

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 8年 4月27日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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。

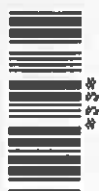
記

入札期間	令和 8年 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月16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 8年 4月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 神戸市垂水区西舞子六丁目 |
| | 地 | 番 | 401番54 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 342平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 神戸市垂水区西舞子六丁目 |
| | 地 | 番 | 401番70 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 162平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 神戸市垂水区西舞子六丁目 |
| | 地 | 番 | 376番38 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 79平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林一部雑種地 |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月12日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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1～3】

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

【物件番号1～3】

周辺隣地との境界が不明確である。

《 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 | 神戸市垂水区西舞子六丁目 |
| | 地 番 | 401番54 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 342平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区西舞子六丁目 |
| | 地 番 | 401番70 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 162平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神戸市垂水区西舞子六丁目 |
| | 地 番 | 376番38 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 79平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林一部雑種地 |



令和7年(ケ)第137号

令和8年 1月 22日受理

令和8年 3月 3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 神戸市垂水区西舞子六丁目
地 番 401番54
地 目 山林
地 積 342平方メートル

- 2 所 在 神戸市垂水区西舞子六丁目
地 番 401番70
地 目 山林
地 積 162平方メートル

- 3 所 在 神戸市垂水区西舞子六丁目
地 番 376番38
地 目 山林
地 積 79平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	神戸市垂水区西舞子六丁目401番54、401番70（登記簿上の所在地）
土地	物件1、2
現況地目	<input type="checkbox"/> 雑種地（ ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（ ） <input type="checkbox"/> 畑（ ） <input type="checkbox"/> 雑種地（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件1、2） <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 物件位置関係概略図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を山林（竹林）の状態、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> その他の者の占有権限は使用借権である。
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 物件位置関係概略図のとおり

(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
居住表示	神戸市垂水区西舞子六丁目376番38（登記簿上の所在地）
土地	物件3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 山林一部雑種地（物件3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（ ） <input type="checkbox"/> 畑（ ） <input type="checkbox"/> 雑種地（ ） <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 物件位置関係概略図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を更地の状態で、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> その他の者の占有権限は使用借権である。
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 物件位置関係概略図のとおり

(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

立入調査を行ったところ、本件土地の状況は、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。目視により確認した限りでは、

- 1 物件1ないし3土地の占有状況は関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目、3枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1ないし3土地のそれぞれの境界は不明瞭だが、概測の結果、概ね公簿のとおりであると思われる。
- 3 物件1ないし3土地は斜面地の土地である。
- 4 物件1、2土地については、竹林が繁茂していた。
- 5 物件1の東側の境界はコンクリート付近であると思われ、隣地とは高低差がある(写真⑪参照)。
- 6 物件2土地の北側にはフェンスがあり、概ね隣地との境界付近であると思われる。
- 7 物件2土地の西側境界付近は石積み擁壁があり、石積み擁壁を含む上部は道路敷地と思われる。
- 8 物件3土地は、帯状の東西に細長い土地であり、隣地との境界は判然とせず、公簿面積より少ない可能性があると思われる(写真⑧⑨⑩⑫⑬参照)。
- 9 物件3土地の東側は、写真⑬付近までであると思われるが、判然としなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

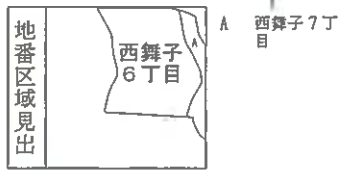
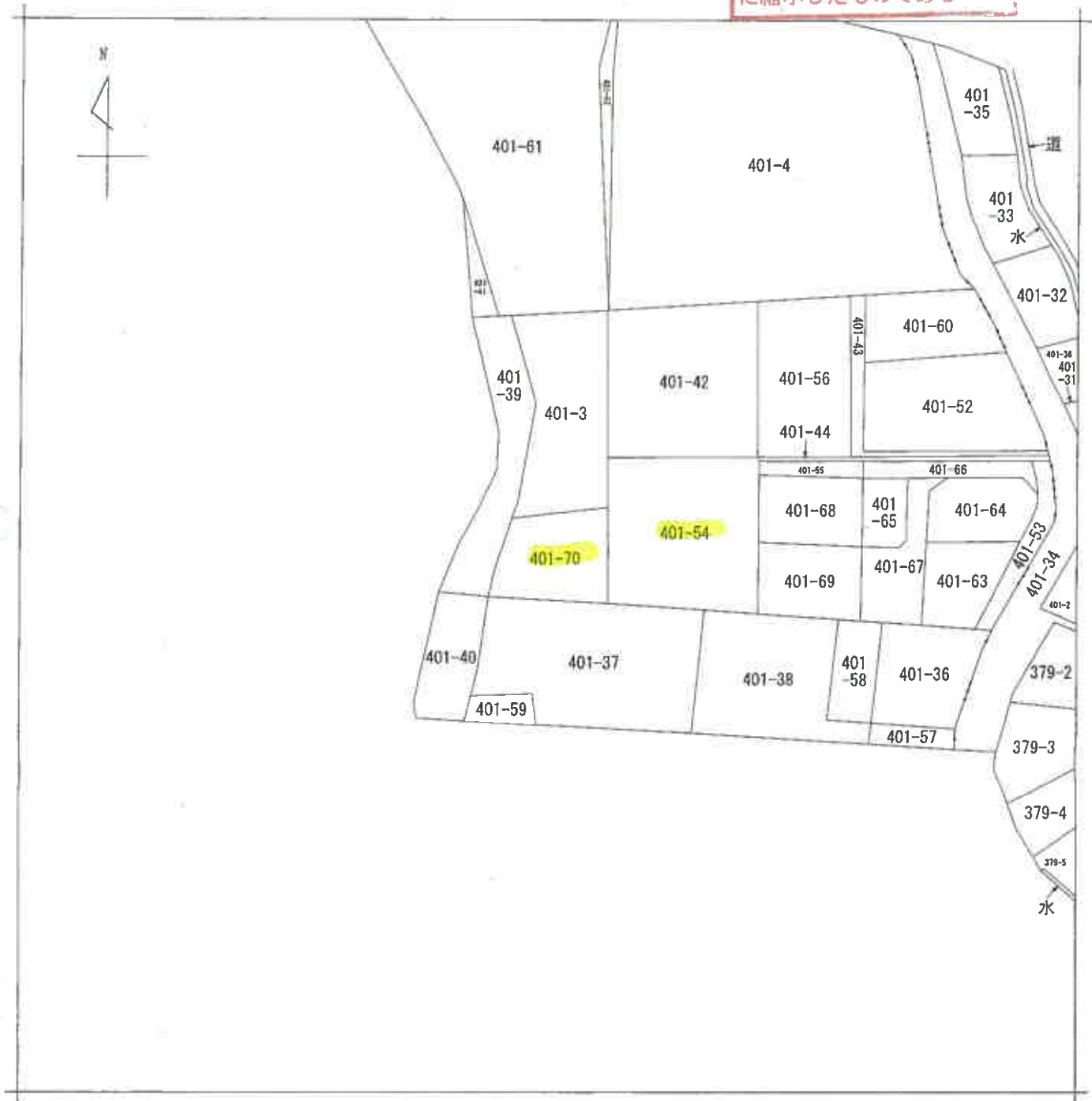
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者会社代表者	<ol style="list-style-type: none">1 401番54、401番70の土地は、宅地造成をするために購入しました。2 376番38の土地は、造成した際に排水を通すために購入しました。3 本件以外の土地も含めて一体的に宅地造成を計画していたものです。

(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
令和8年1月22日(木) 15:50-16:00	神戸地方法務局須磨出張所	■履歴事項全部証明書、公図等取得
令和8年1月27日(火) 9:15-9:40	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影
令和8年2月3日(火) 10:40-11:30	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和8年2月12日(木) 13:43-13:47	執行官室	■債務者会社の代表者から事情聴取(電話発信)
令和8年2月13日(金) 15:10-15:20	神戸地方法務局須磨出張所	■周辺土地の図面等取得
令和8年2月19日(木) 10:20-10:45	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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誌
に縮小したものである

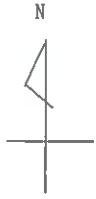


請求部	所在	神戸市垂水区西舞子六丁目			地番	401番70			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

(7 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1 376-638
 □ 376-639



地番区域見出

西舞子6丁目

請求部分	所在	神戸市垂水区西舞子六丁目			地番	376番38			
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		

(8 枚目)

登記年月日：昭和46年6月10日

土地積測存在量図

前地番 401-44
 401-53
 401-54
 401-55

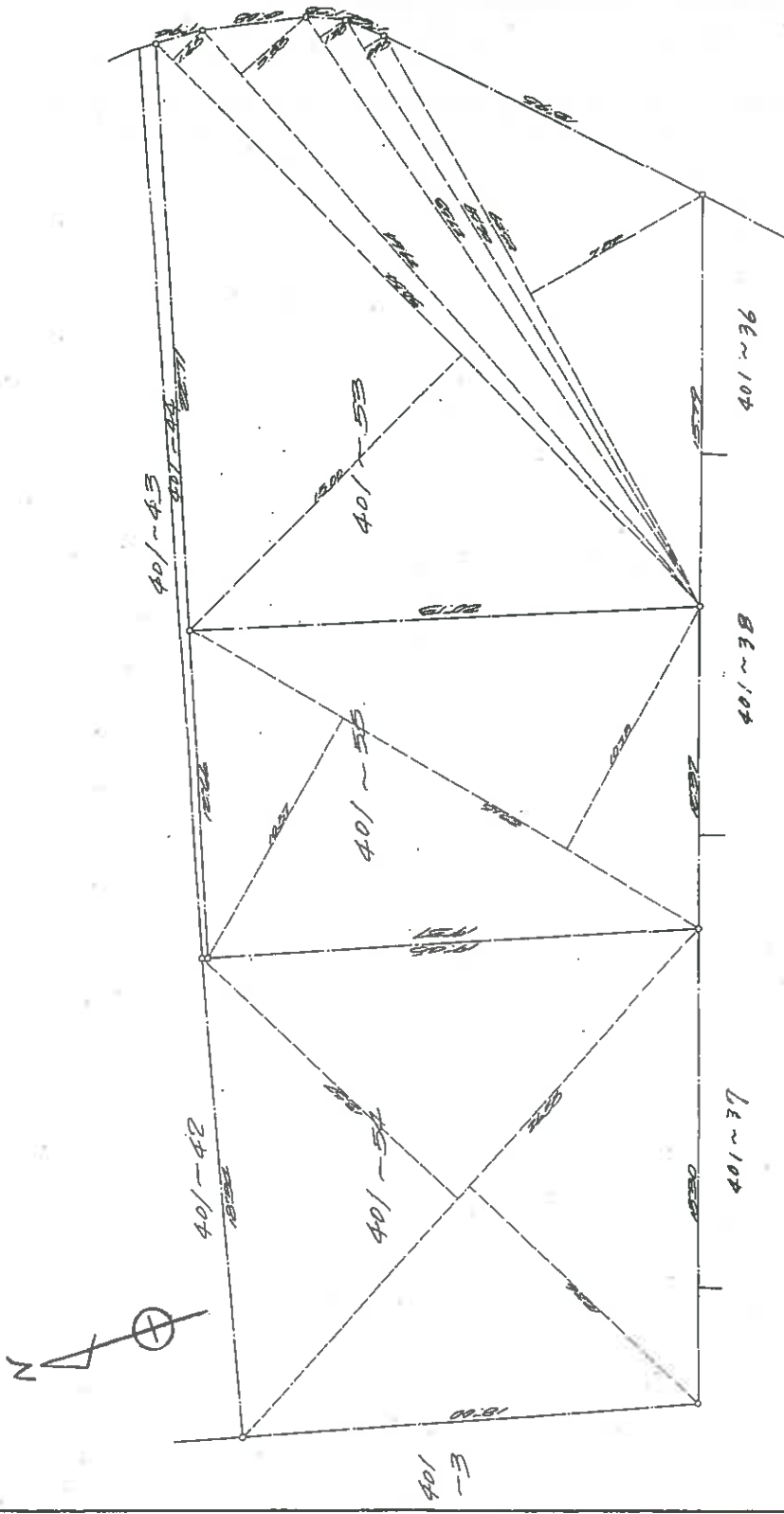
土地の所在 神戸市垂水区西舞子6丁目

46.6.10

作製年月日
 昭和四十六年六月十日

作製者
 [Redacted]

申請人
 [Redacted]



401-53	401-55	401-54	401-37	401-38	401-36
58.50	15.00	1.65	50.00	1.0	1.0
28.64	3.34	0.82	19.00	0.5	0.5
27.00	1.00	0.50	10.00	0.25	0.25
16.80	0.50	0.25	5.00	0.125	0.125
10.00	0.25	0.125	2.50	0.0625	0.0625
6.00	0.125	0.0625	1.25	0.03125	0.03125
3.00	0.0625	0.03125	0.625	0.015625	0.015625
1.50	0.03125	0.015625	0.3125	0.0078125	0.0078125
0.75	0.015625	0.0078125	0.15625	0.00390625	0.00390625
0.375	0.0078125	0.00390625	0.078125	0.001953125	0.001953125
0.1875	0.00390625	0.001953125	0.0390625	0.0009765625	0.0009765625
0.09375	0.001953125	0.0009765625	0.01953125	0.00048828125	0.00048828125
0.046875	0.0009765625	0.00048828125	0.009765625	0.000244140625	0.000244140625
0.0234375	0.00048828125	0.000244140625	0.0048828125	0.0001220703125	0.0001220703125
0.01171875	0.000244140625	0.0001220703125	0.00244140625	0.00006103515625	0.00006103515625
0.005859375	0.0001220703125	0.00006103515625	0.001220703125	0.000030517578125	0.000030517578125
0.0029296875	0.00006103515625	0.000030517578125	0.0006103515625	0.0000152587890625	0.0000152587890625
0.00146484375	0.000030517578125	0.0000152587890625	0.00030517578125	0.00000762939453125	0.00000762939453125
0.000732421875	0.0000152587890625	0.00000762939453125	0.000152587890625	0.000003814697265625	0.000003814697265625
0.0003662109375	0.00000762939453125	0.000003814697265625	0.0000762939453125	0.0000019073486328125	0.0000019073486328125
0.00018310546875	0.000003814697265625	0.0000019073486328125	0.00003814697265625	0.00000095367431640625	0.00000095367431640625
0.000091552734375	0.0000019073486328125	0.00000095367431640625	0.000019073486328125	0.000000476837158203125	0.000000476837158203125
0.0000457763671875	0.00000095367431640625	0.000000476837158203125	0.0000095367431640625	0.0000002384185791015625	0.0000002384185791015625
0.00002288818359375	0.000000476837158203125	0.0000002384185791015625	0.00000476837158203125	0.00000011920928955078125	0.00000011920928955078125
0.000011444091796875	0.0000002384185791015625	0.00000011920928955078125	0.000002384185791015625	0.000000059604644775390625	0.000000059604644775390625
0.0000057220458984375	0.00000011920928955078125	0.000000059604644775390625	0.0000011920928955078125	0.0000000298023223876953125	0.0000000298023223876953125
0.00000286102294921875	0.000000059604644775390625	0.0000000298023223876953125	0.00000059604644775390625	0.00000001490116119384765625	0.00000001490116119384765625
0.000001430511474609375	0.0000000298023223876953125	0.00000001490116119384765625	0.000000298023223876953125	0.000000007450580596923828125	0.000000007450580596923828125
0.0000007152557373046875	0.00000001490116119384765625	0.000000007450580596923828125	0.0000001490116119384765625	0.0000000037252902984619140625	0.0000000037252902984619140625
0.00000035762786865234375	0.000000007450580596923828125	0.0000000037252902984619140625	0.00000007450580596923828125	0.00000000186264514923095703125	0.00000000186264514923095703125
0.000000178813934326171875	0.0000000037252902984619140625	0.00000000186264514923095703125	0.000000037252902984619140625	0.000000000931322574615478515625	0.000000000931322574615478515625
0.0000000894069671630859375	0.00000000186264514923095703125	0.000000000931322574615478515625	0.0000000186264514923095703125	0.0000000004656612873077392578125	0.0000000004656612873077392578125
0.00000004470348358154296875	0.000000000931322574615478515625	0.0000000004656612873077392578125	0.00000000931322574615478515625	0.00000000023283064365386962890625	0.00000000023283064365386962890625
0.000000022351741790771484375	0.0000000004656612873077392578125	0.00000000023283064365386962890625	0.000000004656612873077392578125	0.000000000116415321826934814453125	0.000000000116415321826934814453125
0.0000000111758708953857421875	0.00000000023283064365386962890625	0.000000000116415321826934814453125	0.0000000023283064365386962890625	0.0000000000582076609134674072265625	0.0000000000582076609134674072265625
0.00000000558793544769287109375	0.000000000116415321826934814453125	0.0000000000582076609134674072265625	0.00000000116415321826934814453125	0.00000000002910383045673370361328125	0.00000000002910383045673370361328125
0.000000002793967723846435546875	0.0000000000582076609134674072265625	0.00000000002910383045673370361328125	0.000000000582076609134674072265625	0.000000000014551915228366851806640625	0.000000000014551915228366851806640625
0.0000000013969838619232177734375	0.00000000002910383045673370361328125	0.000000000014551915228366851806640625	0.0000000002910383045673370361328125	0.0000000000072759576141834259033203125	0.0000000000072759576141834259033203125
0.00000000069849193096160888671875	0.000000000014551915228366851806640625	0.0000000000072759576141834259033203125	0.00000000014551915228366851806640625	0.00000000000363797880709171295166015625	0.00000000000363797880709171295166015625
0.000000000349245965480804443359375	0.0000000000072759576141834259033203125	0.00000000000363797880709171295166015625	0.000000000072759576141834259033203125	0.000000000001818989403545856475780078125	0.000000000001818989403545856475780078125
0.0000000001746229827404022216796875	0.00000000000363797880709171295166015625	0.000000000001818989403545856475780078125	0.0000000000363797880709171295166015625	0.0000000000009094947017729282378900390625	0.0000000000009094947017729282378900390625
0.00000000008731149137020111083984375	0.000000000001818989403545856475780078125	0.0000000000009094947017729282378900390625	0.00000000001818989403545856475780078125	0.00000000000045474735088646411894501953125	0.00000000000045474735088646411894501953125
0.000000000043655745685100555419921875	0.0000000000009094947017729282378900390625	0.00000000000045474735088646411894501953125	0.000000000009094947017729282378900390625	0.000000000000227373675443232059472509765625	0.000000000000227373675443232059472509765625
0.0000000000218278728425502777099609375	0.00000000000045474735088646411894501953125	0.000000000000227373675443232059472509765625	0.0000000000045474735088646411894501953125	0.0000000000001136868377216160297362548828125	0.0000000000001136868377216160297362548828125
0.00000000001091393642127513885498046875	0.000000000000227373675443232059472509765625	0.0000000000001136868377216160297362548828125	0.00000000000227373675443232059472509765625	0.0000000000000568434188608080148681274140625	0.0000000000000568434188608080148681274140625
0.000000000005456968210637569429270234375	0.0000000000001136868377216160297362548828125	0.0000000000000568434188608080148681274140625	0.000000000001136868377216160297362548828125	0.000000000000028421709430404007434063703125	0.000000000000028421709430404007434063703125
0.0000000000027284841053187847146351171875	0.0000000000000568434188608080148681274140625	0.000000000000028421709430404007434063703125	0.000000000000568434188608080148681274140625	0.0000000000000142108547152020037170318515625	0.0000000000000142108547152020037170318515625
0.0000000000013642420526593923573175884375	0.000000000000028421709430404007434063703125	0.0000000000000142108547152020037170318515625	0.00000000000028421709430404007434063703125	0.00000000000000710542735760100185851592890625	0.00000000000000710542735760100185851592890625
0.00000000000068212102632969617865879421875	0.0000000000000142108547152020037170318515625	0.00000000000000710542735760100185851592890625	0.000000000000142108547152020037170318515625	0.0000000000000035527136788005009292579640625	0.0000000000000035527136788005009292579640625
0.000000000000341060513164848089329397109375	0.00000000000000710542735760100185851592890625	0.0000000000000035527136788005009292579640625	0.0000000000000710542735760100185851592890625	0.00000000000000177635683940025046462898203125	0.00000000000000177635683940025046462898203125
0.000000000000170530256582424044664698546875	0.0000000000000035527136788005009292579640625	0.00000000000000177635683940025046462898203125	0.000000000000035527136788005009292579640625	0.000000000000000888178419700125232314491015625	0.000000000000000888178419700125232314491015625
0.0000000000000852651282912120223323492734375	0.00000000000000177635683940025046462898203125	0.000000000000000888178419700125232314491015625	0.0000000000000177635683940025046462898203125	0.0000000000000004440892098500626161172455078125	0.0000000000000004440892098500626161172455078125
0.00000000000004263256414560601116617463671875	0.000000000000000888178419700125232314491015625	0.0000000000000004440892098500626161172455078125	0.00000000000000888178419700125232314491015625	0.00000000000000022204460492503130805862275390625	0.00000000000000022204460492503130805862275390625
0.0000000000000213162820728030055830873184375	0.0000000000000004440892098500626161172455078125	0.00000000000000022204460492503130805862275390625	0.000000000000004440892098500626161172455078125	0.000000000000000111022302462515654029311376953125	0.000000000000000111022302462515654029311376953125
0.00000000000001065814103640150279154365921875	0.00000000000000022204460492503130805862275390625	0.000000000000000111022302462515654029311376953125	0.0000000000000022204460492503130805862275390625	0.00000000000000005551115123125782701465568828125	0.00000000000000005551115123125782701465568828125
0.000000000000005329070518200751395771829609375	0.000000000000000111022302462515654029311376953125	0.00000000000000005551115123125782701465568828125	0.00000000000000111022302462515654029311376953125	0.000000000000000027755575615628913727327844140625	0.000000000000000027755575615628913727327844140625
0.0000000000000026645352591003756978859148046875	0.00000000000000005551115123125782701465568828125	0.000000000000000027755575615628913727327844140625	0.0000000000000005551115123125782701465568828125	0.00000000000000001387778780	

土地積測量図

地番 401-3、-70 (A) (B)

土地の所在 神戸市垂水区西舞子6丁目

座標求積表

(A) 401-3				
測点	X	Y	X(n)-X(n-1)	Yn (X(n)-X(n-1))
K1	-150001.739	63224.510	-20.138	-1272215.182340
K2	-150018.278	63230.184	-23.406	-1475955.846704
K3	-150025.145	63229.643	-2.964	-188877.254712
K4	-150021.282	63242.428	3.598	60881.098650
K5	-150015.550	63241.287	23.122	1482266.028014
K6	-149998.140	63237.047	13.811	673366.856117
面積			584.856895	
面積			282.4334875	
地積			282.43 m ²	

(B) 401-70				
測点	X	Y	X(n)-X(n-1)	Yn (X(n)-X(n-1))
K8	-150025.145	63229.643	-6.331	-626768.156833
K3	-150025.993	63229.293	-10.294	-650882.342142
K4	-150035.439	63230.017	-3.875	-245016.315875
K5	-150033.458	63244.856	14.177	886522.455282
K6	-150021.282	63242.428	3.323	528386.728244
面積			324.379878	
面積			162.189938	
地積			162.18 m ²	

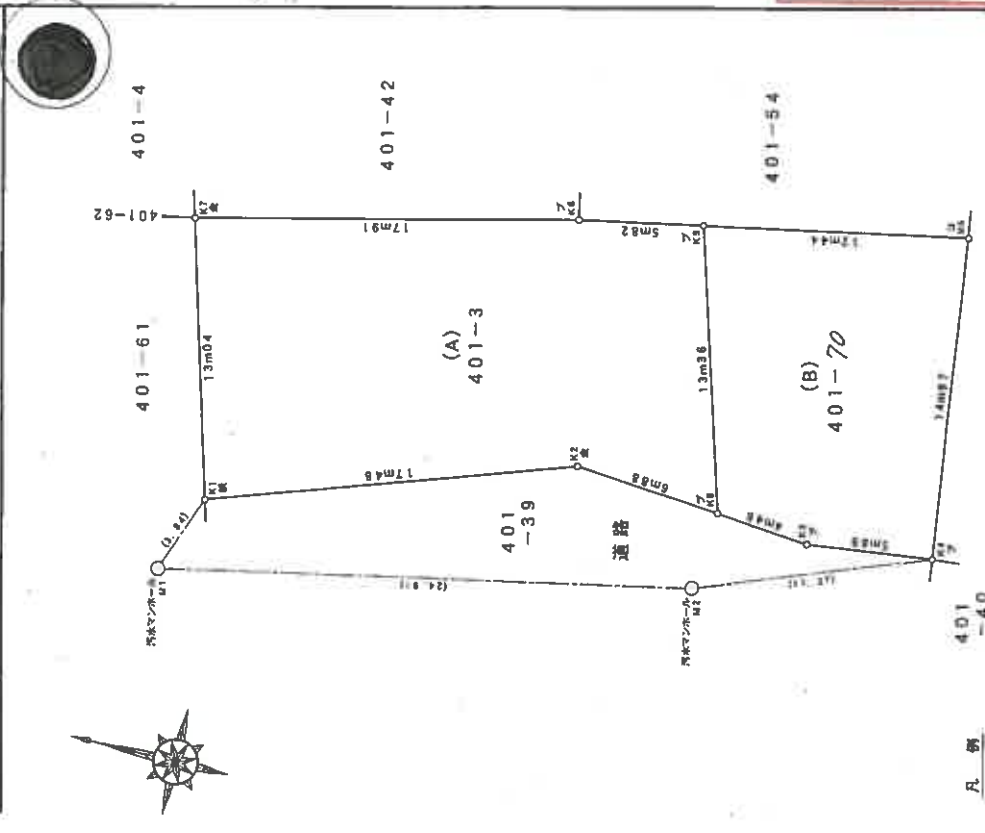
合計面積 454.6233355m²

引照点の種類及び座標値

測点	種類	X	Y
M1	汚水マンホール中心	-150000.410	63220.907
M2	汚水マンホール中心	-150024.799	63226.004

基準点座標値

測点	種類	X	Y
Z0822	街区多角点	-148897.717	63230.676
Z4223	街区面点	-150157.590	63270.415



凡例
 コ = コンクリート版
 プ = プラスチック板
 金 = 金属プレート
 鋼 = 金属鋼

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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59年11月6日

前376-38 後・新

地番 376-38

地積測量図 9.11.6

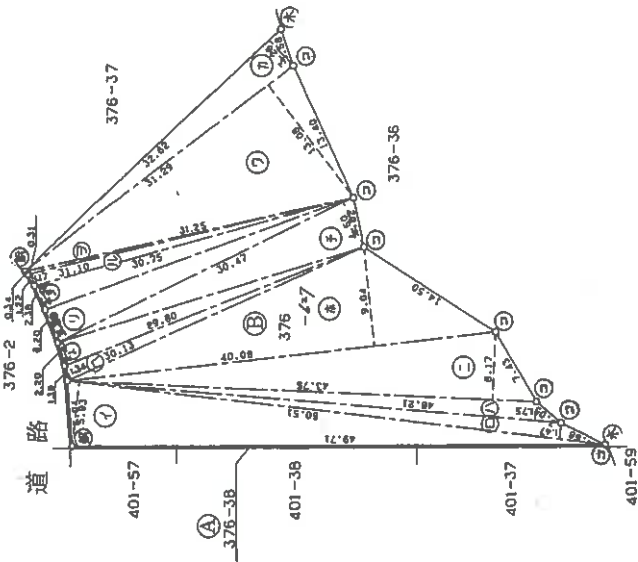
土地の所在 神戸市垂水区西舞子6丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
376-38 ③	イ	50.51	X	5.93	299.5243	
	ロ	50.51	X	1.47	74.2497	
	ハ	48.121	X	1.75	80.8675	
	ニ	43.75	X	6.17	269.9375	
	ホ	40.08	X	9.04	362.3232	
	ヘ	38.13	X	1.34	40.3748	
	ト	28.80	X	2.20	65.5600	
	チ	36.47	X	4.50	137.1150	
	リ	36.47	X	3.20	97.5040	
	ル	36.75	X	2.55	72.2625	
	レ	31.25	X	1.17	36.5875	
	ロ	31.25	X	13.51	409.9732	
ニ	32.62	X	3.26	106.5412		
合 計					2061.4068	1030.70 [㎡]
376-38 ④	公 簿					1110.0000
	総 計					1030.7034
	残 地					79.2986

* 使用装置 JEC M-2880 ADRAS-500 SYSTEM

境界	境界標の種類
②	コンクリート
④	木 杭
⑤	金属標



縮尺 1/500

申請人

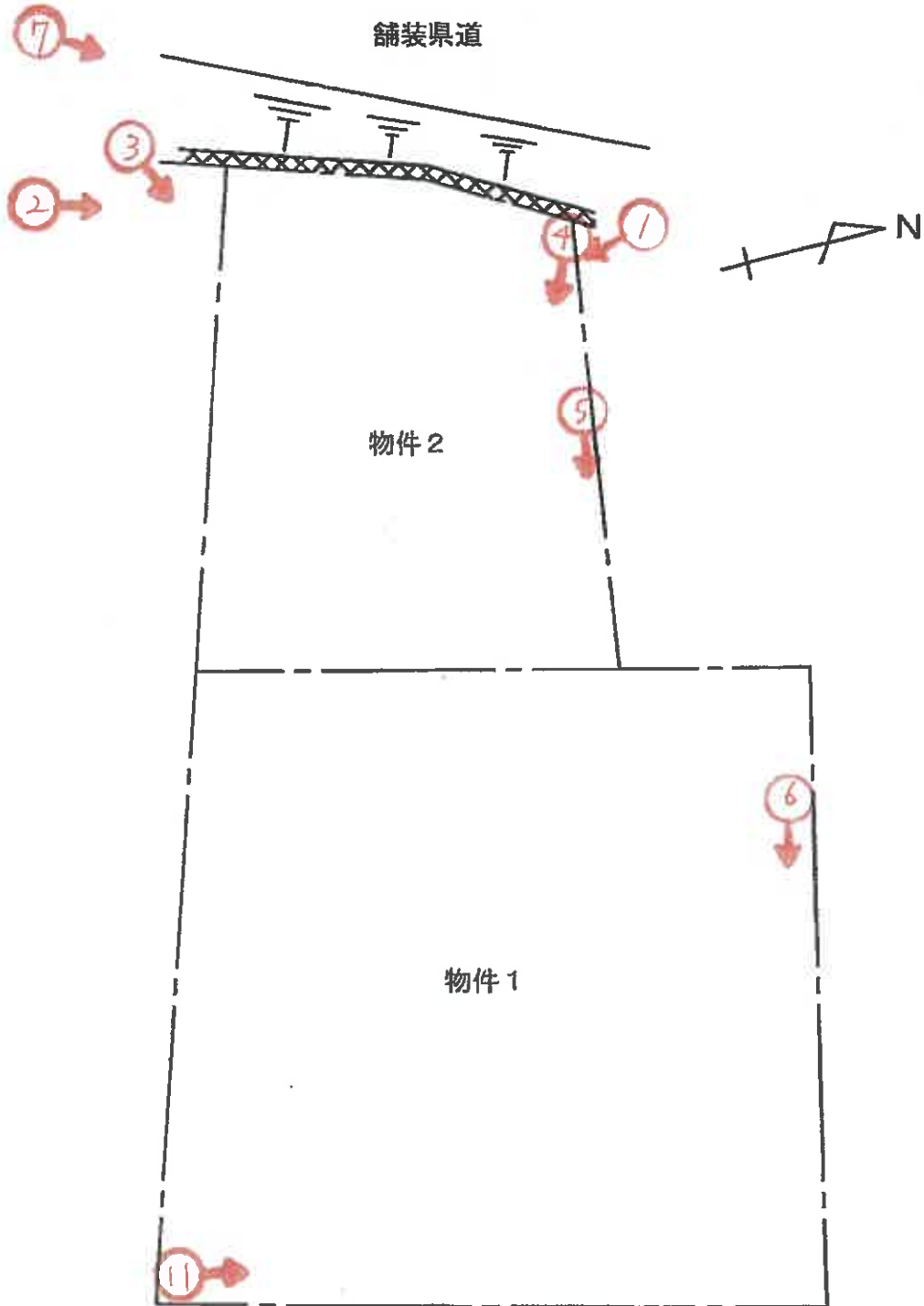
260072

作成者

図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地概略図(物件1、2)

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

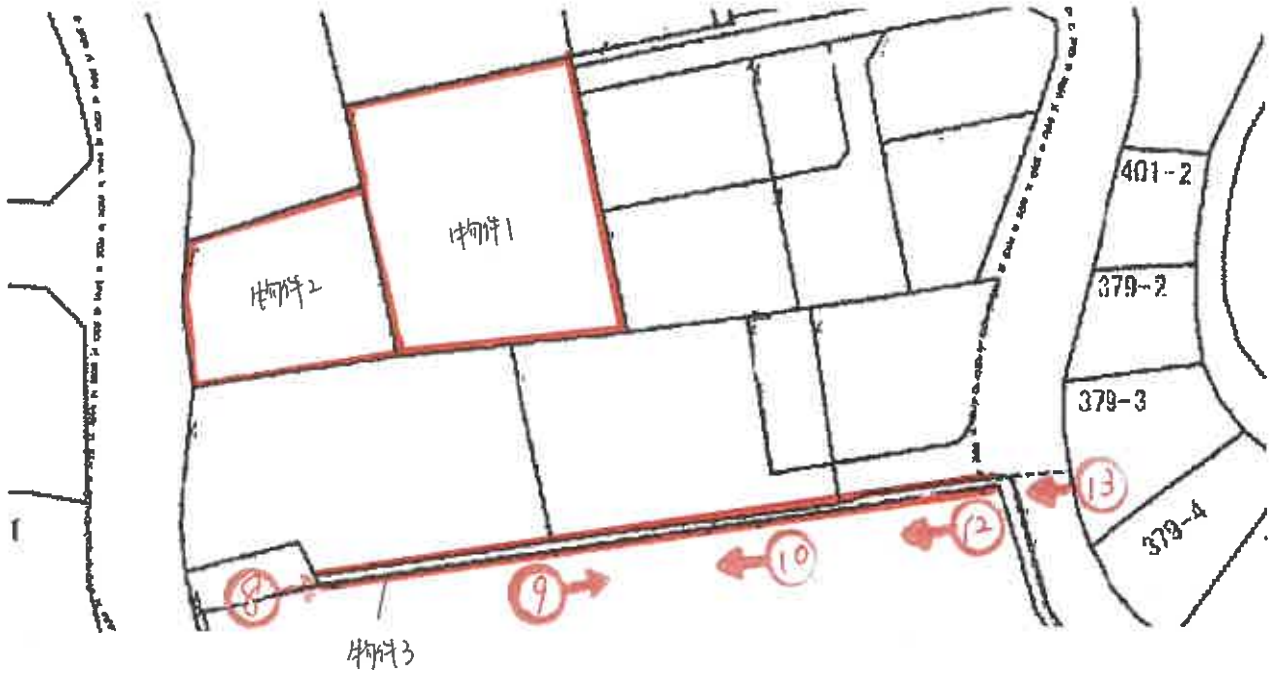


※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。



写真位置方向図 (物件3)

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



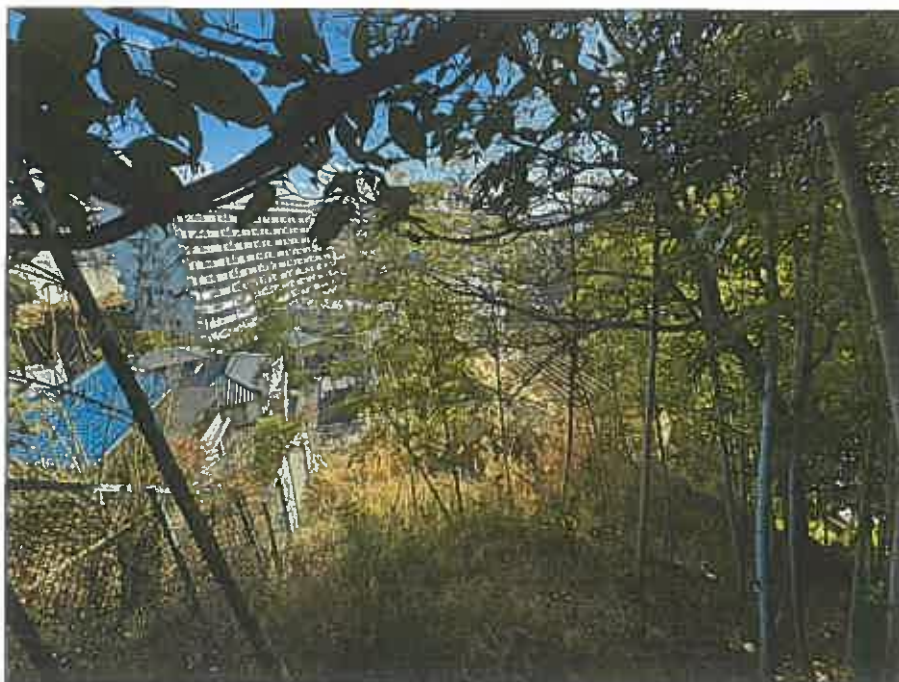
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

赤色の点線は物件3
を示す大凡の目安線
である。



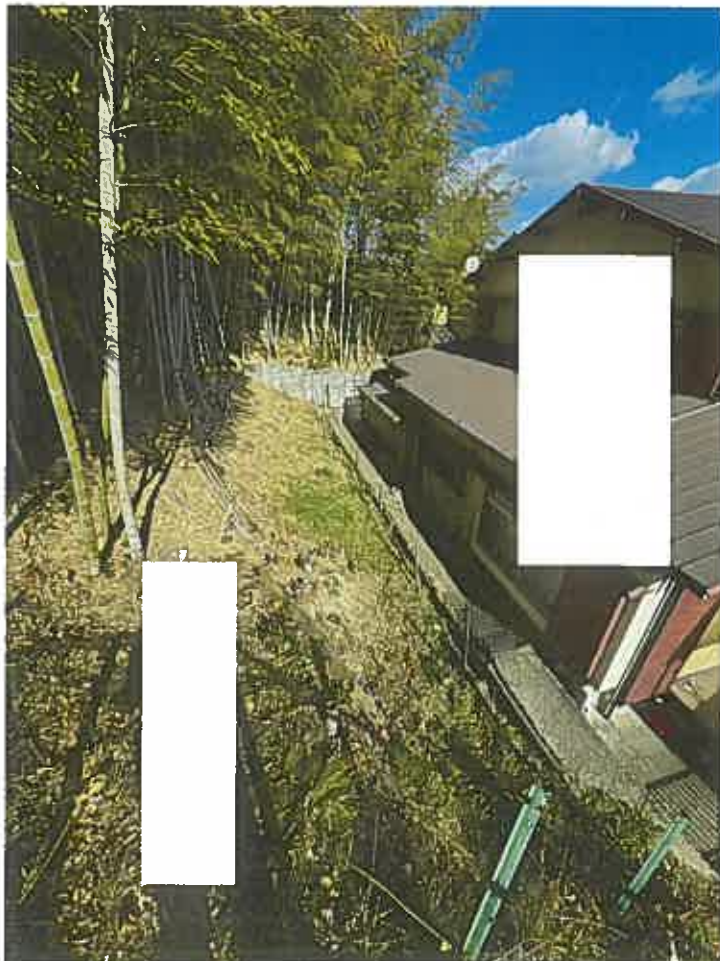
⑨

赤色の点線は物件3
を示す大凡の目安線
である。



⑩

赤色の点線は物件3
を示す大凡の目安線
である。



⑪

12



13



令和 7 年 (ケ) 第 137 号
令和 8 年 2 月 3 日 現地調査
令和 8 年 2 月 19 日 現地調査
令和 8 年 2 月 24 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2,730,000円	
内訳価格	
物件1	金1,800,000円
物件2	金850,000円
物件3	金80,000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。

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
1～3	所在地 在番目積	物件目録記載のとおり	物件3の現況地目は山林一部雑種地である。
	所在地 在番目積		
特記事項			
	<p>物件1・2は一体化した竹及び雑木が繁茂する山林状の急傾斜地であり、物件3は物件1・2のやや南側に位置する帯状の傾斜地である。物件3の地積については、境界等は判然としないが公簿数量より少ないと思われる。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等 物件1・2・3

位置・交通	JR線 朝霧駅の北東方 約800m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等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 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
面地条件 (物件1・2)	規模 504 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 約5m県道	
土地の利用状況等	物件1・2は一体化した山林状の傾斜地であり、物件3は帯状の傾斜地である。当該欄は主として物件1・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	<ul style="list-style-type: none"> 物件1・2一団地と西側県道との境界は、法務局備付公図及び地積測量図から推測すると県道舗装部分より約2m～3m東側の石積擁壁の下あたりと思われる。当該位置に境界杭が存し、概ね地積測量図と一致した。 物件3土地は、物件1・2のやや南側に位置する帯状の傾斜地と推測される。境界等は判然としないが大分縄縮みがあると思われる。 	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	188,000	0.05	342	1.00	3,210,000
2	188,000	0.05	162	1.00	1,520,000
3	188,000	0.01	79	1.00	150,000

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-58）

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/㎡)
 $209,000 \times 106/100 \times 100/100 \times 100/118 \approx 188,000$

◇ 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
 $100/101 \times 100/104 \times 100/110 \times 100/102 \approx 100/118$

イ 個別格差：物件1・2：山林、地勢劣る、接道劣る等 (0.05)

物件3：地勢劣る、形状劣る、境界不分明、縄縮み等 (0.01)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,210,000	1.00	0.80	0.70	1,800,000
2	1,520,000	1.00	0.80	0.70	850,000
3	150,000	1.00	0.80	0.70	80,000
一 括 価 格 (合 計)					2,730,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：山林の市場性を考慮した。

エ 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-58)
所 在 : 神戸市垂水区狩口台7丁目9番10外
「狩口台7-9-13」
価 格 : 209,000円/㎡
位 置 : JR線「朝霧」駅より道路距離450m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 269㎡
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 : 中規模住宅が建ち並ぶ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 : 1,251,720円
物件2 : 963,900円
物件3 : 1,019,100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 土地概略図
- 5 現況写真

以 上

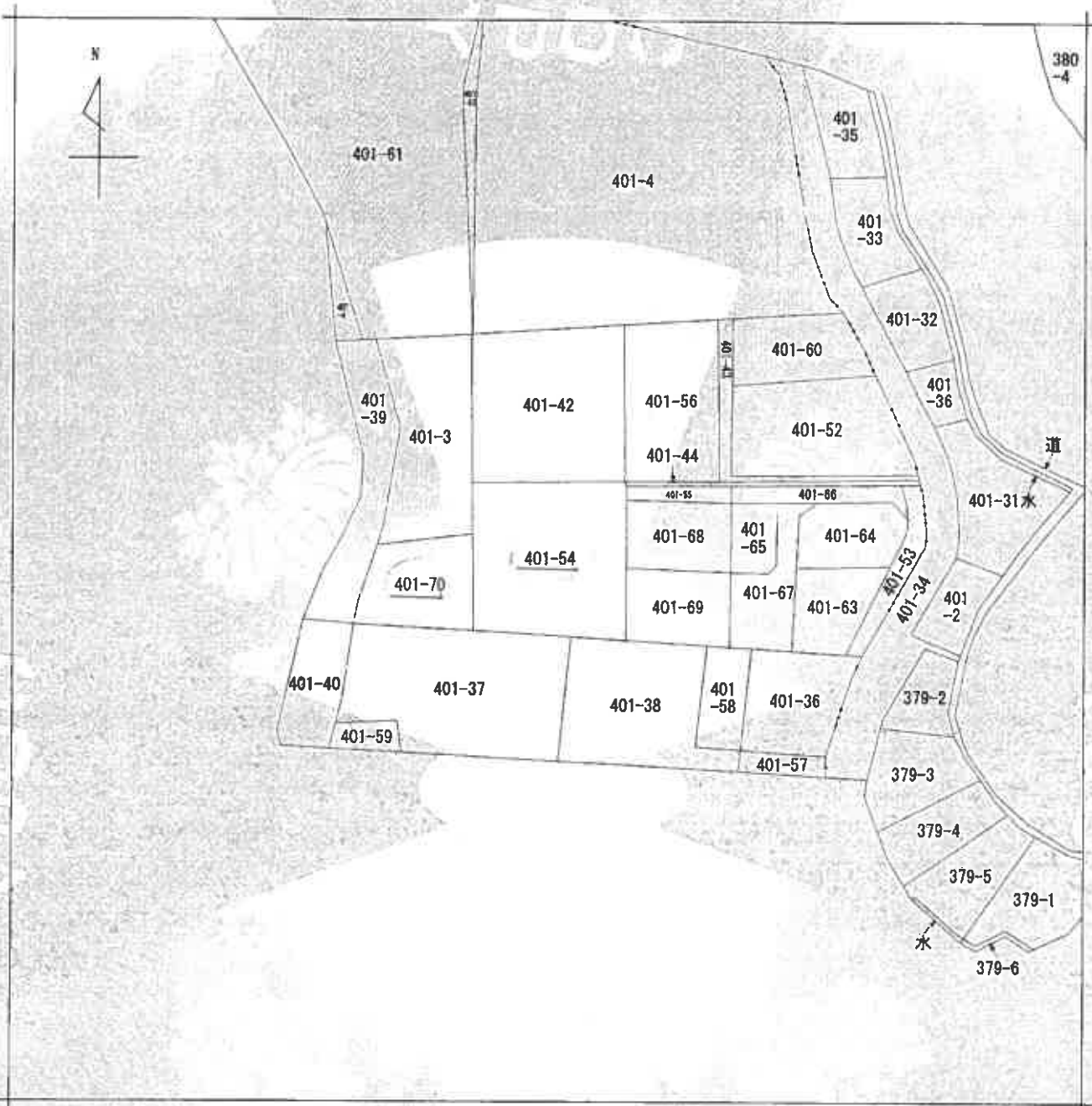
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 神戸市垂水区西舞子六丁目 |
| | 地 | 番 | 401番54 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 342平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 神戸市垂水区西舞子六丁目 |
| | 地 | 番 | 401番70 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 162平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 神戸市垂水区西舞子六丁目 |
| | 地 | 番 | 376番38 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 79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。



A 西舞子7丁目
B 西舞子7丁目

請求部	所在	神戸市垂水区西舞子六丁目			地番	401番54	
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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年7月3日

神戸地方法務局

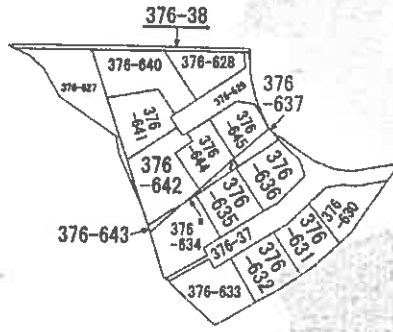
登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

縮版図

1 376-638
2 376-639



(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	神戸市垂水区西舞子六丁目		地番	376番38		
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	

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7月3日

神戸地方方法務局

請求番号: 5-5

登記官

(1/1)

縮版図

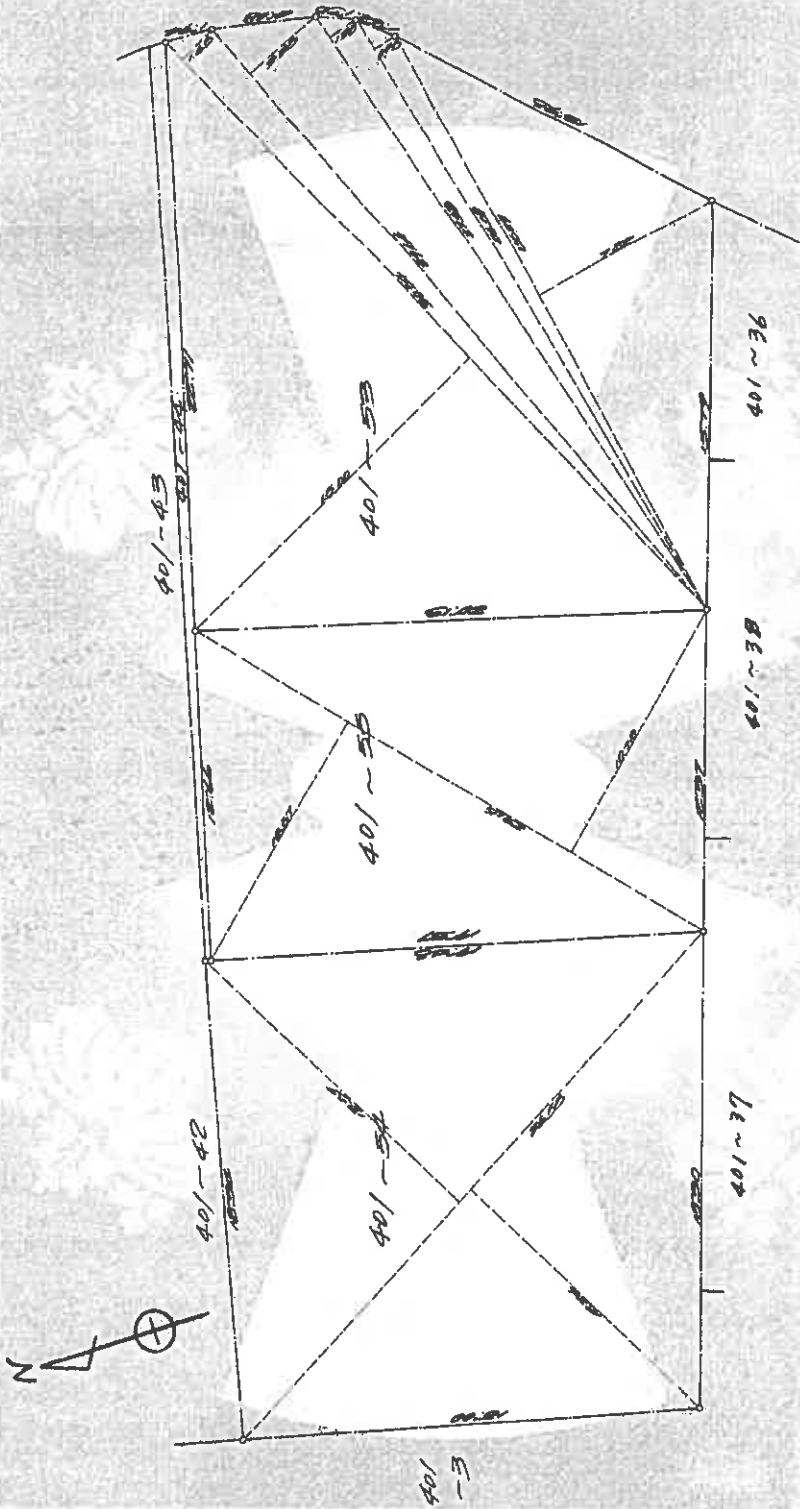
登記年月日：昭和46年6月10日

前地番 401-44 新
 401-45
 401-45
 土地の所在 神戸市港水区西舞子6丁目

土地積測量図

46610

製作年月日	昭和四十六年六月十日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



401-42	12.12	12.12	12.12	12.12
401-43	12.12	12.12	12.12	12.12
401-44	12.12	12.12	12.12	12.12
401-45	12.12	12.12	12.12	12.12
401-46	12.12	12.12	12.12	12.12
401-47	12.12	12.12	12.12	12.12
401-48	12.12	12.12	12.12	12.12
401-49	12.12	12.12	12.12	12.12
401-50	12.12	12.12	12.12	12.12
401-51	12.12	12.12	12.12	12.12
401-52	12.12	12.12	12.12	12.12
401-53	12.12	12.12	12.12	12.12
401-54	12.12	12.12	12.12	12.12
401-55	12.12	12.12	12.12	12.12
401-56	12.12	12.12	12.12	12.12
401-57	12.12	12.12	12.12	12.12
401-58	12.12	12.12	12.12	12.12
401-59	12.12	12.12	12.12	12.12
401-60	12.12	12.12	12.12	12.12
401-61	12.12	12.12	12.12	12.12
401-62	12.12	12.12	12.12	12.12
401-63	12.12	12.12	12.12	12.12
401-64	12.12	12.12	12.12	12.12
401-65	12.12	12.12	12.12	12.12
401-66	12.12	12.12	12.12	12.12
401-67	12.12	12.12	12.12	12.12
401-68	12.12	12.12	12.12	12.12
401-69	12.12	12.12	12.12	12.12
401-70	12.12	12.12	12.12	12.12
401-71	12.12	12.12	12.12	12.12
401-72	12.12	12.12	12.12	12.12
401-73	12.12	12.12	12.12	12.12
401-74	12.12	12.12	12.12	12.12
401-75	12.12	12.12	12.12	12.12
401-76	12.12	12.12	12.12	12.12
401-77	12.12	12.12	12.12	12.12
401-78	12.12	12.12	12.12	12.12
401-79	12.12	12.12	12.12	12.12
401-80	12.12	12.12	12.12	12.12
401-81	12.12	12.12	12.12	12.12
401-82	12.12	12.12	12.12	12.12
401-83	12.12	12.12	12.12	12.12
401-84	12.12	12.12	12.12	12.12
401-85	12.12	12.12	12.12	12.12
401-86	12.12	12.12	12.12	12.12
401-87	12.12	12.12	12.12	12.12
401-88	12.12	12.12	12.12	12.12
401-89	12.12	12.12	12.12	12.12
401-90	12.12	12.12	12.12	12.12
401-91	12.12	12.12	12.12	12.12
401-92	12.12	12.12	12.12	12.12
401-93	12.12	12.12	12.12	12.12
401-94	12.12	12.12	12.12	12.12
401-95	12.12	12.12	12.12	12.12
401-96	12.12	12.12	12.12	12.12
401-97	12.12	12.12	12.12	12.12
401-98	12.12	12.12	12.12	12.12
401-99	12.12	12.12	12.12	12.12
401-100	12.12	12.12	12.12	12.12

(日調基10)

縮尺 1/200 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 260109

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管轄)
 令和7年7月3日 神戸地方建設局 登記官

縮版図

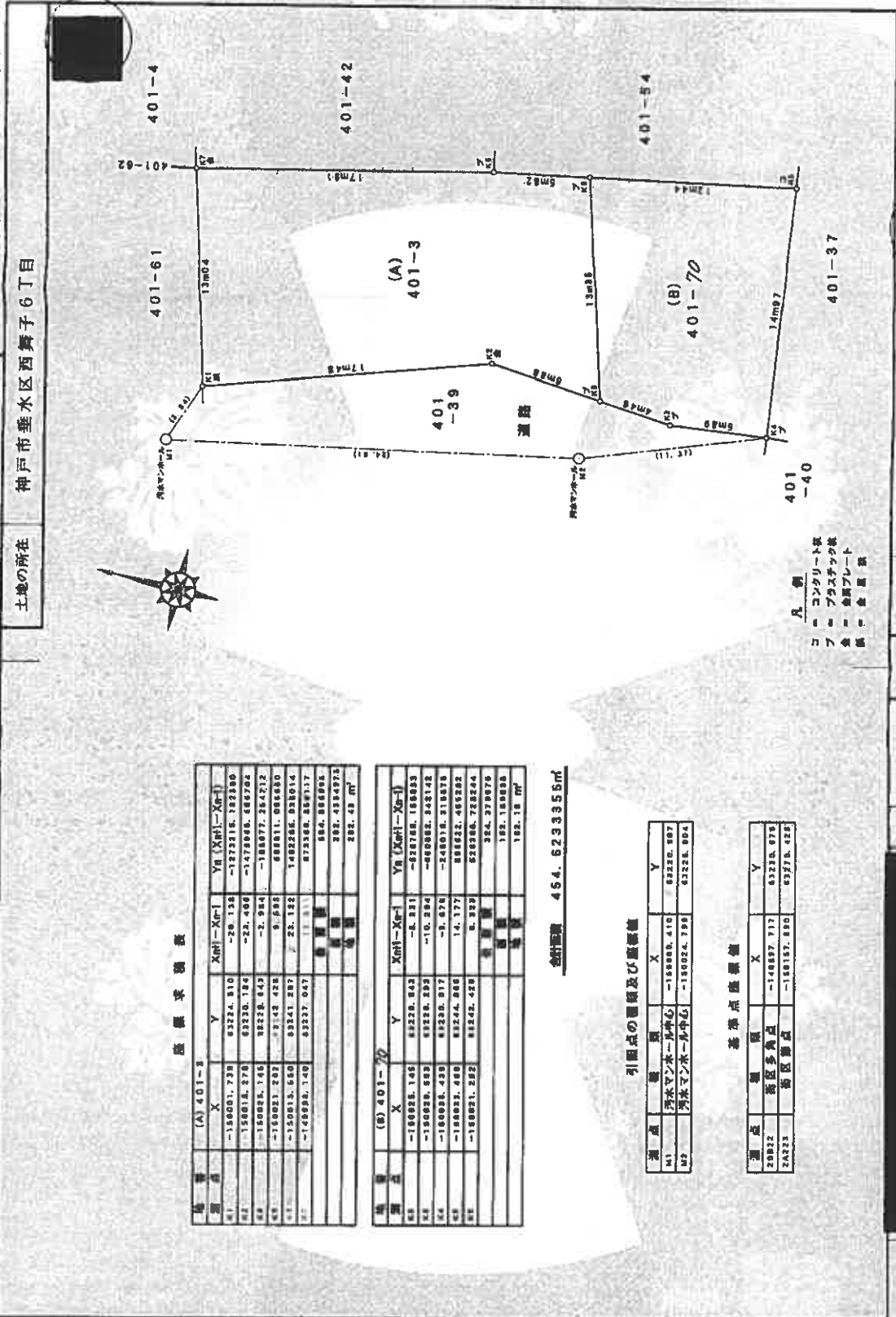
登記年月日：平成20年9月4日

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。
 (神戸地方建設局須磨出張所直轄)
 令和7年7月3日 神戸地方建設局

土地積測量図

地番 401-3, -70

土地の所在 神戸市垂水区西舞子6丁目



座標求積表

地番	X	Y	Xm1-Xm2	Yn (Xm1-Xm2)
41	-150081.738	63274.510	-20.136	-1272215.722300
42	-150081.278	63230.184	-22.400	-1478008.685782
43	-150082.145	63228.643	-2.984	-188072.264212
44	-150081.202	-2143.428	9.588	688811.086630
45	-150083.680	63241.257	22.122	1482268.338014
46	-149892.140	63237.047		873368.359317
				564.866896
				282.4334972
				282.43

座標求積表

地番	X	Y	Xm1-Xm2	Yn (Xm1-Xm2)
47	-150082.145	63228.643	-1.331	-821768.168835
48	-150082.589	63228.209	-10.284	-808882.242142
49	-150081.430	63230.917	-3.676	-248018.318478
50	-150081.488	63244.266	14.177	888622.455282
51	-150081.222	63242.428	8.329	520388.728246
				324.379676
				162.189838
				162.18

合計面積 454.6233355㎡

引張点の座標及び座標値

測点	標高	X	Y
M1	清水マンホール中心	-150089.410	63226.887
M2	清水マンホール中心	-150024.799	63228.804

基準点座標値

測点	標高	X	Y
20822	西区多角点	-148897.917	63218.879
20823	西区多角点	-148857.890	63278.422

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

縮版図

請求番号：5-3

地積測量図

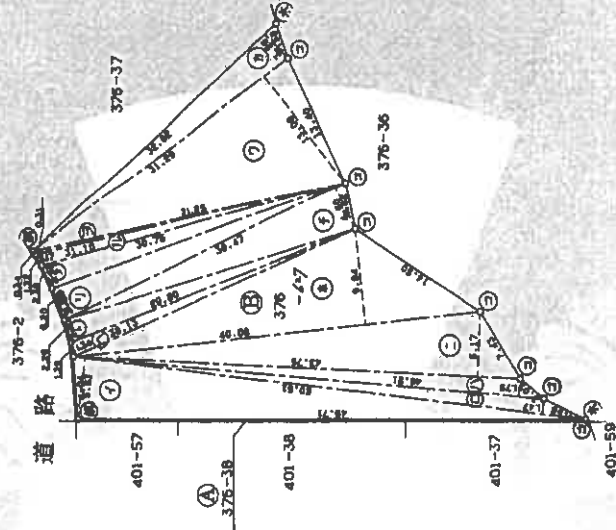
地積測量図

前376-38 後・新

地番 376-38-47

土地の所在 神戸市垂水区西舞子6丁目

登記年月日：昭和59年11月6日



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
376-47	イ	50.51	X	299.5243	
	ロ	49.151	X	74.2497	
	ハ	48.153	X	80.8675	
	ニ	48.019	X	288.9275	
	ホ	30.19	X	9.14	
	ヘ	29.80	X	2.20	
	ト	30.47	X	68.5600	
	チ	30.47	X	137.1150	
	リ	30.75	X	197.5040	
	ル	31.10	X	76.2625	
	レ	31.25	X	36.3870	
	ロ	31.29	X	9.6875	
カ	32.62	X	409.2732		
		合 計	2081.4088	1030.70	
376-38		合 計	1030.7034	1110.0000	
		合 計	1030.7034	79.29	

※ 使用機器 JEC W-2880 ADRAS-500 SYSTEM

境界線の種類
②
③
④
⑤

持分

申請者

申請人

縮尺

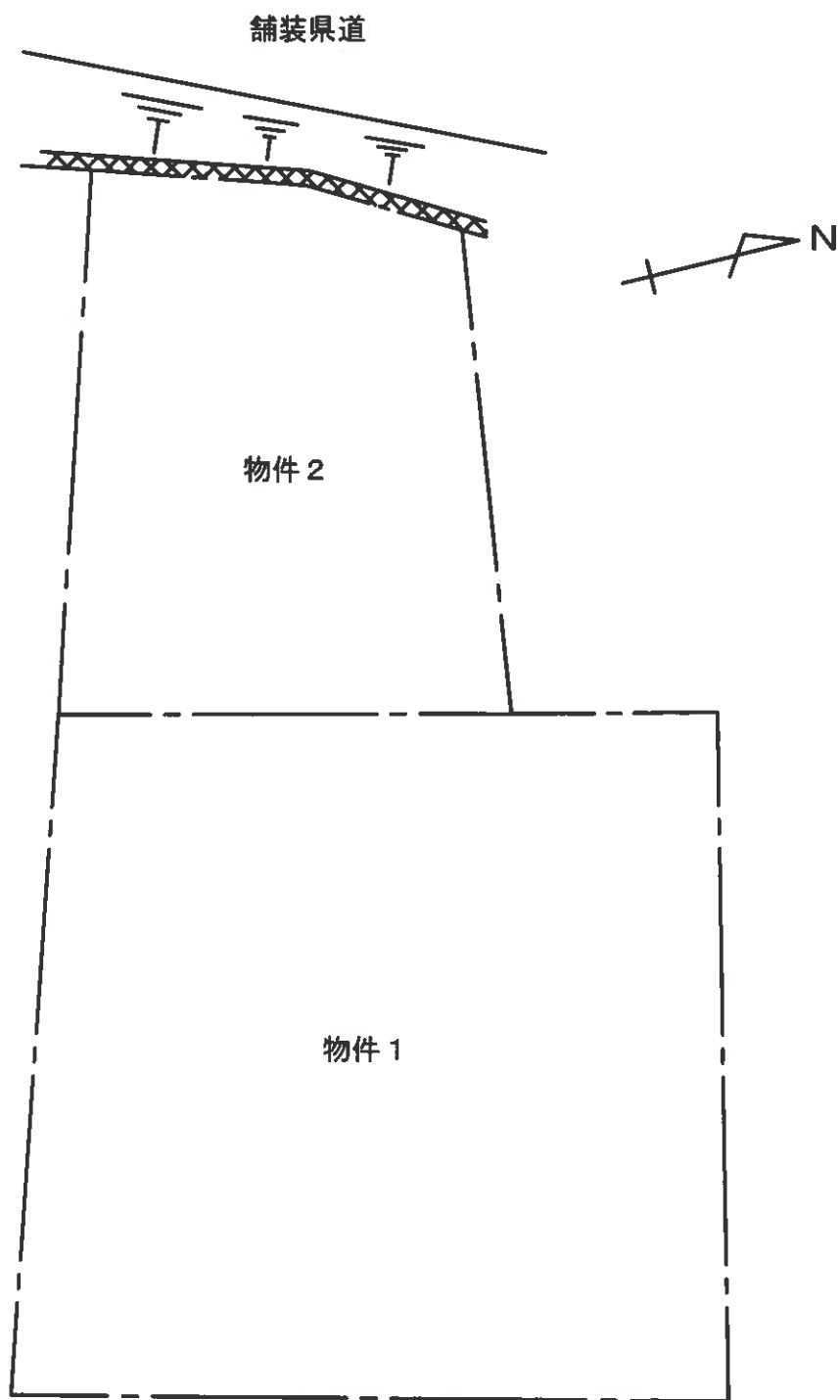
1/500

200072

縮版図

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。
(神戸地方裁判所 民事部 調停手続)
令和7年7月3日 神戸地方裁判所 登記官

土地概略図



※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。



物件1・2



物件1・2

付 属 資 料

参 考 写 真



物件3が存すると思われる位置



物件3が存すると思われる位置