

## 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 8月 4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 8月20日から<br>令和 7年 8月27日まで                                                                                              |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所<br>令和 7年 9月 2日 午前10時00分<br>神戸地方裁判所売却場(1階)                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所<br>令和 7年 9月22日 午後 2時00分<br>神戸地方裁判所第3民事部                                                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8月 4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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 3,530,000<br>2,824,000 | 一括       | 710,000    | 22,564   | 7,762    |
| 1    | 680,000                |          |            |          |          |
| 2    | 560,000                |          |            |          |          |
| 3    | 2,290,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物件目録

- |   |       |                        |             |
|---|-------|------------------------|-------------|
| 1 | 所 在   | 神戸市須磨区北町三丁目            |             |
|   | 地 番   | 48番3                   |             |
|   | 地 目   | 宅地                     |             |
|   | 地 積   | 40.36平方メートル            |             |
| 2 | 所 在   | 神戸市須磨区北町三丁目            |             |
|   | 地 番   | 45番9                   |             |
|   | 地 目   | 宅地                     |             |
|   | 地 積   | 33.12平方メートル            |             |
| 3 | 所 在   | 神戸市須磨区北町三丁目48番地3、45番地9 |             |
|   | 家屋 番号 | 94番2                   |             |
|   | 種 類   | 居宅                     |             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                |             |
|   | 床 面 積 | 1階                     | 28.36平方メートル |
|   |       | 2階                     | 18.77平方メートル |
|   | (現況)  |                        |             |
|   | 床 面 積 | 1階                     | 約39平方メートル   |
|   |       | 2階                     | 約28平方メートル   |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4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1～3】

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。

---

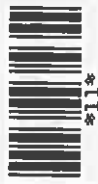
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

- ・周辺土地との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部は通路として利用されている。

### 《 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 神戸市須磨区北町三丁目  
 地 番 48番3  
 地 目 宅地  
 地 積 40.36平方メートル
  
- 2 所 在 神戸市須磨区北町三丁目  
 地 番 45番9  
 地 目 宅地  
 地 積 33.12平方メートル
  
- 3 所 在 神戸市須磨区北町三丁目48番地3、45番地9  
 家屋 番号 94番2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 28.36平方メートル  
           2階 18.77平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1階 約39平方メートル  
           2階 約28平方メートル



令和6年(ケ)第134号  
令和7年 1月 7日受理  
令和7年 1 月 27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 神戸市須磨区北町三丁目  
地 番 48番3  
地 目 宅地  
地 積 40.36平方メートル

2 所 在 神戸市須磨区北町三丁目  
地 番 45番9  
地 目 宅地  
地 積 33.12平方メートル

3 所 在 神戸市須磨区北町三丁目48番地3、45番地9  
家屋 番号 94番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 28.36平方メートル  
2階 18.77平方メートル



\*22\*

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 住居表示           | 神戸市須磨区北町3丁目5番17号                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 土地             | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置概略図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                    |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約39平方メートル    2階 約28平方メートル |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類:<br><input type="checkbox"/> ある    構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある    地方裁判所    支部    令和    年( )    第    号<br>保管開始日    令和    年    月    日                                                                                                                                                                      |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物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  
(2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枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化等による傷みおよび汚れ等が認められる。
- 3 本件建物の玄関引戸のガラスの一部が破損し、ガムテープで暫定的に修復されている。
- 4 本件建物の建物図面につき法務局において備え置きがないところ、1階2階とも床面積が登記面積より大きいことが認められた。
- 5 本件土地（物件1および物件2）と各隣地および市道との境界は判然としない。また本件土地西側には私道負担部分がある。
- 6 本件土地と東側隣地（地番48番2および45番8）との境界は判然としないところ、本件建物の庇および東側隣地のコンクリートブロック塀が狭い幅で交錯しており、何れかが他方へ越境もしくは双方が越境している恐れがある。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■債務者兼所有者          | <p>1 本件建物には私と家族が住んでいます。</p> <p>2 本件建物でペットは飼っていません。</p> <p>3 本件建物に私たちが転居して来てからは、事件や事故はありません。</p> <p>4 本件建物では安全のためガスコンロを使用していませんが、設置すれば使用できます。</p> <p>5 本件土地の西側の一部が裏の住民の皆さんの通路として使用されていますが、本件物件購入前からのことですので仕方がないと思っています。お金を頂いたり、書面を交わしているということはありません。</p> |

(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 9日(木)<br>14:30-14:45 | 神戸地方法務局須磨出張所 | ■登記事項証明書および公図等取得                                  |
| 令和7年1月 9日(木)<br>15:30-15:45 | 物件所在地        | ■物件確認<br>■占有調査<br>■立入通知書および照会書(110円)投函<br>■外観写真撮影 |
| 令和7年1月16日(木)<br>9:30-10:45  | 物件所在地        | ■立入調査<br>■評価人同行<br>■写真撮影<br>■債務者兼所有者より聴取          |
|                             |              |                                                   |
|                             |              |                                                   |
|                             |              |                                                   |

(特記事項)

■ 令和7年1月16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



|       |      |             |  |           |            |    |          |      |    |           |
|-------|------|-------------|--|-----------|------------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 神戸市須磨区北町三丁目 |  |           |            | 地番 | 48番3     |      |    |           |
| 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 |      |             |  |           | 備考付年月日(原図) |    |          | 補記事項 |    |           |

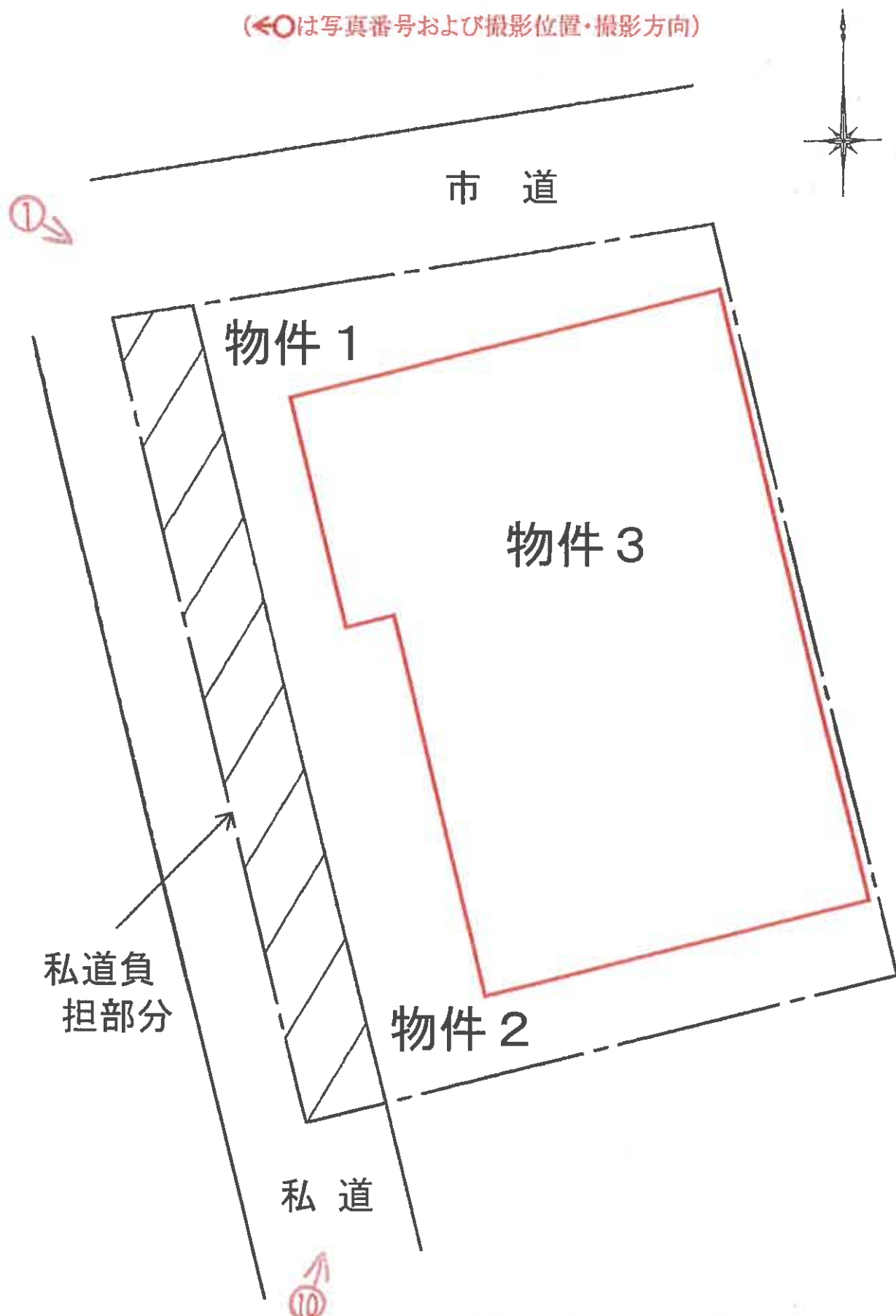
請求番号：15-1  
(1/1)

( 6 枚目 )

公用

# 土地建物配置概略図

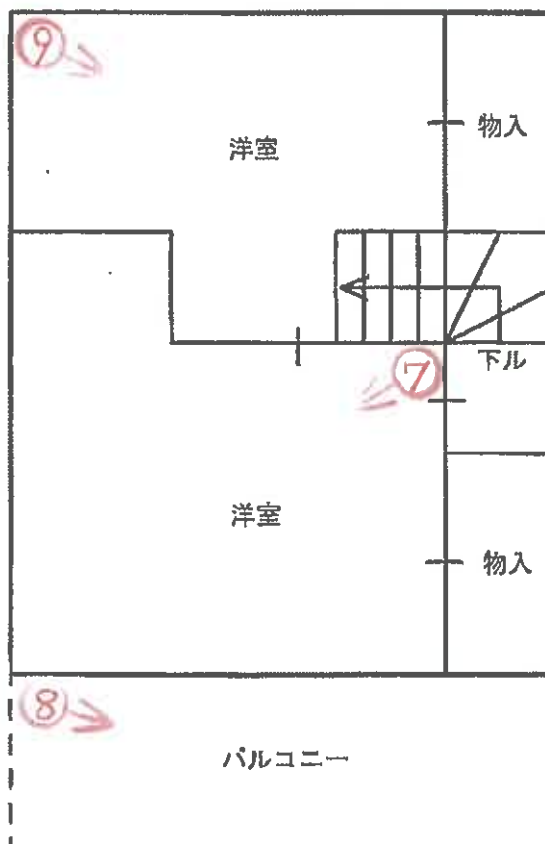
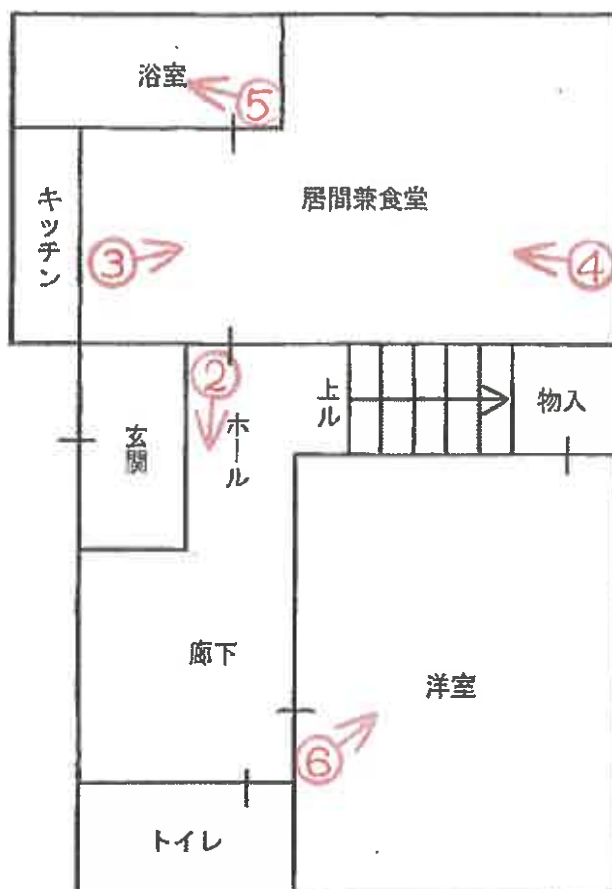
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

# 建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 6 年 (ケ) 第 134 号  
令和 7 年 1 月 16 日 現地調査  
令和 7 年 2 月 6 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

松崎 庄二

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金5,070,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1(土地)     | 金980,000円   |
| 物件2(土地)     | 金810,000円   |
| 物件3(建物)     | 金3,280,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                              | 物件目録記載のとおり |                             |
| 3       | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                    | 物件目録記載のとおり | 現況床面積は1階約39㎡、<br>2階約28㎡である。 |
| 特 記 事 項 |                                                                                                                                                                                       |            |                             |
|         | <p>物件1・2土地は一体化した一団地として物件3建物の敷地となっている。また、西側に約10㎡の私道負担が認められる。なお、当該私道は幅員約2mの未舗装の持出道路であり建築基準法の道路には該当しない。物件3建物は未登記増築が行われており、現況床面積は1階約39㎡、2階約28㎡となっている。なお、法務局備え付けの建物図面等が無く、増築箇所等は不明である。</p> |            |                             |

#### 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                                                       | 山陽電鉄線 月見山駅の北東方 約300m（道路距離）<br>（附属資料位置図参照）                                                                                           |                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                       | 中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域                                                                                                             |                                                                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                          | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60 %<br>200 %<br>準防火地域<br>第3種高度地区、宅地造成等工事規制区<br>域、地区計画（須磨北町地区）、眺望景<br>観形成地域 |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 73.48 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地                                                                                                     |                                                                                                      |
| 接面道路の状況                                                         | 北側 約1.7m市道 （建築基準法第42条2項道路）<br>西側 約2m私道 （建築基準法上の道路でない）                                                                               |                                                                                                      |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 物件1・2は物件3建物の敷地、一部私道敷き                                                                                                               |                                                                                                      |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 あり<br>下 水 道 あり<br><br>（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<br>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、<br>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<br>関による土壌汚染状況調査を要する。                                                     |                                                                                                      |
| 特 記 事 項                                                         | 法務局備え付けの地積測量図は無く、現地に境界標等も無い<br>ことから詳細な境界は判然としない。なお、境界と思われる<br>範囲を概測したところ概ね公簿程度であった。。<br>東側隣地との境界付近では隣地のコンクリート塀と物件3建<br>物の庇等が交錯している。 |                                                                                                      |

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 | <p>建築年月日 (固定資産課税台帳登録事項証明書記載) 昭和33年1月 新築</p> <p>経過年数 67 年程度</p> <p>経済的残存耐用年数 5 年程度</p>                                                                                                                                                                                                                       |
| 仕 様             | <p>構 造 : 木造</p> <p>屋 根 : 瓦葺</p> <p>外 壁 : モルタル等</p> <p>内 壁 : クロス壁、合板等</p> <p>天 井 : クロス等</p> <p>床 : フローリング等</p> <p>設 備 : 特にない</p> <p>そ の 他 : 特にない</p>                                                                                                                                                         |
| 床面積(現況)         | 目的物件記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 現況用途等           | <p>現況用途: 居宅</p> <p>間取り: 附属資料建物間取図のとおり</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 品 等             | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用等の有無<br/>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。</li> <li>・室内は全体的にリフォームが行われている。</li> <li>・下記の通り現況建ぺい率が基準建ぺい率を超過している。<br/>○基準建ぺい率60%&lt;現況建ぺい率約61%<br/>＝建築面積約39㎡÷(敷地面積73.48㎡－私道負担部分約10㎡)</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1   | 147,000              | 0.74            | 40.36           | 0.80      | 3,510,000                |
| 2   | 147,000              | 0.74            | 33.12           | 0.80      | 2,880,000                |
|     |                      |                 |                 |           |                          |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸須磨-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/㎡)  
 $204,000 \times 106/100 \times 100/102 \times 100/144 \div 147,000$

◇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：方位等（1.02）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/114 \times 100/101 \times 100/125 \times 100/100 \div 100/144$

イ 個別格差：私道負担、要セットバック、境界不分明等（0.74）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3   | 140,000             | 約 67.00            | 0.09     | 840,000              |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |

ウ 現価率

経過年数67年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数72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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.09$

## 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)<br>ア | 土 地 利 用 権 等 割 合<br>イ |       | 土 地 利 用 権 等 価 格 (円)<br>ア×イ |
|-----|--------------------|----------------------|-------|----------------------------|
| 1   | 3,510,000          | 0.60                 | 法定地上権 | 2,110,000                  |
| 2   | 2,880,000          | 0.60                 | 法定地上権 | 1,730,000                  |
|     |                    |                      |       |                            |
|     |                    |                      |       |                            |
|     |                    |                      |       | 計 3,840,000                |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番 号           | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---------------|---------------------|-----------------------------|-------------|------------|-------------|--------------------------|
| 1             | 3,510,000           | -2,110,000                  |             | 1.00       | 0.70        | 980,000                  |
| 2             | 2,880,000           | -1,730,000                  |             | 1.00       | 0.70        | 810,000                  |
| 3             | 840,000             | +3,840,000                  | 1.00        | 1.00       | 0.70        | 3,280,000                |
|               |                     |                             |             |            |             |                          |
|               |                     |                             |             |            |             |                          |
|               |                     |                             |             |            |             |                          |
| 一 括 価 格 (合 計) |                     |                             |             |            |             | 5,070,000                |

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 (神戸須磨-3)

所 在 : 神戸市須磨区離宮前1丁目36番6

「離宮前1-4-7」

価 格 : 204,000円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「月見山」駅より道路距離270m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 334㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員3.8m市道、背面道に接面

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 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 3,216,409円

物件2 : 2,639,432円

物件3 : 635,900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 土地建物配置概略図
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

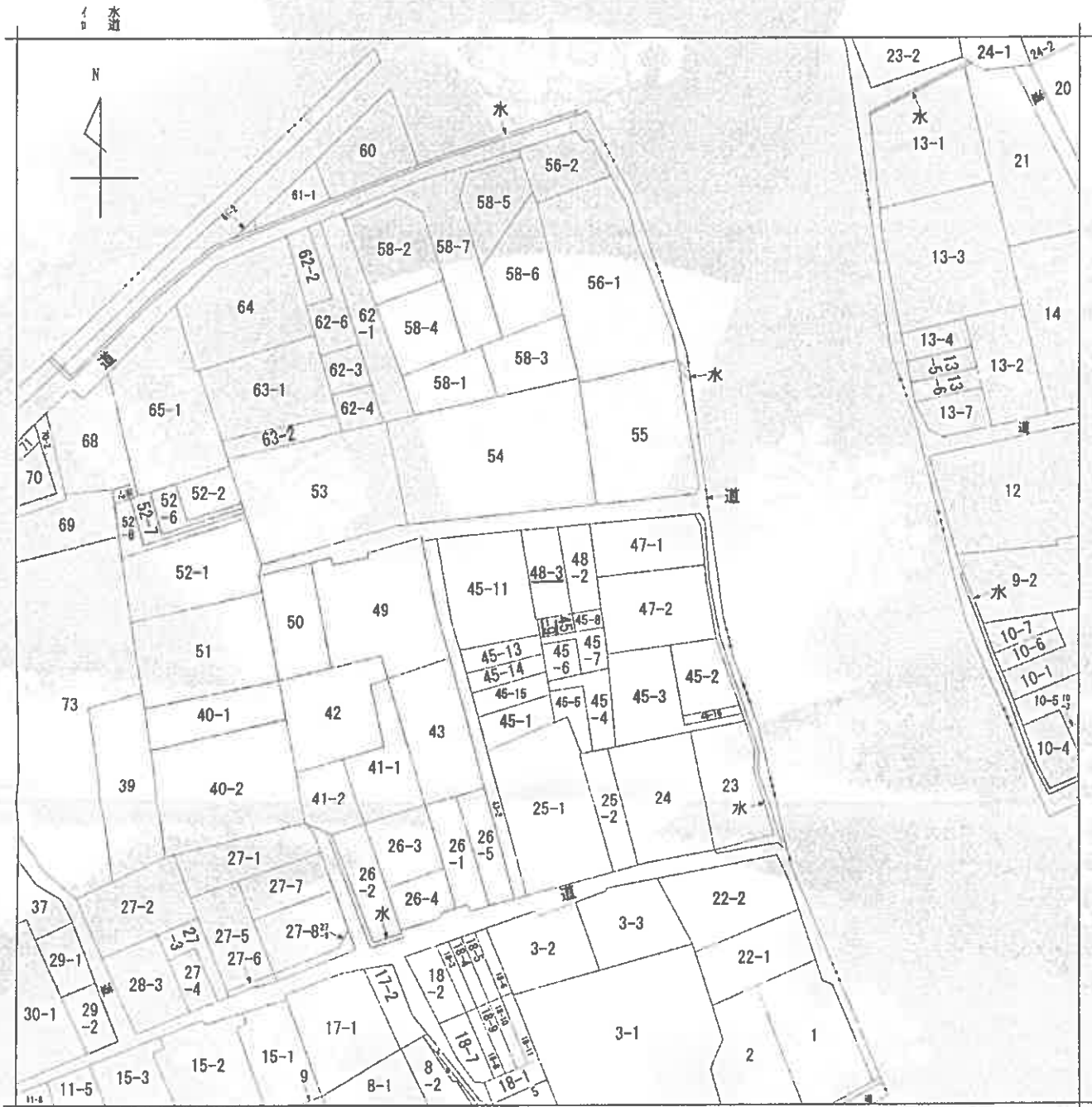
- |   |       |                             |              |
|---|-------|-----------------------------|--------------|
| 1 | 所 在   | 神戸市須磨区北町三丁目                 |              |
|   | 地 番   | 48 番 3                      |              |
|   | 地 目   | 宅地                          |              |
|   | 地 積   | 40.36 平方メートル                |              |
| 2 | 所 在   | 神戸市須磨区北町三丁目                 |              |
|   | 地 番   | 45 番 9                      |              |
|   | 地 目   | 宅地                          |              |
|   | 地 積   | 33.12 平方メートル                |              |
| 3 | 所 在   | 神戸市須磨区北町三丁目 48 番地 3、45 番地 9 |              |
|   | 家屋 番号 | 94 番 2                      |              |
|   | 種 類   | 居宅                          |              |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                   |              |
|   | 床 面 積 | 1 階                         | 28.36 平方メートル |
|   |       | 2 階                         | 18.77 平方メートル |



\*22\*



※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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  |       |  |                   | 神戸市須磨区北町三丁目          |     | 地 番      | 48番3       |     |           |
| 出 力 縮        | 縮尺不明 | 精 度 区 |  | 座標系<br>番号又<br>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<br>年 月 日 |      |       |  |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |     |          | 補 記<br>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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和6年11月1日

大阪法務局堺支局

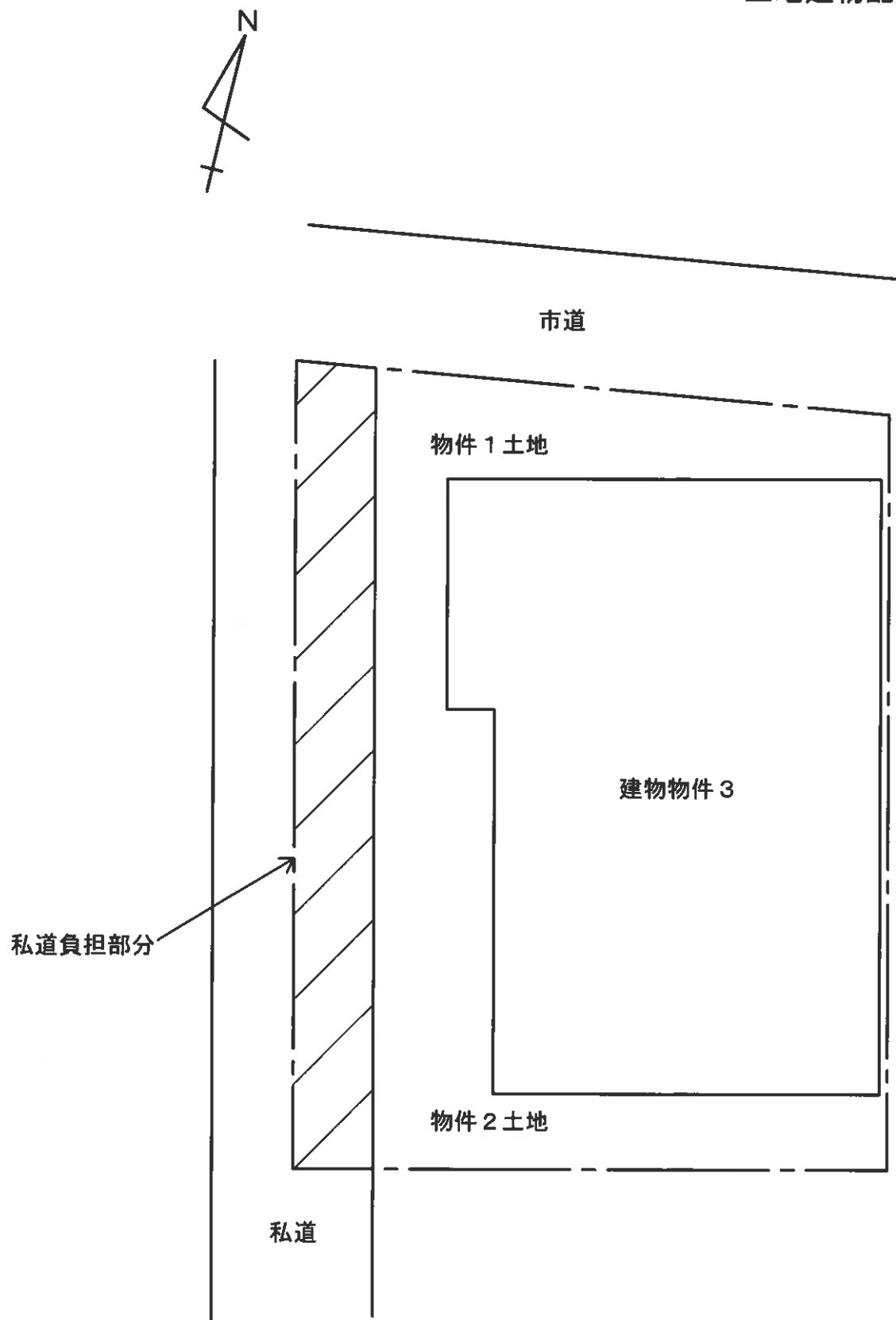
請求番号: 8-1

(1/1)

登記官

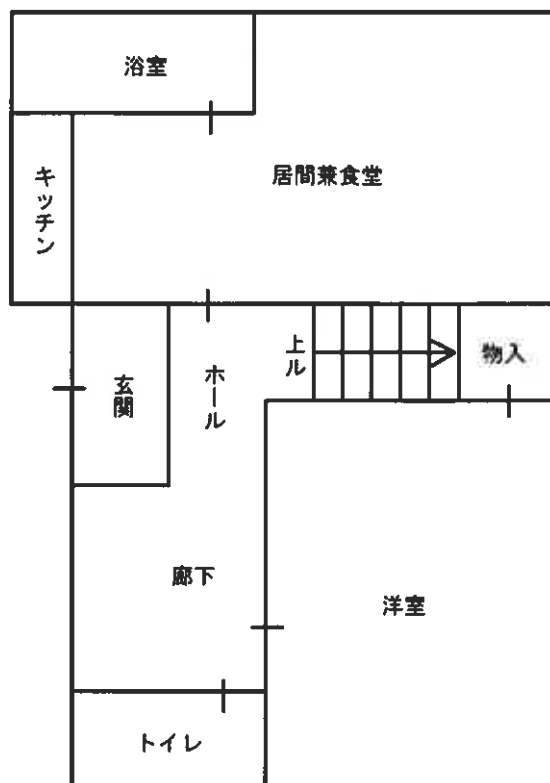
縮版図

# 土地建物配置概略図

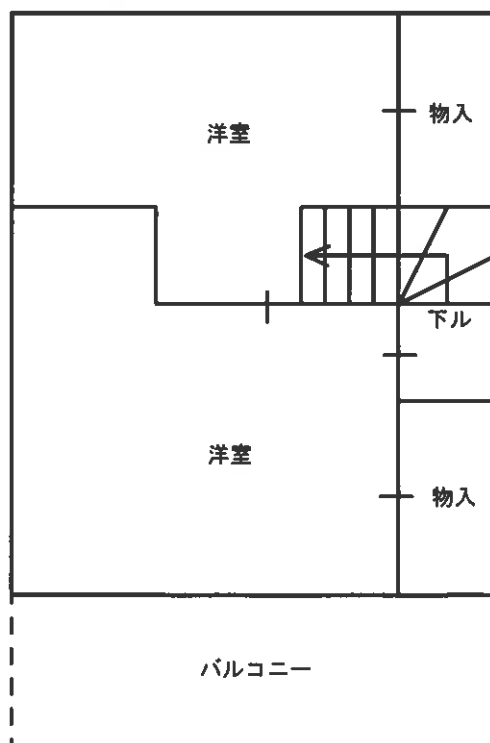


※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

# 建物間取図



1 階



2 階

付 属 資 料

参 考 写 真

