

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 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。	



515

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区渦森台二丁目20番地

建物の名称 渦ヶ森コーポ式〇号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渦森台二丁目20番18

建物の名称 20-208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.19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 神戸市東灘区渦森台二丁目20番

地 目 宅地

地 積 2881.43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 50分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月25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 神戸市東灘区渦森台二丁目 20 番地

建物の名称 渦ヶ森コーポ式〇号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渦森台二丁目 20 番 18

建物の名称 20-208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 55.19 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 神戸市東灘区渦森台二丁目 20 番

地 目 宅地

地 積 2881.43 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 50 分の 1



令和7年(ケ)第26号
令和7年 5月 1日受理
令和7年 5月 28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 神戸市東灘区渦森台二丁目 20 番地
建物の名称 渦ヶ森コーポ式〇号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渦森台二丁目 20 番 18
建物の名称 20-208
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 55.19 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 神戸市東灘区渦森台二丁目 20 番
地 目 宅地
地 積 2881.43 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 50 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市東灘区渦森台2丁目20番208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 ☐ 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 ☐	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 4,000 円 修繕積立金 7,000 円	令和7年5月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年10月分～令和7年5月分 計 210,000 円
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答によると、上記合計金額は、管理費、修繕積立金令和5年10月分～令和7年5月の20ヶ月分の合計である。 管理費は令和5年10月～令和6年7月までが月額3,000円、令和6年8月～令和7年5月が月額4,000円である。	
敷地権	符号1	
概況地目	☒ 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) ☐ (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 襖にこぶし大程度の破れがあった(写真⑨)。
- 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 50戸で構成されている。
- 2 駐車場 30台。受付順。
- 3 集会所なし。
- 4 エレベーターなし。
- 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3月31日現在で、5,598万1,493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 本件建物は私と家族が住居として使用しています。 2 台所の換気扇の音が少し大きく気になることがあります。 3 リフォームはしていません。 4 特に不具合のある箇所はありません。 5 ペットは飼育していません。 6 物件内での事件、事故はありません。 7 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5月2日(金)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年5月2日(金) 12:30-13:00	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5月2日(金) 14:00-14:30	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投函(返信用110円)
令和7年5月13日(火) 14:20-14:55	物件所在地	■外観写真撮影 ■立入調査、写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取

(特記事項)

■ 令和7年5月13日 評価人帯同

■ 令和7年5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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

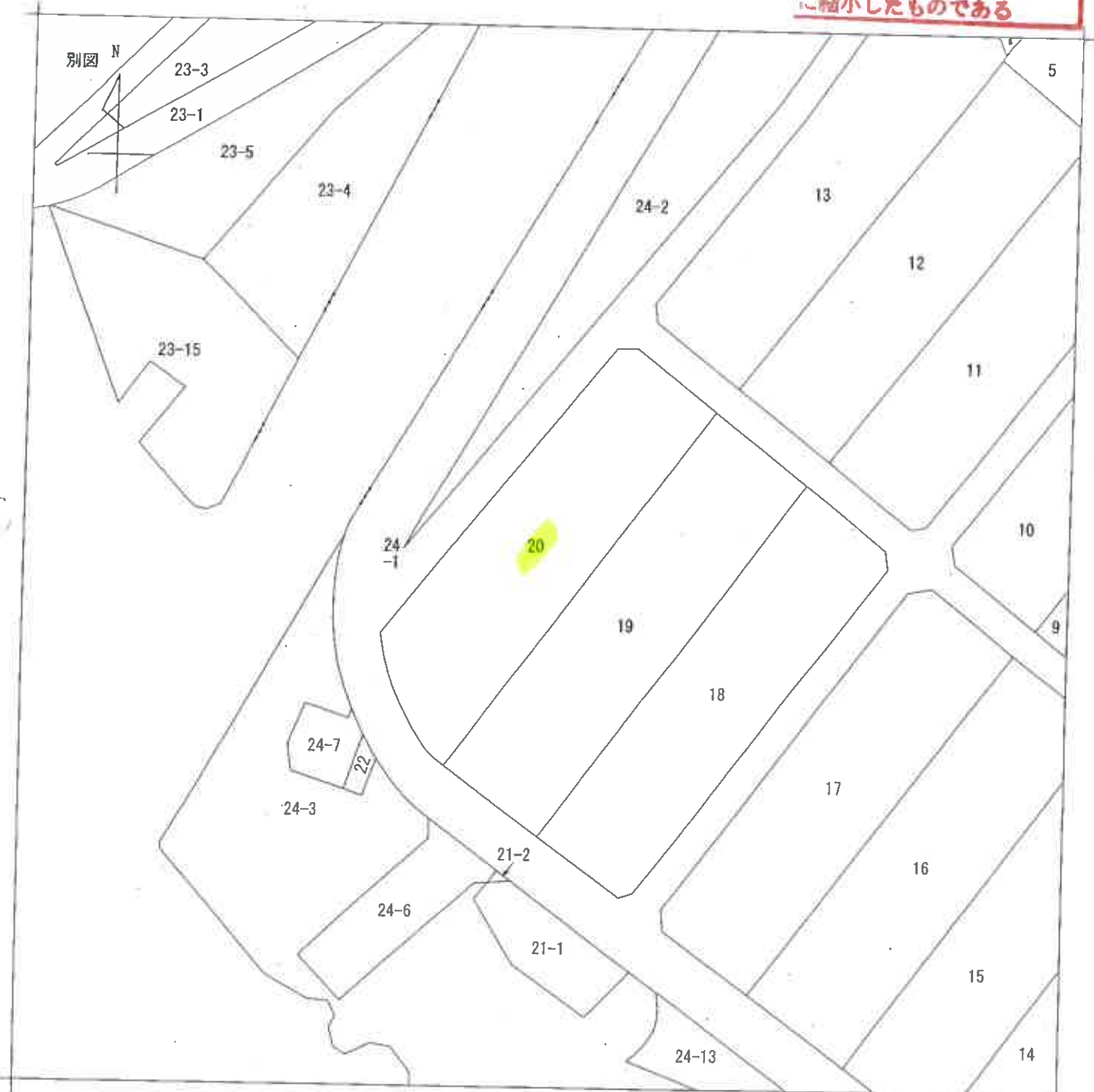
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

(5 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	神戸市東灘区渦森台二丁目				地番	20番			
出力尺	1/1000	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	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和45年3月17日

高森台一丁目 9.20

前1873-1 後・新

〃 丁目 2~6, 10~13, 18~20

地積測量図

45.3.17

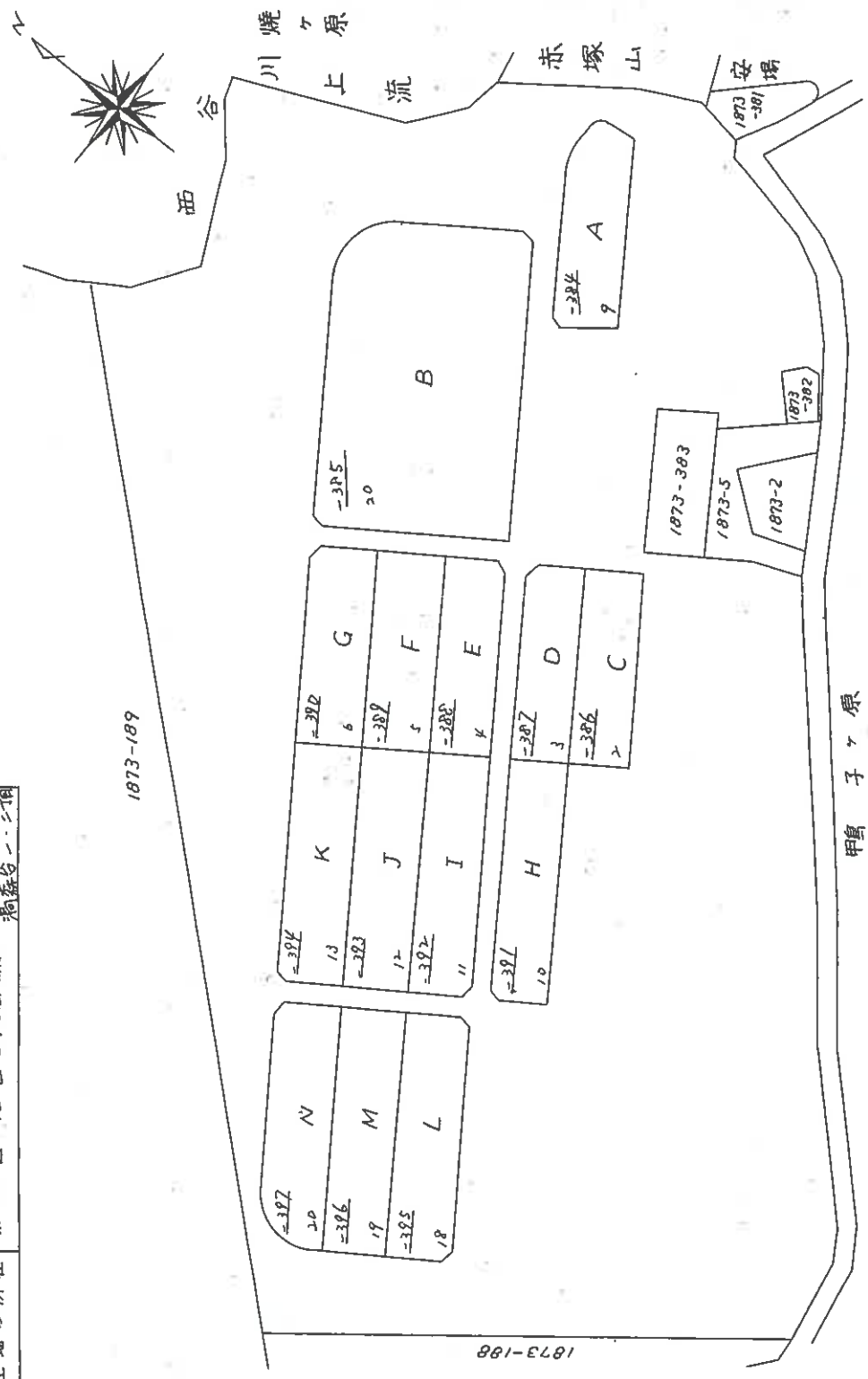
土地の所在 高森台一丁目

地番 1873-1, 1873-384~1873-397

土地の所在 東津区 佐吉町高森 高森台一丁目

作製年月日 昭和45年3月10日

作製者 申請人



縮尺 1:2000

002583

(7 枚目)

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45年3月17日

45.3.17

前 後 新

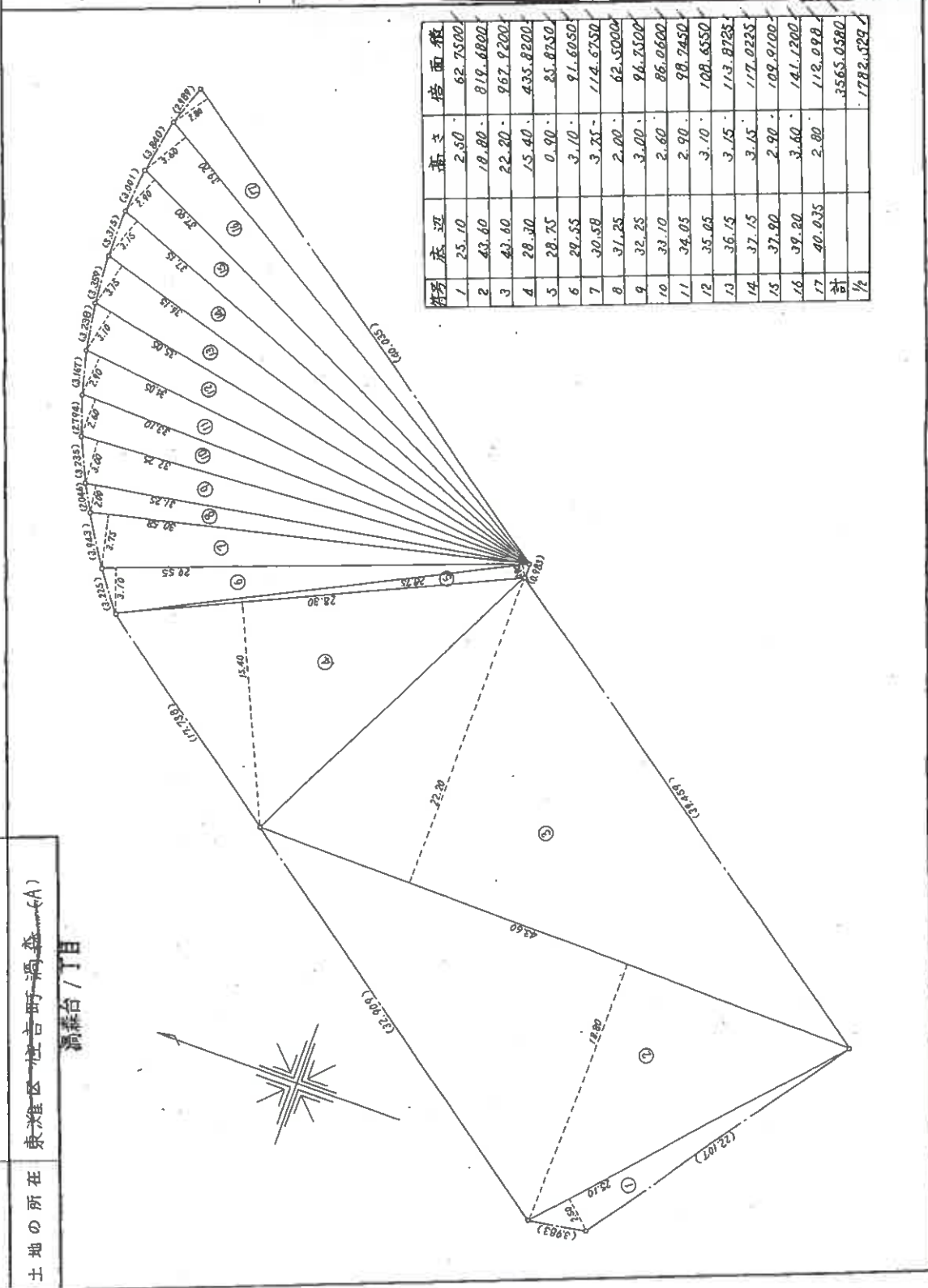
地番	1874-384	9
土地の所在	東灘区荏垣町満森(A) 満森台/丁目	

地積測量図

昭和45年3月10日
作製年月日

作製者

申請人



番号	底辺	高さ	積面積
1	25.10	2.50	62.7500
2	43.60	18.80	819.6800
3	43.60	22.20	967.9200
4	28.30	15.40	435.8200
5	28.75	0.90	25.8750
6	29.55	3.10	91.6050
7	30.58	3.75	114.6750
8	31.25	2.00	62.5000
9	32.25	3.00	96.7500
10	33.10	2.60	86.0600
11	34.05	2.90	98.7450
12	35.05	3.10	108.6550
13	36.15	3.15	113.8725
14	37.15	3.15	117.0225
15	37.90	2.90	109.9100
16	39.20	3.60	141.1200
17	40.035	2.80	112.0980
計			3565.0580
1/2			1782.3290

002584

縮尺	1 : 300
----	---------

(8 枚目)

本図面は A3 版をA4版に縮小したものである

45.3.17

 $\frac{3}{3}$

作製年月日
昭和45年3月10日

作者

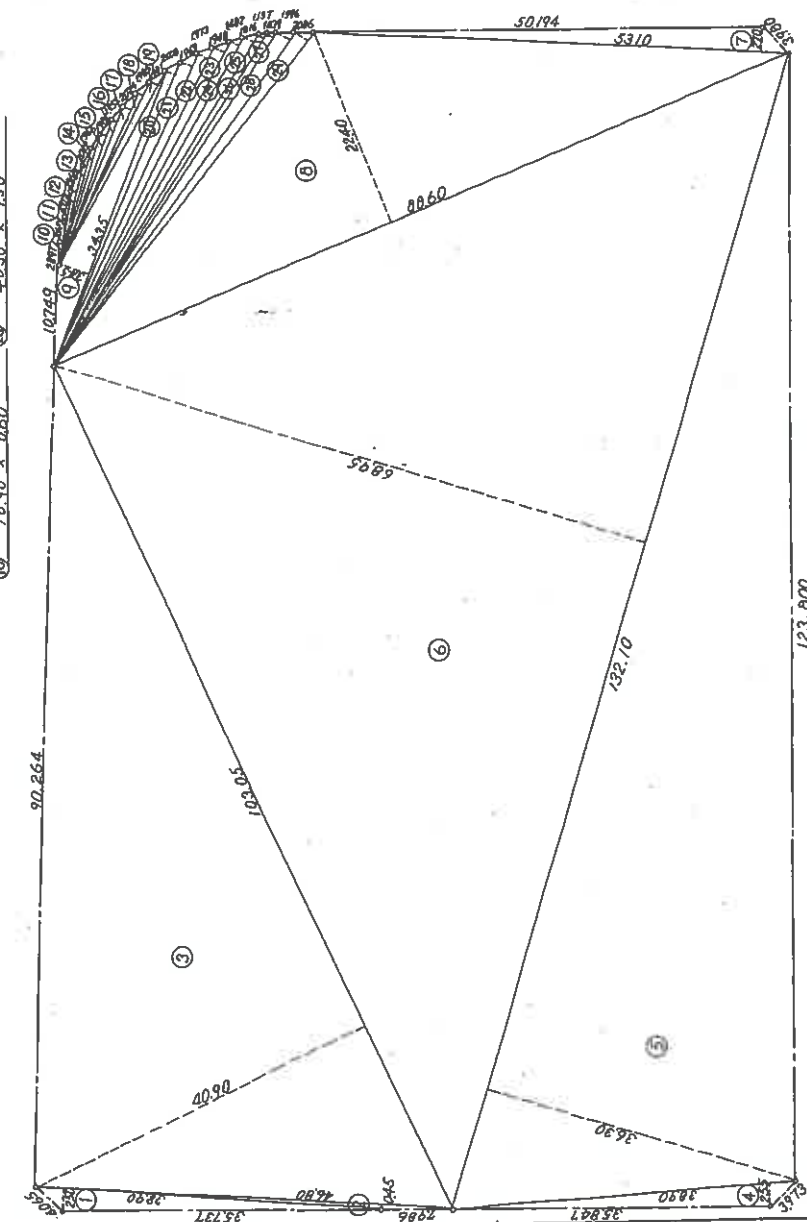
人 請 申

區
量
測
積
地

地 番	1873-385 20
土地の所在	東灘区住吉町堀森 (B)

四下五條路

(10)	5.50×0.30	(17)	20.75×0.85	(24)	41.35×1.10
(11)	8.40×0.30	(18)	22.60×0.80	(25)	42.55×1.35
(12)	11.40×0.50	(19)	24.40×0.90	(26)	43.30×0.75
(13)	13.75×0.40	(20)	35.80×1.20	(27)	43.85×0.90
(14)	15.20×0.50	(21)	37.40×1.30	(28)	45.10×1.65
(15)	17.10×0.70	(22)	38.90×1.35	(29)	46.30×1.65
(16)	19.90×0.60	(23)	40.30×1.30		



符 号	算 式		估 面 積
	L	H	
1	38.90	2.30	97.650
2	46.80	0.45	21.060
3	103.05	40.90	4214.745
4	38.90	2.55	99.195
5	132.10	36.30	4795.230
6	132.10	68.95	9102.295
7	53.10	2.70	143.370
8	88.60	22.40	1984.640
9	34.35	3.45	118.5075
10	5.50	0.30	1.65
11	8.40	0.30	2.52
12	11.40	0.50	5.70
13	13.35	0.40	5.34
14	15.20	0.50	7.60
15	17.10	0.70	11.97
16	18.90	0.60	11.34
17	20.75	0.85	17.6375
18	22.60	0.80	18.080
19	24.40	0.90	21.960
20	35.80	1.20	42.960
21	37.40	1.30	48.620
22	38.90	1.35	52.515
23	40.30	1.30	52.390
24	41.35	1.10	45.485
25	42.55	1.35	57.4495
26	43.30	0.75	32.475
27	43.65	0.90	39.465
28	45.10	1.65	74.415
29	46.30	1.65	76.395
計			212023525
1/2			10404126225
坪			132077440

縮尺 1:600

002585

(9 枚目)

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45年3月17日

縮小台一丁目 9.20

前1873-1 後・新

1873-384~1873-397

地積測量図

主地所在地

地番

1873-1 1873-384~1873-397

土地の所在

東雄区・住吉町堀森

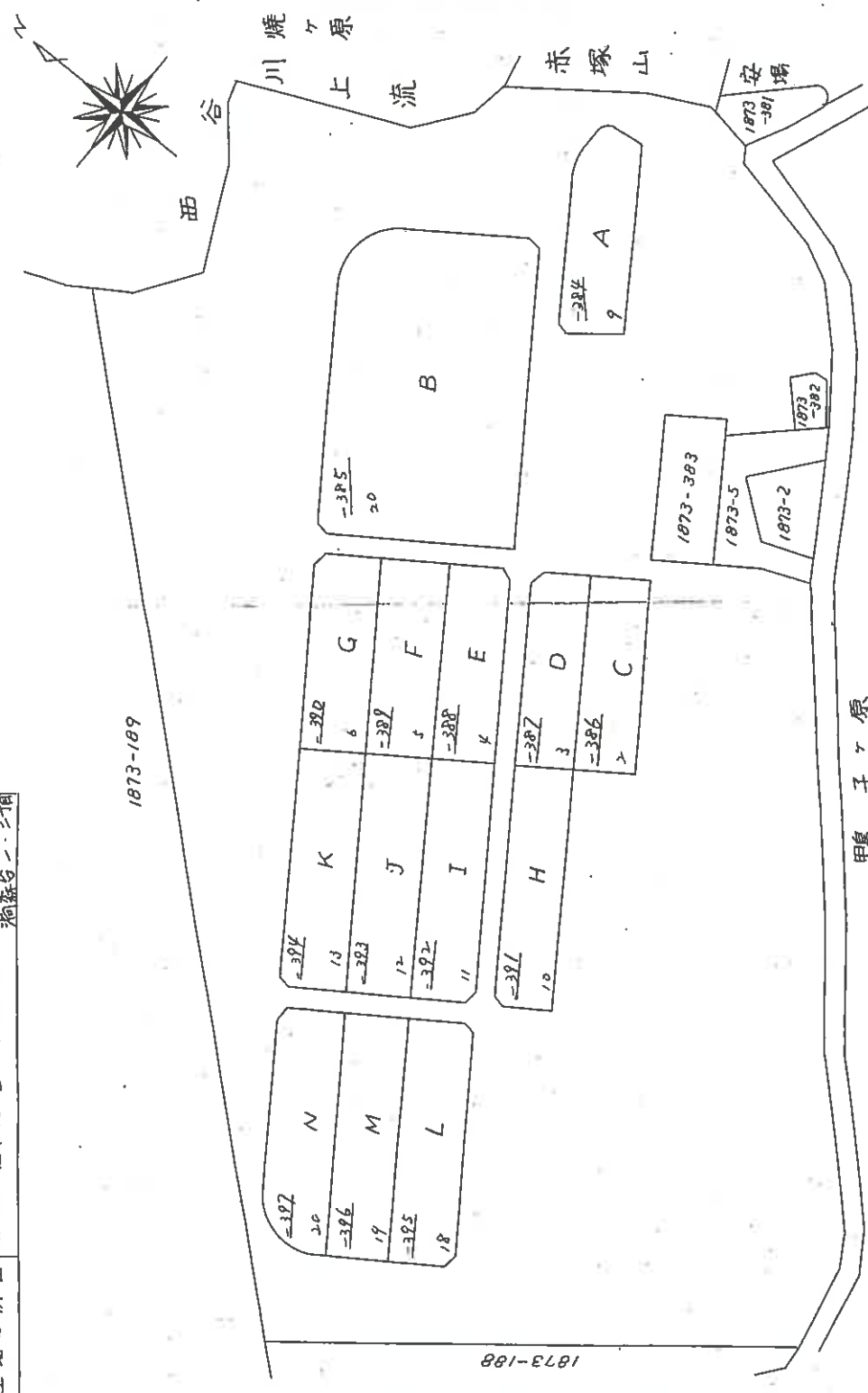
縮小台一丁目

作製年月日
昭和45年3月10日

作製者

申請人

申請人



縮

R

1:2000

002620

(10枚目)

本図面は A3 版をA4版に縮小したものである

請求番号：10-2

(4/16)

登記年月日：昭和45年3月17日

45.3.17

2/13

昭和45年3月10日

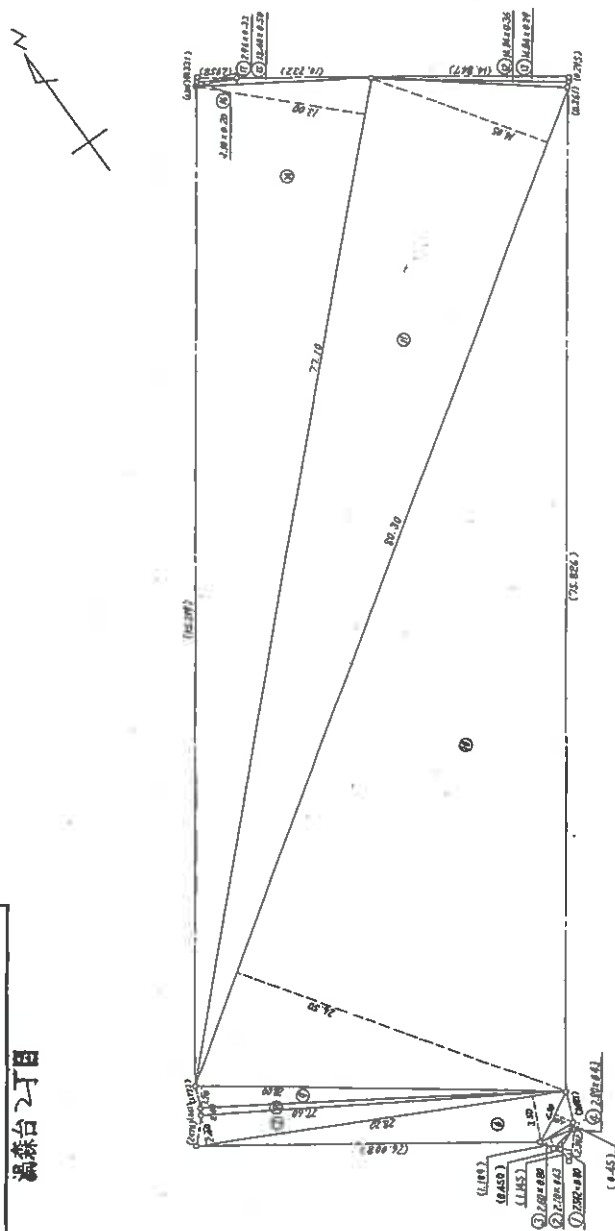
作者

串 聯 人

地積測量區

土地の所在	番	地
東灘区住吉町洞森(2)	1873-286	2

鍋森台2丁目



借号	底边	高	倍面積
1	2542	0.80	2.0386
2	210	0.43	0.903
3	260	0.80	2.080
4	280	0.43	1.204
5	450	0.80	6.750
6	78.20	3.50	98.700
7	27.40	2.60	42.680
8	27.40	0.43	11.868
9	28.00	1.70	427.600
10	80.30	28.50	2,127.550
11	80.30	44.65	1,128.215
12	44.84	0.96	5.3424
13	44.84	0.29	4.3036
14	77.10	13.00	1,002.300
15	13.40	0.50	6.700
16	3.10	0.30	0.620
17	2.96	0.33	0.9768
計分			45,515.2842
			2,957.4132

縮尺 1 : 400

002621

(11枚目)

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45年3月17日

番 1873-287 3

土地の所在 東灘区住吉町調森 (D)

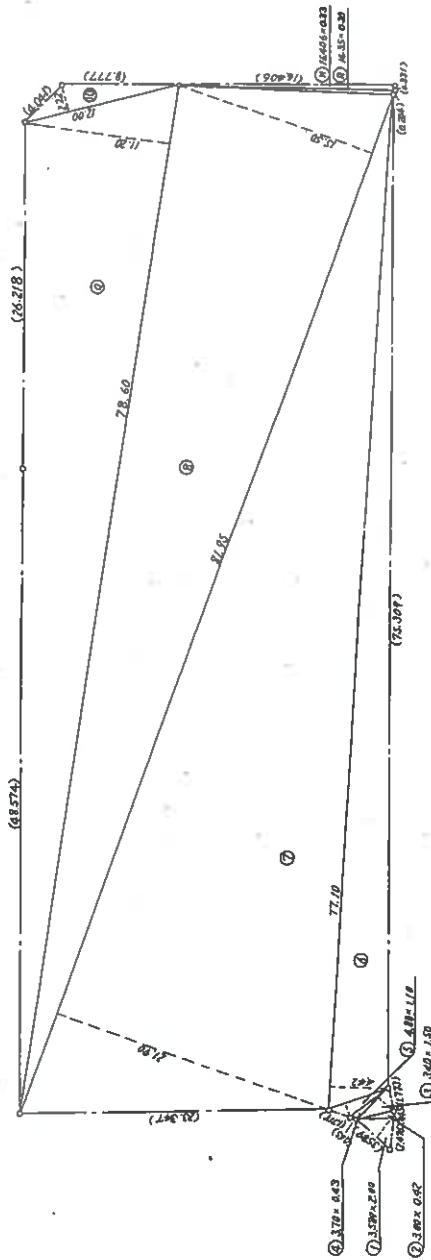
調森台2丁目

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和 45 年 3 月 10 日

作 製 者

申 請 人



样号	底辺	高さ	積面積
1	3.390	7.00	23.73
2	2.80	0.42	1.18
3	3.40	1.50	5.10
4	3.70	0.63	2.34
5	4.80	1.10	5.28
6	77.10	4.42	340.782
7	81.85	21.80	1784.765
8	81.85	15.50	1268.675
9	78.40	11.20	878.848
10	12.00	2.22	26.64
11	16.406	0.53	8.68318
12	10.35	0.20	2.07
計			4341.74978
1/2			2170.88249

縮 尺 1 : 400

002622

(12 枚目)

本図面は A3 版をA4版
に縮小したものである

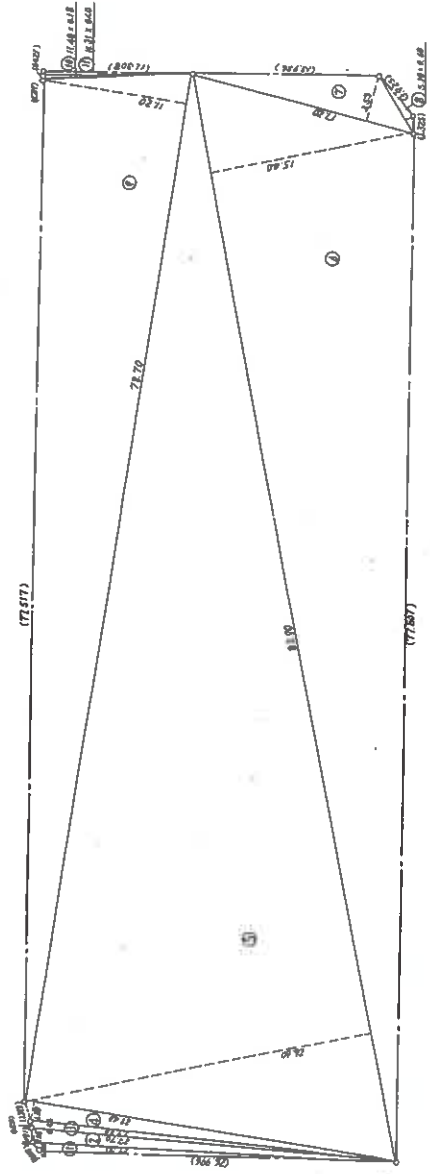
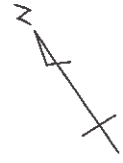
45.3.17

地積測量図

地番	1893-288-4
土地の所在	東灘区住吉町湊森 (E)

湯森台2丁目

作製年月日	昭和45年3月10日
作製者	



符号	底辺	高さ	積面積
1	27.50	0.50	13.7500
2	27.70	1.00	27.7000
3	27.90	0.44	12.2760
4	28.40	1.20	34.0800
5	83.90	26.40	2231.7600
6	83.90	15.40	1292.0600
7	17.20	3.53	60.7160
8	5.10	0.60	3.0600
9	78.70	11.20	881.4400
10	11.40	0.78	2.0520
11	11.31	0.40	4.5240
12			4.833980
合計			2,281.6090

縮尺	1 : 400
----	---------

002623

本図面は A3 版をA4版に縮小したものである

45.3.17

地積測量図

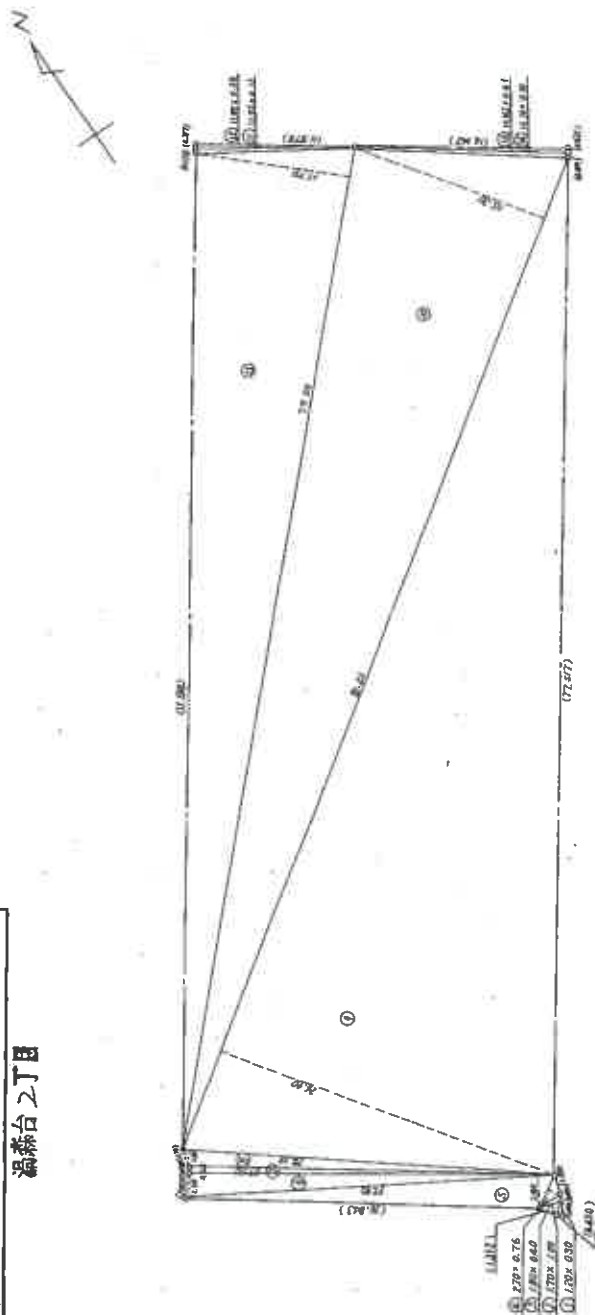
地番	184-3-17-5
土地の所在	東灘区住吉町湯森 (F)

湯森台2丁目

作製年月日
昭和45年3月10日

作製者

申請人



順号	底辺	高さ	積面積
1	1.10	0.30	0.3600
2	1.70	1.00	1.7000
3	1.30	0.80	1.0400
4	2.70	0.76	2.0520
5	21.12	2.40	50.6880
6	27.30	1.10	30.0300
7	27.50	0.43	11.8225
8	28.10	1.30	36.5300
9	30.15	26.90	811.4150
10	30.33	15.80	479.3550
11	11.25	0.12	1.3500
12	11.90	0.38	4.5220
13	16.47	0.41	6.7547
14	16.20	0.20	3.2400
15	77.00	11.70	900.9000
計			1410.6475
1/2			2240.3205

縮尺 1 : 400

002624

(14枚目)

本図は A3 版を A4 版に縮小したものである

45.3.17

地積測量図

地番	1873-3-3-10 6
土地の所在	東灘区住吉町湊森 (甲)

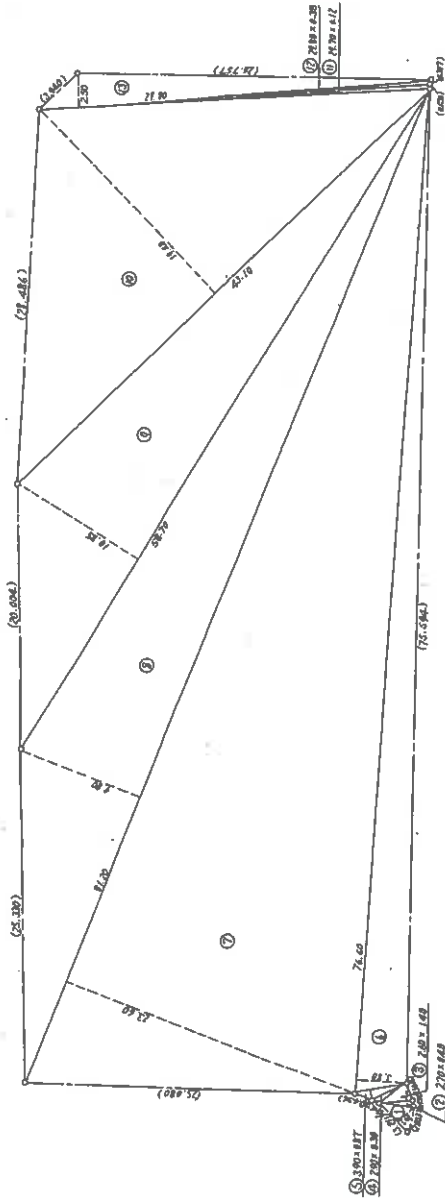
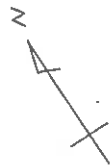
湊森台2丁目

6/13

作製年月日
昭和45年3月10日

作製者

申請人



符号	底辺	高さ	倍面積
1	3.271	1.60	5.1376
2	2.70	0.40	1.0800
3	2.60	1.40	3.6400
4	2.90	0.30	0.8700
5	3.90	0.87	3.3930
6	76.60	3.80	291.0800
7	81.20	23.60	1916.3200
8	81.20	9.80	795.7600
9	58.70	10.85	636.8950
10	43.10	19.20	836.1400
11	28.70	0.12	3.5640
12	28.80	0.38	11.3240
13	29.80	2.50	74.5000
計			4579.7036
1/2			2289.8518

縮尺 1 : 400

002625

(15枚目)

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45年3月17日

45-3-17

地積測量図

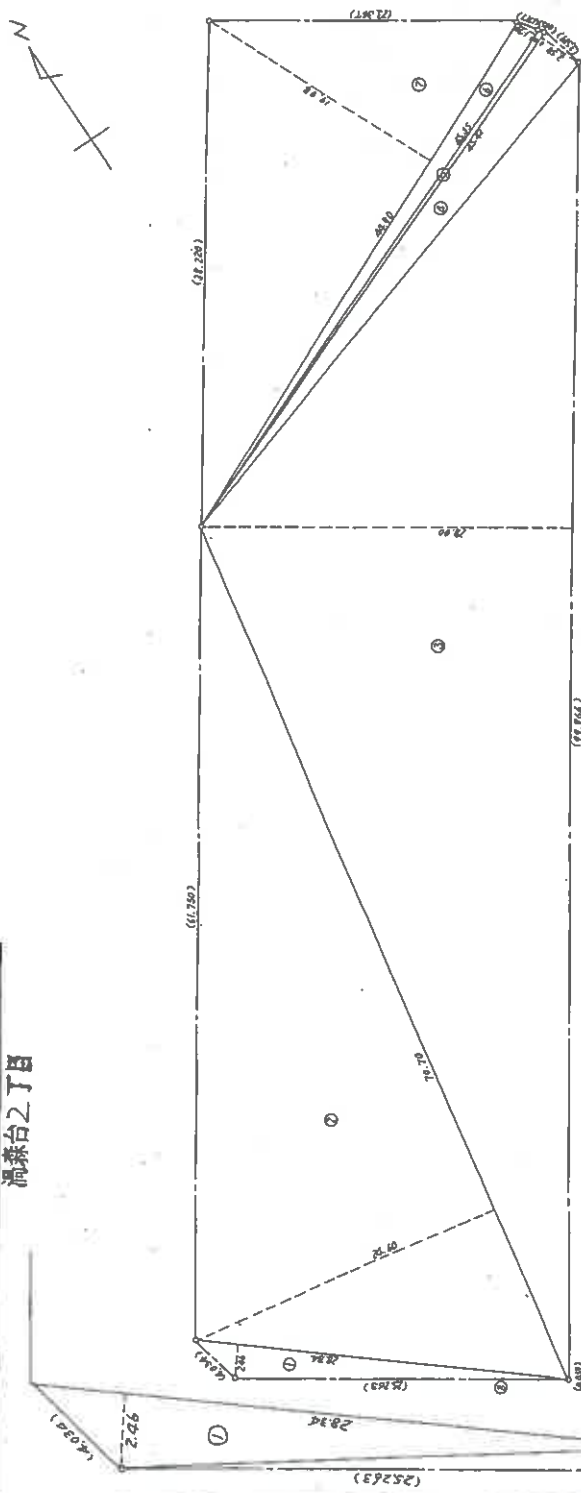
地番	10873-2-10
土地の所在	東灘区住吉町湊森 (H)

湊森台2丁目

作製年月日
昭和45年3月10日

作製者

申請人



符号	底辺	高さ	積面積
1	28.34	2.46	69.7164
2	76.70	24.60	1738.2200
3	98.66	28.00	2780.4800
4	45.42	3.50	158.9700
5	45.42	0.40	18.1680
6	45.35	1.70	77.0950
7	44.80	19.88	892.0200
8	25.283	0.044	1.11572
計			5760.4397
1/2			2880.2198

詳細図

縮尺 1 : 400

002626

(16枚目)

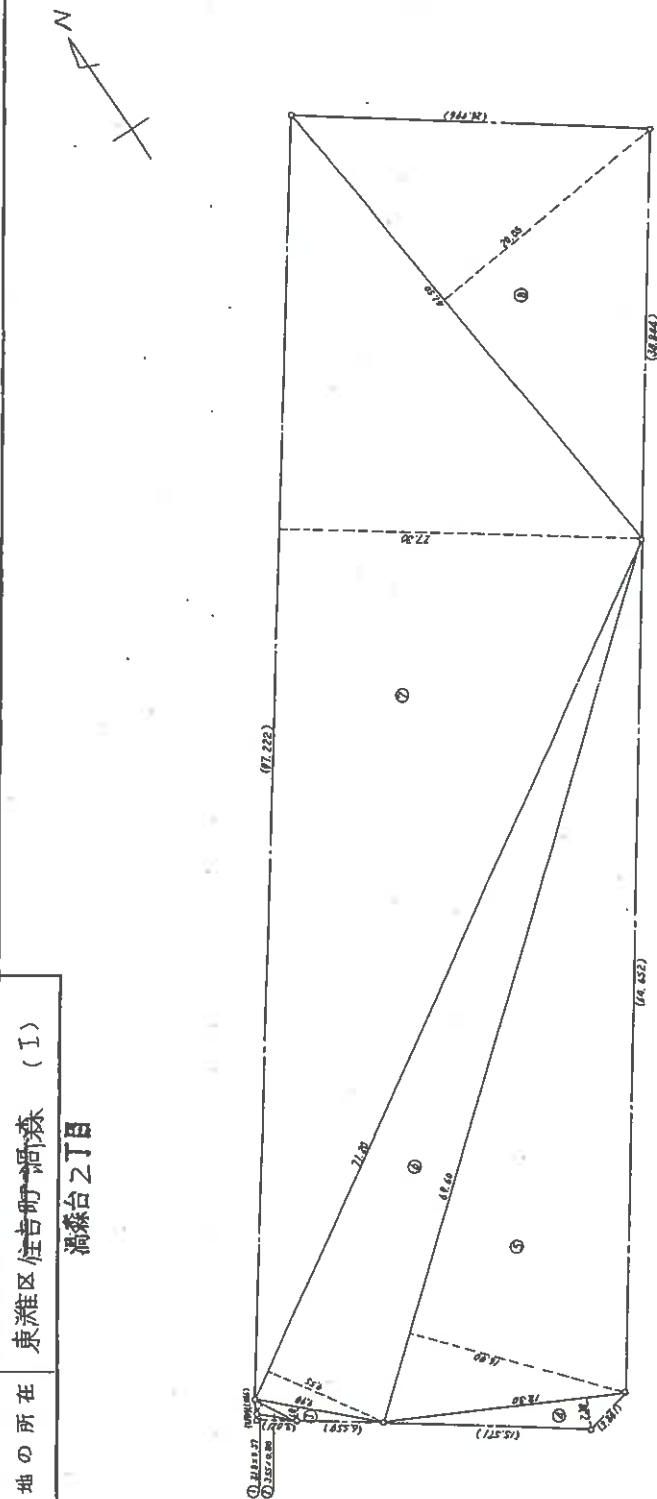
本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

45-3.17

地積測量區

地番	187J-392 //
土地の所在	東灘区住吉町調森 (I)

渦森台之丁目



料号	底辺	高さ	端面積
1	3.10	0.37	1.1470
2	3.55	0.80	2.8400
3	9.90	1.00	9.9000
4	18.30	2.38	43.5540
5	69.60	16.90	1176.3400
6	71.20	9.55	679.8600
7	97.22	27.30	2654.1606
8	41.50	20.05	832.0750
計			5399.8766
1/2			2490.0383

縮尺 1:400

002627

(17枚目)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

45.3.17

地積測量図

地番

1873-3-93 12

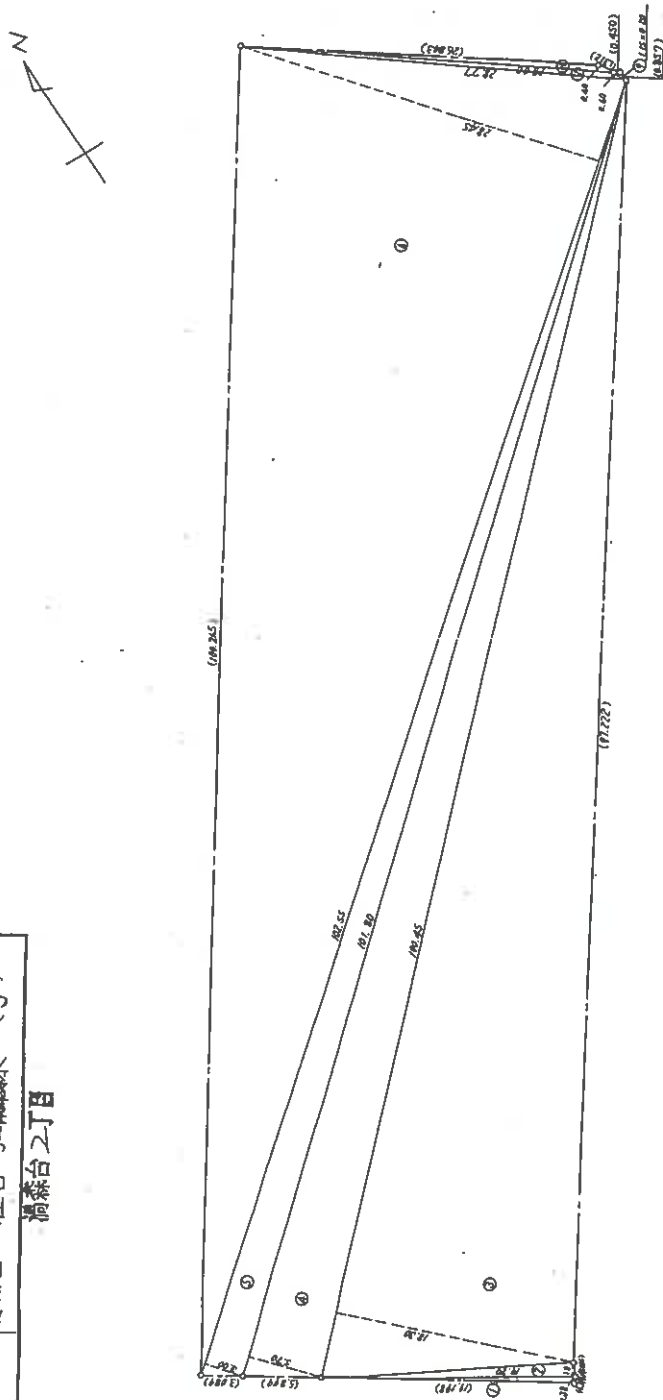
土地の所在 東灘区住吉町通森 (丁)

湯森台2丁目

作製年月日
昭和45年3月10日

作製者

申請人



符号	底辺	高さ	積面積
1	19.20	0.38	7.2960
2	19.20	1.00	19.2000
3	100.45	18.30	1838.2350
4	101.80	5.70	580.2600
5	102.55	3.00	307.6500
6	102.55	28.45	2917.5475
7	28.77	0.60	17.2620
8	28.00	0.40	11.2000
9	1.15	0.20	0.2300
計			5898.8805
1/2			2949.44025

縮尺 1 : 400

002628

(18枚目)

本図面は A3 版をA4版
に縮小したものである

45.3.17

10/13

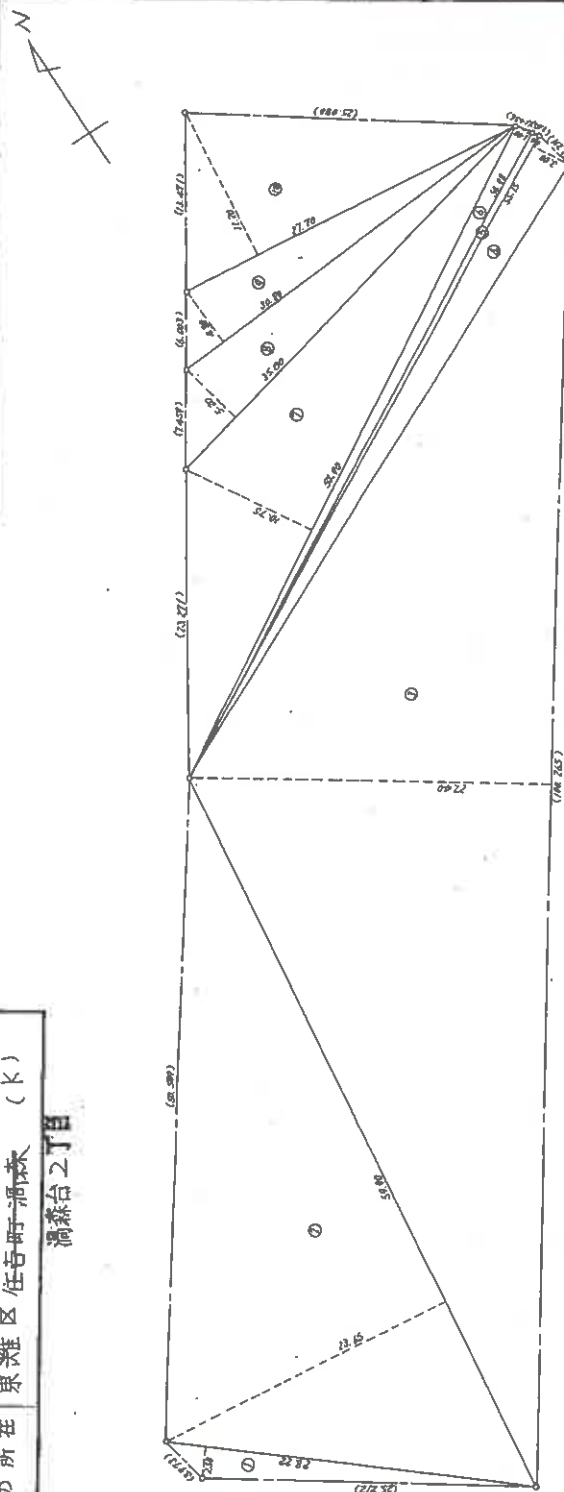
地積測量図

地番	1-8-73-399-13
土地の所在	東灘区住吉町涌森 (K)

湧森台2丁目

作製年	45
作製月	3
作製日	10

作製者	
申請人	



符号	辺	長さ	倍面積
1	23.22	2.50	70.5500
2	59.90	23.65	1416.6350
3	100.265	27.40	2747.2610
4	55.15	3.00	165.4500
5	55.15	0.40	22.0600
6	54.98	1.00	76.9720
7	54.98	10.00	590.1750
8	55.80	5.20	186.1600
9	50.80	4.80	147.8400
10	27.70	12.20	337.9400
計			576.10430
1/2			2880.5215

縮尺	1 : 400
----	---------

002629

(19枚目)

本図面は A3 版をA4版に縮小したものである

45.3.17

11/13

作 製 年 月 日

昭和 45 年 3 月 10 日

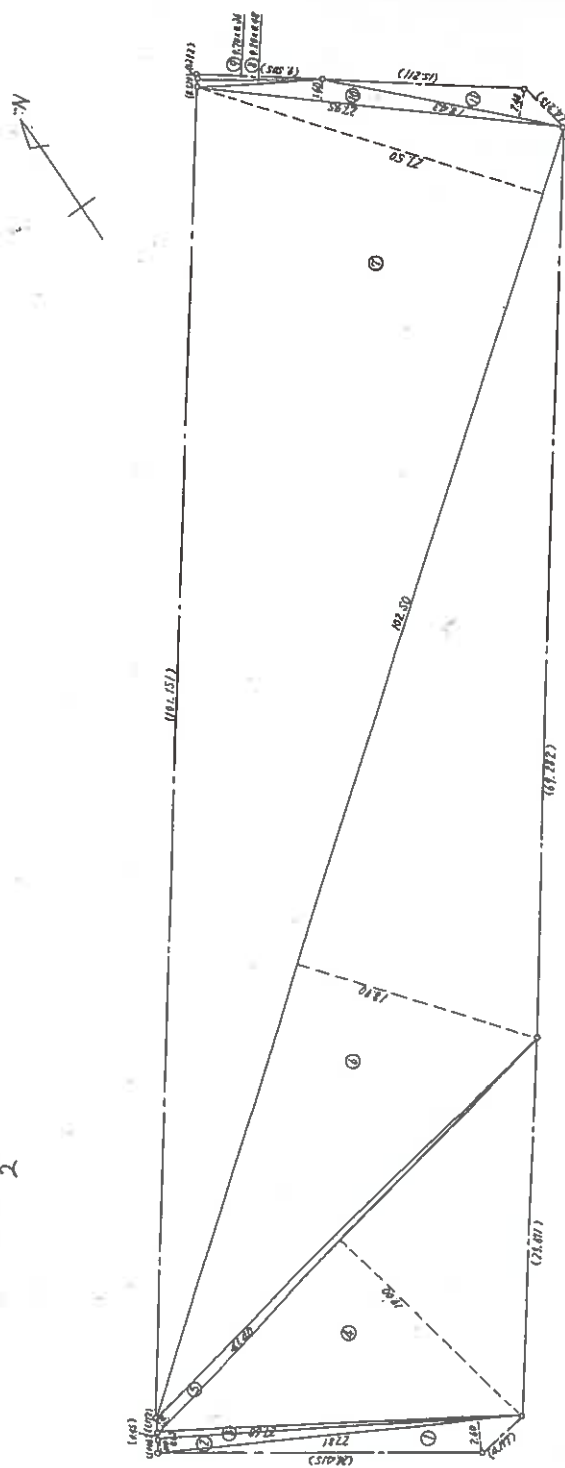
作者

申請人

地積測量區

土地の所在	東灘区住吉町洞森 (1)
地番	7879-345 18

渦森台町目



符号	底辺	高さ	倍面積
1	27.81	2.60	72,3040
2	27.81	1.00	27,8100
3	27.60	0.43	11,8680
4	41.40	18.00	784,4000
5	41.40	1.00	41,4000
6	102.50	18.80	1,927,3500
7	102.50	71.50	2,818,7600
8	92.0	0.42	41,7040
9	92.0	0.36	3,4920
10	27.95	1.60	44,7280
11	18.43	2.40	44,2320
計			5,793,1320
分			2,984,5560

縮尺 1 : 400

002630

(20 枚目)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

45-3-17

12/13

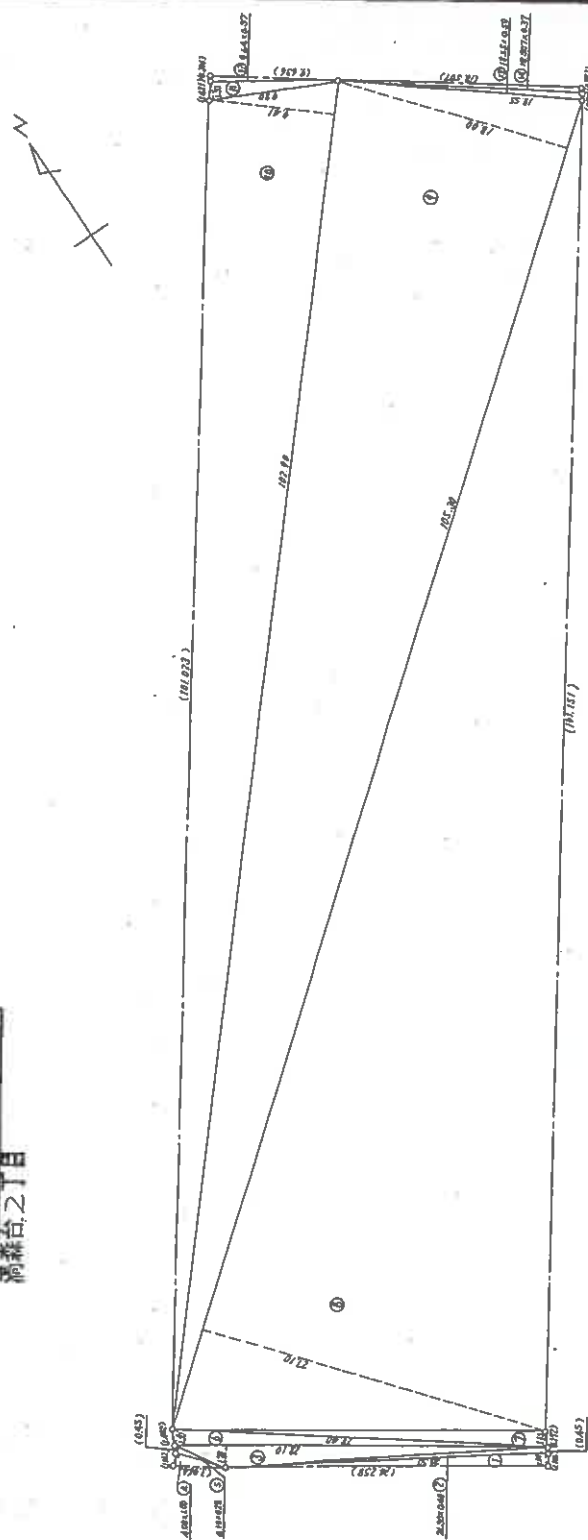
地番	1873-396 19
土地の所在	東灘区住吉町湊森 (M) 満森台2丁目

地積測量図

作製年月日
昭和45年3月10日

作製者

申請人



符号	底辺	高さ	倍面積
1	24.30	1.00	24.3000
2	24.30	0.40	9.7200
3	28.10	1.70	47.7700
4	4.00	1.00	4.0000
5	4.10	0.28	1.1480
6	28.40	1.30	36.9200
7	28.40	1.15	32.6600
8	105.30	27.10	2853.6300
9	105.30	18.00	1895.4000
10	102.00	9.41	958.8900
11	9.80	4.30	42.1400
12	9.44	0.37	3.5068
13	18.55	0.50	9.2750
14	18.507	0.37	6.8475
1/2			5906.2663
			2,953.15315

縮尺 1 : 400

002631

(21枚目)

本図面は A3 版をA4版に縮小したものである

45.3.17

13/13

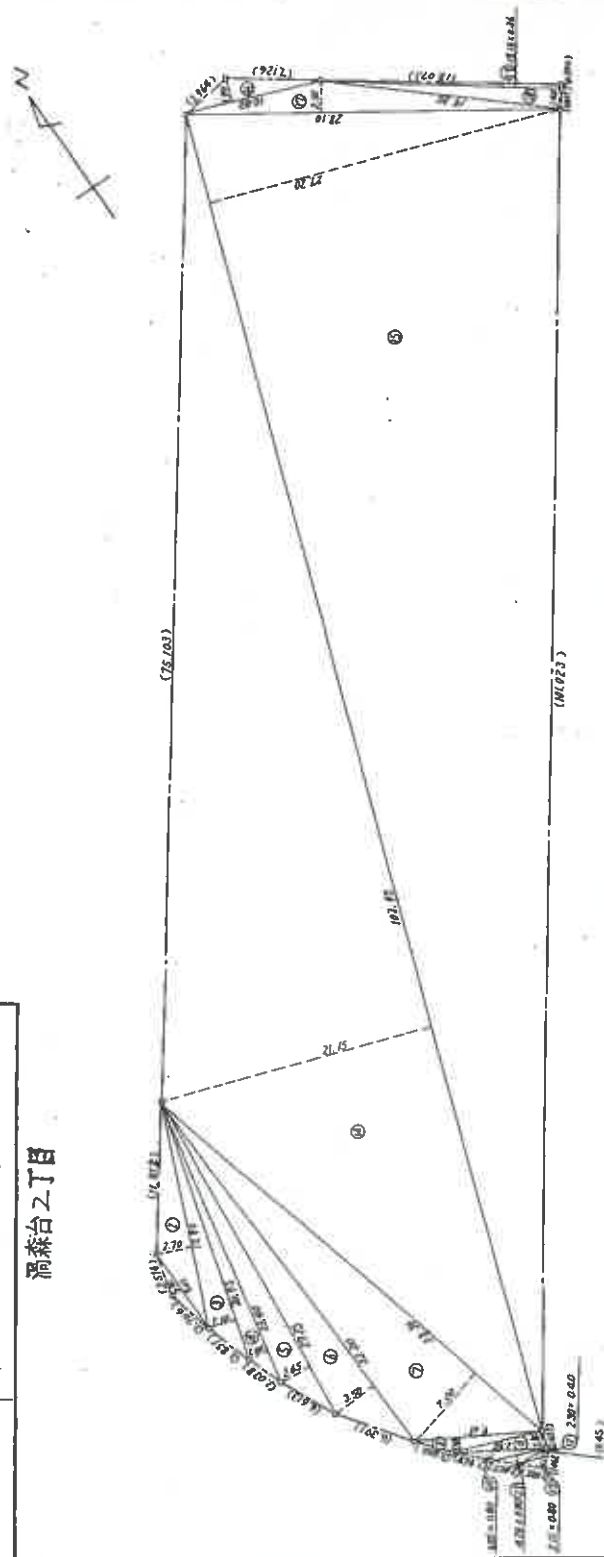
地積測量図

地番	1873-397-20
土地の所在	東灘区住吉町湊森 (N)

湊森台2丁目

作製年月日
昭和45年3月10日

作製者
申請人



符号	延辺	高さ	倍面積
1	7.65	0.85	5.9925
2	12.90	2.70	48.3800
3	10.95	2.10	43.9850
4	23.40	1.60	37.4400
5	27.25	2.65	66.7625
6	32.30	3.30	113.0500
7	38.30	7.00	268.1000
8	7.65	1.10	10.4150
9	6.85	0.80	9.0350
10	6.95	0.80	5.5600
11	4.20	0.80	3.3600
12	2.30	0.40	0.9200
13	2.15	0.80	6.7200
14	103.95	21.15	2198.3425
15	103.95	21.20	2827.4400
16	10.40	1.90	19.7600
17	28.10	2.30	70.2500
18	18.20	1.40	25.4800
19	18.10	0.86	6.5160
計			5762.8685
1/2			2881.43425

縮尺 1 : 400

002632

(22枚目)

本図面は A3 版をA4版に縮小したものである

建各 物 平 面 圖

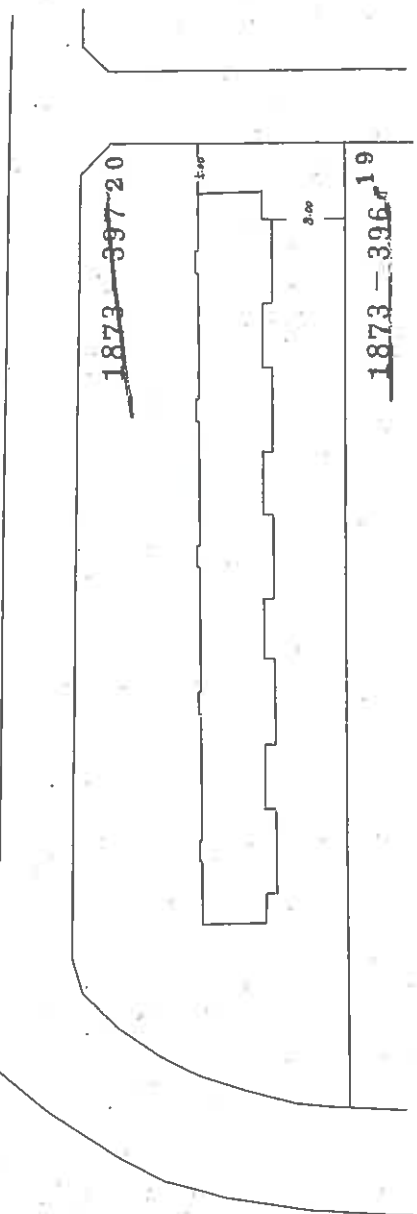
462.4

家屋番号	一棟
建物の所在	神戸市東灘区住吉南1-12-20 東灘区住吉南1-12-20の15

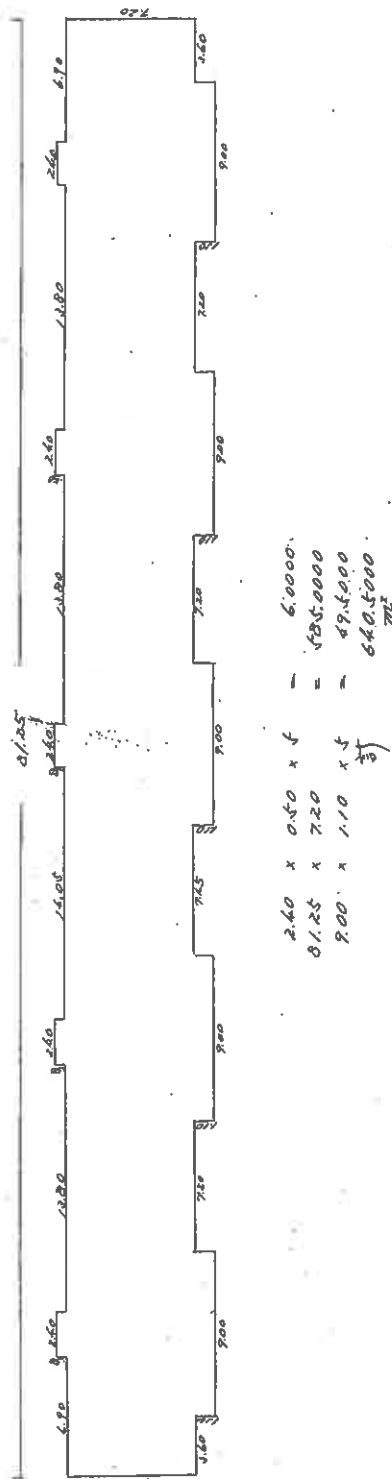
90-1220-50



— 棟の建物



1. 2. 3. 4. 5 階共通



縮尺 $\frac{1}{300}$ $\frac{1}{600}$

310090

(23 枚目)

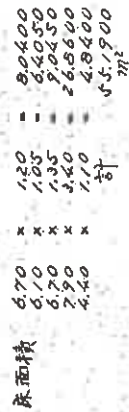
本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

各建階物面圖面圖

462.4

昭和四年	製	年	月	日
昭和四年	製	年	月	日

專有部分の建物



(日 期 運 15)

(日) 本土地家園社出版

310108

縮尺 $\frac{1}{900}$ $\frac{1}{600}$

請求番号：10-3

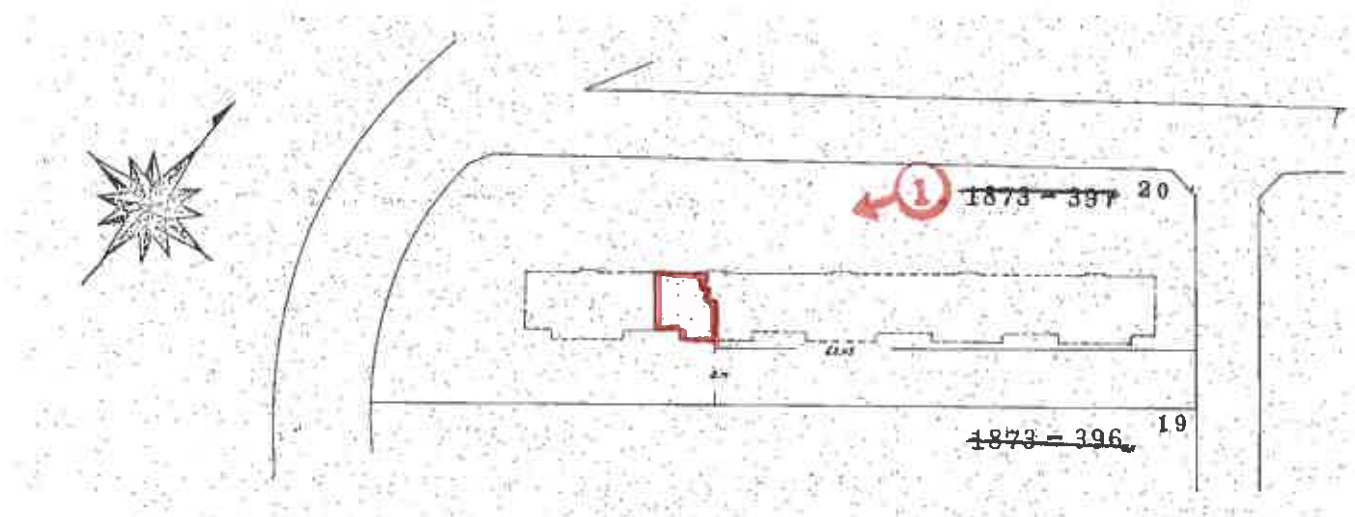
$$\overline{(2/2)}$$

(24枚目)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

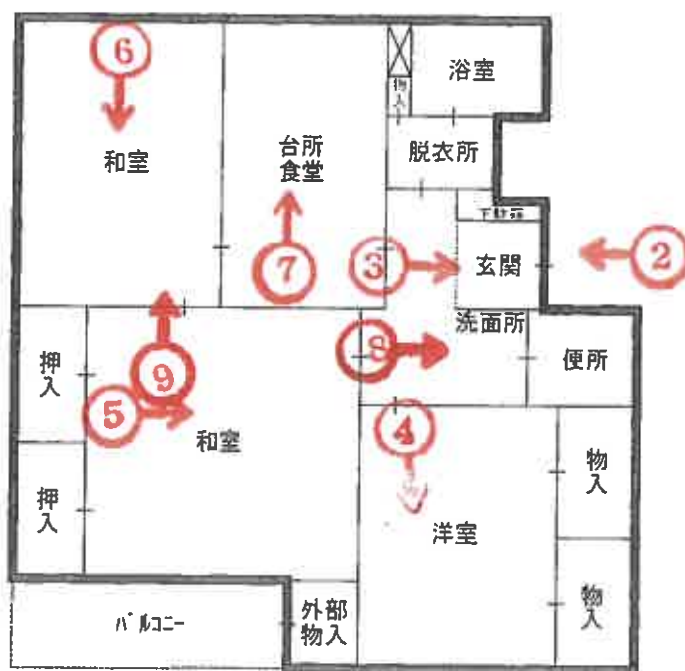
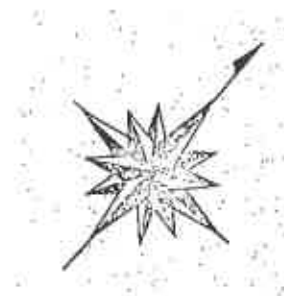
土地建物位置関係図

(←○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 26 号
令和 7 年 5 月 13 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 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

田 中 浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金3,980,000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	阪急電鉄線 御影駅の北方 約1.8km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	公団型住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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 特記事項参照
画 地 条 件	規模 2,881.43 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北西側 約8m市道 北東側 約7.5m市道 南西側 約12m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	・ 宅地造成等工事規制区域、文教地区、一部土砂災害警戒区域	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	渦ヶ森コーポ式〇号館		
建物の用途	共同住宅 (総戸数50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45年11月6日 新築 55 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：陸屋根 外壁：吹付等		
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	なし 受付順(総台数30台) なし 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 委託 日本住宅管理株式会社 管理人 なし	渦森団地20号館管理組合
管理の状況	普通		
積立金	令和6年3月31日現在、 55,981,493 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	2階 (208号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	55.19m ² (登記記載面積)
間 取 り	3DK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング・タタミ等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : -
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 4,000円 修繕積立金 月額 7,000円 滞 納 額 あり (令和7年5月7日現在 210,000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	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
180,000	55.19	1.16	0.09	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 55年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 60年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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 0.30) ≒ 0.09

(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
155,000	0.71	2,881.43	0.90	1/50	1.00	5,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸東灘-31）

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/㎡)
 $177,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/114 \div 155,000$

◇ 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
 $100/98 \times 100/103 \times 100/120 \times 100/94 \div 100/114$

イ 個別格差：三方路・規模・地勢等(0.71)

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
1,040,000	5,710,000	0.99	6,680,000

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
0.99 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 4月 94,000 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	94,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	96,000
B	74,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	94,000

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
95,000	0.99	55.19	5,190,000

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	
942 千円 (19.2%)	388 千円	8.0%	4,850 千円 ≒ 4,850 千円	0.81629	3,959 千円 (80.8%)	4,901 千円 ≒ 4,900 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》

項目		[単位：千円]			
		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）	53	53	53	53
	長期計画修繕費	186	86	86	86
	公租公課	37	37	37	37
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	277	177	177	177
ウ 経費率	(%)	48.26	30.84	31.33	31.33
エ 有効純収益	ア－イ	297	397	388	388
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	278	347	317	

（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を重視し、物件の個別性を反映した①及び収益性を反映した③をそれぞれ比較考量して、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	6,680,000	1.00	6,680,000
②比準価格	5,190,000	1.00	5,190,000
③収益価格			4,900,000
④調整後の価格	5,290,000		

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
5,290,000	1.00	0.80	0.94	3,980,000

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 (神戸東灘-31)
所 在 : 神戸市東灘区鴨子ヶ原3丁目45番14
「鴨子ヶ原3-27-11」
価 格 : 177,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「御影」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 134㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員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40%, 容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 205,319,866円 (×1/50)
建物 : 1,368,500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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区渦森台二丁目 20 番地

建物の名称 渦ヶ森コーポ式〇号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渦森台二丁目 20 番 18

建物の名称 20-208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 55.19 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 神戸市東灘区渦森台二丁目 20 番

地 目 宅地

地 積 2881.43 平方メートル

(敷地権の表示)

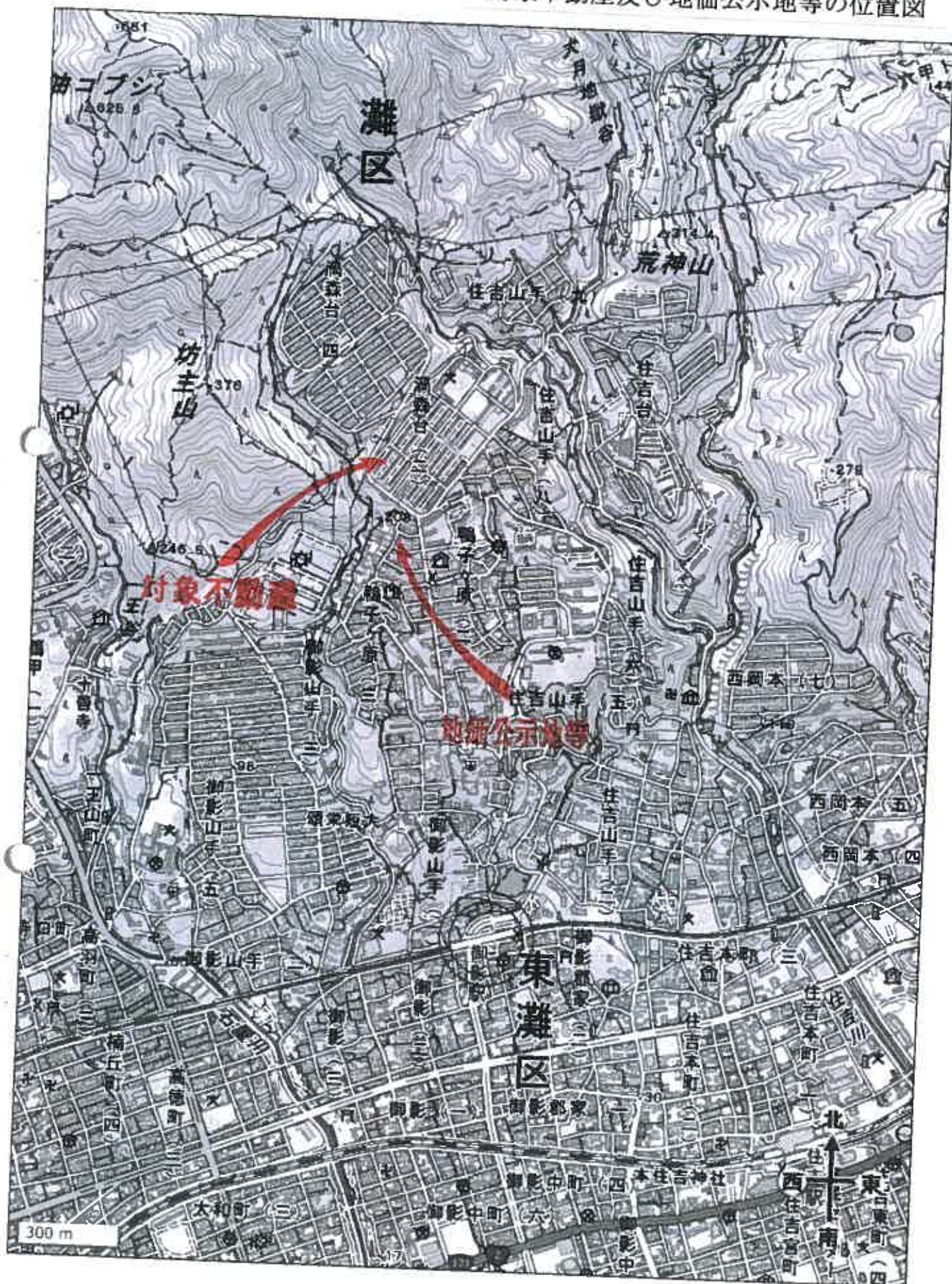
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

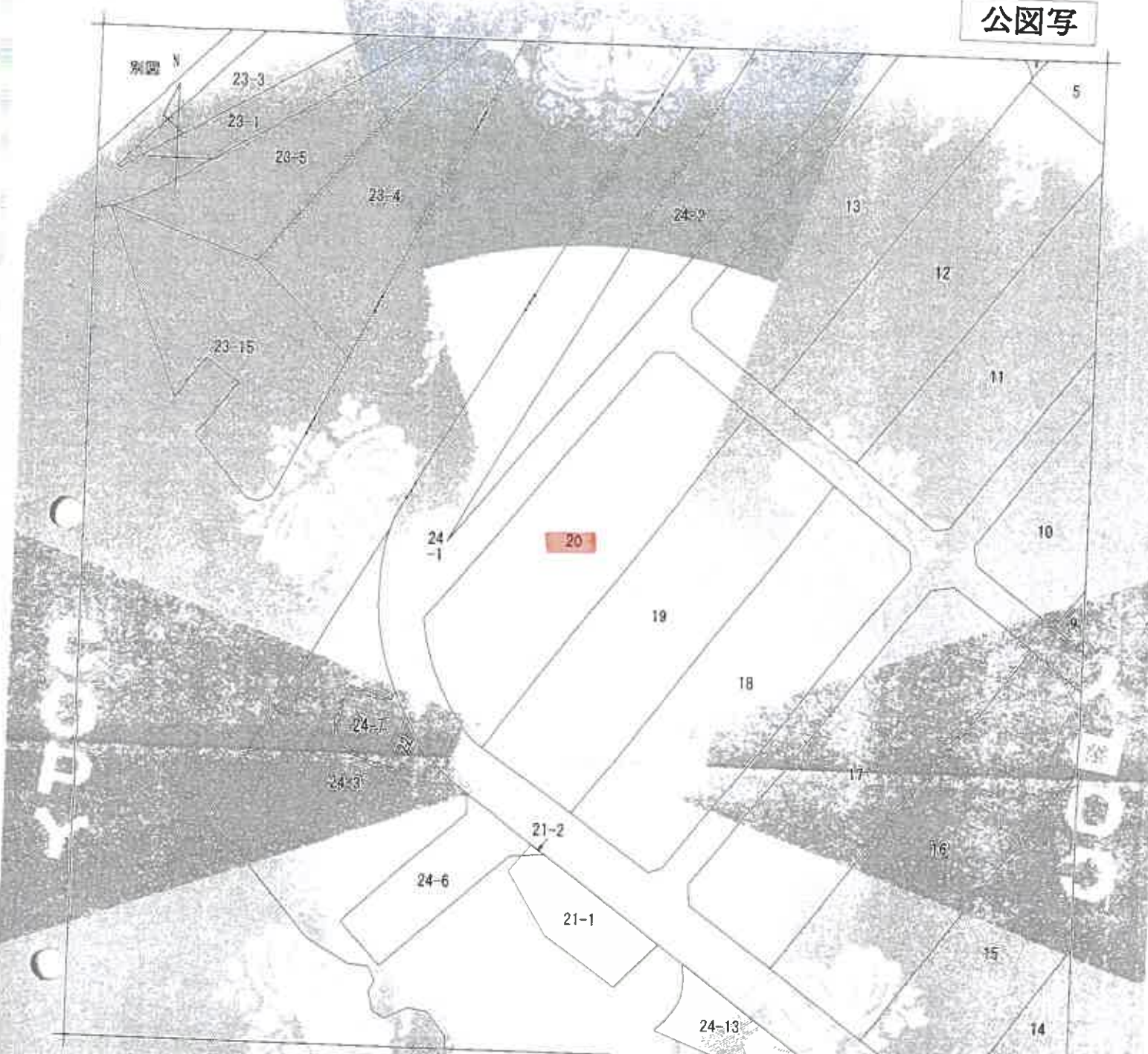
敷地権の割合 50 分の 1



対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成



(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あり、土地の位置及び形状の簡略化を図面とする。



請求分	所在	神戸市東灘区鴻森台三丁目			地番	20番		
出力縮尺	1/1000	精度	区分	図面番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類		
						その他		

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7年2月10日

神戸地方方法務局東神戸出張所

登記官

縮版図

登記年月日 昭和45年3月17日

前1873-1 後・新

昭和45年3月20日

1873-1 1873-384 1873-397

土地の所在

東京都港区住吉町三丁目

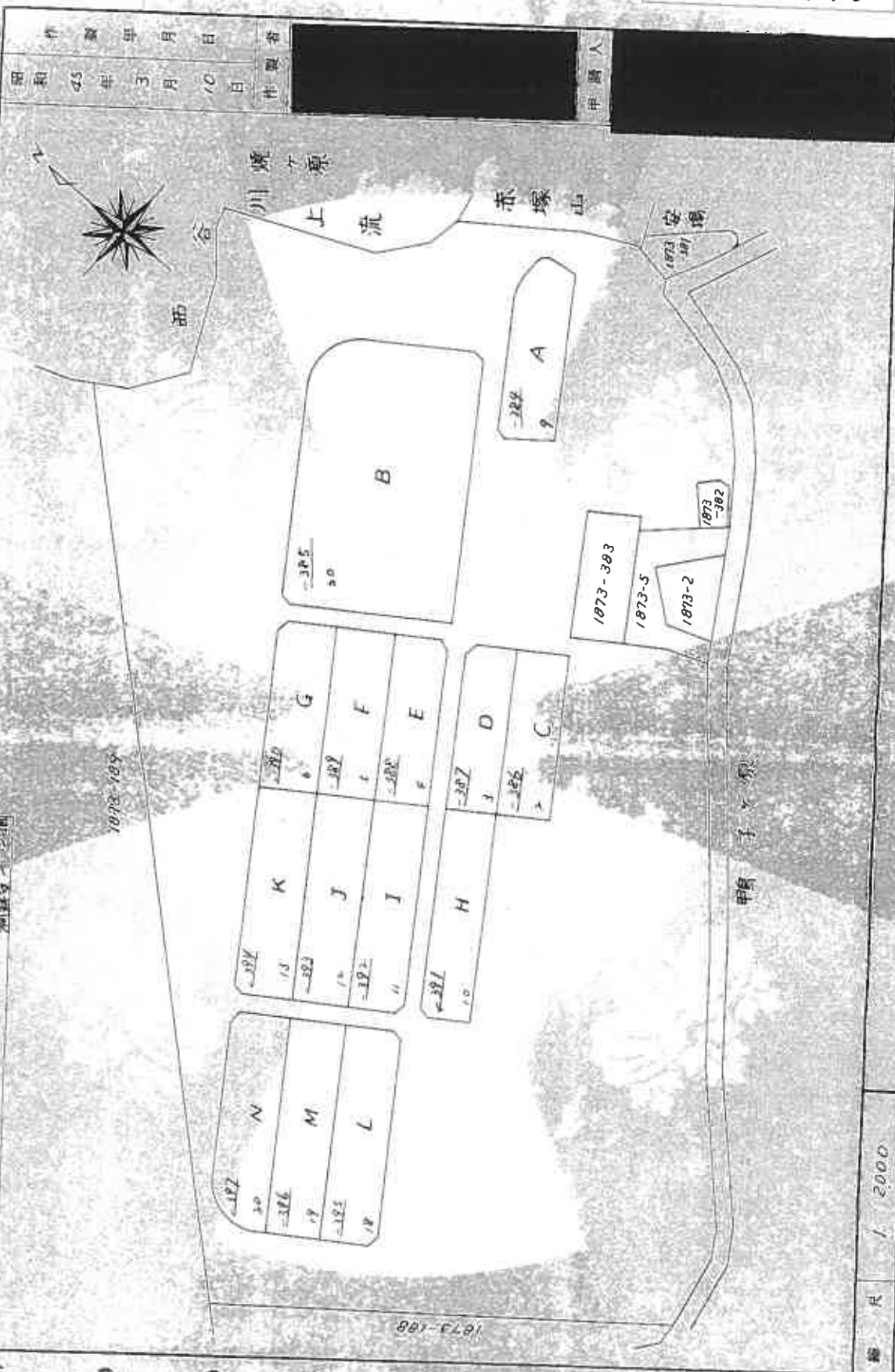
測量者 山崎 正一

地積測量図

土地の所在

45.3.17

1/3



縮尺 1/2000

002583

縮版図

縮尺 1/2000

登記年月日：昭和45年3月17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7年2月10日 神戸地方法務局東神戸出張所

地番	1873-397 20
土地の所在	東灘区住吉町南森 (N)

高森台2丁目

地積測量図

ut. 3. 17

13/13

作製年月日
昭和45年3月10日

作製者

申請人



区画	面積	積算
1	1.10	5.9525
2	1.10	48.1150
3	1.10	43.7550
4	1.10	37.6400
5	1.10	16.7825
6	1.10	11.5550
7	1.10	20.8100
8	1.10	10.4100
9	1.10	5.5600
10	1.10	3.3400
11	1.10	0.1250
12	1.10	1.7500
13	1.10	1.7500
14	1.10	1.7500
15	1.10	1.7500
16	1.10	1.7500
17	1.10	1.7500
18	1.10	1.7500
19	1.10	1.7500
20	1.10	1.7500
21	1.10	1.7500
22	1.10	1.7500
23	1.10	1.7500
24	1.10	1.7500
25	1.10	1.7500
26	1.10	1.7500
27	1.10	1.7500
28	1.10	1.7500
29	1.10	1.7500
30	1.10	1.7500
31	1.10	1.7500
32	1.10	1.7500
33	1.10	1.7500
34	1.10	1.7500
35	1.10	1.7500
36	1.10	1.7500
37	1.10	1.7500
38	1.10	1.7500
39	1.10	1.7500
40	1.10	1.7500
41	1.10	1.7500
42	1.10	1.7500
43	1.10	1.7500
44	1.10	1.7500
45	1.10	1.7500
46	1.10	1.7500
47	1.10	1.7500
48	1.10	1.7500
49	1.10	1.7500
50	1.10	1.7500
51	1.10	1.7500
52	1.10	1.7500
53	1.10	1.7500
54	1.10	1.7500
55	1.10	1.7500
56	1.10	1.7500
57	1.10	1.7500
58	1.10	1.7500
59	1.10	1.7500
60	1.10	1.7500
61	1.10	1.7500
62	1.10	1.7500
63	1.10	1.7500
64	1.10	1.7500
65	1.10	1.7500
66	1.10	1.7500
67	1.10	1.7500
68	1.10	1.7500
69	1.10	1.7500
70	1.10	1.7500
71	1.10	1.7500
72	1.10	1.7500
73	1.10	1.7500
74	1.10	1.7500
75	1.10	1.7500
76	1.10	1.7500
77	1.10	1.7500
78	1.10	1.7500
79	1.10	1.7500
80	1.10	1.7500
81	1.10	1.7500
82	1.10	1.7500
83	1.10	1.7500
84	1.10	1.7500
85	1.10	1.7500
86	1.10	1.7500
87	1.10	1.7500
88	1.10	1.7500
89	1.10	1.7500
90	1.10	1.7500
91	1.10	1.7500
92	1.10	1.7500
93	1.10	1.7500
94	1.10	1.7500
95	1.10	1.7500
96	1.10	1.7500
97	1.10	1.7500
98	1.10	1.7500
99	1.10	1.7500
100	1.10	1.7500

縮尺 1:400

002632

縮版図

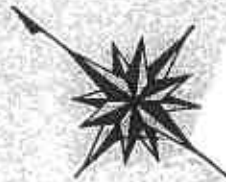
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月10日 神戸地方公共団体建築出資所

登記簿

縮版図

家屋番号	一棟
建物の所在	神戸市東灘区東灘1丁目20番地 1873-397-20

20-1~20-50



建各物図面図
面図

一棟の建物

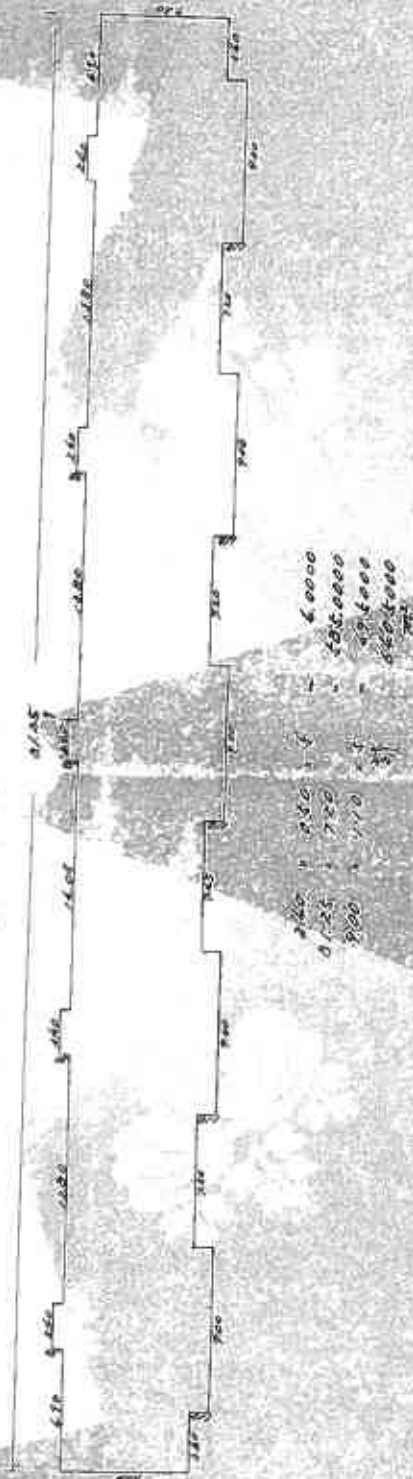
46.2.4

作製年月日
昭和46年2月4日
作製者
申請人

1873-397-20

1873-396-19

1.2.3.4.5階共通



縮尺 1/300 1/600

310090

建物図面写

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7年2月10日 神戸地方法務局東神戸出張所

准备

圖面
圖面
平面
物體

専有部分の建物

46.2.4

昭和 四年 六月 廿日

作者

申請人

建物図面写

2. 總論

~~1873-39~~ 20

~~1873 - 396~~ 19

8.0400
8.4050
9.0450
16.0600
4.8400
44.1900

日本土地家屋調査士会連合会(株)

310108

箱	尺	1/300	1/500
---	---	-------	-------

縮版図

請求番号：13-3



現況写真



一棟の建物



専有部分



専有部分