

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 場 所 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 27 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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	6,630,000 5,304,000	一括	1,326,000	47,617	14,611
1	150,000				
2	1,690,000				
3	640,000				
4	3,030,000				
5	1,120,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
 地 番 1 番 2 4
 地 目 宅地
 地 積 13.69 平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
 地 番 1 番 2 7
 地 目 宅地
 地 積 147.68 平方メートル
- 3 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
 地 番 1 番 4 9
 地 目 宅地
 地 積 56.31 平方メートル
- 4 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 1 番地 2 7
 家屋 番号 1 番 2 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 51.84 平方メートル
 2 階 28.35 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 58.84 平方メートル
 2 階 28.35 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目1番地49、1番地27、
1番地24

家屋 番号 1番49

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 34.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月30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1～5】

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4, 5】

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

- | | | | |
|---|-------|------------------------|----------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 2 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 13.69 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 2 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 147.68 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 4 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 56.31 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 1 番地 2 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 51.84 平方メートル |
| | | 2 階 | 28.35 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 58.84 平方メートル |
| | | 2 階 | 28.35 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目1番地49、1番地27、 1番地24
家屋 番号	1番49
種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	34.12平方メートル



令和8年(ケ)第60号
令和8年5月28日受理
令和8年 7 月 10 日提出



現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
 地 番 1 番 2 4
 地 目 宅地
 地 積 13.69 平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
 地 番 1 番 2 7
 地 目 宅地
 地 積 147.68 平方メートル
- 3 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
 地 番 1 番 4 9
 地 目 宅地
 地 積 56.31 平方メートル
- 4 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 1 番地 2 7
 家屋 番号 1 番 2 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 51.84 平方メートル
 2 階 28.35 平方メートル
- 5 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 1 番地 4 9、1 番地 2 7、
 1 番地 2 4
 家屋 番号 1 番 4 9



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	34.12 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市北区鈴蘭台東町4丁目1番10号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階：約58.84㎡（未登記増築約7㎡） 2階：公簿上の記載にほぼ同一である。		
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住居（空き家）として利用し、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	「その他の事項（5枚目）」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神戸市北区鈴蘭台東町4丁目1番10号			
土地				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件5			
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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車庫として利用し、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	「その他の事項（5枚目）」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況について、債務者兼所有者の表札はなく、A（前所有者）の姓が表示され、立入調査の際にはAら家族のものと思われる動産類の存在、Aら家族宛ての郵便物があつた。また、関西電力株式会社からの回答書によれば、契約者はAとのことであつた。他方、債務者兼所有者の占有を示すものはなかった。関係人の陳述及び立入調査の結果から、第三者の占有の可能性がないと思われるため、3枚目及び4枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地、物件2土地及び物件3土地について
- (1) 物件1土地、物件2土地及び物件3土地は物件4建物及び物件5建物の敷地として一体利用されている。
- (2) 北側通路部分（建築基準法上の道路には該当しない）に道路負担があるか否かは判然としない。
- (3) 敷地内の木々が繁茂しており、敷地内は荒れた状態となっている。
- 3 物件4建物及び物件5建物について
- (1) 物件4建物の東側の縁側及び和室の一部が未登記増築されていると思われる。
- (2) 物件4建物について、1階及び2階のどの部屋においても、動産類が非常に多く詳細には確認できなかったが、目視で確認した限りでは、築年数が古いため、経年劣化相当のいたみ、汚れ、しみ等が散見され、全体的にいたみが激しい印象を受けた。
- (3) 物件5建物は2つ車庫があり、東側の車庫にはナンバープレートがない自動車が残置しており、西側の車庫には動産類（オートバイ含む）が残置してあつた。
- 4 債務者兼所有者宛に照会書を送付したが、回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

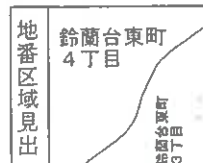
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 Aさん家族が住んでいました。 2 車庫にある自動車はAさん家族のものだと思います。 3 最後はAさんと息子さんが住んでいたと思います。 4 債務者兼所有者の方は知りません。
■神戸市北区役所協働課	1 市販の地図では北区鈴蘭台東町4-1-9となっているのですが、住居表示は北区鈴蘭台東町4-1-10です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月1日(月) 10:10-10:20	執行官室	債権者会社の担当者から事情聴取(電話・発信)
R8年6月3日(水) 10:50-11:20	神戸地方法務局 北出張所	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年6月3日(水) 11:30-11:45	神戸市北区役所 協働課	住所地の確認のため事情聴取
R8年6月3日(水) 11:55-12:10	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函
R8年6月3日(水)	執行官室	債務者兼所有者宛てに照会書を送付(110円切手添付、110円切手添付返信用封筒同封)
R8年6月10日(水) 9:45-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取、評価人帯同
R8年6月30日(火)	執行官室	関西電力株式会社宛てに照会書を送付(送料110円切手、110円切手添付返信用封筒同封)
年 月 日()		
(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年6月10日 目的物件のうち、物件4は解錠の必要がなかったので、立会人Bの立会いの下、建物内に立ち入った。また、物件5は施錠されていたので、立会人Bの立会いの下、解錠技術者が解錠し、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

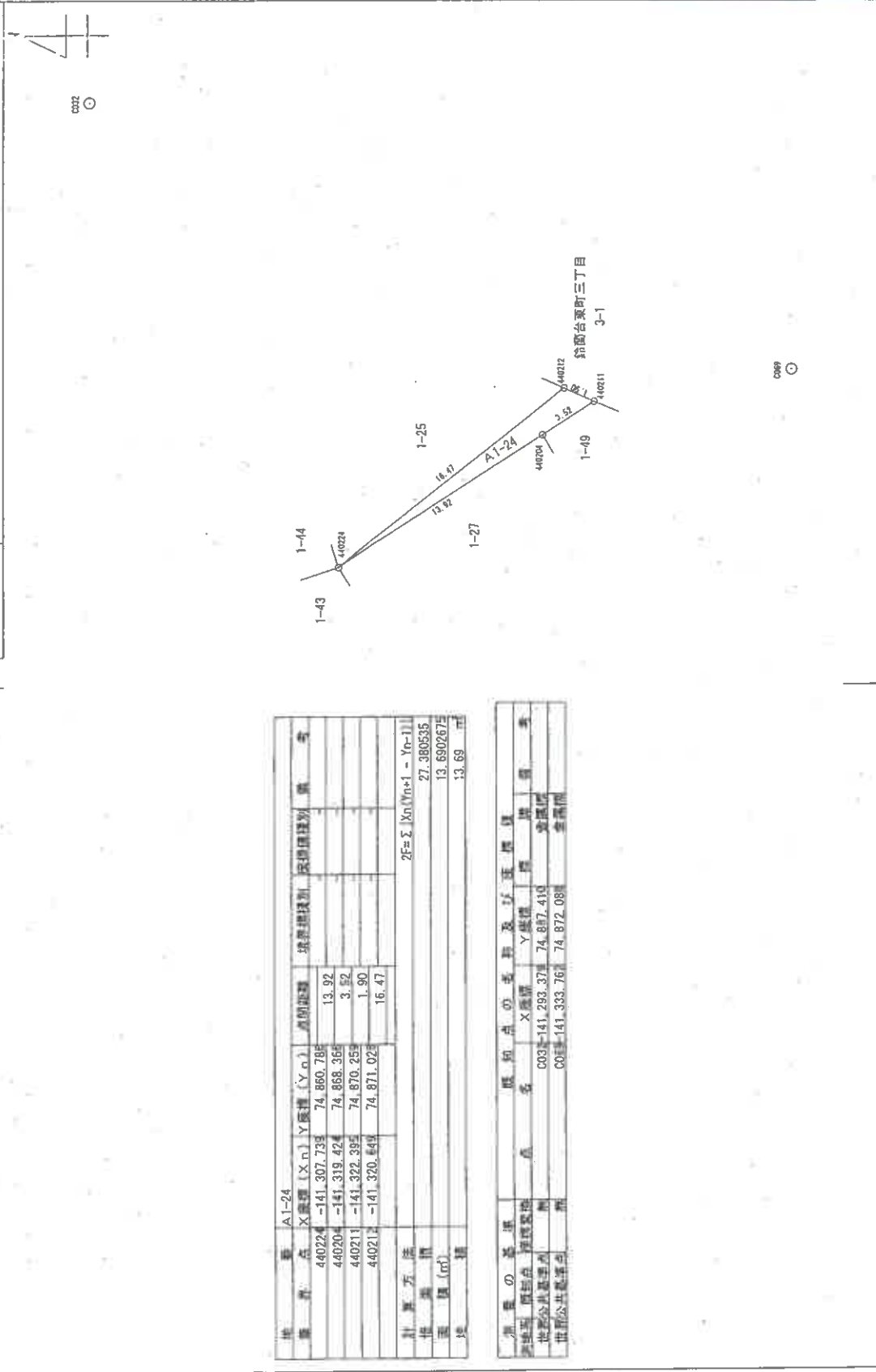
+74922.500



請求 部分	所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目					地 番	1番27			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又 は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成22年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年3月24日		補 事 記 項		

登記年月日：平成22年3月24日

地番	1-24	土地所在	西
土地の所在	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目		



地番	点	A1-24	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	辺長 (m)	方位角 (度)
1-43	44022	-141.307.733	74.860.782	13.92		
1-44	44020	-141.319.424	74.868.365	3.52		
1-25	44021	-141.322.395	74.870.253	1.90		
1-27	44021	-141.320.443	74.871.023	16.47		
計算方法	$2F = \sum (X_n Y_{n+1} - Y_n X_{n+1})$					
面積 (㎡)	27.380535					
辺長 (m)	13.6902675					
地番	13.69					

測量の基準	点	座標 (X, Y)	座標 (X, Y)
測量の基準	点	X座標	Y座標
測量の基準	点	74.867.410	74.872.080
測量の基準	点	74.872.080	74.872.080

作成者	縮尺	1/250
申請人	縮尺	1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成22年3月24日

公用

土地積測量図

1-27

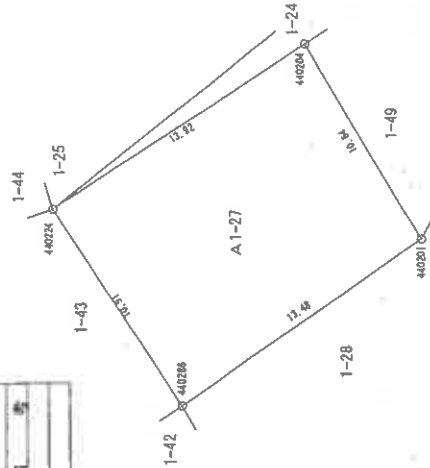
地番

神戸市北区鈴蘭台東町四丁目

土地の所在

境界点	A1-27	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	積算面積	積算面積
44028	-141.313.68	74.851.63	13.48			
44020	-141.324.84	74.859.10	10.64			
44024	-141.319.42	74.868.36	17.92			
44022	-141.307.73	74.860.78	10.91			
計算方法						$2F = \sum X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})$
積算面積						295.362413
面積 (㎡)						147.6812065
面積						147.68 ㎡

境界点	X座標	Y座標	点間距離
44028	0034-141.293.31	74.887.41	13.48
44020	0063-141.333.76	74.872.08	17.92
44024			
44022			



0063

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

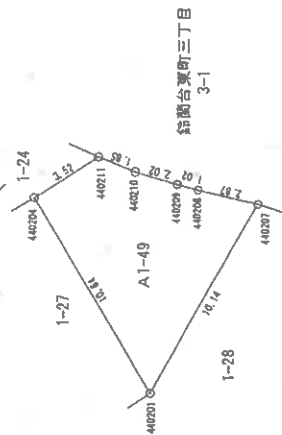
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成22年3月24日

地番	1-49	土地所在図
土地の所在	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目	

地番	点	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界線種別	面積換算係数
A1-49	440201	-141.324.84	74.858.234	10.14		
	440202	-141.329.841	74.868.030	2.87		
	440203	-141.327.054	74.868.721	1.02		
	440204	-141.326.063	74.868.983	2.02		
	440211	-141.324.114	74.869.561	1.85		
	440204	-141.322.395	74.870.258	3.52		
				10.64		
計算方法				$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$		
境界線長				112.630820		
面積 (㎡)				56.3154100		
備 考				56.31		

測量の基準	測量点の名称及び座標	点	X座標	Y座標	備 考
測量系	測量点	440201	-141.347.084	74.866.965	金沢市
世界公共測量点		440202	-141.333.767	74.871.000	金沢市
世界公共測量点					



440201

440202

作成者	縮尺	1 / 250
申請人	縮尺	1 / 250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

本国画は3版をA4版に縮小したものである

面圖

5.46.8.5

家 屋 番 号

Handwritten signature

建築物の所在

御平井女重正

鈴蘭台東町 4丁目1-27

昭和 46 年 5 月 15 日

三

弘文堂印

148563

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

需求: 6-5

(12枚目)

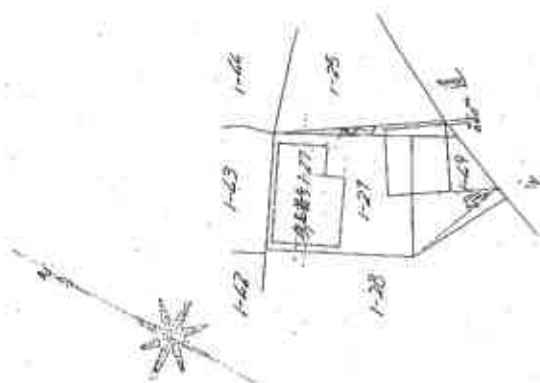
登記年月日：昭和60年4月3日

5.60.4.3
各階平面図

建物図面図
各階平面図

家屋番号
1-48

建物の所在
神戸市北区鈴蘭町東町丁目1-69 1-27 1-26



作製者

1/1
図尺

申請人

1/1
図尺
1/500

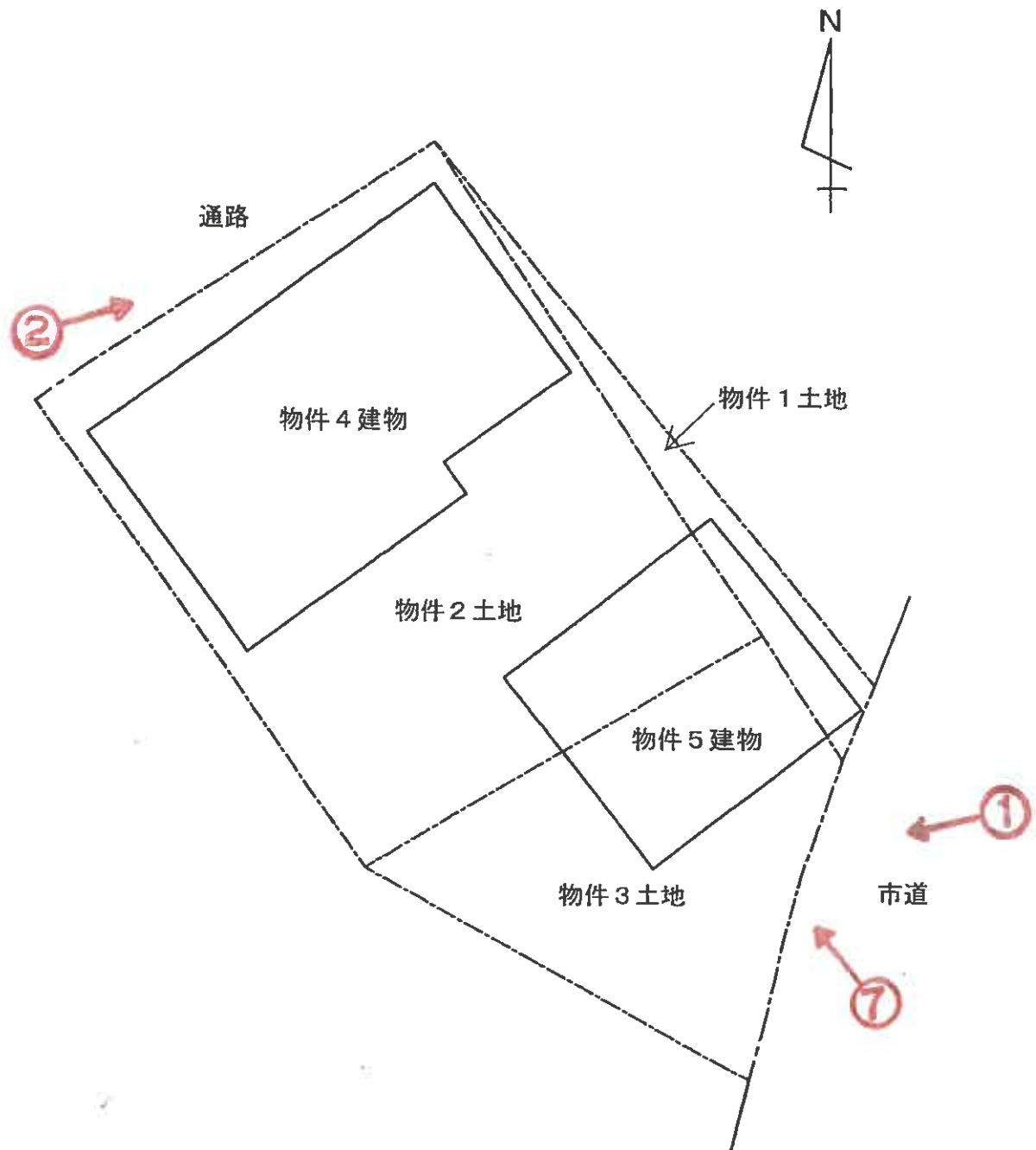
(兵庫県土州家屋調査士会印紙)

148579

本図面はA₄版をA₄版に縮小したものである

土地建物配置概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



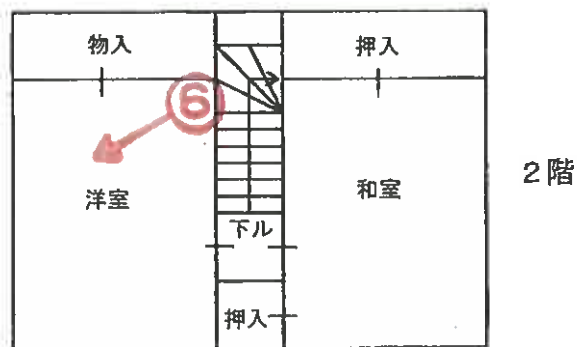
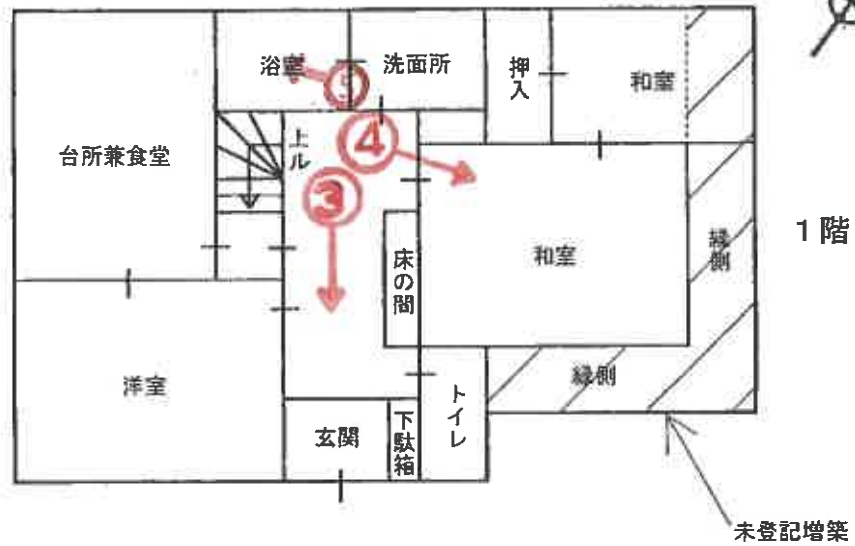
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

(○は写真番号および撮影位置・方向)

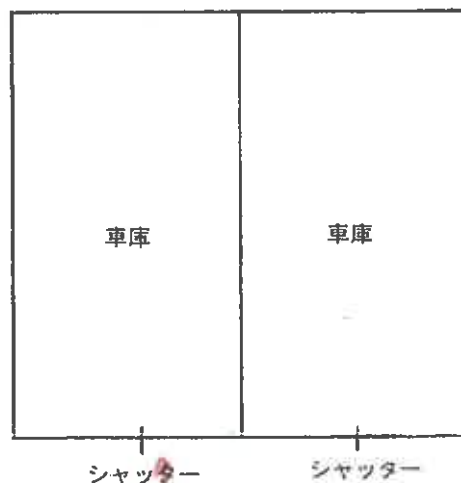
建物間取図



物件 4



物件 5





①



②



③



④



⑤



⑥



令和 8 年 (ケ) 第 60 号
令和 8 年 6 月 10 日 現地調査
令和 8 年 7 月 1 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

松崎 庄二

第1 評価額

一括価格	
金6,630,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金150,000円
物件2(土地)	金1,690,000円
物件3(土地)	金640,000円
物件4(建物)	金3,030,000円
物件5(建物)	金1,120,000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の内訳価格は物件4・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4・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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4・5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件4建物の1階現況床面積は約58.84㎡となっている。
	特 記 事 項		
	物件1～3土地は一体化した一団地として物件4・5建物の敷地となっている。 物件4建物の1階北東側に未登記増築約7㎡が認められる。よって、物件4建物の1階現況床面積は約58.84㎡となっている。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 鈴蘭台駅の東方 約600m（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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 217.68 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南東側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～3は一体化した一団地として物件4・5建物の敷地となっている。	
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	周辺は南方向に下り傾斜の地勢となっており、物件1～3の一団地も南東側市道とは高低差がある。 雑草雑木が繁茂し、長期間放置されているような状態である。 北西側に約1mの通路（建築基準法の道路に該当しない）が存するが、当該通路について道路負担があるか否かは判然としない。	

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46年8月1日 新築 経過年数 55 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 : 吹付等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 合板等 床 : タタミ等 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	劣る
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。 ・屋根及び外壁には藁が這っており、室内には家財道具等が放置された状態である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

区 分	主である建物
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12月25日 新築 経過年数 42 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 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリート打ち放し 内 壁 : コンクリート打ち放し 天 井 : コンクリート打ち放し 床 : コンクリート 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: 車庫 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
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。 ・外壁にヒビ割れ、コンクリートの剥がれ等が見られる。 ・ナンバープレートが外された車が残置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

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
1	70,100	0.73	13.69	0.80	560,000
2	70,100	0.73	147.68	0.80	6,050,000
3	70,100	0.73	56.31	0.80	2,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸北-2）

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/㎡)
 $61,100 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/88 \approx 70,100$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：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
 $100/97 \times 100/97 \times 100/93 \times 100/100 \approx 100/88$

イ 個別格差：地勢劣る、形状劣る、方位優る等(0.73)

ウ 地 積：登記記載数量

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・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
4	180,000	約 87.19	0.03	470,000
5	100,000	34.12	0.03	100,000

ウ 現価率：物件4・5

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(3%)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
1	560,000	0.60	法定地上権	340,000
2	6,050,000	0.60	法定地上権	3,630,000
3	2,310,000	0.60	法定地上権	1,390,000
				計 5,360,000

※ 物件4・5に係るそれぞれの土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の床面積比から全敷地に対し、物件4は72%、物件5は28%と求め、物件4・5の土地利用権等価格を下記の通り評定した。

物件4：5,360,000円 × 0.72 ≒ 3,860,000円

物件5：5,360,000円 × 0.28 ≒ 1,500,000円

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	560,000	-340,000		1.00	0.70	150,000
2	6,050,000	-3,630,000		1.00	0.70	1,690,000
3	2,310,000	-1,390,000		1.00	0.70	640,000
4	470,000	+3,860,000	1.00	1.00	0.70	3,030,000
5	100,000	+1,500,000	1.00	1.00	0.70	1,120,000
一 括 価 格 (合 計)						6,630,000

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 (神戸北-2)

所 在 : 神戸市北区鈴蘭台東町7丁目4番11
「鈴蘭台東町7-4-21」

価 格 : 61,100円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「鈴蘭台」駅より道路距離950m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 239㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員4.2m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 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和8年度)

物件1 : 513,019円

物件2 : 5,534,160円

物件3 : 2,110,160円

物件4 : 1,392,600円

物件5 : 538,800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

- 1 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
 地 番 1 番 2 4
 地 目 宅地
 地 積 13.69 平方メートル
- 2 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
 地 番 1 番 2 7
 地 目 宅地
 地 積 147.68 平方メートル
- 3 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目
 地 番 1 番 4 9
 地 目 宅地
 地 積 56.31 平方メートル
- 4 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 1 番地 2 7
 家屋 番号 1 番 2 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 51.84 平方メートル
 2 階 28.35 平方メートル
- 5 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町四丁目 1 番地 4 9、1 番地 2 7、
 1 番地 2 4
 家屋 番号 1 番 4 9



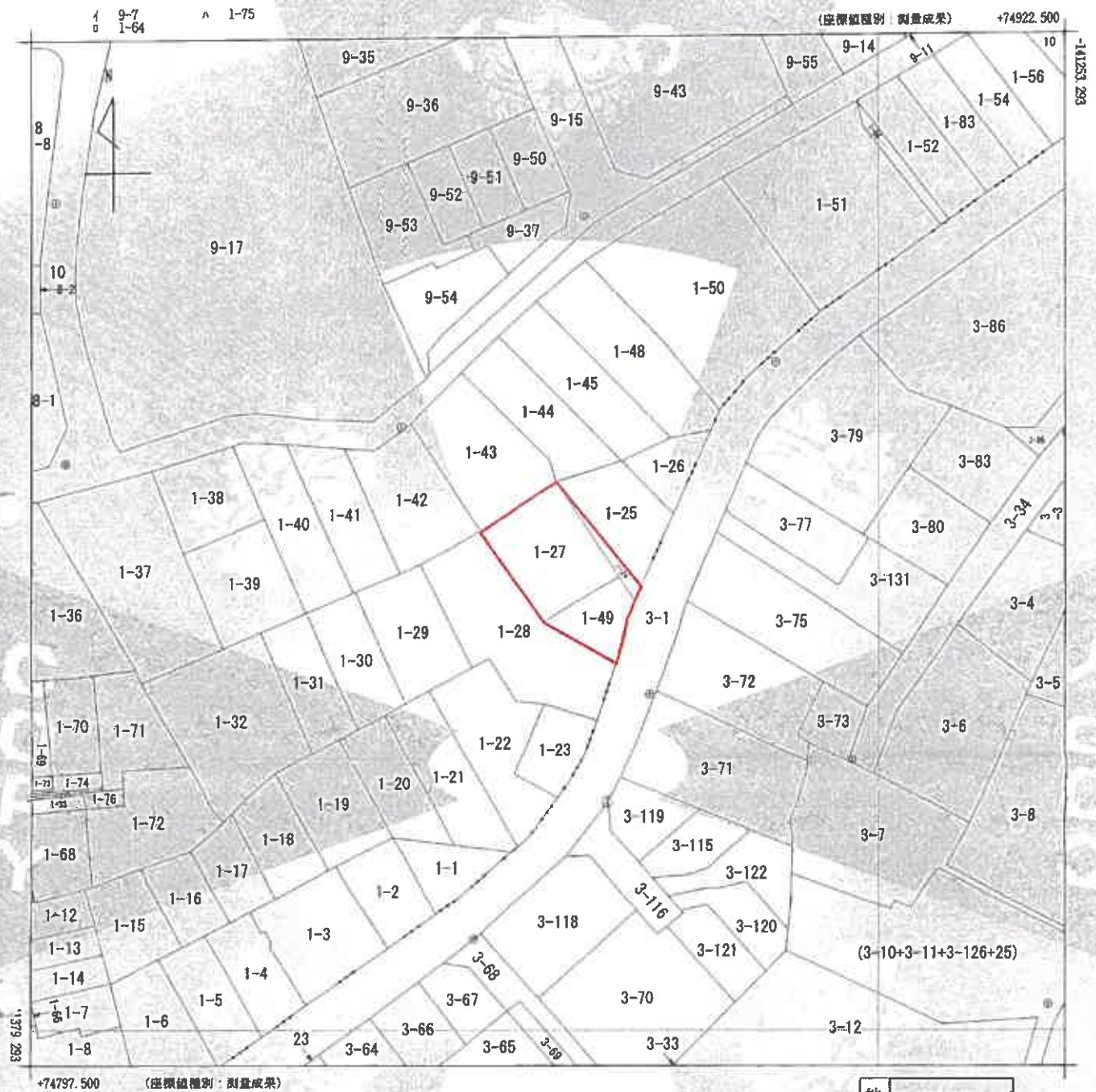
物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	3 4 . 1 2 平方メートル





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



地番区域見出

請求部	所 在	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目				地 番	1番27			
出 力 縮尺	1/500	精 度 区 分	甲	座標系番号又は記号	V	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成22年3月			鋪 付 年 月 日 (原図)	平成22年3月24日			補 記 項		

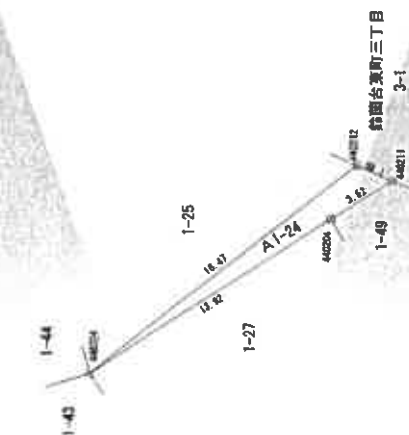
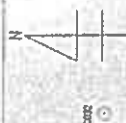
これは地図に記録されている内容を証明した 1 面である。

令和8年4月14日
神戸地方法務局北出張所
3654 登記官

地凶整理番号：M03654
(1/1)

縮版図

目丁四町東區北市戸押



地 點	A	A-2	X 價值 (X _n)	Y 價值 (Y _n)	平均年量	堆積時間(年)	堆積層數(層)	備 註
	440224	-141	307.724	74 860.740	13.92			
	440224	-141	319.424	74 868.360	3.52			
	440211	-141	323.355	74 870.250	1.90			
	440211	-141	320.646	74 871.010	15.47			
計算公式					$Y_n = \frac{1}{n} [Y_1 + Y_{n-1} + Y_{n-2}]$			
堆 積 層 數					27.386536			
堆 積 厚 度 (m)					12.6602675			
堆 積 量					13.69 m			

河川の流量		河川点の名称及び経緯度			
国名	河川名	地点	又、距離	緯度	経度
中国	黄河		(102°-14)	74 887.410	全陽
中国	黄河		(102°-14)	74 887.410	全陽
中国	黄河		(102°-14)	74 887.410	全陽

中環

梅兄

作者

平成22年 2月 25日作成

縮尺	1/250
----	-------

重慶地方技術局北碚分所

2024-03-10

縮版図

地圖整理番号：M03653

登記年月日：平成22年3月24日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である
令和8年4月14日 神戸地方広域測量所

登記号

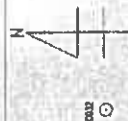
縮版図

地図整理番号：M03655

土地の所在
土地の所在
土地の所在

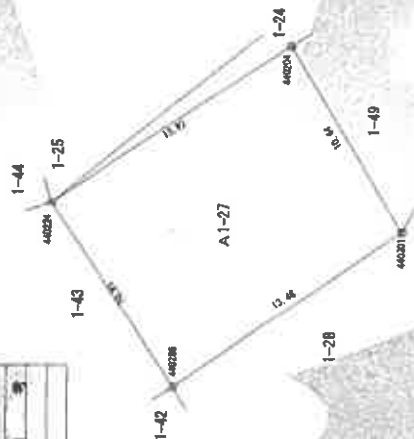
地番
1-27

神戸市北区鈴瀬台東町四丁目



地番	A1-27	X座標 (X0)	Y座標 (Y0)	面積 (㎡)	面積 (㎡)
440204	-141.324	74.851	13.48		
440201	-141.324	74.859	10.64		
440204	-141.319	74.858	13.92		
440204	-141.307	74.860	10.91		
計算方法	$S = \sum (X_n Y_{n+1} - Y_n X_{n+1})$				
面積 (㎡)	295.38413				
面積 (㎡)	147.692065				
面積 (㎡)	147.68				

測量の基準	測量の基準	測量の基準	測量の基準	測量の基準
測点	測点	測点	測点	測点
測点	測点	測点	測点	測点
測点	測点	測点	測点	測点
測点	測点	測点	測点	測点



地図整理番号

縮尺
1 / 250

申請人

縮尺
1 /

作成者

縮版図

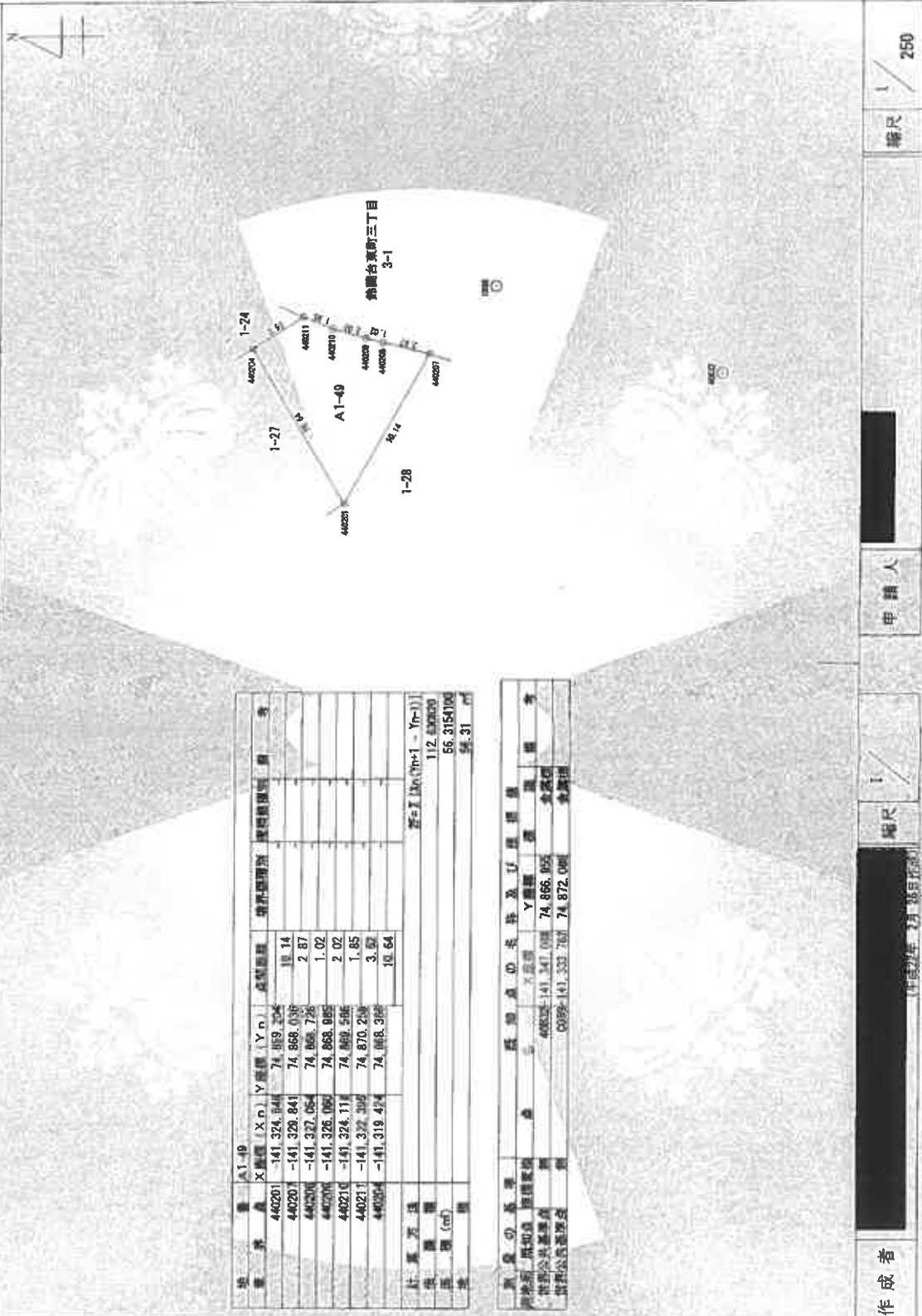
地圖整理番号: M03656

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。
令和8年4月14日 神戸地方法務局北出張所

令和8年4月14日

地址：地方志總局北山廳所

附录四

[illegible]

登記年月日：昭和60年4月3日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和8年4月14日 神戸地方建設局北出事務所

登記官

縮版図

地図整理番号：M03658

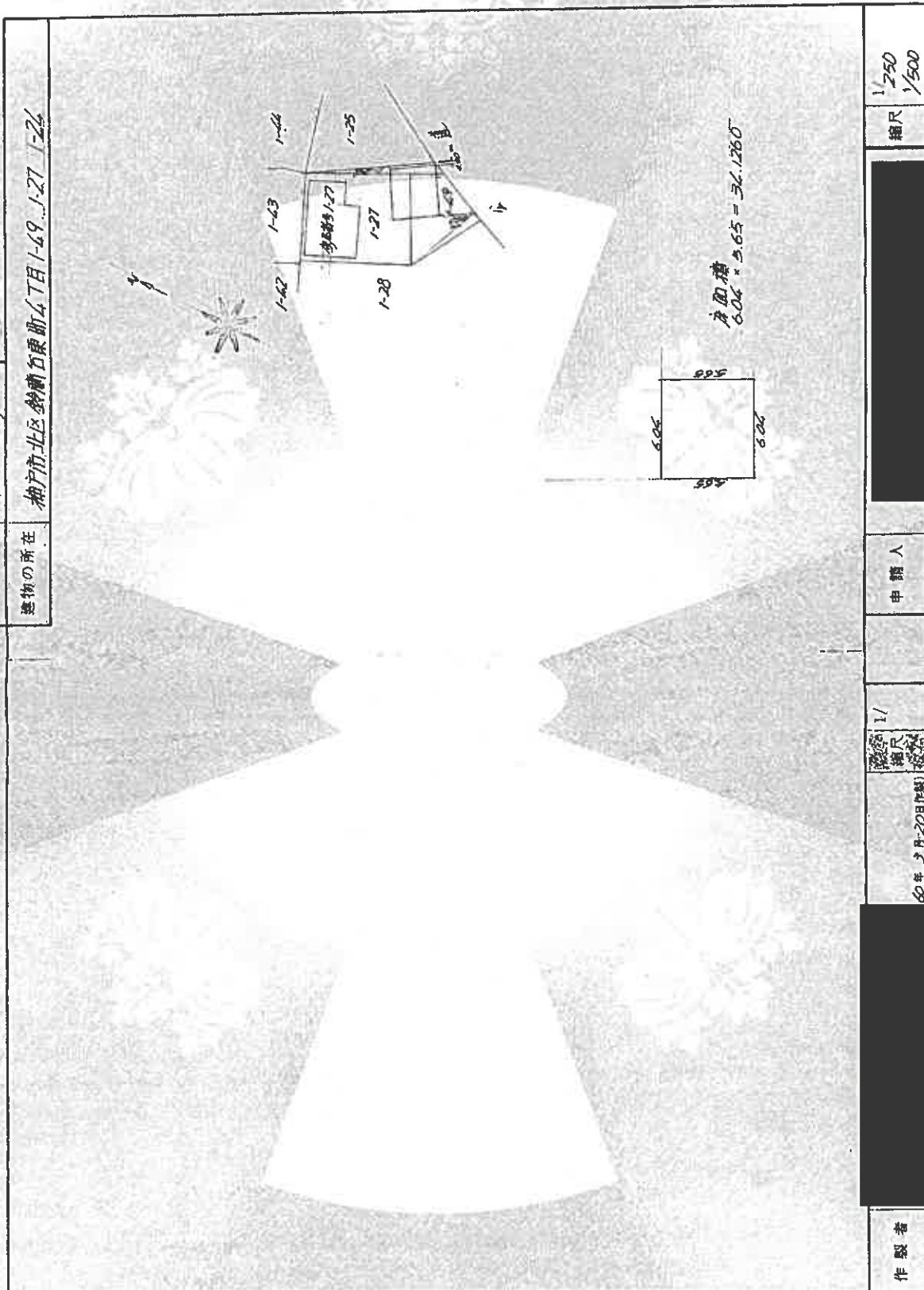
各階平面図
S.60.4.3

1-49

東屋番号

建物図面図
各階平面図

建物の所在
神戸市北区鈴蘭台東町4丁目1-49 1-27 1-26



作製者

縮尺 1/500
60年3月20日作成

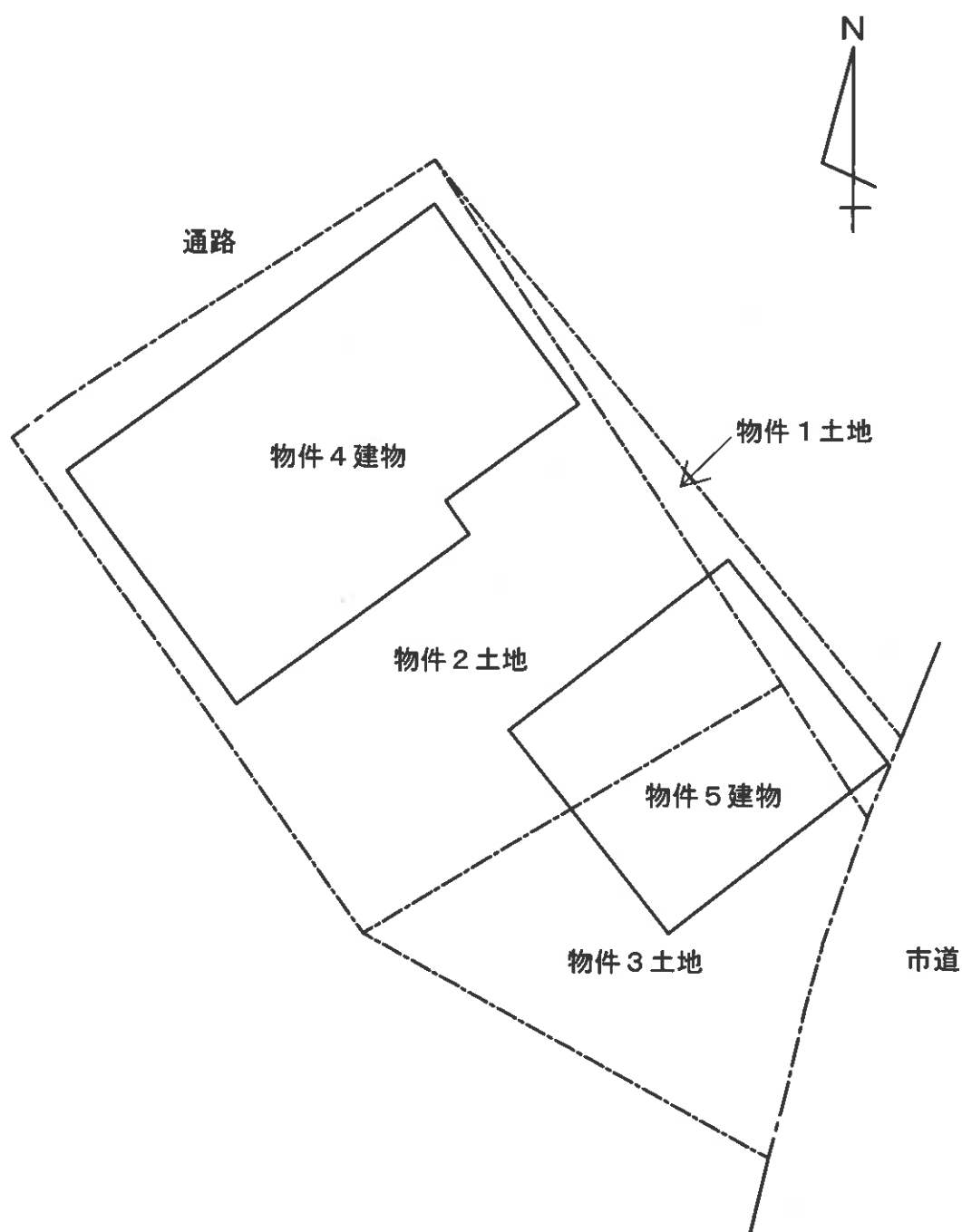
申請人

148579

(兵庫県土地家屋調査士会利用紙)

建物図面写

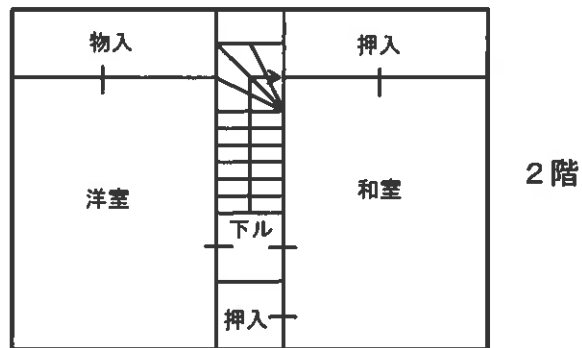
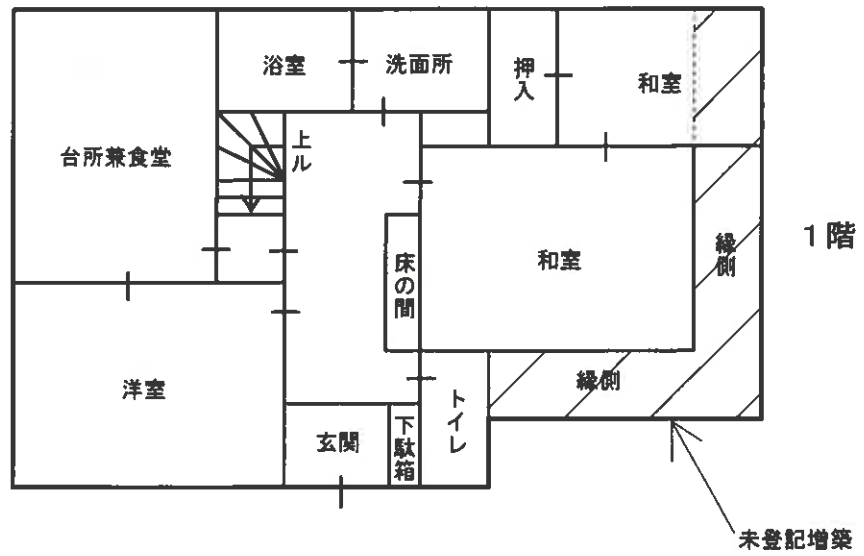
土地建物配置概略図



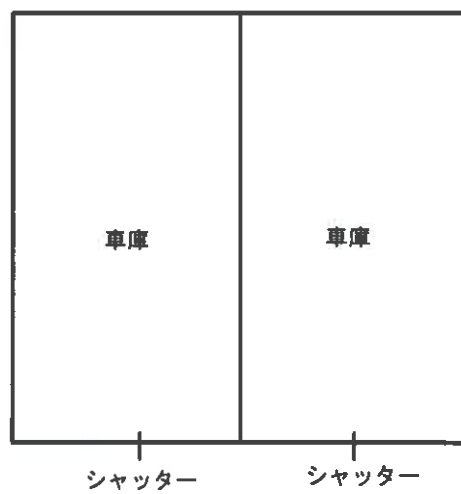
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

建物間取図

物件 4



物件 5



付 属 資 料

参 考 写 真

