# 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。

令和　８年（ヌ）第　　５０号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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

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１２月　９日から<br>令和　８年１２月１６日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２２日　午前１０時００分<br>神戸地方裁判所売却場(1階) |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１２日　午後　２時００分<br>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。<br>（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。<br>（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１１月２４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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 7,030,000<br>5,624,000 | | 1,406,000 | 37,080 | 7,945 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ヌ）第　　５０号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市東灘区住吉山手九丁目１８７８番地１３７

家屋　番号　　１８７８番１３７の５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　９２．７４平方メートル
２階　　５６．３１平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　約２０平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　50号

# 物　件　明　細　書

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

1　不動産の表示
【物件番号1】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
本件建物のために、その敷地（地番1878番137、地積2534．15平方メートルのうち、約330．98平方メートル、所有者一般財団法人住吉学園）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《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。

令和　８年（ヌ）第　　５０号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市東灘区住吉山手九丁目１８７８番地１３７

家屋　番号　　１８７８番１３７の５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　９２．７４平方メートル
２階　　５６．３１平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　約２０平方メートル

令和８年(ヌ)第５０号
令和８年７月９日受理
令和８年　8　月　27 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

令和　８年（ヌ）第　　５０号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市東灘区住吉山手九丁目１８７８番地１３７

家屋　番号　　１８７８番１３７の５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　９２．７４平方メートル
２階　　５６．３１平方メートル

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 神戸市東灘区住吉山手九丁目５番１０号 |
| 建物 | 物件１ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | □ない<br>■ある<br>種　類：車庫<br>構　造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建<br>床面積：約２０㎡ |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　■その他の者<br>上記の者のうち、建物所有者が本建物を事務所として占有し、利用しており、その他の者が住居として占有し、使用している<br>■「占有者及び占有権原」のとおり |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　　支部　　年（　）第　　号<br>保管開始日　　年　月　日 |
| 敷地（目的外土地） | 「目的外土地の概況」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　　■建物等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

（２枚目）

# 占有者及び占有権原（物件1関係）

| | |
|---|---|
| 占有範囲 | ■全部 □ |
| 占有者 | □債務者 ■A（債務者会社代表者代表取締役） |
| 占有状況 | □敷地 □駐車場 □<br>■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □ |

■関係人（■A（占有者　）　□（　））の陳述／□提示文書（　）の要旨

| | | |
|---|---|---|
| 占有権原 | | □賃借権 ■使用借権 □ |
| 占有開始時期 | | 令和4年1月頃 |
| 最初の契約等 | 契約日 | 年　月　日 |
| | 期間 | 年　月　日から □　年　月　日まで　年間<br>□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 | 年　月　日から □　年　月　日まで　年間<br>□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 □その他の者（　） |
| 賃料・支払時期等 | | 毎　金　円（毎　限り　分支払）<br>□前払（　分　円）<br>□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 □ |
| その他 | | |

| | |
|---|---|
| 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 |

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

## 目的外土地の概況（物件１関係）

| | |
|---|---|
| 所在 | 神戸市東灘区住吉山手九丁目 |
| 地番 | １８７８番１３７ |
| 地目 | ■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□ |
| 地積 | ２５３４．１５平方メートル　（□全部　■約３３０．９８平方メートル） |
| 所有者 | □建物所有者　■その他の者（一般財団法人　住吉学園） |
| その他の事項 | |

■関係人（■一般財団法人住吉学園担当者□（　　））の陳述／■提示文書（土地賃貸借契約証書）の要旨

| | | |
|---|---|---|
| 占有権原 | | □所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□ |
| 占有開始時期 | | 令和４年１月２１日 |
| 最初の契約等 | 契約日 | 令和４年１月２１日 |
| | 期間 | 年　月　日から　■令和１９年３月３１日まで１５年間<br>□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 | 年　月　日から　□令和　年　月　日まで　年間<br>□期間の定めなし |
| 契約等 | 貸主 | ■土地所有者　□その他の者（　　） |
| | 借主 | ■建物所有者　□その他の者（　　） |
| 地代・支払時期等 | | 毎年半年分　金１３０，６６８円（前期分は５月末まで、後期分は１０月末までに支払う） |
| 地代前払 | | ■ない　□ある（金　　円　　分まで） |
| 敷金・保証金 | | ■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円） |
| 特約等 | | |
| 地代滞納 | | ■ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　　円） |
| 契約解除 | | ■ない　□ある（　　） |
| 訴訟提起等 | | ■ない<br>□ある　［　地方裁判所　支部　年（　）第　号<br>□係属中　□終局（　　） |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | | ■上記のとおり　□「執行官の意見」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

**（４枚目）**

## その他の事項

■1　本件物件の占有状況について、物件１建物の玄関付近にＡ（債務者会社代表者代表取締役）の姓がローマ字で表示されており、立入調査時でのＡの免許証の提示、関係人の陳述及び立入調査の結果から、２枚目、３枚目及び４枚目のとおりと判断した。

2

（１）物件１建物は目的外土地の敷地上に建っている。

（２）物件１建物の敷地（目的外土地）は西側にある市道（地番１８７２番１３２）に接面しているところ、当該道路との高低差約３ｍ上に建っている

（３）物件１建物の西側に掘り込み式車庫（未登記附属建物）がある。

（４）物件１建物について、動産類が多く詳細に床面等を確認できなかったが、目視で確認した限りでは、①１階に犬を飼育している関係で犬の臭気がした。②１階玄関付近の壁クロスに雨漏り痕のようなものがあった。その他特段損傷は確認できなかった。

（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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■A（債務者会社代表者<br>代表取締役） | 1　家族６人で居住しています。<br>2　室内に犬を１匹、飼育しています。<br>3　この家（物件１建物）を購入する際に、阪神大震災の影響で建物の基礎にひびがはっていることや、建物がゆがんでいるとの説明を受けました。<br>4　南西に向かって下がっている感じがします。<br>5　タバコは吸いません。<br>6　以前、業者さんに敷地内の配管（上水の配管）に水漏れが生じる可能性があると言われたことがあります。<br>7　１階玄関付近の壁に水漏れあとがあります。<br>8　債務者会社の本店所在地です。なお、会社に賃料を払っていないので、使用貸借ということです。<br>9　令和３年７月頃から物件１建物を前の所有者の方から借りていました。その後、令和４年１月頃に購入しました。 |
| ■土地所有者（一般財団<br>法人住吉学園担当者） | 1　競売が実施され本件建物の所有権が買受人に移転された場合、土地賃貸借契約も買受人に移転することになります。そのため、契約期間は残存期間内になります。<br>2　契約期間満了時には更新することも可能です。<br>3　買受人の方は当方に連絡の上、手続き等について相談してください。<br>4　名義変更手数料が発生します。名義変更手数料の計算式は、土地固定資産税評価額×４％（=　円/㎡）×貸地面積㎡です。<br>5　買受人の方には連帯保証人が必要です。<br>6　連帯保証人の負担額については２，０００，０００円を極度額にすると規定されています。<br>7　物件１建物の敷地（目的外土地）を返還する場合は、建物所有者の全額負担をもって、建物等自己の所有物をすべて収去し、当学園に返還しなければなりません。 |

（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 |
|---|---|---|
| R8年7月13日（月）<br>9:15-9:40 | 神戸地方法務局<br>東神戸出張所 | 公図等及び全部事項証明書交付申請 |
| R8年7月13日（月）<br>10:00-10:10 | 物件所在地 | 外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函（110円切手添付返信用封筒同封） |
| R8年7月29日（水）<br>10:05-10:55 | 物件所在地 | 立入調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価人帯同 |
| R8年8月4日（火）<br>9:31-9:34 | 執行官室 | 一般財団法人住吉学園担当者から名義変更等の手続きについて事情聴取（電話・発信） |
| R8年8月4日（火）<br>18:08－18:11 | 執行官室 | Aから使用貸借について事情聴取（電話・発信） |
| R8年8月25日（火）<br>17:09－17:10 | 執行官室 | Aから購入の経緯について事情聴取（電話・受信） |
| 年 月 日（ ）<br>： － ： | | |

（特記事項）

■ 令和８年７月２９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。

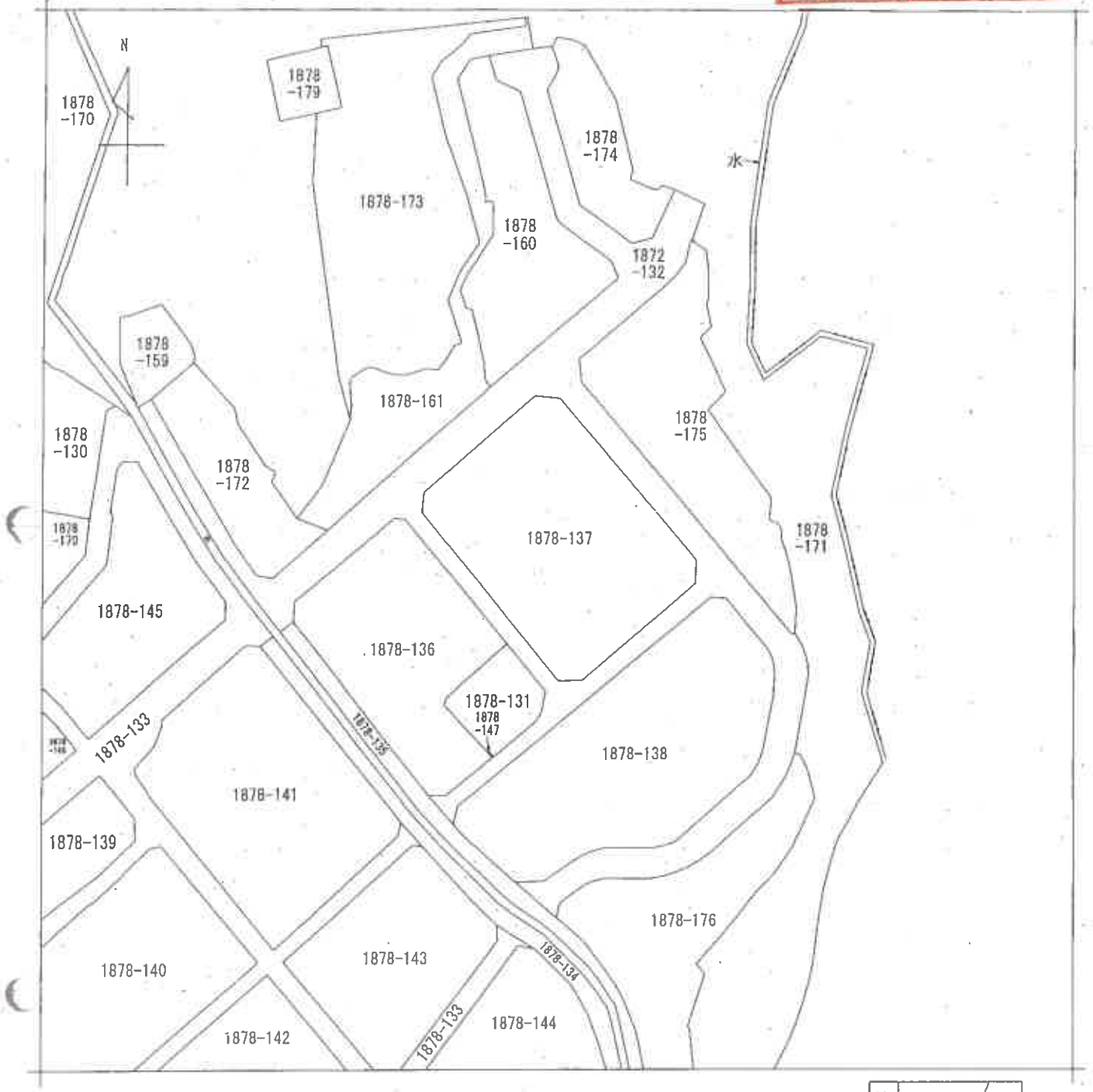
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　の立会いの下、解錠技術者が解錠し、建物内に立ち入った。

□ 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

本図面はA3/B4版をA4版に縮小したものである







| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 神戸市東灘区住吉山手九丁目 | | | | 地番 | 1878番137 | | |
| 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 | |

請求番号：2-1
(1/1)

(8枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和47年6月20日

前1878-1後・新 1878-1 1872-132 1878-130 1878-131 1878-133 5 1878-146

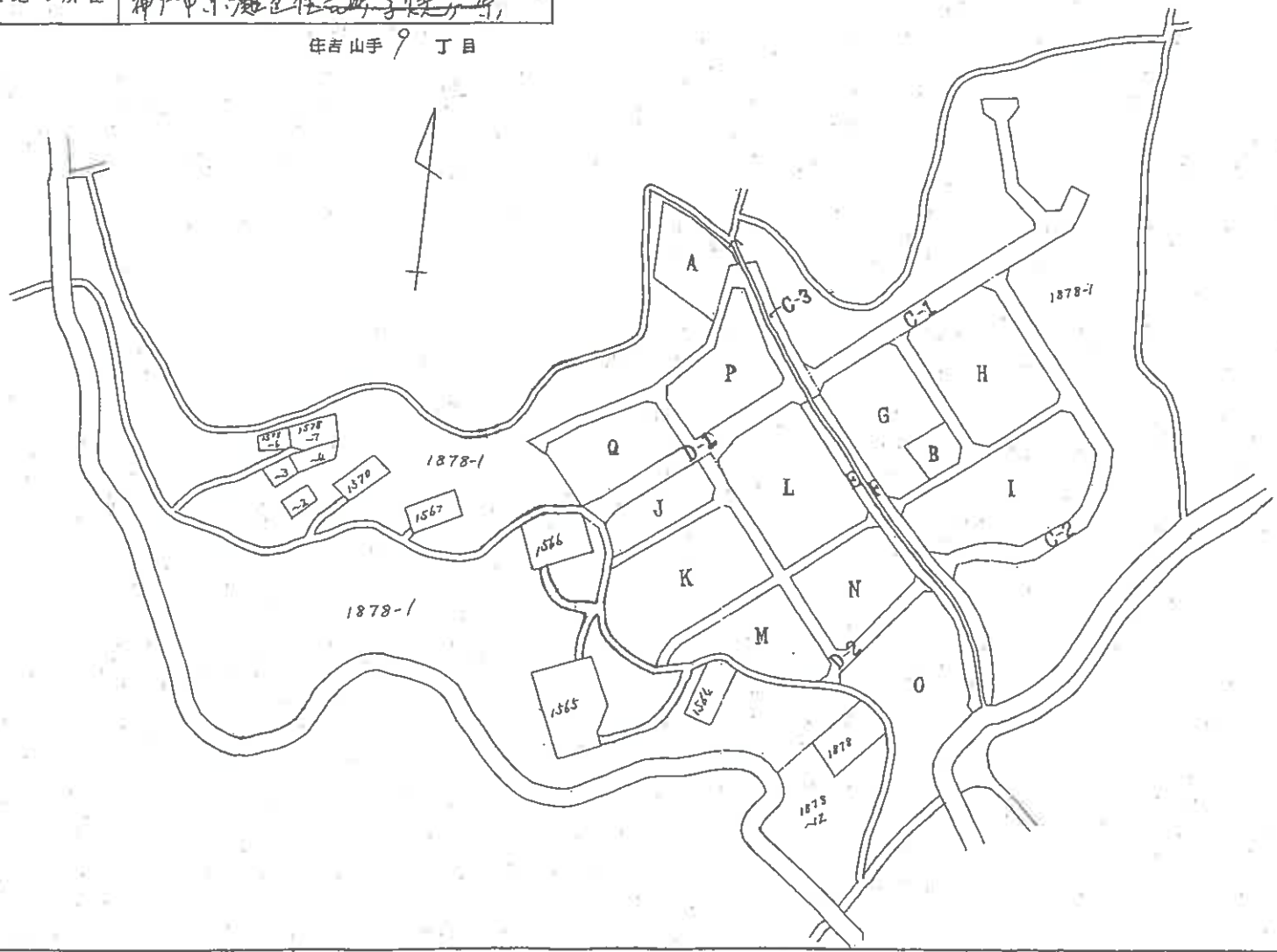
47.6.20

1/22

# 土地所在図
# ~~地積測量図~~

| | |
|---|---|
| 地番 | 1878-1 1878-130～1878-146 |
| 土地の所在 | 神戸市東灘区住吉町字燒ノ原 |

住吉山手 9 丁目




| 昭和47年6月15日 | 作製年月日 |
|---|---|
| 作製者 | 土 |
| 申請人 | |

本図面は(A3)B4版をA4版に縮小したものである

| 縮尺 | 1/2000 | 1/ |
|---|---|---|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

104615

(日調連10)

請求番号：2-2 (1/23)

(9枚目)

公用

登記年月日：昭和47年6月20日

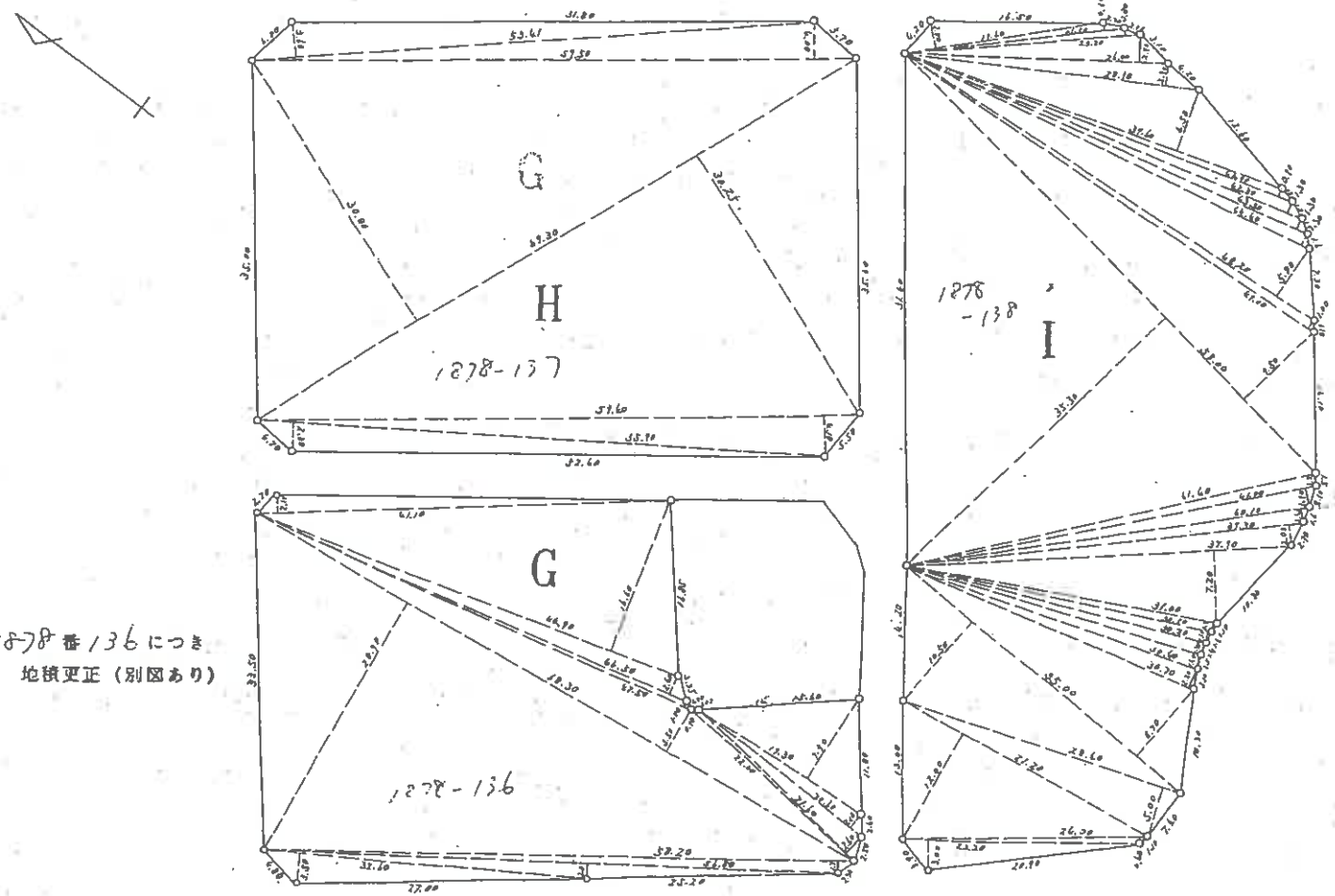
47.6.20

(10/22)

# 土地所在図
# 地積測量図

| 地番 | 1878 − 136 137 138 |
|---|---|
| 土地の所在 | 神戸市東灘区~~住吉町字焼山寺~~ 住吉山手 9 丁目 |

G,H,I




1878番136につき
地積更正（別図あり）

| 昭和47年6月15日 | 作製年月日 |
|---|---|
| 作製者 | |
| 法務 | 人 |

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（日調連10）

| 縮尺 | 1/500 | 1/ |
|---|---|---|

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

104624

（10枚目）

請求番号：2-2

(10/23)

公用

登記年月日：昭和47年6月20日

47.6.20

~~土地所在図~~
~~地積測量図~~

求積

5. (19/22)

| 地番 | |
|---|---|
| 土地の所在 | 神戸市東灘区住吉野字焼ノ原 |

住吉山手 9 丁目

| 符号 | 地番 | 高さ | 底辺 | 倍面積 |
|---|---|---|---|---|
| D-2 | 133 | 1.70 | 8.10 | 15.4700 |
| | | 4.50 | 47.20 | 212.4000 |
| | | 5.60 | 47.20 | 264.3200 |
| | | 1.60 | 7.60 | 12.1600 |
| | | 1.60 | 11.30 | 18.0800 |
| | | 2.60 | 7.40 | 19.2400 |
| | | 3.70 | 7.40 | 27.3800 |
| | | 3.10 | 8.50 | 26.3500 |
| | | 2.40 | 8.50 | 20.4000 |
| | | 4.10 | 51.80 | 212.3800 |
| | | 3.60 | 51.80 | 186.4800 |
| | | 2.90 | 5.90 | 17.1100 |
| | | 2.80 | 5.90 | 16.5200 |
| | | 3.60 | 42.80 | 154.0800 |
| | | 4.00 | 42.80 | 171.2000 |
| | | 1.10 | 8.70 | 9.5700 |
| | | 1.90 | 7.30 | 13.8700 |
| | | 4.80 | 40.40 | 193.9200 |
| | | 3.50 | 40.40 | 141.4000 |
| | | 4.30 | 12.10 | 52.0300 |
| | | 4.70 | 45.30 | 212.9100 |
| | | 3.80 | 45.30 | 172.1400 |
| | | 2.90 | 23.30 | 67.5700 |
| | | 2.60 | 23.30 | 60.5800 |
| | | 5.10 | 14.50 | 73.9500 |
| | | 1.10 | 6.40 | 7.0400 |
| | | 2.40 | 8.00 | 19.2000 |
| | | 1.20 | 5.30 | 6.3600 |
| | | 1.70 | 4.40 | 7.4800 |
| | | 4.00 | 22.60 | 90.4000 |
| | | 1.90 | 22.60 | 42.9400 |
| | | 1.00 | 3.60 | 3.6000 |
| | | 1.70 | 25.00 | 42.5000 |
| | | 2.50 | 25.00 | 62.5000 |

| 符号 | 地番 | 高さ | 底辺 | 倍面積 |
|---|---|---|---|---|
| | | 2.20 | 21.80 | 48.1800 |
| | | 1.40 | 8.50 | 11.8000 |
| | | 1.10 | 6.40 | 7.0400 |
| | | 2.50 | 4.60 | 11.5000 |
| | | 4.00 | 14.10 | 56.4000 |
| | | 3.30 | 14.10 | 46.5300 |
| | | 2.20 | 7.90 | 17.3800 |
| | | 1.90 | 9.50 | 18.0500 |
| | | | | 2884.2100 |
| | | | 1/2 | 1,492.1050 |
| | | | | |
| | | | D.合計 | 3391.7275 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| G | 136 | 2.10 | 41.10 | 86.3100 |
| | | 16.60 | 44.90 | 745.3400 |
| | | 2.40 | 46.50 | 111.6000 |
| | | 1.00 | 47.50 | 47.5000 |
| | | 9.90 | 19.30 | 191.0700 |
| | | 2.10 | 20.60 | 43.2600 |
| | | 2.60 | 21.60 | 56.1600 |
| | | 0.90 | 22.00 | 19.8000 |
| | | 5.50 | 68.30 | 375.6500 |
| | | 28.90 | 68.30 | 1973.8700 |
| | | 1.70 | 58.20 | 98.9400 |
| | | 2.00 | 56.80 | 113.6000 |
| | | 3.50 | 32.60 | 114.1000 |
| | | | | 3977.2000 |
| | | | 1/2 | 1,988.6000 |
| | | | | |
| | | | | |
| H | 137 | 3.60 | 55.41 | 199.4760 |
| | | 4.00 | 59.50 | 238.0000 |
| | | 30.80 | 69.30 | 2134.4400 |
| | | 30.25 | 69.30 | 2096.3250 |

昭和47年6月15日 作製年月日

作製者

+

申請人

本図面はA3 B4版をA4版に縮小したものである

(日調連10)

| 縮尺 | 1/ | 1/ |
|---|---|---|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

104633

(11枚目)

請求番号：2-2 (18/23)

公用

登記年月日：昭和47年6月20日

47.6.20

(20/22)

~~土地所在図~~
~~地積測量図~~

求積

6.

| 地番 | |
|---|---|
| 土地の所在 | 神戸市東灘区住吉山字焼ケ原 |

住吉山手 9 丁目

| 符号 | 地番 | 高さ | 底辺 | 倍面積 |
|---|---|---|---|---|
| H | 137 | 4.10 | 59.40 | 243.5400 |
| | | 2.80 | 55.90 | 156.5200 |
| | | | | 5068.3010 |
| | | | 1/2 | 2,534㎡.1505 |
| | | | | |
| | | | | |
| I | 138 | 2.80 | 19.60 | 54.8800 |
| | | 0.90 | 21.90 | 19.7100 |
| | | 0.80 | 23.20 | 18.5600 |
| | | 2.90 | 26.00 | 75.4000 |
| | | 2.30 | 28.90 | 66.4700 |
| | | 6.50 | 39.80 | 257.4000 |
| | | 0.90 | 40.90 | 36.8100 |
| | | 1.30 | 42.30 | 54.9900 |
| | | 1.30 | 43.50 | 56.5500 |
| | | 1.30 | 44.40 | 57.7200 |
| | | 5.80 | 48.20 | 279.5600 |
| | | 1.00 | 49.00 | 49.0000 |
| | | 9.50 | 58.00 | 551.0000 |
| | | 35.30 | 58.00 | 2047.4000 |
| | | 1.20 | 41.40 | 49.6800 |
| | | 1.90 | 41.00 | 77.9000 |
| | | 1.40 | 40.10 | 56.1400 |
| | | 2.00 | 39.30 | 78.6000 |
| | | 7.20 | 37.90 | 272.8800 |
| | | 0.90 | 31.00 | 27.9000 |
| | | 1.10 | 30.50 | 33.5500 |
| | | 1.20 | 30.20 | 36.2400 |
| | | 2.20 | 30.70 | 67.5400 |
| | | 1.40 | 30.40 | 42.5600 |
| | | 8.70 | 35.00 | 304.5000 |
| | | 10.50 | 35.00 | 367.5000 |
| | | 5.00 | 28.40 | 142.0000 |
| | | 12.00 | 27.20 | 326.4000 |

| 符号 | 地番 | 高さ | 底辺 | 倍面積 |
|---|---|---|---|---|
| | | 0.60 | 24.00 | 14.4000 |
| | | 3.00 | 23.20 | 69.6000 |
| | | | | 5592.8400 |
| | | | 1/2 | 2,796㎡.4200 |
| | | | | |
| | | | | |
| J | 139 | 12.80 | 43.50 | 556.8000 |
| | | 4.80 | 43.50 | 208.8000 |
| | | 5.50 | 42.10 | 231.5500 |
| | | 6.50 | 31.80 | 206.7000 |
| | | 3.30 | 23.21 | 76.5930 |
| | | 1.60 | 23.113 | 36.9808 |
| | | 3.10 | 23.113 | 71.6503 |
| | | 3.20 | 21.80 | 69.7600 |
| | | 4.70 | 21.81 | 102.5070 |
| | | 2.70 | 22.80 | 61.5600 |
| | | | | 1622.9011 |
| | | | 1/2 | 811㎡.4505 |
| | | | | |
| | | | | |
| L | [redacted] 141 | 2.30 | 56.80 | 130.6400 |
| | | 1.50 | 58.70 | 88.0500 |
| | | 24.20 | 64.90 | 1570.5800 |
| | | 0.30 | 64.90 | 19.4700 |
| | | 37.40 | 64.00 | 2393.6000 |
| | | 3.70 | 59.60 | 220.5200 |
| | | 7.40 | 56.00 | 414.4000 |
| | | 1.20 | 8.40 | 10.0800 |
| | | 0.50 | 52.70 | 26.3500 |
| | | | | 4873.6900 |
| | | | 1/2 | 2,436㎡.8450 |
| | | | | |
| | | | | |
| K | 140 | 1.70 | 37.70 | 64.0900 |
| | | 13.00 | 40.30 | 523.9000 |
| | | 3.00 | 41.60 | 124.8000 |

昭和47年6月15日

作製年月日

作製者

請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日調連10)

| 縮尺 | 1/ | 1/ |
|---|---|---|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

104634

(12枚目)

請求番号：2-2

(19/23)

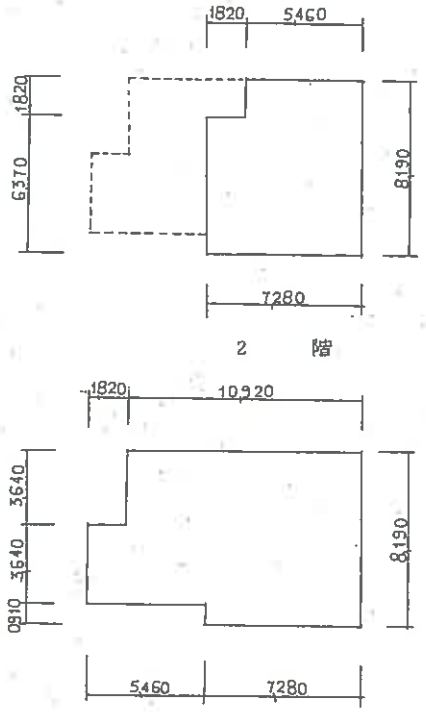
公用

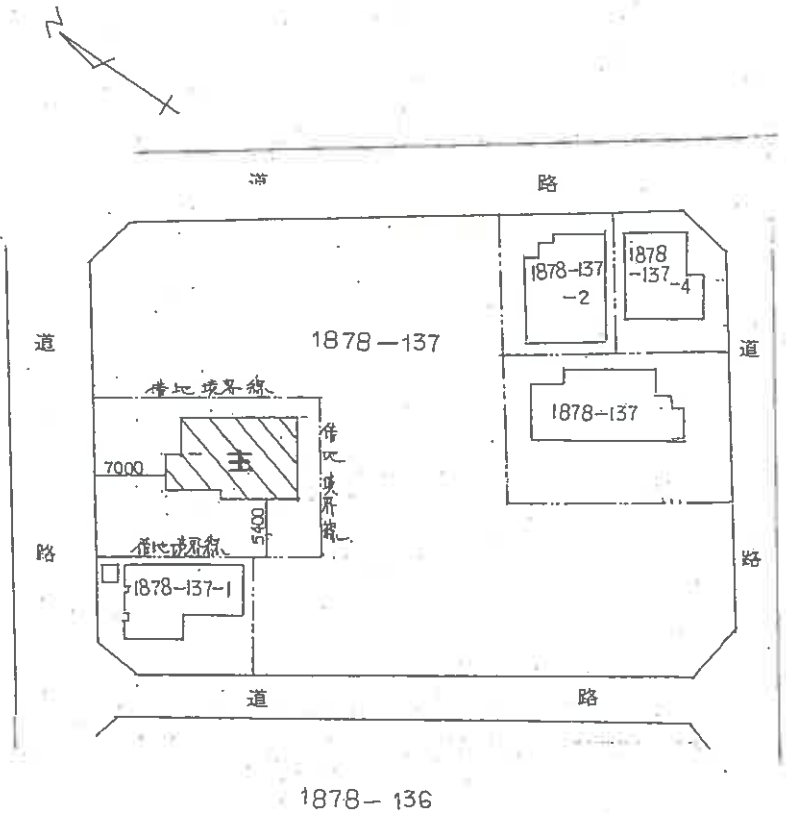
登記年月日：昭和54年12月15日

# 各階平面図

| 家屋番号 | 1878番137の5 |
|---|---|
| 建物の所在 | 神戸市東灘区住吉山手9丁目1878番地137 |

建物 面
各階 図 54.12.15




1 階床面積

イ 10.92 × 7.28=79.4976
ロ 7.28 × 0.91= 6.6248
ハ 3.64 × 1.82= 6.6248
計=92.7472 ㎡

2 階床面積

イ 8.19 × 5.46=44.7174
ロ 6.37 × 1.82= 11.5934
計=56.3108 ㎡

| 作製者 | | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

421220

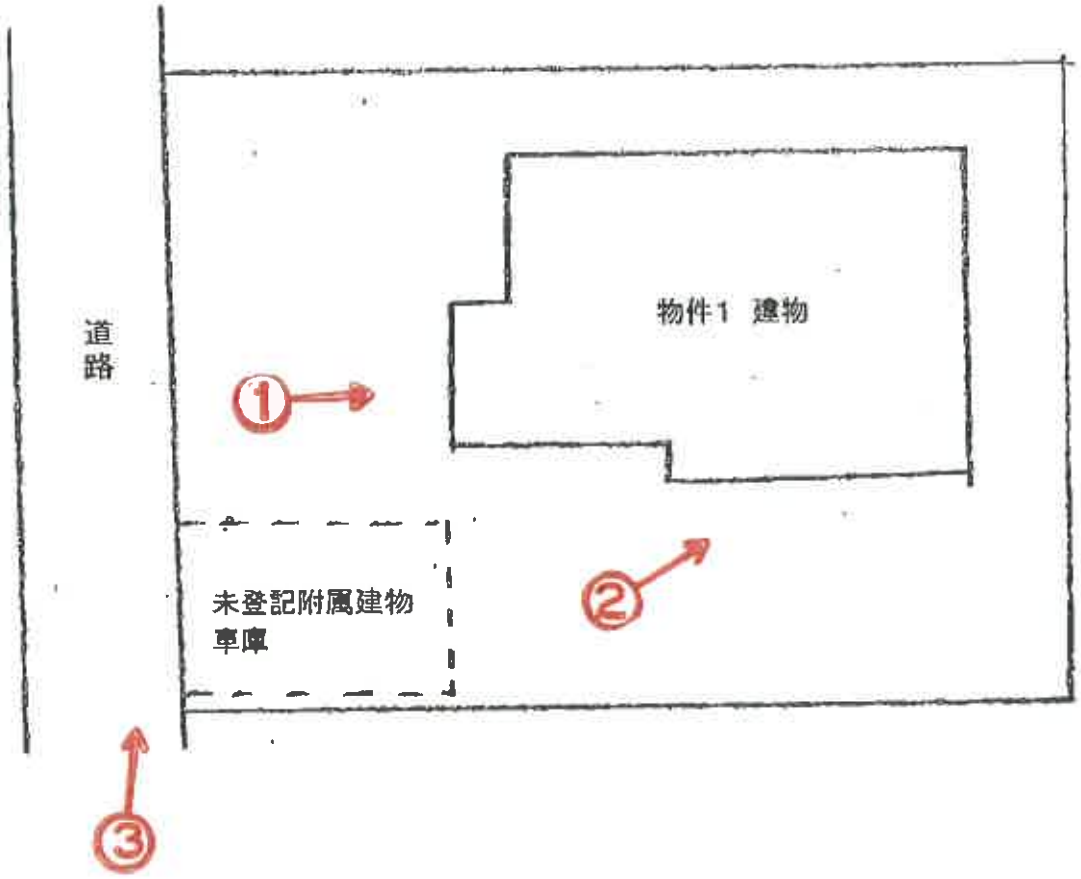
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(13枚目)

請求番号：2-3

# 建物等配置概略図

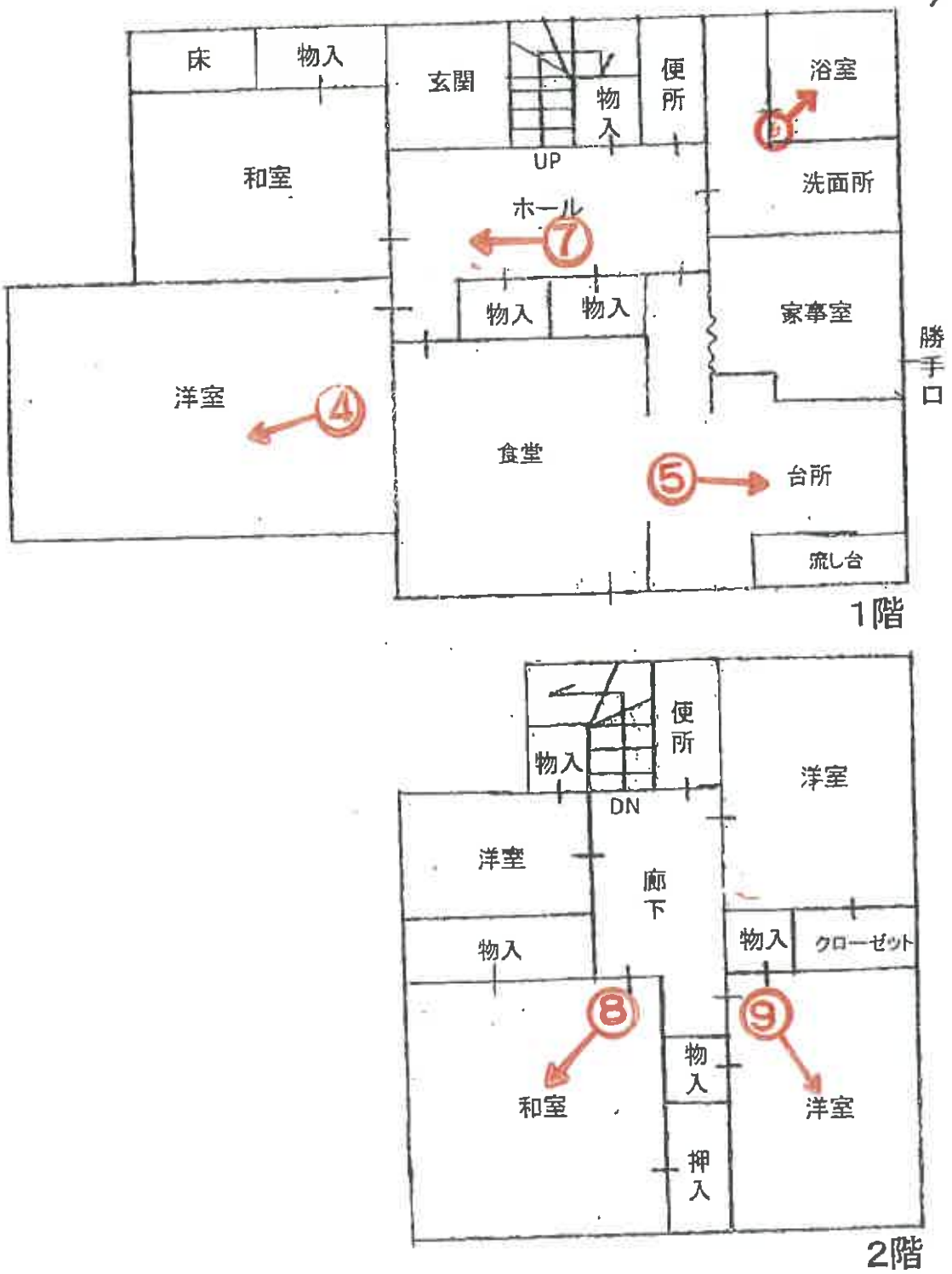
(←○は写真番号および撮影位置・方向)




注)本図は、建物図面等を参考にした上で適宜加筆・補修正を行った略図であり、
実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

# 建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)




令和8年(ヌ)第50号



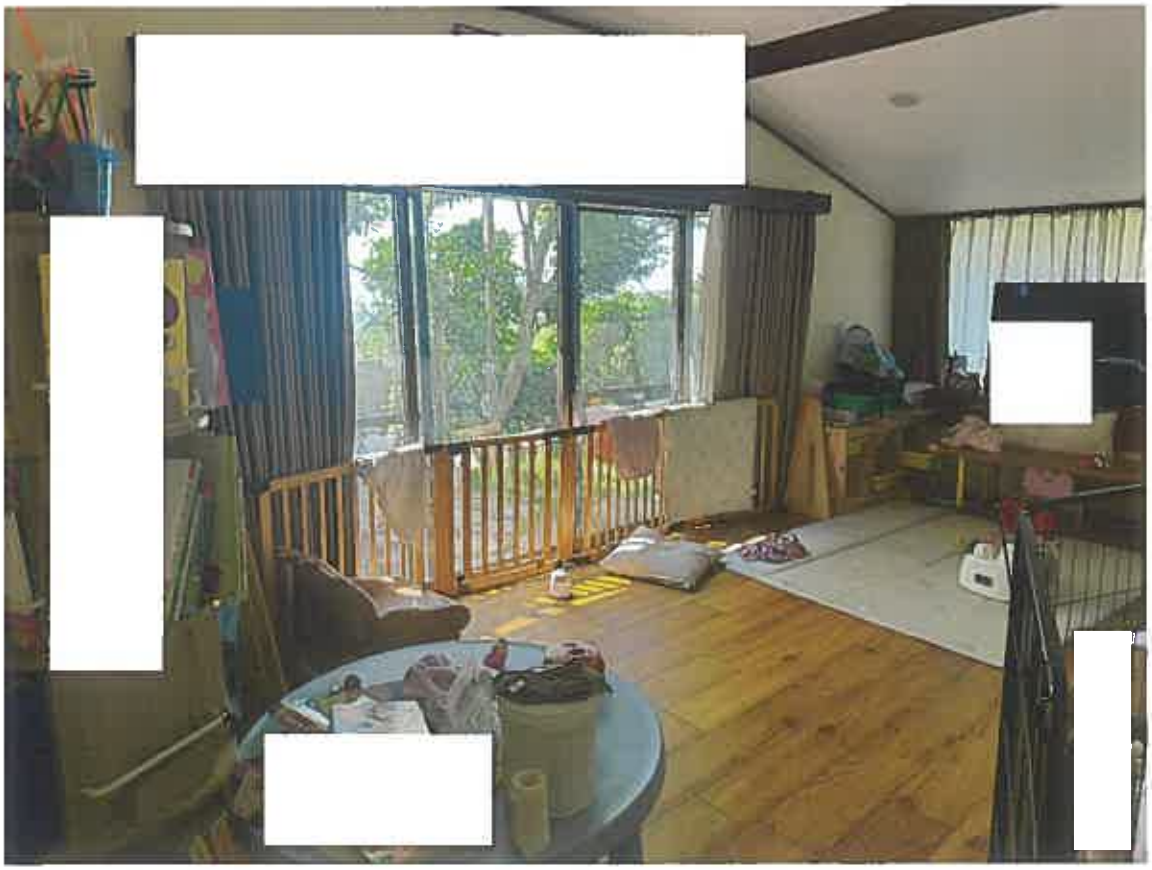
①



②



③



④



⑤

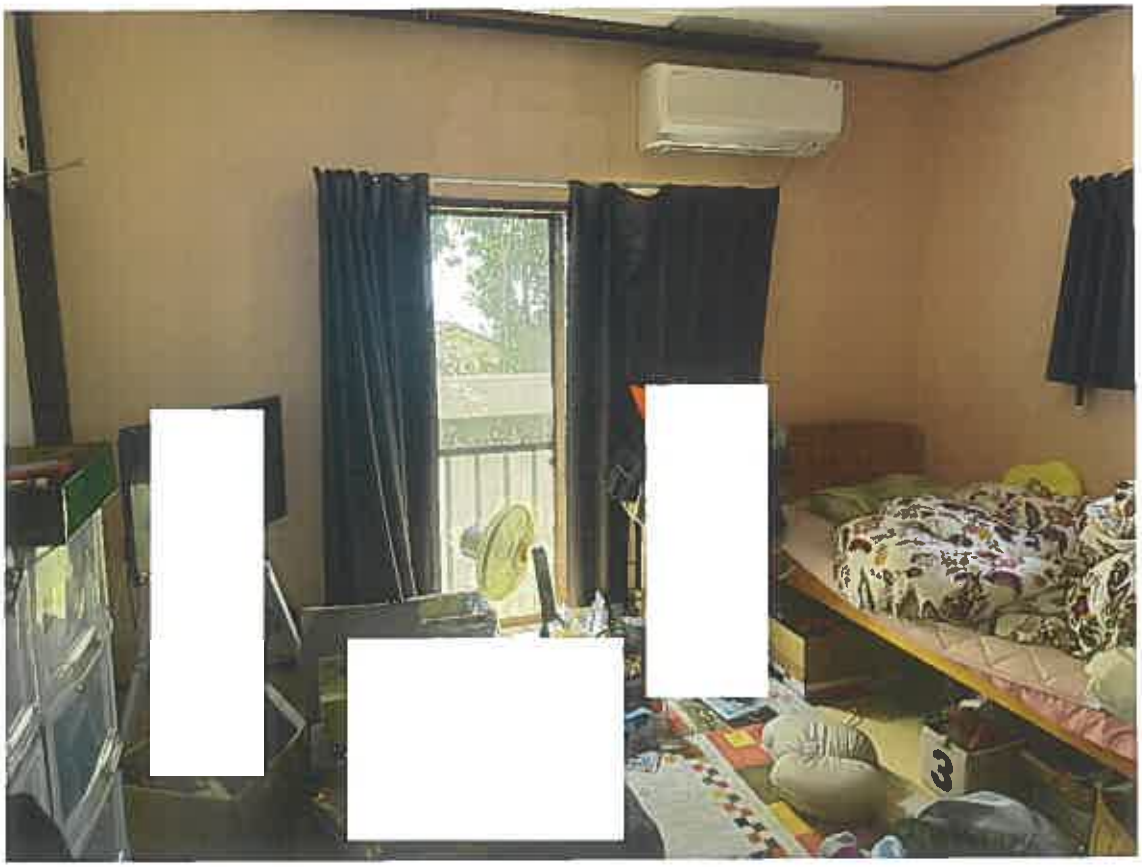


⑥

⑦



⑧



⑨



令和 8 年 （ヌ） 第 50 号
令和 8 年 7 月 29 日 現地調査
令和 8 年 8 月 10 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

| 番 号 | 評　価　額 |
|---|---|
| 1 | 金7,030,000円 |

物件１の価格は借地権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 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 物件目録記載のとおり | 下記特記事項のとおり |
| | | | |
| | 特記事項 | | |
| | 未登記の附属建物として鉄筋コンクリート造陸屋根平家建車庫　床面積約20㎡が存する。 | | |

## 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

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 阪急電鉄線　御影駅の北東方　約2.7ｋｍ（道路距離）<br>（附属資料位置図参照） | |
| 付近の状況 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台傾斜地の住宅地域 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>第１種低層住居専用地域<br>50 %<br>100 %<br>防火指定なし<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 規模　330.98 ㎡の　ほぼ整形地 | |
| 接面道路の状況 | 南西側　約4.2m市道 | |
| 土地の利用状況 | 物件１建物の敷地 | |
| 供給処理施設 | 上水道　あり<br>ガス配管　あり<br>下水道　あり<br>（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。 | |
| 借地契約内容 | 所在地<br>賃貸人<br>賃借人<br>契約の目的<br>契約面積<br>契約期間<br>賃料<br>滞納の有無 | 神戸市東灘区住吉山手9丁目1878番137のうち<br>土地所有者<br>建物所有者<br>非堅固建物所有<br>約330.98㎡<br>令和19年3月31日まで15年間<br>130,668円（半年分）<br>なし<br>※詳細は現況調査報告書参照 |
| 特記事項 | 土砂災害警戒区域内にある。 | |

2　建物の概況及び利用状況等　（物件１）

| 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12月10日 新築<br>経過年数　47 年程度<br>経済的残存耐用年数　－ 年程度<br>※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<br>屋　根　：　瓦葺<br>外　壁　：　モルタル等<br>内　壁　：　クロス壁等<br>天　井　：　クロス等<br>床　　：　タタミ・フローリング等<br>設　備　：　特にない<br>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<br>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 | 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<br>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。<br><br>室内で犬を飼っている。１階玄関横の壁に水がしみ出したような浮きがあった。<br><br>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。 |

## 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の敷地）

契約に基づく土地利用の制約及び通常の建付地としての減価を行って建付地価格を次のとおり求めた。

| 番　号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地　積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価等<br>エ | 建付地価格（円）<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| １の敷地 | 90,400 | 0.85 | 約 330.98 | 0.90 | 22,890,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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－32）

| 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/㎡) |
|---|---|---|---|---|
| 95,800 | × 100/ 100 | × 100/ 100 | × 100/ 106 | ≒ 90,400 |

◇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/ 101 | × 100/ 100 | × 100/ 105 | × 100/ 100 | ≒ 100/ 106 |

イ 個別格差 ： 地勢等（0.85）

ウ 地　　積 ： 借地数量

エ 建付減価等 ： 契約減価の有無とその程度、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１）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格（円）<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 140,000 | 149.05 | 0.05 | 1,040,000 |
| 未登記附属 | 70,000 | 約　20 | 0.05 | 70,000 |
| | | | | |
| | | | | 計　1,110,000 |

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

前記により求めた建物価格に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）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格（円）<br>ア×イ |
|---|---|---|---|---|
| 1の敷地 | 22,890,000 | 0.50 | 借地権 | 11,450,000 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

(2)　評価額（又は内訳価格及び一括価格）

| 番号 | 基礎となる価格（円）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額（円）<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,110,000 | +11,450,000 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | 7,030,000 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 一括価格（合計） | | | | | | 7,030,000 |

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　物件自体に内在する特殊性（借地）等を考慮した。

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－32）

| | | |
|---|---|---|
| 所在 | ： | 神戸市東灘区住吉山手９丁目１５６４番４<br>「住吉山手９－１５－８」 |
| 価格 | ： | 95,800円/㎡ |
| 位置 | ： | 阪急電鉄線「御影」駅より道路距離2.6ｋｍ |
| 価格時点 | ： | 令和８年１月１日 |
| 地積 | ： | 134㎡ |
| 供給処理施設 | ： | 水道、ガス、下水 |
| 接面街路 | ： | 北側幅員4.5m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山手の住宅地域 |

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：　2,648,600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　建物等配置概略図
４　建物図面・各階平面図写
５　建物間取図
６　現況写真

以　上

令和　８年（ヌ）第　　５０号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市東灘区住吉山手九丁目１８７８番地１３７

家屋　番号　　１８７８番１３７の５

種　　類　　居宅

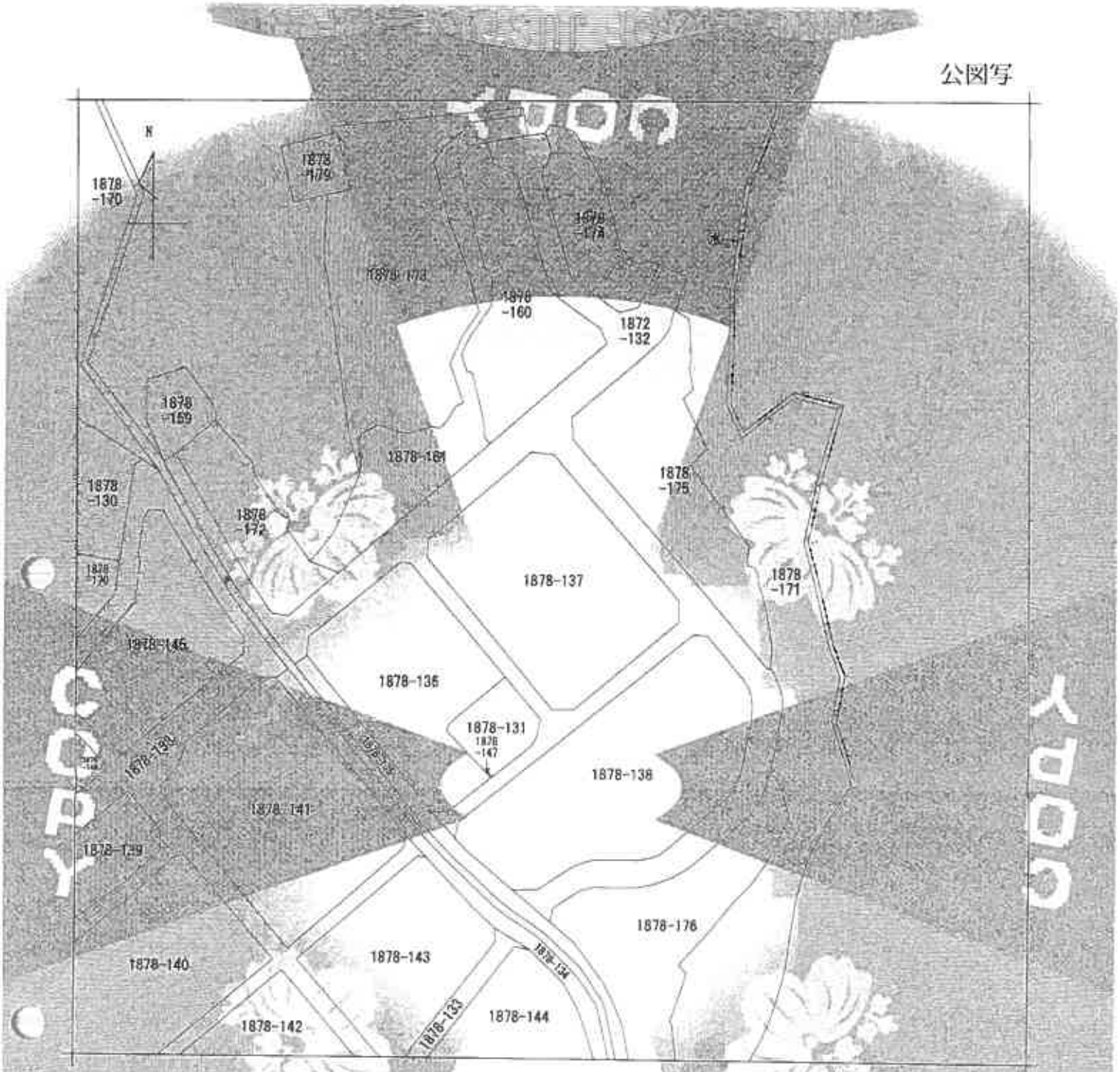
構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　９２．７４平方メートル
２階　　５６．３１平方メートル

対象不動産及び地価公示等の位置図



公図写




(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施行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。

| 地番区域見出 | 住吉山手9丁目 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 神戸市東灘区住吉山手九丁目 | | | 地番 | 1878番137 | | | |
| 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 | | | | 備考 | | | | 地図記事項 | |

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。

(神戸地方法務局東神戸出張所管轄)

令和7年12月9日

神戸地方法務局

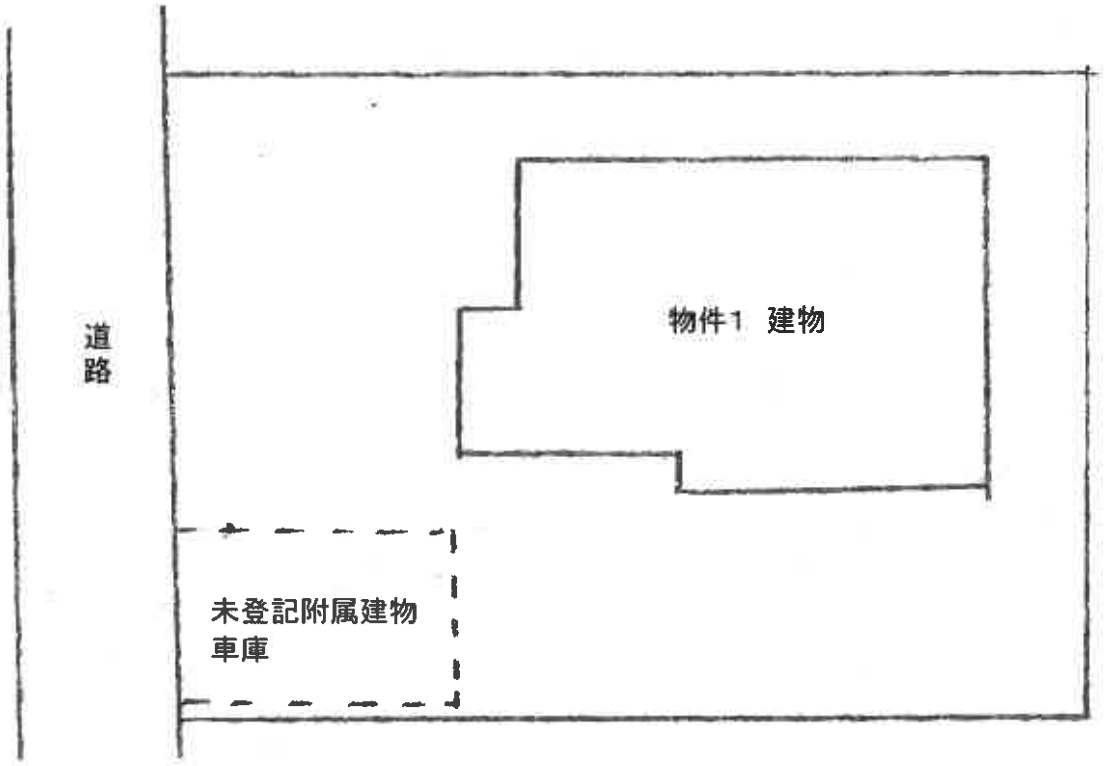
登記官 [redacted]

請求番号：3-1

(1/1)

A4に縮小

# 建物等配置概略図




注）本図は、建物図面等を参考にした上で適宜加筆・補修正を行った略図であり、
実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

登記年月日：昭和54年12月15日

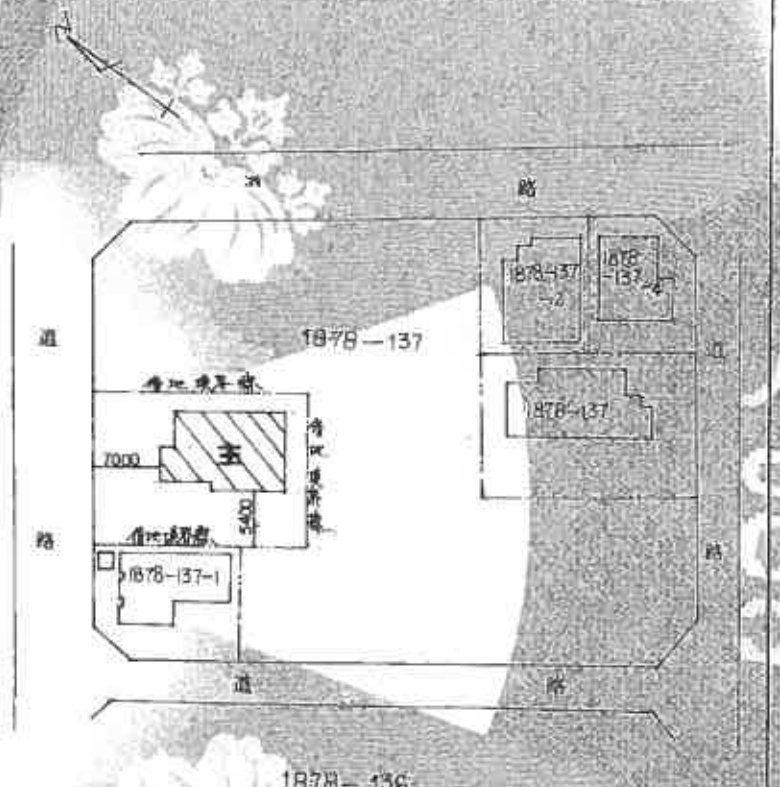
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
（神戸地方法務局東神戸出張所管轄）
令和7年12月9日　神戸地方法務局

# 各階平面[redacted]

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 1878番137の5 |
| 建物の所在 | 神戸市東灘区住吉山手9丁目1878番地137 |

建物[redacted]面
各階[redacted]面図 54.12.15




1 階床面積
イ 10.92 × 7.28 = 79.4976
ロ 7.28 × 0.91 = 6.6248
ハ 3.64 × 1.82 = 6.6248
計 = 92.7472 ㎡

2 階床面積
イ 8.19 × 5.46 = 44.7174
ロ 6.37 × 1.82 = 11.5934
計 = 56.3108 ㎡

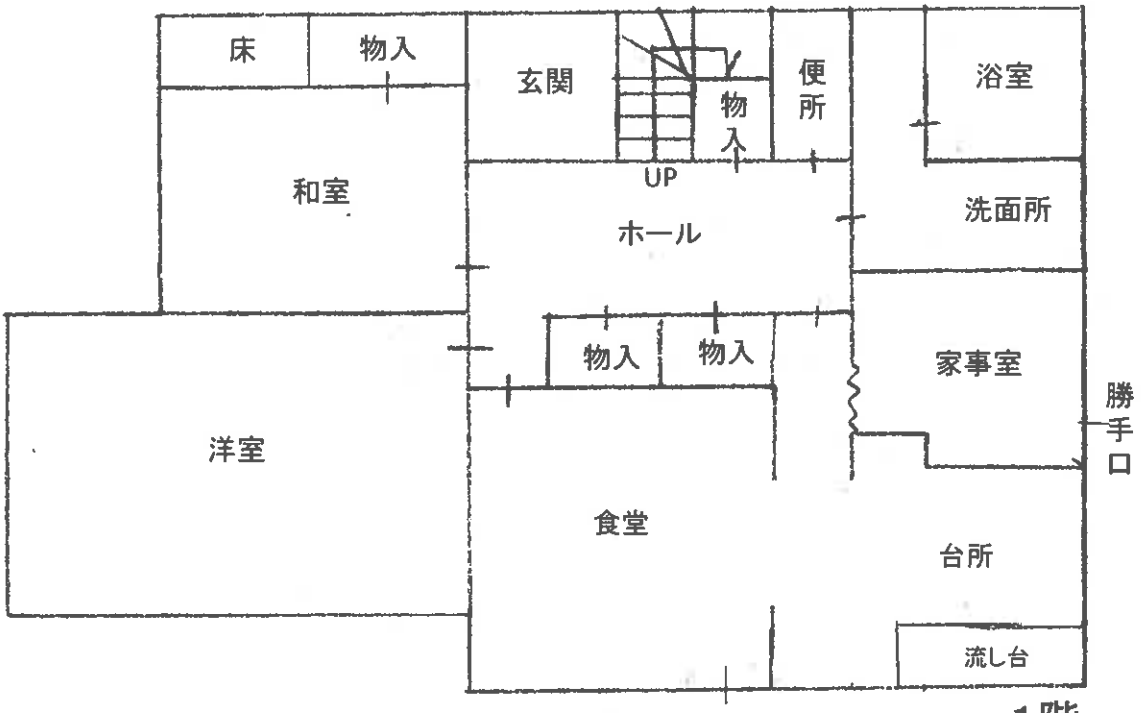
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

421220

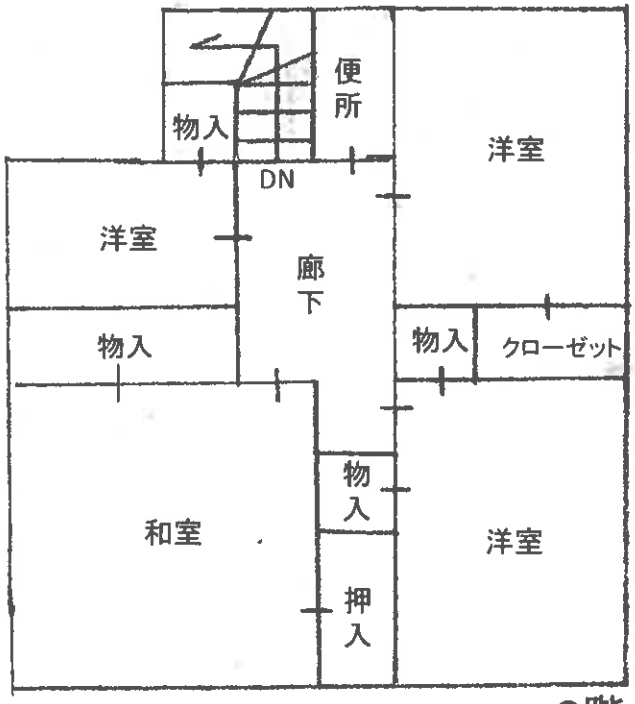
請求番号：3-3

A4に縮小

# 建物間取図




1階




2階

令和8年(ヌ)第50号





