

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 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 場 所	令和 8 年 10 月 27 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 17 日 午後 2 時 00 分 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,900,000 1,520,000	一括	380,000	38,554	9,575
	</				



物 件 目 録

1 所 在 神戸市垂水区狩口台五丁目
地 番 5 番 2
地 目 宅地
地 積 1 4 8 2 . 7 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 4 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区狩口台五丁目 5 番地 2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建
床 面 積
1 階 7 4 2 . 8 0 平方メートル
2 階 5 0 2 . 5 9 平方メートル
3 階 4 6 7 . 9 9 平方メートル
4 階 4 6 7 . 9 9 平方メートル
5 階 4 6 7 . 9 9 平方メートル
地下 1 階 2 4 2 . 0 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 狩口台五丁目 5 番 2 の 1 3
建物の名称 3 0 4
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 6 9 . 4 6 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 8月21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, 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 神戸市垂水区狩口台五丁目
 地 番 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1482.71 平方メートル
 共有者 A 持分 44 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区狩口台五丁目 5 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建
 床 面 積
 1 階 742.80 平方メートル
 2 階 502.59 平方メートル
 3 階 467.99 平方メートル
 4 階 467.99 平方メートル
 5 階 467.99 平方メートル
 地下 1 階 242.03 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 狩口台五丁目 5 番 2 の 13
 建物の名称 304
 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 69.46 平方メートル
 所有者 A



令和8年(ケ)第70号
令和8年6月11日受理
令和8年7月10日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 永 沼 孝 啓

(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 神戸市垂水区狩口台五丁目
 地 番 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 2 . 7 1 平方メートル
 共有者 A 持分 4 4 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区狩口台五丁目 5 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建
 床 面 積
 1 階 7 4 2 . 8 0 平方メートル
 2 階 5 0 2 . 5 9 平方メートル
 3 階 4 6 7 . 9 9 平方メートル
 4 階 4 6 7 . 9 9 平方メートル
 5 階 4 6 7 . 9 9 平方メートル
 地下 1 階 2 4 2 . 0 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 狩口台五丁目 5 番 2 の 1 3
 建物の名称 3 0 4
 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 6 9 . 4 6 平方メートル
 所有者 A



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	神戸市垂水区狩口台5丁目15番 304号 (矢元台住宅)	
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住居（空き家）として使用している ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は『目的外土地の概況』のとおり）	
管理費等の状況	管理費 5,000円 修繕積立金 12,000円	令和8年6月26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) 兵庫県公社住宅サービス	
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（物件） ☐ （物件）	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、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		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所支部 令和年（ ）第号 ☐ ある 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	

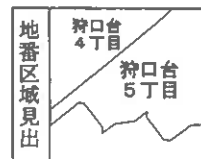
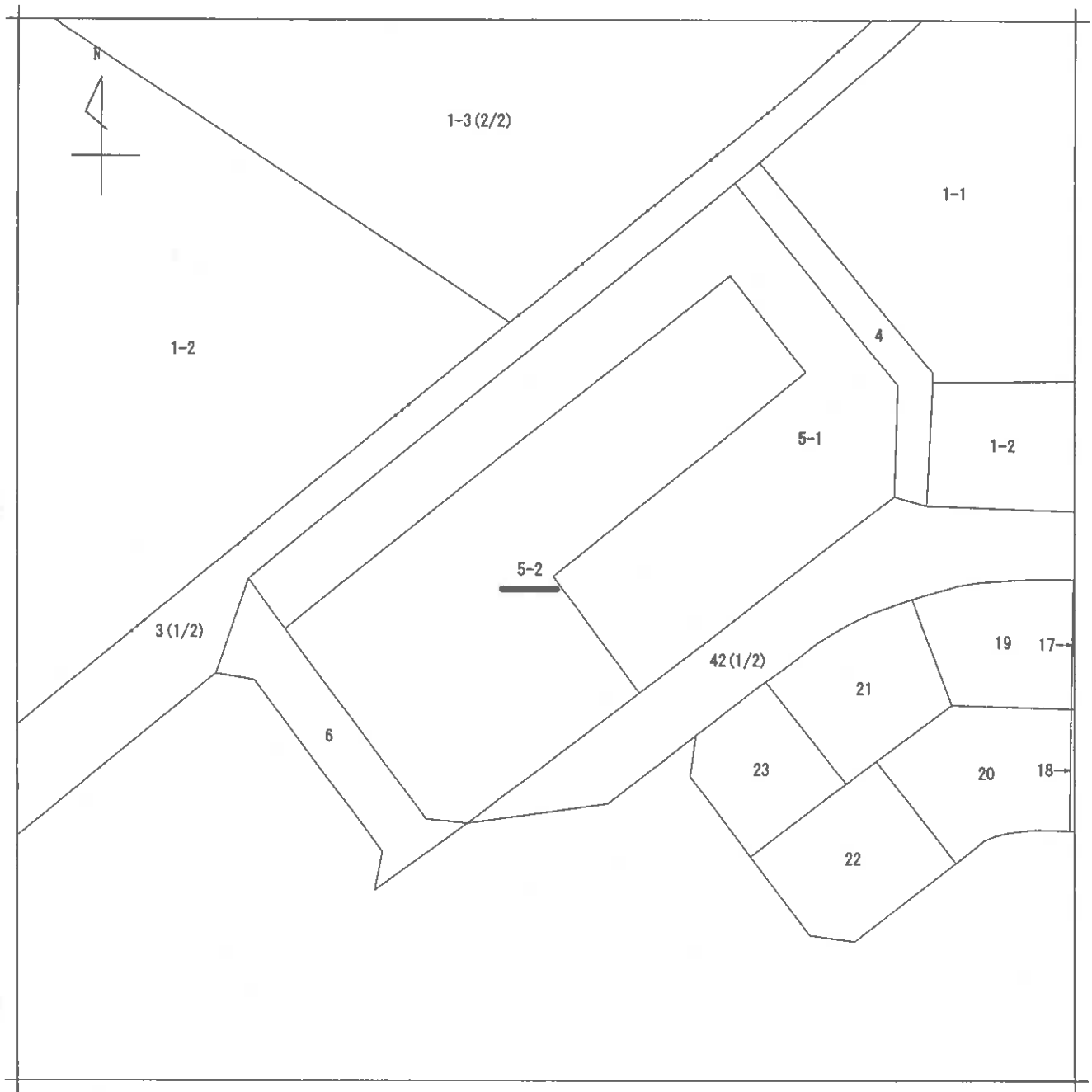
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物は空き家であり、誰にも貸していません。 なお、本件建物の郵便ポストに「サン・エンタープライズ」との表記が確認できたとのことですが、これは、私の個人の屋号であり、法人化はしていません。 2 建物の状態について、特に不具合はありません。 3 境界等に関し、近隣とトラブルはありません。
執行官の意見	
1 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。 なお、本件建物の郵便ポストに「サン・エンタープライズ」との表記が確認できたので、法務局において、物件所在地をもとに調査した結果、法人登記は確認できなかった。 2 建物の状態は、和室の天井板の剥がれ、床（畳）の撓みや劣化、壁の汚損、特に窓に面した部分は窓から雨水が浸水しているように思われ、水跡や黒ずんだカビ様のものが確認できたほか、段ボールでの補修跡が確認できた。 3 管理組合からの書面による回答要旨は2枚目記載のとおりであるほかは、評価書を参照のこと。	

(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6月15日（月） ～	執行官室	管理会社宛に管理費等照会書FAX送信
令和8年6月15日（月） ～	執行官室	債務者兼所有者に対し、照会文書送付
令和8年6月17日（水） 12:27 ～ 12:50	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日 通知書投函
令和8年6月17日（水） 14:50 ～ 15:03	神戸地方法務局須磨出張所	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和8年6月22日（月） 16:08 ～ 16:14	執行官室	債務者兼所有者から聴取調査（電話・受信）
令和8年7月7日（火） 12:50 ～ 13:37	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
～		
～		
(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7月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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



請 求 部	所 在	神戸市垂水区狩口台五丁目				地 番	5番2			
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					備 付 日 (原図)				補 記 項 事	

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45年11月9日

土地所在図
土地積測量図

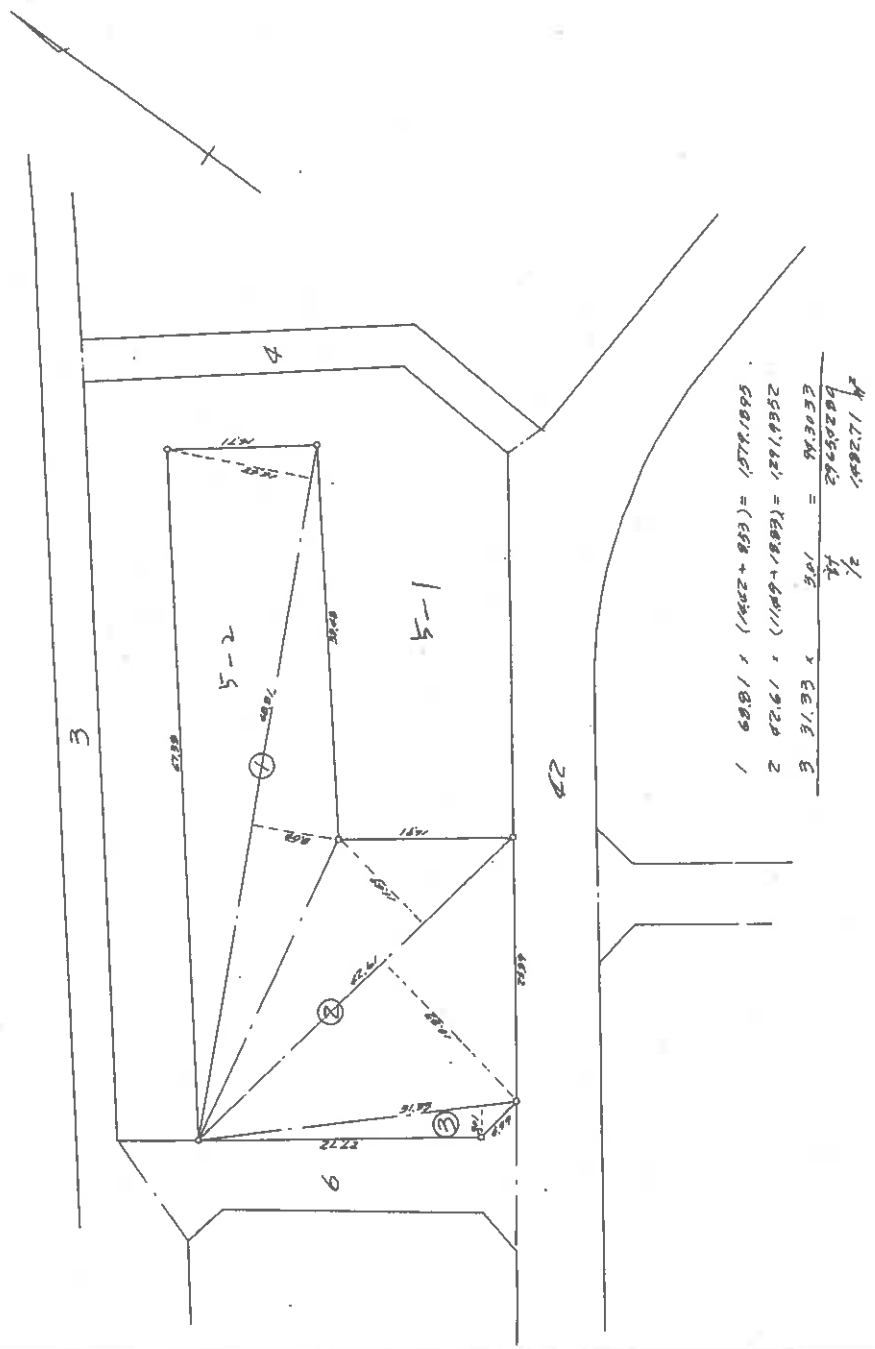
前 5 換・新

5-1-2

土地の所在 神戸市東水区神戸台5丁目

45-11.9

昭和四十五年拾壹月四日
作製年月日
作製者
申請人



縮尺 1/005

215027

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

5-2-1 ~ 5-2-25

45.11.24

家 屋 番 号	5-2-1 5-2-2	建物の所在 中戸市京水区新田町 5 号地-2	作 製 年 月 日	昭和 5 年 5 月 24 日	作 製 者	(印)	(印)	(印)	45.11.24
---------	----------------	---------------------------	-----------	-----------------	-------	-----	-----	-----	----------

七。 送 路

六。 送 路

三。 送 路

二。 送 路

縮 尺	✓ 300	617951
-----	-------	--------

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

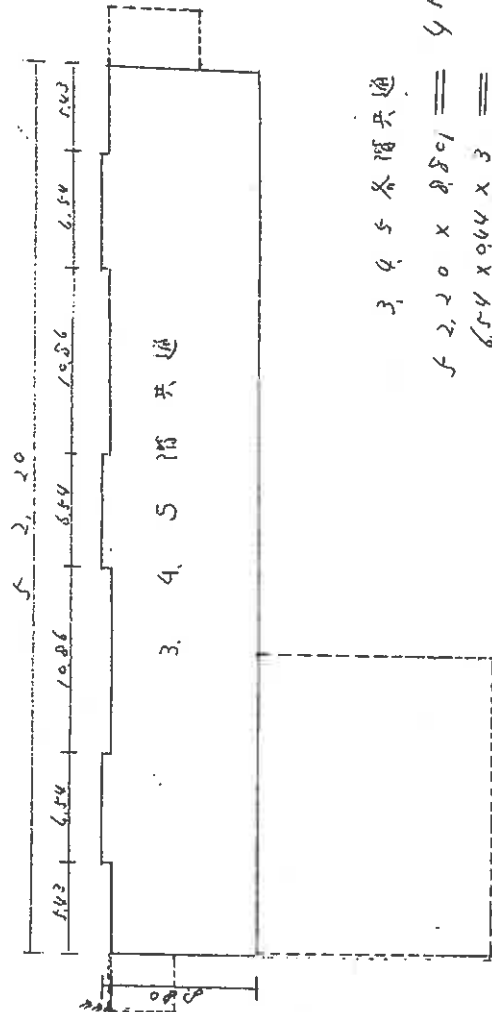
登記年月日：昭和45年11月24日

(1棟の建物)
45.11.24 (3/3)

家屋番号	5-2-4~5-2-6, 5-2-11~5-2-25
建物の所在	神戸市東灘区新町5丁目5番地-2

各階平面図

昭和45年11月24日	作製者
昭和45年11月24日	作製者



3. 4. 5 各階共通
5 2.20 x 8.80 = 459.26
6.54 x 0.64 x 3.1 = 863.28
計 467.99256^{M2}

縮尺	1/300
----	-------

617954

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6月22日

建物階平面図

52.6.22

家屋番号

5-2-13

建物の所在

神戸市東灘区西宮町5丁目5番地2
建物番号 3045

作製年月日
昭和52年6月22日

作製者

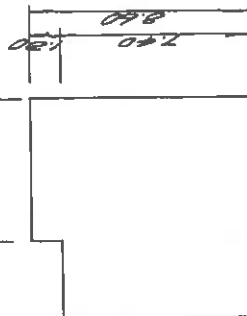
申請人

申請人

申請人

①

平面図
東灘区西宮町5丁目5番地2
建物番号 3045



2.40	5.07	42.04	20
7.40	5.03	52.95	50
7.40	5.03	60.45	60

(日 尺 換 算)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

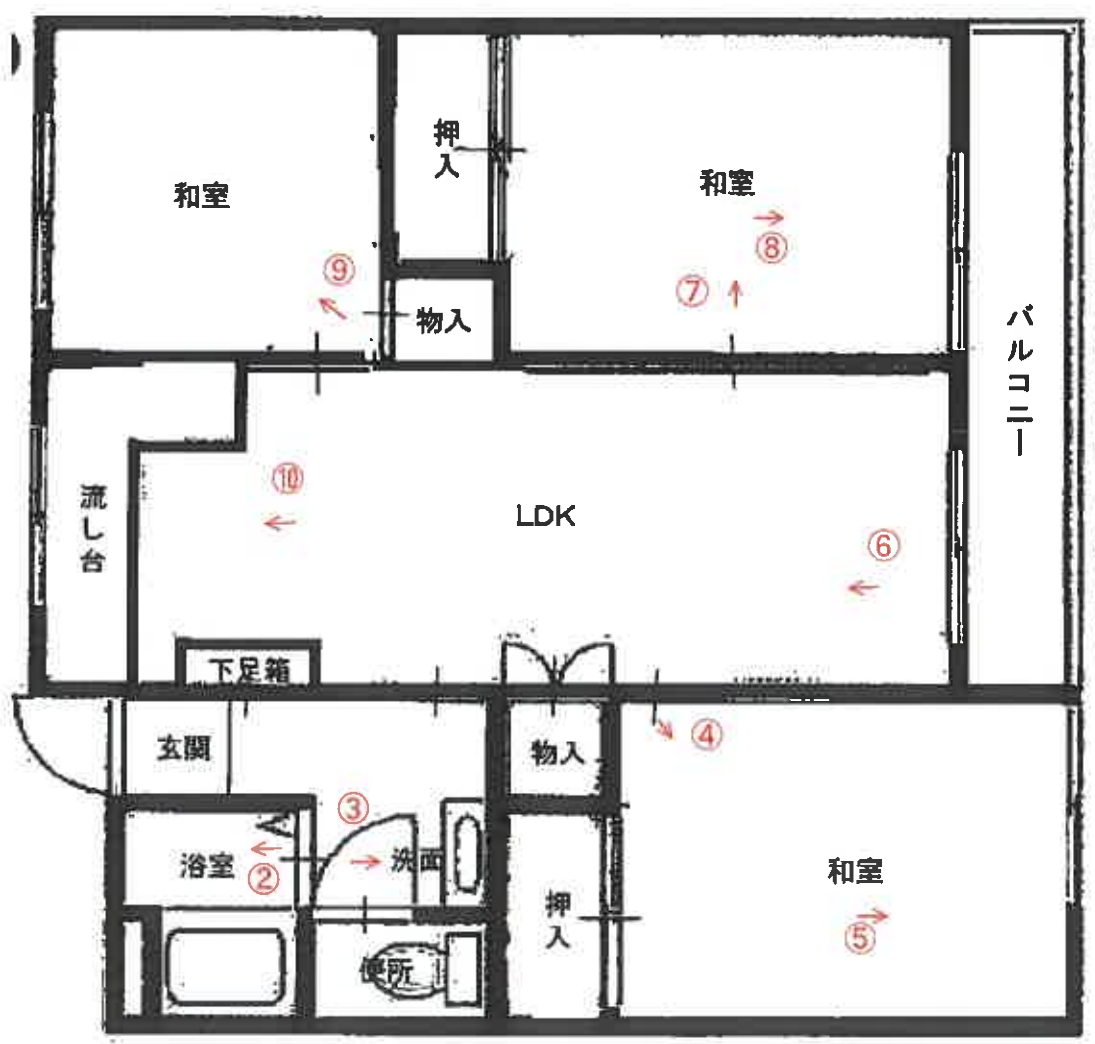
617967

縮尺 1/200 1/500

写真撮影位置方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物間取図



写真撮影位置方向

令和8年(ケ)第70号



No. 1

本件マンション



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5

壁板の剥がれ・黒ずみ
(カビ様のもの)

段ボール補修

水跡



No. 6



No. 7



No. 8

天井板の剥がれ



No. 9

No. 5と同じ

No. 5と同じ



No. 10

No.

No.

令和 8 年 (ケ) 第 70 号
令和 8 年 7 月 7 日 現地調査
令和 8 年 7 月 17 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・2	金1,900,000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き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900m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	高台にマンション、一般住宅が建ち並ぶ地域	
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 1,482.71 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南東側 約8m市道 南西側 約6.5m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	外観上の一画地の中に本件マンション敷地があり、南東側の駐車場等は目的外土地である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	矢元台住宅	
建物の用途	店舗付き共同住宅 (住宅の総戸数22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45年11月5日 新築
	経過年数	56 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地下1階付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	なし
	駐車場	総台数7台
	集会所	なし
	その他	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 矢元台住宅管理組合 一部委託 (株)兵庫県公社住宅サービス 管理人 なし
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和8年3月31日現在、 63,786,700 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。 管理会社によると現在駐車場に空きはなく、空きが出た場合、受付順となるか抽選になるかは決まってないとのことである。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階 (304 号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	69.46㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : 吹き付け・合板等 床 : タタミ・CFシート等 内 壁 : センイ壁・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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 5,000円 修繕積立金 月 額 12,000円 滞 納 額 なし (令和8年6月26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	ほぼ空き家状態である。玄関ドアは比較的新しいが、室内はかなりの年数が経った模様でタタミは摩耗し、壁の黒ずみ・剥がれ、和室天井板の汚れ・たわみがみられる。

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
180,000	69.46	1.12	0.10	1,400,000

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 56年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 61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) ≒ 0.10

(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
158,000	0.70	1,482.71	0.90	1/44	1.00	3,350,000

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-33）

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/㎡)

$155,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/98 \approx 158,000$

◇ 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
 $100/98 \times 100/96 \times 100/110 \times 100/95 \approx 100/98$

イ 個別格差：角地・形状等 (0.70)

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
1,400,000	3,350,000	0.72	3,420,000

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
0.72 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 5年 12月 42,000 円/㎡

B 令和 5年 1月 41,000 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	42,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{97.4}{100}$	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	49,000
B	41,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{96.5}{100}$	$\frac{100}{88}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	45,000

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
47,000	0.72	69.46	2,350,000

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	
-527 千円 -(29.8%)	242 千円	8.5%	2,847 千円 ≒ 2,850 千円	0.80496	2,294 千円 (129.8%)	1,767 千円 ≒ 1,770 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）	65	65	65	65
	長期計画修繕費	1,409	149	149	149
	公租公課	48	48	48	48
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,526	266	266	266
ウ 経費率	(%)	295.16	51.45	52.36	52.36
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,009	251	242	242
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	△ 939	217	195	

（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	3,420,000	1.00	3,420,000
②比準価格	2,350,000	1.00	2,350,000
③収益価格			1,770,000
④調整後の価格	2,370,000		

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
2,370,000	1.00	0.80	1.00	1,900,000

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 (神戸垂水-33)
所 在 : 神戸市垂水区狩口台2丁目28番
「狩口台2-5-15」
価 格 : 155,000円/㎡
位 置 : JR線「朝霧」駅より道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 194㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員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 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和8年度)
物件1 : 154,253,734円 (×1/44)
物件2 : 1,766,200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 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 所 在 神戸市垂水区狩口台五丁目
 地 番 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1482.71 平方メートル
 共有者 A 持分 44 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区狩口台五丁目 5 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建
 床 面 積
 1 階 742.80 平方メートル
 2 階 502.59 平方メートル
 3 階 467.99 平方メートル
 4 階 467.99 平方メートル
 5 階 467.99 平方メートル
 地下 1 階 242.03 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 狩口台五丁目 5 番 2 の 13
 建物の名称 304
 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 69.46 平方メートル
 所有者 A



対象不動産及び地価公示等の位置図





1-3(1/2)

1-1

1-2

4

1-2

5-2

3(1/2)

42(1/2)

19

17

21

23

20

18

22

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を基準にした不動産登記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。



請求部分	所在	神戸市垂水区狩口台五丁目			地番	5番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		原簿系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面		
作成年月日					種類	土地区画整理所在図		
				備考 年月日 (図例)	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8年1月28日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

登記年月日：昭和45年10月9日

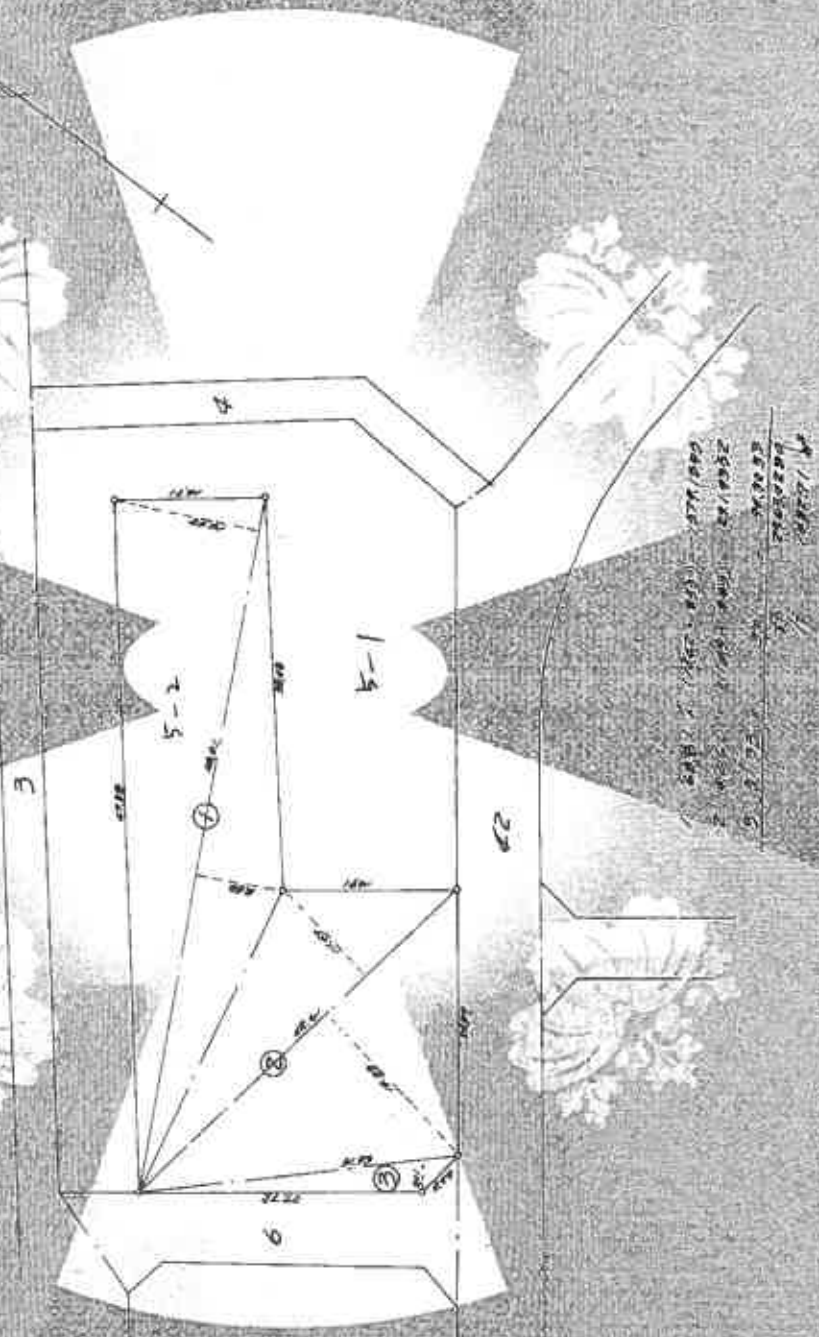
（神戸地方裁判所第三民事部）
昭和45年10月28日 神戸地方裁判所

図5 換地 所在地 面積測量図

地番	第5-2
土地の所在	神戸市東灘区西宮町四丁目5番5号

45-11-9

作興年月日
昭和45年10月9日
外野会



地番	第5-2
----	------

215027

昭和52年6月23日

これは図面に記号されていゝ図面を意味するもので、
(神戸地方建設局建築出資所等製)
令和5年1月28日 神戸地方建設局

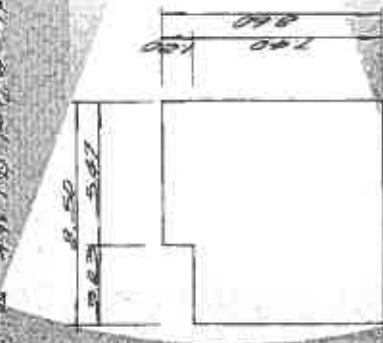
建築物平面図

52.6.22

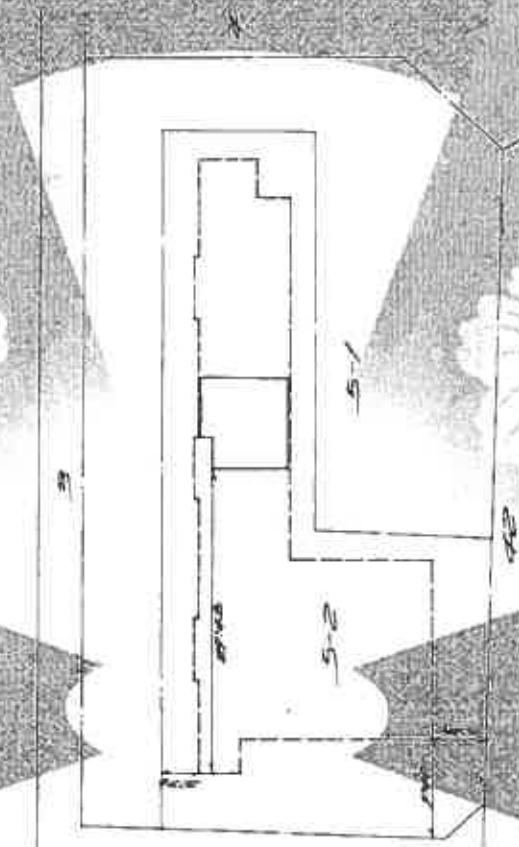
図面番号	5-2-18
建築の所在	神戸市東灘区住吉5丁目5番地2 事務所 300号

作製年月日	昭和52年6月22日
作製者	[Redacted]

前面図 事務所 300号



求積表
12.000 5.02
2.000 1.00
2.000 1.00
2.000 0.60
12.000 5.02



(右側面図)

(神戸市建設局建築出資所等製)

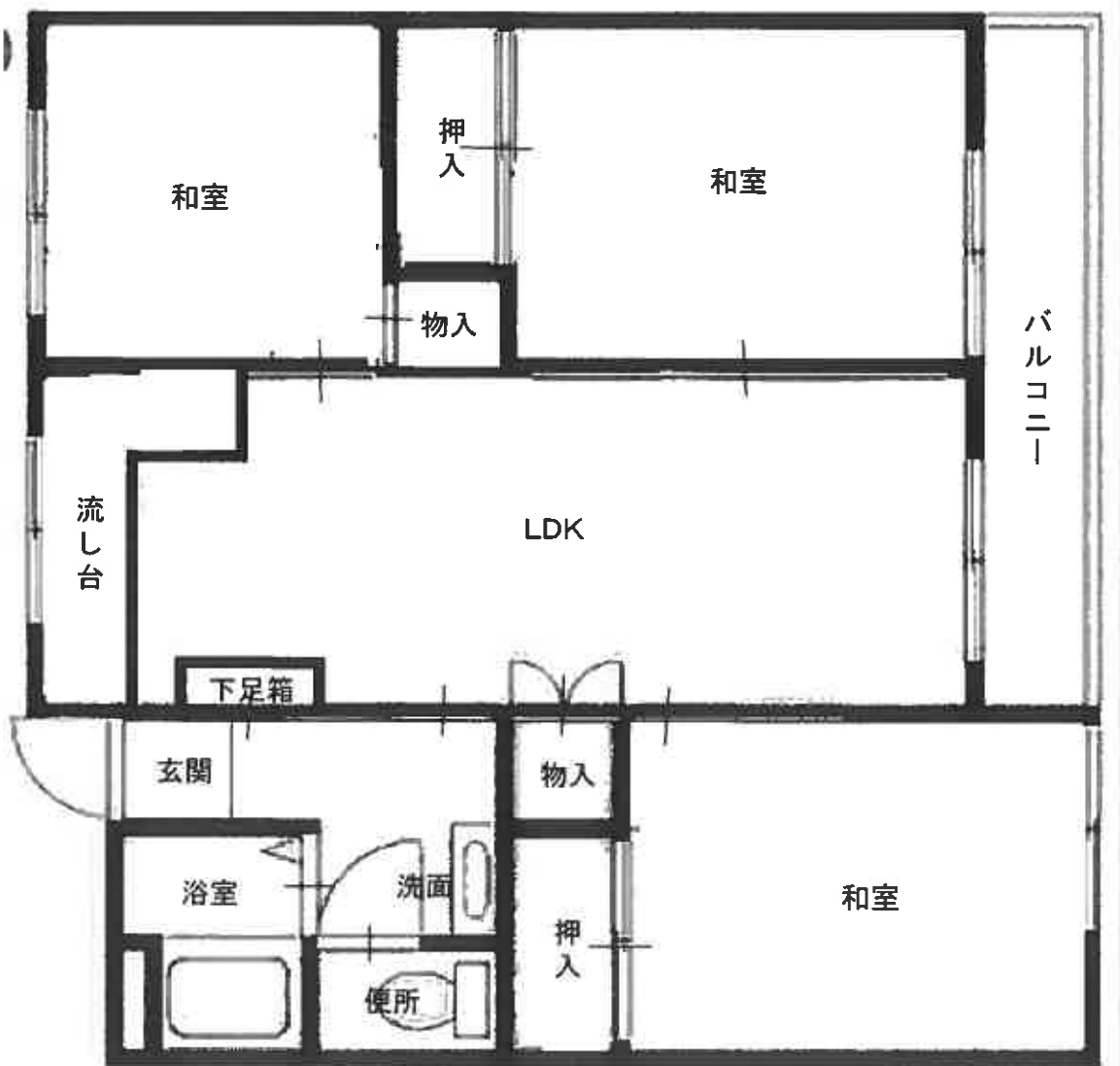
図面	1/500
----	-------

617987

請求番号: 14-3

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

