

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 中 山 克 巳

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。	



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	10,710,000 8,568,000		2,142,000	49,753	12,545



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区岸地通四丁目 4 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション王子公園東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸地通四丁目 4 番 3 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 47.77 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 神戸市灘区岸地通四丁目 4 番 3

地 目 宅地

地 積 486.28 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 211223 分の 5103



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区岸地通四丁目 4 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション王子公園東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸地通四丁目 4 番 3 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 7 . 7 7 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 神戸市灘区岸地通四丁目 4 番 3

地 目 宅地

地 積 4 8 6 . 2 8 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 2 1 1 2 2 3 分の 5 1 0 3



令和8年(ヌ)第20号
令和8年4月6日受理
令和8年 5 月 1 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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 神戸市灘区岸地通四丁目 4 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション王子公園東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸地通四丁目 4 番 3 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 47.77 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 神戸市灘区岸地通四丁目 4 番 3

地 目 宅地

地 積 486.28 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 211223 分の 5103



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県神戸市灘区岸地通4丁目4番11-302号	
建物	物件1	
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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空室のまま、利用し占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 10,600円 修繕積立金 10,610円 円 円 円	令和8年4月17日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	「その他の事項(3枚目)」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 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

その他の事項

■本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟の建物の名称は「ライオンズマンション王子公園東」という。
- 2 本件物件の占有状況は表札には債務者を表示するものではなく、関係人の陳述及び立入調査の結果から、第三者の占有の可能性はないと思われるため、2枚目のとおりと判断した。なお、集合ポストには「王子工業」との記載があったので、履歴事項全部証明書を確認したところ、令和5年7月1日まで債務者が代表取締役である「株式会社王子コーポレーション」の本店場所としての記載はあったが、現在は東京都新宿区に移転している。
- 3 室内の状態はすでに空室の状態であったところ、和室の畳の黄ばみや擦れ、和室障子の破れなどが確認できたが、経年劣化相当の汚れ等はあるも、特段損傷は確認できなかった。
なお、室内を確認したところ、(1)キッチンシステム、(2)各部屋のドアの建具、(3)洗面所及びお風呂場の浴槽等が築年数を考慮すると比較的汚れていなかったもので、リフォームをしていた可能性があると思われる。
- 4 債務者に照会書を送付したところ、現在は空き家で令和7年3月31日に退去済みとの回答を得た。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数37戸
- 2 管理方式：委託（巡回）
- 3 集会室：なし
- 4 エレベーター：あり
- 5 トランクルーム：なし
- 6 駐車場：なし
- 7 積立金残高：14,577,817円（令和8年2月28日現在）
- 8 近い将来の大規模修繕計画（令和10年11月頃）

(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 現在は空き家になっていると思われます。 2 債務者の方のご親族が住まわれていたと思います。 3 その方は1年ほど前（令和7年）に退去しております。

(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
R8年4月7日(火) 11:31-11:34	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査依頼及びFAX送信(電話・受信)
R8年4月7日(火) 14:25-15:30	神戸地方法務局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R8年4月7日(火) 15:50-16:05	物件所在地	物件確認、外観撮影
R8年4月8日(水) 10:10-10:40	物件所在地	物件確認、外観撮影、管理人から事情聴取、通知書及び照会書を投函
R8年4月8日(水)	執行官室	債務者及び関西電力株式会社宛てに照会書を送付(110円×2、110円返信用封筒同封×2)
R8年4月20日(月) 9:45-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R8年4月21日(火) 12:00-12:06	執行官室	管理会社担当者より事情聴取(電話・発信)
(特記事項) ☐ 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年4月20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。 ☐ 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



請 求 部	所 在					神戸市灘区岸地通四丁目					地 番		4番3					
出 力 縮	1/500		精 度 区 分		甲二		座 標 系 番 号 又 は 記 号		V		分 類		地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類		土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日		昭和60年					備 付 年 月 日 (原図)		昭和61年3月15日					補 事 記 項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

請求番号: 10-1
(1/1)

公用

(6枚目)

登記年月日：昭和61年11月17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。
令和8年4月7日 神戸地方支務局

(7枚目)

土地所在図

地積測量図

4-9, 4-10

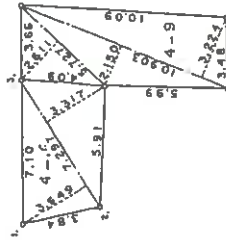
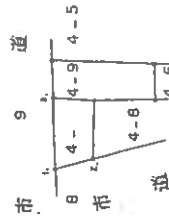
S 61.11.17

土地の所在 神戸市灘区岸地通4丁目

4-9 }
4-10 } 4-31 = 合算

境界線の種類

1.	金属境界標示板
2.	石積境界下ベンキ
3.	金属板



面積計算書

4-9	7.297 x 3.649 = 26.626753	4-9	5.727 x 2.611 = 14.953197
4-10	7.297 x 3.317 = 24.204149		10.903 x 2.150 = 23.441450
合計	50.830902		10.903 x 3.224 = 35.151272
合計	25.415451 m ²	合計	73.545919
		合計	36.7729595 m ²

縮尺=1/500

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和61年11月10日(作成)

(G1文庫印刷)

登記年月日：昭和63年3月17日

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。
令和8年4月7日 神戸地方建設局

各階平面図

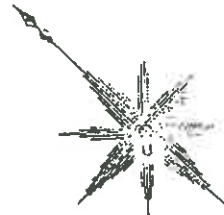
63.3.17 建物平面図

家屋番号
岸地区4丁目4番3
の302

建物の所在
神戸市灘区岸地区4丁目4番地3

302

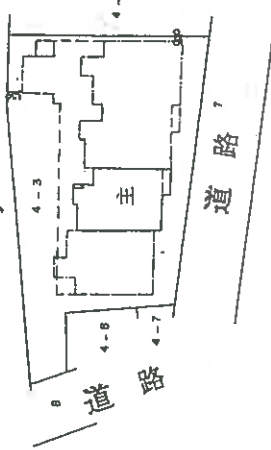
建物の存する部分3階 302



求積表

2.70 x 7.92 = 21.3840
0.90 x 6.37 = 7.5330
0.27 x 9.27 = 2.5029
0.45 x 6.27 = 3.7215
1.80 x 7.02 = 12.6360
合計 47.7774
床面積 47.77 ㎡

道路



作製者

申請人

縮尺

1/250

昭和63年3月10日(特)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

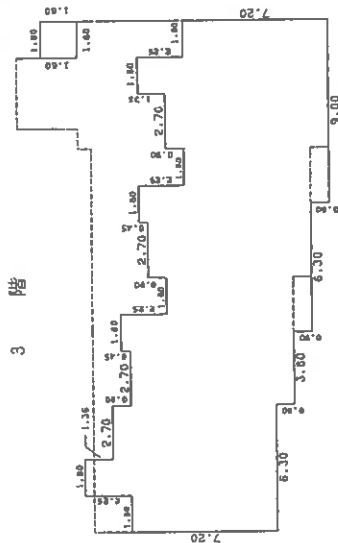
登記年月日：昭和53年3月17日

公用

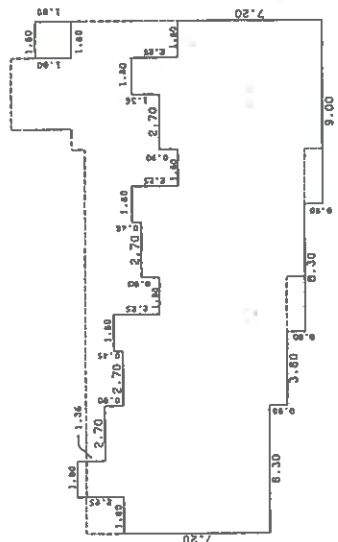
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月7日 神戸地方建設局

各階平面図

1 棟の表示



2 階



建物図面 3.3.17
各階平面図 2/6

家屋番号

建物の所在

神戸市磯区岸地通4丁目4番地3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人

縮尺 1/250

製作者

520268

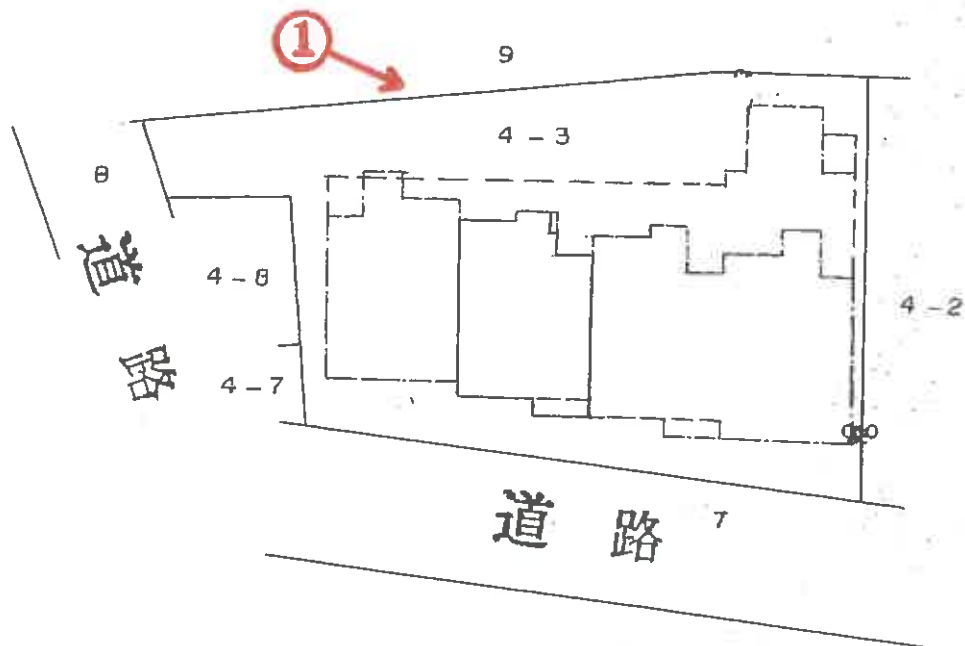
土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物の存する部分：3階

部屋番号302号室

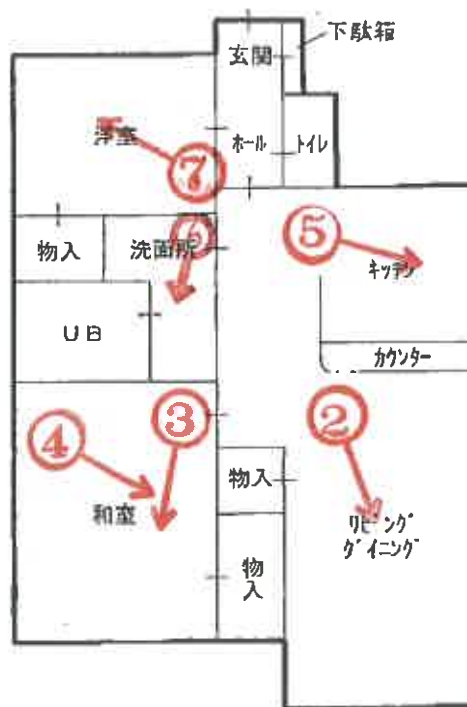
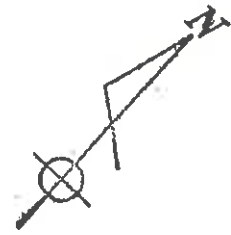


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和8年（又）第20号

建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)





①



②



③



④



⑤



⑥

(14枚目)



⑦

令和 8 年 (ヌ) 第 20 号
令和 8 年 4 月 20 日 現地調査
令和 8 年 4 月 27 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10,710,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 物件目録記載のとおり 建 物 の 名 称 (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 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合		(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	阪急電鉄線 王子公園駅の東方 約460m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	店舗付マンション等が多い幹線道路沿いの商業地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80 % 400 % 防火地域 —
画 地 条 件	規模 486.28 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北西側 約27m市道 南東側 約6m市道 南西側 約5.5m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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション王子公園東	
建物の用途	店舗兼共同住宅 (総戸数37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63年3月17日 新築
	経過年数	38 年程度
	経済的残存耐用年数	15 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	なし
	集会所	なし
	その他	—
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ライオンズマンション王子公園東管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社大京アステージ
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和8年2月28日現在、 14,577,817 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。 ・管理会社からの回答によれば、令和10年11月頃に大規模修繕が行われる予定である。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階 (302 号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	47.77㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : フローリング・タタミ等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : —
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 10,600円 修繕積立金 月 額 10,610円 滞 納 額 なし (令和8年4月17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	特にない

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	47.77	1.10	0.29	3,810,000

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 15年、経済的全耐用年数 53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 0.10) ≒ 0.29

(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
552,000	1.00	486.28	1.00	5103/ 211223	1.00	6,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸灘5-1）

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/㎡)
498,000 × 102/ 100 × 100/ 100 × 100/ 92 ≒ 552,000

◇ 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/ 95 × 100/ 99 × 100/ 95 × 100/ 103 ≒ 100/ 92

イ 個別格差：三方路・形状等 (1.00)

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
3,810,000	6,480,000	1.00	10,290,000

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
1.00 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 5月 269,000 円/㎡

B 令和 7年 12月 262,000 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	269,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	283,000
B	262,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	302,000

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
293,000	1.00	47.77	14,000,000

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	
2,053 千円 (19.7%)	818 千円	8.0%	10,225 千円 ≒ 10,230 千円	0.81629	8,351 千円 (80.3%)	10,404 千円 ≒ 10,400 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	1,320	1,320	1,320	1,320
	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	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 132	△ 132	△ 132	△ 132
	貸倒損失	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40
	有効総収益	1,148	1,148	1,148	1,148
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	132	132	132	132
	長期計画修繕費	232	132	132	132
	公租公課	62	62	62	62
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	430	330	330	330
ウ 経費率 (%)		37.46	28.75	28.75	28.75
エ 有効純収益	ア－イ	718	818	818	818
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	671	714	668	

（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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	10,290,000	1.00	10,290,000
②比準価格	14,000,000	1.00	14,000,000
③収益価格			10,400,000
④調整後の価格	13,390,000		

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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
13,390,000	1.00	0.80	1.00	10,710,000

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5-1)
所 在 : 神戸市灘区水道筋3丁目9番5
価 格 : 498,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「王子公園」駅より道路距離500m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 115㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員7.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率500%)
地 域 の 概 要 : 低層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 156,041,902円 (×5,103/211,223)
建物 : 2,925,500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 神戸市灘区岸地通四丁目 4 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション王子公園東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸地通四丁目 4 番 3 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 47.77 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 神戸市灘区岸地通四丁目 4 番 3

地 目 宅地

地 積 486.28 平方メートル

(敷地権の表示)

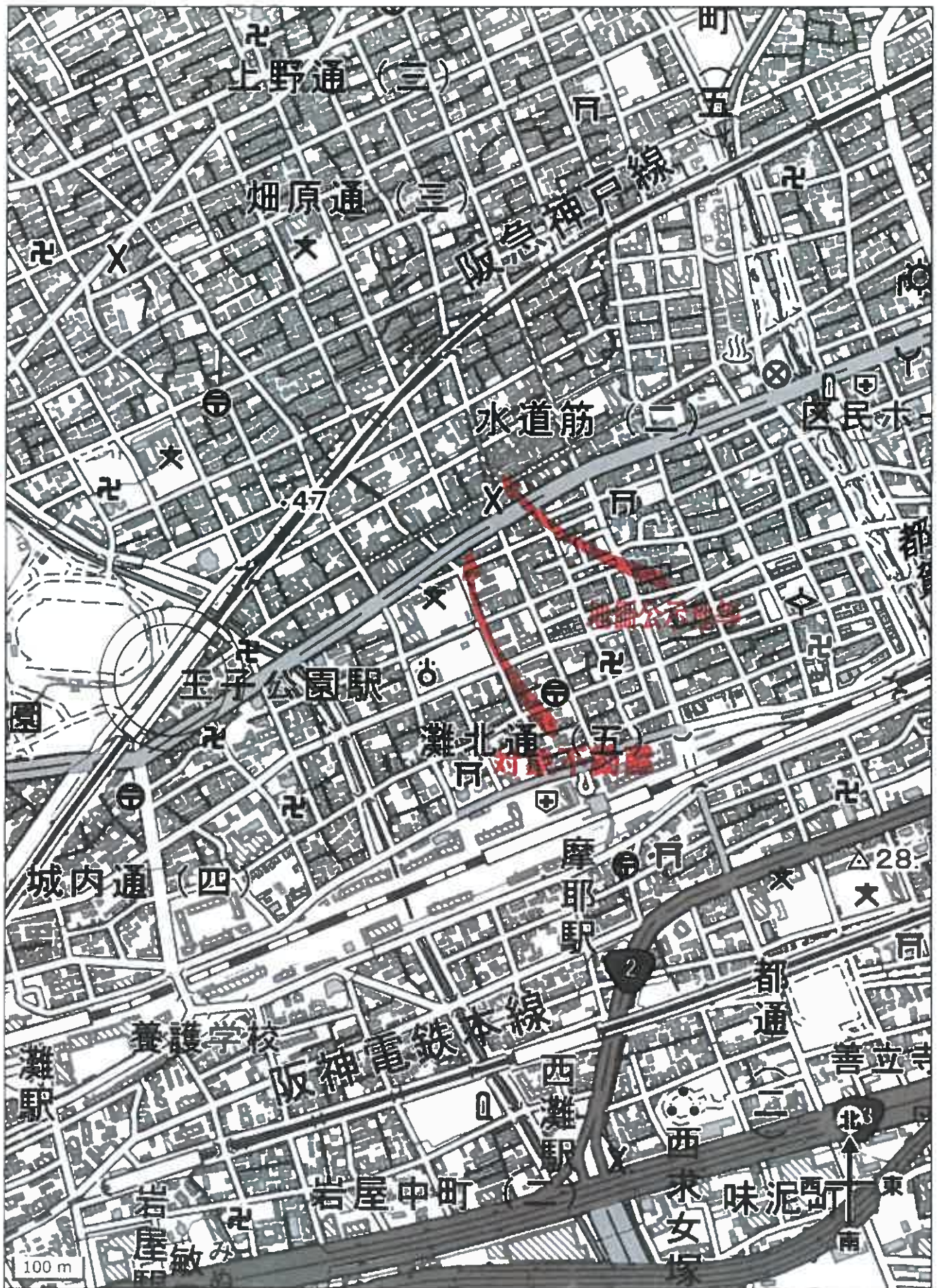
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 211223 分の 5103



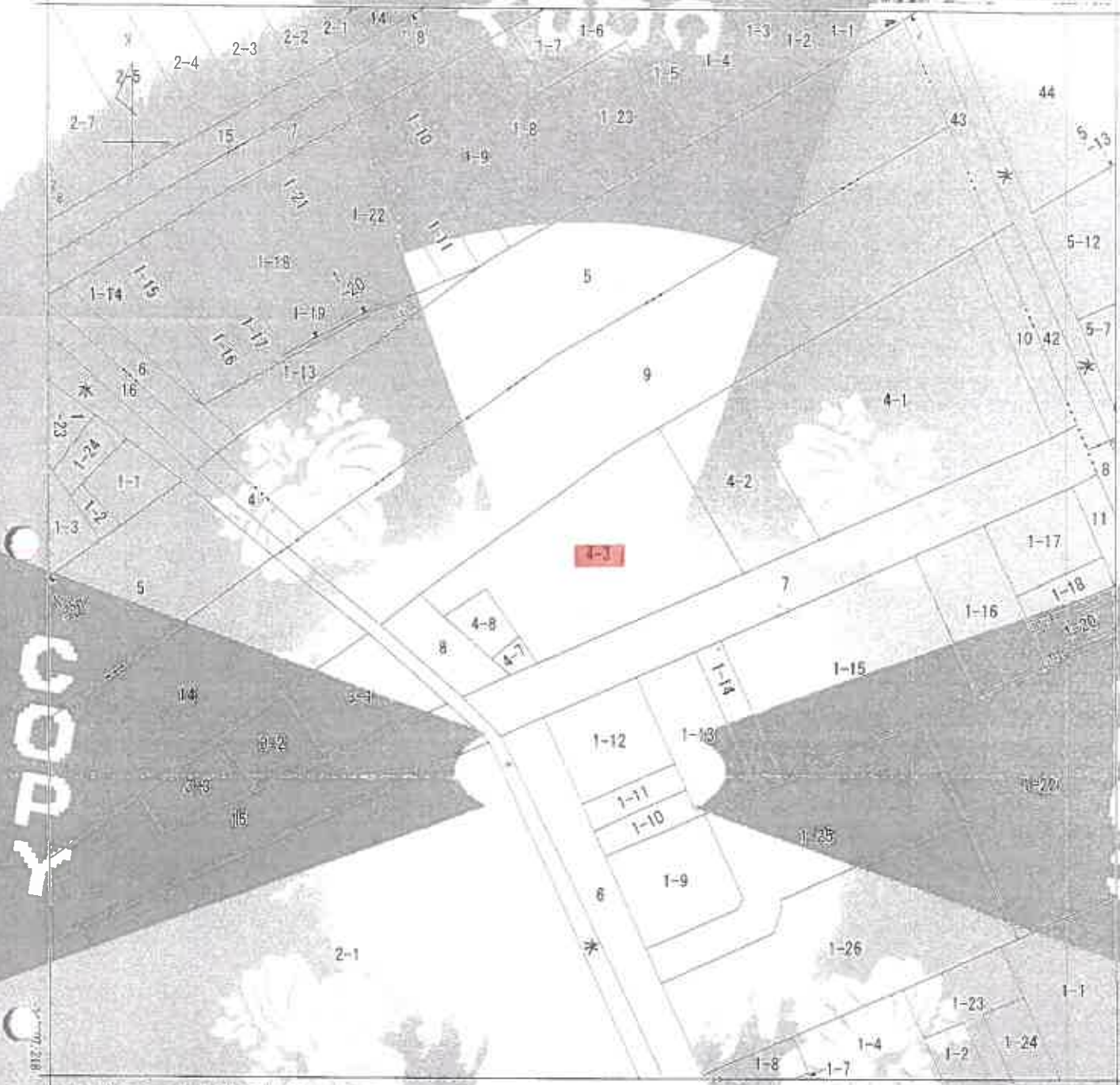
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

地籍図 水 11

図面番号 20



81432-109 (海岸通4丁目) (海上側)



A 水通4丁目
B 水通3丁目
C 水通3丁目

請求番号	所在	神戸市灘区岸地通四丁目		地番	4番3	
出力	1/500	精度	甲三	登録番号	登録	分類
作成	昭和60年	作成	昭和60年3月15日	作成	昭和60年3月15日	作成
作成	昭和60年	作成	昭和60年3月15日	作成	昭和60年3月15日	作成

これは地図に記載されている内容を証明する書面である。
(神戸地方裁判所管轄)

令和8年2月17日
横浜地方裁判所

請求番号 17-1
(1/1)

登録

縮版図

302

63317 建物図面 各階平面図

家相番号
4丁目4番3
の302

建物の所在
神戸市東灘区東灘通4丁目4番地3

各階平面図

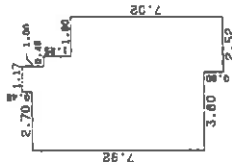
建物の并する部分3階 302

道路

道路

求積表

$2.70 \times 7.92 = 21.3840$
$0.90 \times 8.57 = 7.5530$
$0.27 \times 9.27 = 2.5029$
$0.45 \times 8.27 = 3.7215$
$1.80 \times 7.02 = 12.6360$
合計 47.7774
求積値 47.77 m^2



縮 1/500

520281

縮版図

縮版図

面B3.3.17

建物図面各階平面図

棟番号

神戸市東灘区海岸通4丁目4番地3

各階平面図

1 棟の表示

3 階

2 階

求積表

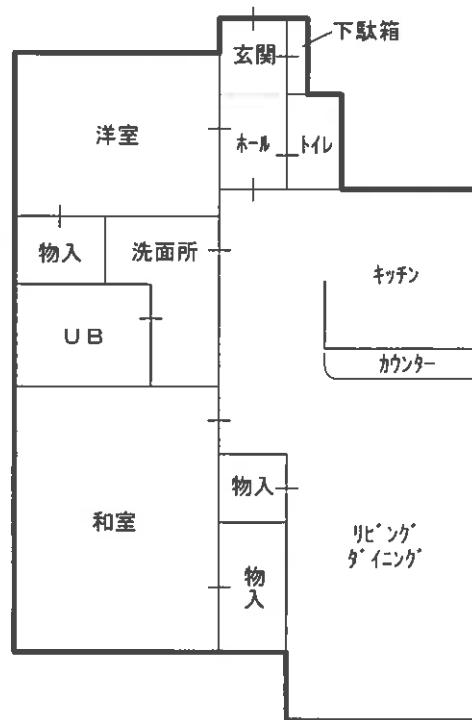
1.80 x 7.20 =	12.9600
1.80 x 9.45 =	17.0100
2.70 x 8.10 =	21.8700
0.90 x 8.10 =	7.2900
0.90 x 8.55 =	7.6950
1.80 x 7.20 =	12.9600
2.70 x 8.10 =	21.8700
0.90 x 8.55 =	7.6950
0.90 x 9.45 =	8.5050
1.80 x 7.20 =	12.9600
2.70 x 8.10 =	21.8700
0.90 x 8.55 =	7.6950
1.80 x 9.45 =	17.0100
1.80 x 7.20 =	12.9600
1.80 x 1.80 =	3.2400
合 計	208.9800
床面積	208.98 m ²

求積表

1.80 x 7.20 =	12.9600
1.80 x 9.45 =	17.0100
2.70 x 8.10 =	21.8700
0.90 x 8.10 =	7.2900
0.90 x 8.55 =	7.6950
1.80 x 7.20 =	12.9600
2.70 x 8.10 =	21.8700
0.90 x 8.55 =	7.6950
0.90 x 9.45 =	8.5050
1.80 x 7.20 =	12.9600
2.70 x 8.10 =	21.8700
0.90 x 8.55 =	7.6950
1.80 x 9.45 =	17.0100
1.80 x 7.20 =	12.9600
1.80 x 1.80 =	3.2400
合 計	208.9800
床面積	208.98 m ²

縮版図

520268



現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分