

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 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 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	1, 290, 000 1, 032, 000	一括	258, 000	35, 497	10, 292
1	490, 000				
2	800, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市垂水区塩屋町字大谷
 地 番 633番5
 地 目 宅地
 地 積 119.46平方メートル

- 2 所 在 神戸市垂水区塩屋町字大谷633番地5
 家屋 番号 633番5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 45.16平方メートル
 2階 44.71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 15.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

- 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】
北側隣地との境界が不明確である。

《 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 | 神戸市垂水区塩屋町字大谷 | |
| | 地 番 | 6 3 3 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 9 . 4 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区塩屋町字大谷 6 3 3 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 6 3 3 番 5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 5 . 1 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 4 . 7 1 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 | 1 5 . 0 0 平方メートル | |



令和7年(ケ)第130号
令和8年 1月22日受理
令和8年 2月 27日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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 神戸市垂水区塩屋町字大谷
 地 番 633番5
 地 目 宅地
 地 積 119.46平方メートル

- 2 所 在 神戸市垂水区塩屋町字大谷633番地5
 家屋 番号 633番5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 45.16平方メートル
 2階 44.71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 15.00平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	神戸市垂水区塩屋町字大谷633番地の5		
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 上記の者が本件建物を居宅（空き家）および車庫（空き家）として占有している ☐ 「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			
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

(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物について
 - (1) 1階および2階のすべての居室において著しく南側へ下がる傾斜が認められた。現状では居住の用に供することはできないと思われる。
 - (2) 屋根上にブルーシートで養生されている箇所が認められた。屋根瓦の棄損により雨漏りが発生している恐れがある。
 - (3) すべての居室および廊下等の床が酷く傷んでいるが、特に台所の床は補強のためか板が敷かれており(写真⑤)、元々の床が欠落している恐れがある。
 - (4) 玄関扉および各居室の建具の多くが歪みのため開閉が困難である。
 - (5) 浴室のガラス戸が割れたまま放置されているが(写真⑧)、本件建物内には夥しい量の動産が残置されているため、他にも目視できない箇所に同様の瑕疵がある恐れがある。
 - (6) 外壁に蔓性の植物が這うように繁茂している(写真①、⑭)。
 - (7) 附属建物の車庫のシャッターが酷く劣化し開閉が困難である。
 - (8) 附属建物の車庫の屋上に金属製の物置(動産)2個が置かれている(写真⑮)。
- 3 本件土地について
 - (1) 本件土地は前面道路(地番636番)との間に数メートルの高低差を有し(写真①)、モルタルのアプローチ階段が設けられているところ、酷く劣化しており重篤な亀裂が認められ(写真⑱、⑲)、手摺も朽廃しており危険な状態にある。
 - (2) 法務局備え置きの地図に準ずる図面(6枚目に編綴)では本件土地の北側に里道および水路が存在する旨作図されているところ、現況では何れも明確に認められなかった(写真⑳)。そのため、本件土地の北境界は判然としない。
 - (3) 本件建物北側の本件土地内にコンクリート擁壁が東西に延びるように設けられている(写真⑯)。同擁壁と本件建物の外壁が近接しており、当該隙間にモルタルが埋め込まれて擁壁と本件建物が接合している箇所が認められた(写真⑯、⑰)。

(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
■債務者兼所有者代理人	1 債務者兼所有者から預かっている書類の中には公図等の他に本件物件に関する資料はありません。また、債務者兼所有者の許にも無いということです。

(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 1月26日(月) 11:35-11:50	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和8年 1月27日(火) 14:40-14:55	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年 2月 4日(水) 11:00-11:40	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和8年 2月10日(火) 11:15-11:20	執行官室	■債務者兼所有者代理人より電話聴取 (発信)

(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年2月4日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

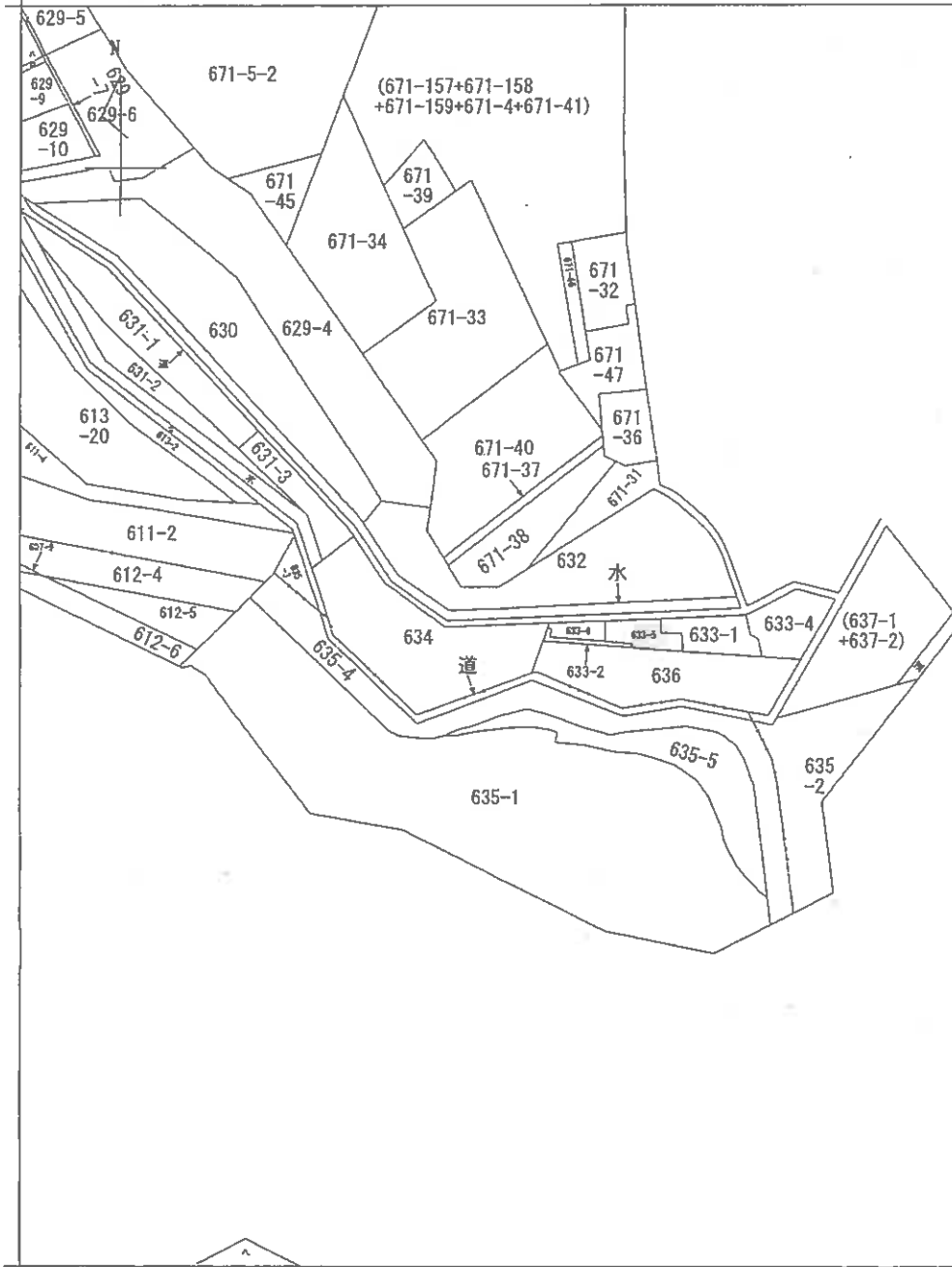
☐ 令和 年 月 日

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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 629-1 ハ 629-8 ホ 道 ニ 629-11 ヘ 水 (600-1+600 -2+600-3+6 +600-6+600 00-9+600-1
00-4+600-5 -7+600-8+6 つづく



A B 塩屋町 塩屋町8丁目

請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町字大谷				地番	633番5			
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	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		

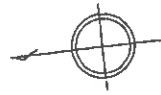
本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

0+600-11+6	56+600-157
00-12+600-	+600-158+6
13+600-14+	00-159+600
600-15+600	-160+600-1
-16+600-17	61+600-162
+600-18+60	+600-163+6
0-19+600-2	00-164+600
0+600-21+6	-165+600-1
00-22+600-	66+600-167
23+600-24+	+600-168)
600-25+600	
-26+600-27	
+600-28+60	
0-29+600-3	
0+600-31+6	
00-32+600-	
33+600-34+	
600-35+600	
-36+600-37	
+600-38+60	
0-39+600-4	
0+600-41+6	
00-42+600-	
43+600-45+	
600-46+600	
-47+600-48	
+600-49+60	
0-50+600-5	
1+600-52+6	
00-53+600-	
54+600-56+	
600-57+600	
-58+600-59	
+600-60+60	
0-61+600-6	
2+600-63+6	
00-64+600-	
65+600-66+	
600-67+600	
-68+600-69	
+600-70+60	
0-71+600-7	
2+600-73+6	
00-74+600-	
75+600-76+	
600-77+600	
-78+600-79	
+600-80+60	
0-81+600-8	
2+600-83+6	
00-84+600-	
85+600-86+	
600-87+600	
-88+600-89	
+600-90+60	
0-91+600-9	
2+600-93+6	
00-94+600-	
95+600-96+	
600-97+600	
-98+600-99	
+600-100+6	
00-101+600	
-102+600-1	
03+600-104	
+600-105+6	
00-106+600	
-107+600-1	
09+600-110	
+600-111+6	
00-112+600	
-113+600-1	
14+600-115	
+600-116+6	
00-117+600	
-118+600-1	
19+600-120	
+600-122+6	
00-123+600	
-124+600-1	
25+600-126	
+600-128+6	
00-129+600	
-130+600-1	
31+600-132	
+600-133+6	
00-134+600	
-135+600-1	
36+600-137	
+600-138+6	
00-139+600	
-140+600-1	
41+600-142	
+600-143+6	
00-144+600	
-145+600-1	
46+600-147	
+600-148+6	
00-149+600	
-150+600-1	
51+600-152	
+600-153+6	
00-154+600	
-155+600-1	

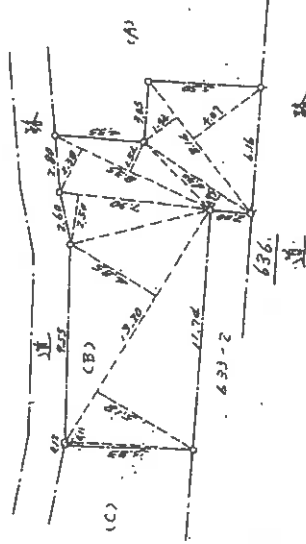
登記年月日：昭和57年4月2日

地積測量図 2/3
57.4.2

地番 △ラヨ-5	土地の所在 神戸市東灘区塩屋町五丁目
-------------	-----------------------



$$\begin{aligned}
 5.83 \times 0.11 &= 0.6413 \\
 13.20 \times (5.18 + 4.85) &= 122.3960 \\
 7.30 \times 2.50 &= 18.2500 \\
 6.35 \times (2.38 + 1.54) &= 22.7320 \\
 6.20 \times 0.95 &= 5.8950 \\
 8.14 \times (1.94 + 1.07) &= 20.2214 \\
 \hline
 \text{計} &278.9257 \\
 &= 18.119.468\text{m}^2
 \end{aligned}$$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
227144		
昭和57年3月24日作成		

登記年月日：昭和58年7月19日

各階平面図

建築物平面図

633-5

58.7.19

京屋番号

建築物の所在
神戸市垂水区榎屋外野入谷633-5

主 1階



$4.55 \times 4.10 = 18.6550$
 $1.82 \times 3.64 = 6.6248$
 $4.10 \times 4.55 = 18.6550$
 $0.45 \times 2.75 = 1.2375$
計 $45.1633m^2$

主 2階

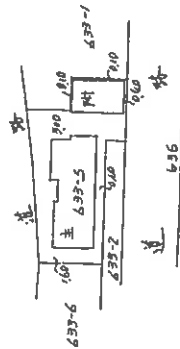


$4.91 \times 5.46 = 4.9686$
 $3.64 \times 10.92 = 39.7680$
計 $44.7174m^2$

附 1階



$3.00 \times 5.00 = 15.0000m^2$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

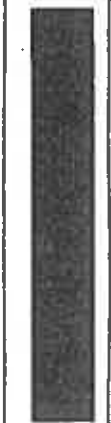
作製者



縮尺

1/240

申請人



縮尺

1/500

(兵庫県土地家屋調査士)

631103

昭和58年7月1日(制作)

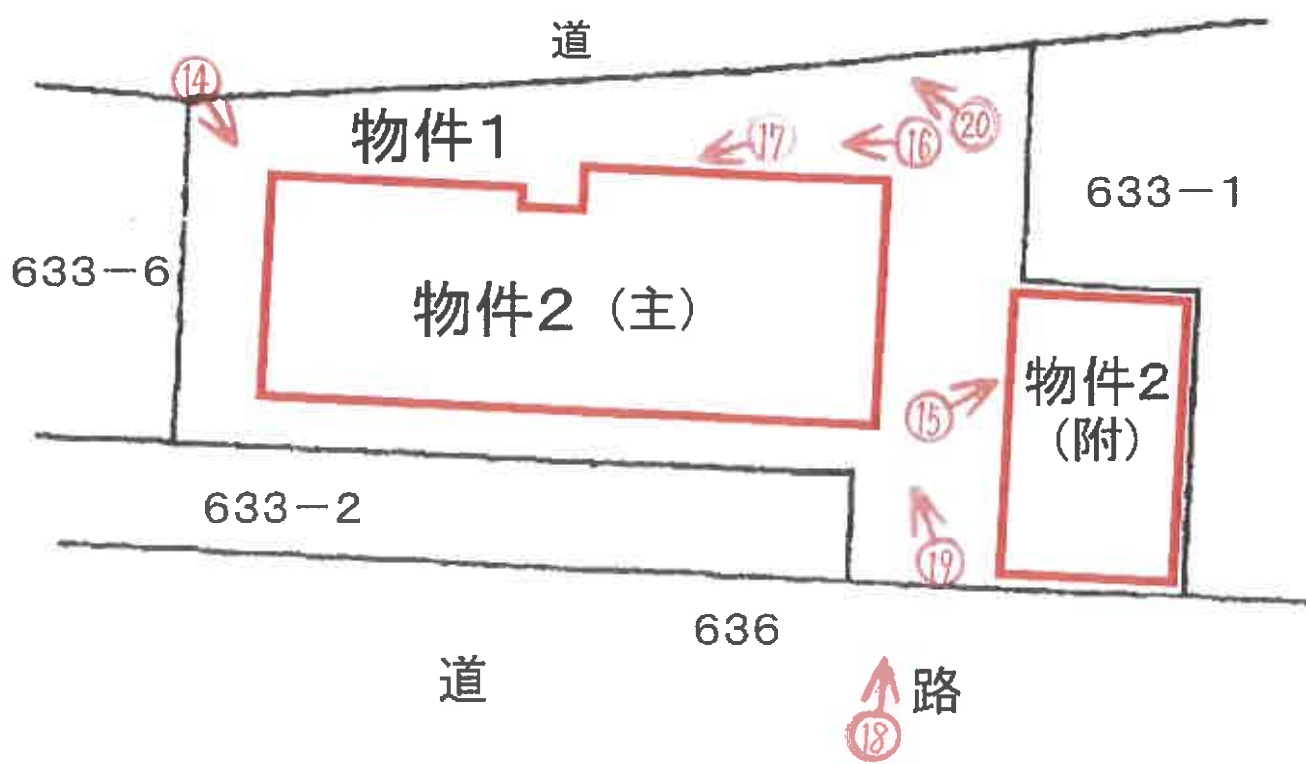
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



€

€



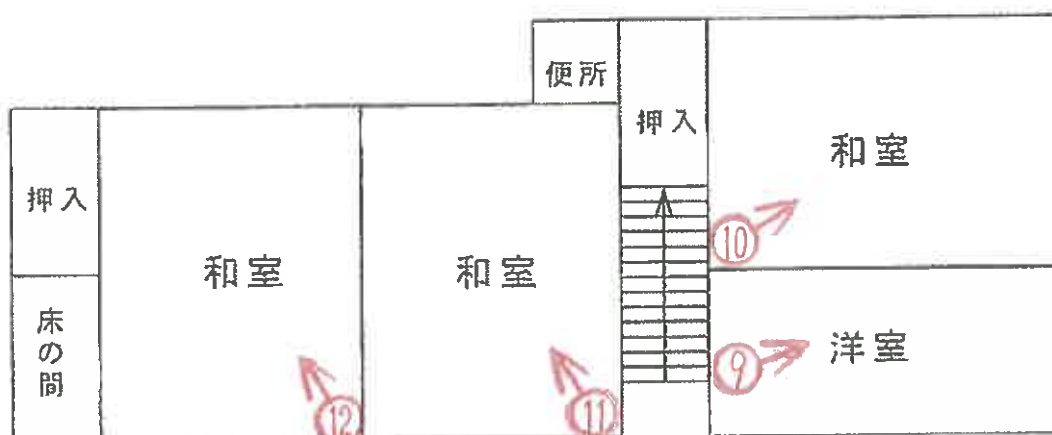
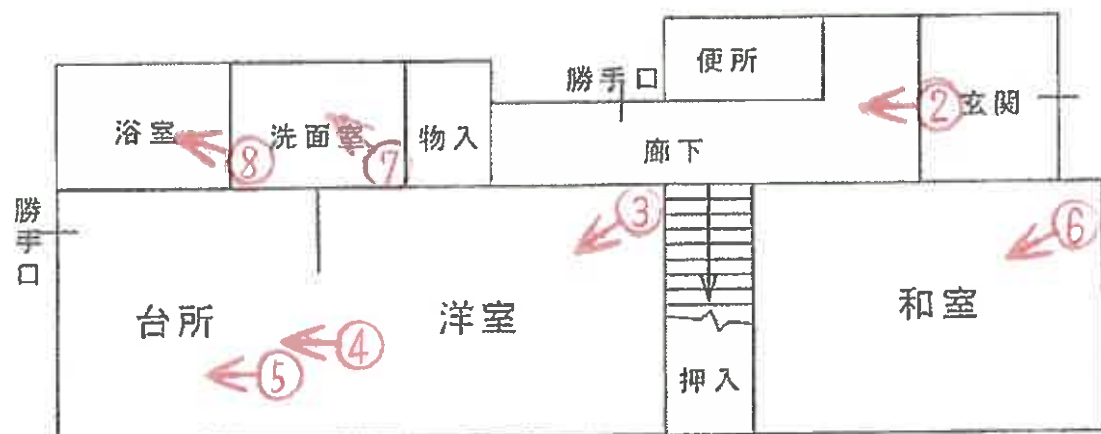
①

建物間取略図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



主である建物



付属建物





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑮



⑯



⑰

令和 7 年 (ケ) 第 130 号
令和 8 年 2 月 4 日 現地調査
令和 8 年 2 月 14 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3,710,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,410,000円
物件2(建物)	金2,300,000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	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 塩屋駅の北方 約1.1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、店舗、山林等がみられる	
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1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、北西端辺りに都市計画道路
画地条件	登記記載数量119.46㎡の不整形地、主である建物が建っているところは南側道路面とはかなり高低差があり高位にある。	
接面道路の状況	南側 約8.5m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 ガス配管 下水道	特記事項参照 あり 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	・上水道について、神戸市給配工水管理図によれば、南側道路に本管(配水管)は通っているが、北東方の離れたところの本管から物件や周辺家屋へ共用・分岐する給水管が来ている記載である。 ・法務局の備付けの地図に準ずる図面・地積測量図において物件地の北側に道・道路の記載があり市の認定路線網図にも北側辺りに市道の記載があるが、物件地の北側辺りを見るに現況は道路と明確に分かる状態では無く、物件地の北側境界は判然としなかった。なお、道等との区分は分からないが北方背後辺りには傾斜のある山林がある。 ・階段等のかなりの劣化・亀裂等がある。 ・南西端辺りに土砂災害警戒区域がある。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (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58年7月10日 新築 経過年数 43 年程度 経済的残存耐用年数 対象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 : 合板等 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 : 居宅 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。 ・南方向へ傾いている感覚であった。雨漏り乃至は水漏れとおぼしきシミがあったり屋根上にブルーシートがかけられている箇所がみられ、雨漏りが懸念される。ほかにも床の傷み等があり、全体的にかなり老朽劣化している。 ・附属建物は車庫である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（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	89,900	0.65	119.46	0.85	5,930,000

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-51）

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/㎡)
 $94,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 = 89,900$

◇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
 $100/98 \times 100/98 \times 100/115 \times 100/95 = 100/105$

イ 個別格差：形状・地勢等(0.65)

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
主である建物	150,000	89.87	0.02	270,000
附属建物	100,000	15.00	0.02	30,000
合計				300,000

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2%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	5,930,000	0.60	法定地上権	3,560,000

(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	5,930,000	-3,560,000		0.85	0.70	1,410,000
2	300,000	+3,560,000	1.00	0.85	0.70	2,300,000
一 括 価 格 (合 計)						3,710,000

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-51)
所 在 : 神戸市垂水区塩屋町字大谷671番200
価 格 : 94,400円/㎡
位 置 : JR線「塩屋」駅より道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 175㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員6.5m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 : 一般住宅が建ち並ぶ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 : 5,375,990円
物件2 : 1,639,600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

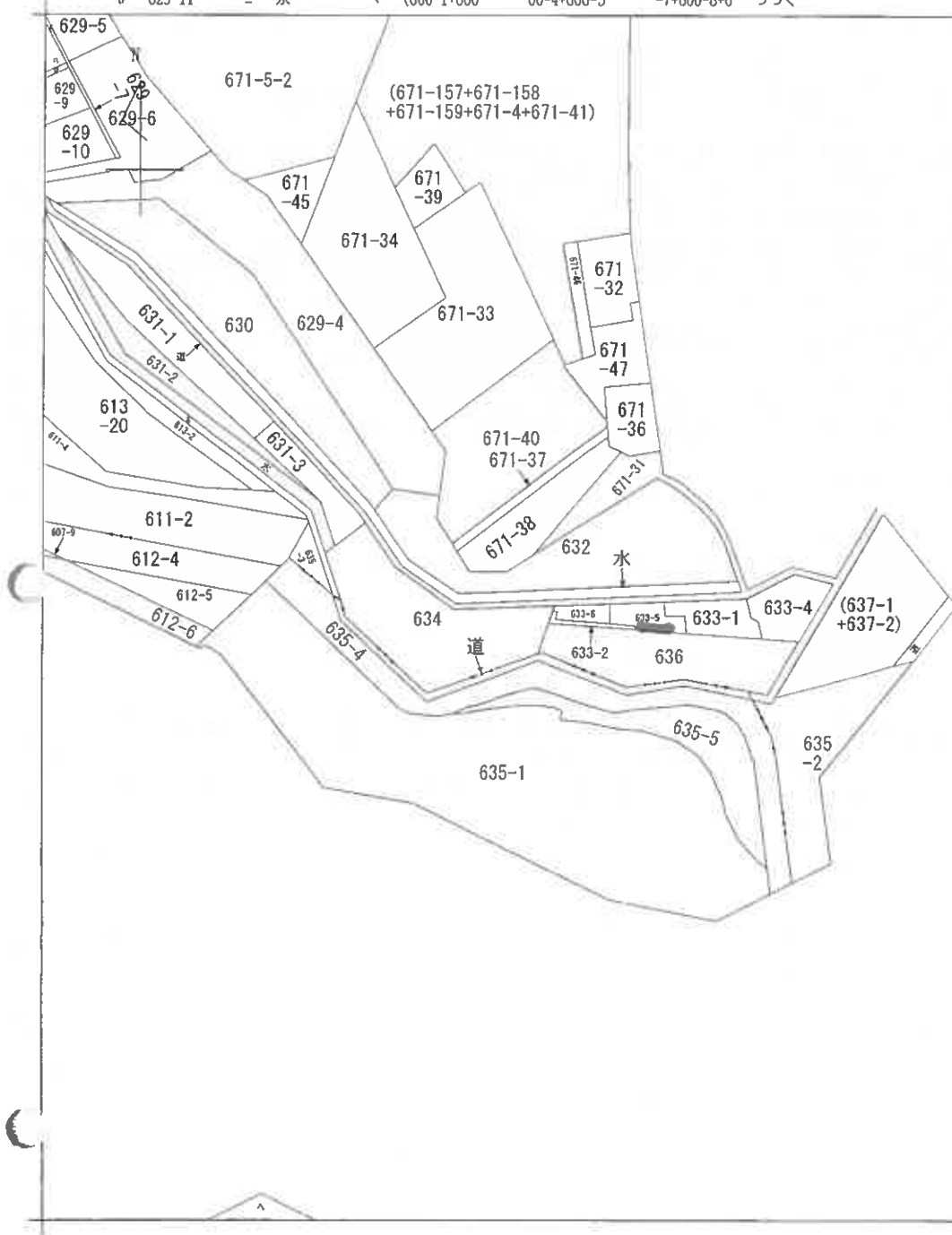
物 件 目 録

- | | | | | |
|---|--------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 神戸市垂水区塩屋町字大谷 | | |
| | 地 番 | 6 3 3 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 9 . 4 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区塩屋町字大谷 6 3 3 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 6 3 3 番 5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 5 . 1 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 4 . 7 1 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 | 1 5 . 0 0 平方メートル | | |





イ 629-1 ハ 629-8 ホ 道 -2+600-3+6 +600-6+600 00-9+600-1
 D 629-11 ニ 水 ヘ (600-1+600 00-4+600-5 -7+600-8+6 つづく



A B 塩屋町
塩屋町8丁目

請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町字大谷				地番	633番5			
出力縮	縮尺不明	精度区	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		

公図写

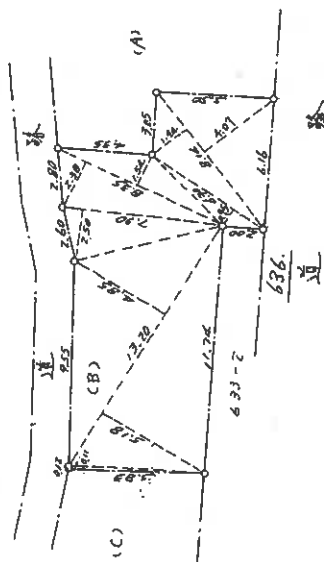
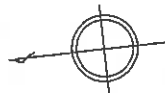
請求番号: 15-1
(1/2)

縮小版

公用

地番	(B)
5-33-5	

土地の所在
柳ヶ市並水己塩屋町序大谷



$$\begin{array}{r} 5.83 \times 0.11 = 0.6413 \\ 13.20 \times (5.18 + 4.85) = 122.960 \\ 7.30 \times 2.50 = 18.2500 \\ 2.32 \times (2.98 + 1.94) = 12.7120 \\ 6.30 \times 0.95 = 5.9850 \\ 8.14 \times (1.94 + 4.07) = 46.9214 \\ \hline \text{計: } 238.9237 \\ = 238.928 \text{ m}^2 \end{array}$$

者

(昭和57年3月24日作製)

申請人

$$\frac{1}{250}$$

227149

請求番号：15-2 (2/3)

縮小版

登記年月日：昭和58年7月19日

各階平面図

家屋番号 633-5

建物図面 答階平面図

図58.7.19

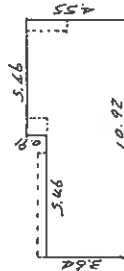
建物の所在 神戸市東灘区湊屋町字入谷633-5

主 1 階



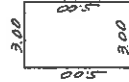
$$\begin{aligned} 4.55 \times 4.10 &= 18.6550 \\ 1.02 \times 3.64 &= 6.6748 \\ 4.10 \times 4.55 &= 18.6550 \\ 0.45 \times 2.75 &= 1.2375 \\ \hline \text{計} &45.1633\text{m}^2 \end{aligned}$$

主 2 階

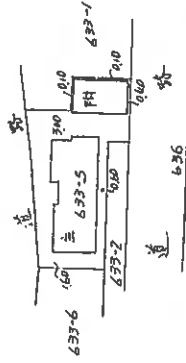


$$\begin{aligned} 0.91 \times 5.46 &= 4.9686 \\ 3.64 \times 10.92 &= 39.7488 \\ \hline \text{計} &44.7174\text{m}^2 \end{aligned}$$

附 1 階



$$3.00 \times 5.00 = 15.0000\text{m}^2$$



作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

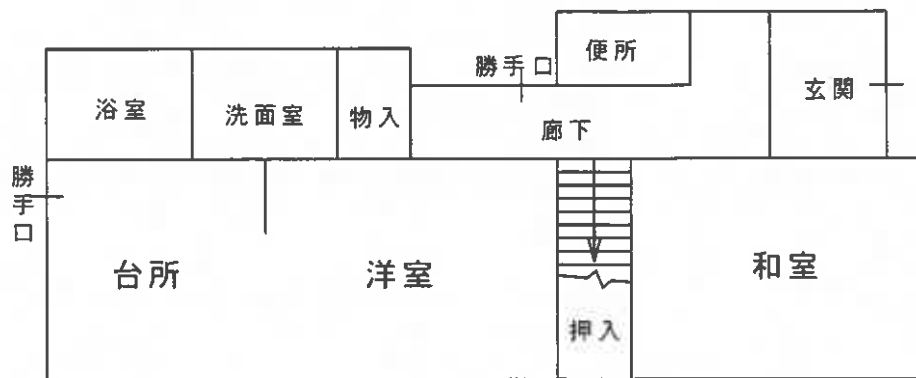
1/500

昭和58年7月11日(作製)

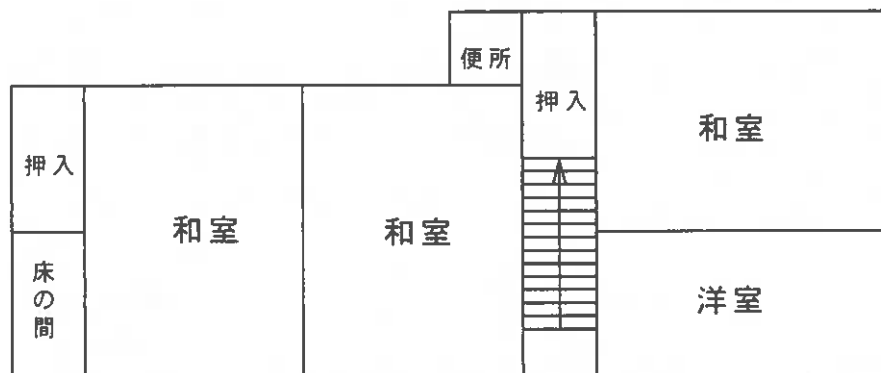
631103

主である建物

1 階



2 階



付属建物



建物間取略図



現況写真