

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 9月 7日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

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 9月24日から 令和 8年 9月30日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月 6日 午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年10月27日 午後 2時00分 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 9月 7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）
1～5	4,340,000 3,472,000	一括	868,000	89,042	0
1	460,000				
2	300,000				
3	1,020,000				
4	220,000				
5	2,340,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 1. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8. 5 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 1 2 3 7 番地、1 2 3 6 番地、1 2 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積	1階	191.32平方メートル
	2階	64.03平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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】

地役権

範 囲 西側52.45平方メートル(別紙地役権図面のとおり)

要役地 神戸市西区岩岡町野中宇神出道上1229番1

設定日 平成25年4月9日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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】

本件土地は通路として利用されている。

《 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 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 1. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8. 5 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 1 2 3 7 番地、1 2 3 6 番地、1 2 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積	1階	191.32平方メートル
	2階	64.03平方メートル

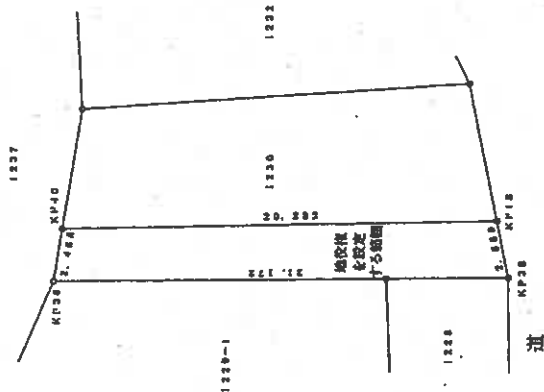


地役権図面

承役地の地番	1230
承役地の所在	神戸市西区岩岡町野中字神出道上

求積表

地番	① 1230地役権その2	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	計
1235	40.328	26.973	88.660574	2.485	
1240	30.927	29.405	116.467058	20.232	
1218	19.701	28.890	-42.337449	2.660	
1238	19.156	27.257	-65.875052	21.172	
		合計	104.912152		
		合計面積	52.456260		
			52.45	㎡	



受付 平成25年4月 拾日
第五拾四号

地役権図面第 9 号

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人

地役権者

平成25年

3月12日作製

1/250

令和8年(ケ)第30013号

令和8年 5月11日受理

令和8年 6月16日提出

現況 調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 佐藤 彰彦

(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 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 1. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8. 5 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 1 2 3 7 番地、1 2 3 6 番地、1 2 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき 2階建

床 面 積	1階	191.32平方メートル
	2階	64.03平方メートル



(3 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
■債務者兼所有者の 妹の夫	1 本件建物には債務者兼所有者及び私が家族とともに住んでいます。 2 物件1土地の西側は、隣地への通路として区分されて利用されています。特に金銭の授受についてはないと思います。 3 本件建物では、洗濯に井戸を使い、給湯は灯油とプロパンで、灯油は風呂、ガスはキッチンに使っています。以前弁当屋をしていて厨房がキッチンとは別にあります。厨房の天井のシミは油汚れで拭いた箇所がきれいに見えています。 4 屋根に乗っている太陽熱温水器は壊れて使っていません。 5 本件建物内で、犬を2匹飼っています。 6 縁側の天井に雨漏りのシミがありますが修理したので今はしません。また、洗面台の横の壁の下の部分に水漏れ跡がありますが、これも修理済みです。それ以外で、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。 7 本件土地の境界について争いは特にありません。
■債務者兼所有者の 妹	1 債務者兼所有者に月約4万円払っていますが、利用範囲が区切られているわけではなく、賃貸借契約書也没有ありません。
■物件1土地の要役 地所有者の娘	1 物件1土地の西側部分は父が買い取ったものと思っています。 2 現在、定期的な金銭の授受はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、地役権図面及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地には以下の通行地役権が設定されている。
原因 平成25年4月9日設定
目的 通行
範囲 西側52.45㎡
要役地 神戸市西区岩岡町野中宇神出道上1229番1
地役権図面第9号
- 3 物件2土地の北側と同4土地の西側の境界付近は隣地より数十センチ程度高くなっているが、コンクリートの地盤にヒビがあり隣地に向かってやや落ち込みかけている。
- 4 本件建物の東側に井戸がある。
- 5 本件建物内部は以下のとおり
 - ① 勝手口を上がったスペースと2階の廊下の床に凹みを感じられ、汚れ及び傷みが見られた。
 - ② 浴室と脱衣所にカビが多く見られ、床の傷みも見られた。
 - ③ 洗面台の横下に水漏れの跡が見られ、廊下側の土壁の下の部分にも傷みが見られた。上記以外に日常生活上支障となるものは見当たらなかった。

(調査経過用)

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5月14日(木) 9:40-9:50	神戸地方法務局明石支局	公図及び登記簿謄本交付申請 (受領)
令和8年5月15日(金) 17:49-18:01	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和8年5月27日(水) 9:34-11:07	物件所在地	物件立入調査、占有者及び地役権者の娘に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和8年5月28日(木) 17:08-17:28	執行官室 (電話発信)	地役権者の兄弟から聴取調査
令和8年6月1日(月) 9:15-9:24	神戸地方法務局明石支局	地役権図面交付申請 (受領)

(特記事項)

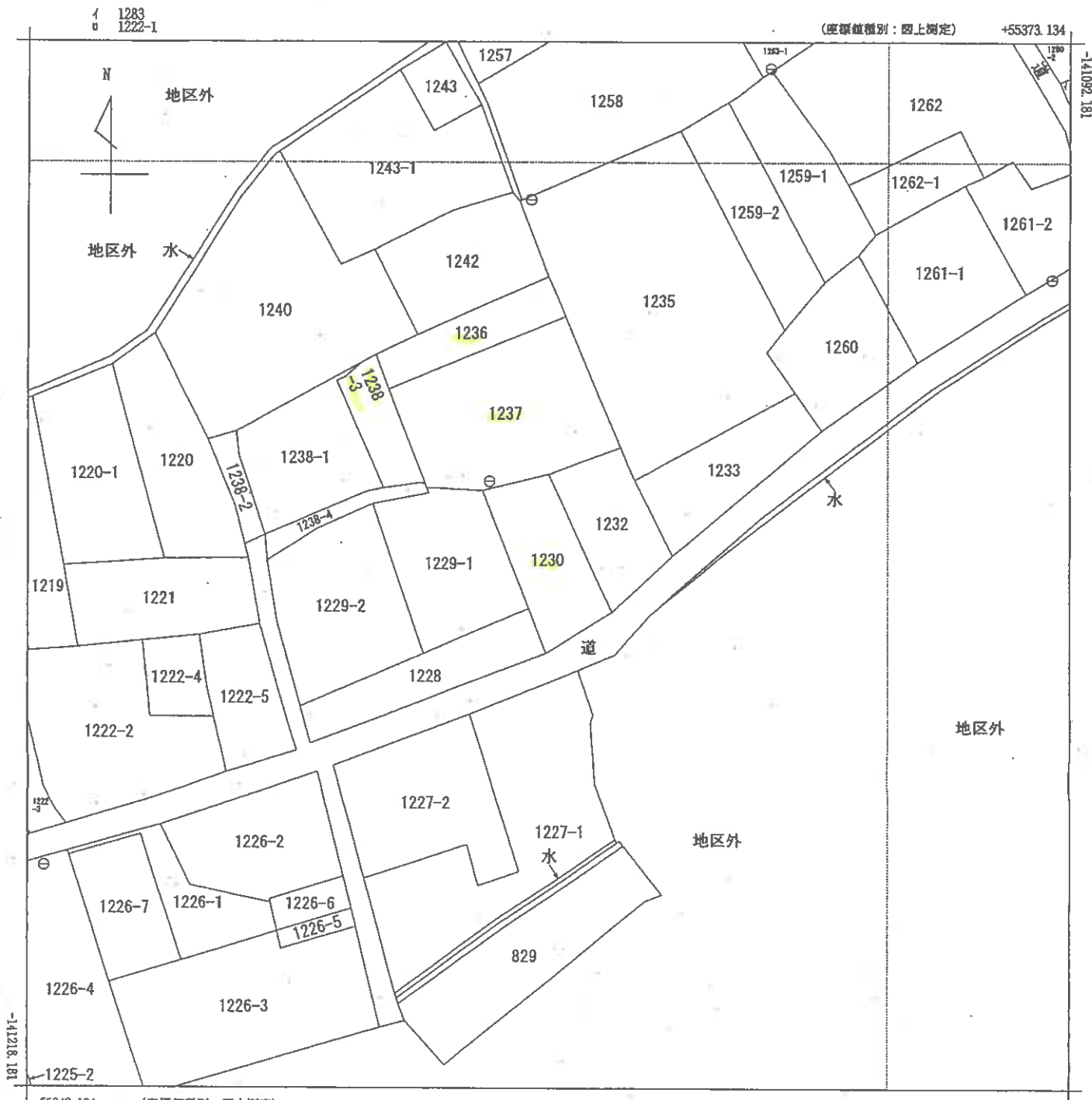
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



請求部	所在	神戸市西区岩岡町野中宇神出道上				地番	1230番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月				備付年月日(原図)		補記事項			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地	1238番1	1238番3
番	1238番4	

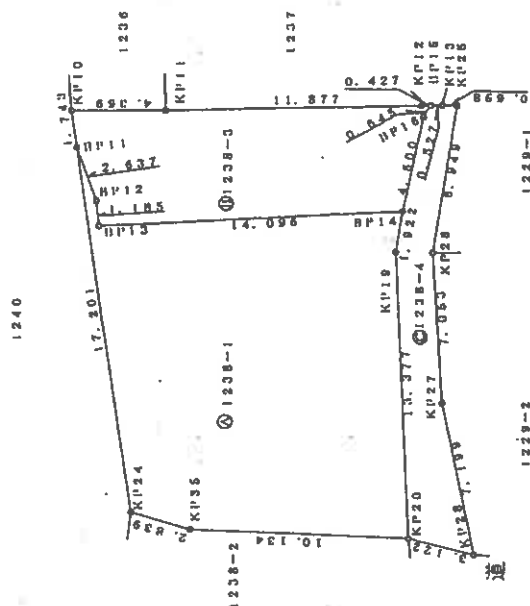
神戸市西区岩田町野中字神出道上

求環義

地 番	ND	X	Y	Z	X	Y	Z
BP14	44.760	15.931			62.065800	14.086	
BP13	68.837	16.199			28.541302	1.185	
BP12	64.967	16.377			214.995862	2.437	
BP11	69.896	18.846			-870.648756	17.201	
KP24	67.297	1.841			-1019.428224	2.539	
KP16	84.670	1.053			-93.683190	10.134	
KP20	44.443	0.674			677.002469	13.377	
KP19	45.083	14.036			687.31331	1.922	
		合 計			-396.634006		
		合 計 面 積			197.81	8.2	

[illegible][illegible]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



測量年月日	2013年 3月 5日
監修者	任掌蔵揮

作成者		縮尺 $\frac{1}{250}$	申請人		縮尺 $\frac{1}{250}$
-----	--	-----------------------	-----	--	-----------------------

登記年月日：平成25年5月22日

地 番 123番1 123番3
123番4

土 地 所 在 図 2/2

神戸市西区岩屋町野中宇神出道上

引 照 点 表

基準点	照 点	緯 度	経 度	天 角
GP9	GP9	18.018	123.000	0-00-00
GP10	GP10	18.018	123.000	345° 04' 05"
GP11	GP11	20.832	123.000	5° 19' 12"
GP12	GP12	22.455	123.000	23° 23' 44"
GP13	GP13	18.018	123.000	0-00-00
GP14	GP14	4.582	123.000	78° 02' 22"
GP15	GP15	2.590	123.000	228° 13' 27"
GP16	GP16	16.804	123.000	230° 05' 03"

任 意 座 標 リ ス ト

点 名	X座標	Y座標	備 考
GP9	42.265	20.832	基準点
GP10	42.963	20.832	基準点
GP11	43.017	20.876	基準点
GP12	55.791	20.901	基準点
GP13	60.160	20.568	基準点
GP14	57.297	1.841	基準点
GP15	54.510	1.083	基準点
GP16	44.443	0.674	基準点
GP17	41.409	-0.092	基準点
GP18	42.901	6.981	基準点
GP19	43.357	14.019	基準点
GP20	59.995	26.857	基準点
GP21	43.811	16.800	基準点
GP22	59.895	18.845	基準点
GP23	58.847	18.377	基準点
GP24	58.837	16.199	基準点
GP25	44.760	16.931	基準点
GP26	43.490	20.895	基準点
GP27	43.822	20.332	基準点

恒久的地物の種類及び座標値

点 名	X座標	Y座標	備 考
GP9	42.265	20.832	基準点
GP10	42.963	20.832	基準点
GP11	43.017	20.876	基準点
GP12	55.791	20.901	基準点
GP13	60.160	20.568	基準点
GP14	57.297	1.841	基準点
GP15	54.510	1.083	基準点
GP16	44.443	0.674	基準点
GP17	41.409	-0.092	基準点
GP18	42.901	6.981	基準点
GP19	43.357	14.019	基準点
GP20	59.995	26.857	基準点
GP21	43.811	16.800	基準点
GP22	59.895	18.845	基準点
GP23	58.847	18.377	基準点
GP24	58.837	16.199	基準点
GP25	44.760	16.931	基準点
GP26	43.490	20.895	基準点
GP27	43.822	20.332	基準点

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製

作成者

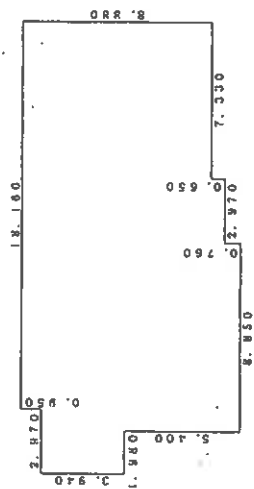
登記年月日：平成25年8月20日

各階平面図

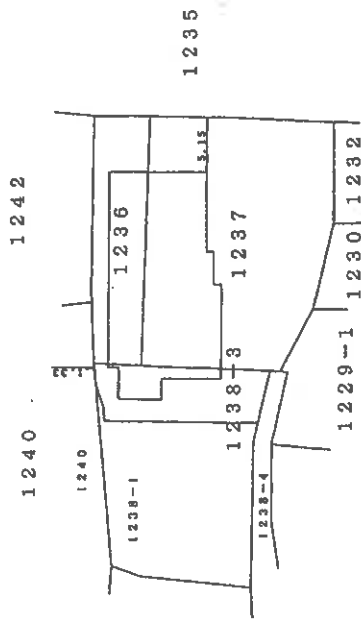
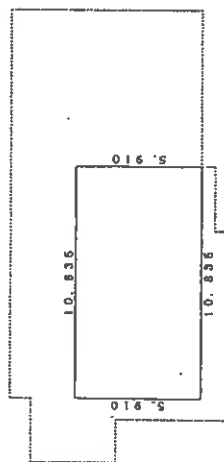
建築物平面図

家屋番号	1237番
建物の所在	神戸市西区岩岡町野中寺神出道上1237番地・ 1236番地・1238番地3

1階



2階



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

(平成25年 日 作製)

縮尺 1/250

申請人

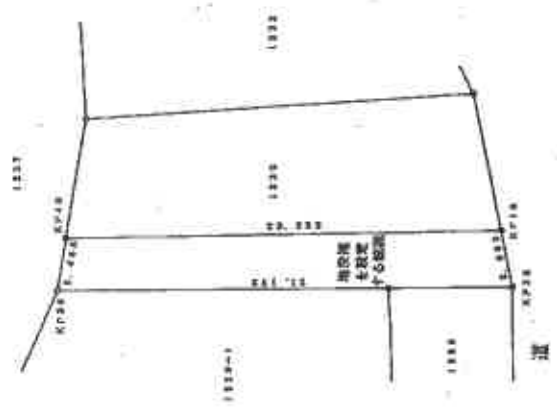
縮尺 1/500

地役権図面

承役地の 地番	1230
承役地の 所在地	神戸市西区岩岡町野中字神出道上

求積表

⑤ 1230地役権その2					
区画 No	X ₁₁	Y ₁₁	X ₁₂ ・ (Y ₁₁ -Y ₁₂)	面積	
KP26	42.310	26.873	84.60074	1.403	
KP40	29.917	26.406	116.48759	24.222	
KP18	14.705	23.893	-42.23744	2.009	
K208	18.196	27.237	-48.87852	21.172	
合 計				194.91232	
合 計 面 積				52.456660	
備 考				区画 No.2	



交付
第 平成25年四月 地役権図面番号

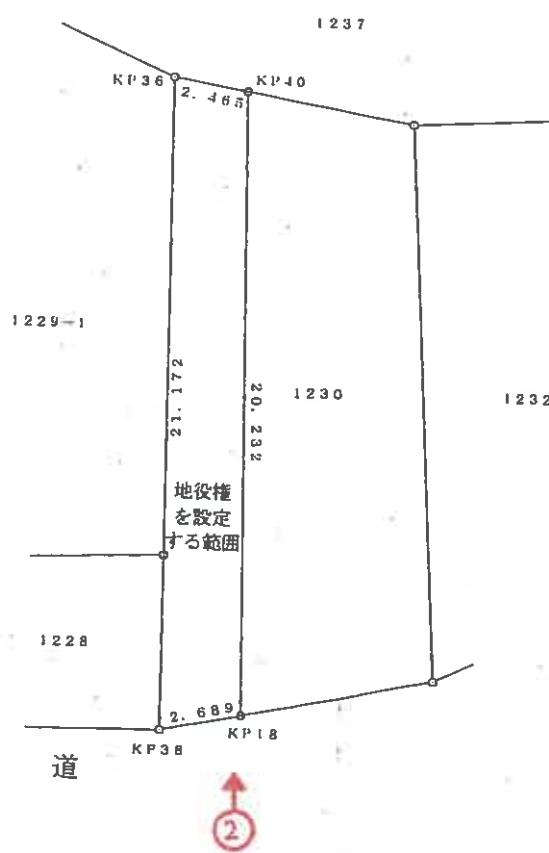
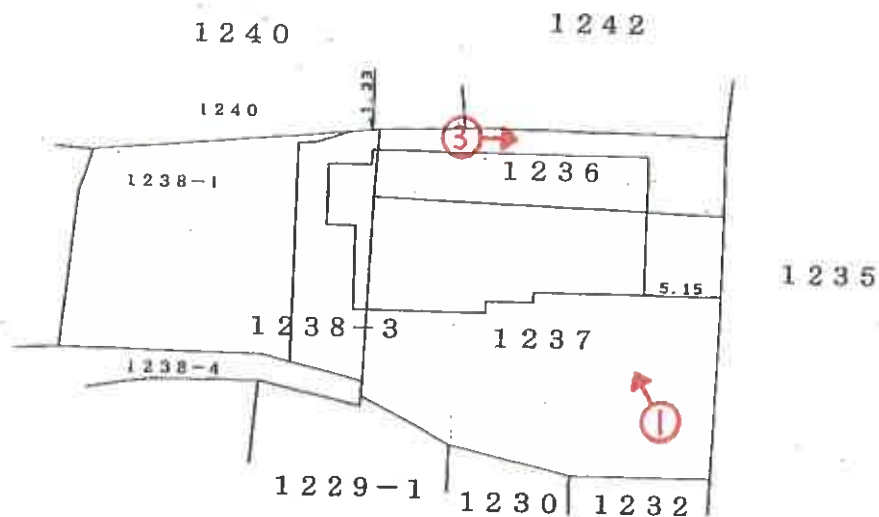
地役権図面第 9 号

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

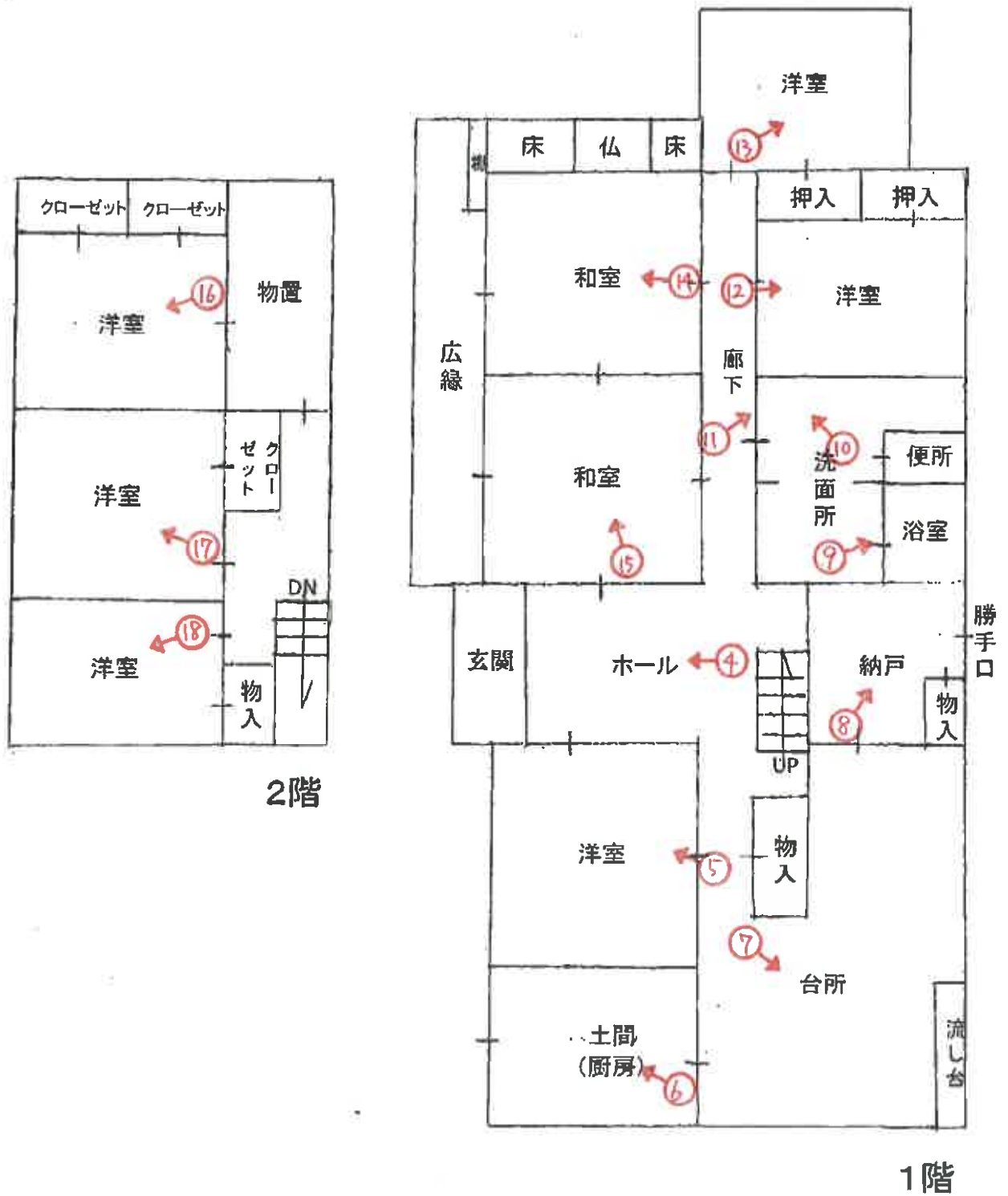
申請人	地役権者	平成25年 3月12日作製	1/250
-----	------	------------------	-------

写真撮影位置方向図

(+○は写真番号および撮影位置・方向)



建物間取図



令和8年(ケ)第30013号



1



2



3

(14 枚目)



4



5



6

(15 枚目)



7



8



9

(16 枚目)



10



11



12

(17 枚目)



13



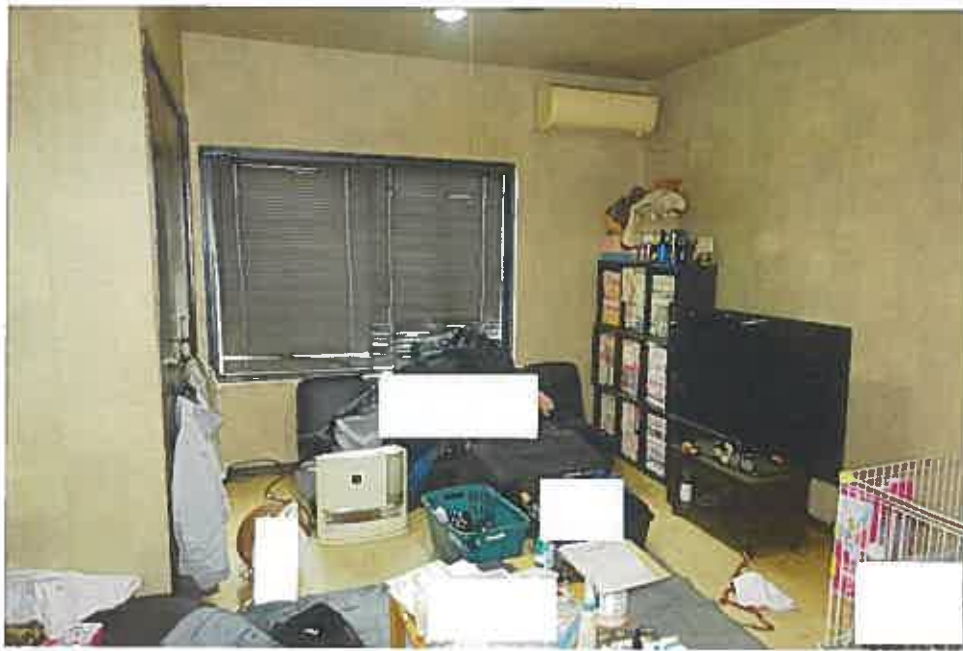
14



15



16



17



18

(19 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 30013 号
令和 8 年 5 月 27 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 18 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

尾崎 潤

第1 評価額

一括価格	
金4,340,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金460,000円
物件2(土地)	金300,000円
物件3(土地)	金1,020,000円
物件4(土地)	金220,000円
物件5(建物)	金2,340,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
5	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
	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（物件1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 線 大久保駅の北方 約5.9 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	ため池や農地が見られる中、作業所や農家住宅が混在する地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 100 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 729.51 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南側 約3m市道 （建築基準法第42条2項道路） 上記道路は広狭があり約4.5mの箇所もあるなど一定さを欠く。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～4は一体となって物件5建物の敷地等	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 下記特記事項 （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	全体は袋字状の画地で、物件1は進入路であるが、一部に地役権（西側52.45m ² ）が設定されていて、現況も要役地（地番1229番1）への通路が区分されている。当該地役権は評価上は個性率で考慮した。 本件建物の東側に井戸があり、洗濯等に利用しているとのことである。 本件土地の西側のブロック塀が傾いている。 公共下水はないが農業集落排水がある。 本件土地は市街化調整区域に存し、建物の建築等には規制があるので、注意を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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50年12月20日 新築 経過年数 51 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : トタン等 内 壁 : 板壁・セナイ壁・クロス壁等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 室内で犬を飼っている。 床が不安定な箇所があった。クロスや天井の汚れが見られた。

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1～4）

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
1～4	14,000	0.65	729.51	0.90	5,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸西－19）

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/㎡)
 $17,700 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/126 \approx 14,000$

◇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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/126$

イ 個別格差：形状・一部地役権設定・要セットバック等(0.65)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件5）

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
5	140,000	255.35	0.05	1,790,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1～4	5,970,000	0.40	法定地上権	2,390,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1～4	5,970,000	-2,390,000		0.80	0.70	2,000,000
5	1,790,000	+2,390,000	1.00	0.80	0.70	2,340,000
内訳(公簿地積比で按分)						
1						(460,000)
2						(300,000)
3						(1,020,000)
4						(220,000)
一 括 価 格 (合 計)						4,340,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 需要の劣る市街化調整区域に存すること

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 (神戸西-19)

所 在 : 神戸市西区岩岡町岩岡字中筋1561番1外

価 格 : 17,700円/㎡

位 置 : JR線「大久保」駅より道路距離5.8km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 1,015㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員5.2m県道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、店舗等が混在する県道沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 1,974,258円

物件2 : 1,296,702円

物件3 : 4,334,022円

物件4 : 917,153円

物件5 : 3,909,000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 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 1 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 |
| | 地 番 | 1 2 3 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 . 5 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 神戸市西区岩岡町野中字神出道上 1 2 3 7 番地、 1 2 3 6 番地、 1 2 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき 2階建

床 面 積	1階	191.32平方メートル
	2階	64.03平方メートル



対象不動産及び地価公示等の位置図

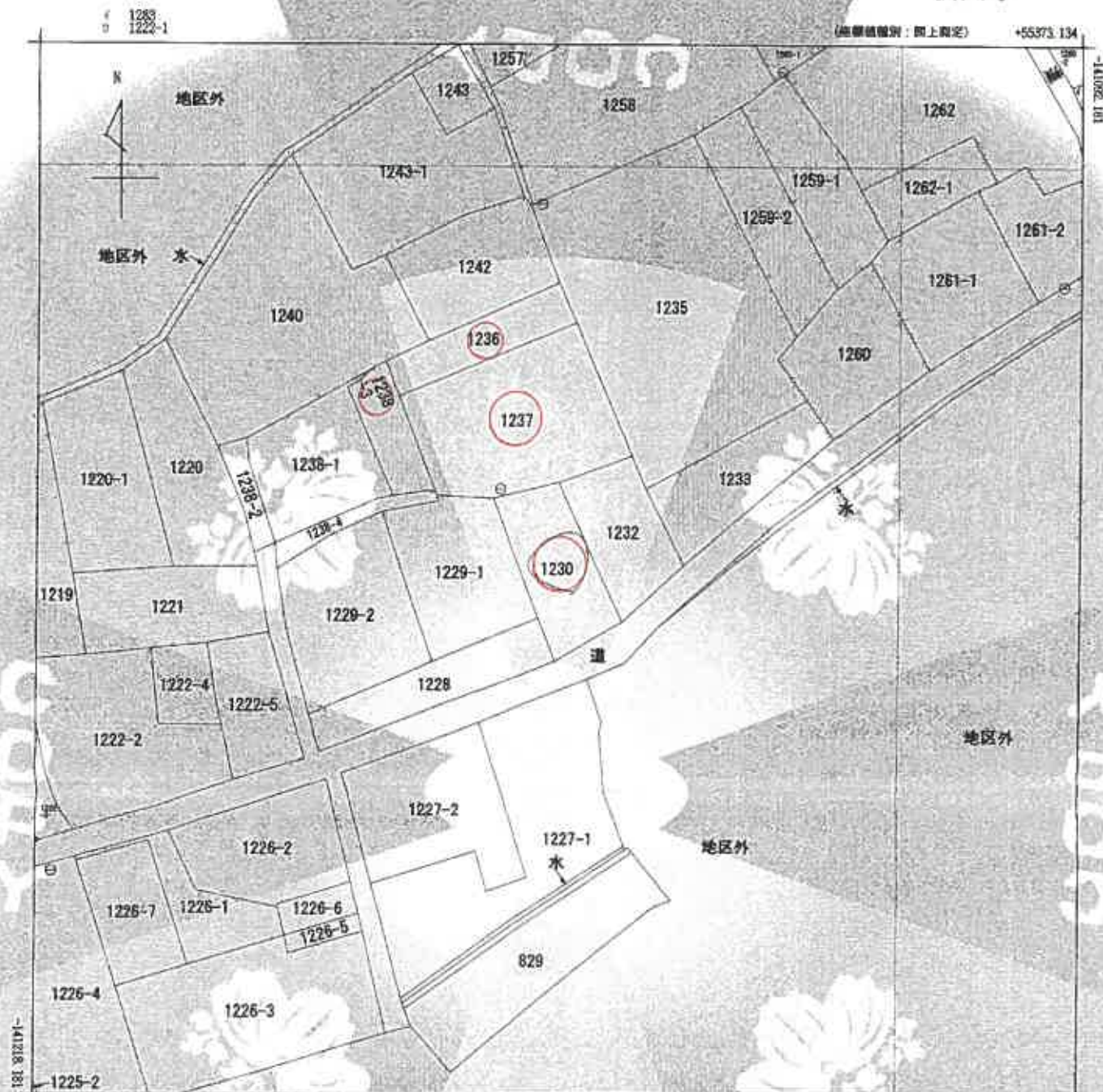


公図写

(地籍簿編別：図上確定)

+55373.134

-141092.101



(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簿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				神戸市西区岩岡町野中宇神出道上		地 番	1230番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和40年3月				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。

(神戸地方裁判所明石支局管轄)

令和8年3月12日
福岡法務局

請求番号：40-1

登記官

(1/1)

A4に縮小

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。
(神戸地方法務局明石支局管轄)
令和8年3月12日 福岡法務局

令和8年3月12日 福岡法務局

地	●	123番1 123番4	123番3
---	---	----------------	-------

神戸市西区岩屋町野中字神出道上

[illegible]

編號	1220-3	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	Y ₃₀	Y ₃₁	Y ₃₂	Y ₃₃	Y ₃₄	Y ₃₅	Y ₃₆	Y ₃₇	Y ₃₈	Y ₃₉	Y ₄₀	Y ₄₁	Y ₄₂	Y ₄₃	Y ₄₄	Y ₄₅	Y ₄₆	Y ₄₇	Y ₄₈	Y ₄₉	Y ₅₀	Y ₅₁	Y ₅₂	Y ₅₃	Y ₅₄	Y ₅₅	Y ₅₆	Y ₅₇	Y ₅₈	Y ₅₉	Y ₆₀	Y ₆₁	Y ₆₂	Y ₆₃	Y ₆₄	Y ₆₅	Y ₆₆	Y ₆₇	Y ₆₈	Y ₆₉	Y ₇₀	Y ₇₁	Y ₇₂	Y ₇₃	Y ₇₄	Y ₇₅	Y ₇₆	Y ₇₇	Y ₇₈	Y ₇₉	Y ₈₀	Y ₈₁	Y ₈₂	Y ₈₃	Y ₈₄	Y ₈₅	Y ₈₆	Y ₈₇	Y ₈₈	Y ₈₉	Y ₉₀	Y ₉₁	Y ₉₂	Y ₉₃	Y ₉₄	Y ₉₅	Y ₉₆	Y ₉₇	Y ₉₈	Y ₉₉	Y ₁₀₀																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
001	1220-3	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	43.823	45.999	43.917	45.781	46.791	46.128	46.190	58.890	66.101	58.817	44.760	

[illegible]

調查年月日	1933年 3月 5日
調査所	江蘇省

姓名	○ 氏 人	職 氏	年 月 日	250
性別	男	職 氏	年 月 日	250
年齢	男	職 氏	年 月 日	250
職業	男	職 氏	年 月 日	250
住所	男	職 氏	年 月 日	250
備考	男	職 氏	年 月 日	250

(1/2)

請求番号：40-2

A4に縮小

登記年月日：平成26年5月22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。
 (神戸地方裁判所第三支部管轄)
 令和8年3月12日 福岡法務局

地番	1238番1 1238番4	1238番3
土地所在地	神戸市西区石田町野中十字神出道上	

図 2/2

引照点表

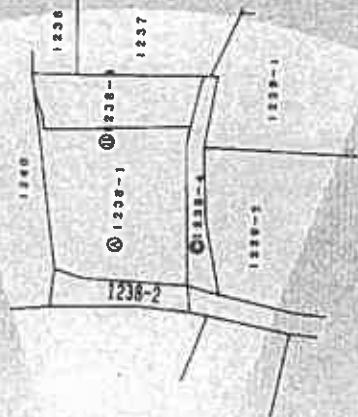
照点番号	照点位置	照点高さ	照点距離	照点方位
EP14	〇	18.018	340° 54' 07"	〇
EP13	〇	20.423	5° 19' 17"	〇
EP10	〇	22.444	23° 12' 44"	〇
EP11	〇	19.013	6° 40' 00"	〇
EP12	〇	4.862	10° 02' 32"	〇
EP13	〇	2.960	228° 13' 47"	〇
EP14	〇	16.804	230° 05' 01"	〇

任意座標リスト

点番号	座標	高さ	方位
EP14	42.262	20.882	〇
EP13	42.053	20.897	〇
EP12	43.817	20.876	〇
EP11	86.791	20.876	〇
EP10	86.180	20.888	〇
EP14	87.297	1.841	〇
EP13	84.870	1.083	〇
EP12	44.443	6.674	〇
EP11	41.409	-0.082	〇
EP10	42.901	4.881	〇
EP09	43.337	14.019	〇
EP08	68.966	20.857	〇
EP07	43.811	18.846	〇
EP06	86.087	18.846	〇
EP05	86.087	18.846	〇
EP04	44.443	15.199	〇
EP03	44.443	15.199	〇
EP02	44.443	15.199	〇
EP01	44.443	15.199	〇

恒久的地物の種類及び座標

地物番号	種類	座標	高さ
EP14	〇	42.262	20.882
EP13	〇	42.053	20.897
EP12	〇	43.817	20.876
EP11	〇	86.791	20.876
EP10	〇	86.180	20.888
EP09	〇	43.811	18.846
EP08	〇	68.966	20.857
EP07	〇	43.811	18.846
EP06	〇	86.087	18.846
EP05	〇	86.087	18.846
EP04	〇	44.443	15.199
EP03	〇	44.443	15.199
EP02	〇	44.443	15.199
EP01	〇	44.443	15.199



作成者	作成日	図尺	1/500
作成者	作成日	図尺	1/500

(2/2)

請求番号：40-2

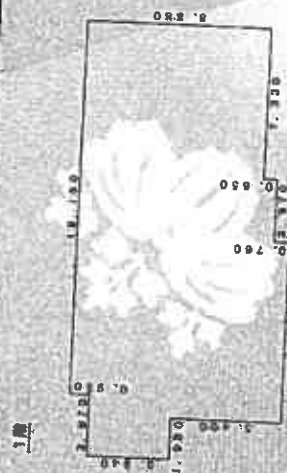
A4に縮小

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(神戸地方法律局明石支局管轄)
令和8年3月12日 福岡法律局

令和8年3月12日

國語學

車番	1237番
乗客の所在	神戸市西区若岡町野 1236番



1.	920	x	3.240	7.8012
0.	990	x	8.340	9.2466
7.	880	x	10.930	20.8794
2.	970	x	9.530	28.0941
7.	320	x	8.880	68.0040
				計 191.3217

#191.3217

床面積 191.32 m²



解題法
 $10.036 \times 5.910 = 59.0340$

0.4-0.3

	(株)	[Redacted]	総尺	$\frac{1}{250}$	中国人	[Redacted]	総尺	$\frac{1}{500}$
--	-----	------------	----	-----------------	-----	------------	----	-----------------

A4に縮小

建物間取図

