

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 10 月 26 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 24 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 12 月 15 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 10 月 26 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	3,880,000 3,104,000		776,000	58,285	15,447



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区神の谷六丁目 1 番地

建物の名称 名谷二七団地一一〇号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神の谷六丁目 1 番の 97

建物の名称 110-501

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 69.43 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 神戸市須磨区神の谷六丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 17780.98 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 200 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1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】

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 神戸市須磨区神の谷六丁目 1 番地

建物の名称 名谷二七団地一一〇号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神の谷六丁目 1 番の 97

建物の名称 110-501

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 69.43 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 神戸市須磨区神の谷六丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 17780.98 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 200 分の 1



令和8年(ケ)第 45号
令和8年5月29日受理
令和8年7月 1日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 齊藤 太香雄

(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 神戸市須磨区神の谷六丁目 1 番地

建物の名称 名谷二七団地一一〇号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神の谷六丁目 1 番の 97

建物の名称 110-501

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 69.43 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 神戸市須磨区神の谷六丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 17780.98 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 200 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市須磨区神の谷6丁目3番110-501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が異なる (☐ 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として使用し占有している。 ☐ 「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 (月額) 管理費 6,000円 修繕積立金 4,200円	令和8年6月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある。令和8年2月分～令和8年の5月分 合計14,400円	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項	管理組合は本件建物の管理費、修繕積立金及び駐車場使用料 (月額6,000円) の滞納については新所有者に対して年14.6%を上限とした遅延損害金、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用も加算して請求する予定である。		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

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)	1 本件建物には私が居住しています。 2 建物の状況ですが壁紙に少し傷みがあります。湿気が原因と思われます。クローゼットのネジが一部、壊れているところがあります。内装工事は3年前くらいに行いました。水回りですが、風呂場など排水に異常はありません。管理組合は例年、下水管の清掃作業をしていると思います。 3 本件建物でペットは飼っていません。 4 本件建物内で殺人や自殺などといった不自然死はありません。
■ Aの友人	1 本件建物にはAが居住しています。本日はAに頼まれて現況調査に対応するため私が在宅しています。 2 私は本件建物には居住していないので建物の傷み具合は分かりません。 3 Aさんは部屋を綺麗に使用されていると思います。
■ 管理会社の担当者	1 執行官からの照会事項については、回答書の記載のとおりです。 2 債務者兼所有者は駐車場を2台借りていましたが、今年の4月から1台分を解約して現在は1台分を使用しています。駐車場は現在、空きスペースがあるので希望者がいれば使用可能です。駐車場使用料は現在6,000円ですが、今年の8月から7,000円に変更になります。修繕積立金も4200円から8月に7,000円になります。 3 本件建物の管理費、修繕積立金の滞納については新所有者に対して管理組合は年14.6%を上限とした遅延損害金、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用も加算して請求します。駐車場の使用料滞納についても、管理組合は管理規約第19条、20条、66条及び駐車場使用規則第6条に基づき、本件建物の承継人に対しても同様に請求する予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件敷地（符号1）は本件建物がある110号棟を含む107号棟から114号棟の敷地として利用されている宅地で、周囲を見分したところ、その形状は添付の公図の記載にほぼ一致するものと認められたため2枚目記載のとおり報告する。

- 本件建物について
 - 1 本件建物の状況は別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
 - 2 関係人の陳述のとおり本件建物内の一部に、損傷箇所は認められたが、目視上、大きな損傷箇所は他には認められなかった。なお、リビングの床のクッションフロアに少したわみを感じられた。
 - 3 管理組合の積立金残高は139,885,843円（令和8年4月末日現在）で、近い将来において大規模修繕計画はない。（管理会社作成の回答書による。）
 - 4 管理組合は本件建物の管理費、修繕積立金及び駐車場使用料の滞納については新所有者に対して年14.6%を上限とした遅延損害金、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用も加算して請求する予定である。
 - 5 本件建物の占有者及び占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目記載のとおり報告する。

（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08年06月01日(月) 10:45-10:50	執行官室	管理会社へ聴取調査(架電), F A X 送付
令和08年06月01日(月) 14:45-15:15	神戸地方法務局	図面, 登記簿謄本の申請及び受領
令和08年06月03日(水) 10:55-11:10	目的物件所在地	目的物件確認, 物件調査, 写真撮影, 占有状況調査, 通知書を投函
令和08年06月03日(水) 17:05-17:15	執行官室	債務者への聴取調査(受信)
令和08年06月11日(木) 15:25-15:45	目的物件所在地	目的物件立入り調査, 写真撮影, 占有状況調査 Aの友人と面談, 評価人同行
令和08年06月12日(金) 14:25-14:35	執行官室	管理会社への聴取調査(架電)
令和08年06月12日(金) 17:55-18:00	執行官室	Aへの聴取調査(受信)
(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ことを想定して, 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, 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和08年06月15日(月) 10:20-10:30	執行官室	管理会社への聴取調査(受電)
令和08年06月30日(火) 11:25-11:35	執行官室	管理会社への聴取調査(架電)

(特記事項)

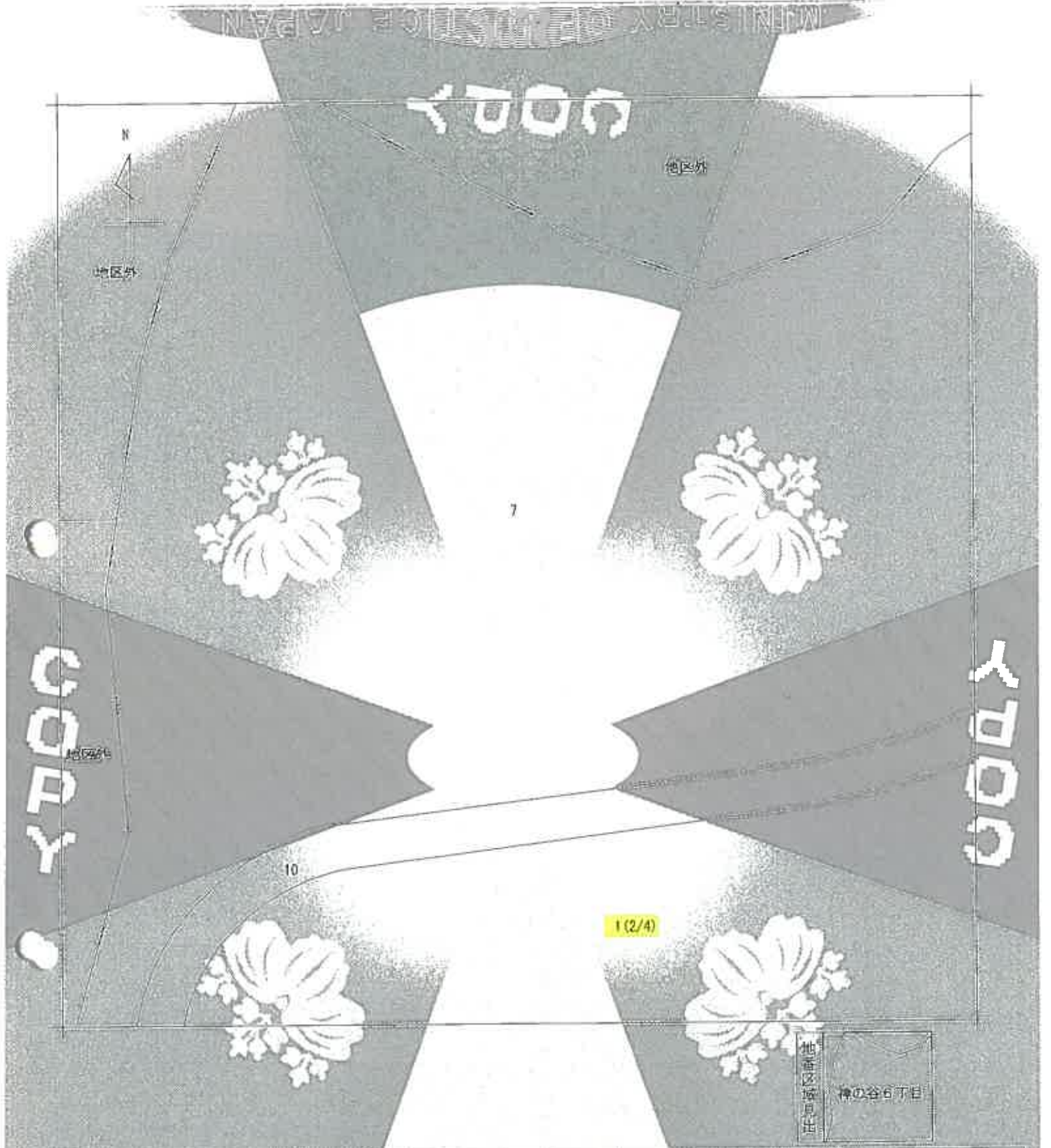
☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 平成 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。

☐ 平成 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



請求者	所在地	神戸市須磨区神の谷6丁目		地番	1番
出尺	1/500	精度	1:500	座標系	日本標準時区
作成	昭和53年9月10日	備考	分類 地区(注第14条第1項) 種類 その他		
年月日		備考	備考		

これは地図に複製される内容に準じたものである。

(神戸地方法務局須磨出張所)

令和8年6月1日

神戸地方法務局

登録官

7 枚目

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号: 25-1
(1/4)

公用

10000

N

7

2

10

COPY

YPOC

1(1/4)

地区外

地区外

地区外
神の谷6丁目

請求 部分	所 在				神戸市須磨区神の谷6丁目		地 番		1番	
出 方 寸 法	1/500		精 度 分	由一	座標系 国測 1250号	分類	地区/法面/4米角/1項		種類	その他
作 成 年 月 日	昭和55年8月10日				補 付 記 明 原 因			特 別 事 項		

これは地図に記録されて、公開を透明にしている。

(神戸地方法務局須磨出張所発)

令和8年6月1日

神戸地方法務局

登記官

10000

8枚目

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

請求番号: 25-1

(2/4)

公用

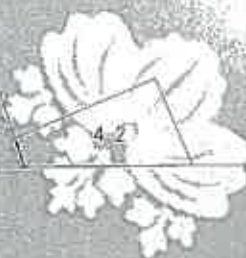
神戸市須磨区神の谷六丁目

1(3/4)



4-1

地区外



地区外

神の谷
6丁目

請求 番号	所在地			神戸市須磨区神の谷六丁目		地番		1番		
出 給 力 尺	1/500		積 度 分	甲一	座標 番号 及 記号	分類	地区(外第1) 4家第1(角)		種類	その他
作 成 年 月 日	昭和55年9月10日				施 付 全 部 (VER.2)			補 記 項		

これは地区に設置されている内容を示す地図である

(神戸地方方法務局須磨出張所管理)

令和8年6月1日

神戸地方方法務局

請求番号: 25-1
(3/4)

登記簿

9 枚目

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

公用

国土交通省

N

1(4/4)



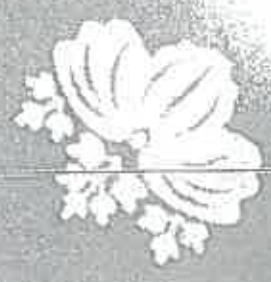
地区外



地区外

COPY

人



地籍文書目録
神の合
目録

図表 番号	所在	神戸市須磨区神の合			地番	1番
出 力 倍 率	1/500	縮 小 率	1/500	縮 小 率	1/500	縮 小 率
出 力 倍 率	1/500	縮 小 率	1/500	縮 小 率	1/500	縮 小 率
作 成 年 月 日	昭和55年9月10日	縮 小 率	1/500	縮 小 率	1/500	縮 小 率

これは地図簿記録を有する地籍文書目録の縮小図である

(神戸地方裁判所須磨出張所管轄)

令和8年6月1日

神戸地方裁判所

請求番号: 25-1
(4/4)

(10枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

公用

登記年月日 昭和57年2月19日

公用

これは図面に記載されている内容の正確性を保証するものではありません。
(神戸地方建設局建築課所管)
令和8年6月1日 神戸地方建設局

11枚目

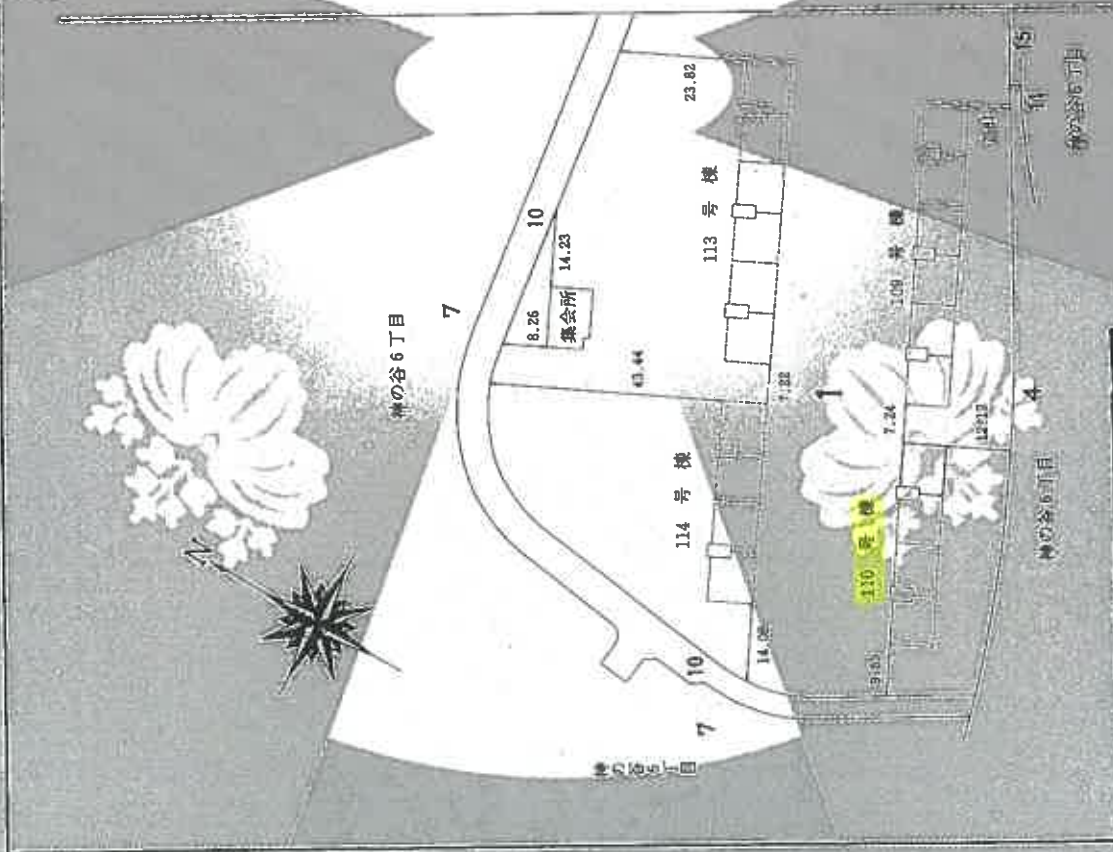
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

面
建 物 区
57.2.19

家屋番号	1番の97
建築物の所在	神戸市須磨区神の谷6丁目1番地

建築物の存する部分 5 階

建物の番号 110-501号



縮尺 1/1000

申請人

昭和57年 8月 4日 作成

作製者

516043

請求番号: 25-2

(2/3)

登録年月日 令和8年2月19日

公用

これは図面に記載された、
(神戸地方裁判所第1民事部)
令和8年6月1日 神戸地方裁判所

12枚目

YPOC

57.2.19

各階平面図

1番の97

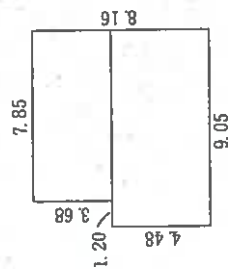
家屋番号

神戸市須磨区津の谷町1番地

建物の所在

建物の番号 110-501号

求積表		
3.68 × 7.85	28.8880	
4.48 × 9.05	40.5440	
計	69.4320	
床面積	69.43	m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

7433

申請人

神戸

1/250

5116042

YPOC

請求番号: 25-2

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

登記年月日 昭和57年2月19日

これは図面に記載された内容に厳密に適合するものである。
(神戸地方支務局須磨出張所 印)

令和8年6月1日 神戸地方支務局

13枚目

登記号



YDCC

各階平面図

57.2.19

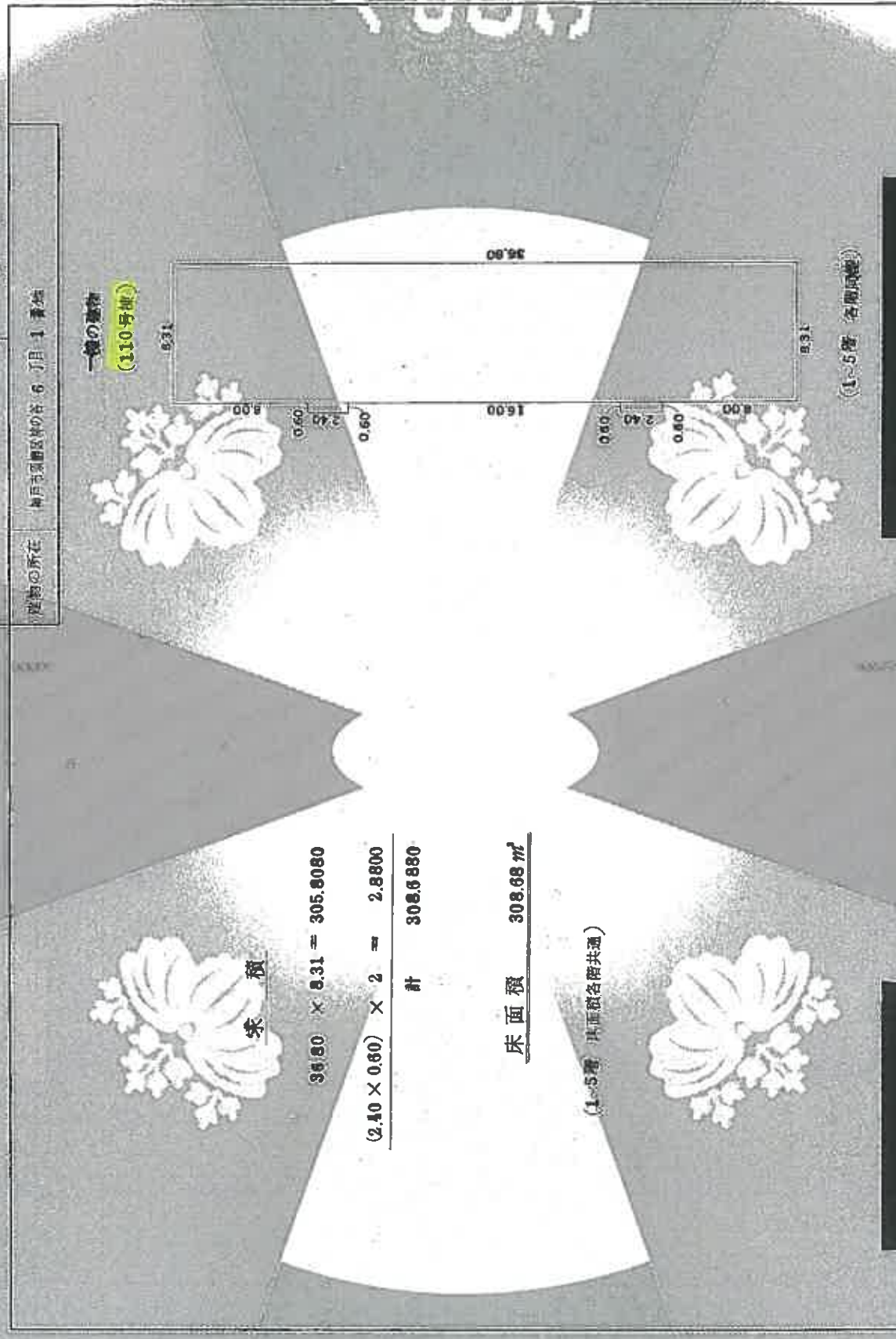
建物図面
各階平面図

図面番号

建物の所在

神戸市須磨区須磨の谷 6丁目 1番地

一棟の建物
(110号棟)



(1~5層 各階共通)

作業者

昭和57年2月19日

期日

申請人

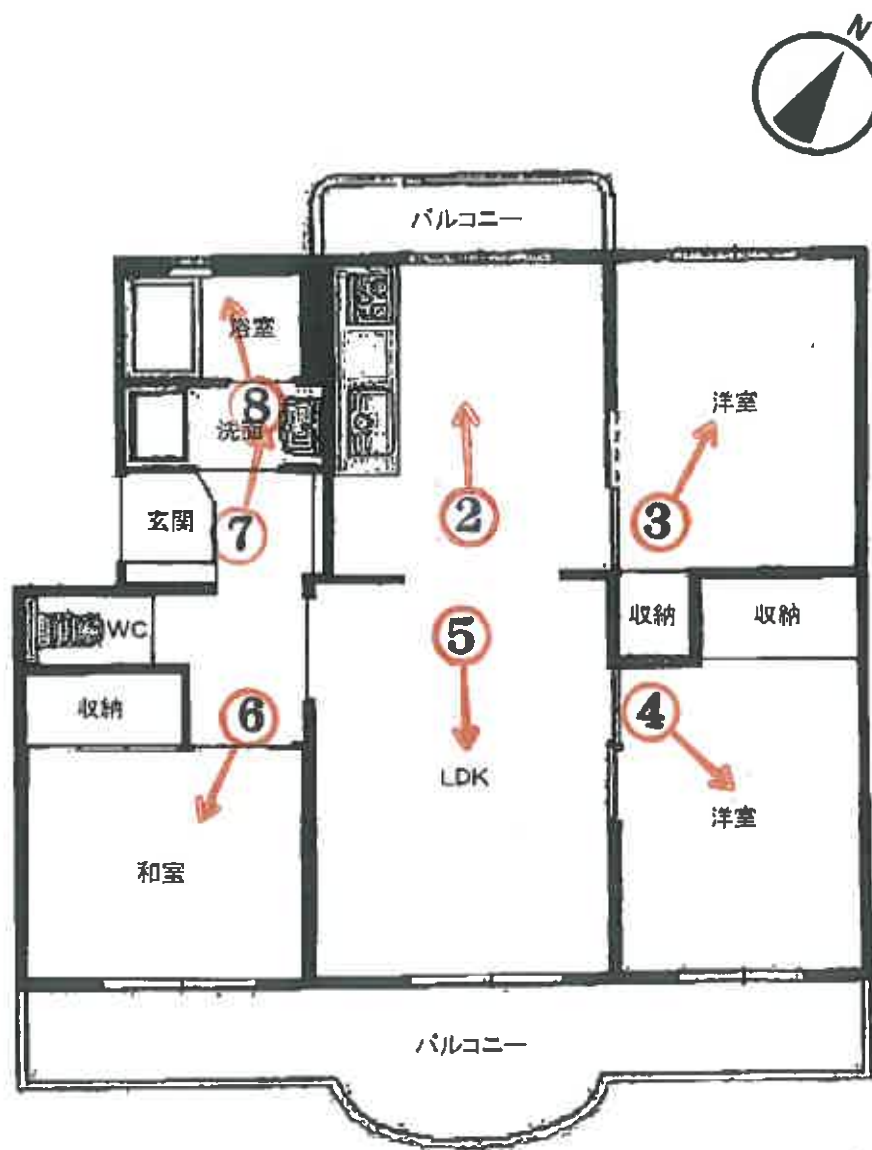
516003

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(32)

請求番号: 25-2



写真撮影位置方向図

(←は写真番号および撮影位置・方向)

北東側から撮影

本件区分所有建物
を含む一棟の建物

写真①



写真②



(15枚目)

壁紙が剥がれた箇所

写真③



写真④

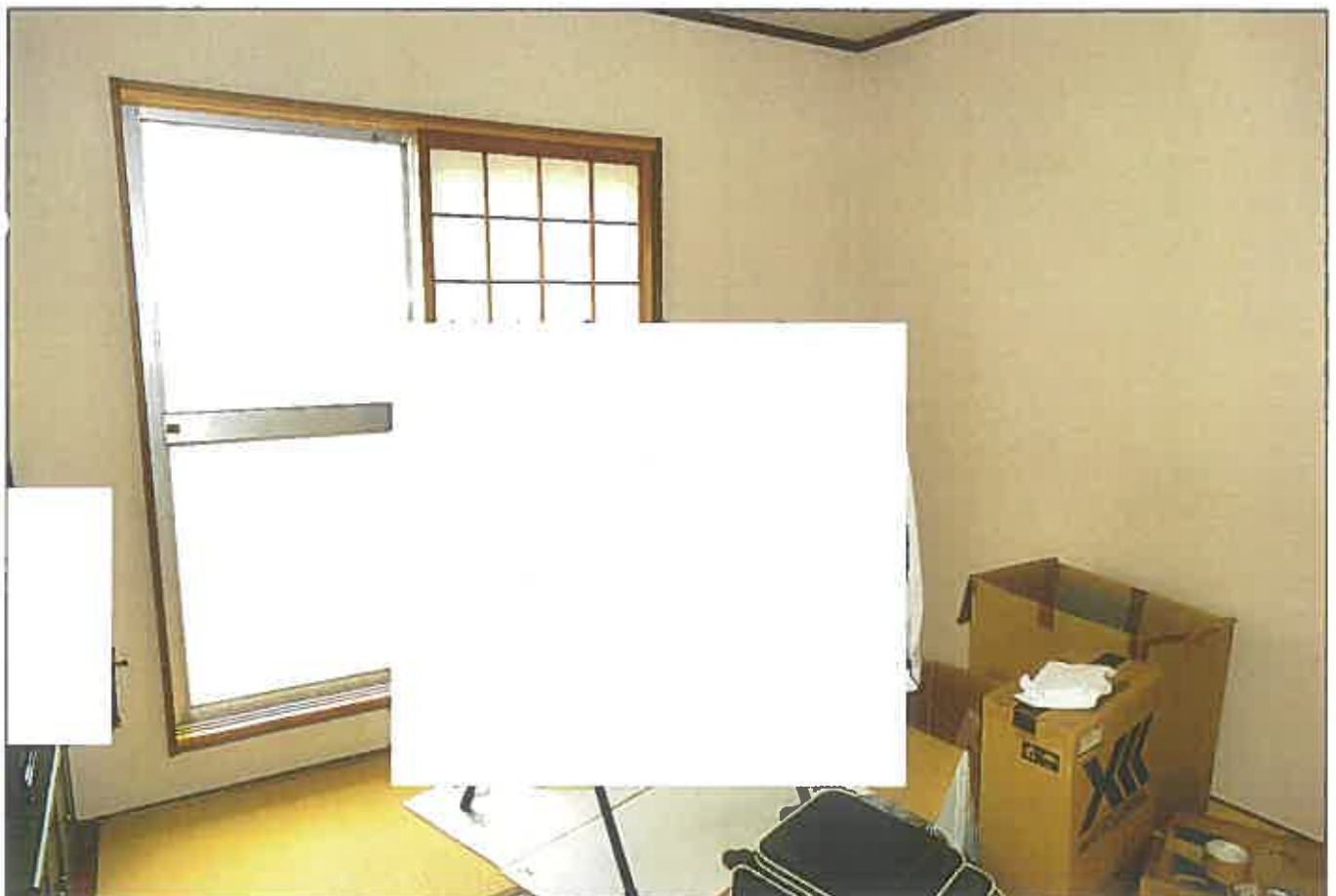


(16 枚目)

写真⑤



写真⑥





令和 8 年（ケ）第 45 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 6 月 29 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3,880,000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	神戸市営地下鉄線 総合運動公園駅の北東方 約1.2 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	団地型中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 —
画 地 条 件	規模 17,780.98 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南東側 約22m市道 北東側 約6m市道 北側から西側にかけて 約6m (一部約4m) 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物及び他棟の敷地として利用	
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	名谷二七団地一〇号棟	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数200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57年2月8日 新築
	経過年数	44 年程度
	経済的残存耐用年数	15 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：吹付等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	なし 抽選(総台数152台) あり —
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(27)団地管理組合 委託 株式会社大京アステージ 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和8年4月30日現在、 139,885,843 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。	

(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 (501号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	69.43㎡ (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 : 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 6,000円 修繕積立金 月 額 4,200円 滞 納 額 あり (令和8年6月1日現在 14,400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	・ 管理会社担当者の陳述等によれば、修繕積立金は現在月額4,200円であるが、令和8年8月分から月額7,000円に変更される。 ・ 管理会社からの回答等によれば、上記のほかに駐車料（現在月額6,000円/台であるが、令和8年8月分から月額7,000円/台に変更される）の滞納があり、承継人にはこの滞納額を含めた金額が請求される。 ・ 管理会社担当者の陳述によれば、上記管理費等の滞納額に対しては年14.6%を上限とした遅延損害金、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用が加算されて請求される。

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	69.43	1.12	0.20	2,800,000

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 44年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 59年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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 0.30) ≒ 0.20

(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
123,000	0.57	17,780.98	0.90	1/200	1.00	5,610,000

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-31）

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/㎡)
 $125,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 123,000$

◇ 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
 $100/94 \times 100/96 \times 100/120 \times 100/95 \div 100/103$

イ 個別格差：四方路・形状・規模等 (0.57)

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
2,800,000	5,610,000	0.84	7,060,000

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
0.84 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 5月 65,000 円/㎡

B 令和7年 11月 60,000 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	65,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.0}{100}$	$\frac{100}{89}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	84,000
B	60,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{90}$	81,000

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
83,000	0.84	69.43	4,840,000

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	
783 千円 (19.7%)	337 千円	8.5%	3,965 千円 ≒ 3,960 千円	0.80496	3,188 千円 (80.3%)	3,971 千円 ≒ 3,970 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	660	660	660	660
	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	660	660	660	660
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	574	574	574	574
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	73	73	73	73
	長期計画修繕費	186	86	86	86
	公租公課	74	74	74	74
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	337	237	237	237
ウ 経費率	(%)	58.71	41.29	41.29	41.29
エ 有効純収益	ア－イ	237	337	337	337
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	220	292	271	

（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	7,060,000	1.00	7,060,000
②比準価格	4,840,000	1.00	4,840,000
③収益価格			3,970,000
④調整後の価格	4,950,000		

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
4,950,000	1.00	0.80	0.98	3,880,000

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 (神戸須磨-31)
所 在 : 神戸市須磨区神の谷5丁目7番13
「神の谷5-7-13」
価 格 : 125,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「名谷」駅より道路距離1.6km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 199㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員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7年度)
土地 : 1,191,307,879円 (×1/200)
建物 : 3,191,000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 神戸市須磨区神の谷六丁目 1 番地

建物の名称 名谷二七団地一一〇号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神の谷六丁目 1 番の 97

建物の名称 110-501

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 69.43 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 神戸市須磨区神の谷六丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 17780.98 平方メートル

(敷地権の表示)

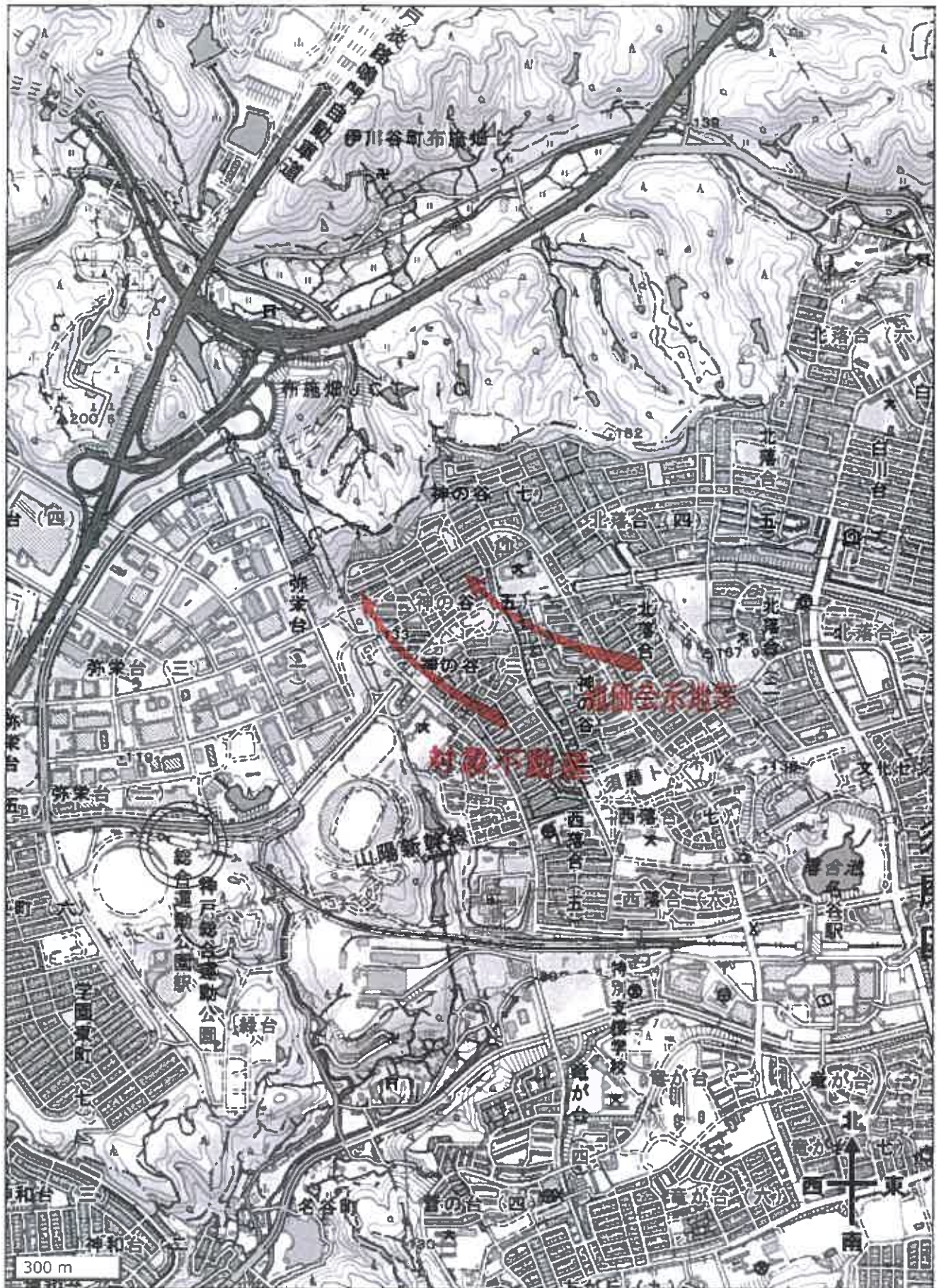
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 200 分の 1



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

地区外

地区外

COPY

地区外

COPY

10

1(2/4)

地番区域見出

神の谷6丁目

請求部	所在	神戸市須磨区神の谷六丁目			地番		1番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は 記号	図類	法第64条第1項		種類	その他
作成年月日	昭和55年9月10日			備考 付年月日 印			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した裏面である。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和8年3月25日

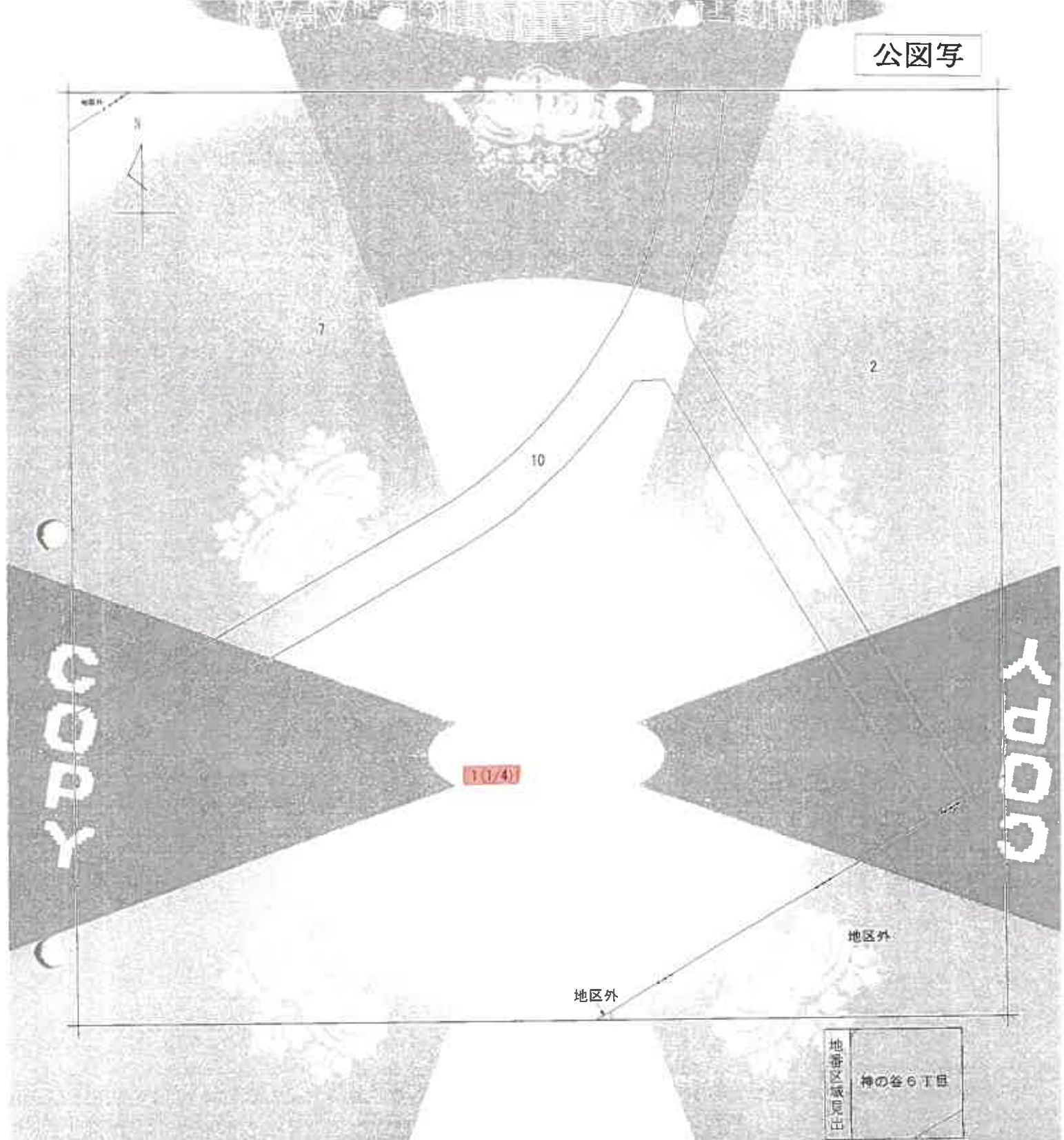
東京法務局立川出張所

登録官

請求番号：8-1

(1/4)

縮版図



請求分	所在	神戸市須磨区神の谷六丁目				地番	1番		
出力	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)	種類	その他
作成年月日	昭和55年9月10日			確立年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

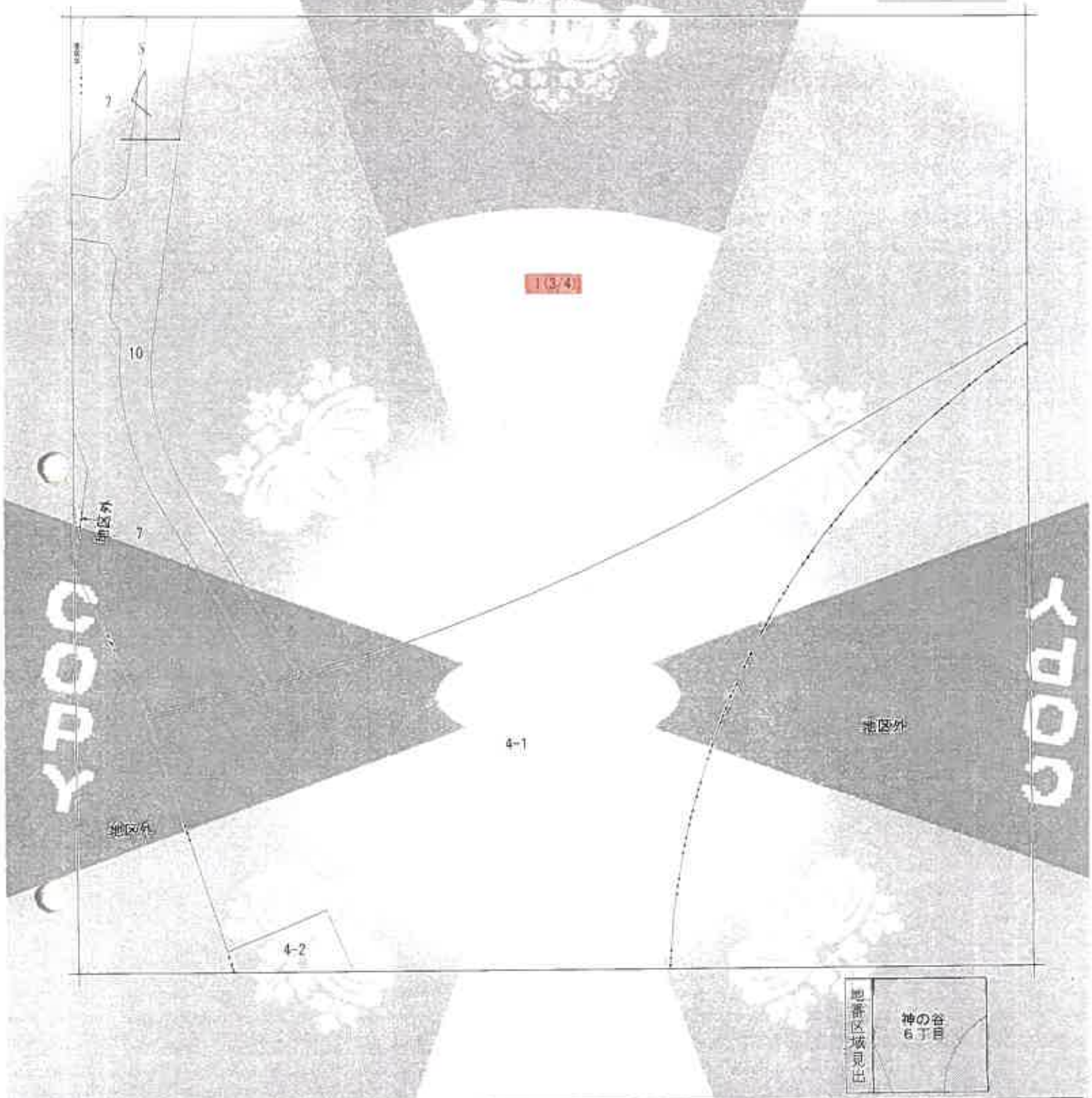
(神戸地方裁判所須磨出張所管轄)

令和8年3月25日

東京法務局立川出張所

登記官

縮版図



請求部	所在	神戸市須磨区神の谷六丁目				地番	1番		
出縮力尺	1/500	精度区分	甲一	登録系番号又は記号	分類	地区(法第14条第三項)		種類	その他
作成年月日	昭和55年9月10日			補記事項 年月日(原図)			補記事項		

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。

(神戸地方裁判所須磨出張所管轄)

令和8年3月25日

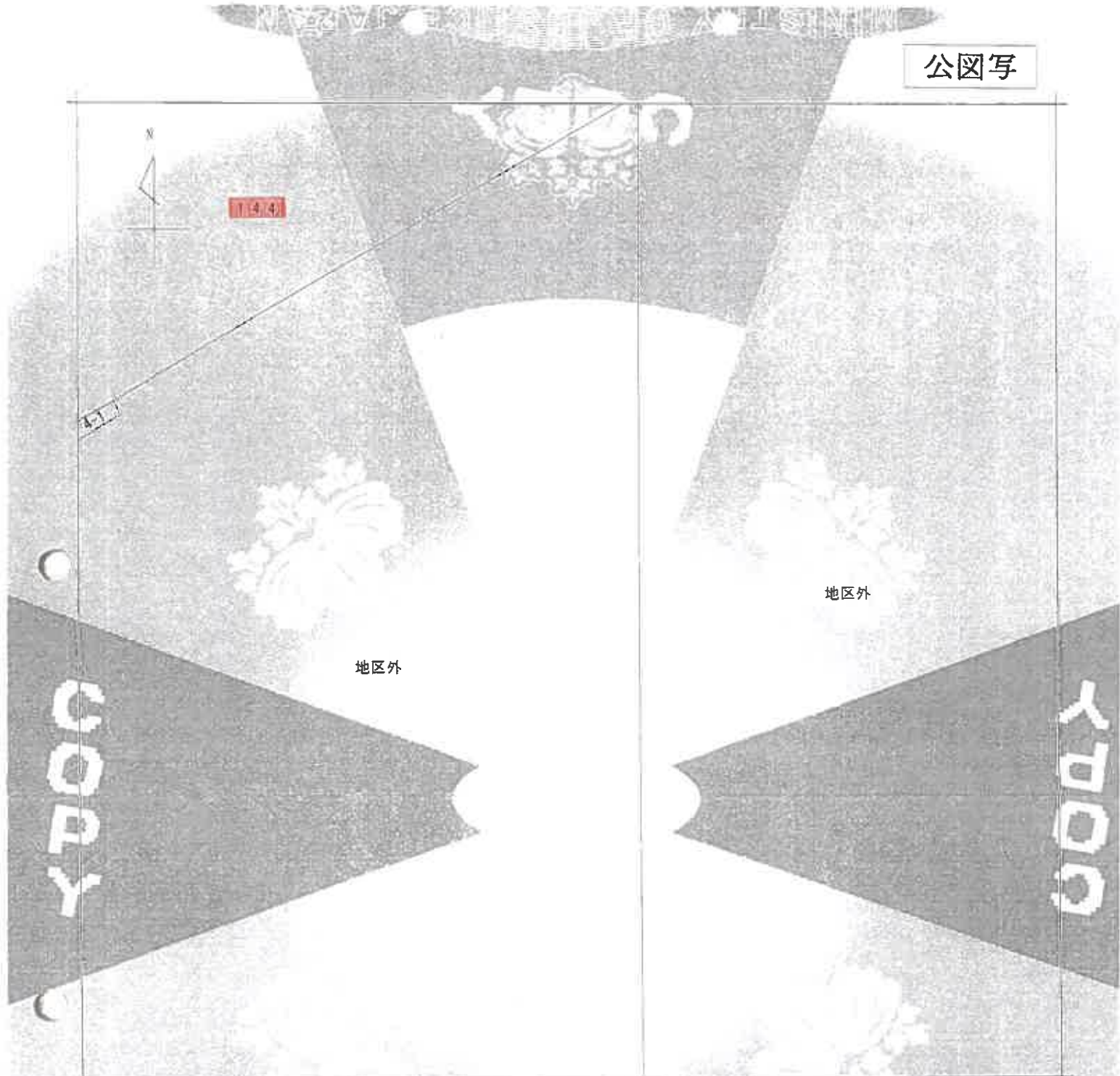
東京法務局立川出張所

登記官

請求番号: 8-1

(3/4)

縮版図



請求 部	所 在 神戸市須磨区神の谷六丁目				地 番 1番	
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又 は記号	分類 地図(法第14条第1項)	種類 その他
作 成 年月日	昭和55年9月10日			備 考 年月日 (原図)	補 記 事項	

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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和8年3月25日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：8-1

(4/4)

縮版図

登記年月日：昭和57年2月19日

（これは図面に記載されている内容を正確に表現した図面である。）

（神戸市公設測量所製図課作成資料）

令和8年3月25日

東京都葛飾区立川市

測量課

建物図面写

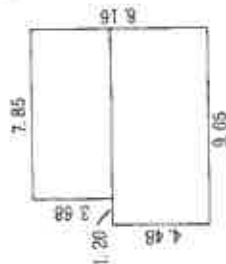
572.19
各階平面図

登記番号 1番の97

住所の所在地 神戸市東灘区神の谷町1番地

建物の番号 110 501号

求積表	
3.56 × 7.85	28.8880
4.48 × 9.05	40.5440
計	69.4320
床面積	69.43 m ²



作製者

測量課

申請人

縮尺

1/250

縮版図

昭和57年2月19日

建物図面写

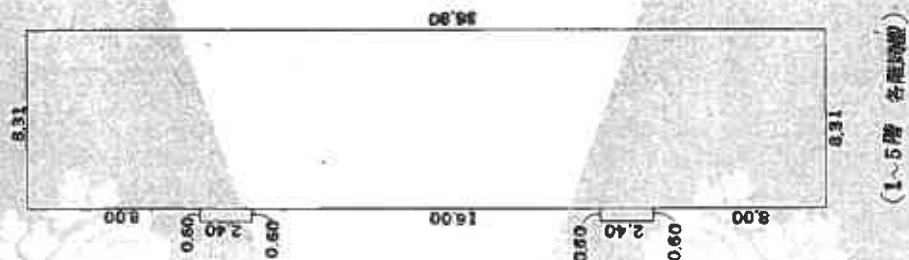
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

b7. 2, 19

定住番号	建物の所在
------	-------

神戶市須磨区神の谷 6 丁目 1 番地

（前村 011）
 粘着の跡



(1~5階 各種部屋)

縮尺	1/250
----	-------

申請人

一

作製表

200815

(3/3)

請求命 17 頁 2

・これは同面に記録されている内容を証明したものである。

（神戸市地方史稿第3巻出土文書巻終）

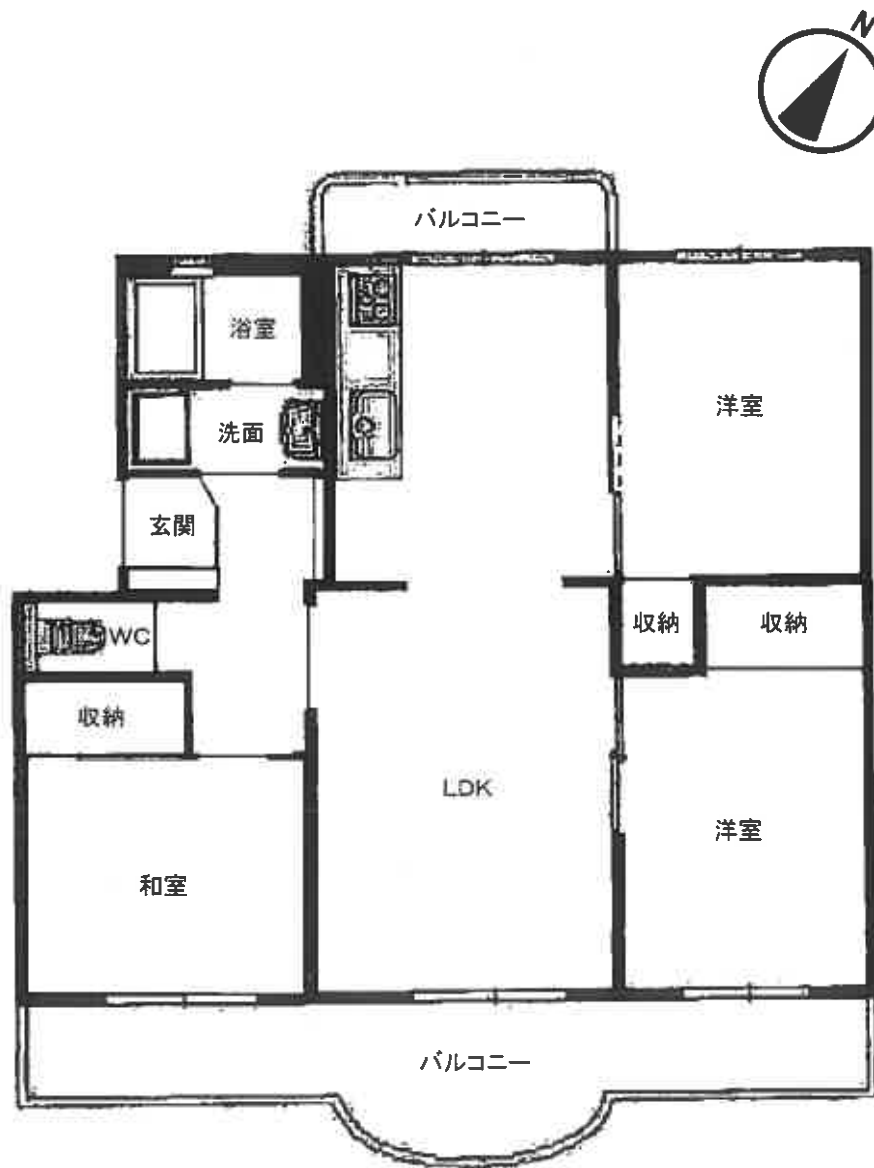
令和8年3月25日 史蹟法護局立川出張所

《孟子》卷之四

東京法政學堂刊行所

0225

縮版図



現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分