

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 9月22日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月 8日から 令和 7年10月15日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月21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11月11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 9月22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	8,410,000 6,728,000	一括	1,690,000	77,490	23,509
1	2,990,000				
2	20,000				
3	5,400,000				



物 件 目 録

1 所 在 神戸市東灘区御影山手三丁目

地 番 1 9 6 番 2 7

地 目 宅地

地 積 1 0 2 . 3 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市東灘区御影山手三丁目

地 番 1 9 6 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 分の 1 5 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区御影山手三丁目 1 9 6 番地 2 5、1 9 6
番地 2 6、1 9 6 番地 2 7、1 9 6 番地 2 8、1 9 6
番地 2 9、1 9 6 番地 3 0

構 造 鉄筋コンクリート造石綿セメント板葺 3 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御影山手三丁目 1 9 6 番 2 7

建物の名称 3

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造石綿セメント板葺3階建

床 面 積	1階	40.48平方メートル
	2階	40.48平方メートル
	3階	15.13平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約47.48平方メートル
	2階	40.48平方メートル
	3階	15.13平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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】

南側隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

1 所 在 神戸市東灘区御影山手三丁目
 地 番 196 番 27
 地 目 宅地
 地 積 102.37 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市東灘区御影山手三丁目
 地 番 196 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 113 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 151

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区御影山手三丁目 196 番地 25、196 番地 26、196 番地 27、196 番地 28、196 番地 29、196 番地 30

構 造 鉄筋コンクリート造石綿セメント板葺 3 階建

床 面 積 1 階 264.99 平方メートル
 2 階 264.99 平方メートル
 3 階 96.25 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御影山手三丁目 196 番 27

建物の名称 3

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造石綿セメント板葺3階建

床 面 積	1階	40.48平方メートル
	2階	40.48平方メートル
	3階	15.13平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約47.48平方メートル
	2階	40.48平方メートル
	3階	15.13平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第32号
令和7年 5月 29日受理
令和7年 7月 8日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 小林 圭 太

(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 神戸市東灘区御影山手三丁目
 地 番 196 番 27
 地 目 宅地
 地 積 102.37 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市東灘区御影山手三丁目
 地 番 196 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 113 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 151

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区御影山手三丁目 196 番地 25、196
 番地 26、196 番地 27、196 番地 28、196
 番地 29、196 番地 30

構 造 鉄筋コンクリート造石綿セメント板葺 3 階建

床 面 積 1 階 264.99 平方メートル
 2 階 264.99 平方メートル
 3 階 96.25 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御影山手三丁目 196 番 27

建物の名称 3

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造石綿セメント板葺3階建

床 面 積	1階	40.48平方メートル
	2階	40.48平方メートル
	3階	15.13平方メートル

所有者 A



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市東灘区御影山手3丁目15番27号	
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：1階 約47.48平方メートル	
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 上記の者が本件建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 円円円 令和年月日現在 ☐滞納はない ☐滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円	
管理費等照会先		
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 用悪水路（符号 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に上記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物（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		
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

(3枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
居 住 表 示	神戸市東灘区御影山手3丁目15番27号 付近		
土 地	物件2		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者（共有者ら） ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが公衆用道路（私道）として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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

所有者A立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 建物南側の物件1土地上にサンルームがあり、造りは簡易なものであるが、定着性・外気遮断性があり、増築（未登記）であると判断した（写真⑨）。
- 2 2階南側の洋室の壁紙が一部剥がれている箇所がみられた（写真⑦）。
- 3 3階納戸の天井にしみのような跡がみられた（写真⑧）。
- 4 建物の外壁、屋根は同時期に建てられたと思われる両隣の区分所有建物と比べると黒く汚れているように見えた。
- 5 物件1、2の境界は明確ではなく判然としなかった。
- 6 物件1北側が道路の側溝辺りに含まれている可能性が高いと思われるが、境界は判然とせず、明確にはわからなかった。
- 7 物件1の南側は擁壁がみられ、擁壁の下に境界があると思われるが、他人地のため立入りできず境界は判然としなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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
■所有者 A	1 本件建物には私の親が住んでいましたが、現在は荷物を置いた状態で空き家となっています。 2 1階トイレの便器を入れ替えしています。 3 1階南側にサンルームを造っています。 4 特に不具合のある箇所はありません。 5 物件内での事件、事故はありません。 6 隣地との境界等で争いはありません。

(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
令和7年5月30日(金) 8:30-8:45	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書を差置(返信用切手110円) ■外観写真撮影
令和7年5月30日(金) 9:30-9:45	神戸地方法務局東神戸出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年6月12日(木) 9:30-11:30	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■所有者より事情聴取

(特記事項)

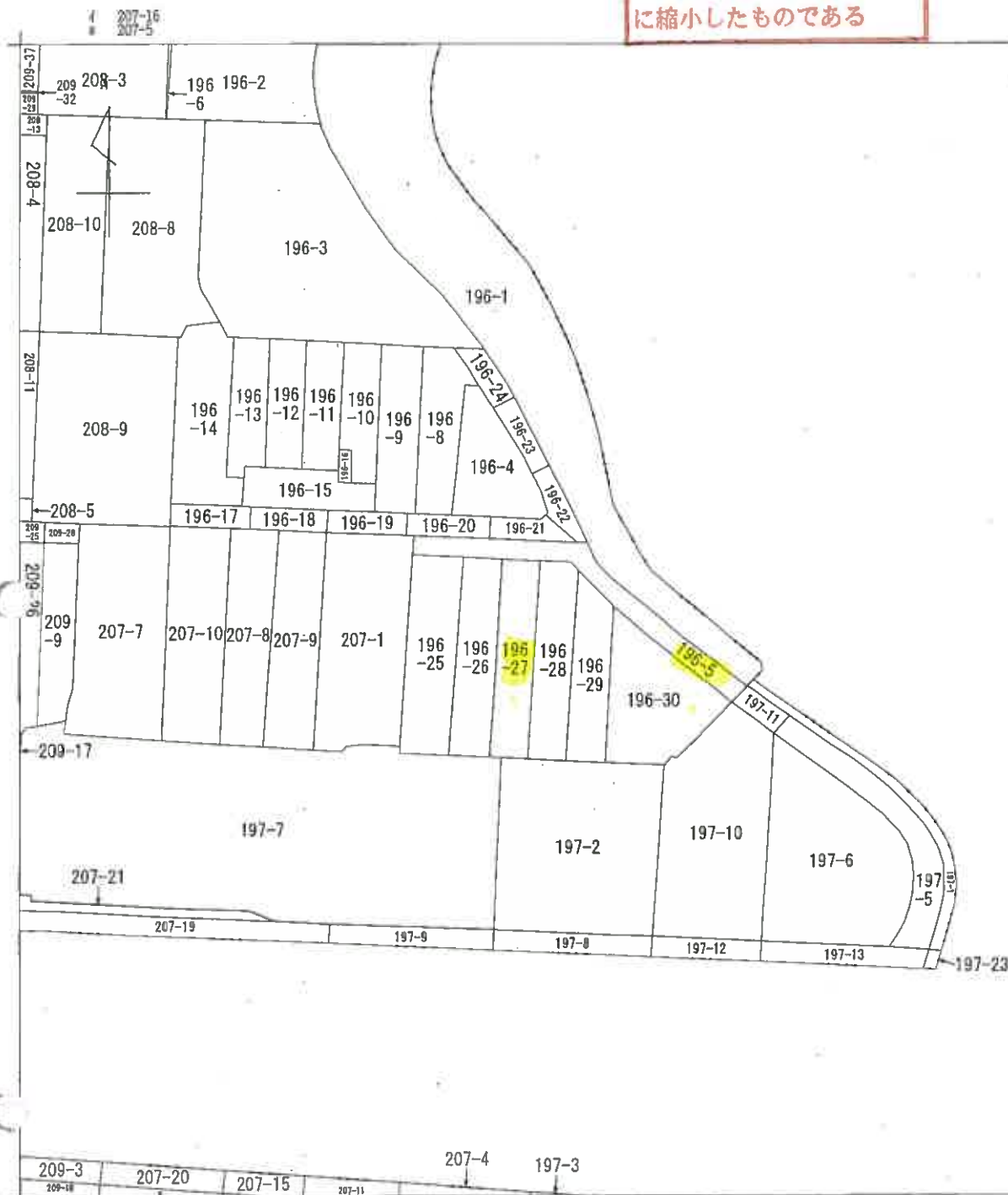
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



A 御影山手 3丁目

請 求 部 分	所 在	神戸市東灘区御影山手三丁目				地 番	196番5			
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	その他
作 成 年 月 日	平成13年5月29日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

(8 枚目)

前196-5 後、新196-25~30

地積測量図 49.5.1

地番 自 196-25 至 196-30

土地の所在 神戸市東灘区御影町西平野大字北平

御影山手 丁目

作製年月日 昭和49年4月10日
作製者 申請人

A

辺	長さ	面積
1 底辺	4.88	10.6660
2 左側	4.10	37.5150
3 右側	4.19	37.0330
4 頂点	0.41	6.2197
5 頂点	27.4227	
6 頂点	137.3435	

B

1 底辺	4.55	20.4250
2 左側	4.10	18.2350

C

1 底辺	4.23	20.5750
2 左側	4.10	18.2350

D

1 底辺	3.12	8.5024
2 左側	0.63	13.9810
3 右側	0.33	7.2435
4 頂点	4.50	9.8715
5 頂点	20.5134	
6 頂点	182.6632	

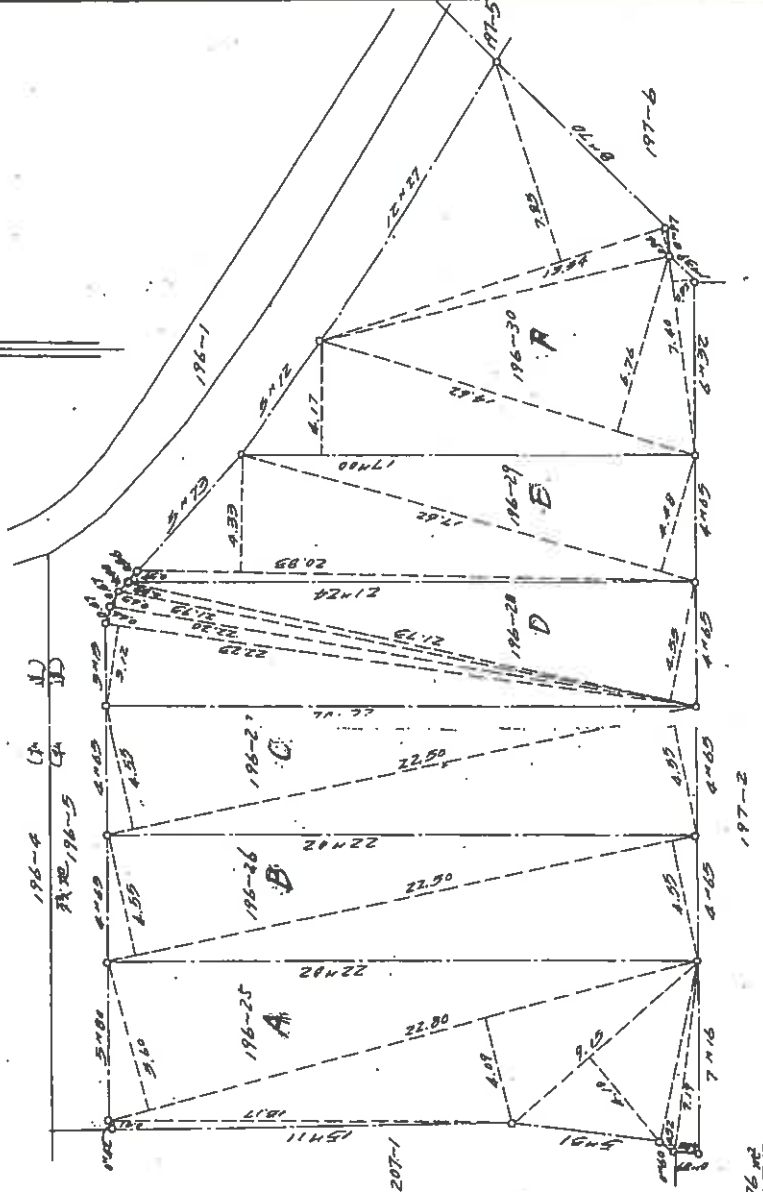
E

1 底辺	0.39	3.2356
2 左側	4.33	20.1339
3 右側	4.68	20.3276
4 頂点	17.4151	
5 頂点	88.7975	

F

1 底辺	4.17	24.8288
2 左側	4.76	30.8312
3 右側	6.82	6.0680
4 頂点	0.96	11.92874
5 頂点	20.5766	
6 頂点	167.3953	

残地 196-5
 $793.9820 \text{ m}^2 - (112.3294 + 75) = 113.5576 \text{ m}^2$



105428

縮尺 1/200

建築物図面図

一棟の建物

49.6.21

6-2

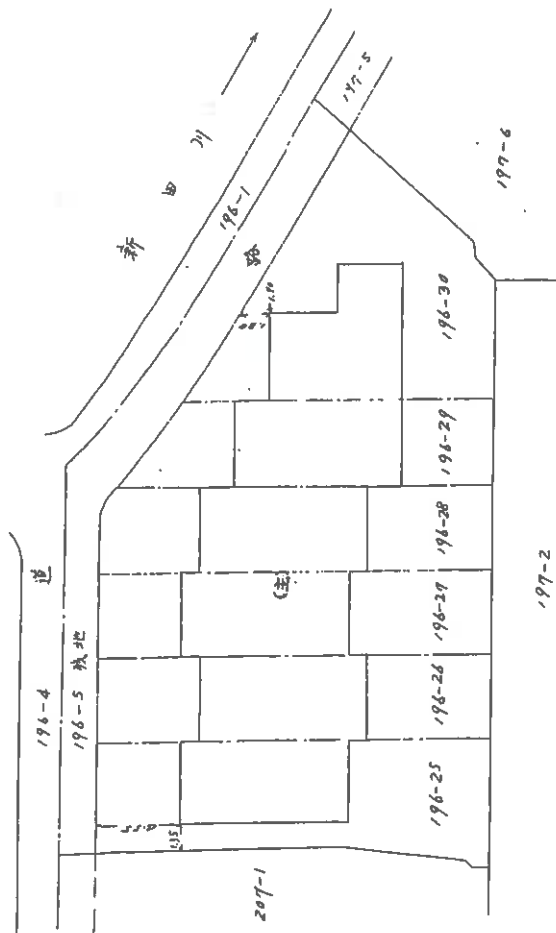
家屋番号	114
建物の所在	神奈川県横浜市東区磯子区磯子196-30

196-25、196-10

作製年月日	昭和49年6月20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



縮尺 1/300 1/

601162

2-6

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建各階平面圖

家 庭 番 号

影山季之白

建物の所在
神戸市東灘区御影大塚 196-30
1982-22

一棟の建物

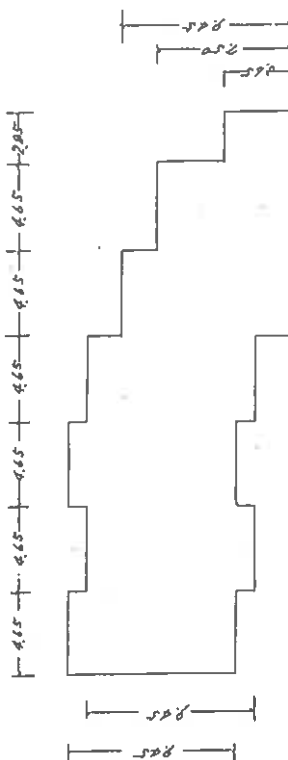
49.6.21

昭和49年6月20日 製作

196-28 ~ 196-30

一棟の建物

1 階 2 階 1 階 2 階 2 階



9.45	x	4.65	x	5.5	=	219.7125
7.50	x	4.65	x	5	=	34.8750
3.65	x	2.85	x	5	=	10.4025
				81	=	264.9900

1	1300	R	1
---	-----------------	---	---

601163

一棟の建物

5

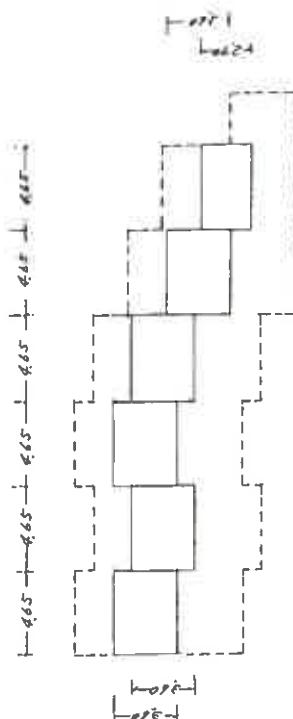
建築物の所在 新山子丁目 5196-25 96-30

作者

人
道
中

本書面はA3版をA4版に縮小したものである

3階 一棟の建物



$$\begin{aligned} 3.60 \times 4.65 \times 5 &= 83.7000 \\ 2.70 & \times 4.65 = 12.5550 \\ \hline &= 96.2550 \end{aligned}$$

縮 尺 $\frac{1}{300}$ 1

601164

請求書 No. 51

(2/9)

(12枚目)

登記年月日：昭和49年8月12日

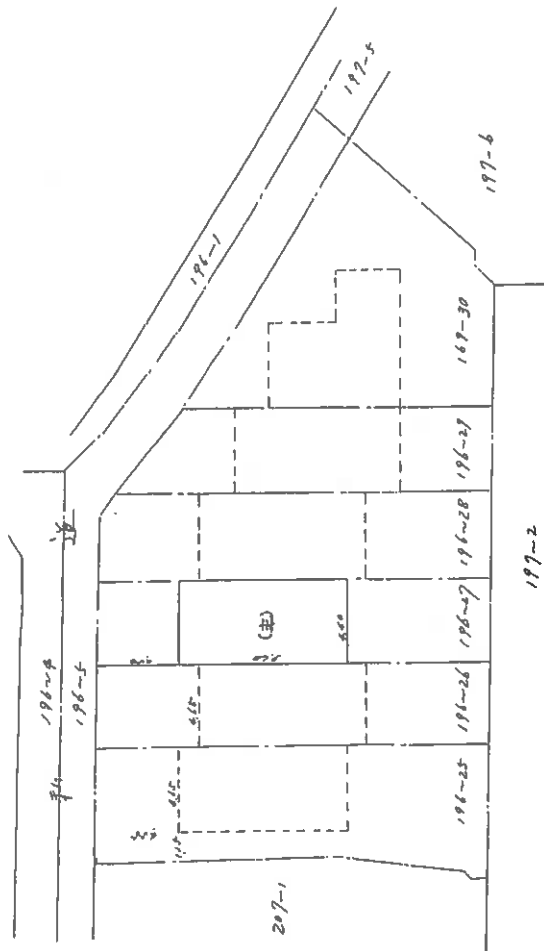
建築物平面図
建物各階平面図
建物部分の建物

49.8.12
12

家屋番号	西平野字大仙寺196番27
建物の所在	和歌山県和歌山市西平野字大仙寺 自196番25 至196番30

撮影日
昭和49年8月12日

建物部分の建物 1階 2階 同型 建物番号 3



1.27m
同型和積
920 x 440 = 40,4800

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

601169

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

建築物平面図
建各階平面図
寺有部分の建物

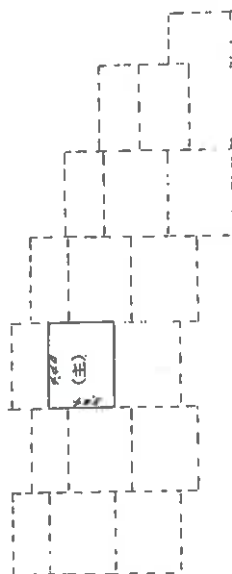
49.8.12

家屋番号 西平野町大字仙平 196番 29

建物の所在 西平野町大字仙平 196番 25
自196番25
至196番30

測量手引目

寺有部分の建物 3階 建物番号 3



$$344 \times 440 = 15,1360$$

縮尺 1/300 1/

601170

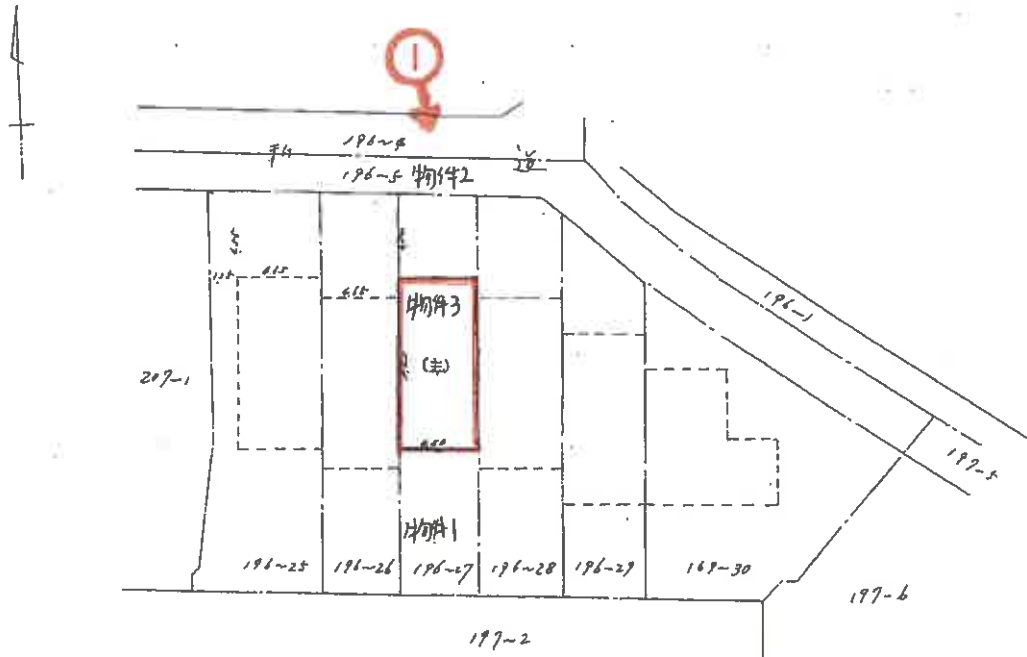
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製年月日 昭和49年8月8日
作製者

申請人 3/10

土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

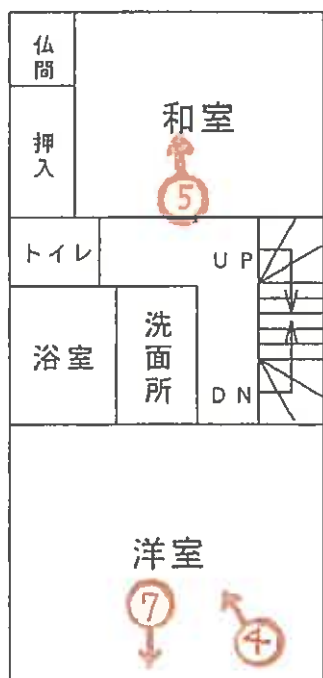


建物間取図

(は写真番号および撮影位置・撮影方向)



3 階







④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 6 月 12 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

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金8,410,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,990,000円
物件2(土地)	金20,000円
物件3(建物)	金5,400,000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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	(専有部分) 1階床面積：約47.48㎡
	特 記 事 項		
	特にはなし		

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	阪急電鉄線 御影駅の北西方 約1.4km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅、川などがみられる	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 100 % 建築基準法第22条区域 絶対高さ10m、第1種高度地区、文教地区、東部山麓住宅地景観ガイドライン、御影山手まちづくり協定、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地
画 地 条 件	物件1は登記記載数量102.37㎡のほぼ長方形地、物件2は登記記載数量113㎡(持分1000分の151)で道路である。	
接面道路の状況	物件1 北側 約4.6m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1 土地は連棟式建物の敷地の一部であり、同土地上に物件3建物の専有部分が所在しているとみられる。 物件2は私道として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・物件1・2の境界は判然としなかった。 ・物件1前の私道には物件2及び件外土地が含まれているとみられるほか、物件1の北側が道路の側溝辺りに含まれている可能性が高いと思われるが境界が判然とせずよく分からなかった。 ・物件1の南側には擁壁がみられ擁壁下に境界があると思われるが、境界が判然とせずよく分からなかった。 ・兵庫県ハザードマップによると、土砂災害警戒区域にある。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和49年5月27日 新築 経過年数 51 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 石綿セメント板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : 吹付等 床 : フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	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。 ・本件専有建物は連棟式建物のうちの1戸である。 ・外壁、屋根、樋の汚れ・劣化や3階の天井のシミ状の跡・柱辺りのひび等が見られた。

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・2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	221,000	0.75	102.37	0.90	15,270,000
2	221,000	0.01	113	1.00	250,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸東灘-18)

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/㎡)
 $230,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \approx 221,000$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：不要 (1.00)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/100 \approx 100/104$

イ 個別格差：物件1：形状・一部道路側溝に含まれている可能性等 (0.75)、物件2：私道等 (0.01)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格 (物件3)

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

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	200,000	約 103.09	0.09	1,860,000

ウ 現価率

経過年数 51年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 56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)]
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.35) \approx 0.09$

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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	15,270,000	0.60	法定地上権	9,160,000

(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 ×持分
1	15,270,000	-9,160,000		0.70	0.70	2,990,000
2	250,000	±0		0.70	0.70	×151/1000 20,000
3	1,860,000	+9,160,000	1.00	0.70	0.70	5,400,000
一 括 価 格 (合 計)						8,410,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 連棟式建物のうちの1戸、土砂災害警戒区域等

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸東灘-18)
所 在 : 神戸市東灘区御影山手6丁目1番217
「御影山手6-4-23」
価 格 : 230,000円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「御影」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 110m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 13,810,531円
物件2 : 0円 (×151/1000)
物件3 : 3,233,300円

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市東灘区御影山手三丁目
 地 番 1 9 6 番 2 7
 地 目 宅地
 地 積 1 0 2 . 3 7 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 神戸市東灘区御影山手三丁目
 地 番 1 9 6 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 1 3 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 0 0 分の 1 5 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区御影山手三丁目 1 9 6 番地 2 5、1 9 6
 番地 2 6、1 9 6 番地 2 7、1 9 6 番地 2 8、1 9 6
 番地 2 9、1 9 6 番地 3 0

構 造 鉄筋コンクリート造石綿セメント板葺 3 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御影山手三丁目 1 9 6 番 2 7

建物の名称 3

種 類 居宅

物 件 目 録

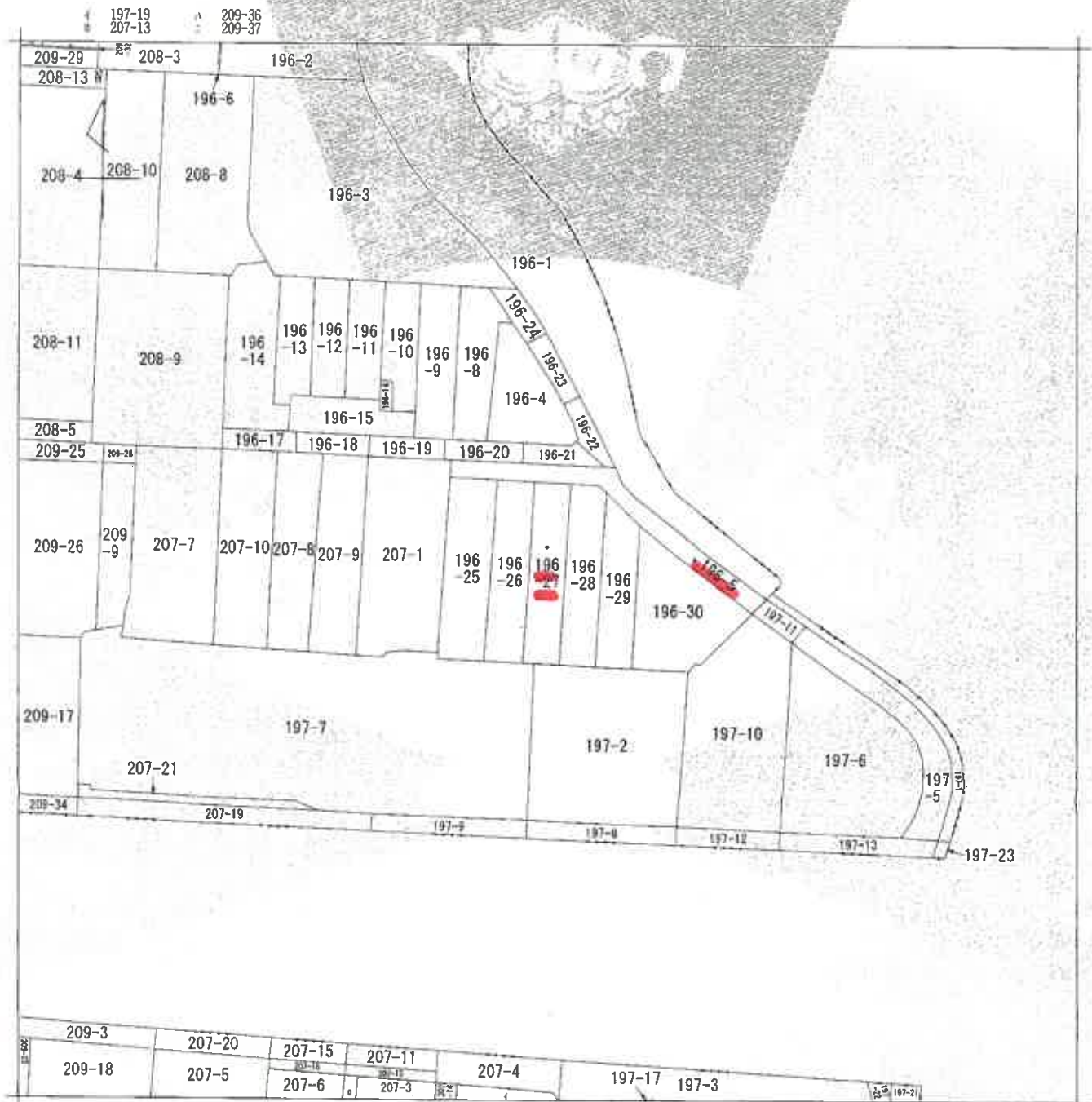
構 造 鉄筋コンクリート造石綿セメント板葺 3 階建

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

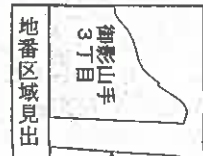
所有者 A







(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 御影山手 3丁目

請求部	所在	神戸市東灘区御影山手三丁目				地番	196番27			
出力尺	縮尺不明	精度区		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	平成13年5月29日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方税務局東神戸出張所管轄)

令和7年3月12日

神戸地方税務局

整理番号: H11397-1

登記官

(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：昭和49年5月1日

前196-5 後・新196-25~30
49.5.1

地積測量図

地番	自 196-25 至 196-30	196-5
----	----------------------	-------

土地の所在
神戸市東灘区新神戸西平野大字北平

御影山手 丁目

A

測点	全線	面積
1	7.12	10.0660
2	9.12	27.5129
3	22.80	220.9370
4	12.17	6.2187
計		274.7346
1/2		137.3673

B

1	22.50	6.55	4.53	204.7200
2				102.3750

C

1	22.50	6.55	4.53	204.7200
2				102.3750

D

1	22.50	6.55	4.53	204.7200
2				102.3750

E

1	22.50	6.55	4.53	204.7200
2				102.3750

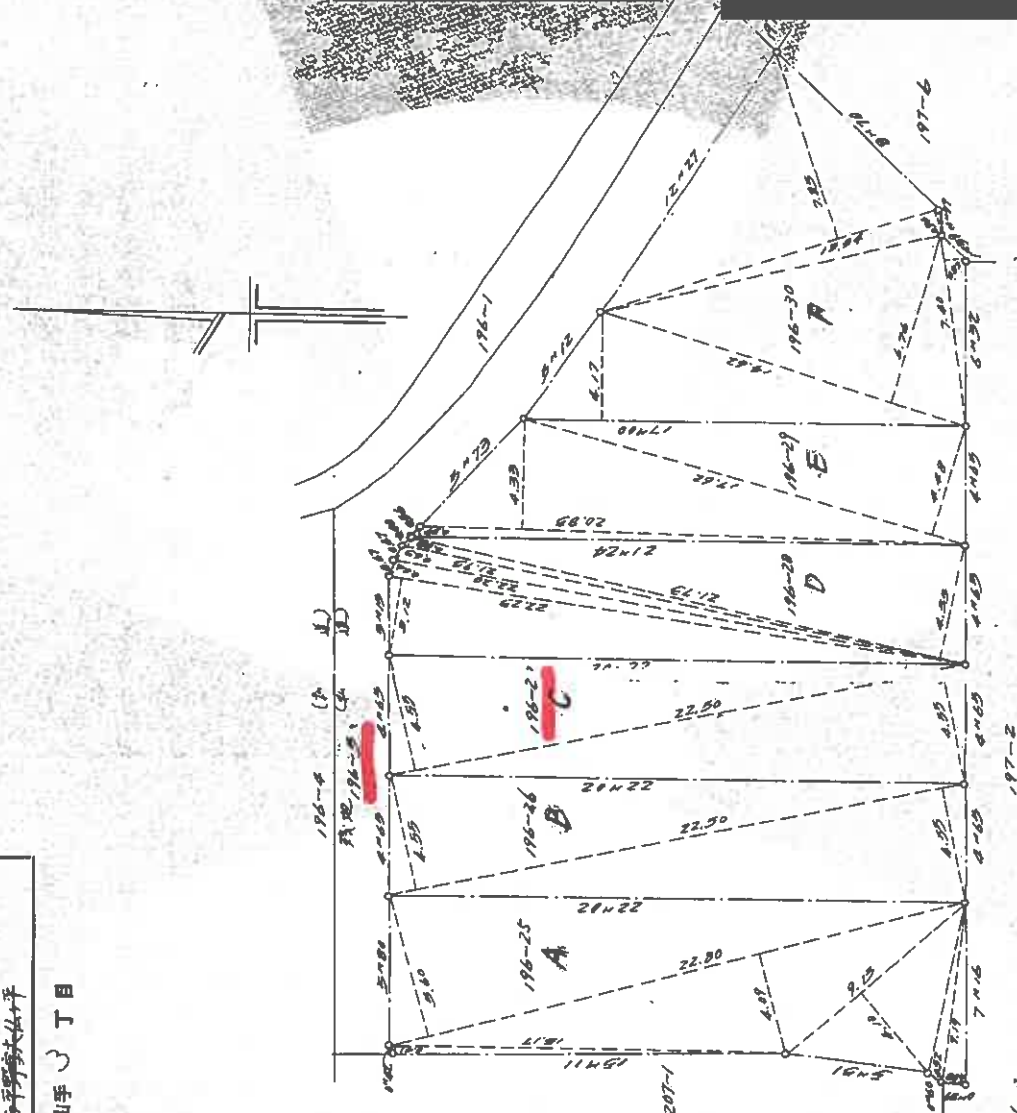
F

1	22.50	6.55	4.53	204.7200
2				102.3750

残地 196-5

$723.9850 - (112.3750 \times 7) = 113.5576 \text{ m}^2$

作製年月日	昭和49年4月10日
作成者	
調査者	



縮尺 1/200

105428

縮小版

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方支務局東神戸出張所管轄)

令和7年3月12日

神戸地方支務局

登記簿

整理番号：H1401-1

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)
令和7年3月12日 神戸地方方法務局

登記官

建築物平面図
建各階平面図
寺有部分の建物

家屋番号 西平野考大44-5 196番27

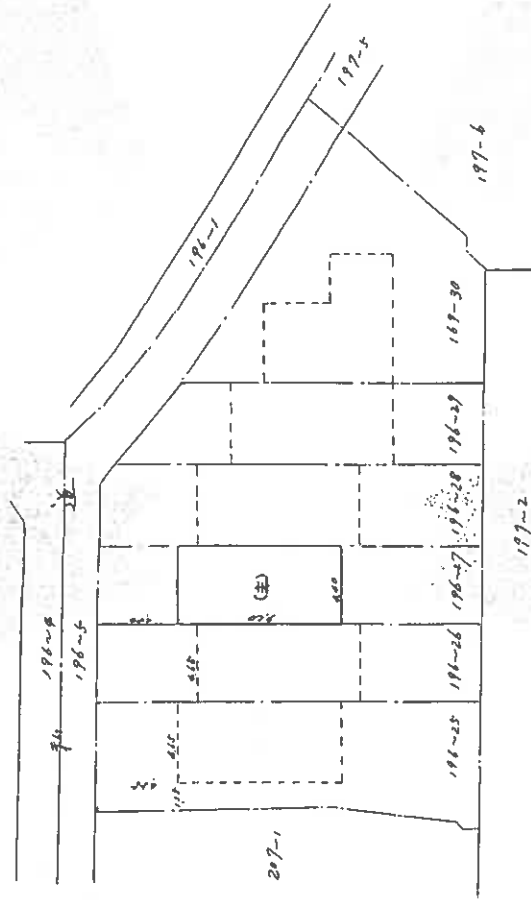
建物の所在 神戸市東灘区西平野考大44-5 196番25
自196番25
至196番30

昭和49年8月12日

49.8.12

作製年月日
昭和49年8月0日

寺有部分の建物 1階 2階 図型 建物番号 3



1.2.78 920 x 480 = 40,800
同型并替

縮尺 1/300 1/

601169

縮小版

登記年月日：昭和49年8月12日

Z-2

建物平面図

49.8.12

面図

階平面図

建物各

階

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

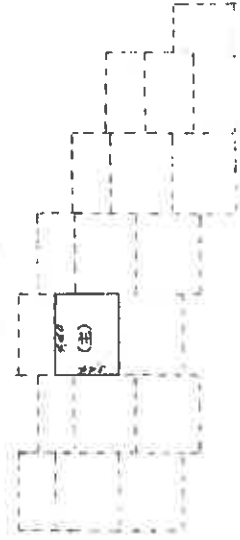
面図

面図

家屋番号 西平野字K仙平 196番 27
建物の所在 西平野字東横田町西平野字K仙平 196番 30
西平野字K仙平 196番 27
西平野字東横田町西平野字K仙平 196番 30

製作年月日
昭和49年8月8日

寺有部分の建物 3階 建物番号 3



344 x 440 = 15,1360

縮尺 1/500 1/

601170

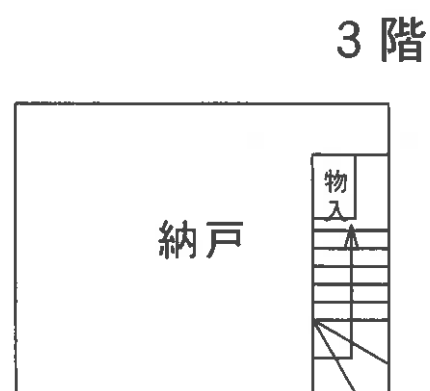
縮小版

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)
令和7年3月12日 神戸地方方法務局

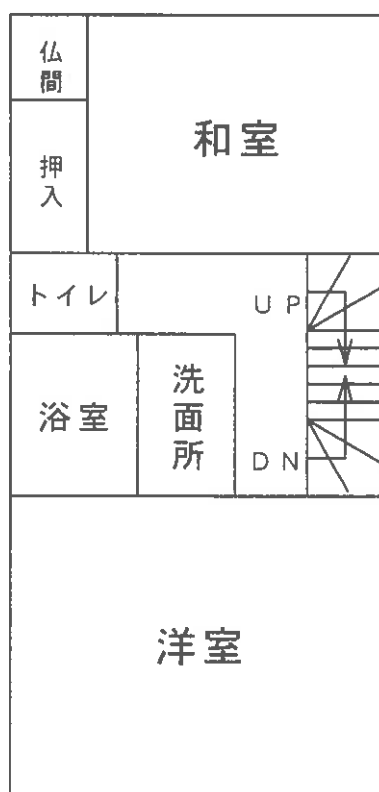
登記官



1 階



3 階



2 階

建物間取略図



現況写真