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（ケ）第　　６０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　川　口　利　貴

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 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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） 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	4,620,000 3,696,000	一括	924,000	47,617	14,611
1	100,000				
2	1,180,000				
3	440,000				
4	2,120,000				
5	780,000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。				

令和　８年（ケ）第　　６０号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市北区鈴蘭台東町四丁目

　　地　　番　　１番２４

　　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２７

　　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４９

　　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２７

　　家屋　番号　　１番２７

　　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

令和　8年（ケ）第　　６０号

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

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。

令和　８年（ケ）第　　６０号

物　件　目　録

１　所　　在　神戸市北区鈴蘭台東町四丁目

　　地　　番　１番２４

　　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２７

　　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４９

　　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２７

　　家屋　番号　１番２７

　　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

令和　８年（ケ）第　　６０号

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

令和　8年（ケ）第　　６０号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市北区鈴蘭台東町四丁目

　　地　　番　　１番２４

　　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２７

　　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４９

　　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２７

　　家屋　番号　　１番２７

　　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４９、１番地２７、
　　１番地２４

　　家屋　番号　　１番４９

令和　８年（ケ）第　　６０号

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が異なる（□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　　地方裁判所　　支部　　年(　)第　　号 □ある　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

（４枚目）

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った。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とのことであった。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あり、西側の車庫には動産類（オートバイ含む）が残置してあった。

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となっているとのことですが、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

（6枚目）

（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

本図面はB4版をA4版に縮小したものである



地番区域見出

鈴蘭台東町４丁目

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—	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	補記事項			

請求番号：6-1
(1/1)

(８枚目)

公用

公用

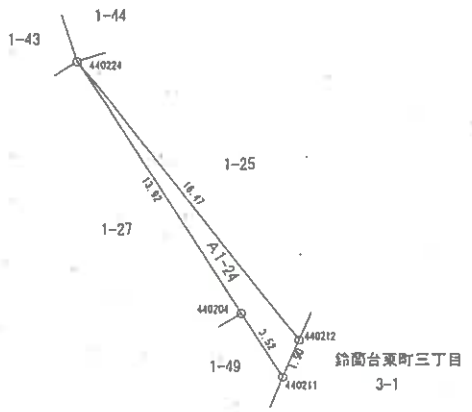
登記年月日：平成22年3月24日

（９枚目）

地番	1-24	~~土地所在図~~ 地積測量図
土地の所在	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目	

地番	A1-24					
筆界点	X座標（Xn）	Y座標（Yn）	点間距離	境界標種別	点標種別	備考
440224	-141,307.733	74,860.788	13.92	-	-	
440204	-141,319.424	74,868.366	3.52	-	-	
440211	-141,322.395	74,870.259	1.90	-	-	
440212	-141,320.649	74,871.025	16.47	-	-	
計算方法	$2F=\Sigma\|Xn(Yn+1-Yn-1)\|$					
倍面積	27.380535					
面積（㎡）	13.6902675					
地積	13.69 ㎡					

測量の基準		既知点の名称及び座標値				
測地系	既知点	使用区地	点名	X座標	Y座標	標識	備考
世界公共基準点		無	C032	-141,293.378	74,887.410	金属標	
世界公共基準点		無	C069	-141,333.762	74,872.088	金属標	



C032

C069

作成者		縮尺	1／

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

請求番号：6-2

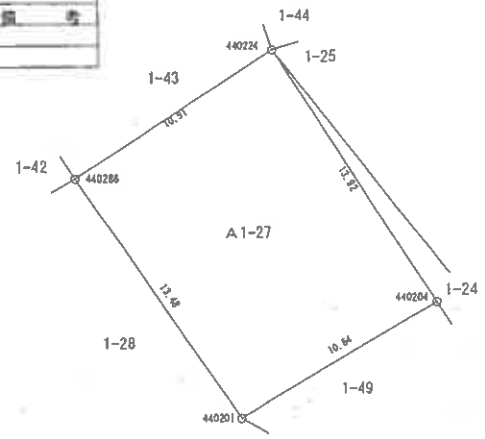
公用

登記年月日：平成22年3月24日

地番	1-27	~~土地所在図~~ 地積測量図
土地の所在	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目	

地番	A1-27					
筆界点	X座標（Xn）	Y座標（Yn）	点間距離	境界標種別	境標設置状況	備考
440285	-141,313.688	74,851.637	13.48			
440201	-141,324.848	74,859.204	10.64			
440204	-141,319.424	74,868.360	13.92			
440224	-141,307.739	74,860.788	10.91			
計算方法	2F=Σ｛Xn(Yn+1 - Yn-1)｝					
倍面積	295.362413					
面積（㎡）	147.6812065					
地積	147.68 ㎡					

測量の基準		既知点の名称及び座標値				
測地系	既知点	境標変換	点名	X座標	Y座標	標識	備考
世界公共基準点		無	C032	-141,293.375	74,887.410	金属標	
世界公共基準点		無	C069	-141,333.762	74,872.088	金属標	



C032

C069

作成者		縮尺	1/

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

（10枚目）

請求番号：6-3

公用

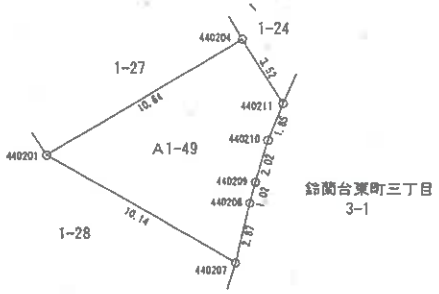
登記年月日：平成22年3月24日

地番	1-49
土地の所在	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目

土地所在図
地積測量図

地番	A1-49					
筆界点	X座標（Xn）	Y座標（Yn）	点間距離	境界線種別	座標値種別	備考
440201	-141,324.84	74,859.20	10.14			
440207	-141,329.84	74,868.03	2.87			
440208	-141,327.05	74,868.72	1.02			
440209	-141,326.06	74,868.98	2.02			
440210	-141,324.11	74,869.56	1.85			
440211	-141,322.39	74,870.25	3.52			
440204	-141,319.42	74,868.36	10.64			
計算方法						2F=Σ[Xn(Yn+1 - Yn-1)]
倍面積						112.630820
面積（㎡）						56.3154100
地積						56.31 ㎡

測量の基準		既知点の名称及び座標値				
測地系	既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	種別	備考
世界公共基準点		無	40B32	-141,347.085	74,866.955	金属標	
世界公共基準点		無	C069	-141,333.762	74,871.088	金属標	



作成者		縮尺	1／

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

（11枚目）

請求番号：6-4

公用

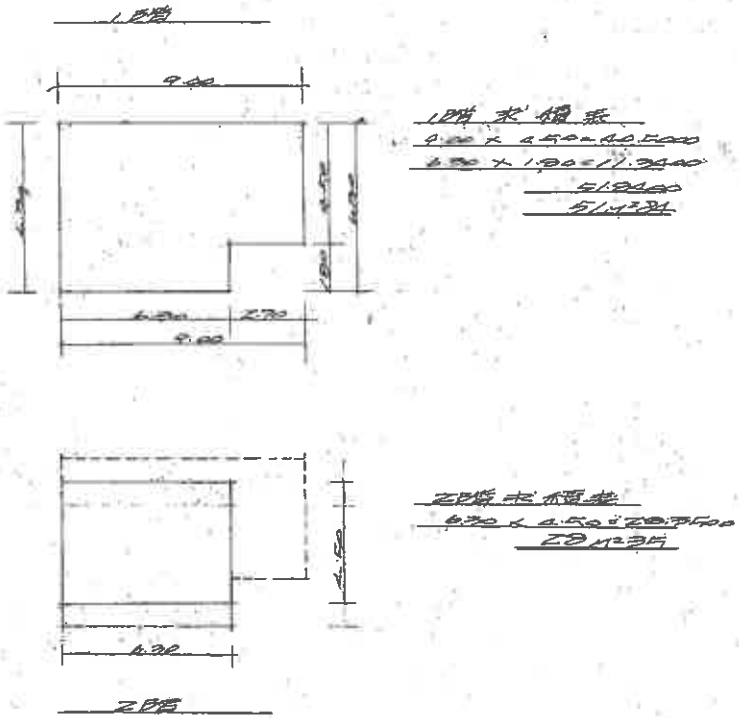
登記年月日：昭和46年8月5日

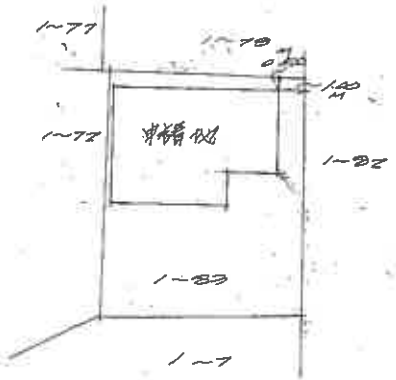
(12枚目)

5.46.8.5

建物図面
各階平面図

家屋番号	[illegible] 1－27
建物の所在	北 [illegible] 鈴蘭台東町 4丁目 1－27







昭和	作製年月日
46年	
8月	
5日	

作製者

申請人

縮尺 1/200 1/300

(弘文堂印刷㈱)

148563

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：6-5

公用

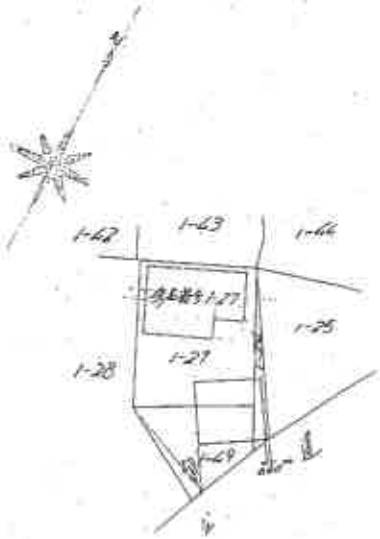
登記年月日：昭和60年4月3日

各階平面図

5.60.4.3

建物図面
各階平面図

家屋番号	1—49
建物の所在	神戸市北区鈴蘭台東町6丁目1-49 1-27 1-26





床面積
6.06 × 5.65 = 32.1760

作製者		縮尺	1/

申請人		縮尺	1/250 1/500

（兵庫県土地家屋調査士会用紙）

148579

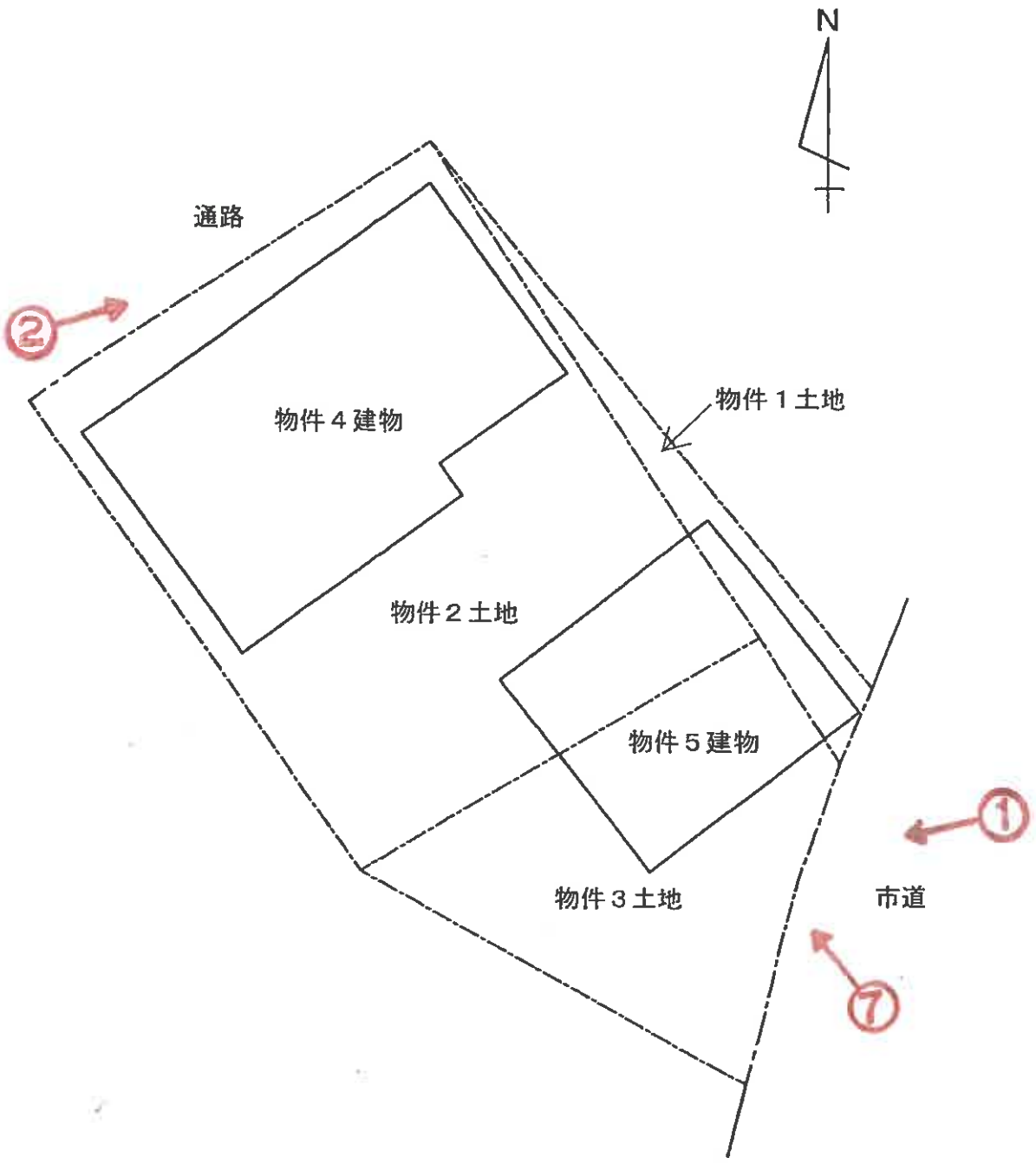
本図面はB4版をA4版に縮小したものである

（13枚目）

請求番号：6-6

土地建物配置概略図

（←○は写真番号および撮影位置・方向）

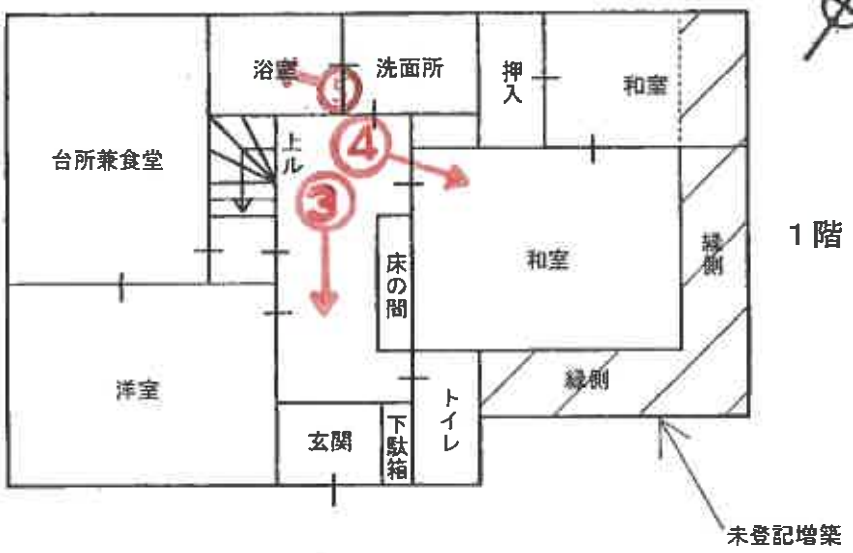


※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

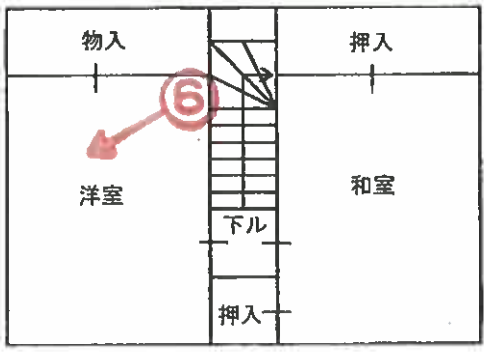
（←○は写真番号および撮影位置・方向）

建物間取図

物件４

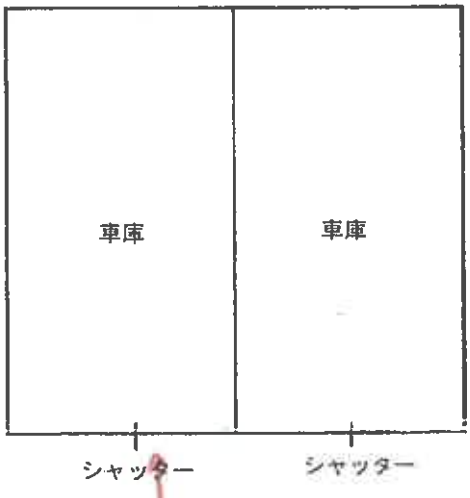


１階



２階

物件５



令和８年（ケ）第６０号

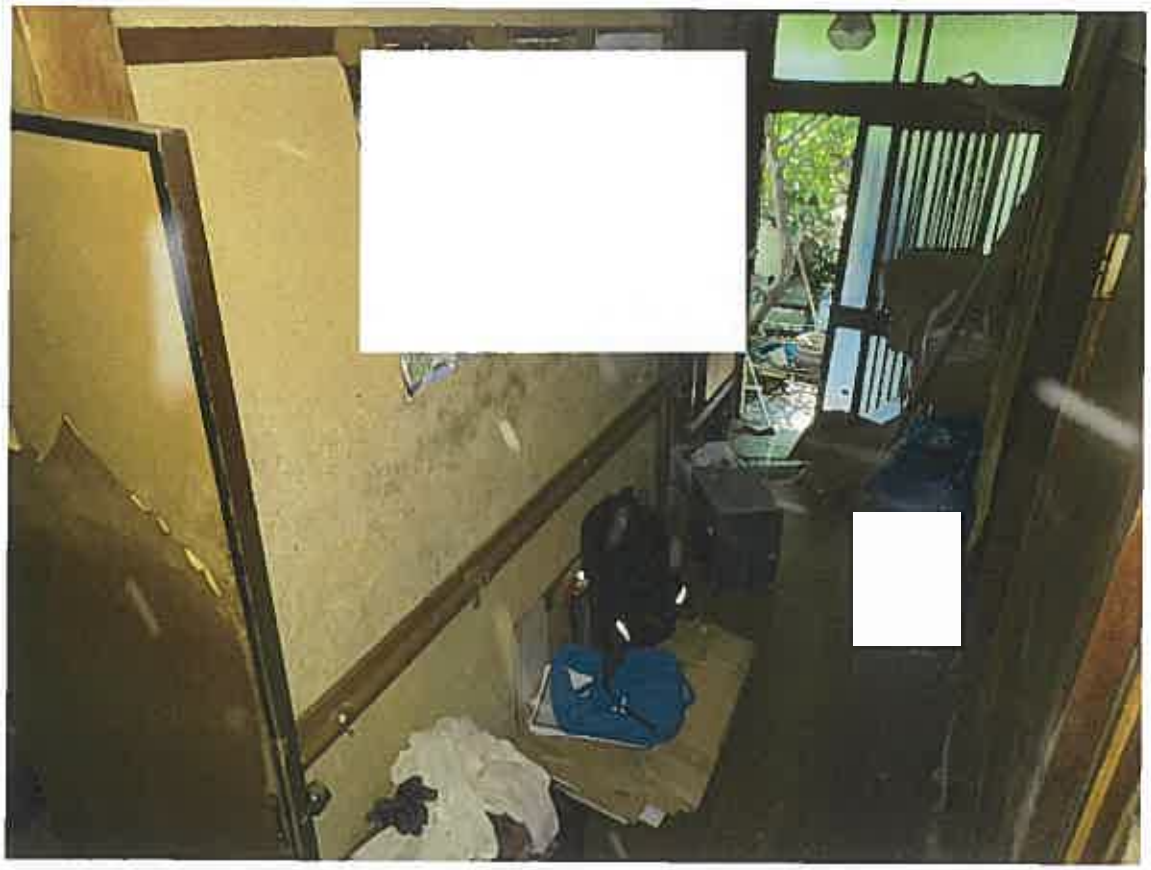
（15枚目）



①



②



③



④

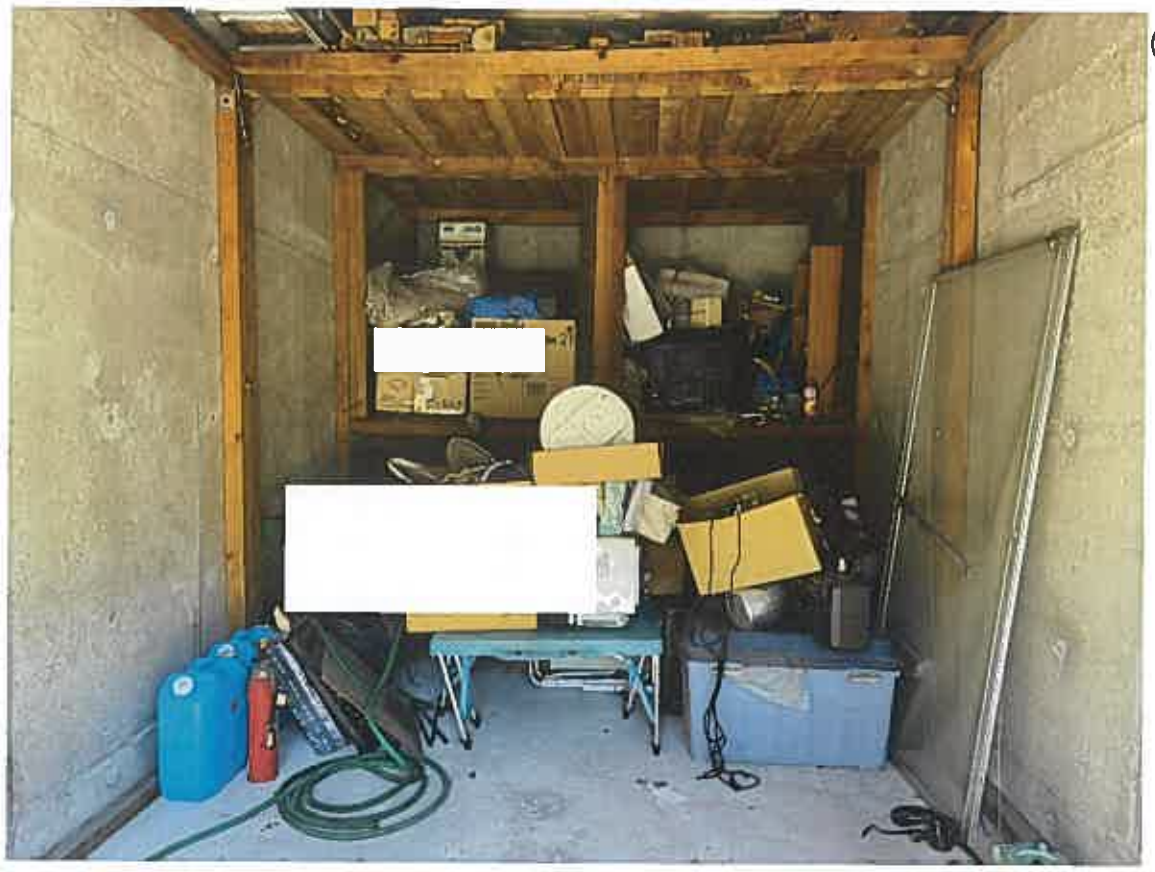


⑤



⑥

⑦



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 ㎡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　－ 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。 ・屋根及び外壁には蔦が這っており、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　－ 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 × 101/100 × 100/100 × 100/88 ≒ 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 × 100/97 × 100/93 × 100/100 ≒ 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

令和　８年（ケ）第　　６０号

物　件　目　録

１　所　　在　神戸市北区鈴蘭台東町四丁目

　　地　　番　１番２４

　　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２７

　　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４９

　　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２７

　　家屋　番号　１番２７

　　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４９、１番地２７、
　　１番地２４

　　家屋　番号　１番４９

令和　８年（ケ）第　　６０号

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

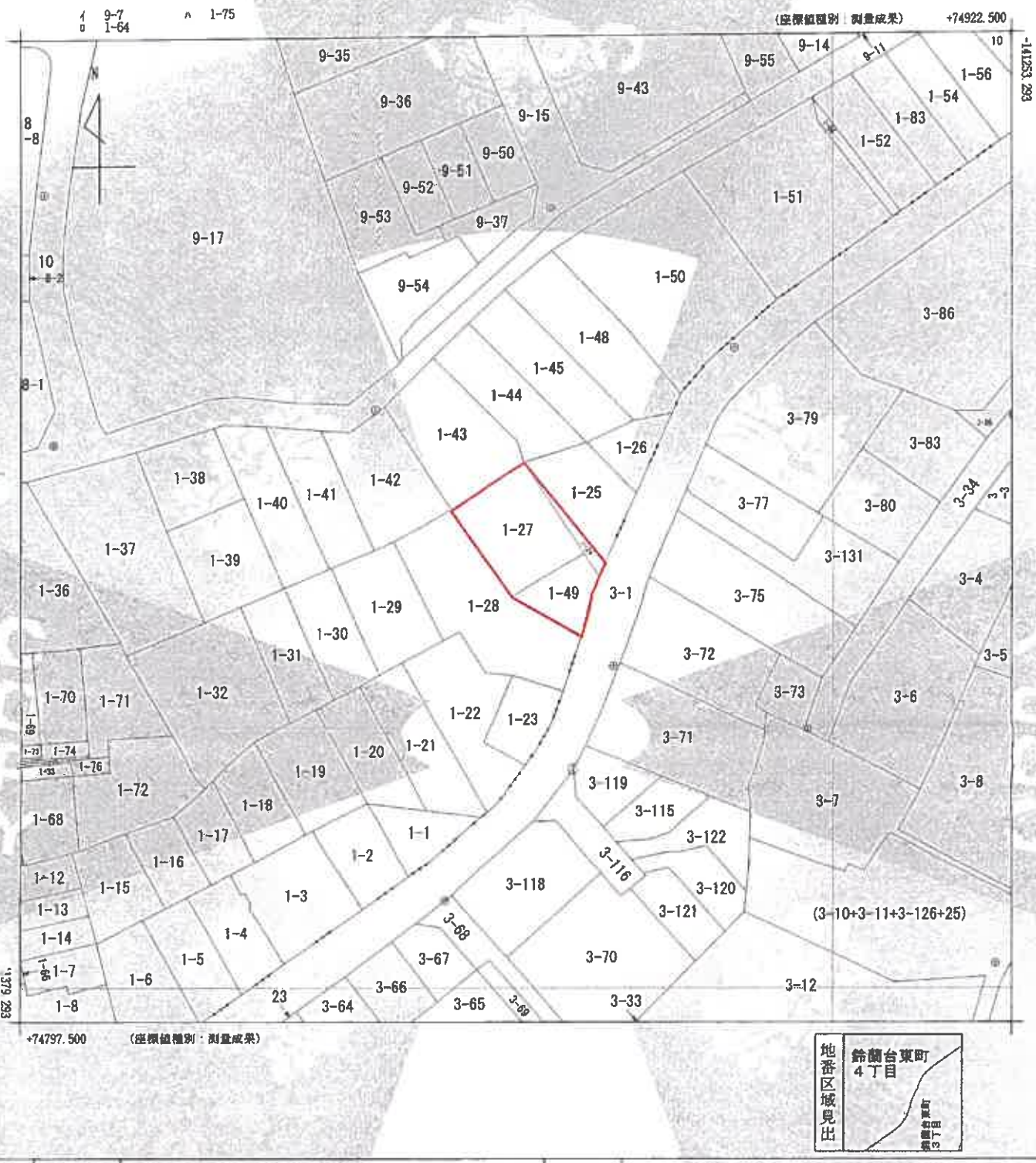
地理院地図
GSI Maps

対象不動産及び地価公示地等の位置図



※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

公図写



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14日
神戸地方法務局北出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M03654
(1/1)

縮版図

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
登記官

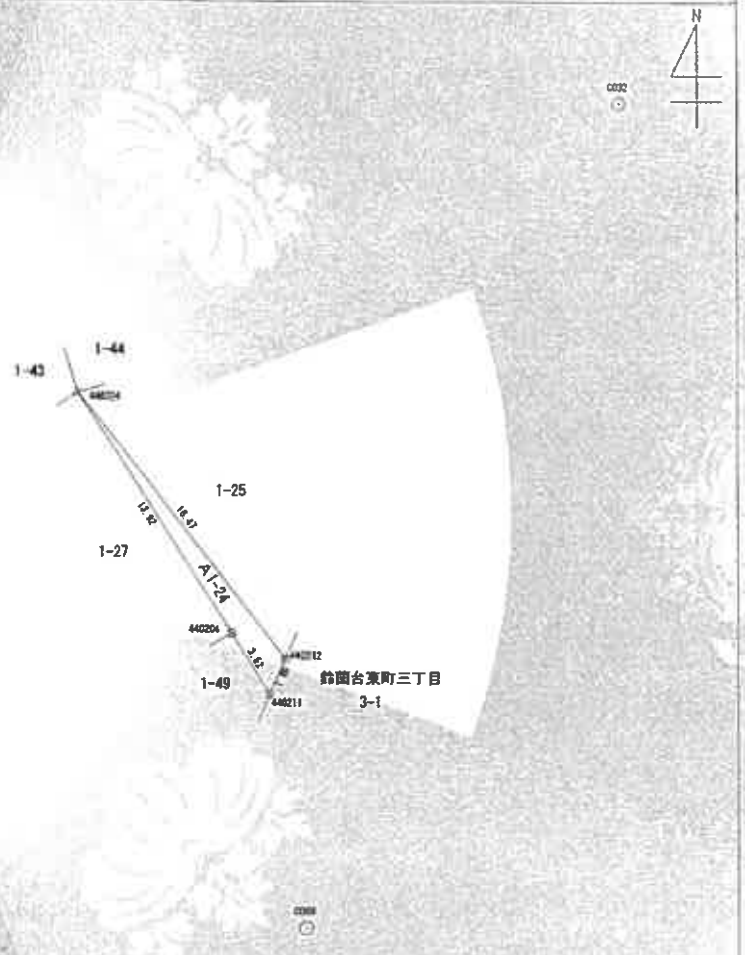
土地所在図
地積測量図

地番	1-24
土地の所在	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目

地番	A1-24					
筆界点	X座標（Xn）	Y座標（Yn）	点間距離	境界標種別	境標設置状況	備考
440224	-141,307.738	74,860.718	13.92			
440204	-141,319.424	74,868.369	3.52			
440211	-141,322.255	74,870.254	1.90			
440212	-141,320.649	74,871.026	15.47			

計算方法	$2S=\sum\{Xn(Yn+1-Yn-1)\}$
倍面積	27.385539
面積（㎡）	13.6902675
地積	13.69 ㎡

測量の基準			既知点の名称及び座標値				
図郭No.	既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	種別	備考
世界公共基準点		無	0032	-141,293.378	74,887.410	金属標	
世界公共基準点		無	0068	-141,333.762	74,872.068	金属標	



作成者	[redacted]	縮尺	1／	申請人	[redacted]	縮尺	1／250

平成22年 2月 26日作成

縮版図

地図整理番号：M03653

登記年月日：平成22年3月24日

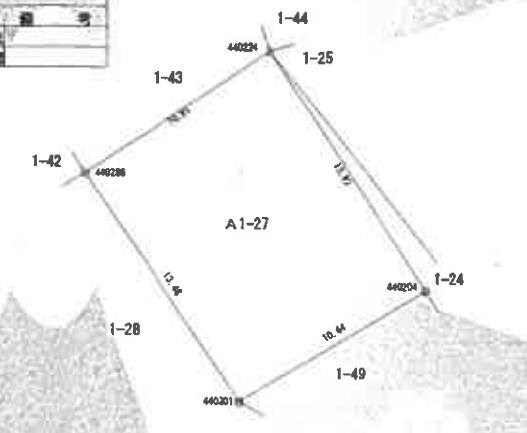
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月14日　神戸地方法務局北出張所
登記官 [redacted]

地番	1-27	土地所在図 地積測量図
土地の所在	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目	

地番	A1-27					
筆界点	X座標（Xn）	Y座標（Yn）	点間距離	境界標種別	境標設置状況	備考
440284	-141,313.685	74,851.633				
			13.48			
440201	-141,324.848	74,859.204				
			10.64			
440204	-141,319.424	74,868.366				
			13.92			
440224	-141,307.738	74,860.788				
			10.91			

計算方法	$2F=\Sigma\{Xn(Yn+1-Yn-1)\}$
倍面積	295.362413
面積（㎡）	147.6812065
地積	147.68 ㎡

座標の基準		既知点の名称及び登標種			
測地系	既知点	境標変換	点名	X座標	Y座標	登記	備考
世界公共基準点	網		023	-141,293.376	74,887.410	金属標	
世界公共基準点	網		026	-141,333.762	74,872.088	金属標	



作成者	[redacted]	縮尺	1／
	（平成22年 2月 26日作成）		

申請人	[redacted]	縮尺	1／250

縮版図

地図整理番号：M03655

地積測量図

登記年月日：平成22年3月24日

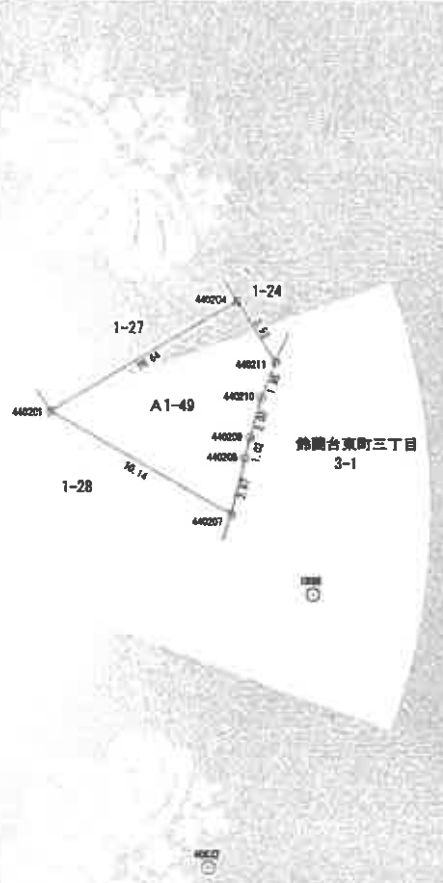
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月14日　神戸地方法務局北出張所
登記官

地番	1-49	~~土地所在図~~ 地積測量図
土地の所在	神戸市北区鈴蘭台東町四丁目	

地番	A1-49					
境界点	X座標（Xn）	Y座標（Yn）	点間距離	境界標種別	境界標種別	備考
440201	-141,324.648	74,859.204		-	-	
440207	-141,329.841	74,868.036	10.14	-	-	
440206	-141,327.054	74,868.726	2.87	-	-	
440208	-141,326.060	74,868.985	1.02	-	-	
440210	-141,324.118	74,869.566	2.02	-	-	
440211	-141,322.395	74,870.258	1.85	-	-	
440204	-141,319.424	74,868.366	3.52	-	-	
			10.64			

計算方法	2F=Σ[Xn(Yn+1 − Yn-1)]
倍率	112.630820
面積(㎡)	56.3154100
地積	56.31 ㎡

測量の基準		既知点の名称及び座標値				
測地系 既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	標識	備考
世界公共基準点	無	40B32	-141,347.088	74,866.955	金属標	
世界公共基準点	無	C089	-141,333.767	74,872.088	金属標	



作成者	[redacted] (平成22年 2月 26日作成)	縮尺	1/	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地図整理番号：M03656

縮版図

地積測量図

登記年月日：昭和46年8月5日

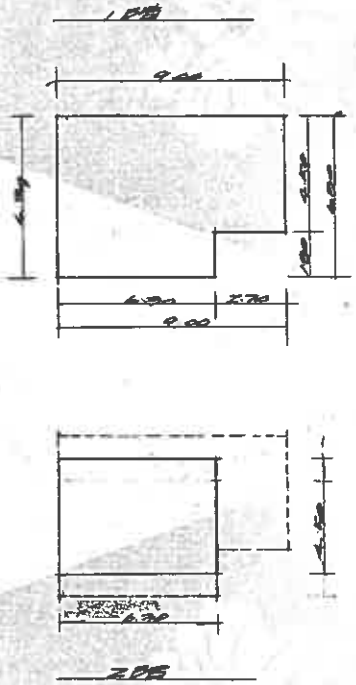
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月14日　神戸地方法務局北出張所　登記官

S.46.8.5

建物図面
各階平面図

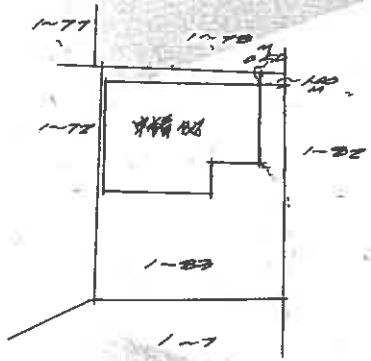
家屋番号	1-87 1-27
建物の所在	北 鈴蘭台東町4丁目1-27

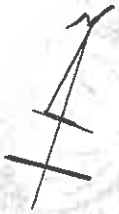
鈴蘭台東町 4丁目 1-27



1階 求積表
9.00 × 4.50 = 40.50㎡
6.30 × 1.80 = 11.34㎡
51.84㎡
51㎡

2階 求積表
6.30 × 4.50 = 28.35㎡
28㎡





縮尺	1/200	1/300

昭和 46年 8月 5日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

(弘文堂印刷株)

148563

建物図面(写)

縮版図

[redacted]

地図整理番号：M03657

登記年月日：昭和60年4月3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14日　神戸地方法務局北出張所

登記官

[redacted]

[redacted]

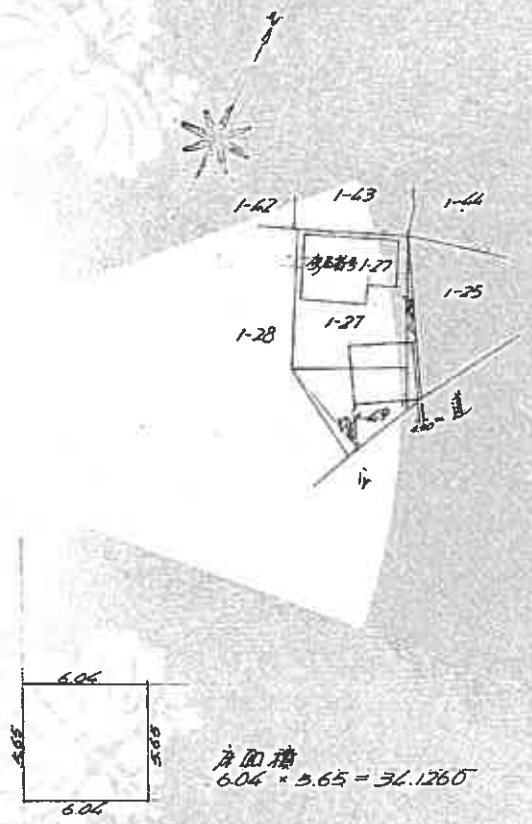
縮版図

S.60.4.3

各階平面図

家屋番号	1—49
建物の所在	神戸市北区鈴蘭台東町4丁目1-49、1-27、1-26

[redacted] 建物図面
各階平面図



床面積
6.04 × 5.65 = 34.1260

作製者	[redacted] 60年3月20日作製)	縮尺	1/

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

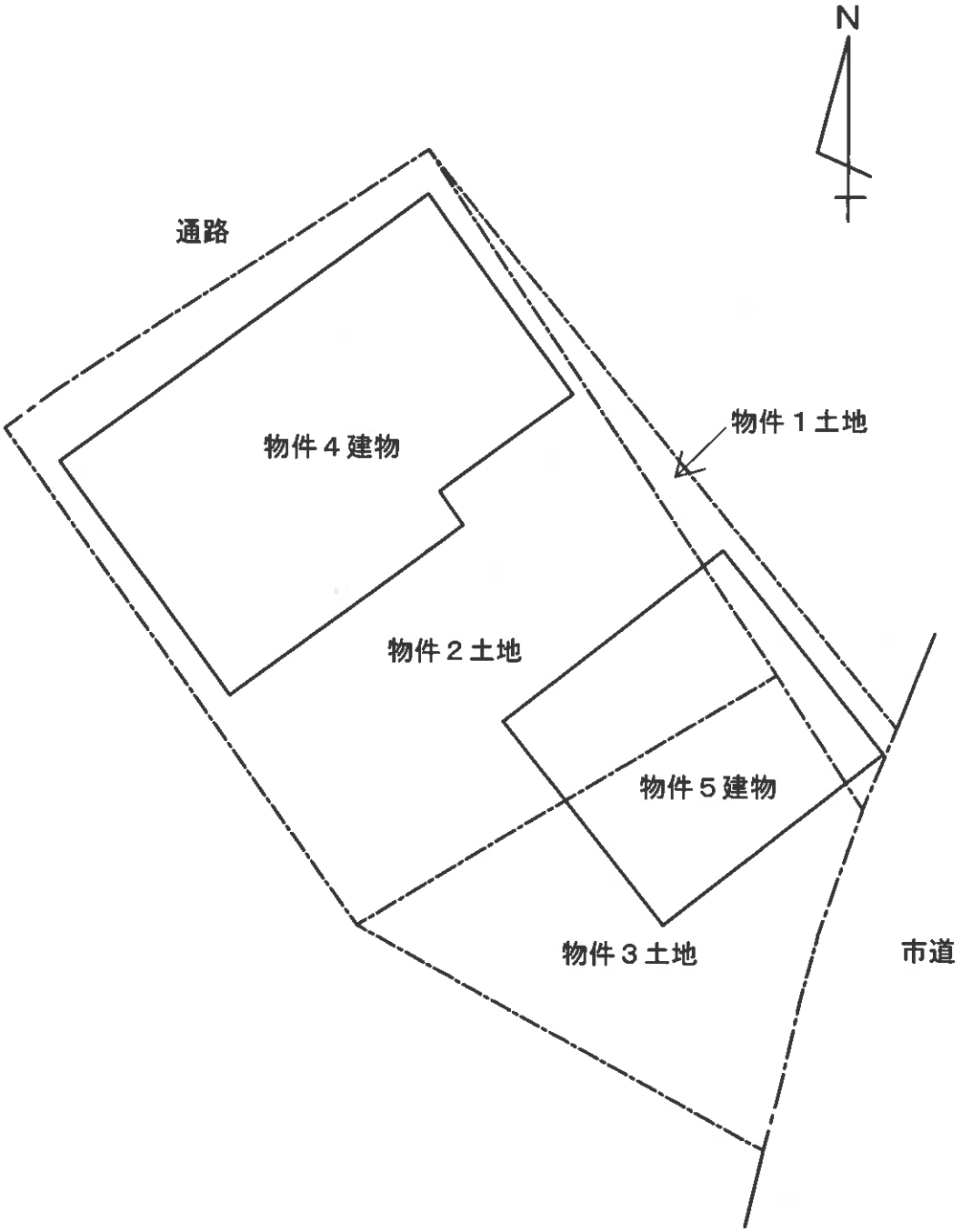
申請人	[redacted]	縮尺	1/250 1/500

148579

建物図面写

地図整理番号：M03658

土地建物配置概略図

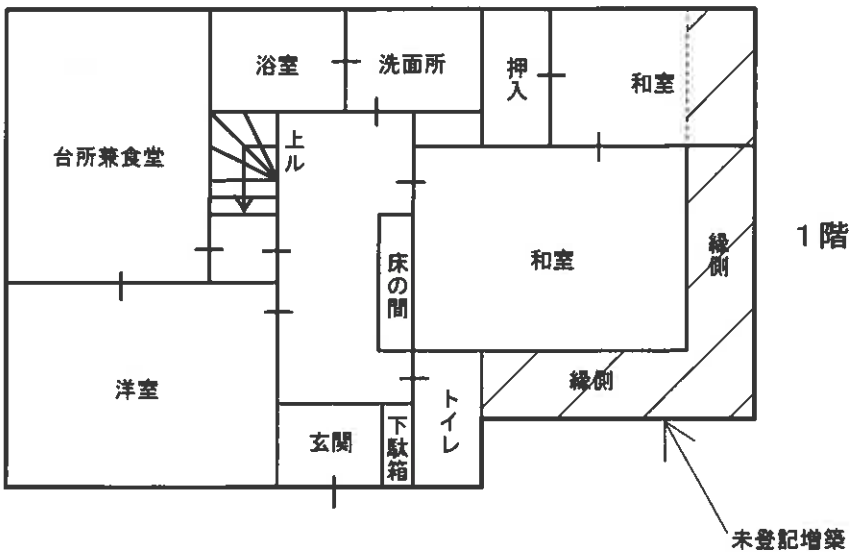


※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

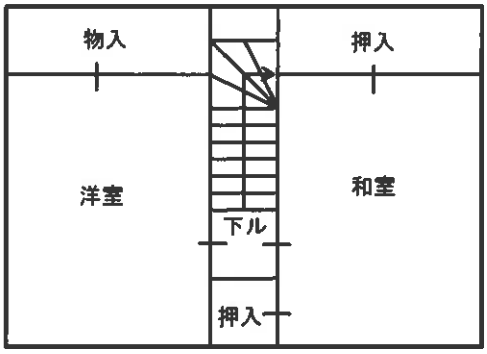
令和８年（ケ）第６０号

建物間取図

物件４



１階



２階

物件５



付 属 資 料

参 考 写 真



