

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 1 2 月 2 2 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 1 0 日 午後 2 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。



513

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	1,260,000 1,008,000		260,000	27,562	6,960



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区深江南町四丁目 3 9 番地 4

建物の名称 メゾン・ド・アネット

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町四丁目 3 9 番 4 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2 4 . 2 8 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 神戸市東灘区深江南町四丁目 3 9 番 4

地 目 宅地

地 積 2 6 4 . 4 7 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 6 7 6 5 2 分の 2 6 6 0



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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】

Aの相続人Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 神戸市東灘区深江南町四丁目39番地4

建物の名称 メゾン・ド・アネット

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町四丁目39番4の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 24.28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 神戸市東灘区深江南町四丁目39番4

地 目 宅地

地 積 264.47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 67652分の2660



令和7年(ケ)第8号
令和7年 3月17日受理
(補充書) 令和7年10月28日提出

現況調査報告書(再補充書)

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

原報告書（3枚目）および補充書（1枚目）の「占有者」「その他」等につき、下記のように訂正する。

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件1関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■亡A相続人D	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅（空き家） ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（賃貸管理会社担当者）の陳述 ■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成26年10月28日	
最初の契約等	契約日	平成26年10月24日
	期間	平成26年10月28日から ■平成27年10月27日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年10月28日から ■令和 7年10月27日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者ら ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金48,000円（毎月25日限り翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	■ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	・亡Aは死亡しており、本件建物は空き家のまま上記占有者が占有している	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

補充書（2枚目）につき、第6項を下記のように修正する。

（その他の事項用）

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、2枚目および3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、壁、天井、建具等において、経年劣化および使用態様等による著しい傷みおよび汚れ等が認められる。
- 3 本件建物内およびバルコニーには、家具、書籍、衣類および雑品等の大量の動産が認められた。
- 4 債務者兼所有者に対し事情を伺う郵便照会を行ったが、本報告書提出日までに回答を得られなかった。
- 5 当職の調査によると、亡Aの死亡年月日は令和6年4月1日頃とされており、本件建物内で不自然死により死亡した可能性が排除できない。
- 6 その後の当職の調査により、亡Aの法定相続人がC、DおよびEであること、そのうちCおよびEについては神戸家庭裁判所において相続放棄の申述が受理されていることが判明したため、本件建物の占有者はDであると認める。但し、今後、当該Dも相続放棄を申述した場合、引渡し命令の相手方が不在となる可能性があることに留意を要する。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第8号
令和7年 3月17日受理
(補充書) 令和7年 7月17日提出

現 況 調 査 報 告 書 (補充書)

神戸地方裁判所

執 行 官 平 野 匡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

原現況調査報告書（3枚目）の「占有者」「その他」等につき、下記記載のように訂正する。

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■亡A相続人Cおよび亡A相続人D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅（空き家） ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（賃貸管理会社担当者）の陳述		■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨	
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年10月28日	
最初の契約等	契約日	平成26年10月24日	
	期間	平成26年10月28日から ■平成27年10月27日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年10月28日から ■令和7年10月27日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	■占有者ら ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金48,000円（毎月25日限り翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		■ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・亡Aは死亡しており、本件建物は空き家のまま上記占有者らが占有している	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

原現況調査報告書（4枚目）につき、第6項を加入する。

（その他の事項用）

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、2枚目および3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、壁、天井、建具等において、経年劣化および使用態様等による著しい傷みおよび汚れ等が認められる。
- 3 本件建物内およびバルコニーには、家具、書籍、衣類および雑品等の大量の動産が認められた。
- 4 債務者兼所有者に対し事情を伺う郵便照会を行ったが、本報告書提出日までに回答を得られなかった。
- 5 当職の調査によると、亡Aの死亡年月日は令和6年4月1日頃とされており、本件建物内で不自然死により死亡した可能性が排除できない。
- 6 その後の当職の調査により、亡Aの法定相続人がCおよびDであることが判明したため、同人らが本件建物を占有していると認めた。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第8号
令和7年 3月17日受理
令和7年 4月17日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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 神戸市東灘区深江南町四丁目 3 9 番地 4

建物の名称 メゾン・ド・アネット

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町四丁目 3 9 番 4 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2 4 . 2 8 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 神戸市東灘区深江南町四丁目 3 9 番 4

地 目 宅地

地 積 2 6 4 . 4 7 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 6 7 6 5 2 分の 2 6 6 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市東灘区深江南町4丁目12番17-604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) ☐ 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居宅(空き家)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(月額) 6,000円 修繕積立金(月額) 9,300円	令和7年3月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年6月分～令和7年3月分 計744,443円
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項	管理会社代理人弁護士法人の回答によると、上記滞納額合計に加えて、弁護士費用(違約金および実費)294,339円が請求され、さらに年14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	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 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 ☐	
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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■亡A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅（空き家） ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（賃貸管理会社担当者）の陳述 ■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成26年10月28日	
最初の契約等	契約日	平成26年10月24日
	期間	平成26年10月28日から ■平成27年10月27日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年10月28日から ■令和 7年10月27日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金48,000円（毎月25日限り翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	■ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	・占有者は死亡しており（死亡の詳細は不明）、本件建物は空き家である	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

- 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、2枚目および3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、壁、天井、建具等において、経年劣化および使用態様等による著しい傷みおよび汚れ等が認められる。
- 3 本件建物内およびバルコニーには、家具、書籍、衣類および雑品等の大量の動産が認められた。
- 4 債務者兼所有者に対し事情を伺う郵便照会を行ったが、本報告書提出日までに回答を得られなかった。
- 5 当職の調査によると、亡Aの死亡年月日は令和6年4月1日頃とされており、本件建物内で不自然死により死亡した可能性が排除できない。

(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
■建物管理会社担当者	1 当社は本件建物管理を受託しています。日常的な管理は地場の業者さんに下請けに出しています。 2 亡Aさんが死亡されていたことは当社として把握しておらず、死亡場所が本件建物内であるかどうか分かりません。
■賃貸借管理会社担当者	1 本件建物は、債務者兼所有者と亡Aさんとの間で賃貸借契約がなされており、当社は賃料回収等の賃貸借管理業務を受託しています。 2 亡Aさんが死亡されていたことは当社として把握しておらず、死亡場所が本件建物内であるかどうか分かりません。 3 債務者兼所有者とも連絡がつかない状況が続いています。

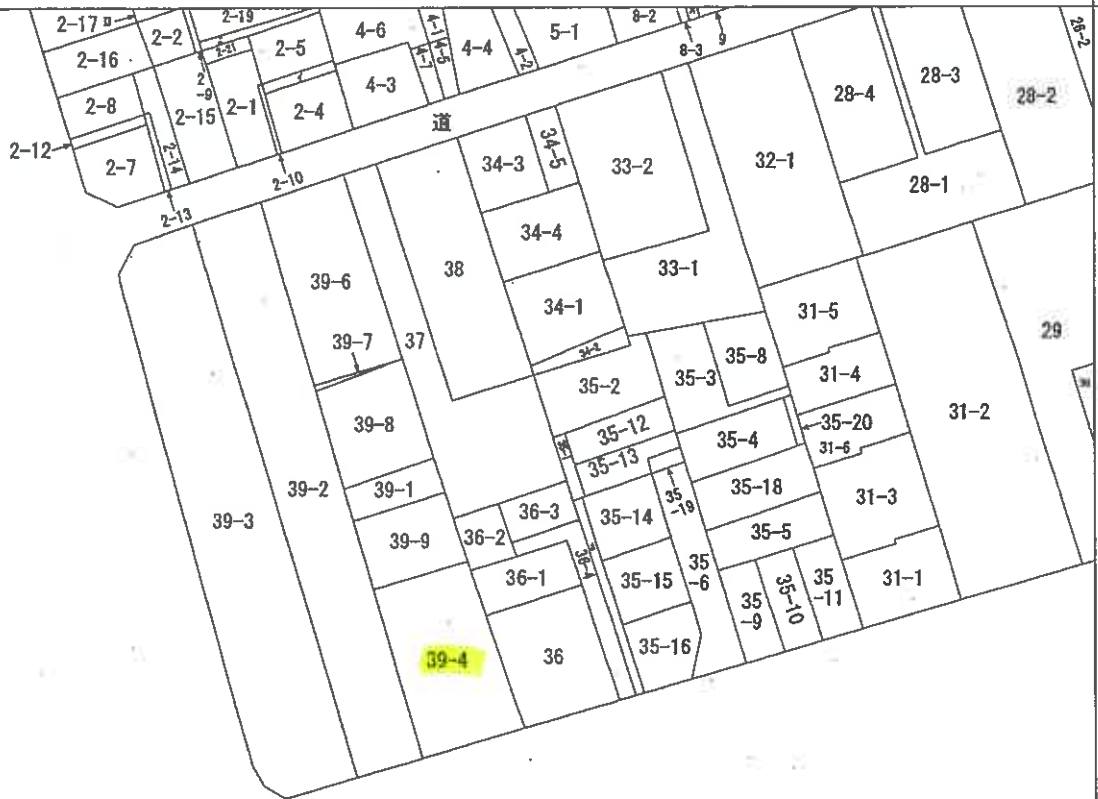
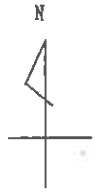
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月17日(月)	執行官室	■建物管理会社あて照会書FAX送信
令和7年3月18日(火) 15:30-15:45	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3月18日(火) 16:05-16:20	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和7年3月19日(水)	執行官室	■債務者兼所有者あて郵便照会(110円×2)
令和7年3月28日(金) 9:45-10:15	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年3月28日(金) 11:50-12:00	執行官室	■賃貸借管理会社担当者より電話聴取(発信)
令和7年3月28日(金)	執行官室	■賃貸借管理会社あて郵便照会(110円+180円)
令和7年4月10日(木) 10:30-11:00	神戸市東灘区役所	■亡Aの住民票除票取得
令和7年4月10日(金) 17:10-17:20	執行官室	■建物管理会社担当者より電話聴取(発信)
(特記事項) ■ 令和7年3月28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Bおよび解錠技術者を同行して臨場したところ、解錠の必要がなかったため、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。 □ 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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 2-11
ロ 2-18
ハ 8-4
ニ 2-20
ホ 35-17



地番区域見出
深江南町
4丁目

請求 部 分	所 在	神戸市東灘区深江南町四丁目				地 番	39番4			
出 力 縮 尺	縮尺不明	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	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		

前 39-1 後・新 39-1.0-4

地址	89-1.89-4
----	-----------

神戸市東灘区深江南町4丁目

地積測量図 54.8

8-55

有限公司

⑤ ⑥

39-4

20273X10077-204291021

20278X 9491/192.411048

計 396.702064

198.9510327

89-2

28

89-1

四 算

1244 金属

39-5-2/10

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

申請人

民權

~~1/500~~

昭和44年8月2日作製

102732

图求番号: 13-4

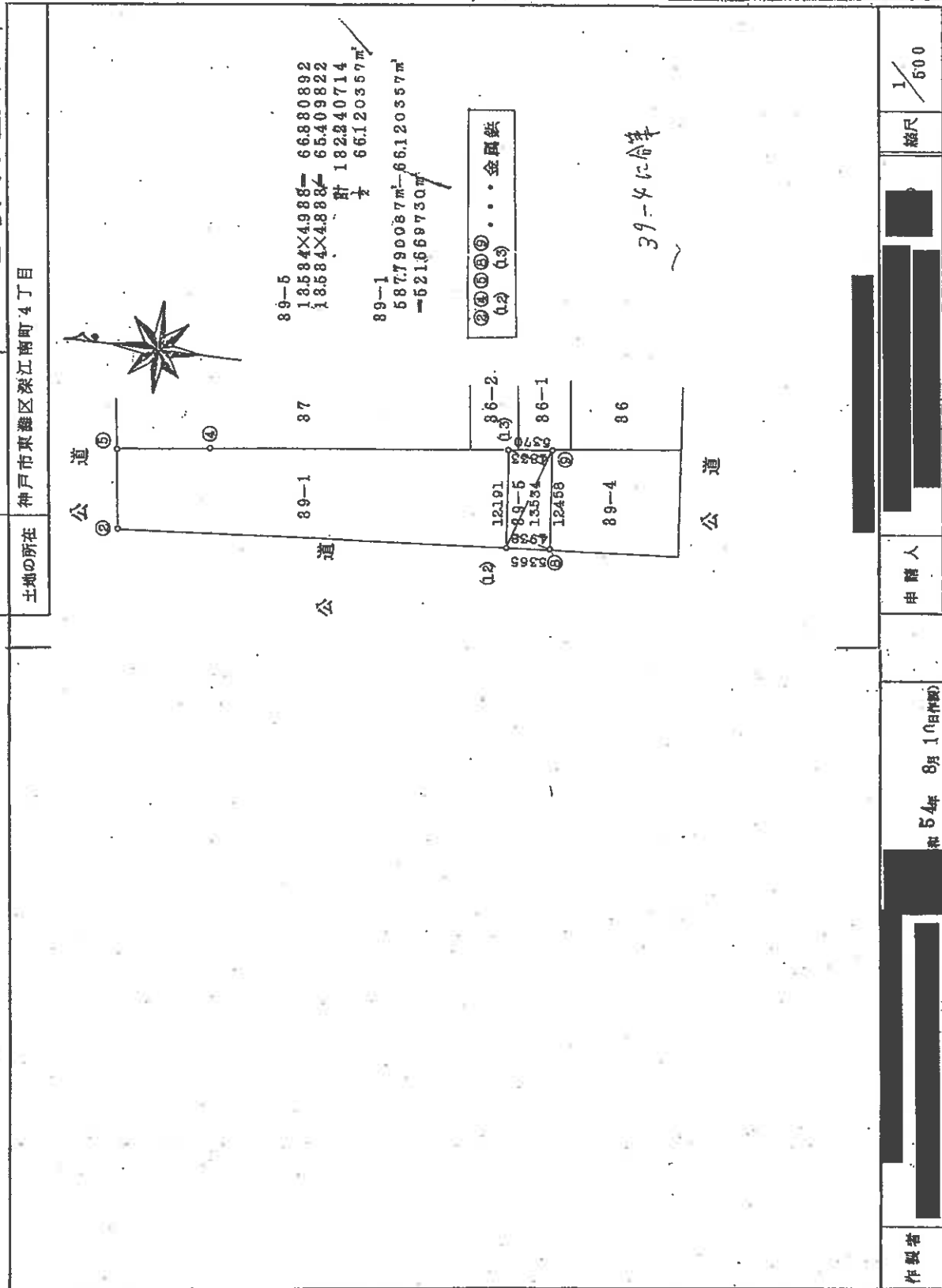
登記年月日：昭和54年8月14日

新39-1 後39-1-5 新39-1-4

地積測量図 54.8.14

地番 39-1・39-5

土地の所在 神戸市東灘区深江南町4丁目



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺

1/500

昭和54年 8月 10日作成

102733

登記年月日：昭和63年5月24日

各 階 平 面 図

63.6.24

建 物 図 面

家屋番号 深江南町4丁目
39-4-804

建物の所在 神戸市東灘区深江4丁目39番地4
メゾン・ド・アネット

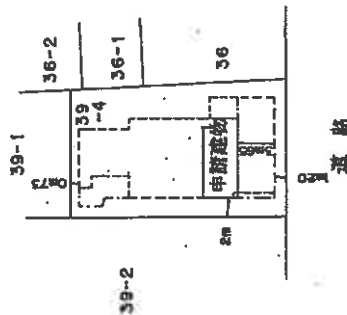


建物の存する部分 5階

建物番号 604

$$\begin{array}{rcl} 7.45 & \times & 2.27 = 16.9115 \\ 6.70 & \times & 1.10 = 7.3700 \\ \hline & & = 24.2815 \end{array}$$

5階部分床面積 24.28 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250
(昭和63年6月13日作成)

申請人

縮尺 1/500

510059

(東京土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和63年6月24日

6.24

各階平面図

家屋番号

39-4

建築物の所在

神戸市東灘区深江南町4丁目39番地4 メゾン・ド・アネット

2階、3階、4階、5階 (各階同型)

(27)

39-4-201-39-4-201

(27)

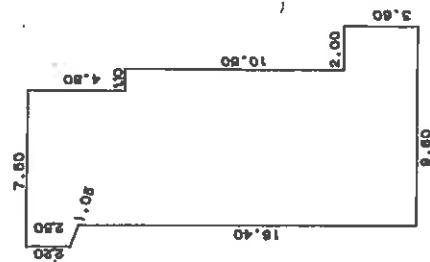
39-4-401-39-4-401

(27)

39-4-501-39-4-501

(27)

39-4-601-39-4-601



3.60	×	9.60	=	34.5600	
10.50	×	7.60	=	78.8000	
4.80	×	8.50	=	31.2000	
1.00	×	$(2.50 + 2.20) \times 0.50$	=	2.3500	
				=	147.9100

2階、3階、4階、5階床面積 147.91 m²

作製者

(昭和63年6月13日作製)

縮尺 1/250

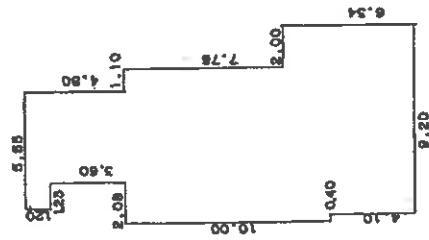
申請人

510037

(東京土地家屋調査士会印)

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

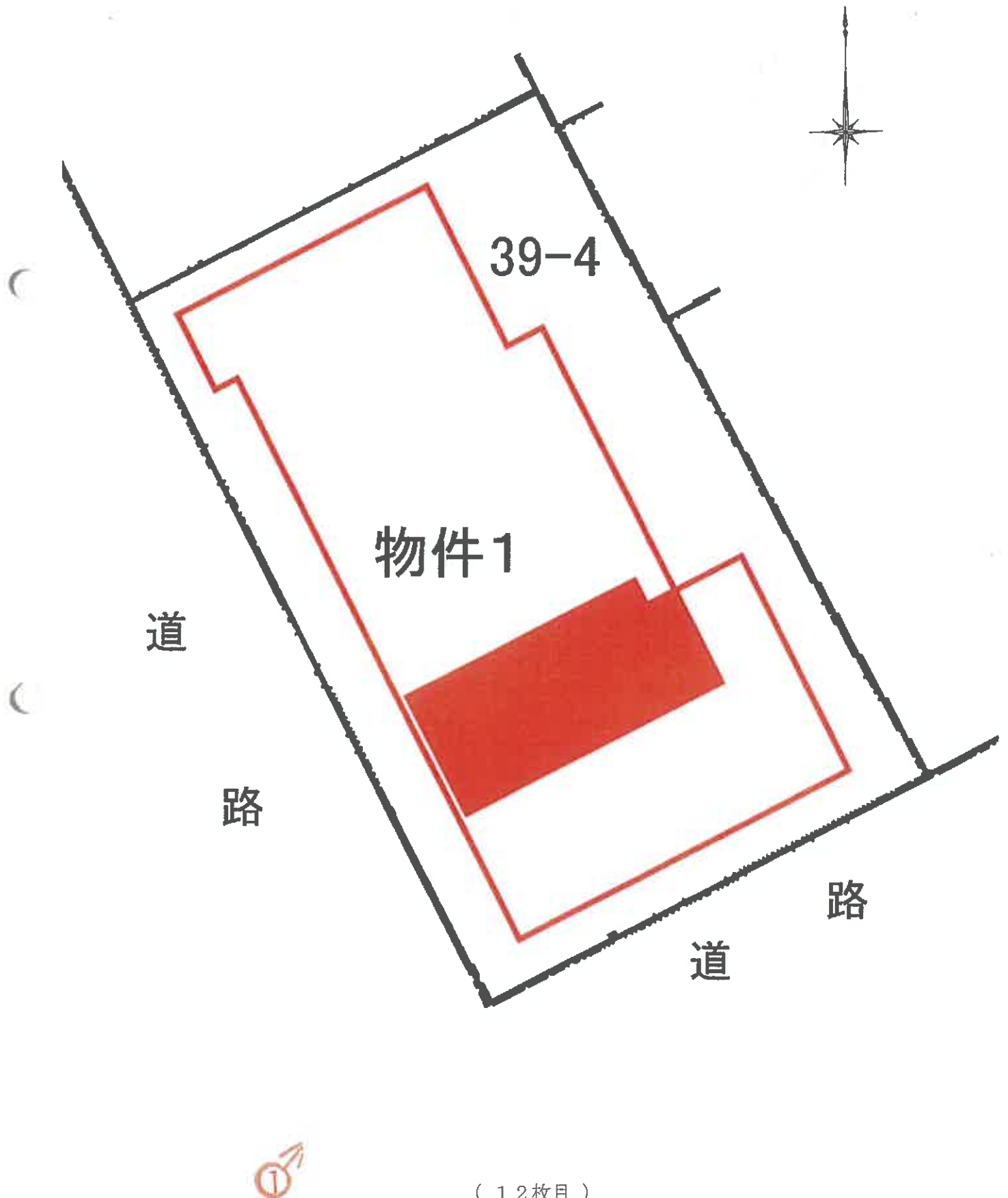


5.85	×	1.20	=	6.7800
4.42	×	3.60	=	15.9120
7.80	×	7.78	=	58.8780
9.80	×	2.24	=	21.5040
8.20	×	4.10	=	37.7200
				= 140.8920

1階床面積 140.89 m²

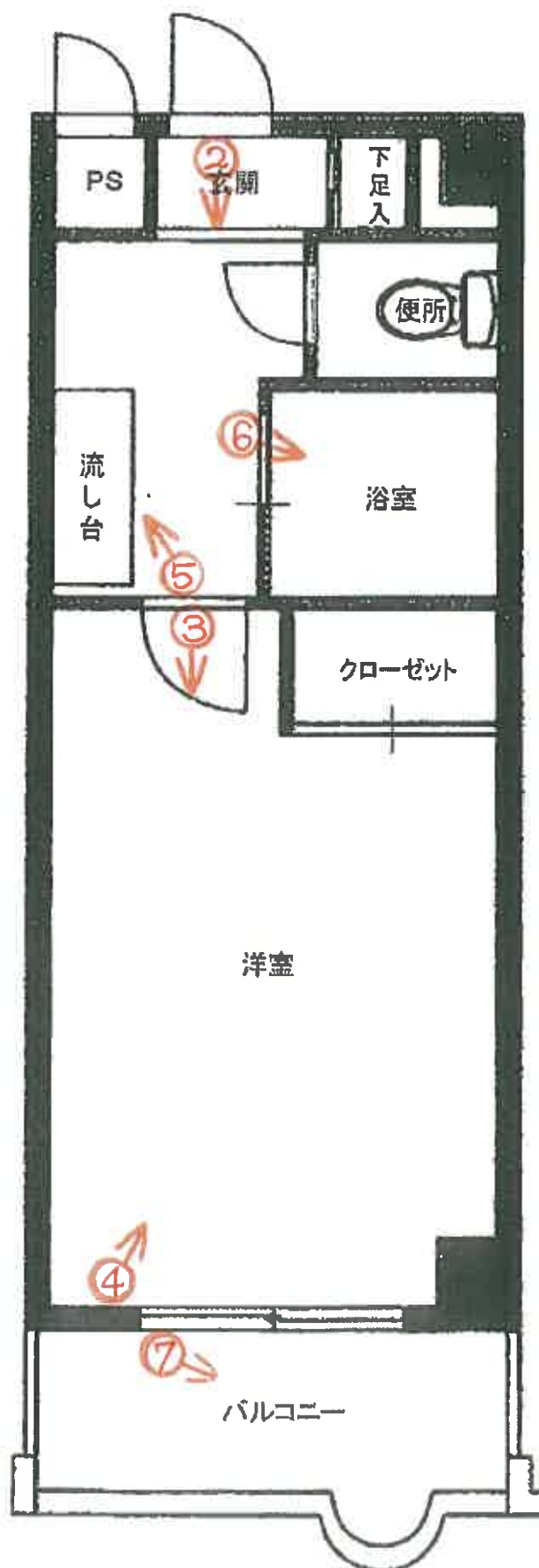
土地建物位置関係図

(◀○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

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 3 月 28 日 現地調査
令和 7 年 4 月 18 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	金1,260,000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き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 物件目録記載のとおり 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		(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	阪神電鉄線 深江駅の南東方 約450m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	深江浜町（埋立島）に通ずる臨海部に店舗付共同住宅、作業所等が建ち並ぶ地域	
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 準工業地域 60 % 300 % 準防火地域 地区計画（深江駅南地区） 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規模 264.47 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側 約30m県道 南東側 約5m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	メゾン・ド・アネット	
建物の用途	店舗付共同住宅 (総戸数21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63年6月15日 新築
	経過年数	37 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地下1階付5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	あり
	駐車場	受付順(総台数2台)
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり メゾン・ド・アネット管理組合法人
	管理方式	委託
	管理会社	弁護士法人マンションパートナーズ
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和7年2月28日現在、 803,137 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	5階 (604号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	24.28㎡ (登記記載面積)
間 取 り	ワンルーム バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : CFシート等 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 6,000円 修繕積立金 月額 9,300円 滞 納 額 あり (令和7年3月25日現在 744,443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	動産類が散在し、トイレ、浴室、流し等がかなり汚れている。 壁は黄ばみが見られる。位牌や祈祷の棚等が見られた。 管理会社によると上記滞納額に加えて。弁護士費用、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のこと 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	24.28	1.20	0.13	1,060,000

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 37年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 42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) ≒ 0.13

(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
238,000	1.02	264.47	0.90	2660/ 67652	1.00	2,270,000

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5-6）

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/㎡)

165,000 × 101/ 100 × 100/ 100 × 100/ 70 ≒ 238,000

◇ 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/ 101 × 100/ 99 × 100/ 70 × 100/ 100 ≒ 100/ 70

イ 個別格差：角地等 (1.02)

ウ 地積：合計登記記載数量

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
1,060,000	2,270,000	0.76	2,530,000

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
0.76 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2年 6月 199,000 円/㎡

B 令和3年 7月 194,000 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	199,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	176,000
B	194,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{95}$	180,000

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
178,000	0.76	24.28	3,280,000

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（賃借人は死亡）であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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	
105 千円 (3.1%)	319 千円	8.0%	3,988 千円 ≒ 3,990 千円	0.81629	3,257 千円 (96.9%)	3,362 千円 ≒ 3,360 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	576	576	567	567
	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	636	636	626	626
	空室損失	△ 64	△ 64	△ 63	△ 63
	貸倒損失	△ 19	△ 19	△ 19	△ 19
	有効総収益	553	553	544	544
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	76	76	76	76
	長期計画修繕費	914	114	114	114
	公租公課	34	34	34	34
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,025	225	225	225
ウ 経費率	(%)	185.35	40.69	41.36	41.36
エ 有効純収益	ア－イ	△ 472	328	319	319
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	△ 441	286	260	

（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と収益性を反映した③を中心に、物件の個別性を反映した①とを比較考量して、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	2,530,000	1.00	2,530,000
②比準価格	3,280,000	1.00	3,280,000
③収益価格			3,360,000
④調整後の価格	3,280,000		

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
3,280,000	0.80	0.80	0.60	1,260,000

イ 市場性修正 : 動産が大量にあり、不自然死の可能性等

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5-6)

所 在 : 神戸市東灘区深江南町3丁目8番5
「深江南町3-8-23」

価 格 : 165,000円/㎡

位 置 : 阪神電鉄線「深江」駅より道路距離530m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 175㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員50m国道に接面

用 途 指 定 等 : 準住居地域 (建ぺい率60%, 容積率300%)

地 域 の 概 要 : 店舗、住宅等が混在する国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 : 53,618,647円 (×2,660/ 67,652)

建物 : 1,617,400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 建物図面・各階平面図写

4 建物間取図

5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区深江南町四丁目39番地4

建物の名称 メゾン・ド・アネット

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町四丁目39番4の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 24.28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 神戸市東灘区深江南町四丁目39番4

地 目 宅地

地 積 264.47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 67652分の2660



対象不動産及び地価公示等の位置図





地番区域見出

深江南町
4丁目

請求部	所在地	神戸市東灘区深江南町四丁目				地番	39番4			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号は 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		

令和7年1月16日
福岡法務局

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和63年6月24日

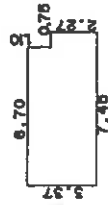
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方裁判所東神戸出張所登録)

昭和7年1月16日 福岡法務局

登記官

各階平面図

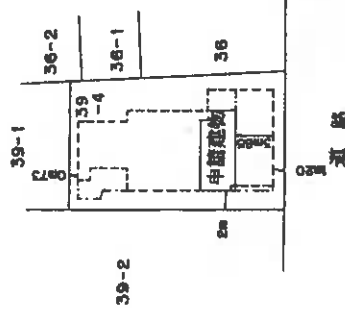


建物の存する部分 5階

建物番号 604

$$\begin{array}{rcl} 7.45 \times 2.27 & = & 16.9115 \\ 6.70 \times 1.10 & = & 7.3700 \\ & = & 24.2815 \end{array}$$

$$\text{5階部分床面積 } 24.28 \text{ m}^2$$



建物各階平面図

家屋番号 39-4-804
建物の所在 神戸市東灘区淡江4丁目39番地4

メゾン・ド・アネット

作製者

縮尺 1/250
平成6月13日作製

申請人

510059

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

地図管理番号：M67581

(1/2)

A4に縮小

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。
(神戸地方方法局東神戸出張所管轄)
令和7年1月16日 福岡法務局

令和7年1月16日 福岡法務局

聖恩光臨

登記官

地区整理番号:M67581

(2/2)

A4に縮小

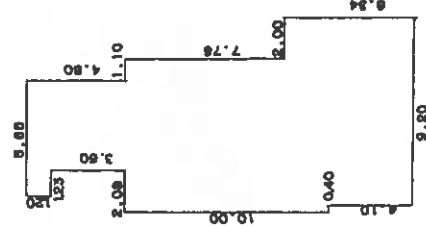
65624

号
番
屋
家

建物の所在
神戸市東灘区深江南町4丁目39番地4 ヌ・シン・ロ

39-4-201

1 隨



5.85	X	1.20	=	6.7800
4.42	X	3.80	=	15.9120
7.50	X	7.78	=	58.9760
9.60	X	2.24	=	21.5040
8.20	X	4.10	=	27.7200
			=	140.8820

1階床面積 140.89 m²

縮尺: 1/250

中 南 人

510037

圖面平面各階

2階、3階、4階、5階 (各種階型)

(27)

39-4-20/A 39-q-205

(377)

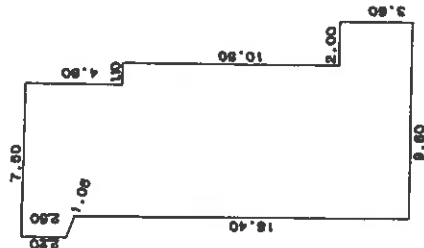
39-4-40127-9-405

(97)

39-4-501-57-9-105

(154)

39-4-601-28-4-601



3.60	×	9.60	=	34.5600
10.50	×	7.60	=	79.8000
4.60	×	6.50	=	31.2000
1.00	×	(2.50 + 2.20) × 0.50	=	2.3500
			=	147.9100

2階, 3階, 4階, 5階床面積 147.91 m²

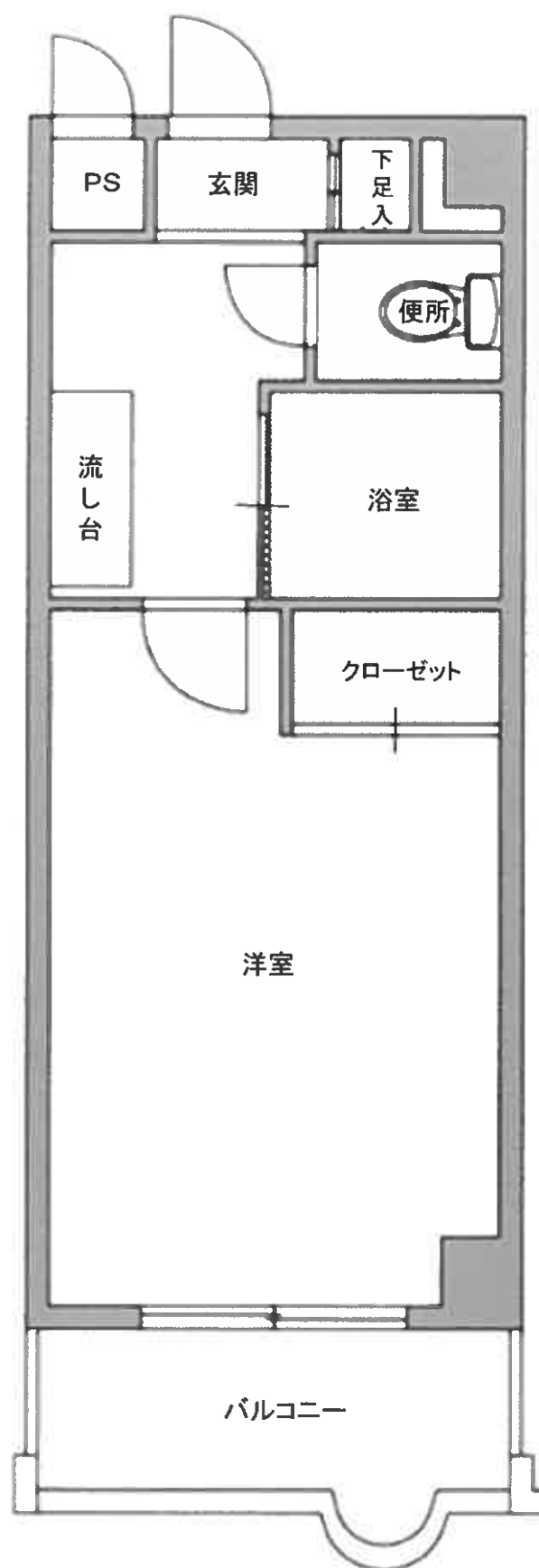
月15日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

非醋製

510037

建物間取図



令和7年(ケ)第8号



対象物件
を含む一
棟の建物



対象物件
を含む一
棟の建物

