

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 神戸市垂水区松風台二丁目762番地910

建物の名称 グリーンコーポジエームス山一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松風台二丁目762番910の1の301

建物の名称 1-301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.56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 神戸市垂水区松風台二丁目762番910

地 目 宅地

地 積 10005.38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 100万分の3687



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 粟田哲司

-
- 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 神戸市垂水区松風台二丁目762番地910

建物の名称 グリーンコーポジエームス山一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松風台二丁目762番910の1の301

建物の名称 1-301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.56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 神戸市垂水区松風台二丁目762番910

地 目 宅地

地 積 10005.38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 100万分の3687



令和7年(又)第71号
令和7年 9月29日受理
令和7年 10月21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 神戸市垂水区松風台二丁目762番地910

建物の名称 グリーンコーポジエームス山一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松風台二丁目762番910の1の301

建物の名称 1-301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.56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 神戸市垂水区松風台二丁目762番910

地 目 宅地

地 積 10005.38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 100万分の3687



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市垂水区松風台2丁目1番1-301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"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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 上記の者が本件建物を居宅(空き家)として占有している <input 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(月額) 7,100円 修繕積立金(月額) 18,900円	令和7年10月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年11月分～令和7年9月分 計211,300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によると、弁護士費用1,625,780円(令和7年10月6日現在)が請求される。また、管理費等の滞納額に対しては、年14.6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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号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 <input type="checkbox"/>	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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
(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の種類、構造等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編綴の写真により、2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、壁、天井、建具およびバルコニー等において、経年劣化および使用態様等による傷みや汚れが認められる。

(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
■マンション管理人	1 債務者について長期不在等の届出はありません。また本件建物が現在どのような状況なのか分かりません。
■管理会社担当者	1 弁護士費用金1,625,780円は、買受人に対して請求しますが、現時点での金額であり、今後この金額は増える可能性があります。
■債務者の親族	1 債務者は私の親族ですが、高齢者施設に入所したため、本件建物は現在空き家です。今後、債務者が本件建物に戻ることはないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月 1日 (水)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年10月 1日 (水) 13:00-13:20	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 1日 (水) 14:00-14:15	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10月 8日 (水) 11:00-11:20	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■マンション管理人より聴取
令和7年10月 8日 (水) 16:00-16:10	執行官室	■管理会社担当者より電話聴取(発信)
令和7年10月 8日 (水) 17:50-18:00	執行官室	■債務者の親族より電話聴取(発信)
<p>(特記事項)</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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和7年10月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

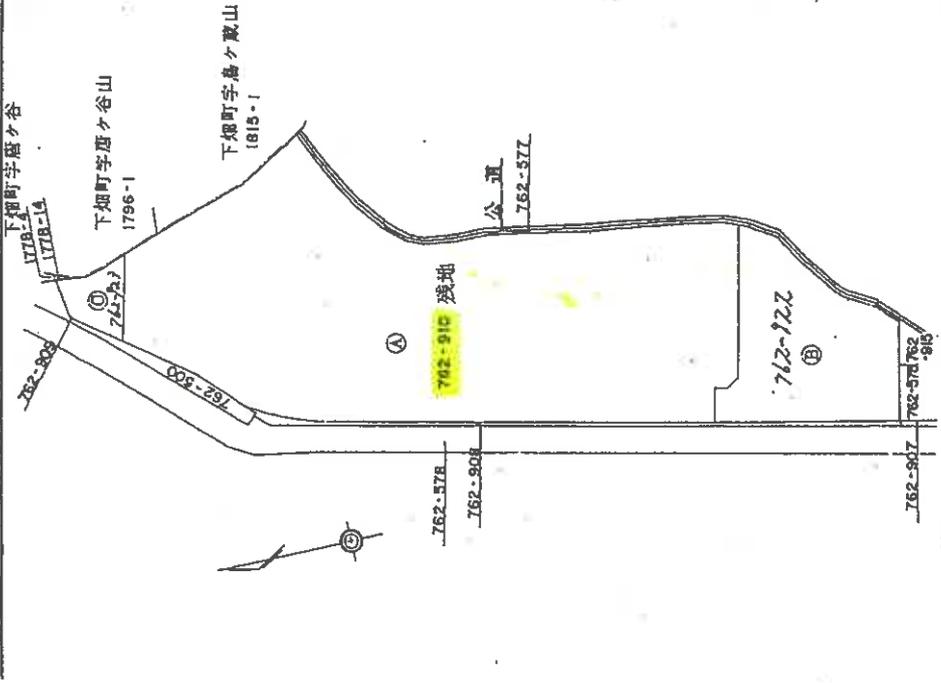
登記年月日：昭和60年2月21日

60.2.21

新・後 762-910 前

地番	⑥ 762-911	⑦ 762-912	⑧ 762-913
土地の所在	神戸市垂水区垂水町字高丸、下畑町字高丸、下畑町字鹿ヶ谷		

土地積測量図
 下畑町字鹿ヶ谷
 下畑町字鹿ヶ谷山 1815-1
 下畑町字鹿ヶ谷山 1796-1
 公道 762-577L
 762-809
 762-578
 762-908
 762-907
 762-910
 762-911
 762-912
 762-913



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人	縮尺	1/1500
-----	----	--------

作製者	(昭和60年2月13日作成)
241223	

(3)文庫印刷社

登記年月日：昭和60年2月21日

20.2.21

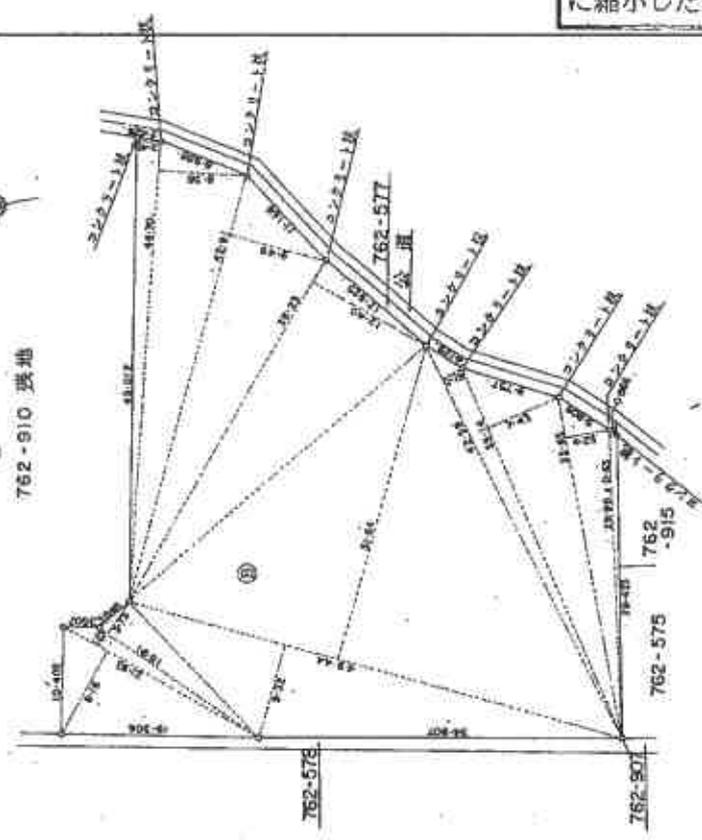
地積測量図

地番 762-722

土地の所在 神戸市垂水区湊番水町争高町 1区15-7号

⑧ 求積表

$21.98 \times (9.16 + 1.67) / 2$	237.5019
18.91×3.78	70.5348
45.012×2.40	108.0288
44.70×3.58	333.5260
42.91×9.49	407.2159
38.23×12.40	474.0520
$49.44 \times (0.164 + 9.82) / 2$	2025.0624
42.69×2.19	93.2721
89.14×7.43	2908.102
33.65×4.25	1430.125
25.98×0.65	19.4870
計	4252.5810
1/4	2126.2905



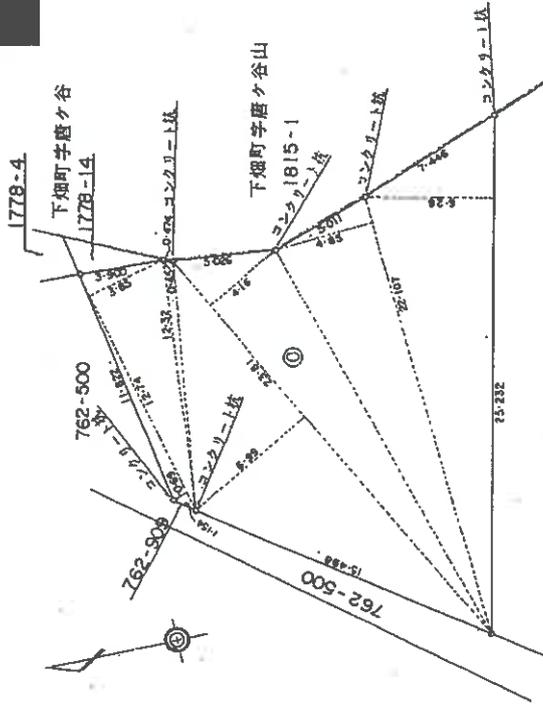
登記年月日：昭和60年2月21日

60.2.21

地積測量図

地番 762-923

土地の所在 神戸市垂水区垂水町字高丸



Q 762-910 残地

Q 求積表

1274 X (0.69 + 3.85)	57.8396
1232 X 0.45	5.5440
2331 X (6.99 + 4.16)	265.4815
22107 X 4.85	107.21896
25232 X 6.28	158.45696
計	594.54101
1/4	297.270505

Q 762-910

12428.90759 - 2126.25155 - 257.270505 = 10005.385585

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

(昭和60年2月13日作成)

申請人

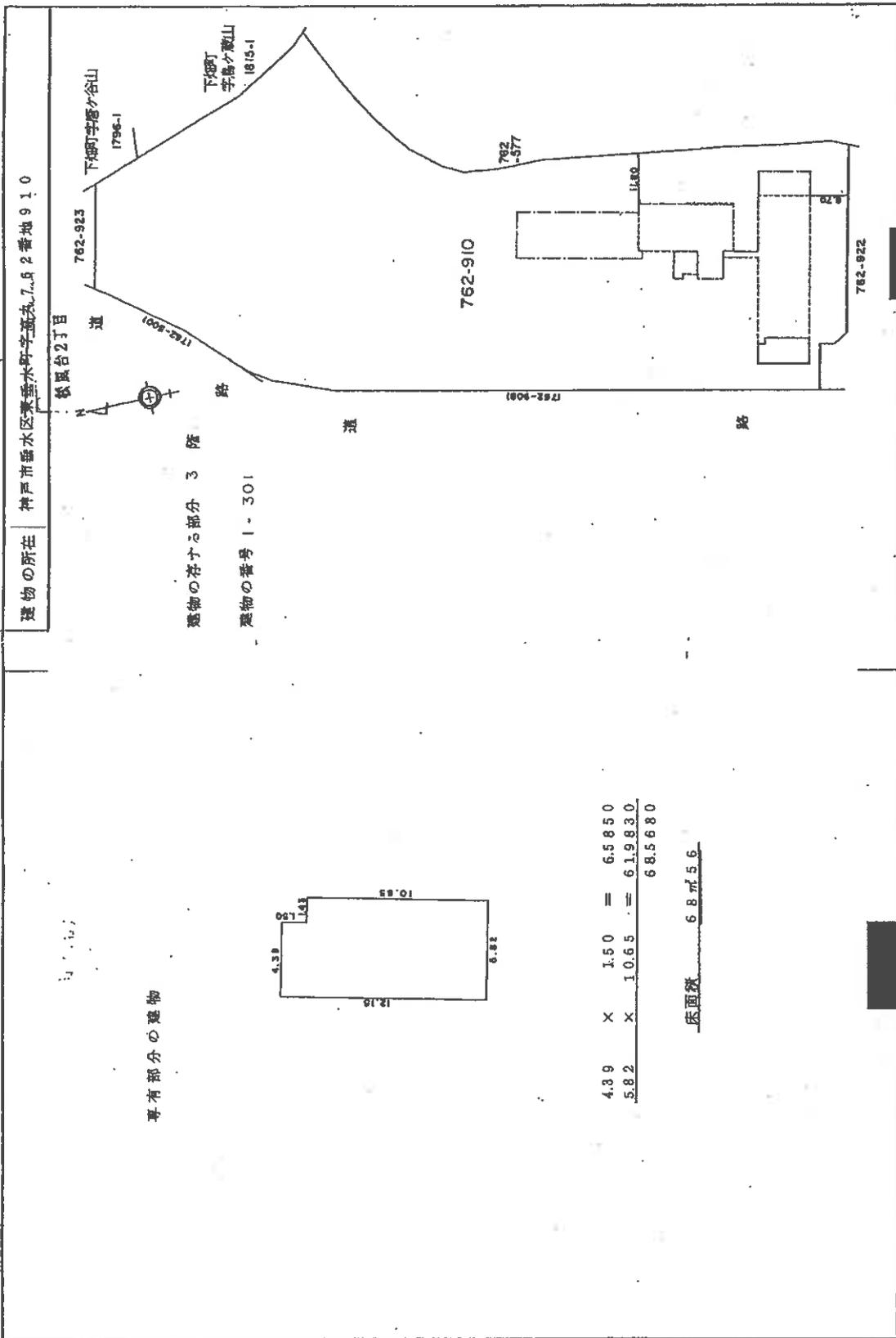
41225

縮尺 1/250

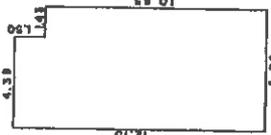
登記年月日：昭和60年3月29日

各階平面図 建物各階平面図 60.3.29

家屋番号 762-910-1-301
本番水町字草丸
建物の所在 神戸市灘水区番水町字草丸7.6.2番地910



専有部分の建物



4.39	X	1.50	=	6.5850
5.82	X	1.065	=	6.19830
				68.5680

床面積 68.56

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	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/250	1/1000
(印)	643210		

60.3.27

登記年月日：昭和60年3月29日

建築物図面(79)
各階平面図 60.3.29

各階平面図

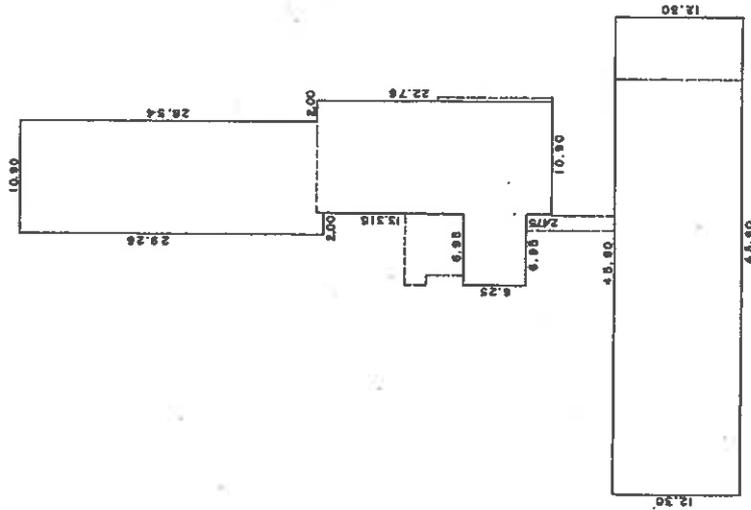
家屋番号

建物の所在

神戸市垂水区兼垂水町字高池762番地910

松風台2丁目

2階・3階・5階・6階(同型)



10.90	X	28.54	=	311.0860
12.90	X	0.72	=	9.2880
10.90	X	22.04	=	240.2360
6.95	X	6.25	=	43.4375
45.90	X	12.30	=	564.5700
				1168.6175

床面積 1168.61

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

(図和)

縮尺 1/500

申請人

縮尺

643171

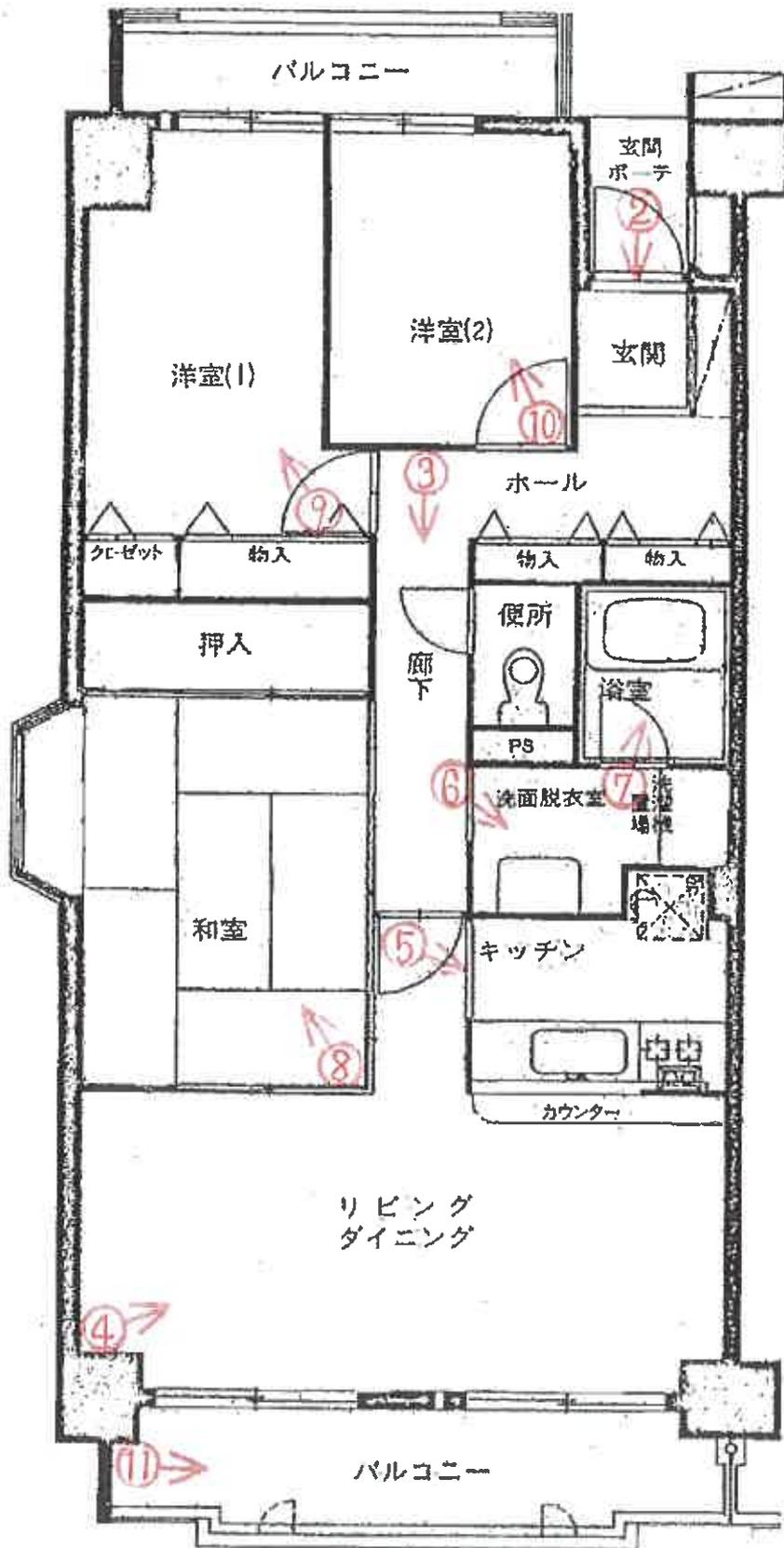
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取略図

(◁○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



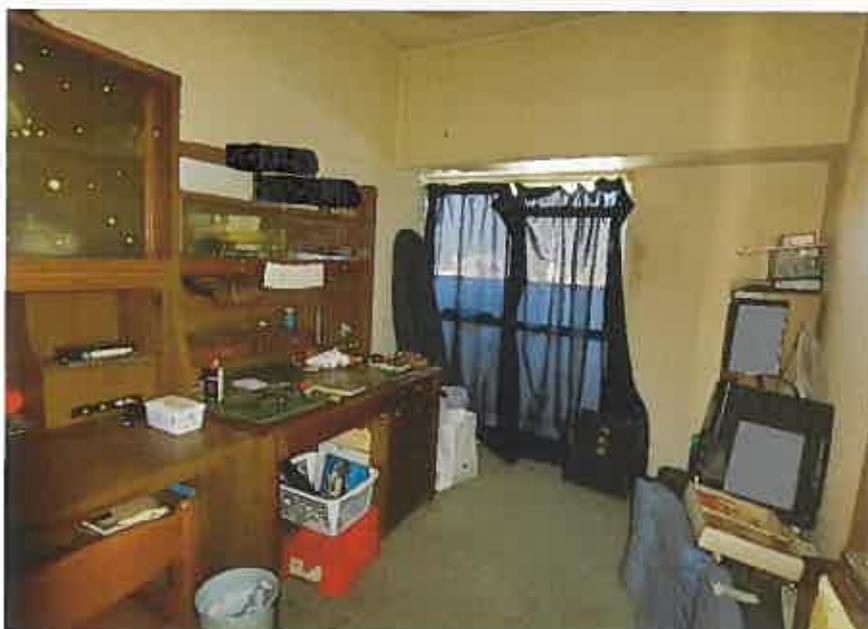
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年 (又) 第 71 号
令和 7 年 10 月 8 日 現地調査
令和 7 年 10 月 15 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金7,340,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R線 垂水駅の北東方 約3.7 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	路線型店舗やマンション等が見られる住商混在地域	
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 10,005.38 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約16m市道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物及び他棟の敷地として利用	
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	・ 本件土地の東側については境界等が判然としない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンコーポジエームス山一番館	
建物の用途	店舗兼共同住宅 (総戸数303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60年3月26日 新築
	経過年数	41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・鉄筋コンクリート造地下1階付11階建	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総台数151台)
	集会所	あり
	その他	—
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり グリーンコーポジエームス山管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社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8月31日現在、 220,714,350 円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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	3階 (301号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	68.56㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : フローリング・カーペット・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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,100円 修繕積立金 月 額 18,900円 滞 納 額 あり (令和7年10月6日現在 211,300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	・ 管理会社からの回答によれば、上記滞納額のほか弁護士費用1,625,780円が付加されて請求される。また、管理費等の滞納額に対しては年14.6%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。

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
220,000	68.56	1.16	0.21	3,670,000

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 41年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 51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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.10) \approx 0.21$$

(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
111,000	0.80	10,005.38	1.00	3687/1000000	1.00	3,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（垂水（県）-7）

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

$$100,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \approx 111,000$$

◇ 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)

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

$$100/95 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 100/90$$

イ 個別格差：形状・規模・地勢等 (0.80)

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
3,670,000	3,280,000	0.93	6,460,000

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
0.93 と判定

2 比準価格の試算

(1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和5年 4月 168,000 円/㎡

B 令和7年 2月 186,000 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	168,000	100	103.0	100	100	100	173,000
		100	100	91	110	100	
B	186,000	100	101.0	100	100	100	156,000
		100	100	104	110	105	

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
165,000	0.93	68.56	10,520,000

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	
706 千円 (16.4%)	379 千円	8.5%	4,459 千円 ≒ 4,460 千円	0.80496	3,590 千円 (83.6%)	4,296 千円 ≒ 4,300 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	900	900	900	900
	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	900	900	900	900
	空室損失	△ 90	△ 90	△ 90	△ 90
	貸倒損失	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27
	有効総収益	783	783	783	783
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	90	90	90	90
	長期計画修繕費	534	234	234	234
	公租公課	76	76	76	76
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	704	404	404	404
ウ 経費率 (%)	89.91	51.60	51.60	51.60	
エ 有効純収益	ア-イ	79	379	379	379
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	73	328	305	

(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	6,460,000	1.00	6,460,000
②比準価格	10,520,000	1.00	10,520,000
③収益価格			4,300,000
④調整後の価格	9,660,000		

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
9,660,000	1.00	0.80	0.95	7,340,000

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 (垂水(県)-7)
所 在 : 神戸市垂水区松風台1丁目1778番153
「松風台1-13-4」
価 格 : 100,000円/㎡
位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離3.8km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 207㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 577,670,619円 (×3,687/1,000,000)
建物 : 4,050,200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 地積測量図 (残地) 写
- 3 建物図面写
- 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 神戸市垂水区松風台二丁目762番地910

建物の名称 グリーンコーポジエームス山一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松風台二丁目762番910の1の301

建物の名称 1-301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.56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 神戸市垂水区松風台二丁目762番910

地 目 宅地

地 積 10005.38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 100万分の3687



対象不動産及び地価公示地等の位置図



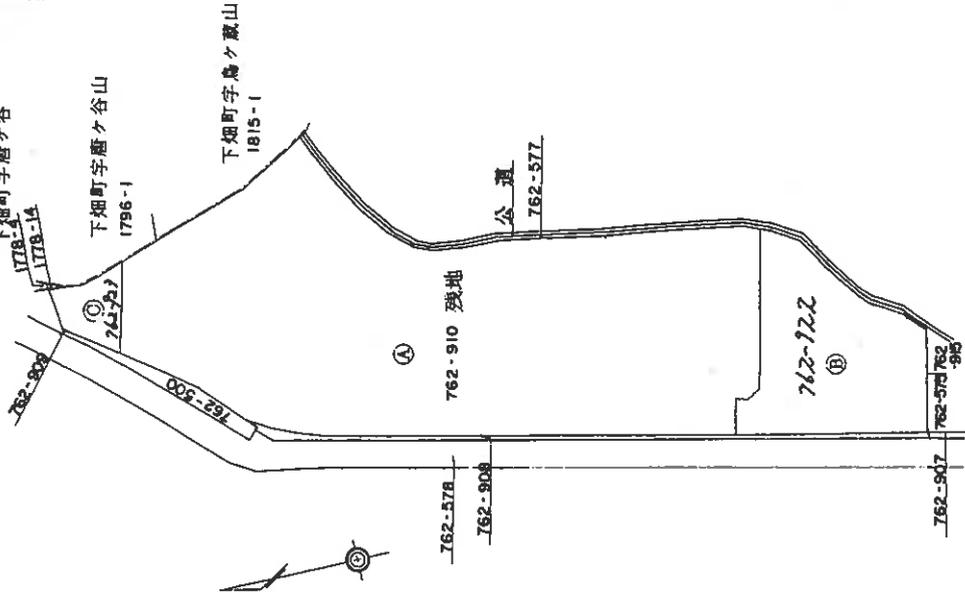
国土地理院地図を基に加筆、作成

地積測量図(残地)写

60.7.

所在地積測量図

地番	762-922	762-923	①
土地の所在	神戸市垂水区垂水町字高丸 下畑町字唐ヶ谷 1778-14		



縮尺 1/1500

申請人

241225

作製者

(印文捺印箇所)

登記年月日：昭和60年2月21日

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。

(神戸地方事務局長兼出露所管轄)
令和7年8月21日 大阪法務局

登記官

縮版図

請求番号：4-1

登記年月日：昭和60年2月21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。
神戸地方方法務局須磨出張所管轄
令和7年8月21日 大阪法務局

地積測量図

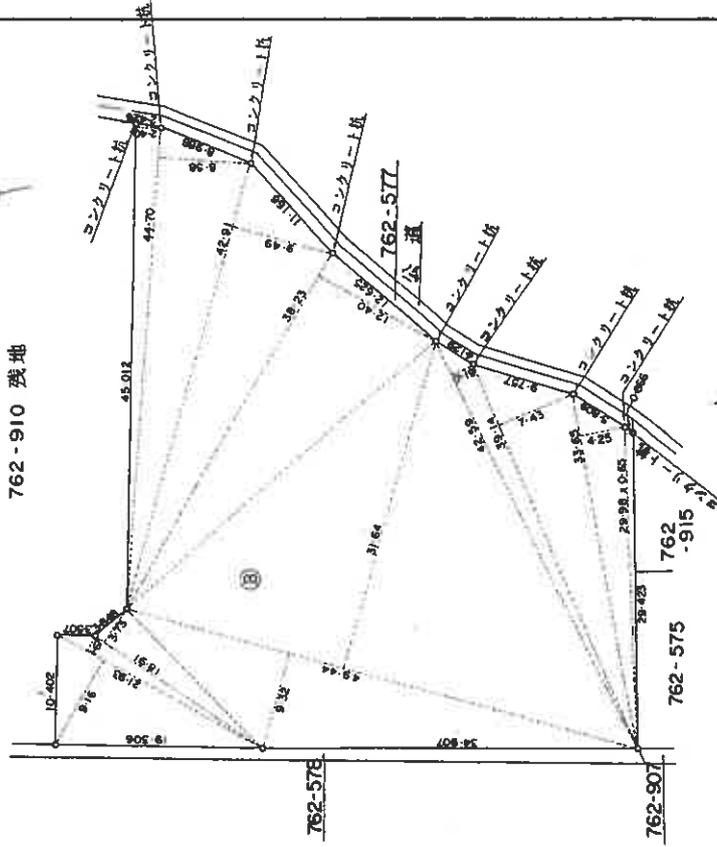
地番 762-722

土地の所在 神戸市垂水区兼垂水町字高丸

762-910 残地

⑧ 求積表

$21.93 \times (9.16 + 1.67)$	237.5019
18.91×3.73	70.5343
45.012×2.40	108.02880
44.70×8.58	383.5260
42.91×9.49	407.2159
38.23×12.40	474.0520
$49.44 \times (8.164 + 9.32)$	2025.0624
42.59×2.19	93.2721
39.14×7.43	290.8102
33.65×4.25	143.0125
29.98×0.65	19.4870
計	4252.50310
$\frac{1}{2}$	2126.25155



地積測量図(残地)写

製作者

申請人

241224

縮尺 1/500

縮版図

登記年月日：昭和60年2月21日

これは図面に記載されている内容を証明し、真意面である。
(神戸地方登録局多摩出張所管轄)
令和7年8月21日 大阪登録局

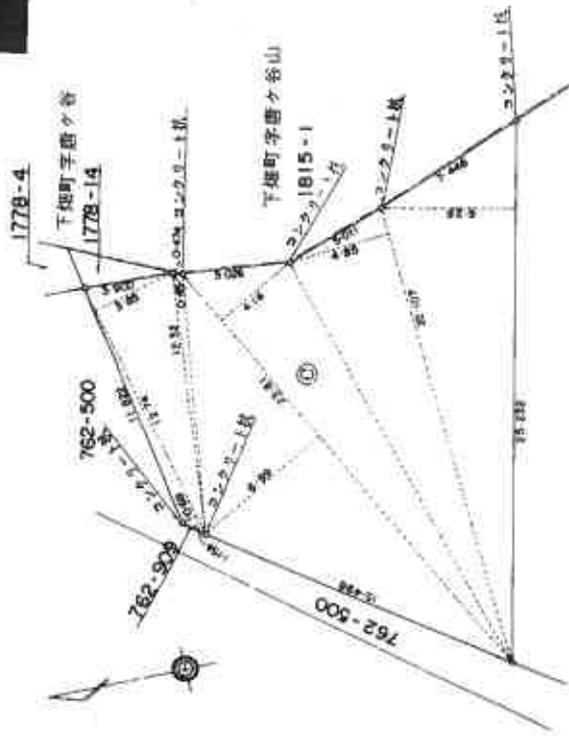
登記費

地積測量図(残地)写

地積測量図

地番 762-913

土地の所在 神戸市垂水区草薙永町字高丸 不図省-7号



④ 762-910 残地

⑤ 求積表

127.4 × (0.69 + 3.85)	57.8396
123.2 × 0.45	55.440
28.81 × (6.99 + 4.16)	265.4815
22.07 × 4.85	107.21895
25.232 × 6.28	158.45696
計	594.54101
1/4	297.270505

④ 762-910

$$12428.90769 - 2126.25155 - 297.270506 = 10005.385586$$

作製者

申請人

縮尺 1/250

24122E

縮版図

登記年月日：昭和60年3月29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 民事部 審判部)

令和7年8月21日 大阪法務局

登記簿

縮版図

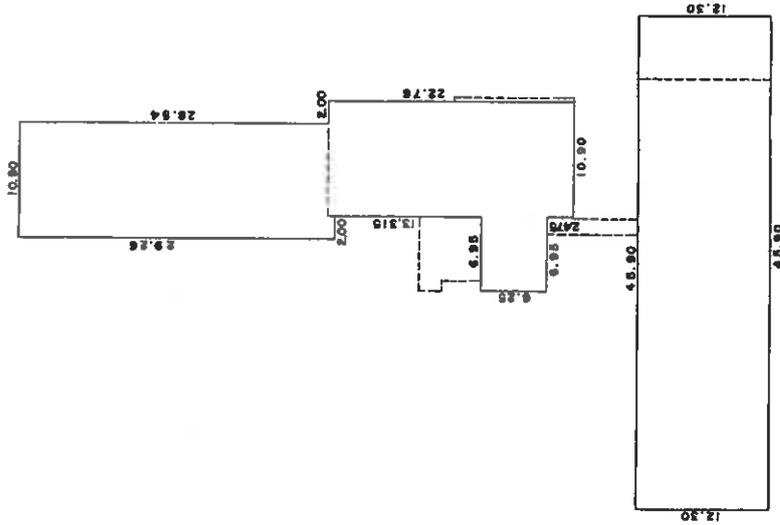
請求番号：4-2

建築物図面 (79)
各階平面図 60.3.29

家屋番号	
建物の所在	神戸市垂水区垂水野字高丸762番地910

松風台2丁目

2階・3階・5階・6階(同型)



10.90	X	2.854	=	311.0860
12.90	X	0.72	=	9.2880
10.90	X	2.204	=	24.02360
6.95	X	6.25	=	43.4375
45.90	X	1.230	=	56.45700
				1168.6175

床面積 1168.61

作製者

縮尺 1/500

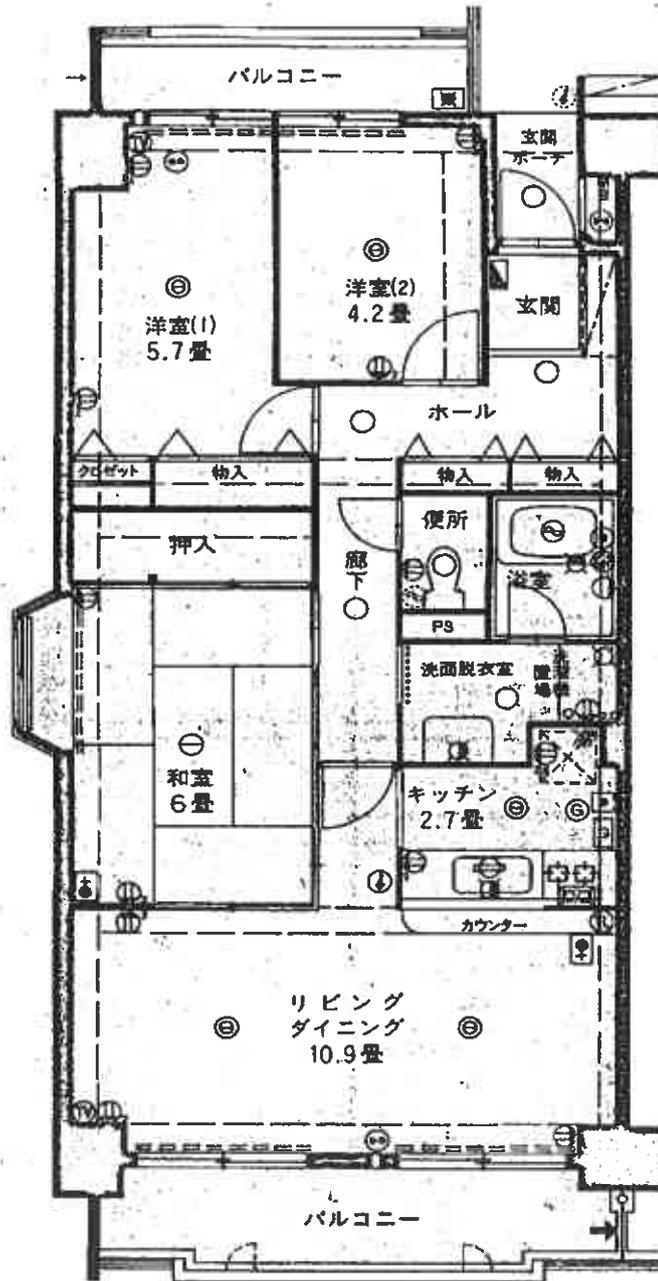
申請人

643171

縮尺 1/

建物図面写

建物間取図



現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分