

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/>）のホームページ右下にある「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 場 所	令和 8年 4月 21日 午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 5月 12日 午後 2時00分 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)
1~14	130,050,000 104,040,000	一括	26,010,000	1,282,399	259,456
1	8,620,000				
2	410,000				
3	1,140,000				
4	5,250,000				
5	5,290,000				
6	420,000				
7	80,000				
8	1,020,000				
9	830,000				
10	190,000				
11	420,000				
12	60,000				
13	260,000				
14	106,060,000				
備考	物件4~10、12~14の税額につき、減免適用				



物 件 目 録

1 所 在 神戸市須磨区妙法寺字高取山

地 番 1 番 1 5 1

地 目 山林

地 積 2 9 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部雑種地

所有者 株式会社エージェーム

2 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1 2 4 8 番 8

地 目 原野

地 積 2 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 株式会社エージェーム

3 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1 2 4 8 番 1 3

地 目 山林

地 積 5 8 1 平方メートル

所有者 株式会社エージェーム

4 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中



1

物 件 目 録

地 番 1 2 4 8 番 1 4
地 目 原野
地 積 1 8 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社エージェーム

5 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1 2 4 8 番 1 5
地 目 保安林
地 積 1 8 6 9 平方メートル

(現況)

地 目 保安林・一部宅地

所有者 株式会社エージェーム

6 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1 2 4 8 番 1 6
地 目 溜池
地 積 1 4 8 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 株式会社エージェーム



物 件 目 録

7 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1 2 4 8 番 5 7

地 目 雑種地

地 積 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 株式会社エージーエム

8 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1 2 4 8 番 7 5

地 目 保安林

地 積 3 6 2 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

9 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1 2 4 8 番 7 6

地 目 宅地

地 積 2 9 3 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

1 0 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1 2 4 8 番 7 7

地 目 山林



物 件 目 録

地 積 67平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社エージーエム

1 1 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1248番78

地 目 山林

地 積 426平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社エージーエム 持分2分の1

1 2 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下

地 番 1249番1

地 目 原野

地 積 22平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社エージーエム

1 3 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下

地 番 1249番17



物 件 目 録

地 目 原野

地 積 92平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社エージーエム

14 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中1248番地14、1
248番地15、1248番地76、1248番地7
7
神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下1249番地17

家屋 番号 1248番14

種 類 公衆浴場・駐車場

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 878.50平方メートル
2階 1339.00平方メートル
3階 874.61平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 878.50平方メートル
2階 1339.00平方メートル
3階 約894.61平方メートル

所有者 株式会社エージーエム



物件明細書

令和 8年 2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1～14】

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】

地役権

原因 平成18年12月5日設定

目的 電線の支持物を除く電線路を設置(張替、増強等を含む)すること及びその保守運営のための土地立入りまたは通行もしくは使用の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75メートルを控除した高さを超えた建造物、工作物の築造及び爆発性引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、立竹木の生育等電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 送電線路線下両保安線間の土地375・79㎡

要役地 神戸市須磨区妙法寺字前田3番1

【物件番号14】

留置権

範囲 3階飲食店部分を除く部分

留置権者 株式会社レッドトラスト

債権の種類 (1) 館内空調設備更新費
(2) ポンプ・ボイラー修繕費
(3) 緊急漏水補修・給排水管修繕費
(4) 建物点検対応費
(5) 水質対策及び衛生管理費

債権額 (1) 11,440,000円

(2) 1,196,800円



(3) 1, 336, 720円

(4) 110, 000円

(5) 359, 700円

上記留置権の被担保債権額を引き受けるものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

- ・ 3階飲食店部分を本件所有者が占有している。
- ・ 3階飲食店部分を除く部分を株式会社レッドトラストが占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～13】

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 神戸市須磨区妙法寺字高取山

地 番 1番151

地 目 山林

地 積 2925平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部雑種地

所有者 株式会社エージーエム

2 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1248番8

地 目 原野

地 積 211平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 株式会社エージーエム

3 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1248番13

地 目 山林

地 積 581平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

4 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中



物 件 目 録

地 番 1 2 4 8 番 1 4
地 目 原野
地 積 1 8 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社エージーエム

5 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1 2 4 8 番 1 5
地 目 保安林
地 積 1 8 6 9 平方メートル

(現況)

地 目 保安林・一部宅地

所有者 株式会社エージーエム

6 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地 番 1 2 4 8 番 1 6
地 目 溜池
地 積 1 4 8 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 株式会社エージーエム



11

物 件 目 録

7 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 5 7
地 目 雑種地
地 積 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 株式会社エージーエム

8 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 7 5
地 目 保安林
地 積 3 6 2 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

9 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 7 6
地 目 宅地
地 積 2 9 3 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

1 0 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 7 7
地 目 山林



11

物件目録

地積 67平方メートル

(現況)

地目 宅地

所有者 株式会社エージーエム

11 所在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

地番 1248番78

地目 山林

地積 426平方メートル

(現況)

地目 公衆用道路

共有者 株式会社エージーエム 持分2分の1

12 所在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下

地番 1249番1

地目 原野

地積 22平方メートル

(現況)

地目 宅地

所有者 株式会社エージーエム

13 所在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下

地番 1249番17



物 件 目 録

地 目 原野

地 積 92平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社エージーエム

14 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中1248番地14、1
248番地15、1248番地76、1248番地7
7
神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下1249番地17

家屋 番号 1248番14

種 類 公衆浴場・駐車場

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 878.50平方メートル
2階 1339.00平方メートル
3階 874.61平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 878.50平方メートル
2階 1339.00平方メートル
3階 約894.61平方メートル

所有者 株式会社エージーエム



令和7年(ケ)第57号
令和7年11月21日受理
令和7年12月24日提出

補充現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 小林圭太

令和7年8月12日提出の現況調査報告書について、下記のとおり補充報告いたします。

記

- 1 占有者及び占有権原（9枚目）を本報告書1枚目のとおり差替える。
- 2 関係人の陳述等、事情聴取した内容を2枚目ないし6枚目のとおり補充して報告する。

以上

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件14関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階飲食席・厨房部分を除く部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社レッドトラスト	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 温浴施設	
■関係人 (■株式会社レッドトラスト (代表者)) の陳述/■提示文書 (事業用建物賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	令和5年10月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年9月30日
	期間	令和5年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年9月30日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年10月1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金500,000円 (毎月末日限り、翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(1 枚目)

その他の事項

賃借人である株式会社レッドトラスト代表者に事情を聴取した内容については3～4枚目に記載のとおりである。その他、事情聴取に基づいて現地にて追加で確認した事項は以下のとおりである。

- 1 物件1 4建物の1階駐車場の天井に雨漏りの痕跡が確認できた (写真①②)。
- 2 物件1の南側部分に土砂崩れの痕跡がみられた (写真③)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 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
■株式会社レッドト ラスト代表者	<p>1 当社は株式会社エージーエム（以下、エージーエム社という）から、本件温浴施設の運営管理業務を受託し、現に本件物件を占有しています。</p> <p>2 エージーエム社とは温浴施設運営管理契約および事業用建物賃貸借契約を締結し、毎月賃料を支払っています。</p> <p>3 本件建物には、以下不具合箇所があります。</p> <p>①給湯設備</p> <p>イ ボイラー2基のうち、1基が故障しており、稼働している1基についても随時修繕を行いながら使用しており、いつ停止してもおかしくない状況です。</p> <p>②建物全体</p> <p>ロ 建物内部で、配管や壁面の劣化が進行しており、複数箇所で漏水が発生しています。漏水箇所は温泉まわりだと思われませんが、特定できていません。そのため、ガス・水道料金が通常の倍程度になっています。</p> <p>ハ 1階駐車場で雨漏れがあります。特に、雨の日は駐車場が水浸しになります（写真①②）。</p> <p>ニ エレベーターの扉に不具合があります。</p> <p>③駐車場の土砂崩れ</p> <p>ホ 平成30年に土砂崩れが発生しました。安全を確保するため、現在は従業員のみ駐車場を使用しています（写真③）。</p> <p>4 温泉水（源泉）について、令和5年10月の保健所検査において、源泉から大腸菌が検出されたため、源泉供給を停止し、水道水による運用を現在も継続しています。修理工事をすれば源泉を利用できますが、費用が4～5百万円程度かかるので、現時点で工事はしていません。</p> <p>5 令和7年4月の消防検査において、改善指示が出ています。屋内消火設備、泡消火設備、自動火災報知器、誘導灯及び誘導標識に不良箇所があり、早急に改修するよう指導を受けていますが、ほとんどが未対応です。</p> <p>6 当社はこれまで管理業務の遂行にあたり、賃貸人に替わって以下、自己の負担により費用を支出しています。</p> <p>館内空調設備更新費：11,440,000円 ポンプ・ボイラー修繕費：1,196,800円 緊急漏水補修・給排水管修繕費：1,336,720円 建物点検対応費 110,000円 水質対策及び衛生管理費 359,700円</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社レッドト ラスト代表者	<p>7 上記の費用は、いずれも本件建物の維持・保全に必要不可欠な費用であり、当社はエージェーエム社に対して必要費の償還請求権を有すると考えています。</p> <p>8 競売手続きが進み、競落後の手続きには誠実に協力し、明渡しにも応じる方針ですが、当該費用がエージェーエム社から償還されなければ、費用の償還がされるまでの間、民法295条以下に基づき、本件建物について留置権を行使する可能性があります。</p> <p>9 今後、営業を継続するに際しては更に必要費等が発生する可能性が高いと思います。今後発生した必要費等についても留置権を主張する可能性があります。</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11月21日(金) 16:19-16:25	執行官室	■株式会社レッドトラスト代表者から 事情聴取(電話発信)
令和7年11月27日(木) 13:52-13:54	執行官室	■株式会社レッドトラスト代表者から 事情聴取(電話発信)
令和7年11月28日(金) 13:09-13:11	執行官室	■株式会社レッドトラスト代表者から 事情聴取(電話受信)
令和7年12月1日(月) 14:50-16:35	物件所在地	■占有調査 ■株式会社レッドトラスト代表者から 事情聴取
令和7年12月5日(月) 16:04-16:05	執行官室	■株式会社レッドトラスト代表者から 事情聴取(電話発信)
令和7年12月15日(月) 11:48-11:54	執行官室	■株式会社レッドトラスト代表者から 事情聴取(電話受信)
<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 type="checkbox"/> 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。</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

(5 枚目)



①



②



③

令和7年(ケ)第57号
令和7年 6月 2日受理
令和7年 8月 12日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 神戸市須磨区妙法寺字高取山
地 番 1 番 1 5 1
地 目 山林
地 積 2 9 2 5 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

2 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 8
地 目 原野
地 積 2 1 1 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

3 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 1 3
地 目 山林
地 積 5 8 1 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

4 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 1 4
地 目 原野
地 積 1 8 5 5 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム



物 件 目 録

5 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 1 5
地 目 保安林
地 積 1 8 6 9 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

6 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 1 6
地 目 溜池
地 積 1 4 8 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

7 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 5 7
地 目 雑種地
地 積 2 9 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

8 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 7 5
地 目 保安林
地 積 3 6 2 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム



物 件 目 録

9 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1248番76
地 目 宅地
地 積 293.17平方メートル

所有者 株式会社エージェーム

10 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1248番77
地 目 山林
地 積 67平方メートル

所有者 株式会社エージェーム

11 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1248番78
地 目 山林
地 積 426平方メートル

共有者 株式会社エージェーム 持分2分の1

12 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下
地 番 1249番1
地 目 原野
地 積 22平方メートル

所有者 株式会社エージェーム



物 件 目 録

13 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下
地 番 1249番17
地 目 原野
地 積 92平方メートル

所有者 株式会社エージェーエム

14 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中1248番地14、1
248番地15、1248番地76、1248番地7
7
神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下1249番地17

家屋 番号 1248番14

種 類 公衆浴場・駐車場

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 878.50平方メートル
2階 1339.00平方メートル
3階 874.61平方メートル

所有者 株式会社エージェーエム



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市須磨区妙法寺藪中ノ中1248番地の14 付近
土地	物件4、5、9、10、12、13
現況地目	■宅地(物件4、9、10、12、13) ■保安林一部宅地(物件5) □(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14
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(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 878.50平方メートル 2階 1339.00平方メートル 3階 約894.61平方メートル
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	■1 建物所有者 ■2 その他の者 上記の1の者が本件建物3階飲食席・厨房部分を、2の者がその他の部分を温浴施設として使用し、占有している。 ■2の者につき「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 ■土地建物位置関係参考図のとおり

(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	神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中1248番地の63 付近 (物件2、3) 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中1248番地の14 付近 (物件6ないし8)
土地	物件2、3、6ないし8
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 type="checkbox"/> 雑種地 (物件) ■山林 (物件2、3、6、7) ■保安林 (物件8)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり ■地積測量図のとおり (物件2、6ないし8) <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり ■土地建物位置関係参考図のとおり (物件3)
占有者及び占有状況	■土地所有者 <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 ■上記の者が山林の状態で占有している (物件2、3、6、7) ■上記の者が保安林の状態で占有している (物件8) <input type="checkbox"/> 「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 <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)	■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	神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中1248番地の14 付近
土地	物件11
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件11） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林 <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"/> 土地建物位置関係参考図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者） <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"/> 上記の者が、近隣住民と共に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
その他の事項	持分2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

(7 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
居住表示	神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中1248番地の14 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 type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 山林・一部雑種地														
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														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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"/> 上記の者が山林・一部駐車場の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（ ）</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件14関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階飲食席・厨房部分を除く部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社レッドトラスト	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 温浴施設	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社レッドトラスト (従業員)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
更新の種類別	不明	
現在の契約等	期間	不明
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
当事者からの陳述は得られなかったが、契約等当事者は上記のとおりと考えるのが相当である。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

その他の事項

レッドトラスト従業員立会いのうで立入調査を行った。本件物件の状況は以下のとおりである。

■ 物件1 4建物について

- 1 建物内の状況については、添付の写真に示すとおりであった。
- 2 株式会社レッドトラストが建物間取図3階飲食席・厨房部分（以下、「飲食店部分」）を除く部分を占有している。
- 3 飲食店部分を、株式会社デジタルイーストが債務者から運営委託を受けて、飲食店を営んでいる。
- 4 建物内は特段大きな損傷や不具合箇所は見当たらなかった。
- 5 3階露天風呂ゾーンには、東西共にサウナ室が造られていた（未登記増築）。

■ 物件1 ないし1 3土地について

1 物件4土地について

物件1 4建物の敷地として使用されている。概ね地積測量図のとおりと思われる。

2 物件5土地について

土地の東側一部は、物件1 4建物の敷地として使用されているが、その他の部分は、その多くの部分が傾斜地となっている。外観上は山林と区別はつかないが、県が本件地域を土砂流出防備保安林に指定しており、宅地を除く部分は、登記地目のとおり「保安林」と判断した。

全体的な形状を見渡すことができなかったが、周囲の状況から、概ね地積測量図のとおり形状と思われる。

3 物件9、10、12、13について

物件1 4建物の敷地の一部として使用されている。各土地の形状は地積測量図のとおりと思われるが、境界は判然としなかった。

4 物件2土地について

物件5と一体となっていた。隣接地は他人地であり立ち入ることが困難であり、その形状を確認することができなかったが、周囲の住宅地の状況から概ね地積測量図のとおりと思われる。

5 物件3土地について

南北に建物があり、立ち入ることが困難であったので全体を外観することはできなかったが、周囲の住宅地の状況から概ね土地建物位置関係参考図のとおり位置形状と思われる。

6 物件6、7土地について

法面の上に存しており、現況は山林であった。物件6土地の登記地目は溜池であるが、その痕跡は確認できなかった。両土地は一体となっており、両土地の境界は判然としなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

7 物件8土地について

物件6土地の西側の比較的急斜面の土地である。外観上は山林と区別がつかないが、県が土砂流出防備保安林に指定しているので、登記地目とおり「保安林」と判断した。土地のなかには入れなかったが、周囲の土地の状況等から概ね地積測量図のとおりと思われる。

8 物件11土地について

北側道路からの進入路と一体となって公衆用道路として使用されている。上空の高圧線の一部が物件11の土地をかすめているように思われたが、地役権の設定はされていない。

9 物件1土地について

本件土地は傾斜地であるが、西側は2段になっており、それぞれ駐車場として使用されていた。駐車場の東側は山林である。東側の傾斜地への立入りは困難であったため、東側境界付近を確認することはできなかった。

形状は概ね地積測量図のとおりと思われるが、西側の道路(物件11)との間に水路があり、西側の境界は、水路との境目付近と思われる。

東側に高圧線の鉄塔が建っており、本件土地の北東付近を高圧線がかすめていた。高圧線の直下には、地役権が設定されている。地役権の内容は下記のとおりである。

記

原因 平成18年12月5日設定

目的 電線の支持物を除く電線路を設置(張替、増強等を含む)すること及びその保守運営のための土地立入りまたは通行もしくは使用の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75メートルを控除した高さを超えた建造物、工作物の築造及び爆発性引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、立竹木の生育等電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 送電線路線下両保安線間の土地375・79㎡

要役地 神戸市須磨区妙法寺字前田3番1

(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

■ その他

- 1 各土地については、立ち入ることが困難であったり、目視できない箇所も多くあり、それぞれの境界については判然としなかった。また、本件各土地と接する周辺土地との境界も判然としなかった。
- 2 株式会社レッドトラストの従業員からの事情聴取では、債務者兼所有者との関係性は一切わからないとのことであり、詳細を確認することはできなかった。
- 3 債務者兼所有者宛に照会書を本社登記住所地に送付したが、返信はなかった。
- 4 株式会社レッドトラスト従業員に対し、2階事務室前のポストに表示のある「株式会社ルーモ」と「株式会社エムティアイ・インターナショナル」についての詳細を尋ねたが、わからないとの返答であった。株式会社ルーモの登記上の代表者は、債務者兼所有者会社代表者とは別の人物であった。また、本社物件所在地を本店所在地とする株式会社エムティアイ・インターナショナルの登記はなかったが、債務者兼所有者会社代表者を取締役とする有限会社エムティアイ・インターナショナルの登記があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12 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
■占有者従業員 1	1 私は株式会社レッドトラストの従業員です。 2 温浴施設はレッドトラストが運営しています。 3 責任者と会うことはなく、詳細はよくわかりません。 4 株式会社エージーエムという会社は知りません。
■占有者従業員 2	1 私は株式会社レッドトラストの従業員です。 2 経理事務をしているほか、責任者と会うことがないので詳細はよくわかりません。
■株式会社デジタル イースト代表者	1 3階の飲食部分は、当社が株式会社エージーエムから運営委託を受けて営業しています。 2 業務委託契約は当社と株式会社エージーエムとの間で締結しています。

(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)

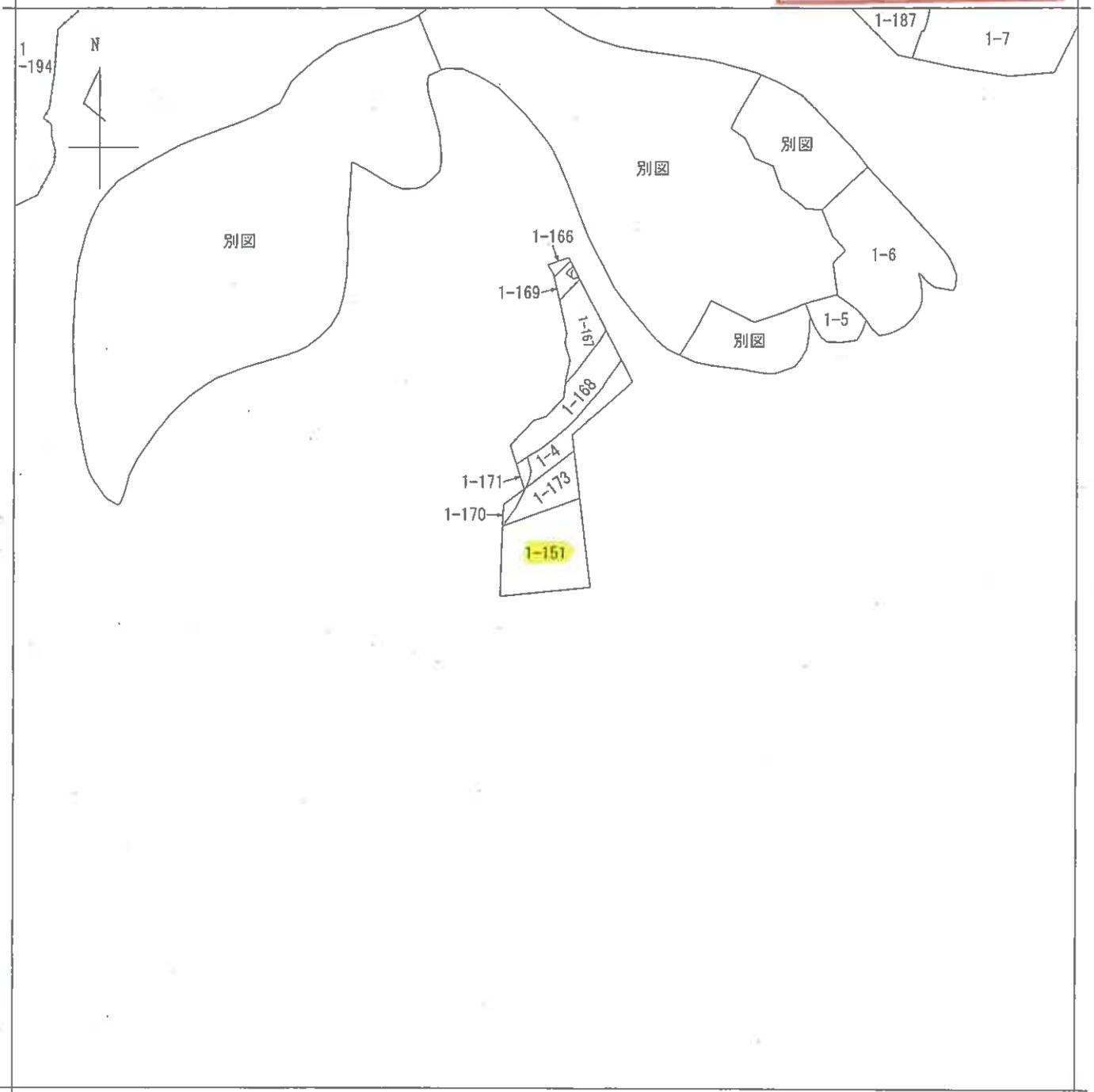
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月4日(水) 12:10-12:40	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年6月4日(水) 12:50-13:25	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書を賃借人従業員に手交 ■外観写真撮影
令和7年6月17日(火) 7:50-10:30	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年6月25日(水) 15:25-15:27	執行官室	■株式会社デジタルイースト代表者から電話聴取(受信)
令和7年7月17日(木) 15:00-15:20	物件所在地	■株式会社レッドトラスト従業員から聴取
令和7年7月23日(水) 9:20-9:25	神戸地方法務局須磨出張所	■履歴事項証明書取得
令和7年7月23日(水)	執行官室	■債務者会社に照会書発送(110円×2)
令和7年7月30日(水) 11:05-11:25	神戸地方法務局須磨出張所	■所有者事項証明書交付申請(要役地)
令和7年8月1日(金) 12:05-12:10	神戸地方法務局須磨出張所	■履歴事項証明書取得
令和7年8月12日(火) 9:05-9:10	神戸地方法務局北出張所	■地役権図面交付申請
<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 type="checkbox"/> 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。</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

(14 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

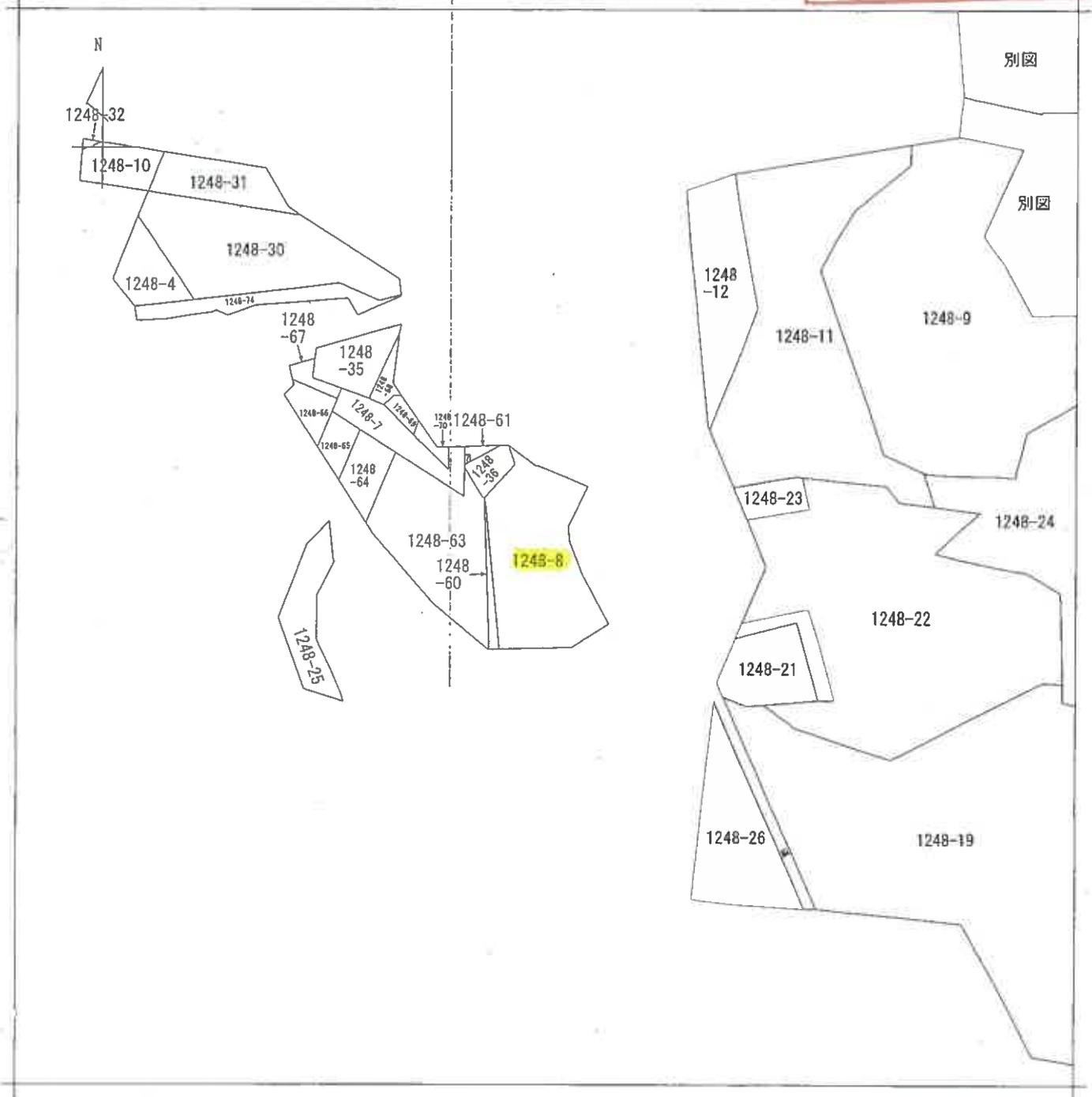
イ 1-172



- A 妙法寺字高取山
- B 妙法寺字高取山
- C 妙法寺字高取山

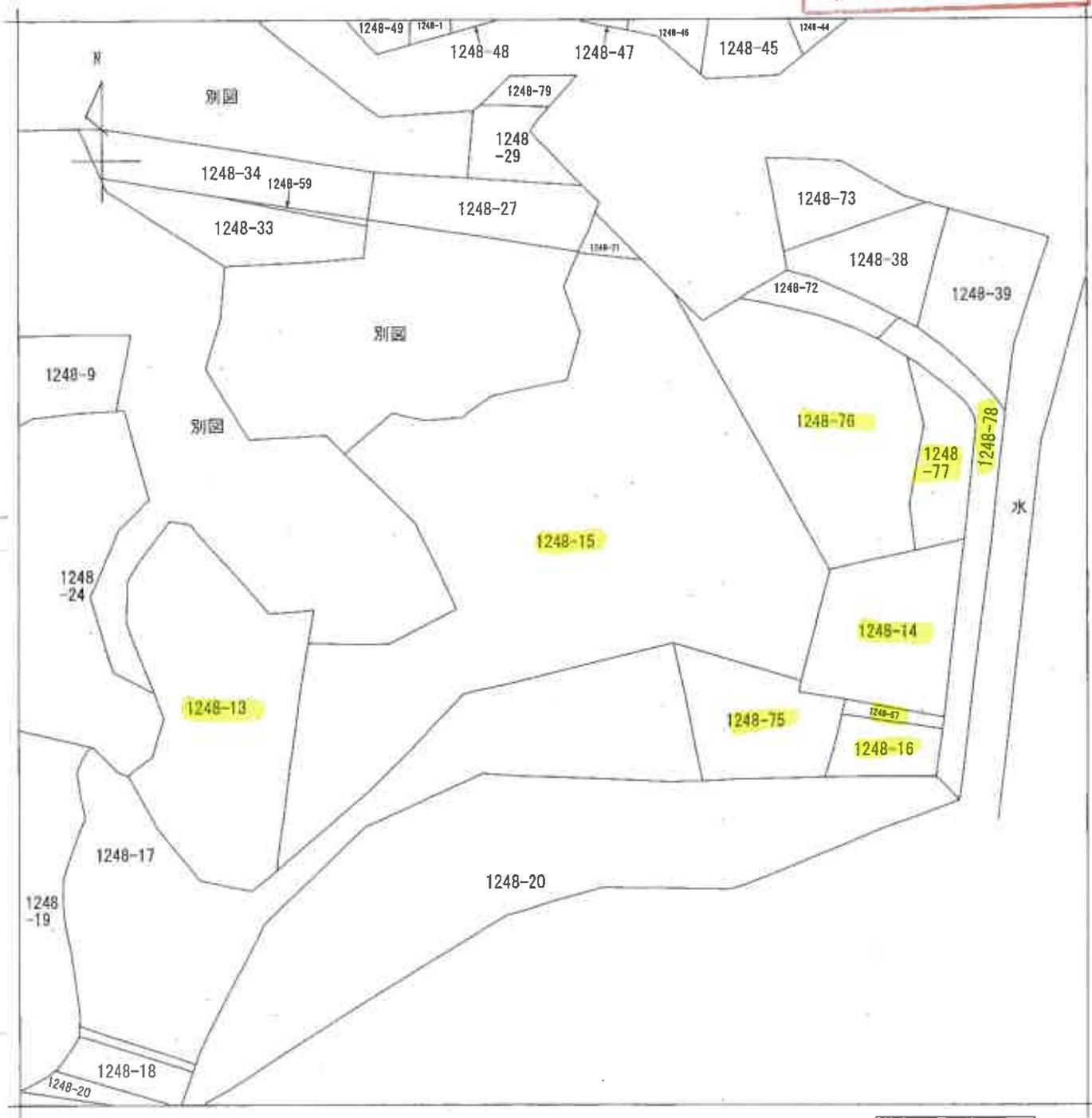
請求部	所在	神戸市須磨区妙法寺字高取山			地番	1番151		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



請求部	所在	神戸市須磨区妙法寺字敷中ノ中			地番	1248番8		
出力縮尺	縮尺不明	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				備付年月日(原図)			補記事項	

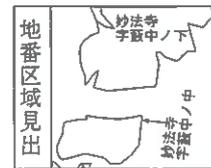
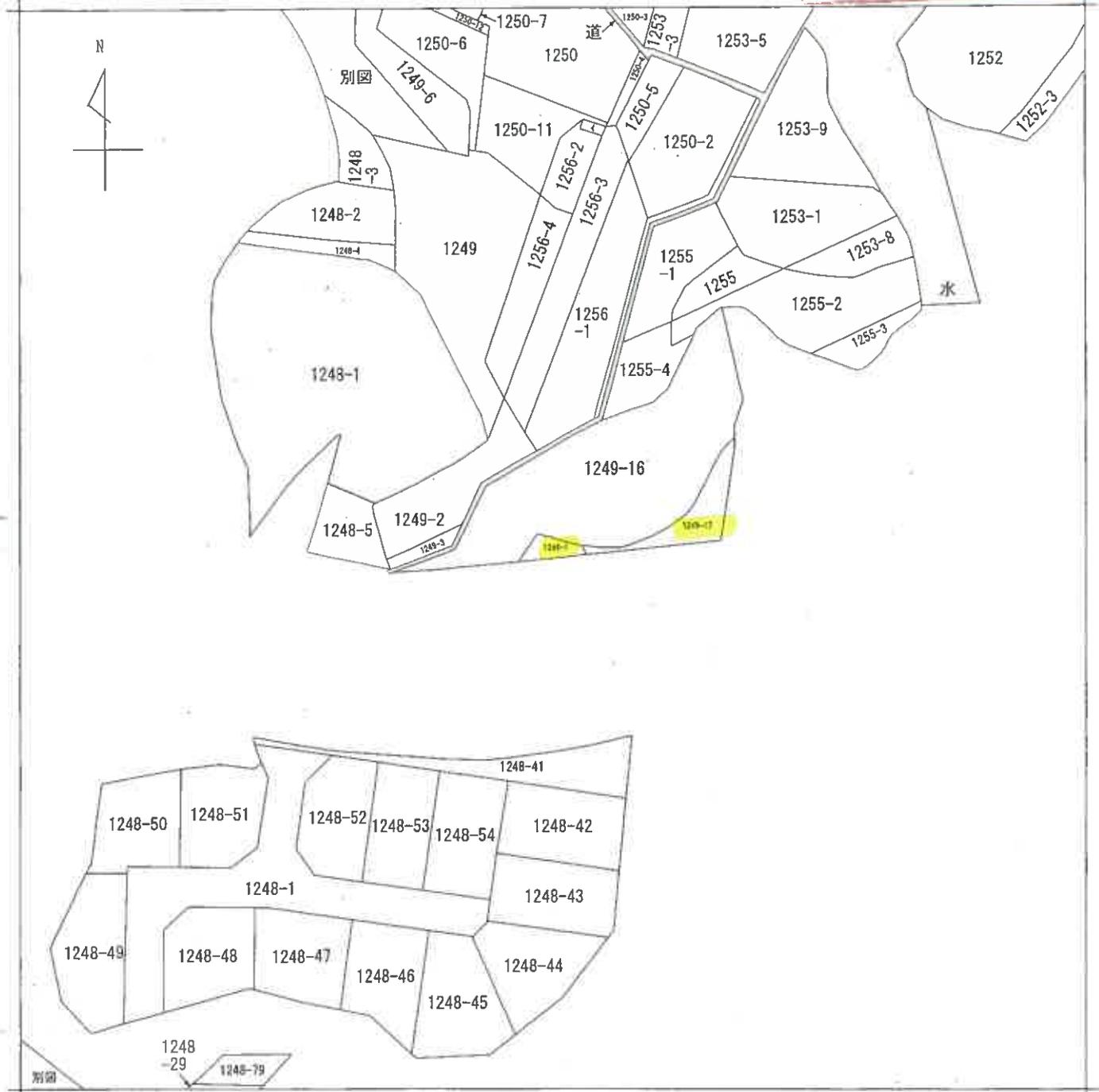
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



A 妙法寺字藪中ノ中
B 妙法寺字藪中ノ中

請求部	所在	神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中			地番	1248番15		
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	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



A 妙法寺字藪中ノ中

請求部	所在	神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下			地番	1249番1		
出力縮尺	縮尺不明	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				備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：平成16年1月14日

前1-15 | 後・新 | 土地積測 | 主地積測 | 在 | 図 | 16.1.14

地番 1-173.1-151

土地の所在 神戸市須磨区妙法寺中高取山

平成 16 年 1 月 14 日 登記

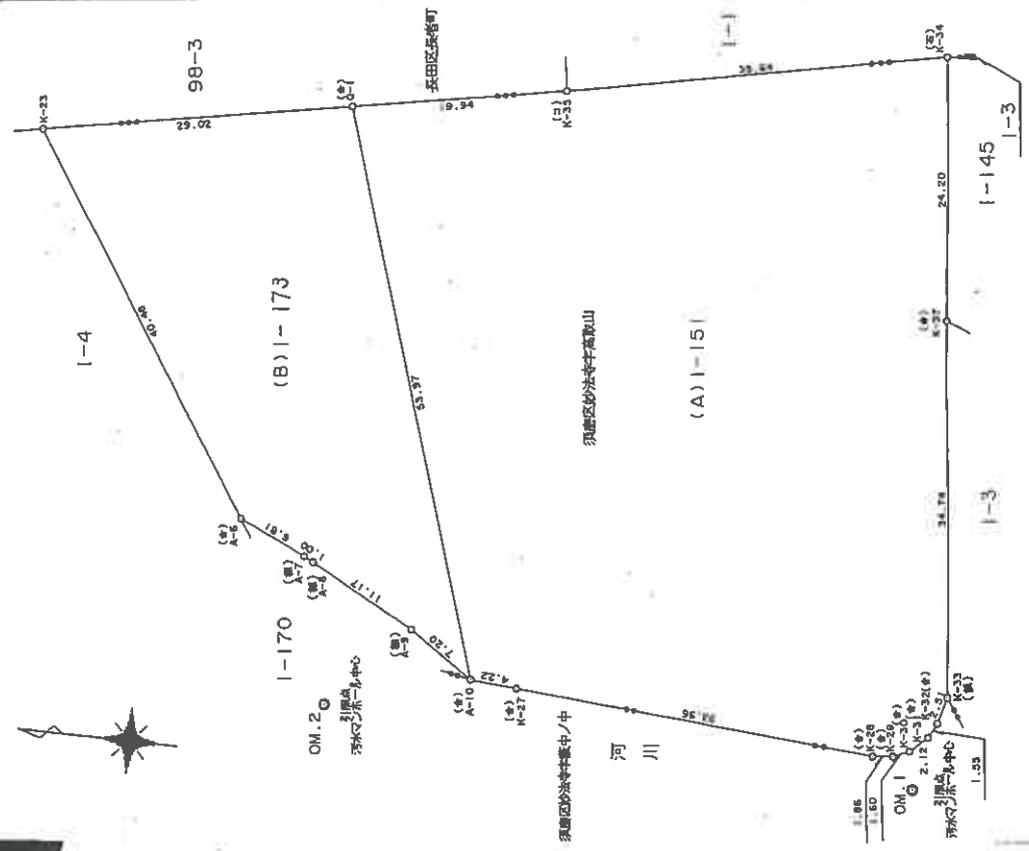
測 点	(B) -173	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	延 積
0-1	-146382.651	73423.356	3352363.568248		29.02
K-23	-146354.109	73418.084	438746.468984		40.48
A-6	-146376.675	73384.472	-2111491.412856		6.81
A-7	-146382.882	73381.658	-522330.841844		1.00
A-8	-146383.783	73381.227	-795819.406815		11.17
A-9	-146393.727	73376.102	-1172109.853348		7.20
A-10	-146399.767	73372.169	812670.143844		53.97
		借 面 積	2028.887413		
		借 面 積	1014.4437065		
		地 積	1014.44	㎡	

測 点	(A) -151	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	延 積
0-1	3939.9364215	1014.4437065			
		2925.4927150			
		2925.48	㎡		

引 取 点 表

P 1 OM. 1	X 座標	Y 座標
	-146441.851	73366.623
P 2 OM. 2	X 座標	Y 座標
	-146286.319	73388.384
境界点	点 間 距 離	
K-22	P 1 P 2	18.04
K-23	P 1 P 2	59.21
K-28	P 1 P 2	51.54

本図面の面積は、原簿で境界線長(339.00m)と面積(2,000㎡)を以ての日本測地法によるものです。
 測量年月日 平成15年10月31日
 測量所 国土院測量所



本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

凡 例

境界の種類	凡 例
境界点	(○)
鉄 筋 混 凝 土	(●)
金 属 板	(△)
金 属 柵	(◇)
合成樹脂板	(□)
コンクリート板	(■)
石 板	(■)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

申請人 [Redacted]

185239

(平成 15 年 10 月 31 日作製)

作製者 [Redacted]

登記年月日：平成1年2月21日

前1248-8-後・新

地積測量図

ハ、ニ、ニ、

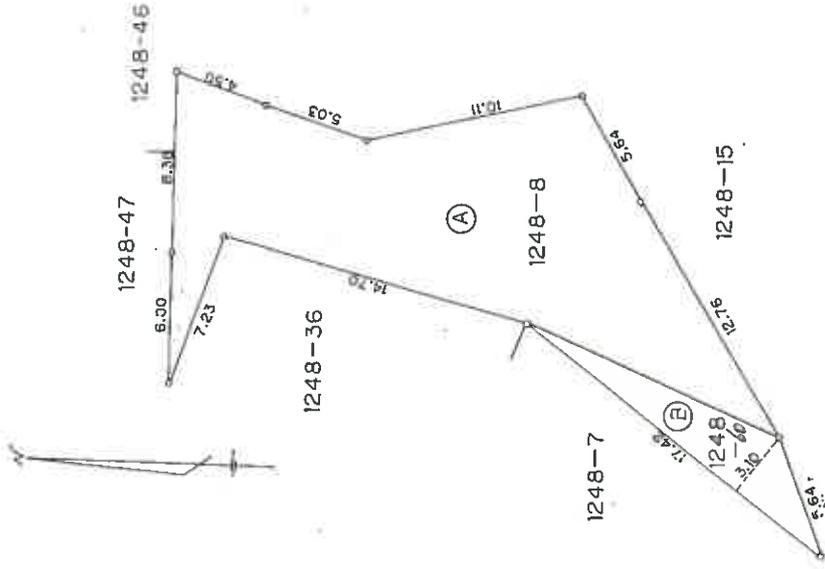
地番 1248-8-1248-60

土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字葦中ノ中

求積表

① $17.42 \times 3.10 \times \frac{1}{2} = 27.001 \text{ m}^2$

② $238.01 - \text{①} = 211.009 \text{ m}^2$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

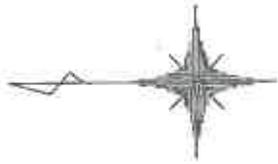
製作者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/250
(昭和63年11月22日作製)		
185598		
(GAL文堂印刷社)		

登記年月日：昭和62年11月25日

62-11.25

前・後・新 地積測量図

地番	1248番14
土地の所在	神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中



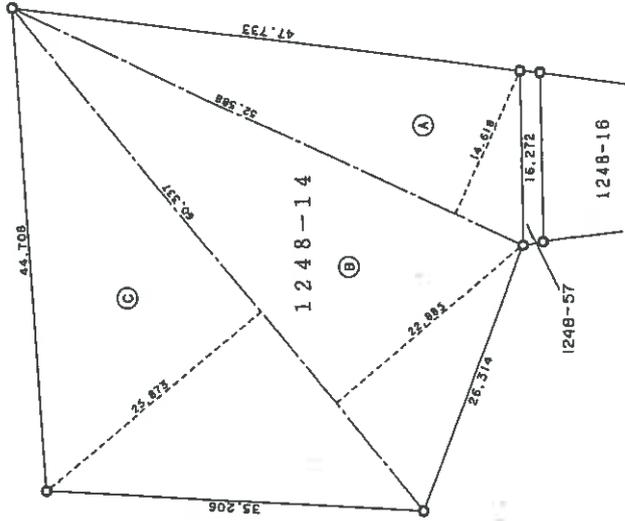
1248-15

三斜求積表

地番	1248-14		
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	52.588	14.618	766.731384
B	60.337	22.885	1380.812245
C	60.337	25.873	1561.099201
		倍面積	3710.642830
		面積和	1855.3214150
		地積	1855.32

境界標の種類

●	コンクリート杭
○	鉄



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(図録集)

縮尺 1/500

申請人

186567

(昭和62年10月20日作製)

製作者

(日録簿)

登記年月日：平成14年12月18日

前・後・新

地番 1248-15

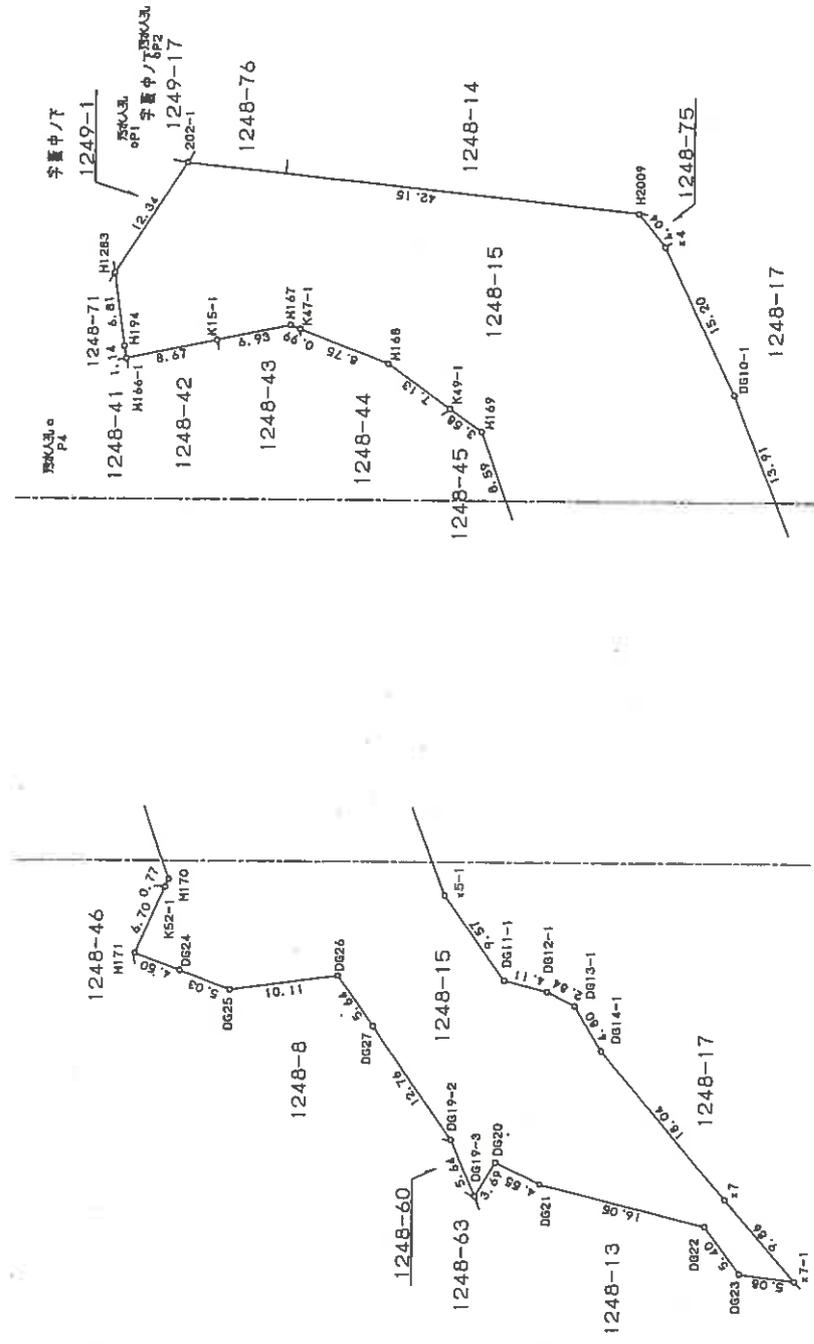
地積測量図 14.12.18

土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字葦中ノ中

2-1



NTTマホール
OP3



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成十四年十二月十八日登記

製作者

(加印図納)

申請人

186570

縮尺 1/500

(平成14年12月18日作製)

登記年月日：平成14年12月18日

14.12.18
地積測量図 1/2

地番 1248-15

土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字蔵中ノ中

2-2

屋敷求積表

地番別点	X _i	Y _i	X _i +1 - X _i -1	Y _i	境界線の種類
202-1	232.607	311.416	15148.519904	77	ワスチヤク状
H1289	239.339	301.066	1727.516708	77	金庫プレート
H194	238.345	294.326	-345.244398	77	金庫プレート
M166-1	238.166	293.197	-2543.463975	77	金庫プレート
K15-1	229.670	294.927	-4508.843976	77	金庫プレート
M167	222.878	296.310	-2287.809510	77	コンクリート状
K47-1	221.949	295.954	-2694.365216	77	金庫プレート
M168	213.774	292.817	-4094.752928	77	金庫プレート
K49-1	207.965	288.673	-2519.537944	77	金庫プレート
M169	205.046	286.590	-1660.215870	77	金庫プレート
M170	202.172	278.487	-711.285798	77	金庫プレート
K52-1	202.492	277.778	856.389574	77	金庫プレート
M171	205.255	271.668	-395.005272	77	金庫プレート
D624	201.038	270.096	-2411.957280	77	ワスチヤク状
D625	196.325	268.339	-3953.170148	77	ワスチヤク状
D626	186.306	269.696	-3581.293184	77	ワスチヤク状
D627	183.046	265.094	-2819.539764	77	ワスチヤク状
D619-2	175.670	254.682	-2440.872288	77	ワスチヤク状
D619-3	173.462	249.492	-1021.170756	77	ワスチヤク状
D620	171.577	252.669	-1508.939268	77	ワスチヤク状
D621	167.490	250.661	-4927.744599	77	ワスチヤク状
D622	151.918	246.766	-4632.291352	77	ワスチヤク状
D623	148.718	242.412	-1998.929352	77	ワスチヤク状
x7-1	143.672	241.771	323.006056	77	ワスチヤク状
x7	150.054	249.298	4529.495362	77	ワスチヤク状
D614-1	161.841	262.965	3770.392170	77	ワスチヤク状
D613-1	164.392	267.032	1361.062104	77	ワスチヤク状
D612-1	166.938	268.302	1751.475456	77	ワスチヤク状
D611-1	170.920	269.327	2558.875827	77	ワスチヤク状
x5-1	176.439	277.147	2919.466498	77	ワスチヤク状
D610-1	181.454	290.123	3383.414426	77	ワスチヤク状
x4	188.101	303.795	2807.369595	77	コンクリート状
H2009	190.695	306.902	13658.980412	77	コンクリート状
総面積		1869.7705970			
地積		1869.77			
線計		1869.7705970			

引照点表

境界点	P1	P2	P3	P4
M166-1	19.77	28.16	14.65	9.22
H194	18.65	27.06	14.68	9.86
H1283	12.02	20.52	16.66	15.03
202-1	5.26	10.28	28.58	27.27

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成十四年十二月十八日登記

作製者

申請人

縮尺 1/

186571

(平成14年12月18日作製)

(封印裏附)

(2/3)

請求番号：5-8

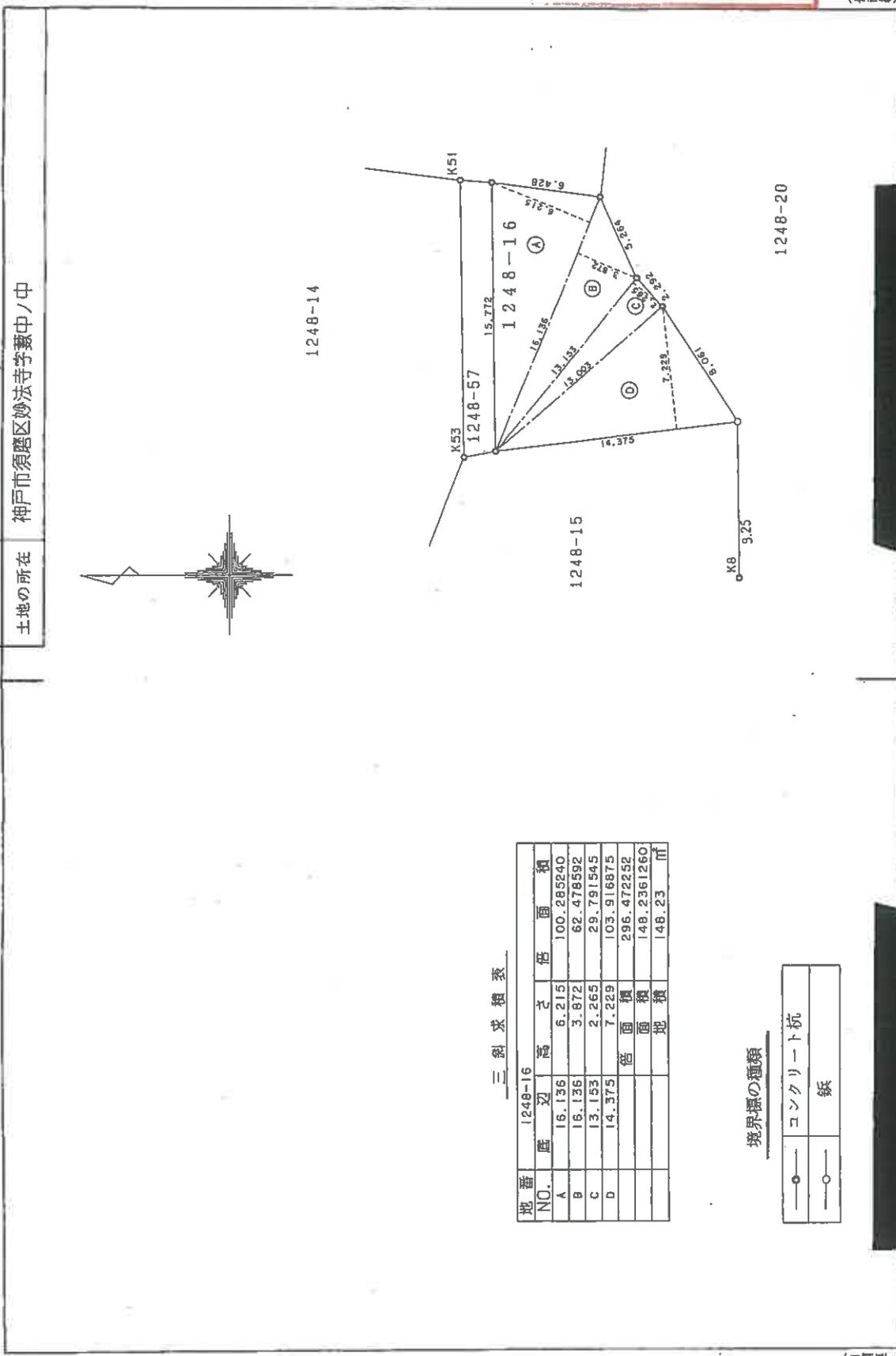
(23 枚目)

登記年月日：昭和62年11月25日

前・後・新
 地番 1248-16
 土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
 地積測量図 62.11.25

本図面はA3版をA4版
 に縮小したものである

(原図)



三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
1248-16	A	16.136	5.215	100.285240	
	B	16.136	3.872	62.478592	
	C	13.153	2.265	29.791545	
	D	14.375	7.229	103.916875	
			倍面積	296.472252	
			面積	148.2361260	
			地積	148.23	m ²

境界標の種類

—○—	コンクリート杭
—○—	鉄

製作者

昭和62年10月20日(作製)

申請人

186572

縮尺 1/250

(日調理)

登記年月日：昭和57年12月20日

57.12.20

土地所在図

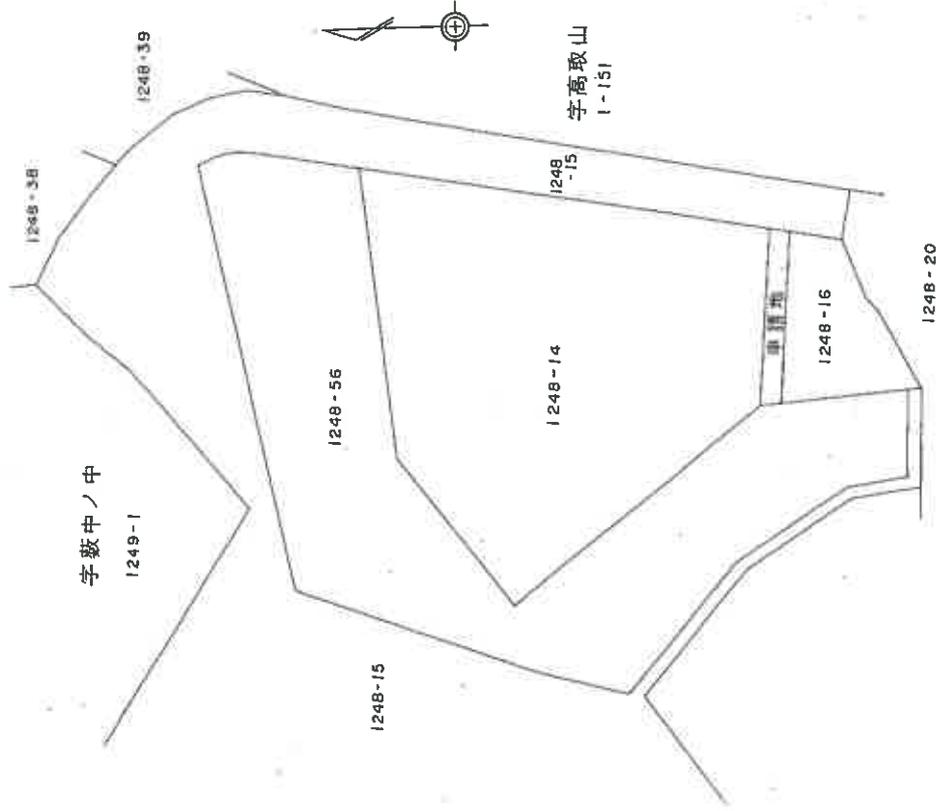
前・後・新

1248-57

地番

神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

土地の所在



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 1/500

(昭和57年12月15日作製)

(3355印図納)

186594

登記年月日：昭和57年12月20日

前・後：新

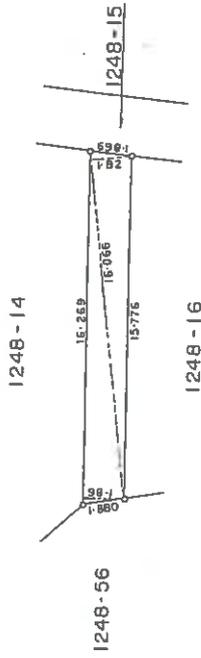
地番

1248-56

土地の所在

神戸市須磨区妙法寺字坂中ノ中

57.12.20
地積測量図



求積表

16.269 × 1.86	30.26034
16.066 × 1.82	29.24012
計	59.50046
1/2	29.75023

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者 土

昭和57年12月15日(作製)

申請人

186595

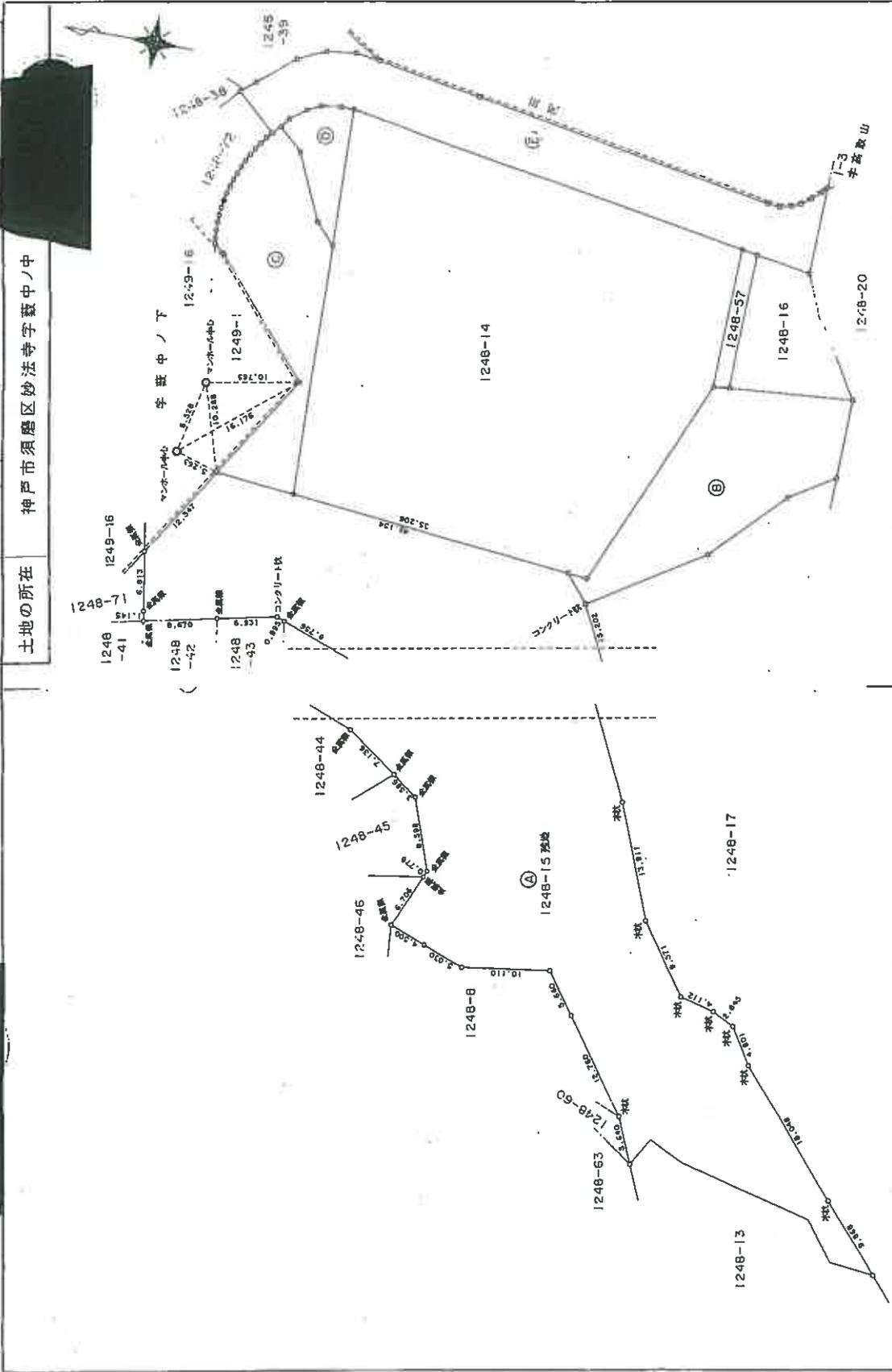
縮尺 1/250

登記年月日：平成9年8月25日

前1248-15-後・新

地積測量図 9.8.25
土地所在
地積測量図 1/4

地番	1248-75	~	1248-78	~	1248-15
土地の所在	神戸市須磨区妙法寺字葦中ノ中				



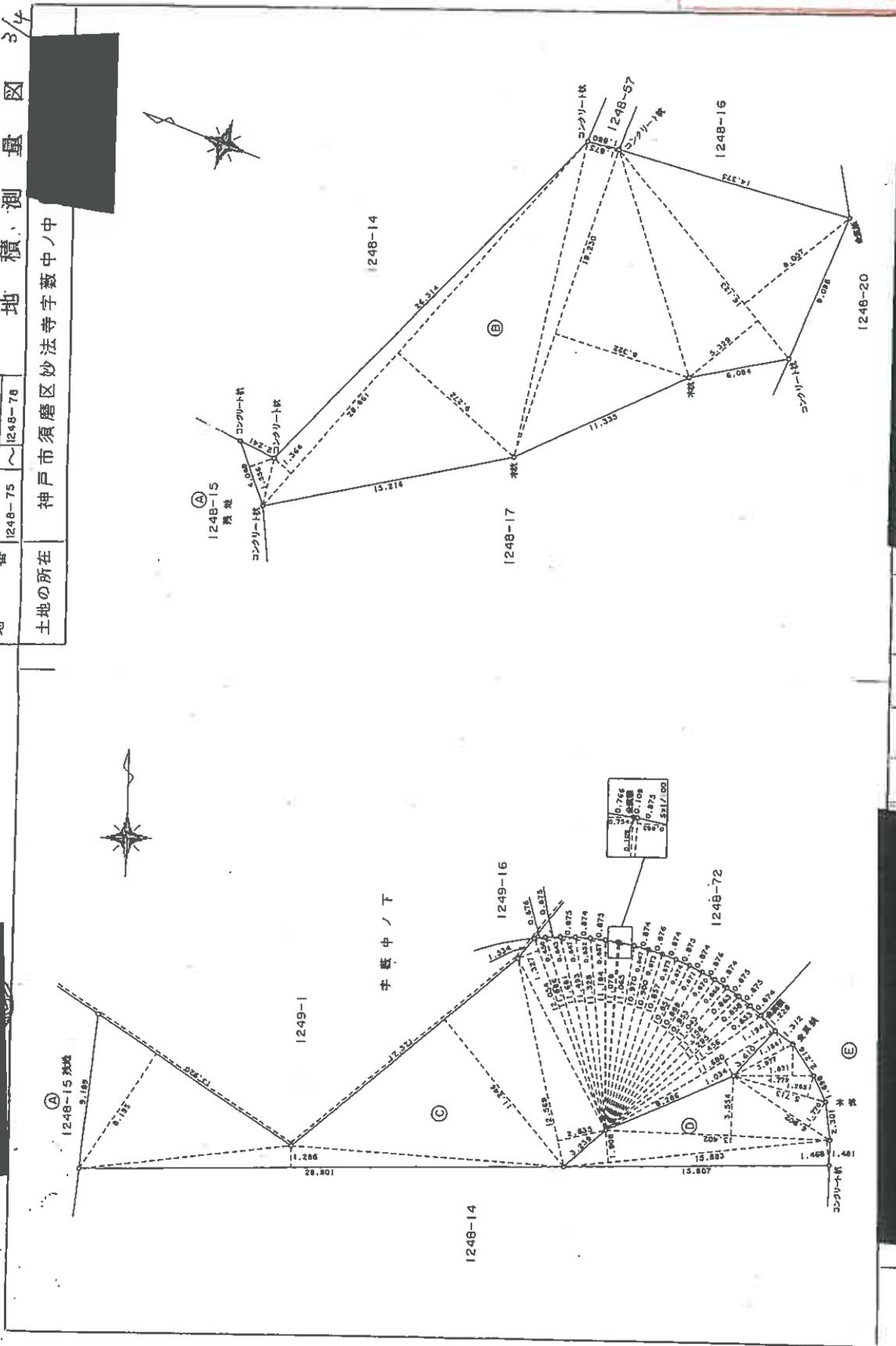
製作者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/500
平成9年7月17日(作製)	186606	

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9年8月25日

9.8.25
土地所在図
土地積測量図 3/4

地番	(B)	~	(E)
土地の所在	神戸市須磨区妙法寺字葦中ノ下		



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	(社)印研
申請人	186608
縮尺	1/250
縮尺	1/250

登記年月日：平成9年8月25日

9.8.25
土地積測量
9/4

地番 1248-75 ~ 1248-78 (E)

土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

求積表

符号	底辺	高さ	倍	面積
㊦	15.883	1.468	23.316244	
	15.883	1.908	30.304764	
	13.402	3.554	47.630708	
	6.902	1.770	12.216540	
	5.713	1.285	7.341205	
	4.779	1.831	8.750349	
	3.977	1.184	4.708768	
	計		134.268578	
	1/2		67.1342890	㎡
	㊧	10.086	0.499	5.032914
9.460		1.109	10.491140	
8.616		1.229	10.589064	
8.046		1.057	8.504622	
8.401		1.341	11.265741	
8.401		4.596	38.610996	
6.023		1.378	8.299694	
6.030		1.841	11.101230	
35.505		5.947	211.148235	
47.733		6.238	297.758454	
14.672		5.246	76.969312	
6.848		1.298	8.868704	
6.848		2.592	17.750016	
6.547		3.266	21.382502	
7.045		1.395	9.827775	
6.872	1.864	12.809408		
6.872	4.300	29.549600		
5.830	1.269	7.398270		
6.065	1.175	7.126375		
6.065	2.124	12.882060		
計		852.253172		
1/2		426.1265860	㎡	

㊦ 1248-15
1472.932254 - 1149.024671 = 323.907583 ㎡

符号	底辺	高さ	倍	面積
㊨	4.048	1.556	6.298688	
	28.861	1.364	39.366404	
	28.861	9.272	267.599192	
	19.230	1.875	36.056250	
	19.230	8.322	160.032060	
	16.123	5.329	85.919467	
	16.123	8.057	129.903011	
	計		725.175072	
	1/2		362.5875360	㎡
	㊩	13.920	8.195	114.074400
28.901		1.286	37.166686	
17.371		11.246	195.354266	
12.569		2.835	35.633115	
12.054		1.327	15.995658	
12.054		0.650	7.835100	
11.886		0.843	10.019898	
11.681		0.847	9.893807	
11.493		0.852	9.792036	
11.328		0.857	9.708096	
11.184		0.754	8.432736	
11.078		0.109	1.207502	
11.065		0.865	9.571225	
10.970		0.867	9.510990	
10.900		0.873	9.515700	
10.857	0.873	9.478161		
10.851	0.874	9.483774		
10.859	0.871	9.484319		
10.953	0.870	9.529110		
11.043	0.865	9.552195		
11.156	0.863	9.627628		
11.295	0.858	9.691110		
11.456	0.853	9.771968		
11.680	1.194	13.945920		
11.680	1.034	12.077120		
計		586.352520		
1/2		293.1762600	㎡	

作製者

(印)

縮尺 1/

申請人

186609

縮尺 1/

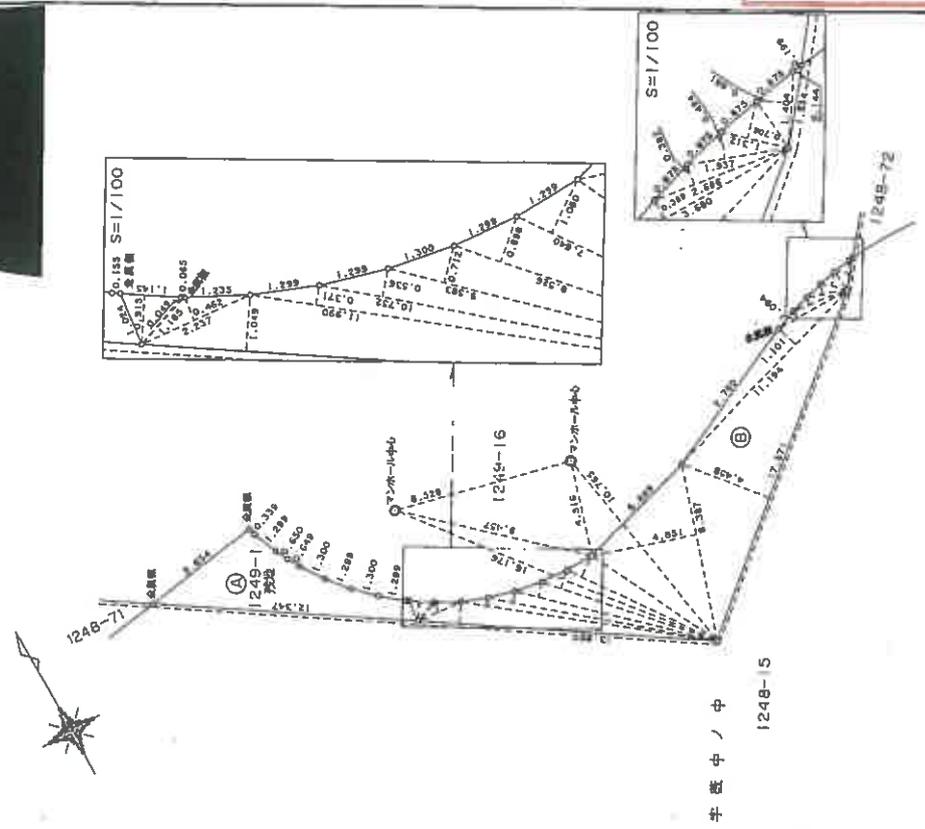
登記年月日：平成9年8月13日

地番
1249-17
1249-1

土地積測量図
9.8.19

土地の所在
神戸市須磨区妙法寺字葎中ノ下

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



水積表

符号	崖辺	高さ	倍	面積
⑧	1.145	0.915		1.047675
	1.185	0.049		0.058065
	2.237	0.462		1.033494
	13.920	1.049		14.602080
	11.990	0.371		4.448290
	10.752	0.536		5.763072
	9.583	0.712		6.823096
	8.526	0.898		7.656348
	7.640	1.080		8.251200
	8.387	4.851		40.685337
	17.371	4.458		77.439918
	11.194	1.101		12.324594
	3.680	0.389		1.431520
	2.686	0.382		1.026052
	1.937	0.494		0.956878
1.312	0.705		0.924960	
1.404	0.661		0.928044	
1.534	0.144		0.220896	
	計		185.621519	
	1/2		92.8107595 ㎡	

⑨ 1249-1
115.1999715 - 92.8107595 = 22.389212 ㎡

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

平成9年7月17日作製

(印)

186626

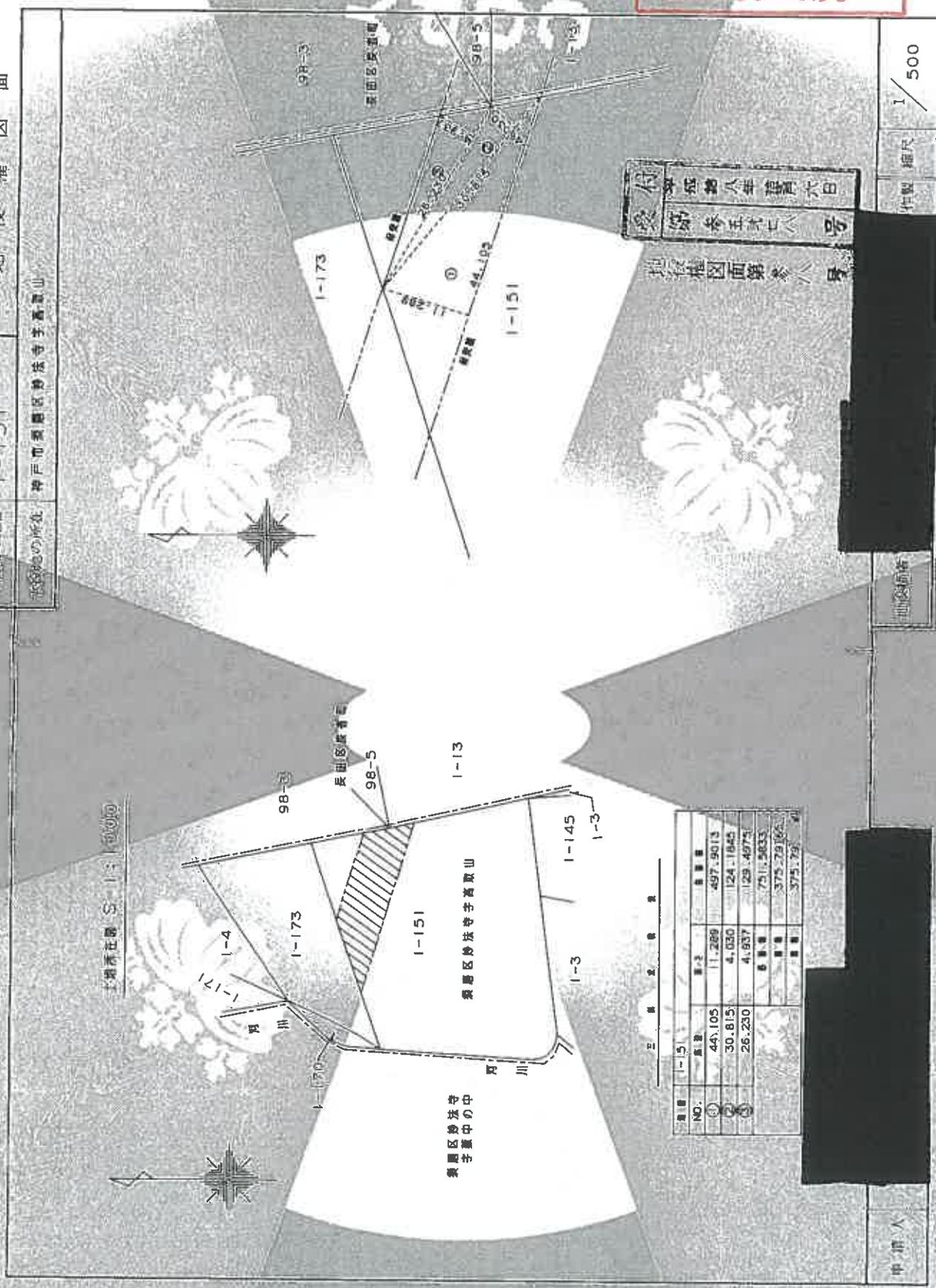
令和7年8月12日

神戸地方建設局建設部

YD000

第38号 18-12-6
地位種別：面積

所在地の概要
1-151
神戸市東灘区妙法寺字高取山



縮尺 1/500

申請人

900415

YD000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

愛付
第 五 七 八 号
第 六 号
第 八 号
第 九 号
第 十 号
第 十 一 号
第 十 二 号
第 十 三 号
第 十 四 号
第 十 五 号
第 十 六 号
第 十 七 号
第 十 八 号
第 十 九 号
第 二 十 号
第 二 十 一 号
第 二 十 二 号
第 二 十 三 号
第 二 十 四 号
第 二 十 五 号
第 二 十 六 号
第 二 十 七 号
第 二 十 八 号
第 二 十 九 号
第 三 十 号
第 三 十 一 号
第 三 十 二 号
第 三 十 三 号
第 三 十 四 号
第 三 十 五 号
第 三 十 六 号
第 三 十 七 号
第 三 十 八 号
第 三 十 九 号
第 四 十 号
第 四 十 一 号
第 四 十 二 号
第 四 十 三 号
第 四 十 四 号
第 四 十 五 号
第 四 十 六 号
第 四 十 七 号
第 四 十 八 号
第 四 十 九 号
第 五 十 号
第 五 十 一 号
第 五 十 二 号
第 五 十 三 号
第 五 十 四 号
第 五 十 五 号
第 五 十 六 号
第 五 十 七 号
第 五 十 八 号
第 五 十 九 号
第 六 十 号
第 六 十 一 号
第 六 十 二 号
第 六 十 三 号
第 六 十 四 号
第 六 十 五 号
第 六 十 六 号
第 六 十 七 号
第 六 十 八 号
第 六 十 九 号
第 七 十 号
第 七 十 一 号
第 七 十 二 号
第 七 十 三 号
第 七 十 四 号
第 七 十 五 号
第 七 十 六 号
第 七 十 七 号
第 七 十 八 号
第 七 十 九 号
第 八 十 号
第 八 十 一 号
第 八 十 二 号
第 八 十 三 号
第 八 十 四 号
第 八 十 五 号
第 八 十 六 号
第 八 十 七 号
第 八 十 八 号
第 八 十 九 号
第 九 十 号
第 九 十 一 号
第 九 十 二 号
第 九 十 三 号
第 九 十 四 号
第 九 十 五 号
第 九 十 六 号
第 九 十 七 号
第 九 十 八 号
第 九 十 九 号
第 一 百 号
第 一 百 一 号
第 一 百 二 号
第 一 百 三 号
第 一 百 四 号
第 一 百 五 号
第 一 百 六 号
第 一 百 七 号
第 一 百 八 号
第 一 百 九 号
第 二 百 号
第 二 百 一 号
第 二 百 二 号
第 二 百 三 号
第 二 百 四 号
第 二 百 五 号
第 二 百 六 号
第 二 百 七 号
第 二 百 八 号
第 二 百 九 号
第 三 百 号
第 三 百 一 号
第 三 百 二 号
第 三 百 三 号
第 三 百 四 号
第 三 百 五 号
第 三 百 六 号
第 三 百 七 号
第 三 百 八 号
第 三 百 九 号
第 四 百 号
第 四 百 一 号
第 四 百 二 号
第 四 百 三 号
第 四 百 四 号
第 四 百 五 号
第 四 百 六 号
第 四 百 七 号
第 四 百 八 号
第 四 百 九 号
第 五 百 号
第 五 百 一 号
第 五 百 二 号
第 五 百 三 号
第 五 百 四 号
第 五 百 五 号
第 五 百 六 号
第 五 百 七 号
第 五 百 八 号
第 五 百 九 号
第 六 百 号
第 六 百 一 号
第 六 百 二 号
第 六 百 三 号
第 六 百 四 号
第 六 百 五 号
第 六 百 六 号
第 六 百 七 号
第 六 百 八 号
第 六 百 九 号
第 七 百 号
第 七 百 一 号
第 七 百 二 号
第 七 百 三 号
第 七 百 四 号
第 七 百 五 号
第 七 百 六 号
第 七 百 七 号
第 七 百 八 号
第 七 百 九 号
第 八 百 号
第 八 百 一 号
第 八 百 二 号
第 八 百 三 号
第 八 百 四 号
第 八 百 五 号
第 八 百 六 号
第 八 百 七 号
第 八 百 八 号
第 八 百 九 号
第 九 百 号
第 九 百 一 号
第 九 百 二 号
第 九 百 三 号
第 九 百 四 号
第 九 百 五 号
第 九 百 六 号
第 九 百 七 号
第 九 百 八 号
第 九 百 九 号
第 一 千 号

(12枚目)

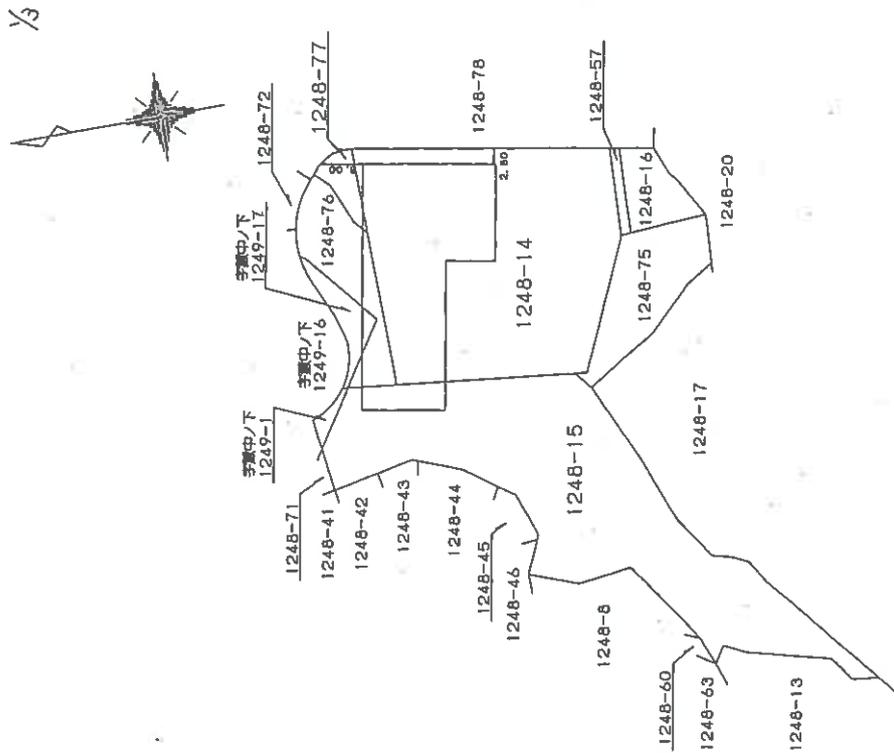
登記年月日：平成16年9月8日

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1248-14

建築物の所在
神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中1248番地14・1248番地15
1248番地76・1248番地77・字藪中ノ下1249番地17



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成16年9月8日 登記
平成16年9月6日 登記

作製者

(印) 須磨区役所

縮尺 1/

(平成16年9月3日作成)

申請人

584972

縮尺 1/

1000

登記年月日：平成16年9月8日

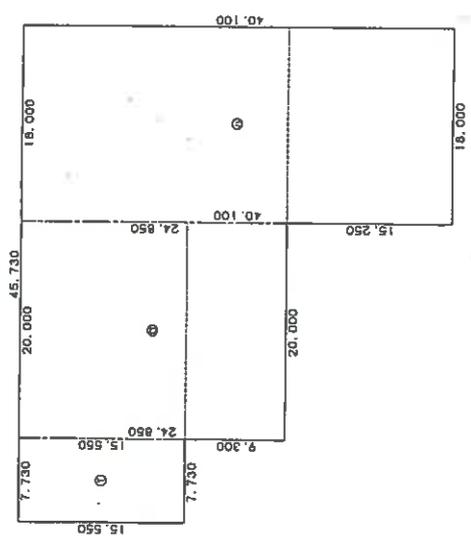
建物各階平面図

家屋番号	1248-14
建物の所在	神戸市須磨区妙法寺字藤中ノ中1248番地14・1248番地15 1248番地76・1248番地77・字藤中ノ下1249番地17

各階平面図

73

2階

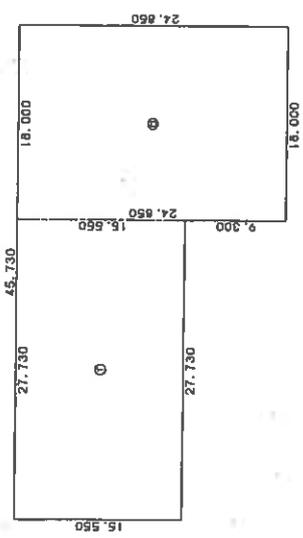


採積数

- ⊙ 15.550 × 7.730 = 120.201500
- ⊙ 24.850 × 20.000 = 497.000000
- ⊙ 40.100 × 18.000 = 721.800000

合計 1339.001500
床面積 1339.00㎡

1階



採積数

- ⊙ 15.550 × 27.730 = 431.201500
- ⊙ 24.850 × 18.000 = 447.300000

合計 878.501500
床面積 878.50㎡

製作者

(平成16年9月3日作成)

縮尺 1/500

申請人

584973

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成16年9月8日 登記

登記年月日：平成16年9月8日

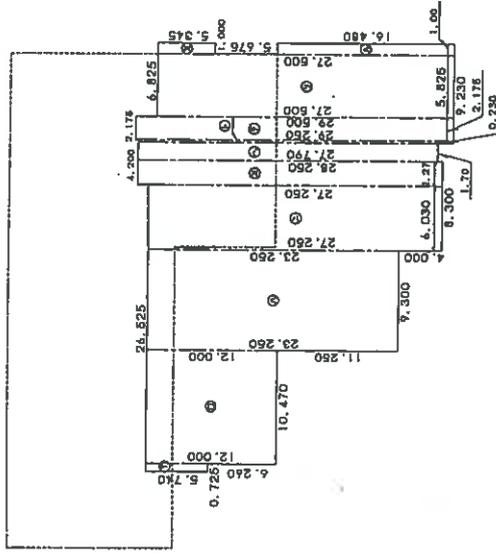
各階平面図

建物平面図

家屋番号	1248-14
建物の所在	神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中1248番地14・1248番地15 1248番地76・1248番地77・字藪中ノ下1249番地17

3/3

3 階



採積表

①	5.740 x 0.725 =	4.161500
②	12.000 x 10.470 =	125.640000
③	27.250 x 7.300 =	216.225000
④	26.250 x 6.050 =	164.317500
⑤	27.700 x 2.370 =	64.127500
⑥	27.050 x 1.700 =	47.243000
⑦	29.050 x 0.230 =	6.727500
⑧	27.500 x 2.175 =	64.162500
⑨	27.500 x 3.825 =	160.187500
⑩	15.345 x 1.000 =	5.345000
⑪	16.480 x 1.000 =	16.480000
合計		874.617000
所収積		874.61 m ²

平面図はA3版をA4版に縮小したものである

平成16年九月八日 登記
昭和41年九月八日 簿籍

作製

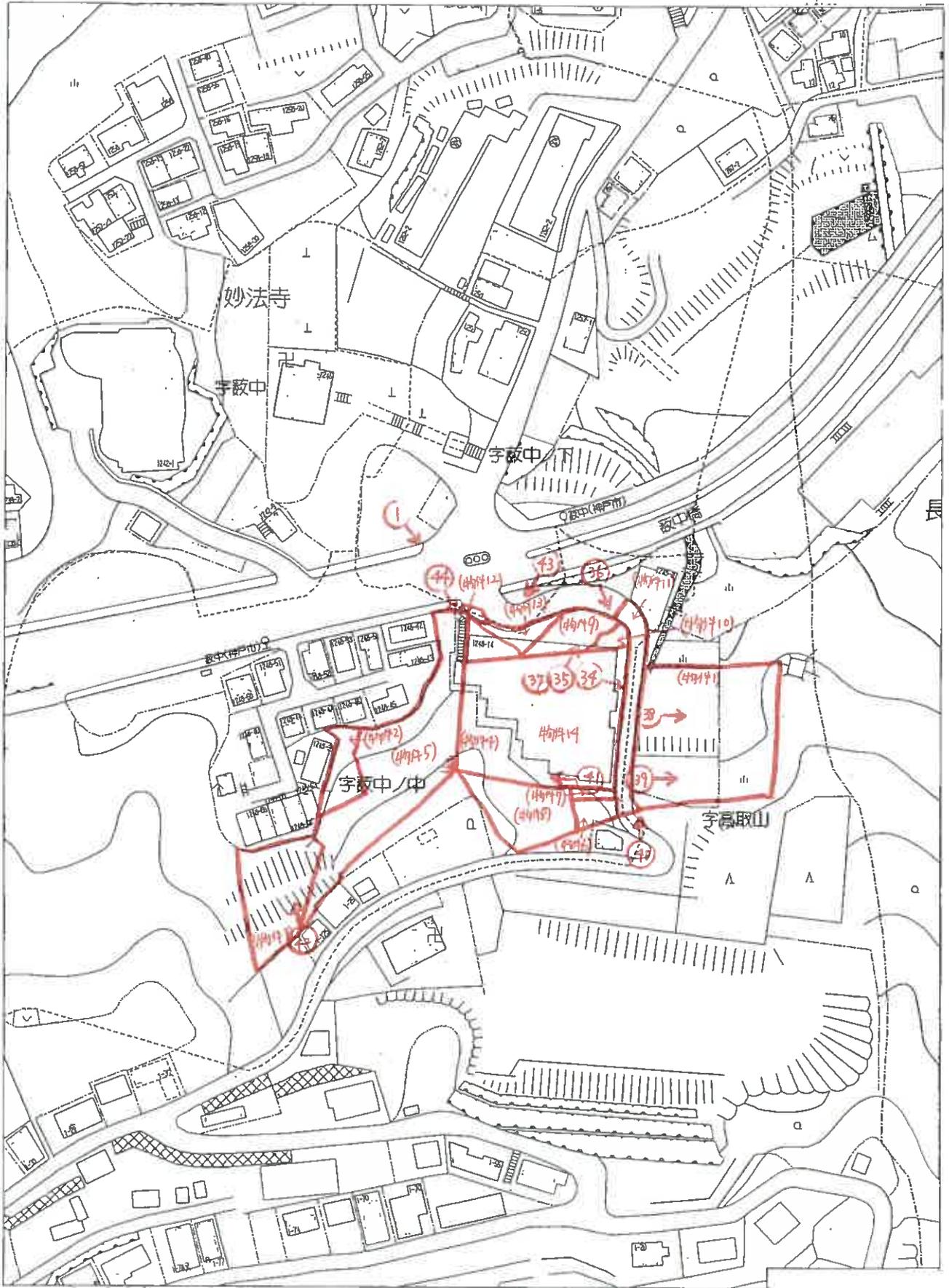
縮尺 1/500

申請人

(加印取付) T

584974

土地建物位置関係参考図

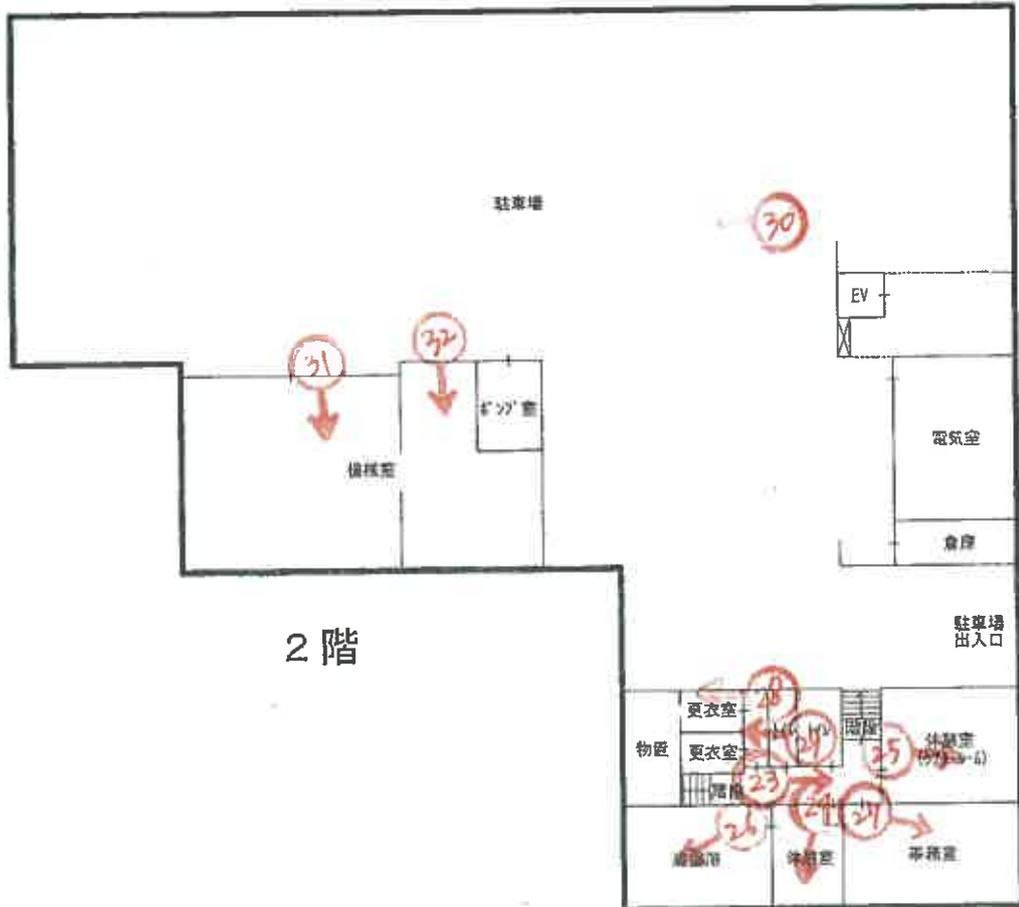
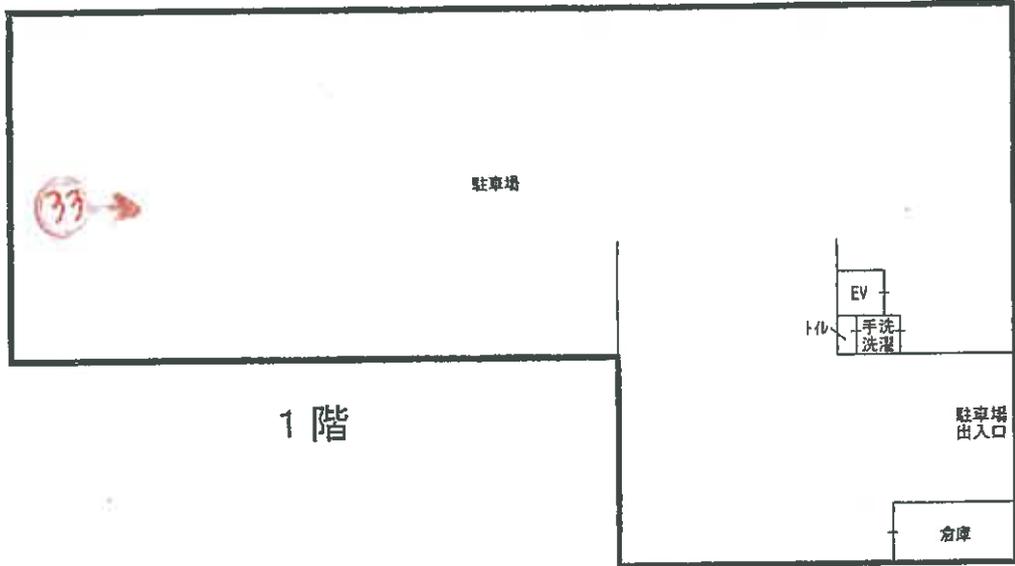


←○は写真番号および撮影位置・方向

(36 枚目)

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



15



16



17



18



19



20



21





25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



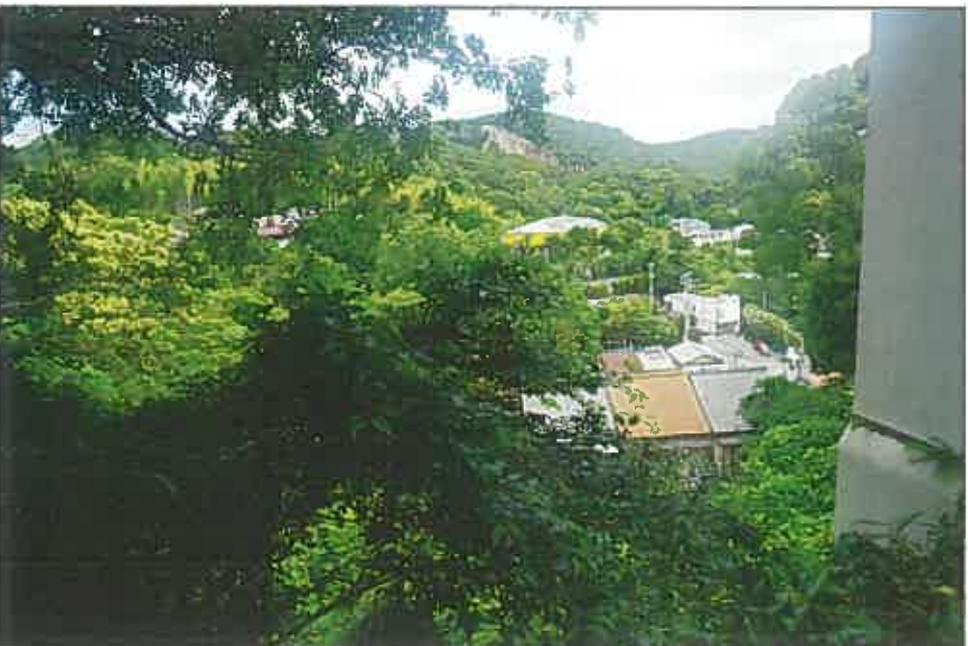
39



④0



④1



④2



43



44

令和 7 年 (ケ) 第 57 号
令和 7 年 8 月 6 日 評 価
令和 8 年 2 月 4 日 補 充

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 書

評価書 2 頁、5 頁、7 頁をそれぞれ本書 2 頁、3 頁、4 頁のとおりとする。

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金130,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金8,620,000円
物件2(土地)	金410,000円
物件3(土地)	金1,140,000円
物件4(土地)	金5,250,000円
物件5(土地)	金5,290,000円
物件6(土地)	金420,000円
物件7(土地)	金80,000円
物件8(土地)	金1,020,000円
物件9(土地)	金830,000円
物件10(土地)	金190,000円
物件11(土地)	金420,000円
物件12(土地)	金60,000円
物件13(土地)	金260,000円
物件14(建物)	金106,060,000円

- 1 一括価格は、物件1～14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4～10・12・13の内訳価格は物件14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件14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。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件14)

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16年9月2日 新築 経過年数 21年程度 経済的残存耐用年数 20年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タイル・塩ビシート等 設 備 : 電気室・機械室・ポンプ室・エレベーター（1基） その他 : -
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 公衆浴場・駐車場 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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"> ・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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。 ・1階及び2階の大部分は駐車場であり、主に3階部分が温浴施設となっている。 ・3階の露天風呂内2箇所（男女各1箇所）に未登記のサウナが増築されている。 ・ボイラーの故障、配管や壁面の劣化や漏水、駐車場の雨漏り、エレベーター扉の不具合等のほか、令和7年4月の消防点検における不良箇所や改善指示等に関する陳述がある。 ・必要費（14,443,220円）の償還請求権を被担保債権として、株式会社レッドトラストが留置権を主張している。

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
4	23,440,000	0.60	法定地上権	14,060,000
5	23,620,000	0.60	法定地上権	14,170,000
6	1,870,000	0.60	法定地上権	1,120,000
7	370,000	0.60	法定地上権	220,000
8	4,570,000	0.60	法定地上権	2,740,000
9	3,700,000	0.60	法定地上権	2,220,000
10	850,000	0.60	法定地上権	510,000
12	280,000	0.60	法定地上権	170,000
13	1,160,000	0.60	法定地上権	700,000
				計 35,910,000

(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	留置権の 被担保債権額 (円) カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ× エ×オ÷カ
1	15,400,000	-0		0.80	0.70	0	8,620,000
2	740,000	-0		0.80	0.70	0	410,000
3	2,040,000	-0		0.80	0.70	0	1,140,000
4	23,440,000	-14,060,000		0.80	0.70	0	5,250,000
5	23,620,000	-14,170,000		0.80	0.70	0	5,290,000
6	1,870,000	-1,120,000		0.80	0.70	0	420,000
7	370,000	-220,000		0.80	0.70	0	80,000
8	4,570,000	-2,740,000		0.80	0.70	0	1,020,000
9	3,700,000	-2,220,000		0.80	0.70	0	830,000
10	850,000	-510,000		0.80	0.70	0	190,000
11	750,000	-0		0.80	0.70	0	420,000
12	280,000	-170,000		0.80	0.70	0	60,000
13	1,160,000	-700,000		0.80	0.70	0	260,000
14	179,260,000	+35,910,000	1.00	0.80	0.70	-14,440,000	106,060,000
一括価格(合計)							130,050,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物が特殊用途であり、山林や保安林を含むほか、一部土砂災害（特別）警戒区域に入っており、一部に地役権の設定があることに加え、設備等の故障や不具合があること等による市場性の減退を考慮した。

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。

カ 留置権の被担保債権額： 株式会社レッドトラストが主張する必要費の合計額を考慮した。

令和 7 年 (ケ) 第 57 号
令和 7 年 6 月 17 日 現地調査
令和 7 年 8 月 6 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

田 中 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金144,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金8,620,000円
物件2(土地)	金410,000円
物件3(土地)	金1,140,000円
物件4(土地)	金5,250,000円
物件5(土地)	金5,290,000円
物件6(土地)	金420,000円
物件7(土地)	金80,000円
物件8(土地)	金1,020,000円
物件9(土地)	金830,000円
物件10(土地)	金190,000円
物件11(土地)	金420,000円
物件12(土地)	金60,000円
物件13(土地)	金260,000円
物件14(建物)	金120,500,000円

- 1 一括価格は、物件1～14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4～10・12・13の内訳価格は物件14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件14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 3	所在地番 地目積	物件目録記載のとおり	地目： 物件1 山林・一部雑種地 物件2 山林 物件4 宅地 物件5 保安林・一部宅地 物件6 山林 物件7 山林 物件10 宅地 物件11 公衆用道路 物件12 宅地 物件13 宅地
14	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	床面積：3階 約894.61㎡
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> 物件11は持分2分の1の競売である。 			

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	神戸電鉄線 丸山駅の南西方 約1.7km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	主要道路沿い及びその背後に一般住宅・福祉施設・温浴施設等が見られ、山林等が介在する地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 100% 防火指定なし 特記事項参照
画地条件	規模 2,925 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 約6m私道 (建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況等	特記事項参照	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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	<ul style="list-style-type: none"> 高取特別緑地保全地区、高取山風致地区(第1種)、六甲山系新湊川流域防砂の施設、緑地の育成区域、宅地造成等工事規制区域、地域森林計画対象民有林、砂防指定地 物件1は手前側(西側・道路側)は南が高く北が低い2段のひな壇状で、それぞれ奥行30m程度の概ね平坦地となっており、段差部分は5m以上高低差のある法面である。平坦地部分は温浴施設のための駐車場スペース(未舗装)として利用されており、それ以外の部分や奥側(東側)は山林である。 土地の北東側一部に高圧線のための地役権(詳細は現況調査報告書参照)が設定されている。 西側道路との間に水路が介在している。 	

1-2 土地の概況及び利用状況等 (物件2～13)

位置・交通	神戸電鉄線 丸山駅の南西方 約1.7km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	主要道路沿い及びその背後に一般住宅・福祉施設・温浴施設等が見られ、山林等が介在する地域	
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種住居地域 60% 200% 防火指定なし 特記事項参照
画地条件	規模 5,529.17 m ² の 不整形地 (物件11を除く)	
接面道路の状況	東側 約6m私道 (建築基準法上の道路ではない) 北側 約20m市道	
土地の利用状況等	特記事項参照	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西側一部第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%、容積率80%)、高取山風致地区 (第3種)、宅地造成等工事規制区域、一部土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域、土砂流出防備保安林 (物件5、物件8)、一部地域森林計画対象民有林、砂防指定地 ・ 物件4～10・12・13は一体として都市計画法第29条の開発許可 (平成16年1月21日第875号)を受けており、物件14建物の敷地とその周囲の緑地 (山林)等として利用されている。なお、このうち物件5の建物敷地以外の部分と物件8は土砂流出防備保安林の指定がある。物件2・3は当該開発許可区域に隣接して一体化している山林である。また、物件11は公衆用道路の持分である。 ・ 地勢は概ね北側へ下る傾斜地であり、北側道路とは相当な高低差がある。 ・ 本件各土地間及び周囲の土地との境界については何れも判然としない。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件14)

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16年9月2日 新築 経過年数 21年程度 経済的残存耐用年数 20年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タイル・塩ビシート等 設 備 : 電気室・機械室・ポンプ室・エレベーター（1基） その他 : -
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 公衆浴場・駐車場 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
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"> ・ 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、アスベスト等を含む吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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。 ・ 1階及び2階の大部分は駐車場であり、主に3階部分が温浴施設となっている。 ・ 3階の露天風呂内2箇所（男女各1箇所）に未登記のサウナが増築されている。

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1～13)

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/㎡)	個別 格 差 イ	地 積 (㎡)	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円)
	ア		ウ		ア×イ×ウ×エ
1	35,100	0.15	2,925	1.00	15,400,000
2	35,100	0.10	211	1.00	740,000
3	35,100	0.10	581	1.00	2,040,000
4	35,100	0.40	1,855	0.90	23,440,000
5	35,100	0.40	1,869	0.90	23,620,000
6	35,100	0.40	148	0.90	1,870,000
7	35,100	0.40	29	0.90	370,000
8	35,100	0.40	362	0.90	4,570,000
9	35,100	0.40	293.17	0.90	3,700,000
10	35,100	0.40	67	0.90	850,000
11	35,100	0.10	213	1.00	750,000
12	35,100	0.40	22	0.90	280,000
13	35,100	0.40	92	0.90	1,160,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸長田-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/㎡)
 $36,500 \times 99/100 \times 100/102 \times 100/101 \approx 35,100$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/94 \approx 100/101$

イ 個別格差 : 物件1 市街化調整区域内の林地及び雑種地・地役権等(0.15)

物件2・3 山林等(0.10)

物件4～10・12・13 形状・規模・地勢・一部保安林・境界不明瞭等(0.40)

物件11 公衆用道路等(0.10)

ウ 地 積 : 登記記載数量 (物件11は登記記載数量×持分1/2)

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14)

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建 物 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
14	160,000	約 3,112.11	0.36	179,260,000

ウ 現価率

経過年数21年、経済的残存耐用年数20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及び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)}
 × (1 - 観察減価0.3) ≈ 0.36

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
4	23,440,000	0.60	法定地上権	14,060,000
5	23,620,000	0.60	法定地上権	14,170,000
6	1,870,000	0.60	法定地上権	1,120,000
7	370,000	0.60	法定地上権	220,000
8	4,570,000	0.60	法定地上権	2,740,000
9	3,700,000	0.60	法定地上権	2,220,000
10	850,000	0.60	法定地上権	510,000
12	280,000	0.60	法定地上権	170,000
13	1,160,000	0.60	法定地上権	700,000
				計 35,910,000

(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	15,400,000	-0		0.80	0.70	8,620,000
2	740,000	-0		0.80	0.70	410,000
3	2,040,000	-0		0.80	0.70	1,140,000
4	23,440,000	-14,060,000		0.80	0.70	5,250,000
5	23,620,000	-14,170,000		0.80	0.70	5,290,000
6	1,870,000	-1,120,000		0.80	0.70	420,000
7	370,000	-220,000		0.80	0.70	80,000
8	4,570,000	-2,740,000		0.80	0.70	1,020,000
9	3,700,000	-2,220,000		0.80	0.70	830,000
10	850,000	-510,000		0.80	0.70	190,000
11	750,000	-0		0.80	0.70	420,000
12	280,000	-170,000		0.80	0.70	60,000
13	1,160,000	-700,000		0.80	0.70	260,000
14	179,260,000	+35,910,000	1.00	0.80	0.70	120,500,000
一括価格(合計)						144,490,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物が特殊用途であり、山林や保安林を含むほか、一部土砂災害（特別）警戒区域に入っているのに加え、一部に地役権の設定があること等による市場性の減退を考慮した。

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-3)
所 在 : 神戸市長田区鹿松町3丁目6番11
「鹿松町3-6-13」
価 格 : 36,500円/m²
位 置 : 神戸電鉄線「丸山」駅より道路距離1.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 148m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員4m私道に接面
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高台の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 7,303,842円
物件2 : 60,369円
物件3 : 166,229円
物件4 : 53,073,405円
物件5 : 53,473,959円
物件6 : 4,234,428円
物件7 : 829,719円
物件8 : 10,357,182円
物件9 : 8,387,886円
物件10 : 1,916,937円
物件11 : 0円
物件12 : 629,442円
物件13 : 2,632,212円
物件14 : 142,425,000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 地役権図面写
- 5 建物図面写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市須磨区妙法寺字高取山
地 番 1 番 1 5 1
地 目 山林
地 積 2 9 2 5 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

2 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 8
地 目 原野
地 積 2 1 1 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

3 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 1 3
地 目 山林
地 積 5 8 1 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

4 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 1 4
地 目 原野
地 積 1 8 5 5 平方メートル

所有者 株式会社エージーエム



物 件 目 録

5 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 1 5
地 目 保安林
地 積 1 8 6 9 平方メートル

所有者 株式会社エージェーム

6 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 1 6
地 目 溜池
地 積 1 4 8 平方メートル

所有者 株式会社エージェーム

7 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 5 7
地 目 雑種地
地 積 2 9 平方メートル

所有者 株式会社エージェーム

8 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1 2 4 8 番 7 5
地 目 保安林
地 積 3 6 2 平方メートル

所有者 株式会社エージェーム



物 件 目 録

9 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1248番76
地 目 宅地
地 積 293.17平方メートル

所有者 株式会社エージェーム

10 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1248番77
地 目 山林
地 積 67平方メートル

所有者 株式会社エージェーム

11 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中
地 番 1248番78
地 目 山林
地 積 426平方メートル

共有者 株式会社エージェーム 持分2分の1

12 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下
地 番 1249番1
地 目 原野
地 積 22平方メートル

所有者 株式会社エージェーム



物 件 目 録

13 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下
地 番 1249番17
地 目 原野
地 積 92平方メートル

所有者 株式会社エージーエム

14 所 在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中1248番地14、1
248番地15、1248番地76、1248番地7
7
神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下1249番地17

家屋 番号 1248番14

種 類 公衆浴場・駐車場

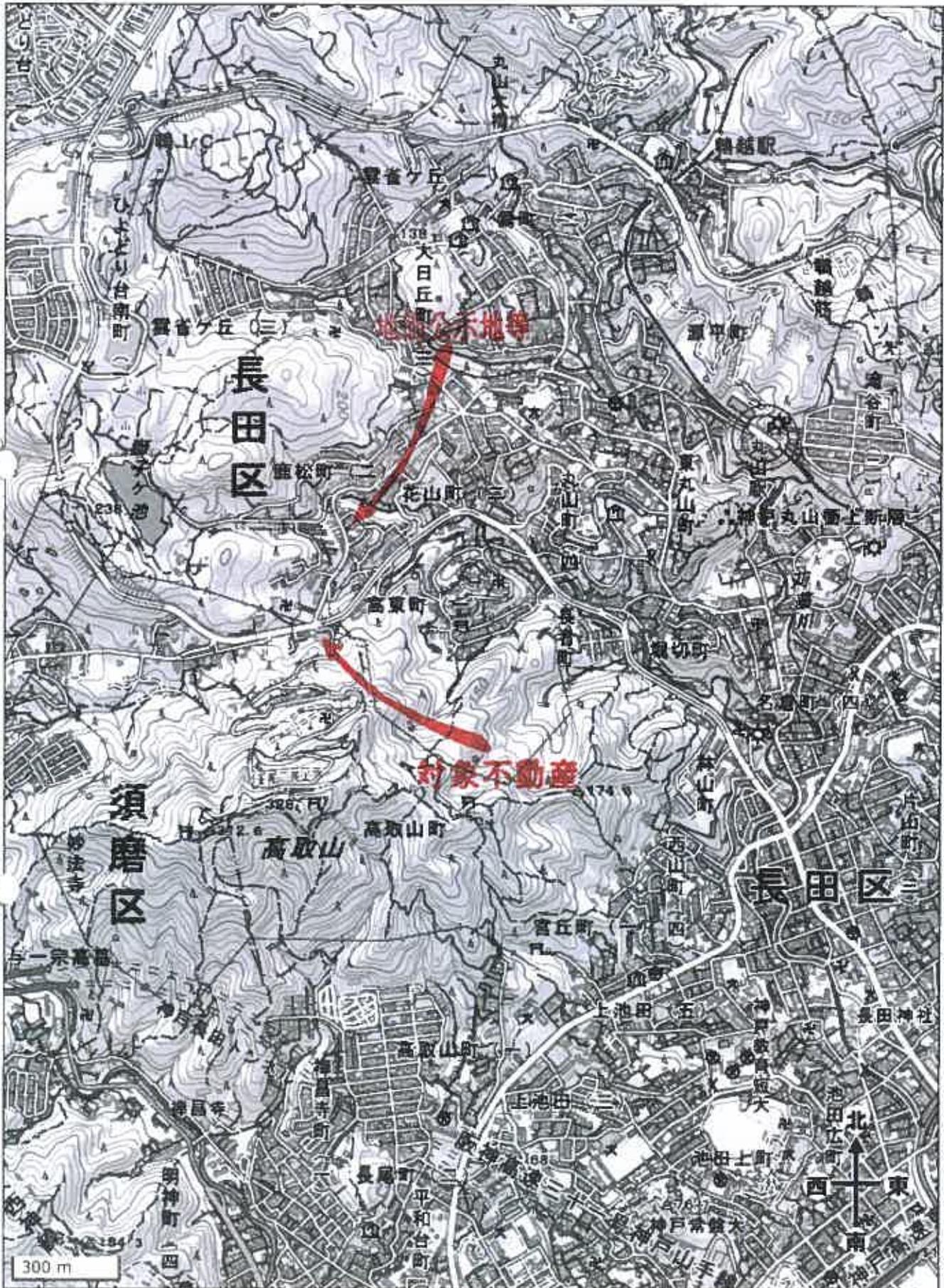
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 878.50平方メートル
2階 1339.00平方メートル
3階 874.61平方メートル

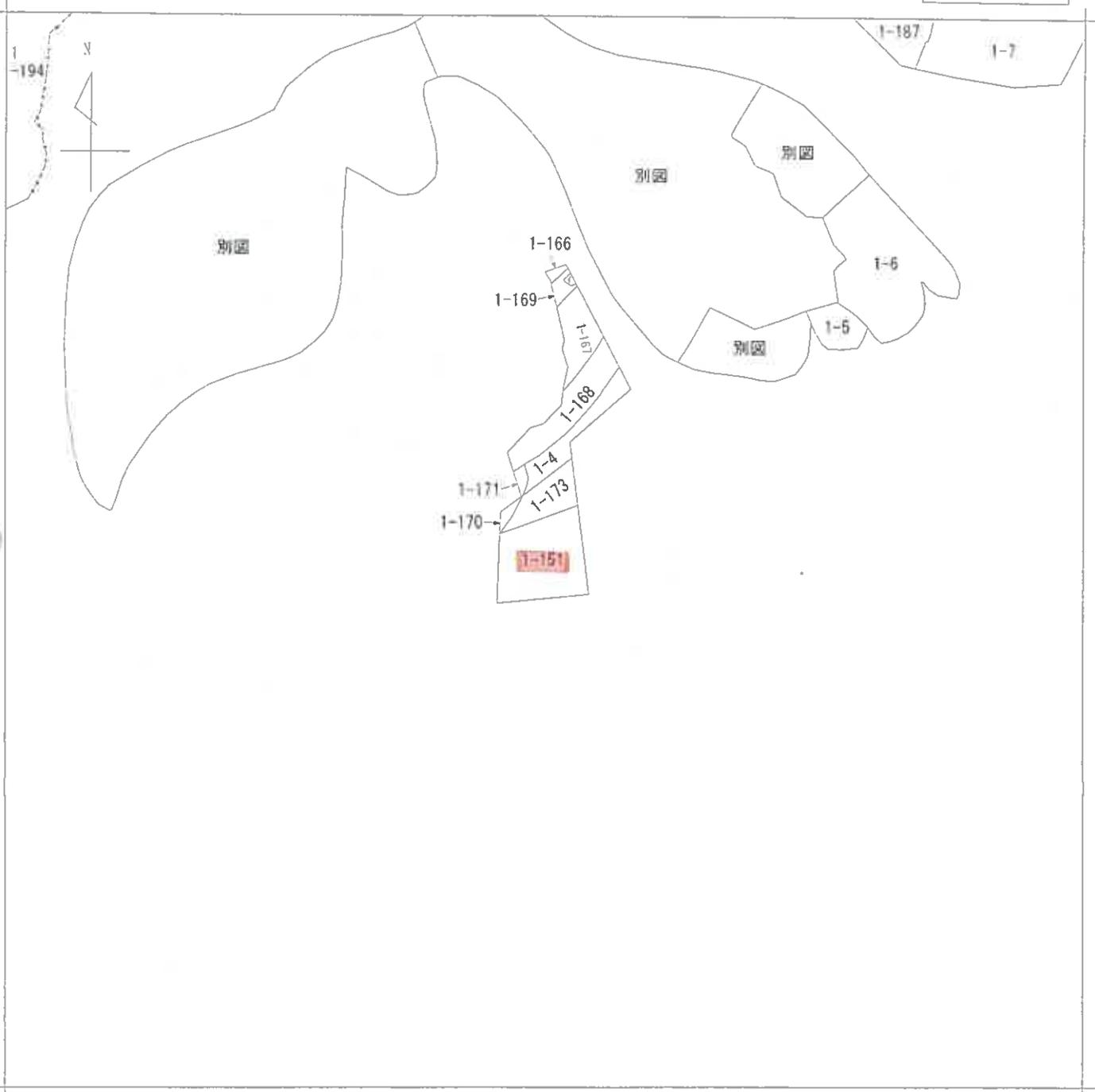
所有者 株式会社エージーエム



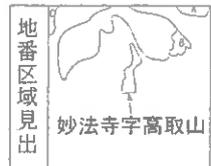
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成



(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。



A 妙法寺字高取山
 B 妙法寺字高取山
 C 妙法寺字高取山

請求部分	所在	神戸市須磨区妙法寺字高取山			地番	1番151			
出力縮尺	縮尺不明	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				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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年4月9日

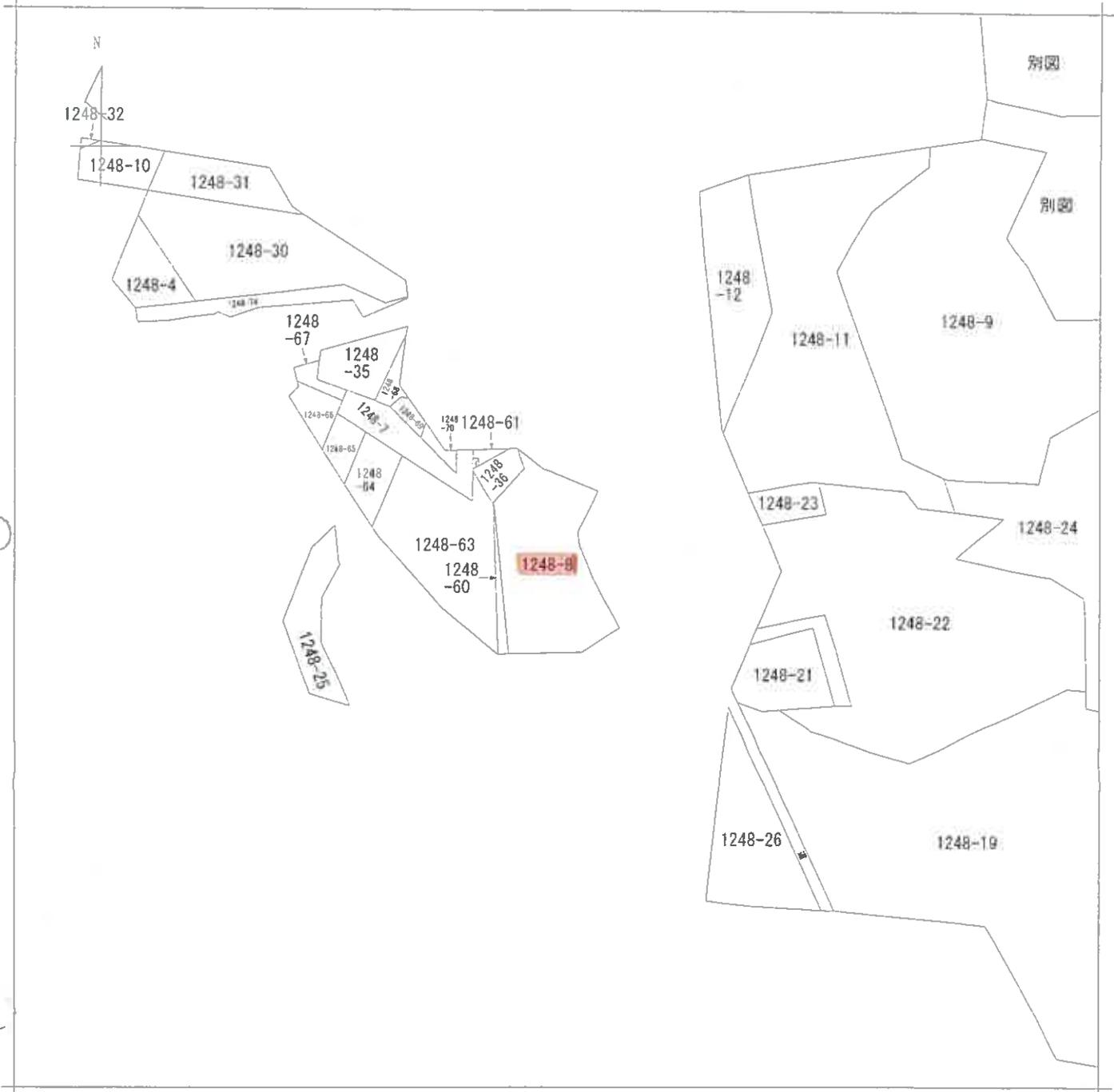
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M56148

登記官

縮版図





(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	所在	神戸市須磨区妙法寺字敷中ノ中			地番	1248番8		
出力尺	縮尺不明	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				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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年4月9日

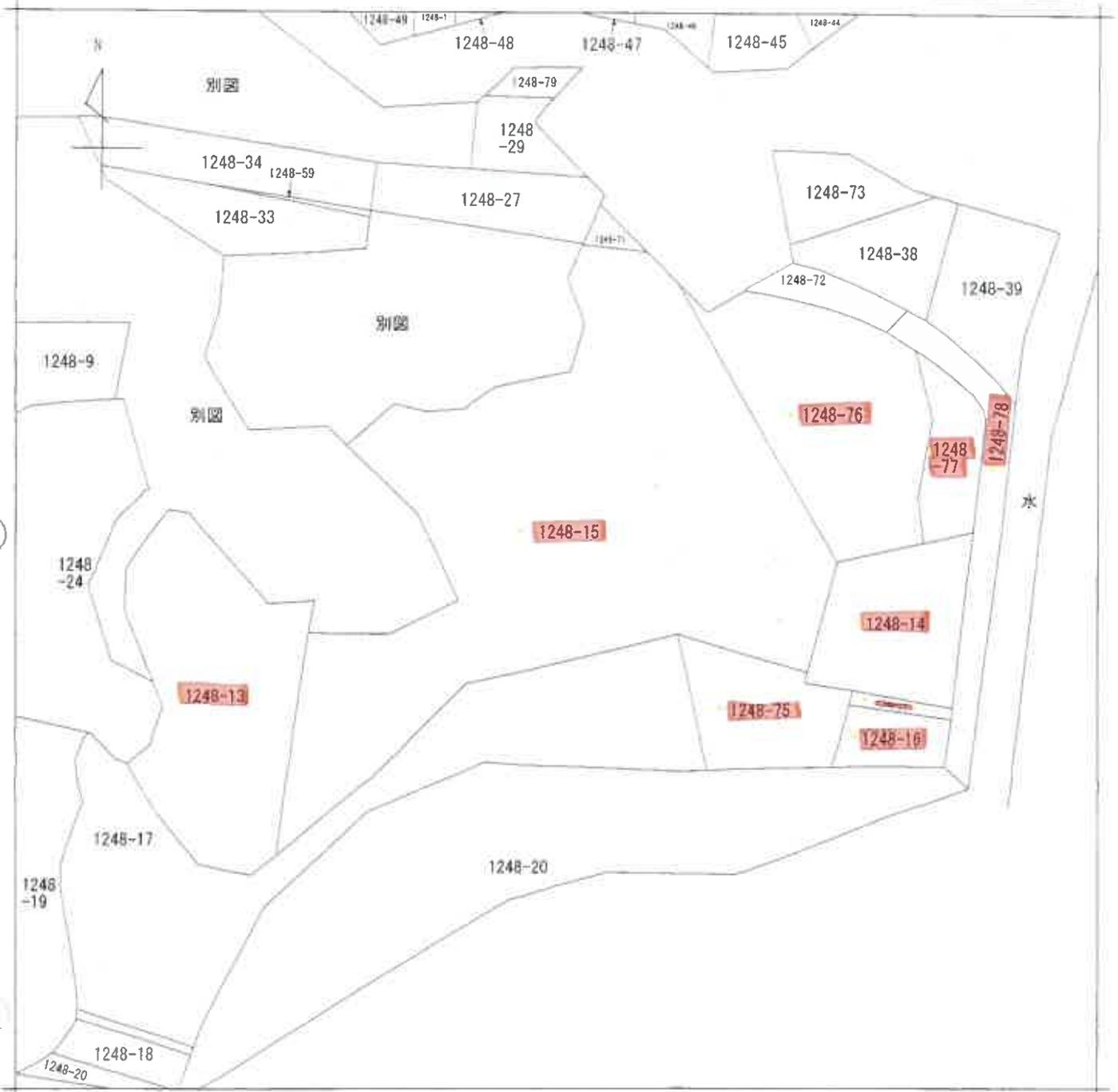
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M56150

登記官

縮版図

公図写



(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。



A 妙法寺字敷中ノ中
B 妙法寺字敷中ノ中

請求部	所在	神戸市須磨区妙法寺字敷中ノ中			地番	1248番15			
出力縮尺	縮尺不明	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				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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年4月9日

東京法務局新宿出張所

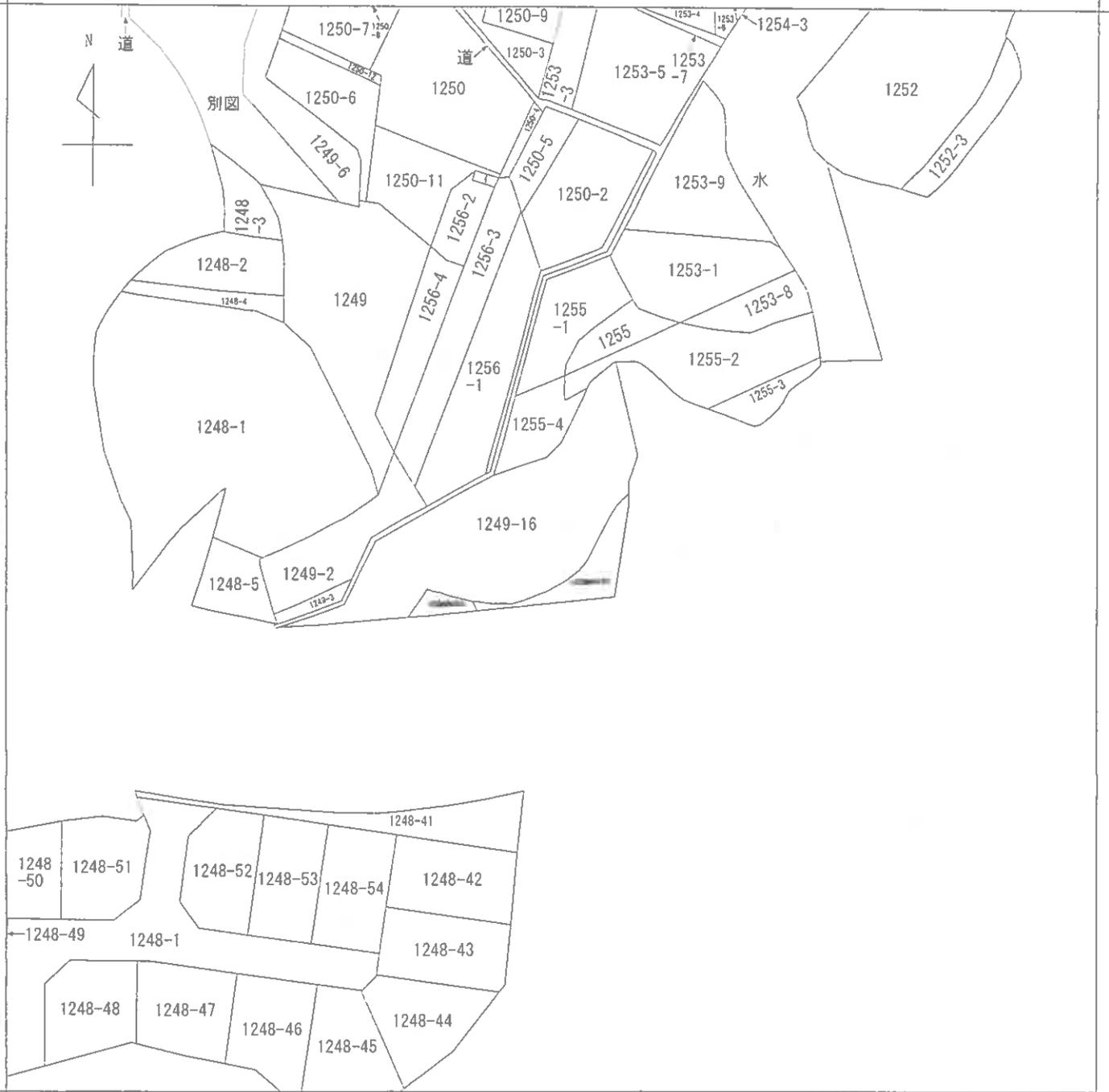
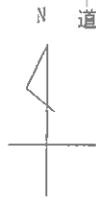
地図整理番号: M56153

登記官

縮版図

公図写

1250-1
1254-1



(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。



A 妙法寺字藪中ノ下
B 妙法寺字藪中ノ下

請求部	所在	神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下			地番	1249番17		
出力縮尺	不明	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				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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年4月9日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号: M56160

登記官

縮版図

地積測量図写

登記年月日：平成16年1月14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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年4月9日

東京法務局新着出張所

登記官

縮版図

前1-15 | 後・新 | 土地積測量図
 地番 1-173.1-151
 土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字高取山

平成16年1月14日登記

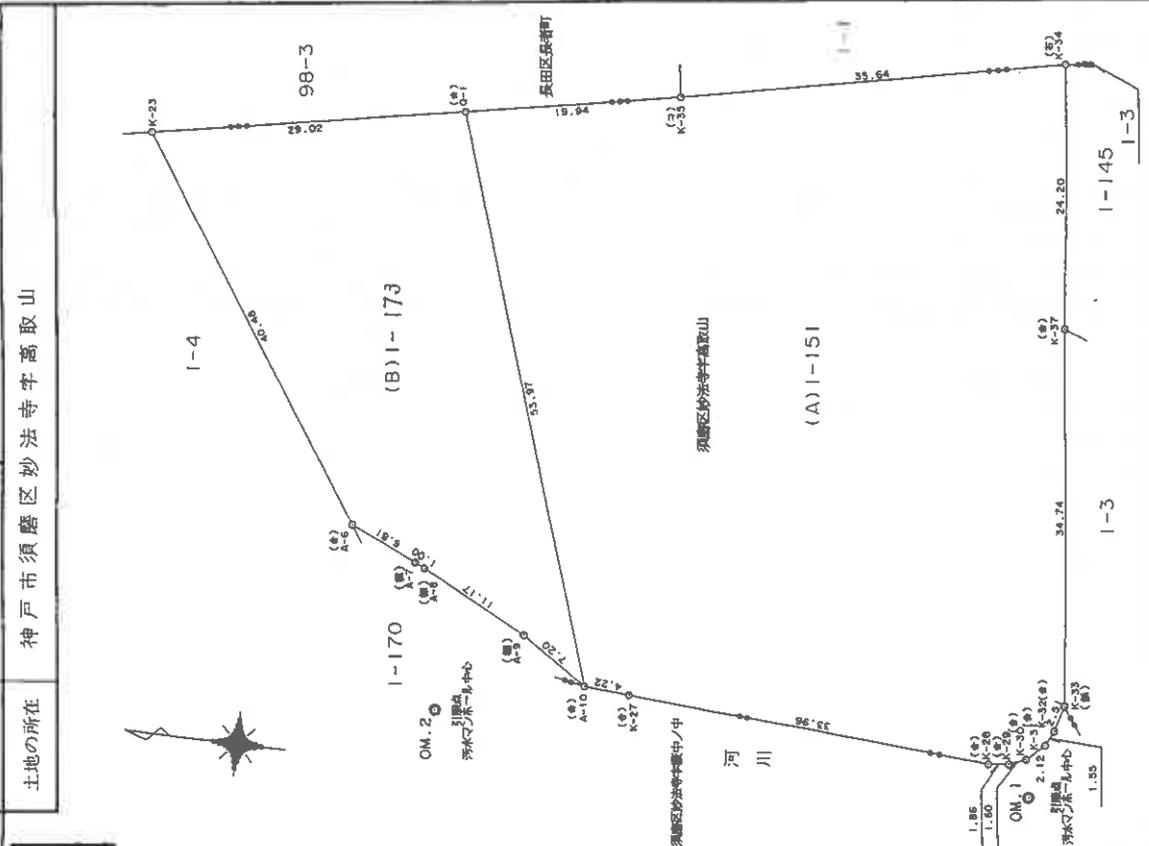
地番	(B)1-173	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
O-1	-146382.651	73423.356	3352363.588248	29.02	
K-23	-146354.109	73419.084	438746.468994	40.48	
A-6	-146376.875	73384.472	-2111491.412856	6.81	
A-7	-146382.892	73381.658	-522330.641644	1.00	
A-8	-146383.793	73381.227	-795819.406815	11.17	
A-9	-146393.727	73376.102	-1172109.653348	7.20	
A-10	-146399.767	73372.169	812670.143844	53.97	
		積面積	2028.887413		
		地積	1014.4437065		

地番	(A)1-151	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
O-1	3939.9364215	1014.4437065	2925.4927150	2925.49	
		積面積	2925.49		

引張点表

P1 OM.1	X座標	Y座標
	146441.851	73566.625
P2 OM.2	X座標	Y座標
	146386.319	73568.394
境界点	P1	P2
K-22	67.04	18.04
K-23	101.71	59.21
K-28	4.83	51.54

この地の面積は土地積測量図(2000)以前の日本測法によるもので、
 測量年月日 平成15年10月31日
 測量所 国土地院



凡例

境界点	境界の種類
(鉄)	金属製
(木)	金属製
(合)	合成樹脂板
(コ)	コンクリート板
(石)	石

申請者

縮尺 1/500

185239

登記年月日：平成1年2月21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。
(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和7年4月9日 東京法務局新館出張所

登記官

縮版図

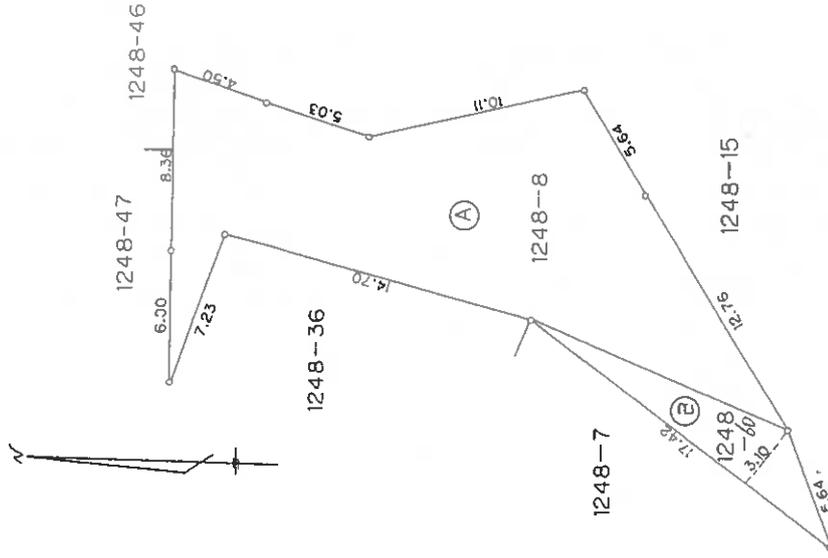
地図整理番号：M56151

前1248-8後・新
地番 1248-8
1248-60

地積測量図

1.2.21

土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字敦中ノ中



求積表

⑤ $17.42 \times 3.10 \times \frac{1}{2} = 27.001 \text{ m}^2$

④ $238.01 \dots \text{ (B)} = 211.009 \text{ m}^2$

作製者

申請人

縮尺 1/250

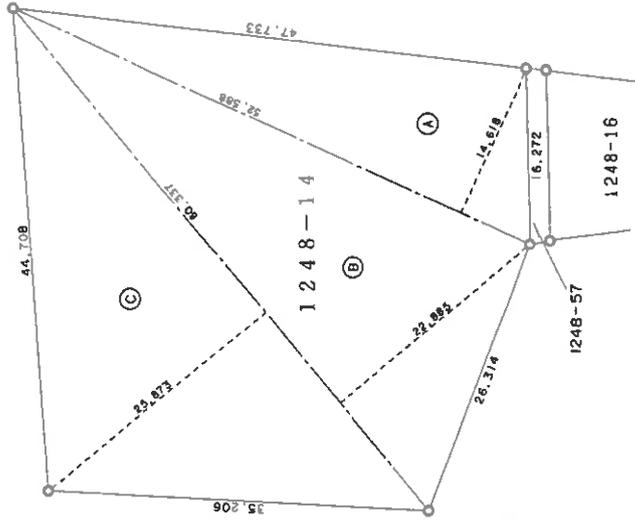
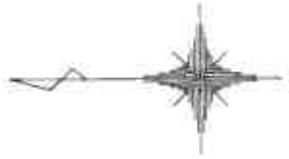
(互文並印刷)

186598

登記年月日：昭和62年11月25日

前・後・新
地積測量図
62.11.25

地番	1248番14
土地の所在	神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中



1248-15

1248-16

1248-57

三斜求積表

地番	1248-14		
NO.	底辺	高さ	積
A	52.588	14.618	768.731384
B	60.337	22.885	1380.812245
C	60.337	25.873	1561.099201
		積	3710.642830
		積	1855.3214150
		積	1855.32

境界標の種類

●	コンクリート杭
○	鉄

(日課測量)

縮尺 1/500

申請人

186507

作製者

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。

(神戸地方支務局須磨出張所管轄)

令和7年4月9日

東京法務局新富出張所

登記官

縮版図

登記年月日：平成14年12月18日

これは図面に記録されている内容を証明した相商である。
(神戸地方法務局須磨出張所発)

令和7年4月9日

東京法務局須磨出張所

14.12.18
地積測量図 1/2

地番 1248-15

土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中

2-2

座標求積表

地番	1248-15	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	地界線の種類
202-1	232.607	311.416	15148.519904	1727.516708	鉄筋コンクリート	
H1283	239.339	301.066	1727.516708	-345.244398	鉄筋コンクリート	
H194	238.345	294.326	-345.244398	-2543.483975	鉄筋コンクリート	
M166-1	238.166	293.197	-2543.483975	-4508.843976	鉄筋コンクリート	
K15-1	229.670	294.927	-4508.843976	-2287.809510	コンクリート	
M167	222.878	296.310	-2287.809510	-2694.365216	鉄筋コンクリート	
K47-1	221.949	295.954	-2694.365216	-4094.752928	鉄筋コンクリート	
M168	213.774	292.817	-4094.752928	-2519.537944	鉄筋コンクリート	
K49-1	207.965	288.673	-2519.537944	-1660.215870	鉄筋コンクリート	
M169	205.046	286.590	-1660.215870	-711.255798	鉄筋コンクリート	
M170	202.172	278.487	-711.255798	856.389574	鉄筋コンクリート	
K52-1	202.492	277.778	856.389574	-395.005272	鉄筋コンクリート	
M171	205.255	271.668	-395.005272	-2411.957280	鉄筋コンクリート	
D624	201.038	270.096	-2411.957280	-3953.170148	鉄筋コンクリート	
D625	196.325	268.339	-3953.170148	-3581.293184	鉄筋コンクリート	
D626	186.306	269.696	-3581.293184	-2819.539784	鉄筋コンクリート	
D627	183.046	266.094	-2819.539784	-2440.872288	鉄筋コンクリート	
D619-2	175.670	254.682	-2440.872288	-1021.170756	鉄筋コンクリート	
D619-3	173.462	249.492	-1021.170756	-1508.939268	鉄筋コンクリート	
D620	171.577	252.669	-1508.939268	-4927.744599	鉄筋コンクリート	
D621	167.490	250.661	-4927.744599	-4632.291352	鉄筋コンクリート	
D622	151.918	246.766	-4632.291352	-1998.929352	鉄筋コンクリート	
D623	148.718	242.412	-1998.929352	323.006056	鉄筋コンクリート	
x7-1	143.672	241.771	323.006056	4529.495362	鉄筋コンクリート	
x7	150.054	249.298	4529.495362	3770.392170	鉄筋コンクリート	
D614-1	161.841	262.965	3770.392170	1361.062104	鉄筋コンクリート	
D613-1	164.392	267.032	1361.062104	1751.475456	鉄筋コンクリート	
D612-1	166.938	268.302	1751.475456	2558.875827	鉄筋コンクリート	
D611-1	170.920	269.327	2558.875827	2919.466498	鉄筋コンクリート	
x5-1	176.439	277.147	2919.466498	3383.414426	鉄筋コンクリート	
D610-1	181.454	290.123	3383.414426	2807.369595	コンクリート	
x4	188.101	303.795	2807.369595	13658.980412	コンクリート	
H2009	190.695	306.902	13658.980412	3739.541194		
		総面積	1869.7705970			
		面積	1869.77	m ²		
		地積	1869.7705970			

引照点表

境界点	P1	P2	P3	P4	距離
M166-1	19.77	28.16	14.65	9.22	9.22
H194	18.65	27.06	14.68	9.86	9.86
H1283	12.02	20.52	16.66	15.03	15.03
202-1	5.26	10.28	28.58	27.27	27.27

地積測量図写

平成十四年四月九日 登記

製作者

(加印簡納)

縮版図

申請人

186571

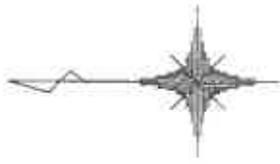
縮尺 1/

前・後・新
62.11.25

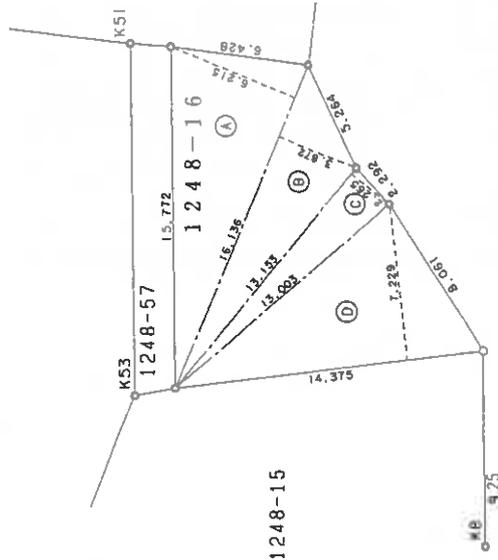
地積測量図

地番
1248-16

土地の所在
神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中



1248-14



三斜求積表

地番	1248-16	NO.	底辺	高さ	積	積	積
A	16.136	6.215	100.285240				
B	16.136	3.872	62.478592				
C	13.153	2.265	29.791545				
D	14.375	7.229	103.916875				
		積	296.472252				
		積	148.2361260				
		積	148.23				

境界標の種類

—●—	コンクリート杭
—○—	鉄

(口部埋す)

申請人

186572

作製者

縮版図

登記年月日：昭和62年11月25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。

(神戸地方支務局須磨出張所管轄)

令和7年4月9日

東京支務局須磨出張所

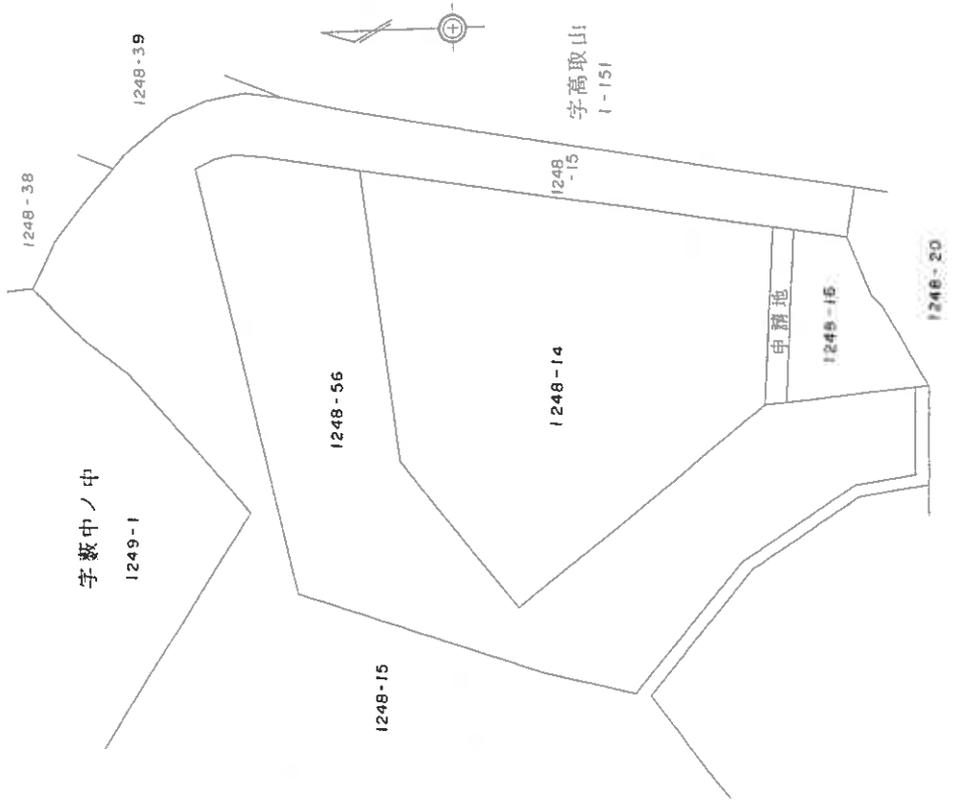
登記官

地積測量図写

前・後・新
土地所在図
57.12.20

地番
1248-57

土地の所在
神戸市須磨区妙法寺字敷中ノ中



縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]

186594

(弘文堂印刷)

登記年月日：昭和57年12月20日

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。

(神戸地方支務局須磨出張所登録)

令和7年4月9日

東京支務局新築出張所

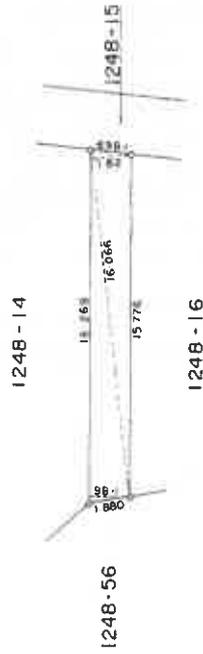
登記官

縮版図

前・後・新
57.12.20
地積測量図

地番 1248-57

土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字敷中ノ中



求積表

16269 × 1.86	30260.34
16066 × 1.82	29240.12
計	59500.46
1/4	29750.23

作製者

申請人

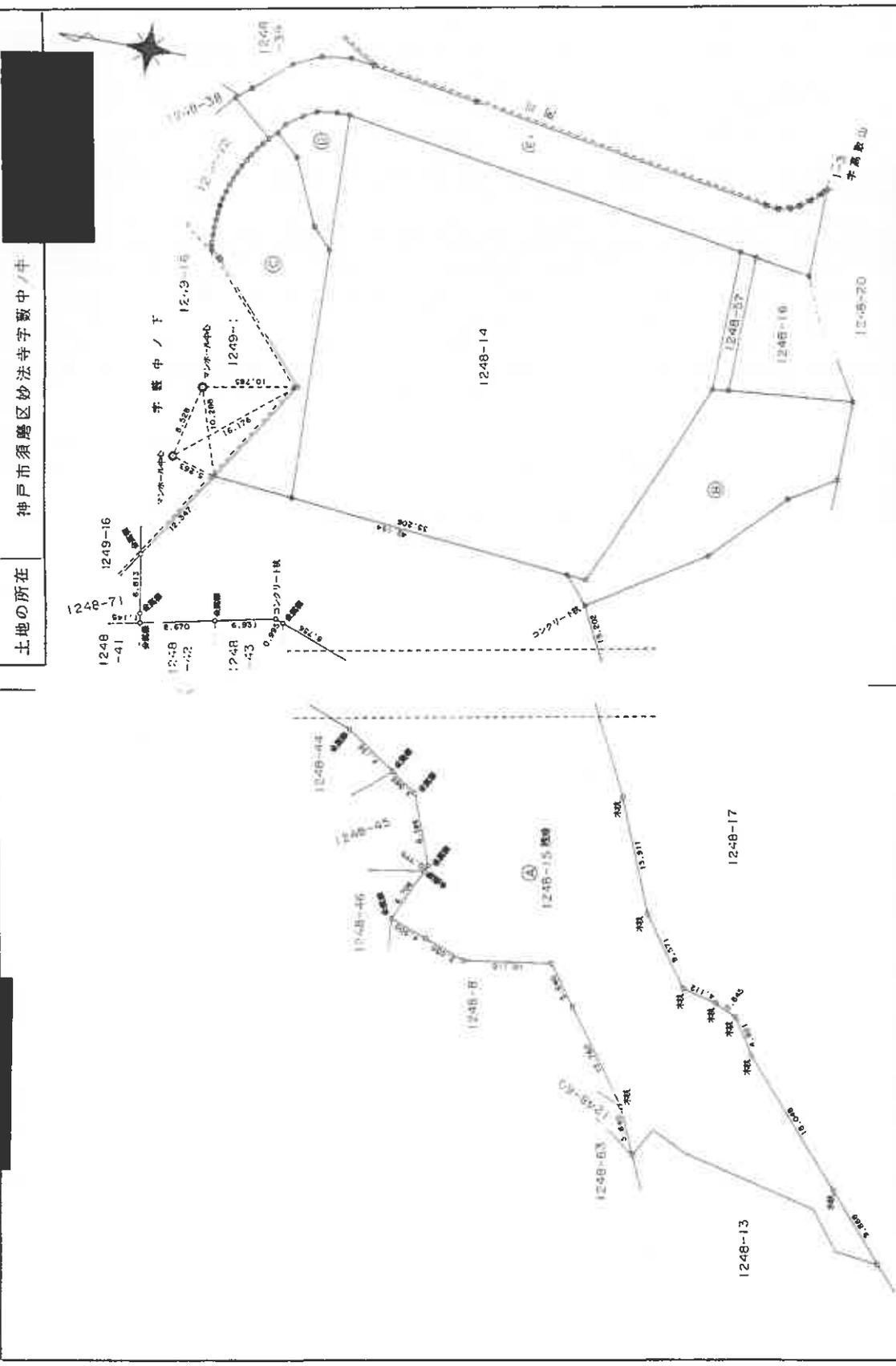
縮尺 1/250

186595

縮版図

前1248-15後・新
 地積測量図
 土地所在
 1248-75 ~ 1248-78
 1248-15
 1/4

土地の所在
 神戸市須磨区妙法寺字敷中ノ中



縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500
製作者	[Redacted]

186606

(加印印刷)

縮版図

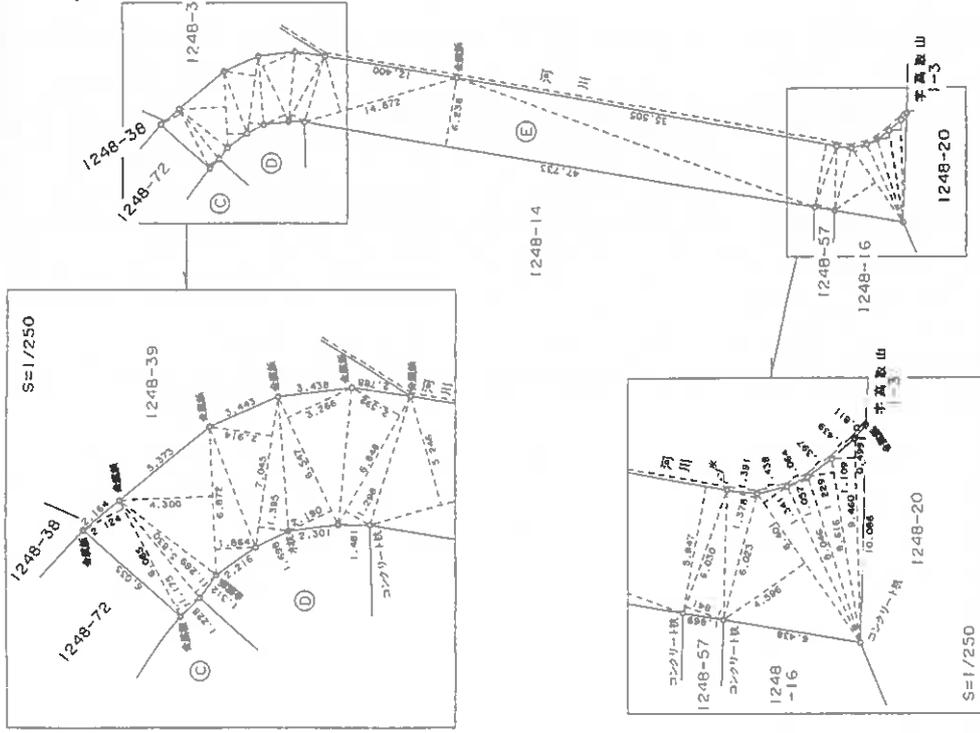
地積測量図写

9.8.25

土地積測量図
土地所在図

地番	⑤	⑥	⑦	⑧
	1248-75	~	1248-78	⑤

土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ中



登記年月日：平成9年8月25日

これは図面に記録されている内容を証明した積面である。
(神戸地方支務局須磨出張所管轄)

令和7年4月9日 東京支務局須磨出張所

登記官

縮版図

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/	1/500

186607

(相印取附)

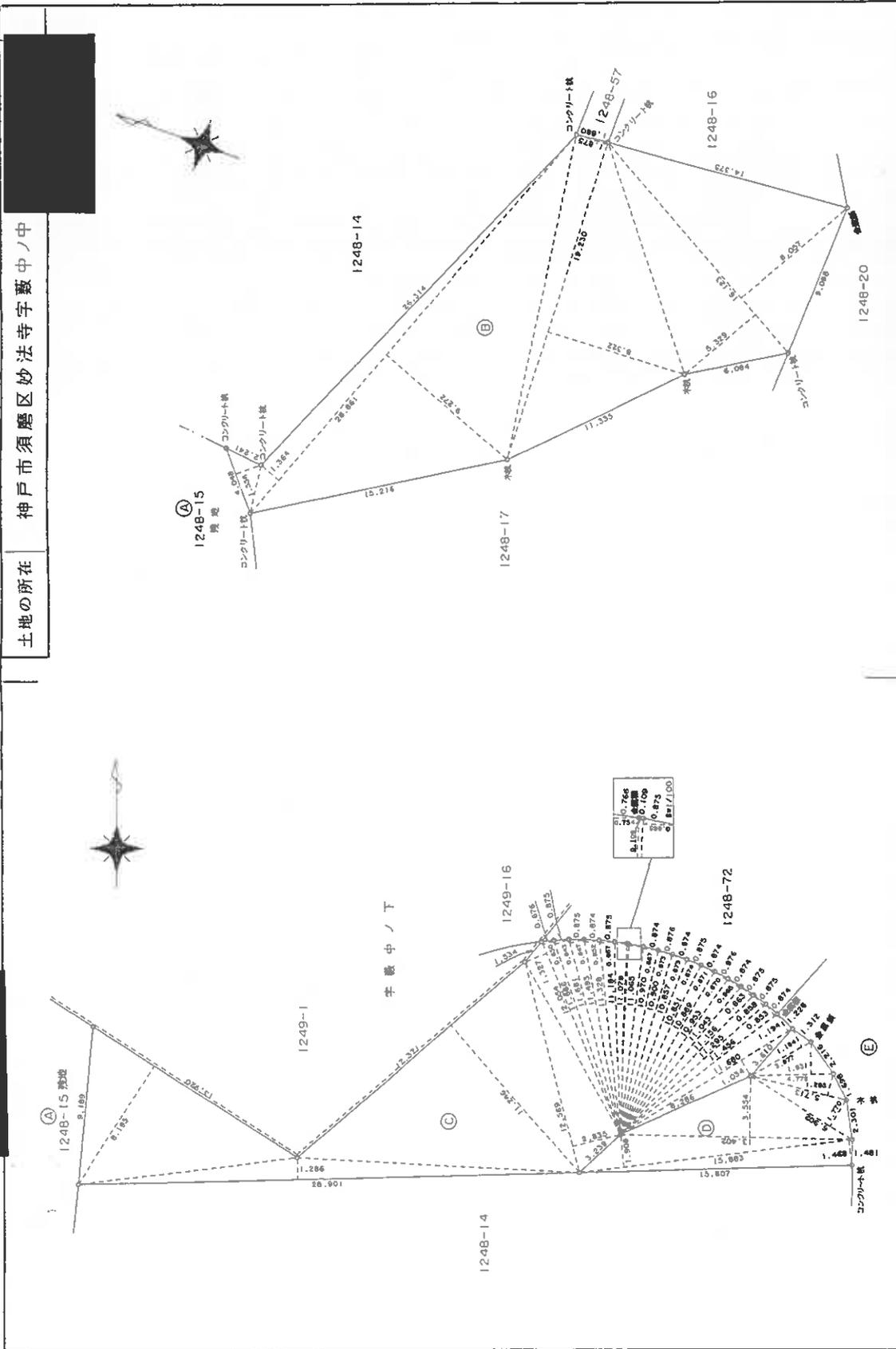
地積測量図写

9.8.25

所在地積測量図 3/4

地番	(B)	~	(E)
	1248-75	~	1248-78

土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字敷中ノ中



縮尺 1/250

申請人

186608

縮尺 1/250

作製者

(加印印)

縮版図

登記年月日：平成9年8月25日

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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年4月9日

東京法務局 新宿出張所

登記簿

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。
(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)
令和7年4月9日 神戸地方方法務局新須磨出張所 登記官

9.8.25
主地所在
地積測量図 4/4

地番 1248-75 ~ 1248-78
土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字敷中ノ中

求積表

符号	底辺	高さ	倍	面積
㉑	15.883	1.468	23.316244	
	15.883	1.908	30.304764	
	13.402	3.554	47.630708	
	6.902	1.770	12.216540	
	5.713	1.285	7.341205	
	4.779	1.831	8.750349	
	3.977	1.184	4.708768	
	計		134.268578	
	1/2		67.1342890	㎡
	㉒	10.086	0.499	5.032914
9.460		1.109	10.491140	
8.616		1.229	10.589064	
8.046		1.057	8.504622	
8.401		1.341	11.265741	
8.401		4.596	38.610996	
6.023		1.378	8.299694	
6.030		1.841	11.101230	
35.505		5.947	211.148235	
47.733		6.238	297.758454	
14.672		5.246	76.969312	
6.848		1.298	8.888704	
6.848		2.592	17.750016	
6.547		3.266	21.382502	
6.547		2.190	14.337930	
7.045	1.395	9.827775		
6.872	1.864	12.809408		
6.872	4.300	29.549600		
5.830	1.269	7.398270		
6.065	1.175	7.126375		
6.065	2.124	12.882060		
計		852.253172		
1/2		426.1265860	㎡	

㉑ 1248-15
1472.932254 - 1149.024671 = 323.907583 ㎡

符号	底辺	高さ	倍	面積
㉓	4.048	1.556	6.298688	
	28.861	1.364	39.366404	
	28.861	9.272	267.599192	
	19.230	1.875	36.056250	
	19.230	8.322	160.032060	
	16.123	5.329	85.919467	
	16.123	8.057	129.903011	
	計		725.175072	
	1/2		362.5875360	㎡
	㉔	13.920	8.195	114.074400
28.901		1.286	37.166686	
17.371		11.246	195.354266	
12.569		2.835	35.633115	
12.054		1.327	15.995658	
12.054		0.650	7.835100	
11.886		0.843	10.019898	
11.681		0.847	9.893807	
11.493		0.852	9.792036	
11.328		0.857	9.708096	
11.184		0.754	8.432736	
11.078		0.109	1.207502	
11.065		0.865	9.571225	
10.970		0.867	9.510990	
10.900		0.873	9.515700	
10.857	0.873	9.478161		
10.851	0.874	9.483774		
10.889	0.871	9.484319		
10.953	0.870	9.529110		
11.043	0.865	9.552195		
11.156	0.863	9.627628		
11.295	0.858	9.691110		
11.456	0.853	9.771968		
11.680	1.194	3.945920		
11.680	1.034	2.077120		
計		586.352520		
1/2		293.1762600	㎡	

縮版図

作製者

(加印図面)

縮尺 1/

申請人

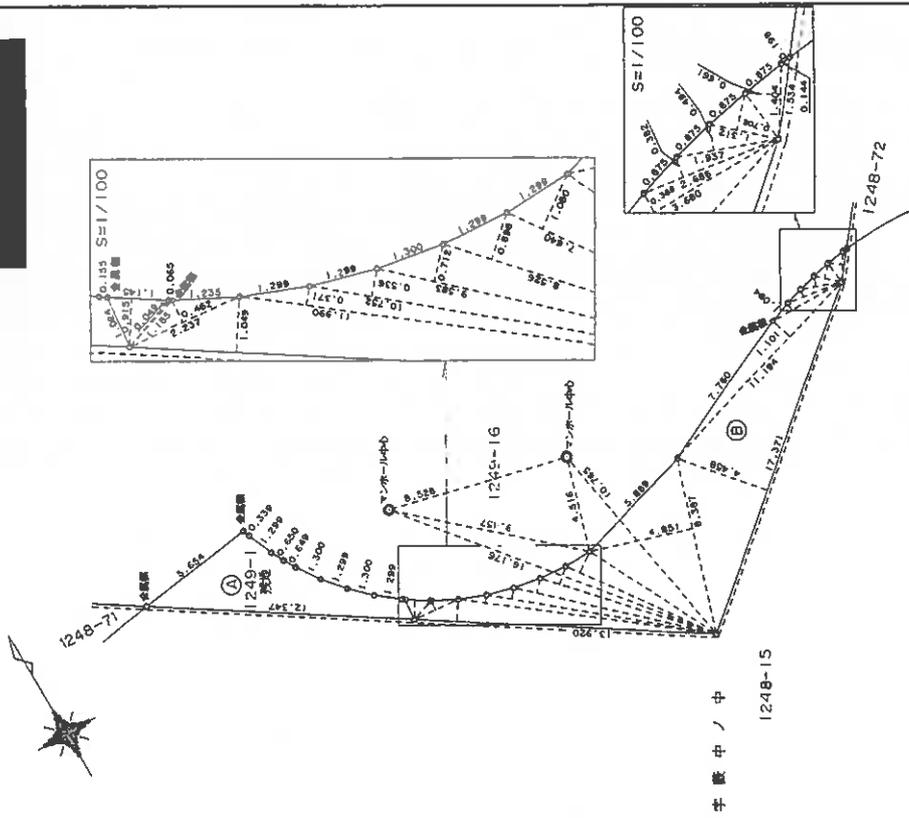
186609

縮尺 1/

地積測量図写

登記年月日：平成9年8月13日

図 9.8.13
土地積測量図
所在地 番 1249-1-7
土地の所在 神戸市須磨区妙法寺字藪中ノ下



求積表

符号	越辺	高さ	倍	面積
㊸	1.145	0.915		1.047675
	1.185	0.049		0.058065
	2.237	0.462		1.033494
	13.920	1.049		14.602080
	11.990	0.371		4.448290
	10.752	0.536		5.763072
	9.583	0.712		6.823096
	8.526	0.898		7.656348
	7.640	1.080		8.251200
	8.387	4.851		40.685337
	17.371	4.458		77.439918
	11.194	1.101		12.324594
	3.680	0.389		1.431520
	2.686	0.382		1.026032
	1.937	0.494		0.956878
1.312	0.705		0.924960	
1.404	0.661		0.928044	
1.534	0.144		0.220896	
	計		185.621519	
	1/2		92.8107595 m ²	

㊸ 115.1999715 - 92.8107595 = 22.389212 m²

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。
 (神戸地方裁判所須磨出張所管轄)
 令和7年4月9日 東京法務局須磨出張所

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作製者

(施印図納)

186626

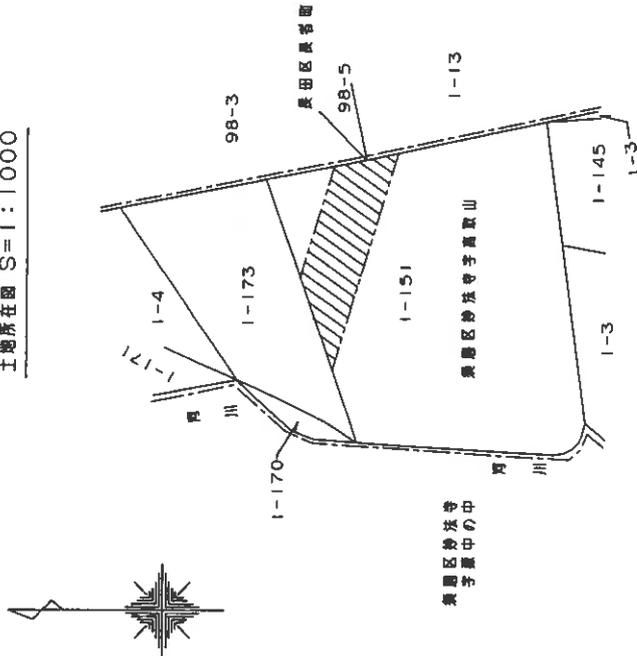
縮版図

才38号 18-12.6

地役権図面

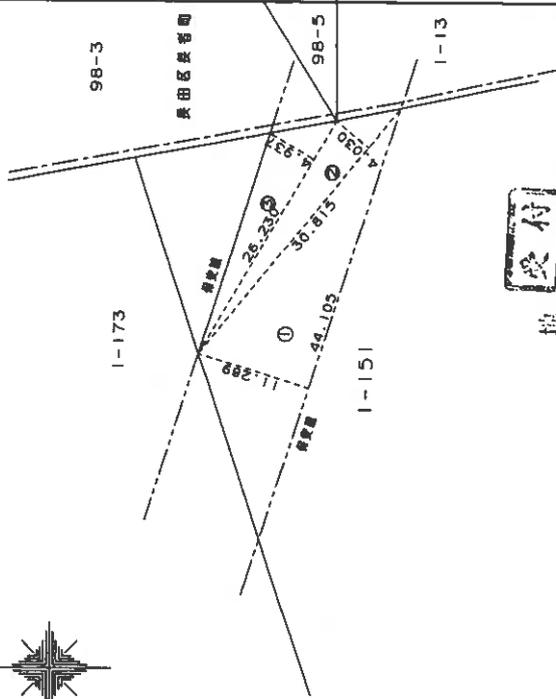
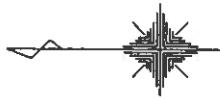
承役地の地番 1-151
 承役地の所在 神戸市桑田区妙法寺字高取山

土地所在図 S=1:1000



土地所在図

NO.	面積	積算	積算率
①	44.105	11.289	497.9013
②	30.815	4.030	124.1845
③	26.250	4.937	128.4975
			751.5833
			375.79165
			375.79



交付 平成18年 第 参 五 十 七 八 号
 地役権図面第 参 八 号

縮尺 1/500

地役権種

900445

申請人

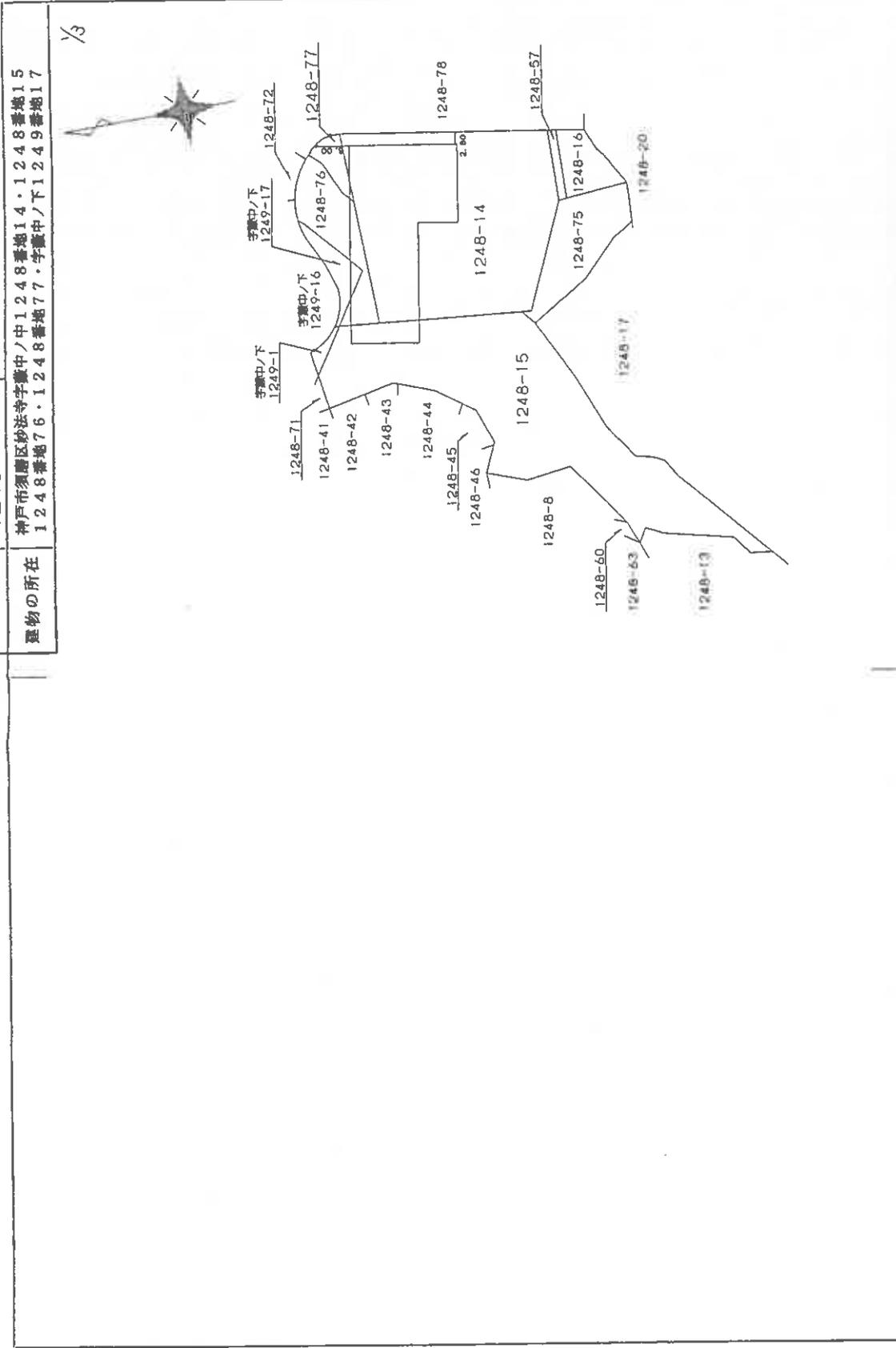
縮版図

建物図面写

建物図面

家屋番号	1248-14
建物の所在	神戸市須磨区妙法寺字蔵中ノ中1248番地14・1248番地15 1248番地76・1248番地77・字蔵中ノ下1249番地17

各階平面図



製作者	縮尺 1/	縮尺 1/1000
申請人	584972	

登記年月日：平成16年9月8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。
(神戸地方裁判所 須磨出張所 審判部)

令和7年4月9日 東京法務局 新宮出張所

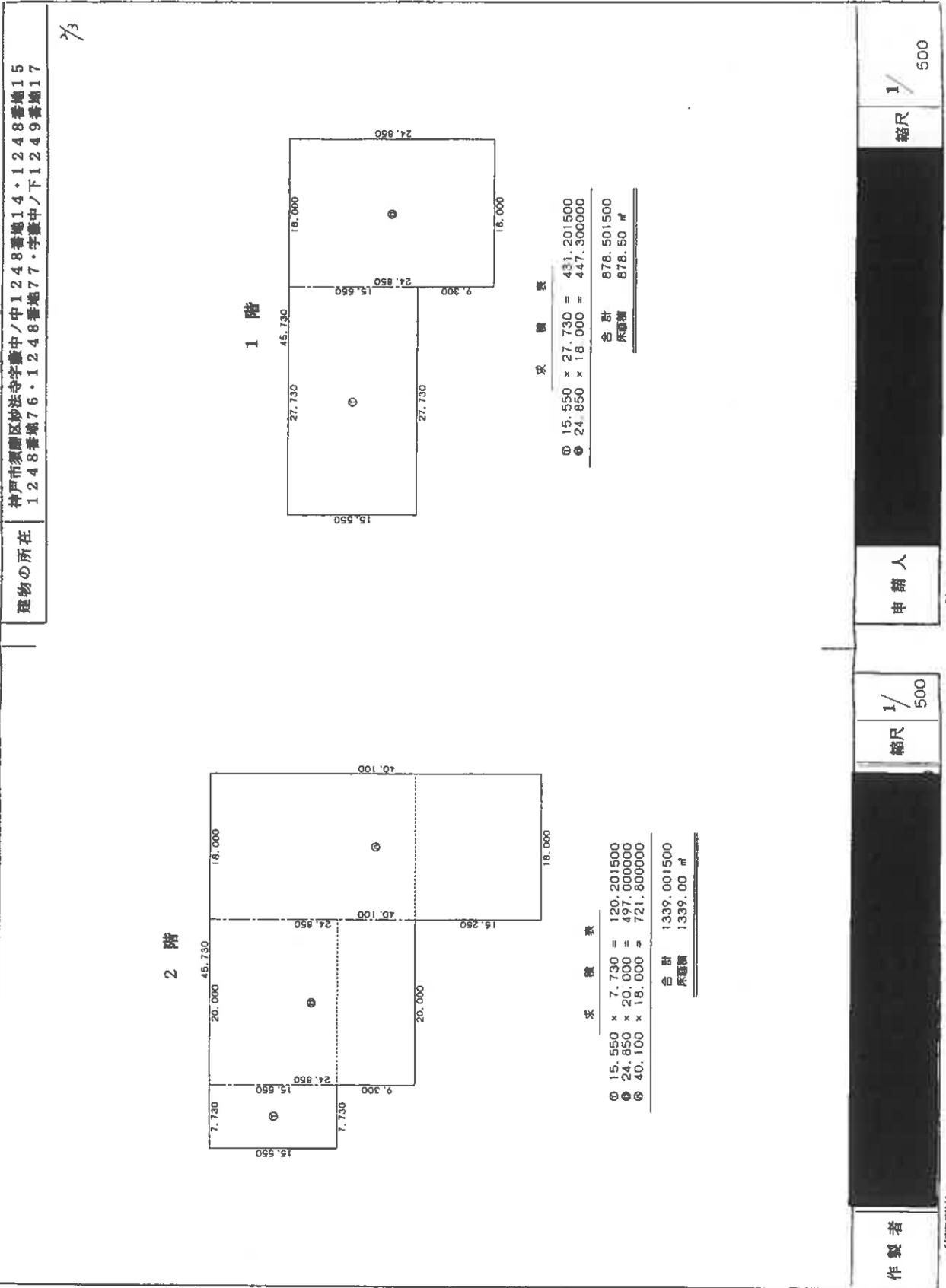
登記官

縮版図

建物図面

家屋番号	1248-14
建物の所在	神戸市須磨区妙法寺字藏中ノ中1248番地14・1248番地15 1248番地76・1248番地77・字藏中ノ下1249番地17

各階平面図



縮版図

申請人

584973

縮尺 1/500

作製者

(封印欄) T

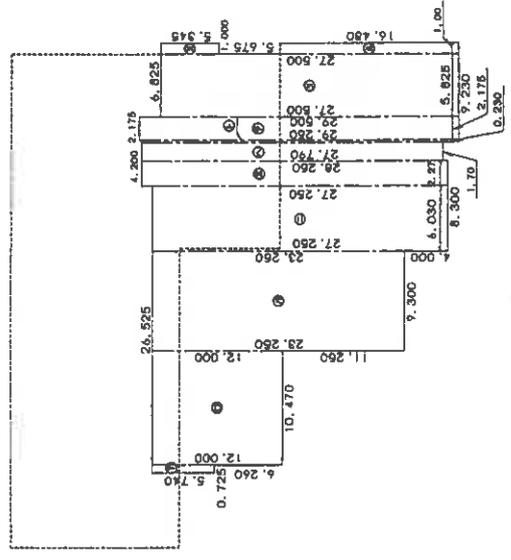
建物図面

1248-14

神戸市須磨区妙法寺字中ノ中1248番地14・1248番地15
1248番地76・1248番地77・字中ノ下1249番地17

3/3

3 階



求 積 表

①	5.740 x 0.725 =	4.161500
②	12.000 x 10.470 =	125.640000
③	23.250 x 9.300 =	216.225000
④	27.250 x 6.030 =	164.317500
⑤	26.250 x 2.270 =	64.127500
⑥	27.790 x 1.700 =	47.243000
⑦	29.250 x 0.230 =	6.727500
⑧	29.500 x 2.175 =	64.162500
⑨	27.500 x 5.825 =	160.187500
⑩	5.345 x 1.000 =	5.345000
⑪	16.480 x 1.000 =	16.480000
合 計		874.617000
概 算		874.61 m ²

合 計 874.617000
概 算 874.61 m²

各 階 平 面 図

家屋番号 1248-14

建物の所在
神戸市須磨区妙法寺字中ノ中1248番地14・1248番地15
1248番地76・1248番地77・字中ノ下1249番地17

作製者

縮尺 1/

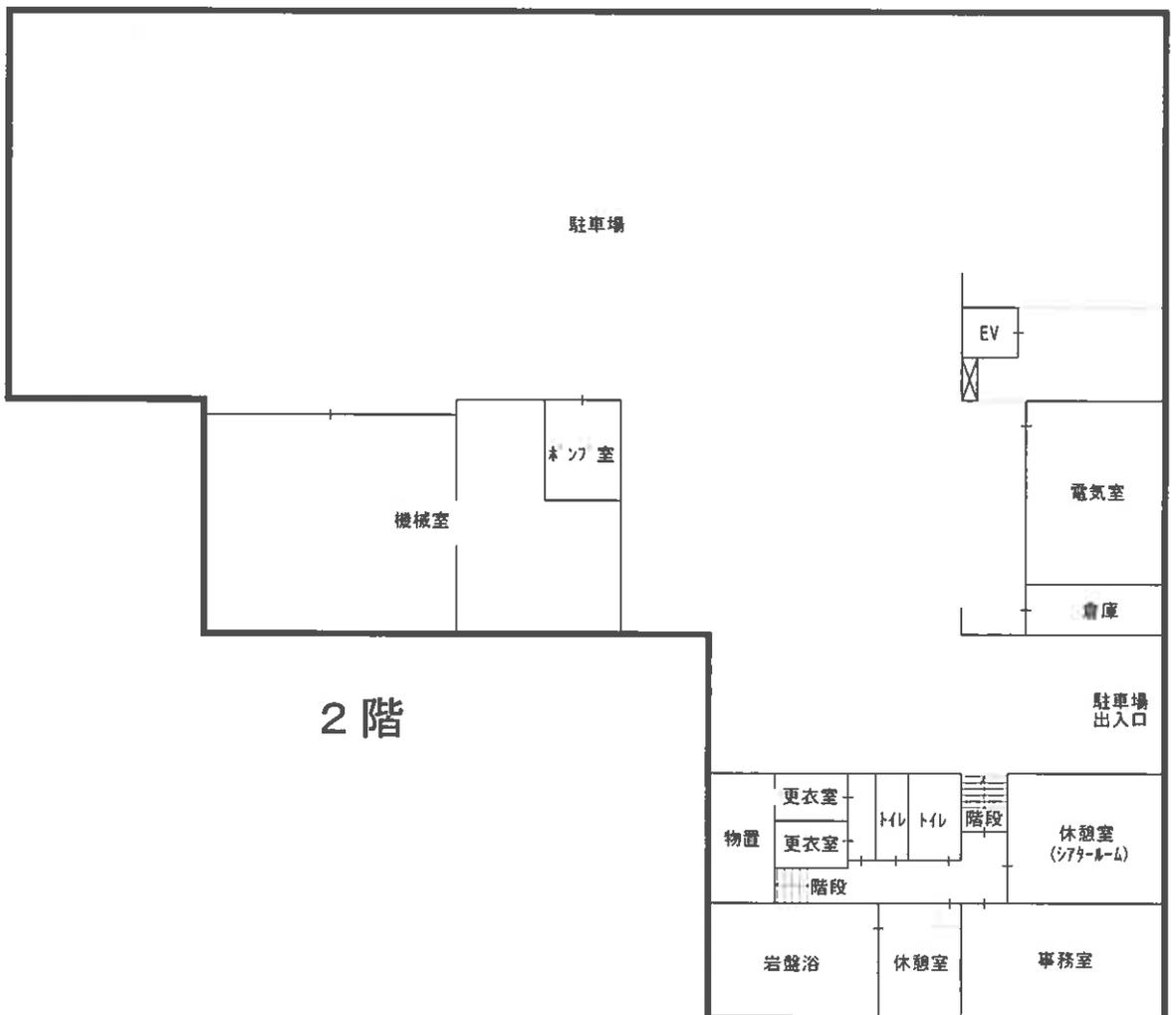
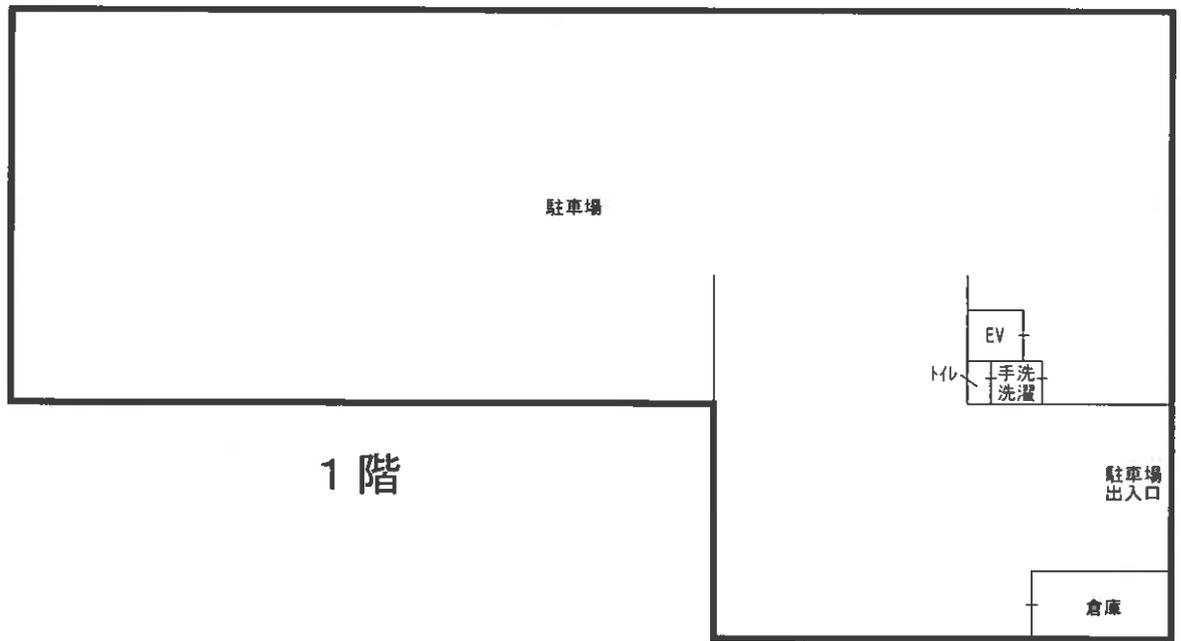
申請人

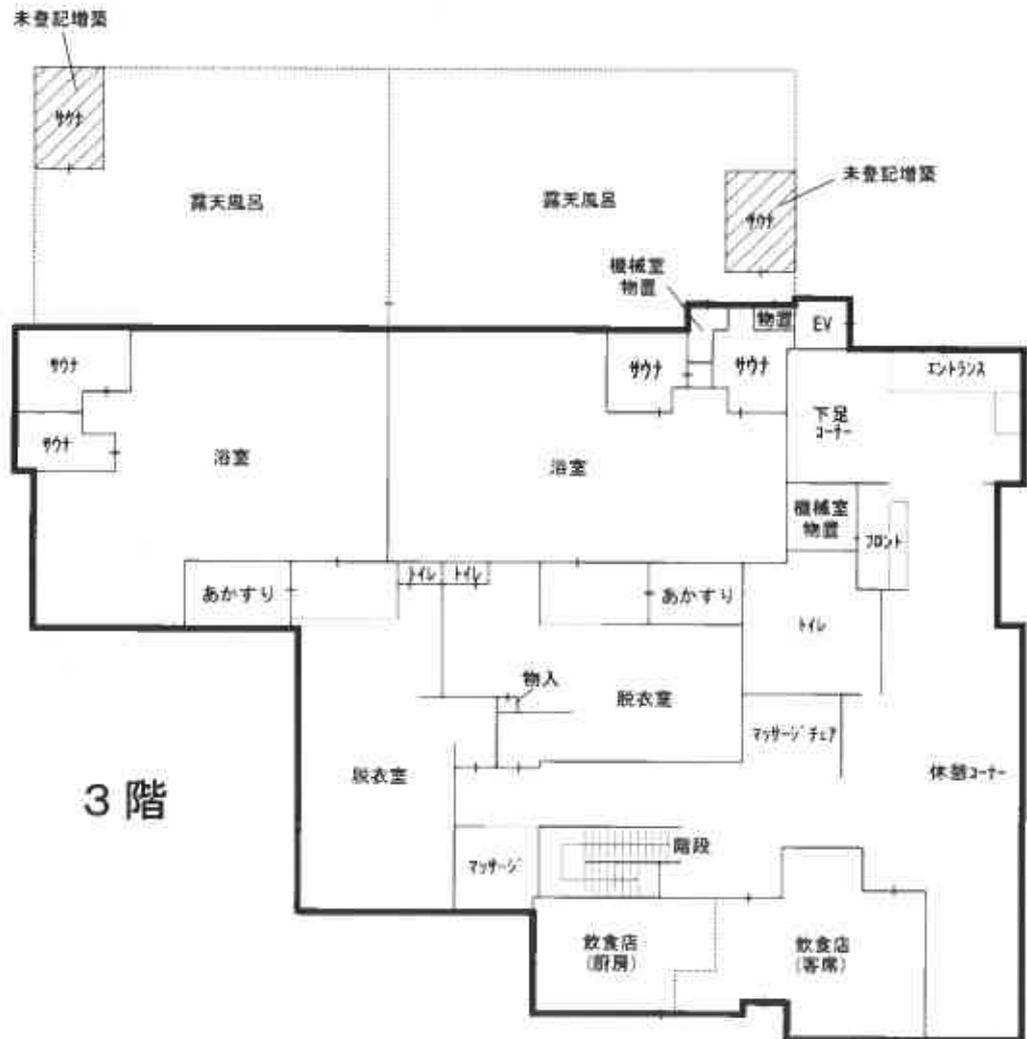
縮尺 1/ 500

584974

(無印図面) T

縮版図





3階

現況写真



全体



物件9・12～14



物件14 (エントランス)

現況写真



物件14 (駐車場出入口)



物件14



物件1

現況写真



物件 1 1



物件 6 ~ 8 付近



物件 8 付近