

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 場 所 令和 7 年 9 月 24 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 10 月 14 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 25 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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	18,900,000 15,120,000		3,780,000	120,380	27,828
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区青木六丁目208番地1

建物の名称 リベール東灘青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木六丁目208番1の105

建物の名称 105

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 61.64平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 神戸市東灘区青木六丁目208番1

地 目 宅地

地 積 1275.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 313237分の6486



物件明細書

令和 7年 7月 9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】

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】

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区青木六丁目 208 番地 1

建物の名称 リベール東灘青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木六丁目 208 番 1 の 105

建物の名称 105

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 61.64 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 神戸市東灘区青木六丁目 208 番 1

地 目 宅地

地 積 1275.48 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 313237 分の 6486



令和7年(ケ)第47号

令和7年 5月 29日受理

令和7年 7月 4日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 小林 圭太

(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 神戸市東灘区青木六丁目 208 番地 1

建物の名称 リベール東灘青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木六丁目 208 番 1 の 105

建物の名称 105

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 61.64 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 神戸市東灘区青木六丁目 208 番 1

地 目 宅地

地 積 1275.48 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 313237 分の 6486



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市東灘区青木6丁目8番12-105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 上記の者が本件建物を居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 3,760円 修繕積立金 8,430円 専用庭使用料 320円 リーススペース使用料 230円	令和7年6月13日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答によると、上記のほかに、自治会費年額1,000円が課せられる。	
敷地権	符号1	
概況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 用悪水路 (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

債務者兼所有者立会いのもと立入調査を行ったところ本件建物等の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 本件建物内で小型犬1匹が飼育されている。
- 2 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は認められなかった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 47戸で構成されている。
- 2 駐車場 33台。受付順
- 3 集会所なし。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームなし。
- 6 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和6年9月30日現在で、5,968万9,533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

(3枚目)

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 本件建物には子と2人で住んでいます。 2 室内で小型犬1匹を飼っています。 3 雨漏り等の不具合はありません。 4 2024年夏ころにフローリングのコーティング施工をしました。 5 過去に物件内で事件、事故はありません。

(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5月30日(金)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年5月30日(金) 9:00-9:10	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■立入通知書および照会書を差置(返信用切手110円)
令和7年5月30日(金) 9:15-9:30	神戸地方法務局東神戸出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年6月13日(金) 9:15-10:15	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■債務者兼所有者事情聴取

(特記事項)

■ 令和7年6月13日 評価人帯同

■ 令和7年6月13日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

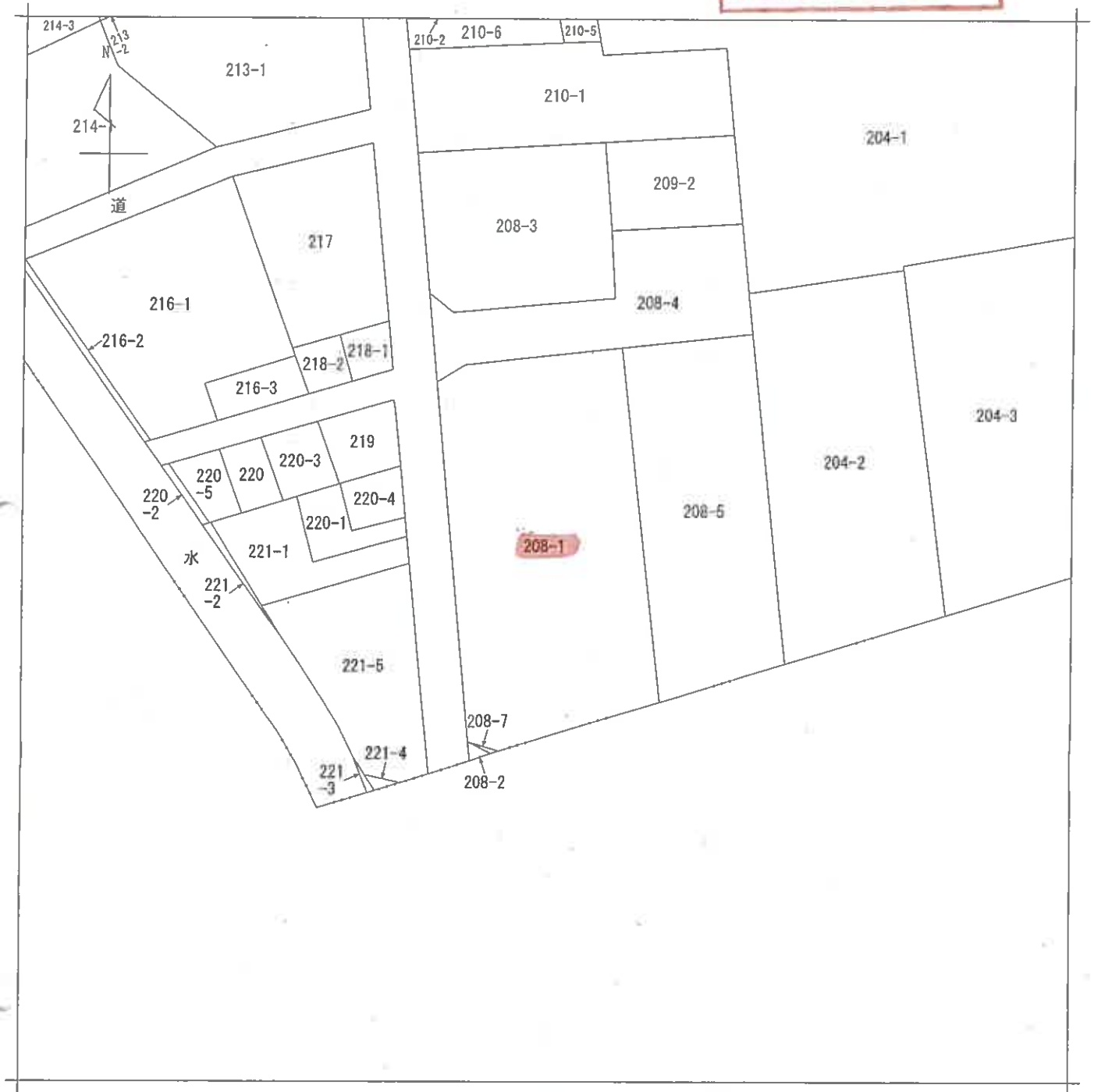
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

(5 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



地番
区域見出
青木6丁目

請求部	所在	神戸市東灘区青木六丁目				地番	208番1			
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)			補事項		

(6枚目)

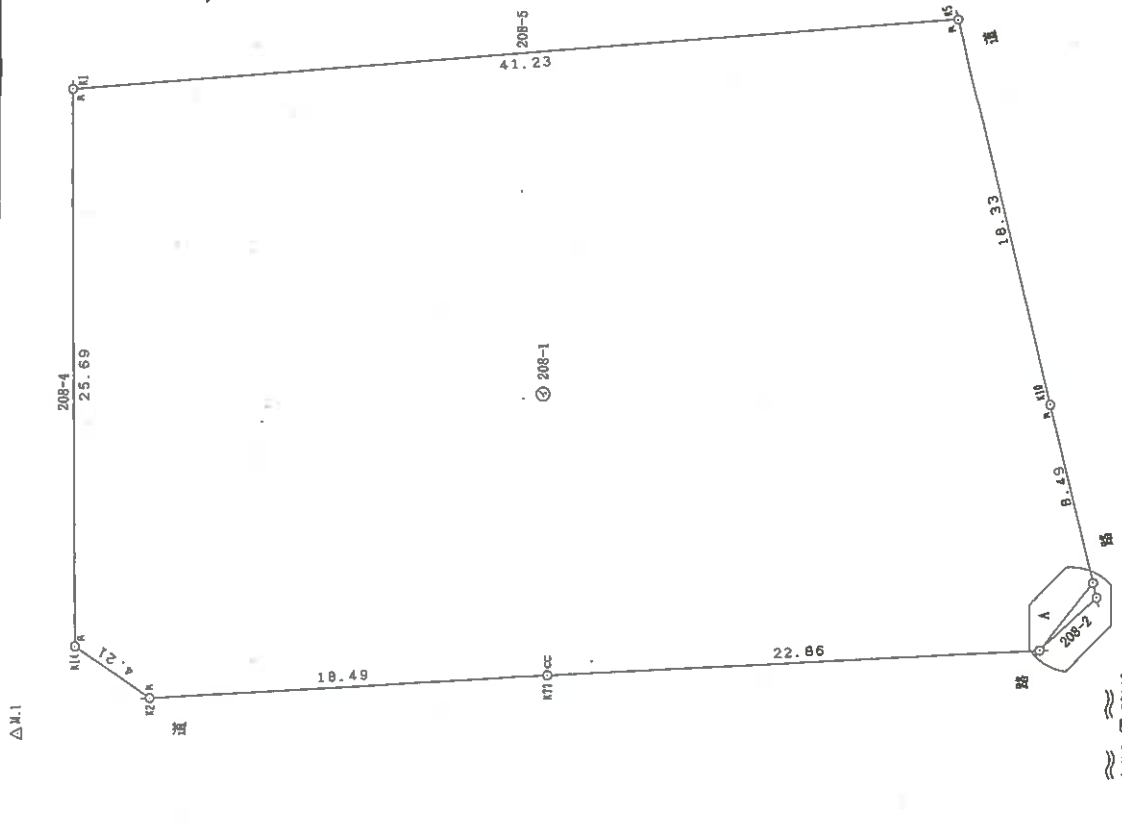
登記年月日：平成25年6月17日

地積測量図

208番1・208番7

地番

土地の所在 神戸市東灘区青木六丁目



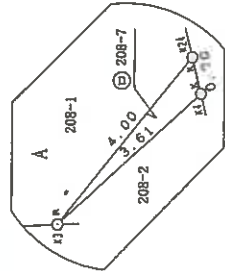
地番	208番1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n - \frac{1}{2}(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K1	NO	-142076.993	86738.102	-41.241	95933.997, 26831
K14		-142085.995	86714.036	-25.112	3568063.50644
K2		-142090.074	86712.990	6.254	-8885631.32279
K77		-142107.069	86720.290	16.210	-2303555.95849
K3		-142128.121	86729.200	10.696	-1804458.62421
K24		-142129.413	86732.866	12.841	-15404824.95633
K10		-142124.679	86740.041	22.291	-3168101.21958
K5		-142114.481	86755.277	-1.939	275558.97865
合計				-1.939	-2550.96840
面積				合計	1275.48420

地番	208番7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
K3		-142128.121	86729.200	-0.585	83144.95078
K4		-142129.805	86732.401	3.766	-538103.44173
K24		-142129.413	86732.986	-3.201	454956.28101
			合計		-2.23993
			合計面積		1.11996
			總價		1.11㎡

図 久 的 勘 測 及 び 図 算 図
 測 量 年 月 日 平成 25 年 5 月 17 日
 測 量 系 世界測地系に基づく成規
 測 量 系 平面直角座標第Ⅷ系

引 照 点 距 離 表		
測 点 名	測 点 座 標 (m)	距 離 (m)
K2	110度水マンホール中心	6.385
K2	110度水マンホール中心	48.425
K3	110度水マンホール中心	47.542
K3	110度水マンホール中心	7.786

総合計面積 1276.603972 m²



申請人

縮尺 1/250

作成者

田 20443

田 20445

縮尺

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

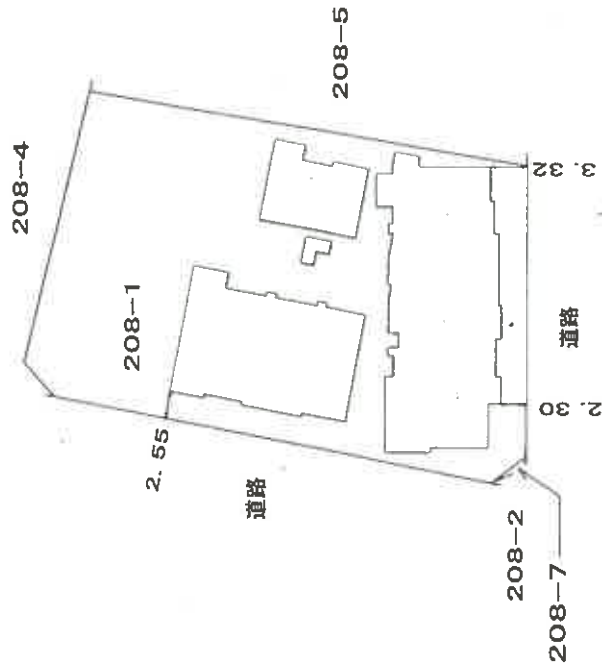
家屋番号

建物の所在
神戸市東灘区青木六丁目208番地1

1/7



一棟の建物
リベール東灘青木



作製者

縮尺

1/

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

房屋编号

建物の所在
神戸市東灘区青木六丁目208番地1

217

體

一棟の建物
リベール東灘青木

米		價		貳	
(3.953 +	0.450)	×	0.850	×	0.0255000
(1.900 +	0.400)	-	0.288	×	0.22032
(8.600 +	0.385	×	0.920	×	0.9113000
(1.965 +	0.553)	×	0.143	1/2	0.0643000
	0.980	×	0.710	×	0.8903895
	0.670)	×	0.210	1/2	0.0958000
	0.950	×	2.600	×	0.276875
	0.465	×	1.940	×	2.8700000
	0.050	×	2.045	×	0.902100
	0.050	×	2.045	×	12.332250
	2.485	×	2.485	×	6.125525
(1.965 +	1.599)	×	2.285	1/2	0.071870
	4.300	×	6.900	×	28.670000
	9.859	×	6.600	×	66.135400
	9.050	×	3.480	×	31.584500
	9.570	×	3.110	×	29.762700
	6.650	×	6.200	×	41.230000
	5.320	×	6.480	×	34.473600
	0.350	×	3.065	×	1.072750
	1.200	×	2.480	×	2.976000
	3.215	×	0.330	×	1.060950
	5.560	×	0.300	×	1.668000
	16.250	×	10.000	1d2.	500000
	0.850	×	0.390	×	0.331500
	0.850	×	0.390	×	0.331500
	3.215	×	1.460	×	4.693900
	9.000	×	6.100	×	54.900000
	3.430	×	0.420	×	1.440600
	2.795	×	1.400	×	3.913000
	1.200	×	1.270	×	1.524000
	2.400	×	1.180	×	2.832000

合 計	500.4979415
床面積	500.49 m

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

作者

製作

 $\frac{1}{2}$

人請申

尺蠖

 $\frac{1}{250}$

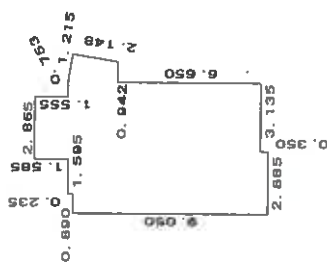
各階平面圖

家屋番号	青木六丁目 208番1の105
------	--------------------

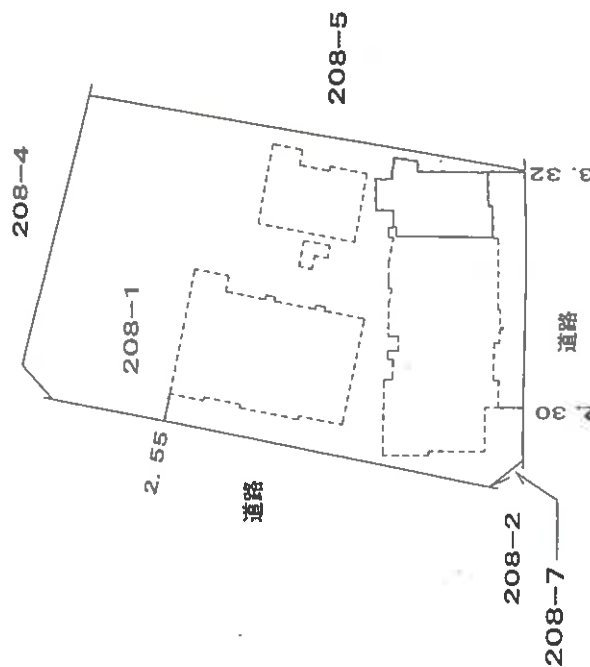
建物の所在

圖 面 平 階 各

專有部分



区分した建物の存する部分1階



乘 價 型	
(1.952 ÷ 0.753) × 0.194 × 1/2	= 0.232385
3.970 × 2.965	= 1.087650
2.285 × 1.595	= 3.644575
(1.952 ÷ 1.612) × 2.121 × 1/2	= 3.776622
2.050 × 0.890	= 1.834500
6.650 × 6.020	= 40.033000
0.350 × 2.885	= 1.008750

合計	81,641,382
床面積	81,84 m

作者

10

1/250

人請牢

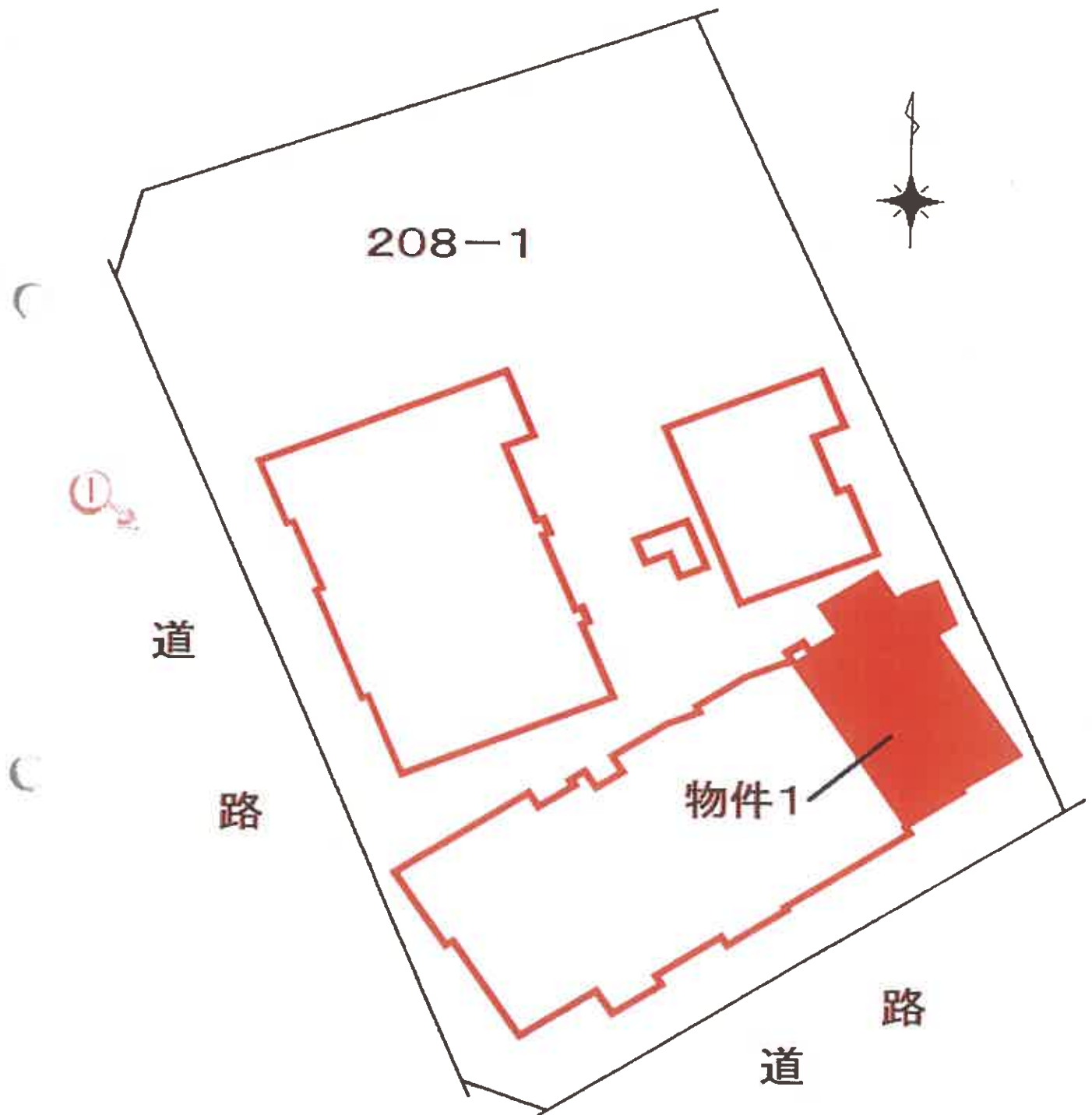
幅尺

1/500

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

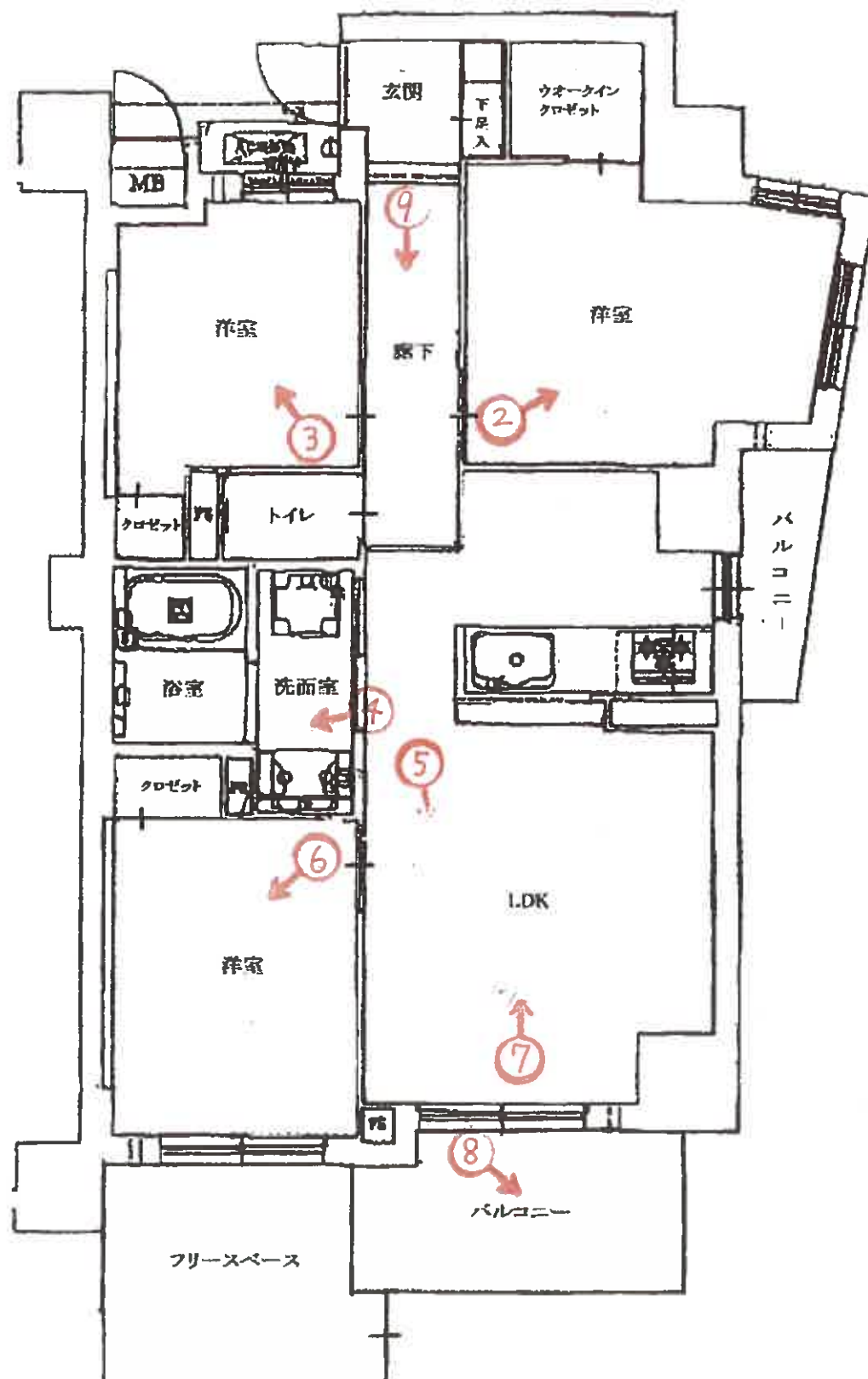
土地建物位置関係図

(◀○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)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 47 号
令和 7 年 6 月 13 日 現地調査
令和 7 年 7 月 4 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

番 号	評 価 額
1	金18,900,000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
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 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	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	阪神電鉄線 青木駅の南西方 約300m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	マンション、事業所、駐車場等がみられる地域	
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 準住居地域 60 % 300 % 準防火地域 第5種高度地区、地区計画（青木駅南地区）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 1,275.48 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南東側 約48m国道 南西側 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	本件土地の一部は、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）等の指定を受けている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リベール東灘青木	
建物の用途	共同住宅 (総戸数47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)	平成26年10月1日 新築
	経過年数	11 年程度
	経済的残存耐用年数	40 年程度
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(収容総数33台)
	集会室	なし
	トランクルーム	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり リベール東灘青木管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年9月30日現在、 59,689,533 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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) 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 (105号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	61.64㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK+F (フリールーム) バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : 北東側に専用庭あり
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 3,760円 修繕積立金 月 額 8,430円 専用庭使用料 月 額 320円 フリースペース使用料 月 額 230円 滞 納 額 なし (令和7年6月13日現在 0円) 上記以外の費用については現況調査報告書をご参照
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	室内で犬が一匹飼育されていた。

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。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、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
270,000	61.64	1.12	0.72	13,420,000

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 11年、経済的残存耐用年数 40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 0.10) ≒ 0.72

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権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	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
250,000	1.04	1,275.48	0.90	6486/313237	1.00	6,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（東灘（県）-12）

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/㎡)
 $207,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/86 \div 250,000$

◇ 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：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
 $100/95 \times 100/99 \times 100/97 \times 100/94 \div 100/86$

イ 個別格差：角地等 (1.04)

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

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
13,420,000	6,180,000	0.97	19,010,000

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
0.97 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 2月 438,000 円/㎡

B 令和 5年 12月 385,000 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	438,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{95}$	423,000
B	385,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{102}$	419,000

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
421,000	0.97	61.64	25,170,000

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 (5.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
2,262 千円 (14.5%)	923 千円	6.0%	15,383 千円 ≒ 15,380 千円	0.86383	13,286 千円 (85.5%)	15,548 千円 ≒ 15,550 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	1,320	1,320	1,300	1,300
	共益費収入	132	132	130	130
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,452	1,452	1,430	1,430
	空室損失	△ 145	△ 145	△ 143	△ 143
	貸倒損失	△ 44	△ 44	△ 43	△ 43
	有効総収益	1,263	1,263	1,244	1,244
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	58	58	58	58
	長期計画修繕費	402	102	102	102
	公租公課	148	148	148	148
	損害保険料	13	13	13	13
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	621	321	321	321
ウ 経費率	(%)	49.17	25.42	25.80	25.80
エ 有効純収益	ア－イ	642	942	923	923
オ 複利現価率	(割引率5.0%)	0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	611	854	797	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	19,010,000	1.00	19,010,000
②比準価格	25,170,000	1.00	25,170,000
③収益価格			15,550,000
④調整後の価格	23,620,000		

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)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
23,620,000	1.00	0.80	1.00	18,900,000

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)
なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (東灘(県)-12)

所 在 : 神戸市東灘区青木2丁目251番15
「青木2-9-17」

価 格 : 207,000円/㎡

位 置 : 阪神電鉄線「青木」駅より道路距離450m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 103㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員4m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 : 一般住宅、マンションが混在する国道43号背後の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

土地 : 196,409,889円 (×6,486/313,237)

建物 : 7,920,800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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区青木六丁目 208 番地 1

建物の名称 リベール東灘青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木六丁目 208 番 1 の 105

建物の名称 105

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 61.64 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 神戸市東灘区青木六丁目 208 番 1

地 目 宅地

地 積 1275.48 平方メートル

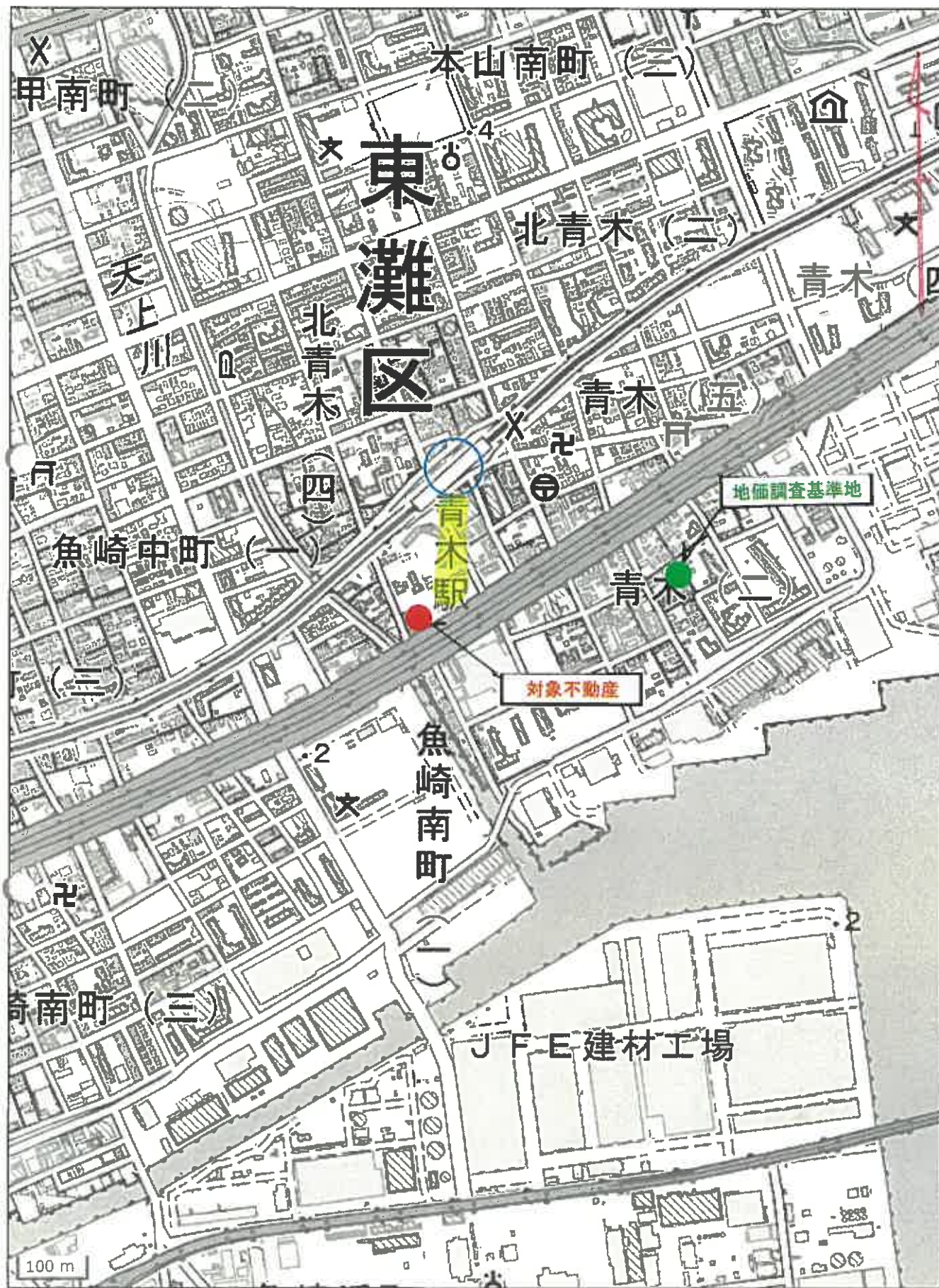
(敷地権の表示)

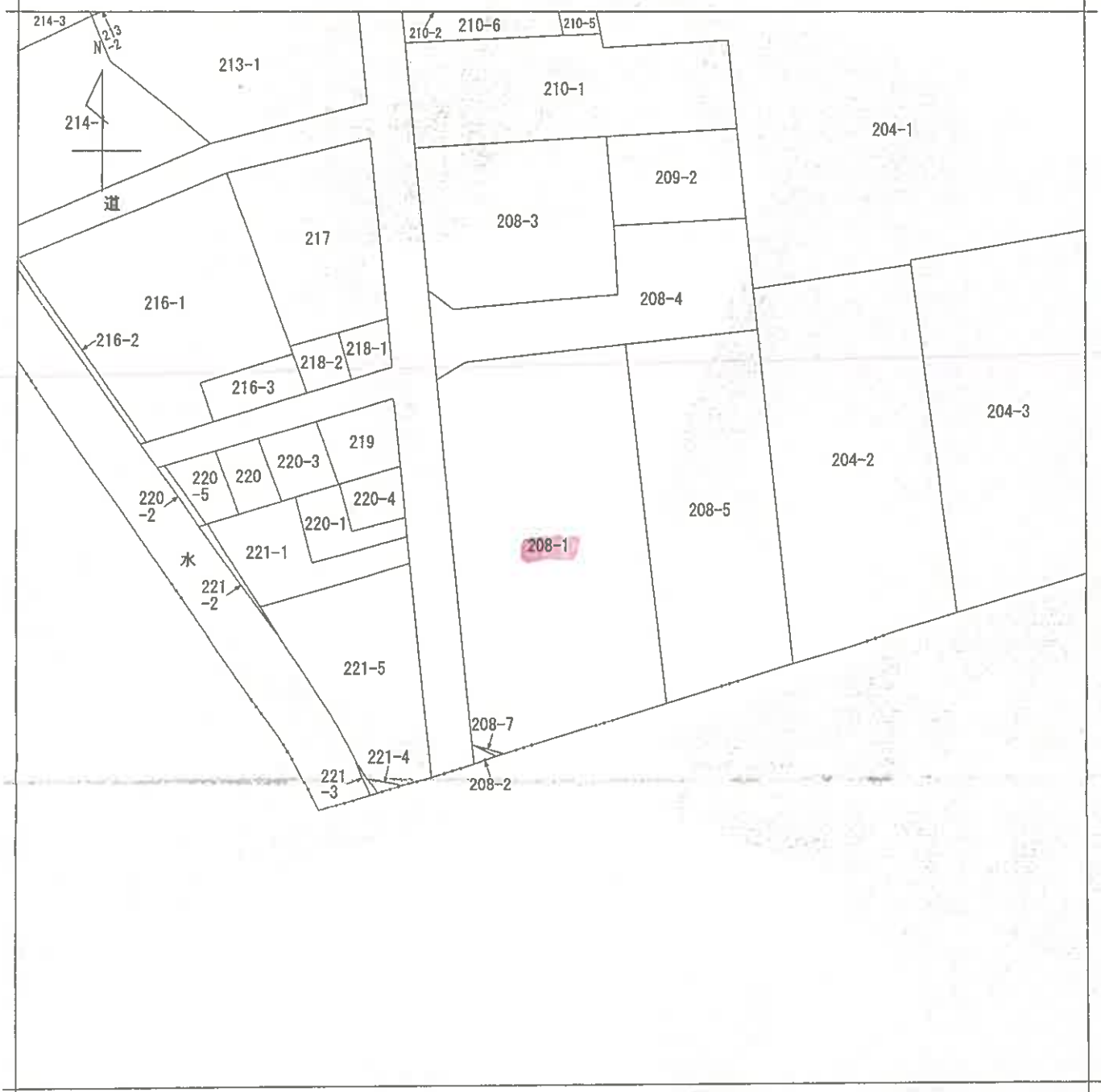
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 313237 分の 6486







(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。

地番区域見出
青木6丁目

請求部	所在	神戸市東灘区青木六丁目				地番	208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。
(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)

令和7年3月25日
東京法務局豊島出張所
登記官

縮小版

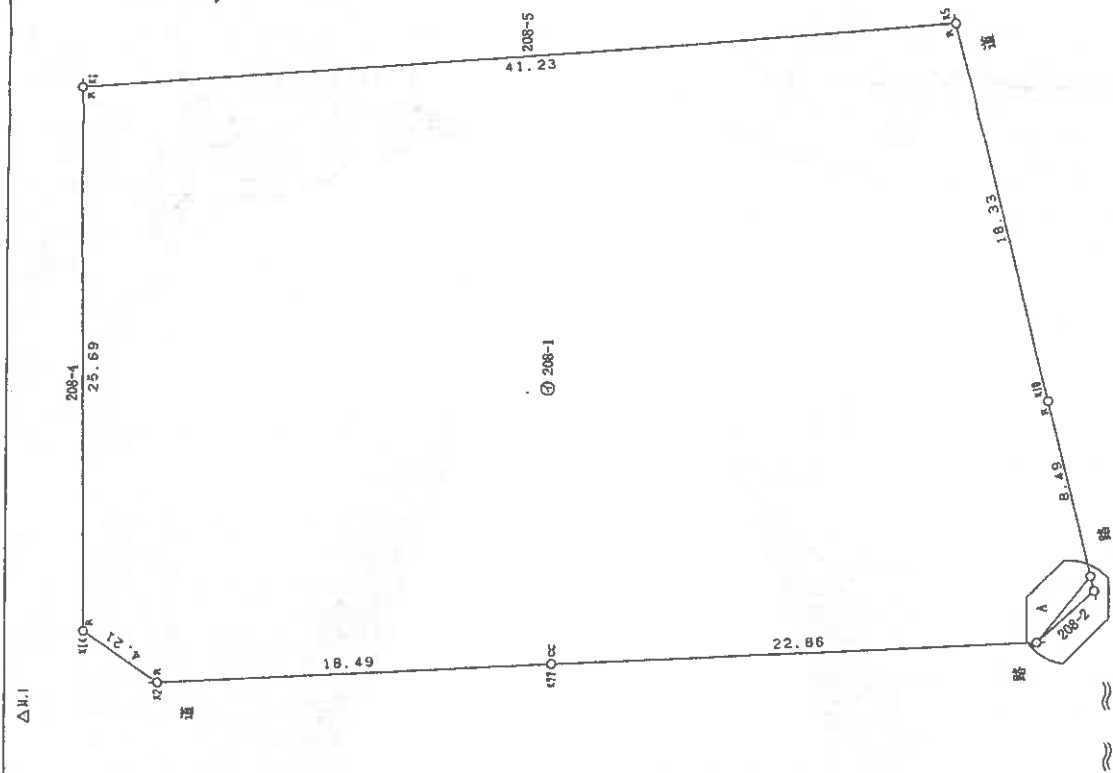
登記年月日：平成25年6月17日

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。
(神戸地方法務局東神戸出張所管轄)
令和7年3月25日 東京地務局豊島出張所

地積測量図

地番 208番1・208番7

土地の所在 神戸市東灘区青木六丁目



地番	208番1					
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	
	K1	-142076.993	86736.102	-41.241	5859397.26831	
	K14	-142085.995	86714.036	-25.112	3568063.50644	
	K2	-142090.074	86712.980	6.254	-888631.32279	
	K77	-142107.069	86720.280	16.210	-2303555.56849	
	K3	-142128.121	86729.200	12.696	-1804459.62421	
	K24	-142129.413	86732.986	10.841	-1540824.96633	
	K10	-142124.679	86740.041	22.291	-3168101.21956	
	K5	-142114.481	86755.277	-1.939	-275559.97865	
				合 計	-2550.96840	
				食付面積	1275.48420	
				食付週 長	1275.48420	

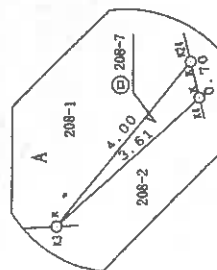
地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
208番7	K1	-142128.121	86729.200	-0.585	63144.95078	
	K2	-142129.805	86732.401	3.786	-538103.44173	
	K3	-142129.413	86732.986	-3.201	454956.25101	
	合計				-2.23993	
	面積				1.11996	1.11m ²

測量点	距離	方位	備考
K1	142076.993	86736.102	208-1
K2	142085.995	86714.036	208-1
K3	142090.074	86712.980	208-1
K4	142107.069	86720.290	208-1
K5	142128.121	86729.200	208-1
K6	142129.413	86732.986	208-1
K7	142124.679	86740.041	208-1
K8	142114.481	86755.277	208-1
合計			

測量点	距離	方位	備考
K1	142128.121	86729.200	208-1
K2	142129.805	86732.401	208-1
K3	142129.413	86732.986	208-1
合計			

測量年月日	平成25年5月17日
測量者	世界測量株式会社
測量地	神戸市東灘区青木六丁目

測量地	神戸市東灘区青木六丁目
測量地	20 A 4 3 -142105.879 86846.337
測量地	20 A 4 5 -142177.530 86738.154



縮尺 1/250

田 20413

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(神戸地方支庁東神戸出張所管轄)
令和7年3月25日 東京支庁東神戸出張所

各階平面図

建物図面

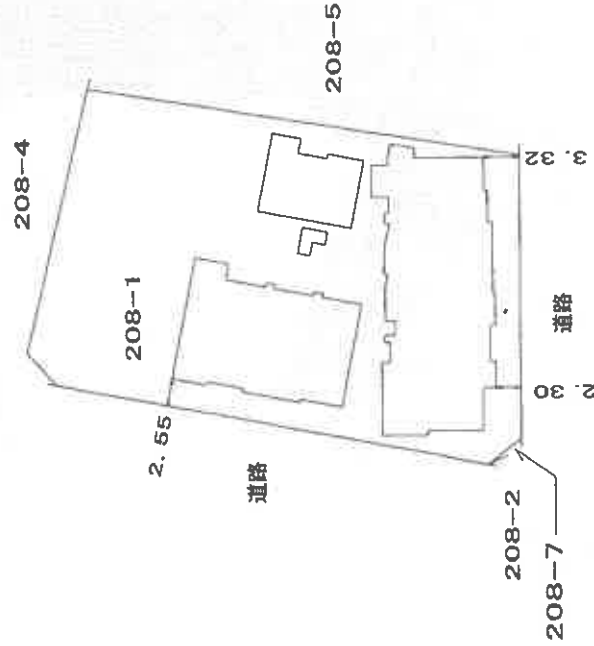
家屋番号

建物の所在
神戸市東灘区青木六丁目208番地1

1/7



一棟の建物
リベール東灘青木



作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

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。
(神戸地方裁判所東神戸出張所管轄)
令和7年3月25日 東京法律事務所 豊島出雲所

各階平面図

家屋番号

建物の所在
神戸市東灘区青木六丁目208番地1

建物平面図

2/7

1 階

一棟の建物
リベール東灘青木

床面積		
(3.953 + 2.450) × 0.850	× 1/2	0.025500
(1.900 + 0.400) × 0.288	× 1/2	0.022032
0.355 × 0.143	× 1/2	0.031200
(6.600 + 5.853) × 0.710	× 1/2	0.354200
(1.965 + 0.670) × 2.600	× 1/2	0.890395
0.485 × 1.940		0.945805
2.455 × 2.485	× 1/2	0.276875
4.050 × 3.045		2.470000
2.455 × 2.485	× 1/2	0.021000
4.300 × 6.900		12.322250
9.888 × 6.600		6.255225
9.050 × 3.490		4.071670
9.570 × 3.110		29.670000
6.650 × 6.200		65.335500
5.320 × 6.480		21.585500
0.350 × 3.085		29.762700
1.200 × 2.480		41.230800
3.215 × 0.330		34.473900
5.580 × 0.300		1.072750
16.250 × 10.000		2.976000
0.850 × 0.380		1.060950
3.215 × 1.480		1.62500000
9.000 × 6.100		0.331500
3.430 × 0.420		0.331500
1.200 × 1.270		0.331500
2.400 × 1.150		54.900000
合計		1.440800
床面積		3.213000
		1.524000
		2.632000

合計 500.4978415
床面積 500.49 m²

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

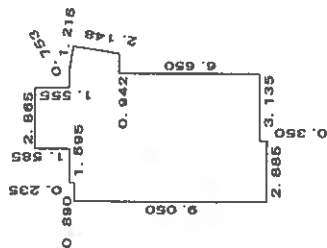
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方支務局東神戸出張所管轄)
令和7年3月25日 東支務局豊島出張所

各階平面図

建物平面図

家屋番号	青木六丁目 208番1の105
建物の所在	神戸市東灘区青木六丁目208番地1

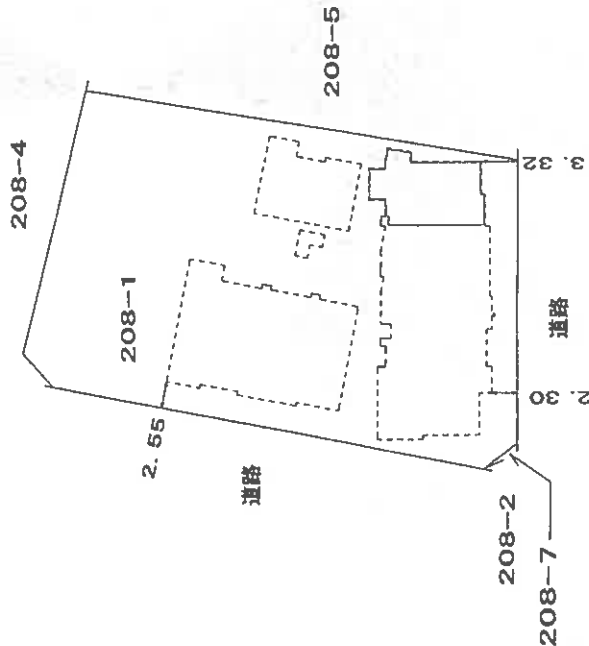
専有部分



求積表

$(1.952 + 0.753) \times 0.194 \times 1/2$	$= 0.202385$
3.870×2.865	$= 11.087550$
2.285×1.595	$= 3.644575$
$(1.952 + 1.612) \times 2.121 \times 1/2$	$= 3.779622$
2.090×0.990	$= 1.824500$
6.650×6.020	$= 40.030000$
0.350×2.885	$= 1.009750$
合計	61.641392
床面積	61.64 m ²

区分した建物の存する部分1階
建物の名称 105



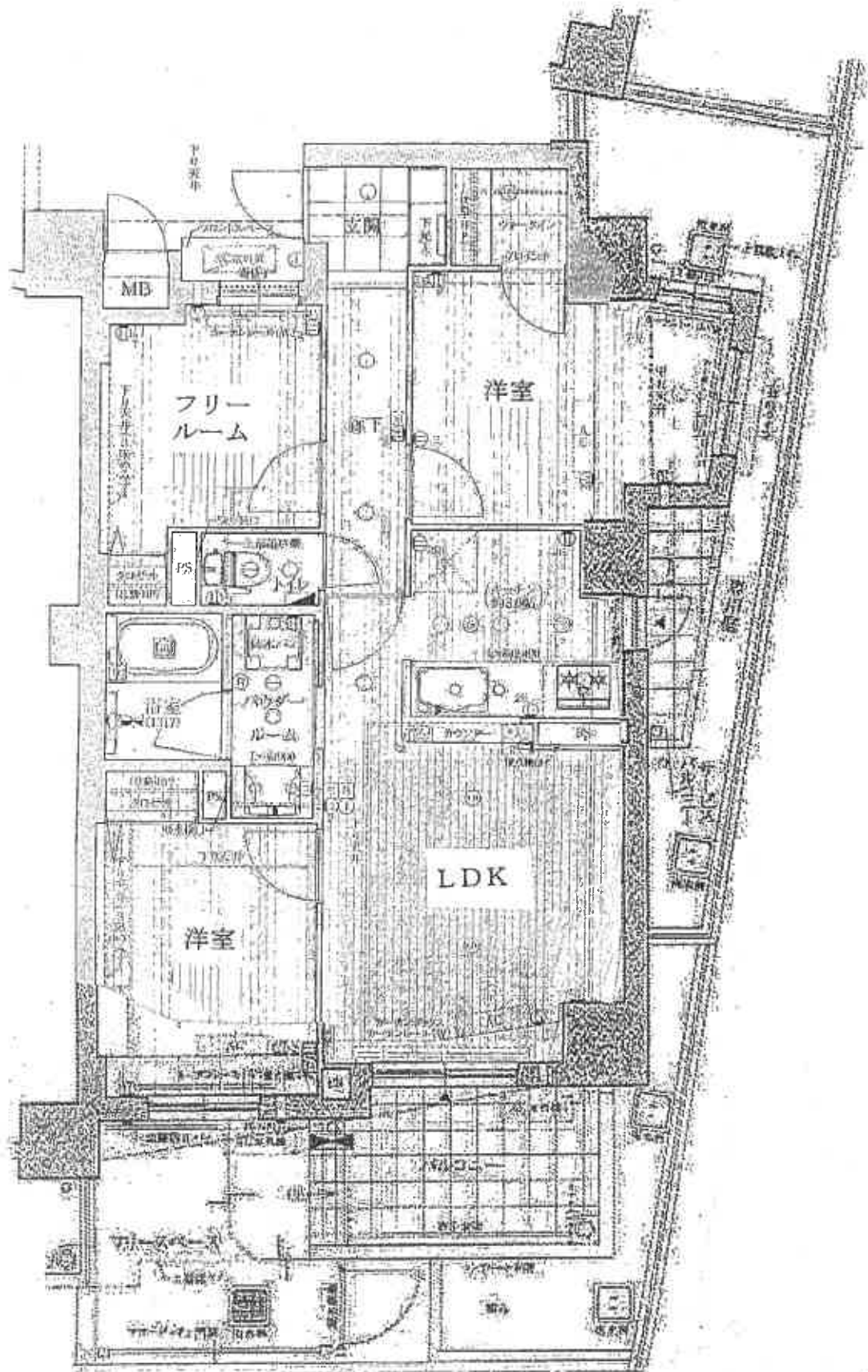
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

【建物間取略図】



現況写真

