

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、B I T（<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11月25日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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12月10日から 令和 7年12月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月23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 8年 1月13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11月25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 神戸市垂水区乙木二丁目
 地 番 838番91
 地 目 宅地
 地 積 83.77平方メートル

- 2 所 在 神戸市垂水区乙木二丁目838番地91
 家屋 番号 838番91の2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 35.54平方メートル
 2階 35.54平方メートル

- 3 所 在 神戸市垂水区乙木二丁目838番地91、838番地
 90 地上鉄筋コンクリート造地下1階建床面積31・
 86㎡鉄筋コンクリート造地下1階建
 家屋 番号 838番91
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造地下1階建
 床 面 積 14.91平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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】

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

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。
- 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 神戸市垂水区乙木二丁目
 地 番 838 番 91
 地 目 宅地
 地 積 83.77 平方メートル

- 2 所 在 神戸市垂水区乙木二丁目 838 番地 91
 家屋 番号 838 番 91 の 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 35.54 平方メートル
 2 階 35.54 平方メートル

- 3 所 在 神戸市垂水区乙木二丁目 838 番地 91、838 番地
 90 地上鉄筋コンクリート造地下 1 階建床面積 31.86㎡鉄筋コンクリート造地下 1 階建
 家屋 番号 838 番 91
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造地下 1 階建
 床 面 積 14.91 平方メートル



令和7年(ヌ)53号
令和7年8月25日受理
令和7年9月17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 神戸市垂水区乙木二丁目
 地 番 8 3 8 番 9 1
 地 目 宅地
 地 積 8 3 . 7 7 平方メートル

- 2 所 在 神戸市垂水区乙木二丁目 8 3 8 番地 9 1
 家屋 番号 8 3 8 番 9 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 5 . 5 4 平方メートル
 2 階 3 5 . 5 4 平方メートル

- 3 所 在 神戸市垂水区乙木二丁目 8 3 8 番地 9 1、8 3 8 番地
 9 0 地上鉄筋コンクリート造地下 1 階建床面積 3 1 .
 8 6 m²鉄筋コンクリート造地下 1 階建
 家屋 番号 8 3 8 番 9 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造地下 1 階建
 床 面 積 1 4 . 9 1 平方メートル



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		神戸市垂水区乙木二丁目12番6号	
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 上記の者が本土地上に下記建物及び3枚目記載の建物を所有し、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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 住居 として使用し、占有している ☐ 「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 保管開始日 支部 年 月 日 年()第 号		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神戸市垂水区乙木二丁目12番6号			
建物	物件3			
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 (☐ 主である建物 ☐ 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 車庫 として使用し、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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 保管開始日 地方裁判所 支部 年()第 号			
裏文	2枚目のとおり			
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

その他の事項

債務者立会いのう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 本件物件は、物件3建物と物件2建物は別の登記になっているが、物件3建物は物件2建物の掘り込み車庫のような関係になっている。
- 2 2階の天窓の壁紙に傷みが目立っていたが、雨漏りはしていないように見受けられた。
- 3 上記2の天窓の壁紙の傷みのほかには、特筆すべき汚損や破損は見受けられなかった。
- 4 物件1土地を概測したところ、概ね公簿面積と一致した。

(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
■ 債務者	1 本件物件は、私が住居として使用しています。 2 雨漏りなどの大きな不具合はありません。 3 屋根にソーラーパネルは付けていません。 4 2階の天窓の壁紙が傷んでいますが、陽に当たって壁紙が劣化したためです。雨漏りではありません。 5 ペットは飼っていません。 6 隣地の方と境界の争いはありません。 7 物件3建物が独立した登記になっているのは、物件2建物の前に別の建物があって、取り壊したときに物件3建物だけが残ったためと聞いています。

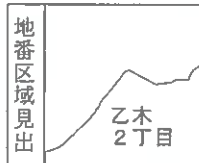
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月26日 (火) 12:15-12:35	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
7年8月26日 (火) 13:15-13:30	物件所在地	目的物件確認、債務者から事情聴取、同人に立入 調査期日通知書手交、道路部分等調査
7年9月3日 (水) 9:10-10:10	物件所在地	立入調査、債務者立会、道路部分等調査、写真撮 影等
(特記事項) ■ 令和6年9月3日 相手方は、不在で施錠されることが予想されたので、立会人と解錠技術者を同行したが、 相手方が在宅した。 ■ 令和6年9月3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	神戸市垂水区乙木二丁目			地番	838番91		
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 其他
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項

登記年月日：昭和46年7月9日

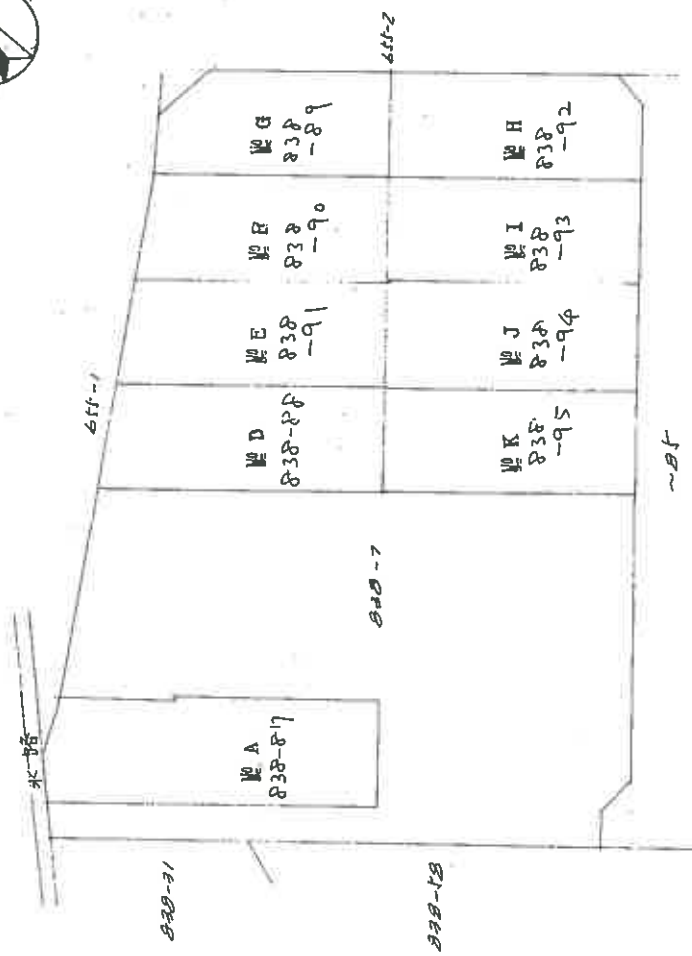
前 838-7 後・新 838-7 838-87 ~ 838-95

地 積 測 量 図

46.7.9 1/3

地 番	838-7 838-87 ~ 838-95
土地の所在	神戸市垂水区新平 乙木2丁目

昭和46年7月9日	作 製 年 月 日
作 製 者	申請人



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮 尺 1/300

209221

46.7.9 2/3

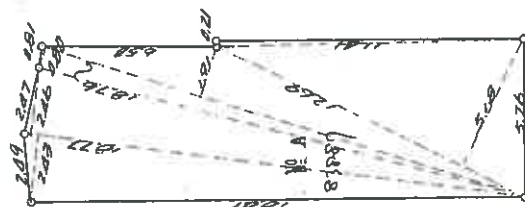
地積測量図

地番 838-87 - 838-91

土地の所在 千葉県市川市本町二丁目

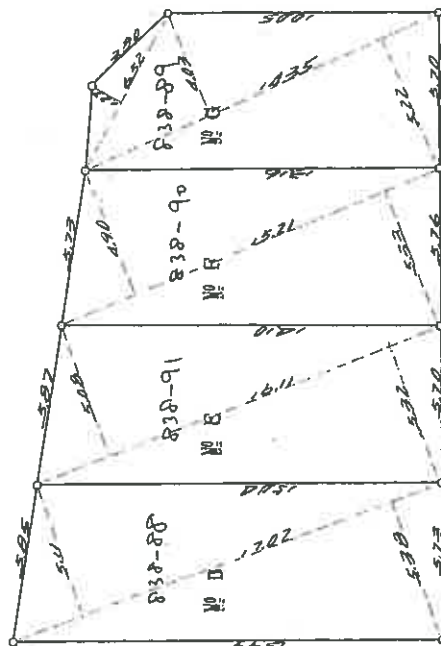
乙未2丁目

作製年月日 昭和46年7月9日
作製者 申請人



求積式

$$\begin{aligned} \text{A} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{B} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{D} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{E} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{F} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{G} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{H} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{I} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{J} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{K} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{L} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{M} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{N} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{O} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{P} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{Q} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{R} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{S} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{T} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{U} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{V} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{W} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{X} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{Y} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{Z} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \end{aligned}$$



求積式

$$\begin{aligned} \text{A} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{B} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{C} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{D} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{E} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{F} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{G} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{H} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{I} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{J} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{K} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{L} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{M} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{N} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{O} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{P} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{Q} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{R} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{S} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{T} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{U} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{V} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{W} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{X} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{Y} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \\ \text{Z} & 12.7 \times 10.7 = 135.89 \end{aligned}$$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/200

209222

登記年月日：昭和46年7月9日

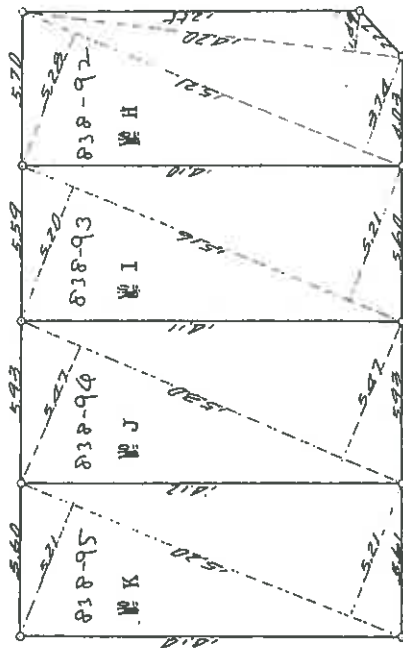
46.7.9 3/3

地積測量図

地番	838-92 - 838-95
土地の所在	千葉県千葉市中央区新大塚1-2-4 乙木2丁目

作製年月日	昭和46年7月9日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(弘文堂印刷)



求積式

No. H	$1.021 \times 1.09 = 1.11289$
No. J	$1.521 \times 5.20 = 7.91020$
No. K	$1.521 \times 5.20 = 7.91020$
No. I	$1.516 \times 5.20 = 7.88320$

No. J	$1.520 \times (5.47 + 5.47) \div 2 = 8.36910$
No. K	$1.520 \times (5.21 + 5.21) \div 2 = 7.91920$
No. I	$1.520 \times (5.21 + 5.21) \div 2 = 7.91920$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺	1/200
----	-------

209223

登記年月日：平成8年11月6日

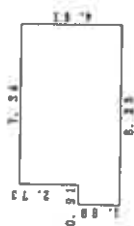
各階平面図

建物図面
各階平面図
P-11-6

家屋番号 838番91の2

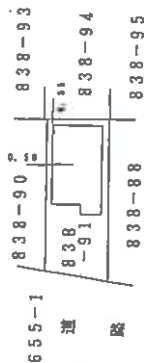
建物の所在 神戸市垂水区乙木2丁目838番地91

1階, 2階 (各階同型)



求積表

1.88 x 0.91 = 1.7108
4.61 x 7.34 = 33.8374
合計 35.5482
床面積 35.54㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

1/500

(加印取納)

611406

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物平面図

家屋番号 030-91

建物の所在 神戸市東灘区新木町3丁目8番地90

土地面積 31.86㎡ 敷地面積 31.86㎡ 建築面積 31.86㎡

左に示す通り

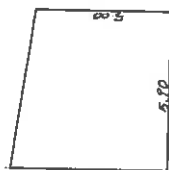
47-10-16

作製年月日	昭和47年10月12日
作製者	
申請人	

専有の建物



一棟の建物

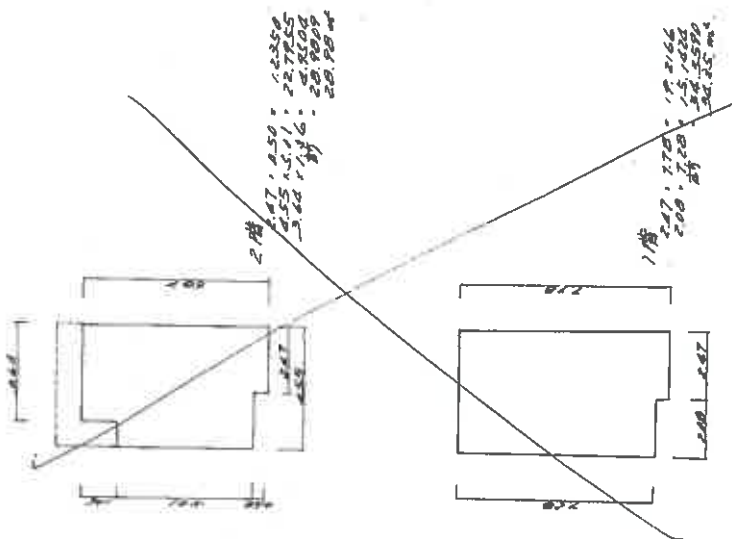


附属建物



$(5.80 + 5.00) \times 5.10 \times \frac{1}{2} = 31.86 \text{ m}^2$

$(5.55 + 5.10) \times 2.80 \times \frac{1}{2} = 14.91 \text{ m}^2$



左に示す通り

2階
2.47 × 2.70 = 6.669
2.55 × 5.11 = 13.0305
3.62 × 1.46 = 5.2852
5.64 × 1.46 = 8.2444
20.9901 m²

1階
2.47 × 2.70 = 6.669
2.00 × 7.20 = 14.400
1.51 × 2.24 = 3.3824
2.55 × 5.90 = 15.045
30.2564 m²

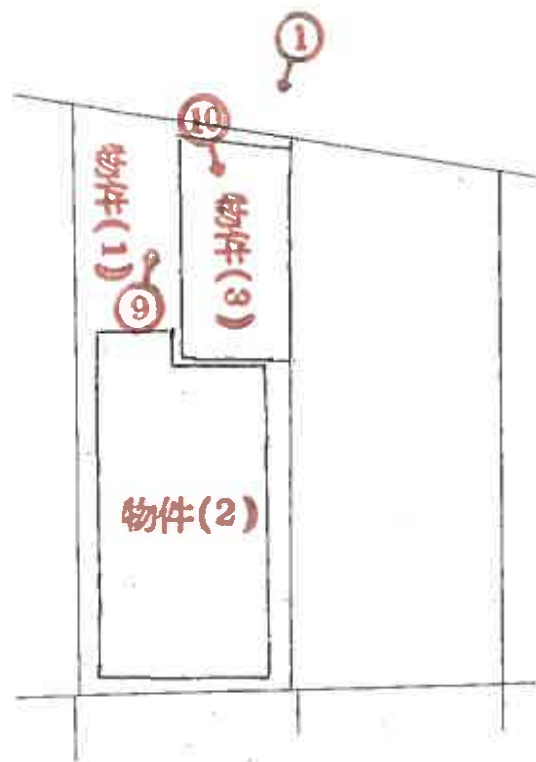
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/200 1/200

(文書印刷)

611405

土地建物位置関係図

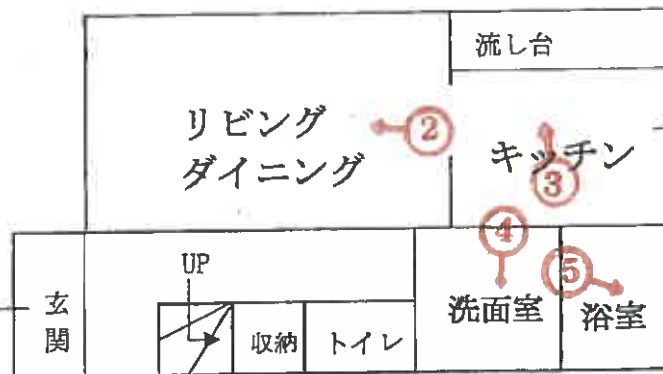


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

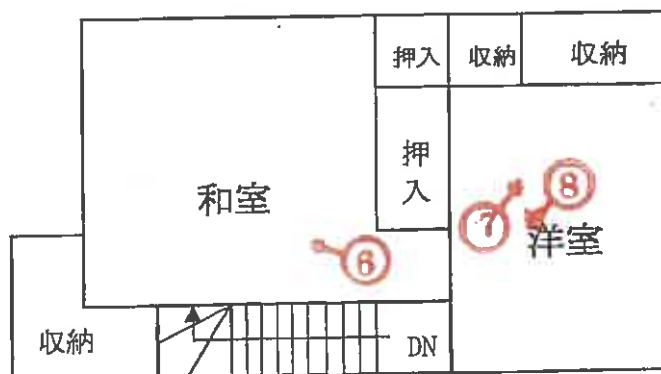
建物間取図



○物件2

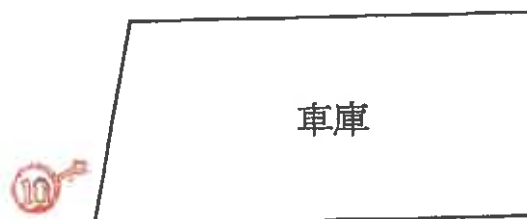


1階



2階

○物件3



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(18 枚目)



⑩

令和 7 年 (ヌ) 第 53 号
令和 7 年 9 月 3 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 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

中村 要

第1 評価額

一括価格	
金5,400,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,650,000円
物件2(建物)	金3,260,000円
物件3(建物)	金490,000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	J R 線 垂水駅の北東方 約2.5 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	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種中高層住居専用地域 60 % 150 % 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 83.77 m ² の ほぼ台形地 建物敷地面は北西側道路から約3m程度高位にある。	
接面道路の状況	北西側 約5.3m市道	
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 特記事項記載 ガ ス 配 管 あ り 下 水 道 特記事項記載 （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	・ 神戸市給配水工管理図によると前面道路に上水道の本管が走行しているが、同図では北方の道路にある本管から分岐した共同私設管を介して本件土地に引込まれているとみられる。 ・ 神戸市公共下水道台帳によると前面道路に下水道の本管が走行しているが、別の本管から分岐した私設管を介して本件土地に引込まれている可能性があることに留意されたい。	

2-1 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8年11月1日 新築 経過年数 29 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : フローリング・タタミ等 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： 附属資料建物間取略図のとおり
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。

2-2 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） 昭和47年2月1日 新築 経過年数 54 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : ー 外 壁 : ー 内 壁 : コンクリート 天 井 : コンクリート 床 : コンクリート 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： 附属資料建物間取略図のとおり
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。 ・物件3建物は物件2建物の敷地面の下にある掘り込み車庫である。

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	79,000	0.99	83.77	0.90	5,900,000

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-1）

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/㎡)
 $79,800 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/99 \div 79,000$

◇ 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：方位等（1.02）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/99$

イ 個別格差：形状等（0.99）

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	160,000	71.08	0.15	1,710,000
3	130,000	14.91	0.05	100,000
				計 1,810,000

ウ 現価率

【物件2】

経過年数29年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数34年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.15$

【物件3】

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のうち 2対応分	5,900,000 × 0.83	0.60	法定地上権	2,940,000
1のうち 3対応分	5,900,000 × 0.17	0.60	法定地上権	600,000
			計	3,540,000

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83%、物件3は17%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	5,900,000	-3,540,000		1.00	0.70	1,650,000
2	1,710,000	+2,940,000	1.00	1.00	0.70	3,260,000
3	100,000	+600,000	1.00	1.00	0.70	490,000
一 括 価 格 (合 計)						5,400,000

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-1)

所 在 : 神戸市垂水区乙木2丁目838番73
「乙木2-8-13」

価 格 : 79,800円/㎡

位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離2.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 84㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員5m私道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 4,552,899円

物件2 : 1,301,000円

物件3 : 154,800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 建物間取略図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市垂水区乙木二丁目
地 番 838番91
地 目 宅地
地 積 83.77平方メートル

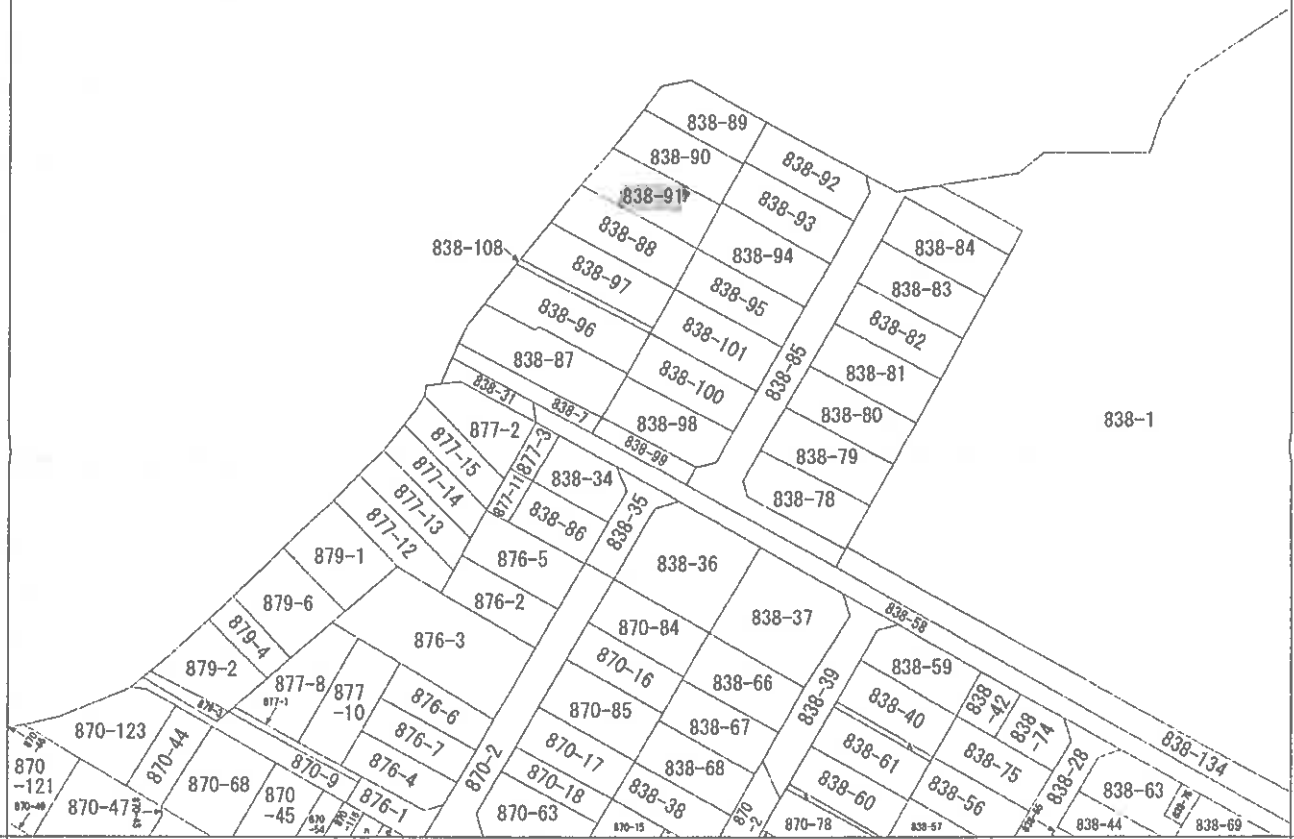
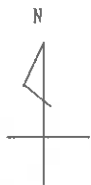
- 2 所 在 神戸市垂水区乙木二丁目838番地91
家屋 番号 838番91の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.54平方メートル
2階 35.54平方メートル

- 3 所 在 神戸市垂水区乙木二丁目838番地91、838番地
90 地上鉄筋コンクリート造地下1階建床面積31・
86㎡鉄筋コンクリート造地下1階建
家屋 番号 838番91
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造地下1階建
床 面 積 14.91平方メートル

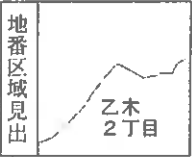




イ 870-11 ハ 870-115 ホ 838-41 ト 838-64
ロ 870-114 ニ 870-120 ヘ 838-62



(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略略を記載した図面です。



請求部	所在	神戸市垂水区乙木二丁目			地番	838番91		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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	

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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和7年5月29日

神戸地方方法務局

地図整理番号：M34324

登記官

登記年月日：昭和46年7月9日

前 838-7 後・新 838-7
838-87 ~ 838-95

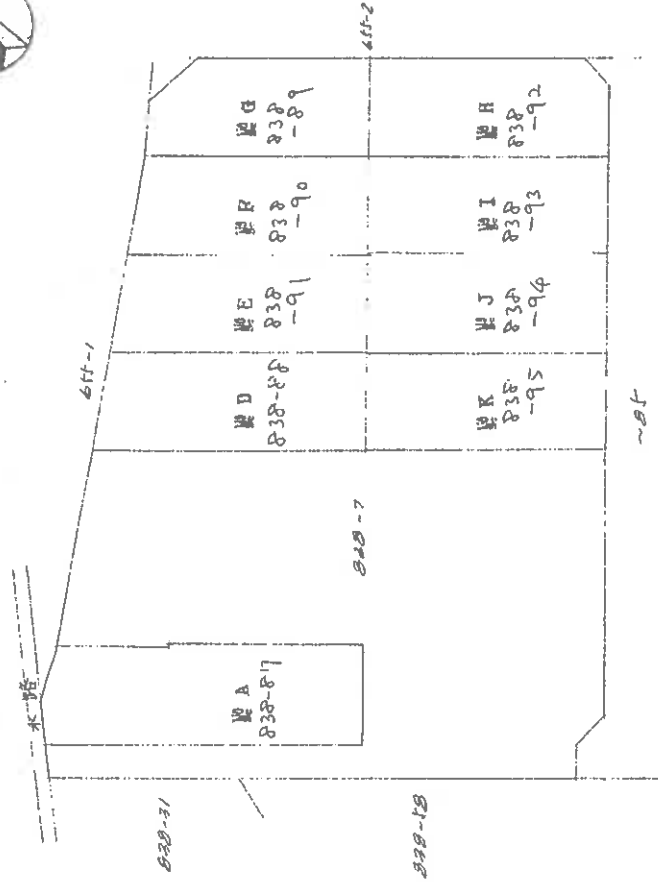
地	番 自 838-87 ~ 838-95
土地の所在	神戸市垂水区東垂水町字新4丁目 乙未2丁目

地 積 測 量 図

46.7.9 1/3

作 製 年 月 日	作 製 年 月 日
昭和 46 年 7 月 9 日	昭和 46 年 7 月 9 日

申請人



縮 尺 1/300

209221

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。
(神戸地方建設局測量出張所蔵)
令和7年5月29日 神戸地方建設局

登記官

登記年月日：昭和46年7月9日

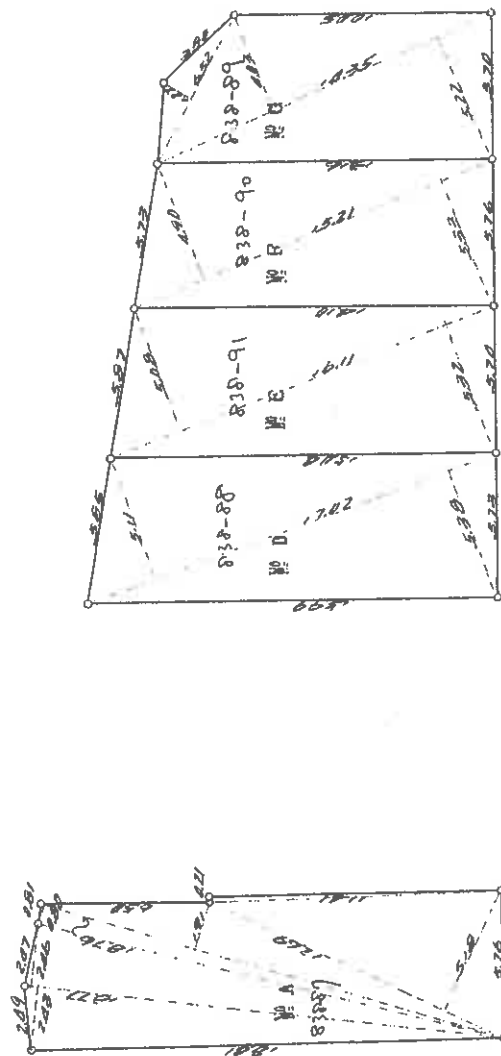
46.7.9

地積測量図

地番	838-87 - 838-91
土地の所在	市街地 乙木2丁目

昭和46年7月9日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--



求積式

算 A 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30, 1.31, 1.32, 1.33, 1.34, 1.35, 1.36, 1.37, 1.38, 1.39, 1.40, 1.41, 1.42, 1.43, 1.44, 1.45, 1.46, 1.47, 1.48, 1.49, 1.50, 1.51, 1.52, 1.53, 1.54, 1.55, 1.56, 1.57, 1.58, 1.59, 1.60, 1.61, 1.62, 1.63, 1.64, 1.65, 1.66, 1.67, 1.68, 1.69, 1.70, 1.71, 1.72, 1.73, 1.74, 1.75, 1.76, 1.77, 1.78, 1.79, 1.80, 1.81, 1.82, 1.83, 1.84, 1.85, 1.86, 1.87, 1.88, 1.89, 1.90, 1.91, 1.92, 1.93, 1.94, 1.95, 1.96, 1.97, 1.98, 1.99, 2.00, 2.01, 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 2.20, 2.21, 2.22, 2.23, 2.24, 2.25, 2.26, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30, 2.31, 2.32, 2.33, 2.34, 2.35, 2.36, 2.37, 2.38, 2.39, 2.40, 2.41, 2.42, 2.43, 2.44, 2.45, 2.46, 2.47, 2.48, 2.49, 2.50, 2.51, 2.52, 2.53, 2.54, 2.55, 2.56, 2.57, 2.58, 2.59, 2.60, 2.61, 2.62, 2.63, 2.64, 2.65, 2.66, 2.67, 2.68, 2.69, 2.70, 2.71, 2.72, 2.73, 2.74, 2.75, 2.76, 2.77, 2.78, 2.79, 2.80, 2.81, 2.82, 2.83, 2.84, 2.85, 2.86, 2.87, 2.88, 2.89, 2.90, 2.91, 2.92, 2.93, 2.94, 2.95, 2.96, 2.97, 2.98, 2.99, 3.00, 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05, 3.06, 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23, 3.24, 3.25, 3.26, 3.27, 3.28, 3.29, 3.30, 3.31, 3.32, 3.33, 3.34, 3.35, 3.36, 3.37, 3.38, 3.39, 3.40, 3.41, 3.42, 3.43, 3.44, 3.45, 3.46, 3.47, 3.48, 3.49, 3.50, 3.51, 3.52, 3.53, 3.54, 3.55, 3.56, 3.57, 3.58, 3.59, 3.60, 3.61, 3.62, 3.63, 3.64, 3.65, 3.66, 3.67, 3.68, 3.69, 3.70, 3.71, 3.72, 3.73, 3.74, 3.75, 3.76, 3.77, 3.78, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82, 3.83, 3.84, 3.85, 3.86, 3.87, 3.88, 3.89, 3.90, 3.91, 3.92, 3.93, 3.94, 3.95, 3.96, 3.97, 3.98, 3.99, 4.00, 4.01, 4.02, 4.03, 4.04, 4.05, 4.06, 4.07, 4.08, 4.09, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.25, 4.26, 4.27, 4.28, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33, 4.34, 4.35, 4.36, 4.37, 4.38, 4.39, 4.40, 4.41, 4.42, 4.43, 4.44, 4.45, 4.46, 4.47, 4.48, 4.49, 4.50, 4.51, 4.52, 4.53, 4.54, 4.55, 4.56, 4.57, 4.58, 4.59, 4.60, 4.61, 4.62, 4.63, 4.64, 4.65, 4.66, 4.67, 4.68, 4.69, 4.70, 4.71, 4.72, 4.73, 4.74, 4.75, 4.76, 4.77, 4.78, 4.79, 4.80, 4.81, 4.82, 4.83, 4.84, 4.85, 4.86, 4.87, 4.88, 4.89, 4.90, 4.91, 4.92, 4.93, 4.94, 4.95, 4.96, 4.97, 4.98, 4.99, 5.00, 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.05, 5.06, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.17, 5.18, 5.19, 5.20, 5.21, 5.22, 5.23, 5.24, 5.25, 5.26, 5.27, 5.28, 5.29, 5.30, 5.31, 5.32, 5.33, 5.34, 5.35, 5.36, 5.37, 5.38, 5.39, 5.40, 5.41, 5.42, 5.43, 5.44, 5.45, 5.46, 5.47, 5.48, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.53, 5.54, 5.55, 5.56, 5.57, 5.58, 5.59, 5.60, 5.61, 5.62, 5.63, 5.64, 5.65, 5.66, 5.67, 5.68, 5.69, 5.70, 5.71, 5.72, 5.73, 5.74, 5.75, 5.76, 5.77, 5.78, 5.79, 5.80, 5.81, 5.82, 5.83, 5.84, 5.85, 5.86, 5.87, 5.88, 5.89, 5.90, 5.91, 5.92, 5.93, 5.94, 5.95, 5.96, 5.97, 5.98, 5.99, 6.00, 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.07, 6.08, 6.09, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18, 6.19, 6.20, 6.21, 6.22, 6.23, 6.24, 6.25, 6.26, 6.27, 6.28, 6.29, 6.30, 6.31, 6.32, 6.33, 6.34, 6.35, 6.36, 6.37, 6.38, 6.39, 6.40, 6.41, 6.42, 6.43, 6.44, 6.45, 6.46, 6.47, 6.48, 6.49, 6.50, 6.51, 6.52, 6.53, 6.54, 6.55, 6.56, 6.57, 6.58, 6.59, 6.60, 6.61, 6.62, 6.63, 6.64, 6.65, 6.66, 6.67, 6.68, 6.69, 6.70, 6.71, 6.72, 6.73, 6.74, 6.75, 6.76, 6.77, 6.78, 6.79, 6.80, 6.81, 6.82, 6.83, 6.84, 6.85, 6.86, 6.87, 6.88, 6.89, 6.90, 6.91, 6.92, 6.93, 6.94, 6.95, 6.96, 6.97, 6.98, 6.99, 7.00, 7.01, 7.02, 7.03, 7.04, 7.05, 7.06, 7.07, 7.08, 7.09, 7.10, 7.11, 7.12, 7.13, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17, 7.18, 7.19, 7.20, 7.21, 7.22, 7.23, 7.24, 7.25, 7.26, 7.27, 7.28, 7.29, 7.30, 7.31, 7.32, 7.33, 7.34, 7.35, 7.36, 7.37, 7.38, 7.39, 7.40, 7.41, 7.42, 7.43, 7.44, 7.45, 7.46, 7.47, 7.48, 7.49, 7.50, 7.51, 7.52, 7.53, 7.54, 7.55, 7.56, 7.57, 7.58, 7.59, 7.60, 7.61, 7.62, 7.63, 7.64, 7.65, 7.66, 7.67, 7.68, 7.69, 7.70, 7.71, 7.72, 7.73, 7.74, 7.75, 7.76, 7.77, 7.78, 7.79, 7.80, 7.81, 7.82, 7.83, 7.84, 7.85, 7.86, 7.87, 7.88, 7.89, 7.90, 7.91, 7.92, 7.93, 7.94, 7.95, 7.96, 7.97, 7.98, 7.99, 8.00, 8.01, 8.02, 8.03, 8.04, 8.05, 8.06, 8.07, 8.08, 8.09, 8.10, 8.11, 8.12, 8.13, 8.14, 8.15, 8.16, 8.17, 8.18, 8.19, 8.20, 8.21, 8.22, 8.23, 8.24, 8.25, 8.26, 8.27, 8.28, 8.29, 8.30, 8.31, 8.32, 8.33, 8.34, 8.35, 8.36, 8.37, 8.38, 8.39, 8.40, 8.41, 8.42, 8.43, 8.44, 8.45, 8.46, 8.47, 8.48, 8.49, 8.50, 8.51, 8.52, 8.53, 8.54, 8.55, 8.56, 8.57, 8.58, 8.59, 8.60, 8.61, 8.62, 8.63, 8.64, 8.65, 8.66, 8.67, 8.68, 8.69, 8.70, 8.71, 8.72, 8.73, 8.74, 8.75, 8.76, 8.77, 8.78, 8.79, 8.80, 8.81, 8.82, 8.83, 8.84, 8.85, 8.86, 8.87, 8.88, 8.89, 8.90, 8.91, 8.92, 8.93, 8.94, 8.95, 8.96, 8.97, 8.98, 8.99, 9.00, 9.01, 9.02, 9.03, 9.04, 9.05, 9.06, 9.07, 9.08, 9.09, 9.10, 9.11, 9.12, 9.13, 9.14, 9.15, 9.16, 9.17, 9.18, 9.19, 9.20, 9.21, 9.22, 9.23, 9.24, 9.25, 9.26, 9.27, 9.28, 9.29, 9.30, 9.31, 9.32, 9.33, 9.34, 9.35, 9.36, 9.37, 9.38, 9.39, 9.40, 9.41, 9.42, 9.43, 9.44, 9.45, 9.46, 9.47, 9.48, 9.49, 9.50, 9.51, 9.52, 9.53, 9.54, 9.55, 9.56, 9.57, 9.58, 9.59, 9.60, 9.61, 9.62, 9.63, 9.64, 9.65, 9.66, 9.67, 9.68, 9.69, 9.70, 9.71, 9.72, 9.73, 9.74, 9.75, 9.76, 9.77, 9.78, 9.79, 9.80, 9.81, 9.82, 9.83, 9.84, 9.85, 9.86, 9.87, 9.88, 9.89, 9.90, 9.91, 9.92, 9.93, 9.94, 9.95, 9.96, 9.97, 9.98, 9.99, 10.00.

(紅文蓋印義務)

209222

1/200

登記年月日：平成8年11月6日

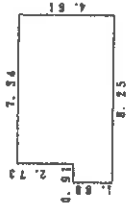
各階平面図

家屋番号 838番91の2

建築物図面 各階平面図 図面番号 8-11-6

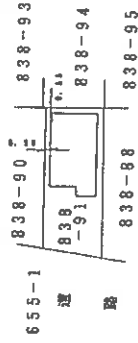
建築物の所在 神戸市垂水区乙木2丁目838番地91

1階、2階 (各階同型)



求積表

1.88 x 0.91=	1.7108
4.61 x 7.34=	33.8374
合計	35.5482
床面積	35.54㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

尺 1/500

611406

これは図面に記載されている内容を証明した複写面である。

(神戸地方法務局須磨出張所管理)

令和7年5月29日

神戸地方法務局

登記官

登記年月日：昭和47年10月16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。

(神戸地方方法務局須磨出張所署鑑)

令和7年5月29日

神戸地方方法務局

登記官

地図整理番号：M34326

家屋番号	030-91	
建物の所在	神戸市港水区東灘水町新1丁目83番地90 地下鉄新神戸駅地下1階連絡通路31.86m ² 鉄筋コンクリート造地下1階建 在り皮物 滅火	
縮尺	1/200	1/200

建築物平面図

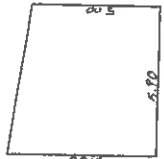
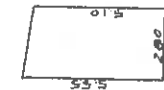
47-10-16

田和	47	年	10	月	12	日
作製	年	月	日	作製者		

専有の建物

一棟の建物

附属部分



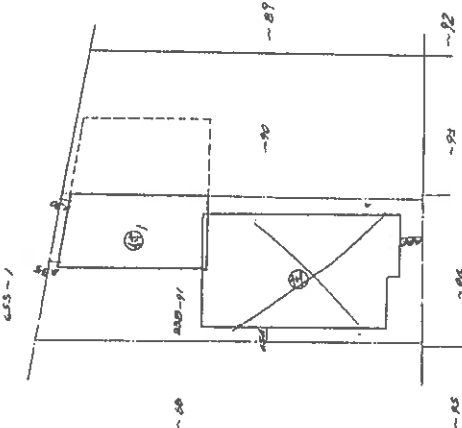
$$(5.90 + 5.40) \times 5.90 \times \frac{1}{2} = 31.86 \text{ m}^2$$

$$(5.55 + 5.10) \times 2.80 \times \frac{1}{2} = 14.91 \text{ m}^2$$

また、主建

2階
2.47m x 2.47m = 6.10m²
2.47m x 2.47m = 6.10m²
2.47m x 2.47m = 6.10m²
2.47m x 2.47m = 6.10m²
2.47m x 2.47m = 6.10m²
2.47m x 2.47m = 6.10m²

1階
2.47m x 2.47m = 6.10m²
2.47m x 2.47m = 6.10m²
2.47m x 2.47m = 6.10m²
2.47m x 2.47m = 6.10m²
2.47m x 2.47m = 6.10m²
2.47m x 2.47m = 6.10m²



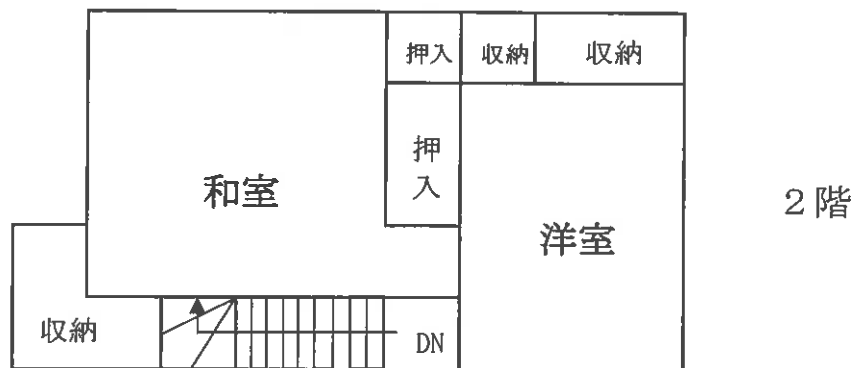
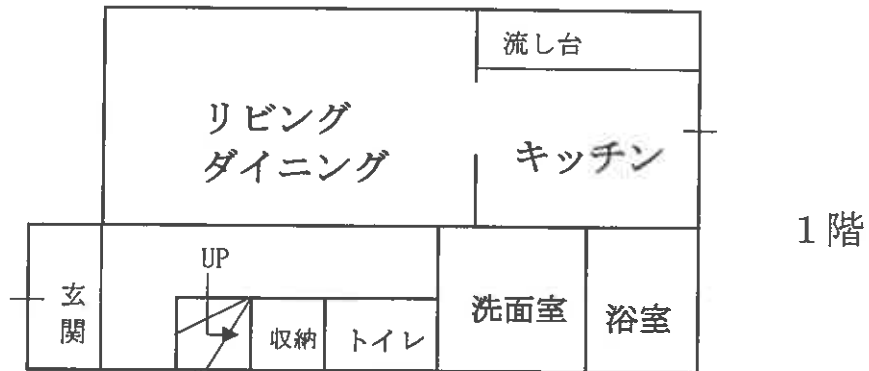
申請人

(印鑑欄)

611405

【建物間取略図】

○物件2



○物件3



現況写真

