

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	14,010,000 11,208,000		2,802,000	92,647	21,536
	</				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市垂水区海岸通 2 1 2 7 番地 1

建物の名称 マリンコート垂水

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 海岸通 2 1 2 7 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 7. 8 9 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 神戸市垂水区海岸通 2 1 2 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 5. 4 4 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 9 0 2 1 7 分の 6 0 4 4



物 件 明 細 書

令和 8年 9月17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

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

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（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市垂水区海岸通 2 1 2 7 番地 1

建物の名称 マリンコート垂水

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 海岸通 2 1 2 7 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 7 . 8 9 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 神戸市垂水区海岸通 2 1 2 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 5 . 4 4 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 9 0 2 1 7 分の 6 0 4 4



令和8年(ヌ)第 25号
令和8年 4月27日受理
令和8年 6月 8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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区海岸通 2 1 2 7 番地 1

建物の名称 マリンコート垂水

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海岸通 2 1 2 7 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 7 . 8 9 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 神戸市垂水区海岸通 2 1 2 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 5 . 4 4 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 9 0 2 1 7 分の 6 0 4 4



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市垂水区海岸通4番32-401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 8,700 円 修繕積立金 19,340 円 ポーチ使用料 100 円	令和8年4月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円
管理費等照会先	株式会社日本ネットワークサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
概況地目	☒ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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
(2 枚目)

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	1 本件建物には私が住んでいます。 2 LDKでのみたばこを吸います。そのため、壁が黄ばんでいます。 3 私が代表する株式会社アーガスについて、リビングの一部を事務所のよう に使用していますが、私以外の者が使用することはなく、また私との間 で金銭の授受はありません。 4 事務机の前の椅子が床を傷めたのでカーペットを敷いています。また、 こすれて白くなった床の箇所もあります。 5 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありませ ん。
■管理会社担当者	1 本件マンションの南東角付近に神戸市の土地があるとのことですが、詳 細は不明であり、管理会社から使用料のようなものを支払うということ はありません。

(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)

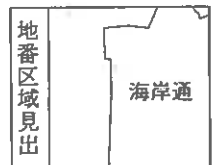
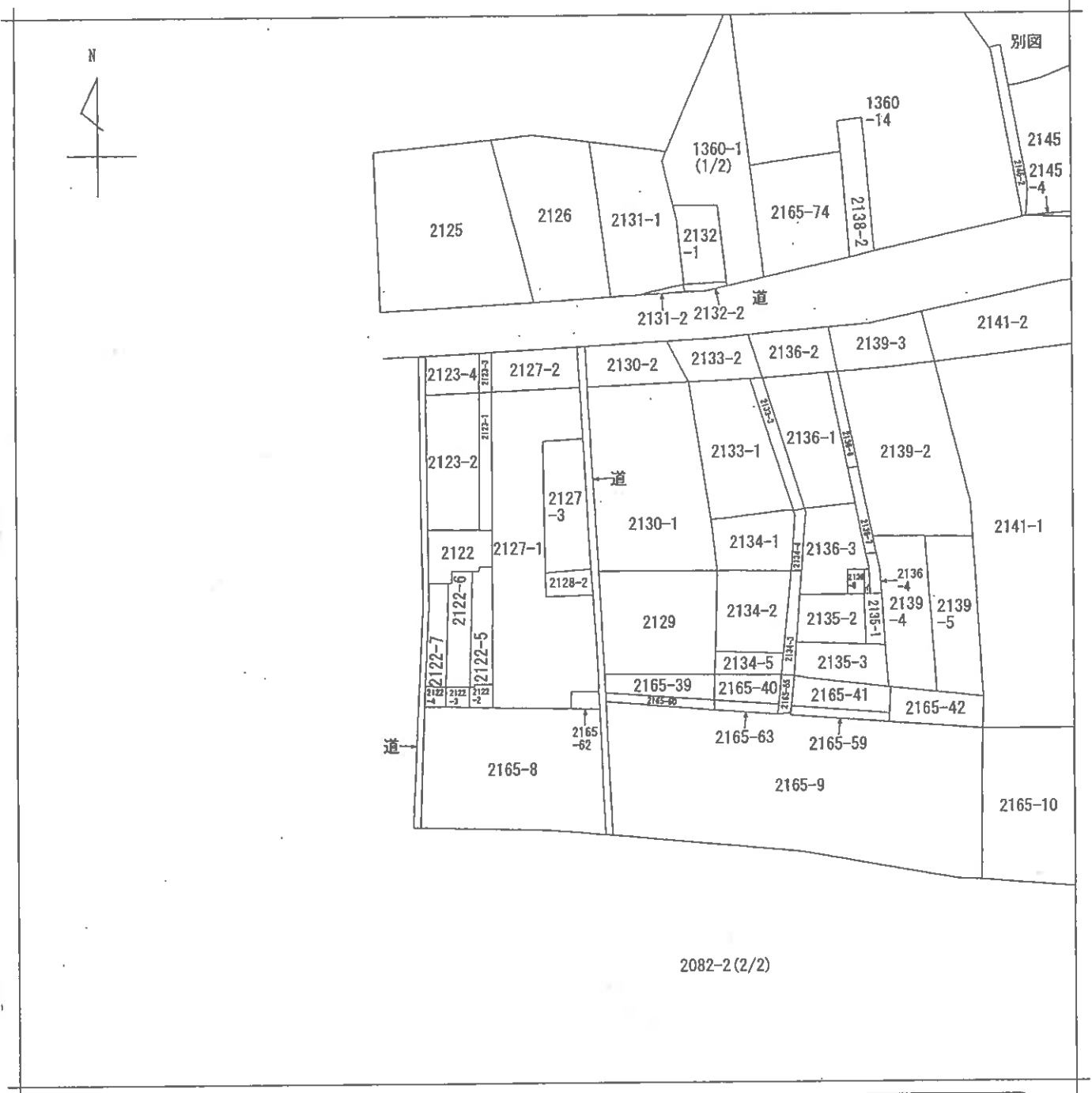
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 本件マンションの南東角に目的外土地（2165番62）があるとみられる。評価人から神戸市に問合せたところ、詳細は不明とのことであった
- 3 本件建物内部は以下のとおり
 - ① LDKの壁はたばこのヤニで変色している。
 - ② 床の傷みが見られた。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。

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30日(木) 14:14-14:16	執行官室 (電話発信)	管理会社から聴取調査
令和8年5月8日(金) 11:15-12:19	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和8年5月8日(金) 15:22-15:36	神戸地方法務局須磨出張所	公図及び登記簿謄本交付申請 (受領)
令和8年5月20日(水) 13:55-14:13	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和8年5月21日(木) 11:17-11:20	神戸地方法務局須磨出張所	登記簿謄本交付申請 (受領)
令和8年6月2日(火) 9:06-9:10	執行官室 (電話発信)	管理会社から聴取調査
(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 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)



請求部	所 在	神戸市垂水区海岸通				地 番	2127番1			
出力縮尺	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		

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8月6日

地番 2128-1 新 2127-1
2128-2 2128-2

地番 2127-3 2128-2

土地の所在 神戸市垂水区海岸通

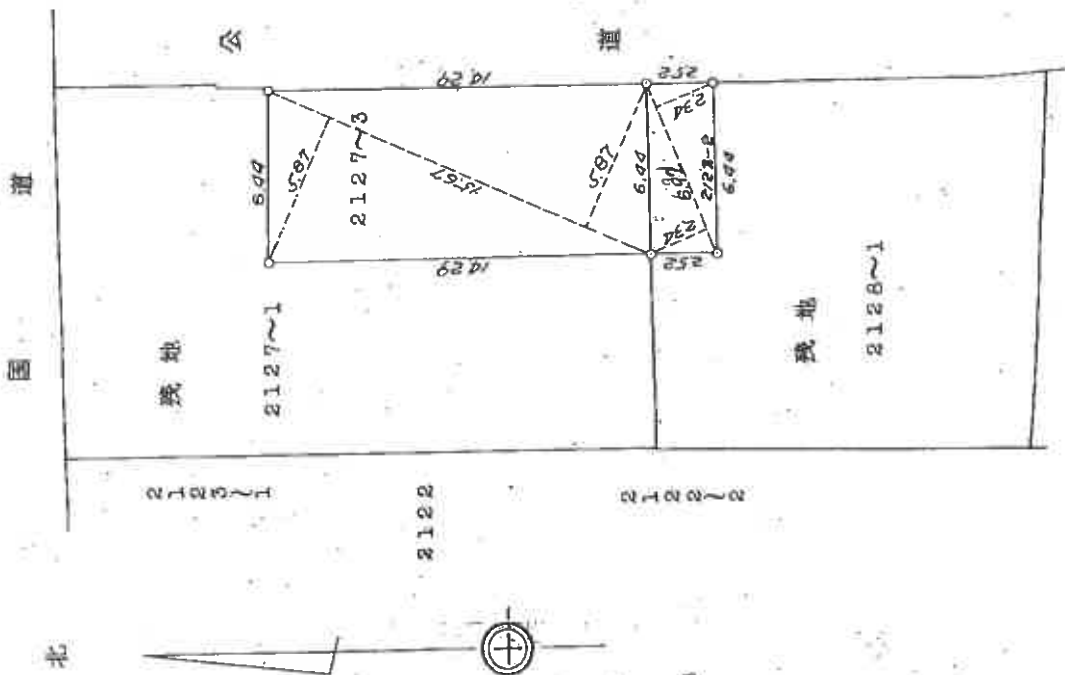
土地積測量図

50.8.6

作製年月日 昭和50年8月5日

作製者

申請人



2127~3

$15m67 \times (5m87 + 5m87) \times 1/2 = 91m9829$

2128~2

$6m92 \times (2m34 + 2m34) \times 1/2 = 16m1928$

縮尺 1/200

210053 210121

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

建物図面 (1/3)

家屋番号

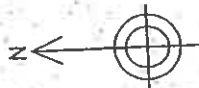
建物の所在

神戸市垂水区海岸通2127-1

1 棟の建物

1 階

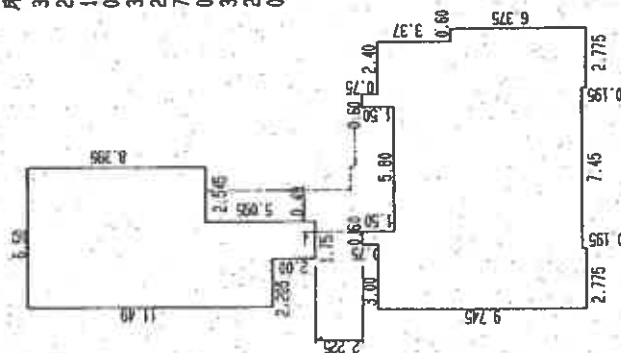
平成 13 年 5 月 7 日 登記



建物の番号 マリンコート垂水

床面積			
3.955	×	11.490	= 45.442950
2.545	×	8.395	= 21.365275
1.750	×	2.000	= 3.500000
0.600	×	0.750	= 0.450000
3.600	×	0.750	= 2.700000
2.775	×	8.995	= 24.961125
7.450	×	8.800	= 65.560000
0.600	×	0.750	= 0.450000
3.000	×	0.750	= 2.250000
2.175	×	8.995	= 19.564125
0.600	×	6.375	= 3.825000
合 計			190.06475

床面積 190.06 ㎡



道 路

縦 横

2127-1

2127-3

2128-2

縦 横

2122-5

2165-62

2165-8

作業者

4月 27日(作成)

縮 尺

1/250

中 取 入

縮 尺

1/500

612339

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成13年5月7日

各階平面図

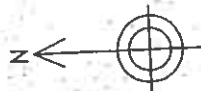
家屋番号
2127-1-401

建物図面

建物の所在
神戸市垂水区海岸通2127-1

建物番号 401

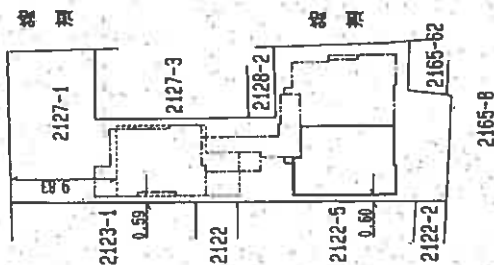
平成13年5月7日 登記



道路



床面積
3.450 x 0.750 = 2.587500
2.625 x 8.845 = 23.218125
3.710 x 8.550 = 32.091500
合 計 57.897125
57.89 m²



建物の存する部分 4 階

平面図

平成13年 4月27日作成

縮 尺 1/250

申請人

縮 尺

1/500

612351

28510

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図(2/3)

中國圖書

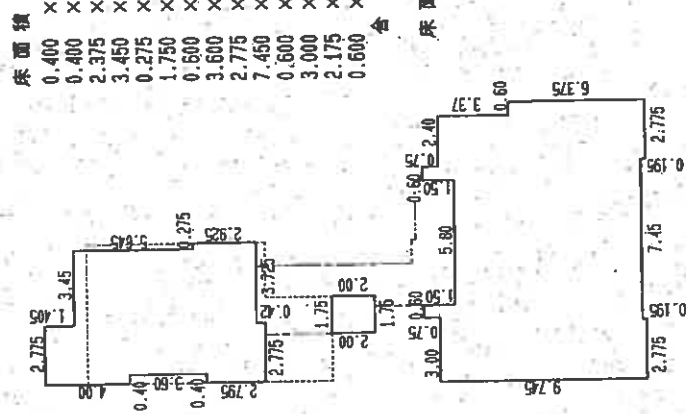
事物の所在

神戸市垂水区海岸通2127-1

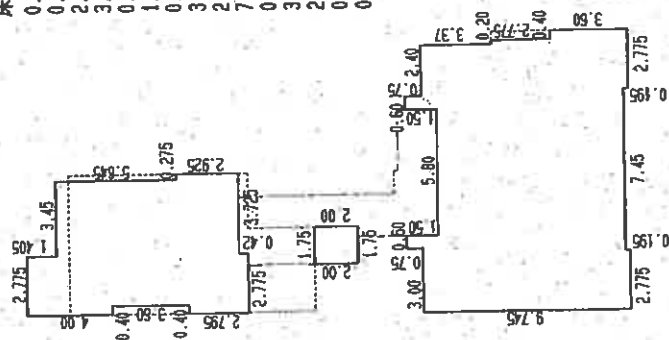
平成 叁年 九月 七日 登録

1棟の建物

2 層、3 層 (各種同型)

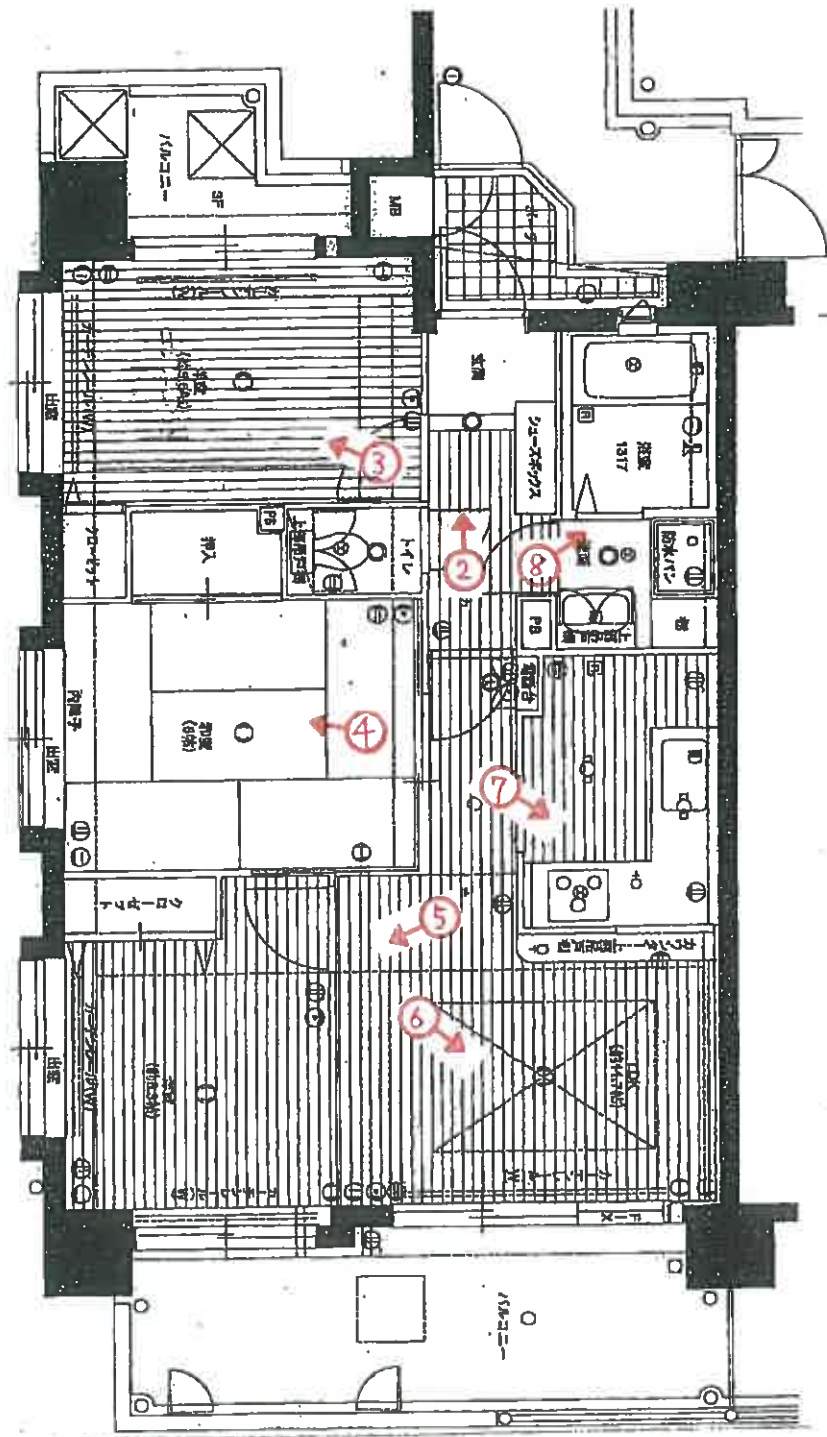


床面積	×	4.000	=	1.600000
0.400	×	2.795	=	1.118000
0.400	×	10.395	=	24.680125
2.375	×	8.570	=	29.565500
3.450	×	2.925	=	0.804375
0.275	×	2.000	=	3.500000
1.750	×	0.750	=	0.450000
0.600	×	0.750	=	2.700000
3.600	×	8.995	=	24.961125
2.775	×	8.800	=	63.560000
7.450	×	0.750	=	0.450000
0.600	×	0.750	=	2.250000
3.000	×	8.995	=	19.584125
2.175	×	2.775	=	0.555000
0.200	×	3.600	=	2.160000
0.500	×		=	179.927250
合 計				



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

【建物間取略図】



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1

北方向から
撮影



2

(1/2 枚目)



3



4



5



6



7



8

(14 枚目)

令和 8 年 (又) 第 25 号
令和 8 年 5 月 20 日 現地調査
令和 8 年 6 月 8 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

中村 要

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金14,010,000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 垂水駅の南西方 約400m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いのマンション、一般住宅、店舗等が混在する地域	
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2種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第5種高度地区、都市景観形成地域、宅 地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 455.44 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約16m国道 東側 約1m市道 (建築基準法上の道路でない)	
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	マンション敷地である本件土地の南東角付近に護岸壁に囲まれる形で神戸市所有地(地番2165番62)があるとみられるが、担当課である神戸市農水産課によると詳細不明とのことであった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マリンコート垂水	
建物の用途	共同住宅 (総戸数15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13年4月17日 新築
	経過年数	25 年程度
	経済的残存耐用年数	25 年程度
構造	鉄筋コンクリート造6階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	抽選(収容台数4台)
	集会室	なし
	トランクルーム	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり マリンコート垂水管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社日本ネットワークサービス
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和8年1月31日現在、 22,333,564 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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (401号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	57.89㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
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 : 北側にもバルコニーあり
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,700円 修繕積立金 月 額 19,340円 ポーチ使用料 月 額 100円 滞 納 額 なし (令和8年4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	・LDKのクロス壁全体にヤニ汚れとみられる黄ばみが付着していた。 ・フローリング床に損傷箇所が散見された。

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
280,000	57.89	1.16	0.42	7,900,000

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 25年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 50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) ≒ 0.42

(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
212,000	0.93	455.44	0.90	6044/ 90217	1.00	5,410,000

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-15）

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/㎡)
 $239,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 212,000$

◇ 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
 $100/94 \times 100/100 \times 100/125 \times 100/98 \div 100/115$

イ 個別格差：形状、接道状況等 (0.93)

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
7,900,000	5,410,000	0.90	11,980,000

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
0.90 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 8年 3月 371,000 円/㎡

B 令和 6年 5月 398,000 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	371,000	100	100.0	100	100	100	371,000
		100	100	100	100	100	
B	398,000	100	100.0	100	100	100	376,000
		100	100	98	103	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
374,000	0.90	57.89	19,490,000

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	
14 千円 (0.3%)	492 千円	7.5%	6,560 千円 ≒ 6,560 千円	0.82784	5,431 千円 (99.7%)	5,445 千円 ≒ 5,450 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	1,020	1,020	1,005	1,005
	共益費収入	102	102	101	101
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,122	1,122	1,106	1,106
	空室損失	△ 112	△ 112	△ 111	△ 111
	貸倒損失	△ 34	△ 34	△ 33	△ 33
	有効総収益	976	976	962	962
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	112	112	112	112
	長期計画修繕費	1,636	236	236	236
	公租公課	114	114	114	114
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,870	470	470	470
ウ 経費率	(%)	191.60	48.16	48.86	48.86
エ 有効純収益	ア－イ	△ 894	506	492	492
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	△ 839	446	407	

(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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	11,980,000	1.00	11,980,000
②比準価格	19,490,000	1.00	19,490,000
③収益価格			5,450,000
④調整後の価格	17,510,000		

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)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
17,510,000	1.00	0.80	1.00	14,010,000

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)
なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸垂水-15)
所 在 : 神戸市垂水区五色山1丁目1284番4
「五色山1-2-17」
価 格 : 239,000円/㎡
位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離400m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 280㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員5m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60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 50,280,576円 (×6,044/90,217)
建物 : 6,056,300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 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区海岸通 2 1 2 7 番地 1

建物の名称 マリンコート垂水

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海岸通 2 1 2 7 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 7 . 8 9 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 神戸市垂水区海岸通 2 1 2 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 5 . 4 4 平方メートル

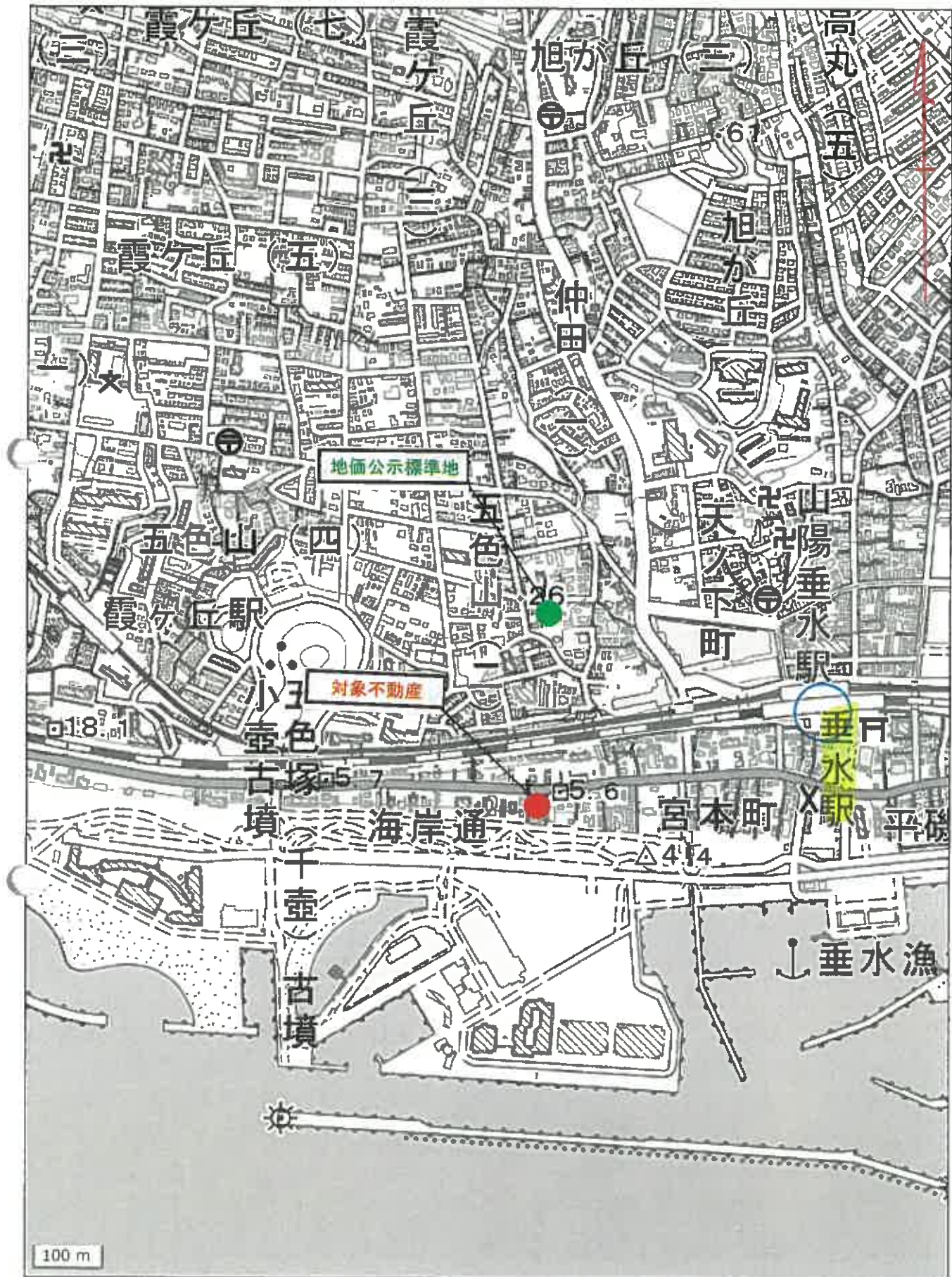
(敷地権の表示)

土地の符号 1

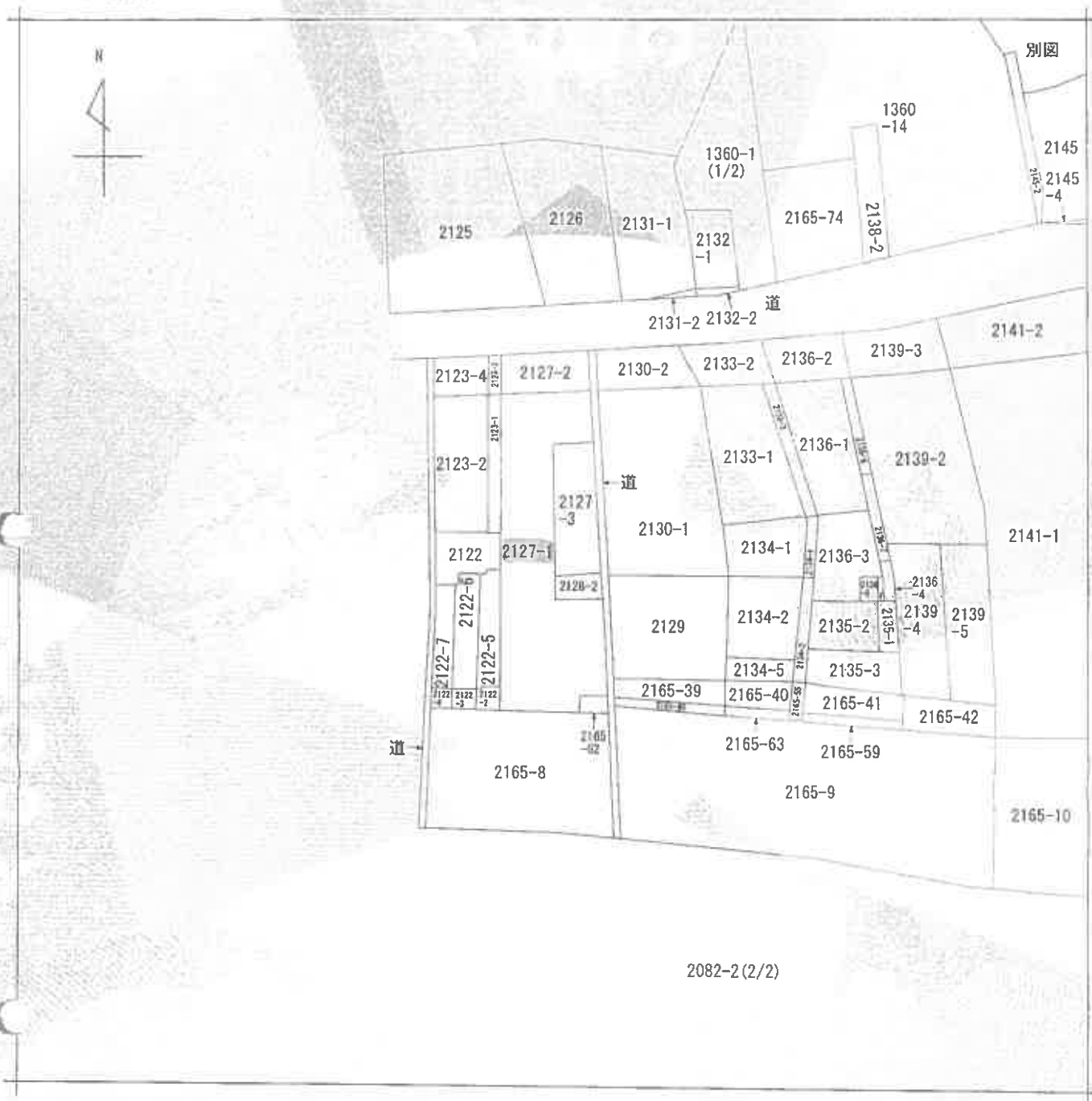
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 0 2 1 7 分の 6 0 4 4

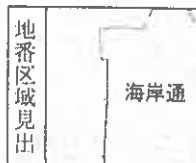




2136-5



(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	神戸市垂水区海岸通				地番	2127番1			
出力尺	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		

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2月5日

神戸地方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

縮小版

登記年月日：昭和50年8月6日

簿新

地番
2127-1
2128

地番	2127-1 2128
土地の所在	神戸市垂水区海岸通

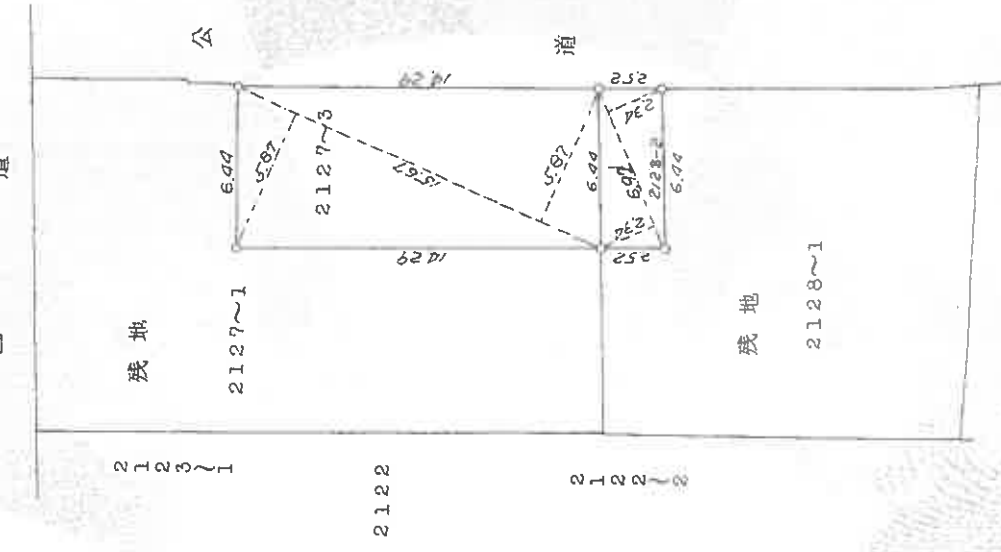
土地積測量図

50.8.6

昭和50年8月5日	作製者
50	5

申請人

申請人



北

2127-3

$15.567 \times (5.567 + 5.567) \times 1/2 = 91.19882$

2128-2

$6.44 \times (2.534 + 2.534) \times 1/2 = 16.1928$

縮尺	1/200
----	-------

210053

縮小版

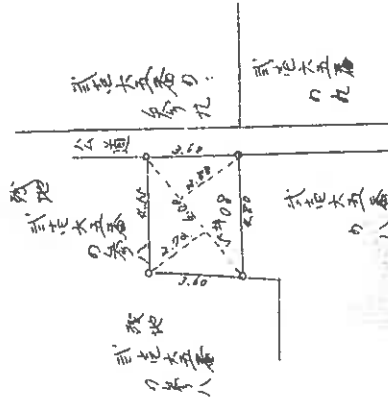
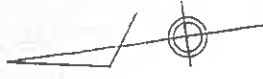
登記年月日 昭和40年5月6日

40.5.6

前 2165-38 後 系 (2127-1)
2165-62

地 積 測 量 図

地 番 2165番の62, 2163-38
土地の所在 産水 区西産水町本川西 海岸通



求 積

6.00 (2.88 + 0.72)	33.6000
1/3	16.8000
採 算	5.0820

昭和四拾年五月六日
作製年 月 日
作製者
昭和四拾年五月六日
作製者

申請人

210080

1/200

縮小版

登記年月日：平成13年5月7日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(神戸地方支務局須磨出張所発)

令和8年2月5日 神戸地方支務局

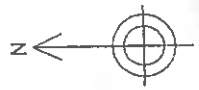
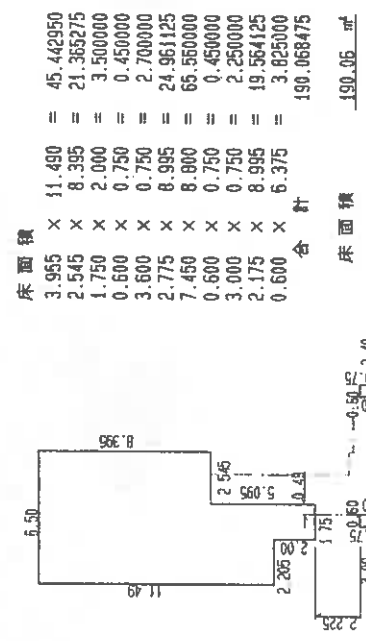
各階平面図

建物図面 (1/3)

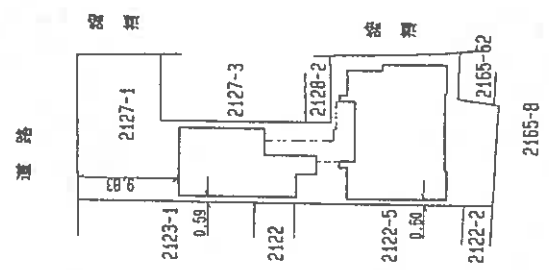
家屋番号	
建物の所在	神戸市垂水区海岸通2127-1

1 棟の建物

1 階



建物の番号 マリンコート垂水



平成13年5月7日 登記

中 間 人

縮 尺 1/250

作 製 者

縮 尺 1/500

縮小版

(1/3)

図面番号：415

登記年月日：平成13年5月7日

これは図面に記載されている内容を証明し、使用される。
(神戸地方建設局建築出資所保証)
令和元年五月七日 神戸地方建設局

各階平面図

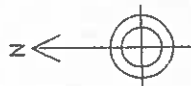
家屋番号 2127-1-401
海岸通

建物図面

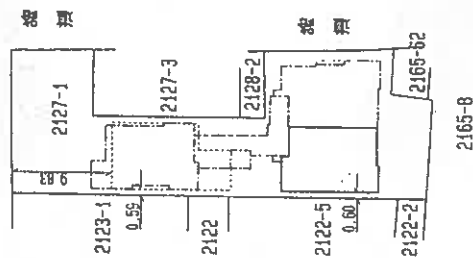
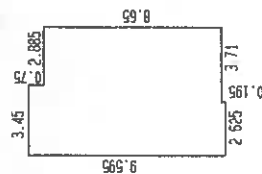
建物の所在 神戸市垂水区海岸通2127-1

建物番号 401

平成13年五月七日 登記



道路



床面積
3.450 x 0.750 = 2.587500
2.525 x 8.845 = 23.218125
3.710 x 8.650 = 32.091500
合計 57.897125
57.89 m²

建物の存する部分 4 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

2127-1

縮小版

(2/3)

図面番号 1-5-3

中華書局

神戸市垂水区海岸通2127-1

建物の所在

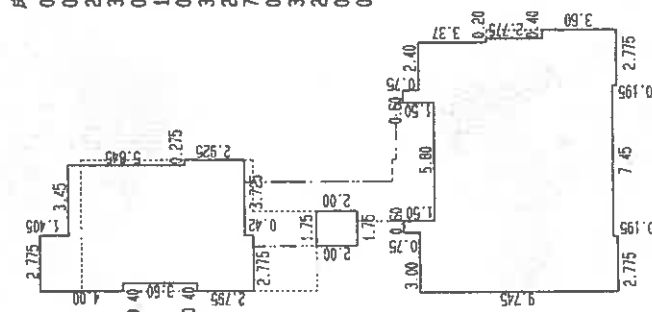
1棟の建物

1棟の建物

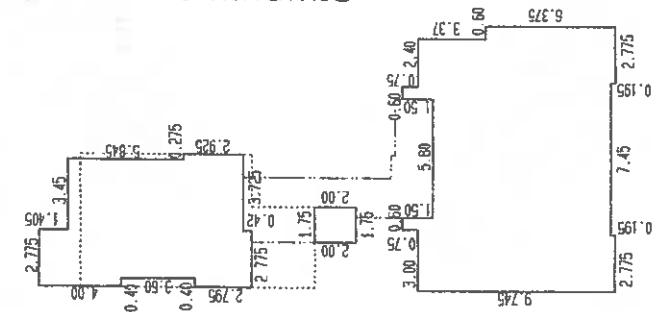
平成壹参年五月七日 登記

4 階

2階、3階（各階同型）



床面積	0.400	×	4.000	=	1.600000
	0.400	×	2.795	=	1.118000
	2.375	×	10.395	=	24.668125
	3.450	×	8.570	=	29.565000
	0.275	×	2.925	=	0.804375
	1.750	×	2.000	=	3.500000
	0.600	×	0.750	=	0.450000
	3.600	×	0.750	=	2.700000
	2.775	×	8.995	=	24.961125
	7.450	×	8.800	=	65.560000
	0.600	×	0.750	=	0.450000
	3.000	×	0.750	=	2.250000
	2.175	×	8.995	=	19.564125
	0.200	×	2.775	=	0.555000
	0.500	×	3.600	=	2.160000
合 計					179.927250
床面積					179.92 坪



床面積	0.400	×	4.000	=	1.500000
	0.475	×	2.795	=	1.318000
	2.300	×	10.395	=	24.688125
	3.350	×	8.570	=	29.565500
	0.275	×	2.925	=	0.804375
	1.750	×	2.000	=	3.500000
	0.500	×	0.750	=	0.450000
	3.500	×	0.750	=	2.700000
	2.775	×	8.995	=	24.961125
	7.450	×	8.800	=	65.560000
	0.500	×	0.750	=	0.450000
	2.475	×	0.750	=	2.250000
	3.300	×	8.995	=	19.564125
	0.500	×	6.375	=	3.825000
合 計					181.037250
床面積					181.03 坪

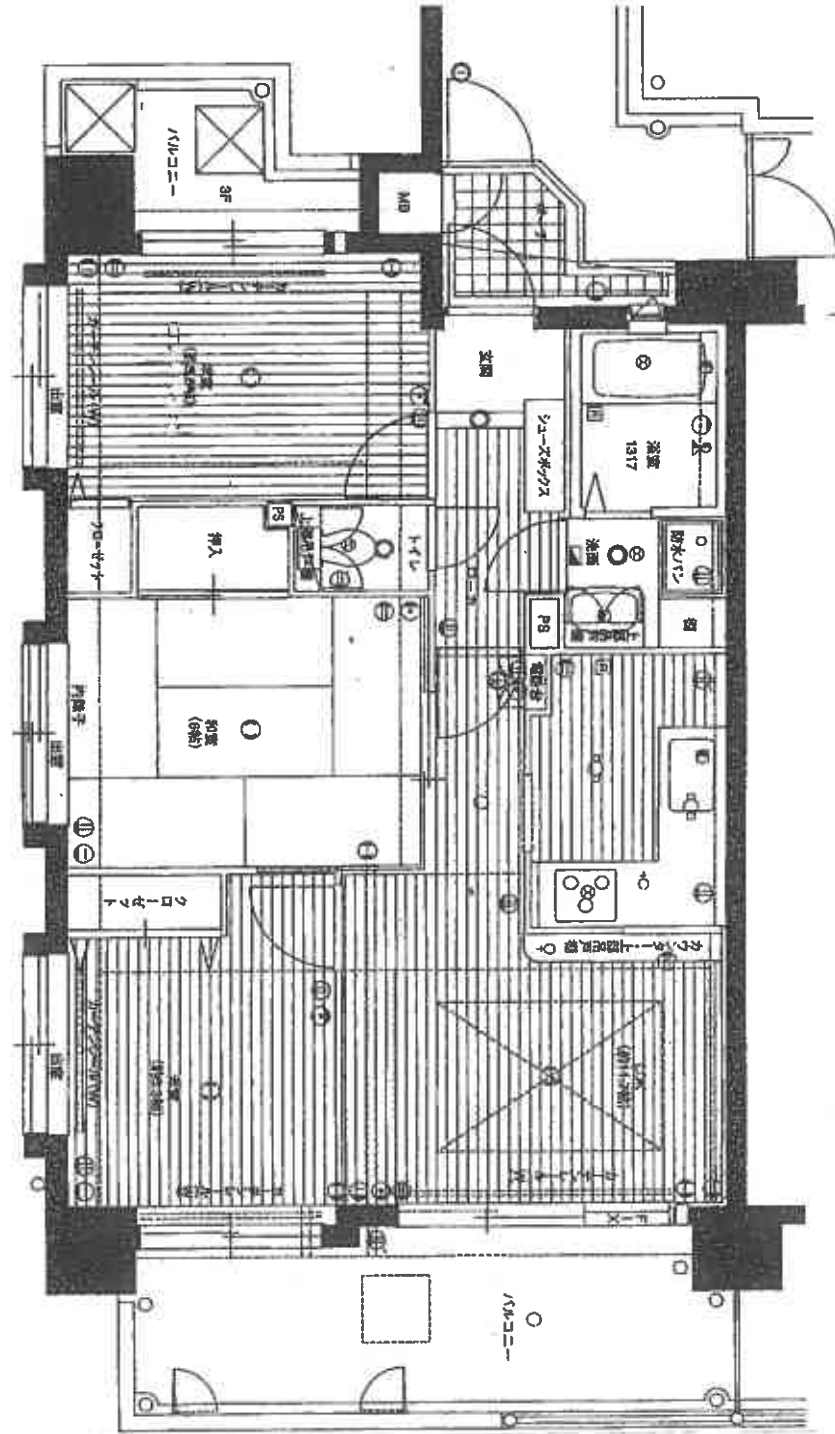
作者

23

中 院 人

1/250

【建物間取略図】



現況写真

