

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/>）のホームページ右下にある「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 28 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 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 17 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 28 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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番地 1、1 4 4 番地 2

建物の名称 メープル魚崎北町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚崎北町五丁目 1 4 4 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 9 . 6 0 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 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 4 7 . 6 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番 2

地 目 宅地

地 積 9 9 . 2 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 地上権



物 件 目 録

敷地権の割合 157686分の8277



資料用

物 件 明 細 書

令和 8年 8月14日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番地 1、1 4 4 番地 2

建物の名称 メープル魚崎北町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚崎北町五丁目 1 4 4 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 9 . 6 0 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 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 4 7 . 6 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番 2

地 目 宅地

地 積 9 9 . 2 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 地上権



物 件 目 録

敷地権の割合 157686分の8277



令和8年(ケ)第8号
令和8年5月14日受理
令和8年 6 月 24 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 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番地 1、1 4 4 番地 2

建物の名称 メープル魚崎北町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚崎北町五丁目 1 4 4 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 9 . 6 0 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 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 4 7 . 6 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番 2

地 目 宅地

地 積 9 9 . 2 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 地上権



物 件 目 録

敷地権の割合 1 5 7 6 8 6 分の 8 2 7 7



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市東灘区魚崎北町5丁目9番26-201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	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（A） 上記の者が本件建物を住居として利用し、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 7,200円 修繕積立金 15,990円 駐輪場使用料 700円 バイク使用料 500円 地代 10,880円	令和8年5月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年7月分～令和8年6月分 計846,480円 ☐ 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項（5枚目）」記載のとおり	
敷地権	符号1～2	
現況地目	☒ 宅地（符号1～2） ☐ （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 ） ☒ 地上権（符号1～2） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	「その他の事項（5枚目）」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	
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

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者) ☐ ())の陳述/ ☒ 提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年8月5日	
最初の	契約日	令和3年8月5日	
契約等	期間	令和3年8月5日から ☒ 令和5年8月4日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和7年8月5日から ☒ 令和9年8月4日まで2年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者(A) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金90,000円(毎月27日引落し 翌月分支払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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建物の名称は「メープル魚崎北町」という。
- 2 全部事項証明書（建物）では、符号1土地の地積は447.66㎡、符号2土地は99.27㎡とあるが、全部事項証明書（土地）で地主が所有する符号1土地は450.18㎡、符号2土地は99.37㎡となっている（令和5年2月20日付：錯誤、地図作成）ので注意を要する。
- 3 本件物件の占有状況は玄関付近には表札はなかったが、賃借人宛の郵便物の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から3枚目、4枚目のとおりと判断した。
- 4 管理費等の滞納額は3枚目の記載のとおりであるが、管理規約によると年15%の遅延損害金が増加される。
- 5 室内の状態は、動産類が多く詳細は確認できなかったが、（1）関係人の陳述によると、トイレの水（手洗い管だと思われる）がすぐ出てこないとのことであった。（2）リビングの床のフローリングにはがれが確認できた。（3）お風呂のドアの一部が外れかかっていた。（4）洗面化粧台の扉が外れていた。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるが特段損傷は確認できなかった。
- 6 定期借地権設定契約について
符号1の土地（地番144番1）及び符号2の土地（地番144番2）について地上権が設定されており、詳細は以下のとおりである。
（1）地上権設定、契約者等 ①土地所有者（共有）、②地上権者：株式会社大木工務店
（2）目的：建物所有、特約：借地借家法第22条特約
（3）存続期間（定期借地権の賃貸期間）平成11年10月26日から令和33年10月25日
（4）保証金：50,000,000円（居住部分につき45,000,000円、店舗部分につき5,000,000円）。なお、定期借地権設定契約終了後に返還される保証金の額は2,635,000円となっている（Aタイプの部屋の場合）。
（5）現在の地代：月額10,880円（201号室）
- 7 一般定期借地権契約の存続期間：買受人が取得する存続期間は令和33年10月25日まで。
- 8 定期借地権設定契約書の第8条3項は、第三者に譲渡する場合について、同条第2項を準用しており、区分所有者が変更した場合には、新たな区分所有者との間で「定期借地権設定契約に関する確認書」を締結するものと記載されている。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数17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：6台（抽選）
- 7 積立金残高：41,318,939円（令和7年11月30日現在）
- 8 近い将来の大規模修繕計画なし

（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
■ A (賃借人)	1 家族で居住しています。 2 タバコは吸いません。 3 ペットはいません。 4 トイレの水（手洗い管だと思われる）がすぐ出てきません。 5 床のフローリングにはがれがあります。 6 お風呂のドアが一部外れています。 7 お風呂の浴槽を揺るとガタガタします。 8 部屋のドアの一部がはがれています。 9 洗面化粧台の扉が外れています。
■ 管理会社担当者	1 定期借地権設定契約のマンションです。 2 地代は管理組合が一括して毎月支払っています。 3 地代の滞納があるとその分は管理組合が立替ているという状況になります。 4 物件 1 建物は定期借地権設定契約の別表でいうタイプ A の部屋です。 5 地代は改定されて、現在は月額 10,880 円となっています。 6 各区分所有者の部屋が第三者に譲渡された場合の手続きですが、とくに聞いたことはありません。

(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
R8年5月15日(金) 16:27-16:32	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(電話・発信)
R8年5月19日(火) 15:05-15:35	神戸地方法務局 東神戸出張所	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年5月26日(火)	執行官室	破産管財人宛に照会書を送付(110円切手添付、270円切手添付の返信用封筒同封)
R8年5月28日(木) 14:15-14:30	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知書及び照会書を投函(110円返信用封筒同封)
R8年6月11日(木) 10:45-11:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価人帯同
R8年6月16日(火) 9:46-9:56	執行官室	マンション管理会社担当者に定期借地権設定契約について事情聴取(電話・発信)
R8年6月22日(月) 9:00-9:15	神戸地方法務局 東神戸出張所	履歴事項全部証明書交付申請
(特記事項) ■ 令和8年6月11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

(座机请调到：测量皮筋) 496352 378



地番区域見出

公用

地積測量図

地番 144-1

土地の所在 神戸市東灘区魚崎北町五丁目



0.011

地番	144-1	X座標(X m)	Y座標(Y m)	面積(m ²)	地積換算係数	面積換算係数	面積換算係数
720-053	-141719.344	66276.078	27.51	換	換	換	換
720-049	-141739.286	66285.071	9.69	換	換	換	換
720-050	-141737.871	66284.407	8.95	換	換	換	換
720-052	-141731.393	66285.909	8.97	換	換	換	換
720-168	-141720.337	66284.511	2.50	換	換	換	換
720-143	-141723.481	66285.266	17.23	換	換	換	換
720-144	-141712.194	66302.316	5.67	換	換	換	換
720-145	-141712.035	66304.870	3.63	換	換	換	換
720-064	-141702.446	66302.763	12.47	換	換	換	換
720-146	-141707.092	66321.152	12.33	換	換	換	換
720-169	-141711.472	66300.656	2.00	換	換	換	換
720-163	-141711.197	66278.788	2.00	換	換	換	換
720-153	-141712.329	66276.805	1.97	換	換	換	換
720-053	-141715.644	66275.079		換	換	換	換
計算方式	$27 = 1.16(m^2) \times 27 = 1.11$						
面積換算係数	500.385381						
面積(m ²)	450.1026605						
換算係数	450.10 m ²						

測量の基準	測量点の名称及び座標	X座標	Y座標	備考
測量点 測量点	点	-141753.808	66281.283	測量点
測量点 測量点	点	-141753.808	66281.283	測量点
測量点 測量点	点	-141753.808	66281.283	測量点

測量年月日	令和5年3月31日
測量者	V 高

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 500

申請人

縮尺 500

作成者

神戸市東灘区魚崎北町五丁目

香
地

土地の所在

場 次	要 点	144-2	Y 坐标 (Y m)	点 号 和 距	值 程 程 出	点 程 程 出	備 考
720-143	天 際 (173.461)	111723.461	86286.260	7.26	距	天 際 程 出	
720-168		-141730.337	86288.611	10.07	距	天 際 程 出	
720-005		-141726.898	86298.006	10.43	距	天 際 程 出	
720-144		-141717.194	86302.316	17.23	距	天 際 程 出	
720-143		-141723.461	86286.260		距	天 際 程 出	
計 算 方 法							距 = 21176.76m - 171.11
備 考							199.747683
備 考							距 3703915
備 考							54.37



調査の基準		取組点の名称及び取組内容			
取組点	取組内容	点	名称	取組内容	備考
10011	環境保全		Y型地	公園整備	
F-068	環境保全		-141745.792	公園整備	
	環境保全		-141753.006	公園整備	

測定年月日	令和4年8月31日
台帳番号	175

F-049

作者

申請人

又

250

登録年月日：平成12年11月2日

棟4-1

各階平面図

建物図面

各階平面図

家屋番号

メ-ゾ/魚崎北所

建物の所在

神戸市東灘区魚崎北町五丁目144番地1、144番地2

144-1-1, 144-1-101, 144-1-201, 144-1-202
144-1-301, 144-1-302, 144-1-401, 144-1-402
144-1-501, 144-1-502, 144-1-601, 144-1-602
144-1-701, 144-1-702
144-1-801, 144-1-902
144-1-101, 144-1-102



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

301648

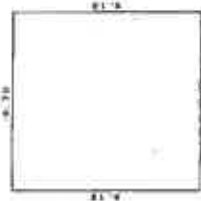
登記年月日：平成12年11月28日

各階平面図

建築物図面

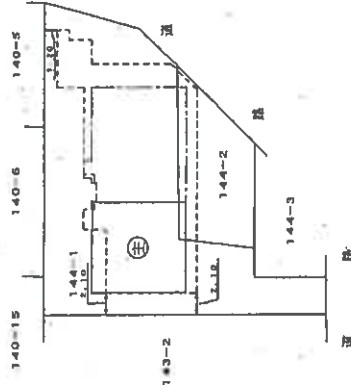
平成12.11.2

家屋番号	魚崎北町五丁目 144番1の201
建築物の所在	神戸市東灘区魚崎北町五丁目144番地1、144番地2



求積表
9.15 X 8.70 = 79.6050
床面積 79.6050

建築物の存する部分2階



建物番号 201

作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

(印)印図

301655

(2/3)

請求番号：16-3

平図面はA3版とA4版に縮小したものである

登記年月日：平成12年11月2日

各階平面図

棟4-3

建物図面

図面図

家屋番号

メ-プル魚崎北町

建物の所在

神戸市東灘区魚崎北町五丁目144番地1、144番地2

144-1-201, 144-1-202

求積表

①	0.75 X 1.90	=	1.4250
②	0.75 X 1.95	=	1.4625
③	0.80 X 6.00	=	4.8000
④	0.50 X 9.40	=	4.7000
⑤	8.80 X 20.10	=	176.8800
合計			188.6925
床面積			188.69 m ²

2 階



本図面はB4版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/

申請人

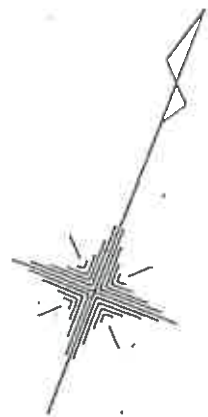
縮尺 1/ 250

0年11月2日

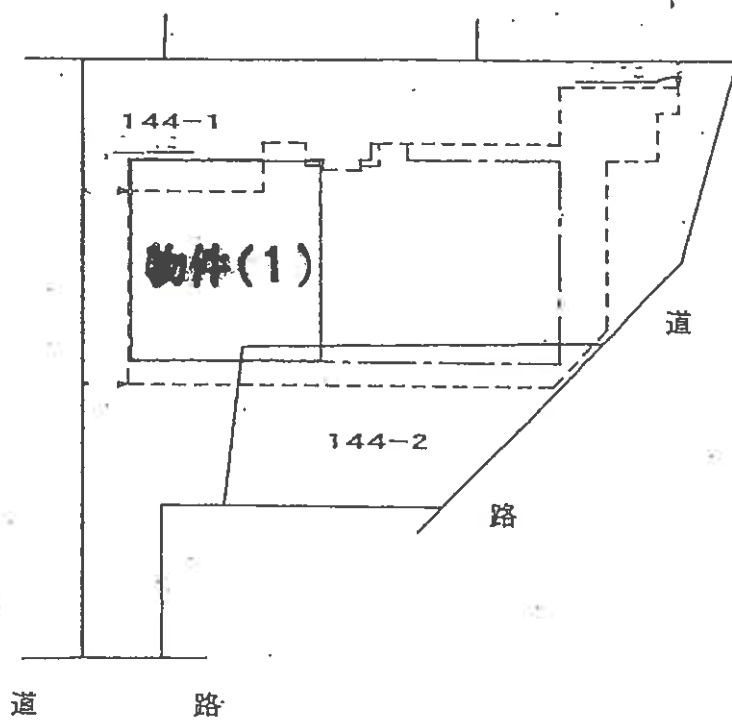
301650

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2階



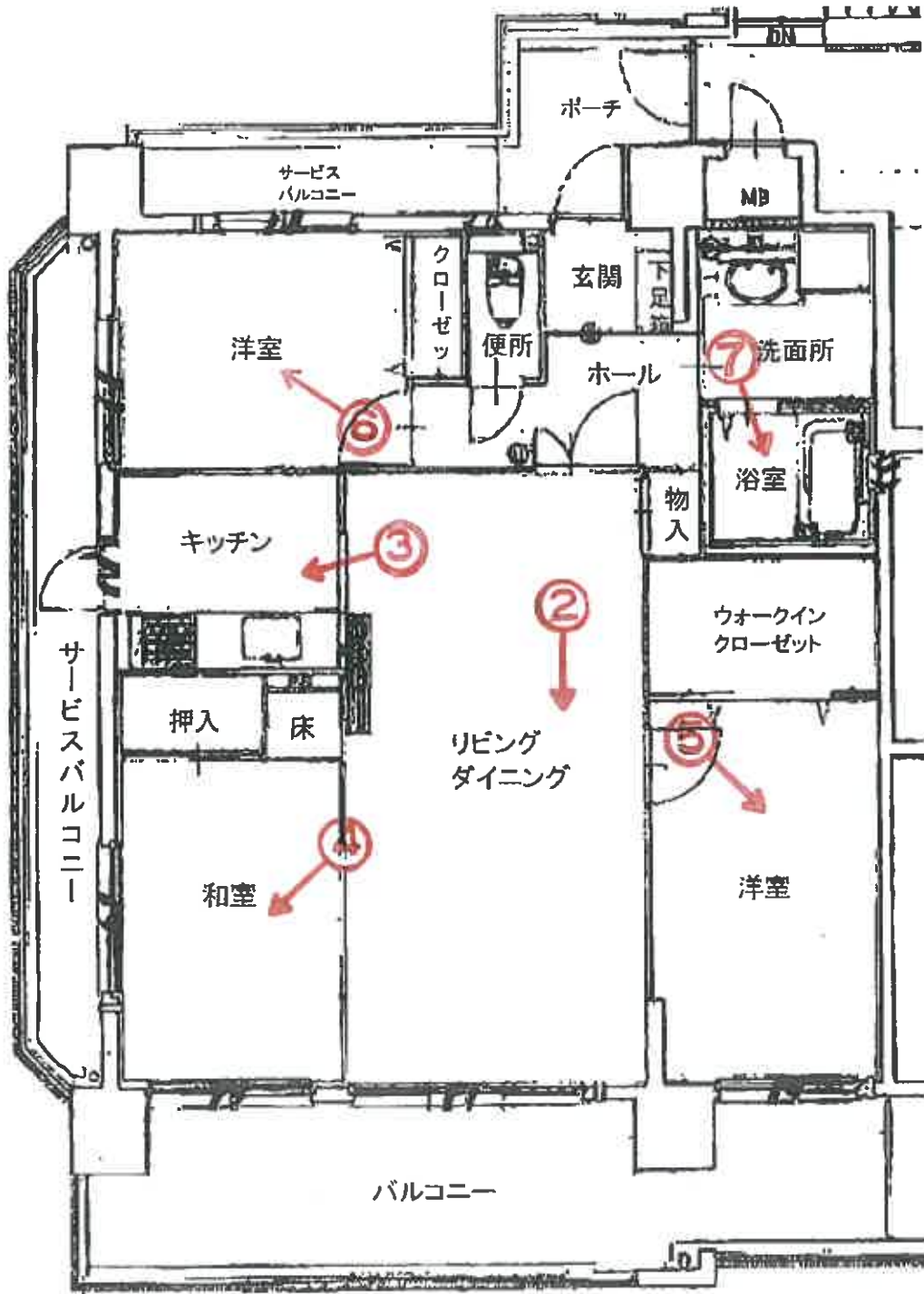
建物番号 201

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（ケ）第8号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



令和8年(ケ)第8号

(15枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 8 年 (ケ) 第 8 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 6 月 22 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14,620,000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 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	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		
	本件は借地権(地上権)付マンションである。		

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	阪神電鉄線 青木駅の北西方 約750m（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・店舗等が混在する地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 546.93 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北東側 約22m市道 南東側 約15m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	交差点に面し、南東側に植栽がある。 土地の登記面積は令和5年2月20日に修正されており、敷地権の対象面積と若干異なるが、本件では敷地権の面積で評価を行う。 借地権については現況調査報告書のとおり。地代は管理組合が管理費等と共に徴収して一括して土地所有者に支払っている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メーブル魚崎北町	
建物の用途	共同住宅 (総戸数17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)	平成12年11月1日 新築
	経過年数	26 年程度
	経済的残存耐用年数	25 年程度
構造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根：スレート葺 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	抽選(総台数6台)
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり メーブル魚崎北町管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ(株)
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和7年11月30日現在、 41,318,939 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (201号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	79.60㎡ (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・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 7,200円 地代(月額10,880円) 修繕積立金 月 額 15,990円 駐輪場使用料(月額700円) バイク置場使用料(月額500円) 滞 納 額 あり (令和8年5月28日現在 846,480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	角部屋であり、南西側及び北西側にバルコニーあり。 トイレや浴室の扉に剥がれ等があった。 フローリングの剥がれが見られた。

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
300,000	79.60	1.13	0.41	11,060,000

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 26年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 51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) ≒ 0.41

(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
409,000	0.85	546.93	0.90	8277/ 157686	0.70	6,290,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸東灘-13)

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/㎡)
433,000 × 103/100 × 100/101 × 100/108 ≒ 409,000

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/96 × 100/103 × 100/115 × 100/95 ≒ 100/108

イ 個別格差：形状等 (0.85)

ウ 地積：合計登記記載数量

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：地上権

(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
11,060,000	6,290,000	0.97	16,830,000

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
0.97 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 12月 262,000 円/㎡

B 令和6年 2月 438,000 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	262,000	100	100.0	100	100	100	257,000
		100	100	103	110	90	
B	438,000	100	100.0	100	100	100	285,000
		100	100	99	115	135	

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、借地権付等を考慮した。

(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
271,000	0.97	79.60	20,920,000

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あるが、その賃貸状況が本来の収益性からやや乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行って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 (6.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,334 千円 (13.7%)	698 千円	7.0%	9,971 千円 ≒ 9,970 千円	0.83961	8,371 千円 (86.3%)	9,705 千円 ≒ 9,710 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	1,300	1,300
	共益費収入	132	132	130	130
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,452	1,452	1,430	1,430
	空室損失	△ 145	△ 145	△ 143	△ 143
	貸倒損失	△ 44	△ 44	△ 43	△ 43
	有効総収益	1,263	1,263	1,244	1,244
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	87	87	87	87
	長期計画修繕費	803	203	203	203
	公租公課	114	114	114	114
	損害保険料	11	11	11	11
	その他費用	131	131	131	131
	総費用合計	1,146	546	546	546
ウ 経費率	(%)	90.74	43.23	43.89	43.89
エ 有効純収益	ア－イ	117	717	698	698
オ 複利現価率	(割引率6.0%)	0.94339	0.88999	0.83961	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	110	638	586	

（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	16,830,000	1.00	16,830,000
②比準価格	20,920,000	1.00	20,920,000
③収益価格			9,710,000
④調整後の価格	19,650,000		

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
19,650,000	1.00	0.80	0.93	14,620,000

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)

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 (神戸東灘-13)

所 在 : 神戸市東灘区本山南町5丁目15番4
「本山南町5-1-27」

価 格 : 433,000円/㎡

位 置 : 阪神電鉄線「青木」駅より道路距離410m

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 : 東側幅員9m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

土地 : 104,518,364円 (×8,277/157,686)

建物 : 6,731,000円

※敷地権の種類は地上権である。

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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番地 1、1 4 4 番地 2

建物の名称 メープル魚崎北町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚崎北町五丁目 1 4 4 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 9 . 6 0 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 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 4 7 . 6 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市東灘区魚崎北町五丁目 1 4 4 番 2

地 目 宅地

地 積 9 9 . 2 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 地上権

物 件 目 録

敷地権の割合 1 5 7 6 8 6 分の 8 2 7 7



22

対象不動産及び地価公示等の位置図



公図写

(座標値種別：測量成果)

+86352.375



-141657.866

-141783.866

+86227.375

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
魚崎北町
5丁目
魚崎北町2丁目

請 求 部	所 在					神戸市東灘区魚崎北町五丁目		地 番	144番1		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和5年2月				備 付 年 月 日 (原図)	令和5年2月20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。

令和8年1月13日

神戸地方法務局東神戸出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

A4に縮小

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1月13日 神戸地方方法務局東神戸出張所

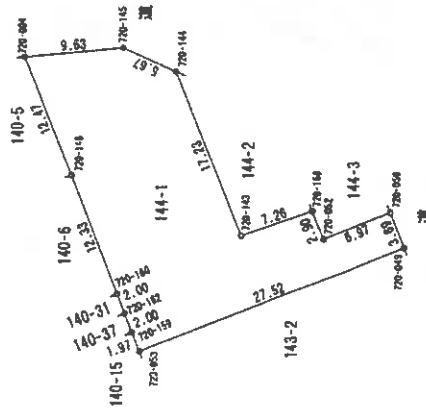
神戸地方方法務局東神戸出張所

图 7-2

圖量測積地

神戸市東灘区魚崎北町五丁目

土地の所在



950-1

試 驗 項 目	試 驗 要 素	144-1	X值(%)	Y值(%)	△(%)	坡角係數	容重係數	備 註
7-05		-141713.644	8877.079	27.52	土質	土質	土質	
720-049		-141730.286	8878.978	3.69	土質	土質	土質	
710-050		-141737.871	8884.487	6.97	土質	土質	土質	
710-052		-141731.393	86185.909	2.90	土質	土質	土質	
710-168		-141720.337	86288.511	7.26	土質	土質	土質	
710-143		-141723.461	86286.160	17.23	土質	土質	土質	
710-144		-141717.194	86307.316	5.67	土質	土質	土質	
710-145		-141712.035	86304.670	9.63	土質	土質	土質	
710-004		-141707.446	86303.763	12.47	土質	土質	土質	
720-148		-141707.090	86392.152	12.33	土質	土質	土質	
710-160		-141711.472	86240.656	2.66	土質	土質	土質	
720-152		-141712.192	86274.788	2.00	土質	土質	土質	
720-157		-141712.429	86276.925	1.97	土質	土質	土質	
720-053		-141713.644	86275.079		土質	土質	土質	

計算方法

$$Y = \frac{1}{2} [(m \cdot \Delta \cdot \text{net} - \ln - 1)]$$
900 減581
450.1826905
450.1826905

[illegible]

測量年月日	令和4年8月31日
所 属 系	V系

人 類 中

抽尺

500

登記年月日：令和5年2月20日

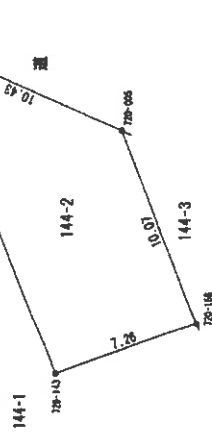
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月13日 神戸地方方法務局神戸出張所 登記官

地積測量図

地番 144-2

土地の所在 神戸市東灘区魚崎北町五丁目

144-2		144-2		144-2		144-2		144-2		144-2		144-2	
地積	点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点積距離	境界線距離	境界線距離	境界線距離	境界線距離	境界線距離	境界線距離	境界線距離	境界線距離	境界線距離
720-143		-141723.481	85296.250		7.76	7.76	7.76	7.76	7.76	7.76	7.76	7.76	7.76
720-144		-141720.531	85296.511		10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07
720-205		-141718.898	85296.006		10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43
720-144		-141717.194	85302.316		17.23	17.23	17.23	17.23	17.23	17.23	17.23	17.23	17.23
720-141		-141723.481	85296.250										
計測方法		20 = 3.14(100) - 30(11)											
測量方法		198.740783											
測量(m)		89.3103115											
測量		89.27 m											



測量の基準		境界点の名称及び座標		備考	
測量日	測量場所	点	X座標	Y座標	
測量日	測量場所	点	X座標	Y座標	
測量日	測量場所	点	X座標	Y座標	
測量日	測量場所	点	X座標	Y座標	

測量年月日	令和5年5月31日
測量系	V系

1:250

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成12年11月2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1月13日 神戸地方方法務局東神戸出張所

제원

請求番号：7-3

(1/3)

(continued)

作者

2年10月3日作製)

1/ 縮尺

人
類
世

1/500

A4に縮小

各階平面図

1-力太

建筑物平面

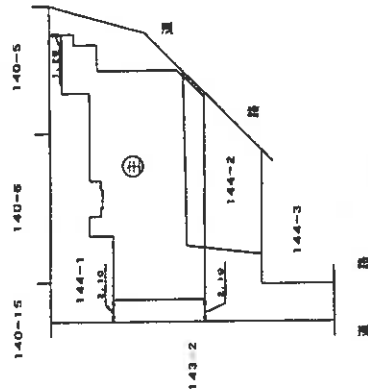
EX-12-11-2

中華圖書

建物の所在

神戸市東灘区魚崎北町五丁目144番地1、144番地2.

144-1-1, 144-1-101, 144-1-201, 144-1-202
144-1-301, 144-1-302, 144-1-401, 144-1-402
144-1-501, 144-1-502, 144-1-601, 144-1-602
144-1-701, 144-1-702
144-1-801, 144-1-802
144-1-901, 144-1-902



縮尺

人
類
世

1/500

(1/3)

請求番号：7-3

A4に縮小

登記年月日：平成12年11月2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1月13日 神戸地方建設局東神戸出露所

登記号

各階平面図

建物図面

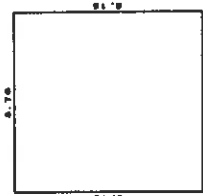
各階平面図

東神戸五丁目
144番1の201

図面番号

神戸市東灘区魚崎北町五丁目144番地1、144番地2

建物の所在



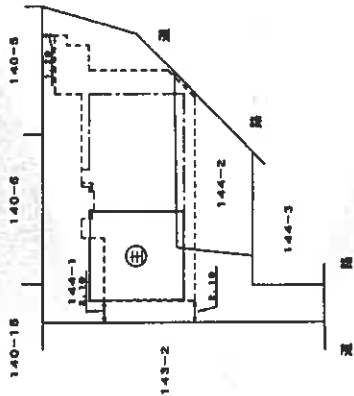
求積表

9.15 x 6.70 = 79.6050

79.6050

床面積 79.60 m²

建物の存する部分之略



建物番号 201

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

2010年3月作成

(封印欄)

301655

請求番号：7-3

(2/3)

A4に縮小

登記年月日：平成12年11月2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1月13日 神戸地方裁判所神戸出張所

登記官

請求番号：7-3

各階平面図

1棟1-3

建物図面 平成12.11.2

家屋番号 X-ブル魚崎北所

建物の所在 神戸市東灘区魚崎北町五丁目144番地1、144番地2

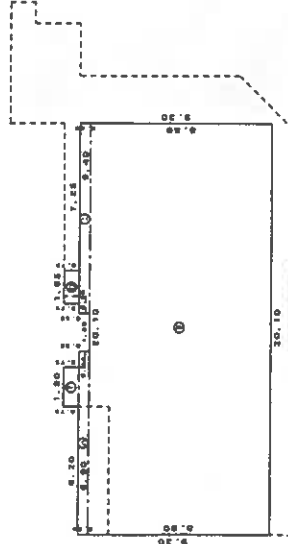
144-1-201, 144-1-202

2 階

表 積 算

①	0.75 x 1.90 =	1.4250
②	0.75 x 1.65 =	1.2375
③	0.50 x 8.90 =	4.4500
④	0.50 x 8.40 =	4.2000
⑤	8.80 x 20.10 =	176.8800

合 計 188.9925
床面積 188.99 m²



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 250

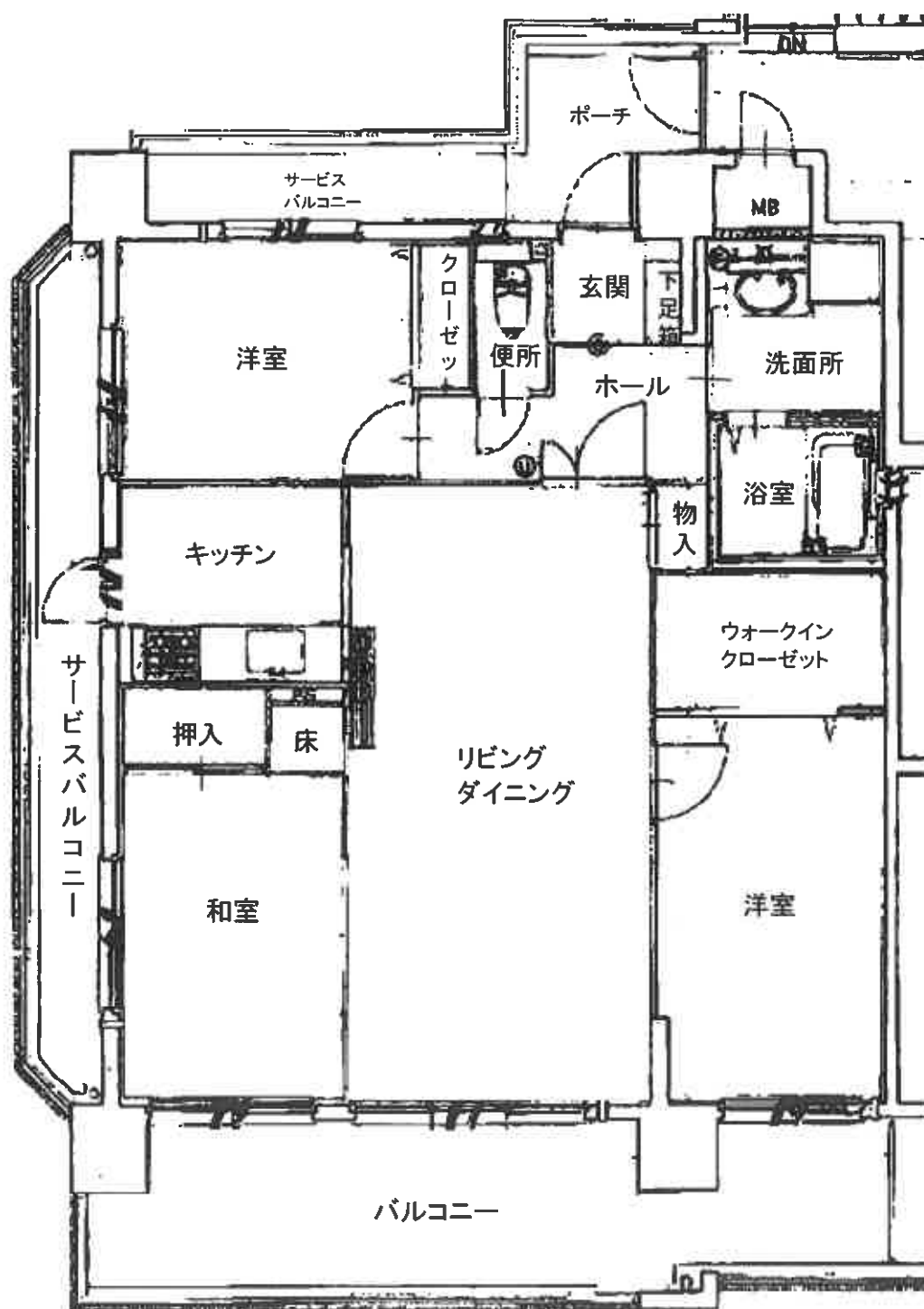
2年10月13日作成

301650

(3/3)

A4に縮小

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

