

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 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 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。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区鶴甲二丁目 2 番地 31

建物の名称 六甲台ハウス三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴甲二丁目 2 番 31 の 112

建物の名称 3-107

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 53.65 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 神戸市灘区鶴甲二丁目 2 番 31

地 目 宅地

地 積 9296.08 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 10 万分の 538



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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

【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 神戸市灘区鶴甲二丁目 2 番地 3 1

建物の名称 六甲台ハウス三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴甲二丁目 2 番 3 1 の 1 1 2

建物の名称 3 - 1 0 7

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 5 3 . 6 5 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 神戸市灘区鶴甲二丁目 2 番 3 1

地 目 宅地

地 積 9 2 9 6 . 0 8 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 1 0 万分の 5 3 8



令和7年(ヌ)第51号
令和7年7月3日受理
令和7年7月29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 神戸市灘区鶴甲二丁目2番地31

建物の名称 六甲台ハウス三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴甲二丁目2番31の112

建物の名称 3-107

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 53.65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 神戸市灘区鶴甲二丁目2番31

地 目 宅地

地 積 9296.08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 10万分の538



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市灘区鶴甲二丁目11番3 六甲台ハウス3号棟107号室	
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	☒ 次のとおり 管理費 6,400円 修繕積立金 11,420円	令和7年7月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年2月分～令和7年7月分 合計 688,520円
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答によると、上記のほか、駐車場費（月額7,000円）及び光熱給水費（共用部分（月額150円））の滞納がある旨の届け出がある。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 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1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（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 保管開始日 支部 年 月 日 年（ ）第 号	
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

■ 本件建物等の状況等

立会人 A 立会いのうえで立入調査を行ったところ、室内等の状況は添付の写真に示すとおりであった。

- 1 和室の床の一部が緩くなっていたほかは、特筆すべき汚損や破損は見受けられなかった。
- 2 専用庭は西隣との間が垣根で仕切られているだけで、柵などはなかった。
- 3 債務者兼所有者からは、玄関ポストに差し置いた照会書に対する回答のほか、何らの応答もなかったため、同人から事情を聴取することはできなかった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 175 戸で構成されている。
- 2 駐車場 92 台。受付順。
- 3 管理形態は、日勤。
- 4 集会室あり。
- 5 目的物件にはトランクルーム（バルコニーの物置）あり。
- 6 エレベーターなし。
- 7 毎月の支払項目・金額は 2 枚目に記載のとおり。
- 8 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 9 修繕積立金は令和 7 年 3 月 31 日現在で、1 億 1,523 万 9,976 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

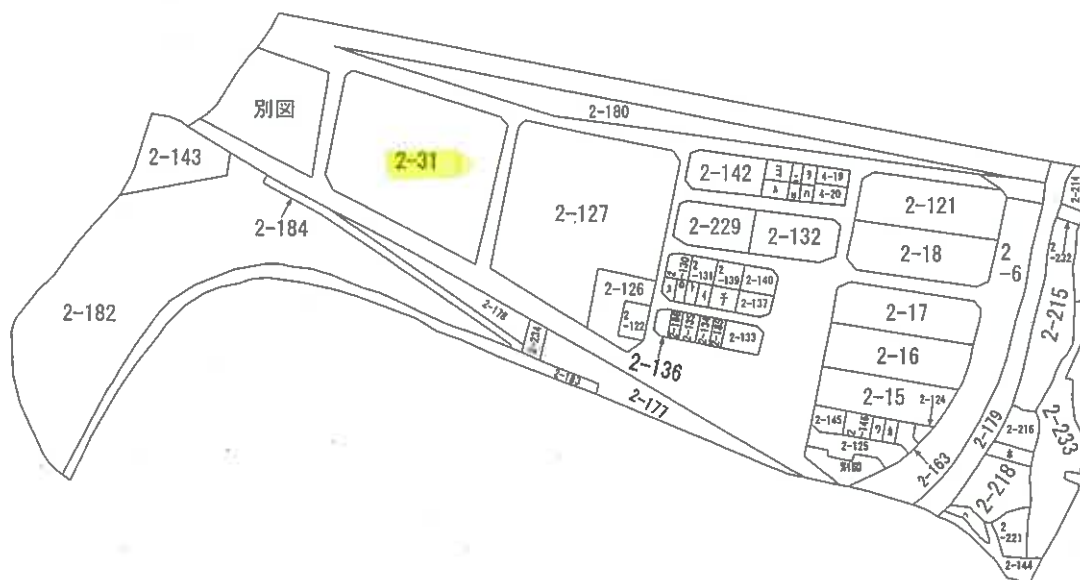
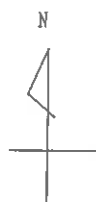
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月4日 (金)	執行官室	管理会社に照会書 F A X 送信
7年7月7日 (月) 10 : 55 - 11 : 10	物件所在地	目的物件確認、不在、1 階集合ポストに立入調査 期日通知書及び照会書投函 (1 1 0 円)、現地管 理人から事情聴取
7年7月10日 (木) 11 : 15 - 11 : 35	神戸地方法務局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年7月15日 (火) 9 : 05 - 9 : 35	物件所在地	立入調査、不在施錠、写真撮影、道路部分調査

(特記事項)

■ 令和7年7月15日
相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 A 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7年7月15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	神戸市灘区鶴甲二丁目				地番	2番31			
出力縮	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	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

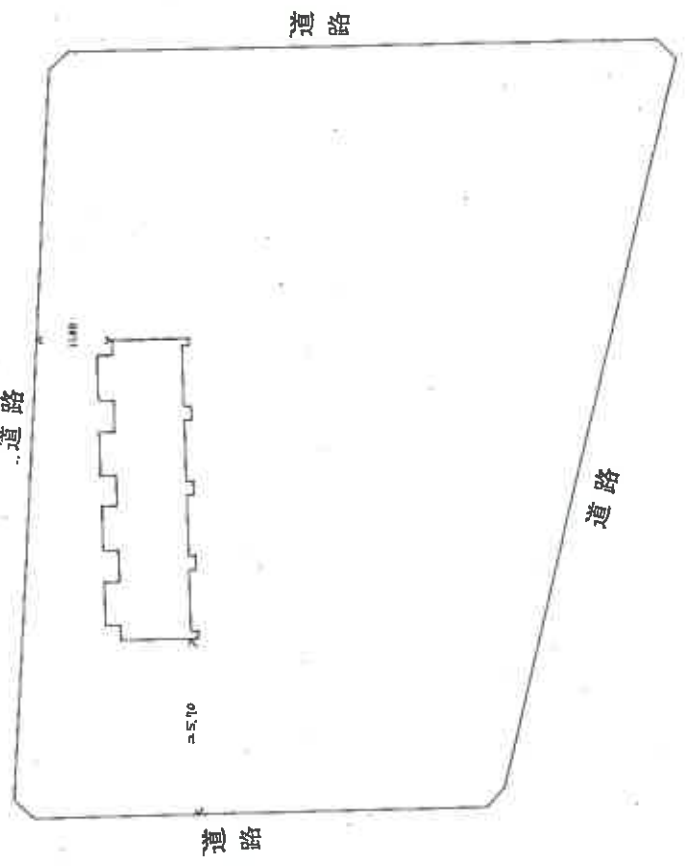
7 2-230
7 2-147
カ 2-235
3 2-141

登記年月日：昭和47年12月9日

建物図面
階平面図

家屋番号 2-31-106 ~ 2-31-145
建物の所在 神戸市灘区鶴甲2丁目2番31

1棟の建物の表示、3号棟



昭和47年12月1日
作製年月日

作製者

申請人

縮尺 1/800 M

538202

(未文書印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：6-4

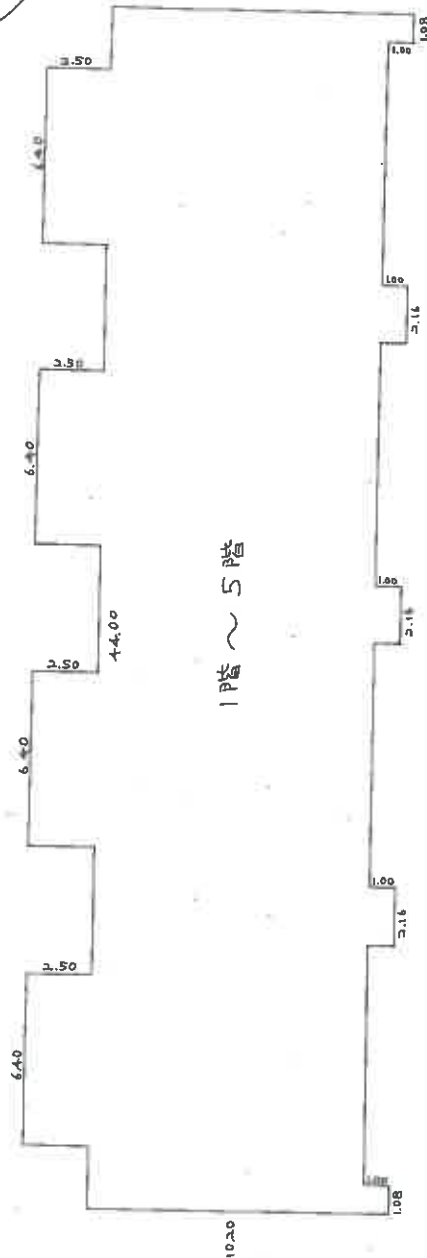
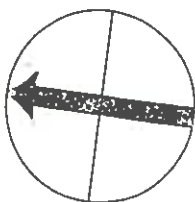
(1/2)

(8枚目)

建 物 面 圖

神戸市灘区鶴甲2丁目2番31

1棟の建物の表示 3号棟



1階 ~ 5階

求積表 1階～5階

44.00	X	10.20	=	448.8000
64.0	X	2.50	X	4 = 64.0000
1.00	X	1.08	X	2 = 2.1600
1.00	X	2.16	X	3 = 6.4800
				<u>521.400</u>

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

尺 1/200M

538203

(共文堂印)

請求番号：6-4

(2/2)

昭和49年12月一日

作製者

人請申

建築物平面図

3-107

48.2.7

家屋番号	鶴甲2丁目2番31 ㊦112
建物の所在	神戸市灘区鶴甲2丁目2番31

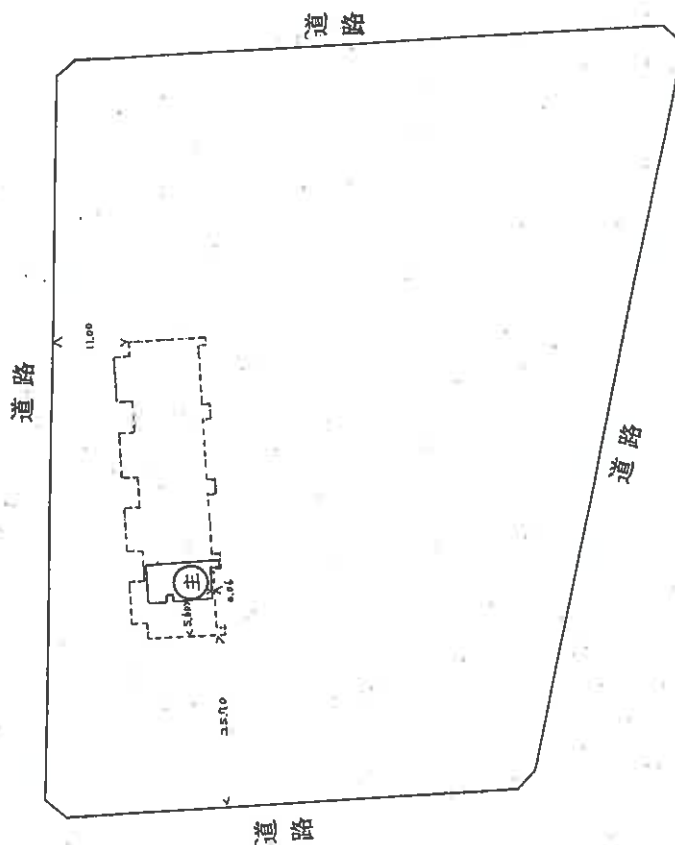
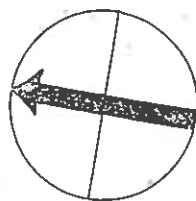
建物の存する階 / 階部分

建物番号 3-107



求積表

10.09	X	5.30	=	53.4770
1.01	X	1.01	=	1.0201
→ 0.00	X	0.94	=	0.8460
				<u>53.6511</u>



作製者

昭和48年 / 月 / 日

作製年

申請人

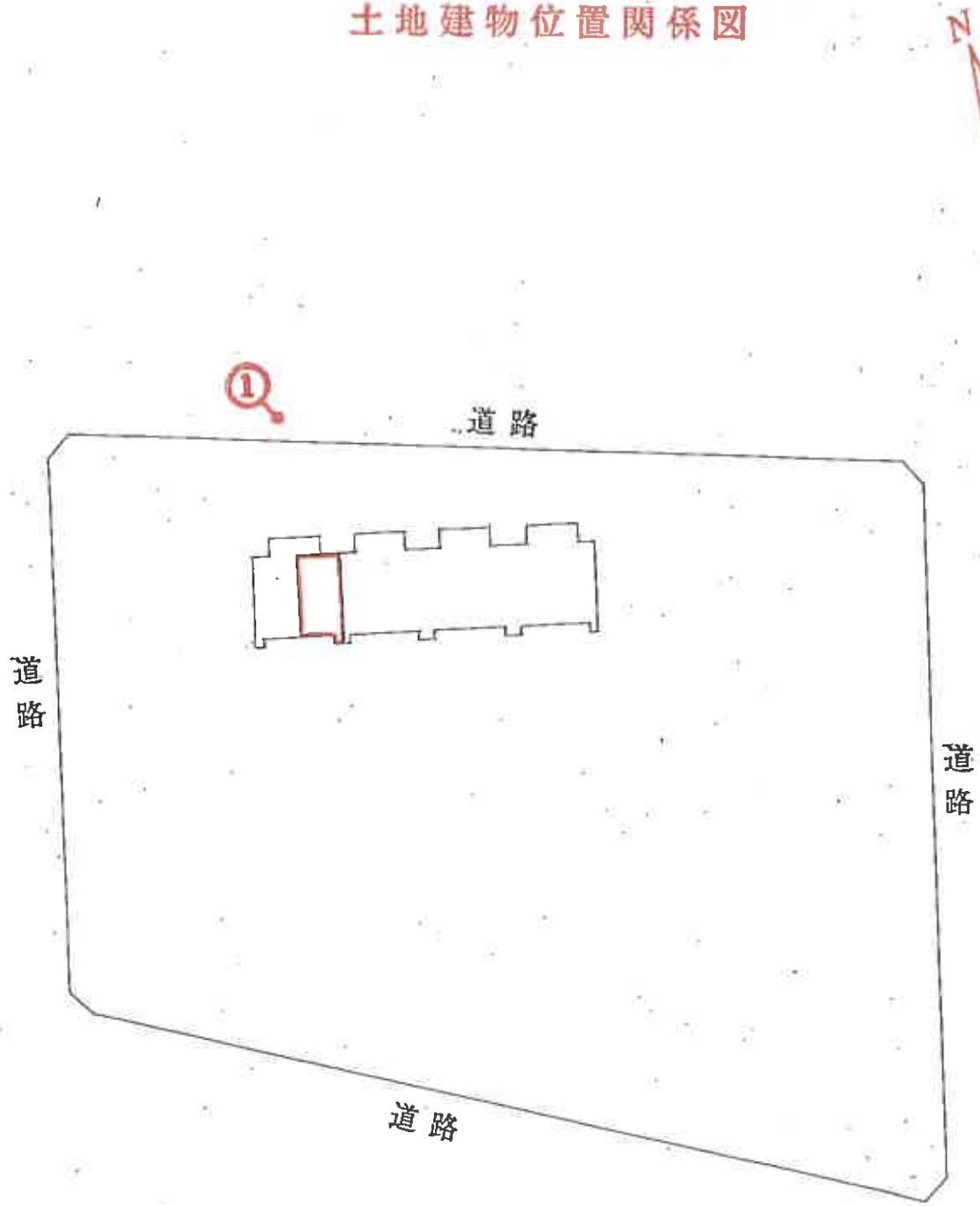
(特文蓋印)

縮尺 1/200M 1/800

538210

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

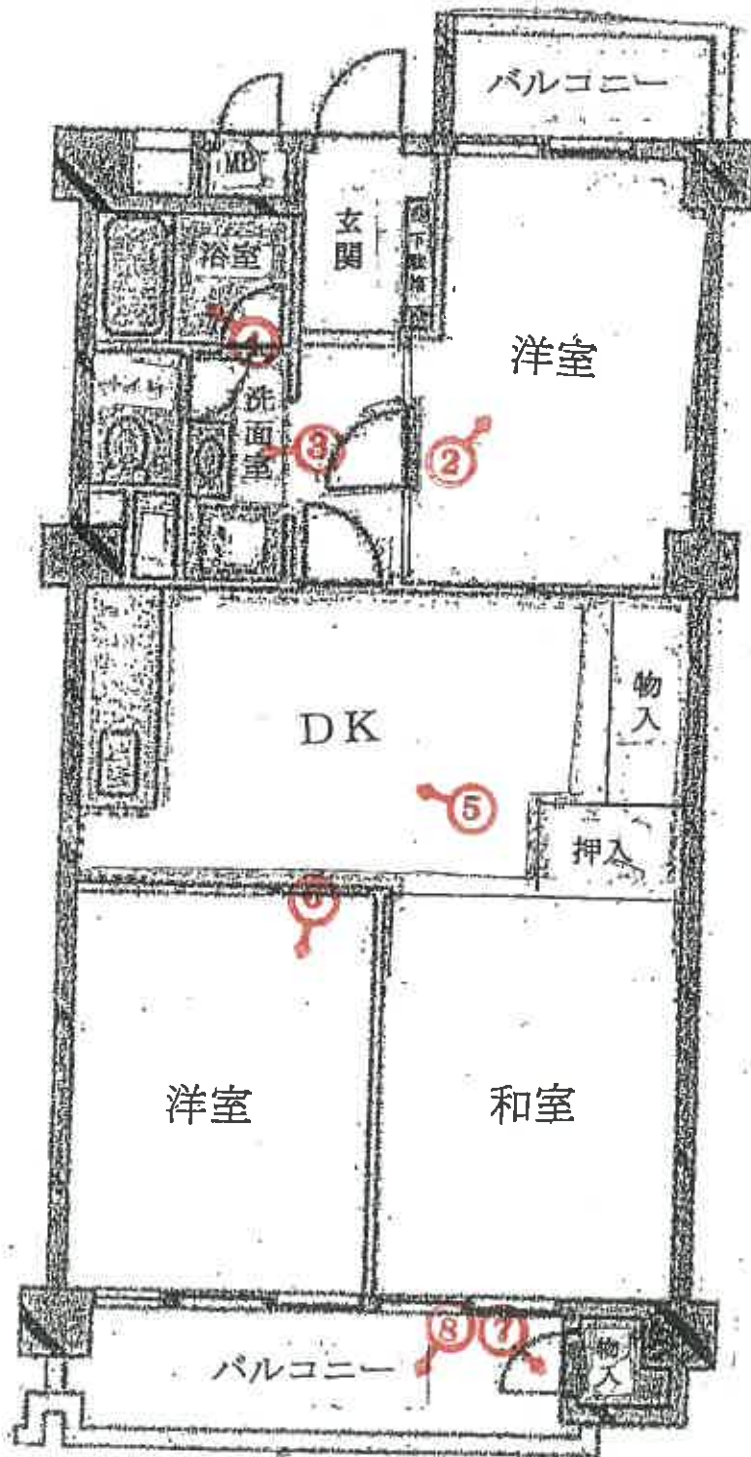
土地建物位置関係図



(-○は写真番号および撮影位置・方向)

(11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

(13 枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (又) 第 51 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 8 月 8 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2,650,000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	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。
	(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		
	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	阪急電鉄線 六甲駅の北方 約1.9km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅等が見られる高台の住宅地域	
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 % 防火指定なし 第3種高度地区、文教地区、東部山麓住 宅地景観ガイドライン、鶴甲山公的開発 住宅団地指導要綱の規制区域、宅地造成 等工事規制区域
画 地 条 件	規模 9,296.08 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	北西側 約5.5m市道 南西側 約5.5m市道 南東側 約8m市道 北東側 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及び他棟の敷地として利用	
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	土壤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 関による土壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	北側一部は土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊) 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	六甲台ハウス三号棟	
建 物 の 用 途	共同住宅	(他棟も含め全体総戸数175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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和47年11月6日 新築 53 年程度 5 年程度
構 造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕 様	屋根： コンクリート葺 外壁： 吹付等	
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	なし 受付順(収容総数92台) あり ー
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 六甲台ハウス管理組合 委託 住友不動産建物サービス株式会社 管理人 日勤
管 理 の 状 況	普通	
積 立 金	令和7年3月31日 現在、 115,239,976 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。	

(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 (3-107号室) 主要開口部の方位: ほぼ南向き
床 面 積	53.65㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3DK バルコニー ほぼ南向き
仕 様	天 井 : ボード・合板等 床 : フローリング・タタミ等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特にない その他 : 北側にバルコニーあり 南側バルコニー横に物入あり
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 6,400円 修繕積立金 月 額 11,420円 滞 納 額 あり (令和7年7月8日現在 688,520円) 上記以外の費用の滞納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	特にない

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
200,000	53.65	1.21	0.11	1,430,000

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 53年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 58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) ≒ 0.11

(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
166,000	0.75	9,296.08	0.90	538/100000	1.00	5,600,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸灘-7）

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/㎡)
 $159,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/96 \div 166,000$

◇ 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
 $100/99 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/95 \div 100/96$

イ 個別格差：規模、地勢、接道状況等 (0.75)

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
1,430,000	5,600,000	0.91	6,400,000

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 9月 56,000 円/㎡

B 令和 6年 9月 74,000 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	56,000	100	100.0	100	100	100	78,000
		100	100	72	100	100	
B	74,000	100	100.0	100	100	100	87,000
		100	100	83	102	100	

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
83,000	0.91	53.65	4,050,000

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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
240 千円 (7.3%)	299 千円	8.0%	3,738 千円 ≒ 3,740 千円	0.81629	3,053 千円 (92.7%)	3,293 千円 ≒ 3,290 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	600	600	591	591
	共益費収入	60	60	59	59
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	660	660	650	650
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 65	△ 65
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	574	574	565	565
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	79	79	79	79
	長期計画修繕費	739	139	139	139
	公租公課	44	44	44	44
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	866	266	266	266
ウ 経費率	(%)	150.87	46.34	47.08	47.08
エ 有効純収益	ア－イ	△ 292	308	299	299
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 273	269	244	

（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	6,400,000	1.00	6,400,000
②比準価格	4,050,000	1.00	4,050,000
③収益価格			3,290,000
④調整後の価格	4,310,000		

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
4,310,000	1.00	0.80	0.77	2,650,000

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 (神戸灘-7)

所 在 : 神戸市灘区鶴甲4丁目12番16
「鶴甲4-12-25」

価 格 : 159,000円/㎡

位 置 : 阪急電鉄線「六甲」駅より道路距離2.1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 249㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員4.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

土地 : 884,131,576円 (×538/100,000)

建物 : 1,695,100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 神戸市灘区鶴甲二丁目 2 番地 3 1

建物の名称 六甲台ハウス三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴甲二丁目 2 番 3 1 の 1 1 2

建物の名称 3 - 1 0 7

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 5 3 . 6 5 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 神戸市灘区鶴甲二丁目 2 番 3 1

地 目 宅地

地 積 9 2 9 6 . 0 8 平方メートル

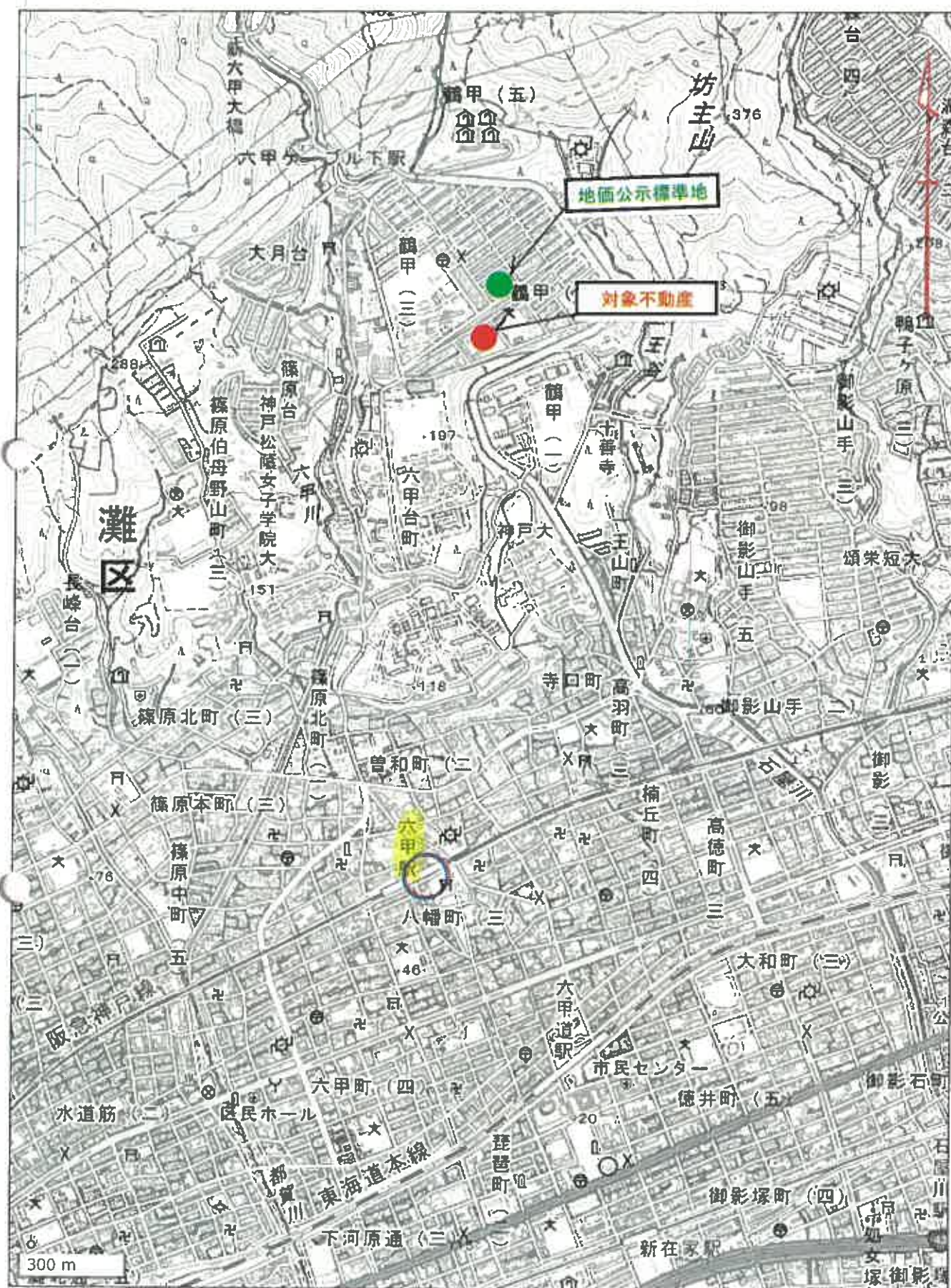
(敷地権の表示)

土地の符号 1

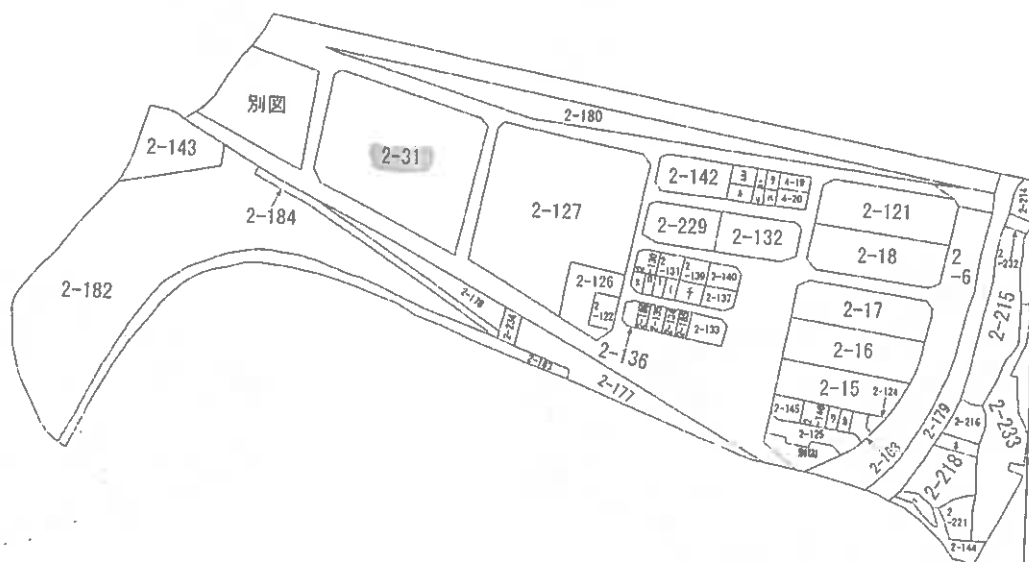
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 5 3 8





2-128 2-129 2-175 2-176 2-219 2-220 2-231 2-138 2-213 2-212 2-174



(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。



請求部分	所在	神戸市灘区鶴甲二丁目				地番	2番31			
出力	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	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。

令和6年11月18日
神戸地方法務局

登記官

請求番号: 16-1
(1/2)

縮小版

前後新

地 番 2-31

土地の所在 神戸市灘区鶴甲2丁目

地 積 測 量 図

昭和46年10月25日

求積表

70.250 x 2.480	=	174.220000
72.820 x 3.030	=	220.644600
124.780 x 62.199	=	7761.191220
124.780 x 79.398	=	9907.282440
93.050 x 2.699	=	251.141950
90.130 x 3.081	=	277.690530
		18592.170940
= 除		9296.085370

道路

(106.804)

道路

(87.758)

道路

(67.199)

2-31

道路

(116.187)

縮 尺

1/600

M

505785

縮小版

登記年月日：昭和47年12月9日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年11月18日 神戸地方法務局

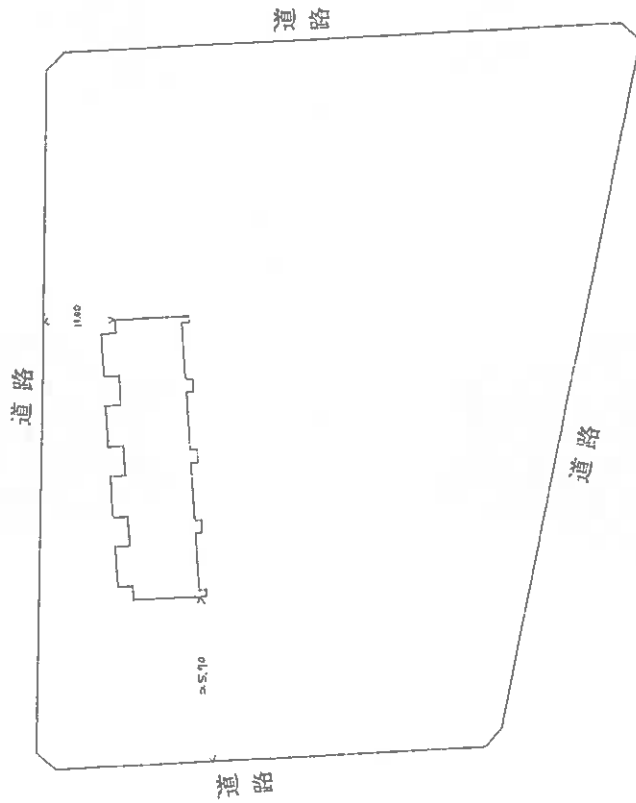
登記台

請求番号：16-4

建築物図面図
名階平面図

家屋番号	2-31-106 ~ 2-31-145
建築物の所在	神戸市灘区鶴甲2丁目2番31

1棟の建築物の表示、3号棟



作製年月日	昭和47年12月1日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(特文蓋印)

縮尺 1/800 M

538202

(1/2)

縮小版

建築物図面

登記番号	2-31-106-2-31-145
建物の所在	神戸市港区西甲2丁目2番31

1棟の建物の表示 3号棟



求積表 1階～5階

4-00	X	10.20	=	40.800		
8.40	X	2.50	X	4	=	84.000
1.00	X	1.00	X	2	=	2.000
1.00	X	2.16	X	3	=	6.480
						53.280

作製年	月	日	作製者
昭和47	年12	月1	日



(本文裏面)

縮尺	1/200M
----	--------

538203

登記年月日：昭和48年2月7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。
令和6年11月18日 神戸地方裁判所

登記簿

建築物平面図

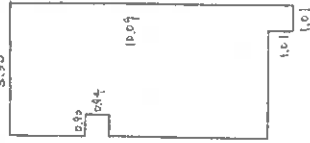
48.2.7-

3-107

家屋番号	神戸市灘区徳中2丁目2番31
建物の所在	神戸市灘区徳中2丁目2番31

建物の存する階 / 階部分

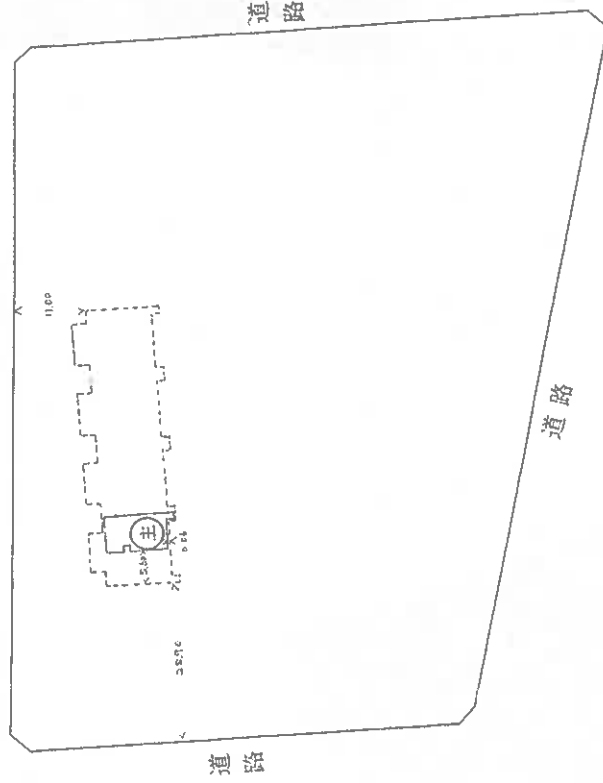
建物番号 3-107



求積表

10.09 X 5.30 = 53.4770
1.01 X 1.01 = 1.0201
→ 0.92 X 0.94 = 0.8460
53.6511

道路



道路

道路

申請人

作製者

縮尺

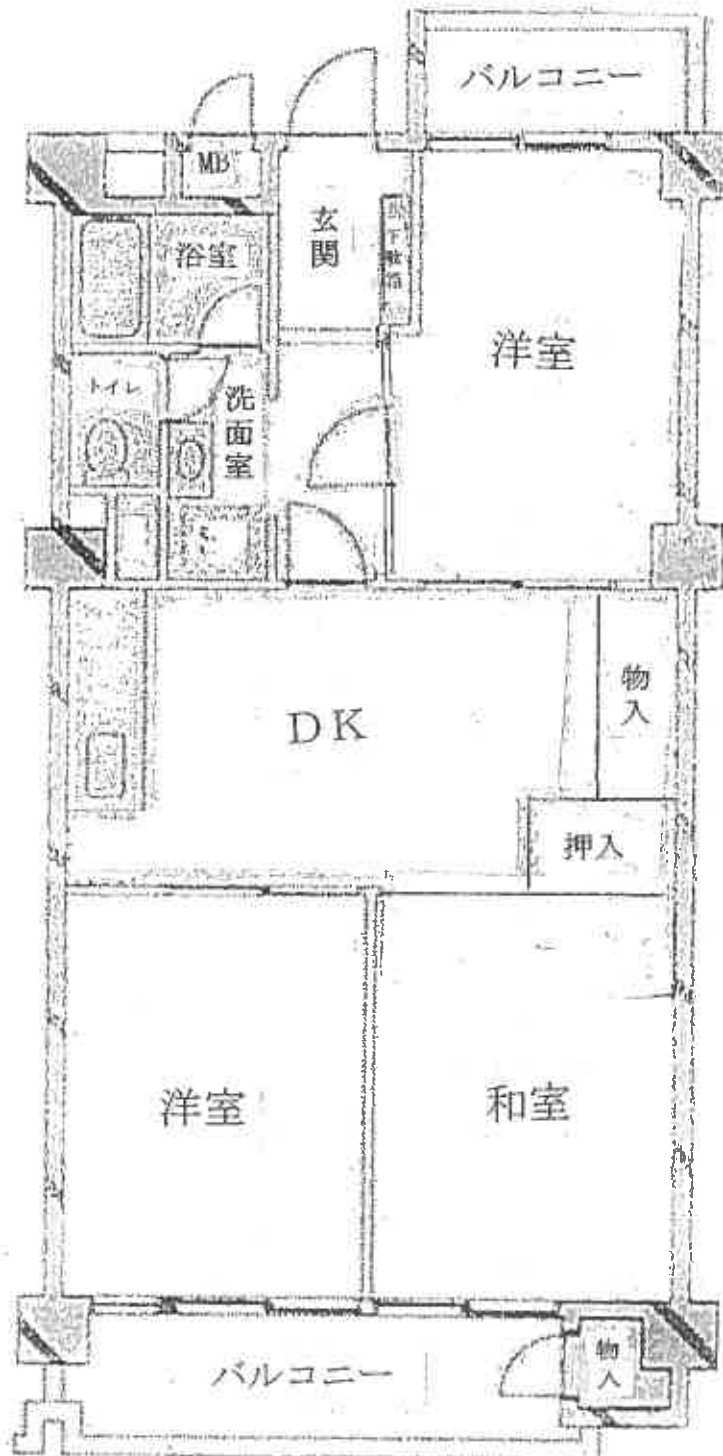
1/200M 1/800

538210

請求番号：16-6

縮小版

【建物間取略図】



現況写真

