

令和8年（ケ）第14号

お 知 ら せ

本件物件明細書の

「5 その他買受けの参考となる事項」欄に

「借地借家法222条の特約」とあるのは

「借地借家法22条の特約」の誤記ですので、
ご注意ください。

以 上

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	31,770,000 25,416,000		6,354,000	363,762	77,949



物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区舞多聞東三丁目 8 番地 10

家屋 番号 8 番 10

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下 1 階
付 3 階建

床 面 積	1 階	39.03 平方メートル
	2 階	121.20 平方メートル
	3 階	36.47 平方メートル
	地下 1 階	40.18 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積	1 階	23.45 平方メートル
	2 階	8.99 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月30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】

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】

本件共有者B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】

本件建物のために、その敷地（地番8番10、地積737.33平方メートル、所有者大和ハウス工業株式会社）につき一般定期借地権（賃借権）が存する。借地借家法222条による特約がある。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 神戸市垂水区舞多聞東三丁目 8 番地 1 0

家屋 番号 8 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下 1 階
付 3 階建

床 面 積	1 階	3 9 . 0 3 平方メートル
	2 階	1 2 1 . 2 0 平方メートル
	3 階	3 6 . 4 7 平方メートル
	地下 1 階	4 0 . 1 8 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積	1 階	2 3 . 4 5 平方メートル
	2 階	8 . 9 9 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第 14号
令和8年 4月30日受理
令和8年 6月12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 神戸市垂水区舞多間東三丁目8番地10

家屋 番号 8番10

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下1階
付3階建

床 面 積	1階	39.03平方メートル
	2階	121.20平方メートル
	3階	36.47平方メートル
	地下1階	40.18平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積	1階	23.45平方メートル
	2階	8.99平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	神戸市垂水区舞多聞東3丁目8番17号
建 物	物件1
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：居宅・車庫 ☐ 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	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・車庫 として占有している。 ☐ 「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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目 的 外 土 地)	「目的外土地の概況」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
 (2 枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)			
所 在	神戸市垂水区舞多間東3丁目		
地 番	8番10		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	737.33㎡ (■全部 □一部約 ㎡)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (大和ハウス工業株式会社)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (■大和ハウス工業株式会社 (土地所有者) ■B (建物共有者)) の陳述／■提示文書 (土地賃貸証明書) の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	平成21年頃		
最初の契約等	契約日	平成18年3月31日	
	期 間	平成18年3月31日から ■令和38年3月30日まで50年間 □期間の定めなし	
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期 間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸 主	■土地所有者 □その他の者 ()	
	借 主	■建物共有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金60,305円 (毎月25日限り当月分支払)		
地 代 前 払	■ない □ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	□ない ■ある (□敷金 円 ■保証金200万円)		
特 約 等	借地借家法22条の特約		
地 代 滞 納	■ない □ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	■ない □ある		
訴 訟 提 起 等	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局 ()		
そ の 他	保証金は買受人に承継されないため、新たに支払う必要がある。		
執 行 官 の 意 見	□上記のとおり ■「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■共有者B	1 本件建物には私が住んでいます。登記上平成25年築となっていますが、実際にはそれより4年ほど前に建てられたと聞いています。 2 南側の壁がシロアリにやられたことがあります。今は補修しています。 3 浴槽に水漏れがありましたが、補修済みです。 4 1階階段下の収納の扉が閉まりにくいです。 5 犬を2匹飼っています。 6 この地域は、電柱がなく電線関係が地下に埋められている関係で、その管理のため自治会費等が年間1万円程度かかります。また、緑豊かな地区とするため、植栽を自由に切ることができません。 7 本件建物は、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。 8 敷地の境界について争いは特にありません。
■土地所有者大和ハウス工業株式会社担当者	1 本件建物の敷地を所有しています。 2 本件建物の買受人に対して、債務者兼所有者との間で締結した定期借地契約の承継についての承諾及び敷地を譲渡する場合の条件を上申書にして提出します。

(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

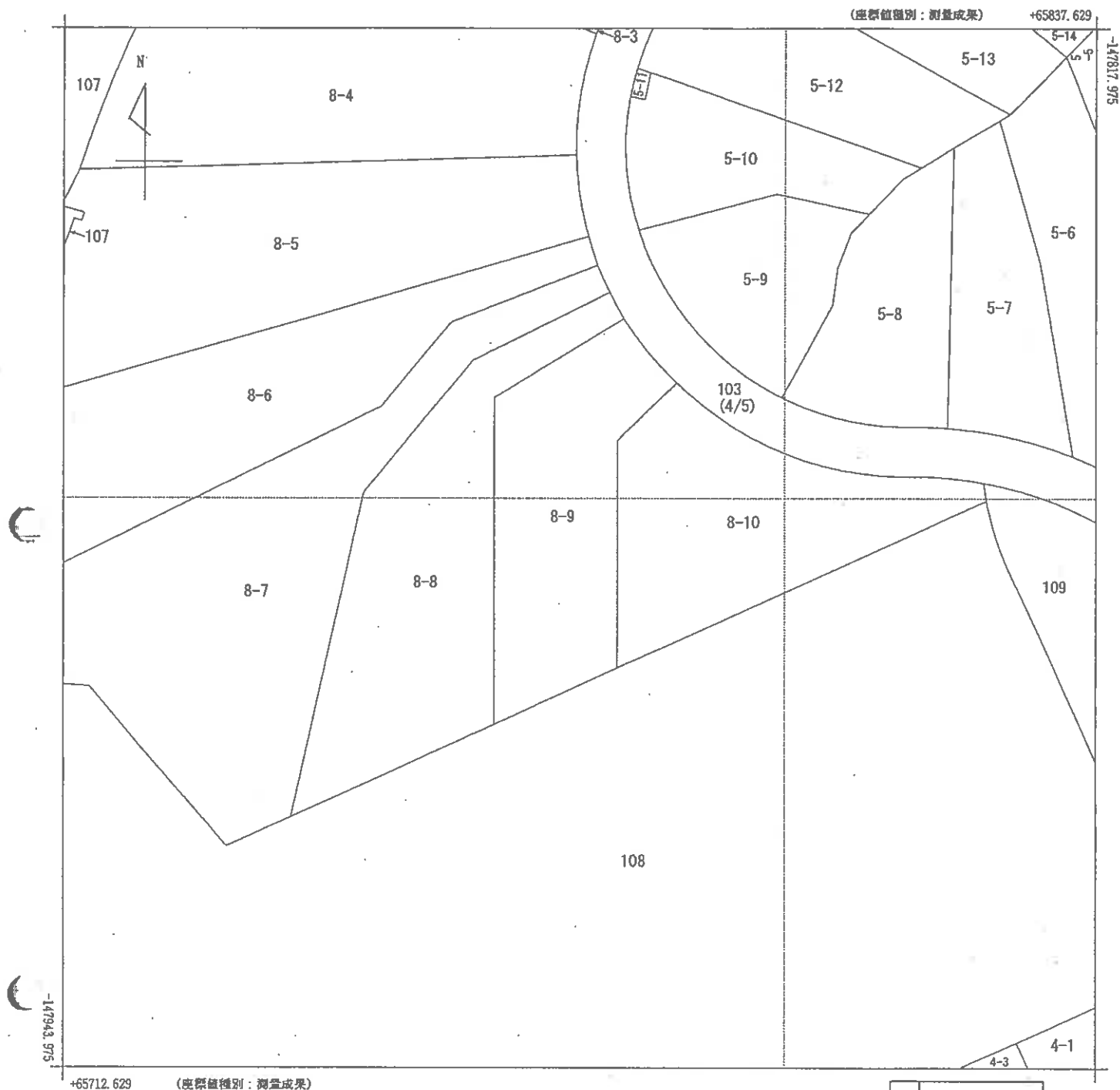
- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
 - 2 本件は定期借地権付きの建物のみ競売である。敷地所有者は定期借地契約の承継について承諾の条件、また敷地譲渡について申し入れがある。
 - 3 敷地は南に向かって傾斜している。
 - 4 本件建物内部は以下のとおり
 - ① フローリングの無垢の床は経年程度のシミが見られた。
 - ② 階段の板と壁との間にすき間が見られた。
 - ③ 風呂以外にシャワー室がある。
- 上記以外に日常生活上支障となるものは見当たらなかった。

(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7日(木) 14:53-14:55	執行官室(電話発信)	亡A相続財産管理人から聴取調査
令和8年5月8日(金) 13:58-14:09	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投函(返信用110円)
令和8年5月8日(金) 14:40-14:54	神戸地方法務局須磨出張所	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和8年5月13日(水) ①13:25-13:36 ②13:44-13:49	執行官室(電話発信)	①共有者B、②土地所有者から聴取調査
令和8年5月22日(金) 12:08-13:40	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和8年6月2日(火) 14:10-14:22	執行官室(電話発信)	土地所有者から聴取調査
(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 を立ち会わせ、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)



地番区域見出
舞多聞東3丁目

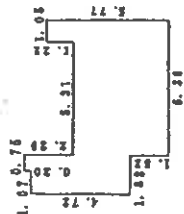
請求部	所在	神戸市垂水区舞多聞東三丁目				地番	103番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成26年2月27日			備付年月日(原図)	平成26年3月3日			補記事項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

中國圖書

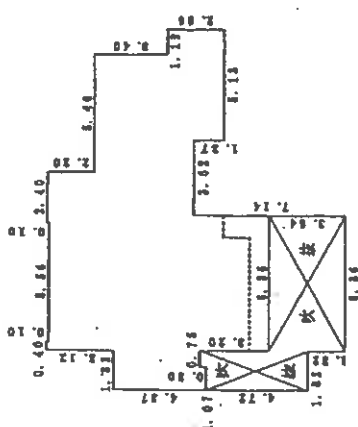
所在地 兵庫県神戸市中央区大須野町本町五丁目五番地一〇〇

(依前地——什干湖南地探地多要中湖岸——共區帶逐第——6街五十一——單地)
舞多開東三丁自8番地10

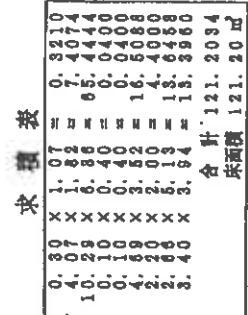


主たる建物
I 階

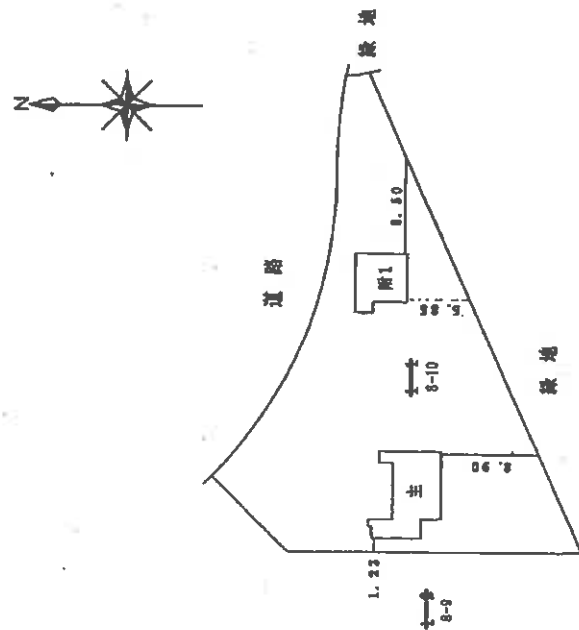
0.75	×	0.72	=	0.5400
1.82	×	4.22	=	7.6904
1.05	×	1.25	=	1.3125
6.05	×	4.25	=	25.9375
合計				35.0344
總面積				35.03 畝



附
2



本図面はA3版をA4版に縮小したものである



者成作

平成：2

22 日作(金)

申請人

天

500

登記年月日：平成26年3月3日

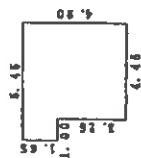
建築物平面図

家屋番号 045-104-67

建築物の所在 神戸市垂水区多聞町字小来山9-7-5番地1-9-7

（佐藤地）神戸市垂水区多聞町字小来山9-7-5番地1-9-7
真多聞東三丁目8番地10

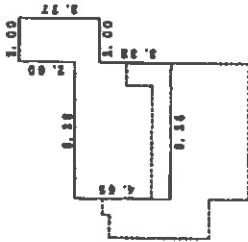
附属建物符号1
1 階



求積表

$1.00 \times 1.00 = 1.0000$
$4.45 \times 4.90 = 21.8050$
合計 23.4550
床面積 23.45 m ²

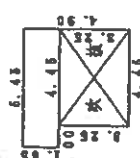
3 階



求積表

$2.00 \times 3.77 = 7.5400$
$6.38 \times 4.55 = 28.9390$
合計 36.4790
床面積 36.47 m ²

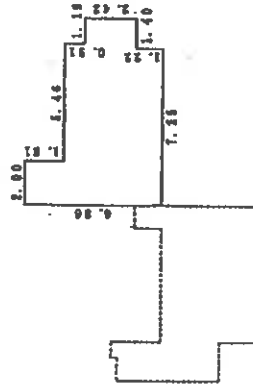
2 階



求積表

$5.45 \times 1.00 = 5.4525$
合計 8.9925
床面積 8.99 m ²

地下1階



求積表

$2.00 \times 3.77 = 7.5400$
$6.38 \times 4.55 = 28.9390$
合計 36.4790
床面積 36.47 m ²

作成者



(平成 2

22 日作成)

縮尺 1/250

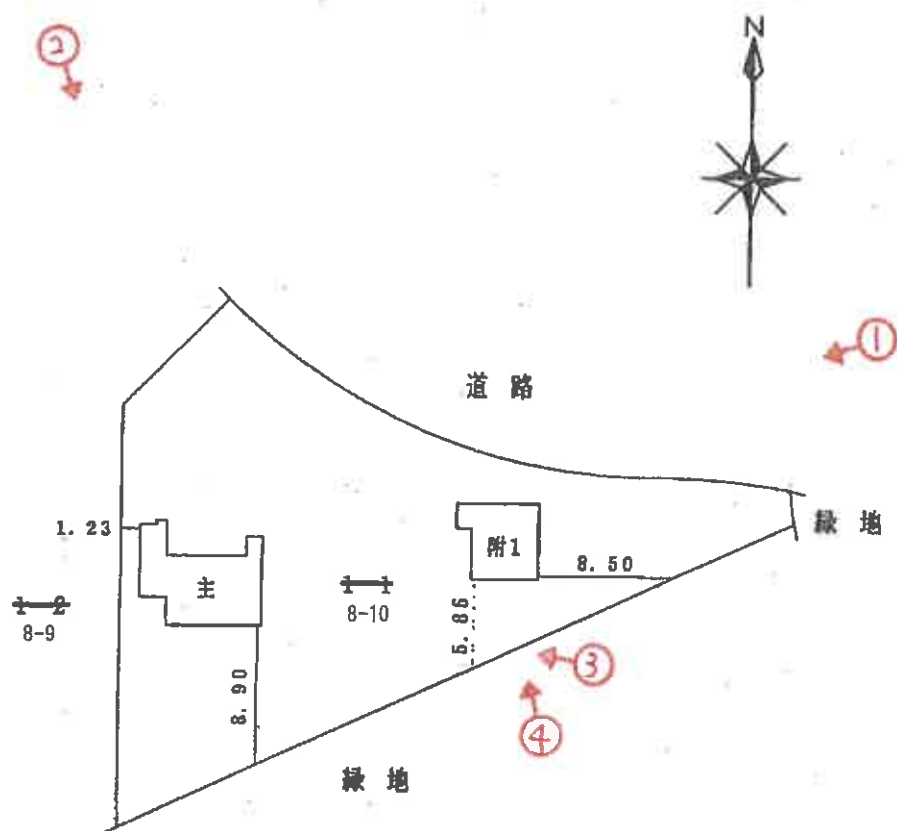
申請人



縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

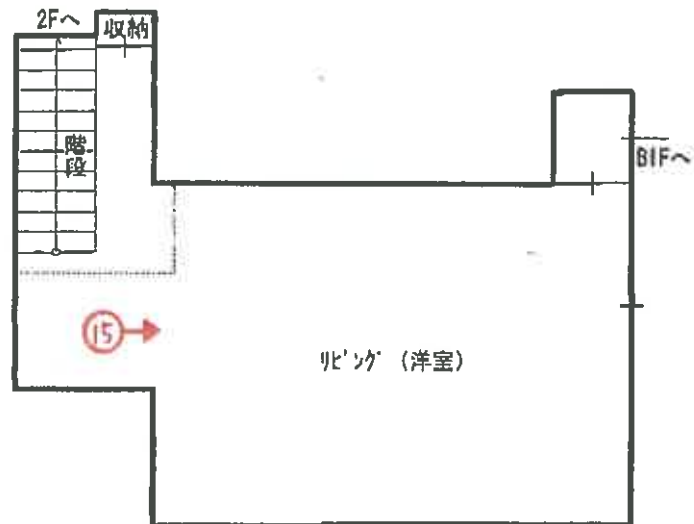
土地建物位置関係図



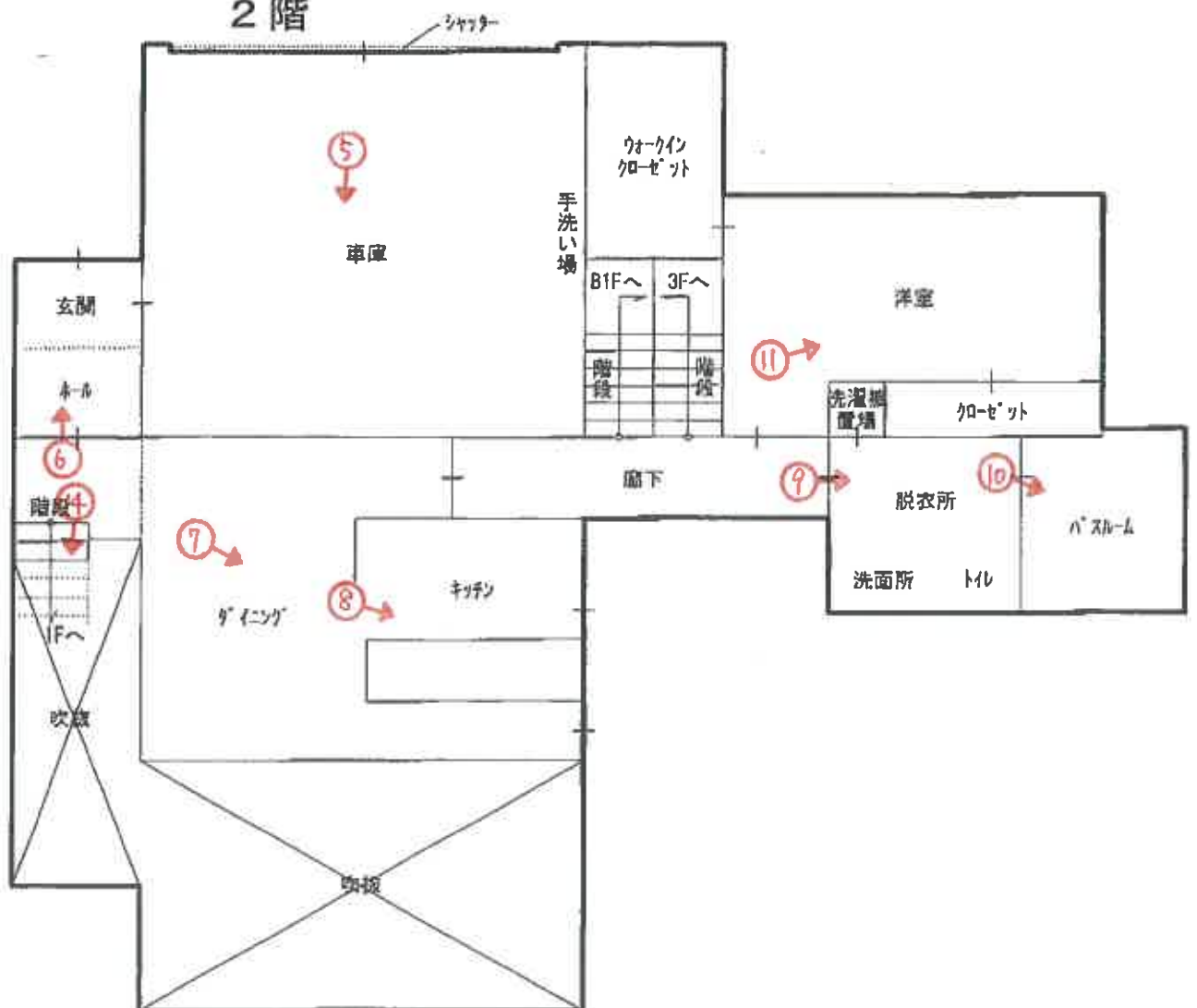
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

主である建物

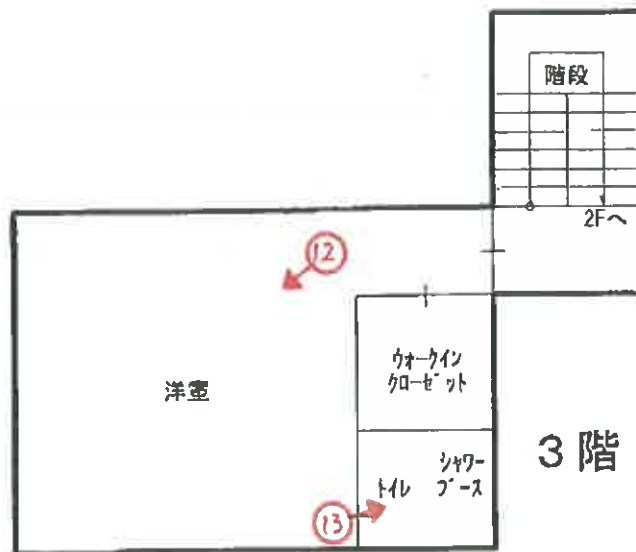
1 階



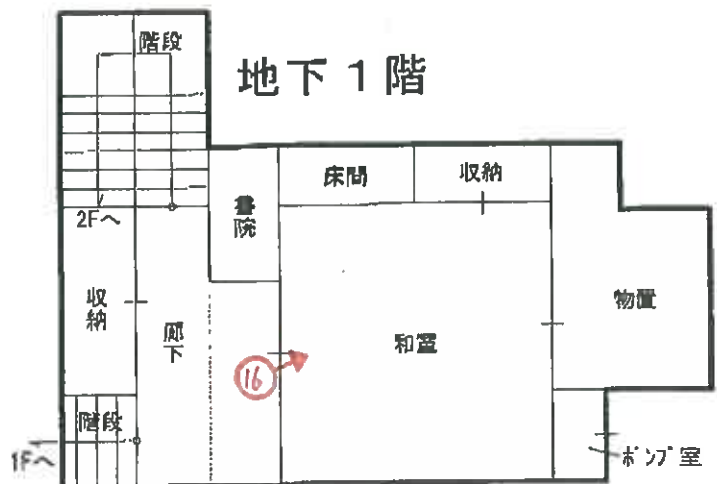
2 階



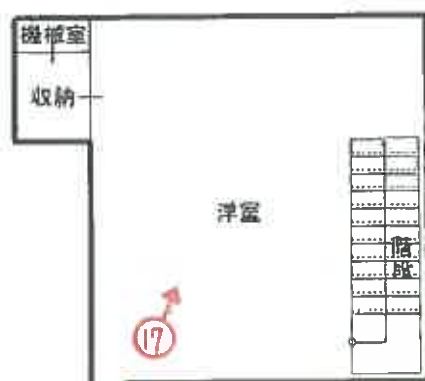
建物間取図



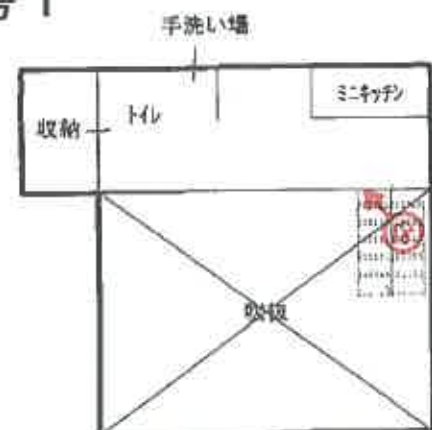
主である建物



附属建物符号 1



1 階



2 階



1



2



3

(13 枚目)



4



5



6

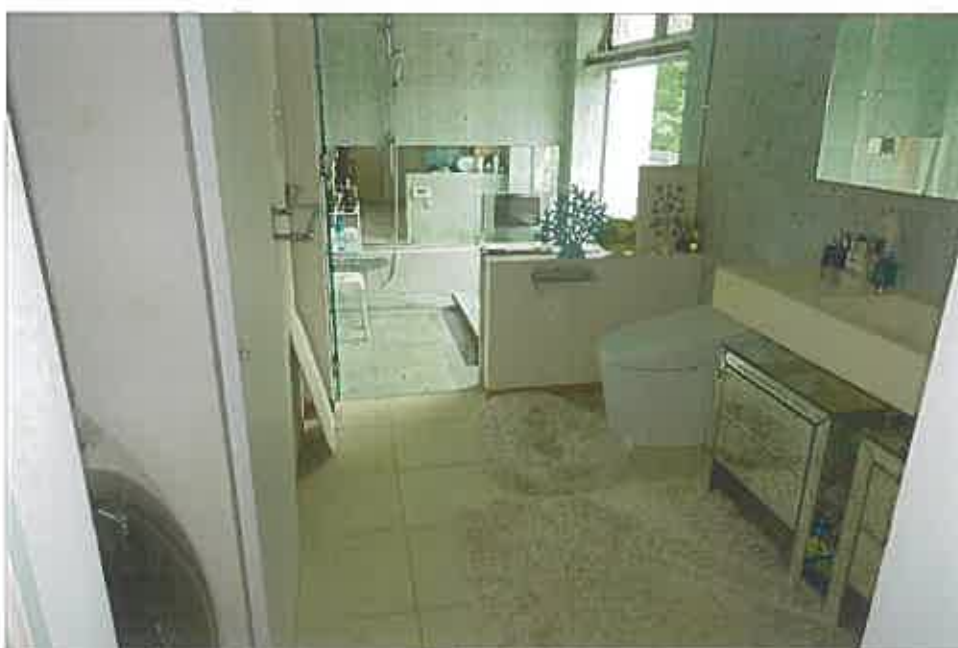
(14 枚目)



7



8



9

(15 枚目)



10



11



12

(16 枚目)



13



14



15

(17 枚目)



16



17



18

(18 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 14 号
令和 8 年 5 月 22 日 現地調査
令和 8 年 6 月 5 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

田 中 浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金31,770,000円

物件1の価格は借地権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	(主である建物) 種類：居宅・車庫
	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	神戸市営地下鉄線 学園都市駅の南方 約2.5km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	画地の広い住宅や緑地が見られる閑静な住宅地域	
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 40 % 80 % 防火指定なし 特記事項参照
画 地 条 件	規模 737.33 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約6m市道 南東側 約2mの通路（建築基準法上は未判定）	
土地の利用状況	物件1建物の敷地	
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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
借地契約内容	借地権の態様 所 在 地 賃 貸 人 賃 借 人 契 約 の 目 的 契 約 面 積 契 約 期 間 月 額 賃 料 滞 納 の 有 無 保 証 金 特 約 の 有 無	一般定期借地権（借地借家法第22条） 神戸市垂水区舞多聞東3丁目8番10 土地所有者 建物所有者 本件建物所有 737.33m ² 平成18年3月31日～令和38年3月30日 60,305円 なし 2,000,000円 特記事項なし
特 記 事 項	・ 学園南地区地区計画（自然住宅地区A）、舞多聞東3丁目地区建築協定、宅地造成等工事規制区域 ・ 土地の大部分が概ね南方へ下る傾斜地である。 ・ 土地の北側（幅約1m）が歩道として持ち出されている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件1)

区 分	主である建物・附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (完了検査) 平成21年2月6日 新築 経過年数 17 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 木・鉄筋コンクリート造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : 板・珪藻土・コンクリート打放し等 天 井 : 珪藻土・コンクリート打放し等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : ビルトインエアコン等 その他 : インナーガレージ (駐車スペース2台分)
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・車庫 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや優る
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。 ・ 本件建物の登記上の建築時期は平成25年10月10日新築となっているが、神戸市役所における調査によれば、本件建物は平成19年12月25日に建築確認 (第K07-0936号) を受け、平成21年2月6日に完了検査済証 (第K07-0936号) の交付を受けている。また、平成21年4月時点の航空写真においても現在の建物が存在していることが確認できるほか、占有者からも同旨の陳述が得られたので、本件建物の建築年月日については完了検査の時点とした。 ・ 室内で犬2匹を飼っている。 ・ 過去に外壁がシロアリによる被害を受け、補修済である旨の陳述がある。

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の敷地）

目的建物の敷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の敷地	121,000	0.45	737.33	0.90	36,130,000

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-39）

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/㎡)
 $127,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/106 \approx 121,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/101 \approx 100/106$

イ 個別格差：形状・規模・地勢・一部私道負担等(0.45)

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1）

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
1(主)	300,000	236.88	0.49	34,820,000
1(附1)	300,000	32.44	0.49	4,770,000
				計 39,590,000

ウ 現価率

経過年数17年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数42年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.49$

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を実施して、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 の敷地	36,130,000	0.30	借地権	10,840,000

イ 土地利用権等割合： 借地権の態様、契約の残存期間、地代水準等を考慮した。

(2) 評価額(又は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	39,590,000	+10,840,000	1.00	0.90	0.70	31,770,000
一 括 価 格 (合 計)						31,770,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 借地権付建物であること等による市場性の減退を考慮した。

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-39)
所 在 : 神戸市垂水区舞多聞西7丁目5番20
「舞多聞西7-5-20」
価 格 : 127,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「学園都市」駅より道路距離2.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 25,983,000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 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区舞多聞東三丁目 8 番地 10

家屋 番号 8 番 10

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下 1 階
付 3 階建

床 面 積	1 階	39.03 平方メートル
	2 階	121.20 平方メートル
	3 階	36.47 平方メートル
	地下 1 階	40.18 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

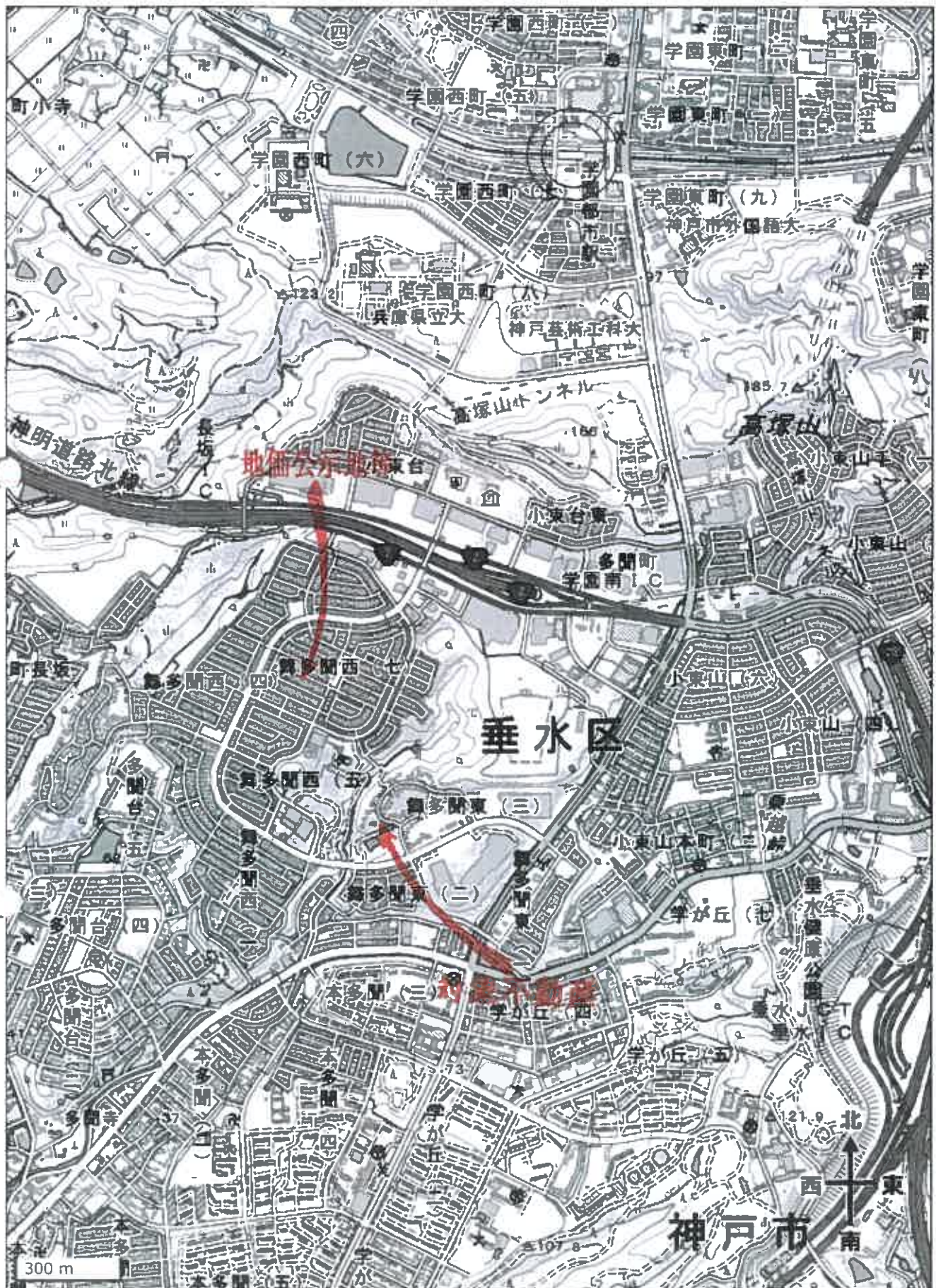
床 面 積	1 階	23.45 平方メートル
	2 階	8.99 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 2 分の 1

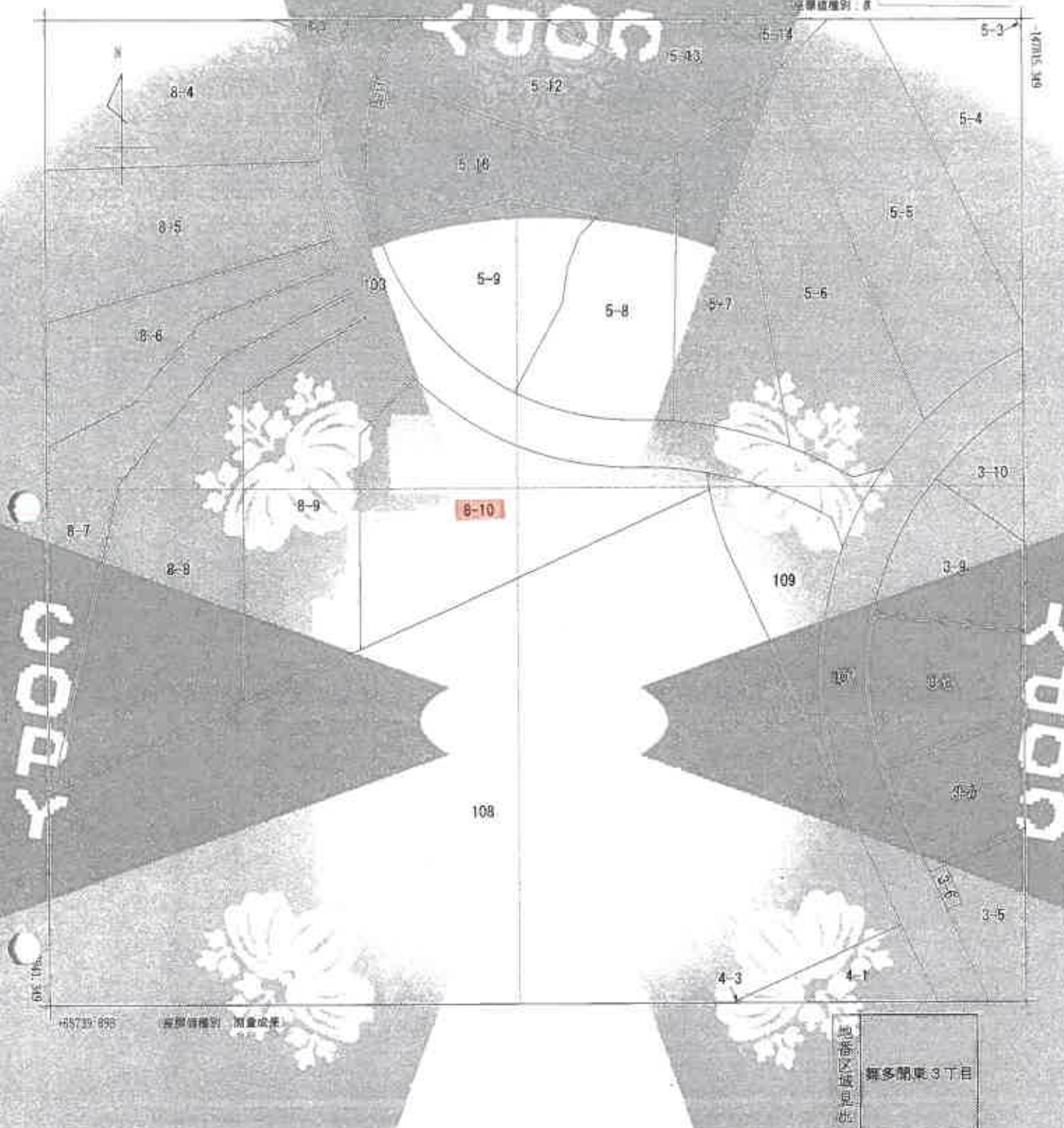
共有者 B 持分 2 分の 1



対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成



請部	所 在	神戸市垂水区舞多間東三丁目				地 番	8番10
出力	1/500	精 度	中二	縮小率	1/500	縮小率	1/500
作成	平成28年2月27日	縮小率				縮小率	縮小率

これは図面に記録されているが、写真と照合し、一回（
（神戸地方検察局調書提出所蔵）

昭和8年1月27日 大阪法務局北支店

中國第一史學

本圖與前圖不同

例 3-2

建物図面写

面圖
圖面
物平
建各

62-103-558

定價貳角

建設の所在

01時數8日十三英里多誌

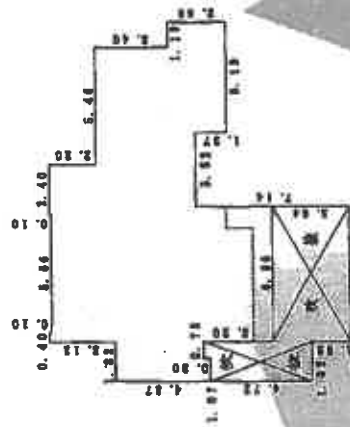
主たる建物
1階



求積表

04110
1-0000
55555
XXXXX
04110
0.4.1.4.
30.33.33.33
=====

2. 增



求積表

[illegible]

作成者

地况

敬啟者

總尺

500

縮版図

建物図面写

図面番号
10

建物の所在地
神戸市東灘区多聞町字大森山97番地10

（注）この図面は、神戸市東灘区多聞町字大森山97番地10の土地に、
建築面積10坪、延床面積10坪の建物がある。

附属建物番号1
1階



求積表

1.00 x 1.00 = 1.0000
4.45 x 4.45 = 19.8025
合計 20.8025
床面積 20.80 ㎡

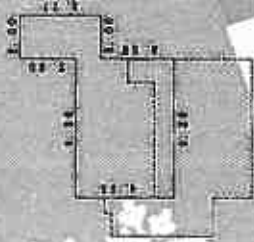
2階



求積表

1.00 x 1.00 = 1.0000
4.45 x 4.45 = 19.8025
合計 20.8025
床面積 20.80 ㎡

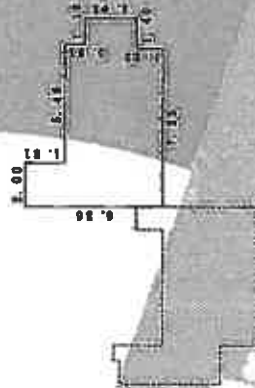
3階



求積表

2.00 x 3.77 = 7.5400
6.36 x 4.55 = 28.9380
合計 36.4780
床面積 36.48 ㎡

地下1階



求積表

1.00 x 1.00 = 1.0000
4.45 x 4.45 = 19.8025
合計 20.8025
床面積 20.80 ㎡

作成者

縮尺

250

1階

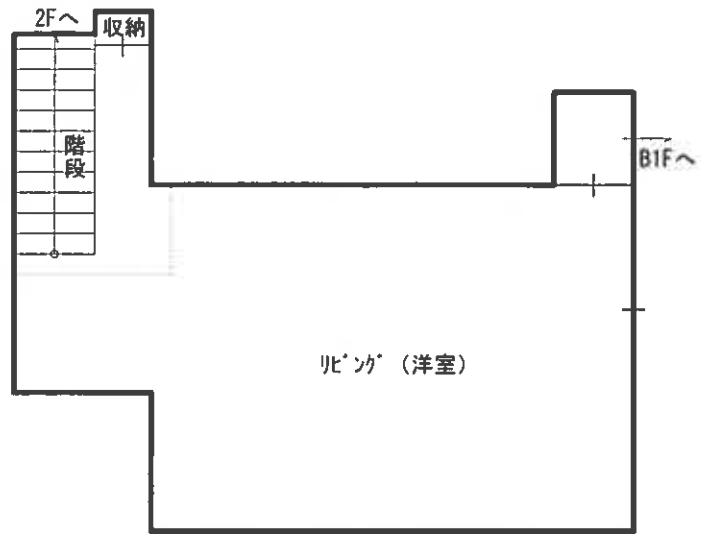
縮尺

250

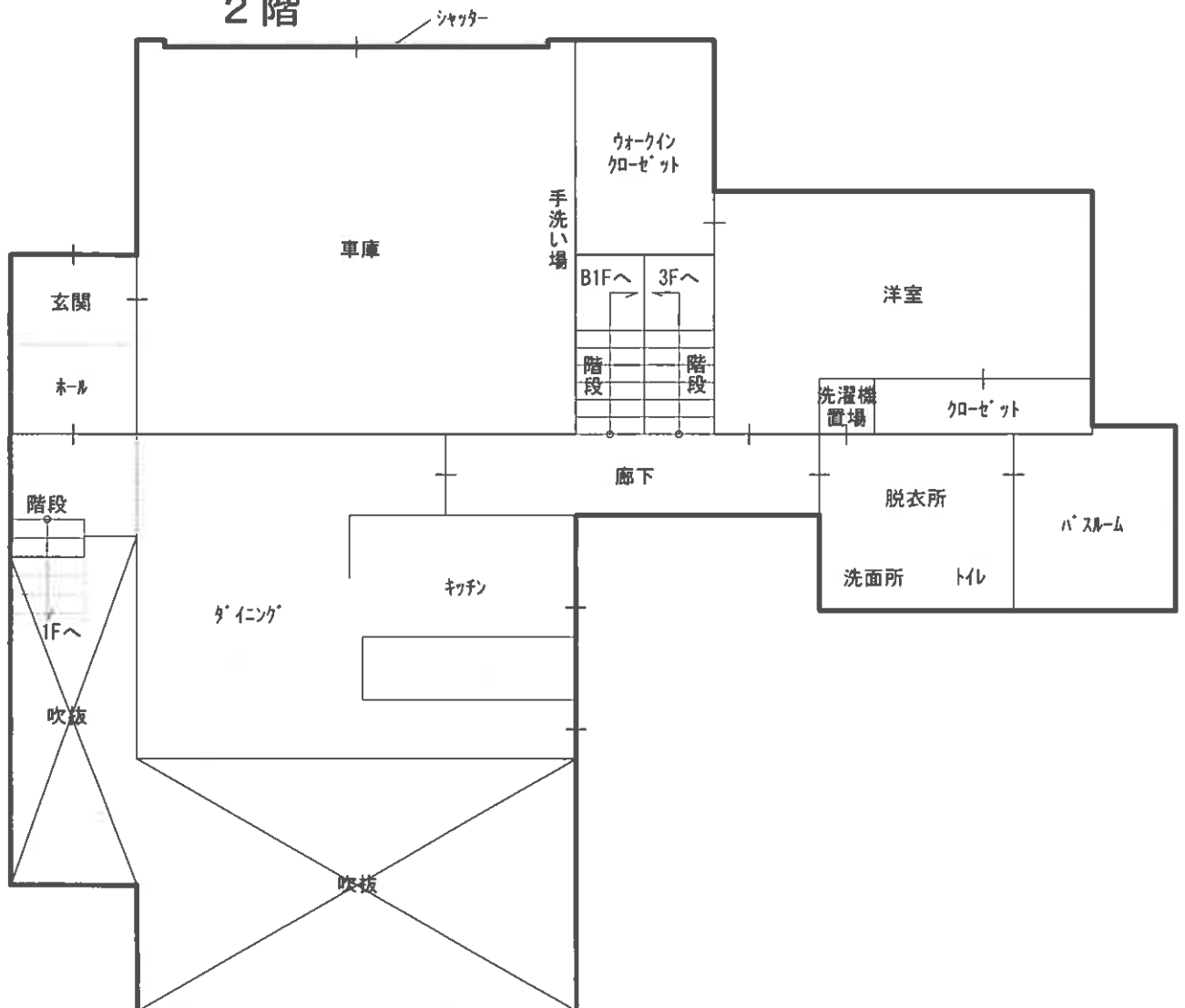
縮版図

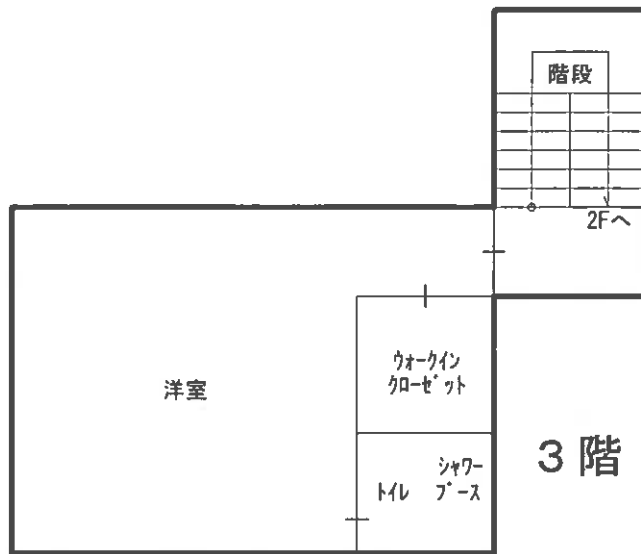
主である建物

1 階

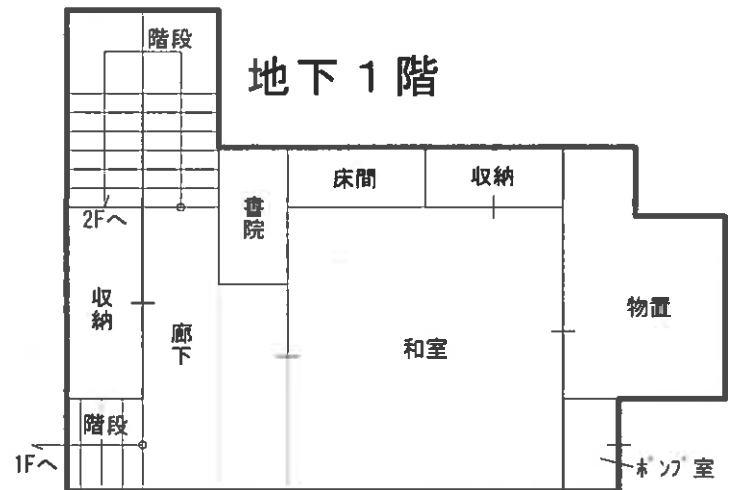


2 階

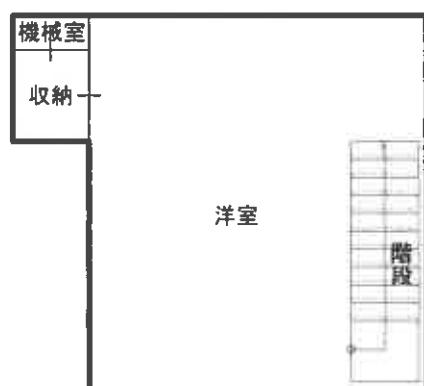




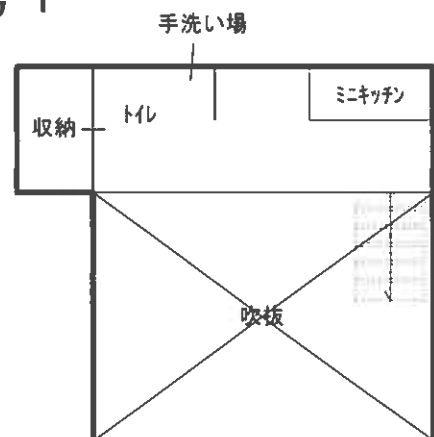
主である建物



附属建物符号 1



1 階



2 階

現況写真



全体



主である建物



附属建物符号 1

現況写真



全体



主である建物



附属建物符号 1