

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 8 月 3 日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 平 田 尚 歳

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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 24 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 8 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



5174

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, 2	21, 920, 000 17, 536, 000	一括	4, 384, 000	134, 053	41, 287



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市灘区曾和町一丁目
地 番 15 番 1
地 目 宅地
地 積 983.03 平方メートル
共有者 A 持分 1000 分の 82

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 神戸市灘区曾和町一丁目 15 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 484.02 平方メートル
2 階 482.70 平方メートル
3 階 472.58 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 曾和町一丁目 15 番 1 の 301
建物の名称 301 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 3 階部分 110.78 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 2.43 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 9 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 平 田 尚 歳

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

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、関係者の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 神戸市灘区曾和町一丁目
地 番 15 番 1
地 目 宅地
地 積 983.03 平方メートル
共有者 A 持分 1000 分の 82

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区曾和町一丁目 15 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 484.02 平方メートル
2 階 482.70 平方メートル
3 階 472.58 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曾和町一丁目 15 番 1 の 301
建物の名称 301 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 3 階部分 110.78 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 2.43 平方メートル



11

物 件 目 録

所有者 A



令和8年(ケ)第13号
令和8年 3月 2日受理
令和8年 3月 26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 神戸市灘区曾和町一丁目
地 番 15 番 1
地 目 宅地
地 積 983.03 平方メートル
共有者 A 持分 1000 分の 82

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区曾和町一丁目 15 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 484.02 平方メートル
2 階 482.70 平方メートル
3 階 472.58 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曾和町一丁目 15 番 1 の 301
建物の名称 301 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 3 階部分 110.78 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 2.43 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神戸市灘区曾和町1丁目4番20号 サニーハウス六甲301	
建 物	物件2	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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 9,700 円 修繕積立金 7,800 円 トランク使用料 300 円	令和8年3月3日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月 分 計 円
管理費等照会先	神戸ダイヤモンドメンテナンス株式会社	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 用悪水路 (符号)	
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び 占有状況	☒ 土地所有者 (共有者ら) ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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1000分の82の売却	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

(3 枚目)

その他の事項

所有者 **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 土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 2 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。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 19戸で構成されている。
- 2 駐車場 2台。抽選。
- 3 集会所なし。
- 4 エレベーターなし。
- 5 トランクルームあり。
- 6 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年3月31日現在で、2,204万352円である。
- 8 令和8年に外壁塗装等の大規模修繕計画あり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者 A	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 ペットは飼っていません。 3 建物内で特に不具合と感じる箇所はありません。 4 リフォームはしていません。 5 入居時にカーペット敷の床にしました。 6 駐車場を借りていますが、令和8年3月末で解約する予定です。 7 今後、共用部（外壁等）で修繕が計画されており、管理費等が値上がりする可能性があると思います。 8 建物内でこれまで事件や事故はありません。 9 トランクルーム「5」を所有し、自分で使用しています。 10 トランクルーム内は自作で棚を造っています。
■管理会社担当者	1 マンションの北側入口の東側にあるゴミ集積所は、マンション住民専用（可燃ゴミ）です。 2 北西角あたり（マンションの敷地外）にも不燃ゴミ用のゴミ集積所がありますが、ここはマンション住民のほか、近隣住民の方も利用されています。

(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3月2日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和8年3月3日(火) 11:55-12:10	物件所在地	■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)を投函 ■外観写真撮影
令和8年3月3日(火) 13:20-13:30	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3月12日(木) 14:45-15:35	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■所有者 A より聴取
令和8年3月26日(木) 9:15-9:18	執行官室	■管理会社担当者から聴取(電話発信)

(特記事項)

■ 令和8年3月12日 評価人帯同

■ 令和8年3月12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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

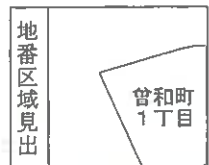
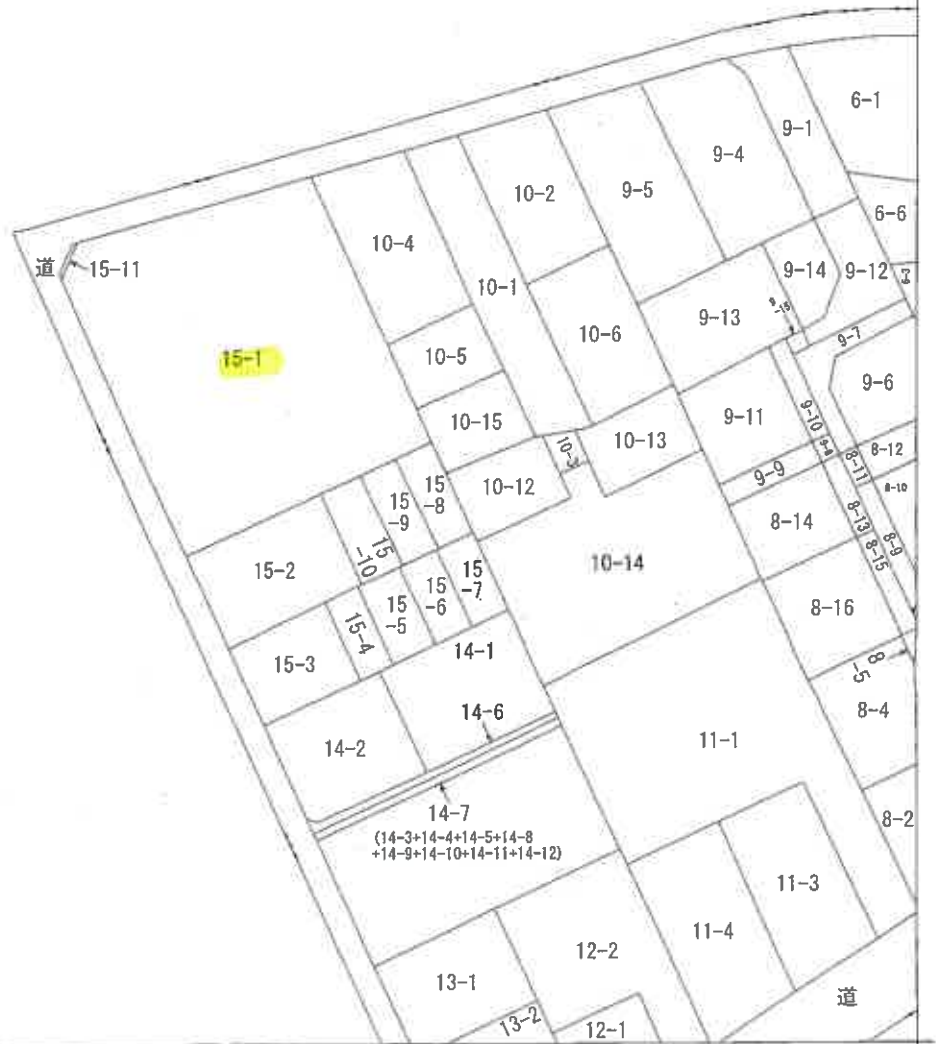
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

8-7



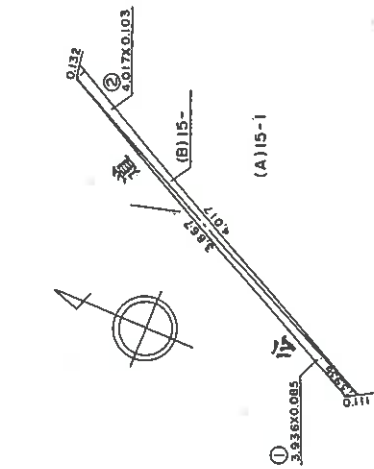
請求 部分	所在	神戸市灘区曾和町一丁目				地番	15番1			
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)				補記 事項		

昭和57年3月18日

前15-1
土地番
(A)15-1
(B)15-1

土地の所在
神戸市灘区曾和町1丁目

土地の所在
神戸市灘区曾和町1丁目

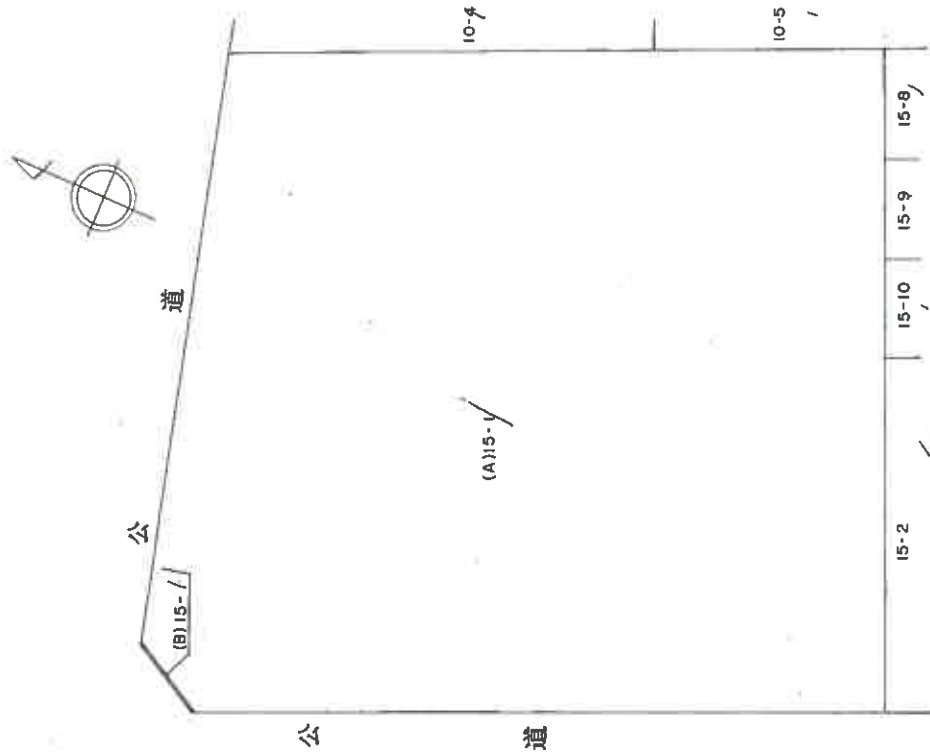


S = 1/50

求積表

符号	底辺	高さ	面積	倍面積
1	3.936	0.085	0.334560	
2	4.017	0.103	0.413751	
合計			0.748311	
1/2			0.3741555	

(A)15-1
 $983.411394 - 0.3741555 = 983.0372385$



作製者

申請人

(昭和57年3月9日作製)

縮尺

1/250

505226

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

一棟の建物 各階平面図

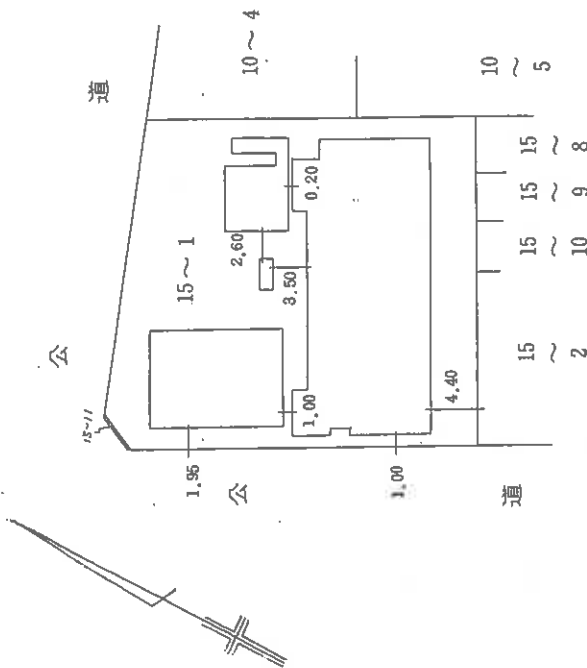
建物図面 各階平面図

家屋番号

15-1-10/8
15-1-388

建物の所在

神戸市海区曾和町1丁目15番地1



作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

535932

専有建物 各階平面図

552、6、2/建物図面

家屋番号 15～1～301

建物の所在 神戸市灘区曾和町1丁目15番地1

3階部分

8.92

建物番号301号



12.42

$$8.92 \times 12.42 = 110.7864$$
$$110.78 \text{ m}^2$$

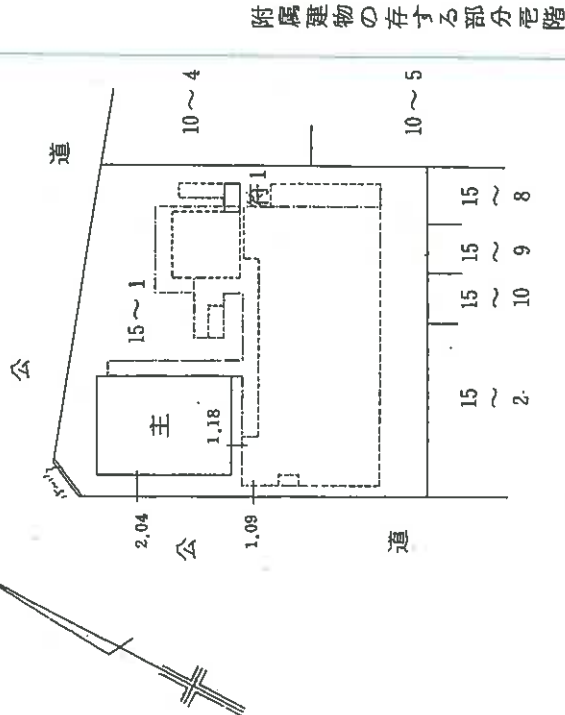
附属建物符号1

0.94

2.59

$$2.59 \times 0.94 = 2.4346$$
$$2.43 \text{ m}^2$$

(建物番号5号)



主建物の存する部分3階

附属建物の存する部分を階

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

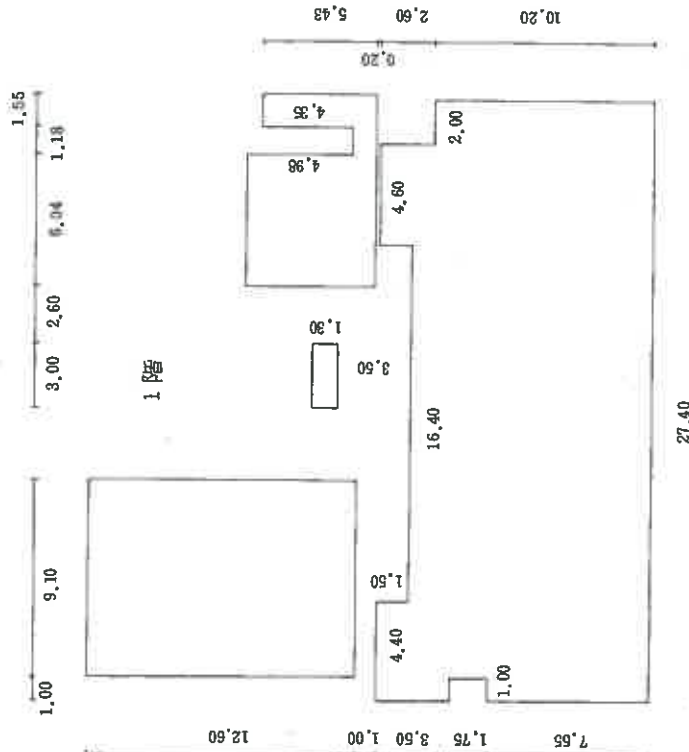
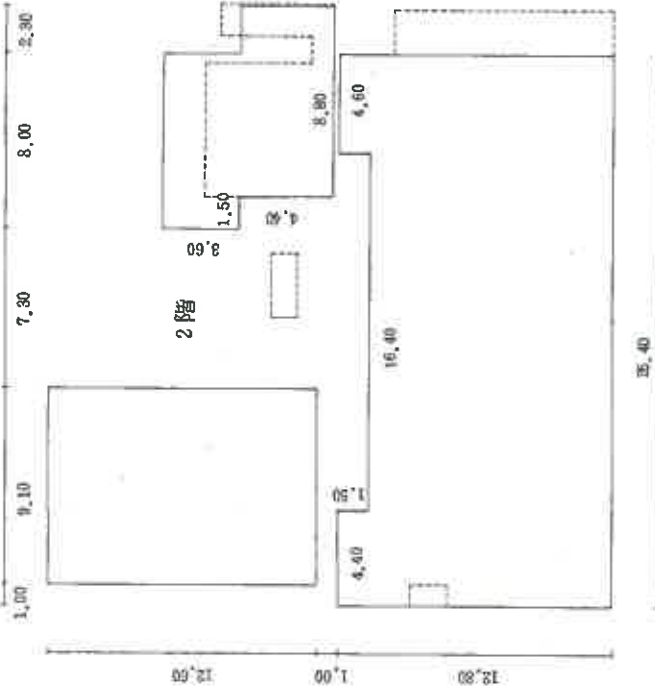
000040

一様の建物 各階平面図

2/3 建物図面 各階平面図

家屋番号

建物の所在
神戸市灘区曾和町1丁目15番地1



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

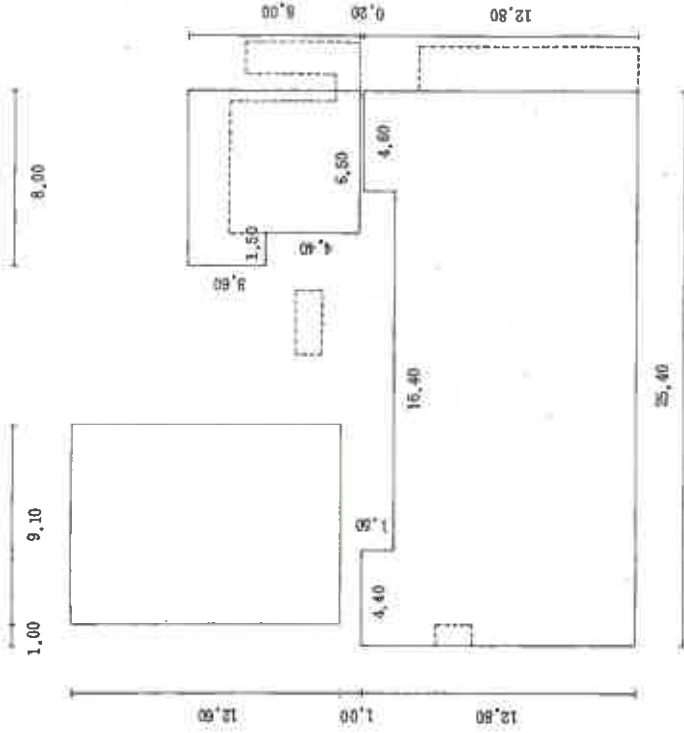
1/250

535933

一棟の建物 各階平面図

3/3 建物図面 各階平面図

家屋番号	
建物の所在	神戸市灘区曾和町1丁目15番地1



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺

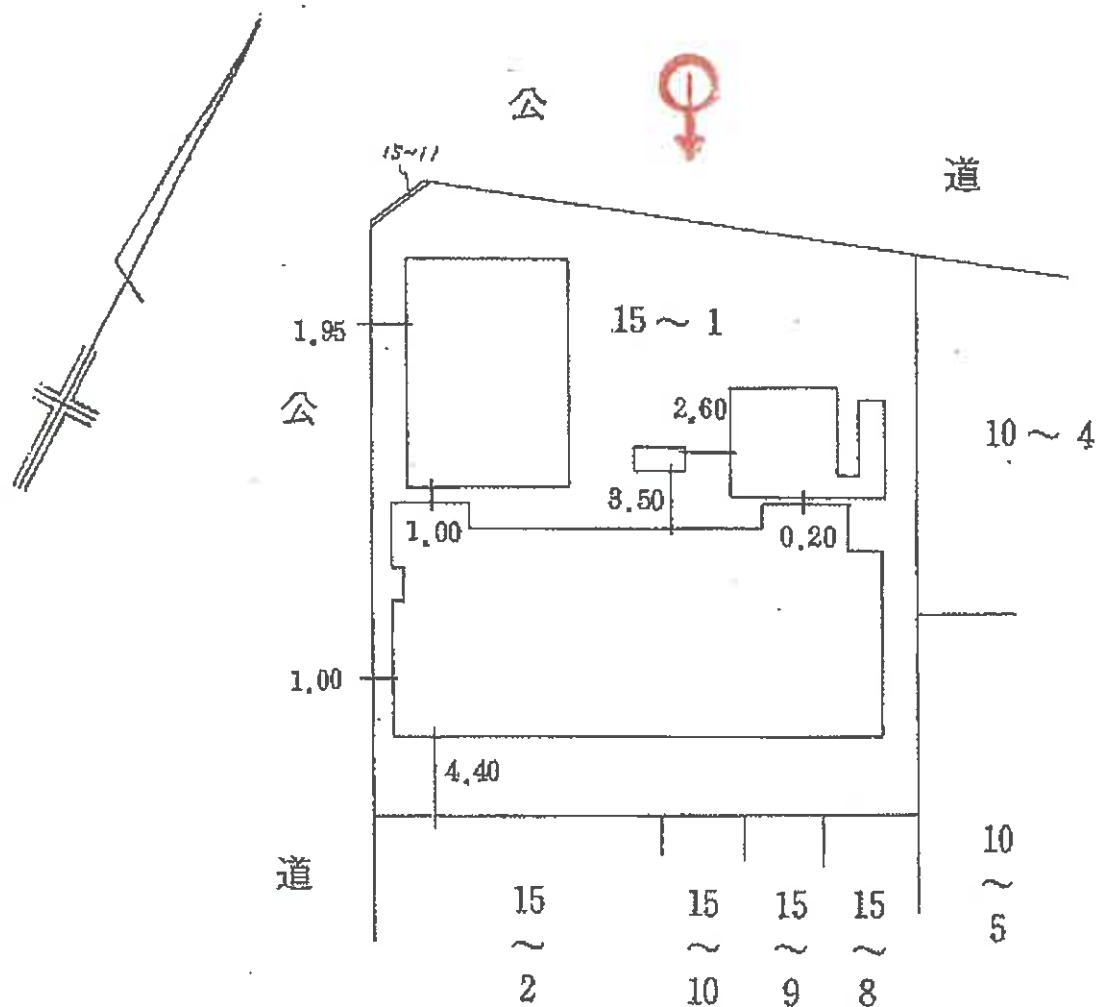
縮尺

1/250

535934

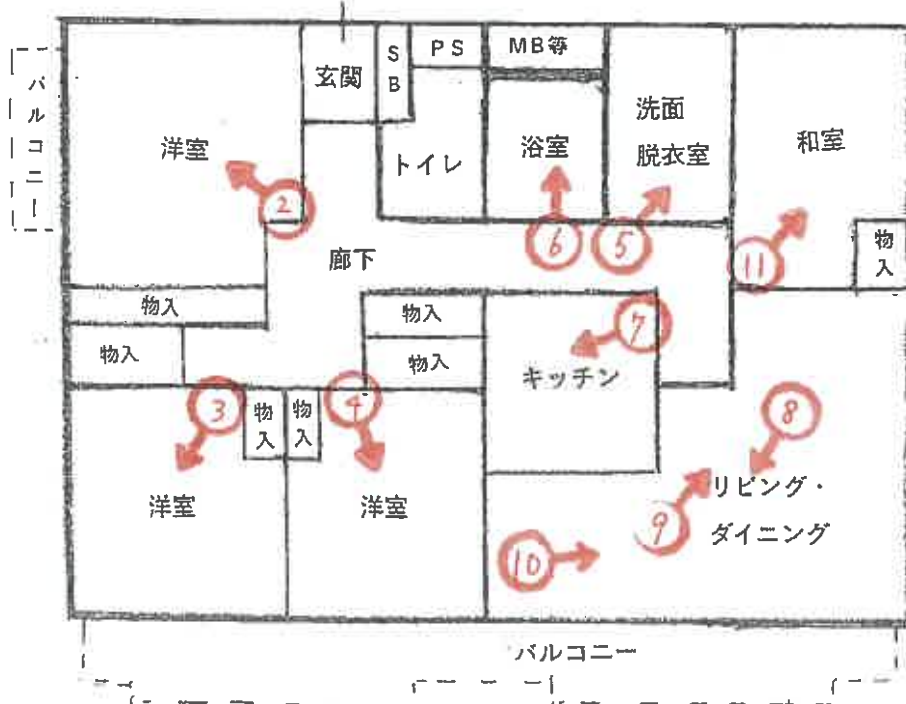
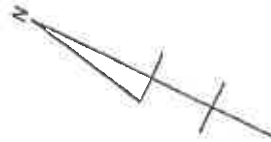
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

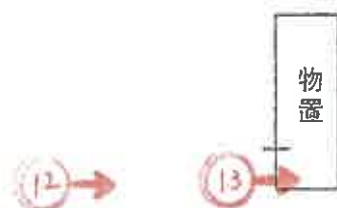


建 物 間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



附属建物





①

本件建物を含む
一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和 8 年 (ケ) 第 13 号
令和 8 年 3 月 12 日 現地調査
令和 8 年 3 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・2	金21,920,000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 番 地 目 地 積 地 分 持	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	阪急電鉄線 六甲駅の北方 約450m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等がみられる。	
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 60 % 150 % 準防火地域 絶対高さ10m、第1種高度地区、文教地 区、東部山麓住宅地景観ガイドライン、 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量983.03㎡の概ね整形地	
接面道路の状況	北側 約6m市道 ・ 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	・ 本件は持分1000分の82である。 ・ 管理会社担当者の陳述によれば、マンション住民専用（可 燃ゴミ）のゴミ集積所のほか、北西角あたり（マンションの敷 地外）にも不燃ゴミ用の集積所があるとのこと（現況調査報告 書ご参照）。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サニーハウス六甲	
建物の用途	共同住宅 (総戸数19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57年3月26日 新築
	経過年数	44 年程度
	経済的残存耐用年数	10 年程度
構造	鉄筋コンクリート造3階建	
仕様	屋根：スレート葺 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	抽選 (収容総数2台)
	集会所	なし
	その他	
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり サニーハウス六甲自治会
	管理方式	委託
	管理会社	神戸ダイヤモンドメンテナンス株式会社
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和7年3月31日現在、 22,040,352 円	
特記事項	・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。 ・管理会社の回答書によると、近い将来の大規模修繕計画有り (令和8年頃、外壁塗装等) とのこと。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階 (301 号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	110.78m ² (登記記載面積)
間 取 り	4LDK バルコニー 西・北向き
仕 様	天 井 : ボード等 床 : カーペット等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,700円 修繕積立金 月 額 7,800円 トランクルーム使用料 月 額 300円 滞 納 額 なし (令和8年3月3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	・ 1 階部分に附属建物 (物置) がある。

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
主	220,000	110.78	1.05	0.18	4,610,000
附属	120,000	2.43	1.05	0.18	60,000
計					4,670,000

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 44年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 54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) = 0.18

(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
484,000	0.95	983.03	0.90	82/1000	1.00	33,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸灘-4）

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/㎡)
 $494,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/103 = 484,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 = 100/103$

イ 個別格差：規模等 (0.95)

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
4,670,000	33,360,000	0.86	32,710,000

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
0.86 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 6年 10月 156,000 円/㎡

B 令和 7年 2月 290,000 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	156,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.3}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{84}$	253,000
B	290,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103.3}{100}$	$\frac{100}{88}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{110}$	336,000

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
295,000	0.86	110.78	28,100,000

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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,417 千円 (10.1%)	1,235 千円	8.0%	15,438 千円 ≒ 15,440 千円	0.81629	12,604 千円 (89.9%)	14,021 千円 ≒ 14,020 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	1,920	1,920	1,891	1,891
	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	1,920	1,920	1,891	1,891
	空室損失	△ 192	△ 192	△ 189	△ 189
	貸倒損失	△ 58	△ 58	△ 57	△ 57
	有効総収益	1,670	1,670	1,645	1,645
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	134	134	134	134
	長期計画修繕費	2,096	96	96	96
	公租公課	175	175	175	175
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	2,410	410	410	410
ウ 経費率 (%)		144.31	24.55	24.92	24.92
エ 有効純収益 アーイ		△ 740	1,260	1,235	1,235
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		△ 692	1,101	1,008	

(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	32,710,000	1.00	32,710,000
②比準価格	28,100,000	1.00	28,100,000
③収益価格			14,020,000
④調整後の価格	27,400,000		

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
27,400,000	1.00	0.80	1.00	21,920,000

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 (神戸灘-4)

所 在 : 神戸市灘区曾和町2丁目6番2

「曾和町2-6-14」

価 格 : 494,000円/㎡

位 置 : 阪急電鉄線「六甲」駅より道路距離400m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 192㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員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60%, 容積率150%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 306,381,943円 (×82/1,000)

物件2 : 5,388,000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 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取略図

6 現況写真

物 件 目 録

1 所 在 神戸市灘区曾和町一丁目

地 番 15 番 1

地 目 宅地

地 積 983.03 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 82

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区曾和町一丁目 15 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建

床 面 積	1 階	484.02 平方メートル
	2 階	482.70 平方メートル
	3 階	472.58 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曾和町一丁目 15 番 1 の 301

建物の名称 301 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 110.78 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2.43 平方メートル



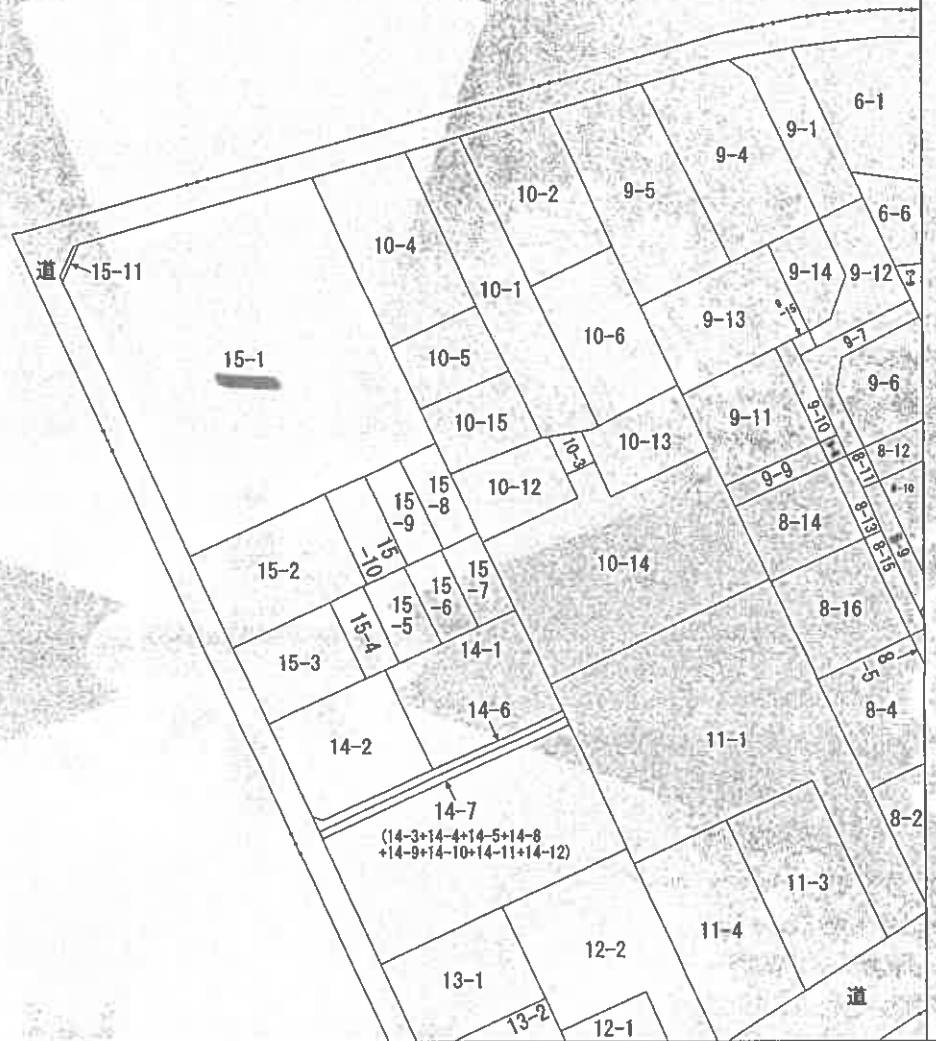
物 件 目 録

所有者 A



※Z2※





地番区域見出

請 部 分	所 在	神戸市灘区曾和町一丁目				地 番	15番1		
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 分	座 標 番 号	系 又 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

縮小版

登記年月日：昭和57年3月18日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(神戸地方支務局管轄)

令和8年1月19日

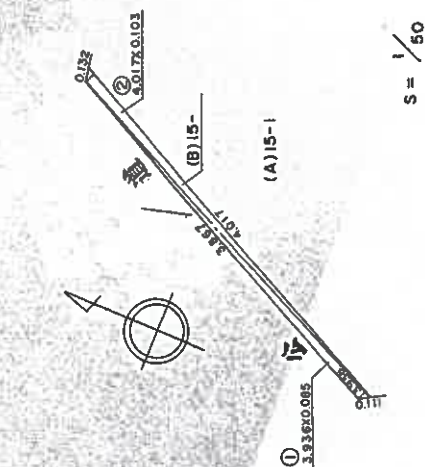
神戸地方支務局加古川支局

登記官

土地積測量図

前15-1
地番 (A)15-1
(B)15-1

土地の所在 神戸市灘区曾和町1丁目



求積表

符号	底辺	高さ	面積	積面積
1	3.936	0.085		0.334560
2	4.017	0.103		0.413751
合計				0.748311
1/2				0.3741555

(A)15-1
983.411394 - 0.3741555 = 983.0372385

作製者

昭和57年3月9日作製

申請人

5052

縮尺 1/250

登記年月日：昭和57年4月21日

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。
(神戸地方裁判所管轄)
令和8年1月19日 神戸地方裁判所如古川支局

登記官

請求番号：5-3

(2/4)

専有建物

各階平面図

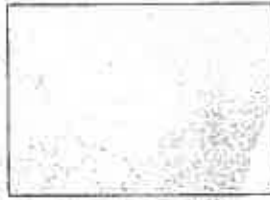
家屋番号 15～1～301

建物の所在 神戸市灘区曾和町1丁目15番地1

3階部分

建物番号301号

8.92



12.42

$$8.92 \times 12.42 = 110.7864 \\ 110.78 \text{ m}^2$$

附属建物符号1

(建物番号5号)

0.94

2.59

$$2.59 \times 0.94 = 2.4346 \\ 2.43 \text{ m}^2$$

作製者
土地調査士
家屋

縮尺 1/250

申請人

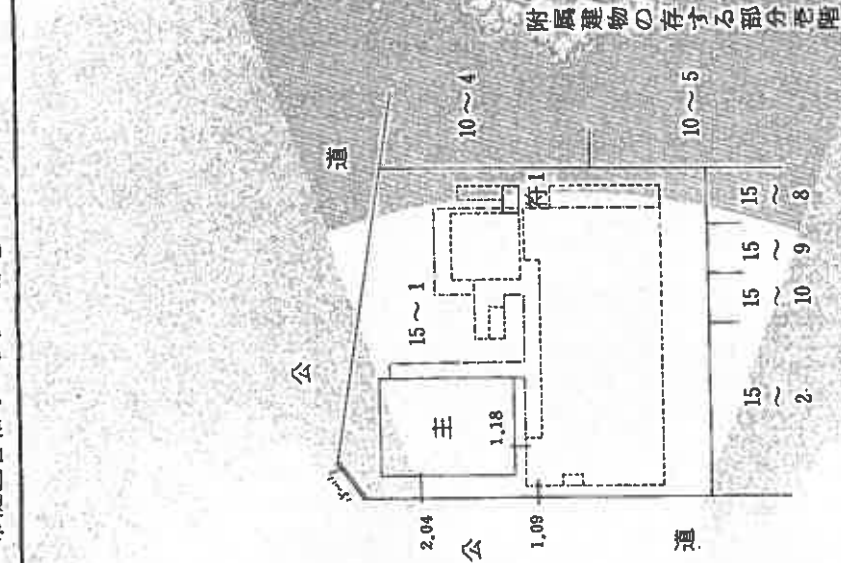
年4月2日作成

535643

縮尺 1/500

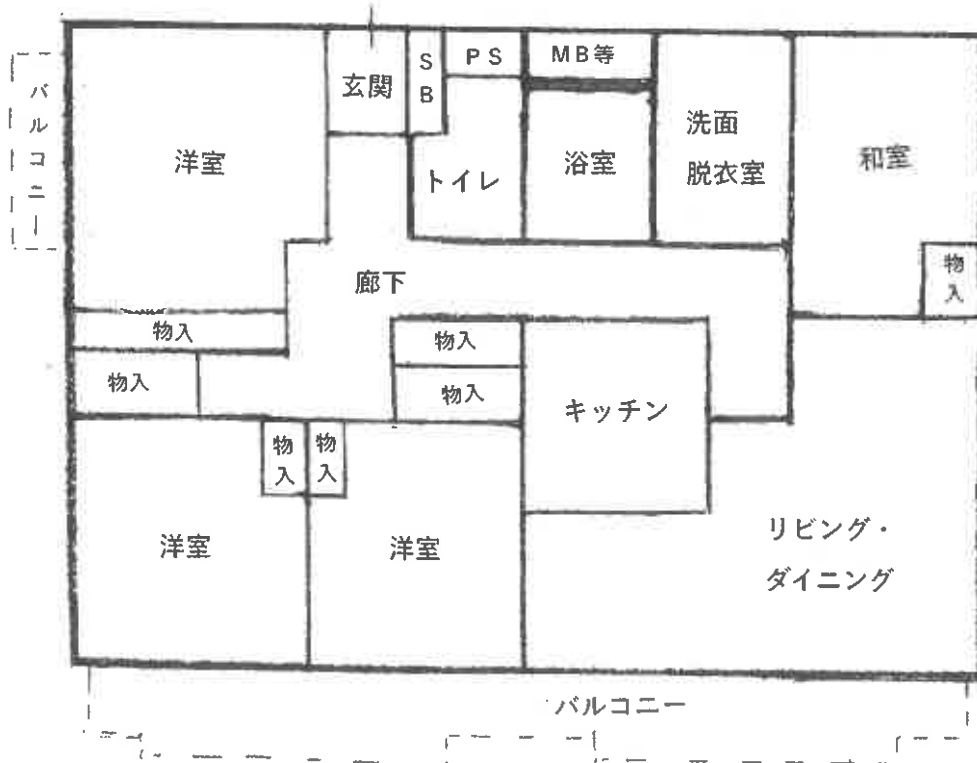
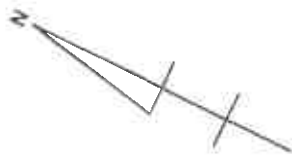
縮小版

535643/建物図面
各階平面図



主建物の存する部分3階

附属建物の存する部分を階



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