

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 28 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 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 17 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 28 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, 2	1, 230, 000 984, 000	一括	246, 000	27, 325	6, 839
1	550, 000				
2	680, 000				



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町九丁目
 - 地 番 4 番 1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 70.45 平方メートル

- 2 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町九丁目 4 番地 1
 - 家屋 番号 4 番 1
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造瓦葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 34.02 平方メートル
 - 2 階 34.83 平方メートル
 - (現況)
 - 構 造 木造スレート葺 2 階建
 - (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 20.47 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 24 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, 2】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和9年2月28日まで

賃 料 月額5万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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九丁目
 地 番 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 0 . 4 5 平方メートル

- 2 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町九丁目 4 番地 1
 家屋 番号 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 4 . 0 2 平方メートル
 2 階 3 4 . 8 3 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 (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 2 0 . 4 7 平方メートル



令和8年(ヌ)第34号

令和8年 5月29日受理

令和8年 7月 9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 神戸市北区鈴蘭台東町九丁目

地 番	4 番 1
地 目	宅地
地 積	7 0 . 4 5 平方メートル

- 2 所 在 神戸市北区鈴蘭台東町九丁目 4 番地 1

家屋 番号	4 番 1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 3 4 . 0 2 平方メートル
	2 階 3 4 . 8 3 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	2 0 . 4 7 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九丁目4番9号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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、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2		
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：木造スレート葺 ☐ 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（ ☒ A） 上記の者が本件建物を、住居・車庫として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件２関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ■車庫 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■ ☒ A（占有者））の陳述／■提示文書（土地建物賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年3月1日	
最初の契約等	契約日	平成19年3月15日	
	期間	平成19年3月1日から ■平成21年2月28日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年3月1日から ■令和9年2月28日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	■占有者（ ☒ A ） ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金50,000円（毎月末日限り 翌月分支払） ☐ 前払（ ）分（ ）円 ☐ 相殺（ ）分（ ）円	
敷金・保証金		■ない ☐ ある（ ☐ 敷金（ ）円 ☐ 保証金（ ）円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐ 賃借権の譲渡・転貸には貸主の書面による承諾が必要	
その他		土地建物賃貸借契約書上の借主は ☒ B であり、 ☒ B は平成26年10月21日に死亡しているが、借主の変更に関する書類は作成されていない。	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者 ☒ A は、賃貸借契約書上の借主ではないが、 ☒ B の相続により借主の地位を承継しており、引き続き賃料を支払っていることから、事実上 ☒ A が借主であると考える。			

(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)

その他の事項

■ A ■ 立会いのうえ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1土地の北側は、一部舗装されている土地であるが、境界は判然としなかった(写真⑩参照)。
- 2 北側にシャッター付の掘り込み式車庫(附属建物符号1)がある。
- 3 物件2建物の門柱には、■ A ■ の氏が表記された表札があった。
- 4 玄関の郵便受け下部のガラスが割れており、発泡スチロールのようなもので補強されていた
(写真②)。
- 5 2階北東側洋室内には、大量の動産類が入っており、扉を開閉することが困難であったので、そ
の内部を確認することができなかった。
- 6 各部屋には動産類が多く、目視には限界があり、損傷等を詳細に確認することができなかった。
- 7 1階洗面所の床を歩くと、若干沈むような感じがした。
- 8 2階の天井には、雨漏れによるものと思われる染みのようなものがみられた。
- 9 建物の外壁は雨染みによる汚れが付着していた。

(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
■債務者	1 本件建物は管理会社を通じて他人に貸しています。 2 管理会社や借主の詳細は何もわかりません。
■ A	1 本件建物には私が住んでいます。 2 元々は亡くなった B が建てた家ですが、リカバリーハウスに売り、家賃を払ってそのまま住んでいます。 3 リカバリーハウスに管理してもらっています。 4 家賃は毎月遅れなく支払っています。 5 現在の貸主とは面識がありません。 6 猫2匹を飼っています。 7 物件内での事件、事故はありません。 8 隣地との境界等で争いはありません。 9 数年前に給湯器を交換しました。 10 屋根が古く、2階の部屋で雨漏りがする時があります。 11 2階北東側の洋室は荷物が多いため扉が開きません。 12 1階洗面所の床が軋むように感じます。
■有限会社リカバリーハウス	1 本件建物は当社が管理しています。 2 建物内には一度も入ったことがなく、建物内の状態はわかりません。 3 建物の修繕については、契約上、賃借人の負担で行っていただくことになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月1日(月) 12:15-12:30	神戸地方法務局北出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年6月1日(月) 13:10-13:20	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書を投函(返信用110円) ■外観写真撮影
令和8年6月1日(月) 13:45-13:51	執行官室	■債務者から事情聴取(電話発信)
令和8年6月9日(火) 17:55-18:10	執行官室	■管理会社から事情聴取(電話受信)
令和8年6月16日(火) 9:40-10:30	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■占有者 A から事情聴取
(特記事項) ■ 令和8年6月16日 評価人同行 ■ 令和8年6月16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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち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

(座標値種別：測量成果)

+75532.086

-141348.055



+75407.086

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	神戸市北区鈴蘭台東町九丁目				地番	4番1			
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23年3月				備付年月日(原図)	平成23年3月24日		補記事項		

登記年月日：平成23年9月5日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地積測量図

地番 4-1

土地の所在 神戸市北区鈴蘭台東町九丁目

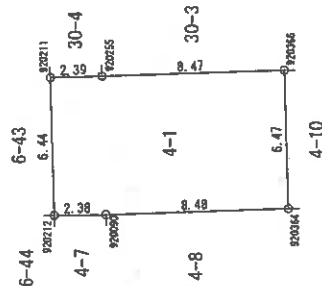
地番	点番	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界線種別	備考
4-1	920211	-141 405.51	75 472.62	6.44		
	920212	-141 405.72	75 466.17			
	920099	-141 408.11	75 466.21	2.38		
	920364	-141 416.59	75 466.52	8.48		
	920365	-141 416.80	75 472.99	6.47		
	920255	-141 407.90	75 472.69	8.47		
計算方法	920211	-141 405.51	75 472.62	2.39		
					$2F = \sum Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
	面積 (㎡)				140.91910	
	積算面積 (㎡)				70.45955	
積算率				70.45		n

0020

測量の基準	点番	X座標	Y座標	備考
測原点	920211	-141 405.51	75 472.62	TS
測原点	920212	-141 405.72	75 466.17	TS
測原点	920099	-141 408.11	75 466.21	TS
測原点	920364	-141 416.59	75 466.52	TS
測原点	920365	-141 416.80	75 472.99	TS
測原点	920255	-141 407.90	75 472.69	TS
測原点	920211	-141 405.51	75 472.62	TS

測量年月日	平成23年 2月 2日
測量系	V系

0020



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

各 階 平 面 図

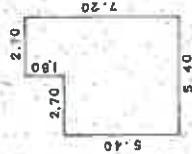
建 物 平 面 図

家屋番号 4-1

建物の所在 神戸市北区鈴蘭台東町9丁目4番地1

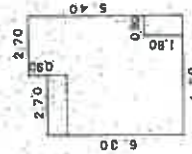
主たる建物

1 階



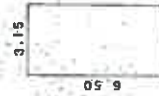
面積 計算	
2.70X 1.80=	4.8600
5.40X 5.40=	29.1600
面 積	34.0200
床 面 積	34.02 ㎡

2 階

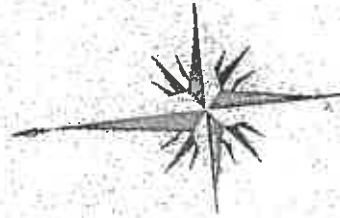


面積 計算	
2.70X 0.90=	2.4300
5.40X 4.50=	24.3000
4.50X 1.80=	8.1000
面 積	34.8300
床 面 積	34.83 ㎡

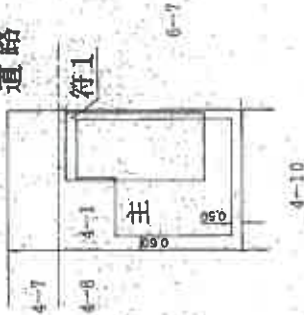
附属建物 符1



面積 計算	
3.15X 6.50=	20.4750
面 積	20.4750
床 面 積	20.47 ㎡



道路



作 製 者

申 請 入

縮 尺

1/250

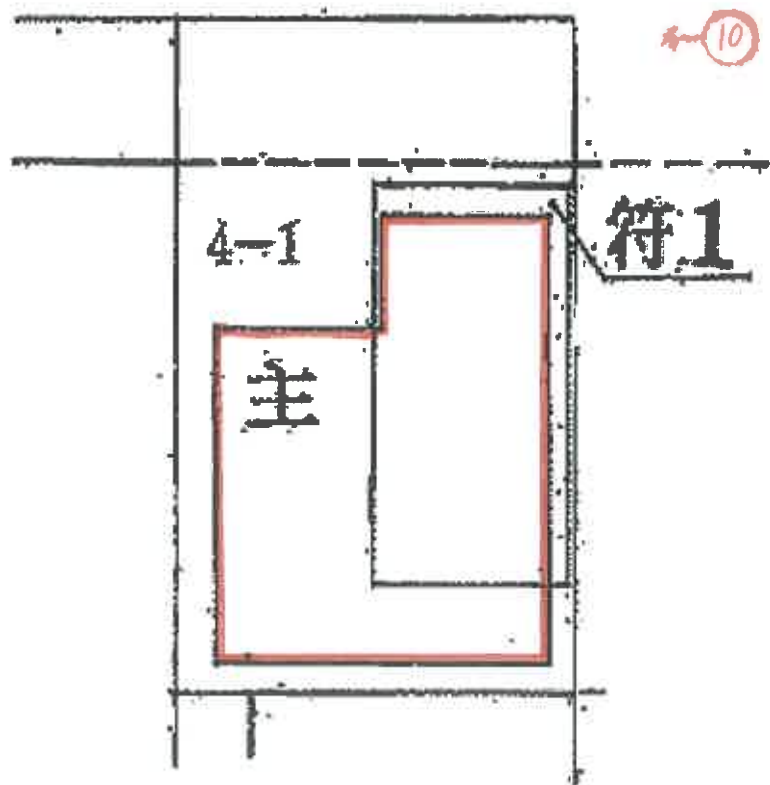
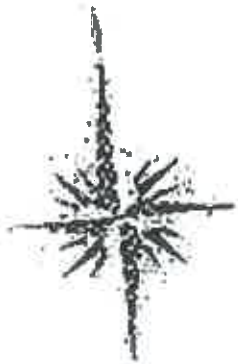
(印文並印刷)

149844

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)



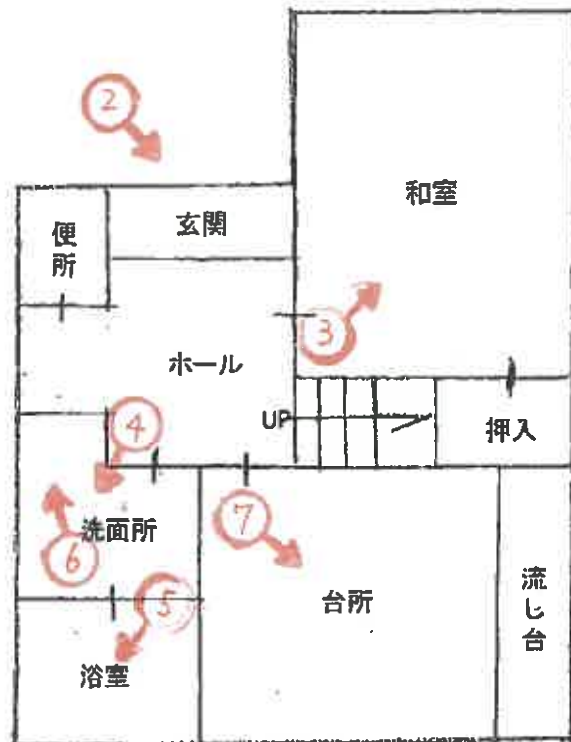
4-10

建 物 間 取 図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



附属建物



1階



2階



①



②

ガラス割れ



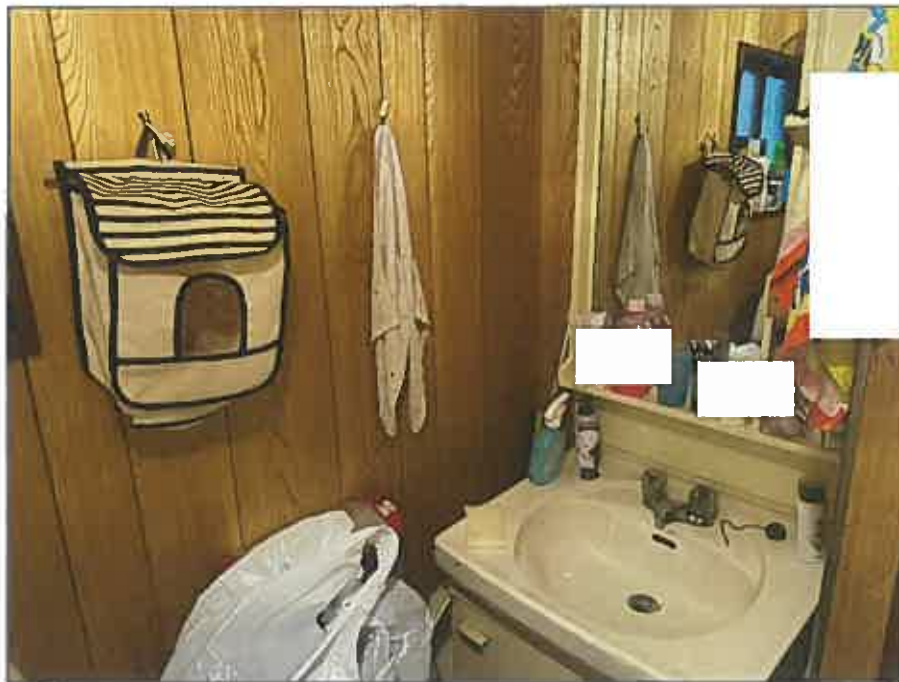
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



9



10



11

令和 8 年 (又) 第 34 号
令和 8 年 6 月 16 日 現地調査
令和 8 年 7 月 3 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

尾崎 潤

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,230,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金550,000円
物件2(建物)	金680,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	現況構造は木造スレート葺 2階建である。
	特 記 事 項		
	特にない		

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）

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 鈴蘭台駅の東方 約1.4km（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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 70.45 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北側 約5～6m私道 （建築基準法上の道路でない） 前面でやや広くなり幅員は一定していない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地等	
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	前面道路の一部は本件土地部分と思われるが、側溝が斜めに走っているなど、本件土地の私道負担部分は明確でない。西方から西側隣接地の前面までの道路は位置指定道路である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (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) 昭和60年9月16日 新築 経過年数 41 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 : スレート葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : センイ壁・板壁等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ・CFシート等 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	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。 室内は動産が多く立ち入りが困難な部屋もあった。猫を飼っており、雨漏り跡も見られた。 附属建物はいわゆる掘込み車庫でその仕様・品等は標準的で、保守管理の状態はやや劣る。奥行が建物図面の表示よりやや短いと思われた。

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）

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	58,800	0.70	70.45	0.85	2,460,000

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/㎡)
 $61,100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \approx 58,800$

◇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
 $100/99 \times 100/105 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/104$

イ 個別格差：地勢・私道負担等(0.70)

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、建物老朽化等の考慮

(2) 建物価格（物件2）

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
2	140,000	68.85	0.05	480,000
附属	70,000	20.47	0.05	70,000
				計 550,000

ウ 現価率

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
1	2,460,000	0.60	法定地上権	1,480,000

(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
1	2,460,000	-1,480,000		0.80	0.70	550,000
2	550,000	+1,480,000	0.60	0.80	0.70	680,000
一 括 価 格 (合 計)						1,230,000

ウ 占有減価修正： 賃借人の存在等

エ 市場性修正： 前面道路が建築基準法上の道路でなく再築にやや難があること

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 : 1,968,091円

物件2 : 1,623,800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 建物間取図

6 現況写真

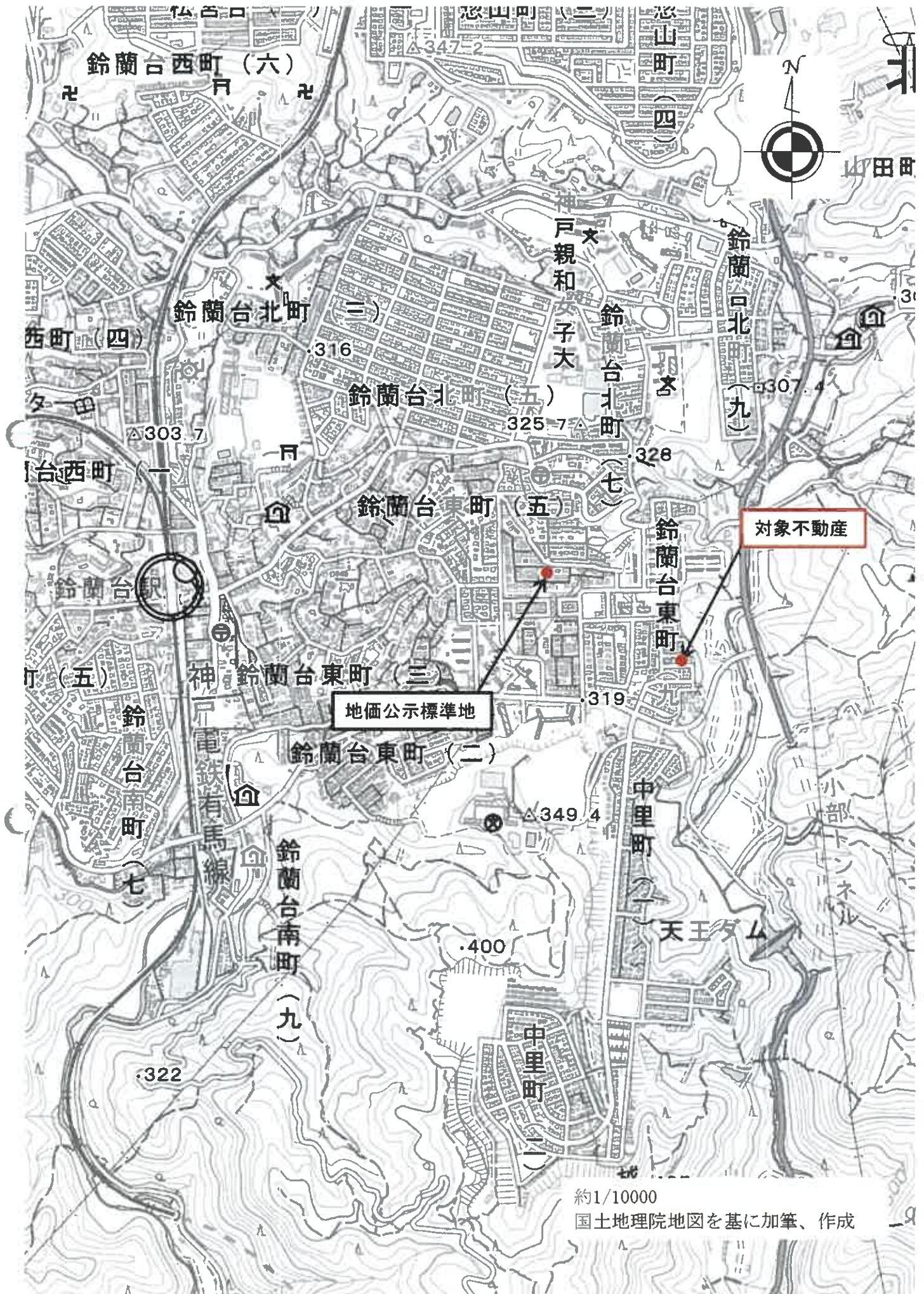
以 上

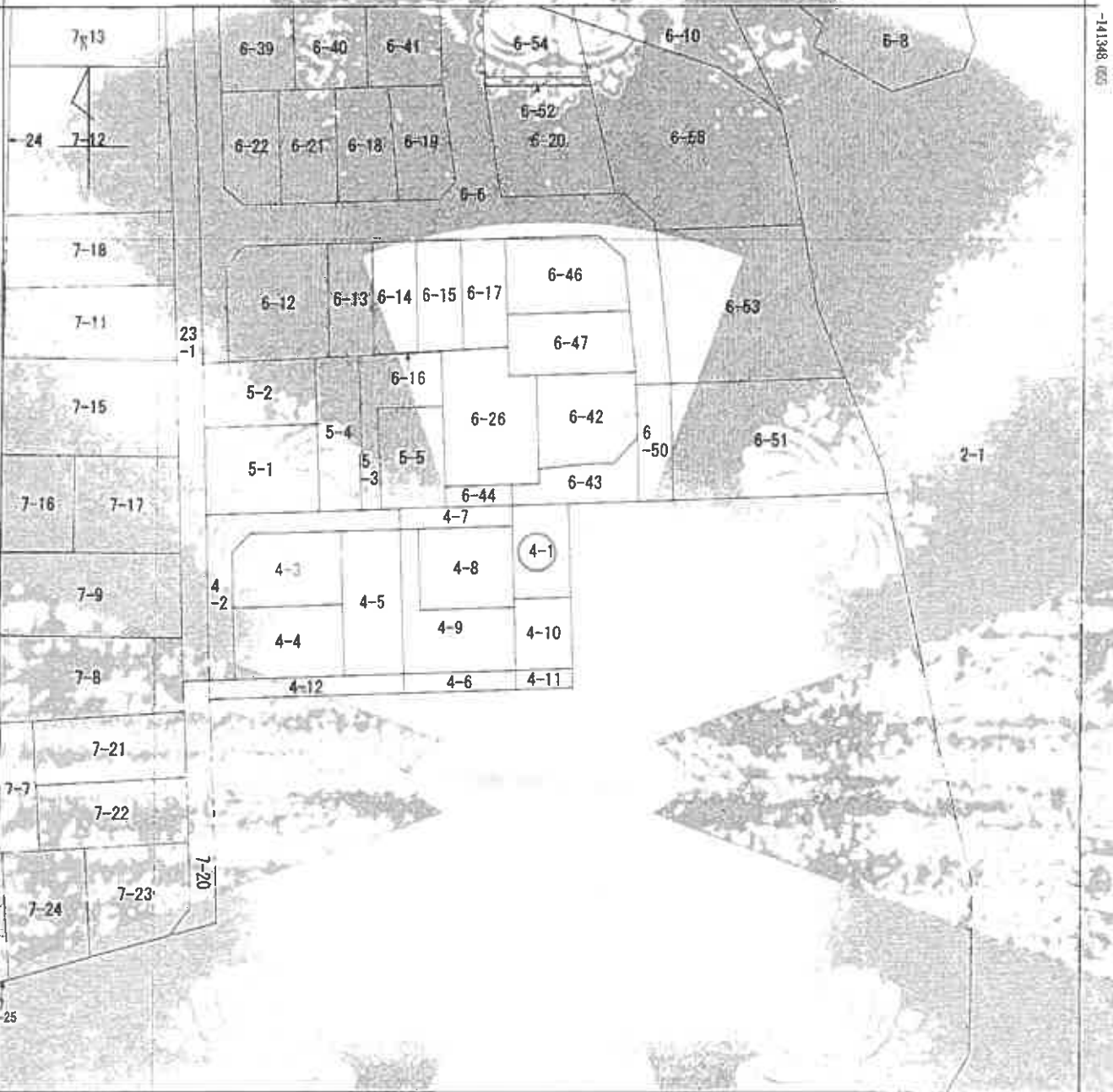
物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|----------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市北区鈴蘭台東町九丁目 | |
| | 地 番 | 4 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 70.45 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市北区鈴蘭台東町九丁目 4 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 34.02 平方メートル |
| | | 2 階 | 34.83 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 | 20.47 平方メートル | |



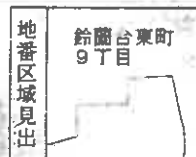
対象不動産及び地価公示等の位置図





+75407.086

(座標値種別：測量成果)



請求部	所 在	神戸市北区鈴蘭台東町九丁目				地 番	4番1			
出力縮尺	1/500	精 度 分 区	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23年3月			備付年月日(原図)	平成23年3月24日			補記事項		

これは地図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24日

神戸地方方法務局北出張所

地図整理番号：M03669

登記官

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成23年9月5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。
令和8年4月24日 神戸地方方法務局北出支所 登記官

主地種測量図

4-1

地番

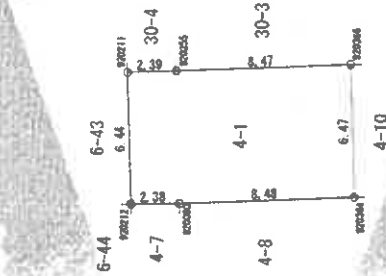
土地の所在
神戸市北区鈴蘭台東町九丁目

点番	X座標 (m)	Y座標 (m)	点間距離 (m)	備考
920211	-141,405.513	75,472.920	6.44	
920212	-141,405.723	75,466.176	2.39	
920250	-141,409.118	75,466.214	6.48	
920254	-141,416.556	75,466.671	6.47	
920256	-141,416.061	75,472.846	8.47	
920259	-141,407.805	75,472.846	2.39	
920311	-141,405.513	75,472.920		
計算方法				$\sqrt{(Yn - Yn-1)^2 + (Xn - Xn-1)^2}$
測量所長	140,919.90			70,459.950
測量員	70,459.950			70,45 m

2023

測量の範囲	点名	既知点の名称及び座標値	測量方法
測量所長	点	X座標 Y座標	測量方法
測量員	点	X座標 Y座標	測量方法
測量員	点	X座標 Y座標	測量方法
測量員	点	X座標 Y座標	測量方法

測量年月日	平成23年2月2日
測量員	Y座標



作成者

縮尺

申請人

縮尺

250

地図登録番号：M03670

A4に縮小

登記年月日：昭和60年9月17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。
令和8年4月24日 神戸地方支務局北出事務所 登記官

各階平面図

建物階平面図

家屋番号 4-1

建物の所在 神戸市北区鈴蘭台東町9丁目4番地1

主たる建物



面積計算

2.70X	1.80=	4.8600
5.40X	5.40=	29.1600
床面積		34.0200
床		34.02 ㎡



面積計算

2.70X	0.90=	2.4300
5.40X	4.50=	24.3000
4.50X	1.80=	8.1000
床面積		34.8300
床		34.83 ㎡

附属建物 符1



面積計算

3.15X	6.50=	20.4750
床面積		20.4750
床		20.47 ㎡

道路

符1

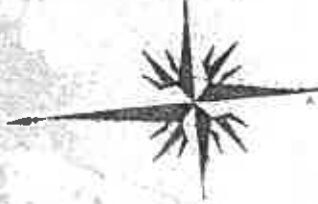
主

部

4-10

6-7

6-7



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

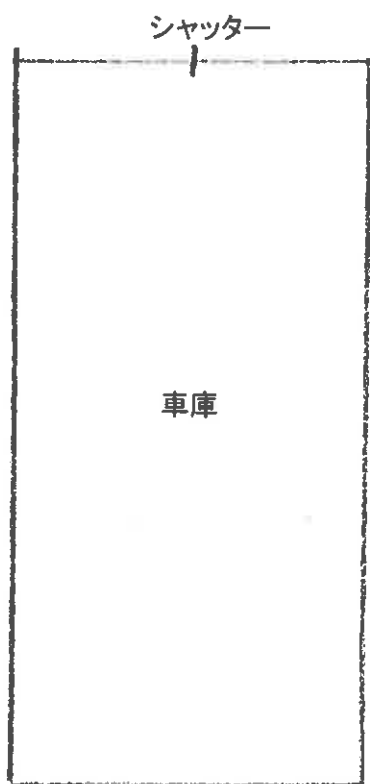
(国土院印)

149844

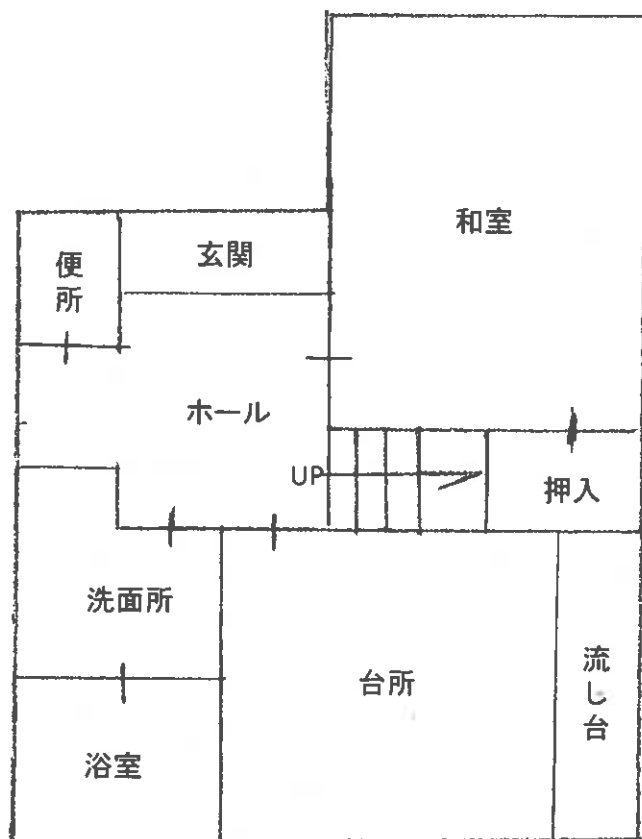
地図整理番号：M03671

A4に縮小

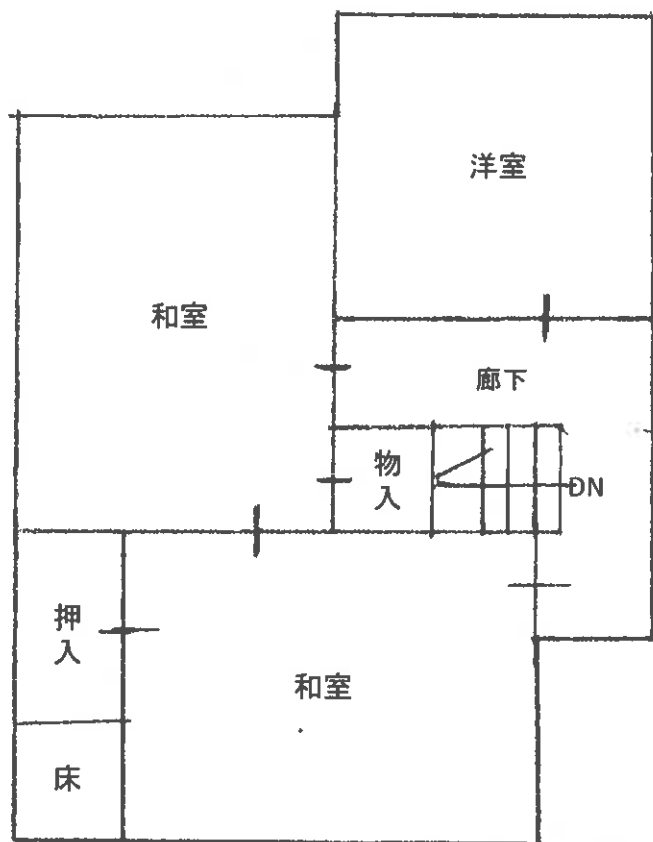
建物間取図



附属建物



1階



2階



附属建物