

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 (<http://bit.sikkou.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 6年 4月22日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土 井 結 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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11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 6年 4月22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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	7, 350, 000 5, 880, 000	一括	1, 470, 000	38, 753	11, 443
1	2, 510, 000				
2	4, 840, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市垂水区千鳥が丘一丁目 | |
| | 地 番 | 2251番436 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 102.55平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区千鳥が丘一丁目2251番地436 | |
| | 家屋 番号 | 2251番436 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.87平方メートル |
| | | 2階 | 42.93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 7日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土 井 結 貴

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】

転借人Aが占有している。原賃借人B(名の漢字は不詳)の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される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。

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。併せて、本件では、「物件明細書の詳細説明」の物件明細書記載事項説明インデックスC-19をご確認ください。
- 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 神戸市垂水区千鳥が丘一丁目
地 番 2251番436
地 目 宅地
地 積 102.55平方メートル
- 2 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘一丁目2251番地436
家屋 番号 2251番436
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.87平方メートル
2階 42.93平方メートル



令和5年(ケ)第 127号
令和5年12月 7日受理
令和6年 1月 17日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 長 田 亨

(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 | 神戸市垂水区千鳥が丘一丁目 |
| | 地 番 | 2 2 5 1 番 4 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区千鳥が丘一丁目 2 2 5 1 番地 4 3 6 |
| | 家屋 番号 | 2 2 5 1 番 4 3 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 7 平方メートル
2 階 4 2 . 9 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	神戸市垂水区千鳥が丘1丁目1番4号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■ A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(A (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	2022年2月日不詳ころ	
最初の契約等	契約日	2022年2月日不詳ころ
	期間	2022年2月日不詳ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 2年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他の者 (B)
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金4万円(毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ A</p>	<p>(1) 目的物件には私ら家族が居住しています。私が知人の B さんに転居先を探している話をしたら、こういう物件があるのでと勧められました。この物件に関して B さんと所有者との間でどういう話があったのかは私は知りません。月額4万円の賃料しか払えないという条件を聞いてもらったので借りました。賃料は月末までに翌月分を支払う約束です。賃貸借契約書は作成しておらず、口約束です。敷金や契約期間などの取り決めはありませんでした。</p> <p>(2) 建物に大きな損傷や雨漏りなどはなく生活するうえで特に不都合を感じません。ただ、玄関を入ったすぐの廊下や台所の床が凸凹しますので、テープで補強しています。</p> <p>(3) B さんのお名前の漢字や連絡先は知りません。</p>

(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) 目的物件の形状及び占有関係については、現況調査の結果及び現況調査報告書添付の写真により2枚目記載のとおり認めた。
- (2) 所有者に目的物件の賃貸借契約の事実関係について照会書を送付したが応答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月8日(金) 9:30-9:50	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5年12月8日(金) 13:30-13:50	物件所在地	物件確認、占有調査、目的物件外観写真撮影
令和5年12月30日(土) 9:50-10:25	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、占有者に聴取調査 目的物件写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 12月30日(土)の立入調査期日については占有者の申し出による。</p>		

(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

1 2251-402 A 2251-457
 2 2251-456 B 2251-418



(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添え付けられるまでの間、これに代わるものとして添え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



- A 千鳥が丘 1丁目
- B 千鳥が丘 1丁目
- C 千鳥が丘 1丁目

請求部	所在	神戸市垂水区千鳥が丘一丁目			地番	2251番436		
出力	総尺不明	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	

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。

(神戸地方務局須磨出張所管轄)

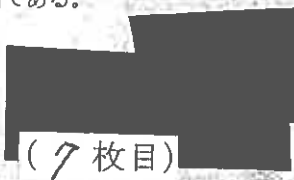
令和5年12月8日

神戸地方務局明石支局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)



(7枚目)

公用

6.2.23

前 2251-5 後・新 [2251-436, 2251-437]

地積測量図

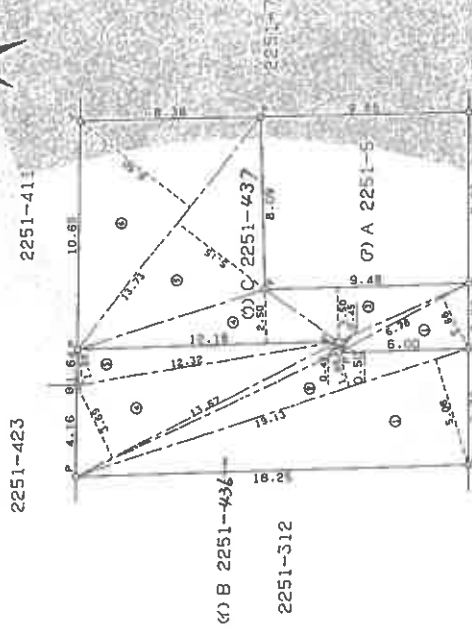
本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

地番
A 2251-5
B 2251-C 2251-437

土地の所在
神戸市垂水区千鳥が丘1丁目

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B) 2251-436	19.13 x	5.06 =	96.797800	
2	19.13 x	1.66 =	31.755800	
3	13.67 x	0.45 =	6.151500	
4	13.67 x	3.69 =	50.442300	
5	12.32 x	1.62 =	19.958400	
合計		205.105800 m		102.55 m ²
面積		102.552900 m		31.0222
(C) 2251-437	6.78 x	2.66 =	18.034800	
2	6.78 x	0.45 =	3.051000	
3	9.48 x	2.50 =	23.700000	
4	12.15 x	2.50 =	30.375000	
5	13.73 x	5.15 =	70.709500	
6	13.73 x	6.50 =	89.245000	
合計		235.115300 m		117.55 m ²
面積		117.557650 m		35.5611
(A) 2251-5	公積	297.920000 m		
-5	総積	220.110550 m		77.40 m ²
	積地	77.4094500 m		
	坪数	23.4163		



C: 4374
P: プレート
B: 237

縮尺 1/250

申請人

251106

(平成 6 年 2 月 4 日作成)

作製

(印)

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 5 年 12 月 8 日 神戸地方法務局明石支局

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成6年6月28日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
(奈良地方支庁農林事務所管理)
令和5年12月8日 神戸地方支庁農林事務所

登記簿

(9枚目)

請求番号：16-3

建築物各階平面図 6.6.28

家屋番号 2251-436

建築物の所在 神戸市垂水区千島が丘1丁目2251番地436

各階平面図

1階

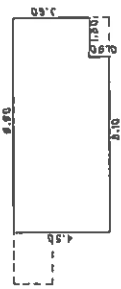


$$12.30 \times 1.80 = 22.14$$

$$9.90 \times 2.70 = 26.73$$

$$\text{合計} = 48.87 \text{ m}^2$$

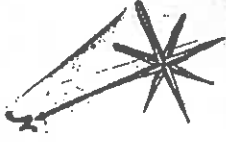
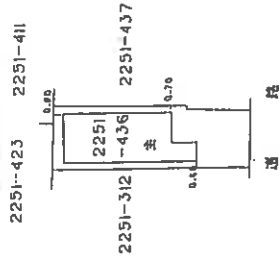
2階



$$9.90 \times 3.60 = 35.64$$

$$8.10 \times 0.90 = 7.29$$

$$\text{合計} = 42.93 \text{ m}^2$$



本図面にA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

5月 日作製
縮尺 1/500

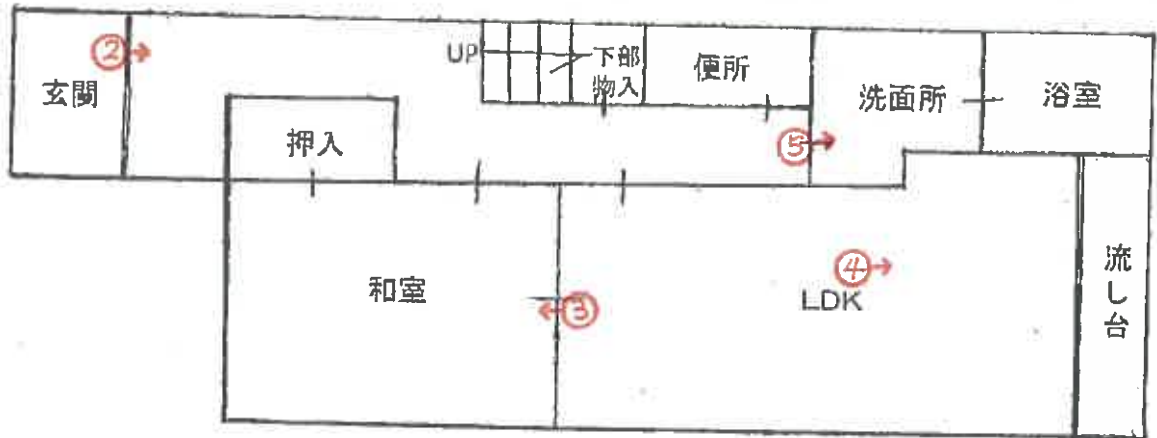
作製

(印)

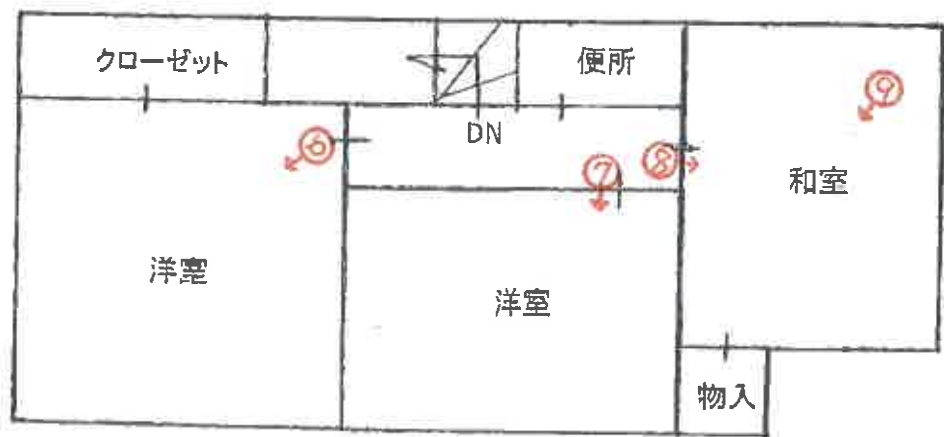
655201

建物間取(概略)図

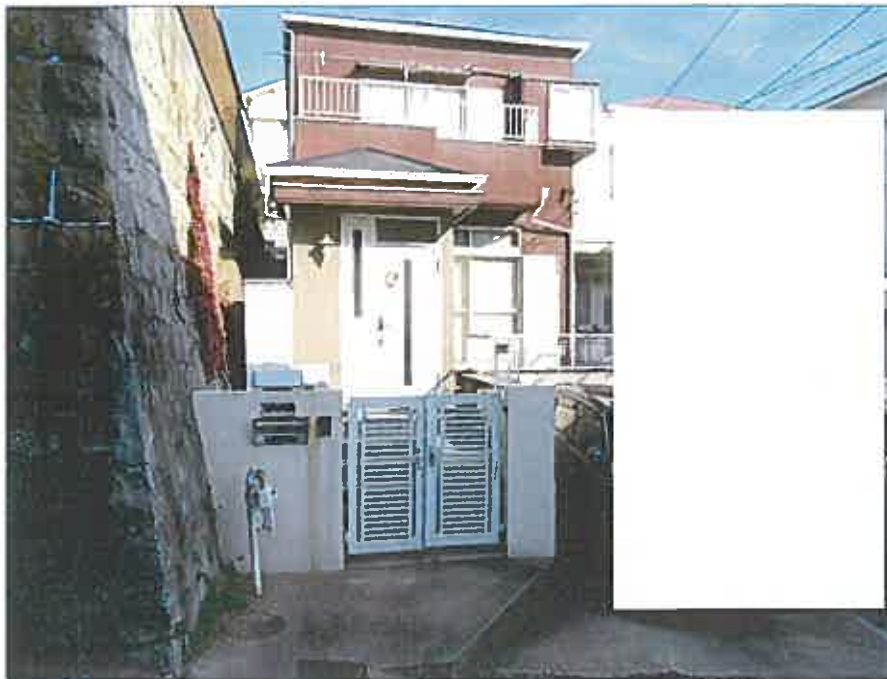
(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1階



2階



1

目的物件を
南側から撮影



2



3

(// 枚目)



4



5



6



7



8



9

令和 5 年 (ケ) 第 127 号
令和 5 年 12 月 30 日 現地調査
令和 6 年 1 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7,350,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,510,000円
物件2(建物)	金4,840,000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 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	JR線 垂水駅の北東方 約1.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	傾斜地に中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種低層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 102.55 m ² の ほぼ整形地 間口約5.3m	
接面道路の状況	南側 約3.5m市道 (建築基準法第42条2項道路)	
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	傾斜地にあり、前面道路は東方の県道に向かって傾斜している。但し県道への車両通行は不可である。 西側及び北側隣地は擁壁となって囲まれた状態である。	

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） 平成6年6月15日 新築 経過年数 30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 : モルタル等 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。 クロスの汚れ、剥がれや床のフローリングが不安定な箇所があった。 居住者によると台所の水道栓やコンロにも不具合があるとのことである。

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	108,000	0.90	102.55	0.90	8,970,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (垂水(県)-11)

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/㎡)
 $128,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/119 \approx 108,000$

◇ 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

$100/108 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/119$

イ 個別格差 : 地勢・要セットバック等 (0.90)

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	140,000	91.80	0.12	1,540,000

ウ 現価率

経過年数30年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数35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。

現価率 = {残価率5% + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価}0.35) \approx 0.12$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	8,970,000	0.60	法定地上権	5,380,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,970,000	-5,380,000		1.00	0.70	2,510,000
2	1,540,000	+5,380,000	1.00	1.00	0.70	4,840,000
一括価格(合計)						7,350,000

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 (垂水(県)－11)
所 在 : 神戸市垂水区千鳥が丘1丁目2251番489
「千鳥が丘1-1-11-3」
価 格 : 128,000円/㎡
位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離1.5km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 134㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員8.2m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60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和5年度)
物件1 : 6,279,751円
物件2 : 1,721,500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

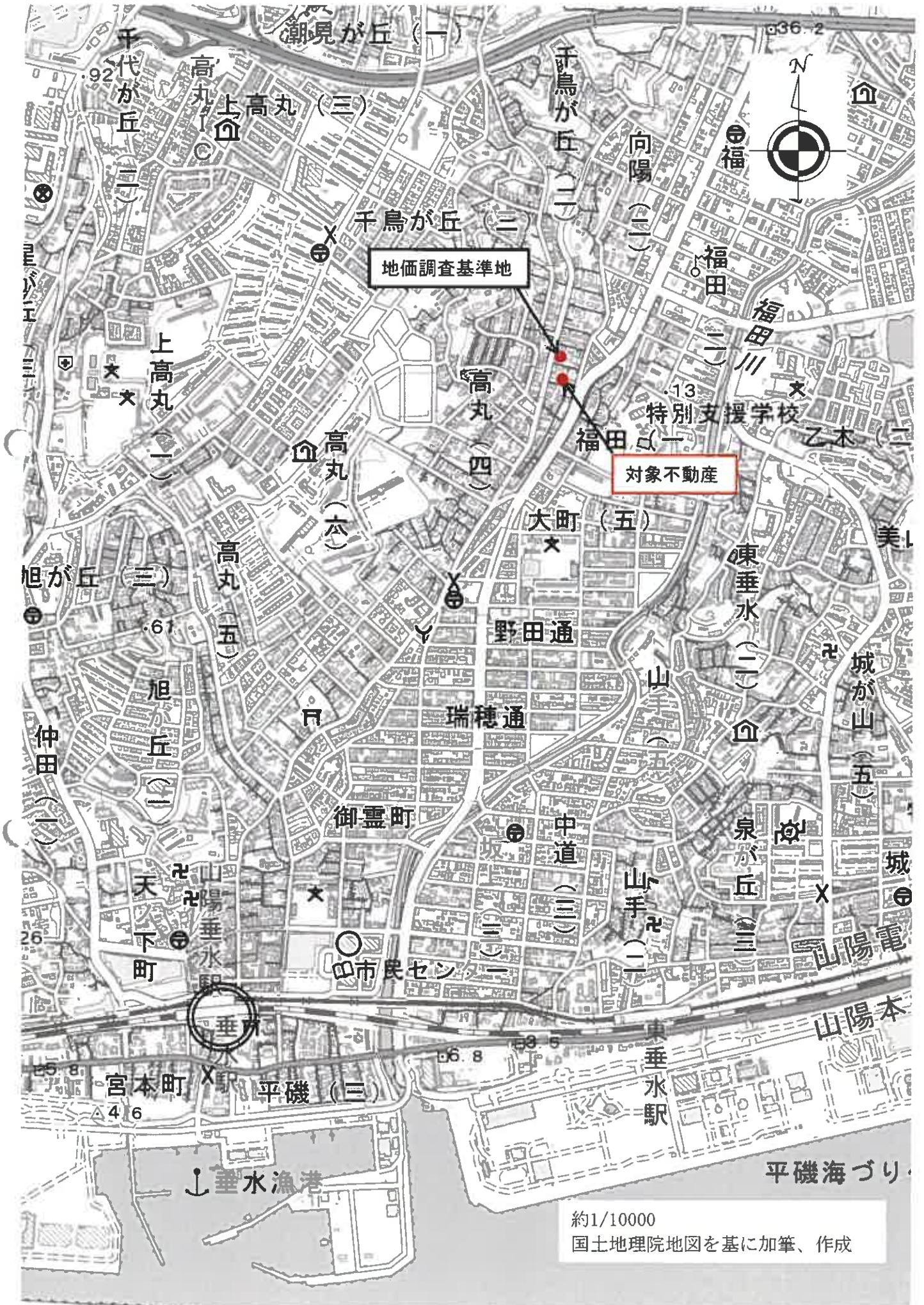
以 上

物 件 目 録

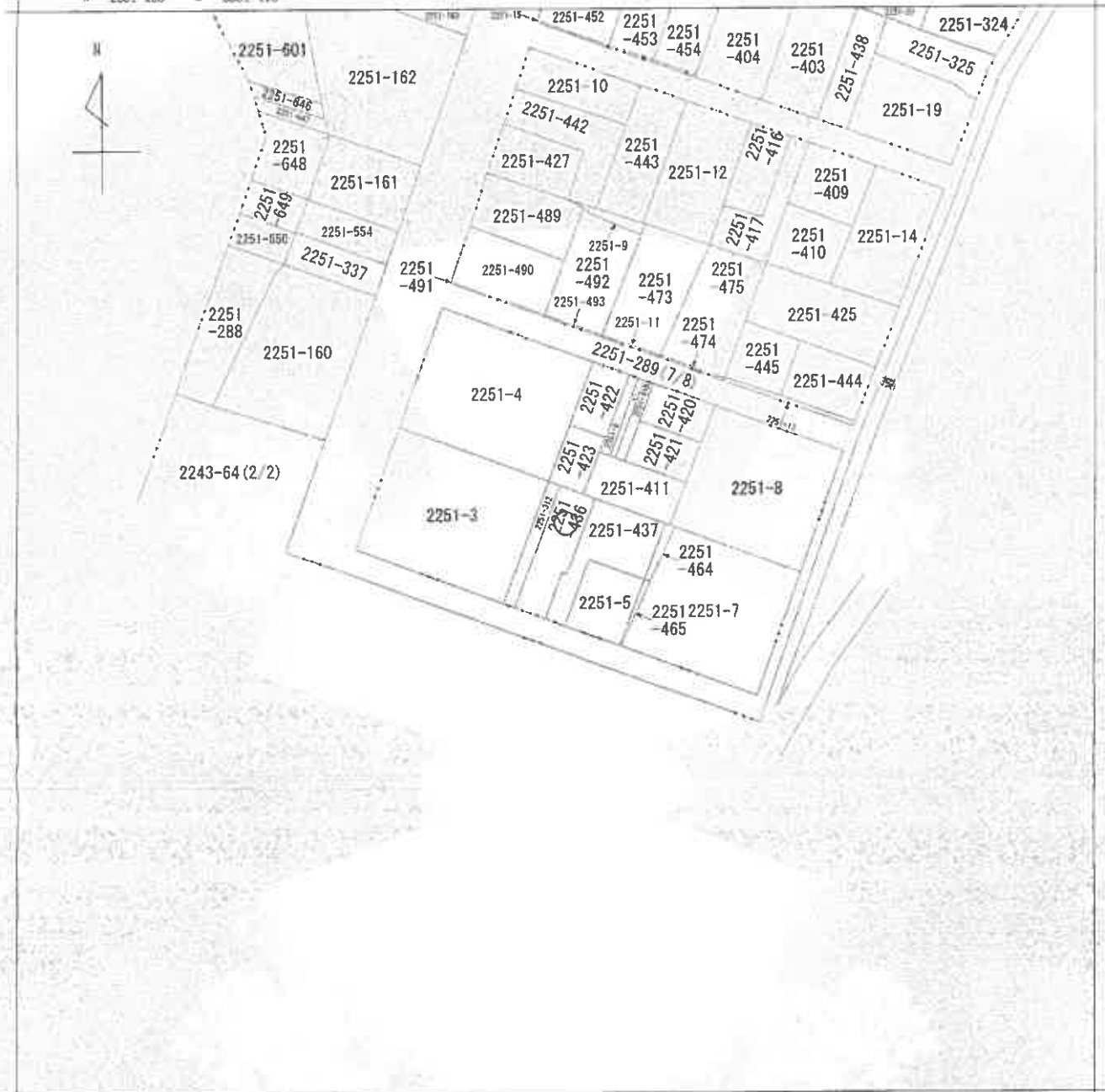
- 1 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘一丁目
地 番 2251番436
地 目 宅地
地 積 102.55平方メートル
- 2 所 在 神戸市垂水区千鳥が丘一丁目2251番地436
家屋 番号 2251番436
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.87平方メートル
2階 42.93平方メートル



対象不動産及び地価公示等の位置図



4 2251-402 5 2251-437
 0 2251-456 2 2251-418



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 千鳥が丘1丁目
- B 千鳥が丘1丁目
- C 千鳥が丘1丁目
- 丁目

請求部	所在	神戸市垂水区千鳥が丘一丁目			地番	2251番436		
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	

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。

令和5年10月10日
 神戸地方法務局須磨出張所
 登記官



登記年月日：平成6年2月23日

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5年10月10日 神戸地方支務局系給出書所 登記官

図式番号：9-3

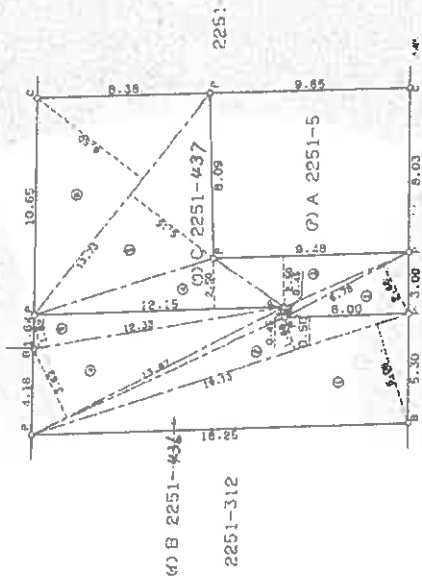
前 2251-5 後・新 [2251-5, 2251-436, 2251-437] 地積測量図 6.2.23

地番
 A 2251-5
 B 2251-436, C 2251-437

土地の所在
 神戸市垂水区千鳥が丘1丁目

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積面積	地積
① B 22511	19.13 x	5.06 =	96.797800	
2	19.13 x	1.66 =	31.755800	
3	13.67 x	0.45 =	6.151500	
4	13.67 x	3.69 =	50.442300	
5	12.32 x	1.62 =	19.958400	
	合計	205.105800	m ²	102.55 m ²
	坪数	102.5529000	m ²	31.0222
② C 22511	6.78 x	2.66 =	18.034800	
2	6.78 x	0.45 =	3.051000	
3	8.48 x	2.50 =	23.700000	
4	12.15 x	2.50 =	30.375000	
5	13.73 x	5.15 =	70.709500	
6	13.73 x	6.50 =	89.245000	
	合計	235.115300	m ²	117.58 m ²
	坪数	117.5576500	m ²	35.5611
③ A 2251	合計	297.520000	m ²	
-5	合計	220.1105500	m ²	77.40 m ²
	特殊坪	77.4094500	m ²	
	坪	23.4163		



C : 1:271
 P : アレート
 B : ビヨウ

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

251106

(平成6年2月4日作成)

(複印用紙)

A4に縮小

登記年月日：平成6年6月28日

各階平面図

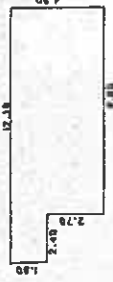
家屋番号 2251-426

建物平面図

6.6.28

建物の所在 神戸市垂水区千鳥が丘1丁目2251番地436

1階

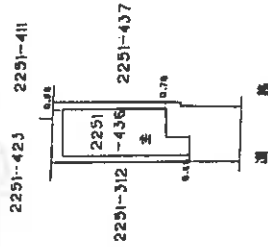


12.80 × 1.80 = 22.14
9.90 × 2.70 = 26.73
合計 = 48.87㎡

2階



9.90 × 3.60 = 35.64
8.10 × 0.90 = 7.29
合計 = 42.93㎡



作製者

(印)

年 6 月 日作製

縮尺 1/250

申請人

655201

縮尺 1/500

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。
令和5年10月10日 神戸地方工務局系階出張所

建築士

建物間取図

