

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 6月 1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 6月 17日から 令和 8年 6月 24日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 30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 7月 21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 6月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区上細沢町31番地6

建物の名称 ビバリーハウス須磨二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上細沢町31番6の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.01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 神戸市須磨区上細沢町31番6

地 目 宅地

地 積 777.93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 72840分の5101



物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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 神戸市須磨区上細沢町31番地6

建物の名称 ビバリーハウス須磨二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上細沢町31番6の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.01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 神戸市須磨区上細沢町31番6

地 目 宅地

地 積 777.93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 72840分の5101



令和8年(ケ)第3号
令和8年 2月 5日受理
令和8年 3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 神戸市須磨区上細沢町31番地6

建物の名称 ビバリーハウス須磨二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上細沢町31番6の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.01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 神戸市須磨区上細沢町31番6

地 目 宅地

地 積 777.93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 72840分の5101



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	神戸市須磨区上細沢町31番地の6 ビバリーハウス須磨二番館103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="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:</td> <td></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 6,130円 修繕積立金 12,760円 総合保険料 1,100円	令和8年2月9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8年2月分 227,020円												
管理費等照会先	株式会社日本エコテック													
その他の事項	管理会社からの回答によると、次のとおりの回答がある。 1 修繕積立金は令和7年12月分までは6,130円、令和8年1月分から12,760円に変更になっている。													
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="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></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 建物内には動産は何もなく、空き家の状態であった。
- 3 建物内はリフォームされている可能性がある。
- 4 北西側はコンクリート舗装されており、私道負担があると思われる。
- 5 南西側は一部私道負担があると思われる。
- 6 郵便受けに債務者兼所有者宛の郵便物が確認でき、債務者兼所有者が空き家の状態で占有していると認定した。
- 7 債務者兼所有者の住民票上の住所に照会書を送付したが、相当期間経過後の返信がなく事情を聞くことはできなかった。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取を含む）

- 1 総戸数 13戸で構成されている。
- 2 駐車場 3台。分譲駐車場のみ。
- 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31日現在で、7,813,366円である。
- 8 大規模修繕計画の予定はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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2月5日(木) 15:45-16:00	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> ■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(返信用110円)を差置 ■外観写真撮影
令和8年2月6日(金)	執行官室	<ul style="list-style-type: none"> ■管理会社あて照会書FAX送信
令和8年2月9日(月) 8:45-9:05	神戸地方法務局須磨出張所	<ul style="list-style-type: none"> ■登記事項証明書および公図等取得
令和8年2月18日(水) 12:45-13:30	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> ■立入調査、写真撮影
令和8年2月18日(水)	執行官室	<ul style="list-style-type: none"> ■債務者兼所有者宛に照会書を発送(発送切手110円、返信用切手110円)
令和8年2月27日(金) 16:10-16:13	執行官室	<ul style="list-style-type: none"> ■管理会社から電話聴取(発信)
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和8年2月18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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和8年2月18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。 <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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 27-15 ハ 27-8 ホ 32-2 ト 32-5
 ロ 27-16 ニ 29-5 ヘ 32-2



請求部	所在	神戸市須磨区上細沢町			地番	31番6		
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

請求番号：2-1
 (1/1)

(5枚目)

公用

登記年月日：昭和47年7月31日

前 31-1 後・新

地番

31-1

31-6

土地の所在

神戸市須賀区上細沢町

土地積測量図

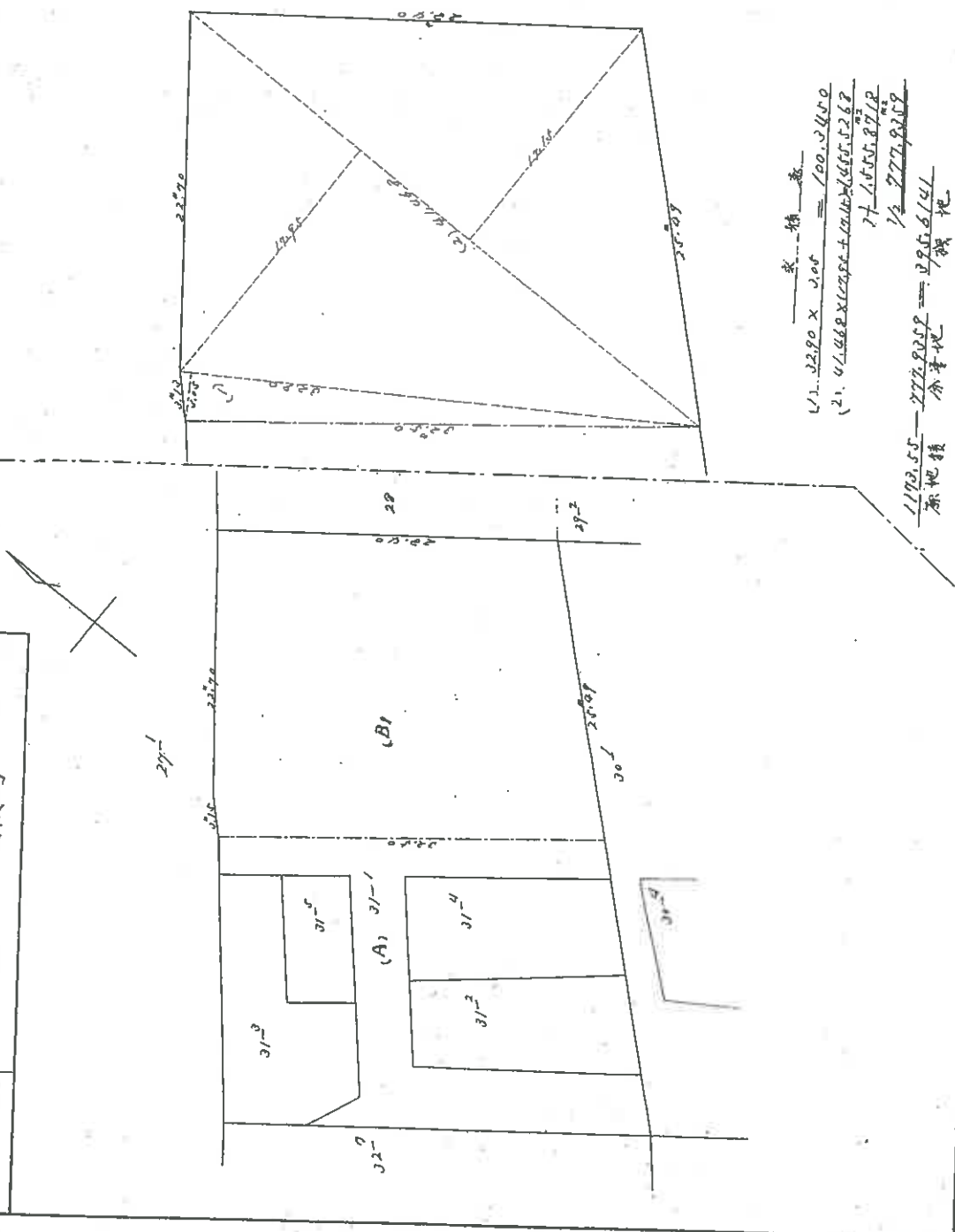
47. 7. 31

作製年月日
昭和47年6月28日

作製者
[Redacted]

委託人
[Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



$1/1. 22.90 \times 2.05 = 100.3450$
 $1/2. 41.468 \times 1.1258 + 1.1258 \times 1.1258 = 52.67$
 $27.1.555.8712$
 $1/2 277.9258$
 $1170.55 - 277.9258 = 892.6241$
 原面積 余量地 1/400 視

縮尺 1/400 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)
113335

登記年月日：昭和62年12月18日

各階平面図

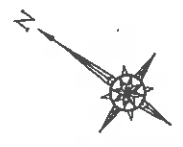
家屋番号

建物の所在

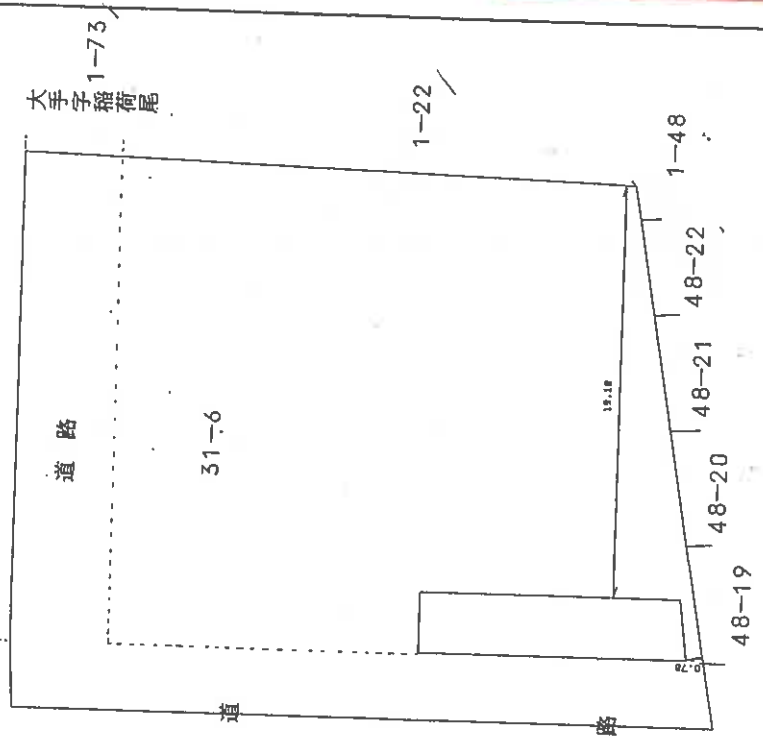
建築物各階平面図

62.12.18

神戸市須磨区上細沢町31番地6



上細沢町
48-1~48-9,
48-11~48-17



作業者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/

(公文堂印刷)

512330

縮尺番号：2-3

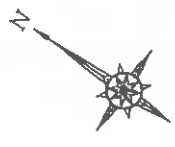
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7枚目)

各階平面図 建物各階平面図 2.12.18

家屋番号 上細沢町 31番6-103

建物の所在 神戸市須磨区上細沢町31番地6



専有部分の建物

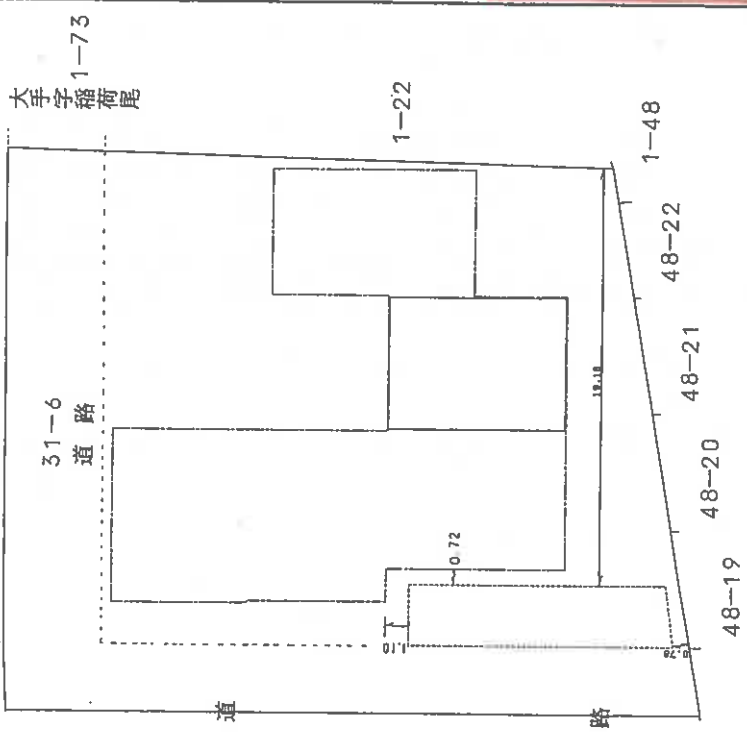


求積表

8.295 x 6.150 = 51.014250
合計 51.014250
床面積 51.01 m²

建物番号 103

建物の存する部分の階 上細沢町
48-1~48-9,
48-11~48-17



大字 荷尾 1-73

作製者



縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/250

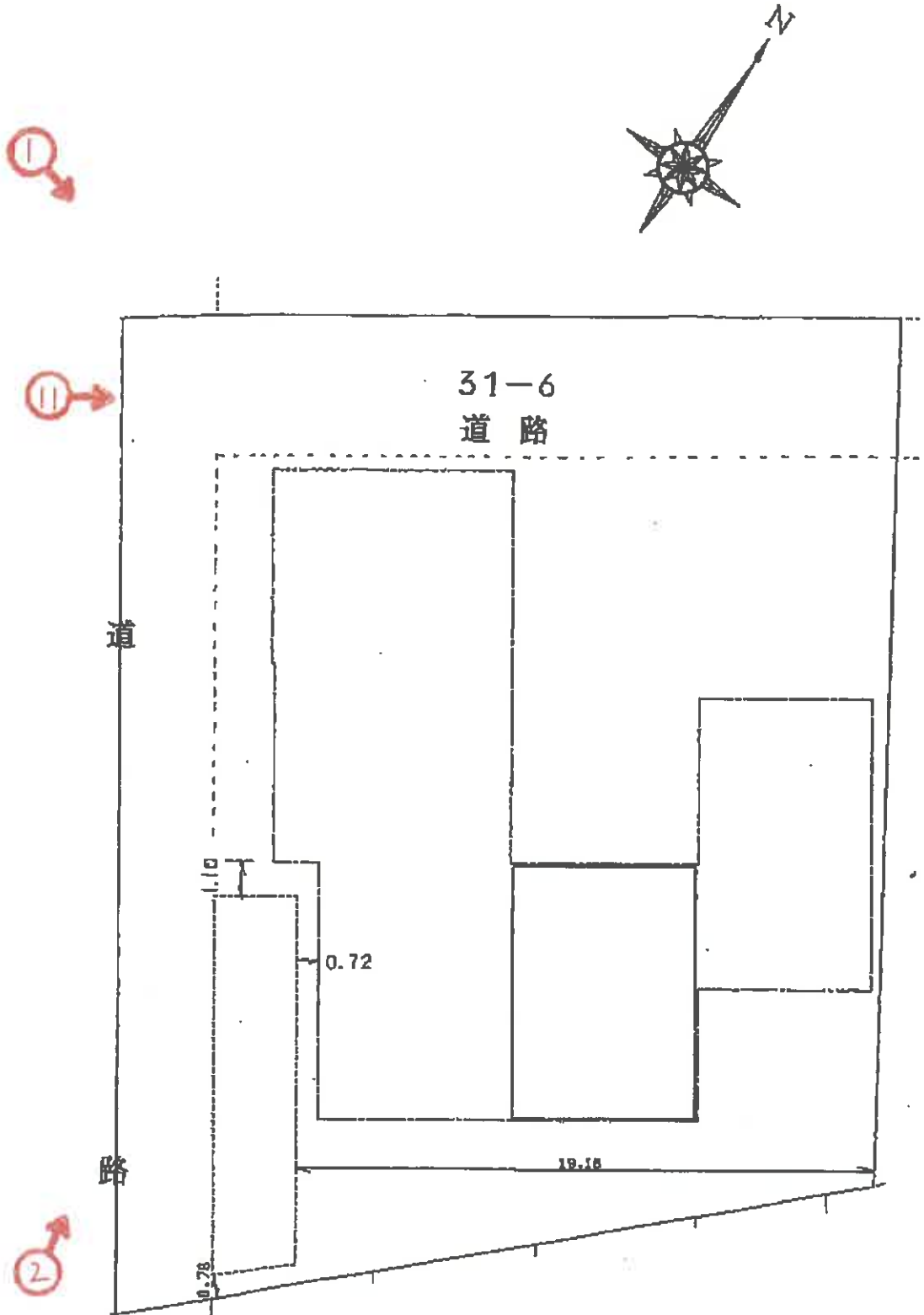
(印鑑印刷)

512338

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

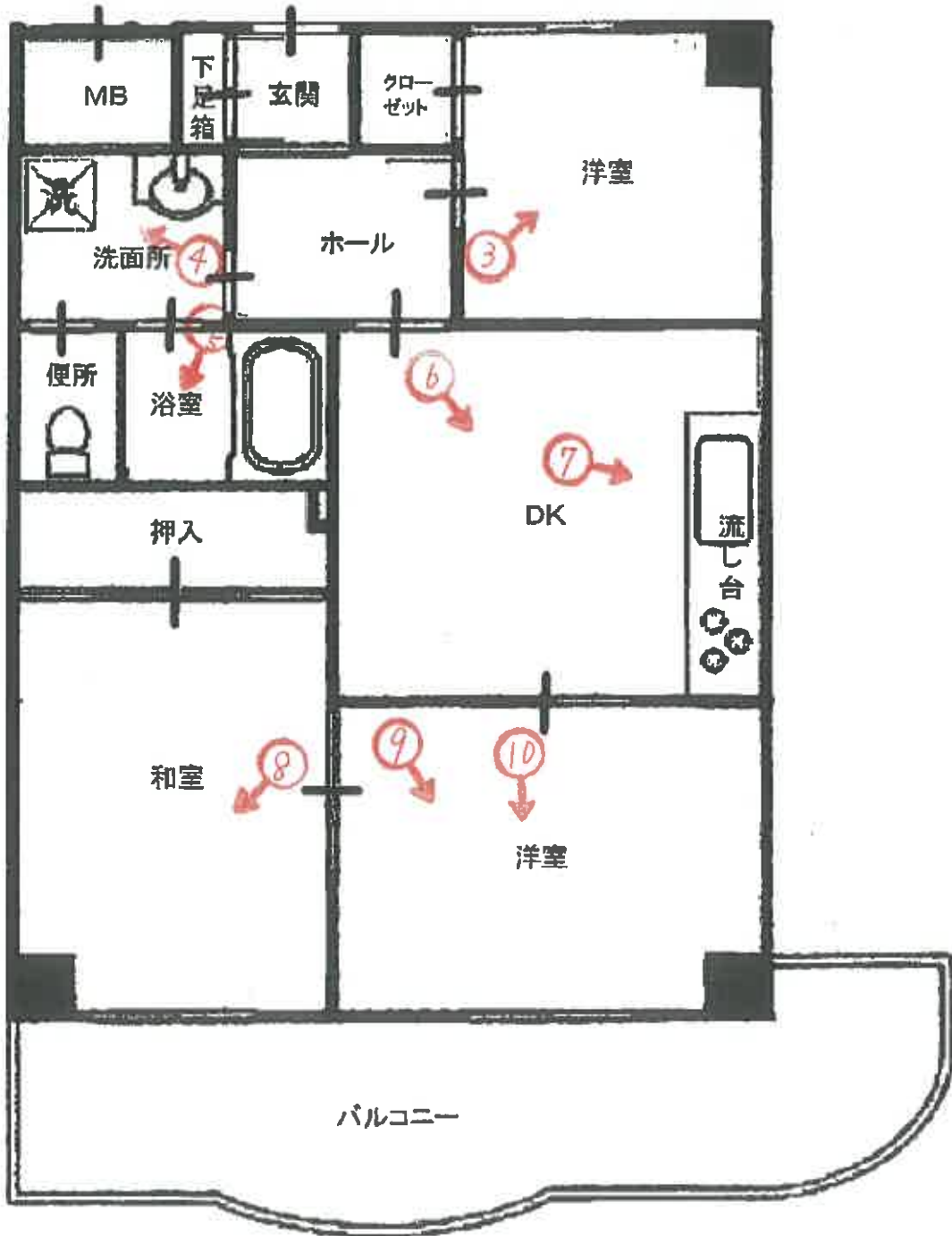
土地建物位置関係図

(**①**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



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 2 月 18 日 現地調査
令和 8 年 3 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	金3,280,000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	山陽電鉄線 東須磨駅の北西方 約650m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	高台に一般住宅・マンション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
画地条件	規模 777.93 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	南西側 約6.3m私道 (建築基準法第42条1項3号道路) 北西側 約4.5m私道 (建築基準法上の道路でない)	
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	斜面地にあり、一部私道を含むものと思われるが、その範囲は明確でない。 一部が土砂災害警戒区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビバリーハウス須磨二番館	
建物の用途	共同住宅 (総戸数13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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和62年11月27日 新築 38年程度 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 駐車場 集会所 その他	なし 分譲のみ(総台数3台) なし オートロックなし
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ビバリーハウス須磨式番館管理組合 委託 (株)日本エコテック 管理人 巡回
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和8年1月31日現在、 7,813,366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	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (103号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	51.01㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3DK バルコニー 南東向き
仕 様	天井：クロス・合板等 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 6,130円 総合保険料(月額1,100円) 修繕積立金 月額 12,760円 滞 納 額 あり (令和8年2月9日現在 227,020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	動産等のない空き家の状態で、リフォーム等を行った模様である。 前面にやや近接して家屋があり眺望にはやや欠ける。

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	51.01	1.04	0.13	1,720,000

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 38年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 43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) ≒ 0.13

(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
80,700	0.60	777.93	0.90	5101/72840	1.00	2,370,000

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-38）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $61,500 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/77 \approx 80,700$

◇ 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
 $100/98 \times 100/93 \times 100/85 \times 100/100 \approx 100/77$

イ 個別格差：地勢・私道負担・準角地等 (0.60)

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
1,720,000	2,370,000	0.93	3,800,000

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7年 4月 132,000 円/㎡

B 令和3年 8月 134,000 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	132,000	100	100.0	100	100	100	107,000
		100	100	94	125	105	
B	134,000	100	100.0	100	100	100	120,000
		100	100	86	135	96	

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
114,000	0.93	51.01	5,410,000

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	
526 千円 (18.2%)	250 千円	8.5%	2,941 千円 ≒ 2,940 千円	0.80496	2,367 千円 (81.8%)	2,893 千円 ≒ 2,890 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	576	576	567	567
	共益費収入	58	58	57	57
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	634	634	624	624
	空室損失	△ 63	△ 63	△ 62	△ 62
	貸倒損失	△ 19	△ 19	△ 19	△ 19
	有効総収益	552	552	543	543
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	76	76	76	76
	長期計画修繕費	309	159	159	159
	公租公課	54	54	54	54
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	443	293	293
ウ 経費率 (%)		80.25	53.08	53.96	53.96
エ 有効純収益	ア-イ	109	259	250	250
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	101	224	201	

(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	3,800,000	1.00	3,800,000
②比準価格	5,410,000	1.00	5,410,000
③収益価格			2,890,000
④調整後の価格	4,560,000		

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
4,560,000	1.00	0.80	0.90	3,280,000

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 (神戸須磨-38)
所 在 : 神戸市須磨区高尾台2丁目1番112
「高尾台2-6-15」
価 格 : 61,500円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「月見山」駅より道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 216㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員4m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 : 中規模住宅が多い区画整然とした高台の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 41,448,110円 (×5,101/72,840)
建物 : 2,605,000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 神戸市須磨区上細沢町31番地6

建物の名称 ビバリーハウス須磨二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上細沢町31番6の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.01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 神戸市須磨区上細沢町31番6

地 目 宅地

地 積 777.93平方メートル

(敷地権の表示)

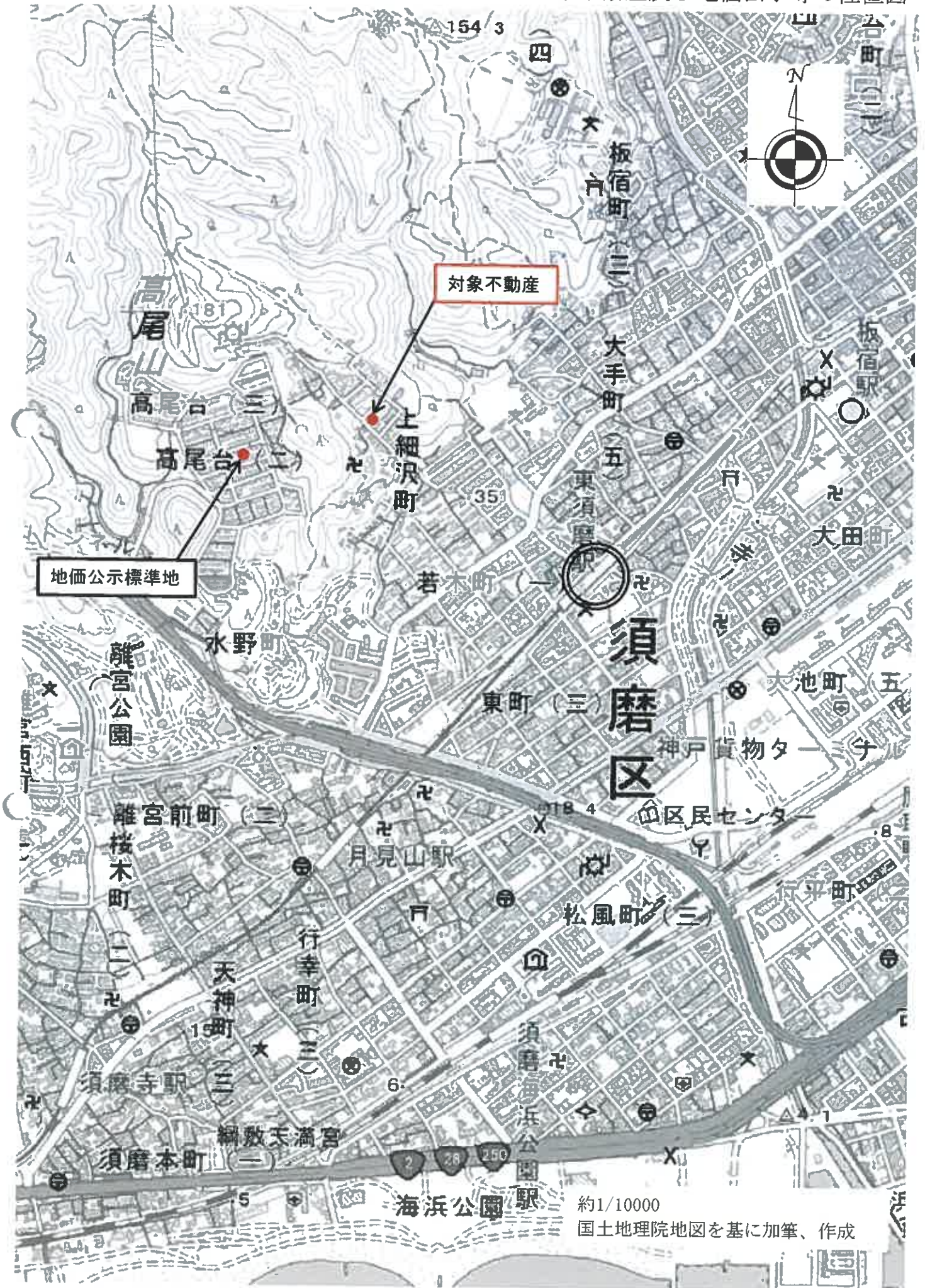
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

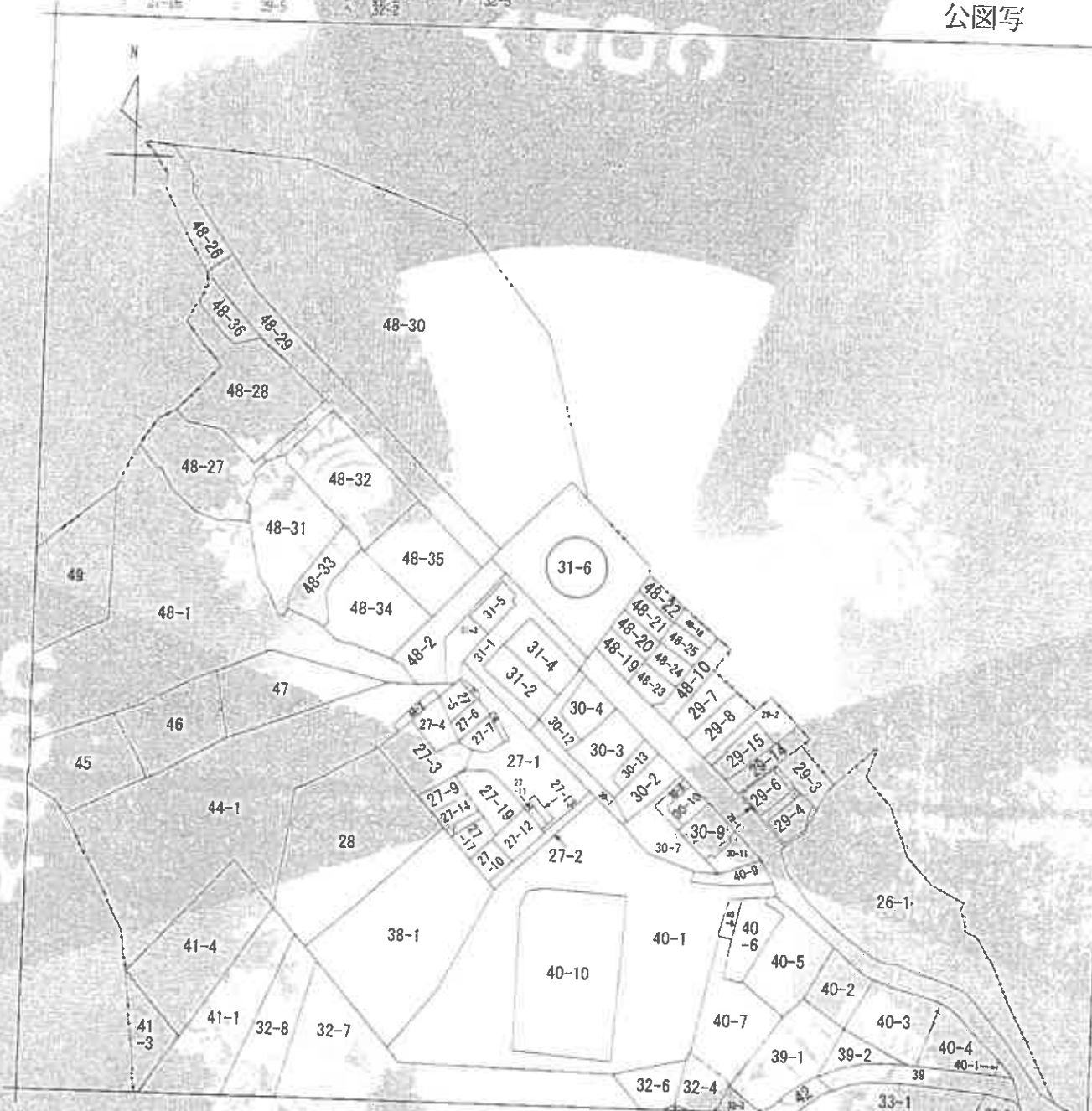
敷地権の割合 72840分の5101



対象不動産及び地価公示等の位置図



約1/10000
国土地理院地図を基に加筆、作成



(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。



請求部分	所在		神戸市須磨区上郷沢町		地番	31番6	
出力	縮尺不明	精度	区分	登録系	番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項
					種類	旧土地台帳附属地区	

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。
 (神戸地方方法務局須磨出張所管轄)
 令和7年12月25日
 東京法務局

登記官

0 正半月日 昭和47年7月31日

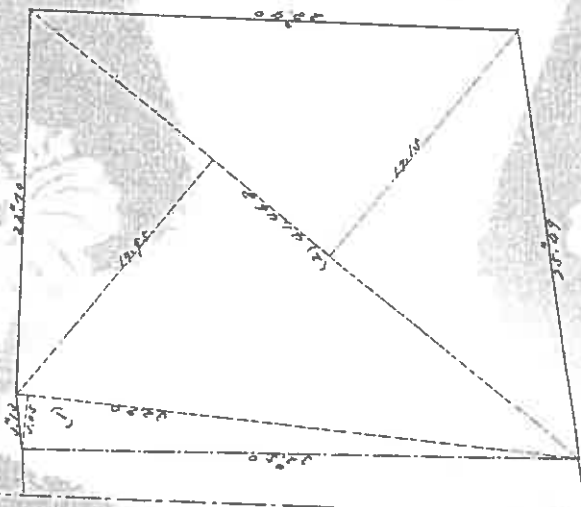
新・後 31-1

地番	31-1
土地の所在	神戸市須賀区上須賀町

主地
地積
所測
在量

47. 7. 31

作製年月日	昭和47年6月28日
作製者	[Redacted]



米積算
 (1) 2290 x 2.00 = 4580.00
 (2) 41480 x 12.20 x 1.00 = 506056.00
 71,155.8712
 1/2 277,825.9
 1193.55
 原地積 分米積 = 295,614.1
 換地

縮尺	1/400	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
 113335

本図面に記載されている内容は、神戸市須賀区上須賀町に所在する土地の測量結果を示すものである。
 (神戸地方支務局系測量所管轄)
 昭和47年12月25日 測量士 佐藤 正

COPY

地図管理番号: X95782

A4に縮小

昭和62年12月18日

各階平面図

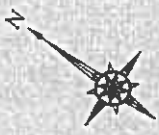
建築物各階平面図

62.12.18

登記番号

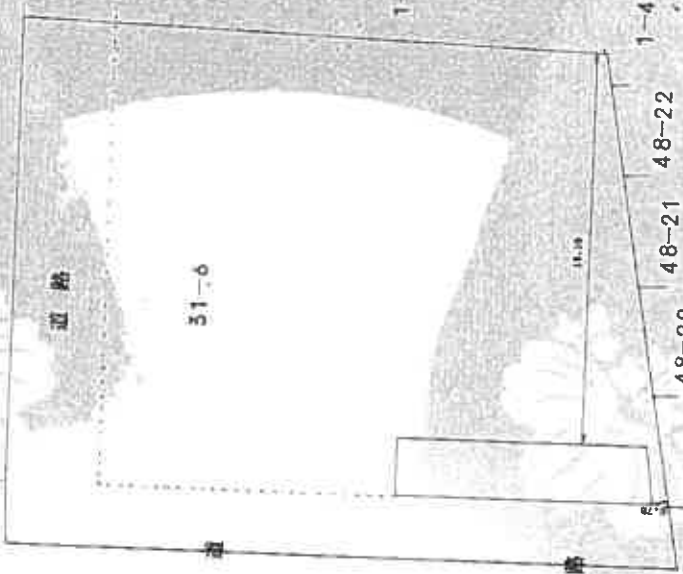
建築物の所在

神戸市須磨区上郷沢町31番地6



上郷沢町
48-1~48-9,
48-11~48-17

大字子端新尾
1-73



作業者

(G.L.S. 建築事務所)

縮尺 1/

昭和62年11月27日(内)

申請人

512330

縮尺 1/250

登記年月日：昭和62年12月18日

これは図面に添付され、その内容を証明する書面である。
(神戸市及び神戸市に属する市町村事務)

昭和62年12月25日 登記簿

各階平面図

家屋番号	上郷沢町 31番6-103
建物の所在	神戸市須磨区上郷沢町31番地6

建物図面

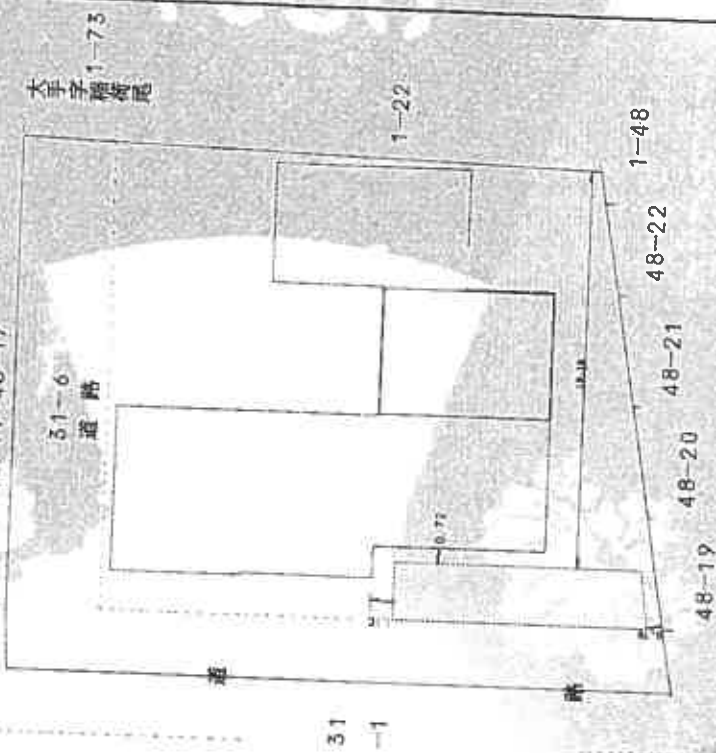
2.12.18

専有部分の建物



求積表

専.295 × 6.150 = 51.014250
合計 51.014250
床面積 51.01



作成者



(昭和62年11月27日作成)

縮尺 1/250

申請人



512338

地図管理番号：M62761 (2/3)

提出年月日：昭和62年12月18日

各階平面図

02.12.18

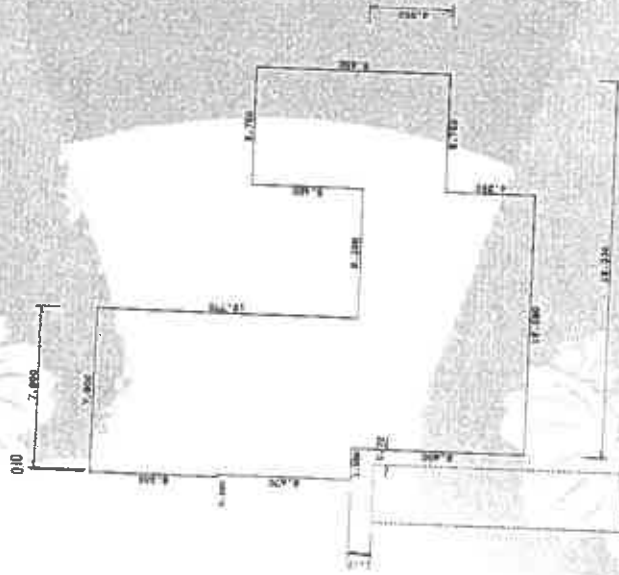
建築物図面

家屋番号

建物の所在
神戸市須磨区上細沢町31番地6

各階平面図

一棟の建物 2階



求積表

6.300 x 7.900 =	49.770000
5.470 x 7.800 =	50.466000
3.450 x 5.750 =	31.050000
4.350 x 18.330 =	74.238500
4.350 x 12.580 =	54.723000
2階 合計	260.245500
	床面積 260.24

作成者

縮尺 1/

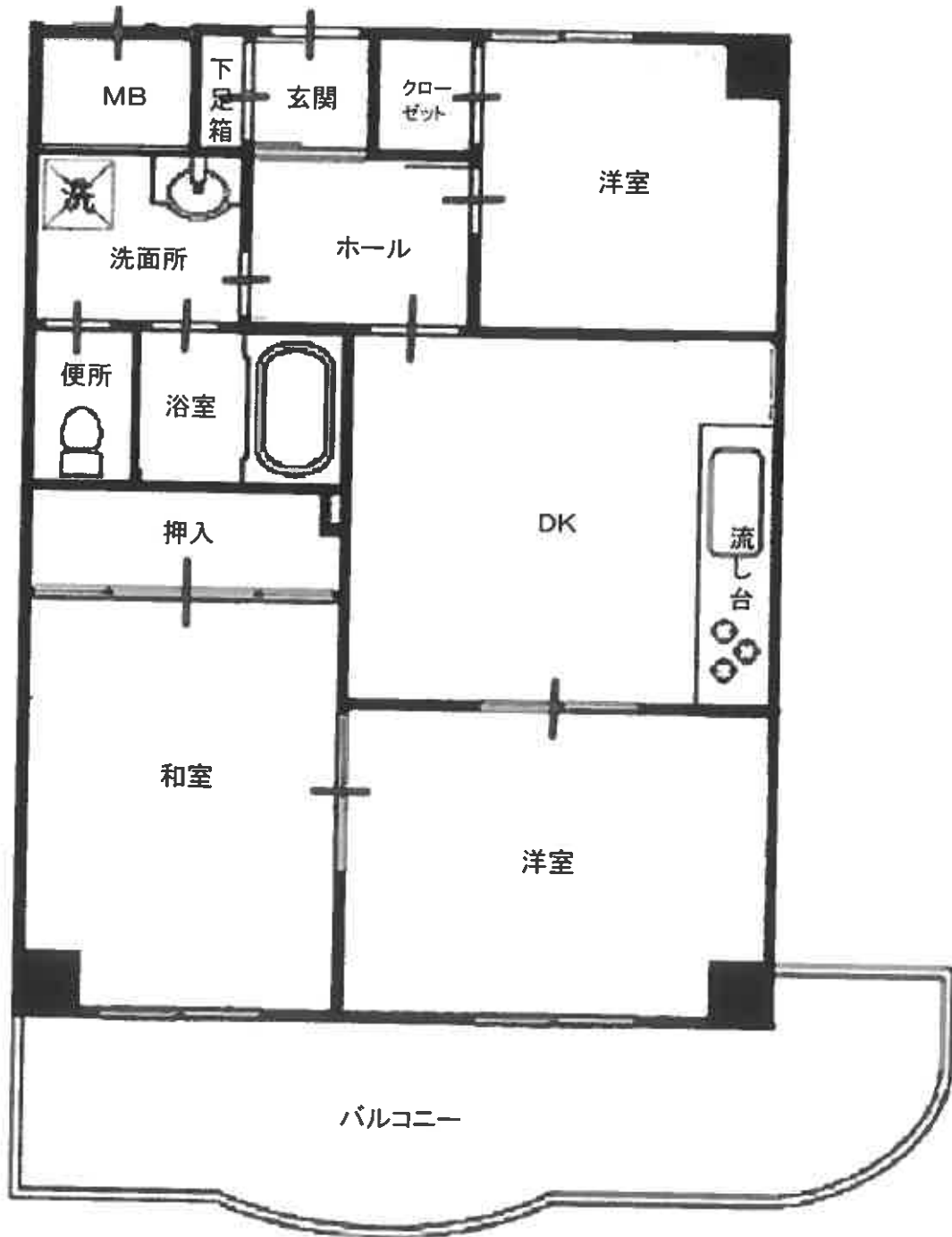
昭和62年11月27日(作製)

申請人

512332

縮尺 1/250

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

