

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 4月27日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月16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 4月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市西区北山台二丁目
地 番 567番103
地 目 宅地
地 積 1177.02平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分348分の1
- 2 所 在 神戸市西区北山台三丁目
地 番 566番1404
地 目 宅地
地 積 175.05平方メートル
共有者 A 持分348分の1
- 3 所 在 神戸市西区北山台二丁目
地 番 567番91
地 目 宅地
地 積 232.42平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 神戸市西区北山台二丁目567番地91
家屋 番号 567番91の2
種 類 居宅



物件目録

構造 木造スレート葺2階建

床面積	1階	78.66平方メートル
	2階	58.79平方メートル

所有者 A



第
の
第

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外の共有持分を有する共有者ら及び本件共有者Aが占有している。

【物件番号2】

サンランド自治会が占有している。同自治会の占有権原は使用借権と認められる。同自治会所有の売却対象外建物（家屋番号566番1404）が本件土地上に存在する。

【物件番号4】

本件所有者A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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 神戸市西区北山台二丁目
地 番 567番103
地 目 宅地
地 積 1177.02平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分348分の1

2 所 在 神戸市西区北山台三丁目
地 番 566番1404
地 目 宅地
地 積 175.05平方メートル

共有者 A 持分348分の1

3 所 在 神戸市西区北山台二丁目
地 番 567番91
地 目 宅地
地 積 232.42平方メートル

所有者 A

4 所 在 神戸市西区北山台二丁目567番地91
家屋 番号 567番91の2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 78.66平方メートル
2階 58.79平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第30032号
令和7年11月 6日受理
令和7年 12月 1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 神戸市西区北山台二丁目
地 番 567番103
地 目 宅地
地 積 1177.02平方メートル
共有者 A 持分348分の1
- 2 所 在 神戸市西区北山台三丁目
地 番 566番1404
地 目 宅地
地 積 175.05平方メートル
共有者 A 持分348分の1
- 3 所 在 神戸市西区北山台二丁目
地 番 567番91
地 目 宅地
地 積 232.42平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 神戸市西区北山台二丁目567番地91
家屋 番号 567番91の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 78.66平方メートル
2階 58.79平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	神戸市西区北山台2丁目15番7号付近
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者Aら) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	持分348分の1の売却
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	神戸市西区北山台三丁目 5 6 6 番地 1 4 0 4
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 5 6 6 番 1 4 0 4
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 集会所
構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 6 6 . 3 6 平方メートル 2 階 6 5 . 2 1 平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (サンランド自治会) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和 5 6 年 7 月 2 9 日 (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	
所 在	
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	
床面積 (概 略)	
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(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、3枚目乃至6枚目とおりに認めた。
- 2 本件建物の内部の状態は、目視した限り概ね良好である。
- 3 本件建物の設備であるところのインターホン、食洗器、アンテナおよび給湯関係等については、動作確認ができず正常に動作するか否か不明である。
- 4 債務者兼所有者Aに対し本件物件につき事情伺の郵便照会を行ったが、本報告書提出日までに回答は無かった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	<p>1 本件土地のうち物件1は、住宅地開発当時、集中浄化槽が設置されていました。現在、集中浄化槽は撤去され空き地ですが、年末年始等の時期に住民の共同駐車場として活用しています。</p> <p>2 本件土地のうち物件2は、自治会集会所の敷地ですが、建物所有者である自治会が、私たち物件2共有者に対して、地代を払っているというような話は聞いていませんが、正確なことは分かりません。</p>

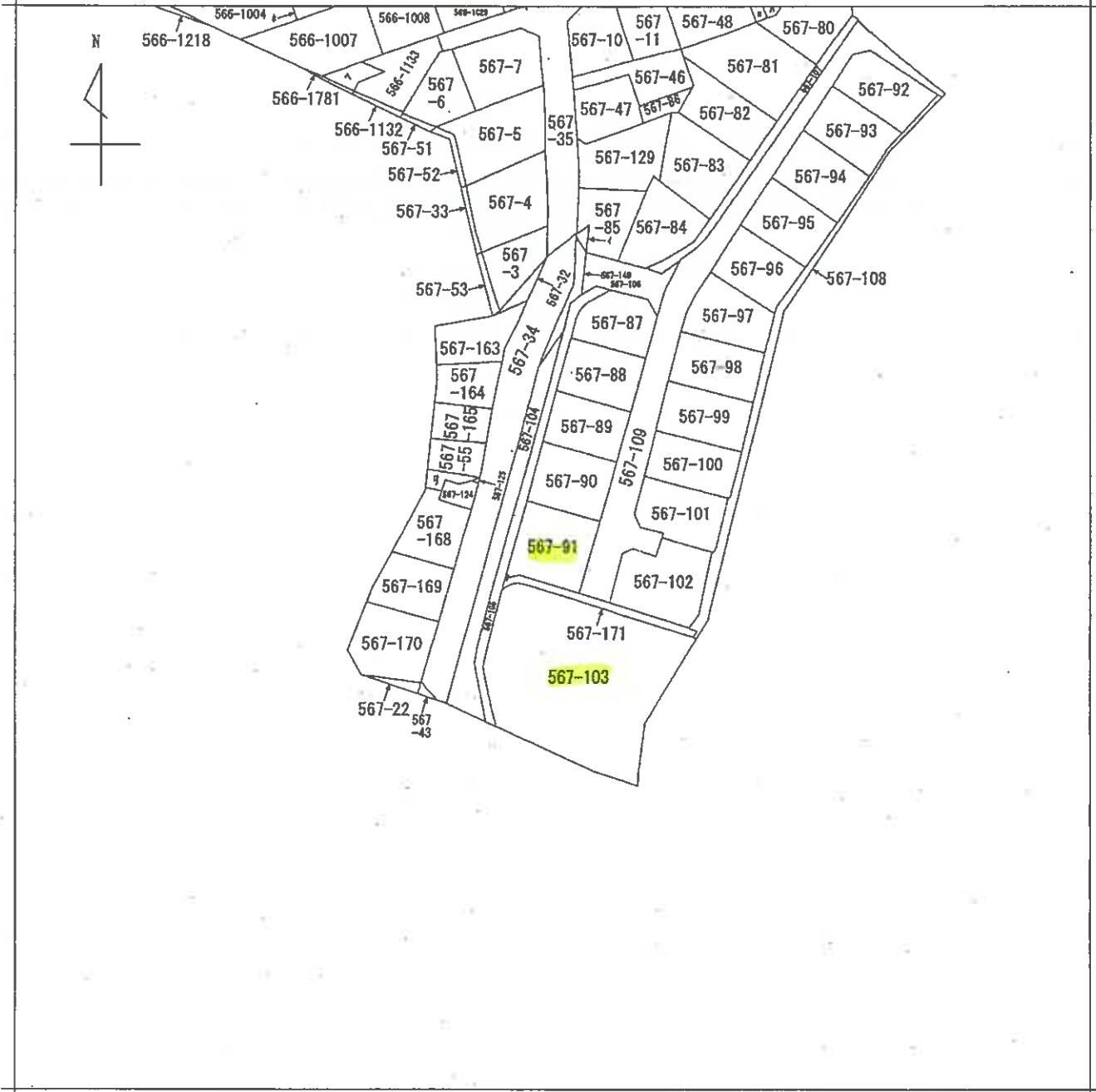
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月6日(木) 15:00-15:20	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入通知書および照会書(110円)投函 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影
令和7年11月7日(金) 16:05-16:35	神戸地方法務局明石支局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書および公函等取得
令和7年11月13日(木) 11:00-11:45	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 近隣住民より聴取
令和7年11月13日(木)	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者Aに対し郵便照会 (110円×2)
令和7年11月27日(木) 11:00-11:15	神戸市役所地域協働局地域 活性課	<input checked="" type="checkbox"/> 知縁団体台帳(写し)取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

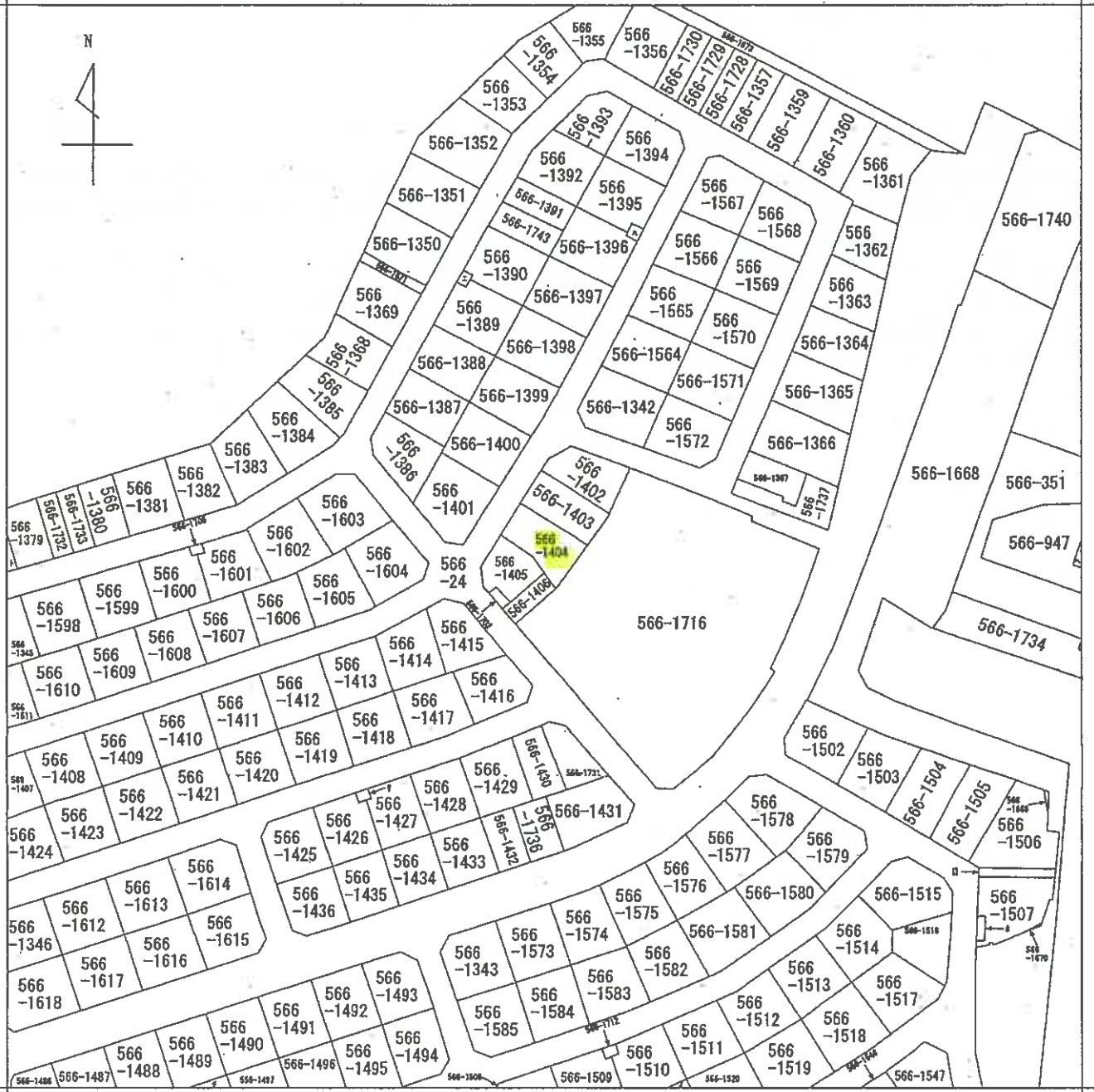
イ 567-150 ハ 567-50 ホ 566-1005 ト 566-138 ニ 567-172
 567-49 ニ 566-1030 ヘ 566-1782 テ 567-167



請求部	所在	神戸市西区北山台二丁目			地番	567番91			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	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

イ 566-1521 ハ 566-1703 ホ 566-1711 ニ 566-1378 ヘ 566-1706
 ロ 566-1672 ヒ 566-1704 ヘ 566-668 ニ 566-1498 ト 566-1498



請求部	所在	神戸市西区北山台三丁目			地番	566番1404		
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53年8月22日

土地積測量図 5438.22

土地積測量図

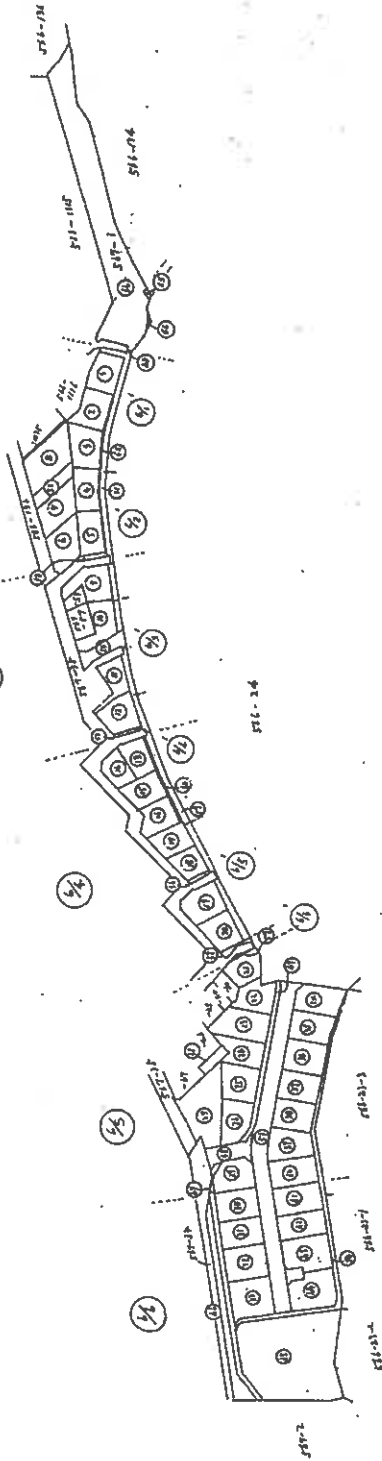
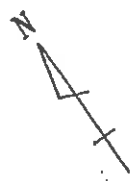
地番 567-59, 567-123, 567-1

土地の所在 神戸市垂水区西遊字北山

前 567-59 後 567-59 ~ 567-123
567-1

567-59, 567-123, 567-123

567-123 (67.11)
1:500



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1
53 年 7 月 15 日	414258	
製作日		

大原土地測量株式会社

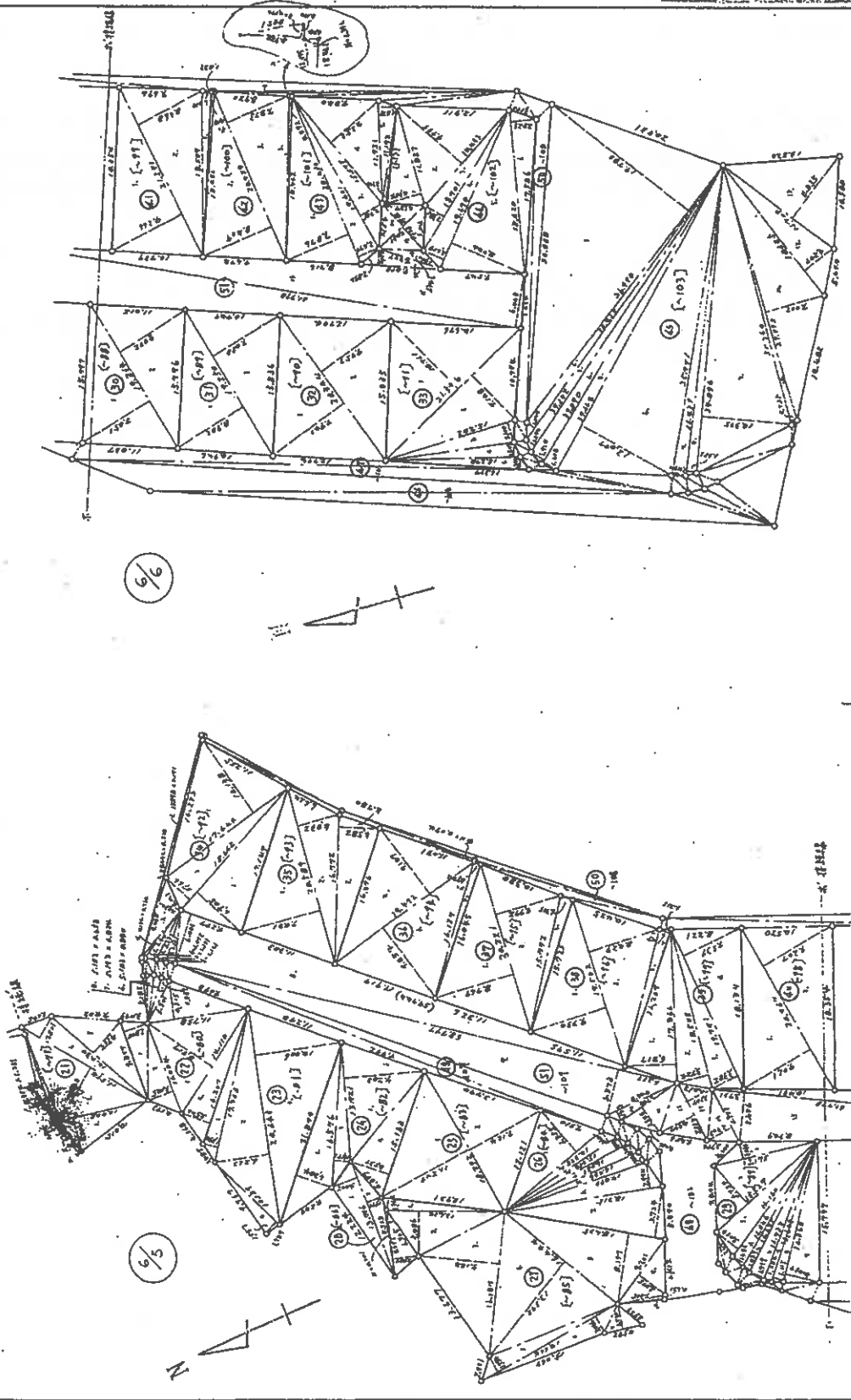
登記年月日：昭和53年8月22日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

地積測量図

地番 自 567-79 至 567-103

土地の所在 神戸市垂水区押部谷町西盛字北山



製作者

昭和53年7月15日
日作製

申請人

414261

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和53年8月22日

地積測量図 6/8

地番 自 547-77 至 547-91
土地の所在 神戸市垂水区押部谷町西盛字北山

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

②5 547-79 面積表

1	28,344	2,013	202,280
2	28,344	2,013	202,608
合計			404,888
二除			202,444

③ 547-91 面積表

1	21,576	1,078	232,785
2	21,576	1,078	184,382
3	21,576	1,078	21,072
4	21,576	1,078	21,576
5	21,576	1,078	21,576
合計			441,587
二除			220,793

②6 547-87 面積表

1	17,173	2,013	24,502
2	17,173	2,013	81,104
3	17,173	2,013	24,502
4	17,173	2,013	17,173
5	17,173	2,013	17,173
6	17,173	2,013	17,173
7	17,173	2,013	17,173
8	17,173	2,013	17,173
9	17,173	2,013	17,173
合計			330,502
二除			165,251

③ 547-88 面積表

1	17,220	2,013	172,354
2	17,220	2,013	172,354
合計			344,708
二除			172,354

③ 547-89 面積表

1	17,210	2,013	172,935
2	17,210	2,013	172,935
合計			345,870
二除			172,935

総計 2,408,923

②5 547-83 面積表

1	18,292	1,127	206,613
2	18,292	1,127	168,072
合計			374,685
二除			187,342

②6 547-84 面積表

1	14,325	1,345	91,033
2	14,325	1,345	22,813
3	14,325	1,345	22,813
4	14,325	1,345	22,813
5	14,325	1,345	22,813
6	14,325	1,345	22,813
7	14,325	1,345	22,813
8	14,325	1,345	22,813
9	14,325	1,345	22,813
合計			339,907
二除			169,953

②7 547-85 面積表

1	13,931	1,342	18,672
2	13,931	1,342	68,270
3	13,931	1,342	148,278
4	13,931	1,342	72,276
5	13,931	1,342	84,184
6	13,931	1,342	48,782
7	13,931	1,342	18,672
8	13,931	1,342	15,116
9	13,931	1,342	38,638
10	13,931	1,342	11,889
合計			729,921
二除			364,960

②8 547-86 面積表

1	13,716	1,302	81,154
2	13,716	1,302	27,066
3	13,716	1,302	67,977
4	13,716	1,302	22,286
合計			222,483
二除			111,241

②1 547-79 面積表

1	70,778	4,060	43,821
2	70,778	4,060	72,883
3	70,778	4,060	3,281
4	70,778	4,060	4,623
5	70,778	4,060	4,623
合計			189,152
二除			94,576

②2 547-80 面積表

1	9,377	2,867	24,523
2	9,377	2,867	92,291
3	9,377	2,867	125,818
4	9,377	2,867	20,786
5	9,377	2,867	4,625
6	9,377	2,867	4,625
7	9,377	2,867	4,625
8	9,377	2,867	4,625
9	9,377	2,867	4,625
合計			309,862
二除			154,931

②3 547-81 面積表

1	17,243	1,850	32,815
2	17,243	1,850	153,423
3	17,243	1,850	214,778
4	17,243	1,850	17,812
合計			458,828
二除			229,414

②4 547-82 面積表

1	71,071	4,204	91,973
2	71,071	4,204	31,817
3	71,071	4,204	124,293
4	71,071	4,204	71,532
合計			321,595
二除			160,797

申請人

53年7月15日(印)

414263

作製者

請求番号：22-9

登記年月日：昭和53年8月22日

地積測量図

地番 517-92, 517-103

土地の所在 神戸市垂水区押部谷町西盛字北山

36. 34. 37.

③5 517-103 面積表

1	34,990	×	12,283	=	731,773.71
2	18,435	×	1,029	=	18,912.24
3	39,222	×	1,174	=	46,022.74
4	11,810	×	1,910	=	22,556.90
5	34,090	×	1,438	=	49,013.21
6	34,418	×	12,087	=	825,823.71
7	31,791	×	1,440	=	51,639.04
8	35,197	×	1,322	=	47,913.47
9	34,878	×	1,038	=	37,278.97
10	20,345	×	624	=	12,714.44
11	34,145	×	1,922	=	65,632.97
12	25,797	×	2,235	=	57,511.77
合計				=	238,406.85
二除				=	197,812.42

③6 517-94 面積表

1	14,031	×	6,092	=	105,649
2	15,422	×	9,287	=	173,321.5
3	15,472	×	6,254	=	127,822.8
4	14,127	×	6,232	=	119,068.2
合計				=	382,669.3
二除				=	191,028.1

③7 517-95 面積表

1	24,221	×	6,781	=	164,344.1
2	24,221	×	2,971	=	71,960.52
3	25,972	×	2,278	=	59,190.1
合計				=	343,798.8
二除				=	181,824.2

③8 517-92 面積表

1	12,104	×	10,138	=	122,672.8
2	8,642	×	3,746	=	32,381.0
3	18,642	×	4,743	=	115,128.7
合計				=	374,282.5
二除				=	187,142.2

③9 517-97 面積表

1	17,346	×	5,197	=	101,018.0
2	19,358	×	3,724	=	72,323.7
3	19,771	×	3,382	=	66,845.4
4	19,771	×	7,537	=	148,553.5
合計				=	388,840.7
二除				=	192,770.3

④0 517-93 面積表

1	20,589	×	5,881	=	155,268.3
2	24,509	×	8,232	=	201,866.0
3	16,772	×	6,592	=	110,384.3
合計				=	377,539.4
二除				=	185,769.8

④1 517-98 面積表

1	20,917	×	9,021	=	189,243.3
2	20,917	×	9,267	=	193,643.1
合計				=	382,886.4
二除				=	191,992.2

④2 517-99 面積表

1	21,271	×	2,111	=	197,672.0
2	21,271	×	4,528	=	189,222.9
3	18,299	×	1,255	=	16,378.1
合計				=	394,169.9
二除				=	192,000.1

④3 517-100 面積表

1	18,218	×	6,191	=	322,217.0
2	24,724	×	8,889	=	219,370.1
3	24,724	×	2,893	=	71,517.4
4	8,920	×	6,716	=	155,511.9
5	18,422	×	6,392	=	223,711.0
合計				=	349,841.5
二除				=	174,920.8

④4 517-101 面積表

1	24,839	×	2,874	=	165,926.2
2	24,839	×	2,470	=	155,288.7
3	19,401	×	2,701	=	52,922.3
4	15,479	×	2,323	=	17,628.24
5	11,931	×	1,837	=	21,573.3
6	11,173	×	6,247	=	41,302.0
合計				=	408,388.1
二除				=	204,194.0

④5 517-102 面積表

1	14,827	×	6,244	=	124,416.7
2	14,865	×	2,874	=	142,815.5
3	18,701	×	2,482	=	44,481.7
4	19,670	×	2,417	=	54,672.3
5	15,670	×	2,424	=	175,912.8
6	18,420	×	2,923	=	54,824.2
合計				=	522,742.2
二除				=	261,371.1

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

総計 328,707.4

申請人

53年7月15日

作製者

414264

大阪土地測量院(株)

登記年月日：平成2年8月7日

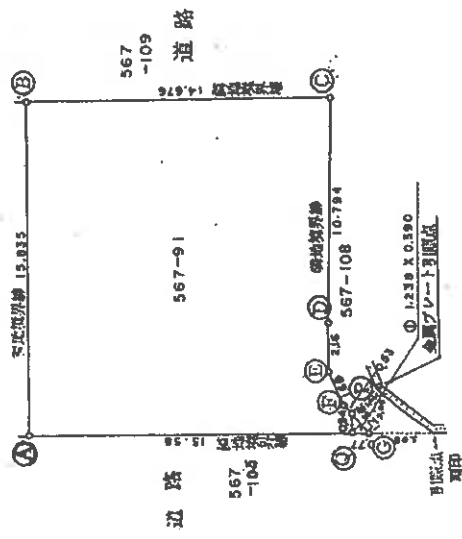
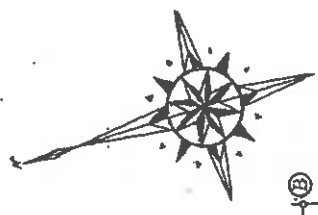
地番 567-91, -107
 土地の所在 神戸市西区北山台2丁目
 地積測量図 (2.8.7)

種別	境界	境界線の種類
①	①	コンクリート杭
②	②	金属プレート
③	③	分相線
④	④	不明

三制求積表

地番	567-107	延辺	高さ	倍	面積
NO.	1	1.238	0.590		0.730420
			倍	面積	0.730420
				面積	0.3652100
				面積	0.36

地番	567-91	延辺	高さ	倍	面積
NO.	1	232.7936			0.3652100
				面積	232.4283900
				面積	232.42



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人 [Redacted]
 申請日 平成 2年 7月 2日 (作製日)
 縮尺 1/250
 製作者 [Redacted]
 (大阪土地家屋調査士会)

414301

登記年月日：昭和53年8月11日

地積測量図

地番 566-1402, 566-1403, 566-1404, 566-1405, 566-1406
 土地の所在 神戸市垂水区神部谷町西盛字北山

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

① 566-1402 面積表

1	14,314	×	2,179	=	31,181.61
2	13,321	×	2,259	=	29,897.39
3	18,171	×	3,182	=	57,811.62
4	18,171	×	4,479	=	81,545.05
合計				×	37,142.73
二除					158,530.67

② 566-1403 面積表

1	18,823	×	4,783	=	89,211.77
2	28,327	×	4,324	=	122,613.31
3	28,327	×	7,161	=	202,832.32
合計				×	322,447.32
二除					161,223.66

③ 566-1404 面積表

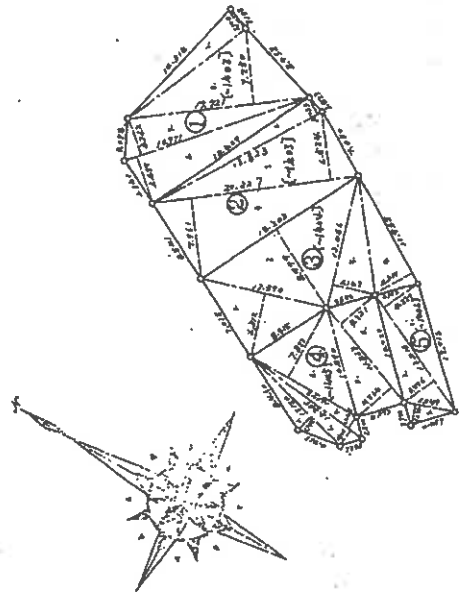
1	12,870	×	6,312	=	81,341.80
2	18,302	×	8,177	=	149,542.68
3	13,038	×	4,042	=	52,722.21
4	11,733	×	4,337	=	50,823.13
合計				×	359,117.72
二除					179,558.86

④ 566-1405 面積表

1	12,124	×	4,794	=	57,825.04
2	13,385	×	1,889	=	25,281.36
3	14,385	×	4,405	=	63,385.87
4	17,442	×	2,822	=	49,212.57
5	11,813	×	4,664	=	54,918.27
6	11,813	×	4,225	=	50,112.22
合計				×	280,765.40
二除					140,382.70

⑤ 566-1406 面積表

1	13,113	×	4,227	=	55,387.78
2	13,813	×	3,874	=	53,501.37
3	5,847	×	2,024	=	11,827.17
合計				×	120,716.32
二除					60,358.16



240.557

M 総計 685,4075

作製者

昭和 53 年 4 月 17 日 (作成日)

申請人

414408

1/500

(大阪土地測量院士会印)

登記年月日：平成12年9月31日

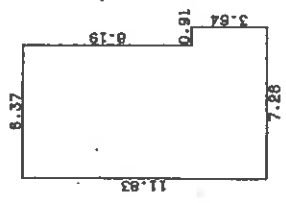
各階平面図

建物図面

家屋番号 567番91-2

建物の所在 神戸市西区北山台2丁目567番地91

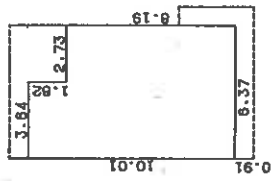
1階平面図



求積表

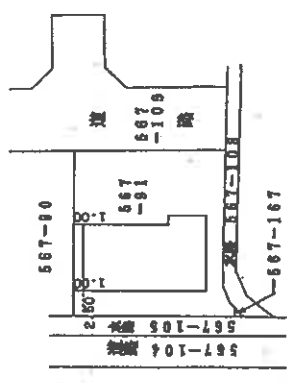
$8.19 \times 6.37 = 52.1703$
 $3.64 \times 7.28 = 26.4882$
合計 78.6585
 床面積 78.66 ㎡

2階平面図



求積表

$1.68 \times 3.64 = 6.1248$
 $8.19 \times 6.37 = 52.1703$
合計 58.2951
 床面積 58.29 ㎡



H. 12. 3. 31

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

（平成12年3月17日作製）

縮尺 1/250

申請人

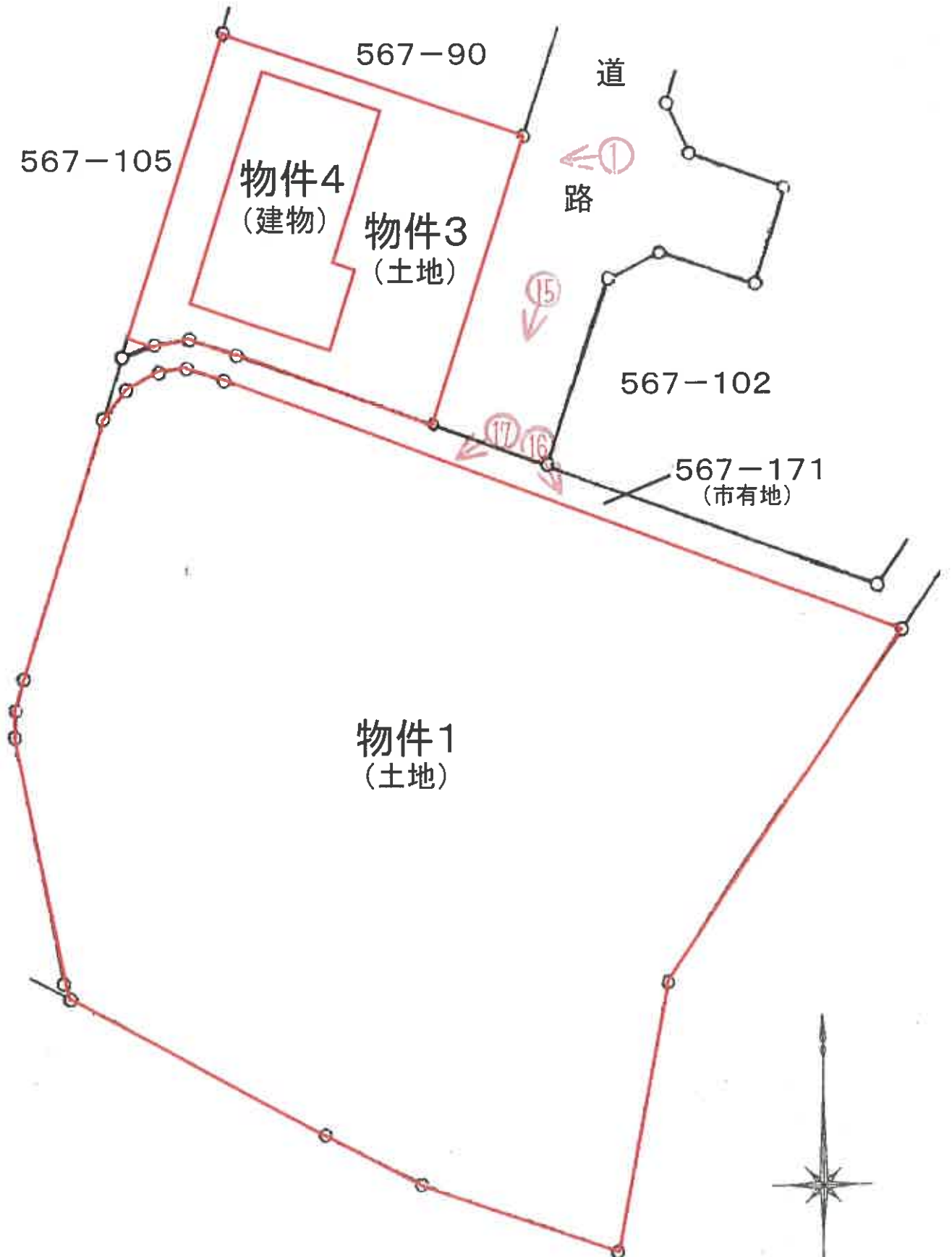
020415



縮尺 1/500

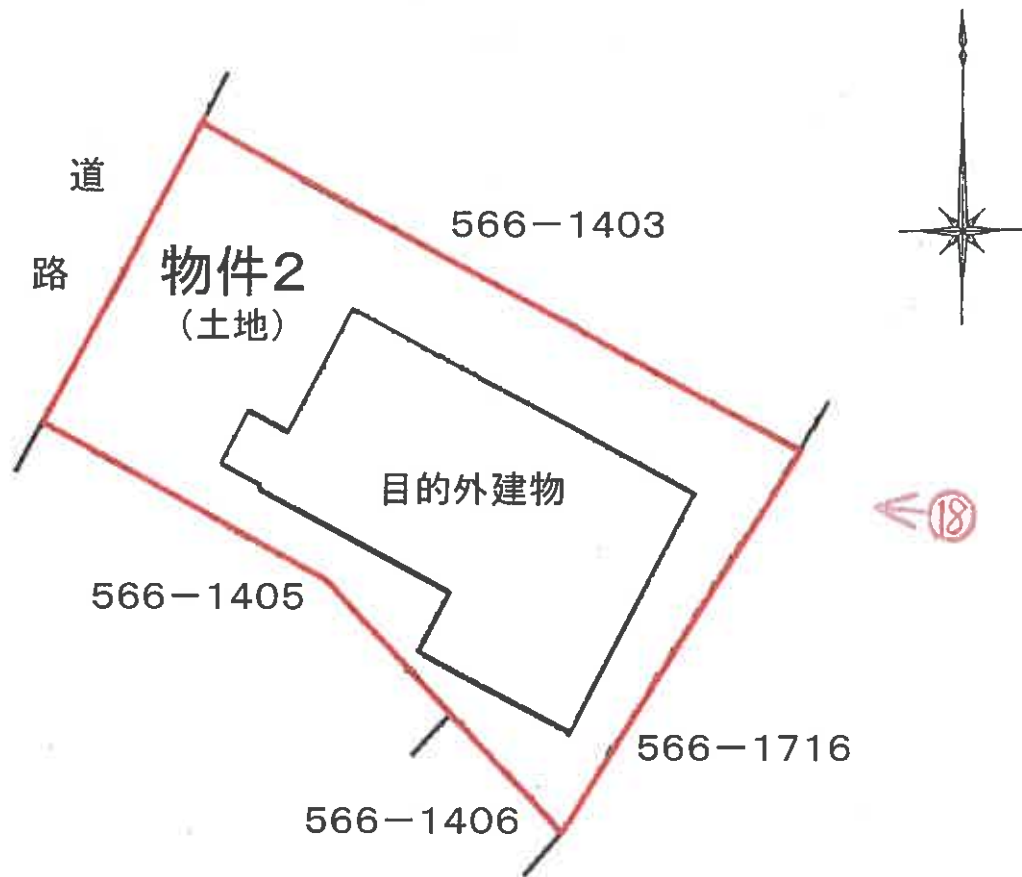
土地建物位置関係図（物件1、3、4）

（←○は写真番号および撮影位置・撮影方向）



土地建物位置関係図（物件2）

（←○は写真番号および撮影位置・撮影方向）



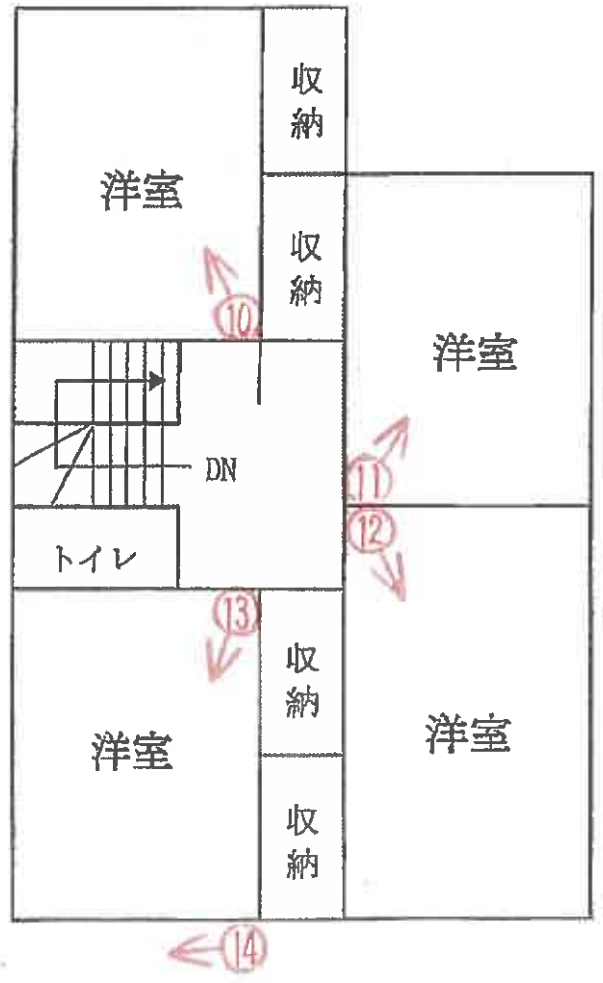
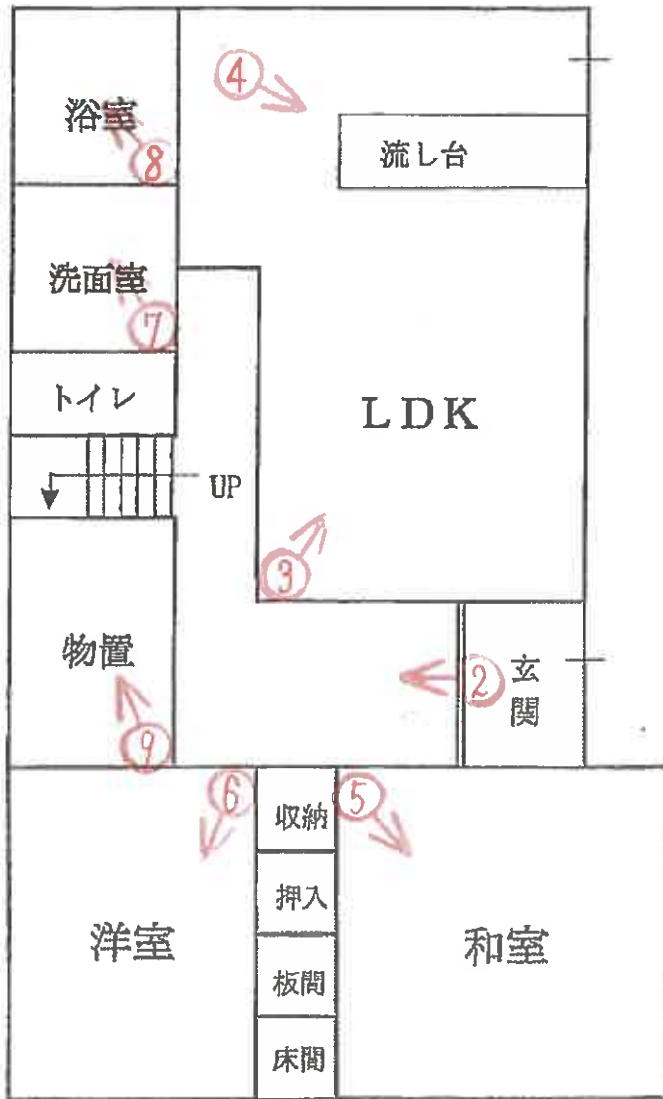
建物間取略図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1階

2階





①



②

(23枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



12



13



14



15



16



17



18

令和 7 年 (ケ) 第 30032 号
令和 7 年 11 月 13 日 現地調査
令和 7 年 12 月 17 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

一 括 価 格	
金7,720,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金30,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(土地)	金2,150,000円
物件4(建物)	金5,530,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所在地 地目 積	物件目録記載のとおり	物件1の地目：雑種地
4	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			
物件1・2は持分348分の1が評価対象である。			

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1～3)

位置・交通	神戸電鉄線 緑が丘駅の南東方 約800m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ中に空地もみられる住宅地域	
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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 第1種高度地区、敷地面積の最低限度 (100㎡)、すまい・まちなみ形成地区、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地
画地条件	規模 232.42 ㎡の ほぼ整形地 (物件3)	
接面道路の状況	東側 約6m市道	
土地の利用状況等	物件3は物件4の敷地。物件1は物件3の南方至近に位置するやや不整形地で、従前集中浄化槽の設置地であったが集中浄化槽の撤去に伴い現況は空地となっている。物件2は緑が丘駅の東方約900m (道路距離)の地点に位置するやや不整形地で、自治会集会所である目的外建物の敷地として利用されており、当該建物の敷地利用権は使用借権とみられる(詳細は現況調査報告書ご参照)。当該欄は主として物件3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	特になし	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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12年3月9日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、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 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。

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1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準面地価格 (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	38,200	0.30	3.38	—	40,000
2	38,200	0.98	0.50	0.90	20,000
3	38,200	0.96	232.42	0.90	7,670,000

ア 標準面地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸西-5）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準面地価格(円/㎡)
 $39,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 \approx 38,200$

◇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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/102$

イ 個別格差：物件1 形状、規模、道路奥、間口狭小、雑種地等(0.30)

物件2 接近条件、環境条件、形状等(0.98)

物件3 方位、道路奥等(0.96)

ウ 地 積：物件1 登記記載地積1,177.02㎡×持分1/348

物件2 登記記載地積175.05㎡×持分1/348

物件3 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の考慮

(2) 建物価格（物件4）

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
4	150,000	137.45	0.16	3,300,000

ウ 現価率

経過年数26年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数31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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \approx 0.16$

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)	土 地 利 用 権 等 割 合		土 地 利 用 権 等 価 格 (円)
	ア	イ		ア×イ
2	20,000	0.10	敷地占有利益	10,000
3	7,670,000	0.60	法定地上権	4,600,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	40,000	—		1.00	0.70	30,000
2	20,000	-10,000		1.00	0.70	10,000
3	7,670,000	-4,600,000		1.00	0.70	2,150,000
4	3,300,000	+4,600,000	1.00	1.00	0.70	5,530,000
一 括 価 格 (合 計)						7,720,000

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 (神戸西-5)
所 在 : 神戸市西区北山台3丁目566番1527
「北山台3-14-19」
価 格 : 39,000円/m²
位 置 : 神戸電鉄線「緑が丘」駅より道路距離820m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 182m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員6m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 : 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 22,333,954円 (×1/348)
物件2 : 4,348,242円 (×1/348)
物件3 : 6,252,098円
物件4 : 2,433,200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 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

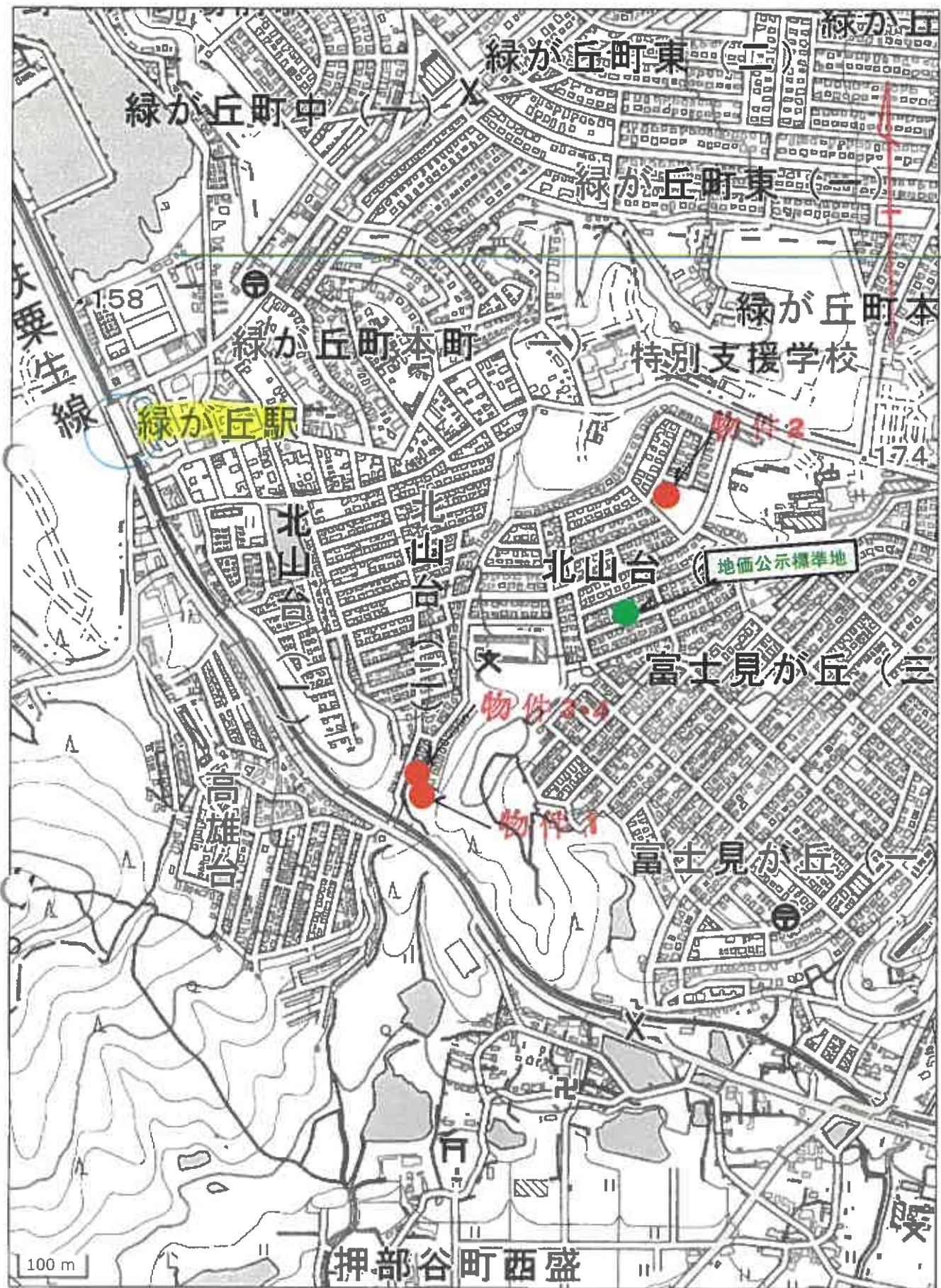
- 1 所 在 神戸市西区北山台二丁目
地 番 567番103
地 目 宅地
地 積 1177.02平方メートル
共有者 A 持分348分の1
- 2 所 在 神戸市西区北山台三丁目
地 番 566番1404
地 目 宅地
地 積 175.05平方メートル
共有者 A 持分348分の1
- 3 所 在 神戸市西区北山台二丁目
地 番 567番91
地 目 宅地
地 積 232.42平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 神戸市西区北山台二丁目567番地91
家屋 番号 567番91の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 78.66平方メートル
2階 58.79平方メートル



物 件 目 録

所有者 A





公図写

567-150 567-107 567-167
567-47 567-82 567-172



(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。

地番区域見出し
北山台二丁目

請求部	所在	神戸市西区北山台二丁目			地番	567番103		
出力尺	縮尺不明	精度区	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9月5日
神戸地方法務局明石支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

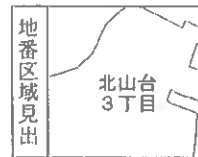
縮小版

公図写

1 566-1521 2 566-1703 3 566-1711 4 566-1378 5 566-1706
 6 566-1672 7 566-1704 8 566-1668 9 566-1498



(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。



請求部分	所在 神戸市西区北山台三丁目			地番	566番1404		
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9月5日
 神戸地方裁判所明石支局

請求番号：20-3
 (1/1)

捺印官

縮小版

この図面は、国土利用計画法に基づき作成されたものであり、その内容については、国土利用計画法に基づき作成されたものとする。

国土利用計画法



地積測量図

地番 第 167-13 号

土地の所在地 神戸市垂水区御幸町西番字北山

面積 167-13 号
567-1

面積 167-13 号
567-1



作業者

申請人

地主

414200

土地所有権登記士会

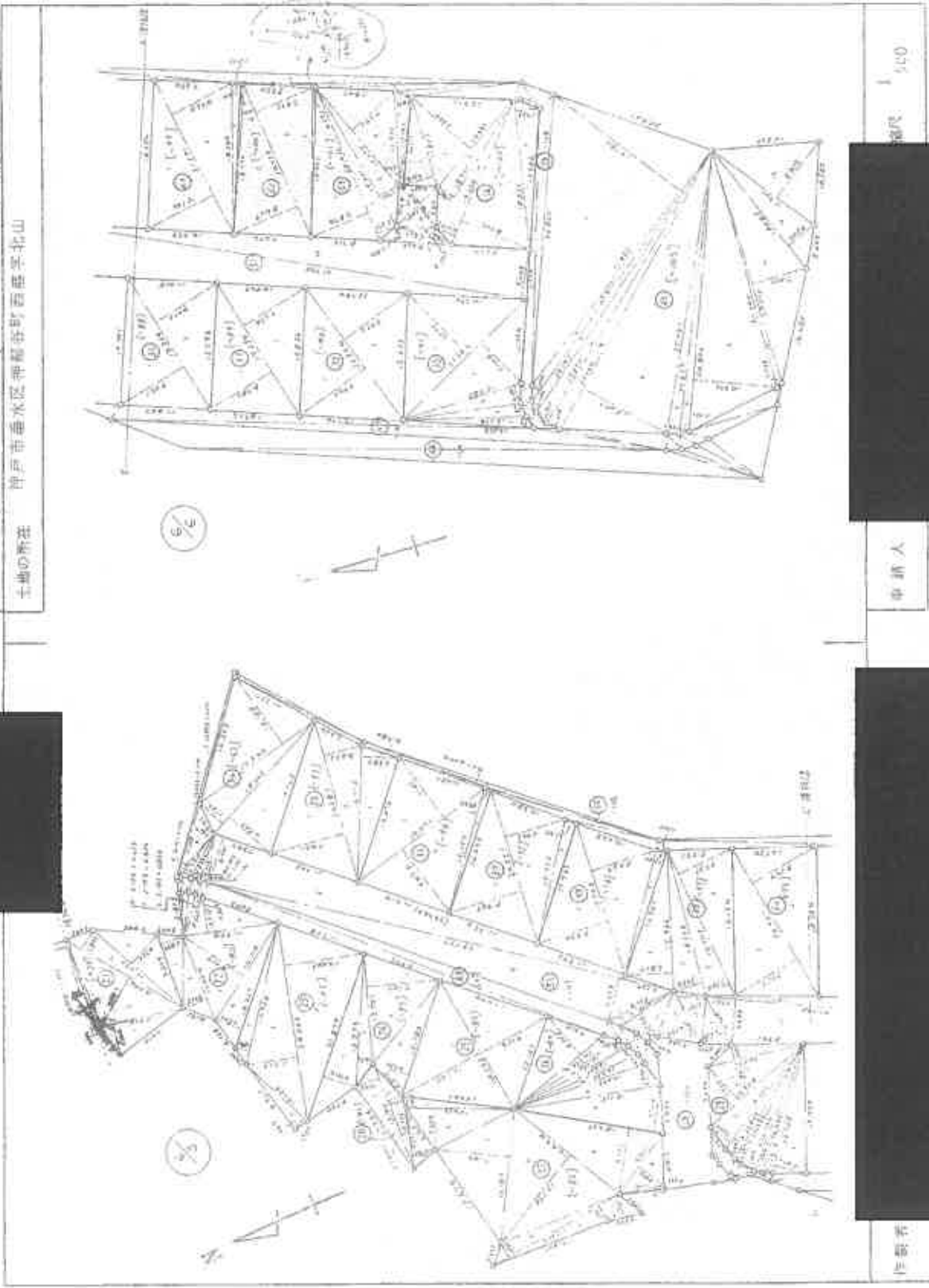
縮小版

これは図面に記載あり、この外は本図面と合致しない。
金額: 海防省 測量部 測量課 測量員 〇〇

測量員

地積測量図

地 番 〇〇〇〇 〇〇〇〇
所在地 神戸市垂水区神戶谷町西高平北山



申請人
41426

縮尺 1/500
土地測量士(9)

作業者

11/19

登録番号: 2014

縮小版

登記年月日：昭和53年8月11日

これは図面に記載されている内容を証明する旨の文書である。
令和7年9月5日 神戸地方裁判所 明石支部 登記官

553.8.11

土地登記法 図
地積測量図

神戸市東灘区新町三丁目盛字北出

地番

土地の所在

後継地
564-1323-51-168新 (44.2) 466-1377-4866-1442
466-1464-51-563

1963年10月10日測量



地積計算

- 62271.6072 - 2485.6711 - 3211.3763 - 625.6095 - 3127.3117
- 2757.3546 - 2798.0210 - 1324.6215 - 2133.6192 - 3136.0214
- 3009.6419 - 1356.4072 - 3131.9128 - 2401.8144 - 2732.7140

製作者

申請人

414403

2000

登記簿(正)

縮小版

(1/26)

請求番号：20-5

地積測量図 (43.2.7)

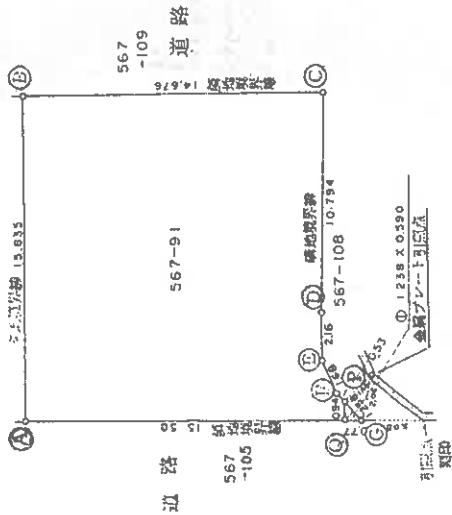
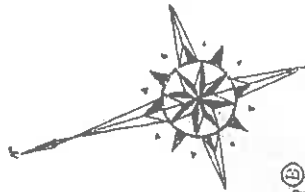
地番	567-91, -107
土地の所在	神戸市西区北山台2丁目

記号	境界の種類
(A) (B) (C)	コンクリート柵
(D) (E) (F)	金属プレート
(G) (H)	瓦印

三斜尺積算

地番	567-107	567-91	高さ	密度	面積
NO.	1		0.590		0.730420
			密度		0.730420
			面積		0.3652100
			地積		0.36

公積	567-91	積算	地積
	232.7936		0.3652100
			232.4283900
			232.42



作製者



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家産調査士会)

414301

縮小版

この図面に記載されている内容は証明した書面である。
 令和7年9月5日 神戸地方建設局測量課

これは図面として提出されたもので、登記簿に添付された図面とは異なる場合があります。詳細は登記簿を参照してください。

各階平面図

家屋番号 567番91-2

建物図面

建物の所在

神戸市西区北山台2丁目567番地91

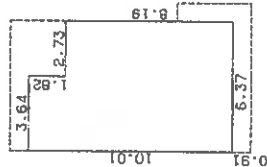
1階平面図



求積表

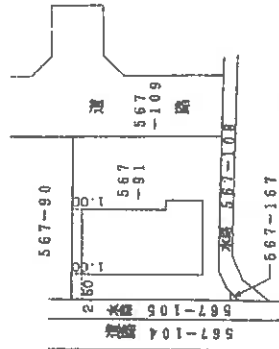
$8.19 \times 6.37 = 52.1703$
 $3.64 \times 7.28 = 26.4992$
合計 78.6695
 床面積 78.66 ㎡

2階平面図



求積表

$1.82 \times 3.64 = 6.6248$
 $8.19 \times 6.37 = 52.1703$
合計 58.7951
 床面積 58.79 ㎡



作製者

縮尺

250

申請人

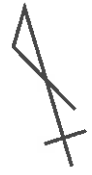
828

縮尺

500

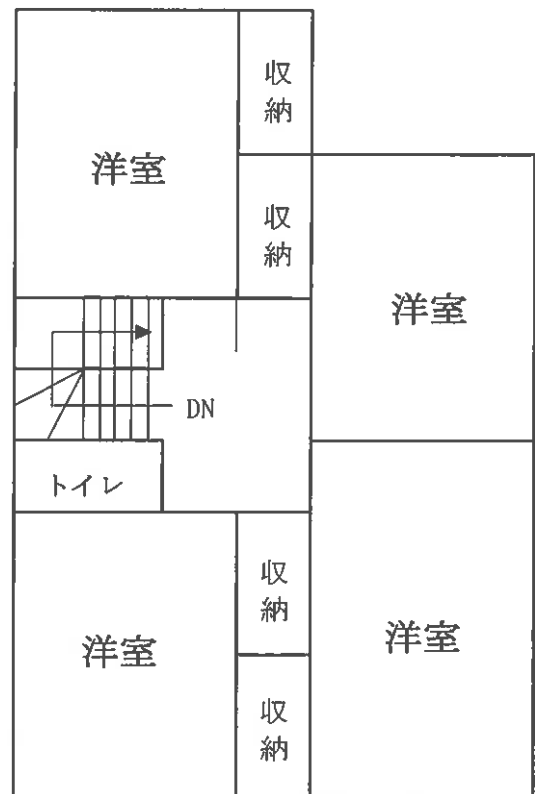
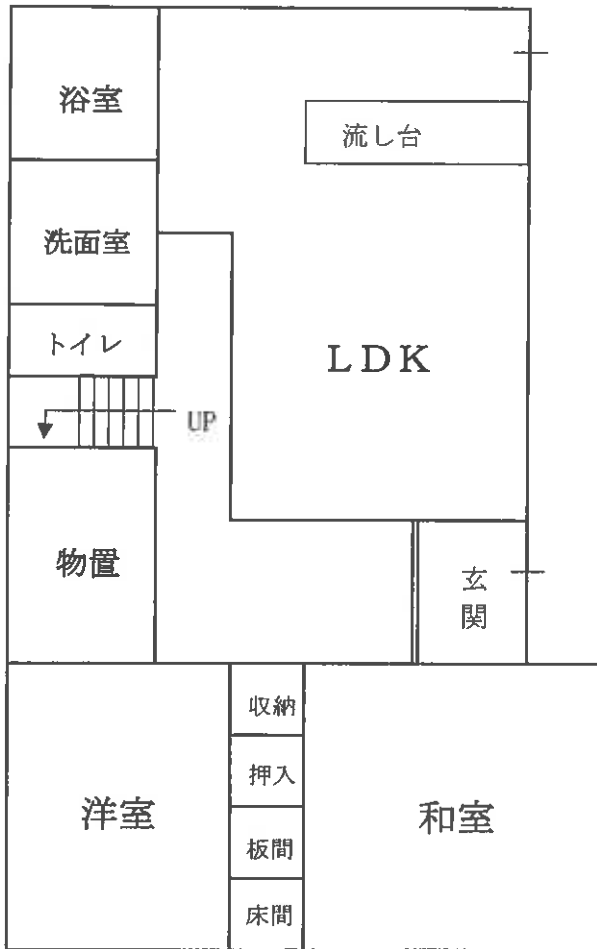
縮小版

【建物間取略図】



1階

2階



現況写真

○物件1



○物件2



現況写真

○物件3・4

