

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 9 月 7 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 27 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 9 月 7 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	2,120,000 1,696,000		424,000	45,109	12,890



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区竜が台六丁目 17 番地

建物の名称 名谷六団地二五号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竜が台六丁目 17 番 68

建物の名称 25-502

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 62.07 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 神戸市須磨区竜が台六丁目 17 番

地 目 宅地

地 積 21904.55 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 250 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 7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

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 神戸市須磨区竜が台六丁目 17 番地

建物の名称 名谷六団地二五号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 竜が台六丁目 17 番 68

建物の名称 25-502

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 62.07 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 神戸市須磨区竜が台六丁目 17 番

地 目 宅地

地 積 21904.55 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 250 分の 1



令和8年(ヌ)第 22号

令和8年 5月11日受理

令和8年 6月 8日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 佐藤 彰彦

(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 神戸市須磨区竜が台六丁目17番地

建物の名称 名谷六団地二五号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竜が台六丁目17番68

建物の名称 25-502

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 62.07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 神戸市須磨区竜が台六丁目17番

地 目 宅地

地 積 21904.55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 250分の1



(区分所有建物用 1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	神戸市須磨区竜が台6丁目17番地25号棟502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 上記の者が本建物を 居宅（空き家） として所有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 3,000 円 修繕積立金(団地) 500 円 (各棟) 9,900 円 CATV 使用料 650 円	令和8年5月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2024年11月分～2026年4月分 計 214,900 円	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ		
その他の事項	管理会社からの回答書によると、上記滞納額のほかに弁護士費用が付加されて請求される。		
敷 地 権	符号1		
概 況 地 目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(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（各階平面図）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 ☐ ある ☐ 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）	☒ 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
(2 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
■ 債務者の妻	1 本件建物には、去年の12月まで住んでいましたが現在は誰も住んでいません。 2 一度洗濯機の水があふれ、下の階の方に迷惑をかけたことがあります。 3 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

1 本件物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。

2 本件建物内部は以下のとおり

① 壁クロスに汚れや角が削れた部分が見られた。

② リビングのフローリングにかすかな浮きが見られた。

上記以外に日常生活上支障となるものは見当たらなかった。

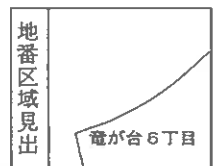
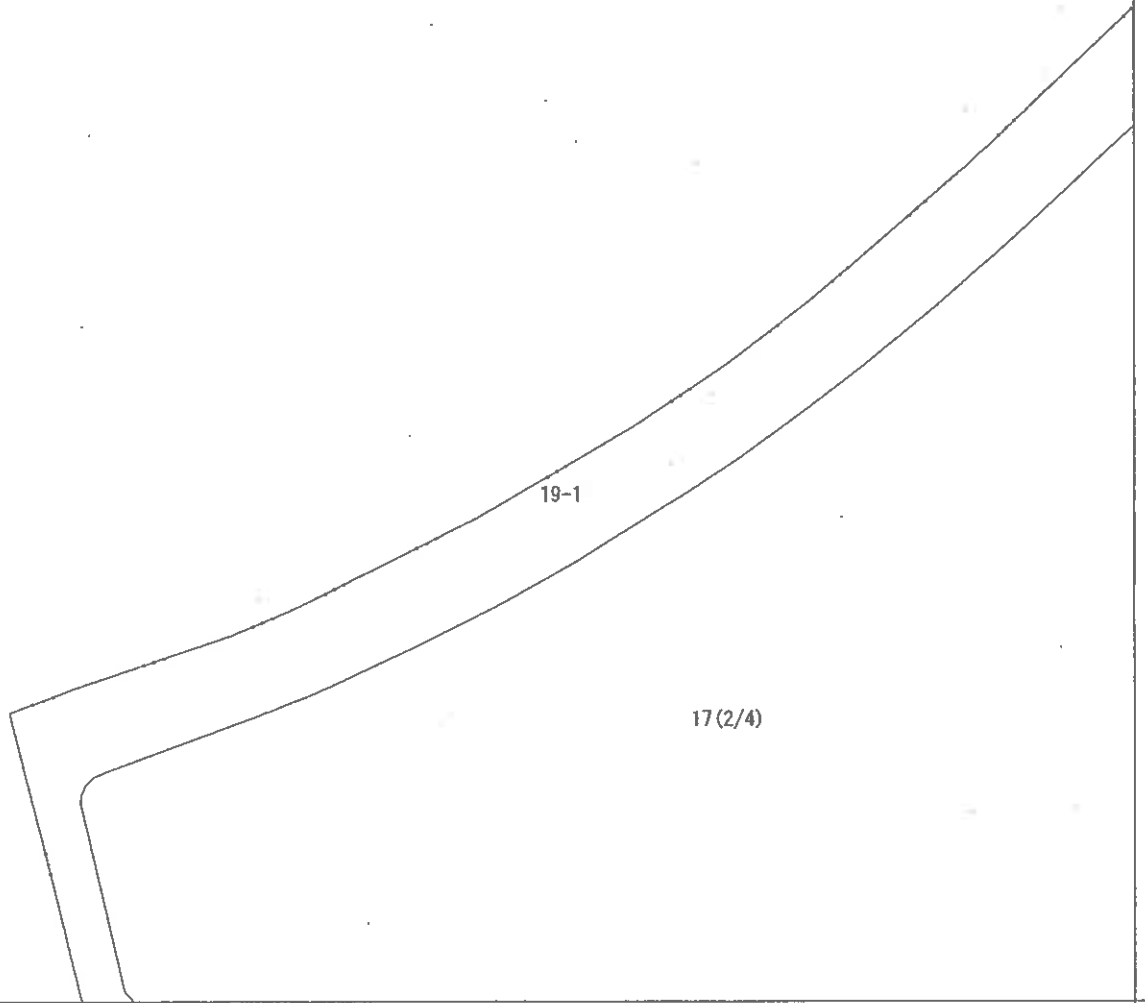
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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5月14日(木) 11:17-11:24	執行官室(電話発信)	相続財産清算人から聴取調査
令和8年5月15日(金) 14:19-14:24 14:55-15:15	神戸地方法務局須磨出張所	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和8年5月15日(金) 14:36-14:49	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函(返信用110円)
令和8年5月27日(水) 14:28-15:00	物件所在地	物件立入調査、元占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
(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 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、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。		

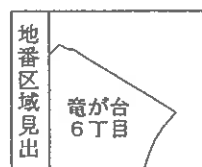
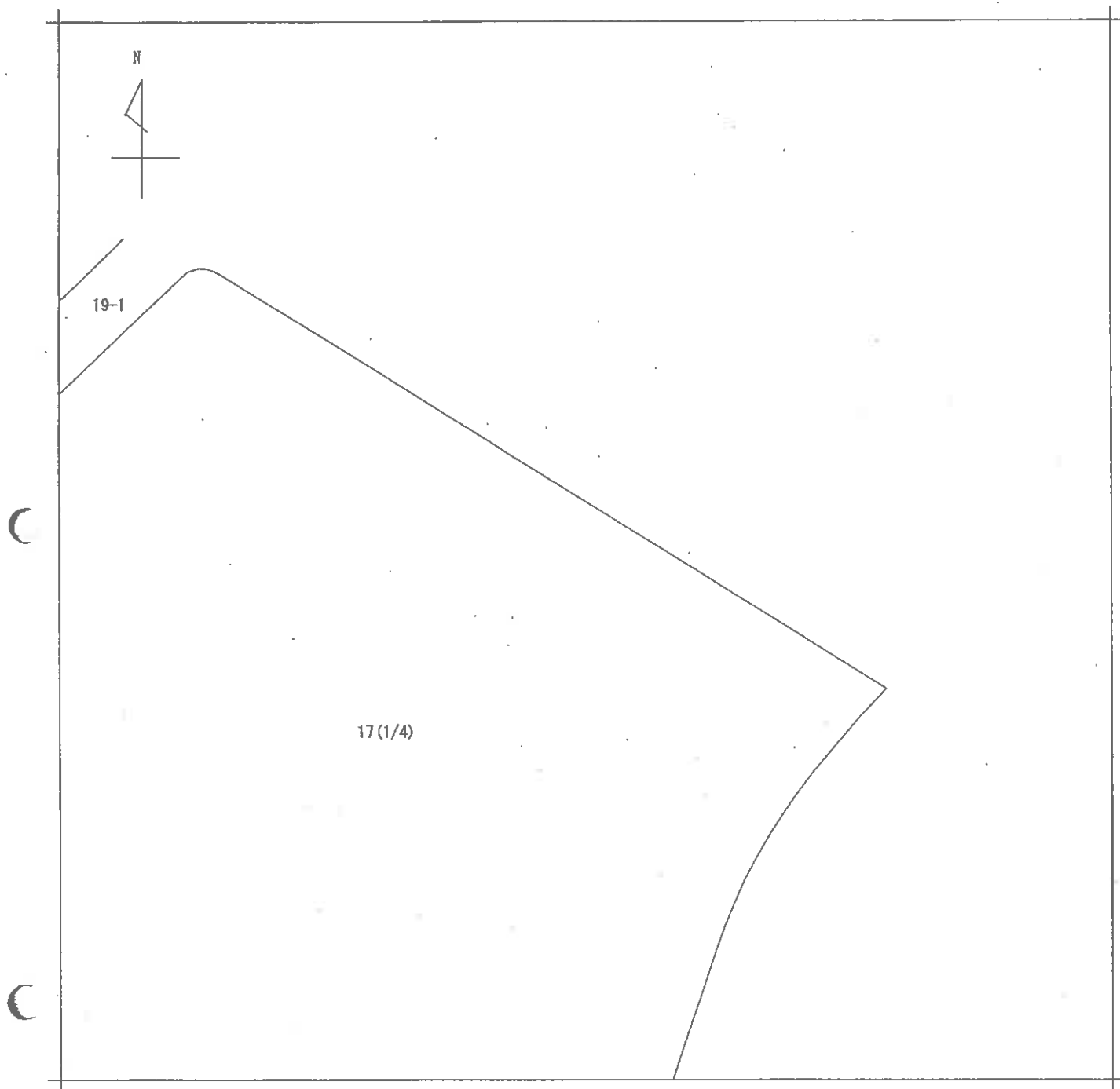
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



請 部 分	所 在	神戸市須磨区電が台六丁目				地 番	17番			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和52年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



請求部	所在	神戸市須磨区電が台六丁目				地番	17番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 又は 番号 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52年3月				備付 年月日 (原図)		補事 事項			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



請求部	所在	神戸市須磨区竜が台六丁目				地番	17番		
出力尺	1/500	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	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和52年3月			備付年月日(原図)			補事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



請求部	所在	神戸市須磨区竜が台六丁目				地番	17番			
出力尺	1/500	精度区	座標系 番号又は 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52年3月			備付年月日 (原図)				補事項		

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52年12月21日

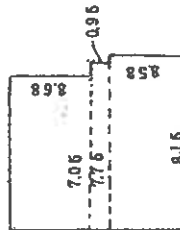
建築物図面

52.12.21

家屋番号	竜が台6丁目17番 68
建築物の所在	神戸市須磨区竜が台6丁目17番地

建築物の番号 25-502 号

面積求積表	
7.05 × 8.68	26.9440
7.75 × 0.95	7.3625
8.15 × 8.58	28.7695
合 計	62.0760
床面積 = 62.07㎡	



1階 平面図

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 52 年 11 月 15 日	
申 請 人	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮 尺 1/250 1/

594360

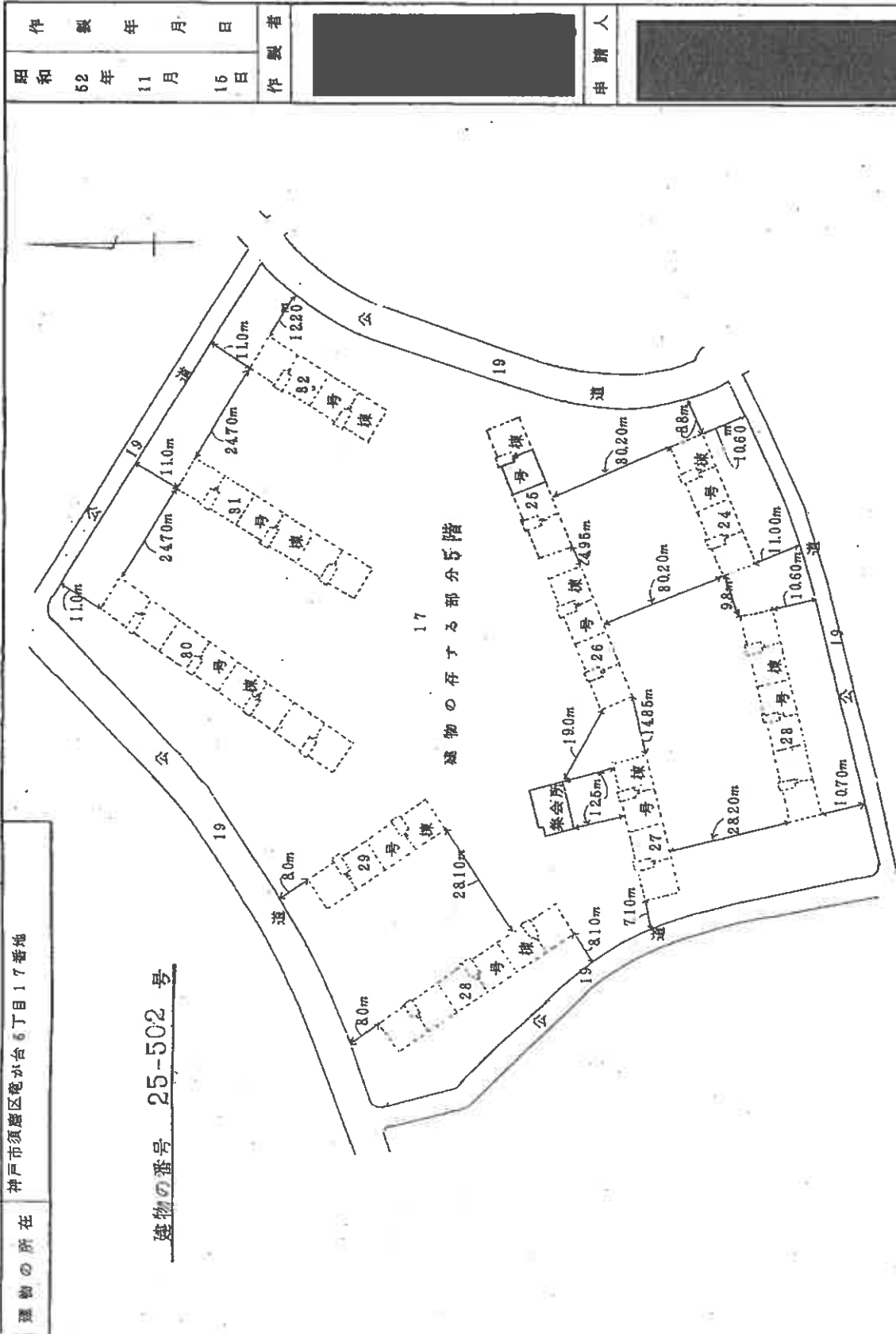
建築物図面図

52.12.21

敷地番号 竜が台6丁目17番68

建築物の所在 神戸市須磨区竜が台6丁目17番地

建築物の番号 25-502号



作製年月日
昭和52年11月15日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

縮尺 1/1000 1/

594361

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52年12月21日

建築物図面

17-51~17-70

52.12.21

家屋番号

建物の所在 神戸市須磨区竜が台6丁目17番地

25号棟の 1 棟の建物

昭和 52 年 11 月 15 日
作製者
申請人

面積求積表

$$\frac{33.20 \times 0.31}{(2.20 \times 0.42) \times 2} = 275.8920$$

$$\text{計} = 277.7400$$

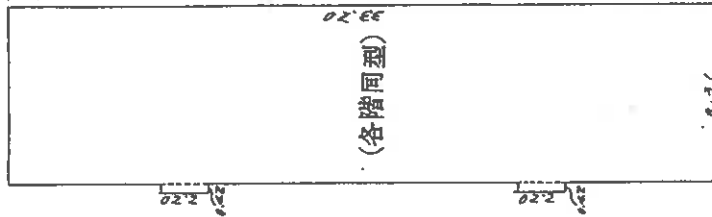
1 階床面積 = 277.74 m²

2 階床面積 = 277.74 m²

3 階床面積 = 277.74 m²

4 階床面積 = 277.74 m²

5 階床面積 = 277.74 m²



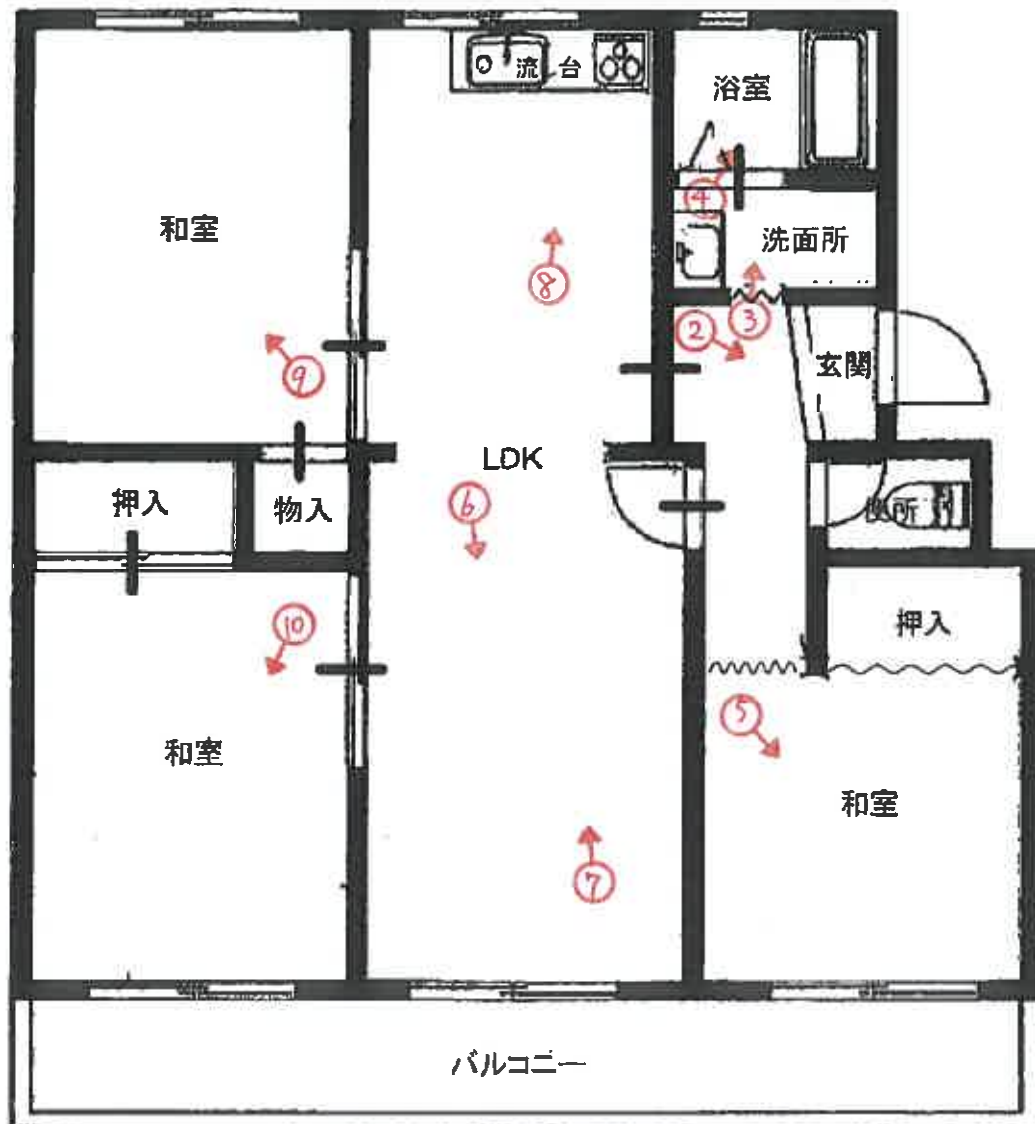
1 階-2 階-3 階-4 階-5 階平面図

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/250

594325

建物間取図



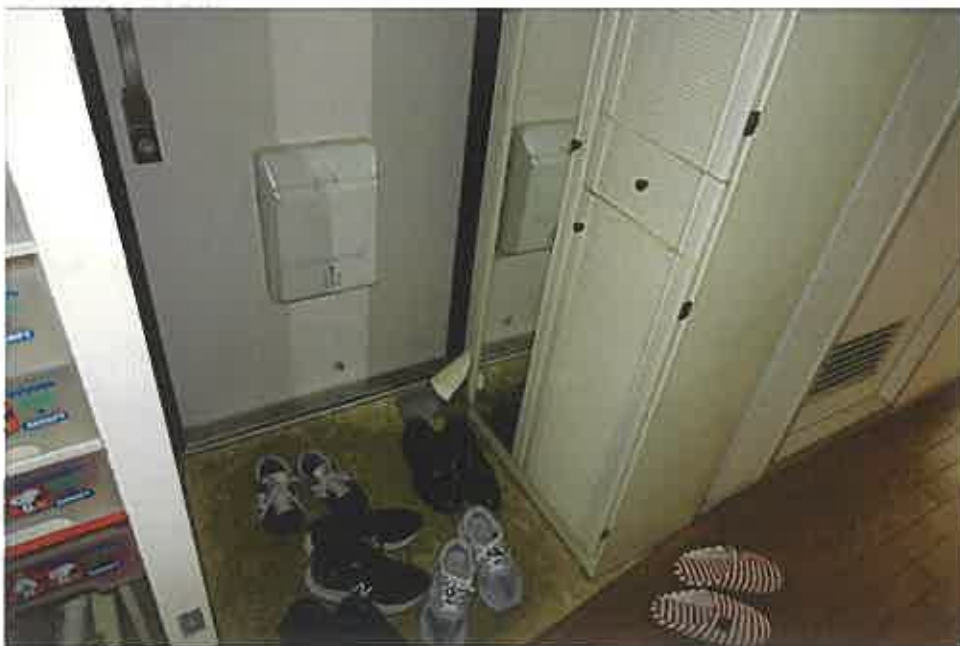
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和8年(ヌ)第22号



1

北東方向
から撮影



2



3

(14 枚目)



4



5



6

(15 枚目)



7



8



9

(16 枚目)



令和 8 年 (ヌ) 第 22 号
令和 8 年 5 月 27 日 現地調査
令和 8 年 6 月 8 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2,120,000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	神戸市営地下鉄線 名谷駅の南西方 約1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 21,904.55 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約8m市道 南側 約4m市道 (遊歩道) 北西側、西側等にも道路あり	
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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	名谷6団地25号棟	
建物の用途	共同住宅	(他棟も含め全体総戸数250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52年9月27日 新築
	経過年数	49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: 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 受付順(総台数183台) 管理棟にあり 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 名谷(6)団地管理組合 委託 (株)長谷工コミュニティ 管理人 日勤
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和7年9月30日現在、 309,724,030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。 近い将来の大規模修繕計画(2028年4月頃、外壁塗装、屋上防水他)あり	

(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 (25-502号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	62.07㎡ (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 3,000円 CATV使用料(月額650円) 修繕積立金(団地) 月 額 500円 各棟修繕積立金 月 額 9,900円 滞 納 額 あり (令和8年5月12日現在 214,900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	管理会社の回答によると上記滞納額のほかに弁護士費用が付加 されて請求されとのことである。 西側和室の一部を板間にしている。

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
180,000	62.07	1.13	0.11	1,390,000

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 49年、経済的残存耐用年数 5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) ≒ 0.11

(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
127,000	0.50	21,904.55	0.90	1/250	1.00	5,010,000

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-10）

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/㎡)

163,000 × 101/100 × 100/103 × 100/126 ≒ 127,000

◇ 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：方位等(1.03)

◇ 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 × 100/104 × 100/130 × 100/95 ≒ 100/126

イ 個別格差：規模・形状等(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
1,390,000	5,010,000	0.66	4,220,000

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
0.66 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1年 10月 75,000 円/㎡

B 令和5年 1月 109,000 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	75,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	78,000
B	109,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{105}$	110,000

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
94,000	0.66	62.07	3,850,000

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	
-132 千円 -(5.5%)	265 千円	8.5%	3,118 千円 ≒ 3,120 千円	0.80496	2,511 千円 (105.5%)	2,379 千円 ≒ 2,380 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	540	540	532	532
	共益費収入	54	54	53	53
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	594	594	585	585
	空室損失	△ 59	△ 59	△ 59	△ 59
	貸倒損失	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18
	有効総収益	517	517	508	508
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	42	42	42	42
	長期計画修繕費	1,031	131	131	131
	公租公課	58	58	58	58
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	8	8	8	8
総費用合計		1,143	243	243	243
ウ 経費率	(%)	221.08	47.00	47.83	47.83
エ 有効純収益	ア－イ	△ 626	274	265	265
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	△ 582	237	213	

（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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	4,220,000	1.00	4,220,000
②比準価格	3,850,000	1.00	3,850,000
③収益価格			2,380,000
④調整後の価格	3,760,000		

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
3,760,000	0.80	0.80	0.88	2,120,000

イ 市場性修正 : エレベーターのないマンションの5階部分等

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-10)

所 在 : 神戸市須磨区竜が台7丁目12番5

価 格 : 163,000円/㎡

位 置 : 神戸市営地下鉄線「名谷」駅より道路距離650m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 214㎡

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 : 一般住宅の多い区画整然とした閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

土地 : 1,621,024,318円 (×1/250)

建物 : 2,153,500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・各階平面図写

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 神戸市須磨区竜が台六丁目 1 7 番地

建物の名称 名谷六団地二五号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竜が台六丁目 1 7 番 6 8

建物の名称 2 5 - 5 0 2

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 6 2 . 0 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 神戸市須磨区竜が台六丁目 1 7 番

地 目 宅地

地 積 2 1 9 0 4 . 5 5 平方メートル

(敷地権の表示)

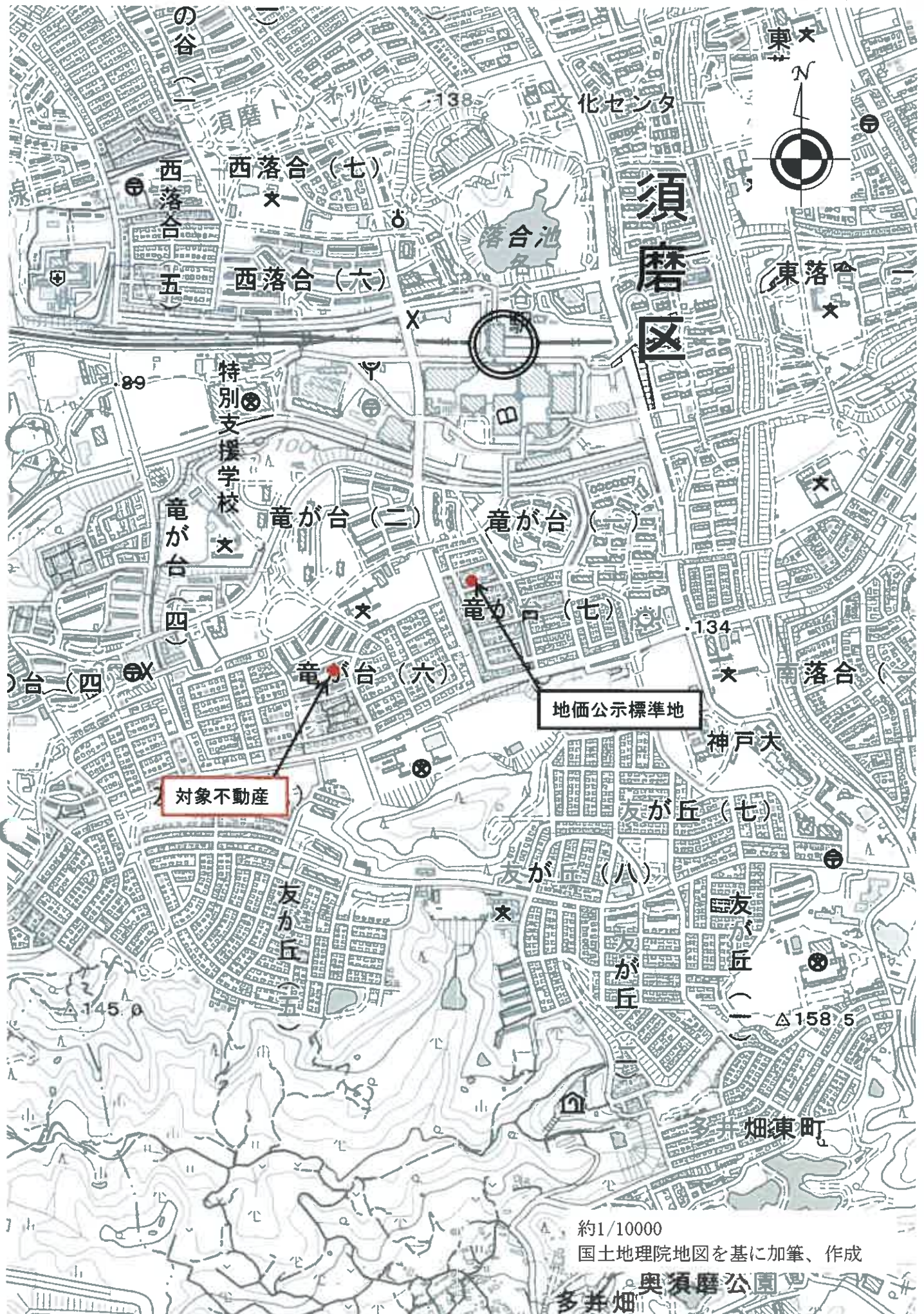
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 5 0 分の 1



対象不動産及び地価公示等の位置図





19-1

17(2/4)

(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。



請求分	所 在	神戸市須磨区電が台六丁目				地 番	17番			
出力尺	1/500	精 度 分		座標系番号又は記号		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52年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和7年9月5日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：8-1

(1/4)

A4に縮小

N

19-1

17番(4)

(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提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



課 部 分	所 在	神戸市須磨区電が台六丁目				地 番	17番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		標準系 番号又 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52年3月				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9月5日

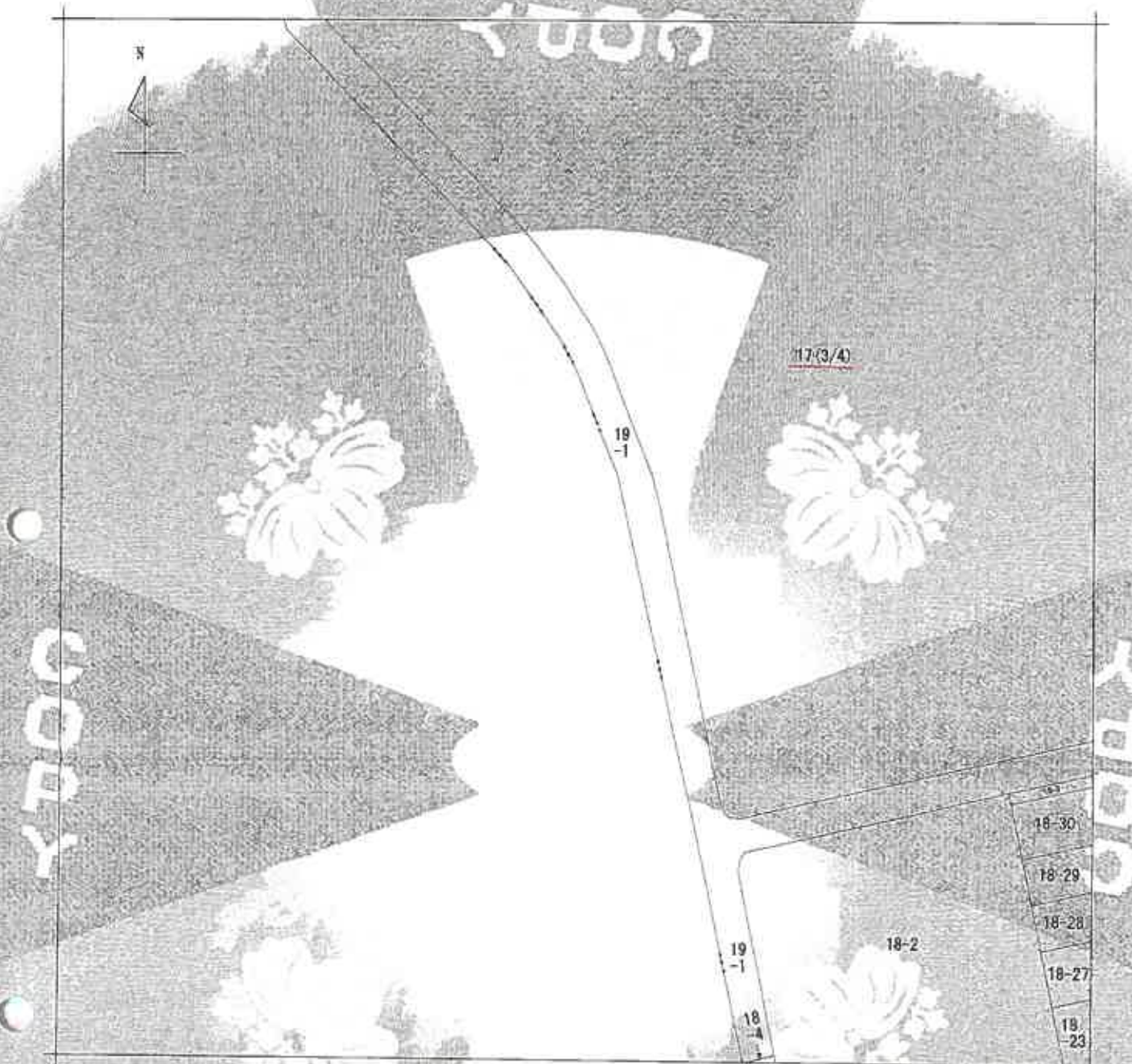
神戸地方法務局

登記官

請求番号：8-1

(2/4)

A4に縮小



(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略略を記載した図面です。



請求 区分	所 在	神戸市須磨区電が台六丁目			地 番	17番		
出 力 尺	1/500	積 度 区 分	座標系 番号又は 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52年3月			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9月5日

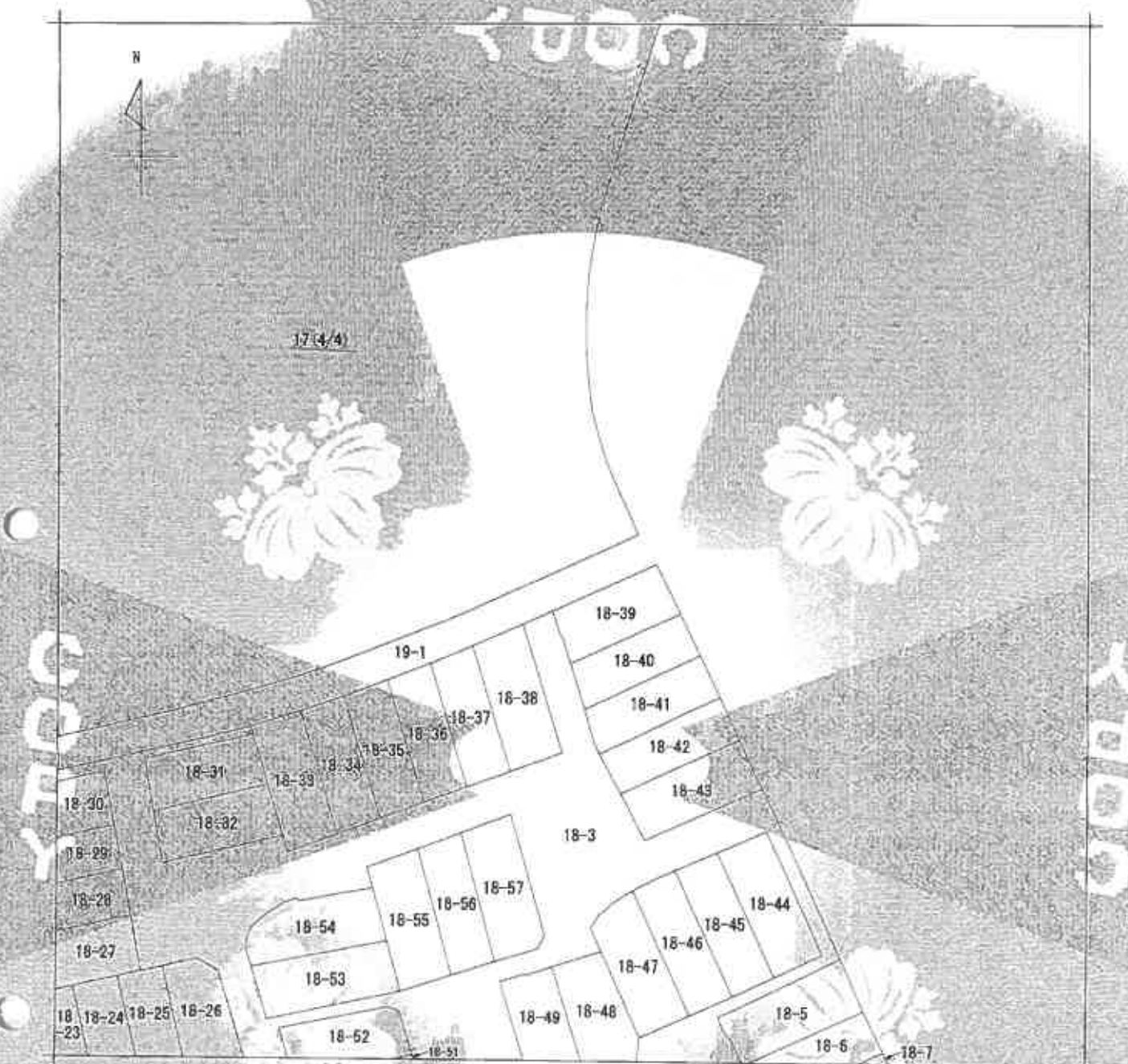
神戸地方法務局

登記官

請求番号：8-1

(3/4)

A4に縮小



(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す。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	神戸市須磨区電が台六丁目			地 番	17番			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和52年3月			編 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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和7年9月5日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号: 8-1

(4/4)

A4に縮小

登記年月日：昭和52年12月21日

52.12.21

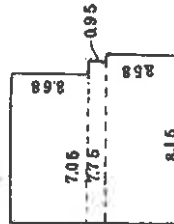
建築物平面図

家屋番号	電が台6丁目17番68
建築物の所在地	神戸市須磨区電が台6丁目17番地

作製年月日	昭和52年11月15日
作製者	

建物の番号 25-502 号

面積求積表	
7.05 × 8.68	25.9440
2.75 × 0.95	7.8625
8.15 × 8.53	28.7695
合計	62.0760
床面積 = 62.07㎡	



1階 平面図

縮尺	1/250
----	-------

534360

これは図面に記載されている内容に基いた図面である。
(神戸地方建設局建築出雲所製図)
令和7年9月5日 神戸地方建設局

登記年月日：昭和52年12月21日

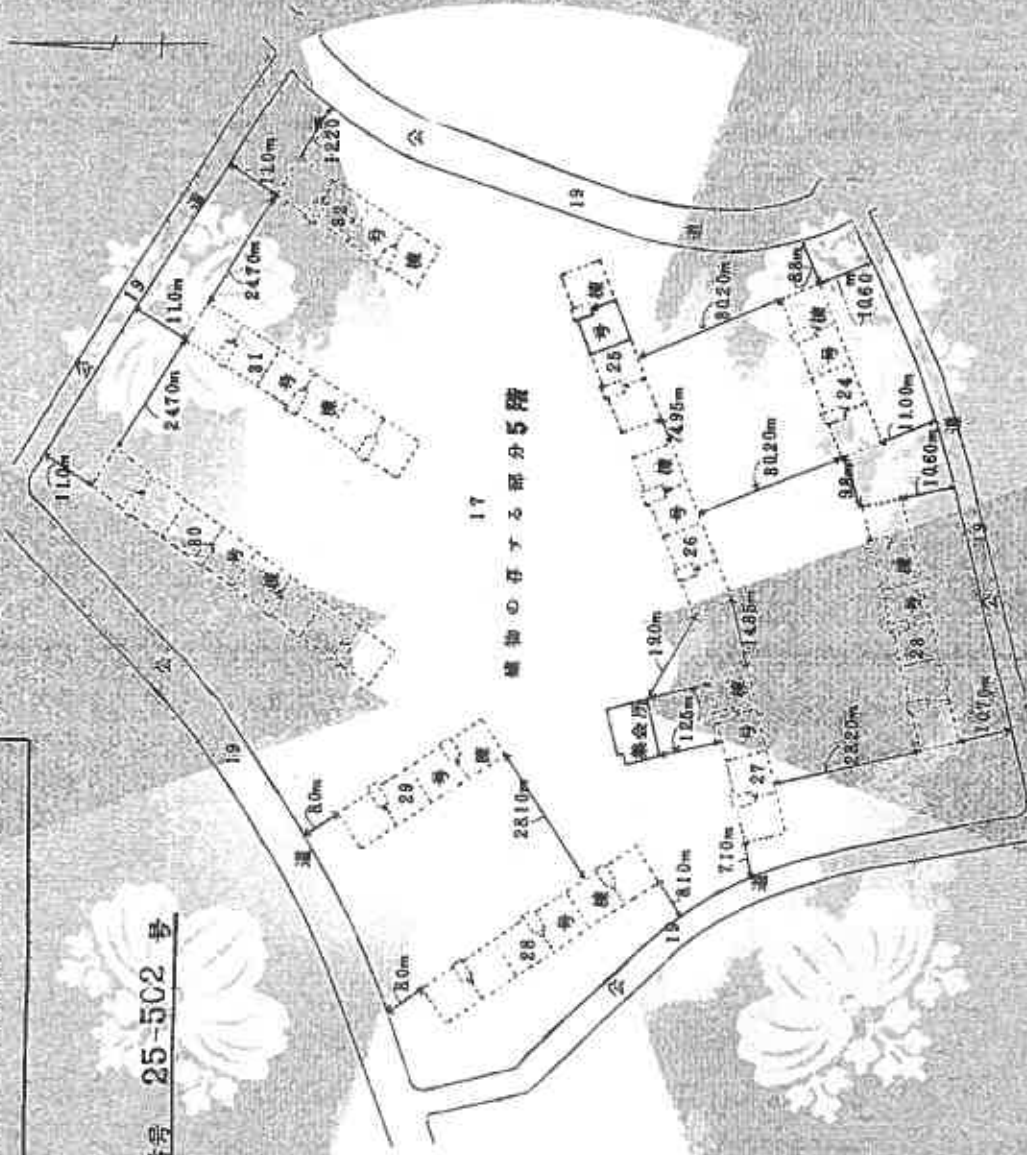
建築物平面図

52.12.21

家屋番号	電が台6丁目17番68
建築物の所在	神戸市須磨区電が台6丁目17番地

建築物の番号 25-502 号

作製年月日	昭和52年11月15日	作製者	
申請人			



縮尺	1/1000
----	--------

594361

(2/2)

図面番号：6-2

A4に縮小

登記年月日：昭和52年12月21日

これは図面に記載されている内容と正確に一致する。
(神戸地方建設局建築課所管)
昭和7年9月5日 神戸地方建設局 建築課

建築物平面図

17-51~17-70

52.12.21

敷地番号	
建物の所在	神戸市須磨区滝が台6丁目17番地

25号棟の1棟の建物



1階-2階-3階-4階-5階平面図

面積求積表

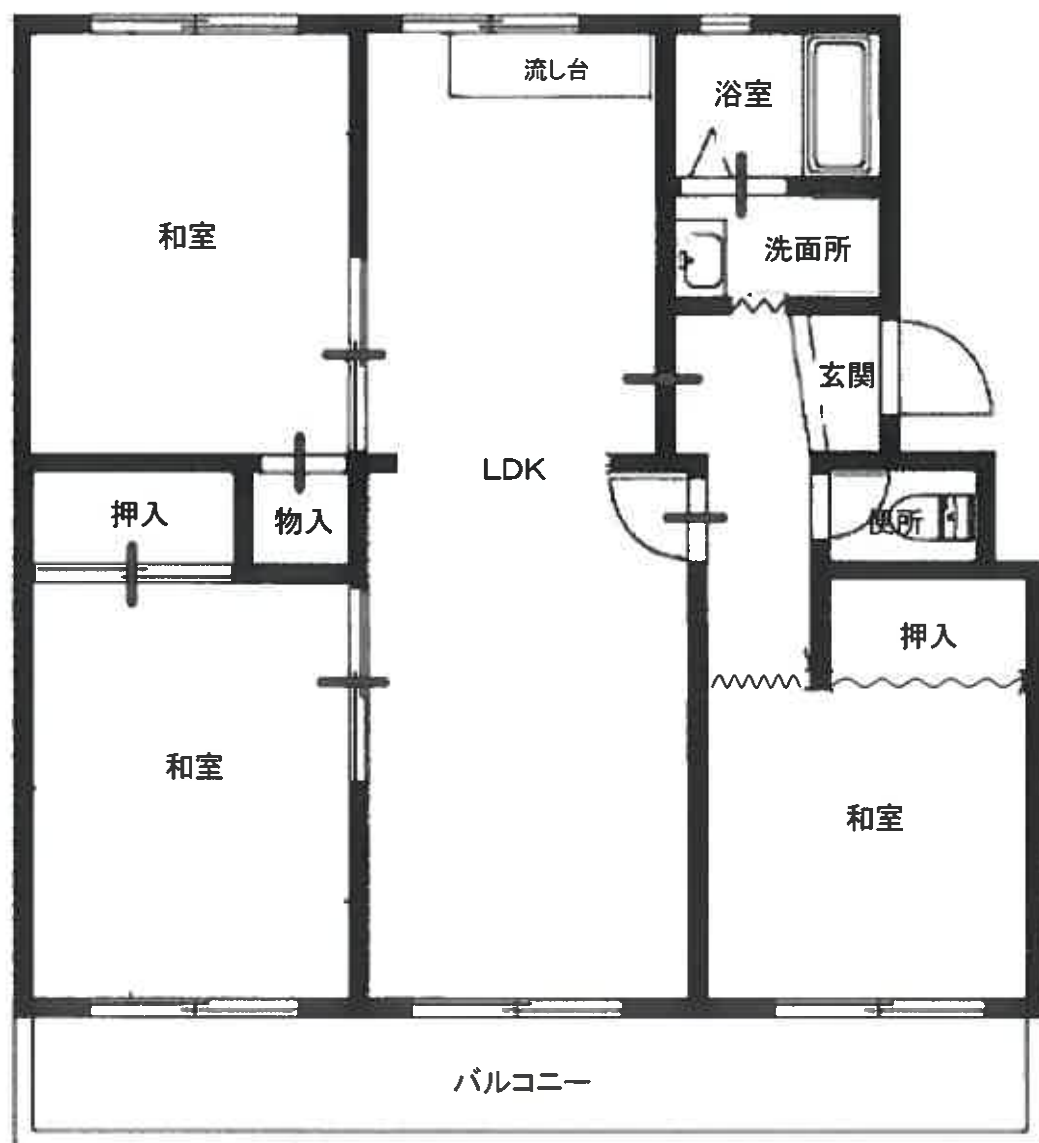
$$\begin{aligned} 39.20 \times 0.831 &= 295.0920 \\ 27.20 \times 0.4283 &= 116.4800 \\ \hline \text{計} &= 277.7400 \end{aligned}$$

- 1階床面積 = 277.74㎡
- 2階床面積 = 277.74㎡
- 3階床面積 = 277.74㎡
- 4階床面積 = 277.74㎡
- 5階床面積 = 277.74㎡

縮尺	1/250
----	-------

594325

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

