

## 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/>) のホームページ右下にある「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 8年 2月24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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月24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 8年 4月14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 8年 2月24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 所 在 神戸市須磨区白川台七丁目  
地 番 2番15  
地 目 宅地  
地 積 1201.83平方メートル  
共有者 A 持分113136分の5933

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区白川台七丁目2番地15  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 63.25平方メートル  
2階 195.78平方メートル  
3階 333.14平方メートル  
4階 339.17平方メートル  
5階 275.92平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白川台七丁目2番15の4  
建物の名称 203  
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 59.33平方メートル  
所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月12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, 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】

B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か月間明渡しを猶予される。

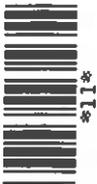
---

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七丁目  
地 番 2番15  
地 目 宅地  
地 積 1201.83平方メートル  
共有者 A 持分113136分の5933

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区白川台七丁目2番地15  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 63.25平方メートル  
2階 195.78平方メートル  
3階 333.14平方メートル  
4階 339.17平方メートル  
5階 275.92平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白川台七丁目2番15の4  
建物の名称 203  
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 59.33平方メートル  
所有者 A



令和7年(ケ)第96号  
令和7年10月6日受理  
令和7年11月21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七丁目  
地 番 2番15  
地 目 宅地  
地 積 1201.83平方メートル  
共有者 A 持分113136分の5933

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区白川台七丁目2番地15  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 63.25平方メートル  
2階 195.78平方メートル  
3階 333.14平方メートル  
4階 339.17平方メートル  
5階 275.92平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白川台七丁目2番15の4  
建物の名称 203  
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 59.33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7丁目2番15-203号 ネオメゾン白川	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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 1,000円 修繕積立金 11,000円	令和7年11月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 管理費：令和6年9月分～令和7年11月分 計15,000円 修繕積立金：令和7年1月分～令和7年11月分 計121,000円
管理費等照会先	ネオメゾン白川自治管理組合	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> 用悪水路(符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者ら) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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113136分の5933の売却	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

占有者及び占有権原（物件1関係）		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人（ <input checked="" type="checkbox"/> B（占有者））の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成31年9月頃	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
更新の種別	不明	
現在の契約等	期間	不明
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 55,000円（毎月 限り 分支払） <input type="checkbox"/> 前払（ 分 円） <input type="checkbox"/> 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input checked="" type="checkbox"/> 不明（ <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円）	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	賃料には、管理費月額5,000円が含まれているとのことである。 占有開始時期は B が陳述した時期を記載しているが、 B の住民票を取得したところ、本件所在地に住所を定めた日は、平成29年7月1日となっていた。 上記記載の内容のほか、その他の詳細は不明である。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

賃借人 ■ B 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 洋室（写真③）、和室（写真⑦）には、荷物が雑然とあり、足の踏み場もない状態であったので、細部を確認することはできなかった。
- 2 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。
- 3 玄関扉を開閉する際に、摩擦による金属音がした。
- 4 債務者兼所有者宛に照会書を送付したが、相当期限を経過しても返信がなかった。
- 5 賃借人 ■ B の住民票を取得したところ、本件所在地に住所を定めた日は、平成29年7月1日となっていた。
- 6 物件1土地の南東側は、一部山林の状態となっている。

■ 管理組合からの回答要旨

- 1 総戸数 18戸で構成されている。
- 2 駐車場 なし。
- 3 集会所あり。
- 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7年11月7日現在で、32,444,739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

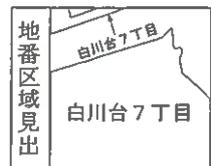
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物は私が平成31年9月頃から住んでいます。</li> <li>2 室内の火災報知器に不具合がありあす。</li> <li>3 玄関扉を開閉するとき金属音がします。</li> <li>4 ペットは飼っていません。</li> <li>5 物件内での事件、事故はありません。</li> <li>6 家賃の支払は2ヶ月程度遅れています。</li> <li>7 建物所有者とは会ったことがありません。</li> <li>8 賃貸借契約書は不動産会社を通じて締結していると思いますが、その所在がわかりません。</li> <li>9 賃料は毎月50,000円、管理費5,000円の合計55,000円を支払っています。</li> </ol>
■ マンション自治管理組合の担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 このマンションは、管理会社は付いていません。</li> <li>2 管理組合が管理しています。</li> <li>3 203号室の所有者は、管理費、修繕積立金の滞納があります。</li> <li>4 8年程前に外壁、屋上防水等の修繕工事を実施しています。</li> </ol>

(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10月7日(火) 9:45-10:20	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10月7日(火) 10:50-11:10	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賃借人 Bに手交(返信用切手110円)
令和7年10月7日(火)	執行官室	■債務者兼所有者宛に照会書を送付(郵送110円、返信用切手110円同封)
令和7年11月4日(火) 11:10-11:55	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■賃借人Bに事情聴取 ■マンション自治管理組合の担当者に事情聴取
令和7年11月5日(水)	執行官室	■マンション自治管理組合の担当者宛に照会書を送付(郵送110円、返信用切手110円同封)
令和7年11月20日(木) 14:00-14:30	須磨区役所	■賃借人Bの住民票取得申請
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月4日 評価人帯同</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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



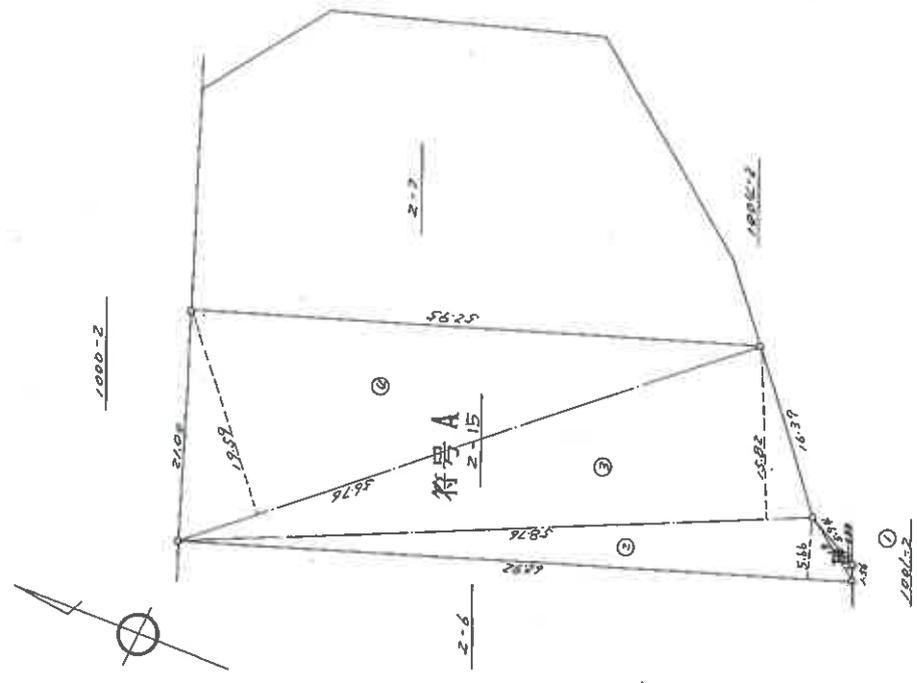
請求部	所在	神戸市須磨区白川台七丁目		地番	2番15	
出力尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	土地区画整理所在図					
作成年月日	昭和45年6月24日		備付年月日 (原図)	補記事項		

登記年月日：昭和54年7月18日

54.7.18

# 前 2-7 後・新 符号 A 地積測量図

地番 2-15, 2-7  
土地の所在 神戸市須磨区白川台7丁目



2- 求積計算表

No	底辺	高さ	積面積
1	7.19	0.84	6.0396
2	62.92	5.66	356.1272
3	58.76	15.82	929.5832
4	56.76	19.39	1111.9284
計		120.14	2603.6784

2-7 換地計算  
 $2603.6784 - 120.14 \times 8.392 = 1238.7008$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

昭和54年7月10日作製

申請人

127498

縮尺 1/500

登記年月日：昭和54年12月3日

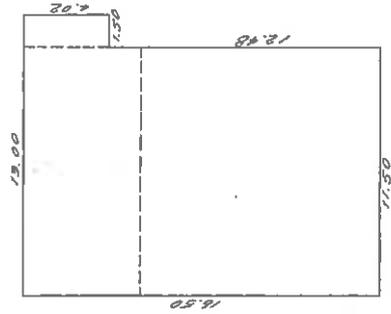
2-15-1 ~ 2-15-4

建築物図面  
各階平面図 54.12.3

各階平面図

(一棟の建物)

2階平面図

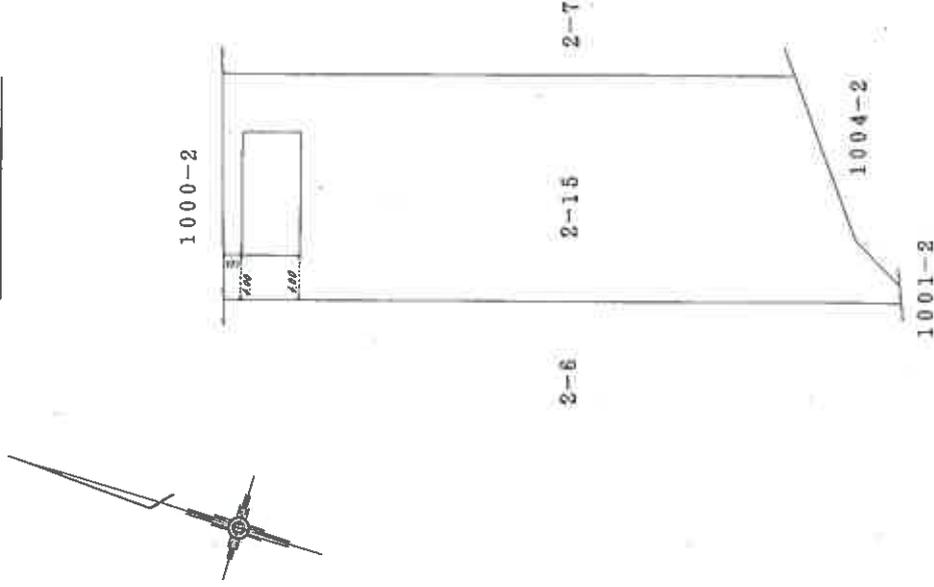


1階平面図



(一棟の建物)

家屋番号  
建築物の所在  
神戸市須磨区白川台7丁目2番地の115



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1階床面積

$11.50 \times 5.50 = 63.2500$

2階床面積

$13.00 \times 4.02 = 52.2600$

$11.50 \times 12.48 = 143.5200$

計 195.7800

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(兵庫県土地家屋調査士会紙)

529951

登記年月日：昭和55年3月7日

各階平面図

建物図面  
各階平面図 55-3.7

家屋番号	白川台7丁目 2-15-4
建物の所在	神戸市須磨区白川台7丁目2番地の15

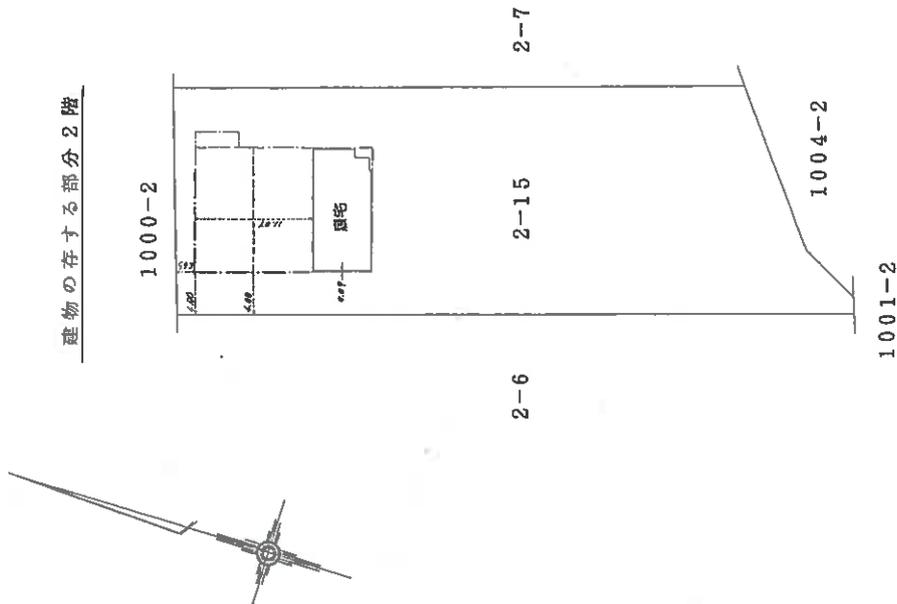
建物番号 203

建物の存する部分 2階



床面積

$9.31 \times 5.35$	$= 49.8085$
$1.24 \times 5.26$	$= 6.5224$
$0.77 \times 8.90$	$= 3.0030$
計	<u><u>59.3339</u></u>



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

申請人

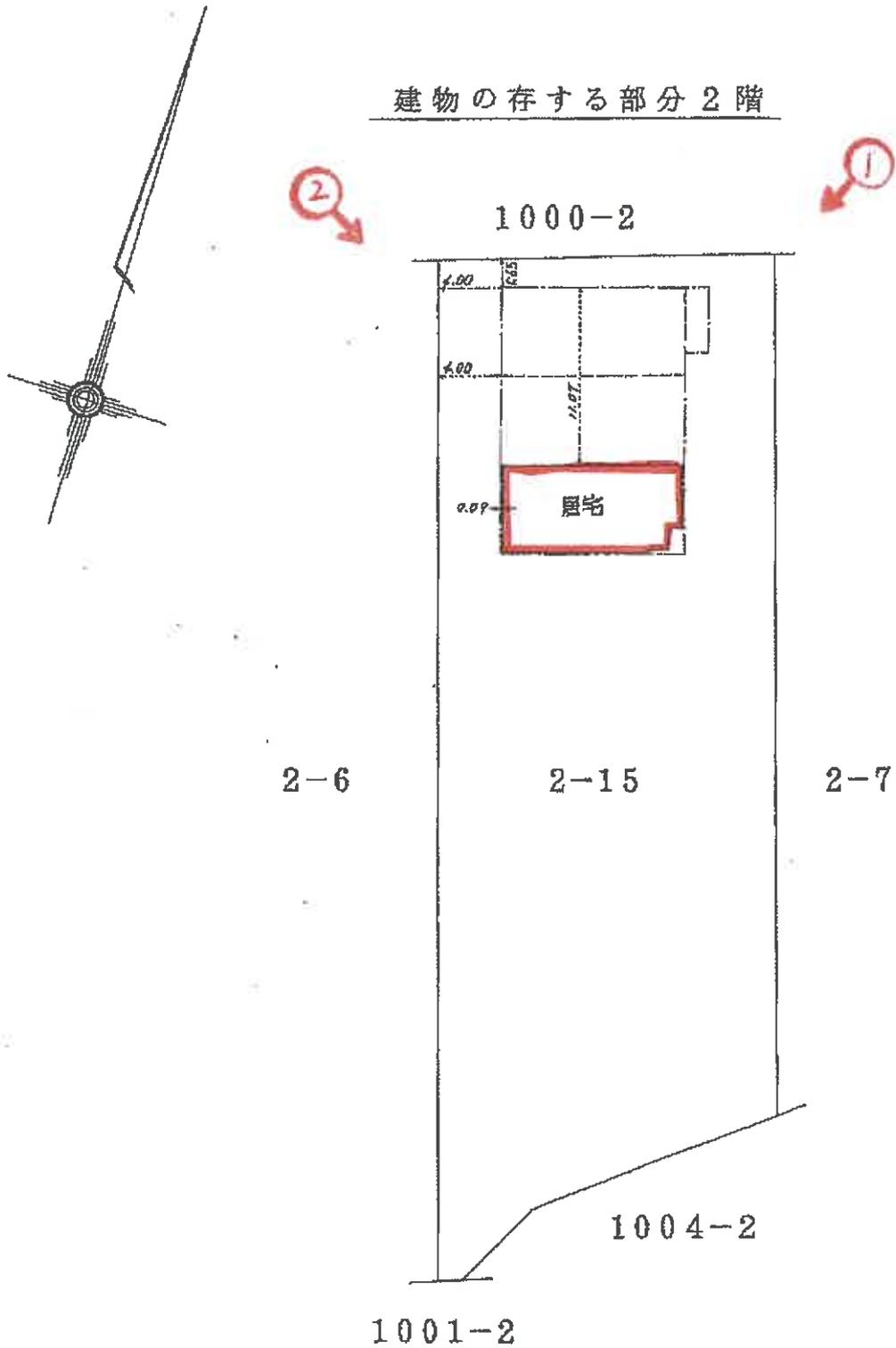
縮尺 1/500

529956

(兵庫県土地家屋調査士会印紙)

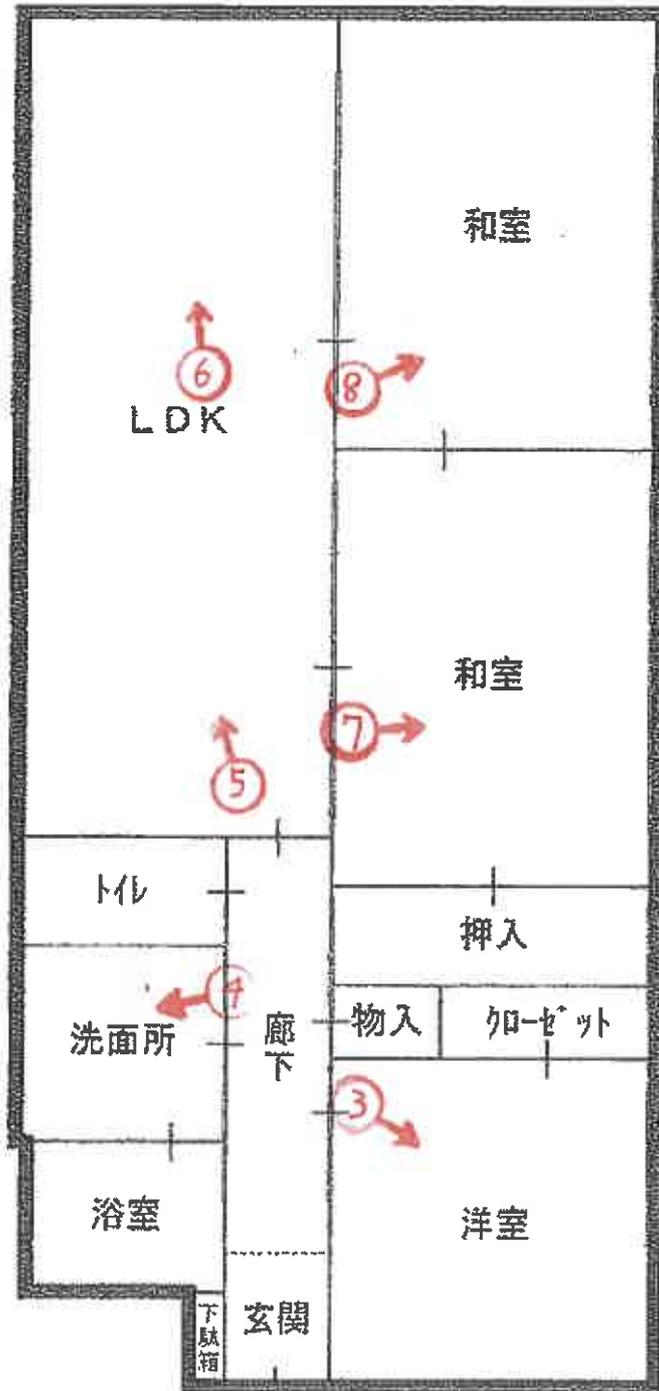
# 土地建物位置関係図

(◀○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

令和 7 年 (ケ) 第 96 号  
令和 7 年 11 月 4 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 17 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・2	金3,330,000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 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	特記事項参照
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			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の南東側一部は山林である。</li> </ul>		

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2.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中層共同住宅のほか一般住宅等が見られる住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 100% 防火指定なし —
画地条件	規模 1,201.83 m <sup>2</sup> の ほぼ台形地	
接面道路の状況	北西側 約6m市道 南東側 約3m市道 (建築基準法上の道路ではない)	
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 (南東側一部山林)	
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	・土砂災害警戒区域に指定されている。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオメゾン白川	
建物の用途	共同住宅 (総戸数18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54年11月27日 新築
	経過年数	46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	なし
	駐車場	なし
	集会所	あり
	その他	—
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	あり ネオメゾン白川自治管理組合
	管理方式	自主管理
	管理会社	—
	管理形態	—
管理の状況	普通	
積立金	令和7年11月7日現在、 32,444,739円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	

(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 (203号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	59.33㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南西向き
仕 様	天井：クロス・合板等 床：フローリング・タタミ等 内壁：クロス壁等 設備：特になし その他：-
保守管理の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 1,000円 修繕積立金 月額 11,000円 滞 納 額 あり (令和7年11月9日現在 136,000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	特になし

## 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
200,000	59.33	1.07	0.18	2,290,000

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 46年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 56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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.18$$

#### (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 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
88,300	0.60	1,201.83	1.00	5933/113136	1.00	3,340,000

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）

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$100,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/111 \approx 88,300$$

◇ 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（1.03）

$$\text{地域格差} = \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/100 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/111$$

イ 個別格差：形状・規模・一部山林等（0.60）

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

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
2,290,000	3,340,000	0.95	5,350,000

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  
0.95 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 5月 65,000 円/㎡

B 令和7年 7月 80,000 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	65,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{89}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	78,000
B	80,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{95}$	76,000

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
77,000	0.95	59.33	4,340,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、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 (7.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
792 千円  (18.2%)	376 千円	8.5%	4,424 千円 ≐ 4,420 千円	0.80496	3,558 千円  (81.8%)	4,350 千円 ≐ 4,350 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	660	660	660	660
	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	660	660	660	660
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	574	574	574	574
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	13	13	13	13
	長期計画修繕費	332	132	132	132
	公租公課	49	49	49	49
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	398	198	198	198
ウ 経費率 (%)		69.34	34.49	34.49	34.49
エ 有効純収益	ア-イ	176	376	376	376
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	164	325	303	

(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	5,350,000	1.00	5,350,000
②比準価格	4,340,000	1.00	4,340,000
③収益価格			4,350,000
④調整後の価格	4,430,000		

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
4,430,000	1.00	0.80	0.94	3,330,000

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/m<sup>2</sup>  
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 : 217m<sup>2</sup>  
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7年度)  
物件1 : 46,386,439円 (×5,933/113,136)  
物件2 : 2,390,100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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

1 所 在 神戸市須磨区白川台七丁目  
地 番 2番15  
地 目 宅地  
地 積 1201.83平方メートル  
共有者 A 持分113136分の5933

### 2 (一棟の建物の表示)

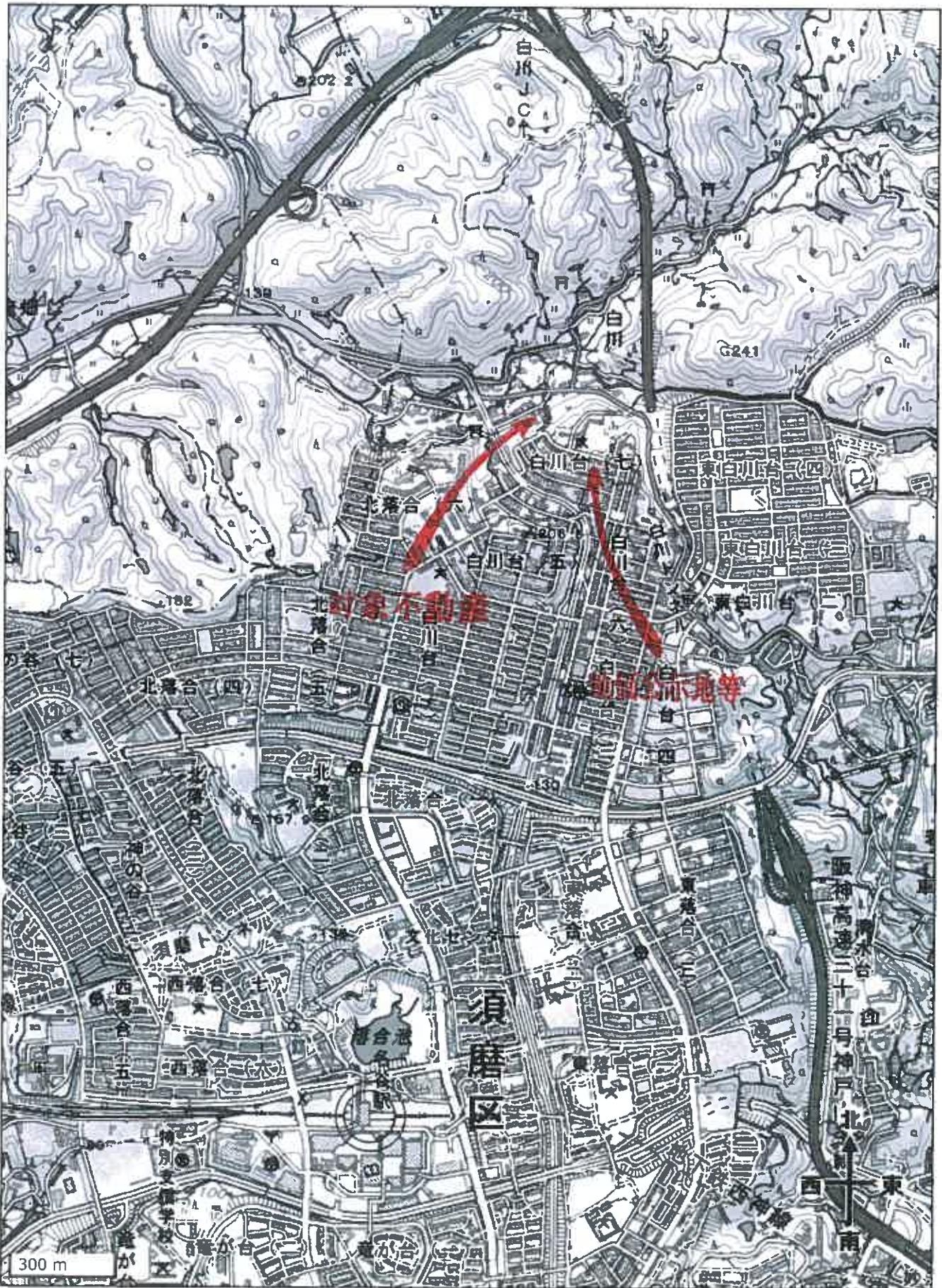
所 在 神戸市須磨区白川台七丁目2番地15  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 63.25平方メートル  
2階 195.78平方メートル  
3階 333.14平方メートル  
4階 339.17平方メートル  
5階 275.92平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

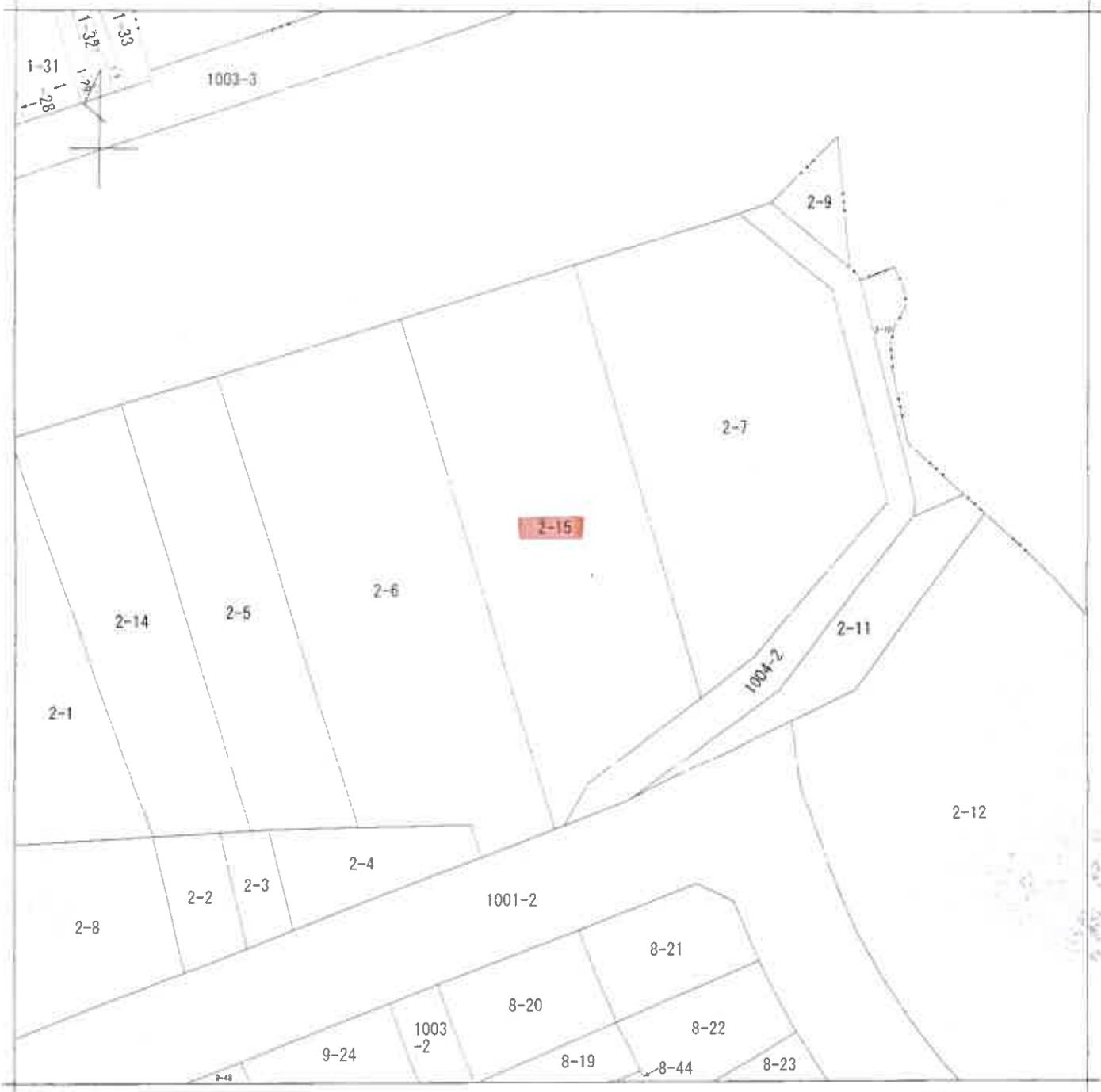
家屋 番号 白川台七丁目2番15の4  
建物の名称 203  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 59.33平方メートル  
所有者 A



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、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 神戸市須磨区白川台七丁目				地番	2番15		
出力縮尺	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		

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。

(神戸地方務局須磨出張所管轄)

令和6年12月16日

東京法務局中野出張所

地図整理番号: M22626

登記官

縮版図

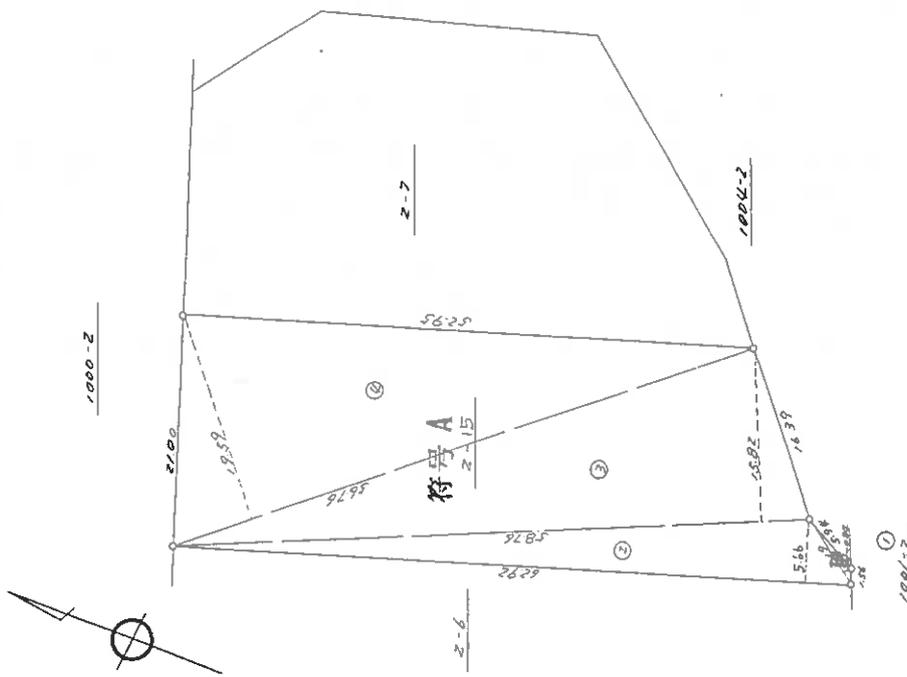
54.7.18

地積測量図

前 2-7 後・新 符号A

地番 2-15, 2-7

土地の所在 神戸市須磨区白川台7丁目



求積計算表

No	底辺	高さ	積面積
1	719	0.84	6.0396
2	6292	5.66	356.1272
3	5876	15.82	929.5832
4	5676	19.59	1111.9284
計		1201.2	2403.6784

2-7 換地計算  
 $2403.6784 \times 1.0018392 = 2387.7008$

製作者

申請人

縮尺 1/500

127400

縮版図

これは図面に記録されている内容を証明した積面である。  
 (神戸地方法務局須磨出張所管轄)  
 令和6年12月16日 東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図

建物図面

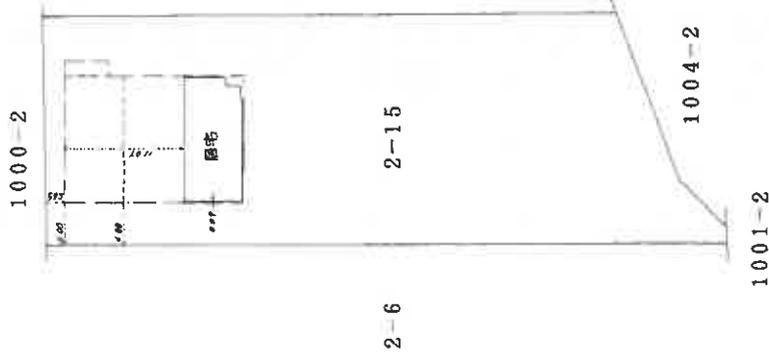
各階平面図 55.3.7

家屋番号 白川台7丁目 2-15-4

建物の所在 神戸市須磨区白川台7丁目2番地の15

建物番号 203

建物の存する部分 2階



床面積

9.31 × 5.35 =	49.8085
1.24 × 5.26 =	6.5224
0.77 × 3.90 =	3.0030
計	59.3339

作製者

縮尺 1/250

申請人

529956

縮尺 1/500

縮版図

(神戸市須磨区白川台7丁目2番地)

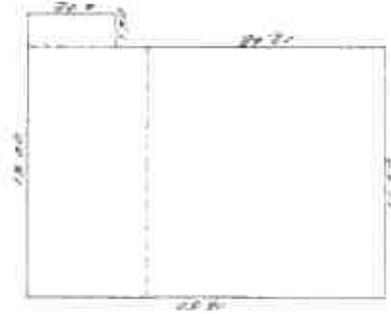
これは図面に記載されている内容を説明した図面である。  
神戸市工務局建築課 庶務課 西野 啓 氏  
倉敷市工務局 庶務課 西野 啓 氏

0 記 表

### 各階平面図

(一棟の建物)

2階平面図



1階平面図



2階床面積  
 $18.00 \times 4.02 = 52.2600$   
 $11.50 \times 12.48 = 143.5200$   
 計 195.7800

1階床面積  
 $11.50 \times 5.50 = 63.2500$

2-15-1 ~ 2-15-4

### 建物図面各階平面図

34/2.3

家屋番号

建物の所在

神戸市須磨区白川台7丁目2番地の15

(一棟の建物)



1000-2

2-6

2-15

2-7

1004-2

1001-2

作製者

申請人

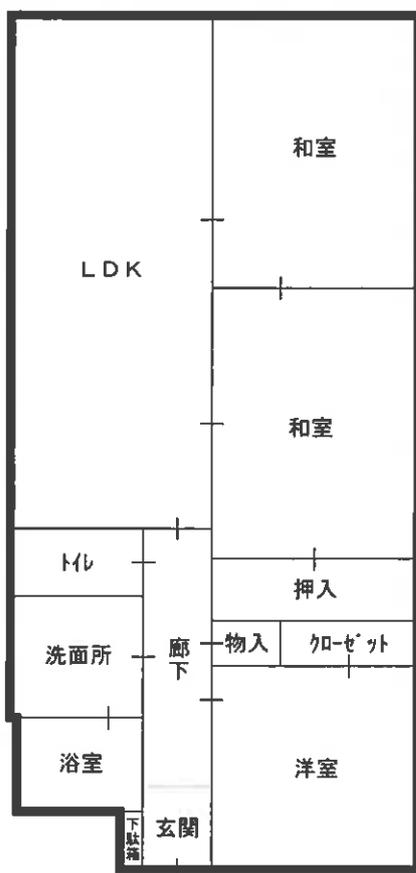
縮尺 250

縮尺 1/500

縮版図

529951

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)



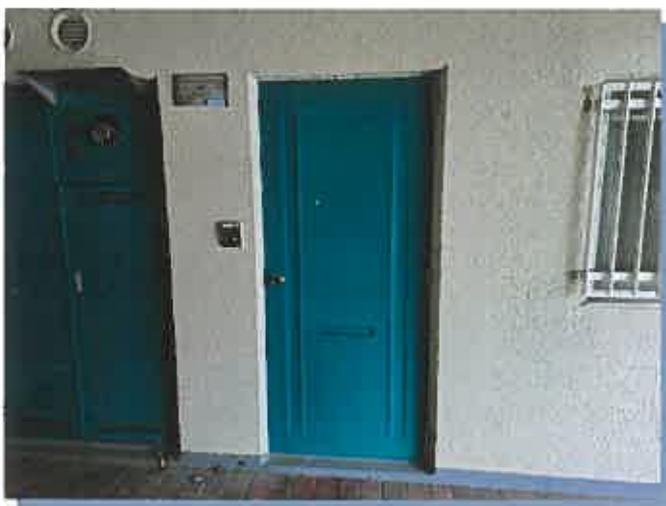
## 現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分