

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 9月 7日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

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 9月24日から 令和 8年 9月30日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 6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10月27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 9月 7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）
1～3	30,560,000 24,448,000	一括	6,112,000	635,607	140,975
1	2,850,000				
2	240,000				
3	27,470,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市長田区檜川町一丁目
 地 番 46番2
 地 目 宅地
 地 積 531.03平方メートル

- 2 所 在 神戸市長田区檜川町一丁目
 地 番 46番15
 地 目 宅地
 地 積 44.90平方メートル

- 3 所 在 神戸市長田区檜川町一丁目46番地2
 家屋 番号 46番2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺6階建
 床 面 積

1階	190.78平方メートル
2階	190.10平方メートル
3階	190.10平方メートル
4階	169.30平方メートル
5階	128.58平方メートル
6階	115.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

別紙賃借権等目録1記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

駐車場区画につき、別紙賃借権等目録2記載のとおり。同人らの賃借権は、対抗要件を有していない。その余の部分をも本件所有者が占有している。

【物件番号3】

別紙賃借権等目録1記載のとおり

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

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|---------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市長田区檜川町一丁目 | |
| | 地 番 | 46 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 531.03 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市長田区檜川町一丁目 | |
| | 地 番 | 46 番 15 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 44.90 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 神戸市長田区檜川町一丁目 46 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 46 番 2 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 6 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 190.78 平方メートル |
| | | 2 階 | 190.10 平方メートル |
| | | 3 階 | 190.10 平方メートル |
| | | 4 階 | 169.30 平方メートル |
| | | 5 階 | 128.58 平方メートル |
| | | 6 階 | 115.40 平方メートル |



賃借権等目録 1

物件番号	3	3	3	3	3
階 数	2 階	2 階	2 階	2 階	2 階
範 囲	201号室	202号室	203号室	204号室	205号室
占有者	所有者	所有者	所有者	B	C及びO
占有権原等	所有	所有	所有	賃借権（最先）	明渡猶予
期 限				定めなし	
賃料（月額）				43,000円	
敷 金 等				なし	
敷 引 等					
備 考				管理費 月額7,000円	

物件番号	3	3	3	3	3
階 数	3 階	3 階	3 階	3 階	3 階
範 囲	301号室	302号室	303号室	304号室	305号室
占有者	所有者	所有者	E	F	所有者
占有権原等	所有	所有	賃借権（最先）	賃借権（最先）	所有
期 限			定めなし	定めなし	
賃料（月額）			52,000円	43,000円	
敷 金 等			なし	なし	
敷 引 等					
備 考			管理費 月額7,000円	管理費 月額7,000円 自治会費 月額200円	

物件番号	3	3	3	3
階 数	4 階	4 階	4 階	4 階
範 囲	401号室	402号室	403号室	404号室
占有者	G	株式会社スギ薬局	H	I
占有権原等	賃借権（最先）	明渡猶予	明渡猶予	明渡猶予
期 限	定めなし			
賃料（月額）	62,000円			
敷 金 等	なし			
敷 引 等				
備 考	管理費 月額7,000円			

物件番号	3	3	3	3	3
階 数	5 階	5 階	5 階	6 階	6 階
範 囲	501号室	502号室	503号室	601号室	602号室
占有者	J	K	L	M	N
占有権原等	賃借権（最先・期限有）	明渡猶予	賃借権（最先）	賃借権（最先）	賃借権（最先）
期 限	R8.8.31		定めなし	定めなし	定めなし
賃料（月額）	50,000円		55,000円	66,800円	55,000円
敷 金 等	50,000円		なし	320,000円	400,000円
敷 引 等				160,000円	300,000円
備 考			管理費 月額7,000円 自治会費 月額200円	管理費 月額7,000円	管理費 月額7,000円

※「占有権原等」欄の記載の詳細は4頁のとおり

占有権原等欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「賃借権（最先）」

占有者の賃借権は最先の賃借権である。

「賃借権（最先・期限有）」

占有者の賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

物件の占有状況等に関する特記事項

「明渡猶予」

占有者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。

「所有」

本件所有者が占有している。

賃借権等目録 2

物件番号	1	1	1	1
範囲	区画 P 2	区画 P 3	区画 P 8	区画 P 9
占有者	E	F	株式会社スギ薬局	I

令和7年(ケ)第132号
令和8年 1月22日受理
令和8年 3 月 31 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 | 神戸市長田区檜川町一丁目 | |
| | 地 番 | 46番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 531.03平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市長田区檜川町一丁目 | |
| | 地 番 | 46番15 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 44.90平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 神戸市長田区檜川町一丁目46番地2 | |
| | 家屋 番号 | 46番2 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺6階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 190.78平方メートル |
| | | 2階 | 190.10平方メートル |
| | | 3階 | 190.10平方メートル |
| | | 4階 | 169.30平方メートル |
| | | 5階 | 128.58平方メートル |
| | | 6階 | 115.40平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市長田区檜川町1丁目1番5号 カーサ桧川	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 宅地・一部公衆用道路 ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、一部駐車場として使用し、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3	
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：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 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、共同住宅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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 201号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	債務者兼所有 者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 202号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	債務者兼所有 者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 203号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	債務者兼所有 者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 204号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14. 9. 16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	管理費 7,000 円
	☒ B		自 H16. 9. 16 期限の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 205号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31. 4. 18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	CとOの共同占有であ る (8 枚目参照)
	☒ C ☒ O		自 R7. 4. 18 至 R9. 4. 17				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 301号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	債務者兼所有 者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 302号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 9. 26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000 円	令和8年2月末で退去
	自 R7. 9. 26 至 R9. 9. 25		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ 303号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14. 4. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	管理費 7,000 円
	自 H16. 4. 1 期限の定めなし		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ 304号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17. 3. 20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	管理費 7,000 円 自治会費 200 円
	自 H19. 3. 20 期限の定めなし		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ 305号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	債務者兼所有 者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 401号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14. 2. 20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000 円	管理費 7,000 円
	自 H16. 2. 20 期限の定めなし		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ 402号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 10. 6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円	家賃には駐車場費（区 画⑧）が含まれている。
	株式会社ス ギ薬局		自 R7. 10. 6 至 R9. 10. 5				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 403号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30. 6. 24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	
	自 R6. 6. 24 至 R8. 6. 23		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ 404号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30. 6. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	
	自 R6. 6. 1 至 R8. 5. 31		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ 501号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28. 9. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	
	自 R6. 9. 1 至 R8. 8. 31		☒ 敷 ☐ 保 50,000 円					
3	☐ 全部 ☒ 502号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 10. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	
	自 R6. 10. 30 至 R8. 10. 29		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ 503号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17. 10. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円	管理費 7,000 円 自治会費 200 円
	自 H19. 10. 1 期限の定めなし		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ 601号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H8. 5. 29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 66,800 円	敷引 160,000 円 管理費 7,000 円 ※家賃等が契約書と相 違する(10枚目参照)
	自 H10. 5. 29 期限の定めなし		☒ 敷 ☐ 保 320,000 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 602号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13. 11. 10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円	管理費 7,000 円 敷引 300,000 円
	自 H15. 11. 10 期限の定めなし		☒ 敷 ☐ 保 400,000 円					
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区 画P 2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H14. 4. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 10,500 円	消費税込み
	自 R6. 4. 1 至 R8. 3. 31		☐ 敷 ☐ 保 円					
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区 画P 3	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H17. 3. 20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 10,500 円	消費税込み
	自 R7. 3. 20 至 R9. 3. 19		☐ 敷 ☐ 保 円					
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区 画P 4	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	債務者兼所 所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区 画P 5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	債務者兼所 所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区 画P 6	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	債務者兼所 所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区 画P 7	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	債務者兼所有 者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区 画P 8	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5. 10. 6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	※賃料は、402号室 の住居部分に含まれて いる。
	株式会社ス ギ薬局		自 R7. 10. 6 至 R9. 10. 5				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区 画P 9	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30. 7. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,800 円	
	☐		自 R6. 7. 1 至 R8. 6. 30				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区 画P 10	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	債務者兼所有 者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 物件3は6階建の共同住宅である。
- 2 物件1を概測したところ概ね公簿の通りであった。
- 3 物件1と物件2の境界付近にブロック塀があった。
- 4 物件2は建物の基礎が一部残っている土地であり、若干土が崩れたようになっていた。
- 5 201号室、202号室、203号室、301号室、305号室については立入調査時点では空室であった。
- 6 物件1の敷地内には、平面駐車場9台分と駐輪場があるが、一部駐車が困難な狭い区画もあった。
- 7 物件3建物の1階には、倉庫のスペースがあった。
- 8 共用部のエレベーターは劣化が進んでおり、ガラス扉のひび割れがみられた(写真66参照)。
- 9 建物の外壁に塗装の剥がれ等があり、劣化が進んでいると感じた。
- 10 債務者兼所有者宛に照会書を送付したが、相当期間を経過しても返信はなく事情を聴取することができなかった。
- 11 各部屋の状況等
 - ① 201号室
ア 全体的にカビや、床に黒ずんだ汚れがこびり付いていた。
 - ② 202号室
ア 壁紙に一部捲れている箇所があった。
 - ③ 203号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ④ 204号室
ア 室内に荷物等が散乱しており、床等の状態を詳細に確認することができなかった。
 - ⑤ 205号室
ア 室内は改装されている様子であった。
イ ■○の陳述のとおり、賃借人は■Cであるが、■○の占有も認められ、
■C、■○との共同占有であると認定した。
 - ⑥ 301号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ⑦ 302号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ⑧ 303号室
ア 湿気が多いと感じた。

(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

⑨ 304号室

- ア 玄関口の表札が割れていた。
- イ タバコのヤニで全体的に黄ばんでいた。
- ウ 窓ガラスに一部ヒビ割れがみられた。

⑩ 305号室

- ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。

⑪ 401号室

- ア 室内は全体的に湿気が酷く、カビも生えていた。
- イ キッチン付近の床が捲れていた。
- ウ 襖に一部破れている箇所がみられた。

⑫ 402号室

- ア 扉等に擦れがみられた。
- イ その他、占有補助者 P の陳述を参照

⑬ 403号室

- ア 室内は荷物が多く、床等の状態は詳細に確認することができなかった。

⑭ 404号室

- ア 占有者 I の陳述を参照。

⑮ 501号室

- ア 窓ガラスに一部ヒビ割れ箇所がみられた。

⑯ 502号室

- ア 占有者 K の陳述を参照。

⑰ 503号室

- ア 占有者 L の陳述を参照。

⑱ 601号室

- ア タバコのヤニによる黄ばみがみられた。
- イ 一部床が捲れている箇所があった。

⑲ 602号室

- ア 結露が酷く、天井が黒ずんでいる箇所があった。
- イ 壁紙が一部浮いてきている箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ルークスター株式会社担当者	1 本件アパートは当社が管理しています。 2 共用部のエレベーターの定期点検は受けていますが、古くなっているの で修理をするにしても中古の部品しかない状況です。 3 エレベーターの点検業者からは入れ替えが必要だと言われています。 4 外壁塗装が劣化しており、そろそろ塗り替えが必要だと思います。 5 西側の土地(45-1)を所有されている方が、境界の確認をしたいと おっしゃっています。 6 駐車場区画⑤、⑥、⑩は以前は貸し出ししていたようですが、区画が狭 いので、今は貸し出しはしていません。 7 建物1階のスペースは、テナントとして貸し出す計画がありましたが、 なかなか需要がないので、募集はしていません。倉庫等としての利用は可 能かもしれません。 8 302号室は令和8年2月末で退去予定です。 9 601号室の家賃は、月額66,800円、管理費7,000円です。契約書の 記載金額と相違していますが、当社が前管理会社から引き継いだ時から変 わっていません。家賃を変更した書類が残っておらず、経緯はよくわかり ません。 10 各部屋によって、自治会費月額200円を徴収していますが、自治会が活 動している実績はないと思います。 11 管理費については、家賃に含まれて契約している部屋もあれば、別立て としている部屋もありまちまちです。 12 本件建物はアスベストを使用しているかはわかりません。当社が管理を 請け負う前の管理会社からもアスベスト関連で調査した等の書類は引き 継いでいません。

(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
■ 204号室 B	(回答書の記載内容) 1 この部屋は私が住居として使用しています。 2 以前、猫を飼っていました。現在は飼っていません。 3 トイレのレバーに不具合があります。 4 ユニットバスの換気扇が故障しています。 5 部屋のなかに荷物がたくさんありますが、生活には支障ありません。
■ 205号室 O	1 この部屋は私が住居として使用しています。 2 契約者はCですが、住んでいるのは私です。 3 Cは、時々この部屋に来ることがある程度です。 4 Cには、家賃等の支払いは何もありません。 5 ペットは飼っていません。 6 事件事故はありません。 7 入居当初からクローゼットに穴が空いています。 8 インターホンが鳴りません。 9 扉が開きにくいです。 10 管理会社に修理をお願いしていますが、対応していただいていません。
■ 303号室 E	1 この部屋は社宅で、私が住居として使用しています。 2 室内の湿気が多いと感じます。 3 ペットは飼っていません。 4 事件事故はありません。
■ 304号室 F	(回答書の記載内容) 1 この部屋は私が住居として使用しています。 2 窓ガラスが割れており、網戸の網がありません。 3 ペットは飼っていません。 4 事件事故はありません。
■ 401号室 G	1 この部屋は社宅で、私が住居として使用しています。 2 室内の湿気が酷く、カビが生えています。 3 ペットは飼っていません。 4 事件事故はありません。

(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
■ 402号室 P	1 この部屋は社宅で、私が住居として使用しています。 2 駐車場区画8番を借りています。 3 ペットは飼っていません。 4 事件事故はありません。 5 昨年、部屋のガラスが温度差の影響で割れたので交換しました。しかし、そのガラス扉がしっかり閉まりにくいと感じます。 6 玄関口の電気が接続不良です。 7 浴室のドアが錆びていて動きが悪いです。 8 洗面台横の壁紙が剥がれてきており、湿気による染みも出ました。 9 寝室のドアノブが緩くて不安定です。 10 寝室のクローゼットの扉の滑りが悪く、開け閉めがしづらいです。
■ 403号室 H	1 この部屋は社宅で、私が住居として使用しています。 2 お風呂のシャワーをお湯にすると水量が低いです。 3 大雨の時に、玄関やベランダから浸水があります。 4 ペットは飼っていません。 5 事件事故はありません。
■ 404号室 I	1 この部屋は社宅で、私が住居として使用しています。 2 駐車場区画9番を借りています。 3 ペットは飼っていません。 4 事件事故はありません。 5 室内の結露が酷いです。 6 大雨の時に、天井から雨水が浸みてきたときがあります。 7 一度、壁紙を貼り替えしました。 8 最近、市役所からこの地域で、土砂災害指定区域の見直し(5年に1度)をするという通知がきていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 501号室 J	1 この部屋は私が住居として使用しています。 2 事件事故はありません。 3 猫を1匹飼っています。 4 風呂場の換気扇がうるさいです。 5 水道のお湯が一定量を超えると水になります。 6 大雨が降ったときに雨水が浸水してきたことがあります。
■ 502号室 K	1 この部屋は私が住居として使用しています。 2 ペットは飼っていません。 3 事件事故はありません。 4 雨水が漏れてきたことがあります。
■ 503号室 L	1 この部屋は社宅で、私が住居として使用しています。 2 ペットは飼っていません。 3 事件事故はありません。 4 大きな不具合はありませんが、全体的に老朽化しています。 5 窓枠からすきま風が入ってきます。 6 床鳴りがする箇所があります。 7 雨戸が外れます。 8 キッチンの扉の建て付けが悪いです。 9 襖を交換しました。
■ 601号室 M	1 この部屋は私が住居として使用しています。 2 ペットは飼っていません。 3 事件事故はありません。 4 ガスの元栓が閉まりません。 5 40年内装のメンテナンスをうけていないので、畳や壁紙がボロボロです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 602号室 N	1 この部屋は私が住居として使用しています。 2 ペットは飼っていません。 3 事件事故はありません。 4 不具合はありません。

(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21日(水) 17:31-17:38	執行官室	■管理会社から事情聴取(電話発信)
令和8年1月22日(木) 15:40-15:50	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申請
令和8年1月27日(火) 13:15-14:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■立入通知書および照会書を各部屋に差置(返信用110円×19) ■管理会社から事情聴取
令和8年2月6日(金) 9:40-14:45	物件所在地	■立入調査(404号室以外の各部屋)
令和8年2月19日(木) 15:00-16:55	物件所在地	■404号室立入調査 ■物件1、2の調査
令和8年3月18日(水) 10:45-10:55	神戸地方法務局須磨出張所	■法人履歴事項全部証明書取得(賃借人)
令和8年3月18日(水)	執行官室	■債務者兼所有者宛に照会書を送付(郵送切手110円、返信用切手110円)

(特記事項)

■令和8年2月6日、令和8年2月19日 評価人帯同

☐ 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。

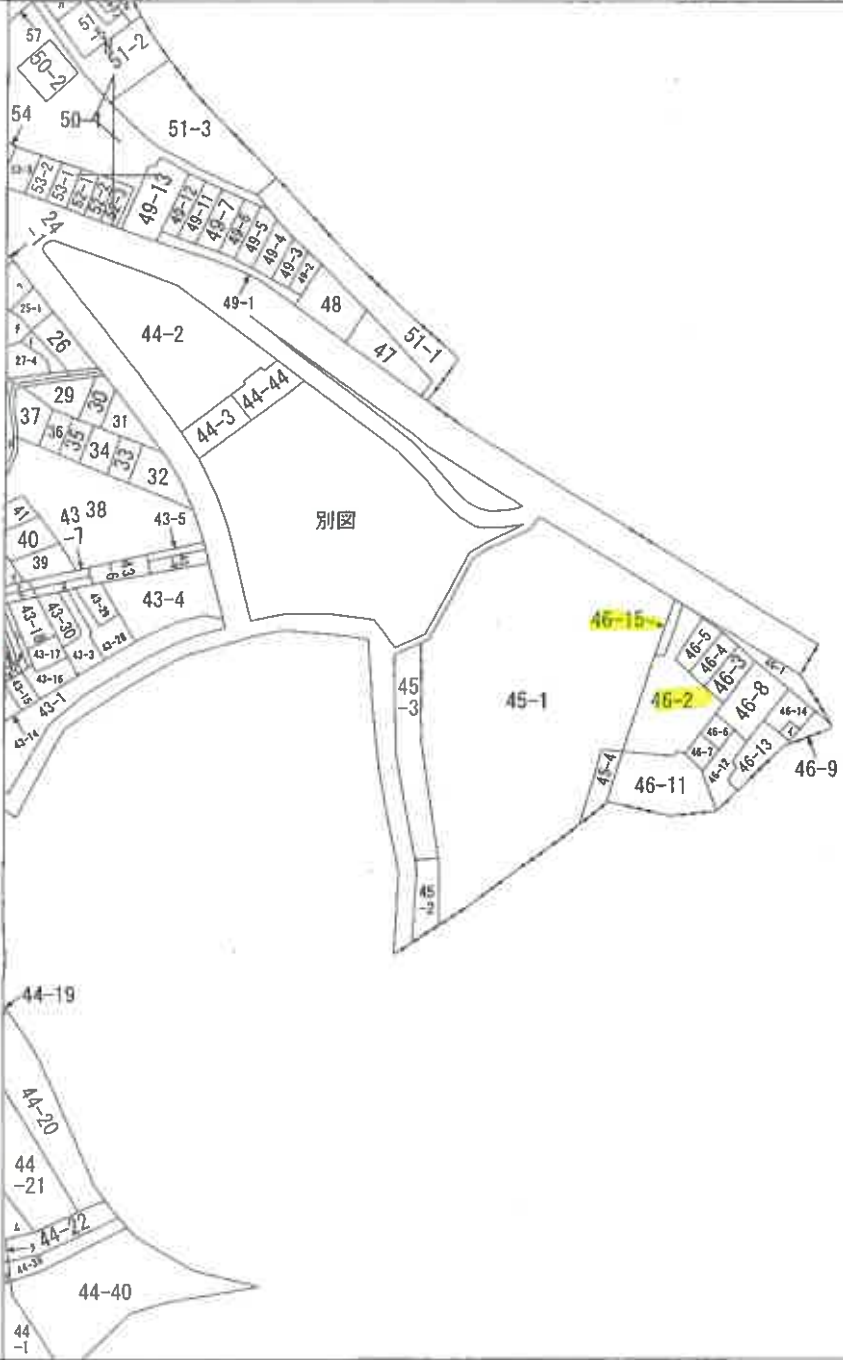
■ 令和8年2月6日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った(204号室、302号室、304号室)
201号室、202号室、203号室、301号室、305号室については、空室であったので管理会社が持参した鍵で解錠し、立会人 A を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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

縮小したものである

イ 46-10
ロ 51-4
ハ 51-6
ニ 51-6
ホ 51-7
ヘ 25-2
ト 27-1
チ 27-3
リ 42-1
ヌ 42-1
ハ 42-11
ツツク



請求部	所在	神戸市長田区檜川町一丁目				地番	46番2			
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		

登記年月日：平成29年1月10日

地積測量図

地番 (A) 46-2
(B) 46-15

土地の所在 神戸市長田区櫓川町一丁目

汚水M
① 17

座標求積表

地番 ① (A) 46-2	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
	P32	-145486.977	74237.982	-2035678.704222	28.63
	69K	-145514.916	74231.713	-2061637.365149	2.37
	234	-145514.750	74234.085	73640.212320	15.50
	237	-145513.924	74249.567	85015.754215	0.33
	238	-145513.605	74249.681	17151.676311	0.19
	239	-145513.693	74249.853	988562.542842	15.61
	93	-145500.291	74257.859	1166665.222749	2.68
	243	-145497.982	74259.235	363276.177620	5.17
	214	-145495.398	74254.749	600869.420908	11.20
	260	-145489.890	74244.990	1050863.588460	10.07
	261	-145481.245	74250.167	765593.471937	3.06
	P25	-145479.579	74247.591	206779.540935	2.60
	P10	-145478.460	74245.235	-115822.566600	2.86
	253P	-145481.139	74244.231	-621572.701932	6.35
	248	-145486.832	74241.410	-471878.401960	1.45
	250	-145487.495	74240.110	-10764.815950	2.19
		積面積	1062.060284		
		地積	531.0301420		
		地積	531.03	m	

地番 ① (B) 46-15	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
	P32	-145486.977	74237.982	-840819.384132	2.19
	250	-145487.495	74240.110	10764.815950	1.45
	248	-145486.832	74241.410	471878.401960	6.35
	253P	-145481.139	74244.231	521572.701932	2.86
	P10	-145478.460	74245.235	368998.817950	5.34
	HSA2	-145476.169	74240.407	-632305.546419	11.07
		積面積	89.807241		
		面面積	44.9036205		
		地積	44.90	m	

総計 575.93 m²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	種類
1A027	-145417.965		74144.677		境界線の種類
1002A	-145451.006		74188.697		境界点
T1	-145473.894		74248.106		① 境界点
T5	-145490.124		74244.082		② 境界点

※ 単位：m

引照点表

引照点	座標	距離
P1	マンホールのY座標	74230.198
P2	マンホールのY座標	74248.930
P3	マンホールのY座標	74257.300

主な境界点

点	座標	距離
HSA2	14.204	8.588
69K	48.647	43.366
239	51.313	38.589
243	42.981	26.082
261	24.946	6.254

測地系	座標系	測地系
世界測地系	V系	世界測地系
測量年月日	平成28年12月1日	



287 口 南北

11 ① 汚水M



拡大図 ① 1:50



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成28年12月29日作製)

申請人

縮尺 1/250

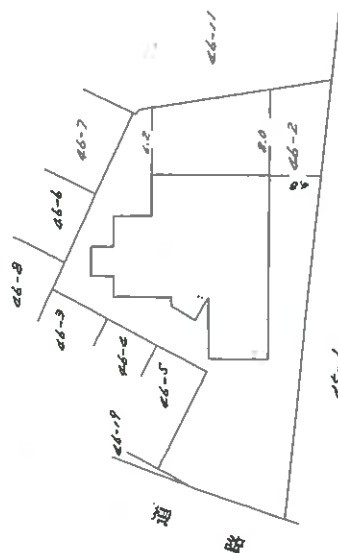
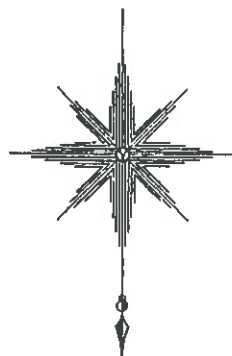
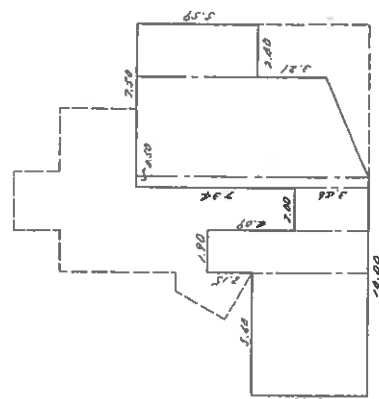
建 各 階 平 面 圖

59.10.16

46番2

建物の所在
神戸市長田区松川町1丁目46番地2

9월


$$\begin{array}{r} 5.40 \times 5.60 = 30.2400 \\ 1.90 \times 7.55 = 14.3450 \\ 2.00 \times 3.46 = 6.9200 \\ 0.50 \times 10.80 = 5.4000 \\ (8.80 + 10.80) \times 4.60 \times 1/2 = 45.0800 \\ 2.40 \times 5.59 = 13.4160 \\ \hline \text{計} = 115.4010 \\ 115.40\text{m}^2 \end{array}$$

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

製作者

(弘文堂印刷所)

縮尺 $\frac{1}{250}$

(昭和59年10月5日作製)

申請人

~~774079~~ 774080

縮尺 $\frac{1}{500}$

建各階平面圖

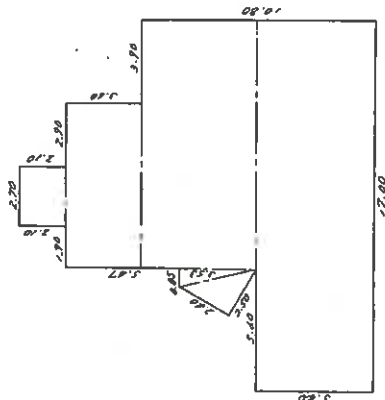
59.10.16 建各階平面圖

46番2

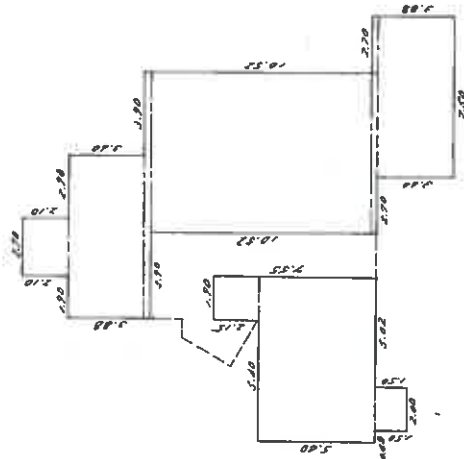
建物の所在

神戸市豊田区桜川町1丁目46番地2

●


$$\begin{array}{r} 2.70 \times 2.10 = 5.6700 \\ 7.50 \times 3.60 = 27.0000 \\ 11.40 \times 5.40 = 61.5600 \\ 3.53 \times 0.85 \times 1/2 = 1.50025 \\ 2.50 \times 2.60 \times 1/2 = 3.2500 \\ 17.00 \times 5.40 = 91.8000 \\ \hline \text{計} = 190.78025 \\ 190.78 \text{ m}^2 \end{array}$$

2階・3階(各階同型)



2.70	×	2.10	=	5.6700
7.50	×	3.60	=	27.0000
1.40	×	0.28	=	3.1920
7.50	×	10.24	=	76.8000
0.20	×	0.28	=	2.8560
7.50	×	3.60	=	27.0000
1.90	×	2.15	=	4.0850
7.50	×	5.40	=	40.5000
2.00	×	1.50	=	3.0000
計				190.1030
				190.10m ²

作者

(昭和59年10月5日作製)

縮尺 1/250

請 在

1/250
縮尺

(弘文堂印刷納)

774080	774081
--------	--------

請求番号：19-3

(2/3)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(19枚目)

面圖
面圖
平階
建各

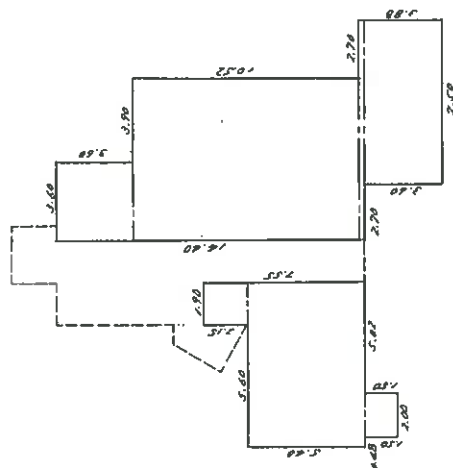
各階平面圖

4.6番2

鳴謝

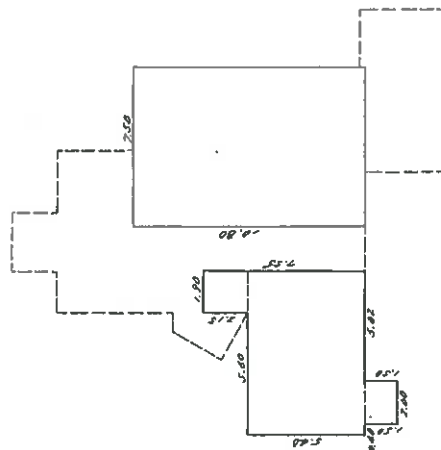
神戸市長田区松川町1丁目46番地2

隨 4



3.60	×	3.60	=	12.9600
7.50	×	10.52	=	78.9000
10.20	×	0.28	=	2.8560
7.50	×	3.60	=	27.0000
1.90	×	2.15	=	4.0850
7.50	×	5.40	=	40.5000
2.00	×	1.50	=	3.0000
計				169.3010
				169.30m ²

54


$$\begin{array}{r} 7.50 \times 10.80 = 81.0000 \\ 1.90 \times 2.15 = 4.0850 \\ 7.50 \times 5.40 = 40.5000 \\ 2.00 \times 1.50 = 3.0000 \\ \hline \text{計} = 128.5850 \\ 128.58\text{m}^2 \end{array}$$

作者

昭和59年10月5日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

$$\frac{1}{250}$$

(弘文堂印刷納)

~~774081~~ 774082

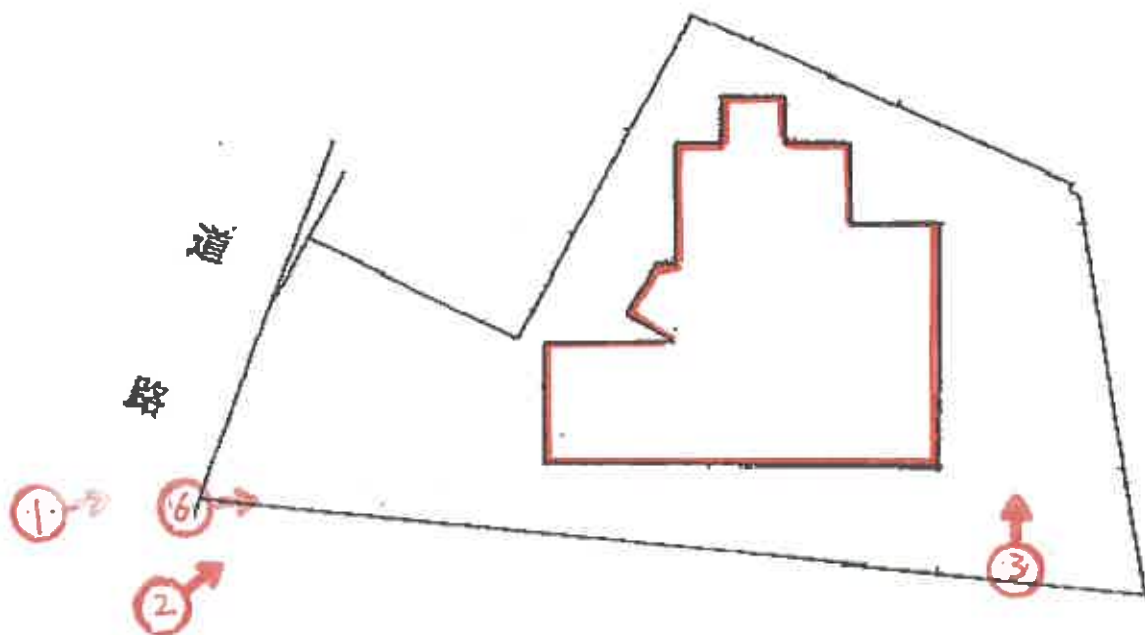
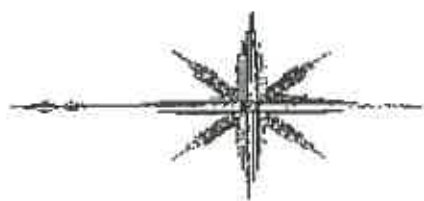
請求番号: 19-3

$$\overline{(3/3)}$$

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

土地建物位置関係図

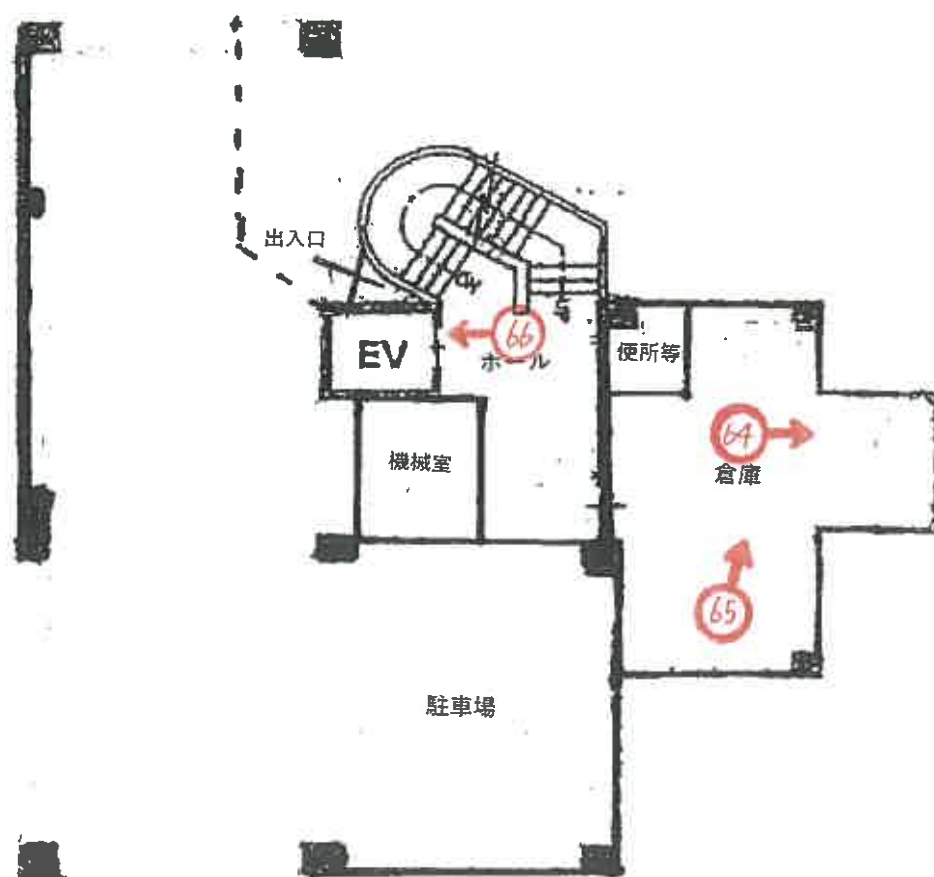
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

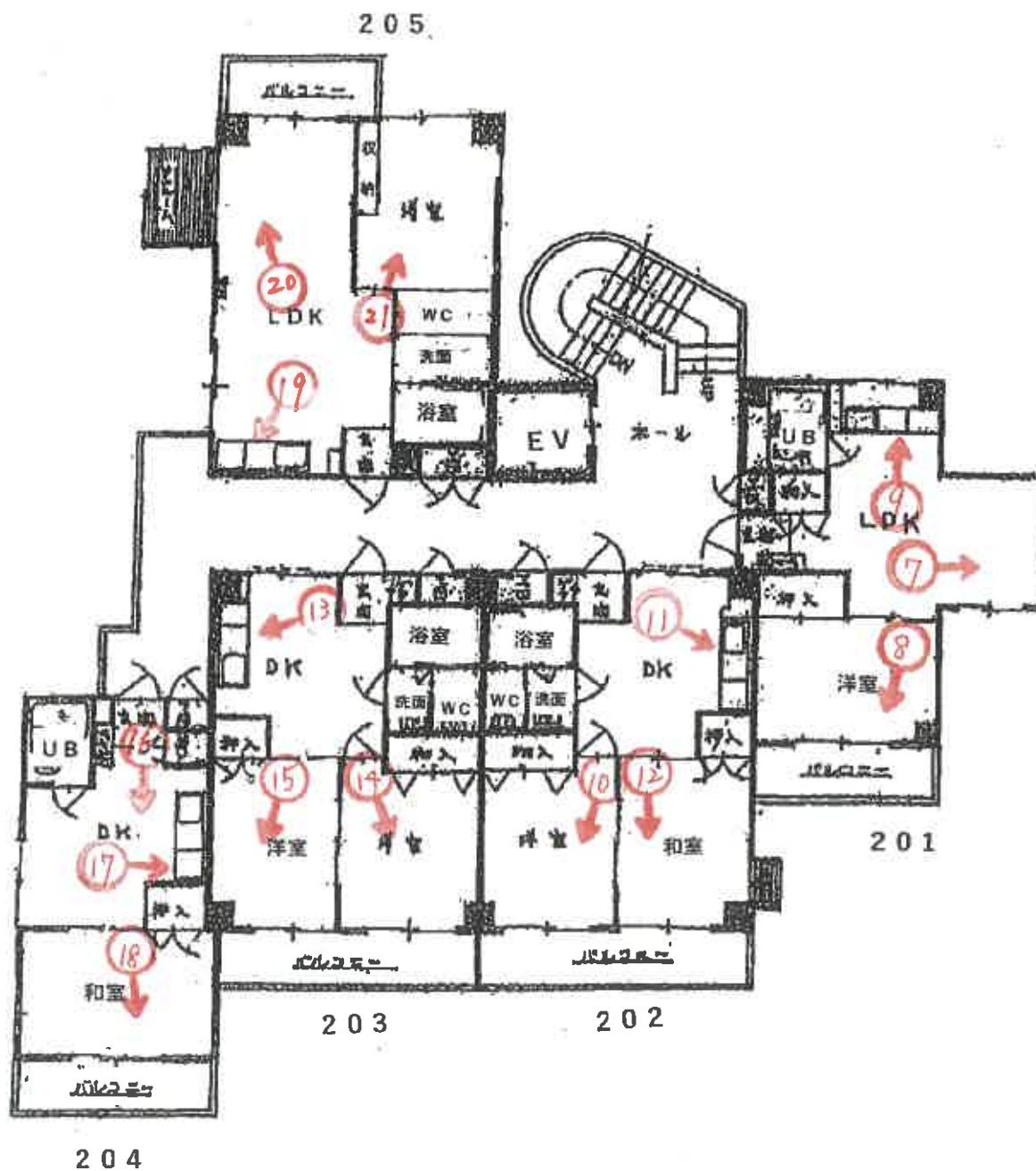
1 階



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

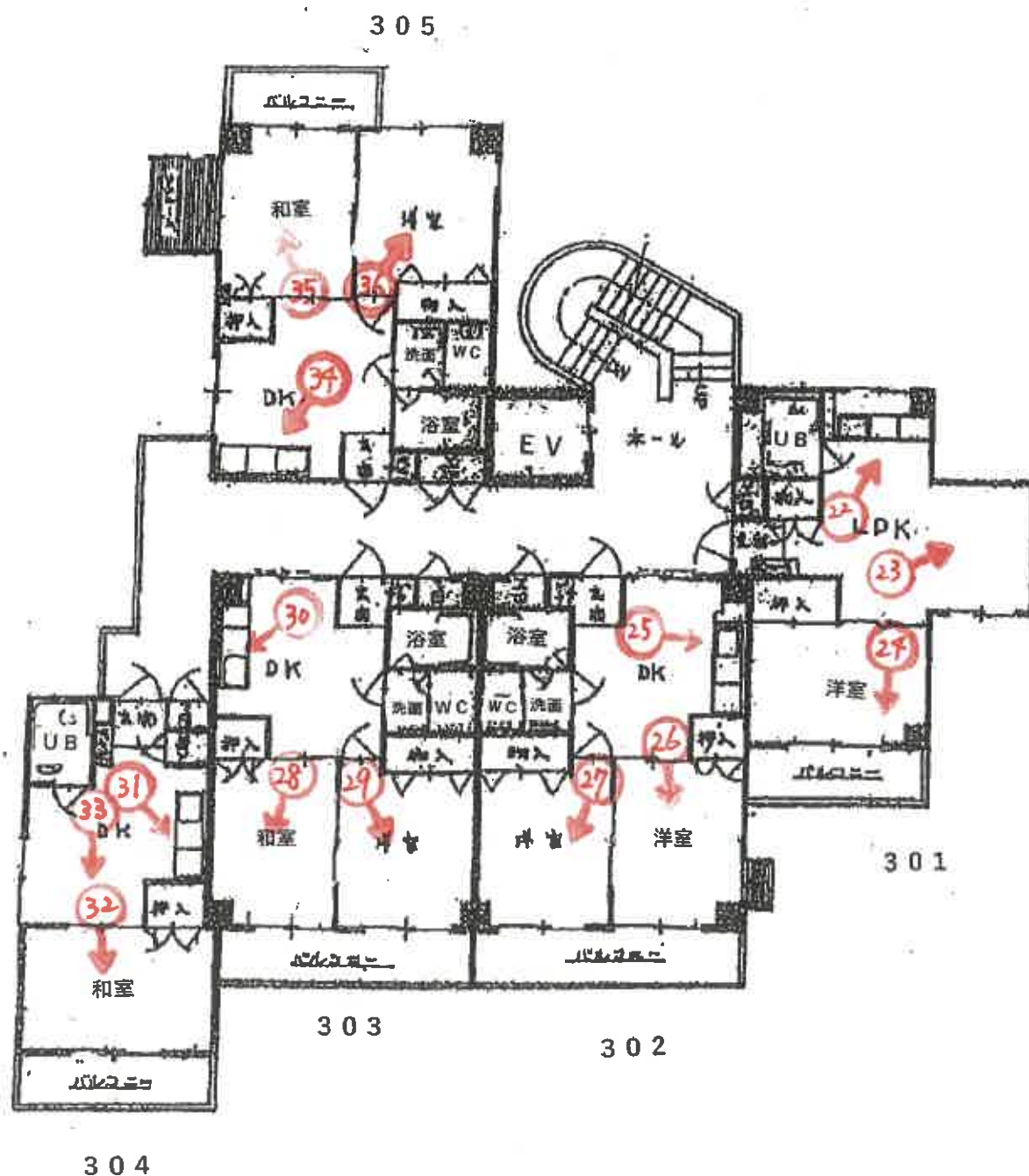
2 階



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

3 階

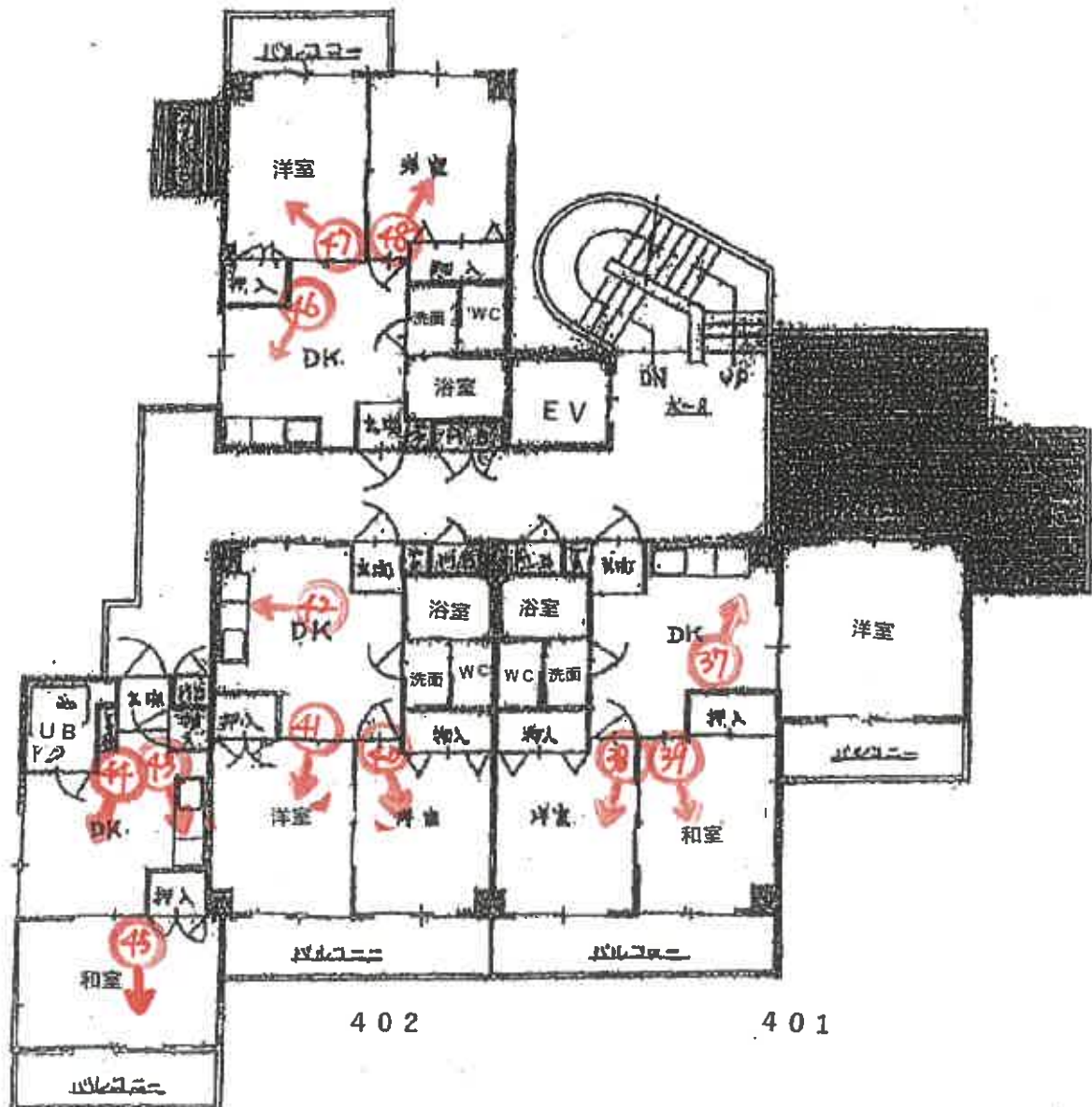


建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

4 階

404



402

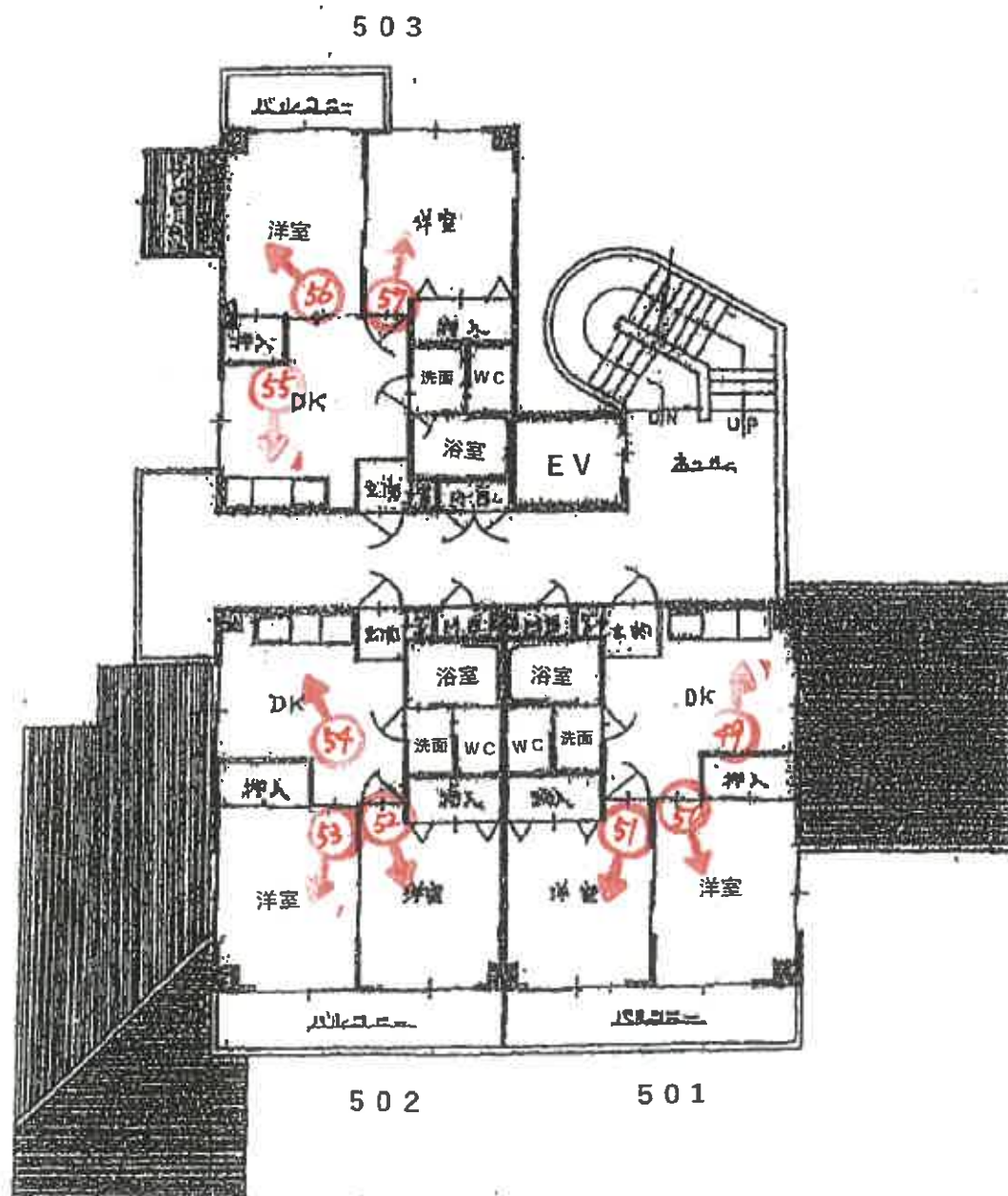
401

403

建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

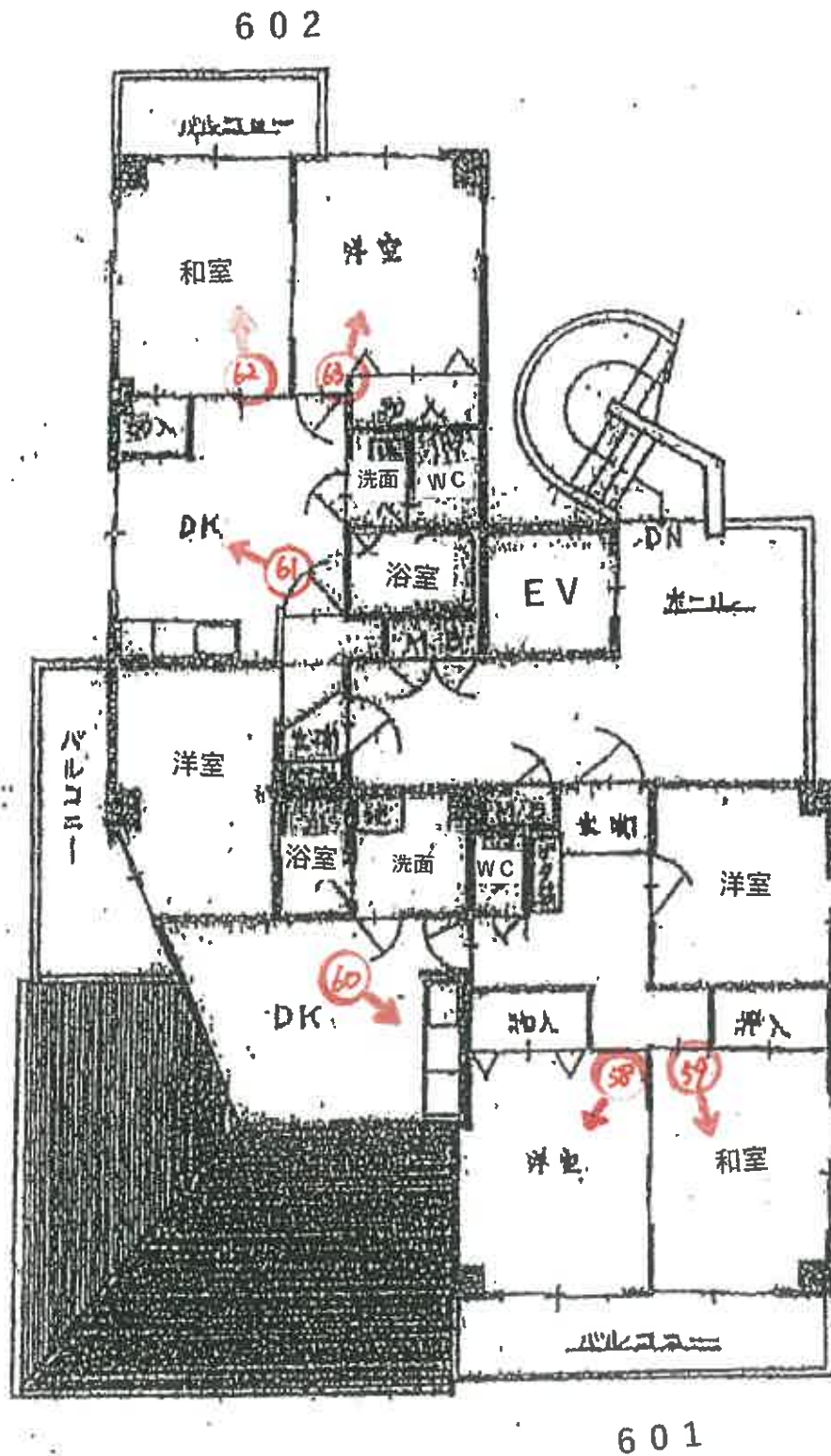
5 階



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

6階



駐車場配置参考図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

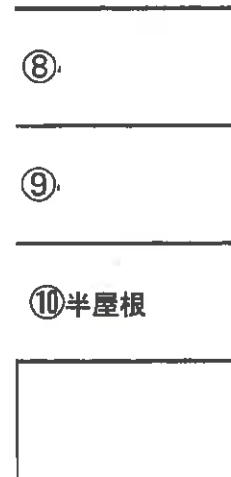
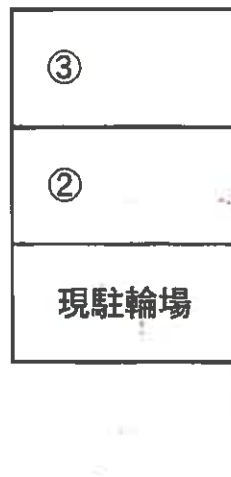
カーサ桧川 駐車場配置図

⑤狭すぎ貸出不可

⑥屋根なし狭い貸出不可

④屋根なし

⑦屋根なし



入口

道 路



①



②



③



④



⑤



⑥



201号室
⑦



⑧



⑨



202号室

⑩



⑪



⑫



203号室
⑬



⑭



⑮

204号室

⑩



⑪

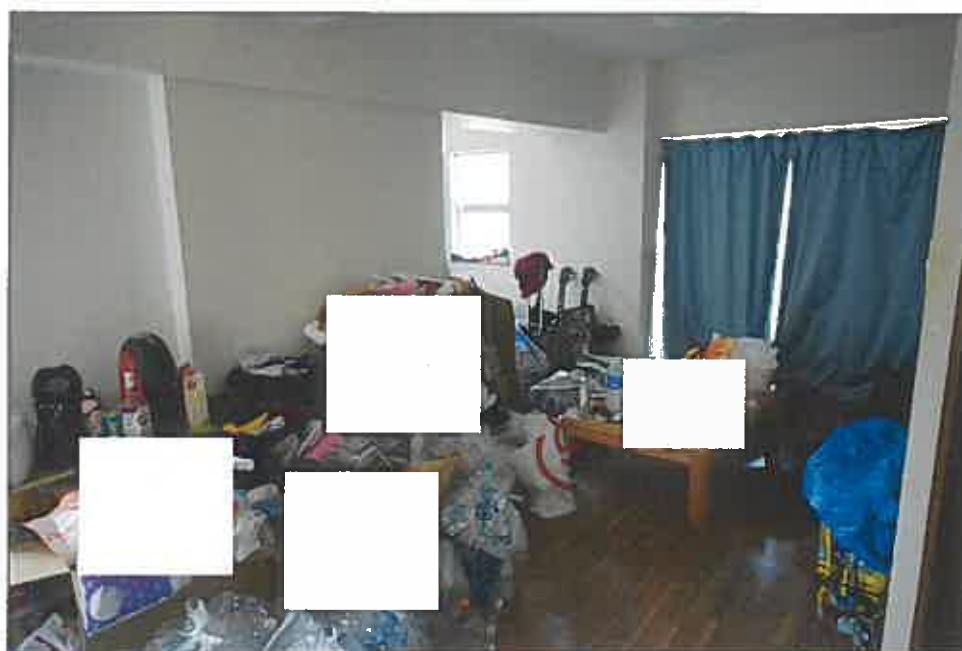


⑫





205号室
①9



②0



②1



301号室

㉒



㉓



㉔



302号室

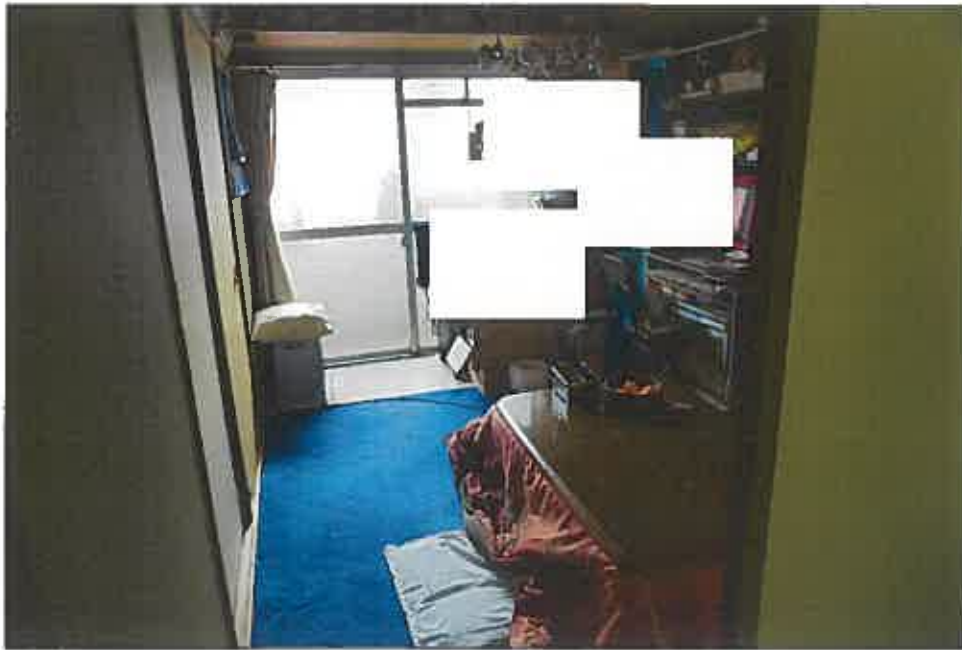
㊦



㊧



㊨



303号室

28



29



30



304号室

31



32



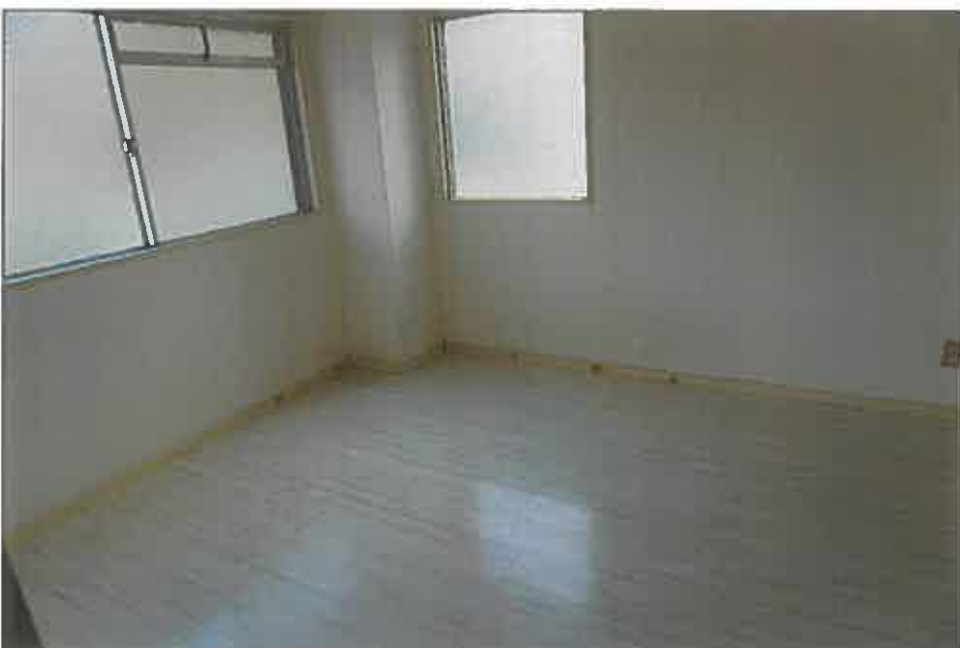
33



305号室
③④



③⑤



③⑥



401号室

37



38



39



402号室
④①



④①



④②



403号室

㊸



㊹



㊺



404号室

④6



④7



④8



501号室

④9



⑤0



⑤1



502号室

52



53



54



503号室

55



56



57



601号室

58



59



60



602号室

61



62



63



64



65



66

令和 7 年 (ケ) 第 132 号
令和 8 年 2 月 6 日 現地調査
令和 8 年 2 月 19 日
令和 8 年 4 月 4 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30,560,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,850,000円
物件2(土地)	金240,000円
物件3(建物)	金27,470,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
1・2	所在地 地目 積	物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
	特 記 事 項		
	特にはなし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1・2)

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 丸山駅の西方 約40m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅、山林等がみられる。	
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種住居地域 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	登記記載数量合計575.93㎡の不整形地	
接面道路の状況	北東側 約7.2m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	主に物件3の建物の敷地であるが、物件2には建物の基礎が一部残っており、また土が崩れたようになっていた。物件1と2の境界あたりにブロック塀があった。	
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	・兵庫県C.G.ハザードマップによると、物件地の東部分は土砂災害警戒区域がある。また西側周辺辺りは急な傾斜地であり、物件地の南西端辺りから西側の周辺地にかけて土砂災害警戒区域がある。また、物件地の北東部辺りは山腹崩壊危険区域とみられる。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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59年9月5日 新築 経過年数 42 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : ルーフィング葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : 吹付等 床 : CFシート・タタミ等 設 備 : エレベーターあり その他 : 特になし
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 共同住宅 間 取 り： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
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。 ・外壁やバルコニー等の剥離や劣化、エレベーターの劣化、窓ガラスのひび割れ、内壁・床等の劣化・汚れ等がみられ、全体的に劣化している。管理会社担当者によると、エレベーターの点検業者からは入れ替えが必要と言われているとのこと。不具合など居住者等の陳述は現況調査報告書ご参照。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

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
1・2	37,600	0.65	575.93	0.90	12,670,000

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-7）

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/㎡)
 $45,600 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 37,600$

◇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
 $100/100 \times 100/92 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/120$

イ 個別格差：形状等(0.65)

ウ 地 積：登記記載数量合計

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3）

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
3	240,000	984.26	0.16	37,800,000

ウ 現価率

経過年数42年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数52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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \div 0.16$

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建 付 地 価 格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1・2	12,670,000	0.60	法定地上権	7,600,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積 算 価 格 (円)	構 成 比
	ア	イ	ア+イ	
1・2	12,670,000	-7,600,000	5,070,000	10.0%
3	37,800,000	+7,600,000	45,400,000	90.0%
積 算 価 格 (合 計)			50,470,000	

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和8年2月6日・19日現在)

物件概要	用 途	共同住宅	築後年数	42年
	賃貸戸数 19 戸	入居戸数 13 戸	空 室 率 31.6 %	
家賃等	月額支払賃料 732,600円		年額支払賃料 8,791,200円	
敷金・保証金	敷金・保証金総額 770,000円		要返還敷金・保証金 310,000円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数(住戸の戸数による、なお、令和8年2月末退去予定の302号室は空室戸数とした)

家賃等、敷金・保証金：現況調査報告書記載の額による。

※月額支払賃料(年額支払賃料)は管理費・駐車場費も含む。
要返還敷金・保証金額は、買受人の引受となる賃借権にかかるものの合計である。

なお、令和8年2月末退去予定の302号室の賃料は含めていない。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
8,791,200円	0.95	13%	0.75	48,180,000円

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：最近の賃料の推移動向等より補正した。

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：エレベーター入れ替え等補修の必要性高いとみられること等

3 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	その他の控 除減価 (円) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ) × オ
1・2	49,000,000	10.0%	0.90	0.70		3,090,000
3		90.0%	0.90	0.70	310,000	27,470,000
内訳 (登記地積比で按分)						
1						(2,850,000)
2						(240,000)
一 括 価 格 (合 計)						30,560,000

ア 調整後の合計価格

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格に重きを置き、積算価格を考量して評定した。

イ 構成比：1 (2) ②参照。

ウ 市場性修正：土砂災害警戒区域等

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。

オ その他の控除減価

要返還敷金を考慮

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (神戸長田-7)

所 在 : 神戸市長田区大日丘町1丁目57番4
「大日丘町1-12-20」

価 格 : 45,600円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「鶴越」駅より道路距離880m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 84㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員7.5m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 : 一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 9,550,786円

物件2 : 569,444円

物件3 : 43,410,200円

第7 附属資料

1 対象不動産等の所在位置略図

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取略図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市長田区檜川町一丁目
 地 番 46番2
 地 目 宅地
 地 積 531.03平方メートル

- 2 所 在 神戸市長田区檜川町一丁目
 地 番 46番15
 地 目 宅地
 地 積 44.90平方メートル

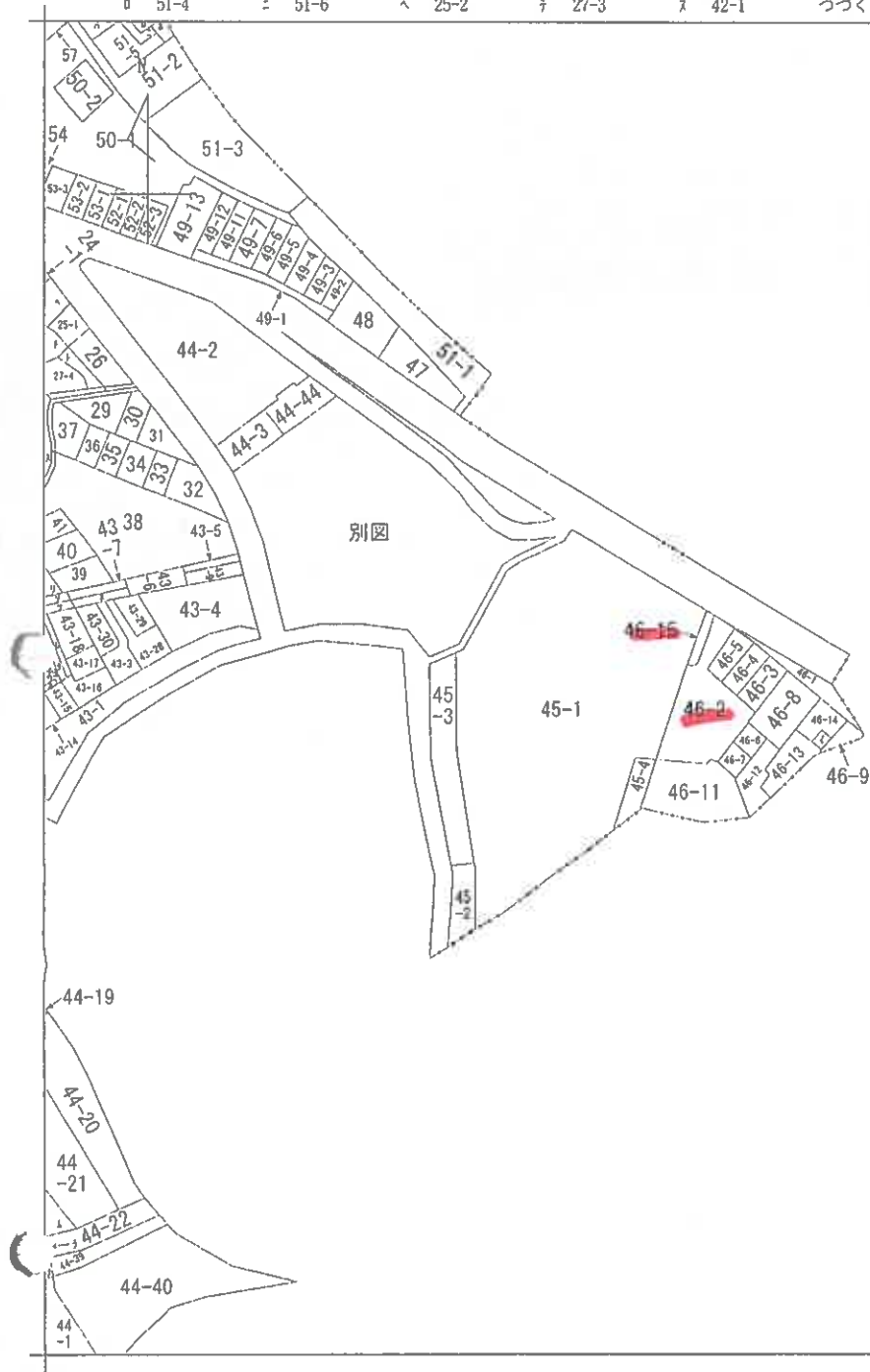
- 3 所 在 神戸市長田区檜川町一丁目46番地2
 家屋 番号 46番2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺6階建
 床 面 積

1階	190.78平方メートル
2階	190.10平方メートル
3階	190.10平方メートル
4階	169.30平方メートル
5階	128.58平方メートル
6階	115.40平方メートル

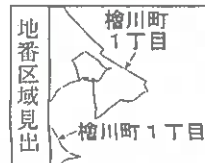




イ 46-10 ハ 51-6 ホ 51-7 ト 27-1 ニ 42-1 ノ 43-11
ロ 51-4 ヒ 51-6 ヘ 25-2 テ 27-3 ス 42-1 っづく



(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	神戸市長田区檜川町一丁目				地番	46番2			
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11月26日

東京法務局

請求番号：7-1

(1/2)

登記官

公図写

縮小版

登記年月日：平成29年1月10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。
(神戸地方法務局後援出資所管轄)
令和7年11月26日 東京法務局

登記官

請求番号：7-2

地積測量図

地番 (A) 46-2
(B) 46-15

土地の所在 神戸市長田区櫛川町一丁目

汚水M
⑤ 17

座標求積表

地番	①	(A) 46-2							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離					
P32	-145486.977	74237.982	-2035679.70422	28.63					
69K	-145514.916	74231.713	-2061637.365149	2.37					
234	-145514.750	74234.065	73640.212320	15.50					
237	-145513.924	74249.567	85015.754215	0.33					
238	-145513.605	74249.681	17151.676311	0.19					
239	-145513.693	74249.853	988562.542842	15.61					
93	-145500.291	74257.859	1166665.222749	2.68					
243	-145497.982	74259.235	363276.177620	5.17					
214	-145495.398	74254.749	600869.429908	11.20					
260	-145489.890	74244.990	1050863.588450	10.07					
261	-145481.245	74250.167	765593.471937	3.06					
P25	-145479.579	74247.591	206779.540935	2.60					
P10	-145478.460	74245.235	-115822.566600	2.86					
253P	-145481.139	74244.231	-621572.701932	6.35					
248	-145486.832	74241.410	-471878.401960	1.45					
250	-145487.495	74240.110	-10764.815950	2.19					
		倍面積	1062.060284						
		面積	531.0301420						
		地積	531.03	m ²					

地番	①	(B) 46-15							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離					
P32	-145486.977	74237.982	-840819.384132	2.19					
250	-145487.495	74240.110	10764.815950	1.45					
248	-145486.832	74241.410	471878.401960	6.35					
253P	-145481.139	74244.231	621572.701932	2.86					
P10	-145478.460	74245.235	368998.817950	5.34					
HSA2	-145476.169	74240.407	-632305.546419	11.07					
		倍面積	89.807241						
		面積	44.9036205						
		地積	44.90	m ²					

総計 575.93 m²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	補間
1A027	-145417.965	74144.677	74144.677	街区四角点	
1002A	-145451.006	74188.697	74188.697	街区三角点	
T1	-145473.894	74248.106	74248.106	トラバース	
T5	-145490.124	74244.092	74244.092	トラバース	

※単位：m

引照点表

P 1	17 アンホーホ中心	X座標 -145466.292
		Y座標 74230.198
P 2	18 アンホーホ中心	X座標 -145475.114
		Y座標 74248.930
P 3	257 酸化材料特	X座標 -145480.726
		Y座標 74257.300

測地系	座標系	測地系	座標系
測地年月日	平成28年12月1日	測地系	世界測地系
		座標系	V系
主な境界点	P 1	P 2	P 3
HSA2	14.204	8.388	17.498
69K	48.647	43.366	42.704
239	51.313	38.589	33.785
243	42.981	25.082	17.364
261	24.945	6.254	7.152

作製者

(平成28年12月29日作製)

申請人

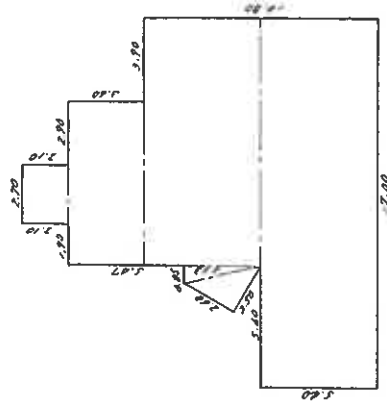
縮尺 1/250

縮小版

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方税務局須磨出張所管轄)
令和7年11月26日 東京法務局

各階平面図

1 階



$$\begin{aligned} 2.70 \times 2.10 &= 5.6700 \\ 7.50 \times 3.60 &= 27.0000 \\ 11.40 \times 5.40 &= 61.5600 \\ 3.53 \times 0.85 \times 1/2 &= 1.50025 \\ 2.50 \times 2.60 \times 1/2 &= 3.2500 \\ 17.90 \times 5.40 &= 91.8000 \\ \text{計} &= 190.78025 \\ &190.78\text{㎡} \end{aligned}$$

作製者

申請人

縮尺

1/250

昭和59年10月5日作製

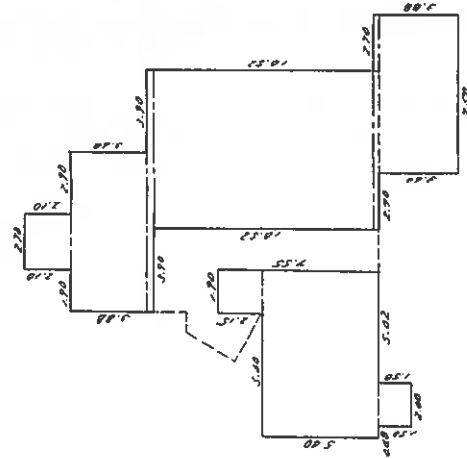
(国土院印)

774000-111001

46番2

神戸市長田区松川町1丁目46番地2

2階. 3階 (各階同型)



$$\begin{aligned} 2.70 \times 2.10 &= 5.6700 \\ 7.50 \times 3.60 &= 27.0000 \\ 11.40 \times 0.28 &= 3.1920 \\ 7.50 \times 10.24 &= 76.8000 \\ 10.20 \times 0.28 &= 2.8560 \\ 7.50 \times 3.60 &= 27.0000 \\ 1.90 \times 2.15 &= 4.0850 \\ 7.50 \times 5.40 &= 40.5000 \\ 2.00 \times 1.50 &= 3.0000 \\ \text{計} &= 190.1030 \\ &190.10\text{㎡} \end{aligned}$$

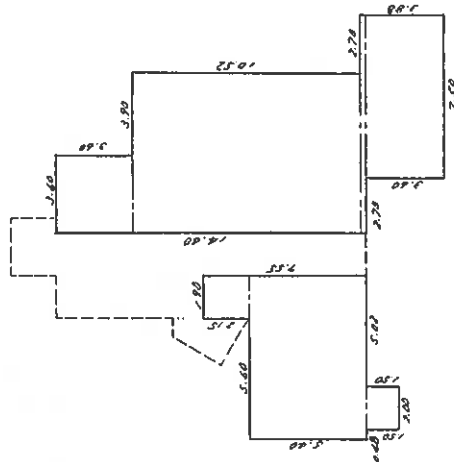
縮尺

1/250

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。
(神戸地方税務局須磨出張所発給)
令和7年11月26日 東京法務局

各階平面図

4 階



$$\begin{aligned} 3.60 \times 3.60 &= 12.9600 \\ 7.50 \times 10.52 &= 78.9000 \\ 10.20 \times 0.28 &= 2.8560 \\ 7.50 \times 3.60 &= 27.0000 \\ 1.90 \times 2.15 &= 4.0850 \\ 7.50 \times 5.40 &= 40.5000 \\ 2.00 \times 1.50 &= 3.0000 \\ \text{計} &= 169.3010 \\ &169.30\text{m}^2 \end{aligned}$$

作製者

昭和59年10月5日(作製)

縮尺 1/250

申請人

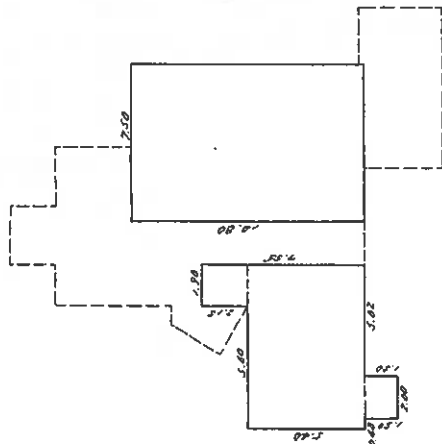
(弘文館印刷)

774081-774082

46番2

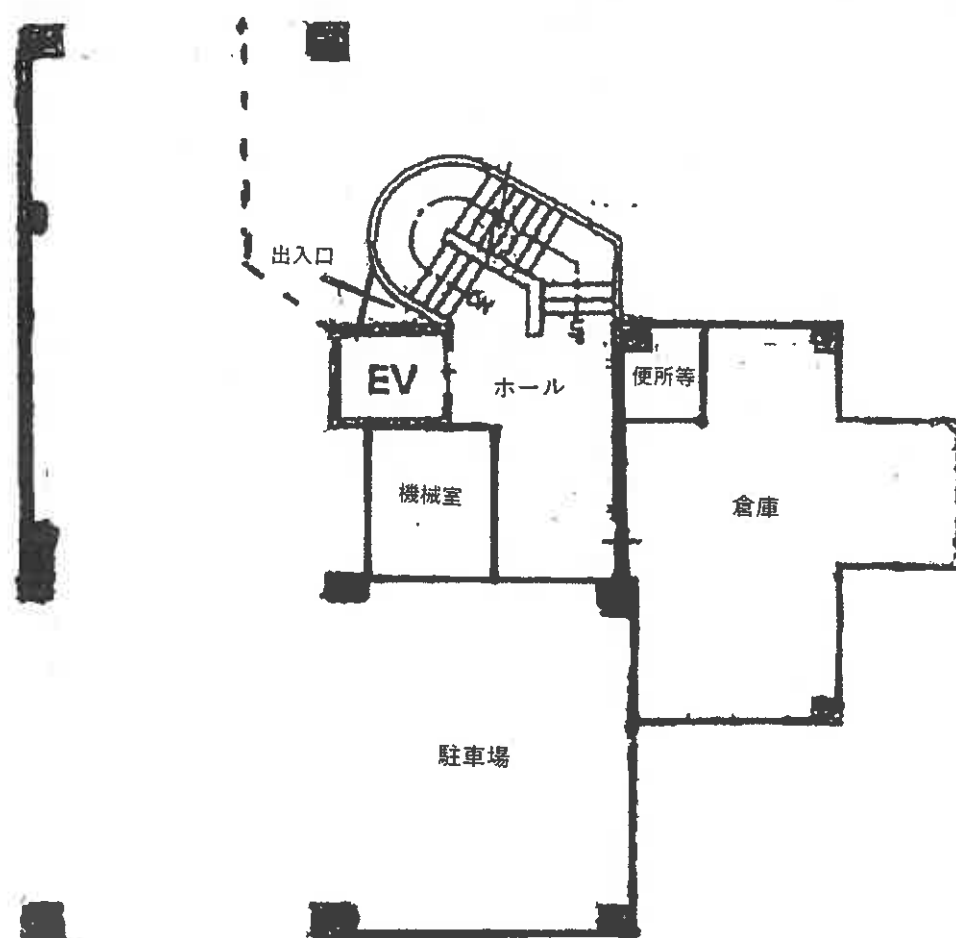
建物の所在 神戸市長田区松川町1丁目46番地2

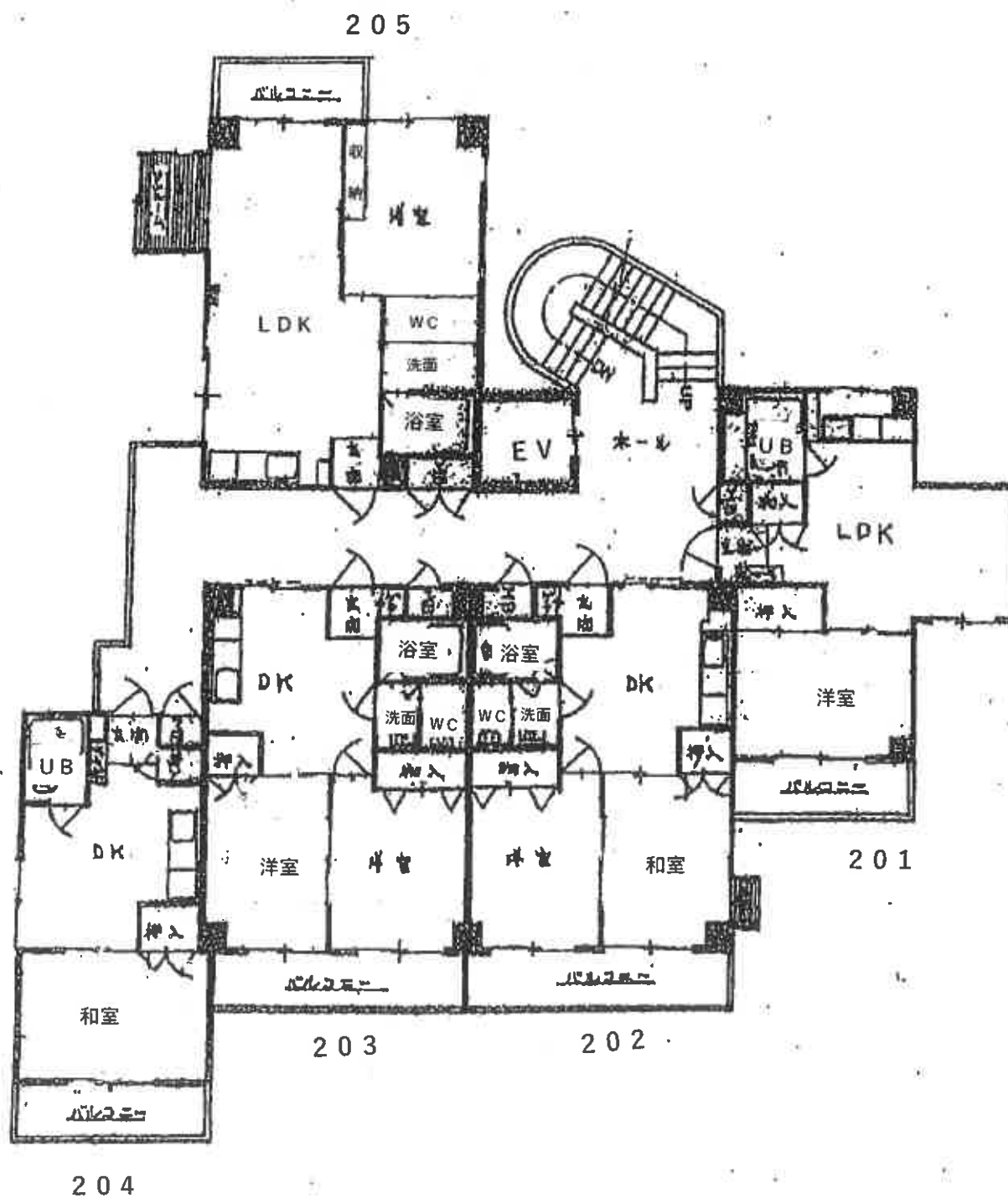
5 階



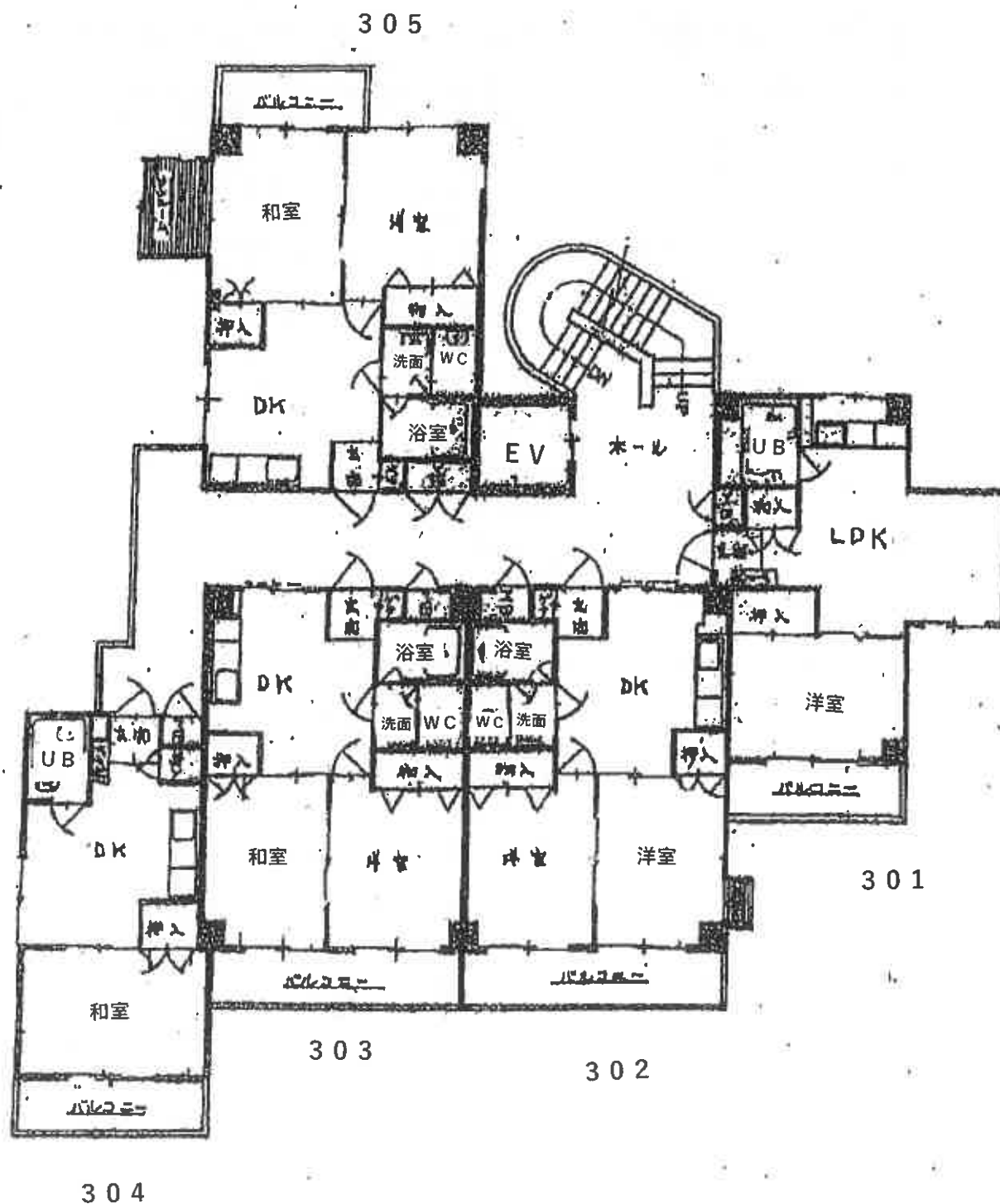
$$\begin{aligned} 7.50 \times 10.80 &= 81.0000 \\ 1.90 \times 2.15 &= 4.0850 \\ 7.50 \times 5.40 &= 40.5000 \\ 2.00 \times 1.50 &= 3.0000 \\ \text{計} &= 128.5850 \\ &128.58\text{m}^2 \end{aligned}$$

縮尺 1/250

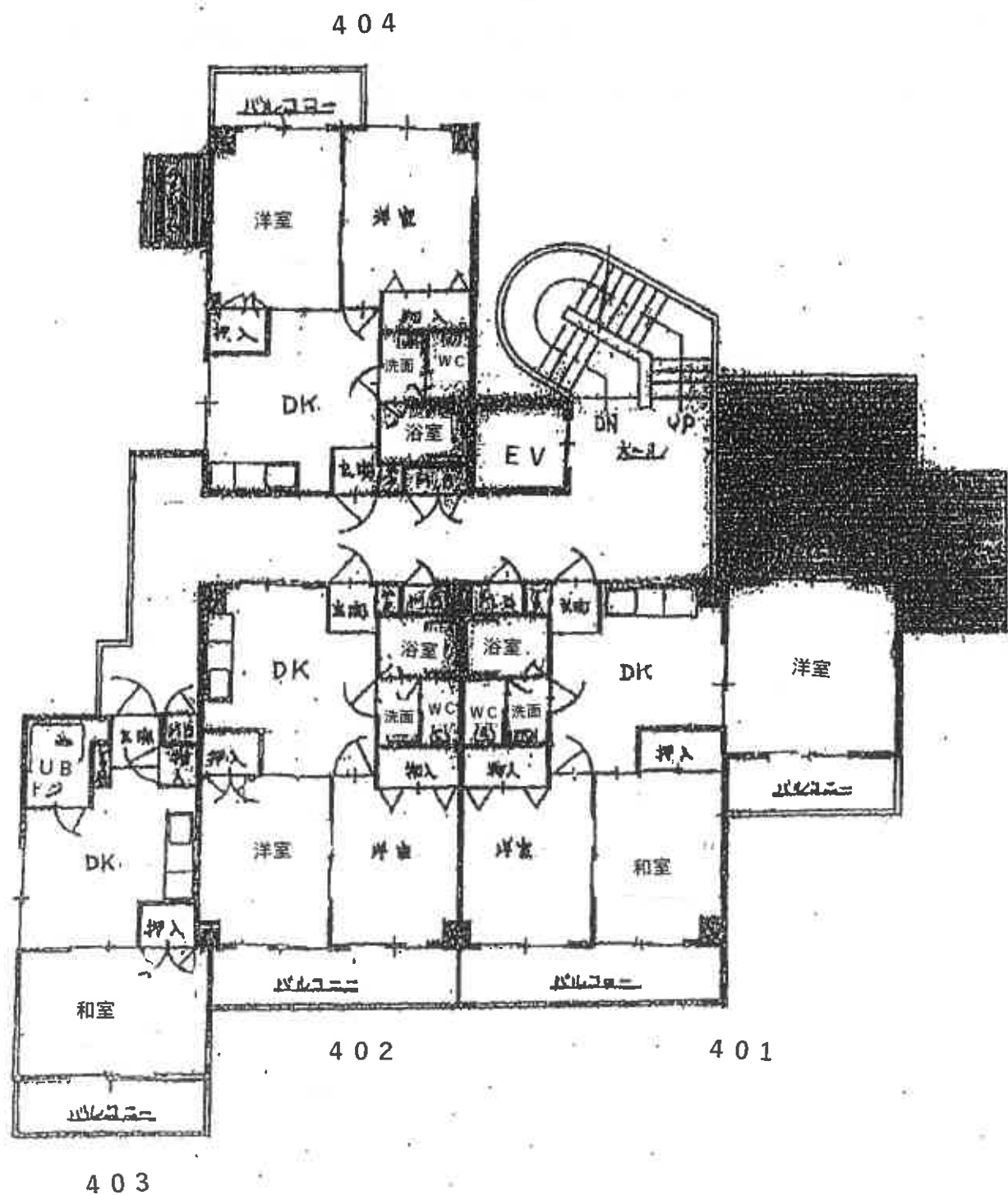




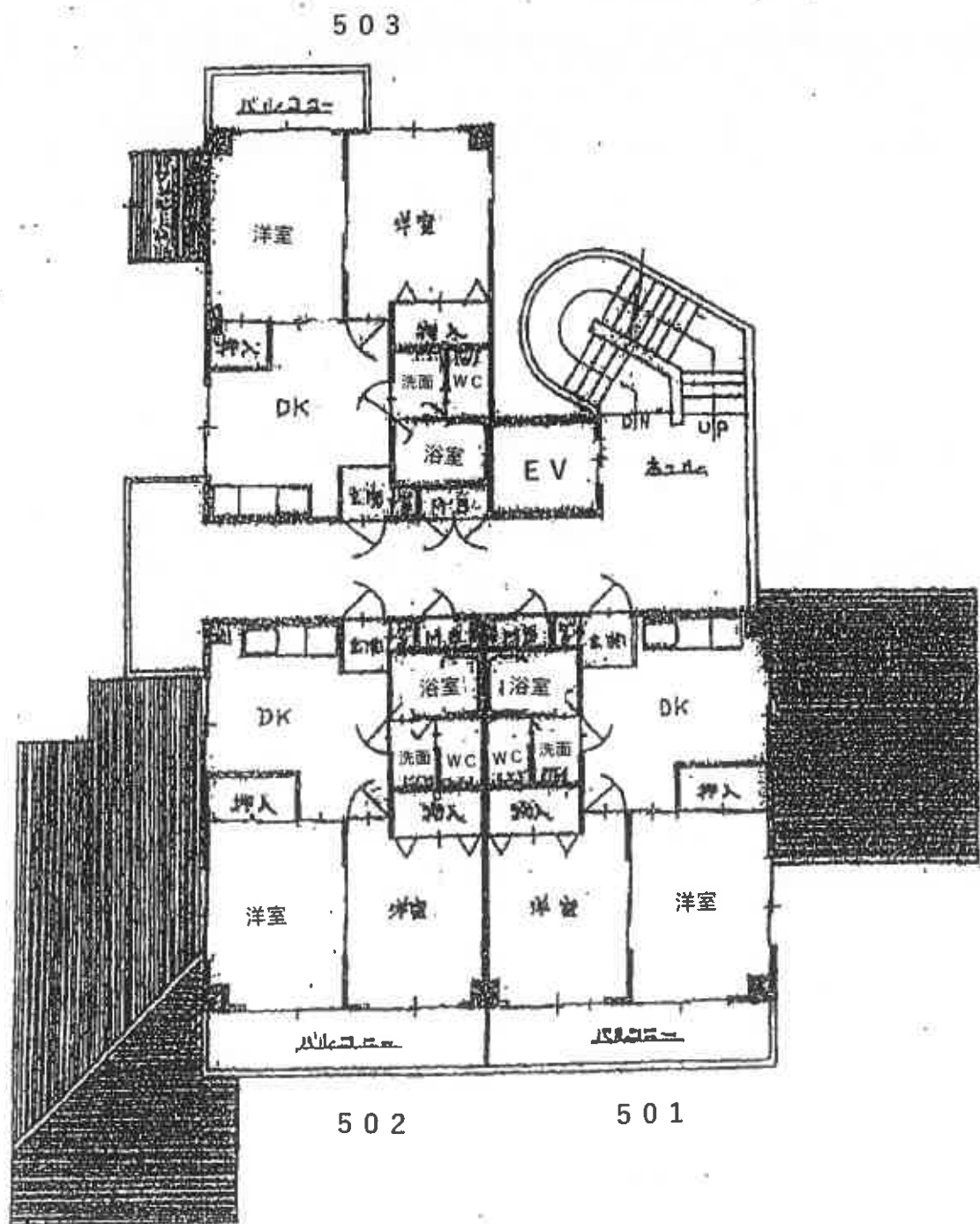
建物間取略図



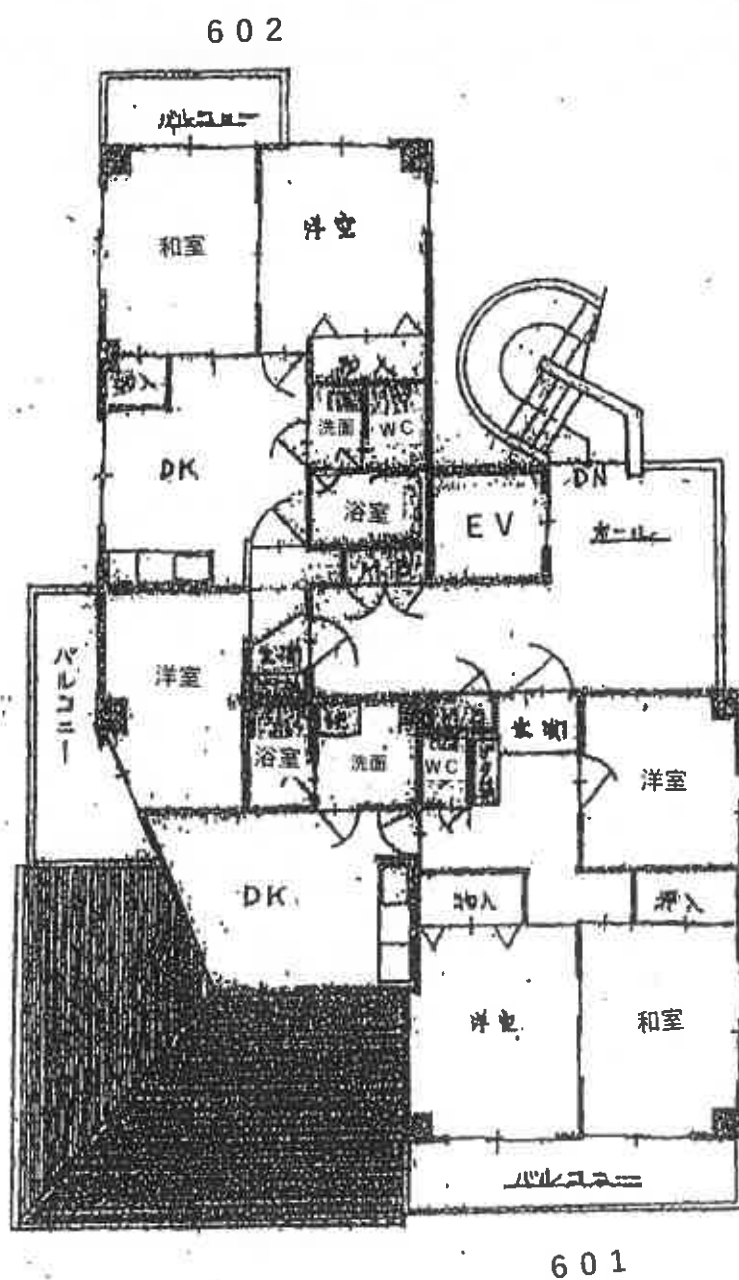
建物間取略図



建物間取略図



建物間取略図





現況写真



現況写真