

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法 65 条の 2、民事執行規則 38 条 7 項、31 条の 2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所執行官室でお受け取りいただくか、BIT（<https://www.bit.courts.go.jp/>）のホームページ右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 17 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 28 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,420,000 2,736,000	一括	684,000	29,281	8,153
1	10,000				
2	1,160,000				
3	2,250,000				



物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区下畑町字真田山

地 番 277 番 24

地 目 宅地

地 積 1023.94 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 41 分の 1

2 所 在 神戸市垂水区下畑町字真田山

地 番 277 番 314

地 目 宅地

地 積 102.90 平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市垂水区下畑町字真田山 277 番地 314

家屋 番号 277 番 314

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 41.22 平方メートル
2 階 36.81 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 21.16 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 8月17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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 神戸市垂水区下畑町字真田山

地 番 277 番 24

地 目 宅地

地 積 1023.94 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 41 分の 1

2 所 在 神戸市垂水区下畑町字真田山

地 番 277 番 314

地 目 宅地

地 積 102.90 平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市垂水区下畑町字真田山 277 番地 314

家屋 番号 277 番 314

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 41.22 平方メートル
2 階 36.81 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 21.16平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第49号
令和8年5月21日受理
令和8年7月6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 神戸市垂水区下畑町字真田山
 地 番 277 番 24
 地 目 宅地
 地 積 1023.94 平方メートル

共有者 A 持分 41 分の 1

2 所 在 神戸市垂水区下畑町字真田山
 地 番 277 番 314
 地 目 宅地
 地 積 102.90 平方メートル

所有者 A

3 所 在 神戸市垂水区下畑町字真田山 277 番地 314
 家屋 番号 277 番 314
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 41.22 平方メートル
 2 階 36.81 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 21.16 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市垂水区下畑町字真田山277番地の314		
土地	物件1、物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ 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1は共有） ☐ その他の者 上記の者が物件1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 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、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 ☐ 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（4枚目）」のとおり		
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		
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

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を表示した表札はなく、関係人の陳述及び立入調査の結果から、第三者の占有の可能性はないと認められ、3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土地は共有の私道であり、持分は1/41となっている。
- (2) 物件2土地は物件3建物の敷地として利用されている。
- 3 物件3建物について
- (1) 物件3建物はすでに転居したと思われ、空き家の状態になっており、動産類はほぼなかった。
- (2) 物件3建物の状態は、目視で確認した限りでは①2階廊下部分の床面に立つと沈み込みが感じられた。②2階和室の天井にしみが散見され、雨漏りの可能性はあると思われる。③2階和室の押入れの中にもしみのような痕が確認できた。その他特段の損傷は確認できなかった。
- (2) 物件3建物には掘り込み式の車庫がある。
- 4 その他
- (1) A(債務者兼所有者)宛てに照会書を送付したが、宛先不明であった。
- (2) 郵便ポストには第三者の郵便物があつた。おそらく、賃借人と思われるが、関係人の陳述によれば、令和7年10月頃に退去したとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

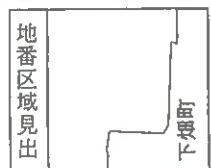
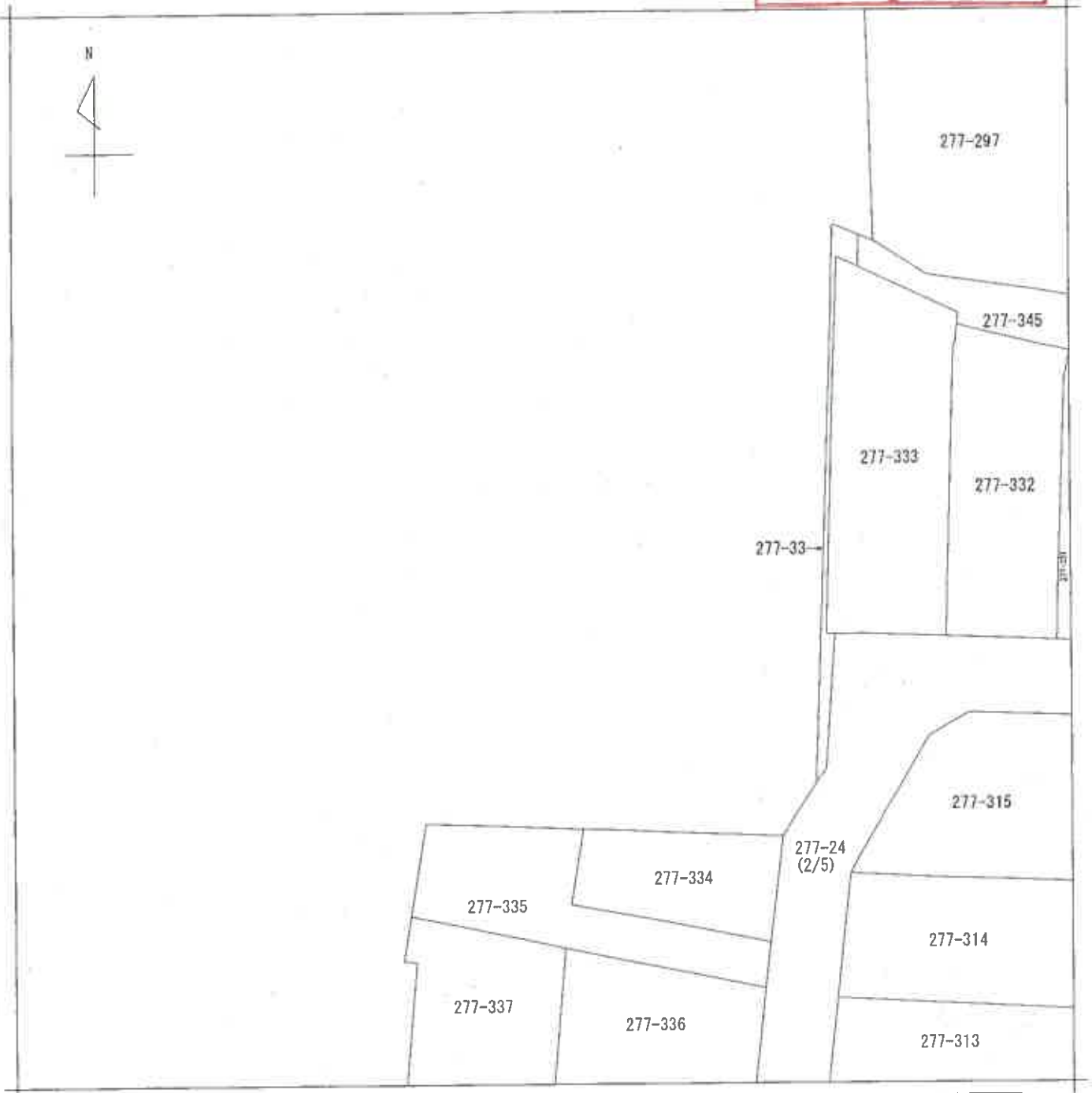
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 すでに退去されているようです。 2 A（債務者兼所有者）さんについては知りません。 3 令和7年10月頃まで二人暮らしの方が住んでいましたが（賃借人のことと思われる）、退去されました。 4 今は空き家となっています。

(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26日(火) 12:50-13:10	物件所在地	外観確認、写真撮影、近隣住民から事情聴取、通知書及び照会書を投函
R8年5月26日(火)	執行官室	A宛てに照会書(110円切手添付)を送付
R8年5月29日(金) ①10:02-10:04 ②16:51-16:52	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等及び全部事項証明書交付申請 公図等及び全部事項証明書交付受領
R8年6月8日(月) 12:45-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
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6月8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。 ☐		

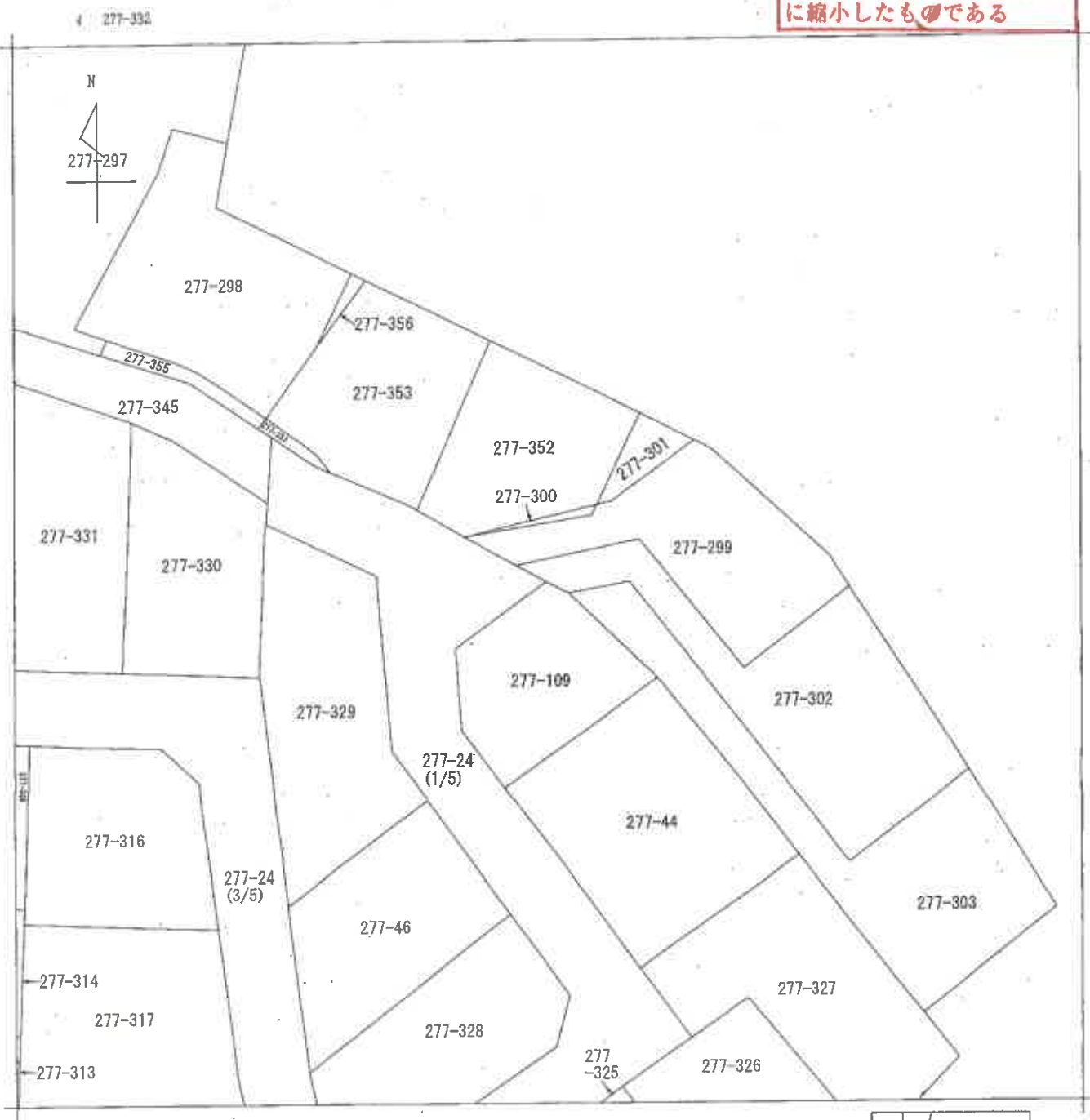
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

本図面はA³版をA4版に縮小したものである



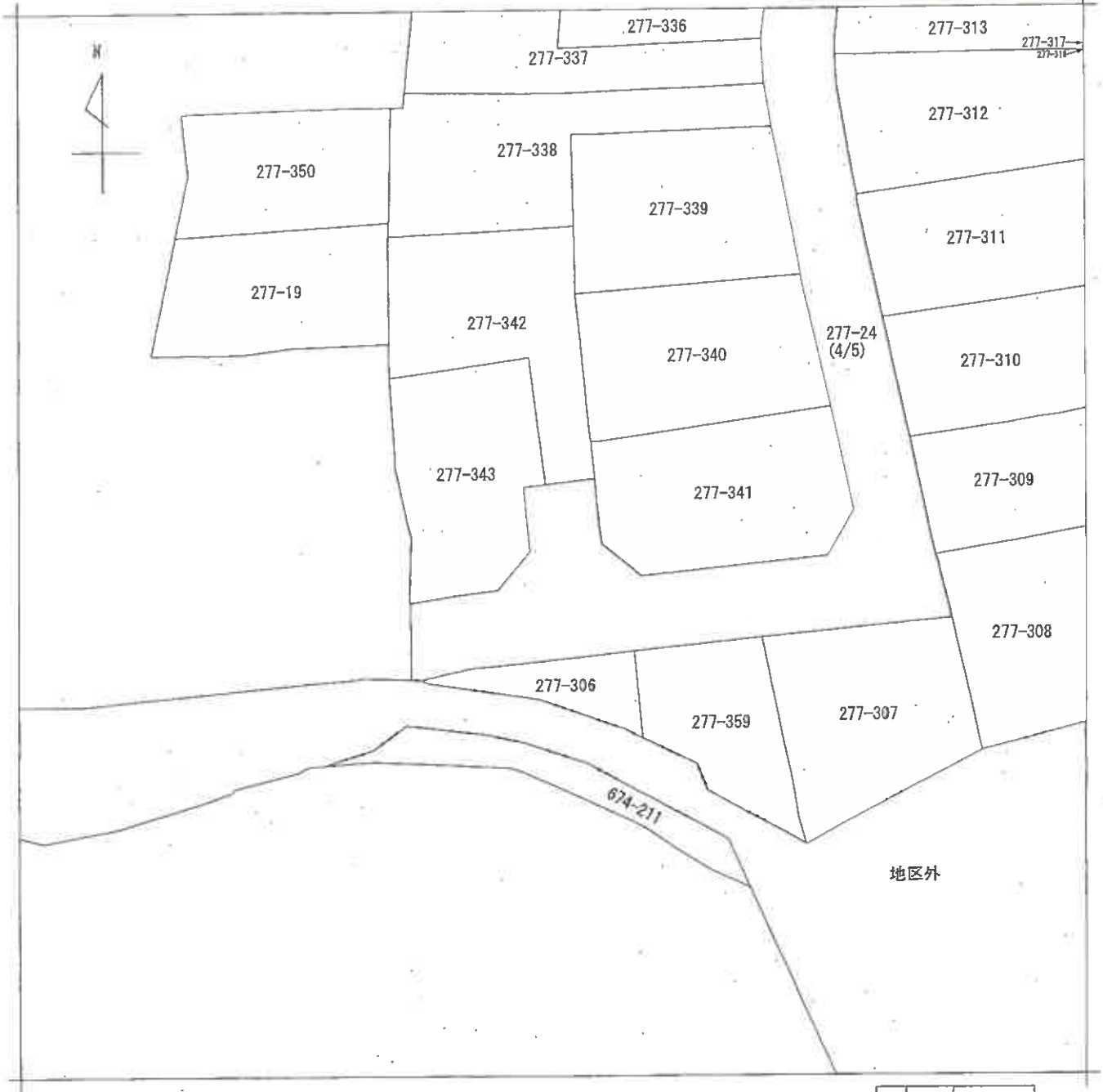
請求部	所在	神戸市垂水区下畑町字真田山				地番	277番24			
出力	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和61年3月10日			備付年月日(原図)		補記事項				

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



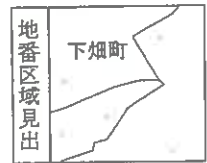
請求部	所在	神戸市垂水区下畑町字真田山				地番	277番24			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和61年3月10日			備付年月日(原図)		補記事項				

本図面はA₃版をA₄版に縮小したものである



請求部	所在	神戸市垂水区下畑町字真田山				地番	277番24			
出力縮尺	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	その他
作成年月日	昭和61年3月10日			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



請求部	所在	神戸市垂水区下畑町字真田山				地番	277番24			
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	その他
作成年月日	昭和61年3月10日				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



地番区域見出
下畑町

請求部	所在	神戸市垂水区下畑町字真田山				地番	277番314			
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	その他
作成年月日	昭和61年3月10日				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：昭和61年4月2日

前277-249 後277-249 277-249 277-249

土地積測量図

土地の所在 神戸市港水区下畑町字英田山

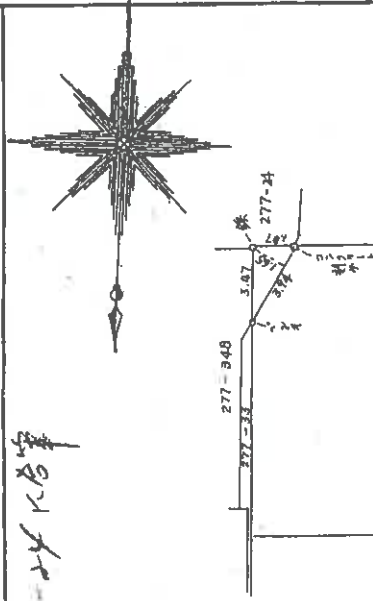
277-249 尺

④ 求積表

3.94	X	1.65	=	6.5010
				6.5010
				1/2 3 2505 m ²

残地計算 (277-30)

$$319.83 \text{ m}^2 - 3.2505 \text{ m}^2 = 316.5795 \text{ m}^2$$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

237538

61.4.2

土地積測所在量圖

前279-33	279-33 277-347, 279-348	279-33 279-24, 279-333
地番	277-347, -348	地

土地の所在

277-347 → 277-333 K-6
277-348 → 277-24 K-6

表積求⑧

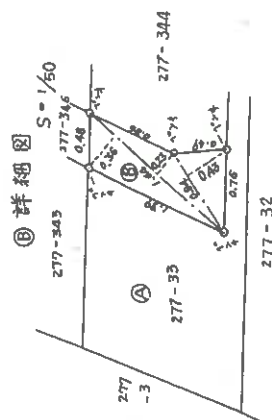
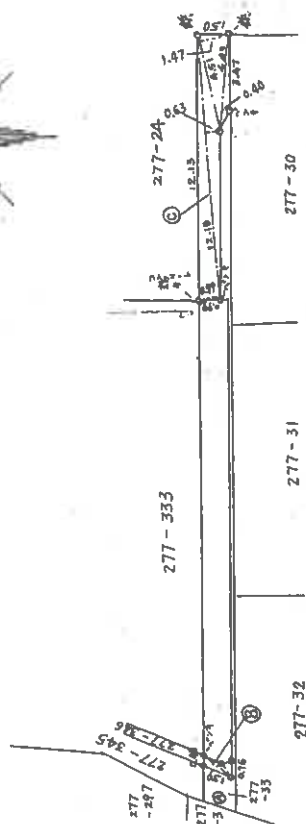
$1.64 \times 0.36 = 0.5904$
$1.64 \times 0.23 = 0.3772$
$0.84 \times 0.43 = 0.3612$
$\frac{1}{2} \quad 0.6644 \pi$

求積表

4.43	X	0.40	=	1.7720
4.51	X	1.47	=	6.6297
12.18	X	0.63	=	7.6734
12.18	X	9.99	=	12.0582
				28.1333
		1/2		14.06665

殘地計算 (277-33)

$$22.043 \text{ m}^3 - (0.6644 \text{ m}^3 + 14.0665 \text{ m}^3) = 7.31195 \text{ m}^3$$



害製作

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

上・下・中・下 製作日

237597

登記年月日：昭和61年4月2日

前 277-24、後 277-345、277-346 新 277-332、277-345

地 番 277-345、-346 所在地 神戸市垂水区下畑町字真田山

61.4.2

土地の所在 神戸市垂水区下畑町字真田山

277-346 → 277-333 合筆

㊦ 求積表

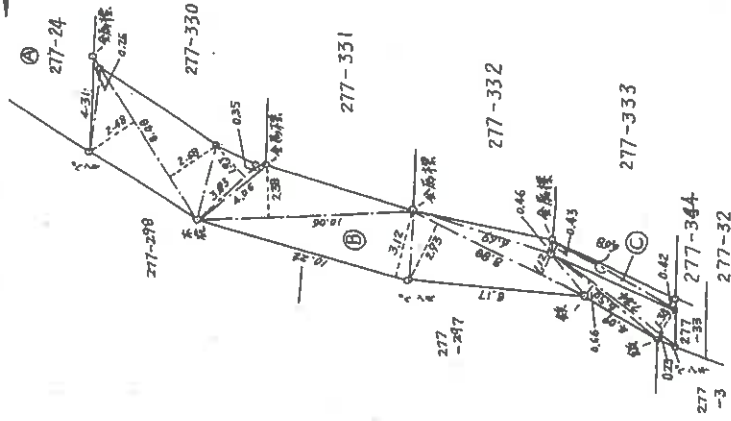
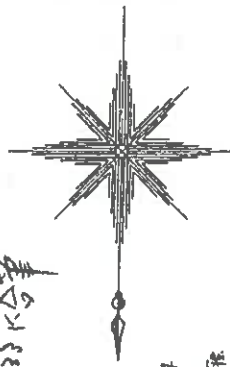
4.31	X	0.26	=	1.1206
8.48	X	2.48	=	21.0304
8.48	X	2.68	=	22.7264
3.83	X	1.93	=	7.3919
4.06	X	0.35	=	1.4210
10.06	X	2.38	=	23.9428
10.21	X	3.12	=	31.8552
8.88	X	2.93	=	26.0184
8.88	X	1.12	=	9.9456
6.69	X	0.46	=	3.0774
6.50	X	0.66	=	4.2900
7.34	X	0.23	=	1.6882
7.34	X	1.34	=	9.8356
				164.3435
				1/2 82.17175 m ²

㊦ 求積表

6.68	X	0.43	=	2.8724
6.68	X	0.42	=	2.8056
				5.6780
				1/2 2.8390 m ²

残地計算 (277-24)

$$1091.63755 \text{ m}^2 - (82.17175 \text{ m}^2 + 2.839 \text{ m}^2) = 1006.6268 \text{ m}^2$$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

237535

地積測量図
土地所在図 (7/2)

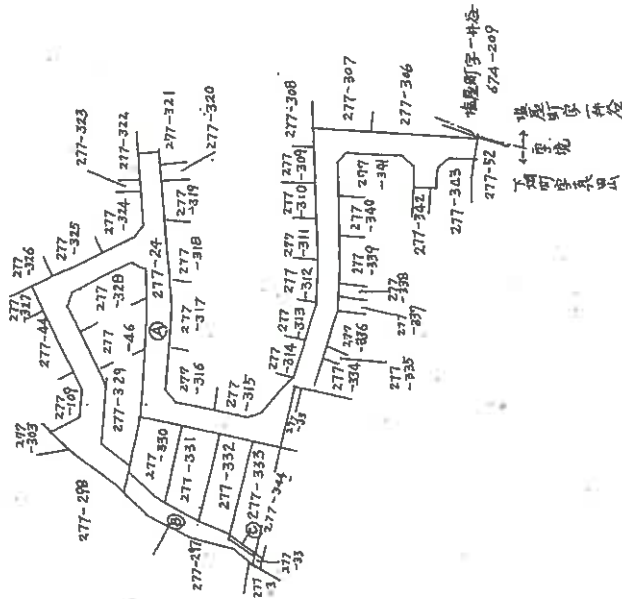
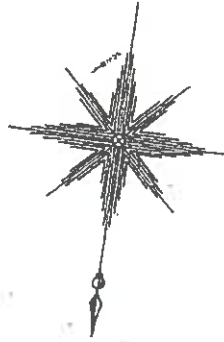
277-24 坂下

神戸市垂水区下畑町字真田

地番

土地の所在

61 4 2



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/1000

申請人

237536

作製者

登記年月日：昭和61年3月10日

(16枚目)

(5/11)
10
6
3
10

土地積測量図

277-314-315-316
277-314-315-316

地番

土地の所在 神戸市垂水区下畑町字真田山

277-46

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

① 求積表

15.53	X	6.74	=	104.6722
15.53	X	1.96	=	30.4388
12.17	X	5.81	=	70.7077
				205.8187
1/2				102.90935 M ²

-314

② 求積表

9.02	X	3.53	=	31.8406
12.27	X	6.16	=	75.5832
12.27	X	2.92	=	35.8284
11.85	X	5.56	=	65.8860
1/2				209.1382
1/2				104.5691 M ²

-315

③ 求積表

15.56	X	7.71	=	119.9676
15.56	X	5.14	=	79.9784
11.29	X	1.53	=	17.2737
1/2				217.2197
1/2				108.60985 M ²

-316

1/2 108.60985 M²

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

277-314

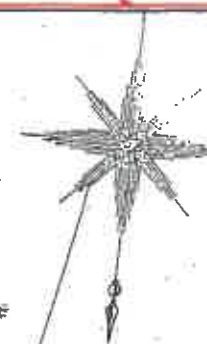
277-314

277-314

277-314

277-314

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



縮尺 1/250

申請人

237527

作製者

(5/11)

請求番号：8-8

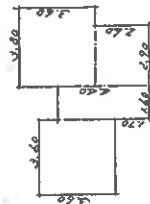
各階平面図

建築物図面
各階平面図
図61.7.22

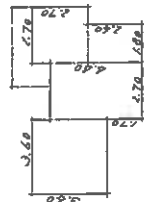
家屋番号 277~314

建物の所在 神戸市垂水区下畑町字真田山277~314

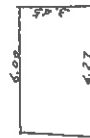
1階平面図



2階平面図



符号1平面図

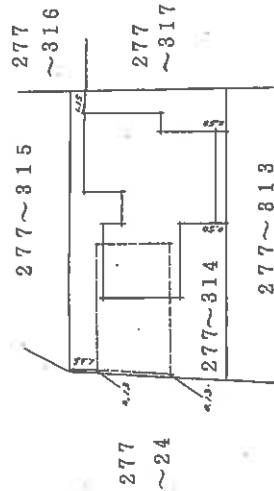
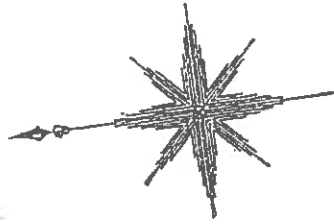


1階求積	
$3.60 \times 4.60 = 16.5600$	
$3.60 \times 4.20 = 15.1200$	
$3.60 \times 4.60 = 16.5600$	
$3.60 \times 4.20 = 15.1200$	
$3.60 \times 4.20 = 15.1200$	
計 41.2200	
床面積 41.22	
2階求積	
$3.60 \times 4.60 = 16.5600$	
$3.60 \times 4.20 = 15.1200$	
$3.60 \times 4.20 = 15.1200$	
$3.60 \times 4.20 = 15.1200$	
計 36.8100	
床面積 36.81	
符号1求積	
$(6.00 \times 4.27) \times 2.45 = 61.66575$	
床面積 21.16	

(凡例)

□ --- 主たる建物

□ --- 附属建物 (符号1)



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

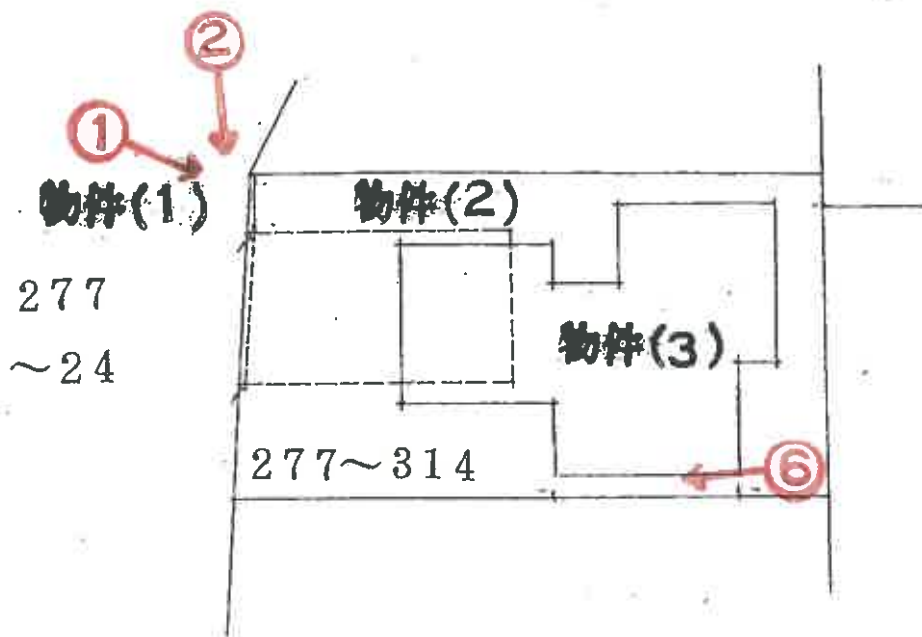
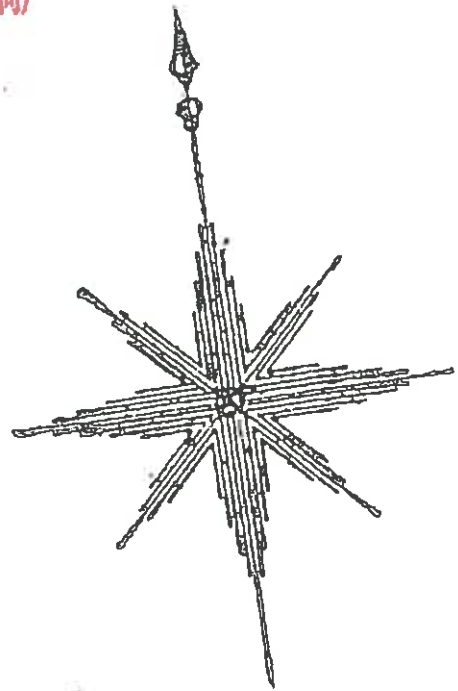
(紅文堂印刷)

642380

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)



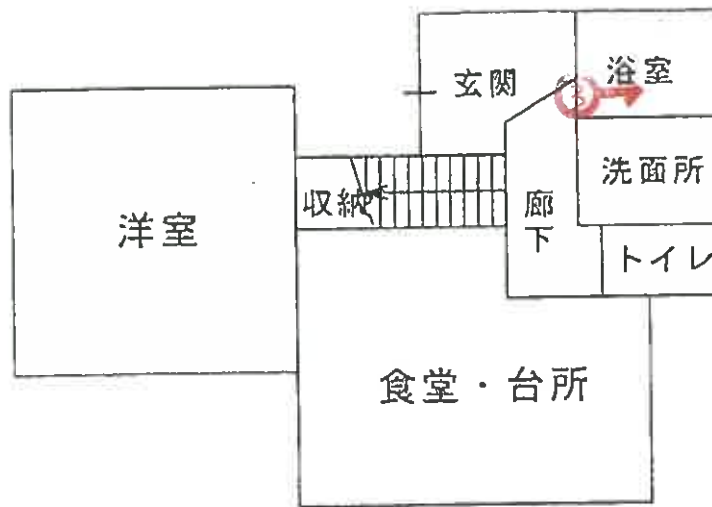
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、
土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和8年（ケ）第49号

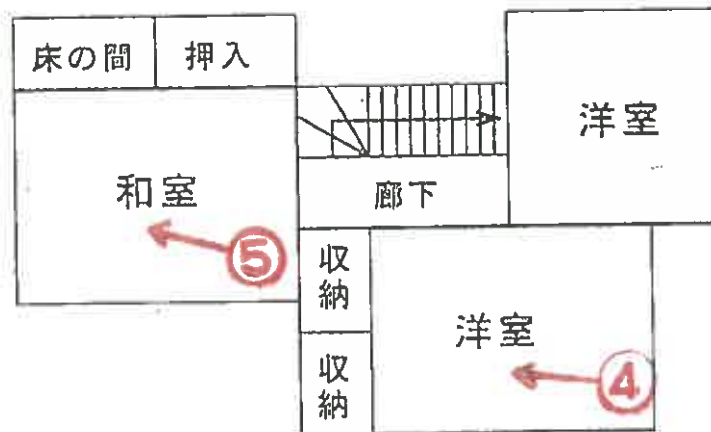
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

主である建物

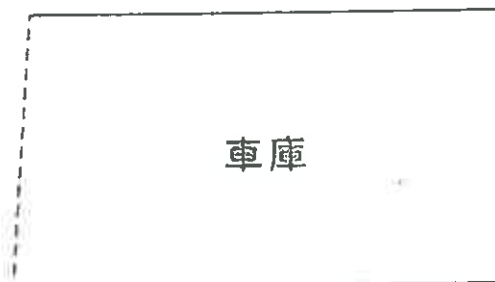
1 階



2 階



附属建物



建物間取略図

(19枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 8 年 (ケ) 第 49 号
令和 8 年 6 月 8 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 15 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

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金3,420,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,000円
物件2(土地)	金1,160,000円
物件3(建物)	金2,250,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の内訳価格は物件3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	物件1の地目：公衆用道路
3	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		
	特にはなし		

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 (下表は主な土地である物件2の概況等を記載、道路でその持分である物件1については特記事項欄に簡潔に記載した)

位置・交通	J R線 塩屋駅の北方 約1.4km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅が多い傾斜のある地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40 % 80 % 建築基準法第22条区域 絶対高さ10m、敷地面積の最低限度(100㎡)、第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記記載数量102.90㎡の概ね長方形地。道路よりかなり高くある。	
接面道路の状況	西側 約4.2m私道 (建築基準法第42条1項5号道路) 上記道路は物件1の地番277番24である。	
土地の利用状況等	物件2は物件3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は登記記載数量1,023.94㎡、共有の私道であり、持分41分の1が本件売却対象である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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61年2月18日 新築 経過年数 40 年程度 経済的残存耐用年数 対象建物は経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : カーペット・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 : 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	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。 ・2階和室の天井や押入の中にシミがみられ雨漏りの可能性があると思われ、2階廊下の床の撓み等があった。 ・附属建物があり、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(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	58,000	0.01	1,023.94	—	590,000
2	58,000	0.87	102.90	0.80	4,150,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸垂水-46)

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/㎡)
 $64,500 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/108 \approx 58,000$

◇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: 方位等(1.03)

◇地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/106 \times 100/100 \times 100/101 \approx 100/108$

イ 個別格差: 物件1: 道路等(0.01)、物件2: 道路よりかなり高い等(0.87)

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(物件1は不要)

(2) 建物価格(物件3)

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
主である建物	160,000	78.03	0.05	620,000
附属建物	100,000	21.16	0.05	110,000
合計				730,000

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
2	4,150,000	0.60	法定地上権	2,490,000

(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 ×持分
1	590,000	-0		1.00	0.70	×1/41 10,000
2	4,150,000	-2,490,000		1.00	0.70	1,160,000
3	730,000	+2,490,000	1.00	1.00	0.70	2,250,000
一 括 価 格 (合 計)						3,420,000

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-46)
所 在 : 神戸市垂水区塩屋町8丁目600番36
「塩屋町8-3-6」
価 格 : 64,500円/㎡
位 置 : JR線「塩屋」駅より道路距離850m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 250㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4.5m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50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和8年度)
物件1 : 0円 (×1/41)
物件2 : 3,757,307円
物件3 : 1,465,400円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区下畑町字真田山
 地 番 277 番 24
 地 目 宅地
 地 積 1023.94 平方メートル
 共有者 A 持分 41 分の 1

2 所 在 神戸市垂水区下畑町字真田山
 地 番 277 番 314
 地 目 宅地
 地 積 102.90 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 神戸市垂水区下畑町字真田山 277 番地 314
 家屋 番号 277 番 314
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 41.22 平方メートル
 2 階 36.81 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 21.16 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



22





(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不登記登記法所定の地図が編み付けられるまでの間、これに代わるものとして編み付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求区分	所在	神戸市垂水区下郷町字真田山				地番	277番24			
出力	縮尺不明	納度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和61年3月10日			編付年月日(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図面である。

令和8年3月11日
神戸地方法務局須磨出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/4)

公図写

縮小版



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	神戸市垂水区下畑町字真田山				地番	277番24			
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	その他
作成年月日	昭和61年3月10日				備付年月日(原図)		補記事項			

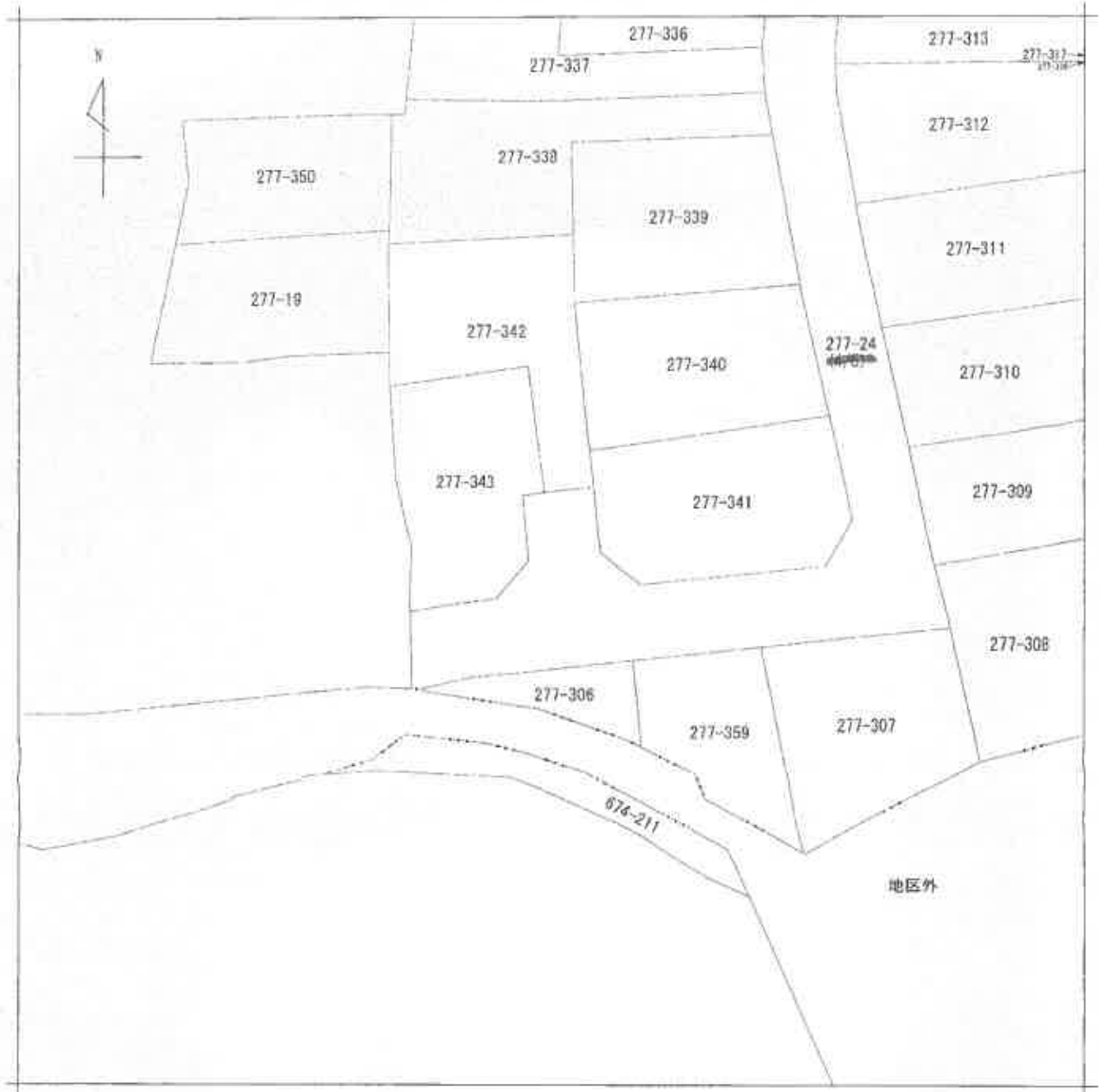
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月11日
神戸地方方法務局須磨出張所
登記官

請求番号：7-1
(2/4)

公図写

縮小版



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	神戸市垂水区下畑町字真田山				地番	277番24			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和61年3月10日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月11日
神戸地方法務局須磨出張所
登記官

請求番号：7-1
(3/4)

公図写
縮小版



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	神戸市垂水区下畑町字真田山				地番	277番24			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和61年3月10日			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月11日
神戸地方法務局須磨出張所
登記官

請求番号：7-1
(4/4)



公図写

縮小版

登記年月日：昭和61年3月10日

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。
令和8年3月11日 神戸地方支務局庶務出張所



土地所在図

277-329-316

地番

土地の所在
神戸市垂水区下畑町字真田山

③ 求積表

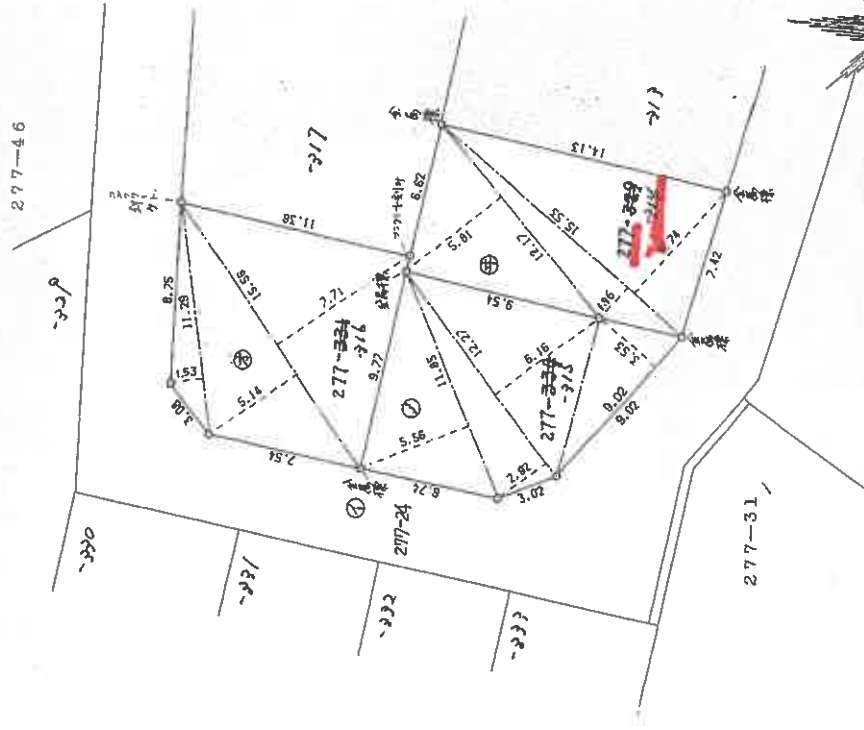
15.53 X 6.74 = 104.6722
15.53 X 1.96 = 30.4388
12.17 X 5.81 = 70.7077
205.8187
1/2 102.90935 M²

④ 求積表

9.02 X 3.53 = 31.8406
12.27 X 6.16 = 75.5832
12.27 X 2.92 = 35.8284
11.85 X 5.56 = 65.8860
209.1382
1/2 104.5691 M²

⑤ 求積表

15.56 X 7.71 = 119.9676
15.56 X 5.14 = 79.9784
11.29 X 1.53 = 17.2757
217.2197
1/2 108.60985 M²



作製者

60年7月25日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和61年7月22日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和8年3月11日 神戸地方方法務局 登記係 提出

各階平面図

家屋番号 277~314

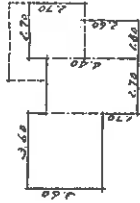
建築物図面 縮尺 1/250

建築物の所在 神戸市垂水区下畑町字真田山277~314

1階平面図



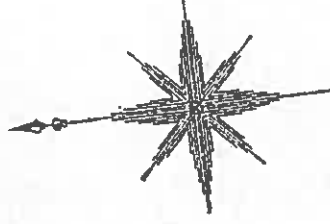
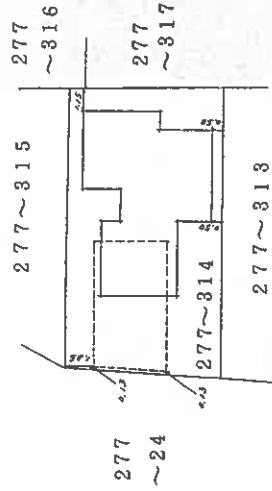
2階平面図



符号1.平面図



1階求積
3.60 x 4.60 = 16.5600
4.60 x 2.70 = 12.4200
3.60 x 2.90 = 10.4400
2.60 x 2.90 = 7.5400
計 = 46.9600
床面積 41㎡22
2階求積
3.60 x 4.60 = 16.5600
4.60 x 2.70 = 12.4200
3.60 x 2.90 = 10.4400
2.60 x 2.90 = 7.5400
計 = 46.9600
床面積 36㎡81
符号1.求積
3.60 x 4.60 x 2.70 x 2.90 = 11.66575
床面積 21㎡16



(凡例)

- 主たる建築物
- 附属建築物(符号1.)

作製者

縮尺 1/250

申請人

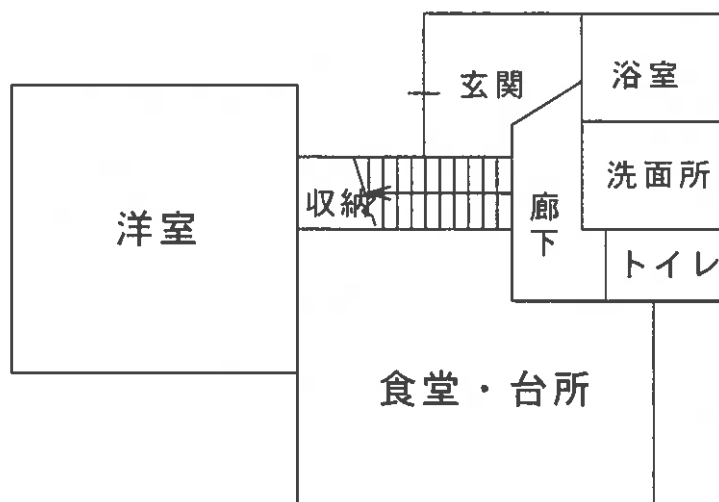
642380

縮小版

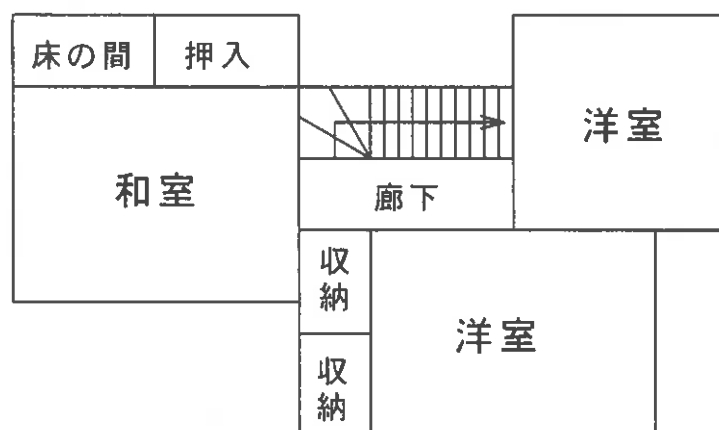
請求番号：7-2

主である建物

1 階



2 階



附属建物

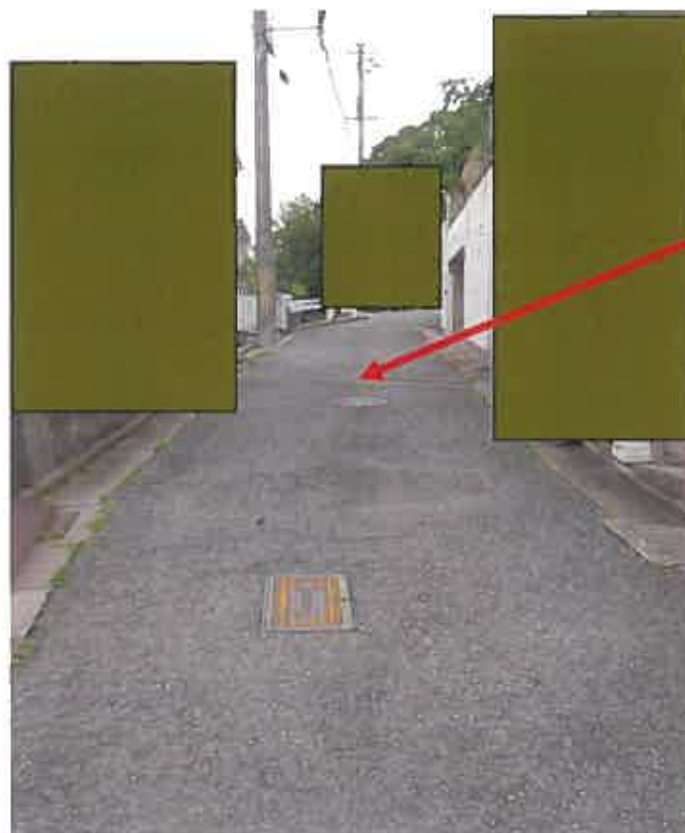


建物間取略図

物件2・3



物件1



現況写真