

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 10 月 20 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 9 日 午後 2 時 00 分 場 所 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 10 月 20 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	20,400,000 16,320,000	一括	4,080,000	150,473	38,512
1	10,000				
2	4,840,000				
3	15,550,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区舞多聞西八丁目

地 番 2 番 6

地 目 雑種地

地 積 5. 4 4 平方メートル

共有者 A 持分 28 分の 1

2 所 在 神戸市垂水区舞多聞西八丁目

地 番 2 番 4 2

地 目 宅地

地 積 153. 31 平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市垂水区舞多聞西八丁目 2 番地 4 2

家屋 番号 2 番 4 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積	1 階	67. 07 平方メートル
	2 階	52. 99 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区舞多聞西八丁目

地 番 2 番 6

地 目 雑種地

地 積 5. 44 平方メートル

共有者 A 持分 28 分の 1

2 所 在 神戸市垂水区舞多聞西八丁目

地 番 2 番 4 2

地 目 宅地

地 積 153. 31 平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市垂水区舞多聞西八丁目 2 番地 4 2

家屋 番号 2 番 4 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 67. 07 平方メートル
2 階 52. 99 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第53号

令和7年 6月 2日受理

令和7年 7月 8日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 小林 圭太

(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 神戸市垂水区舞多聞西八丁目

地 番 2番6

地 目 雑種地

地 積 5.44平方メートル

共有者 A 持分28分の1

2 所 在 神戸市垂水区舞多聞西八丁目

地 番 2番42

地 目 宅地

地 積 153.31平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市垂水区舞多聞西八丁目2番地42

家屋 番号 2番42

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 52.99平方メートル

所有者 A



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
居 住 表 示	神戸市垂水区舞多聞西8丁目12番7号 付近	
土 地	物件1	
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐	
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者（共有者ら） ☐ 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 ☒ 上記の者らがゴミステーション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	持分28分の1の売却	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市垂水区舞多聞西8丁目12番7号	
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 宅地・一部公衆用道路 ☐ (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		
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 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、動産を残置した状態で占有している。 ☐ 「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		
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

(3枚目)

その他の事項

立会人 ■ B ■ 立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 物件1、物件2土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 2 物件3建物の門扉には、所有者 ■ A ■ の氏がローマ字表記された表札があった。
- 3 本件建物内には本人宛郵便が確認でき、所有者 ■ A ■ が動産を残置した状態で占有していると認定した。
- 4 2階東側洋室上部に屋根裏を利用したロフトがあった。
- 5 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は認められなかった。
- 6 本件建物の南側の本件土地上に固着したテラス屋根が設置されている。
- 7 本件建物の南側の本件土地上の駐車場部分に土地に固着したカーポートが設置されている。
- 8 物件2土地上の北側に物置（動産）があった。
- 9 1階洋室に動物ゲージがあり、室内に動物と思われる臭いが残っていた。
- 10 本件建物の南側屋根に太陽光パネルが設置されていた（写真⑭）。
- 11 所有者 ■ A ■ からは、何らの応答もなかったので、同人からは事情を聴取することはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月3日(火) 11:30-11:45	物件所在地	☒ 目的物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 立入通知書および照会書を差置(返信用切手110円) ☒ 外観写真撮影
令和7年6月11日(水) 9:00-9:10	神戸地方法務局須磨出張所	☒ 登記事項証明書取得申請および公図等取得 (物件1、物件2、物件3の不動産登記簿謄本は事件中により取得できなかった)
令和7年6月16日(月) 9:40-10:20	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影
令和7年6月19日(木) 11:20-11:30	神戸地方法務局須磨出張所	☒ 登記事項証明書取得 (物件1、物件2、物件3の不動産登記簿謄本)

(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年6月16日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ解錠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

地積測量図

地番 (1) (2) (3)
2番6・2番35~2番48

土地の所在 神戸市垂水区舞多間西8丁目

座標求積表

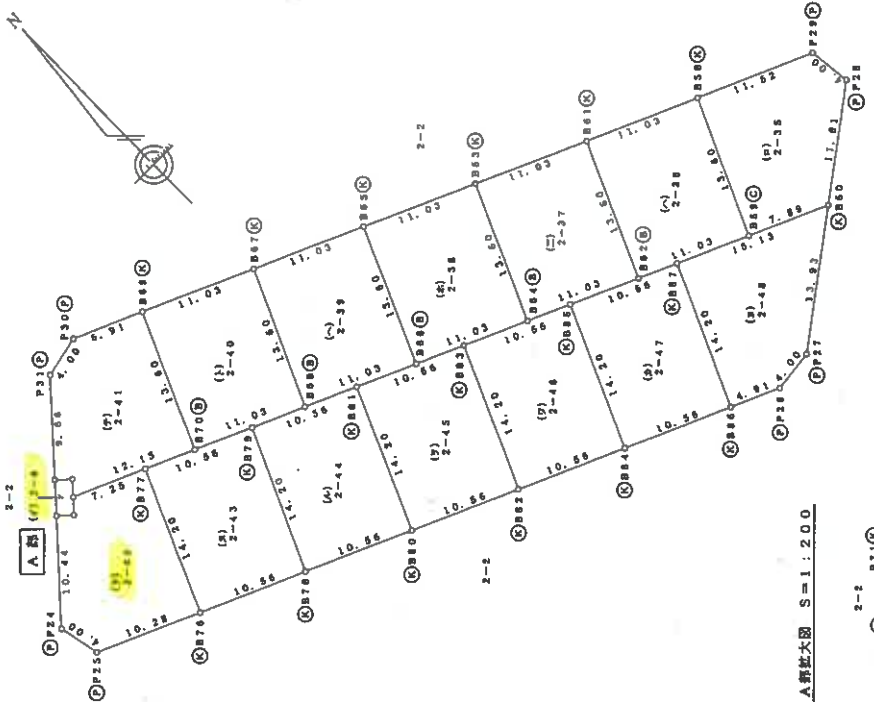
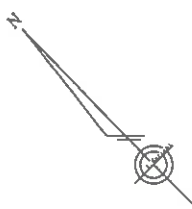
地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
B71	(1) 2-35	-147282.714	85422.247	-87338.899745
B72		-147285.168	85420.029	-232437.383037
B73		-147286.267	85421.851	87387.3700885
B74		-147283.823	85423.489	232449.585357
			面積	10.892850
			面積	5.448300
			面積	5m44
			坪数	18648

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
P29	(2) 2-35	-147304.503	85499.959	665723.146883
B58		-147299.846	85489.420	-609180.340500
B59		-147312.277	85483.918	1023644.805176
B60		-147315.472	85491.140	248886.332000
P28		-147308.471	85508.417	718638.874490
			面積	304.205897
			面積	182.1028485
			面積	152m10
			坪数	485011

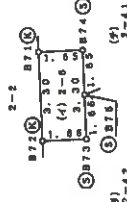
地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
B58	(3) 2-36	-147299.840	85489.420	1108705.708580
B61		-147295.378	85479.332	-522132.193368
B62		-147307.814	85473.830	1106442.253170
B59		-147312.277	85483.918	522168.762132
			面積	300.024174
			面積	180.0120870
			面積	150m01
			坪数	458379

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
B61	(4) 2-37	-147296.378	85479.332	1106535.231468
B63		-147290.915	85489.244	-522031.751955
B64		-147303.352	85483.742	1106271.776058
B62		-147307.814	85473.830	522088.320420
			面積	300.024174
			面積	180.0120870
			面積	150m01
			坪数	458379

1/3



A 縮小図 S=1:200



- ① = コンクリート杭
- ② = 金属杭
- ③ = 鋼
- ④ = 鋼印
- ⑤ = 計算点

縮 1 / 500



申請人

作成者

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図

(イ) (ロ) (ハ) (ニ) 2番6・2番35～2番48

地番

土地の所在 神戸市垂水区舞多間西8丁目



地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
872		-147285.158	65420.029	-433145.012009
874		-147292.888	65413.011	-781734.513083
876		-147296.803	65413.839	-628347.577603
878		-147300.965	65423.246	-577360.145959
879		-147287.978	65425.991	-1041625.536720
880		-147285.045	65422.380	-111937.657960
881		-147286.287	65421.261	-7392.601363
	面積			306.636560
	面積			153.3182800
	坪数			163㎡31
	坪数			48坪379

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
876		-147300.965	65423.246	-1129205.225960
878		-147305.238	65432.907	-570115.916691
879		-147292.252	65438.651	-1129471.118260
877		-147287.978	65425.991	-570082.798583
	面積			300.010408
	面積			150.0052040
	坪数			150㎡00
	坪数			45坪377

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
878		-147305.238	65432.907	-1129371.974820
880		-147309.512	65442.588	-570135.652416
881		-147296.520	65448.312	-1129637.865120
879		-147292.252	65438.651	-570101.527512
	面積			300.012304
	面積			150.0076020
	坪数			150㎡00
	坪数			45坪377

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
880		-147309.512	65442.588	-1129536.723680
882		-147313.786	65452.229	-570285.271277
883		-147300.799	65457.973	-1129804.513980
881		-147296.526	65448.312	-570251.142456
	面積			300.019121
	面積			150.0095606
	坪数			150㎡00
	坪数			45坪378

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
883		-147290.915	65449.244	-1106430.232600
885		-147285.452	65455.156	-521871.305944
886		-147286.889	65483.054	-1106168.782600
884		-147303.352	65463.742	-522007.878708
	面積			300.039764
	面積			150.0198820
	坪数			150㎡01
	坪数			45坪381

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
885		-147289.452	65459.156	-1106259.736400
887		-147281.989	65449.088	-521890.888232
888		-147294.426	65443.566	-1108896.288400
886		-147298.489	65453.554	-521927.436996
	面積			300.039764
	面積			150.0198820
	坪数			150㎡01
	坪数			45坪381

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
867		-147281.989	65449.088	-1108023.800132
869		-147277.527	65438.980	-521875.865800
870		-147289.964	65433.478	-1105780.344722
868		-147294.426	65443.566	-521912.438850
	面積			300.028760
	面積			150.0143800
	坪数			160㎡01
	坪数			45坪379

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
869		-147277.527	65438.980	-988831.982340
870		-147274.731	65432.659	-128771.472912
871		-147278.569	65420.744	-522317.663382
874		-147282.714	65422.247	-540045.448208
875		-147283.923	65423.469	-152502.108299
876		-147285.045	65422.380	-401758.712760
870		-147289.964	65433.478	-491928.887604
	面積			304.411297
	面積			152.2056486
	坪数			152㎡20
	坪数			46坪042

作成者

申請人

縮尺

1/

(大阪士地家産調査士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 (イ) (ロ) (ハ) 2番6・2番35～2番48

土地の所在 神戸市垂水区舞多間西8丁目

3/3

地番	(ウ) 2-46	$\sum X_n$	$\sum Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
B82	-147313.786	55462.229	1123705.472540	
B84	-147318.059	55461.889	570368.438857	
B85	-147305.073	55467.634	1129971.382840	
B83	-147300.799	55457.973	-570335.318749	
		面積	300.010408	
		面積	150.006204	
		地積	150㎡00	
		坪数	45坪377	

地番	(カ) 2-47	$\sum X_n$	$\sum Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
B84	-147318.059	55461.889	1129872.204140	
B86	-147322.333	55471.550	570388.143600	
B87	-147309.347	55477.295	1130138.111700	
B85	-147305.073	55467.634	-570334.027408	
		面積	300.023752	
		面積	150.0118760	
		地積	150㎡01	
		坪数	45坪379	

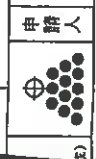
地番	(ク) 2-48	$\sum X_n$	$\sum Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
B86	-147322.333	55471.550	-980305.518150	
P26	-147324.320	55476.041	-100047.390848	
P27	-147323.861	55480.016	579367.181568	
B80	-147316.472	55491.140	850638.405860	
B87	-147309.347	55477.295	-449239.720993	
		面積	312.967735	
		面積	156.4788875	
		地積	156㎡47	
		坪数	47坪335	

点名	傾度	X	Y
25ATA-3	基準点・引張点	-147382.909	65461.793
25ATA-4	基準点・引張点	-147329.545	65349.629
25ATB-27	基準点・引張点	-147322.680	65518.875

測地系	近角平面測量系 (測Y系)
測量年月日	平成27年10月6日

下面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者



縮尺 1/

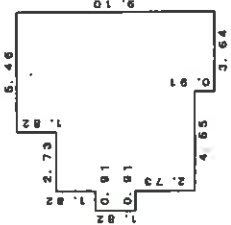
(大匠土地測量株式会社)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	2番42
建物の所在	神戸市垂水区舞多間西八丁目2番地42

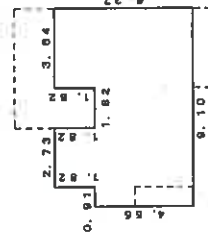
1階



求積表

5.45	x	1.82	=	9.9372
8.19	x	1.82	=	14.9058
9.10	x	1.82	=	16.5620
8.19	x	2.73	=	22.3587
3.64	x	0.91	=	3.3124
				87.0761
				67.07㎡

2階



求積表

2.73	x	1.82	=	4.9696
3.64	x	1.82	=	6.6248
9.10	x	4.55	=	41.4050
				52.9994
				52.99㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

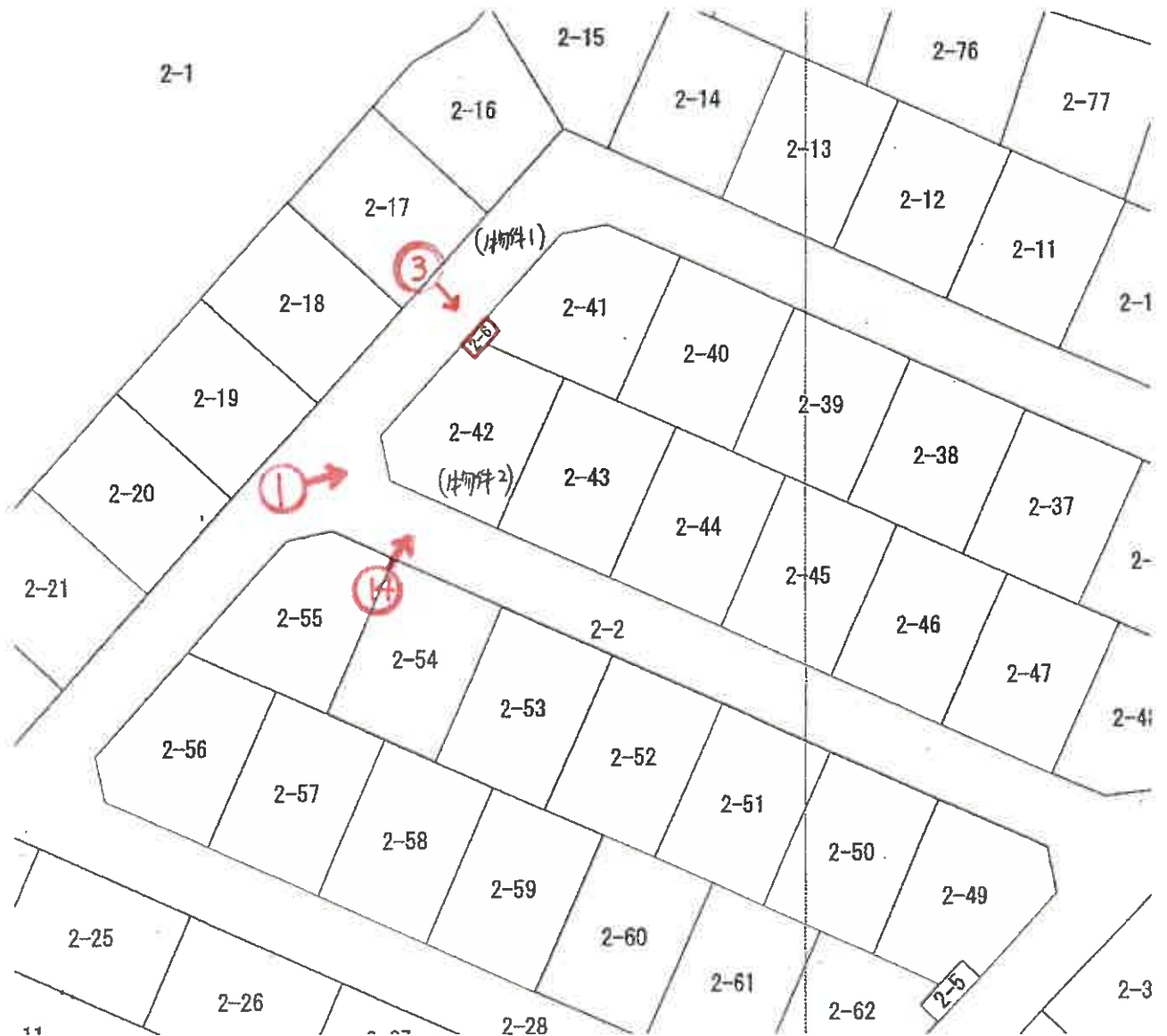
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

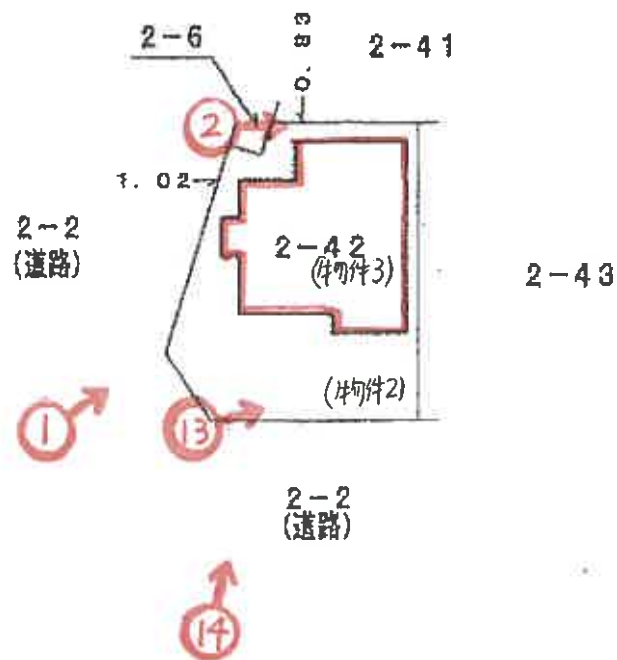
土地位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



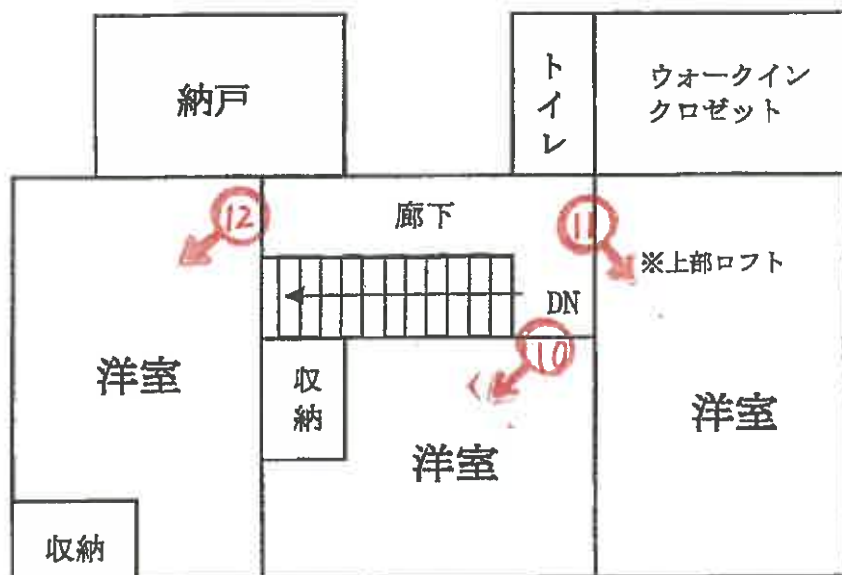
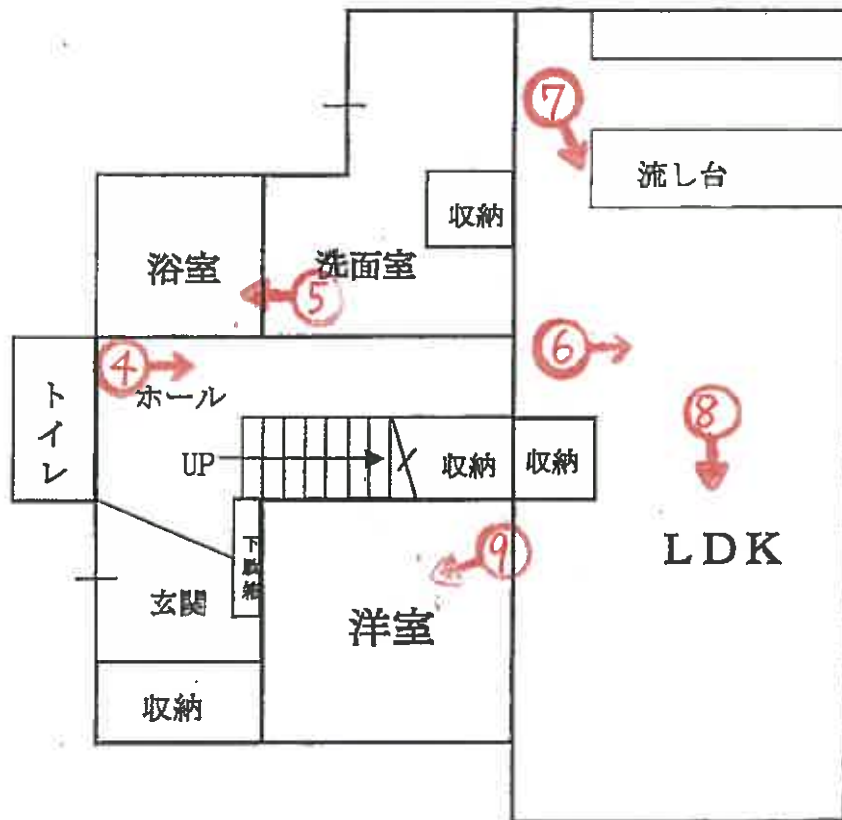
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③





⑦



⑧



⑨



10



11



12



⑬



⑭

令和 7 年 (ケ) 第 53 号
令和 7 年 6 月 16 日 現地調査
令和 7 年 7 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20,400,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,000円
物件2(土地)	金4,840,000円
物件3(建物)	金15,550,000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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
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		
	・物件1は持分28分の1が評価対象である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1～3)

位 置 ・ 交 通	神戸市営地下鉄線 学園都市駅の南西方 約2.7km (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、地区計画 (学園南地区)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 153.31 m ² の やや不整形地 (物件2)	
接面道路の状況	南西側 約6m市道 北西側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2は物件3建物の敷地。物件1はゴミステーション。当該欄は主として物件2の内容。	
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	特にない	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成29年4月6日 新築 経過年数 8 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 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	普通
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。 ・2階東側洋室の上部にロフトがある。 ・建物内で動物臭が感じられた。 ・屋根に太陽光パネルが設置されていた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	124,000	0.10	0.19	—	10,000
2	124,000	1.01	153.31	0.90	17,280,000

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-39）

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/㎡)
 $124,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/101 \approx 124,000$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 \approx 100/101$

イ 個別格差：物件1 ゴミステーション等(0.10)

物件2 方位、角地、形状、ゴミステーション隣接等(1.01)

ウ 地 積：物件1 登記記載地積持分 $5.44\text{㎡} \times 1/28$

物件2 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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	170,000	120.06	0.58	11,840,000

ウ 現価率

経過年数8年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数28年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.58$

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
2	17,280,000	0.60	法定地上権	10,370,000

(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	10,000	—		1.00	0.70	10,000
2	17,280,000	-10,370,000		1.00	0.70	4,840,000
3	11,840,000	+10,370,000	1.00	1.00	0.70	15,550,000
一 括 価 格 (合 計)						20,400,000

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-39)
所 在 : 神戸市垂水区舞多聞西7丁目5番20
「舞多聞西7-5-20」
価 格 : 124,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「学園都市」駅より道路距離2.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6m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区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 0円
物件2 : 12,536,618円
物件3 : 8,658,700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 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区舞多聞西八丁目

地 番 2 番 6

地 目 雑種地

地 積 5.44 平方メートル

共有者 A 持分 28 分の 1

2 所 在 神戸市垂水区舞多聞西八丁目

地 番 2 番 42

地 目 宅地

地 積 153.31 平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市垂水区舞多聞西八丁目 2 番地 42

家屋 番号 2 番 42

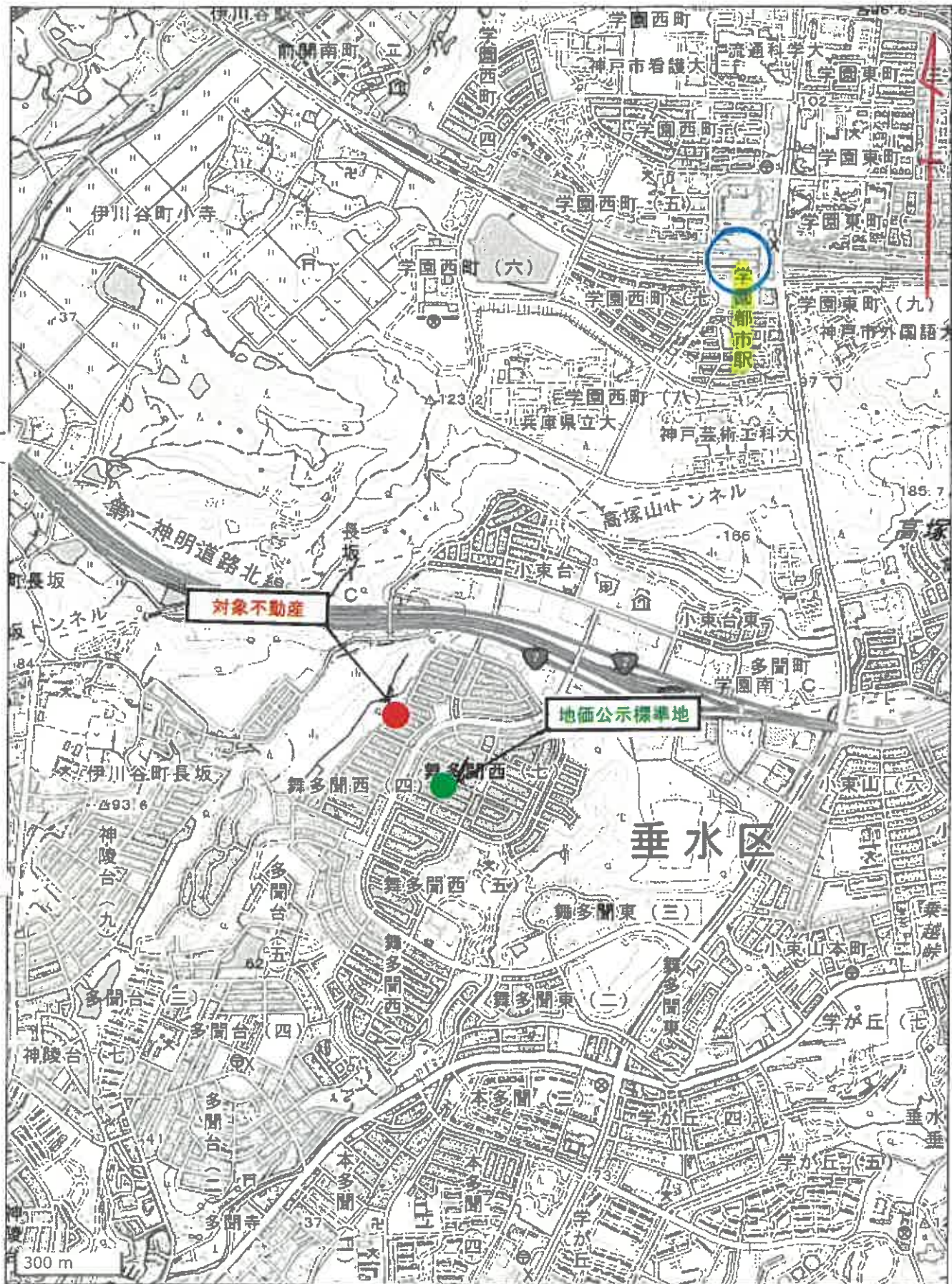
種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 67.07 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル

所有者 A

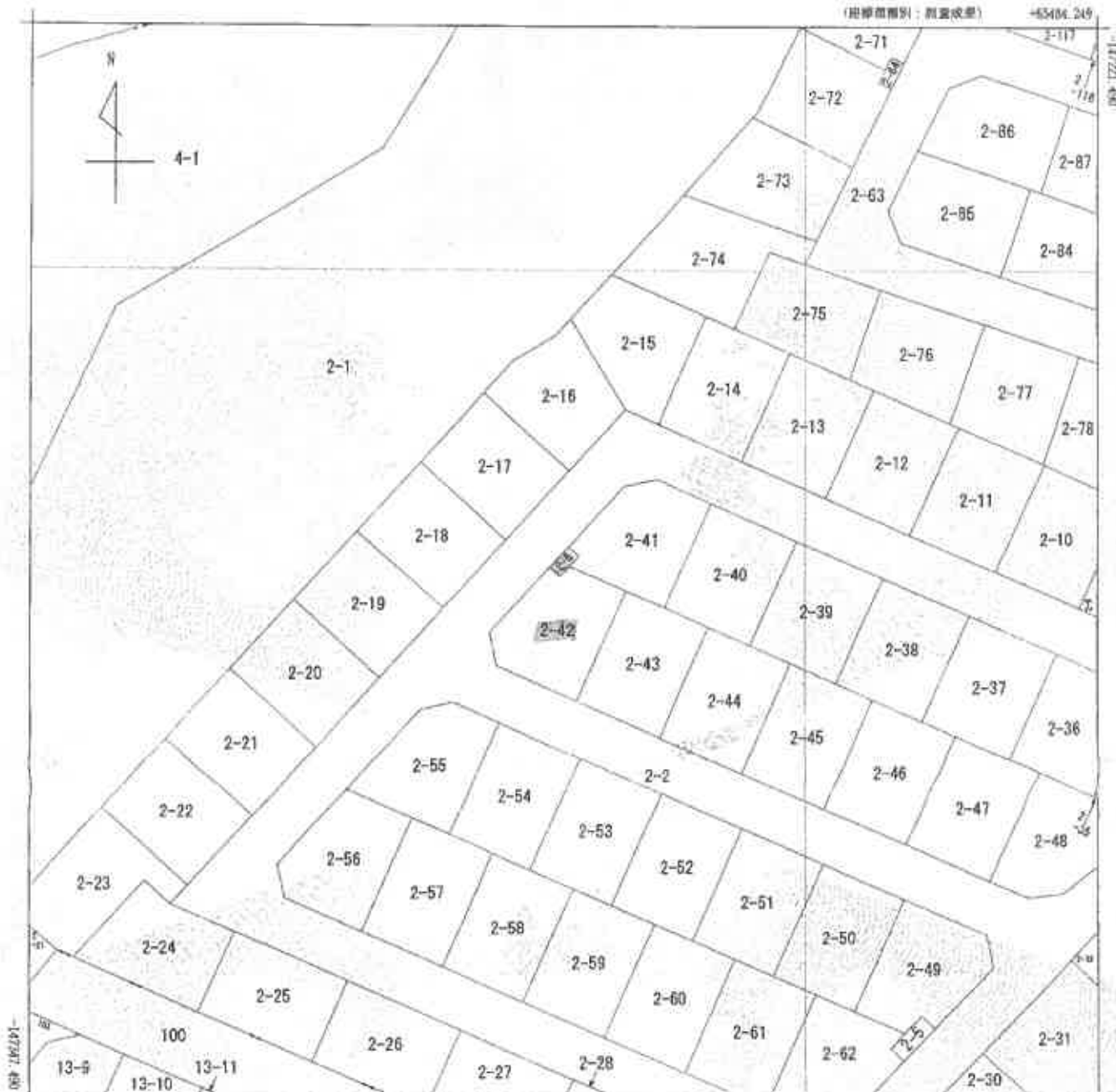




公図写

(地籍図種別：測量成果)

+63484.249



+63359.349

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
舞多間西9丁目
舞多間西
4丁目

請求分	所 在 神戸市垂水区舞多間西八丁目					地 番	2番6			
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種類	土地地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成26年2月27日			補 付 年 月 日 (原図)	平成26年3月3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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和7年4月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

縮小版

登記年月日：平成28年1月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局出資所管)

令和7年4月10日

東京法務局中野出張所

登記官

地積測量図

地番 (イ) 2番6・2番35～2番48
土地の所在 神戸市垂水区兼多間西8丁目

座標表

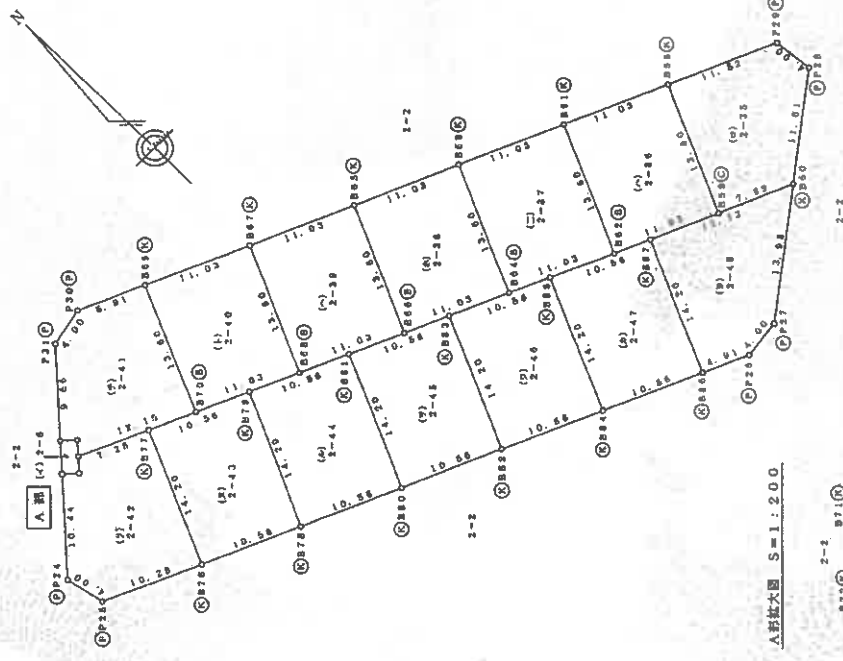
地番	(イ) 2-6	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn
671	-147282.714	65422.247	-87538.69745	
672	-147286.158	65420.029	-232437.363037	
673	-147286.287	65421.251	87357.370088	
674	-147283.823	65422.489	232449.58537	
		面積	10.892860	
		面積	5.4463300	
		面積	5m44	
		面積	1m048	

地番	(ロ) 2-35	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn
675	-147304.502	65489.989	566723.145882	
676	-147299.840	65489.420	-509180.240800	
677	-147312.277	65483.918	1023544.806176	
678	-147312.472	65491.140	248886.332000	
679	-147308.477	65500.417	718639.574490	
		面積	304.206687	
		面積	152.1028486	
		面積	152m10	
		面積	46m011	

地番	(ハ) 2-36	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn
680	-147299.840	65489.420	1108706.708580	
681	-147295.378	65479.582	-522132.193368	
682	-147307.814	65473.830	1108442.283170	
683	-147312.277	65483.918	522168.762132	
		面積	300.024174	
		面積	150.0128870	
		面積	150m01	
		面積	46m379	

地番	(ニ) 2-37	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn
684	-147295.378	65479.582	1106535.231468	
685	-147290.916	65469.244	-522031.751356	
686	-147303.352	65483.742	1106275.776068	
687	-147307.814	65473.830	522085.320420	
		面積	300.024174	
		面積	150.0128870	
		面積	150m01	
		面積	46m379	

1/3



① ニンクリート杭
② 金目網
③ 鉄
④ 鋼印
⑤ 計算点

縮尺 1/500

申請人

作成者

縮小版

(1/3)

令和7年4月10日 東京法務局中野出張所

请求番号: 17-2

凶 量 測 積 地

(イ) (ロ) (三)
2番6・2番35~2番48

望 幸

土地の所在
神戸市垂水区舞多間西8丁目

2/3

地 區	(Y) 2-42	$\bar{X}_n$	Y ₂	$(X_{2i}-1 - \bar{X}_{2i-1}) Y_{2i}$
總 計			65420.029	-433145.012008
B72		-147285.158		
P24		-147292.888	65413.011	-761734.5130986
P25		-147298.403	65413.839	-828347.877803
B78		-147300.985	65423.246	877360.145850
B77		-147287.978	66428.901	1041629.536720
B75		-147285.945	65422.940	111937.877980
B73		-147288.267	65421.251	-77392.601363
			估 價	306.636580
			置 價	153.3162800
			地 價	163451
			坪 數	489379

地 带	(X) 2-43		Y _m	$(\bar{X}_{n+1} - \bar{X}_n) Y_n$
	X _m	X _n		
B70	-147300.565	68473.246	1128205.225960	
B71	-147308.438	68482.907	570116.918981	
B78	-147309.182	68498.661	1130471.116360	
B79	-147309.182	68498.661	1130471.116360	
B77	-147327.976	65428.991	-670092.788583	
		附 录	300.010408	
		总 项	150.0063040	
		备 用	160400	
		片 数		45块377

地 點	(X) ² 2-44	$\sum X_i$	$\sum Y_i$	$(\sum X_i - \sum Y_i)$	$\sum Y_i$
野 鹿	178	-147305.230	68432.907	112957.1	674820
野 鹿	280	-147309.812	570132.568	570132.568	162416
野 鹿	381	-147286.526	65548.312	112966.7	608120
野 鹿	479	-147223.252	68428.651	-570101.827	812
野 鹿			野 鹿	200.015204	
野 鹿			野 鹿	150.007834	
野 鹿			野 鹿	150.007834	
野 鹿			野 鹿	458.377	

地 區	(7) 2-45		Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	Xn	Yn		
總 計	147309.512	66442.668		1149136.723880
東 部	147313.786	66482.259		970286.511377
中 部	147300.795	66467.979		1156804.613980
西 部	147266.526	66448.312		-570231.142356
東 部		總 計	306.019121	
中 部		東 部	180.0093605	
西 部		中 部	130400	
東 部		西 部	458378	

地 名	(年) 2-38	X_n	Y_n	$\{X_{n-1} - X_{n-2}\} Y_n$
B53	-	147290.915	85459.244	1108430 233500
B55	-	147286.452	85459.156	-52197.1 303844
B50	-	147288.888	85462.654	1306155 782800
B84	-	147303.362	85463.742	522007 878708
			總 量	300.439764
			面 積	130.0198820
			地 價	150401
			解 放	4545381

尾 数	(n) 2-39	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) Y_n$
885	-147286.452		55469.198	1105259.758400
867	-147281.389		66449.068	-521896.088232
868	-147294.426		65443.566	1105998.298400
866	-147298.389		65453.554	521927.436996
			数 值	306.039764
			面 值	150.0198820
			所 欲	160401
			所 欲	458381

地 名	{1} 2-40		Y _n	(X _{n-1} - X _{n-1}) Y _n
	X _n	Y _n		
1967	-147221.259	6545	068	1106028.500132
1968	-147277.527	65438.980		-521878.903500
1970	-147289.964	65433.478		344732
1968	-147294.426	65443.566		521912.438830
		总 额		300.328760
		平 均		150.0143800
		最 大		150401
		最 小		456379

地 带	($\bar{y}$) ² - 41	$\bar{X}\bar{Y}$	$\bar{Y}^2$	$(X_1 - \bar{X}, Y_1 - \bar{Y}, X_{n-1} - \bar{X}_{n-1}) Y_1$
669	-1.47277	527	55436.900	994831.5982240
730	-1.47274	731	65432.659	1287771.472812
731	-1.47275	589	65428.744	-522317.5633362
771	-1.47282	714	65422.247	-540648.449208
874	-1.47283	823	65423.463	-152509.106629
875	-1.47285	045	65422.290	-401758.712760
870	-1.47289	964	65424.478	431922.837804
			倍	304.411597
			面 積	152.2036485
			寬 度	152.420
			厚 度	46厚0.42

作成者

申請人



樂 尺

(大阪土地家屋調査士会)

(2/3)

号: 17-2

縮小版

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。
(神戸地方検務局須磨出張所管轄)
令和7年4月10日 東京法務局中野出張所

令和7年4月10日

東京法務局中野出張所

05/01/2004

請求番号: 17-3

聚小齋

建各階平面圖

家屋番号	2番42
------	------

建物の所在
神戸市垂水区舞多間西八丁目2番地42

申請人

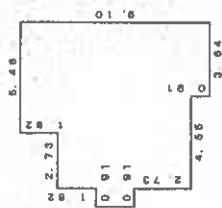
箱	1	250
---	---	-----

仁恒 杨

縮 1/500

圖面平陸各

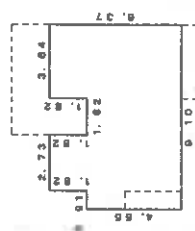
附



未積我

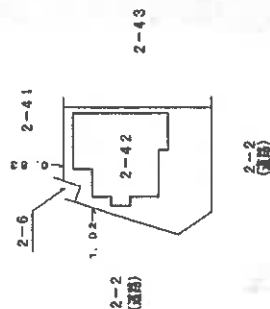
5.46	x	1.82	=	9.8372
8.19	x	1.82	=	14.9058
9.10	x	1.82	=	16.5820
8.19	x	2.75	=	22.5687
3.64	x	0.91	=	3.3124
				67.0761
				67.07m

2階



求積表

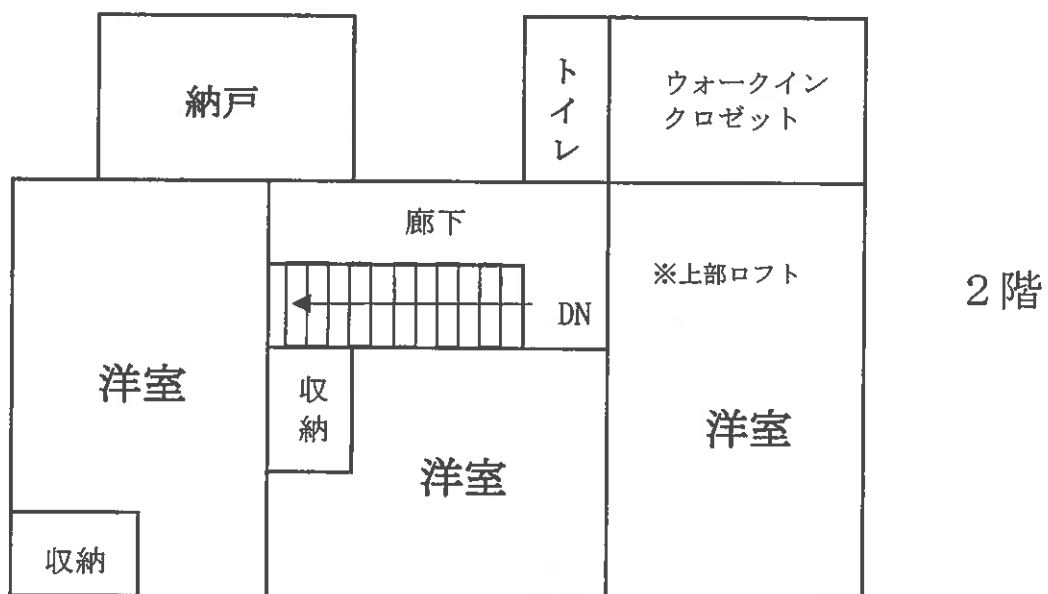
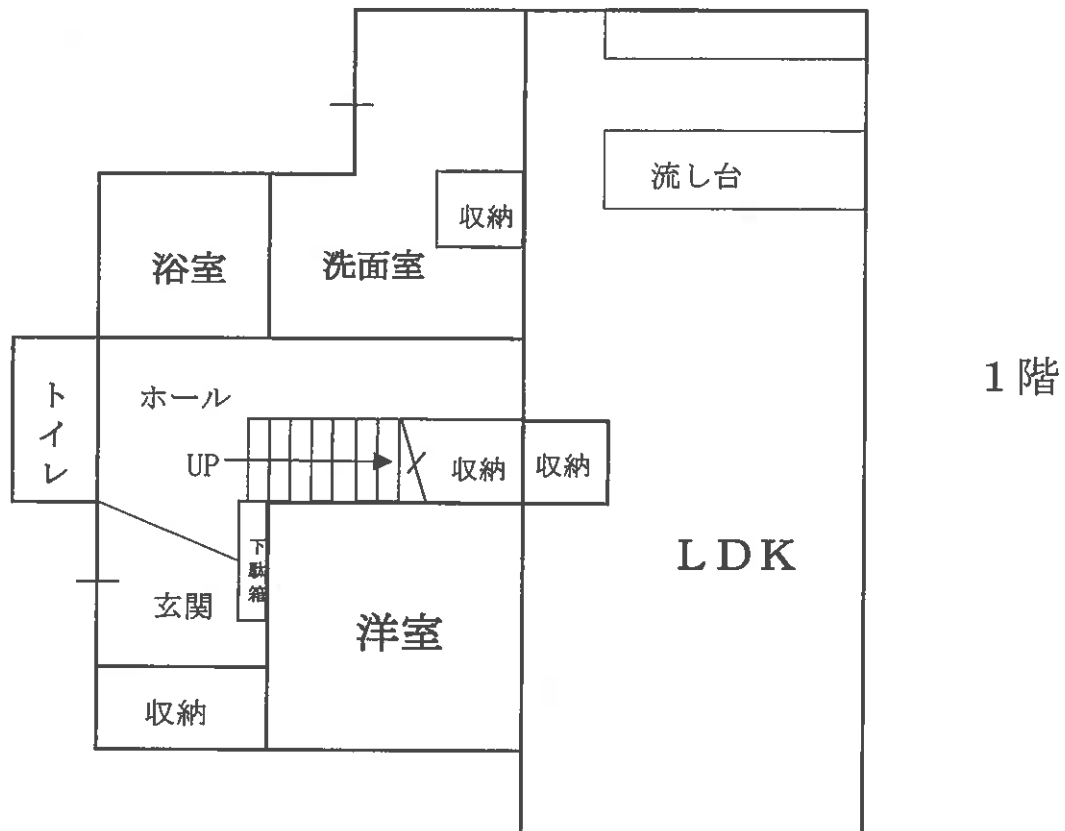
2	73	x	1	82	=	4	9885
3	64	x	1	82	=	6	6248
9	10	x		4	55	41	4080
						52	0084
						52	00M



縮 尺

500

【建物間取略図】



現況写真

