

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 3月23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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 3月23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 神戸市中央区北野町一丁目2番地10

建物の名称 ロイヤル神戸北野通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町一丁目2番10の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.49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 神戸市中央区北野町一丁目2番10

地 目 宅地

地 積 1297.52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 363133分の7503



物件明細書

令和 8年 2月20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
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区北野町一丁目2番地10

建物の名称 ロイヤル神戸北野通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町一丁目2番10の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.49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 神戸市中央区北野町一丁目2番10

地 目 宅地

地 積 1297.52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 363133分の7503



令和7年(ケ)第123号
令和8年 1月13日受理
令和8年 2月10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 神戸市中央区北野町一丁目2番地10

建物の名称 ロイヤル神戸北野通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町一丁目2番10の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.49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 神戸市中央区北野町一丁目2番10

地 目 宅地

地 積 1297.52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 363133分の7503



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市中央区北野町一丁目2番23-407号ロイヤル神戸北野通り	
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 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 12,720円 修繕積立金 12,760円	令和8年1月14日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項		
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 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 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

債務者（所有者の親族）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 経年による劣化はあるものの、室内は比較的綺麗な状態であると感じた。
- 3 本件マンションは、2階がエントランス階となっている。
- 4 4枚目関係人の陳述に記載のとおり、所有者は本件建物（居宅）とは別に本件マンション1階の分譲駐車場（目的外物件）を所有しているとのことである（写真⑩）。

■ 管理会社からの回答要旨（電話による聴取を含む）

- 1 総戸数 47戸で構成されている。
- 2 駐車場 23台。受付順。他に分譲駐車場8台あり。
- 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2枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年11月30日現在で、4,004万2,167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
<p>■債務者 (所有者の親族)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は所有者とその親族が住居として使用しています。 2 南東の部屋を和室に変更するリフォームをしました。 3 フローリングを前面張り替えしました。 4 リビングの出入口をステンドグラスに替えました。 5 ペットは飼っていません。 6 物件内での事件、事故はありません。 7 オール電化ではありません。 8 所有者は、本マンション分譲駐車場を別に所有しています。 9 分譲駐車場は1階平面駐車場「1番」の区画です。
<p>■管理会社担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 所有者は分譲駐車場1台を所有しています。 2 建物と分譲駐車場は、規約によって単独処分を禁止されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月13日(火)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和8年1月14日(水) 9:00-9:15	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■立入通知書及び照会書を投函(返信用切手110円)
令和8年1月14日(水) 13:10-13:20	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年1月23日(金) 14:30-15:20	物件所在地	■外観写真撮影 ■立入調査、写真撮影 ■債務者(所有者の親族)から事情聴取
令和8年1月23日(金) 16:05-16:07	執行官室	■管理会社から事情聴取(電話発信)
令和8年2月9日(月) 15:20-15:35	神戸地方法務局	■登記事項証明書取得(目的外物件、分譲駐車場)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月23日 評価人帯同</p> <p>■ 令和8年1月23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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) +78873.646

-143574.112



地区外

地区外

地区外

-143700.112

+78748.646 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市中央区北野町一丁目			地番	2番10			
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2年9月27日			備付年月日(原図)	平成2年9月27日		補記事項		

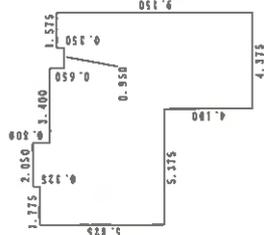
建築物図面
各階平面図

家屋番号
北野町一丁目2番
10の407

建築物の所在
神戸市中央区北野町一丁目2番地10

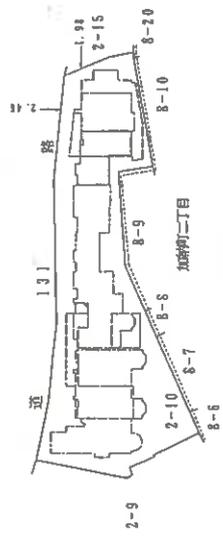
各階平面図

専有部分の建物



求積表

イ	2.050 X 0.325 =	0.666250
ロ	3.625 X 0.475 =	1.816875
ハ	7.225 X 0.650 =	4.696250
ニ	9.750 X 4.700 =	45.825000
ホ	4.375 X 4.100 =	17.937500
ヘ	1.575 X 0.350 =	0.551250
合計		71.493125
床面積		71.49㎡



建築物の存する部分 4 階

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

014730

(大阪土地家屋調査士会)

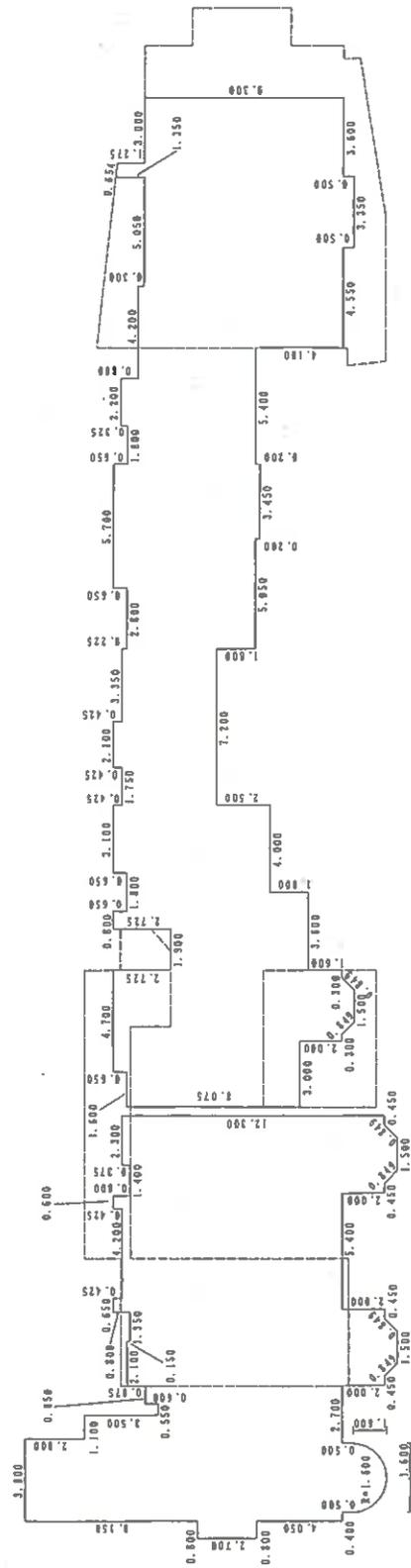
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号	3-10-1 ~2-10-804
建物の所在	神戸市中央区北野町一丁目2番地10

4 階



製作者

縮尺

申請人

014691

縮尺

1/250

(大阪土地建物調査士会)

平成 16 年 11 月 22 日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(1 枚目)

登記年月日：平成16年11月22日

公用

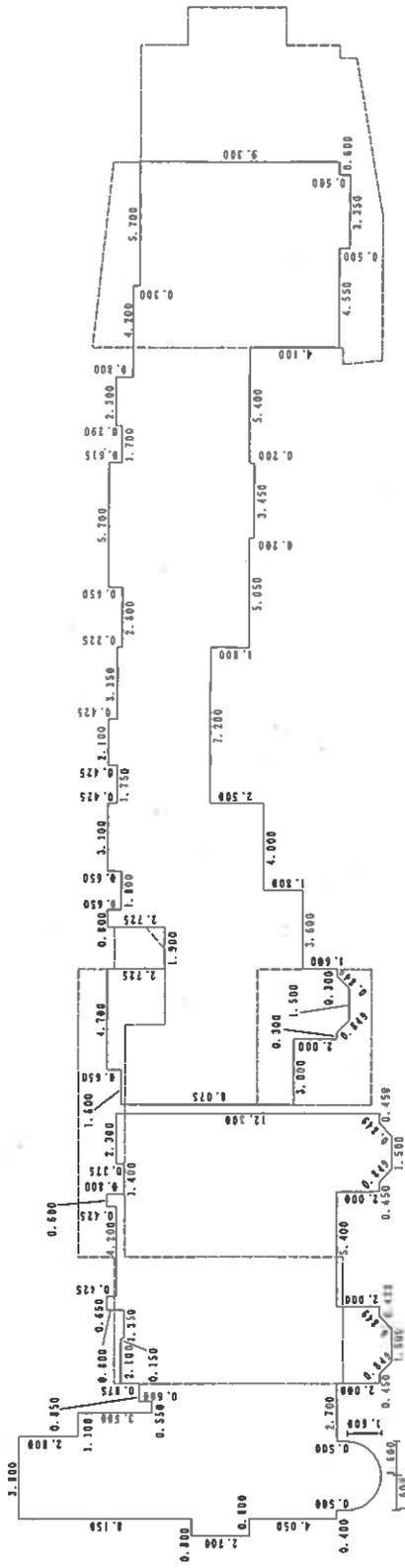
建築物図面 各階平面図

5/14

平成 16 年 11 月 22 日

家屋番号 2-10-1 〜2-10-804
建築物の所在 神戸市中央区北野町一丁目2番地10

5 階



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

014692

(大阪士地家屋調査士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(12 枚目)

請求番号：7-4

(6/15)

登記年月日：平成16年11月22日

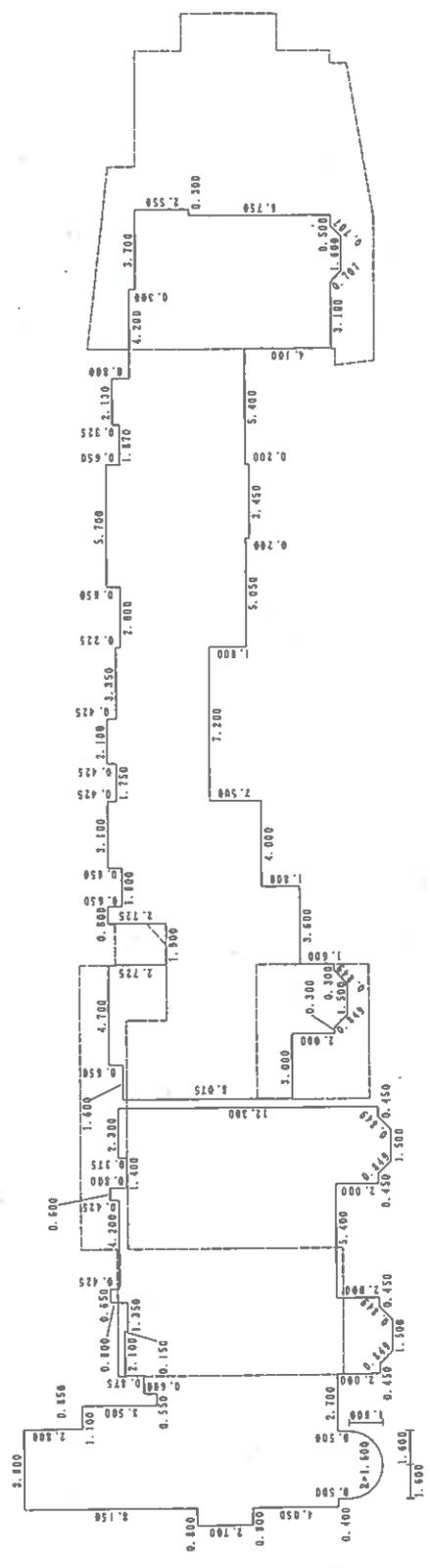
建物図面
各階平面図

家屋番号 2-10-1
〜2-10-804

建物の所在 神戸市中央区北野町一丁目2番地10

各階平面図

6 階



縮尺 1/250
(大阪土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/

製作者

014693

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(13 枚目)

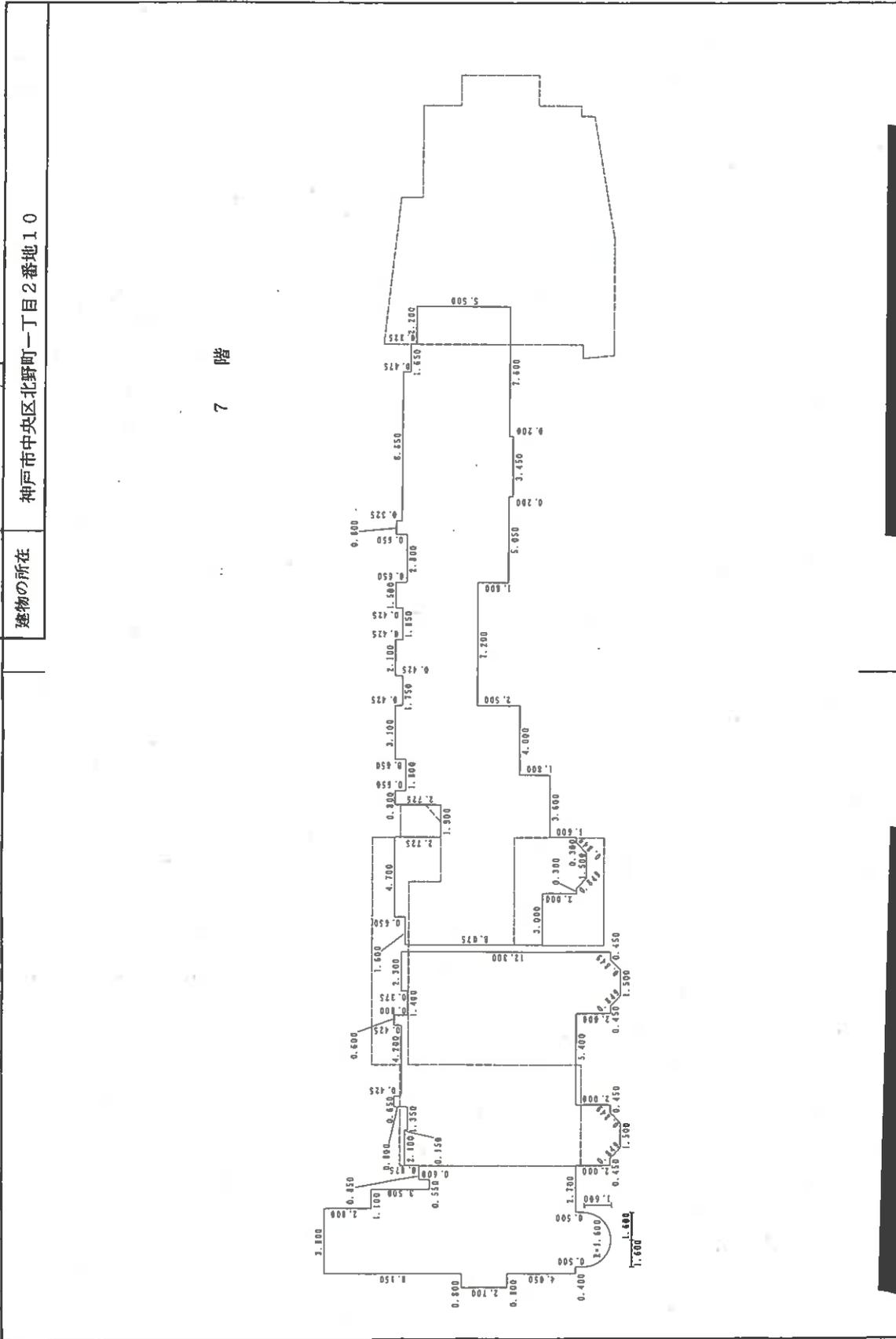
平成 16 年 11 月 22 日

登記年月日：平成16年11月22日

公用

建築物図面 各階平面図

家屋番号 2-10-1 ~2-10-800	建築物の所在 神戸市中央区北野町一丁目2番地10
-----------------------------	-----------------------------



7階

平成16年11月22日

縮尺 1/250
(大原土地家産調査士会)

申請人
[Redacted]

縮尺 1/250

製作者
[Redacted]

014694

(14枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：7-4 (8/15)

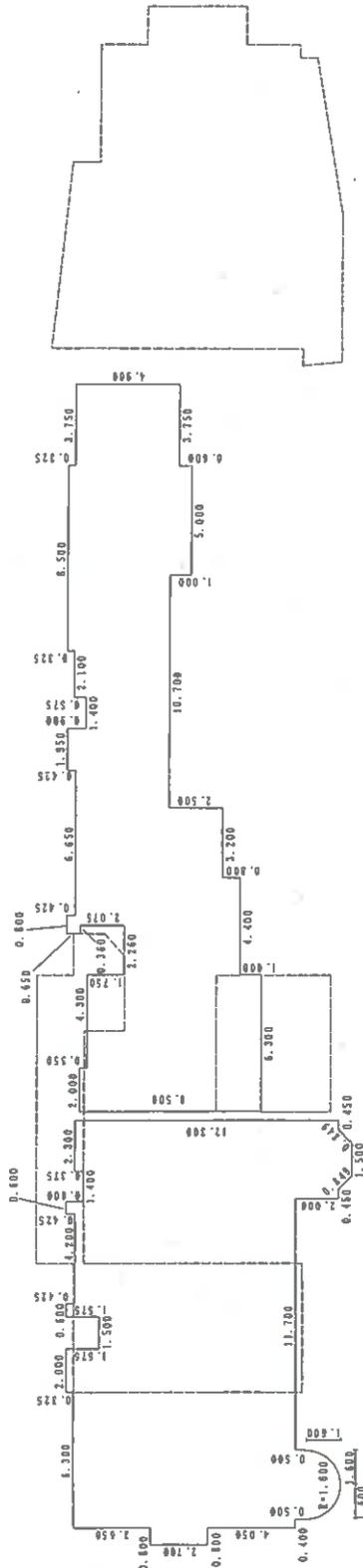
建築物各階平面図

各階平面図

家屋番号 2-10-1
 ~Z-10-804
 建築物の所在 神戸市中央区北野町一丁目2番地10

8/14

8 階



平成 16 年 11 月 22 日

製作者

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/

250

014695

(大阪土地家屋調査士会)

図面はA3版をA4版に縮小したものである

公用

登記年月日：平成16年11月22日

建築物図面
各階平面図

10/
14

平成 26 年 11 月 22 日

家屋番号
2-10-1
2-10-804

建築物の所在
神戸市中央区北野町一丁目2番地10

2 階

求積表

イ	3.800 X	2.800 =	10.640000
ロ	4.900 X	3.500 =	17.150000
ハ	18.900 X	1.850 =	34.965000
ニ	19.700 X	2.700 =	53.190000
ホ	18.900 X	4.050 =	76.545000
ヘ	3.200 X	2.100 =	6.720000
フ	3.600 X	2.000 =	7.200000
ブ	2.100 X	0.600 =	1.260000
バ	3.600 X	2.000 =	7.200000
ビ	2.100 X	0.600 =	1.260000
ブ	2.300 X	0.375 =	0.862500
ヘ	0.600 X	0.425 =	0.255000
フ	0.650 X	0.425 =	0.276250
フ	5.450 X	0.375 =	2.043750
フ	2.100 X	0.150 =	0.315000
フ	12.500 X	0.725 =	9.135000
フ	13.450 X	0.600 =	8.070000
フ	-1.500 X	1.500/2 =	-1.280000
フ	-1.500 X	1.500/2 =	-1.280000
フ	0.600 X	0.600/2 =	0.180000
フ	-0.500 X	0.500/2 =	-0.180000
フ	0.600 X	0.600/2 =	0.180000
フ	-0.500 X	0.500/2 =	-0.180000
フ	3.895 X	1.375 =	5.355625
合計			620.177500
床面積			620.17㎡

一棟の建物の求積表

1 階

求積表

イ	8.500 X	2.250 =	19.125000
ロ	13.900 X	2.200 =	30.580000
ハ	15.650 X	4.600 =	71.990000
ニ	13.900 X	2.500 =	34.750000
ホ	13.300 X	8.200 =	2.860000
ヘ	14.100 X	1.800 =	25.380000
フ	-0.200 X	1.800/2 =	-0.180000
フ	-1.240 X	7.100/2 =	-4.260000
フ	-8.500 X	0.975/2 =	-4.143750
フ	13.300 X	1.700 =	22.610000
フ	21.200 X	0.500 =	10.600000
フ	6.000 X	10.200 =	61.200000
フ	4.500 X	1.900 =	8.550000
フ	-0.900 X	1.900/2 =	-0.450000
フ	6.300 X	5.300 =	33.390000
合計			311.801250
床面積			311.80㎡

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

014697

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(17枚目)

請求番号：7-4

(11/15)

公用

登記年月日：平成16年11月22日

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号

2-40-1
2-10-804

建物の所在

神戸市中央区北野町一丁目2番地10

4 階

3 階

求積表

求積表

イ	3.800 X	2.800 =	10.5400000
ロ	4.900 X	3.500 =	17.1500000
ハ	18.900 X	1.850 =	34.9650000
ニ	19.700 X	2.700 =	53.1900000
ホ	18.900 X	4.050 =	76.5450000
ヘ	3.200 X	2.100 =	6.7200000
ト	3.600 X	2.000 =	7.2000000
リ	2.100 X	0.600 =	1.2600000
ル	3.600 X	2.000 =	7.2000000
レ	2.100 X	0.600 =	1.2600000
ロ	2.300 X	0.375 =	0.8625000
ハ	0.600 X	0.425 =	0.2550000
ニ	0.800 X	0.225 =	0.1800000
ホ	10.300 X	0.225 =	2.3175000
ヘ	0.800 X	0.850 =	0.6800000
ト	3.400 X	0.475 =	1.6150000
リ	3.600 X	0.300 =	1.0800000
ル	4.700 X	1.300 =	6.1110000
レ	4.700 X	0.650 =	3.0550000
ロ	6.300 X	2.075 =	13.0725000
ハ	46.500 X	2.100 =	97.6500000
ニ	13.900 X	2.500 =	34.7500000
ホ	9.900 X	1.400 =	13.8600000
ヘ	6.900 X	0.400 =	2.7600000
ト	3.300 X	1.600 =	5.2800000
リ	2.100 X	0.600 =	1.2600000
ル	27.800 X	1.800 =	50.0400000
レ	3.450 X	0.200 =	0.6900000
ロ	13.900 X	3.500 =	48.6500000
ハ	7.900 X	0.600 =	4.7400000
ニ	3.350 X	0.500 =	1.6750000
ホ	2.800 X	0.600 =	1.6800000
ヘ	0.850 X	1.350 =	0.8775000
ト	2.200 X	0.325 =	0.7150000
リ	0.600 X	0.600/2 =	0.1800000
ル	-0.600 X	0.600/2 =	-0.1800000
レ	-0.650 X	0.075/2 =	-0.024375
合計			583.968745
床面積			583.96㎡

イ	3.800 X	2.800 =	10.5400000
ロ	4.900 X	3.500 =	17.1500000
ハ	18.900 X	1.850 =	34.9650000
ニ	19.700 X	2.700 =	53.1900000
ホ	18.900 X	4.050 =	76.5450000
ヘ	3.200 X	2.100 =	6.7200000
ト	3.600 X	2.000 =	7.2000000
リ	2.100 X	0.600 =	1.2600000
ル	3.600 X	2.000 =	7.2000000
レ	2.100 X	0.600 =	1.2600000
ロ	2.300 X	0.375 =	0.8625000
ハ	0.600 X	0.425 =	0.2550000
ニ	0.800 X	0.225 =	0.1800000
ホ	10.300 X	0.225 =	2.3175000
ヘ	0.800 X	0.850 =	0.6800000
ト	3.400 X	0.475 =	1.6150000
リ	3.600 X	0.300 =	1.0800000
ル	4.700 X	1.300 =	6.1110000
レ	4.700 X	0.650 =	3.0550000
ロ	6.300 X	2.075 =	13.0725000
ハ	46.500 X	2.100 =	97.6500000
ニ	13.900 X	2.500 =	34.7500000
ホ	9.900 X	1.400 =	13.8600000
ヘ	6.900 X	0.400 =	2.7600000
ト	3.300 X	1.600 =	5.2800000
リ	2.100 X	0.600 =	1.2600000
ル	27.800 X	1.800 =	50.0400000
レ	3.450 X	0.200 =	0.6900000
ロ	13.900 X	3.500 =	48.6500000
ハ	7.900 X	0.600 =	4.7400000
ニ	3.350 X	0.500 =	1.6750000
ホ	2.800 X	0.600 =	1.6800000
ヘ	0.850 X	1.350 =	0.8775000
ト	2.200 X	0.325 =	0.7150000
リ	0.600 X	0.600/2 =	0.1800000
ル	-0.600 X	0.600/2 =	-0.1800000
レ	-0.650 X	0.075/2 =	-0.024375
合計			504.366745
床面積			504.36㎡

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

014698

(大阪土地家産株式会社)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(18 枚目)

請求番号：7-4

(12/15)

平成16年11月22日

公用

登記年月日：平成16年11月22日

各階平面図

家屋番号
2-10-1
~2-10-804

建物の所在
神戸市中央区北野町一丁目2番地10

建物図面 各階平面図

13/14

平成16年11月22日

8 階

求積表

1	2.000 X	0.325 =	0.650000
2	8.300 X	1.250 =	10.375000
3	18.900 X	2.400 =	45.360000
4	19.700 X	2.700 =	53.190000
5	18.900 X	4.050 =	76.545000
6	3.200 X	2.100 =	6.720000
7	3.600 X	2.000 =	7.200000
8	2.100 X	0.600 =	1.260000
9	2.300 X	0.375 =	0.862500
10	0.600 X	0.425 =	0.255000
11	0.600 X	0.425 =	0.255000
12	5.400 X	0.375 =	2.025000
13	9.100 X	0.775 =	7.052500
14	-1.600 X	1.600/2 =	-1.280000
15	-1.600 X	1.600/2 =	-1.280000
16	0.600 X	0.600/2 =	0.180000
17	-0.600 X	0.600/2 =	-0.180000
18	1.600 X (90.0000/360 X 3.1415		0.730560
19	1.600 X (90.0000/360 X 3.1415		0.730560
20	-510 (90.0000/2) =		-0.730560
21	8.500 X	0.325 =	2.762500
22	14.350 X	0.575 =	8.251250
23	1.950 X	0.425 =	0.828750
24	0.800 X	0.425 =	0.340000
25	9.400 X	0.325 =	3.055000
26	9.040 X	0.350 =	3.164000
27	24.790 X	1.825 =	45.241750
28	2.000 X	0.350 =	0.700000
29	6.300 X	1.750 =	11.025000
30	33.350 X	2.100 =	70.035000
31	13.900 X	2.500 =	34.750000
32	10.700 X	0.800 =	8.560000
33	6.300 X	1.000 =	6.300000
34	8.750 X	0.400 =	3.500000
35	5.600 X	0.600 =	3.360000
合計			410.320370
床面積			410.32㎡

7 階

求積表

1	3.800 X	2.800 =	10.640000
2	4.900 X	3.500 =	17.150000
3	18.900 X	1.850 =	34.965000
4	19.700 X	2.700 =	53.190000
5	18.900 X	4.050 =	76.545000
6	3.200 X	2.100 =	6.720000
7	3.600 X	2.000 =	7.200000
8	2.100 X	0.600 =	1.260000
9	2.300 X	0.375 =	0.862500
10	0.600 X	0.425 =	0.255000
11	0.600 X	0.425 =	0.255000
12	5.400 X	0.375 =	2.025000
13	9.100 X	0.775 =	7.052500
14	-1.600 X	1.600/2 =	-1.280000
15	-1.600 X	1.600/2 =	-1.280000
16	0.600 X	0.600/2 =	0.180000
17	-0.600 X	0.600/2 =	-0.180000
18	1.600 X (90.0000/360 X 3.1415		0.730560
19	1.600 X (90.0000/360 X 3.1415		0.730560
20	-510 (90.0000/2) =		-0.730560
21	8.500 X	0.325 =	2.762500
22	14.350 X	0.575 =	8.251250
23	1.950 X	0.425 =	0.828750
24	0.800 X	0.425 =	0.340000
25	9.400 X	0.325 =	3.055000
26	9.040 X	0.350 =	3.164000
27	24.790 X	1.825 =	45.241750
28	2.000 X	0.350 =	0.700000
29	6.300 X	1.750 =	11.025000
30	33.350 X	2.100 =	70.035000
31	13.900 X	2.500 =	34.750000
32	10.700 X	0.800 =	8.560000
33	6.300 X	1.000 =	6.300000
34	8.750 X	0.400 =	3.500000
35	5.600 X	0.600 =	3.360000
合計			485.714870
床面積			485.71㎡

作製者

申請人

縮尺 1/

014700

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：7-4

(14/15)

図面はA3版をA4版縮小したものである

(20 枚目)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2-10-1
~2-10-804

建物の所在 神戸市中央区北野町一丁目2番地10

14/14

地下1階

求積表

イ	8.500 X	1.175 *	9.987500
ロ	13.900 X	1.100 *	15.290000
ハ	19.300 X	2.200 *	42.460000
ニ	21.050 X	3.000 *	63.150000
ホ	15.650 X	1.600 *	25.040000
ヘ	13.900 X	2.500 *	34.750000
ト	-8.500 X	0.975/2=	-4.143750
合計			186.533750
床面積			186.53㎡

製作者



申請人

縮尺 1/

縮尺 1/

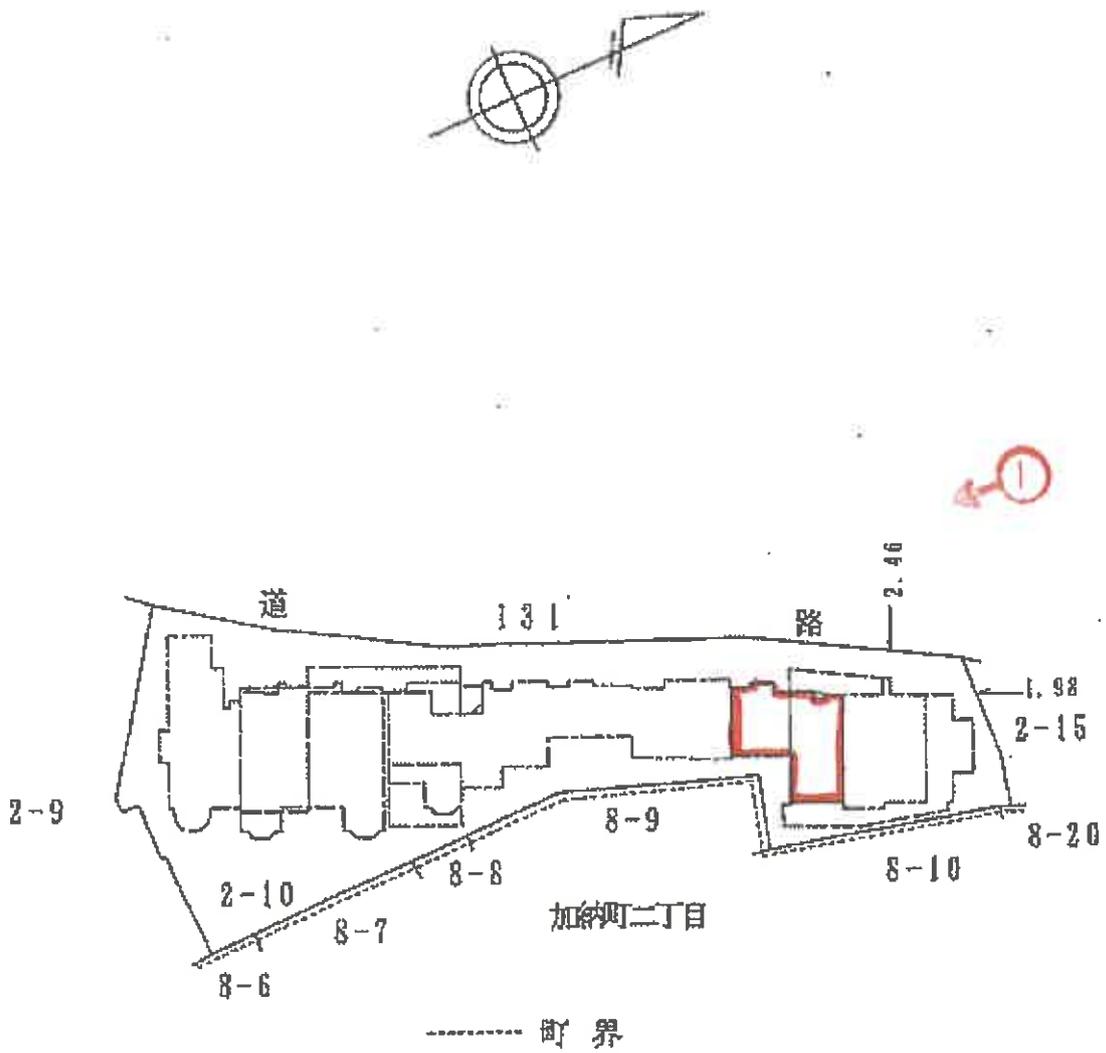
014701

(大阪土地家屋調査士会)

図面はA3版をA4版
縮小したものである

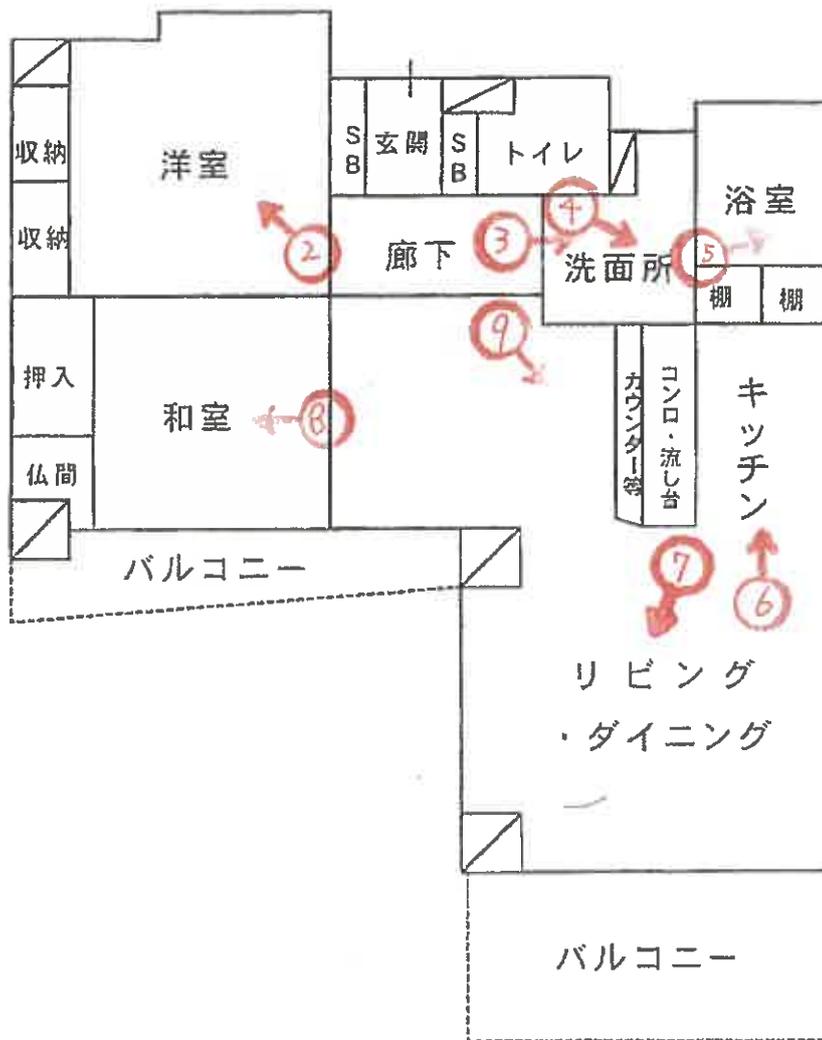
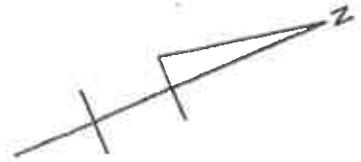
土地建物位置関係図

(←○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



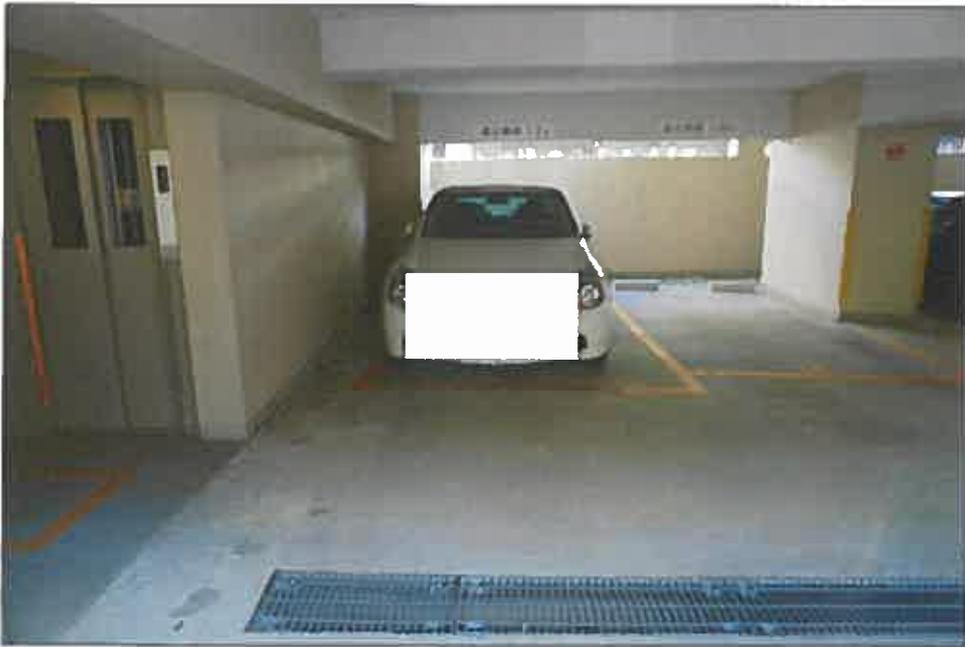
⑦



⑧



⑨



令和 7 年 (ケ) 第 123 号
令和 8 年 1 月 23 日 現地調査
令和 8 年 1 月 30 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

橋本 明人

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金32,800,000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			
	特にはなし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	神戸市営地下鉄線 新神戸駅の南西方 約350m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	マンション、教会等がみられる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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2種住居地域 60% 300% 準防火地域 第5種高度地区、中央駐車場整備地区、沿道景観形成地区、眺望景観形成地域、フラワーロード沿道北地区景観形成自主協定、宅地造成等工事規制区域、東側一部は近隣商業地域(80%・400%)・防火地域等である。
画地条件	登記記載数量1,297.52㎡の不整形地、道路よりかなり低位にある。	
接面道路の状況	北西側 約11m市道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の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	・土砂災害警戒区域がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤル神戸北野通り
建物の用途	共同住宅 (総戸数47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16年11月5日 新築 経過年数 21年程度 経済的残存耐用年数 35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8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 受付順(収容総数23台)、他に分譲駐車場ありとのこと(現況調査報告書ご参照)。 集会室 なし その他
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり ロイヤル神戸北野通り管理組合 管理方式 委託 管理会社 グローバルコミュニティ株式会社 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和7年11月30日現在、 40,042,167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。 ・2階がエントランス階になっている。 ・分譲駐車場について関係人の陳述は現況調査報告書をご参照。

(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	4 階 (407号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	71.49㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 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	概ね普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 12,720円 修繕積立金 月 額 12,760円 滞 納 額 なし (令和8年1月14日現在 0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	・間取りについては、洋室1室・和室1室とカウントしてでの2LDKの表現記載である(債務者の陳述で和室に変更するリフォームした位置のところは、建築当初時とみられる間取りの図面ではフリールームの記載である)。

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
300,000	71.49	1.23	0.52	13,720,000

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 21年、経済的残存耐用年数 35年、経済的全耐用年数 56年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

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) ≒ 0.52

(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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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
448,000	0.80	1,297.52	0.90	7503/363133	1.00	8,650,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸中央-10)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
627,000 × 105/100 × 100/100 × 100/147 ≒ 448,000

◇ 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)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/99 × 100/99 × 100/150 × 100/100 ≒ 100/147

イ 個別格差：形状等 (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
13,720,000	8,650,000	0.98	21,920,000

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
0.98 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 3月 583,000 円/㎡

B 令和6年 1月 498,000 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	583,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{105.5}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	638,000
B	498,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{106.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{80}$	599,000

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
619,000	0.98	71.49	43,370,000

ア A・B価格の中値をもって査定

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 イ÷ウ	複利現価率 (6.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
2,641	1,025	7.0%	14,643	0.83961	12,292	14,933
千円	千円		千円		千円	千円
(17.7%)			≒ 14,640 千円		(82.3%)	≒ 14,930 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	1,656	1,656	1,631	1,631
	共益費収入	120	120	118	118
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,776	1,776	1,749	1,749
	空室損失	△ 178	△ 178	△ 175	△ 175
	貸倒損失	△ 53	△ 53	△ 52	△ 52
	有効総収益	1,545	1,545	1,522	1,522
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	160	160	160	160
	長期計画修繕費	310	160	160	160
	公租公課	163	163	163	163
	損害保険料	14	14	14	14
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	647	497	497	497
ウ 経費率 (%)		41.88	32.17	32.65	32.65
エ 有効純収益	ア-イ	898	1,048	1,025	1,025
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	847	933	861	

(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概ね標準的・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	21,920,000	1.00	21,920,000
②比準価格	43,370,000	1.00	43,370,000
③収益価格			14,930,000
④調整後の価格	41,000,000		

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
41,000,000	1.00	0.80	1.00	32,800,000

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)
なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸中央-10)
所 在 : 神戸市中央区山本通1丁目6番17
「山本通1-6-30」
価 格 : 627,000円/m²
位 置 : JR線「三ノ宮」駅より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 282m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員8m市道に接面
用途指定等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率300%)
地域の概要 : 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 222,156,184円 (×7,503/363,133)
建物 : 8,725,000円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区北野町一丁目2番地10
建物の名称 ロイヤル神戸北野通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町一丁目2番10の407
建物の名称 407
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 71.49平方メートル

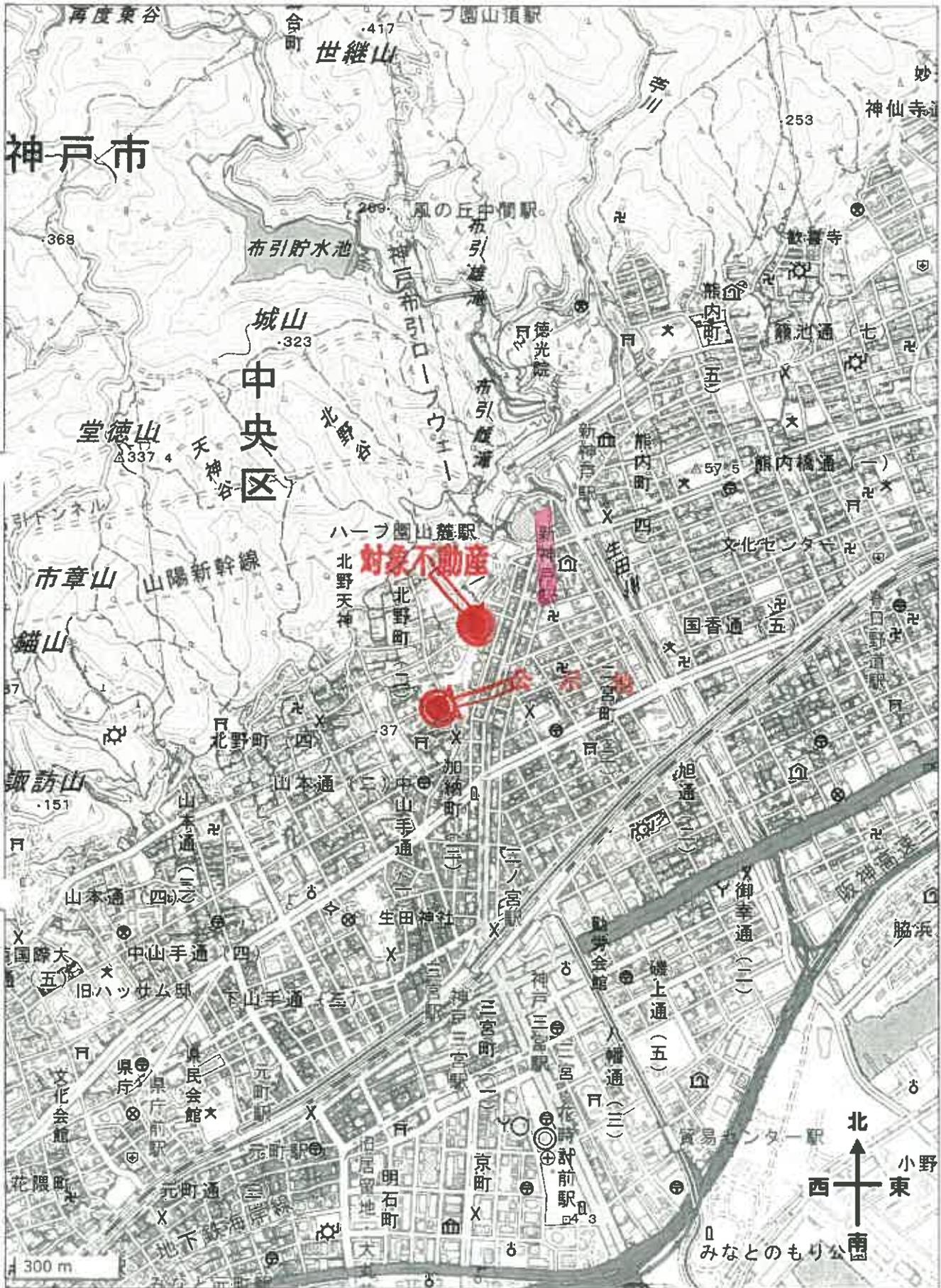
(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 神戸市中央区北野町一丁目2番10
地 目 宅地
地 積 1297.52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 363133分の7503

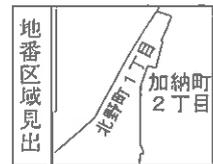






+78748.646

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市中央区北野町一丁目			地番	2番10			
出力縮尺	1/500	精度区	甲一	座標系又は番号は記号	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2年9月27日			備付年月日(原図)	平成2年9月27日		補記事項		

公図写

縮小版

公用

登記年月日：平成16年11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。

(神戸地方法務局管轄)

令和7年11月21日 大阪法務局

登記官

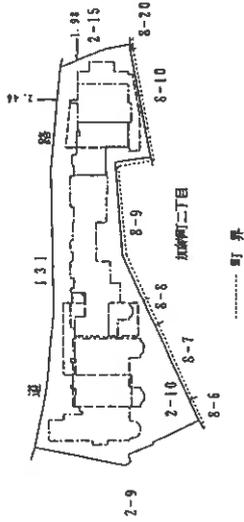
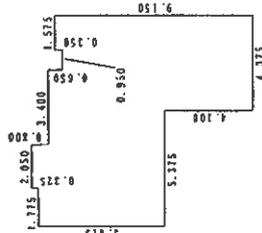
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号
北野町一丁目2番
1-0-4-07

建物の所在
神戸市中央区北野町一丁目2番地10

専有部分の建物



求積表

1	2.050 X	0.325 =	0.666250
0	3.825 X	0.475 =	1.816875
A	7.225 X	0.650 =	4.696250
二	9.750 X	4.700 =	45.825000
4	4.375 X	4.100 =	17.937500
ハ	1.575 X	0.350 =	0.551250
合 計			71.493125
床面積			71.49㎡

建物の存する部分 4 階

作製者

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/1000

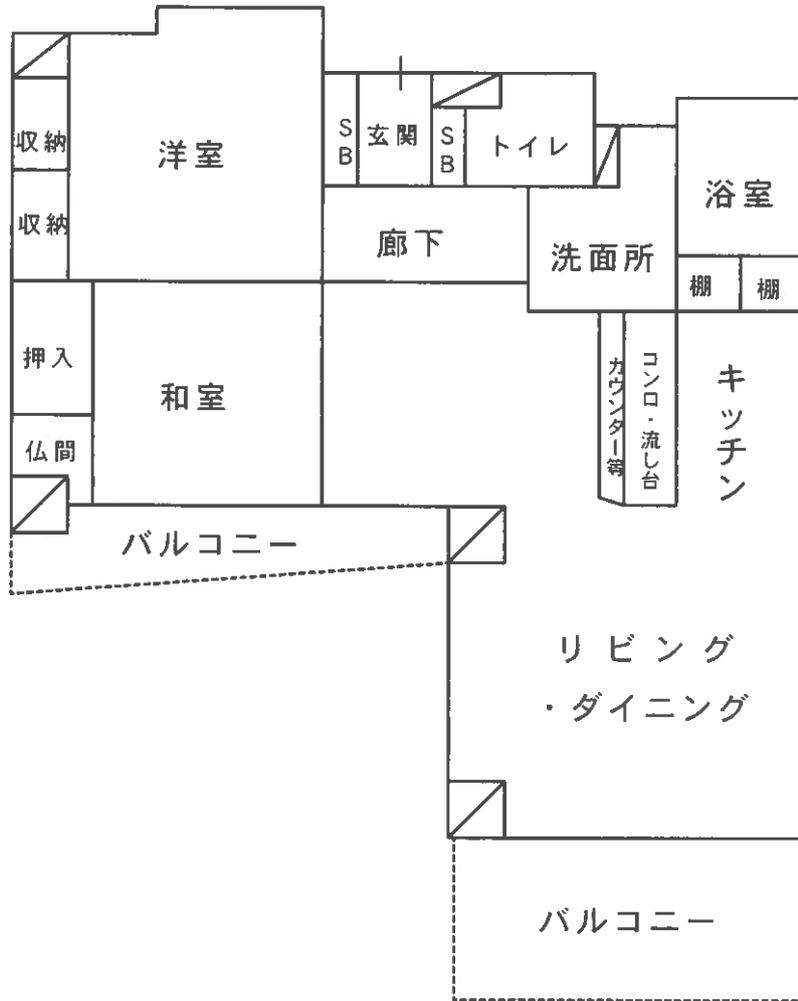
(大阪土地家屋調査士会)

縮小版

(1/15)

地図整理番号：W49482

平成16年11月22日



建物間取略図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物

現況写真