

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 8年 1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

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 2月12日から 令和 8年 2月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 3月17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 1月26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)
1～4	4,560,000 3,648,000	一括	912,000	52,197	11,945
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松131番地1

建物の名称 ネオコーポ明舞式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊川谷町有瀬131番1の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 71.54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 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松131番1

地 目 宅地

地 積 7781.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市西区伊川谷町有瀬字東細谷141番1

地 目 宅地

地 積 482.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1429291分の7154



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 131番6
地 目 宅地
地 積 12.17平方メートル

共有者 A 持分1429291分の7154

3 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 132番5
地 目 雑種地
地 積 34平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分1429291分の7154

4 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 132番6
地 目 雑種地
地 積 289平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分1429291分の7154



※のり

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1～4】

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1～4】

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 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松 1 3 1 番地 1

建物の名称 ネオコーポ明舞式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊川谷町有瀬 1 3 1 番 1 の 1 0 0 2

建物の名称 1 0 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 7 1 . 5 4 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 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松 1 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 7 7 8 1 . 9 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市西区伊川谷町有瀬字東細谷 1 4 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 8 2 . 0 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 4 2 9 2 9 1 分の 7 1 5 4



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 131番6
地 目 宅地
地 積 12.17平方メートル

共有者 A 持分1429291分の7154

3 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 132番5
地 目 雑種地
地 積 34平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分1429291分の7154

4 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 132番6
地 目 雑種地
地 積 289平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分1429291分の7154



令和7年(ヌ)第30003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 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 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松131番地1

建物の名称 ネオコーポ明舞式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊川谷町有瀬131番1の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 71.54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 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松131番1

地 目 宅地

地 積 7781.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市西区伊川谷町有瀬字東細谷141番1

地 目 宅地

地 積 482.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1429291分の7154



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 131番6
地 目 宅地
地 積 12.17平方メートル

共有者 A 持分1429291分の7154

3 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 132番5
地 目 雑種地
地 積 34平方メートル

共有者 A 持分1429291分の7154

4 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 132番6
地 目 雑種地
地 積 289平方メートル

共有者 A 持分1429291分の7154



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市西区伊川谷町有瀬131番地の1 2-1002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)	
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 動産を残置した状態 で占有している ☐	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 5,520 円 修繕積立金 8,140 円	令和7年5月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年7月分～令和7年3月分 計 286,860 円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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7月分～令和7年3月の21ヶ月分の合計である。	
敷地権	符号1、2	
概況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
居 住 表 示	神戸市西区伊川谷有瀬131番地の1
土 地	物件2、3、4
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2、3、4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地所有者（共有者ら） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らがマンションの敷地として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	持分1429291分の7154の売却 一部が駐車場として使用されている。
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
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）
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

(4枚目)

その他の事項

- 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 長期間出入りがなかったためか、室内には小バエが飛んでおり、蜘蛛の巣が至るところにあった。
 - 2 室内はひどく汚れていて、悪臭が漂っており、湿気がひどかった。
 - 3 室内にゴミ等が散乱しており、足の踏み場がなかったため、フローリングの状態を確認することができなかった。
 - 4 債務者からは、照会書に対する回答のほか、何らの応答もなかったので、同人から事情を聴取することはできなかった。
 - 5 玄関には **A** の氏名が記載された表札があり、室内に **A** 宛の郵便物があったことから、**A** が占有していると考えられる。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 203戸で構成されている。
- 2 駐車場 124台。抽選。
- 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7月31日現在で、8,595万1,934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
■管理人	1 令和7年5月12日～16日に本件建物の専有部分と共用部分とが構造上一体となっている箇所について、配水設備改修工事を実施しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7日(水)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年5月9日(金) 10:20-10:50	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(返信用切手110円同封)
令和7年5月9日(金) 11:00-11:30	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年5月26日(月) 9:10-10:00	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■管理人聴取

(特記事項)

■ 令和7年5月26日 評価人帯同

□ 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。

■ 令和7年5月26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。

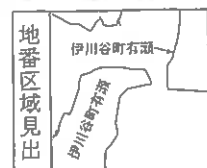
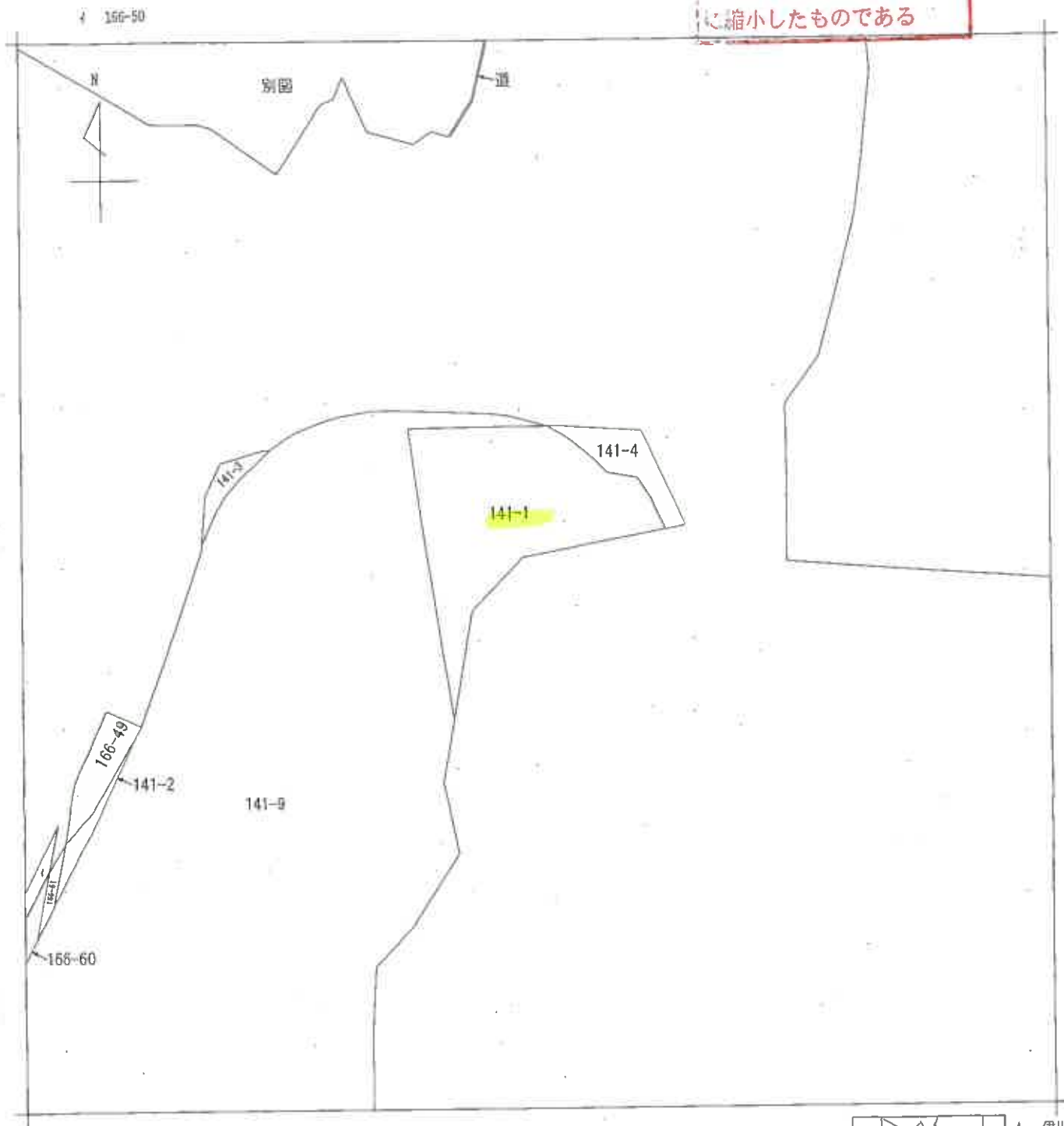
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

ヲ 74-8
ワ 74-1
ホ 74-7
コ 61-25
タ 61-15
レ 67-2
ソ 74-3
ツ 61-16
ネ 69-4
ナ 69-3
ラ 69-2
ム 68-12
ウ 68-9
ノ 68-5
オ 70-18
タ 70-19
ヤ 70-6
7 147-25

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



A 伊川谷町有瀬

請求部	所在	神戸市西区伊川谷町有瀬字東細谷				地番	141番1			
出力縮	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	その他	
作成年月日	平成18年5月18日			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和57年6月22日

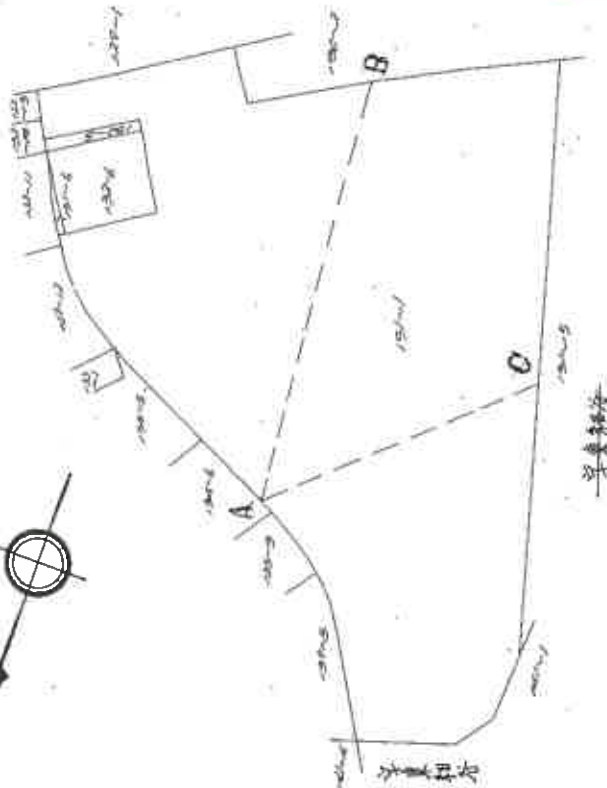
前・後・新

番 131-1

地籍調査図
土地所在図

土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有瀬字一本松

57 6 22



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

1/1000

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

431995

登記年月日：昭和57年6月22日

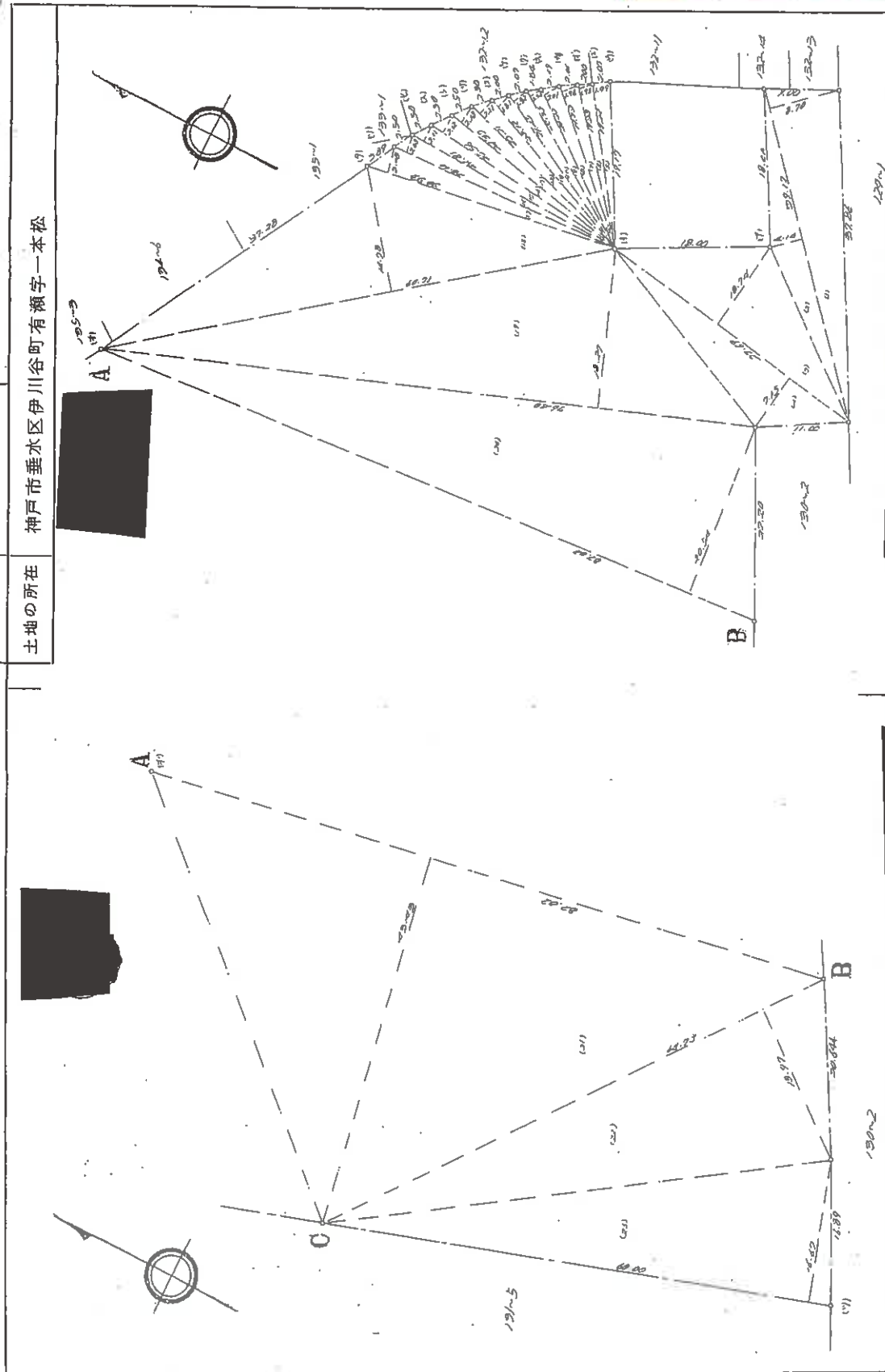
地積測量図

131-1

番 131-1

神戸市垂水区伊川谷町有瀬字一本松

土地の所在



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

(兵庫県土地家屋調査士会紙)

431996

登記年月日：昭和57年6月22日

1772目と同一 地 積 測 量 図 3/3

地 番 131-1

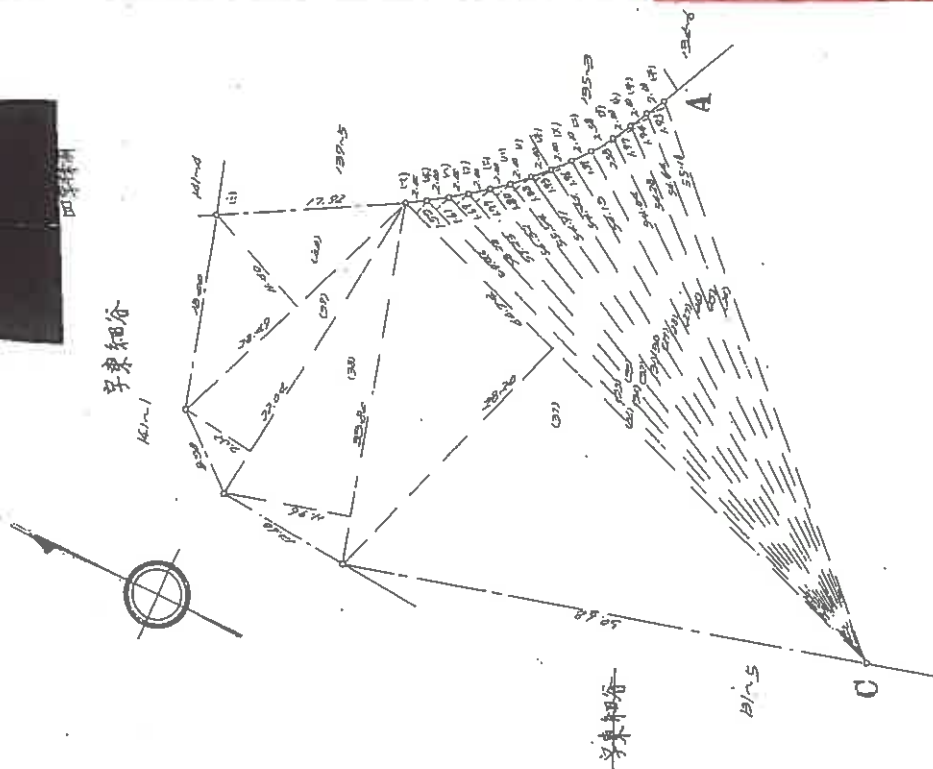
土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有瀬字一本松

筆 界	境界線の種類
	石 杭
(9), (14), (15)	コンクリート杭
(17)~(19), (21)~(23)	金 属 標

面積計算表

符号	底 辺	延 長	積 算 面 積
1	39.17	2.70	105.7790
2	39.17	4.14	162.1638
3	33.61	10.74	361.2306
4	33.61	7.15	240.8835
5	19.22	1.97	38.2678
6	19.22	1.98	38.5724
7	17.73	1.96	34.7708
8	20.22	2.01	40.6422
9	20.25	1.74	35.1850
10	21.45	1.92	41.1840
11	22.18	1.81	40.1458
12	23.21	2.21	51.2941
13	24.33	2.18	53.0394
14	25.56	2.12	54.1872
15	26.81	2.11	56.5691
16	28.12	2.08	58.4896
17	30.33	3.08	93.4164
18	60.71	14.75	897.2939
19	76.46	18.27	1395.0280
20	82.02	21.54	1768.4908
21	82.02	43.43	3562.1286
22	84.73	18.97	1227.9281

23	66.60	16.67	1106.2000
24	55.16	1.93	106.4588
25	54.64	1.94	106.0016
26	54.26	1.97	106.9316
27	54.04	2.58	139.4232
28	54.13	1.97	107.7187
29	54.44	1.96	106.7084
30	54.91	1.93	105.9763
31	55.54	1.88	104.4152
32	56.32	1.80	101.3760
33	57.23	1.77	101.2871
34	58.28	1.65	96.4732
35	57.44	1.61	92.7306
36	60.74	1.53	92.9322
37	60.74	28.20	1712.8680
38	33.80	11.81	444.2480
39	32.04	7.32	234.5328
40	28.49	11.40	324.7860
7			15523.7817
1/2			7761.99050



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

431997

作製者

(兵庫県土地家屋調査士会館)

登記年月日：昭和57年4月20日

前 131-1 後・新

地 番 131-1 56

地 積 測 量 図

57.4.20

土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有瀬字一本松

筆 界	境界原の種類
—	石 杭
(4) (9)	コンクリート杭
(7) (5)	金 属 標

面積計算表

分筆地 B

符号	底辺	高	積	面積
1	16.76	1.81	30.3175	
2	10.48	2.06	21.3968	
3	9.08	2.25	20.4300	
4	8.93	5.81	51.6833	
5	83.74	3.25	272.1550	
6	25.23	3.25	81.9975	
7	47.55	3.66	174.0330	
8	55.27	4.36	240.7972	
9	47.62	12.73	606.2026	
10	24.41	4.28	104.4728	
11	4.44	1.18	5.2392	
12			1593.7638	

分筆地 C

符号	底辺	高	積	面積
1	3.42	1.169	3.9978	
2	15.47	1.216	18.8052	
3			24.35250	
12			12.17025	

分筆地 B 分筆地 C 残地 A

$7557.5959 - 1593.7638 - 1217.025 = 5945.8075$

出 発 者

土地家屋

申請人

432000

縮尺

1/1000

本図面は A 3 版を A 4 版に縮小したものである

(兵庫県土地家屋調査士会保証)

登記年月日：昭和55年4月30日

前 132-4 132-5 新 131-5

地積測量図

地 番 132-4-1

土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有瀬字一本松

55
4
30

境界	境界標の種類
①②	金属板

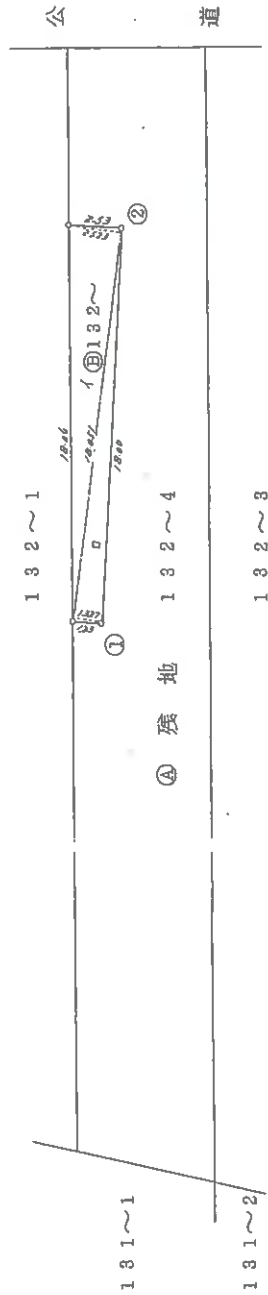
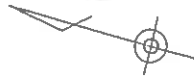
求 積 表

⑤ 132-5

符号	底 辺	垂 線	倍 面	積 m^2
イ	18.051	25.23	45.54	2673
ロ	18.051	18.27	28.95	3677
		合 計	69.49	6350
		1 / 2	34.74	3175

④ 132-4 残 地

$3246132 - 34748175 = 289865025m^2$



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 1/250

432001

登記年月日：昭和55年5月7日

地番 132-1 後 132-6
132-1 132-1

地積測量図

土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有頼字一本松

境界	境界線の種類
①②	金属鉄

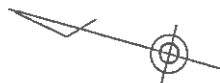
③ 132-6

符号	底辺	垂直線	倍	面積 m^2
イ	23.736	11.734	278.518	224
ロ	23.736	12.643	300.094	248
		合計	578.612	472
		1 / 2	289.306	236

④ 132-1 残地

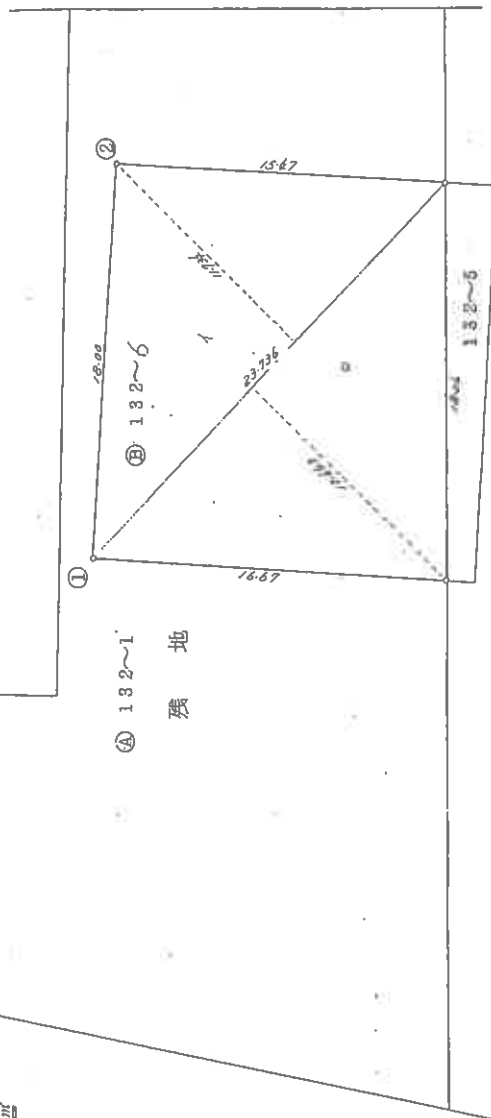
$1248 - 289.306236 = 958.693764m^2$

134-1 131-1 合算



132-2

④ 132-1 残地



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

申請

縮尺

1/250

432002

各階平面図

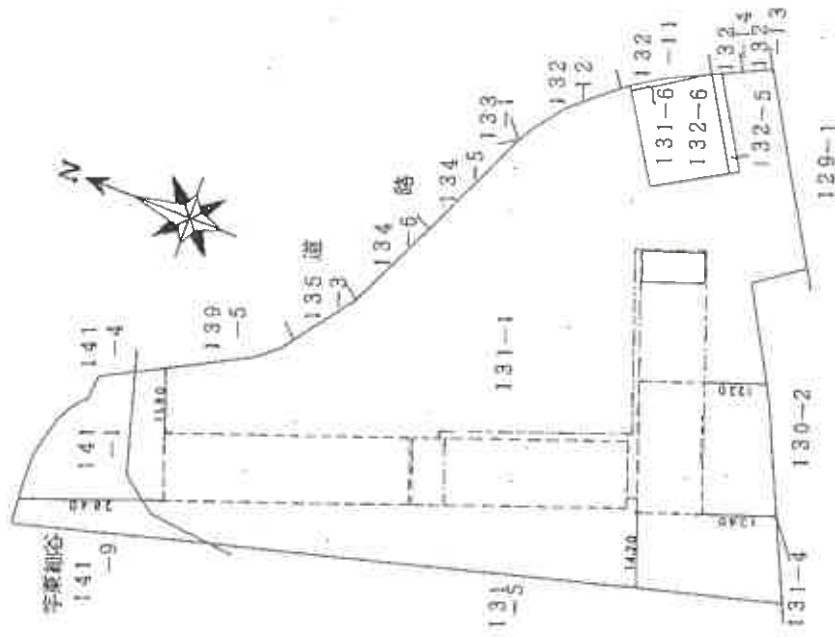
建物図面図

図面番号 伊川谷町有線131

建物の所在地 神戸市西区伊川谷町有線字一本松131新地1

専有部分の建物10階部分
建物番号 1002

10階平面図



床面積

$1225 \times 584 = 715400$

71.54 平方米

作製者

縮尺

250

申請人

縮尺

1000

359775

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7月19日

各階平面図

建築物図面

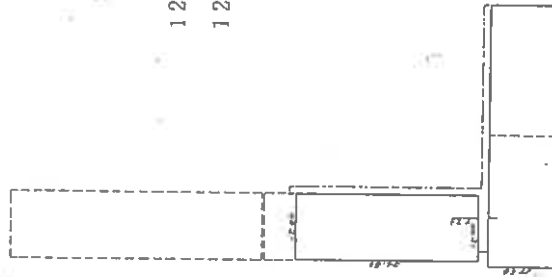
家屋番号

131-1-1002-1014

建築物の所在

神戸市垂水区伊川谷町有類字一本松131番地1

10階平面図



図面はA3版をA4版縮小したものである

作製者

縮尺

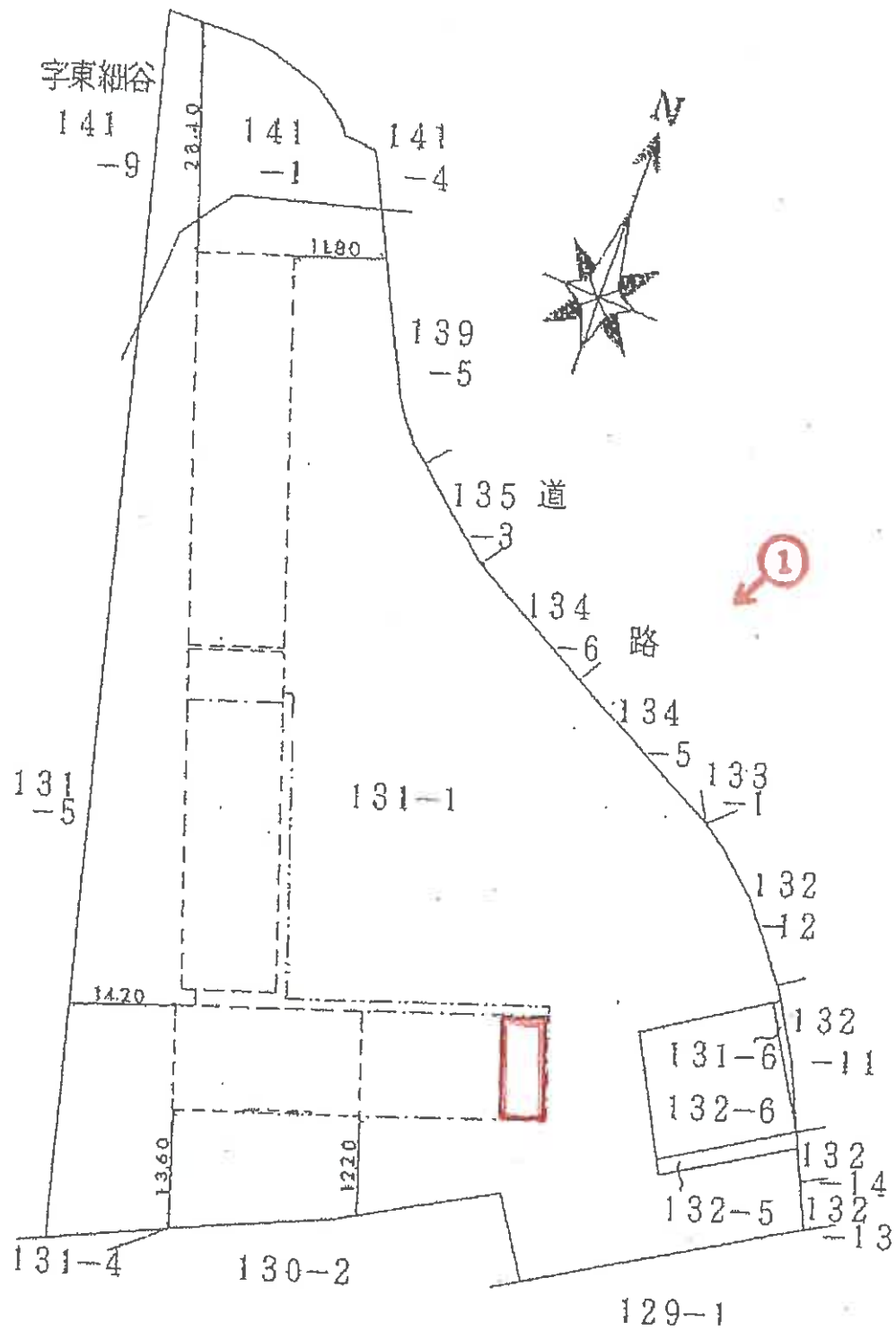
1/1000

申請人

339584

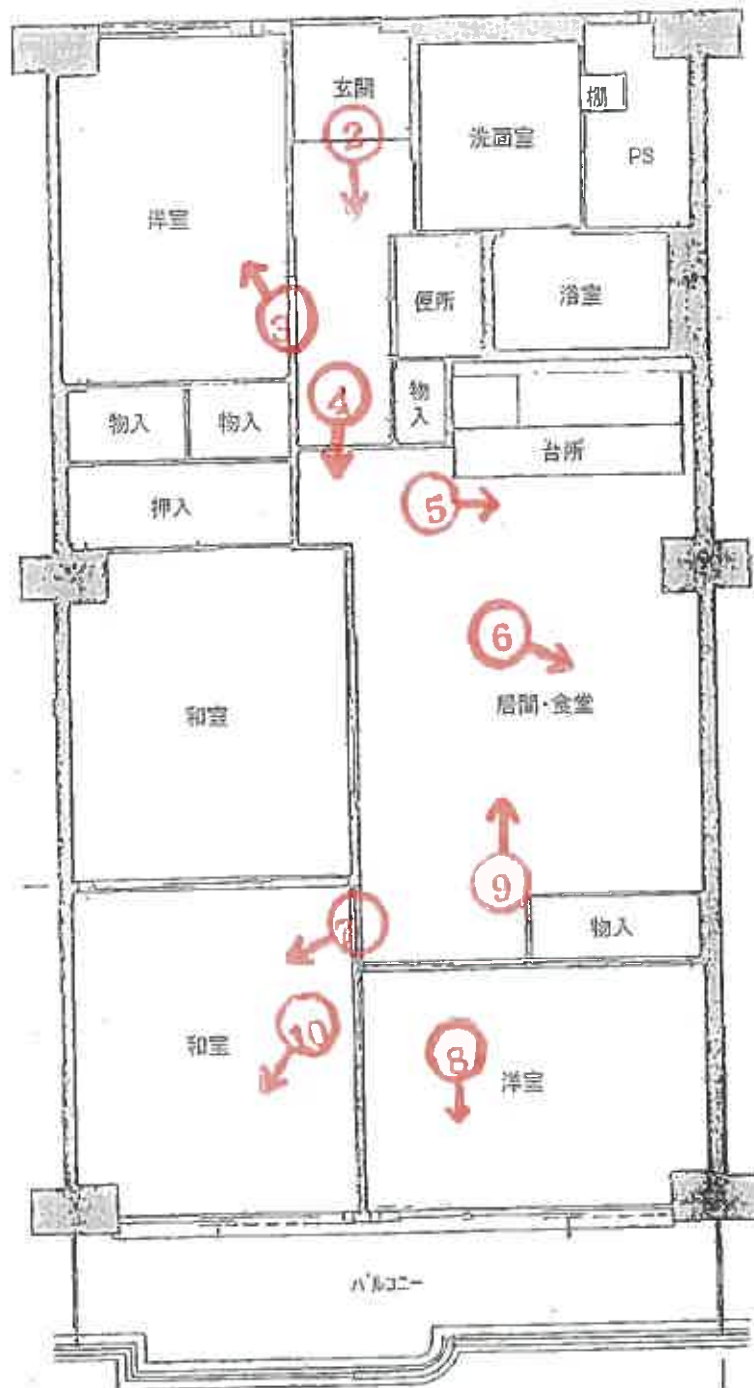
土地建物位置関係図

(←○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



⑩

令和 7 年 (又) 第 30003 号
令和 7 年 5 月 26 日 現地調査
令和 7 年 6 月 5 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 ～ 4	金4,560,000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 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。
2～4	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	物件3・4 地目：宅地
	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 明石駅の北東方 約5.3 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中高層共同住宅のほか駐車場・店舗・一般住宅等が混在する地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 8,599.17 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約11m県道 北側 約10m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及び駐車場として利用	
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	ネオコーポ明舞式番館		
建物の用途	店舗兼共同住宅 (総戸数203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22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 駐 車 場 集 会 所 そ の 他	あり 抽選(総台数124台) あり ー	
品等	普通		
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 日本ハウズイング株式会社 管理人 日勤	ネオコーポ明舞式番館管理組合
管理の状況	普通		
積立金	令和6年7月31日 現在、 85,951,934 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	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 0 階 (1 0 0 2 号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	71.54㎡ (登記記載面積)
間 取 り	4 L D K バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 特記事項参照 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 5,520円 修繕積立金 月 額 8,140円 滞 納 額 あり (令和7年5月24日現在 286,860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	・ 経年による劣化に加え、室内は汚損等が酷く強い悪臭も漂っているなど管理状態が良くない。 ・ 室内は床にゴミが敷き詰められている状態で足の踏み場がなく、床材については確認することができなかった。

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

建物の価格に、敷地権等価格を加算して、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
250,000	71.54	1.09	0.18	3,510,000

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) 敷地権等価格

敷地権の目的である土地の敷地権等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	敷地権等割合 オ	敷地権等の種類 カ	敷地権等価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
97,000	0.86	8,599.17	0.90	7154/1429291	1.00	3,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸西-30）

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/㎡)
 $85,500 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/89 \div 97,000$

◇ 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(1.01)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/94 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/89$

イ 個別格差：形状・規模・角地等(0.86)

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 敷地権等割合：登記記載のとおり

カ 敷地権等の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権等付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権等価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
3,510,000	3,230,000	0.78	5,260,000

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
0.78 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 11月 97,000 円/㎡

B 令和 5年 4月 100,000 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	97,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	109,000
B	100,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	117,000

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
113,000	0.78	71.54	6,310,000

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	
52 千円 (1.0%)	548 千円	8.5%	6,447 千円 ≒ 6,450 千円	0.80496	5,192 千円 (99.0%)	5,244 千円 ≒ 5,240 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	840	840	827	827
	共益費収入	84	84	83	83
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	924	924	910	910
	空室損失	△ 92	△ 92	△ 91	△ 91
	貸倒損失	△ 28	△ 28	△ 27	△ 27
	有効総収益	804	804	792	792
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	74	74	74	74
	長期計画修繕費	1,602	102	102	102
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,744	244	244	244
ウ 経費率	(%)	216.92	30.35	30.81	30.81
エ 有効純収益	ア－イ	△ 940	560	548	548
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	△ 874	485	441	

（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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	5,260,000	1.00	5,260,000
②比準価格	6,310,000	1.00	6,310,000
③収益価格			5,240,000
④調整後の価格	6,130,000		

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
6,130,000	1.00	0.80	0.93	4,560,000

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 (神戸西-30)

所 在 : 神戸市西区伊川谷町有瀬字尾崎238番10

価 格 : 85,500円/㎡

位 置 : JR線「明石」駅より道路距離5.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 149㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員4.6m私道に接面

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 : 一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

土地 : 355,481,087円 (×7,154/1,429,291)

建物 : 3,474,600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 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松131番地1

建物の名称 ネオコーポ明舞式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊川谷町有瀬131番1の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 71.54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 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松131番1

地 目 宅地

地 積 7781.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市西区伊川谷町有瀬字東細谷141番1

地 目 宅地

地 積 482.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1429291分の7154



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 131番6
地 目 宅地
地 積 12.17平方メートル

共有者 A 持分1429291分の7154

3 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 132番5
地 目 雑種地
地 積 34平方メートル

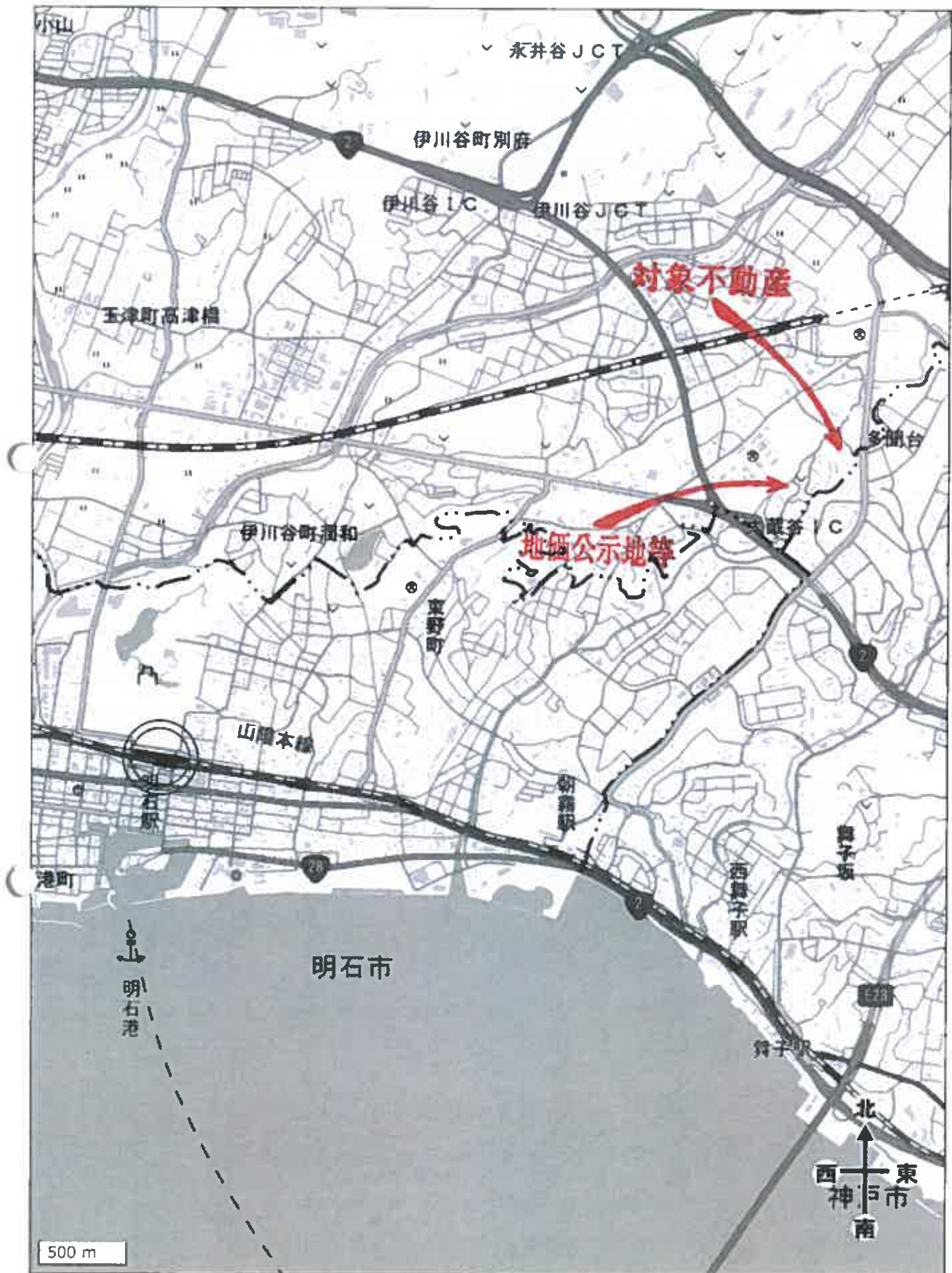
共有者 A 持分1429291分の7154

4 所 在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松
地 番 132番6
地 目 雑種地
地 積 289平方メートル

共有者 A 持分1429291分の7154



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

イ 53 55-3 ハ 道 61-26 ニ 60-6 61-3 ト 132-10 132-11 テ 70-1 70-10 ノ 70-16 つづく



(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。



A 伊川谷町有瀬

請求部	所在	神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松				地番	131番1		
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	方位不明	

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。

(神戸地方税務局明石支局管轄)

令和7年2月18日

神戸地方税務局

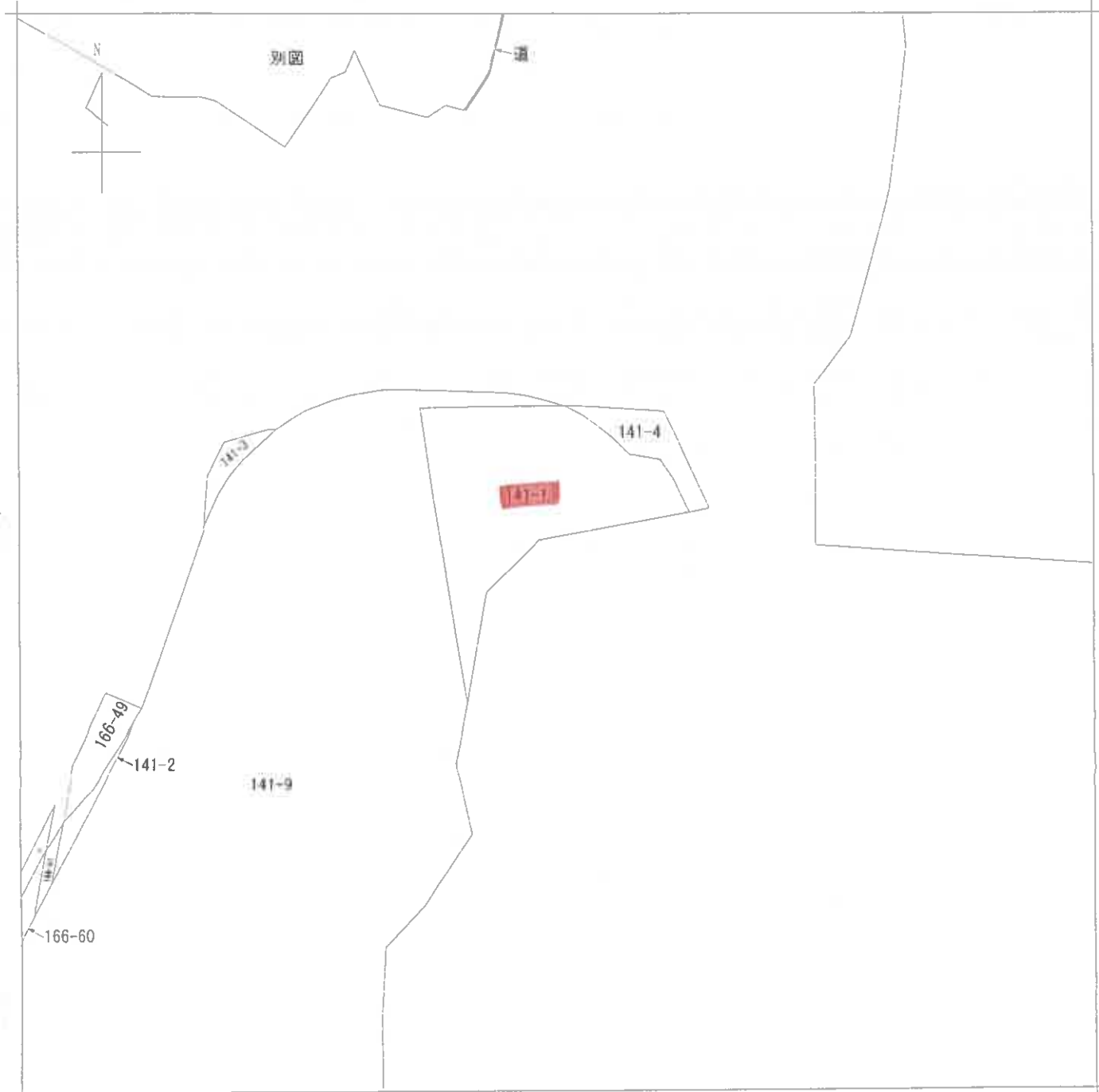
地図整理番号：M33675

登記官

(1/2)

縮版図

7 74-8
7 74-1
8 74-7
3 61-25
9 61-15
レ 67-2
7 74-3
7 61-16
ネ 69-4
ナ 69-3
7 69-2
ム 68-12
リ 68-9
ノ 68-5
オ 70-18
ク 70-19
ヤ 70-6
マ 147-25



(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。



A 伊川谷町有瀬

請求部	所在	神戸市西区伊川谷町有瀬字東細谷				地番	141番1		
出力縮	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	その他
作成年月日	平成18年5月18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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和7年2月18日

神戸地方法務局

地図整理番号：M33676

登記官

縮版図

登記年月日：昭和57年6月22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。
(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和7年2月19日 神戸地方法務局

登記官

地積測量図写

地積測量図写

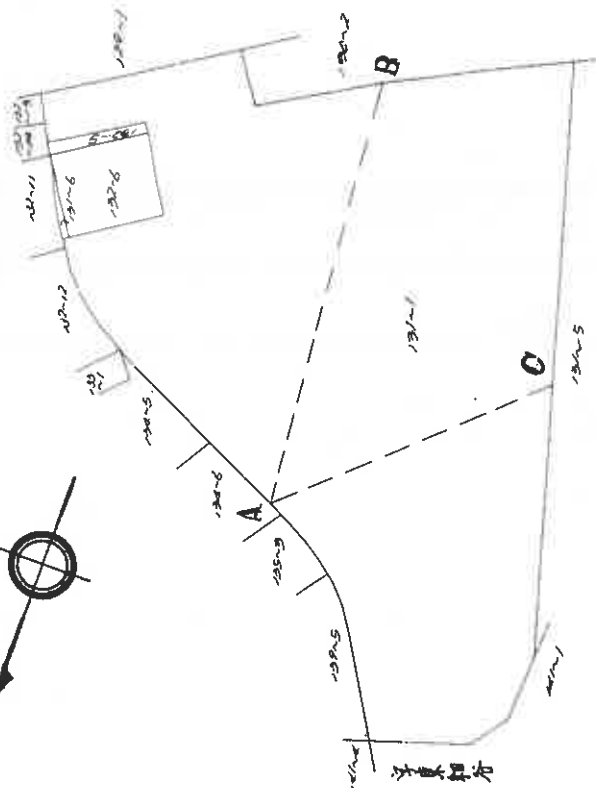
新・後・前

番 131-1

土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有瀬字一本松

地

土地の所在



字東和谷

縮尺 1/1000

申請人

431995

作製者

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

縮版図

地図整理番号：M33687

(1/3)

登記年月日：昭和57年6月22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。
(神戸地方法務局明石支局管轄)

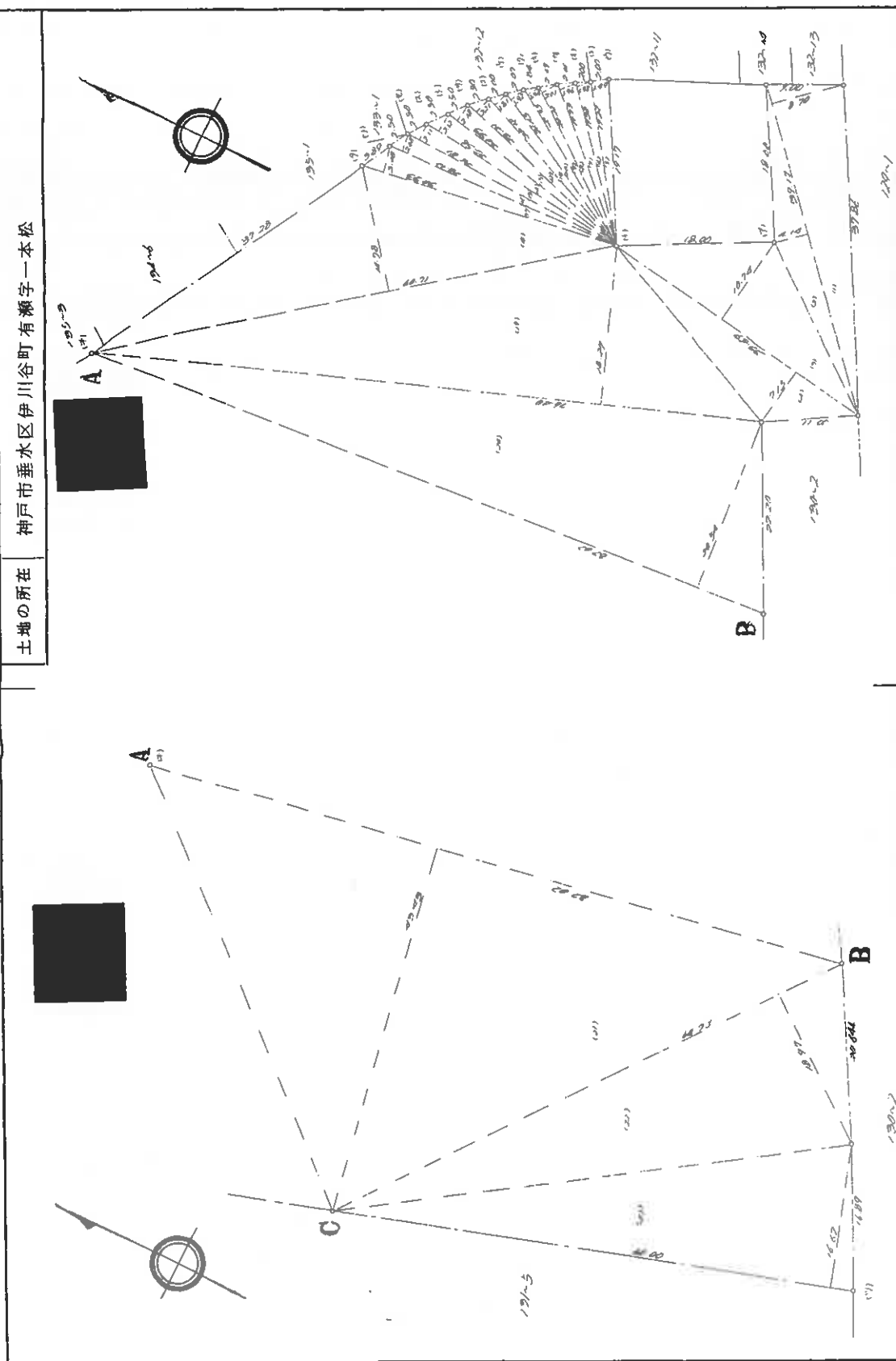
令和7年2月19日 神戸地方法務局

172月と1011

地積測量図 2/3

地番 131-1

土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有瀬字一本松



縮版図

作製者

申請人

縮尺 1/500

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

431996

地図整理番号：M3687

(2/3)

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。
 (神戸地方方法務局明石支局管轄)
 令和7年2月19日 神戸地方方法務局

登記官

縮版図

作製者

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

申請人

431997

縮尺 1/500

地積測量図写

172目と571
 地積測量図 3/3

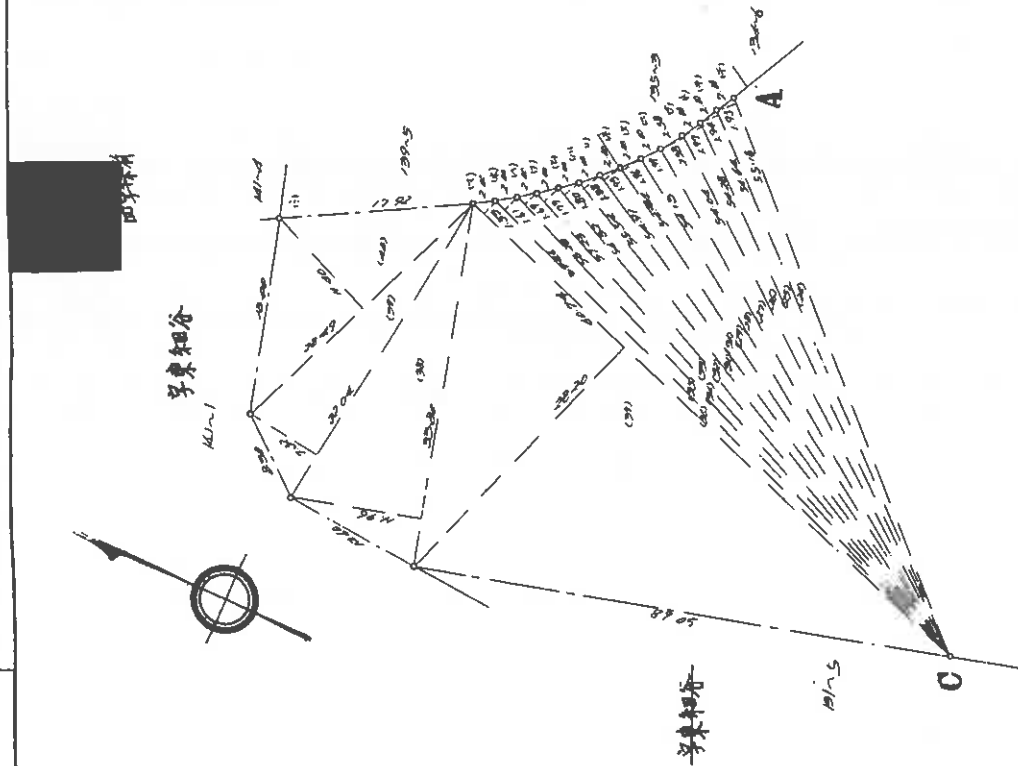
地番 131-1

土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有瀬字一本松

筆界	境界線の種類
	石杭
(9), (14), (15)	コンクリート杭
(17) ~ (19), (21) ~ (23)	金属標

面積計算表

番号	辺	長さ	面積
1	31.17	8.70	240.7790
2	30.17	4.14	122.1238
3	33.69	10.74	341.8304
4	33.69	7.15	240.8835
5	14.22	1.97	28.2478
6	14.38	1.98	28.5724
7	14.73	1.96	28.4708
8	20.22	2.01	40.6422
9	20.25	1.74	35.1050
10	21.45	1.92	41.1840
11	22.18	1.87	40.1458
12	23.21	2.21	51.2741
13	24.33	2.18	53.0394
14	25.56	2.12	54.1872
15	26.21	2.11	56.5691
16	28.12	2.08	58.4896
17	30.33	3.08	93.4166
18	30.71	18.78	897.2938
19	26.45	18.27	1395.8240
20	27.02	20.54	1684.8968
21	32.02	43.43	3562.1286
22	44.73	18.97	1227.2281
23	44.60	16.67	1006.2000
24	55.16	1.93	106.4588
25	54.44	1.94	106.0078
26	54.25	1.97	106.9376
27	54.04	2.58	139.4232
28	54.13	1.99	107.7187
29	54.44	1.98	107.7026
30	54.91	1.93	105.9763
31	55.54	1.88	104.4152
32	56.32	1.80	101.3760
33	57.23	1.77	101.2971
34	58.28	1.69	98.4192
35	59.46	1.61	95.7306
36	60.74	1.53	92.9322
37	60.74	28.20	1712.4680
38	33.80	11.91	404.2696
39	32.04	7.22	234.5328
40	28.49	11.40	324.7840
41			15323.9877
1/2			7781.990850



登記年月日：昭和57年7月7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。
(神戸地方法務局明石支局管轄)
令和7年2月19日 神戸地方法務局

登記官

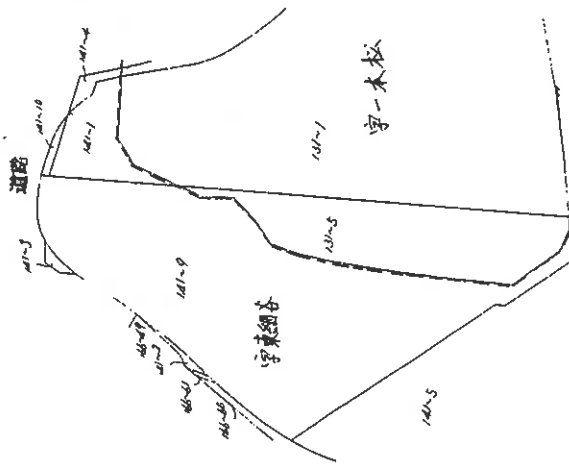
縮版図

地籍管理番号：M33688

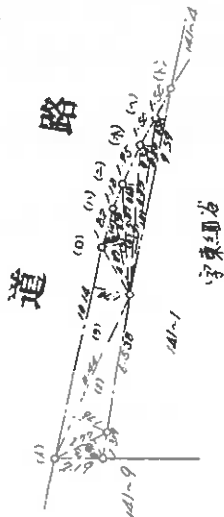
地積測量図

地番 141-10

土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有瀬字東細谷



141-1に合符



面積計算表

区分	延 辺	面積	積 算
1	2.17	0.94	2.146
2	0.40	1.76	12.8324
3	10.14	1.70	17.2380
4	4.03	0.80	3.2240
5	3.01	0.50	2.5050
6	6.89	0.68	4.6848
7	8.20	0.34	4.4280
8	4.54	0.50	4.1950
9			150.4334
10			27.2167

筆 界	境界線の種類
	石 杭
(4) (ロ)	コンクリート杭
(11)~(1)	金属標

141-10

申請人

縮尺 1/250

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

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。
(神戸地方支務局明石支局管轄)
令和7年3月7日 神戸地方支務局

前 131-1 後・新

地 番 131-1 56

地 積 測 量 図

57.4.20

土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有瀬字一本松

筆 界	境界標の種類
	石 杭
(1) (2)	コンクリート杭
(3) (2)	金属標

面積計算表

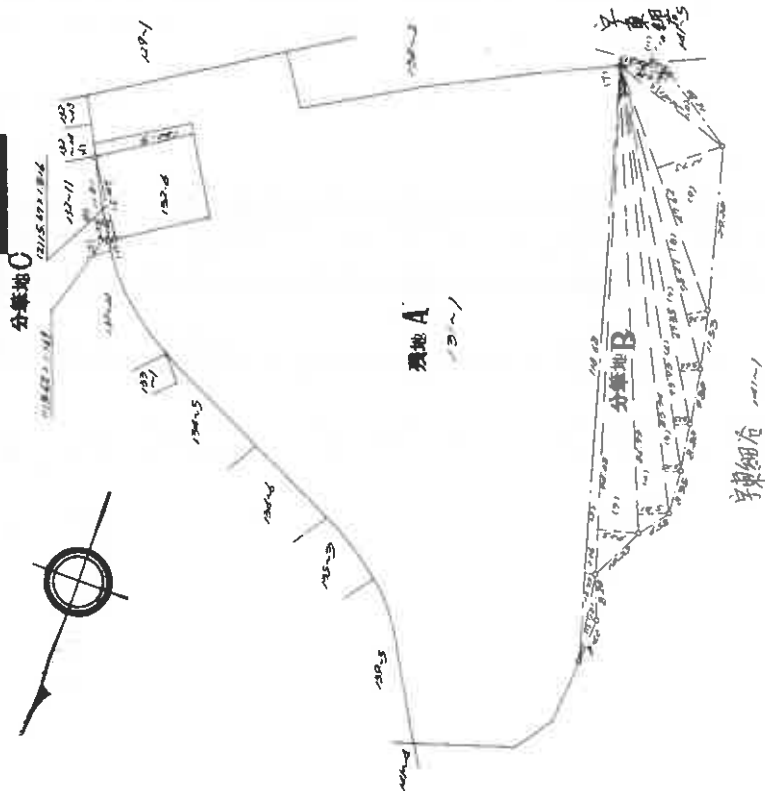
分筆地B

番号	底 辺	高 度	積 算 面 積
1	16.75	1.81	30.3175
2	110.68	2.06	228.0008
3	94.08	7.25	682.0800
4	86.93	5.81	505.0633
5	83.74	3.25	272.1550
6	75.93	2.25	170.8425
7	53.27	4.34	231.2028
8	47.22	12.73	601.2026
9	24.41	4.21	102.7589
10	9.26	1.18	10.9268
11			3187.5276
1/2			1593.7638

分筆地C

番号	底 辺	高 度	積 算 面 積
1	3.42	1.69	5.7798
2	15.47	1.316	20.3552
3			24.35250
1/2			12.77025

分筆地B 分筆地C 分筆地A
 $7551.5959 - 1593.7638 - 12.77025 = 5945.06185$



申請人

432000

縮尺 1/1000

縮版図

登記年月日：昭和55年4月30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。
(神戸地方方法務局明石支局寄贈)
令和7年3月7日 神戸地方方法務局

前132-4 132-4 131-1

地積測量図

地番 132-4 132-4

土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有瀬字一本松

境界	境界線の種類
①②	金属鉄

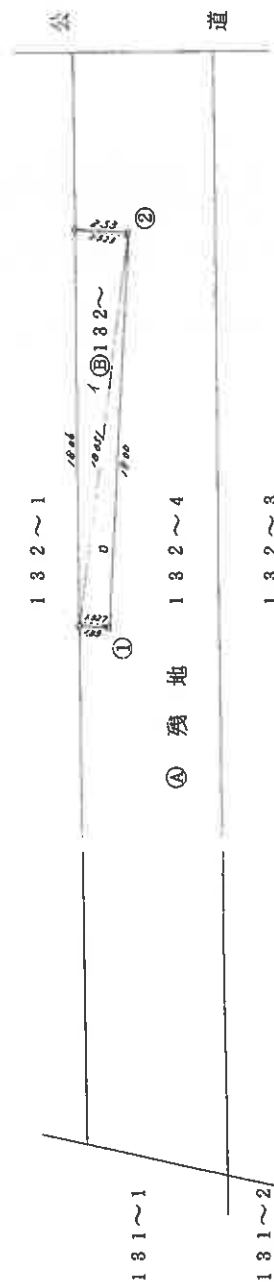
求積表

② 132~5

符号	底辺	垂線	倍	面積	積㎡
1	18.051	2.523	45.542	673	
口	18.051	1.827	23.953	677	
		合計	69.496	850	
		1/2	34.748	175	

④ 132~4 残地

324.6132 - 34.748175 = 289.865025㎡



縮版図

作製者

申請人

縮尺 1/250

432001

登記年月日：昭和55年5月7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。
(神戸地方方法務局明石支局審議)

令和7年3月7日 神戸地方方法務局

地積測量図

地番 182~6

土地の所在 神戸市垂水区伊川谷町有瀬字一本松

境界	境界線の種類
①②	金属杭

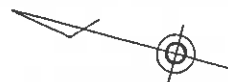
⑧ 182~6

符号	底辺	垂線	倍面積
イ	23.736	1.1734	278.518224
ロ	23.736	1.2643	300.094248
		合計	578.612472
		1 / 2	289.306236

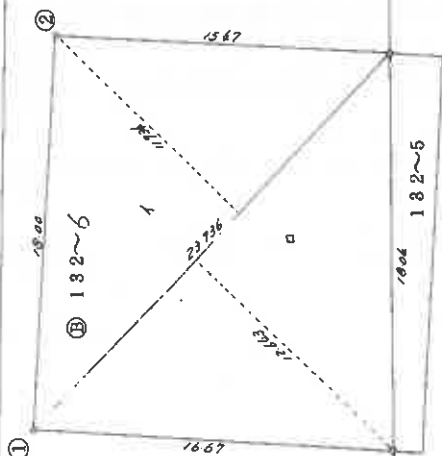
④ 182~1 残地

$124.6 - 289.306236 = 956.693764m^2$

184~1 131~1に合算



182~2



④ 182~1 残地

131~1

182~4

縮版図

作製者

申請人

縮尺

1 250

432002

登記年月日：昭和59年10月5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。
(神戸地方法務局明石支局書機)
令和7年2月18日 神戸地方法務局

各階平面図

建物図面図

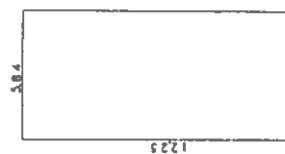
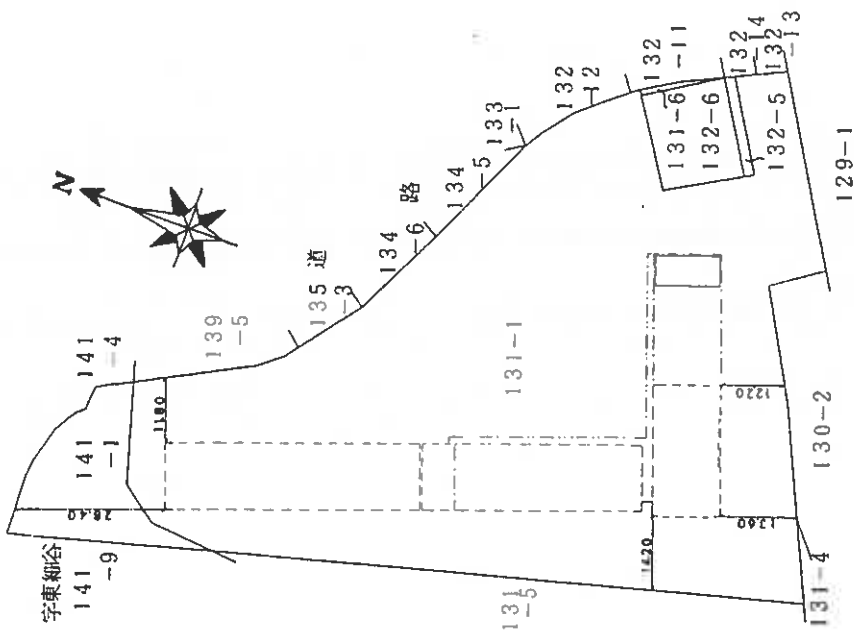
家屋番号 伊川谷町有瀬131

建物の所在 神戸市西区伊川谷町有瀬字一本松131番地1

専有部分の建物10階部分

建物番号 1002

10階平面図



床面積

$$12.25 \times 5.84 = 71.5400$$

71.54 平方メートル

縮版図

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

359775

地図整理番号：M33671



現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分