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（ヌ）第　　４８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　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	5, 960, 000 4, 768, 000	一括	1, 192, 000	29, 780	12, 762
1	5, 790, 000				
2	170, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市垂水区西舞子九丁目

　　地　　番　　３７６番１０１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８５．０８平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２分の１

２　所　　在　　神戸市垂水区西舞子九丁目

　　地　　番　　３７６番５１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２分の１

令和　８年（ヌ）第　　４８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２０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１，２】
売却対象外の共有持分を有するＢが占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号３７６番１０１７）が本件土地上に存在する。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１，２】
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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（ヌ）第　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市垂水区西舞子九丁目

　　地　　番　　３７６番１０１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８５．０８平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２分の１

２　所　　在　　神戸市垂水区西舞子九丁目

　　地　　番　　３７６番５１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１１平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２分の１

令和８年(ヌ)第４８号
令和８年７月２日受理
令和８年 8 月 13 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

令和　8年（ヌ）第　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　　神戸市垂水区西舞子九丁目

　　地　　番　　３７６番１０１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８５．０８平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２分の１

2　所　　在　　神戸市垂水区西舞子九丁目

　　地　　番　　３７６番５１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１１平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２分の１

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市垂水区西舞子９丁目１８番１９号
土地	物件１～２
現況地目	■宅地　（物件１～２）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林（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 □土地概略図
占有者及び占有状況	■土地所有者(共有)　□その他の者 ■上記の者のうち、Ｂが本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している □上記の者のうち土地使用者が山林、雑種地及び溜池の状態で占有している。 □「占有者及び占有権原」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
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）
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

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	神戸市垂水区西舞子九丁目３７６番地１０１７
家屋番号	□ない（未登記）　■３７６番１０１７
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建
床面積（概略）	１階：１２７．５２㎡ ２階：　７９．６４㎡
所有者	■土地所有者（Ｂ：共有）　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■平成１０年１月２２日 □不明
建築者	■現所有者（Ｂ）　□その他の者（　　）　□不明
その他の事項	

（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

■物件１土地及び物件２土地について

1　土地の形状を概測したところ、地積測量図の形状に近いと思われる。

2　物件１土地及び物件２土地の南側には擁壁が見られ、擁壁下はかなり低くなっているが、擁壁下には立ち入り出来なかった等で境界はわからなかった。

3　物件１土地の東側には私道（地番：３７６番５０３）があり、当該私道は南東側にかけて、下り傾斜となっている（添付写真⑤参照）。

4　物件１土地の東側の境界については不明であるが、私道（地番：３７６番５０３）側に食い込んでいる可能性はあると思われる。

5　物件１土地の北側は私道(地番：３７６番９７０、地番３７６番５０２)と接面しており、物件２土地の北側は私道（地番３７６番５０２)と接面している（添付写真①参照）。

6　物件１土地及び物件２土地は隣接しているところ、物件２土地は現状使用されていないようであった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B（土地共有者、建物所有者）	1　私は土地共有者です。 2　目的外建物には新築時より居住しています。 3　敷地内で過去に事件又は事故はありません。 4　物件２土地は、以前あった駐車場の敷地に降りる際に使用していました。 5　物件１土地及び物件２土地の北側に私道（地番：３７６番９７０、地番３７６番５０２）があります。また、東側にも私道（地番３７６番５０３）があります。どちらの道も私道ですが、通行するにあたって何か取り決めというようなものはなく、普通の道路と同じように通行しています。 6　もともと私の母が持っていた物件１土地を私と息子である亡Ａが相続しました（持分１／２）。その後、物件１土地上に家を私名義で建てました。 7　家は二世帯住宅なので、亡Ａは２階に住んでいました。 親族同士なので、地代を払う関係にはありません。

（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
R8年7月3日(金) 11:00-11:20	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
R8年7月3日(金) 12:15-12:35	物件所在地	物件確認、外観撮影、Ｂから事情聴取
R8年7月14日(火) 12:50-13:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、Ｂから事情聴取、評価人帯同
R8年7月24日(金) 14:50-14:55	神戸地方法務局 須磨出張所	全部事項証明書交付申請
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。

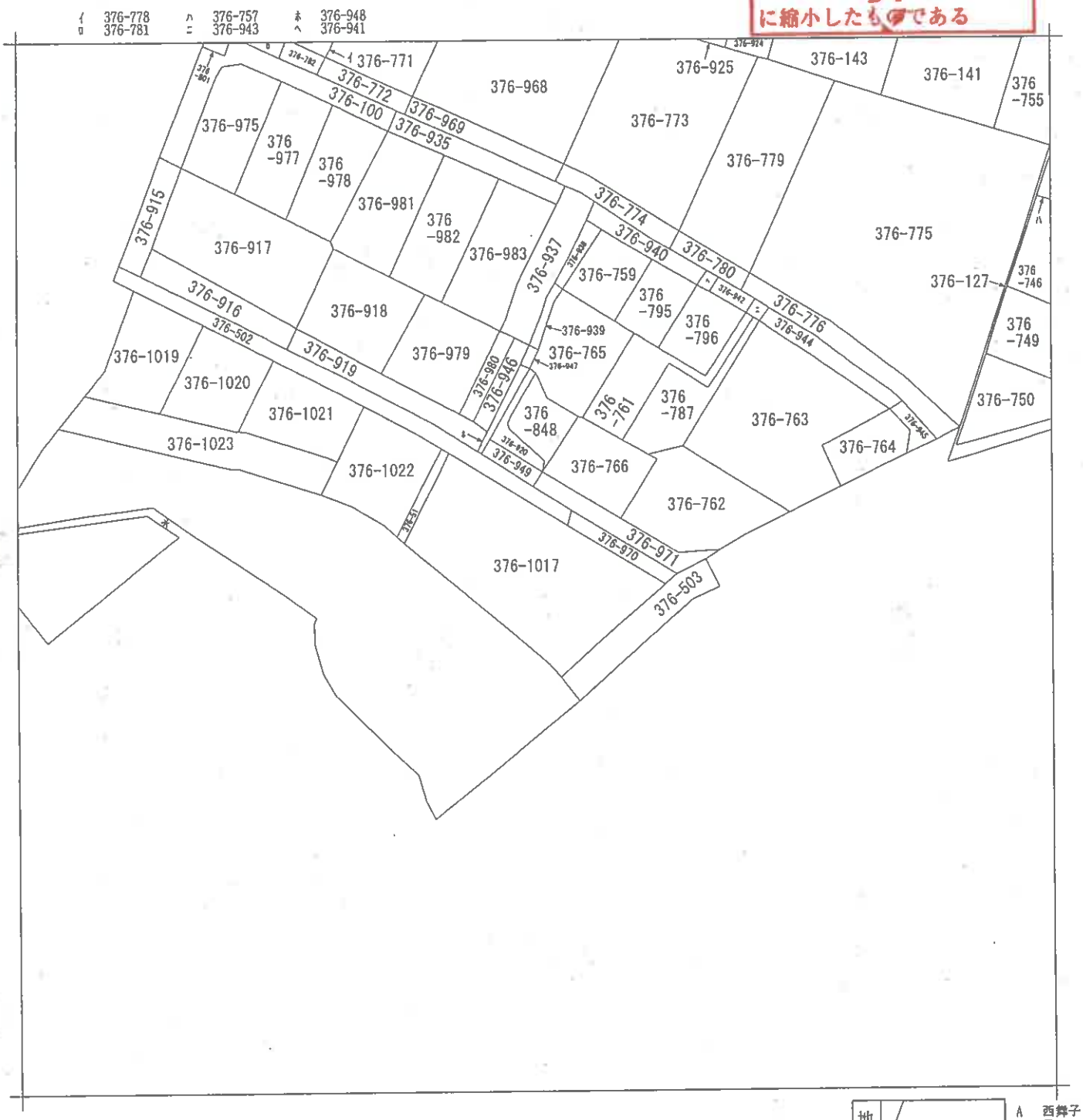
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

本図面はA3/B4版をA4版に縮小したものである





A 西舞子９丁目

請求部分	所在	神戸市垂水区西舞子九丁目				地番	376番1017		
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				備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

請求番号：13-1
(1/1)

(７枚目)

公用

公用

登記年月日：平成11年9月8日

（8枚目）

前 376-51 後・新

11.9.8

地番	376-51, 376-1017
土地の所在	神戸市垂水区西舞子九丁目

土地所在図 地積測量図

三斜求積表

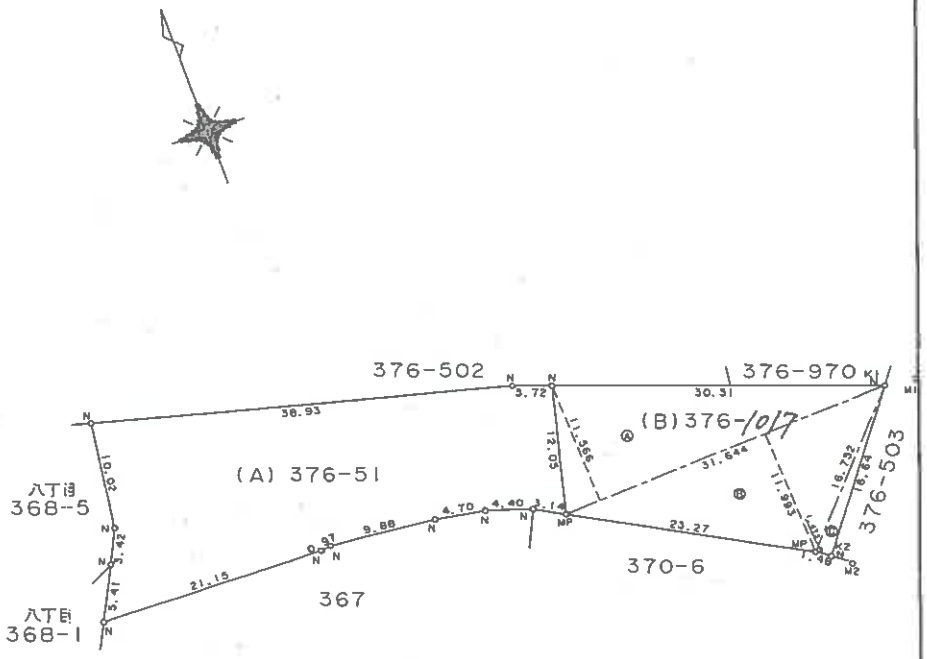
地番	(B) 376-1017		
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	31.644	11.566	365.994504
B	31.644	11.993	379.506492
C	16.752	1.473	24.675696
		倍面積	770.176692
		面積	385.0883460
		地積	385.08 ㎡

残地番	(A) 376-51		
公簿	826.446281	総計	385.0883460
		残地	441.3579350
		地積	441.35 ㎡

引照点表

M1	マンホール中心	M1とM2の距離 18.178 m
M2	マンホール中心	

境界点	点間距離 M1	M2
K1	2.941	16.850
K2	18.260	2.005



境界標識	記号
金属標	M P
鋲	N

本図面はA3（B4）版をA4版に縮小したものである

作製者		申請人		縮尺	1/500

~~261106~~ 283107

請求番号：13-2

公用

登記年月日：平成15年3月27日

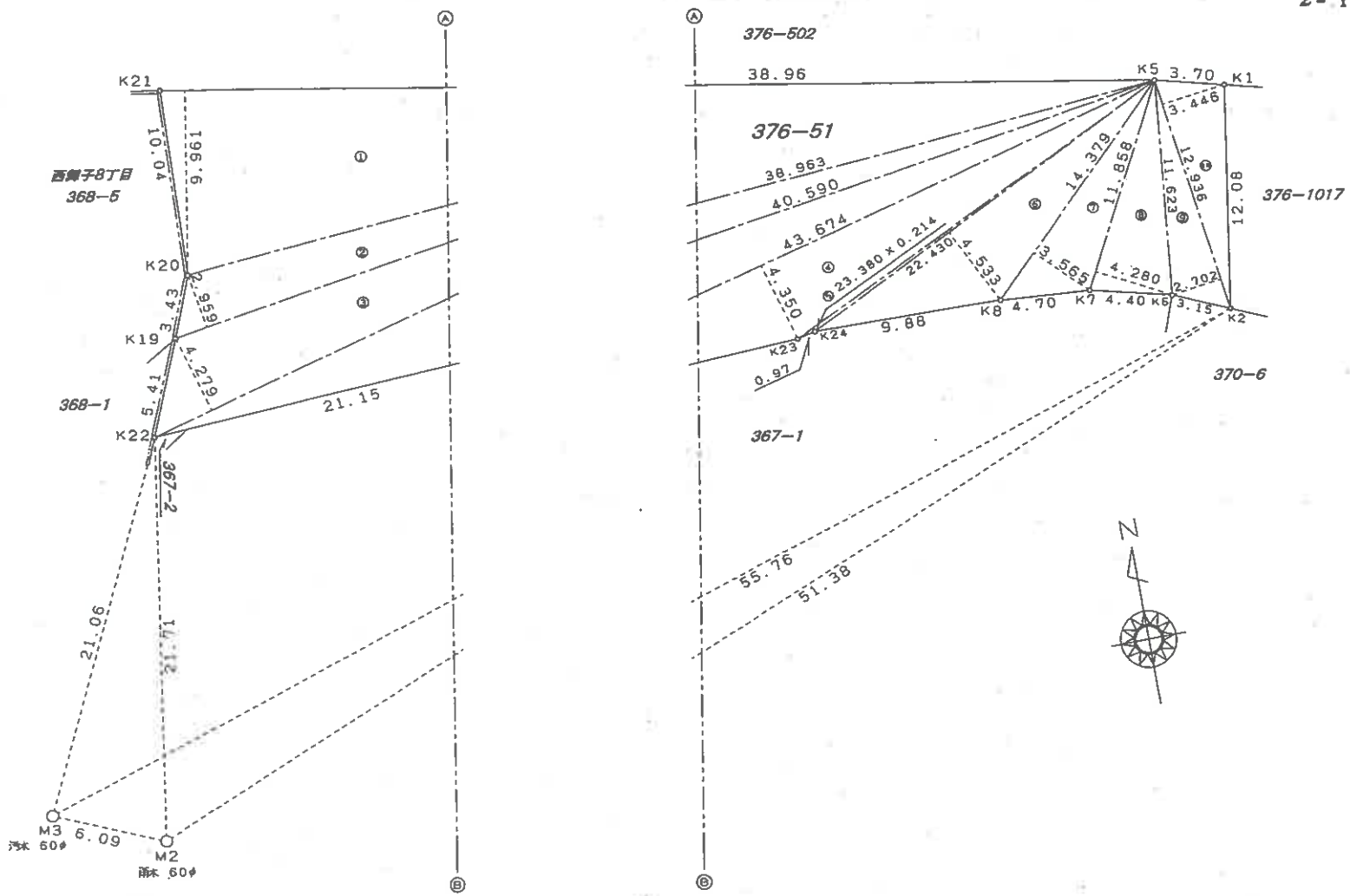
(1/2)

前・後・新

地番	376−51
土地の所在	神戸市垂水区西舞子９丁目

土地所在図
地積測量図

2-1



作製者		申請人		縮尺	1/250

本図面はA3 B4版をA4版に縮小して使用可能

請求番号：13-4　(1/4)

(９枚目)

公用

登記年月日：平成15年3月27日

(2/2)

地番	376-51
土地の所在	神戸市垂水区西舞子９丁目

土地所在図 地積測量図

2-2

求積表

地番	376-51		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	38.967	9.961	388.150287
②	40.590	2.959	120.105810
③	43.674	4.279	186.881046
④	43.674	4.350	189.981900
⑤	23.380	0.214	5.003320
⑥	22.430	4.533	101.675190
⑦	14.379	3.565	51.261135
⑧	11.858	4.280	50.752240
⑨	12.936	2.702	34.953072
⑩	12.936	3.446	44.577456
		合計	1173.341456
		合計面積	586.6707280
		地積	586.67 ㎡

※本表求積計算は記載の座標値の解析結果による。

恒久的地物（引照点）の種類及び座標値

測点	種類	X座標	Y座標
M2	マンホール中心	97.733	109.703
M3	マンホール中心	100.132	104.102

任意座標値表

地番	376-51		
筆界点	境界標	X座標	Y座標
K21	金属鋲	137.425	116.809
K5	金属鋲	130.808	155.210
K1	金属鋲	129.925	158.806
K2	金属プレート板	117.987	156.931
K6	金属鋲	119.244	154.036
K7	金属鋲	120.281	149.752
K8	金属鋲	120.624	145.059
K24	金属鋲	120.724	135.175
K23	金属鋲	120.497	134.227
K22	金属鋲	119.177	113.113
K19	金属鋲	124.184	115.164
K20	金属鋲	127.388	116.397

作製者		申請人		縮尺	1/

260792

本図面はA3版をA4版に縮小してある。

請求番号：13-4

(2/4)

(10枚目)

公用

登記年月日：平成15年3月27日

1/2

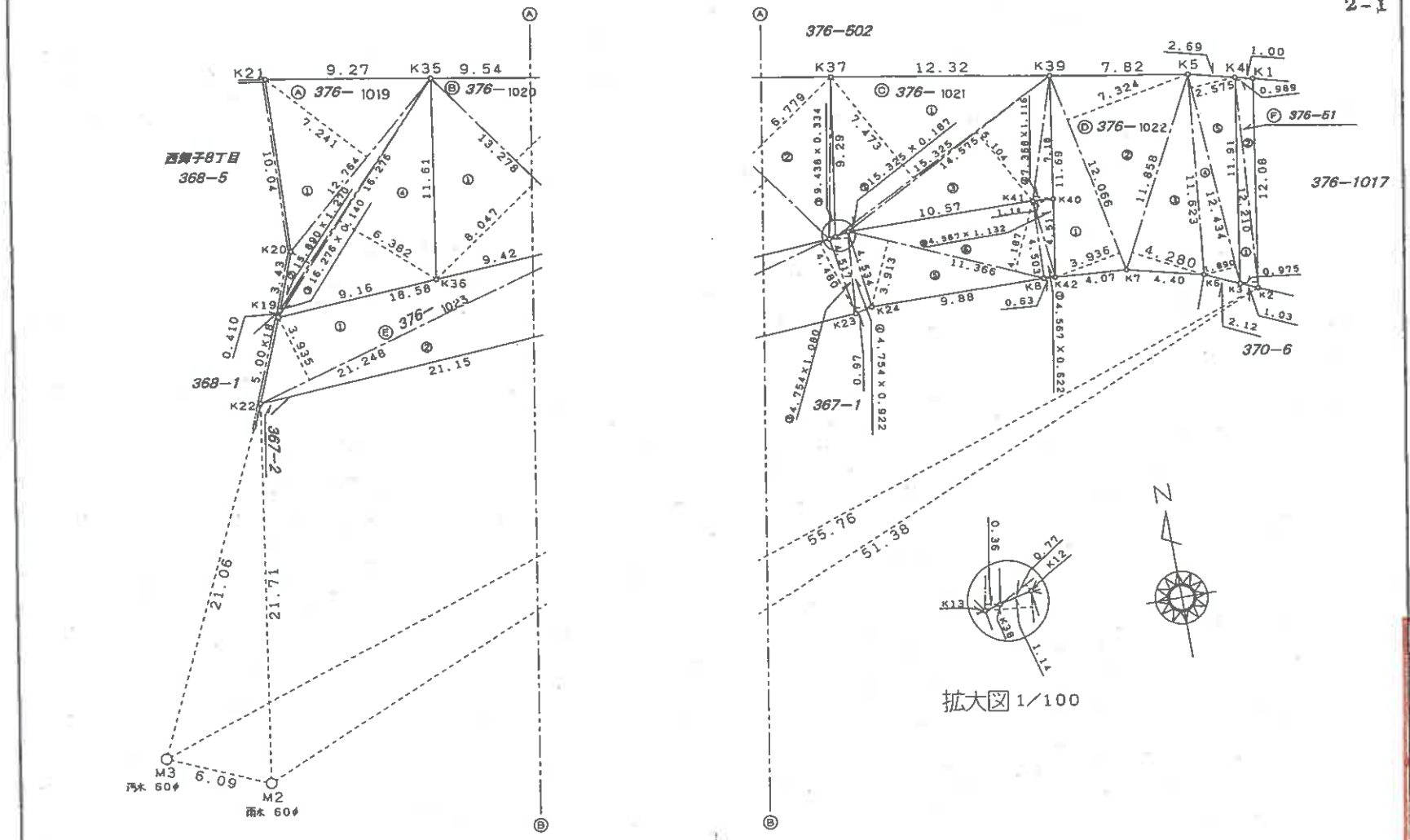
前 376-51 後・新

地番	376-51、376-1019 376-1020、376-1021 376-1022、376-1023
土地の所在	神戸市垂水区西舞子９丁目

土地所在図
地積測量図

1/2

2-1



作製者		申請人		縮尺	1/250

~~261109~~ 283110

本図面はA3版をA4版に縮小して登記

平成15年3月27日 登記

請求番号：13-4 (3/4)

(11枚目)

公用

登記年月日：平成15年3月27日

(2/2)

地番	376-51、376-1019 376-1020、376-1021 376-1022、376-1023
土地の所在	神戸市垂木区西舞子９丁目

土地所在図
地積測量図

2-2

求積表

地番	Ⓐ 376-1019		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	12.764	7.241	92.424124
②	15.890	1.270	20.180300
③	16.276	0.140	2.278640
④	16.276	6.382	103.873432
		合計	218.756496
		合計面積	109.3782480
		地積	109.37 ㎡

地番	Ⓑ 376-1020		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	13.278	8.047	106.848066
②	13.278	6.779	90.011562
③	9.438	0.334	3.152292
		合計	200.011920
		合計面積	100.0059600
		地積	100.00 ㎡

地番	Ⓒ 376-1021		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	15.325	7.473	114.523725
②	15.325	0.187	2.865775
③	14.575	5.104	74.390800
④	7.368	1.116	8.222688
		合計	200.002988
		合計面積	100.0014940
		地積	100.00 ㎡

地番	Ⓓ 376-1022		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	12.066	3.936	47.491776
②	12.066	7.324	88.371384
③	11.858	4.280	50.752240
④	12.434	1.890	23.500260
⑤	12.434	2.575	32.017550
		合計	242.133210
		合計面積	121.0666050
		地積	121.06 ㎡

地番	Ⓔ 376-1023		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	21.248	3.935	83.610880
②	21.248	4.480	95.191040
③	4.754	1.080	5.134320
④	4.754	0.922	4.383188
⑤	11.366	3.913	44.475158
⑥	11.366	4.187	47.589442
⑦	4.567	0.622	2.840674
⑧	4.567	1.132	5.169844
		合計	288.394546
		合計面積	144.1972730
		地積	144.19 ㎡

地番	Ⓕ 376-51		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	12.210	0.975	11.904750
②	12.210	0.989	12.075690
		合計	23.980440
		合計面積	11.9902200
		地積	11.99 ㎡

※本表求積計算は記載の座標値の解析結果によろ。

恒久的地物（引照点）の種類及び座標値

測点	種類	X座標	Y座標
M2	マンホール中心	97.733	109.703
M3	マンホール中心	100.132	104.102

任意座標値表

地番	Ⓐ 376-1019		
筆界点	境界標	X座標	Y座標
K21	金属鋲	137.425	116.809
K35	金属プレート種	135.849	125.954
K36	金属プレート種	124.376	124.152
K18	金属鋲	123.804	115.008
K19	金属鋲	124.184	115.164
K20	金属鋲	127.388	116.397

地番	Ⓑ 376-1020		
筆界点	境界標	X座標	Y座標
K35	金属プレート種	135.849	125.954
K37	金属プレート種	134.229	135.356
K38	金属プレート種	125.049	133.915
K13	金属プレート種	124.964	133.558
K36	金属プレート種	124.376	124.152

地番	Ⓒ 376-1021		
筆界点	境界標	X座標	Y座標
K37	金属プレート種	134.229	135.356
K39	金属プレート種	132.136	147.503
K40	金属プレート種	125.039	146.389
K41	金属プレート種	125.123	145.243
K12	金属プレート種	125.230	134.668
K38	金属プレート種	125.049	133.915

地番	Ⓓ 376-1022		
筆界点	境界標	X座標	Y座標
K39	金属プレート種	132.136	147.503
K5	金属鋲	130.808	155.210
K4	金属プレート種	130.164	157.831
K3	金属プレート種	118.398	155.983
K6	金属鋲	119.244	154.036
K7	金属鋲	120.281	149.752
K42	金属プレート種	120.578	145.689

地番	Ⓔ 376-1023		
筆界点	境界標	X座標	Y座標
K18	金属鋲	123.804	115.008
K13	金属プレート種	124.964	133.558
K12	金属プレート種	125.230	134.668
K41	金属プレート種	125.123	145.243
K40	金属プレート種	125.039	146.389
K42	金属プレート種	120.578	145.689
K8	金属鋲	120.624	145.059
K24	金属鋲	120.724	135.175
K23	金属鋲	120.497	134.227
K22	金属鋲	119.177	113.113

地番	Ⓕ 376-51		
筆界点	境界標	X座標	Y座標
K1	金属鋲	129.925	158.806
K2	金属プレート種	117.987	156.931
K3	金属プレート種	118.398	155.983
K4	金属プレート種	130.164	157.831

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成[illegible]年[illegible]月[illegible]七日登記

作製者	(平成15年3月20日作製)	申請人		縮尺	1/

~~261110~~ 283111

(12枚目)

請求番号：13-4 (4/4)

公用

登記年月日：平成10年1月23日

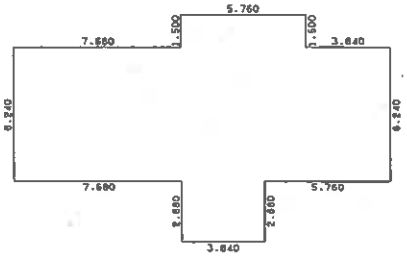
H10.1.23

建物図面
各階平面図

家屋番号	376-1017 376-51
建物の所在	神戸市垂水区西舞子九丁目~~376番地51~~ 376-1017

各階平面図

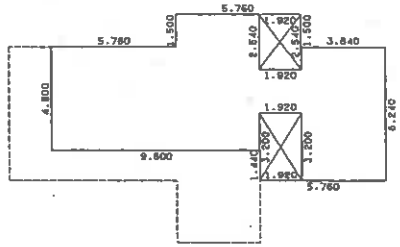
1階



求積表

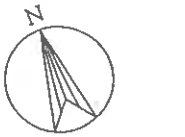
1.500	× 5.760	=	8.640000
6.240	× 17.280	=	107.827200
2.880	× 3.840	=	11.059200
	合計		127.526400
	床面積		127.52 ㎡

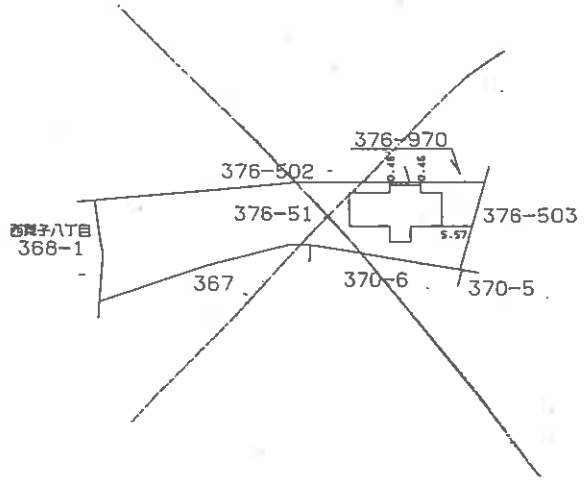
2階



求積表

1.500	× 5.760	=	8.640000
4.800	× 15.360	=	73.728000
1.440	× 5.760	=	8.294400
−(2.540	× 1.920)	=	−4.876800
−(3.200	× 1.920)	=	−6.144000
	合計		79.641600
	床面積		79.64 ㎡





作製者		縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/1000

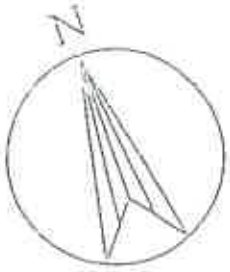
(地印削納)

666379

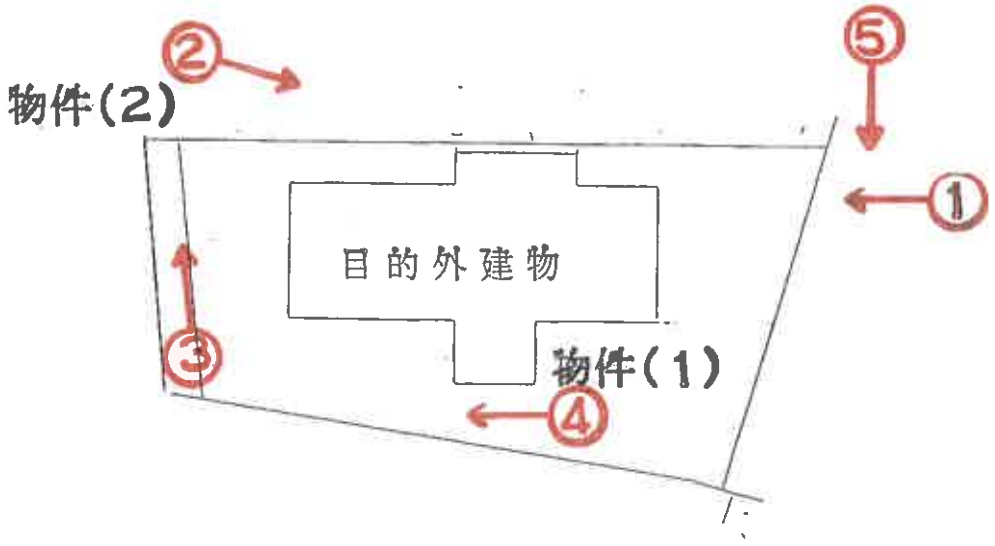
(目次1)

請求番号：13-3

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（ヌ）第４８号

①



②





③



④



⑤

令和 8 年 （ヌ） 第 48 号
令和 8 年 7 月 14 日現地調査
令和 8 年 8 月 18 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5,960,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金5,790,000円
物件２	金170,000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。

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・２	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	物件２：地目 宅地
	特記事項		
	・持分２分の１の売却である。 ・目的外建物が存在している。		

第４　目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件１・２）

位置・交通	ＪＲ線　朝霧駅の北東方　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	
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 60％ 150％ 準防火地域 絶対高さ10m、第１種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記記載数量合計396.08㎡の概ね台形状地	
接面道路の状況	東側　約4.8～5.4m私道　（建築基準法第42条1項3号道路） 北側　約3.4～3.7m私道　（建築基準法第42条1項5号道路） ・物件地側は、北側道路とは西方へ行くにつれ低くなっており、東側道路とは南方に行くにつれかなり高くなっている。擁壁が見られた。	
土地の利用状況等	物件１土地上には目的外建物が存在しており、主にその敷地として利用されているとみられる。 物件地の南側には擁壁が見られ、擁壁下はかなり低くなっているが、擁壁下には立ち入り出来なかった等で境界はよく分からなかった。	
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	・目的外建物（家屋番号376番1017）の概要 （登記記載）種類：居宅、構造：鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建、床面積：１階127.52㎡・２階79.64㎡、平成10年1月22日新築　　所有者はＢである。 ・持分２分の１の売却である。 ・東側の境界よく分からなかったが、一部が私道に含まれているように思われ、私道負担の可能性がある。 ・北側の道路は位置指定道路であり、指定幅員は4mである。市建築安全課担当によれば、現況幅員が指定幅員に満たない場合、建築確認申請の際に復元協議を要するとのこと。	

第５　評価額算出の過程

１　土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1・2	118,000	0.75	396.08	0.90	31,550,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　(垂水(県)-12)

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/㎡)

126,000 × 103/100 × 100/100 × 100/110 ≒ 118,000

◇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

100/102 × 100/103 × 100/105 × 100/100 ≒ 100/110

イ個別格差：形状、高低差、一部私道負担の可能性等（0.75）

ウ地　積：登記記載数量合計

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

２　評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番　号	土地価格（円） ア	底地割合 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評　価　額　(円) ア×イ×ウ×エ×持分
1・2	31,550,000	0.90	0.60	0.70	×1/2　5,960,000
内訳(登記地積比で按分)					
1					(　5,790,000)
2					(　170,000)
一　括　価　格（合　計）					5,960,000

イ底地割合：敷地占有利益付建物の存する土地

ウ市場性修正：持分の売却、目的外建物が存在する土地の売却等

エ競売市場修正：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　（垂水(県)-12）

所在	：	神戸市垂水区西舞子８丁目３７６番２７４ 「西舞子８－５－２６」
価格	：	126,000円/㎡
位置	：	ＪＲ線「朝霧」駅より道路距離1.1ｋｍ
価格時点	：	令和７年７月１日
地積	：	134㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北側幅員6m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60％，容積率150％）
地域の概要	：	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：	24,816,865円	(×1/2)
物件２：	708,906円	(×1/2)

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　建物図面写(目的外建物)
５　現況写真

以　上

令和　８年（ヌ）第　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市垂水区西舞子九丁目

　　地　　番　　３７６番１０１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８５．０８平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２分の１

２　所　　在　　神戸市垂水区西舞子九丁目

　　地　　番　　３７６番５１

　　地　　目　　雑種地

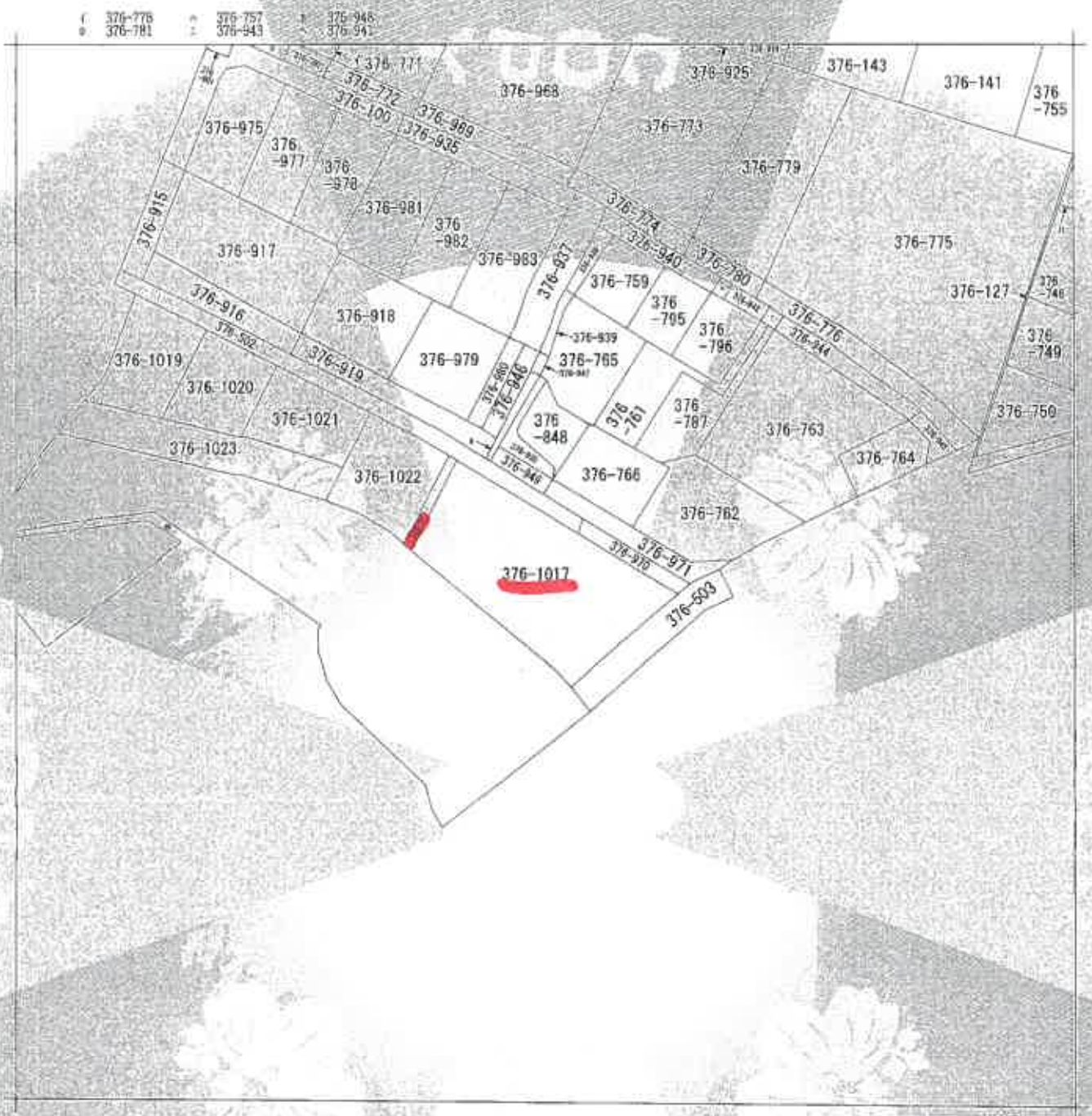
　　地　　積　　１１平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２分の１

地理院地図
GSI Maps

※対象不動産等の所在位置略図(国土地理院地図を基に加筆・作成)





(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。



A 西舞子９丁目

請求部分	所在	神戸市垂水区西舞子九丁目				地番	376番1017		
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				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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6月11日

神戸地方法務局

地図整理番号：M36411　　登記官

(1/1)

[redacted]

公図写

縮小版

登記年月日：平成11年9月8日

[redacted]

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6月11日　神戸地方法務局

登記官

[redacted]

前 376-51 後・新

11.9.8

地番	376-5 376-1017
土地の所在	神戸市垂水区西舞子九丁目

土地所在図
地積測量図

三斜求積表

地番	(B) 376-1017		
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	31.644	11.566	365.994504
B	31.644	11.993	379.506492
C	16.752	1.473	24.675696
		倍面積	770.176692
		面積	385.0883460
		地積	385.08 ㎡

残地番	(A) 376-51		
公簿	826.446281	総計	385.0883460
		残地	441.3579350
		地積	441.35 ㎡

引照点表

M1	マンホール中心	M1とM2の距離 18.178 m
M2	マンホール中心	

境界点	点間距離 M1	M2
K1	2.941	16.850
K2	18.260	2.006



境界標識	記号
金属標	MP
鋲	N

作製者 [redacted] 17日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

261106 [redacted]

縮小版

地図整理番号：M36412

登記年月日　平成15年3月27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6月11日　神戸地方法務局

登記官

[redacted]

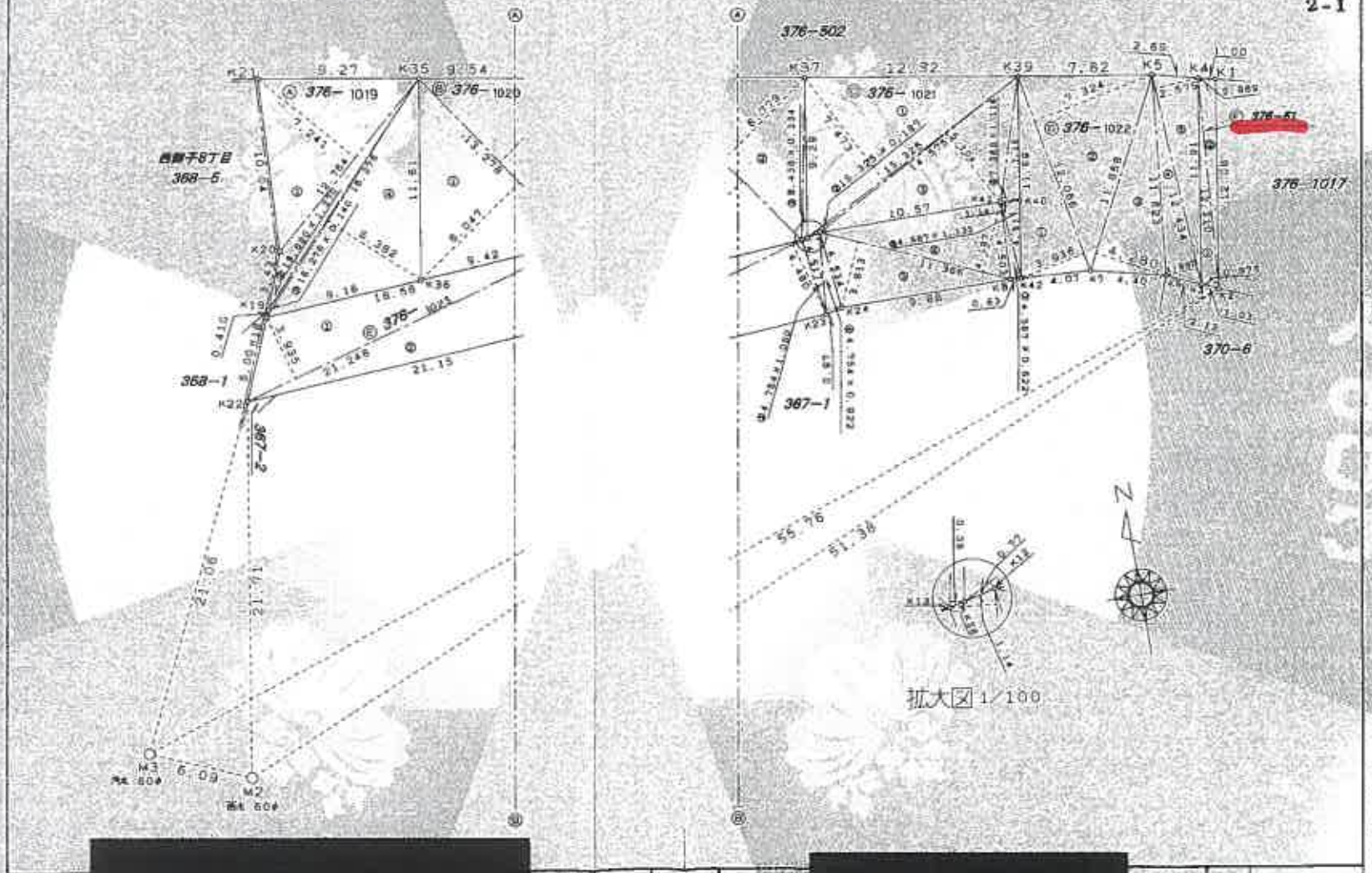
1/2

前 376-51 後・新

地番	376-51　376-1019 376-1020　376-1021 376-1022　376-1023
土地の所在	神戸市垂木区西舞子9丁目

土地所在図 [redacted]
地積測量図

2-1



作製者 [redacted] 月20日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

2611

縮小版

地図整理番号：M36414　(1/2)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

登記年月日：平成15年3月27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。
（神戸地方法務局登記官所管領）
令和8年6月11日　神戸地方法務局
登記官

(2/2)

土地所在図 地積測量図

地番	376-51　376-1019 376-1020　376-1021 376-1022　376-1023
土地の所在	神戸市垂水区西舞子5丁目

2-2

求積表

地番 ⑥ 376-1019

符号	座標	辺長	倍面積
①	12.764	1.241	-92.476534
②	15.890	4.270	-20.389300
③	16.278	0.140	-3.278640
④	16.276	6.362	-103.873432
		合計	218.756496
	倍計	面積	109.3782480
		地積	109.37 ㎡

地番 ⑥ 376-1020

符号	座標	辺長	倍面積
①	13.278	8.047	106.648066
②	13.278	6.779	90.011562
③	9.438	0.334	3.152292
		合計	200.011920
	倍計	面積	100.0059600
		地積	100.00 ㎡

地番 ⑥ 376-1021

符号	座標	辺長	倍面積
①	11.375	7.473	114.523725
②	15.325	0.187	2.865775
③	14.575	0.104	14.360800
④	7.368	1.176	8.227888
		合計	200.002388
	倍計	面積	100.0014940
		地積	100.00 ㎡

地番 ⑥ 376-1022

符号	座標	辺長	倍面積
①	12.066	3.936	47.491776
②	12.066	7.324	88.371384
③	11.858	4.280	50.762240
④	12.434	1.890	23.500260
⑤	12.434	2.575	32.017550
		合計	242.133210
	倍計	面積	121.0666050
		地積	121.06 ㎡

地番 ⑥ 376-1023

符号	座標	辺長	倍面積
①	11.248	2.935	83.610880
②	21.248	4.480	95.191040
③	4.754	1.080	5.134320
④	4.754	0.922	4.383188
⑤	11.366	3.913	44.475158
⑥	11.366	4.187	47.589442
⑦	4.967	0.622	3.090674
⑧	4.967	1.132	5.624844
		合計	288.394546
	倍計	面積	144.1972730
		地積	144.19 ㎡

[redacted] 376-51

符号	座標	辺長	倍面積
①	12.210	0.875	11.904750
②	12.210	0.989	12.076590
		合計	23.981340
	倍計	面積	11.9902200
		地積	11.99 ㎡

座標原点計算は記載の平面直角座標系による。

恒久的地物（引照点）の種類及び座標値

記号	種別	X座標	Y座標
M2	マンホール	97.733	109.703
M3	マンホール	100.132	104.102

境界点座標値表

地番 ⑥ 376-1019

標点	種別	X座標	Y座標
K21	金属鋲	117.425	116.809
K35	金属プレート埋	115.849	125.954
K36	金属プレート埋	124.376	124.152
K16	金属鋲	123.804	115.008
K19	金属鋲	124.184	110.164
K20	金属鋲	127.388	116.357

地番 ⑥ 376-1020

標点	種別	X座標	Y座標
K35	金属プレート埋	115.849	125.954
K37	金属プレート埋	134.229	136.356
K39	金属プレート埋	126.049	133.915
K13	金属プレート埋	124.184	133.155
K36	金属プレート埋	124.376	124.152

地番 ⑥ 376-1021

標点	種別	X座標	Y座標
K37	金属プレート埋	134.229	136.356
K39	金属プレート埋	132.136	147.503
K40	金属プレート埋	126.039	146.389
K41	金属プレート埋	125.123	145.243
K12	金属プレート埋	125.230	134.668
K38	金属プレート埋	126.049	133.915

地番 ⑥ 376-1022

標点	種別	X座標	Y座標
K39	金属プレート埋	132.136	147.503
K5	金属鋲	130.808	155.210
K4	金属プレート埋	130.164	157.831
K3	金属プレート埋	116.398	153.983
K6	金属鋲	119.244	154.036
K7	金属鋲	120.281	148.752
K42	金属プレート埋	120.578	145.689

地番 ⑥ 376-1023

標点	種別	X座標	Y座標
K18	金属鋲	123.604	152.006
K13	金属プレート埋	124.064	133.588
K12	金属プレート埋	125.230	134.668
K41	金属プレート埋	125.123	145.243
K40	金属プレート埋	125.039	146.389
K42	金属プレート埋	120.578	145.689
K8	金属鋲	120.624	145.559
K24	金属鋲	120.724	135.176
K23	金属鋲	120.407	134.227
K22	金属鋲	119.177	113.113

地番 ⑥ 376-51

標点	種別	X座標	Y座標
-1	金属鋲	129.925	158.806
-2	金属プレート埋	117.987	150.921
-3	金属プレート埋	118.758	155.663
-4	金属プレート埋	130.164	157.831

作製者 [redacted]

（平成15年3月20日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/

平成15年第5号 平成15年3月27日登記

地図整理番号：M36414

(2/2)

縮小版

登記年月日：平成11年9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7月13日　神戸地方法務局北出張所

登記官

[redacted]

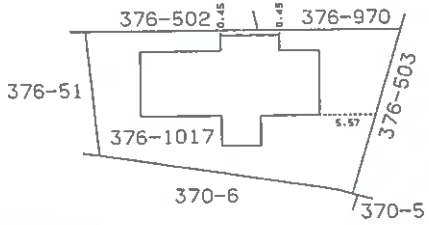
H11.9.13

建物図面

家屋番号	376-1017 ~~376番5~~
建物の所在	神戸市垂水区西舞子九丁目376番地1017

ご注意：目的外建物





作製者	[redacted]	尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

666378

縮小版

請求番号：3-7

登記年月日：平成10年1月23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7月13日　神戸地方法務局北出張所
登記官

H10.1.23

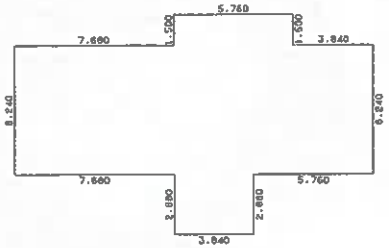
各階平面図

家屋番号	~~376-1017~~ ~~376-51~~
建物の所在	神戸市垂水区西舞子九丁目~~376番地51~~ 376-1017

~~建物図面~~ 各階平面図

ご注意：目的外建物

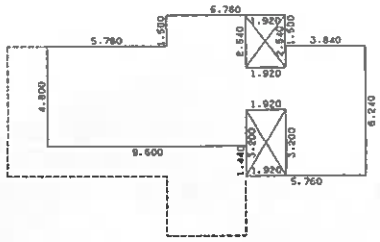
1階



求積表

1.500	× 5.760	=	8.640000
6.240	× 17.280	=	107.827200
2.880	× 3.840	=	11.059200
	合計		127.526400
	床面積		127.52 ㎡

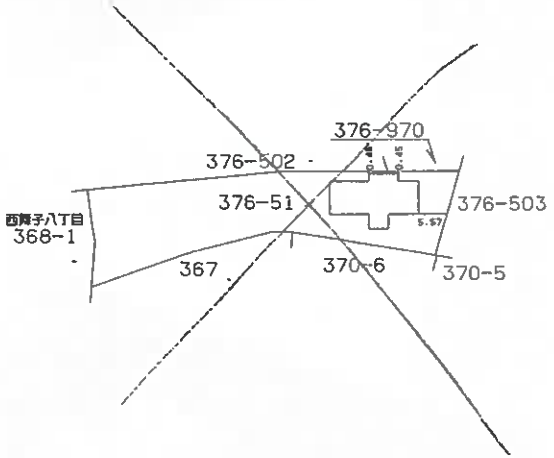
2階



求積表

1.500	× 5.760	=	8.640000
4.800	× 15.360	=	73.728000
1.440	× 5.760	=	8.294400
−(2.540	× 1.920)	=	−4.876800
−(3.200	× 1.920)	=	−6.144000
	合計		79.641600
	床面積		79.64 ㎡





作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

（地印省略）

666379

縮小版

請求番号：3-1

目的外建物



目的外建物



現況写真