

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法65条の2、民事執行規則38条7項、31条の2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月27日
 神戸地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 川 口 利 貴

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月16日 午後 2時00分 場 所 神戸地方裁判所第3民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷
地 番 7番5
地 目 宅地
地 積 478.11平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

2 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷
地 番 7番16
地 目 宅地
地 積 134.61平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分8分の3
共有者 B 持分8分の1

3 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷
地 番 8番2
地 目 山林
地 積 747平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部宅地・一部雑種地



物件目録

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

4 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷
地 番 8番4
地 目 山林
地 積 1252平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部宅地

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

5 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷8番地4
家屋 番号 8番4
種 類 居宅・倉庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付平家建
床 面 積 1階 80.32平方メートル
地下1階 35.79平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約87.77平方メートル
地下1階 35.79平方メートル

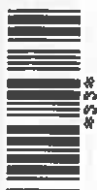
(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約 17.00平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



物件明細書

令和 8年 2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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3】

本件共有者A及びBが占有している。

【物件番号4】

- ・本件土地の一部(擁壁施工部分、395.99平方メートル)を兵庫県が急傾斜地崩壊防止施設の敷地として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・その余の部分を本件共有者A及びBが占有している。

【物件番号5】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3, 4】

売却対象外の土地(地番7番20)を通行のため利用している。

《 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 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷

地 番 7番5

地 目 宅地

地 積 478.11平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷

地 番 7番16

地 目 宅地

地 積 134.61平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分8分の3

共有者 B 持分8分の1

3 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷

地 番 8番2

地 目 山林

地 積 747平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部宅地・一部雑種地



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

4 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷

地 番 8番4

地 目 山林

地 積 1252平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部宅地

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

5 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷8番地4

家屋 番号 8番4

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付平家建

床 面 積 1階 80.32平方メートル

地下1階 35.79平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約87.77平方メートル

地下1階 35.79平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約 17.00平方メートル



11

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



令和7年(ケ)第120号
令和7年12月15日受理
令和8年1月26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 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷
地 番 7番5
地 目 宅地
地 積 478.11平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

2 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷
地 番 7番16
地 目 宅地
地 積 134.61平方メートル
共有者 A 持分8分の3
共有者 B 持分8分の1

3 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷
地 番 8番2
地 目 山林
地 積 747平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

4 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷
地 番 8番4
地 目 山林
地 積 1252平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

5 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷8番地4

家屋 番号 8番4

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付平家建

床 面 積 1階 80.32平方メートル
 地下1階 35.79平方メートル

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷8番地の4
土地	物件4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 () <input type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路 <input checked="" type="checkbox"/> 山林・一部宅地 (物件4)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
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"/> A、 <input type="checkbox"/> B)) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 1 <input type="checkbox"/> A、 <input type="checkbox"/> B が本土地上に下記建物を所有し、占有している 2 その他の者 (兵庫県) が法面を擁壁として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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)
その他の事項	
建物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約87.77㎡ 地下1階 35.79㎡
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類: 倉庫 構造: 木造鋼板葺平家建 床面積: 約17㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (<input type="checkbox"/> A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を、住居・倉庫として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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
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 checked="" 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	神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷7番地の1 付近
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 雑種地・一部宅地 (物件1) <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 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 checked="" 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"/> A <input type="checkbox"/> B)) <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが本土地上に、物件5建物の附属建物を所有し、資材置場として占有している。 <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 type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路 (私道) 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	
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 checked="" 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	神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷8番地 付近
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2） <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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者ら（ <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C ）） <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 <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
居住表示	神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷8番地の4 付近
土地	物件3
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・一部宅地・一部雑種地（物件3） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者ら（ <input type="checkbox"/> A、 <input type="checkbox"/> B）） <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"/> 上記の者らが山林・一部宅地・一部雑種地として占有している。 <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	
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

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4土地の内395.99㎡(擁壁施工部分)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 兵庫県	
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"/> 擁壁	
■関係人(■A(共有者))の陳述の陳述/■提示文書(土地使用貸借契約書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	平成17年12月21日	
最初の契約等	契約日	平成17年12月20日
	期間	平成17年12月21日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで <input type="checkbox"/> 年間 ■期間の定めなし(使用目的が終了するまで)
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成17年12月21日から <input type="checkbox"/> 令和 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日 ■期間の定めなし(使用目的が終了するまで)
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者(共有者ら(■A、■B)) <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 <input type="checkbox"/> 円(毎 <input type="checkbox"/> 限り、 <input type="checkbox"/> 支払) <input type="checkbox"/> 前払(<input type="checkbox"/> 分 <input type="checkbox"/> 円) <input type="checkbox"/> 相殺(<input type="checkbox"/> 分 <input type="checkbox"/> 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 円 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> 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

(7 枚目)

その他の事項

立会人 E 立会いのうへで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

1 物件5建物について

- ① 屋根裏を利用して部屋が2つ造られていた(写真⑨、⑩)
- ② 法務局備え付けの建物図面と玄関付近の形状が異なる。増築の形跡はなく、建築当初から現況の形状と思われる。登記面積と課税面積の差異はこの部分の可能性がある。
- ③ 地下1階はシェルターになっていた。シェルター部分の壁はコンクリートと比べて外見上密度が高く明らかに堅固に造られていると思われた。
- ④ シェルターには換気装置のほか、食料の備蓄庫があり、一定期間過ごすことができるような構造になっていた。
- ⑤ シェルターから外に出るための避難路があった。
- ⑥ 屋根に避雷針が設置されていた。外観する限りでは、どのようにアースを取っているのかわからなかった。
- ⑦ 上記、①は課税されていないと思われる。

2 物件1ないし4土地について

- ① 各土地の位置と形状は土地建物位置関係図のとおりと思われる。急傾斜等で立ち入れない部分も多かったが、地積測量図を基に境界杭等を確認し、概ね地積測量図の位置に杭等を確認できた部分もあった。なお、土地建物位置関係図は、A 提供の兵庫県が物件4土地の擁壁工事を行った際に測量のうえ作成したとされる図面を利用して作成している。兵庫県作成の図面は信頼性が高く、その位置形状は、現地調査結果及び地積測量図とも一致する。
- ② 隣接地との境界は段差の上であったり、法下であったり見た目の区分とは異なる箇所もあったが、地積測量図を基に確認できた境界杭も多くあり再現可能と思われる。
- ③ 物件4の南西側から物件3の南側、西側にはフェンスが確認できた。フェンスが境界であるかは判然としなかったが、その位置や形状は概ね地積測量図と付合するものであった。
- ④ 物件5建物に至るまでの間、物件4土地内を主として通路があるが、通路周辺の至る所に竹があり、擁壁を突き破って出ている竹も多数あった。
- ⑤ 物件1土地について
ア 北東側に倉庫(附属建物(写真⑫))があった。倉庫の横には海上コンテナ(動産)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

その他の事項

イ 隣地（7番1）所有者の許可を得て、同地に立ち入って同地との境界を確認したところ、地積測量図の位置に境界杭等をいくつか確認できた。先述のとおり、境界の位置は法下であったり法面であったりで見た目の区分とは必ずしも一致しなかった。

ウ 物件2土地との間は、明確に境界紙等を確認することができなかったが、接面する公道付近と西側付近の段差部分の形状は概ね地積測量図のとおりであった。

エ 物件3、4土地との境界は判然としなかったが東側の一部（物件1土地と7番1と8番3が交わる部分）の北側付近はフェンスで区分されていた。

⑥ 物件2土地について

ア 物件1土地との境界は、上記2⑤ウのとおり。

イ 隣地（7番20）と一体となって通路（公衆用道路）として使用されていた。

ウ 隣地（7番20）のみでは自動車は通行できず、隣接地の住民は物件2土地を通行し、自動車も物件2土地に跨がって駐車している（写真㉑）

エ 物件2土地には登記上地役権の設定はされていないが、物件2の共有者（ A、 B、 C）らと自動車の通行と駐車について口頭での地役権設定がされている。

⑦ 物件3土地について

ア 境界の南側と南西側は隣接するマンションや宗教施設の敷地と接しており、境界付近にフェンスがあった。フェンスの位置は境界線の形状とやや異なると思われる箇所もあったが、概ね一致するものと思われた。

イ 北西端は、フェンスで仕切られた階段状の傾斜地になっていて隣地（8番3）と接していると思われた。8番3はその北側隣接地の6番1と5番と思われる土地に接しているが、何れの土地も物件2ないし4土地を通行しないと公道に出ることはできない。

ウ 物件4との間の境界は判然としなかった。

⑧ 物件4土地について

ア 頂上付近は、物件5の敷地と庭等として使用されている。

イ 南側の隣地（字向山7番2）との境界付近は垣根で区分されている。

ウ 土地の北側の概ね半分は急傾斜地になっていて兵庫県による急傾斜地崩壊対策工事が行われている。同地には「急傾斜地崩壊危険区域」の杭（写真㉒）があった。急傾斜地崩壊対策工事実施部分は、兵庫県と所有者（共有者ら（ A、 B））の間で使用貸借契約が締結されている。

エ 物件3土地との間の境界は判然としなかった。

オ 東側隣地（8番1）との境界は、急傾斜地で危険なため立ち入って確認は行わなかった。

(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

3 その他

- ① 物件5建物の地下1階については、 A から核シェルターとの説明があった。地下室の核シェルターと言われる壁は約50センチメートルあり、扉も鋼鉄の枠がある厚さ30センチメートルのもので非常に堅固なものであると感じた。他のコンクリート部分と比べて質が明らかに違い、解体の際には容易に取り壊すことはできないと思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 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
■ A (共有者)	<p>1 物件5建物について</p> <p>① 法務局備え付けの建物図面と玄関付近の形状が相違するとのことですが、建築当初から今の形であり、増改築はしていません。</p> <p>② 建築するときに洋室の床下スペースを倉庫として使用できるようにしました。</p> <p>③ 建築するときに屋根裏に階段を付けて上がれるようにして2部屋を造りました(写真⑨、⑩)。</p> <p>④ リビングに暖炉がありますが、施工ミスで使用できません。使用すると途中で高温になりうまく熱を逃すことができず火事になるので強い火になる暖炉としては使っていませんでした。少量の紙を燃やしたことがある程度です。</p> <p>⑤ 避雷針がありますが、構造はよくわかりません。</p> <p>⑥ 地下に核シェルターがあります。私が取締役をしていた株式会社織部精機製作所(以下「製作所」という。)がシェルターを販売しているので、お客さんに見せるためのショールーム目的で造りました。シェルター部分のコンクリートは核シェルターの基準に沿っている所以他のコンクリート部分より堅固になっています。</p> <p>⑦ シェルターでは実際に過ごせるように食料を備蓄しています。スイス製の換気装置を完備しており有毒ガスなども防ぐことができます。現在は換気装置は外れています。</p> <p>⑧ シェルターには入り口が埋もれてしまった場合の避難路を造っています。</p> <p>⑨ シェルターは製作所のお客さんに実際に見てもらったためのものですが、■ A、■ Bとも製作所の役員をしていたということもあり、製作所とは賃貸借などはなく事実上使用しているという感じです。</p> <p>⑩ 汚水処理は浄化水槽ではありません。通路に沿って下水管を埋設しています。上下水道は神戸市との契約です。</p> <p>⑪ ガスはプロパンガスです。高所にあるので、プロパンガスや建築資材を上げるためのレール代わりのはしごを設置しています。</p> <p>⑫ 本件建物は私が管理しています。■ Bは所在がわからず連絡が取れません。■ Bは本件建物には出入りしていません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	<p>2 物件1土地について</p> <p>① 倉庫(附属建物(未登記))は、製作所の資材などを置いています。本件土地を買ったときには既にありました。登記はしておらず、詳細はわかりません。製作所の倉庫代わりに使用していました。建築年月は不明です。</p> <p>② 7番1との境界には、境界杭などがあります。杭の位置は法下や法面など必ずしも見た目の境界とは一致しませんが、容易に確認できますし、7番1所有者の方とも境界確認をしたことがあるので争いはありません。</p> <p>3 物件2土地について</p> <p>① 7番20の土地と一体となって公衆用道路として使用しています。7番20だけでは車は通行することができません。7番19上の建物を所有する ■ D に対して、私と ■ B、■ C で通行地役権を認めています。地役権登記はしていません。</p> <p>② 7番20との境界には、境界鋸等が確認できない箇所もありますが地積測量図のとおりです。</p> <p>4 物件3土地について</p> <p>① 南側から南西側にかけてフェンスがあります。境界の位置とフェンスは概ね一致しますが、西側のマンション側はややマンション側にフェンスがあると思います。マンションの開発業者からそのように説明を受けていて私もそのように認識しています。法面部分は傾斜がきついですが、探せば境界杭があるはずです。</p> <p>② 北西付近は、階段状の部分の途中までが物件3土地です。</p> <p>5 物件4土地について</p> <p>① 南側隣地(字向山7番2)とは垣根で区切っています。垣根は物件4土地側です。境界で争いはありません。</p> <p>② 北側半分程度が急傾斜地で、擁壁工事がされていますが、法面が崩落すると怖いので所有者側から働きかけて工事をしてもらいました。擁壁自体は兵庫県の管理なので、兵庫県とは物件4土地の擁壁部分について使用貸借契約を締結しています。</p> <p>③ 擁壁部分には竹がたくさん生えて新たな竹が擁壁を突き破ってどんどん出てきていますが、兵庫県からは特に注意や指導はうけていません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 7番1所有者</p> <p>■ D (7番19、同20 所有者(登記名義 人とは異なる))</p> <p>■ C (物件2土地共有 者)</p>	<p>6 その他</p> <p>① 物件1、3、4土地は B との共有ですが、同人とは持分に応じた賃料の取り決めはありません。</p> <p>② 物件2土地は、 B 、 C との共有ですが、公衆用道路でもあり、特に制約なく使用し、近隣の方の使用も容認しています</p> <p>物件1土地との境界の正確な位置はわかりませんが、境界杭が打ってあります。</p> <p>1 7番20と物件2土地は一体となって公衆用道路になっています。境界に争いはありません。</p> <p>2 7番19上の建物を所有しています。7番20だけでは自動車の通行ができないので、物件2の所有者らに認めてもらって自動車の通行と駐車を許可してもらっています。地役権の登記はないと思います。通行料や駐車料はありません。</p> <p>物件2土地と一体となって公衆用道路となっている7番20は私が所有していましたが、 D 所有の土地建物が囲繞地なので、平成28年に D に売却しました。売却する前から、 A 、 B と共に D に自動車の通行と駐車を認めています。登記はしていません。地役権の合意をしているという認識です。使用料などはなく、無償です。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月18日(木) 10:55-11:00	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12月18日(木) 11:25-11:40	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影
令和7年12月25日(木) 13:05-13:55	神戸市垂水区天ノ下町	■■■■■ A ■■■■ と面談、同人に事情聴取、立入期日告知
令和8年1月7日(水) 9:40-11:20	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■■■■■ D ■■■■ から事情聴取 ■近隣住民から事情聴取
令和8年1月9日(金) 10:30-11:50	神戸市垂水区天ノ下町	■■■■■ A ■■■■ と面談、同人に事情聴取
令和8年1月14日(水) 14:58-15:01	執行官室	■■■■■ C ■■■■ から事情聴取(電話発信)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和8年1月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人■■■■ E ■■■■ 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

登記年月日：平成12年5月9日

新・後・新

土地積測量図

12.5.9

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番 7-5

土地の所在 神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷

座標求積表

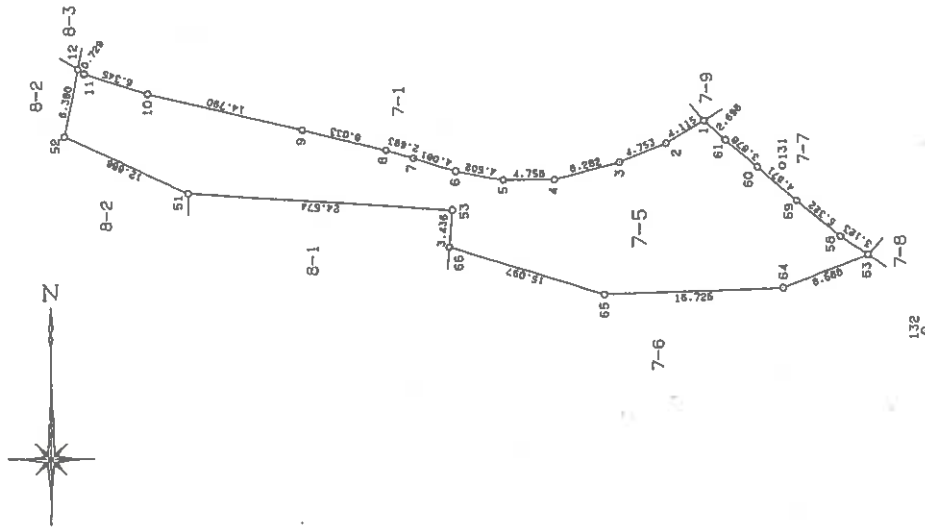
地番 NO	面積	X	Y	辺長	測線
7-5 1	(アラスチック板)	-148734.558	70257.133		1- 2
2	(アラスチック板)	-148736.650	70253.990	4.115	1- 3
3	(アラスチック板)	-148736.456	70249.193	4.753	2- 3
4	(アラスチック板)	-148740.023	70243.110	6.282	3- 4
5	(アラスチック板)	-148740.050	70238.352	4.758	4- 5
6	(アラスチック板)	-148739.234	70233.925	4.502	5- 6
7	(アラスチック板)	-148738.037	70230.024	4.081	6- 7
8	(ベシ)	-148737.255	70227.447	2.693	7- 8
9	(アラスチック板)	-148735.330	70219.648	8.033	8- 9
10	(アラスチック板)	-148731.934	70205.253	14.790	9- 10
11	(コンクリート板)	-148730.039	70199.198	6.345	10- 11
12	(アラスチック板)	-148729.613	70198.606	0.729	11- 12
52	(アラスチック板)	-148735.875	70197.386	6.380	12- 52
51	(ベシ)	-148741.229	70209.107	12.886	52- 51
53	(ベシ)	-148742.844	70233.628	24.574	51- 53
56	(アラスチック板)	-148746.268	70233.346	3.436	53- 56
65	(金属板)	-148750.663	70247.789	15.097	66- 65
64	(金属板)	-148750.127	70264.505	16.725	65- 64
63	(金属板)	-148747.096	70272.540	8.588	64- 63
58	(金属板)	-148745.380	70269.931	3.123	63- 58
59	(金属板)	-148742.080	70265.756	5.322	58- 59
60	(鉄板)	-148738.950	70262.024	4.871	59- 60
61	(鉄板)	-148736.377	70259.123	3.878	60- 61
1	(アラスチック板)	-148734.558	70257.133	2.698	61- 1
倍面積		1225.454096			
面積		612.7270480	㎡	地積	612.72 ㎡

*公式 $A = 1/2 \sum (X2 - X1) (Y1 + Y2)$

参照点座標

131 (マンホール) -148738.858 70264.433 Y
 132 (マンホール) -148754.110 70277.779

参照点よりの距離	引照点よりの距離	NO	131	132
1	6.472	28.435	52	67.113
2	11.056	29.832	51	55.377
3	15.245	32.592	53	31.062
4	21.355	37.422	66	31.958
5	26.108	41.859	65	20.405
6	30.510	46.308	64	11.269
7	34.419	50.387	63	11.558
8	37.021	53.079	58	8.530
9	44.924	61.089	59	3.483
10	55.584	75.841	60	2.411
11	65.828	82.185	61	5.861
12	66.473	82.876	132	20.267



作製者

申請人

145185

縮尺

500

登記年月日：平成12年5月9日

前 7-5 区・新 (7-5) 区
 地 番 7-16
 土地の所在 神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷

土地積測量図

12.5.9

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線	
7-5	56	(金庫跡)	-148745.380	70269.931			
	127	(金庫跡)	-148747.798	70263.353	7.008	58-127	
	126	(プラスチック)	-148746.835	70259.750	3.729	127-126	
	125	(金庫跡)	-148745.441	70242.143	17.662	126-125	
	53	(ベシキ)	-148742.844	70233.628	8.902	125-53	
	66	(プラスチック)	-148746.268	70233.346	3.436	53-66	
	65	(金庫跡)	-148750.863	70247.789	15.097	66-65	
	64	(金庫跡)	-148750.127	70264.505	16.725	65-64	
	63	(金庫跡)	-148747.096	70272.540	8.588	64-63	
	58	(金庫跡)	-148745.380	70269.931	3.123	63-58	
			倍面積	269.2295200			
			面積	134.6147600		㎡	134.61
(A) 7-5	公積		612.7270480		㎡		
	総計		134.6147600		㎡		
	残積		478.1128880		㎡	478.11	

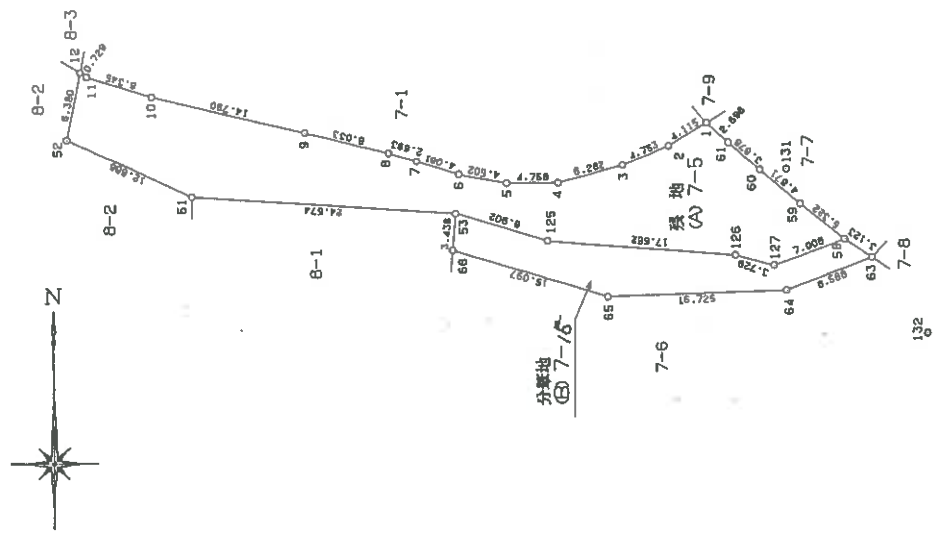
*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

参照点座標

131 (マンホール) -148738.858 70264.433 Y
 132 (マンホール) -148754.110 70277.779

参照点よりの距離

NO	131	132	NO	131	132
1	8.472	28.435	52	67.113	82.435
2	11.066	29.832	51	55.377	89.870
3	15.245	32.592	53	31.062	45.566
4	21.355	37.422	66	31.958	45.120
5	26.108	41.859	65	20.405	30.187
6	30.510	46.308	64	11.269	13.959
7	34.419	50.387	63	11.558	8.755
8	37.021	53.079	58	8.530	11.739
9	44.924	61.089	59	3.483	17.008
10	59.584	75.841	60	2.411	21.864
11	85.828	82.185	61	5.861	25.739
12	66.473	62.878	125	23.242	36.675
			126	9.250	19.441
			127	9.005	15.746
			132	20.267	



製者
 申請人
 145192
 縮尺 500

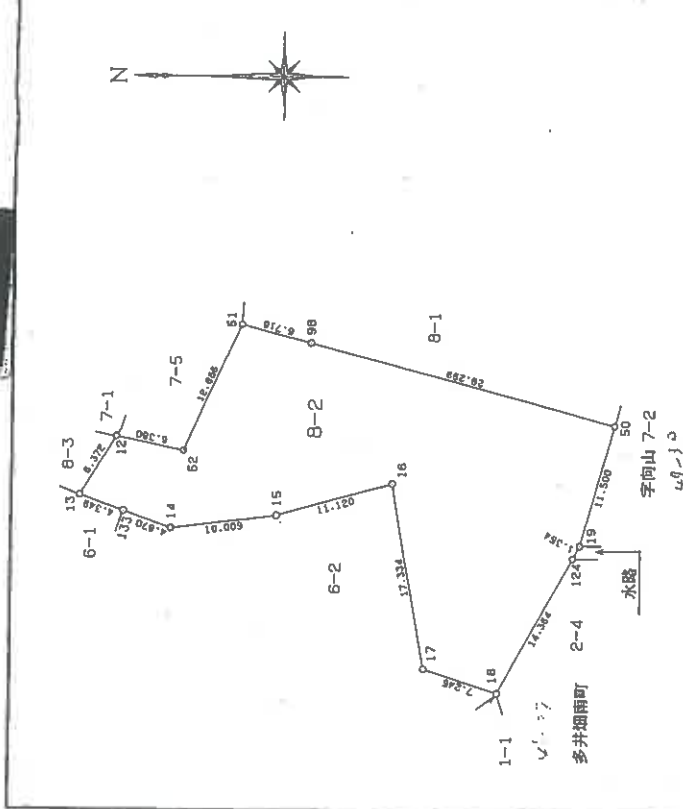
(17枚目)

登記年月日：平成12年5月9日

12.5.9

新・後
土地積測量図
所在地

地番 8-2
土地の所在 神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷



引照点座標
X Y
131 (マツキール) -148738.858 70264.433
132 (マツキール) -148754.110 70277.779

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線	
8-2	51	(プラスチック)	-148741.229	70209.107	12.886	51-	
	52	(プラスチック)	-148735.875	70197.386	6.380	52-	
	12	(プラスチック)	-148729.613	70198.606	6.372	12-	
	13	(コンクリート)	-148726.242	70193.199	4.349	13-	
	133	(プラスチック)	-148730.348	70191.765	4.670	133-	
	14	(プラスチック)	-148734.757	70190.225	10.009	14-	
	15	(プラスチック)	-148744.689	70191.474	11.120	15-	
	16	(金属鉄)	-148755.410	70194.426	17.334	16-	
	17	(プラスチック)	-148758.489	70177.368	7.245	17-	
	18	(プラスチック)	-148765.399	70175.192	14.364	18-	
	124	(プラスチック)	-148772.329	70187.774	1.354	124-	
	19	(金属鉄)	-148772.982	70188.960	11.500	19-	
	50	(金属鉄)	-148776.082	70200.034	29.299	50-	
	98	(金属鉄)	-148747.728	70207.415	6.718	98-	
	51	(プラスチック)	-148741.229	70209.107		51-	
	倍面積			1495.314635			
	面積			747.6573175	㎡	地積	747.65
*公 式			A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)				

引照点よりの距離

NO	131	132
51	55.377	69.870
52	67.113	82.435
12	66.473	82.876
13	72.343	89.053
133	73.165	89.236
14	74.321	89.667
15	73.192	86.818
16	71.937	83.363
17	89.251	100.506
18	93.104	103.206
124	83.648	91.830
19	82.829	90.802
98	74.383	80.790
132	20.287	

作製者

申請人

145195

縮尺 500

公用

登記年月日：平成12年5月9日

前 8-1 後・新

12.5.9

主 地 所 在 図
地 積 測 量 図

地 番 8-4 . 8-1

土地の所在 神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷

座 標 求 積 表

地番	NO	型 号	X	Y	辺 長	測 線
(B) 8-1	44	(アラスチック板)	-148753.441	70231.977		
	43	(アラスチック板)	-148752.478	70232.247	1.000	44-43
	42	(アラスチック板)	-148751.088	70232.569	1.427	43-42
	41	(アラスチック板)	-148748.546	70233.159	2.610	42-41
	66	(アラスチック板)	-148746.268	70233.346	2.286	41-66
	53	(ベ ン キ)	-148742.844	70233.628	3.436	66-53
	51	(アラスチック板)	-148741.229	70209.107	24.574	53-51
	98	(食 庫 板)	-148747.728	70207.415	6.716	51-98
	50	(金 庫 板)	-148776.092	70200.034	29.299	98-50
	130	(アラスチック板)	-148785.304	70232.978	34.210	50-130
	129	(アラスチック板)	-148756.219	70241.119	30.203	130-129
	44	(アラスチック板)	-148753.441	70231.977	9.555	129-44
		倍面積	2504.006764			
		面積	1252.003382	㎡	地積	1252.00 ㎡
GW 8-1		公 積	2023.7063205	㎡		
		計	1252.0033820	㎡		
		残	771.7029395	㎡		771.70 ㎡

*公 式 $A=1/2 \Sigma (X2-X1)(Y1+Y2)$

引 照 点 座 標

引照点よりの距離	X	Y
131 (マンホール)	-148738.858	70264.433
132 (マンホール)	-148754.110	70277.779

引照点よりの距離	NO	131	132
29	29.315	15.104	51.55.377
49	21.497	12.172	50.74.363
48	21.856	18.655	20.55.664
47	22.999	23.794	88.48.906
46	25.979	30.578	87.49.136
45	25.951	31.142	86.47.989
44	35.582	45.807	85.46.728
43	34.949	45.561	84.48.073
42	34.130	45.311	129.29.068
41	32.740	44.966	130.56.095
66	31.958	45.120	132.20.267
53	31.062	45.566	

分筆地 (B) 8-4
残地 (A) 8-1
字日向7-2

北 向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作 製 者

申 請 人

145196

縮 尺

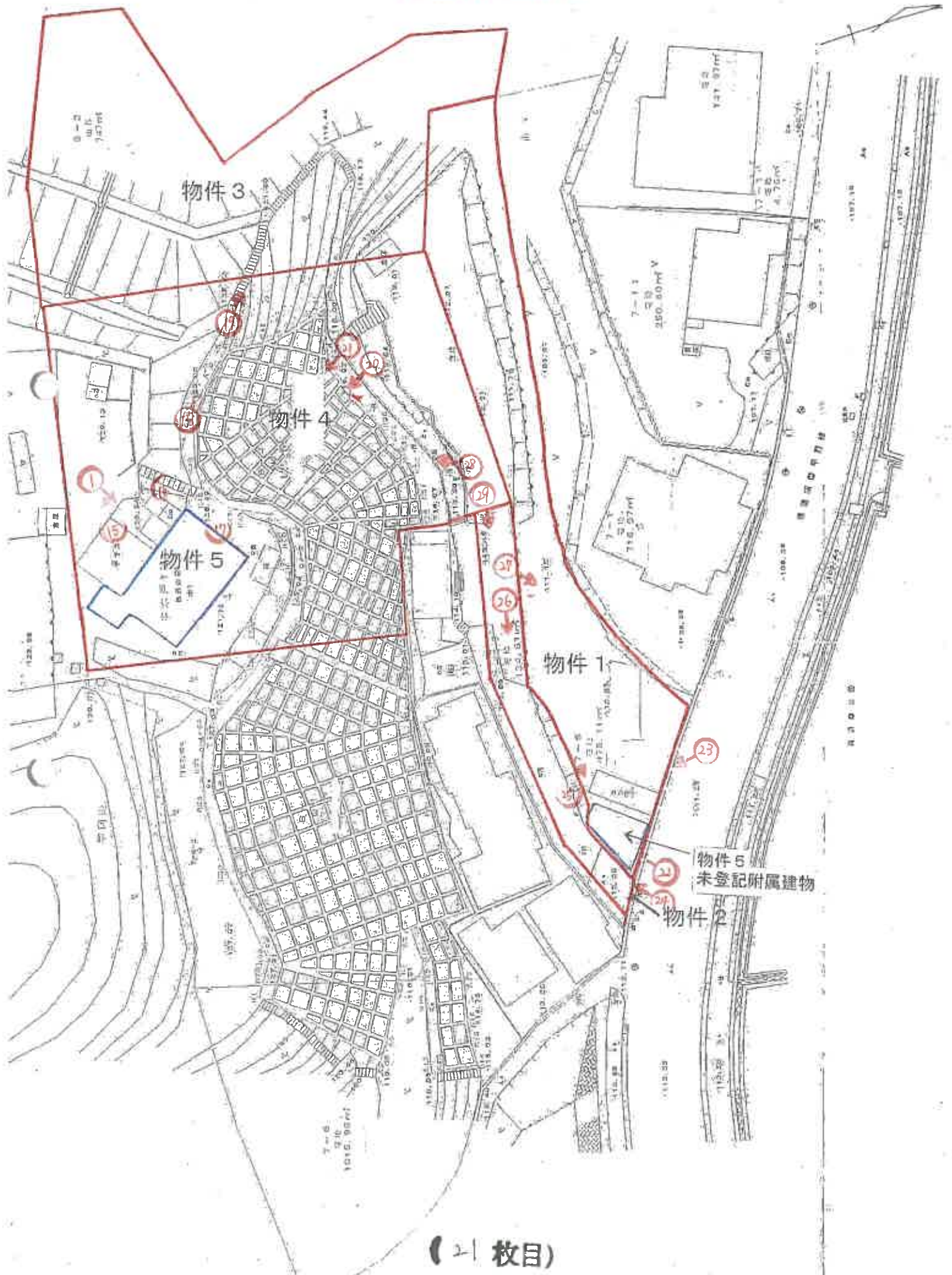
500

請求番号：12-4

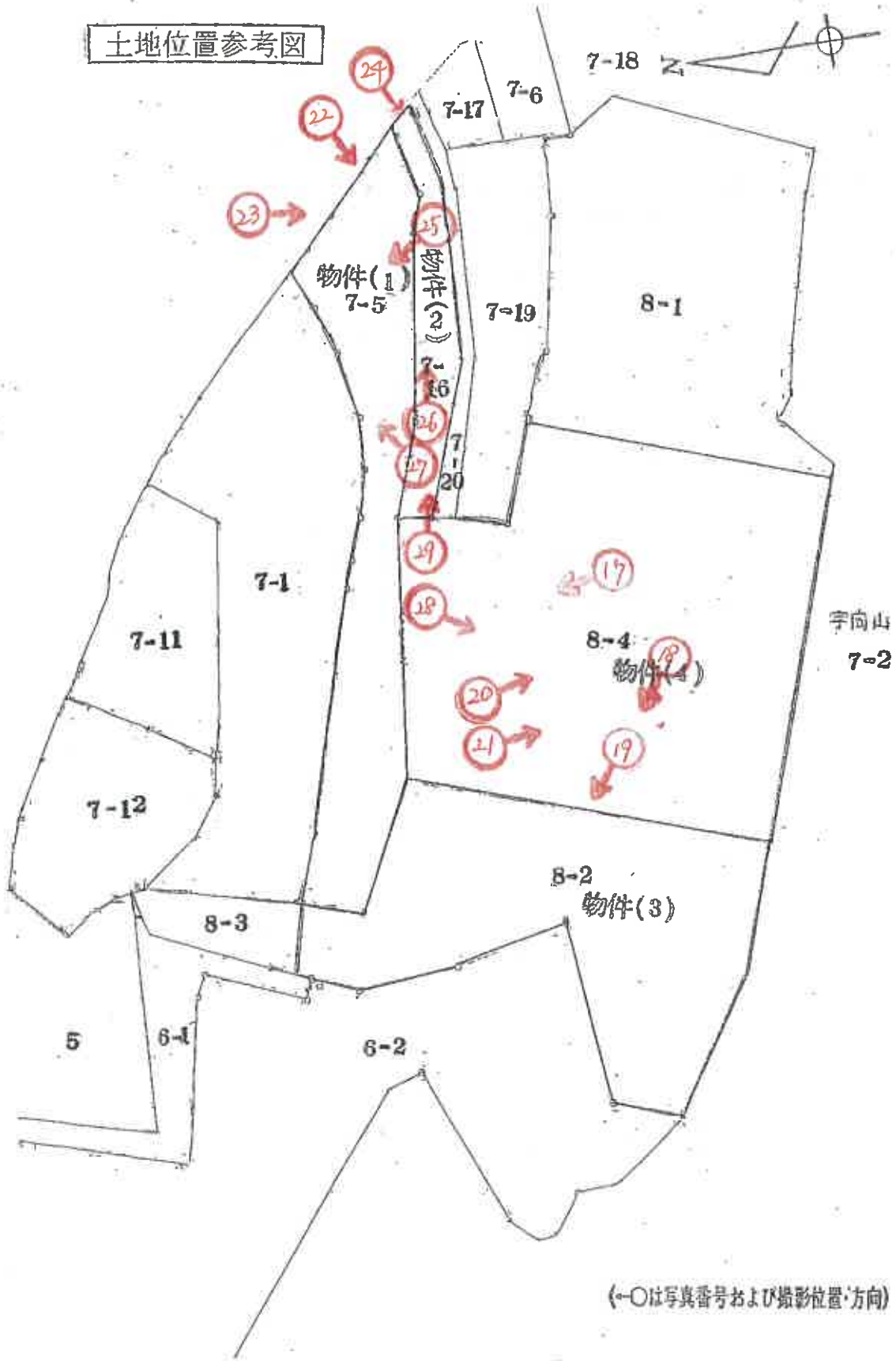
(19 枚目)

土地建物位置関係図

(○は写真番号および撮影位置・方向)



土地位置参考図

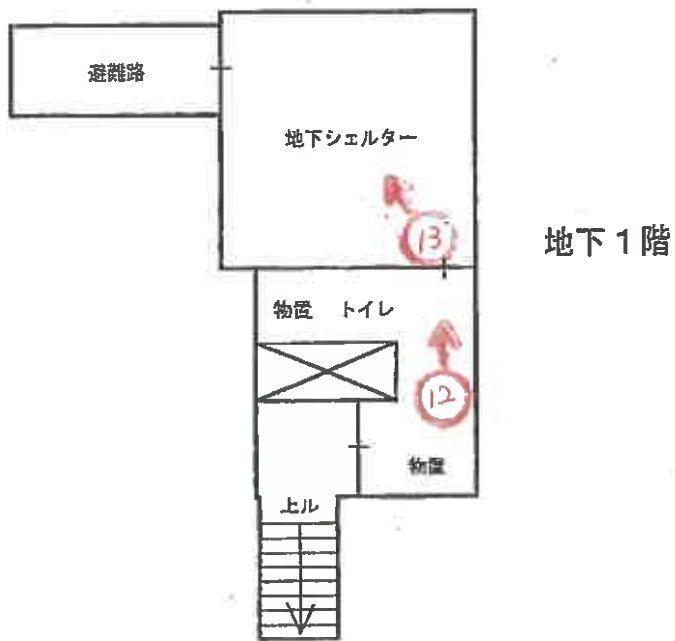
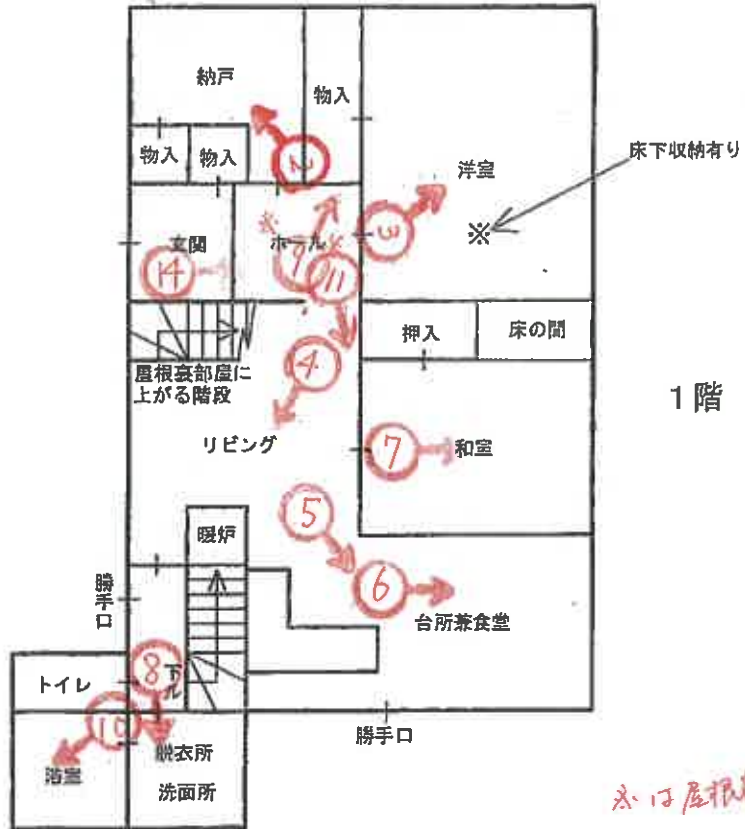


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

本図は複数枚の地積測量図の縮尺を合わせて合成して作成した参考図である。

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

(27 枚目)

12



13



(28 枚目)



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



令和 7 年 (ケ) 第 120 号
令和 8 年 1 月 7 日 現地調査
令和 8 年 1 月 29 日 評価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中村 要

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,580,000円
物件2(土地)	金130,000円
物件3(土地)	金2,470,000円
物件4(土地)	金4,130,000円
物件5(建物)	金1,850,000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・3・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	物件1：雑種地・一部宅地 物件2：公衆用道路 物件3：山林・一部宅地・一部雑種地 物件4：山林・一部宅地
5	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：1階 約87.77㎡ 未登記附属建物については 特記事項記載のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件2は持分8分の4が評価対象である。 ・物件5 未登記附属建物 種類：倉庫 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約17㎡ 			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1～4)

位置・交通	神戸市営地下鉄線 妙法寺駅の南西方 約2.6km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、資材置場、山林等がみられる地域	
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 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、地域森林計画対象民有林
画地条件	規模 2,611.72 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北東側 約9m県道	
土地の利用状況等	物件1・3・4の北側及び南側の一部に平坦地部分があり物件5建物の敷地及び資材置場として利用されている。当該平坦地以外の部分は主に北乃至西向き急傾斜の山林乃至擁壁の設置された法面となっている。 物件2は私道の一部。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり (現状はプロパンガス使用) 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"> 物件2土地は、隣地(地番7番20)と一体として近隣住民と共に私道(公衆用道路)として利用されており、当該住民のための通行地役権(未登記)が設定されている(詳細は現況調査報告書ご参照)。なお、当該私道は建築基準法の道路に該当しない。 物件5建物は物件4の南側平坦地部分に存しており、物件3・4に当該建物に至る階段状の通路が設けられている。また、物件1の東端に前記記載の未登記附属建物がある。 物件4土地の中央部分は法面擁壁工事が行われており、当該法面擁壁部分(395.99m²)は兵庫県と使用貸借契約が締結されている。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

区 分	主である建物（未登記附属建物は「特記事項」に記載）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成12年5月29日 新築 経過年数 26年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
仕 様	構 造 : 木・鉄筋コンクリート造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード・合板等 床 : フローリング、タタミ等 設 備 : 地下シェルター等 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・倉庫 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"> ・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。 ・1階の玄関付近が建物図面と異なっており、現況1階床面積は約87.77㎡となっている。 ・屋根裏を利用した部屋が2室ある。 ・地下は換気装置、避難路等が設置されたシェルター及び食料等の備蓄庫となっている。 ・未登記附属建物の概況 構造階数：木造鋼板葺平家建 現況用途：倉庫 床面積：約17㎡ 建築年月：不明 品等：やや劣る 保守管理の状況：やや劣る

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地等価格 (物件1～4)

目的土地の更地等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	更地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1・3・4	45,400	0.18	2,477.11	—	20,240,000
2	45,400	0.10	134.61	—	610,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸須磨-34)

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/㎡)
 $42,100 \times 98/100 \times 100/101 \times 100/90 \approx 45,400$

◇ 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
 $100/95 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 100/90$

イ 個別格差 : 物件1・3・4 : 山林・雑種地含む、規模、地勢等 (0.18)

物件2 : 利用状況等 (0.10)

ウ 地積 : 登記記載数量

エ 建付減価 : 非考慮

(2) 建物価格 (物件5)

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
5	180,000	約 123.56	0.16	3,560,000
未登記附属	80,000	約 17	0.05	70,000
				計 3,630,000

ウ 現価率

・主たる建物 :

経過年数26年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数31年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.16$

・未登記附属建物 :

対象建物は既に経済的耐用年数を満了していると判断し、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	更地等価格 (円)		建付減価 イ	土地利用権等価格 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
	ア			ウ		
1・3・4	20,240,000	× 7%	0.90	0.6	法定地上権	770,000

ア 物件1・3・4のうち物件5建物（未登記附属建物含む）に係る土地利用権等の及ぶ範囲を、物件5の1階床面積合計を指定建ぺい率で割り戻した面積とみなして、物件1・3・4全体に占める当該範囲の割合を以下のとおり査定した。

$$\frac{\text{物件5の建物1階床面積合計}}{\text{約104.77m}^2} \div \frac{\text{指定建ぺい率}}{60\%} \div \frac{\text{物件1・3・4地積}}{2,477.11\text{m}^2} \approx 7\%$$

イ 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ				
1・3・4	20,240,000	-770,000		0.60	0.70	8,180,000
2	610,000	—		0.60	0.70	×4/8 130,000
5	3,630,000	+770,000	1.00	0.60	0.70	1,850,000
内訳(公簿地積比で按分)						
1						(1,580,000)
3						(2,470,000)
4						(4,130,000)
一 括 価 格 (合 計)						10,160,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域内に存すること、山林・雑種地部分が多いこと等を考慮した。

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。

1 参考価格資料

1 地価公示価格等 (神戸須磨-34)

所 在 : 神戸市須磨区多井畑字東所3番13
価 格 : 42,100円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「妙法寺」駅より道路距離2.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等の見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 7,941,884円
物件2 : 0円
物件3 : 1,240,841円
物件4 : 11,261,256円
物件5 : 3,128,900円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 物件位置関係略図
- 6 建物間取略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷
地 番 7番5
地 目 宅地
地 積 478.11平方メートル

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

2 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷
地 番 7番16
地 目 宅地
地 積 134.61平方メートル

共有者 A 持分8分の3
共有者 B 持分8分の1

3 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷
地 番 8番2
地 目 山林
地 積 747平方メートル

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

4 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷
地 番 8番4
地 目 山林
地 積 1252平方メートル

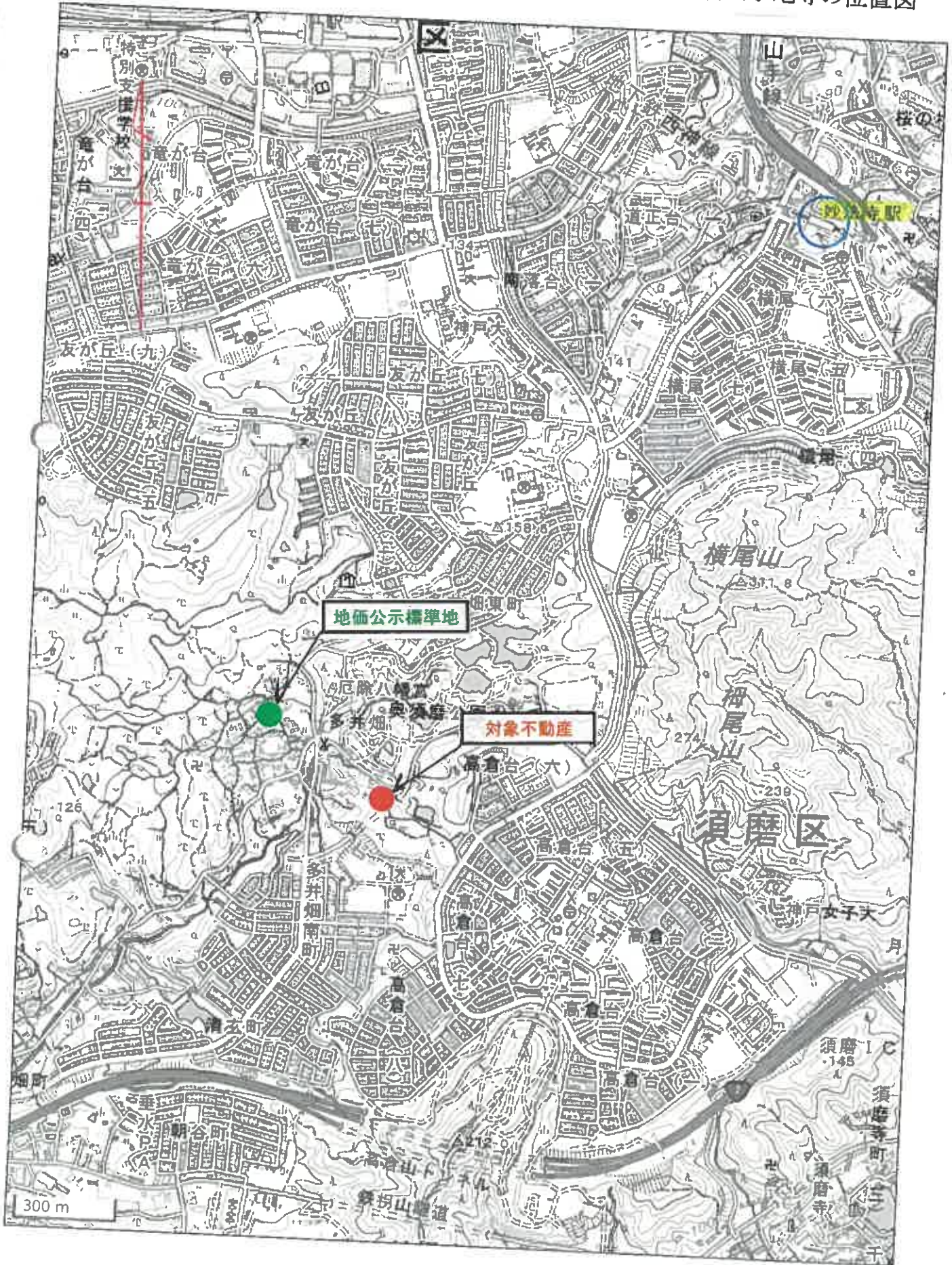


物 件 目 録

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

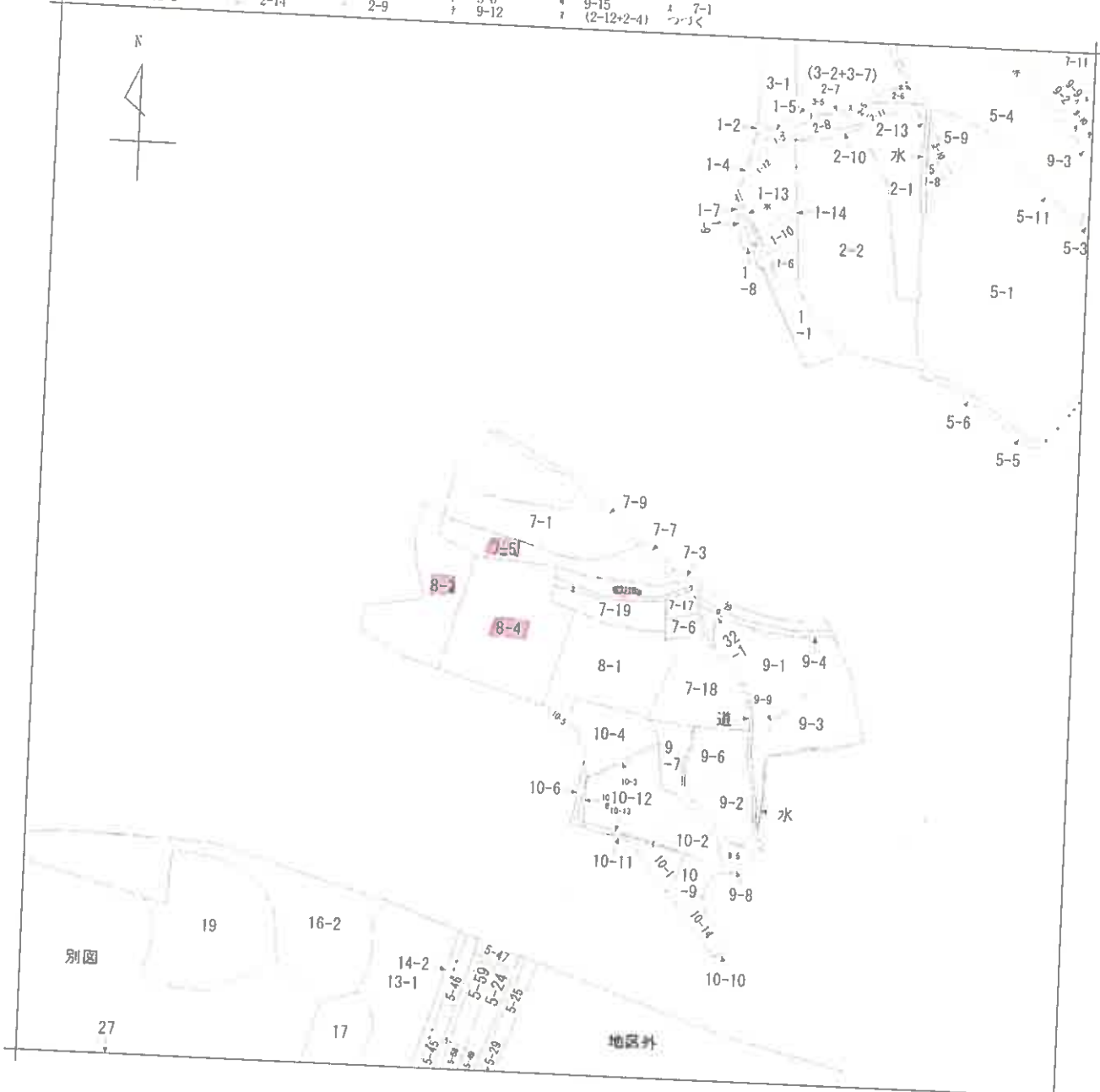
5 所 在 神戸市須磨区多井畑字木戸ケ谷8番地4
家屋 番号 8番4
種 類 居宅・倉庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付平家建
床 面 積 1階 80.32平方メートル
地下1階 35.79平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1





表示年月日 2026.01.28

10-7 32-2 1-11 2-14 2-3 2-9 3-6 9-12 9-15 (2-12+2-4) 7-1



請求部分	所在	神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷			地番	7番5		
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	

縮小版

表示年月日: 2026/01/28

3 9-11
2 7-8
4 7-20
3 5-30
7 5-19

登記年月日：平成12年5月9日

土地積測量図

12.5.9

前 7-5 後・新 (7-5)

地番 7-16

神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷

邊長求積表

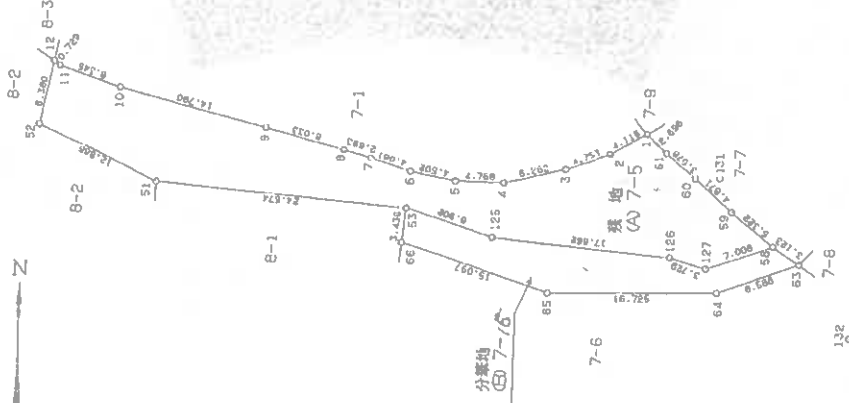
地番	NO	標高	X	Y	辺長	測値	
7-5	58	(金庫場)	-148745.380	70269.931			
	127	(倉庫)	-148747.798	70263.353	7.008	58-127	
	126	(ガラスサッシ)	-148746.835	70259.750	3.729	127-126	
	125	(倉庫)	-148745.441	70242.143	17.662	126-125	
	53	(ベシキ)	-148742.844	70233.346	8.902	125-53	
	66	(ガラスサッシ)	-148746.268	70233.346	3.436	53-66	
	65	(倉庫)	-148746.268	70247.789	15.097	66-65	
	64	(倉庫)	-148750.663	70264.505	16.725	65-64	
	63	(倉庫)	-148747.096	70272.540	8.588	64-63	
	58	(倉庫)	-148745.380	70269.931	3.123	63-58	
			倍面積	269.2295200			
			面積	134.6147600	㎡	地積	134.61 ㎡
		公積	612.7270480	㎡			
		計	134.6147600	㎡			
		地積	478.1122690	㎡		478.11 ㎡	

*公式 $A=1/2 \Sigma (X2-X1) (Y1+Y2)$

引照点座標

131 (ワンナール) -148738.658 70264.433
 132 (ワンナール) -148754.110 70277.779

NO	131	132	NO	131	132
1	8.472	29.435	52	67.113	82.435
2	11.068	29.832	51	56.377	69.670
3	15.245	32.592	53	31.062	45.566
4	21.355	37.422	66	31.958	45.120
5	26.108	41.859	65	20.405	30.187
6	30.510	46.308	64	11.269	13.859
7	34.419	50.387	63	11.558	8.755
8	37.021	53.079	58	8.530	11.739
9	44.924	61.089	59	3.483	17.008
10	58.584	75.841	60	2.411	21.864
11	65.828	82.185	61	5.861	25.739
12	66.473	82.876	125	23.242	36.675
			126	9.250	18.441
			127	9.005	15.746
			132	20.267	



製作者

申請人

145132

請求番号：10-2

登記官

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。

(神戸地方支務局須磨出張所管轄)

令和7年8月8日

神戸地方支務局

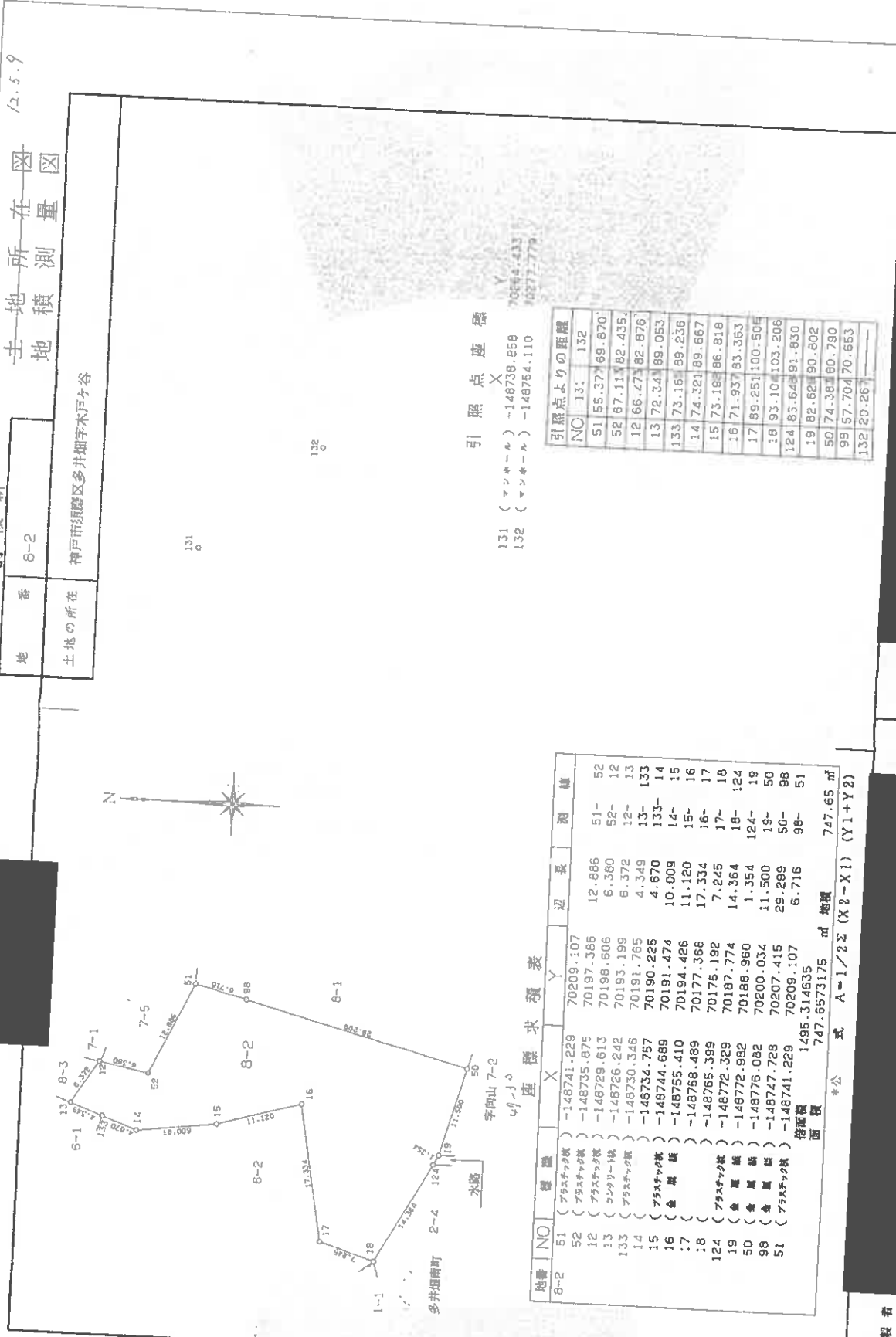


登記年月日：平成12年5月9日

12.5.9

前・後・新
土地積測量図

地番	8-2
土地の所在	神戸市須磨区多井畑字水戸ヶ谷



引照点座標
 131 (マンナール) -148738.858
 132 (マンナール) -148754.110

座標求積表

地番 NO	座標 X	座標 Y	辺長	測値
8-2				
51 (アサキツツシ)	-148741.229	70209.107		
52 (アサキツツシ)	-148735.875	70197.386	12.886	51-52
12 (アサキツツシ)	-148728.613	70198.606	6.380	52-12
13 (コシクリト)	-148726.242	70193.199	6.372	12-13
14 (アサキツツシ)	-148730.346	70191.765	4.349	13-14
15 (アサキツツシ)	-148734.757	70190.225	4.670	14-15
16 (金屋敷)	-148744.689	70191.474	10.009	15-16
17 (アサキツツシ)	-148755.410	70194.426	11.120	16-17
18 (アサキツツシ)	-148758.489	70177.366	17.334	17-18
19 (アサキツツシ)	-148765.399	70175.192	7.245	18-19
50 (金屋敷)	-148772.329	70187.774	14.364	19-50
98 (金屋敷)	-148776.082	70188.960	1.354	50-98
51 (アサキツツシ)	-148747.728	70200.034	11.500	98-51
特記	-148741.229	70207.415	29.299	
特記	1495.314635	70209.107	6.716	
面積	747.6573175 ㎡		地積	747.65 ㎡
公式	A=1/2Σ(X2-Y1)(Y1+Y2)			

引照点よりの距離

NO	131	132
51	55.37	69.870
52	67.11	82.435
12	66.47	82.878
13	72.34	89.053
14	73.16	99.236
15	74.321	99.667
16	73.19	86.818
17	71.937	83.363
18	69.251	100.50
19	93.10	103.206
24	85.62	91.830
19	82.62	190.802
50	74.36	80.790
98	57.704	70.653
132	20.267	

作製者

申請人

145

500

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。

(神戸地方建設局測量出張所発)

令和7年8月8日

神戸地方建設局

登記官

請求番号：10-3

縮小版

登記年月日：平成12年5月9日

12.59

土地積測量図
所在地
8-4 8-1

前 8-1 換・新
地 番 8-4 8-1
土地の所在
神戸市須磨区多井畑字木戸ヶ谷

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線	
(B) 8-	44	(アラスチック)	-148753.441	70231.977	1.000	44-43	
	43	(アラスチック)	-148752.476	70232.247	1.427	43-42	
	42	(アラスチック)	-148751.088	70232.569	2.610	42-41	
	66	(アラスチック)	-148748.546	70233.159	2.296	41-66	
	53	(ペンキ)	-148746.268	70233.346	3.436	66-53	
	51	(アラスチック)	-148742.844	70233.628	24.574	53-51	
	98	(塗面)	-148741.229	70209.107	6.716	51-98	
	50	(塗面)	-148747.728	70207.415	29.299	98-50	
	130	(塗面)	-148776.082	70200.034	34.210	50-130	
	129	(アラスチック)	-148785.304	70232.978	30.203	130-129	
	44	(アラスチック)	-148756.219	70241.119	9.555	129-44	
			柏面積	2504.006764			
			面積	1252.003382	㎡	換算	1252.00 ㎡
			公積	2023.7063205	㎡		
		合計	1252.0033820	㎡		771.70 ㎡	
		残積	771.7029385	㎡			

*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) - (Y_1+Y_2)$

引照点座標

引照点	X	Y
131 (マンホール)	-148738.858	70264.433
132 (マンホール)	-148754.110	70277.779

引照点	NO	X	Y	距離
131	132	NO	131	132
82	29.315	15.104	51.553	77.69.870
29	24.103	13.525	98.57.704	70.653
49	21.497	12.172	50.74.363	80.790
48	21.856	18.655	20.55.664	53.705
47	22.999	23.794	88.48.906	47.001
46	25.979	30.579	87.49.136	46.036
45	25.951	31.142	86.47.989	43.550
44	35.582	45.807	85.46.726	36.080
43	34.849	45.561	84.48.073	35.697
42	34.130	45.311	29.068	36.721
41	32.740	44.966	130.56.095	54.591
86	31.958	45.120	132.20.267	
53	31.062	45.566		



縮小版

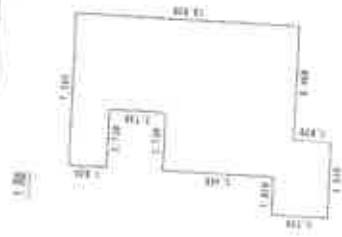
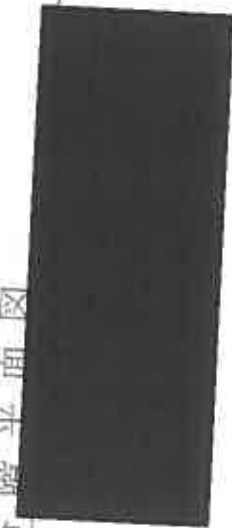
これは図面に記録されている内容を証明した図面である
(神戸地方建設局須磨区事務所寄託)

令和7年8月8日 神戸地方建設局

請求番号：10-4

登記簿番号：平成12年6月5日

各階平面図



床面積

1. 1号	4,530	7,120	2	45,000.00
2. 2号	2,430	2,370	4	9,720.00
3. 3号	2,730	2,400	4	10,920.00
4. 4号	4,530	2,400	4	18,120.00
5. 5号	3,840	2,100	4	15,360.00
6. 6号	4,530	2,100	4	18,120.00
合計	23,620	12,510	24	100,260.00
床面積	40.44	21.00	24	

地下1階



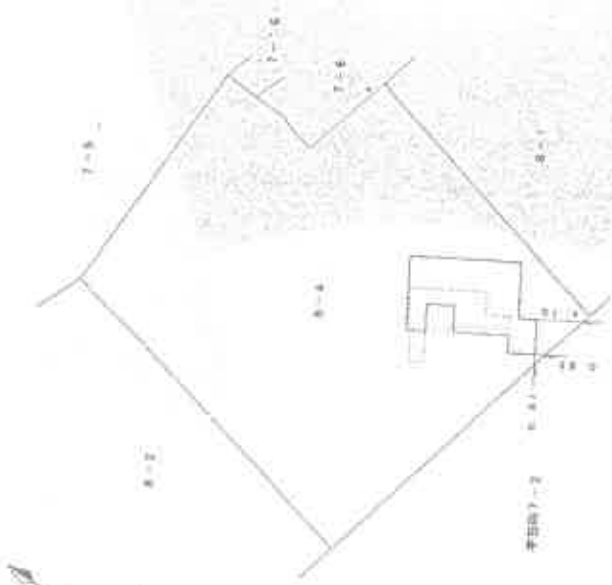
床面積

1. 1号	4,530	2,100	2	18,120.00
2. 2号	2,430	2,400	4	9,720.00
3. 3号	2,730	2,400	4	10,920.00
4. 4号	4,530	2,100	4	18,120.00
合計	14,220	9,000	14	56,880.00
床面積	24.30	15.00	14	

建築物図面

12.6.9
神戸市東灘区多井畑平水戸アグロ宅第4

定号番号	B-4
建物の所在	神戸市東灘区多井畑平水戸アグロ宅第4



縮尺	1/1000
----	--------

縮小版

作図者

縮尺 1/1000

中

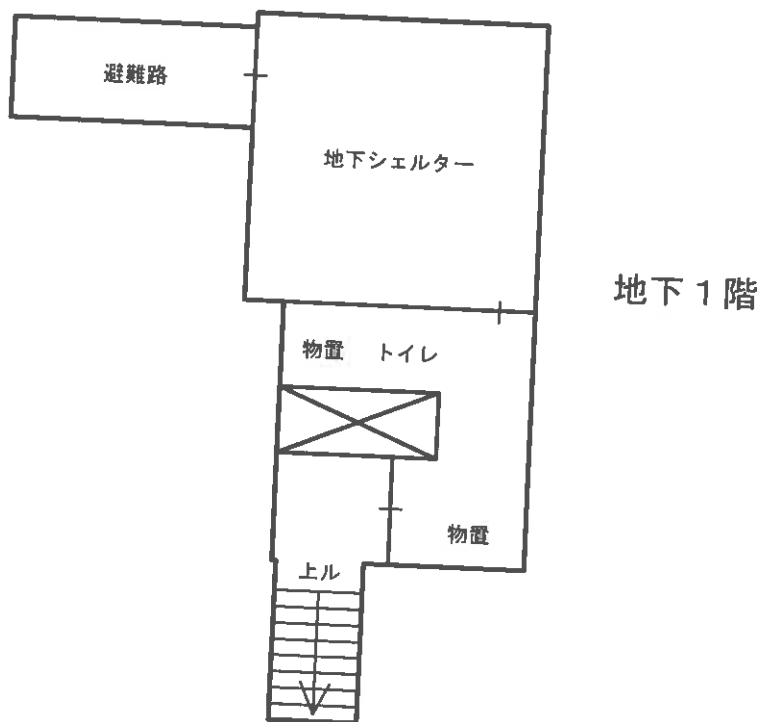
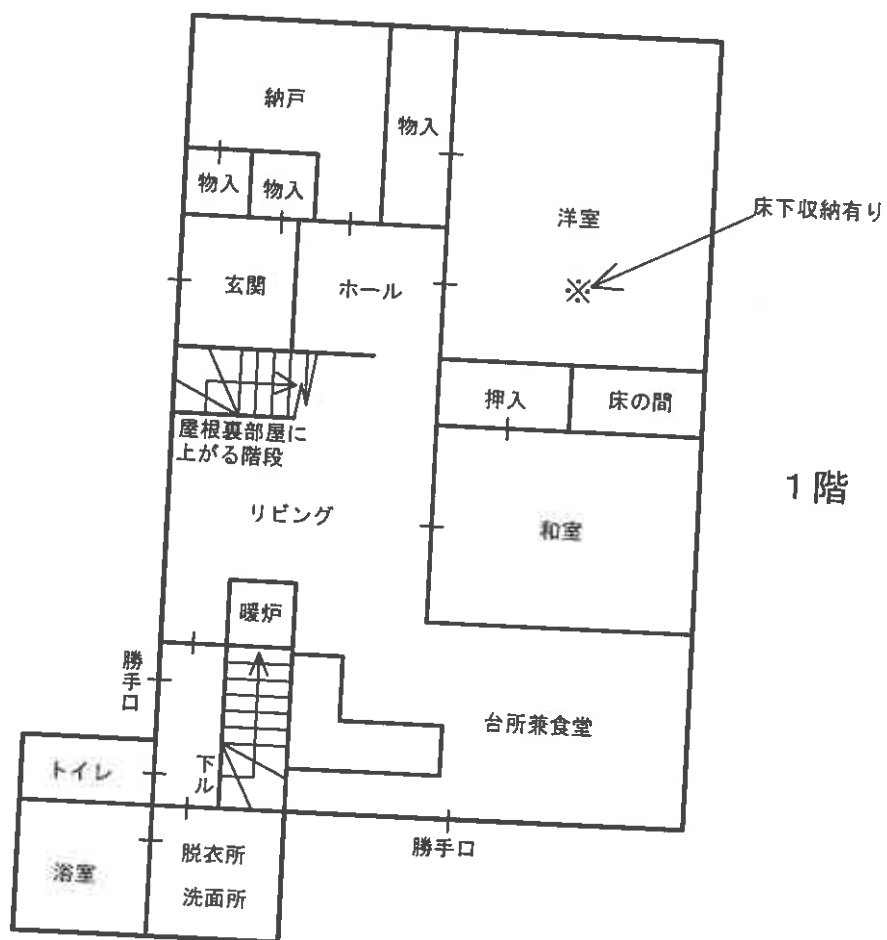
※本図面はコンピュータで生成されたもので、印刷時に誤りがある場合があります。
 (神戸市地方自治体建築課建築課製図課)

令和2年5月5日 神戸市地方自治体

図記号

縮小版付：10-5

【建物間取略図】



現況写真

