

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 8 月 3 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 細 見 隆 斗

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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 24 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 8 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	14,450,000 11,560,000	一括	2,890,000	136,753	32,317
1	2,320,000				
2	130,000				
3	11,420,000				
4	580,000				

物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2251 番 763

地 目 宅地

地 積 104.47 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2251 番 209

地 目 公衆用道路

地 積 285 平方メートル

共有者 A 持分 14 分の 1

3 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2251 番地 763

家屋 番号 2251 番 763 の 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 55.08 平方メートル
2 階 45.36 平方メートル

所有者 A

4 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2251 番地 763

家屋 番号 2251 番 763

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 17.88平方メートル

所有者 A



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 細 見 隆 斗

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2251 番 763

地 目 宅地

地 積 104.47 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目

地 番 2251 番 209

地 目 公衆用道路

地 積 285 平方メートル

共有者 A 持分 14 分の 1

3 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2251 番地 763

家屋 番号 2251 番 763 の 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 55.08 平方メートル
2 階 45.36 平方メートル

所有者 A

4 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2251 番地 763

家屋 番号 2251 番 763

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 17.88平方メートル

所有者 A



現況調査報告書(補充書)

神戸地方裁判所

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

既に提出した現況調査報告書の3枚目及び5枚目を本補充書添付のものと差し替える。

以上

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神戸市垂水区千鳥が丘3丁目24番70-6号			
土地	物件1～2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 雑種地（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(物件2は共有) ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上に下記建物(物件3及び物件4)を所有し、占有している。 上記の者が物件2の土地を他の土地所有者(近隣地権者等)とともに、公衆用道路として使用し、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 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（ ） 上記の者が本建物を住居(空き家)として、利用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項（5枚目）」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 ☐ ある [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 ☒ 土地建物配置概略図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況は、物件3建物の表札には債務者兼所有者の姓がローマ字で表示があったが電気はすでに使用されておらず、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目及び4枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地及び物件2土地について
- (1) 物件1土地は物件3建物及び物件4建物(車庫)の敷地として利用されている。
- (2) 物件1土地の玄関へ至る階段の一部が物件2土地(私道)に越境していると思われる。
- 3 物件3建物及び物件4建物について
- (1) 物件3建物はすでに空き家と思われるところ、室内にはクーラー数台が外されたままの状態で、残置してあった。また、ソファがリビングに残置されており、車庫に家電等が置いてあった。築年数がそれほど経っていないため、特段損傷は認められなかった。
- (2) 物件4建物は掘り込み式の車庫になっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和8年(ケ)第27号
令和8年4月30日受理
令和8年 6 月 1 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目
 地 番 2251番763
 地 目 宅地
 地 積 104.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目
 地 番 2251番209
 地 目 公衆用道路
 地 積 285平方メートル

共有者 A 持分14分の1

3 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目2251番地763
 家屋 番号 2251番763の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 55.08平方メートル
 2階 45.36平方メートル

所有者 A

4 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目2251番地763
 家屋 番号 2251番763
 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 17.88平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神戸市垂水区千鳥が丘3丁目24番70-6号			
土地	物件1～2			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路・一部宅地(物件2) ☐ 雑種地(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(物件2は共有) ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上に下記建物(物件3及び物件4)を所有し、占有している。 上記の者が物件2の土地を他の土地所有者(近隣地権者等)とともに、公衆用道路として使用し、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 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() 上記の者が本建物を住居(空き家)として、利用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項(5枚目)」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある [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 ☒ 土地建物配置概略図のとおり			

(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
住 居 表 示	神戸市垂水区千鳥が丘3丁目24番70-6号
建 物	物件4
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を車庫として占有し、使用している ☐ 「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 年()第 号 保管開始日 年 月 日
写真 土地	3枚目のとおり
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物配置概略図のとおり

(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

- 1 本件物件の占有状況は、物件3建物の表札には債務者兼所有者の姓がローマ字で表示があったが電気はすでに使用されておらず、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目及び4枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地及び物件2土地について
- (1) 物件1土地は物件3建物及び物件4建物(車庫)の敷地として利用されている。
- (2) 物件2土地は共有の私道であるところ、私道の一部が物件1土地の階段におよんでいると思われる。
- 3 物件3建物及び物件4建物について
- (1) 物件3建物はすでに空き家と思われるところ、室内にはクーラー数台が外されたままの状態で、残置してあった。また、ソファがリビングに残置されており、車庫に家電等が置いてあった。築年数がそれほど経っていないため、特段損傷は認められなかった。
- (2) 物件4建物は掘り込み式の車庫になっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 すでに退去されているようです。 2 最近、見かけないですね。 3 今年に入って引っ越しをしたと思います。 4 数ヶ月前にはいなかったと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

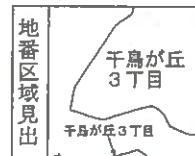
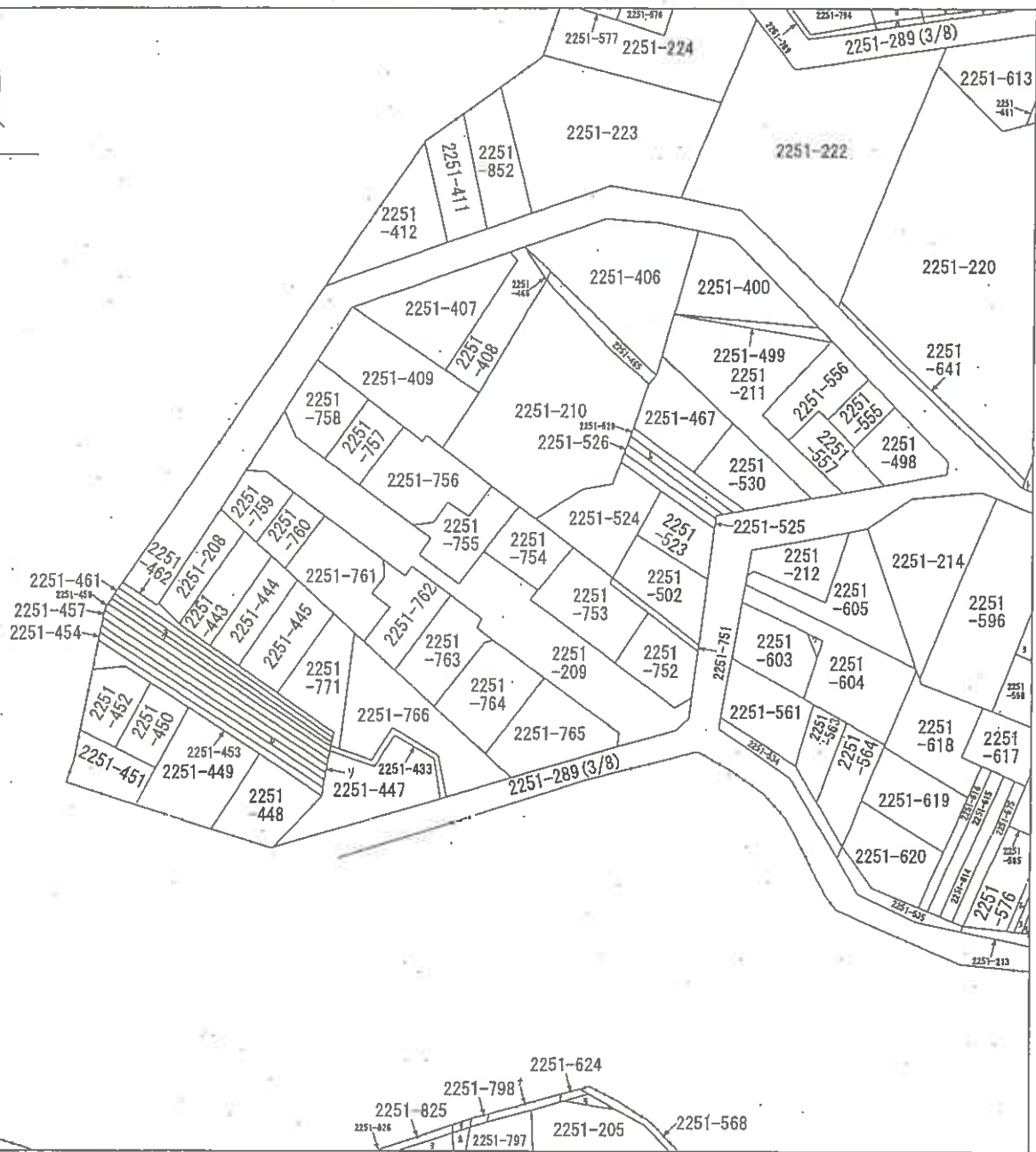
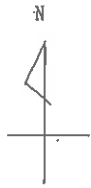
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月1日(金) 11:00-11:15	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函
R8年5月1日(金) 11:40-12:10	神戸地方法務局 須磨出張所	公函等及び全部事項証明書交付申請
R8年5月15日(金) 9:45-10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取、評価人帯同
R8年5月18日(月) 10:00-10:20	神戸地方法務局 須磨出張所	全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年5月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bの立会いの下、解錠技術者が解錠し、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

(7 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 2251-784 ハ 2251-786 ホ 2251-415 ト 2251-218 リ 2251-589 ル 2251-591
ロ 2251-785 ニ 2251-787 ヘ 2251-788 テ 2251-588 レ 2251-590 ヲ 2251-591



A 千鳥が丘 3丁目

請求部	所在	神戸市垂水区千鳥が丘三丁目				地番	2251番209			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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		

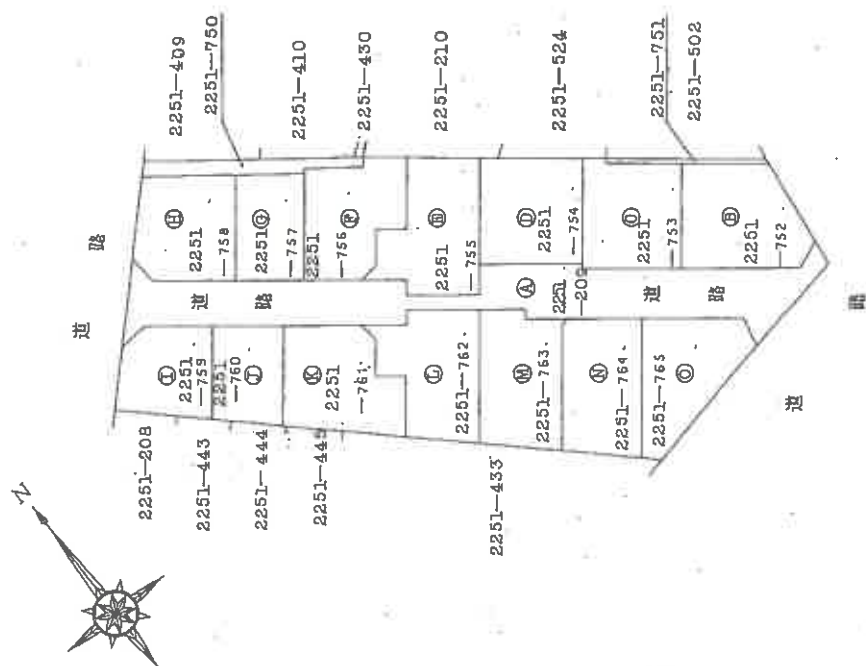
請求番号: 14-1
(1/2)

公用

(8 枚目)

地	番	自 2251-752 至 2251-765	前 2251-209 後・新 [2251-752~2251-765]	地積測量図	主地所在図	62-10-27
---	---	--------------------------	------------------------------------	-------	-------	----------

土地の所在
神戸市垂水区千鳥が丘3丁目



月 30 日作製

詞

(弘文堂印刷)

251665

$$\frac{1}{500}$$

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 版を A4 版に縮小したものである。

登記年月日：昭和62年10月27日

62-10-27

地積測量図

55

地番 自 2251-763 至 2251-765

土地の所在 神戸市垂水区千鳥が丘3丁目

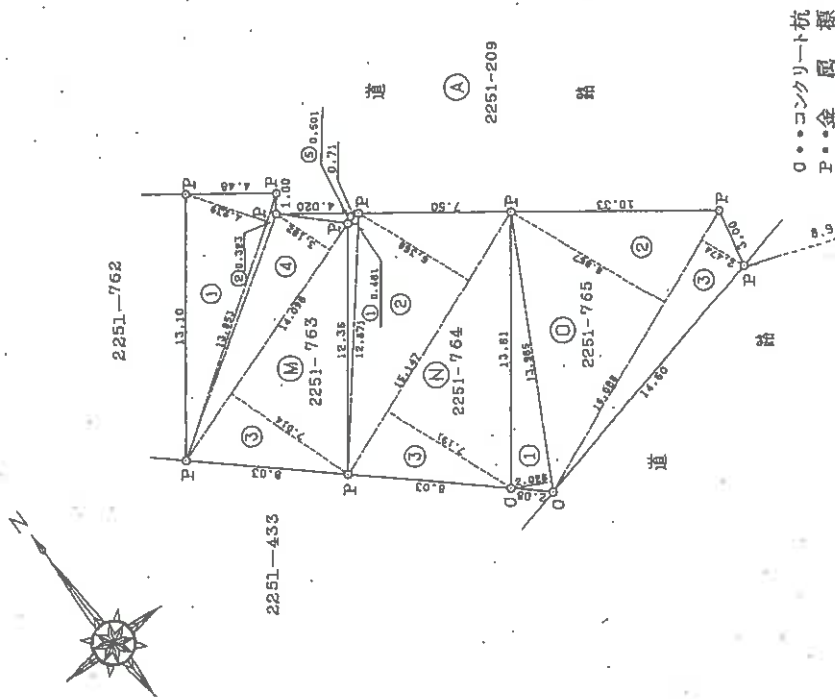
三斜求積表

道番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(M) 2251-763	1	13.853	X 4.239	= 58.722887	
	2	13.853	X 0.323	= 4.474519	
	3	14.098	X 7.014	= 98.883372	
	4	14.098	X 3.182	= 44.859836	
	5	4.020	X 0.501	= 2.014020	
		合計		208.954514	104.47
(N) 2251-764	1	12.871	X 0.481	= 6.190351	
	2	15.147	X 6.368	= 96.458096	
	3	15.147	X 7.191	= 108.922077	
		合計		211.569124	105.78
(O) 2251-765	1	13.955	X 2.026	= 28.293090	
	2	16.088	X 5.967	= 96.458096	
	3	16.088	X 2.474	= 39.801712	
		合計		210.747098	105.37

※使用面積合 GEO STATION

残地面積 2251-209 (道路)

1681.1174835 - 117.9700680
= 1563.1474155
- 105.7136800
= 1457.4337355
- 115.1025555
= 1342.3311800
- 100.5081055
= 1241.8230745
- 91.3878600
= 1150.4352145
- 101.0053830
= 1049.4298315
- 78.0040680
= 971.4257635
- 67.0815785
= 904.3441850
- 108.7209485
= 795.6232365
- 108.9567635
= 686.6664730
- 104.4773070
= 582.1891660
- 106.7845620
= 475.4046040
= 268.8757015



〇・・・コンクリート杭
P・・・金属標

作製者

7月30日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(私文書印刷)

251669

(5/5)

請求番号：14-2

登記年月日：令和3年11月4日

(1枚目)

本図面はB4版をA4版に縮小したものである

建物図面図
各階平面図

家屋番号 2251番763の2

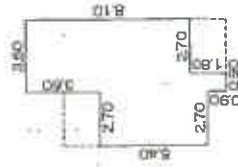
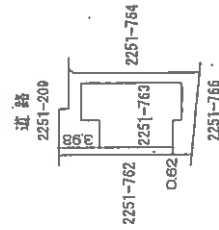
建物の所在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2251番地763



$$\begin{aligned} 3.60 \times 9.90 &= 35.6400 \\ 2.70 \times 7.20 &= 19.4400 \end{aligned}$$

計 55.0800

床面積 55.08 m²



$$\begin{aligned} 0.90 \times 9.90 &= 8.9100 \\ 2.70 \times 8.10 &= 21.8700 \\ 2.70 \times 5.40 &= 14.5800 \end{aligned}$$

計 45.3600

床面積 45.36 m²

作成者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

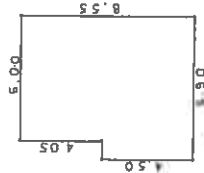
各階平面図

家屋番号 2251-763

建築物図面

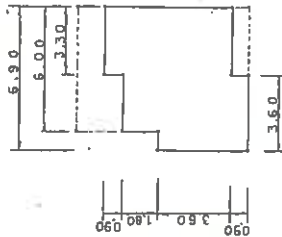
延物の所在 神戸市垂水区千鳥が丘3丁目2251番地763

主たる建物



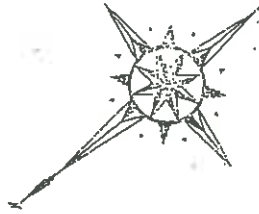
** 功 丈 坪 **

6.000 X 4.050 = 24.300000
6.900 X 4.500 = 31.050000
7イ 55.350000
1階 55.35 ㎡

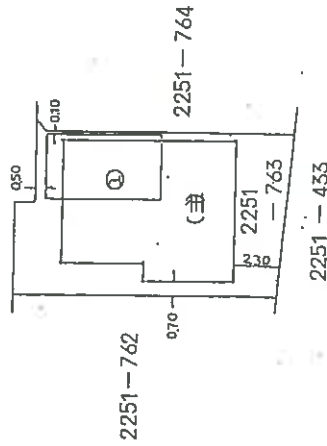


** 功 丈 坪 **

3.300 X 0.900 = 2.970000
6.000 X 1.800 = 10.800000
6.900 X 3.600 = 24.840000
3.600 X 0.900 = 3.240000
7イ 41.850000
2階 41.85 ㎡



道 路 2261-209



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(印字機印刷)

656073

1/3

請求番号：14-4

本図面は第4版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和63年2月22日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

建築物図面

2251-763

図番号

建築物の所在 神戸市垂水区千島が丘3丁目2251番地763

2/2

附属建物



** 功 効 財 **

3.180 X 5.625 = 17.887500
 符号 1 17.887500
 17.88 m²

作製者

縮尺

1/

申請人

1/250

(印文並印刷)

656074

請求番号：14-4

(2/3)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

神戸市東灘区千鳥が丘3丁目2251-763

(1) 令和3年4月13日
主たる建物は図面により滅失
附帯1の附属建物を主たる建物に変更。
(令和3年4月13日登記)

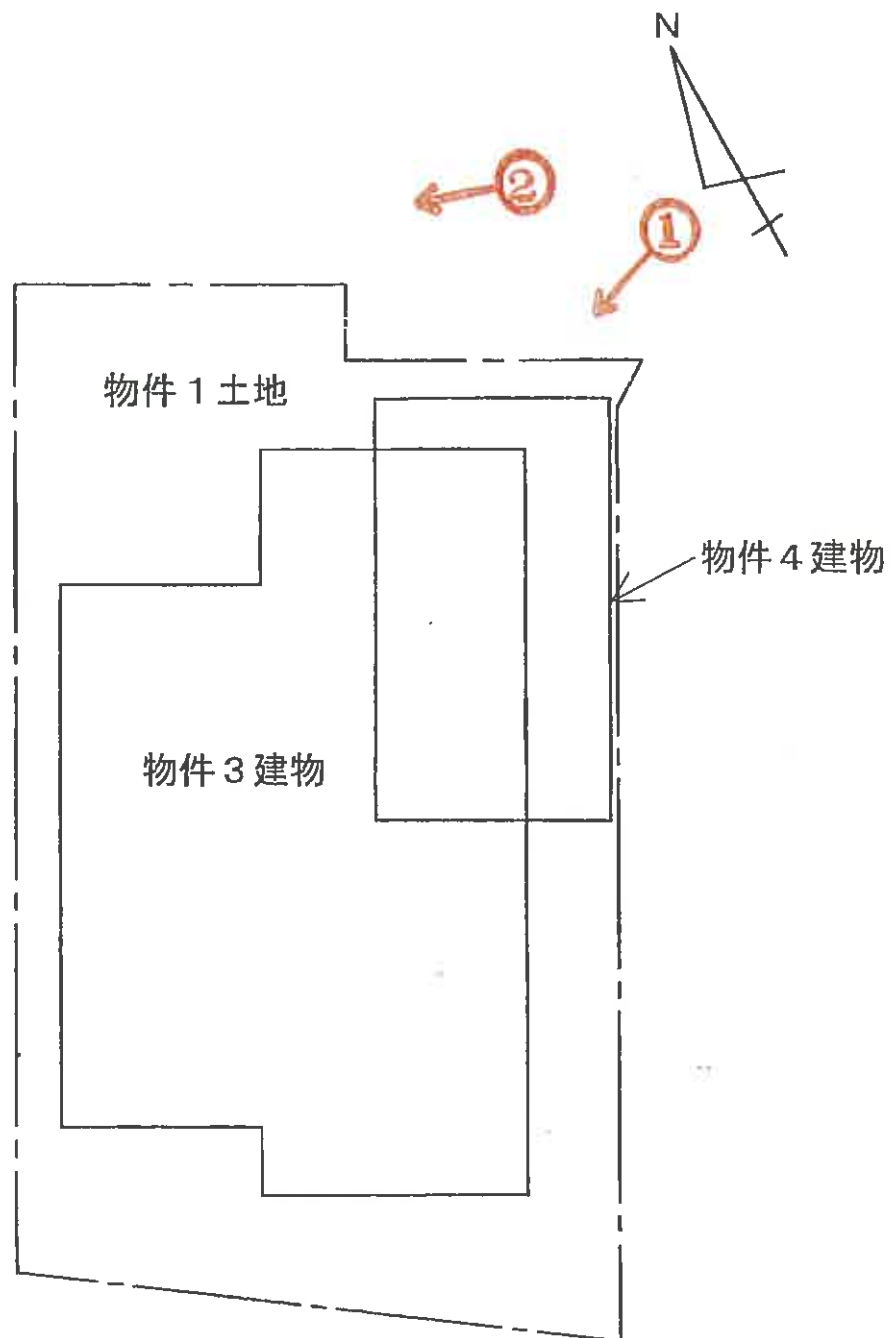
(注) 下層のあるものは基層事項であることを示す。

(3/3)

図面番号: 14-4

(※○は写真番号および撮影位置・方向)

土地建物配置概略図



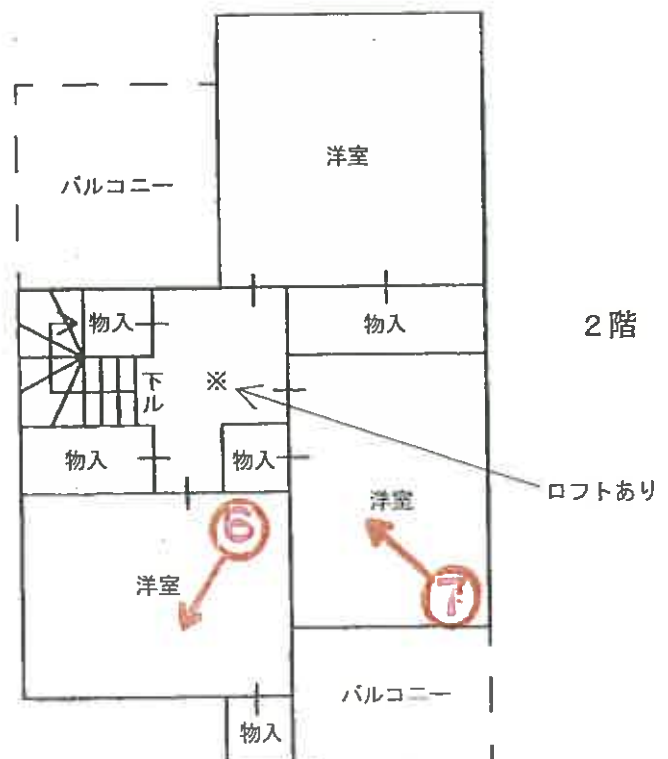
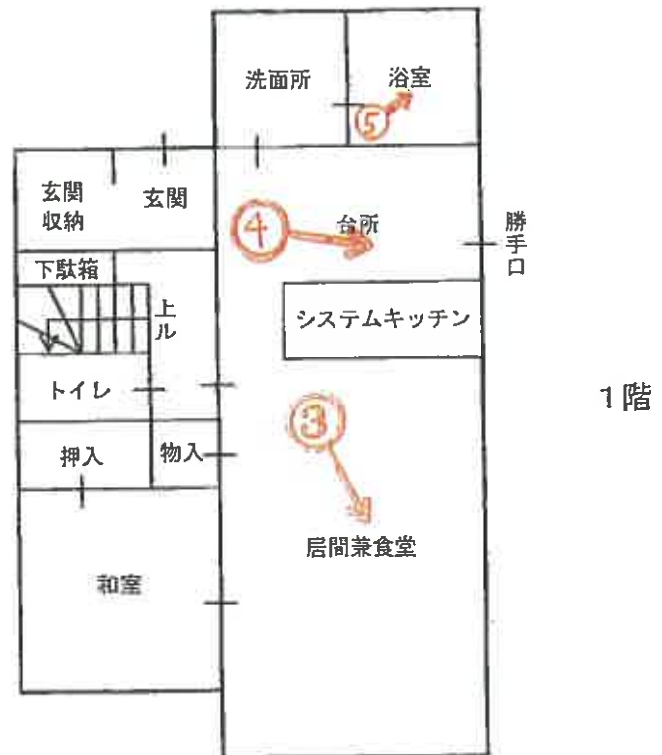
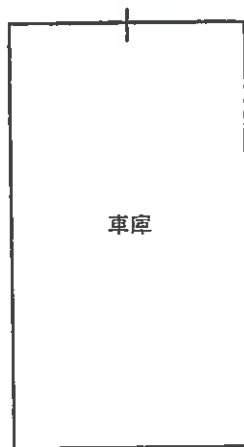
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

物件3建物

物件4建物





①



②



③



④

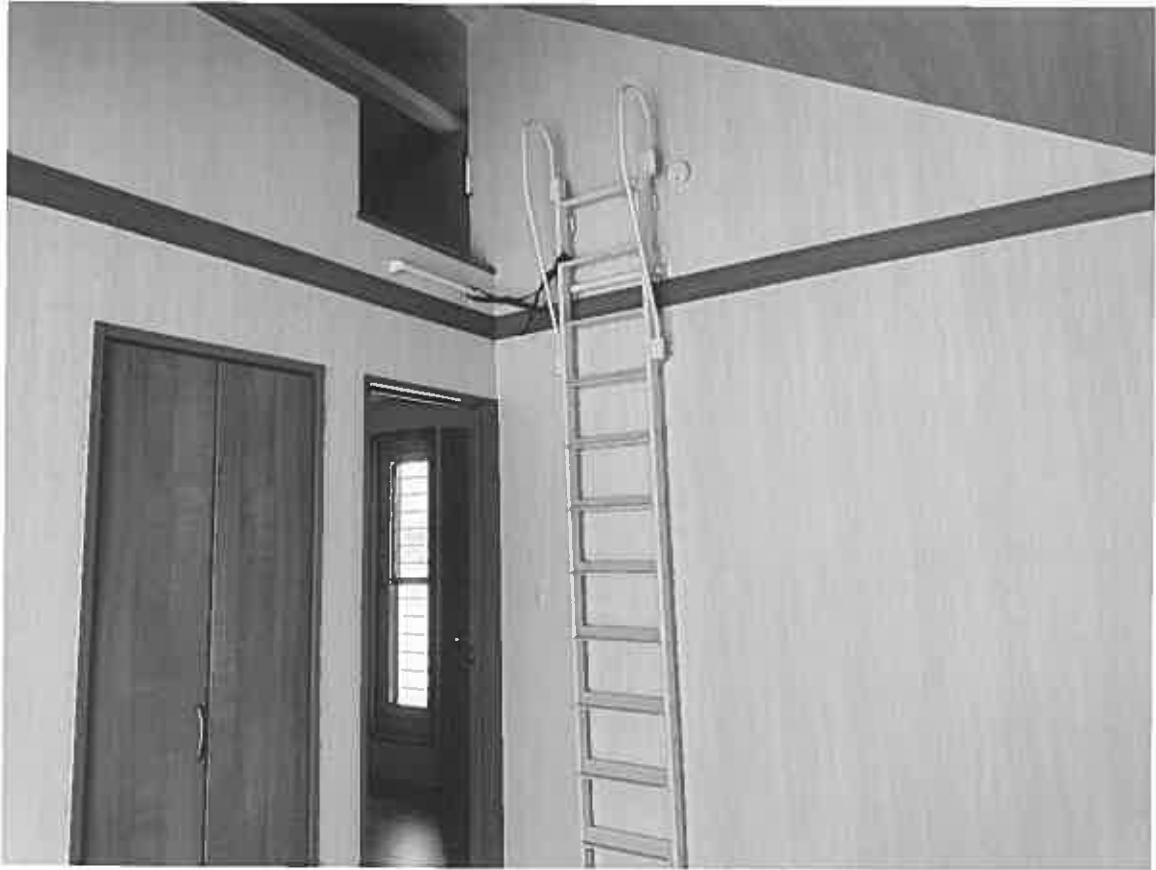


⑤



⑥

⑦



令和 8 年 (ケ) 第 27 号
令和 8 年 5 月 15 日 現地調査
令和 8 年 5 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14,450,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,320,000円
物件2(土地)	金130,000円
物件3(建物)	金11,420,000円
物件4(建物)	金580,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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3・4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・4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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3・4	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は物件3・4建物の敷地、物件2は私道の共有持分（持分14分の1）である。		

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2 k m（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
画地条件	規模 104.47 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北東側 約5m私道 （建築基準法第42条1項2号道路）	
土地の利用状況等	物件1は物件3・4建物の敷地。物件2は前面私道の共有持分である。当該欄は主として物件1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	物件1土地の玄関へ至る階段の一部が物件2私道に越境していると思われる。 物件2は幅員約5m、長さ約70mの私道で、一部階段路となっている。	

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) 令和3年8月3日 新築 経過年数 5 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない その他 : ロフト(屋根裏収納)あり
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。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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63年2月8日 新築 経過年数 38 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 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリート打ち放し 内 壁 : コンクリート打ち放し 天 井 : コンクリート打ち放し 床 : コンクリート打ち放し 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	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。 ・物件4建物は所謂掘込車庫である。

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・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	92,500	0.90	104.47	0.95	8,260,000
2	92,500	0.10	20.36	—	190,000

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－18）

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/㎡)

$$127,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/136 \div 92,500$$

◇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

$$100/101 \times 100/100 \times 100/135 \times 100/100 \div 100/136$$

イ 個別格差：物件1地勢、位置等(0.90) 物件2利用状況等(0.10)

ウ 地 積：物件1登記記載地積 物件2登記記載地積持分 $285\text{㎡} \times 1/14$

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・4）

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
3	180,000	100.44	0.67	12,110,000
4	100,000	17.88	0.05	90,000

ウ 現価率

物件3 経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数30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。

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

$$\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.67$$

物件4 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×延べ床面積比	
3	8,260,000	0.60	法定地上権	×0.85	4,210,000
4	8,260,000	0.60	法定地上権	×0.15	740,000
				計	4,950,000

※ 物件3・4に係るそれぞれの土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の延べ床面積比から全敷地に対し、物件3は85%、物件4は15%と求め、物件3・4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	8,260,000	-4,950,000		1.00	0.70	2,320,000
3	12,110,000	+4,210,000	1.00	1.00	0.70	11,420,000
4	90,000	+740,000	1.00	1.00	0.70	580,000
2	190,000	-0		1.00	0.70	130,000
一 括 価 格 (合 計)						14,450,000

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-18)

所 在 : 神戸市垂水区千鳥が丘3丁目2252番1319
「千鳥が丘3-14-21」

価 格 : 127,000円/㎡

位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離2km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 183㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員5.9m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60%, 容積率150%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 6,026,874円

物件2 : 0円 (×1/14)

物件3 : 8,438,000円

物件4 : 325,700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 土地建物配置概略図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目
 地 番 2251 番 763
 地 目 宅地
 地 積 104.47 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目
 地 番 2251 番 209
 地 目 公衆用道路
 地 積 285 平方メートル

共有者 A 持分 14 分の 1

3 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2251 番地 763
 家屋 番号 2251 番 763 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.08 平方メートル
 2 階 45.36 平方メートル

所有者 A

4 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2251 番地 763
 家屋 番号 2251 番 763
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



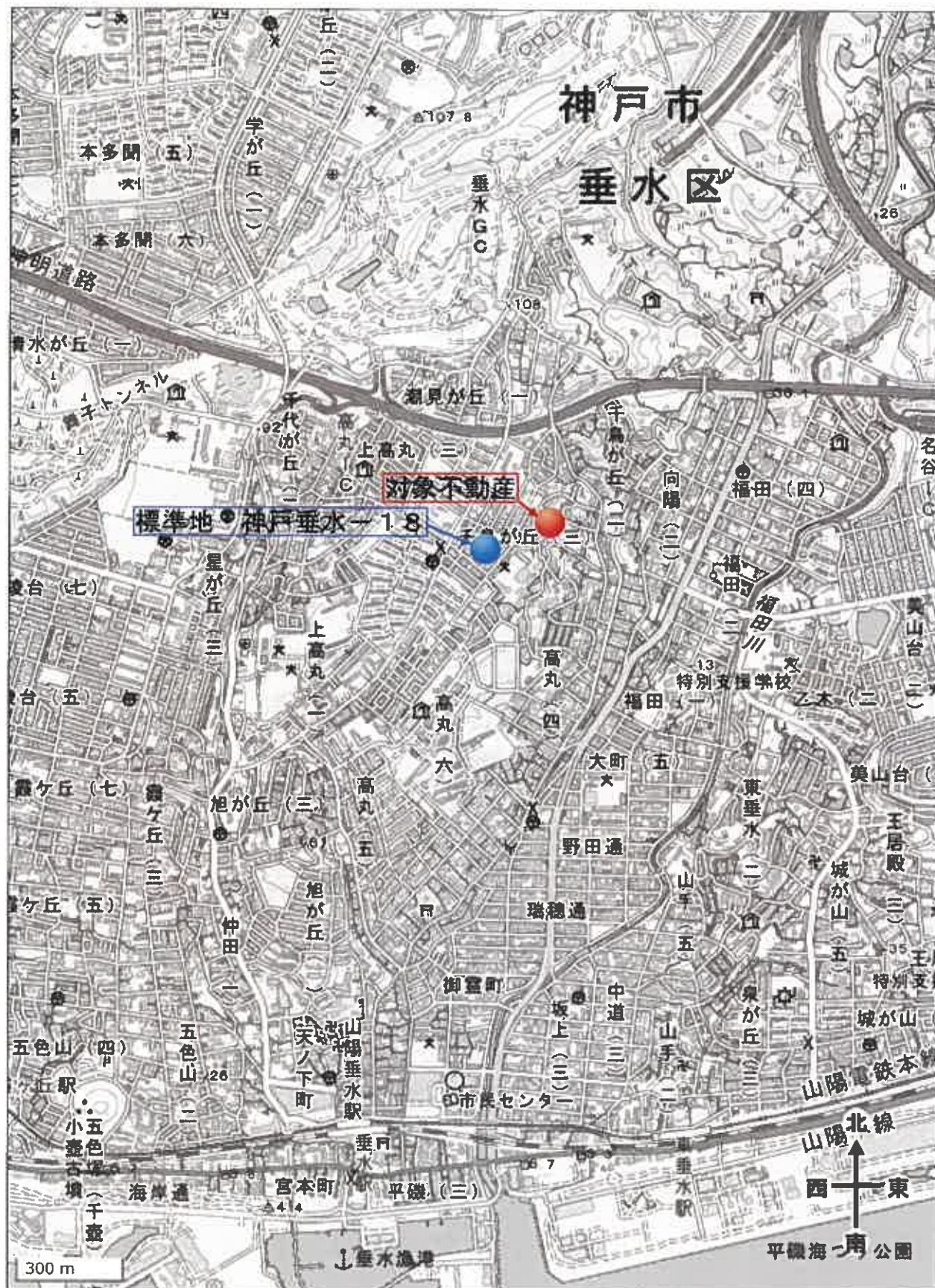
物 件 目 録

床 面 積 17.88平方メートル

所有者 A



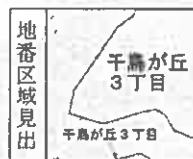
22



※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

2251-784 2251-785 2251-786 2251-415 2251-788 2251-218 2251-588 2251-589 2251-590 2251-591 2251-577 2251-224 2251-289(3/8) 2251-613 2251-223 2251-222 2251-220 2251-406 2251-400 2251-407 2251-409 2251-210 2251-526 2251-467 2251-499 2251-211 2251-556 2251-555 2251-641 2251-498 2251-530 2251-524 2251-523 2251-525 2251-212 2251-605 2251-214 2251-596 2251-461 2251-457 2251-454 2251-462 2251-463 2251-443 2251-444 2251-445 2251-761 2251-762 2251-756 2251-755 2251-754 2251-753 2251-502 2251-751 2251-603 2251-604 2251-561 2251-562 2251-564 2251-618 2251-617 2251-619 2251-620 2251-576 2251-577 2251-578 2251-579 2251-580 2251-581 2251-582 2251-583 2251-584 2251-585 2251-586 2251-587 2251-588 2251-589 2251-590 2251-591 2251-592 2251-593 2251-594 2251-595 2251-596 2251-597 2251-598 2251-599 2251-600 2251-601 2251-602 2251-603 2251-604 2251-605 2251-606 2251-607 2251-608 2251-609 2251-610 2251-611 2251-612 2251-613 2251-614 2251-615 2251-616 2251-617 2251-618 2251-619 2251-620 2251-621 2251-622 2251-623 2251-624 2251-625 2251-626 2251-627 2251-628 2251-629 2251-630 2251-631 2251-632 2251-633 2251-634 2251-635 2251-636 2251-637 2251-638 2251-639 2251-640 2251-641 2251-642 2251-643 2251-644 2251-645 2251-646 2251-647 2251-648 2251-649 2251-650 2251-651 2251-652 2251-653 2251-654 2251-655 2251-656 2251-657 2251-658 2251-659 2251-660 2251-661 2251-662 2251-663 2251-664 2251-665 2251-666 2251-667 2251-668 2251-669 2251-670 2251-671 2251-672 2251-673 2251-674 2251-675 2251-676 2251-677 2251-678 2251-679 2251-680 2251-681 2251-682 2251-683 2251-684 2251-685 2251-686 2251-687 2251-688 2251-689 2251-690 2251-691 2251-692 2251-693 2251-694 2251-695 2251-696 2251-697 2251-698 2251-699 2251-700 2251-701 2251-702 2251-703 2251-704 2251-705 2251-706 2251-707 2251-708 2251-709 2251-710 2251-711 2251-712 2251-713 2251-714 2251-715 2251-716 2251-717 2251-718 2251-719 2251-720 2251-721 2251-722 2251-723 2251-724 2251-725 2251-726 2251-727 2251-728 2251-729 2251-730 2251-731 2251-732 2251-733 2251-734 2251-735 2251-736 2251-737 2251-738 2251-739 2251-740 2251-741 2251-742 2251-743 2251-744 2251-745 2251-746 2251-747 2251-748 2251-749 2251-750 2251-751 2251-752 2251-753 2251-754 2251-755 2251-756 2251-757 2251-758 2251-759 2251-760 2251-761 2251-762 2251-763 2251-764 2251-765 2251-766 2251-767 2251-768 2251-769 2251-770 2251-771 2251-772 2251-773 2251-774 2251-775 2251-776 2251-777 2251-778 2251-779 2251-780 2251-781 2251-782 2251-783 2251-784 2251-785 2251-786 2251-787 2251-788 2251-789 2251-790 2251-791 2251-792 2251-793 2251-794 2251-795 2251-796 2251-797 2251-798 2251-799 2251-800 2251-801 2251-802 2251-803 2251-804 2251-805 2251-806 2251-807 2251-808 2251-809 2251-810 2251-811 2251-812 2251-813 2251-814 2251-815 2251-816 2251-817 2251-818 2251-819 2251-820 2251-821 2251-822 2251-823 2251-824 2251-825 2251-826 2251-827 2251-828 2251-829 2251-830 2251-831 2251-832 2251-833 2251-834 2251-835 2251-836 2251-837 2251-838 2251-839 2251-840 2251-841 2251-842 2251-843 2251-844 2251-845 2251-846 2251-847 2251-848 2251-849 2251-850 2251-851 2251-852 2251-853 2251-854 2251-855 2251-856 2251-857 2251-858 2251-859 2251-860 2251-861 2251-862 2251-863 2251-864 2251-865 2251-866 2251-867 2251-868 2251-869 2251-870 2251-871 2251-872 2251-873 2251-874 2251-875 2251-876 2251-877 2251-878 2251-879 2251-880 2251-881 2251-882 2251-883 2251-884 2251-885 2251-886 2251-887 2251-888 2251-889 2251-890 2251-891 2251-892 2251-893 2251-894 2251-895 2251-896 2251-897 2251-898 2251-899 2251-900 2251-901 2251-902 2251-903 2251-904 2251-905 2251-906 2251-907 2251-908 2251-909 2251-910 2251-911 2251-912 2251-913 2251-914 2251-915 2251-916 2251-917 2251-918 2251-919 2251-920 2251-921 2251-922 2251-923 2251-924 2251-925 2251-926 2251-927 2251-928 2251-929 2251-930 2251-931 2251-932 2251-933 2251-934 2251-935 2251-936 2251-937 2251-938 2251-939 2251-940 2251-941 2251-942 2251-943 2251-944 2251-945 2251-946 2251-947 2251-948 2251-949 2251-950 2251-951 2251-952 2251-953 2251-954 2251-955 2251-956 2251-957 2251-958 2251-959 2251-960 2251-961 2251-962 2251-963 2251-964 2251-965 2251-966 2251-967 2251-968 2251-969 2251-970 2251-971 2251-972 2251-973 2251-974 2251-975 2251-976 2251-977 2251-978 2251-979 2251-980 2251-981 2251-982 2251-983 2251-984 2251-985 2251-986 2251-987 2251-988 2251-989 2251-990 2251-991 2251-992 2251-993 2251-994 2251-995 2251-996 2251-997 2251-998 2251-999 2251-1000

(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 千島が丘 3丁目

請 部 分	所 在	神戸市垂水区千島が丘三丁目				地 番	2251番209			
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 記 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。

令和8年2月16日

神戸地方税務局須磨出張所

請求番号: 11-1

登記官

(1/2)

縮版図

登記年月日：昭和62年10月27日

これは図面に記録されている内容を正確した書面である。
令和8年2月16日 神戸地方方法務局須磨出張所

登記第

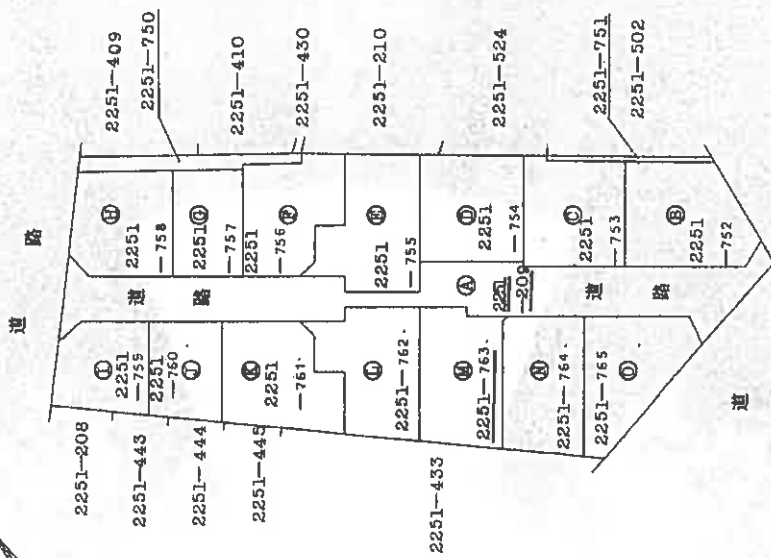
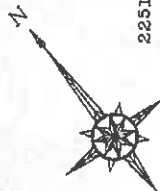
縮版図

請求番号：11-2

前2251-209 後・新[2251-209
2251-752~2251-765]地積測量図 62.10.27
主地所在図 1/5

地番 自 2251-752
至 2251-765

土地の所在 神戸市垂水区千鳥が丘3丁目



地積測量図

縮尺 1/500

申請者 251665

(昭和62年7月30日作製)

作製者

(公文書印刷)

登記年月日：昭和62年10月27日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
令和8年2月16日 神戸地方建設局 提出書類

登記官

縮版図

請求番号：11-2 (5/5)

地積測量図

地番 自 2251-763 至 2251-765

土地の所在 神戸市垂水区千島が丘3丁目

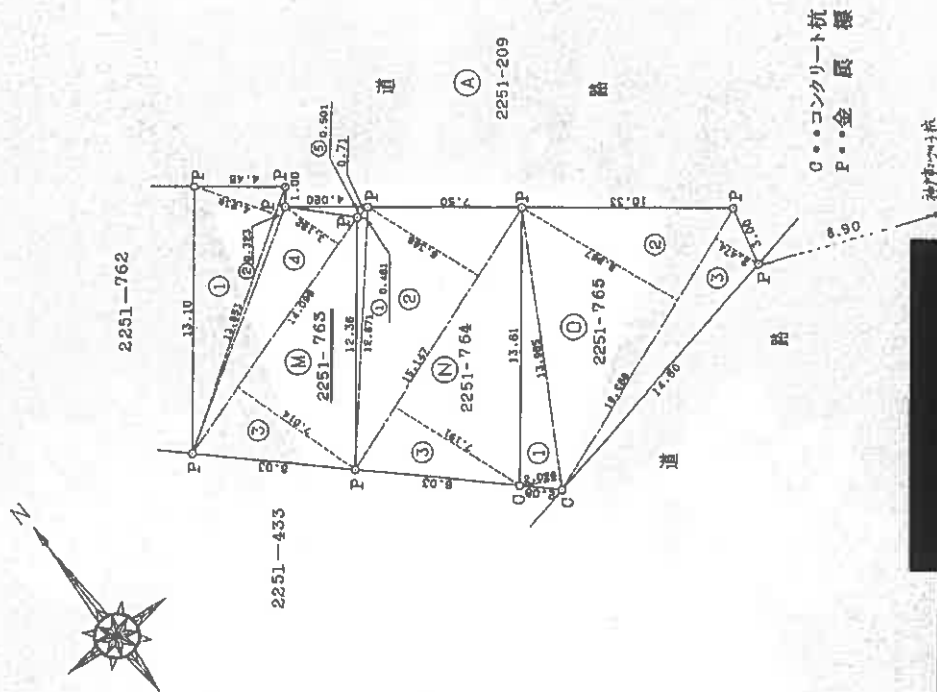
三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	側面積	総面積	
(M) 2251-763	1	13.853	X	4.239	=	58.722867
	2	13.853	X	0.323	=	4.474519
	3	14.098	X	7.014	=	98.883372
	4	14.098	X	3.182	=	44.859838
	5	4.020	X	0.501	=	2.014020
		合 計		208.954614	m ²	104.47 m ²
(N) 2251-764	1	12.871	X	0.481	=	8.190951
	2	15.147	X	6.368	=	96.456096
	3	15.147	X	7.191	=	108.922077
		合 計		211.569124	m ²	105.78 m ²
(O) 2251-765	1	13.965	X	2.026	=	28.293090
	2	16.088	X	8.887	=	142.652296
	3	16.088	X	2.474	=	39.801712
		合 計		210.747098	m ²	105.37 m ²

*総面積 285.8757015 m²

残地面積 ④ 2251-209 (道路)

1681.1174855 - 117.9700680
- 106.7136800
- 105.2753585
- 115.1025565
- 100.5081065
- 71.3678600
- 101.0053830
- 78.0040660
- 67.0015755
- 108.7209465
- 108.9387635
- 104.4773070
- 103.7845620
- 105.3755490
= 285.8757015 m²



縮尺 1/250

申請人

251669

昭和62年7月30日作成

(印文裏印刷)

作製者

縮版図

登記年月日：令和3年11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。
令和8年2月16日 神戸地方裁判所 判決

登記簿

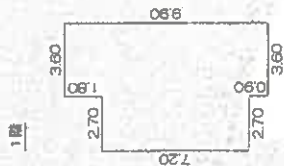
縮版図

請求番号：11-3

家屋番号
2251番763の2

建物の所在
神戸市垂水区千鳥が丘三丁目 2251番地763

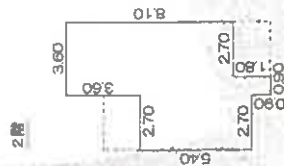
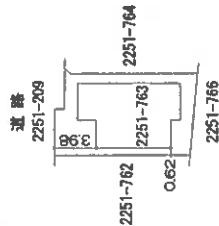
建物図面
各階平面図



$3.60 \times 9.90 = 35.6400$
 $2.70 \times 7.20 = 19.4400$

計 55.0800
床面積 55.08 m²

物件(3)



$0.90 \times 9.90 = 8.9100$
 $2.70 \times 8.10 = 21.8700$
 $2.70 \times 5.40 = 14.5800$

計 45.3600
床面積 45.36 m²

作成者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

登記年月日：昭和63年2月22日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

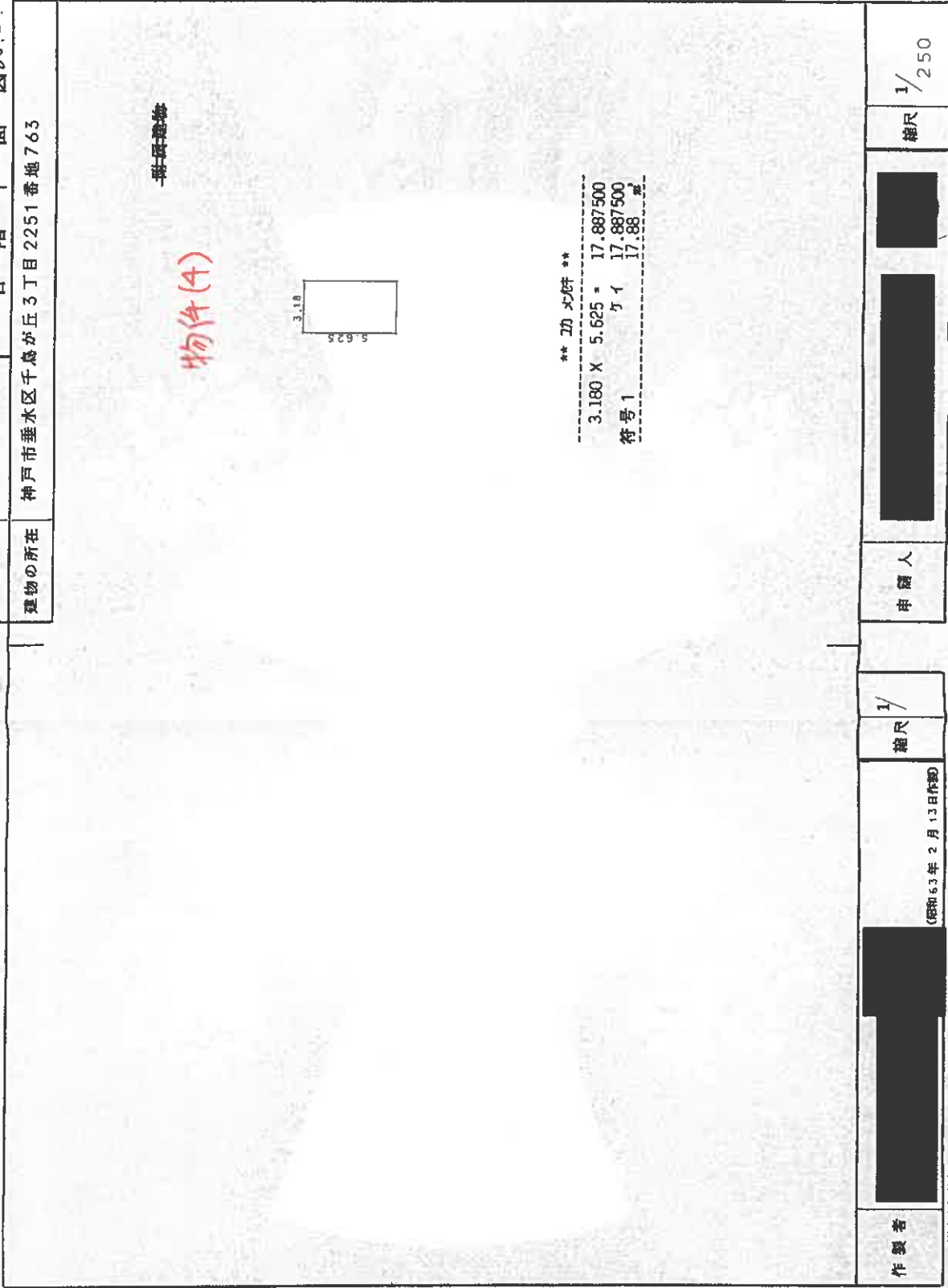
各階平面図

家屋番号 2251-763

建物各階平面図

63.2.22

建物の所在 神戸市垂水区千鳥が丘3丁目2251番地763



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月16日 神戸地方裁判所 登記官

縮版図

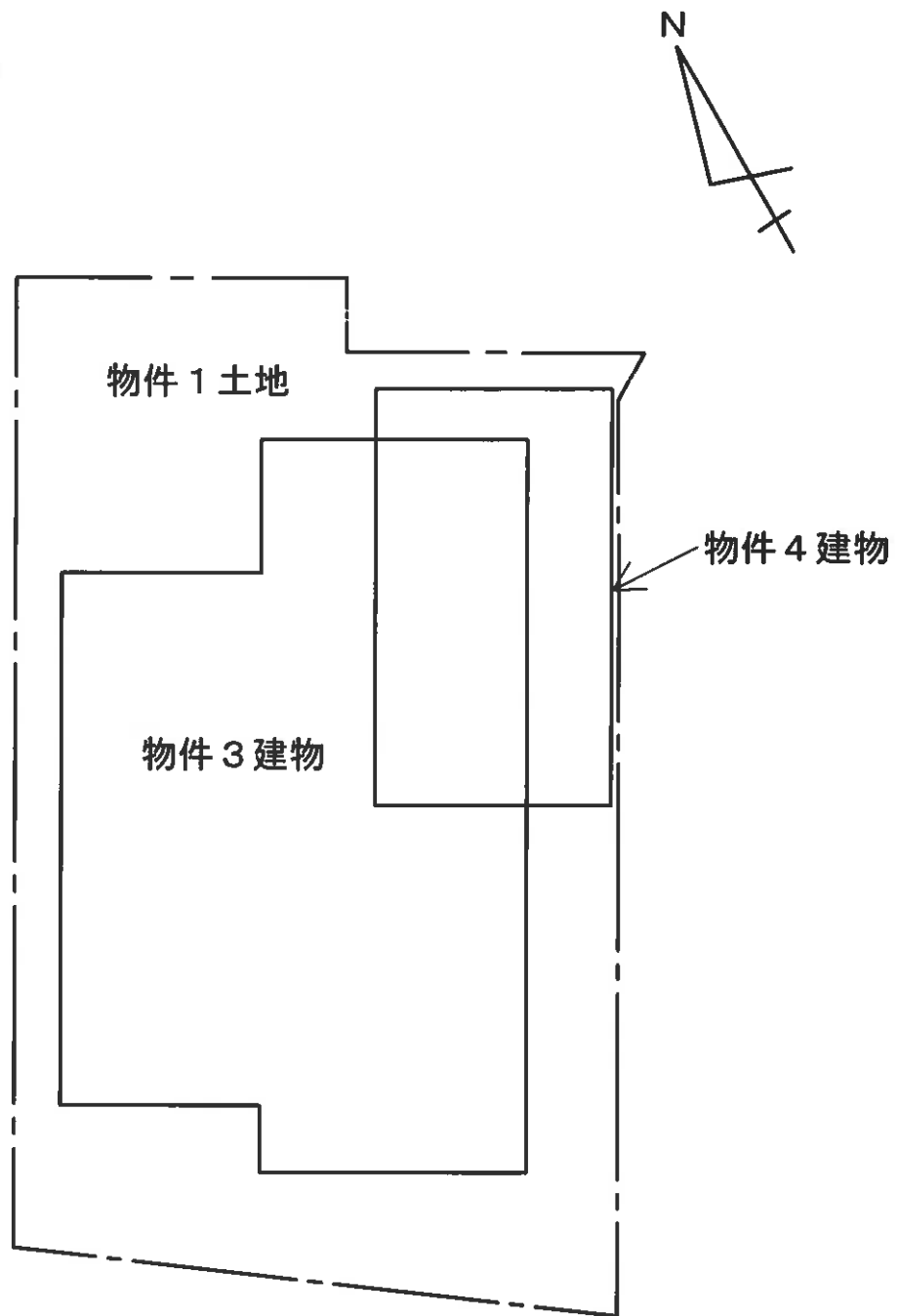
請求番号：11-4

(2/3)

656074

建物図面写

土地建物配置概略図

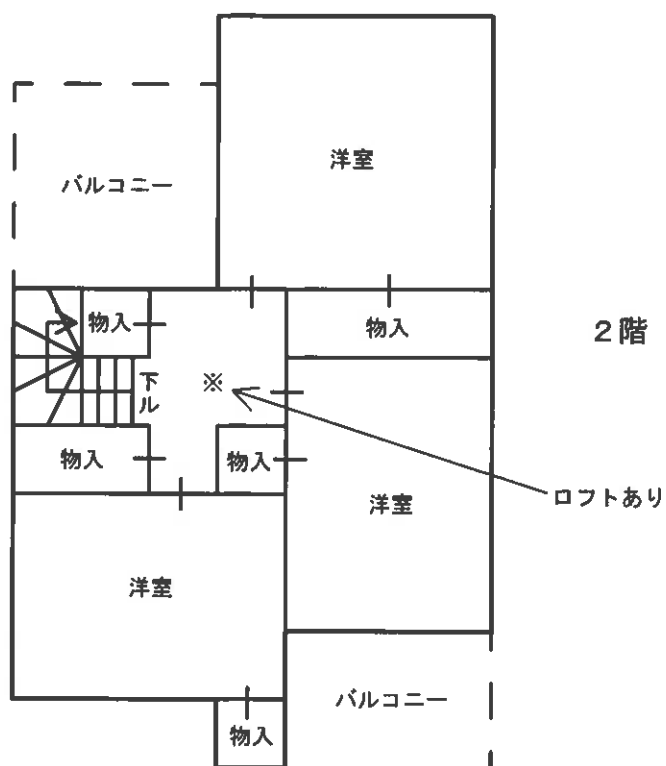
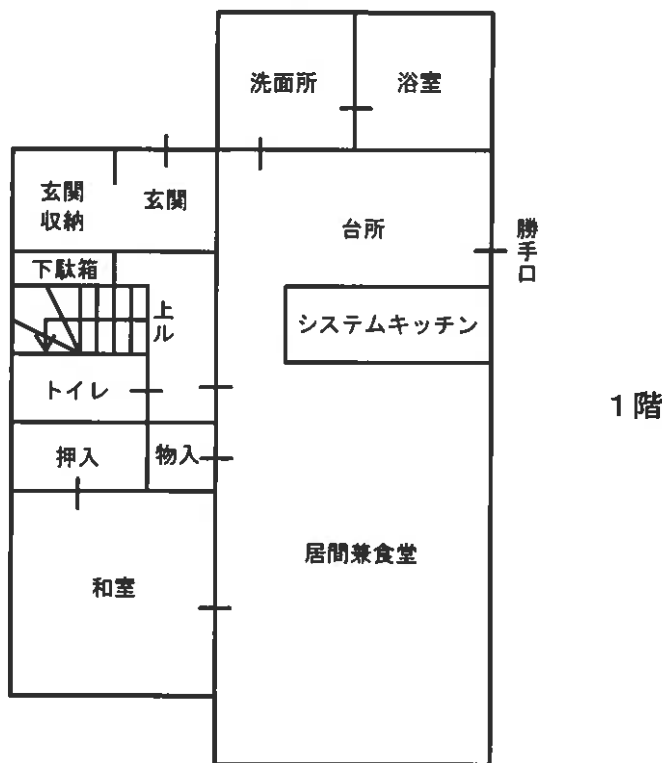
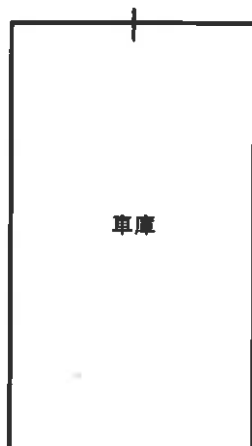


※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

建物間取図

物件3建物

物件4建物



付 属 資 料

参 考 写 真

物件3建物



物件4建物



物件2土地