	建物敷地	60,400	0.48	約71	0.90	1,850,000
	上記以外	60,400	0.48	約669	1.00	19,400,000
	物件2合計			740		21,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸北-9）

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/㎡)
 $68,300 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/113 \approx 60,400$

◇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（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/96 \times 100/115 \times 100/100 \approx 100/113$

イ 個別格差：二方路・形状・規模・高低差・地勢等（0.48）

ウ 地 積：登記記載数量（物件2については登記記載数量740㎡のうち建物敷地の範囲を約71㎡※、それ以外を約669㎡とした。）

※（物件3床面積約64.26㎡+物件4床面積118.69㎡+目的外建物2階床面積約32.5㎡）÷建蔽率40%-物件1地積467.81㎡

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	80,000	約 64.26	0.05	260,000
4	80,000	118.69	0.05	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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	12,210,000	0.60	法定地上権	7,330,000
2(建物敷地)	1,850,000	0.60	法定地上権	1,110,000
建物の敷地合計				8,440,000
物件3建物の敷地	8,440,000	×	0.28※	≒ 2,360,000
物件4建物の敷地	8,440,000	×	0.52※	≒ 4,390,000

※ 物件3・4及び目的外建物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建物敷地に対し、物件3は28%、物件4は52%、目的外建物は20%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	12,210,000	-7,330,000		0.80	0.70	2,730,000
2	21,250,000	-1,110,000		0.80	0.70	11,280,000
3	260,000	+2,360,000	1.00	0.80	0.70	1,470,000
4	470,000	+4,390,000	1.00	0.80	0.70	2,720,000
一 括 価 格 (合 計)						18,200,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 老朽建物とその敷地で、一部目的外建物の敷地となっていること等による市場性の減退を考慮した。

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-9)
所 在 : 神戸市北区鈴蘭台西町5丁目6番3
「鈴蘭台西町5-7-3」
価 格 : 68,300円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「鈴蘭台」駅より道路距離730m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 249㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員4.7m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 : 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 13,283,464円
物件2 : 21,012,300円
物件3 : 545,200円
物件4 : 2,280,600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

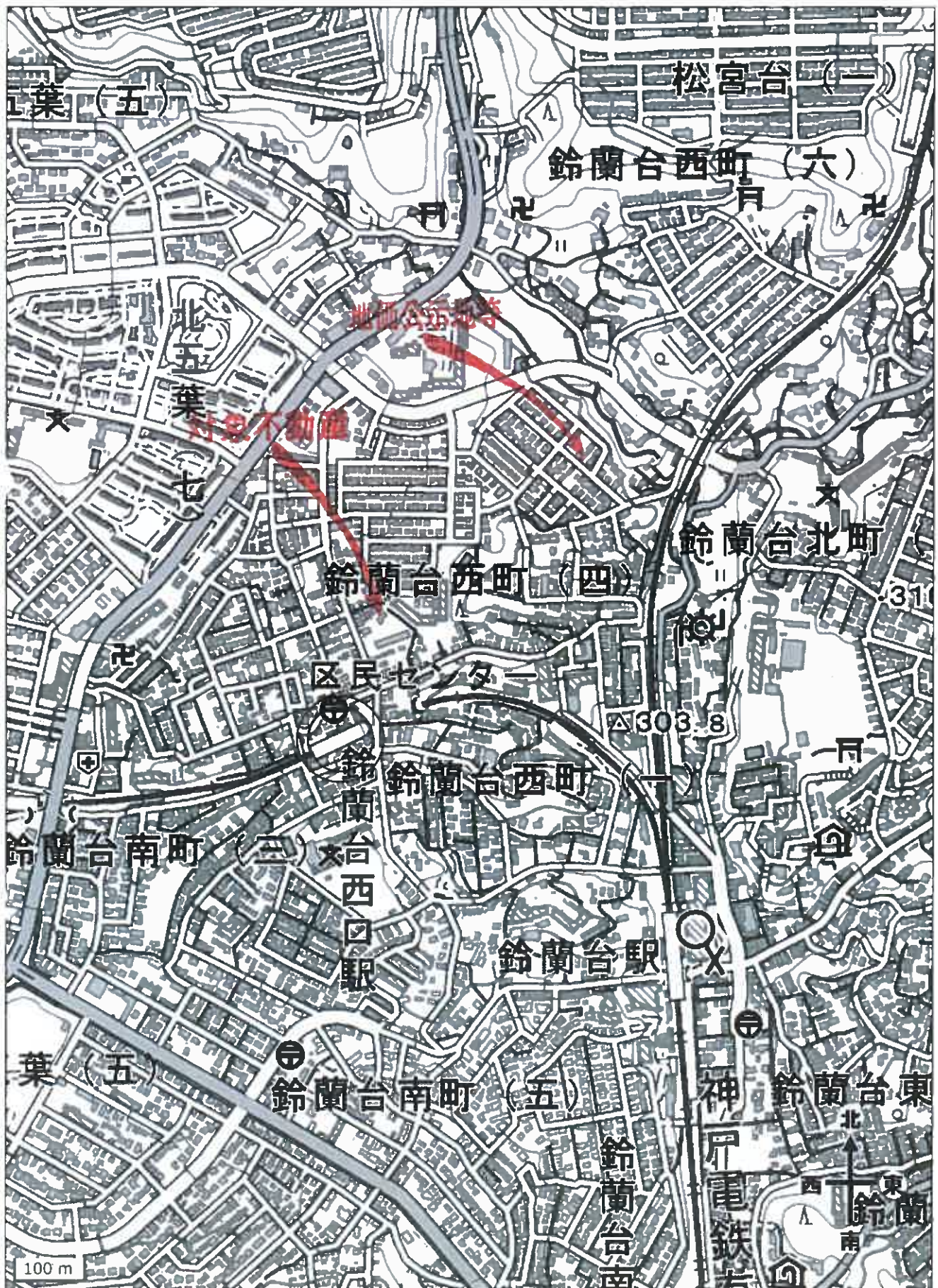
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目
 地 番 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 6 7 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目
 地 番 4 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 7 4 0 平方メートル
- 3 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目 4 番地 1
 家屋 番号 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4 1 . 7 6 平方メートル
- 4 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目 4 番地 1、4 番地 2
 家屋 番号 4 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 1 8 . 6 9 平方メートル



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



地番
見出
鈴蘭谷西町
4丁目

請求部	所在地	神戸市北区鈴蘭台西町四丁目					地番	4番1		
出力尺	1/500	精度区分	甲	座標系 番号 文 字 記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年3月				備付年月日 (原図)	平成24年3月22日		備考 記項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

縮版図

令和6年12月2日
神戸地方法務局北出張所
登記官

地積測量図写

登記年月日：平成24年3月22日

令和6年12月2日 神戸地方裁判所北出業務所 登記部

地番 4-1 土地所存 地積測量図

土地の所在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目

地番	点	X座標 (X m)	Y座標 (Y m)	点間距離	境界線種別	境界線長さ (m)
410-314	1	140,794.65	73,990.195	13.01		
410-315	2	140,808.764	73,994.897	8.60		
410-354	3	140,814.833	73,987.932	28.42		
410-016	4	140,808.765	74,025.040	20.77		
410-318	5	140,792.922	74,009.140	5.15		
410-316	6	140,791.113	74,004.308	14.54		
410-314	7	140,794.553	73,990.195			
計算方法					$S = \frac{1}{2} \sum (Y_n X_{n+1} - X_n Y_{n+1})$	
積算面積					935.627469	
面積 (㎡)					467.8137345	
地積					467.81 ㎡	

1/200

測量の基準	点	X座標	Y座標	備考
国土地院知点	1	E110-540.774.501	74,010.232	金沢市
世界公共測量点	2	E112-540.006.772	73,958.694	金沢市

測量年月日	平成24年2月4日
測量者	V 部



作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

縮版図

登記年月日：平成24年3月22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。
令和6年12月2日 神戸地方広域地籍課 出雲 寛記

登記簿

地積測量図写

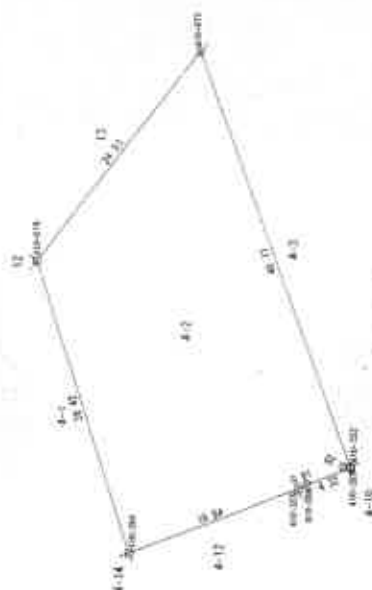
土地所在図

4-2

土地の所在

神戸市北区鈴蘭台西町四丁目

4



00

点	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	点間距離	傾斜角 (度)	面積 (㎡)
410-354	-140,814.807	73,997.932	15.84	0.91	0.91
410-355	-140,820.508	74,003.895	4.23	0.20	0.20
410-356	-140,821.442	74,004.220	4.23	0.20	0.20
410-357	-140,835.409	74,005.753	40.77	74.53	28.52
410-358	-140,835.423	74,005.947	40.77	74.53	28.52
410-359	-140,821.573	74,044.273	74.53	28.52	28.52
410-360	-140,806.205	74,025.042	74.53	28.52	28.52
410-361	-140,814.807	73,997.932	74.53	28.52	28.52
計算方法	$\sum (X_{i-1}Y_i - X_iY_{i-1}) / 2$				
面積 (㎡)	1401.954146				
面積 (㎡)	1401.954146				
面積 (㎡)	1401.954146				

測量の基準	既知点の名称	既知点の座標	既知点の面積
測量の基準	既知点の名称	既知点の座標	既知点の面積
測量の基準	既知点の名称	既知点の座標	既知点の面積
測量の基準	既知点の名称	既知点の座標	既知点の面積

測量年月日	平成24年2月4日
測量者	Y

作成者

縮尺

申請人

縮尺

500

縮版図

H. 8. 9. 3

各階平面圖

面圖
圖面
物平
隨面
建各

2-7

号

建物の所在
神戸市北区神岡台西町4丁目4番地1・4番地2

● 2015年10月1日開始施行

4月6日2月2日

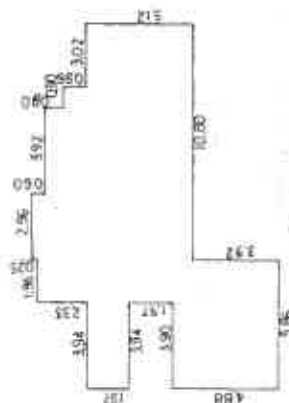
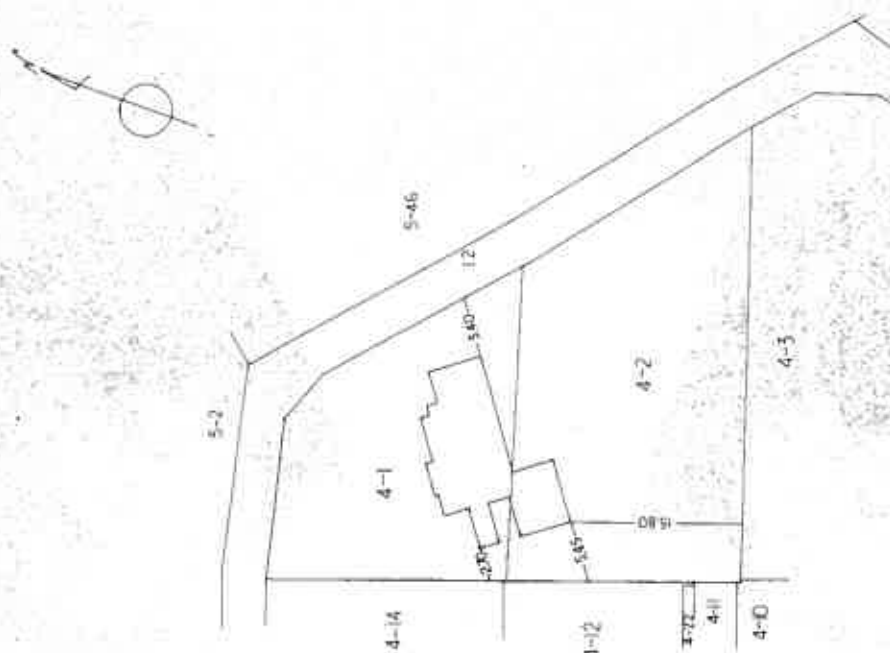
年見發行部編定書目附錄

2005

縮版図

請求番号：12-5

建物図面写



3.03	66	7.7	15.444
0.10	5	0.96	5.2720
5.91	7	0.89	26.916
2.76	8	0.68	21.8500
0.84	10	0.17	1.7618
3.80	8	0.68	19.0320
11.8	4	1.1	11.8

总 面 积	118.69 m ²
-------	-----------------------

抽尺	1/300
----	-------

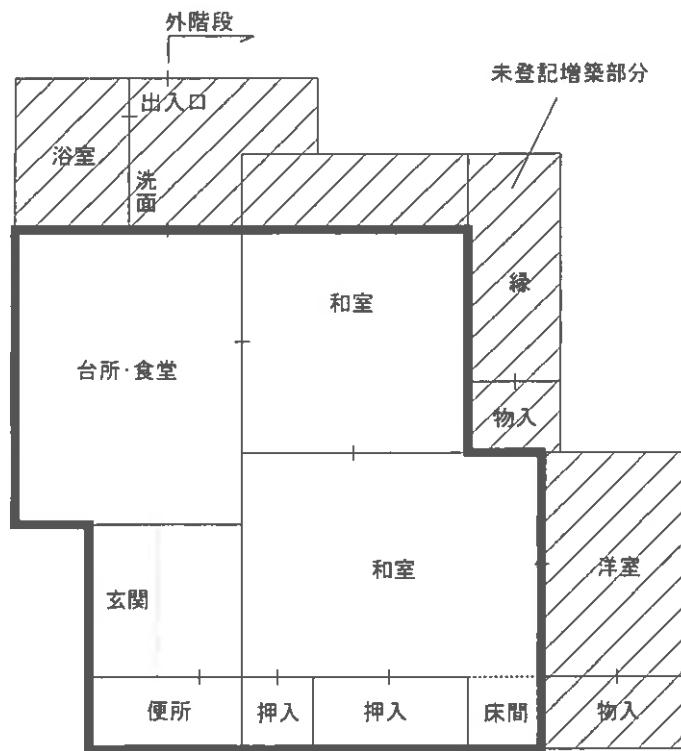
轴尺	$\frac{1}{150}$
----	-----------------

人
類
學

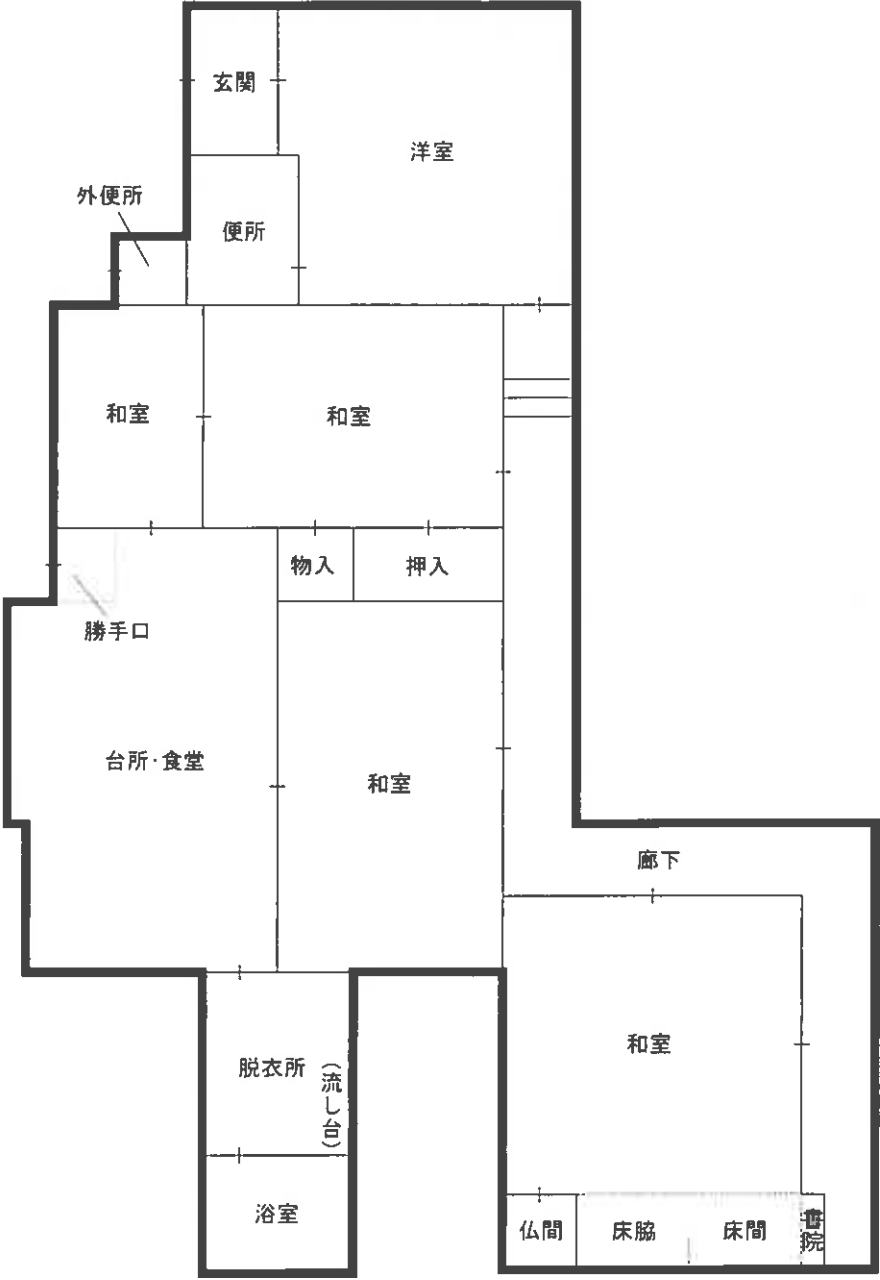
148444

弘文館圖書印

物件 3



物件 4



現況写真



全体（東方より）



物件3



物件3

現況写真



物件 4



物件 4



目的外建物（未登記、物件 1 地上）