

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 8 年 1 月 26 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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 17 日 午後 2 時 00 分 場 所 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 8 年 1 月 26 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	790,000 632,000		158,000	31,677	6,788
			</		



物 件 目 録

1 所 在 神戸市長田区名倉町五丁目 8 番地 2

家屋 番号 8 番 2 の 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 50.51 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 10 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番 8 番 2、地積 1072.17 平方メートルの一部、所有者 A）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 上記借地権につき、地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。
- ・ 地代の滞納あり。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 神戸市長田区名倉町五丁目 8 番地 2

家屋 番号 8 番 2 の 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 50.51 平方メートル



令和6年(ヌ)第73号
令和6年12月18日受理
(補充書) 令和7年 6月16日提出

現 況 調 査 報 告 書 (補充書)

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A代理人D	1 私はAの代理人です。 2 今般、本件建物について所有者不明建物管理人が選任されたため、当職は、同人に対して、本年6月9日、賃料不払いを理由に目的外土地にかかる賃貸借契約を解除する旨の意思表示を行いました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 6月16日 (月) 15:30-15:35	執行官室	■ A代理人Dより電話聴取 (受信)

(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、立会人を立ち合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

令和6年(ヌ)第73号
令和6年12月18日受理
令和7年 1 月 23 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 神戸市長田区名倉町五丁目8番地2

家屋 番号 8番2の3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 50.51平方メートル



422*

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市長田区名倉町5丁目5番7号	
建物	物件1	
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：	
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居宅（空き家）として占有している ☐ 「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	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1 関係)		
所 在	神戸市長田区名倉町五丁目	
地 番	8 番 2	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1 0 7 2 . 1 7 平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部 1 3 2 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人 (☒ A (土地所有者) ☐) の陳述 / ☒ 提示文書 (土地賃貸借契約書) 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	平成 9 年 2 月 1 日	
最初の 契約等	契約日	平成 9 年 2 月 1 7 日
	期 間	平成 9 年 2 月 1 日から ☒ 平成 2 9 年 1 月 3 1 日まで 2 0 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	平成 2 9 年 2 月 1 日から ☒ 令和 4 9 年 1 月 3 1 日まで 2 0 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 3 0 , 0 0 0 円 (毎月末日限り翌月分支払)
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 7 年 1 月 8 日現在 金 5 4 0 , 0 0 0 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		令和 5 年 8 月分から令和 7 年 1 月分までの地代が滞納であり、貸主は契約解除の意向を有する旨の陳述をしている
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

その他の事項

- 1 本件建物の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枚目および3枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井等、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 本件建物玄関の北側のアプローチ階段に、ひび割れ等の酷い傷みが認められる。
- 4 本件建物西側の犬走りに建物外壁に接着したテラス屋根が設けられている。
- 5 本件建物西側の目的外土地上に土地に固着していない簡易な物置（動産）が置かれている。

(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
■ A	1 私は目的外土地の所有者です。 2 目的外土地については、賃貸人および賃借人がそれぞれ先代のころから賃貸借の関係にありましたが、平成7年の大震災で当時の建物が損壊し、建替えのためBさんが本件建物を新築する際に、改めて土地賃貸借契約を結びました。 3 地代は令和5年8月分から滞っていますが、長く地代を滞納されているので、土地賃貸借契約を解除することになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年12月19日(木) 14:00-14:15	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 立入通知書および照会書(110円)投函 ☒ 外観写真撮影
令和6年12月19日(木) 14:45-15:00	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6年12月23日(月) 13:20-14:00	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影
令和6年12月23日(月) 15:00-15:45	A宅(長田区宮川町)	☒ Aより聴取
令和7年 1月 8日(水) 9:55-10:25	A宅(長田区宮川町)	☒ Aより聴取

(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6年12月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

登記年月日：平成9年5月27日

各 階 平 面 図

建 物 図 面

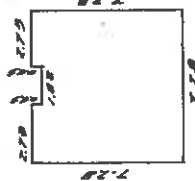
8-2-3

敷 地 番 号

神戸市長田区各倉町5丁目8番地2

建物の所在

1 階



求 積

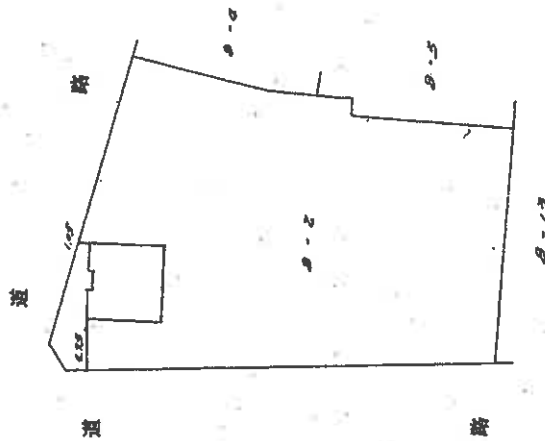
$$\begin{aligned} 7.28 \times 7.28 &= 52.9984 \\ - 1.82 \times 0.45 &= 0.8190 \\ \hline &52.1794 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



求 積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 2.73 &= 17.3901 \\ 7.28 \times 4.55 &= 33.1240 \\ \hline &50.5141 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作 製 者

月25日(木)

縮 尺

1/500

申 請 人



縮 尺

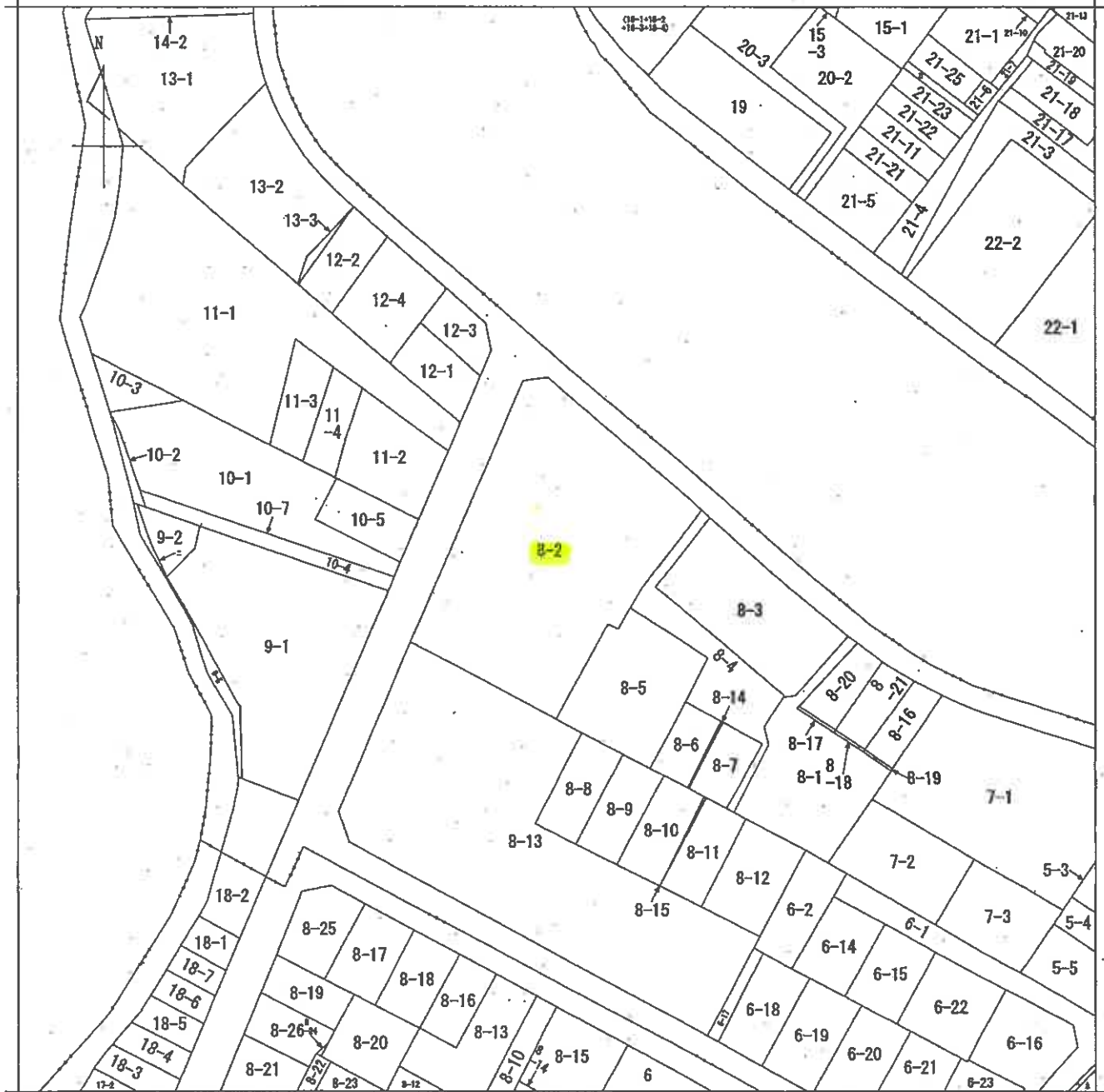
1/500

(印)

747220

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

1 21-12 ハ 23-4 * 2-1
II 21-24 ニ 9-4 本



A 長田天神町
1丁目
B 名倉町4丁目

請求部	所在	神戸市長田区名倉町五丁目				地番	8番2			
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		

請求番号: 19-2
(1/1)

(8 枚 目)

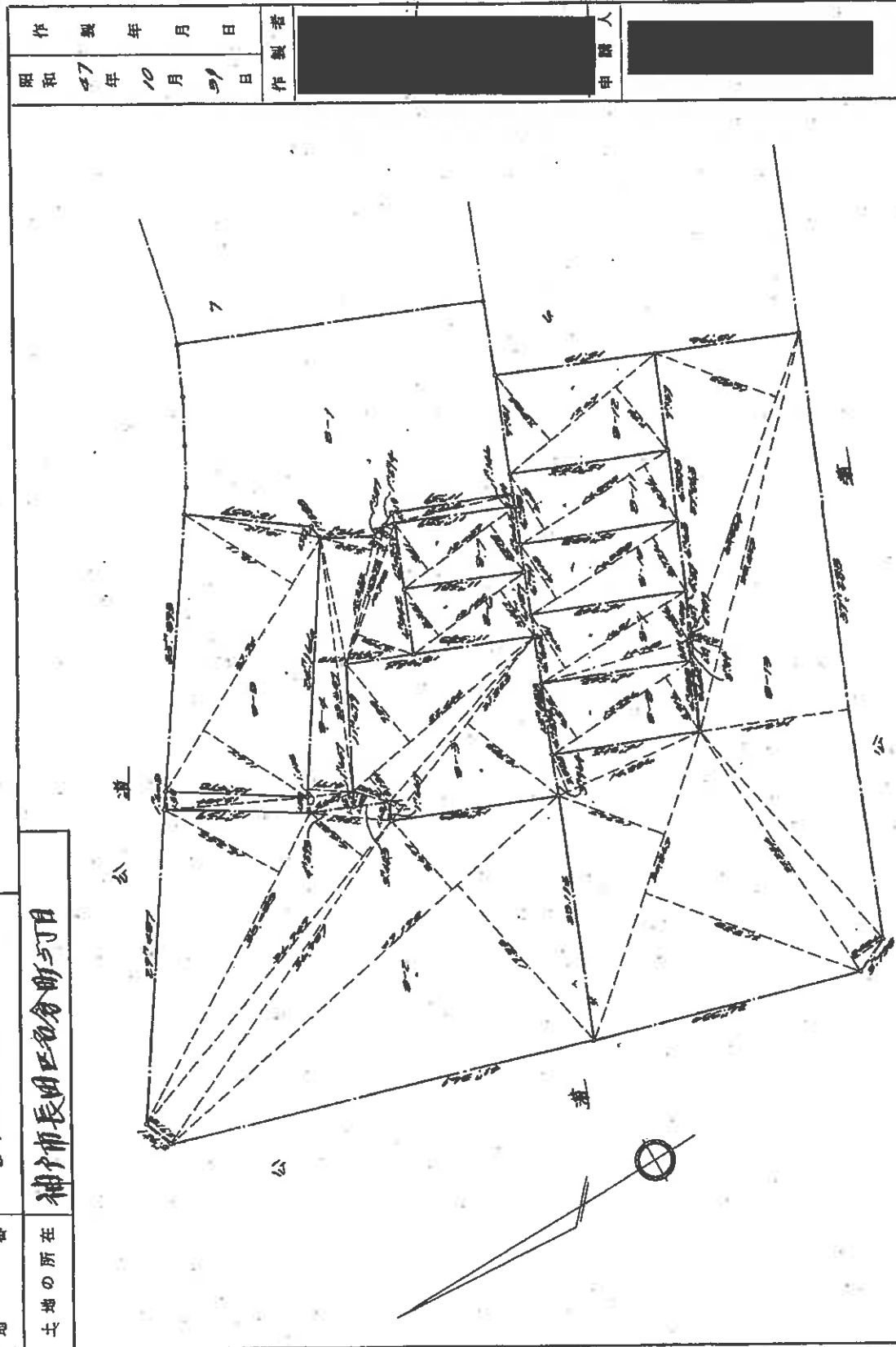
公用

登記年月日：昭和47年11月8日

前 8 後、新

47.11.8.
土地 積 測 量 図

地 番	8-1 ~ 8-13
土地の所在	神戸市長田区名倉町5丁目



縮 尺	1/400 M
-----	---------

347109

(北を上に示す)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 47 年 10 月 29 日	[Redacted]	[Redacted]

47.11.8. 未地積測量圖

神戶市長田區分所と丁目

[illegible]

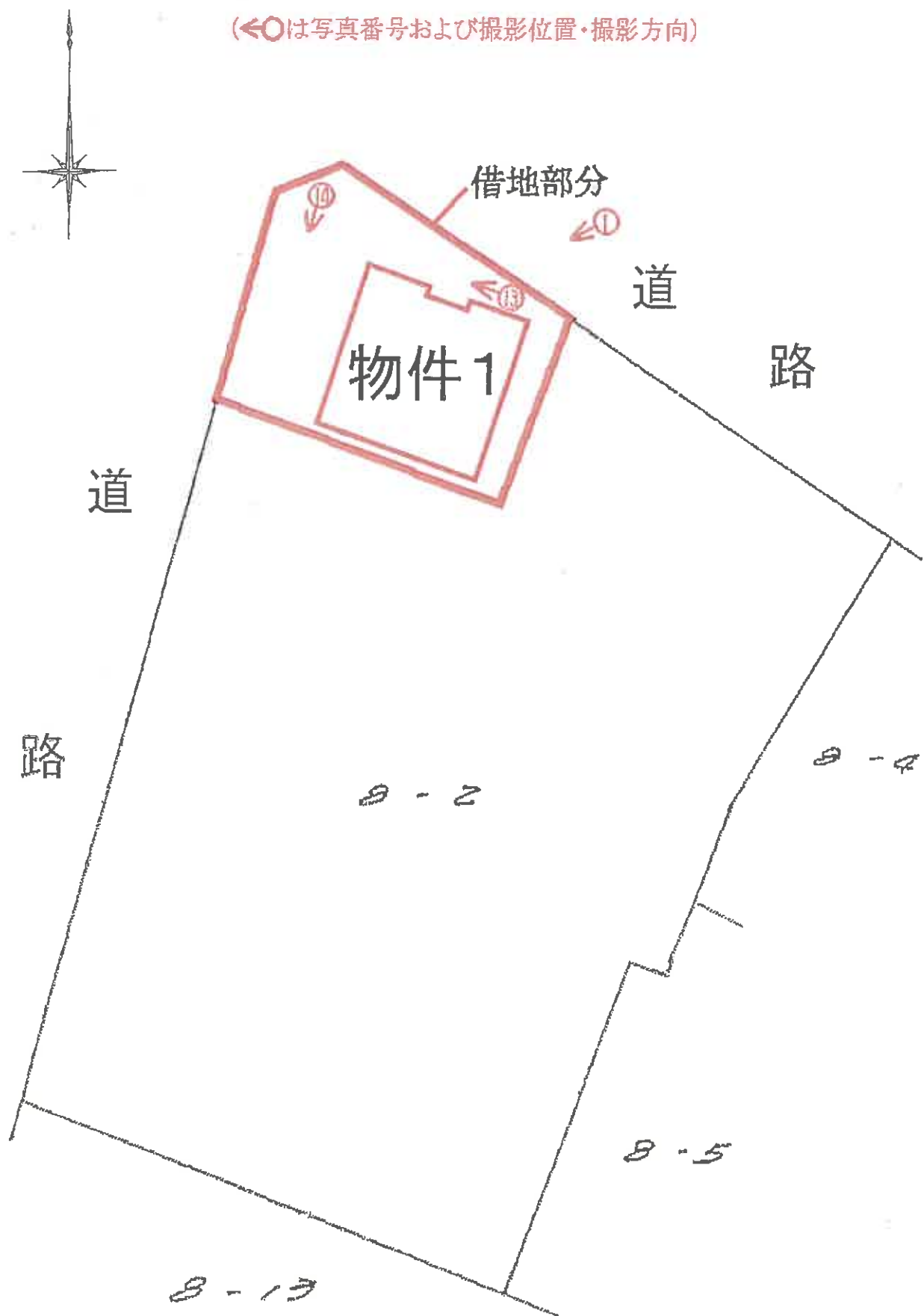
(附錄四)

347110

1	尺
---	---

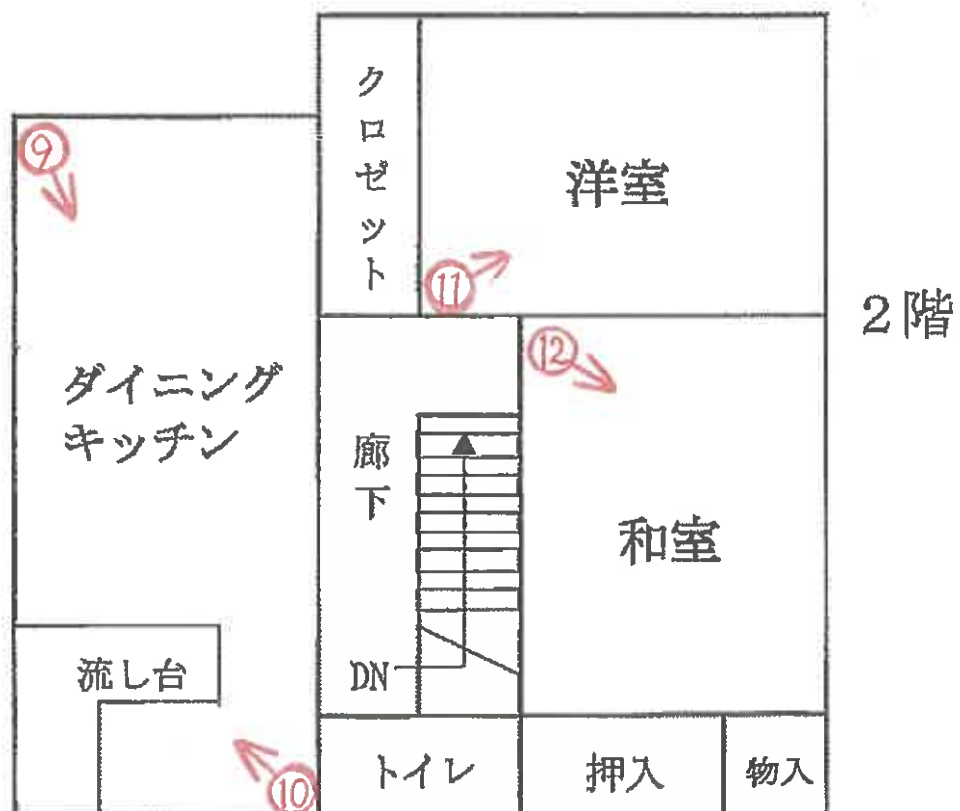
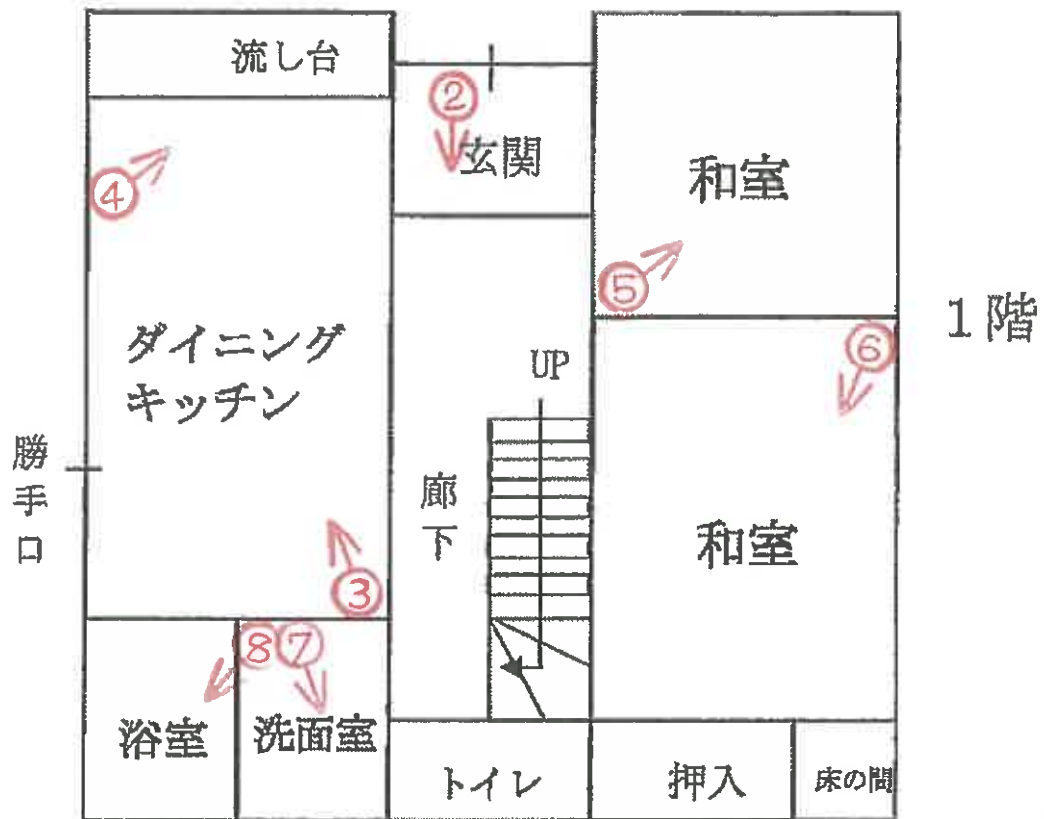
土地建物位置関係図

(◀○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)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和 6 年 (ヌ) 第 73 号
令和 7 年 1 月 27 日 評 価
令和 7 年 7 月 8 日 補 充

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 書

既提出評価書（令和6年（ヌ）第73号 評第250105号）につきまして下記の
とおり補充申し上げます。

【補充内容】

令和7年6月9日に土地所有者から土地賃貸借契約を解除する旨の意思表示が行われたことを踏まえ、本物件の現在時点における価格を補充すべく、評価書2頁・4頁・7頁を別紙の如く修正致します。

評価人 不動産鑑定士

中村 要

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金1,590,000円

物件1の価格は借地権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4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 長田駅の南西方 約450m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅、共同住宅等がみられる住宅地域	
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 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 132 m ² の ほぼ台形地 建物敷地面は北東側道路からやや低位、西側道路からはやや 高位に位置している。	
接面道路の状況	北東側 約6m市道 西側 約6m市道	
土地の利用状況	物件1建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」「なし」とは対象物件の前面道路に引込 み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壤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 関による土壤汚染状況調査を要する。	
借地契約内容	所 在 地 賃 貸 人 賃 借 人 契 約 の 目 的 契 約 面 積 契 約 期 間 月 額 賃 料 滞 納 の 有 無 特 約 の 有 無	神戸市長田区名倉町5丁目8番2 土地所有者 建物所有者 自宅用普通非堅固建物所有 132m ² 20年間 30,000円 あり (令和7年1月8日現在、540,000円) あり
特 記 事 項	・ 本件借地部分は地番8番2土地 (登記面積1,072.17m²) の一部であるが、当該借地部分の明確な範囲等を示す図面がなく、範囲等を確定するためには専門家による測量調査を要する。 ・ 令和7年6月9日に土地所有者から賃料不払いを理由に土地賃貸借契約を解除する旨の意思表示が行われたとのこと。	

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を実施して、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 の敷地	9,010,000	0.25	借地権	2,250,000

(2) 評価額(又は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	2,300,000	+2,250,000	1.00	0.50	0.70	1,590,000
一 括 価 格 (合 計)						1,590,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件自体に内在する特殊性（借地）、借地契約解除の意思表示が行われたこと等を考慮した。

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。

令和 6 年 (ヌ) 第 73 号
令和 6 年 12 月 23 日 現地調査
令和 7 年 1 月 27 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

中村 要

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,860,000円

物件1の価格は借地権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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
	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

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 長田駅の南西方 約450m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅、共同住宅等がみられる住宅地域	
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 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 132 m ² の ほぼ台形地 建物敷地面は北東側道路からやや低位、西側道路からはやや 高位に位置している。	
接面道路の状況	北東側 約6m市道 西側 約6m市道	
土地の利用状況	物件1建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込 み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壤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 関による土壤汚染状況調査を要する。	
借地契約内容	所 在 地 賃 貸 人 賃 借 人 契 約 の 目 的 契 約 面 積 契 約 期 間 月 額 賃 料 滞 納 の 有 無 特 約 の 有 無	神戸市長田区名倉町5丁目8番2 土地所有者 建物所有者 自宅用普通非堅固建物所有 132m ² 20年間 30,000円 あり (令和7年1月8日現在、540,000円) あり
特 記 事 項	本件借地部分は地番8番2土地 (登記面積1,072.17m ²) の一部 であるが、当該借地部分の明確な範囲等を示す図面がなく、 範囲等を確定するためには専門家による測量調査を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件1)

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9年5月1日 新築 経過年数 28 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : タイル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 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： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	普通
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	・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。 ・玄関外側の入口階段にひび割れが生じている箇所が見受けられた。

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の敷地）

契約に基づく土地利用の制約及び通常の建付地としての減価を行って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	建付減価等 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1の敷地	78,200	0.97	132.00	0.90	9,010,000

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-10）

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/㎡)
 $75,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 78,200$

◇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
 $100/98 \times 100/102 \times 100/96 \times 100/99 \approx 100/95$

イ 個別格差：形状、角地、高低差、借地範囲不明確等(0.97)

ウ 地 積：借地数量

エ 建付減価等：契約減価の有無とその程度、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1）

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
1	140,000	102.68	0.16	2,300,000

ウ 現価率

経過年数28年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数33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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.16$

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を実施して、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 の敷地	9,010,000	0.50	借地権	4,510,000

(2) 評価額(又は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	2,300,000	+4,510,000	1.00	0.60	0.70	2,860,000
一 括 価 格 (合 計)						2,860,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件自体に内在する特殊性（借地）、地代滞納状況等を考慮した。

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-10)

所 在 : 神戸市長田区長田天神町2丁目1番46

「長田天神町2-12-13」

価 格 : 75,000円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「長田」駅より道路距離200m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 149㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員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200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ整然とした山手の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,262,700円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

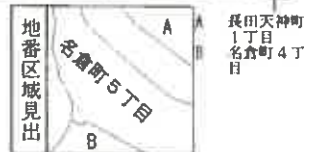
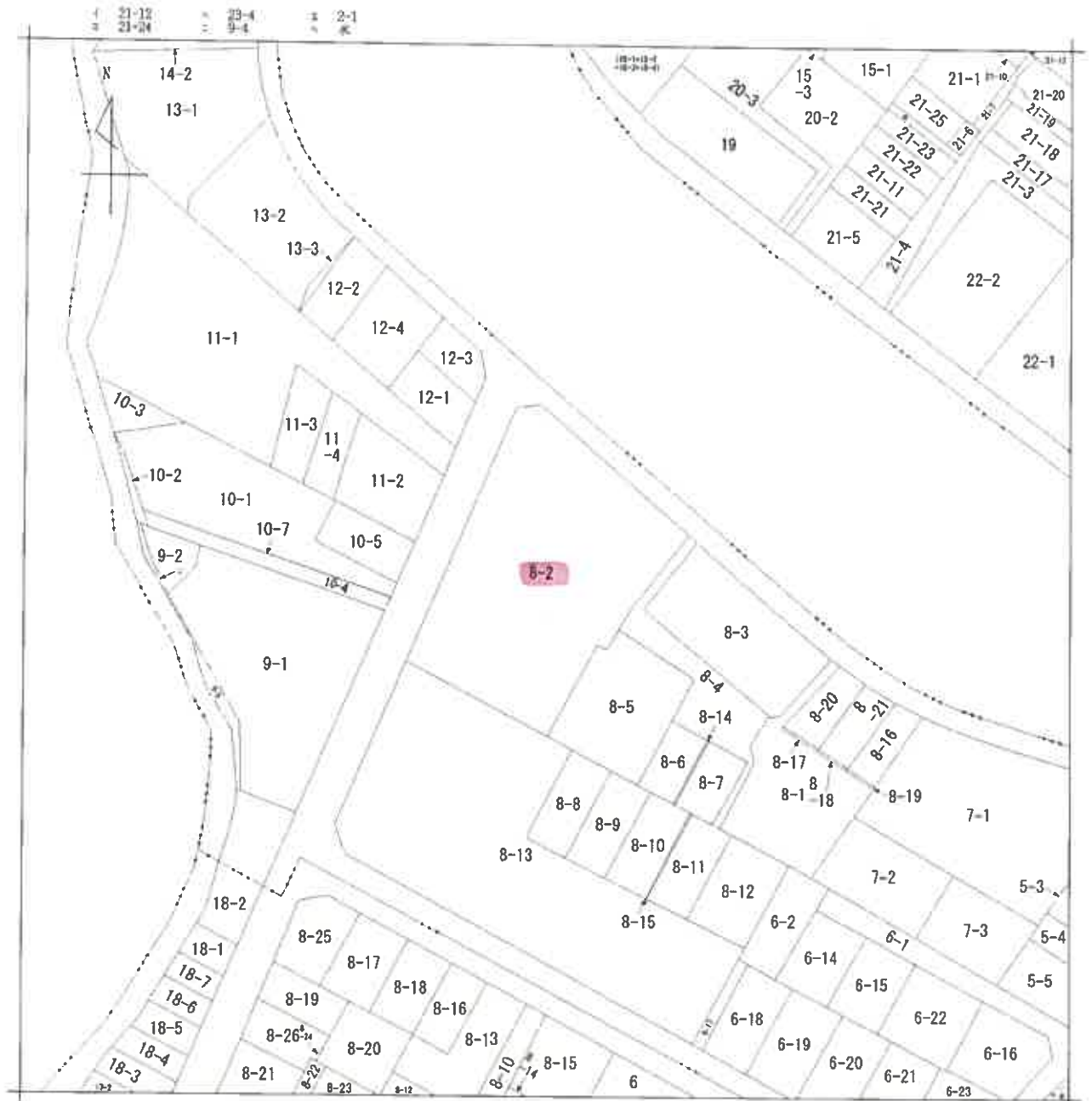
以 上

物 件 目 録

1 所 在	神戸市長田区名倉町五丁目 8 番地 2		
家屋 番号	8 番 2 の 3		
種 類	居宅		
構 造	木造セメント瓦葺 2 階建		
床 面 積	1 階	52.17	平方メートル
	2 階	50.51	平方メートル







請求部分	所在	神戸市長田区名倉町五丁目				地番	8番2			
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		

登記年月日：昭和47年11月8日

前 8

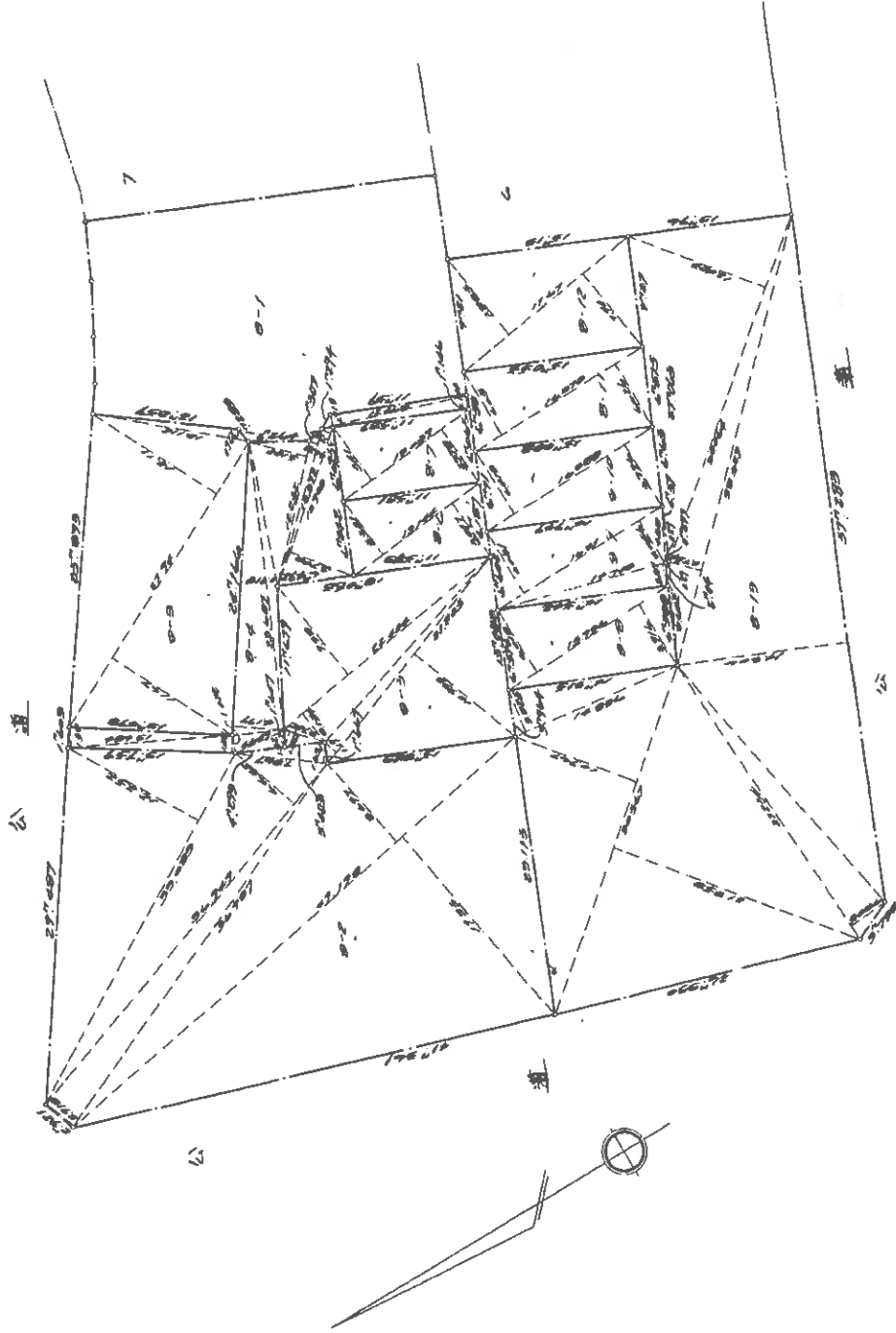
後 新

番 0-1 ~ 0-19

土地の所在 神戸市長田区分町5丁目

左地 積 測 量 図 47.11.8.

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 47 年 10 月 21 日	申請人



縮 尺 1/400 M

347109

(本文裏面印刷)

縮小版

47, 11.8.

積——表

根測

積

 $\frac{2}{2}$ 木地[illegible]

神戶市長田区名倉町5丁目

海
軍

所在地

作製年	月	日	者製
昭和18年	10月	16日	作製

3-1 4356 66 - 3778.7747 = 577.8853^{ms}
(8444637)^{ms}

(分學=社會學)

[illegible][illegible]

串 列 人

一、凡

347110

(弘文堂印刷)

74

縮小版

登記年月日：平成9年5月27日

各階平面図

建物図面

各階平面図

縮尺 1/500

8-2-3

家屋番号

神戸市長田区名倉町5丁目8番地2

建物の所在

1 階



求積

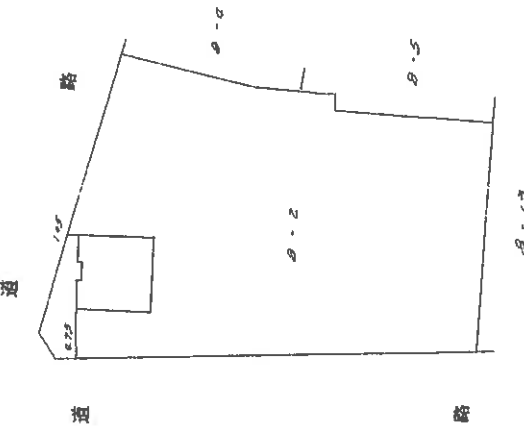
$$\begin{aligned} 7.28 \times 7.28 &= 52.9984 \\ - 1.82 \times 0.45 &= 0.8190 \\ \hline 52.1794 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



求積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 7.28 &= 46.3836 \\ 7.28 \times 0.91 &= 6.6248 \\ \hline 53.0084 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

縮尺

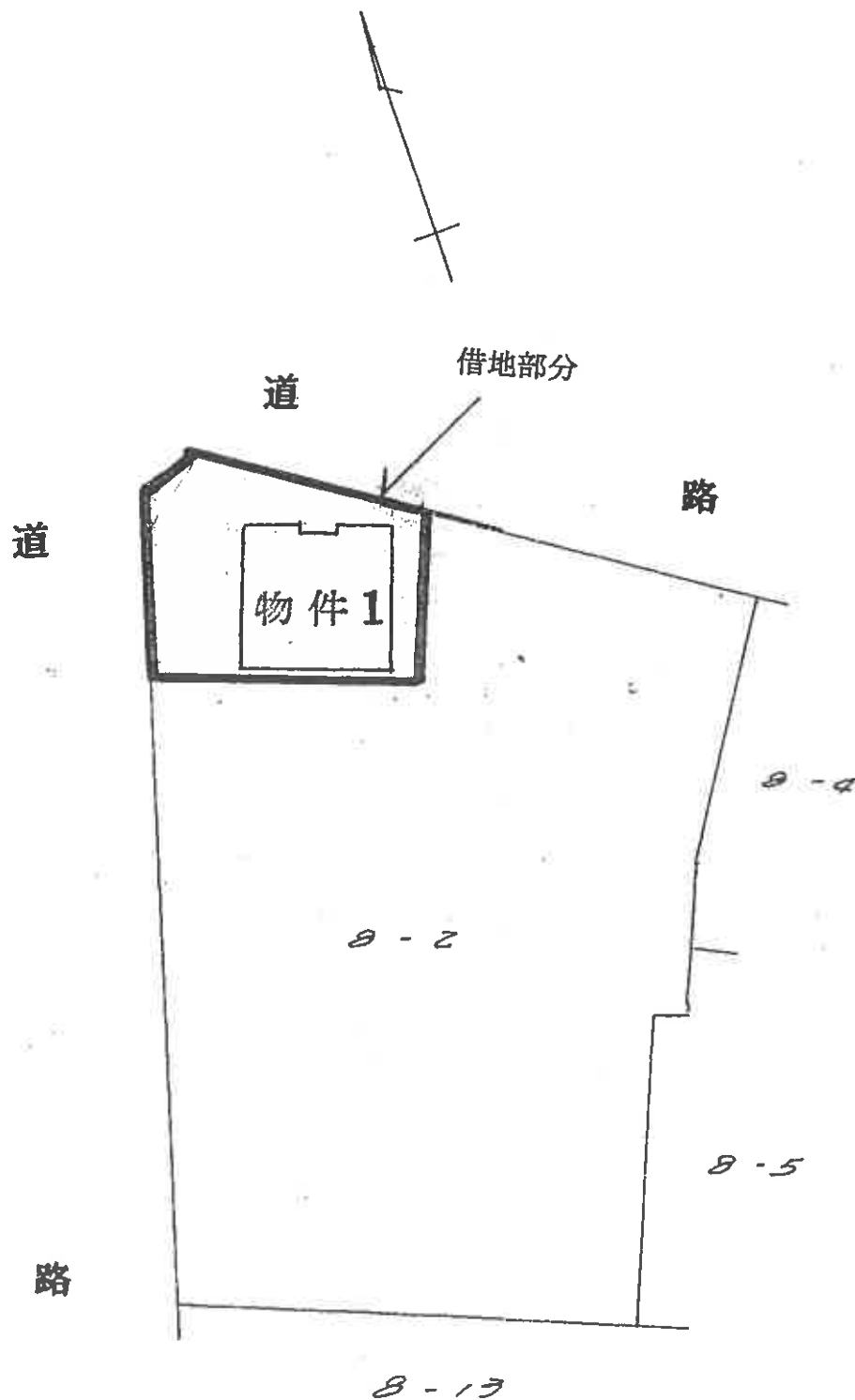
申請人

(印)

741550

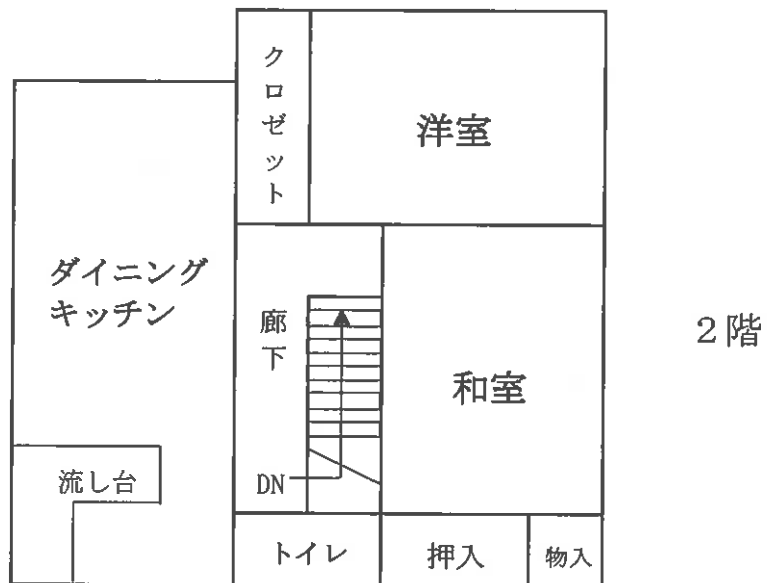
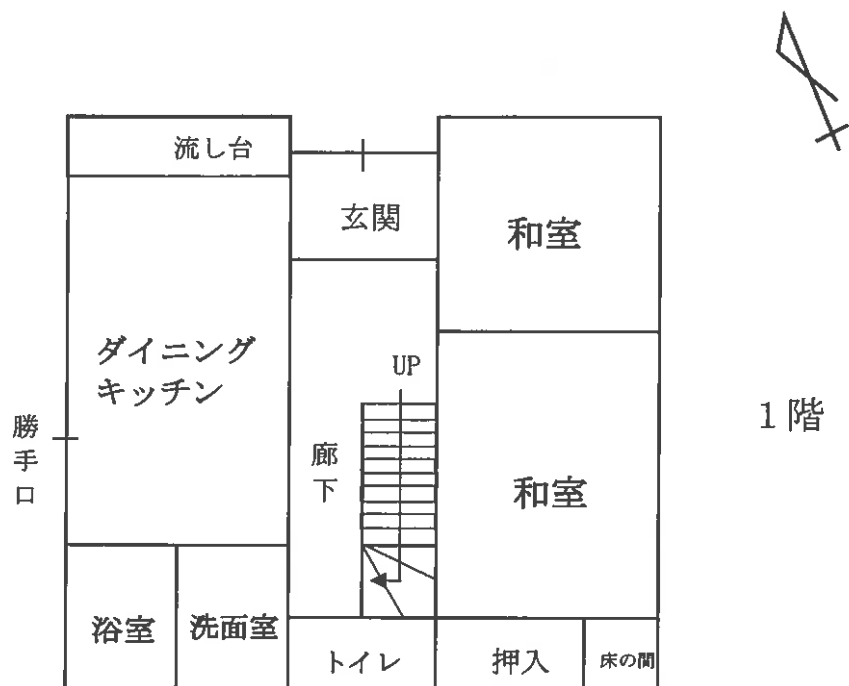
縮小版

【物件位置関係概略図】



※ 本図は本物件のおおよその位置関係を示すことを目的として作成したものであり、土地利用権の範囲、境界等を明確に示したものではありません。

【建物間取略図】



現況写真

