令和７年（ケ）第１２２号

お　知　ら　せ

１　本件は，物件１，物件２，物件３に分けて売却しております。

２　入札を申し込む際には，必ず物件番号を明記してください。

３　なお，一部の不動産の買受申出額で各債権者の債権及び執行費用の全部を弁済できる見込みがあるときは，他の不動産についての売却許可決定を留保することになりますので，予めご承知おきください。（民事執行法７３条１項，１８８条）

以　　上

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。

令和　７年（ケ）第　　１２２号
物件３

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１１月２４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）
3	1,390,000 1,112,000		278,000	42,663	9,502
備考					

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

３（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市長田区丸山町四丁目７０番地

建物の名称　　朝日プラザ丸山町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　丸山町四丁目７０番の４０７

建物の名称　　４０７

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　５５．５９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　神戸市長田区丸山町四丁目７０番

地　　目　　宅地

地　　積　　１４９０．９０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　２０９６８５分の５５５９

令和　7年（ケ）第　　１２２号　物件３

物　件　明　細　書

令和　8年１０月１３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３】
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３】
賃借権

範　囲	全部
賃借人	C
期　限	定めなし
賃　料	月額５万５０００円
敷　金	３０万円
敷　引	１５万円
特　約	照明器具、エアコン等は借主側の負担とし、備付けの器具の故障等につき、貸主の負担とならない。但し、和室１基備付け分の撤去費用は貸主の負担とする。

上記賃借権は最先の賃借権である。

4　物件の占有状況等に関する特記事項
なし

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号３】
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

３（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市長田区丸山町四丁目７０番地

建物の名称　　朝日プラザ丸山町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　丸山町四丁目７０番の４０７

建物の名称　　４０７

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　５５．５９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　神戸市長田区丸山町四丁目７０番

地　　目　　宅地

地　　積　　１４９０．９０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　２０９６８５分の５５５９

令和７年(ケ)第１２２号
令和８年　１月１３日受理
令和８年 2 月 16 日提出

現況調査報告書
物件（3）

神戸地方裁判所
執行官　　平野　匡

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

３（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市長田区丸山町四丁目７０番地

建物の名称　　朝日プラザ丸山町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　丸山町四丁目７０番の４０７

建物の名称　　４０７

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　５５．５９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　神戸市長田区丸山町四丁目７０番

地　　目　　宅地

地　　積　　１４９０．９０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　２０９６８５分の５５５９

（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		神戸市長田区丸山町４丁目５番９－４０７号
建物		物件３
	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（□主である建物　□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 上記の者が本件建物を居宅として使用している ■「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　７，５８０円 修繕積立金　１１，３２０円 令和８年１月１５日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和６年３月分～令和８年１月分 計４３４，７００円
	管理費等照会先	日本ビルサービス株式会社
	その他の事項	管理会社からの回答によると、管理費等の滞納に対しては年１４パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される
敷地権		符号１
	現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　）　□用悪水路（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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■C
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■C（占有者）、■A（債務者会社代表者））の陳述／■提示文書（不動産賃貸借契約書（居住用）および賃貸借契約当事者変更承諾書）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		平成１６年　８月　１日
最初の契約等	契約日	平成１６年　７月１６日
	期間	平成１６年　８月　１日から ■平成１８年　７月３１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	年　月　日から □　年　月　日まで　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５５，０００円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金３００，０００円 □保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		敷引１５０，０００円が定められている

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

その他の事項

1　本件建物の種類、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、２枚目および３枚目のとおり認めた。

2　本件建物の床、壁、天井、建具およびバルコニー等において、経年劣化および使用態様等による傷みや汚れが認められる。特に、北西側の和室の畳のへたりが著しく、また洋室の掃出し窓のガラスにはひびが入っておりそのまま放置されている（写真⑥）。

（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
■債務者会社代表者 A	1　占有者Ｃさんとの賃貸借契約は前所有者から引き継いでいます。
■占有者Ｃ	1　本件建物には私と家族で住んでいます。 2　入居時の賃貸借契約は夫名義ですが、１０年くらい前に同契約を私が引き継ぎました。平成３１年に賃貸人が債務者会社に変わったときも私が賃借人として手続きしました。家賃も引き継いでからずっと私が支払っています。 3　現在の家賃は月額５５，０００円、月末に翌月分をお支払いすることになっています。 4　本件建物でペットは飼育していません。 5　本件建物でこれまでに事件や事故はありません。 6　玄関ドアのバーロックが壊れており使えません。洋室の窓ガラスのひびとともに賃貸人に知らせて修理して貰いたいと思っています。

（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　１月１３日（火）	執行官室	■管理会社あて照会書ＦＡＸ送信
令和８年　１月１４日（水） １０：１０－１０：２０	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和８年　１月１４日（水） １１：３０－１１：４５	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円) 手交 ■外観写真撮影
令和８年　１月２７日（火） １０：４０－１１：００	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■占有者Ｃより聴取
令和８年　２月　２日（月） １１：１０－１１：１５	執行官室	■債務者会社代表者Ａより電話聴取(発信)

（特記事項）

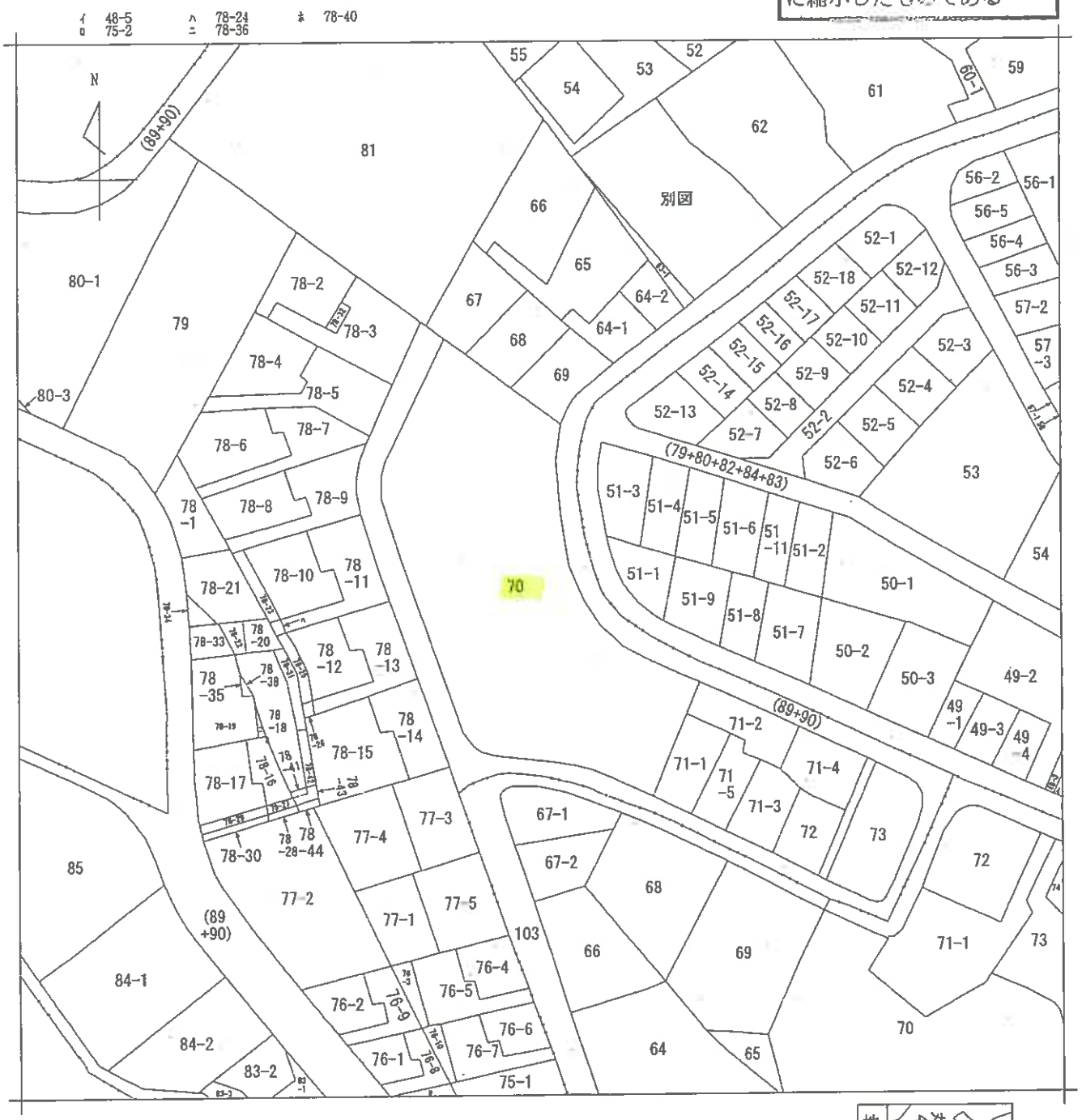
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

□　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解錠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

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである





請求部分	所在	神戸市長田区丸山町四丁目				地番	70番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

請求番号：7-1
(1/1)

（ 7枚目 ）

公用

公用

登記年月日：昭和61年10月28日

各階平面図

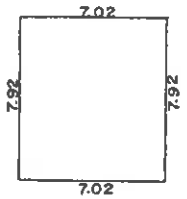
家屋番号	丸山町4丁目70番の 407
建物の所在	神戸市長田区丸山町4丁目70番地

建物図面

61.10.28

専有部分の建物

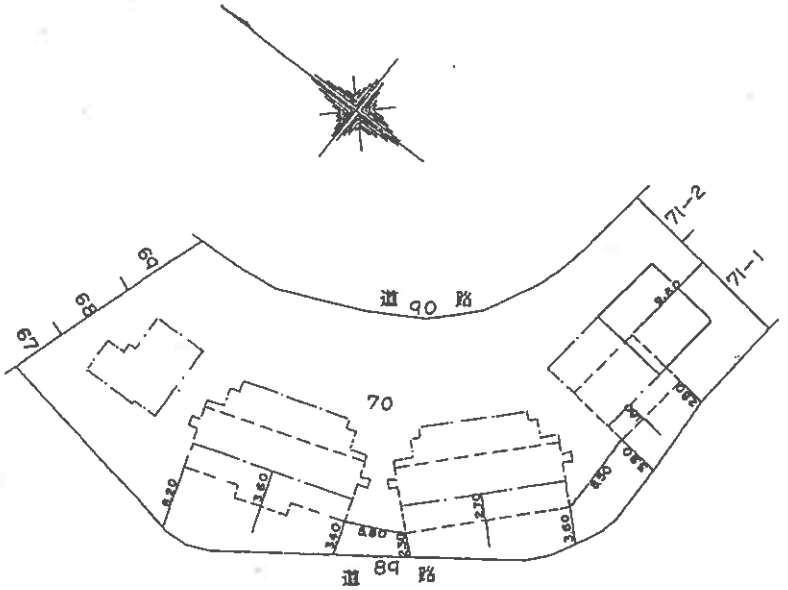
（建物番号 407 ）



7.92 × 7.02 = 55.5984

55.5984

床面積 55.59 ㎡



建物の存する部分 4 階

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	[redacted] 昭和61年8月1日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

786541

（8枚目）

請求番号：7-2

(1/2)

公用

登記年月日：昭和61年10月28日

各階平面図

70-401～70-407

家屋番号	
建物の所在	神戸市長田区丸山町４丁目７０番地

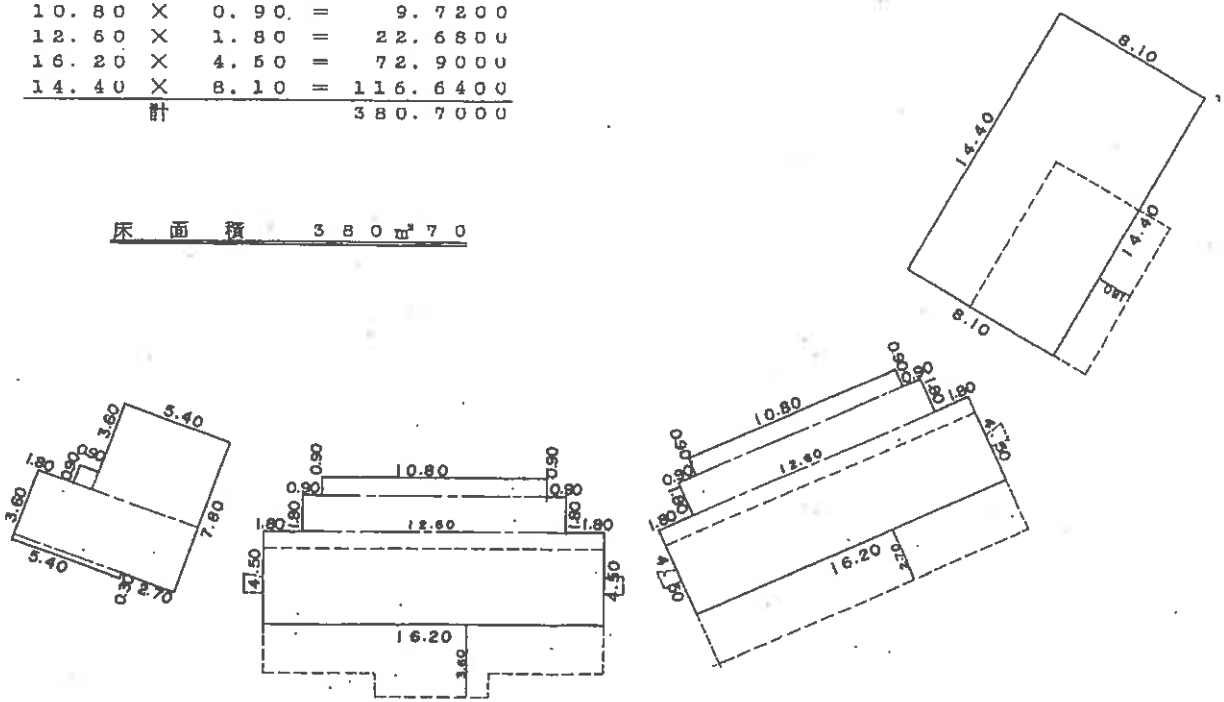
~~建物図面~~ 4/7 0.28

4　階

求		積		
5.40	×	4.50	=	24.3000
0.90	×	0.90	=	0.8100
8.10	×	3.30	=	26.7300
5.40	×	0.30	=	1.6200
10.80	×	0.90	=	9.7200
12.60	×	1.80	=	22.6800
16.20	×	4.50	=	72.9000
10.80	×	0.90	=	9.7200
12.60	×	1.80	=	22.6800
16.20	×	4.50	=	72.9000
14.40	×	8.10	=	116.6400
計				380.7000

床面積　380㎡70

一棟の建物の表示



本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

作製者	[redacted]	和61年8月1日作製)	縮尺	1/

申請人	[redacted]	[redacted]	縮尺	1/250

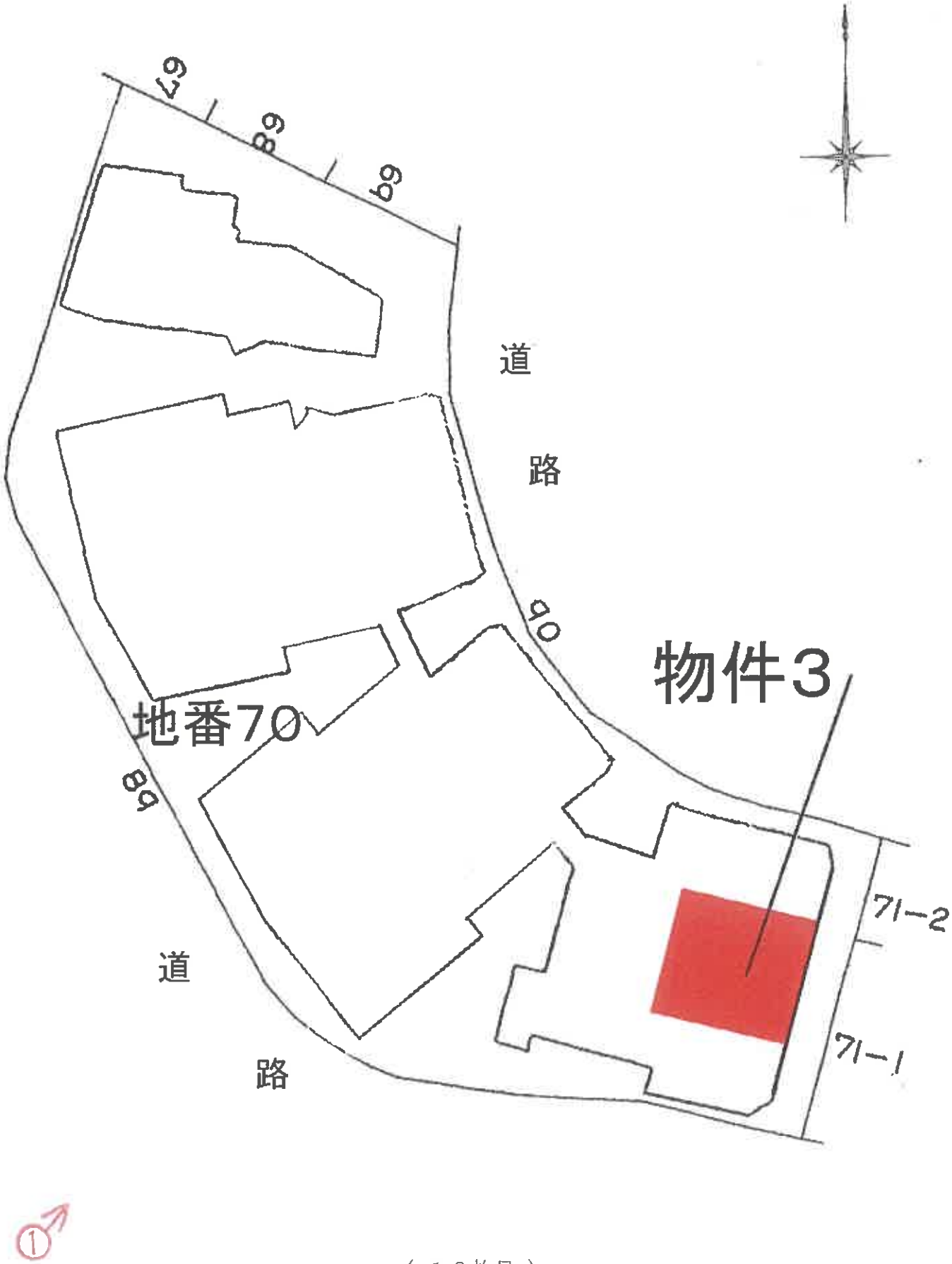
286511

請求番号：7-2　(2/2)

（９枚目）

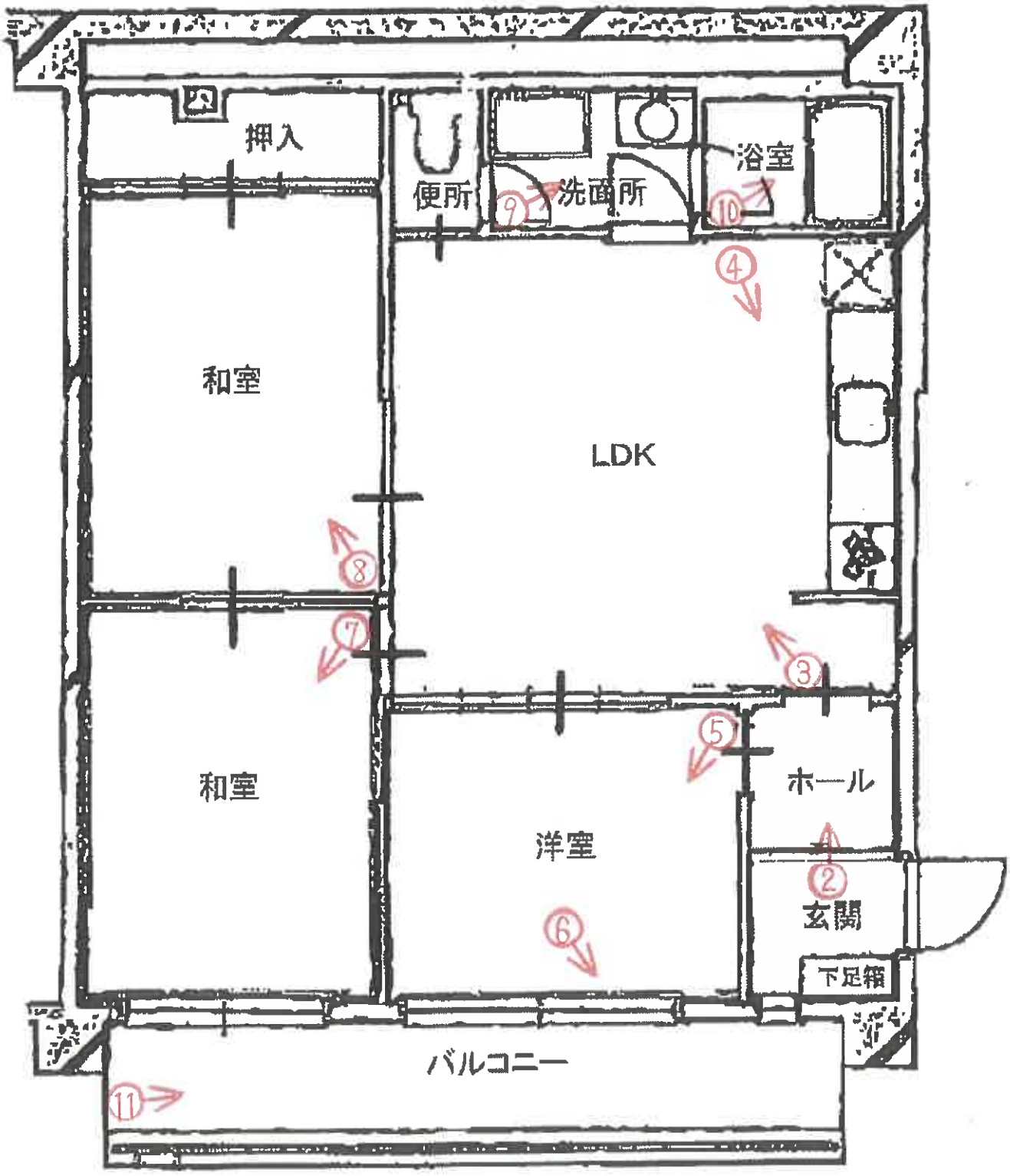
土地建物位置関係図

（←○は写真番号および撮影位置・撮影方向）



建 物 間 取 図

（←○は写真番号および撮影位置・撮影方向）





①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年 （ケ） 第 122 号
令和 8 年 1 月 27 日現地調査
令和 8 年 2 月 12 日評　　価
物件3

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

尾﨑　潤

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
3	金1,390,000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
3	(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	神戸電鉄線　丸山駅の南西方　約1.1ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一般住宅・マンション等が混在する高台傾斜地の住宅地域	
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種低層住居専用地域 60％ 150％ 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　　1,490.90 ㎡の　やや不整形地	
接面道路の状況	北東側　約6m市道 南側　約4～5m道路　（建築基準法第42条2項道路）	
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	北東側道路から南側及び西側へ下る斜面地である。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ丸山町
建物の用途	共同住宅　　(総戸数38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61年7月24日 新築 経過年数　40 年程度 経済的残存耐用年数　5 年程度
構造	鉄筋コンクリート造7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等
設備等	エレベーター　なし 駐車場　分譲(総台数11台) 集会所　なし その他　オートロックなし
品等	やや劣る
管理の形態等	管理組合　あり　朝日プラザ丸山町管理組合 管理方式　委託 管理会社　日本ビルサービス（株） 管理形態　管理人　巡回
管理の状況	やや劣る
積立金	令和7年11月30日 現在、 18,360,936 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。 トランクルーム、駐車場共に分譲である。 斜面地に段状になったマンションである。

(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　（４０７号室） 主要開口部の方位：　南向き
床　面　積	55.59㎡　（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・合板等 床　　：　ＣＦシート・タタミ等 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	やや劣る
管理費等	管　理　費　月額　　7,580円 修繕積立金　月額　　11,320円 滞　納　額　あり　（令和8年1月14日現在　　434,700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	タタミの擦れ等がある。南側洋室の窓ガラスにひび割れが見られた。 管理会社によると管理費等の滞納額に対する遅延損害金が付加されて請求されるとのことである。

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
250,000	55.59	1.09	0.12	1,820,000

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　40年、 経済的残存耐用年数 5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 0.20)　≒ 0.12

(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
37,700	0.70	1,490.90	0.90	5559/ 209685	1.00	940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価公示　（神戸長田-3）
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/㎡)
36,500 × 98/ 100 × 100/ 102 × 100/ 93 ≒ 37,700
◇ 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/ 96 × 100/ 96 × 100/ 105 × 100/ 96 ≒ 100/ 93
イ 個別格差 ： 形状・地勢等 (0.70)
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
1,820,000	940,000	0.86	2,370,000

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
0.86　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　4月　　48,000 円/㎡
B　令和 5年　9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	48,000	100/100	100.0/100	100/86	100/110	100/90	56,000
B	51,000	100/100	100.0/100	100/77	100/112	100/110	54,000

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
55,000	0.86	55.59	2,630,000

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。

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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	正味復帰価格の現価					収益価格
	４年目の有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格	複利現価率	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ	(7.5%)	エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
739 千円	278 千円	8.5%	3,271 千円 ≒ 3,270 千円	0.80496	2,632 千円	3,371 千円 ≒ 3,370 千円
(21.9%)					(78.1%)	(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	650	650
	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	650	650
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 65	△ 65
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	574	574	565	565
イ　総費用	維持管理費（修繕費含む）	92	92	92	92
	長期計画修繕費	139	139	139	139
	公租公課	52	52	52	52
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	287	287	287	287
ウ　経費率　(%)		50.00	50.00	50.80	50.80
エ　有効純収益　アーイ		287	287	278	278
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		267	248	224	

（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と収益性を反映した③を中心に、物件の個別性を反映した①とを比較考量して、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	2,370,000	0.70	1,660,000
②比準価格	2,630,000	0.70	1,840,000
③収益価格			3,370,000
④調整後の価格	2,420,000		

イ　占有減価修正　：賃借人の存在等

(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
2,420,000	1.00	0.80	0.72	1,390,000

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　（神戸長田-3）

所在	：	神戸市長田区鹿松町３丁目６番１１ 「鹿松町３－６－１３」
価格	：	36,500円/㎡
位置	：	神戸電鉄線「丸山」駅より道路距離1.5ｋｍ
価格時点	：	令和７年１月１日
地積	：	148㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南東側幅員4m私道に接面
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高台の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

土地：	27,209,595円	（×5,559/ 209,685）
建物：	2,927,200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・各階平面図写
４　建物間取図
５　現況写真

以　上

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

３（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市長田区丸山町四丁目７０番地

建物の名称　　朝日プラザ丸山町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　丸山町四丁目７０番の４０７

建物の名称　　４０７

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　５５．５９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　神戸市長田区丸山町四丁目７０番

地　　目　　宅地

地　　積　　１４９０．９０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

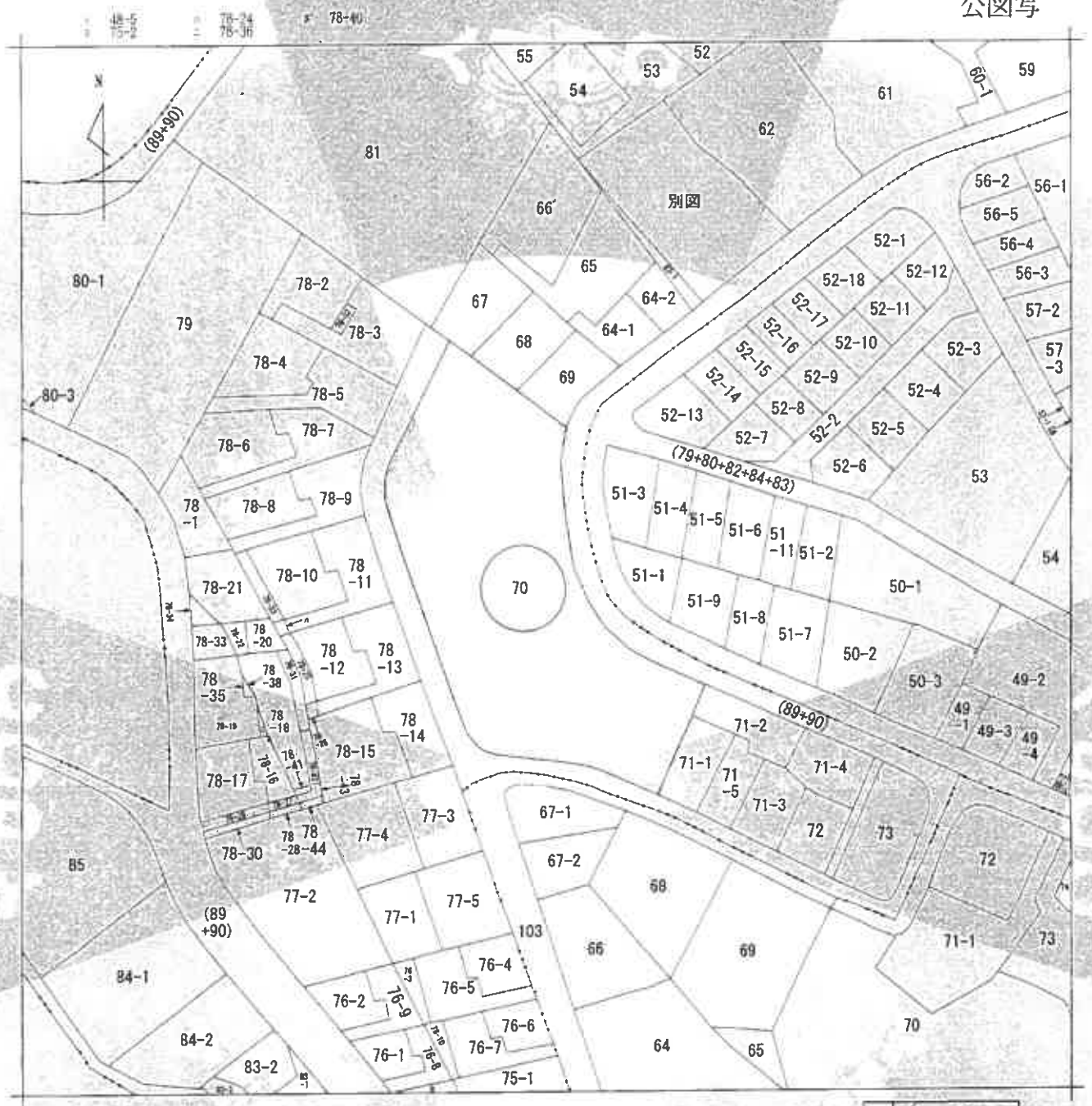
敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０９６８５分の５５５９

対象不動産及び地価公示等の位置図



公図写



(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。



請求部分	所在	神戸市長田区丸山町四丁目				地番	70番		
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	土地区画整理所在図
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7年11月20日

東京法務局台東出張所

登記官 [redacted]

請求番号：7-6

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和61年10月28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。
（神戸地方法務局須磨出張所管轄）
令和7年11月20日　東京法務局台東出張所
登記官

COPY

[redacted]

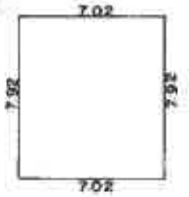
[redacted]

各階平面図

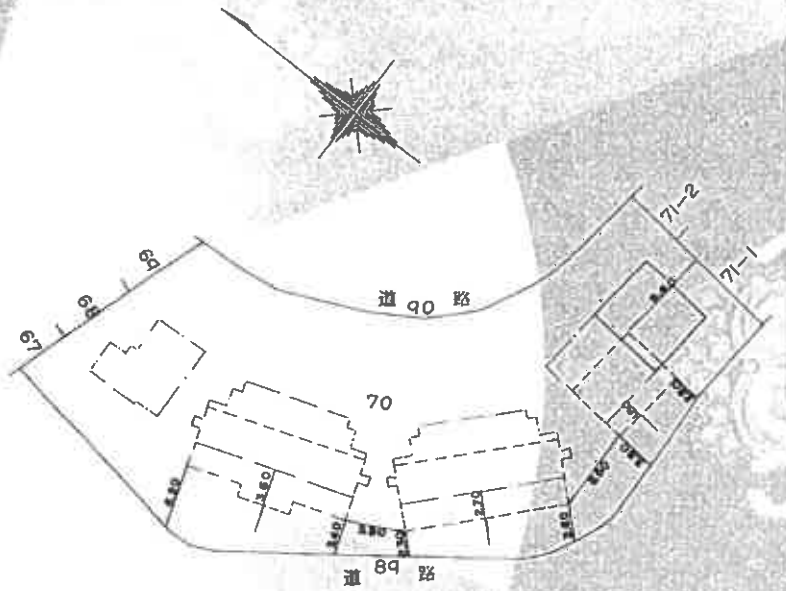
家屋番号	丸山町4丁目70番の 407
建物の所在	神戸市長田区丸山町4丁目70番地

建物図面
61.10.28

専有部分の建物
（建物番号 407 ）



7.92 × 7.02 = 55.5984
55.5984
床面積 55.59 m²



建物の存する部分 4 階

作製者	[redacted] 和61年8月1日作製）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：7-7　(1/2)

A4に縮小

登記年月日：昭和61年10月28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。
（神戸地方法務局須磨出張所管轄）
令和7年11月20日　東京法務局台東出張所

登記官

[redacted]

各階平面図

70-401～70-407

家屋番号	
建物の所在	神戸市長田区丸山町4丁目70番地

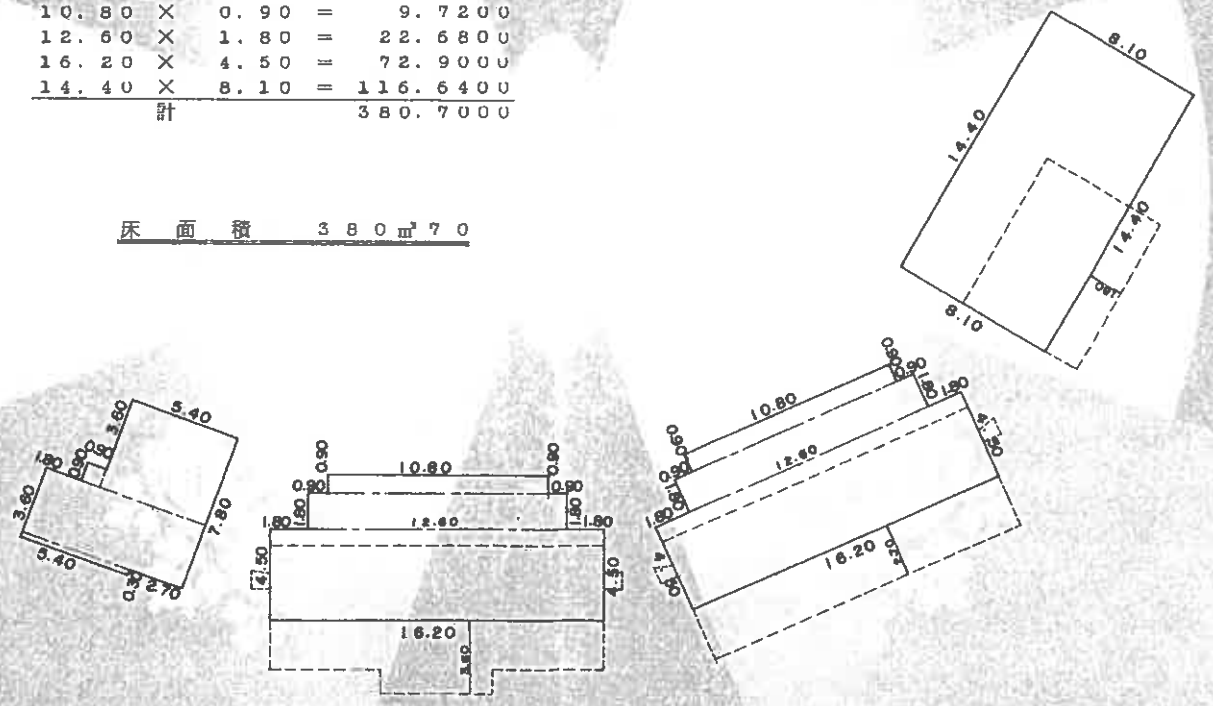
~~建物図面~~ 4/7 0.28

4階

求積				
5.40	×	4.50	=	24.3000
0.90	×	0.90	=	0.8100
8.10	×	3.30	=	26.7300
5.40	×	0.30	=	1.6200
10.80	×	0.90	=	9.7200
12.60	×	1.80	=	22.6800
16.20	×	4.50	=	72.9000
10.80	×	0.90	=	9.7200
12.60	×	1.80	=	22.6800
16.20	×	4.50	=	72.9000
14.40	×	8.10	=	116.6400
計				380.7000

床面積　380㎡70

一棟の建物の表示

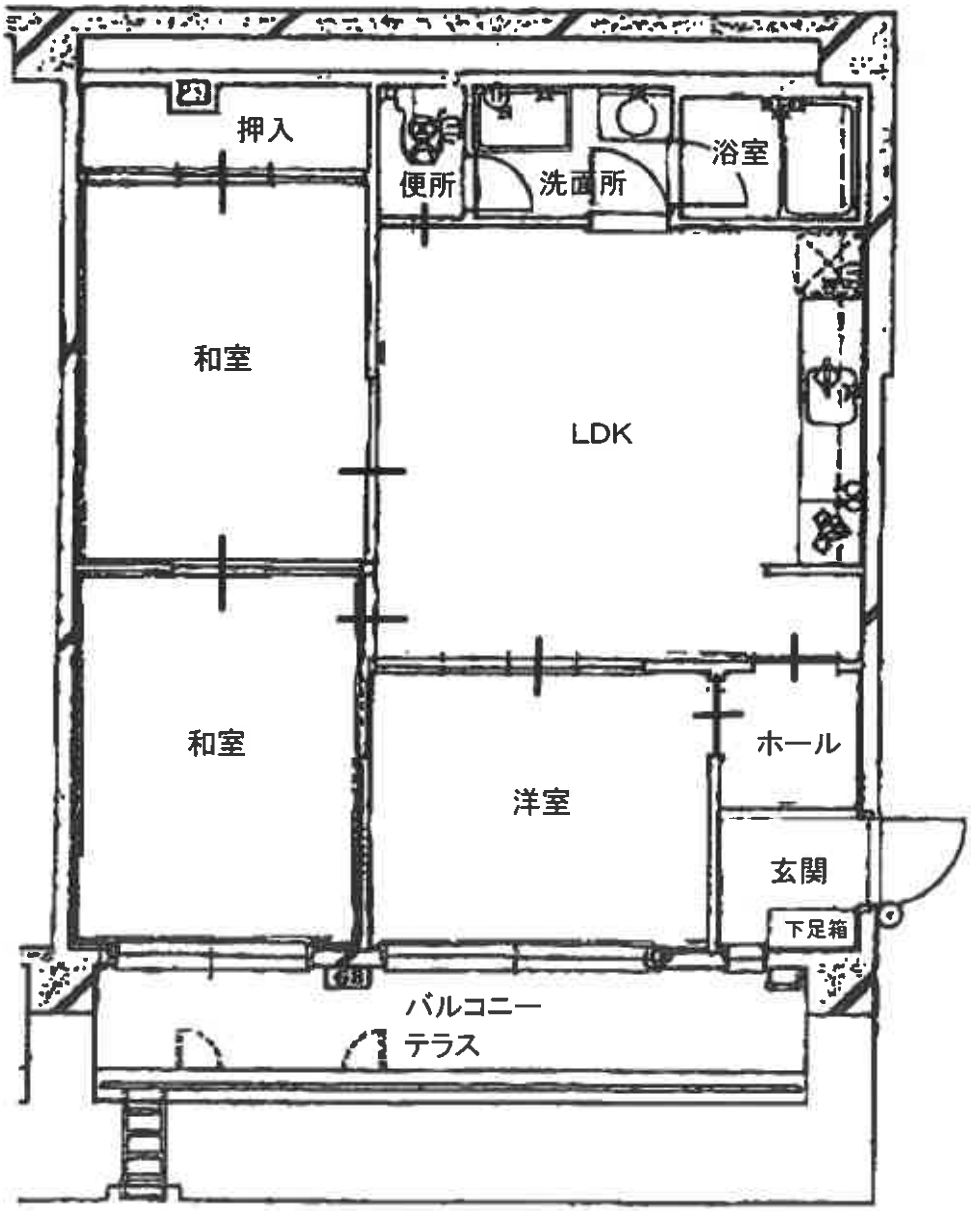


作製者 [redacted] 61年8月1日作製)	縮尺 1/	申請人 [redacted]	縮尺 1/250

請求番号：7-7　(2/2)

A4に縮小

建物間取図



令和7年(ケ)第122号
物件3



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物

北東側道路より





バルコニーより