

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/>）のホームページ右下にある「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 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 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。	



913

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	22,040,000 17,632,000	一括	4,410,000	133,748	49,145
1	4,470,000				
2	2,510,000				
3	15,060,000				

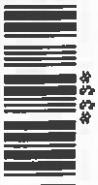


物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市垂水区星が丘二丁目
 地 番 2248番245
 地 目 宅地
 地 積 184.46平方メートル

- 2 所 在 神戸市垂水区星が丘二丁目2248番地245
 家屋 番号 2248番245の2
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 29.68平方メートル

- 3 所 在 神戸市垂水区星が丘二丁目2248番地245
 家屋 番号 2248番245の3
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 73.71平方メートル
 2階 66.42平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

- ・2階の中央洋室部分を(株)八起が占有している。同社の代表者は本件所有者である。
- ・その余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 神戸市垂水区星が丘二丁目
 地 番 2248番245
 地 目 宅地
 地 積 184.46平方メートル

- 2 所 在 神戸市垂水区星が丘二丁目2248番地245
 家屋 番号 2248番245の2
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 29.68平方メートル

- 3 所 在 神戸市垂水区星が丘二丁目2248番地245
 家屋 番号 2248番245の3
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 73.71平方メートル
 2階 66.42平方メートル



令和7年(ケ)第94号
令和7年 9月22日受理
令和7年 10月17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 | 神戸市垂水区星が丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 2 4 8 番 2 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区星が丘二丁目 2 2 4 8 番地 2 4 5 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 8 番 2 4 5 の 2 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 2 9 . 6 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神戸市垂水区星が丘二丁目 2 2 4 8 番地 2 4 5 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 8 番 2 4 5 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 7 1 平方メートル
2 階 6 6 . 4 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市垂水区星が丘2丁目3番37号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 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 上記の者が本件土地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 種類: ☐ ある 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、車庫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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市垂水区星が丘2丁目3番37号	
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	☒ 1 建物所有者 ☒ 2 その他の者 (株式会社八起) 上記の2の者が本建物の2階中央洋室を事務所として使用し、その余の部分を1が住居として使用している。 ☒ 2の者につき「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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地	物件1と同じ	
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

占有者及び占有権原（物件3関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 2階中央部分洋室	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社八起	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■債務者兼所有者兼占有者会社代表者）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	令和4年6月13日（登記簿上の法人設立日）	
最初の契約等	契約日	年 月 ころ
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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、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土地を概測したところ、概ね公簿のとおりであった。
- 2 物件1土地の南東側に約17㎡の私道負担が認められる。
- 3 南東側の前面道路と物件3建物とは高低差があり、玄関から階段で上がる構造になっている。
- 4 物件2は車庫として使用されており、車庫内は打放しコンクリート壁となっている。
- 5 物件3の室内は比較的綺麗な状態であると感じた。
- 6 物件2、3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。
- 7 物件3の2階中央部分の洋室は、株式会社八起の事務所として使用されていると認めた。
- 8 物件3の玄関前のスペース（物件2車庫の上部）に、物置（動産）があった。
- 9 株式会社八起の占有権原等の詳細な内容について、債務者兼所有者に聴取すべく幾度となく接触を試みたが、連絡がつかず、回答は得られなかった。

表札等の表示

物件2の外側（北側）壁面に、債務者兼所有者の苗字がローマ字で表示された表札と、「株式会社八起」と表示された表札がある。

■ 債務者兼所有者からの回答書要旨（電話による聴取を含む）

- 1 本件建物は私が家族と住んでいます。
- 2 2階一部を株式会社八起が事務所として使用しています。
- 3 本件建物に損傷箇所や水回り、その他不具合箇所はありません。
- 4 これまでリフォームはしていません。
- 5 小型犬1匹と、うさぎ1匹を建物内で飼っています。
- 6 これまで物件内で事件や事故はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月22日(月) 12:45-13:00	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申請
令和7年9月22日(月) 13:50-14:10	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(返信用切手110円) ■外観写真撮影
令和7年10月1日(水) 13:24-13:25	物件所在地(携帯電話)	■債務者兼所有者に事情聴取(電話発信)
令和7年10月1日(水) 13:30-14:15	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年10月6日(月) 13:40-13:50	神戸地方法務局須磨出張所	■履歴事項全部証明書取得申請

(特記事項)

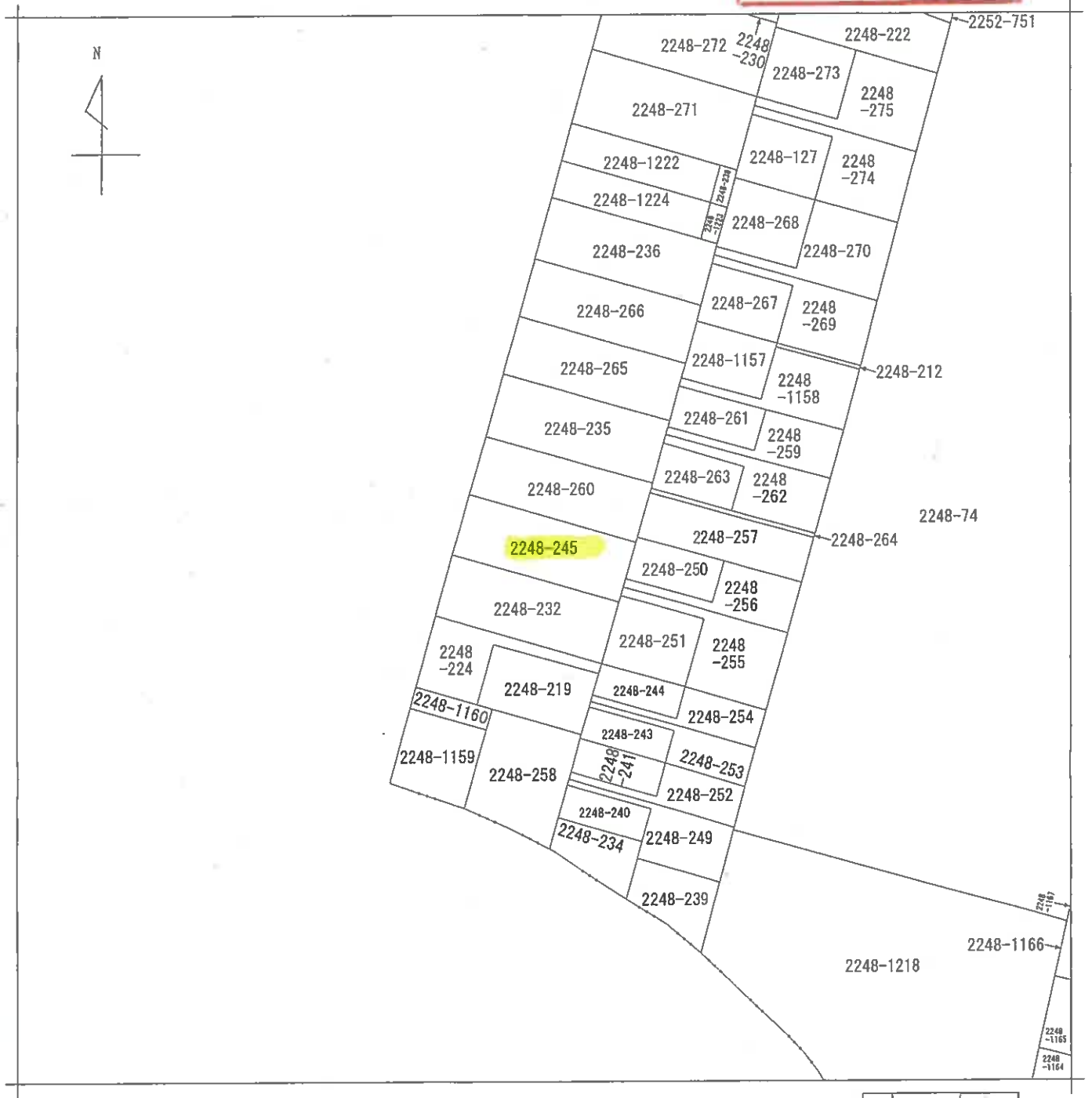
■ 令和7年10月1日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 A および解錠技術者を同行して臨場しところ、債務者兼所有者の親族が在宅していた。しかし、当該親族が立入調査の途中で外出したので、立会人を立ち会わせることが相当であると判断し、調査を実施した。

□ 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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



地番区域見出
星が丘
2丁目

請求部	所在	神戸市垂水区星が丘2丁目				地番	2248番245			
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	その他
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：昭和40年9月29日

前2248-127後・新

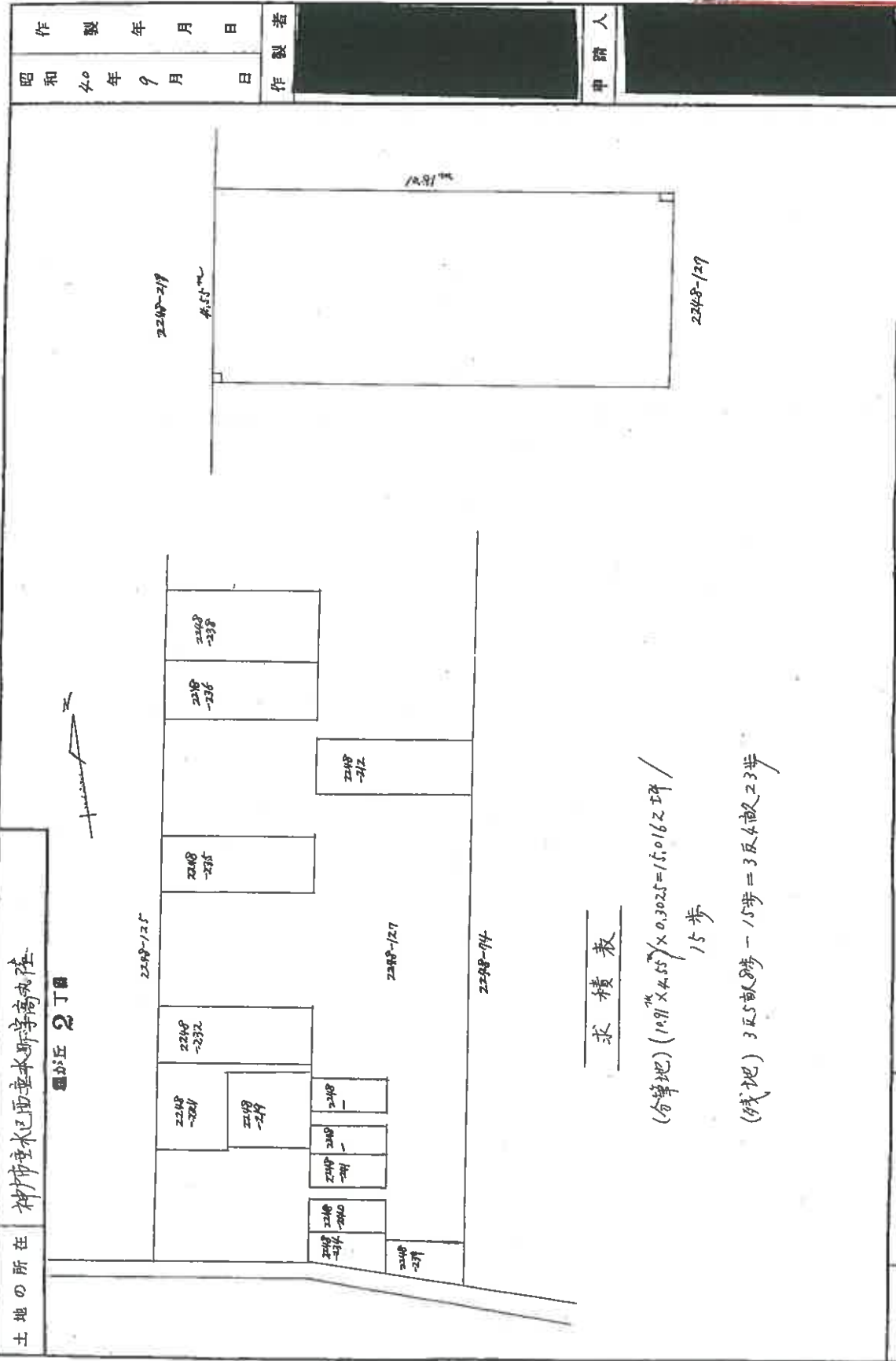
地番 2248-288, 2248-127

土地の所在 神戸市東灘区西宮町三丁目

図が丘 2丁目

地積測量図

40.9.29



求積表

(合算地) $(10.91 \times 4.55) \times 0.3025 = 15.0162 \text{ 坪}$
15歩

(残地) $3.55 \text{ 畝} \times 8 \text{ 歩} - 15 \text{ 歩} = 3 \text{ 畝} 4 \text{ 畝} 23 \text{ 歩}$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

270279

縮尺 1/100

昭和四拾年九月二十九日

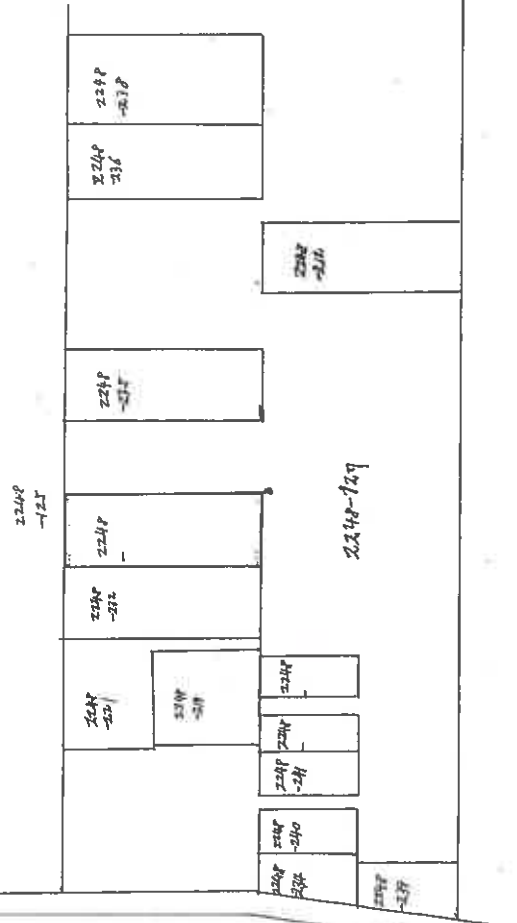
図面はA3版をA4版に縮小したものである

前248-127 後・新

2248-285. 2248-127

所在地 神奈川県横浜市中区

丁巳年



求積表

(分算地) $(2225 \times 25) \times 0.3025 = 5504.4$ / 55 坪

(戰地) 張敬之 步 - 55 步 = 張敬之 步

箱	尺	$\frac{1}{200}$
---	---	-----------------

(全国土地家屋調査会専用紙) 270280

40.9.29

昭和40年9月28日 製作

作者

—

昭和四拾年 九月 貳九日

図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

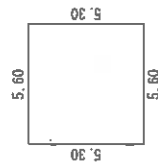
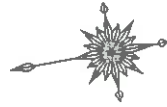
(10枚目)

登記年月日：令和3年7月27日

建物図平面図

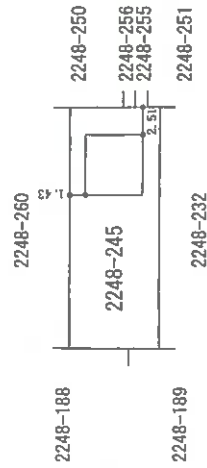
家屋番号 2248番245の2

建物の所在 神戸市垂水区星が丘二丁目2248番地245



$5.60 \times 5.30 = 29.6800$

床面積 29.68 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

(登記簿第145頁15日作成)

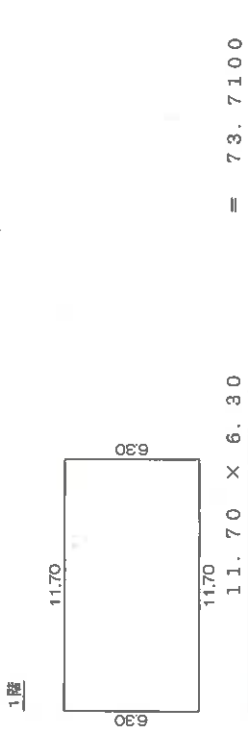
縮尺 1/250

申請人

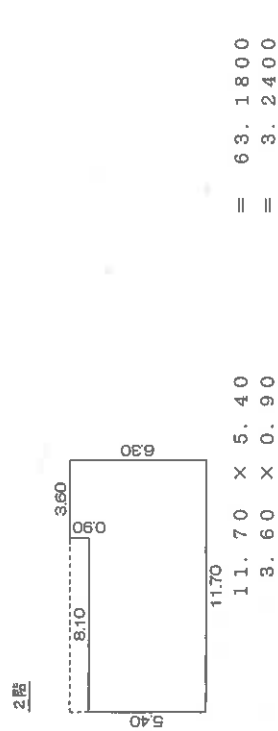
縮尺 1/500

建築物図面
各階平面図

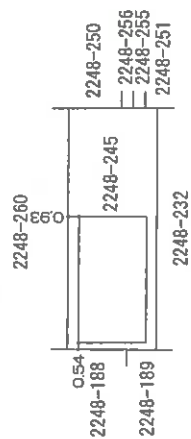
家屋番号	2248番245の3
建物の所在	神戸市垂水区星が丘二丁目2248番地245



床面積 73.71 m²



計 66.4200
床面積 66.42 m²



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



作成者

縮尺 1 / 250

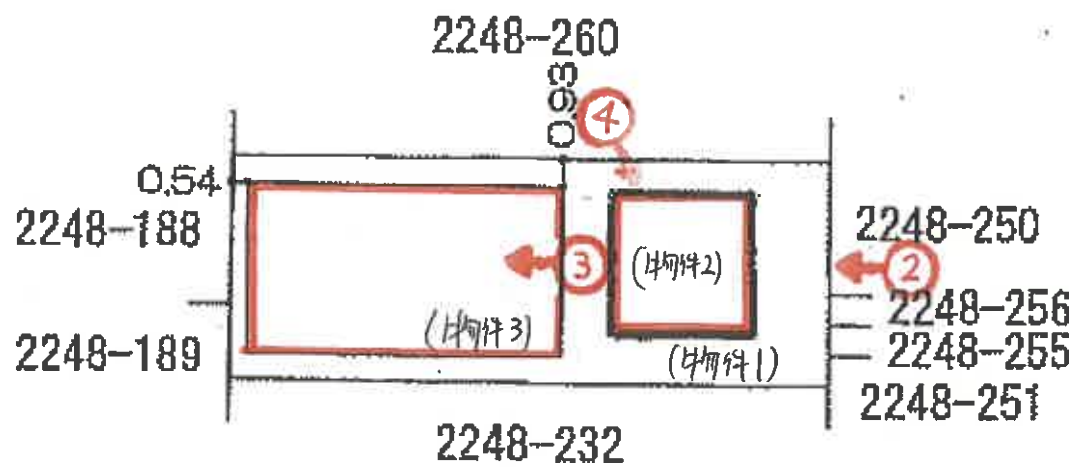
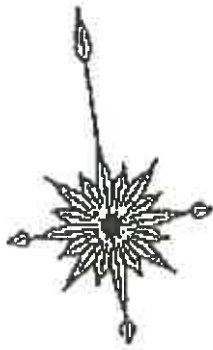
申請人

縮尺 1 / 500

(令和4年3月26日作成)

土地建物位置関係図

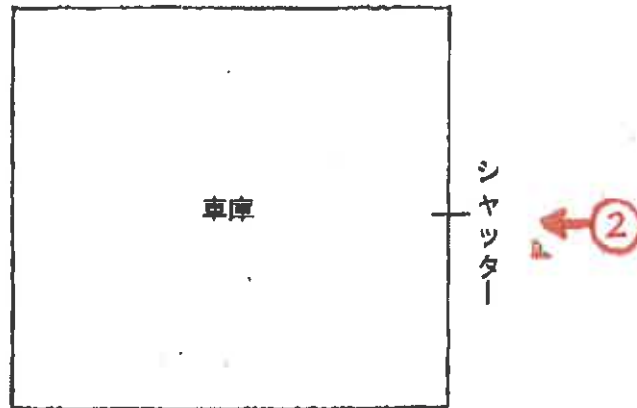
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



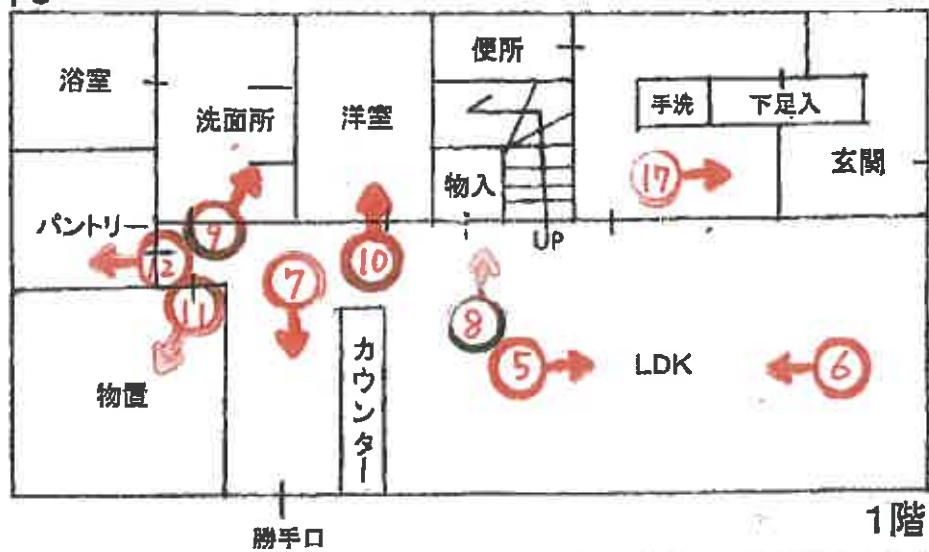
建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

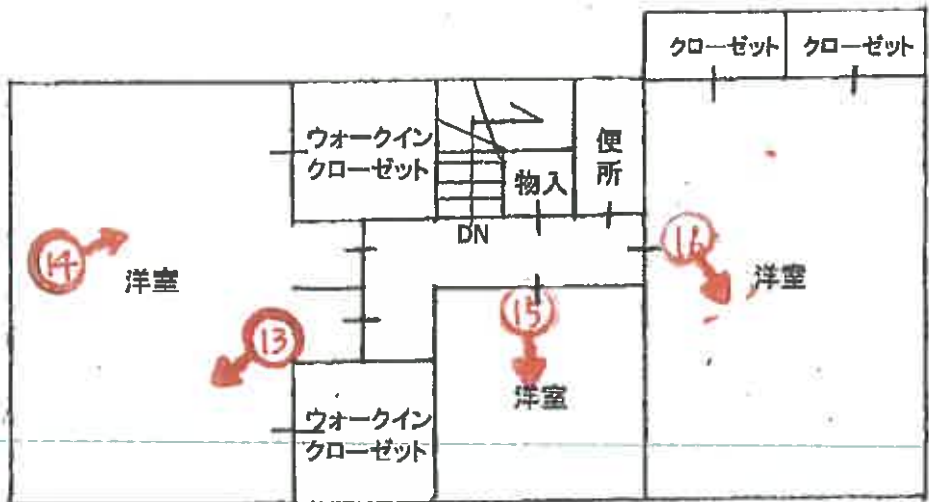
物件2



物件3



1階



2階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

⑩



⑪

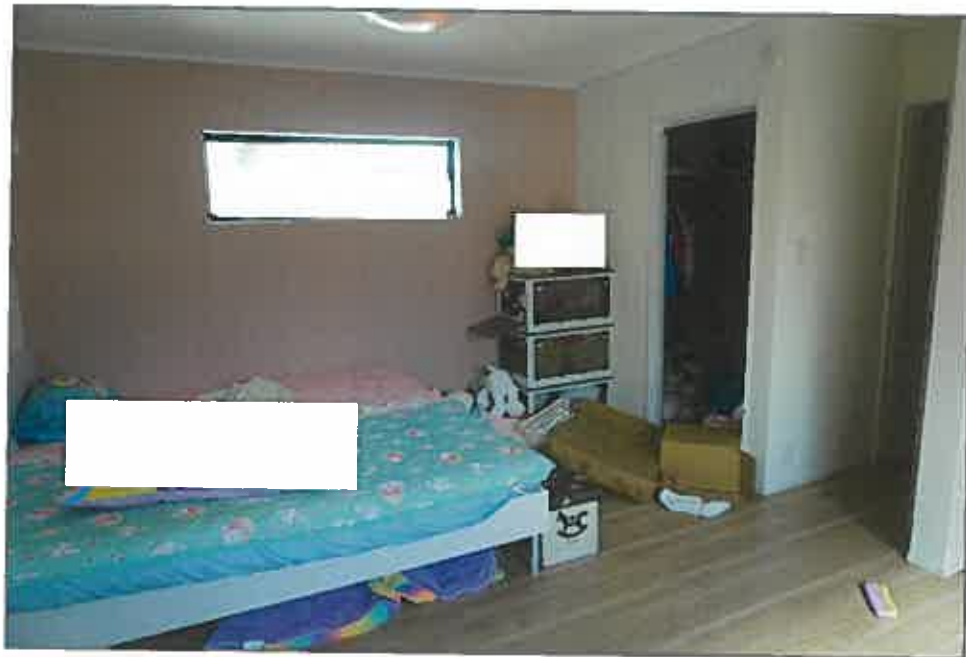


12



13





14



15



16



令和 7 年 (ケ) 第 94 号
令和 7 年 10 月 1 日 現地調査
令和 7 年 10 月 17 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

尾崎 潤

第1 評価額

一括価格	
金22,040,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,470,000円
物件2(建物)	金2,510,000円
物件3(建物)	金15,060,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・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2及び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2及び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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2・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の南東側に約17㎡の私道負担が認められる。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 線 垂水駅の北西方 約1.3 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台傾斜地の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 184.46 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南東側 約4m私道 （建築基準法第42条1項5号道路） 上記私道はいわゆる位置指定道路（S39-049（S39. 12. 21））である。 現況幅員は4mよりやや狭い箇所もある。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2及び物件3建物の敷地、私道の一部である。	
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	物件3の居宅建物部分は道路より約3 m高位にあり、道路から階段がある。 北西側背後の隣接地は高位にありコンクリート擁壁が存する。	

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14年12月日不詳新築 経過年数 23 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリート等 内 壁 : コンクリート等 天 井 : コンクリート等 床 : セメント等 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： 車庫 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
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。 当該建物はいわゆる掘込み車庫である。

3 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） 令和4年3月17日 新築 経過年数 4 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : ボード等 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。 室内で犬を飼っている。

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）

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	116,000	0.83	184.46	0.90	15,980,000

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-54）

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/㎡)
 $123,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/107 \approx 116,000$

◇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
 $100/102 \times 100/98 \times 100/105 \times 100/102 \approx 100/107$

イ 個別格差：私道負担・地勢等(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2・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
2	70,000	29.68	0.39	810,000
3	150,000	140.13	0.70	14,710,000
				計 15,520,000

ウ 現価率

<物件2>

経過年数23年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数43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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.39$

<物件3>

経過年数4年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数29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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.7$

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	15,980,000 × 0.29	0.60	法定地上権	2,780,000
3	15,980,000 × 0.71	0.60	法定地上権	6,810,000
				計 9,590,000

ア 物件2・3に係るそれぞれの土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の床面積比から全敷地に対し、物件2は29%、物件3は71%と求め、物件2・3の土地利用権等価格を評定した。

(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	15,980,000	-9,590,000		1.00	0.70	4,470,000
2	810,000	+2,780,000	1.00	1.00	0.70	2,510,000
3	14,710,000	+6,810,000	1.00	1.00	0.70	15,060,000
一 括 価 格 (合 計)						22,040,000

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-54)
所 在 : 神戸市垂水区星が丘2丁目2248番154
「星が丘2-4-15」
価 格 : 123,000円/㎡
位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離1.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 235㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員4.9m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 : 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 12,999,080円
物件2 : 1,160,900円
物件3 : 10,888,100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

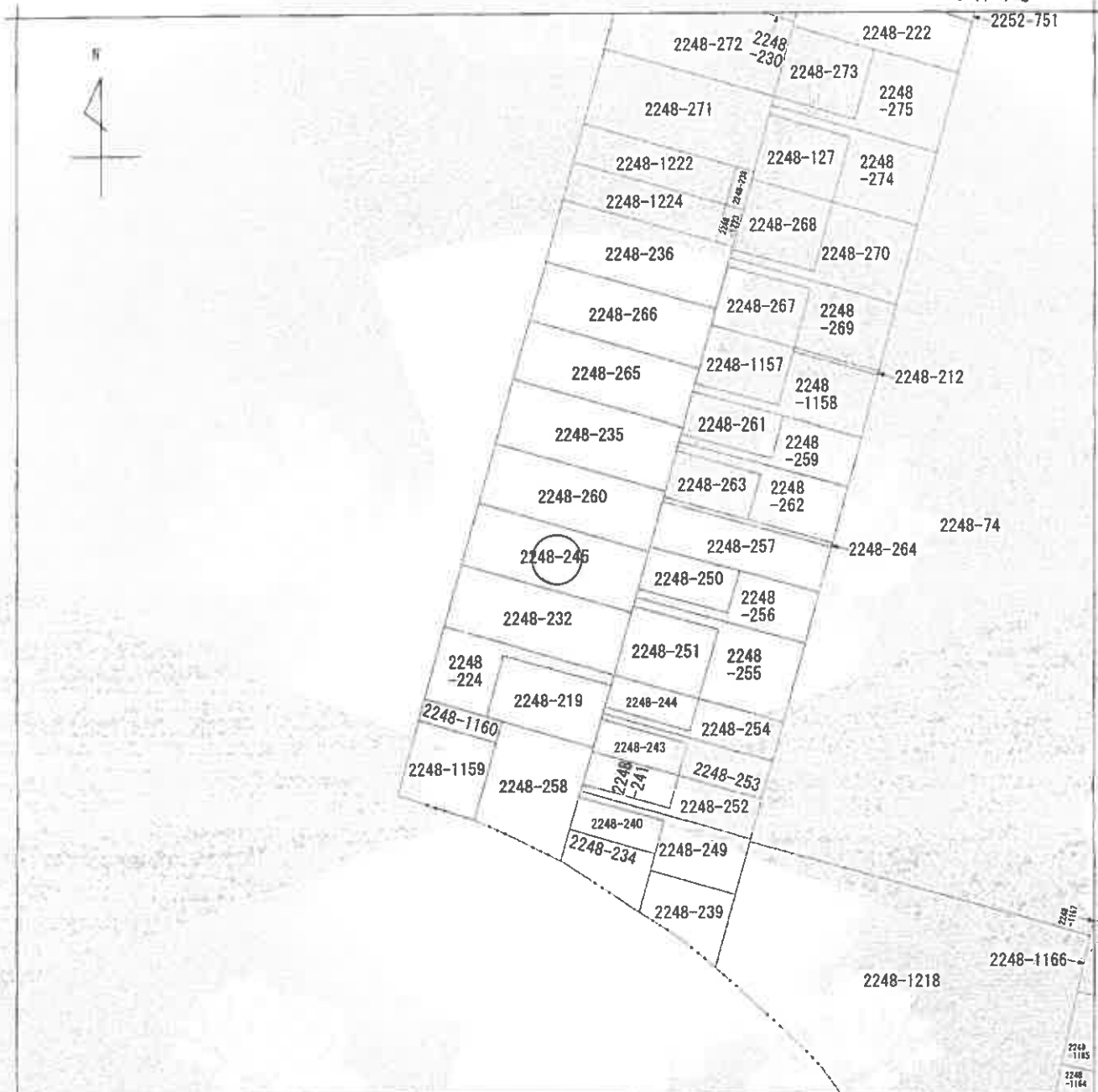
- 1 所 在 神戸市垂水区星が丘二丁目
 地 番 2 2 4 8 番 2 4 5
 地 目 宅地
 地 積 1 8 4 . 4 6 平方メートル

- 2 所 在 神戸市垂水区星が丘二丁目 2 2 4 8 番地 2 4 5
 家屋 番号 2 2 4 8 番 2 4 5 の 2
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 2 9 . 6 8 平方メートル

- 3 所 在 神戸市垂水区星が丘二丁目 2 2 4 8 番地 2 4 5
 家屋 番号 2 2 4 8 番 2 4 5 の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 3 . 7 1 平方メートル
 2 階 6 6 . 4 2 平方メートル







(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	神戸市垂水区星が丘二丁目				地番	2248番245			
出力	縮尺不明	精度	座標系	分類	地図に準ずる図面	種類	その他			
作成年月日			番号又は記号							
				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。

(神戸地方裁判所須磨出張所管轄)

令和7年8月1日

福岡法務局

地図整理番号: M75331

登記官

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和40年9月29日

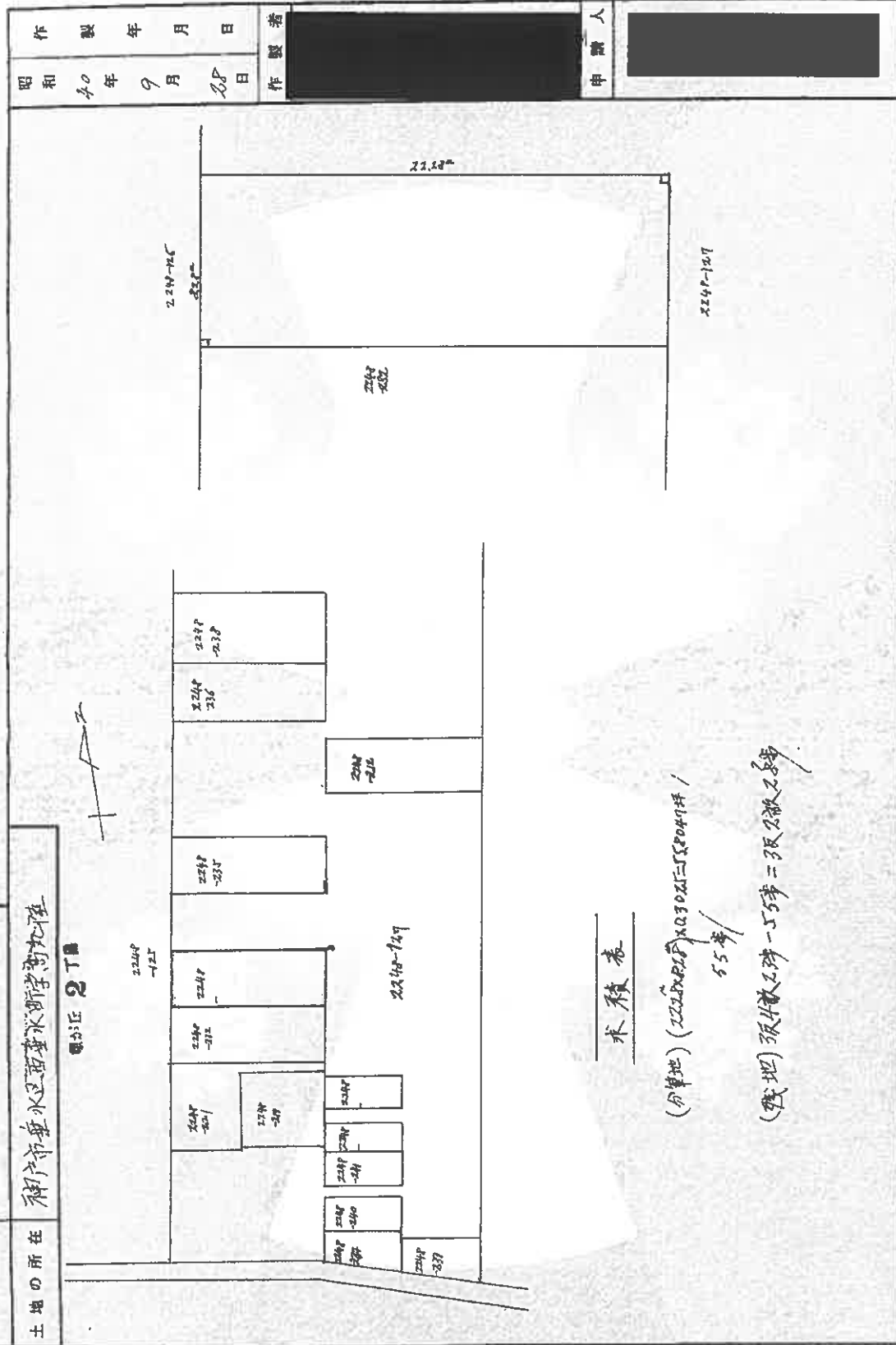
前2248-127 後・新

地番	2248-127
土地の所在	神戸市東灘区西宮北新学術地区

幅が正 2丁目

地積測量図

40.9.29



求積表

(分筆地) (2248-127) x 0.3025 = 550.41坪 / 55坪

(残地) 2248-127 - 55坪 = 2193.41坪

縮尺	1/200
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙) 270280

昭和四拾年九月貳九日

作製年月日
昭和40年9月28日

作製者

申請人

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。

(神戸地方建設局須磨出張所業務)

令和7年8月1日

福岡法務局

登記官

地図整理番号：M75332

(3/3)

A4に縮小

登記年月日：令和3年7月27日

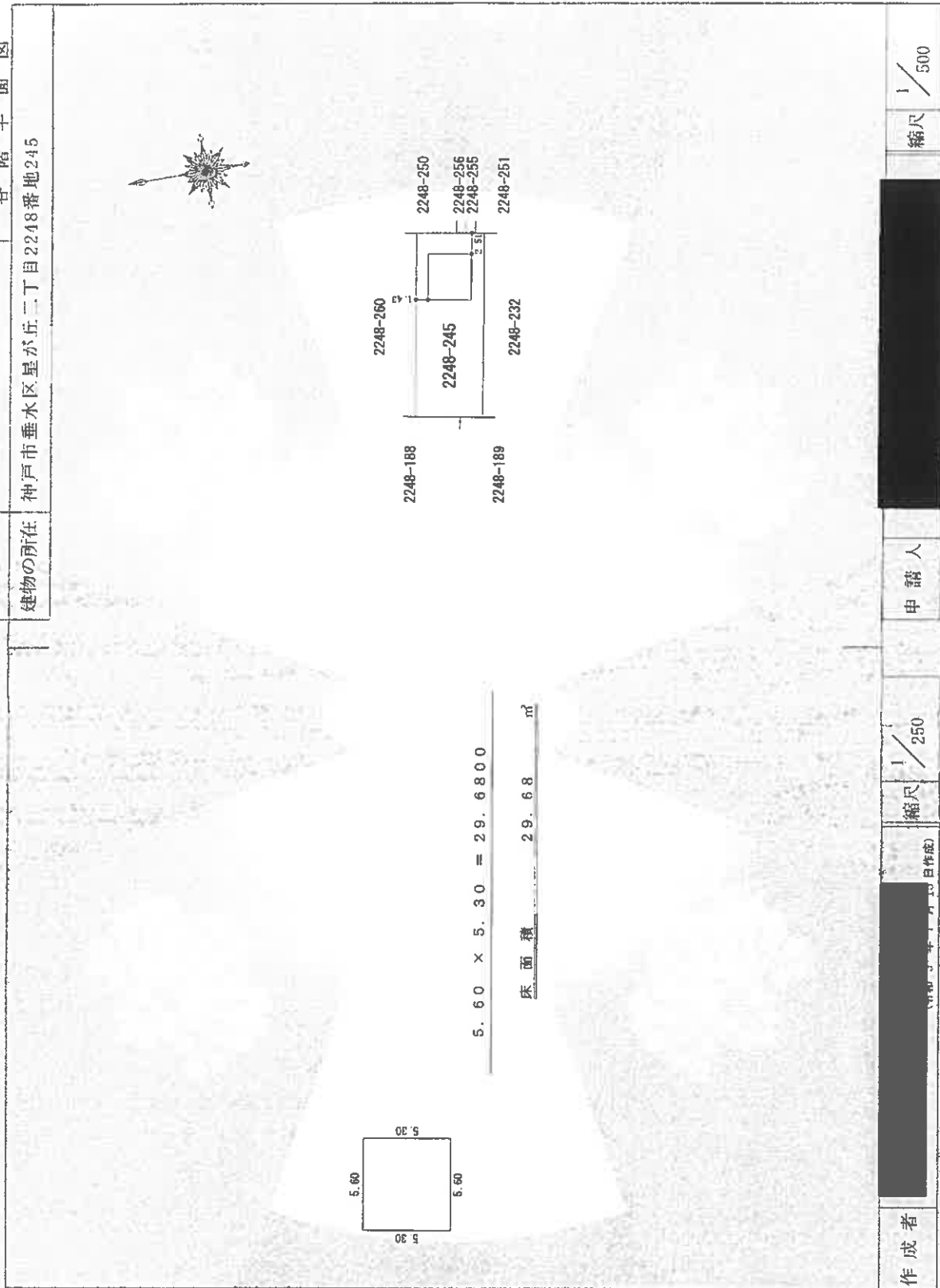
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

（神戸地方支務局発給出票所重様）
令和7年8月1日 福岡支務局

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	2248番245の2
建物の所在	神戸市垂水区星が丘二丁目2248番地245



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：175334

A4に縮小

登記年月日：令和4年3月30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。

(神戸地方支務局須磨出張所管轄)

令和7年8月1日

須磨法務局

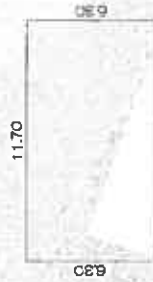
登記官

建築物平面図

家屋番号 2248番245の3

建築物の所在 神戸市垂水区星が丘二丁目2248番地245

1階



$$11.70 \times 6.30 = 73.7100$$

床面積 73.71 m²

2階

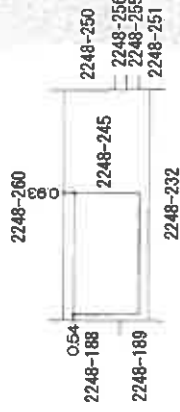


$$11.70 \times 5.40 = 63.1800$$

$$3.60 \times 0.90 = 3.2400$$

計 66.4200

床面積 66.42 m²



作成者

(令和4年3月20日作成)

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

地図整理番号：W75333

A4に縮小

物件2



物件3

