

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 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 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	6,190,000 4,952,000		1,238,000	88,164	19,541



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市垂水区塩屋町九丁目 6 7 2 番地 1

神戸市垂水区下畑町字真田 1 7 6 番地 1

建物の名称 ダイアパレス塩屋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 塩屋町九丁目 6 7 2 番 1 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 9 . 5 5 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 神戸市垂水区塩屋町九丁目 6 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 1 3 . 8 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市垂水区下畑町字真田 1 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 9 0 . 8 9 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 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 796741分の8243



※
のり
※

物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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

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 神戸市垂水区塩屋町九丁目 6 7 2 番地 1

神戸市垂水区下畑町字真田 1 7 6 番地 1

建物の名称 ダイアパレス塩屋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 塩屋町九丁目 6 7 2 番 1 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 9 . 5 5 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 神戸市垂水区塩屋町九丁目 6 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 1 3 . 8 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市垂水区下畑町字真田 1 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 9 0 . 8 9 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 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 796741分の8243



令和8年(ケ)第74号
令和8年7月2日受理
令和8年 8 月 4 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 神戸市垂水区塩屋町九丁目 6 7 2 番地 1

神戸市垂水区下畑町字真田 1 7 6 番地 1

建物の名称 ダイアパレス塩屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩屋町九丁目 6 7 2 番 1 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 9 . 5 5 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 神戸市垂水区塩屋町九丁目 6 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 1 3 . 8 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市垂水区下畑町字真田 1 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 9 0 . 8 9 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 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 796741分の8243



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市垂水区塩屋町9丁目30番50-105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 8,000円 修繕積立金 9,940円 円 円 円	令和8年7月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和5年11月分～令和8年7月分 (修繕積立金：令和5年12月分～令和8年7月分) 計601,940円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項	「その他の事項(4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1～2) ☐ 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 年 () 第 号 [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建物の名称は「ダイアパレス塩屋」という。
- 2 本件物件の占有状況は玄関付近には債務者兼所有者名の表札や郵便物の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から3枚目のとおりと判断した。
- 3 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14%の遅延損害金加算され請求される。
- 4 室内の状態は、どの部屋も動産類が多く床面を確認することはできなかったが、(1)北側の2つの洋室の天井付近には湿気によるカビ等の汚れが散見された。(2)浴室内の浴槽や壁には汚れが確認できた。(3)南側の洋室は動産類がとくに多かった。(4)リビングダイニング等の床面にすり傷があった。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われる。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数96戸
- 2 管理方式：委託（日勤）
- 3 集会室：あり
- 4 エレベーター：あり
- 5 トランクルーム：なし
- 6 駐車場：97台
- 7 積立金残高：97,605,630円（令和8年6月30日現在）
- 8 近い将来の大規模修繕計画あり（令和9年4月頃、大規模修繕工事）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

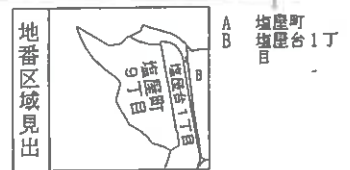
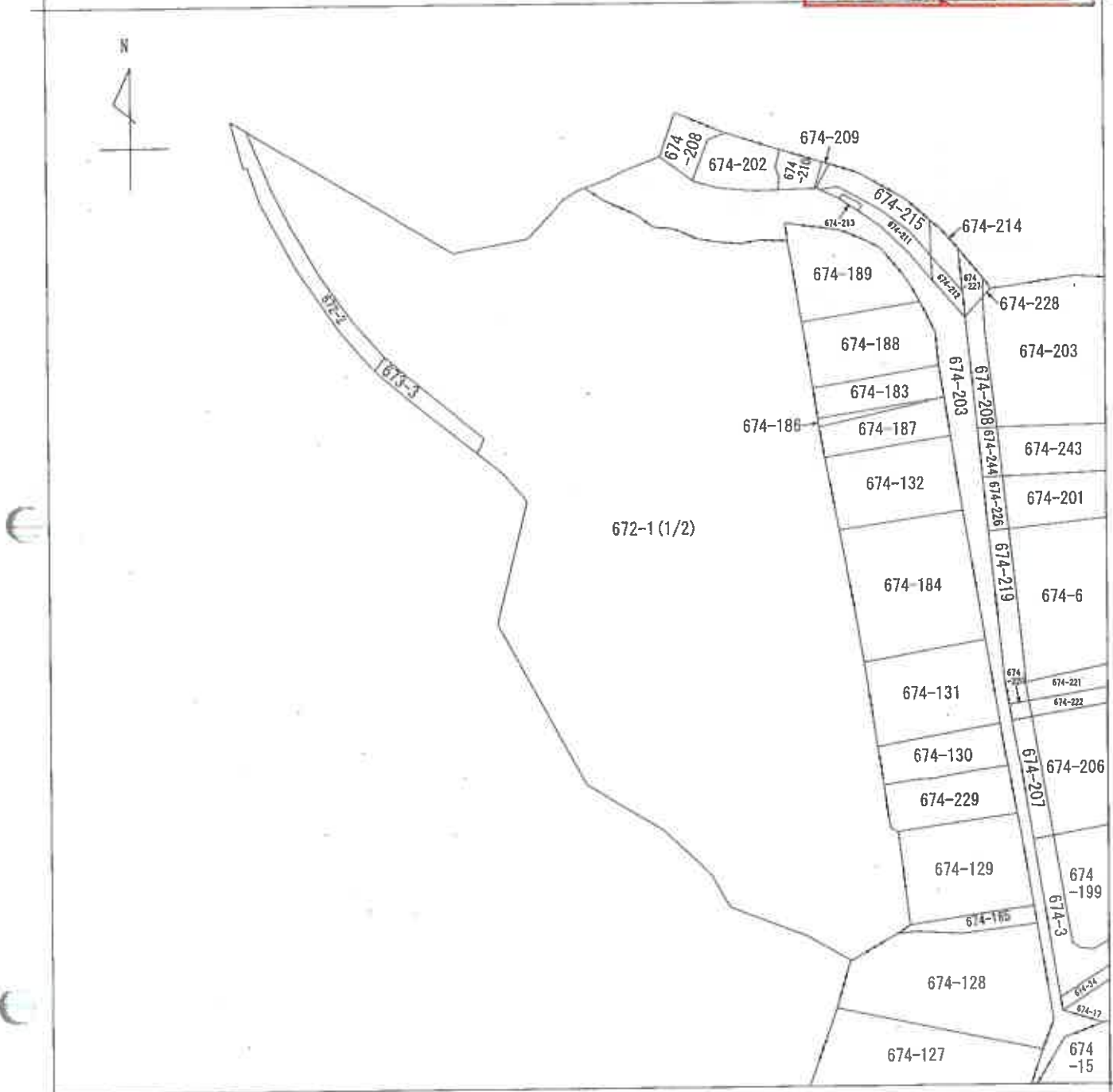
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者の親族)	1 3人暮らしです。 2 ペットが1匹(犬)います。 3 他人に貸したことはありません。 4 過去に事件又は事故はありません。 5 給湯器が故障していて、ガスの湯沸かし器が使いません。 6 電気の湯沸かし器を使用しています。 7 タバコは吸っていません。 8 駐車場費が月額10,000円です。
■ 管理会社担当者	1 駐車場費の滞納はありません。 2 管理費と修繕積立金の滞納額ですが、滞納額の合計を滞納期間の月数で割ると、余りが出るのは、少額のお支払いや管理費等の値上げがあったからです。

(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7月3日(金) 13:25-13:45	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7月6日(月) 9:18-9:23	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7月6日(月) 10:00-10:40	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年7月16日(木) 9:45-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aより事情聴取、評価人帯 同
R8年7月21日(火) 17:18-17:23	執行官室	管理会社担当者から事情聴取(電話・発信)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年7月16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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

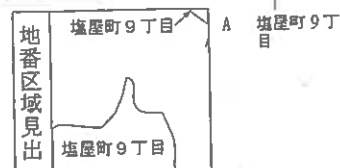
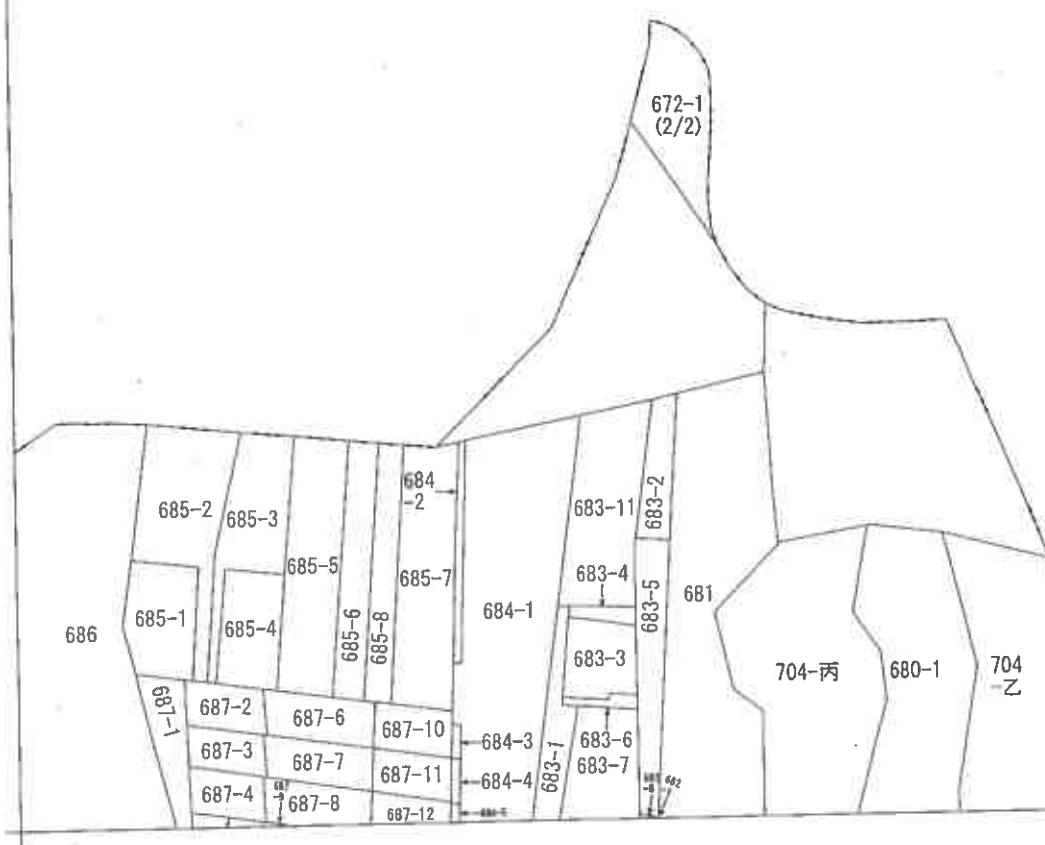


請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町九丁目				地番	672番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他		
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項			

672-2 672-1 (1/2)



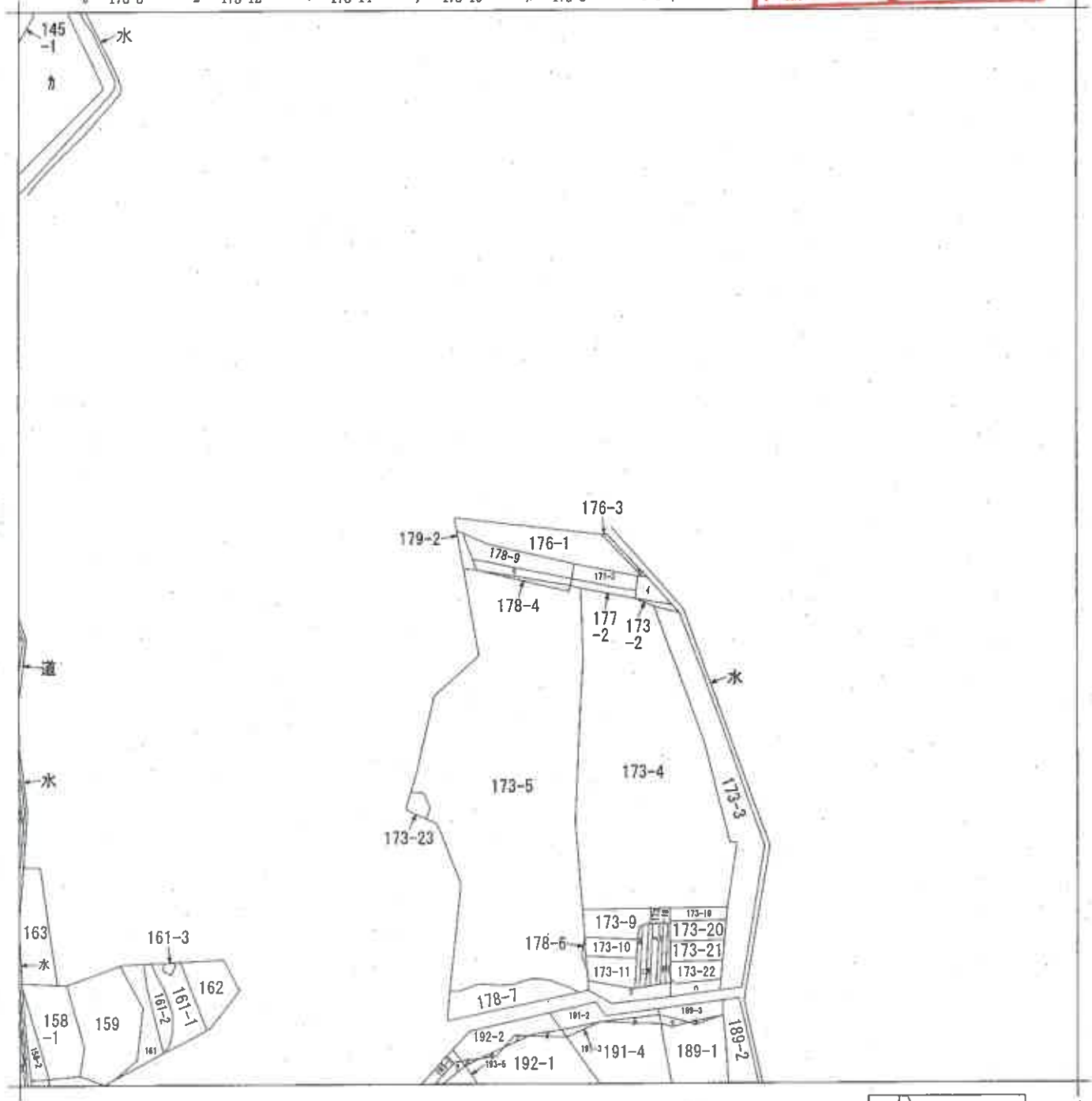
672-1 (1/2)



請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町九丁目				地番	672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)				補事項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

175-2 178-8 173-1 173-12 173-13 173-14 173-15 173-16 173-17 173-8 189-5



請求部	所在	神戸市垂水区下畑町字真田				地番	176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	方位不明

前・後・新

地積測量區

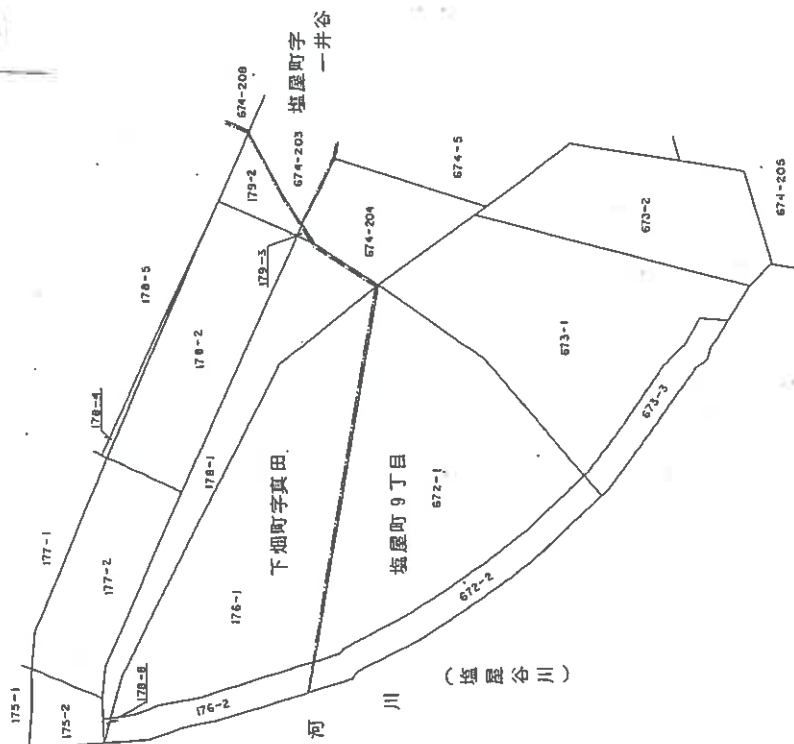
土地所在區

番 672-1

土地の所在
神戸市垂水区塩屋町9丁目

672-11st. 673-1 673-2. 674-5.

674-204 ~ 674-207 674-210



作者

申請人

縮尺 $1/500$

(弘文堂印刷納)

4-9: 台港新聞

$$\overline{(1/2)}$$

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 版を A4 版に縮小したものである

(10枚目)

登記年月日：平成1年1月31日

新・後・前

地積測量図

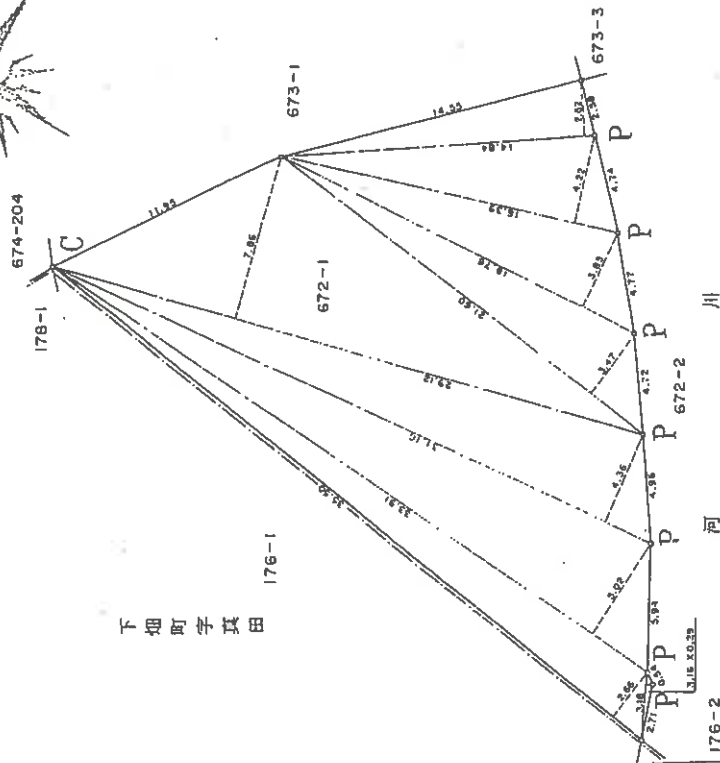
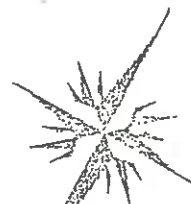
地番 672-1

土地の所在 神戸市垂水区塩屋町9丁目

672-1 673-1 673-2 674-5
674-204
674-204
674-204
674-204
674-204

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	積面積
1	3.16	0.27	0.9164
2	35.50	2.66	94.4300
3	33.91	5.02	170.2282
4	31.16	4.36	135.8576
5	29.12	7.86	228.8832
6	21.60	3.47	74.9520
7	18.76	3.85	72.2250
8	16.37	4.22	69.1458
9	14.84	2.52	37.3968
			積面積
			884.0560
			面積
			442.02800
			地積
			442.02 ㎡



C...コンクリート杭

P...金属標

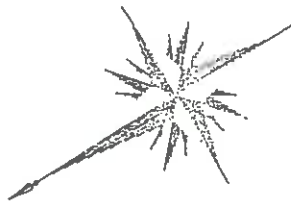
作製者

申請人

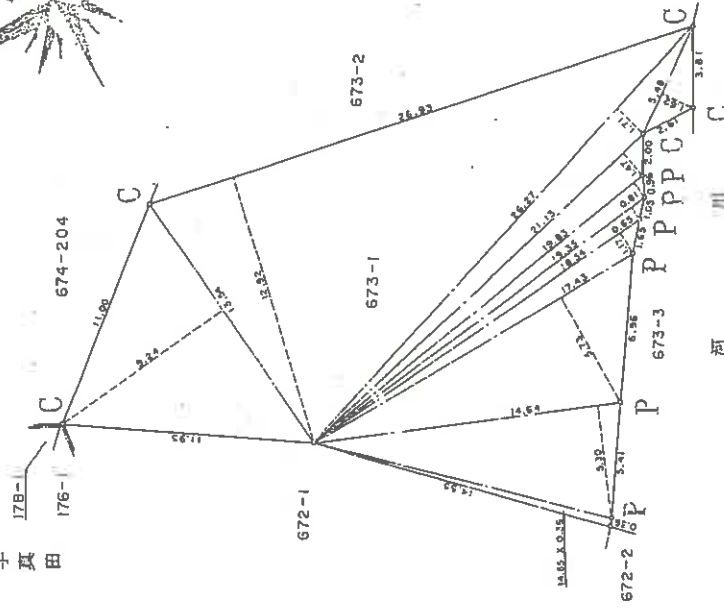
縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地の所在 神戸市垂水区塩屋町9丁目



下 畑 町 字 真 田



C...コンクリート杭

P...金属標

縮尺 1/250

申請人

作製者

公 用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

三斜 求積表

地番 NO.	673-1 底辺	高さ	積面積
1	14.55	0.36	5.2360
2	14.64	5.30	77.5920
3	17.43	5.73	99.8739
4	18.54	1.17	21.6918
5	19.35	0.65	12.5775
6	19.83	0.81	16.0623
7	21.13	1.47	31.0611
8	5.48	1.62	8.8776
9	26.27	1.71	44.9217
10	26.93	12.92	347.9356
11	13.54	9.24	125.1096
面積			790.9411
面積			395.4755
面積			395.47 m ²

登記年月日：昭和51年10月8日

前673-1後673-2新672-1

地番 673-1 673-2

土地の所在 神戸市垂水区堀屋町字一井谷

堀屋町9丁目

673-1は672-1に合算
673-2

土地積測量図

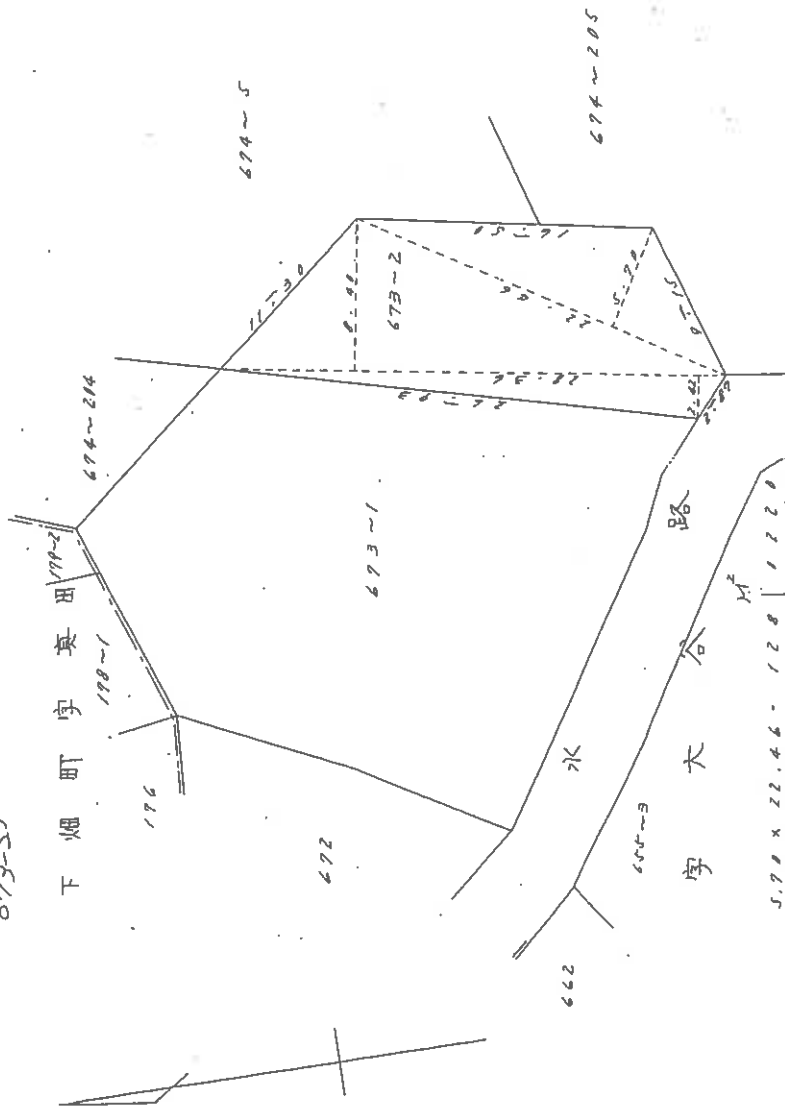
昭和51年9月9日

作製年月日

作製者

申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



5.79 x 22.46 =	128	1228
(8.41 x 2.42) =	20.36	855.6
計	434	8772
1/2	217	4386

673	363.00
673-1	145.5614
~2	217.4386

(日通10)

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和50年7月17日

前 674-5 後 674-203 新 堤屋町9丁目672-1
674-204 堤屋町674-203
堤屋町1丁目

土地積測量図
地積測量図

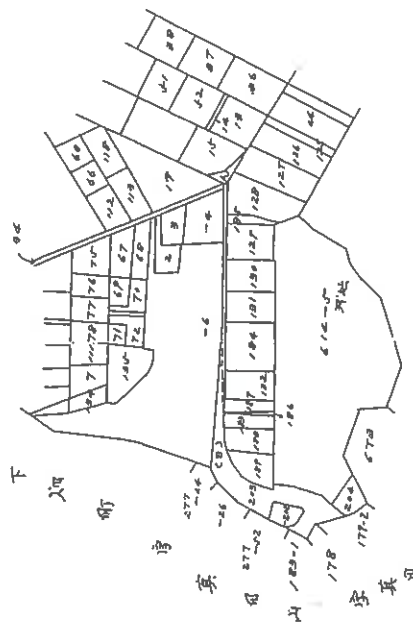
地 番 674-5 ~ 204

土地の所在 神戸市垂水区塩屋町字一井谷

堤屋町
674-204
堤屋町9丁目へ

50.7.17

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 50 年 7 月 16 日		



(日 間 速 10)

674-5	4.461	88.115
-5 計北	9.610	181.5
-203	744.822	14.5
-204	106.452	2.5

縮 尺	1/2,000	1/
-----	---------	----

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

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50年7月17日

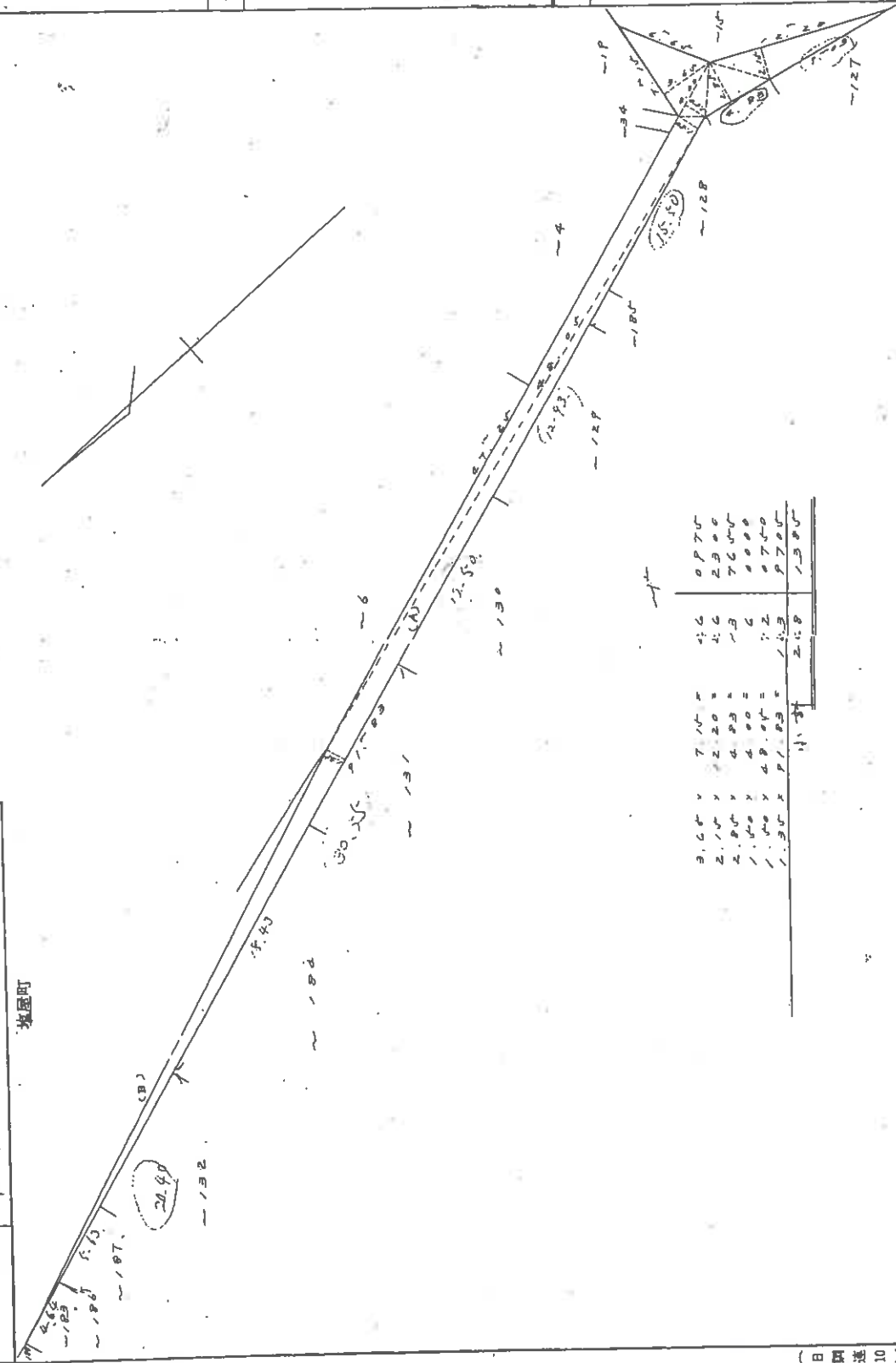
塩屋台1丁目

土地積測量図

2/34
50.7.17

作製年月日	昭和50年7月16日
作製者	※
申請人	

地番	674 ~ 203
土地の所在	神戸市垂水区塩屋台1丁目



(日開連 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
227396

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

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50年7月17日

4/4

土地積測量図

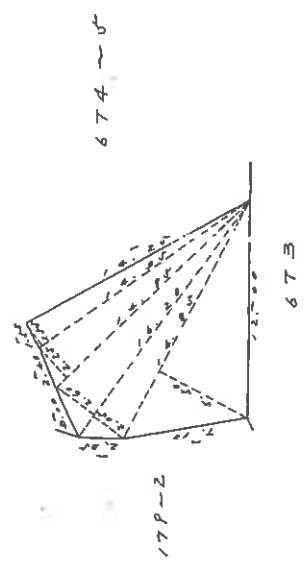
50.7.17

地番	674 ~ 204
土地の所在	神戸市垂水区塩屋町9丁目 塩屋町9丁目 神戸市垂水区塩屋町9丁目

作製年月日	昭和50年7月16日
作製者	

申請人	
-----	--

674-204は 672-1 (15合)



1.44	14.34	22	2425
2.24	14.94	33	6375
2.04	16.24	75	3300
3.00	14.84	81	6750
合		212	8840
1/100			4420

(日 間 達 10)

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 227398

674-2052 新 672-1

~~土地所测~~ ~~土地所测~~

地	番	674~205, 674~206, 674~207
---	---	---------------------------

土地の所在

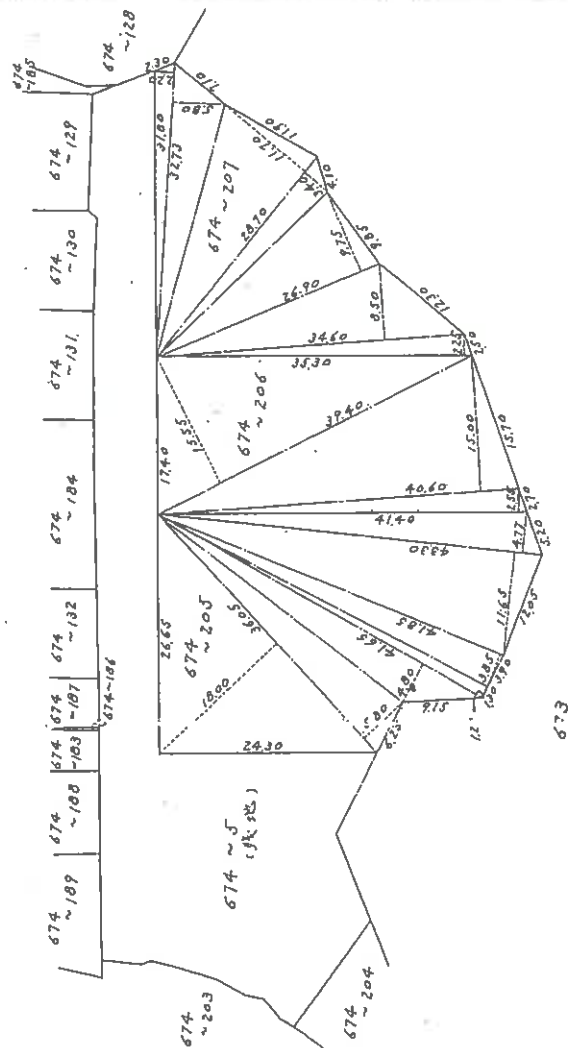
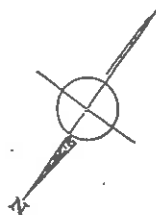
目次

674-5
674-205
674-206
674-207

面積計算書

674 ~ 205	36.05	10.00	640.90	
	36.05	5.80	209.09	
	41.65	4.80	199.92	
	41.65	1.20	53.72.85	
	41.05	3.05	161.12.25	
	43.30	11.65	504.44.5	
	43.30	4.77	206.54.1	
	合計		1983.74.7	
	$\frac{1}{2}$		<u>991.873.5</u>	412
674 ~ 206	41.40	2.55	105.57	
	40.60	15.00	609.00	
	39.40	15.55	612.67	
	合計		1327.24	
	$\frac{1}{2}$		<u>663.62</u>	412
674 ~ 207	35.50	2.25	79.425	
	34.60	8.50	294.10	
	26.90	9.75	262.275	
	28.70	3.40	97.58	
	28.70	1.70	335.79	
	32.73	5.00	189.034	
	32.73	2.20	72.006	
	合計		1331.01	
	$\frac{1}{2}$		<u>665.505</u>	412

674 ~ 5 (1k. 地)
3610.61 - 2320.9985 = 1289.6115 m²



(日期)

箱

 $\mathbb{R}$ ~~1/600~~

(日本土地家屋調査士連合会専用紙)

本図面は A_3 版を A_4 版に縮小したものである

新 614-210 新 672-1
地 番 210
674-210

土地所在図

H17.24

1/2

土地の所在 神戸市垂水区塩屋町9丁目

674-210は672-1に包含



本図面はA4版をA4版に縮小したものである

作製者	申請人	代	縮尺	1/
15日作製				

(公文書印刷)

0/2

調査番号：6-2

地區積測圖

番地

674-769

土地の所在 神戸市垂水区塩屋町9丁目

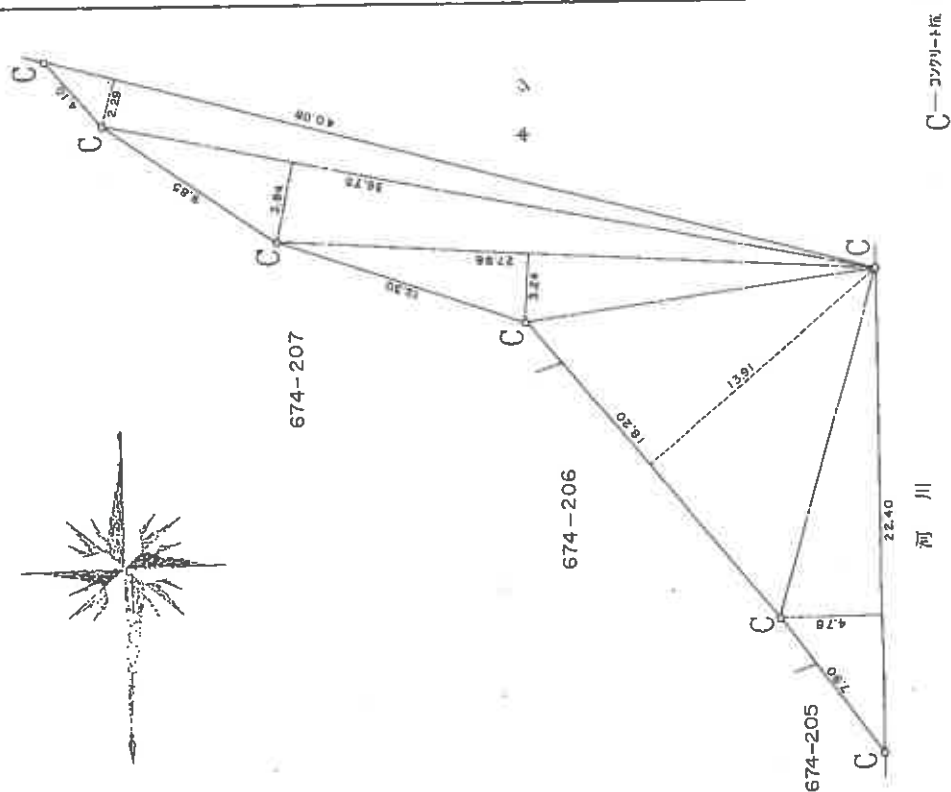
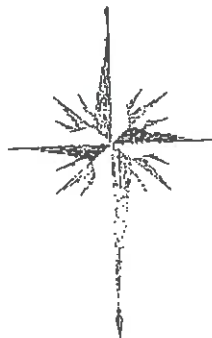
金沢市立中央図書館

 $\frac{1}{2}$

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 版を A4 版に縮小したものである

13.1 斜 求 積 表

地番	底辺	高さ	位面積
NO. 1	22.40	4.78	107.0720
2	18.20	13.91	253.1620
3	27.96	3.24	90.5904
4	36.75	3.84	141.1200
5	40.08	2.29	91.7832
		位積	683.7276
		面積	341.86380
		地積	341 ㎡



作者

(續前印本)

人 請 申

縮尺

1/250

前・後・新

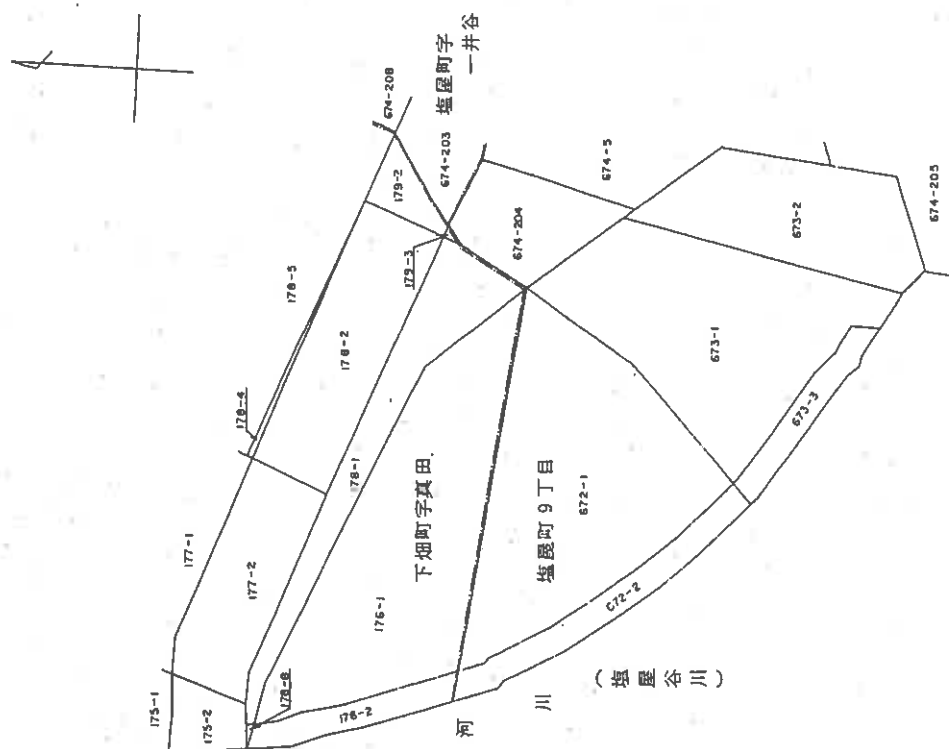
地積測量圖

因在土地所在

審
題

176-1

土地の所在
神戸市垂水区下畑町字真田



申請人

縮尺 $1/500$

著者

178-1

（弘文堂印刷）

请求番号: 13-2

(E/1)

(21枚目)

本図面はB4版をA4版に縮小したものである

地積測量図 (2/2)

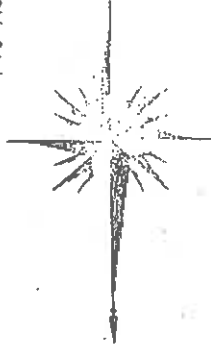
地番 176-1

土地の所在 神戸市垂水区下畑町字真田

176-1は178-1と合算

674-204

673-1



塩屋町9丁目

178-1

672-1

672-2

川河

178-8

176-2

C-コンクリート杭

P-金釘

申請人

作製者

縮尺 1/250

三斜求積表

測量 NO.	176-1 長さ	高さ	積算
1	3.95	0.80	2.8400
2	3.43	1.34	4.7677
3	34.08	2.48	84.5184
4	34.08	1.77	60.3216
5	32.54	3.64	118.4456
6	30.57	5.73	175.1661
7	27.61	4.04	112.9086
8	35.50	8.23	292.1450
積算			851.1330
面積			425.56650
面積			425.56 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

本図面は A_3 版を A_4 版に縮小したものである

地 番 178-1

土地の所在 神戸市垂水区下畑町字真田

178-115176-1

塩座町 9丁目
674-204

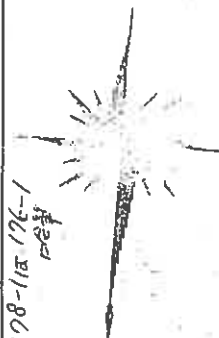
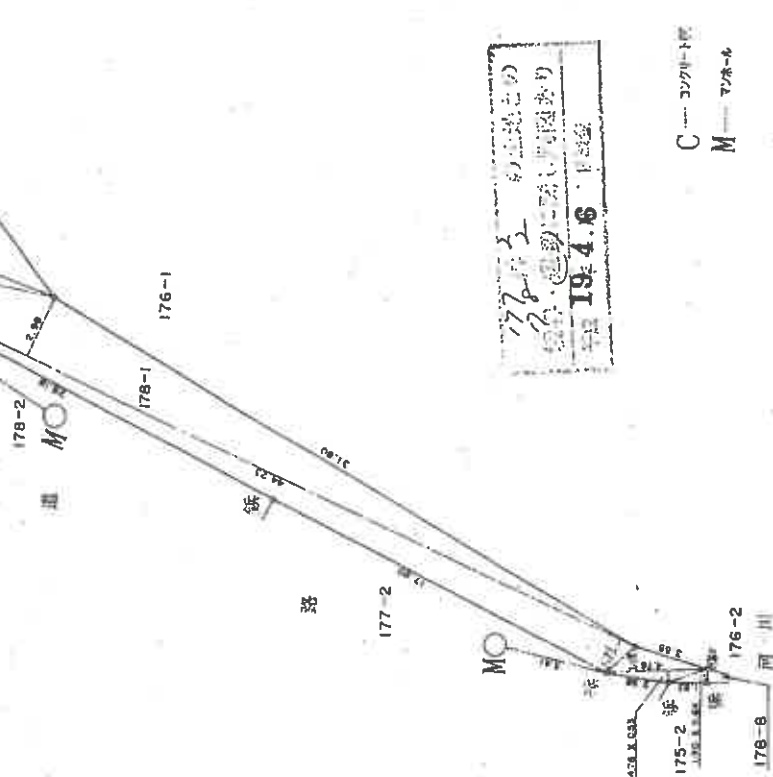


表 3-1

州區	NO.	底辺	高さ	倍面積
	1	1.90	0.64	1.2160
	2	4.76	0.53	2.5228
	3	4.76	1.19	5.6644
	4	44.23	1.71	75.6333
	5	44.23	2.98	131.8054
	6	12.92	1.95	25.1940
	7	12.90	6.67	86.0430
			倍積	328.0789
			面積	164.03945
			地積	164.03㎡



177-3 912020
178-3 912020
179-3 912020
1946

C... コンクリート
M... マンホール

作者

申請人

1/250

利権

M/A.31

地積測量図

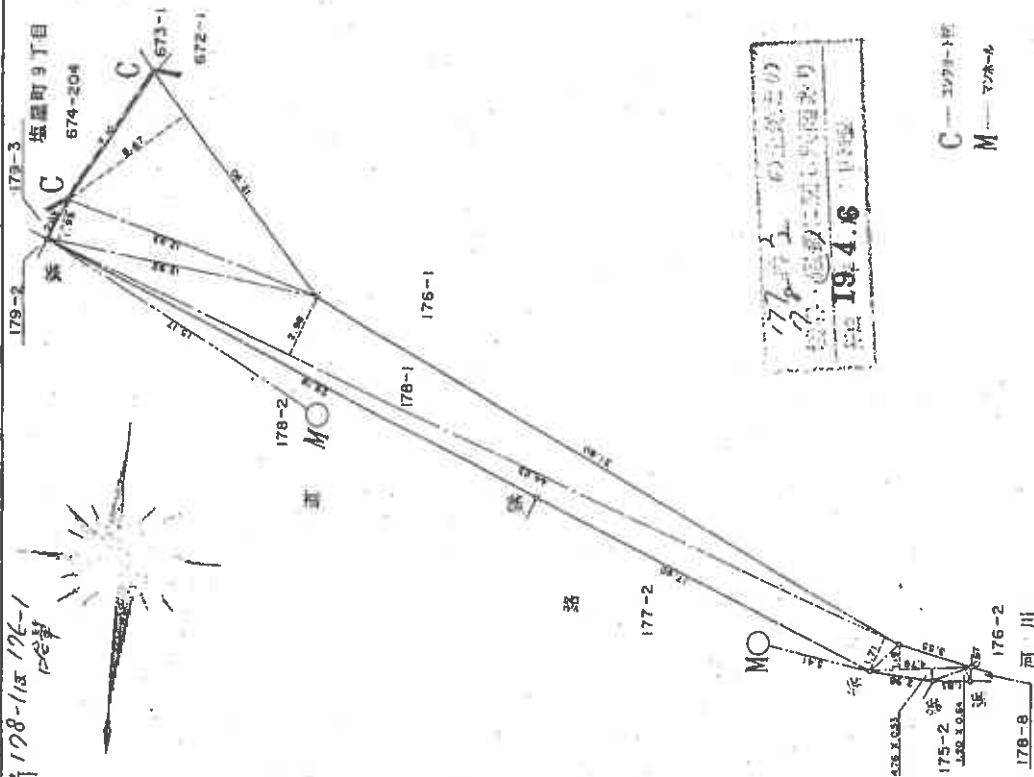
地番 178-1

土地の所在 神戸市垂水区下畑町字真田

計178-1/5 176-1
1264

三斜求積表

地番	178-1	底辺	高さ	地面積
N.O.				
1	1.90	0.64	1.2140	
2	4.76	0.53	2.5228	
3	4.76	1.19	5.6664	
4	44.23	1.71	75.6333	
5	44.23	2.96	131.8054	
6	12.92	1.95	25.1940	
7	12.90	6.67	86.0430	
		面積	328.0789	
		面積	164.03945	
		面積	164.03	㎡



176-1
2.5228
5.6664
75.6333
131.8054
25.1940
86.0430
328.0789
164.03945
164.03

C --- コンクリート
M --- マホール

作製者

申請人

縮尺

1/250

前 179-2 後 179-3 新 179-2

地積測量図

地番 179-3

土地の所在 神戸市垂水区下畑町字真田

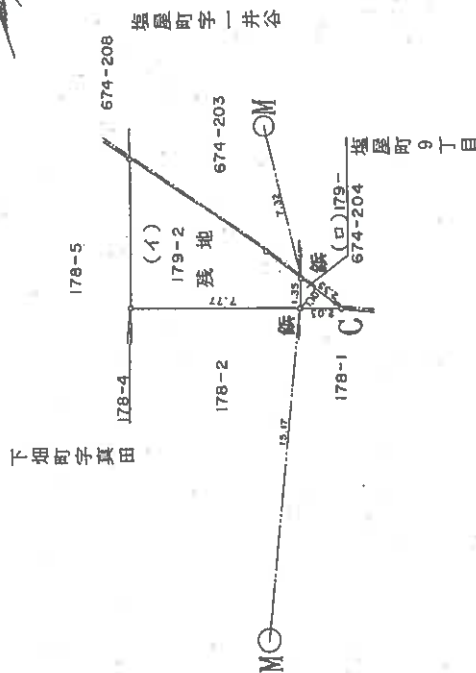
179-3は、179-1に合算

63 10 25

三斜 求積表

地番 NO.	(口)179- 2 地積	高さ	面積
1	2.35	1.10	2.5850
		地積	2.5850
		面積	1.29250
		地積	1.29

地番 公積	(イ)179-2	面積	地積
	33.00	1.29250	31.70750
		地積	31



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

C コンクリート杭
M マンホール

縮尺 1/250

申請人

作製者

(以下封印欄)

各階平面図

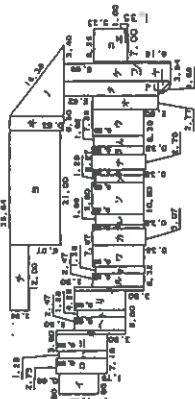
建物図面
各階平面図 12.1.31

家屋番号	
建物の所在	神戸市垂水区塩屋町9丁目672番地1 神戸市垂水区下畑町字員田176番地1

ダイヤパルス 塩屋 1/5

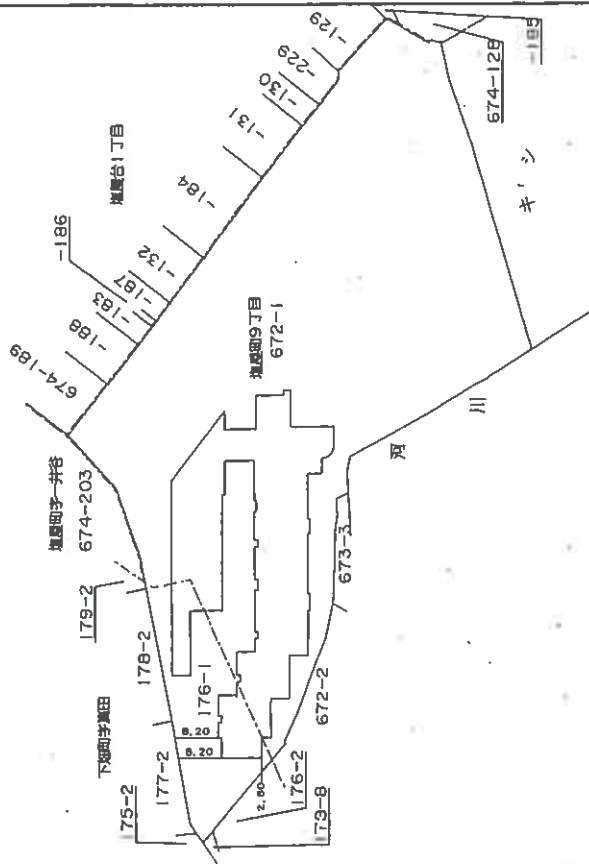
1 棟の建物

1 階平面図



求積表

イ	7.60 x 3.90	29.8800
ロ	10.00 x 2.75	27.5000
ハ	9.35 x 1.28	11.9680
ニ	10.00 x 3.15	31.5000
ホ	13.50 x 0.65	8.7750
ヘ	10.00 x 2.47	24.7000
ト	9.35 x 1.28	11.9680
チ	3.50 x 12.00	42.0000
リ	10.00 x 3.60	36.0000
ス	13.50 x 0.65	8.7750
ル	10.00 x 2.47	24.7000
ヲ	9.35 x 1.28	11.9680
カ	10.00 x 3.92	39.2000
コ	10.35 x 3.07	31.7745
サ	9.57 x 21.00	200.9700
セ	10.00 x 0.68	6.8000
シ	9.35 x 1.95	18.2325
ソ	10.00 x 5.80	58.0000
タ	9.35 x 1.28	11.9680
チ	10.00 x 1.12	11.2000
ナ	10.35 x 2.70	27.9450
ラ	10.00 x 1.45	14.5000
ワ	9.65 x 1.92	18.5280
ヅ	10.00 x 4.93	49.3000
ノ	10.10 x 2.64	26.6640
ハ	10.10 x 12.90 +2-	65.1450
カ	12.65 x 2.46	31.1190
ク	18.27 x 2.66	48.5982
キ	2.35 x 2.35 +2-	2.76125
コ	2.35 x 90.00 +360	210.675
ケ	2.35 x SIN(90.00) +2-	1.5761
コ	20.62 x 3.18	65.5716
ク	14.73 x 0.36	5.3028
コ	6.58 x 6.00	39.4800
キ	1.35 x 1.00	1.3500
合計		1044.71995
床面積		1044.71m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者 土地家屋	縮尺 1/1000	申請人	縮尺 1/1000
-------------	--------------	-----	--------------

各階平面図

建物図面

各階平面図 12.1.3

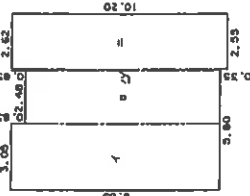
家屋番号 105

建物の所在
神戸市垂水区美原町9丁目672番地
神戸市垂水区下畑町字真田176番地

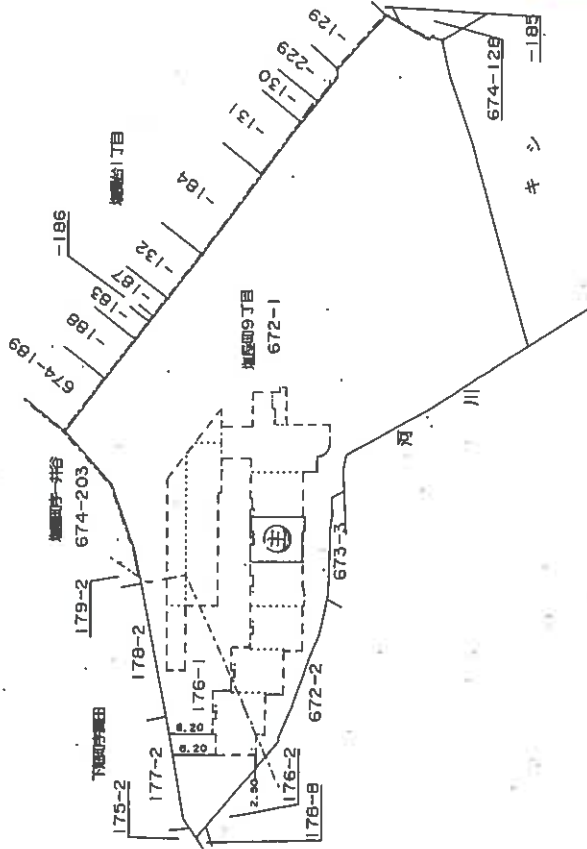
建物図面

建物の在する部分 | 階

建物番号 105



求積表					
イ	9.85	×	3.05	=	30.0425
ロ	9.20	×	2.48	=	22.8160
ハ	9.85	×	0.07	=	0.6895
ニ	10.20	×	2.55	=	26.0100
合計					79.5580
床面積					79.55m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

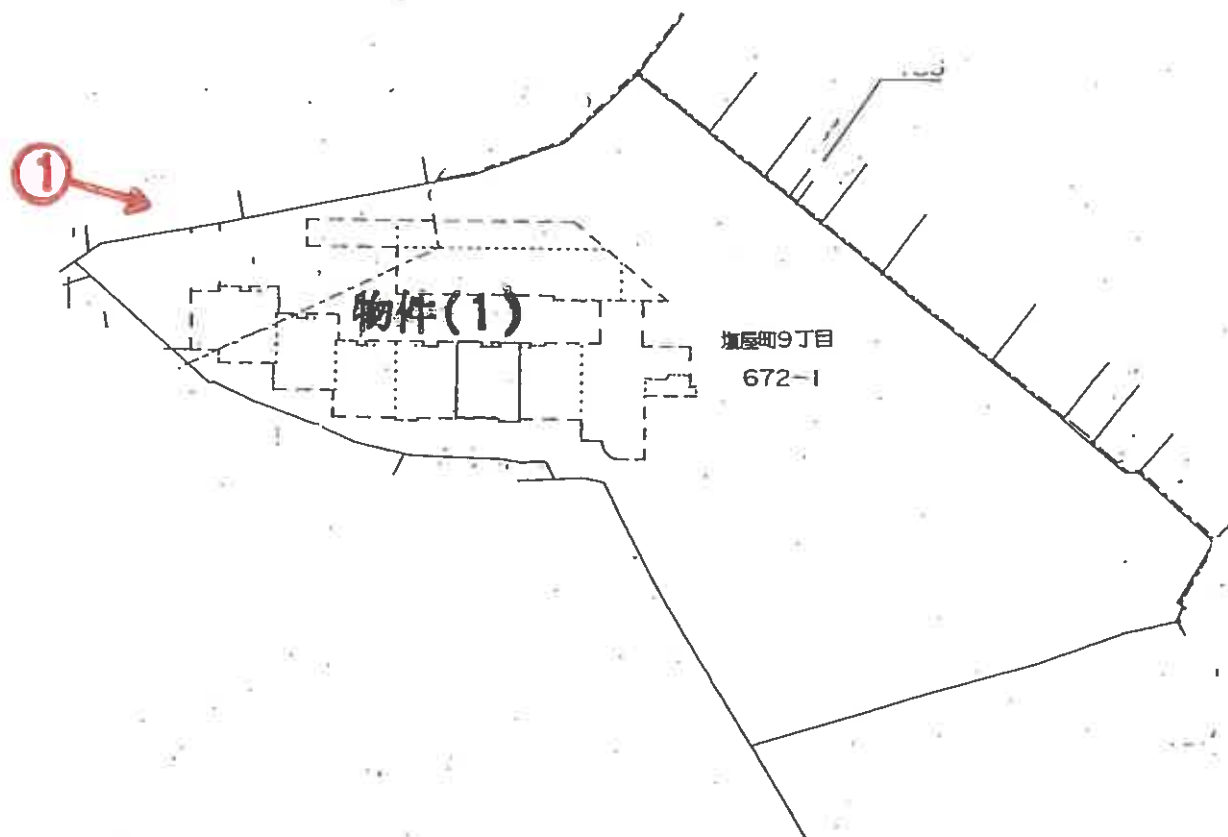
637838

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 1 階

部屋番号 105 号室

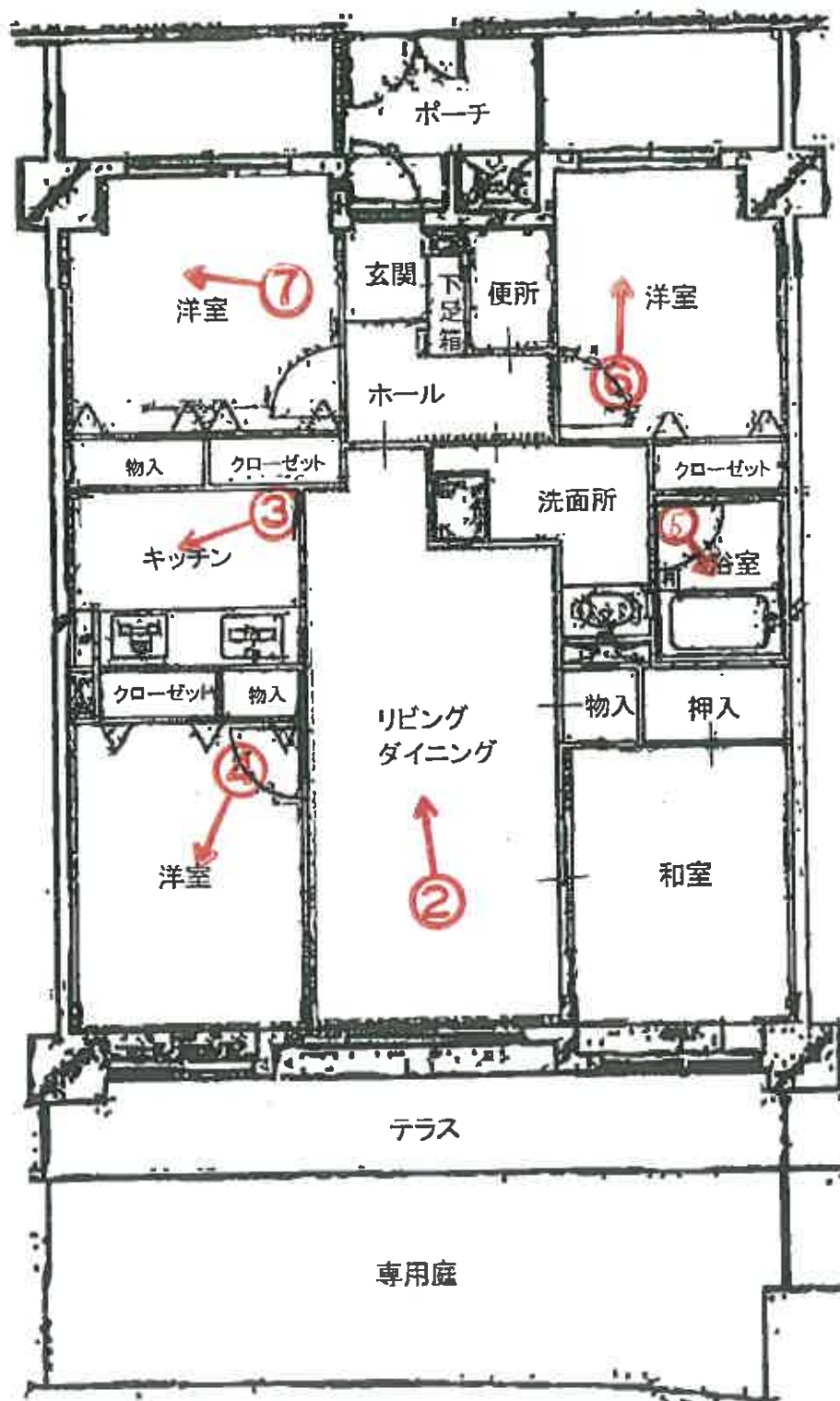


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、
土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和8年(ケ)第74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74号



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 8 年 (ケ) 第 74 号
令和 8 年 7 月 16 日 現地調査
令和 8 年 7 月 28 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6,190,000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		
	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 塩屋駅の北方 約1.3 k m (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高台傾斜地の住宅地域	
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 % 150 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 5,704.74 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約8m私道 (建築基準法第42条1項2号道路)	
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	南西側を塩屋谷川が流れている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス塩屋	
建物の用途	共同住宅 (総戸数96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11年12月10日 新築
	経過年数	27 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根：陸屋根・ルーフィング葺 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 受付順(総台数97台) あり オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ダイアパレス塩屋管理組合 委託 (株)東急コミュニティー 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和8年6月30日現在、 97,605,630 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。 大規模修繕計画あり(令和9年4月頃)	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階（105号室） 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	79.55㎡（登記記載面積）
間 取 り	4LDK テラス 南向き
仕 様	天 井：クロス等 床：タタミ・フローリング・カーペット等 内 壁：クロス壁等 設 備：特になし その他：専用庭がある。
保守管理の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,000円 修繕積立金 月額 9,940円 滞 納 額 あり（令和8年7月14日現在 601,940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	本件対象はマンションの玄関に至る外部通路に直接面している。 フローリングの剥がれ、汚れが見られた。 北側洋室の天井・壁、便所は結露等による黒ずみが顕著であった。 全体的に動産類が多いが特に南西側洋室は衣類等が積み上がって床面が確認できない程であった。 室内で犬を飼っている。 上記管理費等のほか駐車場費（月額10,000円）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
220,000	79.55	1.14	0.36	7,180,000

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 27年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 47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) ≒ 0.36

(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
73,800	0.70	5,704.74	0.90	8243/ 796741	1.00	2,740,000

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-29）

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/㎡)
 $70,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/96 \div 73,800$

◇ 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
 $100/96 \times 100/105 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/96$

イ 個別格差：形状・地勢等 (0.70)

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：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
7,180,000	2,740,000	0.86	8,530,000

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。

[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 8月 136,000 円/㎡

B 令和 4年 5月 180,000 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	136,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	122,000
B	180,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{105}$	137,000

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
130,000	0.86	79.55	8,890,000

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 (6.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
-8 千円 -(0.2%)	397 千円	7.5%	5,293 千円 ≒ 5,290 千円	0.82784	4,379 千円 (100.2%)	4,371 千円 ≒ 4,370 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	780	780	768	768
	共益費収入	78	78	77	77
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	858	858	845	845
	空室損失	△ 86	△ 86	△ 85	△ 85
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 25	△ 25
	有効総収益	746	746	735	735
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	103	103	103	103
	長期計画修繕費	1,270	120	120	120
	公租公課	108	108	108	108
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,488	338	338	338
ウ 経費率 (%)		199.46	45.31	45.99	45.99
エ 有効純収益	ア－イ	△ 742	408	397	397
オ 複利現価率 (割引率6.5%)		0.93896	0.88165	0.82784	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 697	360	329	

（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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	8,530,000	1.00	8,530,000
②比準価格	8,890,000	1.00	8,890,000
③収益価格			4,370,000
④調整後の価格	8,600,000		

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
8,600,000	1.00	0.80	0.90	6,190,000

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-29)

所 在 : 神戸市垂水区塩屋町9丁目790番5
「塩屋町9-17-46」

価 格 : 70,800円/㎡

位 置 : JR線「塩屋」駅より道路距離800m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 73㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側幅員4m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅を主体とする住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

土地 : 125,514,318円 (×8,243/796,741)

建物 : 6,081,100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 神戸市垂水区塩屋町九丁目 6 7 2 番地 1

神戸市垂水区下畑町字真田 1 7 6 番地 1

建物の名称 ダイアパレス塩屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩屋町九丁目 6 7 2 番 1 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 9 . 5 5 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 神戸市垂水区塩屋町九丁目 6 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 1 3 . 8 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市垂水区下畑町字真田 1 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 9 0 . 8 9 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 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 796741分の8243

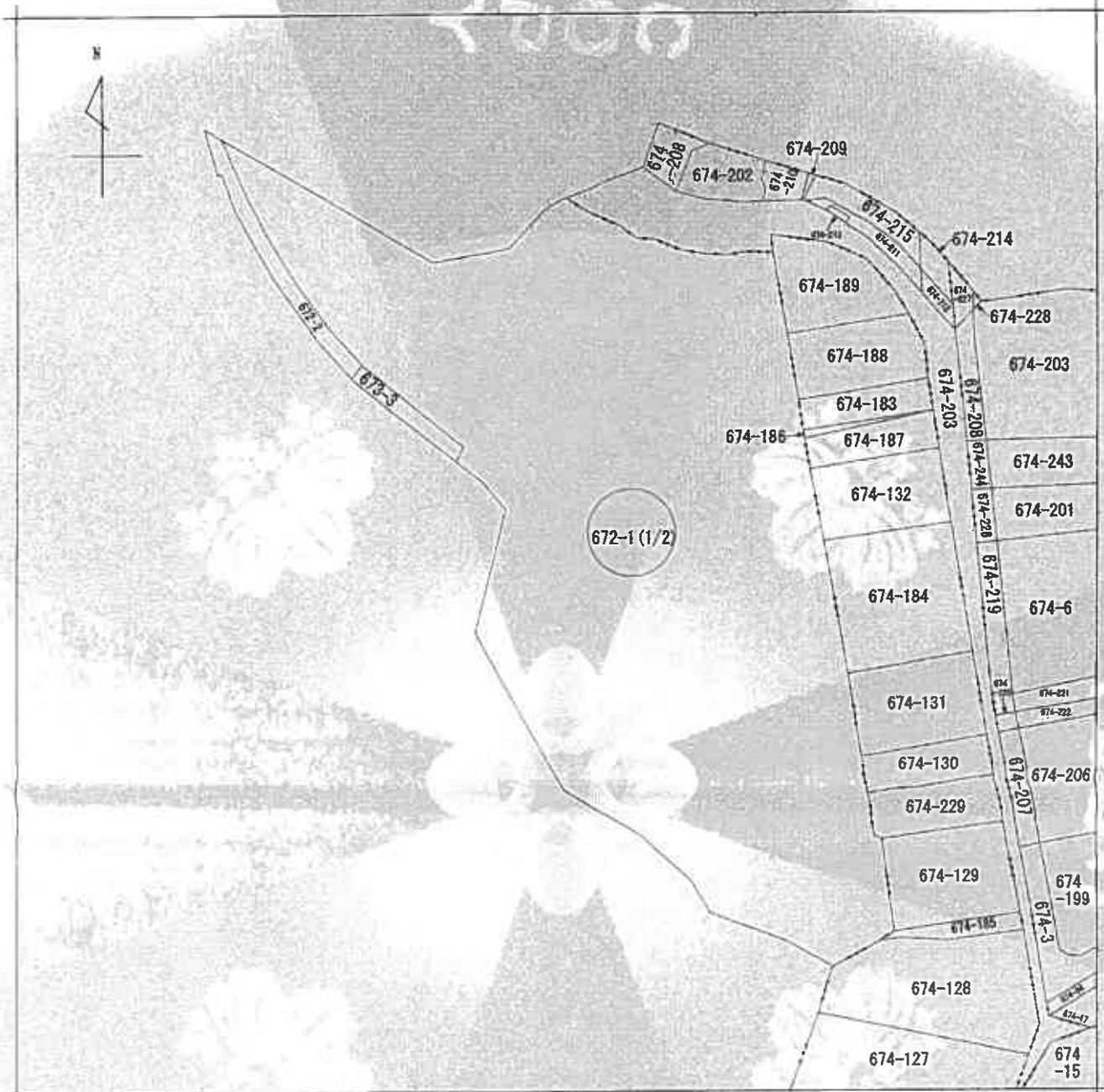


対象不動産及び地価公示等の位置図



約1/10000

国土地理院地図を基に加筆、作成



(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。



請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町九丁目				地番	672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	その他
作成年月日				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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和8年4月30日

東京法務局中野出張所

登記官

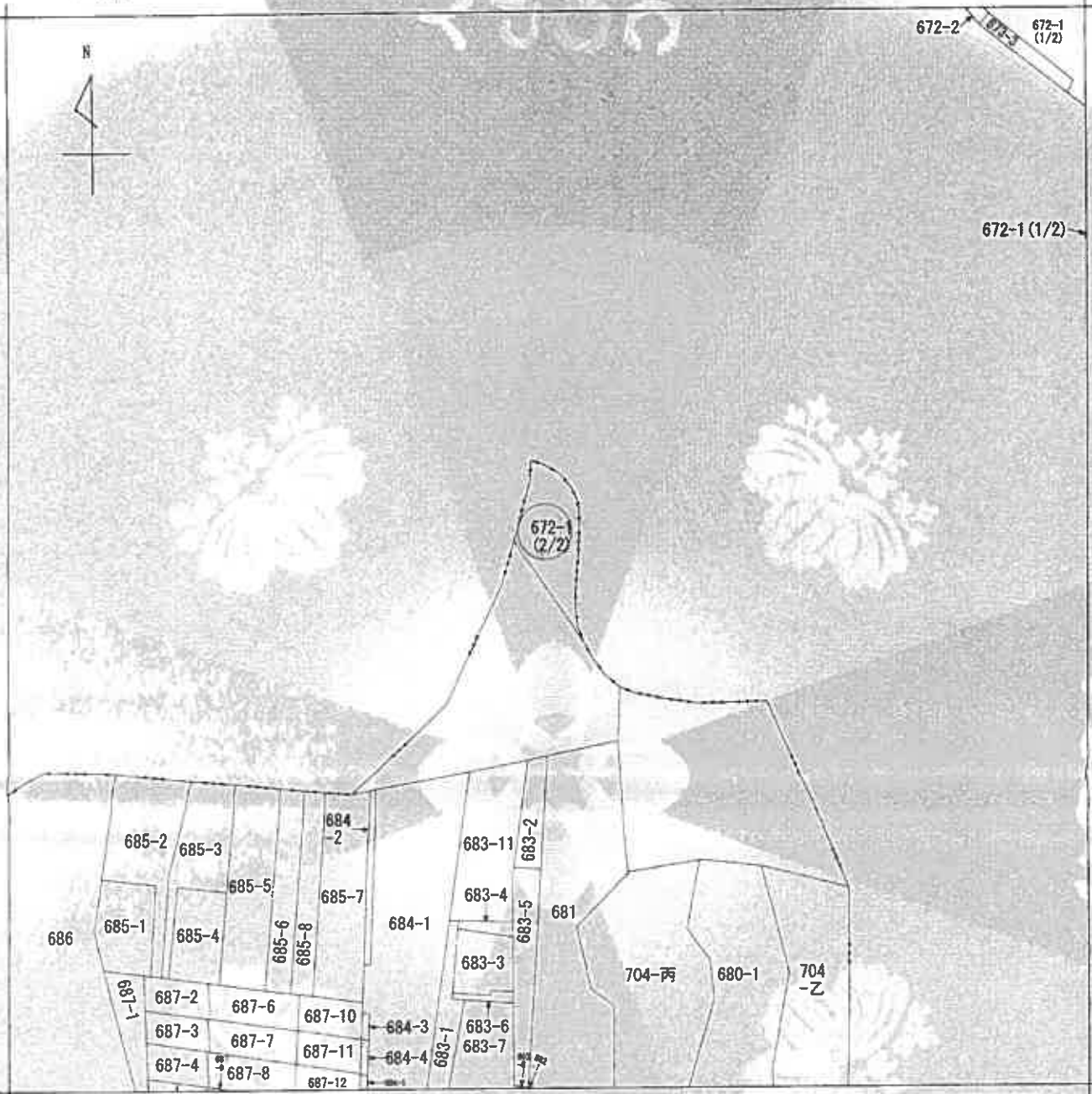
請求番号：17-1

(1/2)

687-5

672-2 672-1 (1/2)

672-1 (1/2)



(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。



請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町九丁目				地番	672番1			
出力縮	縮尺不明	精度区		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		

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4月30日

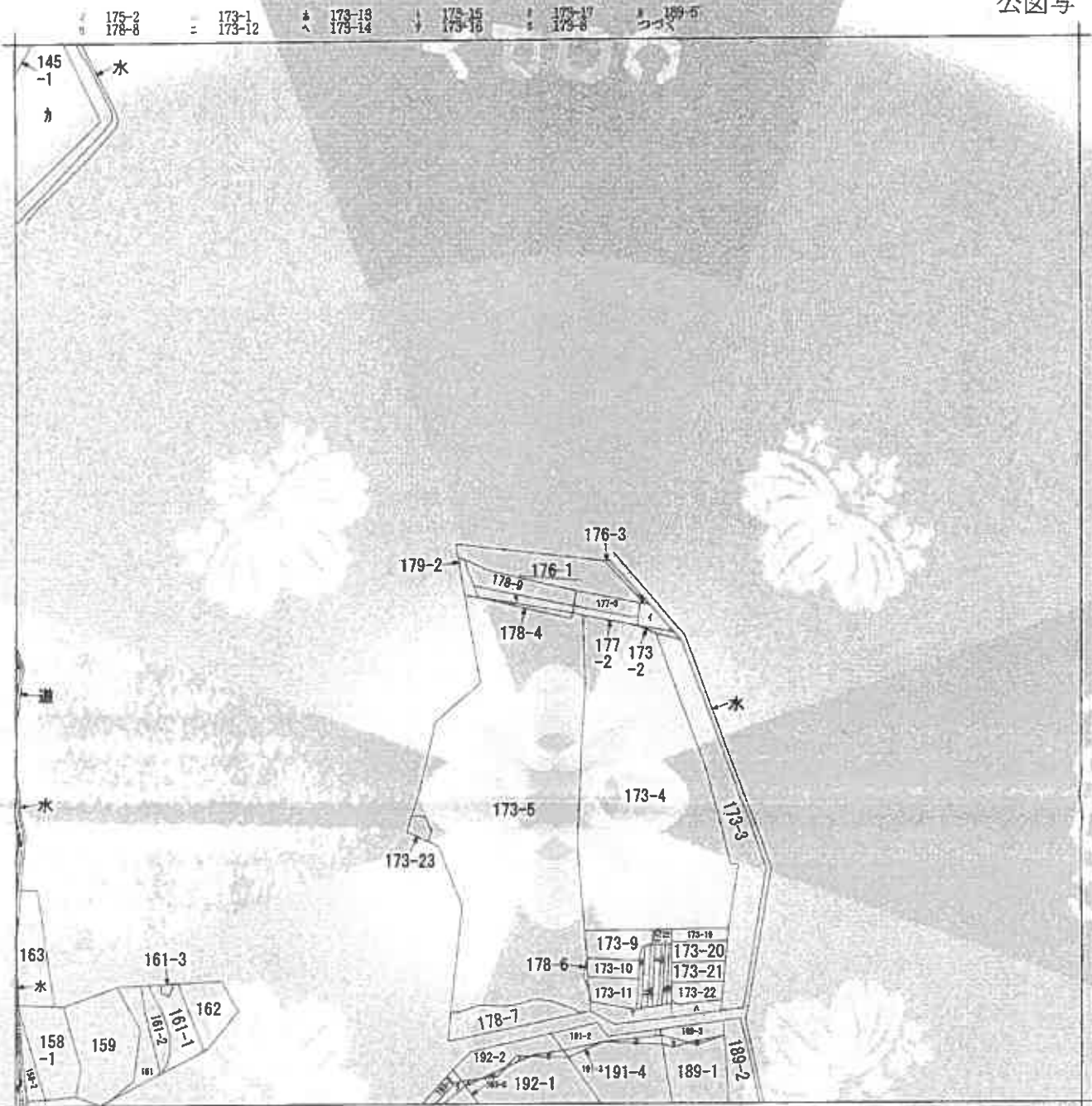
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：17-1

(2/2)

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概略を記載した図面です。



請求部	所在	神戸市垂水区下畑町字真田				地番	176番1			
出力	縮尺不明	精度	座標系	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	方位不明			

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8年4月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：17-3

(1/2)

A4に縮小

登記年月日：平成12年1月31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。
(神戸地方支務局須磨出張所管轄)
令和8年4月30日 東京支務局中野出張所

各階平面図

階平面図



家屋番号

建物の所在
神戸市東水区須磨9丁目672番地1
神戸市東水区下須磨手裏田176番地1

建物図面
各階平面図12.1.31

ダイアハルス 煙屋 1/5

1棟の建物

収容表

1	7.60	×	3.80	-	28.9800
2	10.00	×	2.75	-	27.5000
3	9.35	×	1.28	-	11.9680
4	10.00	×	3.15	-	31.5000
5	13.50	×	0.65	-	8.7750
6	10.00	×	2.47	-	24.7000
7	9.35	×	1.28	-	11.9680
8	3.50	×	12.00	-	42.0000
9	10.00	×	3.60	-	36.0000
10	13.50	×	0.65	-	8.7750
11	10.00	×	2.47	-	24.7000
12	9.35	×	1.28	-	11.9680
13	10.00	×	3.92	-	39.2000
14	10.35	×	3.07	-	31.7745
15	9.37	×	21.00	-	200.9700
16	10.00	×	0.68	-	6.8000
17	9.35	×	1.95	-	18.2325
18	10.00	×	5.80	-	58.0000
19	9.35	×	1.28	-	11.9680
20	10.00	×	1.12	-	11.2000
21	10.35	×	2.70	-	27.9450
22	10.00	×	1.45	-	14.5000
23	9.85	×	1.92	-	18.9120
24	10.00	×	4.93	-	49.3000
25	10.10	×	2.64	-	26.6640
26	10.10	×	12.90	42	65.1450
27	12.65	×	2.46	-	31.1190
28	18.27	×	2.66	-	48.5982
29	2.35	×	2.35	42	2.78125
30	2.35	×	90.00	000360	
31	2.35	×	90.00	00142	1.5761
32	20.62	×	3.18	-	65.5716
33	14.73	×	0.36	-	5.3028
34	6.58	×	6.00	-	39.4800
35	1.35	×	1.00	-	1.3500
合計					1044.7195
所収積					1044.71m ²

作製者

縮 1/1000

申請人

637823

縮 1/1000

請求番号：17-2

(1/2)

A4に縮小

登記年月日：平成12年1月31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。
(神戸地方支庁登記所蔵出資料等)
令和8年4月30日 東京法務局中野出張所

各階平面図

家屋番号

105

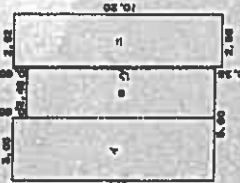
建物の所在

神戸市東灘区東灘9丁目672番地1
神戸市東灘区下谷町手島田176番地1

建物図面

建物の在する部分 1 階

建物番号 105



求積表	
イ	0.85 x 3.00 = 30.0425
ロ	0.20 x 2.48 = 22.8160
ハ	0.85 x 0.07 = 0.0895
ニ	10.20 x 2.85 = 29.0700
合計	79.5580
円換算	79.55㎡

作製者

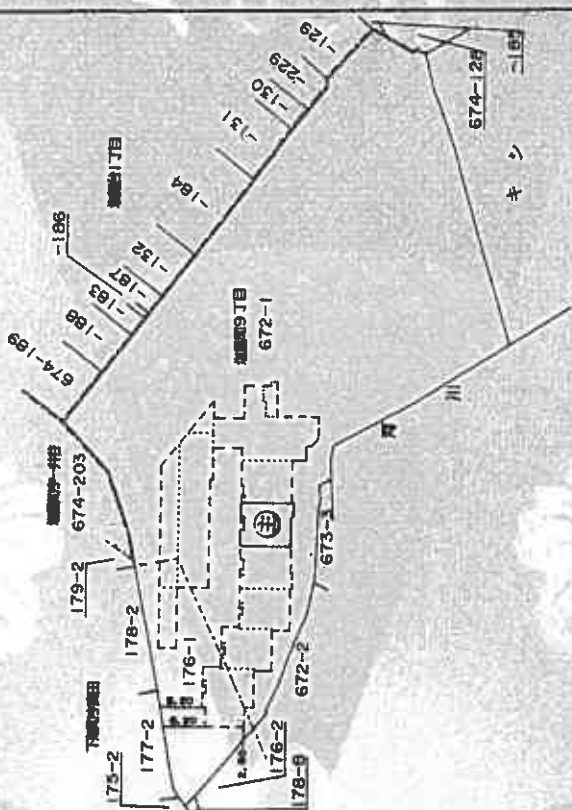
縮尺 1/250

申請人

637838

縮尺 1/1000

建物図面
各階平面図 12.31

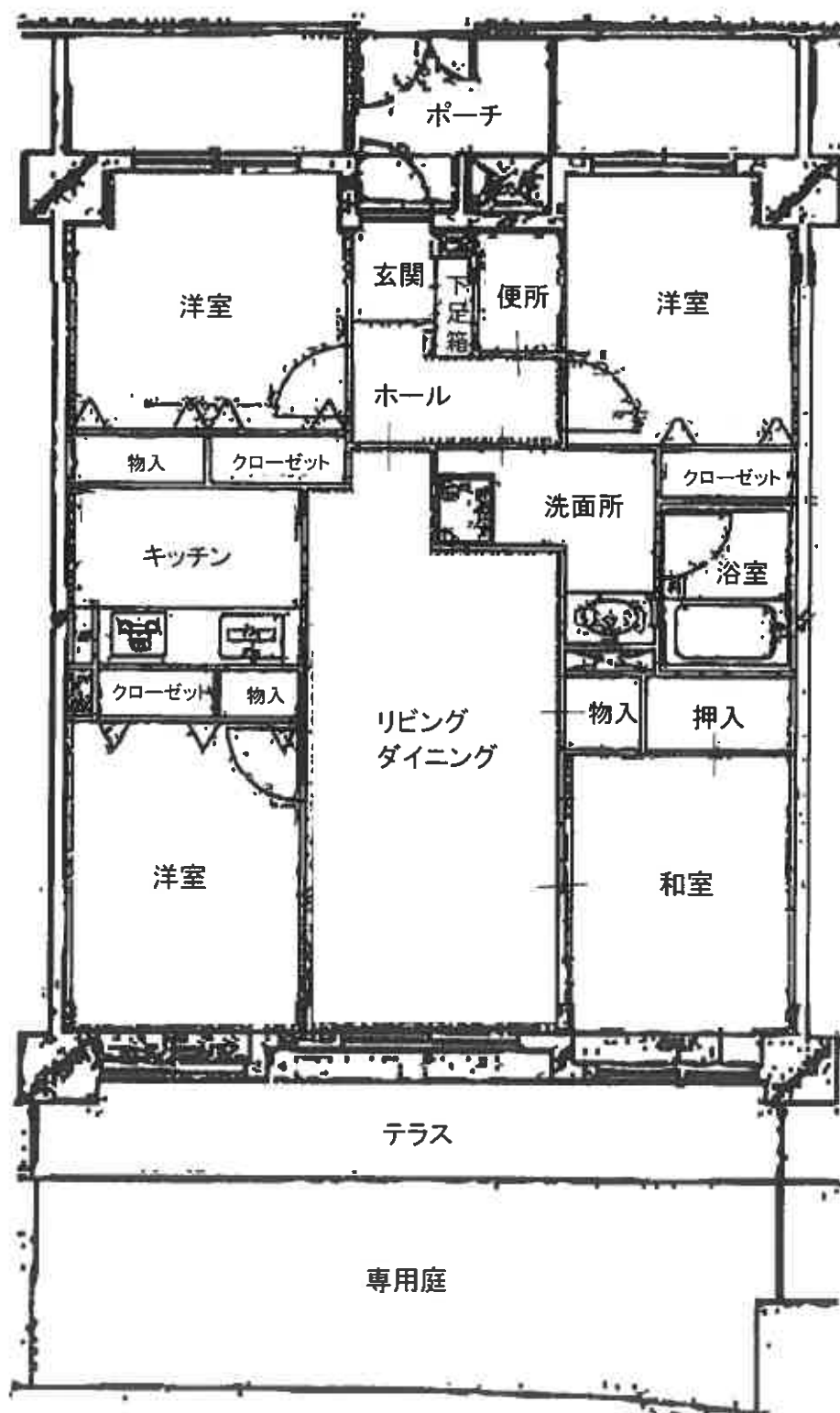


(2/2)

請求番号：17-2

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

