

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 4月27日
 神戸地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 川 口 利 貴

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月16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 4月27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 神戸市須磨区大池町五丁目114番地7、114番地4、114番地5、114番地6、114番地8、114番地9

建物の名称 アルファステイツ鷹取駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大池町五丁目114番7の906

建物の名称 906

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 80.33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 神戸市須磨区大池町五丁目114番4

地 目 宅地

地 積 32.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目114番5

地 目 宅地

地 積 71.72平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目114番6



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	102.20平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番10
地 目	宅地
地 積	34.86平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番7
地 目	宅地
地 積	1098.47平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番9
地 目	宅地
地 積	206.34平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番3
地 目	宅地
地 積	27.50平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番8
地 目	宅地
地 積	222.94平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 522487分の8326



物件明細書

令和 8年 2月13日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

1 不動産の表示

【物件番号1】

・別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・地代の滞納あり。
- ・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 神戸市須磨区大池町五丁目114番地7、114番地4、114番地5、114番地6、114番地8、114番地9

建物の名称 アルファステイツ鷹取駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大池町五丁目114番7の906

建物の名称 906

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 80.33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 神戸市須磨区大池町五丁目114番4

地 目 宅地

地 積 32.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目114番5

地 目 宅地

地 積 71.72平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目114番6



物件目録

地目	宅地
地積	102.20平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番10
地目	宅地
地積	34.86平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番7
地目	宅地
地積	1098.47平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番9
地目	宅地
地積	206.34平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番3
地目	宅地
地積	27.50平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番8
地目	宅地
地積	222.94平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 522487分の8326



令和7年(ケ)第107号
令和7年 12月18日受理
令和8年 1 月 27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 神戸市須磨区大池町五丁目114番地7、114番地
4、114番地5、114番地6、114番地8、1
14番地9

建物の名称 アルファステイツ鷹取駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大池町五丁目114番7の906

建物の名称 906

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 80.33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 神戸市須磨区大池町五丁目114番4

地 目 宅地

地 積 32.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目114番5

地 目 宅地

地 積 71.72平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目114番6



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	102.20平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番10
地 目	宅地
地 積	34.86平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番7
地 目	宅地
地 積	1098.47平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番9
地 目	宅地
地 積	206.34平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番3
地 目	宅地
地 積	27.50平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番8
地 目	宅地
地 積	222.94平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 522487分の8326



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市須磨区大池町5丁目14番7-906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 <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 	
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 (<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/>) 上記の者が本建物を住居として占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/>) の占有権原は使用借である。	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 8,300 円 修繕積立金 14,100 円 解体積立金 3,510 円	令和7年12月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年3月分～令和7年12月分 計 481,872 円
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項	管理会社からの回答書、電話聴取によると、 1 管理費とは別に地代月額 13,370 円が必要であり、令和8年1月9日時点で 208,760 円の滞納がある。	
敷地権	符号1ないし8	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1ないし8) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 type="checkbox"/> 所有権(符号) <input checked="" type="checkbox"/> 地上権(符号1ないし8) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	敷地権の目的である土地の概況(5枚目)のとおり	
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 	
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)	
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

(目的外土地用 (単独))

敷地権の目的である土地の概況 (物件1関係)		
所 在	神戸市須磨区大池町五丁目	
地 番	114番4、114番5、114番6、114番10、114番7、114番9、114番3、114番8	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	1796.11平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部)	
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (<input checked="" type="checkbox"/> C、株式会社松倉)	
その他の事項		
■関係人 (■管理会社、株式会社穴吹ハウジングサービス) の陳述 / ■株式会社松倉 (土地所有者) の提出の一般定期借地権確認合意書の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成15年6月21日 (入居日)	
最初の契約等	契約日	平成15年5月26日 (登記簿上の本件建物の売買契約日)
	期間	平成14年3月23日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和36年3月22日まで52年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (<input checked="" type="checkbox"/> C、株式会社松倉) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金13,370円 (毎月27日限り翌月分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和8年1月9日現在 金208,760円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
その他	借地権準共有持分522487分の8326である。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

(5 枚目)

その他の事項

立会人 **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 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
- 2 建物内は占有者の家財や衣類が各部屋に散乱しており、床等の状態は細部まで確認ができなかった。
- 3 壁紙に一部汚れが確認できた。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 65戸で構成されている。
- 2 駐車場あり。45台、抽選
- 3 集会所なし。
- 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4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、5,082万5,091円である。
- 8 大規模修繕工事予定なし。

(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
■債務者の親族 A	1 本件建物は私が住居として令和5年頃から使用しています。 2 特に不具合箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 建物内でペットは飼っていません。 5 居室内で事件や事故はありません。 6 債務者兼所有者はここには住んでいません。家賃等金銭的なやりとりもありません。
■株式会社松倉担当者	1 当方は本件マンションの土地を所有しています。 2 実務的なことは管理会社に一任しています。
■管理会社担当者	1 当社はマンション管理、敷地の管理を行っています。 2 建物の所有者に変更があった場合は、滞納している地代の支払いが必要になります。 3 承諾料等の規定は特にありません。 4 反社会的規定等に該当しなければ、基本的には借地権の譲渡は承諾されます。 5 定期借地権の契約日は登記上の本件建物の売買契約日である平成15年5月26日と認識しています。 6 地代は、管理費と一緒に毎月27日限り翌月分を支払っていただいておりますが、現在は地代の滞納があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

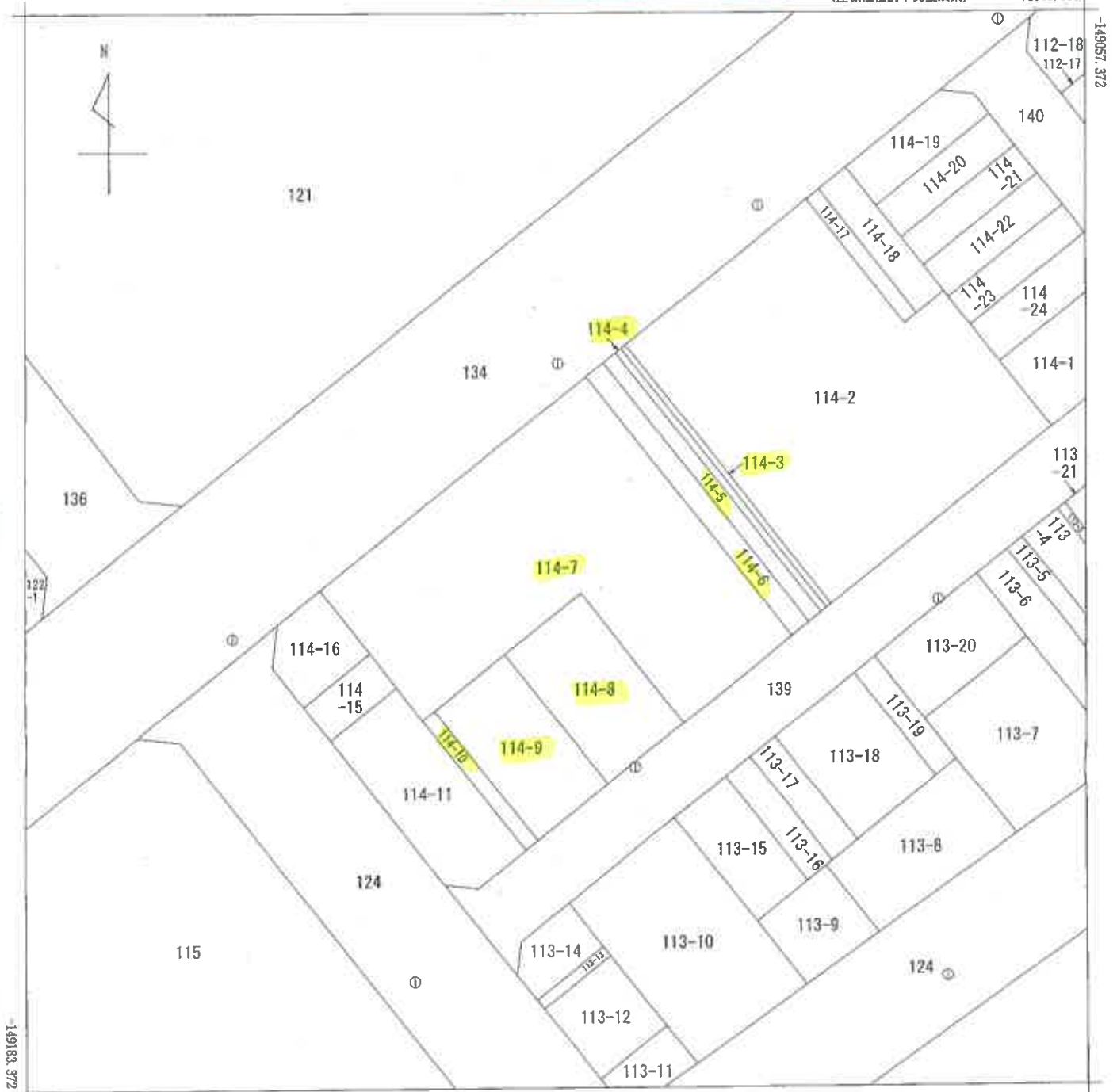
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月18日(木) 17:25-17:45	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> ■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■占有者 A より聴取 ■立入通知書および照会書を A に手交(返信用110円)
令和7年12月19日(金) 8:45-9:00	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年12月19日(金)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年12月25日(木) 10:55-10:59	物件所在地	■株式会社松倉の担当者から電話聴取(発信)
令和7年12月25日(木) 11:00-11:40	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> ■立入調査 ■写真撮影
令和8年1月9日(金) 13:54-14:00	執行官室	■管理会社から電話聴取(発信)
令和8年1月16日(金) 11:50-11:55	神戸地方法務局須磨出張所	■履歴事項全部証明書取得
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和7年12月25日 評価人帯同 <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。 ■ 令和7年12月25日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行した。 ただし、目的建物は解錠の必要がなかったため、立会証人 B を立ち合わせ室内に立ち入りした。 <input type="checkbox"/> 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

(8 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(座標値種別：測量成果) +73542.606



+73417.606 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
大池町5丁目

請求部分	所在 神戸市須磨区大池町五丁目				地番	114番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成23年3月28日			備付年月日(原図)	平成23年3月29日		補記事項		

(9枚目)

登記年月日：平成15年5月22日

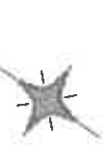
114番7建物図面
各階平面図

家屋番号
大池町5丁目1番7
地番906

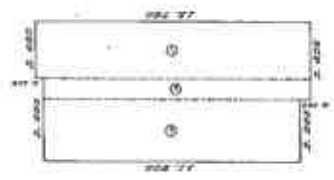
建物の所在
神戸市須磨区大池町5丁目1番地7

平成15年5月22日登記

114番地7、114番地4、
114番地5、114番地6、
114番地8、114番地9



各階平面図

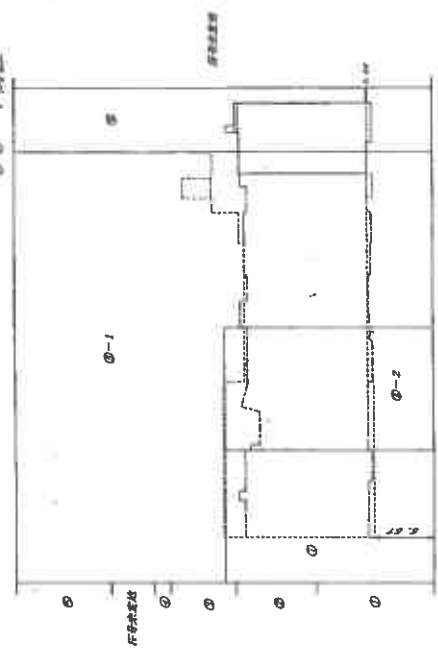


床面積	延床面積
○ 11.900 X 2.895 = 34.450500	
○ 12.400 X 2.965 = 36.776000	
○ 12.750 X 2.660 = 33.915000	
合計	80.321500
床面積	80.33 ㎡

建物の存する部分の階

道路

33-7街区



道路

建物番号 906

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

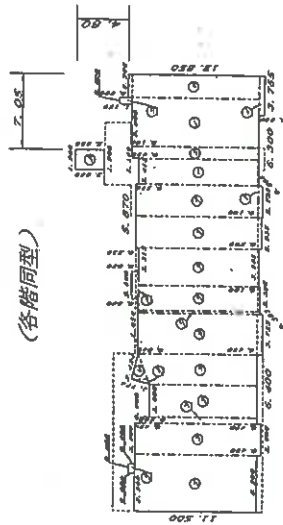
510385

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成15年5月22日

各階平面図

8~9階
(各階同型)



床面積	延床面積
0.500 x 3.765	1.882500
12.350 x 2.200	27.170000
12.000 x 4.500	54.000000
1.150 x 0.600	0.690000
11.900 x 1.150	13.685000
11.250 x 2.415	27.168750
(3.135 x 2.735) x 0.400 x 1/2	1.174000
11.500 x 2.935	33.752500
11.800 x 2.935	34.633000
0.650 x 2.565	1.665750
11.350 x 2.500	28.575000
11.450 x 2.325	26.621250
(11.450 x 11.700) x 0.250 x 1/2	1.653750
11.700 x 3.725	43.582500
(11.210 x 10.120) x 2.800 x 1/2	39.862000
1.537 x 2.457 x 1/2	0.9512045
1.537 x 2.343 x 1/2	0.8005955
10.120 x 3.000	30.360000
11.030 x 2.600	28.678000
11.900 x 2.900	34.510000
11.500 x 5.200	59.800000
0.800 x 0.800	0.640000
2.700 x 10.600	28.620000
4.150 x 9.500	39.425000
2.650 x 1.900	5.035000

合計 478.151800
床面積 478.15 m²

作製者

縮尺 1/500

(2/2)

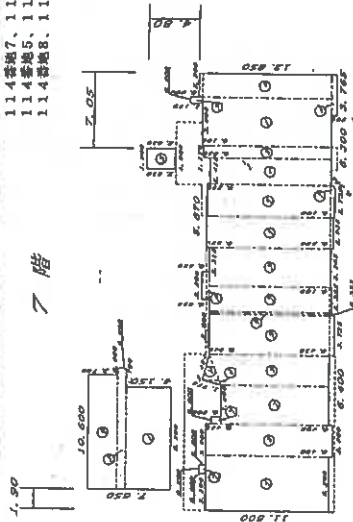
請求番号：11-5

建物図面
各階平面図

神戸市須磨区大池町5丁目1番地7

114番地7、114番地4、
114番地5、114番地6、
114番地8、114番地9

7階



床面積

0.500 x 3.765	1.882500
12.350 x 2.200	27.170000
12.000 x 4.500	54.000000
1.150 x 0.600	0.690000
11.900 x 1.150	13.685000
11.250 x 2.415	27.168750
(3.135 x 2.735) x 0.400 x 1/2	1.174000
11.500 x 2.935	33.752500
11.800 x 2.935	34.633000
0.650 x 2.565	1.665750
11.350 x 2.500	28.575000
11.450 x 2.325	26.621250
(11.450 x 11.700) x 0.250 x 1/2	1.653750
11.700 x 3.725	43.582500
(11.210 x 10.120) x 2.800 x 1/2	39.862000
1.537 x 2.457 x 1/2	0.9512045
1.537 x 2.343 x 1/2	0.8005955
10.120 x 3.000	30.360000
11.030 x 2.600	28.678000
11.900 x 2.900	34.510000
11.500 x 5.200	59.800000
0.800 x 0.800	0.640000
2.700 x 10.600	28.620000
4.150 x 9.500	39.425000
2.650 x 1.900	5.035000

合計 555.156800
床面積 555.15 m²

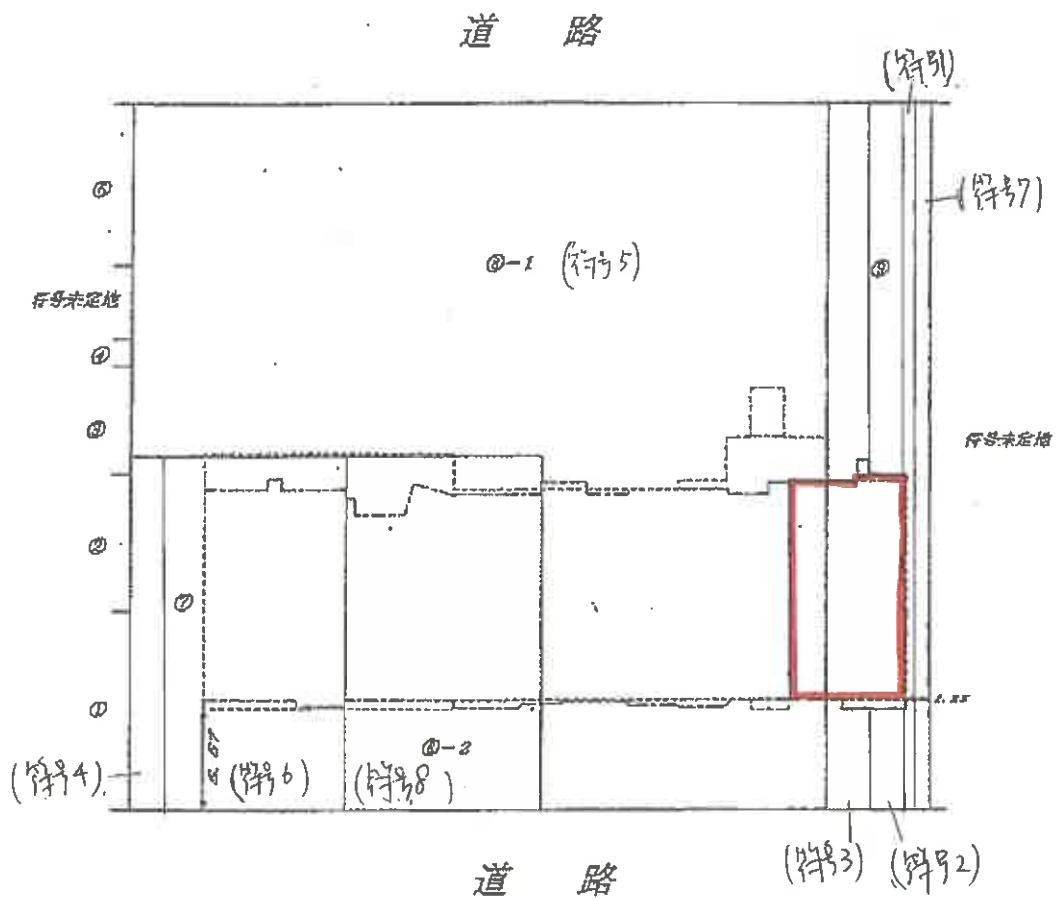
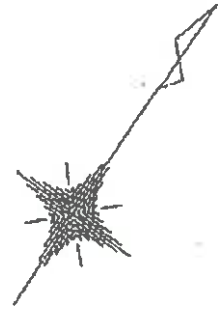
申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

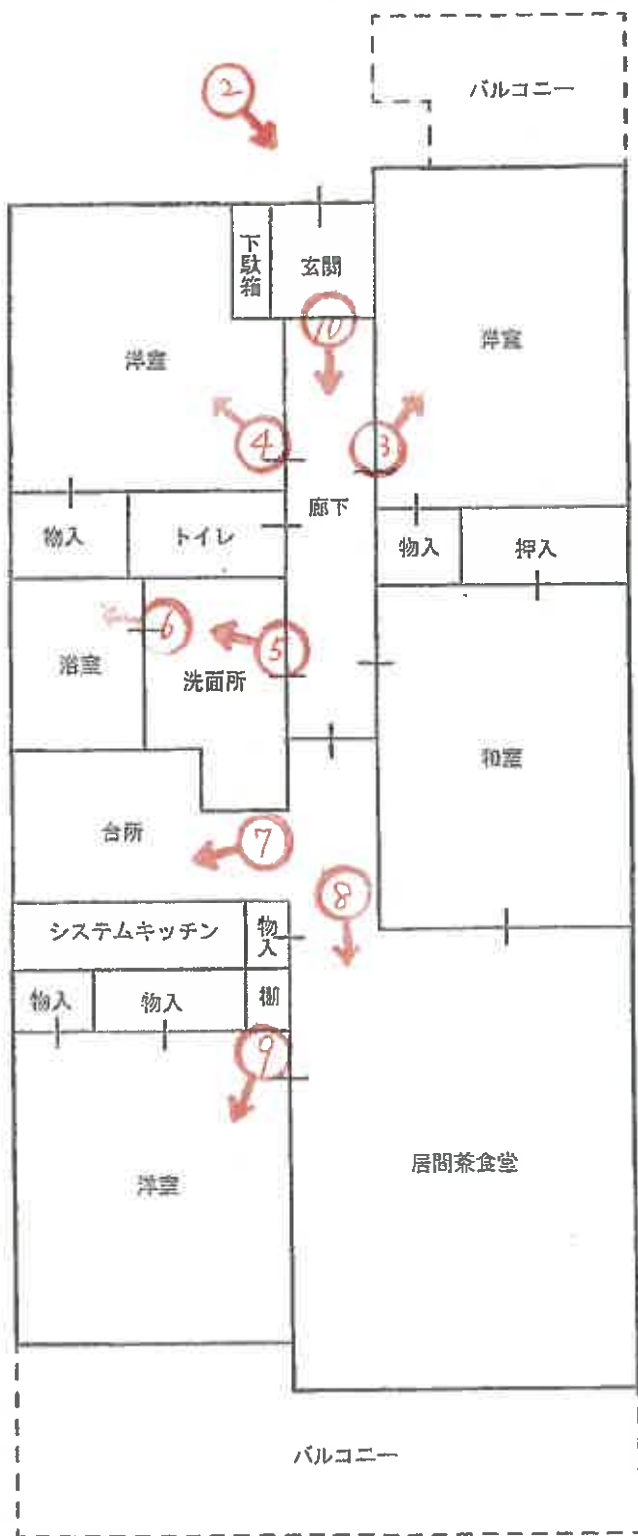
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



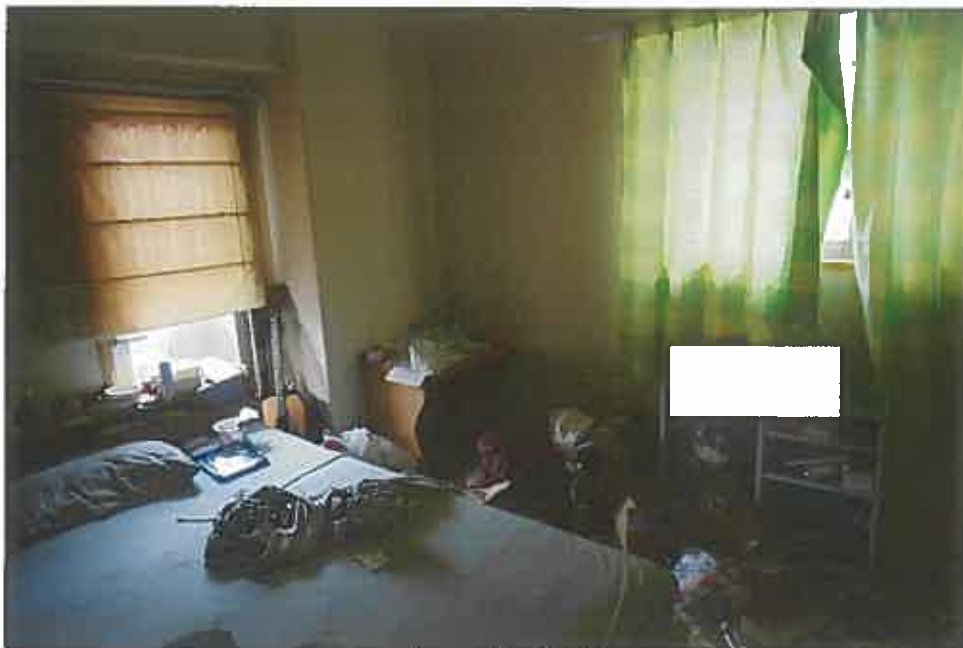


①

本件建物を含む
一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和 7 年 (ケ) 第 107 号
令和 7 年 12 月 25 日 現地調査
令和 8 年 2 月 2 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7,740,000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			
<p>対象物件は、一般定期借地権付マンションである。</p>			

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 鷹取駅の北方 約240m (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、事業所等が区画整然と建ち並ぶ地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 第7種高度地区、地区計画(鷹取駅北地区)、眺望景観形成地域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 1,796.11 m ² の 整形地	
接面道路の状況	南東側 約8m市道 北西側 約18m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	土地には一般定期借地権が設定されており、借地期間は以下の通りである。 平成14年3月23日から令和36年3月22日までの52年間	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルファステイツ鷹取駅前	
建物の用途	共同住宅 (総戸数65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15年4月25日 新築
	経過年数	23年程度
	経済的残存耐用年数	28年程度
構造	鉄筋コンクリート造10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45台)
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり アルファステイツ鷹取駅前管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	(株)穴吹ハウジングサービス
	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、 50,826,091円	
特記事項	<p>・石綿使用等の有無</p> <p>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。</p>	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階 (906号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	80.33㎡ (登記記載面積)
間 取 り	4LDK バルコニー 南東向き
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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,300円 修繕積立金 月 額 14,100円 解体積立金 月 額 3,510円 滞 納 額 あり (令和7年12月18日現在 481,872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	<ul style="list-style-type: none"> ・地代は月額13,370円であり、令和8年1月9日時点で208,760円の滞納がある。 ・管理会社によると管理費等及び地代の滞納額に対する遅延損害金が付加されて請求されるとのことである。 ・北西側にもバルコニーが存する。 ・室内は家財道具、衣類等が散乱した状態である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
250,000	80.33	1.12	0.46	10,350,000

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 23年、経済的残存耐用年数 28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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.46$$

(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
274,000	1.05	1,796.11	0.90	8326/ 522487	0.60	4,450,000

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-1)

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

$$248,000 \times 106/100 \times 100/102 \times 100/94 \approx 274,000$$

◇ 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：方位等 (1.02)

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

$$100/98 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/95 \approx 100/94$$

イ 個別格差：方位、二方路等 (1.05)

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：地上権

(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
10,350,000	4,450,000	1.02	15,100,000

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
1.02 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 115,000 円/㎡

B 令和7年 9月 142,000 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	115,000	100	100.0	100	100	100	151,000
		120	100	101	70	90	
B	142,000	100	100.0	100	100	100	156,000
		100	100	91	105	95	

事情補正：取引形態の種別、敷地権の種類、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
154,000	1.02	80.33	12,620,000

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 (6.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,645 千円 (16.0%)	784 千円	7.5%	10,453 千円 ≒ 10,450 千円	0.82784	8,651 千円 (84.0%)	10,296 千円 ≒ 10,300 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	1,440	1,440	1,418	1,418
	共益費収入	144	144	142	142
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,584	1,584	1,560	1,560
	空室損失	△ 158	△ 158	△ 156	△ 156
	貸倒損失	△ 48	△ 48	△ 47	△ 47
	有効総収益	1,378	1,378	1,357	1,357
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	111	111	111	111
	長期計画修繕費	674	174	174	174
	公租公課	118	118	118	118
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	160	160	160	160
	総費用合計	1,073	573	573	573
ウ 経費率 (%)		77.87	41.58	42.23	42.23
エ 有効純収益	ア-イ	305	805	784	784
オ 複利現価率 (割引率6.5%)		0.93896	0.88165	0.82784	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	286	710	649	

(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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	15,100,000	1.00	15,100,000
②比準価格	12,620,000	1.00	12,620,000
③収益価格			10,300,000
④調整後の価格	13,150,000		

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
13,150,000	0.80	0.80	0.92	7,740,000

イ 市場性修正 : 一般定期借地権付マンションであることを考慮した。

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-1)

所 在 : 神戸市須磨区大田町4丁目24番10
「大田町4-2-3」

価 格 : 248,000円/m²

位 置 : 神戸市営地下鉄線「板宿」駅より道路距離450m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 63m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

建物 : 6,969,100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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区大池町五丁目114番地7、114番地
4、114番地5、114番地6、114番地8、1
14番地9

建物の名称 アルファステイツ鷹取駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大池町五丁目114番7の906

建物の名称 906

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 80.33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 神戸市須磨区大池町五丁目114番4

地 目 宅地

地 積 32.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目114番5

地 目 宅地

地 積 71.72平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目114番6



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	102.20平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番10
地 目	宅地
地 積	34.86平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番7
地 目	宅地
地 積	1098.47平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番9
地 目	宅地
地 積	206.34平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番3
地 目	宅地
地 積	27.50平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	神戸市須磨区大池町五丁目114番8
地 目	宅地
地 積	222.94平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 522487分の8326

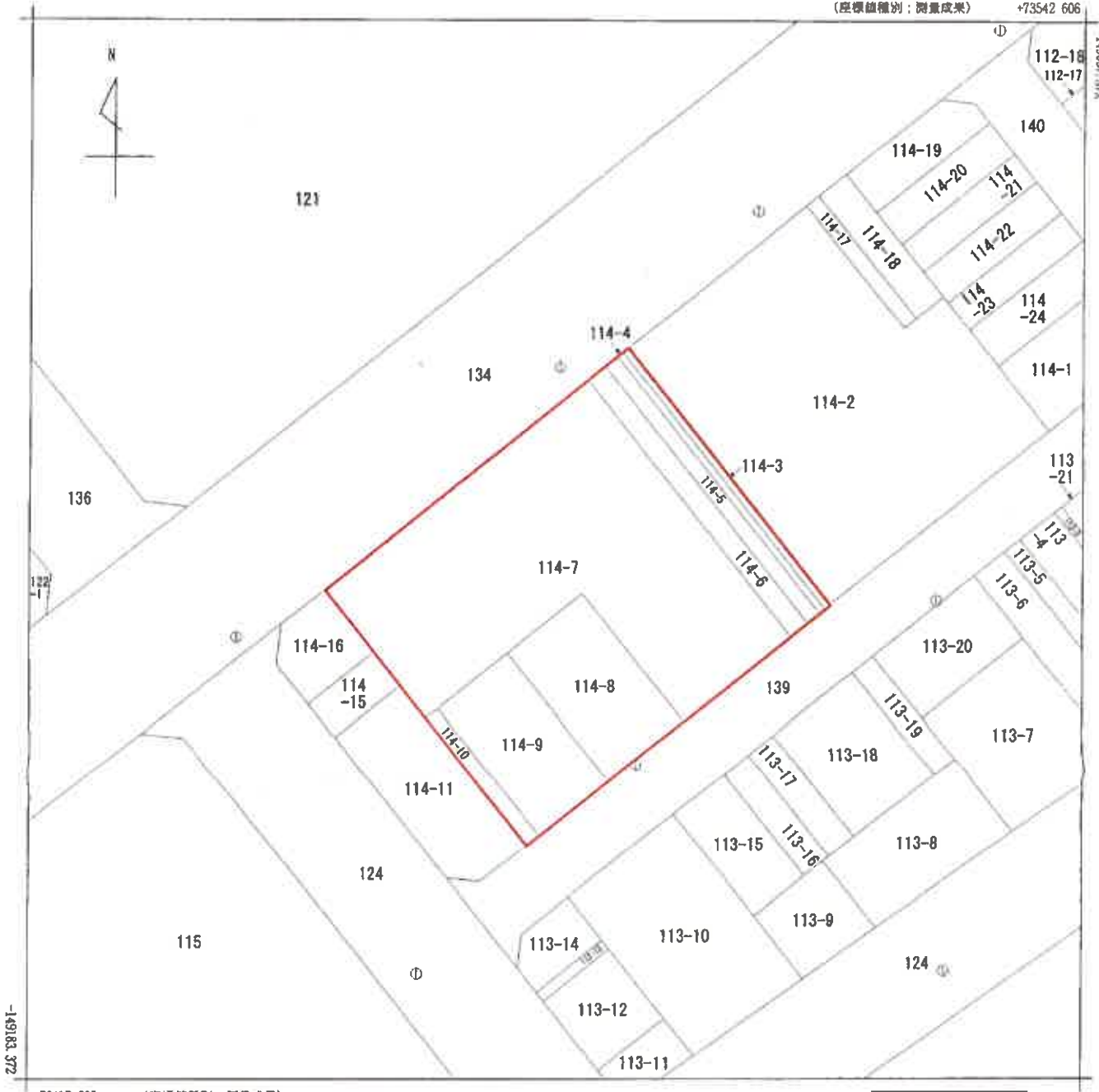




※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

(座標値種別：測量成果) +73542.606

-149051.872



+73417.606 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
大池町5丁目

請求部分	所在 神戸市須磨区大池町五丁目		地番 114番7					
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号 V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成23年3月28日		備付年月日(原図)	平成23年3月29日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方法務局須磨出張所管轄)
令和7年9月25日
東京法務局中野出張所
登記官



登記年月日：平成15年5月22日

建物図面写

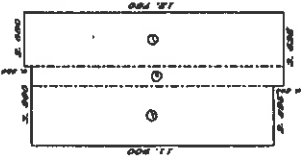
114番7建物図面各階平面図

家屋番号
大池町5丁目+番子
字52906

建物の所在
神戸市須磨区大池町5丁目1番地子

(左隣地 新築地敷地599-1番地+番子、5-1番地、5-2番地、5-3番地)
114番地7、114番地4、
114番地5、114番地6、
114番地8、114番地9

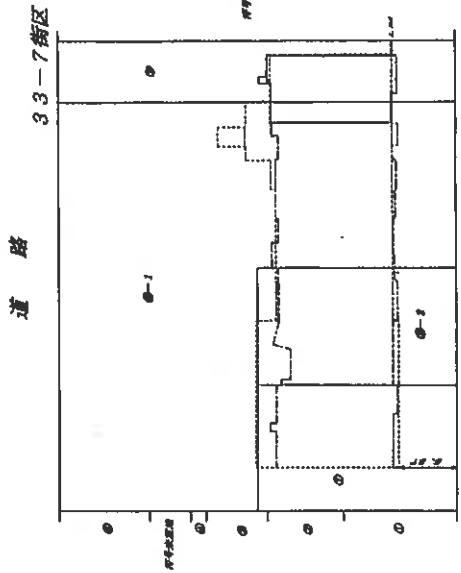
各階平面図



床積算表

○	11,900	X	2,895	=	34,450,500
○	12,400	X	0,965	=	11,946,000
○	12,700	X	2,650	=	33,647,500
合計					80,044,000
床面積					80,044 m ²

建物の存する部分9階



道路
建物番号 906

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

510385

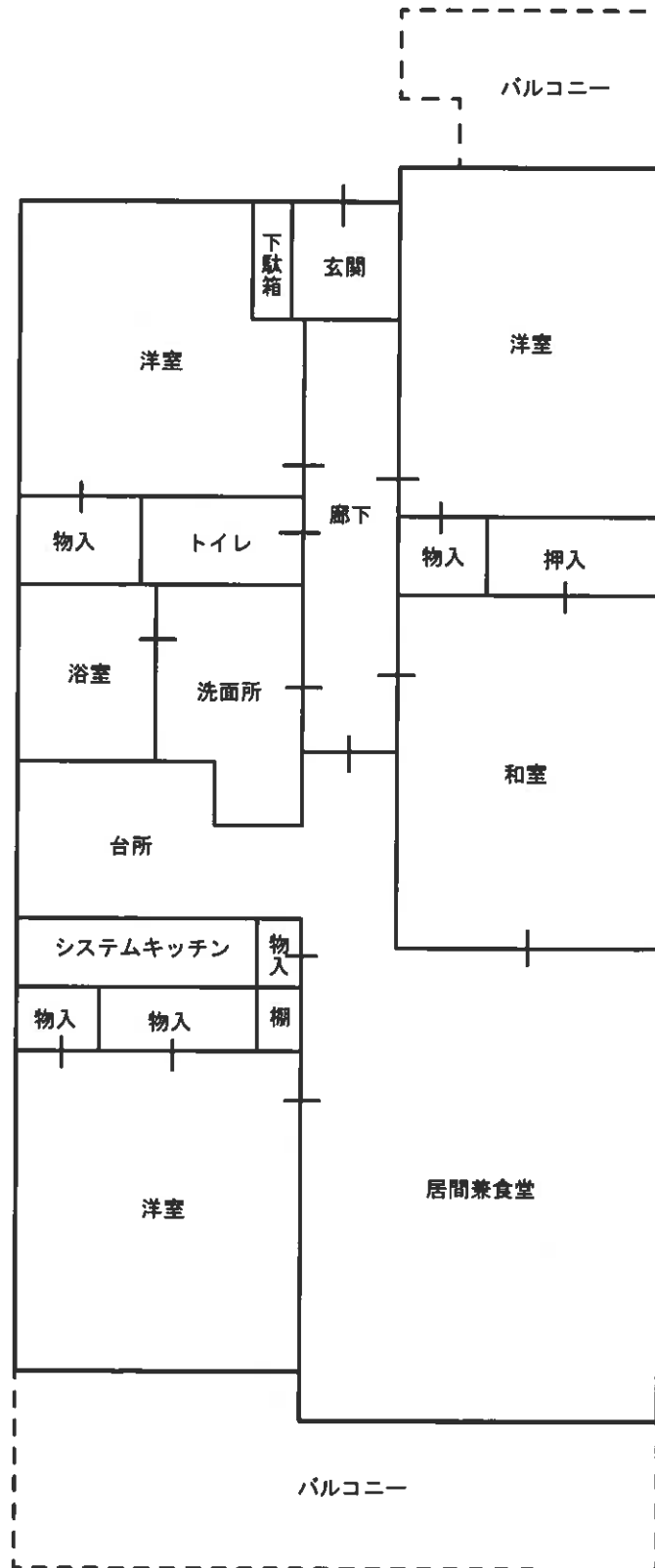
製作者

縮版図

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。
(神戸地方建設局須磨出張所管轄)
令和7年9月25日 東浜建設局中野出張所

登記官

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真

