

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 平 田 尚 歳

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 500, 000 4, 400, 000	一括	1, 100, 000	73, 566	16, 662
1	4, 750, 000				
2	750, 000				
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区乙木一丁目 971 番地 1

建物の名称 ローズヴィラ垂水東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙木一丁目 971 番 1 の 201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 62.23 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 神戸市垂水区乙木一丁目 971 番 1

地 目 宅地

地 積 3510.84 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 521519 分の 6223

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区乙木一丁目 971 番地 1



物 件 目 録

建物の名称 ローズヴィラ垂水東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙木一丁目971番1の100の5

建物の名称 100の5

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 36.46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 神戸市垂水区乙木一丁目971番1

地 目 宅地

地 積 3510.84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 521519分の911

共有者 A 持分30分の10



物 件 明 細 書

令和 8年10月 1日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 平 田 尚 歳

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1, 2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2】

本件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（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市垂水区乙木一丁目 9 7 1 番地 1

建物の名称 ローズヴィラ垂水東

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 乙木一丁目 9 7 1 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 2 . 2 3 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 神戸市垂水区乙木一丁目 9 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 1 0 . 8 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 5 2 1 5 1 9 分の 6 2 2 3

所有者 A

2（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市垂水区乙木一丁目 9 7 1 番地 1



物 件 目 録

建物の名称 ローズヴィラ垂水東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙木一丁目 971 番 1 の 100 の 5

建物の名称 100 の 5

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 36.46 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 神戸市垂水区乙木一丁目 971 番 1

地 目 宅地

地 積 3510.84 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 521519 分の 911

共有者 A 持分 30 分の 10



令和8年(ケ)第 46号

令和8年 5月11日受理

令和8年 6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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区乙木一丁目 9 7 1 番地 1

建物の名称 ローズヴィラ垂水東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙木一丁目 9 7 1 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 2 . 2 3 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 神戸市垂水区乙木一丁目 9 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 1 0 . 8 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 5 2 1 5 1 9 分の 6 2 2 3

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区乙木一丁目 9 7 1 番地 1



物 件 目 録

建物の名称 ローズヴィラ垂水東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙木一丁目 971 番 1 の 100 の 5

建物の名称 100 の 5

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 36.46 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 神戸市垂水区乙木一丁目 971 番 1

地 目 宅地

地 積 3510.84 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 521519 分の 911

共有者 A 持分 30 分の 10



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市垂水区乙木1丁目10番7-201	
建物	物件1、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（物件1）、車庫（物件2）として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	（以下は月額） 管理費 8,550 円 修繕積立金 14,580 円 駐車場管理費 1,000 円	令和8年5月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2025年5月分～2026年4月分 計 289,560 円
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答書によると、物件1と同2の分割処分は禁止されている。	
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

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1, 2 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■Bの妻 (占有者) ☐ ()) の陳述 / ■提示文書 (建物賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成31年3月ころ	
最初の契約等	契約日	平成31年3月ころ
	期間	平成31年3月1日から ■平成33年2月28日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年3月1日から ■令和9年2月28日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金78,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ※共益費込み ☐ 前払 () 分 (円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金78,000円 ☐ 保証金 () 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(4 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
■占有者Bの妻	1 本件建物には私が家族とともに住んでいます。 2 トイレの換気扇が壊れています。 3 木部が白く塗装されていますが、ペンキの質なのか家具などに色移りしはげた箇所があります。 4 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。 5 本件土地の境界について争いは特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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 物件2は持ち分3分の1の車庫であり、車3台分の通路側1台分を利用するようになっている。買受人がこの車庫のみを本マンションの区分所有者及び入居者以外の者に譲渡することを禁止する管理規約がある。
- 3 本件建物内部は以下のとおり
 - ① 壁クロスのひび割れが見られた。
 - ② 廊下からの複数の白い沓摺とドアに黒ずみや削れた箇所が見られた。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。

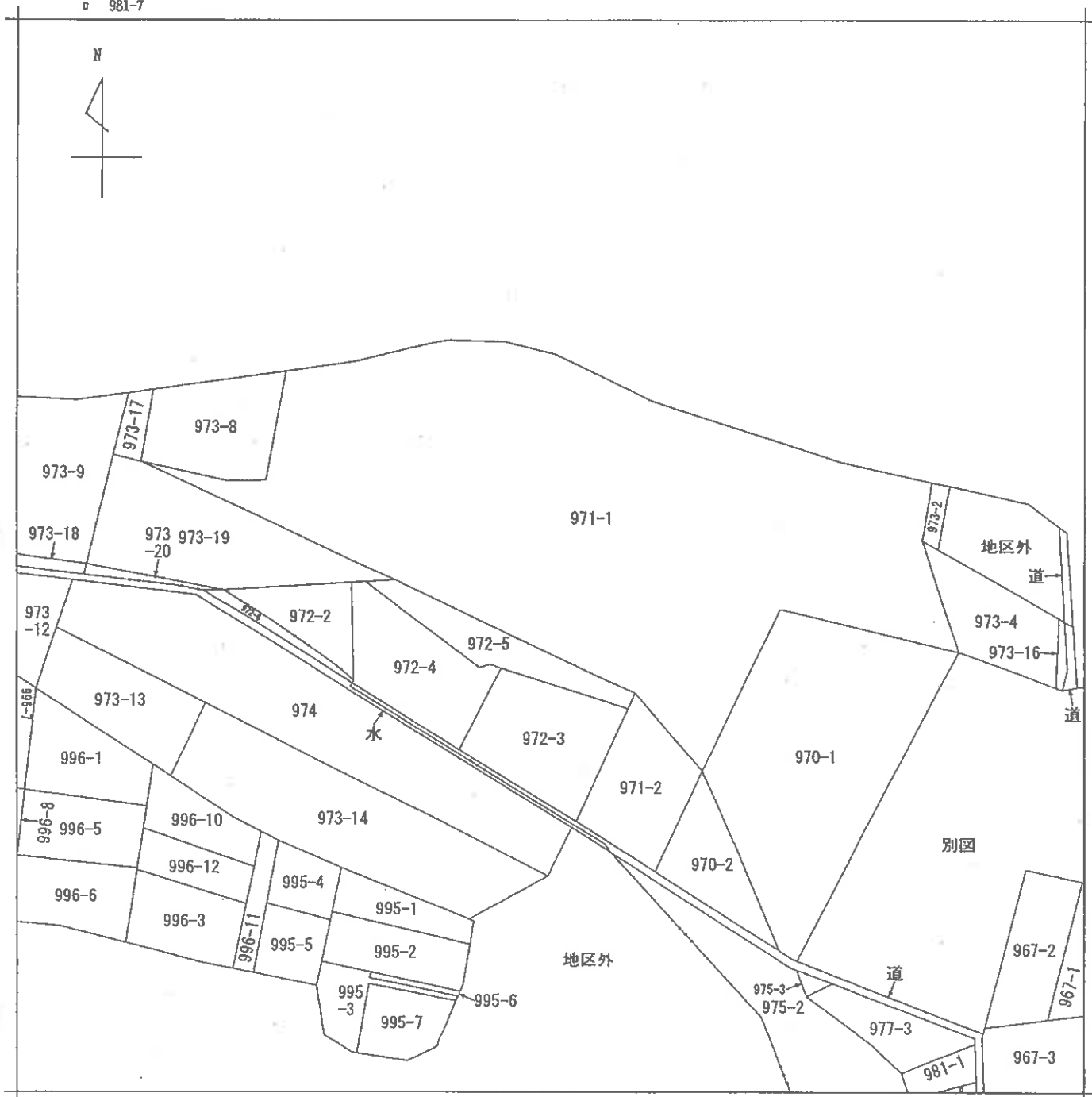
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(調査経過用)

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5月15日(金) 11:04-11:26	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投函(返信用110円)
令和8年5月15日(金) 14:24-14:28 15:15-15:38	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15日(金)	執行官室	債務者兼所有者住所宛て立入調査期日通知書を送付(送付用110円、返信用110円)
令和8年5月18日(月) 17:15-17:23	執行官室(電話発信)	管理会社から聴取調査
令和8年5月21日(木) 10:57-11:00	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5月26日(火) 20:01-20:08	執行官室(電話発信)	占有者から聴取調査
令和8年5月28日(木) 11:46-12:24	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
(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

(7 枚目)



A 東垂水3丁
目

請求部	所在地	神戸市垂水区乙木一丁目				地番	971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		

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10月30日

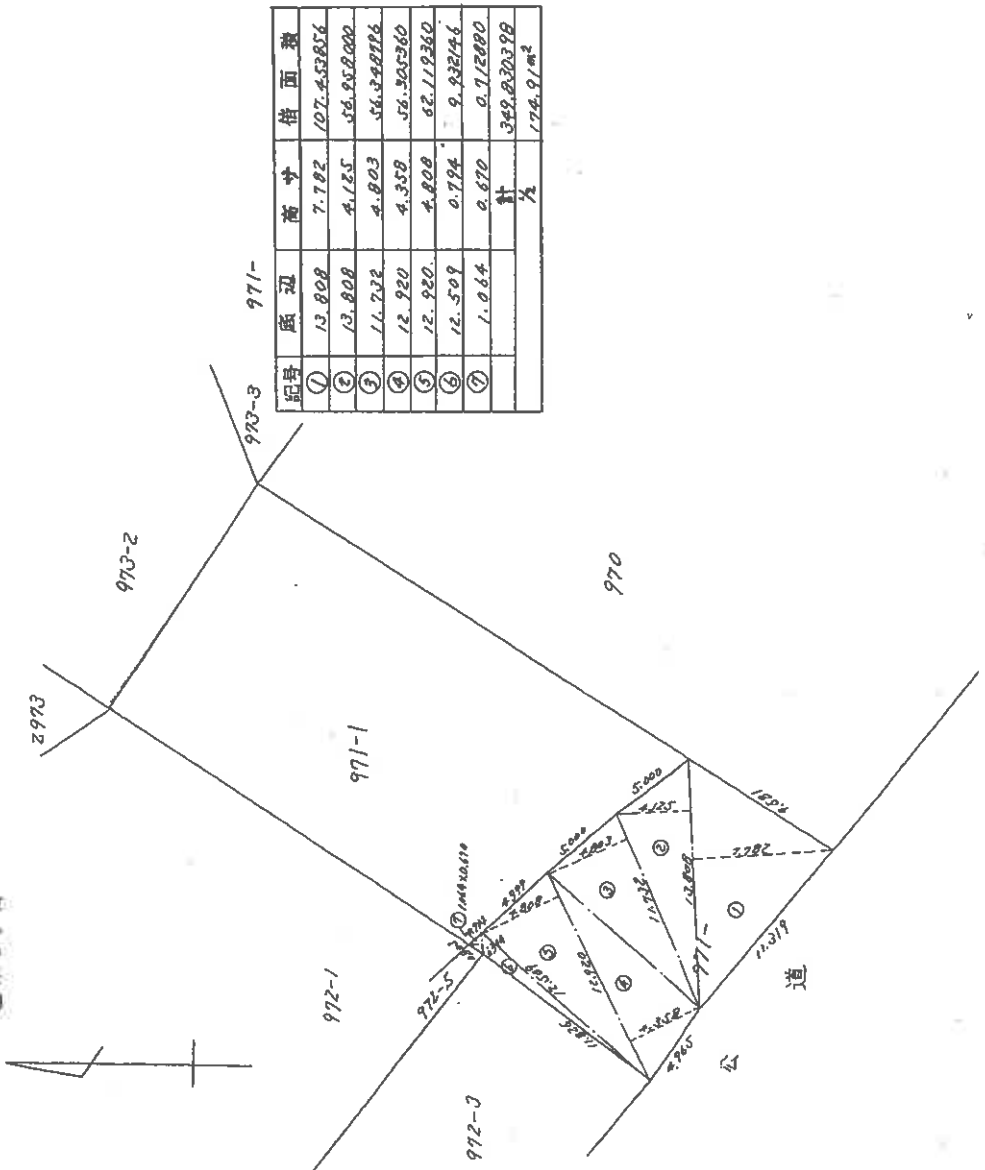
50.10.30

前 971 換・新 地 積 測 量 図

地 番	971-2、971-1
土地の所在	垂水区 果垂水町焼山五区 乙木丁丁目

作 製 年 月 日	昭和 50 年 10 月 1 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

登記年月日：平成1年11月20日

前・後・新

土地積測量図

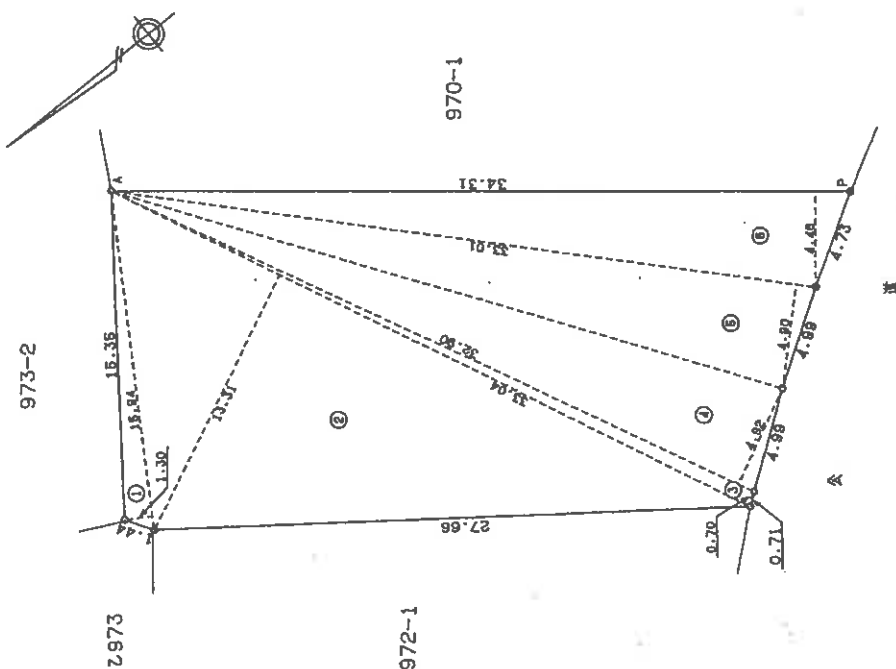
地番 971-1

土地の所在 神戸市垂水区乙木1丁目

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
971-1	1	15.94 x	1.30 =	20.7220
	2	33.04 x	13.31 =	439.7624
	3	33.04 x	0.70 =	23.1280
	4	32.90 x	4.92 =	161.9680
	5	33.01 x	4.90 =	161.7490
	6	34.31 x	4.46 =	153.0226
	合計		960.2520	
	面積		480.12600	480.12 ㎡

*使用機番名 JEC GEO STATION システム



アール・エル・エル
コム・コンクリート
P-プレート

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成元年ノ月ノ日(作製)

209078

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4年10月22日

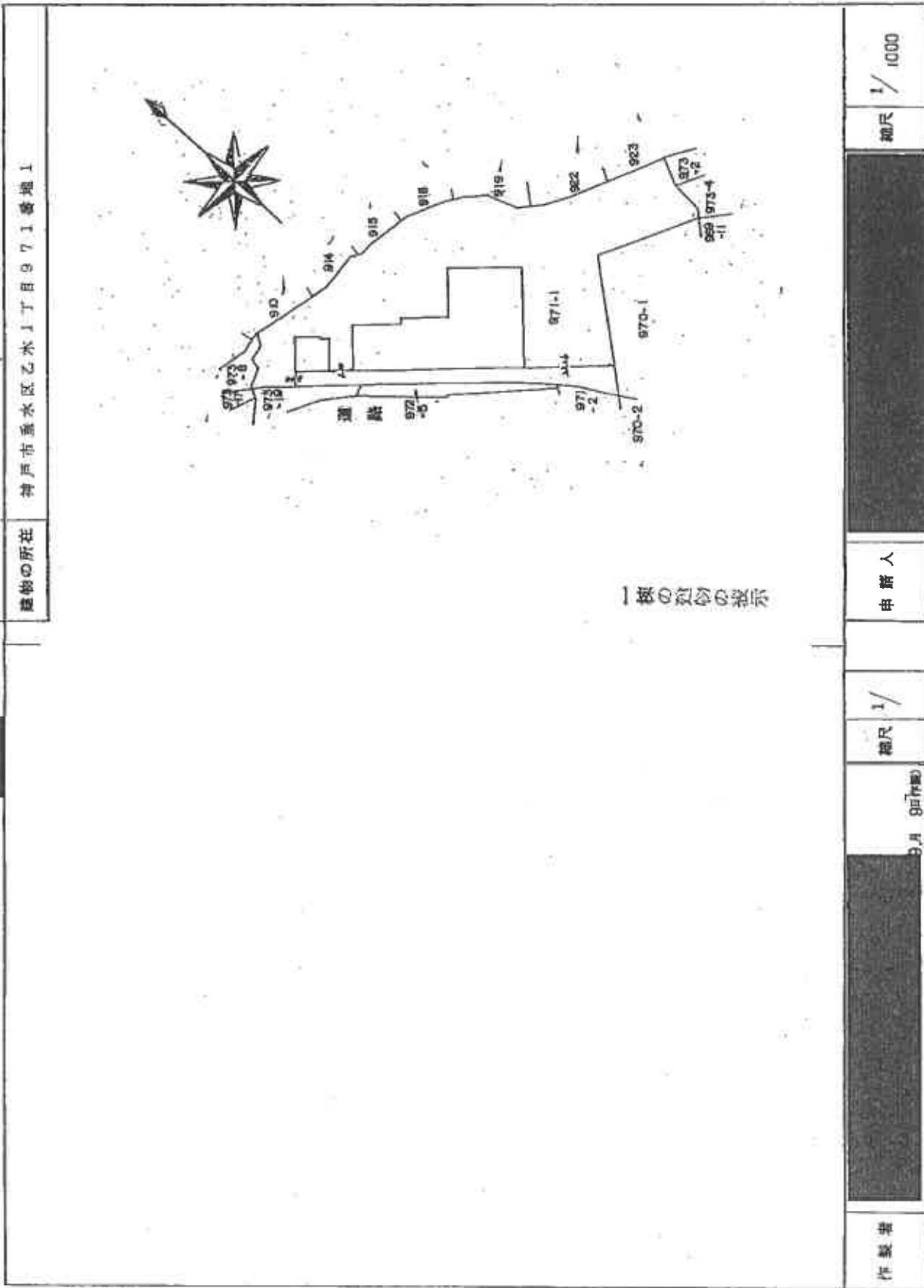
各階平面図

建物図面図

東屋番号

建物の所在

神戸市垂水区乙水1丁目971番地1



1棟の建物の表示

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製年

3月 9日(木)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

(6/14/10)

611142

登記年月日：平成4年10月22日

各階平面図

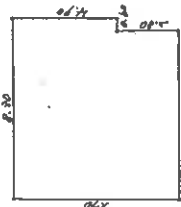
建物各階平面図

4 10.22

家屋番号 乙木1丁目
971番1の201

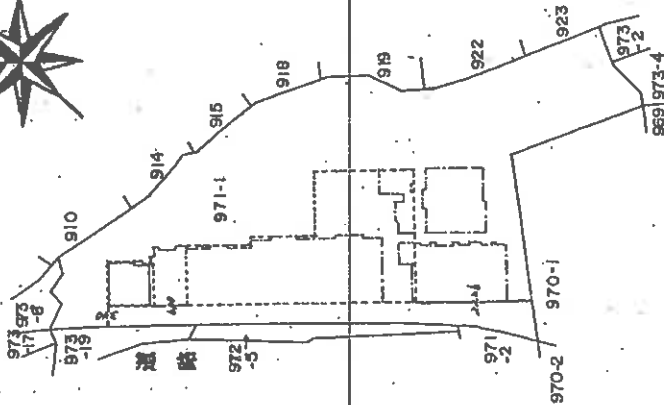
建物の所在 神戸市垂水区乙木1丁目971番地1

専有部分の表示



** 功 率 **

7.700 X 7.700 = 59.290000
4.900 X 0.600 = 2.940000
7.700 X 0.600 = 4.620000
62.23



建物の存する部分 3 階

作製者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/1000

(加印別紙)

611189

(2/4)

請求番号：13-3

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4年10月22日

10.22

971-1-201 ~ 971-1-215

建物図面
各階平面図

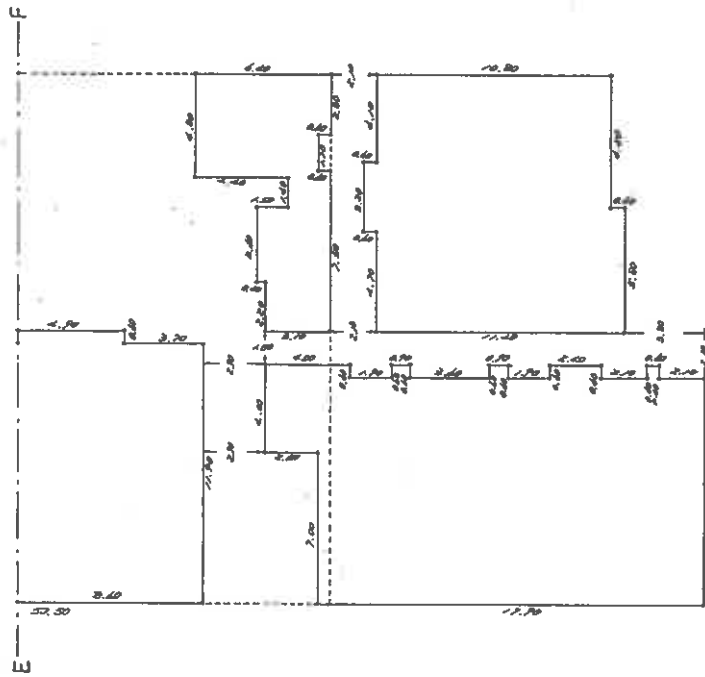
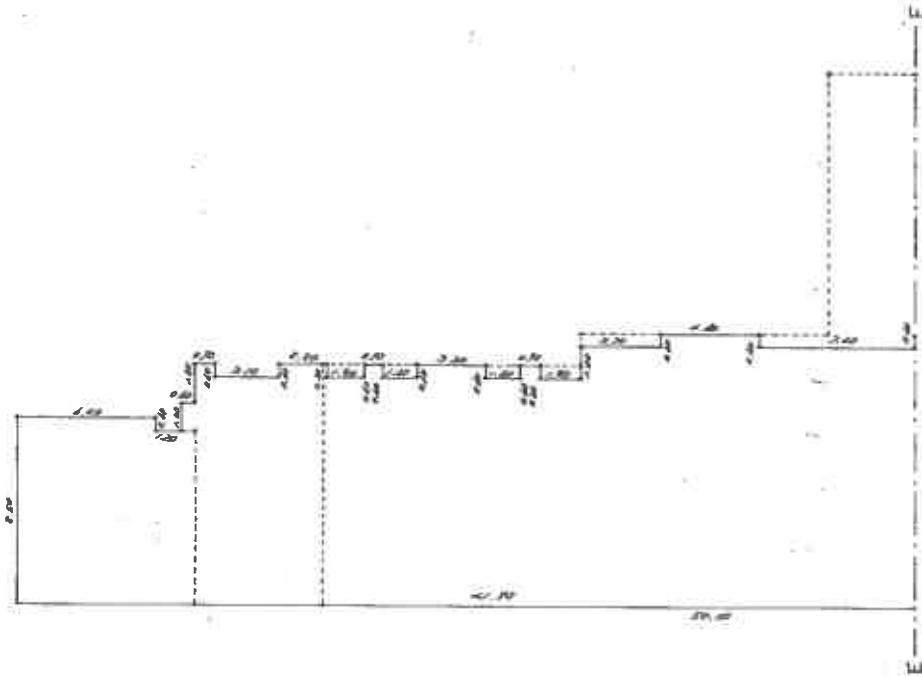
各階平面図

家屋番号

建物の所在
神戸市垂水区乙木1丁目971番地1

3階

1棟の建物の表示



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

9月9日(木)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

図面番号

611146

(3/4)

図面番号：13-3

-10.22

971-1-201-971-1-215

圖面

各階平面図

考證

神戸市垂水区乙木1丁目971番地1

5/16

1 棟の建物の表示

3 階 ** 功 大 井 **

3 階	** 功 x 坪 **		
6.400	X 8.500	=	54.400000
1.200	X 7.900	=	9.480000
0.500	X 9.200	=	5.200000
18.000	X 10.400	=	187.200000
24.300	X 11.900	=	289.170000
0.900	X 0.600	=	0.540000
2.200	X 0.600	=	1.320000
0.900	X 0.600	=	0.540000
3.200	X 0.600	=	1.920000
0.900	X 0.600	=	0.540000
4.600	X 0.600	=	2.760000
4.900	X 0.600	=	2.940000
17.900	X 10.400	=	186.160000
2.500	X 3.400	=	8.500000
4.000	X 0.600	=	2.400000
0.900	X 0.600	=	0.540000
0.900	X 0.600	=	0.540000
2.400	X 0.600	=	1.440000
0.600	X 0.600	=	0.360000
2.500	X 5.800	=	14.500000
0.400	X 3.600	=	1.440000
0.600	X 7.500	=	4.500000
1.400	X 1.400	=	1.960000
5.800	X 4.800	=	27.840000
0.600	X 2.800	=	1.680000
10.800	X 12.000	=	129.600000
0.600	X 3.200	=	1.920000
0.500	X 5.500	=	2.750000
	7.1	=	943.190000
			943.19

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作者

總尺

人中精

工
糖尺

《祖印影射》

611147

登記年月日：平成4年10月22日

4 10.22

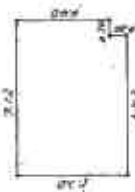
建物図面図

家屋番号 乙木1丁目
971番1の100の5

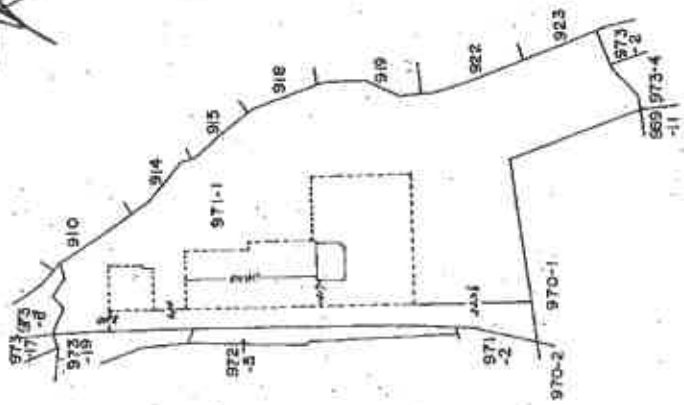
建物の所在 神戸市垂水区乙木1丁目971番地1

各階平面図

専有部分の表示



** ㎡ **
7.120 X 4.400 = 31.328000
6.420 X 0.800 = 5.136000
71 = 36.464000
36.46



建物の存する部分 1 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

611164

(単位：㎡)

(2/3)

図面枚数：13-14

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

97/-1-100, 97/-1-100-10 97/-1-100-12 4-10.22

各階平面図

建物各階平面図

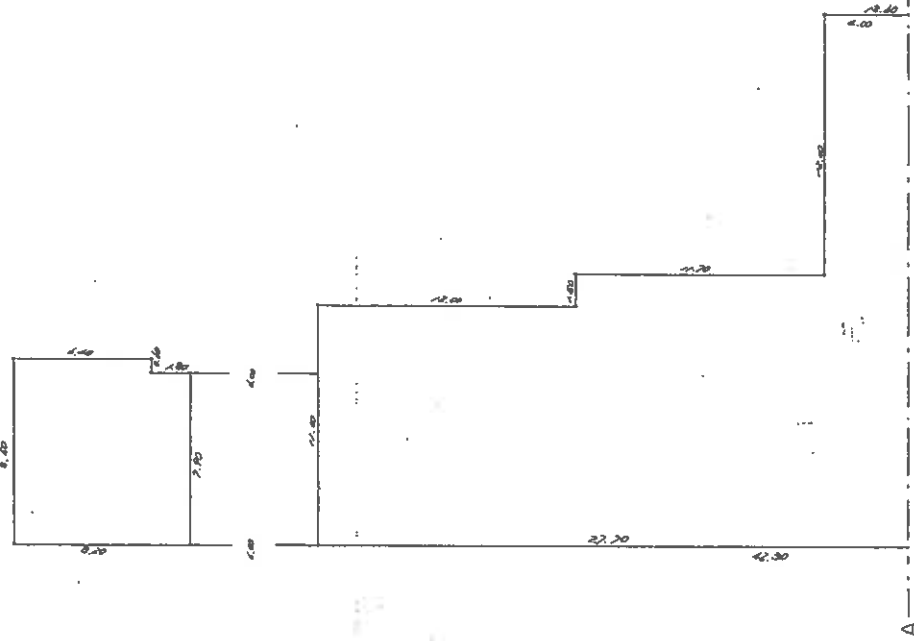
家屋番号

建物の所在

神戸市垂水区乙木1丁目971番地1

1階

一棟の建物の表示



1階	** 功 能 **	
6.400	X 8.500	= 54.400000
1.800	X 7.900	= 14.220000
12.000	X 11.000	= 132.000000
11.700	X 12.500	= 146.250000
18.600	X 24.500	= 455.700000
	71	= 802.570000
		802.57

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

9月14日

縮尺 1/250

申請人

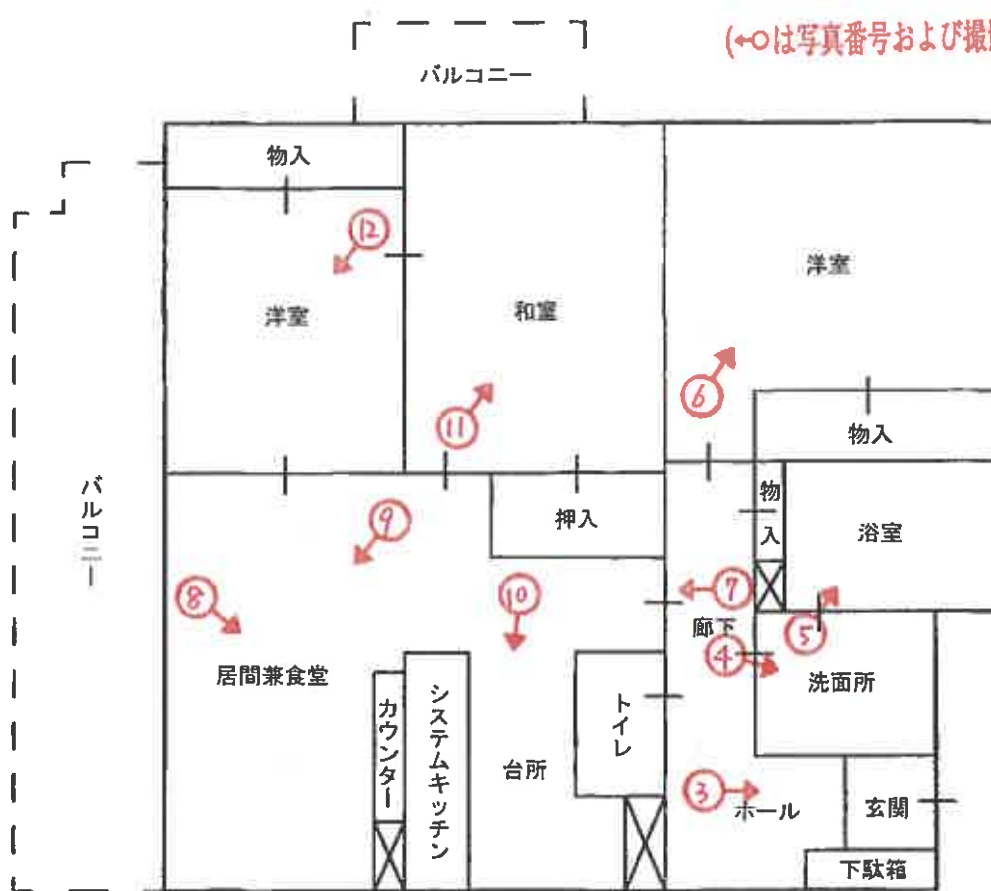
縮尺 1/250

(細印刷紙)

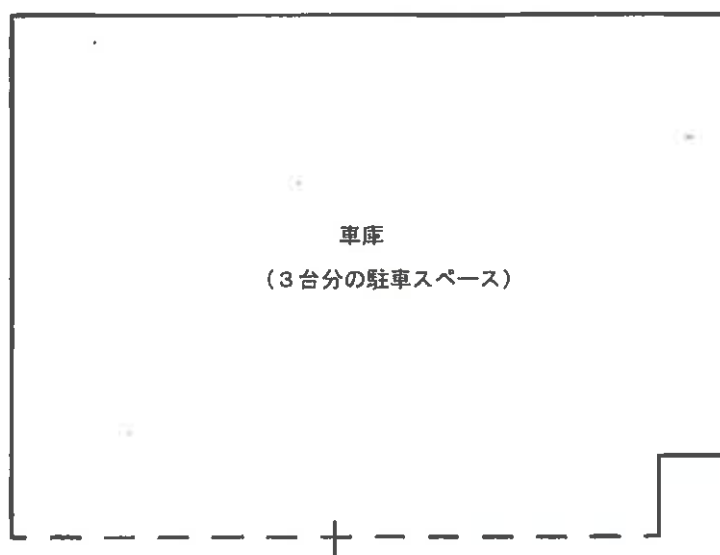
611143

建物間取図

(→○は写真番号および撮影位置・方向)



物件 1



物件 2





1

西方向から
撮影



2

物件2車庫
(3つのうち
左の区画)



3

(17 枚目)



4



5



6



7



8



9

(19 枚目)



10



11



12

(20 枚目)

令和 8 年（ケ）第 46 号
令和 8 年 5 月 28 日 現地調査
令和 8 年 6 月 12 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

松崎 庄二

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金4,750,000円
2	金750,000円
一括価格	金5,500,000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・2	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称	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。
	(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		
	特 記 事 項		
	物件2は3台分の駐車スペースを有する分譲駐車場の共有持分（30分の10）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	J R 線 垂水駅の北東方 約2.5 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等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 % 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 3,510.84 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約12m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	・ 南西側市道より20m以内の範囲 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域、第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域 ・ 南西側市道より20m超の範囲 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)、準防火地域、第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域 ・ 周辺は北西方向に下り傾斜の地勢となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ローズヴィラ垂水東	
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数76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3年11月26日 新築
	経過年数	35 年程度
	経済的残存耐用年数	10 年程度
構 造	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	あり (総台数58台、うち分譲40台)
	集 会 所	あり
	そ の 他	特にない
品 等	やや劣る	
管 理 の 形 態 等	管理組合	あり ローズヴィラ垂水東管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)
	管理形態	管理人 巡回
管 理 の 状 況	やや劣る	
積 立 金	令和8年3月31日現在、 37,758,959 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。 ・登記上は9階建であるが、マンションの表示は地下1階付8階建となっている。また、地勢上エントランスは2階部分(登記上は3階)となっている。	

(2) 専有部分の概況 (物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (201号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	62.23㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タタミ、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
維持・管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,550円 修繕積立金 月額 14,580円 滞 納 額 あり (令和8年5月18日現在 277,560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	室内は全体的にリフォームがなされている模様である。 北西側にもバルコニーが存する。

(3) 専有部分の概況 (物件2)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 (建物の名称は100の5)
床 面 積	36.46㎡ (登記記載面積)
間 取 り	車庫仕様
仕 様	天 井 : コンクリート打ち放し 床 : コンクリート土間 内 壁 : コンクリート打ち放し 設 備 : 特になし その他 : 特になし
維持・管理の 状 態	普通
管 理 費 等	分譲駐車場管理費 月額 1,000円 滞 納 額 あり (令和8年5月18日現在 12,000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3台分の駐車スペースを有する分譲駐車場の共有持分(30分の10)であり、通路側を利用するようになっている。 管理規約によると、分譲車庫の専有部分に関する譲渡・賃貸等の処分については、当マンションの区分所有者又は入居者に対する場合を除き住戸専有部分と合わせて処分することとされている。

第5 評価額算出の過程 (物件1)

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	62.23	1.24	0.24	4,070,000

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 35年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 45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 0.10) ≒ 0.24

(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
88,100	0.87	3,510.84	0.90	6223/ 521519	1.00	2,890,000

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-1)

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/㎡)
80,000 × 100/ 100 × 100/ 102 × 100/ 89 ≒ 88,100

◇ 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 (1.02)

◇ 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 × 100/ 100 × 100/ 97 × 100/ 98 ≒ 100/ 89

イ 個別格差：形状、地勢、規模、方位等 (0.87)

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
4,070,000	2,890,000	0.98	6,820,000

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
0.98 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 12月 115,000 円/㎡

B 令和7年 1月 138,000 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	115,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	113,000
B	138,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{100}$	117,000

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
115,000	0.98	62.23	7,010,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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	
594 千円 (16.0%)	329 千円	8.5%	3,871 千円 ÷ 3,870 千円	0.80496	3,115 千円 (84.0%)	3,709 千円 ÷ 3,710 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	816	816	804	804
	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	816	816	804	804
	空室損失	△ 82	△ 82	△ 80	△ 80
	貸倒損失	△ 24	△ 24	△ 24	△ 24
	有効総収益	710	710	700	700
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	106	106	106	106
	長期計画修繕費	480	180	180	180
	公租公課	81	81	81	81
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	671	371	371	371
ウ 経費率	(%)	94.51	52.25	53.00	53.00
エ 有効純収益	ア－イ	39	339	329	329
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	36	293	265	

（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 (物件1)

(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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	6,820,000	1.00	6,820,000
②比準価格	7,010,000	1.00	7,010,000
③収益価格			3,710,000
④調整後の価格	6,460,000		

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
6,460,000	1.00	0.80	0.92	4,750,000

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 評価額算出の過程 (物件2)

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	36.46	1.24	0.24	2,390,000

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 35年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 45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 0.10) ≒ 0.24

(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
88,100	0.87	3,510.84	0.90	911/ 521519	1.00	420,000

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-1)

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/㎡)
 $80,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/89 \div 88,100$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/94 \times 100/100 \times 100/97 \times 100/98 \div 100/89$

イ 個別格差：形状、地勢、規模、方位等 (0.87)

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×持分10/30
2,390,000	420,000	1.00	940,000

ウ 個別格差 : 階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の利用状況・改装費の程度から
1.00 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同類型の区分所有建物の取引事例が殆ど無いことから比準価格を試算については断念した。

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として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	
211 千円 (21.8%)	80 千円	8.5%	941 千円 ≒ 940 千円	0.80496	757 千円 (78.2%)	968 千円 ≒ 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	0	0	0	0
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	120	120	118	118
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	120	120	118	118
	空室損失	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12
	貸倒損失	△ 4	△ 4	△ 4	△ 4
	有効総収益	104	104	102	102
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	12	12	12	12
	長期計画修繕費	0	0	0	0
	公租公課	9	9	9	9
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	22	22	22	22
ウ 経費率	(%)	21.15	21.15	21.57	21.57
エ 有効純収益	ア－イ	82	82	80	80
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	76	71	64	

（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 (物件2)

(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と収益性を反映した③を関連づけて、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	940,000	1.00	940,000
②比準価格			
③収益価格			970,000
④調整後の価格	960,000		

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
960,000	1.00	0.80	0.98	750,000

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7 参考価格資料

1 地価公示価格等 (神戸垂水-1)

所 在 : 神戸市垂水区乙木2丁目838番73
「乙木2-8-13」

価 格 : 80,000円/㎡

位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離2.5km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 84㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員5m私道に接面

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 : 小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1土地 : 143,821,859円 (×6,223/ 521,519)

物件1建物 : 4,441,900円

物件2土地 : 143,821,859円 (×911/ 521,519)

物件2建物 : 1,538,800円 (×10/ 30)

第8 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 神戸市垂水区乙木一丁目 9 7 1 番地 1

建物の名称 ローズヴィラ垂水東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙木一丁目 9 7 1 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 2 . 2 3 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 神戸市垂水区乙木一丁目 9 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 1 0 . 8 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 5 2 1 5 1 9 分の 6 2 2 3

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区乙木一丁目 9 7 1 番地 1



物 件 目 録

建物の名称 ローズヴィラ垂水東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙木一丁目971番1の100の5

建物の名称 100の5

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 36.46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 神戸市垂水区乙木一丁目971番1

地 目 宅地

地 積 3510.84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 521519分の911

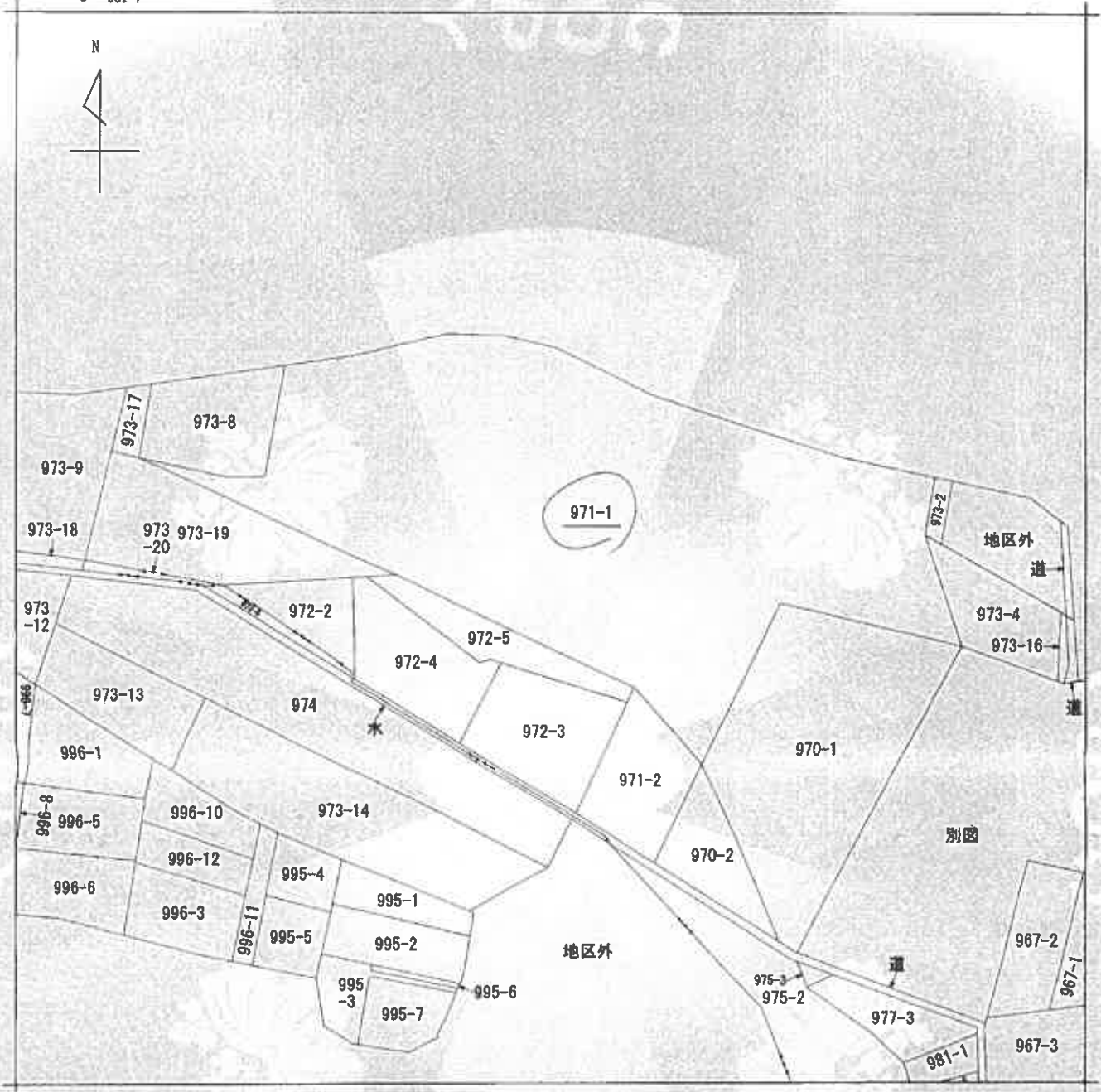
共有者 A 持分30分の10





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

1 966-2
961-7



(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。



A 東郷水3丁目

請求部	所在	神戸市垂水区乙木一丁目				地番	971番1			
出力縮	縮尺不明	精度	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3月25日
福岡法務局

請求番号: 12-1
(1/1)

登記官

縮版図

登記年月日：平成4年10月22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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和8年3月25日

翠園茶館

登記官

縮版図

請求番号：12-2

各階平面圖

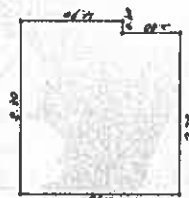
10 22

面圖 面圖 物 階 建各

家庭番号 乙木1丁目 971番1の201

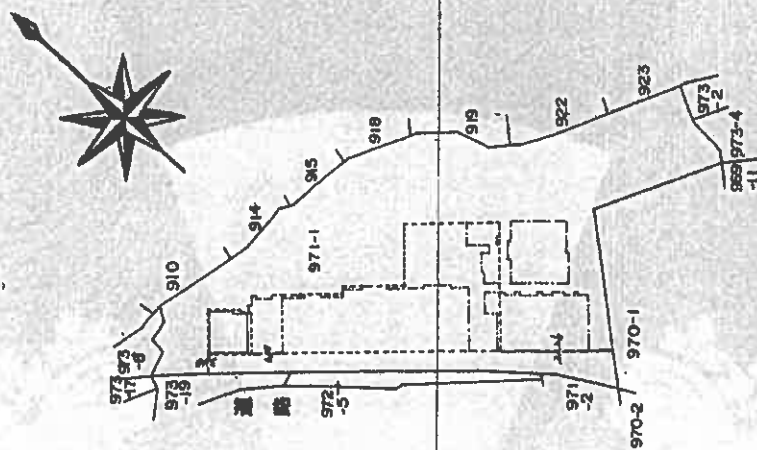
神戸市垂水区乙木1丁目971番地1

専有部分の表示



★★ 工业燃料 ★★

7.700	X	7.700	=	59.290000
4.900	X	0.600	=	2.940000
		7,1	=	62.230000
				62.23



3 建物に存する部分

作者

0-12-10000

縮尺 $\frac{1}{2}$

08.08.08

申請人

611189

1/1000
轴尺

建物図面写

(2/4)

登記年月日：平成4年10月22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。

(神戸地方建設局須磨出張所管轄)

令和8年3月25日

須磨法務局

登記官

縮版図

請求番号：12-3
(2/3)

各階平面図

建物各階平面図
4 10 22

家屋番号 乙木1丁目
971番1の100の5

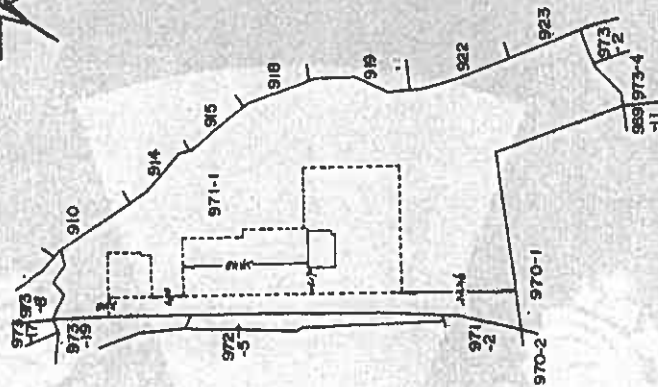
建物の所在 神戸市垂水区乙木1丁目971番地1

専有部分の表示



** 功 大 坪 **

7.120 X 4.400 = 31.328000
6.420 X 0.800 = 5.136000
7.1 = 36.464000
36.46



建物の存する部分 1 階

作製者

縮尺 1/250

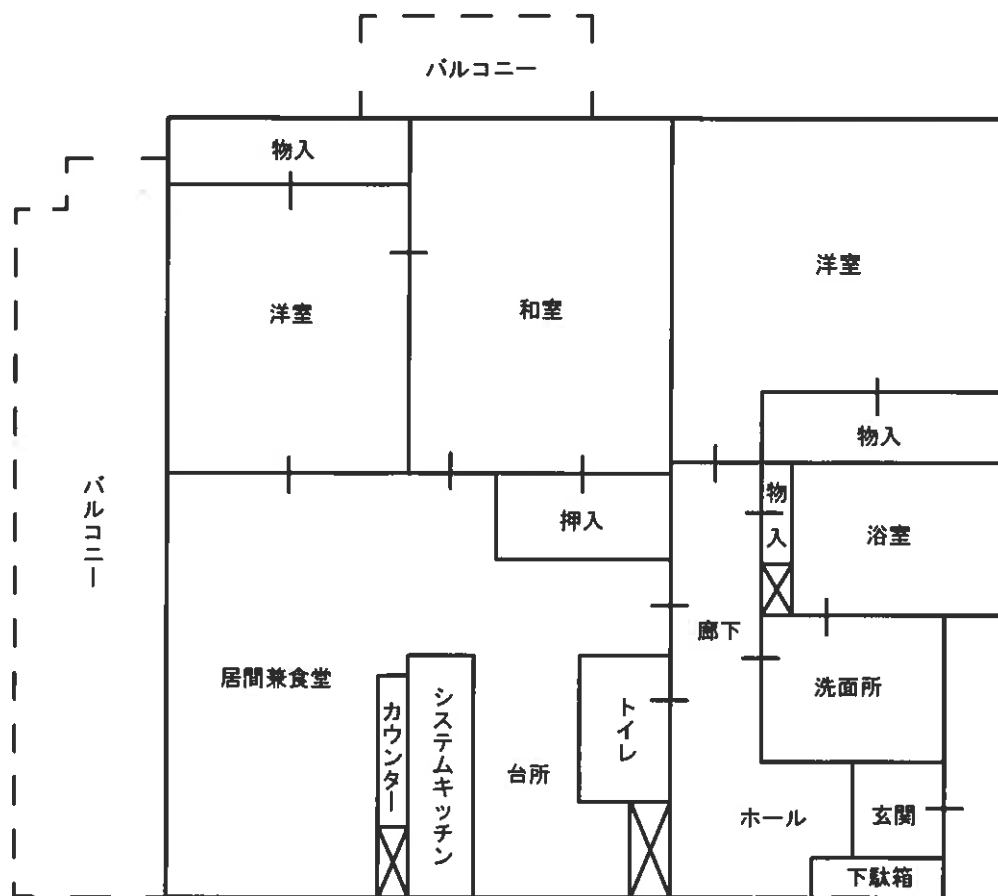
申請人

縮尺 1/1000

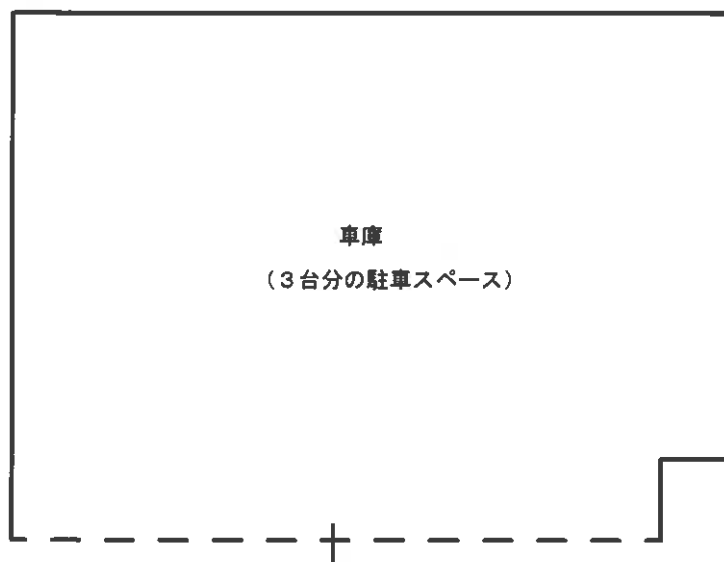
611164

建物図面写

建物間取図



物件 1



物件 2



対象不動産を含む一棟の建物



対象不動産を含む一棟の建物