

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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,300,000 1,840,000	一括	460,000	17,508	5,928
1	810,000				
2	110,000				
3	1,380,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 神戸市灘区徳井町三丁目
 地 番 4 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 2 7 . 6 2 平方メートル

2 所 在 神戸市灘区徳井町三丁目
 地 番 4 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 9 . 5 8 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区徳井町三丁目 4 番地 1 0、4 番地 1 1、4
 番地 1 2、4 番地 1 3、4 番地 1 4、4 番地 1 5、4
 番地 1 6、4 番地 1 7
 構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 8 9 . 1 2 平方メートル
 2 階 1 8 1 . 0 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 徳井町三丁目 4 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 . 5 6 平方メートル
 2 階 1 9 . 0 2 平方メートル

(現況)



11

物 件 目 録

床 面 積	1階	約25.16平方メートル
	2階	約23.62平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月12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】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

【物件番号2】

- ・本件土地は通路として利用されている。
- ・周辺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 神戸市灘区徳井町三丁目
 地 番 4 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 27.62 平方メートル

2 所 在 神戸市灘区徳井町三丁目
 地 番 4 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 9.58 平方メートル

3（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市灘区徳井町三丁目 4 番地 10、4 番地 11、4 番地 12、4 番地 13、4 番地 14、4 番地 15、4 番地 16、4 番地 17

構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建

床 面 積 1 階 189.12 平方メートル
 2 階 181.02 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 徳井町三丁目 4 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建

床 面 積 1 階 20.56 平方メートル
 2 階 19.02 平方メートル

（現況）



物 件 目 録

床 面 積	1階	約25.16平方メートル
	2階	約23.62平方メートル



令和7年(ヌ)第81号
令和7年10月23日受理
令和7年11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 神戸市灘区徳井町三丁目
 地 番 4 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 2 7 . 6 2 平方メートル

2 所 在 神戸市灘区徳井町三丁目
 地 番 4 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 9 . 5 8 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区徳井町三丁目 4 番地 1 0 、 4 番地 1 1 、 4 番地 1 2 、 4 番地 1 3 、 4 番地 1 4 、 4 番地 1 5 、 4 番地 1 6 、 4 番地 1 7

構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 9 . 1 2 平方メートル
 2 階 1 8 1 . 0 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 徳井町三丁目 4 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 0 . 5 6 平方メートル
 2 階 1 9 . 0 2 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市灘区徳井町3丁目4番12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異なる（専有部分の建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約25.16㎡ 2階 約23.62㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	
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）として占有している ☐ 「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） 管理費 なし 修繕積立金 なし	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 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（符号 ） ☐ 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上に上記区分所有建物を所有し、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	
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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
居 住 表 示	神戸市灘区徳井町３丁目４番１２号付近					
土 地	物件２					
	現況地目	☒ 宅地（物件２） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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 ☒ その他の者（隣地等の住人ら） ☐ 上記の者が本件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 ■本件土地は南北の２棟の建物の住人らが通路として使用している ■物件３の一棟の建物およびその北側の一棟の建物との間に通路が設けられているところ、当該通路は帯狀に１４筆に分割されており、本件土地はその一つである。当該通路に面する土地の所有者らがそれぞれ同様に帶狀土地を所有しており、それらを同人らが各々の所有権に基づき共同の通路として使用している。各々の土地の位置、境界および範圍等は判然としない。				
	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〕					
建築物（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

(3 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、バルコニーおよび外壁等において、経年劣化等による著しい傷みおよび汚れ等が認められるほか、床、壁および天井等に傾きが感じられた。
- 3 本件建物および本件土地には、家具、家電、仏壇、衣服類、書籍類および植木鉢等の大量の動産が残置されている。

(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
■債務者	1 本件建物には私が住んでいましたが、転居したため現在は空き家です。 2 かなり以前のことで、本件建物への入居時に浴室等を設置するため増改築しました。 3 本件建物は区分所有建物ですが、各住戸はそれぞれで維持管理しており、管理費等の金銭は徴求されていません。 4 本件建物前の通路は、この建物と向かいの建物の入居者らが共同で使用しています。

(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7年10月29日(水) 16:00-16:15	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年10月29日(水) 16:40-16:55	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)手交 ■外観写真撮影
令和7年11月17日(月) 14:30-15:10	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年11月20日(木) 10:00-10:05	執行官室	■債務者より電話聴取(発信)

(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7年11月17日
目的物件は不在で解錠の必要が無かったため、立会人Aを立ち合わせ建物内に立ち入った。

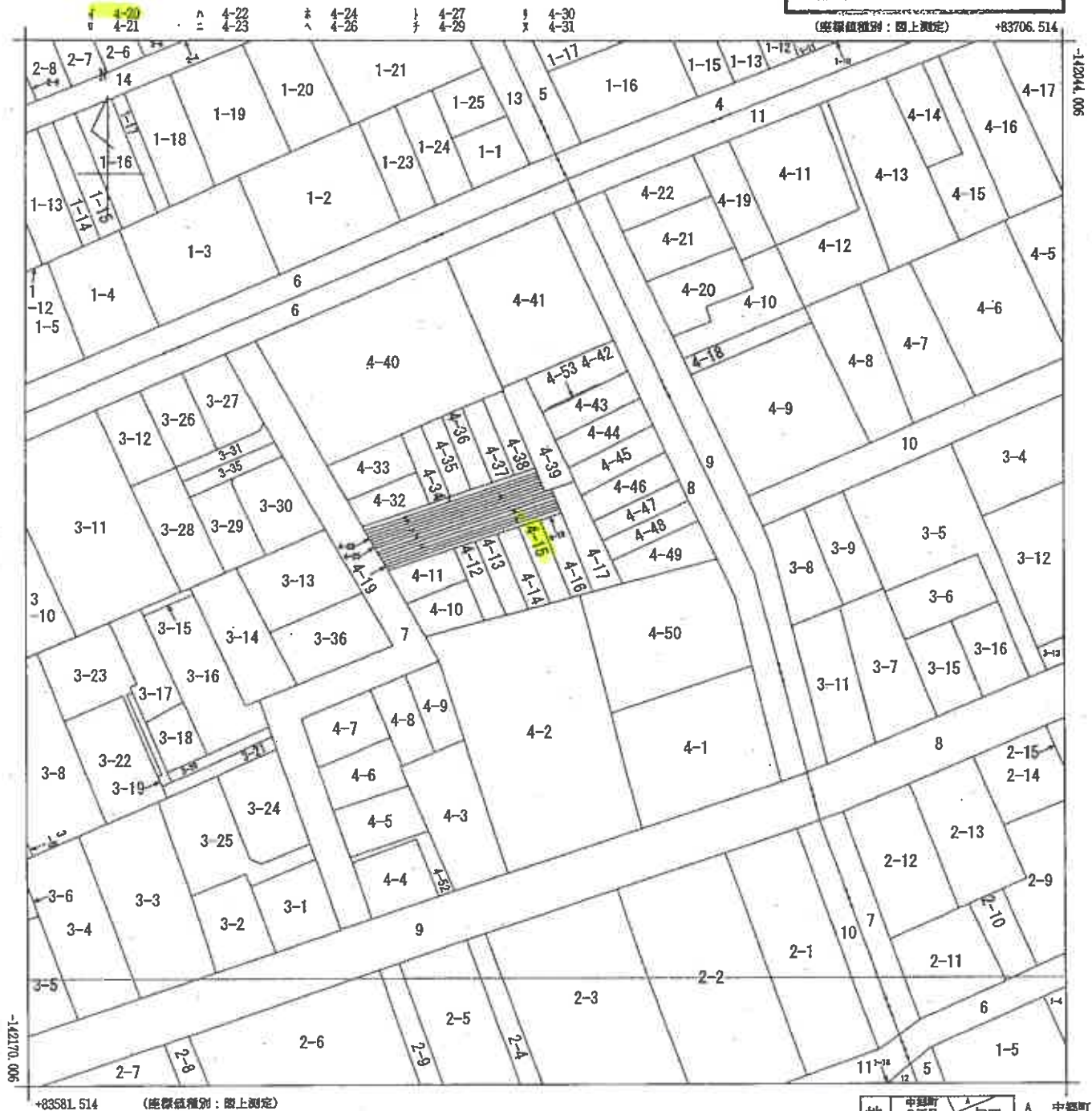
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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

(座標値種別：図上測定)

+83706.514



請 求 部 分	所 在 神戸市灘区徳井町三丁目					地 番 4番15				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和60年				備 付 年 月 日 (原図)	昭和61年3月15日		補 記 事 項		

請求番号：9-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和50年9月2日

建物階平面図

4-15

建物各部分

1-1-2

家屋番号

建物の所在
 埼玉県浦和市正徳町3丁目3-2-1
 2-26, 2-27, 2-28, 2-29
 2-30, 2-31, 2-32, 2-33

50.9.2

作製年月日
 昭和50年9月29日

作製者

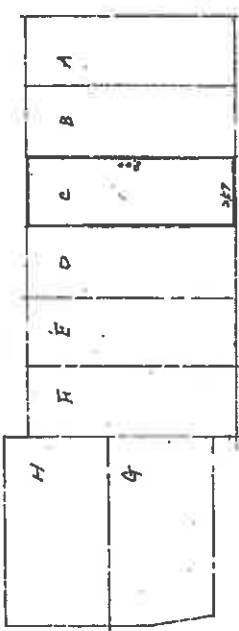
申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



2階

490.479 = 4711
 210.238 = 19318
 71 = 19.029



1階

8.00 x 2.57 = 20.56

1:100縮小図
 1:200縮小図

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
 540699

縮尺 1/200 1/200

(日 間 通 15)

登記年月日：昭和50年9月2日

建物平面図

4-10~4-17

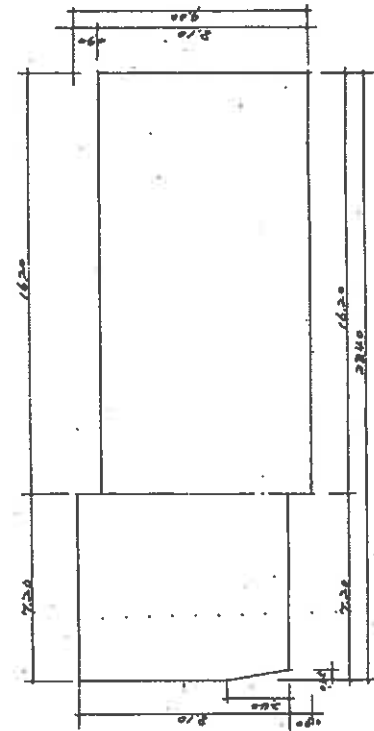
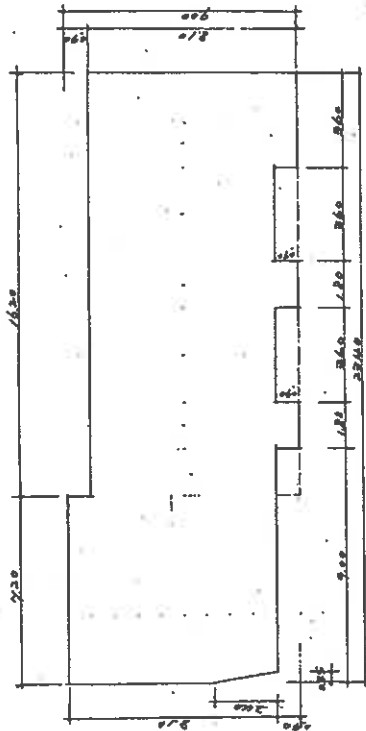
1-1=8
1-1=9

1棟

4-10
4-11, 4-12
4-13, 4-14, 4-15
4-16, 4-17

建物の所在 社団法人徳島県建設業協会 2-26, 2-27, 2-28, 2-29, 2-30, 2-31, 2-32, 2-33

所在地 徳島県徳島市 2-26, 2-27, 2-28, 2-29, 2-30, 2-31, 2-32, 2-33



2階

2340 x 900 =	21060
- 1620 x 900 =	14580
- 900 x 900 =	8100
- 360 x 900 =	3240
- 360 x 900 =	3240
- 240 x 900 =	2160
合計	18180

1階

2340 x 900 =	21060
- 1620 x 900 =	14580
- 900 x 900 =	8100
- 360 x 900 =	3240
- 360 x 900 =	3240
- 240 x 900 =	2160
合計	18180

(日 15)

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 540693

(2/2)

図式番号：9-2

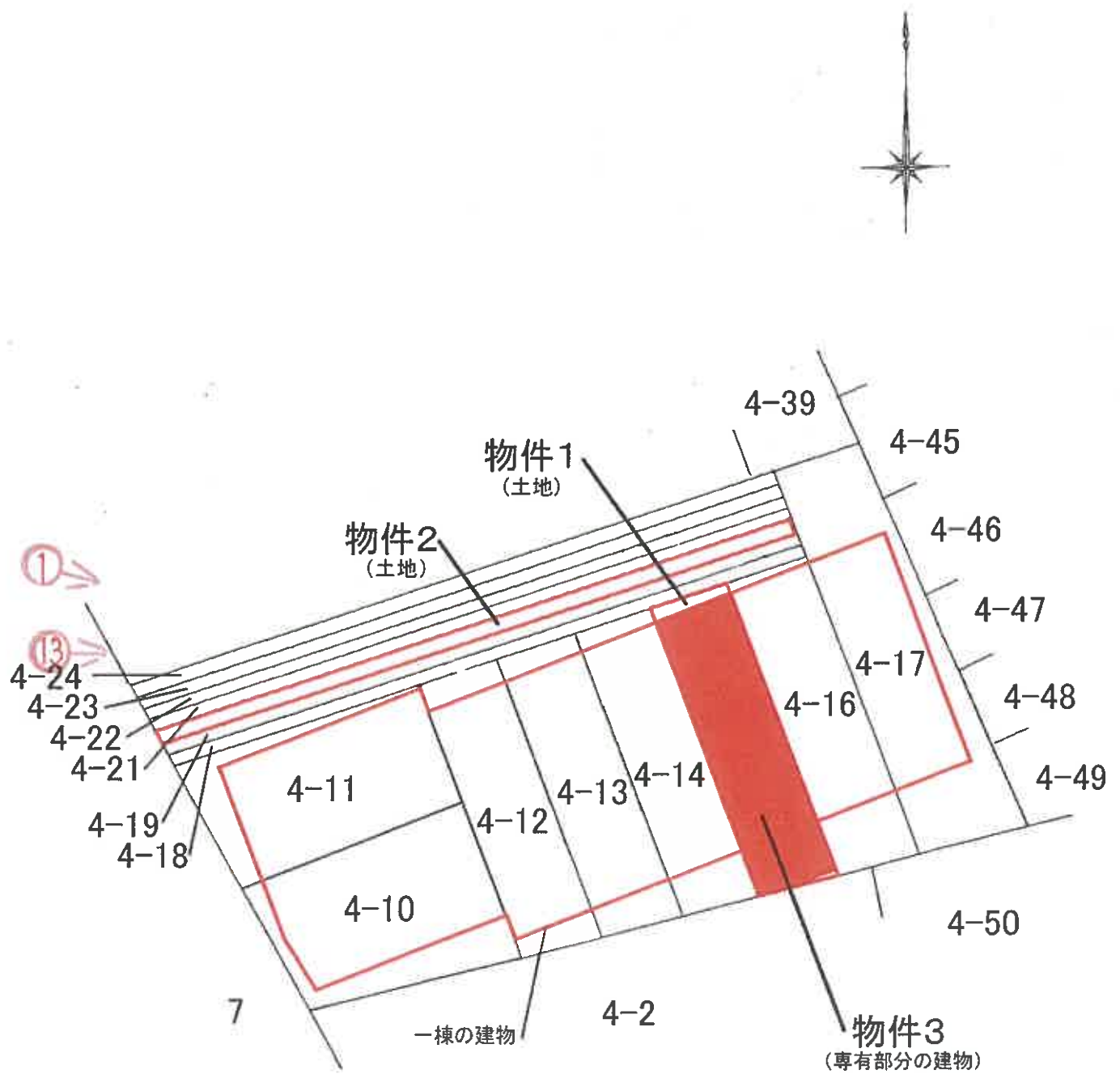
50.9.2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

昭和50年8月28日	作製者	申請人
作製年月日		

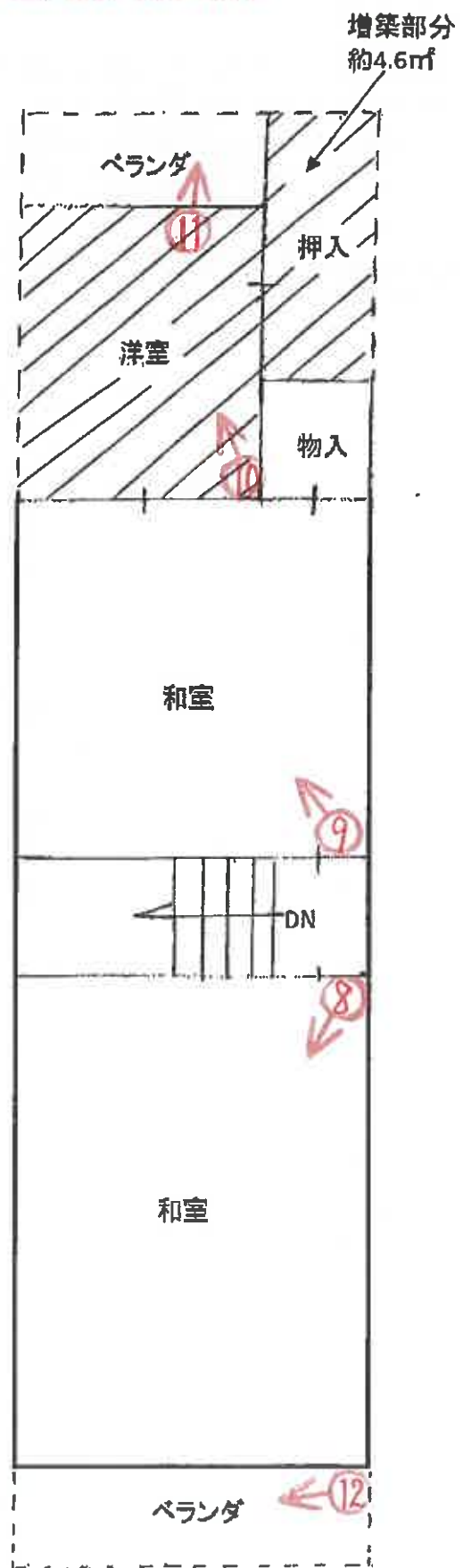
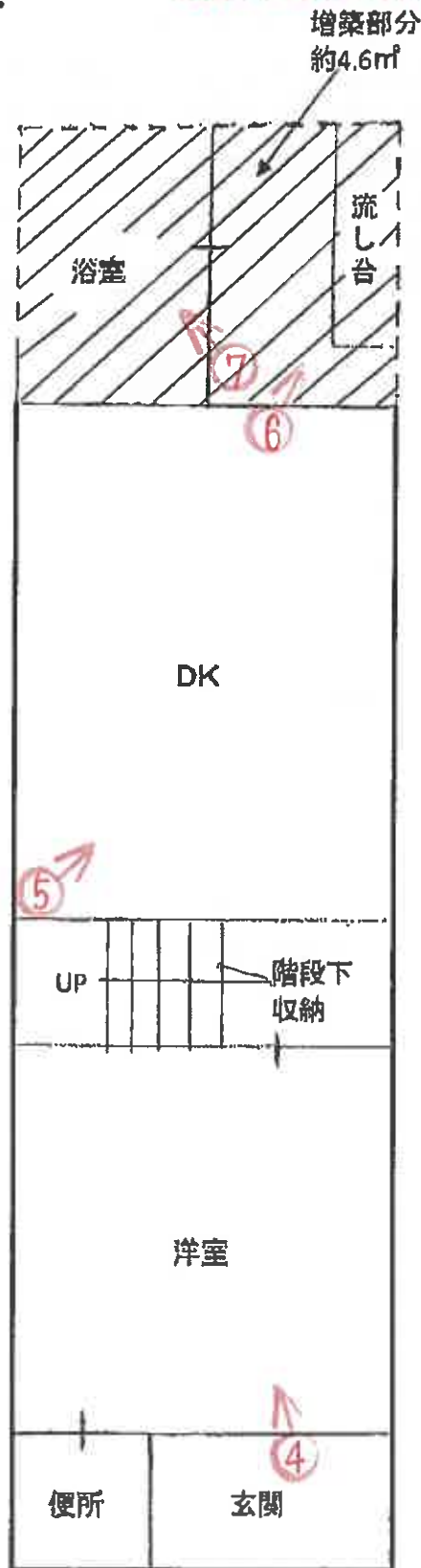
土地建物位置関係図

(◀○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階

2階

本件区分所有建物(物件3)



①

本件区分所有建物（物件3）を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

物件 3

物件 2

※黄線で囲む部分は、物件 2 のおおよその位置を示すが、形状、境界、範囲、位置等を特定明示するものではない。

令和 7 年 (ヌ) 第 81 号
令和 7 年 11 月 17 日 現地調査
令和 7 年 11 月 28 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

尾崎 潤

第1 評価額

一括価格	
金2,300,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金810,000円
物件2(土地)	金110,000円
物件3(建物)	金1,380,000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 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録」記載のとおり	専有部分の現況床面積は1階約25.16㎡、2階約23.62㎡である。 なお、一棟の建物の表示(構造・床面積)は目的外建物を含むため、修正していない。
	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	阪神電鉄線 石屋川駅の北西方 約600m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	小規模住宅・連棟式住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 27.62 m ² の ほぼ整形地（物件1）	
接面道路の状況	北側 約6m私道 （建築基準法上の道路でない） 上記私道は行き止まりの通路状である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件3建物の敷地。物件2は前面私道（相互持合型）の一部である。当該欄は主として物件1の内容。	
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	本件建物は8戸の連棟式建物（長屋住宅）の内の一戸の縦割り区分所有建物であり、本件対象敷地（物件1）は建築基準法上の道路に面していないが、建築計画概要書によると、連棟式建物が西側で市道（建築基準法第42条2項道路）に接している。 物件2は通路敷を縦に細長く切り分けて宅地の所有者に分属させる形である。	

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50年8月25日 新築 経過年数 50 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 : 石綿セメント板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁・セシイ壁等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ・フローリング・CFシート等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
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。 南側に増築が認められ、建物はほぼ敷地一杯に建てられている。 屋根部分ははっきりとは目視出来なかった。 経年劣化による汚れや傷みが認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・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	203,000	0.80	27.62	0.80	3,590,000
2	203,000	0.10	9.58	—	190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸灘-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/㎡)
 $388,000 \times 107/100 \times 100/104 \times 100/197 \approx 203,000$

◇ 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：三方路、形状等（1.04）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/108 \times 100/104 \times 100/170 \times 100/103 \approx 100/197$

イ 個別格差：物件1 規模・奥行長大等（0.80） 物件2 利用状況等（0.10）

ウ 地 積：物件1・2 登記記載地積

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、連棟式建物であることの考慮

(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	130,000	約 48.78	0.05	320,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

2 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	3,590,000	0.60	法定地上権	2,150,000

(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	3,590,000	-2,150,000		0.80	0.70	810,000
3	320,000	+2,150,000	1.00	0.80	0.70	1,380,000
2	190,000	-0		0.80	0.70	110,000
一 括 価 格 (合 計)						2,300,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： かなり年数を経た連棟式建物の内の一戸等

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 (神戸灘-3)

所 在 : 神戸市灘区記田町3丁目1番1
「記田町3-1-29」

価 格 : 388,000円/㎡

位 置 : 阪神電鉄線「石屋川」駅より道路距離290m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 1,890㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員8m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中高層のマンション等が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 4,368,047円

物件2 : 0円

物件3 : 524,900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 換地図兼確定図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市灘区徳井町三丁目
 地 番 4 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 2 7 . 6 2 平方メートル

2 所 在 神戸市灘区徳井町三丁目
 地 番 4 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 9 . 5 8 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区徳井町三丁目 4 番地 1 0、4 番地 1 1、4
 番地 1 2、4 番地 1 3、4 番地 1 4、4 番地 1 5、4
 番地 1 6、4 番地 1 7

構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 9 . 1 2 平方メートル
 2 階 1 8 1 . 0 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 徳井町三丁目 4 番 1 5

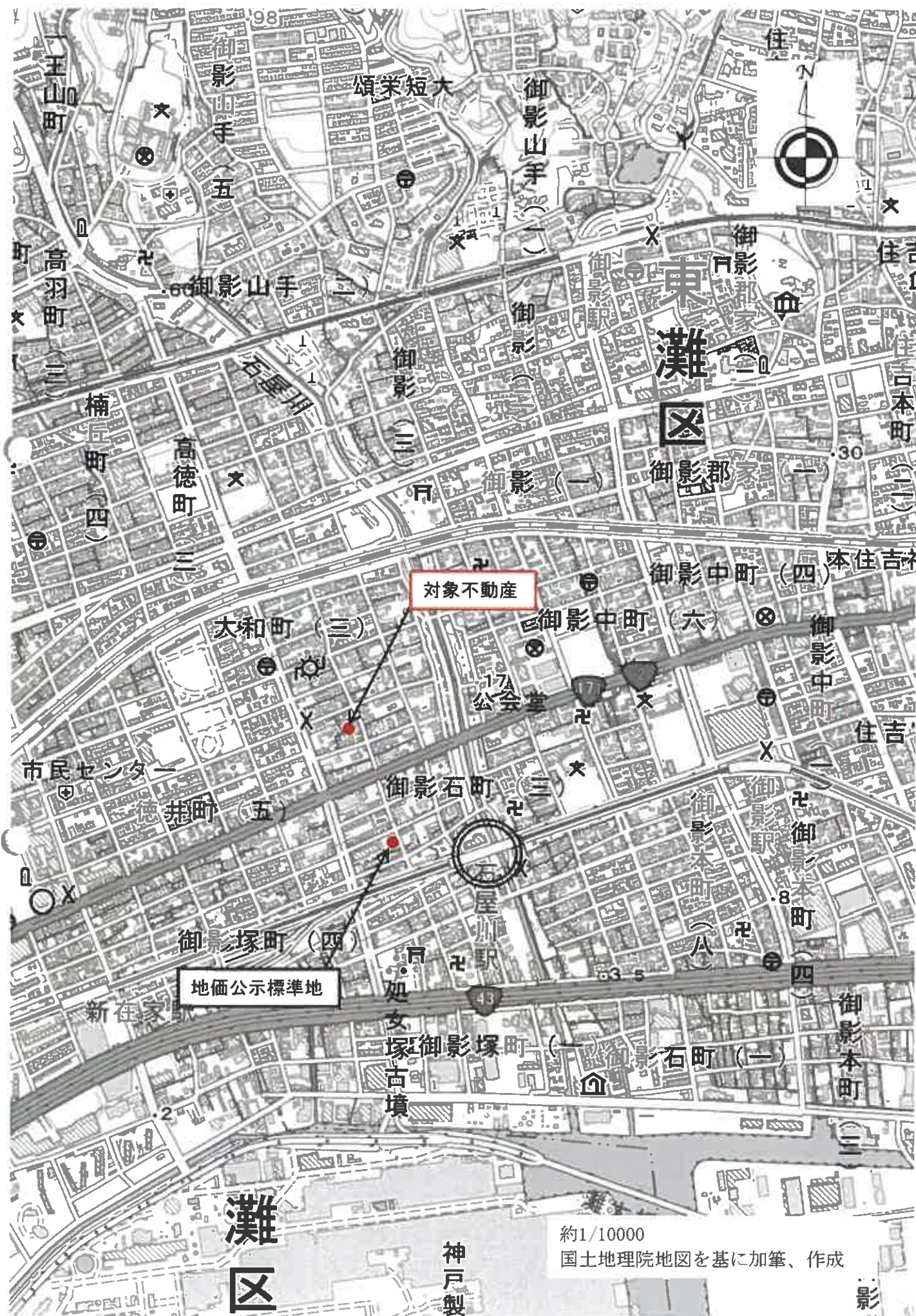
種 類 居宅

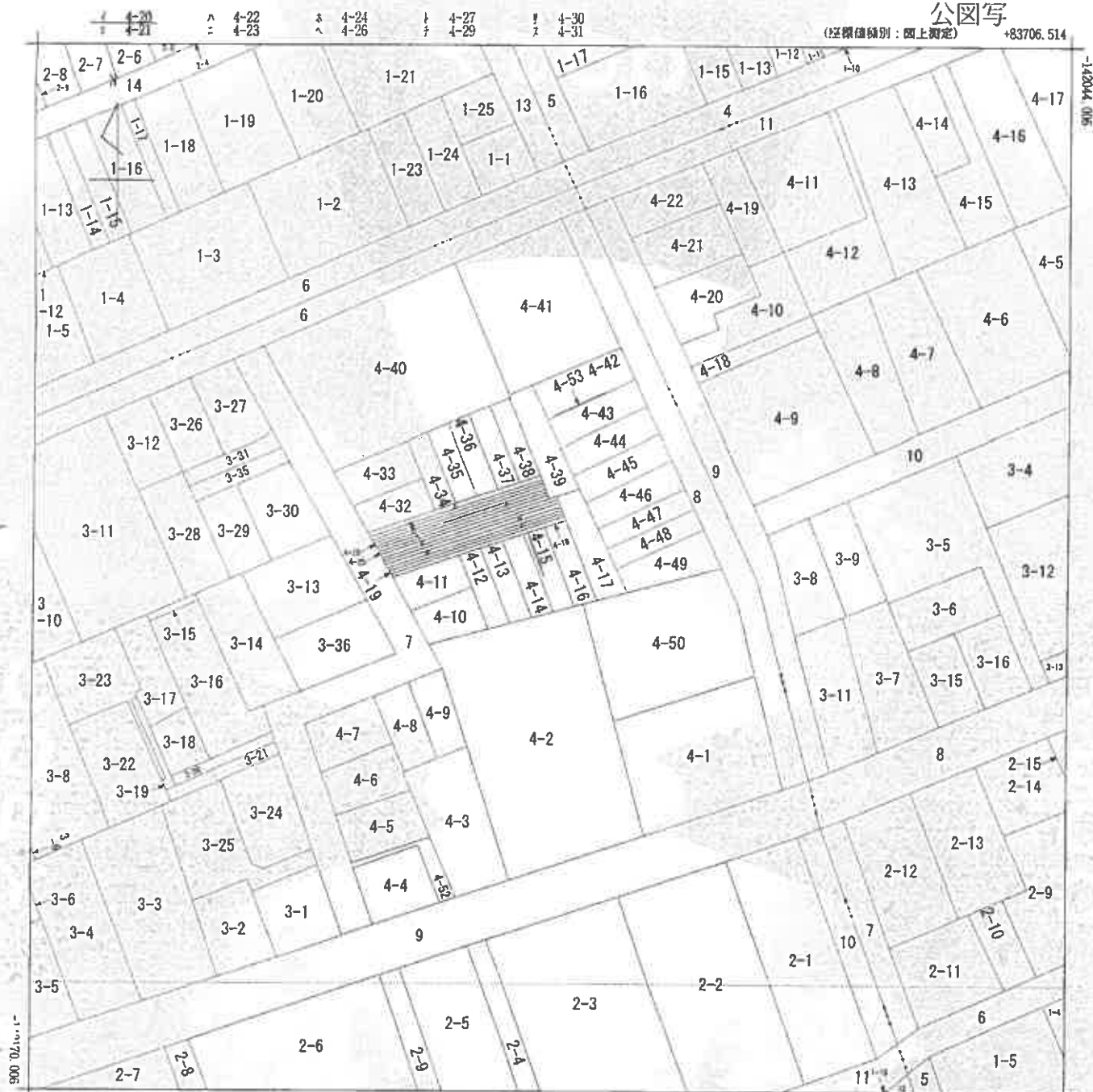
構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 0 . 5 6 平方メートル
 2 階 1 9 . 0 2 平方メートル



対象不動産及び地価公示等の位置図





+83581.514 (座標値補別：図上測定)



A 中野町2丁目

請 部 分	所 在	神戸市灘区徳井町三丁目				地 番	4番15			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 文 字 番 号 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和60年			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和61年3月15日			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月25日
神戸地方方法務局

地図整理番号：M34910
(1/1)

登記官

A4に縮小

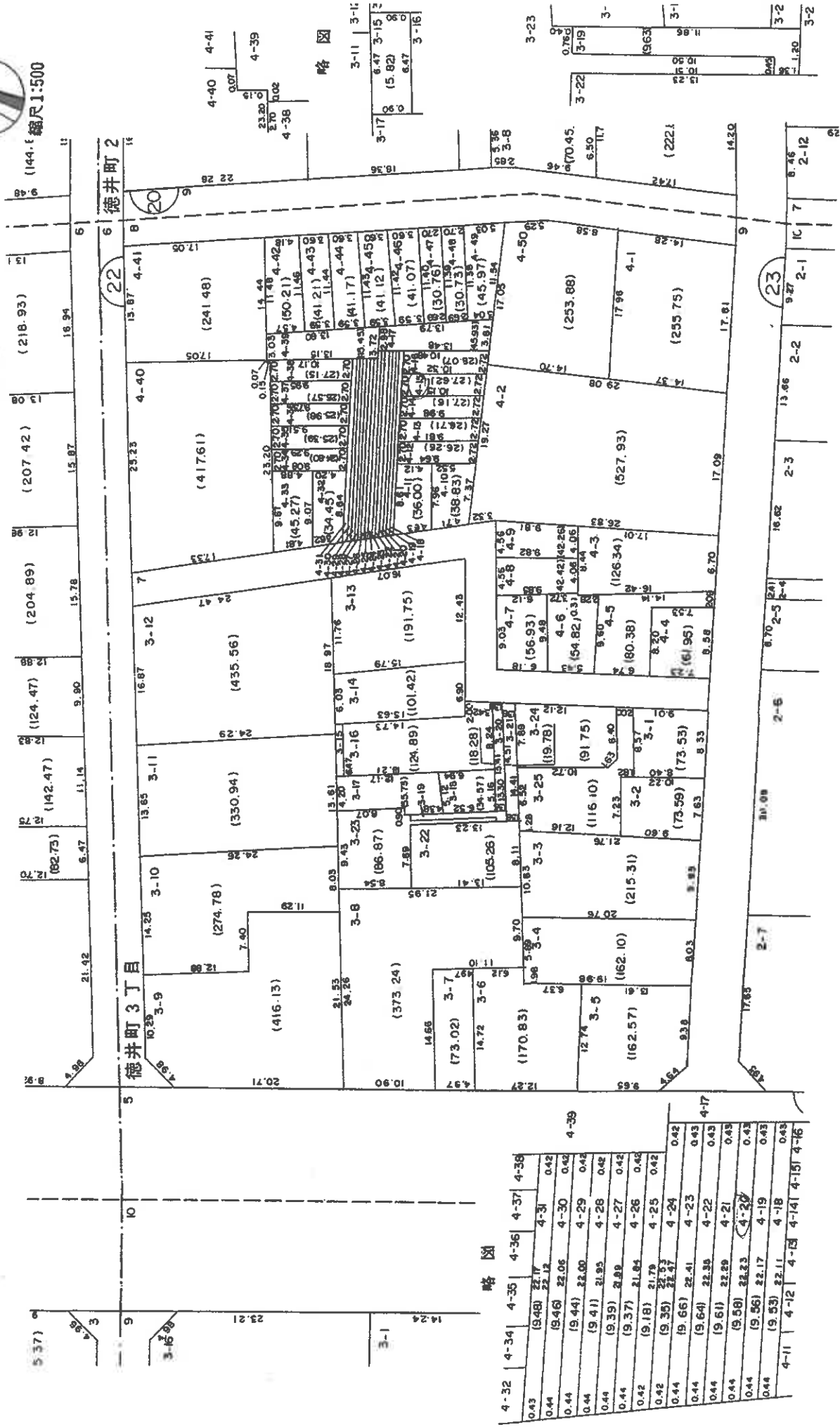
換地図兼確定図

II-38-II

閲覧用

神戸市灘区徳井町3丁目の一部

この換地図兼確定図は昭和61年2月13日の
換地処分時の図面です。



○印が換地です

地積は㎡、辺長はmです

登記年月日：昭和50年9月2日

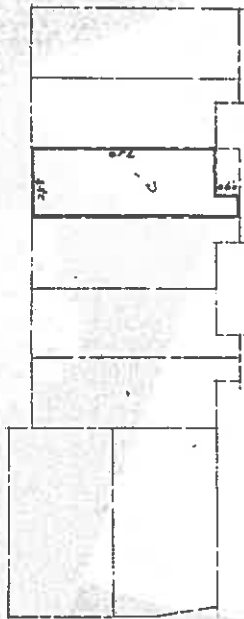
これは図面に記載されている内容を証明した建図である。
令和7年9月25日 神戸地方裁判所

登記官

4-15 建物階平面図

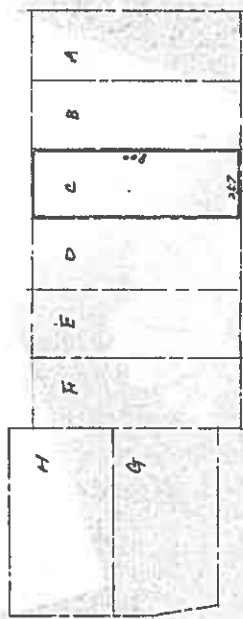
家屋番号 1-1-2

建物の所在 神戸市灘区徳寺町3丁目3-27-4
2-26 2-27 2-28 2-29
2-30 2-31 2-32 2-33



2. 階

490 x 0.79 = 0.711
210 x 2.18 = 0.318
計 = 0.029



1. 階

8.00 x 2.57 = 20.56

(日 調 査 15)

縮 尺 1/200 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 540699

地図管理番号：M34911 (1/2)

A4に縮小

登記年月日：昭和50年9月2日

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。
令和7年9月25日 神戸地方法務局

登記官

地函整理番号：M34911

(2/2)

(日本土地家屋調査士会連合会(地家連))

540693

A4に縮小

4-10~4-17

家	里	番	号
1	1	8	9

[illegible]

50.9.21

昭和 50 年 8 月 28 日

2 階

$$\begin{array}{r} 2340 \times 900 = 21060 \\ - 1620 \times 90 = 1458 \\ - 900 \times 90 = 810 \\ - 360 \times 90 = 324 \\ - 260 \times 90 = 234 \\ - 210 \times 90 = 189 \\ \hline 21060 \end{array}$$

17

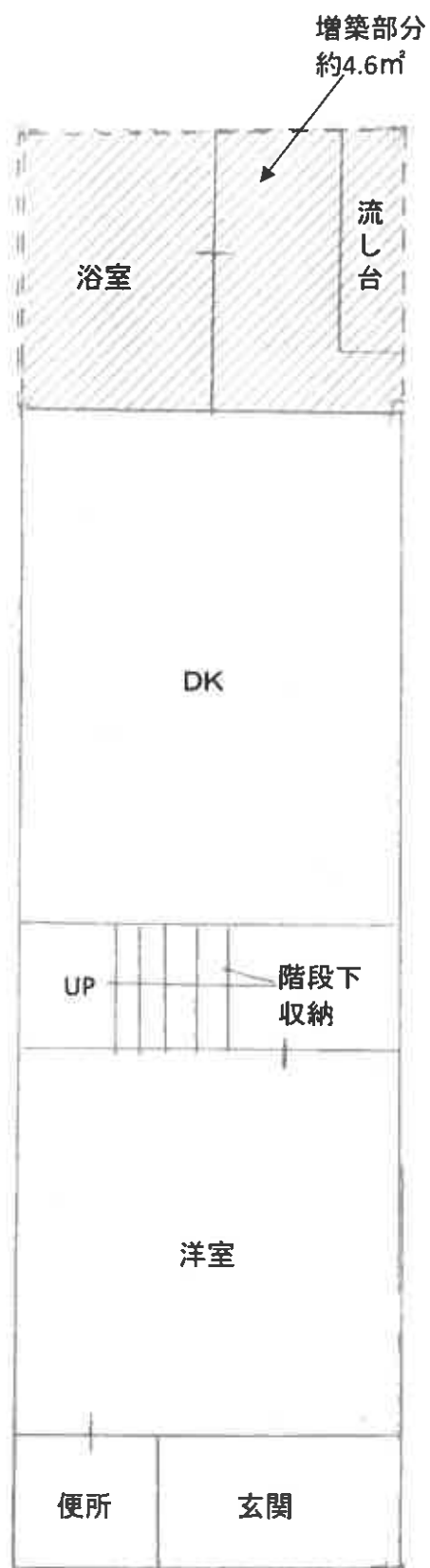
$$\begin{array}{r} 2340 \times 900 = 21060 \\ - 1620 \times 90 = 1458 \\ \hline 720 \times 90 = 648 \\ - 240 \times 90 = 216 \\ \hline \underline{21} \quad = 18912 \end{array}$$

(附 圖 連 15)

縮 尺

(2/2)

建物間取図



1階



2階

