

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11月25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。		



815

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）
1～3	34,050,000 27,240,000	一括	6,810,000	526,050	122,648
1	1,090,000				
2	11,330,000				
3	21,630,000				



物 件 目 録

1 所 在 神戸市中央区熊内町九丁目
 地 番 1 番 4
 地 目 山林
 地 積 3 1 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市中央区熊内町九丁目
 地 番 1 2 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 3 0. 5 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市中央区熊内町九丁目 1 2 3 番地 1
 家屋 番号 1 2 3 番 1
 種 類 居宅 共同住宅 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・スレート葺 4 階建
 床 面 積 1 階 1 1 1. 9 0 平方メートル
 2 階 1 7 2. 8 7 平方メートル
 3 階 1 8 1. 6 5 平方メートル
 4 階 8 3. 3 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 7 1. 9 0 平方メートル
 2 階 1 7 2. 8 7 平方メートル
 3 階 1 8 1. 6 5 平方メートル
 4 階 8 3. 3 4 平方メートル

所有者 有限会社沙都蘭



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

有限会社沙都蘭が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

- ・ 1階の1番駐車場及び4番駐車場をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 1階の2番駐車場を転借人ユーシーシー上島珈琲株式会社が占有している。原賃借人株式会社リロケーション・ジャパンの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 1階の3番駐車場をAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 2階の101号室及び104号室を本件所有者が占有している。
- ・ 2階の102号室を転借人ユーシーシー上島珈琲株式会社が占有している。原賃借人株式会社リロケーション・ジャパンの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 2階の103号室をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 2階の105号室をCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 3階及び4階をAが占有している。同人の占有権原は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

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

1 所 在 神戸市中央区熊内町九丁目
 地 番 1 番 4
 地 目 山林
 地 積 3 1 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市中央区熊内町九丁目
 地 番 1 2 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 3 0. 5 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市中央区熊内町九丁目 1 2 3 番地 1
 家屋 番号 1 2 3 番 1
 種 類 居宅 共同住宅 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・スレート葺 4 階建
 床 面 積 1 階 1 1 1. 9 0 平方メートル
 2 階 1 7 2. 8 7 平方メートル
 3 階 1 8 1. 6 5 平方メートル
 4 階 8 3. 3 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 7 1. 9 0 平方メートル
 2 階 1 7 2. 8 7 平方メートル
 3 階 1 8 1. 6 5 平方メートル
 4 階 8 3. 3 4 平方メートル

所有者 有限会社沙都蘭



令和7年(ケ)第 75号
令和7年6月23日受理
令和7年8月27日提出

現況（補充）調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 齊藤 太香雄

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

補 充 調 査 事 項 等

令和7年8月27日提出の現況調査報告書の2、5、6、7、12、19から22枚目について
下記のとおり補充して報告します。

記

- 1 別紙のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市中央区熊内町9丁目3番6号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 山林（物件1）		
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（物件1）所有者 ☒ その他の者 土地（物件1）所有者が土地（物件1）を所有して占有しており、その他の者が土地（物件2）上に下記建物を所有して占有している。 ☒ 「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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約 <u>171.90</u> 平方メートル（約60平方メートル増築）		
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（有限会社沙都蘭） ☒ その他の者 建物所有者が本建物の2階101号室を空き室（動産を残置した状態）、104号室を菓子製造場として使用している。その他の者が2階102号室、103号室及び105号室を居宅として使用している。建物3階及び4階はAが居宅として使用している。建物1階をA及びその他の者が駐車場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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 2階（101）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	有限会社沙都蘭（空き室）		・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 2階（102）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	詳細は4枚目記載 のとおり なお、19枚目建物 間取図記載の2番を 駐車場として使用し ている。駐車代は家 賃に含まれる。
	ユーシーシー上島 珈琲（株）		・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 2階（103）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成30・05月頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 75,000円	19枚目建物間取図 記載の1及び4番を 駐車場として使用し ている。駐車代は家 賃に含まれる。
	B		期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 2階（104）	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成24年頃	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(プリンの製造販売)
	有限会社沙都蘭						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 2階（105）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和3年頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	
	C		期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 3階及び4階	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成11・03・31	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	19枚目建物間取図 記載の3番を駐車場 として使用してい る。
	A						☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 有限会社沙都蘭 取締役A	1 本件建物は有限会社沙都蘭が所有し、物件1、2土地は私Aが所有しています。敷地利用権については正式に借地契約書を締結しておらず、借地料の授受也没有ありません。これについては建築当初、夫が経理上の処理のために借地契約を設定したと思いますが、私は詳細は知りません。 2 本件建物2階101号室は空き室で、身内の動産を残置しています。102、103及び105号室は他人に貸しています。104号室は13年前から有限会社沙都蘭がプリン製造のために同社が使用しています。 3 102号室については賃貸借契約書を締結していますが、103号室及び105号室は正式に賃貸借契約は締結していません。過去に103号室の賃貸借契約書を作成してBさんに送付しましたが、送り返してこず、Bさんが持ったままの状態となっています。 4 103号室はBさんが7年前から入居しています。賃料は75、000円です。105号室の家賃は40、000円です。103号室と105号室は毎月、現金で頂いており領収書なども発行していません。 5 本件建物の3階及び4階は私が居宅として使用しています。これも有限会社沙都蘭と私との間で賃貸借契約を締結していませんし賃料の授受也没有ありません。 6 本件各土地と隣接土地との間で境界紛争といった問題はありません。 7 物件1土地は崖でしたが、兵庫県が造成工事をしました。 8 建物の屋上部（4階）は建築後に増築しました。また、駐車場部分も増築しています。駐車場区画は4台駐車できます。駐車料は家賃に含まれています。 9 本件建物には雨漏りの損傷があります。4階天井に雨漏りが発生しましたので屋根を修繕しました。修繕以降、雨漏りは発生していませんが、損傷箇所はそのままです。（写真24） 10 駐車場の壁面に亀裂があり、大雨の時には階段に雨がしたり落ちてくることがあります。105号室も8年前に床を剥いたら水浸しになっていました。現在も同室のクロスが剥がれたままになっていると思います。 11 また、大雨になると本件建物の裏側の側溝から水がわき上がってくることもあります。 12 エントランスのインターフォンは故障しており使用できません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 102号室管理会社 担当者	1 3 本件建物内で大型犬1匹を飼っています。建物内で殺人、事故死などの不自然死はありません。
	1 4 駐車場(19枚目建物間取図に番号表示)は1及び4をBさんが、2を102号室入居者が、3を私が使用しています。
	1 当社は102号室の家賃収集の管理をしています。
	2 102号室の入居者は平成28年4月から入居しています。
■ (株)リロケーション ・ジャパン担当者	3 これは法人契約をしており法人従業員が社員寮として使用しています。
	4 102号室に水漏れがありましたが、修繕工事をしたと聞いています。
■ 日本パーソネルセンタ ー(株)担当者	1 本件建物の102号室については当社が借り受けて、ユーシーシー上島珈琲株式会社に転貸し、社宅として使用しています。当社はユーシーシー上島珈琲株式会社から委託を受けて社宅の代行業務を行っています。
	2 有限会社沙都蘭と当社との賃貸借契約書の写しを提出します。なお、当社とユーシーシー上島珈琲株式会社との転貸借契約はなく内容は覚書によって定めています。
	1 当社は本件物件102号室の転借人であるユーシーシー上島珈琲株式会社の総務業務を代行しています。
	2 102号室は(株)リロケーション・ジャパンからユーシーシー上島珈琲株式会社が借り受けて同社の従業員が使用しています。
■ 102号室入居者	3 正式に転貸借契約は作成しておらず、関係書類として物件決定報告書(写し)を送付します。
	4 ユーシーシー上島珈琲株式会社は賃料とは別に毎月1000円(消費税は別)の業務委託手数料を支払っています。
	1 2016年4月頃から本件建物に入居しています。
	2 (株)リロケーション・ジャパンから私が勤務する法人が借り受けています。賃料は会社が代行して支払い、私の給料から引かれています。
	3 本件建物内でペットは飼っておらず、雨漏りもありません。
	4 エアコンが故障しており使用できません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

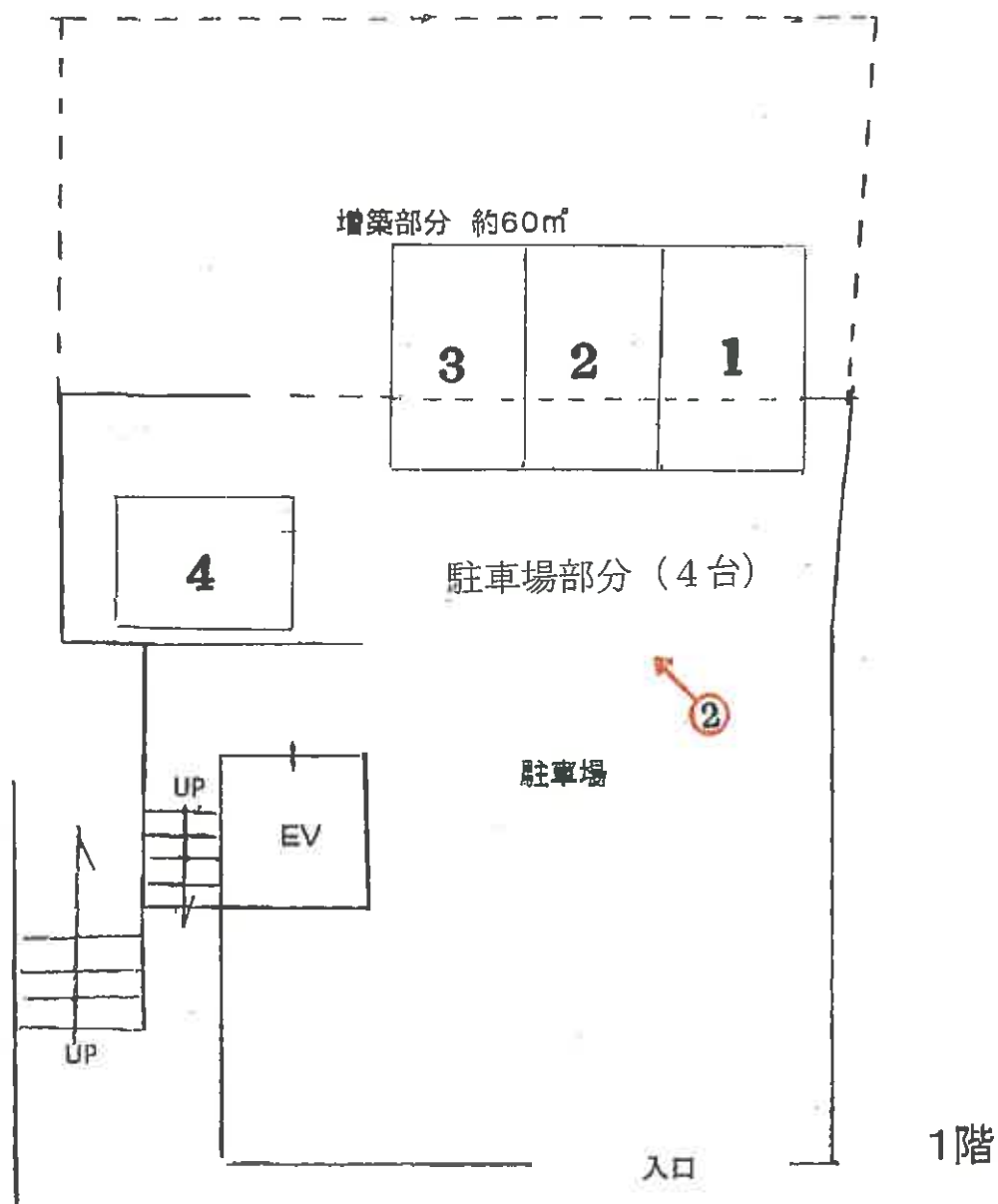
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和07年07月15日 (火) 16:10-16:40	神戸市税事務所	課税台帳の閲覧調査
令和07年07月16日 (水) 12:40-14:10	目的物件所在地	目的物件立入り調査、写真撮影、占有状況調査 債務者兼所有者A及び占有者Cと面談、評価人 同行
令和07年07月23日 (水) 15:35-15:55	神戸市中央区役所	住民票の交付請求及び受領
令和07年07月23日 (水) 16:05-16:20	神戸地方法務局	占有者法人の履歴事項全部証明書の申請及び受 領
令和07年07月27日 (日) 13:00-13:35	目的物件所在地	102及び103号室立入り調査、写真撮影、 占有状況調査、評価人同行
令和07年08月26日 (火) 09:50-10:05	神戸地方法務局	占有者法人の履歴事項全部証明書の申請及び受 領
令和07年10月02日 (木) 12:45-12:50	執行官室	Aへの聴取調査 (架電)
(特記事項) ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年7月16日 目的物件(105号室)は施錠されていたので、入居者Cを立ち会わせて解錠技術者に解錠させ て建物内に立ち入った。なお、不在であることを想定して立会人Fを同行した。 ■ 令和7年7月27日 裁判所から休日執行の許可を受けて目的物件(102及び103号室)に立ち入った。 ☐		



建物間取図

写真撮影位置方向図

(②は写真番号および撮影位置・方向)



本図面は土地建物の位置関係を表示したもので実測値、縮尺などを正確に反映したものではない。

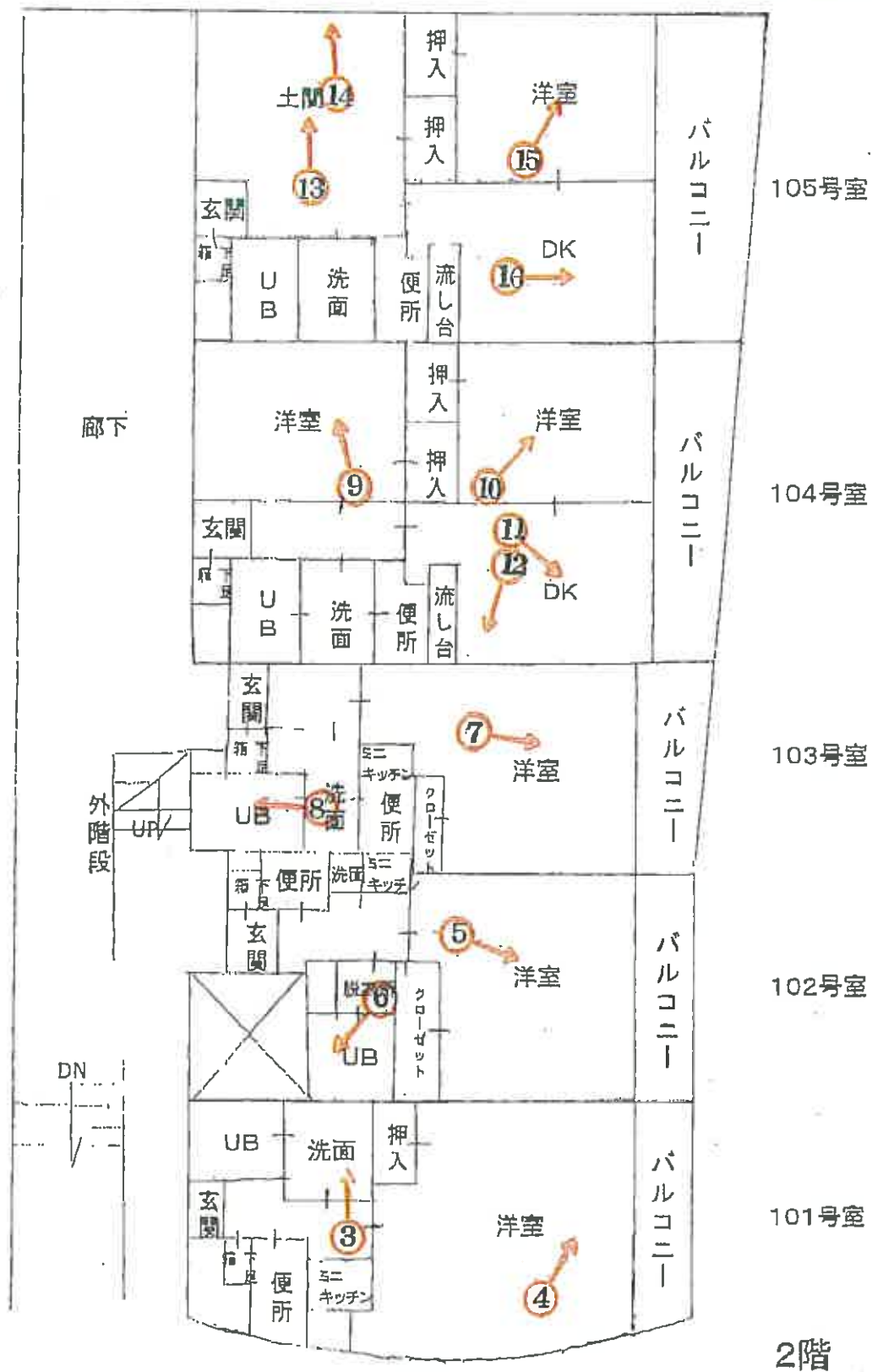
令和7年(ケ)第75号



建物間取図

写真撮影位置方向図

(○は写真番号および撮影位置・方向)



本図面は土地建物の位置関係を表示したもので実測値、縮尺などを正確に反映したものではない。

令和7年(ケ)第75号

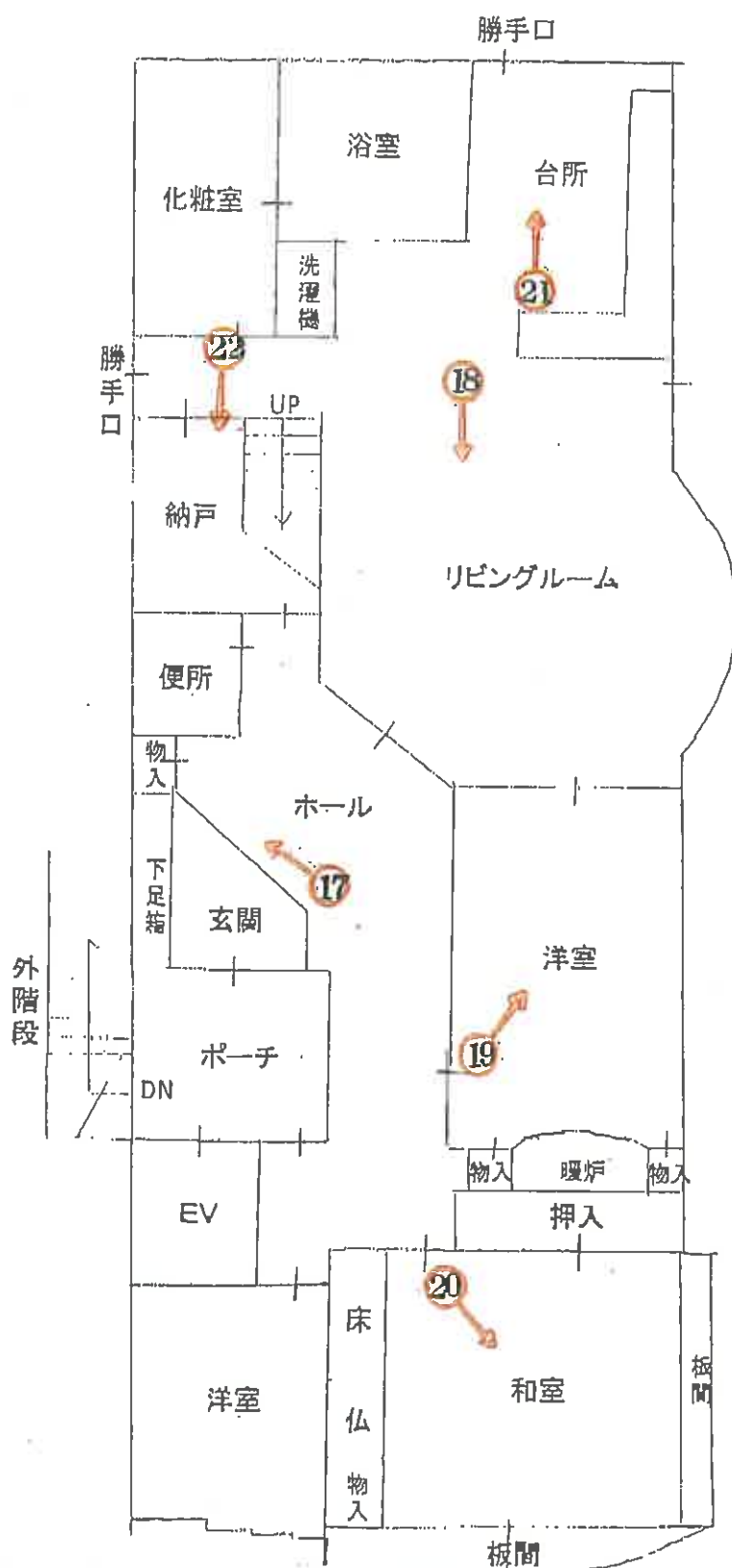
(20枚目)



建物間取図

写真撮影位置方向図

(○は写真番号および撮影位置・方向)



本図面は土地建物の位置関係を表示したもので実測値、縮尺などを正確に反映したものではない。

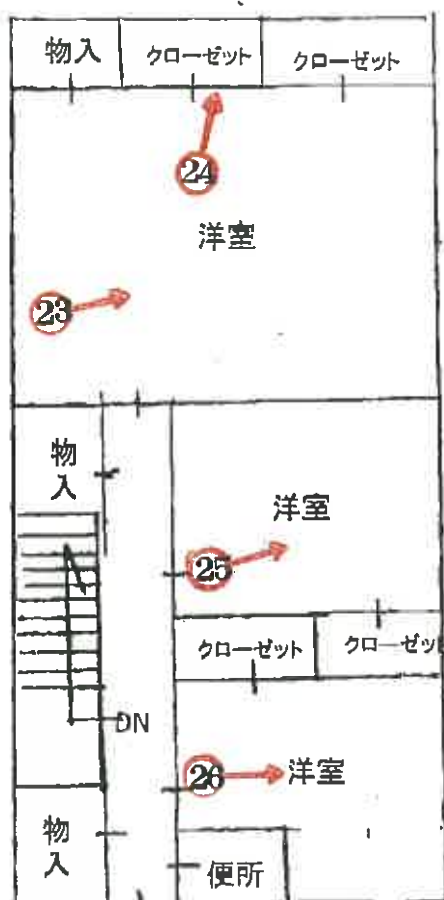
令和7年(ケ)第75号

(21枚目)

建物間取図

写真撮影位置方向図

(○は写真番号および撮影位置・方向)



4階

本図面は土地建物の位置関係を表示したもので実測値、縮尺などを正確に反映したものではない。

令和7年(ケ)第75号

(22枚目)

令和7年(ケ)第 75号
令和7年6月23日受理
令和7年8月27日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 齊藤 太香雄

(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 神戸市中央区熊内町九丁目

地 番 1 番 4

地 目 山林

地 積 3 1 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市中央区熊内町九丁目

地 番 1 2 3 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 0 . 5 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市中央区熊内町九丁目 1 2 3 番地 1

家屋 番号 1 2 3 番 1

種 類 居宅 共同住宅 車庫

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・スレート葺 4 階建

床 面 積	1 階	1 1 1 . 9 0 平方メートル
	2 階	1 7 2 . 8 7 平方メートル
	3 階	1 8 1 . 6 5 平方メートル
	4 階	8 3 . 3 4 平方メートル

所有者 有限会社沙都蘭



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■有限会社沙都蘭		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 農地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 教室		
■関係人(■(債務者兼所有者Aの陳述) / ☐ 提示文書(賃貸借契約書(写し))の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成11年3月31日		
最初の契約日	平成11年3月31日		
契約等期間	平成11年3月31日から ☐ ■期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	■債務者兼所有者A ☐ その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎月 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
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

(3 枚目)

(占有關係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 102号室	
占有者		☒ (株) リロケーション・ジャパン	
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(☒ (株) リロケーション・ジャパン担当者) ☒ 文書(☒ 不動産賃貸借契約書 (写し))	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成28年4月6日	
最初の契約等	契約日	平成28年4月6日	
	期間	平成28年4月6日から ☒ 平成30年4月5日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年4月6日から ☒ 令和8年4月5日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者	
	賃料・支払時期	毎月 金66,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		共益費 4,000円 礼金198,000円 毎月 1,000円 (消費税別) の業務委託料	
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 2階（101）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	有限会社沙都蘭（空き室）		・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 2階（102）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	詳細は4枚目記載のとおり
	ユーシーシー上島珈琲（株）		・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 2階（103）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成30・05月頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 75,000円	
	B		期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 2階（104）	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成24年頃	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(プリンの製造販売)
	有限会社沙都蘭						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 2階（105）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和3年頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	
	C		期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 3階及び4階	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成11・03・31	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A						☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 有限会社沙都蘭 取締役A	1 本件建物は有限会社沙都蘭が所有し、物件1、2土地は私Aが所有しています。敷地利用権については正式に借地契約書を締結しておらず、借地料の授受也没有ありません。これについては建築当初、夫が経理上の処理のために借地契約を設定したと思いますが、私は詳細は知りません。 2 本件建物2階101号室は空き室で、身内の動産を残置しています。102、103及び105号室は他人に貸しています。104号室は13年前から有限会社沙都蘭がプリン製造のために同社が使用しています。 3 102号室については賃貸借契約書を締結していますが、103号室及び105号室は正式に賃貸借契約は締結していません。過去に103号室の賃貸借契約書を作成してBさんに送付しましたが、送り返してこず、Bさんが持ったままの状態となっています。 4 103号室はBさんが7年前から入居しています。賃料は75,000円です。105号室の家賃は40,000円です。103号室と105号室は毎月、現金で頂いており領収書なども発行していません。 5 本件建物の3階及び4階は私が居宅として使用しています。これも有限会社沙都蘭と私との間で賃貸借契約を締結していませんし賃料の授受もありません。 6 本件各土地と隣接土地との間で境界紛争といった問題はありません。 7 物件1土地は崖でしたが、兵庫県が造成工事をしました。 8 建物の屋上部(4階)は建築後に増築しました。また、駐車場部分も増築しています。駐車場区画は4台駐車できますが、私と家族が2台を使用しており他の2台は賃借人である102号室と103号室の入居者が使用しています。駐車料は家賃に含まれています。 9 本件建物には雨漏りの損傷があります。4階天井に雨漏りが発生しましたので屋根を修繕しました。修繕以降、雨漏りは発生していませんが、損傷箇所はそのままです。(写真24) 10 駐車場の壁面に亀裂があり、大雨の時には階段に雨がしたり落ちてくることがあります。105号室も8年前に床を剥いだら水浸しになっていました。現在も同室のクロスが剥がれたままになっていると思います。 11 また、大雨になると本件建物の裏側の側溝から水がわき上がってくることもあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	1 2 エントランスのインターフォンは故障しており使用できません。 1 3 本件建物内で大型犬1匹を飼っています。建物内で殺人、事故死などの不自然死はありません。
■ 102号室管理会社 担当者	1 当社は102号室の家賃収集の管理をしています。 2 102号室の入居者は平成28年4月から入居しています。 3 これは法人契約をしており法人従業員が社員寮として使用しています。 4 102号室に水漏れがありましたが、修繕工事をしたと聞いています。
■ (株)リロケーション ・ジャパン担当者	1 本件建物の102号室については当社が借り受けて、ユーシーシー上島珈琲株式会社に転貸し、社宅として使用しています。 当社はユーシーシー上島珈琲株式会社から委託を受けて社宅の代行業務を行っています。 2 有限会社沙都蘭と当社との賃貸借契約書の写しを提出します。なお、当社とユーシーシー上島珈琲株式会社との転貸借契約はなく内容は覚書によって定めています。
■ 日本パーソネルセンター(株)担当者	1 当社は本件物件102号室の転借人であるユーシーシー上島珈琲株式会社の総務業務を代行しています。 2 102号室は(株)リロケーション・ジャパンからユーシーシー上島珈琲株式会社が借り受けて同社の従業員が使用しています。 3 正式に転貸借契約は作成しておらず、関係書類として物件決定報告書(写し)を送付します。 4 ユーシーシー上島珈琲株式会社は賃料とは別に毎月1000円(消費税は別)の業務委託手数料を支払っています。
■ 102号室入居者	1 2016年4月頃から本件建物に入居しています。 2 (株)リロケーション・ジャパンから私が勤務する法人が借り受けています。賃料は会社が代行して支払い、私の給料から引かれています。 3 本件建物内でペットは飼っておらず、雨漏りもありません。 4 エアコンが故障しており使用できません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 103号室入居者B	5 駐車場は一台分、借りていますが、家賃に含まれています。 1 平成30年5月頃に103号室に入居しました。 2 賃貸借契約書は作成しておらず、毎月の家賃の領収書ももらっていません。前にオーナーに賃貸借契約書を送ってもらいましたが、現在、手元がありません。 3 雨漏りはありません。入居までに修繕工事をしていると思います。 4 この部屋で殺人、自殺などの不自然死はありません。 5 部屋内で犬1匹を飼っています。
■ 105号室入居者C	1 105号室は私が営む建築業の従業員を住ませるためオーナーから借り受けています。以前に住んでいた従業員Eは転出しており、現在は従業員Dが住んでいます。Dは5月から遠方におり来られないので、立入期日には私が立ち会いをします。鍵はDが持っています。 2 オーナーには毎月家賃として4万円を支払っています。オーナーとは昔からの知り合いで賃貸借契約書もなく家賃も毎月、私がオーナー宅に持参しています。領収書はありません。 3 この部屋は従業員寮として使用してきましたので、ペットなどを飼ったり、殺人や事故死などの不自然死はありません。 4 室内はかなり湿気が多くカビが発生しています。 5 1階の駐車場には私が仕事で使用している建築資材を置かしてもらっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 物件1土地について

物件1土地は、物件2土地の東側に位置しており東側から西側に下る崖地となっている。立ち入ることは困難であり物件1土地の四囲については判然としない。物件1土地の形状については2枚目記載のとおり報告する。

■ 物件2土地について

- 1 物件2土地は、東側から西側に向かって下がる傾斜地であり別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおり物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 物件2土地の周囲の一部について概測をした結果、添付の地積測量図の記載に概ね一致したため物件2土地の形状については2枚目記載のとおり報告する。

■ 物件3建物の状況について

- 1 物件3建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3建物は目視上、経年数相当の劣化が認められる。添付写真のとおり天井、クロス壁などに損傷箇所や雨漏りの痕なども見受けられた。また、駐車場にも亀裂などの損傷箇所も存在した。

■ 物件3建物の占有者及び占有状況について

- 1 物件3建物の占有者及び占有状況については3枚目から5枚目記載のとおり報告する。

なお、物件3建物の103号室、105号室については賃貸借契約書等の提出はなかったが、住民票調査、関係人の陳述及び立入調査の結果などから認定した。

- 2 物件3建物103号室内には指定暴力団の代紋、写真などが壁に掲示されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和07年06月23日 (月) 16:20-16:30	執行官室	債権者代理人に対して占有状況についての調査 (架電)
令和07年06月25日 (水) 11:20-11:50	目的物件所在地	目的物件確認、占有状況調査、債務者兼所有者 Aと面談、写真撮影、立入通知書及び照会書の 投函
令和07年06月30日 (月) 13:05-13:15	執行官室	管理会社への電話聴取 (架電)
令和07年07月01日 (火) 16:45-16:55	執行官室	管理会社への電話聴取 (架電)
令和07年07月02日 (水) 10:05-10:15	執行官室	102号室賃借人会社担当者への聴取 (架電)
令和07年07月02日 (水) 18:30-18:40	執行官室	債務者兼所有者Aへの聴取 (架電)
令和07年07月03日 (木) 10:40-10:50	執行官室	102号室賃借人会社担当者への聴取 (受信)
(特記事項) ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 ☐ 令和 年 月 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和07年07月04日 (金) 14:50-15:05	神戸市中央区役所	住民票の交付請求及び受領
令和07年07月07日 (月) 19:10-19:15	執行官室	債務者兼所有者 A への聴取調査 (架電)
令和07年07月08日 (火) 14:10-14:35	神戸地方法務局	登記簿謄本の申請及び受領
令和07年07月10日 (木) 14:00-14:10	執行官室	102号室賃借人会社担当者への聴取 (架電)
令和07年07月10日 (木) 17:30-17:40	執行官室	日本パーソネルセンター (株) 担当者への聴取 (受信)
令和07年07月11日 (金) 08:40-08:45	目的物件所在地	105号室への臨場通知書の再投函
令和07年07月14日 (月) 09:40-09:45	執行官室	ユーシーシー上島珈琲株式会社担当者への聴取調査 (受信)
令和07年07月14日 (月) 15:55-16:05	執行官室	105号室入居者への聴取調査 (受信)
(特記事項) ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及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。 ☐ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和07年07月15日 (火) 16:10-16:40	神戸市税事務所	課税台帳の閲覧調査
令和07年07月16日 (水) 12:40-14:10	目的物件所在地	目的物件立入り調査、写真撮影、占有状況調査 債務者兼所有者A及び占有者Cと面談、評価人 同行
令和07年07月23日 (水) 15:35-15:55	神戸市中央区役所	住民票の交付請求及び受領
令和07年07月23日 (水) 16:05-16:20	神戸地方法務局	占有者法人の履歴事項全部証明書の申請及び受 領
令和07年07月27日 (日) 13:00-13:35	目的物件所在地	102及び103号室立入り調査、写真撮影、 占有状況調査、評価人同行
令和07年08月26日 (火) 09:50-10:05	神戸地方法務局	占有者法人の履歴事項全部証明書の申請及び受 領

(特記事項)

☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年7月16日
目的物件(105号室)は施錠されていたので、入居者Cを立ち会わせて解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお、不在であることを想定して立会人Fを同行した。

■ 令和7年7月27日
裁判所から休日執行の許可を受けて目的物件(102及び103号室)に立ち入った。

☐

イ 276 ハ 1-36 ホ 1-42 ト 132-5 リ 134
 0 281 ニ 1-41 ヘ 123-4 テ 132-7 ヌ 2-5



- A 熊内町 8丁目
- B 熊内町 8丁目
- C 目黒町 8丁目
- D 目黒町 8丁目

請求部	所在	神戸市中央区熊内町九丁目				地番	1番4			
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)			補記事項		

$\frac{1}{2} - \frac{1}{4} = \frac{1}{4}$

土地積測所在圖圖

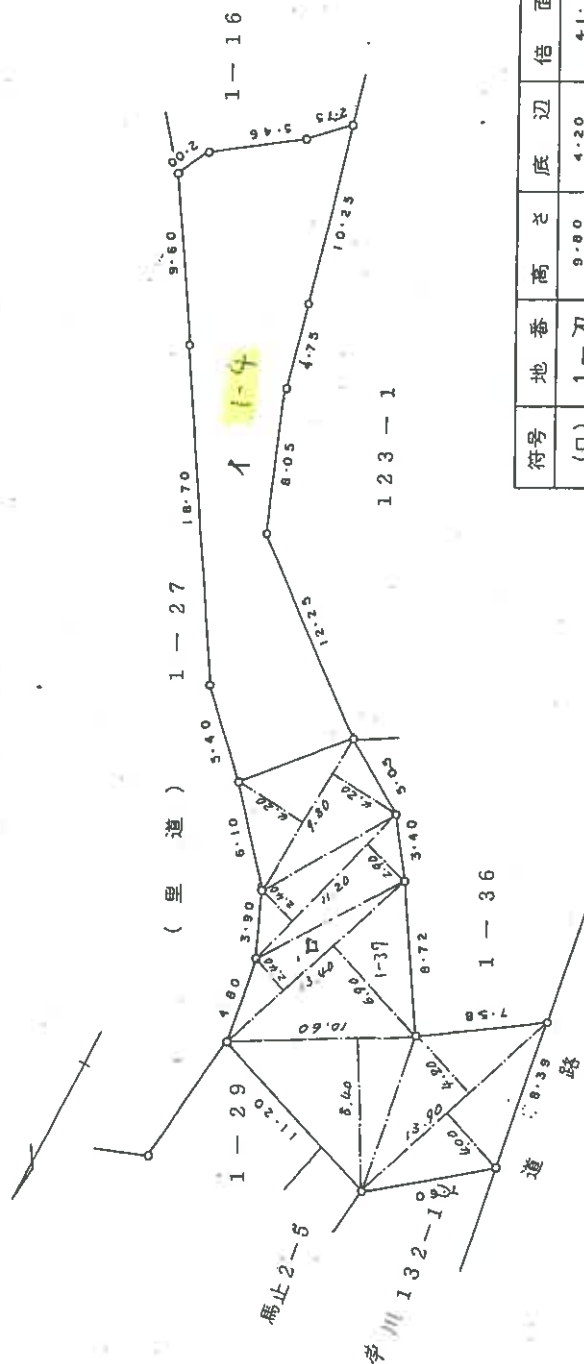
昭和49年12月20日

土地の所在	番 1-4-37 中央区 熊内町 神戸市北区登倉
地	

昭和49年12月5日

作者製

申請人



符号	地番	高さ	底辺	倍面積
(口)	1-37	9.80	4.20	41.1600
		9.80	4.20	41.1600
		11.20	2.40	26.8800
		11.20	2.90	32.4800
		13.40	2.40	32.1600
		13.40	6.90	92.4600
		10.60	8.40	89.0400
		13.90	4.20	58.3800
		13.90	4.00	55.6000
				469.3200
			$\frac{1}{2}$	m^2 234.6600
(イ)	1-4	552.06 - 234.6600 = 317.4000		

(日 期 連 10)

縮	尺	$1/300$	$1/$
---	---	---------	------

(日本土地家屋調査士会迎合会用紙) 001049

(14枚图)

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

平成8年8月22日

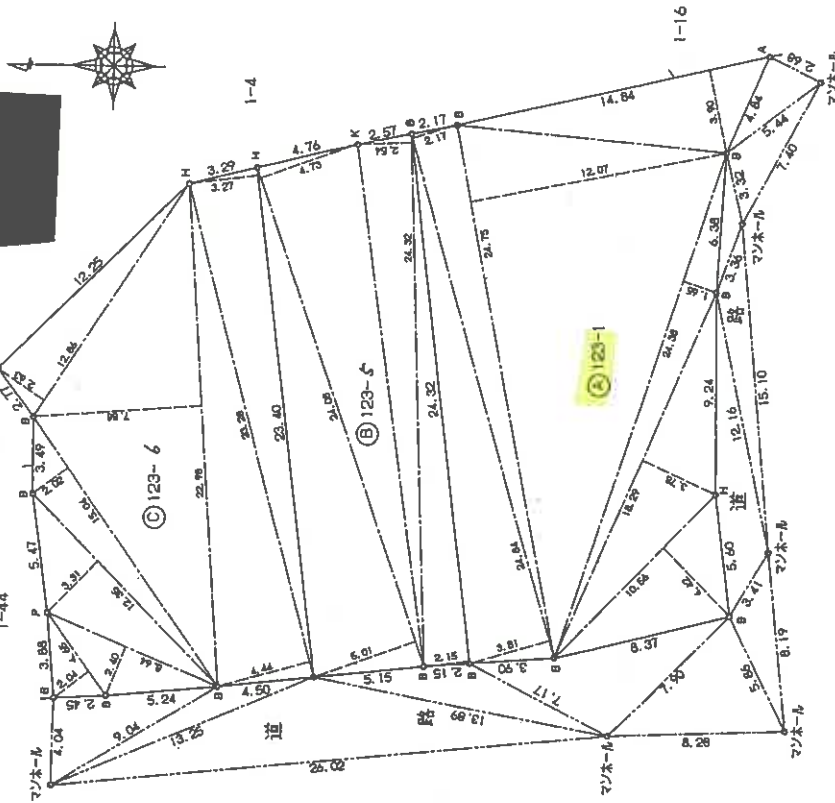
新123-1 土地所有権測量
地番 123-1 ④ 123-6
土地の所在 神戸市中央区熊内町九丁目

123-6は123-5に併合

地番 符号	④ 123-1	高さ	積
1	24.84	3.81	94.6404
2	24.84	2.17	53.9028
3	24.75	12.07	298.7325
4	24.38	1.65	40.2270
5	18.29	3.78	69.1362
6	10.56	4.42	46.6752
7	14.84	3.90	57.8760
	合計		661.1901
	面積		330.59505
	地積		330.59 m ²

地番 符号	⑤ 123-5	高さ	積
1	24.08	5.01	120.6408
2	24.08	4.73	113.8984
3	24.32	2.54	61.7728
4	24.32	2.15	52.2880
	合計		348.6000
	面積		174.3000
	地積		174.30 m ²

地番 符号	⑥ 123-6	高さ	積
1	4.65	2.04	9.4860
2	8.64	2.40	20.7360
3	12.35	3.31	40.8785
4	15.04	2.02	30.3808
5	22.98	7.88	181.0824
6	23.28	4.44	103.3632
7	23.40	3.27	76.5180
8	12.86	2.63	33.8218
	合計		496.2667
	面積		248.13335
	地積		248.13 m ²



凡	例
A	石 杭
B	金 属 杭
H	金 属 杭
P	ヘ ン キ
K	フラスチック板

作製者

平成8年8月1日作製

申請人

縮尺 1/250

(15枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

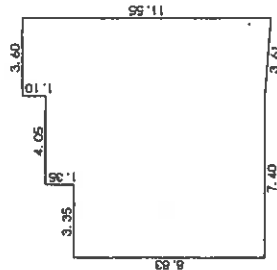
各階平面図

家屋番号 123番1

建物図面 1/2

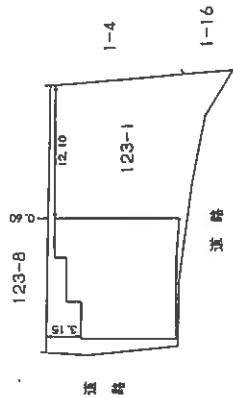
建物の所在 神戸市中央区熊内町九丁目123番地1

1階平面図



求積表

8.83 x 3.35	=	29.5805
10.18 x 4.05	=	41.2290
(11.28 + 11.55) x 3.60	÷2 =	41.0740
合計		111.9035
床面積		111.90㎡



作製者

縮尺 1/250
平成12年 3月 3日作製

申請人

縮尺 1/500

(印鑑欄)

021272

(16枚組)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

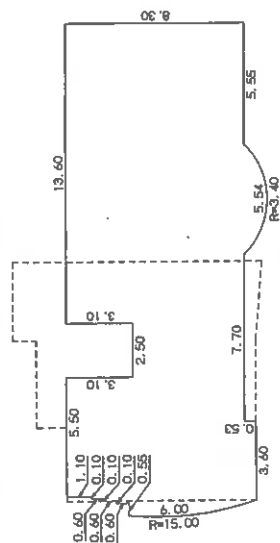
面圖 4/2

123番1

神戸市中央区熊内町九丁目123番地1

各階平面図

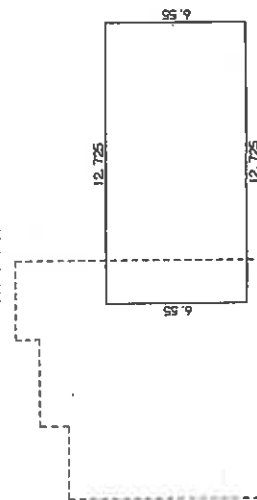
3階平面図



求積表

$\pi \times 15.00^{\circ}$	5.93×0.65	$=$	1.92725
$- 15.00^{\circ} \times \text{SIN}(22.56)$	22.56×3.60	$=$	81.6000
	0.60×0.10	$=$	0.0600
	7.13×0.10	$=$	0.7130
	7.73×0.10	$=$	0.7730
	8.83×3.40	$=$	30.0220
	8.30×2.10	$=$	17.4300
	5.20×2.50	$=$	13.0000
	8.30×13.60	$=$	112.8800
$\pi \times 3.40^{\circ}$	$\times 93.25$	$41^{\circ} \times 360$	
$- 3.40^{\circ} \times \text{SIN}(93.25)$	$41^{\circ} \times 360$	$=$	3.6554
合計			181.65435
床面積			181.65 m^2

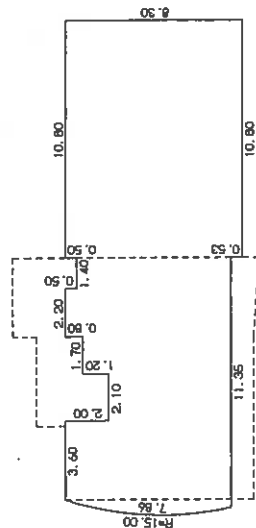
4階平面図



表積求

水 價 表	6.55 × 12.725 =	83.34875
合計		83.34875
束面液		83.34m ²

2階平面図



求積表

π × 15.00°	7.77 × 0.35	2=	1.35975
- 15.00° xSIN(30.03 09) 2=	7.77 × 3.60	=	2.6687
5.77 × 2.10	=		27.9720
6.97 × 1.70	=		12.1170
7.77 × 2.20	=		11.8490
7.77 × 1.40	=		17.0940
8.30 × 10.80	=		10.1780
			89.6400
合計			172.87845
床面積			172.87㎡

作者

箱尺: 1/250

人中

$$\frac{1}{250}$$

3月 3日(作)

(加印說明)

021273

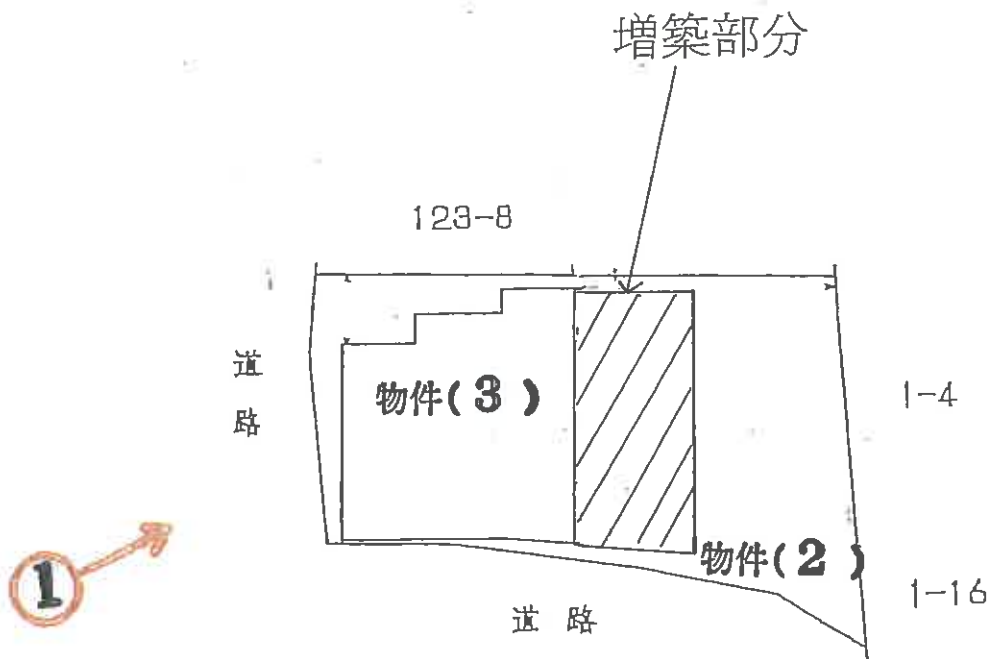
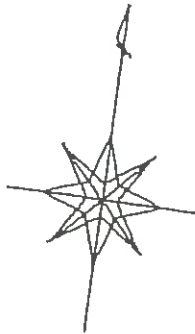
(17枚圖)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



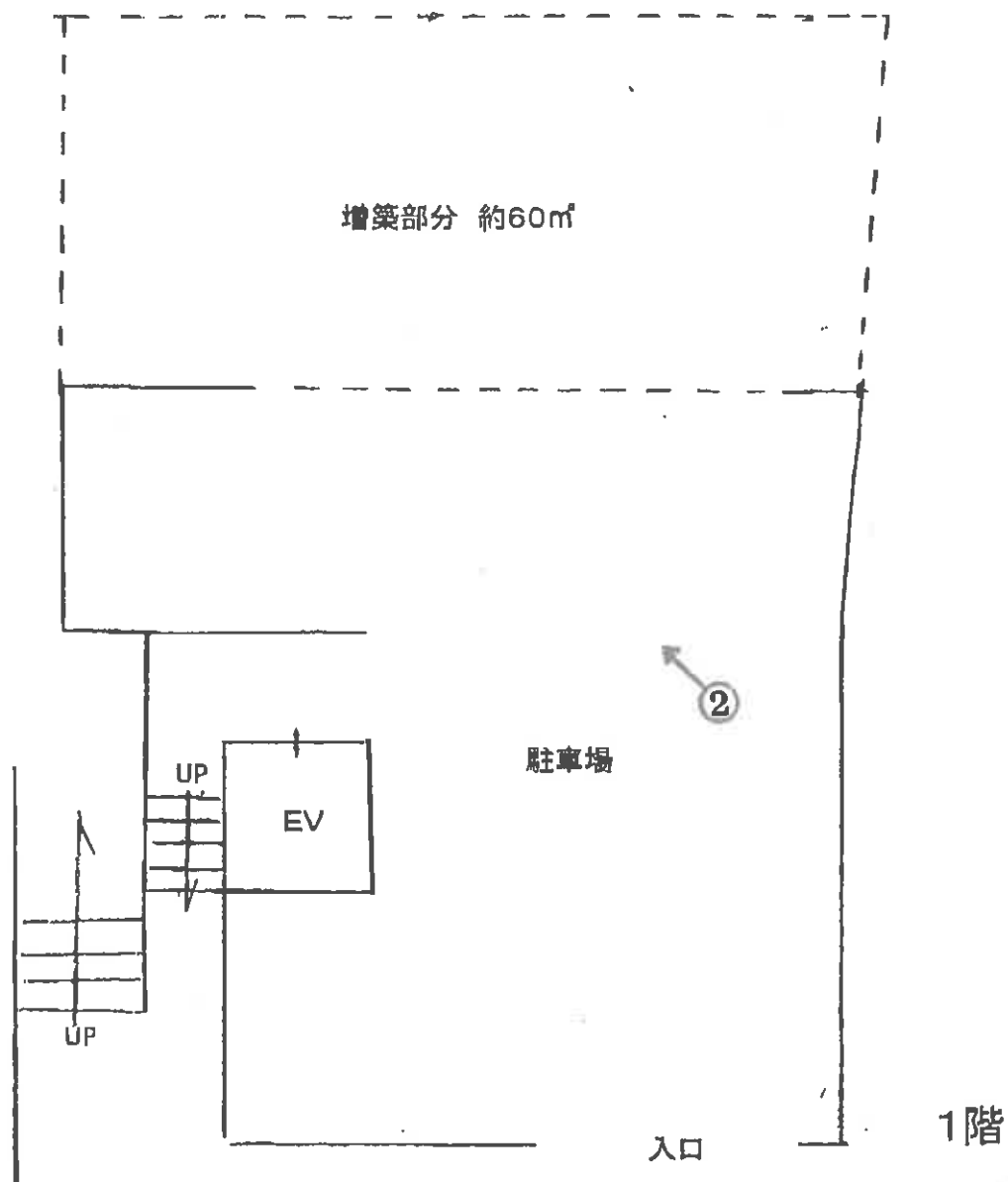
本図面は土地建物の位置関係を表示したもので実測値、縮尺などを正確に反映したものではない。



建物間取図

写真撮影位置方向図

($\circ$ は写真番号および撮影位置・方向)



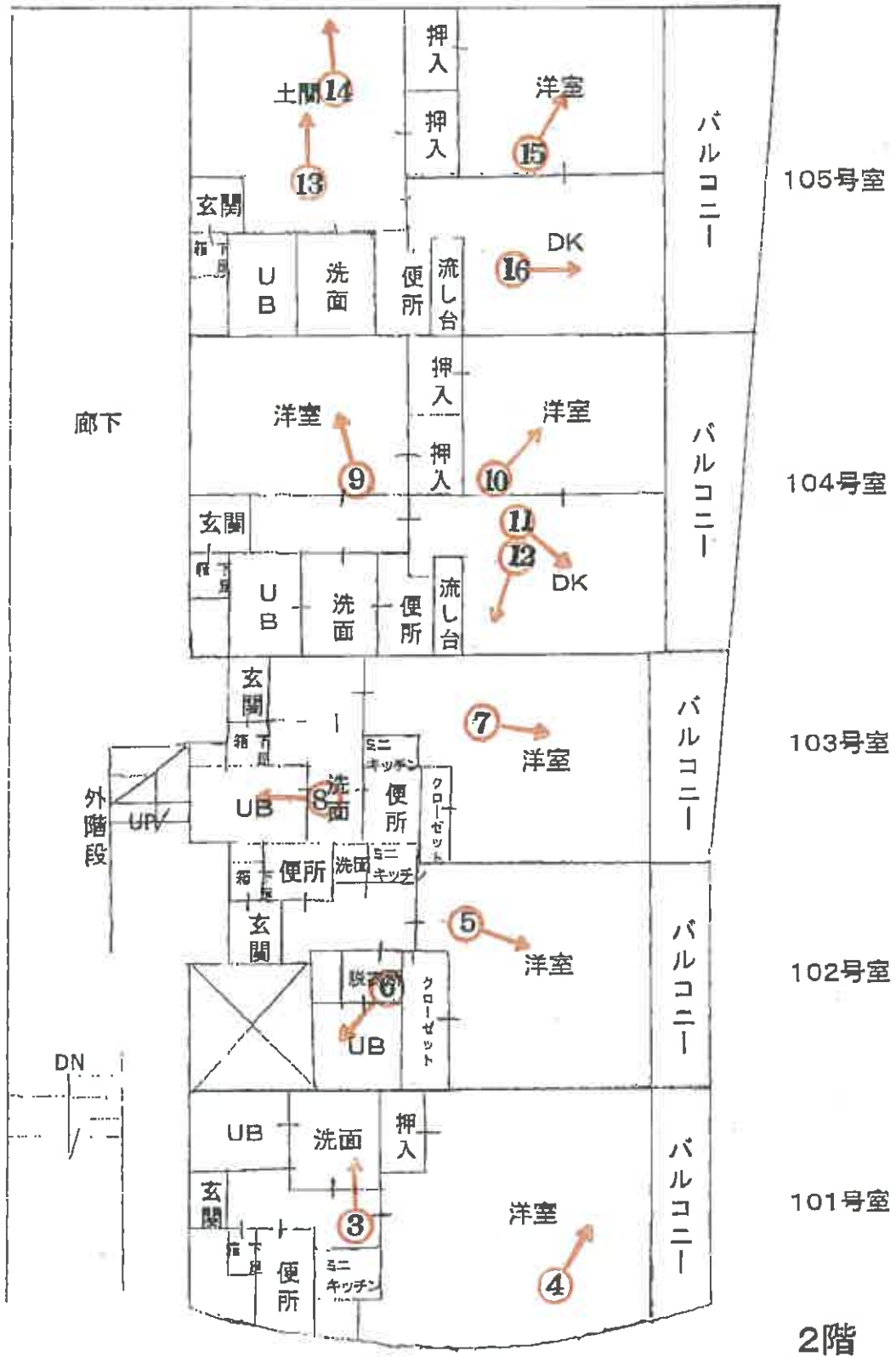
令和7年(ケ)第75号

(19枚図)

建物間取図

写真撮影位置方向図

(←は写真番号および撮影位置・方向)



令和7年(ケ)第75号

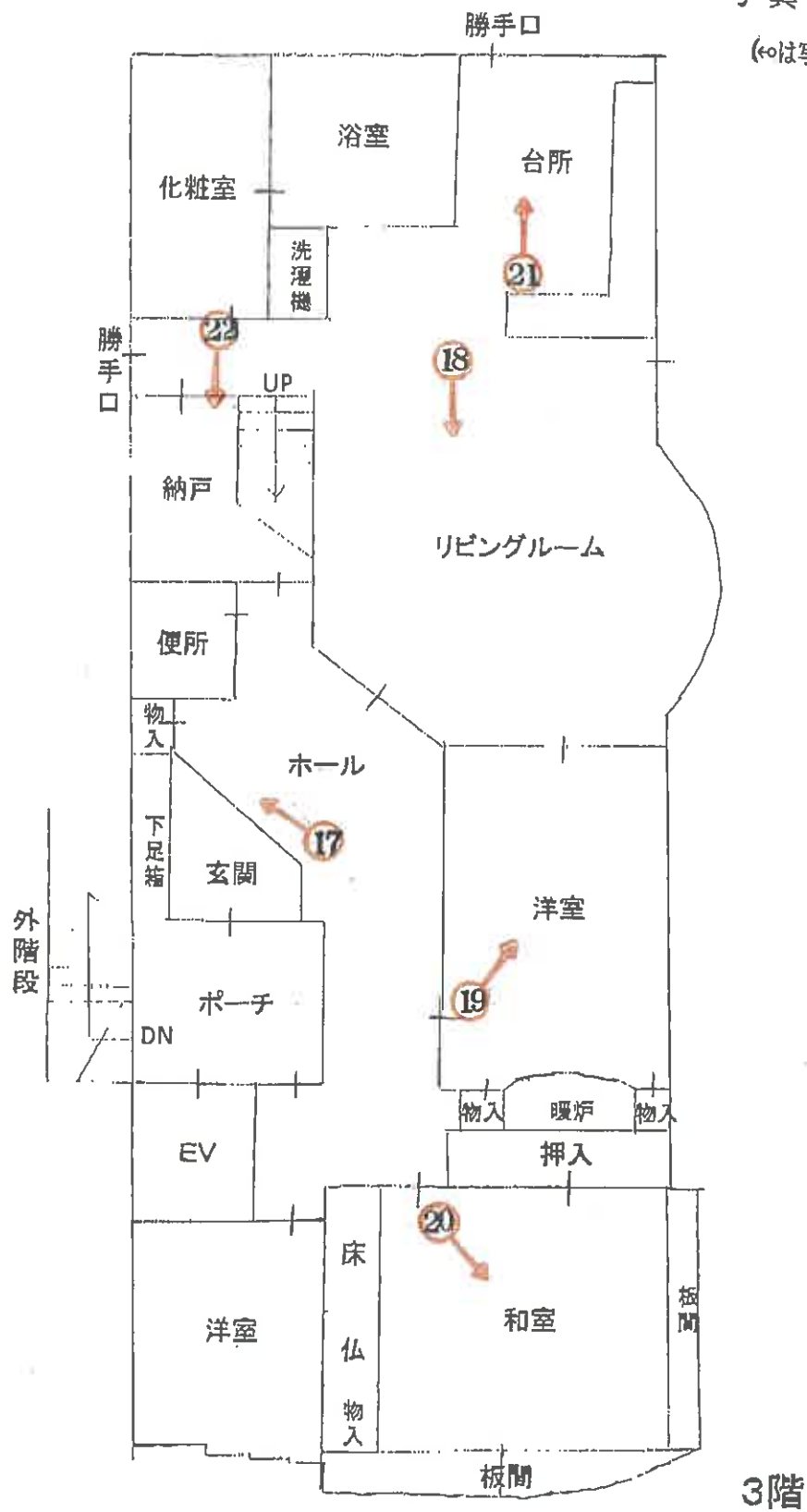
(20枚目)



建物間取図

写真撮影位置方向図

(○は写真番号および撮影位置・方向)



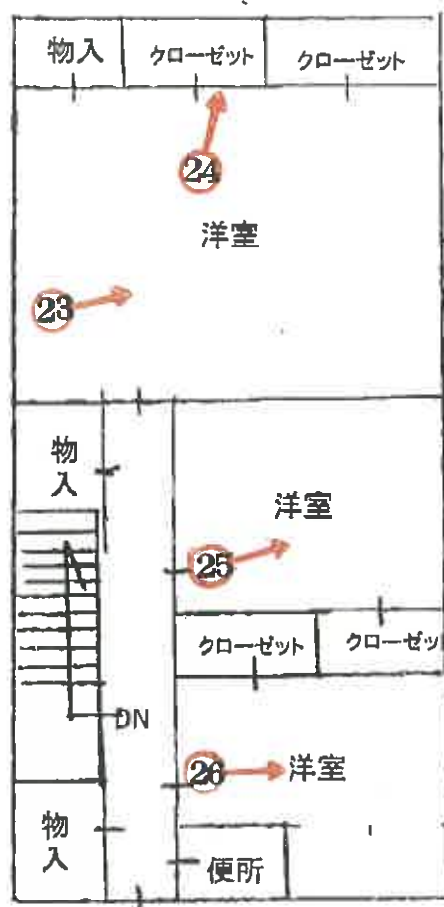
令和7年(ケ)第75号

(21枚圖)

建物間取図

写真撮影位置方向図

(←は写真番号および撮影位置・方向)



4階

令和7年(ケ)第75号

(22枚図)



写真③



写真④



(24枚目)

写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧





写真①



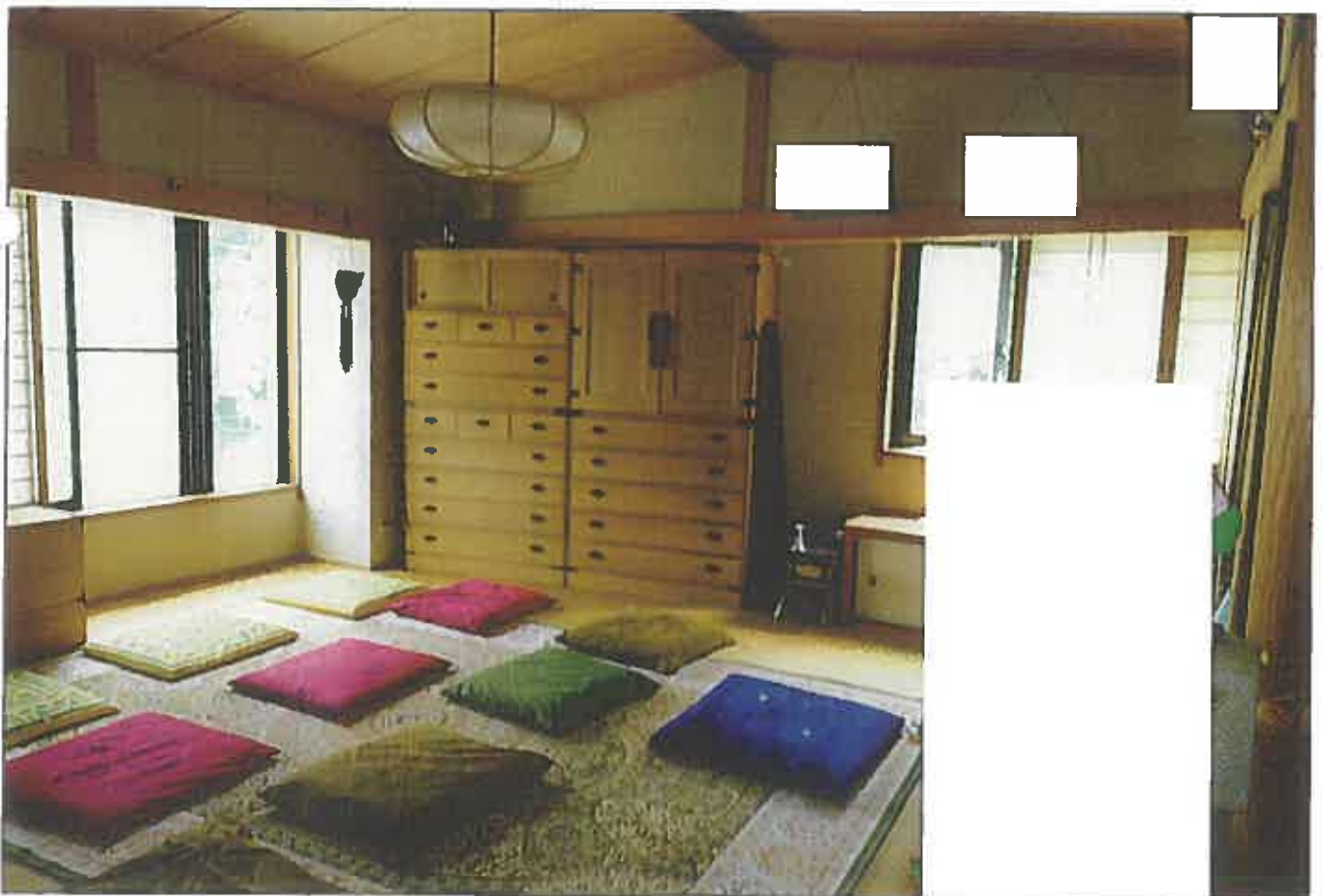
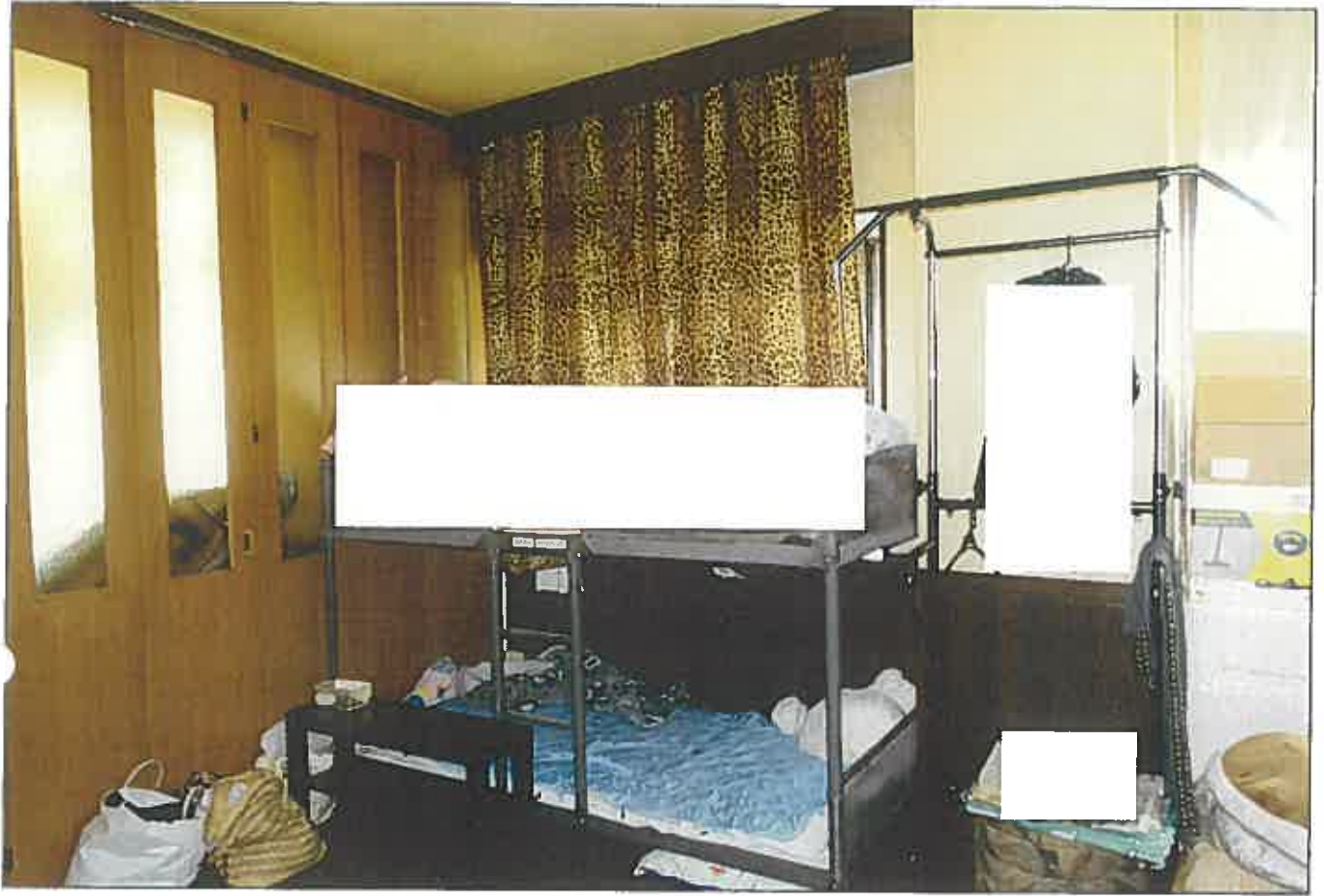
写真⑫

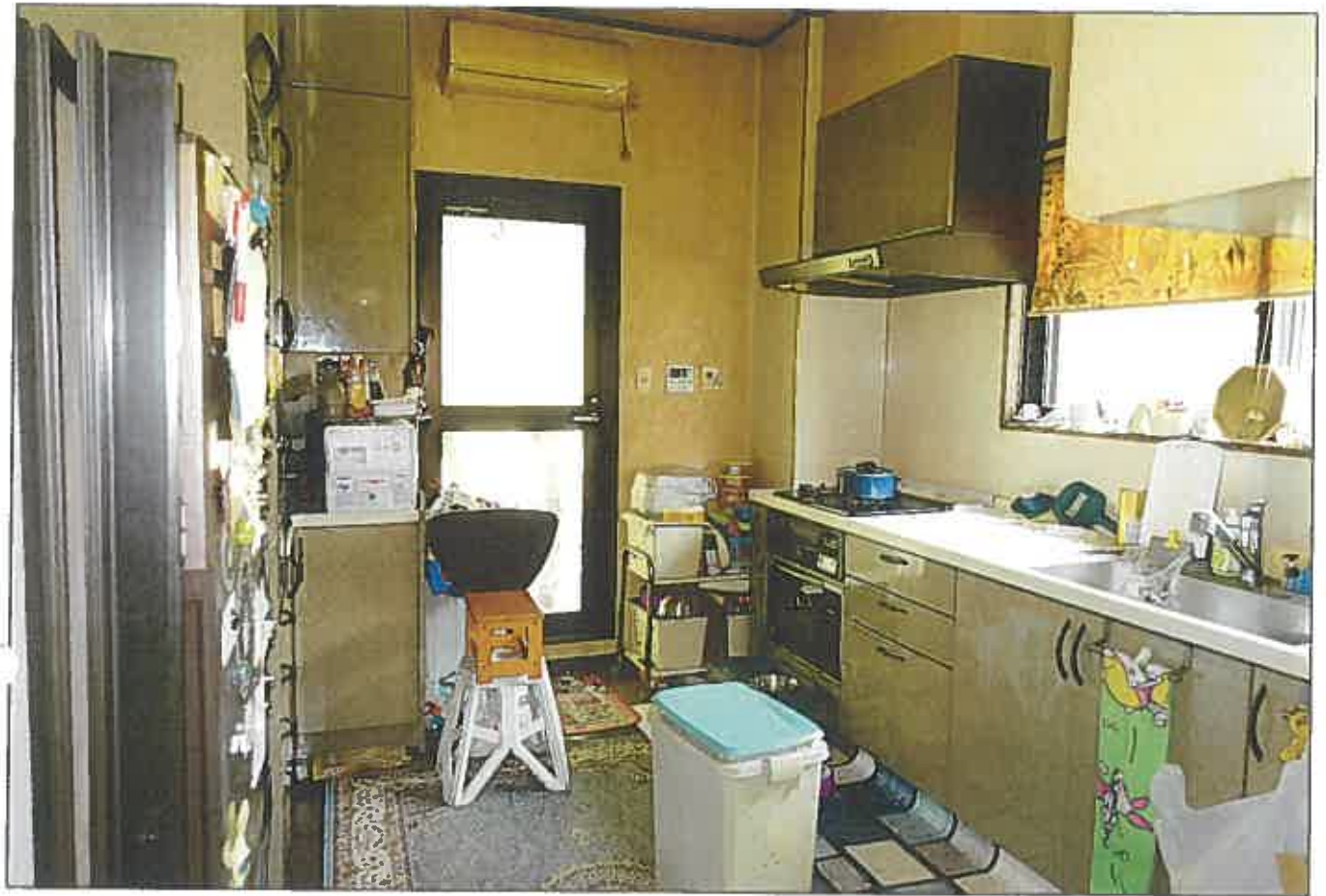




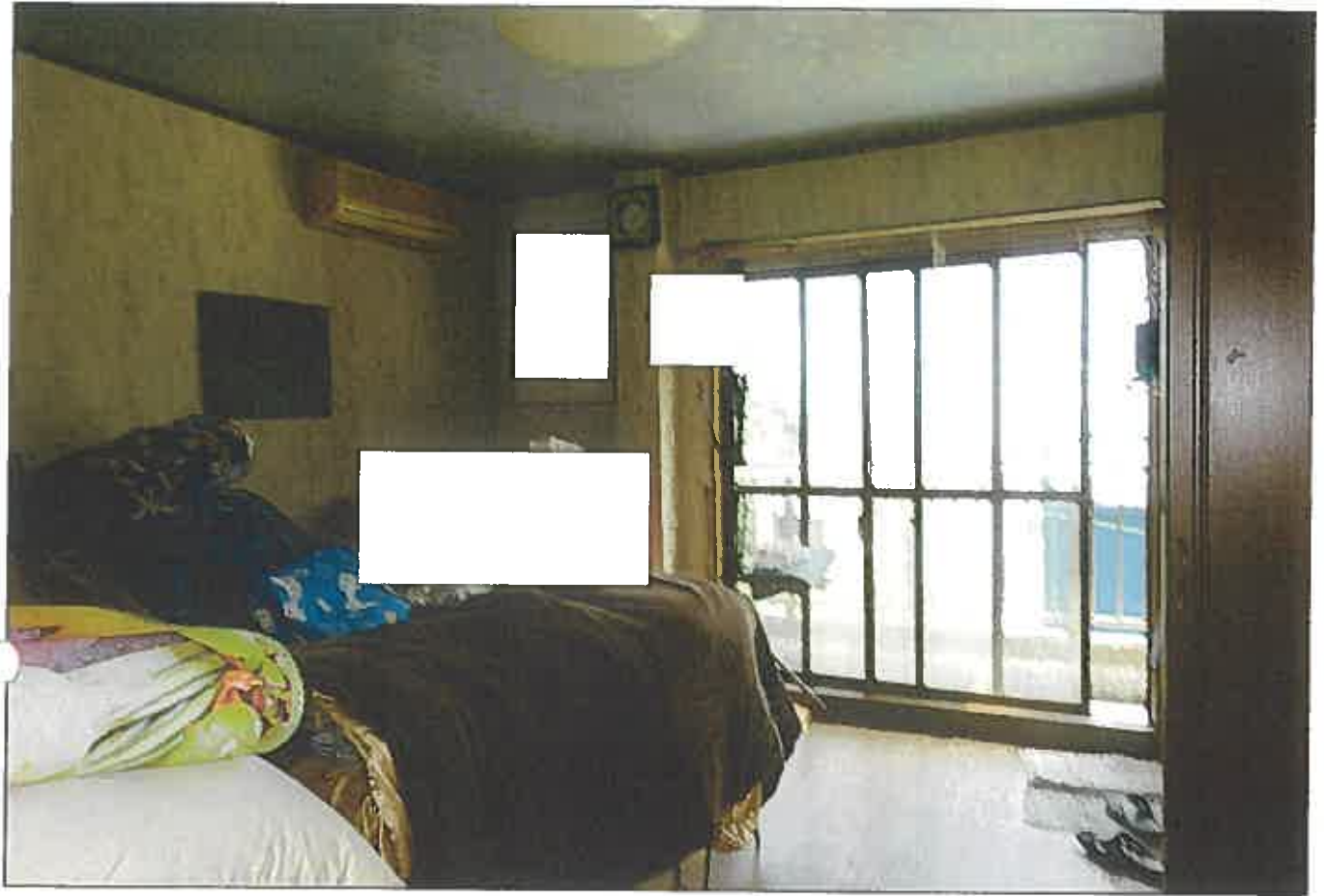












令和 7 年 (ケ) 第 75 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 7 月 27 日 現地調査
令和 7 年 8 月 20 日 評 価

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34,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,090,000円
物件2(土地)	金11,330,000円
物件3(建物)	金21,630,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	1 階部分に増築が認められ 1 階床面積は約171.90㎡で ある。
	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	神戸市営地下鉄線 新神戸駅の北東方 約700m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅が建ち並ぶ斜面地の住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域 東部山麓住宅地景観ガイドライン
画 地 条 件	規模 647.59 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約7m市道 南東側 約3m市道 (建築基準法第42条2項道路) 上記南東側道路は階段状である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3建物の敷地	
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	土砂災害警戒区域にある。 主として物件2は物件3建物の敷地で、物件1は物件3建物背後から北へ続く擁壁部分と思われるが、建ぺい率、容積率や建築計画概要書等を勘案して物件1・2を建物敷地として評価した。関係者によると物件1・2の境界付近は水路から水が溢れるとのことである。背後の擁壁には「急傾斜地崩壊対策工事 平成8年3月竣工 兵庫県」の標識があった。物件1は物件3建物背後付近は確認できるが、それ以外は他の建物の背後にあって目視できず全体の立ち入りも困難であった。 南西側道路対面側は河川である。	

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) 平成11年3月31日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造・鉄骨造 屋 根 : 陸屋根・スレート葺 外 壁 : タイル等 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 : EVあり 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・共同住宅・車庫 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	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。 1 階が駐車場、2 階が共同住宅、3 階及び4 階が居宅となっている。空室や自用部分が多いため収益価格は査定しなかった。1 階駐車場と3 階居宅を結ぶエレベーターがある。 1 階駐車場、4 階東側洋室クローゼット等のほか全体的に天井や壁からの水漏れ箇所が多い。インターホンも使用ができないとのことである。 駐車場の天井が一部外され、天井からの滲出する水滴によりつらら状に垂れ下がっている箇所があった。105号室の玄関横の部屋は床・壁が取り払われた状態であったが、床が水浸しになっていたためとのことである。

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・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	136,000	0.05	317	0.90	1,940,000
2	136,000	0.50	330.59	0.90	20,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸中央-3）

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/㎡)
 $170,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/124 \approx 136,000$

◇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
 $100/96 \times 100/99 \times 100/125 \times 100/104 \approx 100/124$

イ 個別格差：物件1 利用状況等(0.05) 物件2 地勢・要セットバック・形状等(0.50)

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）

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	155,000	約 609.76	0.28	26,460,000

ウ 現価率

経過年数26年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数41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。

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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \approx 0.28$

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	1,940,000	0.20	敷地占有利益	390,000
2	20,230,000	0.20	敷地占有利益	4,050,000
				計 4,440,000

(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	1,940,000	-390,000		1.00	0.70	1,090,000
2	20,230,000	-4,050,000		1.00	0.70	11,330,000
3	26,460,000	+4,440,000	1.00	1.00	0.70	21,630,000
一 括 価 格 (合 計)						34,050,000

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 (神戸中央-3)
所 在 : 神戸市中央区熊内町8丁目51番
「熊内町8-3-10」
価 格 : 170,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「新神戸」駅より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 103㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員4m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60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要 : 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7年度)
物件1 : 590,248円
物件2 : 19,848,441円
物件3 : 33,853,800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・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市中央区熊内町九丁目

地 番 1番4

地 目 山林

地 積 317平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市中央区熊内町九丁目

地 番 123番1

地 目 宅地

地 積 330.59平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市中央区熊内町九丁目123番地1

家屋 番号 123番1

種 類 居宅 共同住宅 車庫

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・スレート葺4階建

床 面 積 1階 111.90平方メートル

2階 172.87平方メートル

3階 181.65平方メートル

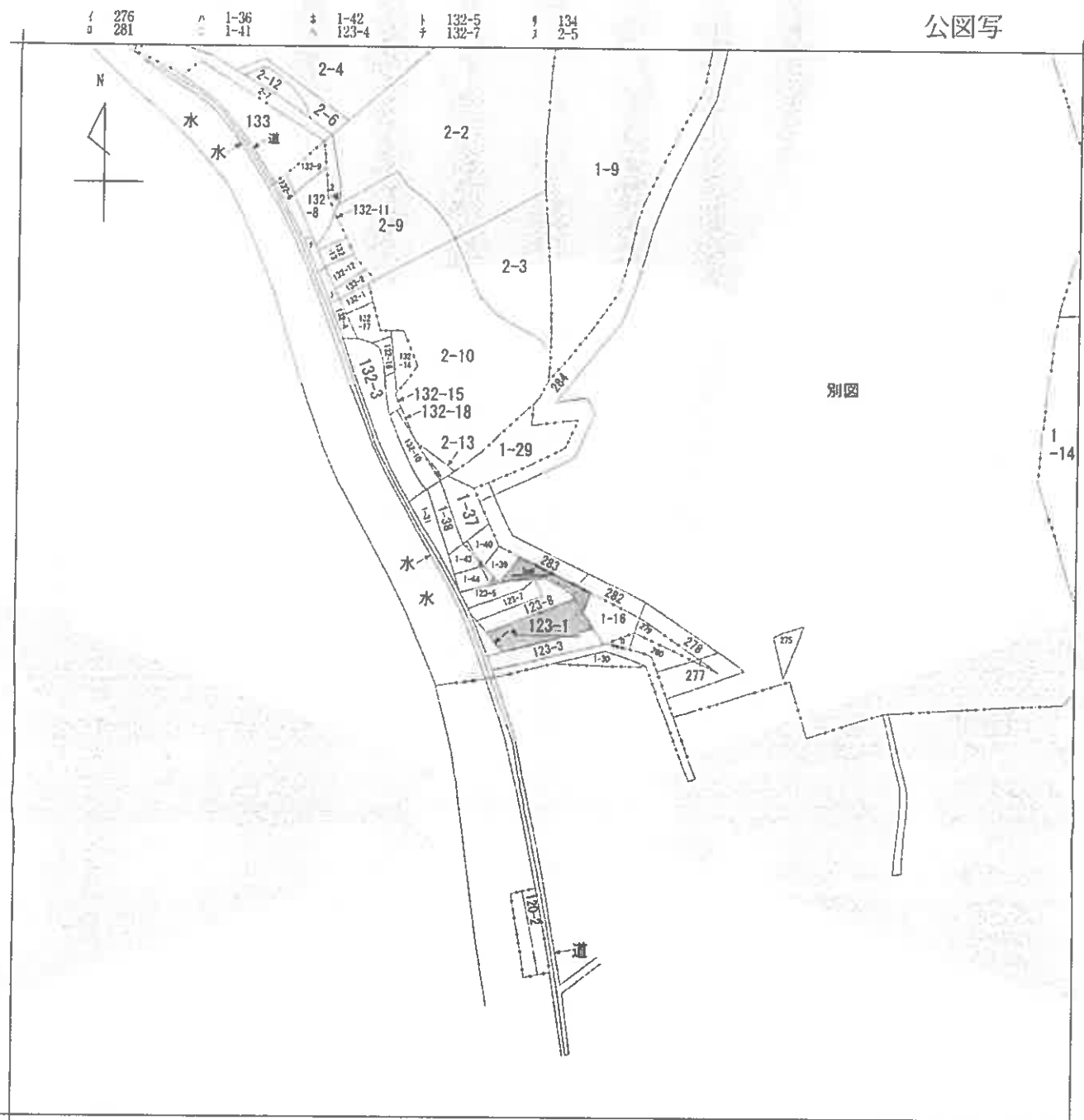
4階 83.34平方メートル

所有者 有限会社沙都蘭



対象不動産及び地価公示等の位置図





(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。



- A 熊内町8丁目
- B 熊内町8丁目
- C 基合町字滝
- D 基合町字馬

請求部	所 在	神戸市中央区熊内町九丁目				地 番	1番4			
出力縮尺	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					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。
(神戸地方方法務局管轄)

令和7年5月9日
東京法務局

請求番号：12-1
(1/2)

登記官

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。
(神戸地方法務局管轄)
令和7年5月9日 東京法務局

令和7年5月9日 東京法務局

附录 4

請求番号: 12-2

① 1-4 ② 1-4 ③ 1-4 ④ 1-4 ⑤ 1-4 ⑥ 1-4 ⑦ 1-4 ⑧ 1-4 ⑨ 1-4 ⑩ 1-4 ⑪ 1-4 ⑫ 1-4 ⑬ 1-4 ⑭ 1-4 ⑮ 1-4 ⑯ 1-4 ⑰ 1-4 ⑱ 1-4 ⑲ 1-4 ⑳ 1-4 ㉑ 1-4 ㉒ 1-4 ㉓ 1-4 ㉔ 1-4 ㉕ 1-4 ㉖ 1-4 ㉗ 1-4 ㉘ 1-4 ㉙ 1-4 ㉚ 1-4 ㉛ 1-4 ㉜ 1-4 ㉝ 1-4 ㉞ 1-4 ㉟ 1-4 ㊱ 1-4 ㊲ 1-4 ㊳ 1-4 ㊴ 1-4 ㊵ 1-4 ㊶ 1-4 ㊷ 1-4 ㊸ 1-4 ㊹ 1-4 ㊺ 1-4 ㊻ 1-4 ㊼ 1-4 ㊽ 1-4 ㊾ 1-4 ㊿ 1-4

油

生

中央区 熊内町九丁目

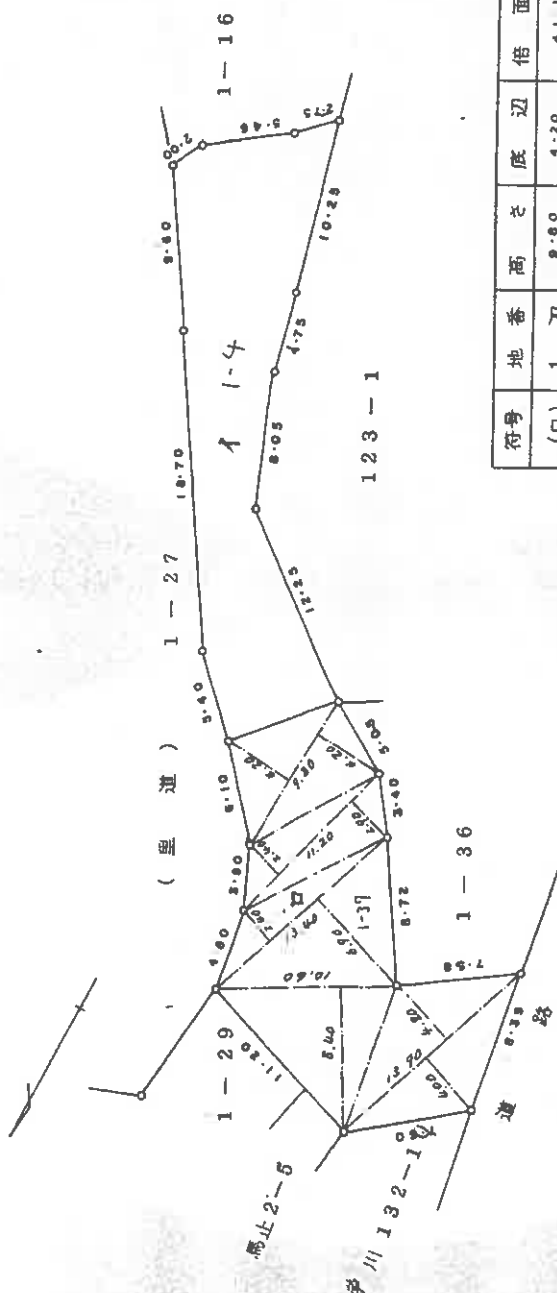
土地積	地積	測所	在量	図	図
1	2	3	4	5	6

昭和49年12月20日

昭和49年12月5日

著作

人請和



符号	地番	高さ	底辺	倍面積
(1)	1-37	9.80	4.20	41.1600
		9.60	4.20	41.1600
		11.20	2.40	28.8000
		11.20	2.90	32.4800
		13.40	2.40	32.1600
		13.40	6.90	92.4600
		10.60	6.40	89.0400
(1)	1-4	13.90	4.20	58.3800
		13.90	4.00	55.6000
				458.2200
			$\frac{1}{2}$	π^2
				234.6600
(1)	1-4	552.06 - 234.6600	$= 317.4000$	

(日 期 通 知)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 001049

繪尺 $1/300$ $1/$

A4に縮小

登記年月日：平成8年8月22日

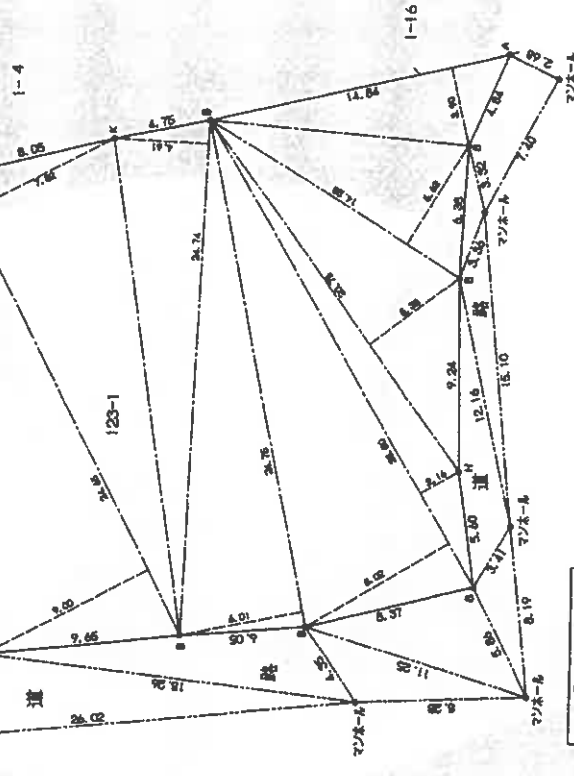
平成8年8月22日

土地所在図

地番 123-1

土地の所在 神戸市中央区熊内町九丁目

地番	123-1	延べ	積
符号	延べ	積	
1	15.88	1.59	25.2492
2	20.63	2.39	49.3057
3	24.26	1.27	30.8102
4	24.26	2.34	56.7684
5	23.64	5.09	120.3276
6	24.65	9.00	221.8500
7	24.65	7.82	192.7630
8	24.74	4.61	114.0514
9	24.75	6.01	148.7475
10	25.80	8.02	206.9160
11	25.80	2.16	55.7280
12	20.75	5.38	111.6350
13	14.28	5.62	80.2636
14	14.84	3.90	57.8760
15	12.86	2.63	33.8218
	合計	面積	1506.1034
		地積	753.0517



凡	例
A	石炭
B	金銅
H	金銀
P	ヘーリキ
K	アラスチック板

作製者

(平成8年8月1日作製)

申請人

縮尺 1/250

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。
(神戸地方裁判所管轄)
令和7年5月9日 東京法務局

登記官

請求番号：12-4

(1/2)

A4に縮小

登記年月日：平成8年8月22日

平成8年8月22日

新123-1, 123-5
主地積測量図

地番 123-1 ④ 123-5
123-6

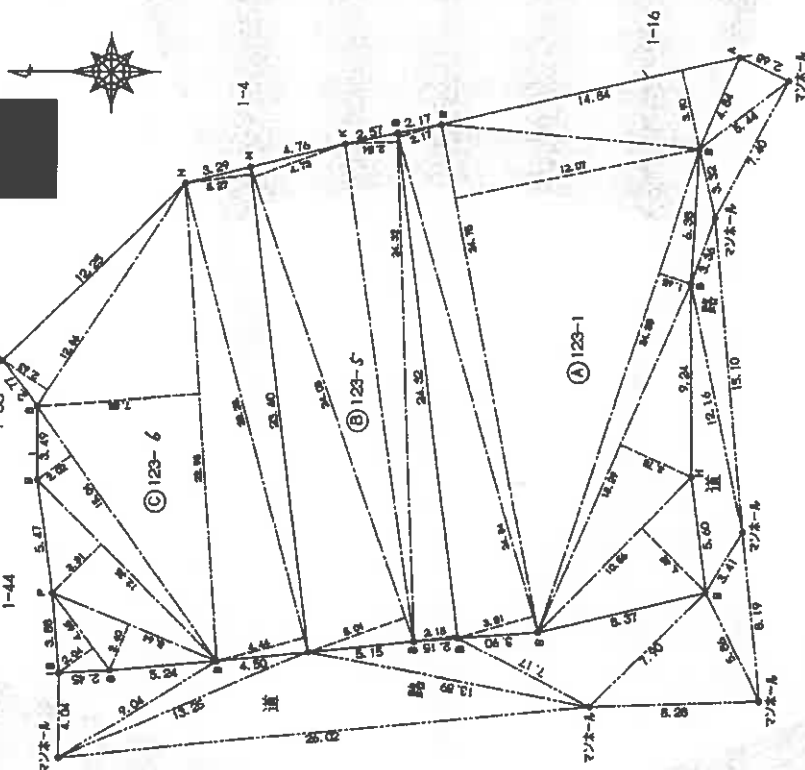
土地の所在 神戸市中央区熊内町九丁目

123-618 123-5に10分-39
1-36
1-44

地番	④ 123-1	高さ	積
符号	底辺	3.81	94.6404
1	24.84	2.17	53.9028
2	24.84	12.07	298.7325
3	24.75	1.65	40.2270
4	24.38	3.78	69.1362
5	18.29	4.42	46.6752
6	10.56	3.90	57.8760
7	14.84	合計	661.1901
		面積	330.59505
		地積	330.59 m ²

地番	⑤ 123-5	高さ	積
符号	底辺	5.01	120.6408
1	24.08	4.73	113.8984
2	24.32	2.54	61.7728
3	24.32	2.15	52.2880
4	24.32	合計	348.6000
		面積	174.3000
		地積	174.30 m ²

地番	⑥ 123-6	高さ	積
符号	底辺	2.04	9.4860
1	4.65	2.40	20.7360
2	8.64	3.31	40.8785
3	12.35	2.02	30.3808
4	15.04	7.88	181.0824
5	22.98	4.44	103.3632
6	23.28	3.27	76.5180
7	23.40	2.63	33.8218
8	12.86	合計	496.2667
		面積	248.13335
		地積	248.13 m ²



凡	例
A	石
B	鉄
H	金
P	金
K	金

作製者

申請人

(平成8年8月1日作製)

縮尺 1/250

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。

(神戸地方裁判所書記官)

令和7年5月9日

東京法務局

登記官

請求番号：12-4

(2/2)

A4に縮小

登記年月日：平成12年3月14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。
(神戸地方支務局(管轄))
令和7年5月9日 東京法務局

各階平面図

建物平面図 1/2

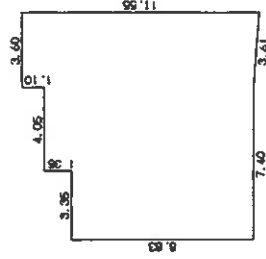
家屋番号 123番1

建物の所在 神戸市中央区熊内町九丁目123番地1

12
3
14

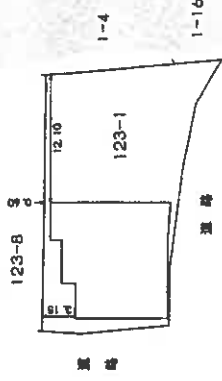


1階平面図



求積表

8.83 x 3.35	=	29.5805
10.18 x 4.05	=	41.2290
(11.28 + 11.55) x 3.60 x2	=	41.0940
合計		111.9035
床面積		111.90㎡



作製者

04560004

縮尺 1/250

平成12年 3月 3日作成

申請人

縮尺 1/500

021272

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
(神戸地方法務局管轄)
令和7年5月9日 東京法務局

令和7年5月9日 東京法務局

中

請求番号: 12-5

A4に縮小

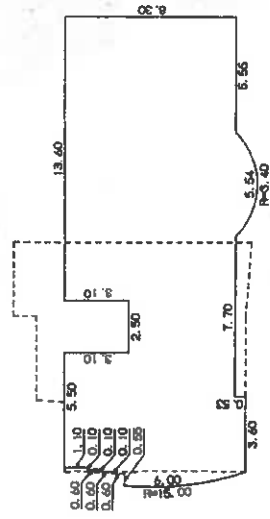
各階平面図

123番1

面圖 4/2

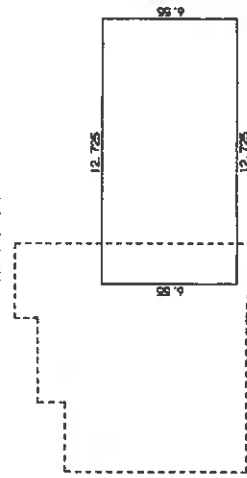
建物の所在
神戸市中央区熊内町九丁目123番地1

3 階平面図



求 覆 表	
$\pi \times 15.00^\circ$	5.93
$- 15.00^\circ \times \sin(22.56 \times 22.360)$	$0.65 \times 22.360 =$
	0.60
	$0.10 \times 0.10 =$
	0.01
	$7.73 \times 0.10 =$
	0.7730
	$8.83 \times 0.10 =$
	0.8830
	$8.30 \times 2.10 =$
	17.4300
	$5.20 \times 2.50 =$
	13.0000
	$6.30 \times 13.60 =$
	85.9800
$\pi \times 3.40^\circ$	3.6554
$- 3.40^\circ \times \sin(93.25 \times 41^\circ) =$	3.6554
合計	181.65435
成積	181.655*

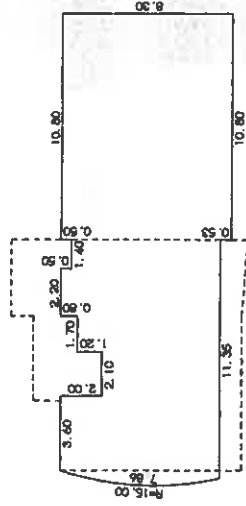
4階平面図



求積表	
6.55 × 12.725 =	83.34875
合計	83.34875
床面積	83.34㎡

求積表		合計
$\pi \times 15.00^\circ$	7.77	172.87845
$- 15.00^\circ \times \sin(30.03^\circ)$	$\times 30.03 \times 0.36$	172.87845
$+ 27.6987$	$\times 3.60 =$	
12.1170	$\times 2.10 =$	
11.8490	$\times 1.70 =$	
17.0940	$\times 2.20 =$	
10.1780	$\times 1.40 =$	
89.6400	$\times 10.80 =$	

圖面平隨2



作者

平成12年 3月 3日(作期)

油尺	1/250
----	-------

申請人

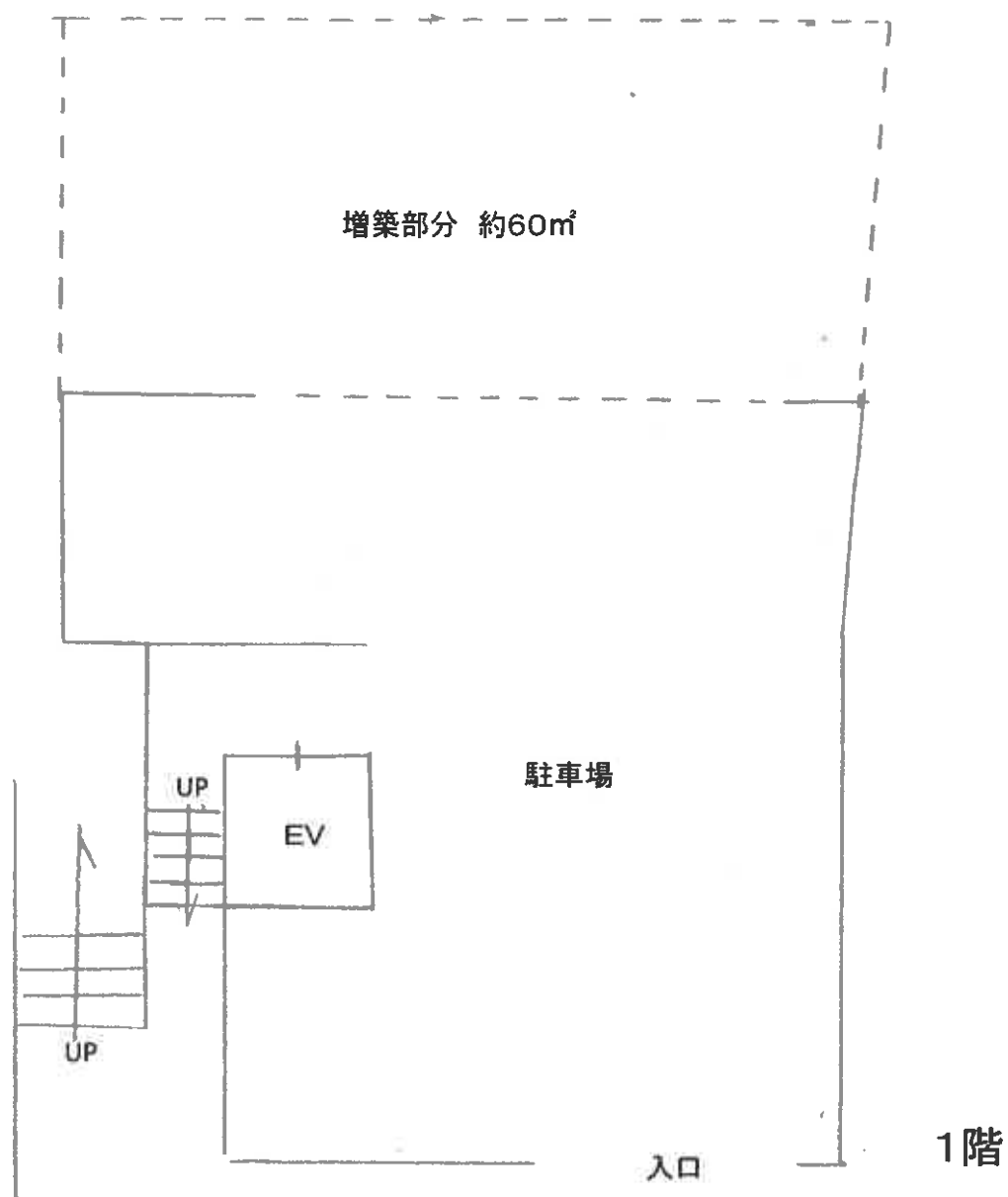
1/250

《易经》

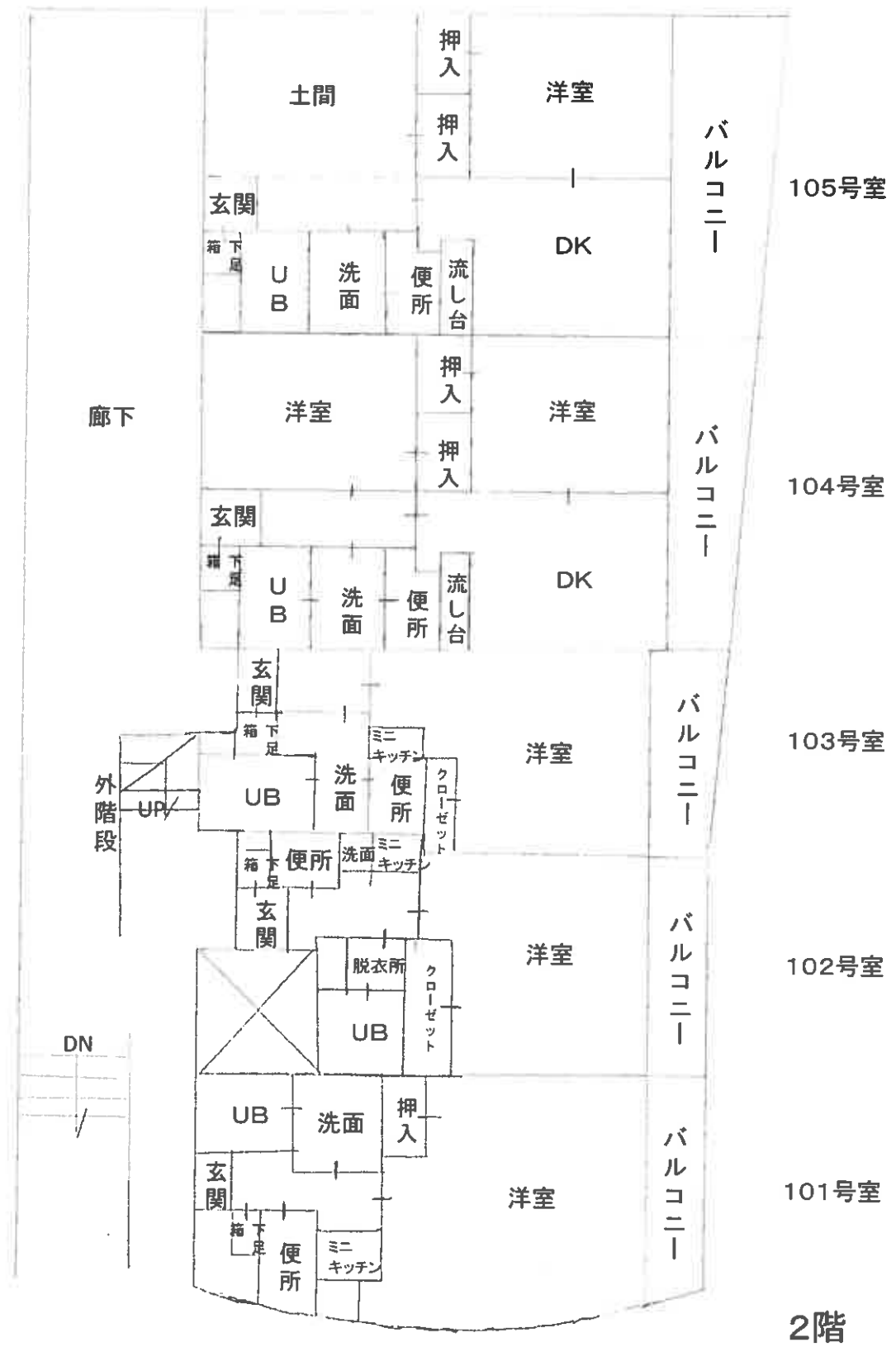
021273

(2/2)

建物間取図

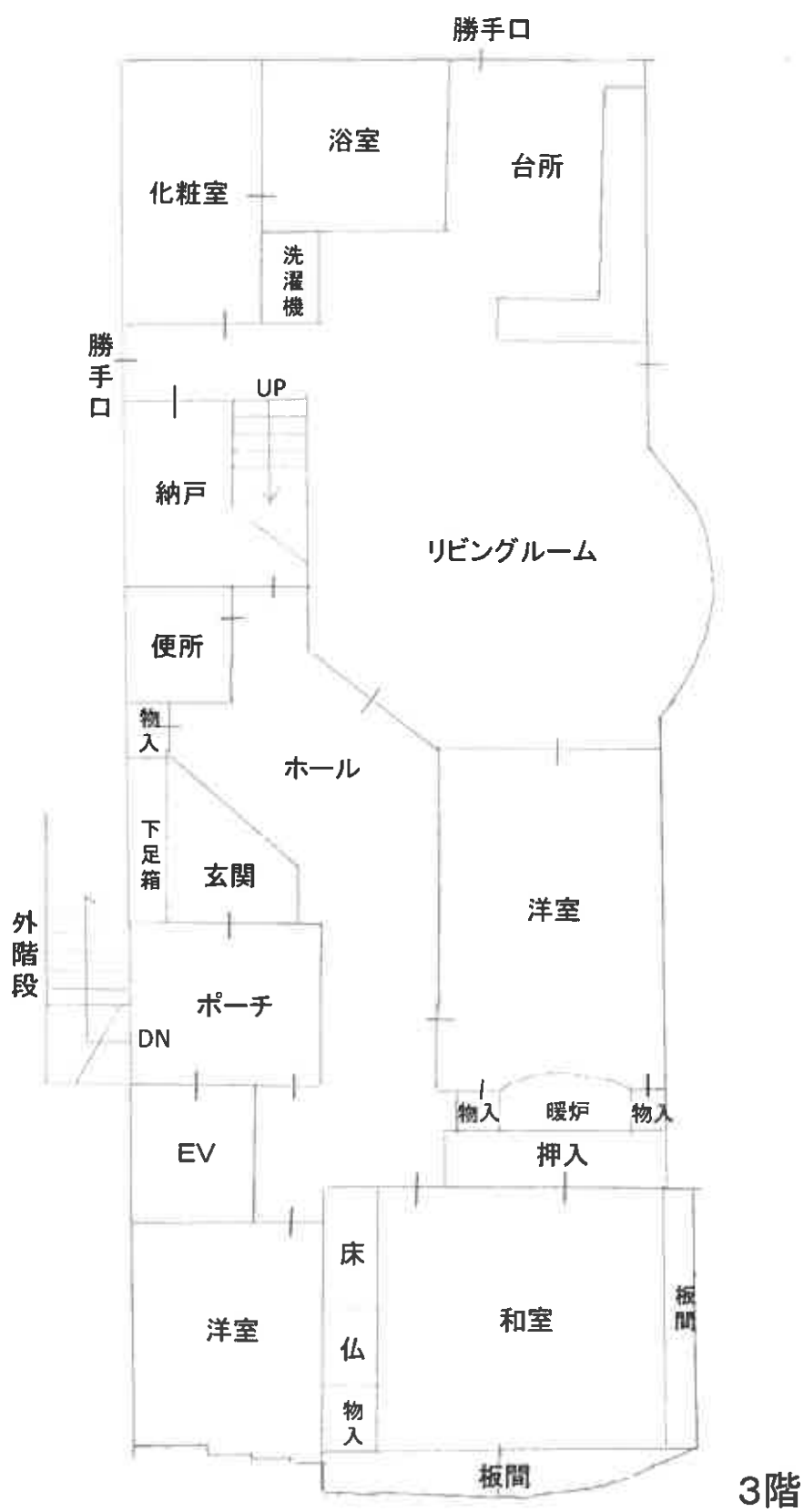


建物間取図

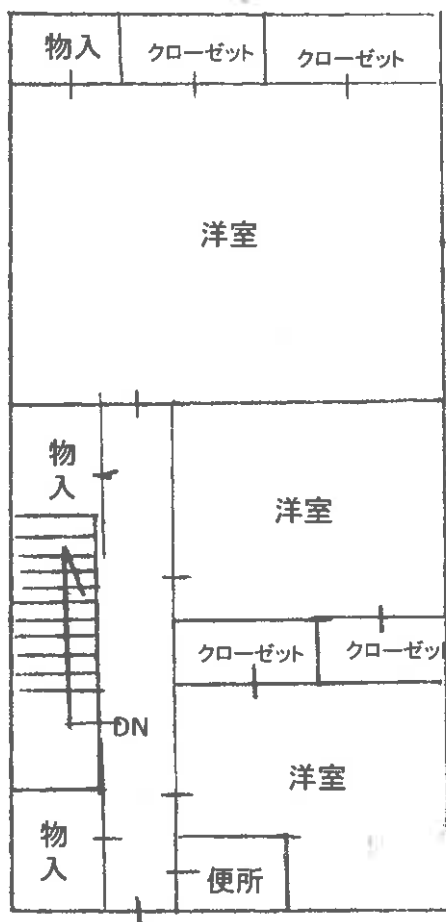


令和7年(ケ)第75号

建物間取図



建物間取図



4階





1階 駐車場



2階



3階 玄関