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３００１３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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	3,020,000 2,416,000	一括	604,000	89,042	0
1	320,000				
2	210,000				
3	710,000				
4	150,000				
5	1,630,000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。				

令和　8年（ケ）第３００１３号

物　件　目　録

1　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６９．００平方メートル

2　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３６番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１１１．００平方メートル

3　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３７番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３７１．００平方メートル

4　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３８番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７８．５１平方メートル

5　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上１２３７番地、１２３６番地、１２３８番地３

　　家屋　番号　１２３７番

　　種　　類　居宅

令和　８年（ケ）第３００１３号

物　件　目　録

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　１９１．３２平方メートル
　　２階　　６４．０３平方メートル

令和　８年（ケ）第３００１３号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月　７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１～５】
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】
地役権
範　囲　西側５２．４５平方メートル（別紙地役権図面のとおり）
要役地　神戸市西区岩岡町野中字神出道上１２２９番１
設定日　平成２５年４月９日
目　的　通行

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号５】
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】
本件土地は通路として利用されている。

《　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。

令和　８年（ケ）第３００１３号

物　件　目　録

１　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６９．００平方メートル

２　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３６番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１１１．００平方メートル

３　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３７番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３７１．００平方メートル

４　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３８番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７８．５１平方メートル

５　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上１２３７番地、１２３６番地、１２３８番地３

　　家屋　番号　１２３７番

　　種　　類　居宅

令和　8年（ケ）第３００１３号

物　件　目　録

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　1階　　１９１．３２平方メートル
　　2階　　６４．０３平方メートル

公用

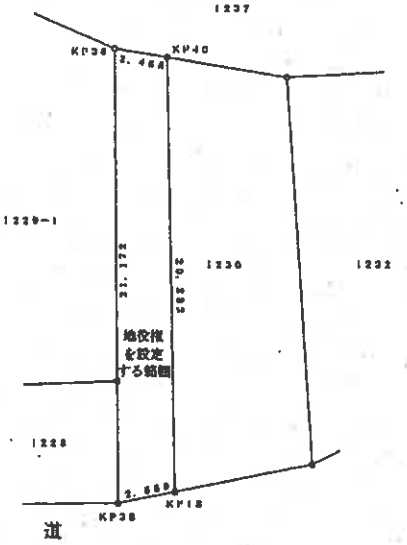
登記年月日：平成25年4月10日　地役権図面番号：　9

地役権図面

承役地の地番	1230
承役地の所在	神戸市西区岩岡町野中字神出道上

求積表

地番	㊀ 1230地役権その2			
NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
KP36	40.328	26.973	86.660574	2.465
KP40	39.927	29.406	116.467059	20.232
KP18	19.701	29.890	-42.337449	2.689
KP38	19.156	27.257	-56.878052	21.172
		合　計	104.912132	
		合 計 面 積	52.4560660	
		地　積	52.45　㎡	



受付
第　壱五弐壱四　号
平成弐五年四月　拾日

地役権図面第　9　号

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人	[redacted]	地役権者	[redacted]	平成25年3月12日作製	1/250

請求番号：5-1

令和８年(ケ)第３００１３号
令和８年　５月１１日受理
令和８年　６　月　16　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３００１３号

物　件　目　録

１　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６９．００平方メートル

２　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３６番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１１１．００平方メートル

３　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３７番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３７１．００平方メートル

４　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３８番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７８．５１平方メートル

５　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上１２３７番地、１２３６番地、１２３８番地３

　　家屋　番号　１２３７番

　　種　　類　居宅

令和　８年（ケ）第３００１３号

物　件　目　録

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　１９１．３２平方メートル
　　２階　　６４．０３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市西区岩岡町野中１２３７番地
土地	物件１～４
現況地目	■宅地（物件１～４　）□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 上記の者が物件２～４土地上に下記建物を所有し、占有している。また、物件１土地は下記建物及び隣地への通路として使用されている。 □「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	物件１土地の西側５２．４５㎡は目的外土地地番１２２９番１を要役地とする地役権が設定されている。
建物	物件５
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　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	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者兼所有者の妹の夫	1　本件建物には債務者兼所有者及び私が家族とともに住んでいます。 2　物件１土地の西側は、隣地への通路として区分されて利用されています。特に金銭の授受についてはないと思います。 3　本件建物では、洗濯に井戸を使い、給湯は灯油とプロパンで、灯油は風呂、ガスはキッチンに使っています。以前弁当屋をしていて厨房がキッチンとは別にあります。厨房の天井のシミは油汚れで拭いた箇所がきれいに見えています。 4　屋根に乗っている太陽熱温水器は壊れて使っていません。 5　本件建物内で、犬を２匹飼っています。 6　縁側の天井に雨漏りのシミがありますが修理したので今はしません。また、洗面台の横の壁の下の部分に水漏れ跡がありますが、これも修理済みです。それ以外で、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。 7　本件土地の境界について争いは特にありません。
■債務者兼所有者の妹	1　債務者兼所有者に月約４万円払っていますが、利用範囲が区切られているわけではなく、賃貸借契約書もありません。
■物件１土地の要役地所有者の娘	1　物件１土地の西側部分は父が買い取ったものと思っています。 2　現在、定期的な金銭の授受はないと思います。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1　本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、地役権図面及び添付した写真のとおりである。

2　物件１土地には以下の通行地役権が設定されている。

原因　平成２５年４月９日設定

目的　通行

範囲　西側５２．４５㎡

要役地　神戸市西区岩岡町野中字神出道上１２２９番１

地役権図面第９号

3　物件２土地の北側と同４土地の西側の境界付近は隣地より数十センチ程度高くなっているが、コンクリートの地盤にヒビがあり隣地に向かってやや落ち込みかけている。

4　本件建物の東側に井戸がある。

5　本件建物内部は以下のとおり

①　勝手口を上がったスペースと２階の廊下の床に凹みが感じられ、汚れ及び傷みが見られた。

②　浴室と脱衣所にカビが多く見られ、床の傷みも見られた。

③　洗面台の横下に水漏れの跡が見られ、廊下側の土壁の下の部分にも傷みが見られた。

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５月１４日(木) 9:40-9:50	神戸地方法務局明石支局	公図及び登記簿謄本交付申請（受領）
令和８年５月１５日(金) 17:49-18:01	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手交
令和８年５月２７日(水) 9:34-11:07	物件所在地	物件立入調査、占有者及び地役権者の娘に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和８年５月２８日(木) 17:08-17:28	執行官室（電話発信）	地役権者の兄弟から聴取調査
令和８年６月１日(月) 9:15-9:24	神戸地方法務局明石支局	地役権図面交付申請（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。

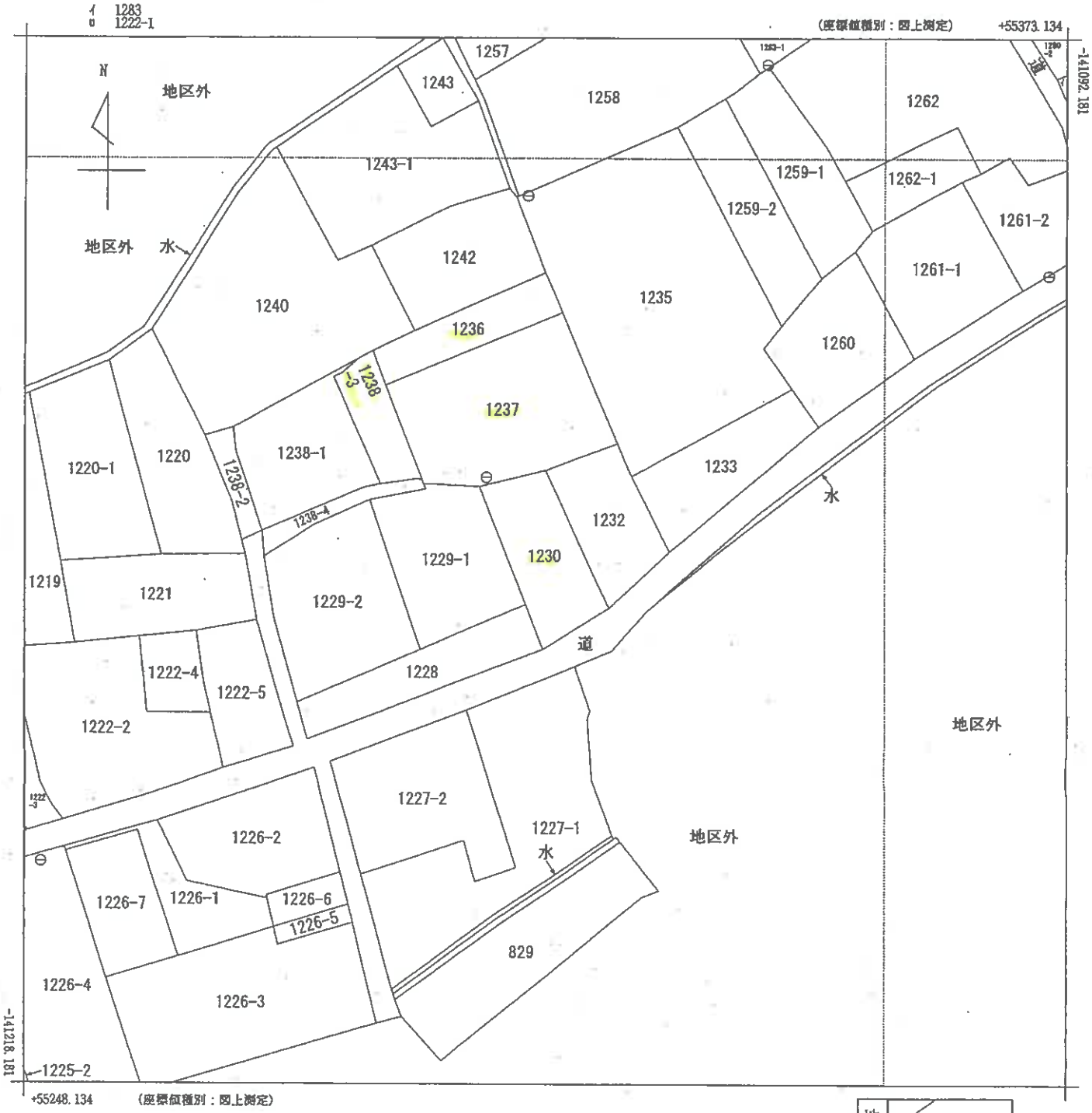
□　令和　　年　月　日

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





請求部分	所在	神戸市西区岩岡町野中字神出道上				地番	1230番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			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：6-1
(1/1)

（ 7 枚目）

公用

公用

登記年月日：平成25年5月22日

地番	1238番1　1238番3 1238番4
土地の所在	神戸市西区岩岡町野中字神出道上

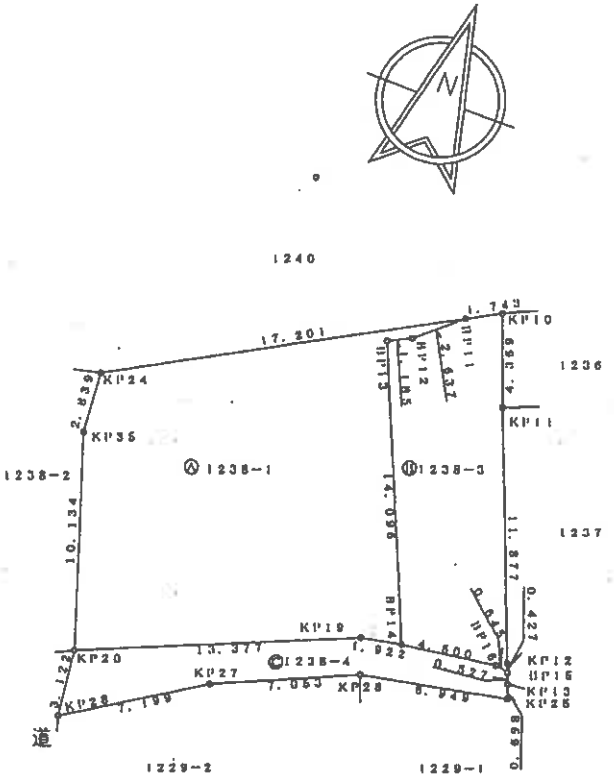
地積測量図 1/2

求積表

地番	Ⓐ 1238-1			
NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
BP14	44.760	15.931	62.055880	14.096
BP13	58.837	15.199	26.341302	1.185
BP12	59.967	16.377	214.993682	2.637
BP11	59.896	18.845	-870.648256	17.201
KP24	57.397	1.841	-1019.428224	2.839
KP35	54.570	1.053	-83.583190	10.134
KP20	44.443	0.674	577.003469	13.377
KP19	45.083	14.036	587.831331	1.922
		合計	-395.634006	
		合計面積	197.8170030	
		地積	197.81 ㎡	

地番	Ⓑ 1238-3			
NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
BP13	58.837	15.199	-26.341302	14.096
BP14	44.760	15.931	229.763080	4.500
BP16	43.822	20.332	217.094188	0.545
BP15	43.490	20.885	23.615070	0.427
KP12	43.917	20.875	-12.472428	11.877
KP11	55.791	20.601	-17.127837	4.369
KP10	60.160	20.568	-105.840960	1.743
BP11	59.896	18.845	-251.024136	2.637
BP12	58.967	16.377	-214.993682	1.185
		合計	-157.038007	
		合計面積	78.5190035	
		地積	78.51 ㎡	

地番	Ⓒ 1238-4			
NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
KP28	41.409	-0.062	261.186563	7.199
KP27	42.801	6.981	604.088981	7.053
KP26	43.357	14.019	602.705657	6.949
KP26	42.265	20.882	290.696670	0.698
KP13	42.963	20.897	0.128889	0.527
BP15	43.490	20.885	-24.671850	0.645
BP16	43.822	20.332	-217.094188	4.500
BP14	44.760	15.931	-281.808960	1.922
KP19	45.083	14.036	-587.831331	13.377
KP20	44.443	0.674	-626.557414	3.122
		合計	-79.074983	
		合計面積	39.5374915	
		地積	39.53 ㎡	



測量年月日	2013年 3月 5日
座標系	任意座標

作成者	[redacted] 作製）	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（目次 8）

請求番号：8-1

公用

登記年月日：平成25年5月22日

土地所在図 2/2

地番	1238番1　1238番3 1238番4
土地の所在	神戸市西区岩岡町野中字神出道上

引照点表

基準点	器械点	後視点	距離	夾角
	G39	G89	19.018	0-00-00
KP25			18.816	346° 04'05"
KP26			20.833	5° 19'12"
KP28			32.466	23° 23'44"
	G89	G39	19.018	0-00-00
KP25			4.582	78° 02'22"
KP26			2.590	228° 13'27"
KP28			16.804	230° 06'03"

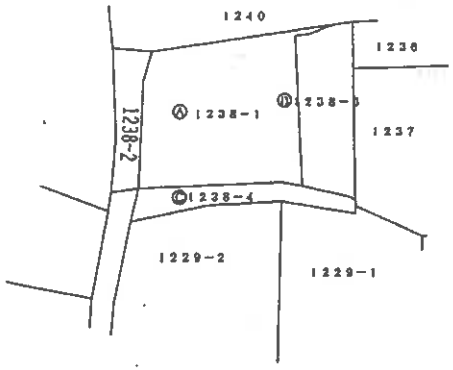
任意座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
KP26	42.265	20.882	金属鋲
KP13	42.963	20.897	金属鋲
KP12	43.917	20.876	プラスチック杭
KP11	56.791	20.601	建物の下
KP10	60.150	20.558	金属プレート
KP24	57.297	1.841	プラスチック杭
KP35	54.570	1.063	プラスチック杭
KP20	44.443	0.674	プラスチック杭
KP28	41.409	-0.062	金属鋲
KP27	42.901	6.981	金属鋲
KP26	43.357	14.019	金属鋲
G39	59.995	28.557	下水ます　中心
G89	43.811	18.569	下水ます　中心
BP11	59.896	18.845	金属プレート
BP12	58.967	18.377	金属プレート
BP13	58.837	16.199	プラスチック杭
BP14	44.760	16.931	プラスチック杭
BP15	43.490	20.885	プラスチック杭
BP16	43.822	20.332	プラスチック杭

恒久的地物の種類及び座標値

点名	X座標	Y座標	種別
G39	59.995	28.557	下水ます　中心
G89	43.811	18.569	下水ます　中心





本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者	[redacted] 作製）	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（9枚目）

請求番号：8-1

公用

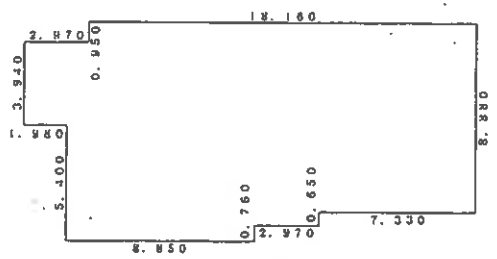
登記年月日：平成25年8月20日

各階平面図

家屋番号	1237番
建物の所在	神戸市西区岩岡町野中字神出道上１２３７番地・ １２３６番地・１２３８番地３

建物図面
~~各階平面図~~

1階



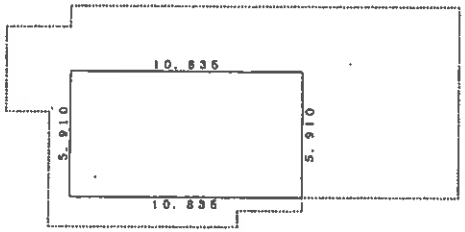
求積表

1.980	×	3.940	= 7.8012
0.990	×	9.340	= 9.2466
7.860	×	10.290	= 80.8794
2.970	×	9.530	= 28.3041
7.330	×	8.880	= 65.0904

計 191.9217

床面積 191.32 ㎡

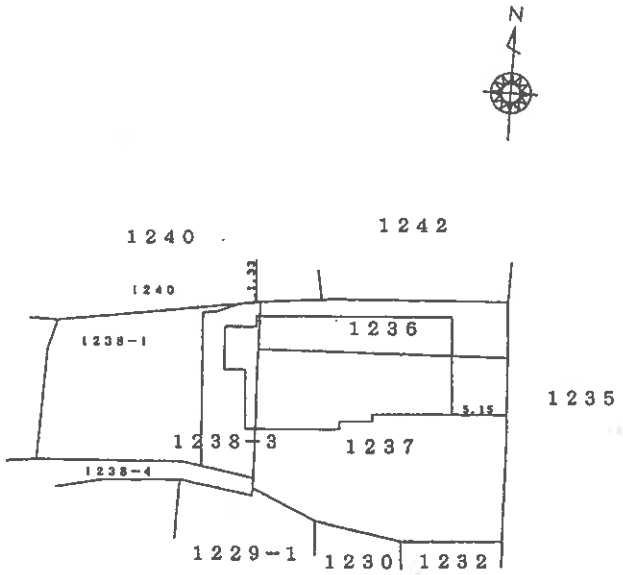
2階



求積表

10.835	×	5.910	= 64.0349

床面積 64.03 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（平成2[redacted]日 作製）

本図面はA３版をA４版に縮小したものである

（ /0 枚目）

請求番号：8-2

公用

登記年月日：平成25年4月10日　地役権図面番号：　9

地役権図面

承役地の地番	1230
承役地の所在	神戸市西区岩岡町野中字神出道上

求積表

地番	Ⓐ 1230地役権その2			
NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
KP36	40.328	26.873	86.660574	2.465
KP40	39.937	29.406	116.467059	30.232
KP18	15.701	30.890	-42.337449	2.689
KP38	18.156	27.257	-88.878052	21.172
		合計	104.912132	
		合計面積	52.4560660	
		地積	52.46 m2	



受付
平成二十五年四月　拾日
第　壱五番壱四　号

地役権図面第　9　号

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

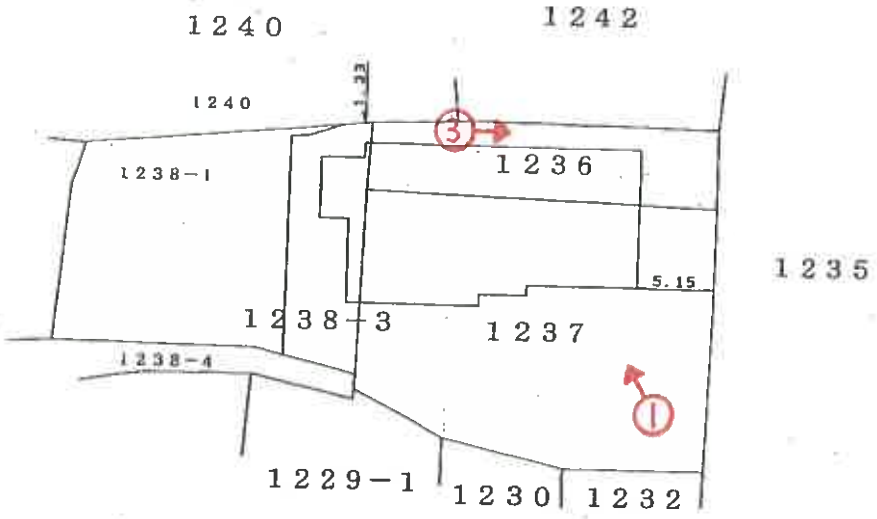
申請人	[redacted]	地役権者	[redacted]	平成25年3月12日作製	1/250

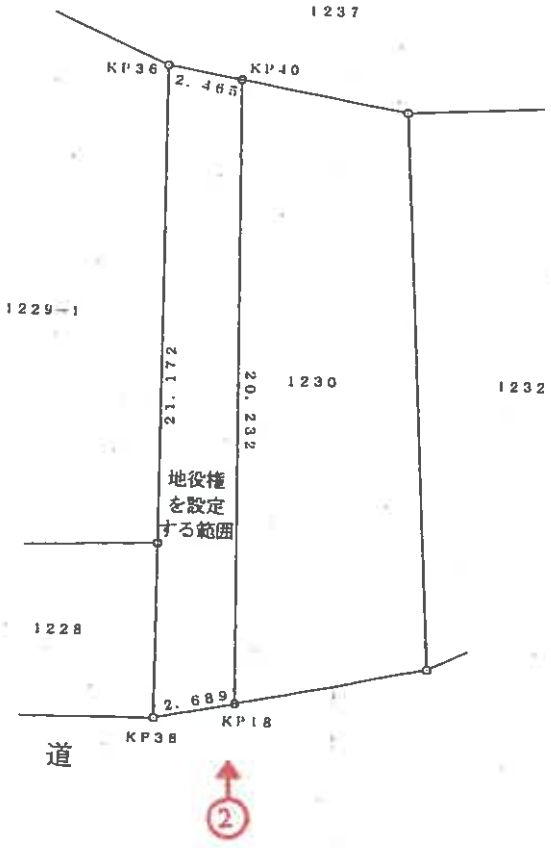
（11枚目）

請求番号：5-1

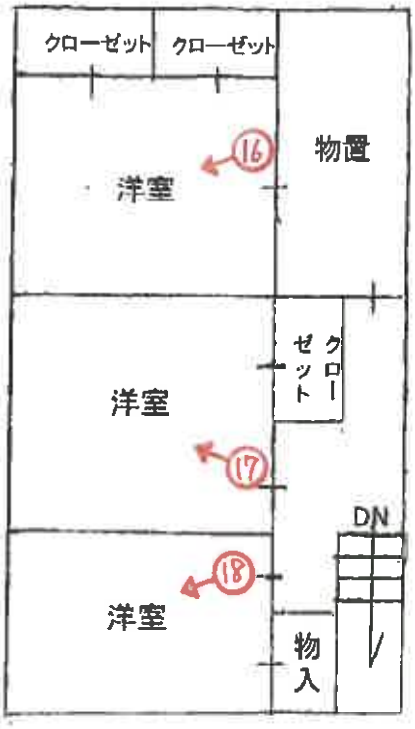
写真撮影位置方向図

(○は写真番号および撮影位置・方向)

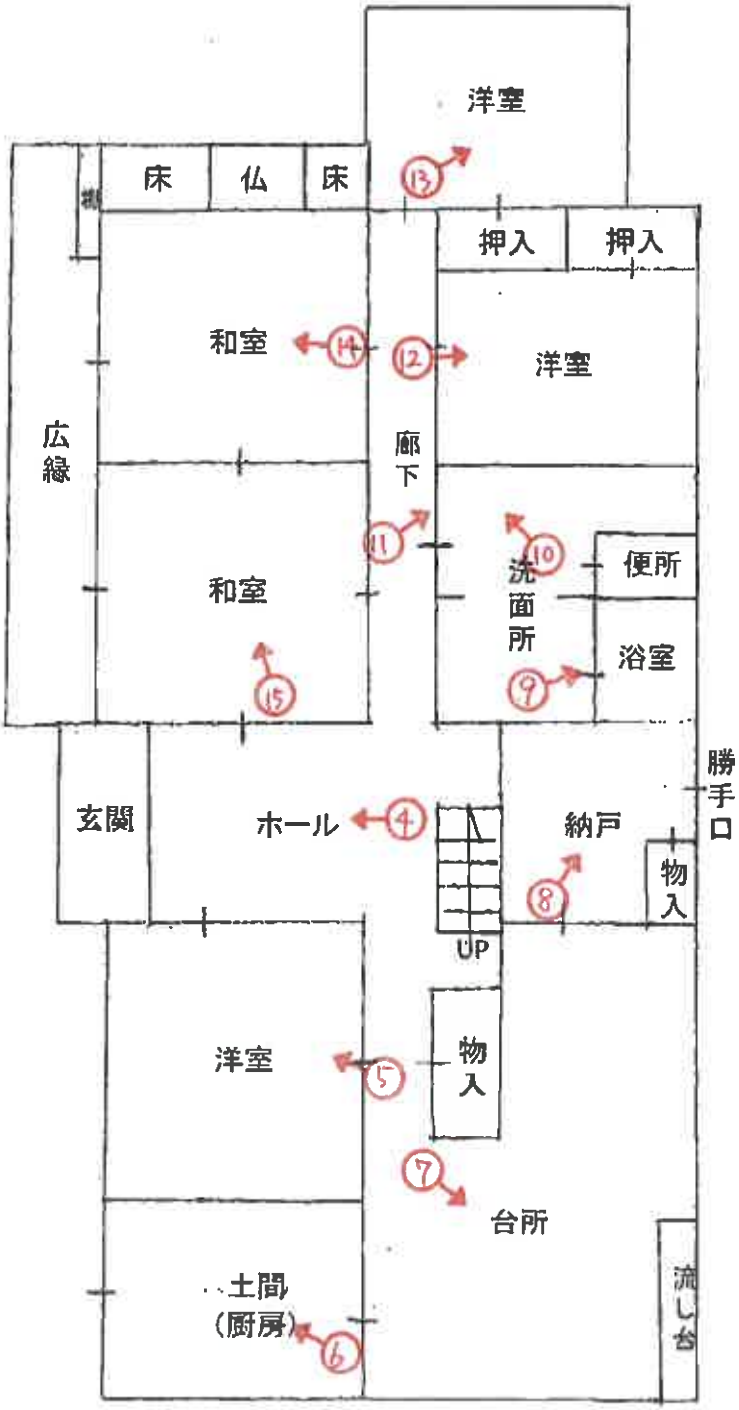




建物間取図



2階



1階

令和8年(ケ)第30013号

(13 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

13



14



15



16



17



18



令和 8 年 （ケ） 第 30013 号
令和 8 年 5 月 27 日 現地調査
令和 8 年 6 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

尾崎　潤

第１　評価額

一　括　価　格	
金4,340,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金460,000円
物件２（土地）	金300,000円
物件３（土地）	金1,020,000円
物件４（土地）	金220,000円
物件５（建物）	金2,340,000円

１　一括価格は、物件１～５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１～４の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件５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
１～４	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	
５	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１～４）

位置・交通	ＪＲ線　大久保駅の北方　約5.9ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	ため池や農地が見られる中、作業所や農家住宅が混在する地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60％ 100％ 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　729.51　㎡の　不整形地	
接面道路の状況	南側　約3m市道　　（建築基準法第42条2項道路） 上記道路は広狭があり約4.5mの箇所もあるなど一定さを欠く。	
土地の利用状況等	物件１～４は一体となって物件５建物の敷地等	
供給処理施設	上水道　　あり ガス配管　　なし 下水道　　下記特記事項 （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	全体は袋字状の画地で、物件１は進入路であるが、一部に地役権（西側52.45㎡）が設定されていて、現況も要役地（地番1229番1）への通路が区分されている。当該地役権は評価上は個性率で考慮した。 本件建物の東側に井戸があり、洗濯等に利用しているとのことである。 本件土地の西側のブロック塀が傾いている。 公共下水はないが農業集落排水がある。 本件土地は市街化調整区域に存し、建物の建築等には規制があるので、注意を要する。	

2　　建物の概況及び利用状況等　　（物件５）

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50年12月20日 新築 経過年数　　51 年程度 経済的残存耐用年数　　－ 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　瓦葺 外　壁　：　トタン等 内　壁　：　板壁・センイ壁・クロス壁等 天　井　：　ボード・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：附属資料建物間取図のとおり
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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。 室内で犬を飼っている。 床が不安定な箇所があった。クロスや天井の汚れが見られた。

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１～４）

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
１～４	14,000	0.65	729.51	0.90	5,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（神戸西－19）

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/㎡)
17,700	× 100/100	× 100/100	× 100/126	≒ 14,000

◇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
100/105	× 100/100	× 100/120	× 100/100	≒ 100/126

イ 個別格差 ： 形状・一部地役権設定・要セットバック等（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５）

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
５	140,000	255.35	0.05	1,790,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

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
1～4	5,970,000	0.40	法定地上権	2,390,000

(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
1～4	5,970,000	-2,390,000		0.80	0.70	2,000,000
5	1,790,000	+2,390,000	1.00	0.80	0.70	2,340,000
内訳(公簿地積比で按分)						
1						(460,000)
2						(300,000)
3						(1,020,000)
4						(220,000)
一括価格（合計）						4,340,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　需要の劣る市街化調整区域に存すること

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－19）

所	在	神戸市西区岩岡町岩岡字中筋１５６１番１外
価	格	17,700円/㎡
位	置	ＪＲ線「大久保」駅より道路距離5.8ｋｍ
価格時点		令和８年１月１日
地	積	1,015㎡
供給処理施設		水道、下水
接面街路		南西側幅員5.2m県道に接面
用途指定等		市街化調整区域（建ぺい率60%，容積率100%）
地域の概要		農家住宅、店舗等が混在する県道沿いの住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１：	1,974,258円
物件２：	1,296,702円
物件３：	4,334,022円
物件４：	917,153円
物件５：	3,909,000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　建物間取図
６　現況写真

以　上

令和　８年（ケ）第３００１３号

物　件　目　録

１　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６９．００平方メートル

２　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３６番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１１１．００平方メートル

３　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３７番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３７１．００平方メートル

４　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上

　　地　　番　１２３８番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７８．５１平方メートル

５　所　　在　神戸市西区岩岡町野中字神出道上１２３７番地、１２３６番地、１２３８番地３

　　家屋　番号　１２３７番

　　種　　類　居宅

令和　8年（ケ）第３００１３号

物　件　目　録

構　　造　　木造かわらぶき２階建

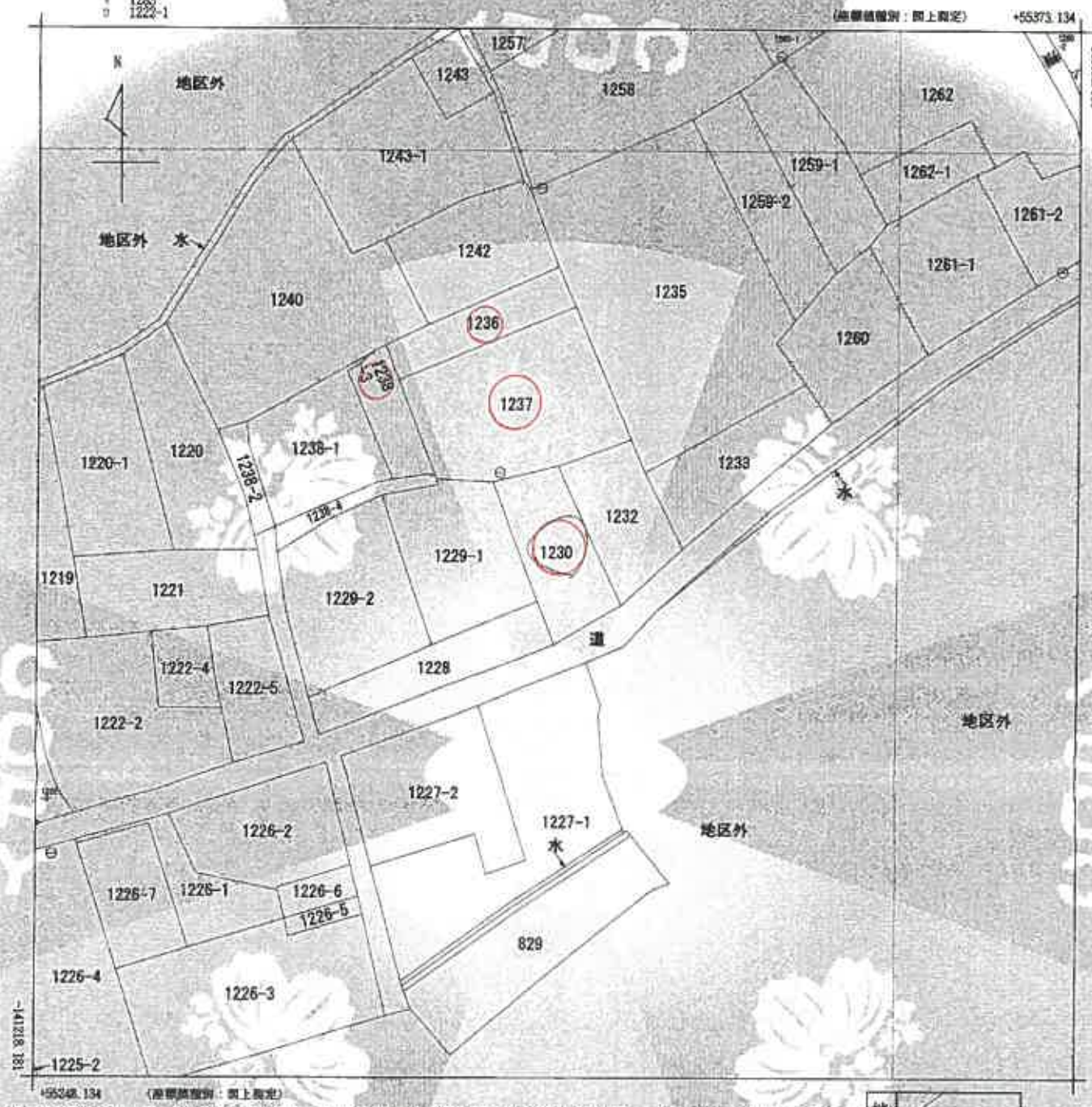
床　面　積　　１階　　１９１．３２平方メートル
　　２階　　６４．０３平方メートル

対象不動産及び地価公示等の位置図



約1/25000
国土地理院地図を基に加筆、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第14条第1項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録した図面です。



請求部分	所在	神戸市西区岩岡町野中字神出道上			地番	1230番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			備付年月日（原図）				備考事項	

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。

（神戸地方法務局明石支局管轄）

令和8年3月12日

福岡法務局

登記官 [redacted]

請求番号：40-1

(1/1)

A4に縮小

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。
（神戸地方法務局明石支局管轄）
令和8年3月12日　福岡法務局
登記官

登記年月日：平成25年5月22日

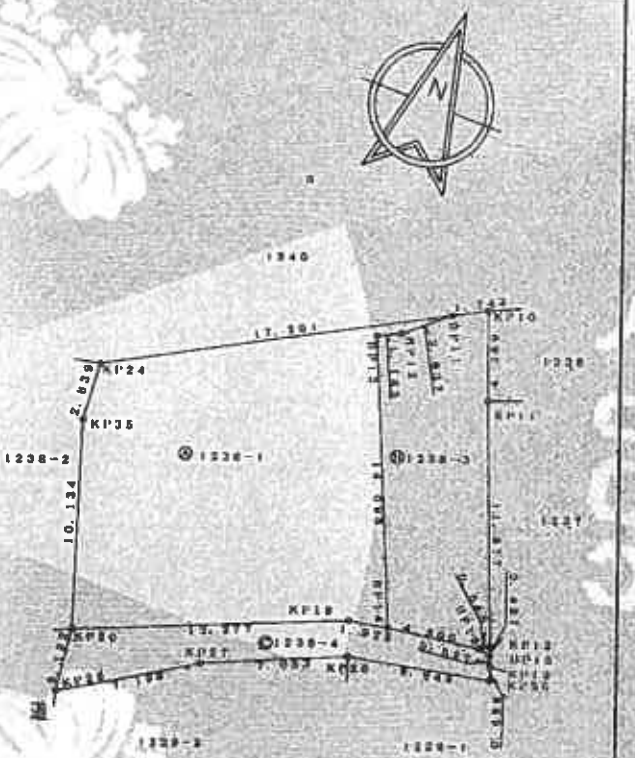
地番	1238番1　1238番3 1238番4	地積測量図 1/2
土地の所在	神戸市西区岩岡町野中字神比道上	

求積表

地番	① 1238-1			
NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
KP14	14.760	15.931	82.058880	11.096
KP13	58.837	15.199	20.341302	1.148
KP12	58.917	18.377	214.903632	2.837
KP11	56.896	18.845	-210.946208	17.201
KP24	41.697	1.841	-1018.498224	2.939
KP25	24.670	1.053	-63.583180	10.134
KP20	44.442	0.874	677.003408	13.377
KP19	45.063	14.036	687.851231	1.952
		合計	-205.634008	
		合計絶対値	197.8170030	
		地積	197.81 ㎡	

地番	② 1238-3			
NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
KP13	58.837	15.199	-76.341302	14.098
KP14	44.760	15.931	229.763080	4.500
KP16	43.822	20.332	217.094188	0.845
KP15	43.490	20.685	23.615070	0.427
KP12	43.917	20.875	-12.472428	15.877
KP11	56.791	20.603	-17.127837	4.369
KP10	60.180	20.568	-106.640960	1.743
KP11	59.898	18.845	-251.034136	2.837
KP12	58.917	18.377	-214.903632	1.185
		合計	-157.038007	
		合計絶対値	78.5190035	
		地積	78.51 ㎡	

地番	③ 1238-4			
NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
KP23	41.499	-0.052	251.166563	7.199
KP17	45.901	5.981	604.082981	7.083
KP26	45.357	14.019	602.706467	5.949
KP23	42.297	20.988	290.090670	0.696
KP12	42.903	20.897	0.135889	0.427
KP15	43.490	20.685	-24.571890	0.845
KP16	43.822	20.332	-217.094188	4.500
KP14	44.760	15.931	-251.000960	1.923
KP13	45.681	14.036	-687.851231	13.377
KP20	44.443	0.874	-604.007414	8.150
		合計	-79.914990	
		合計絶対値	58.8274918	
		地積	29.53 ㎡	



測量年月日	2013年 3月 18日
測量者	株式会社

作成者	[redacted]	縮尺	1/
	（作製）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：40-2

(1/2)

A4に縮小

登記年月日：平成25年5月22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。
（神戸地方法務局明石支局管轄）
令和8年3月12日　福岡法務局

登記官

地番	1238番1　1238番3 1238番4
土地の所在	神戸市西区岩岡町野中字神出道上

土地所在図 2/2

引照点表

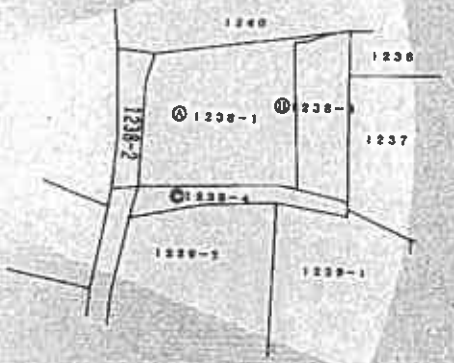
図根点	図根点	設置点	距離	向角
	C639	C69	19.018	0-00-00
KP25			18.616	346° 34' 09"
KP26			20.633	5° 19' 13"
KP27			22.466	23° 22' 44"
	C69	C39	19.018	0-00-00
KP25			4.582	76° 02' 32"
KP26			2.[illegible]	228° 13' 47"
KP27			16.804	230° 06' 03"

任意座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
KP25	42.265	20.[illegible]	金属鋲
KP13	42.963	20.897	金属鋲
KP12	43.917	20.875	プラスチック杭
KP11	55.791	20.901	暗物の下
KP10	60.160	20.568	金属プレート
KP14	57.297	1.841	プラスチック杭
KP35	54.570	1.053	プラスチック杭
KP20	44.443	0.674	プラスチック杭
KP28	41.409	-0.062	金属鋲
KP27	42.901	6.981	金属鋲
KP26	43.357	14.019	金属鋲
C39	59.998	26.557	下水まで 中心
C69	43.811	16.569	下水まで 中心
KP11	[illegible]	18.846	金属プレート
KP12	58.987	16.377	金属プレート
KP13	[illegible]	15.199	プラスチック杭
KP14	44.760	15.931	プラスチック杭
KP15	43.490	20.686	プラスチック杭
KP16	43.[illegible]	20.[illegible]	プラスチック杭

恒久的地物の種類及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
C39	59.998	26.557	下水まで 中心
C69	43.811	16.569	下水まで 中心



作成者	[redacted]	作製	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：40-2

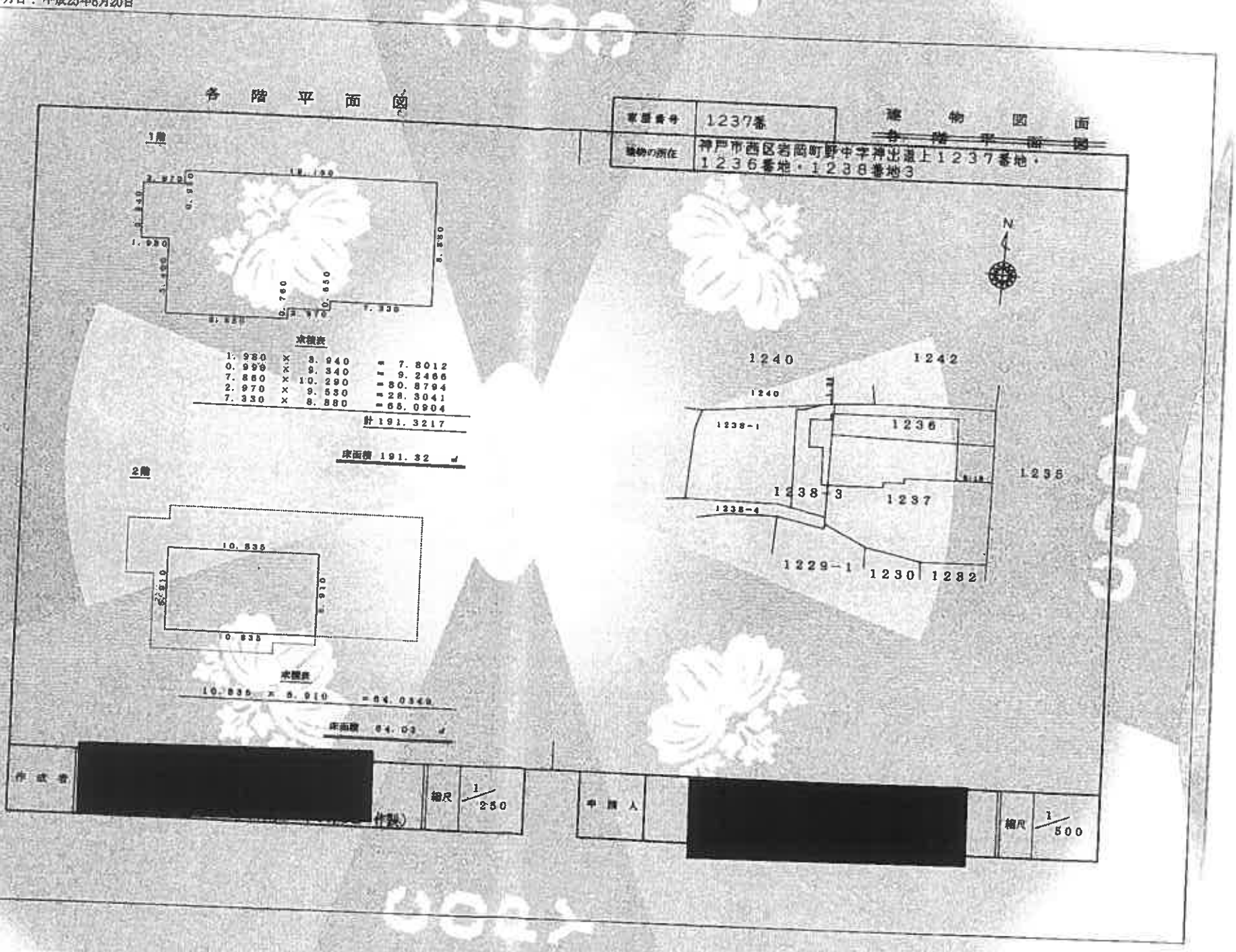
(2/2)

A4に縮小

登記年月日：平成25年8月20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。
（神戸地方法務局明石支局管轄）
令和8年3月12日　福岡法務局

登記官



家屋番号	1237番
種類の所在	神戸市西区岩岡町野中字神出道上1237番地・1236番地・1238番地3

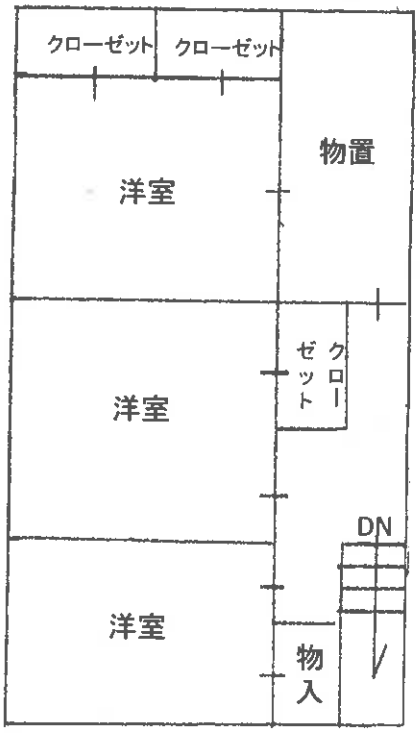
建物図面
各階平面図

1240
1242
1236
1238-1
1235
1238-3
1237
1238-4
1229-1
1230
1232

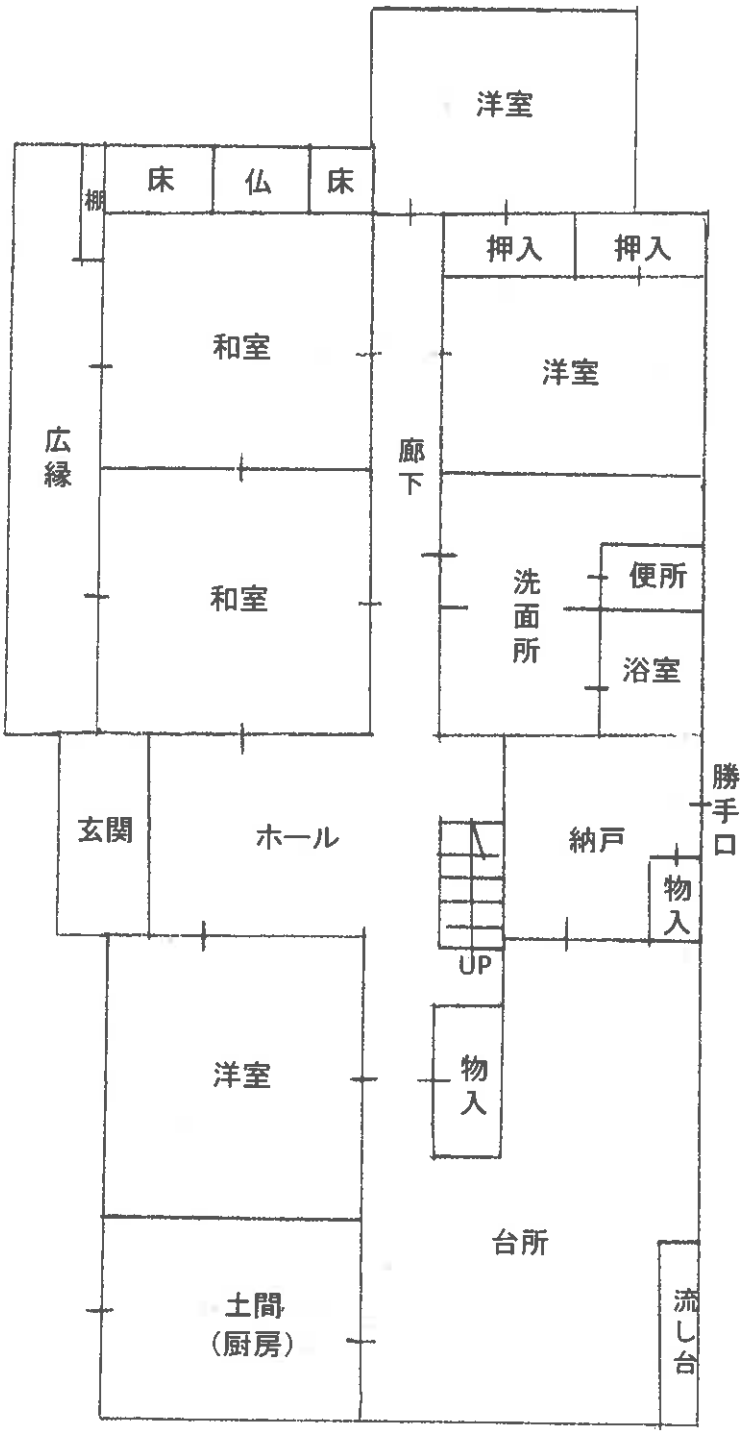
調求番号：40-3

A4に縮小

建物間取図



2階



1階

令和8年(ケ)第30013号





