

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、入札が無効となる場合がありますので、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12月22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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月10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12月22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	4,860,000 3,888,000	一括	980,000	56,319	16,538
1	250,000				
2	1,390,000				
3	3,220,000				



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|--|------------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市垂水区下畑町字石畳 | |
| | 地 番 | 1 0 5 5 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 1 . 8 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区下畑町字石畳 | |
| | 地 番 | 1 0 5 9 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 2 . 8 3 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 神戸市垂水区下畑町字石畳 1 0 5 5 番地 8、1 0 5 9 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 9 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅・作業場 | |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 9 . 4 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 3 . 2 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 居宅・物置・事務所 | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 車庫 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | |



11

物 件 目 録

床 面 積 29.53平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月29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】

- ・ 1階西側の物置・事務所部分を株式会社新栄工務店が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 上記株式会社新栄工務店占有部分以外の部分を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 神戸市垂水区下畑町字石畳
 地 番 1055 番 8
 地 目 宅地
 地 積 31.88 平方メートル

- 2 所 在 神戸市垂水区下畑町字石畳
 地 番 1059 番 8
 地 目 宅地
 地 積 172.83 平方メートル

- 3 所 在 神戸市垂水区下畑町字石畳 1055 番地 8、1059 番地 8
 家屋 番号 1059 番 8
 種 類 居宅・作業場
 構 造 木造瓦・スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 99.42 平方メートル
 2 階 73.26 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・物置・事務所
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 29.53平方メートル



88

令和7年(ケ)第27号
令和7年4月3日受理
令和7年4月22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 神戸市垂水区下畑町字石畳
 地 番 1055番8
 地 目 宅地
 地 積 31.88平方メートル
- 2 所 在 神戸市垂水区下畑町字石畳
 地 番 1059番8
 地 目 宅地
 地 積 172.83平方メートル
- 3 所 在 神戸市垂水区下畑町字石畳1055番地8、1059番地8
 家屋 番号 1059番8
 種 類 居宅・作業場
 構 造 木造瓦・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 99.42平方メートル
 2階 73.26平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 29.53平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸垂水区下畑町字石畳1059番地の8		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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：居宅・物置・事務所 ☐ 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	☒ 1 建物所有者 ☒ 2 債務者 上記の2の者が本建物1階西側を「物置・事務所」として使用し、その余の部分を上記1の者が住居として使用し、占有している ☒ 上記2の者の占有権原は使用借権		
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 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 A 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添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、特筆すべき汚損や破損は見受けられなかった。

- 1 物件1、2土地を概測したところ、合計地積は概ね一致したが、両土地の境界は判然としなかった。
- 2 物件3建物の1階は、居宅部分と「物置・事務所」部分の間に通路があった（写真⑭）。
- 3 物置の上部のバルコニーに大きな簡易物置（動産）が置かれていた（写真⑪）。
- 4 南側の道路から玄関に至る階段のおよそ半分が物件1土地と思われる。
- 5 北側隣地との境界は、擁壁の直下の側溝付近と思われるが、北側隣地の床面が境界の直上まで張り出して鉄骨で支えられていた（写真⑮）。
- 6 債務者代表者兼所有者（以下、「所有者」という。）から、事情を聴取しようとしたが、4月7日と4月14日の両日とも断続的に激しく激昂し、4月14日の立入調査時には日本刀（模造刀と思われる）を持ち出し鞘の途中まで何度も抜いて刃を見せて当職を威嚇するなどして、聴取できる状況ではなかったため、同人から事情を聴取することは断念した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有補助者	1 本件物件は、私と所有者が住居として使用しています。西側の「物置・事務所」部分は、債務者の事務所として使用していましたが、事実上廃業しているので事務所としては機能していません。 2 雨漏りなどはないです。 3 全て所有者に任せていて私は何も分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月7日 (月) 15 : 35 - 15 : 50	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4月7日 (月) 16 : 05 - 16 : 55	物件所在地	目的物件確認、所有者と面談、占有補正者に立入調査期日通知書及び照会書手交 (110円)、道路部分等調査
7年4月14日 (月) 9 : 10 - 10 : 20	物件所在地	立入調査、所有者立会、道路部分等調査、写真撮影

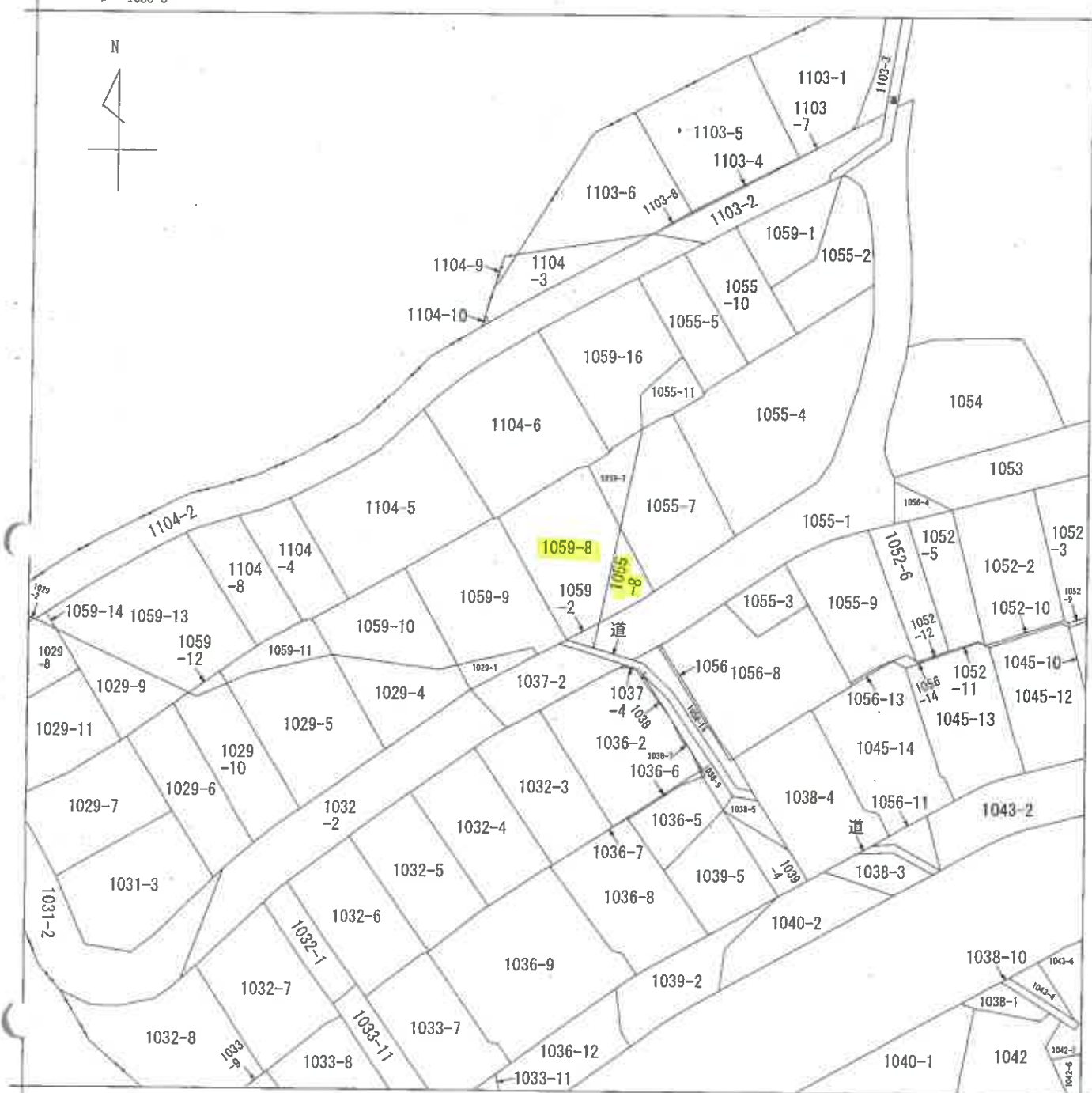
(特記事項)

■ 令和7年4月14日

- 相手方は、不在で施錠されていることが、予想されたので立会人 A と解錠技術者を同行したが相手方が在宅した。
- 相手方は、在宅していたが立会人を立ち会わせることが相当と判断し立会人 A を立ち会わせた (玄関で待機させた。)。

■ 令和7年4月14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



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。



A 下畑町

請求部	所在地	神戸市垂水区下畑町字石畳				地番	1059番8			
出力 縮尺	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		

前	1059-16	新	1055-5
後	1059-14	新	1059-7
地	1059-5	新	1059-16
番	1059-5	新	1059-16

土地の所在

地積測量區

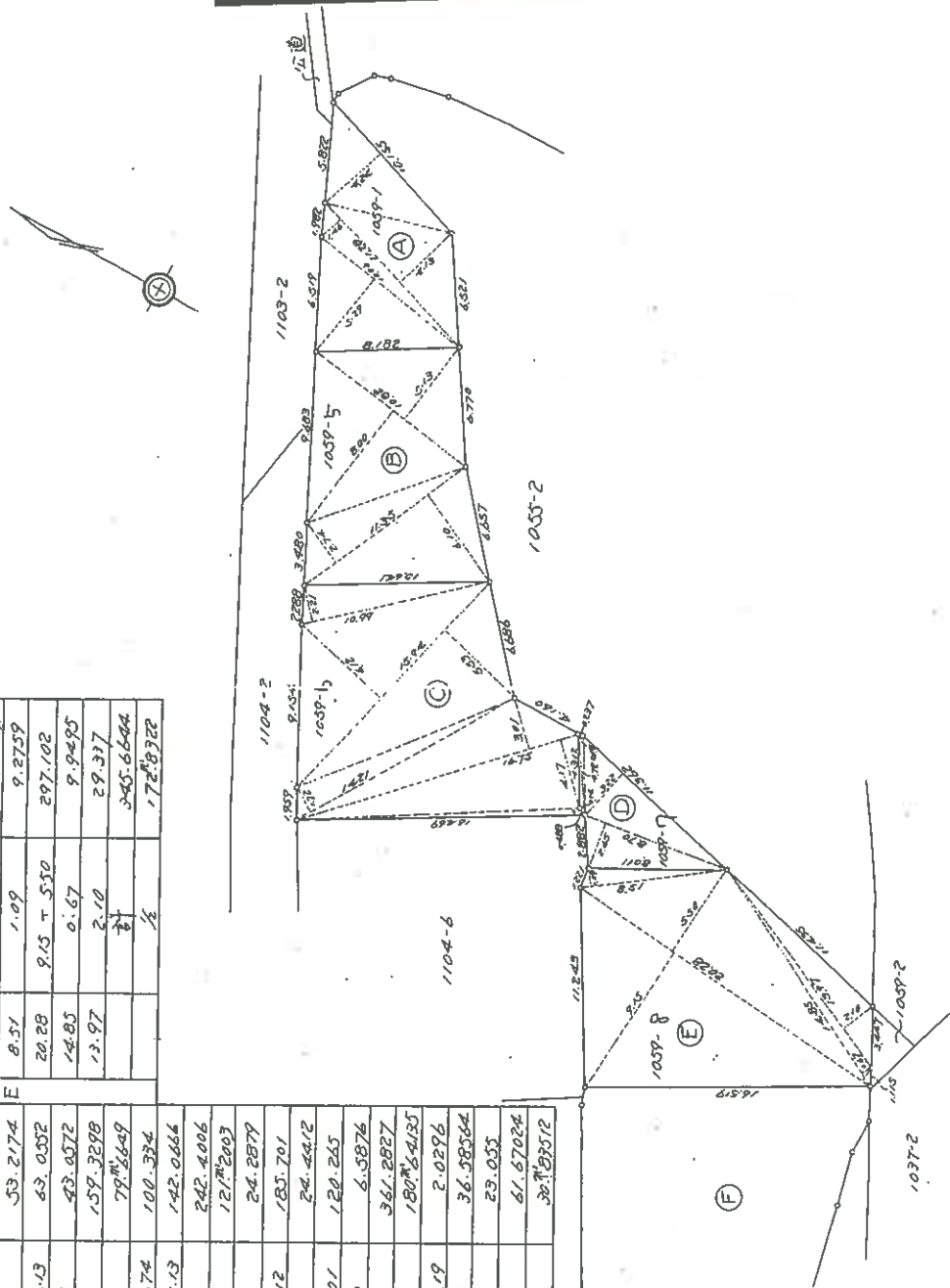
作製年	月	日	者製
昭和四十六年	五月	参九日	作製

申請人

(清康熙刻本)

表積求

點	底	邊	量	線	倍面	乘	底	邊	量	線	倍面	乘
A	10.06		5.29		53.2174	E	8.51		1.09		9.2759	
	11.28		4.46	4.13	63.0552		20.28		9.15	5.50	297.102	
	10.155		4.24		43.0572		14.85		0.67		9.9495	
					159.3298		13.97		2.10		29.317	
					79 ^m 2649						345.6644	
B	11.35		6.10	2.74	100.334						172 ^m 8322	
	10.82		8.00	5.13	142.0666							
					242.4006							
					121 ^m 2003							
C	10.99		2.21		24.2879							
	15.94		5.53	6.12	185.701							
	14.21		1.72		24.4412							
	16.75		4.17	3.01	120.265							
	16.469		0.40		6.5876							
					361.2827							
					180 ^m 64155							
D	4.72		0.24	0.19	2.0296							
	11.362		3.22		36.58564							
	8.70		2.65		23.055							
					61.67024							
					30 ^m 92512							


$$\frac{1}{300}$$

尺

238544

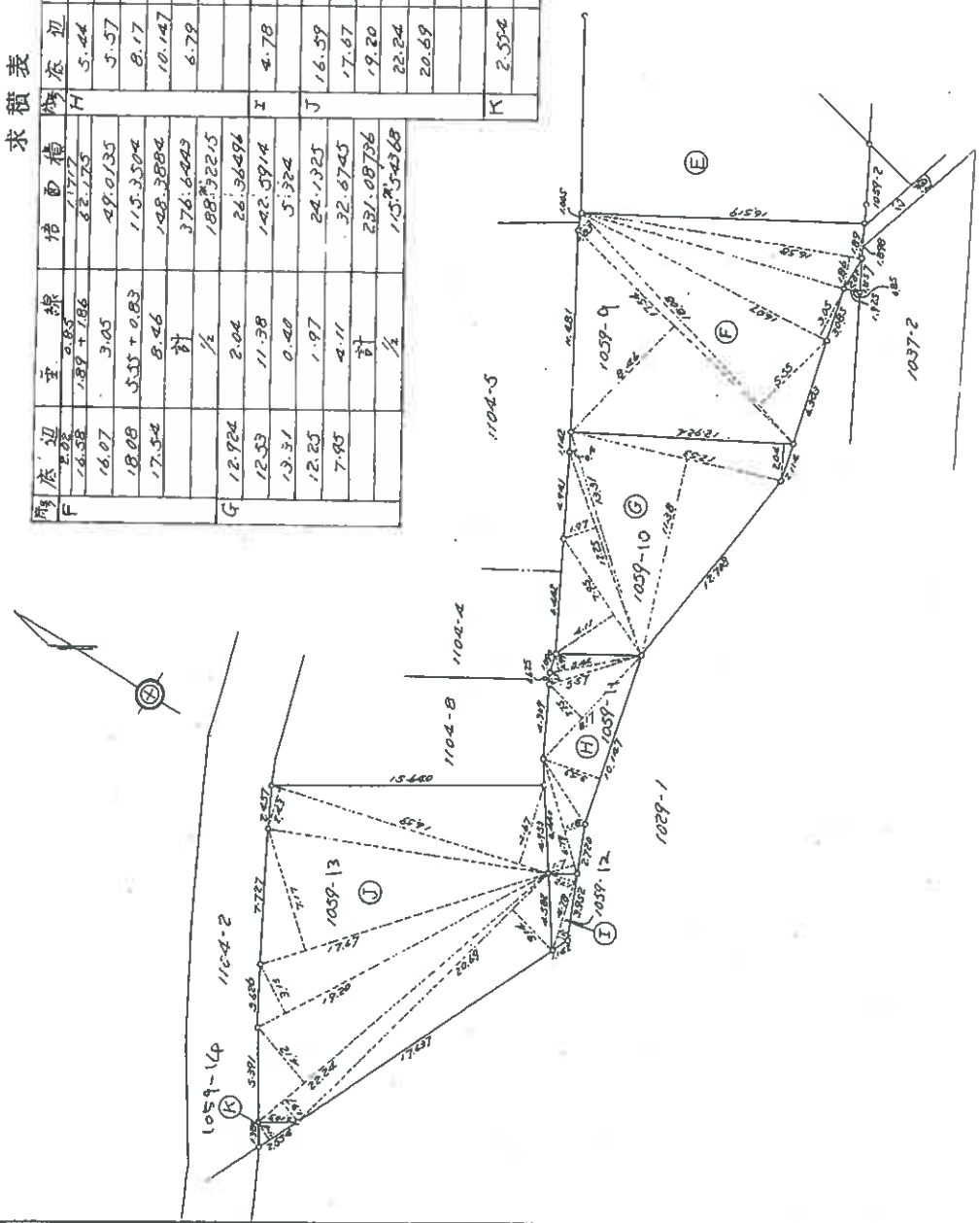
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番	1059-9 至 1059-14
土地の所在	神戸市東灘区下田町字石畳

地積測量図

求積表

断面	底辺	頂線	倍面積	断面	底辺	頂線	倍面積
F	16.07	3.05	49.0135	H	5.44	0.99	5.3856
	18.08	5.35 + 0.83	115.3504		8.17	0.61	3.3977
	17.54	8.46	148.3804		10.47	2.75	22.4675
		$\frac{1}{2}$	376.6443		6.79	3.53	35.81891
		$\frac{1}{2}$	188.3225		1.70 + 1.18	$\frac{1}{2}$	19.5552
G	12.924	2.04	26.36494		$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	86.68491
	12.53	11.38	142.5914	I	4.78	0.71 + 1.72	43.71245
	13.31	0.40	5.324		$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	11.6154
	12.25	1.97	24.1325	J	16.59	2.43 + 4.67	52.0077
	7.95	4.11	32.6745		17.67	7.17	117.789
		$\frac{1}{2}$	221.08736		19.20	3.15	126.8939
		$\frac{1}{2}$	153.54368		22.24	4.12 + 1.37	60.48
					20.69	3.14	122.0976
					$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	64.9666
					$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	492.0271
					$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	246.01355
K	2.554	1.14	2.91156		$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	7.45378
		$\frac{1}{2}$			$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	



縮尺 1/300

238545

古文書印刷所

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46年6月12日

前1055-2後・新

地番	1055-5	1055-2
土地の所在	神戸市西区下田町字石畳	

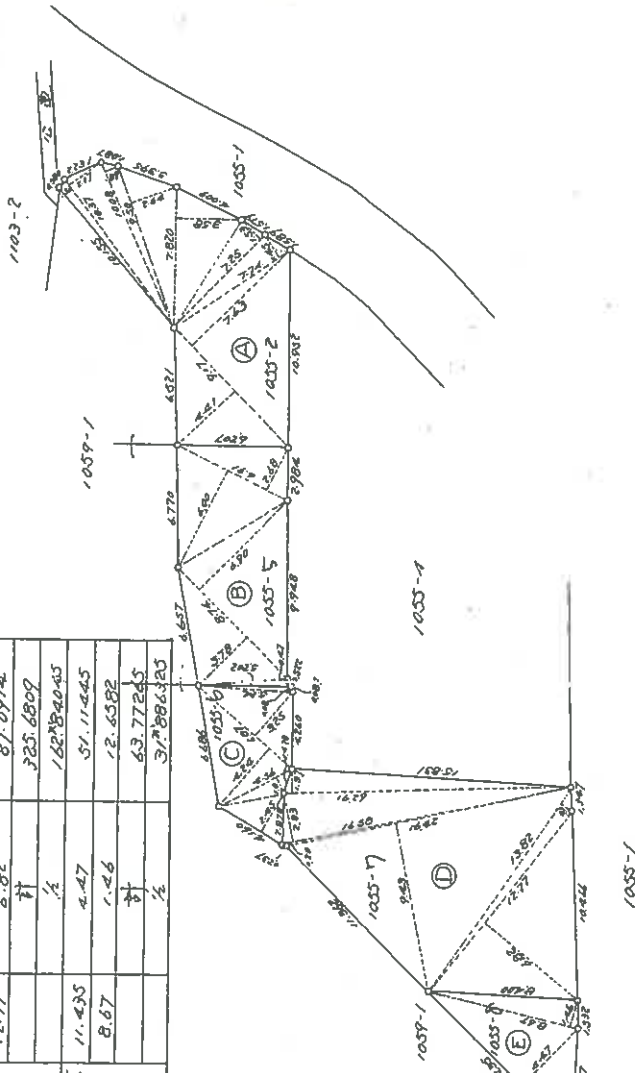
地積測量図

46-6-12

作製年月日	昭和四十六年五月十五日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

求積表

区画	底辺	高	線	倍面積	底辺	高	線	倍面積
A	10.37	0.53 + 2.17		27.999	16.29	1.37		22.3173
	10.08	0.89		8.9712	16.58	0.20 + 2.83		50.2374
	9.50	2.64		25.08	16.42	9.43		154.8406
	7.82	3.58		27.9956	13.82	0.81		11.1942
	7.25	1.53		11.0925	12.77	6.82		87.0914
B	7.74	1.45		11.223				325.6809
	9.17	4.41 + 7.63		110.4068				162.84045
				222.7681	11.435	1.47		51.11445
	8.74	0.47		2.44094	8.67	1.46		12.5382
	6.91	6.00 + 2.68		93.3432				63.77265
C	4.160	2.45		10.192				31.886325
	4.56	1.00		4.56				
	6.87	4.24 + 3.25		51.4563				
	5.24	0.08		0.4192				
				66.6275				
				33.81375				



縮尺 1/300

238533

(本文並印刷)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建 物 圖 面 圖 面 63.8.29

1059-8

哈爾濱

神戸市垂水区下畑町字石疊1059番地 8・1055番地 8

建物のあるところ

縮尺 1/250

申請人

$$\frac{1}{250}$$

英

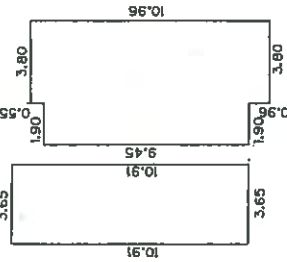
(弘文堂印刷)

請求番号: 37-3

(10枚目)

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

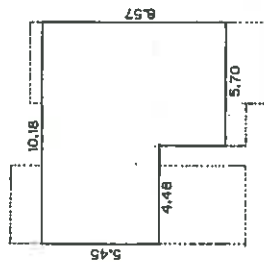
主たる建物



1階床面積

10.91	x	3.65	=	39.8215
9.45	x	5.70	=	53.865
0.96	x	3.80	=	3.648
0.55	x	3.80	=	2.090
	合 計		=	99.4245
			=	99.42 $\overline{m}$

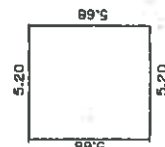
2階



2階床面積

5.45	×	4.48	=	24.416
8.57	×	5.70	=	48.849
			=	73.265
			=	73.26 $\overline{III}$
		合計		

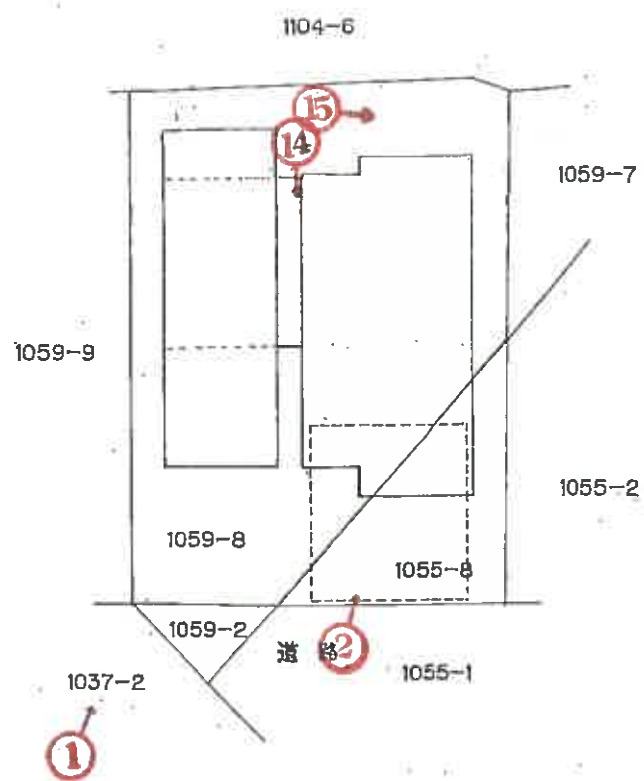
附属建筑物 1



床面積

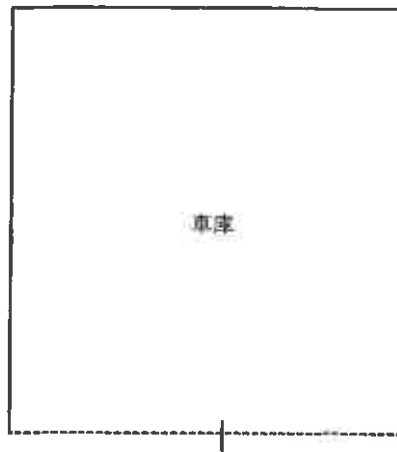
$$5.68 \times 5.20 = 29.536$$

土地建物位置関係図

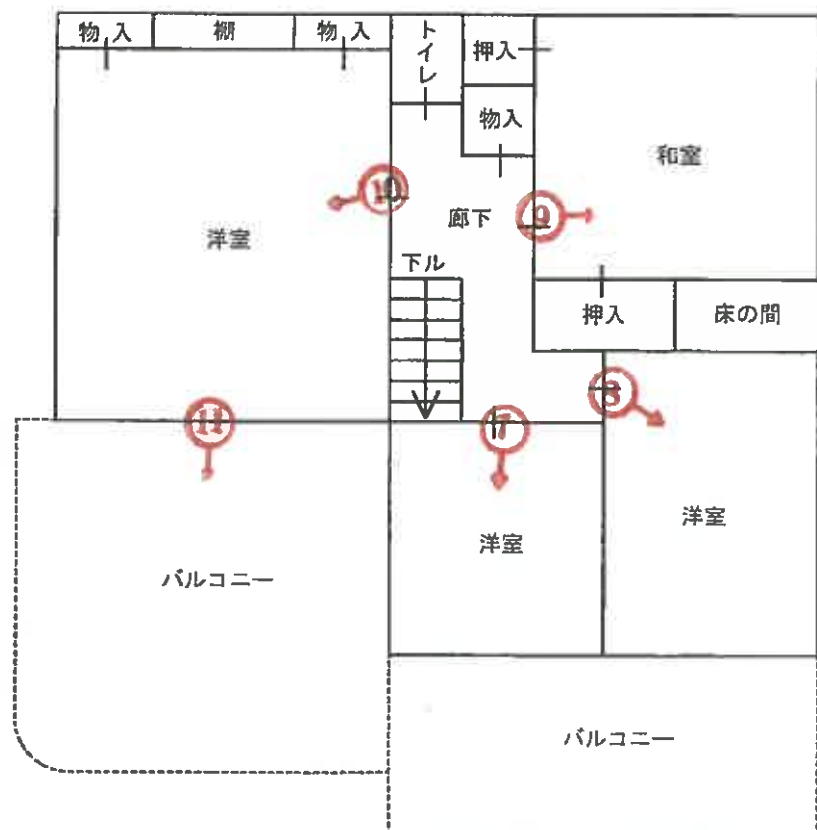
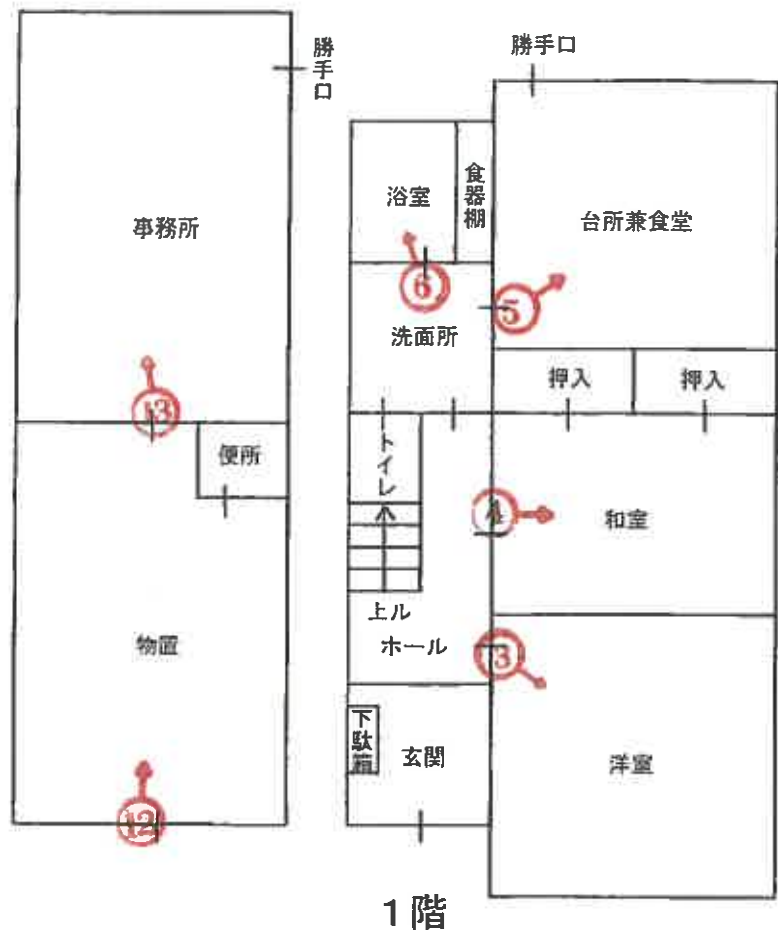


(-○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



② 附属建物 符号 1



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

(13枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

(16 枚目)



⑪



⑫



⑬

(17 枚目)



⑭



⑮

令和 7 年 (ケ) 第 27 号
令和 7 年 4 月 14 日 現地調査
令和 7 年 4 月 25 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6,950,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金360,000円
物件2(土地)	金1,990,000円
物件3(建物)	金4,600,000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・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 地目積	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	現況種類は居宅・物置・事務所となっている。
	特 記 事 項		
	物件1・2は一体化した一団地として、物件3建物の敷地となっている。		

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・2）

位置・交通	J R線 垂水駅の北東方 約5.7 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 40 % 80 % 防火指定なし 敷地面積の最低限度100㎡、絶対高さ10m 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 204.71 ㎡の ほぼ整形地 間口×奥行 約12.1m×約16.5m	
接面道路の状況	南東側 約5m市道	
土地の利用状況等	物件1・2は一体化した一団地で、物件3建物の敷地	
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	・周辺は南東方向に下り傾斜の地勢となっており、ひな壇状に建物が建ち並んでいる。対象地は南東側道路より約2.5m高位に位置し、石積擁壁、堀込車庫が設置されている。 ・建物建築等に当たっては「神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例」第20条の適用について注意を要する。 ・南東側石積擁壁の上部は人工地盤となっている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物
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7月25日 新築 昭和53年月日不詳 変更、増築 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ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・スレート葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス・合板等 天 井 : ボード・クロス・合板等 床 : タタミ・フローリング・カーペット等 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・物置・事務所 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
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。 ・附属建物は所謂堀込車庫であり、仕様・品等は標準的で、保守管理の状態は普通である。 ・下記の通り現況建ぺい率が基準建ぺい率を、現況容積率が基準容積率をそれぞれ超過している。 ○基準建ぺい率40%＜現況建ぺい率約60% ＝建築面積約123.67㎡÷敷地面積204.71㎡ ○基準容積率80%＜現況容積率約84% ＝延べ床面積172.68㎡÷敷地面積204.71㎡

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	61,800	0.83	31.88	0.80	1,310,000
2	61,800	0.83	172.83	0.80	7,090,000

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-52）

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/㎡)
 $108,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/173 \approx 61,800$

◇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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/170 \times 100/101 \approx 100/173$

イ 個別格差：方位、高低差、一部人工地盤等(0.83)

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
主建物	160,000	172.68	0.05	1,380,000
附属建物	100,000	29.53	0.05	150,000
				計 1,530,000

ウ 現価率：主である建物、附属建物

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	1,310,000	0.60	法定地上権	790,000
2	7,090,000	0.60	法定地上権	4,250,000
				計 5,040,000

(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	1,310,000	-790,000		1.00	0.70	360,000
2	7,090,000	-4,250,000		1.00	0.70	1,990,000
3	1,530,000	+5,040,000	1.00	1.00	0.70	4,600,000
一 括 価 格 (合 計)						6,950,000

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-52)
所 在 : 神戸市垂水区桃山台5丁目14番12
価 格 : 108,000円/㎡
位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離5.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員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6年度)
物件1 : 1,361,276円
物件2 : 7,379,841円
物件3 : 2,532,500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 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

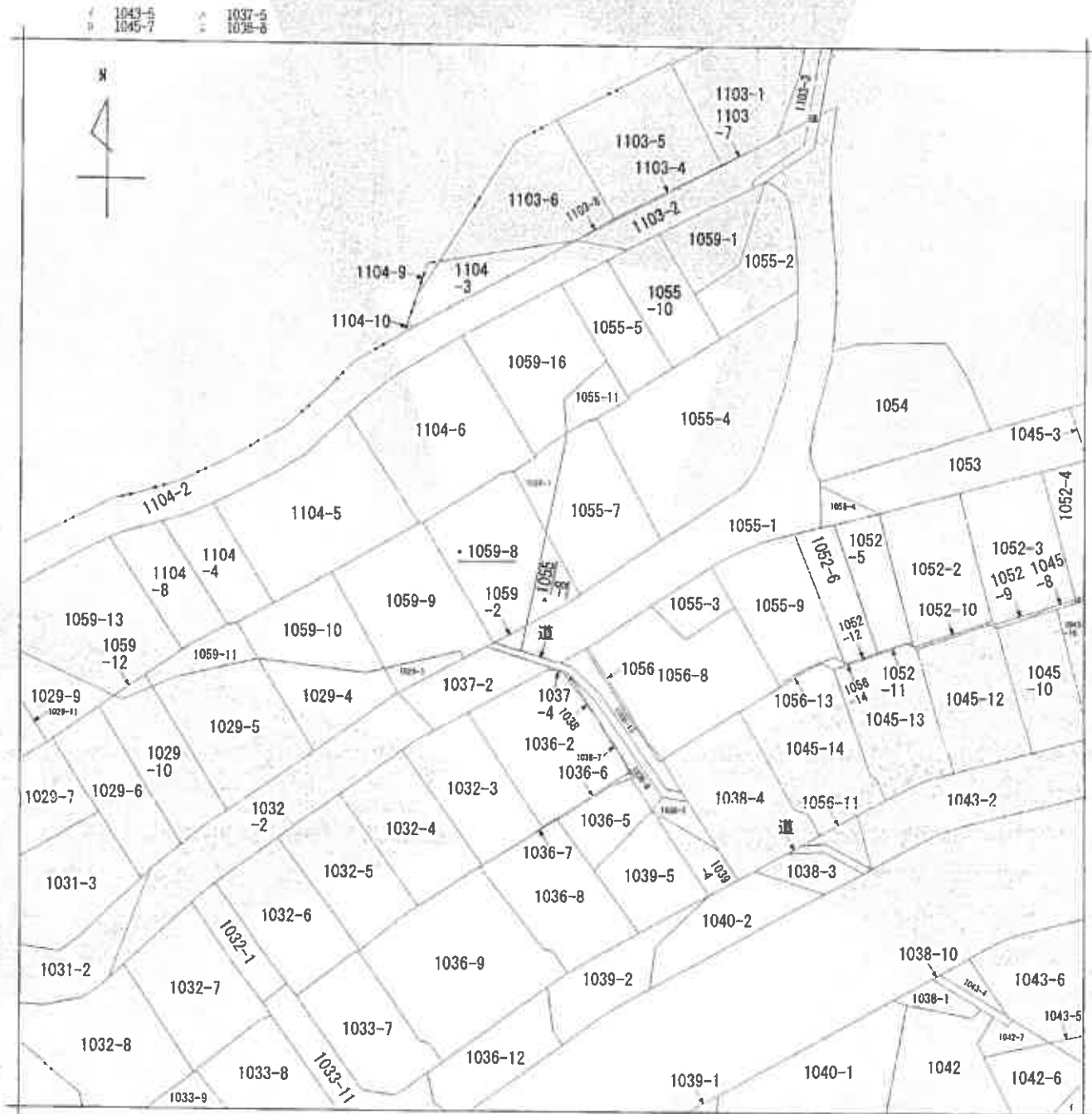
物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|-----------------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市垂水区下畑町字石畳 | |
| | 地 番 | 1055番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 31.88平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区下畑町字石畳 | |
| | 地 番 | 1059番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 172.83平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 神戸市垂水区下畑町字石畳1055番地8、1059番地8 | |
| | 家屋 番号 | 1059番8 | |
| | 種 類 | 居宅・作業場 | |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 99.42平方メートル |
| | | 2階 | 73.26平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 車庫 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | |
| | 床 面 積 | 29.53平方メートル | |





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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	神戸市垂水区下畑町字石畳				地番	1055番8			
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7年2月14日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

縮版図

238544

縮尺 1/300

縮版図

登記年月日：昭和46年6月12日

この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出表所印)

令和7年2月14日

神戸地方方法務局

登記官

前 1059-1 後 1059-5 新 1059-7 1059-14
地番 1059-5
土地の所在 神戸市西下田町字石畳

地積測量図

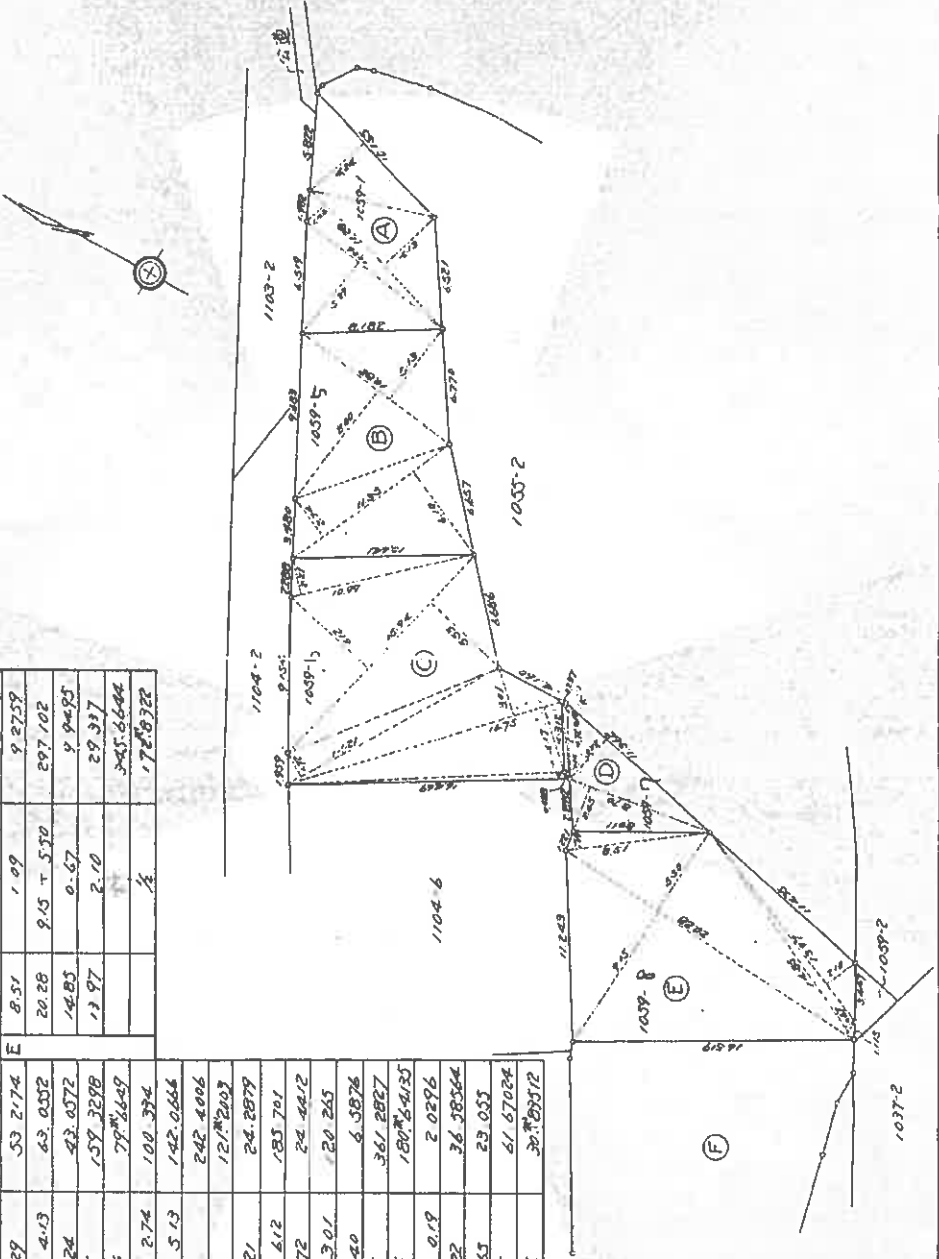
1/2
46.6.12

作製年月日 昭和四十六年五月十九日
作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]

求積表

隣地辺長	空地	線	地面積	隣地辺長	線	地面積	
A	10.06	5.29	53.274	E	8.51	1.09	9.2759
	11.28	1.46 + 4.13	63.032		20.28	9.15 + 5.70	297.102
	10.155	4.24	43.032		14.85	0.67	9.9485
		計	159.3298		13.97	2.10	29.337
		1/2	79.6649				245.6644
B	11.35	6.10 + 2.74	100.394			1/2	172.8322
	10.82	8.00 + 5.13	142.0664				
		計	242.4606				
		1/2	121.2303				
C	10.99	2.21	24.2879				
	13.94	5.53 + 4.12	183.701				
	14.21	1.72	24.4412				
	16.73	4.17 + 3.01	20.265				
	16.469	0.40	6.3876				
		計	361.2827				
		1/2	180.64135				
D	4.72	0.24 + 0.19	2.0296				
	11.362	3.22	36.38564				
	8.70	2.63	23.033				
		計	61.67044				
		1/2	30.83512				

1104.6



登記年月日：昭和46年6月12日

前1055-2後・新

地番	1055-5	1055-2
土地の所在	神戸市西区下田町字石畳	

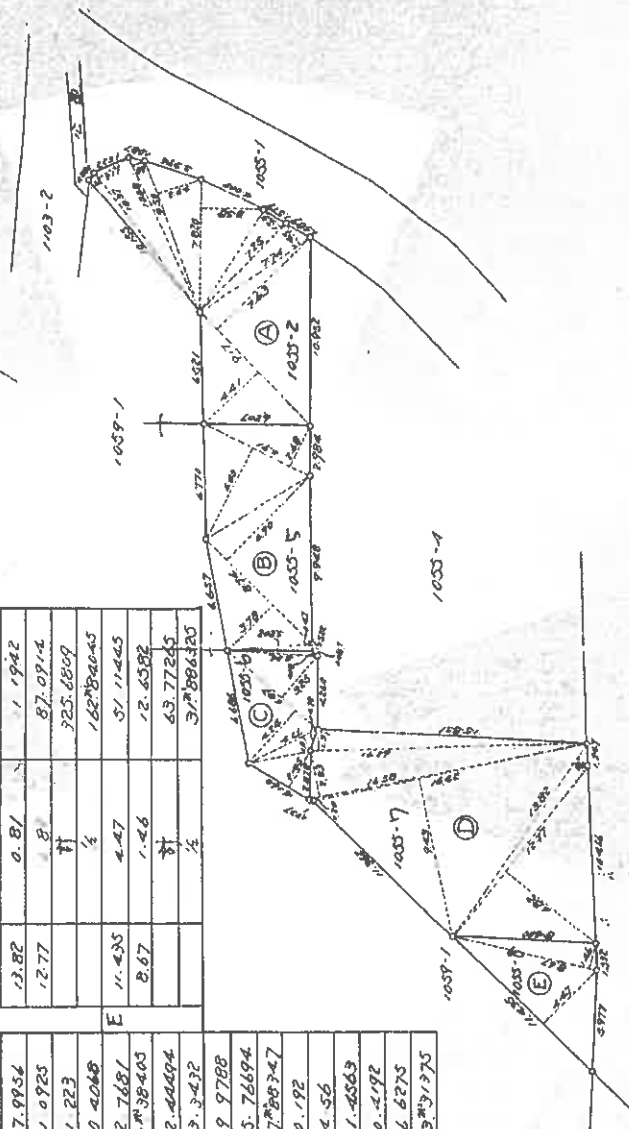
地積測量図

46.6.12

作製年月日	昭和四十六年五月廿二日
作製者	
申請人	

求積表

境界	長さ	面積	長さ	面積
A	10.37	0.53 + 2.17	16.29	22.3173
	10.08	0.89	16.58	20.2374
	9.50	2.64	9.43	134.8406
	7.82	3.58	12.82	1.1942
	7.25	1.53	12.77	87.0914
	7.74	1.45		925.6809
	9.17	4.41 + 7.63		162.84045
		0.47	11.435	51.11445
		1/2	8.67	12.6582
				63.77265
B	5.202	2.44404		31.7886325
	4	3.78 + 6.90		
	6.91	6.00 + 2.18		
		0.47		
		1/2		
C	4.160	2.45		
	4.56	1.00		
	6.87	4.24 + 3.25		
	5.24	0.08		
		0.47		
		1/2		



縮尺 1/300

238533

(本文裏印刷)

縮版図

登記年月日：昭和63年8月9日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(神戸地方建設局建築出産所管理)

令和2年2月14日 神戸地方建設局

登記官

縮版図

請求番号：16-5

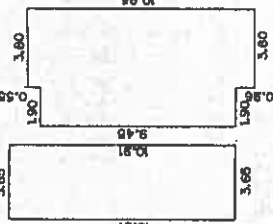
各階平面図

建物図面
台階平面図 63.8.29

家屋番号	1059-8
建物の所在	神戸市垂水区下畑町字石畳1059番地8・1055番地8

主たる建物

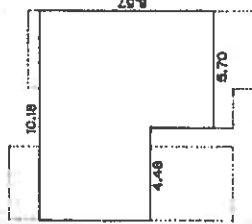
1階



1階床面積

10.91 x 3.65 = 39.8215
9.45 x 3.65 = 53.865
0.96 x 3.80 = 3.648
0.55 x 3.80 = 2.090
合計 = 99.4245 m²

2階



2階床面積

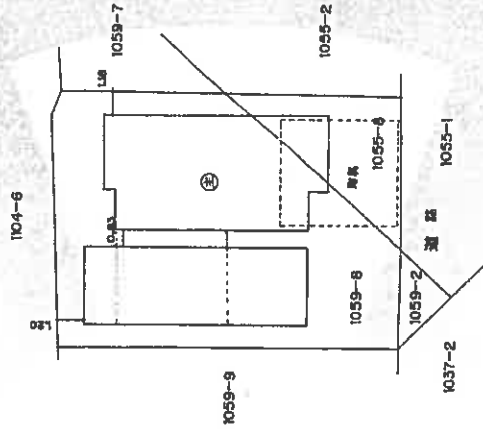
5.45 x 4.48 = 24.416
8.57 x 5.70 = 48.849
4.48 x 5.70 = 73.265
合計 = 73.26 m²

附属建物 1



床面積

5.68 x 5.20 = 29.536
合計 = 29.53 m²



作製者

年 8 月 23 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

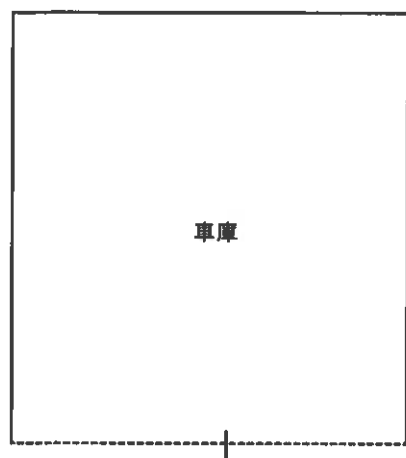
縮尺 1/250

(私文書印刷料)

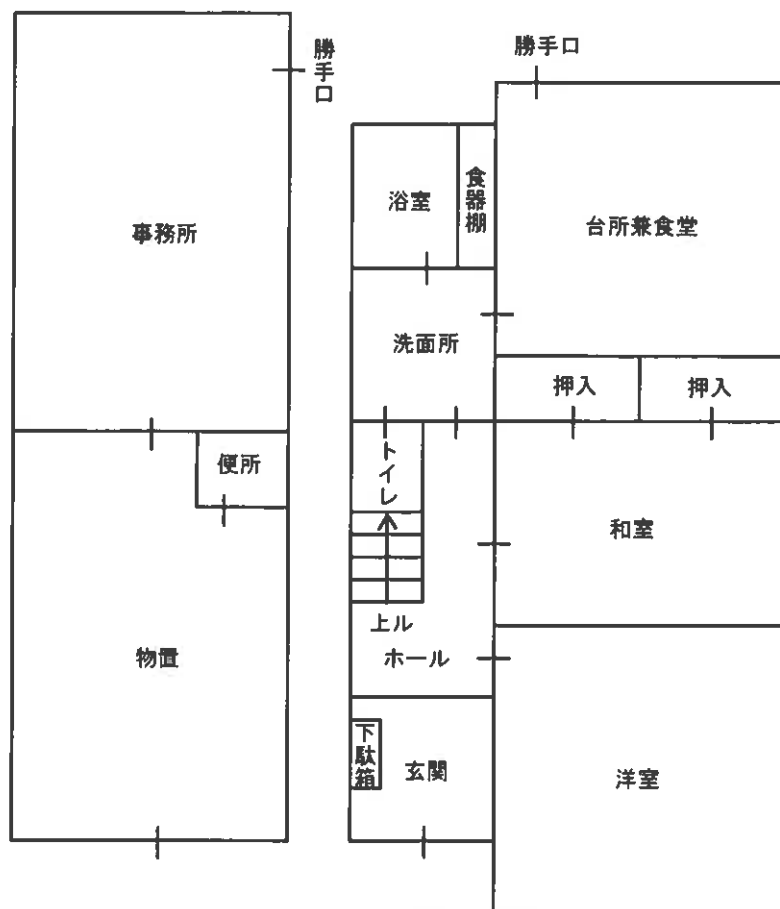
642693

建物図面写

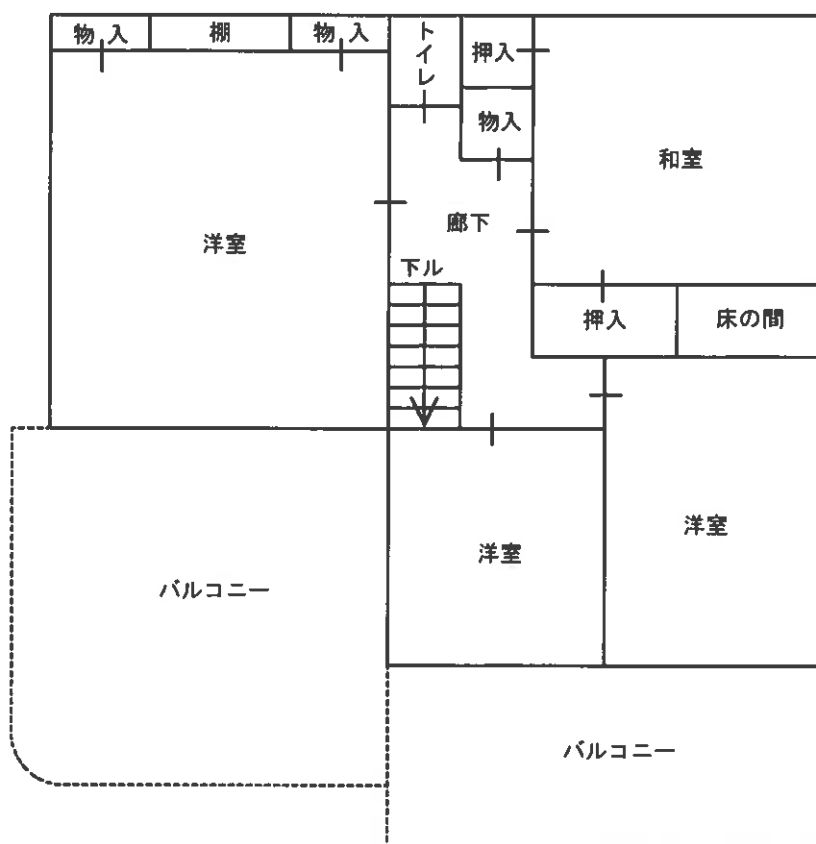
建物間取図



附属建物 符号 1



1階



2階

付 属 資 料

参 考 写 真

