

## 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29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 7月15日から 令和 8年 7月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月18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29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	510,000 408,000		102,000	34,431	9,255
備考	売却基準価額は、民事執行規則30条の3により定められている。 敷地の税額につき、減免適用				



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区神陵台二丁目6番地  
建物の名称 明舞第一六団地六九号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神陵台二丁目6番183  
建物の名称 6.9-502  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 61.52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 神戸市垂水区神陵台二丁目6番  
地 目 宅地  
地 積 18285.26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 180分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月12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】  
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。

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区神陵台二丁目6番地

建物の名称 明舞第一六団地六九号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神陵台二丁目6番183

建物の名称 69-502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 61.52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 神戸市垂水区神陵台二丁目6番

地 目 宅地

地 積 18285.26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 180分の1



令和7年(又)第47号  
令和7年 6月30日受理  
令和7年 7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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区神陵台二丁目6番地

建物の名称 明舞第一六団地六九号棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神陵台二丁目6番183

建物の名称 69-502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 61.52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 神戸市垂水区神陵台二丁目6番

地 目 宅地

地 積 18285.26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 180分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市垂水区神陵台2丁目2番69-502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 ) <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"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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居宅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 3,000円 修繕積立金 10,000円	令和7年7月1日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円
管理費等照会先	株式会社兵庫県公社住宅サービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> 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"/>	
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"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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

- 1 本件物件の種類、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、2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、壁、天井、建具およびバルコニー等において、経年劣化および使用態様等による傷みや著しい汚れが認められる。
- 3 立入調査予告時および立入調査時の両日において事情伺い書を差し置き、当職あて建物の瑕疵等につき回答を要請したが、本報告書提出時点で回答はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社担当者	1 債務者についてトラブル等の記録はありません。

(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6月30日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年7月1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7年7月1日(火) 16:45-17:00	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7月9日(水) 8:50-9:30	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年7月11日(金) 13:20-13:30	執行官室	■管理会社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><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月9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。</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

4 7-4



A 神楽台7丁目  
B 神楽台3丁目  
C 神楽台2丁目

請求部分	所在	神戸市垂水区神楽台二丁目			地番	6番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年4月1日			備付年月日(原図)	補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています		

登記年月日：昭和48年11月29日

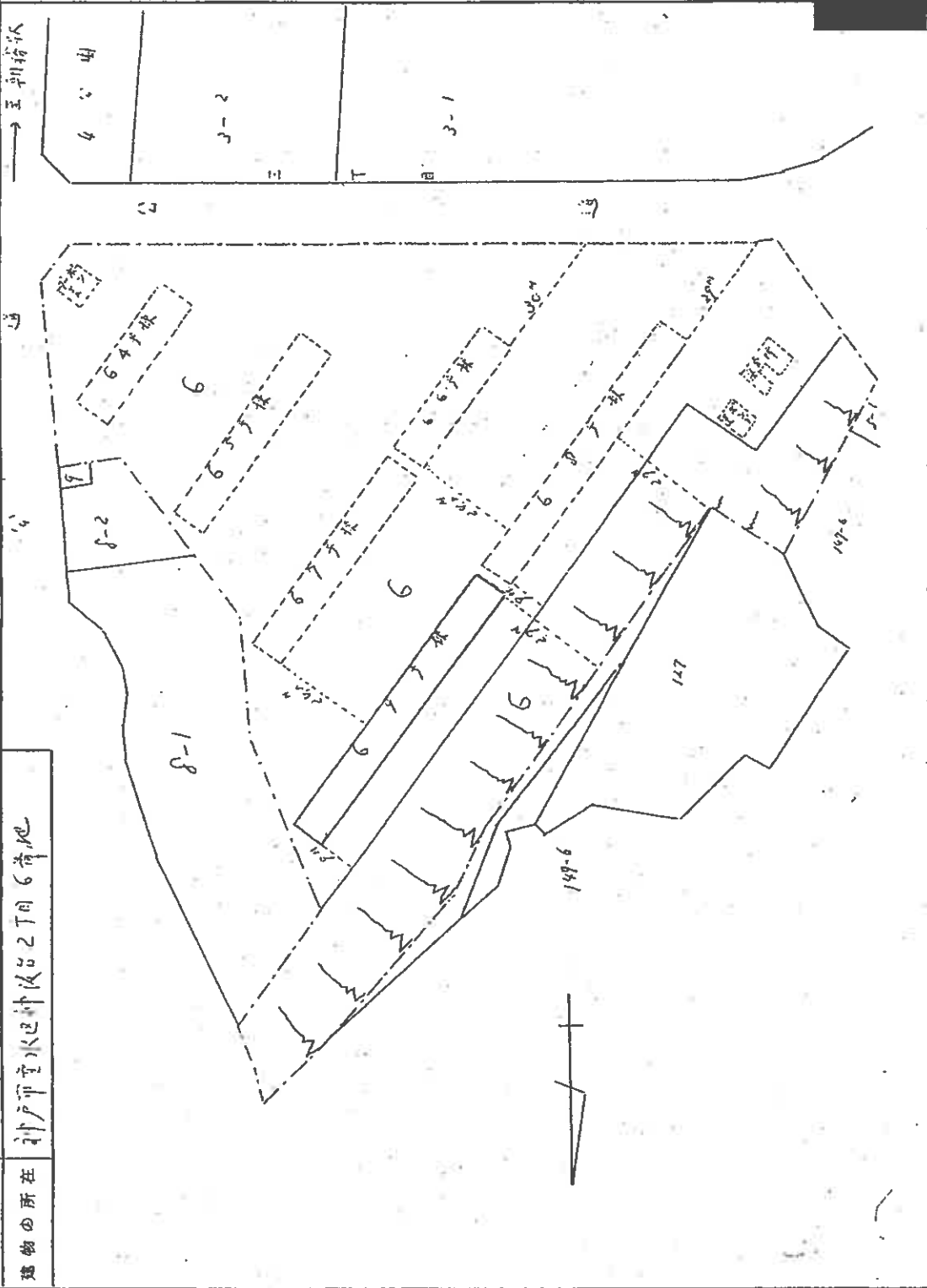
家屋番号	6番6
建物の所在	神戸市垂水区神代谷2丁目6番地

建築物図面  
 明年16回地69号棟  
 6-50~6-189  
 →三和物産

48.11.29

製作年月日	昭和四十八年十一月二十五日
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



縮尺	1/1,000
----	---------

644376

登記年月日：昭和48年11月29日

4811.29

各階平面図

6階 / 50

建物の所在 神戸市東灘区神港台2丁目6番地

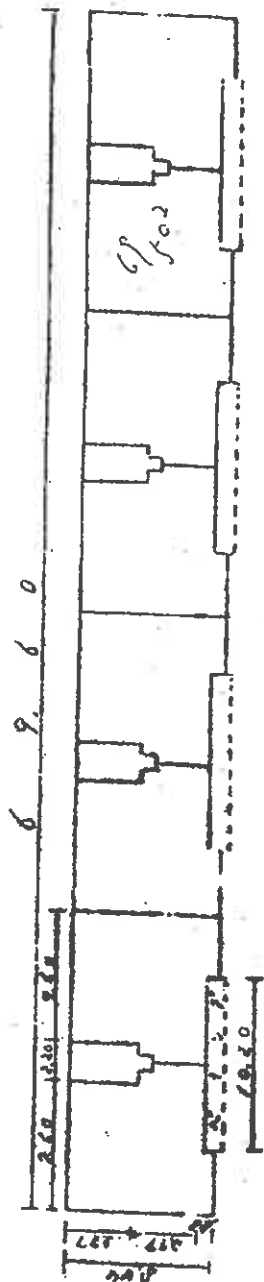
明斎の日記 49号棟5階

作製年月日 昭和四十八年拾壹月拾五日

作製者

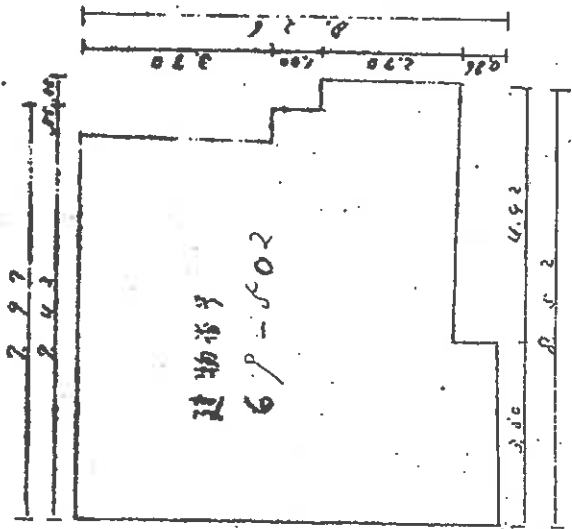
申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



1棟の面積  
 $6.960 \times 8.000 = 55.680 \text{ m}^2$

専有部/戸当面積	
$7.42 \times 3.70$	$= 27.454$
$7.97 \times 1.00$	$= 7.970$
$8.52 \times 2.70$	$= 23.004$
$3.60 \times 0.86$	$= 3.096$
計	$61.524 \text{ m}^2$



建物番号  
 6P-502

縮尺 1/100 300

644411

登記年月日：昭和48年11月29日

48.11.29

各階平面図

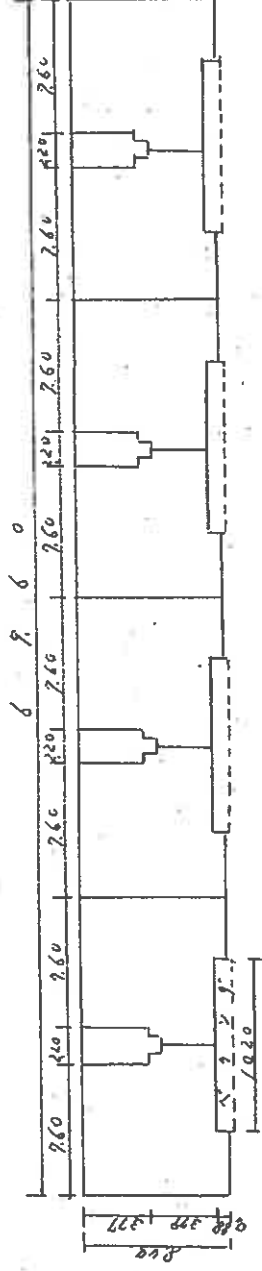
6-150~6-189

6番

家屋番号  
建物の所在  
神戸市立水辺神楽場2丁目6番地

昭和四十八年拾月拾五日  
作製年月日  
作製者  
申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



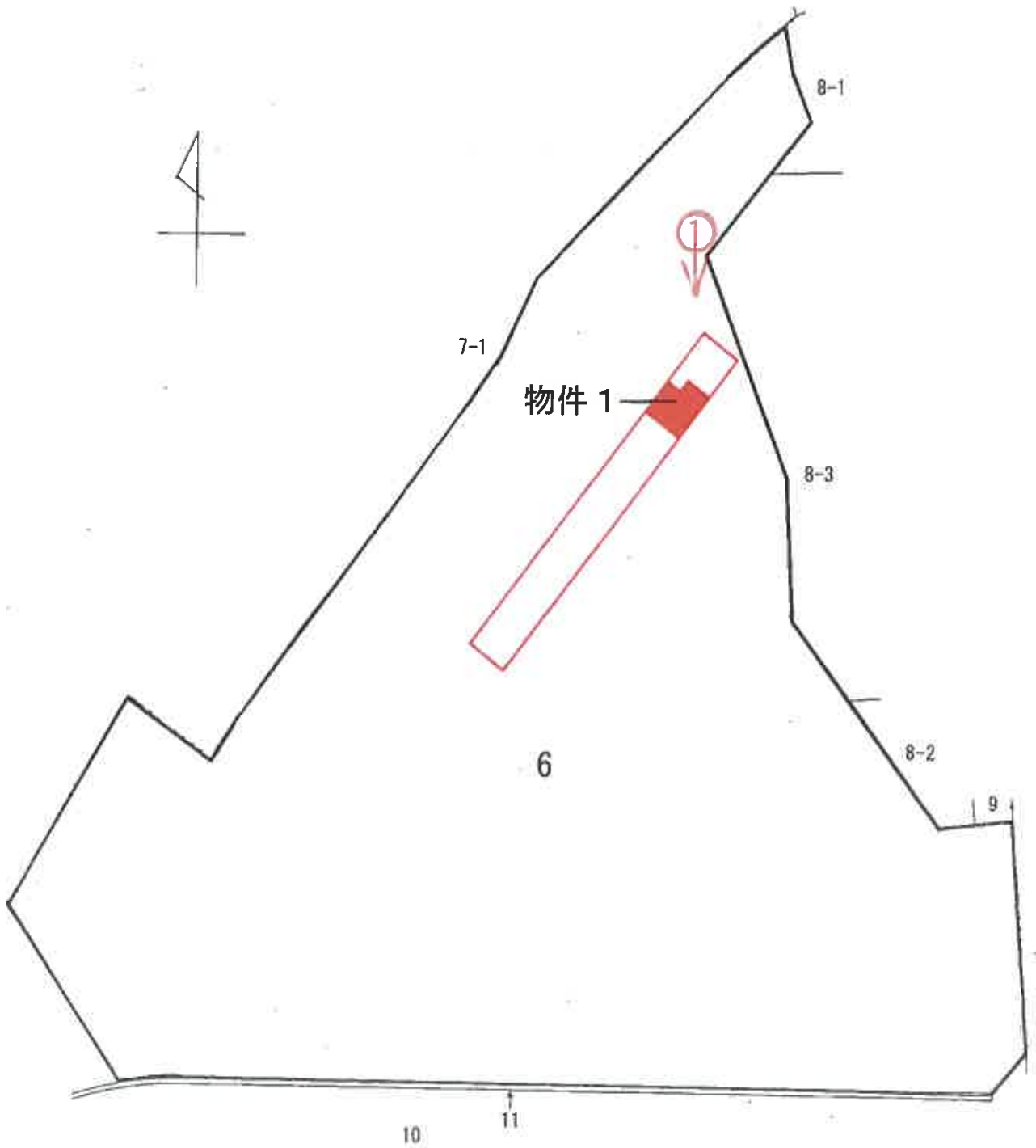
69号棟 / 階 (1~5階各階同型) 求荷  
6960 x 244 — (1920 x 960 x 4) = 55152

縮尺 1/300

644377

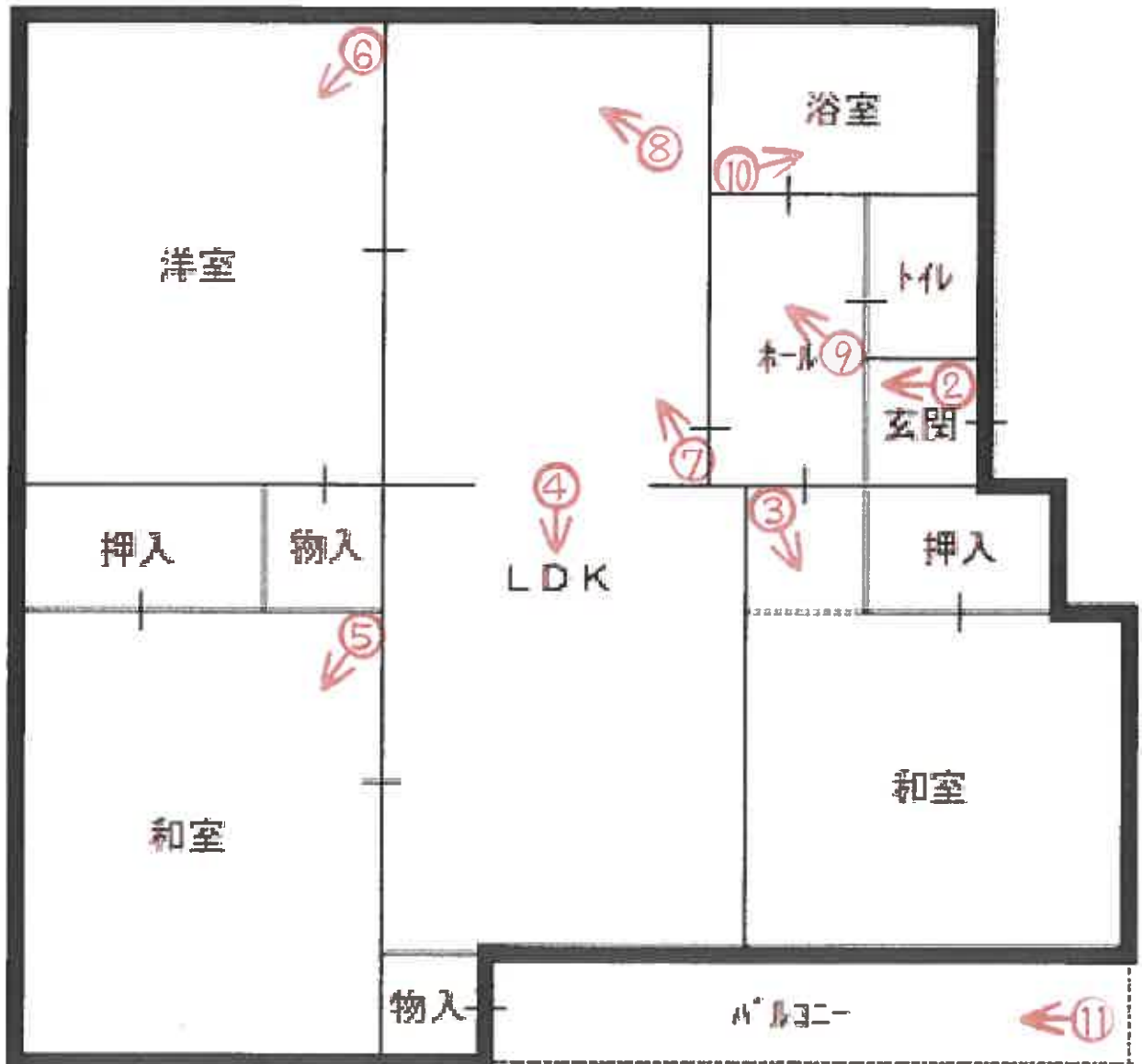
# 土地建物位置関係図

(←○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

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②

( 1 2 枚目 )



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年 (又) 第 47 号  
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 16 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

田 中 浩

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金1,460,000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 物件目録記載のとおり</p> <p>建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号</p> <p>建物の名称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>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</p> <p>所在及び地番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号</p> <p>敷地権の種類</p> <p>敷地権の割合</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	J R線 朝霧駅の北東方 約2.8 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	公団型住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし —
面地条件	規模 18,285.26 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	南側 約14.6m市道 東側 約20m県道 南西側 約6m市道 北西側 約5m道路 (建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物及び他棟の敷地として利用	
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	・ 土地の北西側に法面を含んでいる。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	明舞第一六団地六九号棟		
建物の用途	共同住宅 (総戸数180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)	昭和48年7月25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	受付順(総台数165台)	
	集会所	あり	
	その他	-	
品等	劣る		
管理の形態等	管理組合	あり	神陵台北住宅管理組合
	管理方式	委託	
	管理会社	株式会社兵庫県公社住宅サービス	
	管理形態	管理人	なし
管理の状況	やや劣る		
積立金	令和7年3月31日現在、 148,308,640 円		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>		

## (2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階 (502号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	61.52㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・CF・フローリング等 内 壁 : クロス壁・塗壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : -
保 守 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 3,000円 修 繕 積 立 金 月 額 10,000円 滞 納 額 なし (令和7年7月1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"> <li>・ 管理会社からの回答書によれば、令和7年8月分より管理費4,500円、修繕積立金8,500円(総額は変更なし)とのことである。</li> <li>・ 室内は経年による劣化のほか、管理不良による著しい汚損等が認められる。</li> </ul>

## 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
180,000	61.52	1.12	0.08	990,000

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.40) \approx 0.08$$

#### (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
90,300	0.50	18,285.26	0.90	1/180	1.00	4,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸垂水-25）

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

$$97,700 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/105 \approx 90,300$$

◇ 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（1.03）

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

$$100/96 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/95 \approx 100/105$$

イ 個別格差：形状・規模・四方路・地勢等（0.50）

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
990,000	4,130,000	0.75	3,840,000

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  
0.75 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 12月 32,000 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	32,000	100	100.0	100	100	100	44,000
		100	100	72	100	100	
B	31,000	100	100.0	100	100	100	49,000
		100	100	70	90	100	

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
47,000	0.75	61.52	2,170,000

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	
-332 千円  -(18.4%)	225 千円	8.5%	2,647 千円 ≒ 2,650 千円	0.80496	2,133 千円  (118.4%)	1,801 千円 ≒ 1,800 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	456	456	449	449
	共益費収入	46	46	45	45
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	502	502	494	494
	空室損失	△ 50	△ 50	△ 49	△ 49
	貸倒損失	△ 15	△ 15	△ 15	△ 15
	有効総収益	437	437	430	430
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	55	55	55	55
	長期計画修繕費	1,105	105	105	105
	公租公課	44	44	44	44
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,205	205	205	205
ウ 経費率 (%)	275.74	46.91	47.67	47.67	
エ 有効純収益 アーイ	△ 768	232	225	225	
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	△ 714	201	181		

(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、市場の実勢を反映した②を重視し、物件の個別性を反映した①及び収益性を反映した③をそれぞれ比較考量して、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	3,840,000	1.00	3,840,000
②比準価格	2,170,000	1.00	2,170,000
③収益価格			1,800,000
④調整後の価格	2,280,000		

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
2,280,000	0.80	0.80	1.00	1,460,000

イ 市場性修正 : エレベータのない建物の5階部分であること等による市場性の減退を考慮。

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 (神戸垂水-25)  
所 在 : 神戸市垂水区神陵台8丁目50番  
「神陵台8-5-18」  
価 格 : 97,700円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR線「朝霧」駅より道路距離3km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 211m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南側幅員6m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
土地 : 725,741,969円 (×1/180)  
建物 : 1,833,700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 神戸市垂水区神陵台二丁目6番地  
建物の名称 明舞第一六団地六九号棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神陵台二丁目6番183  
建物の名称 69-502  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 61.52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 神戸市垂水区神陵台二丁目6番  
地 目 宅地  
地 積 18285.26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 180分の1



対象不動産及び地価公示地等の位置図



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	所在	神戸市垂水区神陵台二丁目		地番	6番	
出縮	力尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和46年4月1日		備付年月日(原図)	補事項	土地区画整理所在図	

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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年5月19日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52340

登記官



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	所在 神戸市垂水区神陵台二丁目		地番 6番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類 地図に準ずる図面	種類 土地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年4月1日		備付年月日(原図)	補事項	

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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年5月19日

東京法務局港出張所

地図整理番号: M52340

登記官



縮版図



(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。



A 神陵台3丁目  
B 神陵台2丁目

請求部	所在	神戸市垂水区神陵台二丁目		地番	6番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年4月1日		備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年5月19日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52340

登記官

(3/4)

縮版図



〔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。

地番区域見出し  
 神陵台 2丁目  
 神陵台 3丁目  
 神陵台 7丁目

請求部	所在	神戸市垂水区神陵台二丁目			地番	6番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年4月1日			備付年月日(原図)			補記事項	

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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年5月19日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52340

登記官

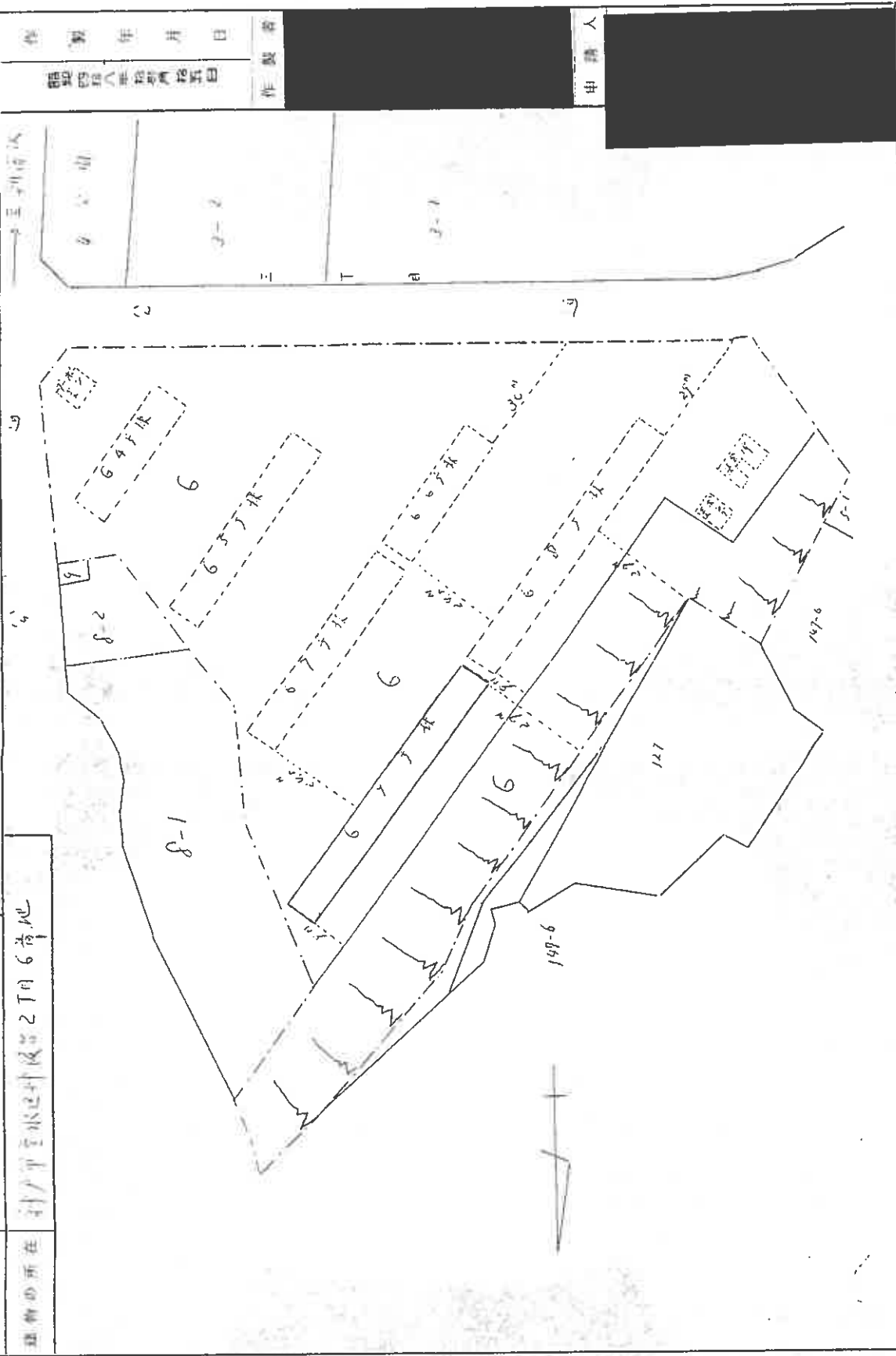
縮版図



建物図面写

48.11.29

建 物 図 面 附 属 16 回 地 6 号 分 棟  
6-150 ~ 6-189



家 屋 番 号	6 番 6
建 物 の 所 在	針 原 町 空 水 道 科 設 置 2 丁 目 6 号 地

製 作 年 月 日	昭 和 四 十 八 年 拾 一 月 拾 五 日
製 作 者	[Redacted]
申 請 人	[Redacted]

644376

縮 尺 1 / 1000

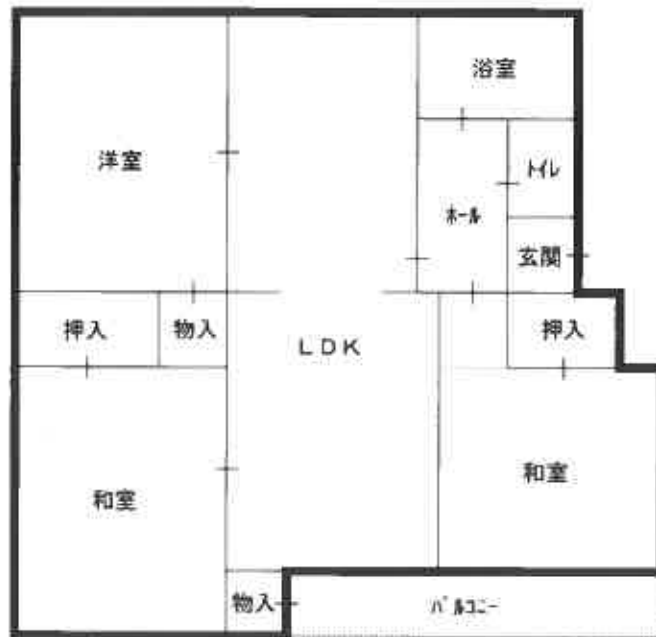
登記年月日 昭和48年11月29日

本図は図面に記載されている内容を証明した図面である。  
 ( 建築地方官事務所 建築出図部 管理 )  
 令和 2 年 5 月 19 日 東京都建設局 建築出図部

縮版図







# 現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分