

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 8 月 3 日
神戸地方裁判所第 3 民事部
裁判所書記官 平 田 尚 歳

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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 24 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 8 月 3 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）
2～4	3,870,000 3,096,000	一括	774,000	38,725	11,421
2	1,270,000				
3	80,000				
4	2,520,000				



※11※

物 件 目 録

2 所 在 神戸市長田区重池町二丁目
地 番 17番21
地 目 宅地
地 積 110.46平方メートル
(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 三矢建設工業株式会社

3 所 在 神戸市長田区重池町二丁目
地 番 17番1
地 目 公衆用道路
地 積 236平方メートル

共有者 三矢建設工業株式会社 持分16分の1

4 所 在 神戸市長田区重池町二丁目17番地21
家屋 番号 17番21
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 53.86平方メートル
2階 40.77平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

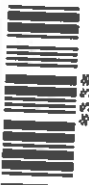


物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.43平方メートル

所有者 三矢建設工業株式会社



※
の
の
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 12 日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 平 田 尚 歳

1 不動産の表示

【物件番号2～4】

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2～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の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

2 所 在 神戸市長田区重池町二丁目

地 番 17 番 21

地 目 宅地

地 積 110.46 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 三矢建設工業株式会社

3 所 在 神戸市長田区重池町二丁目

地 番 17 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 236 平方メートル

共有者 三矢建設工業株式会社 持分 16 分の 1

4 所 在 神戸市長田区重池町二丁目 17 番地 21

家屋 番号 17 番 21

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 53.86 平方メートル
2 階 40.77 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.43平方メートル

所有者 三矢建設工業株式会社



特約記号

令和8年(ケ)第12号
令和8年 3月 2日受理
令和8年 3月 30日提出

現 況 調 査 報 告 書
物 件 (2)
物 件 (3)
物 件 (4)

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

2 所 在 神戸市長田区重池町二丁目
 地 番 17番21
 地 目 宅地
 地 積 110.46平方メートル

所有者 三矢建設工業株式会社

3 所 在 神戸市長田区重池町二丁目
 地 番 17番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 236平方メートル

共有者 三矢建設工業株式会社 持分16分の1

4 所 在 神戸市長田区重池町二丁目17番地21
 家屋 番号 17番21
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 53.86平方メートル
 2階 40.77平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 19.43平方メートル



物 件 目 録

所有者 三矢建設工業株式会社



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2丁目7番2号		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路 (物件2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 宅地部分につき上記の者が本件土地上下に下記建物を所有し占有しており、公衆用道路部分につき一般の通行に供されている ☐ 「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4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅 (空き家) として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物配置概略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

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２丁目７番２号付近					
土 地		物件３					
	現況地目	□宅地（物件 ） ■公衆用道路（物件３） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林（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 □物件位置関係概略図のとおり □					
	占有者及び占有状況	■土地所有者（共有者ら） □その他の者 □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 □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している ■一般に公衆用道路として供されている □「占有者及び占有権原」とおり □					
	その他の事項	持分１６分の１の売却					
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					
建築物（目的外建物）		■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」とおり）					
土地建物の位置関係		□建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、3枚目および4枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物について
 - (1) 床、柱、建具、内壁、天井、バルコニー、屋根および外壁等において、経年劣化および使用態様等による傷みおよび汚れ等が認められる。また僅かではあるが床に傾きが感じられる。
 - (2) リフォームに着手されているものの未完成であるところ、稚拙な施工であることが伺え、床が軋むほか、雑な仕上げが随所に認められる。
 - (3) ホールから洋室への扉に工具で切り取られたような穴が認められた(写真④)。
 - (4) 給湯器本体および操作盤が外されており(写真⑧赤丸部分)、現状では給湯ができないものと思われる。
 - (5) 玄関のガラスにひびが認められた(写真⑨赤丸部分)。
 - (6) 2階トイレはリフォームが未了であり、便器が据え付けられていない(写真⑪)。
 - (7) 附属建物符号1は掘込み車庫であるところ、シャッターが錆び付き開閉が困難である。また、大量の動産が残置されている(写真⑬)。
 - (8) 附属建物符号1の外壁および本件土地(物件2)のコンクリート擁壁の境目に隙間が認められ(写真⑰の赤丸部分)、経年に伴い拡大している惧れがある。
- 3 本件土地(物件2)について
 - (1) 本件土地(物件2)は、南西側の接道部分から北東側の裏山の通路に接する部分までかなりの高低差を有し、玄関ポーチまで上がるアプローチは隣家(地番17番20)と共用のコンクリート階段(写真①、⑱)であり、玄関ポーチから裏山の通路への往来についても隣家と共用のコンクリート階段(写真⑱)が設置されている。
 - (2) 本件土地(物件2)の北東の一部、幅1メートルから2メートル程度の部分が裏山の通路として一般の通行に供されている(写真⑳)。
 - (3) 現況調査時において、附属建物符号1の入口シャッター前に軽トラックが停められている(写真①)。
- 4 本件土地(物件3)について
 - (1) 前面道路の中心線辺りから北東側の帯状の土地であるところ、債務者会社を含む本件分譲地の所有者らが共有しており一般の通行に供されている。
- 5 債務者会社に対し、本件物件の瑕疵および使用態様等について事情を伺う郵便照会を実施したが、本報告書提出までに回答は無かった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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
■隣地住人	1 本件土地（物件2）と私の土地（地番17番20）の境界については、道路から玄関までの階段（写真①、⑱）、および玄関から裏山までの階段（写真⑲）の何れもその中心である旨、本件分譲住宅を新築で購入したときに分譲業者から説明を受けました。 2 お互いの玄関前はコンクリートブロック塀で仕切られていますが（写真⑲）、この部分の境界はコンクリートブロックの中心だと思っています。 3 本件物件の所有者さんは何度か入れ替わりがあったのですが、何れの方ともあまり接点がありませんでした。また現在は空き家のようにです。

(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8年3月 3日 (火) 15:45-15:55	神戸地方法務局須磨出張所	■公函等取得 (登記事項証明書は閉鎖中のため取得不能)
令和8年3月 4日 (水) 14:15-14:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和8年3月17日 (火) 12:30-13:20	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■隣地住人より聴取
令和8年3月18日 (水)	執行官室	■債務者会社に対し郵便照会(110円×2×1/2)
令和8年3月24日 (火) 16:15-16:25	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書(本件物件および隣地)取得

(特記事項)

☐ 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。

■ 令和8年3月17日

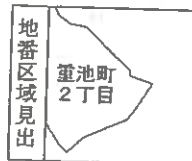
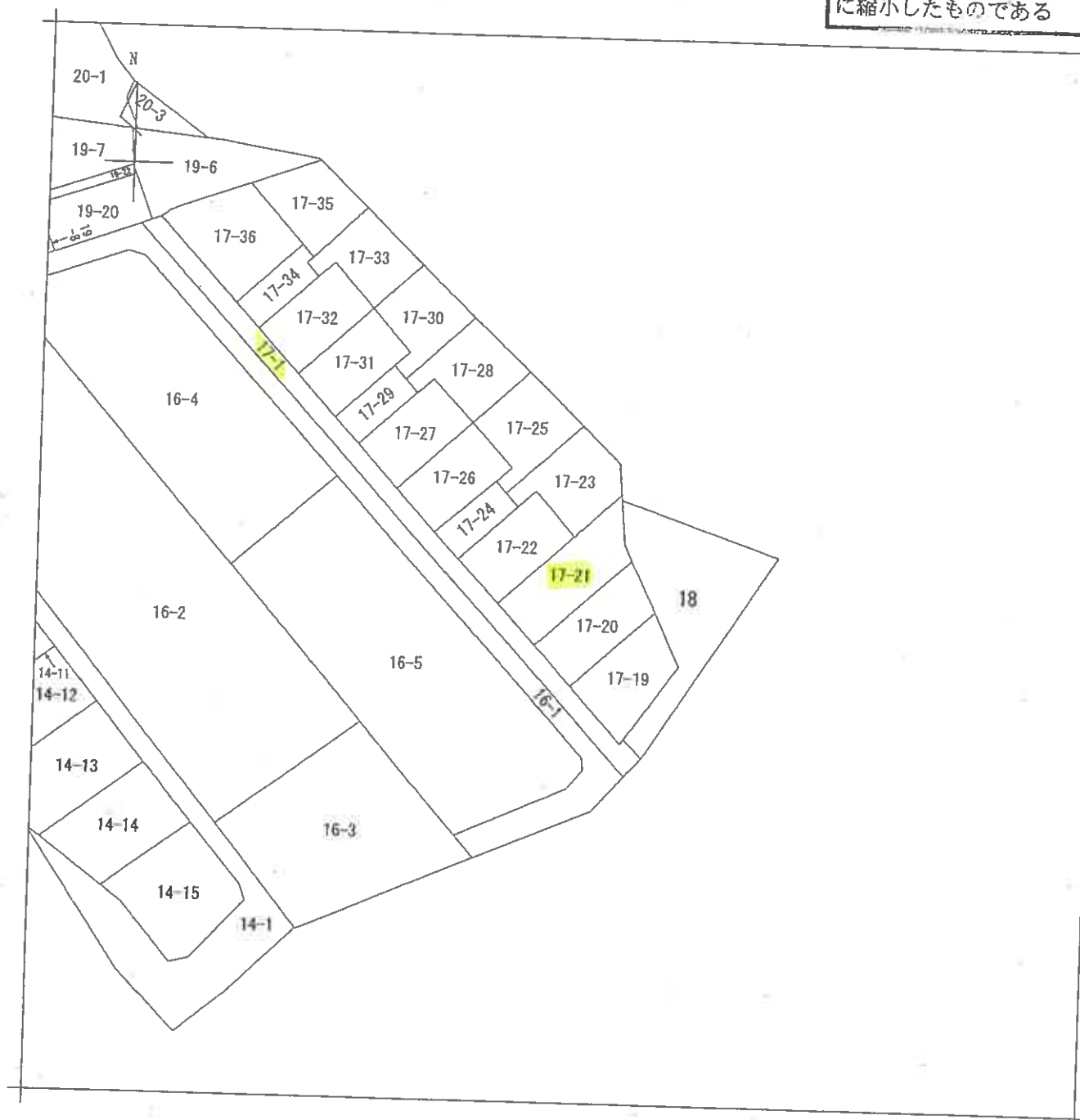
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



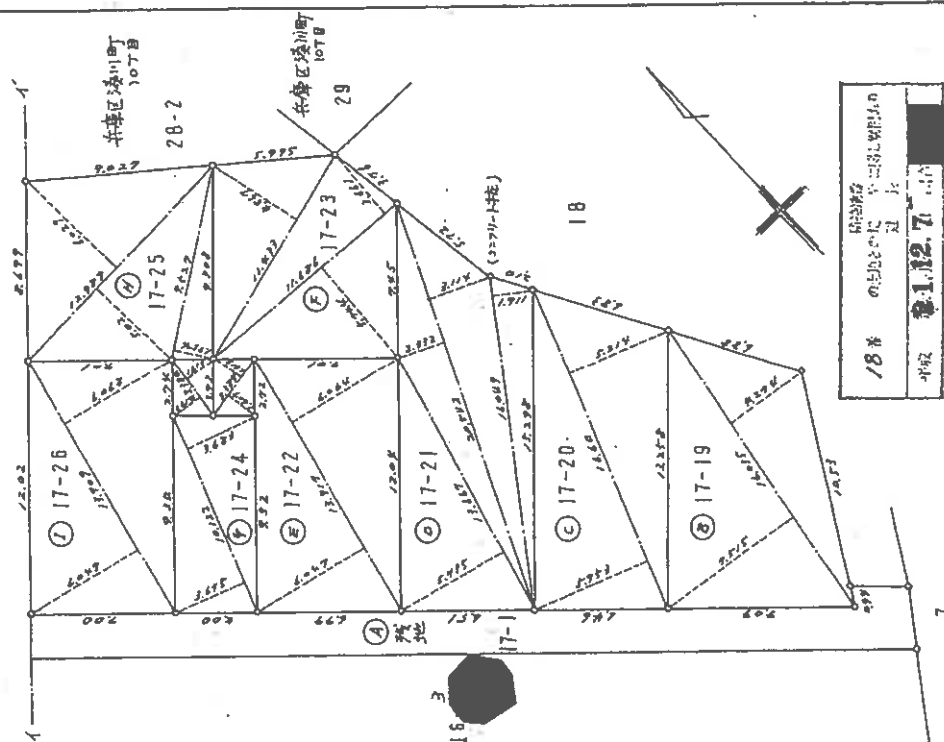
請求部	所在	神戸市長田区重池町二丁目				地番	17番21			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和54年5月24日

前 17-1 後・新 17-19 ~ 17-36 地 積 測 量 図 54.5.24 1/2

地 番	17-19 ~ 26
土地の所在	神戸市長田区重池町2丁目

求積計算表							
符號	底辺	垂線	倍面積	符號	底辺	垂線	
B 17-19	16.035	4.274	68.53359	F 17-23	11.186	57.124234	
	14.035	7.515	120.503025		11.186	82.7822846	
					11.183	55.648411	
		計	189.036615		11.184	57.538028	
		二除	94.5183075		11.183	57.538028	
C 17-20	16.60	5.214	86.5524	G 17-24	10.122	174.547721	
	16.60	5.953	98.8178		10.122	27.2577126	
					10.122	17.198150	
		計	185.3702			計	94.877674
		二除	92.6851			二除	47.438837
D 17-21	16.049	1.911	30.662637	H 17-25	12.989	12.615757	
	20.842	2.114	63.667728		12.989	65.204790	
	20.842	2.312	47.961944		12.989	72.710151	
	11.667	5.715	72.120245		12.984	54.581722	
		計	220.92416		12.984	54.581722	
		二除	110.46208			計	173.048307
E 17-22	12.917	4.064	52.372628	I 17-26	11.907	84.779712	
	12.917	4.049	52.154077		11.907	84.779712	
					11.907	84.779712	
		計	104.526705			計	169.559424
		二除	52.2633525			二除	84.779712



18米
の土地を
1/250
に縮小
したものである

申請人	315088	縮尺	1/250
-----	--------	----	-------

作製者	(昭和54年4月7日作成)
-----	---------------

(兵庫県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和54年5月24日

地積測量図

54.5.24

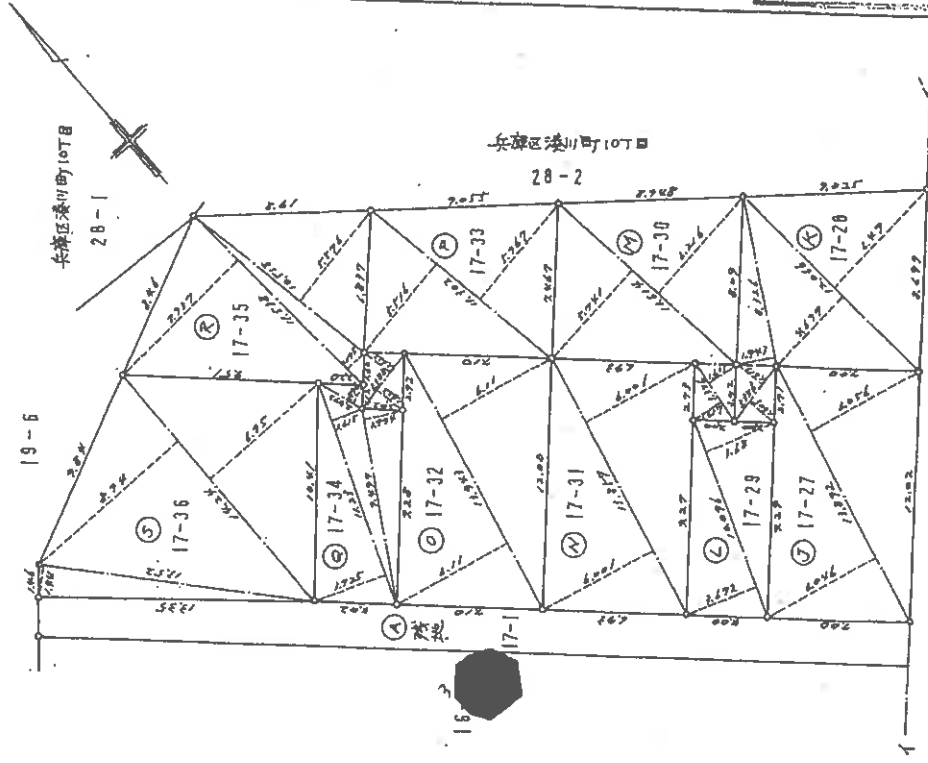
番 17-27~36

土地の所在 神戸市長田区重池町2丁目

求積計算表

符号	底辺	垂線	倍面積	符号	底辺	垂線	倍面積
⑦	12.92	4.056	26.129272	①	11.963	4.11	24.791730
17-27	11.892	4.046	21.791032	17-32	11.963	4.11	24.791730
		計	148.120774			計	170.383460
		二除	24.686792			二除	24.791730
⑧	12.066	4.69	28.18314	②	11.102	4.367	24.817014
17-28	12.066	4.677	26.674002	17-33	11.102	4.367	24.817014
	2.326	1.984	16.177418		11.102	4.367	24.817014
	2.376	1.611	14.12716		11.102	4.367	24.817014
	6.176	1.605	14.12716		11.102	4.367	24.817014
		計	142.046796			計	140.771718
		二除	23.674466			二除	23.674466
⑨	14.096	1.68	17.163280	③	2.857	1.974	11.747078
17-29	10.096	1.622	12.092512	17-34	11.21	1.615	12.116480
		計	29.255792			計	24.232958
		二除	4.875965			二除	4.875965
⑩	14.614	5.241	38.457778	④	12.518	4.576	24.848668
17-30	2.176	1.611	14.12716	17-35	11.518	1.175	11.747180
	2.176	1.617	14.12716		11.518	2.317	24.848668
		計	148.766126			計	141.232224
		二除	24.794354			二除	24.794354
⑪	11.857	4.001	21.154477	⑤	14.24	4.35	24.794354
17-31	11.857	4.001	21.154477	17-36	14.24	4.35	24.794354
		計	144.11774			計	24.794354
		二除	24.019623			二除	24.794354

① 残地 17-1 1676.03 - 1432.357798 = 243.672205



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

(昭和54年4月7日作製)

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

申請人

315089

縮尺 1/250

請求番号：11-2 (2/2)

登記年月日：昭和54年11月22日

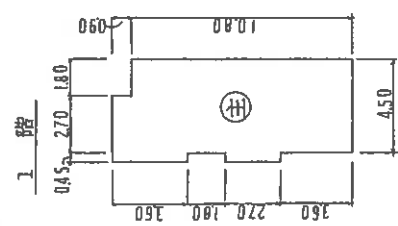
各階平面図

建物平面図

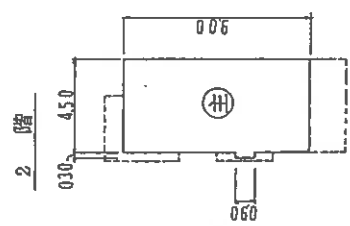
5K/122

家屋番号	17~21
建物の所在	神戸市長田区重池町2丁目17番地21

17~21

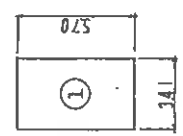


求積	
1.80 × 10.00	= 19.44
2.70 × 1.70	= 3.15
0.45 × 3.60	= 1.62
0.45 × 2.70	= 1.215
計	53.865 m ²
床面積	
	53.86 m ²

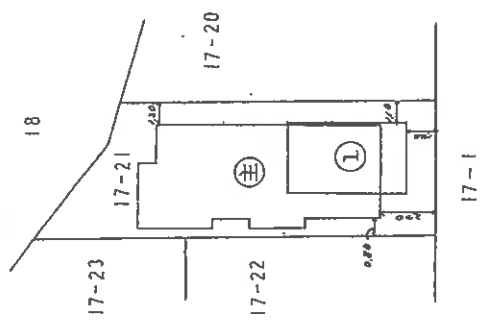


求積	
4.50 × 9.00	40.50
0.10 × 0.90	0.27
計	40.77 m ²
床面積	
	40.77 m ²

附属建物



求積	
3.41 × 5.70	= 19.437 m ²
床面積	
	19.43 m ²

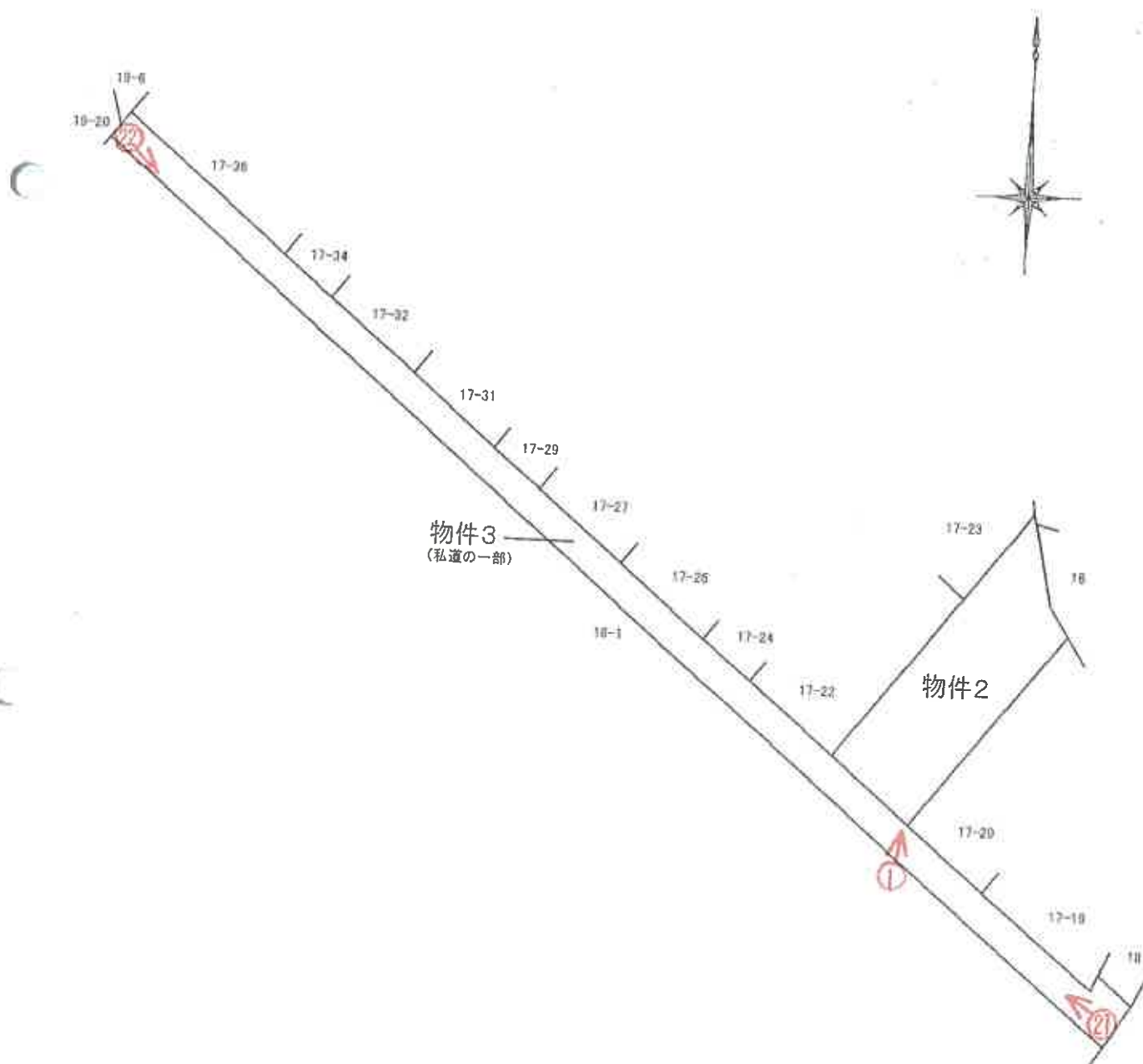


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	申請人	縮尺	1/250
712118		縮尺	1/250
(兵庫県土地家屋調査士会)		縮尺	5月22日(土)

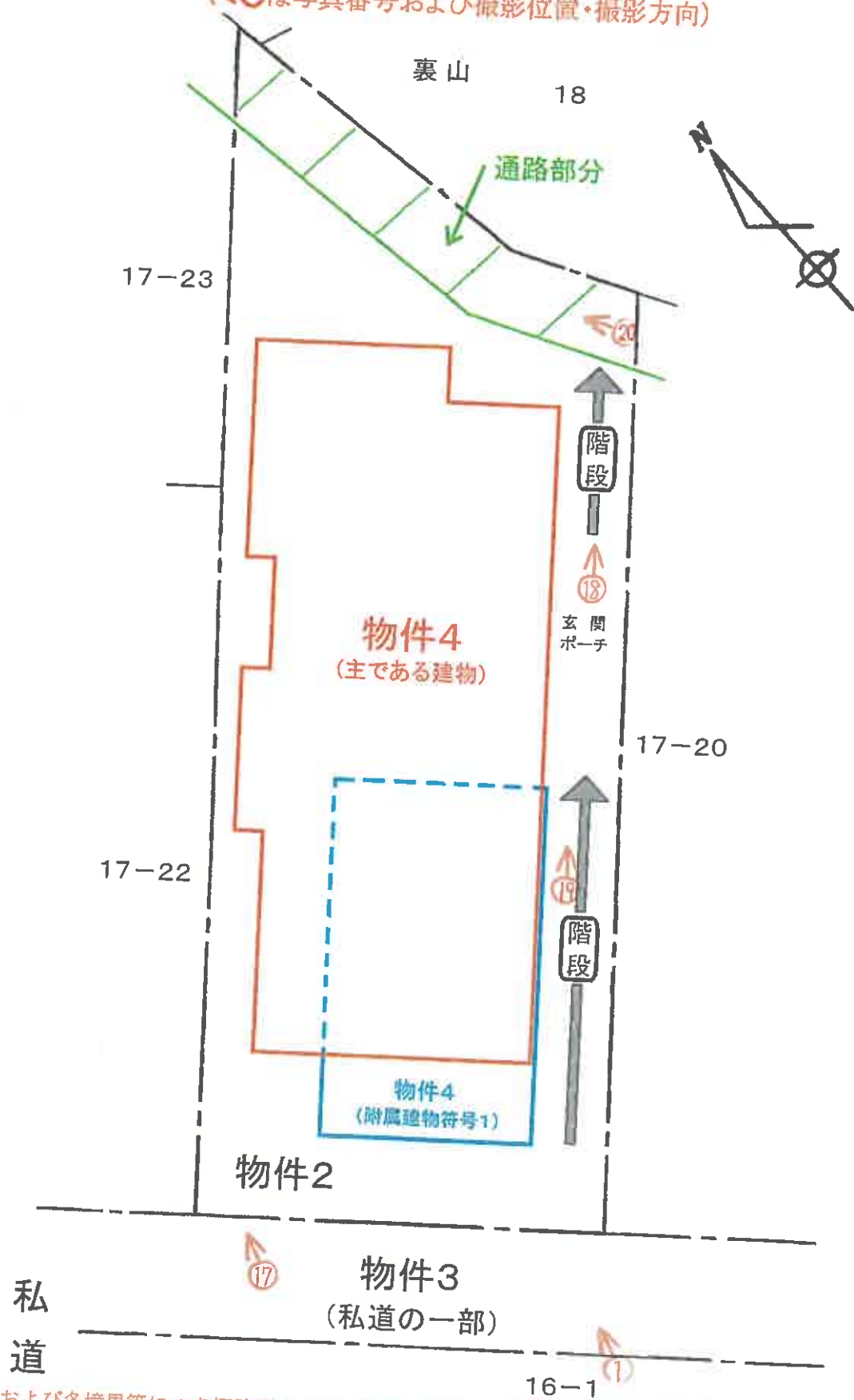
土地位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

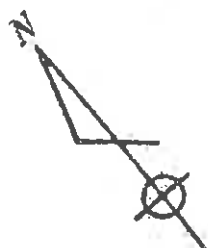


土地建物配置概略図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



※私道負担および各境界等につき概略図であり、位置、長さ、面積等の正確性を担保するものではない。



建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

1階

2階



附属建物





①

※赤破線は隣地(地番17番20)境界のおおよその位置を示すものであるが正確性は担保しない。



②

(1 5 枚 目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



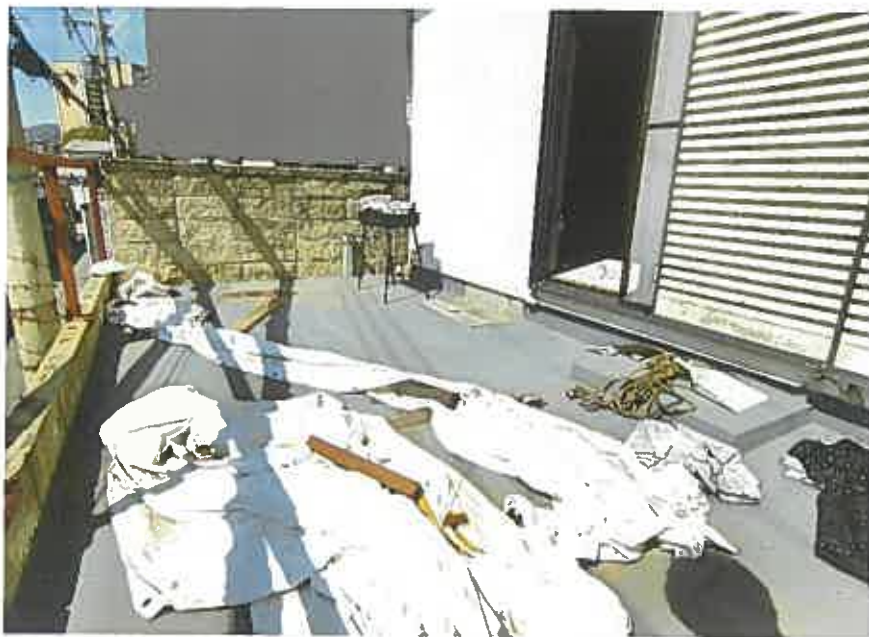
⑫



⑬



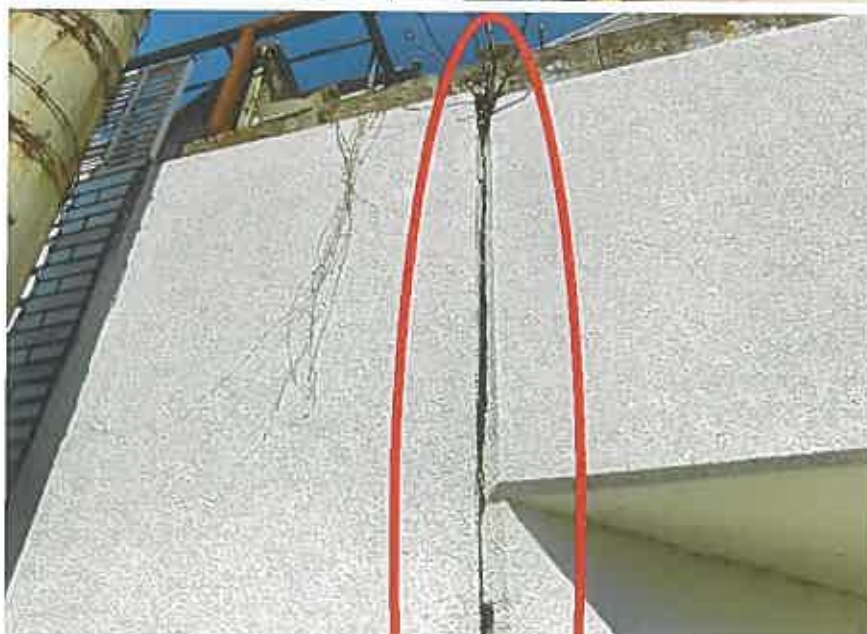
⑭



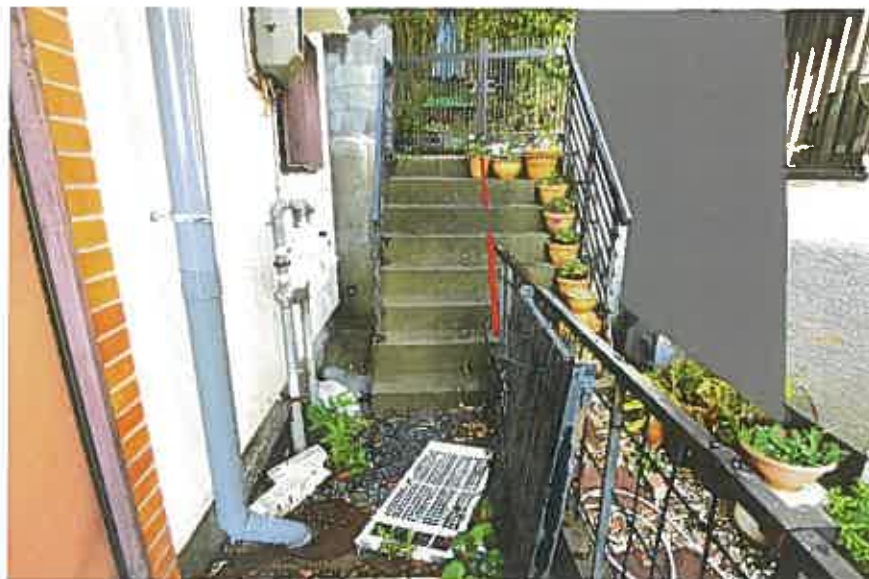
⑮



⑯



⑰



18



19

※赤破線は隣地(地番17番20)境界のおおよその位置を示すものであるが正確性は担保しない。



20

21



22



※赤破線は私道の中央付近であり、隣地(地番16番1)境界のおおよその位置を示すものであるが正確性は担保しない。

令和 8 年 (ケ) 第 12 号
令和 8 年 3 月 17 日 現地調査
令和 8 年 4 月 7 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

< 物件 2 ・ 3 ・ 4 >

評価人 不動産鑑定士

松崎 庄二

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,870,000円	
内 訳 価 格	
物件2(土地)	金1,270,000円
物件3(土地)	金80,000円
物件4(建物)	金2,520,000円

- 1 一括価格は、物件2～4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。
- 3 物件2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
2・3	所在地 地目 積	物件目録記載のとおり	物件2の現況地目は宅地一部公衆用道路である。
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
	特記事項		
	物件2土地の北東側の一部は裏山の未舗装の通路となっている。なお、通路部分の範囲については雑草等が繁茂し境界が判然としないため不明であるが、幅1～2m程度が通路の用に供されているものと思われる。 物件3は私道の一部の共有持分（16分の1）である。		

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2・3)

位置・交通	神戸電鉄線 長田駅の南東方 約750m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 110.46 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南西側 約4m私道 (建築基準法第42条1項3号道路)	
土地の利用状況等	物件2は物件4建物の敷地及び一部通路。物件3は前面私道の一部である。当該欄は主として物件2の内容。	
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	周辺は南西側に下り傾斜の地勢となっており、物件2土地は南西側私道と約4.5mの高低差がある。 物件2土地の南東側階段は南東側隣地と共用の階段であり、階段の中心部分が境界と思われる。 物件2土地の北東側の一部は未舗装の通路となっているが、当該通路は建築基準法上の道路ではない。 物件3土地は、物件2土地の南西側私道の一部であり、幅約2m、長さ約43mの帯状の土地である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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） 昭和54年5月10日 新築 経過年数 47 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・ボード等 床 : フローリング・クッションフロアー等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
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	・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。 ・室内は全体的にリフォームがなされているが、一部はリフォーム途中であり、2階のトイレは便器が設置されていない。 ・附属建物は掘込車庫であり、仕様・品等はやや劣り、保守管理の状態も劣る。車庫内には家財道具、ゴミ等が存置された状態である。

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2・3)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	80,600	0.64	110.46	0.80	4,560,000
3	80,600	0.10	14.75	—	120,000

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/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$112,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/139 \approx 80,600$$

◇ 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

$$100/105 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/102 \approx 100/139$$

イ 個別格差 : 物件2 方位やや優る、形状やや劣る、地勢劣る、一部通路等 (0.64)

物件3 利用状況等 (0.10)

ウ 地 積 : 物件2 登記記載地積

物件3 登記記載地積持分 $236\text{㎡} \times 1/16$

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4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
主建物	160,000	94.63	0.05	760,000
附属建物	100,000	19.43	0.05	100,000
				計 860,000

ウ 現価率 : 主である建物、附属建物

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
2	4,560,000	0.60	法定地上権	2,740,000

(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
2	4,560,000	-2,740,000		1.00	0.70	1,270,000
4	860,000	+2,740,000	1.00	1.00	0.70	2,520,000
3	120,000	-0		1.00	0.70	80,000
一 括 価 格 (合 計)						3,870,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (神戸長田-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 : 112,000円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「長田」駅より道路距離760m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 194㎡

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2 : 6,247,617円

物件3 : 0円 (×1/16)

物件4 : 1,724,900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 土地建物配置概略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

2 所 在 神戸市長田区重池町二丁目
地 番 17番21
地 目 宅地
地 積 110.46平方メートル
所有者 三矢建設工業株式会社

3 所 在 神戸市長田区重池町二丁目
地 番 17番1
地 目 公衆用道路
地 積 236平方メートル
共有者 三矢建設工業株式会社 持分16分の1

4 所 在 神戸市長田区重池町二丁目17番地21
家屋 番号 17番21
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 53.86平方メートル
2階 40.77平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 19.43平方メートル



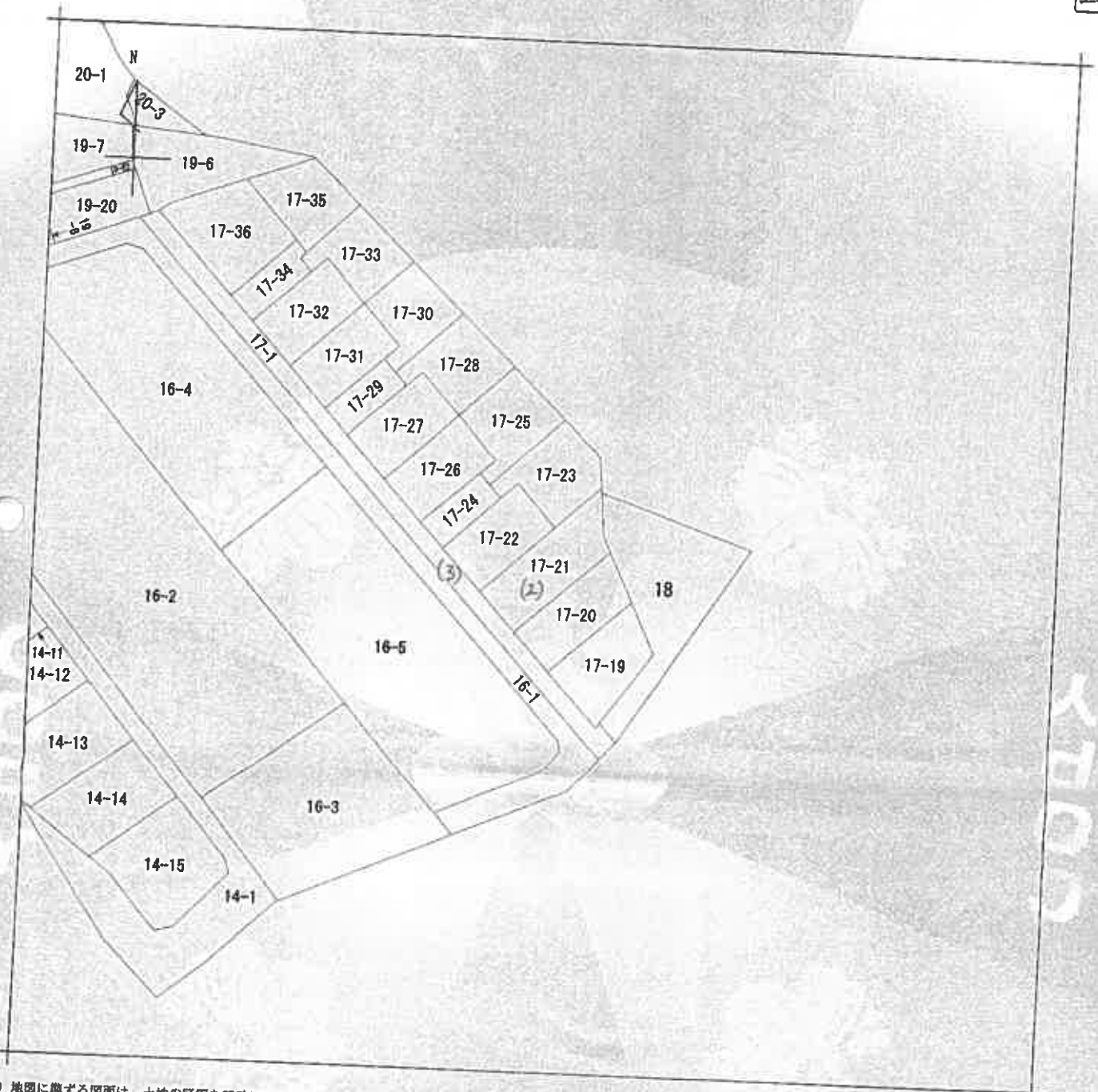
物 件 目 録

所有者 三矢建設工業株式会社





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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簡略を記載した図面です。



請求部分	所在	神戸市長田区重池町二丁目				地番	17番21			
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	その他
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。
(神戸地方法律局須磨出張所管轄)

令和8年1月22日

神戸地方法律局姫路支局

登記官

地図整理番号：M37128

(1/1)

縮版図

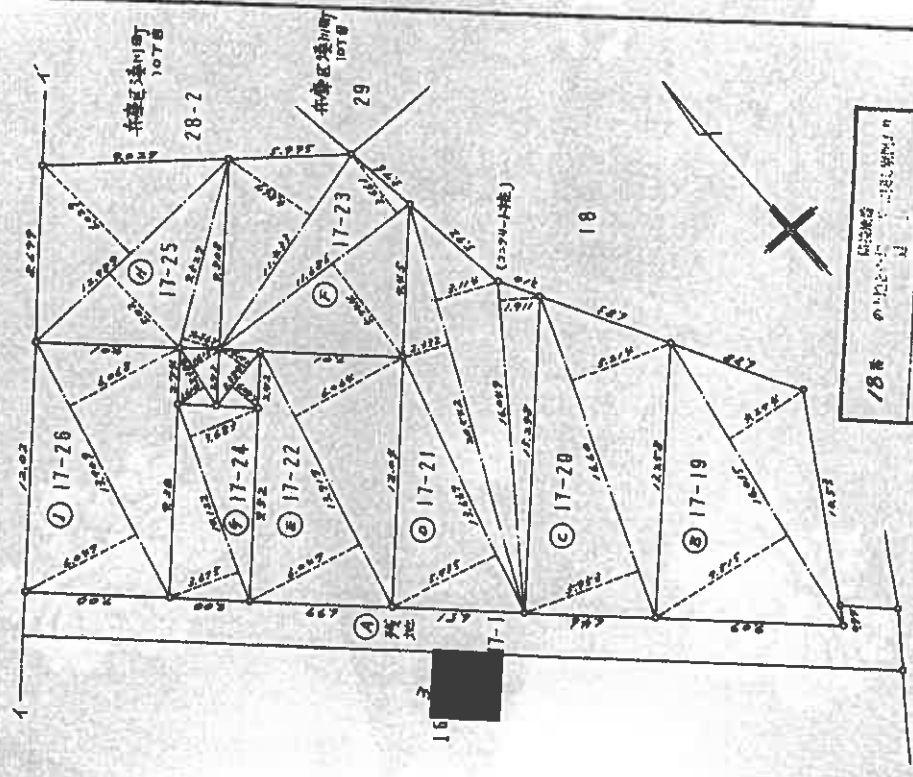
登記年月日：昭和54年5月24日

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。
(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)
令和8年1月22日 神戸地方方法務局須磨支局 登記官

前 17-1 後・新 17-19 17-36
17-1
地 番 17-19-26
土地の所在 神戸市長田区重池町2丁目

地 積 測 量 図 1/2

求 積 計 算 表							
符 号	底 辺	垂 線	倍 面 積	符 号	底 辺	垂 線	
B 17-19	11.035	5.255	62.57359	F 17-23	11.686	5.255	
	11.035	2.515	120.50325		11.686	3.661	
					11.686	4.269	
					11.686	4.607	
		計	102.036615		2.125	4.613	
		二除	25.5092025			5.852122	
C 17-20	11.60	5.215	64.5755	G 17-24	10.132	1.683	
	11.60	5.953	72.2798		10.132	2.075	
		計	136.8553			計	
		二除	34.213825			二除	
D 17-21	16.049	4.911	79.613639	H 17-25	12.929	5.02	
	20.722	2.114	42.767728		12.929	6.027	
	20.722	2.212	47.261954		12.929	1.613	
	11.669	5.715	72.280355		12.929	1.613	
		計	220.922166		2.125	5.852122	
		二除	55.2305415			計	
E 17-22	11.917	6.064	84.792688	I 17-26	11.909	6.068	
	11.917	6.067	84.756077		11.909	6.069	
		計	169.548765			計	
		二除	42.38719125			二除	



作製者	申請人	縮尺	1/250
315088			
(昭和54年4月7日作成)			
(兵庫県土地家屋調査士会)			

縮版図

地図整理番号：M37129

地図測量図

登記年月日：昭和54年5月24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。
(神戸地方建設局測量出張所管轄)

令和8年1月22日

神戸地方建設局測量出張所

登記者

縮版図

地図整理番号：M37129

(2/2)

作製者

(兵庫県土地家屋調査士会館)

(昭和54年4月7日作成)

申請人

315089

縮尺

1/250

地積測量図

求積計算表

符号	底辺	垂線	側面積	符号	底辺	垂線	側面積
⑦	17-27	4.056	28.123942	⑧	17-32	4.11	28.19770
		4.056	28.197702			4.11	28.19770
	計	162.120794	28.197702		計	170.120794	28.197702
④	17-28	4.47	28.197702	⑨	17-33	4.47	28.197702
		4.47	28.197702			4.47	28.197702
	計	162.120794	28.197702		計	170.120794	28.197702
②	17-29	4.47	28.197702	⑩	17-34	4.47	28.197702
		4.47	28.197702			4.47	28.197702
	計	162.120794	28.197702		計	170.120794	28.197702
③	17-30	4.47	28.197702	⑪	17-35	4.47	28.197702
		4.47	28.197702			4.47	28.197702
	計	162.120794	28.197702		計	170.120794	28.197702
⑤	17-31	4.47	28.197702	⑫	17-36	4.47	28.197702
		4.47	28.197702			4.47	28.197702
	計	162.120794	28.197702		計	170.120794	28.197702
⑥	17-32	4.47	28.197702	⑬	17-37	4.47	28.197702
		4.47	28.197702			4.47	28.197702
	計	162.120794	28.197702		計	170.120794	28.197702

⑬ 残地 17-1

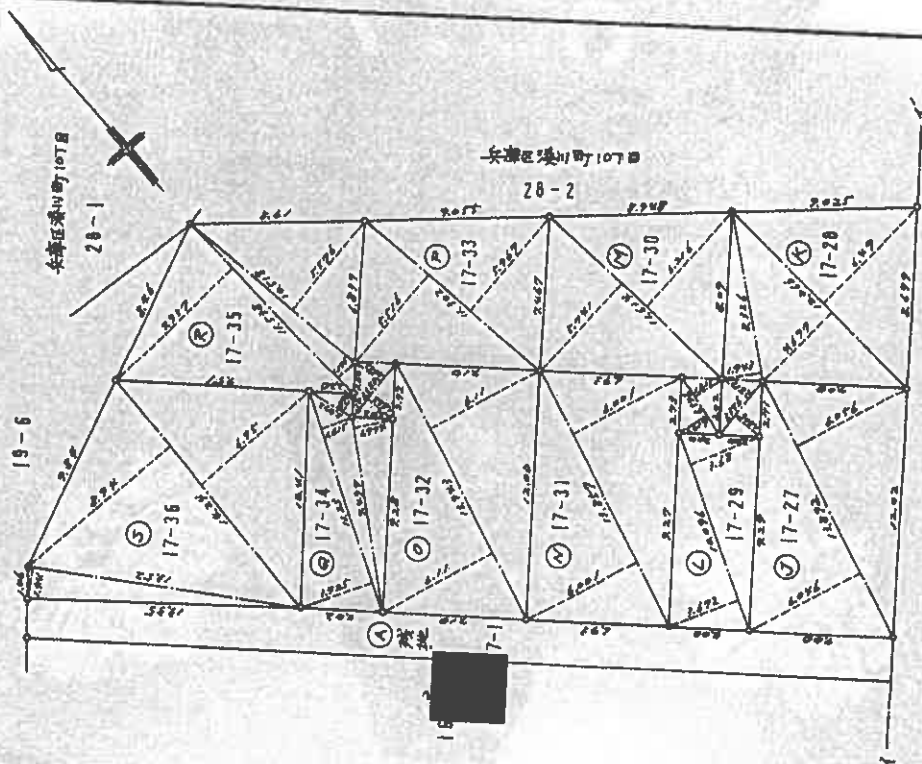
162.120794 - 162.120794 = 0.000000

54.5.24

地積測量図

香 17-27~36

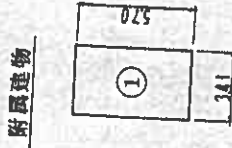
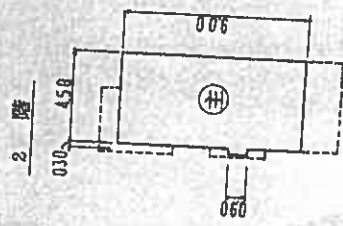
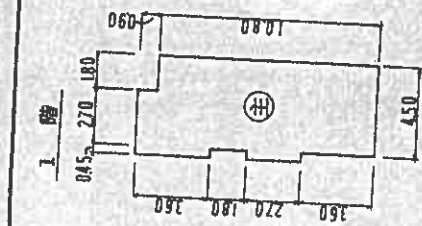
土地の所在 神戸市長田区重池町2丁目



登記年月日：昭和54年1月22日

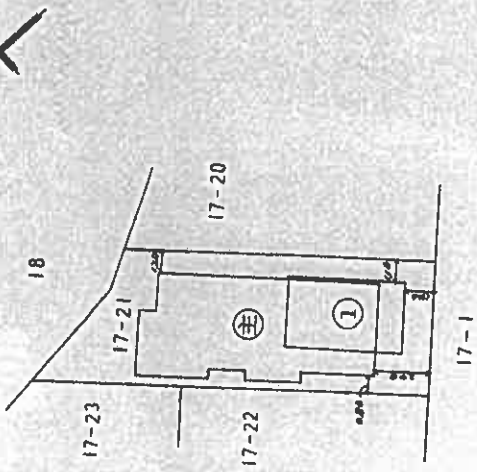
これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(神戸地方建設局須磨出張所寄贈)
令和8年1月22日 神戸地方建設局建築支局

各階平面図



建物図面

家屋番号	17~21
建物の所在	神戸市長田区豊池町2丁目17番地91



建物図面写

申請人

712118

縮尺

1/250

5月22日(作成)

(兵庫県土地家屋調査士会)

作製者

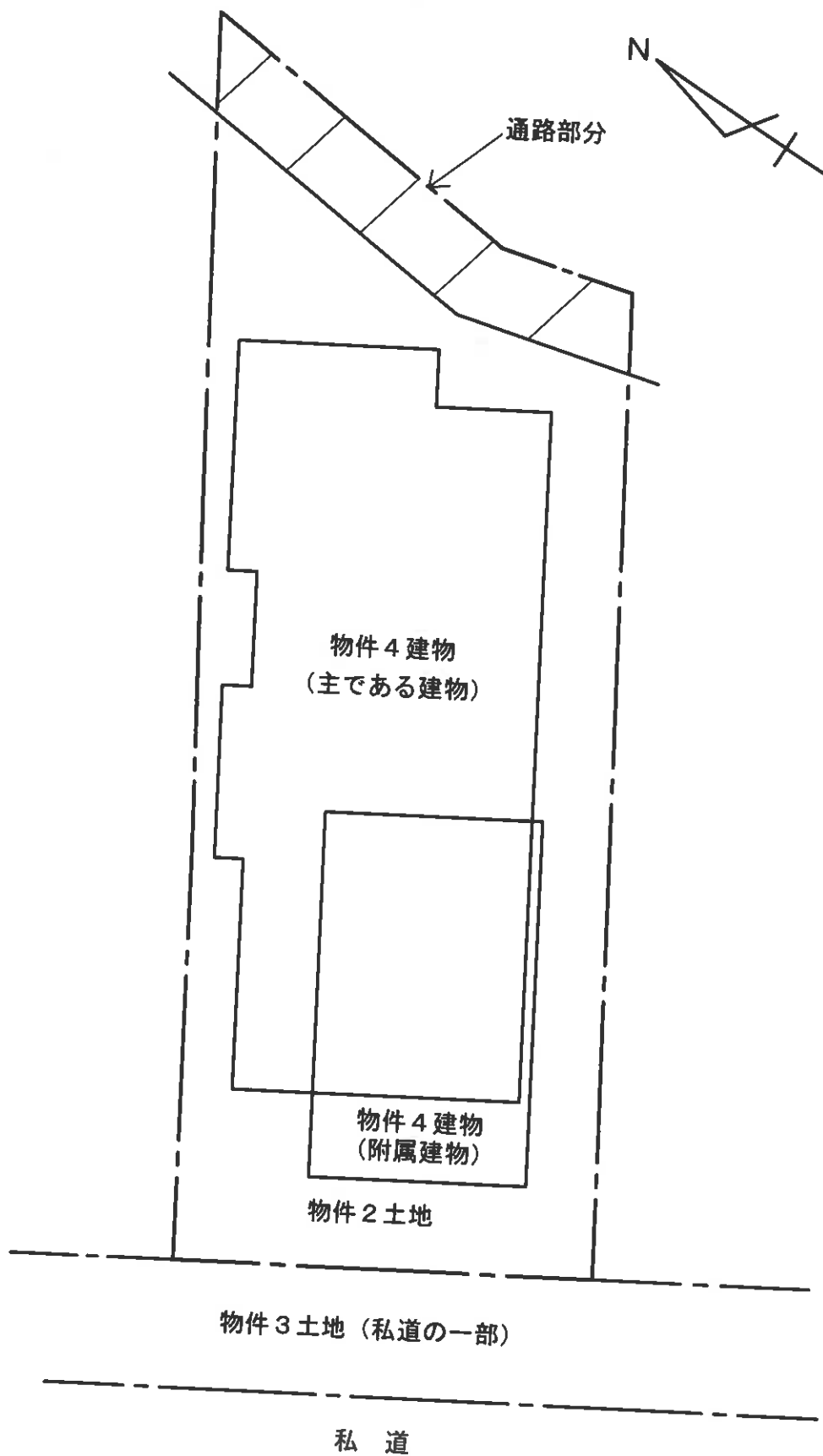
縮尺

1/250

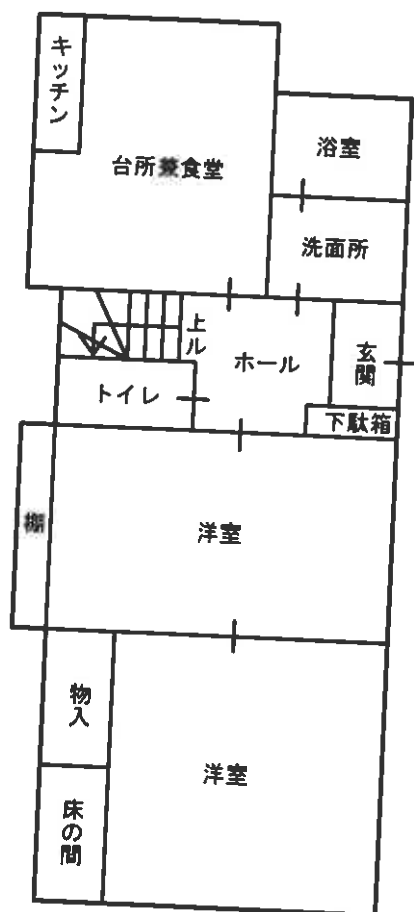
地図整理番号：M37130

縮版図

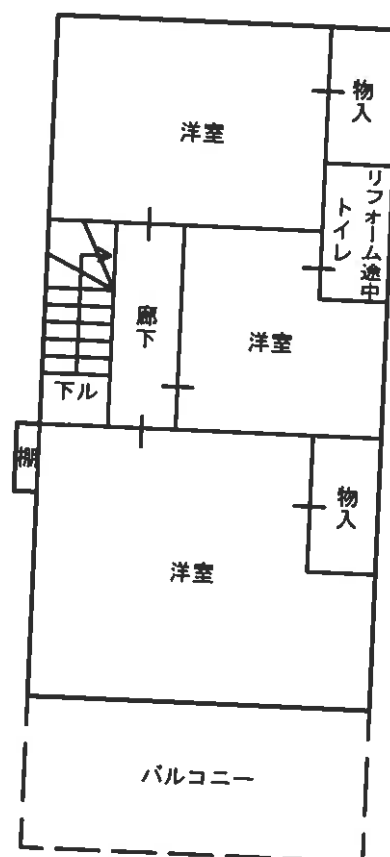
土地建物配置概略図



建物間取図



1 階



2 階



シャッター
附属建物

付 属 資 料

参 考 写 真



北東側通路



物件4