

# 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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番地3

建物の名称 須磨一ノ谷グリーンハイツE棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一ノ谷町一丁目2番3の13

建物の名称 E棟103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.03平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番3

地 目 宅地

地 積 9951.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目1番

地 目 宅地

地 積 7847.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番4

地 目 宅地

地 積 7236.17平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番5

地 目 宅地

地 積 149.98平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番6

地 目 宅地

地 積 221.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20435分の78



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月13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】  
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】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1】  
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】  
管理費等の滞納あり。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番地3

建物の名称 須磨一ノ谷グリーンハイツE棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一ノ谷町一丁目2番3の13

建物の名称 E棟103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.03平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番3

地 目 宅地

地 積 9951.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目1番

地 目 宅地

地 積 7847.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番4

地 目 宅地

地 積 7236.17平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番5

地 目 宅地

地 積 149.98平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番6

地 目 宅地

地 積 221.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20435分の78



令和7年(ケ)第134号  
令和8年 1月26日受理  
令和8年 3月 5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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番地3

建物の名称 須磨一ノ谷グリーンハイツE棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一ノ谷町一丁目2番3の13

建物の名称 E棟103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.03平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番3

地 目 宅地

地 積 9951.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目1番

地 目 宅地

地 積 7847.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番4

地 目 宅地

地 積 7236.17平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番5

地 目 宅地

地 積 149.98平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番6

地 目 宅地

地 積 221.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20435分の78



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	神戸市須磨区一ノ谷町一丁目1番5-103号															
建物	物件1															
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:															
	構造:															
	床面積:															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) 上記の者が本建物を住居として占有している <input type="checkbox"/>															
管理費等の状況	(以下は月額) 団地管理費 10,100円 団地修繕積立金 2,144円 駐車場費専用利用料 600円 建物修繕積立金 11,490円 庭使用料 300円	令和8年1月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年5月分～令和8年2月分 計 246,340円														
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社															
その他の事項																
敷地権	符号1ないし5															
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1ないし5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )															
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号1ないし5) <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															
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1ないし5) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )															
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日											
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)															
土地建物の位置関係	<input checked="" 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															

(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 建物内は、大量の荷物が雑然とあり、足の踏み場もない部屋もあった。
- 2 南西側角のバルコニーに物入れがあったが、ドアノブが錆び付いていたため解錠することはできず、内部は確認できなかった (写真⑨)。
- 3 洗面所・浴室・便所の一角が黒カビのようなものがこびり付いており、他の部屋と比べても特に汚損が酷かった。
- 4 洗面所の床に穴が空いている箇所があった。
- 5 壁紙は、全体的にヤニのような黄ばみがみられた。
- 6 床の状態は詳細に確認することができなかった。

■ 管理会社からの回答要旨 (管理会社からの電話聴取を含む)

- 1 総戸数 322戸で構成されている。
- 2 駐車場あり (詳細は5枚目の管理人陳述を参照)。
- 3 集会所あり。
- 4 エレベーターなし。
- 5 トランクルームなし。
- 6 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和6年12月31日現在で、団地分：2億6,932万6,536円、棟別 (E棟)：24,486,148円である。
- 8 近い将来の大規模修繕工事予定あり。時期は検討中。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

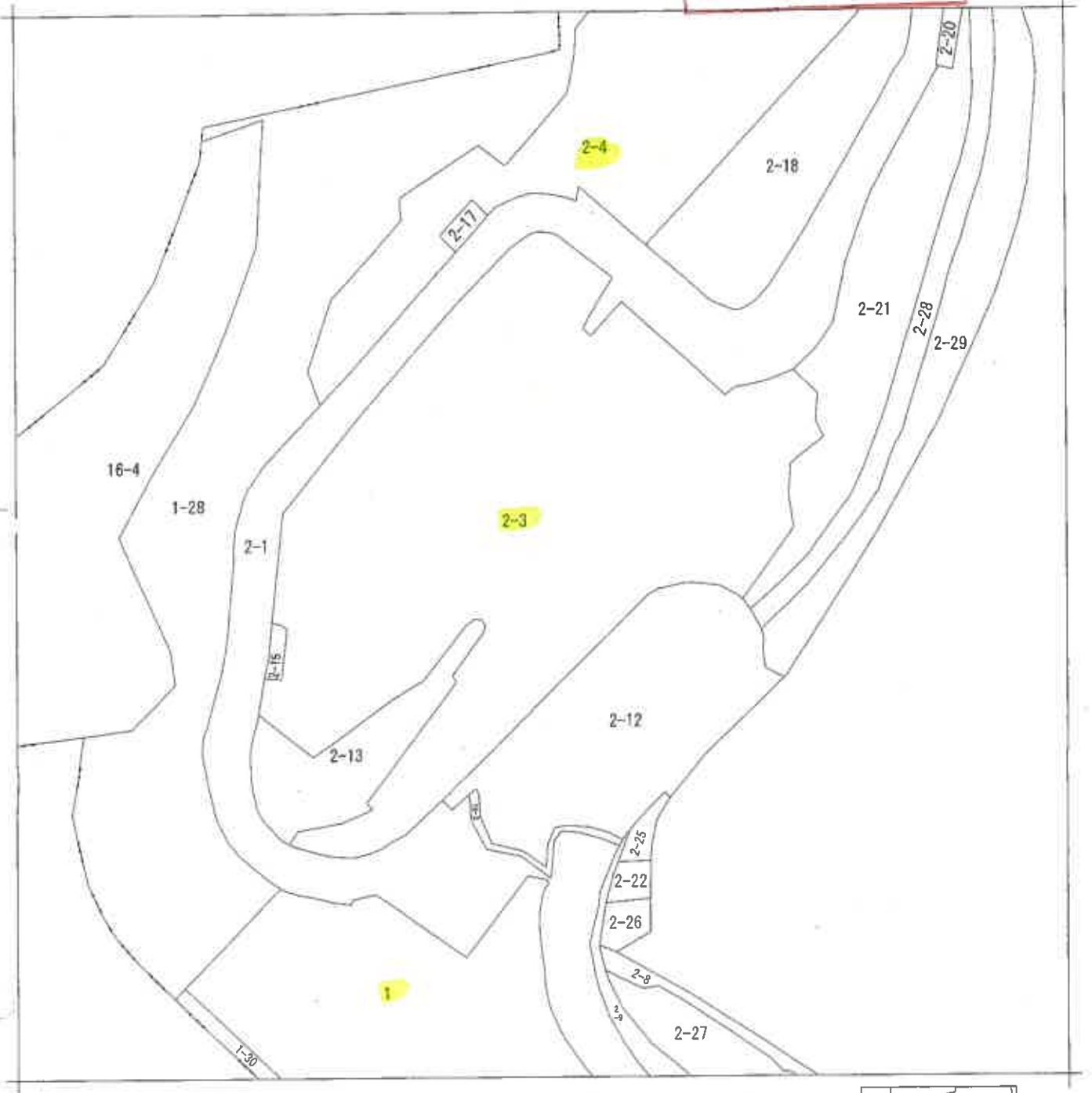
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件物件は、私を含む家族の荷物が置いてあります。 2 常時住んではいませんが、時々行き来はしています。 3 洗面所・浴室・便所の黒ずみは火災等ではなく、カビ等の汚れだと思 います。 4 建物内で事件や事故はこれまでありません。 5 雨漏り等もないと思います。
■管理人	1 本件建物は専用利用権駐車場が付いています。 2 本件建物所有者が専用利用できる駐車場番号は23番です。 3 23番の場所は、本件建物があるE棟の向かいあたりにあります。 4 マンション全体では、専用利用権駐車場が91台、一般駐車場が48台 あります。一般駐車場は受付順になります。

(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26日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和8年1月26日(月) 15:15-15:30	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8年1月27日(火) 10:30-10:45	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(返信用110円)を投函 ■外観写真撮影
令和8年2月5日(木) 9:15-10:20	物件所在地	■立入調査、写真撮影
令和8年2月6日(金) 13:18-13:22	執行官室	■債務者兼所有者から事情聴取(電話発信)
令和8年2月6日(金) 13:24-13:28	執行官室	■マンション管理人から事情聴取(電話発信)
令和8年3月4日(水) 9:20-9:30	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年2月5日 評価人帯同</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>■ 令和8年2月5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 <b>A</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。</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

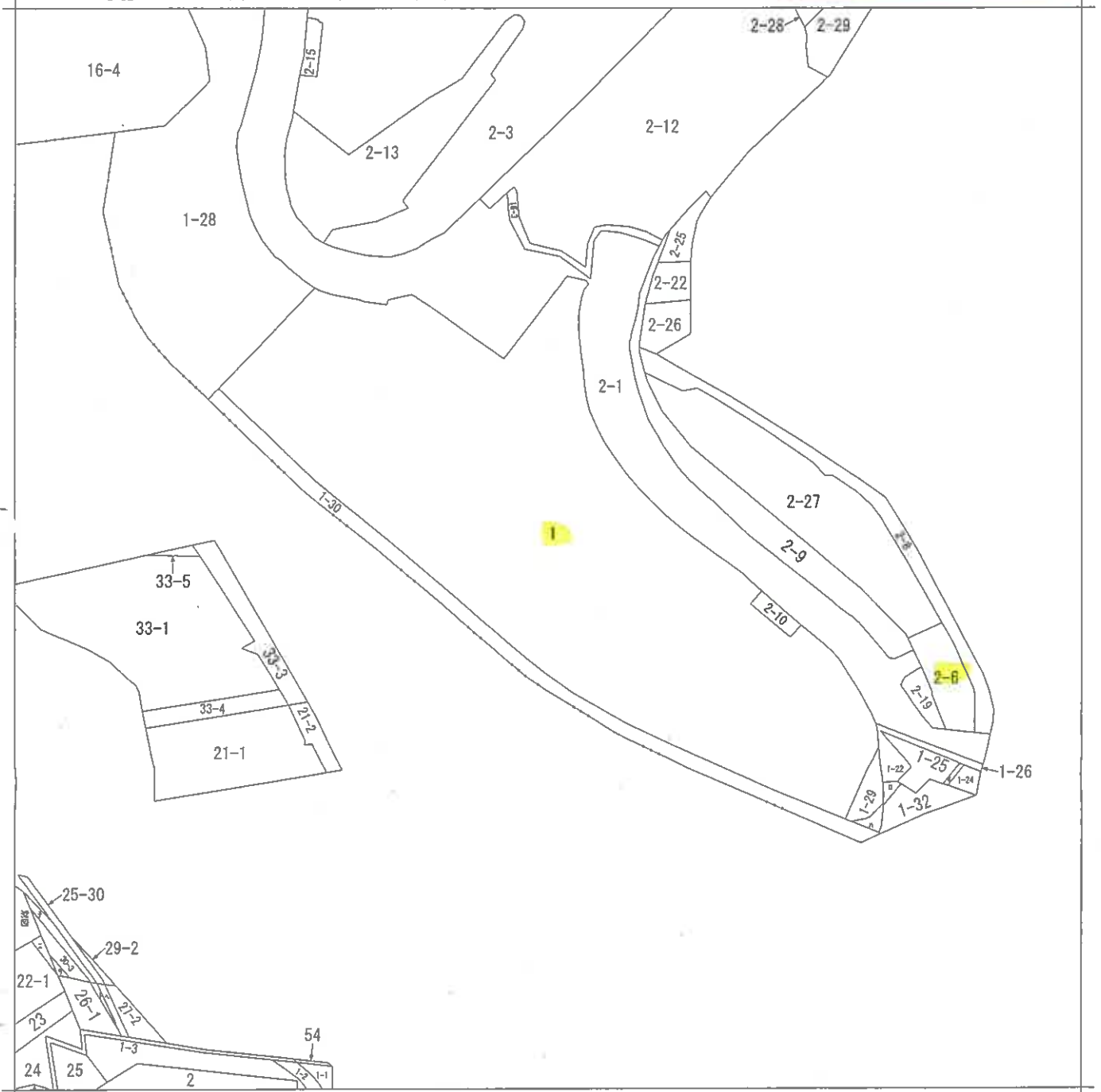
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



請求部	所在	神戸市須磨区一ノ谷町一丁目			地番	2番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は座番は記号	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	方位不明

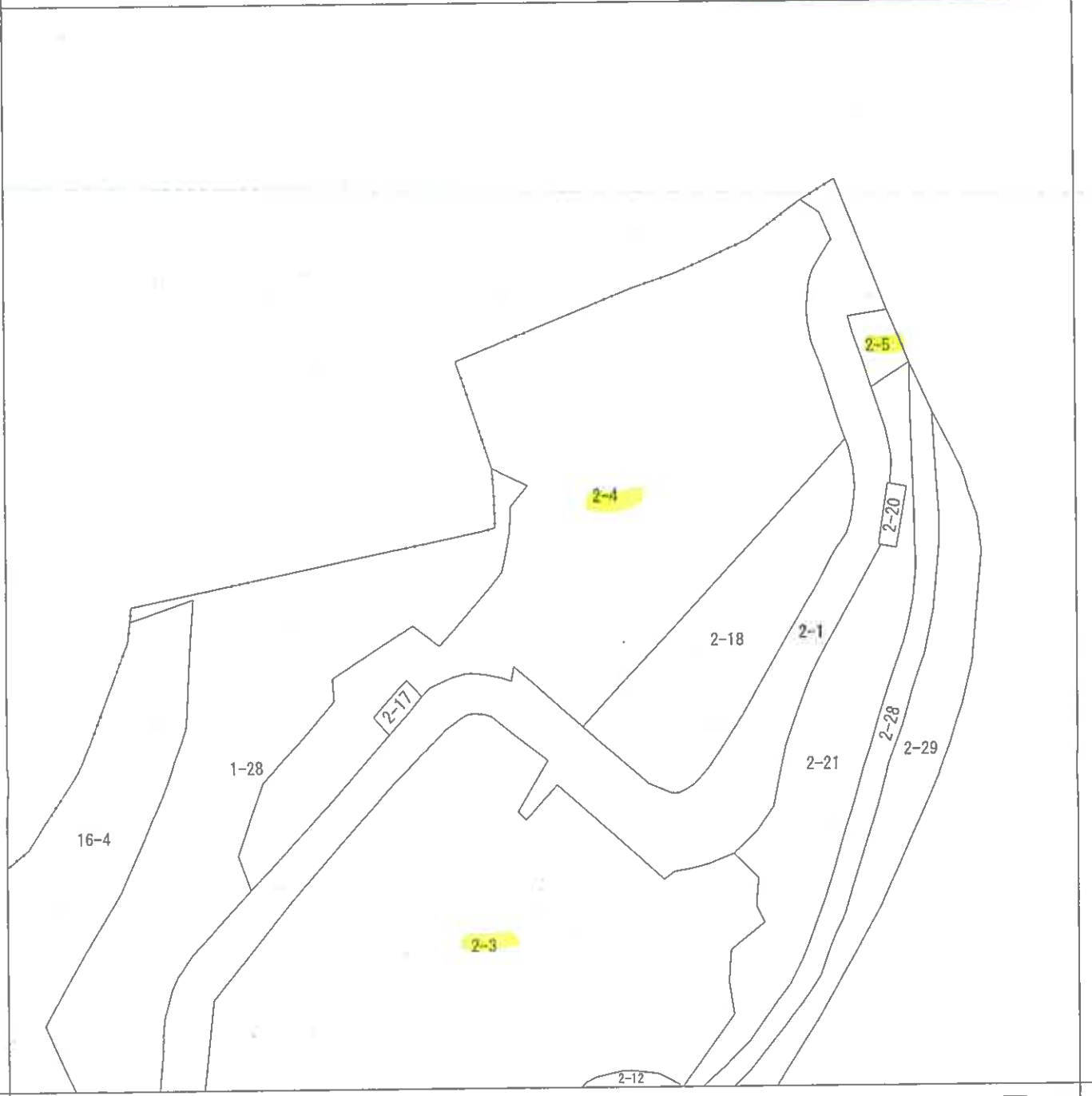
本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

イ 1-21    ハ 1-33    ホ 25    ト 26-2    ニ 30-4  
ロ 1-31    ニ 22-2    ヘ 25-29    チ 30-2



請求部	所在	神戸市須磨区一ノ谷町一丁目			地番	1番			
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	方位不明	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



請求部	所在	神戸市須磨区一ノ谷町一丁目			地番	2番4		
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)			補事項	方位不明

( 9 枚目 )

登記年月日：昭和48年2月26日

前地 番 新 2-1 2-6

後 2-1 2-7

土地の所在 神戸市須磨区一ノ谷町菅丁目

土地積測盤  
在 所 國

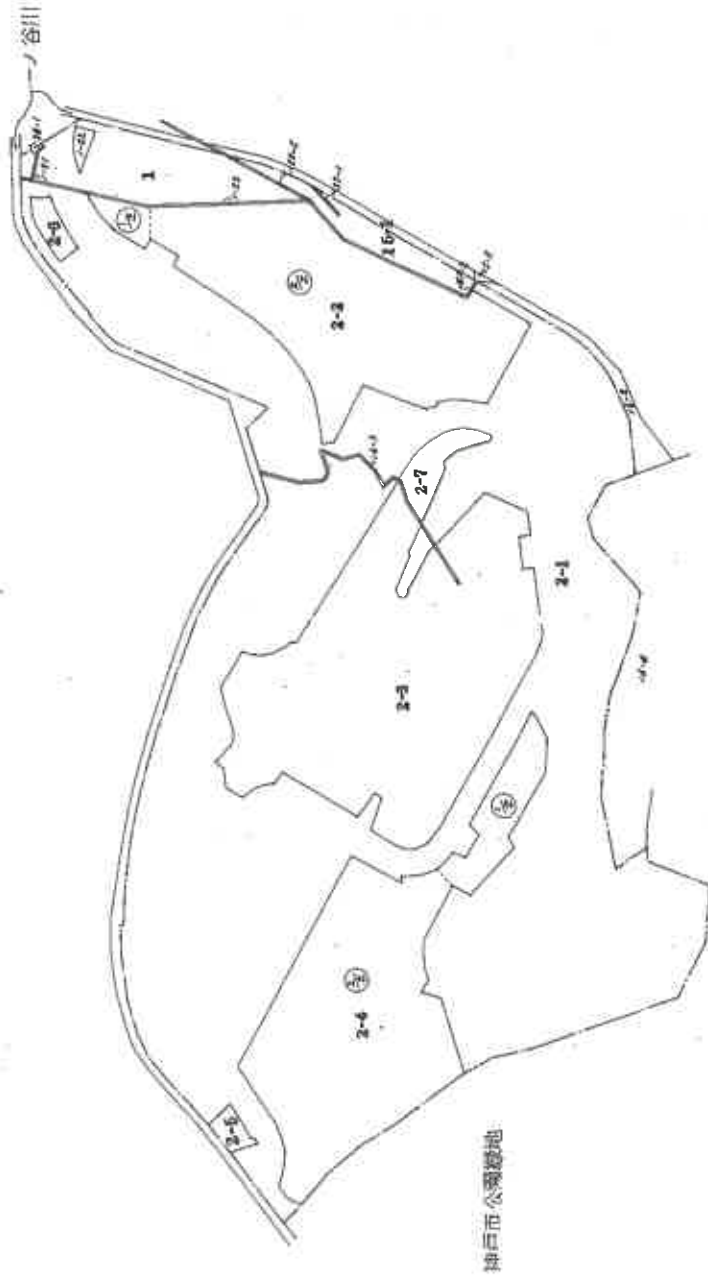
48.2.26

1/NO

昭和四拾八年二月五日

作製者

申請人



縮尺 1/2000

104020

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48年2月26日

地積測量図

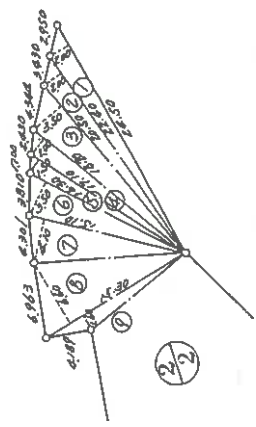
48.2.26  
1/D

地番	2-2
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町巷丁目

製作年月日	昭和四十八年五月五日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



序	大	斜	長	倍	面積
1	24.50	2.00	47.000		
2	22.60	2.00	44.800		
3	20.50	3.50	71.750		
4	18.20	2.00	36.400		
5	17.10	1.50	25.650		
6	16.30	2.50	37.650		
7	15.00	4.70	61.900		
8	15.30	6.60	100.980		
9	15.30	1.60	24.880		
10	20.70	6.20	128.340		
11	58.20	18.80	1096.760		
12	4.70	2.15	10.105		
13	4.45	2.65	11.825		
14	52.70	8.07	425.289		
15	52.70	13.60	717.400		
16	47.50	9.00	427.500		
17	46.60	12.80	596.448		
18	43.10	8.70	374.970		
19	41.95	6.60	276.360		
20	44.60	6.60	294.360		
21	48.60	5.50	267.300		
22	44.30	3.670	162.591		
23	66.30	15.70	1040.910		
24	23.65	4.90	115.885		
25	18.60	5.75	106.950		
26	21.50	4.80	103.200		
27	24.53	6.05	147.965		
28	7.20	4.90	35.280		
29	51.00	24.20	1234.200		
30	41.85	4.10	171.500		
31	41.85	6.40	268.600		
32	39.70	4.85	192.560		
33	41.80	2.50	104.500		
34	41.80	22.70	948.860		
35	36.20	4.40	159.280		
36	6.10	0.85	5.185		
37			12483.020		
			6241.5065		



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺	1/500
----	-------

104021

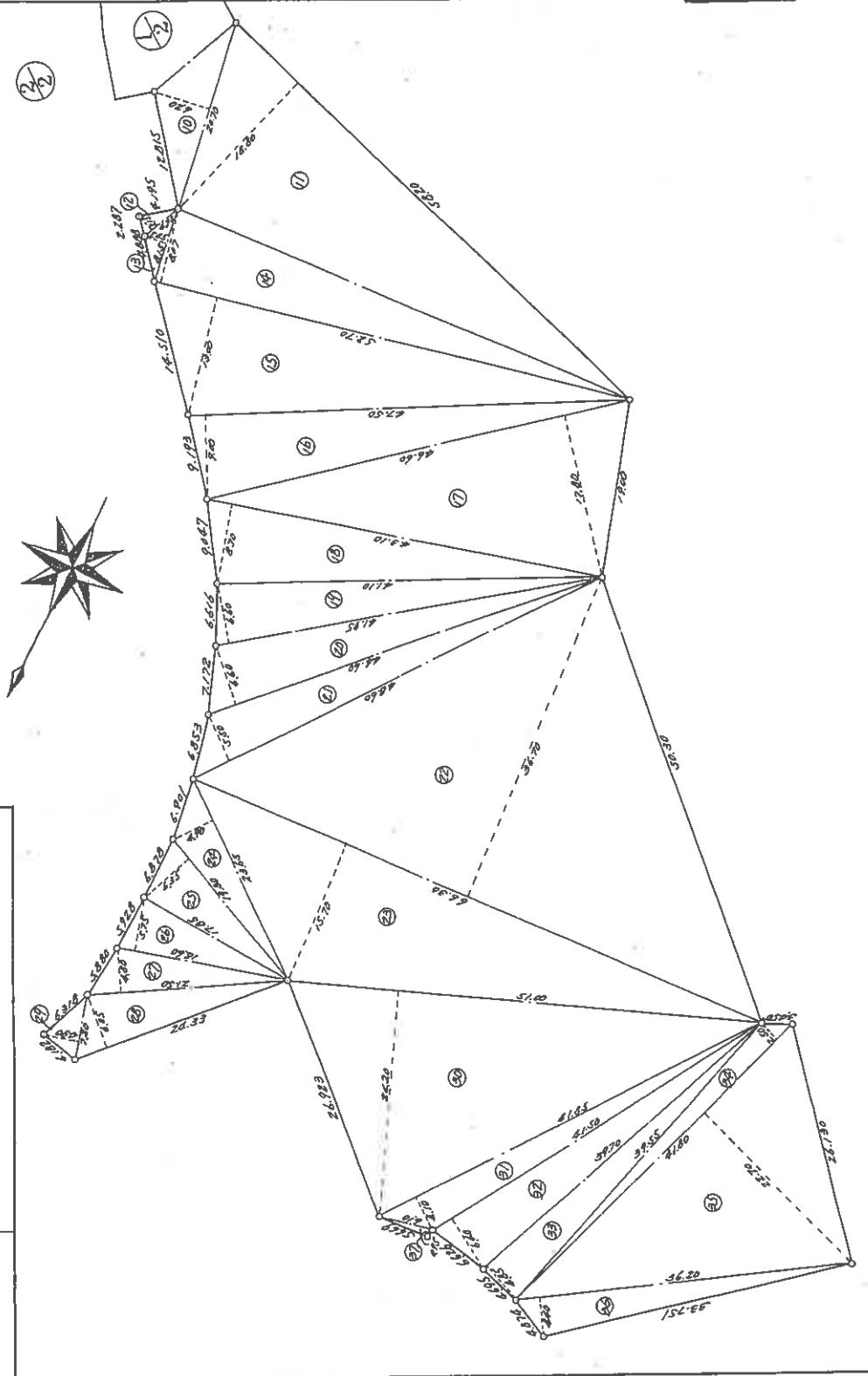
登記年月日：昭和48年2月26日

48.2.26  
3/10

地積測量図

地番	2-2
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町老丁目

昭和四拾八年二月五日	作製年月日	作製者	申請人



箱尺 1/500

104022

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

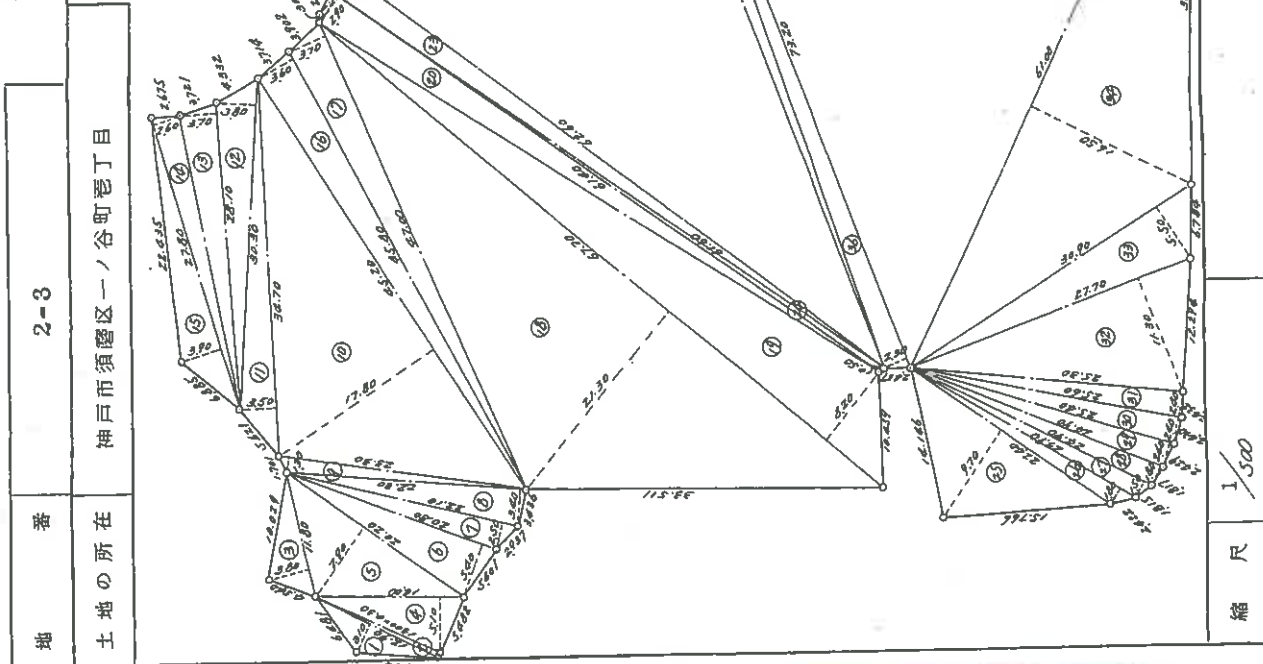
(12枚目)

登記年月日：昭和48年2月26日

地積測量図

48.2.26  
4/10

昭和四十八年三月五日	作製年月日	申請人



104023

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(13枚目)

登記年月日：昭和48年2月26日

地積測量図  
地求積表

2-3

神戸市須磨区一ノ谷町巻丁目

昭和四十八年貳月五日  
作製年月日

作製者

申請人

宗地番号	小宗面積	面積	積算	面積	積算	面積	積算
1	12.10	2.10	32.10	2.0	73.20	2.0	168.30
2	13.00	0.30	3.00	3.10	32.90	3.10	151.00
3	11.00	3.00	42.60	3.0	32.70	32.70	265.730
4	16.00	5.10	71.40	3.10	3.20	3.20	47.800
5	20.20	7.90	157.560	2.5	17.57	21.30	1311.687
6	20.80	5.40	112.320	4.1	35.60	3.20	145.200
7	22.10	2.50	55.250	4.2	44.10	1.50	22.350
8	22.30	3.40	75.820	4.3	22.30	1.40	35.600
9	23.30	1.30	30.210	4.4	23.80	5.90	122.720
10	45.20	12.80	804.560	4.5	13.20	3.10	63.510
11	54.70	3.50	121.430	4.6	11.40	6.30	61.600
12	30.30	3.80	115.140	4.7	6.90	0.90	4.110
13	25.10	3.70	103.770	4.8	50.70	2.40	131.200
14	27.00	2.60	72.260	4.9	33.30	19.50	1047.160
15	27.00	3.90	105.330	5.0	16.70	0.50	8.410
16	45.30	3.60	103.080	5.1	21.60	10.20	232.520
17	41.00	3.70	102.900	5.2	51.00	10.70	545.700
18	61.70	21.30	662.010	5.3	15.70	4.30	80.810
19	67.70	6.20	355.160	5.4	15.20	2.30	80.260
20	67.60	2.90	178.060	5.5	37.50	2.60	87.700
21	3.00	0.30	0.900	5.6	31.40	2.40	67.280
22	2.30	0.40	0.920	5.7	37.30	1.00	52.600
23	62.60	2.20	127.720	5.8	13.10	1.50	636.560
24	61.40	0.50	30.600	5.9	1.50	5.00	126.500
25	22.60	0.70	21.820	6.0	1.50	3.30	21.430
26	23.90	1.80	44.020	6.1	0.40	0.40	0.260
27	24.90	1.50	37.350	6.2	21.90	0.50	10.910
28	26.90	1.00	26.900	6.3	32.50	11.70	306.280
29	25.60	2.40	65.440	6.4	32.50	1.50	57.730
30	25.60	2.40	65.440	6.5	31.00	3.90	471.000
31	21.40	2.40	45.360	6.6	21.20	3.70	161.310
32	27.70	11.30	313.010	6.7	16.70	1.50	58.450
33	30.90	5.50	149.950	6.8	1.70	0.70	0.830
34	61.00	1.50	100.500	6.9	12.20	1.50	122.550
35	73.20	44.90	3206.600				2491.270

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/

104024

登記年月日：昭和48年2月26日

48.2.26  
6/10

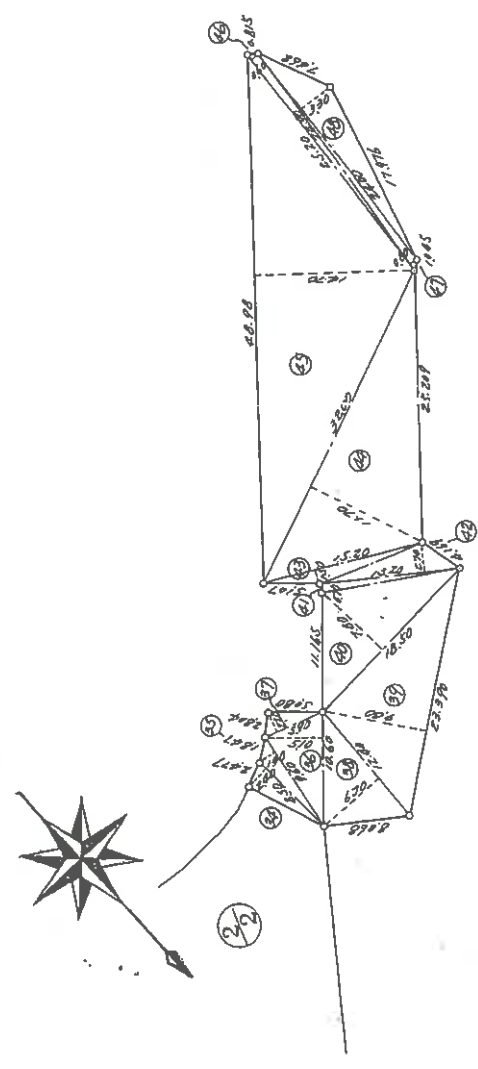
地積測量図

地番 2-4  
土地の所在 神戸市須磨区一ノ谷町添丁目

昭和四十八年五月五日  
作製年月日

作製者  
申請人

1/2



順	大	積	長	小	積	長	積	面積	積	
1	17.70	4.70	72.570	18	33.60	3.90	198.240	35	9.40	
2	18.30	2.20	44.260	17	21.70	4.70	218.070	36	10.40	
3	19.80	4.90	97.020	20	81.36	47.20	4217.792	37	5.10	
4	18.20	1.40	35.480	21	57.60	5.40	309.960	38	12.00	
5	18.20	2.50	45.500	22	41.80	1.80	147.240	39	2.30	
6	17.00	2.40	40.800	23	59.30	5.60	231.680	40	14.50	
7	17.40	3.60	65.280	24	47.30	8.10	334.530	41	13.20	
8	18.70	2.70	51.030	21	28.70	4.70	133.870	42	13.20	
9	30.60	8.70	302.940	26	5.00	1.30	6.500	43	15.20	
10	31.10	2.90	90.190	27	2.45	0.80	1.960	44	4.80	
11	32.30	2.90	93.670	28	9.00	1.30	3.900	45	4.80	
12	34.00	2.60	88.400	29	24.30	1.30	43.740	46	25.20	
13	38.10	2.60	98.860	30	24.70	3.00	74.700	47	19.920	
14	55.70	10.00	557.000	31	24.70	6.70	214.630	48	24.00	
15	42.20	7.70	415.740	32	1.80	1.80	3.240	49	1.80	
16	84.50	20.40	1727.600	33	8.30	2.30	11.090	50	14.872	
17	44.50	28.10	2453.950	34	8.50	2.40	20.400	51	72.561	
									52	168.72
									53	72.561

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

104025

登記年月日：昭和48年2月26日

地積測量図

番 2-4

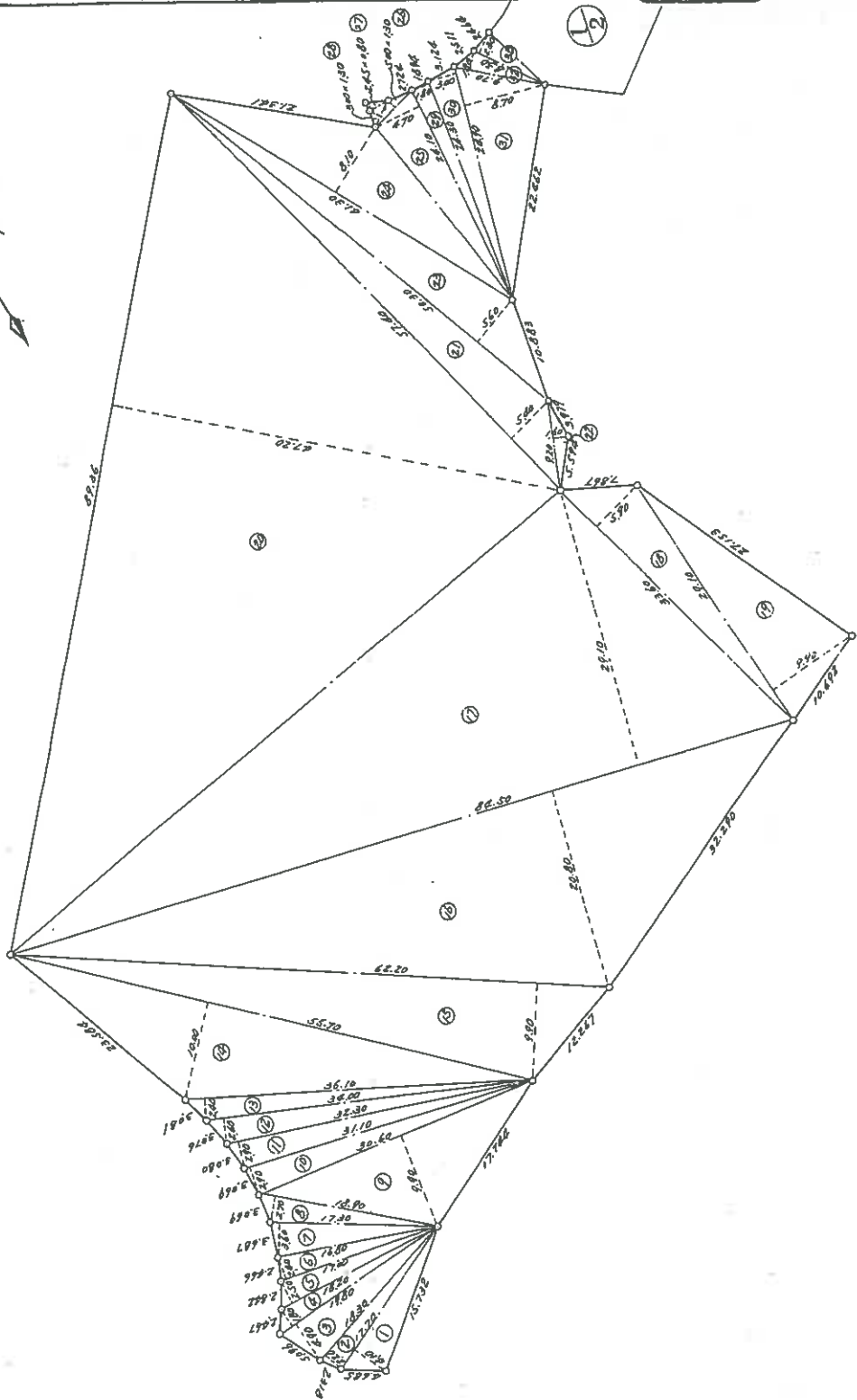
土地の所在 神戸市須磨区一ノ谷町菅丁目



作製年月日 昭和四十八年五月十一日

作製者

申請人



縮尺 1/500

104026

（社）文庫印刷所

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(16枚目)

登記年月日：昭和48年2月26日

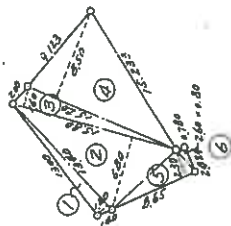
48.2.26  
8/10

地積測量図

地番	2-5
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町卷丁目

作製年月日	昭和四十八年貳月五日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(私文書印留付)



緯大斜長	小斜長	積面積
1	1.20	16.080
2	6.80	107.040
3	15.80	25.260
4	13.20	12.240
5	8.65	19.895
6	2.60	2.080
		299.975
		149.9875

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺	1/500
----	-------

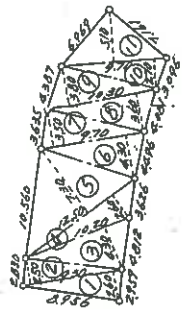
104027

登記年月日：昭和48年2月26日

地積測量図

48.2.26  
9/10

地番	2-6
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町番丁目



標高	大斜長	小斜長	積面積
1	9.30	2.60	24.180
2	9.30	2.30	21.210
3	10.80	4.30	46.460
4	12.50	2.60	32.300
5	12.50	7.30	91.250
6	9.70	4.30	41.710
7	9.70	3.30	31.950
8	10.30	3.60	37.080
9	10.30	3.40	35.140
10	9.70	2.70	26.190
11	9.70	5.70	55.480
合計			247.290

国文堂印刷所

104028

縮尺	1/500
----	-------

※図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作年月日  
昭和四十八年三月五日

製作者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

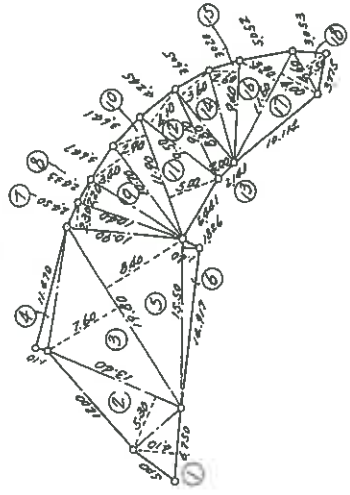
登記年月日：昭和48年2月26日

48. 2. 26  
10/10

地積測量図

地番	2-7
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町巷丁目

作製年月日	昭和四十八年三月五日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



順	大斜長	小斜長	帯面積
1	6.75	4.0	27.675
2	13.80	5.30	71.020
3	19.80	7.60	150.680
4	11.47	1.10	12.617
5	19.80	8.40	166.320
6	15.50	1.60	24.700
7	10.90	2.30	25.070
8	10.80	2.20	23.840
9	10.70	3.40	36.380
10	11.90	2.90	34.510
11	11.90	5.00	59.500
12	9.50	4.10	38.950
13	9.10	2.00	18.200
14	8.80	3.60	31.680
15	9.40	2.60	24.640
16	11.60	3.90	45.240
17	11.60	2.00	23.200
18	8.60	2.50	21.500
			844.562
			422.281 m <sup>2</sup>

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

104029

(私文並印刷)

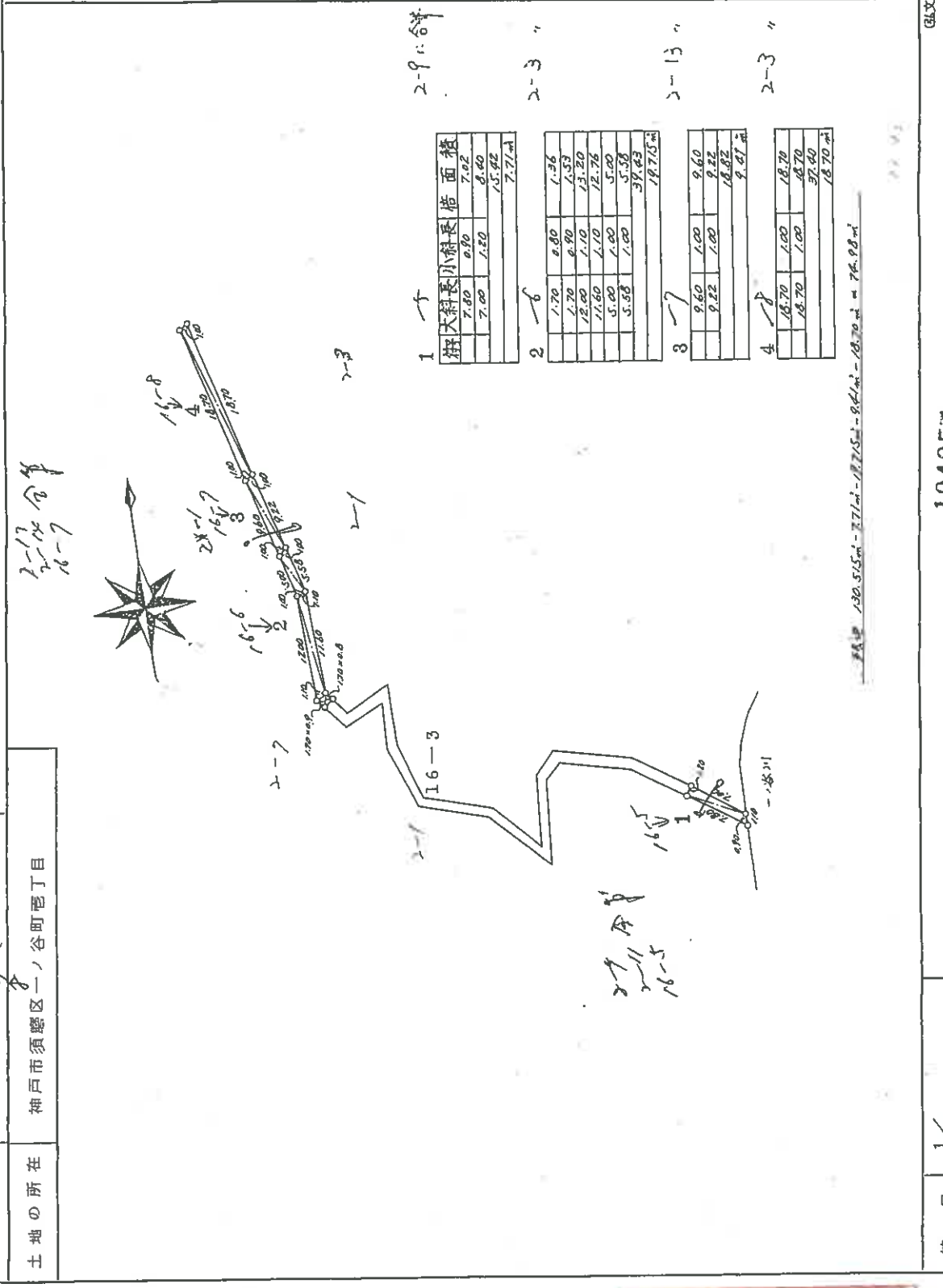
登記年月日：昭和48年5月24日

新 16-3 2-9, 2-13, 16-3 地  
 後 16-5, 16-8  
 土地の所在 神戸市須磨区一ノ谷町壱丁目

積 測 量 図

48.5.24

作 製 年 月 日  
 陽 和 48 年 5 月 18 日  
 作 製 者 [Redacted]  
 申 請 人 [Redacted]



区画番号	面積 (㎡)	備考
1	7.80	7.02
	0.90	0.60
	1.80	1.5.92
		7.71㎡
2	1.70	1.36
	6.80	1.53
	1.70	1.20
	1.60	1.10
	5.00	5.00
	5.58	5.58
		34.83
		19.715㎡
3	9.60	9.60
	9.22	9.22
		18.82
		9.41㎡
4	18.70	18.70
	18.70	18.70
		37.40
		18.70㎡

計 130.515㎡ - 7.71㎡ - 19.715㎡ - 9.41㎡ = 103.685㎡

縮 尺 1/500

104057

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48年6月18日

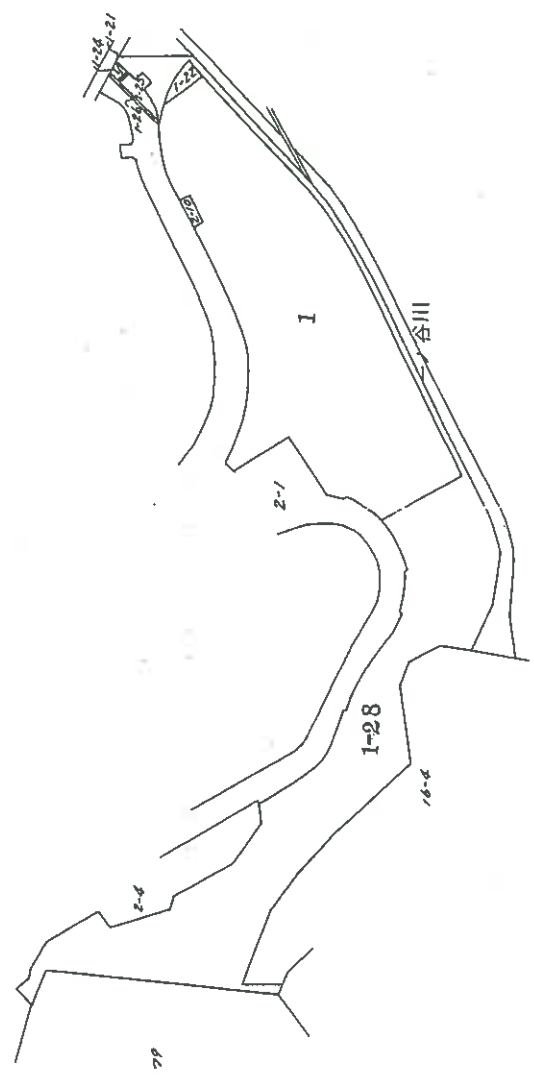
前 / 後・新

地番	1、1-28
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町菅丁目

土地積地測量所図

48-6-18  
1/4

制作年月日	昭和四十八年六月十八日
制作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/2000

104004



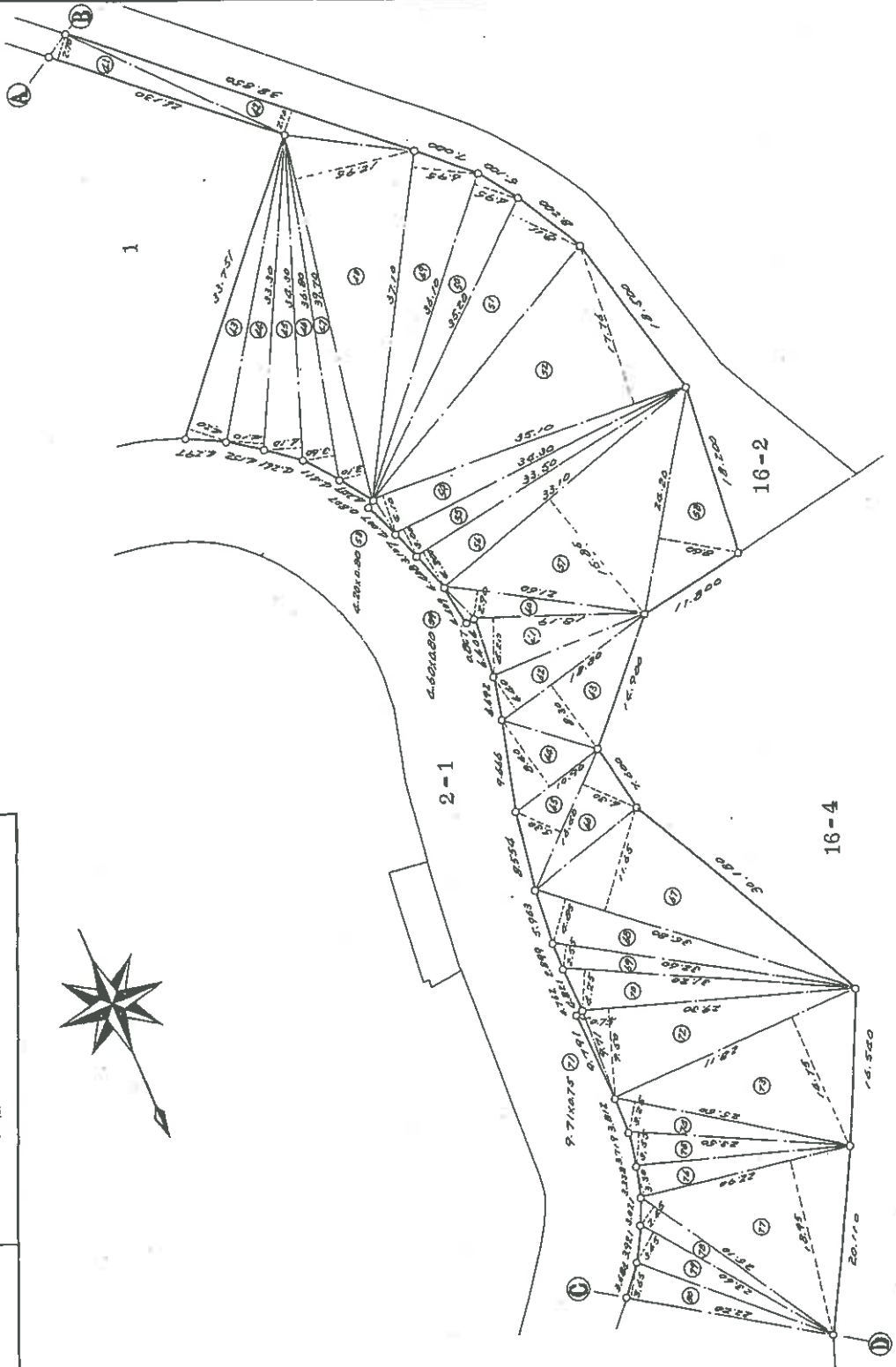
登記年月日：昭和48年6月18日

48.6.18  
3/4

地積測量図

地番	1-28
土地の所在	神戸市杉磨区一ノ谷町尾丁目

製作年月日	昭和四十八年六月十八日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



縮尺	1/500
図号	104006

(凡文並印刷材)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(23枚目)

登記年月日：昭和48年6月18日

48.6.18  
4/4

地積測量図

1-28

神戸市須磨区一ノ谷町老丁目

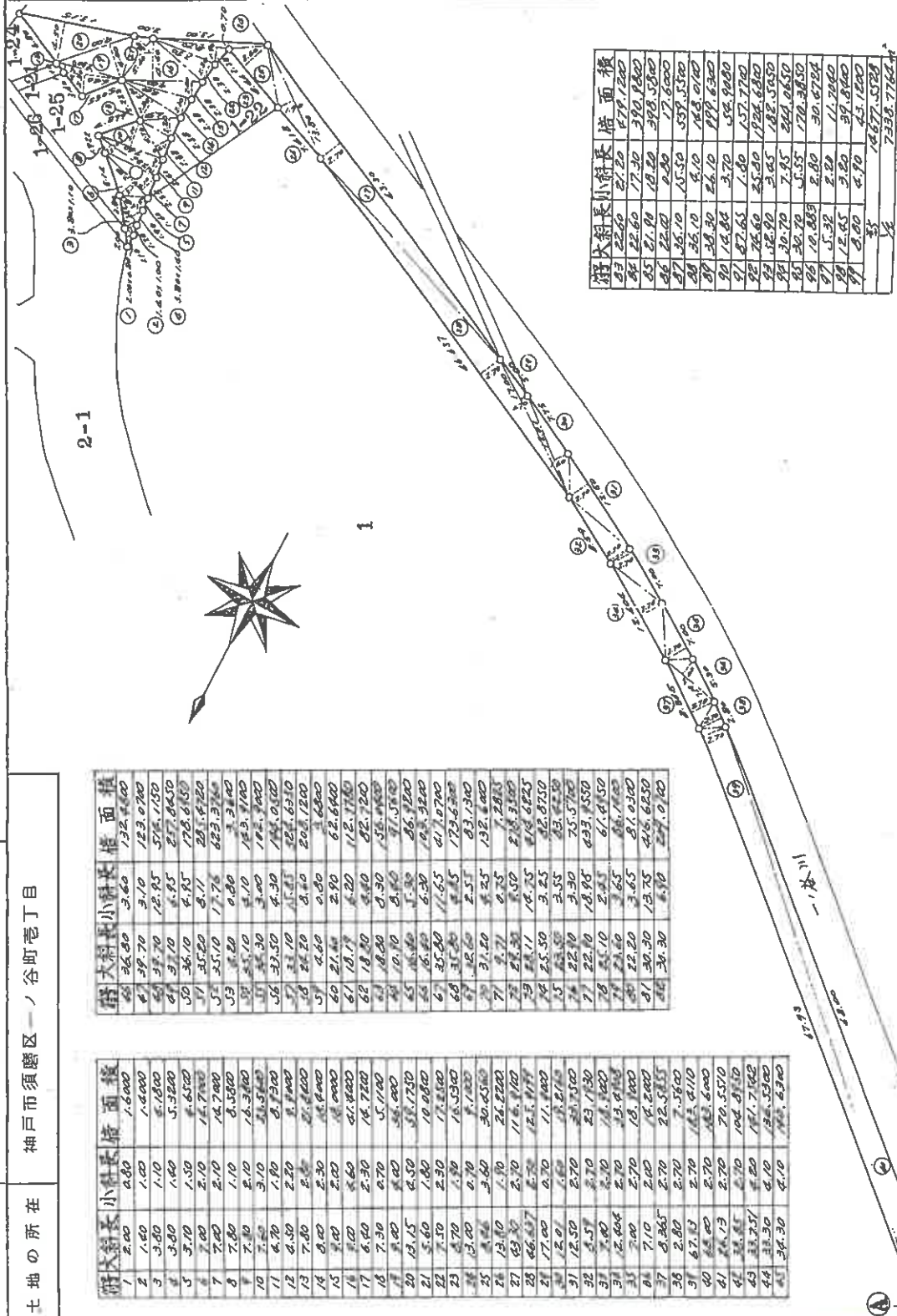
地番

土地の所在

昭和四十八年四月五日  
作製年月日

作製者

申請人



附大斜長	小斜長	積面積
1	2.00	1.6000
2	1.00	1.0000
3	3.00	5.1300
4	3.00	5.1300
5	3.10	5.2200
6	2.00	4.6500
7	2.00	14.7800
8	7.80	16.7000
9	7.40	16.3400
10	7.40	16.3400
11	4.50	8.3400
12	4.50	8.3400
13	7.80	21.6400
14	8.00	16.6400
15	2.00	16.0000
16	6.00	41.0000
17	6.00	16.7200
18	7.30	5.1100
19	8.00	56.0000
20	13.15	38.1750
21	5.60	10.0800
22	7.50	11.8500
23	13.00	16.3500
24	13.00	16.3500
25	8.40	30.4500
26	13.00	24.2200
27	63.30	116.9100
28	66.37	12.1177
29	17.00	11.0000
30	12.00	14.6100
31	12.50	25.5100
32	5.57	23.1750
33	7.00	14.0000
34	12.404	15.4153
35	7.00	18.0000
36	7.10	18.2000
37	8.365	22.5455
38	2.80	2.7600
39	6.13	14.4110
40	6.00	16.6000
41	4.73	70.5570
42	4.85	104.8750
43	3.251	181.7102
44	3.330	18.3300
45	3.430	14.4300

附大斜長	小斜長	積面積
46	22.60	479.1200
47	21.90	390.8400
48	18.20	278.5800
49	22.60	479.1200
50	26.10	748.0100
51	15.30	357.5300
52	26.10	748.0100
53	18.80	468.0400
54	3.70	58.9000
55	25.40	1926.6800
56	3.45	482.0300
57	7.85	242.0650
58	5.35	170.3850
59	2.80	30.6724
60	2.80	11.2000
61	3.20	39.6800
62	4.70	23.1200
63	14.677	151.8284
64	16	723.87764

74世 15106.70-7398.7764 = 7847.9236 ㎡

尺 1/500

104007

面はA3版をA4版にしたものである

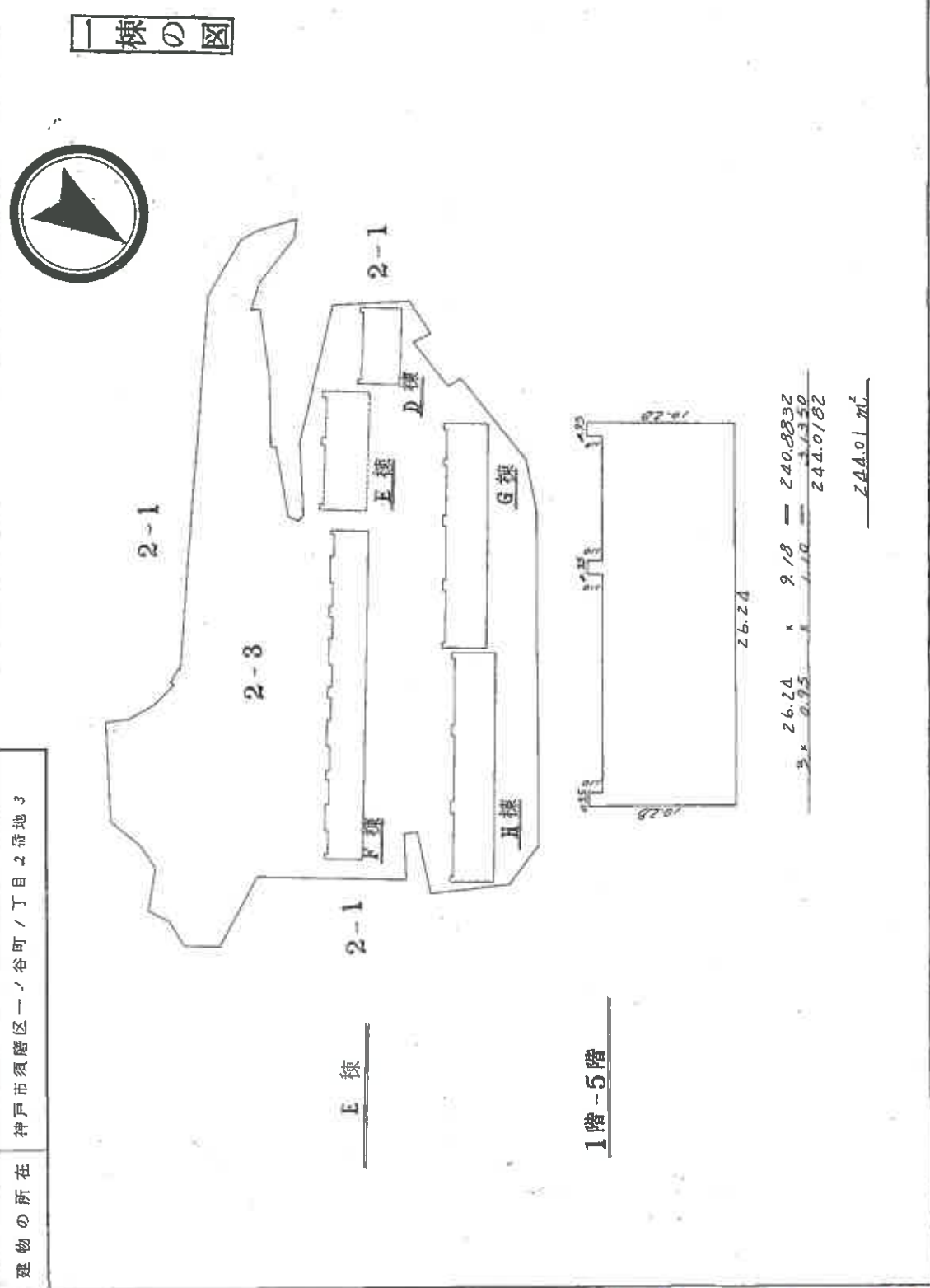
登記年月日：昭和48年6月25日

建築物平面図

48.6.25

家屋番号	一ノ谷町ノ丁目2番3の11
建物の所在	神戸市須磨区一ノ谷町ノ丁目2番地3

製作年月日	昭和48年5月22日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



(公文堂印刷社)

縮尺	1/1000	1/300
----	--------	-------

504169

※ 図面はA3版をA4版に縮小したものである

(25枚目)

登記年月日：昭和48年6月25日

建築物平面図

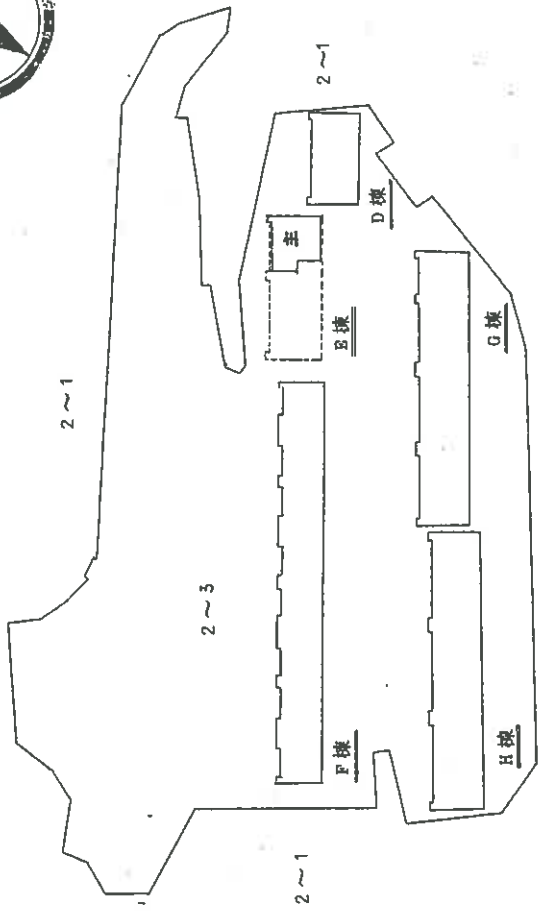
48.6.25

家屋番号	一ノ谷町1丁目2番3の13
建物の所在	神戸市須磨区一ノ谷町1丁目2番地3

作製年月日	昭和48年5月22日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

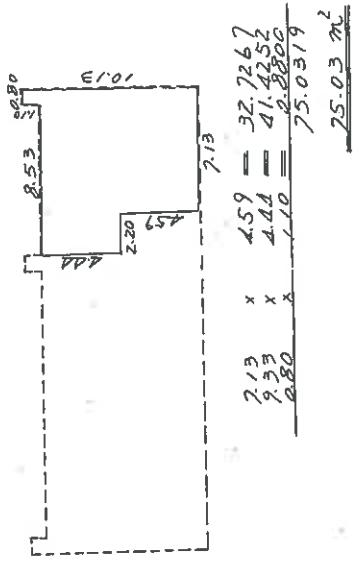


区分の図



B棟1階部分

建物番号 103



(公文書印刷用)

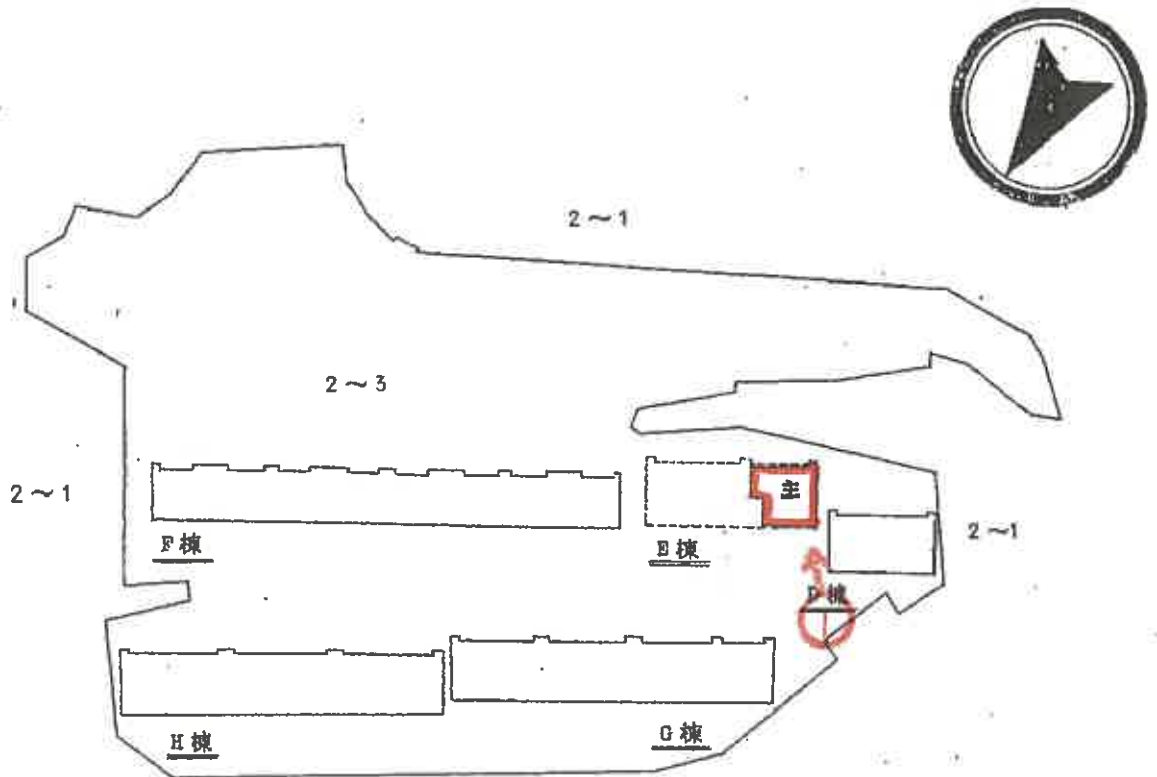
縮尺	1/1000	1/500
----	--------	-------

504172

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

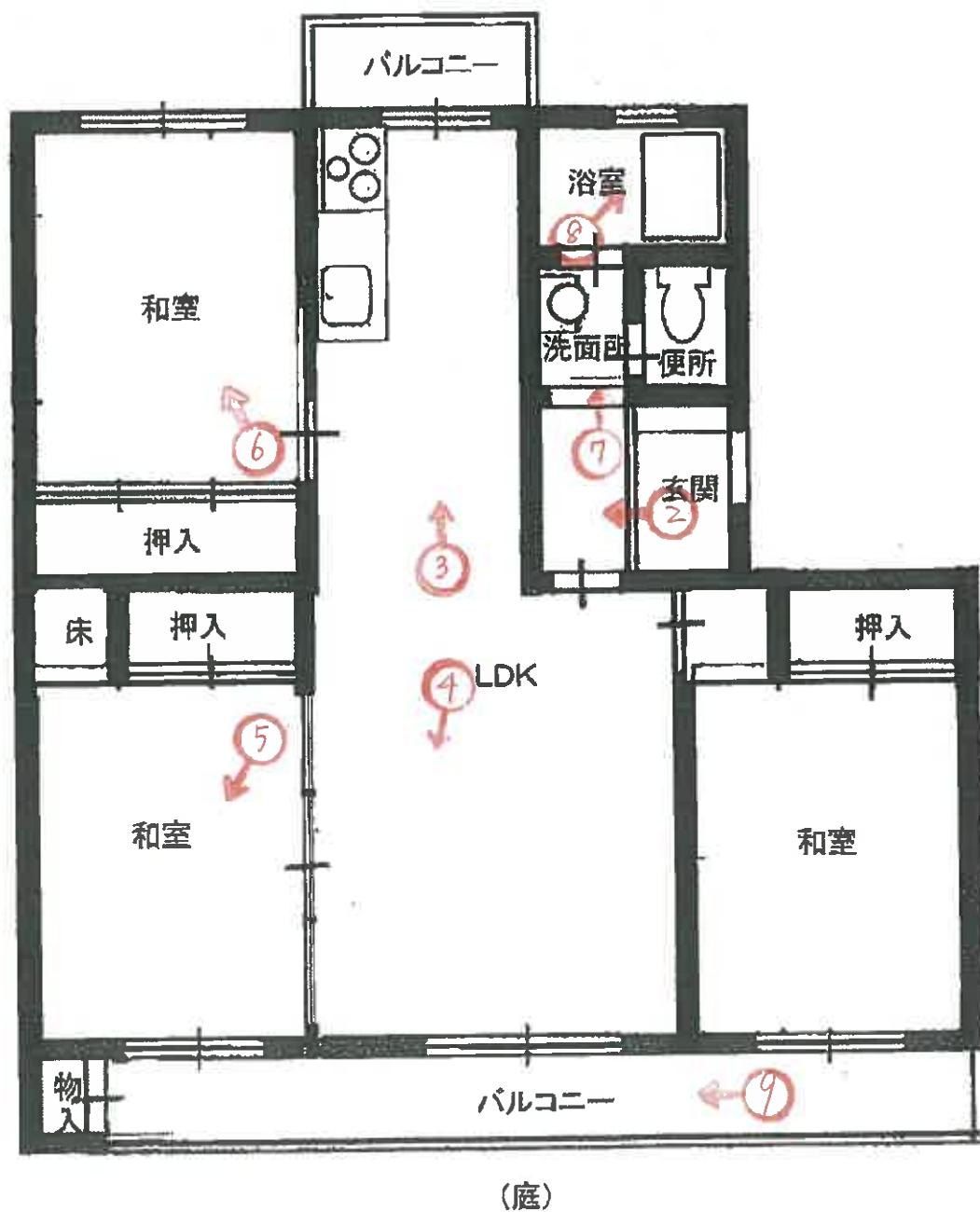
# 写真位置方向図

(←○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

本件建物を  
含む一棟の  
建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 134 号  
令和 8 年 2 月 5 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 26 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

番 号	評 価 額
1	金1,960,000円

## 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。</p>
特記事項			
	特にない		

#### 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

位置・交通	JR線 須磨駅の北西方 約1.3km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	高台傾斜地にマンション等が建ち並ぶ地域	
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 25,407.32㎡の 分断された不整形地	
接面道路の状況	北西側 約8m市道  道路はマンション敷地の間を巡っている。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
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	本件マンション敷地は道路により概ね三つに分断されており、須磨一ノ谷グリーンハイツのA～K棟の敷地となっている。斜面地にあり一部法地も含むものと思われる。 なお、符号5は集会所の敷地と思われる。 一部土砂災害警戒区域に含まれている。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	須磨一ノ谷グリーンハイツE棟	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数322戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和48年4月9日 新築 53年程度 5年程度
構造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	なし 現況調査報告書を参照 あり オートロックなし
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 須磨一ノ谷グリーンハイツ自治管理組合 委託 大成有楽不動産(株) 管理人 日勤
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和6年12月31日 現在、 団地全体 269,326,536 円 E棟 24,486,148 円	
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) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 (E棟103号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	75.03㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天井：クロス・合板等 床：タタミ・フローリング等 内壁：クロス壁等 設備：特になし その他：特になし
保守管理の 状 態	劣る
管 理 費 等	団地管理費 月額 10,100円 庭使用料(月額300円) 団地修繕積立金 月額 2,144円 駐車場専用利用料(月額600円) 建物修繕積立金 月額 11,490円 滞 納 額 あり (令和8年1月30日現在 246,340円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	1階であるが、海を見下ろす眺望がある。 室内は新聞紙、ペットボトル、衣類等が多数散在し、一部は床面が確認できない程であった。クロスの汚れ、タタミの擦れ等が見られた。浴室・洗面所・便所は全体に黒ずんでおり、特に浴室ドア付近が黒く損傷していた。洗面所の床には穴が空いていた。

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
200,000	75.03	1.14	0.11	1,880,000

イ 専有面積：登記記載面積

ウ 共用修正：共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 53年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 58年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.11$$

#### (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
77,800	0.40	25,407.32	0.90	78/20435	1.00	2,720,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸須磨-12)

$$\text{公示価格等 (円/㎡) 時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格 (円/㎡)}$$

$$164,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/215 \approx 77,800$$

◇ 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：不要 (1.00)

$$\text{◇ 地域格差：} \quad \text{街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政条件} \quad \text{格差率}$$

$$100/94 \times 100/106 \times 100/220 \times 100/98 \approx 100/215$$

イ 個別格差：形状・地勢等 (0.40)

ウ 地積：合計登記記載数量

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

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格 差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1,880,000	2,720,000	0.70	3,220,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から  
0.70 と判定

2 比準価格の試算

(1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和3年 10月 52,000 円/㎡

B 令和6年 12月 32,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	52,000	100	95.7	100	100	100	59,000
		100	100	85	100	100	
B	32,000	100	98.8	100	100	100	47,000
		100	100	72	93	100	

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域格差修正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
53,000	0.70	75.03	2,780,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

### 3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (7.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
-497 千円  -(26.6%)	250 千円	8.5%	2,941 千円 ≒ 2,940 千円	0.80496	2,367 千円  (126.6%)	1,870 千円 ≒ 1,870 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	600	600	591	591
	共益費収入	60	60	59	59
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	660	660	650	650
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 65	△ 65
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	574	574	565	565
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	125	125	125	125
	長期計画修繕費	1,389	139	139	139
	公租公課	47	47	47	47
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,565	315	315	315
ウ 経費率 (%)	272.65	54.88	55.75	55.75	
エ 有効純収益 アーイ	△ 991	259	250	250	
オ 複利現価率 (割引率7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	△ 922	224	201		

(注) 設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	3,220,000	1.00	3,220,000
②比準価格	2,780,000	1.00	2,780,000
③収益価格			1,870,000
④調整後の価格	2,950,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

##### (2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2,950,000	1.00	0.80	0.83	1,960,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 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。

エ その他の控除減価 (管理費等)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸須磨-12)  
所 在 : 神戸市須磨区潮見台町4丁目8番13  
「潮見台町4-2-14」  
価 格 : 164,000円/㎡  
位 置 : JR線「須磨」駅より道路距離700m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 133㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西側幅員4m私道に接面  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅と中層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)  
土地 : 690,828,344円 (×78/20,435)  
建物 : 2,218,000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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番地3

建物の名称 須磨一ノ谷グリーンハイツE棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一ノ谷町一丁目2番3の13

建物の名称 E棟103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.03平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番3

地 目 宅地

地 積 9951.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目1番

地 目 宅地

地 積 7847.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番4

地 目 宅地

地 積 7236.17平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番5

地 目 宅地

地 積 149.98平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市須磨区一ノ谷町一丁目2番6

地 目 宅地

地 積 221.29平方メートル

(敷地権の表示)

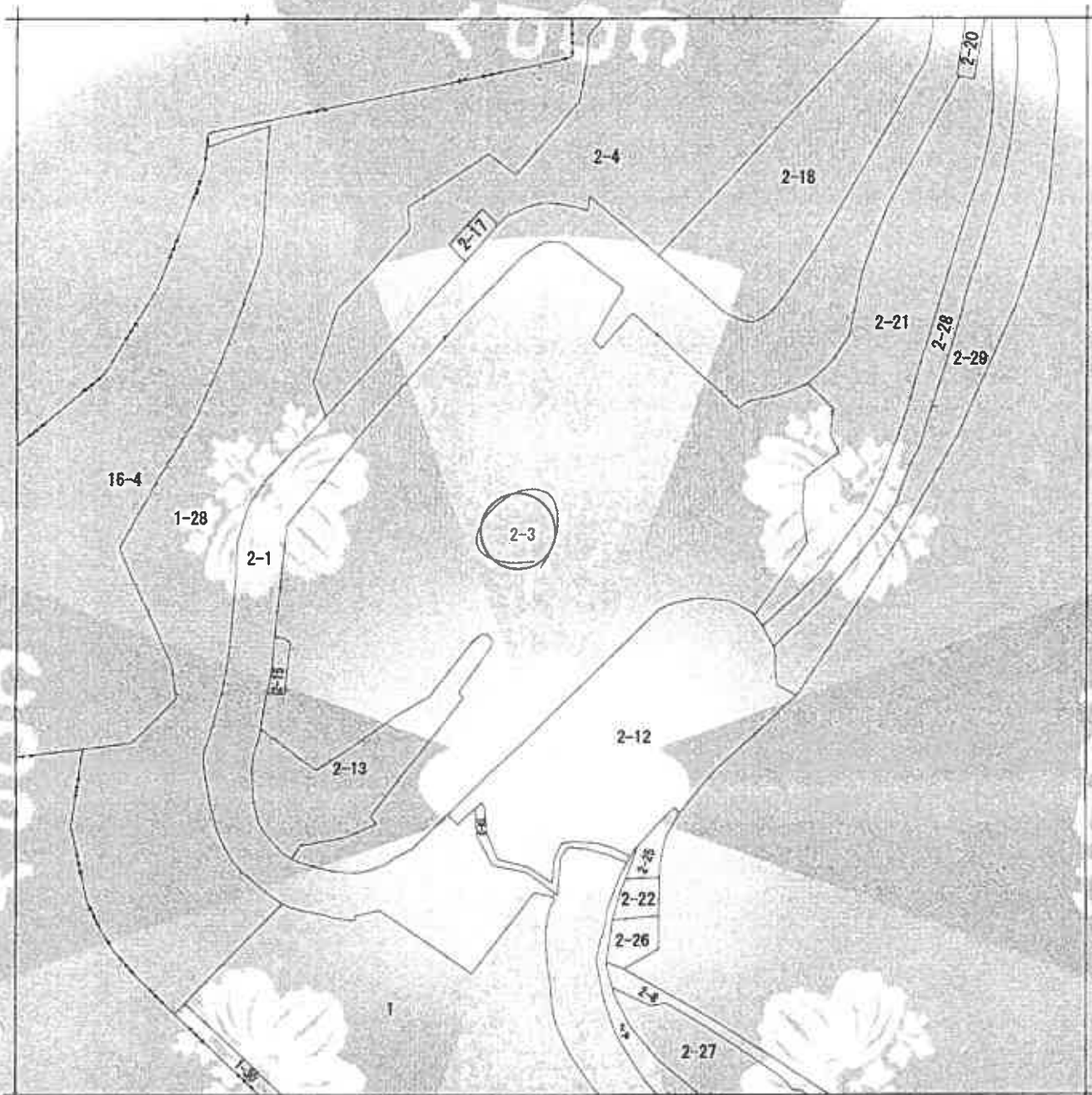
土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20435分の78







(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記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	神戸市須磨区一ノ谷町一丁目		地番	2番3	
出力	縮尺不明	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備考年月日(原簿)	補記事項	方位不明	
					種類 旧土地台帳附属地図	

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)

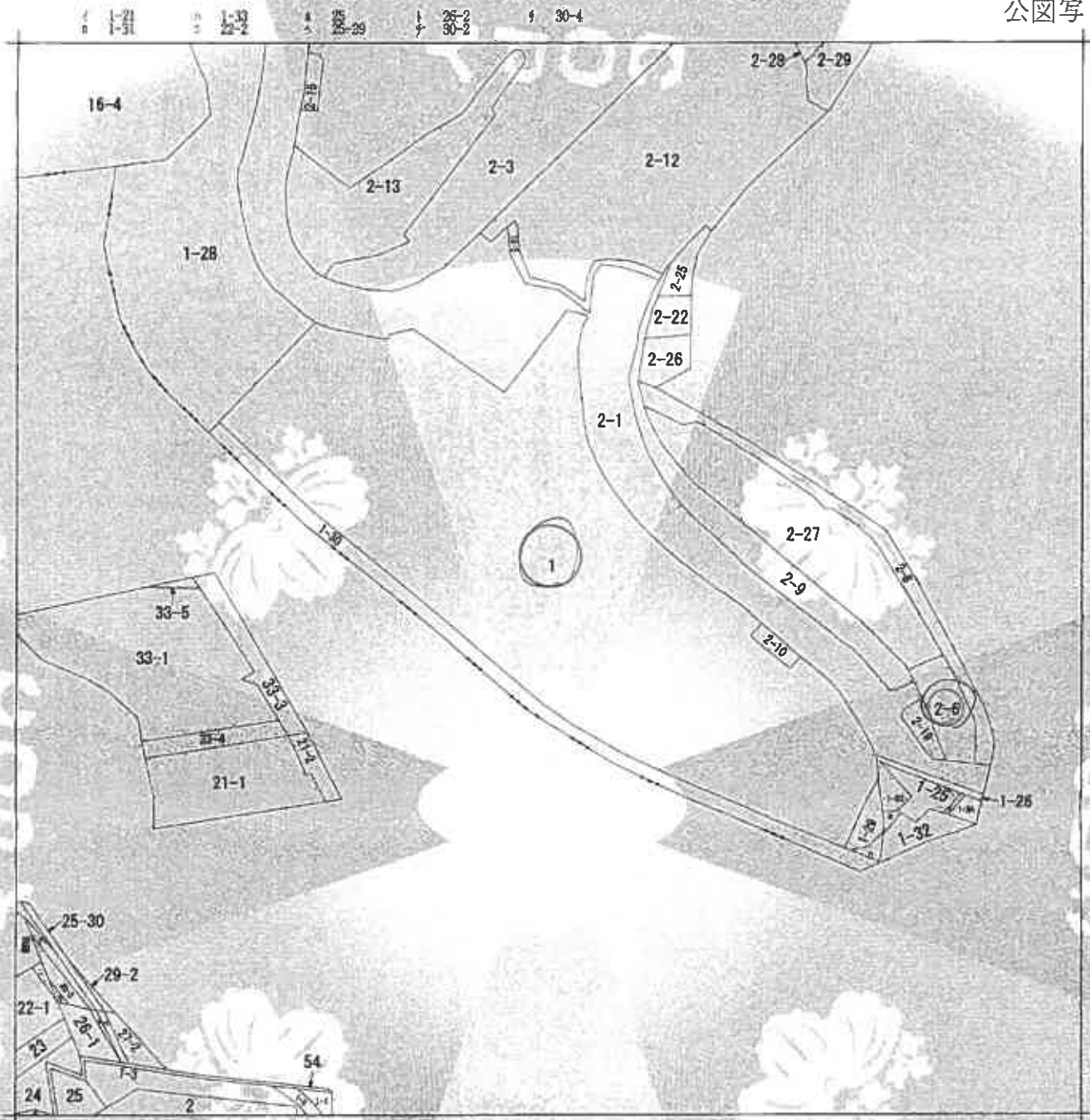
令和7年12月2日

福岡法務局

請求番号：29-1

(1/1)

登記官



(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提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



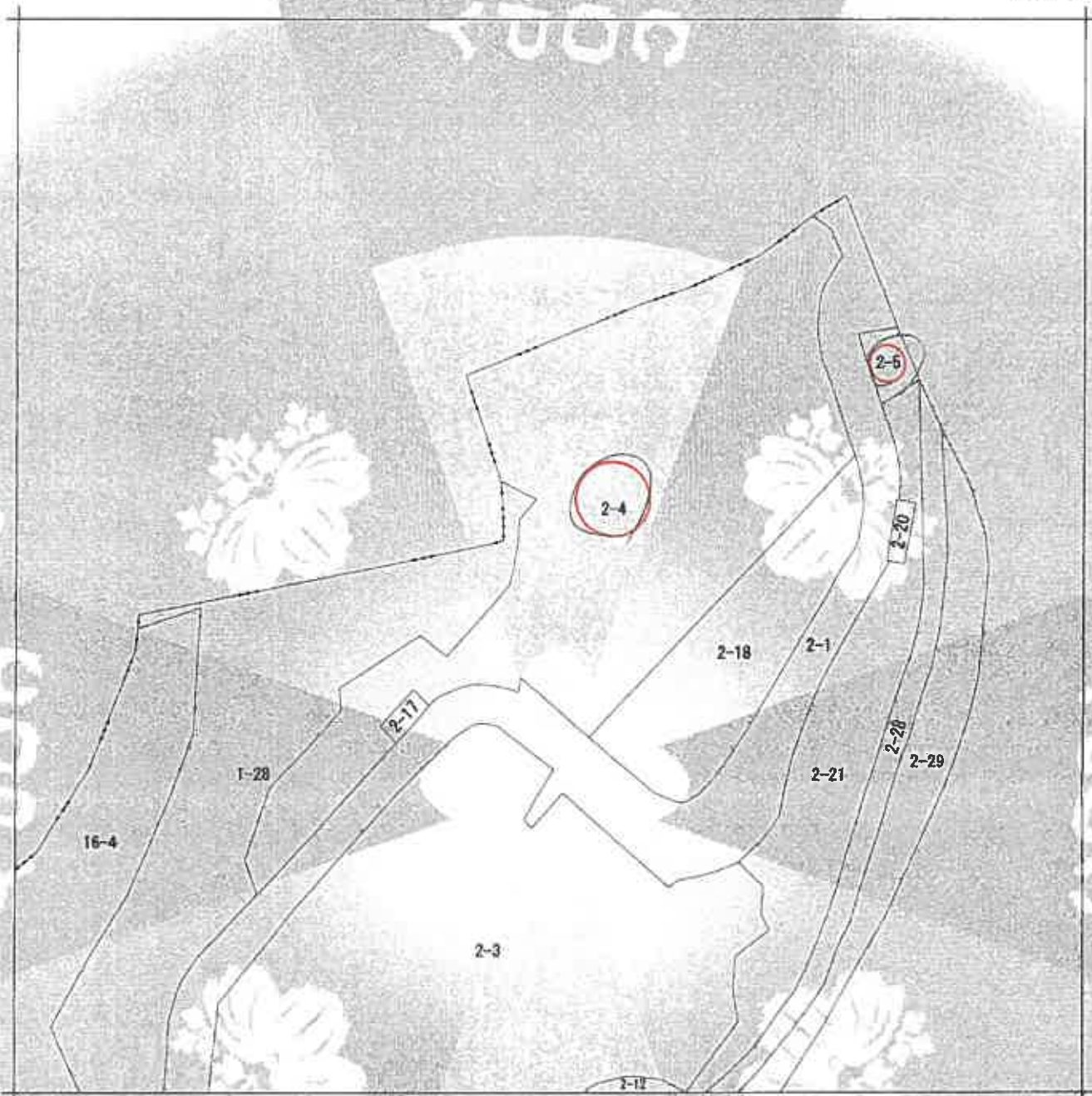
A 一ノ谷町 2丁目

請求部	所在	神戸市須磨区一ノ谷町一丁目		地番	1番	
出力縮尺	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
作成年月日				備考	事項	方位不明
				備考	事項	方位不明

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12月2日  
 福岡法務局

請求番号：29-4  
 (1/1)

登記官



(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。



請求部分	所在	神戸市須磨区一ノ谷町一丁目		地番	2番4			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		原簿系番号又は記号	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(原簿)			補記事項	方位不明

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年12月2日  
福岡法務局

請求番号：29-6

(1/1)

登記官

A4に縮小

登記年月日：昭和48年6月18日

鎮 / 後・新

地番	1	1-28
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町三丁目	

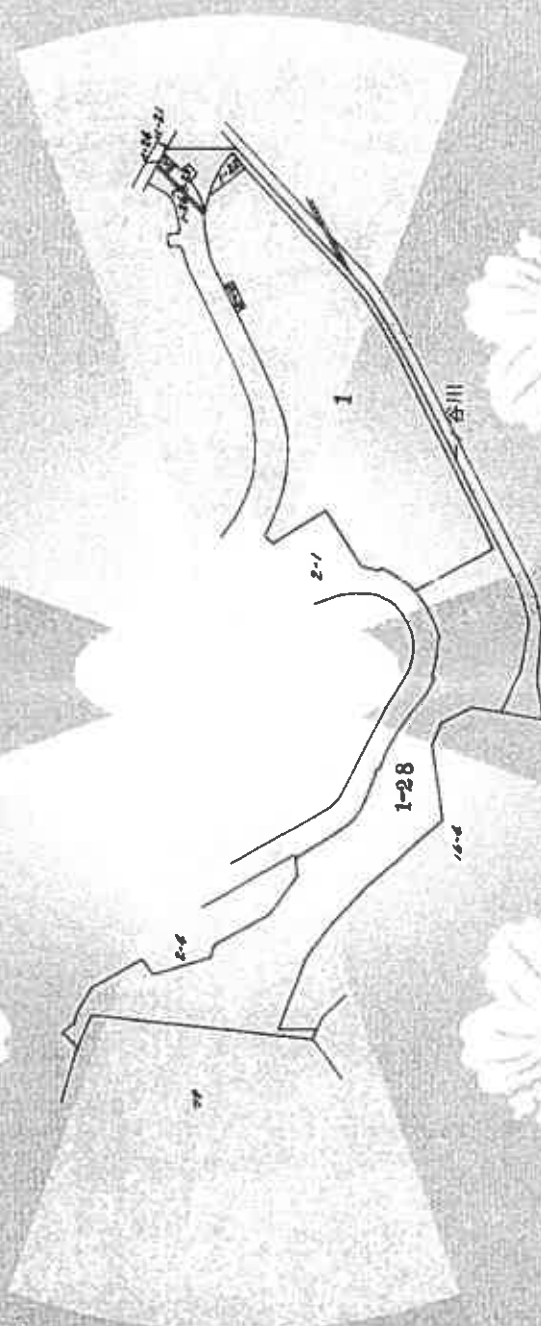
土地積地測量図

48-6-18 1/4

昭和48年6月18日  
 製作年月日

作製者

申請人



縮尺 1/4000

104004

0/4

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。  
 (神戸市地方行政局測量出張所管理)  
 昭和48年12月2日 測量法務局

請求番号：20-5

A4に縮小

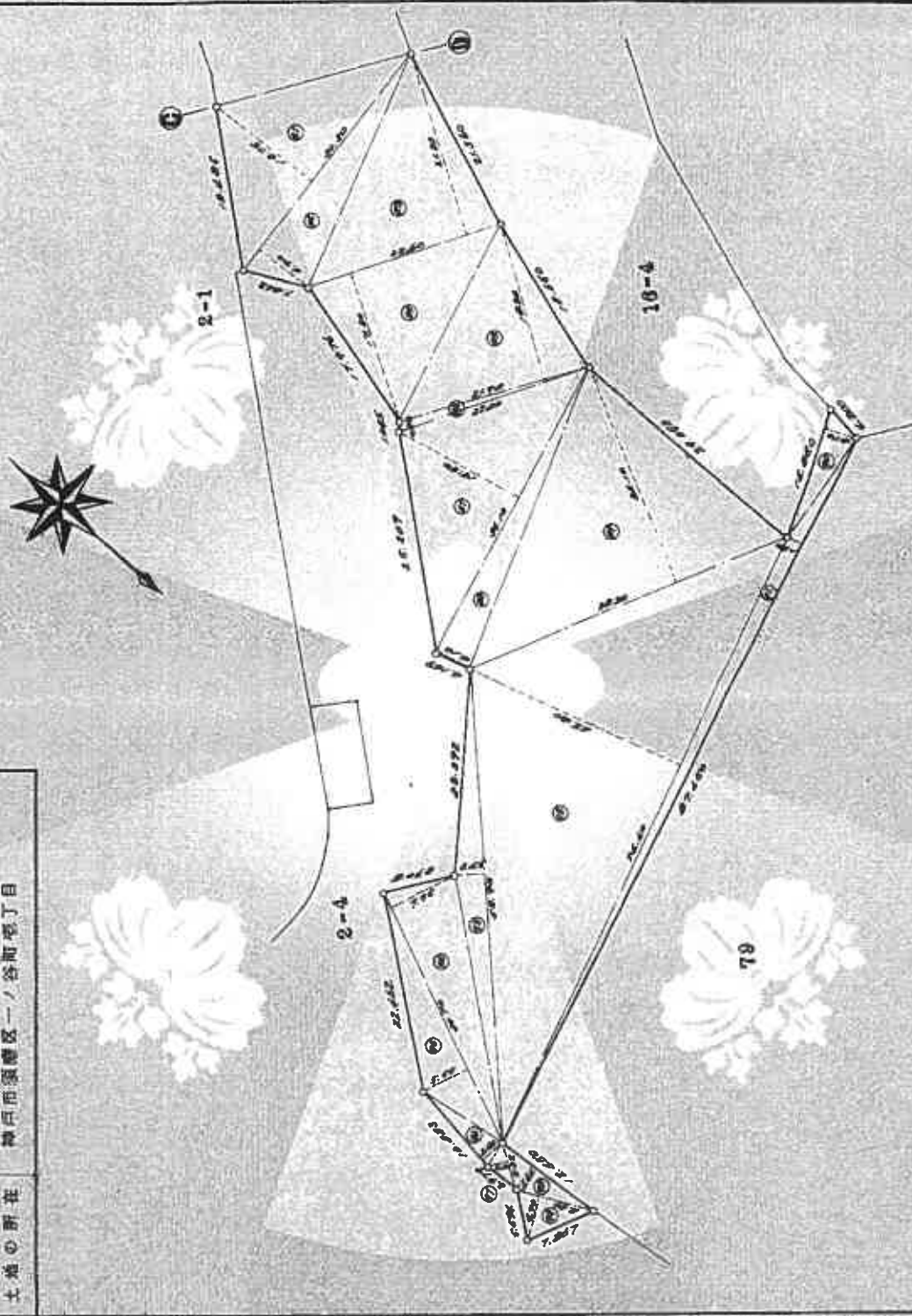
測量年月日：昭和48年6月18日

48.6.18

地積測量図

番	1-28
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町三丁目

制作年月日	昭和四十八年六月十八日
制作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



縮尺	1/500
----	-------

104005

これは図面に記載されている内容を説明した測量図である。  
 (神戸地方建設局測量出張所製図)  
 令和7年12月2日 福岡建設局

登記簿

請求番号：29-5 (2/4)

A4に縮小

登記年月日：昭和48年6月18日

地積測量図

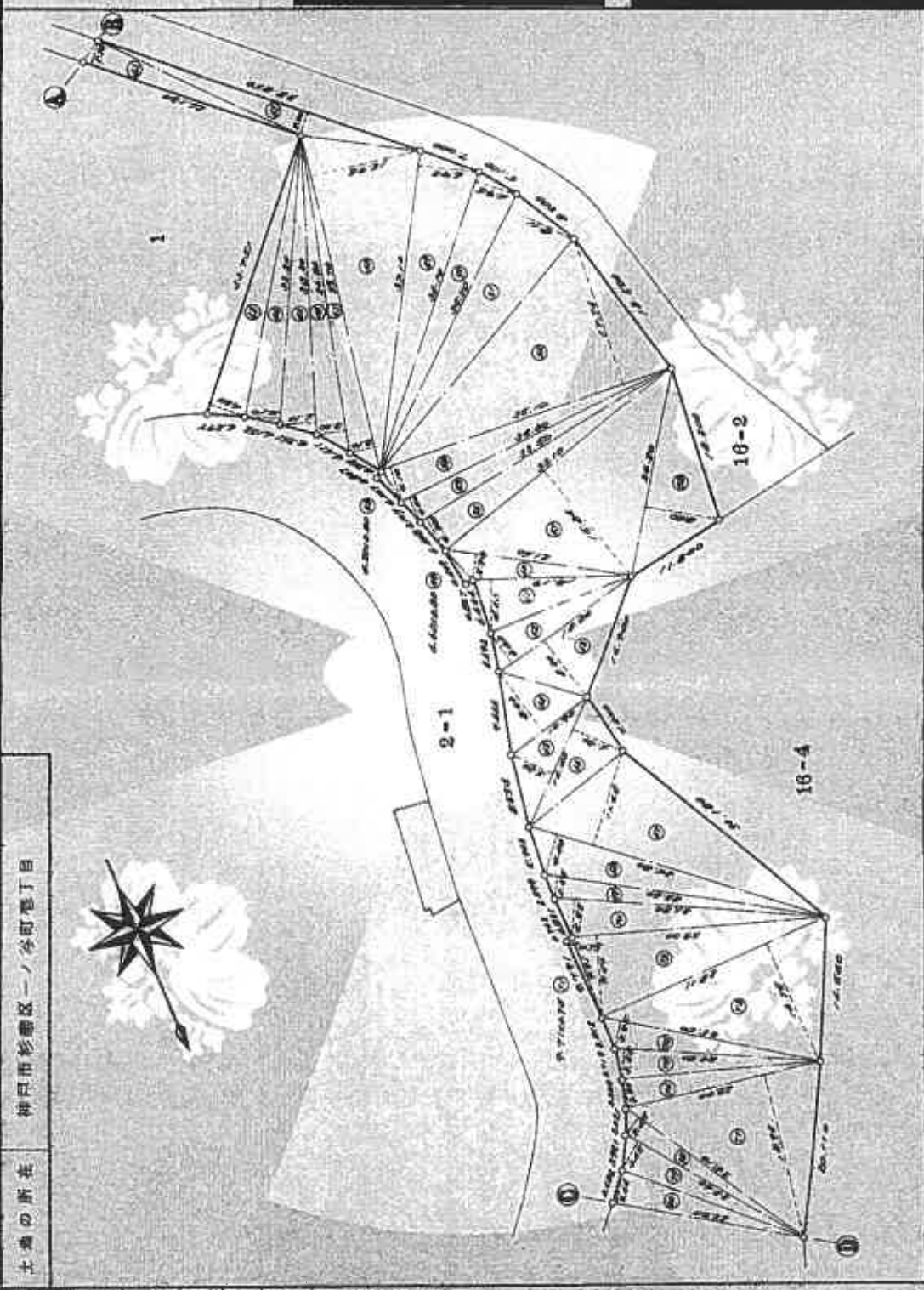
番	1-08
土地の所在	神戸市杉籠区一ノ谷町五丁目

48.6.18  
3/4

作製年月日  
昭和48年6月18日

作製者  
[Redacted]

計測人  
[Redacted]



縮尺 1/500

404006

これは図面に記載されている図面を縮刷した書面である  
 (神戸地方事務所測量出張所管理)  
 昭和7年12月2日 福岡法務局 登記官

請求番号：29-5

A4に縮小



登記年月日：昭和48年2月28日

新 2-1 ~ 2-6  
後 2-1 ~ 2-7

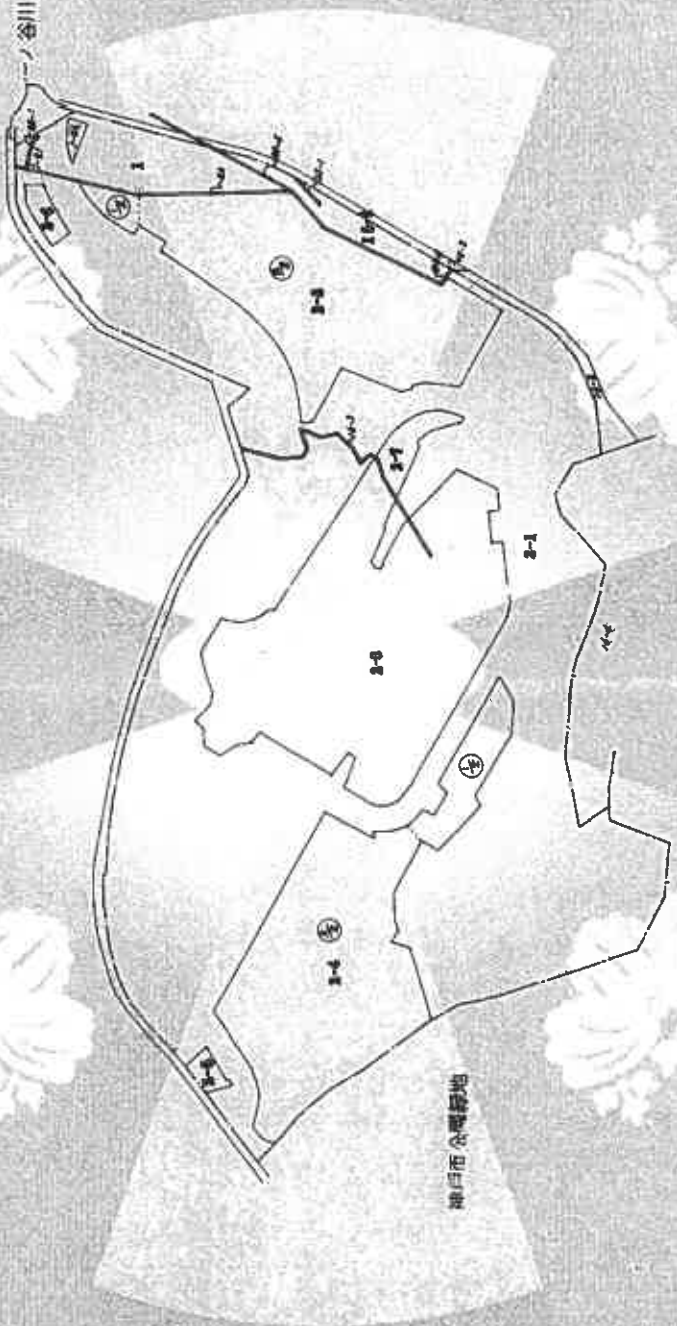
土地  
地積  
地所  
測量  
図

土地所在 神戸市須磨区一ノ谷町電丁目

制作年月日  
昭和四十八年二月二日

制作者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]



縮尺 1/2000

104020

これは図面に記載されている内容と実際の土地面積とを  
(神戸地方建設局測量出張所作成)  
昭和47年12月2日 測量技術員

COPY

(1/10)

請求番号：29-7

A4に縮小

登記年月日：昭和48年2月20日

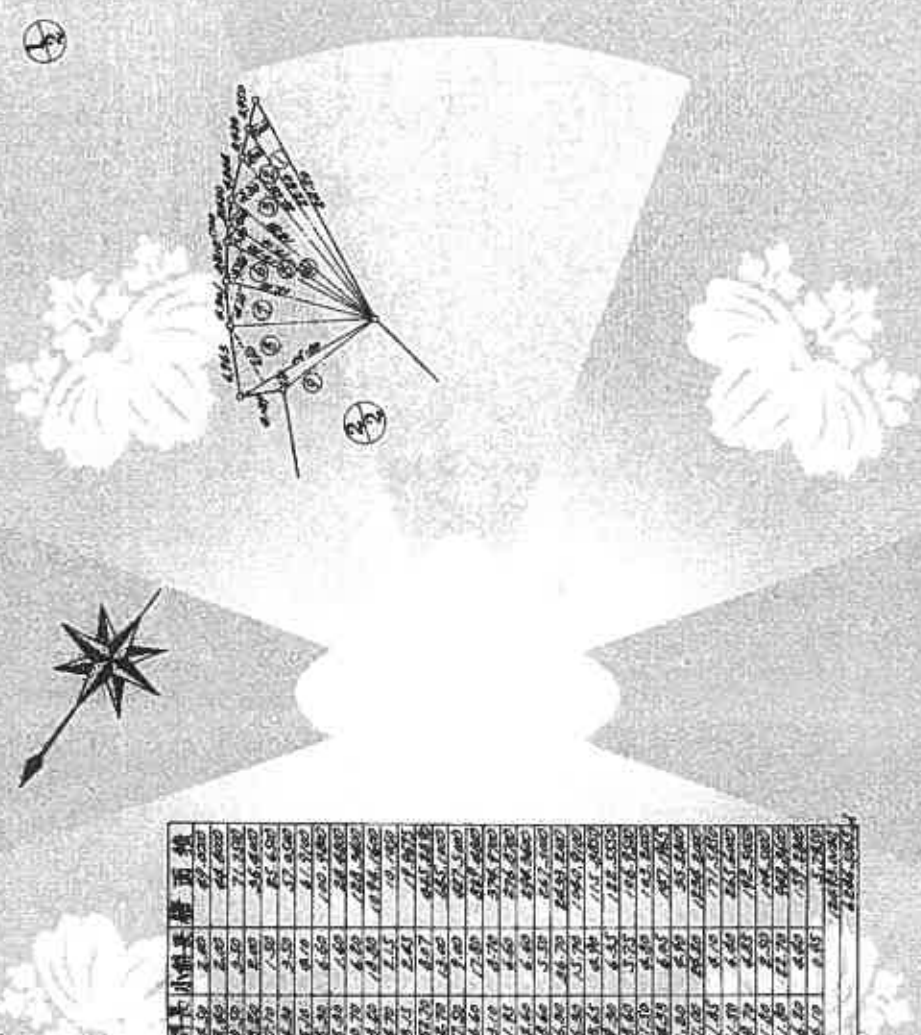
地積測量図

地番 2-2  
 土地の所在 神戸市須磨区一ノ谷町四丁目

制作年月日 昭和四十八年五月五日  
 18.2.26 / 10

制作者

申請人



層別	面積	面積
1	25.40	64.0000
2	20.10	71.1000
3	14.50	36.6000
4	11.80	61.6000
5	11.10	47.9000
6	11.30	120.9000
7	11.30	120.9000
8	11.30	120.9000
9	11.30	120.9000
10	11.30	120.9000
11	11.30	120.9000
12	11.30	120.9000
13	11.30	120.9000
14	11.30	120.9000
15	11.30	120.9000
16	11.30	120.9000
17	11.30	120.9000
18	11.30	120.9000
19	11.30	120.9000
20	11.30	120.9000
21	11.30	120.9000
22	11.30	120.9000
23	11.30	120.9000
24	11.30	120.9000
25	11.30	120.9000
26	11.30	120.9000
27	11.30	120.9000
28	11.30	120.9000
29	11.30	120.9000
30	11.30	120.9000
31	11.30	120.9000
32	11.30	120.9000
33	11.30	120.9000
34	11.30	120.9000
35	11.30	120.9000
36	11.30	120.9000
37	11.30	120.9000
38	11.30	120.9000
39	11.30	120.9000
40	11.30	120.9000
41	11.30	120.9000
42	11.30	120.9000
43	11.30	120.9000
44	11.30	120.9000
45	11.30	120.9000
46	11.30	120.9000
47	11.30	120.9000
48	11.30	120.9000
49	11.30	120.9000
50	11.30	120.9000
51	11.30	120.9000
52	11.30	120.9000
53	11.30	120.9000
54	11.30	120.9000
55	11.30	120.9000
56	11.30	120.9000
57	11.30	120.9000
58	11.30	120.9000
59	11.30	120.9000
60	11.30	120.9000
61	11.30	120.9000
62	11.30	120.9000
63	11.30	120.9000
64	11.30	120.9000
65	11.30	120.9000
66	11.30	120.9000
67	11.30	120.9000
68	11.30	120.9000
69	11.30	120.9000
70	11.30	120.9000
71	11.30	120.9000
72	11.30	120.9000
73	11.30	120.9000
74	11.30	120.9000
75	11.30	120.9000
76	11.30	120.9000
77	11.30	120.9000
78	11.30	120.9000
79	11.30	120.9000
80	11.30	120.9000
81	11.30	120.9000
82	11.30	120.9000
83	11.30	120.9000
84	11.30	120.9000
85	11.30	120.9000
86	11.30	120.9000
87	11.30	120.9000
88	11.30	120.9000
89	11.30	120.9000
90	11.30	120.9000
91	11.30	120.9000
92	11.30	120.9000
93	11.30	120.9000
94	11.30	120.9000
95	11.30	120.9000
96	11.30	120.9000
97	11.30	120.9000
98	11.30	120.9000
99	11.30	120.9000
100	11.30	120.9000

104021

縮尺 1/500

国土院印

これは図面に記載されている内容を基にした測量図である。  
 (神戸地方裁判所民事部調査所作成)  
 令和7年12月2日 国土院印

COPY



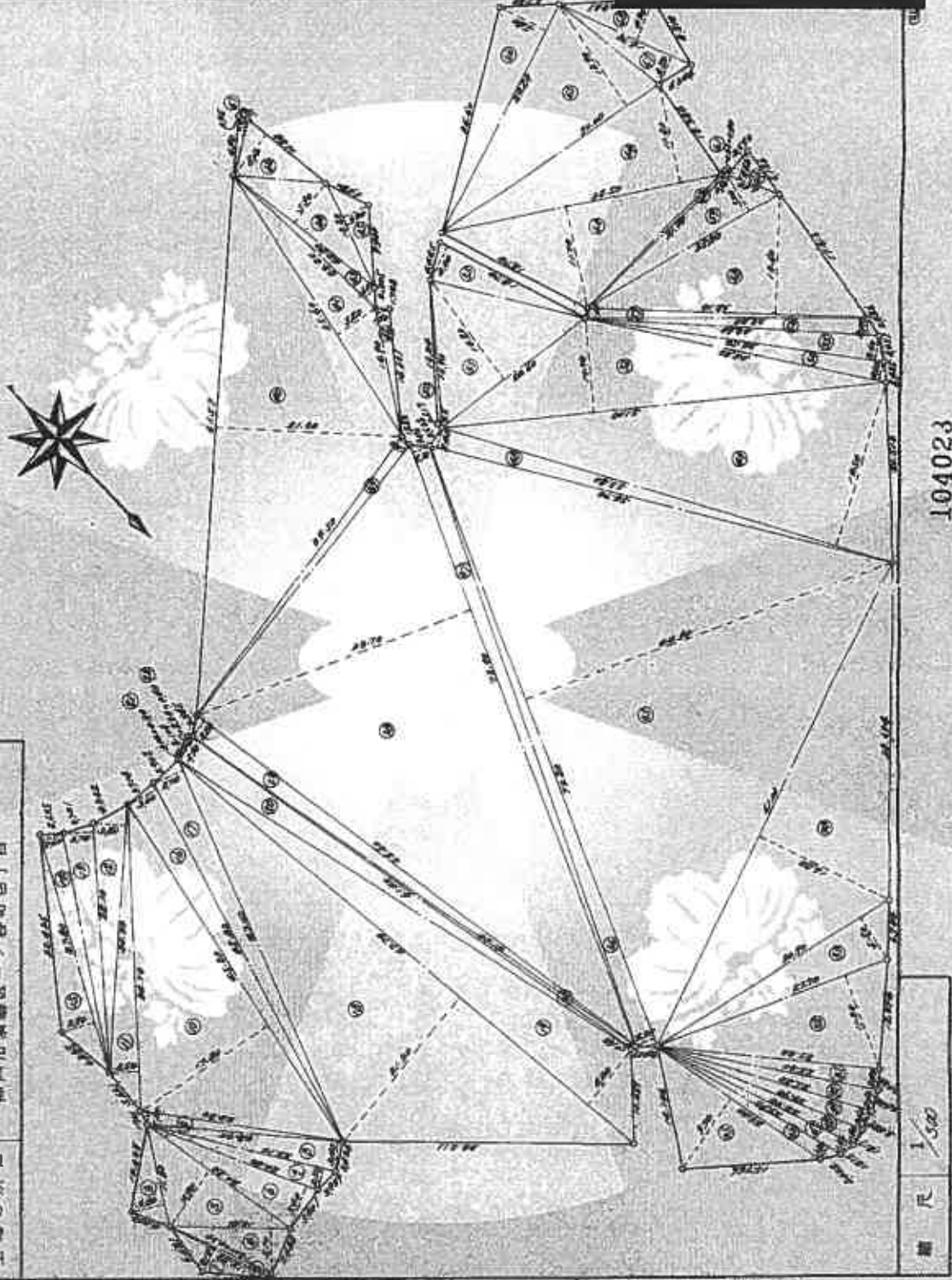
登記年月日：昭和48年2月26日

地積測量図

番	2-3
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町番丁白

48.2.26  
4/10

昭和48年4月5日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



縮尺 1/500

104023

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  
 (神戸地方裁判所須磨出張所管轄)  
 令和7年12月2日 福岡法務局

COPY

請求番号：29-7 (4/10)

A4に縮小



登記年月日：昭和48年2月26日

地積測量図

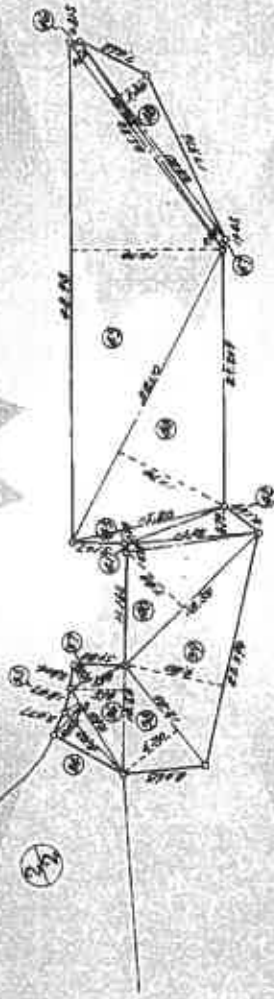
番 2-4  
土地の所在 神戸市須磨区一ノ谷町徳丁目

作製年月日  
昭和四十八年五月五日

作製者

申請人

1/2



順	面積	積算	用途	備考
1	11.70	4.10	住宅	
2	10.40	3.70	住宅	
3	11.80	4.20	住宅	
4	11.80	4.20	住宅	
5	11.80	4.20	住宅	
6	11.80	4.20	住宅	
7	11.80	4.20	住宅	
8	11.80	4.20	住宅	
9	11.80	4.20	住宅	
10	11.80	4.20	住宅	
11	11.80	4.20	住宅	
12	11.80	4.20	住宅	
13	11.80	4.20	住宅	
14	11.80	4.20	住宅	
15	11.80	4.20	住宅	
16	11.80	4.20	住宅	
17	11.80	4.20	住宅	
18	11.80	4.20	住宅	
19	11.80	4.20	住宅	
20	11.80	4.20	住宅	
21	11.80	4.20	住宅	
22	11.80	4.20	住宅	
23	11.80	4.20	住宅	
24	11.80	4.20	住宅	
25	11.80	4.20	住宅	
26	11.80	4.20	住宅	
27	11.80	4.20	住宅	
28	11.80	4.20	住宅	
29	11.80	4.20	住宅	
30	11.80	4.20	住宅	
31	11.80	4.20	住宅	
32	11.80	4.20	住宅	
33	11.80	4.20	住宅	
34	11.80	4.20	住宅	
35	11.80	4.20	住宅	
36	11.80	4.20	住宅	
37	11.80	4.20	住宅	
38	11.80	4.20	住宅	
39	11.80	4.20	住宅	
40	11.80	4.20	住宅	
41	11.80	4.20	住宅	
42	11.80	4.20	住宅	
43	11.80	4.20	住宅	
44	11.80	4.20	住宅	
45	11.80	4.20	住宅	
46	11.80	4.20	住宅	
47	11.80	4.20	住宅	
48	11.80	4.20	住宅	
49	11.80	4.20	住宅	
50	11.80	4.20	住宅	
51	11.80	4.20	住宅	
52	11.80	4.20	住宅	
53	11.80	4.20	住宅	
54	11.80	4.20	住宅	
55	11.80	4.20	住宅	
56	11.80	4.20	住宅	
57	11.80	4.20	住宅	
58	11.80	4.20	住宅	
59	11.80	4.20	住宅	
60	11.80	4.20	住宅	
61	11.80	4.20	住宅	
62	11.80	4.20	住宅	
63	11.80	4.20	住宅	
64	11.80	4.20	住宅	
65	11.80	4.20	住宅	
66	11.80	4.20	住宅	
67	11.80	4.20	住宅	
68	11.80	4.20	住宅	
69	11.80	4.20	住宅	
70	11.80	4.20	住宅	
71	11.80	4.20	住宅	
72	11.80	4.20	住宅	
73	11.80	4.20	住宅	
74	11.80	4.20	住宅	
75	11.80	4.20	住宅	
76	11.80	4.20	住宅	
77	11.80	4.20	住宅	
78	11.80	4.20	住宅	
79	11.80	4.20	住宅	
80	11.80	4.20	住宅	
81	11.80	4.20	住宅	
82	11.80	4.20	住宅	
83	11.80	4.20	住宅	
84	11.80	4.20	住宅	
85	11.80	4.20	住宅	
86	11.80	4.20	住宅	
87	11.80	4.20	住宅	
88	11.80	4.20	住宅	
89	11.80	4.20	住宅	
90	11.80	4.20	住宅	
91	11.80	4.20	住宅	
92	11.80	4.20	住宅	
93	11.80	4.20	住宅	
94	11.80	4.20	住宅	
95	11.80	4.20	住宅	
96	11.80	4.20	住宅	
97	11.80	4.20	住宅	
98	11.80	4.20	住宅	
99	11.80	4.20	住宅	
100	11.80	4.20	住宅	

104025

縮尺 1/500

(6/70)

請求番号：29-7

A4に縮小

登記年月日：昭和48年2月26日

地積測量図

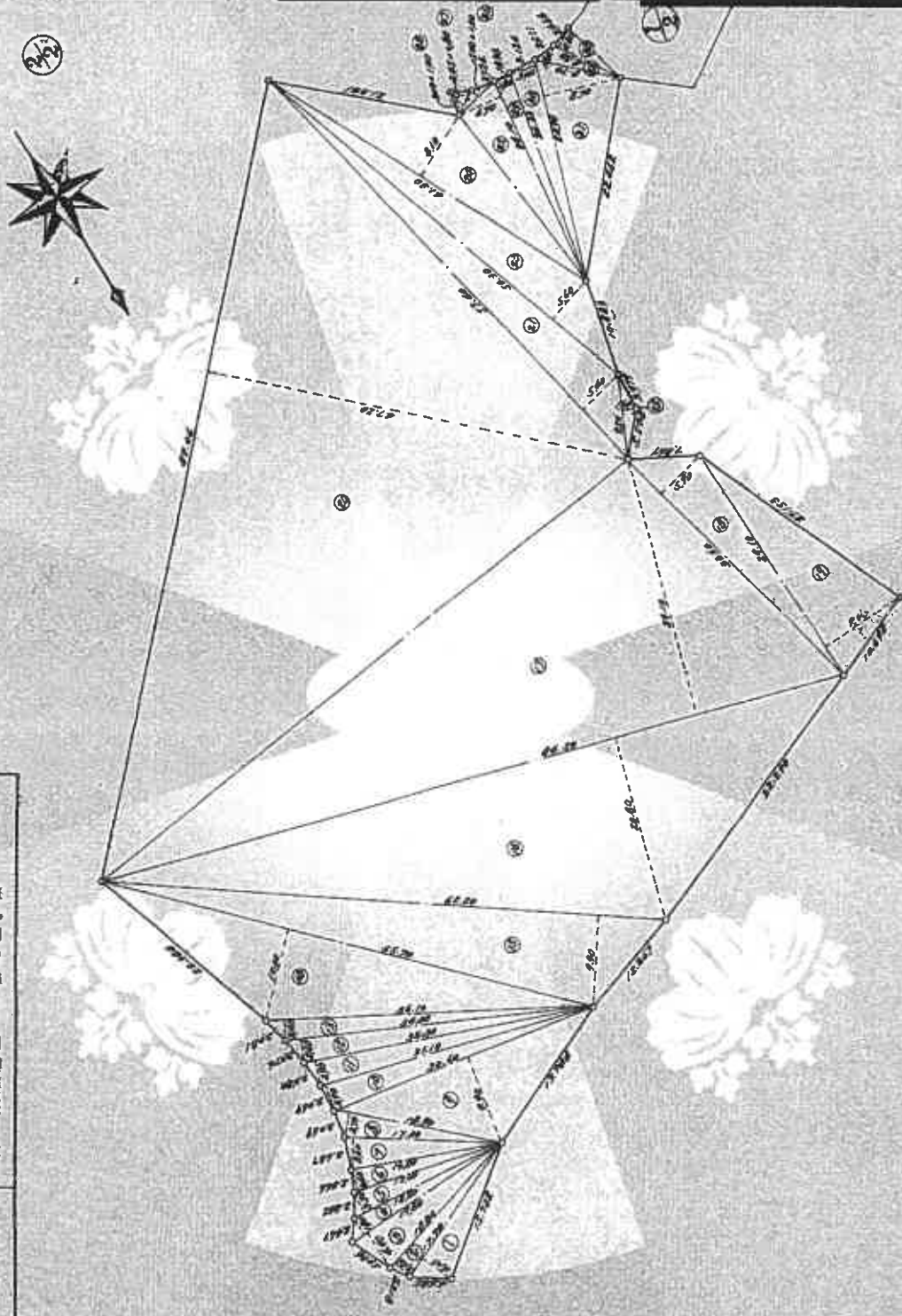
地番	2-4
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町四丁目

48.2.26  
7/10

製作年月日  
昭和四十八年貳月五日

作製者

申請人



縮尺 1/500

104026

これは図面に記載されている内容に基づく測量図である。  
 (神戸地方建設局測量課所管)

令和7年12月2日 福岡建設局

COPY

(7/10)

請求番号：297

A4に縮小

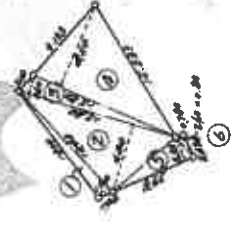
登記年月日：昭和48年2月26日

地積測量図

番	2-5
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町四丁目

48.2.26  
8/10

昭和四十八年五月五日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



頂点番号	小計	面積	面積
1	1.20	14.000	
2	6.80	107.000	
3	1.40	23.000	
4	6.30	121.000	
5	8.90	19.000	
6	2.80	6.000	
		279.000	143.000

104027

縮尺	1/500
----	-------

これは図面に記載されている内容と異なる内容を示すものであり、  
 (神戸地方建設局測量所管理)  
 令和7年12月2日 福岡法務局

COPY

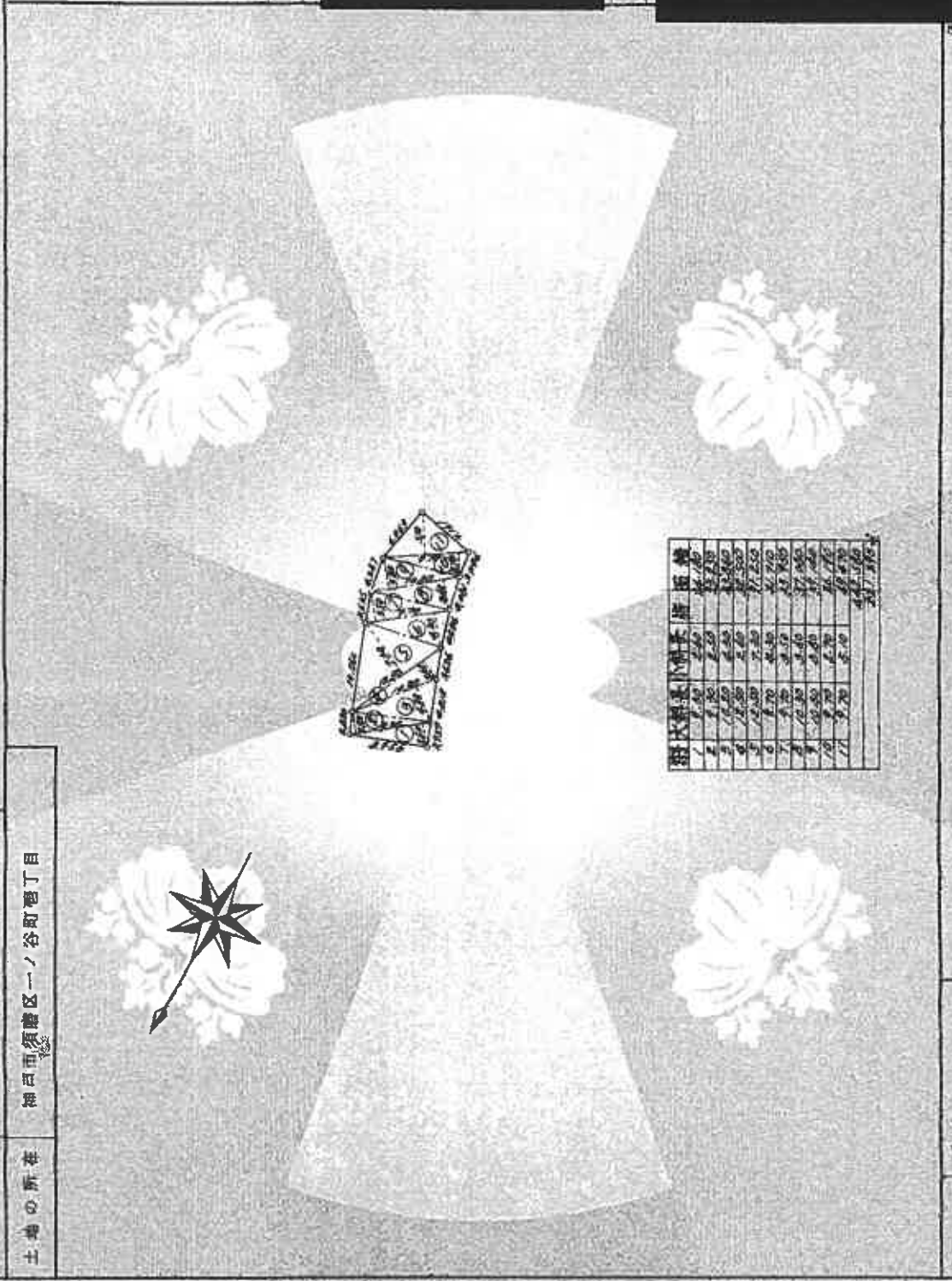
登記年月日：昭和48年2月26日

地番	2-6
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町番丁目

地積測量図

48.2.26  
9/10

制作年月日	昭和48年2月26日
制作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



104028

縮尺	1/500
----	-------

これは図面に記載されている内容を説明する図面である。  
 (神戸地方建設局須磨出張所管理)  
 令和7年12月2日 福岡法務局

COPY

登記年月日：昭和48年2月20日

地積測量図

番	2-7
土地の所在	神戸市須磨区一ノ谷町港丁目

48. 2. 26  
10/10

制作年月日	昭和四十八年五月廿一日
制作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

積大斜長小測量積面積

1	6.75	4.0	27.075
2	13.50	3.50	47.250
3	17.25	3.00	51.750
4	11.25	2.50	28.125
5	18.00	2.00	36.000
6	10.50	1.50	15.750
7	10.50	1.00	10.500
8	13.50	0.50	6.750
9	11.25	0.50	5.625
10	6.75	0.50	3.375
11	6.75	0.50	3.375
12	6.75	0.50	3.375
13	6.75	0.50	3.375
14	6.75	0.50	3.375
15	6.75	0.50	3.375
16	6.75	0.50	3.375
17	6.75	0.50	3.375
18	6.75	0.50	3.375
19	6.75	0.50	3.375
20	6.75	0.50	3.375
21	6.75	0.50	3.375
22	6.75	0.50	3.375
23	6.75	0.50	3.375
24	6.75	0.50	3.375
25	6.75	0.50	3.375
26	6.75	0.50	3.375
27	6.75	0.50	3.375
28	6.75	0.50	3.375
29	6.75	0.50	3.375
30	6.75	0.50	3.375
31	6.75	0.50	3.375
32	6.75	0.50	3.375
33	6.75	0.50	3.375
34	6.75	0.50	3.375
35	6.75	0.50	3.375
36	6.75	0.50	3.375
37	6.75	0.50	3.375
38	6.75	0.50	3.375
39	6.75	0.50	3.375
40	6.75	0.50	3.375
41	6.75	0.50	3.375
42	6.75	0.50	3.375
43	6.75	0.50	3.375
44	6.75	0.50	3.375
45	6.75	0.50	3.375
46	6.75	0.50	3.375
47	6.75	0.50	3.375
48	6.75	0.50	3.375
49	6.75	0.50	3.375
50	6.75	0.50	3.375
51	6.75	0.50	3.375
52	6.75	0.50	3.375
53	6.75	0.50	3.375
54	6.75	0.50	3.375
55	6.75	0.50	3.375
56	6.75	0.50	3.375
57	6.75	0.50	3.375
58	6.75	0.50	3.375
59	6.75	0.50	3.375
60	6.75	0.50	3.375
61	6.75	0.50	3.375
62	6.75	0.50	3.375
63	6.75	0.50	3.375
64	6.75	0.50	3.375
65	6.75	0.50	3.375
66	6.75	0.50	3.375
67	6.75	0.50	3.375
68	6.75	0.50	3.375
69	6.75	0.50	3.375
70	6.75	0.50	3.375
71	6.75	0.50	3.375
72	6.75	0.50	3.375
73	6.75	0.50	3.375
74	6.75	0.50	3.375
75	6.75	0.50	3.375
76	6.75	0.50	3.375
77	6.75	0.50	3.375
78	6.75	0.50	3.375
79	6.75	0.50	3.375
80	6.75	0.50	3.375
81	6.75	0.50	3.375
82	6.75	0.50	3.375
83	6.75	0.50	3.375
84	6.75	0.50	3.375
85	6.75	0.50	3.375
86	6.75	0.50	3.375
87	6.75	0.50	3.375
88	6.75	0.50	3.375
89	6.75	0.50	3.375
90	6.75	0.50	3.375
91	6.75	0.50	3.375
92	6.75	0.50	3.375
93	6.75	0.50	3.375
94	6.75	0.50	3.375
95	6.75	0.50	3.375
96	6.75	0.50	3.375
97	6.75	0.50	3.375
98	6.75	0.50	3.375
99	6.75	0.50	3.375
100	6.75	0.50	3.375
101	6.75	0.50	3.375
102	6.75	0.50	3.375
103	6.75	0.50	3.375
104	6.75	0.50	3.375
105	6.75	0.50	3.375
106	6.75	0.50	3.375
107	6.75	0.50	3.375
108	6.75	0.50	3.375
109	6.75	0.50	3.375
110	6.75	0.50	3.375
111	6.75	0.50	3.375
112	6.75	0.50	3.375
113	6.75	0.50	3.375
114	6.75	0.50	3.375
115	6.75	0.50	3.375
116	6.75	0.50	3.375
117	6.75	0.50	3.375
118	6.75	0.50	3.375
119	6.75	0.50	3.375
120	6.75	0.50	3.375
121	6.75	0.50	3.375
122	6.75	0.50	3.375
123	6.75	0.50	3.375
124	6.75	0.50	3.375
125	6.75	0.50	3.375
126	6.75	0.50	3.375
127	6.75	0.50	3.375
128	6.75	0.50	3.375
129	6.75	0.50	3.375
130	6.75	0.50	3.375
131	6.75	0.50	3.375
132	6.75	0.50	3.375
133	6.75	0.50	3.375
134	6.75	0.50	3.375
135	6.75	0.50	3.375
136	6.75	0.50	3.375
137	6.75	0.50	3.375
138	6.75	0.50	3.375
139	6.75	0.50	3.375
140	6.75	0.50	3.375
141	6.75	0.50	3.375
142	6.75	0.50	3.375
143	6.75	0.50	3.375
144	6.75	0.50	3.375
145	6.75	0.50	3.375
146	6.75	0.50	3.375
147	6.75	0.50	3.375
148	6.75	0.50	3.375
149	6.75	0.50	3.375
150	6.75	0.50	3.375
151	6.75	0.50	3.375
152	6.75	0.50	3.375
153	6.75	0.50	3.375
154	6.75	0.50	3.375
155	6.75	0.50	3.375
156	6.75	0.50	3.375
157	6.75	0.50	3.375
158	6.75	0.50	3.375
159	6.75	0.50	3.375
160	6.75	0.50	3.375
161	6.75	0.50	3.375
162	6.75	0.50	3.375
163	6.75	0.50	3.375
164	6.75	0.50	3.375
165	6.75	0.50	3.375
166	6.75	0.50	3.375
167	6.75	0.50	3.375
168	6.75	0.50	3.375
169	6.75	0.50	3.375
170	6.75	0.50	3.375
171	6.75	0.50	3.375
172	6.75	0.50	3.375
173	6.75	0.50	3.375
174	6.75	0.50	3.375
175	6.75	0.50	3.375
176	6.75	0.50	3.375
177	6.75	0.50	3.375
178	6.75	0.50	3.375
179	6.75	0.50	3.375
180	6.75	0.50	3.375
181	6.75	0.50	3.375
182	6.75	0.50	3.375
183	6.75	0.50	3.375
184	6.75	0.50	3.375
185	6.75	0.50	3.375
186	6.75	0.50	3.375
187	6.75	0.50	3.375
188	6.75	0.50	3.375
189	6.75	0.50	3.375
190	6.75	0.50	3.375
191	6.75	0.50	3.375
192	6.75	0.50	3.375
193	6.75	0.50	3.375
194	6.75	0.50	3.375
195	6.75	0.50	3.375
196	6.75	0.50	3.375
197	6.75	0.50	3.375
198	6.75	0.50	3.375
199	6.75	0.50	3.375
200	6.75	0.50	3.375
201	6.75	0.50	3.375
202	6.75	0.50	3.375
203	6.75	0.50	3.375
204	6.75	0.50	3.375
205	6.75	0.50	3.375
206	6.75	0.50	3.375
207	6.75	0.50	3.375
208	6.75	0.50	3.375
209	6.75	0.50	3.375
210	6.75	0.50	3.375
211	6.75	0.50	3.375
212	6.75	0.50	3.375
213	6.75	0.50	3.375
214	6.75	0.50	3.375
215	6.75	0.50	3.375
216	6.75	0.50	3.375
217	6.75	0.50	3.375
218	6.75	0.50	3.375
219	6.75	0.50	3.375
220	6.75	0.50	3.375
221	6.75	0.50	3.375
222	6.75	0.50	3.375
223	6.75	0.50	3.375
224	6.75	0.50	3.375
225	6.75	0.50	3.375
226	6.75	0.50	3.375
227	6.75	0.50	3.375
228	6.75	0.50	3.375
229	6.75	0.50	3.375
230	6.75	0.50	3.375
231	6.75	0.50	3.375
232	6.75	0.50	3.375
233	6.75	0.50	3.375
234	6.75	0.50	3.375
235	6.75	0.50	3.375
236	6.75	0.50	3.375
237	6.75	0.50	3.375
238	6.75	0.50	3.375
239	6.75	0.50	3.375
240	6.75	0.50	3.375
241	6.75	0.50	3.375
242	6.75	0.50	3.375
243	6.75	0.50	3.375
244	6.75	0.50	3.375
245	6.75	0.50	3.375
246	6.75	0.50	3.375
247	6.75	0.50	3.375
248	6.75	0.50	3.375
249	6.75	0.50	3.375
250	6.75	0.50	3.375
251	6.75	0.50	3.375
252	6.75	0.50	3.375
253	6.75	0.50	3.375
254	6.75	0.50	3.375
255	6.75	0.50	3.375
256	6.75	0.50	3.375
257	6.75	0.50	3.375
258	6.75	0.50	3.375
259	6.75	0.50	3.375
260	6.75	0.50	3.375
261	6.75	0.50	3.375
262	6.75	0.50	3.375
263	6.75	0.50	3.375
264	6.75	0.50	3.375
265	6.75	0.50	3.375
266	6.75	0.50	3.375
267	6.75	0.50	3.375
268	6.75	0.50	3.375
269	6.75	0.50	3.375
270	6.75	0.50	3.375
271	6.75	0.50	3.375
272	6.75	0.50	3.375
273	6.75	0.50	3.375
274	6.75	0.50	3.375
275	6.75	0.50	3.375
276	6.75	0.50	3.375
277	6.75	0.50	3.375
278	6.75	0.50	3.375
279	6.75	0.50	3.375
280	6.75	0.50	3.375
281	6.75	0.50	3.375
282	6.75	0.50	3.375
283	6.75	0.50	3.375
284	6.75	0.50	3.375
285	6.75	0.50	3.375
286	6.75	0.50	3.375
287	6.75	0.50	3.375
288	6.75	0.50	3.375
289	6.75	0.50	3.375
290	6.75	0.50	3.375
291	6.75	0.50	3.375
292	6.75	0.50	3.375
293	6.75	0.50	3.375
294	6.75	0.50	3.375
295	6.75	0.50	3.375
296	6		

登記年月日：昭和48年5月25日

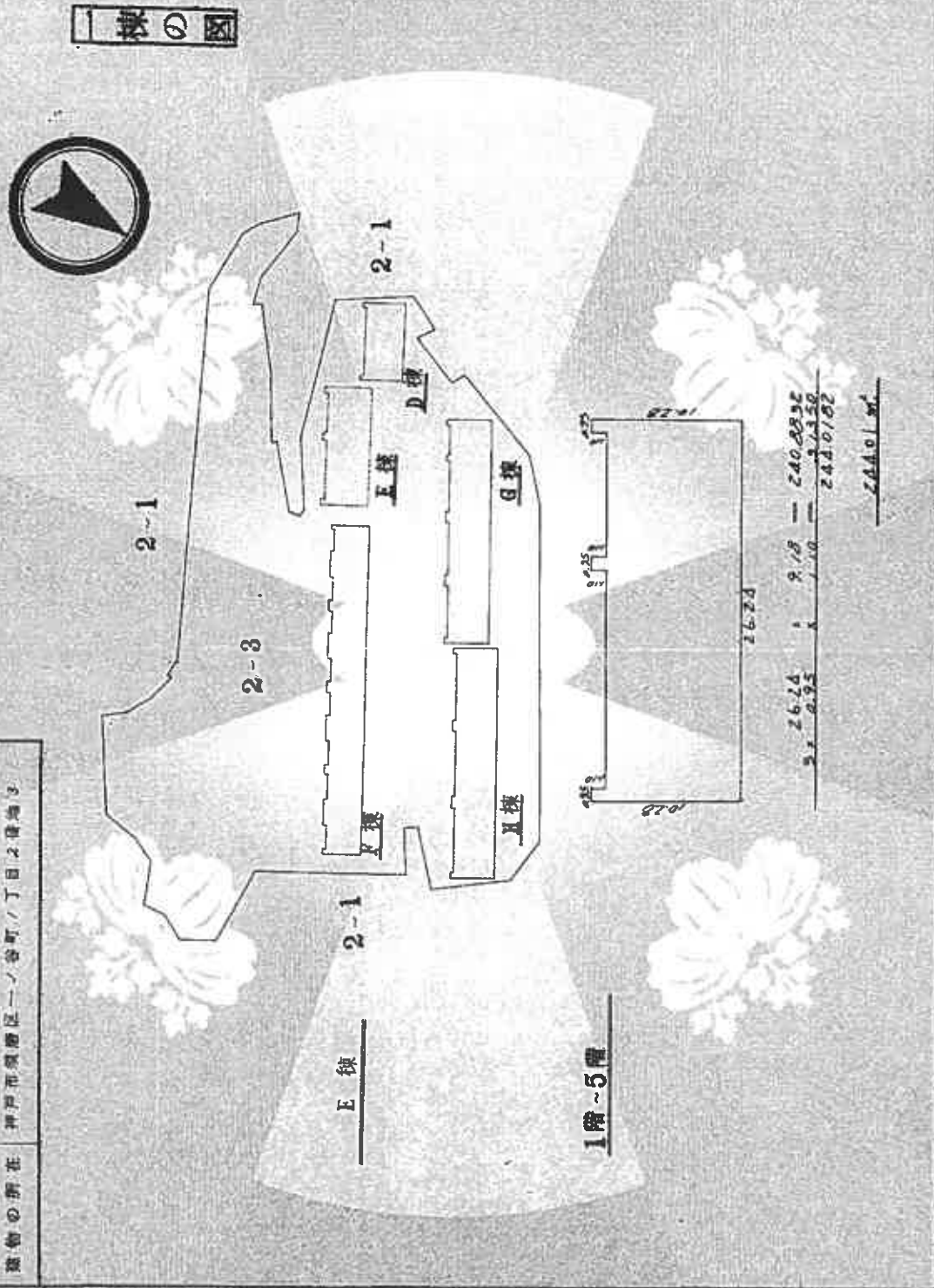
これは図面に記載されている内容を証明する図面である。  
(神戸市工務局建築出納所管理)  
令和7年12月2日 建築出納所

建築物平面図  
各階平面図

48.6.25

取組番号	一ノ谷町ノ丁番1011
建築物の所在	神戸市須磨区一ノ谷町ノ丁番2番地3

制作年月日	昭和48年5月22日	制作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		



（単位：平方メートル）

504169

縮尺	1/1000	1/300
----	--------	-------

(1/2)

請求番号：29-3

A4に縮小

登記年月日：昭和48年6月25日

家屋番号 一ノ谷町1丁目2番30 13

建物の所在 神戸市須磨区一ノ谷町1丁目2番地5

建物各階平面図

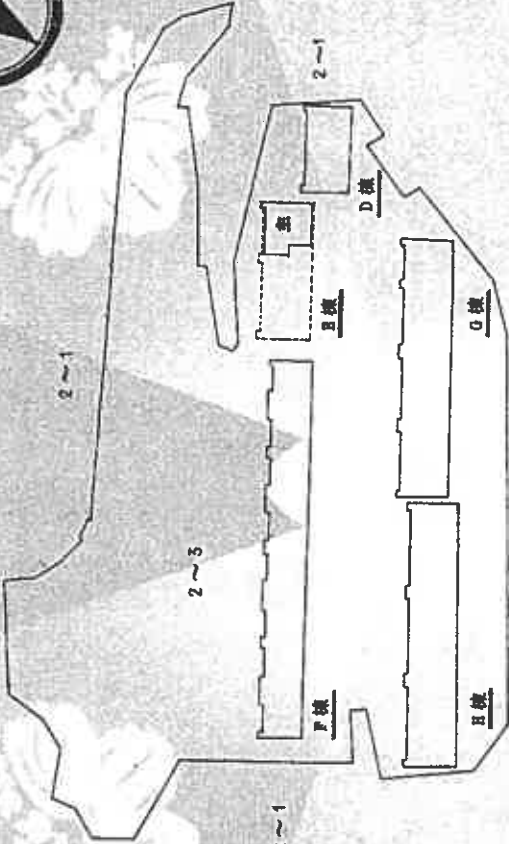
48.6.25

作製年月日 昭和48年5月22日

作製者

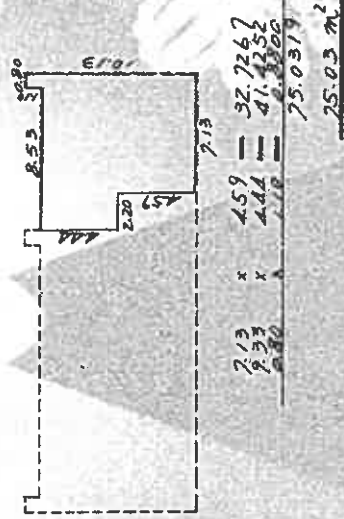
申請人

区分の図



B棟1階部分

建物番号 103



213	x	459	=	92,726.7
233	x	444	=	41,435.2
280	x	110	=	30,800.0
				<hr/>
				75,031.9
				<hr/>
				25.03 m <sup>2</sup>

冊 尺 1/1000 1/500

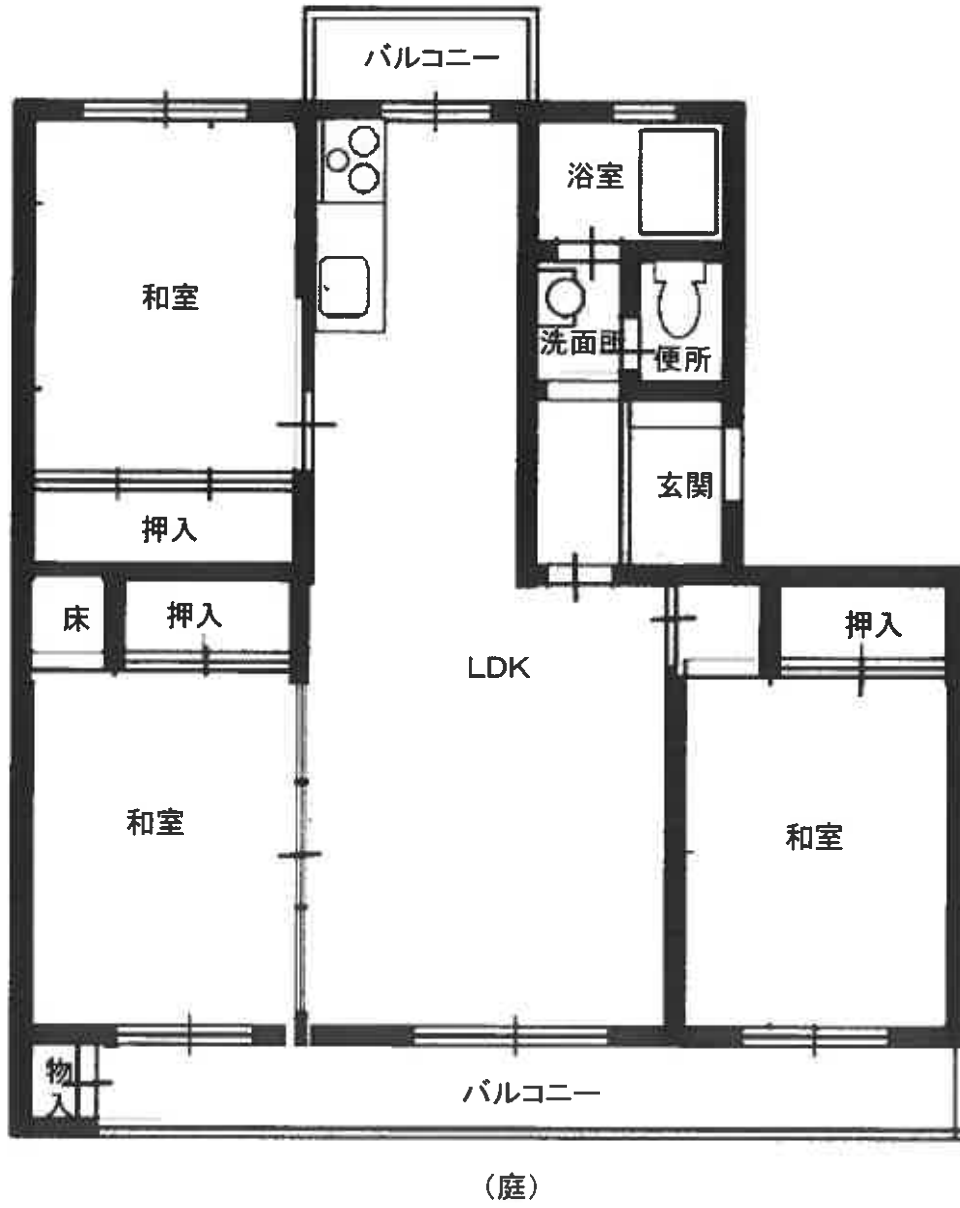
504172

(2/2)

請求番号：29-3

A4に縮小

建物間取図





対象物件  
を含む一  
棟の建物



対象物件  
を含む一  
棟の建物

