

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 8 月 4 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 22 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 8 月 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,440,000 2,752,000	一括	690,000	45,035	14,151
1	1,330,000				
2	40,000				
3	2,070,000				



物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2 2 5 1 番 4 4 7

地 目 山林

地 積 1 8 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 1 1 分の 3

共有者 B 持分 1 1 分の 2

共有者 C 持分 1 1 分の 2

共有者 D 持分 1 1 分の 2

共有者 E 持分 1 1 分の 2

2 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2 2 5 1 番 4 5 8

地 目 山林

地 積 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 1 分の 3

共有者 B 持分 1 1 分の 2

共有者 C 持分 1 1 分の 2

共有者 D 持分 1 1 分の 2

共有者 E 持分 1 1 分の 2

3 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2 2 5 1 番地 4 4 7

家屋 番号 2 2 5 1 番 4 4 7

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	5 9 . 9 4 平方メートル
	2 階	4 4 . 1 4 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 1 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 3

共有者 B 持分 1 1 分の 2

共有者 C 持分 1 1 分の 2

共有者 D 持分 1 1 分の 2

共有者 E 持分 1 1 分の 2

第
の
第

物 件 明 細 書

令和 7年 4月17日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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】

本件共有者らが占有している。

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 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2 2 5 1 番 4 4 7

地 目 山林

地 積 1 8 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 1 1 分の 3

共有者 B 持分 1 1 分の 2

共有者 C 持分 1 1 分の 2

共有者 D 持分 1 1 分の 2

共有者 E 持分 1 1 分の 2

2 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2 2 5 1 番 4 5 8

地 目 山林

地 積 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 1 分の 3

共有者 B 持分 1 1 分の 2

共有者 C 持分 1 1 分の 2

共有者 D 持分 1 1 分の 2

共有者 E 持分 1 1 分の 2

3 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2 2 5 1 番地 4 4 7

家屋 番号 2 2 5 1 番 4 4 7

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	59.94平方メートル
	2階	44.14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15平方メートル

共有者 A 持分11分の3

共有者 B 持分11分の2

共有者 C 持分11分の2

共有者 D 持分11分の2

共有者 E 持分11分の2



令和7年(ケ)第1号
令和7年1月23日受理
令和7年2月14日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 黒木 浩 二

(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 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2 2 5 1 番 4 4 7

地 目 山林

地 積 1 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 3

共有者 B 持分 1 1 分の 2

共有者 C 持分 1 1 分の 2

共有者 D 持分 1 1 分の 2

共有者 E 持分 1 1 分の 2

2 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2 2 5 1 番 4 5 8

地 目 山林

地 積 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 3

共有者 B 持分 1 1 分の 2

共有者 C 持分 1 1 分の 2

共有者 D 持分 1 1 分の 2

共有者 E 持分 1 1 分の 2

3 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2 2 5 1 番地 4 4 7

家屋 番号 2 2 5 1 番 4 4 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 9 4 平方メートル
2 階 4 4 . 1 4 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 1 1 分の 3
共有者	B	持分 1 1 分の 2
共有者	C	持分 1 1 分の 2
共有者	D	持分 1 1 分の 2
共有者	E	持分 1 1 分の 2



22

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神戸市垂水区千鳥が丘三丁目24番31号 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 ☒ 土地建物位置関係略図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら ☐ 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。 ☒ 上記の者らが、近隣住民と共に公衆用道路として使用している ☐ 「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 ☐ ある [地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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

立会人 ☒ F ☐ 立会いのうえで立入調査を試みた。本件建物等の外観は添付の写真に示すとおりであった。

- 1 物件1土地の北西側の門扉から、草木をかき分けて中に入り、物件3建物への立ち入りを試みたが、物件3建物は草木で覆われ玄関がどこかもはっきり分からない状態で、どこからも建物内へ立ち入ることができなかった。
- 2 物件3建物は、一見して劣化が著しく、かなり危険な状態であるように見えた。磨りガラス越し見える状態から、ある程度室内に動産が置かれているようである。
- 3 物件1土地の東側から物件3建物を見上げたところ、屋根が破損して壁の一部と共に欠落しているように見えた(写真⑤)。
- 4 物件1土地を概測したところ、概ね公簿面積と一致すると思われたが、北側の境界付近は立ち入ることができず、はっきり目視することはできなかった。
- 5 物件1土地の東側に車庫(未登記附属建物)があった。シャッターが固着していて開かなかったので奥行きを現認することはできなかったが、隣地の車庫と同程度の奥行きと想定して面積を概算した。
- 6 物件1土地の南西側付近のブロック塀が土砂に押されて傾いているようだった(写真⑦)。
- 7 物件1土地の南西付近の大きな木が西側土地に大きく張り出していた(写真⑥)。
- 8 物件2土地は、近隣住民が所有する土地と一体となって公衆用道路を形成している。
- 9 債務者兼所有者ら(共有者ら)に照会書を送付したが、いずれからでも何らの応答もなく、同人らから事情を聴取することができなかった。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣住民	1 物件1土地の木が隣接地にはみ出して皆が困っています。季節によつては木の実が大量に落ちてきます。 2 物件3建物には長期間出入りはないと思います。以前は、たくさんのゴム製品やゴムの素材を持ち込んで倉庫として使用していたように思います。 3 物件2土地は、公衆用道路の一部です。私の所有する土地も公衆用道路の一部ですが、公衆用道路の共有者間で特に取り決めはありません。自由に使用しています。

(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
7年1月27日 (月) 14 : 10 - 14 : 35	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、道路部分等調査
7年1月27日 (月) 15 : 40 - 16 : 00	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年1月29日 (水)	執行官室	債務者兼所有者らに照会書発送 (110円×10)
7年2月3日 (月) 10 : 30 - 11 : 30	物件所在地	土地立入調査、不在施錠、写真撮影等
7年2月3日 (月) 12 : 10 - 12 : 45	神戸地方法務局 須磨出張所	図面及び登記事項証明書等交付申請

(特記事項)

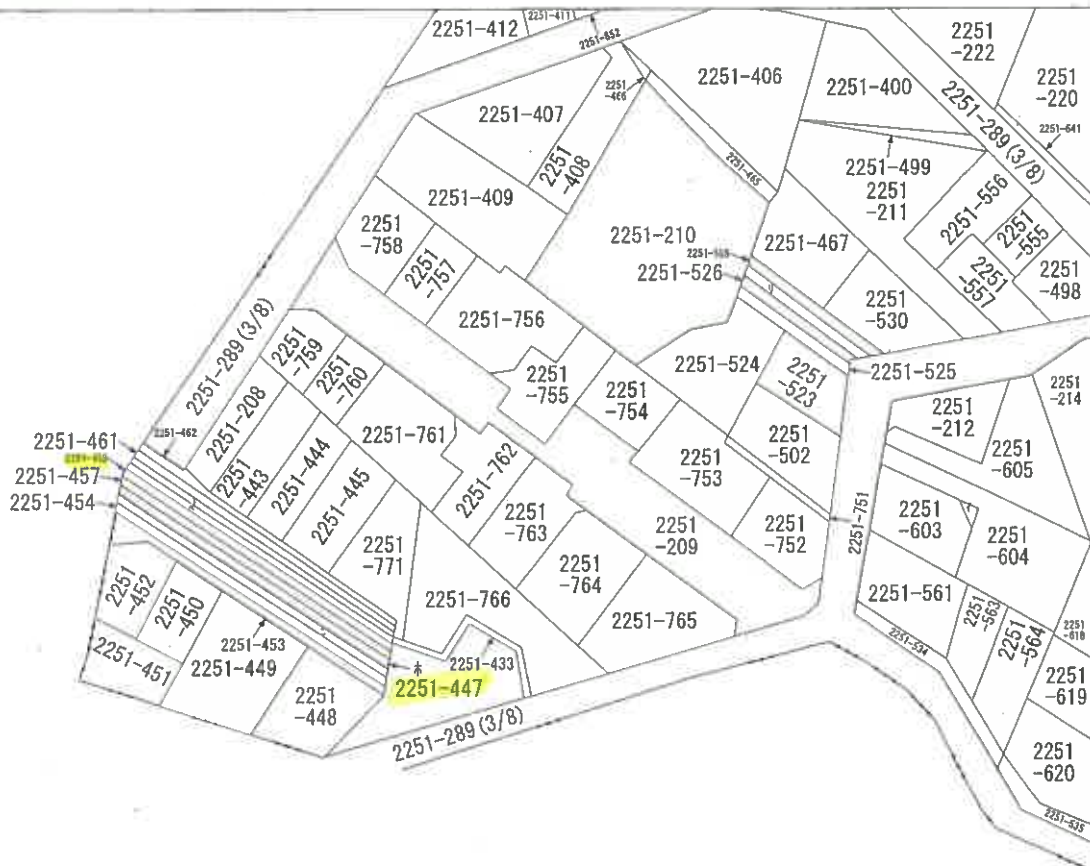
■ 令和7年2月3日

- 1 相手方は、不在で施錠されてので、立会人 F を立ち会わせ、解錠技術者に命じて、門扉と車庫の施錠を解いた。
- 2 門扉の施錠を解いて草木をかき分けて玄関と思われる部分を確認したところ、玄関を塞ぐように大きな動産類が積まれ、扉には3箇所在南京錠が掛けられていた。解錠するためには大量の動産を撤去する必要があるうえ、扉本体がかなり朽ちていたことから、解錠して扉を引くと扉が剥がれて倒れる怖れがあったことや、外観から窺える建物の状況から無理に室内に入るとは危険を伴うと判断したことから、扉の解錠は命じなかった。なお、玄関以外に解錠可能と思われる箇所はなかった。
- 3 未登記附属建物のシャッターを解錠技術者に命じて解錠させたが、鍵の解錠はできたものの、シャッターが固着して巻き上げることができなかったため、車庫内は確認できなかった。

■ 令和7年2月3日
評価人 帯同

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2251-607 ハ 2251-207 ♯ 2251-456 ト 2251-460 リ 2251-527
 ロ 2251-815 ニ 2251-455 ヘ 2251-459 テ 2251-654



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市垂水区千島が丘三丁目				地番	2251番447			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考年月日(原図)			補記事項		

前 2251-208 後
[2251-208 ~ 2251-443
2251-443 ~ 2251-462]
新 [2251-208, 2251-443 ~ 2251-445
2251-433, 2251-44 ~ 2251-462]

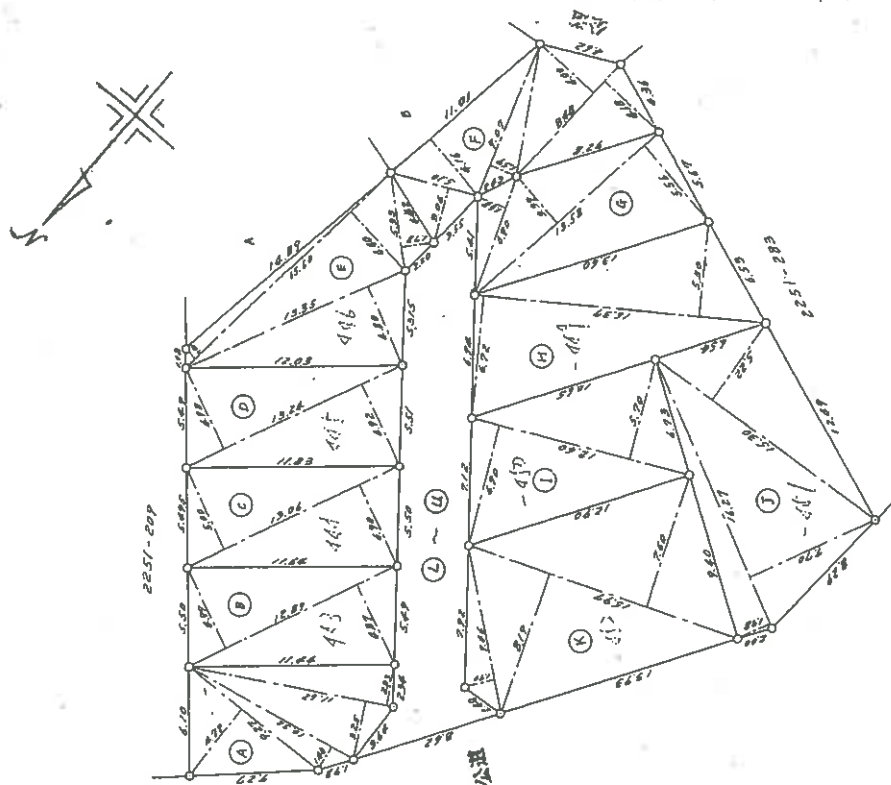
47.6.21

 $\frac{1}{2}$

地番	2251-308 443 ~ 452
土地の所在	神戸市垂水区千鳥が丘3丁目

地積測量圖

$$\begin{array}{l}
 \textcircled{A} \quad 225/-208 \\
 \hline
 9.27 \times 6.99 = 64.4033 \\
 10.52 \times 1.60 = 16.7280 \\
 11.62 \times (3.25 + 2.33) = 64.8396 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 123.9709 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 61.98545 \\
 \hline
 61.98(\text{m}^2) \\
 \\
 \textcircled{B} \quad 225/-443 \\
 \hline
 12.89 \times (4.89 + 4.99) = 127.0954 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 63.5477 \\
 \hline
 63.54(\text{m}^2) \\
 \\
 \textcircled{C} \quad 225/-444 \\
 \hline
 13.06 \times (4.90 + 5.00) = 129.2940 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 64.6470 \\
 \hline
 64.64(\text{m}^2) \\
 \\
 \textcircled{D} \quad 225/-445 \\
 \hline
 13.24 \times (4.92 + 4.98) = 131.0760 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 65.5380 \\
 \hline
 65.53(\text{m}^2) \\
 \\
 \textcircled{E} \quad 225/-446 \\
 \hline
 13.35 \times 4.80 = 64.0800 \\
 15.60 \times (4.80 + 4.60) = 81.1200 \\
 5.93 \times 1.98 = 9.2874 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 154.6874 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 77.3437 \\
 \hline
 77.34(\text{m}^2) \\
 \\
 \textcircled{F} \quad 225/-449 \\
 \hline
 5.10 \times 3.06 = 15.6060 \\
 11.01 \times 4.16 = 45.8016 \\
 9.07 \times 1.59 = 14.4213 \\
 8.48 \times (4.00 + 4.18) = 69.3664 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 145.1953 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 72.59765 \\
 \hline
 72.59(\text{m}^2) \\
 \\
 \textcircled{G} \quad 225/-448 \\
 \hline
 6.90 \times 1.68 = 11.5920 \\
 13.58 \times (3.39 + 5.56) = 121.5410 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 133.1330 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 66.5665 \\
 \hline
 66.56(\text{m}^2) \\
 \\
 \textcircled{H} \quad 225/-449 \\
 \hline
 16.37 \times (2.72 + 5.30) = 196.7674 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 98.3837 \\
 \hline
 98.38(\text{m}^2) \\
 \\
 \textcircled{I} \quad 225/-450 \\
 \hline
 12.60 \times (4.90 + 5.70) = 158.7600 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 79.3800 \\
 \hline
 79.38(\text{m}^2) \\
 \\
 \textcircled{J} \quad 225/-451 \\
 \hline
 16.27 \times (1.98 + 9.70) = 157.4936 \\
 15.30 \times 5.22 = 79.8660 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 237.3596 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 118.6798 \\
 \hline
 118.67(\text{m}^2) \\
 \\
 \textcircled{K} \quad 225/-452 \\
 \hline
 9.46 \times 1.70 = 16.0820 \\
 15.99 \times (8.19 + 7.60) = 252.1663 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 268.2483 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \quad 134.12415 \\
 \hline
 134.12(\text{m}^2)
 \end{array}$$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 $\frac{1}{300}$

251539

(弘文堂印刷所)

地積測量図

地番	2251-453
土地の所在	神戸市灘水区千鳥が丘3丁目

$$\begin{aligned} \textcircled{1} \quad 2251-453 \\ 240 \times 1.65 &= 396.00 \\ 29.30 \times (0.32 + 0.31) &= 18.4590 \\ \frac{1}{2} &= 22.4190 \\ \frac{1}{2} &= 11.2095 \\ &= 11.20(\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \quad 2251-454 \\ 29.10 \times (0.40 + 0.40) &= 23.2800 \\ \frac{1}{2} &= 11.6400 \\ &= 11.64(\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{3} \quad 2251-455 \\ 28.79 \times (0.41 + 0.41) &= 23.6078 \\ \frac{1}{2} &= 11.8039 \\ &= 11.80(\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{4} \quad 2251-456 \\ 28.52 \times (0.41 + 0.41) &= 23.3864 \\ \frac{1}{2} &= 11.6932 \\ &= 11.69(\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{5} \quad 2251-457 \\ 28.21 \times (0.42 + 0.41) &= 23.4143 \\ \frac{1}{2} &= 11.70715 \\ &= 11.70(\text{m}^2) \end{aligned}$$

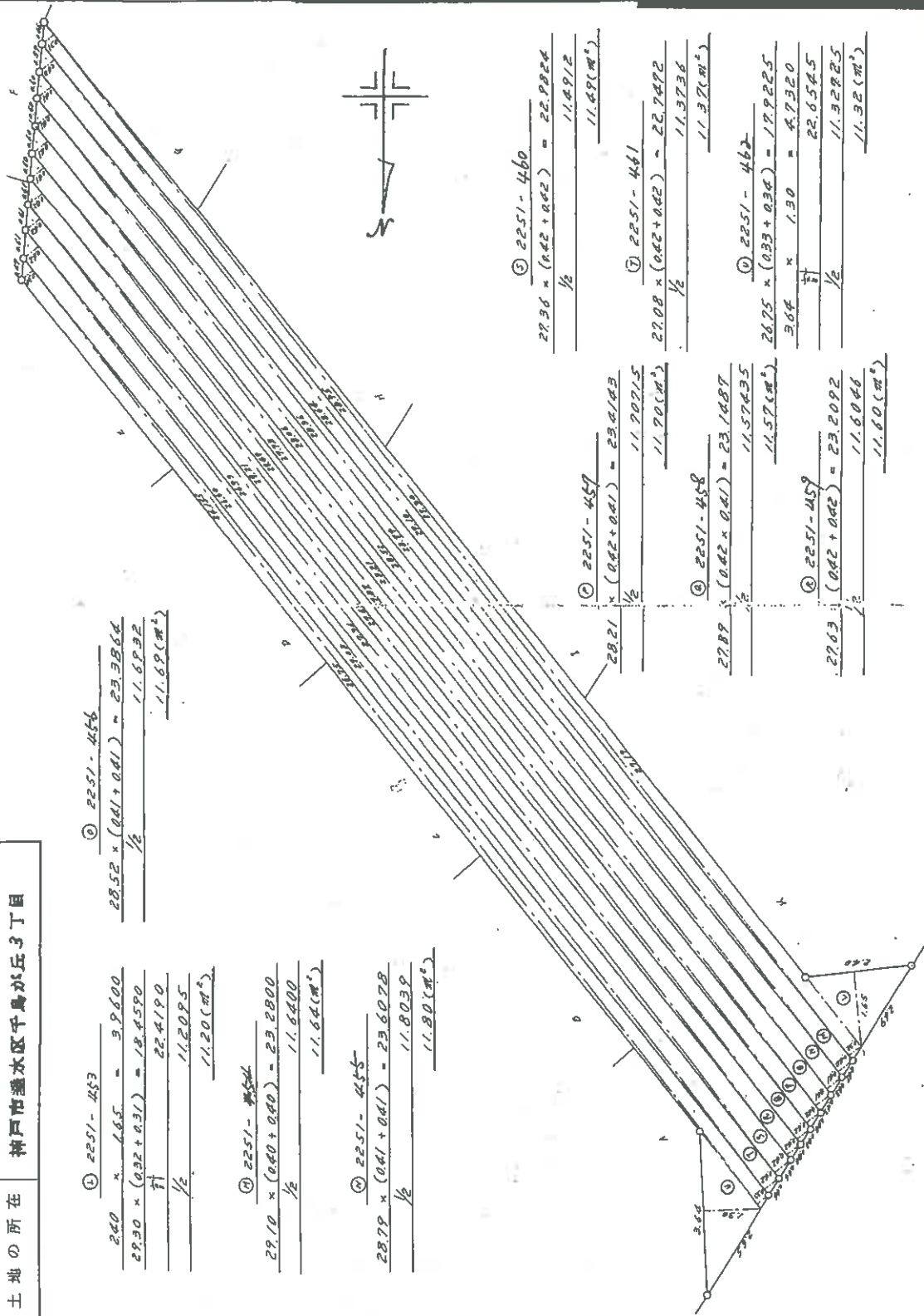
$$\begin{aligned} \textcircled{6} \quad 2251-458 \\ 27.89 \times (0.42 + 0.41) &= 23.1487 \\ \frac{1}{2} &= 11.57435 \\ &= 11.57(\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{7} \quad 2251-459 \\ 27.63 \times (0.42 + 0.42) &= 23.2092 \\ \frac{1}{2} &= 11.6046 \\ &= 11.60(\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{8} \quad 2251-460 \\ 27.36 \times (0.42 + 0.42) &= 22.9824 \\ \frac{1}{2} &= 11.4912 \\ &= 11.49(\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{9} \quad 2251-461 \\ 27.08 \times (0.42 + 0.42) &= 22.7472 \\ \frac{1}{2} &= 11.3736 \\ &= 11.37(\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{10} \quad 2251-462 \\ 26.75 \times (0.33 + 0.34) &= 17.9225 \\ \frac{364}{2} \times 1.30 &= 4.7320 \\ \frac{1}{2} &= 22.6545 \\ &= 11.32825 \\ &= 11.32(\text{m}^2) \end{aligned}$$



縮尺 1/100

251540

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物平面図

家屋番号 2251-447

建物の所在 示す所を以て447

2251-447

48.1.29

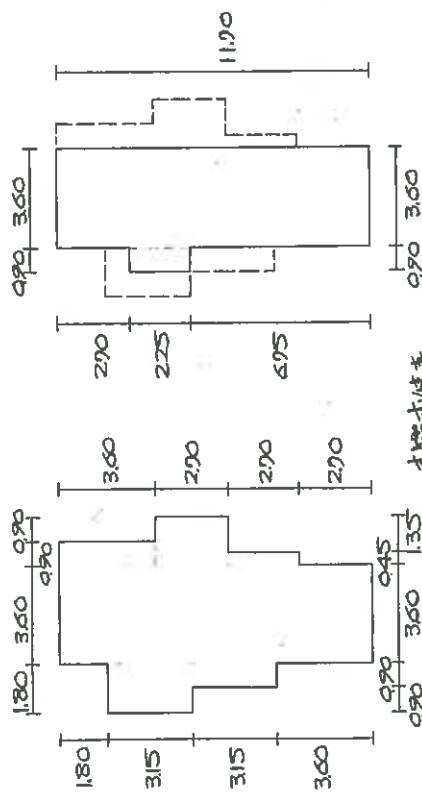
昭和48年 1月 29日

製作年月日

製作者

申請人

左側平面図



右側平面図

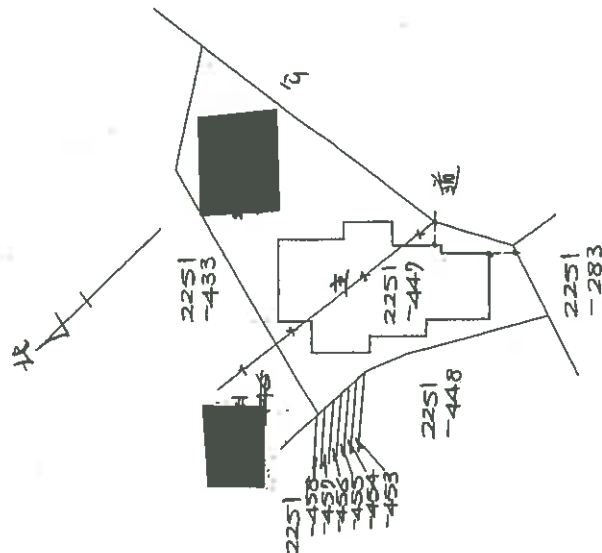
1,800x3,150=5,6700
0,90x3,15=2,8350
3,60x11,70=42,1200
0,90x3,60=3,2400
1,80x2,70=4,8600
0,45x2,70=1,2150

計 59^m94.00

面積表

0,90x2,25=2,0250
3,60x11,70=42,1200

計 44^m14.50

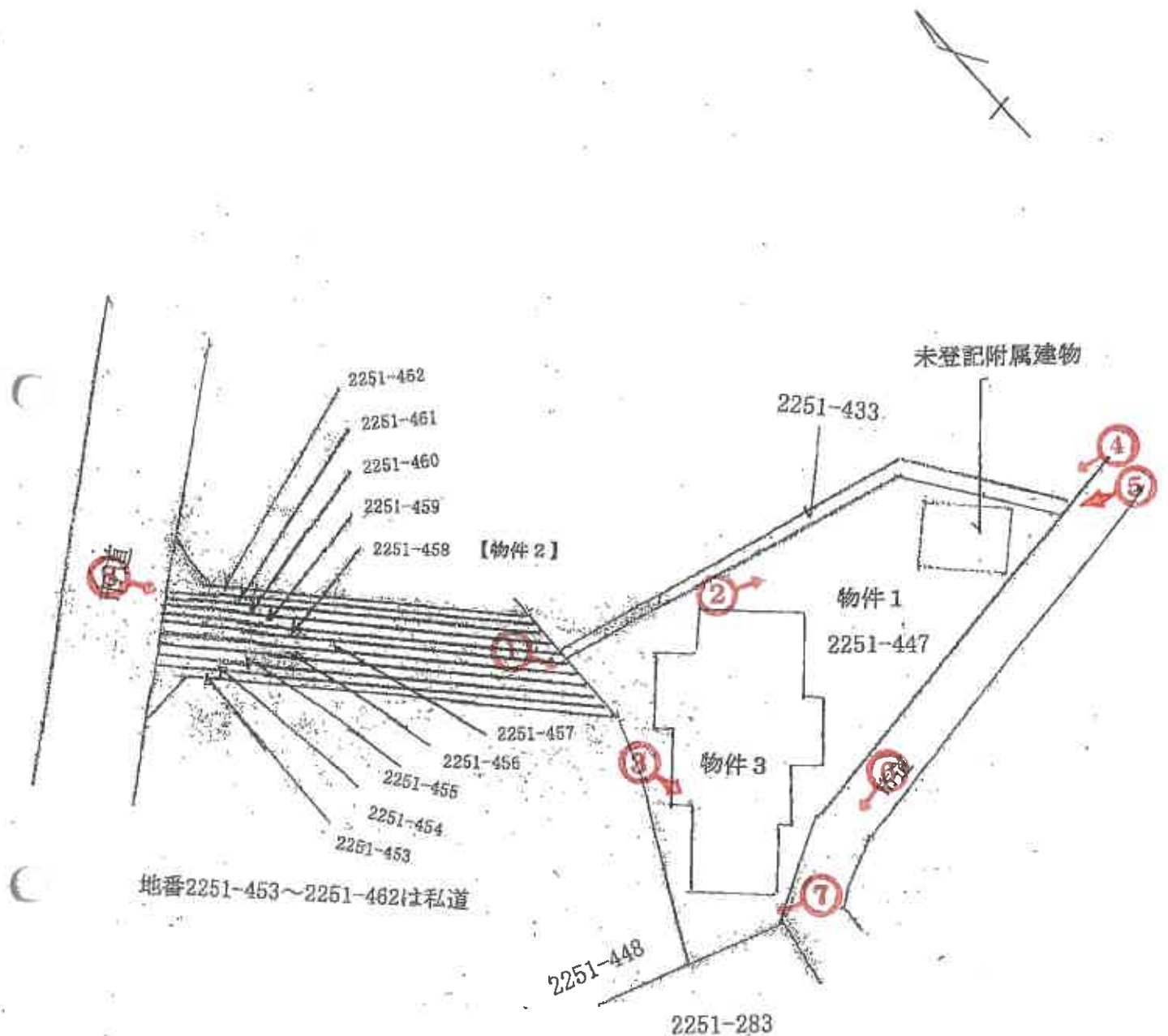


縮尺 1/200 1/300

655917

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

【土地建物位置関係略図】



※ 本図は土地と建物のおおよその位置関係を示すことを目的として作成したものであり、土地の範囲、隣地や道路との境界、建物の状況等を明確に示したものではありません。

(→○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③



④



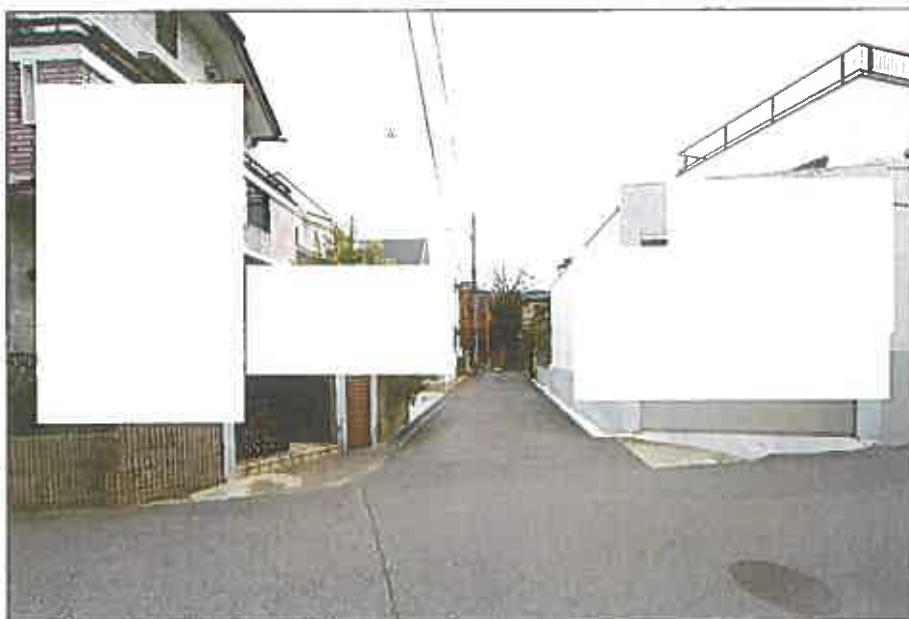
⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 2 月 3 日 現地調査
令和 7 年 3 月 4 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4,950,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,910,000円
物件2(土地)	金70,000円
物件3(建物)	金2,970,000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・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 物件2の地目：公衆用道路
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	特 記 事 項		
	・物件3建物の周囲は草木で覆われ、玄関も判然としない状態であったこと等により建物内部に立ち入ることができなかったため、登記面積と現況面積との差異の有無については確認できなかった。 ・物件3建物の未登記附属建物として鉄筋コンクリート造陸屋根平家建車庫が存する。入口シャッターが固着して開かなかったため建物内部は確認できなかったが、周囲の状況等から奥行長さを推測して当該建物の床面積を約15㎡程度と推定した。		

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	J R 線 垂水駅の北東方 約2.2 k m (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、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記地積 184 m ² の 不整形地 (物件1)	
接面道路の状況	北西側 約4m私道 (建築基準法第42条1項5号道路) 南東側 約1.5～4m市道 (建築基準法上の道路でない)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件3建物の敷地。物件2は北西側私道の一部である。当該欄は主として物件1の内容。	
供給処理施設	上 水 道 特記事項欄参照 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の東側及び南側の一部は急峻な法面となっている。土地全体に樹木が繁茂しており、一部が道路や隣地に大きく張り出していた。 - 神戸市給配工水管理図によると接面道路に上水道本管は敷設されておらず、私設管により対象地に引き込まれているとみられる。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物（未登記附属建物は「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47年8月20日 新築 経過年数 53 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : ー 天 井 : ー 床 : ー 設 備 : ー その他 :
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： 不明
品 等	劣る（外部観察による）
保守管理の状態	かなり劣る（外部観察による）
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。 ・建物全体に草木が纏わりつき長期間放置された状態とみられ、さらに屋根や壁の一部が破損している等老朽化がかなり進行しているとみられる。 ・未登記附属建物の概況は以下のとおり 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15㎡（推定） 品等：劣る（外部観察による） 保守管理の状況：かなり劣る（外部観察による）

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・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	92,800	0.50	184.00	0.80	6,830,000
2	92,800	0.10	11.00	—	100,000

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－18）

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/㎡)
 $124,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/131 \div 92,800$

◇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：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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/125 \times 100/100 \div 100/131$

イ 個別格差：物件1 形状、二方路、地勢、間口狭小、私道奥、樹木繁茂状況等（0.50）
 物件2 利用状況等（0.10）

ウ 地 積：登記記載地積

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	延床面積【※】 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	120,000	104.08	0.01	120,000
未登記附属	100,000	15.00	0.01	20,000
				計 140,000

【※】物件3主たる建物は登記記載面積、未登記附属建物は推定面積を採用

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(1%)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	6,830,000	0.60	法定地上権	4,100,000

(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	6,830,000	-4,100,000		1.00	0.70	1,910,000
2	100,000	—		1.00	0.70	70,000
3	140,000	+4,100,000	1.00	1.00	0.70	2,970,000
一 括 価 格 (合 計)						4,950,000

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-18)
所 在 : 神戸市垂水区千鳥が丘3丁目2252番1319
「千鳥が丘3-14-21」
価 格 : 124,000円/㎡
位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離2km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 183㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員5.9m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60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 9,002,936円
物件2 : 0円
物件3 : 1,716,400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 土地建物位置関係略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2 2 5 1 番 4 4 7

地 目 山林

地 積 1 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 3

共有者 B 持分 1 1 分の 2

共有者 C 持分 1 1 分の 2

共有者 D 持分 1 1 分の 2

共有者 E 持分 1 1 分の 2

2 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2 2 5 1 番 4 5 8

地 目 山林

地 積 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 3

共有者 B 持分 1 1 分の 2

共有者 C 持分 1 1 分の 2

共有者 D 持分 1 1 分の 2

共有者 E 持分 1 1 分の 2

3 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2 2 5 1 番地 4 4 7

家屋 番号 2 2 5 1 番 4 4 7

種 類 居宅

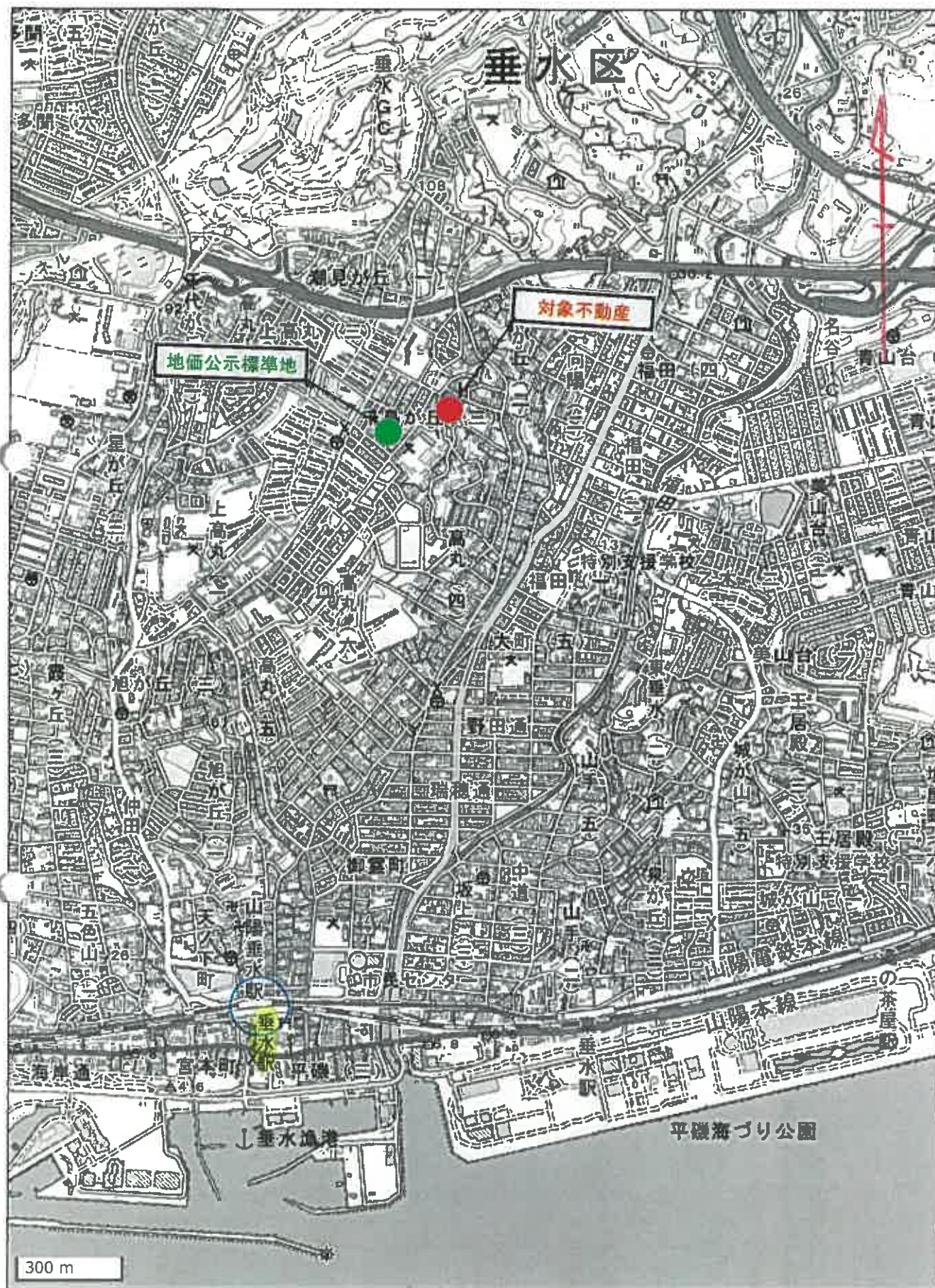
構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 9 4 平方メートル
2 階 4 4 . 1 4 平方メートル

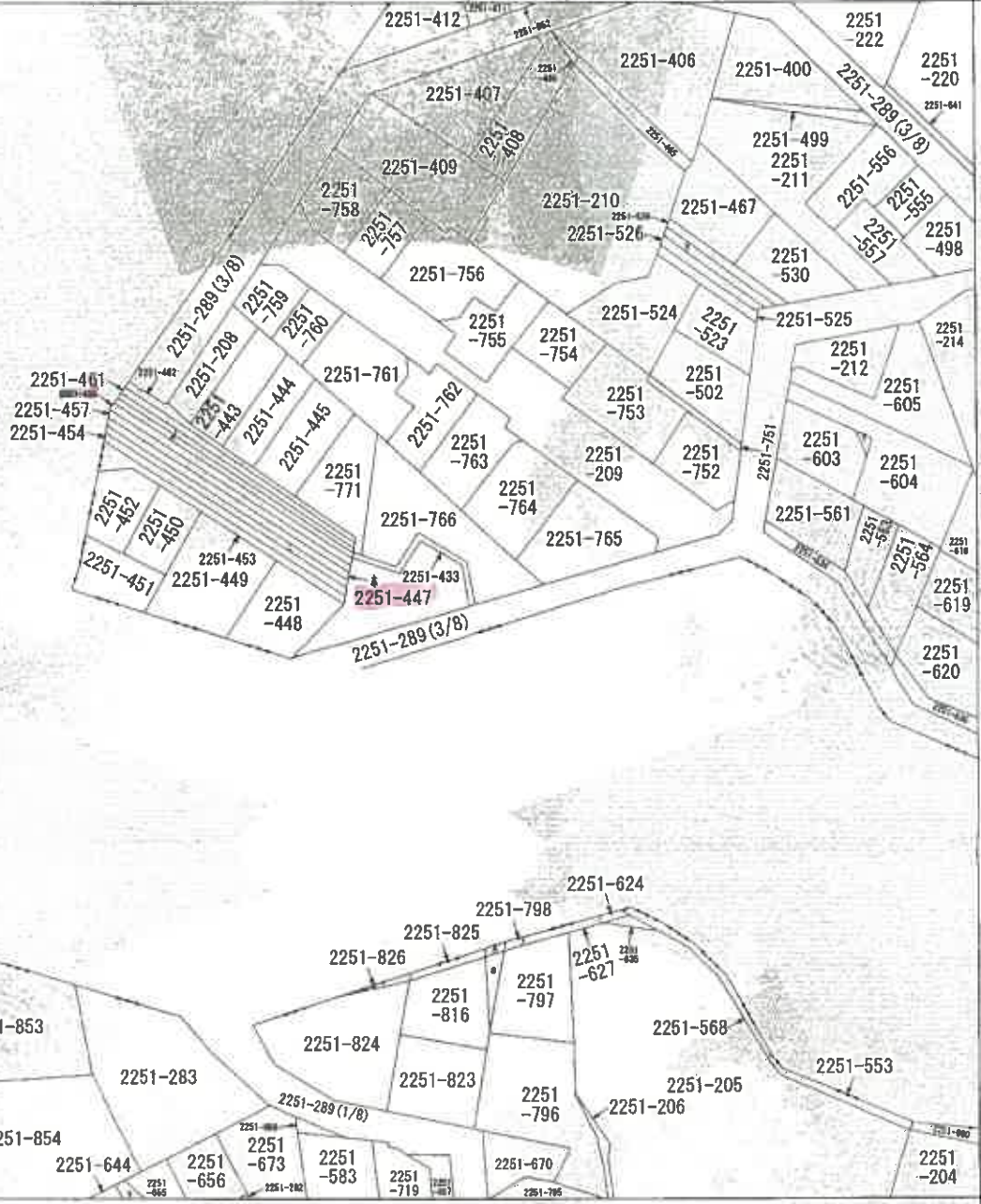
物 件 目 録

共有者	A	持分 1 1 分の 3
共有者	B	持分 1 1 分の 2
共有者	C	持分 1 1 分の 2
共有者	D	持分 1 1 分の 2
共有者	E	持分 1 1 分の 2





イ 2251-607 ハ 2251-207 ホ 2251-456 ト 2251-460 ニ 2251-527
ロ 2251-815 ヘ 2251-455 ヘ 2251-459 テ 2251-654



(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。



請求部	所在	神戸市垂水区千鳥が丘三丁目				地番	2251番447			
出力尺	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		

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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和6年12月25日

神戸地方方法務局

地図整理番号：M33183

登記官

(1/1)

縮小版

登記年月日：昭和47年6月21日

前 2251-208 後 2251-208, 2251-443, 2251-443, 2251-445
2251-443, 2251-447, 2251-462

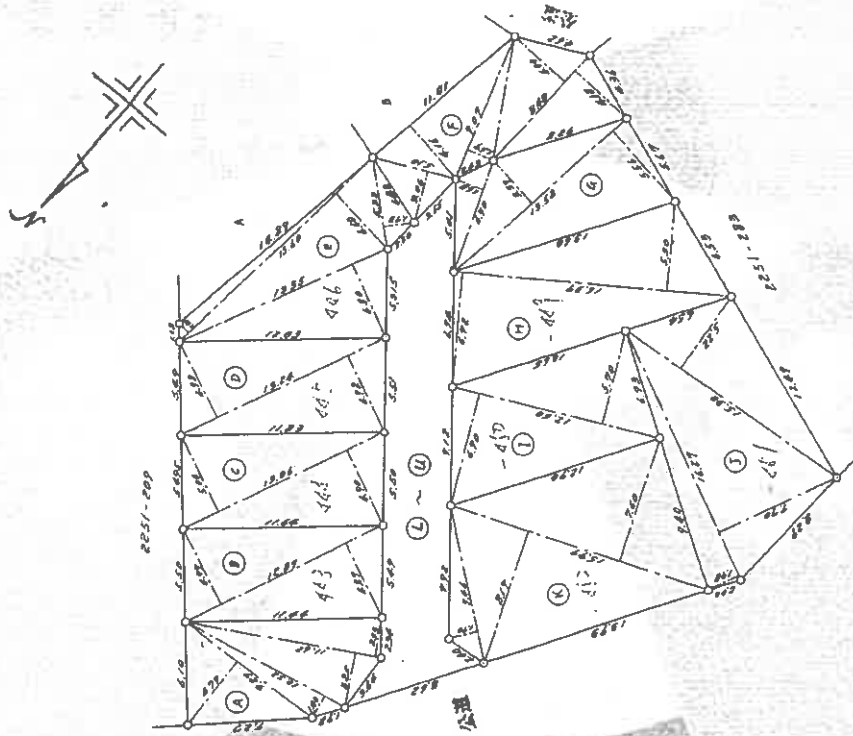
47.6.21

地番	2251-208
土地の所在	神戸市垂水区千鳥が丘3丁目

地積測量図

1/2

④ 2251-208	⑤ 2251-443
$6.27 \times 4.79 = 29.93$	$6.90 \times 1.68 = 11.5920$
$10.52 \times 1.68 = 17.6736$	$13.58 \times (3.39 + 5.56) = 121.5410$
$11.62 \times (3.25 + 2.33) = 64.8396$	123.1330
$12.39 \times 1.79 = 22.0781$	66.5665
61.98545	66.5665
61.98545	
⑥ 2251-445	⑦ 2251-449
$12.89 \times (4.87 + 4.99) = 127.0954$	$14.37 \times (4.72 + 5.30) = 196.7624$
63.5477	98.3837
63.5477	98.3837
⑧ 2251-444	⑨ 2251-450
$13.06 \times (4.90 + 5.00) = 129.2940$	$14.60 \times (4.80 + 5.20) = 158.7600$
64.6470	79.3800
64.6470	79.3800
⑩ 2251-445	⑪ 2251-451
$13.24 \times (4.92 + 4.98) = 131.0760$	$14.27 \times (4.78 + 5.22) = 157.4926$
65.5380	79.8660
65.5380	79.8660
⑫ 2251-446	⑬ 2251-452
$13.35 \times 4.80 = 64.0800$	$9.46 \times 1.70 = 16.0820$
$15.60 \times (4.80 + 4.80) = 81.1200$	$15.97 \times (8.19 + 7.60) = 252.1663$
$5.33 \times 1.78 = 9.4874$	268.2483
154.6874	134.1241
77.3437	134.1241
⑭ 2251-447	
$5.10 \times 3.06 = 15.6060$	
$11.01 \times 4.16 = 45.8016$	
$9.07 \times 1.59 = 14.4213$	
$84.8 \times (4.00 + 4.18) = 69.3664$	
145.1953	
72.59765	
72.59765	



縮尺 1/300

251539

縮小版

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。
(神戸地方方法務局発給所管轄)
令和6年12月25日 神戸地方方法務局 登記官

登記年月日：昭和47年6月21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25日 神戸地方方法務局

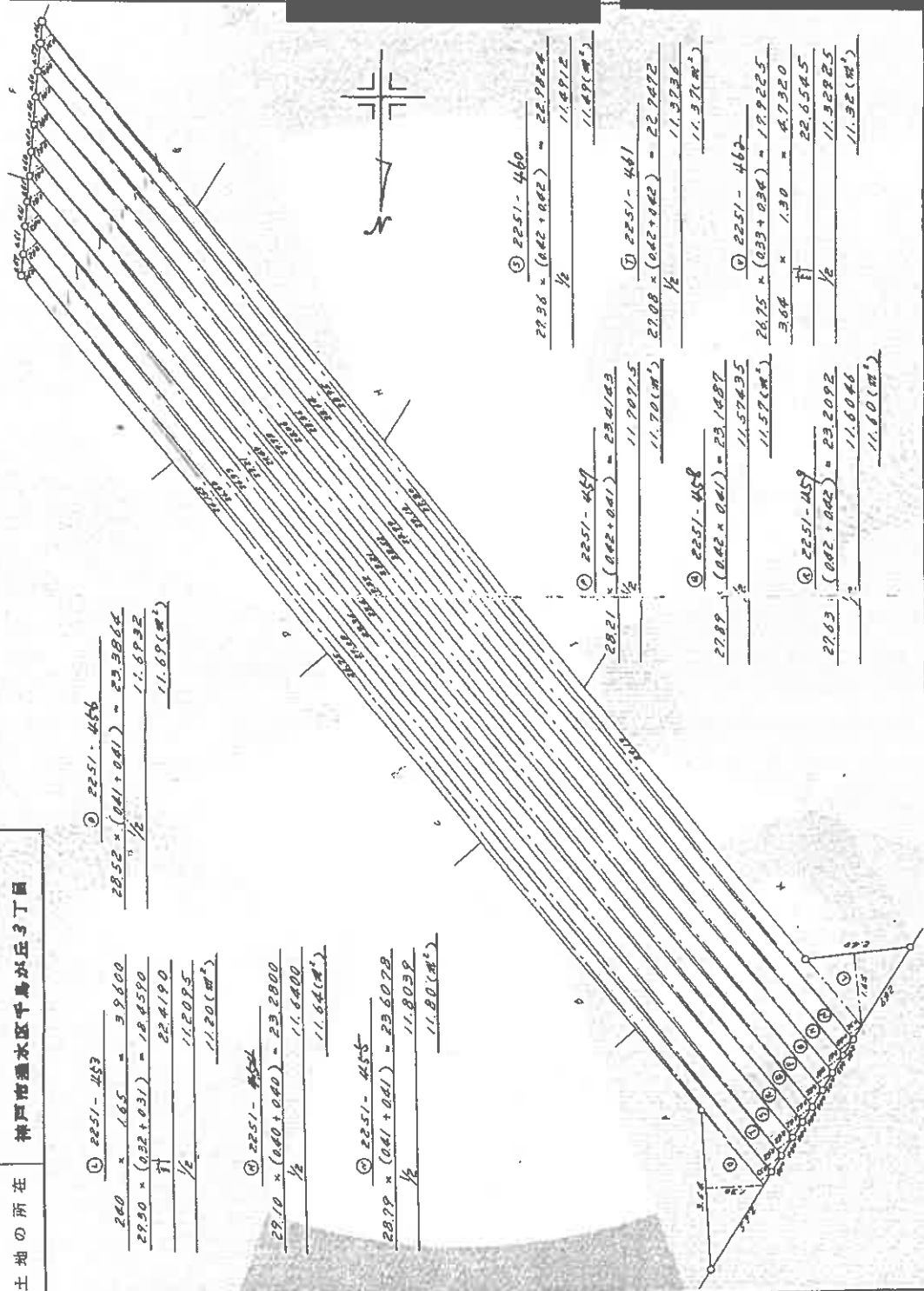
地番	2251-453 462
土地の所在	神戸市須磨区千鳥が丘3丁目

地積測量図

47.6.21

2/2

作製年月日	昭和四十七年六月九日
作製者	



縮尺 1/100

251540

縮小版

登記年月日：昭和48年1月29日

建築物階平面図

家屋番号 2251-447

建物の所在 示野村外24畝立3丁目(2251-447) (463-7)

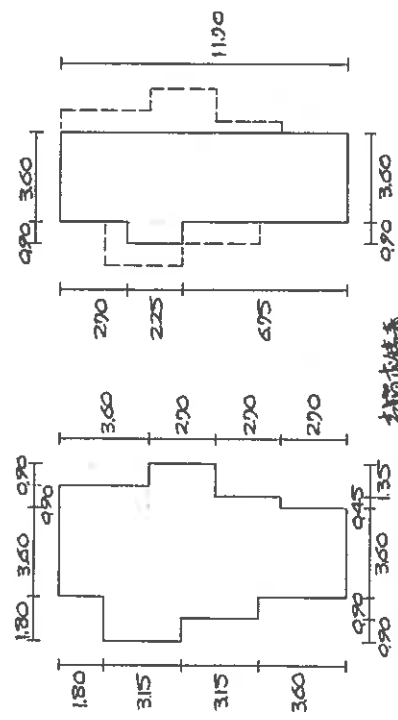
48.1.29

作製年月日 昭和48年 1 月 29 日

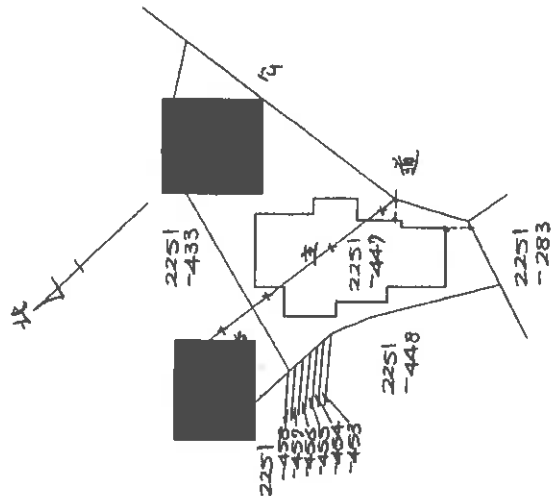
作製者

申請人

左階平面図



右階平面図



1.80x3.15=5.6700
0.90x3.15=2.8350
3.60x1.70=42.1200
0.70x3.60=3.2400
1.80x2.70=4.8600
0.45x2.70=1.2150

計 59.9400

左階床積表

0.90x2.25=2.0250
3.60x1.70=42.1200

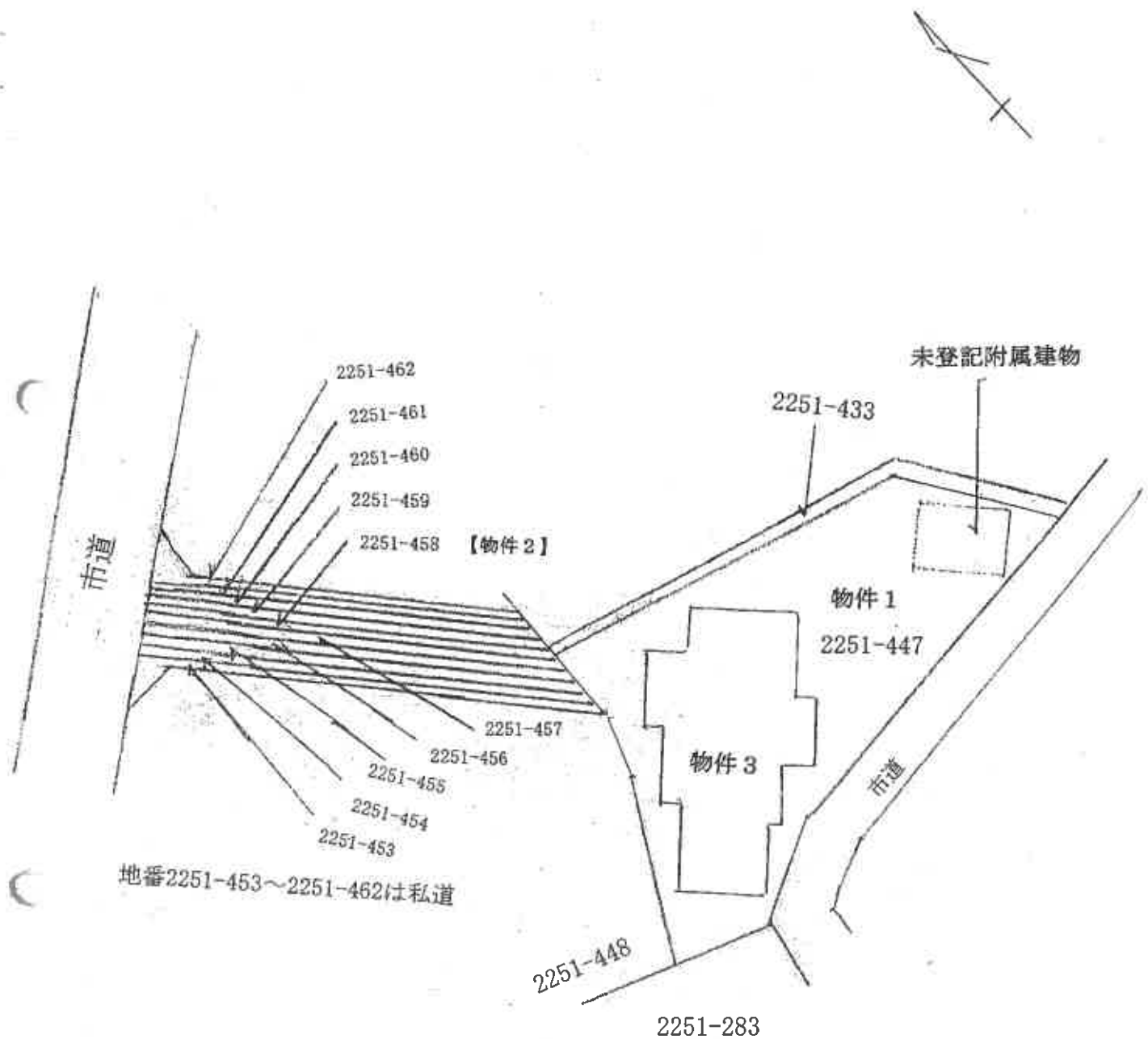
計 44.1450

縮尺 1/200 1/300

655917

縮小版

【土地建物位置関係略図】



※ 本図は土地と建物のおおよその位置関係を示すことを目的として作成したものであり、土地の範囲、隣地や道路との境界、建物の状況等を明確に示したものではない。

現況写真

