

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/>) のホームページ右下にある「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 粟 田 哲 司

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 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 所 在 神戸市北区緑町二丁目
地 番 1番22
地 目 宅地
地 積 1504.13平方メートル
共有者 A 持分138224分の4464

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区緑町二丁目1番地22
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 191.90平方メートル
2階 191.90平方メートル
3階 191.90平方メートル
4階 191.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町二丁目50番5の32
建物の名称 B405
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 44.64平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 8年 2月27日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗田哲司

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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。



11

物件目録

1 所 在 神戸市北区緑町二丁目
地 番 1番22
地 目 宅地
地 積 1504.13平方メートル
共有者 A 持分138224分の4464

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区緑町二丁目1番地22
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 191.90平方メートル
2階 191.90平方メートル
3階 191.90平方メートル
4階 191.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町二丁目50番5の32
建物の名称 B405
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 44.64平方メートル
所有者 A



令和7年(又)第100号
令和8年 1月 5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 所 在 神戸市北区緑町二丁目
地 番 1番22
地 目 宅地
地 積 1504.13平方メートル
共有者 A 持分138224分の4464

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区緑町二丁目1番地22
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 191.90平方メートル
2階 191.90平方メートル
3階 191.90平方メートル
4階 191.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町二丁目50番5の32
建物の名称 B405
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 44.64平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市北区緑町二丁目1番40号 B-405号	
建物	物件2	
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) <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住居として使用している <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 2,500円 修繕積立金 5,000円	令和8年1月8日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年10月分～令和8年1月分 計30,000円
管理費等照会先	山の街サンクレバ自治会 管理人	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地上にそれぞれ区分所有建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
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)	
その他の事項	持分138224分の4464の売却	
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 	
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

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 室内はおびただしい動産が所狭しと雑然と積み上げられ、移動もままならず、室内の全てを確認することができなかつたので、床面の状態は確認することができなかつた。
- 2 浴室はひどく汚れていて、特に洗面台は赤褐色に変色していた。
- 3 便所内の壁はひどく捲れていた。
- 4 債務者に照会書を投函していたが、相当期限経過しても回答はなかつた。
- 5 室内には債務者宛の郵便物や荷物がたくさんあり、管理人からの聴取の内容を考慮すれば、債務者が住居として占有していると考えられる。
- 6 債務者に割り当てられている駐車場区画は写真②に示す箇所であるとのことである。

■ 山の街サンクレバ管理人からの回答要旨（面談での聴取を含む）

- 1 総戸数 32戸で構成されている。
- 2 駐車場 あり。各自が割り当てられた駐車場使用权を有する。
- 3 集会所なし。
- 4 エレベーターなし。
- 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8年1月8日現在で、1,611万1,592円である。
- 8 近い将来の大規模修繕計画はなし。

(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
■山の街サンクレバ 管理人	<ol style="list-style-type: none">1 本件マンション（山の街サンクレバ）は、自主管理です。2 現在は、私が管理人を務めています。3 B棟405号室（本件）は、Aが住んでいます。4 管理費、修繕積立金の滞納があります。5 Aには、駐車場は7番を使用する権利があります。6 駐車場に関しては、個別に駐車場専用使用権を譲渡することが可能です。ただし、譲渡相手はマンションの住民に限ります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記事のとおり

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5日(月) 13:00-13:15	神戸地方法務局北出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年1月5日(月) 13:30-13:50	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■立入通知書および照会書を投函(返信用110円) ■管理人から事情聴取
令和8年1月20日(火) 13:10-14:15	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■管理人から事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月20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8年1月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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>		

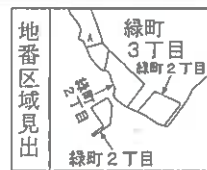
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 1-40
ロ 2-57
ハ 2-92
ニ 2-94
ホ 50-59
ヘ 50-98
ト 50-232
チ 50-241
リ 50-234
ヌ 50-242
ハ 50-102
ツツク



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 緑町 2丁目

請求部	所在	神戸市北区緑町二丁目			地番	1番22		
出力縮	1/1000	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成1年10月16日			備付年月日 (原図)	補記事項			

5411.5

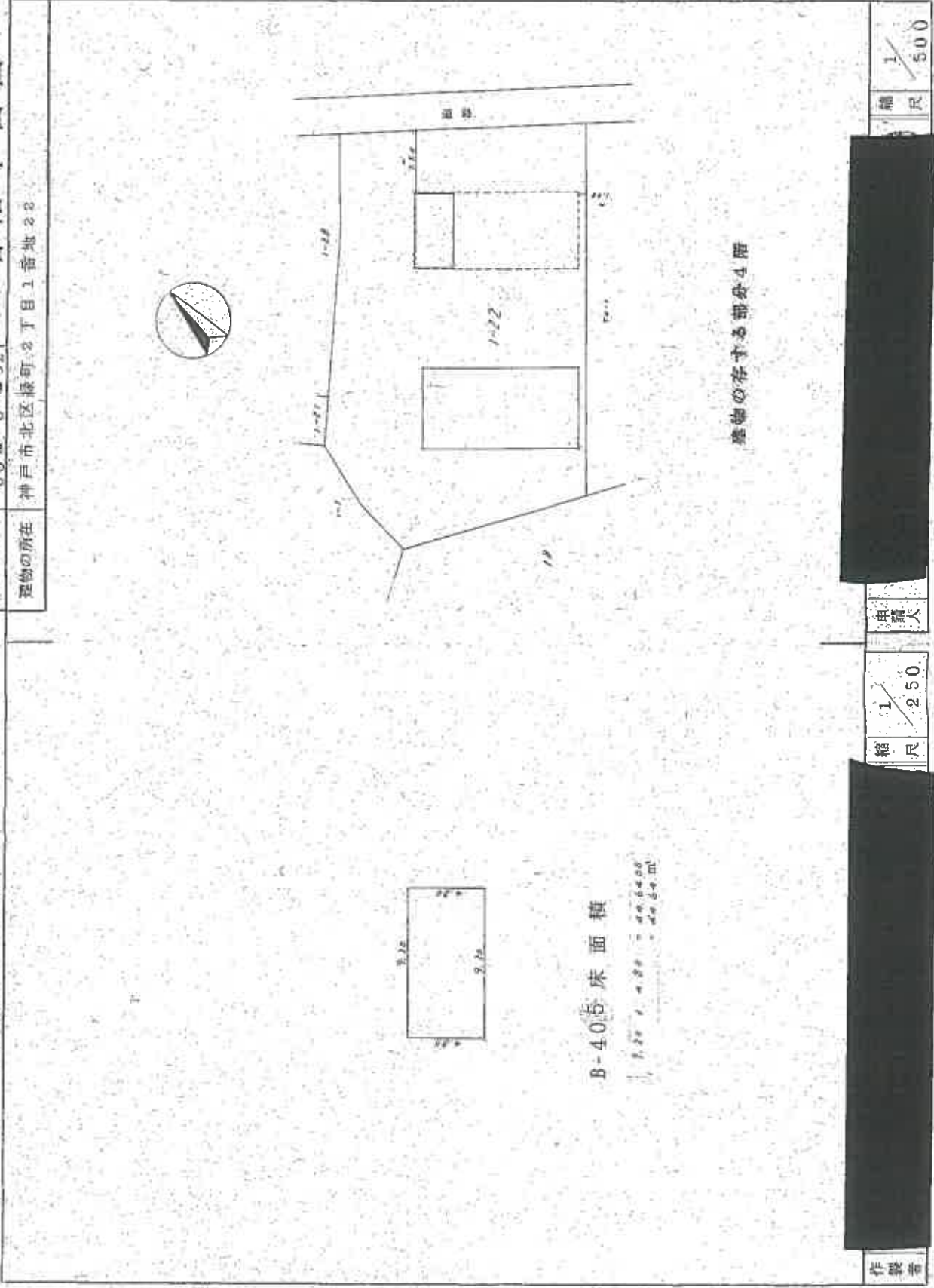
各階平面図

建築物図面

家屋番号 50番 5-32

建築物の所在 神戸市北区緑町3丁目1番地22

2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

186548

(8 枚目)

...法をA4版
したものである

登記年月日：昭和54年11月5日

54.11.5

建築物階平面図

家屋番号 50-5-17-50-5-32
50-5-2

建築物の所在 示中本支庫三山田町下谷主香榎木格00

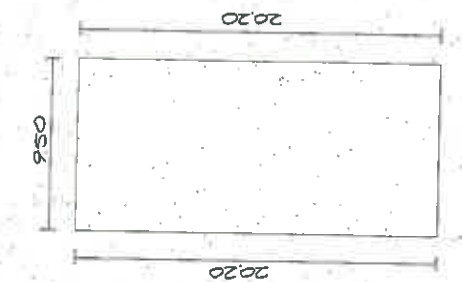
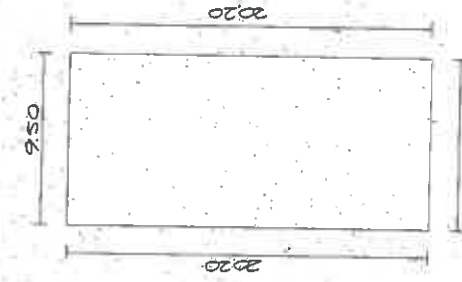
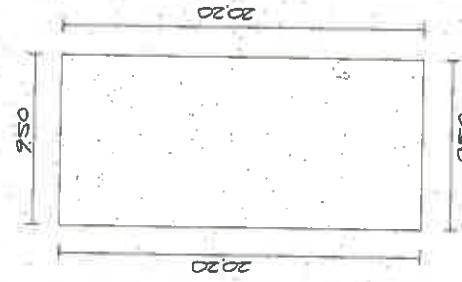
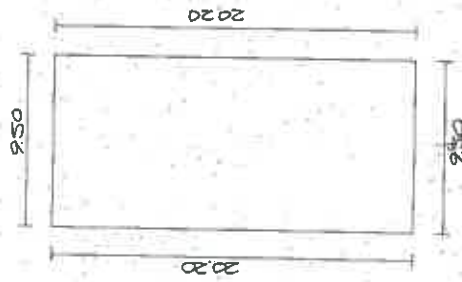
北区緑町六丁目ノ一22

北階平面図

北階平面図

北階平面図

北階平面図



北階平面図・四階平面図

$950 \times 2020 = 191 \text{ m}^2 9000$

製作年月日 昭和四五年九月九日	製作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
--------------------	-------------------	-------------------

縮尺 1/300 (mm) 1/1

(原文並印刷)

186530

(9 枚目)

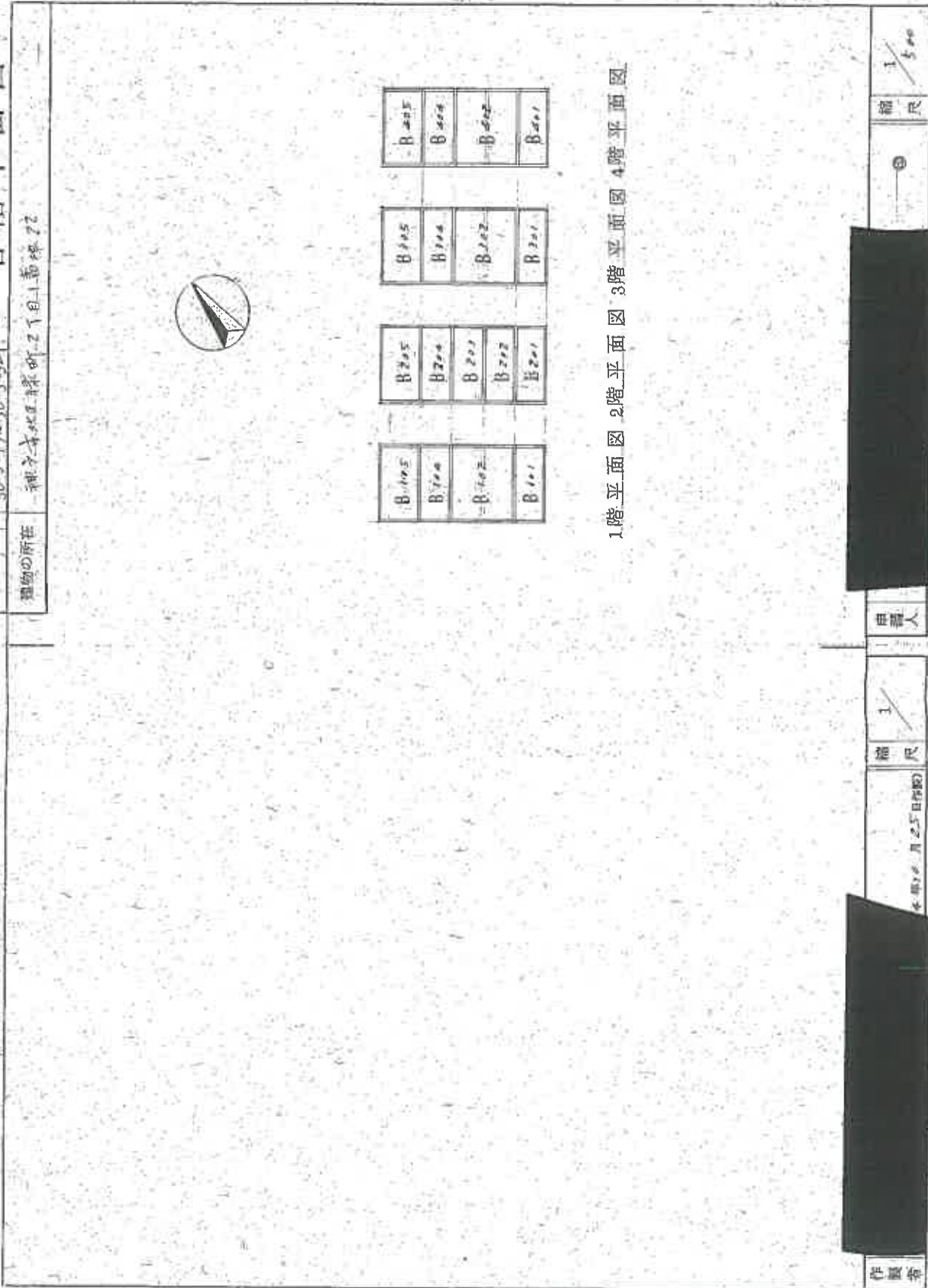
図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和54年11月5日

54115
各階平面図

Ⓚ 建築物平面図 2/2
B 各階平面図

家屋番号	50-5-3 50-5-17~50-5-32
建物の所在	神奈川県横浜市工丁目1番地72



1階平面図 2階平面図 3階平面図 4階平面図

作業者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

186531

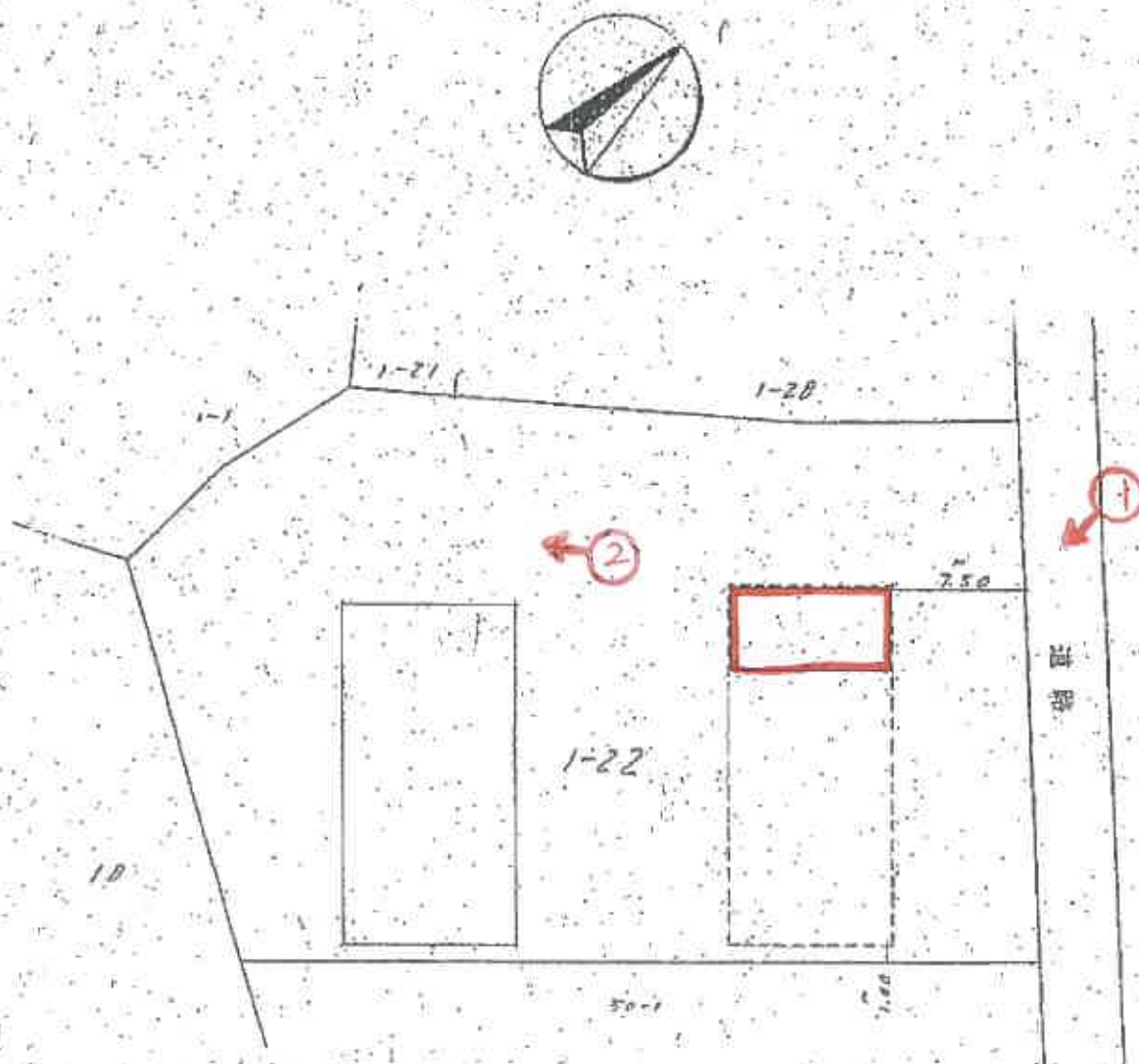
公用

(10 枚目)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

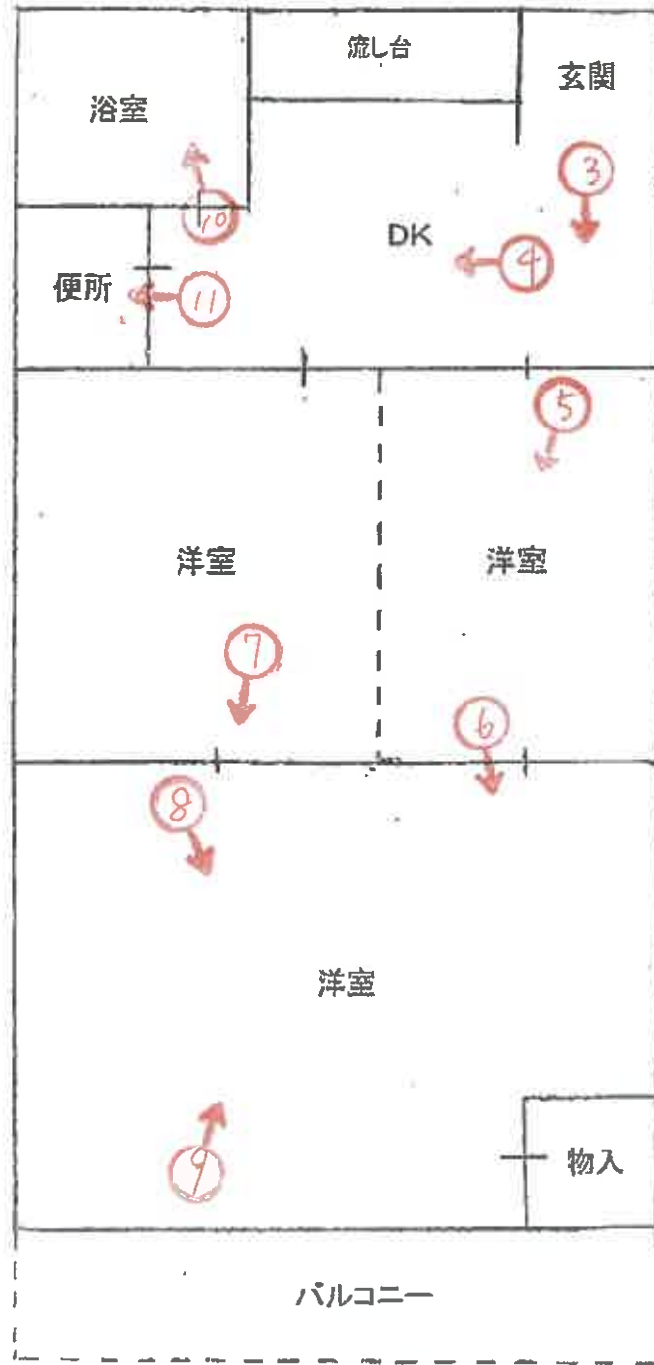
土地建物位置関係図

(←○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



⑩



⑪

令和 7 年 (又) 第 100 号
令和 8 年 1 月 20 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

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金1,500,000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	所在地 地目 地積 地分	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (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	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	神戸電鉄線 山の街駅の北西方 約270m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
面地条件	規模 1,504.13 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北東側 約4.5m私道 (建築基準法第42条1項3号道路) 南西側 約6m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	南西側道路側は高さ約4mの石垣擁壁があり、その上は階段状の庭になっている。南西側からの出入りは現状ではできない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	山の街サンクレバB棟	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数32戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和44年12月頃 新築と推定
	経過年数	56年程度
	経済的残存耐用年数	5年程度
構造	鉄筋コンクリート造4階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	住民の一部に専用使用権が認められている。
	集会所	なし
	その他	オートロックなし
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	なし 山の街サンクレバ自治会がある。
	管理方式	自主管理
	管理会社	—
	管理形態	管理人 常駐
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和8年1月8日現在、 16,111,592円	
特記事項	<p>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。</p> <p>建築年月日は登記に記載がないが、住民の話では昭和44年頃築とのことであり、マンションに関する資料等から上記と推定した。</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	4階 (B405号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	44.64㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3DK バルコニー 南西向き
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	劣る
管 理 費 等	管理費 月額 2,500円 修繕積立金 月額 5,000円 滞 納 額 あり (令和8年1月8日現在 30,000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	エレベーターなしの4階であり、角部屋である。室内は段ボールやゴミ袋等の動産類が多数積み上がって床の状態は確認できず、移動が困難な状態であった。 南西側三室は一体的に利用されている。クロスの剥がれ等見られた。浴室は黒カビが発生している。

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

建物価格に、敷地持分価格を加算して、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
200,000	44.64	1.08	0.10	960,000

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 56年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 61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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.10$$

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の 種類 カ	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
67,100	0.70	1,504.13	0.90	4464/ 138224	1.00	2,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸北-31）

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

$$64,500 \times 103/100 \times 100/102 \times 100/97 \approx 67,100$$

◇ 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)

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

$$100/101 \times 100/96 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/97$$

イ 個別格差：形状・地勢等 (0.70)

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 持分割合：登記記載のとおり

カ 持分の種類：所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個別格 差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
960,000	2,050,000	0.70	2,110,000

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
0.70 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2年 10月 61,000 円/㎡

B 令和4年 12月 38,000 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	61,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{94.7}{100}$	$\frac{100}{84}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	65,000
B	38,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{96.8}{100}$	$\frac{100}{88}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	46,000

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
56,000	0.70	44.64	1,750,000

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 (8.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
104 千円 (4.5%)	252 千円	9.0%	2,800 千円 ≒ 2,800 千円	0.79383	2,223 千円 (95.5%)	2,327 千円 ≒ 2,330 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	396	396	390	390
	共益費収入	40	40	39	39
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	436	436	429	429
	空室損失	△ 44	△ 44	△ 43	△ 43
	貸倒損失	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13
	有効総収益	379	379	373	373
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	31	31	31	31
	長期計画修繕費	661	61	61	61
	公租公課	25	25	25	25
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	721	121	121	121
ウ 経費率 (%)	190.24	31.93	32.44	32.44	
エ 有効純収益 アーイ	△ 342	258	252	252	
オ 複利現価率 (割引率8.0%)	0.92592	0.85733	0.79383		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	△ 317	221	200		

(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	2,110,000	1.00	2,110,000
②比準価格	1,750,000	1.00	1,750,000
③収益価格			2,330,000
④調整後の価格	1,950,000		

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
1,950,000	1.00	0.80	0.96	1,500,000

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 (神戸北-31)

所 在 : 神戸市北区緑町2丁目15番9外
「緑町2-15-18」

価 格 : 64,500円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「山の街」駅より道路距離600m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 247㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員4.5m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 : 一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 56,624,477円 (×4,464/138,224)

物件2 : 1,114,400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 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 所 在 神戸市北区緑町二丁目
地 番 1番22
地 目 宅地
地 積 1504.13平方メートル
共有者 A 持分138224分の4464

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区緑町二丁目1番地22
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 191.90平方メートル
2階 191.90平方メートル
3階 191.90平方メートル
4階 191.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町二丁目50番5の32
建物の名称 B405
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 44.64平方メートル
所有者 A



対象不動産及び地価公示等の位置図



登記年月日：昭和54年11月15日

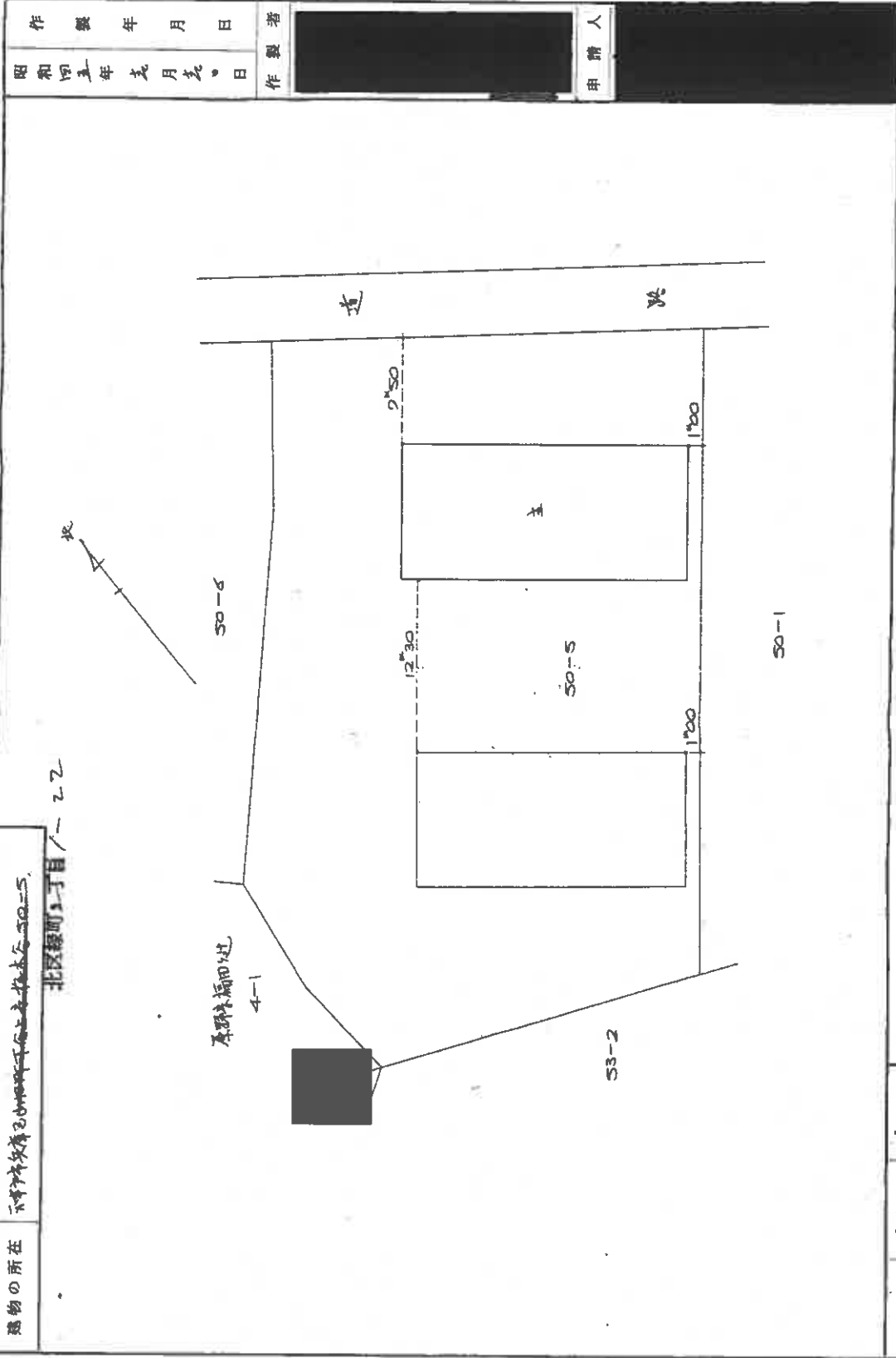
5411.5 i

建物階面図
各階面図

家屋番号 50-5-19 ~ 50-5-32
50-5-2

建物の所在 千葉県佐倉市北區北區本台50-5

北區本台1丁目1-22



(記入部印線外)

186529

縮尺 1/300 (m) 1/

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。
(神戸地方裁判所北區出張所管轄)

令和7年11月21日 札幌法務局

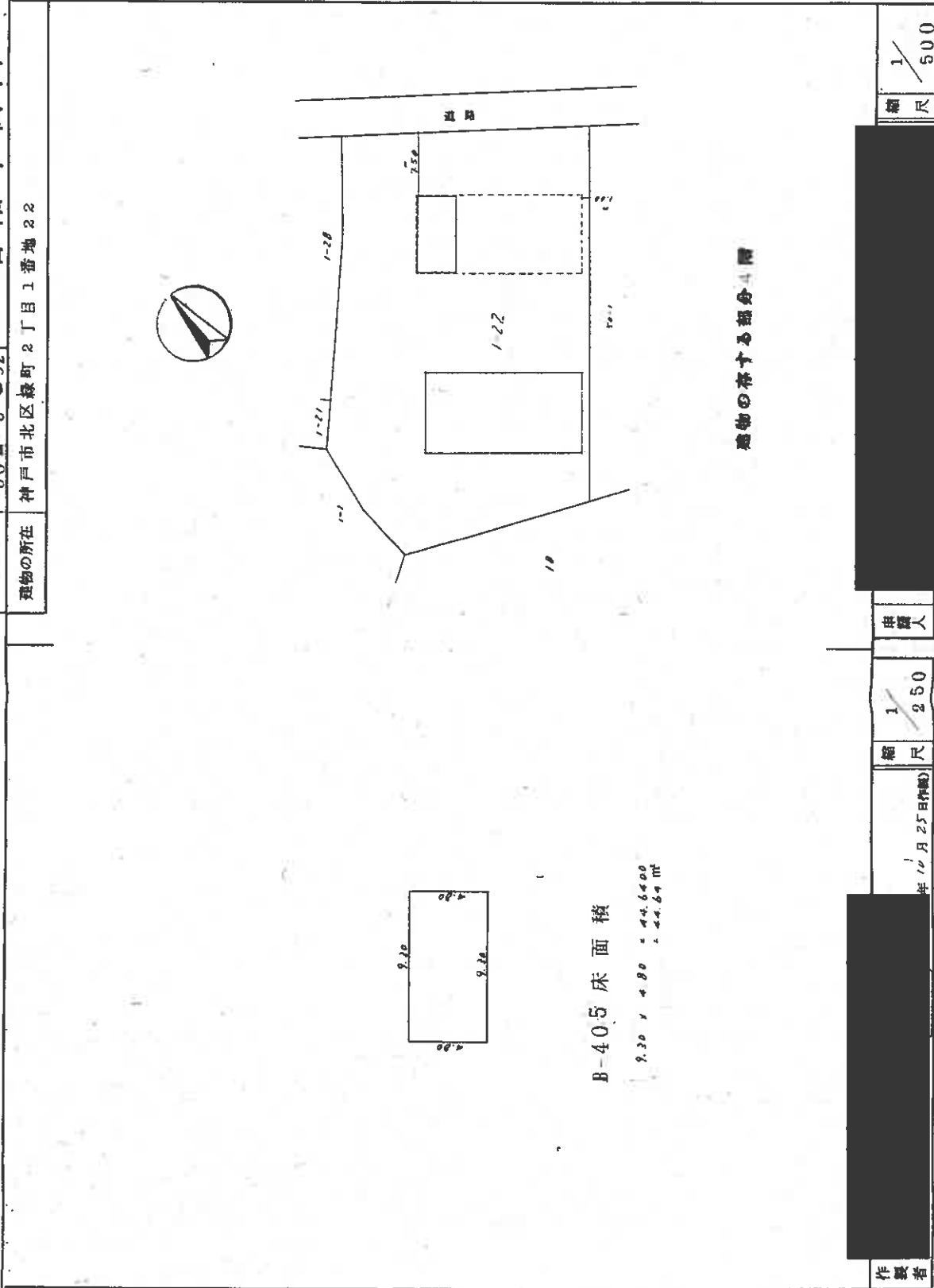
登記年月日：昭和54年11月5日

54.11.5 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 棟別 丁目 番地
50番 5 32 B405

建築物の所在 神戸市北区森町2丁目1番地22



B-405 床面積

$$9.20 \times 4.80 = 44.1600$$

$$9.20 \times 9.20 = 84.6400$$

$$128.8000 \text{ m}^2$$

製作者

縮尺 1/250

申請人

年 10月25日(作製)

186548

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(神戸地方支務局北出製所発)

令和7年11月21日

札幌支務局

登記年月日：昭和54年11月5日

54.11.5

建築物各階平面図

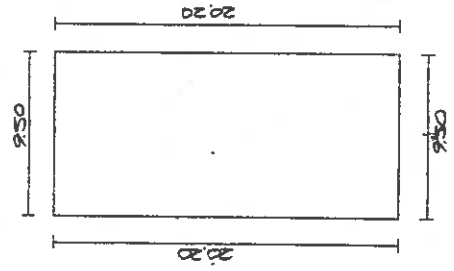
家屋番号 50-5-17-50-5-32 (20-5-2)

建築物の所在 神戸市兵庫区山田町下段工務所跡500番

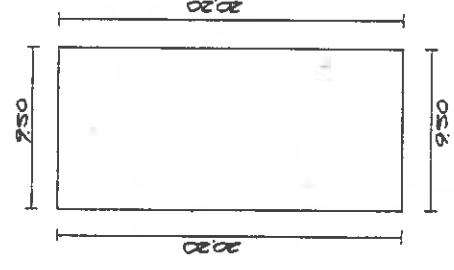
北区緑町六丁目ノ一22

作製年月日	昭和五年九月九日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

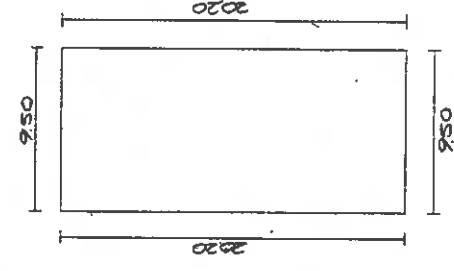
北階平面図



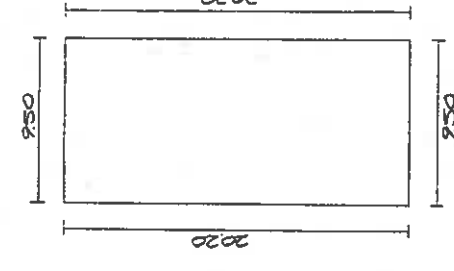
南階平面図



東階平面図



西階平面図



北階・南階・東階・西階各階床積表

950 x 2020 = 1911900

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

186530

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。
 (神戸地方建設局北出事務所管轄)
 令和7年11月21日 札幌法務局

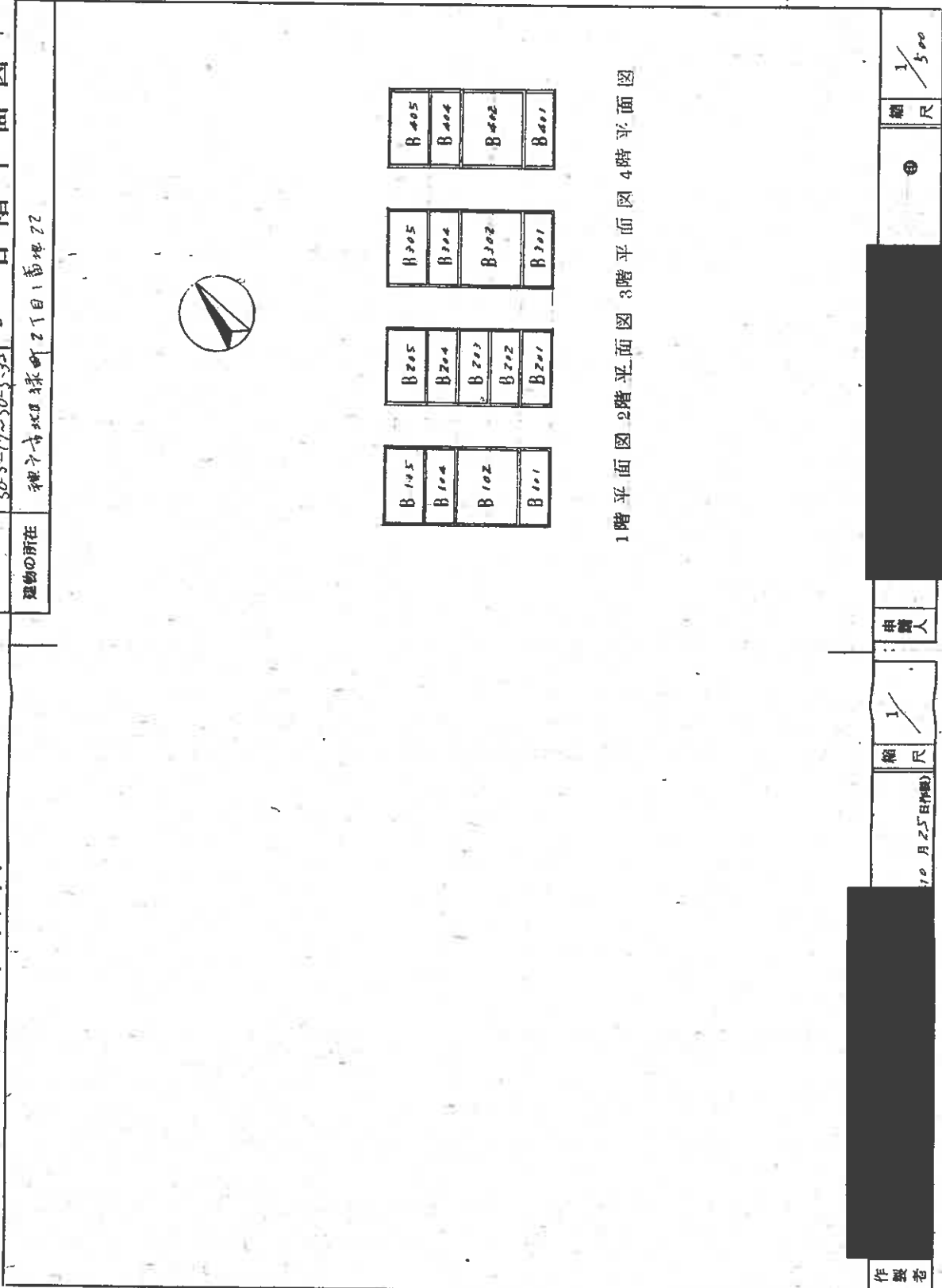
登記年月日：昭和54年11月5日

54.11.5

各階平面図

建物図面
各階平面図 2/2

図面番号	50-5-3 50-5-17~50-5-32
建物の所在	神戸市北區塚町2丁目1番地22

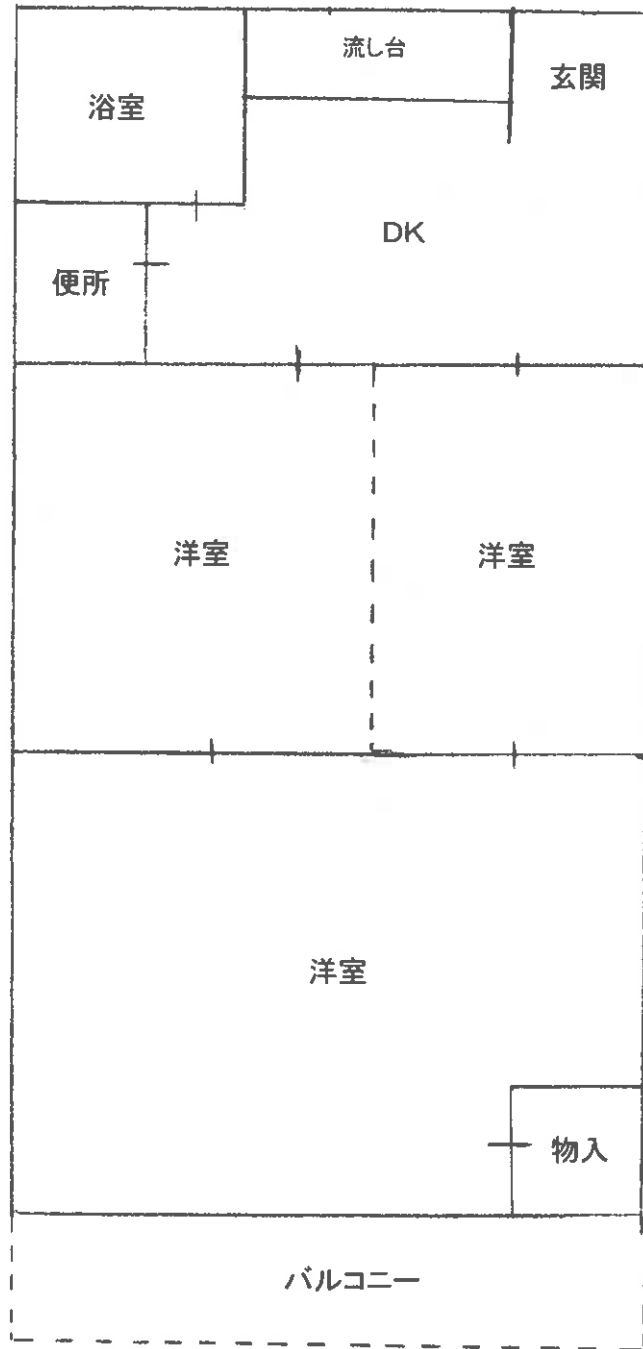


作製者	[Redacted]
縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
10月25日(木)	

186531

これは図面に記載されている内容を証明した複写である
 (神戸地方裁判所北出所管轄)
 令和7年11月21日 札幌法務局

建物間取図





対象物件
を含む一
棟の建物



対象物件
を含む一
棟の建物



南西側道路より
道路側はA棟



対象物件
を含む一
棟の建物

