

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 10 月 20 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 18 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 12 月 9 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 10 月 20 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	5,410,000 4,328,000	一括	1,090,000	58,583	13,613
1	10,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	1,220,000				
5	4,160,000				



物 件 目 録

1 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目

地 番 3番3

地 目 宅地

地 積 87.99平方メートル

共有者 A 持分100000分の622

2 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目

地 番 3番4

地 目 宅地

地 積 1.76平方メートル

共有者 A 持分100000分の622

3 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目

地 番 944番2

地 目 宅地

地 積 36.39平方メートル

共有者 A 持分100000分の622

4 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目

地 番 7番3

地 目 宅地

地 積 7010.02平方メートル

共有者 A 持分100000分の622



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区白川台五丁目 7 番地 3

建物の名称 ロイヤルハイツ白川台 B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白川台五丁目 7 番 3 の 7 0 5

建物の名称 7 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 7 5 . 7 2 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 3 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
 地 番 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 87.99 平方メートル
 共有者 A 持分 100000 分の 622

- 2 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
 地 番 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1.76 平方メートル
 共有者 A 持分 100000 分の 622

- 3 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
 地 番 944 番 2
 地 目 宅地
 地 積 36.39 平方メートル
 共有者 A 持分 100000 分の 622

- 4 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
 地 番 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 7010.02 平方メートル
 共有者 A 持分 100000 分の 622



物 件 目 録

5（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市須磨区白川台五丁目 7 番地 3

建物の名称 ロイヤルハイツ白川台 B 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 白川台五丁目 7 番 3 の 7 0 5

建物の名称 7 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 75.72 平方メートル

所有者 A



令和6年(ヌ)第63号
令和7年 6月 9日受理
令和7年 7月 9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 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
地 番 3番3
地 目 宅地
地 積 87.99平方メートル
共有者 A 持分100000分の622
- 2 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
地 番 3番4
地 目 宅地
地 積 1.76平方メートル
共有者 A 持分100000分の622
- 3 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
地 番 944番2
地 目 宅地
地 積 36.39平方メートル
共有者 A 持分100000分の622
- 4 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
地 番 7番3
地 目 宅地
地 積 7010.02平方メートル
共有者 A 持分100000分の622



22

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区白川台五丁目7番地3

建物の名称 ロイヤルハイツ白川台B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白川台五丁目7番3の705

建物の名称 705号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 75.72平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市須磨区白川台5丁目7番地の3 ロイヤルハイツ白川台705号	
建物	物件5	
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 上記の者が本件建物を住居として使用している ☐ 「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 7,510円 修繕積立金 11,890円 駐車場費 9,000円	令和7年6月12日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月 分 計 円
管理費等照会先	株式会社 SONO	
その他の事項		
土地	物件1ないし4	
現況地目	☒ 宅地 (物件1ないし4) ☐ 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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (共有者ら) ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上にそれぞれ区分所有建物を所有し、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 (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	持分100000分の622の売却	
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	
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

(3 枚目)

その他の事項

A 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 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。
- 2 土地を概測したところ概ね公簿面積と一致した。
- 3 本件マンションは、登記上における一棟の建物の名称はロイヤルハイツ白川台B棟となっているが、実際は一棟の建物はロイヤルハイツ白川台全体である。
- 4 現地ロビー階にマンション全体の案内図があり、A棟からD棟の表示があり4棟に区分されているが、各棟はそれぞれ繋がっている。
- 5 本件建物専有部分はA棟内に存する。
- 6 北東側和室に壁紙の破れ、襖の穴が空いている箇所がみられた。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 156戸で構成されている。
- 2 駐車場 64台。受付順。
- 3 集会所あり。
- 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6年4月30日現在で、2億3,419万3,660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
■所有者 A	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 ペットは飼っていません。 3 7年ほど前に南東側の和室の壁紙を張り替えました。 4 20年ほど前にキッチン、風呂、トイレのリフォームをしています。 5 上の階や横の部屋から生活音が聞こえることがあります。 6 特に不具合のある箇所はありません。 7 物件内での事件、事故はありません。 8 オール電化ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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6月11日(水) 9:10-9:30	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11日(水) 13:30-13:50	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(返信用110円)を差置 ■外観写真撮影
令和7年6月11日(水)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年6月19日(木) 12:30-13:20	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■所有者Aより聴取

(特記事項)

■ 令和7年6月19日 評価人帯同

■ 令和7年6月19日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

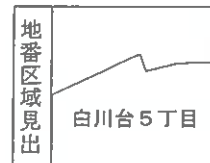
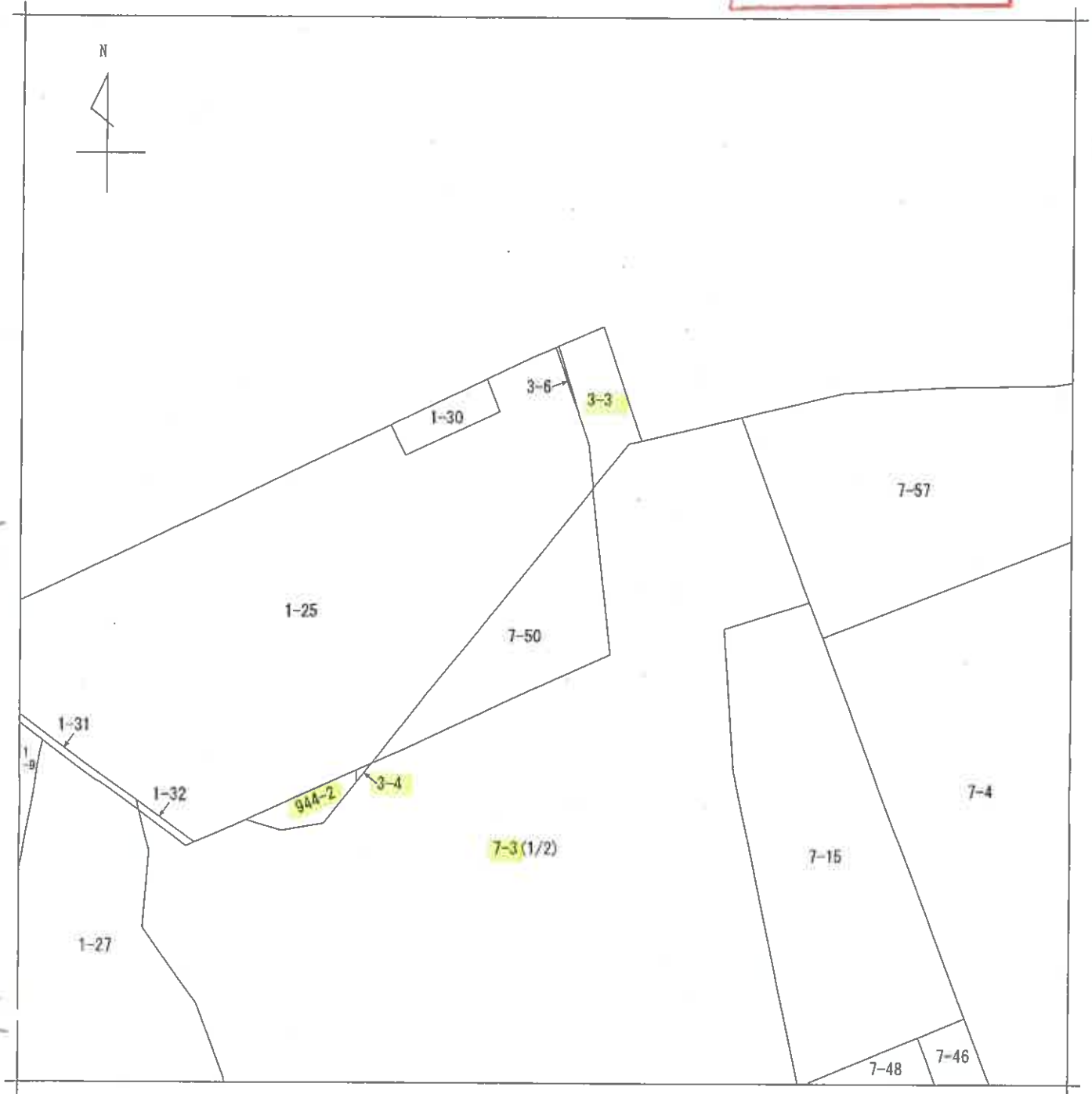
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

(6 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市須磨区白川台五丁目				地番	7番3			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和45年6月24日				備付年月日(原図)		補記事項			

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
白川台5丁目

請求部	所在	神戸市須磨区白川台五丁目				地番	7番3			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和45年6月24日			備付年月日(原図)		補事	記項			

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

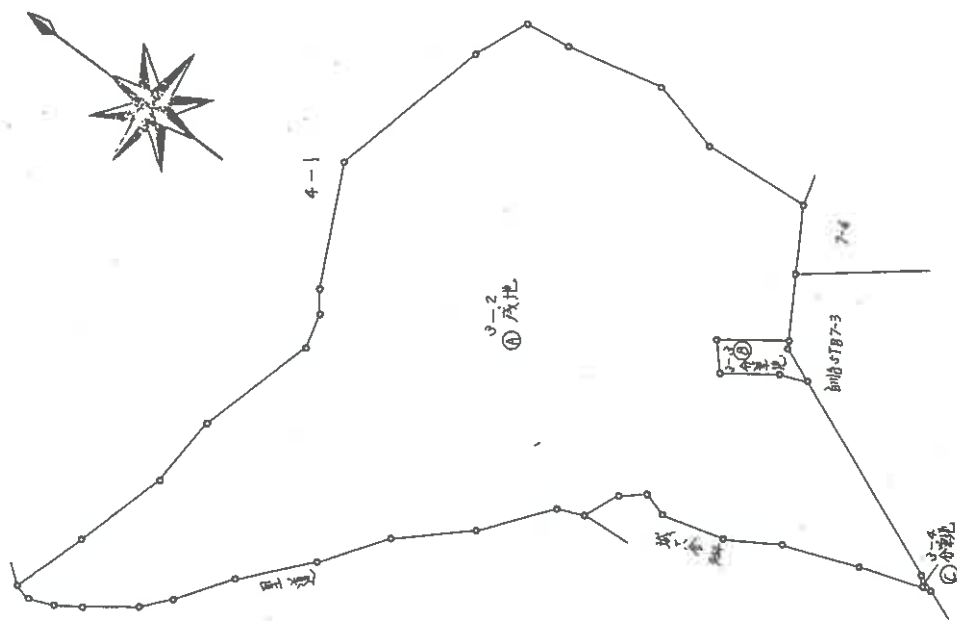
別紙へ

B	3-3
C	3-4

番
地積測量図
57.7.14
1/3

神宗皇帝御製

神戶市須磨區白川台五丁目



殘地計算

作者

申請人

縮尺

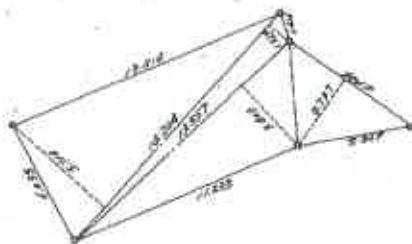
1/

12727C

地積測量図 57.7.14 7/23

地 理

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである



チハツ	NO	チイハツ	50サ	ハムイセキ	サキキ
3-	1	14.204	5.710	81.104840	
	2	14.204	1.229	17.456716	
	3	13.557	3.803	51.557271	
	4	6.924	3.737	25.874988	
			キイ	175.993815	
			1/2	87.996907	87

★ ジョウキシ JEC M-2880 7° ロザディングTMライター- システム

1/250
縮尺

五

127271

登記年月日：昭和57年7月14日

3/3
地積測量図 57.7.14

地番	C 3-4
土地の所在	神戸市須磨区白川町成田町 東區住居測量図三三〇四上四

** 方位 北を0度とする **

測点	NO	方位	距離	方位	距離
3-	1	3.297	1.073	3.537681	
			1/2	3.537681	
				1.768840	1

* 方位角 JEC M-2880 7°02'12" N 19° 51' 54"



本図面はA3版をA4に縮小したものである

製作者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

12727

登記年月日：昭和57年7月14日

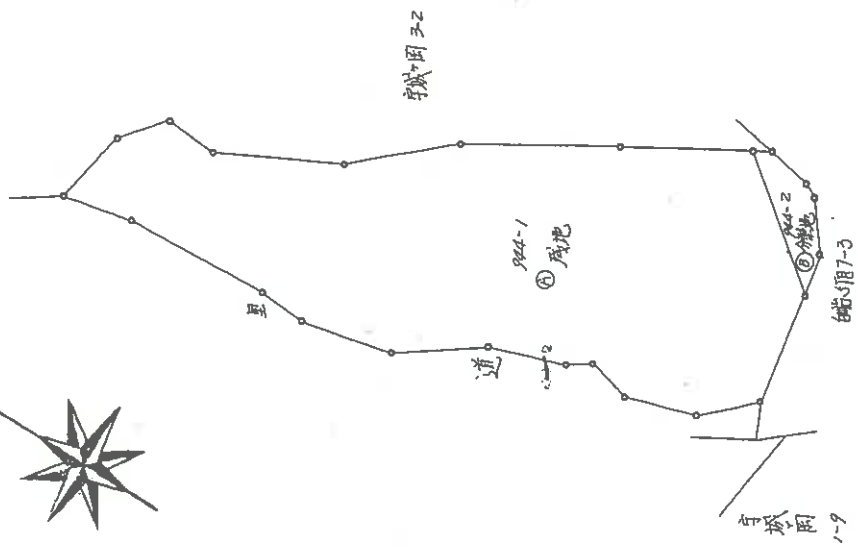
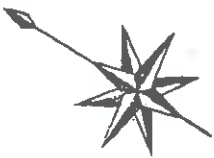
(12枚目)

この図面はA3版をA4版縮小したものである

前 944-1 新 1-25.944-2 1/2
地 番 944-1
土地の所在 944-2 地積測量図 57.7.14

神奈川県横浜市磯子区
新江戸三丁目一四

944-1 1-25.944-2



604 - 36.380055 = 567.60905 (m)

作製者

申請人

縮尺 1/500

12739

7/2
57.7.14

地積測量図

地番	944-1 944-2
土地の所在	神戸市須磨区白川字城ヶ谷

接点位置図面三和村一面

** 計算式 計算結果 **				
測点	NO	方位	距離	面積
944-2	1	14.083	1.519	21.392077
	2	13.571	2.402	32.597542
	3	10.274	0.886	9.102764
	4	9.088	1.066	9.687808
		計	5.873	72.780191
		1/2		36.390095
* 計算式 JEC M-2880 7°ロサイン法ライタ- 5A76				



作製者

申請人

縮尺

1/250

12753

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57年6月29日

1/5

(前)7-3、(後)7-3、7-50~7-51、(新)7-3、7-50~7-51、7-53

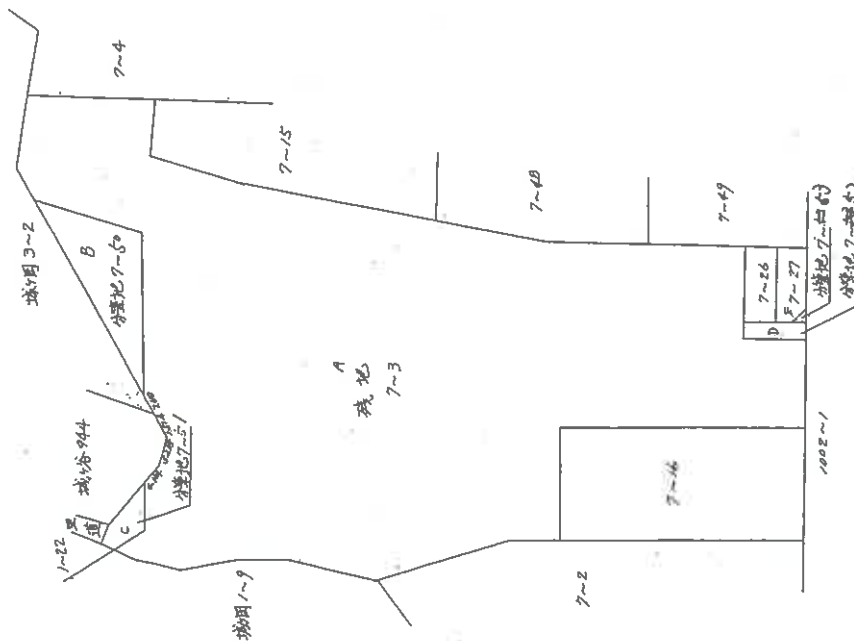
地積測量図

7-50、7-53

神戸市須磨区白川台5丁目

地番

土地の所在



・ 残地計算 2590.09 - 44.7252/4 - 285.438075 - 34.798032 - 4.458641
= 2010.028660 (㎡)

作製者

申請人

127305

縮尺

1/1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

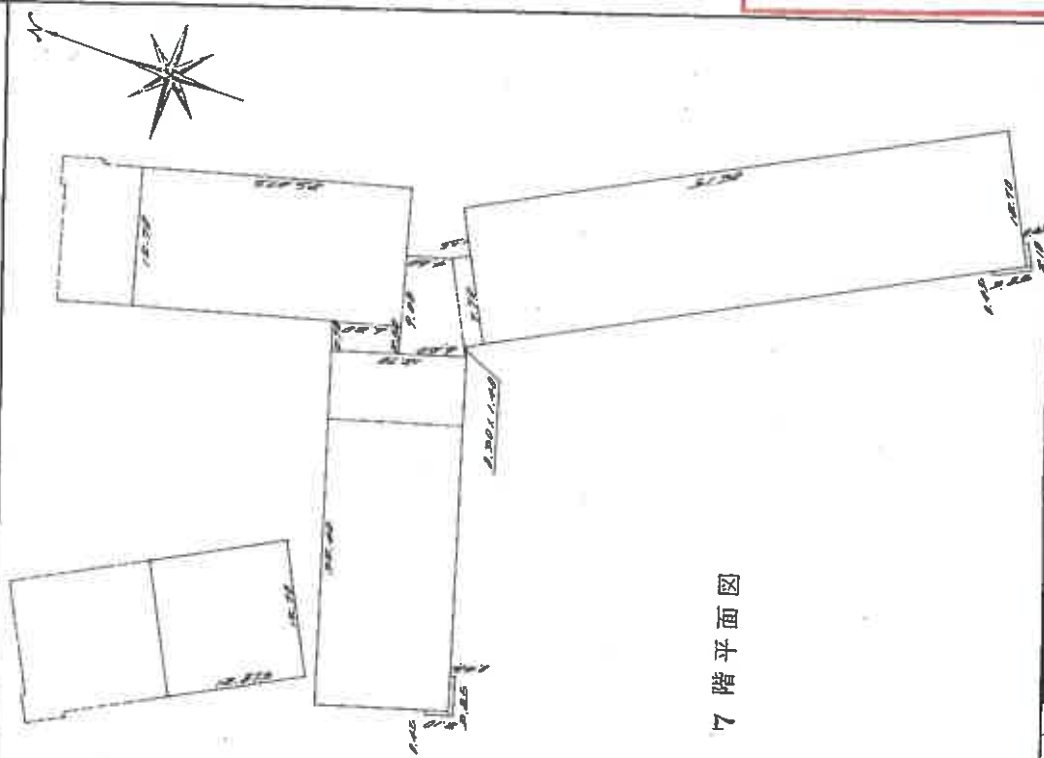
登記年月日：昭和57年9月6日

各階平面図

建物図面 57.9.6,
各階平面図

家屋番号

建物の所在
神戸市須磨区白川合5丁目7番地の3



7階平面図

一棟の建物の表示

求積表			
20.425	10.70	20.25	20.25
4.200	(20.707 + 20.25) 1/2	16.12500	
8.000	(4.440 + 6.200) 1/2	53.82000	
1.200	7.70	11.82000	
6.200	1.400 + 20	2.401000	
25.150	15.70	6.39151000	
12.020	25.40	30.1148000	
6.45	20.70	13.251550	
2.25	0.451 + 2	1.188800	
	計	124.200	62250

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作製者

縮尺
1/

申請人

縮尺
1/500

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

529110

各階平面図

建築物平面図

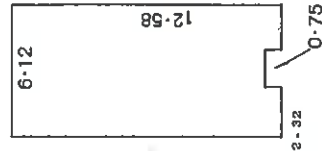
57.10.11

家屋番号 白川台5丁目
7-3-705

建築物の所在 神戸市須磨区白川台5丁目7番地の3

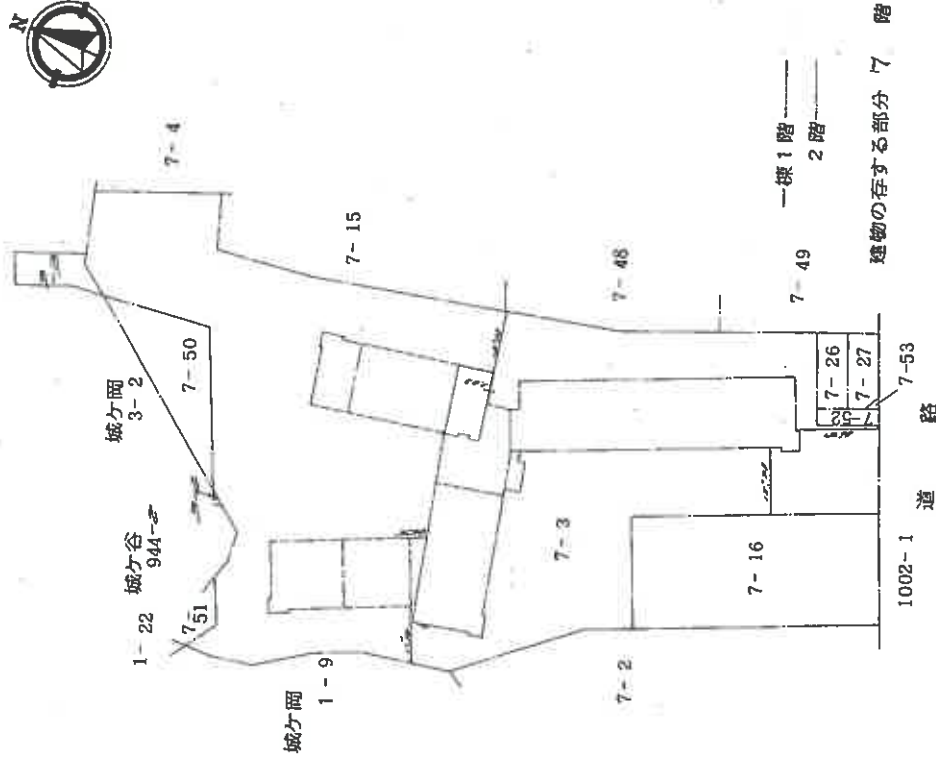
専有建築物の表示

平面図 建物番号 705



求積表

A	12.58	6.12	76.9896
B	0.75	1.68	1.2600
合 計	A + B		75.7296 m ²



この図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

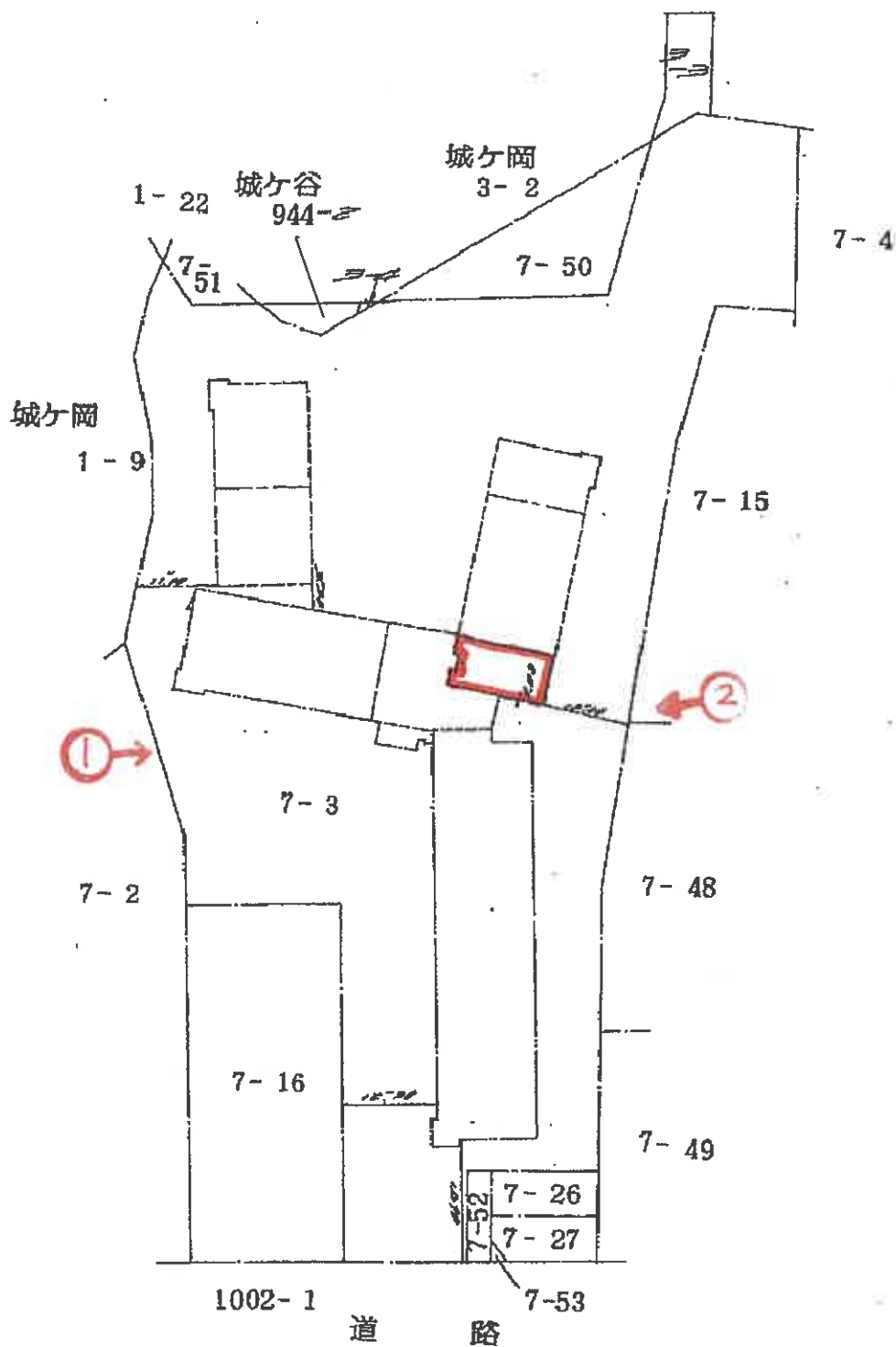
縮尺 1/1000

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

529231

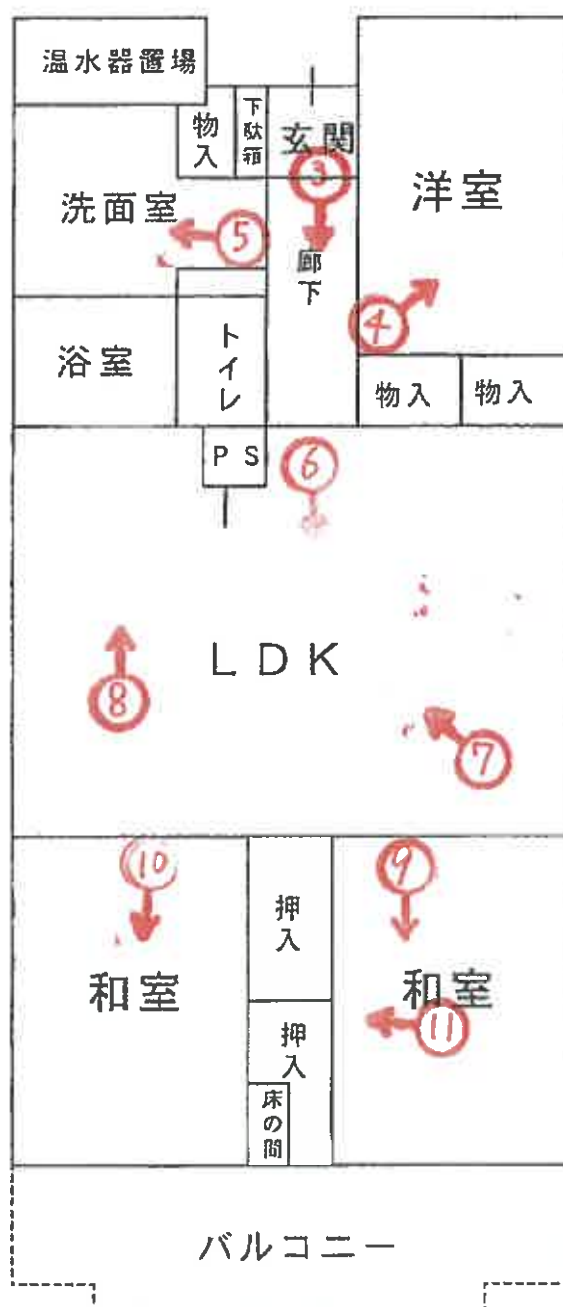
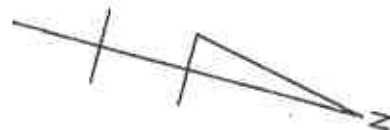
土地建物位置関係図

(←○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 6 年 (又) 第 63 号
令和 7 年 6 月 30 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 書

内訳価格を求められましたので、本書をもって補充します。

物件 1 ～ 5

令和7年8月29日

評価人 不動産鑑定士

橋 本 明 人

評 価 額

一 括 価 格	
金5,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（土地）	金1,220,000円
物件5（建物）	金4,160,000円

内訳価格の査定

1 土地利用権等の価格

敷地持分価格 (円) ア	土地利用権等割合 (敷地占有利益) イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
2,730,000	0.4	1,090,000

2 土地利用権等を減じた価格

敷地持分価格 (円) ア	土地利用権等 価格 イ (円)	個別格差 ウ	減算後価格 (円) (ア－イ)×ウ
2,730,000	1,090,000	0.87	1,430,000

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
0.87 と判定

3 調整後の価格に対する割付

減算後価格 ア (円)	占有減価修正前 積算価格 イ (円)	価格割合 ア/イ ウ	調整後の価格 エ (円)	割付後価格 (円) ウ×エ
1,430,000	6,190,000	23.1%	6,760,000	1,560,000

4 上記で求めた価格に、市場性修正、競売市場修正を施して、物件1～4の内訳価格を求め、さらに全体評価額から物件1～4の価格を差し引いて物件5の内訳価格とした。

割付後価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	物件1～4 内訳価格 (円) ア×イ×ウ＝エ	全体評価額 (円) オ	物件5 内訳価格 (円) オ－エ
1,560,000	1.00	0.80	1,250,000	5,410,000	4,160,000

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。

- 5 物件1～4の敷地の内訳価格については公簿地積比により按分して物件別の内訳を下記のとおり求めた。ただし端数処理する場合がある。

番 号	公簿地積 (㎡)	内訳価格
1	87.99	10,000
2	1.76	10,000
3	36.39	10,000
4	7010.02	1,220,000

令和 6 年 (ヌ) 第 63 号
令和 7 年 6 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 30 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
1～5	金5,410,000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
1～4	所在地 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	
5	(一棟の建物の表示) 所在地 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		
	・登記における一棟の建物の名称はロイヤルハイツ白川台B棟になっているが、当該一棟の建物はロイヤルハイツ白川台全体である。		

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	神戸市営地下鉄線 名谷駅の北方 約1.9km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅等が多い。	
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 % 建築基準法第22条区域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区 域
画 地 条 件	登記記載数量合計7,136.16㎡の不整形地	
接面道路の状況	南側 約9m市道 等	
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とみられる	
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	特にはなし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルハイツ白川台	
建物の用途	共同住宅	(総戸数156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57年6月24日 新築
	経過年数	43 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・鉄骨鉄筋コンクリート造10階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総数64台)
	集会所	あり
	その他	
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ロイヤルハイツ白川台管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社SONO
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年4月30日現在、 234,193,660 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。 ・登記における一棟の建物の名称はロイヤルハイツ白川台B棟であるが、一棟の建物の実際はロイヤルハイツ白川台全体である。現地のロビー階にマンション全体の案内図がありA～D棟の表示があるが、当該案内図の棟名称では、本件専有部分はA棟内に存する。 ・管理会社の回答書によると、近い将来の大規模修繕計画有りとのこと。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	7 階 (705 号室) 主要開口部の方位： 概ね東向き
床 面 積	75.72㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 概ね東向き
仕 様	天 井 : ボード等 床 : タタミ等 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	概ね普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,510円 修繕積立金 月 額 11,890円 駐車場費 月 額 9,000円 滞 納 額 なし (令和7年6月12日現在 0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	・ 北東側和室の壁紙の破れ等がみられた。

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
280,000	75.72	1.15	0.18	4,390,000

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 43年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 53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) ≒ 0.18

(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 力	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
114,000	0.60	7,136.16	0.90	622/100000	1.00	2,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸須磨-33）

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/㎡)
 $100,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/85 \equiv 114,000$

◇ 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：方位等 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/99 \times 100/92 \times 100/95 \equiv 100/85$

イ 個別格差：形状等 (0.60)

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 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
4,390,000	2,730,000	0.87	6,190,000

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
0.87 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 10月 158,000 円/㎡

B 令和5年 4月 115,000 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	158,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{89}$	$\frac{100}{170}$	$\frac{100}{100}$	104,000
B	115,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{110}$	109,000

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	0.87	75.72	7,050,000

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 (7.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
283 千円 (6.6%)	422 千円	8.5%	4,965 千円 ≒ 4,970 千円	0.80496	4,001 千円 (93.4%)	4,284 千円 ≒ 4,280 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	864	864	851	851
	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	864	864	851	851
	空室損失	△ 86	△ 86	△ 85	△ 85
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26
	有効総収益	752	752	740	740
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	1,047	147	147	147
	公租公課	72	72	72	72
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,218	318	318	318
ウ 経費率	(%)	161.97	42.29	42.97	42.97
エ 有効純収益	ア－イ	△ 466	434	422	422
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	△ 433	376	340	

（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	6,190,000	1.00	6,190,000
②比準価格	7,050,000	1.00	7,050,000
③収益価格			4,280,000
④調整後の価格	6,760,000		

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
6,760,000	1.00	0.80	1.00	5,410,000

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 (神戸須磨-33)
所 在 : 神戸市須磨区白川台7丁目8番5
価 格 : 100,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「名谷」駅より道路距離2.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 217㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m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6年度)
物件1 : 4,208,297円 (×622/100,000)
物件2 : 84,175円 (×622/100,000)
物件3 : 1,740,424円 (×622/100,000)
物件4 : 335,268,226円 (×622/100,000)
物件5 : 3,830,800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 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
地 番 3 番 3
地 目 宅地
地 積 87.99 平方メートル
共有者 A 持分 100000 分の 622
- 2 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
地 番 3 番 4
地 目 宅地
地 積 1.76 平方メートル
共有者 A 持分 100000 分の 622
- 3 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
地 番 944 番 2
地 目 宅地
地 積 36.39 平方メートル
共有者 A 持分 100000 分の 622
- 4 所 在 神戸市須磨区白川台五丁目
地 番 7 番 3
地 目 宅地
地 積 7010.02 平方メートル
共有者 A 持分 100000 分の 622

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区白川台五丁目 7 番地 3

建物の名称 ロイヤルハイツ白川台 B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白川台五丁目 7 番 3 の 7 0 5

建物の名称 7 0 5 号

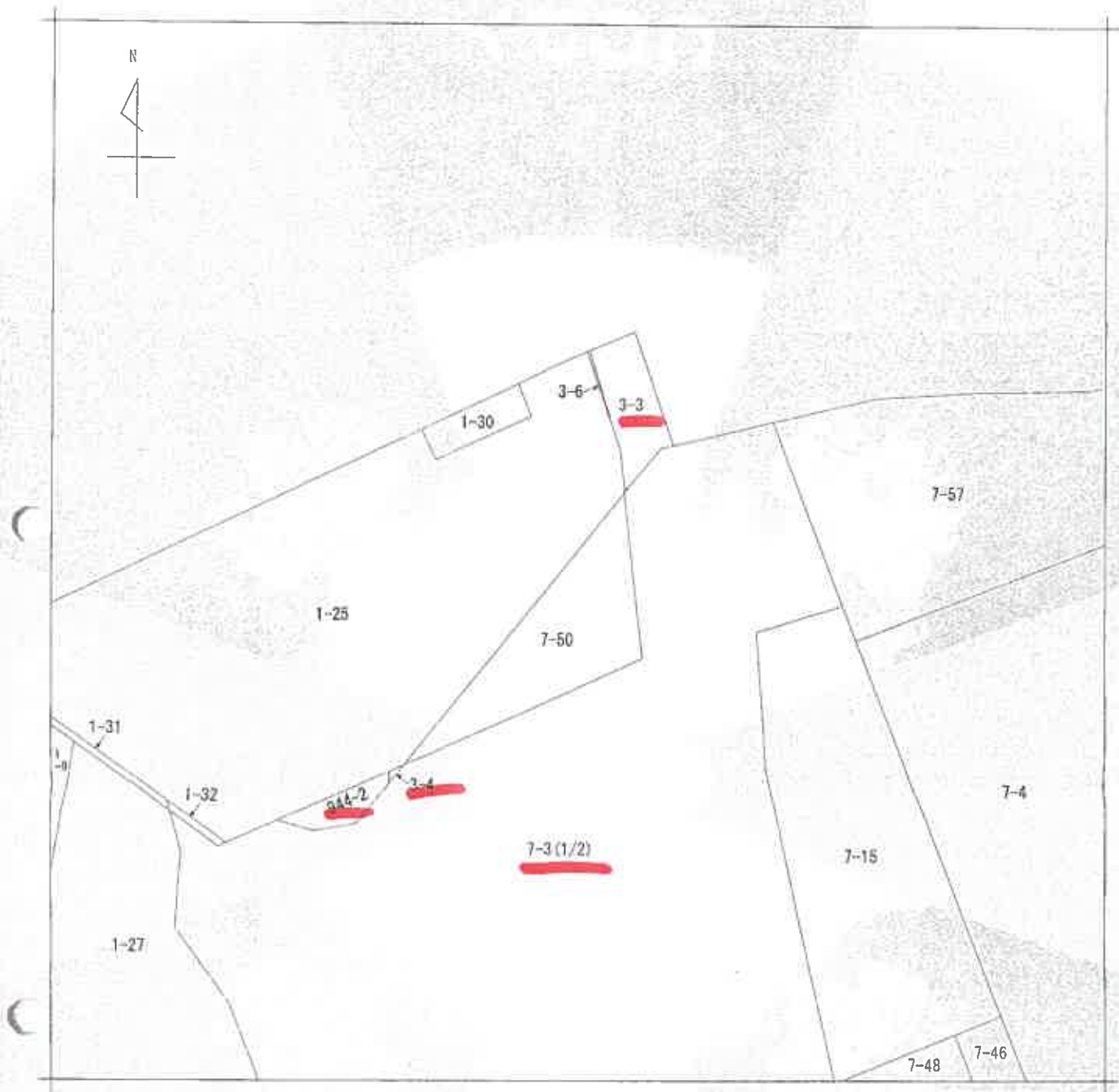
種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

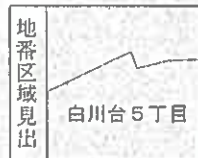
床 面 積 7 階部分 75.72 平方メートル

所有者 A





(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	所在	神戸市須磨区白川台五丁目				地番	7番3			
出力縮	1/500	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和45年6月24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。

(神戸地方税務局須磨出張所管轄)

令和6年10月3日

神戸地方税務局

登記官

請求番号：30-1

(1/2)

公図写

縮小版



(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 部 分	所 在	神戸市須磨区白川台五丁目				地 番	7番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和45年6月24日			備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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6年10月3日

神戸地方法務局

請求番号：30-1

(2/2)

登記官



公図写

縮小版

登記年月日：昭和59年10月11日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(神戸地方裁判所須磨出張所管轄)
令和6年10月3日 神戸地方裁判所

各階平面図

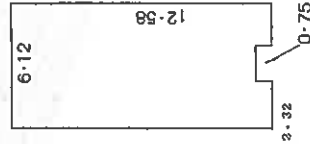
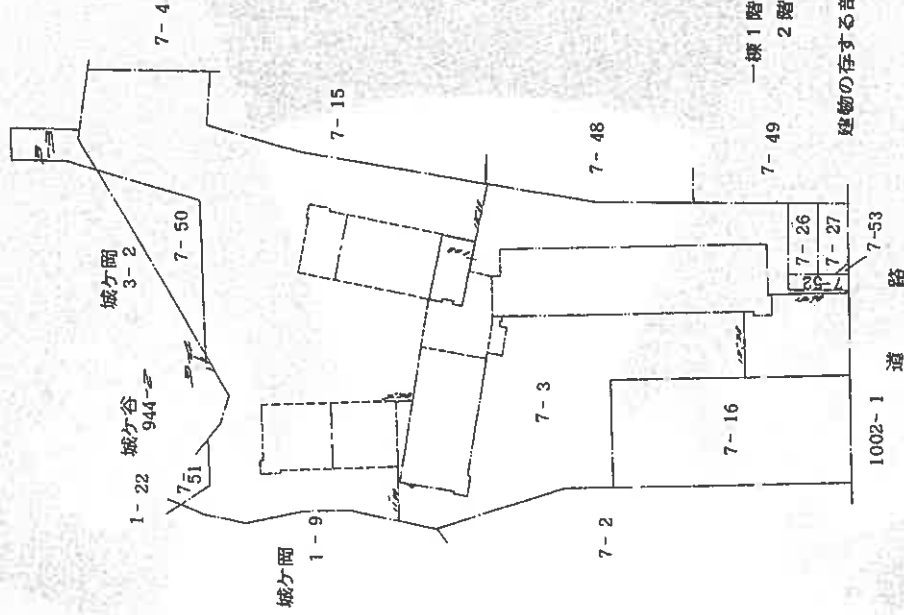
建物平面図

家屋番号 白川合5丁目
705

建物の所在 神戸市須磨区白川合5丁目7番地の3

専有建物の表示

平面図 建物番号 705



求積表			
A	12.58	6.12	76.9896
B	0.75	1.68	1.2600
合	計	A + B	78.2496 m ²

作製者

縮尺 1/250

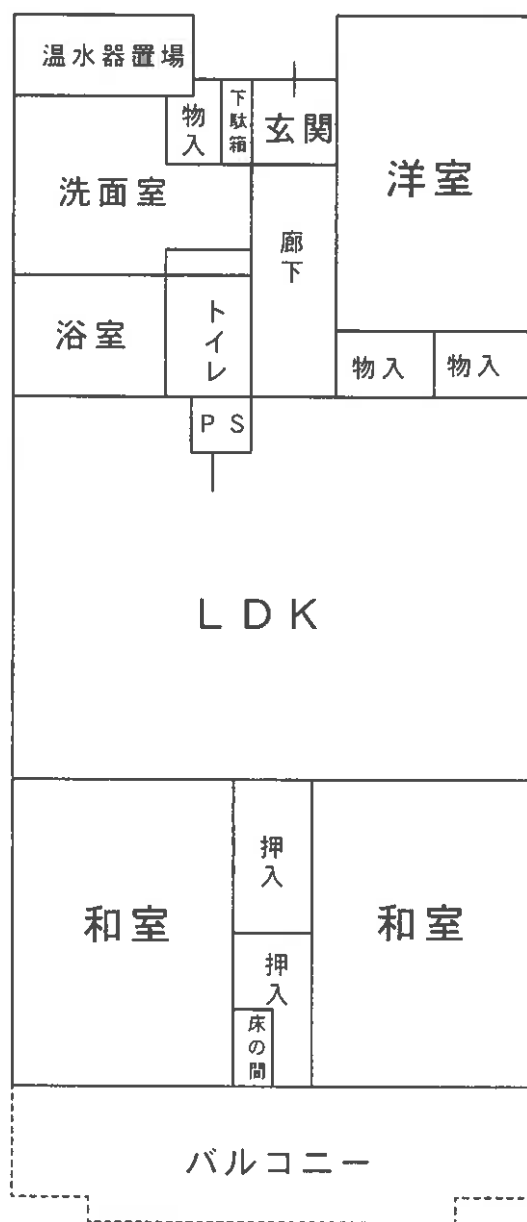
申請人

縮尺 1/1000

529231

縮小版

請求番号：30-3



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