

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 令和 7年12月23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 8年 1月13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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,450,000 6,760,000	一括	1,690,000	82,411	21,441
1	1,720,000				
2	6,730,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市西区桜が丘西町二丁目 | |
| | 地 番 | 20番57 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 268.25平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区桜が丘西町二丁目20番地57 | |
| | 家屋 番号 | 20番57 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.60平方メートル |
| | | 2階 | 45.36平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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1, 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
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, 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】
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
【物件番号1】
周辺土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 | 神戸市西区桜が丘西町二丁目 | |
| | 地 番 | 20番57 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 268.25平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区桜が丘西町二丁目20番地57 | |
| | 家屋 番号 | 20番57 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.60平方メートル |
| | | 2階 | 45.36平方メートル |



令和7年(ケ)第30021号
令和7年8月7日受理
令和7年8月28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 | 神戸市西区桜が丘西町二丁目 | | |
| | 地 番 | 20番57 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 268.25平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区桜が丘西町二丁目20番地57 | | |
| | 家屋 番号 | 20番57 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.60平方メートル | |
| | | 2階 | 45.36平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市西区桜が丘西町二丁目20番地の57		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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（ ） 上記の者が本建物を住居として、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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

立会人 **A** 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 本件物件は東側道路（市道）よりかなり低い位置にあり、本件建物の玄関は道路と同じ高さの2階にあって、道路と繋がっている玄関アプローチから建物に出入りするようになっている。
- 2 土地の南側には支柱で底上げされているカーポート（構築物）があるが、玄関と同様に道路から出入りするようになっている。
- 3 カーポートの支柱の鉄骨は錆が目立っていた。
- 4 カーポートの下側に物置（動産）が置かれていた。
- 5 建物内には特筆すべき汚損や破損は見受けられなかった。
- 6 1階浴室の横（南側の外側）にポンプ制御盤があった。排水を道路に埋設されている下水道管に吸い上げるための機器と思われる。
- 7 玄関ポーチの下側にヒートポンプが設置されていた。
- 8 水道メーターは、北東側三叉路付近にある止水弁を西側に伸ばして本件土地に入ってすぐの辺りにあると思われるが、雑草が繁茂していたため、発見できなかった。
- 9 土地の西側は建物横のフェンスから竹や雑草等が繁茂した自然のままの傾斜になって隣地の山林へと続いているが、フェンスよりも西側には立ち入ることができなかったため、詳細は確認できなかった。また、建物の北側も草木が繁茂していて立ち入る事ができなかったため、詳細は確認できなかった。
- 10 東側の道路の側溝付近までの幅は約6メートルであるが、市道の道路区域の範囲は側溝とガードレールを越えて本件土地側に及んでおり、玄関アプローチとカーポートの一部は道路区域になっている。道路との境界は、擁壁よりも1メートル程度西側であるが（写真⑯、⑰）、本件土地と一体となっていて境界が判然としない状態であった。
- 11 神戸市西建設事務所で確認したところでは、建設当初は開発業者により玄関アプローチとカーポートの出入りのための占用許可が取られていたが、更新がされていないので、落札者は改めて申請の必要があり、審査もやり直すことになるとのことであった。

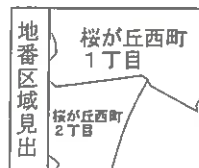
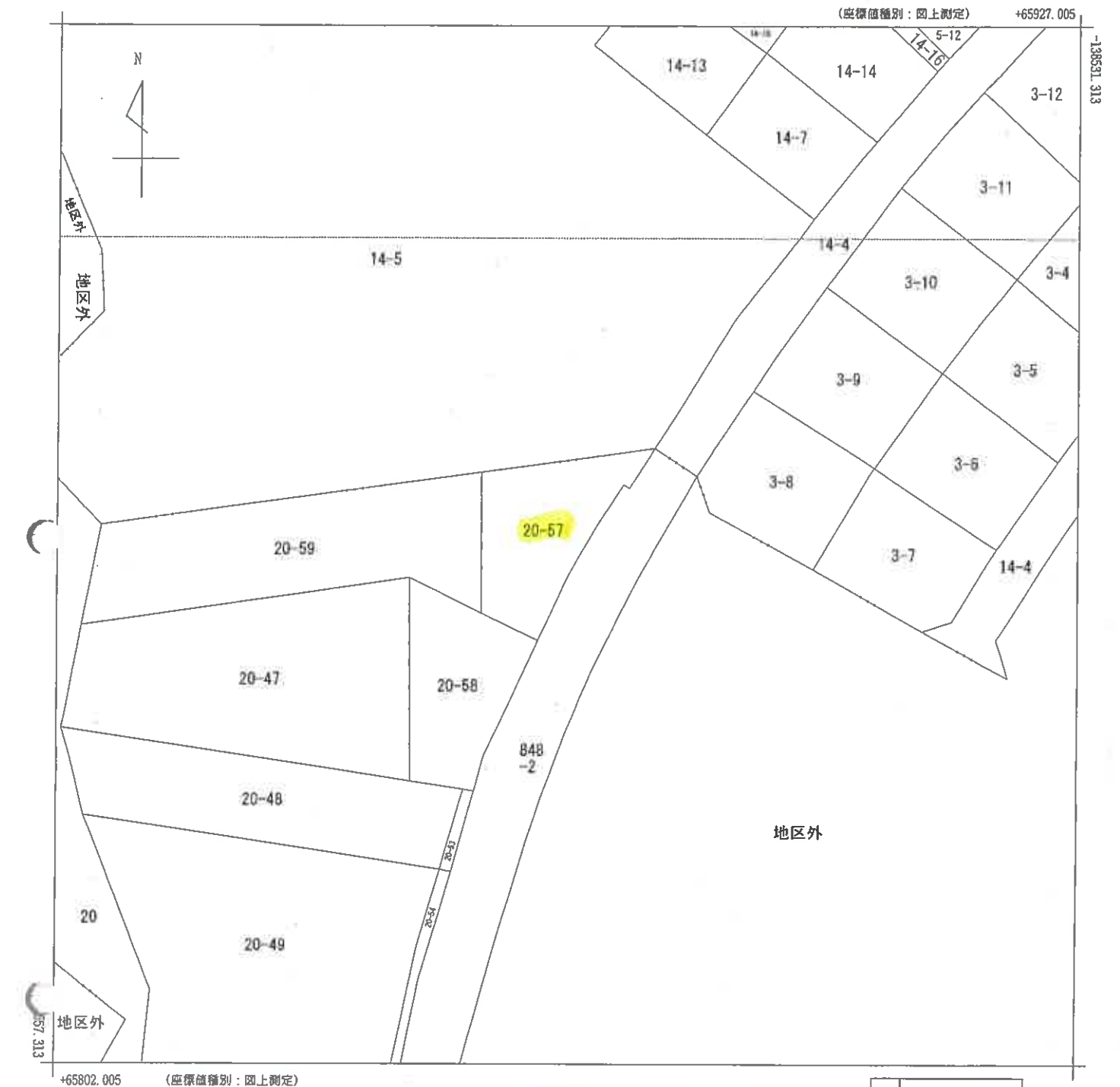
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本件物件には、私が家族と住んでいました。現在は、別の所に住んでいますが、私が管理しています。 2 室内で犬を飼っていました。 3 オール電化住宅です。 4 屋根にソーラーパネルは付けていません。 5 浴室の横のポンプ制御盤は排水を道路に吸い上げるためのものと思いますがよく分かりません。 6 水道メーターの位置はよく分かりません。以前、北東側道路の三叉路付近に自動販売機があったのですが、その前に水道のメーターがあったかもしれません。 7 玄関アプローチとカーポートの一部が道路上にあるということは知りませんでした。神戸市の占用許可についても分かりません。占用使用料を払った記憶はありません。 8 隣地の方と境界の争いはありません。
■ 神戸市西建設事務所担当者	1 本件建物玄関に通じるアプローチとカーポートは市道を跨ぐため占用許可が必要です。建築時には申請がなされ許可されていますが、更新がされていないので、物件購入者の方は最初から申請をやり直していただく必要があります。 2 最初に取りられた占用許可時の使用料は無償でした。 3 建築計画概要書の記載によると、建築時には占用許可とは別に擁壁工事の許可に関する申請もされていたと推測されます。 4 道路との間の側溝にグレーチングを置いているようですが、置いて蓋をするタイプのものは禁止されています。溝にはめ込むタイプのぐらぐらししないしっかりしたタイプの物を使用する必要があります。 5 占用許可の申請等の必要がありますので、物件を購入された方は、当事務所にご連絡いただければご説明いたします。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月8日 (金) 10:50-11:00	神戸地方法務局 明石支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年8月12日 (火) 11:30-11:45	物件所在地	目的物件確認、不在、立入調査期日通知書及び照会書差置(110円)、道路部分等調査
7年8月12日 (火)	執行官室	債務者兼所有者住所地宛て、立入調査期日通知書及び照会書発送(110円×2)
7年8月19日 (火) 9:20-10:10	物件所在地	立入調査、不在施錠、道路部分等調査
7年8月19日 (火) 10:45-11:05	神戸市西建設事務所	占用許可等調査
7年8月19日 (火) 18:29-18:59	執務室	債務者兼所有者から事情聴取(電話・発信)
(特記事項) ■ 令和7年8月19日 相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 A 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7年8月19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



請求部	所在地	神戸市西区桜が丘西町二丁目				地番	20番57			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和57年8月				備付年月日(原図)		補記事項			

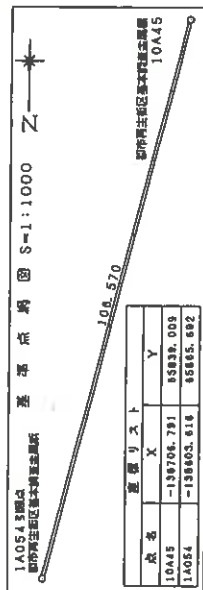
登記年月日：平成21年12月21日

地積測量図

番 20-47、-57、-59

地 土地の所在

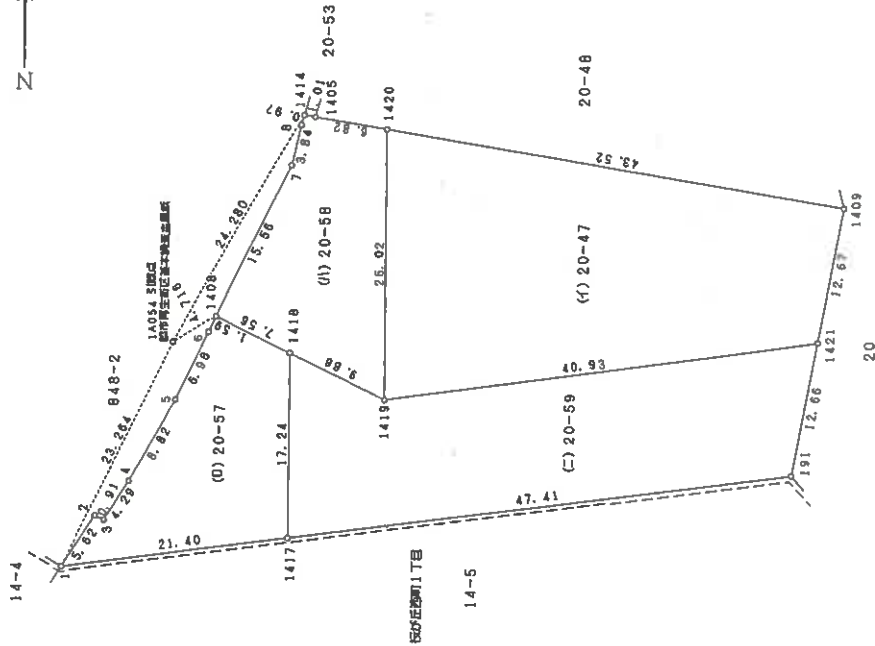
神戸市西区桜が丘西町2丁目



世界測地系



平成21年12月21日



座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(イ) 20	1419	(ブラスチック板)	-138598.514	65845.968	25.02	1419-1420
-47	1420	(ブラスチック板)	-138623.541	65846.063	43.52	1420-1409
	1409	(ブラスチック板)	-138516.642	65803.091	12.67	1409-1421
	1421	(ブラスチック板)	-138604.185	65805.429	40.93	1421-1419
	1419	(ブラスチック板)	-138598.514	65845.968	40.93	1421-1419
		倍面積	1566.540364			
		面積	783.2701820			783.27 m²
(ロ) 20	1	(金 庫 庫)	-138582.761	65876.001	5.62	1-2
-57	2	(コンクリート板)	-138587.472	65872.934	0.91	2-3
	3	(コンクリート板)	-138587.084	65872.107	4.29	3-4
	4	(コンクリート板)	-138590.684	65869.759	6.82	4-5
	5	(コンクリート板)	-138596.357	65865.409	6.98	5-6
	6	(コンクリート板)	-138604.645	65862.363	1.59	6-1408
	1408	(ブラスチック板)	-138606.080	65861.671	7.56	1408-1418
	1418	(ブラスチック板)	-138602.796	65854.854	17.24	1418-1417
	1417	(ブラスチック板)	-138585.553	65854.775	21.40	1417-1
	1	(金 庫 庫)	-138582.761	65876.001	536.510128	
		倍面積	536.510128			
		面積	268.2550640			268.25 m²
(ハ) 20	1408	(ブラスチック板)	-138606.080	65861.671	15.56	1408-7
-58	7	(コンクリート板)	-138620.102	65854.913	3.84	7-8
	8	(コンクリート板)	-138623.849	65854.070	0.97	8-1414
	1414	(ブラスチック板)	-138624.783	65853.788	1.01	1414-1405
	1405	(ブラスチック板)	-138624.622	65852.797	6.82	1405-1420
	1420	(ブラスチック板)	-138623.541	65846.063	25.02	1420-1419
	1419	(ブラスチック板)	-138598.514	65845.968	9.86	1419-1418
	1418	(ブラスチック板)	-138602.796	65854.854	7.56	1418-1408
	1408	(ブラスチック板)	-138606.080	65861.671	530.947473	
		倍面積	530.947473		266.4737365	
		面積	266.4737365			266.47 m²
(ニ) 20	1417	(ブラスチック板)	-138595.553	65854.775	17.24	1417-1418
-59	1418	(ブラスチック板)	-138602.796	65854.854	9.86	1418-1419
	1419	(ブラスチック板)	-138598.514	65845.968	40.93	1419-1421
	1421	(ブラスチック板)	-138604.185	65805.429	12.66	1421-191
	191	(コンクリート板)	-138591.738	65807.763	47.41	191-1417
	1417	(ブラスチック板)	-138595.553	65854.775	1199.087076	
		倍面積	1199.087076		599.5435380	
		面積	599.5435380			599.54 m²

(平成21年12月11日測量)

作成者

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

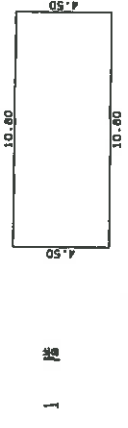
登記年月日：平成22年4月14日

平成22年四月拾四日

(定価別)

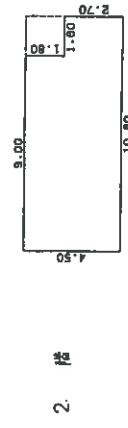
各階平面図 建物各階平面図

家屋番号	20番57
建物の所在	神戸市西区桜が丘西町2丁目20番地57



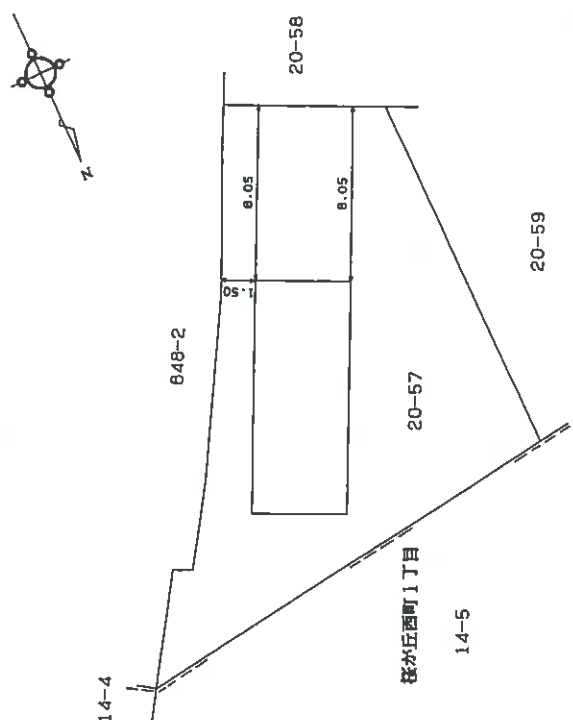
求積表

$4.50 \times 10.80 = 48.6000$
合計 48.6000
床面積 48.60 m ²



求積表

$1.80 \times 9.00 = 16.2000$
$2.70 \times 10.80 = 29.1600$
合計 45.3600
床面積 45.36 m ²

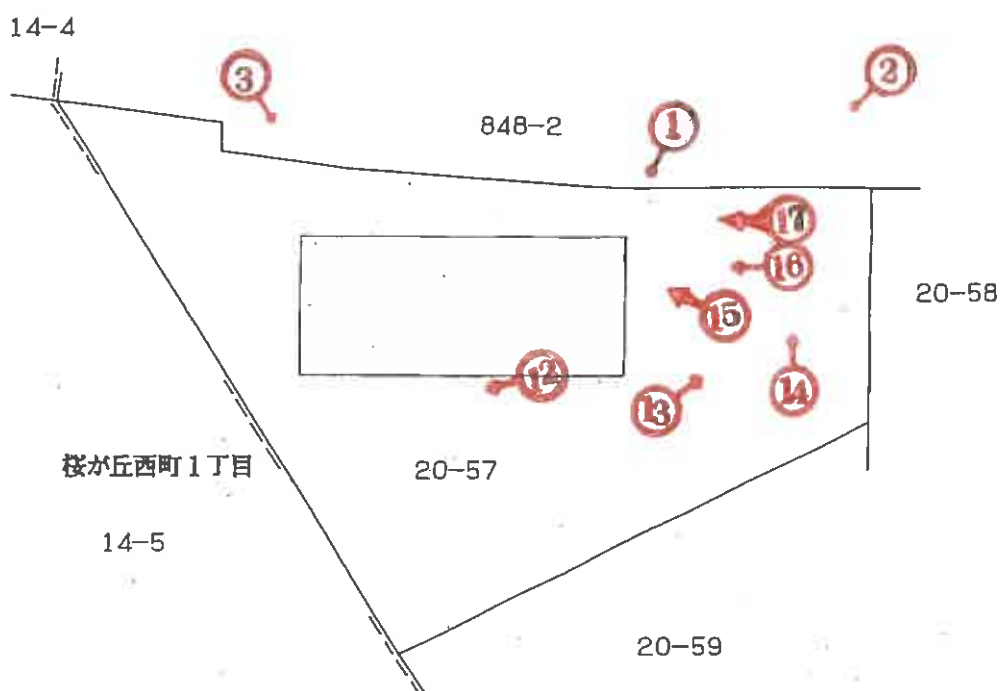


(道路等以)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/250

土地建物位置関係図

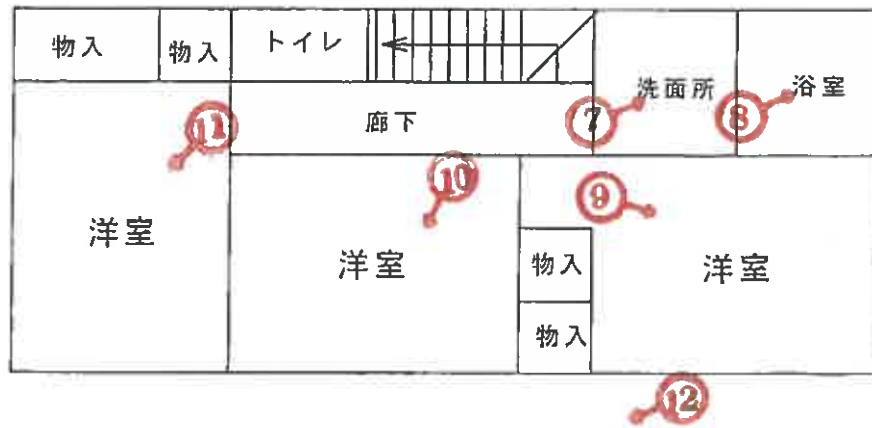


(○は写真番号および撮影位置・方向)

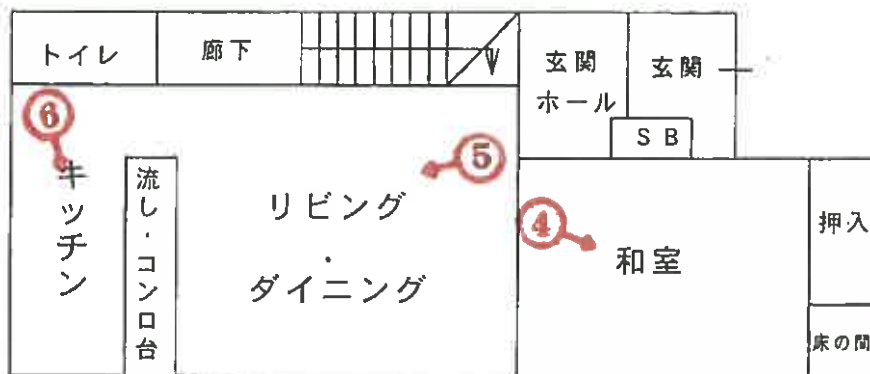
建物間取図



1 階



2 階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

(11 枚目)



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

(14 枚目)



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦

令和 7 年 (ケ) 第 30021 号
令和 7 年 8 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 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

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金8,450,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,720,000円
物件2(建物)	金6,730,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	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		
	・物件土地について、傾斜や高低差があるところや草木が繁茂して立ち入ることが出来なかった等で、境界は判然としなかった。		

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)

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 栄駅の南方 約1.2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか、西方あたりには山林がみられる	
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 % 建築基準法第22条区域 第1種高度地区、地区計画(桜が丘地 区)、桜が丘地区まちづくり協定、敷地 面積の最低限度・高さの限度あり、宅地 造成等工事規制区域、砂防指定地
画 地 条 件	登記記載数量268.25㎡の不整形地。道路よりかなり低くなっており、また西側はかなりの傾斜地となっている。	
接面道路の状況	東側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地であるが、西側は建物の裏のフェンスあたりから覗くには竹や雑草等が繁茂した自然のままの状態とみられ傾斜地になっている。また、建物の北側あたりも雑草等が繁茂し、傾斜があるとみられる。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 都市ガス会社によれば前面道路に導管は通っているが、所有者の陳述によると、物件2建物はオール電化とのこと。 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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 東側の市道よりかなり低くなっており、物件建物の玄関へのアプローチやカーポート(屋根の無いものである)は支柱で底上げされ道路から出入りするようになっているが、それらの一部は道路区域内にある(東側市道について側溝あたりまでの幅は上記のとおり約6mであるが、市道の道路区域は側溝・ガードレールを越えて本件土地側に及んでいる)。神戸市西建設事務所担当によれば、建設当初は占用許可が取られていたが、更新がされていないので、買受人は改めて申請の必要があり、審査もやり直すことになるとのこと。 ・ 兵庫県ハザードマップによると、土砂災害警戒区域がある。更にその西側には土砂災害特別警戒区域があり、特別警戒区域にも物件地が入っているかどうかは明確では無いが、物件地西端辺りには土砂災害特別警戒区域がある。 ・ 西側隣地の地番20番59(登記記載概要 地目：山林、地積：599㎡)は本件物件所有者が所有する土地である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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22年4月12日 新築 経過年数 15 年程度 経済的残存耐用年数 15 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 : クロス等 床 : 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 間取り： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・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。 ・所有者によると、オール電化住宅とのこと。 ・1階浴室横の外側にポンプ槽制御盤があった。 ・前述のとおり物件土地は道路よりかなり低く、物件建物の玄関は2階に設けられている。

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）

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	47,100	0.60	268.25	0.90	6,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸西-2）

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/㎡)

$$47,100 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/101 = 47,100$$

◇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
 $100/100 \times 100/96 \times 100/105 \times 100/100 = 100/101$

イ 個別格差：地勢・形状劣る、道路との状況等 (0.60)

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2）

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
2	180,000	93.96	0.39	6,600,000

ウ 現価率

経過年数15年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数30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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 0.25) = 0.39 \end{aligned}$$

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	6,820,000	0.60	法定地上権	4,090,000

(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	6,820,000	-4,090,000		0.90	0.70	1,720,000
2	6,600,000	+4,090,000	1.00	0.90	0.70	6,730,000
一 括 価 格 (合 計)						8,450,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土砂災害警戒区域等

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 (神戸西-2)
所 在 : 神戸市西区桜が丘東町4丁目20番4
価 格 : 47,100円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「栄」駅より道路距離1.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 220㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員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 : 中規模一般住宅が多い整然とした分譲住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 6,029,187円
物件2 : 4,626,000円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

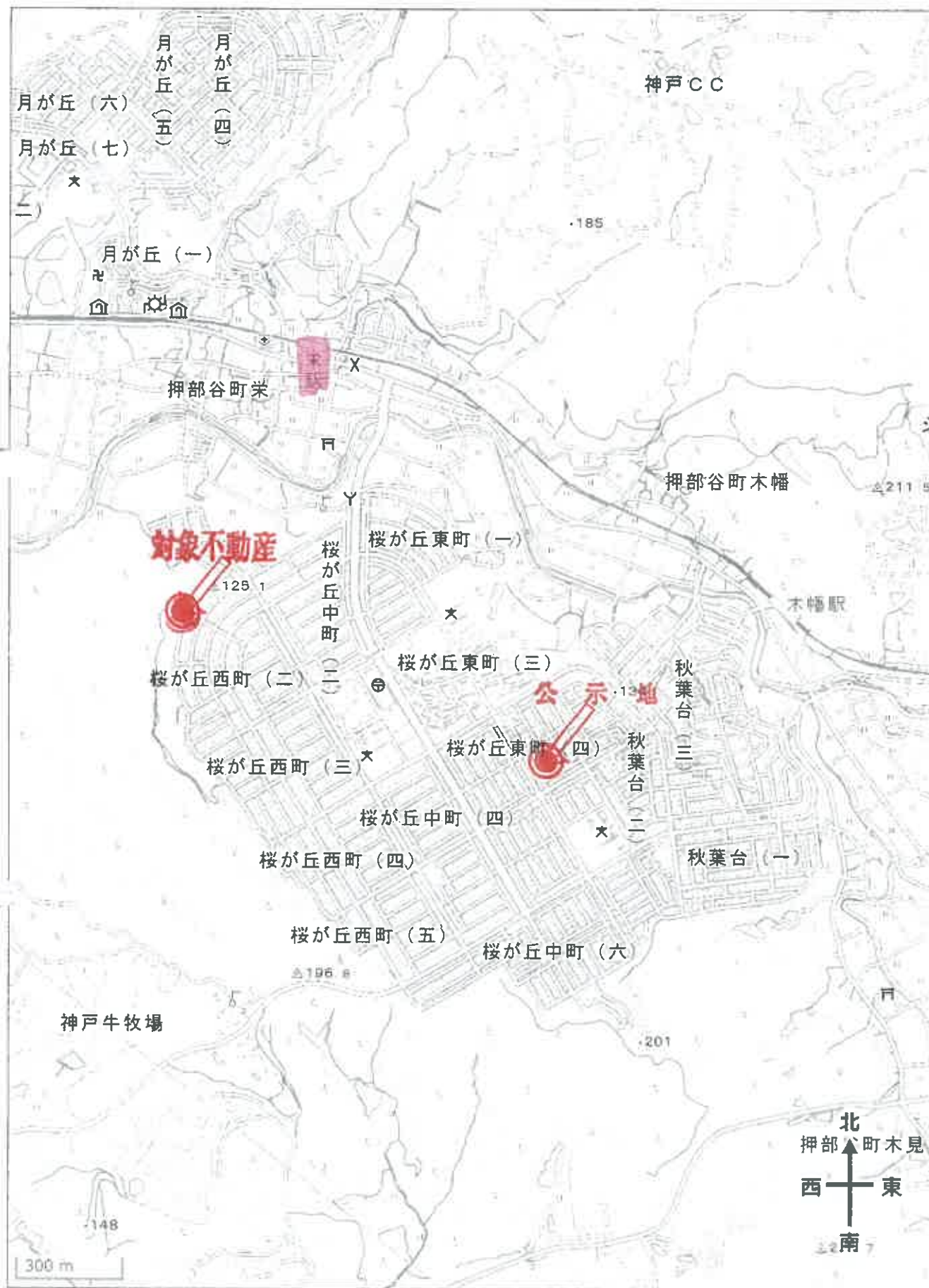
以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 神戸市西区桜が丘西町二丁目 | | |
| | 地 番 | 20番57 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 268.25平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区桜が丘西町二丁目20番地57 | | |
| | 家屋 番号 | 20番57 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.60平方メートル | |
| | | 2階 | 45.36平方メートル | |



22



(座標値種別：図上測定) +65927.005



+65802.005 (座標値種別：図上測定)

(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	神戸市西区桜が丘西町二丁目				地番	20番57			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和57年8月				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。

(神戸地方税務局明石支局管轄)

令和7年6月4日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

公図写

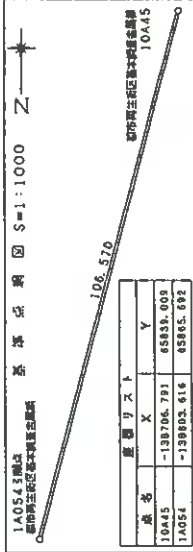
縮小版

登記年月日：平成21年12月21日

地積測量図

地番 20-47-57-59

土地の所在 神戸市西区桜が丘西町2丁目



座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
(イ) 20-47	1419 (アラスカ州)	-138598.514	65845.968		25.02	1419-1420
	1420 (アラスカ州)	-138623.541	65846.063		43.52	1420-1409
	1409 (アラスカ州)	-138616.642	65803.091		12.67	1409-1421
	1421 (アラスカ州)	-138604.185	65805.429		40.93	1421-1419
	1419 (アラスカ州)	-138598.514	65845.968			
	倍面積	1566.540364				
	面積	783.2701820				783.27
(イ) 20-58	1 (金 庫)	-138582.761	65876.001		5.92	1-2
	2 (コンクリート)	-138587.472	65872.934		0.91	2-3
	3 (コンクリート)	-138587.084	65872.107		4.29	3-4
	4 (コンクリート)	-138590.884	65869.759		8.82	4-5
	5 (コンクリート)	-138598.357	65865.409		6.98	5-6
	6 (コンクリート)	-138604.645	65862.363		1.59	6-1408
	1408 (アラスカ州)	-138606.080	65861.671		7.56	1408-1418
	1418 (アラスカ州)	-138602.796	65854.854		17.24	1418-1417
	1417 (アラスカ州)	-138595.553	65854.775		21.40	1417-1
	1 (金 庫)	-138582.761	65876.001			
	倍面積	536.510128				
	面積	268.2550640				268.25
(イ) 20-59	1408 (アラスカ州)	-138606.080	65861.671		15.56	1408-7
	7 (コンクリート)	-138620.102	65854.913		3.84	7-8
	8 (コンクリート)	-138623.849	65854.070		0.97	8-1414
	1414 (アラスカ州)	-138624.783	65853.798		1.01	1414-1405
	1405 (アラスカ州)	-138624.822	65852.797		6.82	1405-1420
	1420 (アラスカ州)	-138623.541	65846.063		25.02	1420-1419
	1419 (アラスカ州)	-138598.514	65845.968		9.86	1419-1418
	1418 (アラスカ州)	-138602.796	65854.854		7.56	1418-1408
	1408 (アラスカ州)	-138606.080	65861.671			
	倍面積	530.947473				
	面積	265.4737365				265.47
(イ) 20-59	1417 (アラスカ州)	-138585.553	65854.775		17.24	1417-1418
	1418 (アラスカ州)	-138602.796	65854.854		9.86	1418-1419
	1419 (アラスカ州)	-138598.514	65845.968		40.93	1419-1421
	1421 (アラスカ州)	-138604.185	65805.429		12.66	1421-191
	191 (コンクリート)	-138591.738	65807.763		47.41	191-1417
	1417 (アラスカ州)	-138585.553	65854.775			
	倍面積	1199.087076				
	面積	599.5435380				599.54

作成者

申請人

縮尺 1/500

縮小版

登記年月日：平成22年4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。
(神戸地方方法務局明石支局管轄)
令和7年6月4日 東方法務局中野出張所

登記官

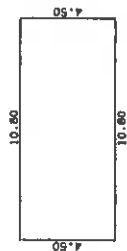
請求番号：14-3

各階平面図

建物図面図

家屋番号 20番57

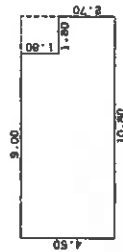
建物の所在 神戸市西区桜が丘西町2丁目20番地57



1 階

求積表

$4.50 \times 10.80 = 48.6000$
合計 48.6000
床面積 48.60 m²



2 階

求積表

$1.80 \times 9.00 = 16.2000$
 $2.70 \times 10.80 = 29.1600$
合計 45.3600
床面積 45.36 m²



平成22年4月14日

(日付欄記入)

(定額欄)

作製者 土井 家雄

(階)

4月12日作製)

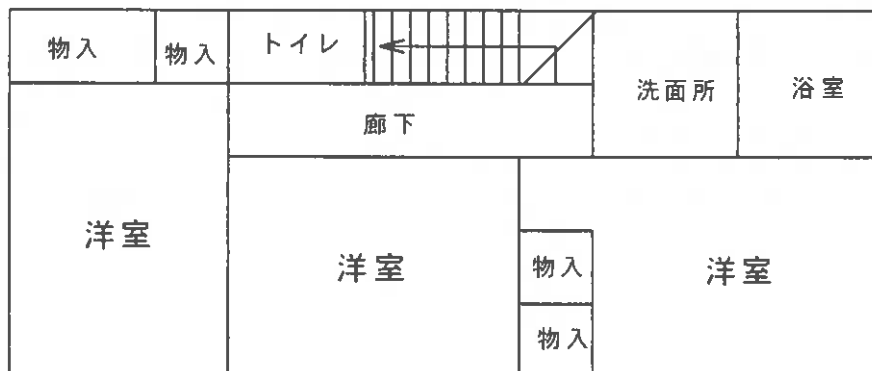
縮尺 1/250

申請人

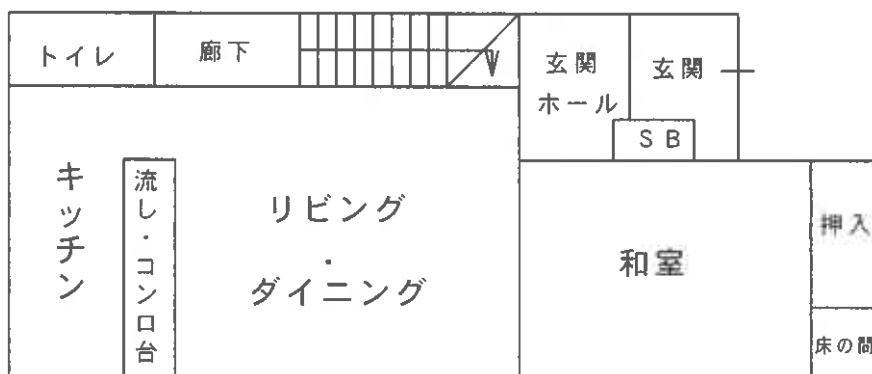
縮尺 1/250

縮小版

1 階



2 階



建物間取略図



現況写真