

令和7年（ケ）第112号

## お 知 ら せ

- 1 本件は、物件1・2、物件3～6に分けて売却しております。
- 2 入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。
- 3 なお、一部の不動産の買受申出額で各債権者の債権及び執行費用の全部を弁済できる見込みがあるときは、他の不動産についての売却許可決定を留保することになりますので、予めご承知おきください。(民事執行法73条1項、188条)

以 上

## 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

3 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目  
地 番 8番31  
地 目 宅地  
地 積 144.80平方メートル

所有者 株式会社大一

4 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町五丁目  
地 番 1番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 25平方メートル

共有者 株式会社大一 持分8分の1

5 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目  
地 番 8番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 253平方メートル

共有者 株式会社大一 持分8分の1

6 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目8番地31  
家屋 番号 8番31  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 55.08平方メートル  
2階 46.17平方メートル



物 件 目 録

(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 16.95平方メートル

所有者 株式会社大一



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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3～6】  
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3～6】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号6】  
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

3 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目  
地 番 8番31  
地 目 宅地  
地 積 144.80平方メートル  
所有者 株式会社大一

4 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町五丁目  
地 番 1番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 25平方メートル  
共有者 株式会社大一 持分8分の1

5 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目  
地 番 8番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 253平方メートル  
共有者 株式会社大一 持分8分の1

6 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目8番地31  
家屋 番号 8番31  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 55.08平方メートル  
2階 46.17平方メートル



物 件 目 録

(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 16.95平方メートル

所有者 株式会社大一



令和7年(ケ)第112号  
令和7年11月 25日受理  
令和7年12月 26日提出

# 現況調査報告書

## (物件3ないし6)

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

3 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目  
地 番 8番31  
地 目 宅地  
地 積 144.80平方メートル

所有者 株式会社大一

4 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町五丁目  
地 番 1番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 25平方メートル

共有者 株式会社大一 持分8分の1

5 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目  
地 番 8番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 253平方メートル

共有者 株式会社大一 持分8分の1

6 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目8番地31  
家屋 番号 8番31  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 55.08平方メートル  
2階 46.17平方メートル



物 件 目 録

(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 16.95平方メートル

所有者 株式会社大一



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市北区鈴蘭台西町4丁目2-17
土地	物件3
現況地目	■宅地(物件3) □宅地・一部公衆用道路 □ (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6
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(□主である建物 □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、住居(空き家)の状態に占有している。 □「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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	神戸市北区鈴蘭台西町五丁目1番1 (登記記録上の所在地)
土地	物件4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件4) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが公衆用道路として使用している。 <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8分の1の売却である。
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	神戸市北区鈴蘭台西町4丁目2-17付近
土地	物件5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件5） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが公衆用道路として使用している。 <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8分の1の売却である。
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

## その他の事項

立会人 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添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 1階リビング・ダイニング、2階洋室のフローリングや壁紙、キッチン是比较的新しく、リフォームされているように感じた。
- 2 1階扉の建て付けが悪い箇所が一部あり、扉が閉まりにくく、扉が勝手に開く箇所がみられた。
- 3 2階の洋室の床に軋みがみられた。
- 4 玄関周りのコンクリートにひび割れ箇所がみられた。
- 5 2ないし4の状況から鑑みるに、建物が歪んでいたり、傾きがある可能性があると思われる。
- 6 北側に外から開閉できる物入れがあった。
- 7 土地を概則したところ概ね公簿と一致した。
- 8 物件3土地は高低差があり、高低差を利用した掘り込み式の駐車場(附属建物)がある。
- 9 物件5土地は、本件建物の外周を囲うようになっており、建物の玄関前は階段になっている。
- 10 物件4土地は、周囲との境界は判然としないが、公衆用道路として使用されている。
- 11 玄関に表札はなく、郵便ポストには B 宛での郵便物が残置されていたが、建物内は荷物等の動産はなく空き家の状態であった。
- 12 当職の差し置いた立入調査期日通知書及び照会書を同封していた封筒は、開封されずそのままの状態に残置されていた。
- 13 債務者兼所有者宛てに照会書を郵送したが、相当期限を経過しても返信はなかった。
- 14 本件物件所在地周辺は、比較的道路が狭隘で坂が多く、自動車のすれ違いが困難な箇所が散見された。

(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11月27日(木) 9:45-10:00	神戸地方法務局北出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年11月27日(木) 10:15-10:40	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投函(返信用110円) ■外観写真撮影
令和7年12月4日(木) 10:50-12:00	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■道路部分調査
令和7年12月4日(木)	執行官室	■債務者兼所有者宛に照会書発送(郵送切手110円、返信用切手110円) ※別売却単位(物件1、2)の照会書を一緒に発送
令和7年12月11日(木) 13:05-13:20	神戸地方法務局北出張所	■履歴事項全部証明書取得
<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>■ 令和7年12月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 <b>A</b> 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。</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

( 7 枚目)



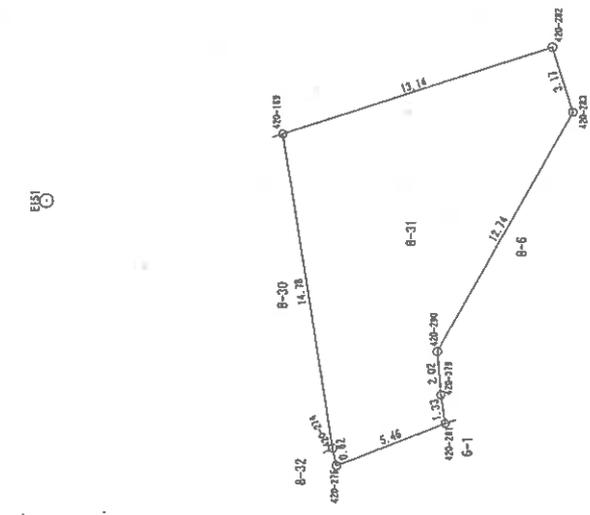
登記年月日：平成24年3月22日

土地積測量図

地番 8-31  
土地の所在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

4



地番	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	積算積算値	積算積算値
420-291	-140.699.12	74.258.541	1.33		
420-371	-140.698.90	74.257.858	2.02		
420-291	-140.698.73	74.259.876	12.74		
420-281	-140.704.93	74.271.016	3.17		
420-281	-140.703.98	74.274.046	13.14		
420-161	-141.691.46	74.270.007	14.78		
420-271	-140.693.84	74.265.411	0.82		
420-271	-140.694.00	74.254.60	5.46		
420-291	-141.692.12	74.266.541			
計算方法	$2F = \sum (Y_n \cdot X_{n+1} - X_n \cdot Y_{n+1})$				
積算積算値	289.609760				
面積 (m <sup>2</sup> )	144.804880				
面積	144.80				

測量の事情	既知点の名称	X座標	Y座標	積算積算値
測地局	測地局	E151-140.680.470	74.266.901	測量積算値
世界公共測量点		E151-140.679.588	74.248.467	測量積算値

測量年月日 平成24年2月4日  
 座標系 V系

作成者 [Redacted] 縮尺 1 / 250

申請人 [Redacted] 縮尺 1 / 250

土地積測量図

地番 1-1

土地の所在 神戸市北区鈴蘭台西町五丁目

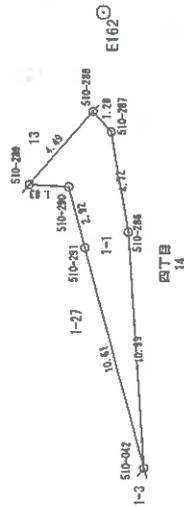
4

地番	X座標 (X n)	Y座標 (Y n)	点間距離	積算面積	形状種類	備考
510-042	-140.673.862	74.280.394	10.99			
510-288	-140.673.061	74.291.351	4.72			
510-287	-140.672.258	74.296.011	1.28			
510-284	-140.671.387	74.296.955	4.49			
510-283	-140.668.447	74.293.550	1.83			
510-291	-140.670.271	74.293.453	2.92			
510-043	-140.673.852	74.280.394	10.61			
計算方法						$2F = \sum (Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1}))$
積算面積						50.932251
面積 (㎡)						25.4651265
取						25.46

5/51

測量年月日 平成24年 2月 4日  
 座標系 V 系

図面はA3版をA4版に縮小したものである



測量の基準	既知点の名称及び座標値
測地点 既知点 座標系	X座標 Y座標 距離
警察公法基準点	E162 -140.671.843 74.301.580 金属碑
警察公法基準点	E151 -140.680.473 74.266.901 金属碑



申請人

縮尺 1 / 250



作成者

縮尺 1 /

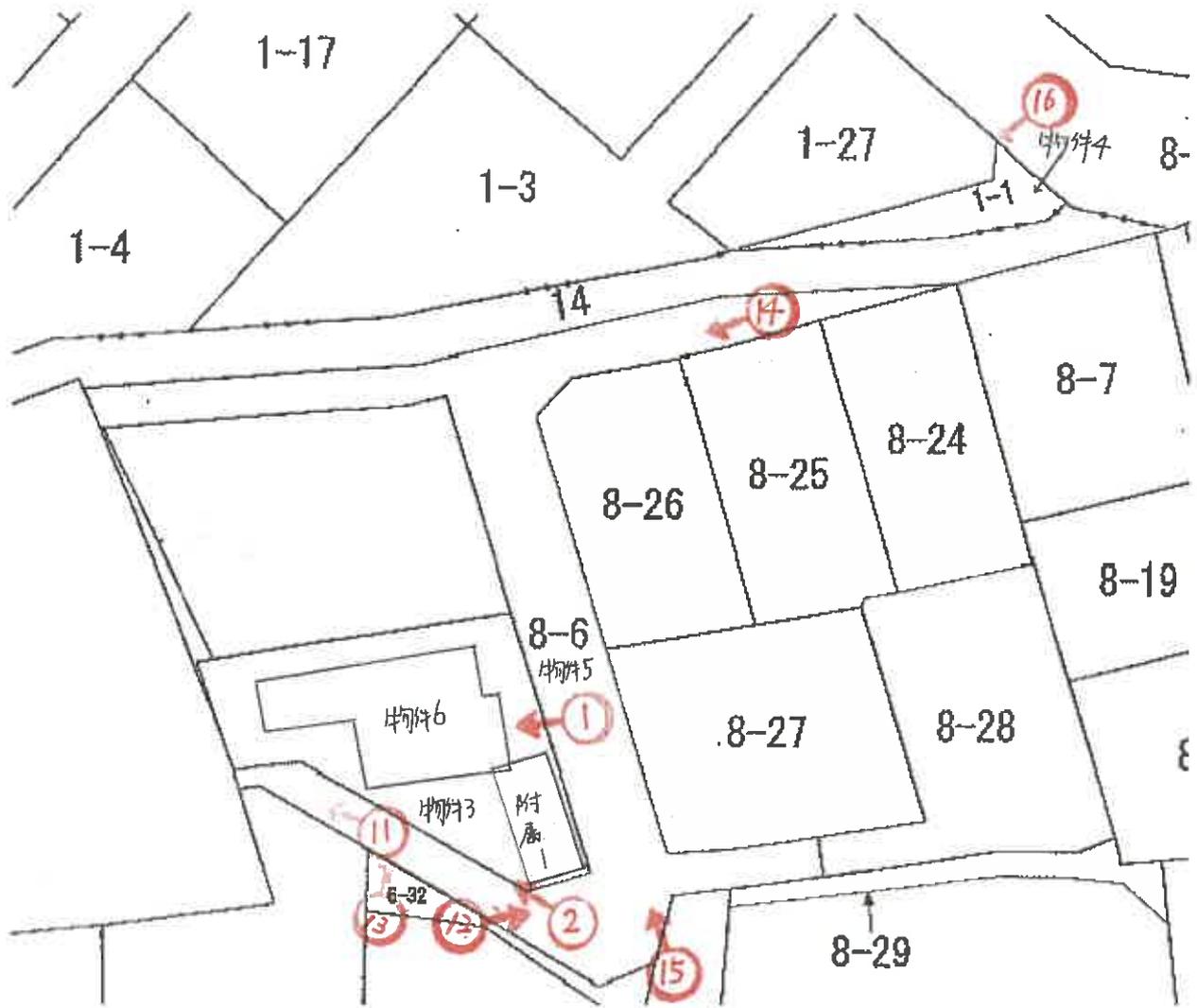
(平成24年 2月 18日作成)





# 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

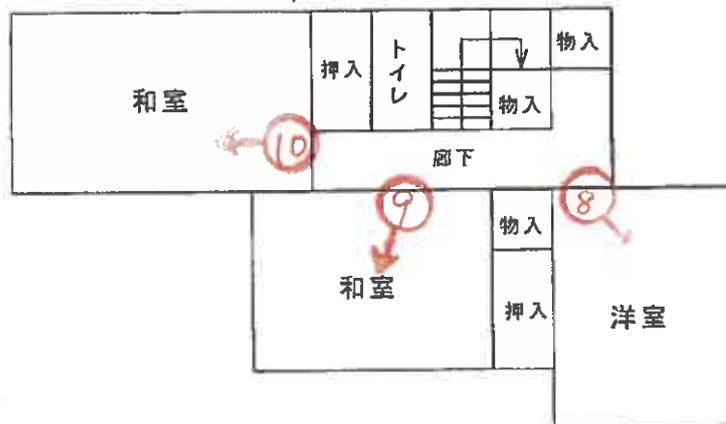
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



## 主である建物



## 2階



## 附属建物



( 14 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14



15



令和 7 年 (ケ) 第 112 号  
(物件 3～6)

令和 7 年 12 月 4 日 現地調査

令和 8 年 1 月 5 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3,650,000円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金1,190,000円
物件4(土地)	金10,000円
物件5(土地)	金10,000円
物件6(建物)	金2,440,000円

- 1 一括価格は、物件3～6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
3～5	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	
6	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 (下表は主な土地である物件3の概況等を記載、道路でその持分である物件4・5については特記事項欄に簡潔に記載した)

位置・交通	神戸電鉄線 鈴蘭台駅の北方 約650m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等がみられる	
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、宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記記載数量144.80㎡の不整形地	
接面道路の状況	北東側 約4m私道 (建築基準法第42条1項2号道路) 階段になっており、物件3側とは、門辺りを除き、かなりの高低差がある。	
土地の利用状況等	物件3はほぼ物件6建物の敷地とみられる。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 上記道路(階段)のところには市の本管は通っていない。詳細不明。	(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件3の北東側が接面する上記道路(階段)は幅員約4mとみられるが、階段南側辺り等一部において対面側と物件3側の構造物間で幅が4mに少し足りていなかった。構造物間で4mに足りておらず幅員自体は4mはあるのか否かは判然としないが、市建築安全課担当によると、幅員4m以上が前提となっており、将来的な建替え時等において、幅員が4m未満と判断される場合には、セットバックをする必要があると考えられるとのこと。</li> <li>物件4(登記記載数量25㎡)は道路(私道)であり、持分8分の1が本件対象である。物件5(登記記載数量253㎡)は道路(上述の階段も含む私道。なお、西や南部分は建築基準法上の道路では無い)であり、持分8分の1が本件対象である。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件6)

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) 昭和62年8月19日 新築 経過年数 38年程度 経済的残存耐用年数 対象建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 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	<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>・扉が閉まりにくく、勝手に開く、床の軋む箇所があり、玄関周りのコンクリートにひび割れがみられた。建物の歪み、傾きの可能性があると思われた。</li> <li>・キッチンの流し台やリビング・ダイニングのクロス等は比較的新しいとみられ、リフォームされているように思われた。</li> <li>・附属建物は車庫である。</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(3・4・5)

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
3	65,100	0.50	144.80	0.90	4,240,000
4	65,100	0.01	25	—	20,000
5	65,100	0.01	253	—	160,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸北-9)

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/㎡)  
 $70,300 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/109 = 65,100$

◇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(1.01)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/99 \times 100/108 \times 100/100 = 100/109$

イ 個別格差：物件3：形状・道路状況・道路との高低差等(0.5)、物件4・5：道路等(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6)

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
主である建物	170,000	101.25	0.05	860,000
附属建物	100,000	16.95	0.05	80,000
合計				940,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
3	4,240,000	0.60	法定地上権	2,540,000

### (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×持分
3	4,240,000	-2,540,000		1.00	0.70	1,190,000
4	20,000	-0		1.00	0.70	×1/8 10,000
5	160,000	-0		1.00	0.70	×1/8 10,000
6	940,000	+2,540,000	1.00	1.00	0.70	2,440,000
一括価格 (合計)						3,650,000

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 (神戸北-9)  
所 在 : 神戸市北区鈴蘭台西町5丁目6番3  
「鈴蘭台西町5-7-3」  
価 格 : 70,300円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 神戸電鉄線「鈴蘭台」駅より道路距離730m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 249m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南西側幅員4.7m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3 : 3,555,129円  
物件4 : 0円 (×1/8)  
物件5 : 0円 (×1/8)  
物件6 : 1,955,300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

- 3 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目  
地 番 8番31  
地 目 宅地  
地 積 144.80平方メートル  
所有者 株式会社大一
- 4 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町五丁目  
地 番 1番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 25平方メートル  
共有者 株式会社大一 持分8分の1
- 5 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目  
地 番 8番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 253平方メートル  
共有者 株式会社大一 持分8分の1
- 6 所 在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目8番地31  
家屋 番号 8番31  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 55.08平方メートル  
2階 46.17平方メートル



物 件 目 録

(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 16.95平方メートル

所有者 株式会社大一







登記年月日：平成24年3月22日

地番 8-31  
土地積測量図

土地の所在 神戸市北区鈴蘭台西町四丁目

552

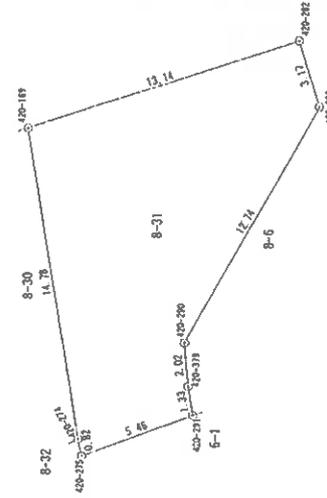
551

4

地番	界点	X座標 (X <sub>n</sub> )	Y座標 (Y <sub>n</sub> )	点間距離	境界線種別	境界線種別	境界線種別	備考
8-31	420-291	-140,699.122	74,256.541	1.33	-	-	-	-
	420-379	-140,698.908	74,257.858	2.02	-	-	-	-
	420-290	-140,698.738	74,259.878	12.74	-	-	-	-
	420-283	-140,704.938	74,271.016	3.17	-	-	-	-
	420-282	-140,703.988	74,274.046	13.14	-	-	-	-
	420-169	-140,691.482	74,270.007	14.78	-	-	-	-
	420-274	-140,693.843	74,255.413	0.82	-	-	-	-
	420-275	-140,694.009	74,254.607	5.46	-	-	-	-
	420-291	-140,699.122	74,256.541	-	-	-	-	-
計算方法								$2F = \sum (Y_n(X_{n+1} - X_{n-1}))$
積面積								289.609760
積面積 (㎡)								144.8048800
積面積								144.80

測定の基準	既知点の名称及び座標値	点名	X座標	Y座標	測法	備考
測地系	既知点	座標変換	座標	座標	座標	座標
世界公共基準点	無	無	E151-140,680.470	74,266.901	金網標	
世界公共基準点	無	無	E152-140,679.588	74,248.467	金網標	

測量年月日	平成24年2月4日
座標系	V系



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺

1/250

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

登記年月日：平成24年3月22日

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支所管轄)

令和7年10月29日 神戸地方方法務局

登記目

地番 1-1  
土地の所在 神戸市北区鈴蘭台西町五丁目

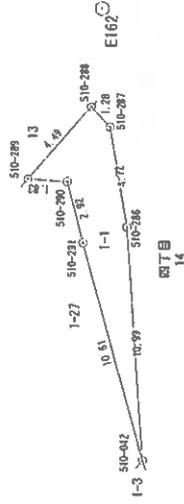
土地積算

4

地番	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界種別	面積種別	備考
510-042	-140,673.862	74,280.394	10.99	-	-	-
510-286	-140,673.068	74,291.358	4.72	-	-	-
510-287	-140,672.256	74,296.010	1.28	-	-	-
510-288	-140,671.387	74,296.953	4.49	-	-	-
510-289	-140,668.442	74,293.555	1.83	-	-	-
510-290	-140,670.279	74,293.452	2.92	-	-	-
510-291	-140,671.045	74,290.630	10.61	-	-	-
510-042	-140,673.862	74,280.394	-	-	-	-
計算法	$S = \sum [Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})]$					50.932253
地面積						25.4661265
地積						25.46

E151

測量年月日 平成24年 2月 4日  
測量系 V系



測量の基準	既知点の名称	及び座標値
測地系	点名	X座標   Y座標   標高   備考
世界公共基準点	E162	140,671.843   74,301.560   金剛標
世界公共基準点	E151	140,660.470   74,266.901   金剛標

作成者

縮尺 1 /

申請人

縮尺 1 / 250

縮小版

登記年月日：平成24年3月22日

土地積測量図

8-6

神戸市北区鈴蘭台西町四丁目

土地の所在

地番	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界種別	隣接種別	備考
420-292	-140.689.950	74.256.816	1.01			
420-293	-140.689.902	74.257.824	6.10			
420-289	-140.702.870	74.263.102	8.20			
420-284	-140.706.997	74.270.195	5.00			
420-285	-140.709.580	74.274.480	3.00			
420-286	-140.708.404	74.277.245	3.40			
420-287	-140.705.094	74.278.037	2.82			
420-279	-140.704.772	74.280.840	4.53			
420-099	-140.704.168	74.285.333	2.00			
420-098	-140.702.181	74.285.059	4.35			
420-280	-140.702.831	74.280.760	2.97			
420-281	-140.703.007	74.277.786	10.26			
420-271	-140.693.217	74.274.704	11.85			
420-171	-140.681.908	74.271.162	2.51			
420-165	-140.680.047	74.272.857	5.32			
420-439	-140.679.019	74.278.083	2.24			
420-163	-140.678.552	74.280.280	4.78			
420-162	-140.677.223	74.284.881	6.99			
420-170	-140.675.387	74.291.626	11.76			
420-164	-140.676.098	74.279.886	14.87			
420-167	-140.679.401	74.265.384	16.57			
420-174	-140.680.639	74.248.853	2.19			
420-177	-140.682.658	74.249.722	0.11			
420-178	-140.682.606	74.249.829	14.71			
420-172	-140.681.464	74.264.503	2.22			
420-166	-140.680.954	74.256.669	11.04			
420-169	-140.691.482	74.270.007	13.14			
420-282	-140.703.988	74.274.046	3.17			
420-283	-140.704.938	74.271.016	12.74			
420-290	-140.698.738	74.259.876	2.02			
420-379	-140.698.908	74.257.858	1.33			
420-291	-140.699.122	74.256.541	0.87			
420-292	-140.699.950	74.256.816				
計算方法	2F = 1/Vn(Xn+1 - Xn-1)					
借面積	507.537.580					
面積	293.768.790					
地積	253.76					

測量の基準	既知点の名称及び座標値
測地点	座標値
世界公共基準点	X座標 Y座標 備考
世界公共基準点	E150-140.710.609 74.276.453 金属標
世界公共基準点	E151-140.680.470 74.266.901 金属標

測量年月日 平成24年2月4日  
度標系 V系

作成者

1/

申請人

縮尺 1/500

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

整理番号：H11785-4

登記年月日：昭和62年9月10日

# 各階平面図

# 建物平面図

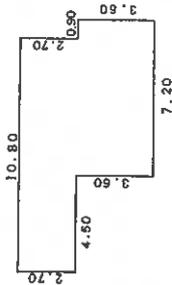
家屋番号 8-31

建物の所在 神戸市北区鈴蘭台西町4丁目8番地31

### 主たる建物

面積計算

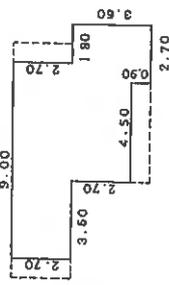
2.70X	4.50=	12.1500
6.30X	6.30=	39.6900
3.60X	0.90=	3.2400
床面積		55.0800
床面積		55.08 ㎡



### 2階

面積計算

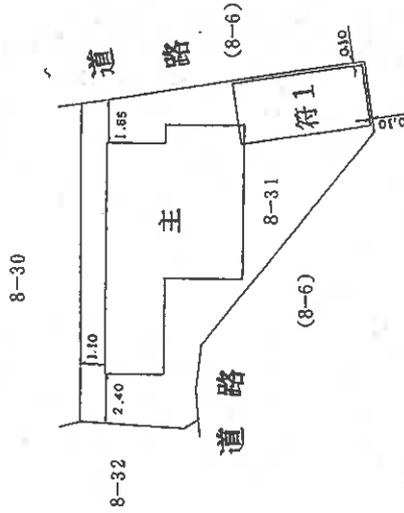
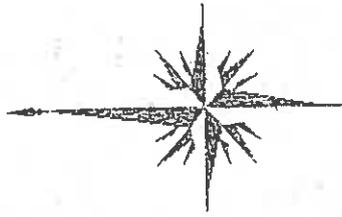
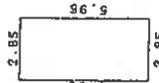
2.70X	3.60=	9.7200
5.40X	4.50=	24.3000
6.30X	0.90=	5.6700
3.60X	1.80=	6.4800
床面積		46.1700
床面積		46.17 ㎡



### 附属建物 符1

面積計算

5.95X	2.85=	16.9575
床面積		16.9575
床面積		16.95 ㎡



作成者 土地調査士 家屋

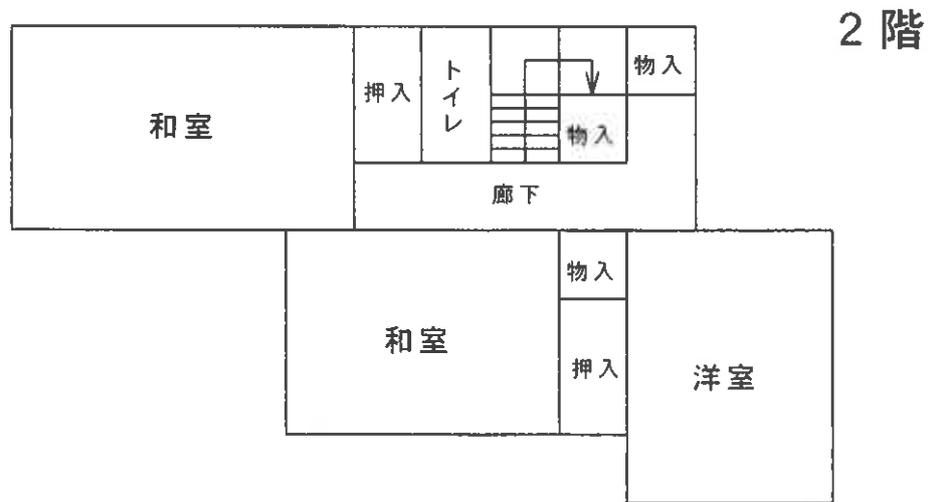
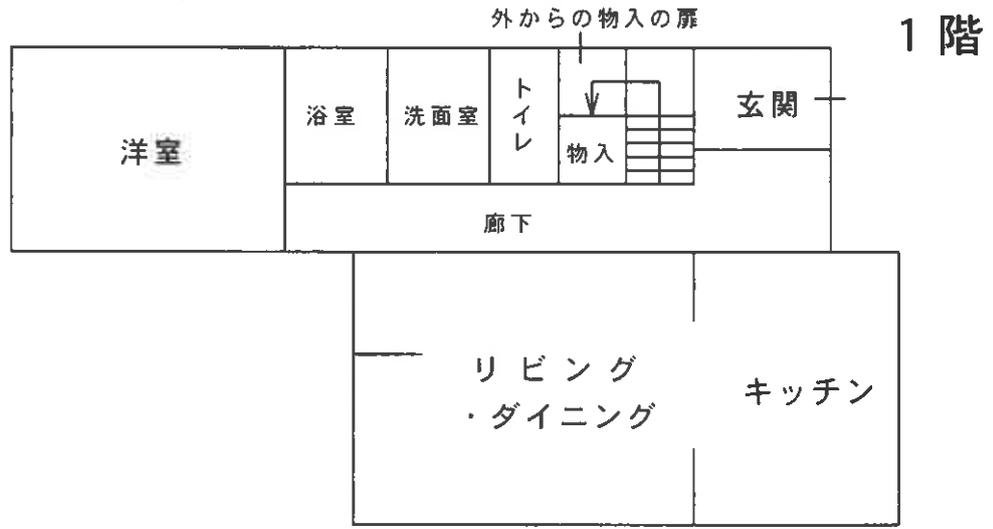
62年9月9日作成

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

# 主である建物



# 附属建物



建物間取略図

物件3・6



物件5あたり



物件5あたり

現況写真

物件3



物件5あたり

物件5あたり



物件4あたり

現況写真