

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 4 月 21 日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 簗 原 紀 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 20 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 10 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 4 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,720,000 2,176,000	一括	550,000	29,555	8,492
1	940,000				
2	440,000				
3	1,340,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市長田区五位ノ池町四丁目
 地 番 9 番 5 1
 地 目 山林
 地 積 87 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 神戸市長田区五位ノ池町四丁目 9 番地 5 1
 家屋 番号 9 番 5 1 の 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.50 平方メートル
 (現況)
 種 類 作業場

- 3 所 在 神戸市長田区五位ノ池町四丁目 9 番地 5 1
 家屋 番号 9 番 5 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 42.85 平方メートル
 2 階 41.95 平方メートル



※※※※※

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 11 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 簗 原 紀 子

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, 3】

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】

- ・南側隣地（地番 3 7 番 4 7）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番 9 番 5 2）を通行のため無償で利用している。
- ・本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 9 番 5 2 及び地番 9 番 3 5）への通行のため無償で利用されている。

《 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 神戸市長田区五位ノ池町四丁目
 地 番 9番51
 地 目 山林
 地 積 87平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 神戸市長田区五位ノ池町四丁目9番地51
 家屋 番号 9番51の1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.50平方メートル
 (現況)
 種 類 作業場

- 3 所 在 神戸市長田区五位ノ池町四丁目9番地51
 家屋 番号 9番51の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 42.85平方メートル
 2階 41.95平方メートル



令和6年(ケ)第132号
令和6年12月13日受理
令和7年1月9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 | 神戸市長田区五位ノ池町四丁目 | | |
| | 地 番 | 9番51 | | |
| | 地 目 | 山林 | | |
| | 地 積 | 87平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市長田区五位ノ池町四丁目9番地51 | | |
| | 家屋 番号 | 9番51の1 | | |
| | 種 類 | 車庫 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | | |
| | 床 面 積 | 17.50平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 神戸市長田区五位ノ池町四丁目9番地51 | | |
| | 家屋 番号 | 9番51の2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 42.85平方メートル | |
| | | 2階 | 41.95平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市長田区五位ノ池町四丁目3番10号		
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 ☒ 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 ☐ 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	物件3建物あり		
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：作業場 ☐ 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 作業場 として使用し、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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市長田区五位ノ池町四丁目3番10号		
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 ☒ 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 ☐ 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	物件2建物あり		
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 として使用し、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 **A** 立ち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 本件建物は、傾斜地に建っていて西側はかなり急峻であった（写真②ないし⑥）。
- 2 本件建物は、物件2建物の上に物件3建物が乗っていて、外観上は一体となっているが、それぞれ独立していて互いに行き来することはできない。
- 3 物件2建物は、靴の素材を加工する作業場として使用されていた。室内の西端の天井の一部を貼り替えた痕跡があった。
- 4 物件3建物は、床が緩くなっていたり、壁紙が傷んでいる箇所などが散見されたが、経年相応であり、丁寧に使用されている感じであった。
- 5 債務者兼所有者は、家に傾きがあると述べていたが、ひずみや傾きがあるかは分からなかった。
- 6 立入調査日は、やや風の強い日であったが、物件のある頂上付近は麓にある小学校付近とは比べものにならない位風が強く、室内にいても強風で窓がぱりぱりと音を立てて、壁の隙間から冷たい風が入ってきていた。物件所在地付近は風が吹き上げてくる立地であるように感じた。
- 7 物件1土地の形状は建物等配置概略図のとおりと思われるが、建物が傾斜地に建っていて概測が難しく地積は判然としなかった。南側の法面については、法面の一部が本件土地と思われるが、法面のどの辺りが境界なのかは判然としなかった。
- 8 北側の接面道路は私道であるが、建築基準法42条1項5号道路（位置指定道路）である。本件土地には私道負担はないと思われる。

(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 本件物件は、私が家族と物件2建物を靴の素材を加工する作業場、物件3建物を住居として使用しています。 2 物件2建物は最初は車庫でしたが、阪神淡路大震災の少し前から作業場として使用しています。西の角の天井が雨漏りして直したことがあります。 3 物件2、3建物とも古いので経年相応に劣化していると思います。傾斜地に建っていますし、阪神淡路大震災にも遭っているので建物には少しひずみがあると思います。立地上風が強いこともあり、隙間風もひどいです。 4 リフォームはしていません。 5 オール電化住宅ではありません。 6 ペットは飼っていません。 7 隣地との境界は不明確でよく分かりません。近所づきあいですっきりきていない事はありませんが、境界の争いはありません。 8 東側の階段部分の境界は、写真④の赤線の付近だと認識しています。階段部分は、境界を意識せずに自由に使用しています。使用に関して特にトラブルはありません。 9 周辺道路は私道ですが、自由に通行しています。 10 本件物件内で事件や事故はありません。

(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
6年12月17日 (火) 12:40-13:20	物件所在地	目的物件確認、債務者兼所有者から事情聴取、立入調査期日通知書手交、道路部分等調査
6年12月17日 (火) 14:00-14:30	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
6年12月27日 (金) 9:30-10:35	物件所在地	立入調査、不在施錠、写真撮影、道路部分等調査

(特記事項)

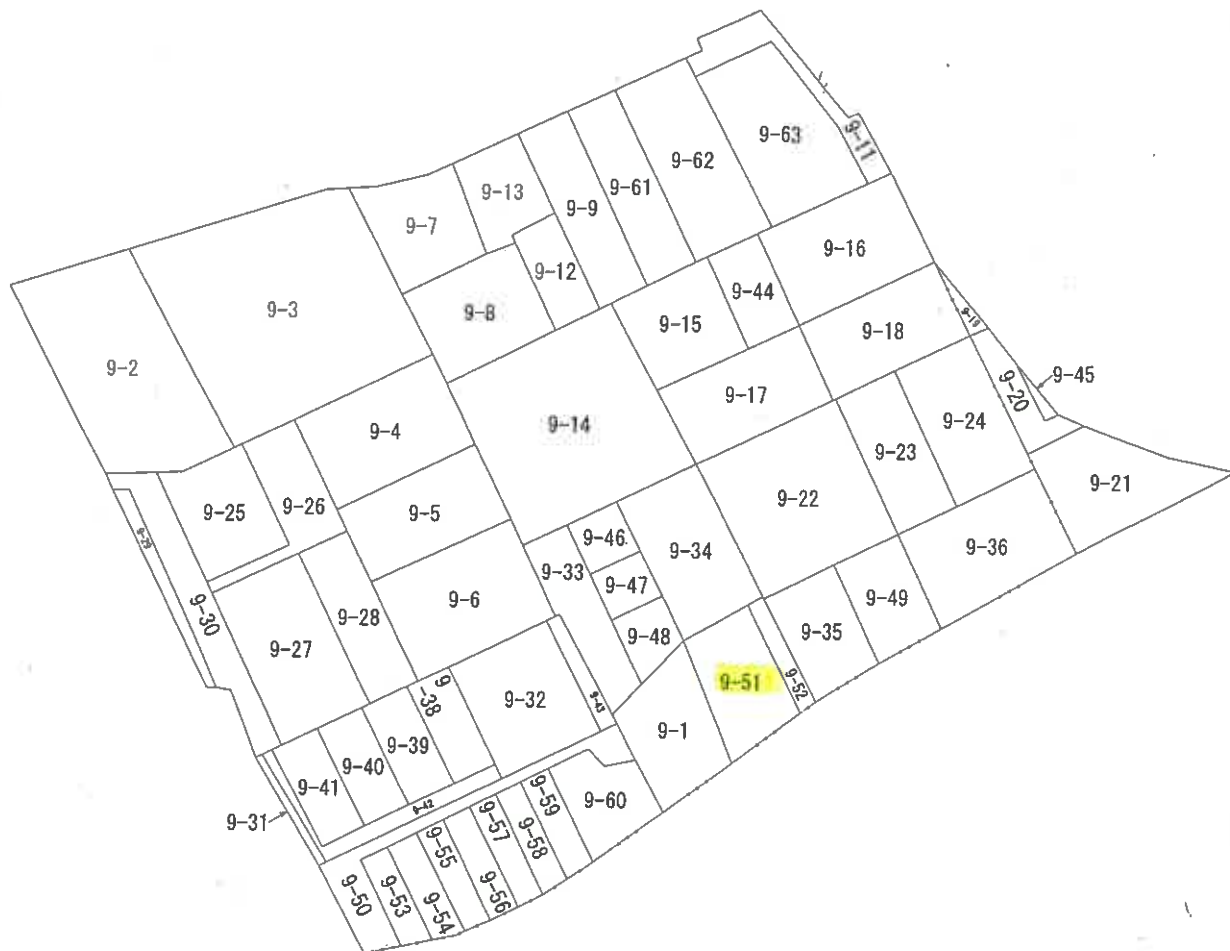
■ 令和6年12月27日
相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 **A** を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■ 令和6年12月27日
評価人帯同

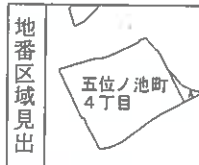
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



別図



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市長田区五位ノ池町四丁目				地番	9番14			
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標系 又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	その他
作成 年月日				備付 年月日 (原図)				補記 事項		

登記年月日：昭和45年12月23日

前 9-1 後・新 9-50 ~ 9-52

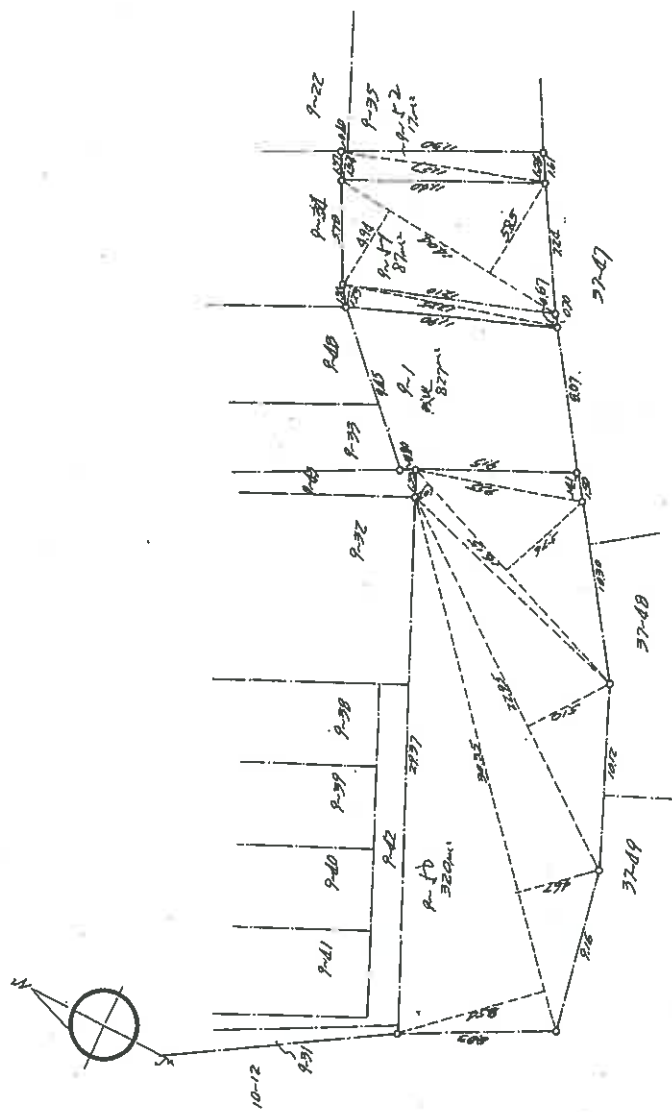
地番	9-1, 9-50 9-51, 9-52
土地の所在	神奈川県長岡市五反田町丁字 4

主 地 積 測 在 図 図

45.12.23

作 製 年 月 日	昭和 45 年 12 月 23 日
作 製 者	

申 請 人	
-------	--



9-10 求積計算表

1	30.35	×	(8.54 - 4.67)	=	400.9235
2	22.95	×	5.10	=	1170.450
3	16.15	×	(10.7 - 5.26)	=	110.3045
4	9.55	×	1.41	=	13.4655
計					641.7385
1/2					320.86925

9-4 求積計算表

1	22.25	×	(1.23 + 0.67)	=	23.225
2	214.04	×	(4.94 + 5.82)	=	2722.5
計					2745.725
1/2					1372.8625

9-12 求積計算表

1	11.57	×	(1.54 + 1.56)	=	35.867
2	179.35	×	(1.79 + 1.75)	=	627.7
計					663.567
1/2					331.7835

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 9-1 後・新 9-31 ~ 9-35, 9-36
 地 番 9-31, 9-33, 9-34, 9-35, 9-36

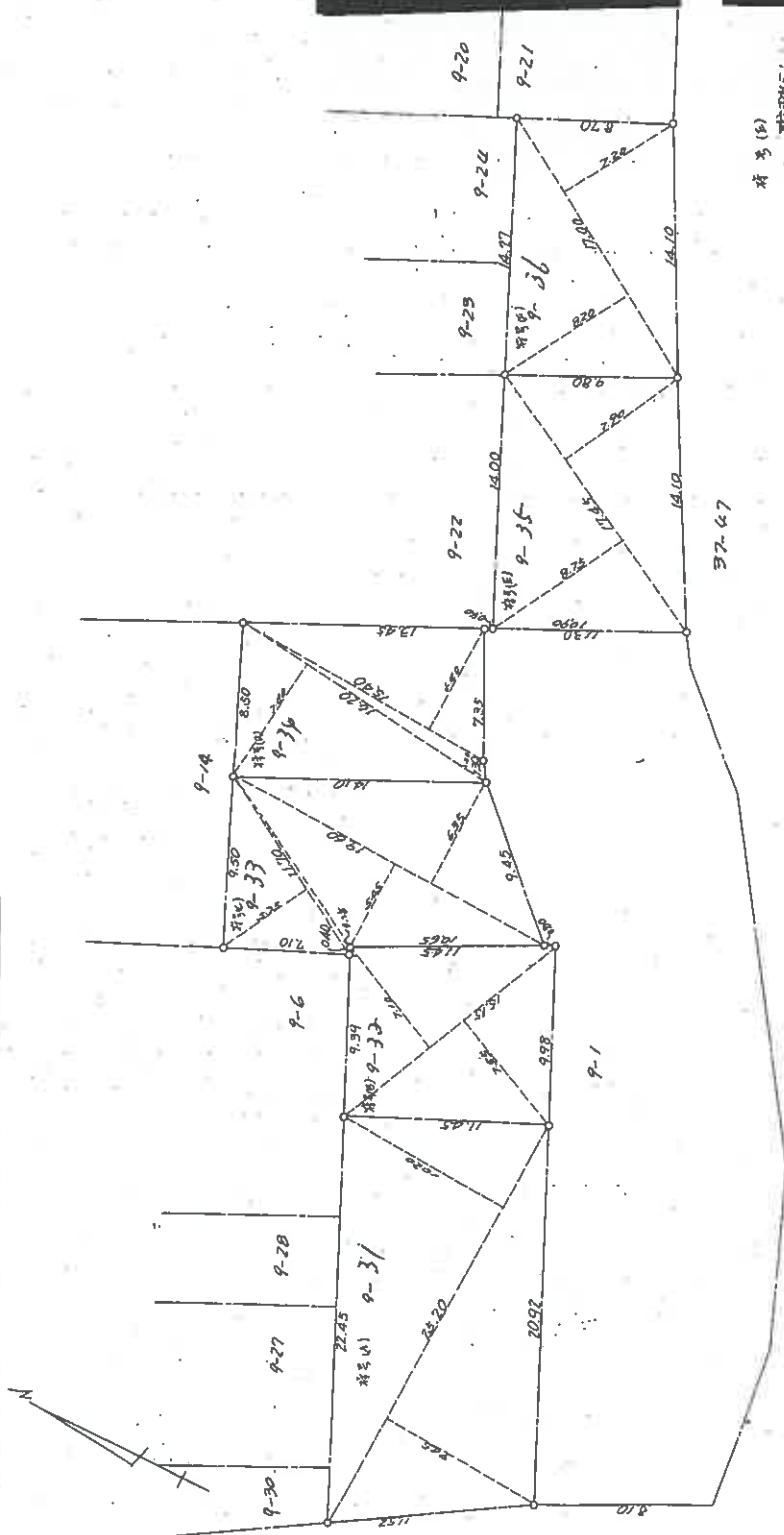
主 地 積 測 在 所 量 図 図

土地の所在 神戸市長田区五枝池町字丁 4

44. 10. 16

作 製 年 月 日
 昭和四十四年拾月八日
 作 製 者

申 請 人



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

積号 (B) 9-35 求積計算表
 $(700 + 875) \times 17.05 = 20,000.625$
 $\frac{1}{2} \times 1,652.71$

37-67

積号 (B) 9-36 求積計算表
 $(830 + 720) \times 17.00 = 26,190.00$
 $\frac{1}{2} \times 1,300,900$

積号 (B) 9-34 求積計算表
 $(760 + 100) \times 16.00 = 136,000.00$
 $\frac{1}{2} \times 238,640.00$
 $\frac{1}{2} \times 117,320.00$

積号 (C) 9-33 求積計算表
 $(575 + 425) \times 11.70 = 12,000.00$
 $(625 + 505) \times 18.00 = 21,300.00$
 $\frac{1}{2} \times 293,600.00$
 $\frac{1}{2} \times 2,492.00$

積号 (D) 9-32 求積計算表
 $(710 + 755) \times 15.15 = 20,197.5$
 $\frac{1}{2} \times 44,973.25$

積号 (A) 9-31 求積計算表
 $(1965 + 1020) \times 25.20 = 695,700.00$
 $\frac{1}{2} \times 207,590.00$
 $\frac{1}{2} \times 125,400.00$

縮 尺 1/300m

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

327227

地 番

71~6

土地の所在
神戸市長田区五位ノ池町⁴丁目

土地積測所 在量

44. 5. 23

作 製 年 月 日

昭和四四年 五月貳〇日

製作者

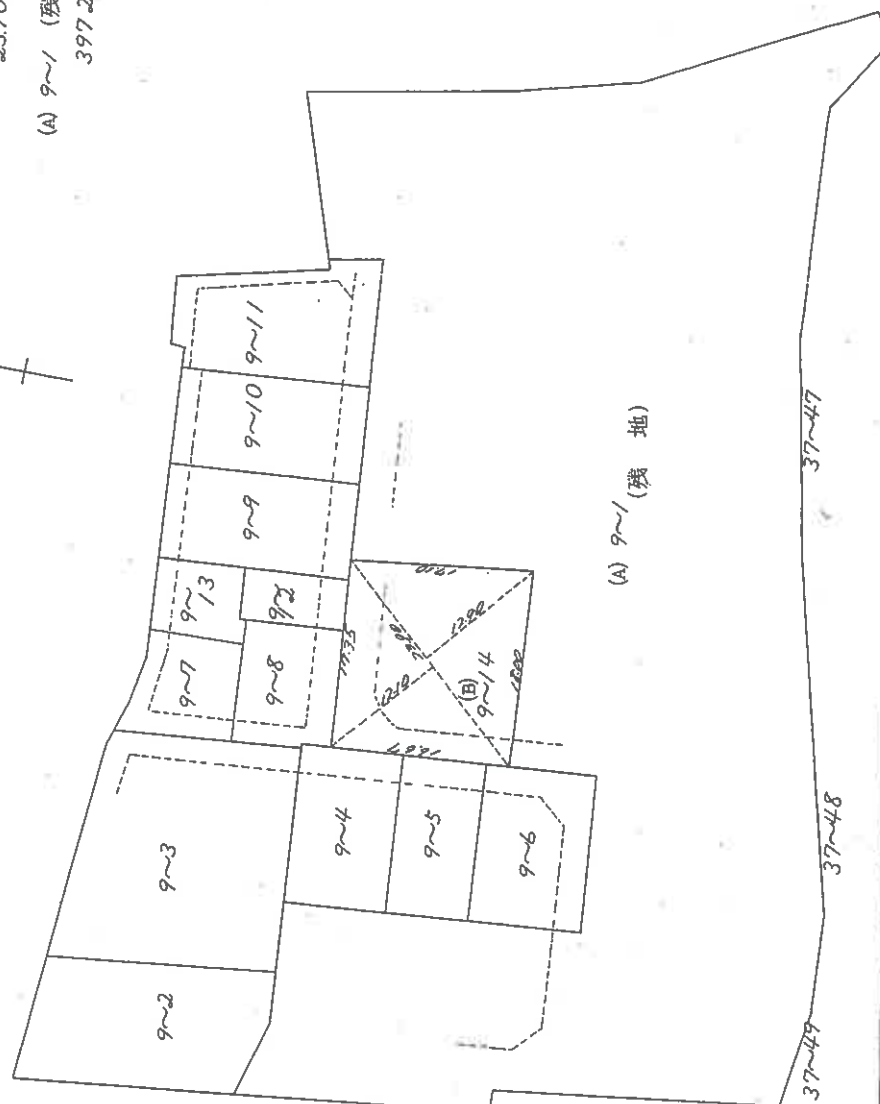
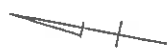
申請人

積求

7/1~6 (B)

$$23.90 \times (1290 + 1210) \div 2 = 298.75 \text{ m}^2$$

(A) 9~1 (残地)

$$397 \text{ m}^2 - (B) = 3673.25 \text{ m}^2$$


(A) 9~1 (残地)

37~47

37~48

和

R

~~1/100m~~

1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

327222

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

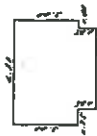
登記年月日：平成4年2月29日

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 9-51-1

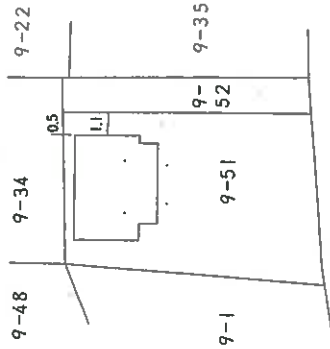
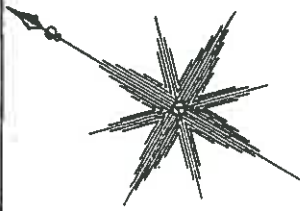
建 物 図 面 図 4-229

建物の所在 神戸市長田区五位ノ池町4丁目9番地51



面積 計算

4.80X 3.00= 14.4000
3.65X 0.85= 3.1025
面 積 17.5025
床 面 積 17.50 m²



37-47 大谷町3丁目

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(複写図面)

726523

各階平面

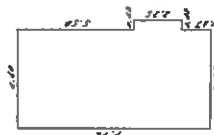
建物図面

家屋番号 9-51-2

建物の所在 神戸市長田区五位ノ池町4丁目9番地51

各階平面図 4.2.9

1 階



面積計算

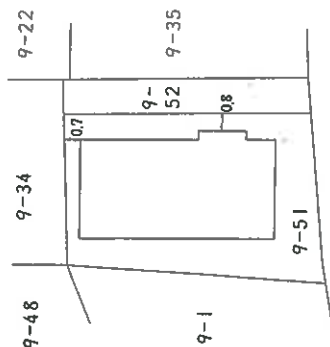
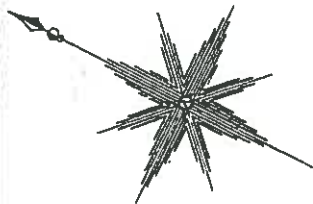
9.12X	4.60=	41.9520
2.25X	0.40=	0.9000
面積		42.8520
床面積		42.85 m ²

2 階



面積計算

9.12X	4.60=	41.9520
面積		41.9520
床面積		41.95 m ²



37-47 大谷町3丁目

作製者

縮尺 1/250

申請人

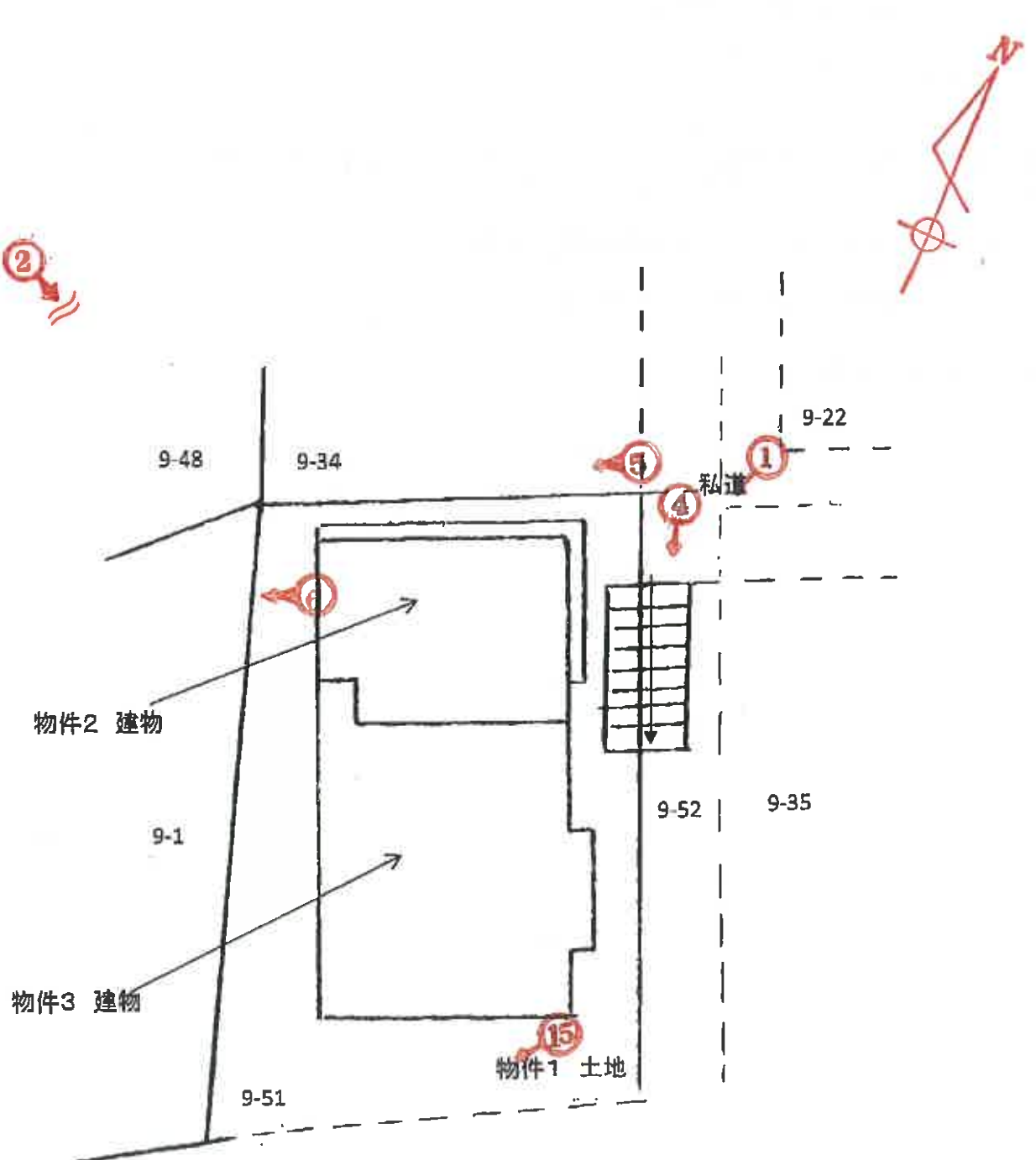
縮尺 1/250

(印図面)

726524

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

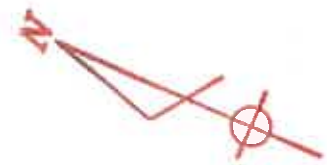


注)本図は、公図、建物図面等を参考にした上で適宜加筆・補修正を行った略図であり、実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

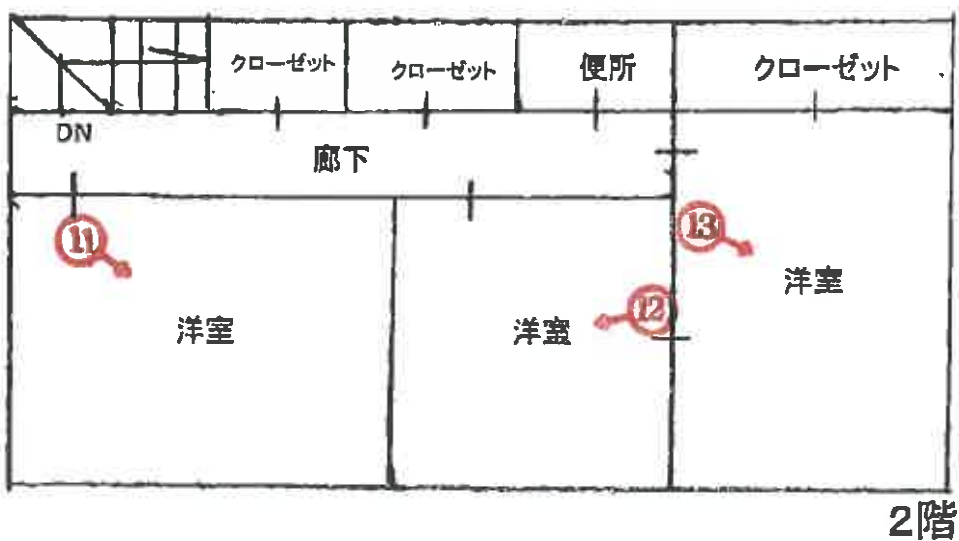
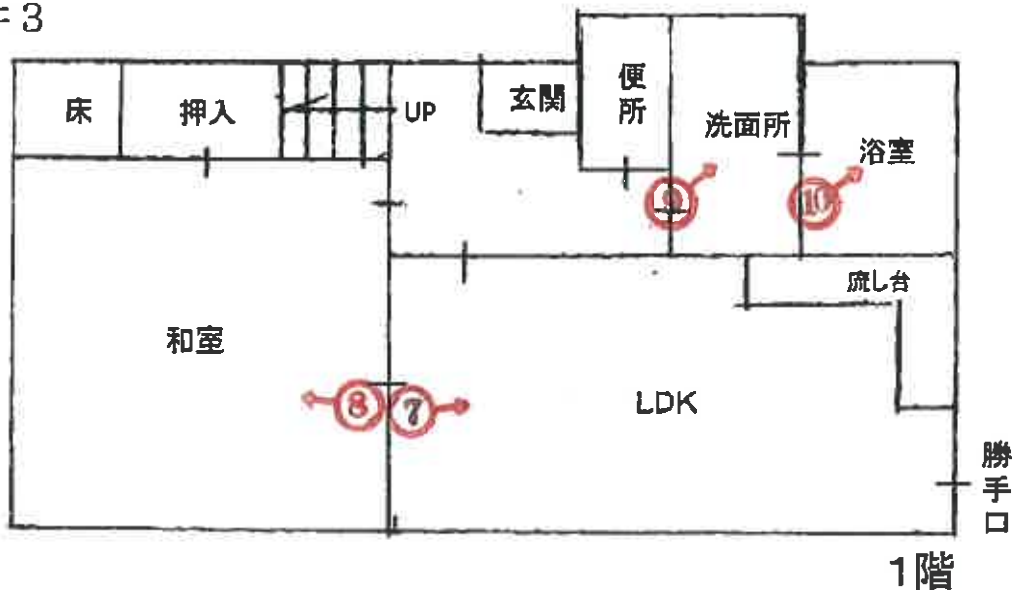
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

物件 2



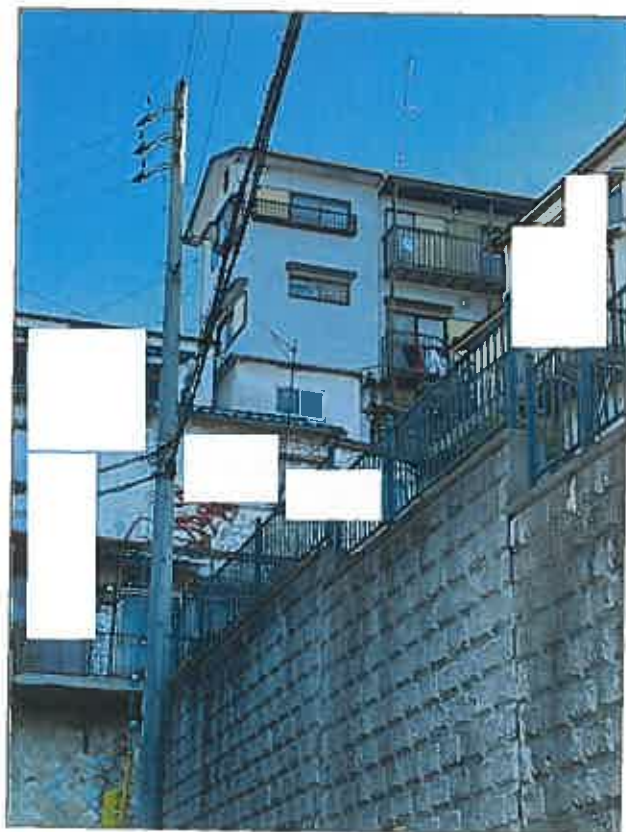
物件 3



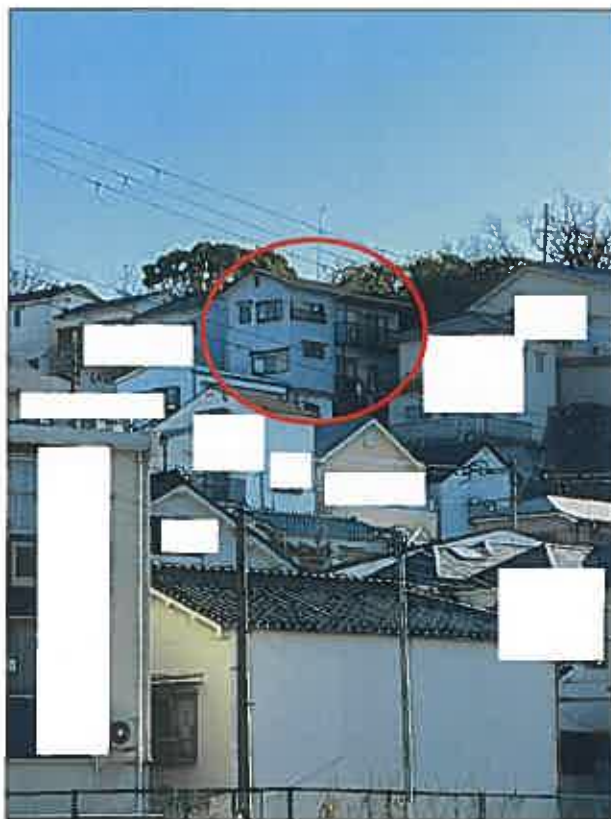
(→○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

(20 枚目)



⑭



⑮

令和 6 年 (ケ) 第 132 号
令和 6 年 12 月 27 日 現地調査
令和 7 年 1 月 14 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2,720,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金940,000円
物件2(建物)	金440,000円
物件3(建物)	金1,340,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・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の内訳価格は物件2・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2・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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	現況地目は宅地である。
2・3	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2の現況種類は作業場である。
	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）

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 西代駅の北西方 約800m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 87 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北東側 約4m私道 （建築基準法第42条1項5号道路） 上記私道はいわゆる位置指定道路（S44. 6. 30第27号）である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2及び物件3建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 私設管あり 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	本件は周知の埋蔵文化財包蔵地（池田古墳群）内に存する。 物件3建物へは階段を介して玄関部分へ通じるが、同階段は東側隣接建物への階段でもあり、同階段の一部が本件土地であると推定される。 急な斜面地にあり、一部は人工地盤となっている。 建物背後の南側は山肌等をコンクリートで固めた崖地等となっていて境界は判然としない。建物建築等に当たっては「神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例」第20条の適用について注意を要する。 地勢や間口、崖地等の状況から再築困難の可能性はある。	

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） 昭和46年10月13日 新築 経過年数 53 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 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル等 内 壁 : セメント等 天 井 : ボード等 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： 作業場 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
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。 物件2はもともとは3階建物の1階部分で登記上は車庫であるが、現在は作業場として利用されている。物件3建物へ内部での行き来はできない。

3 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3年6月30日 新築 経過年数 34 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 : 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 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
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。 一部が物件2の上にある。

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）

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	82,400	0.65	87	0.90	4,190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸長田－15）

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/㎡)
 $104,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/125 \div 82,400$

◇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：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
 $100/103 \times 100/99 \times 100/120 \times 100/102 \div 100/125$

イ 個別格差：地勢・接道状況等(0.65)

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・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
2	70,000	17.50	0.05	60,000
3	145,000	84.80	0.05	610,000

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
2	4,190,000 × 0.29	0.60	法定地上権	730,000
3	4,190,000 × 0.71	0.60	法定地上権	1,780,000
				計 2,510,000

ア 物件2・3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2は29%、物件3は71%と求め、物件2・3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	4,190,000	-2,510,000		0.80	0.70	940,000
2	60,000	+730,000	1.00	0.80	0.70	440,000
3	610,000	+1,780,000	1.00	0.80	0.70	1,340,000
一 括 価 格 (合 計)						2,720,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物の再築困難の可能性等

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 (神戸長田-15)
所 在 : 神戸市長田区大谷町2丁目41番20
「大谷町2-12-13」
価 格 : 104,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「西代」駅より道路距離900m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 116㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6m私道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅の多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 4,321,551円
物件2 : 126,600円
物件3 : 1,264,300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

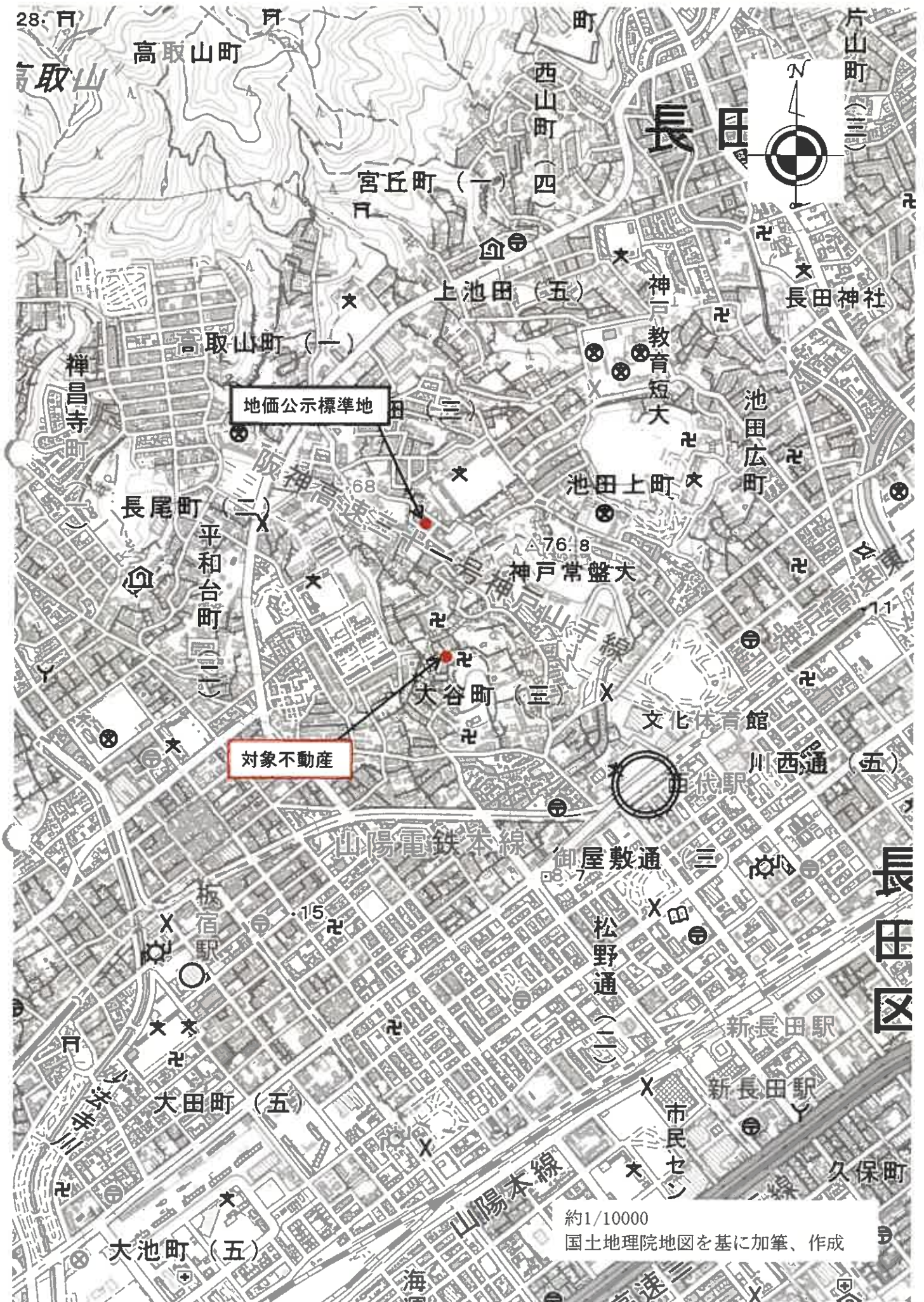
以 上

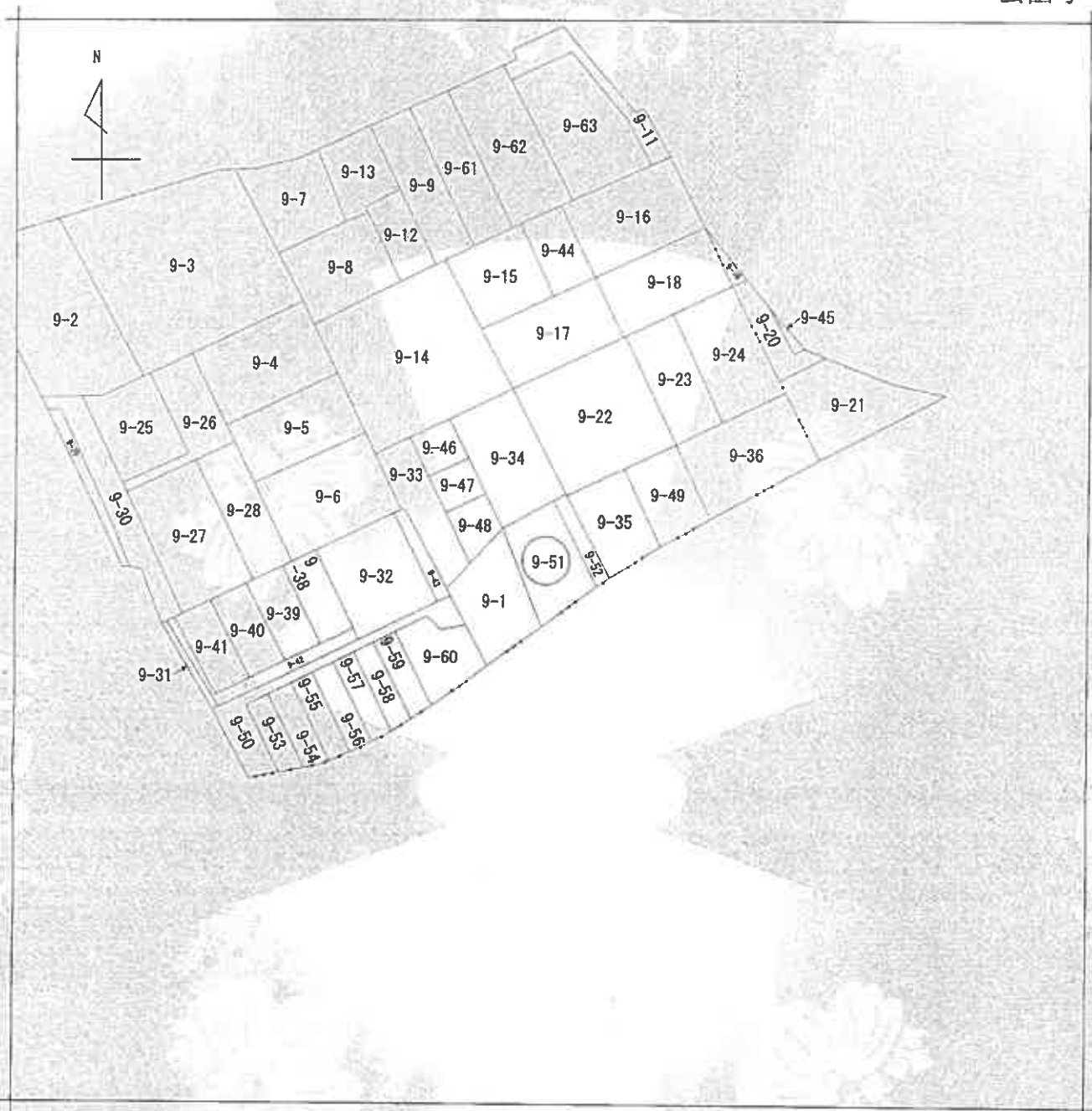
物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 神戸市長田区五位ノ池町四丁目 | | |
| | 地 番 | 9番51 | | |
| | 地 目 | 山林 | | |
| | 地 積 | 87平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市長田区五位ノ池町四丁目9番地51 | | |
| | 家屋 番号 | 9番51の1 | | |
| | 種 類 | 車庫 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | | |
| | 床 面 積 | 17.50平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 神戸市長田区五位ノ池町四丁目9番地51 | | |
| | 家屋 番号 | 9番51の2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 42.85平方メートル | |
| | | 2階 | 41.95平方メートル | |



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 大谷町3丁目

請求部	所在	地番	9番51
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号
作成年月日	分類	地図に準ずる図面	種類
	備考	備考	備考
	備考	備考	備考

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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和6年10月30日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

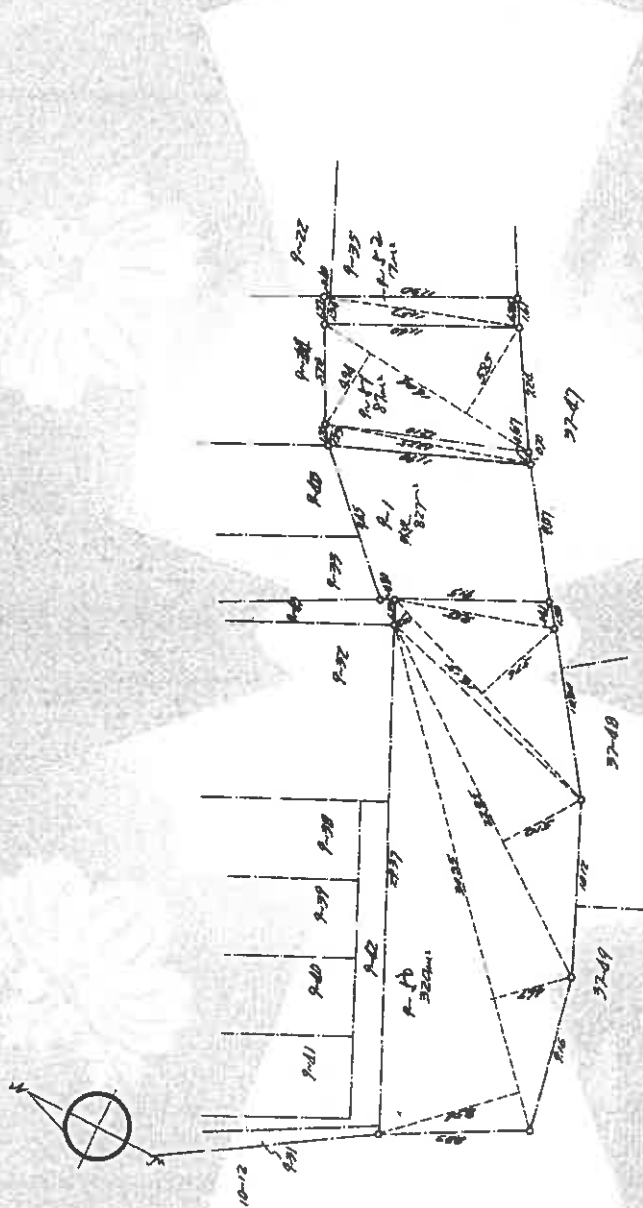
A4に縮小

登記年月日：昭和45年12月23日

前 9-1 後・新 9-50 ~ 9-52

地 番	9-1, 9-50 ~ 9-52
土地の所在	神戸市東灘区五住池町番丁 4

土地積測量図



9-10 求積計算表	
① 32.25 × (18.54 - 4.67) = 400.9235	② 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
③ 32.95 × 5.10 = 1120.650	④ 14.04 × (4.94 - 5.83) = -4.35
⑤ 16.15 × (1.07 - 5.76) = -110.3045	⑥ 8.55 × 1.61 = 13.7655
⑦ 64.70 × 1.30 = 84.11	⑧ 32.95 × 1.30 = 42.835
⑨ 32.95 × 1.30 = 42.835	⑩ 32.95 × 1.30 = 42.835
⑪ 32.95 × 1.30 = 42.835	⑫ 32.95 × 1.30 = 42.835
⑬ 32.95 × 1.30 = 42.835	⑭ 32.95 × 1.30 = 42.835
⑮ 32.95 × 1.30 = 42.835	⑯ 32.95 × 1.30 = 42.835
⑰ 32.95 × 1.30 = 42.835	⑱ 32.95 × 1.30 = 42.835
⑲ 32.95 × 1.30 = 42.835	⑳ 32.95 × 1.30 = 42.835
㉑ 32.95 × 1.30 = 42.835	㉒ 32.95 × 1.30 = 42.835
㉓ 32.95 × 1.30 = 42.835	㉔ 32.95 × 1.30 = 42.835
㉕ 32.95 × 1.30 = 42.835	㉖ 32.95 × 1.30 = 42.835
㉗ 32.95 × 1.30 = 42.835	㉘ 32.95 × 1.30 = 42.835
㉙ 32.95 × 1.30 = 42.835	㉚ 32.95 × 1.30 = 42.835
㉛ 32.95 × 1.30 = 42.835	㉜ 32.95 × 1.30 = 42.835
㉝ 32.95 × 1.30 = 42.835	㉞ 32.95 × 1.30 = 42.835
㉟ 32.95 × 1.30 = 42.835	㊱ 32.95 × 1.30 = 42.835
㊲ 32.95 × 1.30 = 42.835	㊳ 32.95 × 1.30 = 42.835
㊴ 32.95 × 1.30 = 42.835	㊵ 32.95 × 1.30 = 42.835
㊶ 32.95 × 1.30 = 42.835	㊷ 32.95 × 1.30 = 42.835
㊸ 32.95 × 1.30 = 42.835	㊹ 32.95 × 1.30 = 42.835
㊺ 32.95 × 1.30 = 42.835	㊻ 32.95 × 1.30 = 42.835
㊼ 32.95 × 1.30 = 42.835	㊽ 32.95 × 1.30 = 42.835
㊾ 32.95 × 1.30 = 42.835	㊿ 32.95 × 1.30 = 42.835

9-5 求積計算表	
① 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	② 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
③ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	④ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑤ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑥ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑦ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑧ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑨ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑩ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑪ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑫ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑬ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑭ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑮ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑯ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑰ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑱ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑲ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑳ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉑ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉒ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉓ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉔ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉕ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉖ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉗ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉘ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉙ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉚ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉛ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉜ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉝ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉞ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉟ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊱ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊲ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊳ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊴ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊵ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊶ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊷ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊸ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊹ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊺ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊻ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊼ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊽ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊾ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊿ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04

9-4 求積計算表	
① 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	② 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
③ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	④ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑤ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑥ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑦ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑧ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑨ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑩ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑪ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑫ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑬ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑭ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑮ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑯ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑰ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑱ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
⑲ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	⑳ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉑ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉒ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉓ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉔ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉕ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉖ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉗ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉘ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉙ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉚ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉛ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉜ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉝ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㉞ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㉟ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊱ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊲ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊳ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊴ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊵ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊶ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊷ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊸ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊹ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊺ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊻ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊼ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊽ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04
㊾ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04	㊿ 12.25 × (12.3 - 0.67) = 144.04

縮尺	1/500	1/
(日本土地重畳調査士会連合会用紙)		
327233		

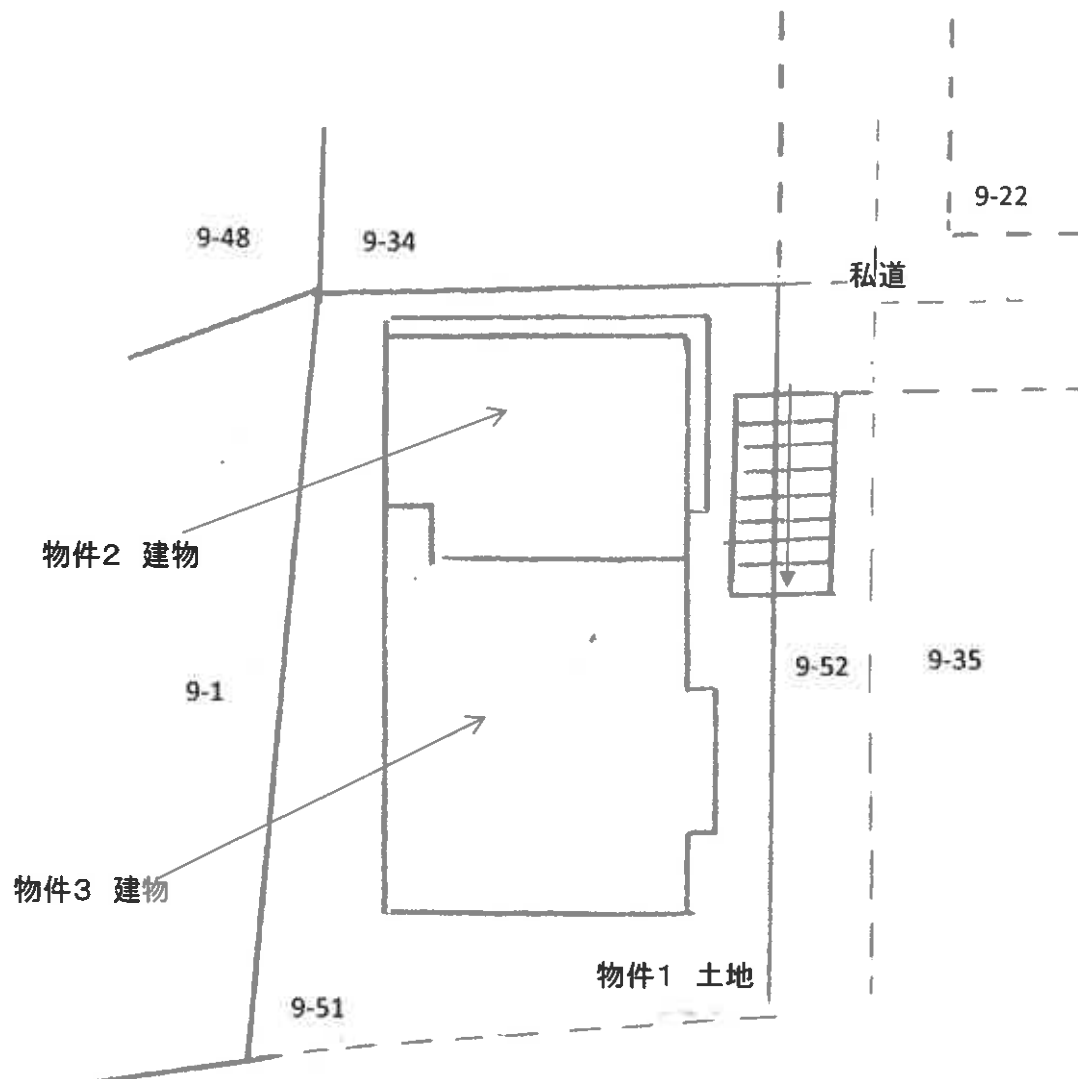
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局 登記所 発行)
令和 6 年 10 月 30 日 神戸地方方法務局

登記官

請求番号：20-2

A4に縮小

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4年2月29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。

(神戸地方裁判所調出資料等)

令和6年10月30日

神戸地方裁判所

登記官

各階平面図

家屋番号 9-51-1

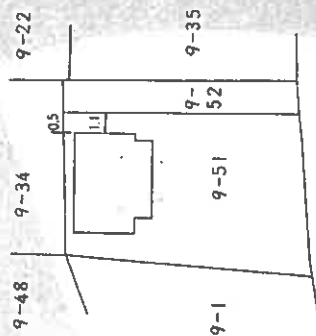
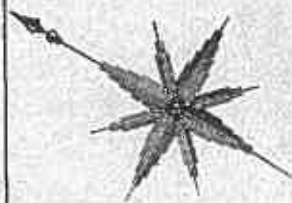
建物の所在 神戸市長田区五位ノ池町4丁目9番地51

建物平面図 4229



面積計算

4.80X 3.00= 14.4000
3.65X 0.85= 3.1025
面積 17.5025
床面積 17.50㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

平成4年2月25日作成

(建設局)

726523

請求番号：20-3

A4に縮小

登記年月日：平成4年2月29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。
(神戸地方裁判所第10支部管轄)
令和6年10月30日 神戸地方裁判所

登記官

請求番号：20-4

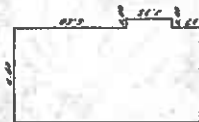
各階平面図

家屋番号 9-51-2

建物平面図 4-2-29

建物の所在 神戸市長田区五位ノ池町4丁目9番地51

1 階

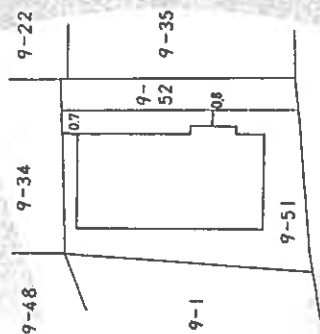
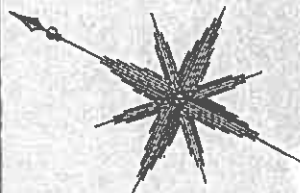


面積計算			
9.12X	4.60=	41.9520	
2.25X	0.40=	0.9000	
面積		42.8520	
床面積		42.85	m ²

2 階



面積計算			
9.12X	4.60=	41.9520	
面積		41.9520	
床面積		41.95	m ²



37-47 大谷町3丁目

作製者

(印)

平成4年2月25日(作製)

縮尺 1/250

申請人

726524

縮尺 1/250

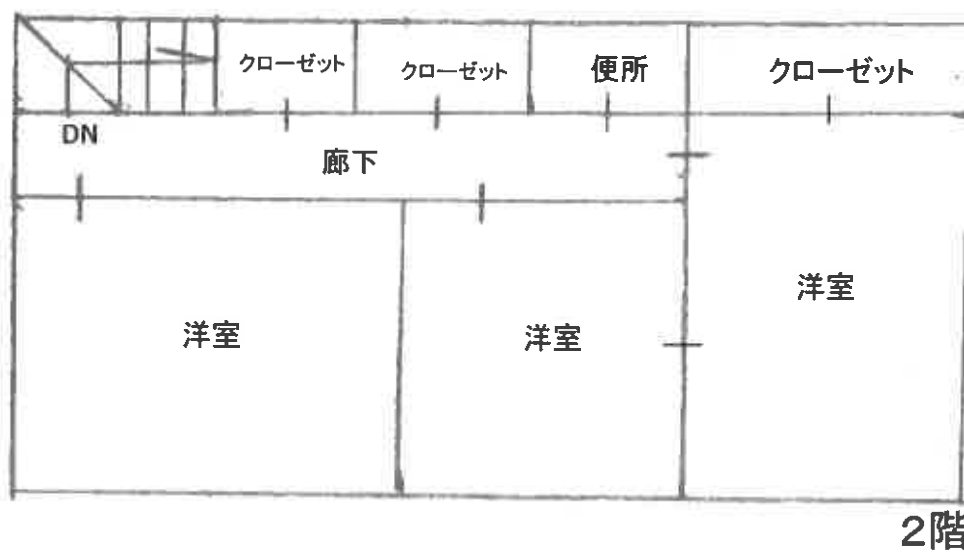
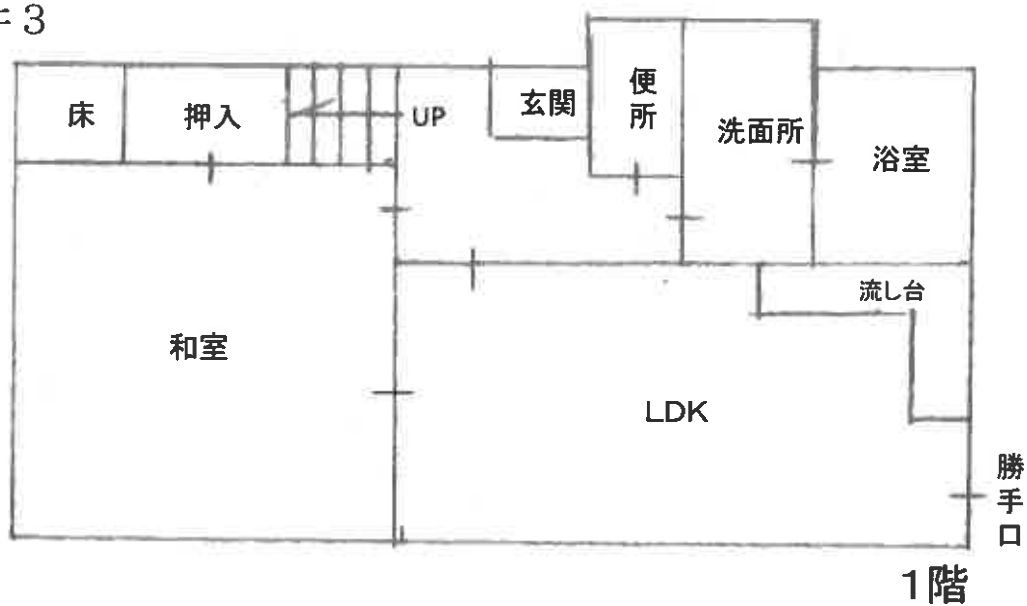
A4に縮小

建物間取図

物件 2



物件 3







背後南側擁壁



背後南側擁壁



背後南側擁壁