

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 10 月 26 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 24 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 12 月 15 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 10 月 26 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



316

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, 2	960,000 768,000	一括	192,000	38,193	11,098
1	350,000				
2	610,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市垂水区舞子坂三丁目 | |
| | 地 番 | 6 8 9 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 1. 2 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区舞子坂三丁目 6 8 9 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 番 6 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 9. 4 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 9. 4 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 3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, 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2】

賃借権（不明）

範 囲 1階・101号室

賃借人 亡Aの相続人

賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1階・101号室以外の部分を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 | 神戸市垂水区舞子坂三丁目 | | |
| | 地 番 | 6 8 9 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 1 . 2 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区舞子坂三丁目 6 8 9 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 番 6 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 9 . 4 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 9 . 4 0 平方メートル | |



令和8年(ケ)第 30号

令和8年 5月14日受理

令和8年 7月23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 | 神戸市垂水区舞子坂三丁目 |
| | 地 番 | 6 8 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区舞子坂三丁目 6 8 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 番 6 |
| | 種 、 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 4 0 平方メートル
2 階 5 9. 4 0 平方メートル |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市垂水区舞子坂3丁目1番20号 舞子坂文化	
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、共同住宅(空室)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

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約					
2	☐ 全部 ☒ 101号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30.3.8 以前※	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 (不明)	☐ 月 ☐ 年 (不明) 円	※債務者兼所有者が取得したときにはすでに賃借していたとの陳述がある。 Aは死亡し空家状態
	自 不明 至 不明		☐ 敷 ☐ 保 (不明) 円					
2	☐ 全部 ☒ 102号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
2	☐ 全部 ☒ 201号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
2	☐ 全部 ☒ 202号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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
■債務者兼所有者代表者	1 本件建物には101号室に賃借人が一人いますが、あとの3部屋は空き室です。 2 賃借人は当社が購入する前から賃借していて、契約書については前所有者から引き継いだものがあると思います。 3 賃借人からの賃料は現在滞納が続いています。 4 賃借人が死亡しているとのことですが、詳しいことは、よく分かりません。不動産屋に聞いてみます。
■占有者Aの友人	1 私は占有者の友人で近所に住んでいます。去年の3月に訪問したとき倒れていたのを救急車を呼びました。ですが、その後のことは親族でないので分かりません。
■垂水消防署舞子出張所担当者	1 令和7年3月16日に救急通報がありましたので、101号室の住人を病院に搬送しました。すでに死亡していたものではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 地積測量図及び建物図面によると本件土地の西側に目的外土地689番1があるが、公図にはなく現況においても鉋や杭がないため判然としない。
- 3 コンクリートの地面や建物の外壁にクラックがあり、部屋の内部の床にも傾きが複数感じられた。
- 4 雨漏りのシミも複数見られた。
- 5 101号室について、Aが賃借しているということであるが、Aの友人が令和7年3月頃に倒れていたのを発見し救急搬送してもらったとの陳述があったことから区役所に住民票を請求したところ死亡していた。債務者兼所有者によると賃料の滞納があることは認識し、契約書は不動産屋のところにありと言うので提出を求めたが提出はなかった。そのため、占有開始時が不明であるが、債務者兼所有者は購入前からの賃借人であると陳述し、動産類を残置したまま居住者はおらず空き家の状態であると認められる。また、相続人の有無、所在は確認できなかった。
- 6 2階に上がる鉄製の外階段は錆が多く外れかけている段もあった。2階の廊下部分は外への傾きが通常以上にあるようにみえた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

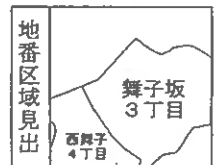
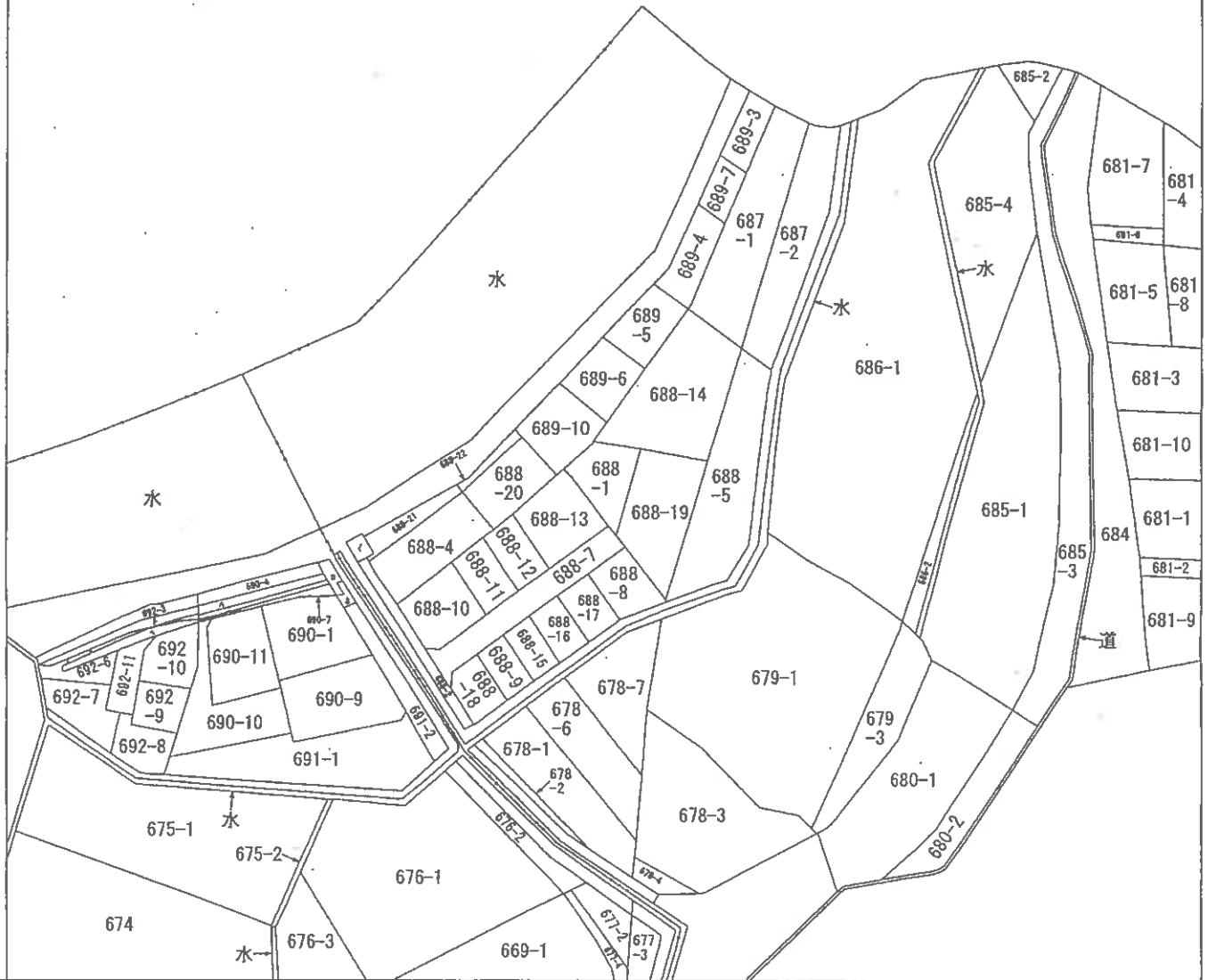
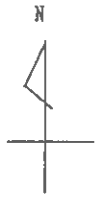
(5 枚目)

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20日(水) 11:13-11:19	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和8年5月21日(木) 10:51-10:54	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26日(火) 17:42-17:51	執行官室(電話発信)	債務者兼所有者代表者から聴取調査
令和8年5月27日(水) 12:39-12:42	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101号室に投函(返信用110円のちに回収)
令和8年5月29日(金) 18:32-18:37	執行官室(電話発信)	仲介不動産業者から聴取調査
令和8年6月9日(火) 9:46-10:48	物件所在地	物件立入調査、債務者兼所有者代表者から聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和8年6月16日(火)	執行官室	神戸市にAの住民票請求(送付用110円、返信用110円)
令和8年7月15日(水) 15:45-15:53	執行官室(電話発信)	垂水消防署舞子出張所担当者から聴取調査
(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)

イ 688-3 ハ 690-5 ホ 690-8 ト 692-4
ロ 690-2 ニ 690-6 ヘ 692 チ 692-5



請求部	所在	神戸市垂水区舞子坂三丁目				地番	689番6		
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	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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

舞子坂、丁

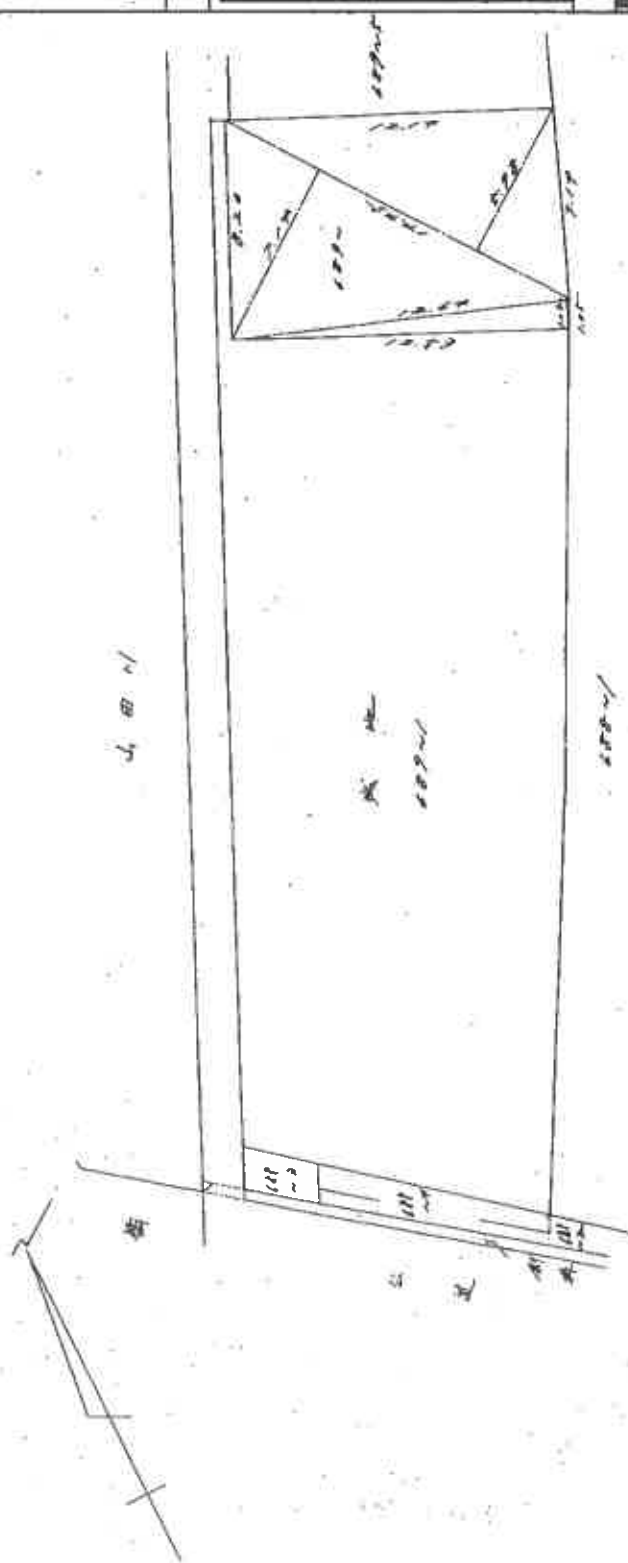
土地——地積——測所——量在——~~図図~~

45, 12, 8

昭和四五年九月九日

作者

申請人



人 物 志

(四 五 五)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(五) 应用金全型金十折照照家授十折(五)

272837

1		尺
---	---	---

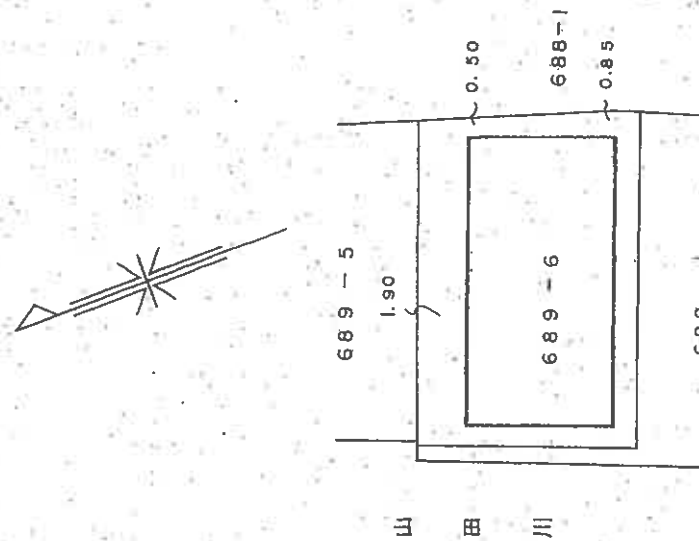
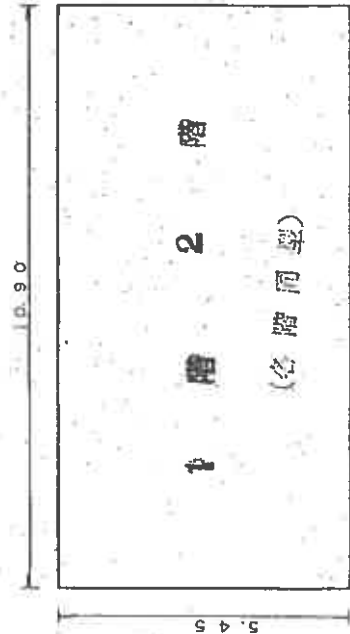
(♂ 枚目)

登記年月日：昭和46年1月6日

46.1.6

建築物平面図

家屋番号	689-6
建築物の所在	神戸市垂水区舞子町字根坂台番地800之6 舞子坂丁目



面積計算表

$$5.45 \times 10.90 = 59.4050 \text{ m}^2$$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

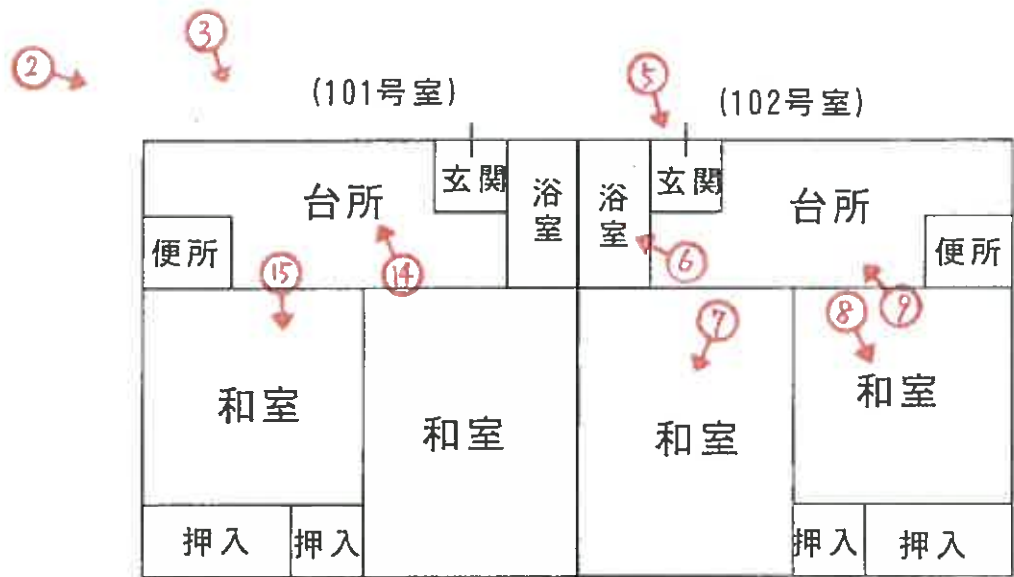
(中略)

(単位M)

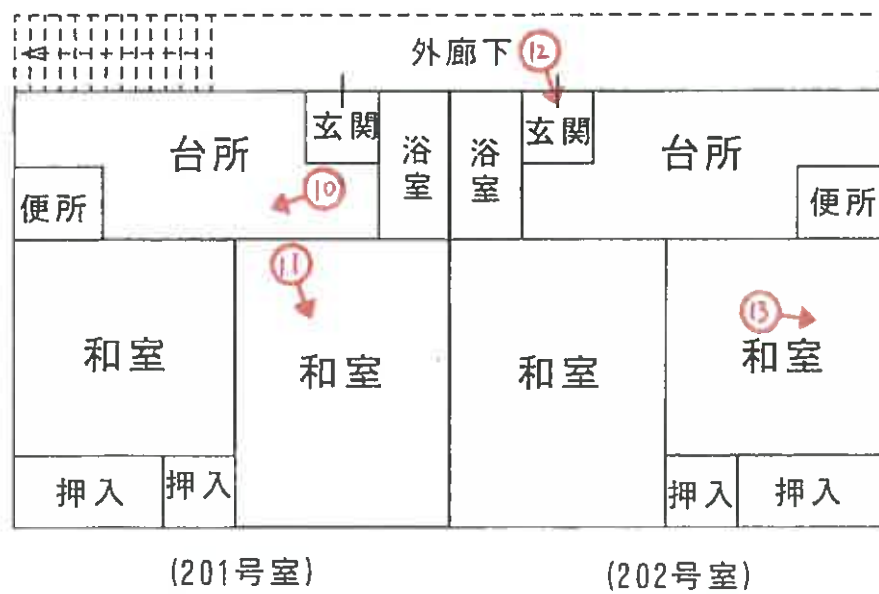
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

679596

縮尺	1/100	1/200
----	-------	-------



1 階



2 階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取略図



1

西方向から
撮影



2



3

(// 枚目)



4



5



6

(12 枚目)



7



8



9



10



11



12

(14 枚目)



13



14



15

(15 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 30 号
令和 8 年 6 月 9 日 現地調査
令和 8 年 7 月 21 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960,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金350,000円
物件2(建物)	金610,000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 (物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 線 舞子駅の北方 約1.6km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	河川、住宅等がみられる	
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2種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区 域、河川保全区域
画 地 条 件	登記記載数量101.23㎡の概ね長方形地、境界は判然としな かった。	
接面道路の状況	西側 約1.5～1.6m道路 (建築基準法の道路では無い)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地とみられる。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	神戸市給配工水管理図によると、本管は物件 南西端前辺りまでであり、その本管から物件 や北方周辺家屋へ共用・分岐する給水管が来 ている あり(物件2建物はL P ガス使用とのこと) 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	・ 上述のとおり道路は建築基準法上の道路では無いのでご注 意。建替え等建築の可否については担当行政の判断を要す る。 ・ 河川傍で、兵庫県ハザードマップによれば家屋倒壊等氾濫 区域にある。	

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） 昭和46年1月9日 新築 経過年数 56 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 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : ボード等 床 : タタミ等 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： 共同住宅 間 取 り： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	やや劣る
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。 ・全体的にかなり老朽劣化している。外壁のひび割れ、外階段の錆び劣化、雨漏りとおぼしきシミ等が見られ、床の傾きが感じられる箇所があった。 ・所有者会社代表者によると、物件建物はLPガスの使用とのこと。 ・古い時期のものであること等のため、建築確認について本件物件のものと特定は出来なかった。

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)

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	55,300	0.40	101.23	0.80	1,790,000

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-31)

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/㎡)
 $80,500 \times 99/100 \times 100/103 \times 100/140 \approx 55,300$

◇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
 $100/117 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/140$

イ 個別格差 : 建築基準法上の道路と接していない等 (0.40)

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	150,000	118.80	0.01	180,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了していること等を考量し、現価率を1%と査定

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	1,790,000	0.60	法定地上権	1,070,000

(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	1,790,000	-1,070,000		0.70	0.70	350,000
2	180,000	+1,070,000	1.00	0.70	0.70	610,000
一 括 価 格 (合 計)						960,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物の老朽劣化が著しい、道路について建築基準法上の道路では無いこと等

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-31)
所 在 : 神戸市垂水区舞子坂3丁目566番5
「舞子坂3-12-7」
価 格 : 80,500円/㎡
位 置 : JR線「舞子」駅より道路距離1.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4m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150%)
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅が建ち並ぶ緩傾斜地の住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 5,830,848円
物件2 : 1,756,300円

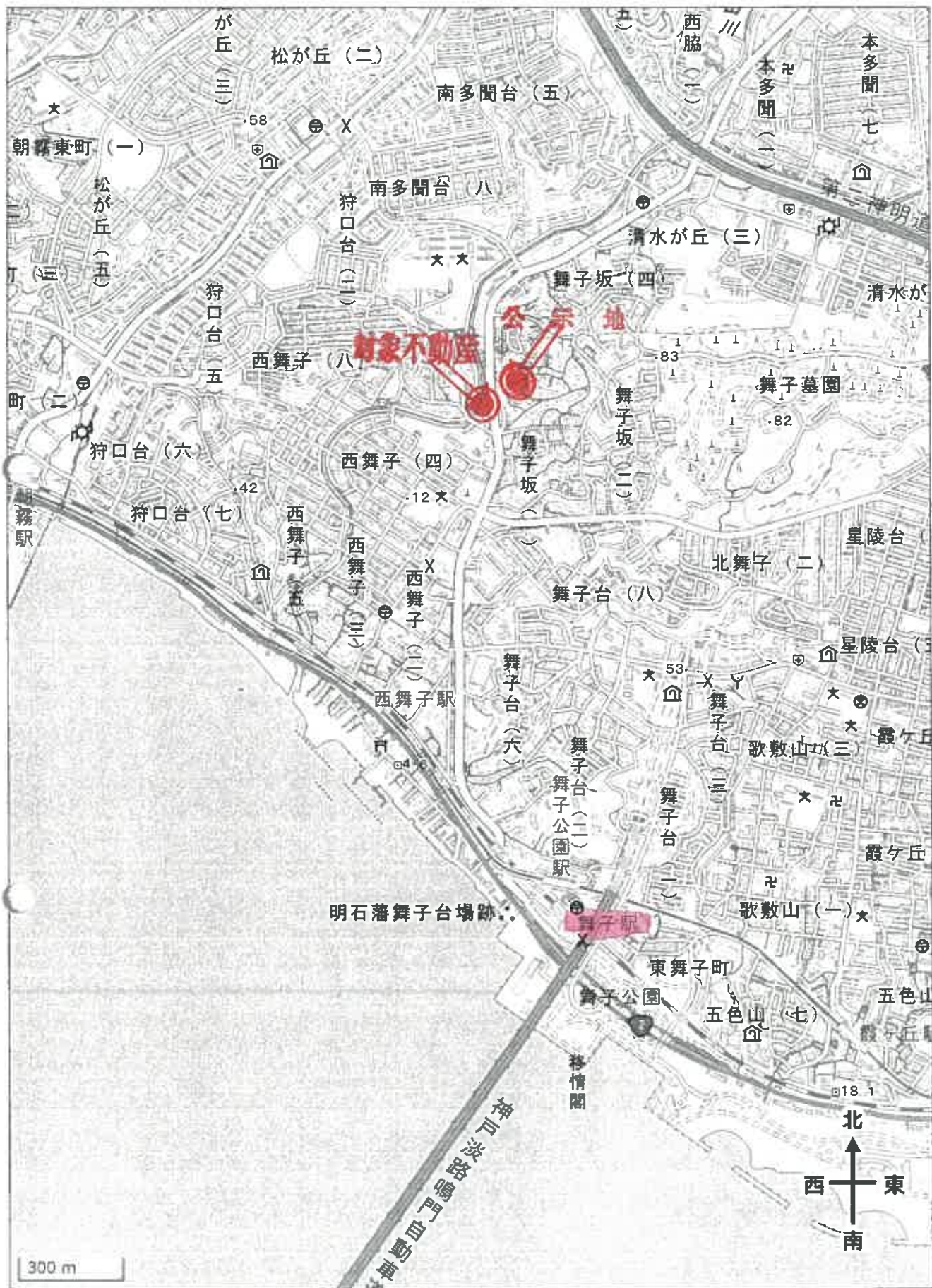
第7 附属資料

- 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

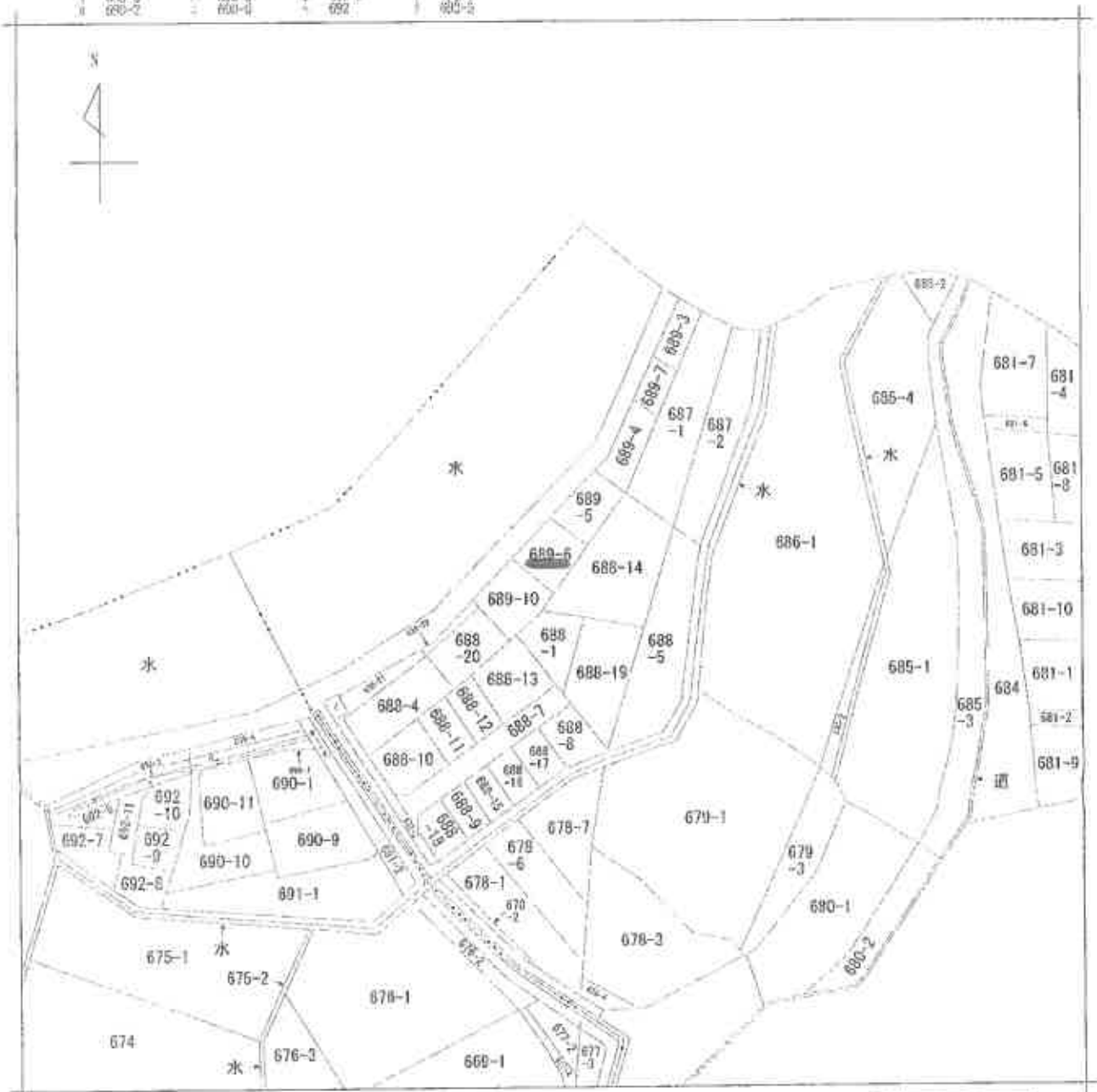
以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市垂水区舞子坂三丁目 | |
| | 地 番 | 6 8 9 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 1 . 2 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区舞子坂三丁目 6 8 9 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 番 6 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 9 . 4 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 9 . 4 0 平方メートル |



688-3 690-3 690-8 689-1
690-2 690-4 692 689-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした下地係登記所定の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして提出される。CV-5の図面は、土地の位置及び形状の概要を記載した図面です。



所 在	神戸市垂水区舞子坂三丁目				地 番	689番6		
出 力 縮 尺	縮尺不明	特 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分 割	地図に準ずる図面		補 記 項	旧土地台帳附設地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原簿)			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。

(神戸地方支務局領出係所管轄)

令和8年3月4日

大阪法務局大王寺出張所

登記官

請求番号: 13-4

(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：昭和45年12月8日

これは図面に記載せられた区画を説明した地図である。

(持戶地方法務局須開出證明書)

和星の計の式を

大阪印刷局天竺寺出張所

解法二

前 689--1' 後·新

地 番

1-689

神戶市並水運部より資料提供

舞子坂多丁圖

7 E 11

此
後

1288

12859

松葉

288

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

(附 錄 四)

平
渠

1.

(日) 本 土 家 庭 樹 立 名 義 用 紙 (紙)

272837

縮小版

請求番号: 13-5

登記年月日：昭和46年1月6日

これは図面に記録されている内容を証明した写画である。

(神戸地方建設局調査課作成)

昭和46年1月4日

大塚建設株式会社

登記簿

図面番号 13-6

46.1.6

建築物平面図

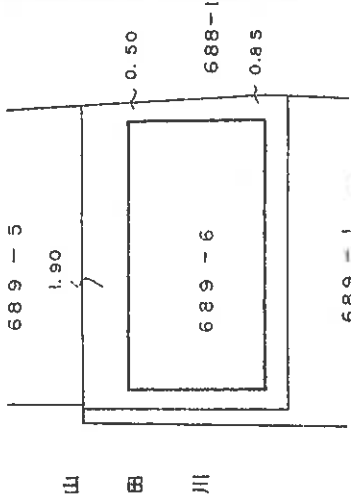
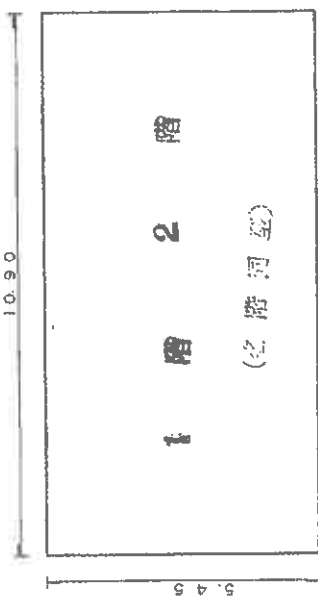
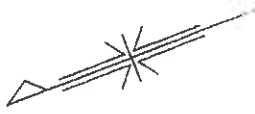
家屋番号	689-6
建物の所在	神戸市垂水区舞子町字柳坂の後889-6 舞子坂5丁目

昭和46年	6月	6日
作製年	月	日

作製者



申請人



面積計算表

$$5.45 \times 10.90 = 59.4050 \text{ m}^2$$

(日積延15)

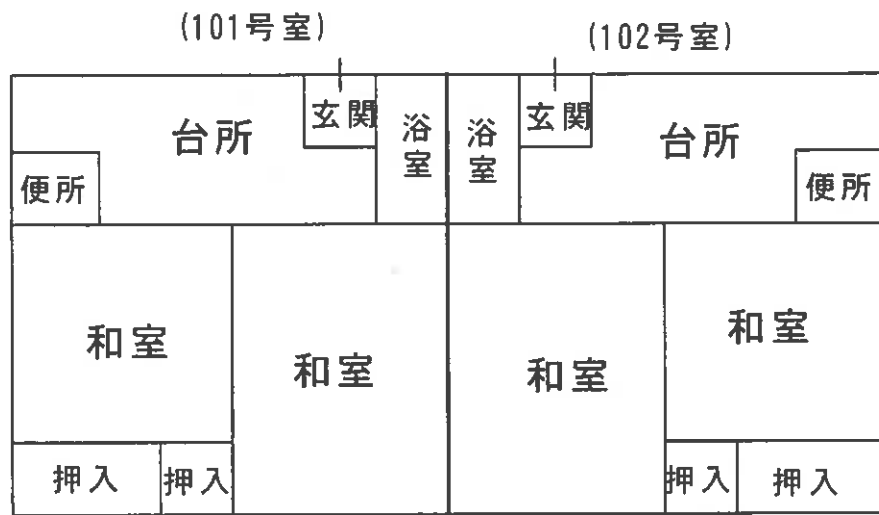
(単位㎡)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 679596

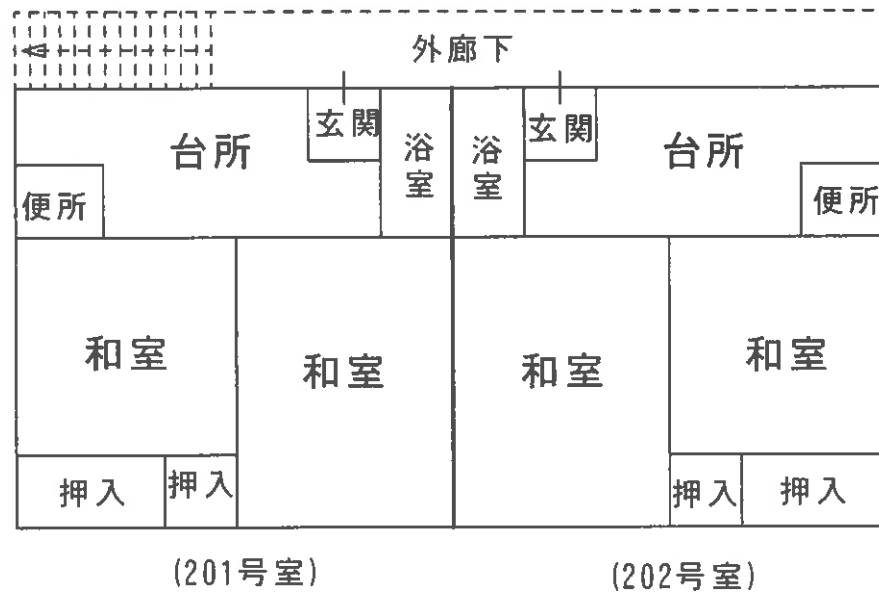
縮尺	1/100	1/200
----	-------	-------

縮小版

1 階



2 階



建物間取略図



現況写真