

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 8月 4日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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

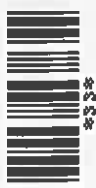
入札期間	令和 7年 8月20日から 令和 7年 8月27日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 2日 午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月22日 午後 2時00分 神戸地方裁判所第3民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、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 7年 8月 4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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,930,000 10,344,000	一括	2,590,000	132,746	30,862
1	1,820,000				
2	1,210,000				
3	9,900,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 神戸市垂水区名谷町字大谷 | |
| | 地 番 | 1 8 8 8 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 1 . 4 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区名谷町字大谷 1 8 8 8 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 8 8 8 番 7 | |
| | 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 6 . 2 2 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 神戸市垂水区名谷町字大谷 1 8 8 8 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 8 8 8 番 7 の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 2 . 1 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2 . 1 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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、3】

転借人株式会社やまさが占有している。原賃借人株式会社エクシトの賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）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

【物件番号1】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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。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 No. 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 | 神戸市垂水区名谷町字大谷 |
| | 地 番 | 1888番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区名谷町字大谷1888番地7 |
| | 家屋 番号 | 1888番7 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 16.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神戸市垂水区名谷町字大谷1888番地7 |
| | 家屋 番号 | 1888番7の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和7年(ケ)第3号
令和7年 2月13日受理
令和7年 3 月 19 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 | 神戸市垂水区名谷町字大谷 |
| | 地 番 | 1 8 8 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区名谷町字大谷 1 8 8 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 8 8 8 番 7 |
| | 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 6. 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神戸市垂水区名谷町字大谷 1 8 8 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 8 8 8 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市垂水区名谷町1888番地の7		
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 ☐ 土地建物配置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 種類: ☐ ある { 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車庫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

(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件2、3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社エクシト	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 車庫 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■債務者兼所有者) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	令和4年 9月30日 令和4年10月 1日から ☒ 令和6年 9月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		不明	
現在の契約等	期間	不明	
		令和6年10月 1日から ☒ 令和8年 9月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月 金150,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある [☒ 敷金 ☐ 保証金 金100,000円	
特約等		☐ 転貸可 ☐	
その他		賃料と別に管理費等月額25,330円	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「その他の事項」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

【本件物件について】

- 1 本件物件の形状、構造等については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目および3枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物（物件2）の上はガーデニング等のスペースになっておりガーデンライトが設置されているが、ガーデンライトは壊れて使用できない。
- 3 本件建物（物件3）の内壁および天井等の数箇所においてひびが認められた（写真⑬ほか）。
- 4 本件土地の西側境界および南側境界に、背後の崖の崩落から本件建物を守る目的で鋼鉄製フェンスが設けられている（写真⑯～⑲）。

【占有関係について】

- 1 本件物件の占有関係については、現況調査の結果等により、2枚目乃至4枚目のとおりである。債務者兼所有者の陳述によると債務者兼所有者および株式会社エクシトとの間については賃貸借関係が伺えるものの詳細は不明である。
- 2 株式会社エクシトおよび株式会社やままさ間の転貸借契約の媒介を行った不動産会社2社および株式会社エクシトに対し、債務者兼所有者および株式会社エクシトとの間の賃貸借契約に関する情報提供を書面で要請したが、2週間経過した本報告書提出時点で回答はない。
- 3 株式会社エクシトおよび株式会社やままさ間の賃貸借契約書上、株式会社エクシトの地位は「貸主」であるものの、その一方で株式会社エクシトの地位が「貸主代理」とされている箇所があるところ、当職の照会に無回答であるため齟齬の真意は不明であるが、同賃貸借契約書上の貸主の署名（記名）押印欄において株式会社エクシトの記名押印が認められることから、株式会社エクシトの地位は貸主であると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 本件建物（居宅1階、2階および車庫）は、私が代表を務める株式会社やまさが借りており、私と家族が住んでいます。 2 家賃は毎月27日に翌月分を会社が払っています。 3 本件建物は新築未入居の物件だと不動産屋さんから聞きました。 4 本件建物では犬を飼っています。 5 本件建物で事件や事故はありません。 6 本件建物ではIHコンロおよびエコキュートを使用しています。ガスは使っていません。 7 玄関ホールの壁に子供がシールを貼ったのを無理に剥がしたため、壁紙が酷く破けています（写真③）。 8 2階南西角の洋室の内壁にひびがあり（写真⑬）、ほかにも随所に似たようなひびがあります。本件土地の地盤が弱いため建物が歪んでいるのではないかと思います。 9 階段の天井上部の窓付近から、多くの蟻が侵入して来て困っています。 10 本件土地の南側隣地の樹木が本件建物の屋根に覆いかぶさっていて（写真⑰）、風が強い日には枝や葉が擦れる音が大きく煩わしいです。 11 公道へ出るまでの道路が私道ということは知りませんでした。通行料を支払うというようなことはありません。
■ 債務者兼所有者	1 私が建てた家ですが、家族の事情で転居が困難になったため入居せず、しばらく空き家のままでした。 2 ところが、実兄が勝手に賃貸に回したようで、現在他人が住んでいることは知っていますが、賃貸借契約等のことは知りません。家賃も受け取っていません。株式会社エクシトという名前は聞いたことがあります。 3 実兄とは現在連絡が取れません。
■ 有限会社ランドクリエイト担当者	1 本件土地から公道までの道路のうち東側の部分は当社が開発した分譲地内の道路であり当社所有ですが、通行料等は取っていません。
■ 株式会社児玉地所代表者	1 本件土地から公道までの道路のうち西側の部分は当社所有ですが、通行料を取るということはしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月14日(金) 11:15-11:35	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)手交 ■外観写真撮影
令和7年2月17日(月) 11:15-11:30	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7年2月18日(火) 16:00-16:15	神戸地方法務局須磨出張所	■私道の登記事項証明書等取得
令和7年2月19日(水) 17:00-17:10	執行官室	■(有)ランドクリエイト担当者より電話聴取(発信)
令和7年2月21日(金) 16:30-16:40	執行官室	■(株)児玉地所代表者より電話聴取(発信)
令和7年2月26日(水) 11:15-12:05	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■Aより聴取
令和7年2月26日(水)	執行官室	■債務者兼所有者、(株)エクシトおよび賃貸借媒介会社2社に対し郵便照会(110円×8)
令和7年3月4日(火) 9:20-9:30	執行官室	■債務者兼所有者より電話聴取(発信)
令和7年3月4日(火) 14:00-14:20	神戸地方法務局	■法人登記事項証明書取得

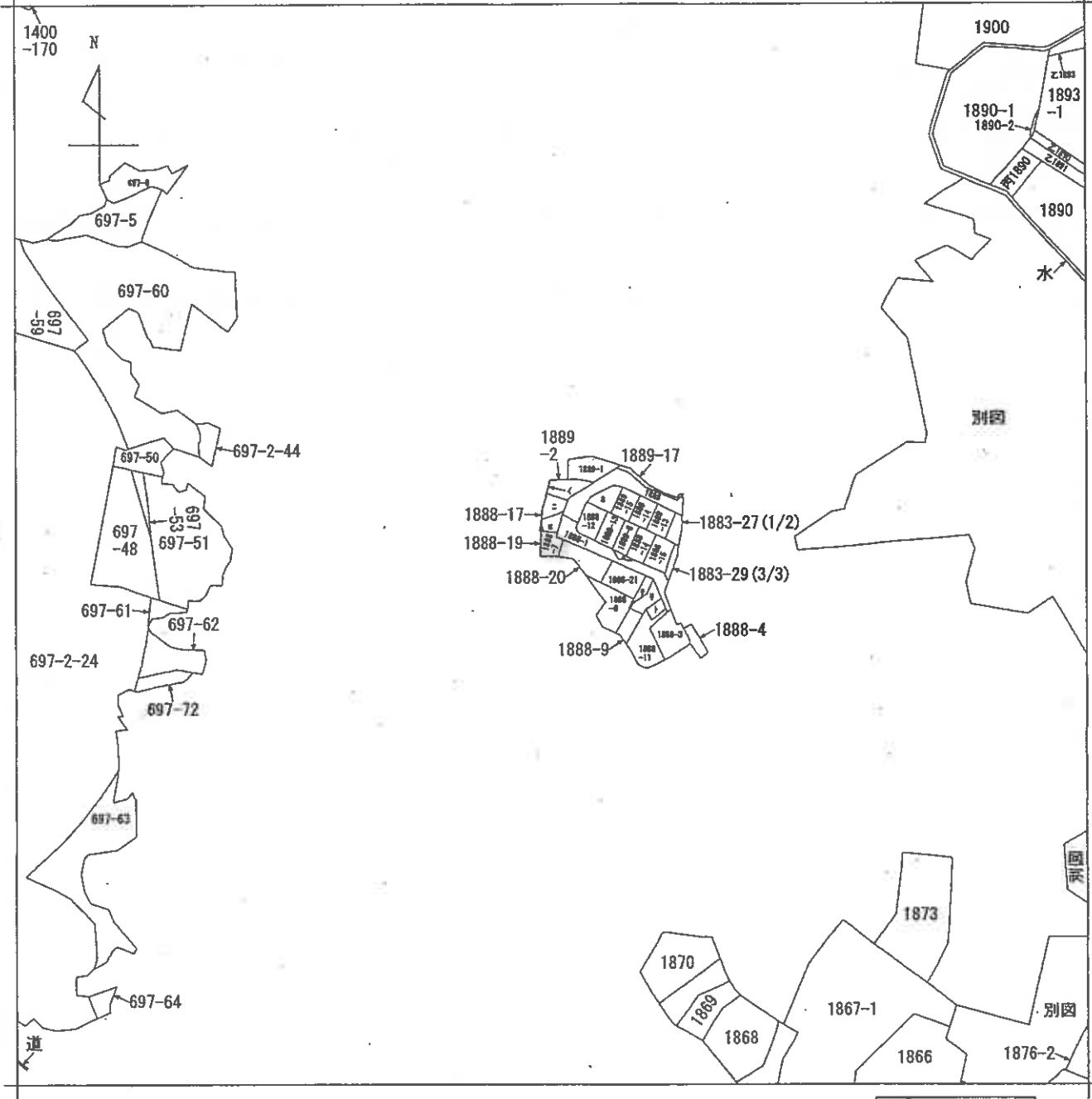
(特記事項)

- ☐ 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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合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

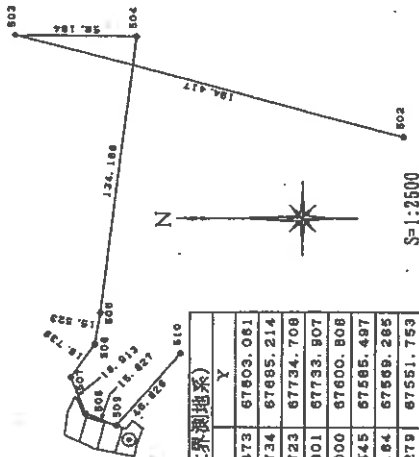
イ 1889-18 ハ 1888-18 ヘ 1889-16 ト 1888-10 ニ 1888-23
ロ 1888-6 ヒ 1888-5 セ 1889-7 テ 1888-22



請求部	所在	神戸市垂水区名谷町字大谷				地番	1888番7			
出力縮	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		

登記年月日：平成27年5月25日

基準点トラバース網



座標リスト (世界測地系)	NO	点名	X	Y
501 10A32 基準点	501	10A32 基準点	-148481.473	67803.081
502 10A25 基準点	502	10A25 基準点	-148271.734	67885.214
503 10A17 基準点	503	10A17 基準点	-148083.723	67734.708
504 TP-基準点	504	TP-基準点	-148141.901	67733.907
505 TP-基準点	505	TP-基準点	-148125.000	67600.808
506 TP-基準点	506	TP-基準点	-148122.445	67585.497
507 TP-基準点	507	TP-基準点	-148111.184	67559.285
508 TP-基準点	508	TP-基準点	-148118.279	67551.753
509 TP-基準点	509	TP-基準点	-148133.040	67546.044
510 TP-基準点	510	TP-基準点	-148163.863	67581.029

縮尺係数=0.999956

引張点座標リスト	NO	点名	X	Y
225 ヤマノヘルメット	225	ヤマノヘルメット	-148120.314	67552.945
229 ヤマノヘルメット	229	ヤマノヘルメット	-148136.500	67548.585

境界点	3限点	距離
225	229	16.784
314	229	23.253
315	229	16.145
316	229	27.835
317	229	16.935
318	229	29.550
319	229	17.835
320	229	29.355
321	229	17.514
322	229	30.176
323	229	17.926

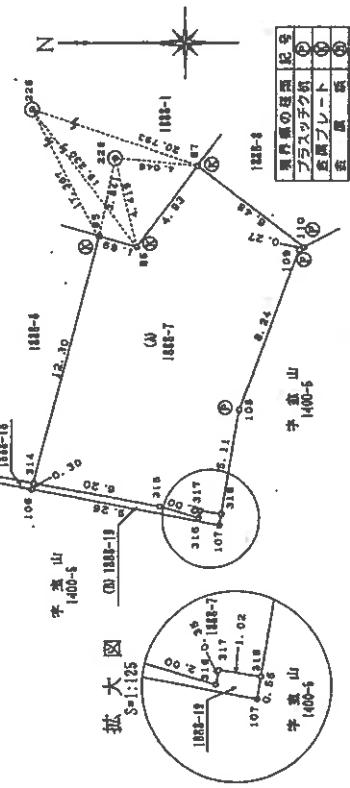
境界点	引張点	距離
225	229	16.784
314	229	23.253
315	229	16.145
316	229	27.835
317	229	16.935
318	229	29.550
319	229	17.835
320	229	29.355
321	229	17.514
322	229	30.176
323	229	17.926

地積測量図

地番 1888-7, 1888-19

土地の所在 神戸市垂水区名谷町字大谷

測量年月日 平成27年 4月 9日 座標系 V



座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
1888-7	314	-148132.646	67532.932	6.20	314	315
1888-19	315	-148138.748	67531.787	2.00	315	316
(A)	316	-148140.554	67531.219	0.35	316	317
	317	-148140.747	67531.569	1.02	317	318
	318	-148141.782	67531.418	5.11	318	108
	108	-148142.547	67536.457	8.24	108	109
	109	-148145.601	67544.187	0.27	109	110
	110	-148145.821	67544.284	6.48	110	87
	87	-148140.629	67548.211	4.93	87	88
	88	-148137.639	67544.288	1.89	88	85
	85	-148135.820	67544.924	12.30	85	314
	314	-148132.646	67532.932	262.89659	131.44	131.44
総面積		131.4498295	67532.932	39.7635	131.44	131.44
平均		131.4498295	67532.932	39.7635	131.44	131.44
1888-19	108	-148132.587	67532.835	8.26	108	107
(B)	107	-148141.664	67530.863	0.56	107	318
	318	-148141.782	67531.419	1.02	318	317
	317	-148140.747	67531.569	0.35	317	316
	316	-148140.604	67531.219	2.00	316	315
	315	-148138.746	67531.787	8.20	315	314
	314	-148132.646	67532.932	0.30	314	108
	108	-148132.587	67532.835	3.10	108	107
総面積		6.209566	67532.835	0.9391	6.20	6.20
平均		6.209566	67532.835	0.9391	6.20	6.20

*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$

縮尺 1/250

申請人

作成者

(平成27年 4月21日 作成)

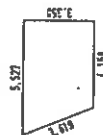
登記年月日：令和1年11月11日

各階平面図

建物図面

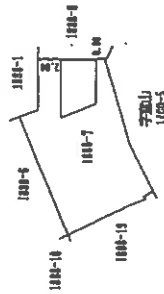
家屋番号
1888番7

建物の所在
神戸市垂水区名谷町字大谷1888番地7



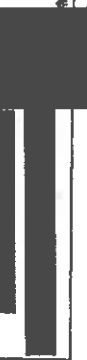
求積法

$$\begin{aligned} & (4.158 + 5.527) \\ & \times 3.350 / 2 = 16.223750 \\ & \text{床面積 } 16.22 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者



令和元年 11月 8日作成

縮尺
1/250

申請人



縮尺

1/500

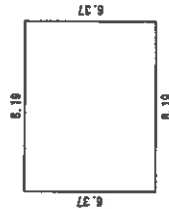
登記年月日：令和2年7月21日

各階平面図

建物図面

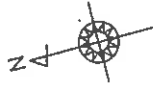
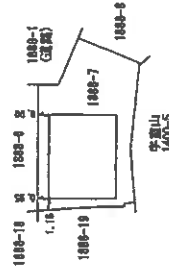
家屋番号	1888番7の2
建物の所在	神戸市垂水区名谷町字大谷1888番地7

1階・2階 (各階同型)



求積表

6.37 × 8.19	=	52.1703
床面積		52.17 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

縮尺 1/250

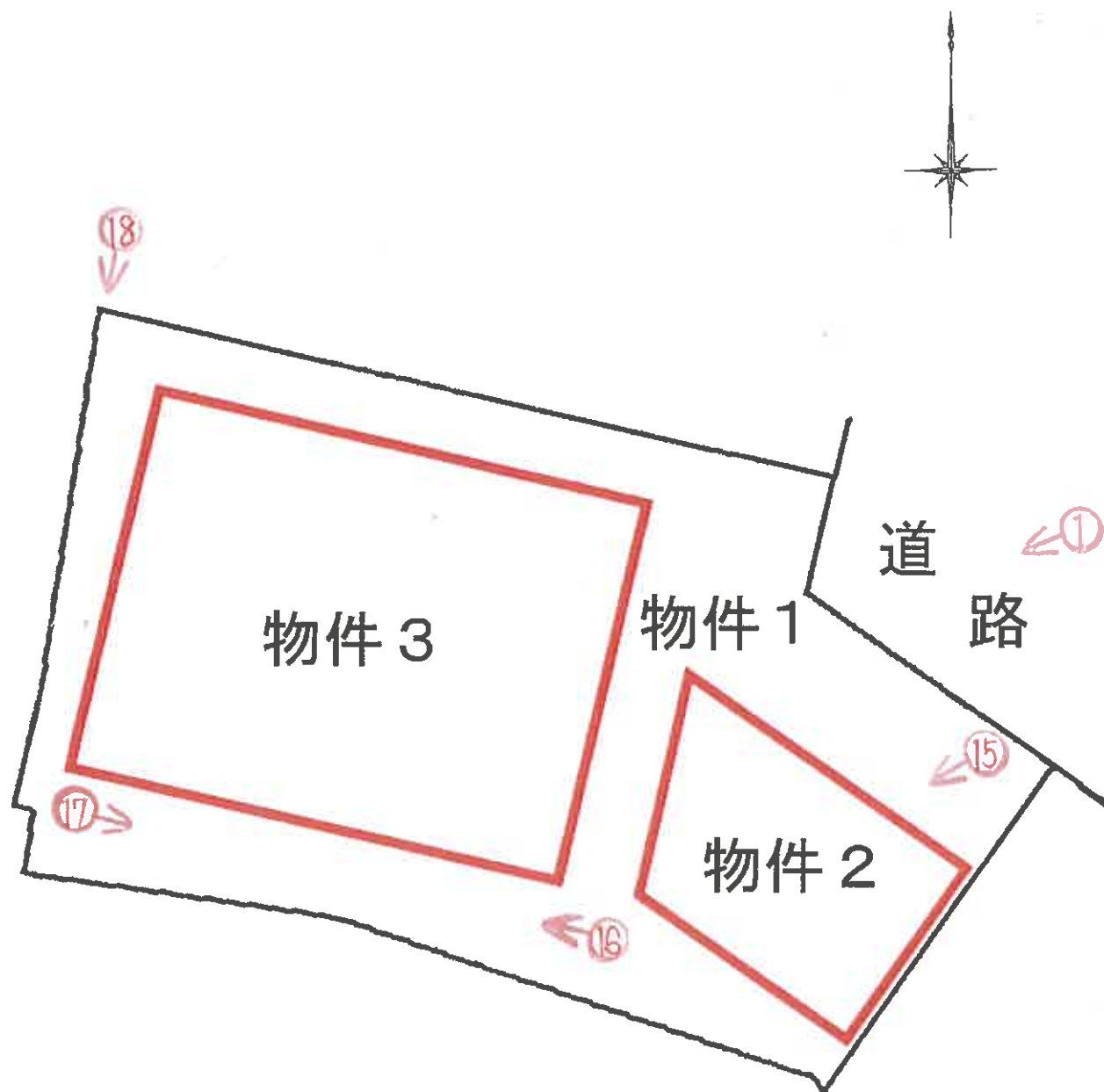
申請人

作成者

(令和2年7月20日作成)

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)

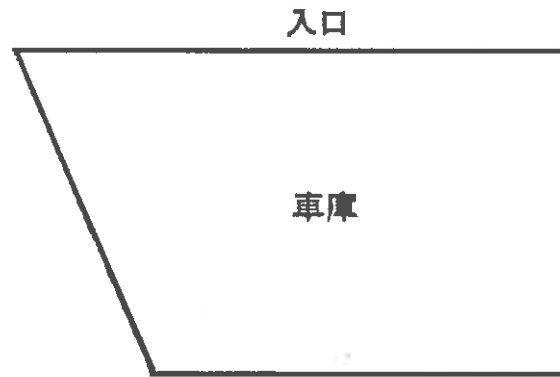


建 物 間 取 図

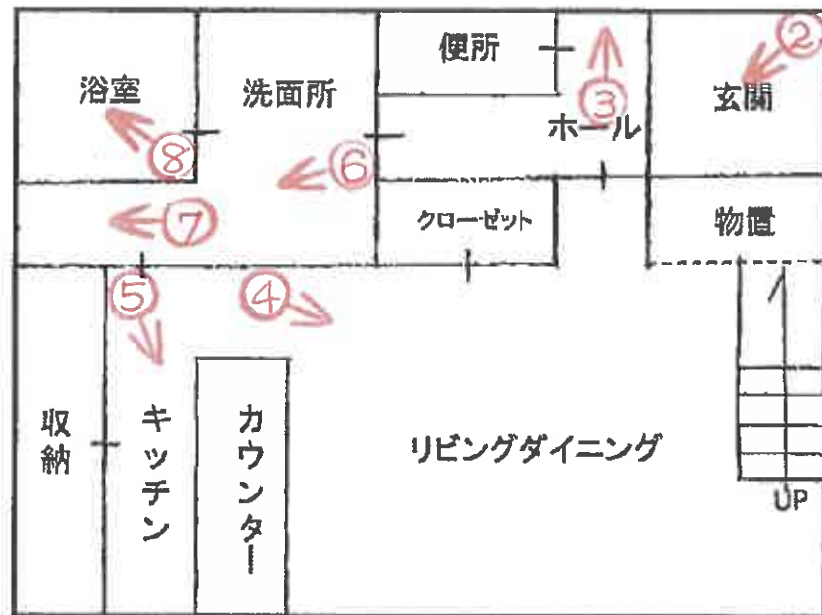
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

⑮

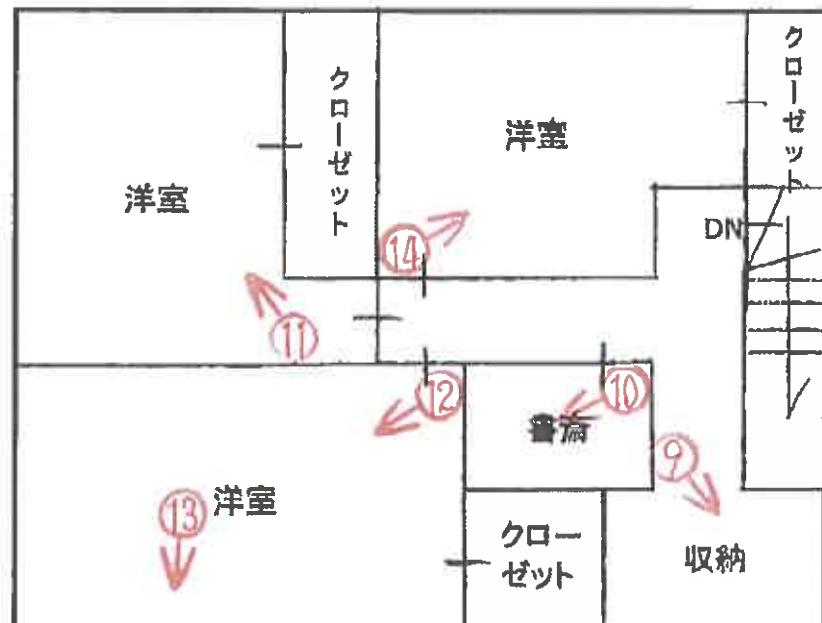
物件 2



物件 3



1階



2階



①



②



③



④



⑤



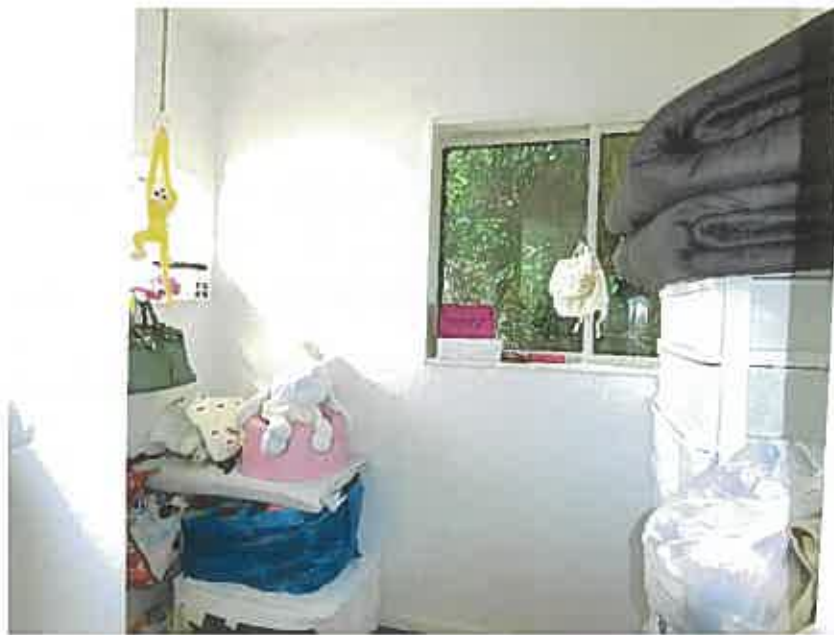
⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



12



13



14



15



16



⑪



⑫

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 3 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

尾崎 潤

第1 評価額

一括価格	
金12,930,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,820,000円
物件2(建物)	金1,210,000円
物件3(建物)	金9,900,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・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の内訳価格は物件2・3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・3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・3	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）

位 置 ・ 交 通	神戸市営地下鉄線 名谷駅の南西方 約4km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ山裾の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 131.44 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約6m私道 （建築基準法第42条1項2号道路） 道路の曲折部分で接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2及び3建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり（ただし私設管） ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり（配管状況は不明） （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	周囲には変電所や墓地が存する。 建物が建っている部分は道路から約3.5m高位にある。 背後は鋼鉄製フェンスやコンクリート擁壁である。	

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29年3月24日 新築 経過年数 8 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : ー 内 壁 : コンクリート打ちっ放し 天 井 : コンクリート打ちっ放し 床 : セメント等 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： 車庫 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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低いものの、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。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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） 令和2年7月2日 新築 経過年数 5 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : 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	普通
保守管理の状態	普通
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。 築年は浅いが壁にひび割れが見られた。

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）

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	64,400	0.85	131.44	0.90	6,480,000

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-27）

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/㎡)
 $46,400 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/70 \approx 64,400$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/70 \times 100/100 \approx 100/70$

イ 個別格差：形状・地勢等（0.85）

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・3）

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	80,000	16.22	0.62	800,000
3	160,000	104.34	0.67	11,190,000
				計 11,990,000

ウ 現価率

<物件2>

経過年数8年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数33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)}
 $\times (1－観察減価0.2) \approx 0.62$

<物件3>

経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数30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)}
 $\times (1－観察減価0.2) \approx 0.67$

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
2	6,480,000 × 0.24	0.60	法定地上権	930,000
3	6,480,000 × 0.76	0.60	法定地上権	2,950,000
				計 3,880,000

ア 物件2・3に係るそれぞれの土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の床面積比から全敷地に対し、物件2は24%、物件3は76%と求め、物件2・3の土地利用権等価格を評定した。

(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	6,480,000	-3,880,000		1.00	0.70	1,820,000
2	800,000	+930,000	1.00	1.00	0.70	1,210,000
3	11,190,000	+2,950,000	1.00	1.00	0.70	9,900,000
一 括 価 格 (合 計)						12,930,000

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 (神戸垂水-27)
所 在 : 神戸市垂水区名谷町字奥之坊2088番1
価 格 : 46,400円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「名谷」駅より道路距離3.6km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 565㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅が見られる丘陵地の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 4,834,494円
物件2 : 906,000円
物件3 : 7,770,200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

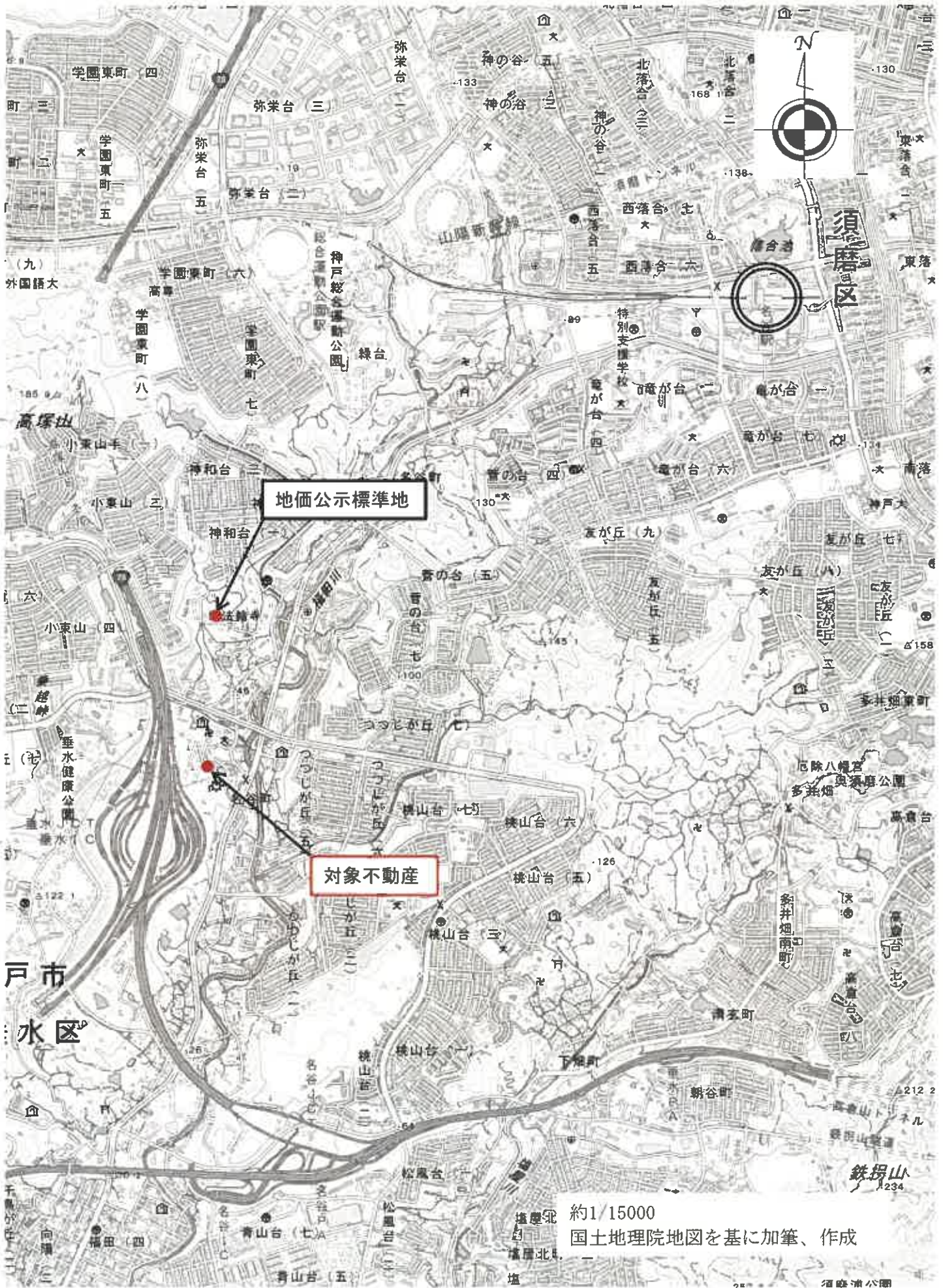
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 神戸市垂水区名谷町字大谷 |
| | 地 番 | 1 8 8 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神戸市垂水区名谷町字大谷 1 8 8 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 8 8 8 番 7 |
| | 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 6. 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神戸市垂水区名谷町字大谷 1 8 8 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 8 8 8 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル |



22

対象不動産及び地価公示等の位置図

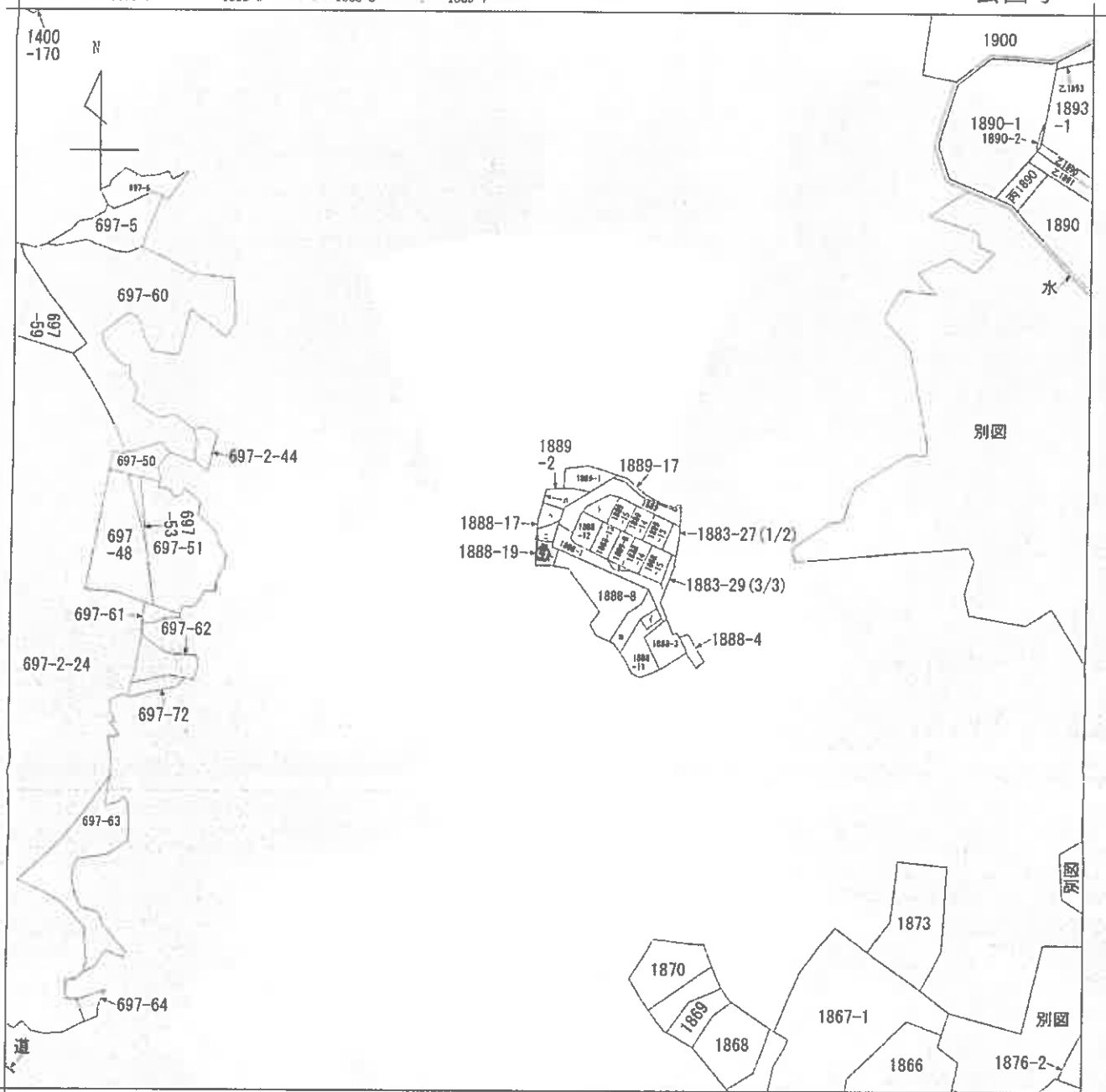


約1/15000

国土地理院地図を基に加筆、作成

1888-10 1888-9 1889-18 1888-6 1888-18 1888-5 1889-16 1889-7

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	神戸市垂水区名谷町字大谷				地番	1888番7			
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6年12月13日
神戸地方税務局須磨出張所
登記官

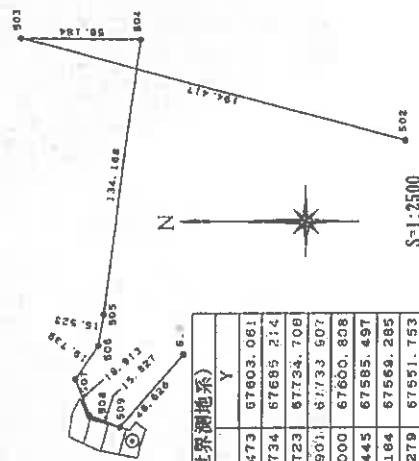
請求番号: 11-1
(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成27年5月25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。
令和6年12月13日 神戸地方建設局須磨出張所 登記官

基準点トラバース網



座標リス	点名	X	Y
501	10A32 須磨橋	-148481.473	67803.061
502	10A25 三浦橋	-148271.734	67685.214
503	10A17 金網橋	-148083.723	67724.708
504	TP-金網橋	-148141.501	67733.507
505	TP-金網橋	-148125.000	67600.808
506	TP-金網橋	-148122.443	67595.497
507	TP-金網橋	-148111.184	67569.285
508	TP-金網橋	-148118.279	67551.753
509	TP-金網橋	-148133.040	67546.044
510	TP-金網橋	-148163.863	67591.028

縮尺係数=0.999956

NO	点名	X	Y
225	マホ-A(100m)	-148120.314	67552.645
229	マホ-A(100m)	-148136.600	67548.585

引張点座標リスト

境界点	引張点	距離
225	225	16.784
314	229	23.232
315	229	16.145
316	229	27.835
317	229	16.935
318	229	29.550
319	229	17.835
320	229	29.355
321	229	17.514
322	229	30.178
323	229	17.926

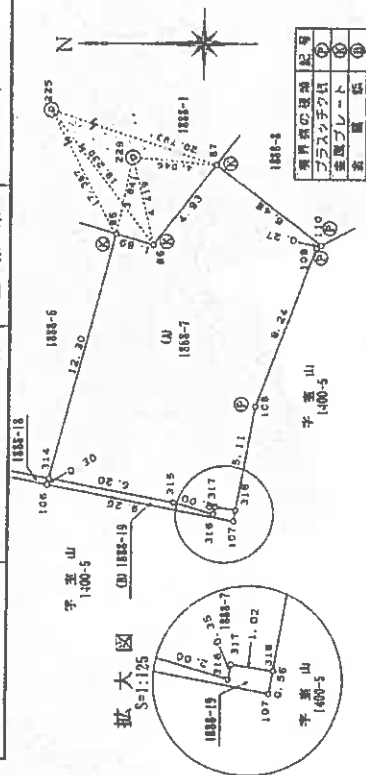
境界点	引張点	距離
225	225	16.784
314	229	23.232
315	229	16.145
316	229	27.835
317	229	16.935
318	229	29.550
319	229	17.835
320	229	29.355
321	229	17.514
322	229	30.178
323	229	17.926

地積測量図

地番 1888-7, 1888-19

土地の所在 神戸市垂水区名谷町字大谷

測量年月日 平成27年4月9日 座標系 V



座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測域
1888-7	314	()	-148132.646	67532.932	5.20	314-315
1888-19	315	()	-148138.746	67531.787	2.00	315-316
(A)	316	()	-148140.664	67531.219	0.35	316-317
	317	()	-148140.747	67531.569	1.02	317-318
	318	()	-148141.762	67531.418	5.11	318-319
	108	()	-148142.647	67536.437	8.24	108-109
	109	()	-148145.560	67544.167	0.27	109-110
	110	()	-148145.801	67544.294	6.48	110-111
	87	()	-148140.629	67548.211	4.23	87-88
	86	()	-148137.633	67544.288	1.89	86-85
	85	()	-148135.820	67544.824	12.30	85-314
	314	()	-148132.646	67532.932	262.899659	地積 131.44 ㎡
		総面積			131.4486295	㎡
		坪数			39.7635	
1888-19	106	()	-148132.567	67532.635	9.26	106-107
	107	()	-148141.864	67530.863	0.56	107-318
(B)	318	()	-148141.782	67531.418	1.02	318-317
	317	()	-148140.747	67531.569	0.35	317-316
	316	()	-148140.664	67531.219	2.00	316-315
	315	()	-148138.746	67531.787	5.20	315-314
	314	()	-148132.646	67532.932	0.30	314-106
	106	()	-148132.567	67532.635	6.209568	地積 3.10 ㎡
		総面積			3.1047830	㎡
		坪数			0.9391	

式 $A=1/2 \Sigma (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成27年4月21日 作成

登記年月日：令和1年11月11日

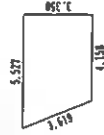
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月13日 神戸地方方法務局須磨出張所

各 階 平 面 図

家屋番号 1888番7

建 物 図 面

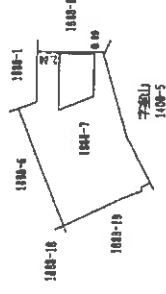
建物の所在 神戸市垂水区名谷町字大谷1888番地7



水増築

(4.158+5.527)
× 3.350 / 2 = 16.2223750

床面積 16.22 m



作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

令和元年 11月 8日作成

請求番号：11-4

A4に縮小

登記年月日：令和2年7月21日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年12月13日 神戸地方方法務局須磨出張所

各階平面図

家屋番号 1888番7の2

建物図面

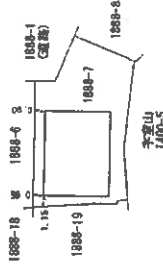
建物の所在 神戸市垂水区名谷町字大谷1888番地7

1階・2階（各階同型）



求積表

6.37 x 8.19 = 52.1703
床面積 52.17 m²



作成者

(令和2年7月20日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

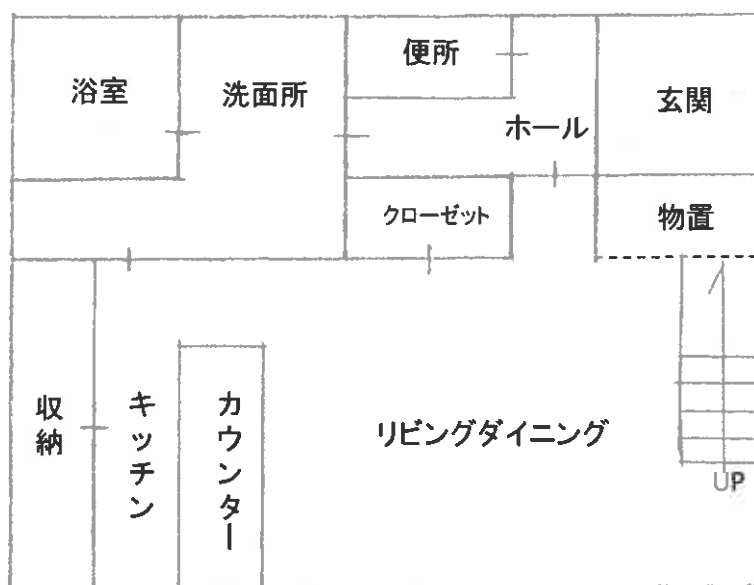
1/500

建物間取図

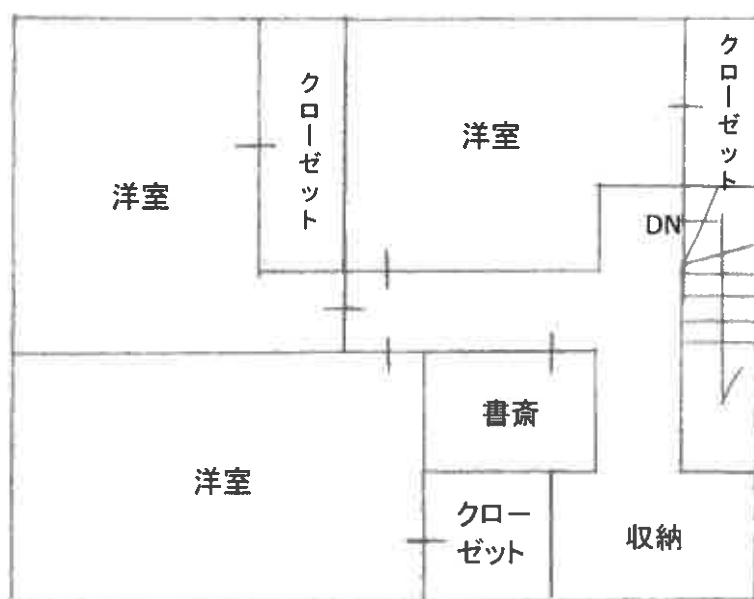
物件 2



物件 3



1階



2階

令和7年(ケ)第3号





物件3 居宅



背後フェンス



物件2 車庫