

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 7 年 4 月 21 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 土 井 結 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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 10 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 7 年 4 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 040, 000 5, 632, 000	一括	1, 410, 000	42, 554	12, 373
1	4, 910, 000				
2	2, 130, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区舞子台一丁目

地 番 1875番17

地 目 宅地

地 積 82.67平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 神戸市垂水区舞子台一丁目1875番地17

家屋 番号 1875番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 40.57平方メートル

2階 40.57平方メートル

3階 34.78平方メートル

所有者 C



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土 井 結 貴

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1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者Cが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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。

物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区舞子台一丁目

地 番 1875番17

地 目 宅地

地 積 82.67平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 神戸市垂水区舞子台一丁目1875番地17

家屋 番号 1875番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	40.57平方メートル
	2階	40.57平方メートル
	3階	34.78平方メートル

所有者 C



令和7年(ケ)第 2号
令和7年 2月13日受理
令和7年 3月14日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 神戸市垂水区舞子台一丁目

地 番 1875番17

地 目 宅地

地 積 82.67平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 神戸市垂水区舞子台一丁目1875番地17

家屋 番号 1875番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 40.57平方メートル

2階 40.57平方メートル

3階 34.78平方メートル

所有者 C



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市垂水区舞子台1丁目8番11号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ （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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者のうちC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	北側の一部が公衆用道路となっている。	
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 上記の者が本建物を、居宅として使用している。 ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者C	1 本件建物には私が家族とともに住んでいます。 2 本件建物は、父名義であった本件土地に私名義の本件建物を建て、私と両親が住んでいた当時から、私は父に地代は払っていませんでした。ですので、父が亡くなって本件土地が相続された現在も、私は私以外の土地共有者に地代は支払っていません。 3 本件建物では、犬を1匹飼っています。あと、1階のサービスルームで蛇などの爬虫類を数匹飼っています。 4 本件建物は、3年前にリフォームしましたが、3階の階段付近の壁のクロスは子供が小さいときにいたずらしてはがしたままになっています。そのほかに雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。 5 北側道路に電柱がありますが、2年に一度いくらか地代としてもらっていますが、金額はわかりません。 6 本件土地の境界について争いは特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は、付近の土地と同様に公図上道路に面しておらず、北側の土地からは南側の一部を、本件土地からは東西隣地とともに北側を一部提供する形で道路へ持ち出している。
- 3 本件建物内部は、階段の壁のクロスが大きく剥がれているところがあるほか、経年程度のめくれや汚れが見られた。また、1階のサービスルームの入口付近の床に凹みがあった。

(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
令和7年2月14日(金) 9:28-9:45	神戸地方法務局須磨出張所	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年2月18日(火) 11:25-11:40	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和7年2月26日(水) 9:40-11:10	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

(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。

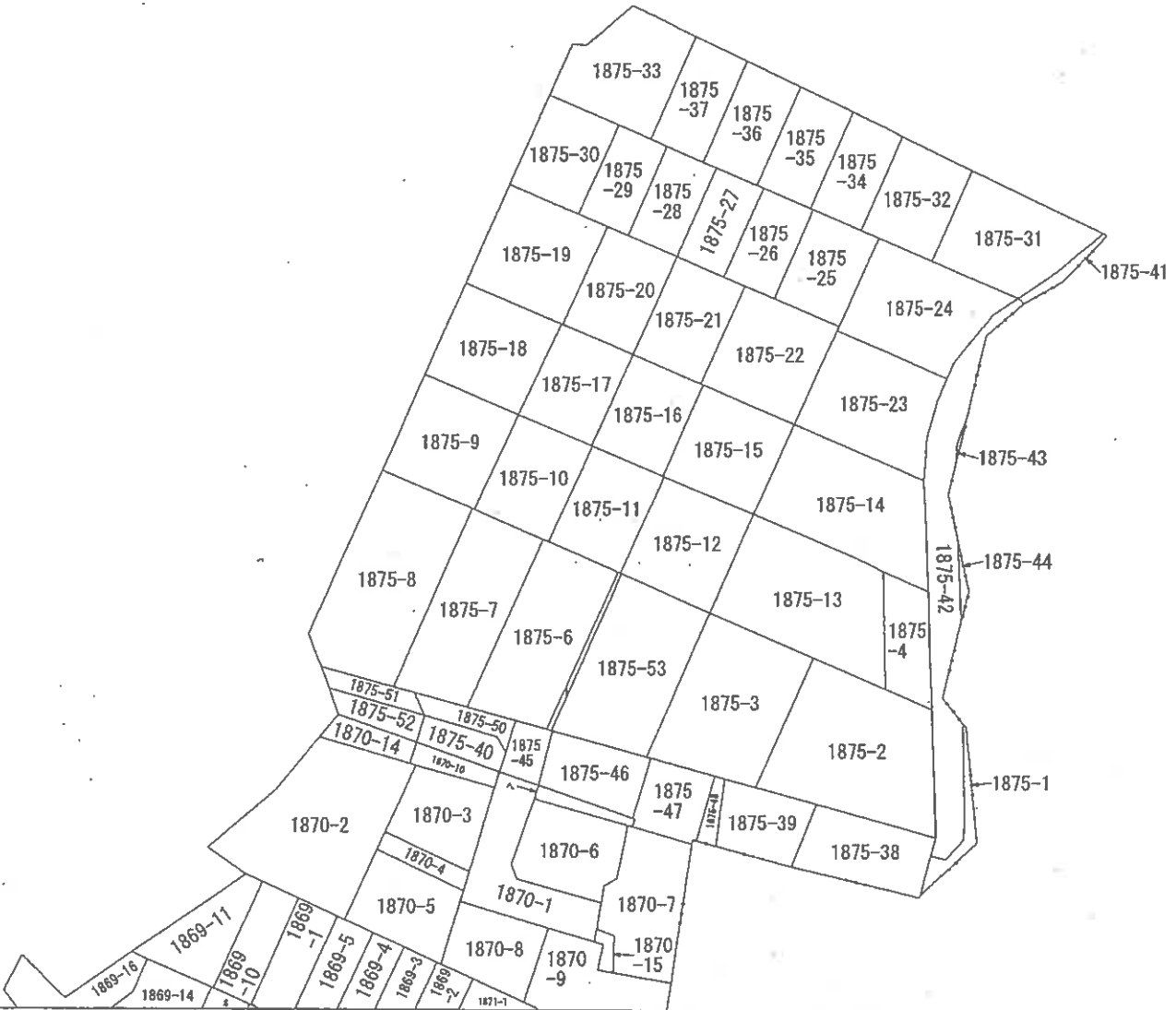
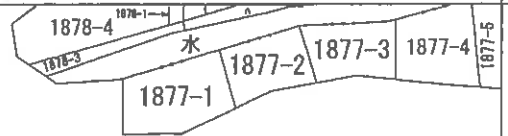
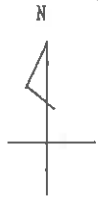
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(5 枚目)

イ 1878-8 ハ 1878-2 ホ 1869-13 ト 1875-5
ロ 1880-16 ニ 1869-12 ヘ 1870-11



A 舞子台1丁目

請求部	所在	神戸市垂水区舞子台一丁目				地番	1875番17			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和44年7月24日

公用

前1875 後・新1875-1～1875-33

土地積測量図

地番 1875-1 並 1875-33

土地の所在 神戸市垂水区舞子台1丁目

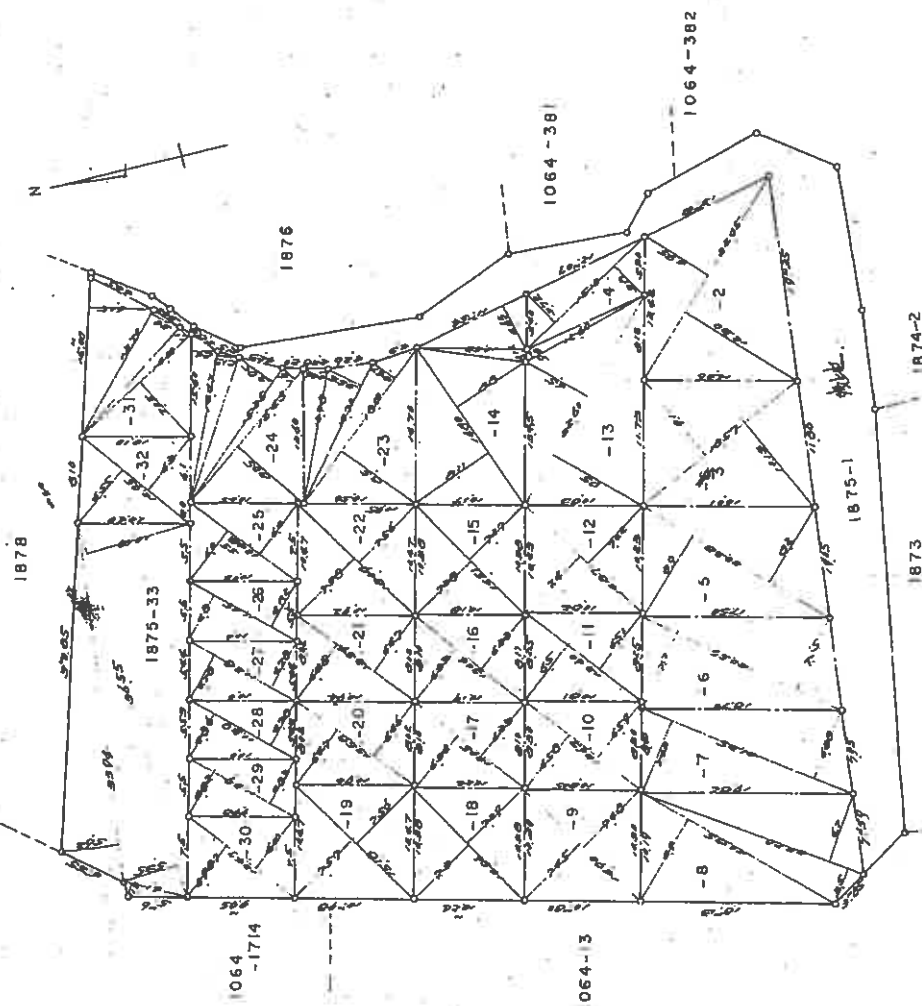
1/2
114.7.24

作製年月日
昭和四十四年七月五日

作製者

申請人

1064-382



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

274162

縮尺 1/500 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

請求番号：5-2

(1/2)

主地積測量
地積測量

番 1875-1 及 1875-33
土地の所在 神戸市世水区舞子台/T目

2/2
44.7.24

作製年月日 昭和四年七月九日
作製者
申請人

求積計算書

-24	15.00	= 2.00	= 37.0000
-25	14.87	= 2.13	= 31.9211
-26	15.85	= 2.85	= 40.3735
-27	16.85	= 1.60	= 27.0500
-28	17.85	= 2.85	= 50.3735
-29	18.85	= 2.85	= 50.3735
-30	19.85	= 2.85	= 50.3735
-31	20.85	= 2.85	= 50.3735
-32	21.85	= 2.85	= 50.3735
-33	22.85	= 2.85	= 50.3735
-34	23.85	= 2.85	= 50.3735
-35	24.85	= 2.85	= 50.3735
-36	25.85	= 2.85	= 50.3735
-37	26.85	= 2.85	= 50.3735
-38	27.85	= 2.85	= 50.3735
-39	28.85	= 2.85	= 50.3735
-40	29.85	= 2.85	= 50.3735
-41	30.85	= 2.85	= 50.3735
-42	31.85	= 2.85	= 50.3735
-43	32.85	= 2.85	= 50.3735
-44	33.85	= 2.85	= 50.3735
-45	34.85	= 2.85	= 50.3735
-46	35.85	= 2.85	= 50.3735
-47	36.85	= 2.85	= 50.3735
-48	37.85	= 2.85	= 50.3735
-49	38.85	= 2.85	= 50.3735
-50	39.85	= 2.85	= 50.3735
-51	40.85	= 2.85	= 50.3735
-52	41.85	= 2.85	= 50.3735
-53	42.85	= 2.85	= 50.3735
-54	43.85	= 2.85	= 50.3735
-55	44.85	= 2.85	= 50.3735
-56	45.85	= 2.85	= 50.3735
-57	46.85	= 2.85	= 50.3735
-58	47.85	= 2.85	= 50.3735
-59	48.85	= 2.85	= 50.3735
-60	49.85	= 2.85	= 50.3735
-61	50.85	= 2.85	= 50.3735
-62	51.85	= 2.85	= 50.3735
-63	52.85	= 2.85	= 50.3735
-64	53.85	= 2.85	= 50.3735
-65	54.85	= 2.85	= 50.3735
-66	55.85	= 2.85	= 50.3735
-67	56.85	= 2.85	= 50.3735
-68	57.85	= 2.85	= 50.3735
-69	58.85	= 2.85	= 50.3735
-70	59.85	= 2.85	= 50.3735
-71	60.85	= 2.85	= 50.3735
-72	61.85	= 2.85	= 50.3735
-73	62.85	= 2.85	= 50.3735
-74	63.85	= 2.85	= 50.3735
-75	64.85	= 2.85	= 50.3735
-76	65.85	= 2.85	= 50.3735
-77	66.85	= 2.85	= 50.3735
-78	67.85	= 2.85	= 50.3735
-79	68.85	= 2.85	= 50.3735
-80	69.85	= 2.85	= 50.3735
-81	70.85	= 2.85	= 50.3735
-82	71.85	= 2.85	= 50.3735
-83	72.85	= 2.85	= 50.3735
-84	73.85	= 2.85	= 50.3735
-85	74.85	= 2.85	= 50.3735
-86	75.85	= 2.85	= 50.3735
-87	76.85	= 2.85	= 50.3735
-88	77.85	= 2.85	= 50.3735
-89	78.85	= 2.85	= 50.3735
-90	79.85	= 2.85	= 50.3735
-91	80.85	= 2.85	= 50.3735
-92	81.85	= 2.85	= 50.3735
-93	82.85	= 2.85	= 50.3735
-94	83.85	= 2.85	= 50.3735
-95	84.85	= 2.85	= 50.3735
-96	85.85	= 2.85	= 50.3735
-97	86.85	= 2.85	= 50.3735
-98	87.85	= 2.85	= 50.3735
-99	88.85	= 2.85	= 50.3735
-100	89.85	= 2.85	= 50.3735
-101	90.85	= 2.85	= 50.3735
-102	91.85	= 2.85	= 50.3735
-103	92.85	= 2.85	= 50.3735
-104	93.85	= 2.85	= 50.3735
-105	94.85	= 2.85	= 50.3735
-106	95.85	= 2.85	= 50.3735
-107	96.85	= 2.85	= 50.3735
-108	97.85	= 2.85	= 50.3735
-109	98.85	= 2.85	= 50.3735
-110	99.85	= 2.85	= 50.3735
-111	100.85	= 2.85	= 50.3735
-112	101.85	= 2.85	= 50.3735
-113	102.85	= 2.85	= 50.3735
-114	103.85	= 2.85	= 50.3735
-115	104.85	= 2.85	= 50.3735
-116	105.85	= 2.85	= 50.3735
-117	106.85	= 2.85	= 50.3735
-118	107.85	= 2.85	= 50.3735
-119	108.85	= 2.85	= 50.3735
-120	109.85	= 2.85	= 50.3735
-121	110.85	= 2.85	= 50.3735
-122	111.85	= 2.85	= 50.3735
-123	112.85	= 2.85	= 50.3735
-124	113.85	= 2.85	= 50.3735
-125	114.85	= 2.85	= 50.3735
-126	115.85	= 2.85	= 50.3735
-127	116.85	= 2.85	= 50.3735
-128	117.85	= 2.85	= 50.3735
-129	118.85	= 2.85	= 50.3735
-130	119.85	= 2.85	= 50.3735
-131	120.85	= 2.85	= 50.3735
-132	121.85	= 2.85	= 50.3735
-133	122.85	= 2.85	= 50.3735
-134	123.85	= 2.85	= 50.3735
-135	124.85	= 2.85	= 50.3735
-136	125.85	= 2.85	= 50.3735
-137	126.85	= 2.85	= 50.3735
-138	127.85	= 2.85	= 50.3735
-139	128.85	= 2.85	= 50.3735
-140	129.85	= 2.85	= 50.3735
-141	130.85	= 2.85	= 50.3735
-142	131.85	= 2.85	= 50.3735
-143	132.85	= 2.85	= 50.3735
-144	133.85	= 2.85	= 50.3735
-145	134.85	= 2.85	= 50.3735
-146	135.85	= 2.85	= 50.3735
-147	136.85	= 2.85	= 50.3735
-148	137.85	= 2.85	= 50.3735
-149	138.85	= 2.85	= 50.3735
-150	139.85	= 2.85	= 50.3735
-151	140.85	= 2.85	= 50.3735
-152	141.85	= 2.85	= 50.3735
-153	142.85	= 2.85	= 50.3735
-154	143.85	= 2.85	= 50.3735
-155	144.85	= 2.85	= 50.3735
-156	145.85	= 2.85	= 50.3735
-157	146.85	= 2.85	= 50.3735
-158	147.85	= 2.85	= 50.3735
-159	148.85	= 2.85	= 50.3735
-160	149.85	= 2.85	= 50.3735
-161	150.85	= 2.85	= 50.3735
-162	151.85	= 2.85	= 50.3735
-163	152.85	= 2.85	= 50.3735
-164	153.85	= 2.85	= 50.3735
-165	154.85	= 2.85	= 50.3735
-166	155.85	= 2.85	= 50.3735
-167	156.85	= 2.85	= 50.3735
-168	157.85	= 2.85	= 50.3735
-169	158.85	= 2.85	= 50.3735
-170	159.85	= 2.85	= 50.3735
-171	160.85	= 2.85	= 50.3735
-172	161.85	= 2.85	= 50.3735
-173	162.85	= 2.85	= 50.3735
-174	163.85	= 2.85	= 50.3735
-175	164.85	= 2.85	= 50.3735
-176	165.85	= 2.85	= 50.3735
-177	166.85	= 2.85	= 50.3735
-178	167.85	= 2.85	= 50.3735
-179	168.85	= 2.85	= 50.3735
-180	169.85	= 2.85	= 50.3735
-181	170.85	= 2.85	= 50.3735
-182	171.85	= 2.85	= 50.3735
-183	172.85	= 2.85	= 50.3735
-184	173.85	= 2.85	= 50.3735
-185	174.85	= 2.85	= 50.3735
-186	175.85	= 2.85	= 50.3735
-187	176.85	= 2.85	= 50.3735
-188	177.85	= 2.85	= 50.3735
-189	178.85	= 2.85	= 50.3735
-190	179.85	= 2.85	= 50.3735
-191	180.85	= 2.85	= 50.3735
-192	181.85	= 2.85	= 50.3735
-193	182.85	= 2.85	= 50.3735
-194	183.85	= 2.85	= 50.3735
-195	184.85	= 2.85	= 50.3735
-196	185.85	= 2.85	= 50.3735
-197	186.85	= 2.85	= 50.3735
-198	187.85	= 2.85	= 50.3735
-199	188.85	= 2.85	= 50.3735
-200	189.85	= 2.85	= 50.3735
-201	190.85	= 2.85	= 50.3735
-202	191.85	= 2.85	= 50.3735
-203	192.85	= 2.85	= 50.3735
-204	193.85	= 2.85	= 50.3735
-205	194.85	= 2.85	= 50.3735
-206	195.85	= 2.85	= 50.3735
-207	196.85	= 2.85	= 50.3735
-208	197.85	= 2.85	= 50.3735
-209	198.85	= 2.85	= 50.3735
-210	199.85	= 2.85	= 50.3735
-211	200.85	= 2.85	= 50.3735
-212	201.85	= 2.85	= 50.3735
-213	202.85	= 2.85	= 50.3735
-214	203.85	= 2.85	= 50.3735
-215	204.85	= 2.85	= 50.3735
-216	205.85	= 2.85	= 50.3735
-217	206.85	= 2.85	= 50.3735
-218	207.85	= 2.85	= 50.3735
-219	208.85	= 2.85	= 50.3735
-220	209.85	= 2.85	= 50.3735
-221	210.85	= 2.85	= 50.3735
-222	211.85	= 2.85	= 50.3735
-223	212.85	= 2.85	= 50.3735
-224	213.85	= 2.85	= 50.3735
-225	214.85	= 2.85	= 50.3735
-226	215.85	= 2.85	= 50.3735
-227	216.85	= 2.85	= 50.3735
-228	217.85	= 2.85	= 50.3735
-229	218.85	= 2.85	= 50.3735
-230	219.85	= 2.85	= 50.3735
-231	220.85	= 2.85	= 50.3735
-232	221.85	= 2.85	= 50.3735
-233	222.85	= 2.85	= 50.3735
-234	223.85	= 2.85	= 50.3735
-235	224.85	= 2.85	= 50.3735
-236	225.85	= 2.85	= 50.3735
-237	226.85	= 2.85	= 50.3735
-238	227.85	= 2.85	= 50.3735
-239	228.85	= 2.85	= 50.3735
-240	229.85	= 2.85	= 50.3735
-241	230.85	= 2.85	= 50.3735
-242	231.85	= 2.85	= 50.3735
-243	232.85	= 2.85	= 50.3735
-244	233.85	= 2.85	= 50.3735
-245	234.85	= 2.85	= 50.3735
-246	235.85	= 2.85	= 50.3735
-247	236.85	= 2.85	= 50.3735
-248	237.85	= 2.85	= 50.3735
-249	238.85	= 2.85	= 50.3735
-250	239.85	= 2.85	= 50.3735
-251	240.85	= 2.85	= 50.3735
-252	241.85	= 2.85	= 50.3735
-253	242.85	= 2.85	= 50.3735
-254	243.85	= 2.85	= 50.3735
-255	244.85	= 2.85	= 50.3735
-256	245.85	= 2.85	= 50.3735
-257	246.85	= 2.85	= 50.3735
-258	247.85	= 2.85	= 50.3735
-259	248.85	= 2.85	= 50.3735
-260	249.85	= 2.85	= 50.3735
-261	250.85	= 2.85	= 50.3735
-262	251.85	= 2.85	= 50.3735
-263	252.85	= 2.85	= 50.3735
-264	253.85	= 2.85	= 50.3735
-265	254.85	= 2.85	= 50.3735
-266	255.85	= 2.85	= 50.3735
-267	256.85	= 2.85	= 50.3735
-268	257.85	= 2.85	= 50.3735
-269	258.85	= 2.85	= 50.3735
-270	259.85	= 2.85	= 50.3735
-271	260.85	= 2.85	= 50.3735
-272	261.85	= 2.85	= 50.3735
-273	262.85	= 2.85	= 50.3735
-274	263.85	= 2.85	= 50.3735
-275	264.85	= 2.85	= 50.3735
-276	265.85	= 2.85	= 50.3735
-277	266.85	= 2.85	= 50.3735
-278	267.85	= 2.85	= 50.3735
-279	268.85	= 2.85	= 50.3735
-280	269.85	= 2.85	= 50.3735
-281	270.85	= 2.85	= 50.3735
-282	271.85	= 2.85	= 50.3735
-283	272.85	= 2.85	= 50.3735
-284	273.85	= 2.85	= 50.3735
-285	274.85	= 2.85	= 50.3735
-286	275.85	= 2.85	= 50.3735
-287	276.85	= 2.85	= 50.3735
-288	277.85	= 2.85	= 50.3735
-289	278.85	= 2.85	= 5

登記年月日：平成1年12月19日

H1/12.19

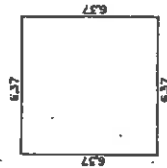
各階平面図

家屋番号
1875-17

建物図面

建物の所在
神戸市垂水区舞子台1丁目1875-17

1階・2階
(各階同型)

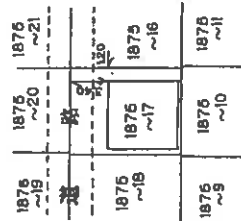


$$\frac{6.37 \times 6.37 = 40.5769}{\text{床面積 } 40\text{m}^2 57}$$

3階



$$\frac{6.37 \times 5.46 = 34.7802}{\text{床面積 } 34\text{m}^2 78}$$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成1年12月17日作製)

縮尺

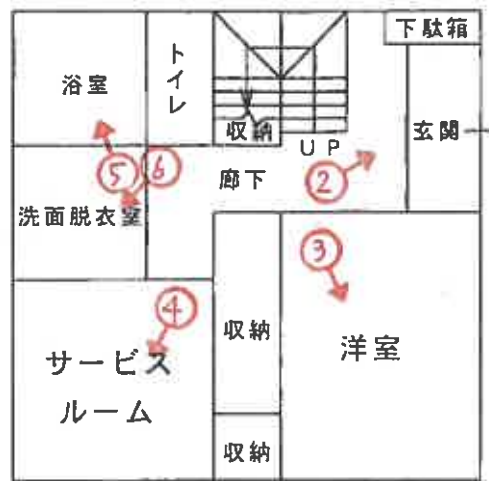
1/260

申請人

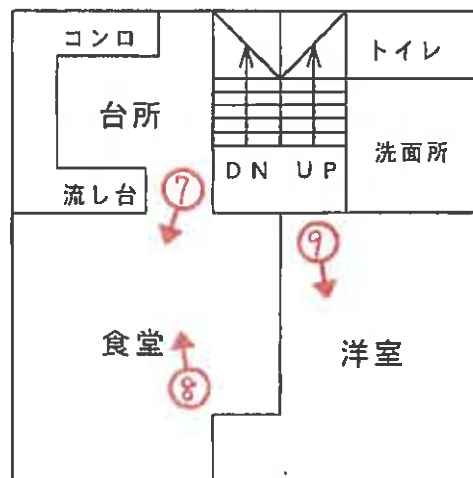
680598

縮尺

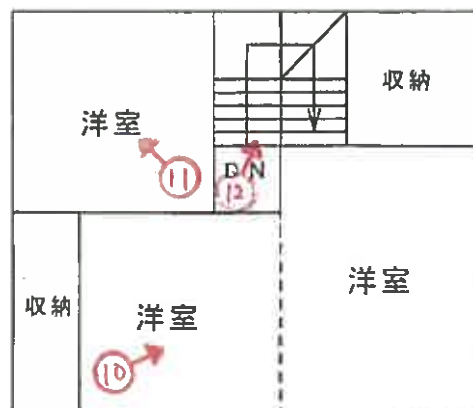
1/500



1 階



2 階



3 階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取略図



1

北東方向から全景



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

(14 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 3 月 6 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

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金7,040,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,910,000円
物件2(建物)	金2,130,000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	地目：宅地一部公衆用道路
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
	特 記 事 項		
	特にはなし		

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	J R 線 舞子駅の北東方 約600m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が多い	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量82.67㎡のほぼ整形地、北側は私道に提供されている。	
接面道路の状況	北側 約3.9m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は主に物件2建物の敷地であるが、北側は上記私道へ提供され含まれている。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	市担当部署の図面によると、物件の前面道路に本管は通っていないが、西方の本管から物件や周辺家屋へ給水管が来ている。 あり 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	・ 上記北側私道は指定幅員4mの位置指定道路であるが、現況の幅員は上記のとおり約3.9m程度とみられ、指定幅員に足りていないとみられる。市担当課によると、現況幅員が指定幅員に満たない場合、建替え等の際に、復元が必要になるとのこと。 ・ 敷地前(私道)に電柱が存在する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成1年12月16日 新築 経過年数 35 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 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。 ・1階サービスルーム前の廊下の床に撓み、凹みがある。壁クロスの剥がれ等が見られた。 ・所有者によると、犬を1匹飼っており、あと、1階のサービスルームで爬虫類を数匹飼っているとのこと。

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	136,000	0.77	82.67	0.90	7,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸垂水－16）

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/㎡)
 $167,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/128 \approx 136,000$

◇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：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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/128 \times 100/100 \approx 100/128$

イ 個別格差：私道負担あり等(0.77)

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	150,000	115.92	0.13	2,260,000

ウ 現価率

経過年数35年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数40年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝〔残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)〕
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.25) \approx 0.13$

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	7,790,000	0.10	敷地占有利益	780,000

(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	7,790,000	-780,000		1.00	0.70	4,910,000
2	2,260,000	+780,000	1.00	1.00	0.70	2,130,000
一 括 価 格 (合 計)						7,040,000

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 (神戸垂水-16)
所 在 : 神戸市垂水区歌敷山4丁目1064番1940
「歌敷山4-2-17」
価 格 : 167,000円/㎡
位 置 : JR線「舞子」駅より道路距離600m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 97㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員4m私道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 6,509,766円
物件2 : 1,954,700円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区舞子台一丁目

地 番 1 8 7 5 番 1 7

地 目 宅地

地 積 8 2 . 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 神戸市垂水区舞子台一丁目 1 8 7 5 番地 1 7

家屋 番号 1 8 7 5 番 1 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 4 0 . 5 7 平方メートル

2 階 4 0 . 5 7 平方メートル

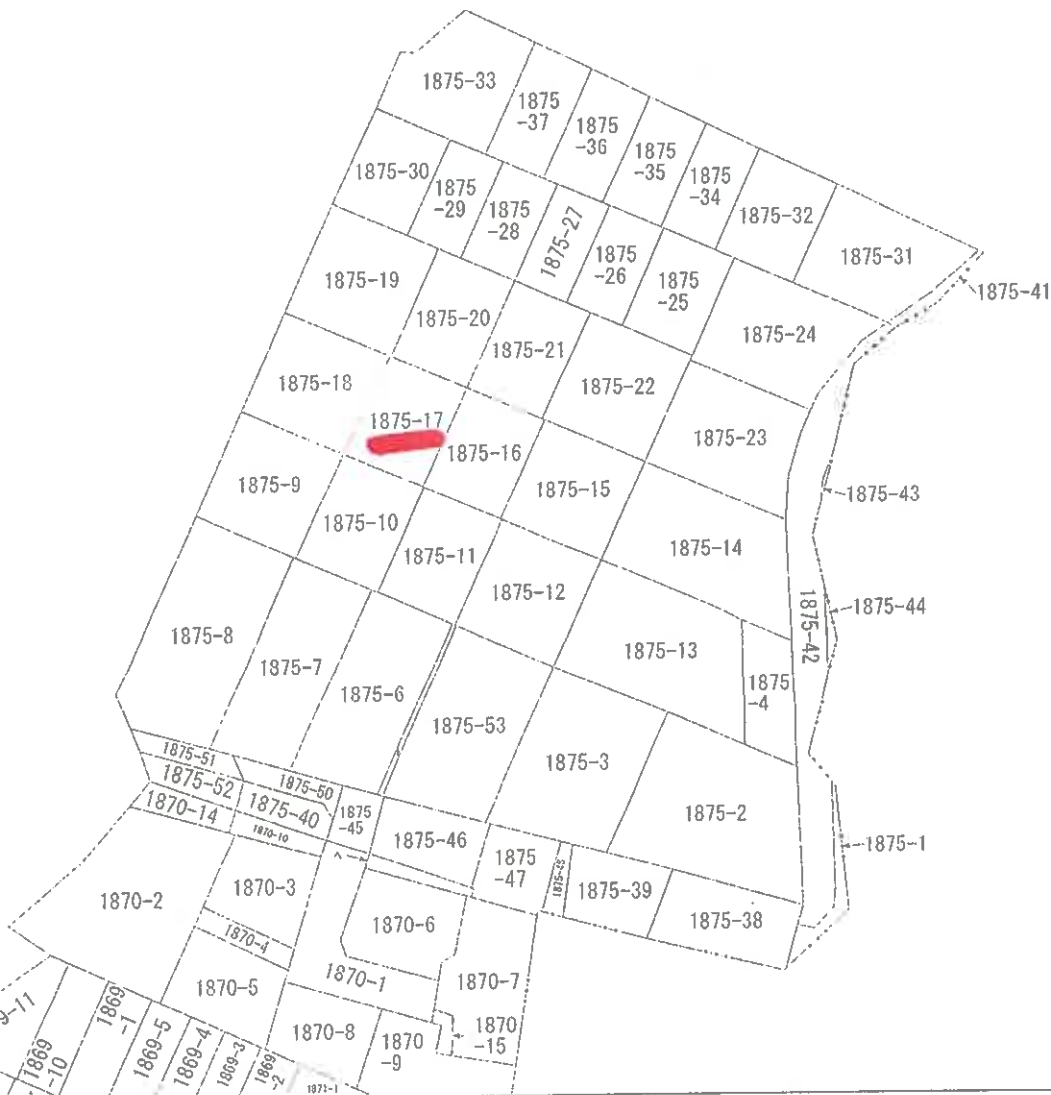
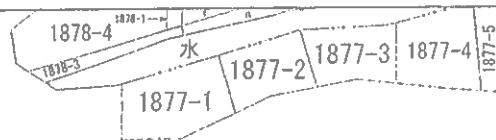
3 階 3 4 . 7 8 平方メートル

所有者 C





1878-8 1878-2 1869-13 1875-5
1880-16 1869-12 1870-11



(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所定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。



A 舞子台1丁目

請求部	所在	神戸市垂水区舞子台一丁目				地番	1875番17		
出力縮	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	その他	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(神戸地方税務局須磨出張所管轄)

令和6年12月10日
福岡法務局

請求番号：14-1
(1/1)

登記官

公図写

縮小版

登記年月日：昭和44年7月24日

前 1875 後・新 1875-1 ~ 1875-33

地 番 1875-1 並 1875-33

土地の所在 神戸市垂水区舞子台1丁目

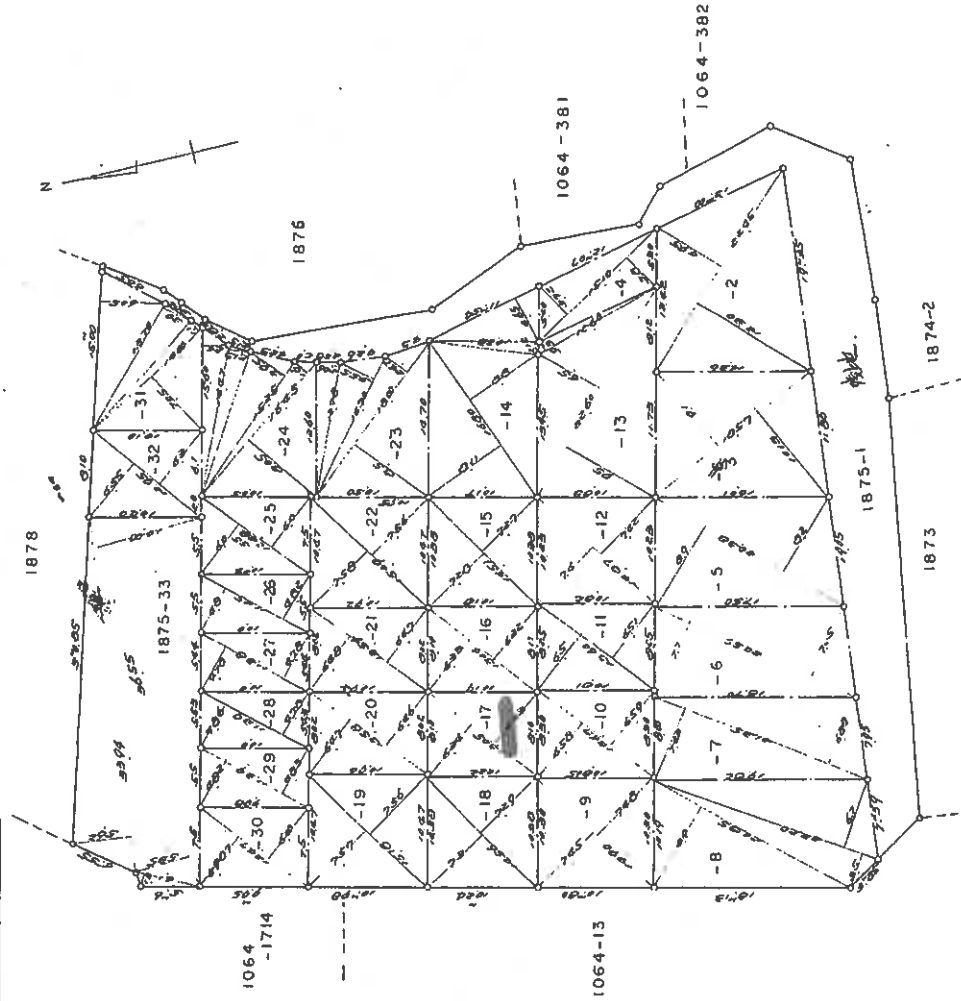
土地積測量図

1/2
144.7.24

作製年月日
昭和四十四年七月五日

作製者

申請人



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

274162

縮小版

縮尺 1/500 1/

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。
(神戸地方裁判所調停出張所発給)
令和6年12月10日 福岡法務局

登記官

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。

[illegible]

東洋電機工業株式會社 製造所

2014.02.14 10:00

土地地積測量圖

2/2 114.7.04

作製年	月	日	者
昭和四十四年	七	月	五
日			作製者

申請人

縮小版

(全國土地整理調查委員會用紙)
274163

1

41

100

1875-1 35 1875-33

神池市壶水區舞臺/丁目

御製詩集卷之六

惟其志堅

求攪計算量

-24	5.60	5.60	-37.50.00
1.47	5.13	5.13	-39.05.11
1.48	5.15	5.15	-39.45.45
1.49	5.15	5.15	-39.45.45
1.50	5.15	5.15	-39.45.45
1.51	5.15	5.15	-39.45.45
1.52	5.15	5.15	-39.45.45
1.53	5.15	5.15	-39.45.45
1.54	5.15	5.15	-39.45.45
1.55	5.15	5.15	-39.45.45
1.56	5.15	5.15	-39.45.45
1.57	5.15	5.15	-39.45.45
1.58	5.15	5.15	-39.45.45
1.59	5.15	5.15	-39.45.45
1.60	5.15	5.15	-39.45.45
1.61	5.15	5.15	-39.45.45
1.62	5.15	5.15	-39.45.45
1.63	5.15	5.15	-39.45.45
1.64	5.15	5.15	-39.45.45
1.65	5.15	5.15	-39.45.45
1.66	5.15	5.15	-39.45.45
1.67	5.15	5.15	-39.45.45
1.68	5.15	5.15	-39.45.45
1.69	5.15	5.15	-39.45.45
1.70	5.15	5.15	-39.45.45
1.71	5.15	5.15	-39.45.45
1.72	5.15	5.15	-39.45.45
1.73	5.15	5.15	-39.45.45
1.74	5.15	5.15	-39.45.45
1.75	5.15	5.15	-39.45.45
1.76	5.15	5.15	-39.45.45
1.77	5.15	5.15	-39.45.45
1.78	5.15	5.15	-39.45.45
1.79	5.15	5.15	-39.45.45
1.80	5.15	5.15	-39.45.45
1.81	5.15	5.15	-39.45.45
1.82	5.15	5.15	-39.45.45
1.83	5.15	5.15	-39.45.45
1.84	5.15	5.15	-39.45.45
1.85	5.15	5.15	-39.45.45
1.86	5.15	5.15	-39.45.45
1.87	5.15	5.15	-39.45.45
1.88	5.15	5.15	-39.45.45
1.89	5.15	5.15	-39.45.45
1.90	5.15	5.15	-39.45.45
1.91	5.15	5.15	-39.45.45
1.92	5.15	5.15	-39.45.45
1.93	5.15	5.15	-39.45.45
1.94	5.15	5.15	-39.45.45
1.95	5.15	5.15	-39.45.45
1.96	5.15	5.15	-39.45.45
1.97	5.15	5.15	-39.45.45
1.98	5.15	5.15	-39.45.45
1.99	5.15	5.15	-39.45.45
2.00	5.15	5.15	-39.45.45

-13	$2.50 \times (0.50 + 0.50) = 2.50$	1.96	1.96
-14	$1.50 \times (0.50 + 0.50) = 1.50$	1.50	1.50
-15	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-16	$0.06 \times (0.50 + 0.50) = 0.06$	0.06	0.06
-17	$0.5 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-18	$0.56 \times (0.50 + 0.50) = 0.56$	0.56	0.56
-19	$5.10 \times (0.50 + 0.50) = 5.10$	5.10	5.10
-20	$0.00 \times (0.50 + 0.50) = 0.00$	0.00	0.00
-21	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-22	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-23	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-24	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-25	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-26	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-27	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-28	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-29	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-30	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-31	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-32	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-33	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-34	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-35	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-36	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-37	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-38	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-39	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-40	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-41	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-42	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-43	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-44	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-45	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-46	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-47	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-48	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-49	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50
-50	$0.50 \times (0.50 + 0.50) = 0.50$	0.50	0.50

$$\begin{array}{r}
 -2 \\
 48.05 \times (6.05 - 10.00) = -424.405 \\
 \times 10^3 \\
 \hline
 216.90 \times 10^3 \\
 216.90
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 -3 \\
 10.57 \times (1.10 - 1.10) = 0.00 \\
 \times 10^3 \\
 \hline
 170.55 \times 10^3 \\
 170.55
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 -4 \\
 15.00 \times (0.20 + 0.00) = 1.5000 \\
 \times 10^3 \\
 \hline
 56.77 \times 10^3 \\
 56.77
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 -5 \\
 20.00 \times (0.00 + 0.00) = 0.0000 \\
 \times 10^3 \\
 \hline
 174.00 \times 10^3 \\
 174.00
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 -6 \\
 20.05 \times (7.00 - 7.70) = -4.9225 \\
 \times 10^3 \\
 \hline
 153.61 \times 10^3 \\
 153.61
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 -7 \\
 01.25 \times (6.00 - 7.00) = -0.625 \\
 \times 10^3 \\
 \hline
 150.75 \times 10^3 \\
 150.75
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 -8 \\
 20.00 \times (6.70 - 2.50) = 82.0000 \\
 \times 10^3 \\
 \hline
 105.5650 \times 10^3 \\
 105.5650
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 -9 \\
 18.00 \times (7.65 - 7.40) = 0.4500 \\
 \times 10^3 \\
 \hline
 111.2000 \times 10^3 \\
 111.2000
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 -10 \\
 0.60 \times (6.50 - 6.50) = 0.0000 \\
 \times 10^3 \\
 \hline
 09.3050 \times 10^3 \\
 09.3050
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 -11 \\
 19.00 \times (4.50 - 6.50) = -38.0000 \\
 \times 10^3 \\
 \hline
 126.0000 \times 10^3 \\
 126.0000
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 -12 \\
 10.00 \times (7.00 - 7.00) = 0.0000 \\
 \times 10^3 \\
 \hline
 100.0000 \times 10^3 \\
 100.0000
 \end{array}$$

登記年月日：平成1年12月19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。
(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)
令和6年12月10日 瀬岡法務局

各階平面図

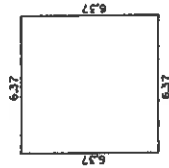
家屋番号 1875-17

建物図面

H1/12.19

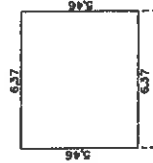
建物の所在 神戸市垂水区舞子台1丁目1875-17

1階・2階
(各階同型)



$6.37 \times 6.37 = 40.5769$
床面積 40㎡57

3階



$6.37 \times 5.46 = 34.7802$
床面積 34㎡78



1875 ~19	1875 ~20 ~21	1875 ~16
1875 ~18	1875 ~17	1875 ~10
1875 ~9	1875 ~11	

作製者

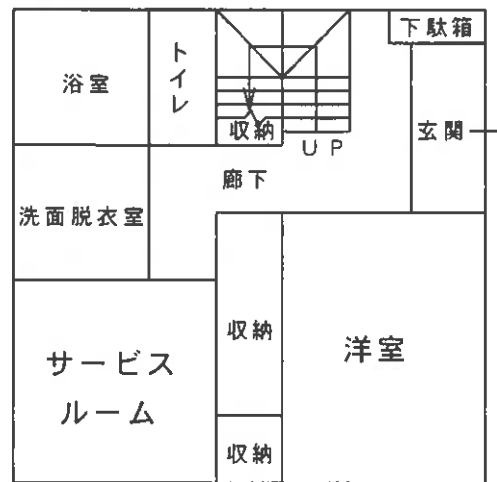
縮尺

1/250

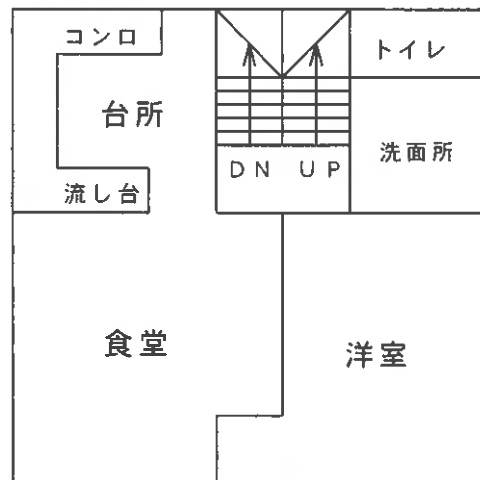
申請人

縮尺 1/500

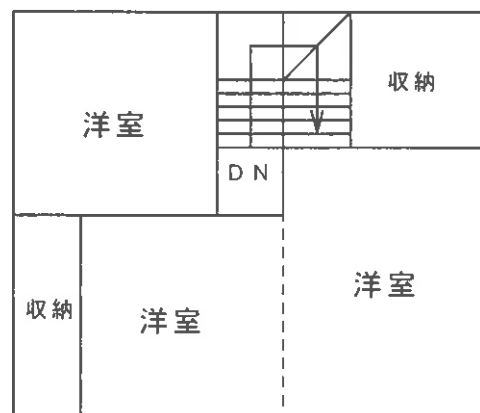
680598



1 階



2 階



3 階

建物間取略図



現況写真