

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 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 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, 2	1, 180, 000 944, 000	一括	236, 000	66, 581	15, 854



物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区山田町小部字南山

地 番 2 番 5 4 5

地 目 宅地

地 積 6 8 0 0 . 3 1 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 6 3 8 1 2 3 分の 8 2 6 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区山田町小部字南山 2 番地 5 4 5

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	5 6 0 . 1 0 平方メートル
	2 階	5 5 9 . 4 0 平方メートル
	3 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	4 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	5 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	6 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	7 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	8 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル
	9 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町小部字南山 2 番 5 4 5 の 9 0 7

建物の名称 9 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 8 2 . 6 3 平方メートル

所有者 亡A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月19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, 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

【物件番号2】

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 所 在 神戸市北区山田町小部字南山

地 番 2 番 5 4 5

地 目 宅地

地 積 6 8 0 0 . 3 1 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 6 3 8 1 2 3 分の 8 2 6 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区山田町小部字南山 2 番地 5 4 5

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	5 6 0 . 1 0 平方メートル
	2 階	5 5 9 . 4 0 平方メートル
	3 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	4 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	5 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	6 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	7 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	8 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル
	9 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町小部字南山 2 番 5 4 5 の 9 0 7

建物の名称 9 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 8 2 . 6 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和8年(ケ)第 28号
令和8年 4月23日受理
令和8年 5月18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 所 在 神戸市北区山田町小部字南山

地 番 2番545

地 目 宅地

地 積 6800.31平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分638123分の8263

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区山田町小部字南山2番地545

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積	1階	560.10平方メートル
	2階	559.40平方メートル
	3階	1014.27平方メートル
	4階	1014.27平方メートル
	5階	1014.27平方メートル
	6階	912.77平方メートル
	7階	912.77平方メートル
	8階	834.17平方メートル
	9階	834.17平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町小部字南山2番545の907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 82.63平方メートル

所有者 亡A相続財産



(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		神戸市北区山田町小部字南山2番地の545 907号	
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 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 7,730 円 修繕積立金 12,880 円	令和8年5月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2019年9月分～2026年4月分 計 1,634,564 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によると、管理費等の滞納額に対しては、督促費用及び日歩5銭の遅延損害金が付加されて請求される。		
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 上記の者らが本件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		
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	持ち分638123分の8263の売却		
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		
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)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、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 本件建物は9階にあるが、エレベーターは1，3，5，8階とすべての階に止まるわけではなく8階から階段を使用しなければならない。
- 3 本件建物内部は以下のとおり
 - ① フローリングの床に黒ずみがあり、ベランダ付近も傷んでいる。
 - ② 結露が多いと思われ、東西の窓際の壁やカーテンにはいずれも黒カビが見られた。
 - ③ 壁クロスのひび割れが見られた。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

(3 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4月27日(月) 11:26-11:30	執行官室(電話発信)	債務者兼所有者の相続財産清算人から 聴取調査
令和8年4月27日(月) 13:08-13:09 14:17-14:24	神戸地方法務局北出張所	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和8年4月27日(月) 13:28-13:37	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和8年5月12日(火) 13:49-14:16	物件所在地	物件立入調査、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。

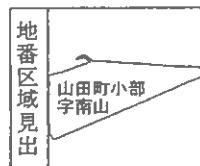
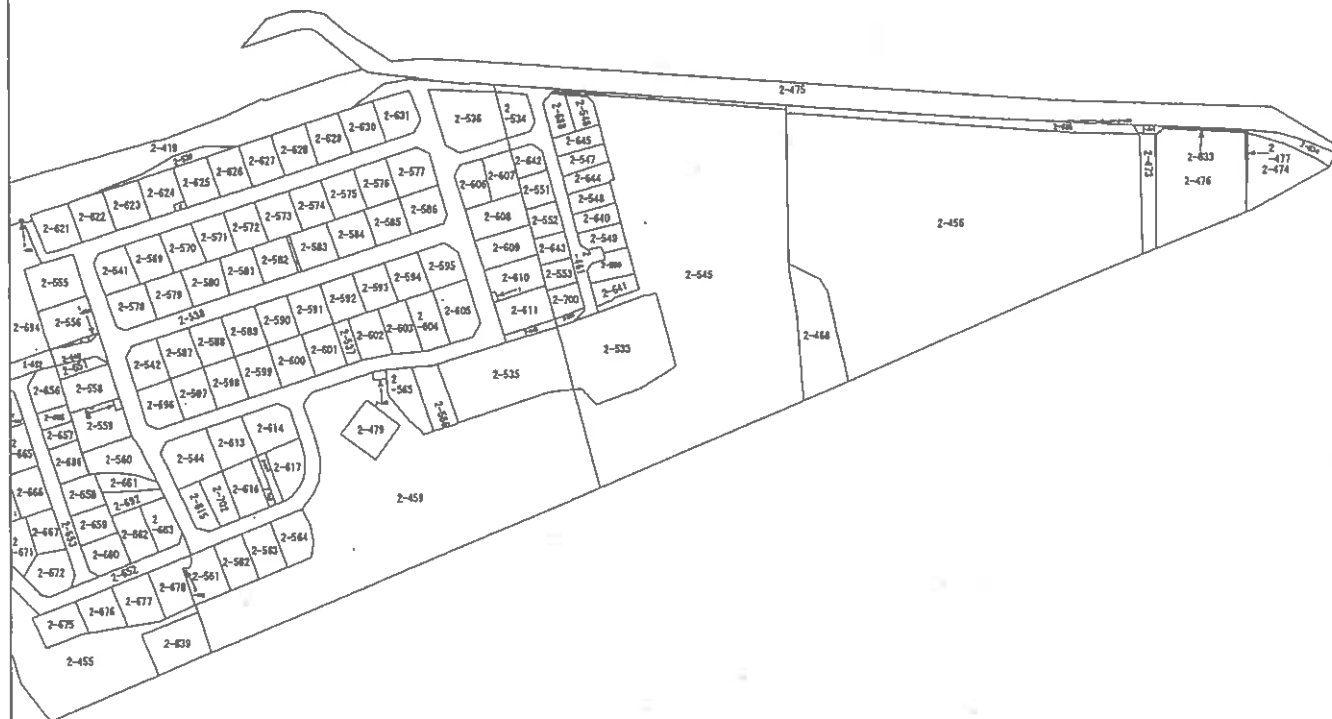
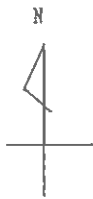
☒ 令和8年5月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、相続財産清算人から借りた鍵により解錠して建物内に立ち入った。

☐ 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

(4 枚目)

1 2-540 2 2-649 3 2-693 4 2-612
 2 2-557 2 2-670 2 2-705



請求部	所在	神戸市北区山田町小部字南山				地番	2番545		
出力縮	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	平成23年11月21日			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

登記年月日：昭和56年12月14日

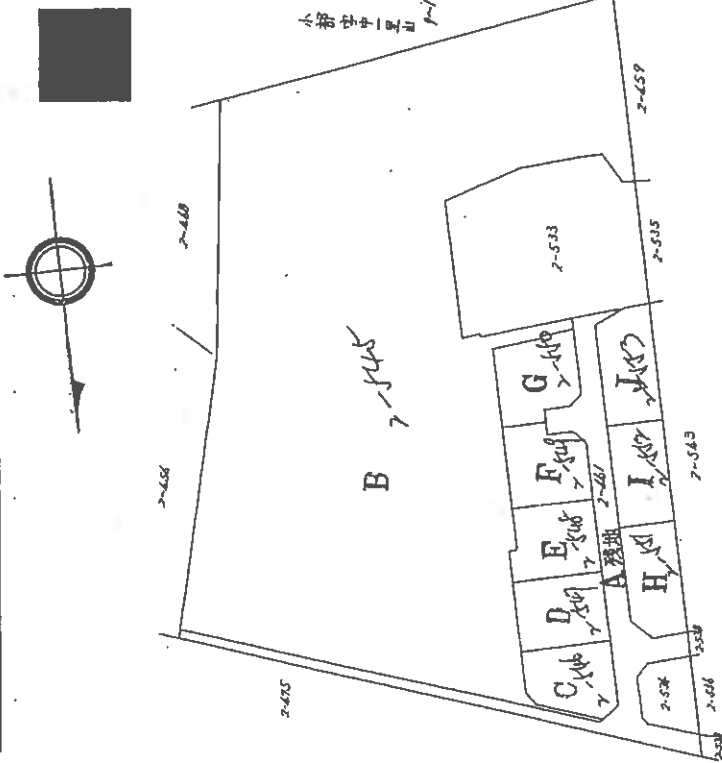
前 2-461 後・新 2-545~2-553

556.12.14

地積測量図
土地所在図

地番 2-461-545
553

土地の所在 神戸市北区山田町小郡字南山



製作者
[Redacted]
昭和56年11月5日作成

申請人
[Redacted]
縮尺 1/1000

013799

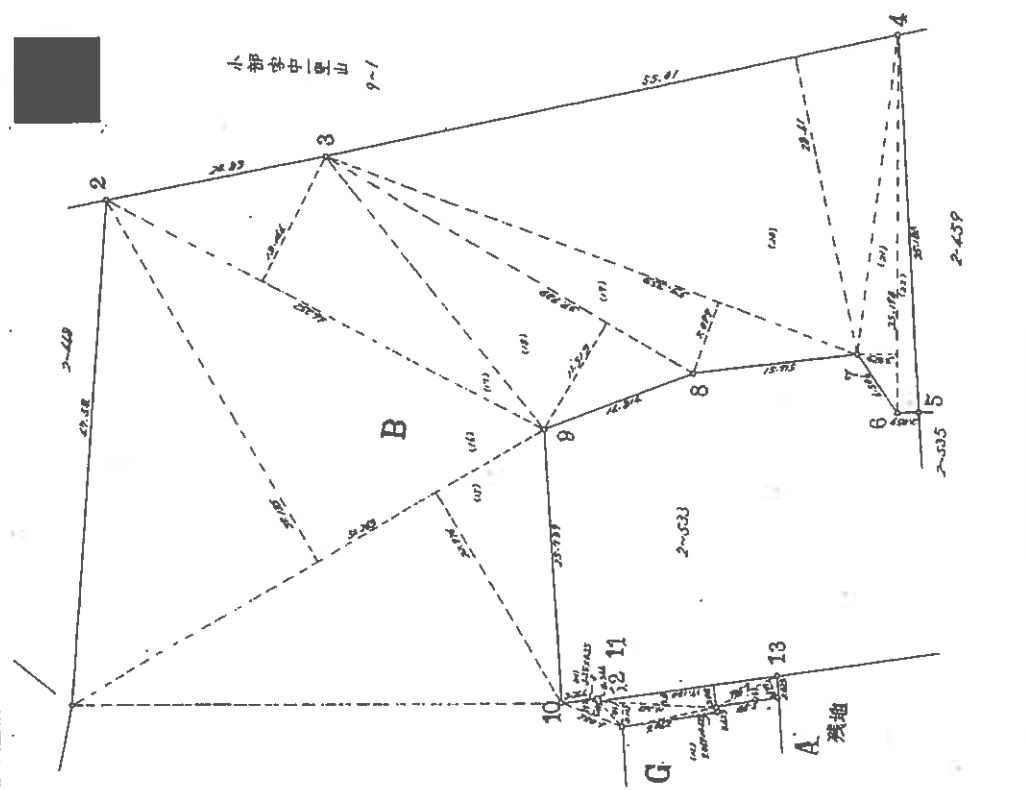
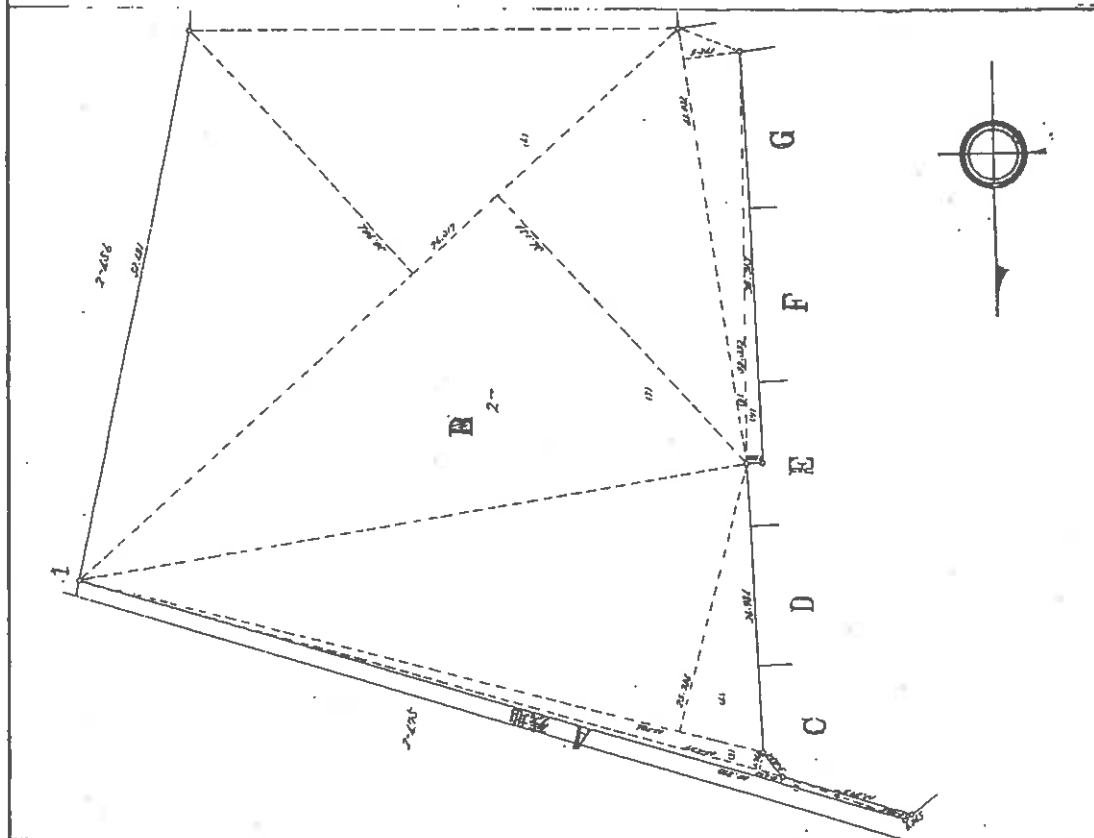
(兵庫県土地家屋調査士会印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

41-21955

地積測量図 2/3

地番	2-345 353
土地の所在	神戸市北区山田町



1956年11月5日作製)

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

人請卑

縮尺 500

013800

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

(兵庫県土地家屋調査士会紙)

昭和56年11月5日作製)

作者

人請申

縮尺

500

013801

B C D E F G H I J A 場地

$$2069.3759 - (2000.302 + 243.05 + 213.4284 + 217.342 + 227.7000 + 211.3322 + 205.9421 + 217.4472) = 579.2527$$

1	16.343	5.884	96.162212
2	6.1689	1.506	9.39912
3	20.003	5.550	111.016650
4	20.003	9.918	198.349788
T			414.68524
1/2			207.33262

87-5-5

1	21.581	9.107	196.53816
2	21.911	5.988	131.203062
3	21.911	4.863	106.553192
T			434.294422
1/2			217.147216

$$I = 2\sqrt{A-3}$$

1	16.908	2.110	31.45980
2	18.006	10.512	189.279072
3	18.280	3.007	54.767960
4	18.280	7.732	132.200960
T			407.905872
1/2			203.952936

2-146

1	22.062	6.426	181.97062
2	22.062	6.501	99.301062
3	20.292	8.949	181.503108
T			422.664582
1/2			211.332291

H 257

1	16.414	6.805	111.8262610
2	17.214	1.185	19.1228101
3	17.503	3.453	60.4273500
4	17.972	2.684	48.2168423
5	17.972	5.809	44.3993268
6	12.456	5.587	69.5902616
7	5.899	0.424	2.5017176
8			216.1610890
9			2.00
10			12.253570

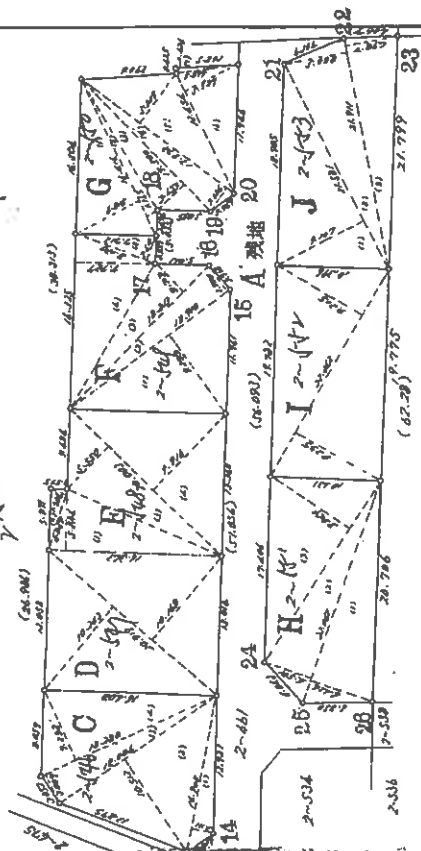
6-25-50

年	月	日	星期	温度	湿度	风速	风向	天气	备注
1	12	875	0.695	8.848	125				
2	80	850	0.652	57.097200					
3	48	457	1.710	12.812	120				
4	65	936	2.718	1707.574994					
5	54	1719	34.131	2605.776553					
6	74	1719	30.164	2558.500558					
7	39	332	1.555	57.619730					
8	27	102	5.267	213.619732					
9	4	254	1.177	7.242184					
10	7	254	0.350	1.725000					
11	17	242	2.112	23.793442					
12	13	258	3.221	38.60235					
13	17	118	2.721	38.503800					
14	6	396	1.857	11.871651					
15	51	293	23.976	1777.171228					
16	51	283	39.123	2006.1797523					
17	44	232	1.144	607.796281					
18	39	989	17.511	460.794257					
19	70	253	3.719	378.7171947					
20	35	478	21.478	1363.832700					
21	23	193	3.723	137.4027326					
22	35	173	2.039	72.4027326					
23	7			1600.627444					
24				1300.627422					

D. - Fall 19

特許	底	辺	臺	縁	南	西	横
1	18.810	18.810	9.233	174.598030			
2	18.810	18.810	2.900	69.839000			
3	18.843	18.843	3.743	69.802669			
4	18.025	18.025	7.722	126.143275			
5	18.720	18.720	2.410	79.589200			
7				245.000724			
7				222.500089			

2-149



筆 界	境界線の種類
	石 杭
1 ~ 25	コンクリート杭
28	金 属 標

地積測量図 3/2

545	1	器
545	2	

山南字部小町田山区北戸持

556.12.14

登記年月日：昭和50年5月5日

専有建物各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号
小郡字南山
2番545の207

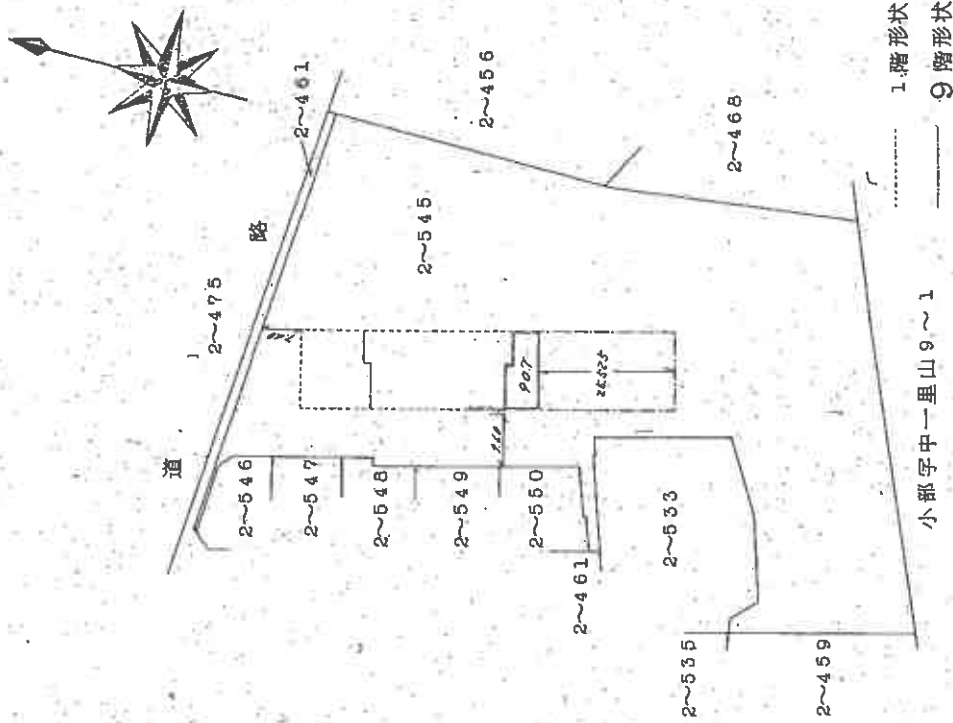
建物の所在
神戸市北区山田町小郡字南山2番地545

N. 60.6.6

9階部分
建物番号
907

9階部分

$$\begin{array}{rcl} 8.35 & \times & 6.35 = 53.0325 \\ 6.00 & \times & 4.935 = 29.6100 \\ \hline & & 82.6425 \\ & & 82m^2 63 \end{array}$$



製作者

40年6月6日(作製)

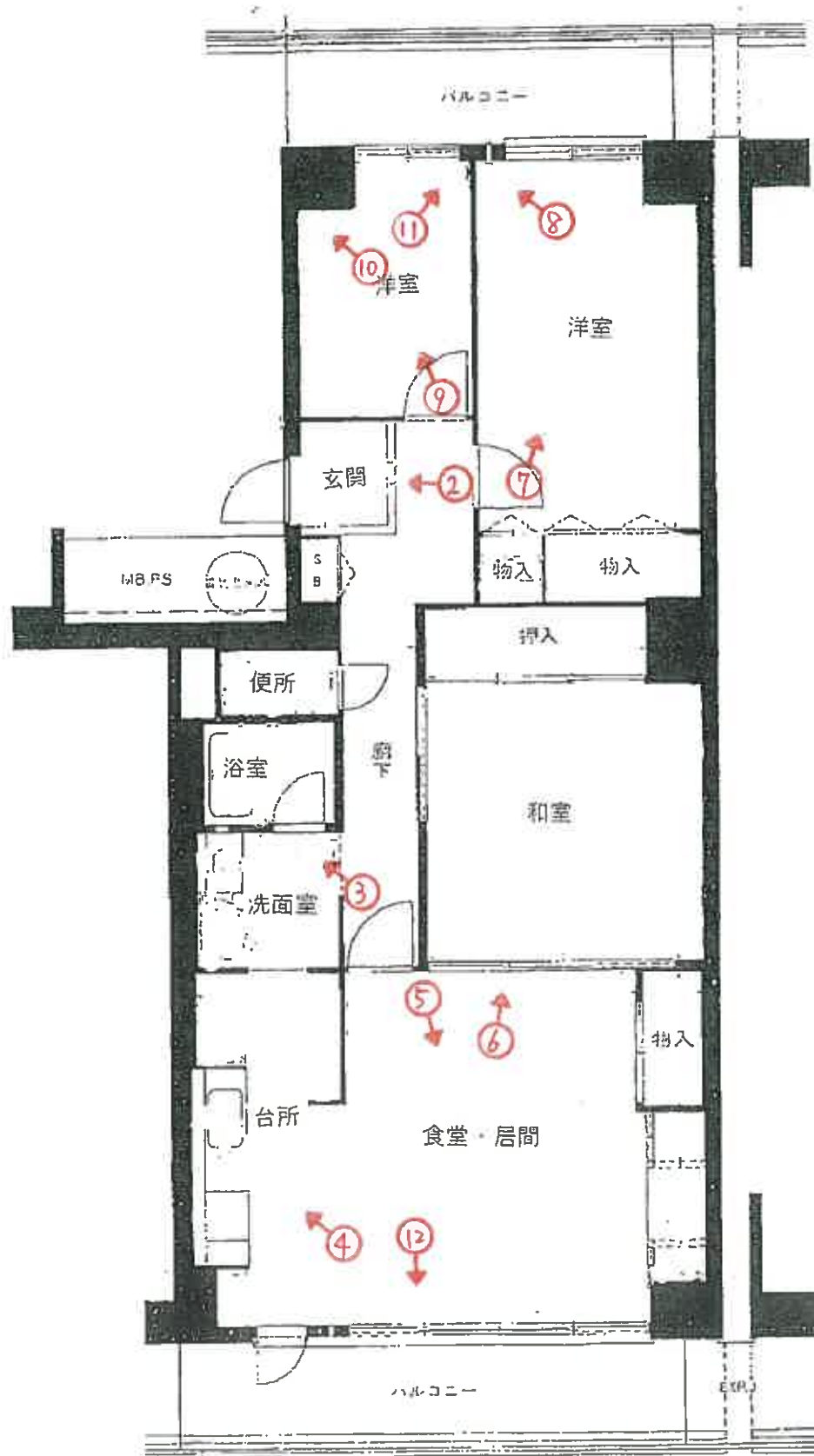
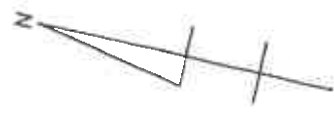
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

110608

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取略図

(10 枚目)



1

北東方向から撮影



2



3

(11 枚目)



4



5



6

(12 枚目)



7



8



9



10



11



12

(14 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 28 号
令和 8 年 5 月 12 日 現地調査
令和 8 年 5 月 19 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

橋本 明人

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金1,690,000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 持 分	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		
	特にはなし		

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	神戸電鉄線 鈴蘭台駅の南東方 約1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅等がみられる。	
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 % 建築基準法第22条区域 第3種高度地区、砂防指定地、宅地造成 等工事規制区域、北側は第1種住居地域 (60%・200%)・準防火地域・第5種高 度地区
画 地 条 件	登記記載数量6,800.31㎡の不整形地	
接面道路の状況	北側 約11m県道 等	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地、南側部分は木々が繁 茂する急な傾斜地とみられる。	
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	・土砂災害警戒区域がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	鈴蘭台パインクレスト	
建物の用途	共同住宅	(総戸数82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1月8日 新築
	経過年数	44 年程度
	経済的残存耐用年数	5 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総数31台)
	集会所	あり
	その他	
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり 鈴蘭台パインクレスト管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和8年3月31日現在、 72,130,186 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。 ・エレベーターは1・3・5・8階が停止階とみられ、本件専有部分は9階にあり、8階から階段を利用して行き来した。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	9 階 (9 0 7 号室) 主要開口部の方位： 西向き
床 面 積	82.63m ² (登記記載面積)
間 取 り	3 L D K バルコニー 西・東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,730円 修繕積立金 月 額 12,880円 滞 納 額 あり (令和8年5月14日現在 1,634,564円) ※遅延損害金等現況調査報告書ご参照。
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	・湿気や結露によるとみられる窓際の壁等の黒かび、フローリングの床に黒ずみ、バルコニー付近の傷み等がある。

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
250,000	82.63	1.21	0.12	3,000,000

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 5年、経済的全耐用年数 49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) ≒ 0.12

(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 力	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
73,000	0.60	6,800.31	0.90	8263/ 638123	1.00	3,470,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（北（県）-14）

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/㎡)
 $53,800 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/73 \equiv 73,000$

◇ 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
 $100/97 \times 100/102 \times 100/78 \times 100/94 \equiv 100/73$

イ 個別格差：形状・規模等 (0.60)

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
3,000,000	3,470,000	0.81	5,240,000

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
0.81 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 59,000 円/㎡

B 令和 7年 2月 51,000 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	59,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{82}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	72,000
B	51,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{110}$	59,000

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
66,000	0.81	82.63	4,420,000

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 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
-458 千円 - (26.4%)	248 千円	9.0%	2,756 千円 ≒ 2,760 千円	0.79383	2,191 千円 (126.4%)	1,733 千円 ≒ 1,730 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	684	684	674	674
	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	684	684	674	674
	空室損失	△ 68	△ 68	△ 67	△ 67
	貸倒損失	△ 21	△ 21	△ 20	△ 20
	有効総収益	595	595	587	587
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	96	96	96	96
	長期計画修繕費	1,357	157	157	157
	公租公課	82	82	82	82
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,539	339	339	339
ウ 経費率	(%)	258.66	56.97	57.75	57.75
エ 有効純収益	ア－イ	△ 944	256	248	248
オ 複利現価率	(割引率8.0%)	0.92592	0.85733	0.79383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 874	219	197	

(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概ね標準的・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	5,240,000	1.00	5,240,000
②比準価格	4,420,000	1.00	4,420,000
③収益価格			1,730,000
④調整後の価格	4,300,000		

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
4,300,000	1.00	0.80	0.49	1,690,000

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 (北(県)-14)

所 在 : 神戸市北区山田町小部字南山2番598

価 格 : 53,800円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「鈴蘭台」駅より道路距離850m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 162㎡

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40%, 容積率80%)

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)

物件1 : 245,266,780円 (×8,263/638,123)

物件2 : 4,226,500円

第7 附属資料

1 対象不動産等の所在位置略図

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取略図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区山田町小部字南山

地 番 2 番 5 4 5

地 目 宅地

地 積 6 8 0 0 . 3 1 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 6 3 8 1.2 3 分の 8 2 6 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区山田町小部字南山 2 番地 5 4 5

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	5 6 0 . 1 0 平方メートル
	2 階	5 5 9 . 4 0 平方メートル
	3 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	4 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	5 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	6 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	7 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	8 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル
	9 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町小部字南山 2 番 5 4 5 の 9 0 7

建物の名称 9 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

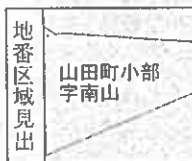
床 面 積 9 階部分 8 2 . 6 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産





(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	神戸市北区山田町小部字南山				地 番	2番545			
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	平成23年11月21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。

(神戸地方法務局北出張所管轄)

令和8年3月2日

福岡法務局

地図整理番号：M82998

登記官

(1/1)

公図写

縮小版

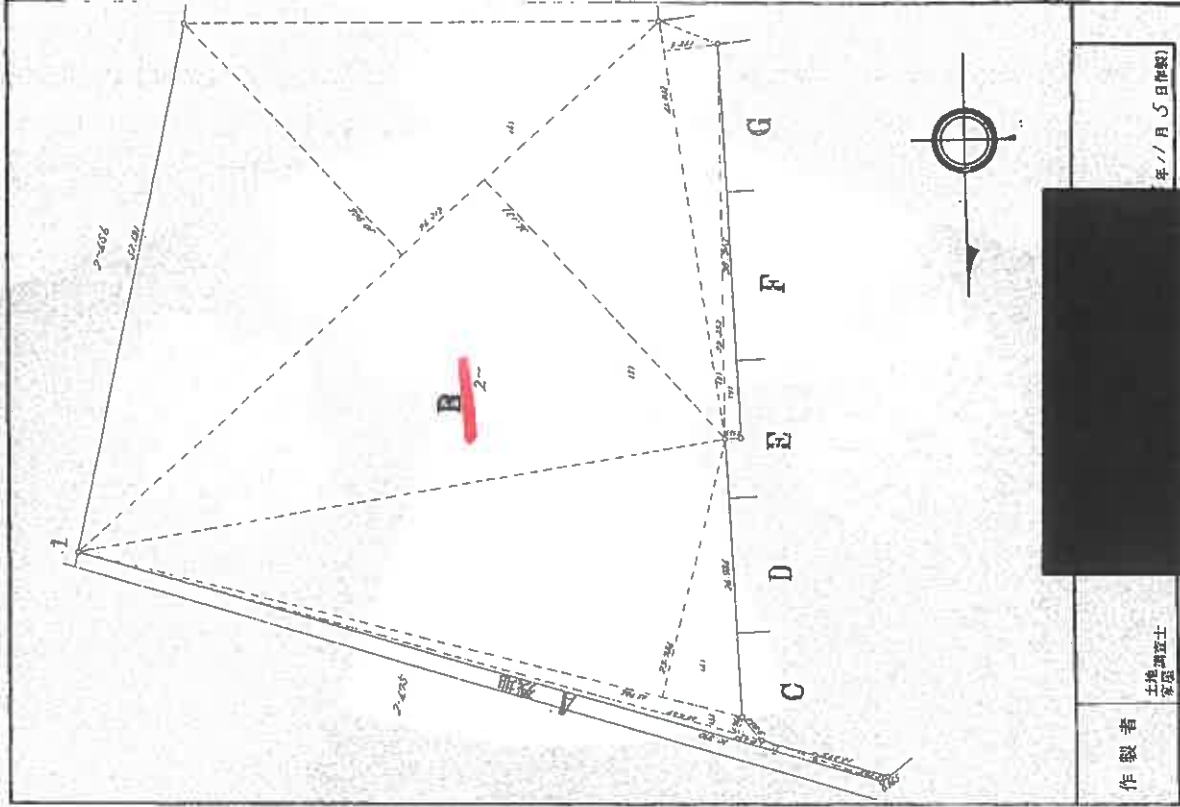
登記年月日：昭和56年12月14日

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
(神戸地方裁判所北出裁判所書記)
令和8年3月2日 福岡法務局

556.12.14

地積測量図 2/3

地番	2-545 553
土地の所在	神戸市北区山田町小部字南山



作製者

土地調査士
家原

年11月5日(作成)

申請人

013800

縮尺

1/500

縮小版

地図整理番号：M82999 (2/3)

縮小版

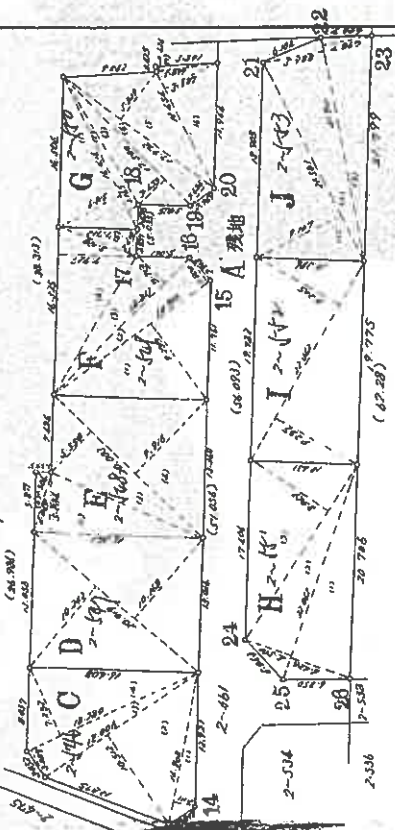
地積測量

地	番	545
	2-	553

山南字部小町田山区北戸市



B
2-845



筆	界	境界標の種類
		杭
1~25		コンクリート杭
26		金属標

人讀史

500

01380

(王原撰于锦家屋山堂工管书)

年11月5日作製)

製作

王明賢

B C D E F G H I J A 殘地

生	切	盤	機	荷	面	稅
1	12 875	0.695			9.948125	
2	80.850	0.602			57.097200	
3	65.457	1.740			12.421125	
4	61.934	25.731			1707.374995	
5	71.177	36.131			2104.795527	
6	71.311	30.904			2353.600568	
7	31.302	1.055			39.61793307	
8	41.202	5.261			253.269372	
9	5.036	1.111			7.246014	
10	1.153	1.350			1.712500	
11	1.702	2.112			23.747544	
12	1.259	2.425			3.854370	
13	17.155	2.412			34.053807	
14	6.394	1.857			1.8764658	
15	51.243	22.974			177.817638	
16	51.243	19.135			2008.178385	
17	46.252	13.164			407.936213	
18	39.089	11.571			370.191357	
19	31.353	7.899			378.702747	
20	35.070	28.610			1562.316700	
21	35.118	3.721			121.082154	
22	35.118	2.057			71.402323	
T					13600.627661	
					6800.31222	

1	14 908	3 110	31 455880
2	18 006	10 512	189 779022
3	18 280	3 007	52 967960
4	18 280	7 312	132 200960
T			407 903872
1/2			203 951936

D 2-547
20.919 x (10.263 + 10.168)^{1/2} = 213.62054

1	12.043	5.282	96.162712
2	6.669	1.306	9.139912
3	20.023	5.550	11.016650
4	20.003	9.916	193.349728
7			114.685526
1/2			207.352202

符	底	邊	量	建	待	兩	發
1	18	910		9 233	174	598000	
2	18	910		2 900	54	839000	
3	8	813		3 713	69	832669	
4	16	325		2 727	26	462753	
5	8	720		2 410	19	589200	
7					445	000724	
12					222 ^{mm}	500087	

[illegible]

1	22 062	6 426	161 770 612
2	22 062	4 501	99 301 062
3	20 292	8 949	181 583 108
T			422 665 882
1/2			211 332 291

$$22.362 = (9.235 + 9.203)^{1/2} = 20.5 \text{ } ^{\circ}\text{C}$$

1	21	581	9	107	196	338161
2	21	911	5	988	131	203066
3	21	911	4	863	106	553193
4	21	911	2	292422	434	292422
1/2					217	149216

登記年月日：昭和60年6月6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。
(神戸地方裁判所北出支所管轄)
令和8年3月2日 福岡法務局

専有建物
各階平面図

建物図面
各階平面図

N. 60. 6. 6

家屋番号

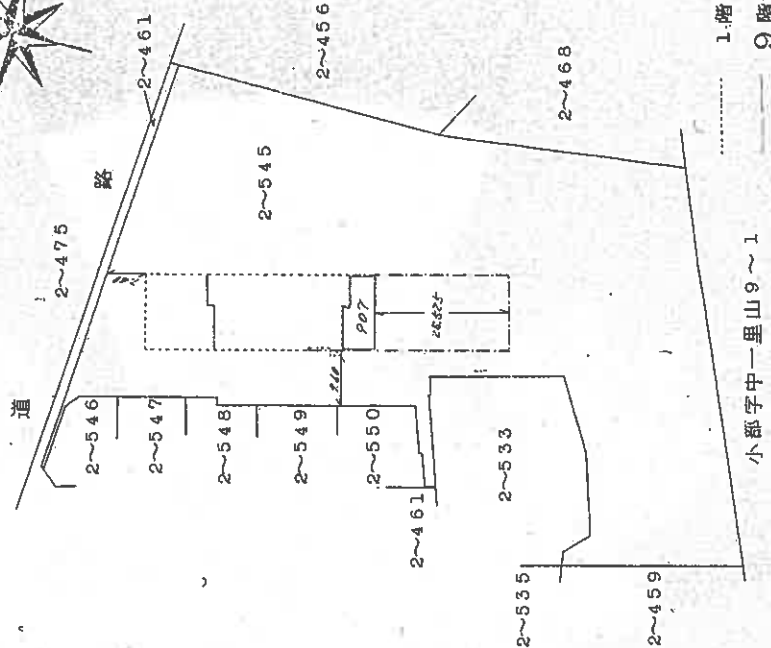
小部字南山
2番54507907

建物の所在

神戸市北区山田町小部字南山2番地545

9階部分
建物番号
907

$$\begin{array}{rcl} \text{9階部分} & & \\ 8.35 \times 6.35 & = & 53.0225 \\ 6.00 \times 4.935 & = & 29.6100 \\ \hline & & 82.6325 \\ & & \underline{82m^2.3} \end{array}$$



1.階形状
9階形状
小部字中一里山9~1

製作者

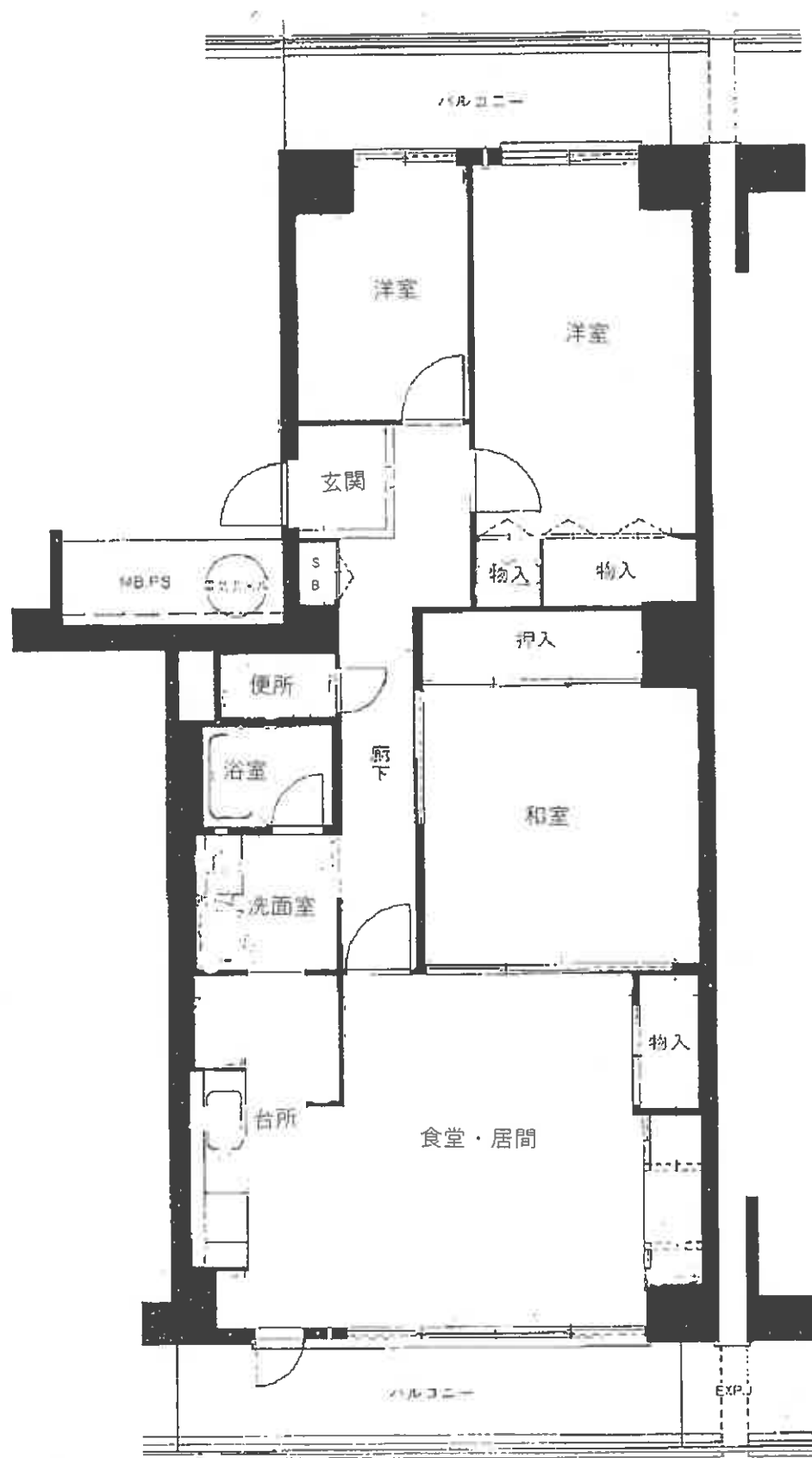
土地調査士

6月6日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000



建物間取略図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物

現況写真