

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 7年 3月24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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 7年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 所 在 神戸市垂水区舞子坂二丁目

地 番 973番5

地 目 宅地

地 積 90.72平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 神戸市垂水区舞子坂二丁目973番地5、974番地
16

家屋 番号 973番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 73.70平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 神戸市垂水区舞子坂二丁目

地 番 974番16

地 目 宅地

地 積 84.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 3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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地建物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 神戸市垂水区舞子坂二丁目

地 番 973番5

地 目 宅地

地 積 90.72平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 神戸市垂水区舞子坂二丁目973番地5、974番地
16

家屋 番号 973番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 73.70平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 神戸市垂水区舞子坂二丁目

地 番 974番16

地 目 宅地

地 積 84.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和6年(ヌ)第65号
令和6年12月18日受理
令和7年1月20日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 黒木 浩二

(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 神戸市垂水区舞子坂二丁目

地 番 973番5

地 目 宅地

地 積 90.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 神戸市垂水区舞子坂二丁目973番地5、974番地
16

家屋 番号 973番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 73.70平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 神戸市垂水区舞子坂二丁目

地 番 974番16

地 目 宅地

地 積 84.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	神戸市垂水区舞子坂二丁目7番50号												
土地	物件1、3												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路(物件1) <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"/> A、 <input type="checkbox"/> B (共有者ら)) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地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"/> 主である建物 <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;"> <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(<input type="checkbox"/> C) 上記の者が本建物を 住居 として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> C の占有権原は、使用借権												
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年 月 日		
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置概略図のとおり												

(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

■ C 立会いのうへで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 全体に経年による劣化が目立ち、どの部屋も床が緩くなったり、うねっている箇所が目立った。
- 2 2階南西側の和室の天井に雨漏りを修理した痕があった。
- 3 物件1土地の北側の一部を私道負担している。
- 4 ■ C が最近実施した、物件1、3土地の測量図面があったが、形状は法務局備え付けの地積測量図と概ね一致していた。測量に際しては隣接所有者らの了解を得て、隣地に立ち入って測量したとの事であったが、隣接地の所有者らは測量には立ち会っておらず、筆界確認はされていないようである。
- 5 本件は、■ A の持分2分の1の売却である。

(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>■ C</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件は、私が家族と住居として使用しています。建物が古く傷みが激しく過去には雨漏りなどもありましたが、現時点では居住するうえでの大きな不具合はありません。 2 A と B は親族なので、家賃などは支払っていません。無償で使用しています。 3 本件建物を取り壊して家を建てる予定だったので、ハウスメーカーさんに物件1、3土地を測量してもらいました。測量に際しては、隣接地の方の了解を取って隣接地に立ち入って測量したので正確な図面だと思います。 4 隣接地の方からは測量には立ち会っていません。 5 以前、室内で猫とうさぎを飼っていました。

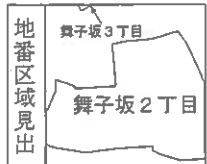
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月23日(月) 11:15-11:30	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
6年12月23日(月) 12:50-13:15	物件所在地	目的物件確認、占有補助者から事情聴取、立入調査期日通知書及び照会書手交、道路部分等調査
6年12月23日(月) 13:56-14:25	物件所在地	■C■から事情聴取(電話聴取・発信)
6年12月26日(木) 11:47-11:58	執行官室	■A■から事情聴取(電話聴取・受信)
7年1月7日(火) 11:45-12:50	物件所在地	立入調査、■C■立会、写真撮影等
7年1月8日(水) 12:30-13:10	神戸地方法務局 須磨出張所	地積測量図等交付申請
(特記事項) ■ 令和7年1月7日 評価人帯同		

(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



請求部	所在	神戸市垂水区舞子坂二丁目				地番	973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	その他	
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項	方位不明

登記年月日：昭和51年3月9日

前 973-5 後・新 地 積 地 積 所 測 在 量 図 図

地 番	973-1 / 13, 973-5
土地の所在	神戸市垂水区舞子坂2丁目

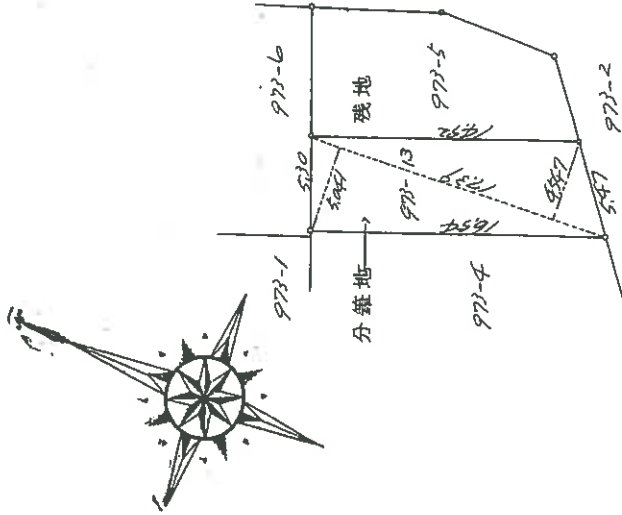
51.3.9

昭和五十年三月六日
 製作年月日

計 算 式

分筆地
 973-13 (5061.45552) × 17.89 = 166733.22
 5 82.16766

残 地
 973-5 1740.9 - 82.16766 = 99222.34



申請人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 272268

縮 尺	1/300	1
-----	-------	---

(日 課 地 10)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和44年8月19日

前 973-1 後・新

地番 973-1
973-4、973-5、973-6

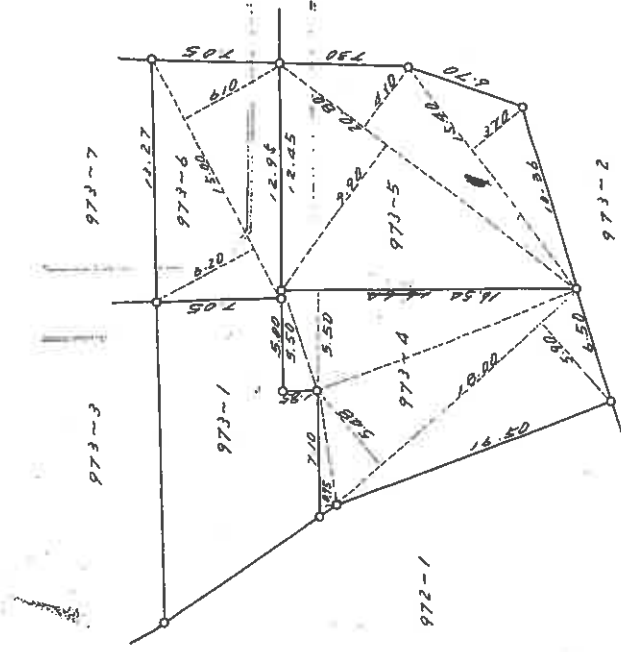
土地の所在 柳川市型水區舞子坂2丁目

地積測量図

144.8.19

作製年月日 昭和44年8月19日

作製者 [Redacted]



求積式

$$\begin{aligned} \sim 4 \quad & 7.10 \times 9.95 = 6.7450 \\ & 5.00 \times (1.05 + 1.05) = 10.1000 \\ & 12.27 \times (5.00 + 5.20) = 204.8400 \\ & \text{合計} = 312.7300 \\ & \quad \quad \quad \times \frac{1}{2} = 156.3650 \\ \sim 5 \quad & 20.80 \times (9.90 + 9.10) = 391.2000 \\ & 15.40 \times 2.70 = 41.5800 \\ & \text{合計} = 432.7800 \\ & \quad \quad \quad \times \frac{1}{2} = 216.3900 \\ \sim 6 \quad & 15.00 \times (6.20 + 6.10) = 184.5000 \\ & \quad \quad \quad \times \frac{1}{2} = 92.2500 \end{aligned}$$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/300

(印文並印刷社)

272261

登記年月日：昭和57年6月2日

前1064-49 後1064-2418 新974-12
1064-49 1064-2418

地番	1064-2418
土地の所在	神戸市東灘区舞子坂2丁目

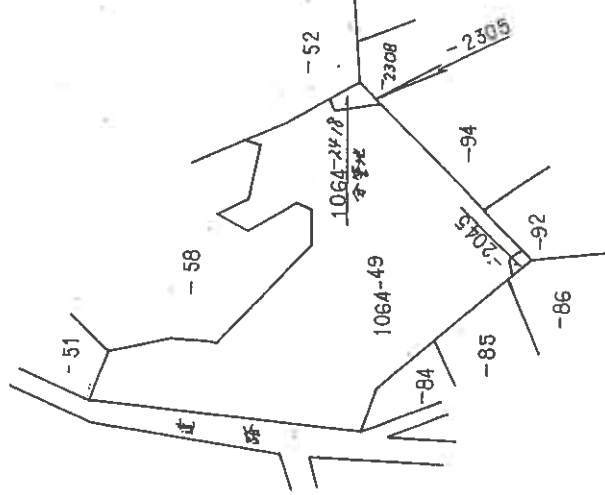
1/2

地積測量図

57.6.2

土地の所在図

昭和57.7.7:
974-12
1064-2418) 合筆



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

472499

1/

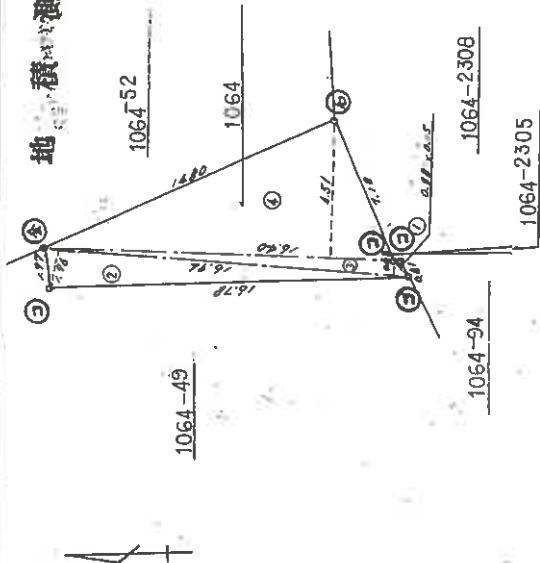
2/2
57.6.2

地積測量図

1064-2418

土地の所在
神戸市童水と巽子坂2丁目

地積測量図



求積表

順	区画	面積	積算面積
1	0.00	0.15	0.1500
2	15.94	1.91	17.2054
3	14.94	0.68	11.5182
4	15.60	4.51	106.7600
計			145.6336

境界	境界線の種類
①	石
②	コンクリート
③	金属

残地求積表

区画	面積	積算面積
元地	1064-49	5435.41
余積地	1064-52	75.8080
除地	1064-49	5359.19/20

製作者

尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

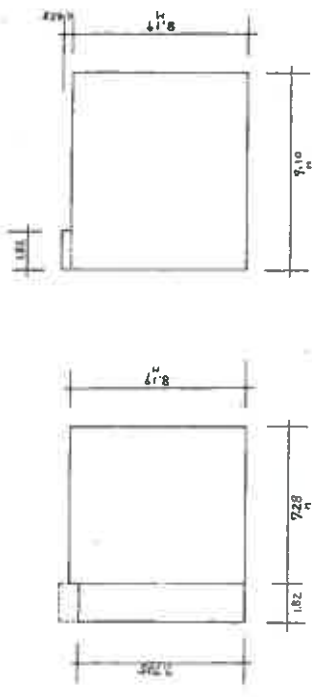
登記年月日：昭和58年4月2日

各階平面図

建物各階平面図

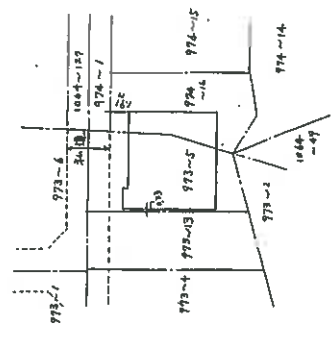
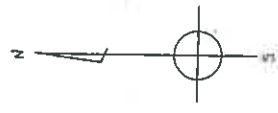
58.44.2

家屋番号	973番5
建物の所在	神戸市垂水区舞子坂2丁目 973番地5 974番地16



床面積

2階	$7.28 \times 9.10 = 66.252$	1階	$9.10 \times 8.19 = 74.529$
	$1.82 \times 9.10 = 16.558$		$1.82 \times 0.455 = 0.828$
計	82.810	計	75.357
	73.70 m^2		75.35 m^2



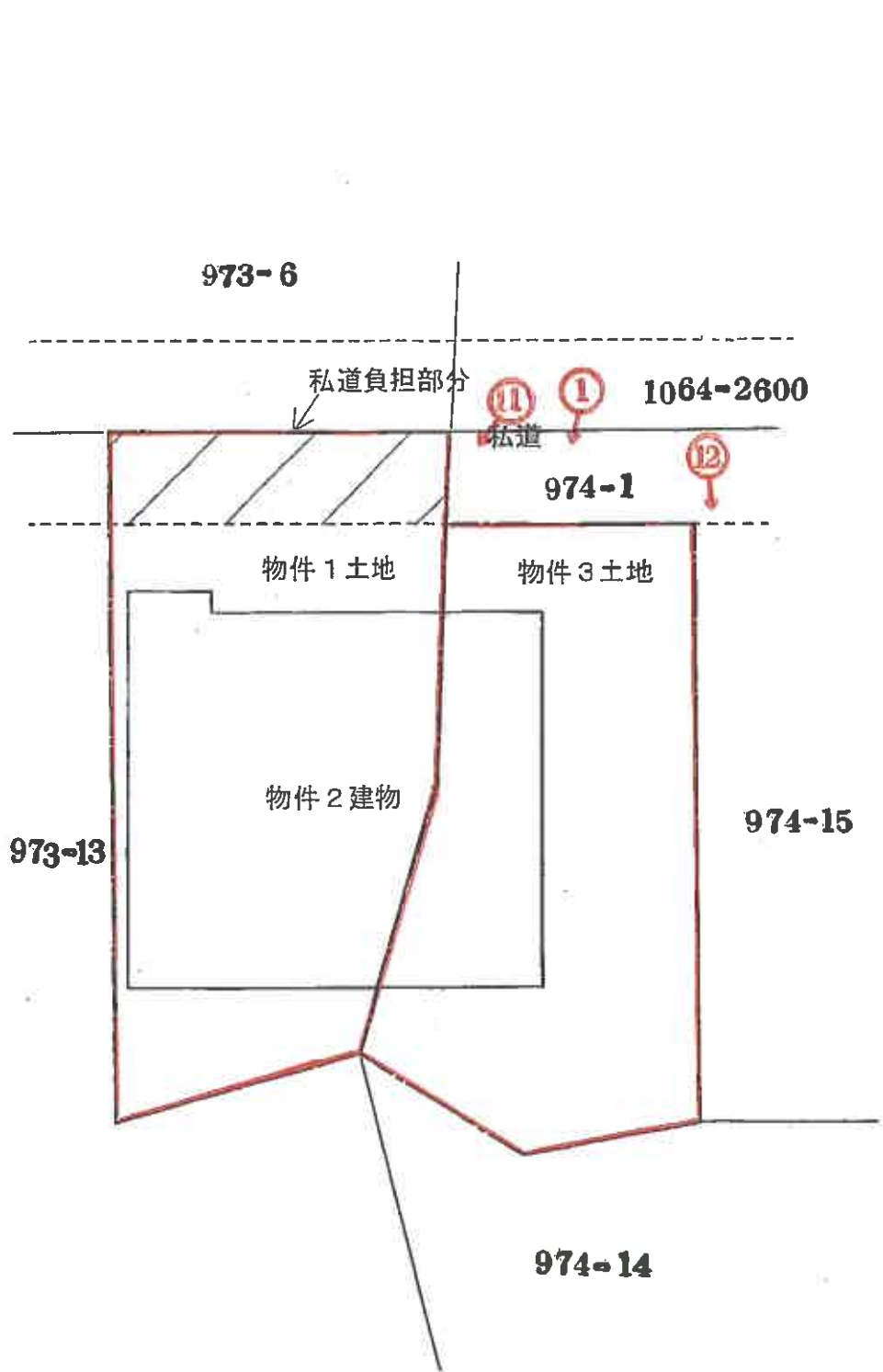
製作者	縮尺	申請人	縮尺
[Redacted]	1/200	[Redacted]	1/500

(兵庫県土地家屋調査士会印)

678723

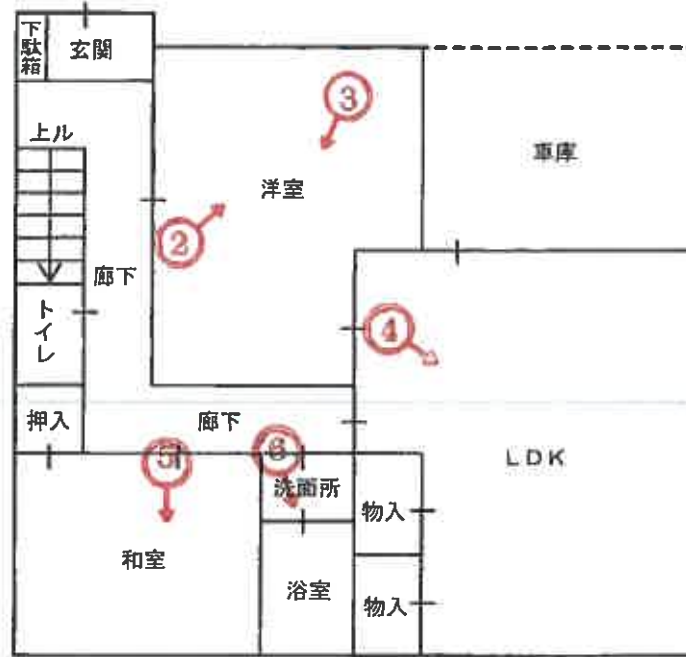
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物配置概略図

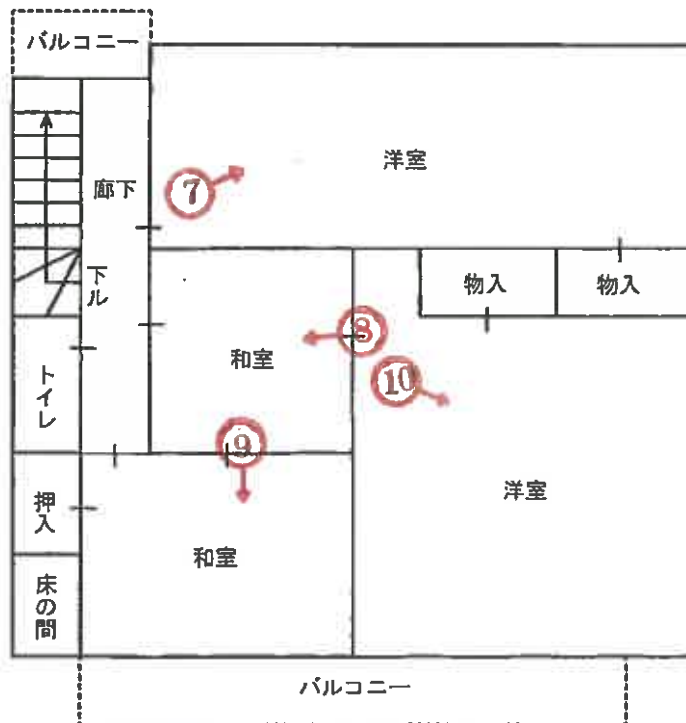


(→○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



1階



2階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(14 枚目)



①



②

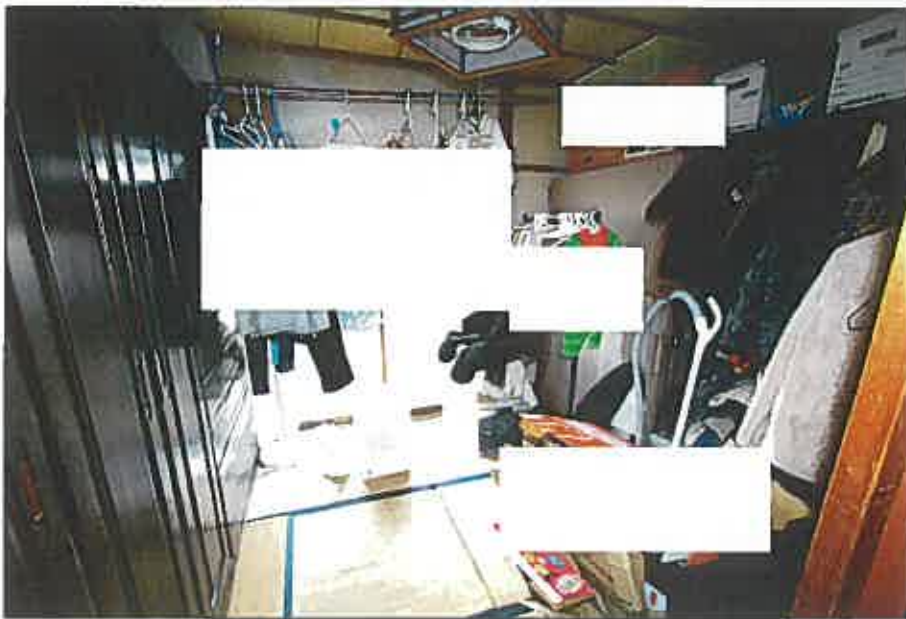


③

(15 枚目)



④



⑤



⑥



⑦

(17 枚目)



⑧

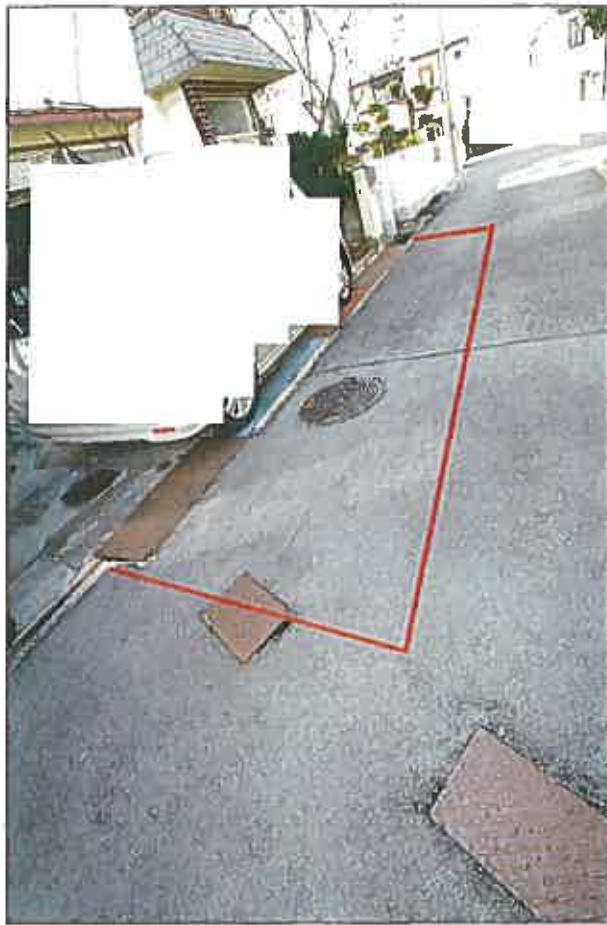


⑨



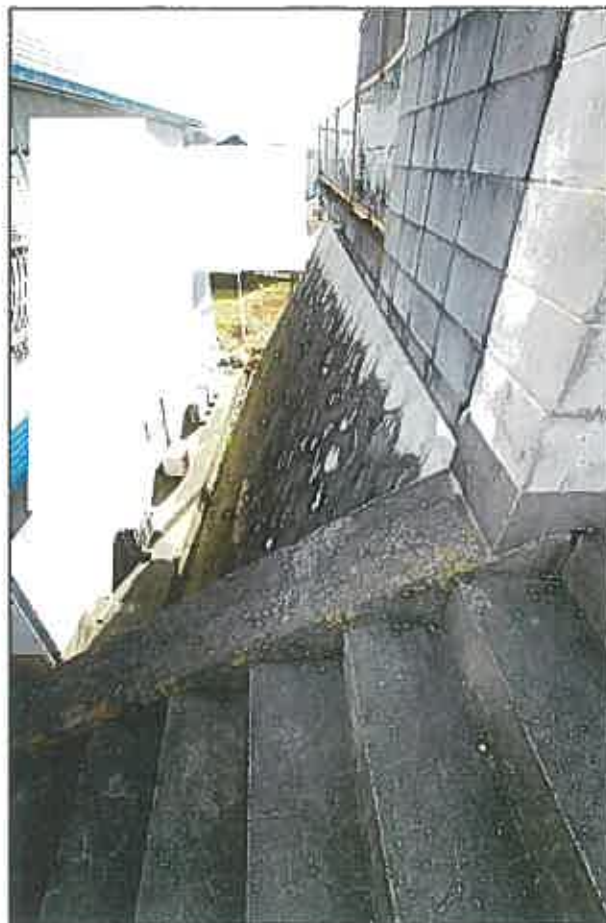
⑩

(18 枚目)



⑪

赤で囲んだ部分が
私道負担している
と思われる部分



⑫

(19 枚目)

令和 6 年 (又) 第 65 号
令和 7 年 1 月 7 日 現地調査
令和 7 年 1 月 24 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2,170,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金880,000円
物件2(建物)	金480,000円
物件3(土地)	金810,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・3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・3	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	物件1の現況地目は宅地、 一部公衆用道路である。
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			
<p>物件1・3土地は一体化し一団地として物件2建物の敷地及び一部私道となっている。 物件1土地の北側に約15㎡の私道負担が認められる。 本件対象は物件1～3の共有持分（2分の1）である。</p>			

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・3）

位置・交通	JR線 舞子駅の北方 約1.8km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	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 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	規模 174.79 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北側 約4m私道 （建築基準法第42条1項5号道路）	
土地の利用状況等	物件1・3は物件2建物の敷地及び一部私道	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東側及び南東側は隣地より約5m高位に位置し、東側及び南東側には石積擁壁が設置されている。 ・ 北側私道は対象地の正面は平坦であるが、東側からは階段路となっている。 ・ 建物建築等に当たっては「神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例」第20条の適用について注意を要する。 	

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	<p>建築年月日 (登記記載) 昭和51年3月20日 新築 昭和58年3月24日 増築</p> <p>経過年数 49 年程度</p> <p>経済的残存耐用年数 一 年程度</p> <p>※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。</p>
仕 様	<p>構 造 : 木造</p> <p>屋 根 : 瓦葺</p> <p>外 壁 : モルタル等</p> <p>内 壁 : 合板、セーイ壁等</p> <p>天 井 : 合板、ボード等</p> <p>床 : タタミ・フローリング等</p> <p>設 備 : 特にない</p> <p>そ の 他 : 特にない</p>
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途: 居宅</p> <p>間取り: 附属資料建物間取図のとおり</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・壁、天井、床等の所々にヒビ、破損、汚れ等が見られる。 ・2階南西側和室の天井が破損しており、テープ等で補修がなされている。また、雨漏りの跡も見られる。 ・以前室内で猫と兎を飼っていた模様である。

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・3)

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	70,500	0.68	90.72	0.80	3,480,000
3	70,500	0.68	84.07	0.80	3,220,000

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-31)

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/㎡)
 $83,000 \times 98/100 \times 100/103 \times 100/112 \approx 70,500$

◇ 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 : 方位等 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/112$

イ 個別格差 : 私道負担、一部石積擁壁等 (0.68)

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	149.05	0.05	1,040,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,480,000	0.10	敷地占有利益	350,000
3	3,220,000	0.10	敷地占有利益	320,000
				計 670,000

(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×持分
1	3,480,000	-350,000		0.80	0.70	×1/2 880,000
2	1,040,000	+670,000	1.00	0.80	0.70	×1/2 480,000
3	3,220,000	-320,000		0.80	0.70	×1/2 810,000
一括価格(合計)						2,170,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 共有持分の市場性を考慮

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-31)
所 在 : 神戸市垂水区舞子坂3丁目566番5
「舞子坂3-12-7」
価 格 : 83,000円/㎡
位 置 : JR線「舞子」駅より道路距離1.7km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4m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 : 中小規模住宅が建ち並ぶ緩傾斜地の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 4,423,100円
物件2 : 1,972,800円
物件3 : 4,098,876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 土地建物配置概略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区舞子坂二丁目
地 番 973番5
地 目 宅地
地 積 90.72平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 神戸市垂水区舞子坂二丁目973番地5、974番地
16
家屋 番号 973番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 73.70平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 神戸市垂水区舞子坂二丁目
地 番 974番16
地 目 宅地
地 積 84.07平方メートル
共有者 A 持分2分の1



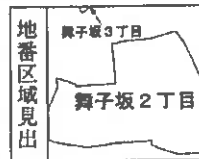


※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

4 1064-1693



(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。



請求部	所在	神戸市垂水区舞子坂二丁目			地番	973番5	
出力尺	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。

(神戸地方務局須磨出張所管轄)

令和6年10月15日

東京法務局

地図整理番号：M79324

登記官

(1/1)

縮版図

主地積測量図

前 973-5 後・新

番 973-13, 973-5

土地の所在 神戸市垂水区罫子坂2丁目

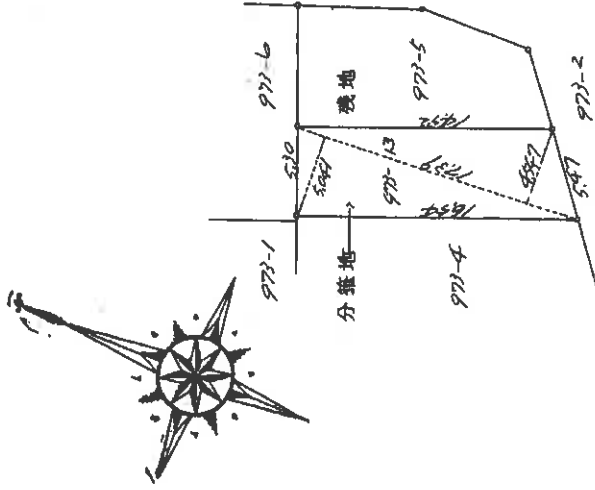
51.3.9

昭和五拾五年三月九日

作製年月日

作製者 土地家屋調査士

申請人



計 算 式

分筆地 973-13 (5041 + 4552) × 17.29 = 166,735.22
5 82,367.66

残地 973-5 17509 - 82,367.66 = 9272.34

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 272263

縮尺 1/300

(日 間 差 10)

登記年月日：昭和51年3月9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。

(神戸地方支庁局須磨出張所管轄)

令和6年10月15日 東京法務局

登記官

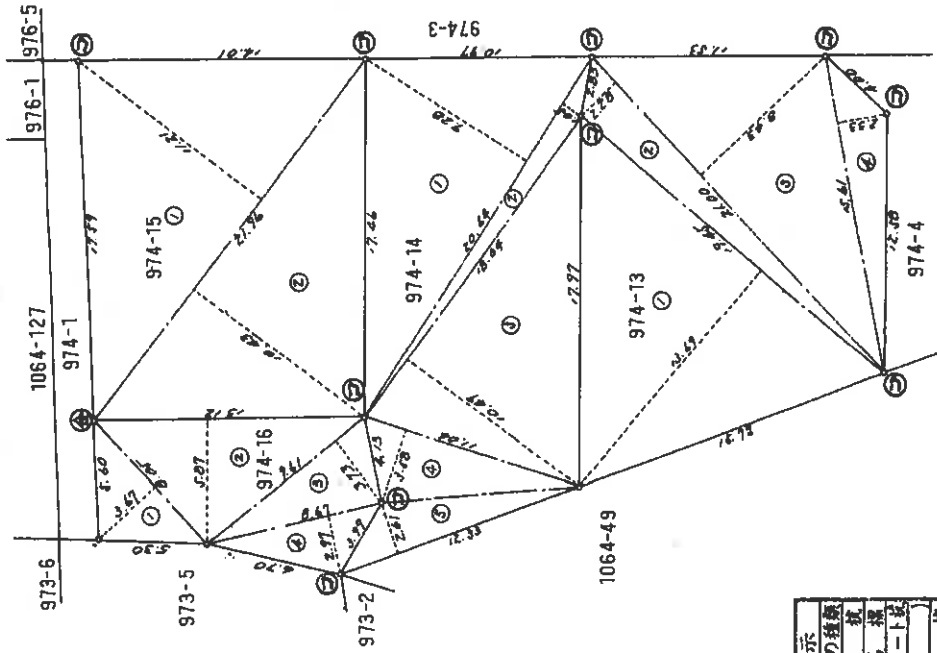
縮版図

地図整理番号：M79325

地積測量図 57.6.11

前 974-1 後・新

地番	974-13, 974-14, 974-15
土地の所在	神戸市豊水区舞子坂2丁目



求積表

ST	L	Li	II	III
974-13				
1	19.45	266.2705	13.69	246.1716
2	21.00	47.0300	2.23	229.0428
3	21.00	177.0300	3.43	475.2144
4	15.61	36.3713	2.33	237.60720 H2
TOTAL:		527.5518		
AREA:		263.77590 H2		
974-15				
1	21.96		11.21	246.1716
2	21.96		10.43	229.0428
TOTAL:				475.2144
AREA:				237.60720 H2
974-16				
1	8.05		3.67	29.5435
2	13.12		5.87	77.0144
3	9.61		3.73	35.6453
4	8.67		2.97	25.7499
TOTAL:				168.1531
AREA:				84.07655 H2
974-14				
1	20.64	193.5392	9.23	21.6720
2	20.64	21.6720	1.05	189.2396
3	18.04	39.5232	3.58	32.1813
4	11.04	474.1553	2.61	237.07765 H2
5	12.33			
TOTAL:				474.1553
AREA:				237.07765 H2

残地計算

地番	974-1	加積
元地	974-1	8674.29956
分筆地	974-13~16	8225.373
残地	974-1	44.892656

例	示
境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	圍三
⑤	木

申請人

272273

土地家屋調査士

和57年6月5日作製

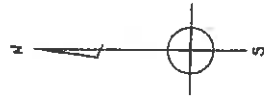
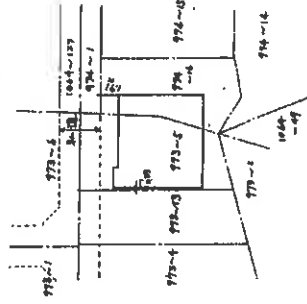
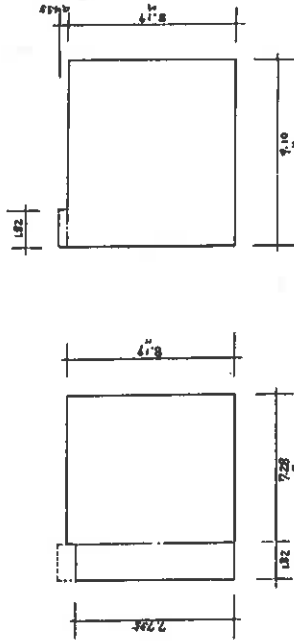
作製者

縮版図

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。
 (神戸地方方法務局須磨出張所管轄)
 令和6年10月15日 東京法務局 登記

各階平面図 5階平面図 縮尺 1/500

家屋番号	773 巻 5
建物の所在	神戸市垂水区舞子塚 2丁目 973 巻地 5 974 巻地 16



床面積

2階	$7.28 \times 8.17 = 59.4232$	1階	$9.10 \times 8.19 = 74.5290$
	$1.82 \times 7.728 = 14.0717$		$1.82 \times 9.485 = 17.2627$
計	73.7009	計	91.7917

製作者	土地調査士 有田	縮尺	1/200
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

678723

昭和58年3月25日作成

(兵庫県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和58年4月2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。

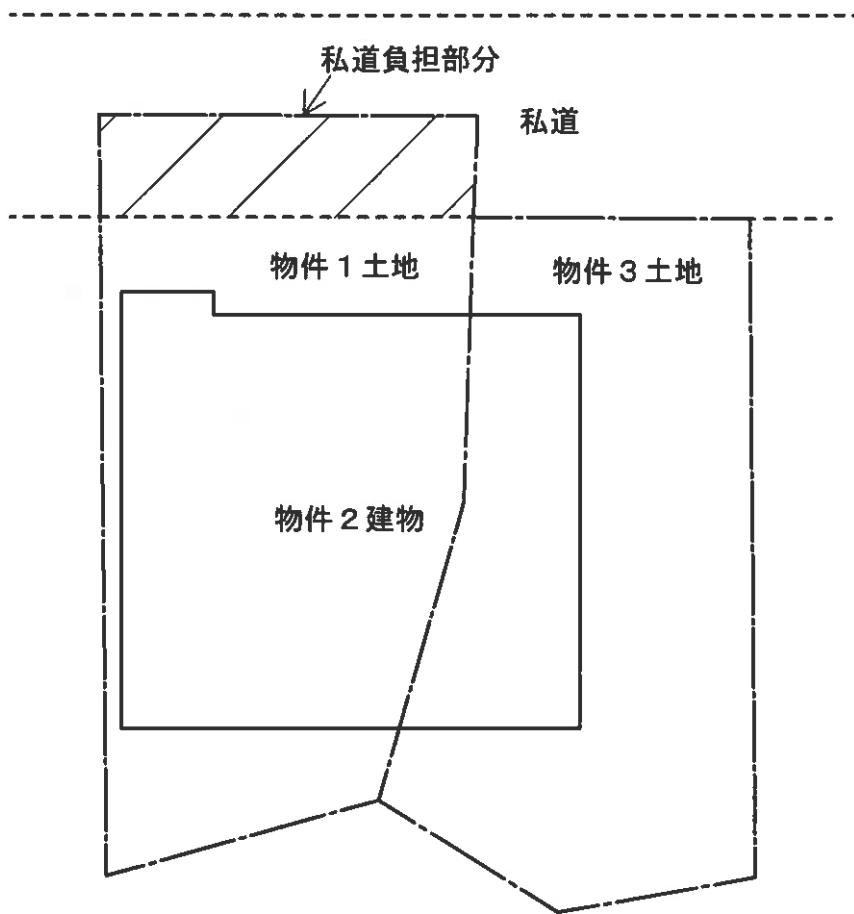
(神戸地方支務局須磨出張所管轄)

令和6年10月15日 東京法務局

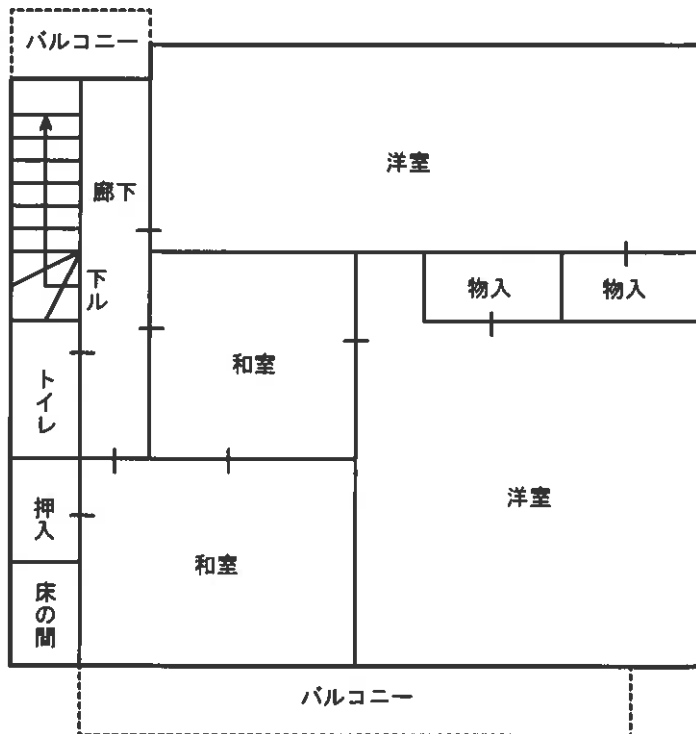
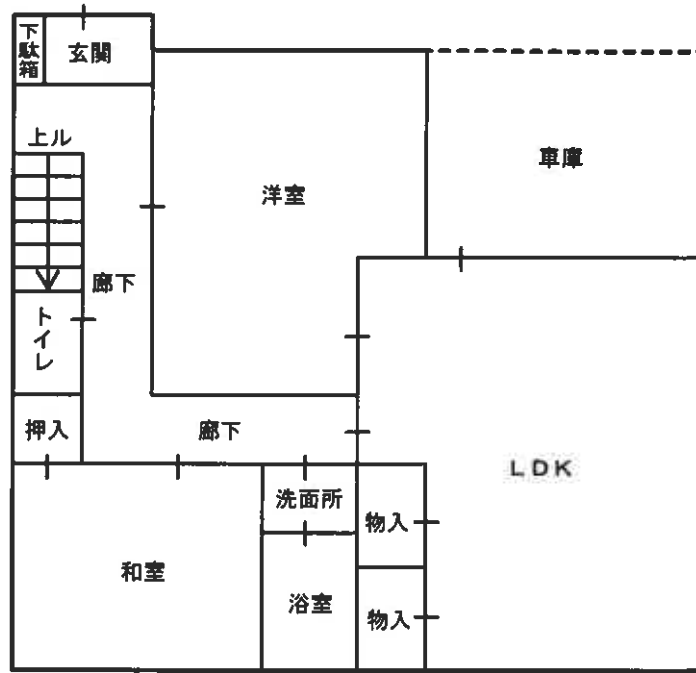
登記簿

縮版図

土地建物配置概略図



建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真

