

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 9月22日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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10月 8日から 令和 7年10月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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11月11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 9月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。



913

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	14,290,000 11,432,000		2,860,000	110,705	25,602



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市長田区松野通一丁目 110 番地 4、110 番地 3、110 番地 5

建物の名称 ワコーレ新長田レヴァンツァ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 松野通一丁目 110 番 4 の 802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 65.61 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 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 4

地 目 宅地

地 積 206.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 3

地 目 宅地

地 積 169.40 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 28.85 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 1546240 分の 68670

共有者 A 持分 28 分の 5

共有者 B 持分 28 分の 23



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

-
- 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】
本件共有者B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 神戸市長田区松野通一丁目 110 番地 4、110 番地 3、110 番地 5

建物の名称 ワコーレ新長田レヴァンツァ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松野通一丁目 110 番 4 の 802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 65.61 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 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 4

地 目 宅地

地 積 206.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 3

地 目 宅地

地 積 169.40 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 28.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 1546240分の68670

共有者 A 持分28分の5

共有者 B 持分28分の23



令和7年(ケ)第58号
令和7年 5月29日受理
令和7年 7月 8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 神戸市長田区松野通一丁目 110 番地 4、110 番地 3、110 番地 5

建物の名称 ワコーレ新長田レヴァンツァ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松野通一丁目 110 番 4 の 802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 65.61 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 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 4

地 目 宅地

地 積 206.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 3

地 目 宅地

地 積 169.40 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 28.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 1546240分の68670

共有者 A 持分28分の5

共有者 B 持分28分の23



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市長田区松野通1丁目8番7-802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）	
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（共有者B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 2,750円 修繕積立金 13,050円 土地賃借料 6,660円 セキュリティ費 770円 駐輪場使用料 600円	令和7年5月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年10月分～令和7年5月分 計 190,640円
管理費等照会先	株式会社日本ネットワークサービス	
その他の事項	管理会社からの回答書によると、管理費等の滞納額に対しては、年18.25%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。	
敷地権	符号1・2・3	
概況地目	☒ 宅地（符号1・2・3） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （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 ） ☐ 地上権（符号 ） ☒ 賃借権（符号1・2・3） ☐ （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

■本件建物の敷地利用権は賃借権であるが、敷地権の目的である土地に関する登記の内容は下記のとおりである。

(符合1)

原因	平成16年12月20日設定
目的	建物所有
借賃	1月金7万2221円
支払期	毎月末日前払
存続期間	40年
特約	譲渡、転貸ができる
賃借権者	神戸市中央区栄町通四丁目2番13号 和田興産株式会社

(符合2)

原因	平成16年12月20日設定
目的	建物所有
借賃	1月金6万6017円
支払期	毎月末日前払
存続期間	40年
特約	譲渡、転貸ができる
賃借権者	神戸市中央区栄町通四丁目2番13号 和田興産株式会社

(符合3)

原因	平成16年12月20日設定
目的	建物所有
借賃	1月金1万1762円
支払期	毎月末日前払
存続期間	40年
特約	譲渡、転貸ができる
賃借権者	神戸市中央区栄町通四丁目2番13号 和田興産株式会社

■建物所有者（共有者A、共有者B）と土地所有者（常福寺）との間で個別に土地賃貸借契約書が交わされている。土地賃貸借契約書によれば、契約内容は下記のとおりである。

貸主	常福寺
借主	建物所有者（共有者A、共有者B）
契約日	平成18年2月25日
契約期間	平成18年2月25日から令和26年12月19日まで39年間
地代	毎月金6,660円（毎月末日限り翌月分支払）

その他の事項

- 1 本件物件の種類、構造および占有関係については、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、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の床、壁、建具等において、経年劣化による傷みや汚れが認められる。
- 3 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の不具合箇所は認められなかった。
- 4 タバコのヤニと思われる壁紙の黄ばみが全体的に見受けられた。
- 5 リビングの床が浮いている箇所がみられた。
- 6 債務者兼所有者（共有者B）からの回答書の返信は無かった。
- 7 共有者Aからの回答書の内容によると、令和6年8月中旬頃までは住んでいたが、それ以降はこの建物に住んでいないので、状況はわからないとのことである。
- 8 室内に債務者兼所有者（共有者B）の郵便物が確認できたことから、本物件には共有者Bが居住していると考えられる。
- 9 本件敷地権の地代に関しては、貸主である常福寺と建物所有者（共有者A、共有者B）間で個別に土地賃貸借契約書が交わされているが、建物所有者は管理会社に管理費等と合わせて地代を支払っているとのことである（常福寺の陳述）。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 24戸で構成されている。
- 2 駐車場あり。10台。抽選。空き区画が複数ある場合は先着順。
- 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3枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年1月31日現在で、1,734万9,958円である。
- 8 近い将来の大規模修繕工事予定なし。

(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)

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) 10:40-10:55	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円同封)
令和7年5月30日(金) 11:10-11:35	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6月2日(月)	執行官室	■立入通知書および照会書を共有者Aに郵送(郵送切手110円、返信用切手110円同封)
令和7年6月12日(木) 12:30-12:45	宗教法人常福寺	■宗教法人常福寺(土地所有者)代表者より聴取
令和7年6月12日(木) 13:15-14:15	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影
令和7年6月23日(月) 10:40-10:45	神戸地方法務局須磨出張所	■履歴事項証明書取得申請

(特記事項)

■ 令和7年6月12日 評価人帯同

□ 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、立会人を同行して臨場した。

■ 令和7年6月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会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。

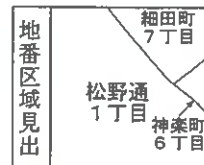
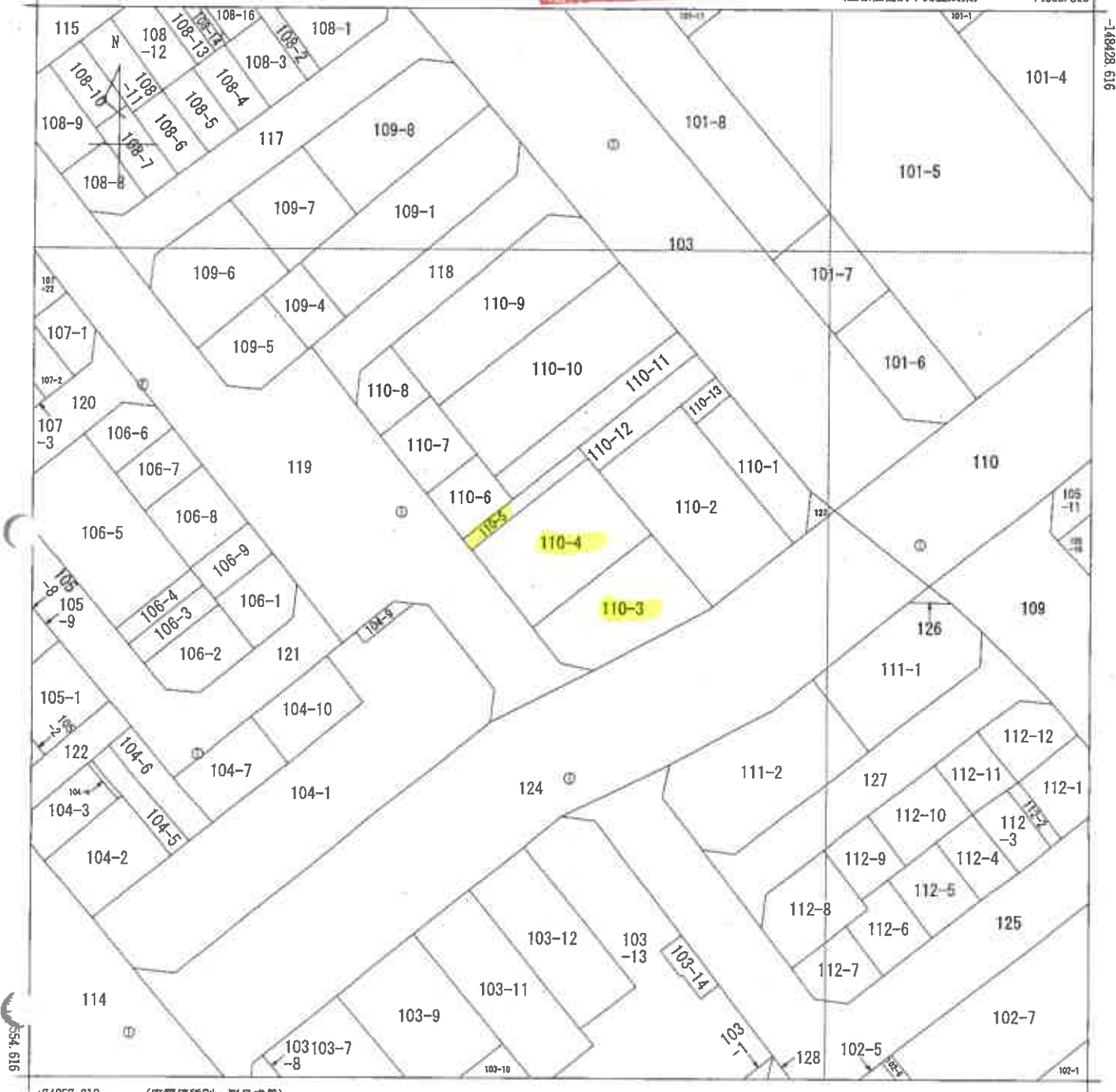
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

4 108-15

(座標値種別：測量成果)

+74382.312



請求部	所在	神戸市長田区松野通一丁目				地番	110番4			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成23年3月28日			備付年月日(原図)	平成23年3月29日			補事項		

(7 枚目)

請求番号：15-1

(1/1)

公用

各階平面図

建物図面
各階平面図

1/3

家屋番号

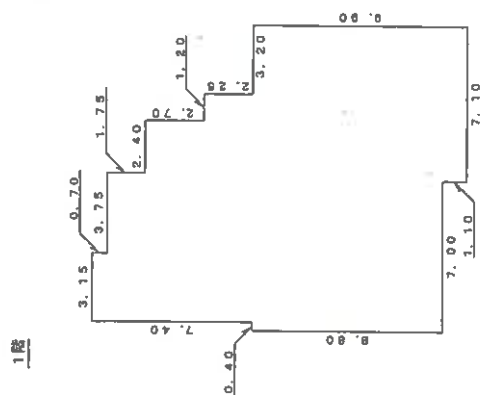
建物の所在

神戸市長田区松野通一丁目 5-6-5 9、5-10、5-8、4-3、5-11

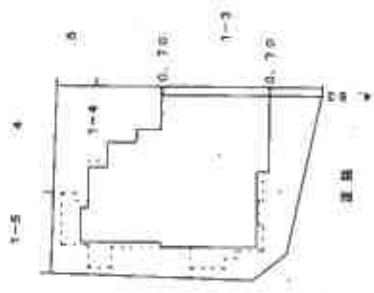
(板橋地 新長田駅北地区 2-5-1 街区、1-4 番地)

110 番地 4、
110 番地 3、
110 番地 5

1 棟の建物



1 棟の建物



求積差	
3.150	× 0.700
6.900	× 6.700
2.400	× 4.950
1.200	× 2.260
14.100	× 8.800
7.100	× 1.100
計 194.9050	
床面積 194.90 m ²	

(単位：m)

作成者



申請人

784034

縮尺 1/250

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

平成18年2月9日 登記

登記年月日：平成18年2月9日

各階平面図

建物図面

22

家屋番号

建物の所在

神戸市東田区松野通一丁目6-6、5-2、5-10、5-8、4-3、5-11+

（仮設地 新長田駅北地区 2-5-1街区、1-4画地）

110番地4、

110番地3、

110番地5

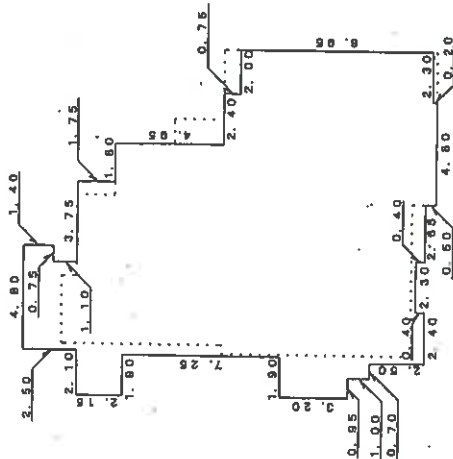
1棟の建物

2階～9階（各階同型）

求積率

0.750	×	1.400	×	1.0500
4.050	×	2.500	×	10.1250
9.900	×	1.750	×	17.3250
11.700	×	0.400	×	4.6800
9.800	×	4.550	×	44.5900
12.200	×	0.750	×	9.1500
14.200	×	1.950	×	27.6900
14.450	×	6.300	×	91.0350
0.700	×	4.200	×	2.9400
0.950	×	3.200	×	3.0400
9.750	×	0.400	×	3.9000
2.400	×	0.400	×	0.9600
7.100	×	0.500	×	2.1800
4.800	×	0.200	×	0.9600
				計 219.5750

床面積 219.57 m²



（単位：m）

作成者



申請人

縮尺

1/

縮尺

1/250

784033

（大阪土地家屋調査士会）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成18年2月9日 登記

登記年月日：平成18年2月9日

平成18年2月9日 登記

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面

110番4

松野通-丁目5-6-802

家屋番号

建物の所在

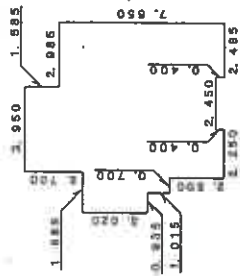
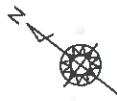
神戸市長田区松野通-丁目5-6-5-9-5-10-5-9-4-6-5-11

〔仮換地 新長田駅是地画 25-1街区、1-4画地〕

110番地4

110番地3

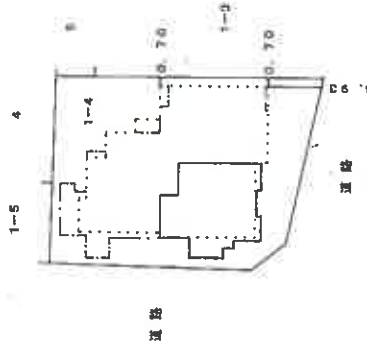
110番地5



床面積

3.220	×	3.586	=	6.2408
6.812	×	3.115	=	7.7325
7.182	×	6.135	=	44.0800
0.700	×	4.035	=	2.8245
6.932	×	3.020	=	2.0937
1.482	×	0.400	=	0.5928
3.220	×	0.400	=	0.9000
計				65.6155

床面積 65.61 ㎡



(単位：m)

建物の存する部分 8階

作成者



申請人

784056

縮尺

1/250

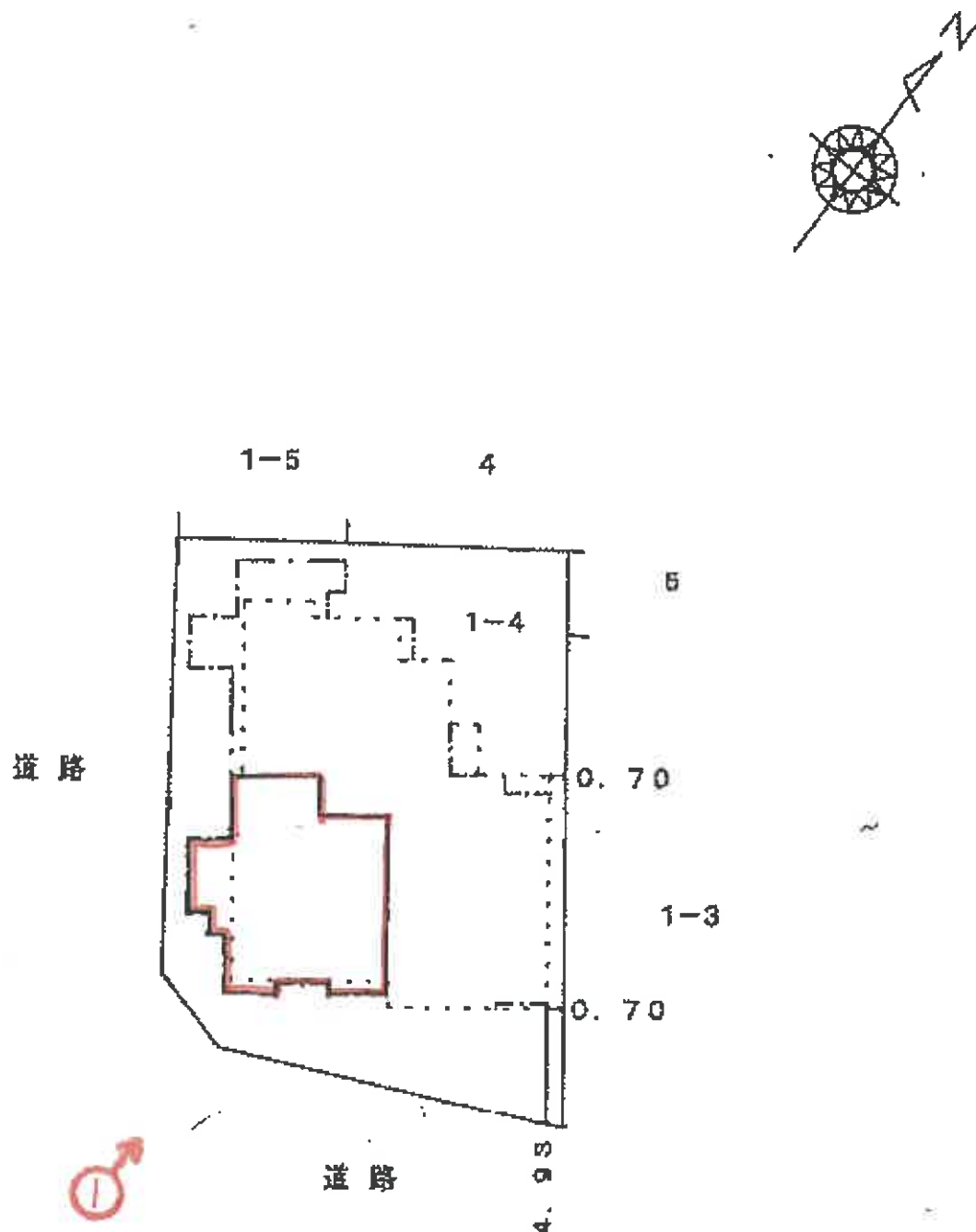
縮尺

1/500

(大田七雄建築調査士会)

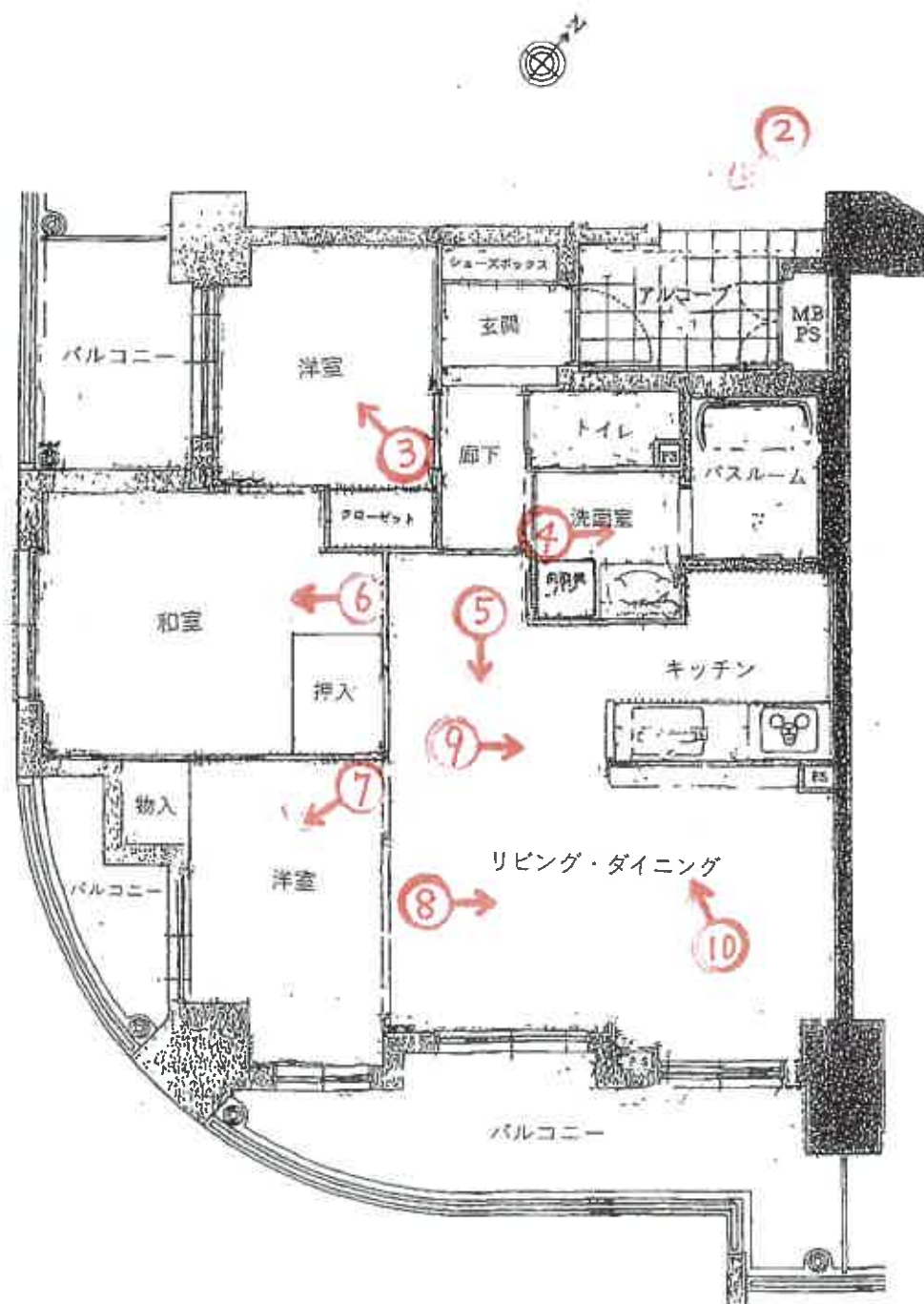
土地建物位置関係図

(←○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)





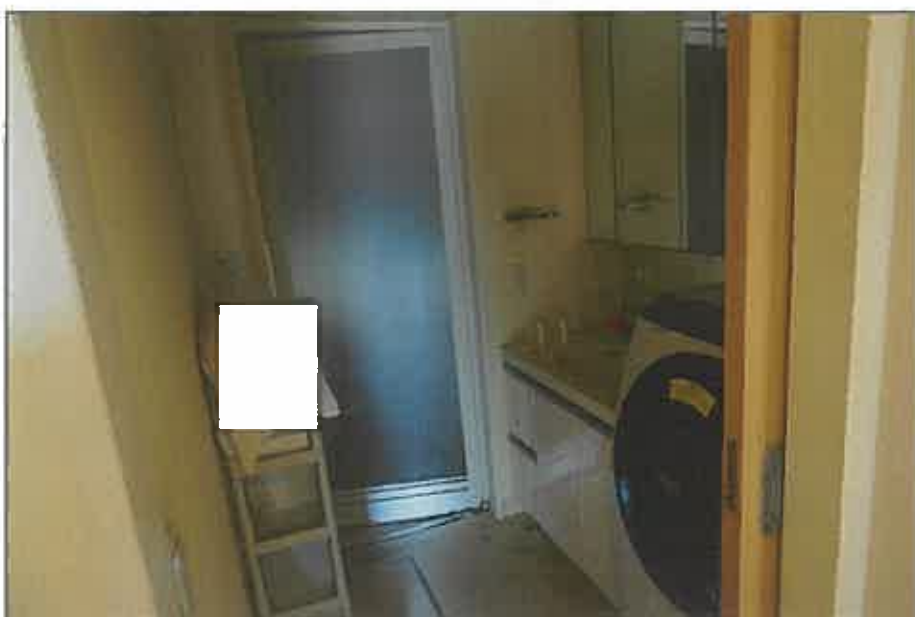
①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和 7 年 (ケ) 第 58 号
令和 7 年 6 月 12 日 現地調査
令和 7 年 6 月 20 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

橋本 明人

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金14,290,000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		
	特にはなし		

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	J R 線 新長田駅の北方 約230m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、駐車場等がみられる	
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 近隣商業地域 80 % 400 % 防火地域 第7種高度地区、西部駐車場整備地区、 眺望景観形成地域、景観形成市民協定、 新長田駅北・中地区まちづくり協定、宅 地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量合計404.76㎡の概ね整形地	
接面道路の状況	南東側 約14m市道 ・ 南西側 約8m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	・ 本件区分所有建物の敷地権の種類は賃借権である。借地の 概況については現況調査報告書をご参照。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ワコーレ新長田レヴァンツァ	
建 物 の 用 途	共同住宅	(総戸数24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18年2月2日 新築
	経過年数	19 年程度
	経済的残存耐用年数	30 年程度
構 造	鉄筋コンクリート造9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 駐 車 場 集 会 所 そ の 他	あり 抽選(総数10台)、空き区画が複数ある場合は先着順とのこと。 なし
品 等	普通	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり ワコーレ新長田レヴァンツァ管理組合 委託 株式会社日本ネットワークサービス 管理人 日勤
管 理 の 状 況	普通	
積 立 金	令和7年1月31日 現在、 17,349,958 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	8階 (802号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	65.61㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東・南西 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 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 2,750円 修繕積立金 月 額 13,050円 セキュリティ費 月 額 770円 土地賃借料 月 額 6,660円 駐輪場使用料 月 額 600円 滞 納 額 あり (令和7年5月30日現在 190,640円) 遅延損害金等詳細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	・クロスの黄ばみやリビングダイニングのフローリング床が浮いている箇所等がみられ、タバコによると思われる臭いが感じられた。

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
280,000	65.61	1.33	0.51	12,460,000

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 19年、経済的残存耐用年数 30年、経済的全耐用年数 49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) ≒ 0.51

(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
307,000	1.02	404.76	0.90	68670/1546240	0.70	3,550,000

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5-2)

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/㎡)
 $364,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/121 \div 307,000$

◇ 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
 $100/102 \times 100/101 \times 100/112 \times 100/105 \div 100/121$

イ 個別格差：角地等 (1.02)

ウ 地積：登記記載数量合計

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：賃借権

(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
12,460,000	3,550,000	0.95	15,210,000

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
0.95 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7年 1月 422,000 円/㎡

B 令和6年 9月 252,000 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	422,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{160}$	323,000
B	252,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{120}$	279,000

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、借地権付等を考慮した。

(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
301,000	0.95	65.61	18,760,000

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 (5.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,407 千円 (11.1%)	860 千円	6.5%	13,231 千円 ≒ 13,230 千円	0.85161	11,267 千円 (88.9%)	12,674 千円 ≒ 12,670 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	1,500	1,500	1,478	1,478
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,500	1,500	1,478	1,478
	空室損失	△ 150	△ 150	△ 148	△ 148
	貸倒損失	△ 45	△ 45	△ 44	△ 44
	有効総収益	1,305	1,305	1,286	1,286
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	45	45	45	45
	長期計画修繕費	1,165	165	165	165
	公租公課	124	124	124	124
	損害保険料	12	12	12	12
	その他費用(借地料)	80	80	80	80
	総費用合計	1,426	426	426	426
ウ 経費率	(%)	109.27	32.64	33.13	33.13
エ 有効純収益	ア－イ	△ 121	879	860	860
オ 複利現価率	(割引率5.5%)	0.94786	0.89845	0.85161	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 115	790	732	

(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概ね標準的・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	15,210,000	1.00	15,210,000
②比準価格	18,760,000	1.00	18,760,000
③収益価格			12,670,000
④調整後の価格	18,230,000		

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
18,230,000	1.00	0.80	0.98	14,290,000

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5-2)
所 在 : 神戸市長田区松野通1丁目103番6外
「松野通1-5-16」
価 格 : 364,000円/㎡
位 置 : JR線「新長田」駅より道路距離130m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 350㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員27m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率500%)
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
建物 : 7,280,500円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区松野通一丁目 110 番地 4、110 番地
3、110 番地 5

建物の名称 ワコーレ新長田レヴァンツァ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松野通一丁目 110 番 4 の 802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 65.61 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 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 4

地 目 宅地

地 積 206.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 3

地 目 宅地

地 積 169.40 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市長田区松野通一丁目 110 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 28.85 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 1546240 分の 68670

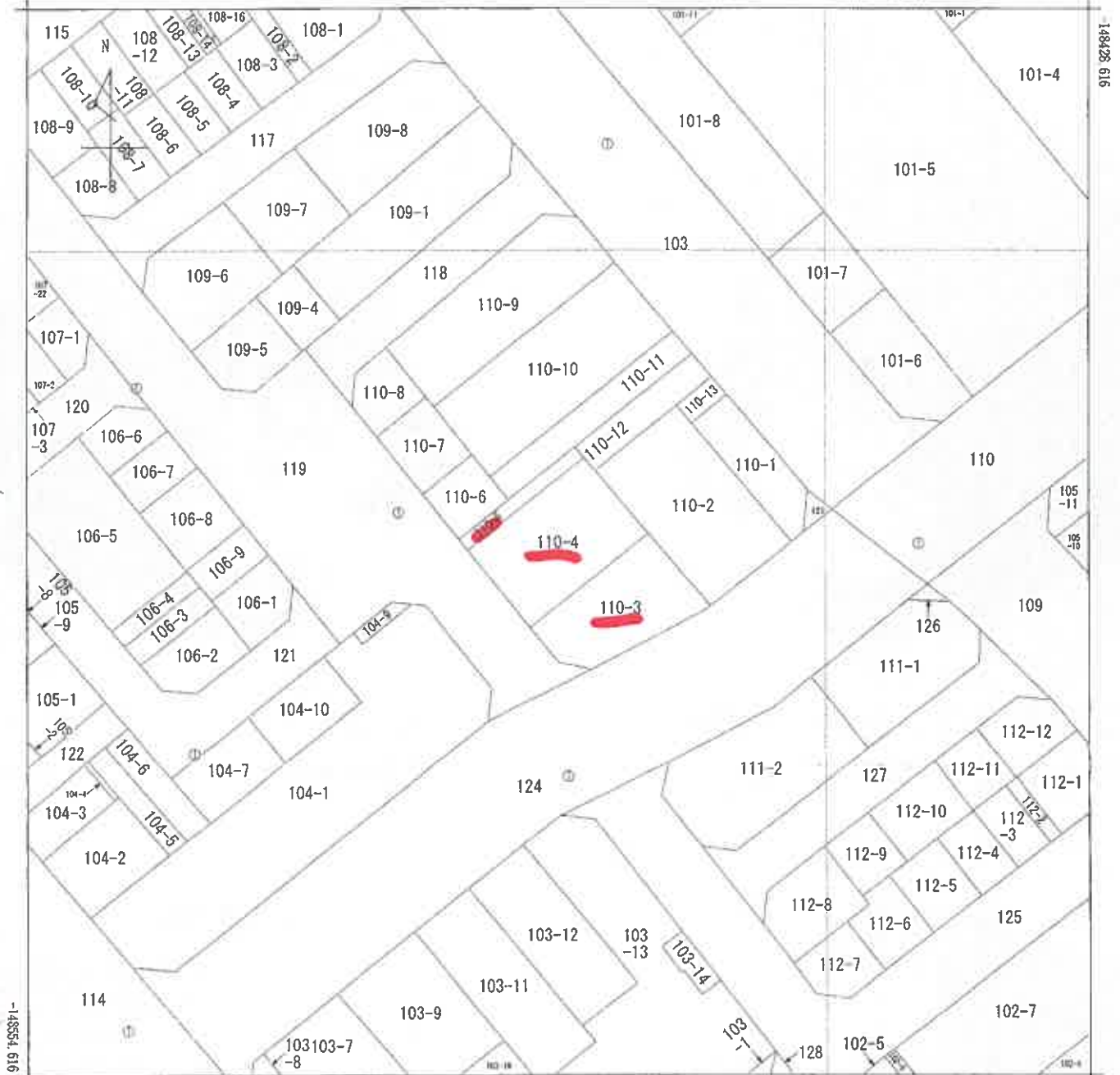
共有者 A 持分 28 分の 5

共有者 B 持分 28 分の 23



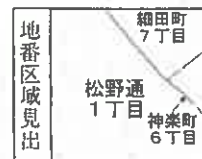
223





+74257.312

(座標値照別：測量成果)



請 求 部 分	所 在 神戸市長田区松野通一丁目					地 番 110番4				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成23年3月28日				備 付 年 月 日 (原図)	平成23年3月29日		補 記 事 項		

これは地図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18日

東京法務局

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：平成18年2月9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。
(神戸地方裁判所須磨出張所管轄)
令和7年4月18日 東京法務局

各階平面図

110番4

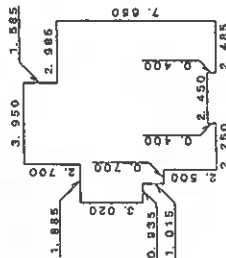
建物図面 各階平面図

家屋番号
松野通一丁目
5-6-802

建物の所在
神戸市長田区松野通一丁目5-6-9、5-10、5-8、4-8、5-11

(仮換地)新長田駅北地区 2-5-1街区、1-4画地)

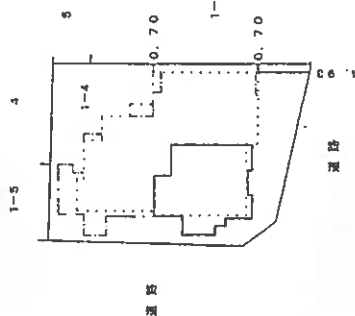
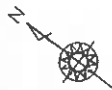
110番地4、
110番地3、
110番地5



床面積

3.950	×	1.585	=	6.2608
6.935	×	1.115	=	7.7325
7.185	×	8.135	=	44.0800
0.700	×	4.035	=	2.8245
0.935	×	3.020	=	2.8237
2.465	×	0.400	=	0.9860
2.250	×	0.400	=	0.9000
計				65.6166

床面積 65.61 m²



建物の存する部分 8階

(単位：m)

作成者



申請人

784056

縮尺 1/250

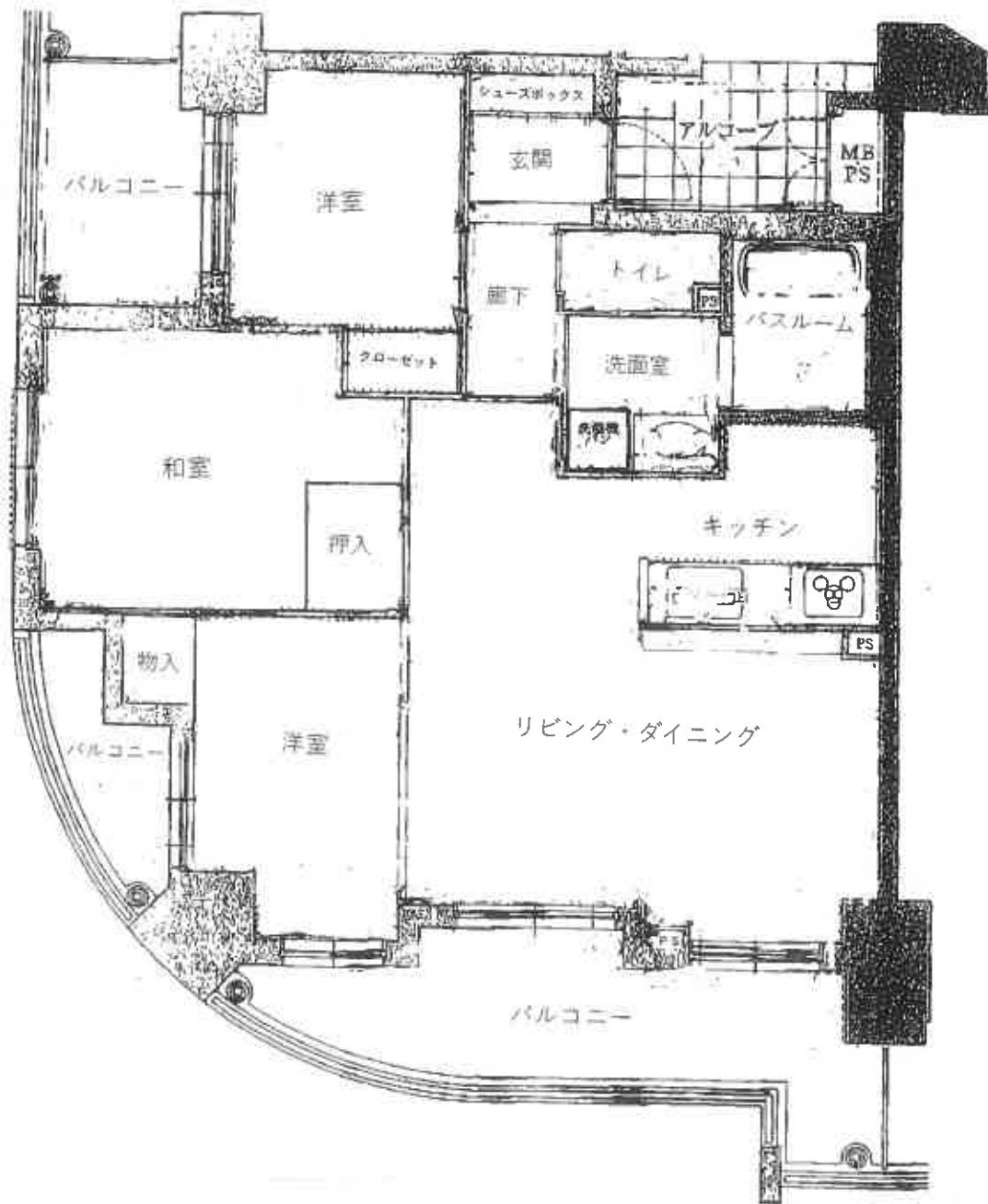
縮尺 1/500

(太郎土地測量調査士会)

縮小版

(2/3)

請求番号：14-2



建物間取略図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物

現況写真