

## 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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区深江南町一丁目42番地1

建物の名称 ルネラディオス芦屋川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町一丁目42番1の418

建物の名称 418

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 76.64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一丁目42番1

地 目 宅地

地 積 4830.66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 751698分の8104



## 物件明細書

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 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一丁目42番地1

建物の名称 ルネラディウス芦屋川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町一丁目42番1の418

建物の名称 418

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 76.64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一丁目42番1

地 目 宅地

地 積 4830.66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 751698分の8104



令和7年(ケ)第117号  
令和7年12月15日受理  
令和8年1月19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 神戸市東灘区深江南町一丁目42番地1  
建物の名称 ルネラディウス芦屋川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町一丁目42番1の418  
建物の名称 418  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分 76.64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一丁目42番1  
地 目 宅地  
地 積 4830.66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 751698分の8104



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1丁目8番31 ルネラディウス芦屋川418号													
建物	物件1													
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 )													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) 上記の者が本建物を 住居 (空き家) として占有している <input type="checkbox"/>													
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 13,780 円 修繕積立金 16,210 円	令和7年12月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年9月分～令和7年12月分 計 455,830 円												
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ													
その他の事項	管理会社からの回答書によると、駐車場費 (月額 12,000 円)、自転車置場使用料 (月額 200 円) の滞納があり、承継人に請求できると認識している。													
敷地権	符号1													
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (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													
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )													
その他の事項														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年 ( ) 第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年 ( ) 第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

その他の事項

立会人 **A** 立ち合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 洗面所、居間のフローリングにこびり付いた黒ずみがみられた (写真⑩)。
- 2 室内の壁紙が全体的に黄ばんでいるように感じた。
- 3 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。
- 4 債務者に対し照会書を郵送したところ、相当期間経過後も返戻されておらず回答書の返信は無かった。
- 5 室内には多くの郵便物があったが、いずれも債務者宛のものであったことから、本件物件は、債務者が住居 (空き家)、として占有していると判断した。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 90戸で構成されている。
- 2 駐車場 91台。分譲。
- 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2枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年7月31日現在で、1億4,129万5,424円である。
- 8 令和12年頃に大規模修繕計画あり。
- 9 令和6年12月から修繕積立金が12,160円から16,210円に改定されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

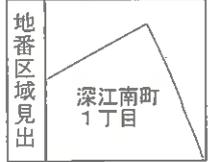
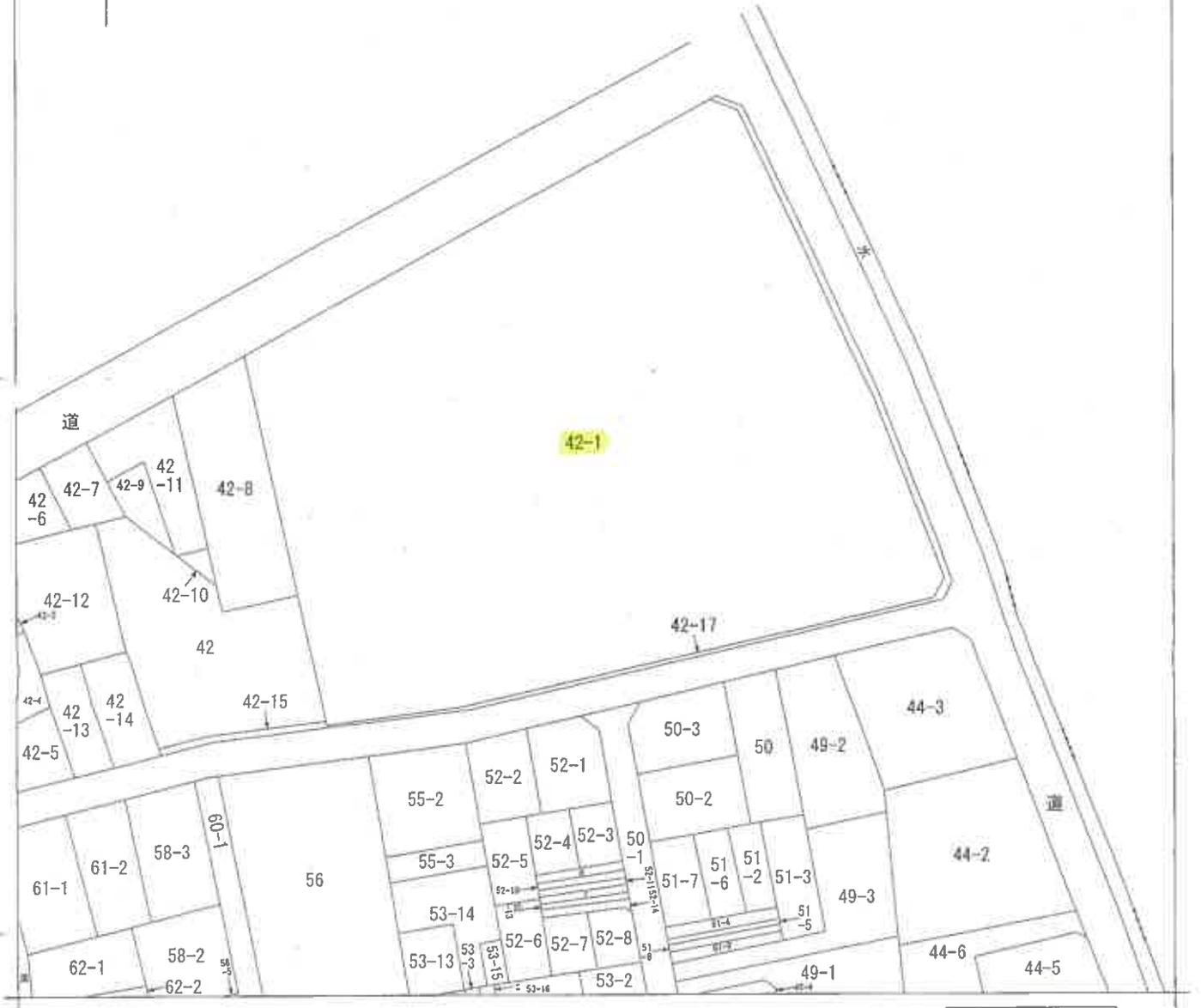
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月15日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年12月16日(火) 8:20-8:35	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■立入通知書および照会書を投函(返信用切手110円同封)
令和7年12月16日(火) 8:55-9:40	神戸地方法務局東神戸出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年12月25日(木) 9:10-10:10	物件所在地	■外観写真撮影 ■立入調査、写真撮影
令和7年12月25日(木)	執行官室	■債務者兼所有者の住民票上の住所に照会書発送(発送110円、返信用110円)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月25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>■ 令和7年12月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 <span style="background-color: black; color: black;">A</span> 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

(4 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 52-12    ハ 53-12  
ロ 52-9     ニ 53-4



請求部	所在	神戸市東灘区深江南町一丁目		地番	42番1		
出力縮	縮尺不明	精度区	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	



2-2

# 地積測量図

地番 42-1  
42-17  
神戸市東灘区深江南町一丁目

平成 年 月 日

この図面はA3版をA4版に縮小したものである

座標求積表

地番	(イ) 42-1	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
5144 (仮測点)	20.372	203.357	-3.330	-677.176810			
2078 (仮測点)	15.208	172.208	-11.599	-1997.440592			
2036 (仮測点)	8.773	133.392	-55.947	-7462.862224			
5605 (仮測点)	-40.739	127.342	-53.446	-6805.920532			
5604 (仮測点)	-44.673	144.585	-5.438	-766.289035			
5608 (仮測点)	-46.178	158.649	-2.359	-374.724791			
5609 (仮測点)	-47.032	167.672	-5.111	-856.971592			
6147 (仮測点)	-51.269	206.448	-2.202	-458.988092			
6145 (仮測点)	-49.234	210.632	26.379	5977.525528			
6141 (仮測点)	-22.910	209.542	87.772	14199.724884			
6145 (仮測点)	16.536	205.732	43.282	8904.492424			
併面積				9681.237268			
面積				4830.666340			
地積				4830.66			
				1461.277			
				m <sup>2</sup>			

点名	標識	X	Y
4001	マンホール中心	16.533	207.789
4003	マンホール中心	-22.292	211.297
4004	マンホール中心	-48.856	163.526
4005	マンホール中心	-45.542	137.433
5166	マンホール中心	-53.348	212.684
5507	マンホール中心	-39.481	111.101
7010	マンホール中心	26.196	207.164

地番	(ロ) 42-17	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
6144 (仮測点)	20.372	203.357	-1.949	-396.342793			
6145 (仮測点)	18.538	205.732	-43.282	-8904.492424			
6141 (仮測点)	-22.910	209.542	-67.772	-14199.724884			
6148 (仮測点)	-49.234	210.632	-28.379	-5977.525528			
6147 (仮測点)	-51.269	208.448	2.202	458.988092			
5608 (仮測点)	-47.032	167.672	5.111	856.971592			
5608 (仮測点)	-46.178	158.649	2.359	374.724791			
5604 (仮測点)	-44.673	144.585	5.439	766.289035			
5605 (仮測点)	-40.739	127.342	3.898	470.910716			
2070 (金屑浜)	-40.975	127.313	-4.014	-511.034362			
2071 (金屑浜)	-44.753	144.557	-5.836	-843.634852			
2090 (金屑浜)	-46.811	164.572	-6.837	-1092.284364			
2074 (金屑浜)	-51.390	209.117	-2.575	-538.476275			
2075 (金屑浜)	-49.386	211.200	28.368	5991.321600			
2076 (金屑浜)	-23.022	210.185	68.043	14301.617955			
2077 (金屑浜)	18.657	206.383	43.509	8979.517847			
2068 (金屑浜)	20.487	204.051	1.715	349.847465			
併面積				106.803791			
面積				53.4016955			
地積				53.40			
				16.154			
				m <sup>2</sup>			

総計 4884.0705295

製作者

申請人



平成 13 年 5 月 28 日 (作製)

102129

(大阪土地家屋調査士会)

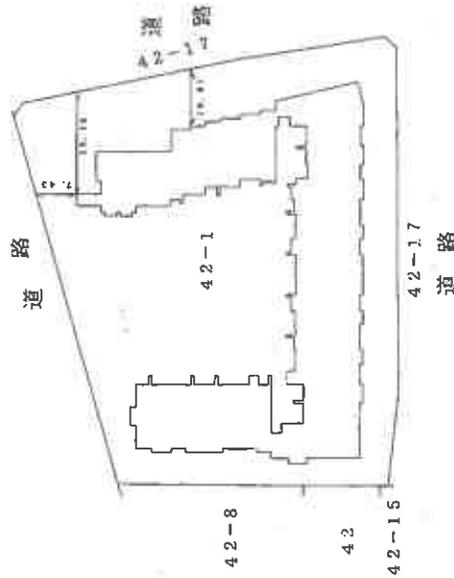
登録年月日：平成13年7月18日

公用

# 建物図面 各階平面図

家屋番号	／棟
建物の所在	神戸市東灘区深江南町1丁目42番地1

- 42-1-1 42-1-2
- 42-1-101 ~ 42-1-118
- 42-1-201 ~ 42-1-218
- 42-1-301 ~ 42-1-319
- 42-1-401 ~ 42-1-419
- 42-1-502 ~ 42-1-519



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

(大阪土地家屋調査士会)

508255

( 8 枚目)

平成 13 年 7 月 18 日 登録

登記年月日：平成13年7月18日

# 建築物図面 各階平面図

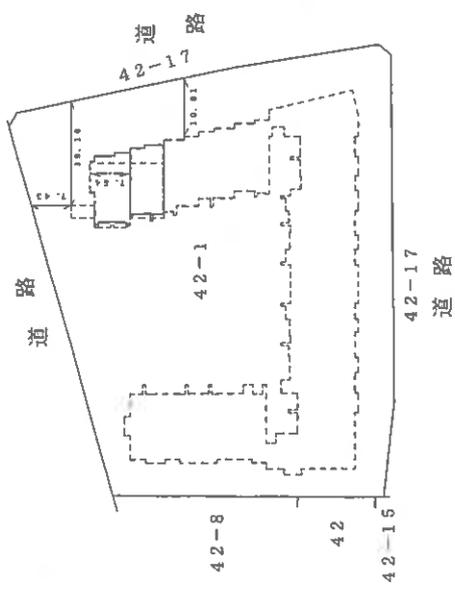
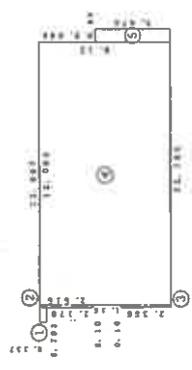
家屋番号  
神戸市東灘区深江南町1丁目42番地1

建築物の所在  
神戸市東灘区深江南町1丁目42番地1

平成 13 年 7 月 18 日 登記

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

専有部分の建物  
建物の存する部分  
4 階



求積表

①	0.702 X 0.337	=	0.236574
②	0.10 X 2.516	=	0.2516
③	0.10 X 2.355	=	0.2355
④	12.068 X 6.12	=	73.8376
⑤	0.60 X 3.475	=	2.0850
計			76.646374

床面積 76.64 ㎡

作製者  
土地

年 月 日  
7月 2日(製)

縮尺  
1/250

申請人

縮尺  
1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

508348

登記年月日：平成13年7月18日

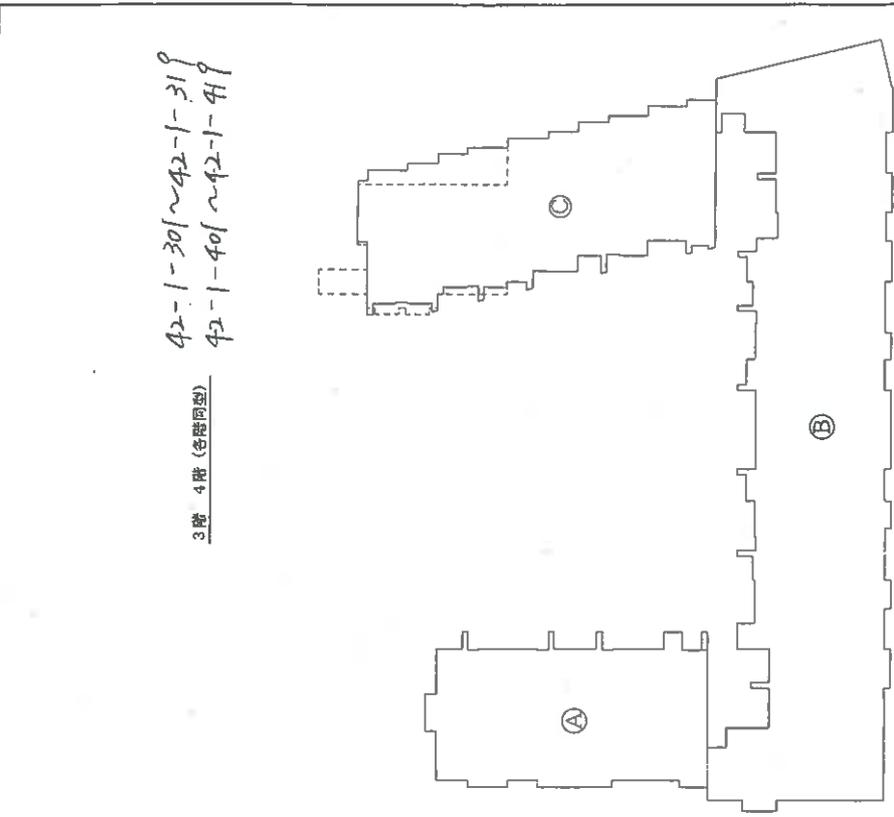
# 各階平面図

# 建築物図面 各階平面図 1/4

家屋番号

神戸市東灘区深江南町1丁目4番地1

3階 4階 (各階別型)  
42-1-301~42-1-319  
42-1-401~42-1-419



求積表	面積	面積	面積
1. 000 X 3.190	3.19000000	12.952 X 0.512	6.6314240
4. 735 X 16.350	77.4172500	( 1.568 X 0.562 ) 1/2	0.9362320
0.600 X 2.650	1.5900000	12.890 X 2.100	27.0690000
0.600 X 6.800	4.0800000	0.100 X 2.233	0.2233000
0.600 X 3.650	2.1900000	12.190 X 3.788	46.1767200
11. 900 X 25.000	287.5000000	13.270 X 1.790	23.7533000
1. 765 X 14.562	25.7019300	3.845 X 0.900	2.5605000
3.430 X 1.620	5.5566000	( 13.958 X 13.840 ) 1/2	2.2800000
3.700 X 1.620	5.9940000	0.050 X 0.118	7.1162880
3.600 X 0.620	2.2320000	12.800 X 2.700	0.0059000
0.512 X 1.740	0.8745600	12.850 X 1.910	34.8300000
0.700 X 4.782	2.8815000	0.512 X 0.800	23.3975000
1.100 X 4.990	5.4880000	12.290 X 2.100	0.4086000
0.100 X 5.290	0.5290000	12.890 X 2.570	25.8090000
0.100 X 2.345	0.2345000	12.190 X 1.218	33.1273000
1.700 X 0.890	1.5130000	( 1.110 X 1.230 ) 1/2	14.8474200
1.600 X 0.512	0.8192000	( 0.592 X 0.586 ) 1/2	0.6990400
1.600 X 0.612	0.9792000	0.440 X 1.588	0.4455600
1.800 X 0.612	3.7632000	5.600 X 0.900	0.6892000
2.352 X 1.600	76.8000000	12.370 X 3.650	5.0403000
6.400 X 12.000	1.6200000	12.970 X 0.605	45.1805000
2.700 X 0.600	339.2950000	3.888 X 2.785	0.0748800
34.100 X 9.950	61.7862500	3.600 X 0.600	27.4170800
31.675 X 1.960	0.7168000	7.300 X 10.150	2.1600000
6.216 X 0.100	0.6215000	0.512 X 1.700	74.0960000
2.500 X 0.600	1.5000000	0.600 X 1.500	0.8704000
2.945 X 0.800	2.3560000	1.760 X 0.532	0.9300000
0.512 X 0.800	0.4096000	2.982 X 2.745	0.9310000
7.300 X 0.600	4.3800000	1.760 X 13.690	8.1863300
2.945 X 0.800	2.3560000	0.600 X 1.080	23.9673000
6.215 X 0.100	0.6215000	2.400 X 16.360	0.6800000
0.512 X 0.800	0.4096000	( 0.732 X 15.276 ) 1/2	39.2400000
2.500 X 0.600	1.5000000	0.992 X 4.262 X 1/2	38.1516630
13.372 X 0.670	7.6220400	計	2.1139520
( 13.690 X 13.560 ) 1/2	6.6217500	床面積	1607.32 ㎡
0.612 X 1.700	0.8704000		
2.188 X 0.300	0.6564000		
0.100 X 2.055	0.2055000		
12.920 X 2.289	29.5738800		
12.250 X 3.080	37.6376000		
12.820 X 0.075	0.9615000		
( 1.265 X 1.385 ) 1/2	0.6180800		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

年 7月 2日(作製)

縮尺 1/500

申請人

神戸市東灘区深江南町1丁目4番地1

508264

(大阪土地建物調査士会)

登記年月日：平成13年7月18日

# 建築物図面 各階平面図 1/4

家屋番号

建築物の所在

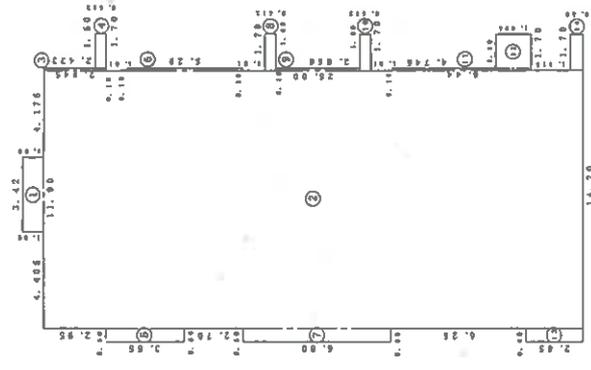
神戸市東灘区深江南町1丁目4番地1

# 各階平面図

平成13年七月十八日登記

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

Ⓐ 部分詳細図



3階 4階 (各階同図)

### 求積表

Ⓐ	3.420 X 1.000	3.420000
Ⓑ	1.900 X 26.000	297.500000
Ⓒ	0.100 X 2.945	0.294500
Ⓓ	1.600 X 0.512	0.819200
Ⓔ	0.600 X 3.650	2.190000
Ⓕ	0.100 X 6.290	0.629000
Ⓖ	0.500 X 6.800	3.400000
Ⓗ	0.500 X 0.612	0.306000
Ⓘ	1.700 X 3.866	6.572200
Ⓚ	1.700 X 0.512	0.870400
Ⓛ	0.100 X 6.440	0.644000
Ⓜ	1.600 X 1.695	2.712000
Ⓨ	0.600 X 2.650	1.590000
Ⓩ	1.700 X 0.590	1.003000
計		316.908100

床面積 316.90 m<sup>2</sup>

製作者

申請人



縮尺 1/

7月 2日(作製)

縮尺 1/

250

508265

(大阪土地家屋調査士会)

# 建築物図面 各階平面図 3/4

## 各階平面図

家屋番号

建築物の所在 神戸市東灘区深江南町1丁目4番地1

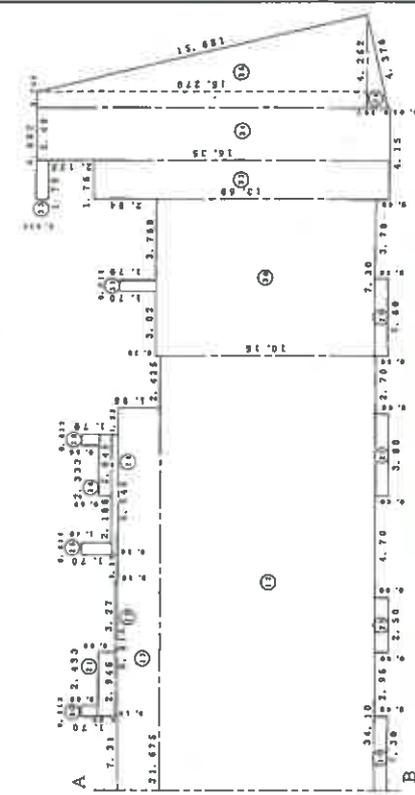
3階 4階 (各階同型)

求積率

①	1.000 X 1.190	3.190000
②	4.736 X 16.360	77.417250
③	1.765 X 14.662	25.701930
④	3.700 X 10.620	39.294000
⑤	3.600 X 0.600	2.160000
⑥	0.512 X 1.700	0.870400
⑦	3.600 X 10.620	38.232000
⑧	6.400 X 12.000	76.800000
⑨	2.352 X 1.600	3.763200
⑩	2.700 X 0.600	1.620000
⑪	31.675 X 1.950	61.766250
⑫	34.100 X 9.950	339.295000
⑬	2.700 X 0.300	0.810000
⑭	0.512 X 1.400	0.716800
⑮	3.270 X 0.100	0.327000
⑯	2.600 X 0.600	1.560000
⑰	2.945 X 0.900	2.650500
⑱	0.512 X 0.800	0.409600
⑲	7.300 X 0.600	4.380000
⑳	0.512 X 0.800	0.409600
㉑	2.945 X 0.800	2.356000
㉒	6.215 X 0.100	0.621500
㉓	2.500 X 0.600	1.500000
㉔	5.545 X 0.300	1.663500
㉕	0.512 X 1.400	0.716800
㉖	2.845 X 0.600	1.707000
㉗	3.800 X 0.600	2.280000
㉘	0.512 X 0.800	0.409600
㉙	3.600 X 0.600	2.160000
㉚	7.300 X 10.150	74.096000
㉛	0.512 X 1.700	0.870400
㉜	1.750 X 13.690	23.957500
㉝	1.750 X 0.632	0.931000
㉞	2.400 X 16.350	39.240000
㉟	( 0.732+4.262 ) X 16.279 X 1/2 =	38.151663
㊱	0.992 X 4.262 X 1/2 =	2.113962
計		874.087445

床面積 874.08 ㎡

Ⓑ 部分詳細図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

号

年 7月 2日(作製)

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/250

(大阪士地家屋調査士会)

508266

登記年月日：平成13年7月18日

建築物平面図 各階平面図 1/4

各階平面図

家屋番号

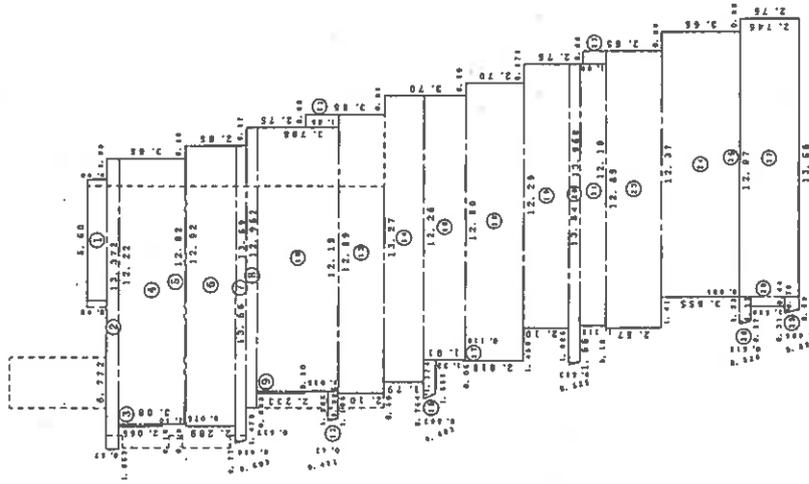
神戸市東灘区深江南町1丁目4番地1

建築物の所在

平成 13 年 7 月 18 日 登記

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

③部分詳細図



3階 4階 (各階同型)

求積表

①	5.800 x 0.900	=	5.040000
②	13.372 x 0.570	=	7.622040
③	0.100 x 2.055	=	0.205500
④	12.220 x 3.080	=	37.637600
⑤	12.920 x 0.075	=	0.961500
⑥	12.920 x 2.289	=	29.573880
⑦	( 13.690+13.660 ) x 0.485 x 1/2 =		6.521750
⑧	12.952 x 0.512	=	6.631424
⑨	0.100 x 2.233	=	0.223300
⑩	12.190 x 3.788	=	46.175720
⑪	0.600 x 1.560	=	0.936000
⑫	( 1.265+1.365 ) x 0.470 x 1/2 =		0.618050
⑬	12.990 x 2.100	=	27.089000
⑭	13.270 x 1.790	=	23.753300
⑮	( 1.555+1.775 ) x 1/2 =		0.936292
⑯	12.250 x 0.890	=	10.902500
⑰	0.650 x 0.118	=	0.076900
⑱	12.900 x 2.760	=	35.604000
⑲	12.280 x 2.100	=	25.788000
⑳	( 13.390+13.512 ) x 1/2 =		7.116288
㉑	12.190 x 1.218	=	14.847420
㉒	0.600 x 1.080	=	0.648000
㉓	12.990 x 2.570	=	33.127300
㉔	12.370 x 3.650	=	45.150500
㉕	12.970 x 0.005	=	0.064850
㉖	( 1.110+1.230 ) x 0.512 x 1/2 =		0.539040
㉗	12.970 x 2.745	=	35.602650
㉘	0.440 x 1.568	=	0.689920
㉙	( 0.590+0.750 ) x 0.685 x 1/2 =		0.445550
計			416.333274

床面積 416.33 m<sup>2</sup>

製作者

縮尺

1/



申請人

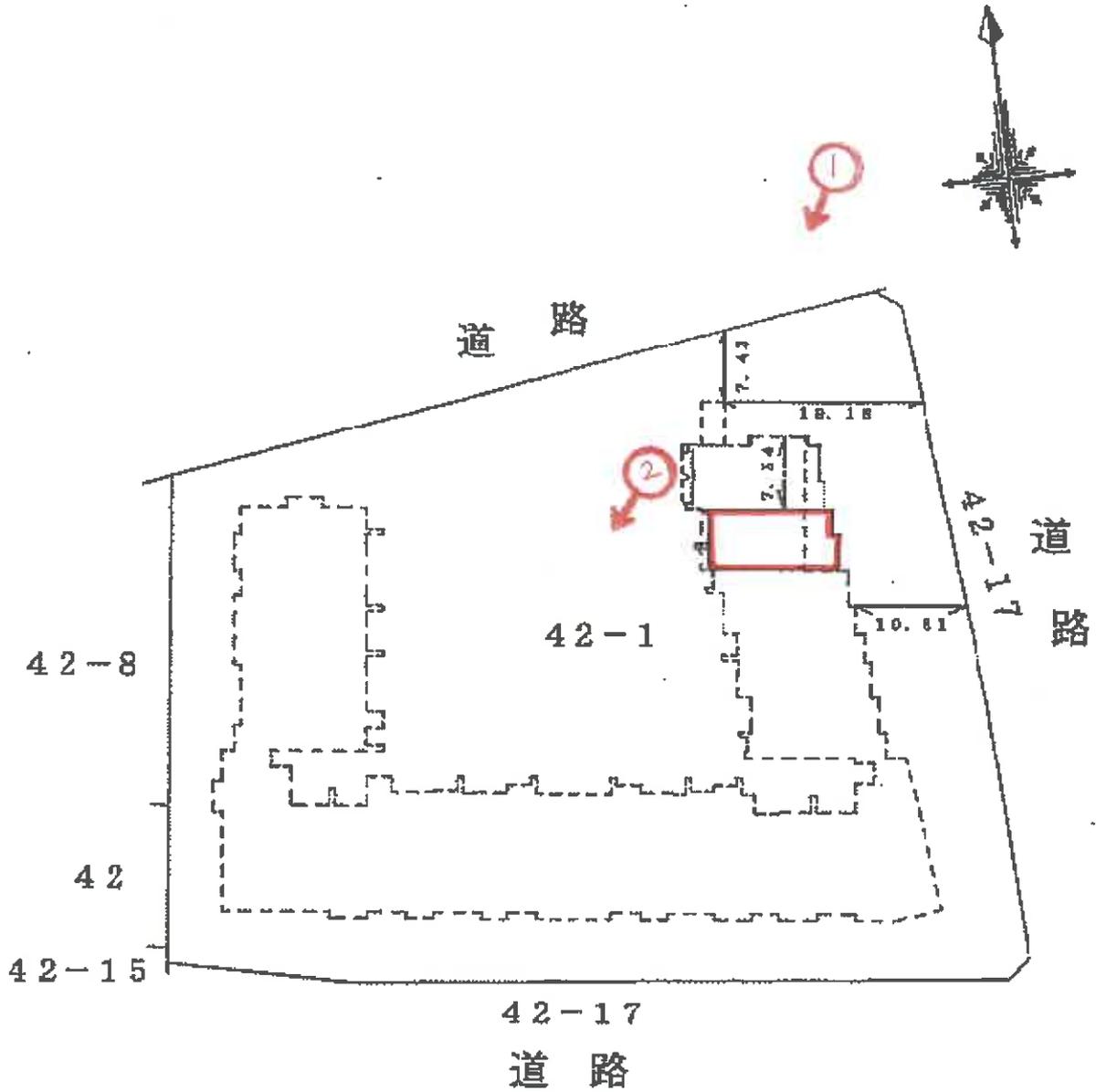
縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

508267

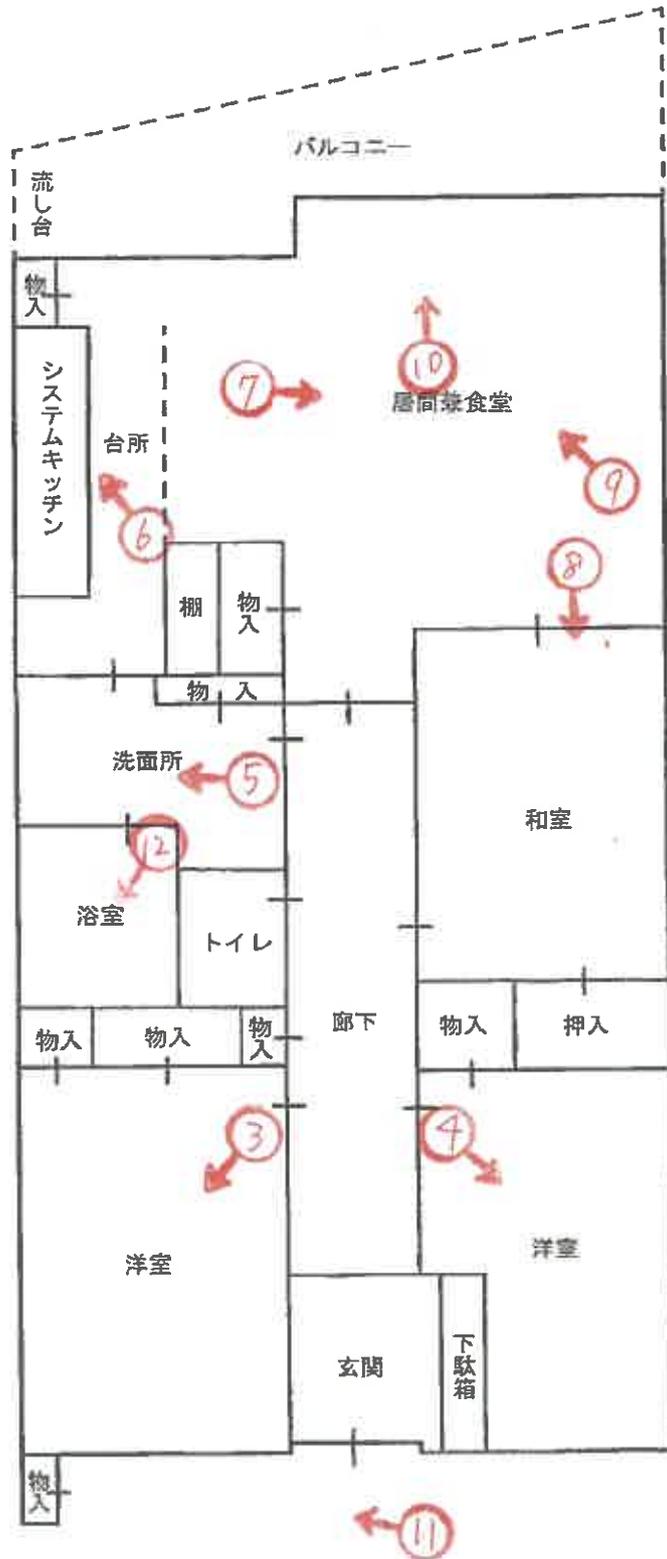
# 土地建物位置関係図

(←○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)



( 15 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



令和 7 年 (ケ) 第 117 号  
令和 7 年 12 月 25 日 現地調査  
令和 8 年 1 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

松崎 庄二

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金22,330,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
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 芦屋駅の南西方 約700m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、地区計画(深江駅南地区)、深江地区まちづくり協定、芦屋川風致地区(第3種)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 4,830.66 m <sup>2</sup> の ほぼ台形地	
接面道路の状況	北西側 約8.5m市道 東側 約5.7m市道 南側 約4.0m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	特になし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルネラディウス芦屋川	
建物の用途	共同住宅 (総戸数90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)	平成13年6月21日 新築
	経過年数	25年程度
	経済的残存耐用年数	20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	抽選(総台数91台)
	集会所	あり
	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 ルネラディウス芦屋川管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	(株)長谷工コミュニティ
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年7月31日現在、 141,295,424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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等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> <li>・令和12年に大規模修繕を計画している。</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	4階 (418号室) 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	76.64㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 東向き
仕 様	天井：クロス等 床：タタミ・フローリング等 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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 13,780円 修繕積立金 月 額 16,210円 滞 納 額 あり (令和7年12月17日現在 455,830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	フローリングの汚れが酷い。

## 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
280,000	76.64	1.16	0.38	9,460,000

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 25年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 45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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.38$$

#### (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
281,000	1.02	4,830.66	0.90	8104/751698	1.00	13,430,000

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-9）

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

$$252,000 \times 106/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 281,000$$

◇ 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)

$$\text{◇ 地域格差：} \quad \text{街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政条件} \quad \text{格差率}$$

$$100/100 \times 100/97 \times 100/98 \times 100/100 \approx 100/95$$

イ 個別格差：三方路、形状等 (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
9,460,000	13,430,000	0.99	22,660,000

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6年 2月 438,000 円/㎡

B 令和6年 11月 446,000 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	438,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	401,000
B	446,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	429,000

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
415,000	0.99	76.64	31,490,000

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 (6.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,804 千円  (13.8%)	942 千円	7.0%	13,457 千円 ≒ 13,460 千円	0.83961	11,301 千円  (86.2%)	13,105 千円 ≒ 13,110 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	1,560	1,560	1,537	1,537
	共益費収入	156	156	154	154
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,716	1,716	1,691	1,691
	空室損失	△ 172	△ 172	△ 169	△ 169
	貸倒損失	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51
	有効総収益	1,493	1,493	1,471	1,471
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	172	172	172	172
	長期計画修繕費	1,006	206	206	206
	公租公課	142	142	142	142
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,329	529	529	529
ウ 経費率 (%)	89.02	35.43	35.96	35.96	
エ 有効純収益 アーイ	164	964	942	942	
オ 複利現価率 (割引率6.0%)	0.94339	0.88999	0.83961		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	155	858	791		

(注) 設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	22,660,000	1.00	22,660,000
②比準価格	31,490,000	1.00	31,490,000
③収益価格			13,110,000
④調整後の価格	28,770,000		

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
28,770,000	1.00	0.80	0.97	22,330,000

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 (神戸東灘-9)

所 在 : 神戸市東灘区深江南町1丁目38番2  
「深江南町1-9-17」

価 格 : 252,000円/㎡

位 置 : 阪神電鉄線「芦屋」駅より道路距離1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 95㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側幅員8m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に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7年度)

土地 : 622,387,065円 (×8,104/751,698)

建物 : 7,054,400円

## 第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区深江南町一丁目42番地1

建物の名称 ルネラディウス芦屋川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町一丁目42番1の418

建物の名称 418

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 76.64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一丁目42番1

地 目 宅地

地 積 4830.66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

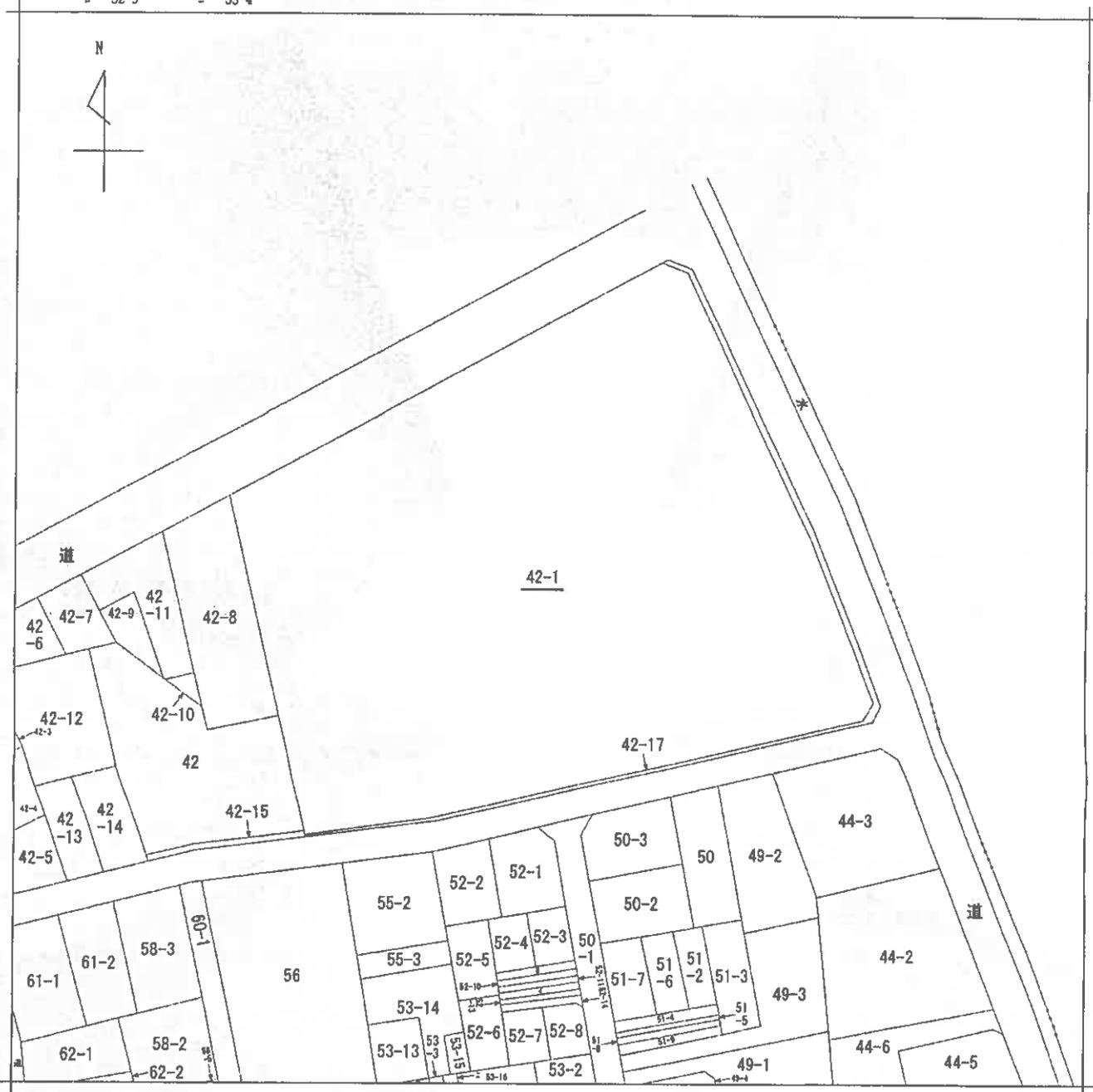
敷地権の割合 751698分の8104



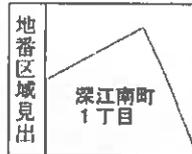


※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

i 52-12    ^ 53-12  
o 52-9     = 53-4



(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	所在	神戸市東灘区深江南町一丁目			地番	42番1		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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				

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。

(神戸地方裁判所東神戸出張所管轄)

令和7年10月22日  
東京法務局

地図整理番号：M93524

登記官



縮版図



登記年月日：平成13年5月30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。  
(神戸地方支務局東神戸出張所管轄)  
令和7年10月22日 東京法務局 登記官

# 地積測量図

地番 42-1  
42-17

土地の所在 神戸市東灘区深江南町一丁目

平成13年5月30日登記

## 面積求積表

地番	(イ) 42-1	X	Y	$X_{n-1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$X_{n-1} \cdot Y_n - X_n \cdot Y_{n-1}$	面積
6144	金岡保	20.372	203.357	-3.320	-877.178810	-3.320	877.178810
2076	金岡保	16.204	172.204	-11.889	-1897.440592	-11.889	1897.440592
2038	金岡保	6.773	133.392	-55.947	-7482.882224	-55.947	7482.882224
5805	金岡保	-40.738	127.342	-83.448	-6808.205332	-83.448	6808.205332
5804	金岡保	-44.873	144.565	-5.438	-786.288035	-5.438	786.288035
5808	金岡保	-48.178	158.848	-2.359	-374.724781	-2.359	374.724781
5809	金岡保	-47.032	187.872	-6.111	-858.871592	-6.111	858.871592
6147	金岡保	-51.288	208.448	-2.202	-458.898092	-2.202	458.898092
6148	金岡保	-48.234	210.632	28.378	5977.525528	28.378	5977.525528
6141	金岡保	-22.910	208.522	87.772	14198.724884	87.772	14198.724884
6145	金岡保	18.538	206.732	48.282	8804.482424	48.282	8804.482424
			上面積		9881.327268		9881.327268
			下面積		4830.688340		4830.688340
			地積		1481.277		1481.277

地番	(ロ) 42-17	X	Y	$X_{n-1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$X_{n-1} \cdot Y_n - X_n \cdot Y_{n-1}$	面積
6144	金岡保	20.372	203.357	-1.949	-388.342793	-1.949	388.342793
6145	金岡保	18.538	206.732	-43.282	-8804.482424	-43.282	8804.482424
6141	金岡保	-32.910	208.522	-87.772	-14198.724884	-87.772	14198.724884
6148	金岡保	-48.234	210.632	-28.378	-5977.525528	-28.378	5977.525528
6147	金岡保	-51.288	208.448	2.202	458.898092	2.202	458.898092
5808	金岡保	-47.032	187.872	5.111	858.871592	5.111	858.871592
5809	金岡保	-48.178	158.848	2.359	374.724781	2.359	374.724781
5804	金岡保	-44.873	144.565	5.438	786.288035	5.438	786.288035
5805	金岡保	-40.738	127.342	3.698	470.810718	3.698	470.810718
2076	金岡保	-40.875	127.312	-4.014	-511.034382	-4.014	511.034382
2080	金岡保	-44.753	144.567	-8.837	-1092.264364	-8.837	1092.264364
2071	金岡保	-48.811	184.572	-2.575	-538.478278	-2.575	538.478278
2074	金岡保	-51.390	209.117	28.368	5881.321600	28.368	5881.321600
2075	金岡保	-48.386	211.200	88.043	14201.617855	88.043	14201.617855
2078	金岡保	-23.022	210.185	43.508	8879.517847	43.508	8879.517847
2077	金岡保	18.657	208.383	1.715	348.847465	1.715	348.847465
2088	金岡保	20.487	204.051		106.603791		106.603791
			上面積		53.4018858		53.4018858
			下面積		53.40		53.40
			地積		18.184		18.184

積計 4884.0705295

点名	標高	X	Y
4001	マンホールの中心	16.533	207.788
4003	マンホールの中心	-22.282	211.297
4004	マンホールの中心	-48.856	163.526
4005	マンホールの中心	-45.542	137.433
5186	マンホールの中心	-59.348	212.884
5507	マンホールの中心	-39.481	111.101
7010	マンホールの中心	28.196	207.164

作成者 土城実樹士  
申請人  
102129  
13年5月28日(作製)

(大塚土地家屋調査士会)

縮版図

地積測量図写

登記年月日：平成13年7月18日

建物図面写

平成 13 年 7 月 18 日 登記

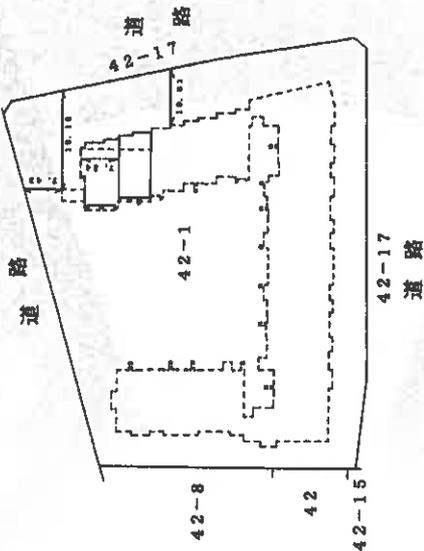
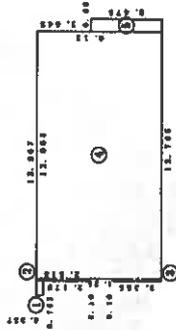
# 建物図面

家屋番号  
0000017042810418

建物の所在  
神戸市東灘区深江南町1丁目42番地1

# 各階平面図

専有部分の建物  
建物の存する部分  
4 階



求積表	
①	0.702 x 0.337 = 0.236674
②	0.10 x 2.816 = 0.2816
③	0.10 x 2.355 = 0.2355
④	12.065 x 6.12 = 73.6378
⑤	0.60 x 3.675 = 2.2050
計	76.60374

床面積 76.64 ㎡

縮尺 1/1000

縮尺 1/250

7月 2日(作製)

作製者

申請人

508348

(大阪土地家屋調査士会)

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。

(神戸地方支庁東灘区東灘戸出建所管轄)

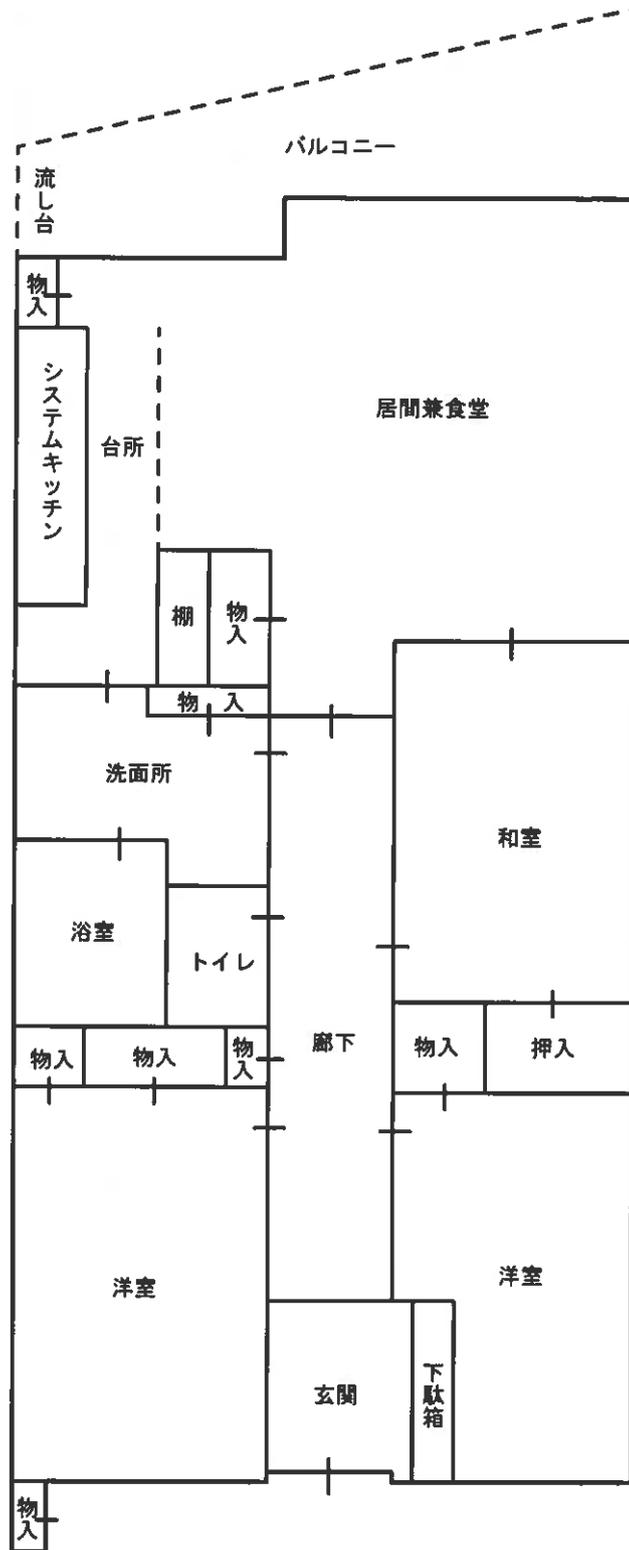
令和 7 年 10 月 22 日

東灘支庁

登記官

縮版図

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真

