

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 令和 7年11月18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12月 9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, 2	600,000 480,000	一括	120,000	26,176	7,245



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市垂水区大町二丁目
- 地 番 39番2
- 地 目 宅地
- 地 積 5412.00平方メートル
- 共有者 A 持分276分の1
共有者 B 持分276分の1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 神戸市垂水区大町二丁目39番地2
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 695.99平方メートル |
| 2階 | 695.99平方メートル |
| 3階 | 695.99平方メートル |
| 4階 | 695.99平方メートル |
| 5階 | 695.99平方メートル |
| 6階 | 695.99平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 大町二丁目39番2の55
- 建物の名称 307
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造2階建
- 床 面 積
- | | |
|------|-------------|
| 5階部分 | 27.49平方メートル |
| 6階部分 | 27.49平方メートル |
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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、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2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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 所 在 神戸市垂水区大町二丁目
 地 番 39 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5412.00 平方メートル

共有者 A 持分 276 分の 1
 共有者 B 持分 276 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区大町二丁目 39 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
 床 面 積
 1 階 695.99 平方メートル
 2 階 695.99 平方メートル
 3 階 695.99 平方メートル
 4 階 695.99 平方メートル
 5 階 695.99 平方メートル
 6 階 695.99 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大町二丁目 39 番 2 の 55
 建物の名称 307
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
 床 面 積
 5 階部分 27.49 平方メートル
 6 階部分 27.49 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第12号
令和7年5月2日受理
令和7年6月13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 所 在 神戸市垂水区大町二丁目
 地 番 39番2
 地 目 宅地
 地 積 5412.00平方メートル
 共有者 A 持分276分の1
 共有者 B 持分276分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区大町二丁目39番地2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
 床 面 積 1階 695.99平方メートル
 2階 695.99平方メートル
 3階 695.99平方メートル
 4階 695.99平方メートル
 5階 695.99平方メートル
 6階 695.99平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大町二丁目39番2の55
 建物の名称 307
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造2階建
 床 面 積 5階部分 27.49平方メートル
 6階部分 27.49平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市垂水区大町二丁目6番 高丸ビルA 307号室		
建物	物件2		
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (☐ A、 ☐ B (共有者)) ☐ その他の者 上記の者らが住居として占有している。 ☐ 「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 4,000円 修繕積立金 10,000円	令和7年5月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年9月分～令和7年5月分 計 450,500円 ☐ 不明	
管理費等照会先	高丸ビル管理組合		
その他の事項	管理会社からの回答によると、上記管理費等の滞納額には、年15パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される。		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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	☒ 土地共有者 (☐ A、 ☐ B (共有者ら)) ☐ その他の者 上記の者ら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 (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	持分276分の2が売却の対象である		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある 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

立会人 **C** 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 室内は動産が乱雑に放置され、長期間出入りのないことが窺えた。
- 2 管理組合からは、平成29年5月から全住戸を対象に実施された污水管更新工事が未実施のまま仮配管がついているため、便所を使用した場合は重大な漏水事故の発生が予想されるとの申述があるが、外観した限りでは、水回りの露出した配管の破れなどは確認できなかった。
- 3 本共同住宅は、1、2階が100番台の部屋で玄関と廊下が1階、3、4階が200番台の部屋で玄関と廊下が3階、5、6階が300番台の部屋で玄関と廊下が5階のメゾネットタイプの部屋になっており、対象の307号室は、5、6階部分にある。
- 4 階段の掲示板に駐車場募集の掲示があり、賃料月額11,000円、道路幅が狭いので大型車やトラックは駐車できないとの趣旨の記載がされていた。
- 5 本共同住宅は、自主管理がされているが、事務管理は外部に委託されており、当職が行った管理組合への管理費等の照会については、受託している株式会社長谷工コミュニティから回答があった。
- 6 **A**、**B**からは、当職の照会に対する回答のほか、何らの応答もなかったもので、同人らからは事情を聴取することができなかった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数138戸。
- 2 駐車場は28台で抽選。
- 3 エレベーターなし。
- 4 トランクルームなし。
- 5 集会室あり。
- 6 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 7 近い将来に大規模修繕を予定している。
- 8 令和7年3月31日現在の修繕積立金は、8,521万5,768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5月12日（月） 16：05－16：20	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12日（月） 16：55－17：05	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置（110円） ■ A ■、■ B ■ 住所地に同送付（110円×2）、外観写真撮影等、道路部分等調査、管理組合ポストに照会書投函（110円）
7年5月22日（木） 9：15－9：55	物件所在地	立入調査、不在施錠、写真撮影等

(特記事項)

■ 令和7年5月22日
相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 ■ C ■ を立ち会わせ、解錠技術者に命じて解錠させて建物内に立ち入った。

■ 令和7年5月22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



地番区域見出
大町2丁目

請 求 部 分	所 在	神戸市垂水区大町二丁目				地 番	39番2		
出 力 縮 尺	1/600	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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項	

登記年月日：昭和42年5月18日

前 39 後・新

地番	39-2	39-1
土地の所在	神戸市東灘区 舞子町2丁目	

土地積測量図

42.5.18

昭和42年5月4日	製作年月日
-----------	-------

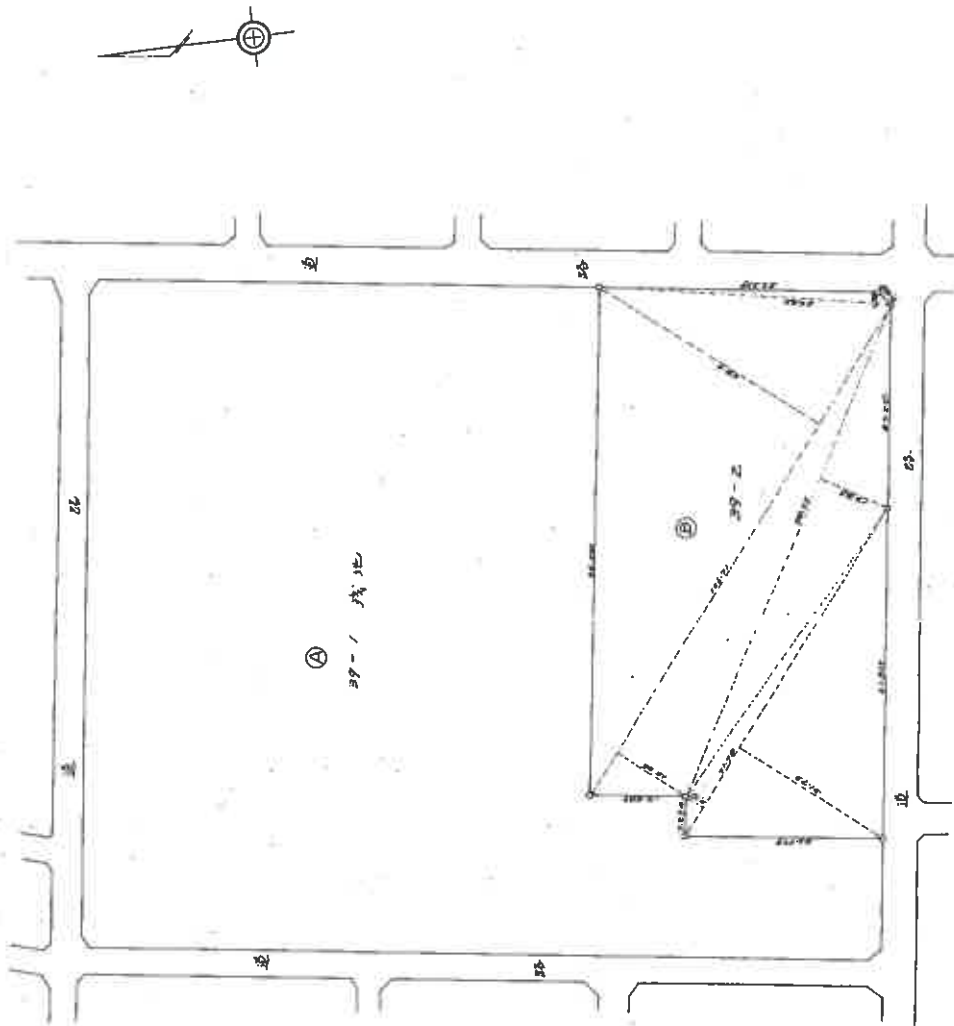
製作者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

昭和42年5月18日



面積	
39-1 (21.723 - 0.000)	21.723 ㎡
39-2 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-3 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-4 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-5 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-6 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-7 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-8 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-9 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-10 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-11 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-12 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-13 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-14 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-15 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-16 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-17 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-18 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-19 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-20 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-21 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-22 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-23 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-24 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-25 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-26 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-27 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-28 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-29 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-30 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-31 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-32 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-33 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-34 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-35 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-36 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-37 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-38 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-39 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-40 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-41 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-42 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-43 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-44 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-45 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-46 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-47 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-48 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-49 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡
39-50 (1.000 - 0.000)	1.000 ㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

207079

縮尺	1/	1/1,000
----	----	---------

家屋番号	39-2-72
------	---------

建物各階平面図	39-2-1~39-2-72
---------	----------------

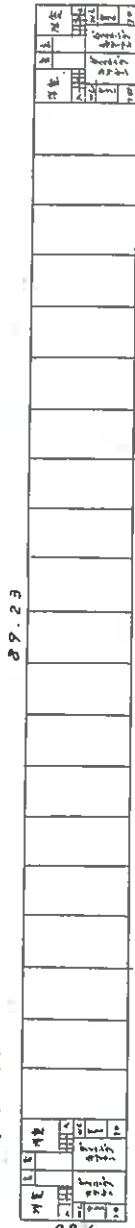
建物の所在 神戸市垂水区大町2丁目39番地の2

43.7.1

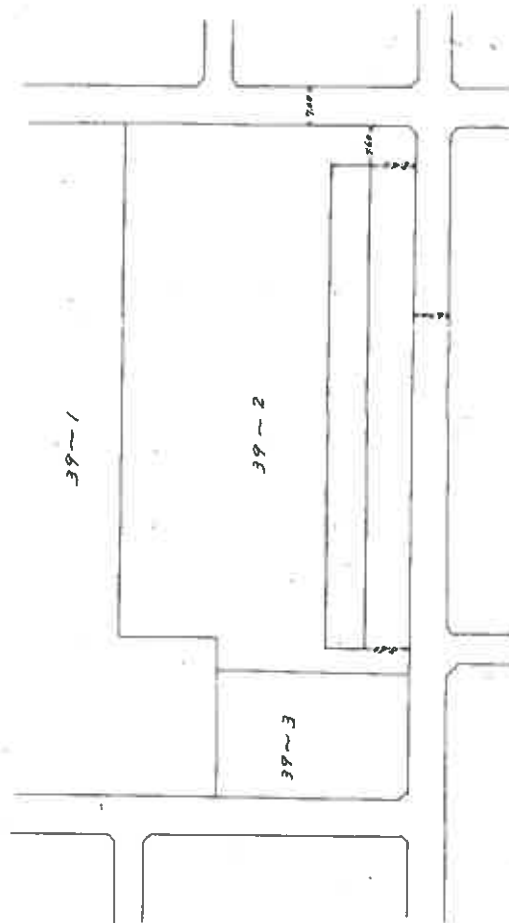
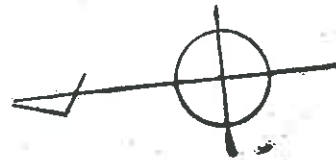
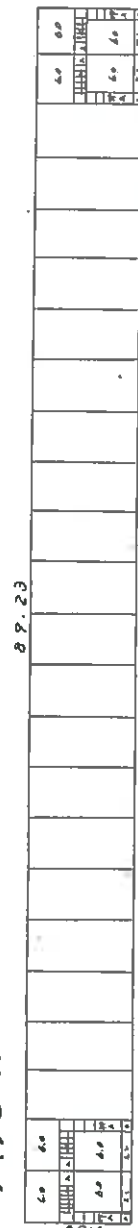
一棟の建物 (A棟)

昭和43年6月4日	製作年月日
昭 和 4 3 年 6 月 4 日	作 製 者

1,3,5 階



2,4,6 階



縮尺	1/400	1/1000
----	-------	--------

609384

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43年7月1日

建築物平面図

家屋番号 39-2-55

建物の所在 神戸市垂水区水辺六丁目39番地の2

専有部分の建物

43.7.1

昭和43年6月24日
製作年月日

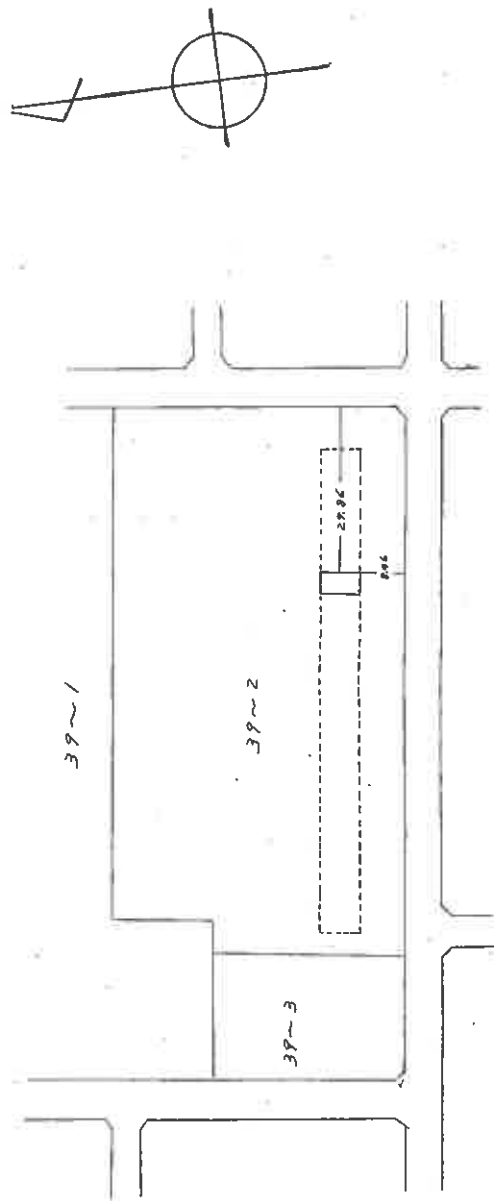
製作者

申請人

5 階

6 階

求積共通 3.58 x 7.68 = 27.4944 ㎡

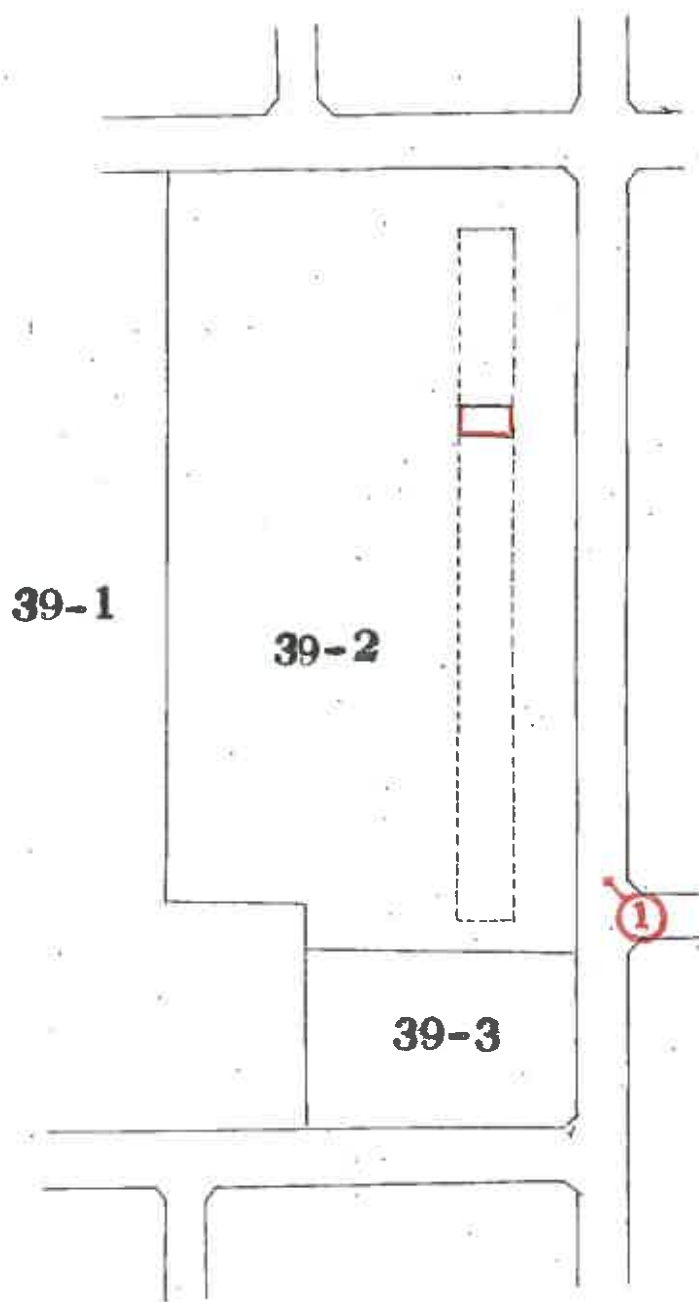


縮尺 1/400 1/1000

609419

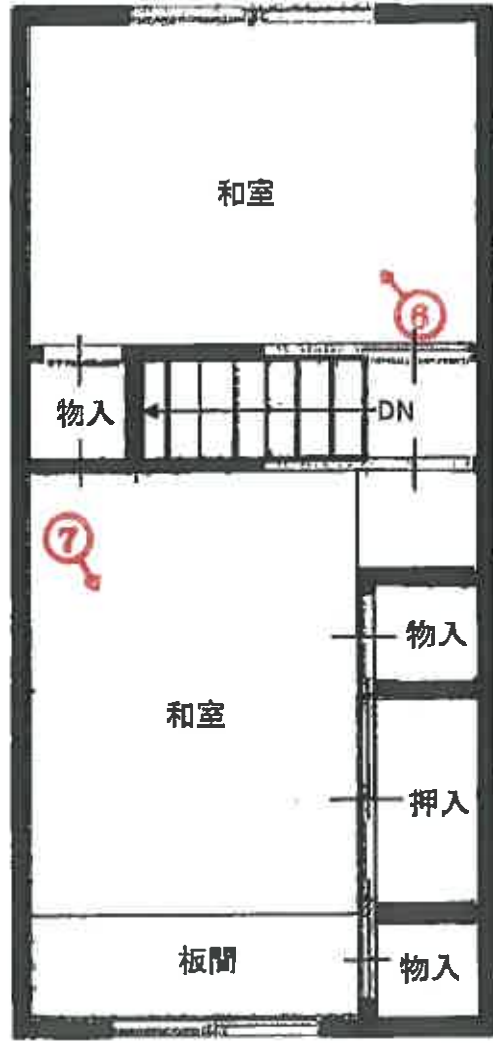
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

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

(11 枚目)



④



⑤

(12 枚目)



⑥



⑦

令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 5 月 22 日 現地調査
令和 7 年 6 月 1 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

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金870,000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	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	J R 線 垂水駅の北東方 約1.2 k m (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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 5,412.00 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南側 約6m市道 東側 約7m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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	高丸ビルA棟	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数138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43年5月21日 新築
	経過年数	57 年程度
	経済的残存耐用年数	5 年程度
構造	鉄筋コンクリート造6階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	抽選(総台数28台)
	集会所	他棟にあり
	その他	オートロックなし
品等	劣る	
管理の形態等	管理組合	あり 高丸ビル管理組合
	管理方式	自主管理
	管理会社	—
	管理形態	管理人 なし
管理の状況	劣る	
積立金	令和7年3月31日現在、 85,215,768 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。 事務管理は(株)長谷工コミュニティが行っている。 近い将来の大規模修繕計画あり。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造2階建
位 置	5階及び6階 (307号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	54.98㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3DK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : CFシート・タタミ等 内 壁 : センイ壁・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 4,000円 修繕積立金 月額 10,000円 滞 納 額 あり (令和7年5月21日現在 450,500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	2階建のいわゆるメゾネットタイプのマンションである。暫く利用がされていない模様で、床やクロスの汚れ等が見られる。 管理組合によると本件建物は污水管更新が未実施のままであり、この状態で便器を使用し污水管に流水した場合は重大な漏水事故の発生が予測されるところである。 管理会社によると管理費等の滞納額に対する遅延損害金が付加されて請求されるところである。

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。

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
180,000	54.98	1.05	0.10	1,040,000

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 57年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 62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) ≒ 0.10

(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
138,000	0.80	5,412.00	0.90	1/138	1.00	3,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（垂水（県）-5）

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/㎡)
 $131,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 138,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/95 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/95$

イ 個別格差：角地・形状・規模等 (0.80)

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 持分割合：登記記載のとおり共有者持分合計である。

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
1,040,000	3,900,000	0.56	2,770,000

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
0.56 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5年 12月 42,000 円/㎡

B 令和5年 4月 38,000 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	42,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{103}$	54,000
B	38,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{97.8}{100}$	$\frac{100}{77}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{103}$	55,000

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
55,000	0.56	54.98	1,690,000

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	
-592 千円 -(46.1%)	198 千円	8.5%	2,329 千円 ≒ 2,330 千円	0.80496	1,876 千円 (146.1%)	1,284 千円 ≒ 1,280 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	432	432	426	426
	共益費収入	43	43	43	43
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	475	475	469	469
	空室損失	△ 48	△ 48	△ 47	△ 47
	貸倒損失	△ 14	△ 14	△ 14	△ 14
	有効総収益	413	413	408	408
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	52	52	52	52
	長期計画修繕費	1,324	124	124	124
	公租公課	33	33	33	33
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,410	210	210	210
ウ 経費率	(%)	341.40	50.85	51.47	51.47
エ 有効純収益	ア－イ	△ 997	203	198	198
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	△ 927	176	159	

（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	2,770,000	1.00	2,770,000
②比準価格	1,690,000	1.00	1,690,000
③収益価格			1,280,000
④調整後の価格	1,750,000		

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
1,750,000	1.00	0.80	0.62	870,000

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 (垂水(県)-5)

所 在 : 神戸市垂水区福田1丁目6番4
「福田1-1-16」

価 格 : 131,000円/㎡

位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離1.8km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 66㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員6m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 : 小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 451,577,280円 (×1/138)

物件2 : 1,324,400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 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区大町二丁目

地 番 39 番 2

地 目 宅地

地 積 5412.00 平方メートル

共有者 A 持分 276 分の 1

共有者 B 持分 276 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区大町二丁目 39 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	695.99 平方メートル
	2 階	695.99 平方メートル
	3 階	695.99 平方メートル
	4 階	695.99 平方メートル
	5 階	695.99 平方メートル
	6 階	695.99 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大町二丁目 39 番 2 の 55

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

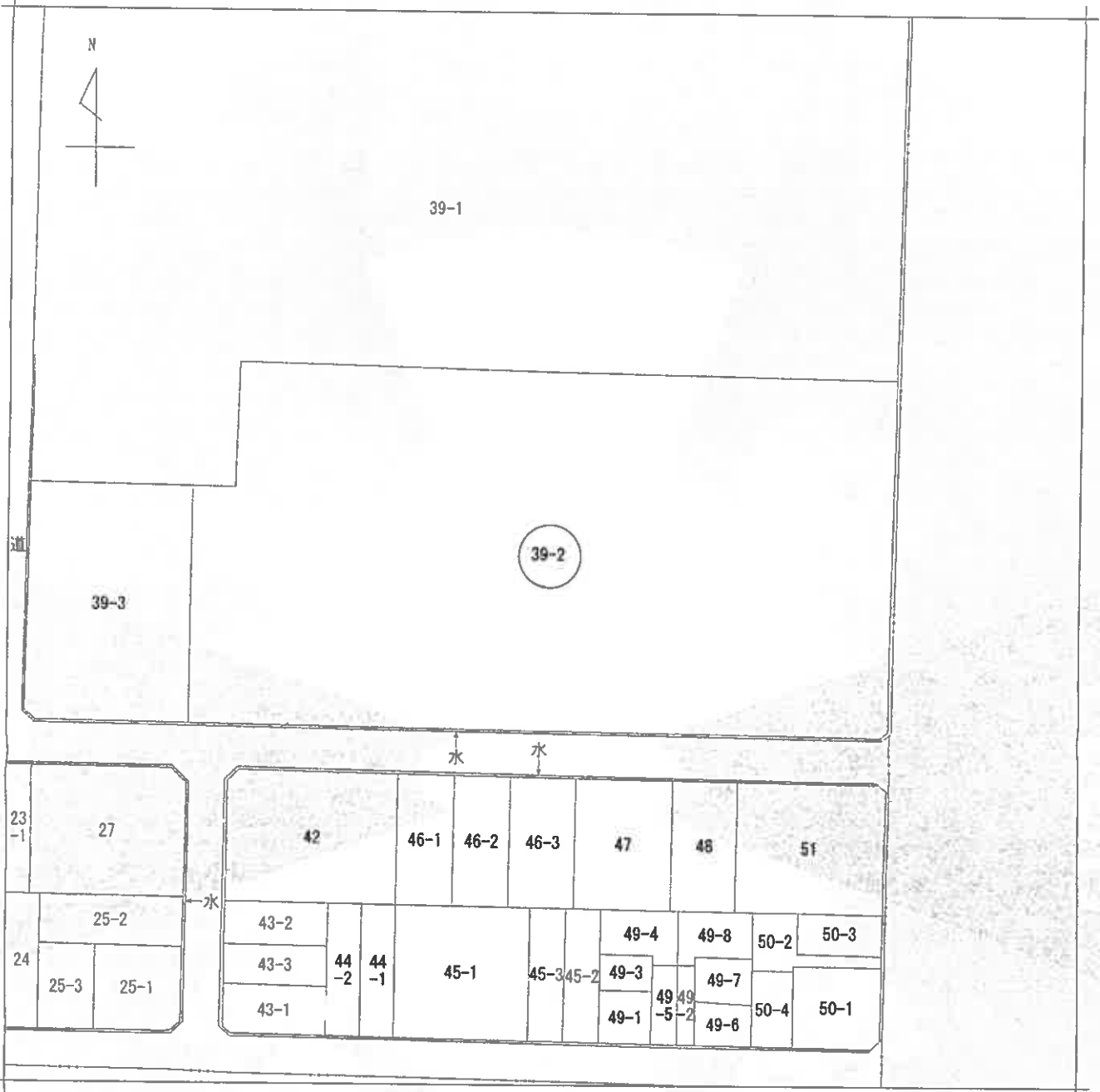
床 面 積	5 階部分	27.49 平方メートル
	6 階部分	27.49 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

対象不動産及び地価公示等の位置図





(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
大町2丁目

請 求 部	所 在					神戸市垂水区大町二丁目		地 番	39番2		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 記 号 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						備 付 年 月 日 (原図)			補 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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和7年2月10日

神戸地方方法務局

整理番号：H11336-3

登記官

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和42年5月18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。
(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)
令和7年2月10日 神戸地方方法務局

登記官

前 39 後・新

地 番

39-2 39-1

土地の所在 神戸市東灘区須磨区2丁目

土地積測量図

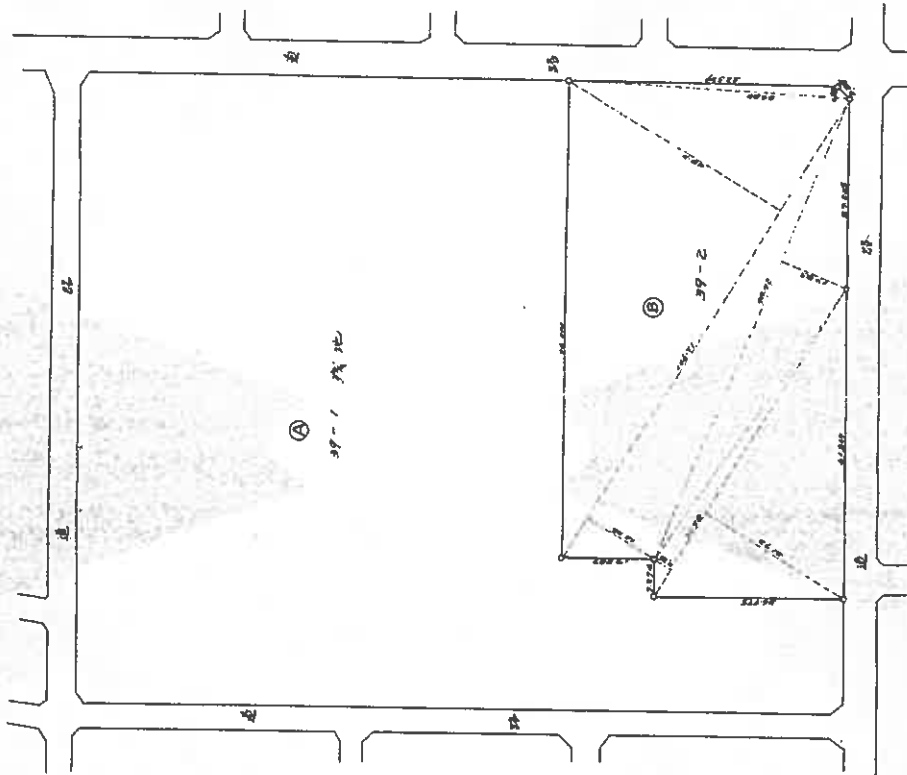
42.5.18

作製年月日
昭和46年5月4日

作製者

昭和四十六年五月十八日

申請人



(B) 求 地	
71.78 (31.78 + 37.78)	2,254.7545
98.72 " 12.85	1,267.2712
144.71 (15.99 + 48.3)	4,772.4915
34.83 " 8.15	1,174.8845
Σ	9,469.4017
%	9,412.504

(全図土地家屋調査士会連合会用紙)

207079

縮 尺 1/ 1/1,000

整理番号：H11336-4

A4に縮小

登記年月日：昭和43年7月1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。
(神戸地方建設局須磨出張所発給)
令和7年2月10日 神戸地方建設局

登記官

家屋番号	39-2-72	建築物平面図	39-2-1~39-2-72	43.7.1
建物の所在	神戸市垂水区大町2丁目39番地の2			
一棟の建物 (A棟)				
1,3,5階				
2,4,6階				
求積各階共通 89.23 x 7.80 = 695.99㎡				
縮尺 1/400 1/1000				
609384				
昭和43年7月1日				
製作年月日				
昭和43年6月4日				
製作者				
申請人				

整理番号：H11336-1

(1/2)

A4に縮小

登記年月日：昭和43年7月1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。
(神戸地方裁判所第10支部第10号)
令和7年2月10日 神戸地方裁判所

登記官

建築物平面図

43.7.1

家屋番号 39-2-55

建築物の所在 神戸市垂水区水辺大町2丁目39番地の2

専有部分の建物

製作年月日
昭和43年6月24日

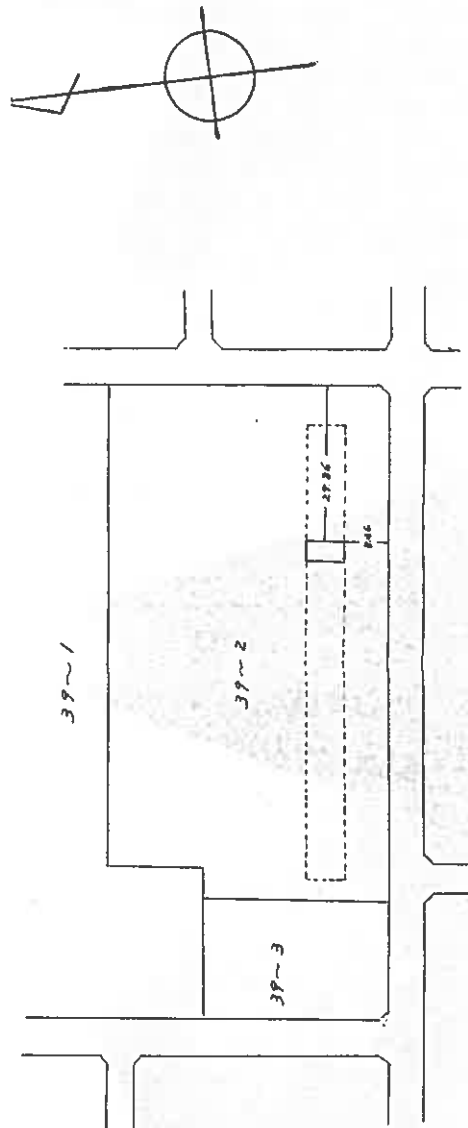
製作者

申請人

5 階

6 階

求積共通 356 x 7.68 = 2749.44



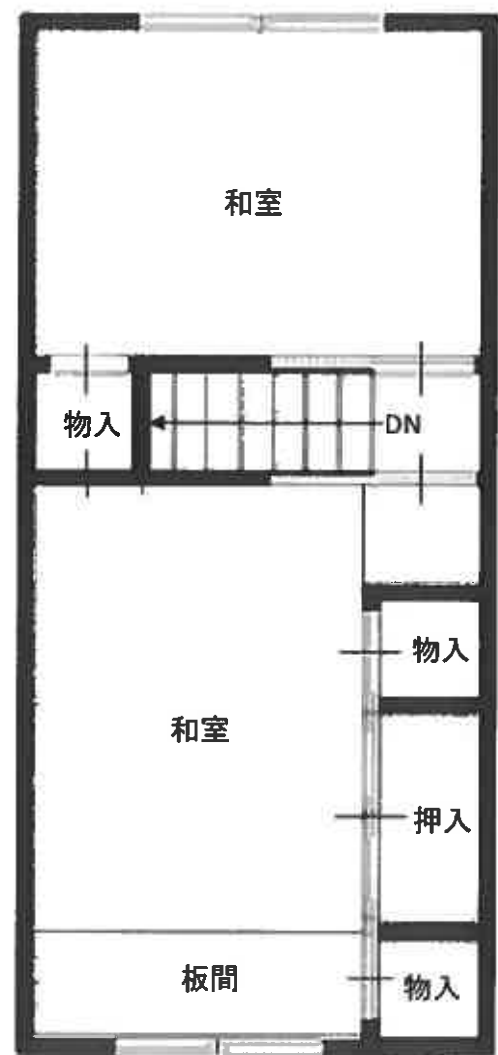
縮尺 1/400 1/1000

609419

建物間取図



5階



6階



対象物件
を含む一
棟の建物



対象物件
を含む一
棟の建物

