

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 10 月 26 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 24 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 12 月 15 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 10 月 26 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）
1～3	23,130,000 18,504,000	一括	4,626,000	101,164	34,699
1	8,670,000				
2	130,000				
3	14,330,000				



物 件 目 録

1 所 在 神戸市東灘区本山北町五丁目

地 番 3 3 3 番 1 2

地 目 山林

地 積 1 7 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 神戸市東灘区本山北町五丁目

地 番 3 3 3 番 4 5

地 目 公衆用道路

地 積 2 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 5 分の 2

3 所 在 神戸市東灘区本山北町五丁目 3 3 3 番地 1 2

家屋 番号 3 3 3 番 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート及び木造瓦葺 3 階建

床 面 積	1 階	2 1 . 6 3 平方メートル
	2 階	7 3 . 3 2 平方メートル
	3 階	3 9 . 8 2 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 4 9 . 6 3 平方メートル
	2 階	約 8 7 . 3 2 平方メートル
	3 階	約 6 1 . 8 2 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



第67号

物 件 明 細 書

令和 8年 8月 27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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 神戸市東灘区本山北町五丁目

地 番 3 3 3 番 1 2

地 目 山林

地 積 1 7 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 神戸市東灘区本山北町五丁目

地 番 3 3 3 番 4 5

地 目 公衆用道路

地 積 2 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 5 分の 2

3 所 在 神戸市東灘区本山北町五丁目 3 3 3 番地 1 2

家屋 番号 3 3 3 番 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート及び木造瓦葺 3 階建

床 面 積	1 階	2 1 . 6 3 平方メートル
	2 階	7 3 . 3 2 平方メートル
	3 階	3 9 . 8 2 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 4 9 . 6 3 平方メートル
	2 階	約 8 7 . 3 2 平方メートル
	3 階	約 6 1 . 8 2 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 8 年(ケ)第 67 号

令和 8 年 7 月 22 日提出

現況調査報告書（補充）

神戸地方裁判所

執行官 田口幸弘

（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

令和8年7月17日に所有者Aから回答書が届いた。

その要旨は次のとおり。

本件物件は、空き家の状態で自分が管理している。

現在執行異議申立書を出しているので、結果が出るまで内覧はしないでください。
売物なので。

民事裁判もします。

執行停止求めるのと、刑事事件視野。

なお、「執行異議申立書」と題する書面が添付されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 8 年(ケ)第 67 号
令和 8 年 6 月 11 日受理
令和 8 年 7 月 17 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 田口幸弘

(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 神戸市東灘区本山北町五丁目

地 番 333 番 12

地 目 山林

地 積 177 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市東灘区本山北町五丁目

地 番 333 番 45

地 目 公衆用道路

地 積 231 平方メートル

共有者 A 持分 35 分の 2

3 所 在 神戸市東灘区本山北町五丁目 333 番地 12

家屋 番号 333 番 12

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート及び木造瓦葺 3 階建

床 面 積	1 階	21.63 平方メートル
	2 階	73.32 平方メートル
	3 階	39.82 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	神戸市東灘区本山北町五丁目20番8号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 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	「その他の事項」のとおり				
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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約49.63平方メートル 2階 約87.32平方メートル 3階 約61.82平方メートル				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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 上記の者が本建物を住居(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	「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	付 近
土地	物件 2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2 ） ☐ 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 ☐ 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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 公衆用道路として利用されている
その他の事項	「その他の事項」のとおり
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）
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 物件2土地について
隣接地とともに私道を構成し、公衆用道路として利用されている。
- 2 物件1土地について
北側で物件2土地の私道に接している。
物件1は南側へ向けた下り急傾斜地であり、この斜面を利用して物件3建物が建てられている。
この傾斜との関係で、上記私道と等高なのは物件3建物の2階部分となっている。
車庫の北側上部に設けられた雨除けの一部が、上記私道に越境している可能性がある。
植木の枝の一部が、上記私道に越境している。
道路面、東西のブロック・フェンス、南側擁壁で区画されており、概測したところ地積測量図と概ね符合するものと思われる。
なお、南側においても公衆用道路（地番333番1）と接しているが、擁壁があつて高低差が約4メートルあり、同道路から出入りはできない。
- 3 物件3建物について
外観調査時に照会書入り封筒を玄関ドアに差しはさんだが、立入調査時そのままの状態に残置されていた。
郵便受けにはチラシのみ入っていた。
表札は、前々所有者の氏であるBが表示されていた。
玄関ドアにダイヤル錠が設置されていた。
室内は、動産類がほとんどなく、空き家の状態であつた。
所有者Aあてに照会書を郵送したが、本報告書提出時までに応答はなかった。
立入調査後玄関内にお知らせ文書を差し置いたが、本報告書提出時までに応答はなかった。
その他第三者の占有徴表はなく、所有者が住居（空き家）として占有しているものと判断した。
未登記増築、減築が認められた。
2階が玄関である。
内壁、天井、床、建具等にシミ、傷み等があつた。
目視できた鉄筋コンクリート部分に傷みがあつた。
築後50年を超える建物であり、相応の劣化はあると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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22日 (月) 10:20-10:30	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差しはさみ (返信用郵券110円添付)
R8年6月22日 (月) 10:50-11:00	神戸地方法務局東神戸出張所	登記事項証明書、図面等調査 (取得が後日になるものあり)
R8年6月23日 (火) 14:00	神戸地方裁判所尼崎支部	A (物件1, 3所有者兼物件2共有者) に対し照会書送付 (郵券110円使用、返信用郵券110円添付)
R8年6月25日 (木) 11:40-11:50	神戸地方法務局東神戸出張所	登記事項証明書、図面等調査 (上記取得できなかったものを取得した)
R8年6月30日 (火) 9:45-11:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、お知らせ文書差置き、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、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

登記年月日：昭和46年1月14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。
 昭和46年6月23日 神戸地方建設局測量出張所

46.1.14

主 地 積 在 量 図 2-2

地 番	333-12、13、14、15、16
土地の所在	神戸市東灘区木田町小路字梧本原 本山東町五丁目

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 46 年 1 月 12 日		



B	333-12	$\frac{2520 \times (910 + 850) - 21610}{2051} = \frac{200 - 143150}{-35640} = \frac{17720}{-17720}$
C	333-13	$\frac{1245 \times (570 + 495) - 1851125}{1010} = \frac{1010 \times (910 + 810) - 281102}{1010} = \frac{2155}{-281117}$
D	333-14	$\frac{1010 \times (910 + 810) - 281102}{1010} = \frac{2155}{-281117}$
E	333-15	$\frac{1810 \times (220 + 100) - 29970}{14116} = \frac{14116}{-29970}$
F	333-16	$\frac{1550 \times (810 + 910) - 46645}{233325} = \frac{233325}{-46645}$

(B 測量 10)

縮 尺	1/600	1/
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)		
107127		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 333- / 後・新

地 番 333-
土地の所在 神奈川 北町5丁目

土地積測量所

52.5.17

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 52 年 5 月 12 日		

333- 積求

計測区画	面積	積求
A	39.00	4.00
B	39.00	4.00
C	16.00	1.60
D	16.00	1.60
E	16.00	1.60
F	16.00	1.60
G	16.00	1.60
H	16.00	1.60
I	16.00	1.60
J	16.00	1.60
K	16.00	1.60
L	16.00	1.60
M	16.00	1.60
N	16.00	1.60
O	16.00	1.60
P	16.00	1.60
合 計	333.00	33.30

333- 積求

計測区画	面積	積求
1	8.60	25.20
2	8.60	13.76
3	7.70	53.90
合		73.46
3		86.73

登記年月日：昭和51年2月23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6月23日 神戸地方方法務局神戸出張所

登記画

請求番号 22

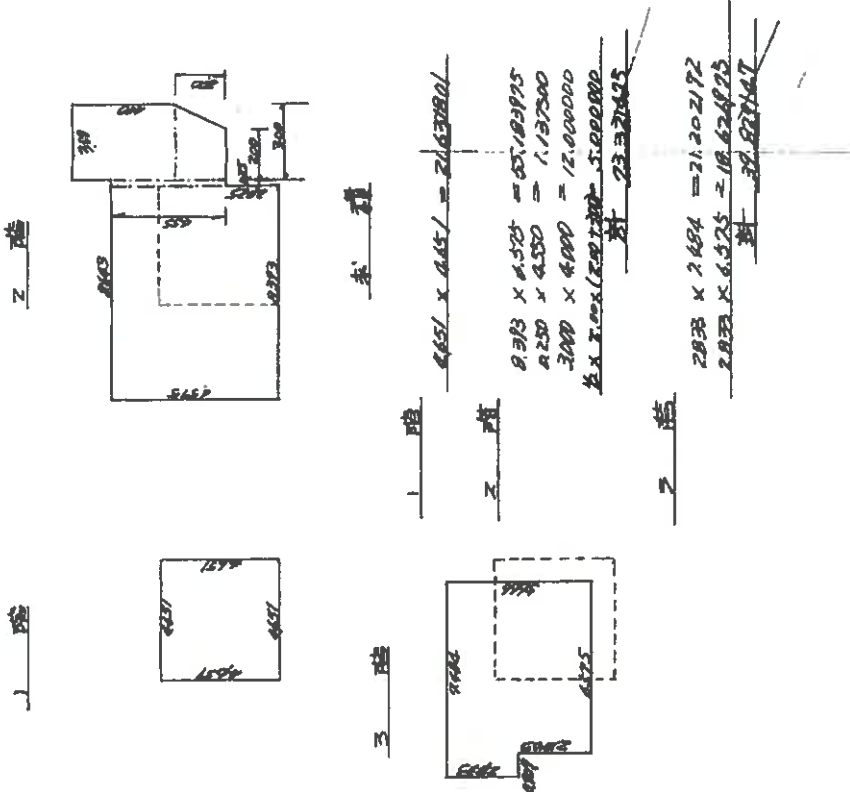
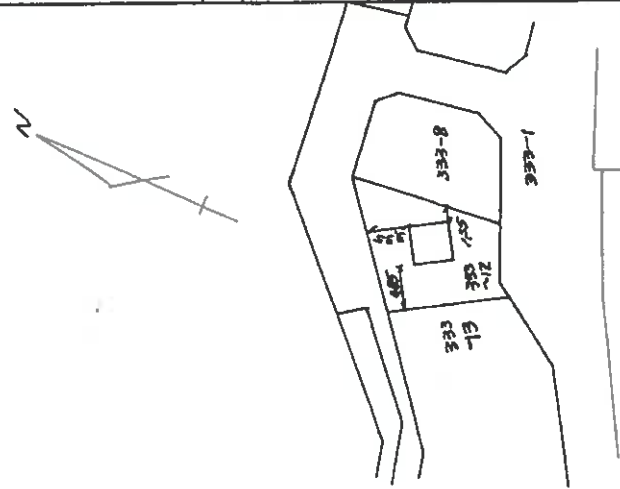
建築物階平面図

家屋番号	033-12
建築物の所在	神戸市東灘区本山北町5丁目333-12

5/、2、23

昭和五十二年四月廿三日	作製年月日
明和五十二年四月廿三日	作製者

申請人	
-----	--



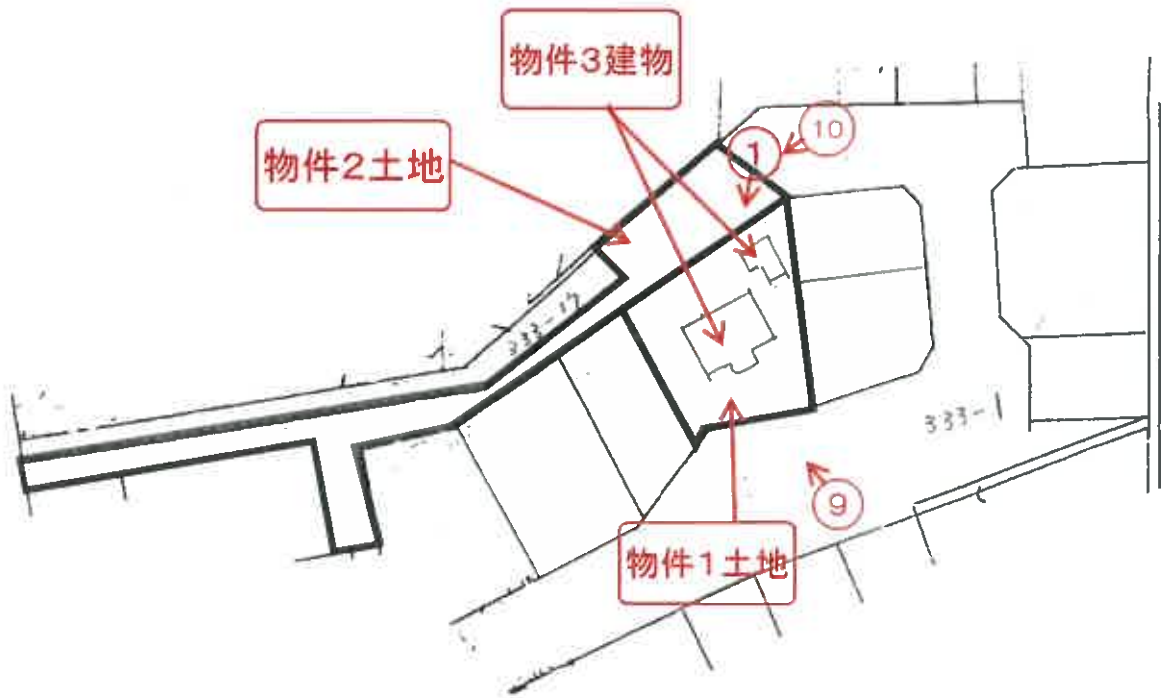
(弘文堂印刷)

C04349

縮尺	1/200 1/600
----	-------------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

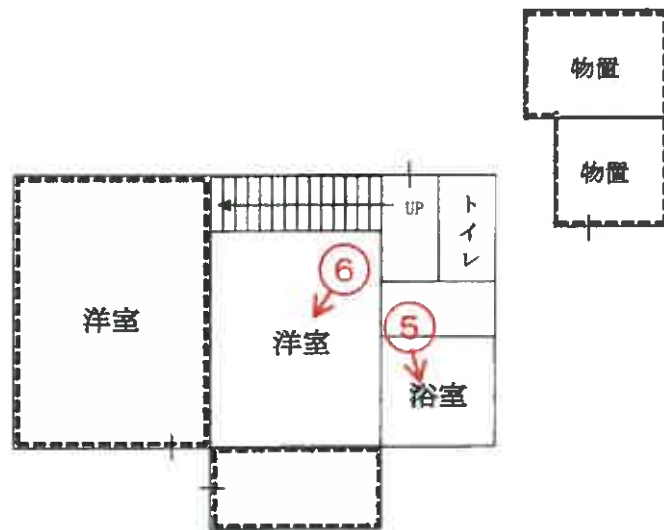
土地建物位置関係図



※ 本図面は、土地建物の位置関係を表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

※ ←○ は写真番号、撮影位置、方向を示している。

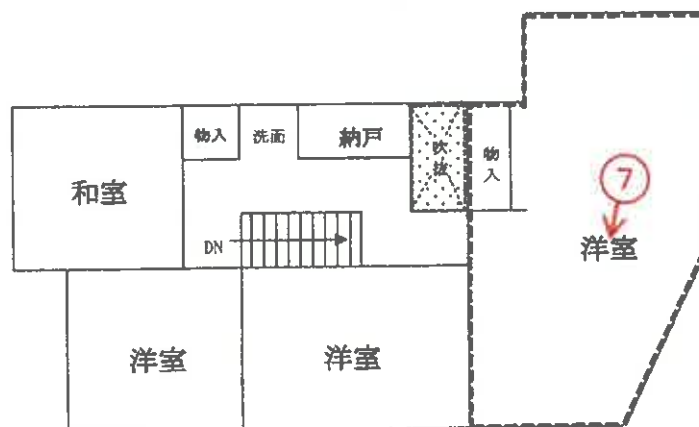
【建物間取略図】



1 階



2 階



3 階

増築とみられる部分
減築とみられる部分

令和8年（ケ）第67号



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



9



10

令和 8 年 (ケ) 第 67 号
令和 8 年 6 月 30 日 現地調査
令和 8 年 7 月 17 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中村 要

第1 評価額

一括価格	
金23,130,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金8,670,000円
物件2(土地)	金130,000円
物件3(建物)	金14,330,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件1の地目：宅地
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	床面積：1階 約49.63㎡ 2階 約87.32㎡ 3階 約61.82㎡
	特 記 事 項		
	物件2の持分35分の2が評価対象である。		

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1・2)

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 岡本駅の北東方 約900m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多く見られる高台の住宅地域	
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 60 % 150 % 準防火地域 第1種高度地区、東部山麓住宅地景観ガ イドライン、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記地積 177 m ² の 不整形地 (物件1)	
接面道路の状況	北西側 約6m私道 (建築基準法第42条1項5号道路) 南東側 約6m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件3建物の敷地。物件2は道路敷。当該欄は主として物件1の内容。	
供給処理施設	上 水 道 特記事項参照 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	- 物件1は概ね南傾斜地であり、建物敷地面は玄関口に面する北西側道路より低位に、南東側道路より高位に位置している。南東側道路沿いには高さ約4mの擁壁及び人工地盤が設置されており、当該道路からの進入はできない。 - 神戸市給配工水管理図によると上水道は本管から分岐した共同私設管により南東側道路から本件土地に引き込まれているとみられる。 - 車庫前のテラス屋根と庭木の一部が北西側道路に越境しているとみられる。	

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50年12月27日 新築 経過年数 51 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満了している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート及び木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス・合板等 天 井 : クロス・ボード・合板等 床 : フローリング・カーペット・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： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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。 ・玄関は2階に設置されており、各階に増築ないし減築箇所があった。 ・外壁にはクラックが散見され、建物内の各所に汚損箇所が見受けられた。

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・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	270,000	0.72	177.00	0.90	30,970,000
2	270,000	0.05	13.20	—	180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸東灘-14）

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/㎡)
 $248,000 \times 102/100 \times 100/102 \times 100/92 \approx 270,000$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：方位等(1.02)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/101 \times 100/97 \times 100/97 \approx 100/92$

イ 個別格差：物件1 形状、地勢、二方路等(0.72)

物件2 利用状況等(0.05)

ウ 地 積：物件1 登記記載地積

物件2 登記記載地積持分231㎡×2/35

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	190,000	約 198.77	0.05	1,890,000

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	30,970,000	0.60	法定地上権	18,580,000

(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	30,970,000	-18,580,000		1.00	0.70	8,670,000
2	180,000	—		1.00	0.70	130,000
3	1,890,000	+18,580,000	1.00	1.00	0.70	14,330,000
一 括 価 格 (合 計)						23,130,000

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 (神戸東灘-14)
所 在 : 神戸市東灘区森北町6丁目30番37
「森北町6-8-13」
価 格 : 248,000円/㎡
位 置 : JR線「甲南山手」駅より道路距離710m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 174㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員4m私道に接面
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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和8年度)
物件1 : 26,023,071円
物件2 : 0円 (× 2/35)
物件3 : 2,888,900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 地番参考図写
- 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 神戸市東灘区本山北町五丁目
 地 番 333 番 12
 地 目 山林
 地 積 177 平方メートル

所有者 A

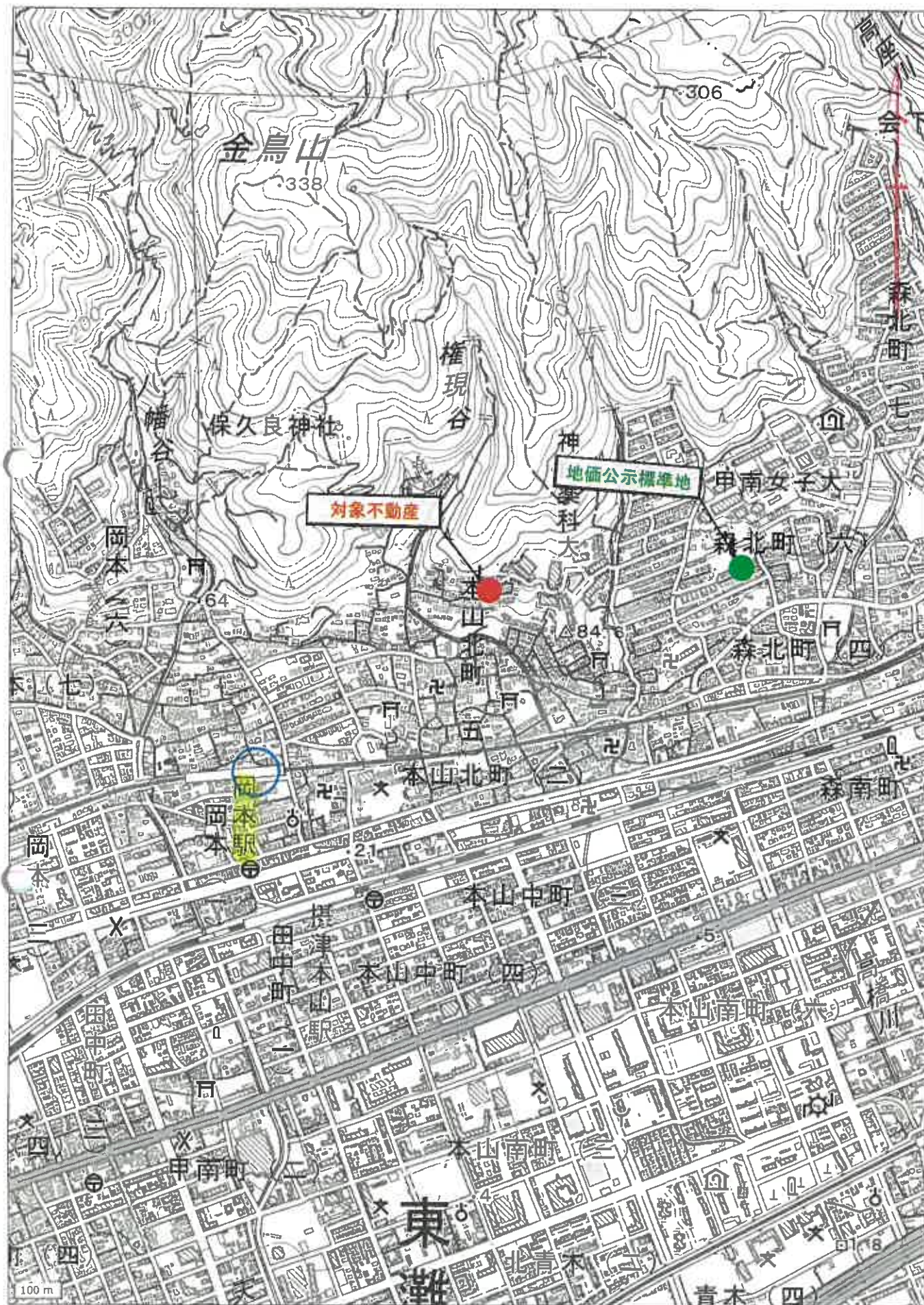
2 所 在 神戸市東灘区本山北町五丁目
 地 番 333 番 45
 地 目 公衆用道路
 地 積 231 平方メートル

共有者 A 持分 35 分の 2

3 所 在 神戸市東灘区本山北町五丁目 333 番地 12
 家屋 番号 333 番 12
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート及び木造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 21.63 平方メートル
 2 階 73.32 平方メートル
 3 階 39.82 平方メートル

所有者 A





神戸市固定資産（土地）地番参考図

中心地 | 神戸市東灘区本山北町 5 丁目 付近



印刷日時:2026/06/24 17:40:53

登記年月日：昭和46年1月14日

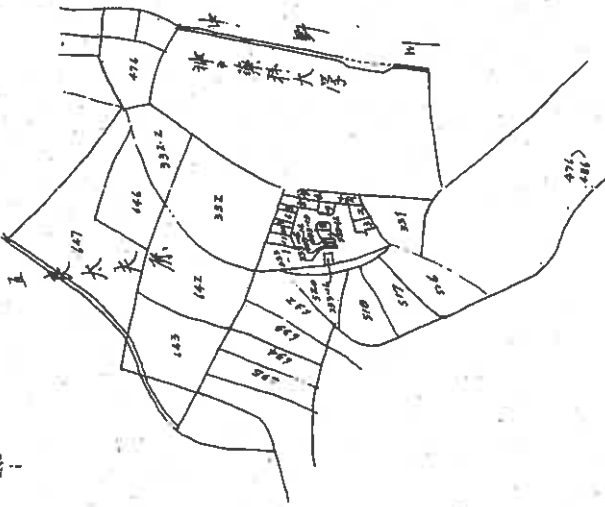
前 333-1 後・新
-12
-16

土地積
所 在 量 図 2-1

46.1.14

地 番	333-12、-13、-14、-15、-16.
土地の所在	本市東區日本山町小幡字植木条 本山北町五丁目

作 製 年 月 日	昭和 46 年 1 月 12 日
作 製 者	



(日 間 通 10)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)
107126

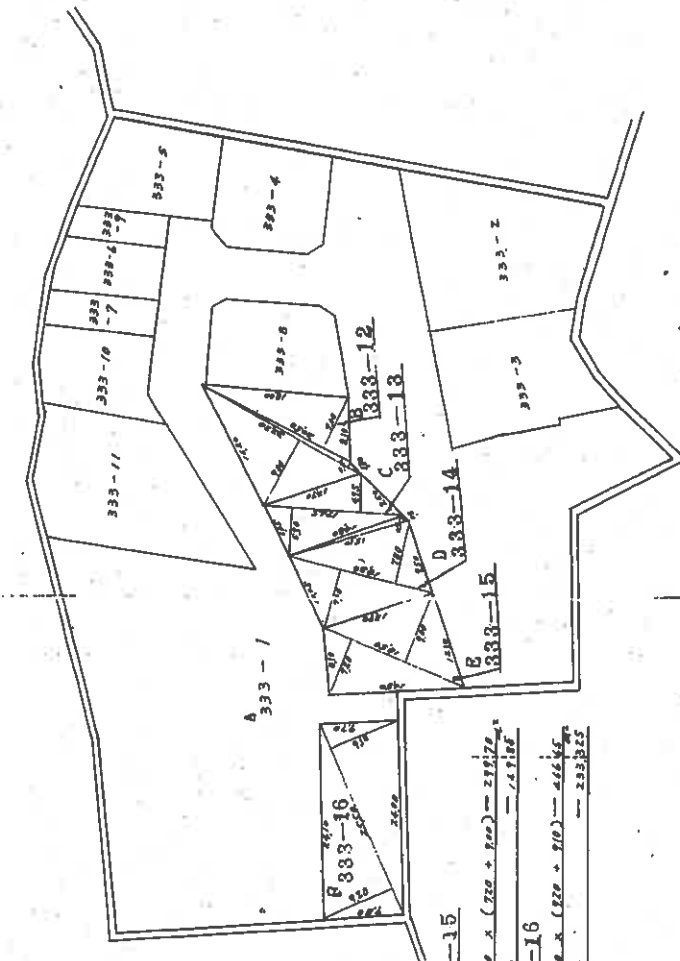
縮 尺	1/2500	1/
-----	--------	----

主地 地積

昭和46年1月12日

作者製

申請人



B	883-12	$\frac{2250}{2550} \times (900 + 450) = 2160$	$\frac{1850}{1850} \times (750 + 900) = 2970$
		700	— 143150
		+	— 33440
			— 17725
			$\frac{1}{2}$ — 23335
B	883-15	$\frac{333}{333} - 16$	$\frac{1}{2}$ — 14908

$$\begin{array}{r} 1245 \times (590 + 475) = 1871325 \\ \frac{1}{2} \quad \quad \quad = 935662.5 \end{array}$$

(田 賦 規 則)

(日本土地家屋調査士連合会専用紙)

107127

縮尺	$\frac{1}{600}$	$\frac{1}{1}$
----	-----------------	---------------

登記年月日：昭和52年5月17日

前 333- / 後・新

333-445

土地積測量図

52.5.17

土地の所在 333-445 44.45 333-445 52.6.28 333-445 北町5丁目

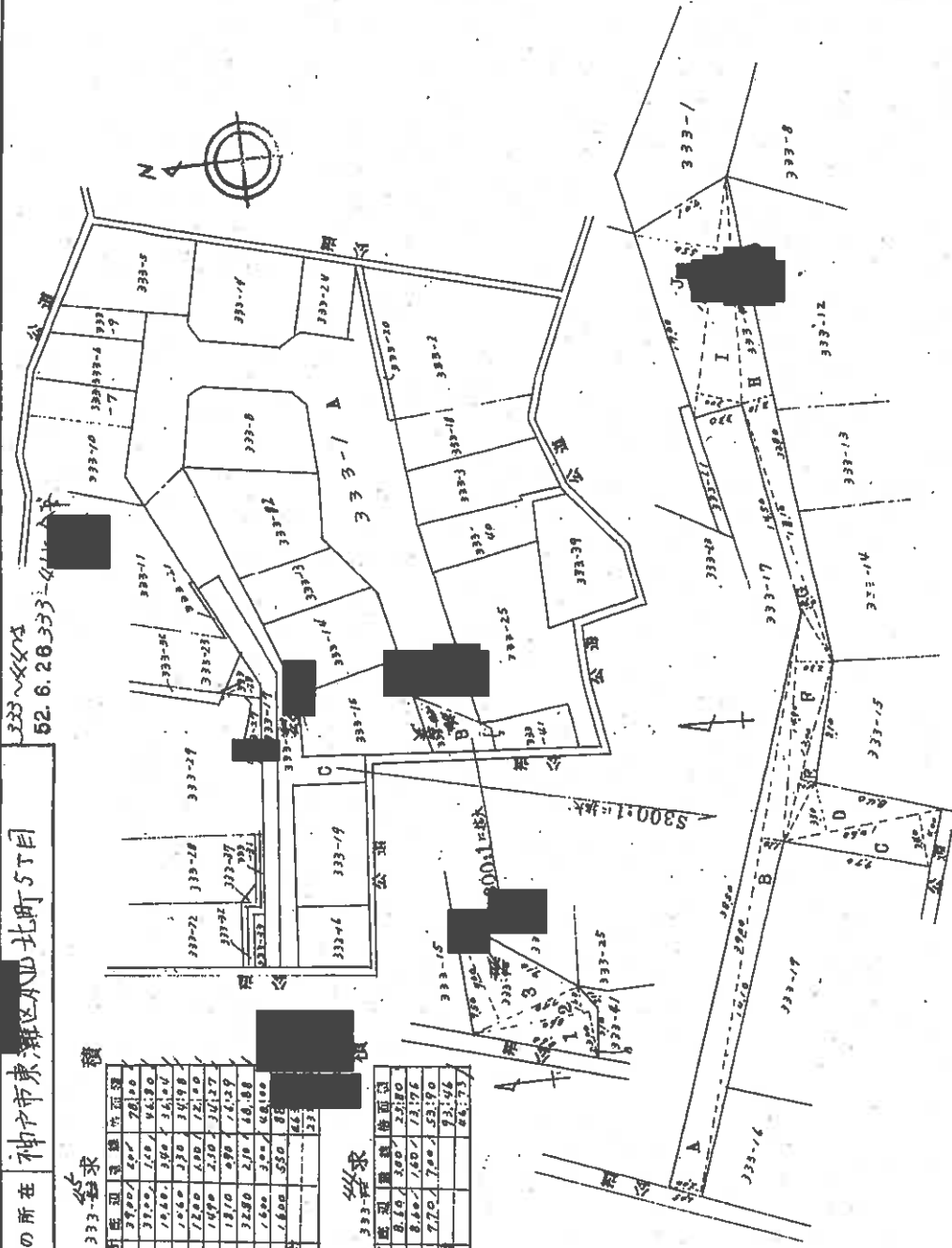
作製年月日 昭和52年5月12日 作製者 申請人

333-445 積

区分	延床面積	容積率	容積
A	2,100.00	40%	840.00
B	2,100.00	40%	840.00
C	2,100.00	40%	840.00
D	2,100.00	40%	840.00
E	2,100.00	40%	840.00
F	2,100.00	40%	840.00
G	2,100.00	40%	840.00
H	2,100.00	40%	840.00
I	2,100.00	40%	840.00
J	2,100.00	40%	840.00
K	2,100.00	40%	840.00
L	2,100.00	40%	840.00
M	2,100.00	40%	840.00
N	2,100.00	40%	840.00
O	2,100.00	40%	840.00
P	2,100.00	40%	840.00
合 計	21,000.00	40%	8,400.00

333-445 積

区分	延床面積	容積率	容積
1	2,100.00	40%	840.00
2	2,100.00	40%	840.00
3	2,100.00	40%	840.00
4	2,100.00	40%	840.00
5	2,100.00	40%	840.00
6	2,100.00	40%	840.00
7	2,100.00	40%	840.00
8	2,100.00	40%	840.00
9	2,100.00	40%	840.00
10	2,100.00	40%	840.00
合 計	21,000.00	40%	8,400.00



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

107151

縮尺 1/600 1/300

(日 間 通 10)

登記年月日：昭和51年2月23日

建物平面図
各階平面図

5/2/23

家屋番号	033-12
建物の所在	神戸市東灘区本山北町5丁目333-12
図	昭和五十年四月廿三日
作製年月日	

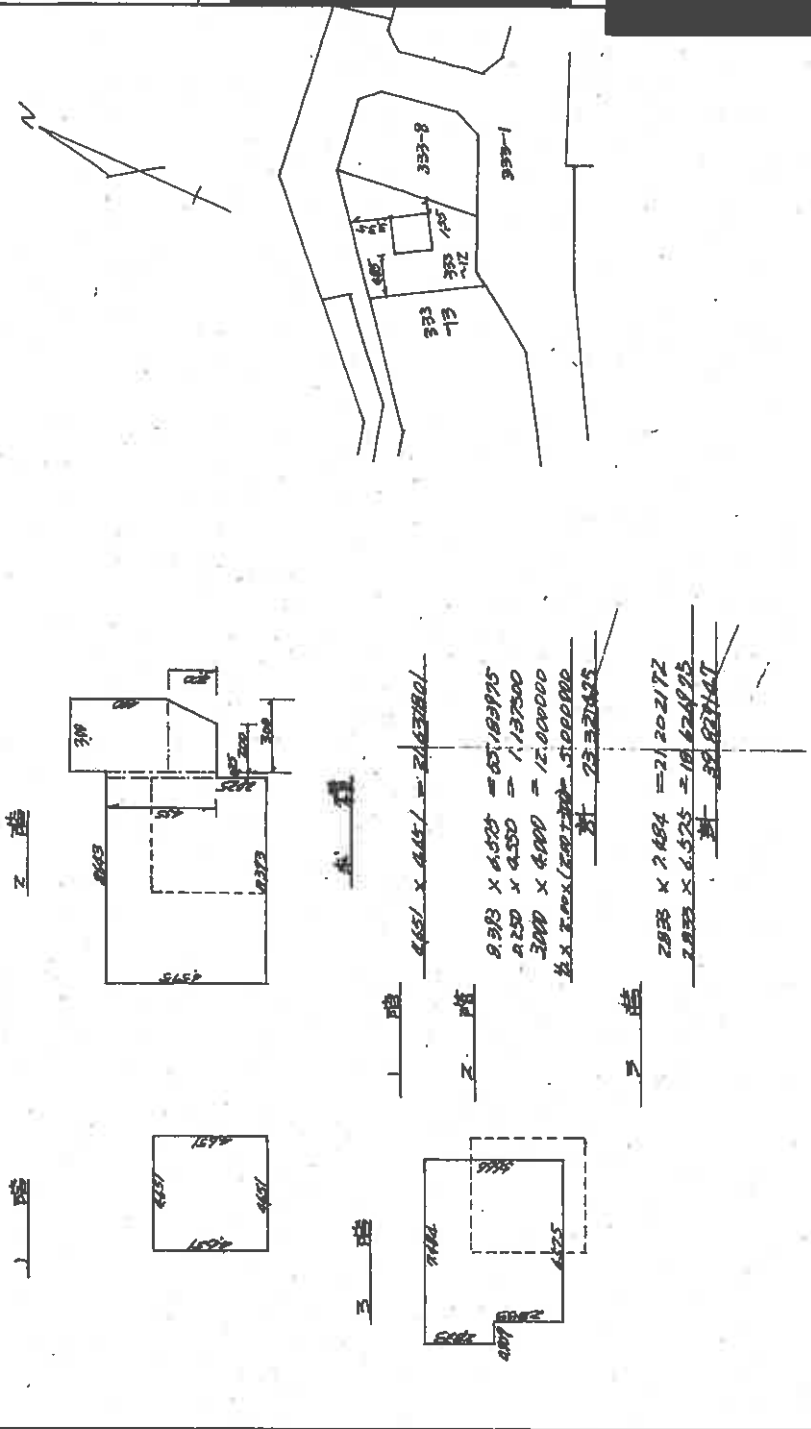
作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

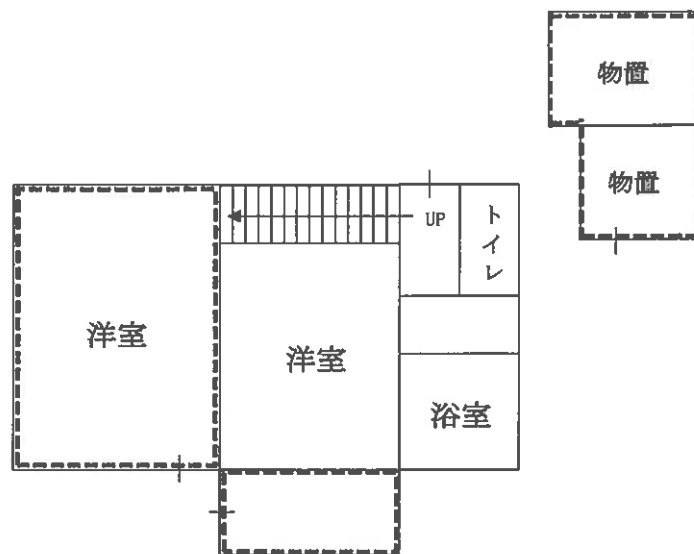
(記入用印欄)



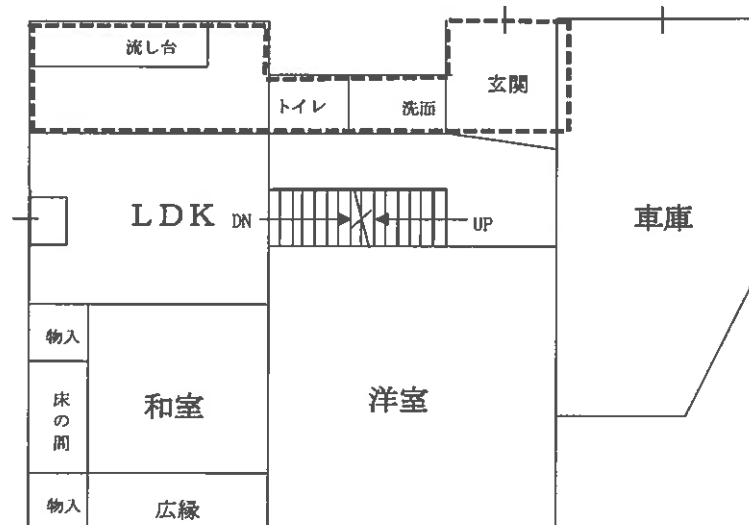
G04349

縮尺 1/200 1/600m

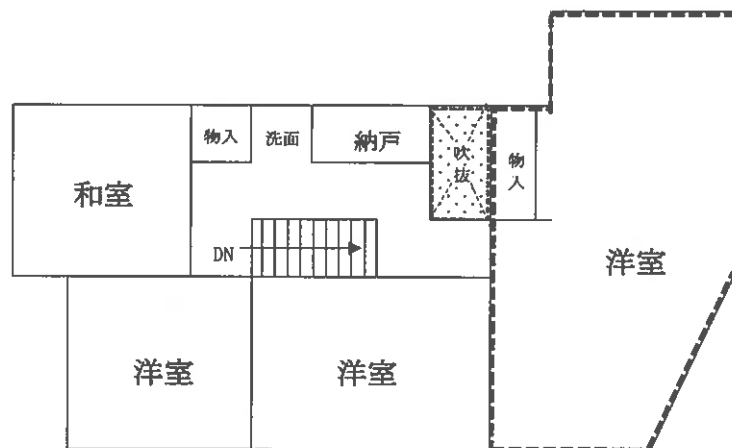
【建物間取略図】



1 階



2 階



3 階

 増築とみられる部分
 減築とみられる部分

現況写真

