

## 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 4月27日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

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





物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番15<br>宅地<br>101.42平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番16<br>宅地<br>116.49平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番24<br>公衆用道路<br>15平方メートル   |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番25<br>公衆用道路<br>1.48平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

北側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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番15<br>宅地<br>101.42平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番16<br>宅地<br>116.49平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番24<br>公衆用道路<br>15平方メートル   |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番25<br>公衆用道路<br>1.48平方メートル |



令和7年(ケ)第128号  
令和8年 1月22日受理  
令和8年 2月27日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市長田区重池町一丁目 |
|   | 地 番 | 6番15         |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 101.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市長田区重池町一丁目 |
|   | 地 番 | 6番16         |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 116.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神戸市長田区重池町一丁目 |
|   | 地 番 | 6番24         |
|   | 地 目 | 公衆用道路        |
|   | 地 積 | 15平方メートル     |
| 4 | 所 在 | 神戸市長田区重池町一丁目 |
|   | 地 番 | 6番25         |
|   | 地 目 | 公衆用道路        |
|   | 地 積 | 1.48平方メートル   |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市長田区重池町一丁目6番15、16（登記簿上の地番）
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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 type="checkbox"/> 山林（物件） <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"/> 物件位置関係概略図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
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
住居表示	神戸市長田区重池町一丁目6番24、25（登記簿上の地番）
土地	物件3、4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件3、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"/>
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"/> 物件位置関係概略図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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"/> 一般に公衆用道路として供されている <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	
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

- 1 本件土地の形状および占有関係等については、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、2枚目および3枚目のとおり認めた。
- 2 物件1、2（宅地）について
  - (1) 物件1および物件2は前面道路（物件3および物件4）とは約2メートルの高低差を有し、何れも土地内にモルタルの階段が設けられている（写真④、⑤、⑥）。
  - (2) 物件2は前面道路（物件3）との境界に沿って石垣による法面が設けられている（写真④、⑥）。
  - (3) 前項の階段および石垣は著しく劣化しており、階段には表面の剥離（写真⑤）、石垣には上部の崩落（写真⑥）および亀裂（写真⑦）が認められ、何れも崩壊の可能性に留意する必要がある。
  - (4) 物件2には建物の基礎が残されており（写真①）、地表および地中に瓦礫等の廃棄物が残留している可能性がある。
  - (5) 物件1は多くの部分がシートで覆われているため（写真②、③）、地表を目視で確認できなかったが、地表および地中に瓦礫等の廃棄物が残留している可能性がある。
  - (6) 法務局備え置きの地図に準ずる図面（7枚目に編綴）では物件1および物件2の北側に里道および水路が存在する旨作図されているところ、現況では何れも明確に認められなかった（写真①、②、③）。そのため、物件1および物件2の北境界は判然としない。
- 3 物件3および物件4について
  - (1) 物件3および物件4は公衆用道路として一般の通行に供されている（写真⑧、⑨）。

(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
■隣地住民	1 物件1のモルタル階段に植木鉢を置いていますが、買受人が決まれば移動させます。
■債務者兼所有者代理人	1 債務者兼所有者から預かっている書類の中には公図等の他に本件土地に関する資料はありません。また、債務者兼所有者の許にも無いとのことです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 1月26日(月) 10:55-11:10	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"/> 写真撮影
令和8年 1月27日(火) 14:25-14:40	神戸地方法務局須磨出張所	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書および公図等取得
令和8年 2月 4日(水) 13:05-14:05	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 隣地住民より聴取
令和8年 2月 9日(月) 13:25-13:40	神戸地方法務局須磨出張所	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地の登記事項証明書取得
令和8年 2月10日(火) 11:05-11:10	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者代理人より電話聴取 (発信)
(特記事項)  <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 23 23-16    ハ 14-10 20-6    ト 6-39 道    ニ 水



請求部	所在	神戸市長田区重池町一丁目			地番	6番15		
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)			補事項		

登記年月日：昭和61年9月4日

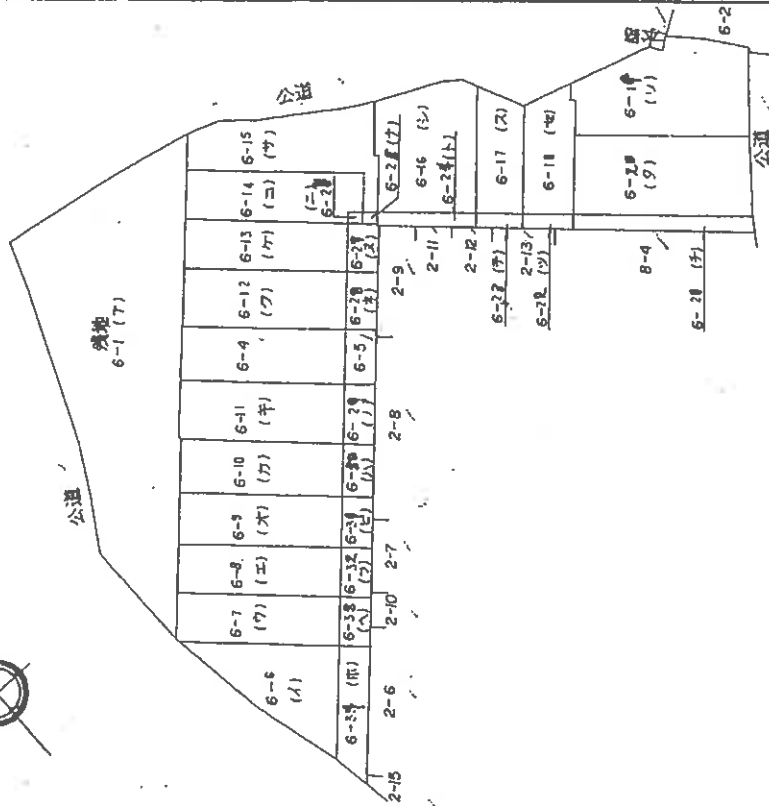
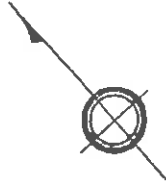
前地番 6-111 後・新

土地積測量図 6-111 (市) 6-24

土地積測量図 61.9.4

土地の所在 神戸市長田区重池町1丁目

### 土地所在図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

(図印 61年 9月 29日 作成)

申請人

315020

縮尺 1/500

..... 金属板

登記年月日：昭和61年9月4日

61.9.4  
1/3  
地積測量図

地番 6-6(1)~6-10(10)  
6-9(7)~6-34(10)

土地の所在 神戸市長田区重池町1丁目

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	15.460	0.390	6.029400
2	15.045	5.800	87.261000
3	10.720	7.630	81.793600
		合計	175.084000
		面積	87.542000
		地積	87.54㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	16.485	4.500	74.182500
2	16.485	4.400	72.534000
3	4.830	0.300	1.449000
		合計	148.165500
		面積	74.082750
		地積	74.08㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	16.485	4.500	74.182500
2	16.485	4.500	74.182500
		合計	148.365000
		面積	74.182500
		地積	74.18㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	16.485	4.500	74.182500
2	16.485	4.500	74.182500
		合計	148.365000
		面積	74.182500
		地積	74.18㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	16.600	4.800	78.680000
2	16.600	4.800	81.174000
		合計	160.854000
		面積	80.427000
		地積	80.42㎡

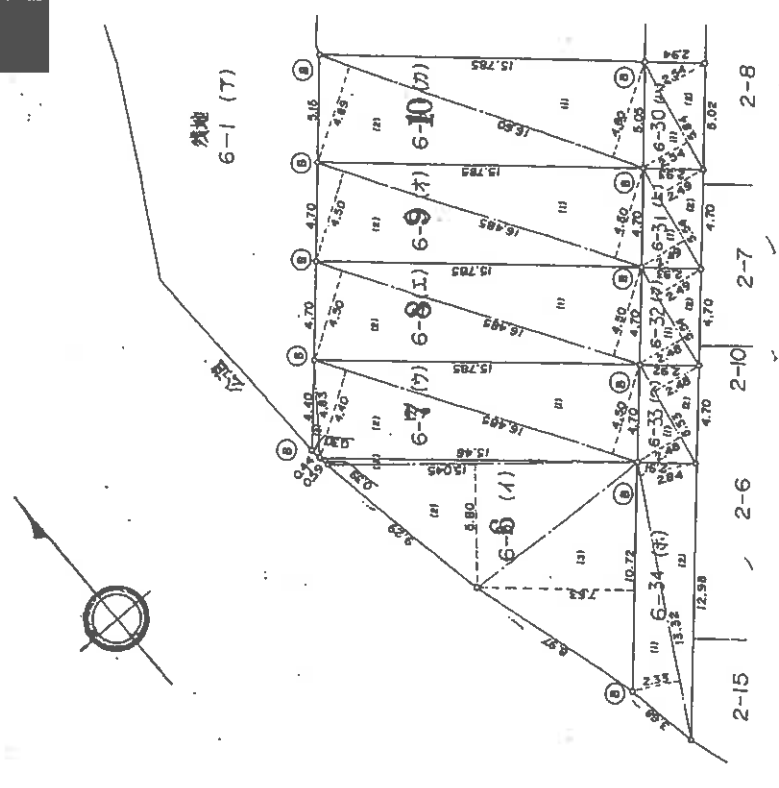
地番 符号	底辺	高さ	積
1	5.840	2.540	14.833600
2	5.840	2.540	14.833600
		合計	29.667200
		面積	14.833600
		地積	14.83㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	5.540	2.490	13.794600
2	5.540	2.490	13.794600
		合計	27.589200
		面積	13.794600
		地積	13.79㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	5.540	2.480	13.739200
2	5.540	2.480	13.784600
		合計	27.523800
		面積	13.768900
		地積	13.76㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	5.530	2.480	13.714400
2	5.530	2.480	13.714400
		合計	27.428800
		面積	13.714400
		地積	13.71㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	13.320	2.330	31.035600
2	13.320	2.840	37.828800
		合計	68.864400
		面積	34.432200
		地積	34.43㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人 [REDACTED]

縮尺 1/250

作製者 [REDACTED]

(昭和61年8月29日作成)

315021

登記年月日：昭和61年9月4日

61.9.4 2/3

地積測量図

神戸市長田区重池町1丁目

地番	合計
符号	面積
1	101.42㎡

地番	底辺	高さ	積
1	16.920	5.390	91.198800
2	16.920	4.830	81.723600
3	16.000	0.430	6.880000
合計			179.802400
面積			89.901200
地積			88.90㎡

地番	底辺	高さ	積
1	16.750	5.220	87.435000
2	16.750	4.800	80.400000
3	15.880	0.468	7.431840
合計			175.266840
面積			87.633420
地積			87.63㎡

地番	底辺	高さ	積
1	16.500	4.530	74.745000
2	16.500	4.500	74.250000
合計			148.995000
面積			74.487500
地積			74.48㎡

地番	底辺	高さ	積
1	17.830	4.540	80.948200
2	17.830	3.150	56.164500
3	3.800	1.310	5.109000
4	15.850	1.050	16.642500
合計			158.864200
面積			79.432100
地積			79.43㎡

地番	底辺	高さ	積
1	5.830	1.870	10.902100
2	8.340	1.830	16.096200
3	17.200	4.860	83.582000
4	11.500	4.510	51.865000
5	6.550	1.520	9.956000
6	5.540	3.070	17.007800
7	2.180	0.380	0.828400
8	5.480	0.950	5.206000
9	5.480	1.350	7.398000

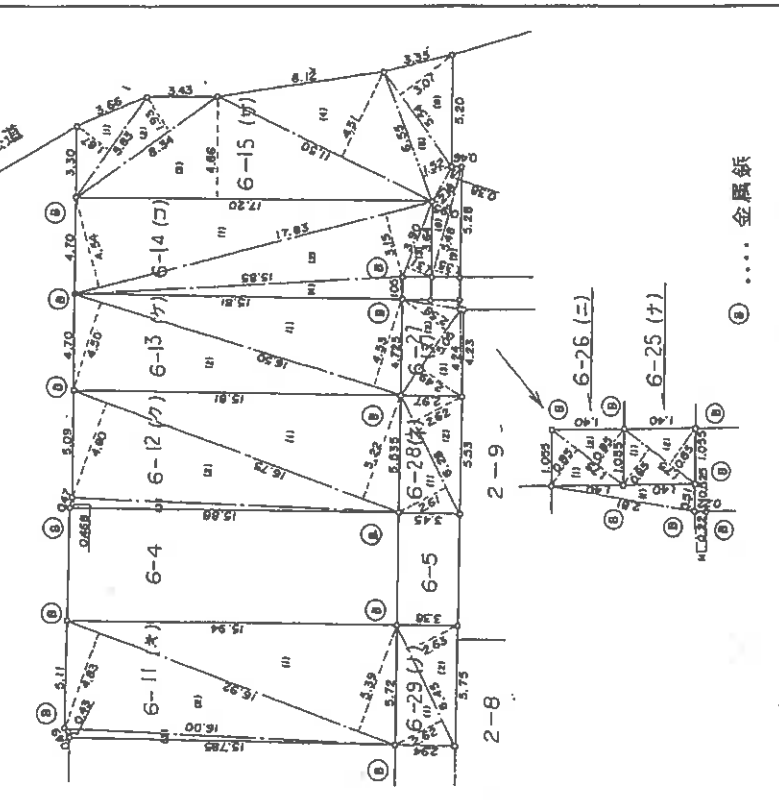
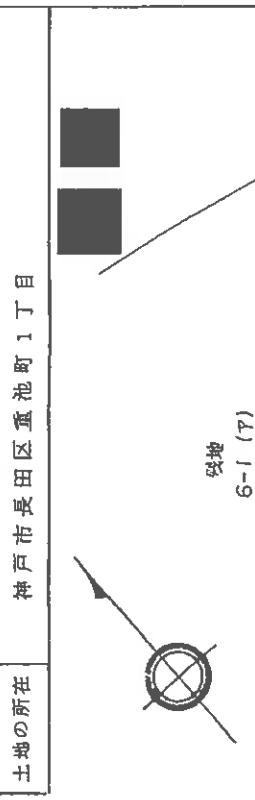
地番	底辺	高さ	積
1	1.750	0.850	1.487500
2	1.750	0.850	1.487500
合計			2.975000
面積			1.487500
地積			1.48㎡

地番	底辺	高さ	積
1	1.750	0.850	1.487500
2	1.750	0.850	1.487500
合計			2.975000
面積			1.487500
地積			1.48㎡

地番	底辺	高さ	積
1	2.810	0.510	1.433100
2	5.050	2.580	13.028000
3	5.050	2.490	12.574500
4	4.240	0.220	0.932800
合計			27.968400
面積			13.984700
地積			13.98㎡

地番	底辺	高さ	積
1	6.280	2.610	16.380800
2	6.280	2.620	16.453600
合計			32.834400
面積			16.422200
地積			16.42㎡

地番	底辺	高さ	積
1	6.450	2.620	16.898000
2	6.450	2.630	16.963500
合計			33.862500
面積			16.931250
地積			16.93㎡



申請人

縮尺 1/250

金属紙

315022

(昭和61年9月29日作製)

(原文印刷)

請求番号：17-8

登記年月日：昭和61年9月4日

61.9.4

地積測量図

3/4

地番 6-16(ツ)~6-20(チ)  
6-21(チ)~6-24(ト)

土地の所在 神戸市長田区重池町1丁目

地番 符号	底辺	高さ	積
1	19.070	6.820	130.057400
2	19.070	6.950	132.536500
		合計	262.593900
		面積	131.296950
		地積	131.29㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	17.590	1.590	27.968100
2	17.800	1.610	28.658000
		合計	56.626100
		面積	28.313050
		地積	28.31㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	5.120	1.510	7.731200
2	5.120	1.510	7.731200
		合計	15.462400
		面積	7.731200
		地積	7.73㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	4.780	1.490	7.122200
2	4.780	1.500	7.170000
		合計	14.292200
		面積	7.146100
		地積	7.14㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	9.730	1.550	15.081500
2	9.730	1.560	15.178800
		合計	30.260300
		面積	15.130150
		地積	15.13㎡

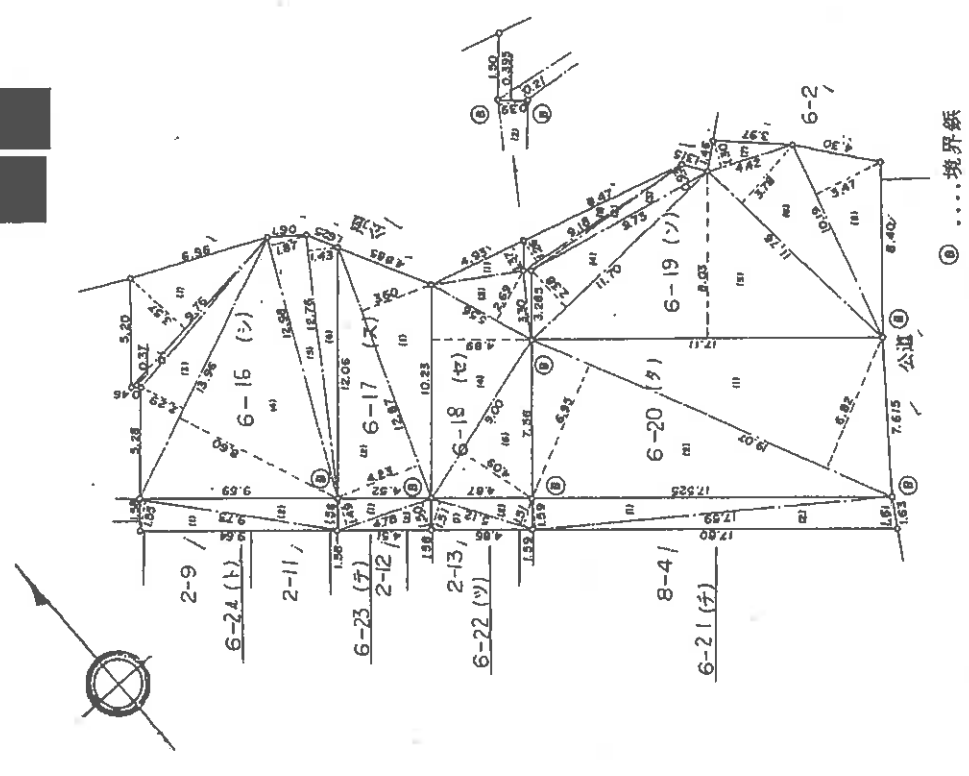
地番 符号	底辺	高さ	積
1	9.730	1.550	15.081500
2	9.730	1.560	15.178800
		合計	30.260300
		面積	15.130150
		地積	15.13㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	9.760	3.570	34.843200
2	9.760	0.370	3.611200
3	13.960	2.280	31.668400
4	13.960	8.600	120.066000
5	12.980	1.870	24.272600
6	12.760	1.430	18.246800
		合計	232.999200
		面積	116.499100
		地積	116.49㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	12.870	3.600	46.332000
2	12.870	4.230	54.440100
		合計	100.772100
		面積	50.386050
		地積	50.38㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	4.830	1.370	6.754100
2	3.300	0.390	1.287000
3	5.560	2.680	14.956400
4	10.230	4.890	50.024700
5	9.000	4.090	36.810000
		合計	109.832200
		面積	54.916100
		地積	54.91㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	9.180	1.260	11.566800
2	9.180	0.210	1.927800
3	9.730	0.930	9.048900
4	11.700	2.380	27.846000
5	17.110	8.030	137.393300
6	11.760	3.780	44.452800
7	4.420	1.300	5.746000
8	10.190	3.470	35.359300
		合計	273.340800
		面積	136.670450
		地積	136.67㎡



縮尺 1/250

申請人

作製者

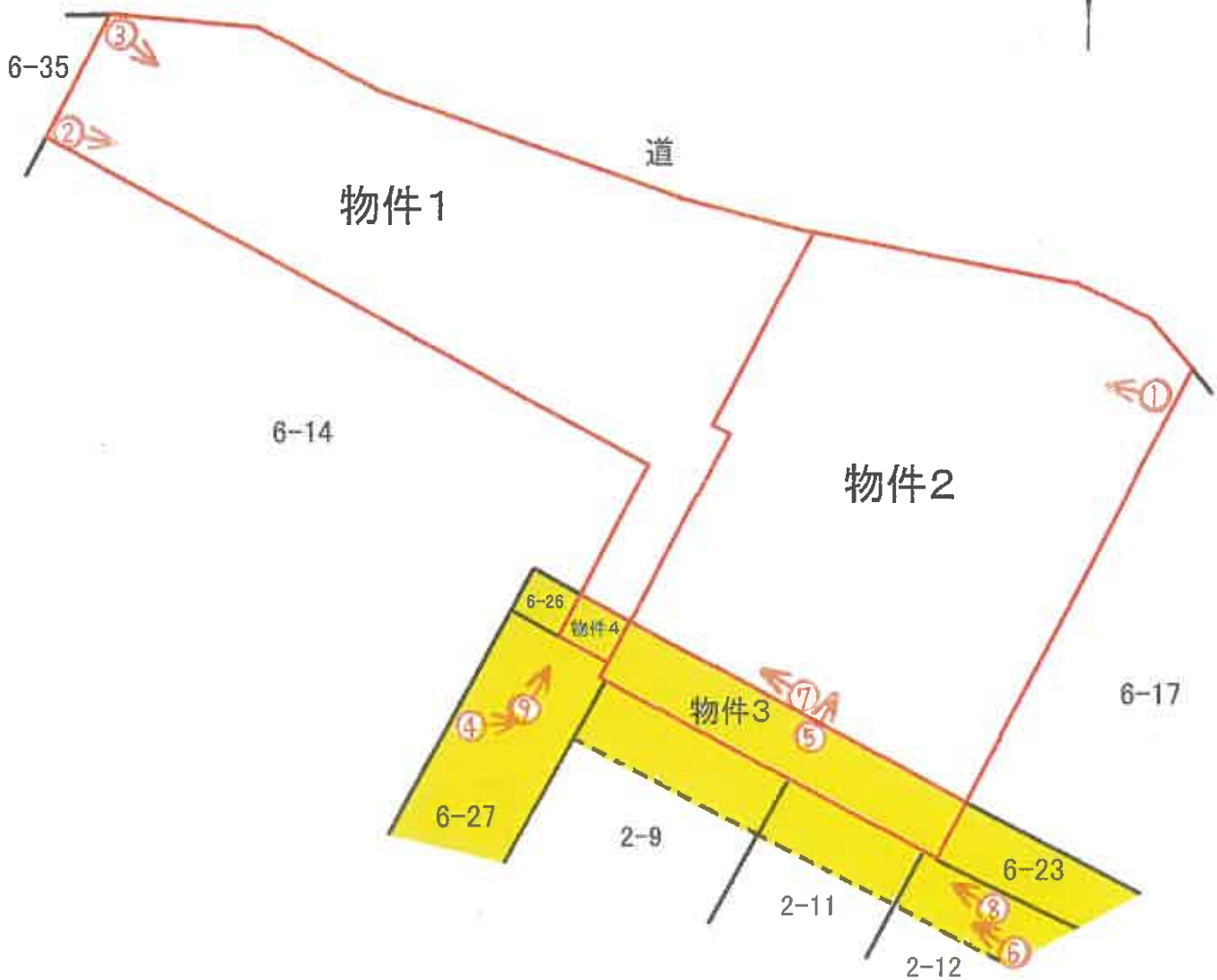
(昭和61年6月29日作成)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

315023

# 土地位置関係概略図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



※黄色部分は公衆用道路である。物件3および物件4は公衆用道路として一般に供されている。



①



②



③



④



⑤

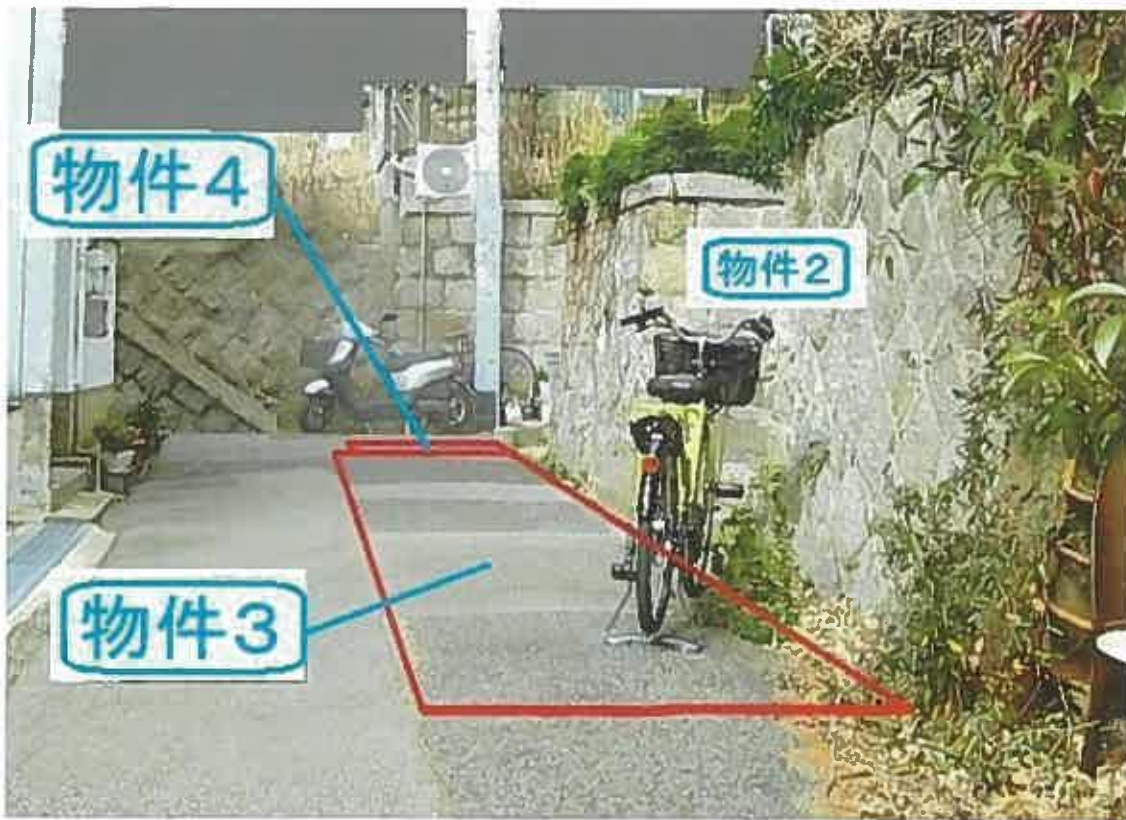


⑥



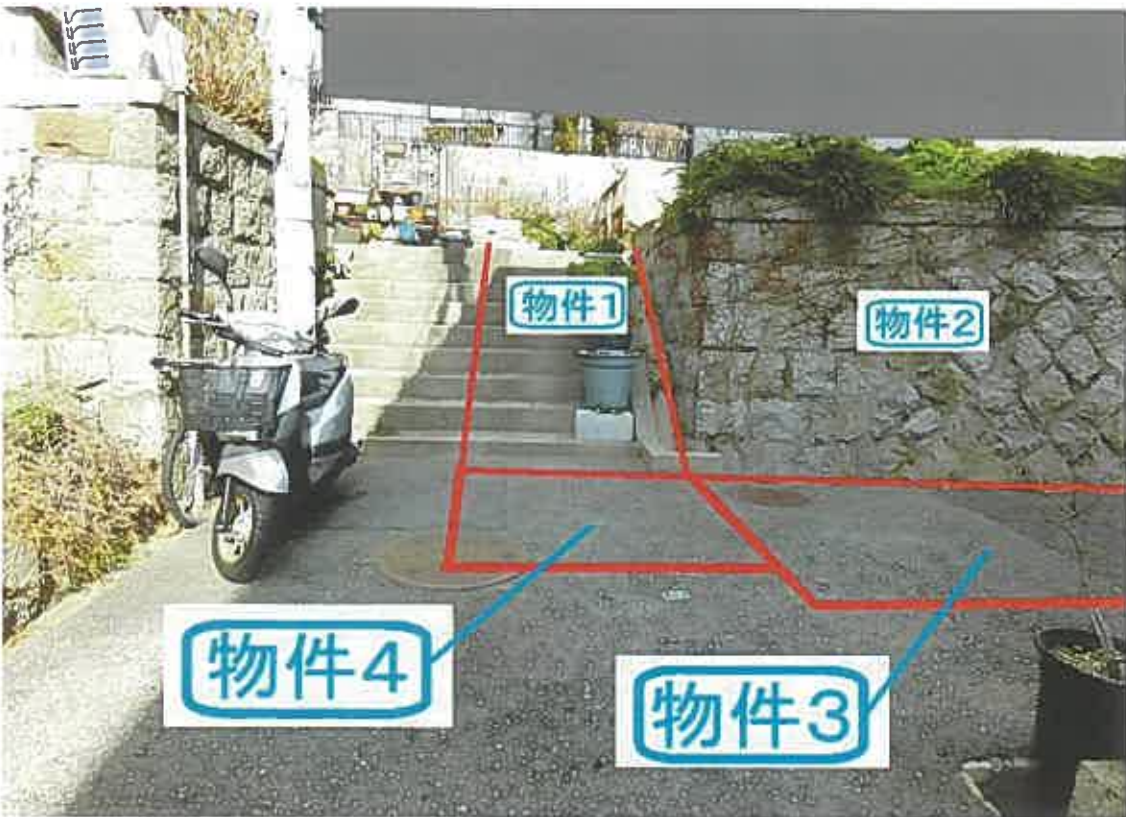
⑦

⑧



※赤線は境界線のおおよその位置を示すものに留まり、正確性を担保するものではない。

⑨



※赤線は境界線のおおよその位置を示すものに留まり、正確性を担保するものではない。

令和 7 年 (ケ) 第 128 号  
令和 8 年 2 月 4 日現地調査  
令和 8 年 2 月 15 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6,670,000円	
内訳価格	
物件1	金3,090,000円
物件2	金3,560,000円
物件3	金10,000円
物件4	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

## 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
1～4	所在地 地積	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

土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

位置・交通	神戸市営地下鉄線 上沢駅の北西方 約500m（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種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 第3種高度地区、眺望景観形成地域、宅 地造成等工事規制区域
画地条件	物件1・2は登記記載数量合計217.91㎡の不整形地、物件3・4は登記記載数量合計16.48㎡で私道に提供されている。物件1・2は私道より概ね2m程度高いとみられる。	
接面道路の状況	南西側 約3m私道（建築基準法第42条2項道路） 上述のとおり物件3・4は上記私道に含まれている。	
土地の利用状況等	物件1・2は空き地とみられ、物件3・4は私道に提供されている。なお、物件1はシートに覆われ地面が見えないところがあり、物件2には建物の基礎が残されている。	
供給処理施設	上水道 特記事項欄参照 ガス配管 あり 下水道 あり  ※引込み等詳細不明  （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>・上水道について、神戸市給配工水管理図によれば、前面道路に本管（配水管）は通っていない。なお、南西方の離れたところの本管から物件1・2辺りや周辺家屋へ共用・分岐する給水管の記載（上述私道を経由していない記載）があるが、現在物件地には建物は存在しておらず、引込み等詳細不明。</li> <li>・法務局の備付けの地図に準ずる図面・地積測量図において物件1・2の北側に道の記載があり市の認定路線網図にも北側辺りに市道の記載があるが、現況は道路と明確に分かる状態では無く、物件1・2の北側境界は判然としなかった。</li> <li>・私道沿いの石垣や階段は亀裂や剥離等がみられかなり劣化している。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	79,300	0.55	101.42	1.00	4,420,000
2	79,300	0.55	116.49	1.00	5,080,000
3	79,300	0.01	15	1.00	10,000
4	79,300	0.01	1.48	1.00	10,000

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-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>)  
 $111,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/140 \doteq 79,300$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正 : 不要 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/108 \times 100/98 \times 100/130 \times 100/102 \doteq 100/140$

イ 個別格差 : 物件1・2 : 形状・セットバック要 (0.55)、物件3・4 : 私道等 (0.01)

ウ 地 積 : 登記記載数量

エ 建付減価 : 必要なし

### 2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格 (円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,420,000	1.00	1.00	0.70	3,090,000
2	5,080,000	1.00	1.00	0.70	3,560,000
3	10,000	1.00	1.00	0.70	10,000
4	10,000	1.00	1.00	0.70	10,000
一 括 価 格 (合 計)					6,670,000

イ 底地割合 : 必要なし

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 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-5)  
所 在 : 神戸市長田区大丸町1丁目16番3  
「大丸町1-13-8」  
価 格 : 111,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 神戸電鉄線「長田」駅より道路距離760m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 194m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側幅員7.8m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模住宅の多い閑静な住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
物件1 : 2,706,392円  
物件2 : 6,017,873円  
物件3 : 0円  
物件4 : 0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 現況写真

以 上

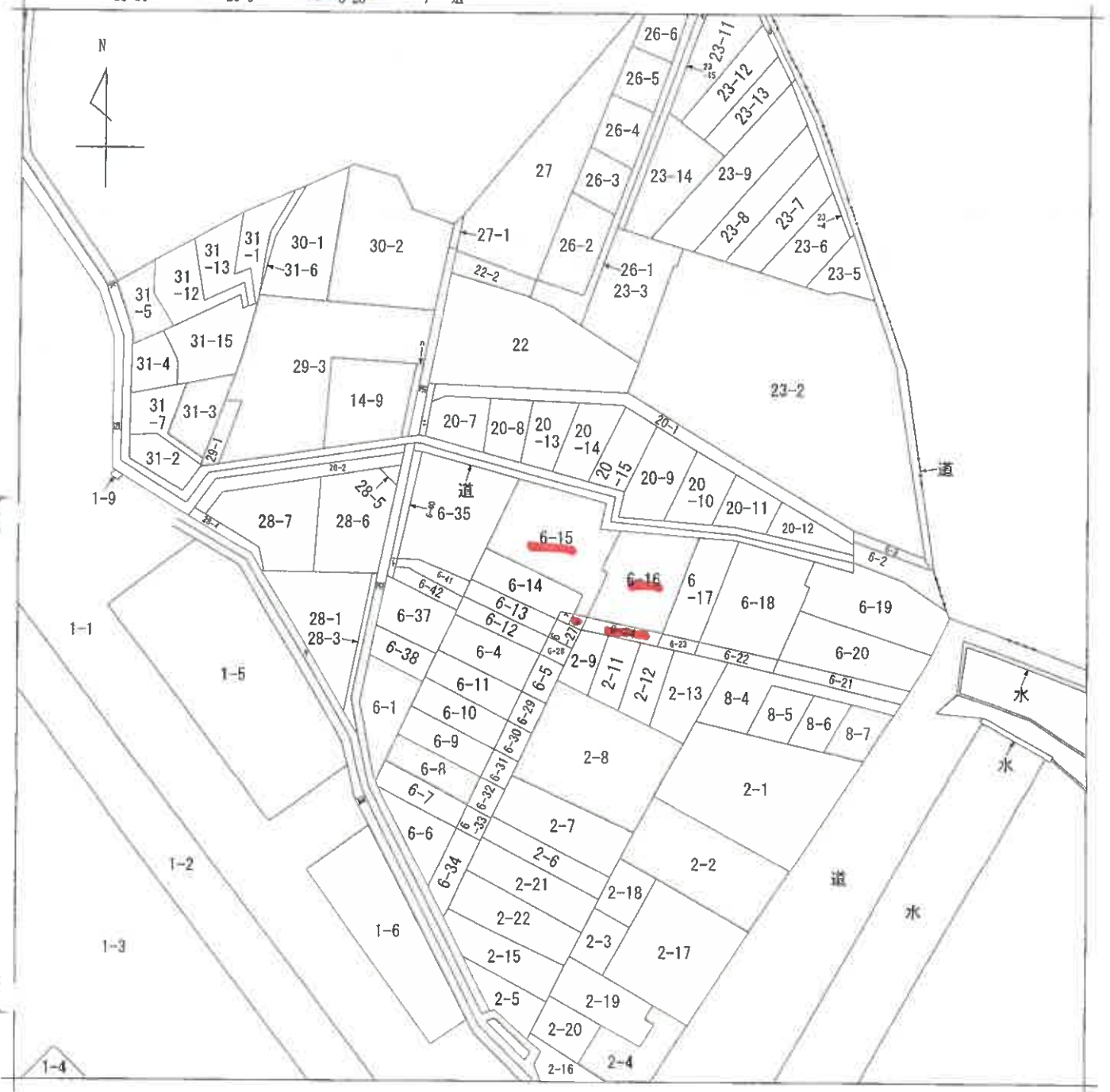
物 件 目 録

- |   |                                      |   |
|---|--------------------------------------|---|
| 1 | 所<br>在<br>地<br>番<br>地<br>目<br>地<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番15<br>宅地<br>101.42平方メートル  |
| 2 | 所<br>在<br>地<br>番<br>地<br>目<br>地<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番16<br>宅地<br>116.49平方メートル  |
| 3 | 所<br>在<br>地<br>番<br>地<br>目<br>地<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番24<br>公衆用道路<br>15平方メートル   |
| 4 | 所<br>在<br>地<br>番<br>地<br>目<br>地<br>積 | 神戸市長田区重池町一丁目<br>6番25<br>公衆用道路<br>1.48平方メートル |





イ 23 23-16    ハ 14-10 20-6    ~~ニ 6-25 6-26~~    ト 6-39 道    ヲ 水



地番区域見出  
重池町1丁目

請求部分	所在 神戸市長田区重池町一丁目			地番	6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		

公図写

縮小版

公用

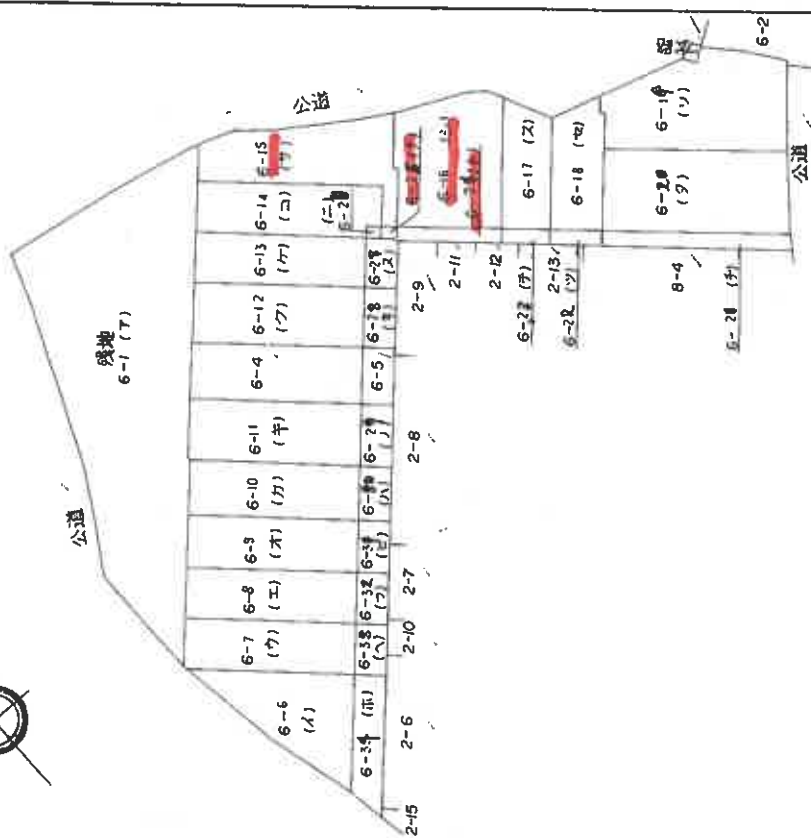
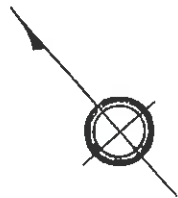
登記年月日：昭和61年9月4日

前 6-1 後・新  
 地 番 6-1(イ) (ホ)  
 6-6 ~ 6-24

土地積測量図 61.9.4  
 土地積測量図 1/4

土地の所在 神戸市長田区重池町1丁目

### 土地所在図



..... 金属鉄

作製者

月 29 日作製

申請人

縮尺 1/500

(社) 文庫出版

315020

61.9.4 2/3 4

地番 6-11(★)~6-15(★)  
6-25(★)~6-29(★)

地積測量図

土地の所在 神戸市長田区重池町1丁目

合計	101.42㎡
面積	
地積	

6- (★)			
地番	高さ	積	
符号			
1	16.920	5.390	91.198800
2	16.920	4.830	81.723600
3	16.000	0.430	6.880000
合計			179.802400
面積			89.901200
地積			89.90㎡

6- (ク)			
地番	高さ	積	
符号			
1	16.750	5.220	87.435000
2	16.750	4.800	80.400000
3	15.880	0.468	7.431840
合計			175.266840
面積			87.633420
地積			87.63㎡

6- (カ)			
地番	高さ	積	
符号			
1	16.500	4.530	74.745000
2	16.500	4.500	74.250000
合計			148.995000
面積			74.497500
地積			74.49㎡

6- (キ)			
地番	高さ	積	
符号			
1	17.830	4.540	80.948200
2	17.830	3.150	56.164500
3	3.900	1.310	5.109000
4	15.850	1.050	16.642500
合計			158.864200
面積			79.432100
地積			79.43㎡

6- (ク)			
地番	高さ	積	
符号			
1	5.830	1.870	10.902100
2	8.340	1.930	16.096200
3	17.200	4.860	83.592000
4	11.500	4.510	51.865000
5	6.550	1.520	9.956000
6	5.540	3.070	17.007800
7	2.180	0.380	0.828400
8	5.480	0.950	5.206000
9	5.480	1.350	7.398000

6- (フ)			
地番	高さ	積	
符号			
1	1.750	0.850	1.487500
2	1.750	0.850	1.487500
合計			2.975000
面積			1.487500
地積			1.48㎡

6- (ヘ)			
地番	高さ	積	
符号			
1	1.750	0.850	1.487500
2	1.750	0.850	1.487500
合計			2.975000
面積			1.487500
地積			1.48㎡

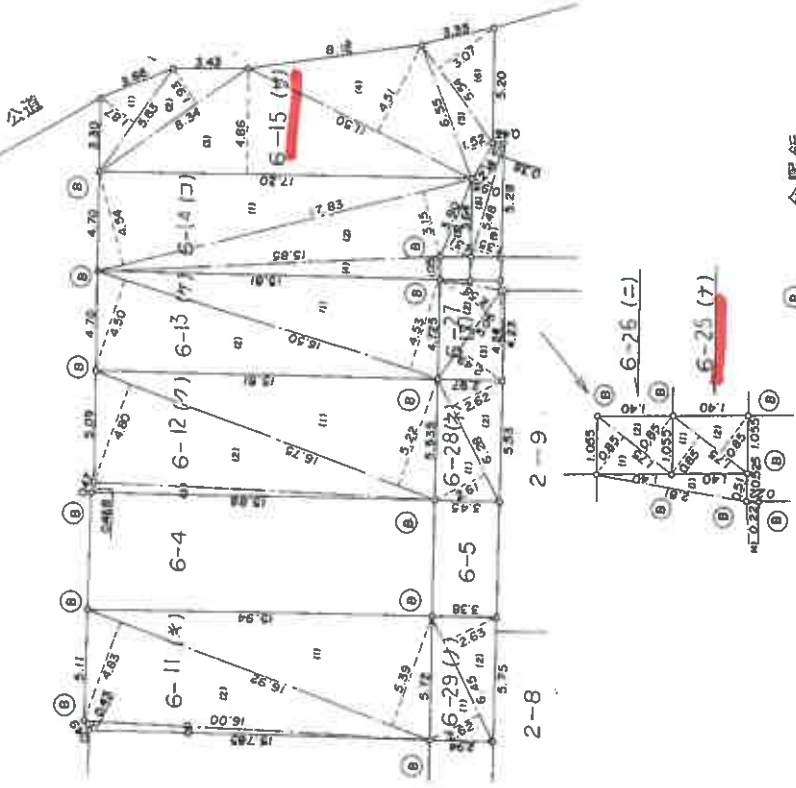
6- (ニ)			
地番	高さ	積	
符号			
1	2.810	0.510	1.433100
2	5.050	2.580	13.028000
3	5.050	2.490	12.574500
4	4.240	0.220	0.932800
合計			27.969400
面積			13.984700
地積			13.98㎡

6- (ホ)			
地番	高さ	積	
符号			
1	6.280	2.610	16.390800
2	6.280	2.620	16.453600
合計			32.844400
面積			16.422200
地積			16.42㎡

6- (ヘ)			
地番	高さ	積	
符号			
1	6.450	2.620	16.899000
2	6.450	2.630	16.963500
合計			33.862500
面積			16.931250
地積			16.93㎡



貸地 6-1 (7)



金罫紙

申請

縮尺 1/250

昭和61年8月29日作成

315022

61.9.4  
3/4  
3

地番 6-16(シ)~6-24(イ)  
6-21(チ)~6-24(ト)

地積測量図

土地の所在 神戸市長田区重池町1丁目

地番	底辺	高さ	積
1	19.070	6.620	126.057400
2	19.070	6.950	132.536500
		合計	262.593900
		面積	131.296950
		地積	131.29㎡

地番	底辺	高さ	積
1	9.760	3.570	34.843200
2	9.760	0.370	3.611200
3	13.960	2.290	31.968400
4	13.960	8.600	120.056000
5	12.980	1.870	24.272600
6	12.760	1.430	18.246800
		合計	232.998200
		面積	116.499100
		地積	116.49㎡

地番	底辺	高さ	積
1	17.590	1.590	27.968100
2	17.800	1.510	28.658000
		合計	56.626100
		面積	28.313050
		地積	28.31㎡

地番	底辺	高さ	積
1	12.870	3.600	46.332000
2	12.870	4.230	54.440100
		合計	100.772100
		面積	50.386050
		地積	50.38㎡

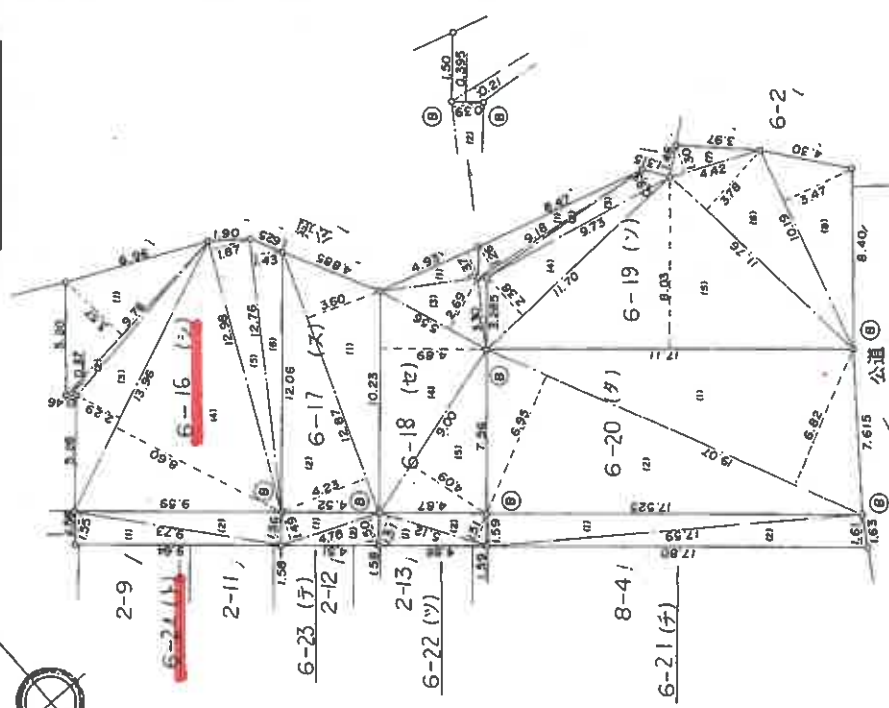
地番	底辺	高さ	積
1	5.120	1.510	7.731200
2	5.120	1.510	7.731200
		合計	15.462400
		面積	7.731200
		地積	7.73㎡

地番	底辺	高さ	積
1	4.930	1.370	6.754100
2	3.300	0.390	1.287000
3	5.560	2.690	14.956400
4	10.230	4.890	50.024700
5	9.000	4.090	36.810000
		合計	109.832200
		面積	54.916100
		地積	54.91㎡

地番	底辺	高さ	積
1	4.780	1.490	7.122200
2	4.780	1.500	7.170000
		合計	14.292200
		面積	7.146100
		地積	7.14㎡

地番	底辺	高さ	積
1	9.730	1.550	15.081500
2	9.730	1.560	15.178800
		合計	30.260300
		面積	15.130150
		地積	15.13㎡

地番	底辺	高さ	積
1	9.730	1.550	15.081500
2	9.730	1.560	15.178800
		合計	30.260300
		面積	15.130150
		地積	15.13㎡



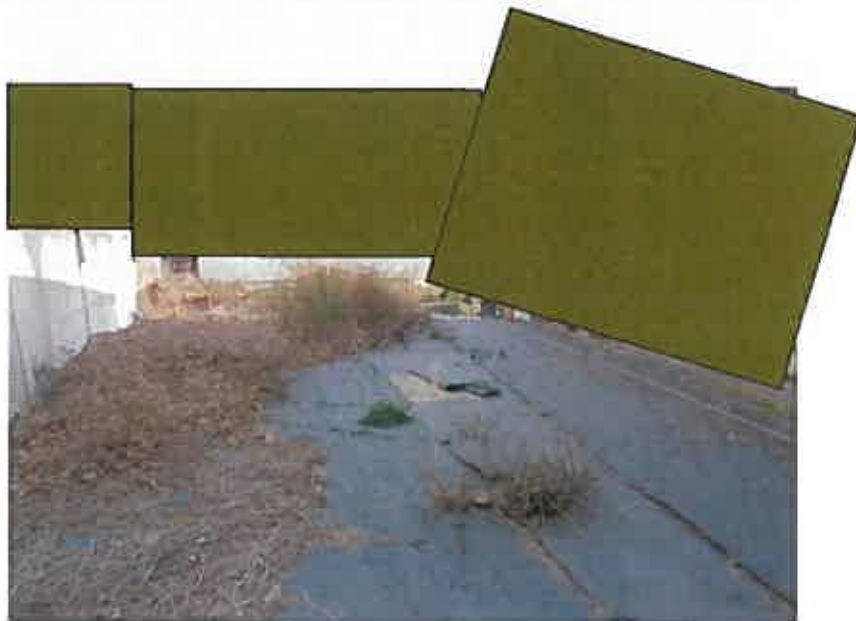
申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

昭和61年8月29日作製

31502



現況写真