

## 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 3月23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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 21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 5月 12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 3月23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    | 神戸市北区惣山町五丁目              |              |
|   | 地 番    | 10番13                    |              |
|   | 地 目    | 宅地                       |              |
|   | 地 積    | 208.84平方メートル             |              |
| 2 | 所 在    | 神戸市北区惣山町五丁目              |              |
|   | 地 番    | 10番14                    |              |
|   | 地 目    | 宅地                       |              |
|   | 地 積    | 211.94平方メートル             |              |
| 3 | 所 在    | 神戸市北区惣山町五丁目10番地13、10番地14 |              |
|   | 家屋 番号  | 10番13                    |              |
|   | 種 類    | 居宅                       |              |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造瓦葺2階建           |              |
|   | 床 面 積  | 1階                       | 126.87平方メートル |
|   |        | 2階                       | 93.34平方メートル  |
|   | (附属建物) |                          |              |
|   | 符 号    | 1                        |              |
|   | 種 類    | 車庫                       |              |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建          |              |
|   | 床 面 積  | 18.10平方メートル              |              |
|   | 符 号    | 2                        |              |
|   | 種 類    | 車庫                       |              |



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 18.00平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5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。

---

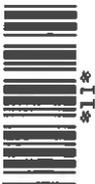
5 その他買受けの参考となる事項

なし

---

### 《 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    | 神戸市北区惣山町五丁目              |              |
|   | 地 番    | 10番13                    |              |
|   | 地 目    | 宅地                       |              |
|   | 地 積    | 208.84平方メートル             |              |
| 2 | 所 在    | 神戸市北区惣山町五丁目              |              |
|   | 地 番    | 10番14                    |              |
|   | 地 目    | 宅地                       |              |
|   | 地 積    | 211.94平方メートル             |              |
| 3 | 所 在    | 神戸市北区惣山町五丁目10番地13、10番地14 |              |
|   | 家屋 番号  | 10番13                    |              |
|   | 種 類    | 居宅                       |              |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造瓦葺2階建           |              |
|   | 床 面 積  | 1階                       | 126.87平方メートル |
|   |        | 2階                       | 93.34平方メートル  |
|   | (附属建物) |                          |              |
|   | 符 号    | 1                        |              |
|   | 種 類    | 車庫                       |              |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建          |              |
|   | 床 面 積  | 18.10平方メートル              |              |
|   | 符 号    | 2                        |              |
|   | 種 類    | 車庫                       |              |



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 18.00平方メートル



令和7年(ケ)第118号  
令和7年12月18日受理  
令和8年1月15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

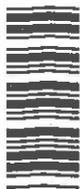
- 1 所 在 神戸市北区惣山町五丁目  
地 番 10番13  
地 目 宅地  
地 積 208.84平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区惣山町五丁目  
地 番 10番14  
地 目 宅地  
地 積 211.94平方メートル
- 3 所 在 神戸市北区惣山町五丁目10番地13、10番地14  
家屋 番号 10番13  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 126.87平方メートル  
2階 93.34平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 18.10平方メートル  
符 号 2  
種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 18.00平方メートル



\*22\*

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市北区惣山町5丁目10番地の13
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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 □
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	
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(□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 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 上記の者が本件建物を居宅(空き家)および車庫(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
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編綴の写真により、3枚目のとおり認めた。
- 2 物件1、2（土地）に係る事項
  - (1) 道路とは高低差があり、道路から玄関までに長い階段アプローチがある（写真⑭）。
  - (2) 物件1および物件2のそれぞれに、東側道路からの掘込み車庫（物件3附属建物符号1および附属建物符号2）が設けられている（写真⑮）。附属建物符号2は解錠できなかつたため内部の確認ができず、電動シャッターが正常に開閉するか否かも不明である。
  - (3) 玄関アプローチのタイルに筋状の傷みが認められた（写真⑯の赤丸部分）。
  - (4) 物件2の南西部に南側道路に出る勝手口がある（写真⑰）。
  - (5) 前項の勝手口の横に洗濯物干し場の屋根が地面に固着して設置されている（写真⑱）。
- 3 物件3（建物）に係る事項
  - (1) 床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化および使用態様等による傷みおよび汚れ等が認められる。
  - (2) 居間の2か所に外部テラスへの扉が設けられているところ、雨水の浸入により扉付近が酷く損傷している（写真⑲）ほか、床に沈み込みが認められ、床下の構造体まで傷んでいる惧れがある。
  - (3) 居間および洗面室等に床暖房が設置されているところ、正常に動作するか否か不明である。
  - (4) 2階の南東側はルーフバルコニーであるところ（写真⑳）、雨水が流れず溜まることが認められた。原因は不明であるが、排水口が詰まっている可能性がある。
  - (5) 外壁の一部にクラックがあることが認められる（写真㉑および㉒の各赤丸部分）。

(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 )

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物で事件や事故はありません。</li><li>2 小型犬を飼っていたので、多少の汚れや傷みがあると思います。</li><li>3 外壁のクラックは補修しています。</li><li>4 床暖房等の住宅設備は何れも古いものですので、動作するかどうか分かりません。</li></ol>

(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12月19日(金) 14:20-14:35	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12月19日(金) 14:50-15:05	神戸地方法務局北出張所	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書および公図等取得
令和7年12月25日(木) 12:30-14:20	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
令和7年12月26日(金) 10:10-10:20	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者より電話聴取(発信)
<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12月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、所有者破産管財人より提供を受けた鍵により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



地番区域見出し  
 惣山町2丁目  
 惣山町5丁目

請求部分	所在	神戸市北区惣山町五丁目			地番	10番13			
出力尺	1/500	精度区分		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	昭和58年5月1日			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

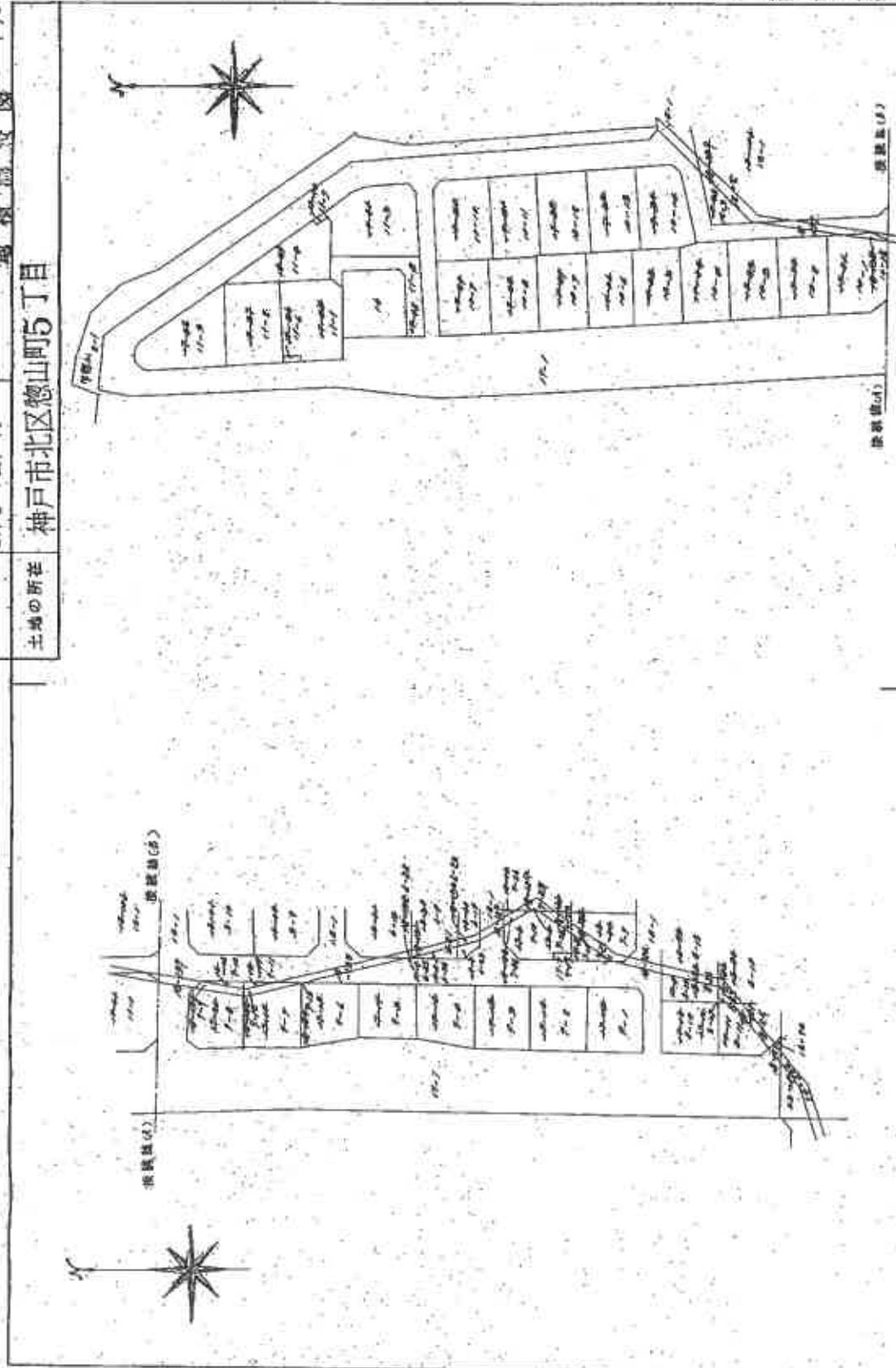
登記年月日：昭和58年6月1日

前17 復17-1-17-43 新 6-9, 6-10, 6-19, 7-9, 7-11, 7-19, 8-8, 8-10, 8-12, 9-1, 9-9, 10-1, 10-14, 11-1, 11-2, (2-3, 14)

58.8.1

所在地 神戶市北区徳山町5丁目  
地積測量図 1/96

地番 87-1  
87-2 ~ 87-43  
土地の所在



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(印)

申請人

(昭和58年5月10日作成)

058579

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和58年5月1日

58.6.1

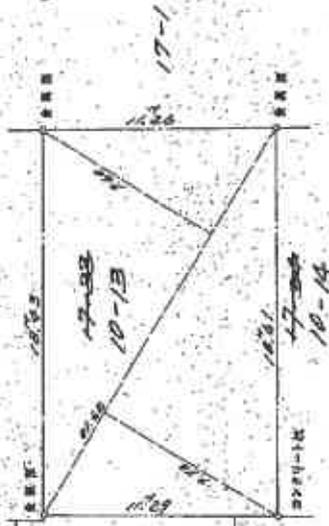
地積測量図

26/36  
E-147

17-23  
10-13

神戸市北区懸山町5丁目

地番  
土地の所在



17-23

順	点	距離	方位	面積
1	17-23 X	9.50	-	207.3320
2	17-23 X	9.72	-	210.1464
3	17-23 X	31.677	-	417.6984
				1/2
				208.8492

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/250

(別紙 58年 6 月 10 日付)
058604

(本文裏面記載)

(25/36)

調査番号：8-4

登記年月日：昭和58年6月11日

58.6.1

地積測量図

17-24  
10-14

神戸市北区徳山町5丁目

地番

土地の所在



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

17-24-34

区分	面積	延床面積	延床面積
1	20.65 X	8.07	166.6453
2	20.65 X	8.01	165.4065
3	18.76 X	1.37	25.7012
4	17.36 X	2.81	66.1416
合計		20.26	423.8948
		1/2	211.9474

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和58年5月10日作成

058605

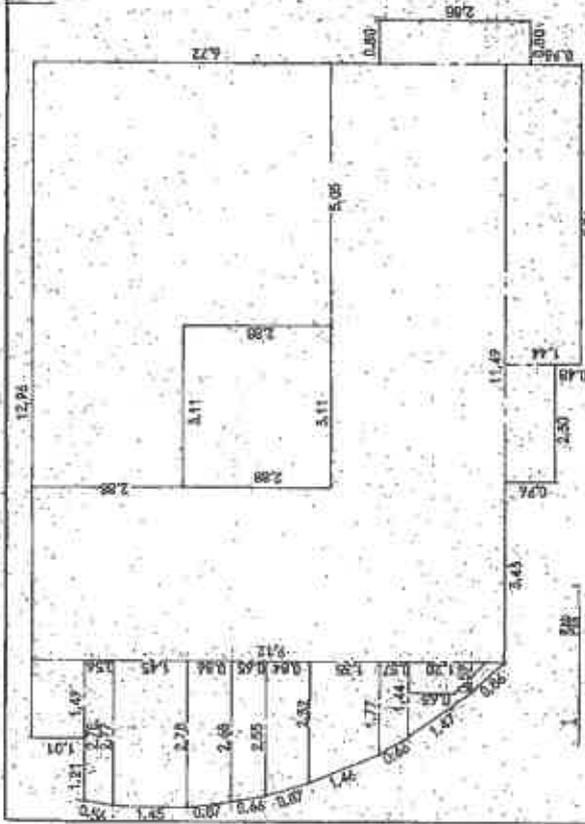
(55540584)

(27/55)

請求番号：8-4

登記年月日：平成15年6月20日

各階平面図



主たる建物 求積

1.01	X	1.49	=	1.5049
1/2 (2.70+2.77)		0.56	=	1.5616
1/2 (2.77+2.78)		1.45	=	4.02375
1/2 (2.78+2.68)		0.66	=	2.3478
1/2 (2.68+2.55)		0.65	=	1.69975
1/2 (2.55+2.32)		0.84	=	2.0454
1/2 (2.32+1.77)		1.35	=	2.76075
1/2 (1.77+1.44)		0.57	=	0.91485
1/2 (1.44+0.59)		1.20	=	1.2180
1/2 X 0.59 X		0.63	=	0.18585
9.12	X	1.49	=	10.47858
0.96	X	2.30	=	2.2080
1.44	X	5.76	=	8.2944
2.88	X	0.80	=	2.3040
- 2.88	X	3.11	=	8.9568
計				126.87105

床面積1階 126.87

作製者

(印)

縮尺 1/100

平成15年4月16日(第1)

申請人

155887 155888

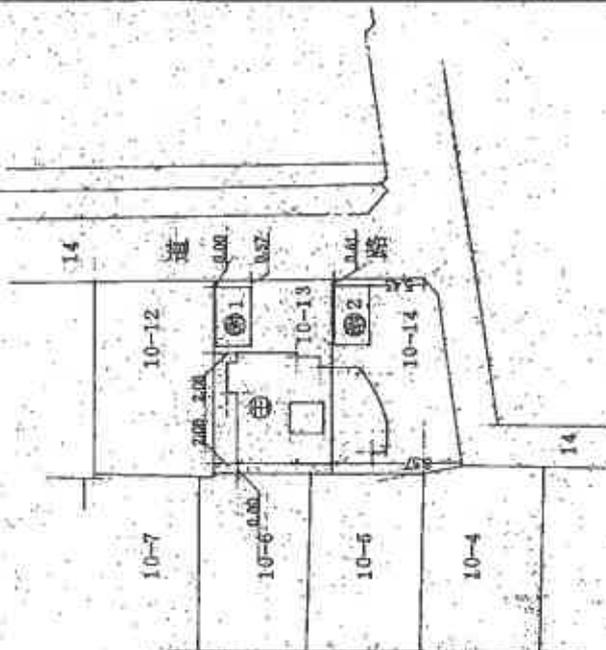
縮尺 1/500

建築物各階平面図

家屋番号 10番13

建物の所在 神戸市北区数山町五丁目10番地13, 10番地14

平成15年6月20日登記



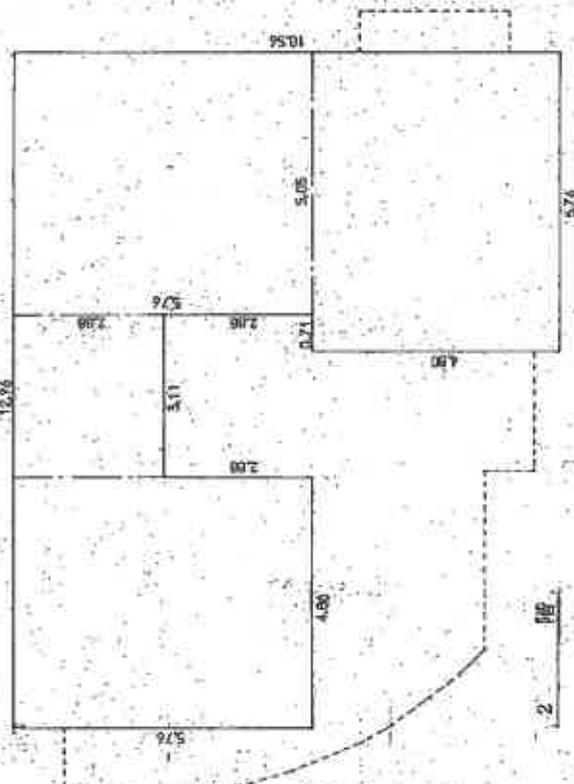
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成15年6月20日

各階平面図

家屋番号 10番13

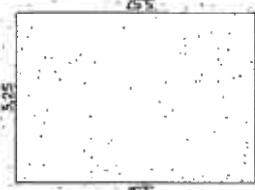
建物の所在 神戸市北区藤山町五丁目10番地1.3, 1.0番地1.4



附属建物 求積

5.57 X 3.25 = 18.1025

床面積 18㎡10



附属建物 符号1

附属建物 求積

5.54 X 3.25 = 18.0050

床面積 18㎡00



附属建物 符号2

主たる建物 求積

575	X	480	=	275480	
288	X	311	=	89568	
576	X	505	=	290880	
480	X	576	=	275480	
				計	933408

床面積2階 93㎡34

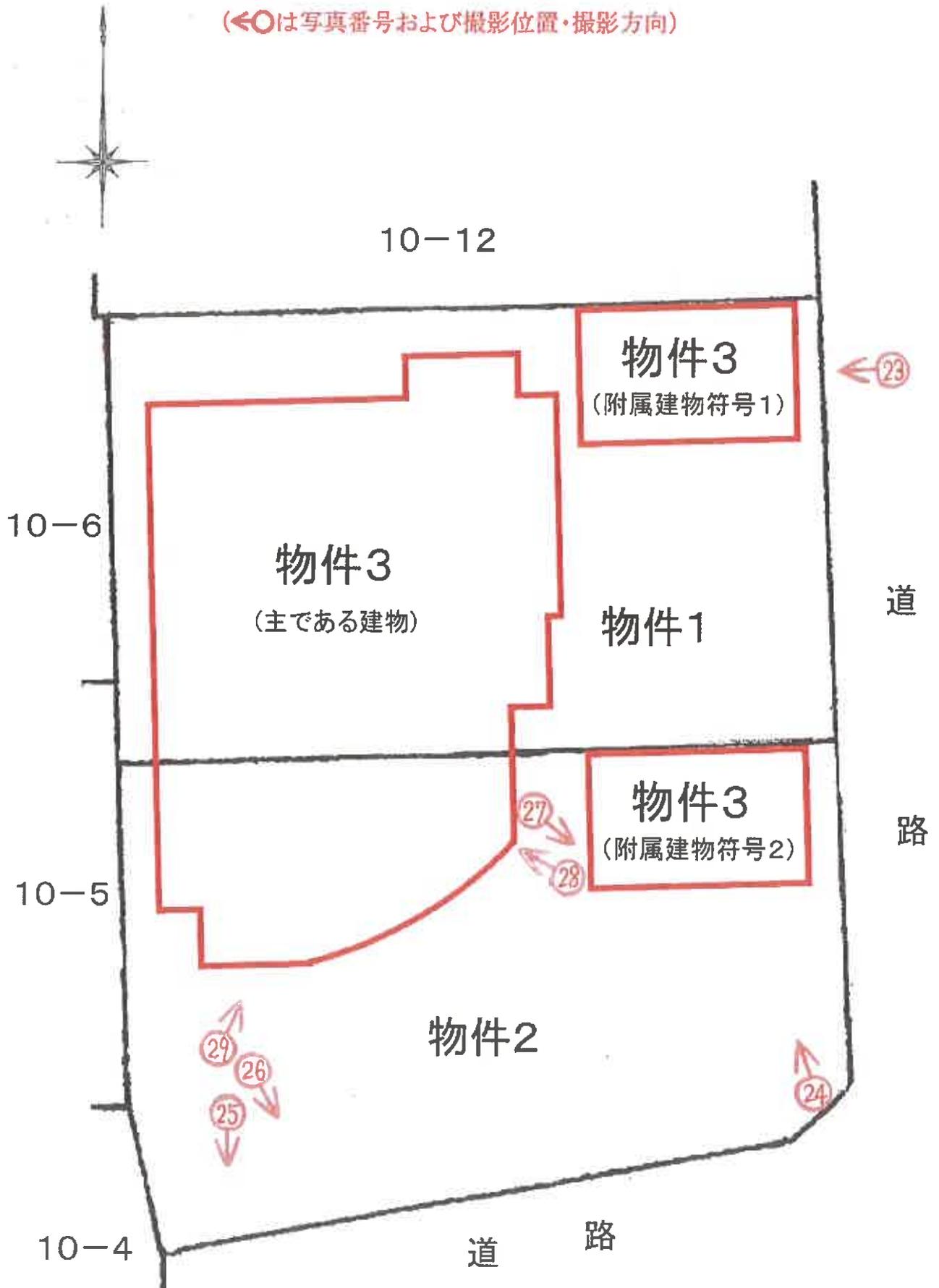
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製年 (平成15年)	縮尺 1/100	申請人	縮尺 1/100
15年6月15日(地)	100	[Redacted]	100

155889

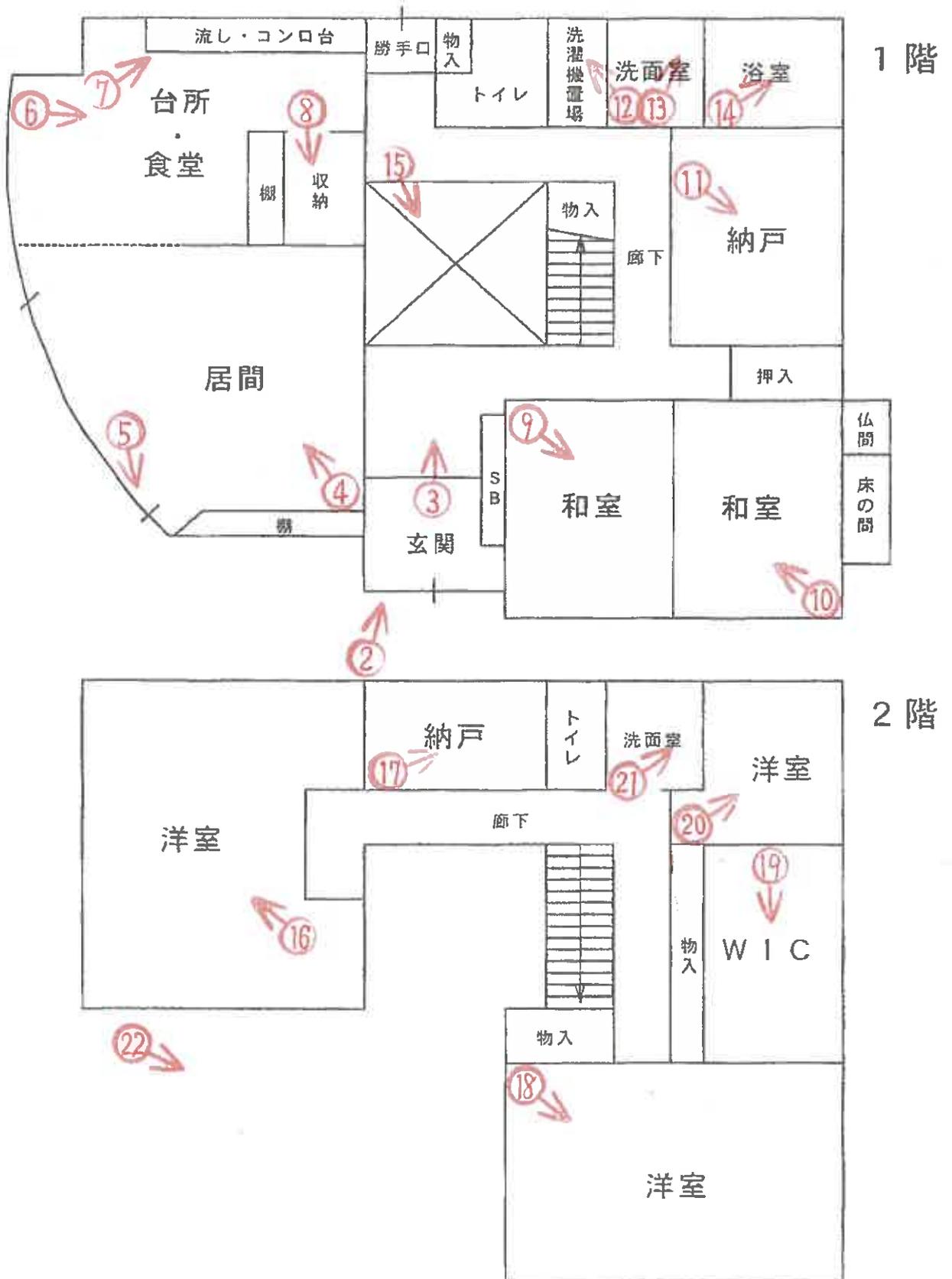
# 土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



# 建物間取略図 (主である建物)

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

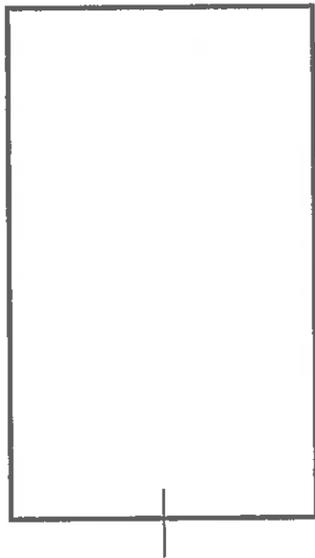


# 建物間取略図 (附属建物 符号1・符号2)

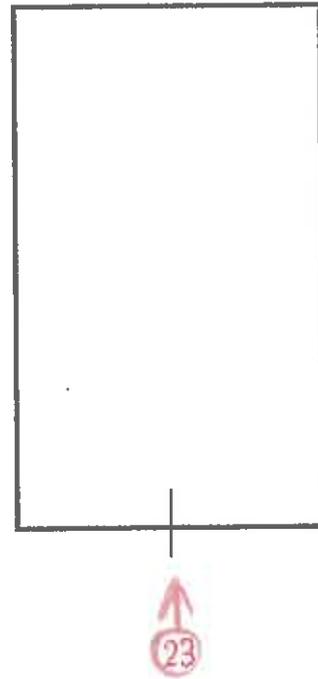
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



附属建物符号2



附属建物符号1





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29

令和 7 年 (ケ) 第 118 号  
令和 7 年 12 月 25 日 現地調査  
令和 8 年 1 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

橋本 明人

## 第1 評価額

一括価格	
金18,030,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,660,000円
物件2(土地)	金2,710,000円
物件3(建物)	金12,660,000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・2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 地目 積	物件目録記載のとおり	
3	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	神戸電鉄線 北鈴蘭台駅の南東方 約800m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅、駐車場・公園等がみられる。	
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 40% 80% 建築基準法第22条区域 絶対高さ10m、敷地面積の最低限度(100㎡)、第1種高度地区、惣山町建築協定、宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記記載数量合計420.78㎡の概ね台形地	
接面道路の状況	東側 約6m市道 南側 約4m市道(独立専用自転車歩行者道) 道路と高低差があり、敷地からの勝手口のある南西部分を除き東側道路などかなりの高低差がある。	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3建物の敷地、勝手口のある南西部分を除き南側から南東部分にかけては斜面の擁壁や長い階段がある。	
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	特にはなし	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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1年10月31日 新築 経過年数 36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 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・ビニル床タイル等 設 備 : 所有者の陳述によれば、床暖房等の住宅 そ の 他 : 設備は何れも古いもので、動作するかどう か分からないとのこと。
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・居間から外部への扉が2ヶ所設けられているが、扉付近がかなり傷んでいるほか床に沈み込みがある。</li> <li>・外壁の一部にクラック、内壁の一部のクロスの剥離等が見られた。ルーフバルコニーで、雨水が流れず溜まること認められた。</li> <li>・附属建物符号1・2は車庫である。符号2は解錠できず内部を確認できなかった。</li> </ul>

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	74,500	0.80	208.84	0.85	10,580,000
2	74,500	0.80	211.94	0.85	10,740,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸北-5)

公示価格等(円/m<sup>2</sup>) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m<sup>2</sup>)  
 $76,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/102 \approx 74,500$

◇ 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 : 方位等 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/100 \times 100/99 \times 100/103 \times 100/100 \approx 100/102$

イ 個別格差 : 規模大、道路との高低差等 (0.80)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
主である建物	260,000	220.21	0.12	6,870,000
附属建物符号1	100,000	18.10	0.12	220,000
附属建物符号2	100,000	18.00	0.12	220,000
合計				7,310,000

ウ 現価率

(主である建物)

経過年数36年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数41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)]  
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \approx 0.12$

(附属建物)

構造や主である建物との関係性等から、主である建物の現価率と同じと査定した。

## 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
1	10,580,000	0.60	法定地上権	6,350,000
2	10,740,000	0.60	法定地上権	6,440,000

### (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	10,580,000	-6,350,000		0.90	0.70	2,660,000
2	10,740,000	-6,440,000		0.90	0.70	2,710,000
3	7,310,000	+12,790,000	1.00	0.90	0.70	12,660,000
一 括 価 格 (合 計)						18,030,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 大型の古い住宅等を考慮

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 (神戸北-5)  
所 在 : 神戸市北区惣山町3丁目5番8  
価 格 : 76,000円/㎡  
位 置 : 神戸電鉄線「北鈴蘭台」駅より道路距離900m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 157㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南側幅員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40%, 容積率80%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が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 : 8,820,775円  
物件2 : 8,951,709円  
物件3 : 12,641,200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 神戸市北区惣山町五丁目  
 地 番 10番13  
 地 目 宅地  
 地 積 208.84平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区惣山町五丁目  
 地 番 10番14  
 地 目 宅地  
 地 積 211.94平方メートル
- 3 所 在 神戸市北区惣山町五丁目10番地13、10番地14  
 家屋 番号 10番13  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 126.87平方メートル  
 2階 93.34平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
 種 類 車庫  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
 床 面 積 18.10平方メートル
- 符 号 2  
 種 類 車庫



物 件 目 録

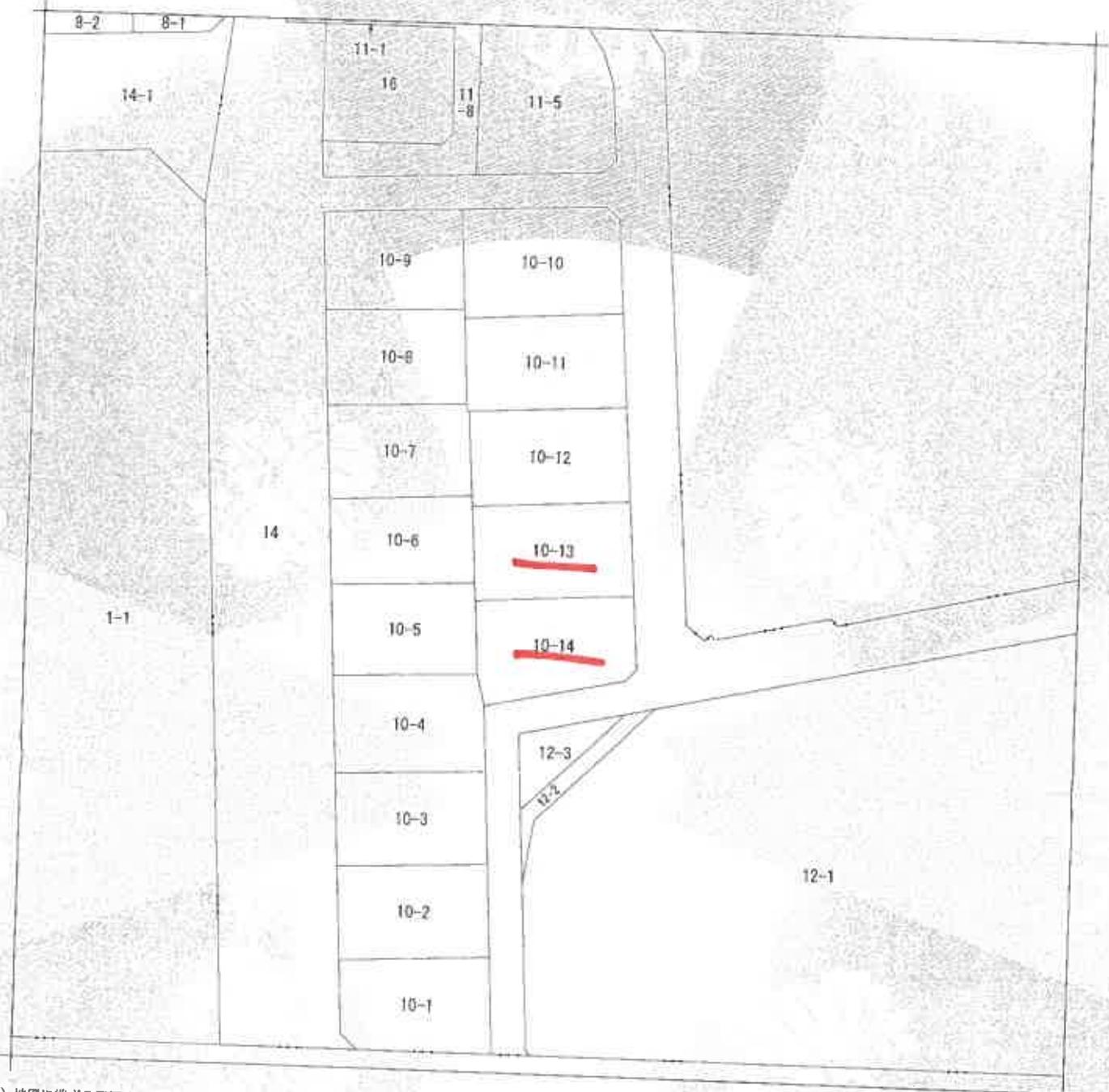
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 18.00平方メートル

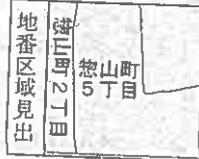


8225





(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	神戸市北区惣山町五丁目		地番	10番13	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和58年5月1日		備付年月日 (原図)		種類	旧土地台帳附属地図
				補記事項	方位不明	

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。

(神戸地方法務局北出張所管轄)

令和7年10月29日

神戸地方法務局

登記官



公図写

縮小版

登記年月日：昭和58年6月1日

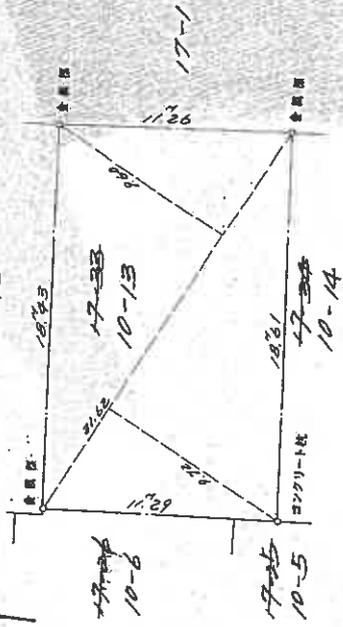
58.6.1

26/76  
E-147

地積測量図

地番 17-33  
10-13

土地の所在 神戸市北区総山町5丁目



1	21.62	X	9.60	=	207.5520
2	21.62	X	9.72	=	210.1464
			3.5771	=	417.6984
			1/2	=	208.8492

申請人

(印) 58年5月10日(作製)

作製者

(私文書用印欄)

縮尺 1/250

縮小版

請求番号：2-2

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(神戸地方方法務局北出事務所管轄)

令和7年10月29日 神戸地方方法務局

蓋印

登記年月日：昭和58年6月1日

58.6.1

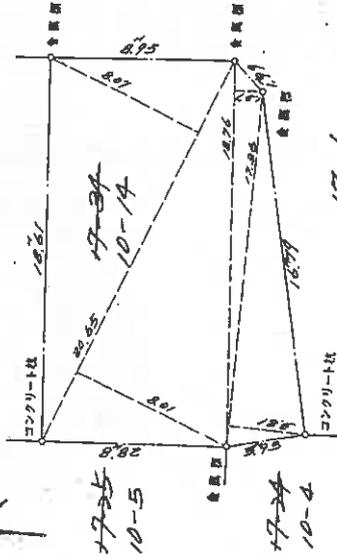
地積測量図

17-34  
10-14

神戸市北区惣山町5丁目

地番

土地の所在



区画番号	区画面積	積算面積
1	20.85 X 8.07 =	166.6455
2	20.65 X 8.01 =	165.4065
3	18.76 X 1.37 =	25.7012
4	17.36 X 3.81 =	66.1416
合計		423.8948
		211.9474

製作者

(私文書印)

申請人

(昭和58年5月10日作成)

縮尺 1/250

図案番号：3-2

058605

縮小版

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月24日

神戸地方事務属北出張所

登記簿



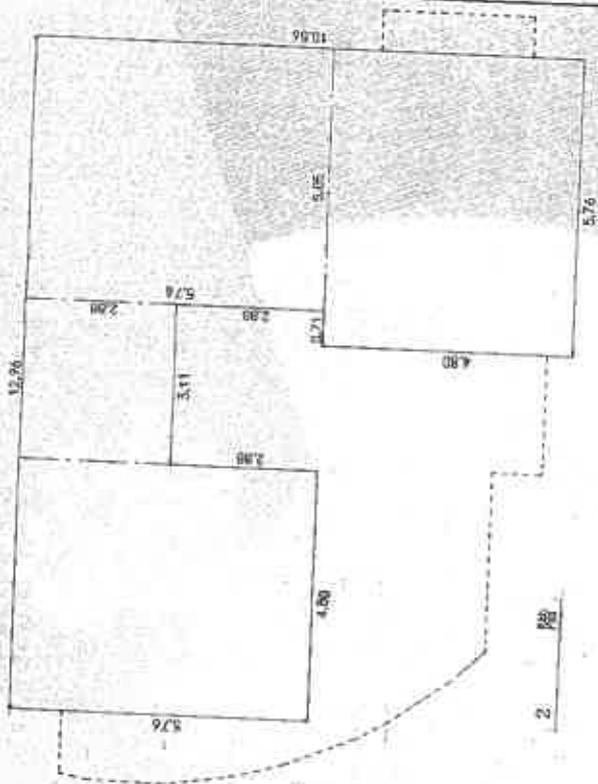
登記年月日：平成15年6月20日

H15.6.20 各階平面図

家屋番号 10番13

建物の所在 神戸市北区鯉山町五丁目10番地13, 10番地14

建物各階平面図



2 階

附属建物 求積

$5.57 \times 3.25 = 18.1025$

床面積 18㎡10

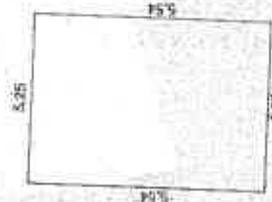


附属建物 符号1

附属建物 求積

$5.54 \times 3.25 = 18.0050$

床面積 18㎡00



附属建物 符号2

主たる建物 求積

5.76	X	4.80	=	27.6480	
2.88	X	3.11	=	8.9568	
5.76	X	5.05	=	29.0880	
4.80	X	5.76	=	27.6480	
				計	93.3408

床面積 2階 93㎡34

作業者

(印)

縮尺 1/100

平成15年6月18日作成

申請人

155889

縮小版

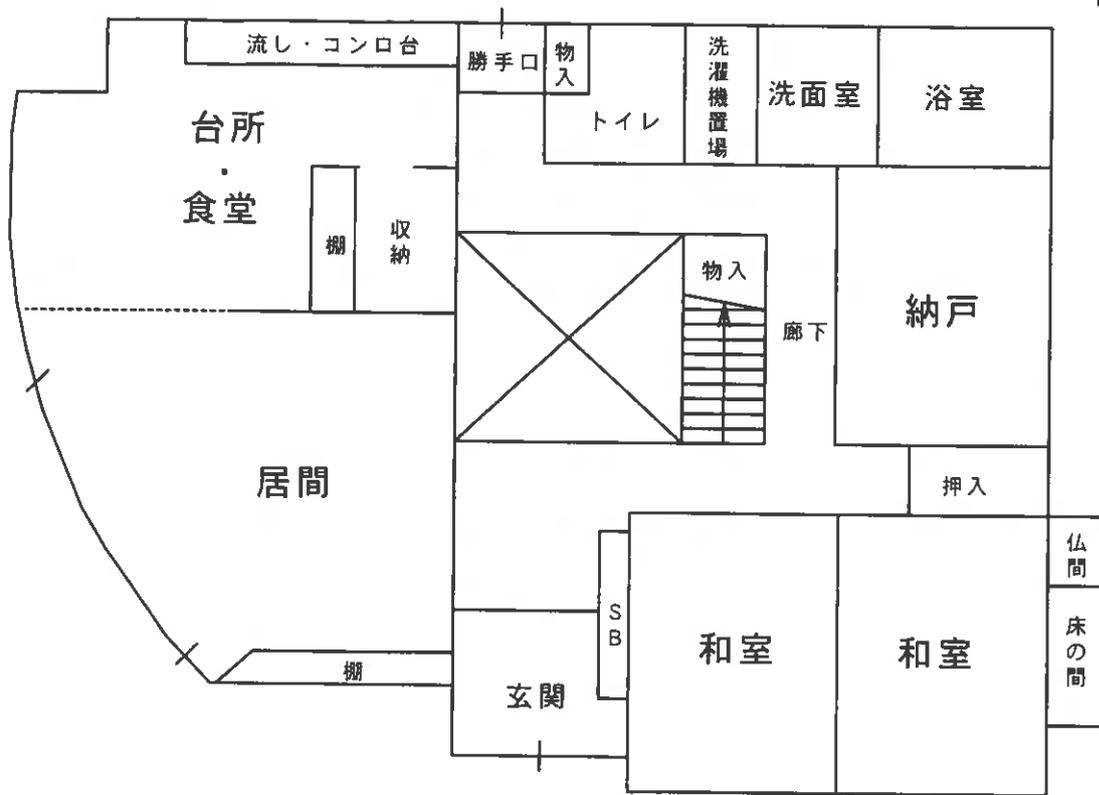
請求番号：2-3

02/21

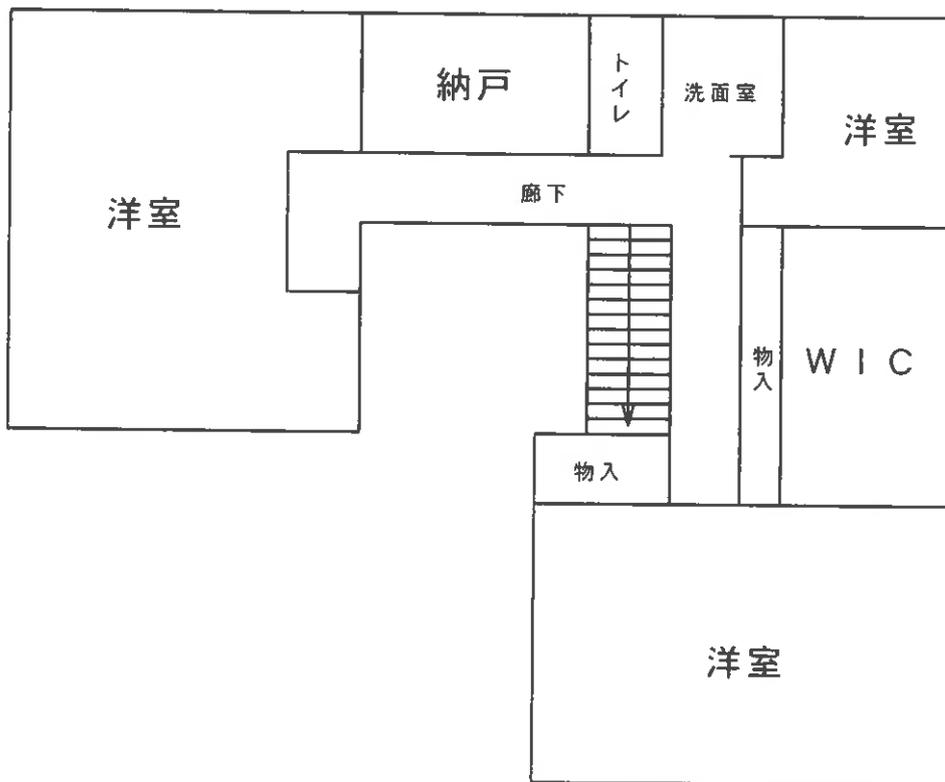
1. 本図面に記載されている内容は、登記簿上の内容と一致するものと見做すこと。  
 (神戸市方法務局登記課作成)  
 令和7年10月29日 神戸市方法務局 登記部

主である建物

1階



2階



建物間取略図

### 附属建物符号 1



### 附属建物符号 2



### 建物間取略図



現況写真