

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 場 所 令和 8 年 11 月 24 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 12 月 15 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 460, 000 6, 768, 000	一括	1, 692, 000	45, 816	11, 563



物 件 目 録

1 所 在 神戸市灘区友田町四丁目

地 番 2 番 2 2

地 目 宅地

地 積 3 2 7. 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 8 8 8 7 8 4 分の 4 6 0 1 9

共有者 B 持分 2 8 8 8 7 8 4 分の 7 8 5 0 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区友田町四丁目 2 番地 2 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 友田町四丁目 2 番 2 2 の 7

建物の名称 2 - C

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 5 4. 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 1 7

共有者 B 持分 4 8 分の 2 9



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 9 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】

本件共有者 B 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, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 神戸市灘区友田町四丁目

地 番 2 番 2 2

地 目 宅地

地 積 3 2 7. 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 8 8 8 7 8 4 分の 4 6 0 1 9

共有者 B 持分 2 8 8 8 7 8 4 分の 7 8 5 0 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区友田町四丁目 2 番地 2 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 友田町四丁目 2 番 2 2 の 7

建物の名称 2 - C

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 5 4. 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 1 7

共有者 B 持分 4 8 分の 2 9

令和8年(ヌ)第54号
令和8年7月21日受理
令和8年 8 月 28 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 所 在 神戸市灘区友田町四丁目

地 番 2 番 2 2

地 目 宅地

地 積 327.02 平方メートル

共有者 A 持分 2888784 分の 46019

共有者 B 持分 2888784 分の 78503

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区友田町四丁目 2 番地 2 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積	1 階	183.38 平方メートル
	2 階	185.91 平方メートル
	3 階	185.91 平方メートル
	4 階	185.91 平方メートル
	5 階	186.58 平方メートル
	6 階	186.58 平方メートル
	7 階	175.18 平方メートル
	8 階	10.70 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 友田町四丁目 2 番 2 2 の 7

建物の名称 2-C

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 54.14 平方メートル

共有者 A 持分 48 分の 17

共有者 B 持分 48 分の 29



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市灘区友田町4丁目2番16号2C	
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 (共有) ☐ その他の者 上記の者らのうちBが本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	
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	☒ 下記のとおり 管理費 10,400円 修繕積立金 8,700円 円	令和8年7月30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	株式会社日昌ライフサポート	
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 ☐ 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

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「セントラルハイツ灘」という。
- 2 本件物件の占有状況は債務者宛ての公共料金の請求書があり、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりと判断した。
- 3 室内の状態は、動産類が多く詳細は確認できなかったが、目視で確認した限りでは、経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるところ、特段損傷は確認できなかった。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数 22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：0台
- 7 積立金残高：11,776,850円（令和8年3月31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
■ B (債務者、占有者)	1 平成9年から現在まで居住しています。 2 第三者に貸してはいません。 3 損傷箇所及び水回り等に不具合はありません。 4 ペットは飼育していません。 5 過去に事件又は事故等はありません。 6 オール電化ではありません。 7 気になるところは特にありません。 8 部屋の中を片付けてはいますが、両親が使っていた動産やAが事務所から持ってきた動産類が多く残っています。廃棄料がかかるため、片付けが遅くなっています。

(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23日(木) 16:00-16:15	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書及び照会書を投函
R8年7月23日(木) 16:45-16:55	神戸地方法務局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R8年7月24日(金) 17:30-17:35	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8月5日(水) 12:45-13:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年8月5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

(5枚目)

イ 2-28 ハ 2-30 ニ 4-20
ロ 2-29 ヒ 2-31

本図面はA2版をA4版
に縮小したものである(測定)

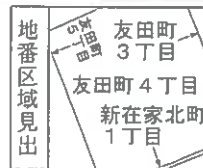
+83118.184

-142514.314



+82993.184

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市灘区友田町四丁目					地番	2番22		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和60年				備付年月日(原図)	昭和61年3月15日			補記事項	

請求番号：9-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和58年8月29日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 友田町4丁目
11番地2-22-1

建物の所在 神戸市灘区友田町4丁目11番地
市換地 市井換地区65街区21-2符号

建物番号 2-0

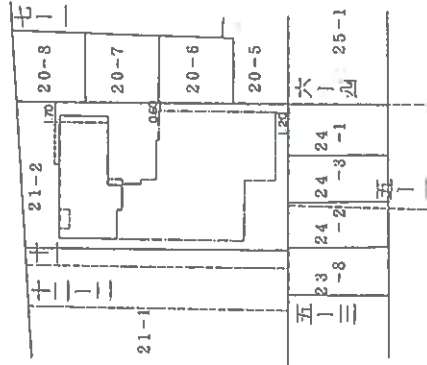
平面図



求積表

5275 × 4685 = 24713375
0.545 × 204 = 111180
447 × 6335 = 2831745
計 54142625
5414 m²

道路



建物の存する部分 2 階

— 仮換地

— 従前地

作製者

申請人

縮尺 1/250

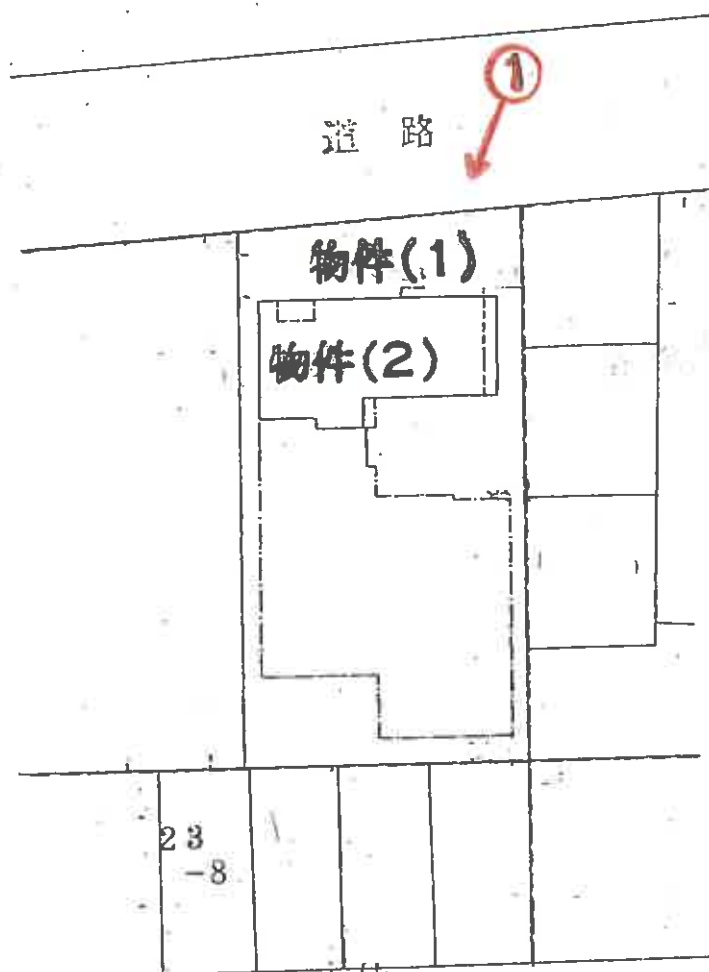
縮尺 1/500

541944

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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

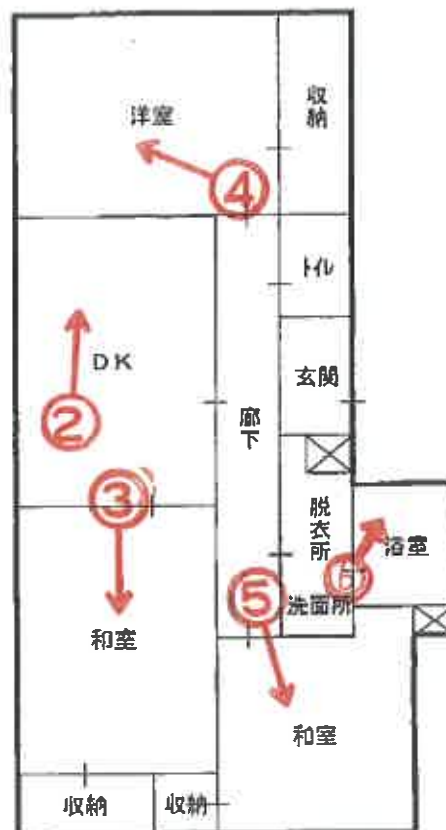
部屋番号2-C号室

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（又）第54号

(8枚目)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)





①



②



⑤



⑥

令和 8 年 (又) 第 54 号
令和 8 年 8 月 5 日 現地調査
令和 8 年 8 月 27 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・2	金8,460,000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	所在地 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) 所在地 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		
	・ 本件は物件1に係る持分2888784分の124522、物件2に係る持分48分の46の競売である。		

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 新在家駅の北西方 約180m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	店舗兼共同住宅のほか駐車場等が混在する商業地域	
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 蔽 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 % 400 % 防火地域 —
画 地 条 件	規模 327.02 m ² の 整形地	
接面道路の状況	北側 約8m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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントラルハイツ灘		
建物の用途	店舗兼共同住宅 (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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和58年2月23日 新築 43 年程度 10 年程度	
構造	鉄筋コンクリート造8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	あり なし 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 委託 株式会社日昌ライフサポート 管理人 巡回	セントラルハイツ灘管理組合
管理の状況	普通		
積立金	令和8年3月31日現在、 11,776,850 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	2 階 (2-C 号室) 主要開口部の方位: 北向き
床 面 積	54.14m ² (登記記載面積)
間 取 り	3DK バルコニー 北向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・塩ビシート等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : ー
保 守 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 10,400円 修繕積立金 月 額 8,700円 滞 納 額 なし (令和8年7月30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	・ 室内には相当多くの動産類が置かれており、内壁・床・天井の劣化等内部の詳細な状況については確認が困難である。

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×持分
220,000	54.14	1.08	0.18	×46/48 2,220,000

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 43年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 53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) ≒ 0.18

(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
458,000	1.00	327.02	1.00	124522 / 2888784	1.00	6,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸灘5-2）

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/㎡)
533,000 × 104/100 × 100/100 × 100/121 ≒ 458,000

◇ 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
100/104 × 100/101 × 100/110 × 100/105 ≒ 100/121

イ 個別格差：特にない (1.00)

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を考慮

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
2,220,000	6,460,000	0.91	7,900,000

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
0.91 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 6年 9月 252,000 円/㎡

B 令和 7年 6月 224,000 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	252,000	100	103.0	100	100	100	269,000
		100	100	92	100	105	
B	224,000	100	102.0	100	100	100	267,000
		100	100	96	85	105	

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×持分
268,000	0.91	54.14	×46/48 12,650,000

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 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,025 千円 (15.0%)	569 千円	8.0%	7,113 千円 ≒ 7,110 千円	0.81629	5,804 千円 (85.0%)	6,829 千円 ≒ 6,830 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	960	960	960	960
	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	960	960	960	960
	空室損失	△ 96	△ 96	△ 96	△ 96
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益	864	864	864	864
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	125	125	125	125
	長期計画修繕費	606	106	106	106
	公租公課	60	60	60	60
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	795	295	295	295
ウ 経費率	(%)	92.01	34.14	34.14	34.14
エ 有効純収益	ア－イ	69	569	569	569
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	64	497	464	

（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	7,900,000	1.00	7,900,000
②比準価格	12,650,000	1.00	12,650,000
③収益価格	6,830,000 × 持分46/48		6,550,000
④調整後の価格	11,750,000		

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
11,750,000	0.90	0.80	1.00	8,460,000

イ 市場性修正 : 共有持分の競売であること等による市場性の減退を考慮した。

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)
なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (神戸灘5-2)

所 在 : 神戸市灘区友田町3丁目2番6
「友田町3-2-7」

価 格 : 533,000円/㎡

位 置 : 阪神電鉄線「新在家」駅より道路距離80m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 74㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側幅員20m市道に接面

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建蔽率80%, 容積率500%)

地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅、マンション等が多い商業地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1 : 81,002,526円 (×124,522/2,888,784)

物件2 : 2,807,700円 (×46/48)

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 所 在 神戸市灘区友田町四丁目

地 番 2 番 2 2

地 目 宅地

地 積 3 2 7 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 8 8 8 7 8 4 分の 4 6 0 1 9

共有者 B 持分 2 8 8 8 7 8 4 分の 7 8 5 0 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区友田町四丁目 2 番地 2 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 友田町四丁目 2 番 2 2 の 7

建物の名称 2 - C

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

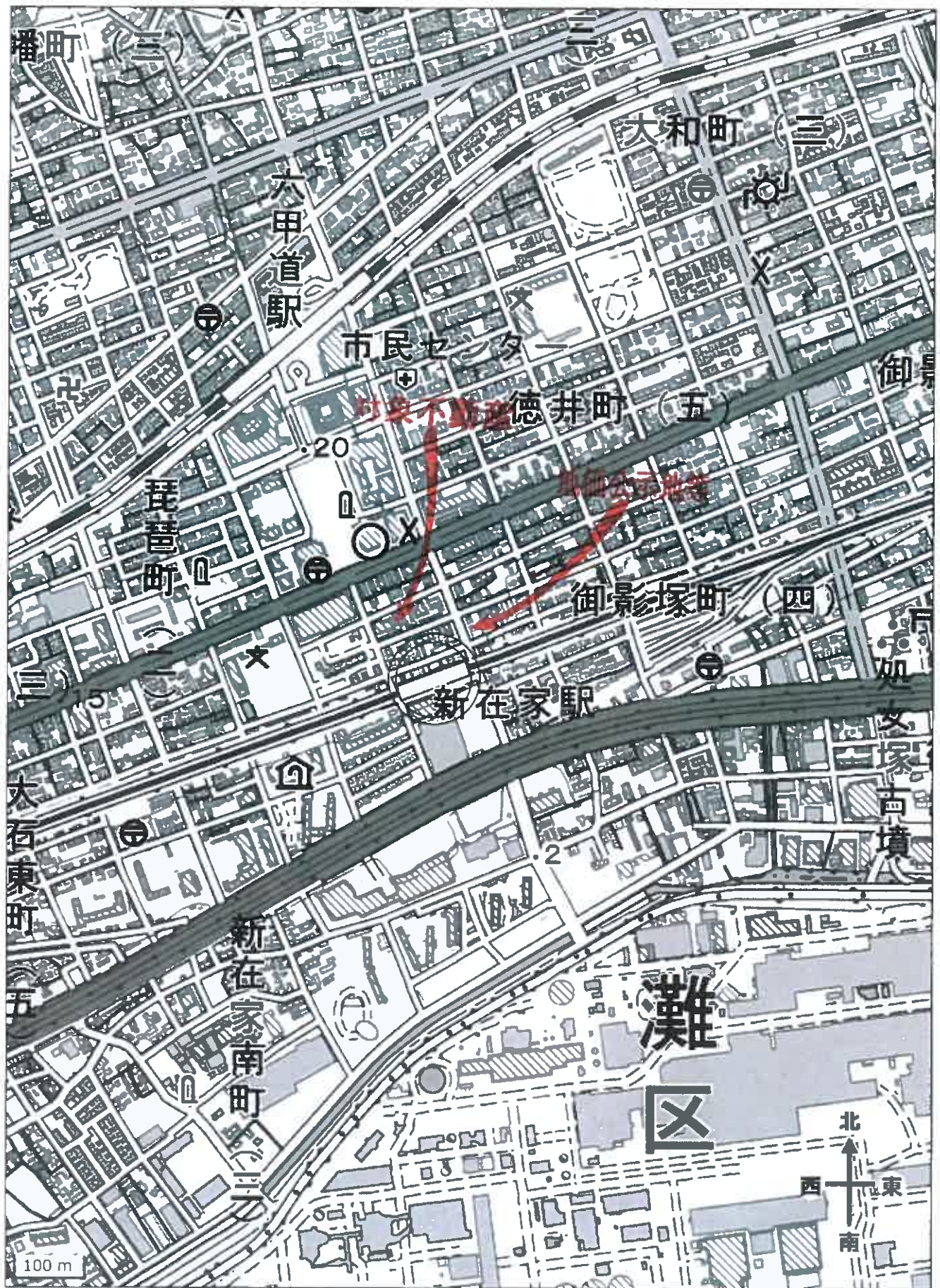
床 面 積 2 階部分 5 4 . 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 1 7

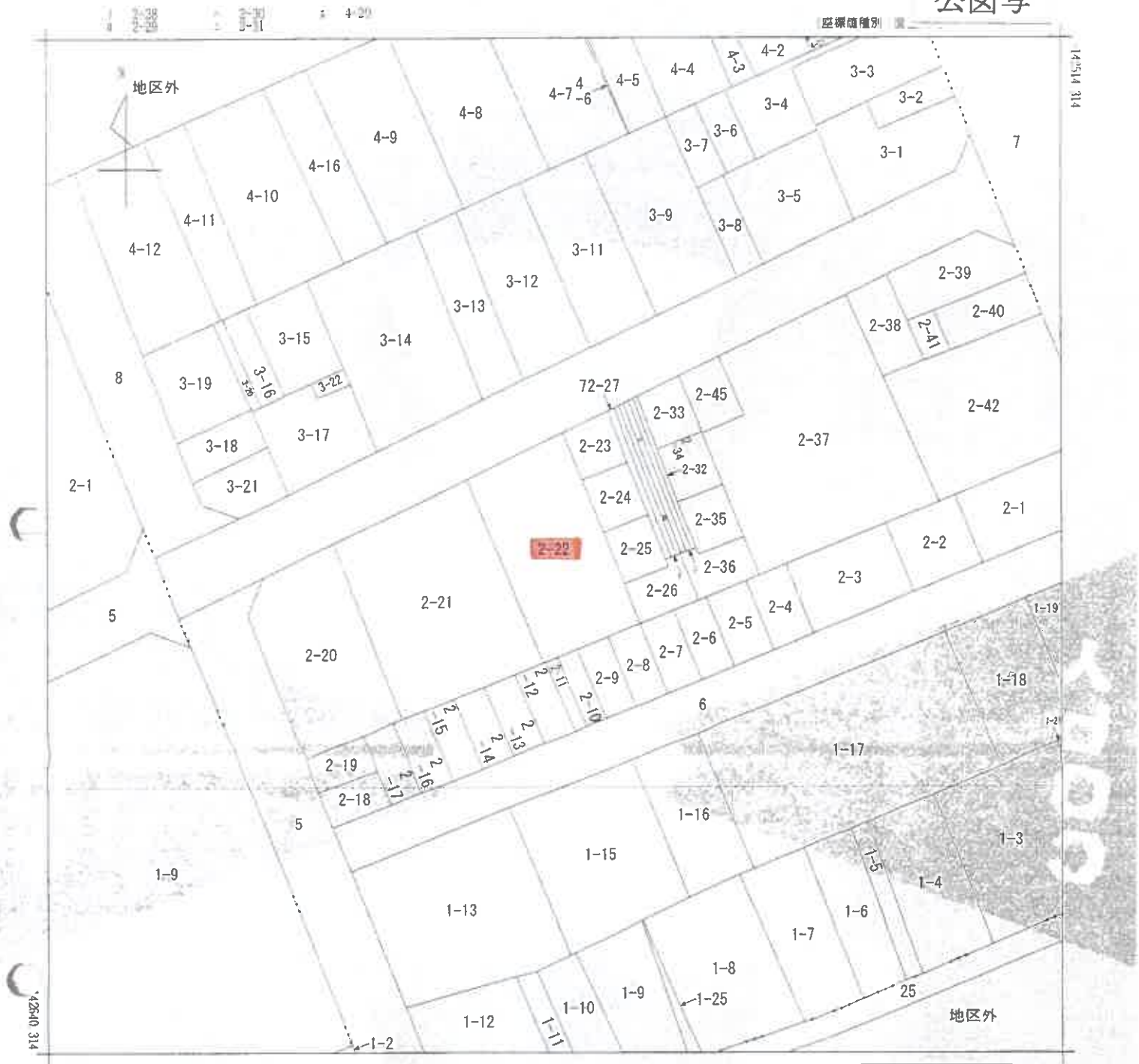
共有者 B 持分 4 8 分の 2 9



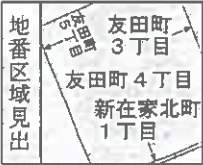
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成



+82993.184 (座標値種別 図上測定)



請求部	所 在	神戸市灘区友田町四丁目					地 番	2番22		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和60年				備付年月日(原図)	昭和61年3月15日			補 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。

縮版図

令和8年6月15日
神戸地方方法務局

請求番号：15-1

登記官

登記年月日：昭和58年2月16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6月15日 神戸地方法務局

各階平面図 一棟の建物

各階平面図 建物図面

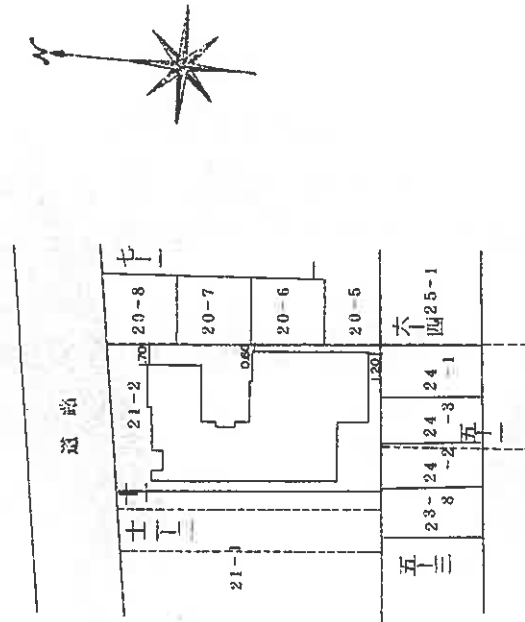
家屋番号 2-22-2-22

建物の所在 神戸市灘区友田町4丁目1番地

仮換地 徳井換地区55街区21-2符号

2番地

2番地



以換地
従前地

作製者

申請人

縮尺

1

縮尺

1/100

縮版図

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和元年6月15日 神戸地方建設局

各階平面図 一棟の建物

建物図面 各階平面図

家屋番号 2-22-22

建物の所在 神戸市灘区友田町4丁目11番地

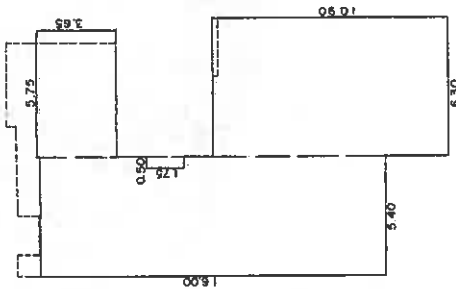
仮換地 徳井換地区65街区21-2符号

5 階, 6 階 (各 階 同 型)

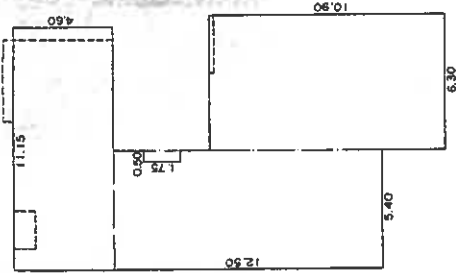
7 階

2 階, 3 階, 4 階 (各 階 同 型)

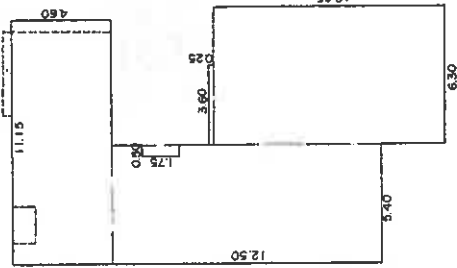
1 階



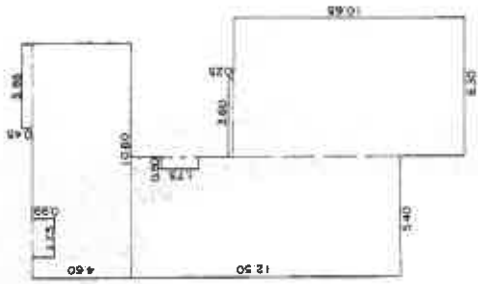
16.00 × 5.40 = 864000
3.65 × 5.75 = 209875
10.90 × 6.30 = 686700
-) 1.75 × 0.50 = 08750
計 1751825
計 17518 m²



4.60 × 11.15 = 512900
12.50 × 5.40 = 675000
10.90 × 6.30 = 686700
-) 1.75 × 0.50 = 08750
計 1856850
計 18568 m²



4.60 × 11.15 = 512900
12.50 × 5.40 = 675000
0.25 × 3.60 = 09000
10.65 × 6.30 = 670950
-) 1.75 × 0.50 = 08750
計 1859100
計 18591 m²



0.45 × 3.35 = 17325
4.60 × 10.60 = 487600
12.50 × 5.40 = 675000
0.25 × 3.60 = 09000
10.65 × 6.30 = 670950
-) 1.75 × 0.39 = 17325
-) 1.75 × 0.50 = 08750
計 1833800
計 18338 m²

作製者

縮 尺 1

申請人

縮 尺 1 250

縮版図

541958

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6月15日 神戸地方法務局

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

各階平面図

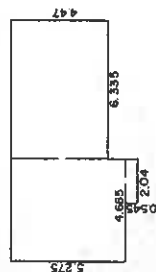
家屋番号
友田町4丁目
11番7-22-7

建物の所在
神戸市灘区友田町4丁目3番地
255627

地址 德井換地区65街区21-2符号

2-2
44

西平



以
積
求

5275	$\times$	4685	=	24718875
0545	$\times$	204	=	111180
447	$\times$	6335	=	2831745
計				54142625
				5414 m^2

建築物の存する部分の

建物図面写

— 假想地

作製者

申請人

縮尺

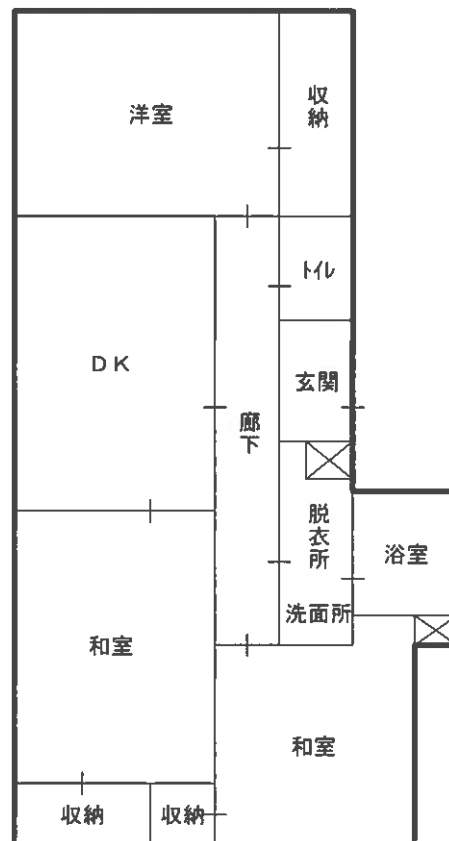
50

氏 操

00

縮版図

541944



現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分