

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。	



物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区広陵町一丁目
地 番 160番1
地 目 宅地
地 積 1425.53平方メートル
共有者 A 持分10000分の204

2 所 在 神戸市北区広陵町一丁目
地 番 161番
地 目 宅地
地 積 2148.76平方メートル
共有者 A 持分10000分の204

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区広陵町一丁目160番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 197.01平方メートル
2階 173.03平方メートル
3階 151.25平方メートル
4階 151.25平方メートル
5階 151.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広陵町一丁目160番1の7
建物の名称 摩耶1-402号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 63.67平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 広陵町一丁目160番地1木造スレート葺平家建4・
27㎡木造スレート葺平家建

床 面 積 1.94平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 3月30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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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。



物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区広陵町一丁目
地 番 160番1
地 目 宅地
地 積 1425.53平方メートル
共有者 A 持分10000分の204

2 所 在 神戸市北区広陵町一丁目
地 番 161番
地 目 宅地
地 積 2148.76平方メートル
共有者 A 持分10000分の204

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区広陵町一丁目160番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 197.01平方メートル
2階 173.03平方メートル
3階 151.25平方メートル
4階 151.25平方メートル
5階 151.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広陵町一丁目160番1の7
建物の名称 摩耶1-402号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物件目録

床面積 4階部分 63.67平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 広陵町一丁目160番地1木造スレート葺平家建4・
27㎡木造スレート葺平家建

床面積 1.94平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第140号
令和8年 2月 2日受理
令和8年 3月 17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 所 在 神戸市北区広陵町一丁目
地 番 160番1
地 目 宅地
地 積 1425.53平方メートル
共有者 A 持分10000分の204

2 所 在 神戸市北区広陵町一丁目
地 番 161番
地 目 宅地
地 積 2148.76平方メートル
共有者 A 持分10000分の204

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区広陵町一丁目160番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 197.01平方メートル
2階 173.03平方メートル
3階 151.25平方メートル
4階 151.25平方メートル
5階 151.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広陵町一丁目160番1の7
建物の名称 摩耶1-402号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 63.67平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 広陵町一丁目160番地1木造スレート葺平家建4・
27㎡木造スレート葺平家建

床 面 積 1.94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	神戸市北区広陵町1丁目160番地の1 402号	
建物	物件3	
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"> 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 (A) <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 4,300円 修繕積立金 6,000円	令和8年2月20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	山の街マンション管理組合 (自主管理)	
その他の事項		
土地	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1、2) <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 (物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり (物件1) <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者A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10000分の204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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

- 1 本件物件の形状、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、3枚目のとおり認めた。
- 2 建物3棟および敷地2筆の関係について
 - (1) 本件マンションは「山の街マンション」と称され、敷地2筆（物件1および物件2）および建物3棟から構成されている。管理組合も建物3棟の区分所有者で構成されている。敷地との関係では、物件1の上に建物1棟（マンション摩耶）、物件2の上に建物2棟（マンション六甲、マンション有馬）が建てられている。
 - (2) 建物3棟はそれぞれが一棟の区分所有建物であるが、敷地2筆は建物3棟の全ての区分所有者が共有している。そのため、債務者兼所有者Aは、本件建物を含むマンション摩耶の敷地である物件1を持分10000分の204で共有するだけでなく、マンション摩耶の敷地ではない物件2についても持分10000分の204で共有している。
- 3 本件建物の床、畳、壁、天井、建具およびバルコニー等、また附属建物の物置において、経年劣化等による傷みや汚れが認められる。特に目立つものを以下に挙げる。
 - (1) リビングダイニングの掃出し窓のガラスが割れている（写真⑤）。
 - (2) リビングダイニングの壁に穴、ネジ痕および傷が認められる（写真⑥、⑦ほか）。
 - (3) 和室の押入の襖に汚れおよび傷みが認められる（写真⑧）。
 - (4) トイレの温水洗浄便座に不具合がある。
 - (5) 玄関扉に後付けの網戸が設置されているが、不具合があり正常に使用できない（写真④）。
 - (6) 屋外に、附属建物の物置が設置されているが（写真⑬）、ベニヤ板の内壁が酷く傷んでいるほか天井が汚れており雨漏りが疑われる（写真⑯）。

(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
■債務者兼所有者 A	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は3年前まで貸していましたが、現在は空き家です。 2 管理費、修繕積立金等を併せて月額12,300円支払っていますが、内訳は分かりません。 3 本件マンションは管理会社を使わずに自主管理で運営していますが、誰が役員なのか分かりません。
■管理組合担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 山の街マンション管理組合の会計を担当しています。 2 本件建物については管理費4,300円、修繕積立金6,000円、駐車場費3,700円および協賛金2,000円を徴収しています。他者へ賃貸する場合に協賛金を課しており、買受人が自己居住する場合には協賛金は不要です。

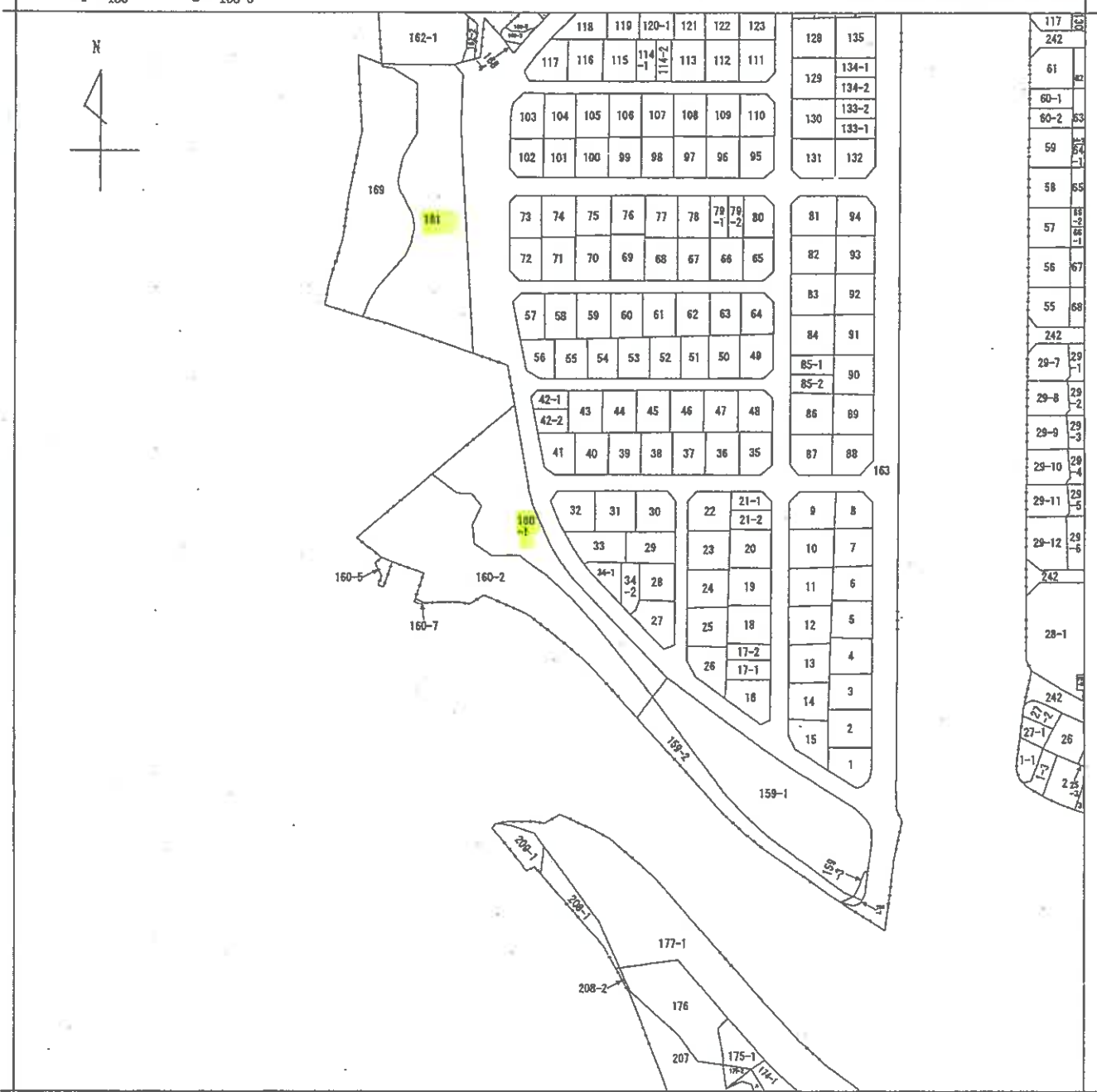
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月 3日 (火) 15:00-15:40	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2月 3日 (火) 16:05-16:20	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8年2月 4日 (水) 17:40-17:45	執行官室	■債務者兼所有者Aより電話聴取(発信)
令和8年2月13日 (金) 12:30-13:30	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和8年2月17日 (火)	執行官室	■管理組合あて郵便照会(110円×2)
令和8年2月28日 (土) 12:00-12:10	執行官室	■管理組合担当者より電話聴取(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8年2月13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 127
ロ 136
ハ 174-2
ニ 168-6



A 広陵町 2丁目

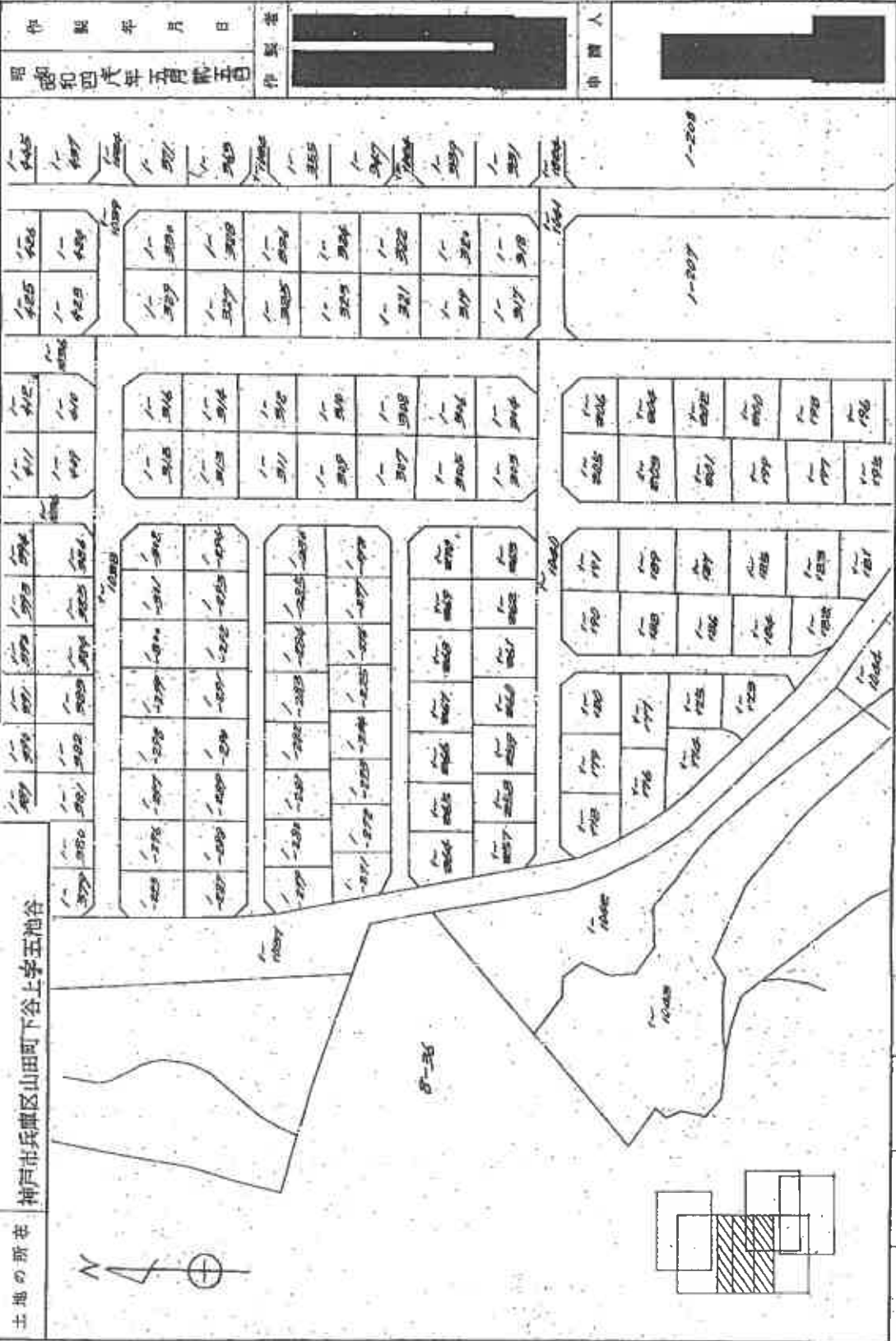
請求部	所在	神戸市北区広陵町一丁目			地番	160番1		
出力縮尺	1/1500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/1500に変更して出力しています		

登記年月日：昭和48年5月1日

土地積測量所

地番 1-1、1032~1062
土地の新在 神戸市兵庫区山田町下谷上字五池谷

1:1000 R-6-1



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製年月日 昭和四十八年五月二十五日
 作製者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

039253

縮尺 1/1000

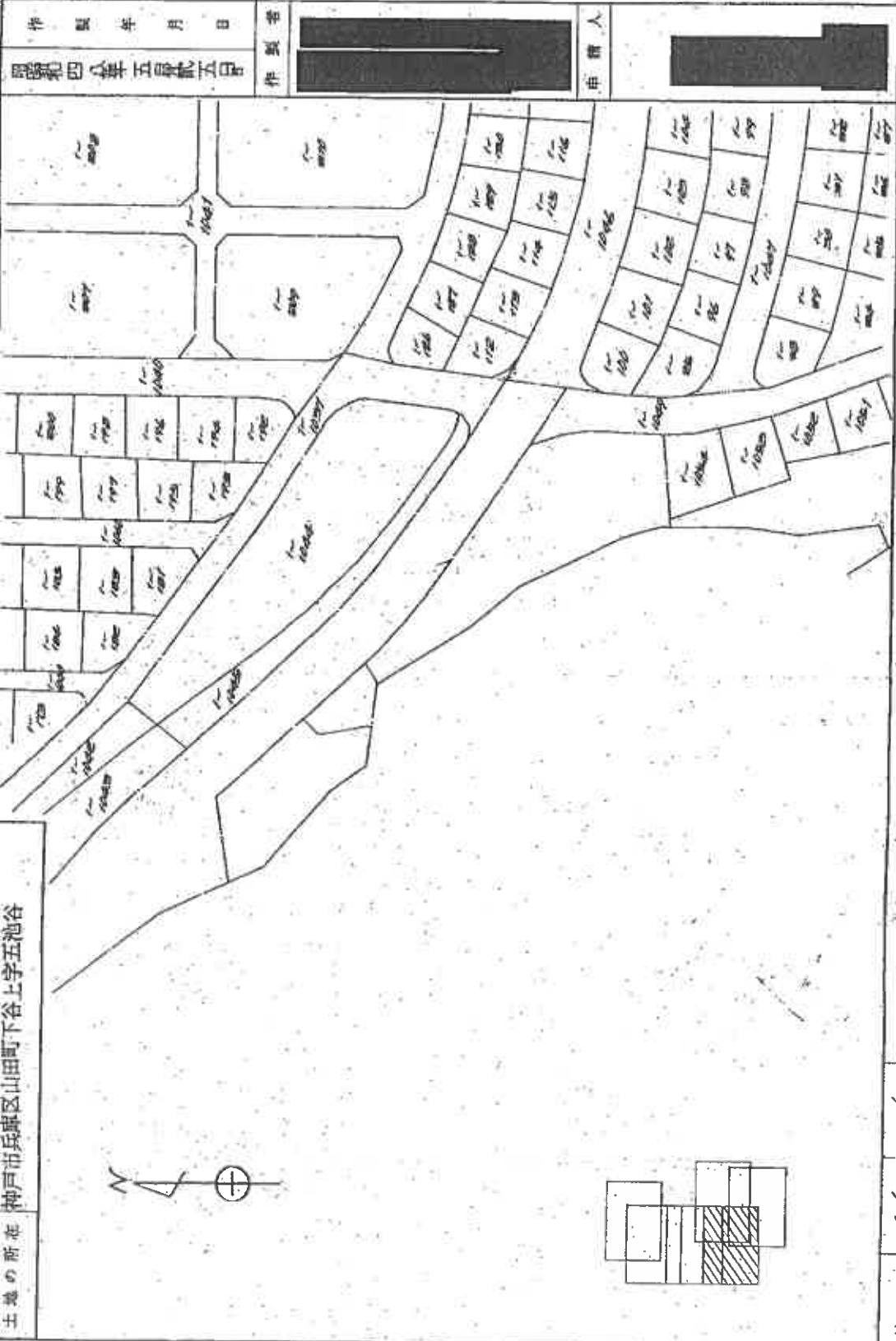
(日 尺 10)

登記年月日：昭和三十八年五月一日

土地積測在量図

地番 1-1-1-1032-1062
 土地の所在 神戸市兵庫区山田町下谷上字五池谷

4/81



製作年月日 昭和三十八年五月五日
 製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地測量士会連合会用紙)
 039254

縮尺 1/1000 1/

(日測業印)

登記年月日：昭和48年6月1日

山崎町下谷上字五ヶ池谷
 新五ヶ池谷 新五ヶ池谷町15番160号
 土地積地 160-1

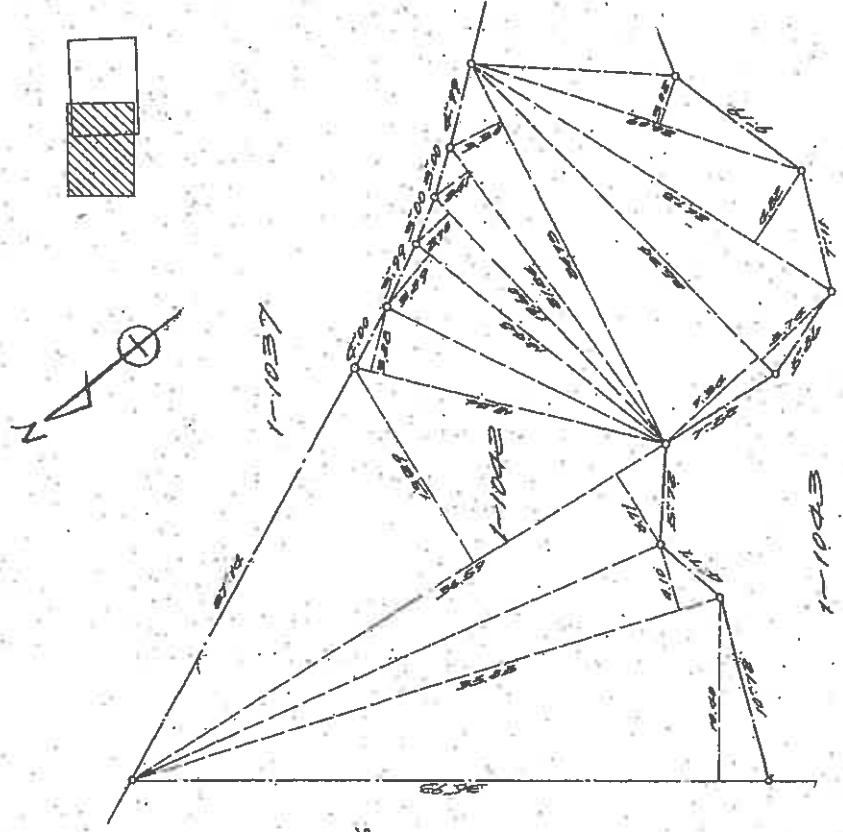
所測在量

番 1-1042
 土地の所在 神戸市兵庫区山田町下谷上字五ヶ池谷
 北区広慶町/丁目

39/8

作製年月日 昭和四十八年五月廿五日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
----------------------	-------------------	-------------------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



1-1042 求積表

32.13	10.40	3.25	0.720
32.45	2.70	1.54	0.450
32.49	271.13	6.54	2.800
12.54	3.80	7.1	0.33
12.58	5.07	71.9078	
12.60	2.70	55.9200	
21.24	2.61	21.1224	
22.25	3.30	31.2090	
22.28	2.30	5.76	
22.29	16.82	119.986	
20.07	3.08	40.8710	
12.45	5.27	28.7108	
10.44	2.57	42.0250	
12.72	2.08	42.2096	
5.20	2.64	13.5000	
2.82	2.01	20.2658	
17.77	3.95	26.3347	
15.10	1.20	18.2400	
22.50	1.07	24.0556	
22.70	1.24	35.0208	
17.77	2.25	15.8137	
17.77	2.25	27.9764	
17.77	2.25	13.97872	

(日積連10)

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 039289

登記年月日：昭和48年6月1日

土地積算所測量図

地番	1-1042-160-1
土地の所在	神戸市兵庫区山田町千谷土字五瀬谷 北広磯町ノ丁目

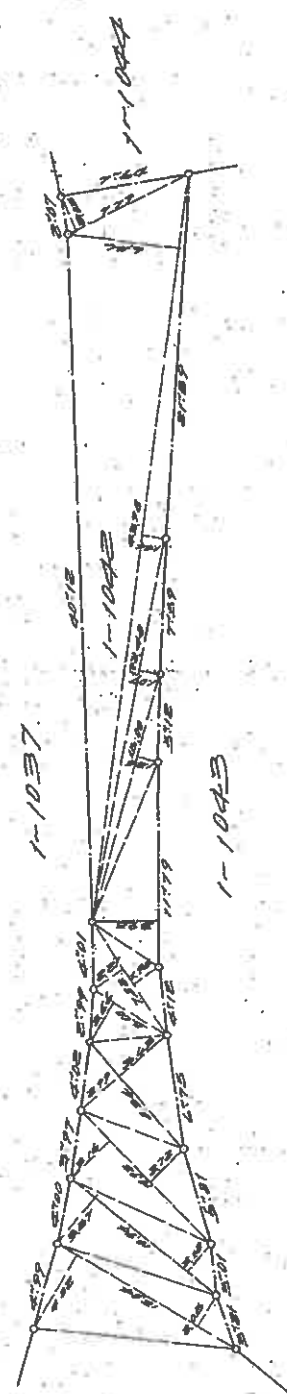
40/48

製作年月日
昭和四十八年五月二十五日

製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(日附連 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
039290

縮尺	1/800	1/
----	-------	----

(40/81)

測量番号：13-5

登記年月日：昭和49年9月5日

所在地
 千葉県市川市
 神戸市北区広陵町1丁目
 160-3
 160-2
 160-1

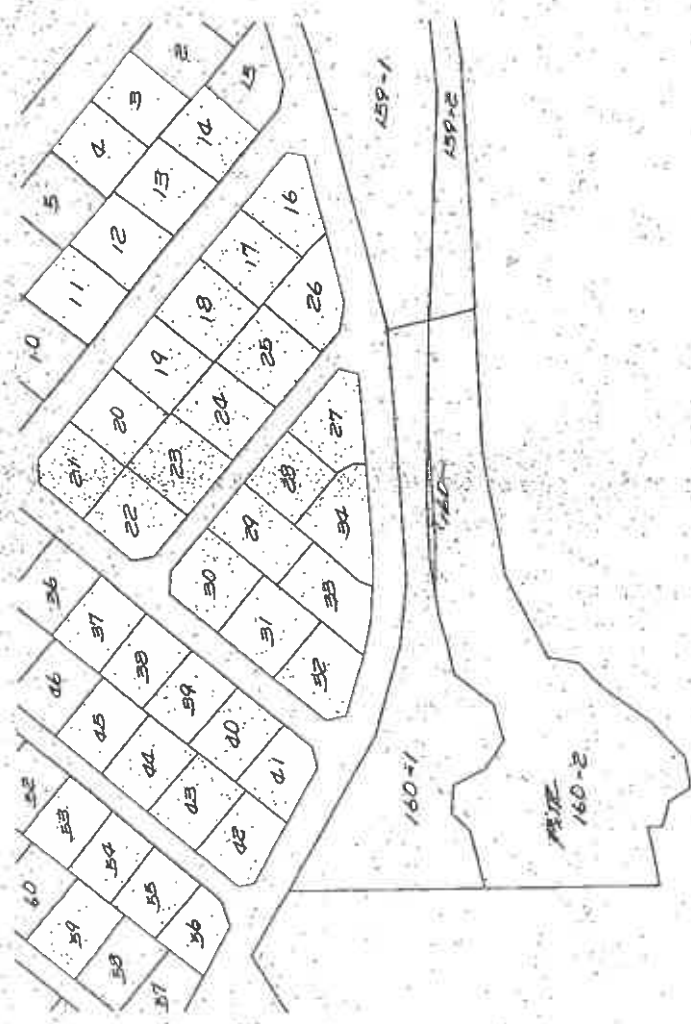
図 測 在 量

前 160-2、後 160-3、新 160-2、
 160-1、
 160-2

土地の所在
 神戸市北区広陵町1丁目

制作製年月日
 昭和四九年八月式四日

作製者
 申請人



(比例尺 1/1000)

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)
 039503

本図面はA3版をA4版
 に縮小したものである

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請年月日 昭和48年5月既五号	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------

78/1
No. 8.6.1

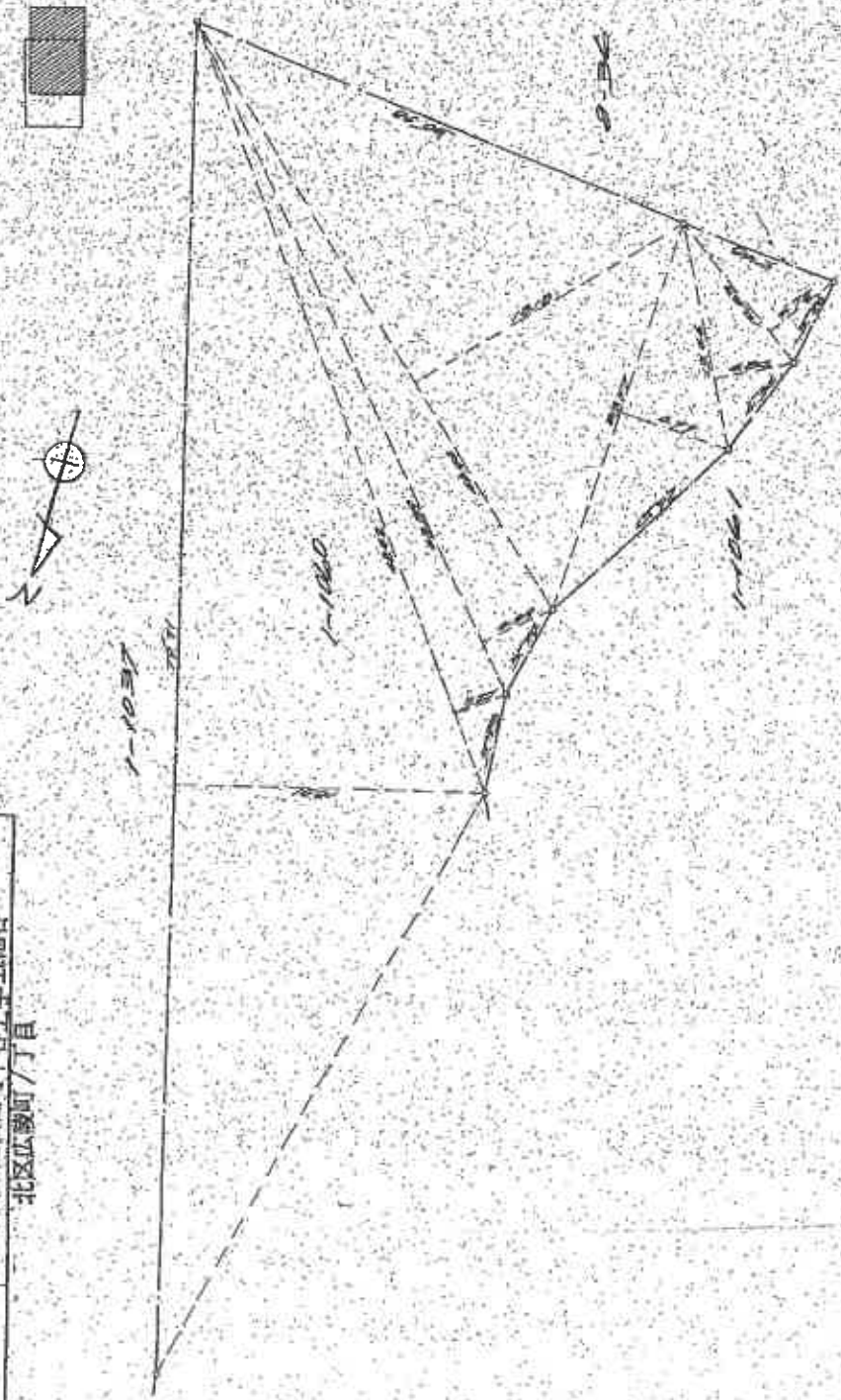
地番 1-1060 / 101
土地の所在 神戸市兵庫区出田町丁台五地台
北區広藪町丁目

積地積
No. 6.1

在量測所

山形町五合山準統出田町下台上準統
積地積
No. 6.1

神戸市兵庫区出田町丁台五地台
北區広藪町丁目



(日本土地測量士会連合会印) 039328

縮尺 1/500 1/

(日測連 10)

登記年月日：昭和48年6月1日

(78/81)

新案番号：15-5

公用

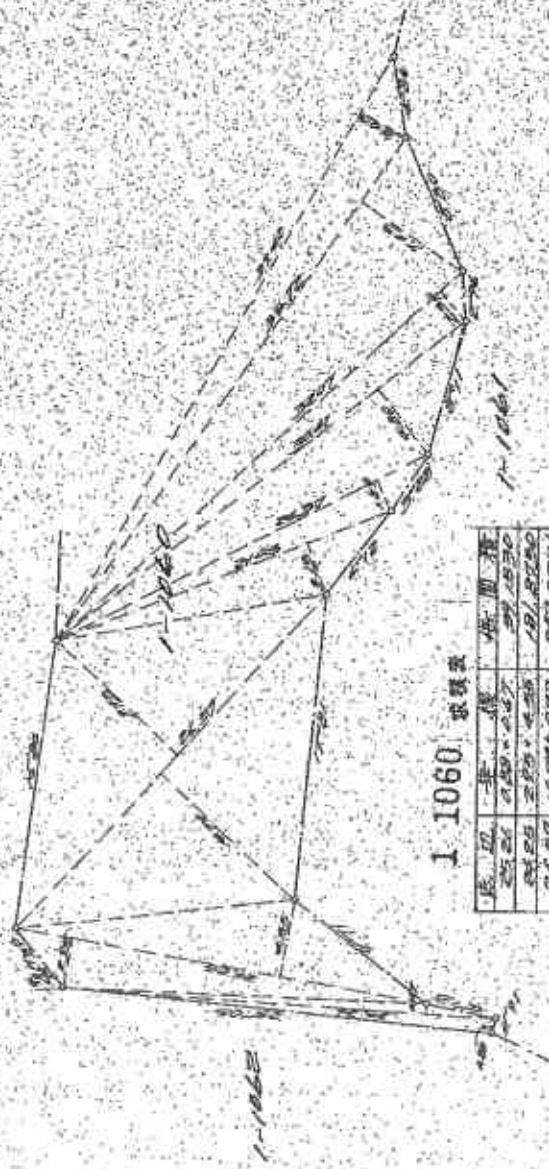
登記年月日：昭和48年6月1日

地番 1-1060 1/1
 土地の所在 神戸市兵庫区山田町千谷三丁目五番五
 北區広成町丁目

面積 286.1
 測量 79/81

作製年月日 昭和四十八年五月二十五日
 作製者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



1-1060 面積表

区画番号	面積	用途
1-1060-1	27.15	住宅
1-1060-2	27.15	住宅
1-1060-3	27.15	住宅
1-1060-4	27.15	住宅
1-1060-5	27.15	住宅
1-1060-6	27.15	住宅
1-1060-7	27.15	住宅
1-1060-8	27.15	住宅
1-1060-9	27.15	住宅
1-1060-10	27.15	住宅
1-1060-11	27.15	住宅
1-1060-12	27.15	住宅
1-1060-13	27.15	住宅
1-1060-14	27.15	住宅
1-1060-15	27.15	住宅
1-1060-16	27.15	住宅
1-1060-17	27.15	住宅
1-1060-18	27.15	住宅
1-1060-19	27.15	住宅
1-1060-20	27.15	住宅
1-1060-21	27.15	住宅
1-1060-22	27.15	住宅
1-1060-23	27.15	住宅
1-1060-24	27.15	住宅
1-1060-25	27.15	住宅
1-1060-26	27.15	住宅
1-1060-27	27.15	住宅
1-1060-28	27.15	住宅
1-1060-29	27.15	住宅
1-1060-30	27.15	住宅
1-1060-31	27.15	住宅
1-1060-32	27.15	住宅
1-1060-33	27.15	住宅
1-1060-34	27.15	住宅
1-1060-35	27.15	住宅
1-1060-36	27.15	住宅
1-1060-37	27.15	住宅
1-1060-38	27.15	住宅
1-1060-39	27.15	住宅
1-1060-40	27.15	住宅
1-1060-41	27.15	住宅
1-1060-42	27.15	住宅
1-1060-43	27.15	住宅
1-1060-44	27.15	住宅
1-1060-45	27.15	住宅
1-1060-46	27.15	住宅
1-1060-47	27.15	住宅
1-1060-48	27.15	住宅
1-1060-49	27.15	住宅
1-1060-50	27.15	住宅
1-1060-51	27.15	住宅
1-1060-52	27.15	住宅
1-1060-53	27.15	住宅
1-1060-54	27.15	住宅
1-1060-55	27.15	住宅
1-1060-56	27.15	住宅
1-1060-57	27.15	住宅
1-1060-58	27.15	住宅
1-1060-59	27.15	住宅
1-1060-60	27.15	住宅
1-1060-61	27.15	住宅
1-1060-62	27.15	住宅
1-1060-63	27.15	住宅
1-1060-64	27.15	住宅
1-1060-65	27.15	住宅
1-1060-66	27.15	住宅
1-1060-67	27.15	住宅
1-1060-68	27.15	住宅
1-1060-69	27.15	住宅
1-1060-70	27.15	住宅
1-1060-71	27.15	住宅
1-1060-72	27.15	住宅
1-1060-73	27.15	住宅
1-1060-74	27.15	住宅
1-1060-75	27.15	住宅
1-1060-76	27.15	住宅
1-1060-77	27.15	住宅
1-1060-78	27.15	住宅
1-1060-79	27.15	住宅
1-1060-80	27.15	住宅
1-1060-81	27.15	住宅
1-1060-82	27.15	住宅
1-1060-83	27.15	住宅
1-1060-84	27.15	住宅
1-1060-85	27.15	住宅
1-1060-86	27.15	住宅
1-1060-87	27.15	住宅
1-1060-88	27.15	住宅
1-1060-89	27.15	住宅
1-1060-90	27.15	住宅
1-1060-91	27.15	住宅
1-1060-92	27.15	住宅
1-1060-93	27.15	住宅
1-1060-94	27.15	住宅
1-1060-95	27.15	住宅
1-1060-96	27.15	住宅
1-1060-97	27.15	住宅
1-1060-98	27.15	住宅
1-1060-99	27.15	住宅
1-1060-100	27.15	住宅

(口頭測量)

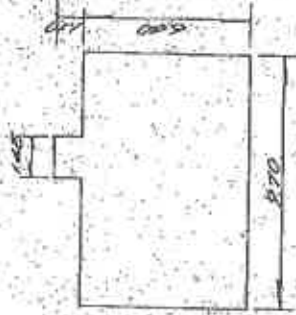
縮尺 1/300 1/

(日本土地家屋調査士会連合会発用紙) 039329

登記年月日：昭和50年6月19日

家屋番号	50a.6.19 160-1-7
建物の所在	神戸市北區原田町1丁目4番9番地02

平面図



総積算

1.45	1.10	1.5850
870	840	53.0800
		55.8750

Z.地目
2-36

建各階平面図

専有部分の建物の表示
建物の存続部分の階

道路



作製年月日	昭和50年6月27日
作製者	[Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連) 135880

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(1/2)

図紙番号：13-3

登記年月日：昭和50年6月19日

5506.19

原簿番号	160-17
建物の所在	静岡県沼津市本町五丁目番地

各階平面図

平面図



附属建物
専有部分の建物は表示



道路



五等区
9-36

求積数
1.15 x 1.75 = 2.0125

縮尺	1/50	1/600
----	------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

135891

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製年月日	昭和50年6月7日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------

2/2

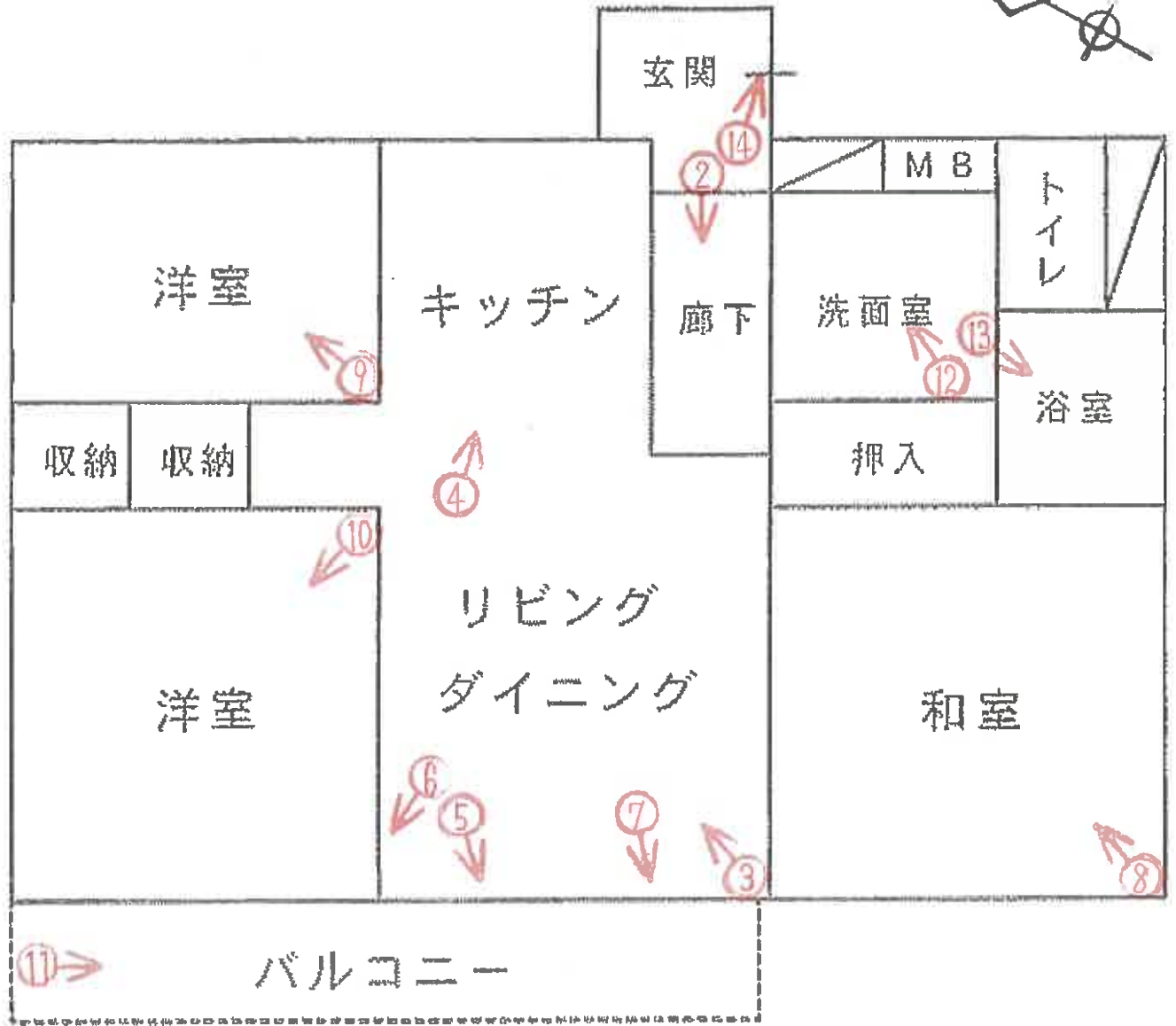
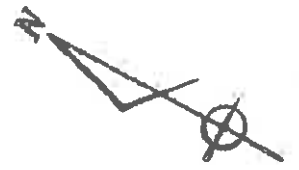
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

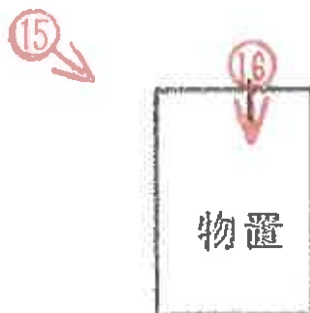


建物間取略図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



附属建物





①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②

(20枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



12



13



14



15

※写真の建物は物置2室分であり、本件附属建物符号1は右側の1室。



16

(25 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 140 号
令和 8 年 2 月 13 日 現地調査
令和 8 年 3 月 17 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
1～3	金2,040,000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・2	所在地 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	
3	(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	神戸電鉄線 山の街駅の北東方 約950m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、山林等がみられる。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地
画地条件	物件1：登記記載数量1,425.53㎡の不整形地、物件2：登記記載数量2,148.76㎡の不整形地。両土地は連続しておらず分かれている。	
接面道路の状況	物件1 東側 約6m市道 物件2 東側 約4～8m市道	
土地の利用状況等	物件1土地に対象専有部分を含む一棟の建物があり、物件2の土地には別棟の2棟が建っている。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1及び2の土地に対する本件対象の持分はいずれも10000分の204である。 ・上記の位置距離は物件1土地辺りであり、物件2土地は物件1より更に北方へ100m程度行ったところにある。 ・物件1土地の北西側辺りから物件2土地の西側辺り・付近にかけて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	マンション摩耶
建物の用途	共同住宅 (摩耶10戸、他棟の六甲・有馬あわせて45戸とのこと)
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49年8月27日 新築 経過年数 52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5階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等
設備等	エレベーター なし 駐車場 収容総数46台(各戸1台確保)とのこと 集会所 あり(当該一棟の建物とは別に集会所あり) その他
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり 山の街マンション管理組合 管理方式 自主管理 管理形態 管理人設置せず
管理の状況	普通
積立金	令和8年1月31日現在、 約1200万円
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。 ・本件マンション及び他の2棟のマンションで管理組合は構成されているとみられる。 ・戸数、駐車場等管理組合担当の回答書記載による。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (402号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	63.67㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 西向き
仕 様	天井：吹付等 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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 4,300円 修繕積立金 月 額 6,000円 滞 納 額 なし (令和8年2月20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	<ul style="list-style-type: none">・協賛金等については現況調査報告書ご参照。・窓ガラスのひび割れ等がある。・附属建物(木造・物置)があるが、内部のベニヤ板が傷み、天井が汚れていて雨漏りが疑われる。

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/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
主	210,000	63.67	1.17	0.11	1,720,000
附属	90,000	1.94	1.17	0.05	10,000
計					1,730,000

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 52年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 57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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) = 0.11$$

※附属建物の現価率については構造等を勘案のうえ、残価率(5%)程度と査定

(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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) 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
60,900	0.55	3,574.29	0.90	204/10000	1.00	2,200,000

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)

$$\text{公示価格等 (円/m}^2\text{)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格 (円/m}^2\text{)}$$

$$64,500 \times 103/100 \times 100/102 \times 100/107 = 60,900$$

◇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)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/98 \times 100/103 \times 100/112 \times 100/95 = 100/107$$

イ 個別格差：形状等 (0.55)

ウ 地積：登記記載数量合計

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
1,730,000	2,200,000	0.80	3,140,000

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
0.80 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。

本件においては、居宅のほか、附属建物の物置があることについては建物品等比較で考慮した。

[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 12月 59,000 円/㎡

B 令和7年 4月 31,000 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	59,000	100	100.0	100	100	100	55,000
		100	100	82	110	120	
B	31,000	100	100.0	100	100	100	43,000
		100	100	70	105	98	

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
49,000	0.80	63.67	2,500,000

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	
103 千円 (3.5%)	321 千円	9.0%	3,567 千円 ≒ 3,570 千円	0.79383	2,834 千円 (96.5%)	2,937 千円 ≒ 2,940 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	636	636	626	626
	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	636	636	626	626
	空室損失	△ 64	△ 64	△ 63	△ 63
	貸倒損失	△ 19	△ 19	△ 19	△ 19
	有効総収益	553	553	544	544
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	57	57	57	57
	長期計画修繕費	876	76	76	76
	公租公課	62	62	62	62
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	24	24	24	24
	総費用合計	1,023	223	223	223
ウ 経費率 (%)	184.99	40.33	40.99	40.99	
エ 有効純収益 アーイ	△ 470	330	321	321	
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	△ 435	283	255		

(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	3,140,000	1.00	3,140,000
②比準価格	2,500,000	1.00	2,500,000
③収益価格	/		2,940,000
④調整後の価格	2,550,000		

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
2,550,000	1.00	0.80	1.00	2,040,000

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/m²
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 : 247m²
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 : 34,357,350円 (×204/10,000)
物件2 : 68,581,972円 (×204/10,000)
物件3 : 3,214,500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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図
- 7 現況写真

物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区広陵町一丁目
地 番 160番1
地 目 宅地
地 積 1425.53平方メートル
共有者 A 持分10000分の204

2 所 在 神戸市北区広陵町一丁目
地 番 161番
地 目 宅地
地 積 2148.76平方メートル
共有者 A 持分10000分の204

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区広陵町一丁目160番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積
1階 197.01平方メートル
2階 173.03平方メートル
3階 151.25平方メートル
4階 151.25平方メートル
5階 151.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広陵町一丁目160番1の7
建物の名称 摩耶1-402号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 63.67平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 広陵町一丁目160番地1木造スレート葺平家建4・
27㎡木造スレート葺平家建

床 面 積 1.94平方メートル

所有者 A





登記年月日：昭和48年6月1日

山田町下谷上字新田町下谷上字五池谷
新田町下谷上字新田町下谷上字五池谷
新田町下谷上字新田町下谷上字五池谷

地番 1-1060 1/61
土地の所在 神戸市兵庫区山田町下谷上字五池谷
北区弘慶町丁目

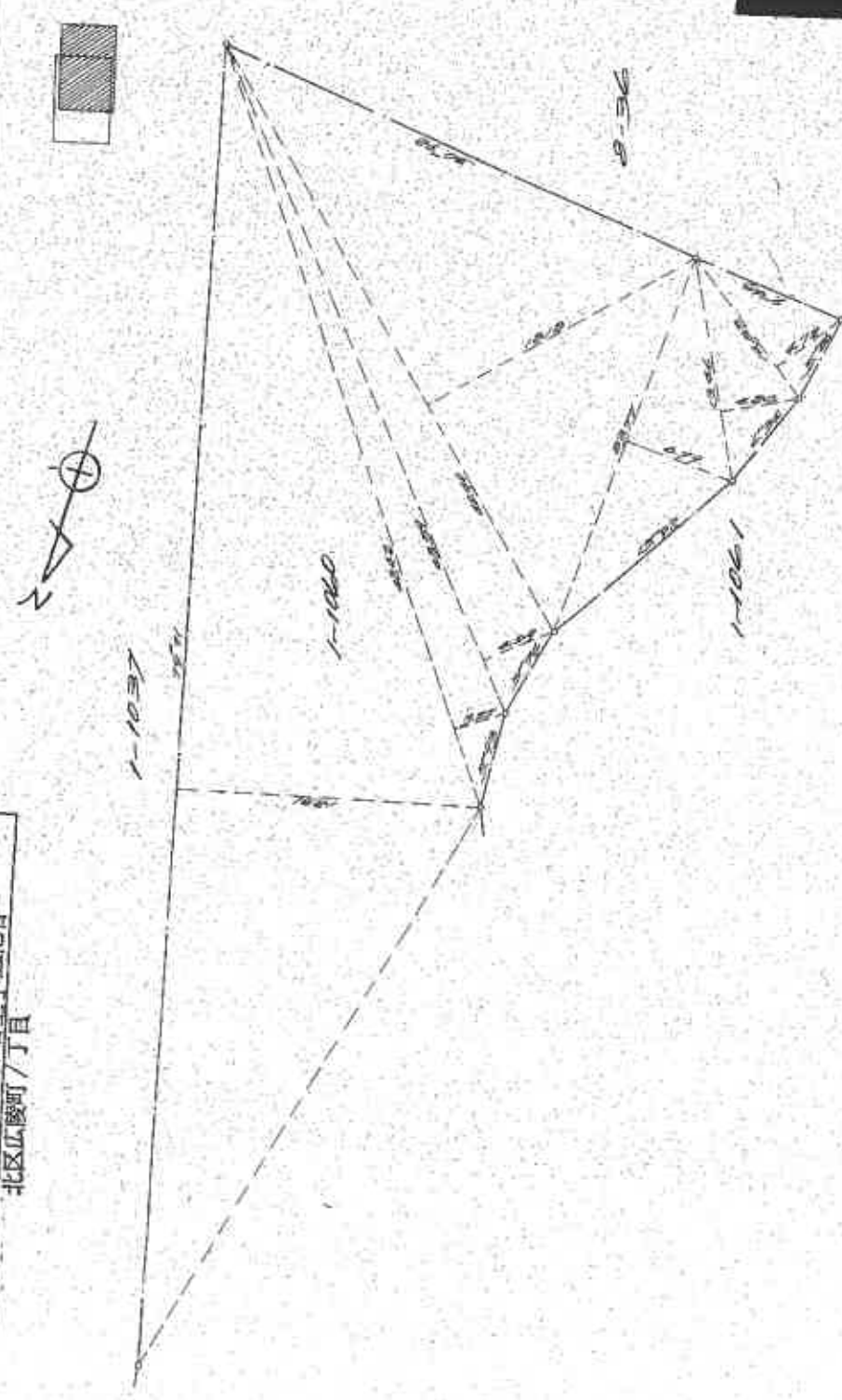
所測 在量

28/21

作製年月日 昭和四十八年五月二十五日
作製者

申請人

縮尺 1/500 1/



(面積 10)

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

039328

縮小版

図案番号：13-5 (78/81)

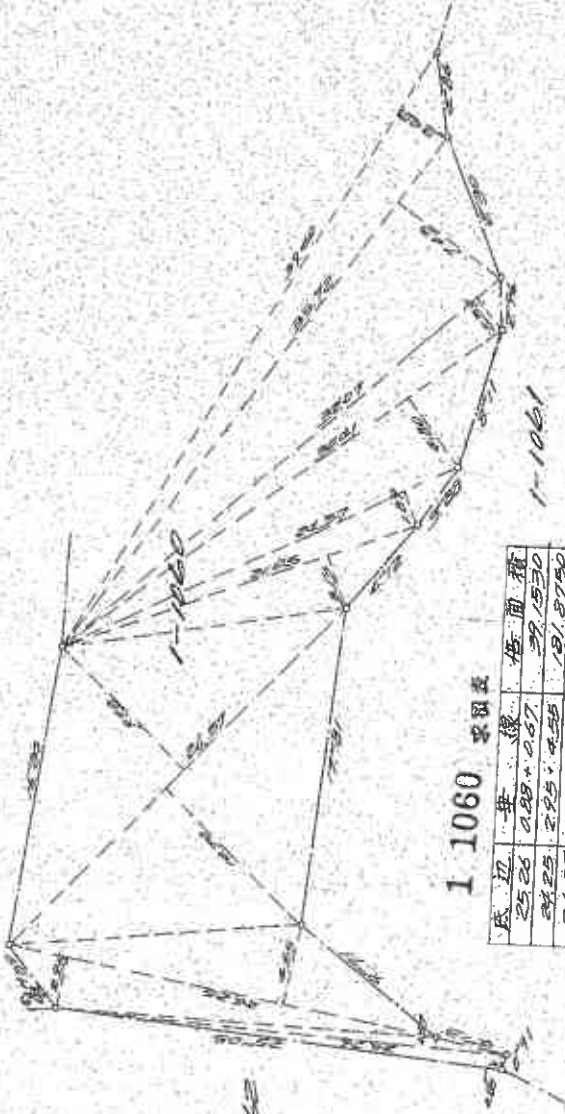
地番	1-1060	後新	1/61
土地の所在	神戸市兵庫区山田町干管上字五池谷		
土地積算	北區広陵町/丁目		

土地積算
測量所
在量

79/81
0.48.6.1

製作者	昭和四十八年五月十五日
製作者	

申請人	
-----	--



1 1060 表図表

底辺	高さ	面積
25.26	0.88 + 0.67	27.1530
34.25	2.25 + 2.55	101.8750
26.57	10.70 + 9.73	542.8251
21.05	3.13	65.8865
24.37	1.89	46.2593
24.21	4.80	116.4080
32.07	2.39	76.6573
35.72	2.05	73.2260
39.40	3.23	127.2620
28.71	18.31	524.1116
48.42	3.27	158.5321
43.58	4.59	199.8374
40.40	18.18	734.4720
23.77	6.79	161.3983
13.46	4.84	65.1484
10.53	4.72	49.7016
	計	4297.5277
	1/2	2148.7638

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会印) 039329

縮小版

登記年月日：昭和50年6月19日

5106.19

家屋番号	160-1-7
建物の所在	神戸市北区広野町1丁目16番地の1

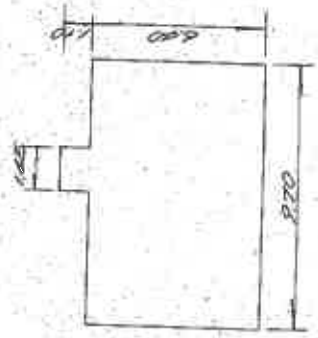
建各 階 平 面 図

1/2

作製年月日	昭和50年六月廿七日
作製者	[Redacted]

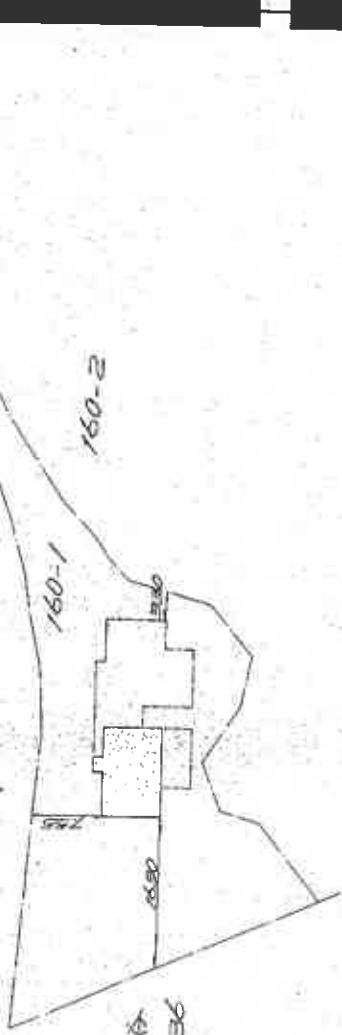
申請人 [Redacted]

平面図



専有部分の建物の表示
建物の存する部分の階

道路



求積表

145	110	15950
870	680	59000
計		83850

土地台 8-36

縮尺	1/200	1/600
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会章) 135890

縮小版

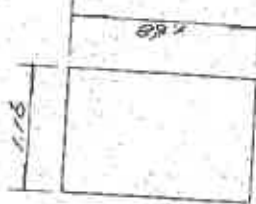
登録年月日：昭和50年5月19日

550.6.19

家屋番号	160-17
建物の所在	神戸市北区区役所本町1丁目1番4番地

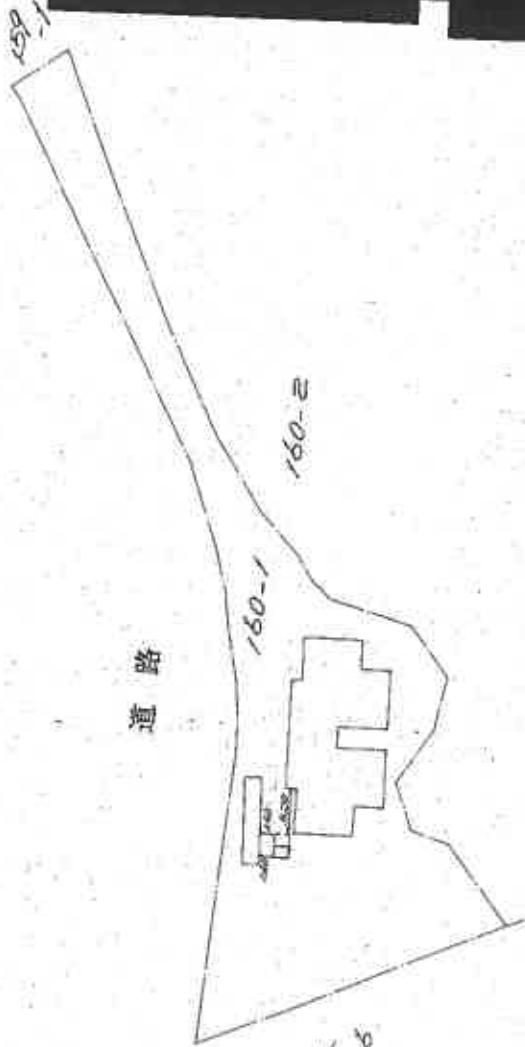
建各階物平面図

平面図



求積表
 $11.6 \times 9.7 = 112.52$

附属建物
 専有部分の建物の表示



2/2

作製年月日	昭和50年六月十七日
作製者	[Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺	1/50	1/600
----	------	-------

縮小版

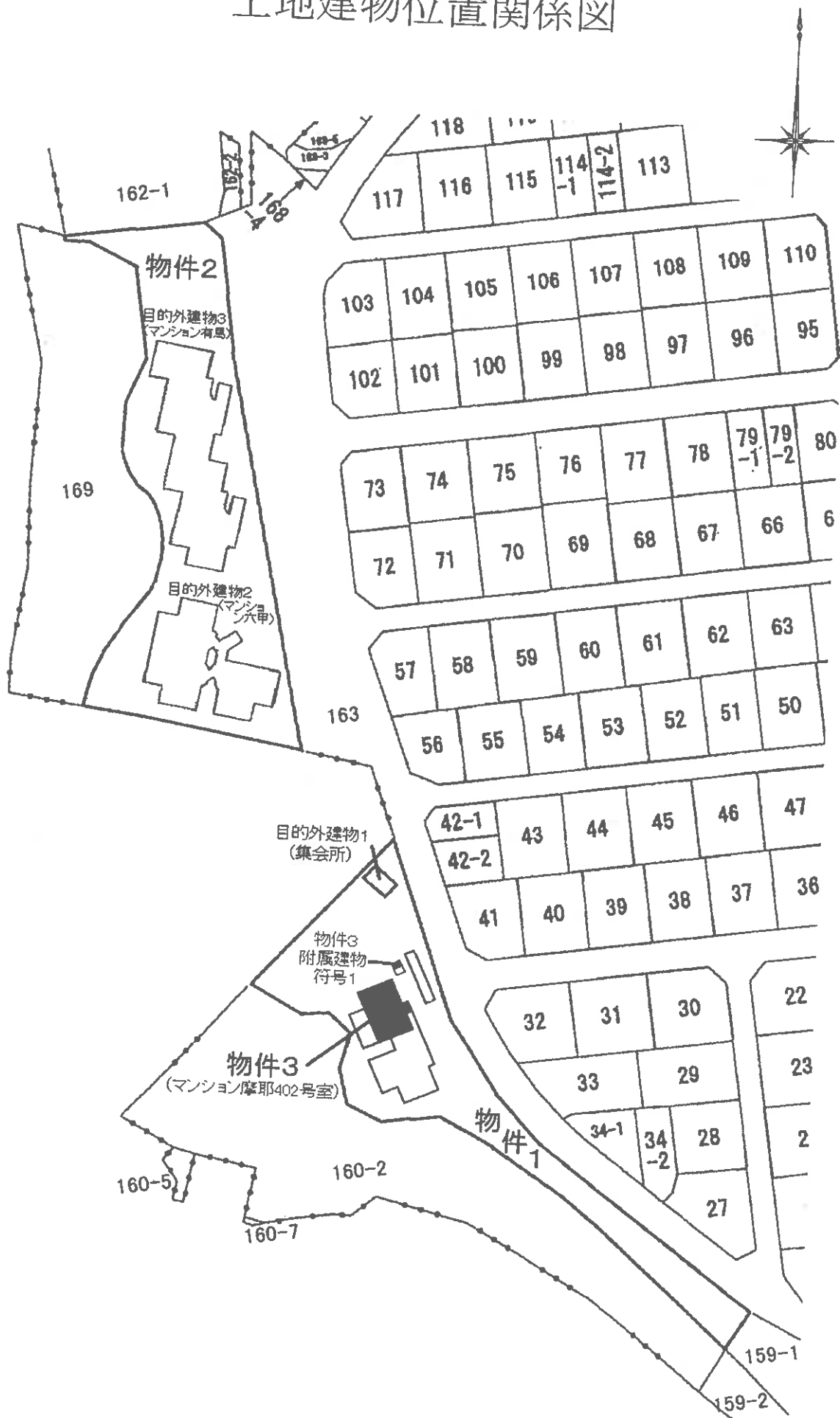
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

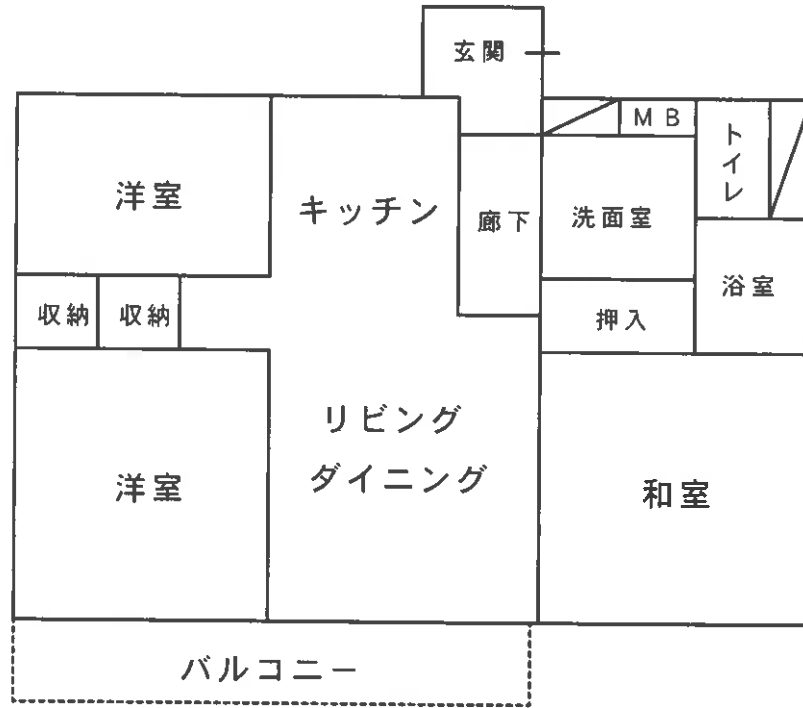
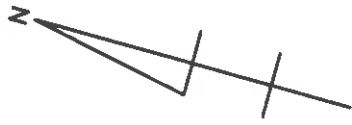
135891

(2/2)

請求番号：13-3

土地建物位置関係図





附属建物



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