

物 件 概 要 (土地建物)

第 1 公売の目的物件

売却区分番号	2 2 5 - 2
所 在 等	神戸市垂水区日向二丁目 1 8 4 番 1 5 ほか
登 記 簿 表 示	後記のとおり (現況との相違は買受人の引受けである)
住 居 表 示	神戸市垂水区日向 2 丁目 5 番 5 号
主な特記事項	放置動産多数あり

第 2 目的物件に係る参加申込期間等

入 札 期 間	令和 7 年 11 月 4 日 8 時 45 分から 令和 7 年 11 月 11 日 17 時 15 分まで
最高価申込者決定日時	令和 7 年 11 月 17 日 10 時
売却決定日時	令和 7 年 12 月 2 日 10 時
買受代金納付期限	令和 7 年 12 月 2 日 11 時 30 分

第 3 目的物件の見積価額等

見 積 価 額 (円)	11,060,000	公売保証金額 (円)	1,110,000
-------------	------------	------------	-----------

第 4 目的物件に係る調査の経過

1 現地調査

令和 7 年 9 月 9 日

第5 目的物件の登記簿表示（令和7年7月1日現在）

1（土地の表示）

所 在	神戸市垂水区日向二丁目
地 番	1 8 4 番 1 5
地 目	宅地
地 積	3 8 . 6 4 m ²

2（土地の表示）

所 在	神戸市垂水区日向二丁目
地 番	1 8 4 番 1 6
地 目	宅地
地 積	3 8 . 7 1 m ²

3（土地の表示）

所 在	神戸市垂水区日向二丁目
地 番	1 8 4 番 1 7
地 目	宅地
地 積	3 8 . 7 1 m ²

4（土地の表示）

所 在	神戸市垂水区日向二丁目
地 番	1 8 4 番 1 8
地 目	宅地
地 積	4 6 . 0 4 m ²

5（一棟の建物の表示）

所 在	神戸市垂水区日向二丁目	1 8 4 番地 1 4、1 8 4 番地 1 5、1 8 4 番地 1 6、 1 8 4 番地 1 7、1 8 4 番地 1 8
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	1 5 3 . 3 6 m ²	

（専有部分の建物の表示）

家屋番号	日向二丁目 1 8 4 番 1 5 の 2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	5 8 . 0 9 m ²

6 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区日向二丁目 184 番地 14、184 番地 15、184 番地 16、
184 番地 17、184 番地 18

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 153.36 m²

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 日向二丁目 184 番 17

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 28.51 m²

7 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区日向二丁目 184 番地 14、184 番地 15、184 番地 16、
184 番地 17、184 番地 18

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 153.36 m²

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 日向二丁目 184 番 18

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 28.51 m²

第6 目的物件の概況

1 土地の概況（物件1、2、3、4）

位置・交通	J R 山陽本線「垂水」駅北東方約440m		
周辺の状況	小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		
登記所の図面等公開状況	法14条地図 地図に準ずる図面 土地所在図 地積測量図 その他	— あり — — —	
主な都市計画制限等 (道路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 指定建ぺい率 指定容積率 高度地区 防火地域指定 地区計画 その他	神戸市道西垂水第34号線より20mまでの範囲 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 第6種高度地区 準防火地域 — —	神戸市道西垂水第34号線より20mを超える範囲 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 第5種高度地区 準防火地域 — —
画地条件	南東側間口約12.2m、奥行約13.4mの長方形地。 接面道路より約0.5m高位の平坦地。		
接面道路状況	南東側幅員約1.0～2.0m未舗装の私道（建築基準法の道路に該当しない）。		
供給処理施設	上下水道、都市ガス		
土地利用状況	・公売対象外土地（所在：神戸市垂水区日向二丁目184番14。以下「対象外土地」という。）と一体化した一団地であり、当該一団地は5戸1連棟住宅（うち2戸は合体されている（物件5））の敷地として利用されている（別記1参照）。		
特記事項	・文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・土壌汚染などに関する調査は行っていない。 ・土地の境界については隣接地所有者と、接面道路（私道）の利用については道路所有者とそれぞれ協議を要すると思われる。		

2 建物の概況（物件5）

登記所の図面 等公開状況	建物図面・各階平面図 その他	あり
登記上の 建築時期	記載なし	
利用状況	・家財道具等が散乱した状態である（別記1参照）。 ・維持管理の状態は劣る。	
特記事項	・元々2戸と思われる建物を、玄関付近と台所箇所をくりぬいて1戸として使用されている。（平成14年5月29日、平成8年月日不詳日向二丁目184番15、184番16を合体新築の登記あり） ・台所の天井2カ所に穴が開いており、浴室横の和室の床が抜けている。 ・動産の処理については、所有者と協議を要すると思われる。 ・アスベストなどに関する調査は行っていない。	

(物件6)

登記所の図面 等公開状況	建物図面・各階平面図 その他	あり
登記上の 建築時期	記載なし	
利用状況	・家財道具等は少量で、空き家の状態であると思われる（別記1参照）。 ・維持管理の状態は劣る。	
特記事項	・動産の処理については、所有者と協議を要すると思われる。 ・アスベストなどに関する調査は行っていない。	

(物件 7)

登記所の図面 等 公 開 状 況	建物図面・各階平面図 そ の 他	あり
登 記 上 の 建 築 時 期	記載なし	
利 用 状 況	・家財道具等が散乱した状態である（別記 1 参照）。 ・維持管理の状態は劣る。	
特 記 事 項	・動産の処理については、所有者と協議を要すると思われる。 ・アスベストなどに関する調査は行っていない。	

公売財産が不動産である場合、執行機関は公売財産の保全・引渡義務を負わない。占有者等に対して明渡しを求める場合や公売財産内の動産を処理する場合は、全て買受人の責任において行うことになる。

公売財産の瑕疵は買受人の引受けとなり、執行機関は契約不適合責任を負わない。

(別記1)

現地調査(令和7年9月9日)時の状況は、次のとおりであった。

- (1) 現況と登記表示はおおむね一致する。
- (2) 物件1、2、3、4及び対象外土地は一体化した一団地であり、当該一団地は物件5、6、7及び公売対象外の建物(所在:神戸市垂水区日向二丁目184番地14、184番地15、184番地16、184番地17、184番地18 家屋番号:184番14。以下「対象外建物」という。)の5戸1連棟住宅(うち2戸は合体されている(物件5))の敷地として利用されている。
- (3) 物件5、6、7及び対象外建物は5戸1連棟住宅(うち2戸は合体されている(物件5))である。
- (4) 建物の状態から需要者は建物の取壊しについても考慮するものと思われる。その場合、連棟住宅の一部であることから、建物取り壊しに際して隣接する連棟住宅の壁の養生費用等についても考慮を要する。
- (5) 物件5、7の内部は生活用品があり、家電・家具等も設置されたままである。物件6の内部の動産類は少量であった。

第7 参考図面（図面は原図を縮小・加工している）

目的物件周辺地形図

登記所地図に準ずる図面写し

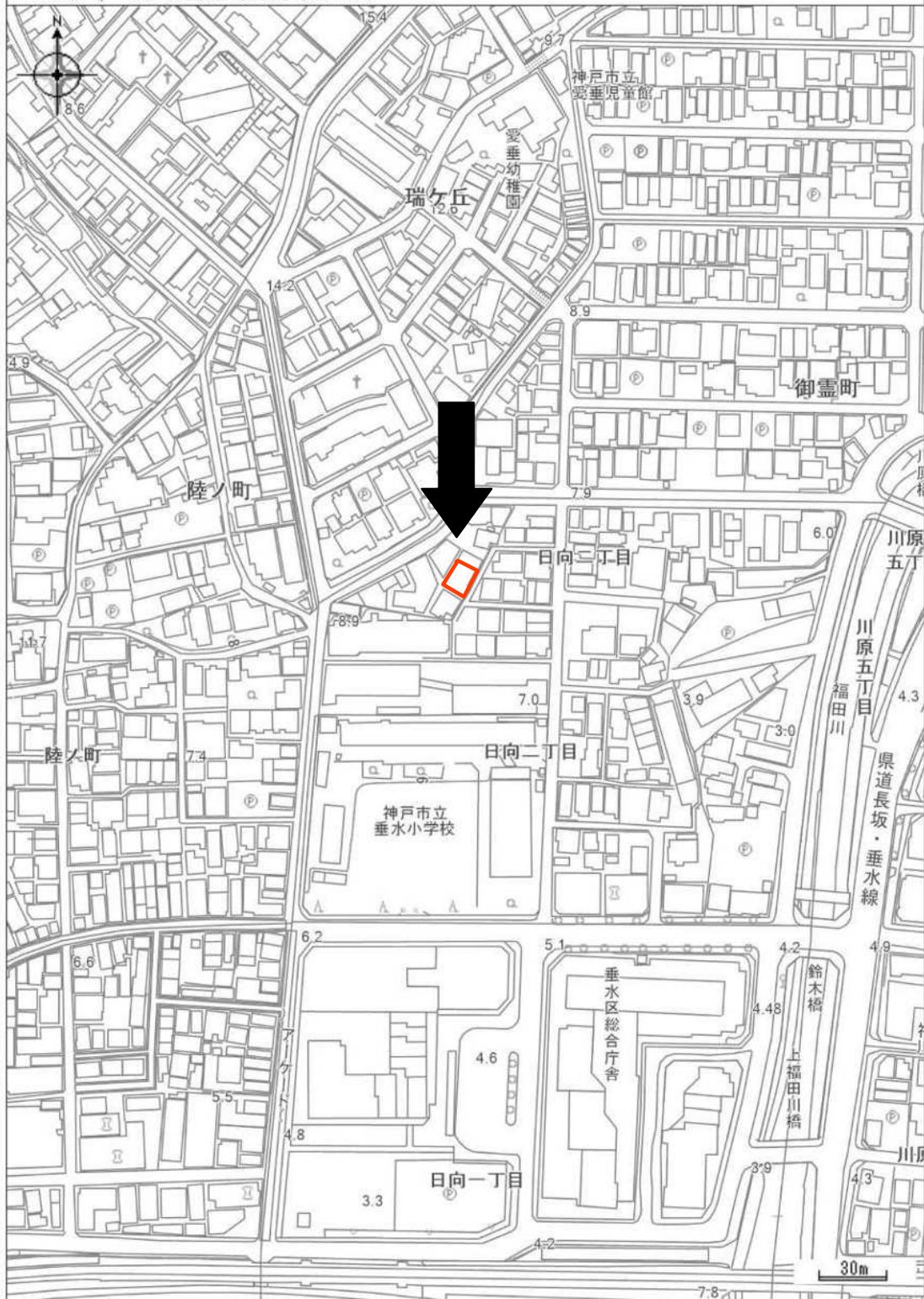
登記所建物図面及び各階平面図写し

土地建物配置概略図

建物間取図

白地図

中心地 | 神戸市垂水区日向2丁目 付近

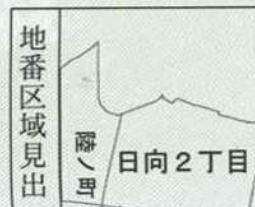


印刷日時:2025/10/06 10:30:21

イ 185-9 ハ 185-11 ホ 187-13 ト 190-15 リ 193-15 ル 202-8
ロ 184-25 ニ 水 ヘ 188-1 チ 191-11 ス 193-3 ツづく



(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 日向1丁目

請求部	所在	神戸市垂水区日向二丁目				地番	184番15			
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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年7月8日

神戸地方法務局

請求番号：2-1

登記官

(1/2)

用

公用

登記年月日：平成14年5月17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管轄)

令和7年7月8日
神戸地方方法務局

登記官

各階平面図

184-15-2. 184-17. 184-18 建物図面

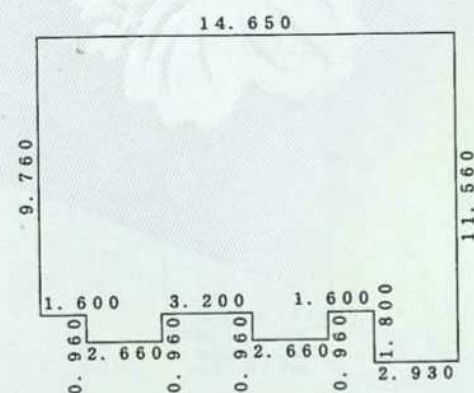
家屋番号

一棟の建物

各階平面図

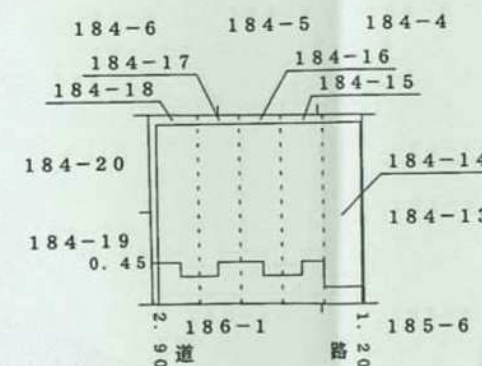
建物の所在

神戸市垂水区日向2丁目184番地14ないし184番地18



求積表

14.650	×	9.760	=	142.984000
2.660	×	0.960	=	2.553600
2.660	×	0.960	=	2.553600
2.930	×	1.800	=	5.274000
合計				153.365200
床面積				153.36㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

672892

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

平成24年5月17日登記

公用

登記年月日：平成14年5月29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管轄)
令和7年7月8日 神戸地方方法務局

登記官

各階平面図

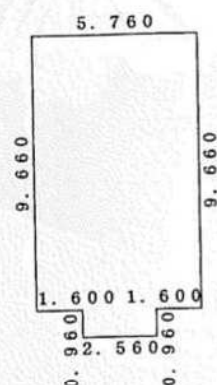
家屋番号

日向2丁目
184番15-2

建物の所在

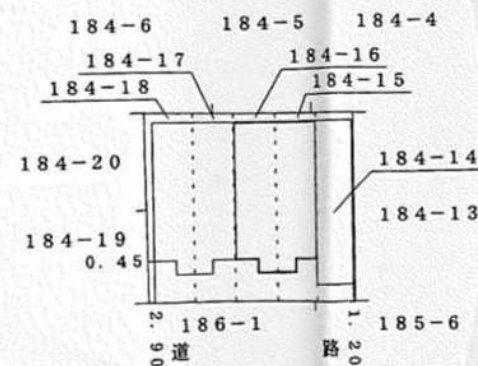
神戸市垂水区日向2丁目184番地15、184番地16

建物図面 各階平面図



求積表

5.760 × 9.660 =	55.641600
2.560 × 0.960 =	2.457600
合計	58.099200
床面積	58.09㎡



作製者

縮尺

1/250



申請人

672893

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

平成14年5月29日登記

公用

登記年月日：平成14年5月17日

建物図面
各階平面図

家屋番号	日向2丁目 184番17
建物の所在	神戸市垂水区日向2丁目184番地17

各階平面図

14
5
17

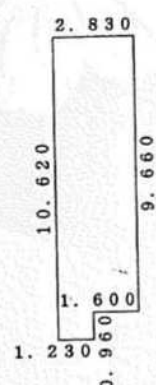
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和7年7月8日

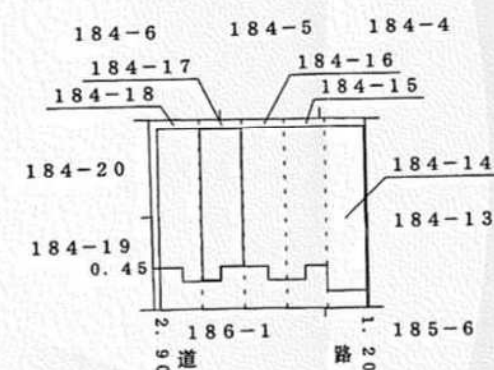
神戸地方方法務局

登記官



求積表

2.830 ×	9.660 =	27.337800
1.230 ×	0.960 =	1.180800
合計		28.518600
床面積		28.51㎡



作製者

縮尺

1/250



申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

672895

公用

登記年月日：平成14年5月17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管轄)
令和7年7月8日 神戸地方方法務局

登記官

各階平面図

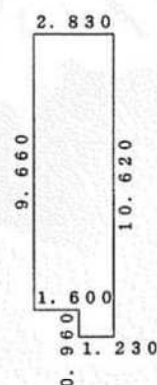
家屋番号

日向2丁目
184番18

建物の所在

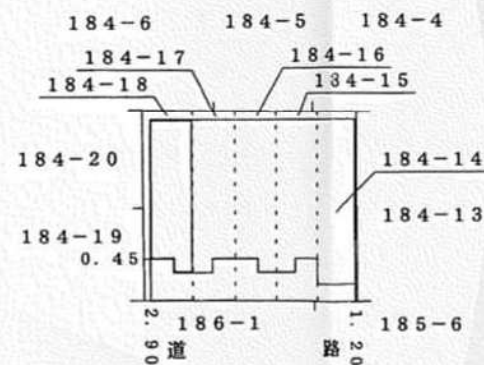
神戸市垂水区日向2丁目184番地18

建物図面 各階平面図



求積表

2.830 ×	9.660 =	27.337800
1.230 ×	0.960 =	1.180800
合計		28.518600
床面積		28.51㎡



作製者

縮尺

1/250



申請人

縮尺

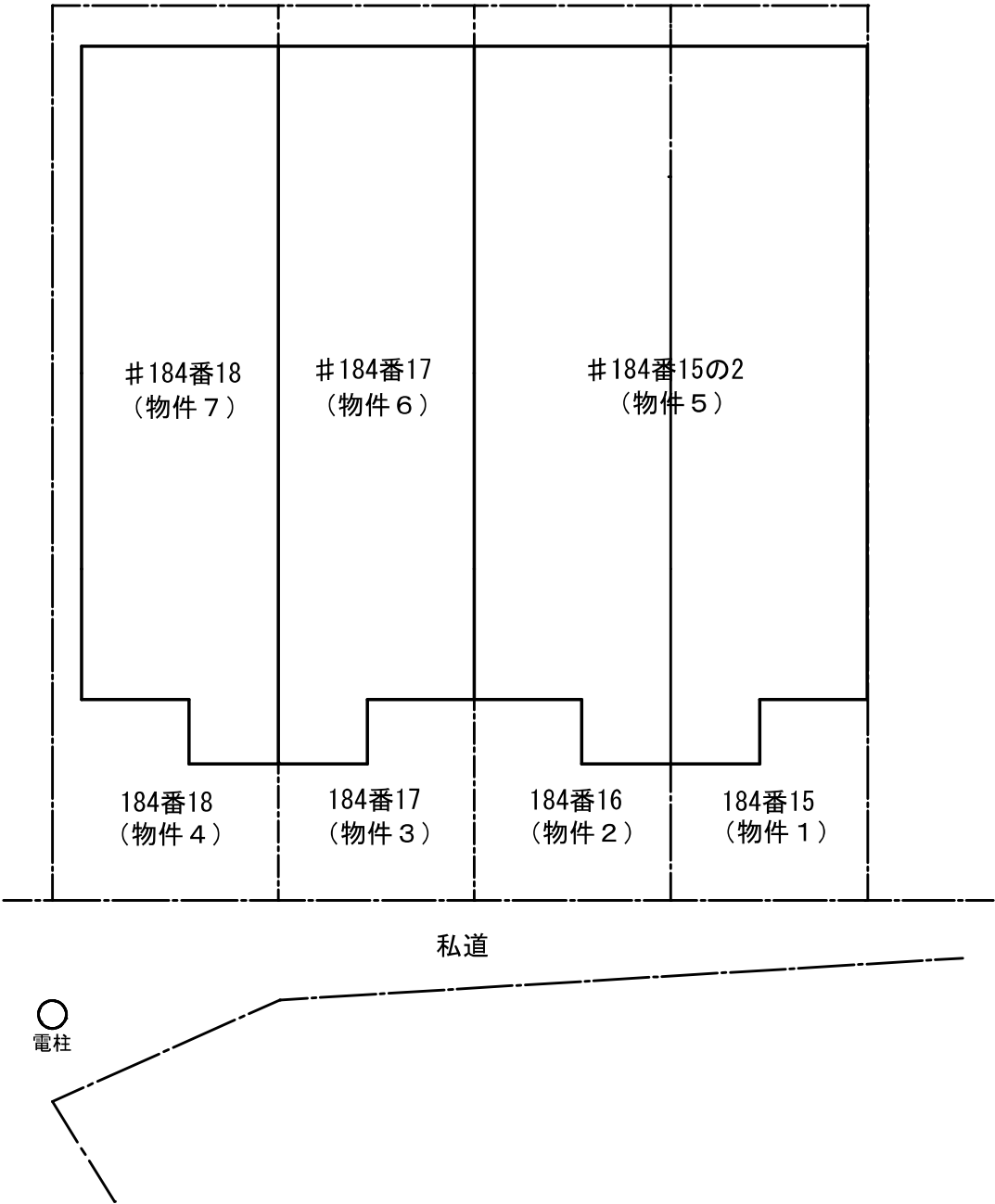
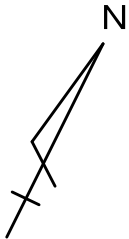
1/500

672894

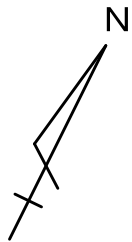
(大阪土地家屋調査士会)

平成14年5月17日登記

土地建物配置概略図



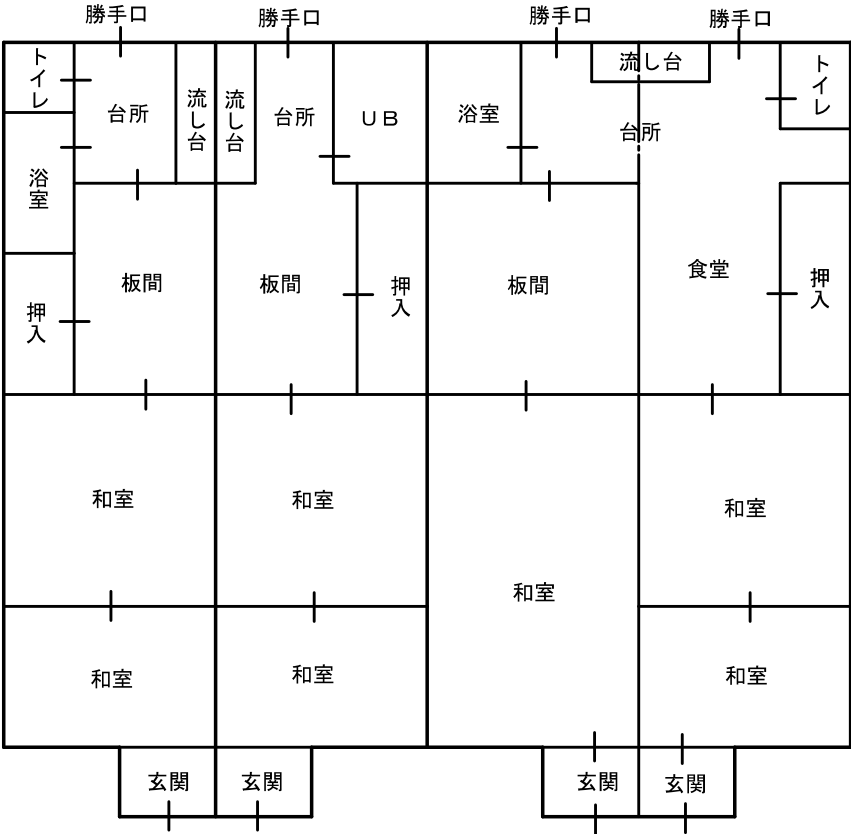
建物間取図



#184番18
(物件7)

#184番17
(物件6)

#184番15の2
(物件5)





家屋番号：日向二丁目184番15の2



家屋番号：日向二丁目184番18

家屋番号：日向二丁目184番17



家屋番号：日向二丁目184番15の2



家屋番号：日向二丁目184番17



2025/09/09 14:07

家屋番号：日向二丁目184番18



2025/09/09 14:37