

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 平 田 尚 歳

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。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市西区竜が岡一丁目 | |
| | 地 番 | 18番24 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 100.56平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区竜が岡一丁目18番地24 | |
| | 家屋 番号 | 18番24の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.02平方メートル |
| | | 2階 | 40.57平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月11日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 平 田 尚 歳

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番18番7)を通行のため利用している。

《 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 | 神戸市西区竜が岡一丁目 | |
| | 地 番 | 18番24 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 100.56平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区竜が岡一丁目18番地24 | |
| | 家屋 番号 | 18番24の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.02平方メートル |
| | | 2階 | 40.57平方メートル |

令和8年(ケ)第30019号

令和8年6月25日受理

令和8年7月28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 | 神戸市西区竜が岡一丁目 | |
| | 地 番 | 18番24 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 100.56平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区竜が岡一丁目18番地24 | |
| | 家屋 番号 | 18番24の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.02平方メートル |
| | | 2階 | 40.57平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神戸市西区竜が岡1丁目18番地の24			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本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（ ） 上記の者が本件建物を住居として利用し、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（3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について、物件2建物の入口付近に債務者兼所有者の姓が表示された表札があり、神戸市水道局からのご使用のお知らせ、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 2 (1) 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。
(2) 物件2建物の状況は、動産類が室内に多く、詳細には確認できなかったが、特段損傷は確認できなかった。なお、関係人の陳述によれば、中古で購入した際にリフォームされた状態だったとのこと。
- 3 物件1土地から公道に至るためには、開発業者名義のままとなっている18番7の土地を使用しなければならない。

(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
■ A (債務者兼所有者の 知人、占有補助者)	1 債務者兼所有者と居住しています。 2 債務者兼所有者は室内ではタバコは吸いません。 3 室内に小型犬1匹がいます。 4 水回り等日常生活をする上で不都合なことはありません。 5 2年度前にひょうが降ってきたことがあり、雨どいに穴が開いてしまい、修理はしていません。 6 過去に事件又は事故はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月29日(月) 13:25-13:45	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函 (110円切手添付返信用封筒同封)
R8年6月30日(火) 15:45-16:00	神戸地方法務局 明石支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年7月8日(水) 13:45-14:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年7月8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 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



地番区域見出
竜が岡上新地
3丁目1丁目
竜が岡1丁目
A 上新地3丁目

請求部	所在	神戸市西区竜が岡一丁目				地番	18番24			
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)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和62年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

前 18-7 後新18-7、18-30
地 番 18番18～18番30
地 積 測 量 図 (1/3)

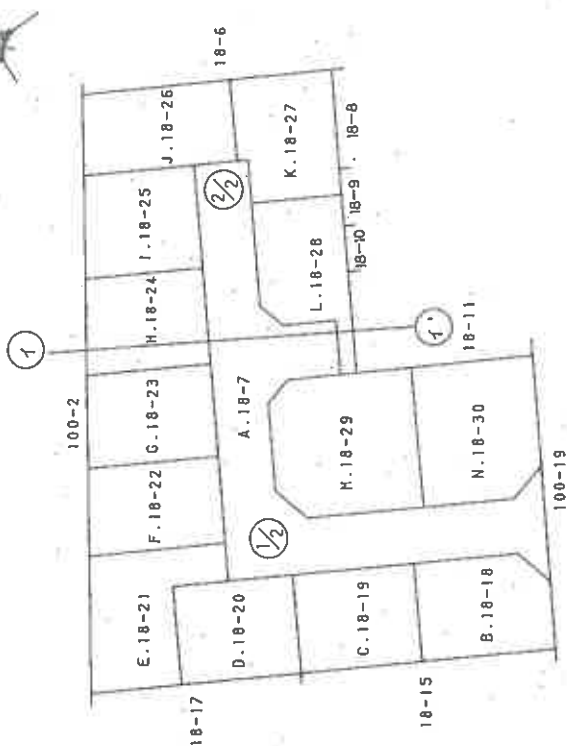
H12.5.29

座標値表

点 名	X座標	Y座標	備 考
1	106.313	99.686	コンクリート杭
P2	103.219	104.989	新築基礎プレート
A8	104.263	108.846	新築基礎プレート
P4	112.594	113.606	新築基礎プレート
K72	117.050	105.811	新築基礎プレート
K74	126.761	111.350	新築基礎プレート
P5	122.294	119.149	新築基礎プレート
K3	136.466	116.901	新築基礎プレート
S4	126.907	111.434	コンクリート杭
P6	131.997	124.694	新築基礎プレート
62	143.845	121.121	コンクリート杭
K90	136.841	131.494	新築基礎プレート
P12	125.774	125.158	新築基礎プレート
A37	127.530	122.141	新築基礎プレート
P13	121.727	132.144	新築基礎プレート
K92	132.317	138.199	新築基礎プレート
194	136.014	132.719	コンクリート杭
P14	117.489	139.450	新築基礎プレート
K94	127.573	145.217	新築基礎プレート
105	128.757	143.466	コンクリート杭
193	131.305	139.698	新築基礎プレート
P15	113.028	147.140	新築基礎プレート
K96	122.580	152.604	新築基礎プレート
121	121.198	154.648	コンクリート杭
K98	117.297	160.425	新築基礎プレート
A47	108.305	155.280	新築基礎プレート
177	113.200	166.493	コンクリート杭
K88	101.206	159.683	新築基礎プレート
P11	104.835	153.298	新築基礎プレート
205	92.894	154.963	コンクリート杭
208	98.626	145.996	コンクリート杭
K112	98.626	145.142	新築基礎プレート
P10	105.972	149.349	新築基礎プレート
A46	103.958	152.803	新築基礎プレート
49	106.850	130.927	コンクリート杭
A42	108.146	131.661	新築基礎プレート
A43	105.637	135.984	新築基礎プレート
A44	109.982	138.459	新築基礎プレート
A45	110.714	141.178	新築基礎プレート
214	102.168	138.961	コンクリート杭
A39	119.256	126.447	新築基礎プレート
A40	115.235	133.376	新築基礎プレート
A41	112.503	134.115	新築基礎プレート
K133	102.548	128.488	新築基礎プレート
K134	108.906	117.274	新築基礎プレート
A38	118.216	122.586	新築基礎プレート
31	92.761	122.937	コンクリート杭
P1	97.843	114.191	新築基礎プレート
A9	101.704	113.166	新築基礎プレート
26	98.421	113.196	新築基礎プレート
15	99.266	111.783	新築基礎プレート

土地所在図

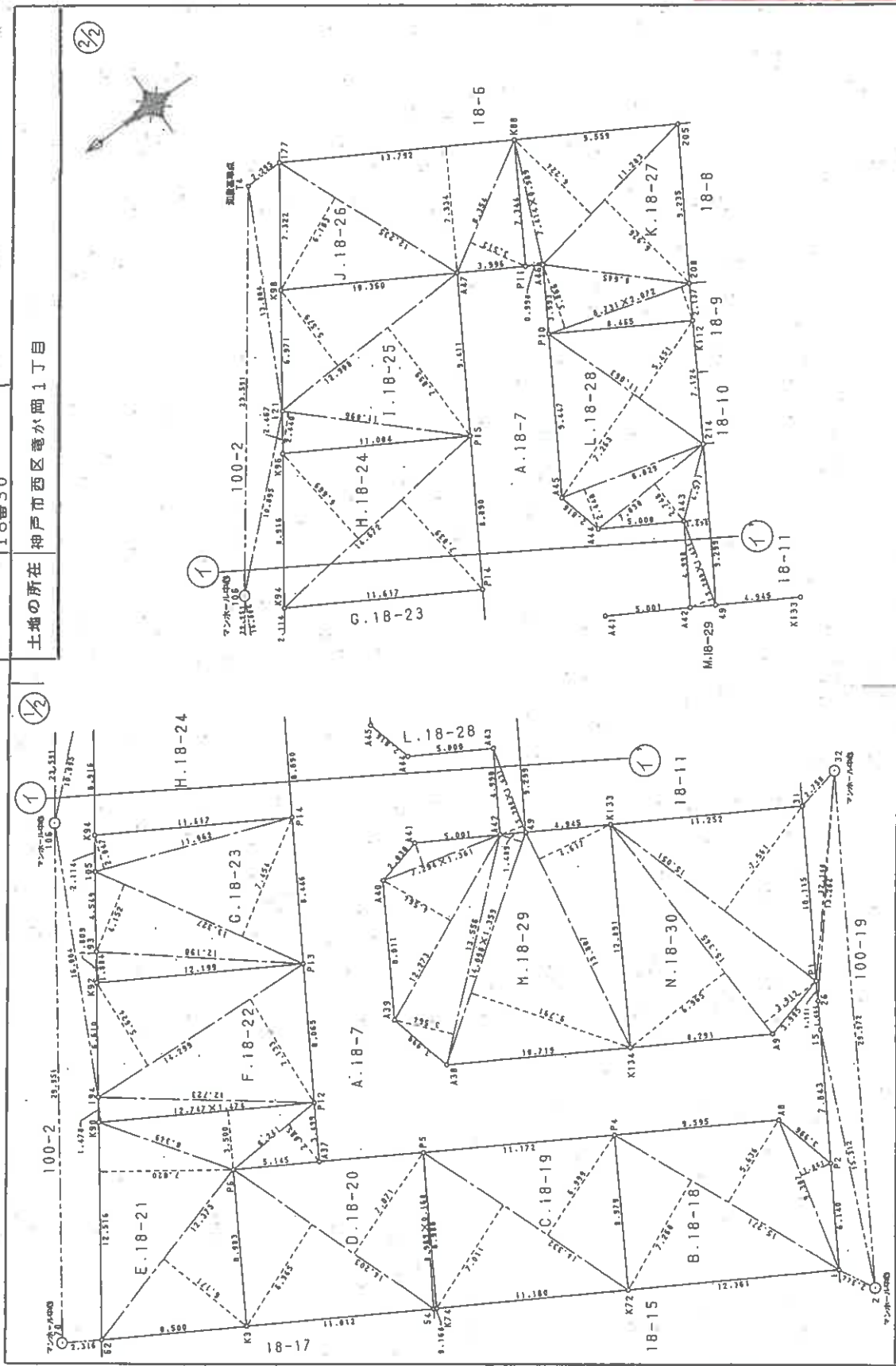
縮尺= 1/500



登記年月日：平成12年5月29日

地積測量図 (2/3)

地番	18番18～ 18番30
土地の所在	神戸市西区竜が岡1丁目



作製者	申請人	縮尺
		1/250

(420991)

420991

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図 (3/3)

地番 18番18~
18番30

土地の所在 神戸市西区竜が岡1丁目

求積表

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	15.271	7.268	110.989628
ロ	15.271	5.636	86.067356
ハ	9.387	1.861	17.469207
ニ			214.526191
ホ			107.2530955
ヘ			107.26
合計			107.26
面積			107.26
地積			107.26

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	14.332	7.011	100.481652
ロ	14.332	6.999	100.309668
ハ			200.791320
ニ			100.395600
ホ			100.39
ヘ			100.39
合計			100.39
面積			100.39
地積			100.39

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	14.203	6.965	98.923895
ロ	14.203	7.071	100.429413
ハ	8.989	0.168	1.510152
ニ			200.863460
ホ			100.4317300
ヘ			100.43
合計			100.43
面積			100.43
地積			100.43

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	12.375	6.171	76.366125
ロ	12.516	7.820	97.875120
ハ	12.747	3.500	44.614500
ニ	6.241	2.885	18.005285
ホ			236.861030
ヘ			118.4305150
合計			118.43
面積			118.43
地積			118.43

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	12.747	1.474	18.789078
ロ	14.299	7.133	101.994767
ハ	14.299	5.624	80.417576
ニ			201.201421
ホ			100.6007105
ヘ			100.60
合計			100.60
面積			100.60
地積			100.60

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	12.199	1.804	22.006996
ロ	13.327	4.152	55.333704
ハ	13.327	7.454	99.339458
ニ	11.962	2.047	24.486214
ホ			201.166372
ヘ			100.5831860
合計			100.58
面積			100.58
地積			100.58

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	14.672	7.039	103.276208
ロ	14.672	5.689	97.847368
ハ			201.123776
ニ			100.5818880
ホ			100.56
ヘ			100.56
合計			100.56
面積			100.56
地積			100.56

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	11.096	2.440	27.074240
ロ	12.908	7.899	101.960292
ハ	12.908	5.579	72.013732
ニ			201.048264
ホ			100.5241320
ヘ			100.52
合計			100.52
面積			100.52
地積			100.52

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	12.235	6.183	75.849005
ロ	13.792	7.334	101.150528
ハ	8.354	3.513	29.347602
ニ			206.147135
ホ			103.0735675
ヘ			103.07
合計			103.07
面積			103.07
地積			103.07

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	7.414	0.989	7.332446
ロ	11.283	6.224	70.225392
ハ	11.283	6.926	78.146058
ニ	8.731	3.866	33.754046
ホ	8.731	2.072	18.090632
ヘ			207.548574
合計			103.7742870
面積			103.77
地積			103.77

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	11.063	5.451	60.304413
ロ	11.063	7.263	80.350569
ハ	8.829	2.448	21.613392
ニ	7.830	2.748	21.516840
ホ	9.299	1.498	13.929902
ヘ	5.200	1.431	7.441200
合計			205.156316
面積			102.5781580
地積			102.57

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	7.294	1.361	9.927134
ロ	12.273	4.564	56.013372
ハ	13.556	3.564	48.313584
ニ	14.098	1.359	19.159182
ホ	14.098	9.791	138.033518
ヘ	13.807	4.617	63.746919
合計			335.194309
面積			167.5971545
地積			167.59

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ	15.345	6.965	106.877925
ロ	15.345	3.912	60.029640
ハ	15.051	7.561	113.800611
ニ			280.708176
ホ			140.3540880
ヘ			140.35
合計			140.35
面積			140.35
地積			140.35

地番	底辺	高さ	積
符号			
イ		公算	1813.95
ロ		公算	1446.1881720
ハ		公算	367.7818280
ニ		公算	367.78
ホ		公算	367.78
ヘ		公算	367.78
合計			367.78
面積			367.78
地積			367.78

本表求積計算は記載の座標値の解析結果による

作製者

申請人

縮尺 1/

(封印欄)

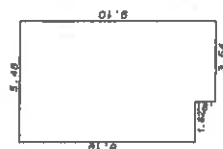
A20992

各階平面図 建物図面図

家屋番号 18-24-2

建物の所在 神戸市西区竜が岡一丁目18番地24

本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである



1 階 面積計算表		
1.82 x	8.19 =	14.9058
3.64 x	9.10 =	33.1240
床面積		48.0298
		48.02 m ²

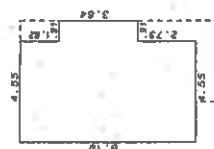
道路 100-2



18-23

18-25

道路 18-7



2 階 面積計算表		
4.55 x	8.19 =	37.2645
0.91 x	3.64 =	3.3124
床面積		40.5769
		40.57 m ²

作製者

縮尺 1/250

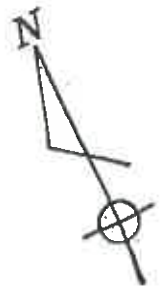
申請人

縮尺 1/500

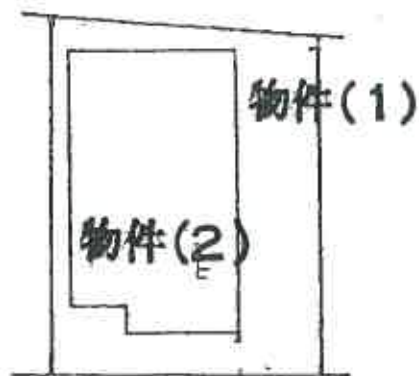
(捺印場所)

351401

土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



道 路



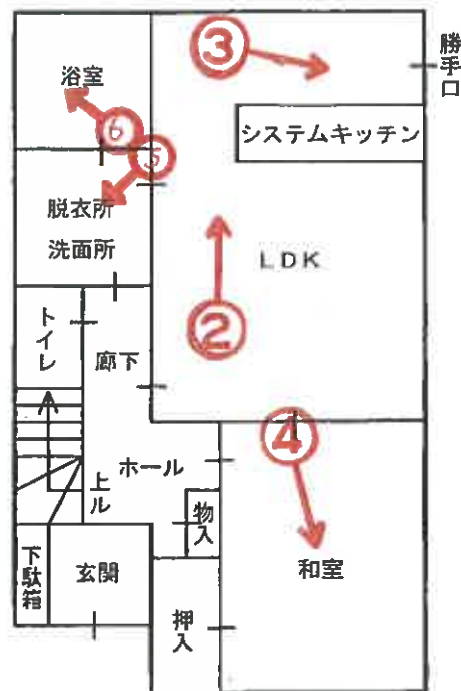
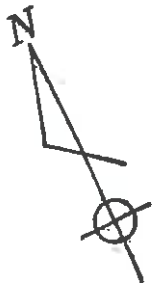
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、
土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和8年（ケ）第30019号

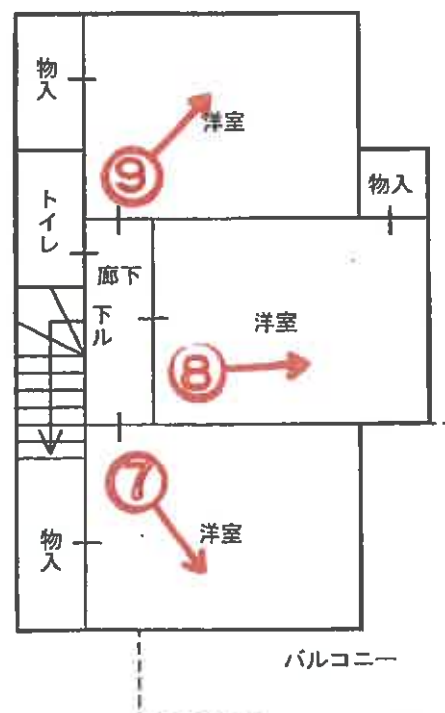
(11枚目)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



1階



2階

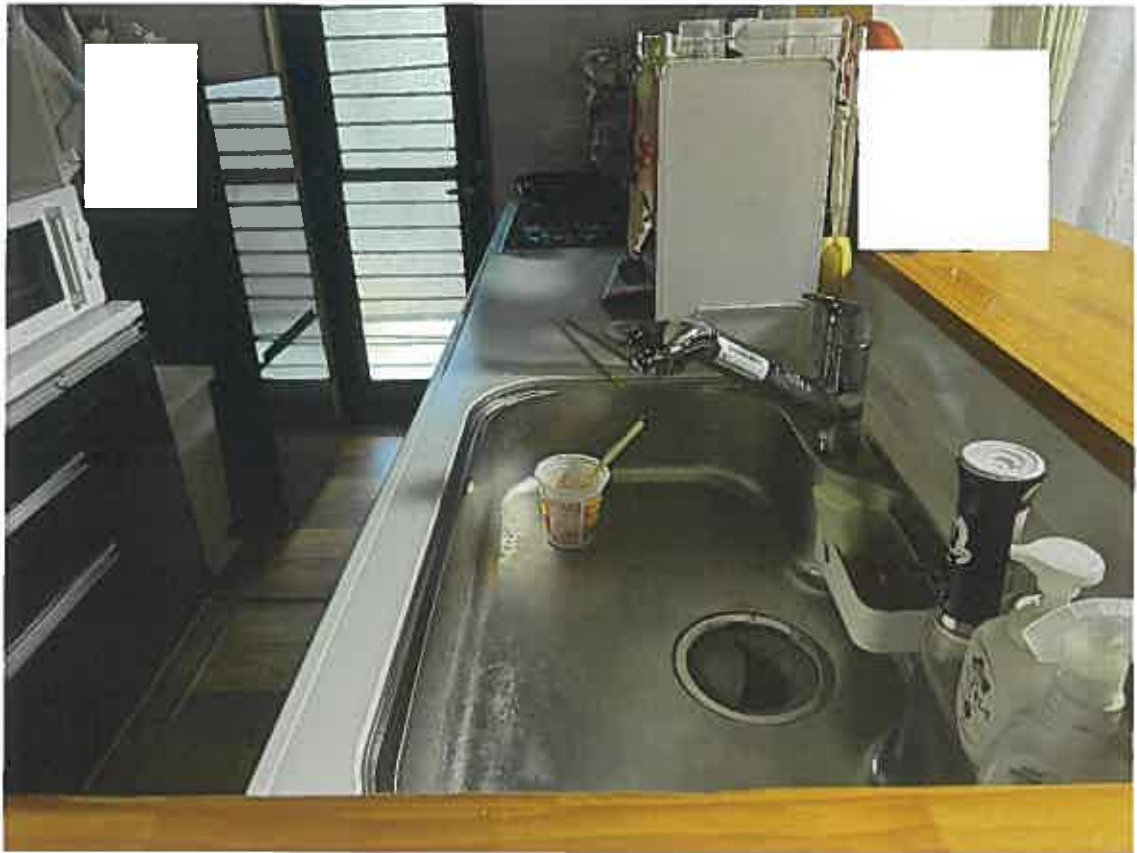
(12枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

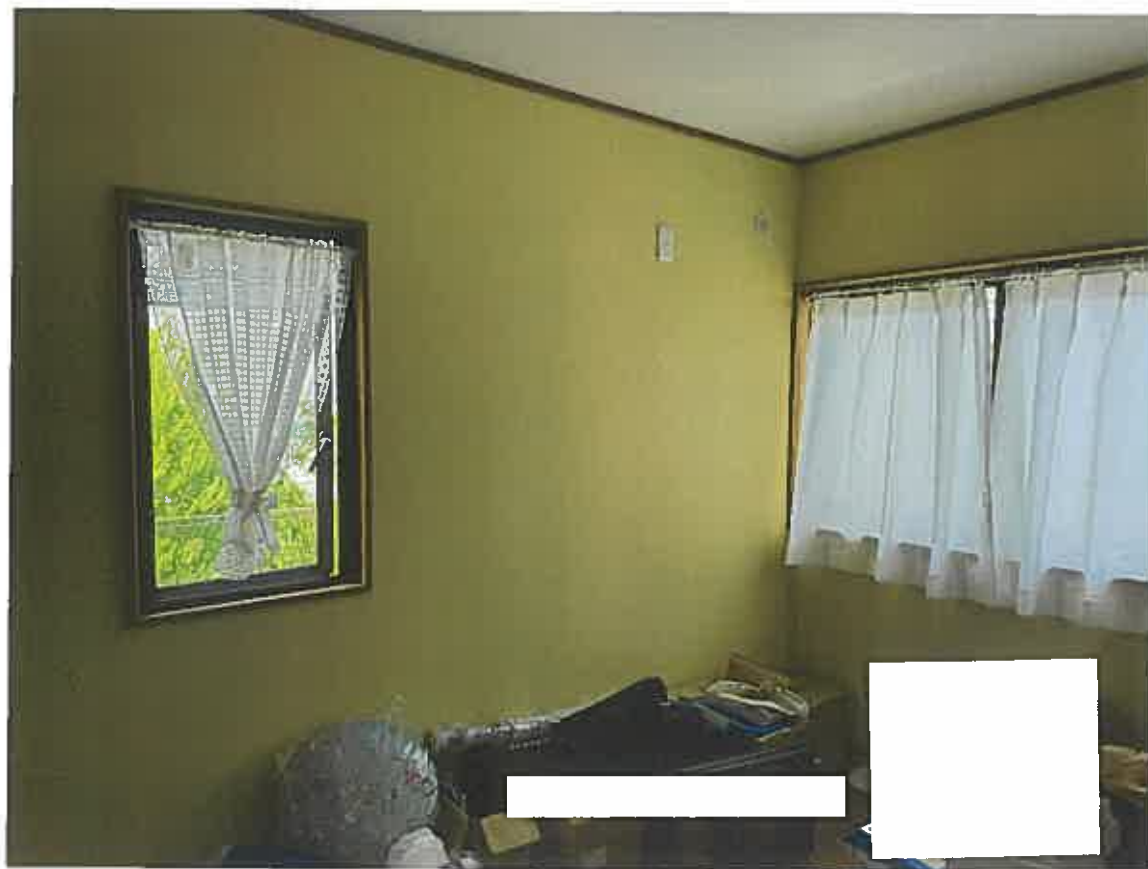


⑦



⑧

⑨



(17枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 30019 号
令和 8 年 7 月 8 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

松崎 庄二

第1 評価額

一括価格	
金6,260,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,870,000円
物件2(建物)	金4,390,000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	J R 線 大久保駅の北方 約3.7 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 100.56 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約8.9m×約11.6m	
接面道路の状況	南西側 約5m私道 （建築基準法第42条1項2号道路） 北東側 約16m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	北東側市道は約2.5m低位に位置する。	

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） 平成12年5月18日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・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： 附属資料間取り概略図のとおり
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。 ・物件2建物は全体的にリフォームされており、関係者によるとリフォームされた状態で購入したとのことである。 ・室内で小型犬を1匹飼っている。

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	72,300	1.02	100.56	0.90	6,670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸西-9）

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/㎡)

$$71,600 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/102 \approx 72,300$$

◇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：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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/95 \approx 100/102$

イ 個別格差：二方路、方位等(1.02)

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	160,000	88.59	0.16	2,270,000

ウ 現価率

経過年数26年、経済的残存耐用年数5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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.16$$

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	6,670,000	0.60	法定地上権	4,000,000

(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	6,670,000	-4,000,000		1.00	0.70	1,870,000
2	2,270,000	+4,000,000	1.00	1.00	0.70	4,390,000
一 括 価 格 (合 計)						6,260,000

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 (神戸西-9)

所 在 : 神戸市西区竜が岡1丁目9番11外
価 格 : 71,600円/㎡
位 置 : JR線「大久保」駅より道路距離3.5km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 266㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員6m市道、南西側道に接面
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8年度)

物件1 : 4,141,865円
物件2 : 2,099,600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 間取り概略図
- 6 現況写真

以 上

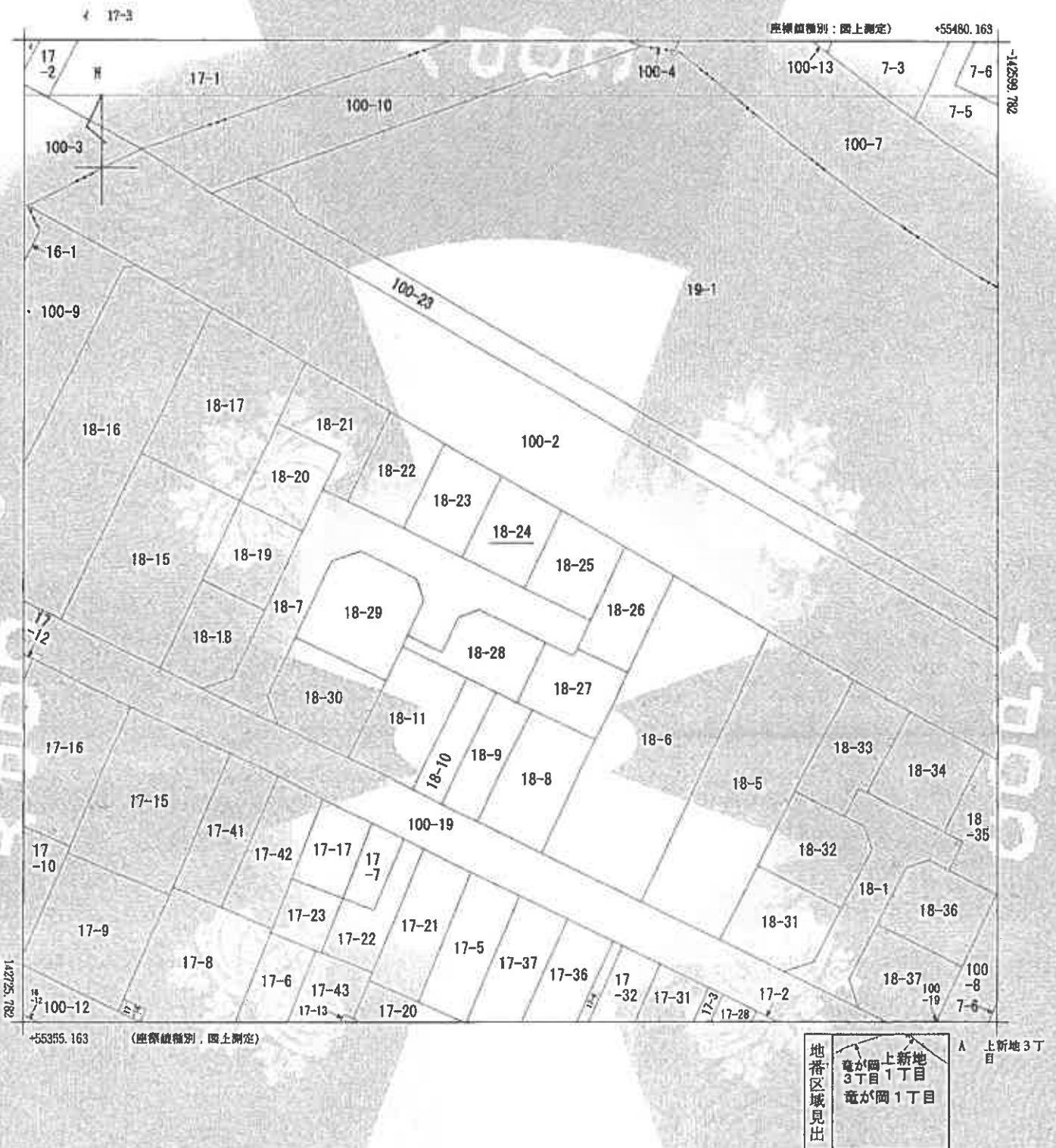
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市西区竜が岡一丁目 | |
| | 地 番 | 18番24 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 100.56平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市西区竜が岡一丁目18番地24 | |
| | 家屋 番号 | 18番24の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.02平方メートル |
| | | 2階 | 40.57平方メートル |





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



部 分	所 在	神戸市西区竜が岡一丁目				地 番	18番24			
出 力 尺	1/500	精 度 分	甲二	座標系 番号文 は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和62年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 正 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である

令和8年4月20日

神戸地方法務局明石支局

地図整理番号：M21820

登記官

(1/1)

縮版図

登記年月日：平成12年5月29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4月20日 神戸地方建設局明石支庁 登記官

地図整理番号：M21821 (1/3)

縮版図

作製者 株式会社 建設士

作成日 平成12年 5月 16日(作成)

申請人 =

420990

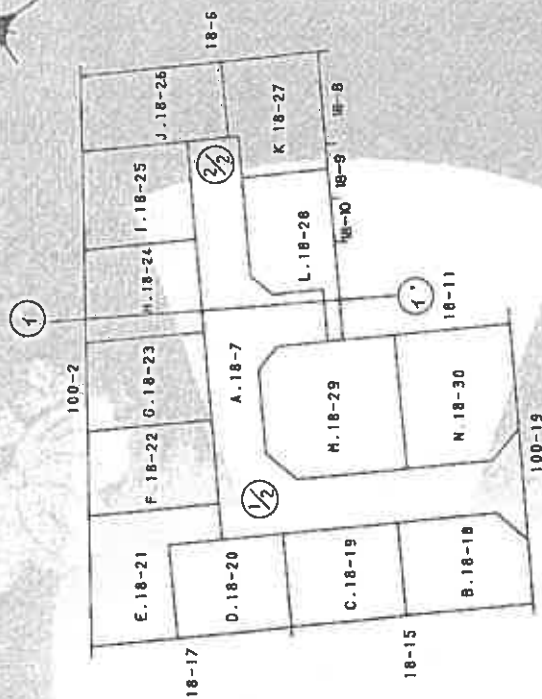
縮尺 1/500

地積測量図号

座標値表

点名	X座標	Y座標	注記
1	105.313	99.516	コンクリート
P2	103.219	104.989	コンクリート
A8	104.263	108.846	コンクリート
P4	112.594	113.616	コンクリート
K12	117.010	105.811	コンクリート
K74	128.761	111.350	コンクリート
P5	122.294	119.149	コンクリート
K3	136.466	116.901	コンクリート
S4	126.907	111.434	コンクリート
P6	131.997	124.194	コンクリート
S2	143.845	111.121	コンクリート
K90	136.841	131.494	コンクリート
S2	125.774	125.168	コンクリート
A37	127.530	122.141	コンクリート
P13	121.777	132.144	コンクリート
K92	131.317	138.199	コンクリート
S4	136.014	132.719	コンクリート
P14	117.489	139.450	コンクリート
K94	127.573	145.217	コンクリート
S5	128.757	143.466	コンクリート
P13	131.305	139.698	コンクリート
P15	113.078	147.140	コンクリート
K96	122.580	152.604	コンクリート
S2	121.198	154.648	コンクリート
K98	117.297	160.425	コンクリート
A47	108.305	155.280	コンクリート
S7	113.200	166.491	コンクリート
K88	101.206	159.683	コンクリート
P11	104.835	153.298	コンクリート
S5	92.894	154.963	コンクリート
K98	97.564	146.996	コンクリート
P10	98.626	145.142	コンクリート
A46	103.968	152.803	コンクリート
S9	106.850	130.927	コンクリート
A41	108.146	131.661	コンクリート
A43	105.637	135.984	コンクリート
A44	109.982	138.453	コンクリート
A45	110.714	141.178	コンクリート
S14	102.168	138.961	コンクリート
A39	119.256	126.447	コンクリート
A40	115.235	133.376	コンクリート
A41	112.503	134.115	コンクリート
K133	102.548	128.468	コンクリート
K134	108.106	117.274	コンクリート
A38	118.216	122.586	コンクリート
S1	92.761	122.937	コンクリート
P1	97.843	114.191	コンクリート
A9	101.784	113.166	コンクリート
S6	98.421	113.196	コンクリート
S5	99.268	111.763	コンクリート

土地所在図
縮尺= 1/500



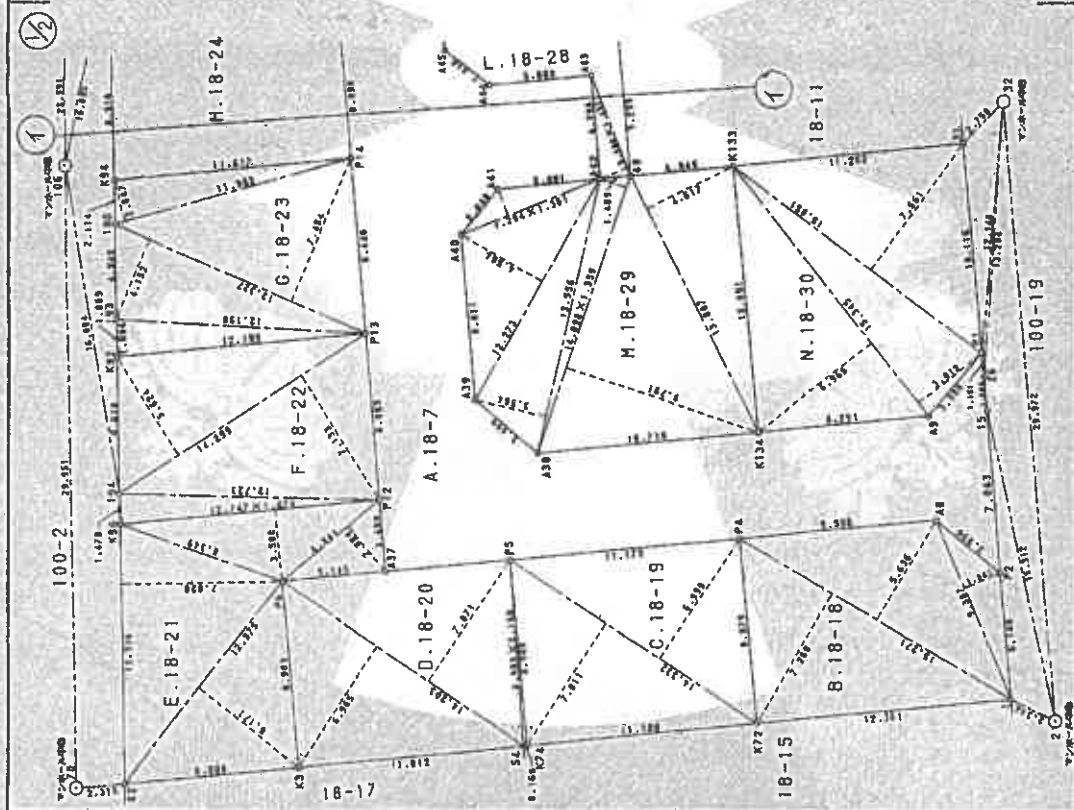
恒久的地物の種類及び座標値

点名	X座標	Y座標	注記
2	105.174	97.637	マンホール
32	98.066	123.523	マンホール
70	145.833	122.310	マンホール
106	129.108	147.156	マンホール
14	115.494	166.423	マンホール

地積測量図 (3/3)

地番 18番18 ~ 18番30

土地の所在 神戸市西区竜が岡1丁目



縮尺 1/250

申請人

作製者

平成12年5月15日作成

420991

地図整理番号: M21821 (2/3)

縮版図

登記年月日: 平成12年5月29日

これは図面と記録されている内容を証明した図面である。
令和8年4月20日 神戸地方延滞審判所

登記官

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。
令和8年4月20日 神戸地方広域局明石支局 登記官

地積測量図 (3/3)

地番 18番18～
18番30

土地の所在 神戸市西区電が岡1丁目

求積表

地番	符号	底辺	高さ	積
18-18	イ	15.271	7.268	110.98628
	ロ	15.271	5.636	86.067356
	ハ	9.387	1.861	17.469207
	ニ			214.526191
	ホ			107.2630955
	ヘ			107.26
	合計			107.26

地番	符号	底辺	高さ	積
18-22	イ	12.747	1.474	18.789078
	ロ	14.299	7.633	108.954767
	ハ	14.299	5.624	80.417576
	ニ			21.201421
	ホ			100.6007105
	ヘ			100.60
	合計			100.60

地番	符号	底辺	高さ	積
18-26	イ	12.235	5.183	75.649005
	ロ	13.792	7.334	101.150528
	ハ	8.354	3.513	29.347602
	ニ			206.14715
	ホ			103.073175
	ヘ			103.07
	合計			103.07

地番	符号	底辺	高さ	積
18-19	イ	14.332	7.011	100.481652
	ロ	14.332	6.999	100.309668
	ハ			200.791320
	ニ			100.3956600
	ホ			100.38
	合計			100.38

地番	符号	底辺	高さ	積
18-23	イ	12.199	1.804	22.006996
	ロ	13.327	4.152	55.333704
	ハ	13.327	7.454	99.339458
	ニ	11.962	2.047	24.486214
	ホ			201.166372
	ヘ			100.581860
	合計			100.58

地番	符号	底辺	高さ	積
18-27	イ	7.414	0.989	7.333444
	ロ	11.283	6.224	70.225392
	ハ	11.283	6.926	78.146058
	ニ	8.731	3.866	33.754046
	ホ	8.731	2.072	18.090332
	合計			207.548574
	面積			103.7742670
	地積			103.77

地番	符号	底辺	高さ	積
18-20	イ	14.203	6.965	98.923895
	ロ	14.203	7.071	100.429413
	ハ	8.989	0.168	1.510152
	ニ			200.863460
	ホ			100.4317300
	合計			102.43

地番	符号	底辺	高さ	積
18-24	イ	14.672	7.039	103.276208
	ロ	14.672	6.639	97.847568
	ハ			201.013776
	ニ			100.5618800
	合計			100.56

地番	符号	底辺	高さ	積
18-28	イ	11.063	5.451	60.304413
	ロ	11.063	7.263	80.350569
	ハ	8.829	2.448	21.613342
	ニ	7.830	2.748	21.516840
	ホ	9.299	1.498	13.929502
	ヘ	5.200	1.431	7.441200
	合計			205.6316
	面積			102.5781580
	地積			102.57

地番	符号	底辺	高さ	積
18-21	イ	12.375	6.171	76.366125
	ロ	12.516	7.620	97.875120
	ハ	12.747	3.500	44.614500
	ニ	6.241	2.885	18.005285
	合計			236.861030
	面積			118.4305150
	地積			118.43

地番	符号	底辺	高さ	積
18-25	イ	11.096	2.440	27.074240
	ロ	12.908	7.899	101.960292
	ハ	12.908	5.579	72.013732
	ニ			201.048264
	合計			100.5241320
	面積			100.52

地番	符号	底辺	高さ	積
18-29	イ	7.294	1.361	9.927134
	ロ	12.273	4.564	56.013972
	ハ	13.556	3.560	48.313580
	ニ	14.098	1.359	19.151182
	ホ	14.098	9.791	138.03518
	ヘ	13.807	4.617	63.746919
	合計			335.194309
	面積			167.5971545
	地積			167.59

地番	符号	底辺	高さ	積
18-30	イ	15.345	5.565	105.877925
	ロ	15.345	3.912	60.029640
	ハ	15.051	7.561	113.800611
	合計			260.708176
	面積			140.3518880
	地積			140.35

地番	符号	底辺	高さ	積
18-7	イ	11.063	5.451	60.304413
	ロ	11.063	7.263	80.350569
	ハ	8.829	2.448	21.613342
	ニ	7.830	2.748	21.516840
	ホ	9.299	1.498	13.929502
	ヘ	5.200	1.431	7.441200
	合計			205.6316
	面積			102.5781580
	地積			102.57

本表求積計算は記載の座標値の解析結果による

縮版図

作製者 土庫建設士

申請人

縮尺 1/

(作成年月)

平成12年 5月 16日(作製)

420992

(3/3)

地図整理番号：M21821

地積測量図号

登記年月日：平成12年10月15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4月20日 神戸地方建設局第三支局 登記官

各 階 平 面 図

家屋番号 18-24-2

建築物の所在 神戸市西区竜が岡一丁目18番地24

建 物 図 面

42.10.5

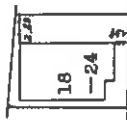
1 階 面 積 計 算 表

1.82 x 8.19	=	14.9058
3.64 x 8.10	=	33.1240
48.0298		
床面積	48.02 ㎡	



道 路 100-2

18-23



18-25

道 路 18-7

2 階 面 積 計 算 表

4.55 x 8.19	=	37.2645
0.91 x 3.64	=	3.3124
40.5769		
床面積	40.57 ㎡	



建物図面写

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

351401

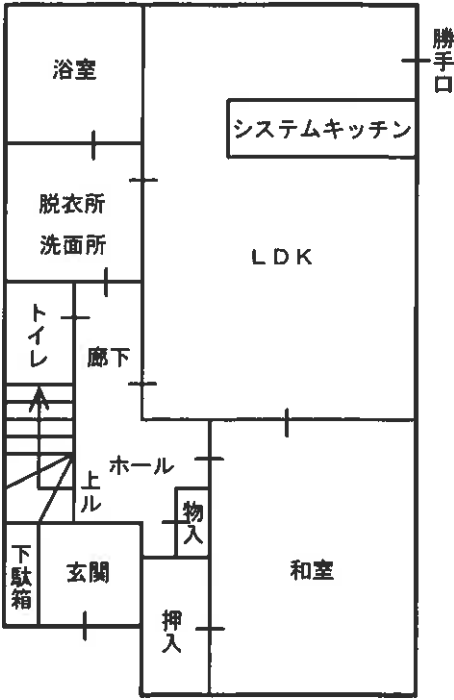
作製者

(平成12年10月2日作成)

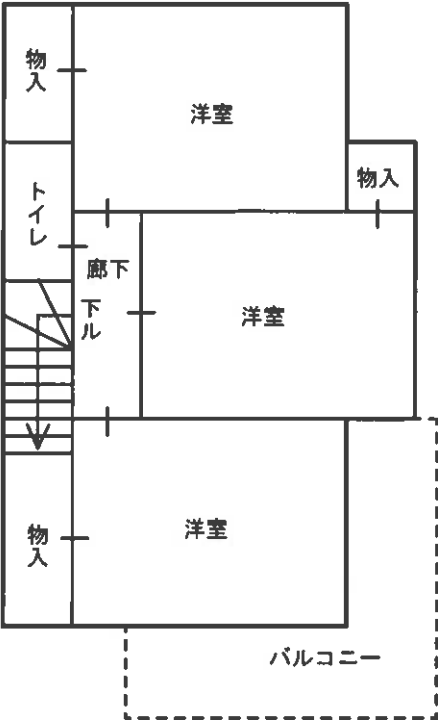
縮版図

地図整理番号：W21822

建物間取図



1 階



2 階

付 属 資 料

参 考 写 真

