

令和 7 年(ヌ)第 3 号

令和 7 年(ヌ)第 3 7 号

お 知 ら せ

- 1 本件は、令和 7 年(ヌ)第 3 号と令和 7 年(ヌ)第 3 7 号の併合事件です。
- 2 本件は、物件 1 ～物件 3 の一括売却です。一括売却を行うことを前提とした価格は、令和 7 年(ヌ)第 3 7 号の評価書に記載されています。
- 3 本ファイルに編綴されている令和 7 年(ヌ)第 3 号の現況調査報告書、評価書の記載については、下記のとおり読み替えていただく必要がありますのでご注意下さい。

目的外土地 → 物件 3

- 4 本ファイルに編綴されている令和 7 年(ヌ)第 3 7 号の現況調査報告書、評価書の記載については、下記のとおり読み替えていただく必要がありますのでご注意下さい。

物件 2 → 物件 3

物件 3 → 物件 2 (評価書のみ)

以 上

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法 65 条の 2、民事執行規則 38 条 7 項、31 条の 2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月25日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月10日から 令和 7年12月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月23日 午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 4月14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 8月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	7,970,000 6,376,000	一括	1,600,000	76,357	30,713
1	1,880,000				
2	3,510,000				
3	2,580,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市須磨区妙法寺字大門
地 番 8 1 0 番
地 目 宅地
地 積 3 9 6 . 6 9 平方メートル
- 2 所 在 神戸市須磨区妙法寺字大門 8 1 0 番地
家屋 番号 6 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 0 . 9 0 平方メートル
2 階 8 0 . 6 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 8 8 平方メートル
2 階 約 9 3 平方メートル

附属建物符号 4 と合体していると思われる

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 . 9 3 平方メートル

(現況)

不明

符 号 2



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 29.09平方メートル 2階 33.38平方メートル

(現況)

床 面 積	1階 約39平方メートル 2階 約39平方メートル
-------	------------------------------

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階 16.85平方メートル 2階 16.85平方メートル
-------	----------------------------------

符 号 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階 20.49平方メートル 2階 17.52平方メートル
-------	----------------------------------

(現況)

主である建物と合体していると思われる

符 号 5

種 類 物置

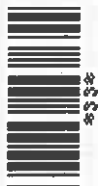
構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 14.21平方メートル



物 件 目 録

☆3 所 在 神戸市須磨区妙法寺字大門
地 番 799番
地 目 田
地 積 148平方メートル
(現況)
地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

1 不動産の表示

【物件番号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】

本件所有者が占有している。

【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】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号65番)の登記が存在する。

【物件番号3】

農地であるため、買受けを希望するときは、原則として、市町村の農業委員会等が発行する買受適格証明書が必要である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 神戸市須磨区妙法寺字大門
地 番 810番
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル

2 所 在 神戸市須磨区妙法寺字大門810番地
家屋 番号 66番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 130.90平方メートル
2階 80.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約188平方メートル
2階 約93平方メートル

附属建物符号4と合体していると思われる

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7.93平方メートル

(現況)

不明

符 号 2



物件目録

種類	物置
構造	木造瓦葺2階建
床面積	1階 29.09平方メートル 2階 33.38平方メートル

(現況)

床面積	1階 約39平方メートル 2階 約39平方メートル
-----	------------------------------

符号 3

種類 倉庫

構造 木造瓦葺2階建

床面積	1階 16.85平方メートル 2階 16.85平方メートル
-----	----------------------------------

符号 4

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積	1階 20.49平方メートル 2階 17.52平方メートル
-----	----------------------------------

(現況)

主である建物と合体していると思われる

符号 5

種類 物置

構造 木造瓦葺平家建

床面積 14.21平方メートル



物 件 目 録

3 所 在 神戸市須磨区妙法寺字大門

地 番 7 9 9 番

地 目 田

地 積 1 4 8 平方メートル

(現況)

地 目 畑



令和7年(ヌ)第 3号
令和7年 2月 6日受理
令和7年 3月 24日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 神戸市須磨区妙法寺字大門
地 番 8 1 0 番
地 目 宅地
地 積 3 9 6 . 6 9 平方メートル
- 2 所 在 神戸市須磨区妙法寺字大門 8 1 0 番地
家屋 番号 6 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 0 . 9 0 平方メートル
2 階 8 0 . 6 6 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 . 9 3 平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 9 . 0 9 平方メートル
2 階 3 3 . 3 8 平方メートル
符 号 3
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	1 6 . 8 5 平方メートル
	2 階	1 6 . 8 5 平方メートル

符 号 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

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

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 . 2 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市須磨区妙法寺字大門810番地	
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 ☒ 土地建物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 上記の者が本件土地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	縄伸びがあると思われるが、境界が半然としないため詳細な地積は不明である。	
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(☒ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 執行官の意見のとおり	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を、居宅として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物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)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)		
所 在	神戸市須磨区妙法寺字大門	
地 番	7 9 9 番	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐	
地 積	1 4 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 一部約 平方メートル)	
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
そ の 他 の 事 項		
■関係人 (■債務者の妻 ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	令和 年 月 ころ	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 ころ
	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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・2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■神戸市固定資産税 課担当者	1 現在、本件土地にある建物は、本件建物の主たる建物と、すべての附属建物が合棟されたものとの二棟との認識です。また、登記簿上本件土地にあるとされる目的外建物の家屋番号65番の主たる建物は取り壊されてなく、附属建物は隣地上にあるものとの認識です。
■債務者の妻	1 本件建物には私が家族とともに住んでいます。債務者は単身赴任中です。 2 本件建物は、20年以上住んでいます。夫の両親の荷物などがあり現在使っていない部屋はほとんど入ったことがなく今日初めて見る感じです。附属建物も同様に荷物が大量に入っています。 3 キッチンの天井に雨染みがありますが今のところ漏ってはいないと思います。 4 玄関横にあるトイレは使っていません。 5 本件土地の境界について争いは特にありません。 6 本件土地に他人の建物の登記があることは知りませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地については、以下のとおり認めた。
 - ① 南に向かってやや傾斜している。門を入れて緩い階段があるため自動車の乗り入れはできないと思われる。
 - ② 南東側を水路、それ以外を塀に囲まれているが、その中に債務者が所有する目的外土地（799番）が存在する。同土地には本件建物はなく畑のあとがある。
 - ③ 西側に電柱があるが、債務者の妻によると2年に一度、金額は忘れたがいづらか地代が支払われるとのことであった。
 - ④ 本件土地上に不動産（普通乗用車）が2台ある。接面道路の道幅が狭く、軽自動車が何とか通れる程度しかない。
 - ⑤ 井戸の跡がある。債務者の妻によると使用したことはなく使えるかどうかは知らないとのことであった。
 - ⑥ 本件土地を所在とする建物（家屋番号65番居宅及び附属建物符号1ないし3）の登記があるが、神戸市固定資産税課によると本件土地には存在しないとの認識であった。
- 3 本件建物については、以下のとおり認めた。建物図面がないため、神戸市の固定資産税課に家屋見取図を請求し、担当者と面談し相当な時間をかけることとなった。
 - ① 建物は大きく2棟に分かれる。登記上主たる建物以外に附属建物が5棟あることになっているが、現況は以下のとおりである。

主たる建物 床面積1階約188㎡、2階約93㎡

附属建物 符号1 不明

符号2 床面積1階約39㎡、2階約39㎡

符号4 主たる建物と合体していると思われる

(符号3及び5 登記事項証明書記載のとおり)
 - ② 軒が崩れかけて下がっている箇所があり、金属柱で補強がなされていた。
 - ③ 複数の箇所で雨漏りの跡が見られた。
 - ④ 床の凹みが複数で感じられた。
 - ⑤ 居室は多いものの、実際に生活している居室は限られていた。
 - ⑥ 主たる建物の内部は確認できたが、東側の附属建物とみられる箇所は扉が開かないなど内部調査が不能であった。覗いたところ大量の動産が見えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(調査経過用)

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2月10日(月) 10:21-10:43	神戸地方法務局須磨出張所	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年2月12日(水) 10:34-10:47	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函(返信用110円)
令和7年2月12日(水) 11:25-11:36	神戸市新長田合同庁舎	家屋概要表請求(受領)、附属建物の特定及び目的外建物の所在について聴取調査
令和7年2月28日(金) 9:47-10:50	物件所在地	敷地調査、評価人同行、写真撮影(占有者不在)
令和7年3月5日(水) 9:52-11:11	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

■ 令和7年3月5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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

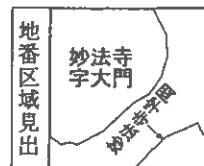
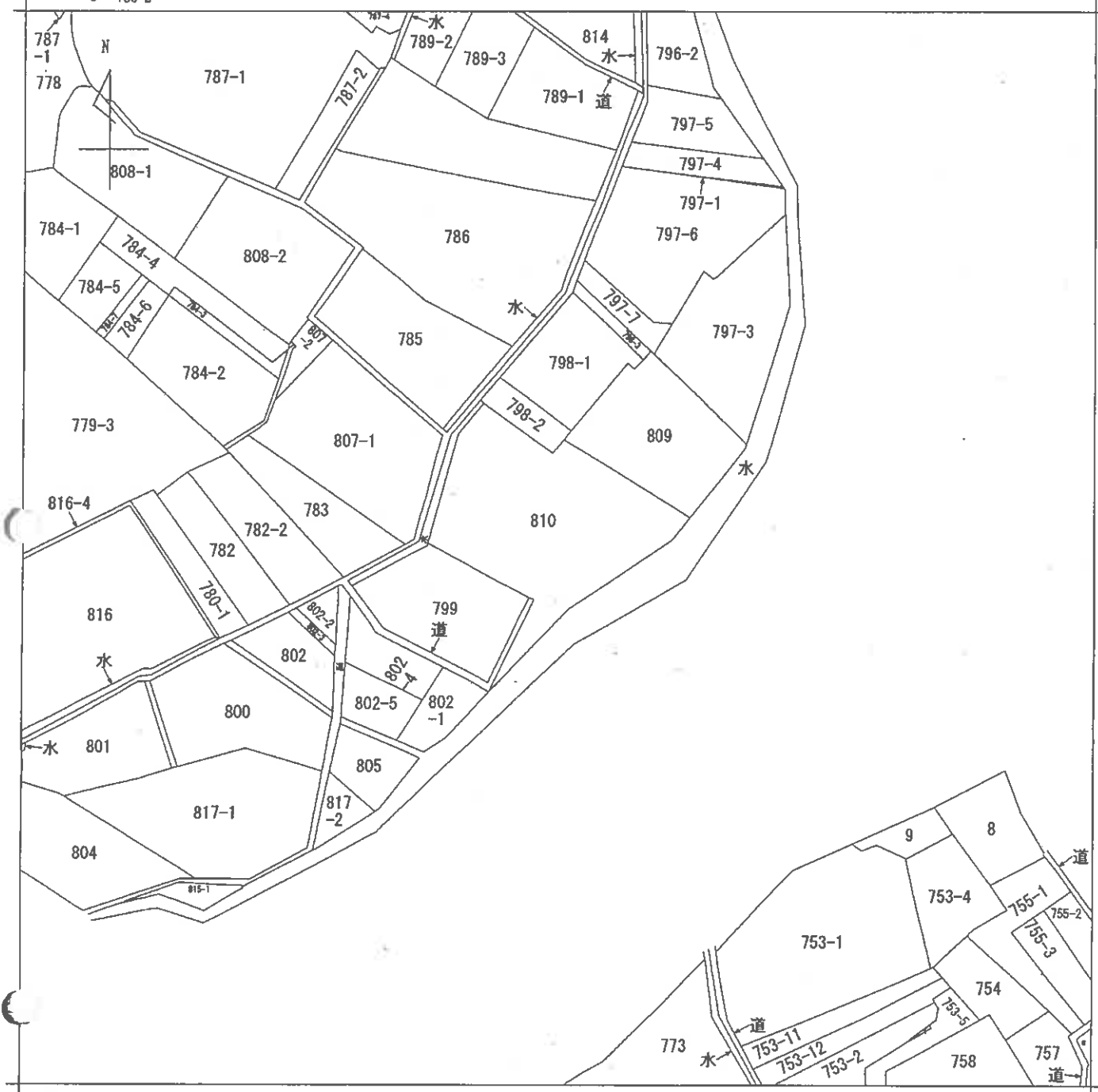
□ 令和 年 月 日

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

(6 枚目)

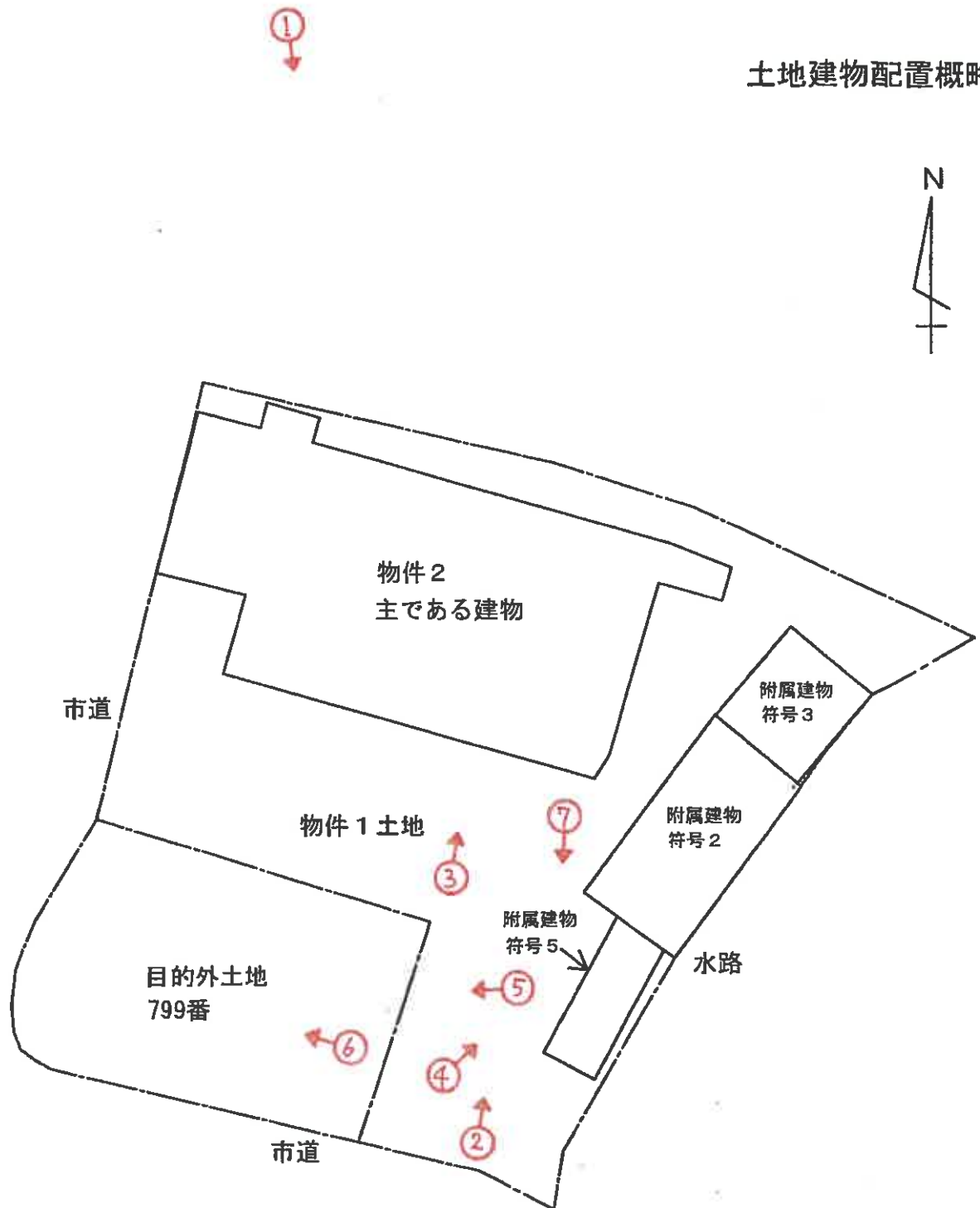
753-7
756-2



請求部	所在	神戸市須磨区妙法寺字大門				地番	810番			
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物配置概略図

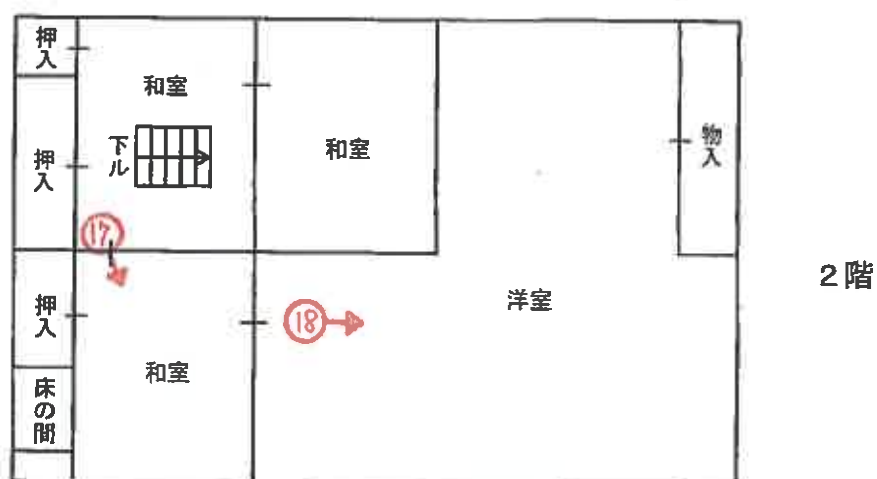
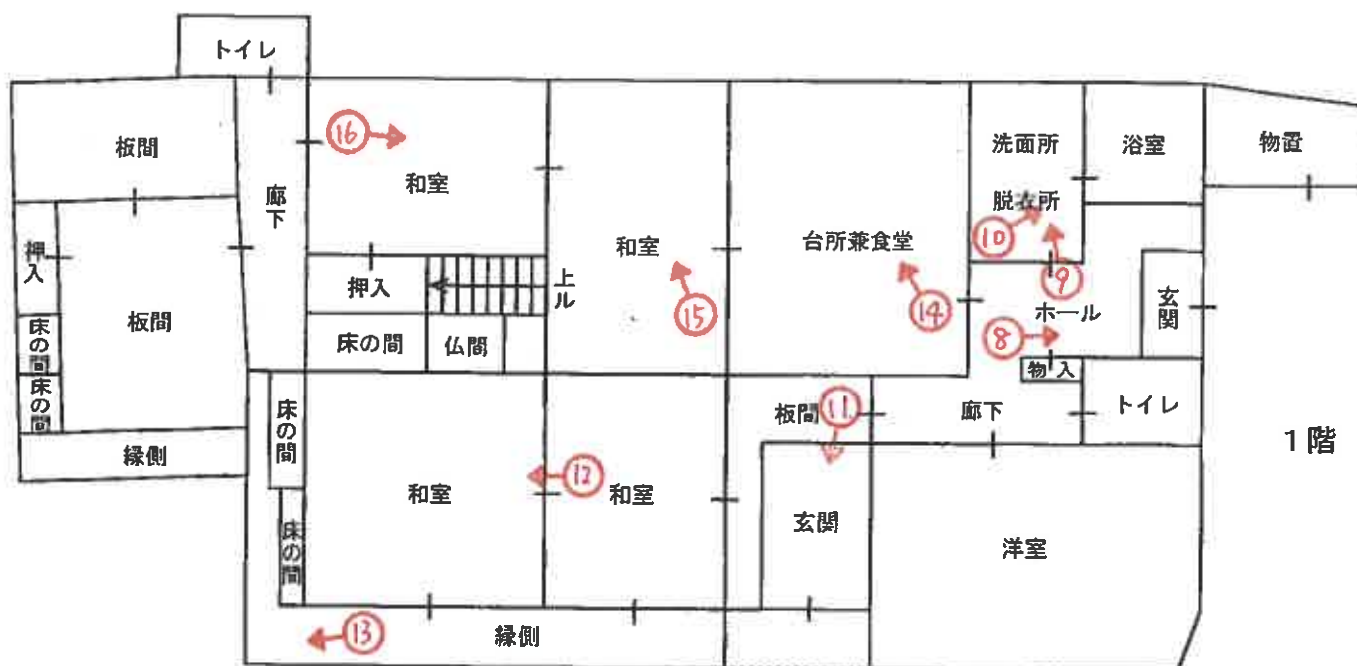


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

※ 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

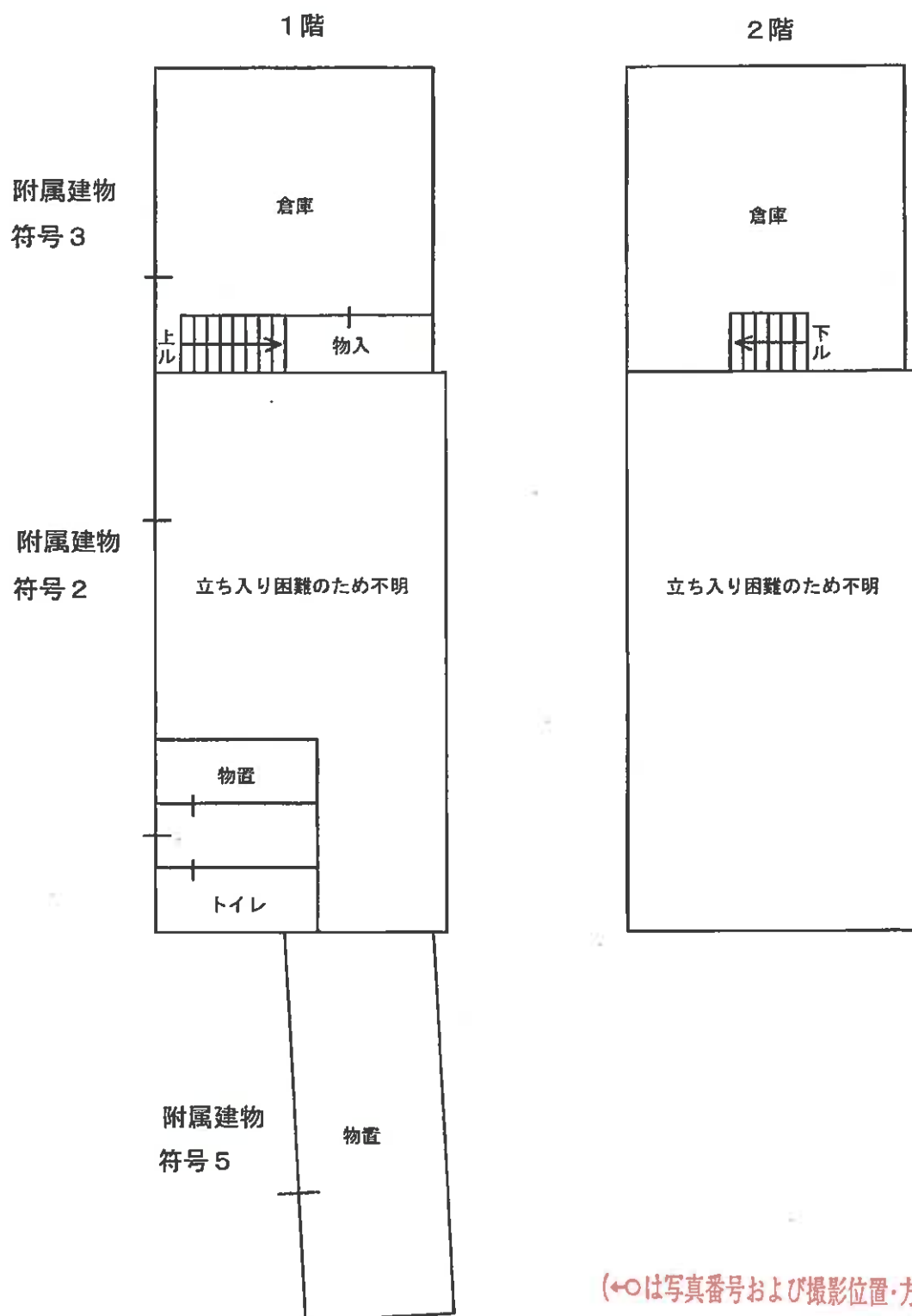
主である建物



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

物件2 附属建物





1



2



3

(11 枚目)



4



5



6



7



8



9



10



11



12

(14 枚目)



13



14



15

(15 枚目)



16



17



18

(16 枚目)

令和7年(ヌ)第37号
令和7年6月5日受理
令和7年7月7日提出

現況調査報告書

(物件2)

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

2 所 在 神戸市須磨区妙法寺字大門

地 番 799番

地 目 田

地 積 148平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神戸市須磨区妙法寺字大門810番地			
土地	物件2			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件2） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地建物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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が農地（畑）の状態で占有している。 ☐ ☐			
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			
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）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2土地は、債務者の自宅の塀で区分された区画内にあり、自宅の門扉を通らなければ出入りすることができない。単独で出入りするためには、南側の接面道路との間に出入口を造る必要がある。
- 2 物件2土地と物件1土地との間の石垣が概ね両土地との境界と思われる。そこを境界として土地を概測したところ概ね公簿面積と一致した。
- 3 物件2土地の東側の石垣と物件1土地との間に公図上里道が存在するが、現況では宅地と一体化している。この点について、評価人が神戸市道路管理課で調査したところ、「当該里道は大正時代に認定された里道であり、現在は国から神戸市が譲渡を受けている。」との回答を得ている。現況里道が宅地と一体化しており存在しない状況である点については、一部廃止、払い下げ等を含め神戸市道路管理課と協議が必要となる。
- 4 物件2土地は、現状では何もない土の状態の土地であるが、過去に耕作した事が窺える畝が少し残っていたり、壊れた小型の農耕機が放置されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有補助者	1 本件土地は、以前は家庭菜園で使用していましたが、現在は何もしていません。 2 登記地目が「田」のようですが、農地との認識はありません。これまでに農業委員会等から何か言われたという記憶もありません。 3 物件1土地との境界がどこかはよく分かりません。 4 前回の調査（令和7年(ヌ)第3号（先行事件））時から、物件2土地を含め何も変わっていません。

(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
7年6月6日 (金) 9:55-10:05	物件所在地	現地確認、不在、現地ポストに立入調査期日通知書及び照会書投函 (110円)
7年6月9日 (月) 10:40-11:15	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等交付申請
7年6月13日 (金) 9:15-9:35	物件所在地	現地調査、占有補助者立会、周辺道路等調査

(特記事項)

■ 令和7年6月13日

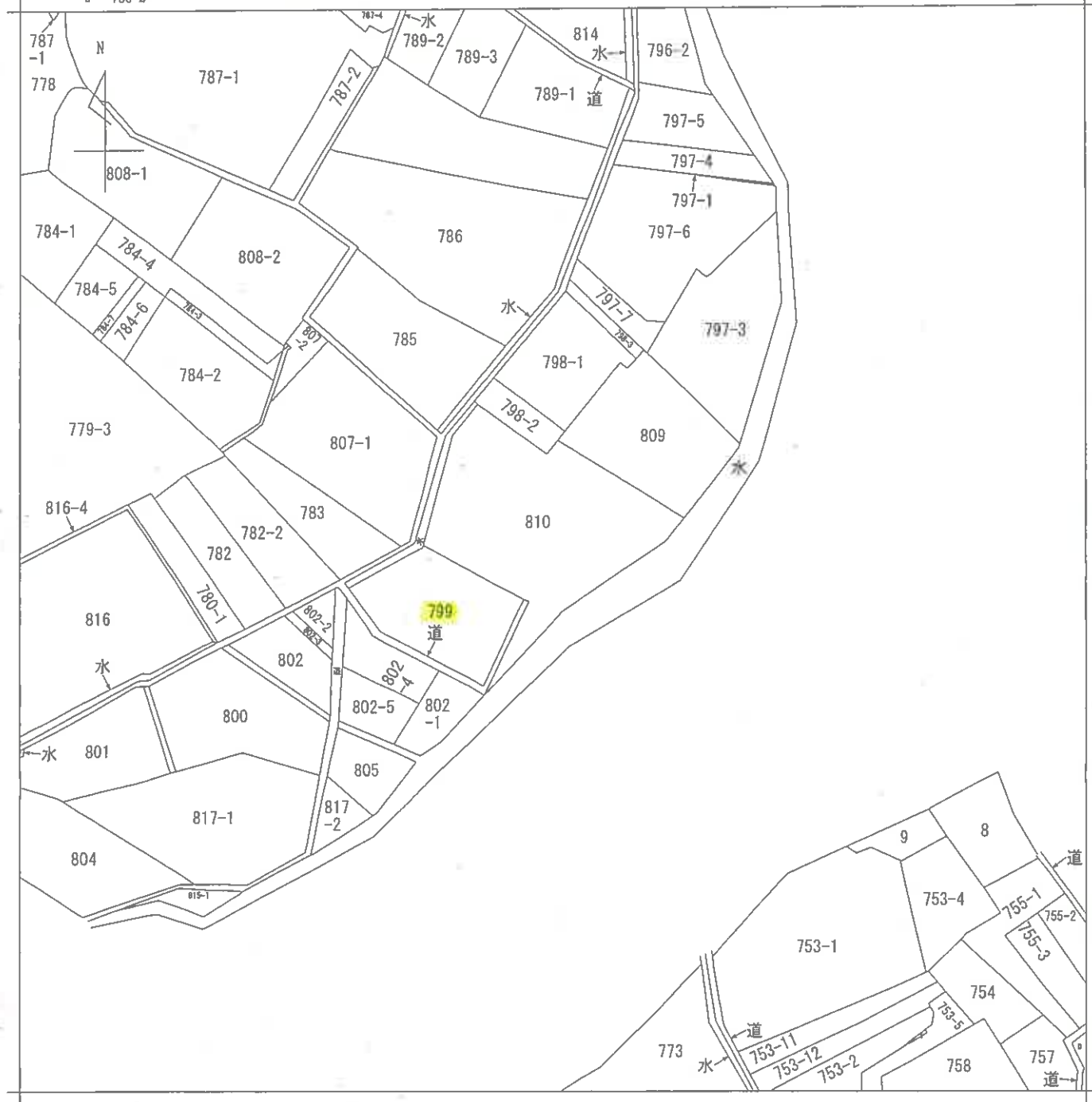
目的物件が塀に囲まれた住戸内にあるため、相手方の不在に備えて立会人を同行したが、占有補助者が在宅した。

■ 令和7年6月13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

1 753-7
0 756-2

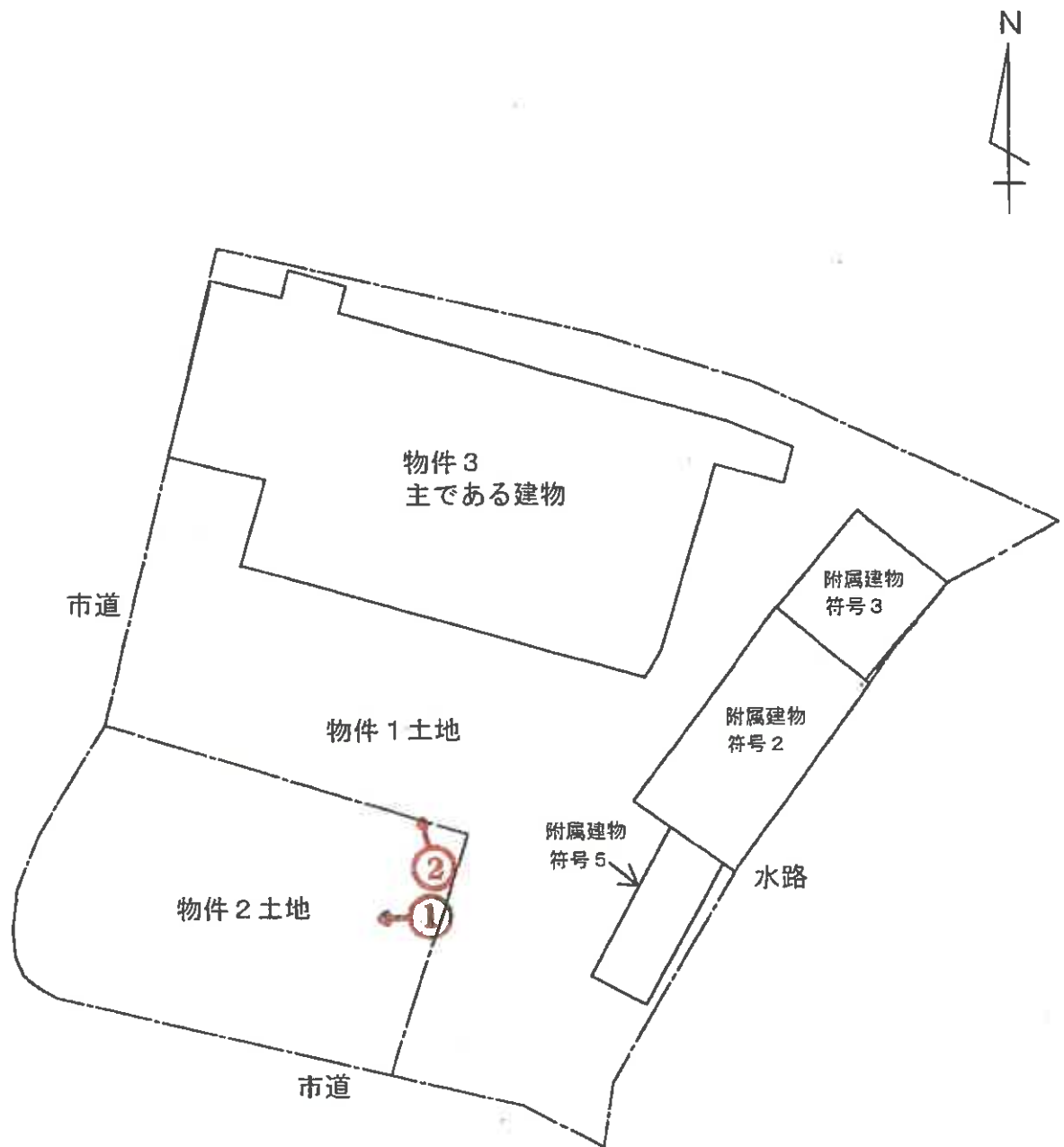


本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市須磨区妙法寺字大門				地番	810番			
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		

土地建物配置概略図



(1-2は写真番号および撮影位置・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。



①



②

石垣



③

(8 枚目)

令和 7 年 (又) 第 3 号
令和 7 年 3 月 5 日 現地調査
令和 7 年 3 月 18 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5,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,880,000円
物件2(建物)	金3,510,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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	下記特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
物件1土地は目的外土地（同所799番）と一体化し、南側及び西側は塀で、北側は北側隣地の石積擁壁で、南東側は水路で囲まれている。物件1土地の地積については大幅な縄伸びがあると思われるが、詳細な地積は不明である。 物件2の主である建物は北側に位置し、附属建物符号2、符号3、符号5建物は連なって東側に位置する。物件2の主である建物の現況床面積は1階約188㎡、2階約93㎡となっている。附属建物については、符号1建物は不明であり、滅失しているか他の建物と合体している可能性がある。符号2建物の現況床面積は1階約39㎡、2階約39㎡となっている。符号3建物は登記事項証明書記載のとおりである。符号4建物は主である建物の西側に位置し、主である建物と合体していると思われる。符号5建物は登記事項証明書記載のとおりである。 法務局備え付けの公図によると、物件1土地と目的外土地（同所799番）の間に一部里道が確認できる。神戸市道路管理課で調査したところ、当該里道は大正9年に供用開始され、現在は国から神戸市が譲与を受けているとのことである。現況では里道は宅地と一体化しており現存していないことから、一部廃止、払い下げ等を含め神戸市道路管理課と協議が必要である。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	神戸市営地下鉄線 妙法寺駅の東方 約1.2km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 50 % 100 % 防火指定なし 絶対高さ10m、第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規模は登記地積より大幅な縄伸びがある。 形状は不整形である。	
接面道路の状況	南側 約2m市道	（建築基準法第42条2項道路）
	西側 約1.8m市道	（建築基準法第42条2項道路）
土 利 用 状 況 の 等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	・ 物件1土地の境界と思われる箇所を概測したところ登記地積より大幅な縄伸びが認められた。但し、地積測量図、境界標等は無く、境界は不分明なことから詳細な地積は不明である。評価に当たっては登記地積によるものとする。 ・ 南方向にやや下り傾斜の地勢となっている。 ・ 目的外土地（同所799番）との間には一部塀が存するが、境界は判然としない。 ・ タイヤがパンクし、動かないとみられる自動車が2台存置している。	

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 (固定資産課税台帳登録事項証明書記載) 建築年月日不詳 経過年数 一年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 漆喰、板張等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 板張等 床 : タタミ等 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、物置、倉庫 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。 ・建築年月日は不詳であるが、主である建物、附属建物のいずれも経済的耐用年数をほぼ満了している。 ・主である建物の屋根瓦が一部ずれている。また、雨漏りの跡も見られる。主である建物、附属建物のいずれも荷物が多く、埃も多い状態である。 ・附属建物符号2は戸が開かず、立ち入ることができなかった。

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	41,400	0.73	396.69	0.70	8,390,000

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-37）

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/㎡)
 $43,500 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/104 = 41,400$

◇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
 $100/106 \times 100/95 \times 100/100 \times 100/103 = 100/104$

イ 個別格差：境界不分明、要セットバック、規模過大、形状劣る等(0.73)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
主建物	160,000	約 281.00	0.02	900,000
附属建物 符号2	140,000	約 78.00	0.02	220,000
附属建物 符号3	140,000	33.70	0.02	90,000
附属建物 符号5	100,000	14.21	0.02	30,000
				計 1,240,000

ウ 現価率：主である建物、附属建物

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(2%)程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	8,390,000	0.60	法定地上権	5,030,000

(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	8,390,000	-5,030,000		0.80	0.70	1,880,000
2	1,240,000	+5,030,000	1.00	0.80	0.70	3,510,000
一 括 価 格 (合 計)						5,390,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 目的外土地と一体化、境界不分明、里道介在、撤去困難な残置物の存在等

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 (神戸須磨-37)

所 在 : 神戸市須磨区妙法寺字円満林2番67

価 格 : 43,500円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「板宿」駅より道路距離1.9km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 108㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西側幅員4.5m市道に接面

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150%)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 12,802,773円

物件2 : 670,200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 神戸市固定資産(土地)地番参考図写

4 土地建物配置概略図

5 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|-----------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市須磨区妙法寺字大門 | |
| | 地 番 | 8 1 0 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 9 6 . 6 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市須磨区妙法寺字大門 8 1 0 番地 | |
| | 家屋 番号 | 6 6 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 3 0 . 9 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 8 0 . 6 6 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 7 . 9 3 平方メートル | |
| | 符 号 | 2 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 9 . 0 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 3 . 3 8 平方メートル |
| | 符 号 | 3 | |
| | 種 類 | 倉庫 | |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	1 6 . 8 5 平方メートル
	2 階	1 6 . 8 5 平方メートル

符 号 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

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

符 号 5

種 類 物置

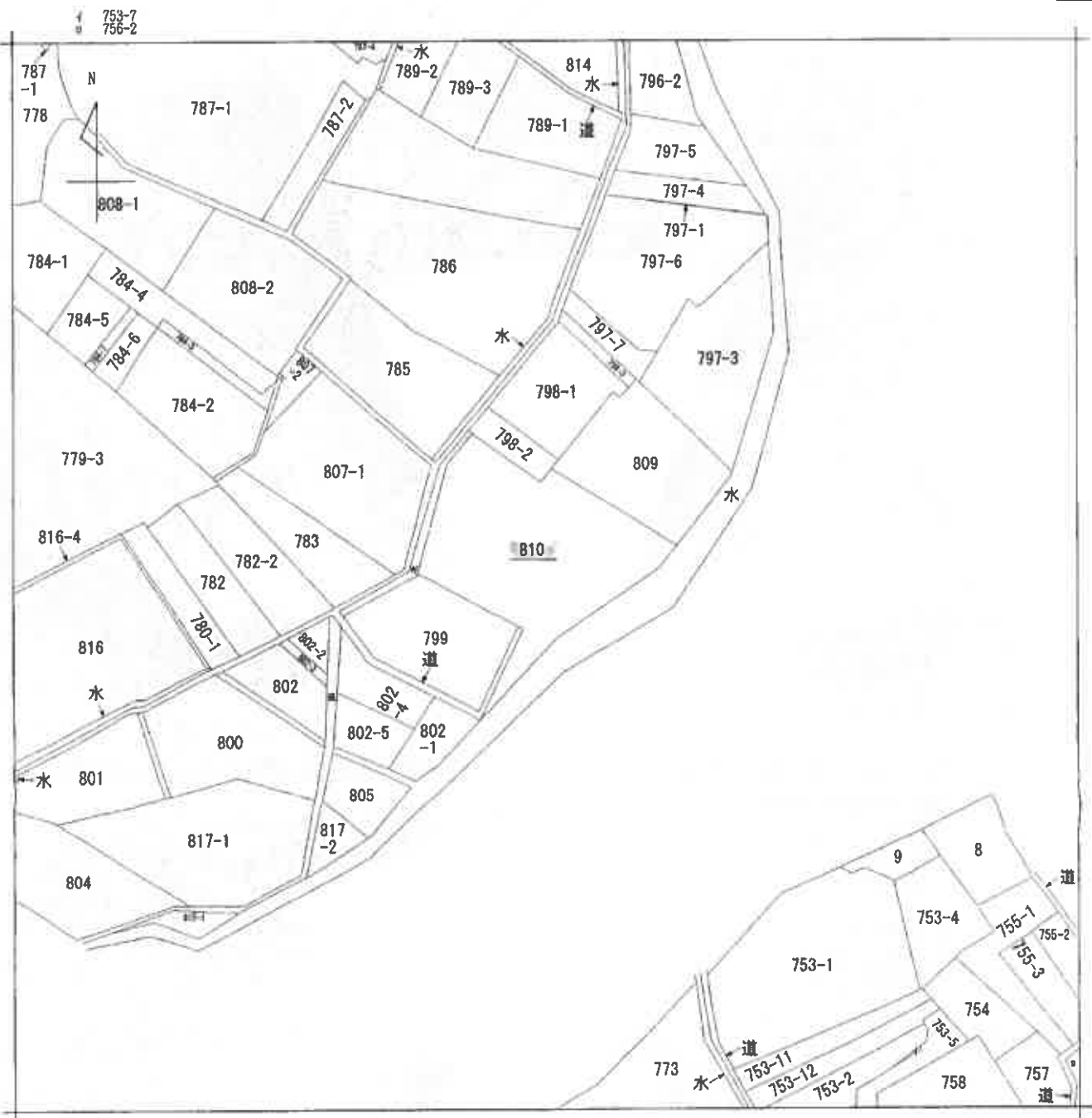
構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 . 2 1 平方メートル





※ 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	神戸市須磨区妙法寺字大門				地番	810番			
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。

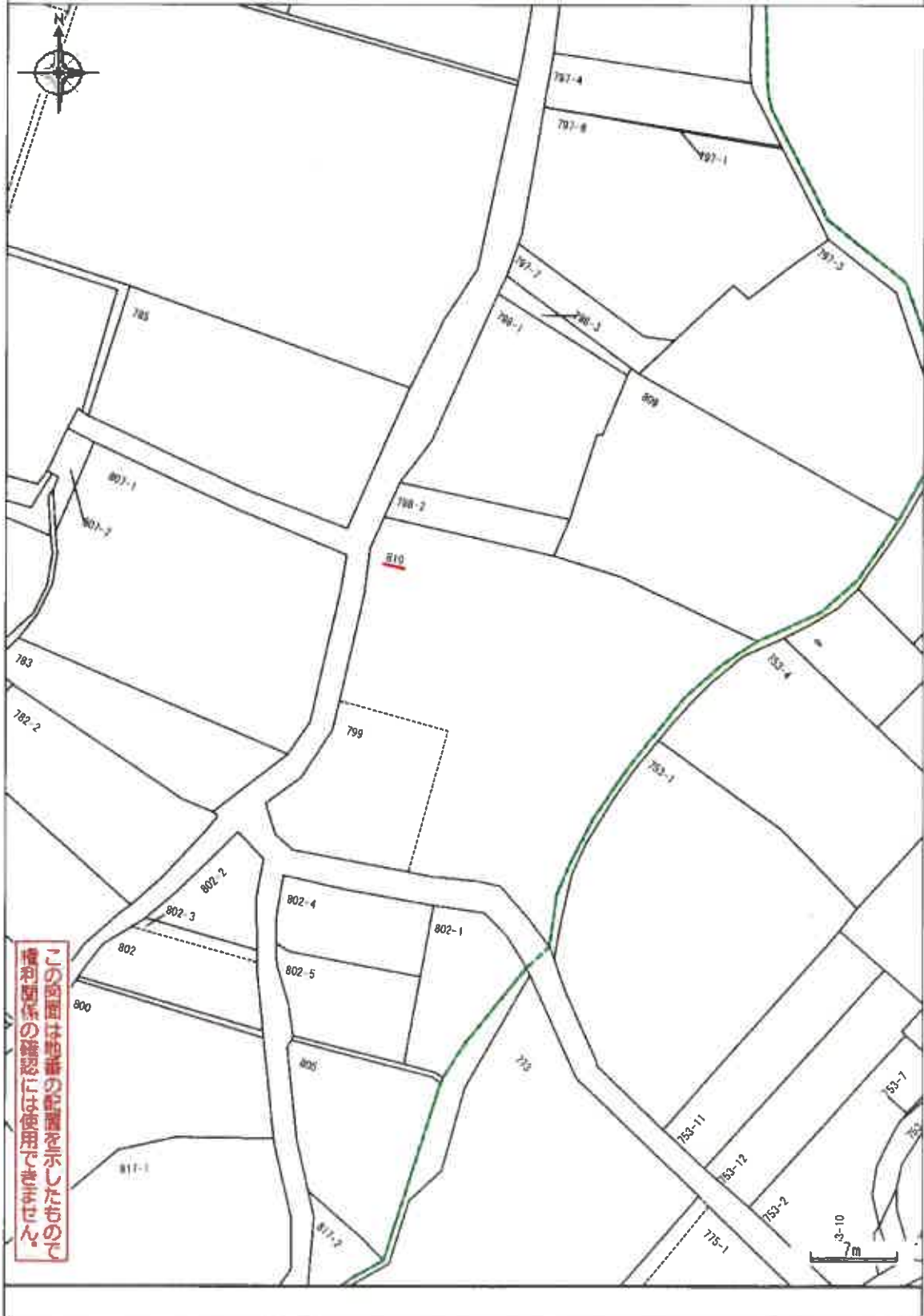
令和7年1月9日
神戸地方法務局須磨出張所

地図整理番号：M14013
(1/1)

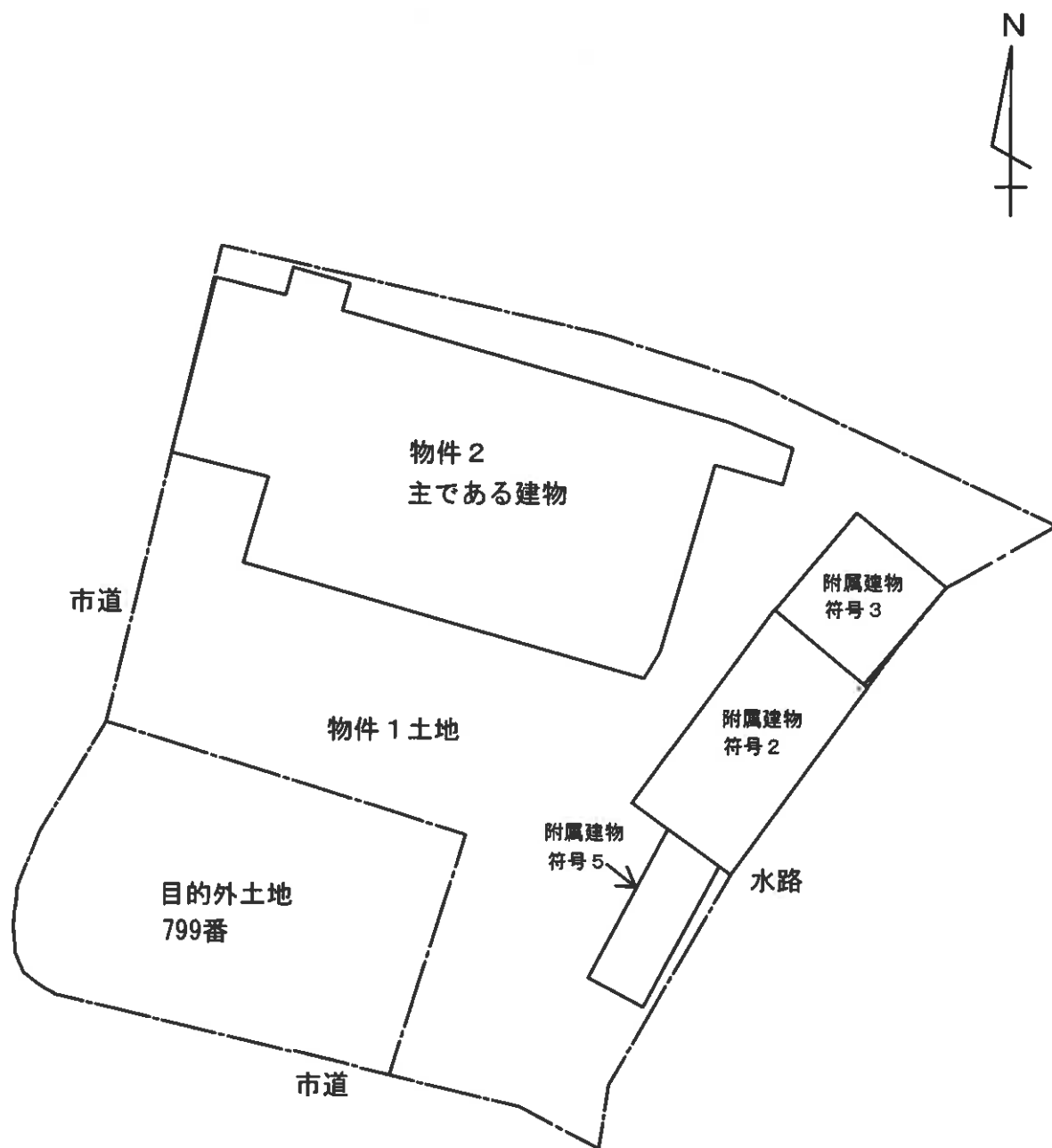
登記官

神戸市固定資産（土地）地番参考図

中心地 | 神戸市須磨区妙法寺 付近



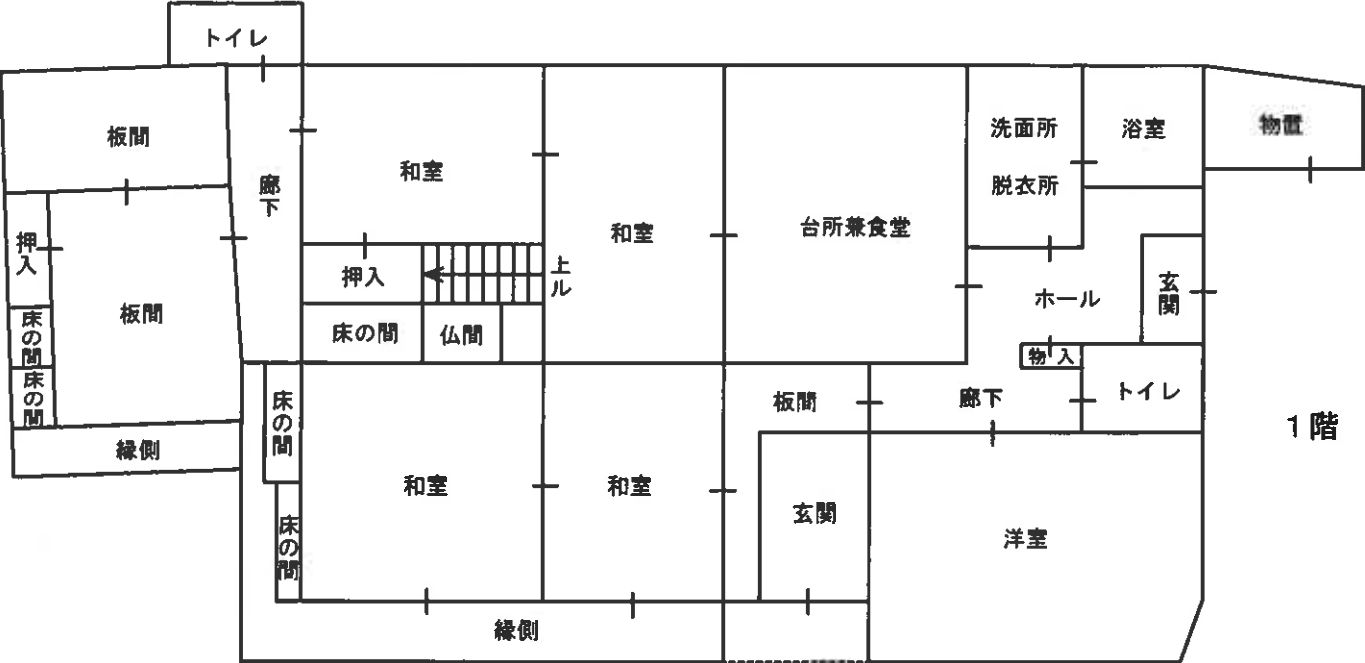
土地建物配置概略図



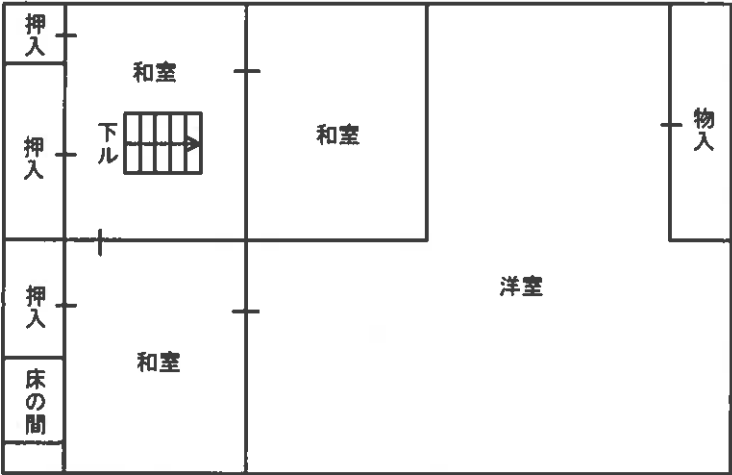
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

建物間取図

主である建物

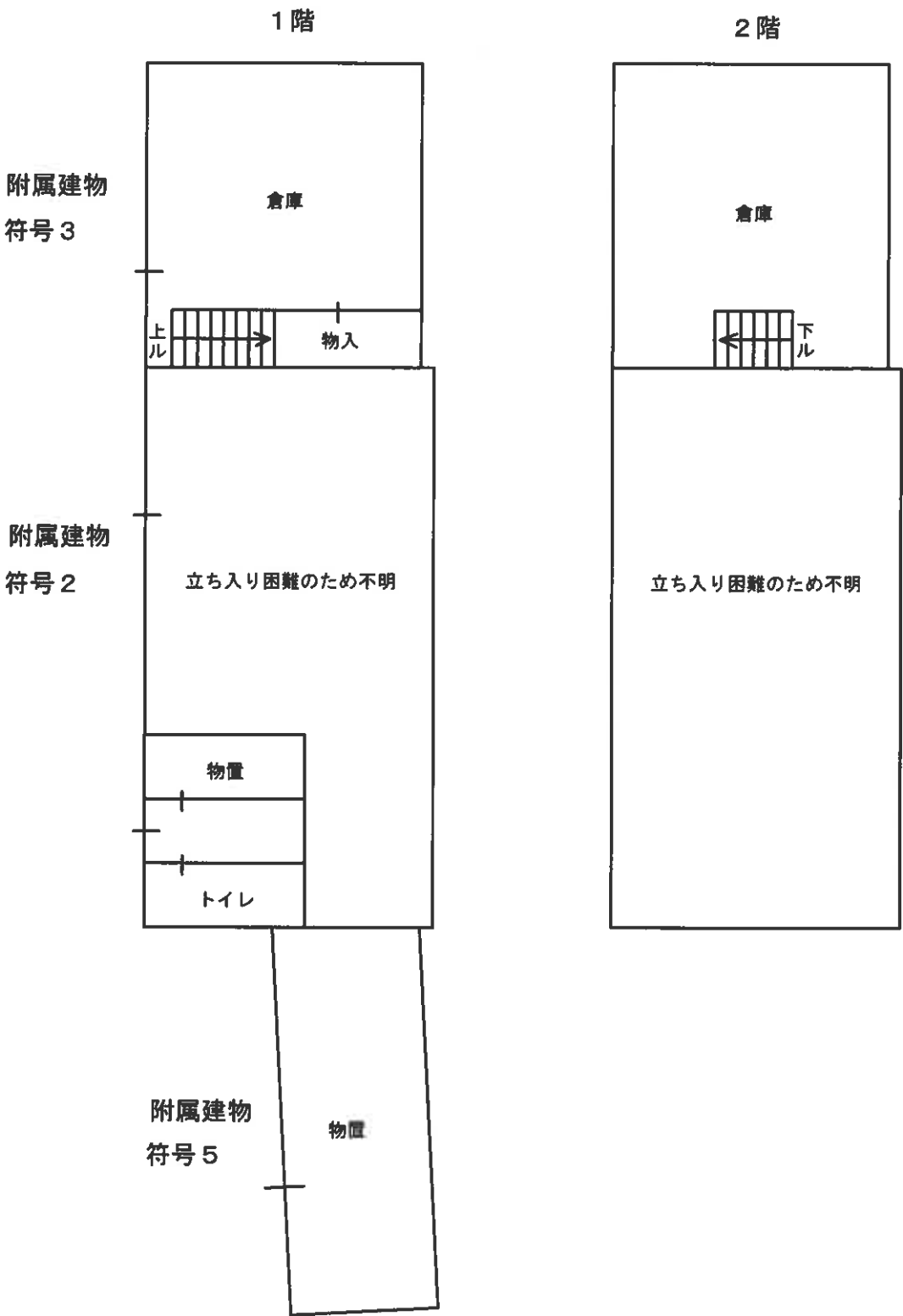


1 階



2 階

物件 2 附属建物





目的外土地と一体化した一団の土地

附属建物

主である建物





主である建物

符号2

符号5



附属建物

令和 7 年 (又) 第 37 号
令和 7 年 6 月 13 日 現地調査
令和 7 年 7 月 3 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

番 号	評 価 額
2	金2,250,000円
一 括 価 格	
金7,970,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,880,000円
物件2(土地)	金2,580,000円
物件3(建物)	金3,510,000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	物件2の現況地目は畑である。
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
	本件評価は、まず、物件2土地について評価を行い。次に、物件1～3を一括売却した場合の評価額を記載する。物件1、3の現況及び詳細等については令和7年（ヌ）第3号の評価書参照。なお、物件3は令和7年（ヌ）第3号では物件2である。 物件2土地の公簿地目は田であるが、現況は畑（家庭菜園）である。現在耕作等はされておらず、北側部分は竹藪となっている。神戸市農業委員会によると物件2土地は「現況は農地等及び農地法上の農地では無く、転用許可等はないが、許可を得る必要がない案件である。」とのことである。なお、買受人は適格証明書が必要である。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	神戸市営地下鉄線 妙法寺駅の東方 約1.2km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 50 % 100 % 防火指定なし 絶対高さ10m、第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規模 148 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約2m市道 西側 約1.8m市道	（建築基準法第42条2項道路） （建築基準法第42条2項道路）
土 地 の 利 用 状 況 等	家庭菜園で、現在耕作等はされておらず、一部は竹藪となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	・ 物件2土地は物件1土地と一体化し、南側及び西側は塀で、北側は北側隣地の石積擁壁で、南東側は水路で囲まれている。各筆の境界については境界標等が無く判然としないが、物件2土地は概ね石垣で画された部分と思われる。概測によると公簿数量程度であった。なお、物件2土地は塀を壊すか、物件1を通らなければ道路へは出られない。 ・ 法務局備え付けの公図によると、物件1、2の間に一部里道が確認できる。神戸市道路管理課で調査したところ、当該里道は大正9年に供用開始され、現在は国から神戸市が譲与を受けているとのことである。現況では里道は宅地と一体化しており現存していないことから、一部廃止、払い下げ等を含め神戸市道路管理課と協議が必要である。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	40,900	0.76	148.00	1.00	4,600,000

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－37）

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/㎡)

$43,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/104 \approx 40,900$

◇ 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
 $100/106 \times 100/95 \times 100/100 \times 100/103 \approx 100/104$

イ 個別格差：境界不分明、要セットバック、一部竹藪等(0.76)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

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

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

(1) 物件2の評価額

番 号	土地価格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
2	4,600,000	1.00	0.70	0.70	2,250,000
一 括 価 格 (合 計)					2,250,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：目的外土地と一体化、境界不分明、里道介在、接面道路との状況、買受人は適格証明書が必要等

エ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

(2) 物件1～3を一括売却した場合の評価額

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	8,390,000	-5,030,000		0.80	0.70	1,880,000
2	4,600,000	+0		0.80	0.70	2,580,000
3	1,240,000	+5,030,000	1.00	0.80	0.70	3,510,000
一 括 価 格 (合 計)						7,970,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 里道介在、撤去困難な残置物の存在、買受人は適格証明書が必要等

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。

※ 物件1、3のア基礎となる価格、イ土地利用権等価格の控除及び加算は令和7年（ヌ）第3号の評価書、7頁（2）参照。なお、物件3は令和7年（ヌ）第3号では物件2である。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸須磨一37)
所 在 : 神戸市須磨区妙法寺字円満林2番67
価 格 : 43,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「板宿」駅より道路距離1.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 108㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員4.5m市道に接面
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150%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 12,802,773円
物件2 : 4,776,552円
物件3 : 670,200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 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市須磨区妙法寺字大門
 地 番 810 番
 地 目 宅地
 地 積 396.69 平方メートル

- 2 所 在 神戸市須磨区妙法寺字大門
 地 番 799 番
 地 目 田
 地 積 148 平方メートル

- 3 所 在 神戸市須磨区妙法寺字大門 810 番地
 家屋 番号 66 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 130.90 平方メートル
 2 階 80.66 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7.93 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 29.09 平方メートル
2 階 33.38 平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 16.85 平方メートル
2 階 16.85 平方メートル

符 号 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 20.49 平方メートル
2 階 17.52 平方メートル

符 号 5

種 類 物置

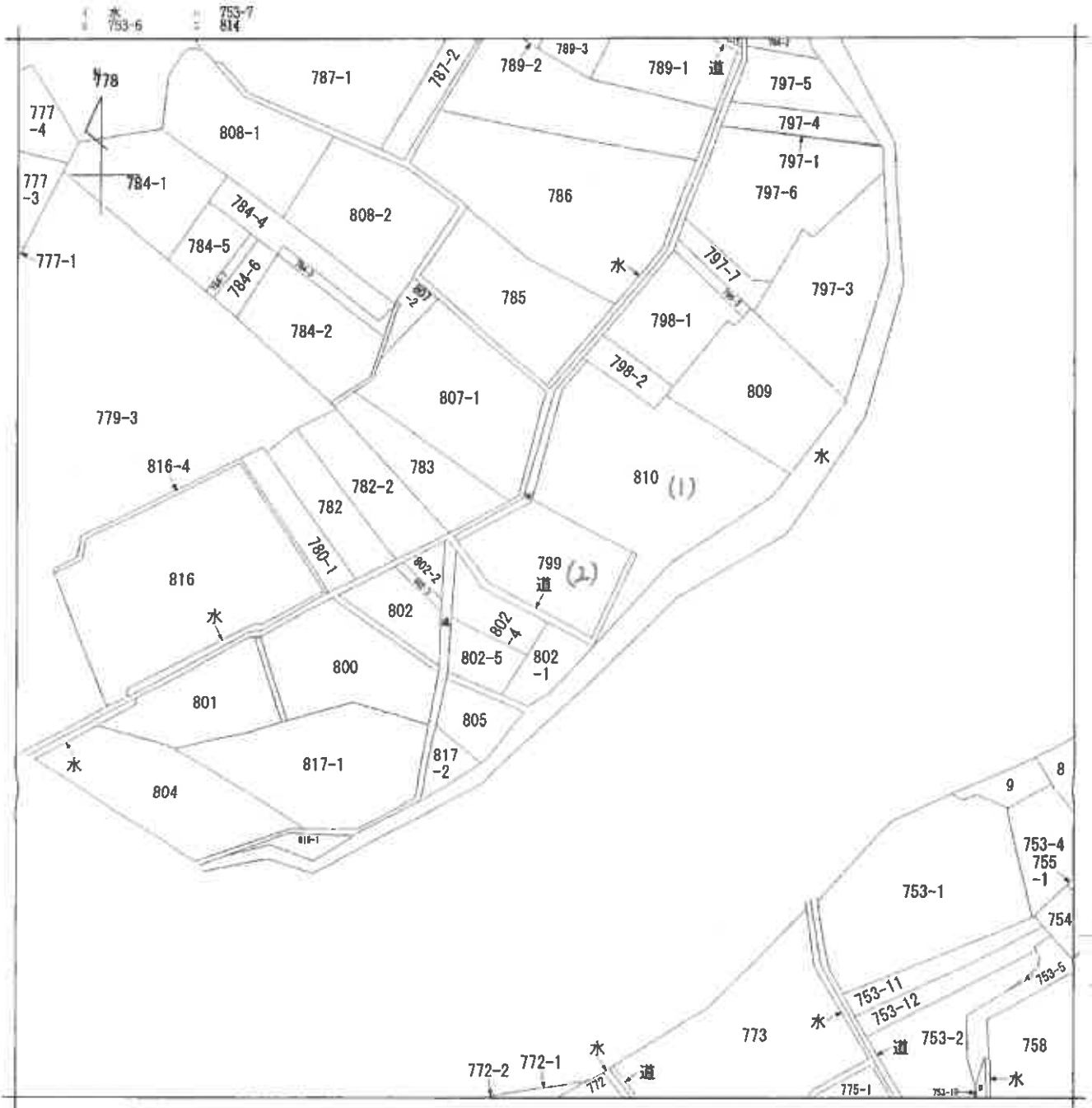
構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 14.21 平方メートル





※ 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	神戸市須磨区妙法寺字大門				地番	799番		
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。

令和7年4月3日

神戸地方法務局須磨出張所

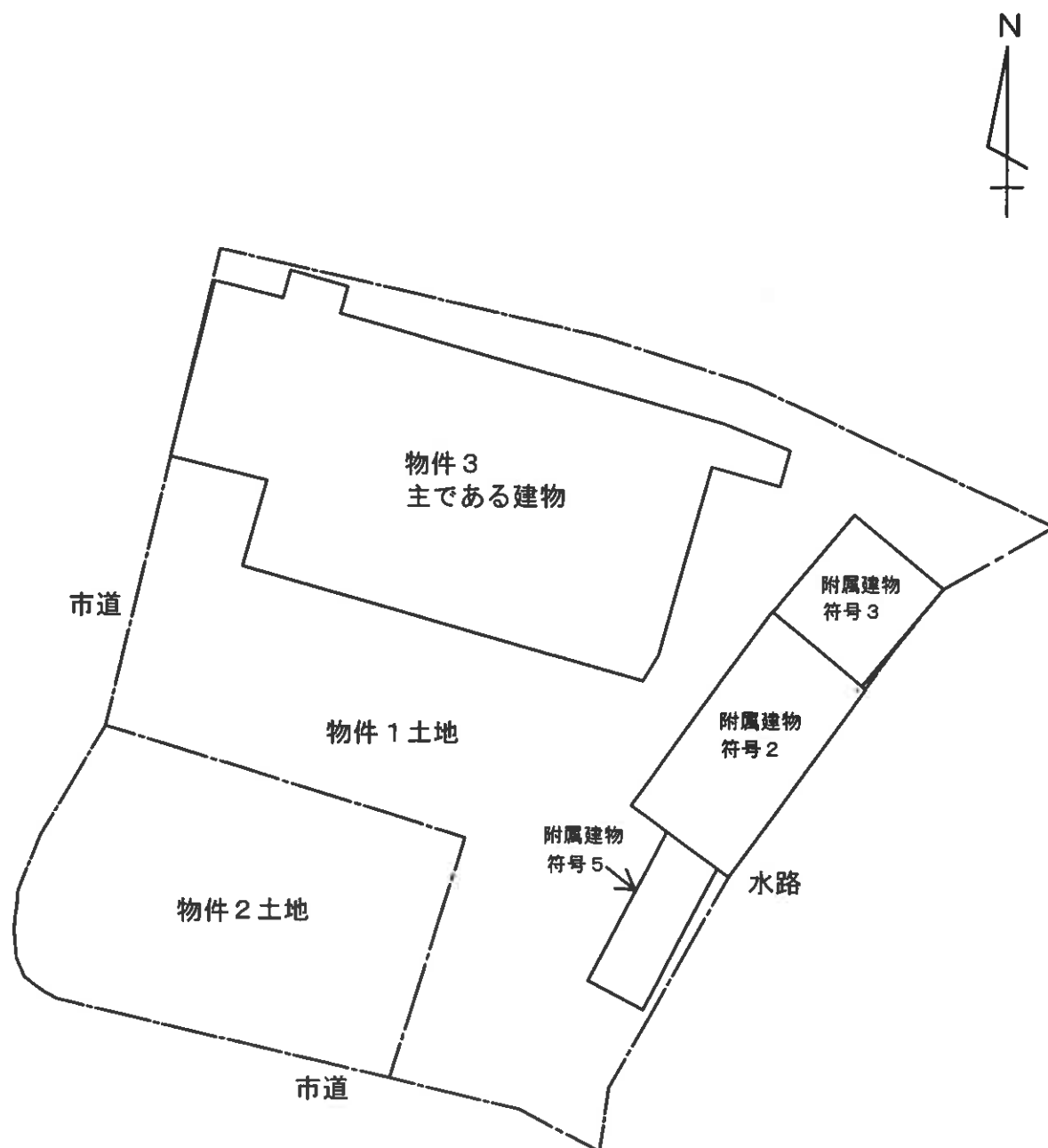
地図整理番号: M14190

登記官

(1/1)

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。

付 属 資 料

参 考 写 真

