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。

令和　８年（ケ）第　　５４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１１月２４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, 2	17, 890, 000 14, 312, 000	一括	3, 578, 000	125, 407	31, 199
1	3, 780, 000				
2	14, 110, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市垂水区小束台東

　　地　　番　　８番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．４８平方メートル

２　所　　在　　神戸市垂水区小束台東８番地２８

　　家屋　番号　　８番２８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４７．７３平方メートル
　　２階　　４０．５２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５４号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月１９日
神戸地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　川　口　利　貴

1　不動産の表示
【物件番号１，２】
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１，２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
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。

令和　８年（ケ）第　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市垂水区小束台東

　　地　　番　　８番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．４８平方メートル

２　所　　在　　神戸市垂水区小束台東８番地２８

　　家屋　番号　　８番２８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４７．７３平方メートル
　　２階　　４０．５２平方メートル

令和８年(ケ)第　　５４号
令和８年　５月２８日受理
令和８年 7 月 8 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

令和　８年（ケ）第　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市垂水区小束台東

　　地　　番　　８番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．４８平方メートル

２　所　　在　　神戸市垂水区小束台東８番地２８

　　家屋　番号　　８番２８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４７．７３平方メートル
　　２階　　４０．５２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市垂水区小束台東８番地の２８
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１　）□公衆用道路（物件　　）□　　（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　□その他の者 上記の者が本件土地上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２
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、居宅(空き家)　として使用している。 □「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	
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
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

（関係人の陳述等用）

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　本件建物には３年弱前まで私が住んでいましたが、今は空き家です。 2　本件建物に設置されているソーラーパネルは新築のときからで、代金は建築代金に含まれています。 3　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。 4　本件土地の境界について争いは特にありません。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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　本件建物内部は以下のとおり ①　壁クロスの傷は数か所見られた程度で、大変きれいだった。 ②　２階南側の部屋の天井に茶色いシミが点々と付いていた。 ③　全館空調となっている。 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。

（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６月３日(水) 16:58-17:08	執行官室（電話発信）	債務者兼所有者から聴取調査
令和８年６月４日(木) 16:59-17:05	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６月８日(月)	執行官室	債務者兼所有者住所宛て照会書及び立入調査期日通知書を送付(送付用110円、返信用110円)
令和８年６月９日(火) 11:41-11:47	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和８年６月９日(火) ①14:00-14:02 ②14:05-14:08	執行官室（電話発信）	①債務者兼所有者、②不動産会社担当者から聴取調査
令和８年６月１８日(木) 9:51-10:25	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１８日(木) 11:03-11:09	神戸地方法務局須磨出張所	登記簿謄本交付申請（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８年６月１８日

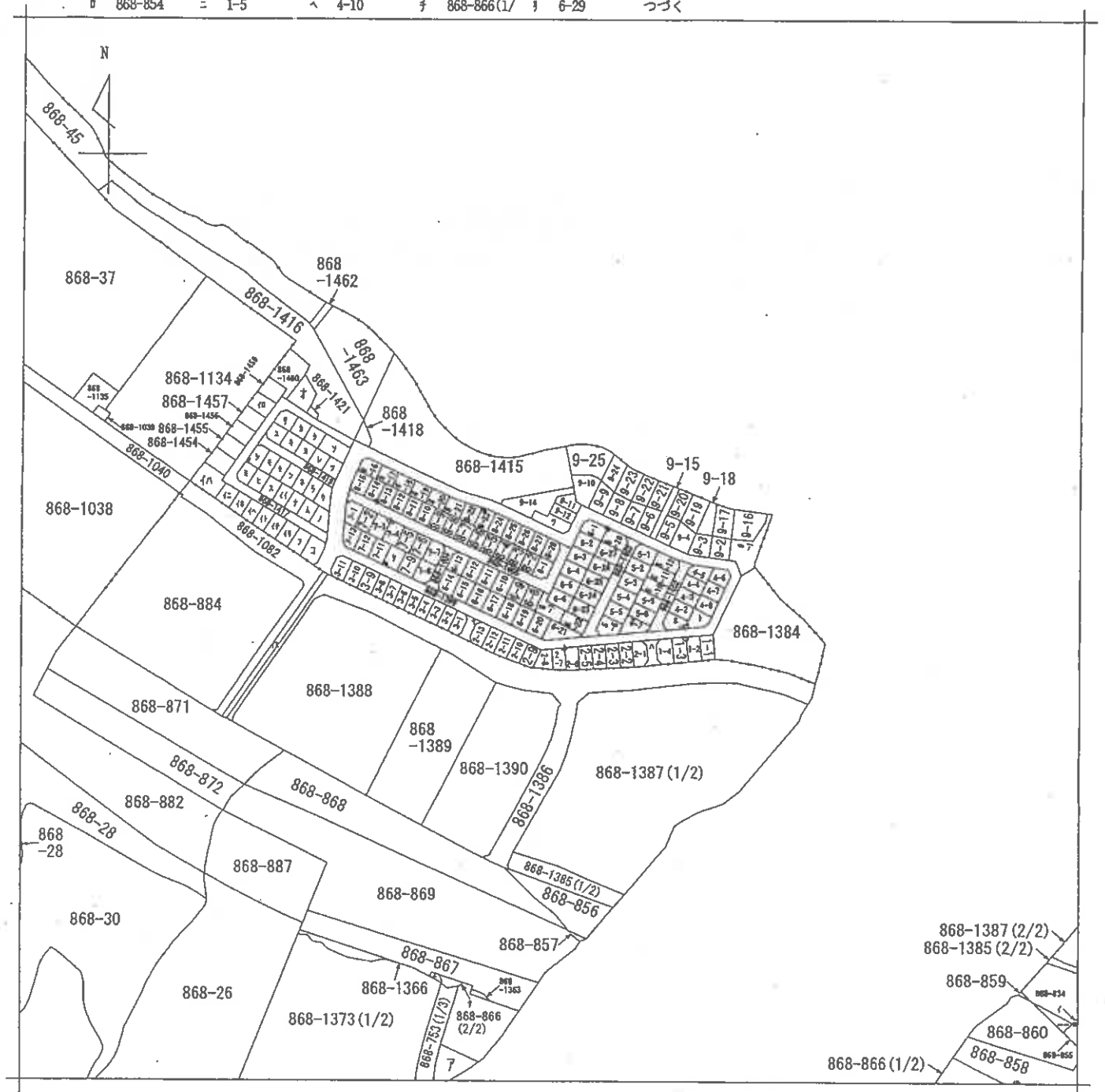
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ａを立ち会わせ、債務者兼所有者から借り受けた鍵により解錠して建物内に立ち入った。

□　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

イ 868-846　ハ 868-1400　ホ 4-1　ト 4-9　ヌ 7-14
ロ 868-854　ニ 1-5　ヘ 4-10　チ 868-866(1/　リ 6-29　つづく





請求部分	所在	神戸市垂水区小束台東				地番	8番28		
出力縮尺	1/2500	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				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

請求番号：28-1
(1/2)

公用

公用

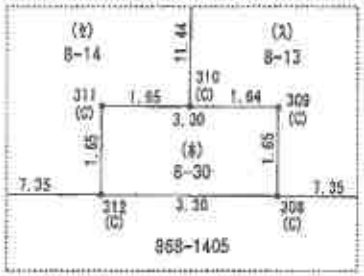
登記年月日：平成31年1月21日

地番	8-1, 8-2～8-30
土地の所在	神戸市垂水区小束台東

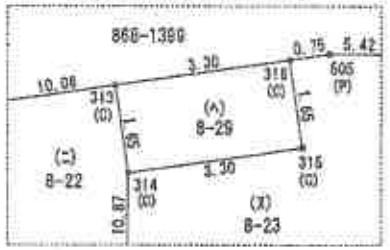
地積測量図

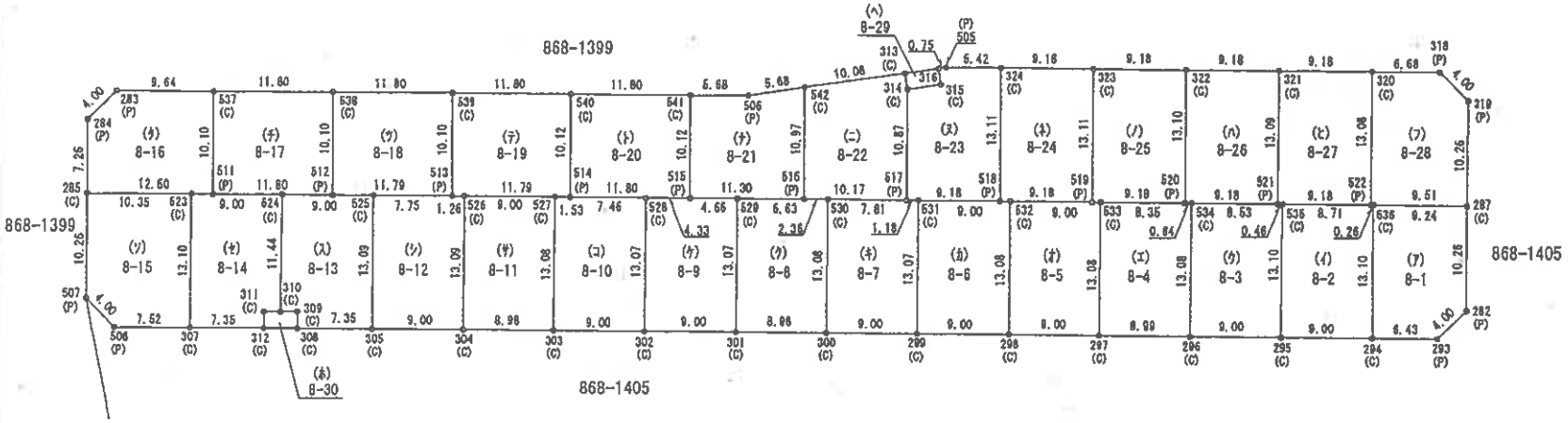
1/4

8-30 部分拡大図 縮尺1/100



8-29 部分拡大図 縮尺1/100





凡例
コンクリート杭・・・(C)
金属プレート・・・(P)

作成者	[redacted] (平成 31 年 1 月 10 日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（ 7 枚目）

請求番号：28-2

(1/4)

公用

登記年月日：平成31年1月21日

地番	8-1, 8-2～8-30
土地の所在	神戸市垂水区小束台東

地積測量図

(3/4)

座標求積表

地番	(ｶ)8-16		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
537	−146980.361	66211.163	837107.733809
283	−146977.312	66202.013	83215.930341
284	−146979.104	66198.434	−575065.796158
285	−146985.999	66196.136	−718294.271736
511	−146989.955	66208.004	373280.726552
		倍面積	244.322808
		面積	122.1614040
		地積	122.16 ㎡

地番	(ｷ)8-17		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
538	−146984.091	66222.360	882479.169360
537	−146980.361	66211.163	−388262.259832
511	−146989.955	66208.004	−882287.861304
512	−146993.687	66219.199	388309.382936
		倍面積	238.431160
		面積	119.2155800
		地積	119.21 ㎡

地番	(ｸ)8-18		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
539	−146987.822	66233.556	882780.834368
538	−146984.091	66222.360	−388394.141400
512	−146993.687	66219.199	−882569.484272
513	−146997.419	66230.393	388441.254945
		倍面積	238.463841
		面積	119.2316205
		地積	119.23 ㎡

地番	(ｹ)8-19		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
540	−146991.552	66244.753	883903.738279
539	−146987.822	66233.556	−388592.273052
513	−146997.419	66230.393	−883712.133799
514	−147001.165	66241.578	388839.338126
		倍面積	238.670554
		面積	119.3352770
		地積	119.33 ㎡

地番	(ｺ)8-20		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
541	−146995.283	66255.949	884318.161303
540	−146991.552	66244.753	−388651.637146
514	−147001.165	66241.578	−884126.341566
515	−147004.899	66252.772	389698.804904
		倍面積	238.977495
		面積	119.4887475
		地積	119.48 ㎡

座標求積表

地番	(ﾅ)8-21		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
542	−146998.040	66266.946	754051.578534
508	−146997.081	66261.347	182652.533879
541	−146995.283	66255.949	−517989.009282
515	−147004.899	66252.772	−673012.776844
516	−147008.460	66263.502	454501.380218
		倍面積	233.586505
		面積	116.8432525
		地積	116.84 ㎡

地番	(ﾆ)8-22		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
313	−146999.738	66276.862	220370.566150
542	−146998.040	66266.946	−577980.303012
516	−147008.460	66263.502	−904298.011794
517	−147011.687	66273.152	470708.013440
314	−147001.365	66276.584	791938.902216
		倍面積	239.167000
		面積	119.5835000
		地積	119.58 ㎡

地番	(ﾇ)8-23		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
324	−147002.139	66286.006	938874.988984
505	−147000.423	66280.859	122155.623137
316	−147000.296	66280.115	−99420.172500
315	−147001.923	66279.837	−70853.145753
314	−147001.365	66276.584	−647124.568176
517	−147011.687	66273.152	−876263.615744
518	−147014.587	66281.864	632859.237472
		倍面積	228.349420
		面積	114.1747100
		地積	114.17 ㎡

地番	(ﾈ)8-24		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
323	−147005.043	66294.716	1017426.006452
324	−147002.139	66286.006	−632633.641284
518	−147014.587	66281.864	−1017227.768808
519	−147017.486	66290.575	632677.247800
		倍面積	240.846180
		面積	120.4230900
		地積	120.42 ㎡

地番	(ﾉ)8-25		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
322	−147007.947	66303.426	1017293.465118
323	−147005.043	66294.716	−632385.295924
519	−147017.486	66290.575	−1017096.292225
520	−147020.386	66299.286	632426.889164
		倍面積	240.766123
		面積	120.3830815
		地積	120.38 ㎡

座標求積表

地番	(ﾊ)8-26		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
321	−147010.851	66312.136	1016299.798338
322	−147007.947	66303.426	−632203.186910
520	−147020.386	66299.286	−1016102.857236
521	−147023.273	66308.001	632246.789535
		倍面積	240.561725
		面積	120.2808625
		地積	120.28 ㎡

地番	(ﾋ)8-27		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
320	−147013.754	66320.846	1015770.977338
321	−147010.851	66312.136	−631225.222584
521	−147023.273	66308.001	−1016573.343316
522	−147026.167	66316.713	631268.791047
		倍面積	240.302483
		面積	120.1512415
		地積	120.15 ㎡

地番	(ﾌ)8-28		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
320	−147013.754	66320.846	−683038.392864
522	−147026.167	66316.713	−1023067.931451
287	−147029.181	66325.734	445775.258214
319	−147019.446	66328.978	883037.664114
318	−147015.668	66327.186	377534.342712
		倍面積	240.960635
		面積	120.4803175
		地積	120.48 ㎡

地番	(ﾍ)8-29		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
316	−147000.296	66280.115	144822.051276
313	−146999.738	66276.862	−70849.965478
314	−147001.365	66276.584	−144814.336040
315	−147001.923	66279.837	70853.145753
		倍面積	10.895510
		面積	5.4477550
		地積	5.44 ㎡

地番	(ﾎ)8-30		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
312	−147004.025	66208.788	−172738.722674
308	−147005.068	66211.917	34628.832591
309	−147003.502	66212.439	172748.253351
311	−147002.459	66209.308	−34627.488084
		倍面積	10.895184
		面積	5.4475920
		地積	5.44 ㎡

合計 3337.4044515

作成者	[redacted] (平成 31 年 1 月 10 日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（8 枚目）

請求番号：28-2

公用

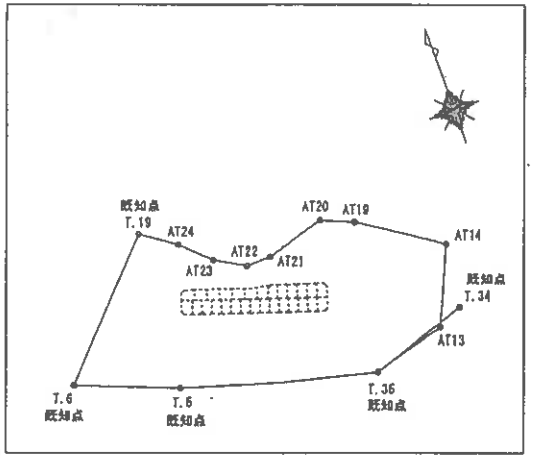
登記年月日：平成31年1月21日

地番	8-1, 8-2～8-30
土地の所在	神戸市垂水区小束台東

地積測量図

(4/4)

トラバー網図　縮尺 1/5000



座標リスト

点名	X座標	Y座標	摘地
T.5	-147061.201	66167.778	金属鋲
T.6	-147025.125	66075.932	金属鋲
T.19	-146913.083	66179.692	プラスチック杭
T.34	-147080.004	66438.415	金属鋲
T.35	-147110.471	66346.456	金属鋲
AT13	-147091.177	66415.339	金属鋲
AT14	-147019.457	66446.896	金属鋲
AT19	-146970.981	66373.233	プラスチック杭
AT20	-146958.422	66343.590	プラスチック杭
AT21	-146974.729	66288.547	プラスチック杭
AT22	-146975.613	66265.061	プラスチック杭
AT23	-146959.835	66237.526	プラスチック杭
AT24	-146934.736	66211.330	プラスチック杭

引照点表

境界点	点間距離	
	T.5	T.35
293	152.520	74.991
282	156.307	75.460
287	161.168	83.889
319	166.520	92.687
318	165.728	96.545
505	128.379	128.115
506	113.430	141.777
283	90.605	196.456
284	87.633	197.908
285	80.371	195.165
507	70.115	191.692
508	67.470	188.123
300	101.802	122.891

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成30年12月13日

作成者	[redacted] (平成 31 年 1 月 10 日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/5000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（9枚目）

請求番号：28-2　(4/4)

公用

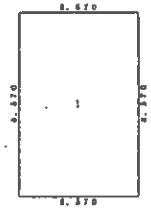
登記年月日：令和2年3月13日

各階平面図

家屋番号	8番28
建物の所在	神戸市垂水区小束台東8番地28

建物図面

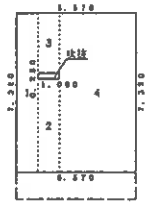
1階



求積表

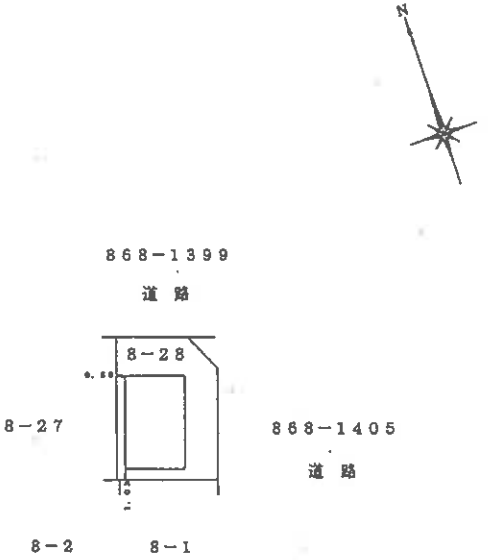
1	8.570	× 5.570	=	47.734900
床面積				47.73㎡

2階



求積表

1	7.320	× 1.035	=	7.576200
2	4.285	× 1.000	=	4.285000
3	2.785	× 1.000	=	2.785000
4	7.320	× 3.535	=	25.876200
合計				40.522400
床面積				40.52㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

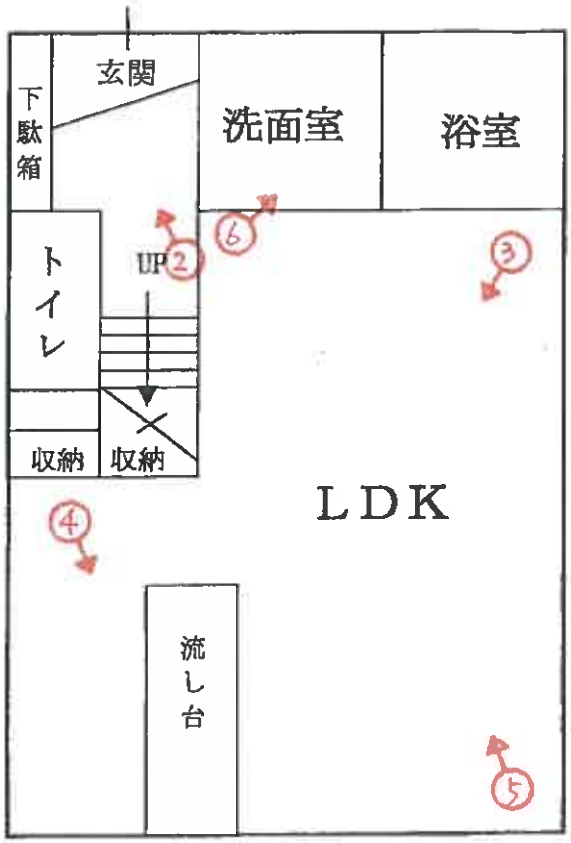
作製者	[redacted] (令和 2 年 3月10日作成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（ /10 枚目）

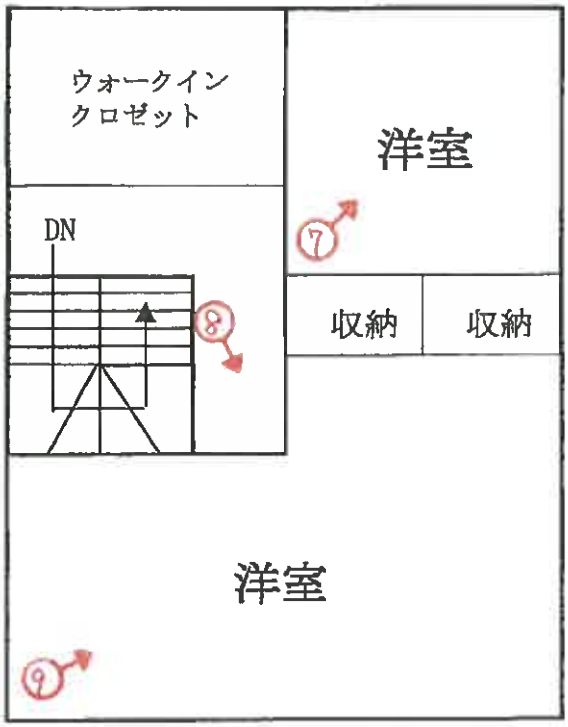
請求番号：28-3

【建物間取略図】

１階



２階



令和8年（ケ）第54号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1

北東方向
から撮影



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 8 年 （ケ） 第 54 号
令和 8 年 6 月 18 日 現地調査
令和 8 年 7 月 8 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

中村　要

第１　評価額

一　括　価　格	
金17,890,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金3,780,000円
物件２（建物）	金14,110,000円

１　一括価格は、物件１・２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２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	
2	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）

位置・交通	神戸市営地下鉄線　学園都市駅の南方　約1.5ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第3種高度地区、地区計画（学園南インターチェンジ北地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　120.48　㎡の　若干不整形地	
接面道路の状況	北側　約6m市道 東側　約6m市道	
土地の利用状況等	物件１は物件２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	特にない	

2　　建物の概況及び利用状況等　　（物件２）

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2年3月10日 新築 経過年数　6 年程度 経済的残存耐用年数　25 年程度
仕　　様	構　造　：　軽量鉄骨造 屋　根　：　瓦葺 外　壁　：　サイディング等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　クロス等 床　　：　フローリング等 設　備　：　全館空調等 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	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。

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）

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	121,000	1.03	120.48	0.90	13,510,000

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-35)

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/㎡)

120,000 × 103/ 100 × 100/ 100 × 100/ 102 ≒ 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 × 100/ 101 × 100/ 101 × 100/ 100 ≒ 100/ 102

イ 個別格差 ： 形状、角地等 (1.03)

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２）

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
2	210,000	88.25	0.65	12,050,000

ウ 現価率

経過年数6年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数31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)}

×(1－観察減価0.2)≒0.65

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	13,510,000	0.60	法定地上権	8,110,000

(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	13,510,000	-8,110,000		1.00	0.70	3,780,000
2	12,050,000	+8,110,000	1.00	1.00	0.70	14,110,000
一括価格（合計）						17,890,000

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-35）

所　　在　：　神戸市垂水区小束台８６８番９６５
価　　格　：　120,000円/㎡
位　　置　：　神戸市営地下鉄線「学園都市」駅より道路距離1.3ｋｍ
価格時点　：　令和８年１月１日
地　　積　：　167㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
接面街路　：　北側幅員6m市道に接面
用途指定等　：　第１種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要　：　中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の新興住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：　8,654,198円
物件２：　7,515,300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　建物間取略図
６　現況写真

以　上

令和　８年（ケ）第　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市垂水区小束台東

　　地　　番　　８番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．４８平方メートル

２　所　　在　　神戸市垂水区小束台東８番地２８

　　家屋　番号　　８番２８

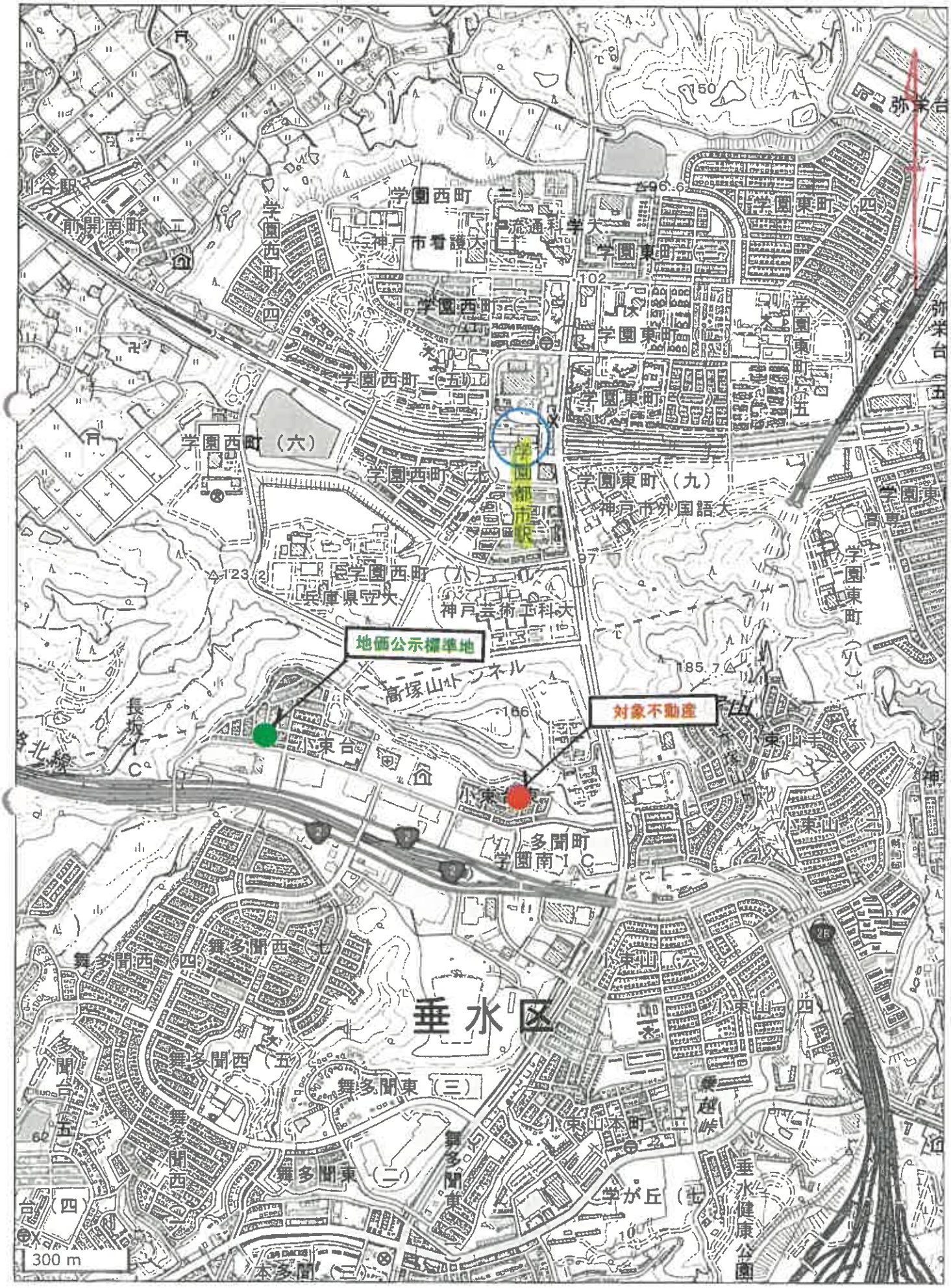
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４７．７３平方メートル
　　２階　　４０．５２平方メートル

地理院地図
GSI Maps

対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図データを基に加筆、作成

公図写



(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	神戸市垂水区小束台東				地番	8番28		
出力縮尺	1/2500	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				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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和8年3月27日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

縮小版

請求番号：19-1

(1/2)

登記年月日：平成31年1月21日

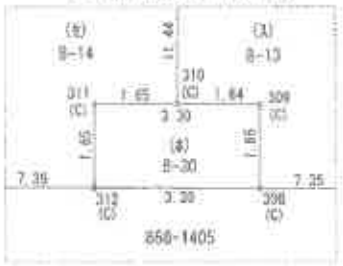
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局垂水出張所管轄）
令和8年3月27日　東京法務局中野出張所

地番	8-1, 8-2～8-30
土地の所在	神戸市垂水区小束台東

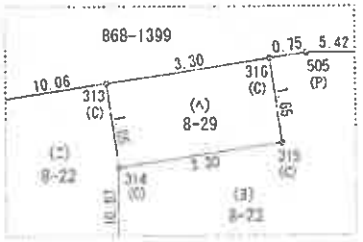
地積測量図

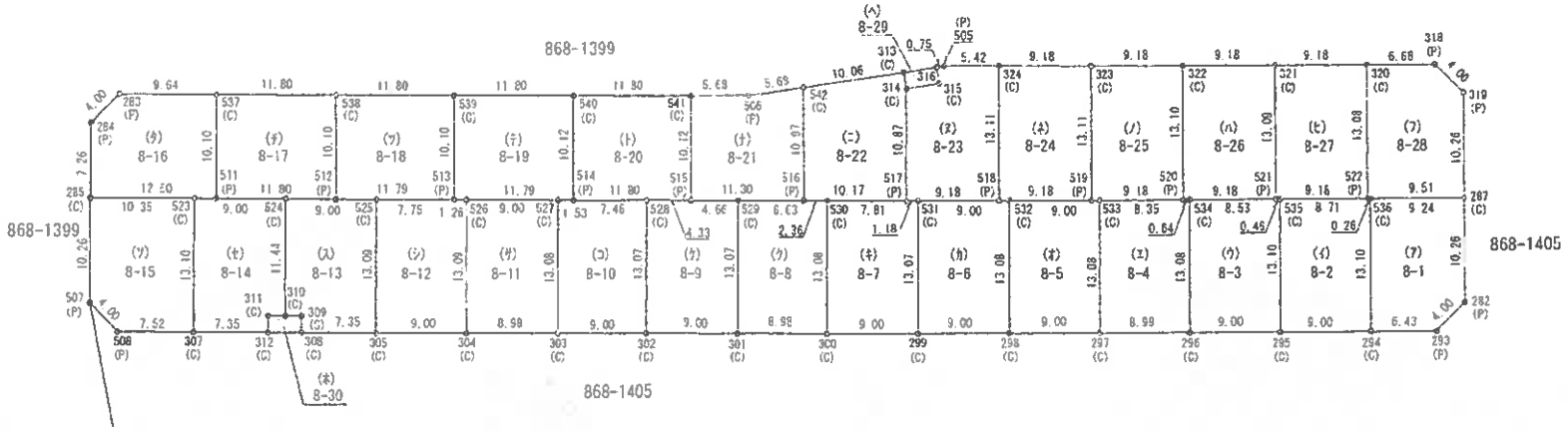
1/4

8-30 部分拡大図 縮尺1/100



8-29 部分拡大図 縮尺1/100





凡例
コンクリート杭・・(C)
金属プレート・・・(P)

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

調査番号：19-2　(1/4)

縮小版

登記年月日：平成31年1月21日

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。
（神戸地方法務局須磨出張所管轄）
令和8年3月27日　東京法務局中野出張所
登記官

地番	8-1, 8-2～8-30
土地の所在	神戸市垂水区小束台東

地積測量図

座標求積表

地番	(ｹ)8-16		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
537	-146980.361	66211.163	837107.733809
283	-146977.312	66202.013	83215.930341
284	-146979.104	66198.434	-575065.796158
285	-146985.999	66196.136	-718294.271736
511	-146989.955	66208.004	373280.726552
		倍面積	244.322808
		面積	122.1614040
		地積	122.16 ㎡

地番	(ﾌ)8-17		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
538	-146984.091	66222.360	882479.169360
537	-146980.361	66211.163	-388262.259832
511	-146989.955	66208.004	-882287.861304
512	-146993.687	66219.199	388309.382936
		倍面積	238.431160
		面積	119.2155800
		地積	119.21 ㎡

地番	(ｺ)8-18		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
539	-146987.822	66233.556	882760.834368
538	-146984.091	66222.360	-388394.141400
512	-146993.687	66219.199	-882569.484272
513	-146997.419	66230.393	388441.254945
		倍面積	238.463641
		面積	119.2318205
		地積	119.23 ㎡

地番	(ｻ)8-19		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
540	-146991.552	66244.753	883903.739279
539	-146987.822	66233.556	-388592.273052
513	-146997.419	66230.393	-883712.133799
514	-147001.165	66241.578	388639.338126
		倍面積	238.670554
		面積	119.3352770
		地積	119.33 ㎡

地番	(ｼ)8-20		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
541	-146995.288	66255.949	884318.151303
540	-146991.552	66244.753	-389651.637146
514	-147001.165	66241.578	-884126.341556
515	-147004.899	66252.772	389698.804904
		倍面積	238.977495
		面積	119.4887475
		地積	119.48 ㎡

地番	(ｽ)8-21		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
542	-146998.040	66266.946	754051.578534
506	-146997.081	66261.347	182682.533679
541	-146995.283	66255.949	-517989.009282
515	-147004.899	66252.772	-873012.776644
516	-147008.460	66263.502	454501.360218
		倍面積	233.686505
		面積	116.8432525
		地積	116.84 ㎡

地番	(ｾ)8-22		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
313	-146999.738	66276.862	220370.566150
542	-146998.040	66266.946	-577980.303012
516	-147008.460	66263.502	-904298.011794
517	-147011.687	66273.152	470208.013440
314	-147001.365	66276.584	791938.902216
		倍面積	239.167000
		面積	119.5835000
		地積	119.58 ㎡

地番	(ｿ)8-23		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
324	-147002.139	66286.006	938874.988984
505	-147000.423	66280.859	122155.623137
316	-147000.296	66280.115	-99420.172500
315	-147001.923	66279.837	-70853.145753
314	-147001.365	66276.584	-647124.566176
517	-147011.687	66273.152	-876263.615744
518	-147014.587	66281.864	632859.237472
		倍面積	228.349420
		面積	114.1747100
		地積	114.17 ㎡

地番	(ﾀ)8-24		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
323	-147005.043	66294.716	1017425.006452
324	-147002.139	66286.006	-632633.641264
518	-147014.587	66281.864	-1017227.766808
519	-147017.486	66290.575	632677.247800
		倍面積	240.846180
		面積	120.4230900
		地積	120.42 ㎡

地番	(ﾁ)8-25		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
322	-147007.947	66303.426	1017293.465118
323	-147005.043	66294.716	-632385.295924
519	-147017.486	66290.575	-1017096.292225
520	-147020.386	66299.286	632428.889154
		倍面積	240.766123
		面積	120.3830615
		地積	120.38 ㎡

地番	(ﾊ)8-26		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
321	-147010.851	66312.136	1016299.796336
322	-147007.947	66303.426	-632203.166910
520	-147020.386	66299.286	-1016102.857236
521	-147023.273	66308.001	632246.789535
		倍面積	240.561725
		面積	120.2808625
		地積	120.28 ㎡

地番	(ﾋ)8-27		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
320	-147013.754	66320.846	1015770.077336
321	-147010.851	66312.136	-631225.222584
521	-147023.273	66308.001	-1015573.343316
522	-147026.167	66316.713	631268.791047
		倍面積	240.302483
		面積	120.1512415
		地積	120.15 ㎡

地番	(ﾌ)8-28		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
320	-147013.754	66320.846	-683038.392954
522	-147026.167	66316.713	-1023067.931451
287	-147029.181	66325.734	445775.258214
319	-147019.446	66328.978	883037.684114
318	-147015.868	66327.186	377534.342712
		倍面積	240.960635
		面積	120.4803175
		地積	120.48 ㎡

地番	(ﾍ)8-29		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
316	-147000.296	66280.115	144822.051275
313	-146999.738	66276.862	-70849.965478
314	-147001.365	66276.584	-144814.336040
315	-147001.923	66279.837	70853.145753
		倍面積	10.895510
		面積	5.4477550
		地積	5.44 ㎡

地番	(ﾎ)8-30		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
312	-147004.025	66208.786	-172738.722674
308	-147005.068	66211.917	34628.832591
309	-147003.502	66212.439	172748.253351
311	-147002.459	66209.308	-34627.468084
		倍面積	10.895184
		面積	5.4475920
		地積	5.44 ㎡

合計　3337.4044515

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/

縮小版

登記年月日：平成31年1月21日

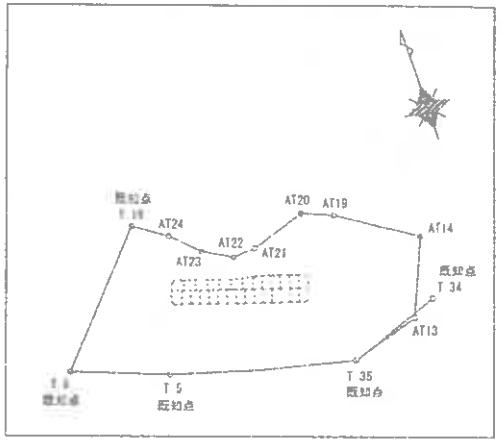
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局須磨出張所管轄）
令和8年3月27日　東京法務局中野出張所
登記官

地番	8-1, 8-2～8-30
土地の所在	神戸市垂水区小束台東

地積測量図

(4/4)

トラバー網図　縮尺 1/5000



座標リスト

点名	X座標	Y座標	標識
T.5	-147061.201	66167.778	金属鋲
T.6	-147025.125	66075.932	金属鋲
T.19	-146913.083	66179.692	プラスチック杭
T.34	-147080.004	66438.415	金属鋲
T.35	-147110.471	66346.456	金属鋲
AT13	-147091.177	66415.339	金属鋲
AT14	-147019.457	66446.886	金属鋲
AT19	-146970.981	66371.233	プラスチック杭
AT20	-146958.422	66343.580	プラスチック杭
AT21	-146974.729	66288.547	プラスチック杭
AT22	-146975.613	66265.061	プラスチック杭
AT23	-146954.835	66237.526	プラスチック杭
AT24	-146934.736	66211.339	プラスチック杭

引照点表

境界点	点間距離	
	T.5	T.35
293	152.520	74.991
282	156.307	75.460
287	161.168	83.889
319	166.520	92.687
318	165.728	96.545
505	128.379	128.115
506	113.430	141.777
283	90.605	196.456
284	87.633	197.908
285	80.371	195.165
507	70.115	191.692
508	67.470	188.123
300	101.602	122.891

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成30年12月13日

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/5000

請求番号：19-2　(4/4)

縮小版

登記年月日：令和2年3月13日

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。

（神戸地方法務局須磨出張所管轄）

令和8年3月27日　東京法務局中野出張所

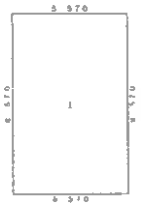
登記官

各階平面図

家屋番号	8番28
建物の所在	神戸市垂水区小束台東8番地28

建物図面

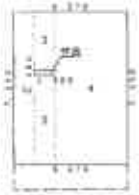
1階



求積表

1	8.570	× 5.570 =	47.734900	
床面積			47.73㎡	

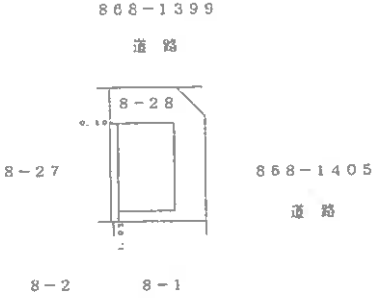
2階



求積表

1	7.320	× 1.035 =	7.576200	
2	4.285	× 1.000 =	4.285000	
3	5.785	× 1.000 =	5.785000	
4	7.320	× 3.535 =	25.876200	
合計			43.522400	
床面積			43.52㎡	





作製者 [redacted]　縮尺 1/250

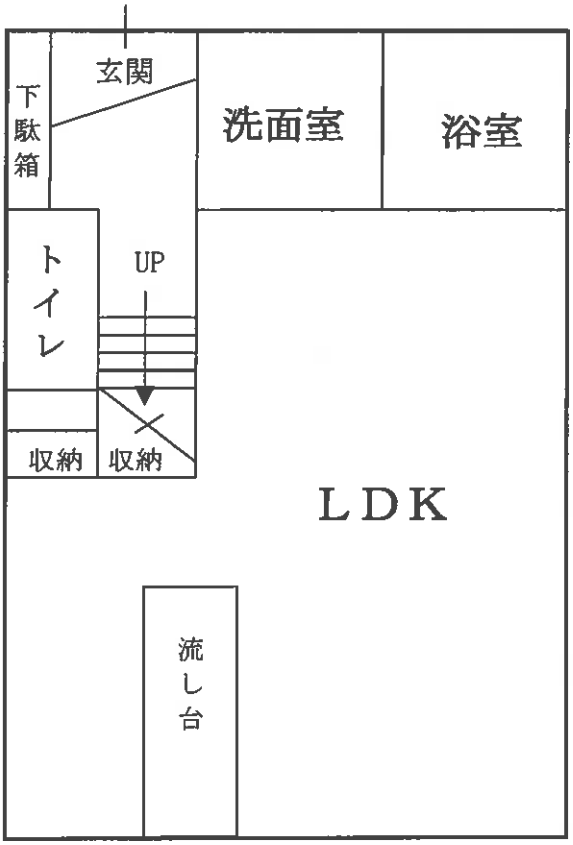
申請人 [redacted]　縮尺 1/500

請求番号：19-3

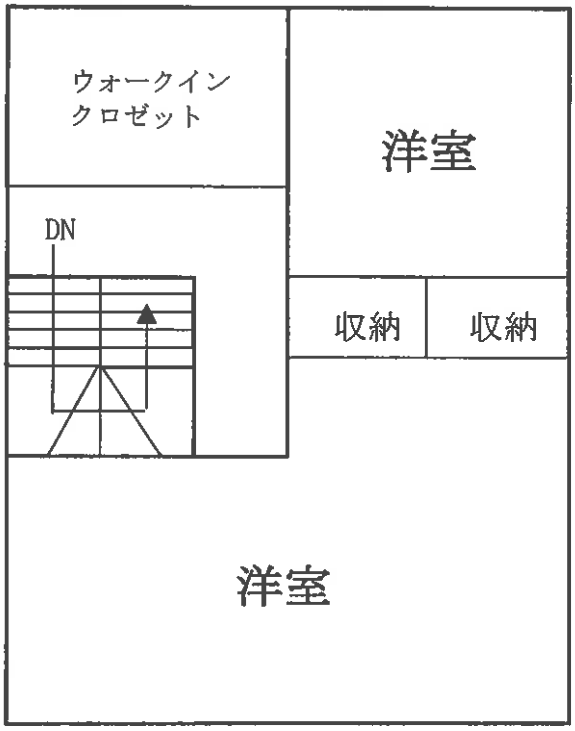
縮小版

【建物間取略図】

１階



２階



令和8年（ケ）第54号

現 況 写 真



