

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 25 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 9 月 10 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 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 10 月 14 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 8 月 25 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, 2	3, 230, 000 2, 584, 000	一括	650, 000	27, 103	7, 943
1	1, 160, 000				
2	2, 070, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市垂水区潮見が丘二丁目 | |
| | 地 番 | 2 2 5 2 番 1 7 8 2 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 8 2 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区潮見が丘二丁目 2 2 5 2 番地 1 7 8 2 | |
| | 家屋 番号 | 2 2 5 2 番 1 7 8 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 4 . 7 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 2 . 2 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24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, 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(地番2252番117)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 神戸市垂水区潮見が丘二丁目

地 番 2252番1782

地 目 山林

地 積 82平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 神戸市垂水区潮見が丘二丁目2252番地1782

家屋 番号 2252番1782

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 32.29平方メートル



令和7年(ヌ)第36号

令和7年 5月 19日受理

令和7年 6月 13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 | 神戸市垂水区潮見が丘二丁目 | |
| | 地 番 | 2252番1782 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 82平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区潮見が丘二丁目2252番地1782 | |
| | 家屋 番号 | 2252番1782 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 44.71平方メートル |
| | | 2階 | 32.29平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市垂水区潮見が丘2丁目1番27号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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、住居として占有している。 ☐ 「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

(2枚目)

その他の事項

債務者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 玄関の門柱には債務者の姓の表札が掲げられていた。
- 2 物件1土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 3 建物外壁にひび割れの補修跡が散見された。
- 4 2階和室等の天井に雨漏れの痕跡があった(写真⑧)。
- 5 1階廊下付近の床が浮いてきている箇所がみられた。
- 6 本件建物の西側の本件土地上に固着したテラス屋根の柱のみがあった(写真⑨)。
- 7 本件東側の道路部分(目的外土地 2252番117)の登記事項証明書を取得したところ、債務者が持分10分の2を所有している。神戸市道路情報マップによると、道路部分は建築基準法42条1項2号道路とされていた。
- 8 債務者の陳述によると、近隣住民との特段の取り決めはないとのことである。

(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	1 本件建物には私が令和6年7月頃から住んでいます。 2 猫を1匹飼っています。 3 私が入居してからはリフォームしていませんが、過去の所有者がリフォームしていると聞いています。 4 廊下の床が浮いてきている箇所があります。 5 浴室の自動お湯はり機能が作動しません。 6 物件内での事件、事故はありません。 7 隣地との境界等で争いはありません。 8 本件建物の前の道路の一部持ち分を所有しています。この道路に関して、特に近隣住人との取り決め等は聞いていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月21日(水) 13:30-13:40	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投函(返信用110円切手同封) ■外観写真撮影
令和7年5月21日(水) 14:00-14:15	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年5月30日(金) 12:40-13:40	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者より聴取

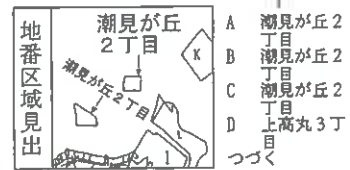
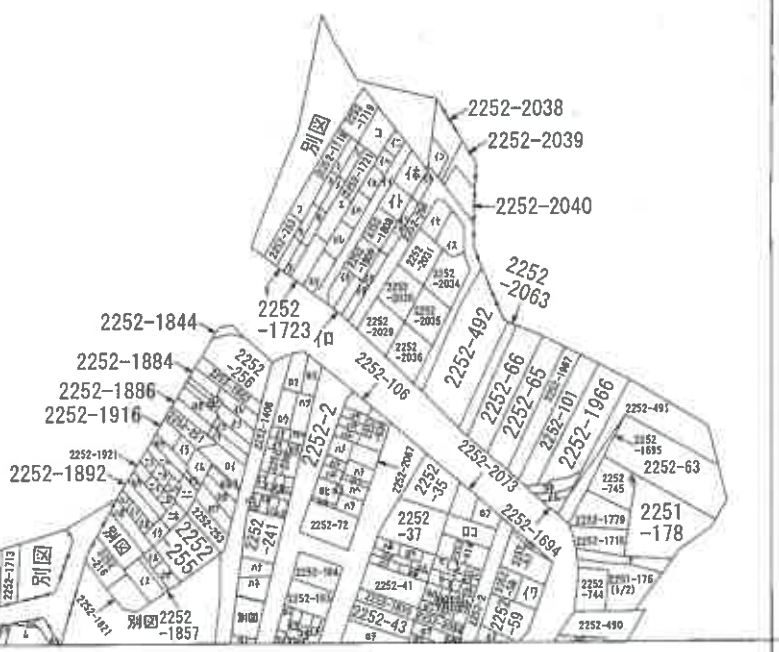
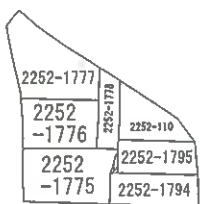
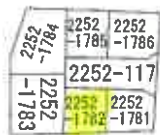
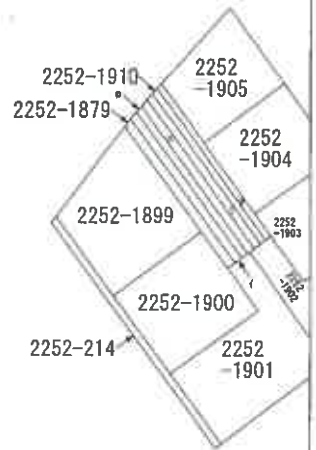
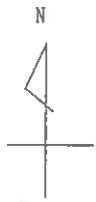
(特記事項)

☐ 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5月30日
目的物件は債務者が呼びかけに応じなかったため、立会人を立ち合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



公用

チ	2252-1788	ウ	2252-238	E	上高丸3丁
ツ	2252-1789	ウ	2252-244		目
カ	2252-1791	ウ	2252-250	F	潮見が丘1
コ	2252-1792	ウ	2252-252		丁目
ケ	2252-1793	ウ	2252-254	G	潮見が丘1
レ	2252-1797	ウ	2252-279		丁目
ソ	2252-1798	ウ	2252-281	H	潮見が丘1
グ	2252-539	ウ	2252-36		丁目
ネ	2252-1768	ウ	2252-38	I	潮見が丘1
ナ	2251-177	ウ	2252-42		丁目
ム	2251-179	ウ	2252-45	J	潮見が丘1
リ	2252-147	ウ	2252-60		丁目
ノ	2252-1670	ウ	2252-64	K	潮見が丘1
オ	2252-1684	ウ	2252-76		丁目
カ	2252-1685	ウ	2252-864	L	潮見が丘1
キ	2252-1688	ウ	2252-1990		丁目
マ	2252-1690	ウ	2252-1989	M	西垂水町
メ	2252-1691	ウ	2252-1954		
ケ	2252-1693	ウ	2252-1948		
フ	2252-1717	ウ	2252-1982		
コ	2252-1720	ウ	2252-1964		
エ	2252-1722	ウ	2252-1930		
テ	2252-1724	ウ	2252-1789		
ア	2252-1725	ウ	2252-1788		
キ	2252-1726	ウ	2252-1771		
ユ	2252-1727	ウ	2252-1668		
ノ	2252-1728	ウ	2252-1737		
ミ	2252-1729	ウ	2252-1734		
シ	2252-1730	ウ	2252-168		
ヒ	2252-1731	ウ	2252-2074		
モ	2252-1732	ウ	2252-2068		
セ	2252-1733	ウ	2252-2066		
ス	2252-1735	ウ	2252-2064		
ソ	2252-1736	ウ	2252-2059		
イ	2252-1739	ウ	2252-71		
ロ	2252-1790	ウ	2252-2058		
ハ	2252-1791	ウ	2252-70		
ニ	2252-1796	ウ	2252-40		
ホ	2252-1799	ウ	2252-2056		
ヘ	2252-1803	ウ	2252-39		
ト	2252-1804	ウ	2252-2098		
チ	2252-1807	ウ	2252-711		
ツ	2252-1812	ウ	2252-2141		
ケ	2252-184	ウ	2252-242		
コ	2252-1855	ウ	2252-2047		
セ	2252-1856	ウ	2252-1983		
イ	2252-1859	ウ	2252-1940		
ロ	2252-1860	ウ	2252-1925		
ハ	2252-1861	ウ	2252-1880		
ニ	2252-1862	ウ	2252-1738		
ホ	2252-1875	ウ	2252-1692		
ヘ	2252-1881	ウ	2252-1787		
ト	2252-1882	ウ	2252-1762		
チ	2252-1883	ウ	2252-1683		
ツ	2252-1885	ウ	2252-1686		
ケ	2252-1915	ウ	2252-1687		
コ	2252-1917	ウ	2252-1689		
セ	2252-1918	ウ	2252-1669		
イ	2252-1919	ウ	2252-2164		
ロ	2252-1926	ウ	2252-2165		
ハ	2252-1927	ウ	2252-2166		
ニ	2252-1928	ウ	2252-1772		
ホ	2252-1938	ウ	2252-1955		
ヘ	2252-1941	ウ	2252-1956		
ト	2252-1949	ウ	2252-1958		
チ	2252-1951	ウ	2252-1957		
ツ	2252-1952	ウ	2252-1962		
ケ	2252-1953	ウ	2252-240		
コ	2252-1961	ウ	2252-1801		
セ	2252-1987	ウ	2252-1922		
イ	2252-1988	ウ	2252-1923		
ロ	2252-1991	ウ	2252-1935		
ハ	2252-1998	ウ	2252-1929		
ニ	2252-1999	ウ	2252-1924		
ホ	2252-2021	ウ	2252-1893		
ヘ	2252-2022	ウ	2252-1933		
ト	2252-2024	ウ	2252-1934		
チ	2252-2025	ウ	2252-2023		
ツ	2252-2032	ウ	2252-151		
ケ	2252-2033	ウ	2252-2176		
コ	2252-2037	ウ	2252-2175		
セ	2252-2041	ウ	2252-498		
イ	2252-2042	ウ	2252-603		
ロ	2252-2048	ウ	2252-2142		
ハ	2252-2049	ウ	2252-125		
ニ	2252-2050	ウ	2252-2016		
ホ	2252-2051	ウ	2252-495		
ヘ	2252-2052	ウ	2252-497		
ト	2252-2053	ウ	2252-2148		
チ	2252-2060	ウ	2252-496		
ツ	2252-2061	ウ	2252-300		
ケ	2252-2062	ウ	2252-951		
コ	2252-2065	ウ	2252-521		
セ	2252-2069	ウ	2252-1003		
イ	2252-2070				
ロ	2252-2071				
ハ	2252-2072				
ニ	2252-2075				
ホ	2252-2092				
ヘ	2252-2093				
ト	2252-2097				
チ	2252-215				
ツ	2252-217				
ケ	2252-218				

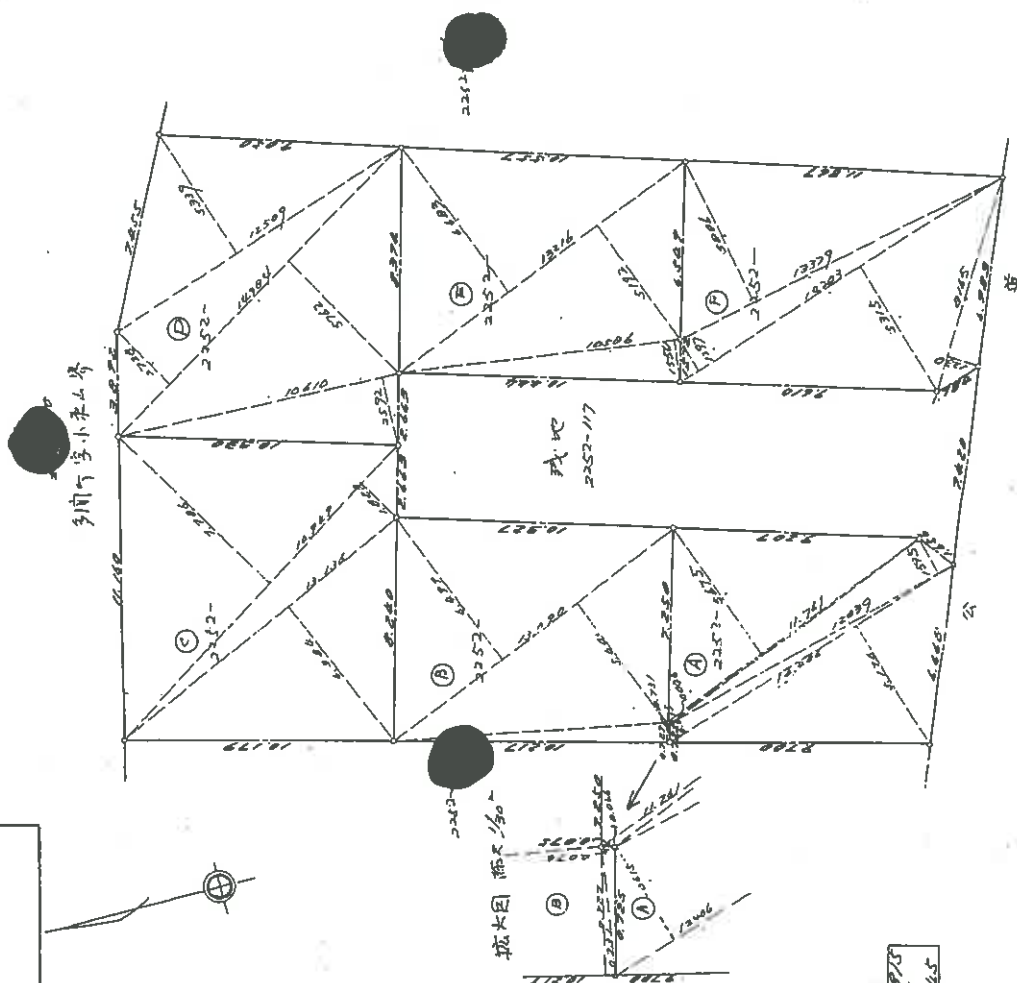
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地積測量圖

~~12.8.3~~
52.9.6

土地の所在	神戸市東灘区西宮町2丁目
-------	--------------

昭和32年9月5日	作製者
作製年 月 日	



3.37	5.80	7.67	8.18	8.51	8.86	9.29	9.72
14.20	16.21	18.21	20.21	22.21	24.21	26.21	28.21
3.37	5.80	7.67	8.18	8.51	8.86	9.29	9.72
14.20	16.21	18.21	20.21	22.21	24.21	26.21	28.21

	79165016	-829288815
674	-113.1546225	-110.750455-
252-		8667415
117		11941004

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

尺	1	1
寸	200	200

226476

52.11.1

建築物各階平面図

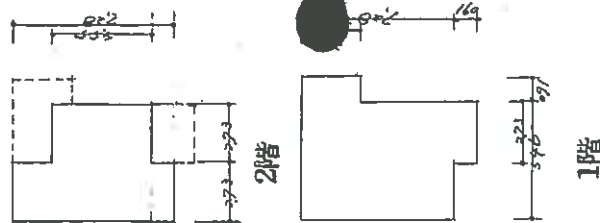
家屋番号 2252-1782

建物の所在 神戸市東灘区東灘7丁目 2252番地1782

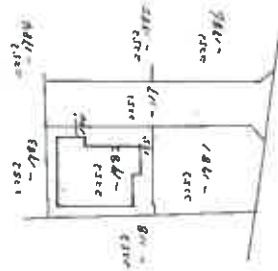
計算式

1階
 $7.28 \times 5.46 = 39.7488$
 $2.73 \times 0.91 = 2.4843$
 $0.91 \times 2.73 = 2.4843$
 計 $44.7174(m^2)$
 2階
 $7.28 \times 2.73 = 19.8744$
 $4.55 \times 2.73 = 12.4215$
 計 $32.2959(m^2)$

各階平面図



建物図面



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

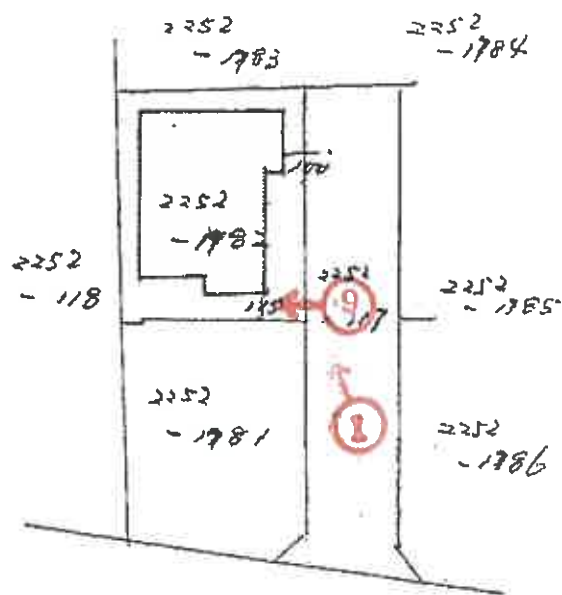
縮尺 1/250 1/500

630825

(図文並列)

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)

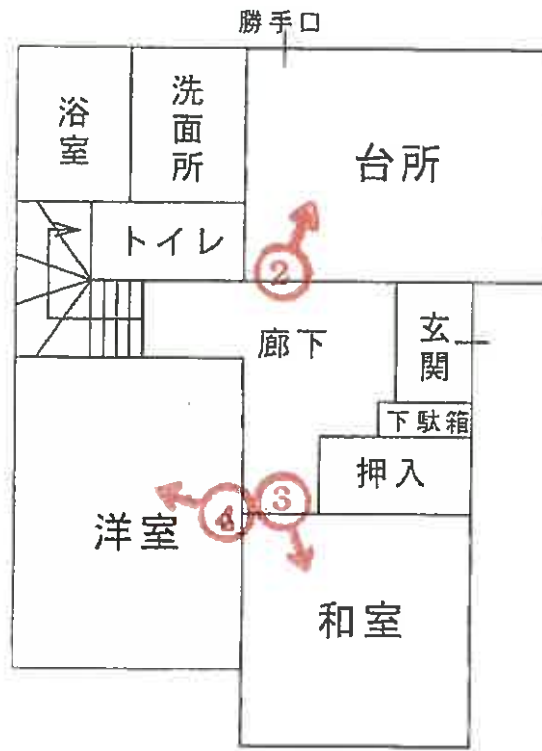


建物間取図

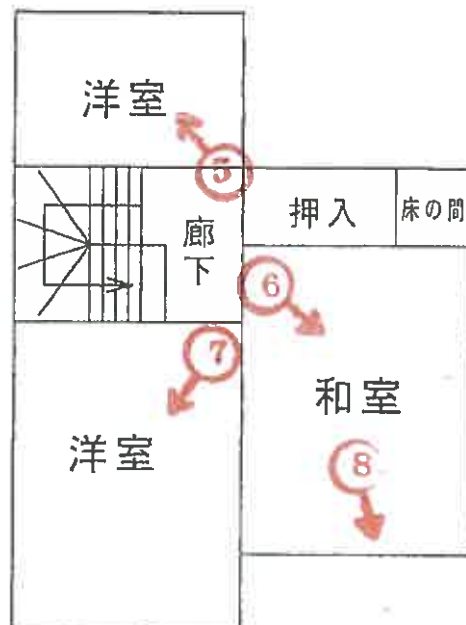
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ヌ) 第 36 号
令和 7 年 5 月 30 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 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3,230,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,160,000円
物件2(建物)	金2,070,000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
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 垂水駅の北方 約2.7k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅、診療所、ゴルフ場等がみられる。	
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種住居地域 60 % 200 % 建築基準法第22条区域 第5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㎡のほぼ長方形地、東側道路より約0.8～2m 程度高い。擁壁が見受けられた。	
接面道路の状況	東側 約5.2m私道 (建築基準法第42条1項2号道路) 行き止まりになっている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
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、前面道路に本管は 通っていないが、南方の市道にある本管から物 件や周辺家屋への給水管が来ている。 あり 市担当課の図面によると、前面道路に市の本管 は通っていない。 (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	土壤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 関による土壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・東側の私道(地番2252番117)について、本件物件所有者は 共有持分を有しているが、本件においては売却対象外であ る。 ・兵庫県ハザードマップによると、北側辺りに土砂災害警戒 区域がある(本件物件の北側が含まれるか否かは微妙で分 からない)。	

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） 昭和52年7月31日 新築 経過年数 48 年程度 経済的残存耐用年数 対象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 : 合板等 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： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	普通
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。 ・2階和室の天井など雨漏りの痕跡とみられるシミや1階廊下あたりの床が浮いてきているところがみられた。外壁にひび割れの補修跡が見受けられた。 ・猫を1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	73,100	0.90	82	0.85	4,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（垂水（県）－9）

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/㎡)
 $85,000 \times 99/100 \times 100/101 \times 100/114 \approx 73,100$

◇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：方位等（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/100 \times 100/112 \times 100/100 \approx 100/114$

イ 個別格差：道路状況等（0.90）

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	140,000	77.00	0.05	540,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率（5％）程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	4,590,000	0.60	法定地上権	2,750,000

(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	4,590,000	-2,750,000		0.90	0.70	1,160,000
2	540,000	+2,750,000	1.00	0.90	0.70	2,070,000
一 括 価 格 (合 計)						3,230,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 北側付近辺り土砂災害警戒区域等

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 (垂水(県) - 9)
所 在 : 神戸市垂水区潮見が丘1丁目2252番1070
「潮見が丘1-10-23」
価 格 : 85,000円/㎡
位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離2.4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 208㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅、マンションが混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 4,271,616円
物件2 : 1,224,000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 | 神戸市垂水区潮見が丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 2 5 2 番 1 7 8 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区潮見が丘二丁目 2 2 5 2 番地 1 7 8 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 5 2 番 1 7 8 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 3 2 . 2 9 平方メートル |





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。
(神戸地方方法務局須磨出張所発給)
令和7年3月13日 京都地方方法務局

前2252-117後・新

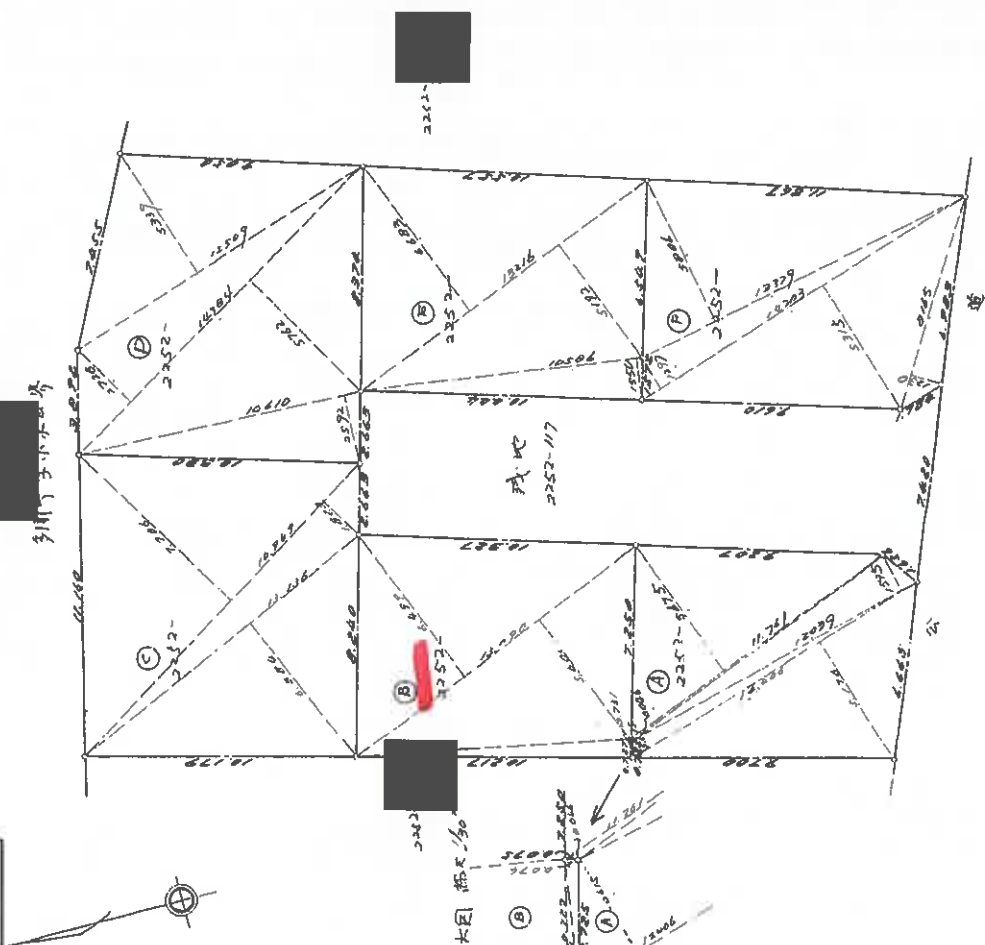
地番 ①2252-117②2252-117③2252-117④2252-117⑤2252-117⑥2252-117⑦2252-117⑧2252-117⑨2252-117⑩2252-117⑪2252-117⑫2252-117⑬2252-117⑭2252-117⑮2252-117⑯2252-117⑰2252-117⑱2252-117⑲2252-117⑳2252-117㉑2252-117㉒2252-117㉓2252-117㉔2252-117㉕2252-117㉖2252-117㉗2252-117㉘2252-117㉙2252-117㉚2252-117㉛2252-117㉜2252-117㉝2252-117㉞2252-117㉟2252-117㊱2252-117㊲2252-117㊳2252-117㊴2252-117㊵2252-117㊶2252-117㊷2252-117㊸2252-117㊹2252-117㊺2252-117㊻2252-117㊼2252-117㊽2252-117㊾2252-117㊿2252-117

土地の所在 神戸市須磨区須磨2丁目

①	12.406X 5.776= 64.213456 12.406X 0.615= 7.609890 12.406X 1.555= 19.282605 11.761X 0.466= 5.468006 11.761X 5.675= 66.743675 合計 108.330032 二俣 77.165016
②	10.217X 0.767= 7.827159 0.73X 0.074= 0.054094 13.090X 5.600= 73.304000 13.090X 6.499= 85.071910 合計 105.857163 二俣 82.220015
③	13.736X 6.384= 87.580226 14.943X 1.023= 15.292027 14.943X 7.706= 115.176994 合計 226.302245 二俣 113.1546225
④	10.610X 2.592= 27.50113 14.204X 5.762= 81.557608 14.204X 6.728= 95.676352 12.507X 6.357= 79.555511 合計 221.500602 二俣 110.750455
⑤	13.216X 6.883= 90.932528 13.216X 5.192= 68.617472 10.580X 1.550= 16.408300 合計 175.948300 二俣 88.67445
⑥	13.379X 5.806= 77.678474 14.203X 1.297= 18.421291 14.203X 5.315= 75.488945 8.165X 1.230= 10.04295 合計 121.63066 二俣 90.81583

計2252-117
77.165016 - 82.920015
-113.1546225 - 110.750455 - 86.67445
117 90.81583 - 110.5110845

土地積測量図



作製年月日
昭和52年9月5日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

(単位:1/200)

縮尺 1/200 1

縮小版

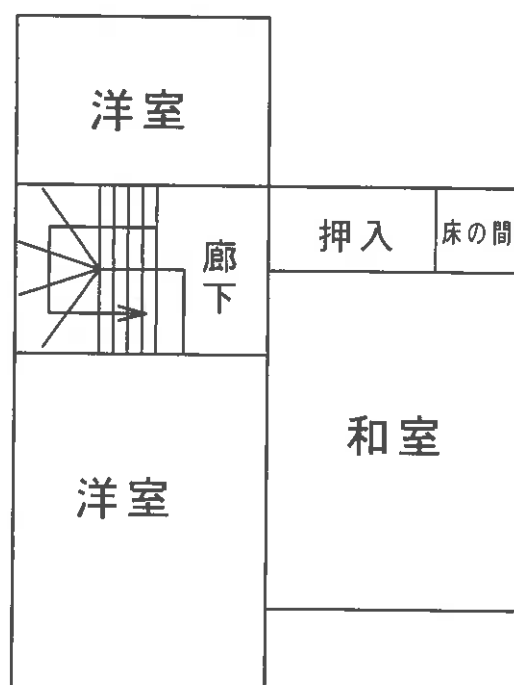
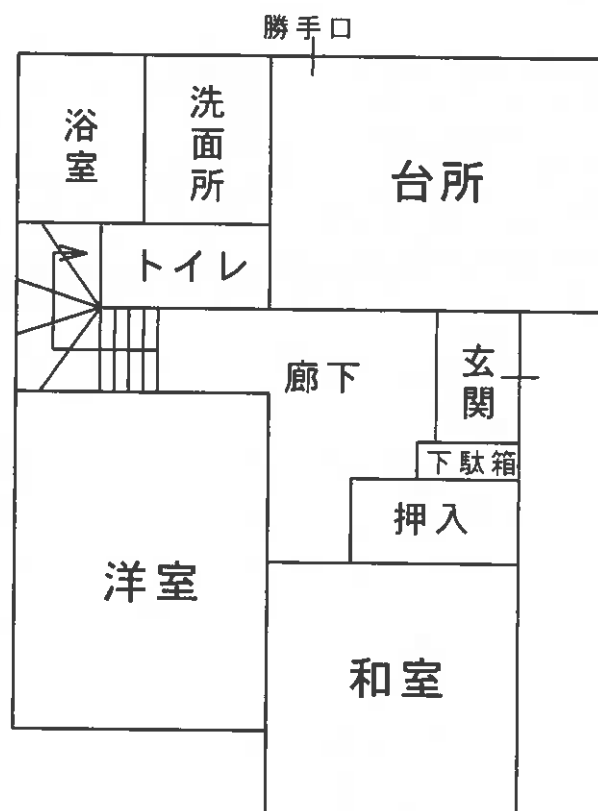
226476

京都地方法務局

整理番号: H65446-3

縮小版

95)



建物間取略図



現況写真