

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 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 9 月 10 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 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 10 月 14 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 8 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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目3番地1

建物の名称 イスズハイツベル長田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田天神町四丁目3番1の1

建物の名称 A-101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 57.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目

地 番 3番1

地 目 宅地

地 積 2020.89平方メートル

共有者 A 持分100000分の1375



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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, 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1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目 3 番地 1

建物の名称 イスズハイ ツベル長田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田天神町四丁目 3 番 1 の 1

建物の名称 A-101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 57.62 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目

地 番 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2020.89 平方メートル

共有者 A 持分 100000 分の 1375



令和7年(ケ)第45号
令和7年5月14日受理
令和7年6月2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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目3番地1

建物の名称 イスズハイツベル長田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田天神町四丁目3番1の1

建物の名称 A-101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 57.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目

地 番 3番1

地 目 宅地

地 積 2020.89平方メートル

共有者 A 持分100000分の1375



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市長田区長田天神町四丁目7番2-101号	
建物	物件1	
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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 7,760円 修繕積立金 14,400円	令和7年5月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成27年3月分～令和7年5月分 計1,760,560円
管理費等照会先	サムティプロパティマネジメント株式会社	
その他の事項		
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ （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（共有者） ☐ その他の者 上記の者が、本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある	
その他の事項	持分100000分の1375が売却の対象である	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☒ 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

■ 本件建物等の状況等

債務者兼所有者者立会いのうえで立入調査を実施したところ、建物の状況は、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、目視等により確認した限りでは、

- 1 動産が多く、床面等を確認できない箇所が多かったが、目立った破損箇所はないように見受けられた。
- 2 室内は湿気が多く、カビのような匂いがあった。
- 3 建物の南側は柵と擁壁で区分されていて専用庭のようなスペースになっていた
- 4 マンションのすぐ北側に大きな高圧線の鉄塔が通っている。高圧線はマンション敷地にはかかっていない。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数78戸。
- 2 駐車場17台。内賃貸は3台で抽選。
- 3 トランクルームなし。
- 4 集会室なし。
- 5 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 6 本年9月から大規模修繕を予定している。
- 7 修繕積立金は、令和7年4月30日現在で、1億9,477万9,270円である。

(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
■ 債務者兼所有者	1 本件物件は、私が住居として使用しています。 2 特に気になる不具合はありません。 3 20年位前にペットを飼っていましたが、今は飼っていません。このマンションはペットは不可ですが、当時は許可を貰って飼っていました。 4 この部屋は周りが山のためか湿気がひどいです。 5 本件物件内で事件や事故はありますが、高齢で单身の方が多いようで、何件か孤独死のようなことがあったと聞いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

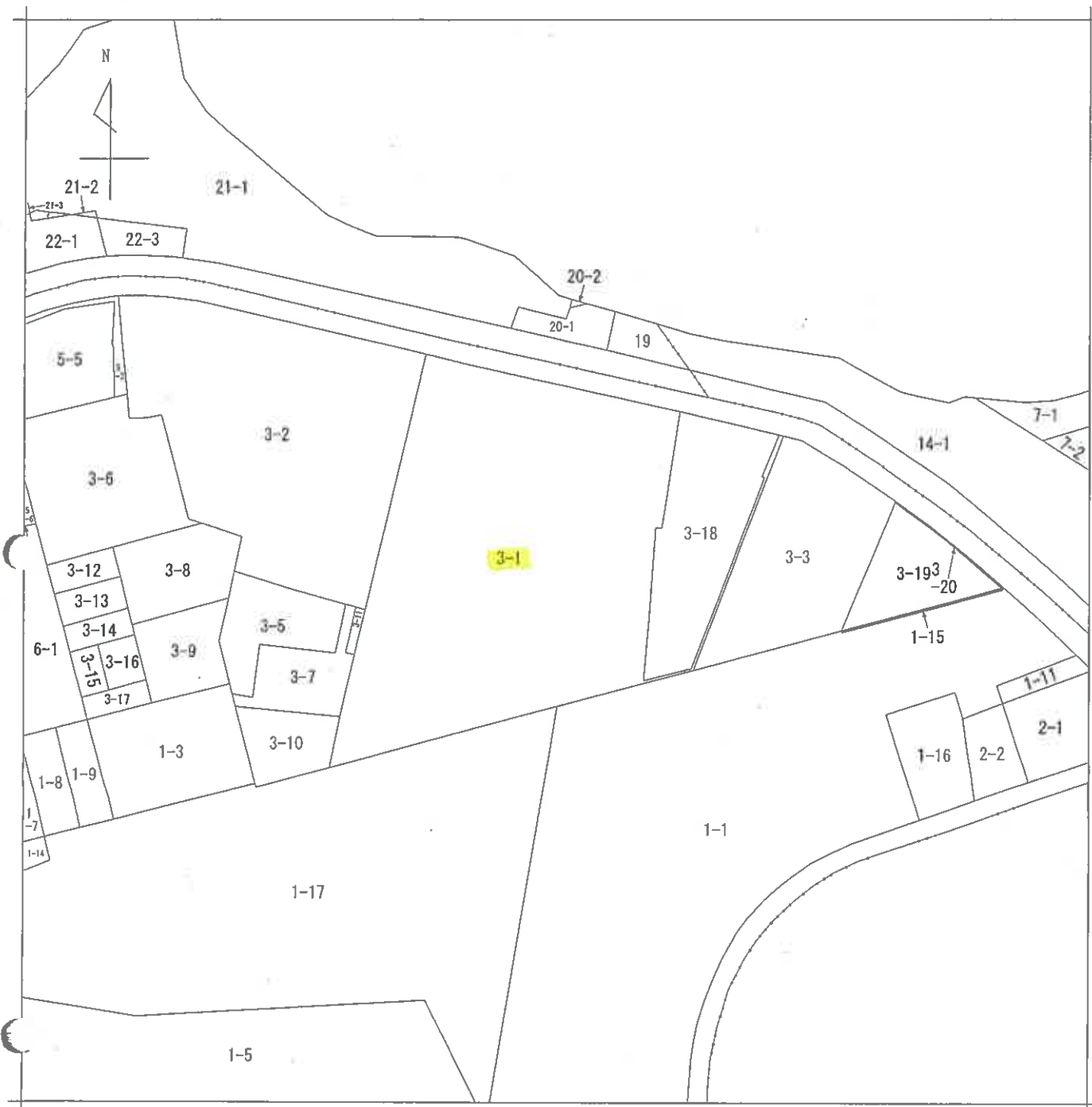
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月15日 (木)	執行官室	管理会社にファックス送信
7年5月15日 (木) 13 :20－13 :35	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年5月15日 (木) 15 :05－15 :30	物件所在地	目的物件確認、債務者兼所有者から事情聴取、同人に立入調査期日通知書及び照会書手交、道路部分等調査
7年5月23日 (金) 10 :55－11 :20	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者立会、写真撮影等

(特記事項)

■ 令和7年5月23日
相手方は、不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を帯同したが、相手方が在宅した。

■ 令和7年5月23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



A 長田天神町
6丁目
B 長田天神町
3丁目

請求 部分	所 在	神戸市長田区長田天神町四丁目				地 番	3番1			
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		

登記年月日：昭和59年11月28日

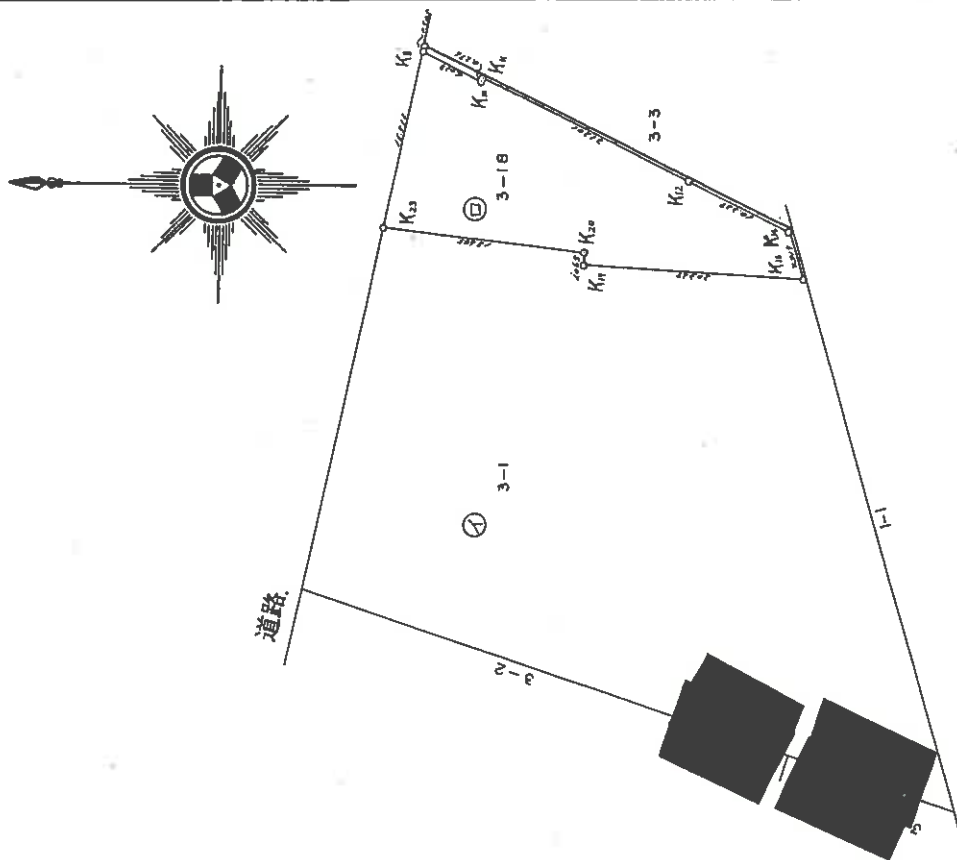
前 3-1 後・新 59.11.28
地 番 3-1 3-18 地 積 測 量 図

土地の所在 神戸市長田区長田天神4丁目

計算式 * SHARP MZ-3500			
2S=signa(X1+X2) x (Y2-Y1)			
点番	X	Y	面積
K8	487.944	550.869	6.036
K10	482.509	548.239	0.276
K11	482.378	548.482	21.201
K12	463.260	539.317	10.329
K14	453.937	534.871	4.719
K16	452.613	530.342	20.327
K19	472.908	531.486	1.065
K20	472.867	532.550	18.645
K23	491.385	534.720	16.512
合計	804.492554		
面積	402.2462770	坪	402 M ²

面積 坪

30坪 2423.1404
30坪 402.2462770
坪 2020.8941230 坪 2020 M²



作製者

申請人

縮尺 1/500

346236

(弘文堂印刷)

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59年12月11日

各階平面図

建物図面 9.12.11
各階平面図

家屋番号
長田天神4丁目
3-1-1

建物の所在
神戸市長田区長田天神4丁目3番地1

建物の番号 A-101

区分した建物平面図（1階部分）



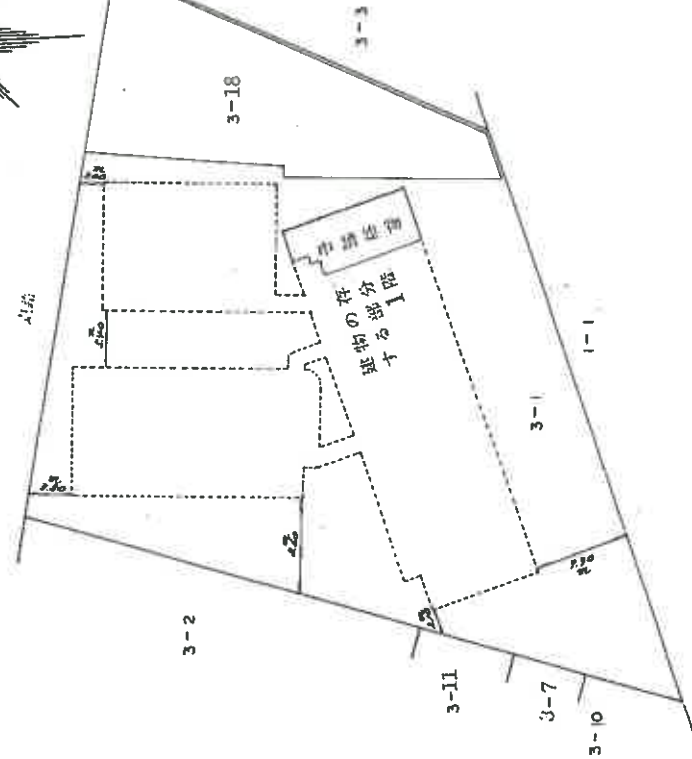
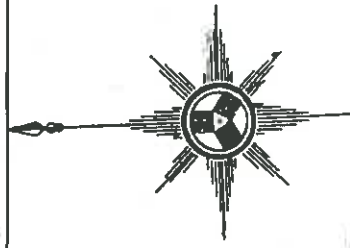
面積

$3.25 \times 1.34 = 4.3550$

$3.88 \times 0.68 = 2.6384$

$5.22 \times 9.70 = 50.6340$

計 57.6274 m^2



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

1/50

申請人

縮尺

1/500

745755

登記年月日：昭和59年12月11日

各階平面図

家屋番号

建物図 59.12.11
各階平面図 図-6) 2/6

建物の所在

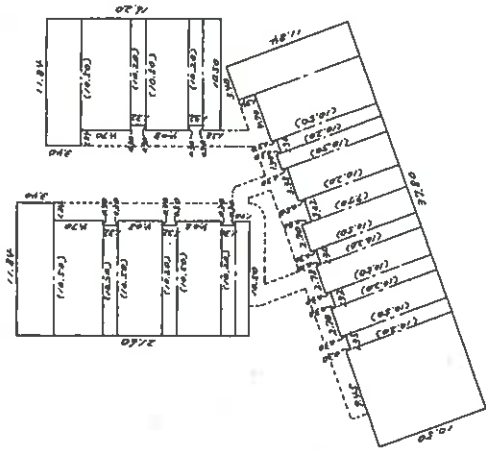
神戸市長田区長田天神4丁目3番地1

面積

- 11.84×3.40=40.2560
- 10.50×4.70=49.3500
- 10.20×1.32=13.4640
- 10.50×4.08=42.8400
- 10.20×1.32=13.4640
- 10.50×4.08=42.8400
- 10.20×1.30=13.2600
- 10.50×1.40=14.7000
- 11.84×3.40=40.2560
- 10.50×4.70=49.3500
- 10.20×1.32=13.4640
- 10.50×4.08=42.8400
- 10.20×1.32=13.4640
- 10.50×1.38=14.4900
- 11.84×3.40=40.2560
- 10.50×4.70=49.3500
- 10.20×1.30=13.2600
- 10.50×1.40=14.7000
- 10.20×3.38=34.4760
- 9.70×2.02=19.5940
- 10.50×2.70=28.3500
- 10.20×1.30=13.2600
- 10.50×2.78=29.1900
- 10.20×1.32=13.4640
- 10.50×2.70=28.3500
- 10.20×1.35=13.7700
- 10.50×9.45=99.2250

計 801.2830㎡

一棟の建物 1 階平面図



作製者

1/250

申請人

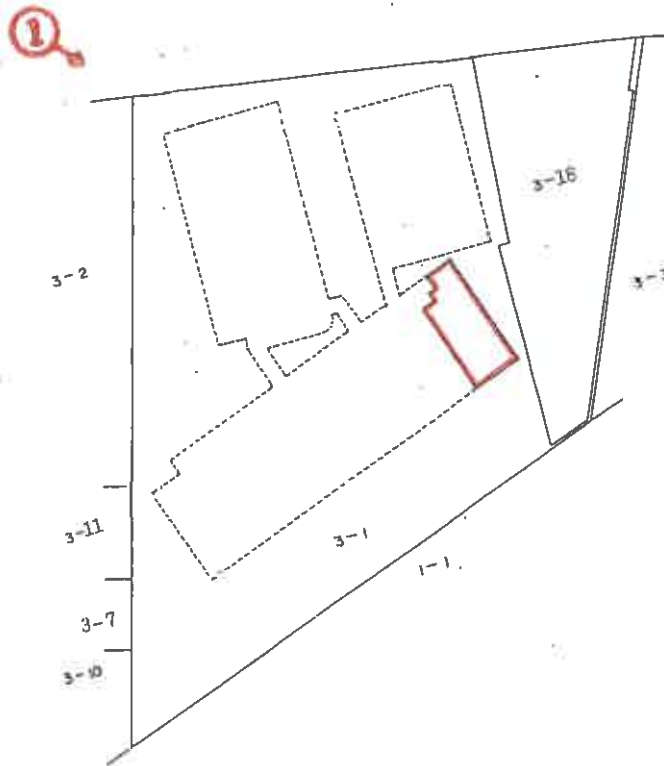
縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(国土院印刷)

745750

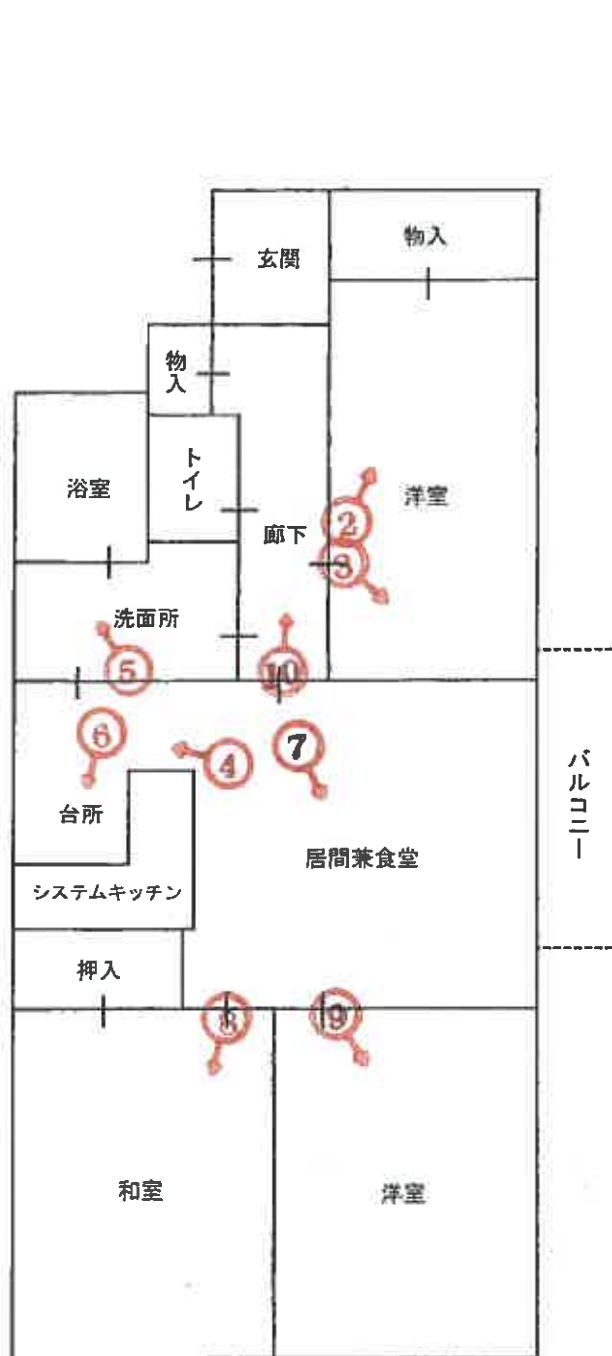
土地建物位置関係図



(○は写真番号および撮影位置・方向)

(10枚目)

建物間取図



(○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有
建物を含む一棟
の建物



②



③



④

(13 枚目)



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩

(16枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 45 号
令和 7 年 5 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 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

松崎 庄二

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金1,990,000円

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
2	所 在 番 地 地 目 地 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
	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

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 長田駅の北西方 約300m (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、共同住宅等が混在する住宅地域	
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 % 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊)
画 地 条 件	規模 2,020.89 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
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	西側に高圧線の鉄塔が建っている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	イスズハイツベル長田	
建物の用途	共同住宅 (総戸数78戸)	
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59年12月4日 新築
	経過年数	41 年程度
	経済的残存耐用年数	10 年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付8階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 分譲14台、賃貸3台抽選、現在空き無し なし 特にない
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり イスズハイツベル長田管理組合 委託 サムティプロパティマネジメント(株) 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年4月30日現在、 194,779,270 円	
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。 ・エントランスは地下1階となっている。 ・令和7年9月に大規模修繕を予定している。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階 (A-101 号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	57.62㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3 L D K バルコニー等 南向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 7,760円 修繕積立金 月額 14,400円 滞 納 額 あり (令和7年5月20日現在 1,760,560円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	南側開口部は室内に動産が多く確認することが出来なかったが専用庭のようなスペースとなっている模様である。また、東側にバルコニーがある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物価格に、敷地持分価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
250,000	57.62	1.11	0.19	3,040,000

イ 専有面積：登記記載面積

ウ 共用修正：共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 41年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 51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)}
× (1 - 観察減価 0.20) ≒ 0.19

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
66,400	0.81	2,020.89	0.90	1375/ 100000	1.00	1,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸長田-10）

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/㎡)
 $75,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/113 \approx 66,400$

◇ 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：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
 $100/98 \times 100/101 \times 100/115 \times 100/99 \approx 100/113$

イ 個別格差：規模、形状、地勢等 (0.81)

ウ 地積：合計登記記載数量

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

オ 持分割合：登記記載のとおり

カ 持分の種類：所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
3,040,000	1,350,000	0.91	3,990,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
0.91 と判定

2 比準価格の試算

- 1 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和6年 12月 126,000 円/㎡

B 令和7年 3月 99,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試 算 価 格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	126,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{115}$	105,000
B	99,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{89}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	108,000

事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時 点 修 正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標 準 化 補 正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域格差修正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
107,000	0.91	57.62	5,610,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア＋カ
	4年目 の有効 純収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ エ	複利 現価率 (7.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
98 千円 (4.7%)	210 千円	8.5%	2,471 千円 ≒ 2,470 千円	0.80496	1,988 千円 (95.3%)	2,086 千円 ≒ 2,090 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	576	576	567	567
	共益費収入	58	58	57	57
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	634	634	624	624
	空室損失	△ 63	△ 63	△ 62	△ 62
	貸倒損失	△ 19	△ 19	△ 19	△ 19
	有効総収益	552	552	543	543
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	95	95	95	95
	長期計画修繕費	678	178	178	178
	公租公課	57	57	57	57
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	833	333	333	333
ウ 経費率	(%)	150.91	60.33	61.33	61.33
エ 有効純収益	ア－イ	△ 281	219	210	210
オ 複利現価率	(割引率7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 261	190	169	

（注）設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	3,990,000	1.00	3,990,000
②比準価格	5,610,000	1.00	5,610,000
③収益価格			2,090,000
④調整後の価格	4,880,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
4,880,000	1.00	0.80	0.51	1,990,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 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。

エ その他の控除減価 (管理費等)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (神戸長田-10)

所 在 : 神戸市長田区長田天神町2丁目1番46
「長田天神町2-12-13」

価 格 : 75,000円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「長田」駅より道路距離200m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 149㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m市道に接面

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200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ整然とした山手の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 3,182,500円

物件2 : 60,606,631円 (×1,375/100,000)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目3番地1

建物の名称 イスズハイツベル長田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田天神町四丁目3番1の1

建物の名称 A-101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 57.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目

地 番 3番1

地 目 宅地

地 積 2020.89平方メートル

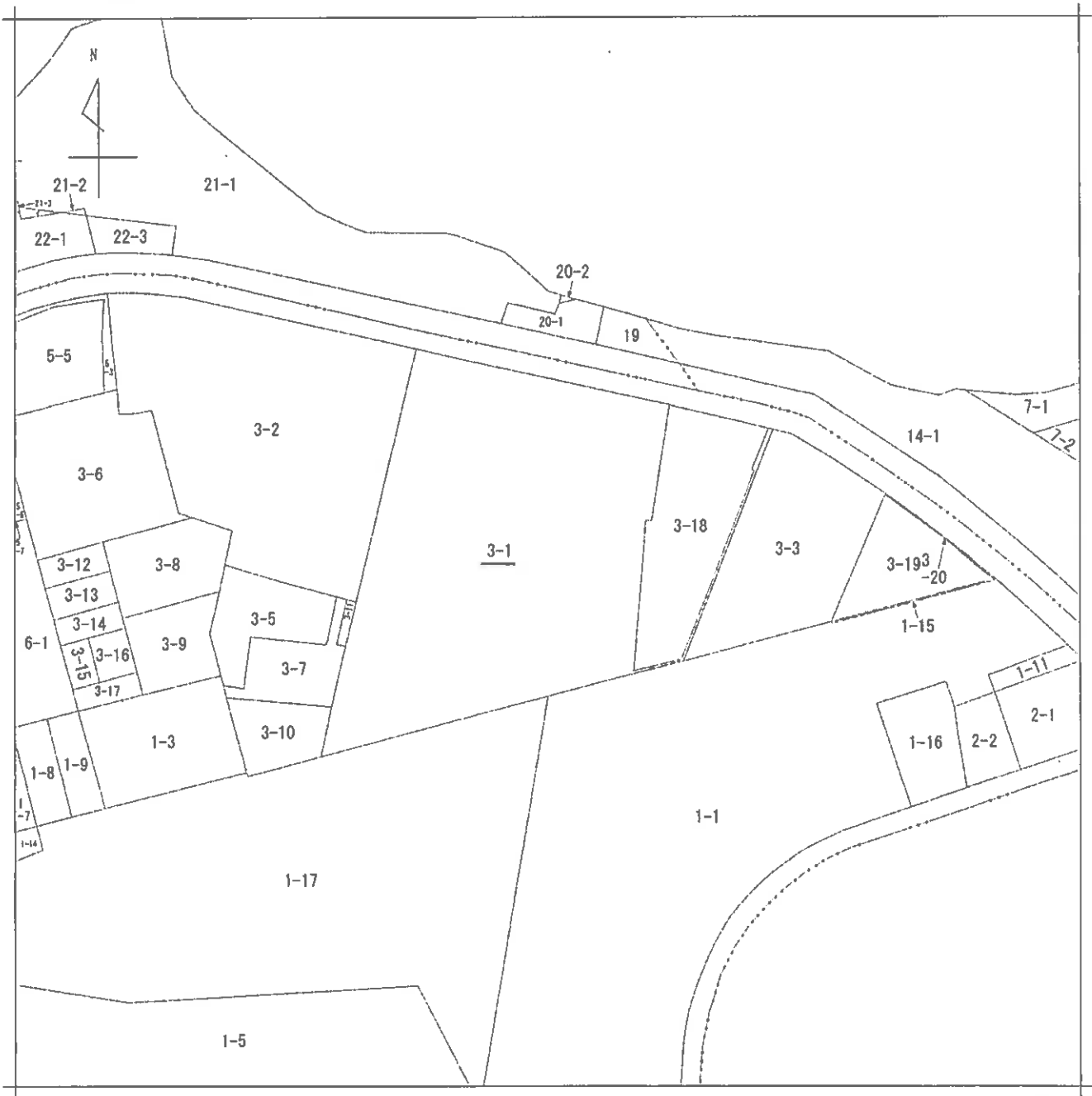
共有者 A 持分100000分の1375



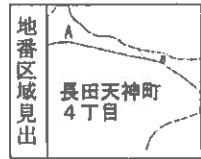


※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

4 22-2



(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 長田天神町
6丁目
B 長田天神町
3丁目

請求 部分	所在	神戸市長田区長田天神町四丁目				地番	3番1			
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4月1日

神戸地方法務局尼崎支局

登記官

請求番号: 12-1

(1/1)

縮版図

登記年月日：昭和59年11月28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。
(神戸地方裁判所第10回民事部第10回)

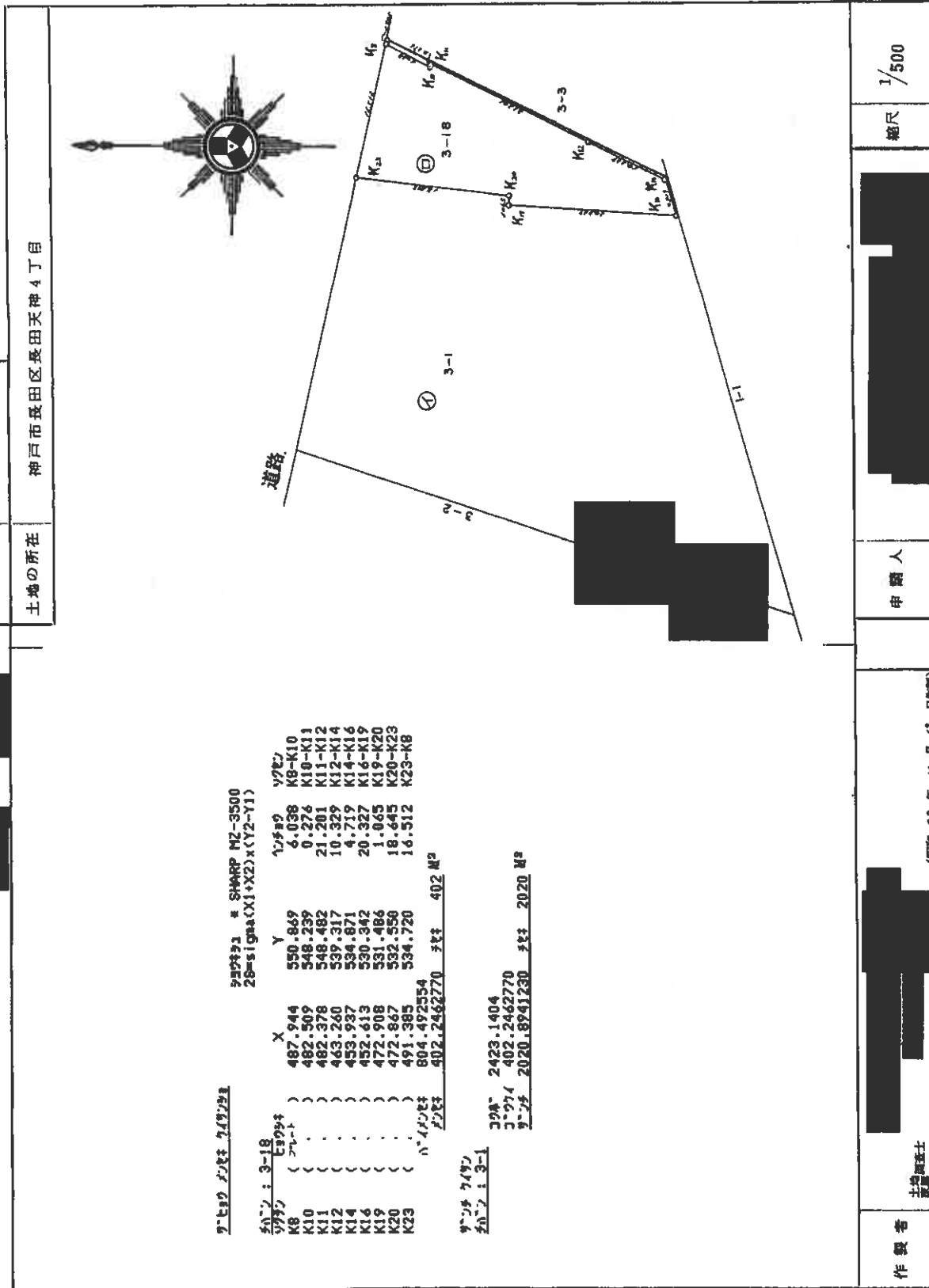
令和7年4月1日 神戸地方裁判所第10回民事部第10回

縮版図

請求番号：12-2

地積測量図

前 3-1 後・新 59.11.28
地 番 3-1 3-18
土地の所在 神戸市長田区長田天神4丁目



登記年月日：昭和59年12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。

(神戸地方支務局須磨出張所管轄)

令和7年4月1日

神戸地方支務局尼崎支局

登記官

縮版図

請求番号：12-3

(1/2)

各階平面図

建物図面 9.12.11 各階平面図

家屋番号 長田天神4丁目
3-1-1

建物の所在 神戸市長田区長田天神4丁目3番地1

建物の番号 A-101

区分した建物平面図 (1階部分)



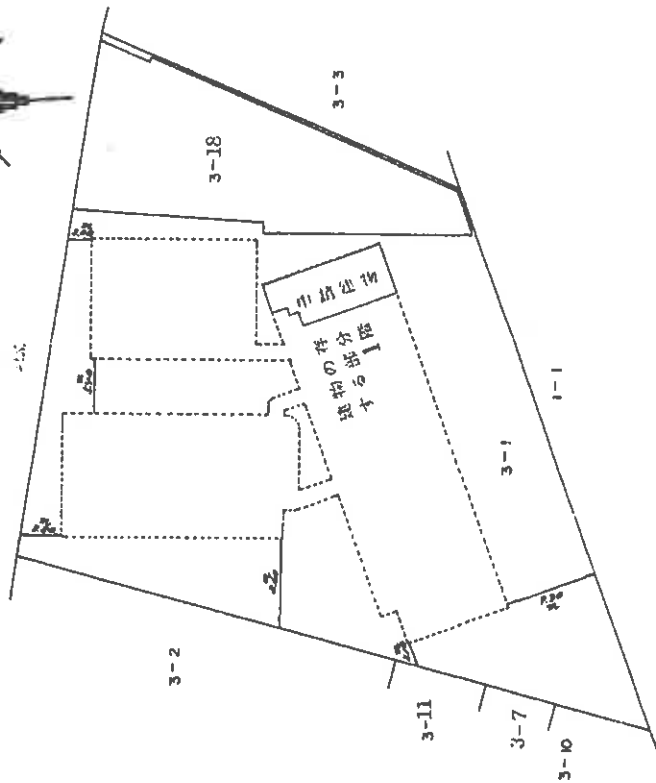
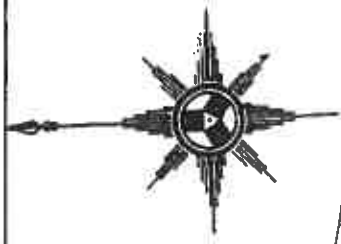
面積

$$3.25 \times 1.34 = 4.3550$$

$$3.88 \times 0.68 = 2.6384$$

$$5.22 \times 9.70 = 50.6340$$

$$\text{計 } 57.6274\text{m}^2$$



作製者

99年11月24日作製

縮 1/250 尺

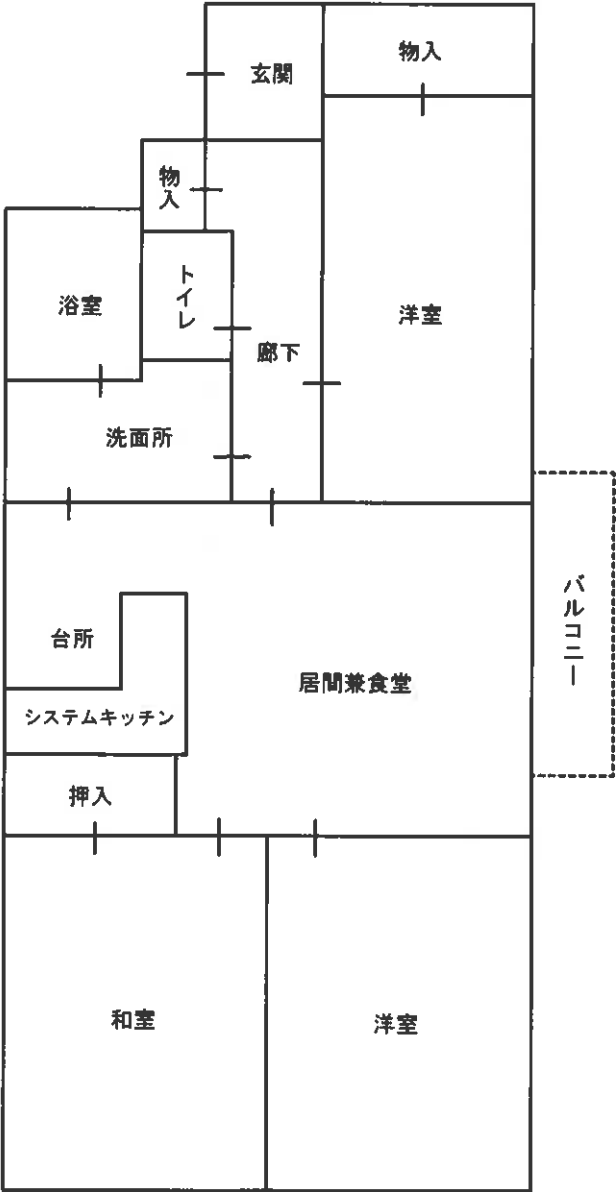
申請人

縮 1/500 尺

建物図面写

745755

建物間取図





対象不動産を含む一棟の建物



対象不動産を含む一棟の建物