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　８年（ケ）第　　８８号

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　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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,130,000 4,904,000	一括	1,226,000	40,072	13,728
備考	物件１及び３につき減免適用				

令和　８年（ケ）第　　８８号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市須磨区北落合二丁目

　　地　　番　　１１番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３３２６．６８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２７１０４０分の１４４０

２　所　　在　　神戸市須磨区北落合二丁目

　　地　　番　　１４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８６７．５８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２７１０４０分の１４４０

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　神戸市須磨区北落合二丁目１１番地９

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　　３８５．２０平方メートル
　　２階　　３８５．２０平方メートル
　　３階　　３８５．２０平方メートル
　　４階　　３８５．２０平方メートル
　　５階　　３８５．２０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　北落合二丁目１１番９の１０１

　　建物の名称　　３５４－５０４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

令和　８年（ケ）第　　８８号

物　件　目　録

床　面　積　　５階部分　８４．１２平方メートル

所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　８８号

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　中　山　克　巳

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
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。

令和　8年（ケ）第　　88号

物　件　目　録

1　所　　在　神戸市須磨区北落合二丁目

地　　番　１１番９

地　　目　宅地

地　　積　２３３２６．６８平方メートル

共有者　A　持分２７１０４０分の１４４０

2　所　　在　神戸市須磨区北落合二丁目

地　　番　１４番１

地　　目　宅地

地　　積　３８６７．５８平方メートル

共有者　A　持分２７１０４０分の１４４０

3（一棟の建物の表示）

所　　在　神戸市須磨区北落合二丁目１１番地９

構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

床　面　積　１階　３８５．２０平方メートル
２階　３８５．２０平方メートル
３階　３８５．２０平方メートル
４階　３８５．２０平方メートル
５階　３８５．２０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　北落合二丁目１１番９の１０１

建物の名称　３５４－５０４

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

令和　８年（ケ）第　　８８号

物　件　目　録

床　面　積　　５階部分　８４．１２平方メートル

所有者　Ａ

令和８年(ケ)第８８号
令和８年７月２１日受理
令和８年　９　月　９　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

令和　8年（ケ）第　　88号

物　件　目　録

1　所　　在　神戸市須磨区北落合二丁目

地　　番　１１番９

地　　目　宅地

地　　積　２３３．２６．６８平方メートル

共有者　A　持分２７１０４０分の１４４０

2　所　　在　神戸市須磨区北落合二丁目

地　　番　１４番１

地　　目　宅地

地　　積　３８６７．５８平方メートル

共有者　A　持分２７１０４０分の１４４０

3（一棟の建物の表示）

所　　在　神戸市須磨区北落合二丁目１１番地９

構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

床　面　積　１階　３８５．２０平方メートル
２階　３８５．２０平方メートル
３階　３８５．２０平方メートル
４階　３８５．２０平方メートル
５階　３８５．２０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　北落合二丁目１１番9の１０１

建物の名称　３５４－５０４

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

令和　８年（ケ）第　　８８号

物　件　目　録

床　面　積　　５階部分　８４．１２平方メートル

所有者　Ａ

（区分所有建物用２）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市須磨区北落合２丁目１２番３５４-５０４号室
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　が本件建物を住居（空室）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 共益費　６，０００円 修繕積立金　７，０００円 円 円 円 令和８年６月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある令和７年９月分～令和８年６月分 計１２７，０００円 □不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所
その他の事項	
土地	物件１～２
現況地目	■宅地（物件１～２）　□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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある［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

（３枚目）

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「北落合第２住宅３５４号棟」という。

2　本件物件の占有状況は玄関付近には表札はなかったが、債務者兼所有者宛の郵便物の存在及び立入調査の結果から第三者の占有の可能性はないと思われるため、３枚目のとおりと判断した。

3　管理費等の滞納額は３枚目の記載のとおりであるが、管理規約によると年１８％の遅延損害金が加算される。

4　室内の状態は、目視で確認した限りでは（１）ベランダにハトの糞が大量に確認できた。（２）北西側和室の壁クロスが浮いていた。（３）北東側洋室の天井クロスが浮いていた。（４）リビングに鳥かごのようなものがあった。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるが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１７３戸

2　管理方式：委託

3　駐車場：あり（１３６台：空き駐車場５台分、使用料金：５，０００円～６，０００円）

4　トランクルーム：なし

5　駐輪場：あり

6　バイクの置場：なし

7　積立金残高：２４１，６６２，８３５円（令和８年６月３０日現在）

8　近い将来の大規模修繕計画なし

■債務者兼所有者の回答書の要旨

1　平成２９年７月１日から令和７年１月２９日まで居住していました。

2　現在は空室です。

3　給湯器に不具合がありました。

4　ペットの飼育はありません。

5　過去に事件又は事故はありません。

6　オール電化ではありません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■管理会社担当者	1　現在は空室となっていると思われます。 2　退去された時期については明確にはわかりませんが、駐車場の解約が令和７年１月頃だったので、その頃に退去されたかもしれません。 3　過去に事件又は事故があったかどうかということですが、ハトがベランダに入り込んでいるという話が過去ありました。 4　管理組合の名称は「北落合第二住宅管理組合」と言います。 5　このマンションの管理方式は「第三者管理方式」となっています。管理者は当社です。 6　当社から提出した滞納額について、資料には１４０，０００円と記載されていますが、別紙に記載されている１２７，０００円（令和８年６月３０日現在）が正しい数字です。

（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
R8年7月24日(金) 15:00-15:05	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年7月27日(月) 14:40-15:10	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知書及び照会書を投函 (110円返信用封筒同封)
R8年7月27日(月) 16:00-16:05	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・受信)
R8年8月6日(木) 12:50-13:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R8年8月14日(金)	執行官室	債務者兼所有者宛てに照会書を送付(110円切手添付、110円返信用封筒同封)
R8年8月17日(月) 16:39-16:44	執行官室	管理会社担当者に電話にて退去時期等についての調査依頼(電話・受信)
年 月 日( ) : ー :		

(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。

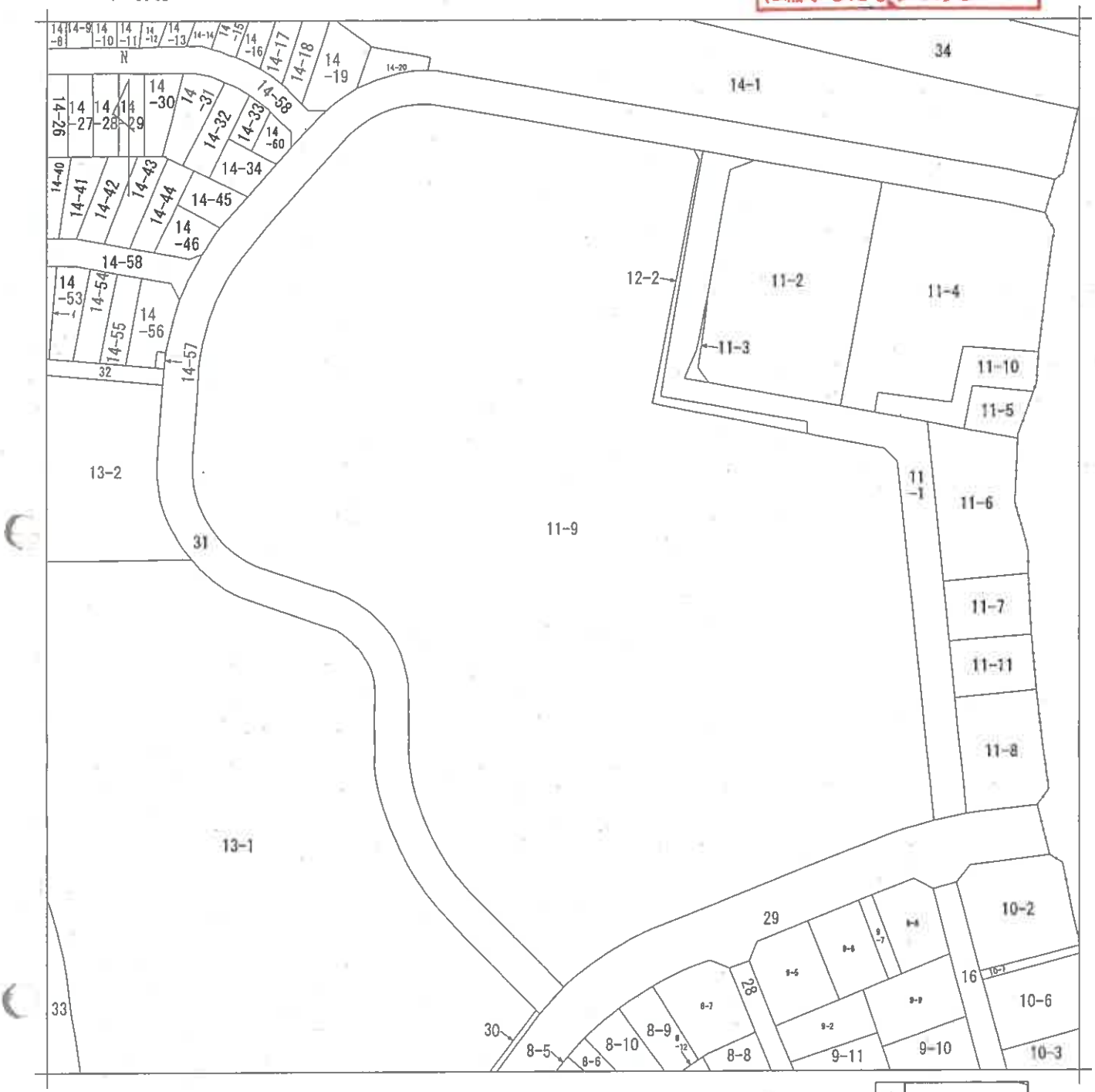
■ 令和８年８月６日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｂを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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/B4版をA4版に縮小したものである



地番区域見出	北落合２丁目

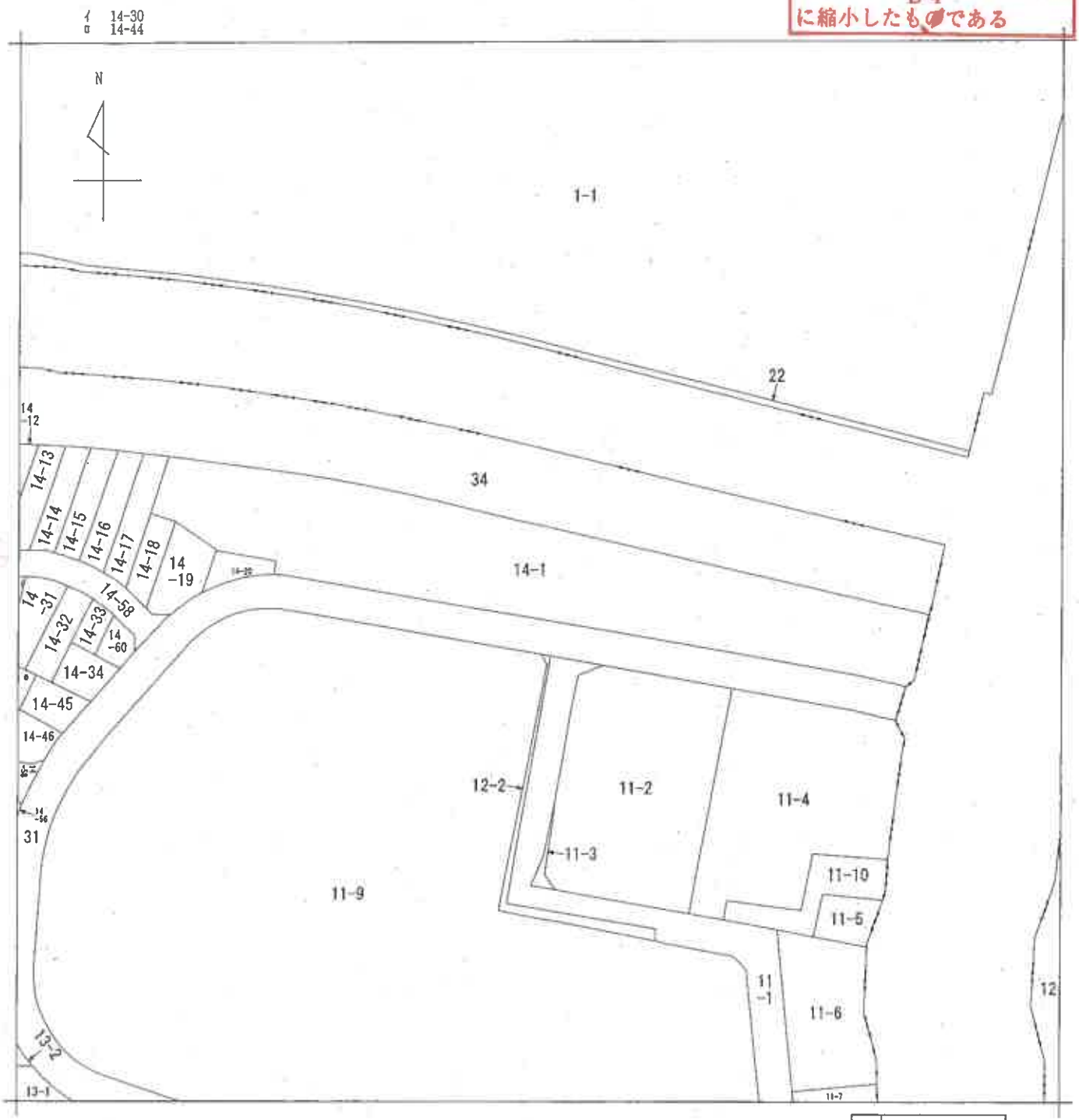
請求部分	所在	神戸市須磨区北落合二丁目				地番	11番9		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年5月1日			備付年月日(原図)		補記事項			

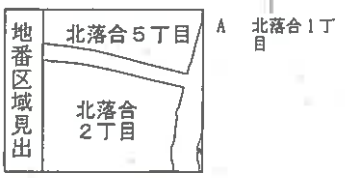
請求番号：18-1
(1/1)

（７枚目）

公用

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	神戸市須磨区北落合二丁目			地番	14番1			
出力縮尺	1/1000	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	昭和53年5月1日			備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号：18-2
(1/1)

（８枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和55年9月10日

（9枚目）

前 11-1 後・新

地積測量図 1/4

55.9.10

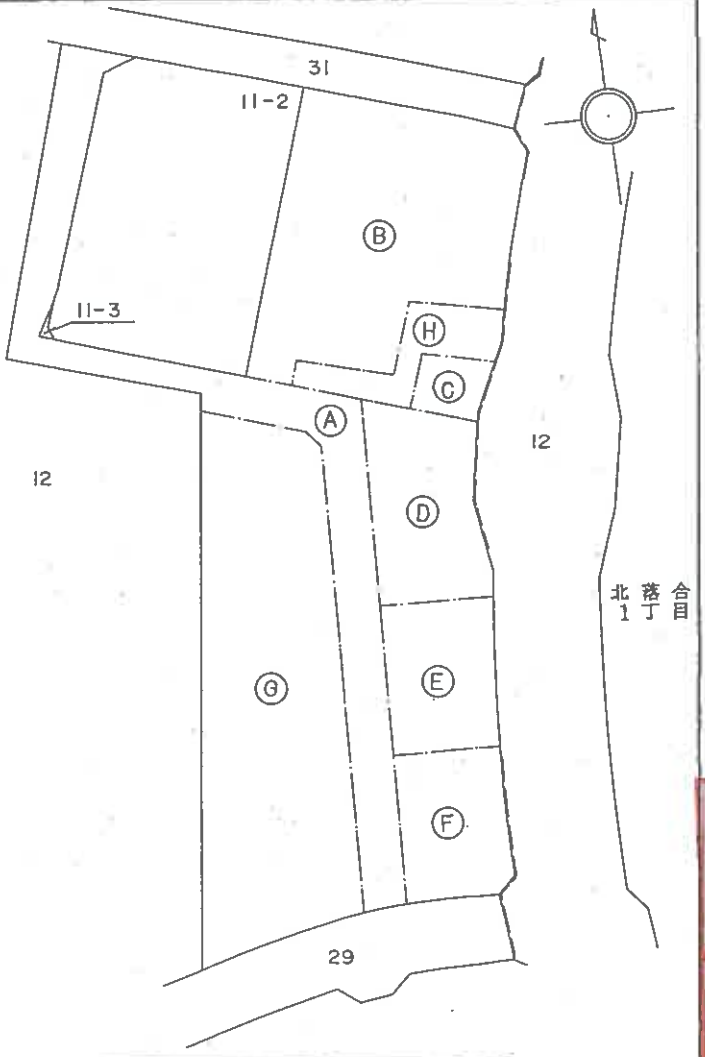
地番	11－自-4 至-10 11-1
土地の所在	神戸市須磨区 北落合二丁目

Ⓐ 面積計算

$$8,293.22 - (1,972.30725 + 147.59387 + 723.67867 + 571.25325 + 553.33115 + 2,485.05630 + 313.94405)$$

$$= 1,526.05546$$

地積 1,526.05 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	申請人	縮尺	1/1000

（兵庫県土地家屋調査士会用紙）

118123

請求番号：18-5 (1/4)

公用

登記年月日：昭和55年9月10日

地積測量図 2/4

55.9.10

地番	11－5, -10
土地の所在	神戸市須磨区北落合二丁目

番号	境界標の種類
1	コンクリート杭
2	金属鋲示部
3	コンクリート刻み
4	金属鋲示部
5	コンクリート刻み
6	金属鋲示部
7	コンクリート刻み
8	金属鋲示標
9	金属鋲示標
10	金属鋲示標
11	金属鋲示標
12	金属鋲示標
13	金属鋲示標
14	コンクリート杭
15	金属鋲示標
16	金属鋲示標
17	コンクリート杭
18	金属鋲示標
19	コンクリート杭
20	コンクリート杭
21	コンクリート杭
22	コンクリート杭
23	コンクリート杭
24	コンクリート杭
25	コンクリート杭
26	コンクリート杭
27	コンクリート杭

Ⓑ 面積計算

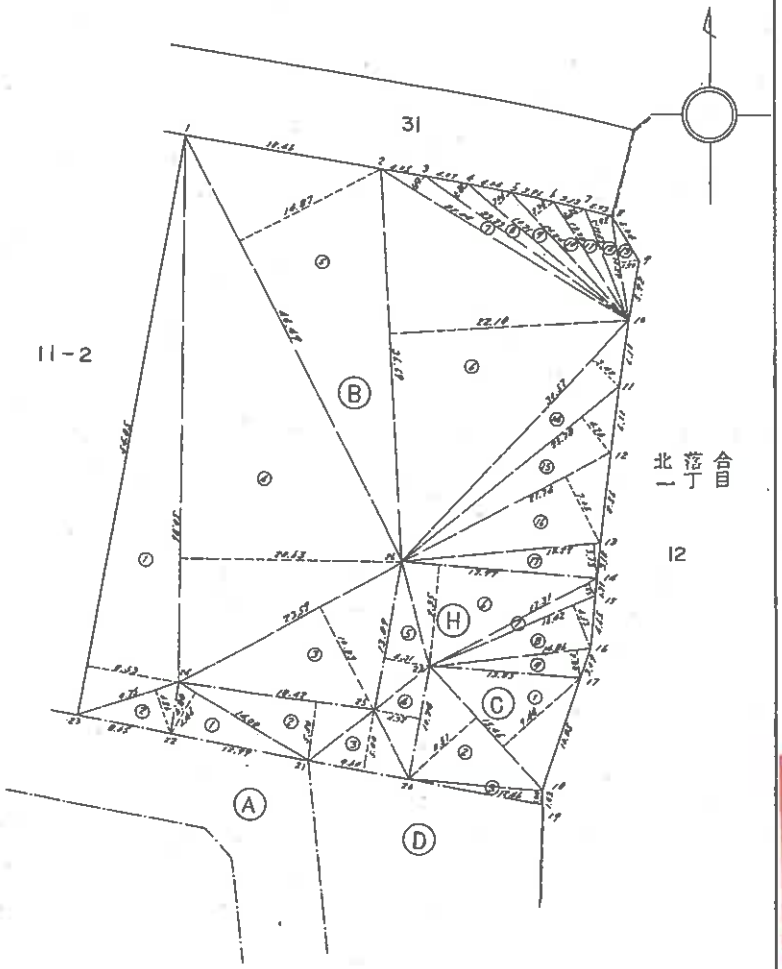
番号	底辺	垂線	倍面積
1	54.85	9.53	467.8705
2	9.75	4.26	41.5350
3	23.59	10.83	255.4797
4	50.86	20.63	1,049.2418
5	44.49	14.87	661.5663
6	36.69	22.10	810.8490
7	27.04	1.53	41.3712
8	23.33	1.75	40.8275
9	19.71	2.04	40.2084
10	16.34	2.38	38.8892
11	13.38	2.25	30.1050
12	11.43	1.92	21.9456
13	10.29	1.70	19.5510
14	30.57	3.48	106.3836
15	25.78	4.20	108.2760
16	21.74	7.05	153.2670
17	18.29	3.13	57.2477
計			3,944.6145
二除			1,972.30725
地積			1,972.30 m²

Ⓒ 面積計算

番号	底辺	垂線	倍面積
1	15.46	9.44	145.9424
2	15.46	8.51	131.5446
3	12.46	1.419	17.68074
計			295.18774
二除			147.593387
地積			147 m² 59

Ⓗ 面積計算

番号	底辺	垂線	倍面積
1	14.00	4.46	62.4400
2	18.42	5.50	101.3100
3	9.60	5.80	55.6800
4	10.74	4.32	46.3968
5	13.89	4.31	59.8659
6	17.97	9.35	168.0195
7	17.31	1.42	24.5833
8	16.42	4.13	67.8146
9	14.86	2.80	41.6080
計			627.8881
二除			313.94405
地積			313.94 m²



作製者

申請人

縮尺 1/500

（兵庫県土地家屋調査士会用紙）

118124

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(目次01)

請求番号：18-5 (2/4)

公用

登記年月日：昭和55年9月10日

地積測量図

3/4

55.9.10

地番	11－白－6 至－8
土地の所在	神戸市須磨区北落合二丁目

番号	境界標の種別
1	コンクリート杭
2	コンクリート杭
3	金属明示標
4	金属明示標
5	コンクリート杭
6	金属明示標
7	金属明示標
8	金属明示標
9	金属明示標
10	金属明示標
11	コンクリート杭
12	金属明示標
13	金属明示標
14	金属明示標
15	金属明示標
16	金属明示標
17	コンクリート刻み
18	コンクリート刻み
19	コンクリート刻み
21	コンクリート杭
22	コンクリート杭
23	コンクリート杭

Ⓓ 面積計算

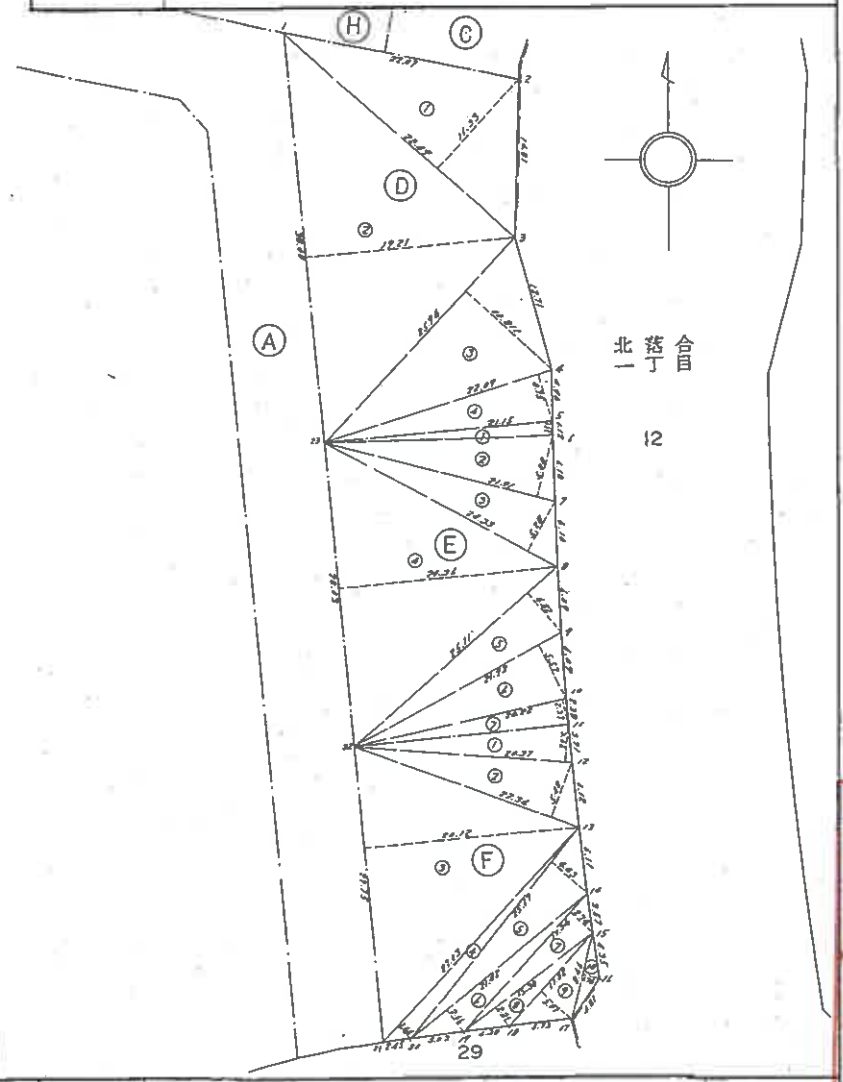
番号	底辺	垂線	倍面積
1	28.49	11.33	322.7917
2	39.48	18.21	719.2008
3	25.94	10.811	280.43734
4	22.09	6.75	149.1375
計			1,447.35734
二除			723.67867
地積			723.67 ㎡

Ⓔ 面積計算

番号	底辺	垂線	倍面積
1	21.15	1.11	23.4765
2	21.91	5.88	128.8308
3	24.33	5.28	128.4624
4	28.03	20.36	570.6908
5	25.11	4.82	121.0302
6	21.92	5.57	122.0944
7	20.22	2.37	47.9214
計			1,142.5065
二除			571.25325
地積			571.25 ㎡

Ⓕ 面積計算

番号	底辺	垂線	倍面積
1	20.37	3.66	74.5542
2	22.34	5.48	122.4232
3	27.75	20.12	558.3300
4	27.03	1.54	41.6262
5	25.17	4.43	111.5031
6	21.48	2.66	56.9772
7	17.34	2.74	47.5116
8	15.30	2.21	33.8130
9	11.92	3.81	45.4042
10	8.46	1.76	14.8896
計			1,106.1623
二除			553.33115
地積			553.33 ㎡



作製者		申請人		尺	1/500

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

118125

本図面はA2版をB4版に縮小したものである

(11枚目)

請求番号：18-5　(3/4)

公用

登記年月日：昭和55年9月10日

地積測量図 4/4

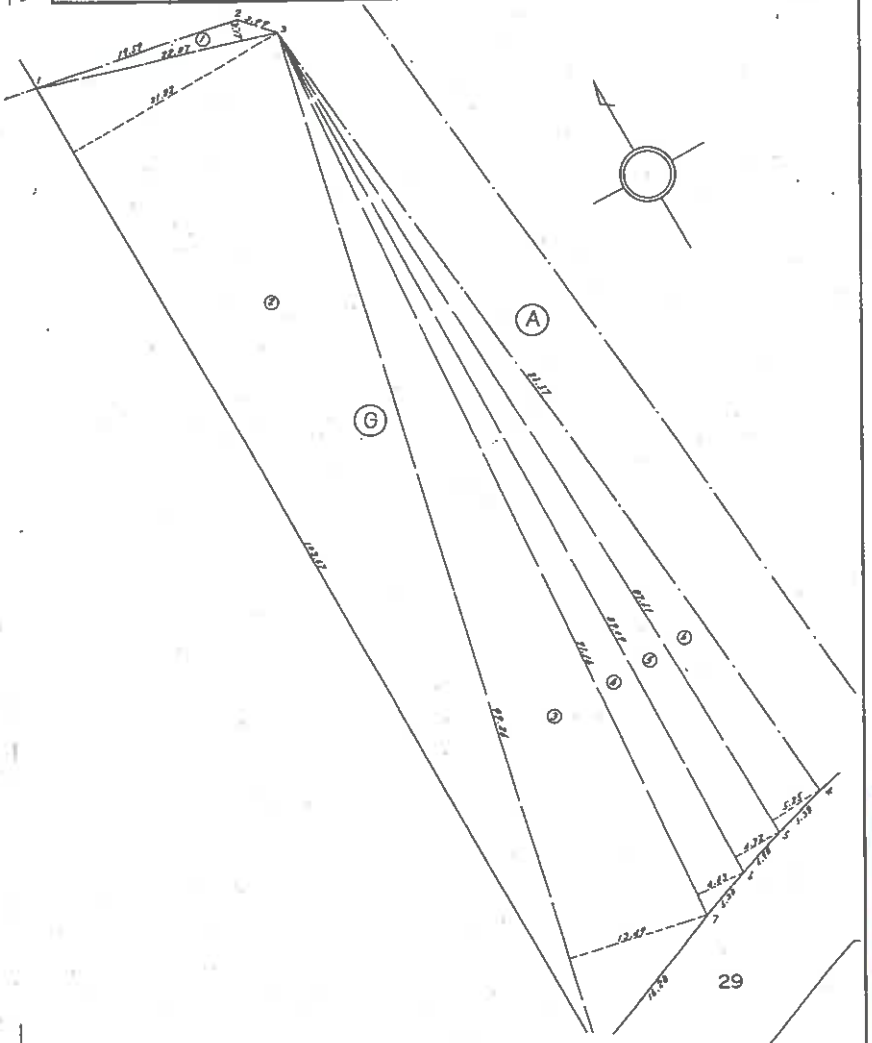
55.9.10

地番	11－9
土地の所在	神戸市須磨区北落合二丁目

番号	境界標の種類
1	コンクリート刻み
2	コンクリート杭
3	コンクリート杭
4	コンクリート杭
5	コンクリート刻み
6	コンクリート刻み
7	コンクリート刻み
8	コンクリート刻み

Ⓖ 面積計算

番号	底辺	垂線	倍面積
1	22.87	2.11	48.2557
2	103.67	21.82	2,262.0794
3	99.26	13.49	1,339.0174
4	91.16	4.83	440.3028
5	89.09	4.72	420.5048
6	87.61	5.25	459.9525
計	4,970.1126		
二除	2,485.0563		
地積	2,485.05		



作製者	月 日作製)

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

申請人	縮尺	1/500

118126

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：18-5 (4/4)

(12枚目)

公用

登記年月日：昭和55年9月10日

前12　新12-2, 11-1

地　積　測　量　図　1/2

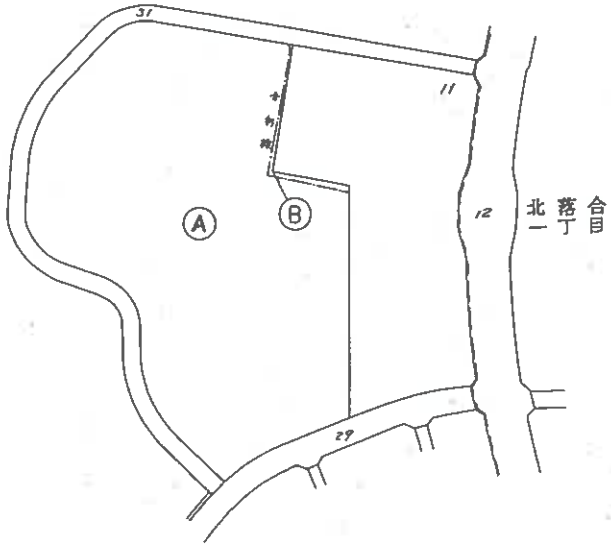
55.9.10

地　番	後 12-2, 12-1
土地の所在	神戸市須磨区北落合二丁目

Ⓐ 面積計算

21,000.02 − 158.383875 = 20,841.636125

地　積　20,841.63 m²



作製者	土地家屋 製)

（兵庫県土地家屋調査士会用紙）

申請人		縮尺	1/2500

118130

本図面はB4版をA4版に縮小したものである

請求番号：18-4　(1/2)

(13枚目)

公用

登記年月日：昭和55年9月10日

地積測量図 2/2

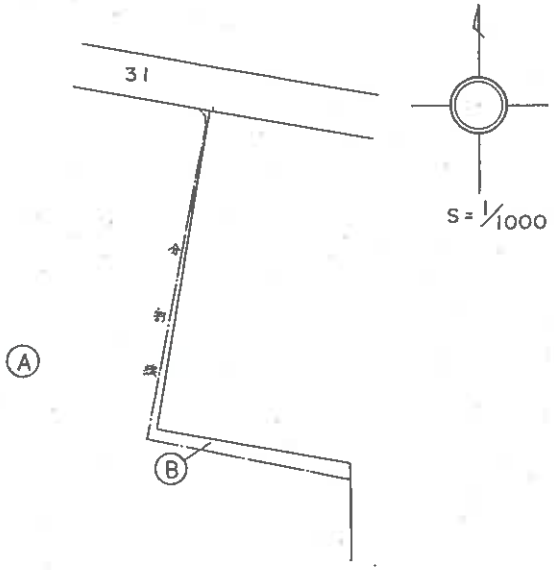
55.9.10

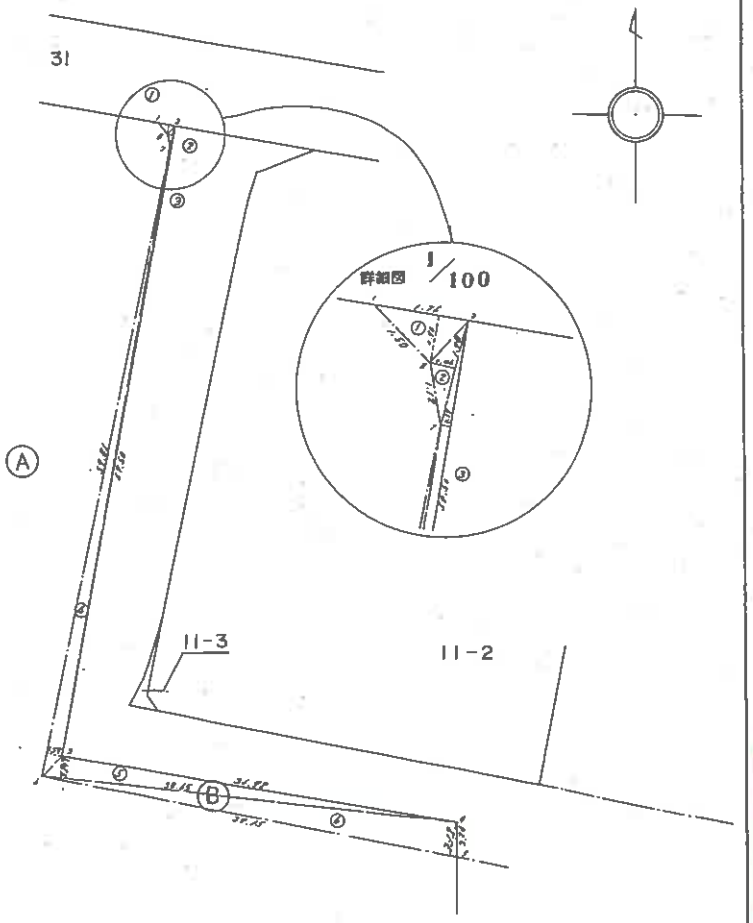
地番	12－2
土地の所在	神戸市須磨区 北落合二丁目

番号	境界標の種類
1	コンクリート杭
2	コンクリート刻み
3	コンクリート刻み
4	コンクリート刻み
5	コンクリート刻み
6	コンクリート杭
7	コンクリート杭
8	コンクリート杭

Ⓑ 面積計算

番号	底辺	垂線	倍面積
1	1.76	0.90	1.5840
2	1.98	0.46	0.9108
3	59.50	0.19	11.3050
4	59.81	1.59	95.0979
5	38.65	2.147	82.98155
6	39.15	3.19	124.8885
計	316.76775		
二除	158.383875		
地積	158.38		





本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	土地家屋	月 日作製)

（兵庫県土地家屋調査士会用紙）

申請人		尺	1/500

118131

請求番号：18-4 (2/2)

(14枚目)

公用

登記年月日：昭和56年5月8日

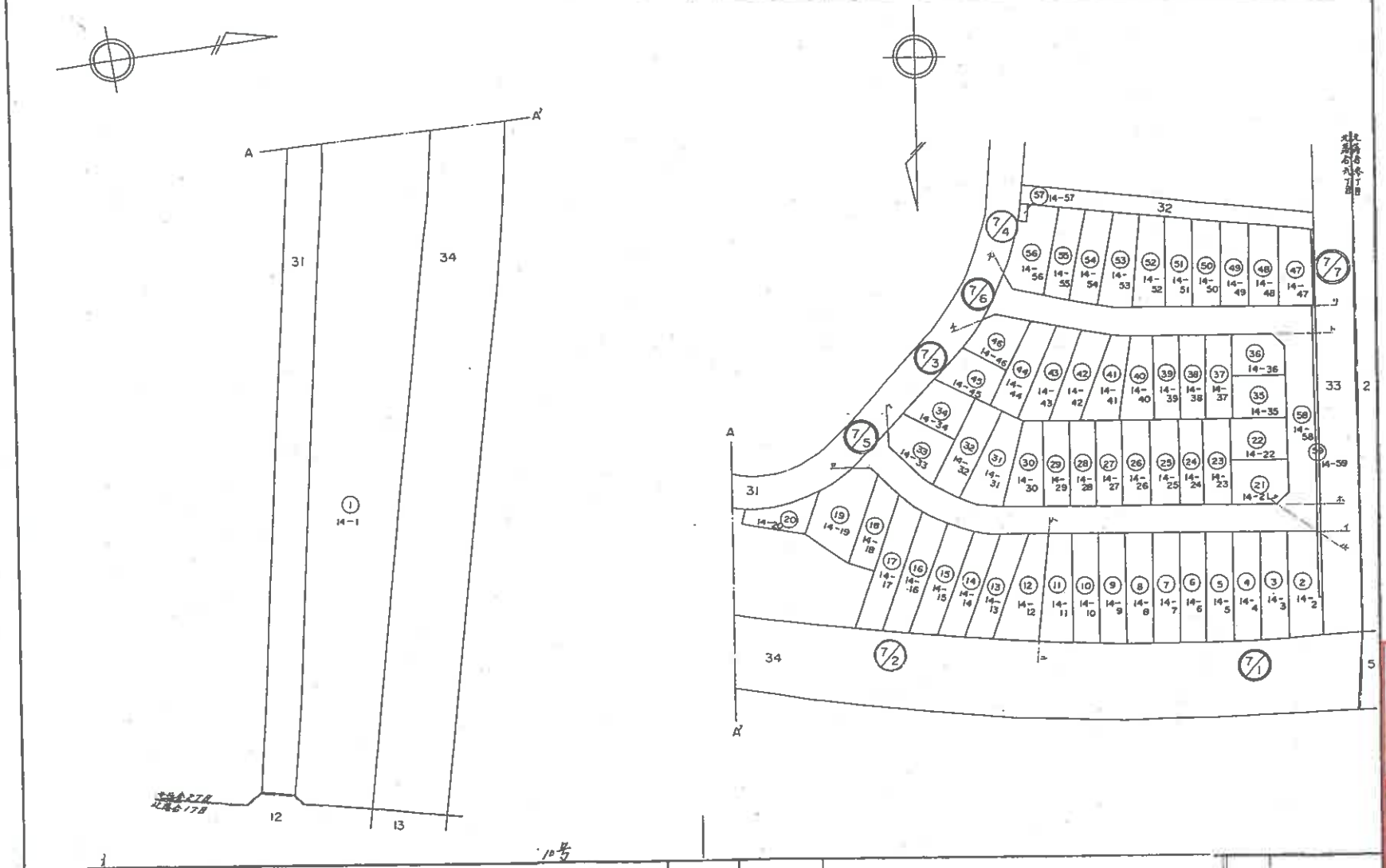
前 14 後・新

~~支地所在図~~ 1/9

~~地積測量図~~ 56.5.8

地番	14-1 ～ 14-59
土地の所在	神戸市須磨区北落合 2丁目

地積測量図



作製者	年 5 月 1 日作製)

申請人		縮尺	1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

118133

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(15枚目)

請求番号：18-6 (1/9)

公用

登記年月日：昭和56年5月8日

2/9

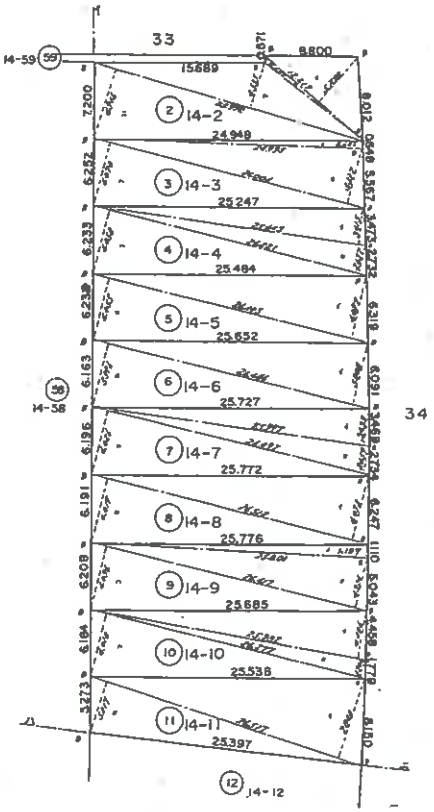
地積測量図 56.5.8

地番	14-2 ～ 14-11
土地の所在	神戸市須磨区北落合2丁目

7/1

求積表

		底辺	垂線	倍面積
② 14-2	イ	12.219	5.758	70.357002
	ロ	12.219	0.432	5.278608
	ハ	25.972	4.533	117.731076
	ニ	25.972	6.916	179.622352
	合計			372.989038
	2除			186.494519 m²
③ 14-3	イ	24.995	0.646	16.146770
	ロ	26.004	5.337	138.783348
	ハ	26.004	6.070	157.844280
	合計			312.774398
	2除			156.387199 m²
④ 14-4	イ	25.643	3.415	87.570845
	ロ	26.221	2.637	69.144777
	ハ	26.221	6.058	158.846818
	合計			315.562440
	2除			157.781220 m²
⑤ 14-5	イ	26.403	6.097	160.979091
	ロ	26.403	6.055	159.870165
	合計			320.849256
	2除			160.424628 m²
⑥ 14-6	イ	26.444	5.908	156.231152
	ロ	26.444	5.996	158.558224
	合計			314.789376
	2除			157.394688 m²
⑦ 14-7	イ	25.997	3.433	89.247701
	ロ	26.497	2.659	70.455523
	ハ	26.497	6.026	159.670922
	合計			319.374146
	2除			159.687073 m²
⑧ 14-8	イ	26.512	6.073	161.007376
	ロ	26.512	6.019	159.575728
	合計			320.583104
	2除			160.291552 m²
⑨ 14-9	イ	25.801	1.109	28.613309
	ロ	26.417	4.924	130.077308
	ハ	26.417	6.036	159.453012
	合計			318.143629
	2除			159.0718145 m²
⑩ 14-10	イ	25.982	4.406	114.476692
	ロ	26.277	1.744	45.827088
	ハ	26.277	6.010	157.924770
	合計			318.228550
	2除			159.114275 m²
⑪ 14-11	イ	26.517	7.844	207.999348
	ロ	26.517	5.017	133.035789
	合計			341.035137
	2除			170.5175685 m²



境界	境界杭の種類
①	石杭
②	コンクリート杭
③	金属標

作製者

－月 1 日作製）

申請人 ㊞

縮尺 1/500

（大阪土地家屋調査士会）

118134

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（16枚目）

請求番号：18-6

公用

登記年月日：昭和56年5月8日

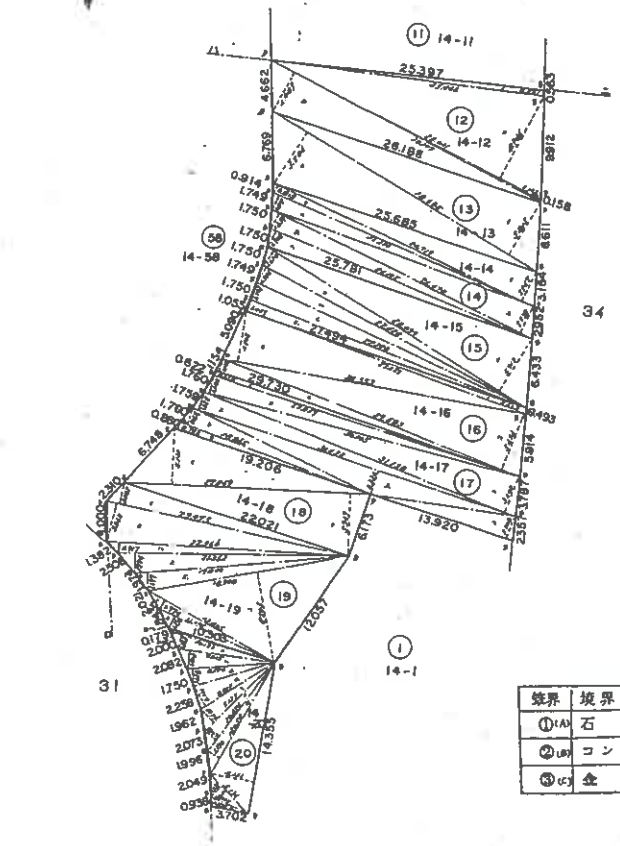
3/9

地積測量図 56.5.8

地番	14-12 ～ 14-20
土地の所在	神戸市須磨区北落合２丁目

求積表

		底辺	垂線	倍面積
(12) 14-12	イ	25.446	0.561	14.275206
	ロ	28.041	8.966	251.415606
	ハ	28.107	0.143	4.019301
	ニ	28.107	4.089	114.929523
	合計			384.639636
	2除			192.319818 m²
(13) 14-13	イ	28.685	5.812	166.717220
	ロ	28.685	5.706	163.676610
	合計			330.393830 m²
	2除			165.196915 m
(14) 14-14	イ	26.719	2.947	78.740893
	ロ	26.719	0.818	21.856142
	ハ	26.326	1.617	42.569142
	ニ	26.670	2.738	73.022460
	ホ	26.670	1.639	43.712130
	ヘ	26.107	1.708	44.590756
	合計			304.491523
	2除			152.2457615 m²
(15) 14-15	イ	28.099	5.712	160.501488
	ロ	28.099	1.670	46.925330
	ハ	27.628	1.725	47.658300
	ニ	27.398	1.749	47.919102
	ホ	27.494	1.049	28.841206
	合計			331.845426
	2除			165.922713 m²
(16) 14-16	イ	27.621	0.475	13.119975
	ロ	28.553	4.902	139.966806
	ハ	29.583	5.693	168.416019
	ニ	29.730	1.142	33.951660
	合計			355.454460
	2除			177.727230 m²
(17) 14-17	イ	29.829	0.614	18.315006
	ロ	30.305	1.680	50.912400
	ハ	31.130	3.640	113.313200
	ニ	31.622	1.675	52.966850
	ホ	31.622	2.336	73.868992
	ヘ	13.920	2.308	32.127360
	ト	18.865	1.654	31.202710
	チ	19.206	0.782	15.019092
	合計			387.725610
	2除			193.862805 m²
(18) 14-18	イ	22.849	5.160	117.900840
	ロ	22.849	5.949	135.928701
	合計			253.829541
	2除			126.9147705 m²
(19) 14-19	イ	23.073	2.007	46.307511
	ロ	23.073	3.862	89.107926
	ハ	22.366	0.917	20.509622
	ニ	21.352	1.924	41.081248
	ホ	19.840	1.697	33.668480
	ヘ	18.908	8.505	160.812540
	ト	13.405	0.974	13.056470
	チ	11.675	1.154	13.472950
	合計			418.016747
	2除			209.0083735 m²
(20) 14-20	イ	10.303	0.131	1.349693
	ロ	10.182	1.523	15.507186
	ハ	9.015	1.803	16.254045
	ニ	8.176	1.678	13.719328
	ホ	8.217	2.161	17.756937
	ヘ	9.137	1.635	14.938995
	ト	10.474	1.475	15.449150
	チ	12.058	1.130	13.625540
	リ	14.355	4.146	59.515830
	ヌ	5.136	1.439	7.390704
	ル	3.949	0.870	3.435630
	合計			178.943038
	2除			89.471519 m²



境界	境界杭の種類
①(A)	石杭
②(B)	コンクリート杭
③(C)	金属標

作製者	次	年 5 月 1 日作製
申請人		縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

118135

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(17枚目)

請求番号：18-6

公用

登記年月日：昭和56年5月8日

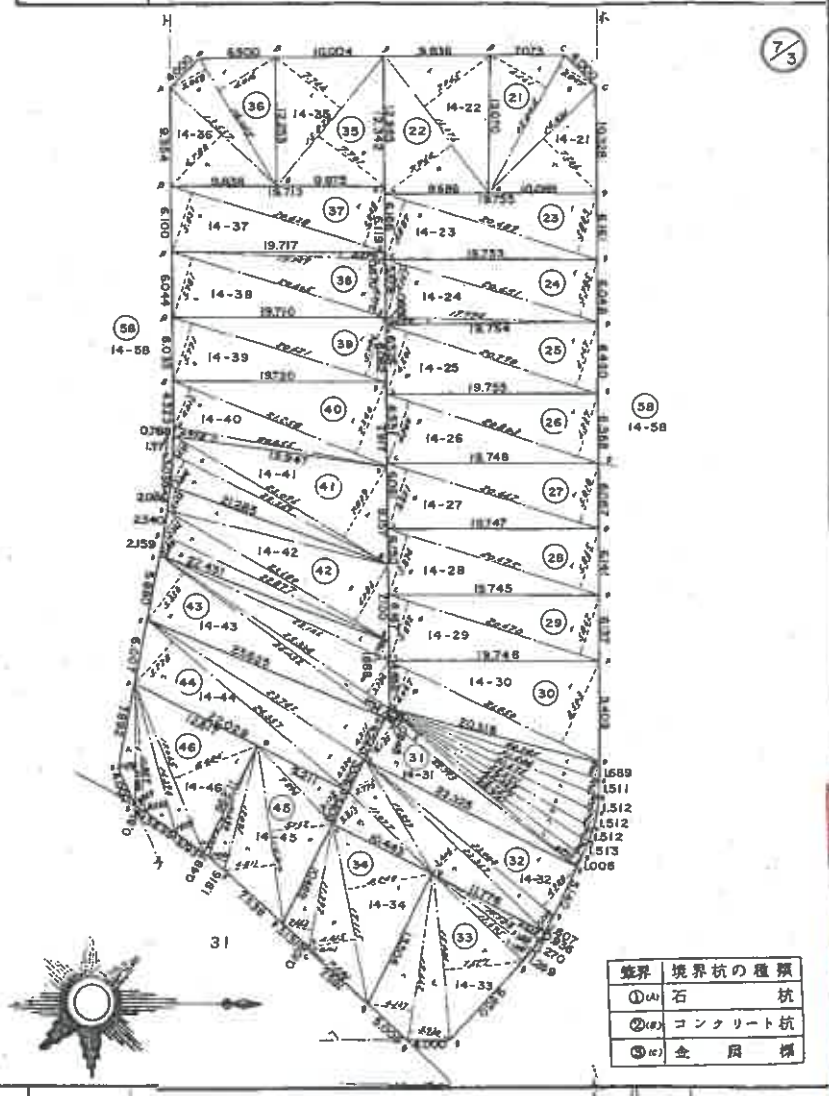
4/9

地積測量図 56.5.8

地番	14-21 ～ 14-46
土地の所在	神戸市 須磨区 北落合 2丁目

求積表

		底辺	垂線	倍面積
21 14-21	イ	15,004	6,161	92,439644
	ロ	15,004	3,847	57,720388
	ハ	14,431	7,206	103,989786
	合計			254,149818
	2除			127,074909 m²
22 14-22	イ	16,176	7,945	128,518320
	ロ	16,176	7,764	125,590464
	合計			254,108784
	2除			127,054392 m²
23 14-23	イ	20,689	5,883	121,713387
	ロ	20,689	5,887	121,796143
	合計			243,509530
	2除			121,754765 m²
24 14-24	イ	20,651	5,785	119,466035
	ロ	20,651	5,147	106,290697
	ハ	19,774	0,659	13,031066
	合計			238,787798
	2除			119,393899 m²
25 14-25	イ	20,790	6,167	128,211930
	ロ	20,790	6,201	128,918790
	合計			257,130720
	2除			128,565360 m²
26 14-26	イ	20,803	6,237	129,748311
	ロ	20,803	6,200	128,978600
	合計			258,726911
	2除			129,3634555 m²
27 14-27	イ	20,662	5,818	120,211516
	ロ	20,662	5,821	120,273502
	合計			240,485018
	2除			120,242509 m²
28 14-28	イ	20,675	5,865	121,258875
	ロ	20,675	5,874	121,444950
	合計			242,703825
	2除			121,3519125 m²
29 14-29	イ	20,670	5,862	121,167540
	ロ	20,670	5,892	121,787640
	合計			242,955180
	2除			121,477590 m²
30 14-30	イ	21,850	8,503	185,790550
	ロ	21,850	4,047	88,426950
	合計			274,217500
	2除			137,108750 m²
31 14-31	イ	20,785	1,603	33,318355
	ロ	21,246	1,422	30,211812
	ハ	21,676	1,434	31,083384
	ニ	22,071	1,446	31,914666
	ホ	22,432	1,456	32,660992
	ヘ	22,757	1,466	33,361762
	ト	22,981	0,976	22,429456
	チ	22,981	0,922	21,188482
	リ	22,793	4,152	94,636536
	合計			330,805445
	2除			165,4027225 m²
32 14-32	イ	23,003	4,988	114,738964
	ロ	23,362	1,553	36,281186
	ハ	23,362	3,404	79,524248
	ニ	12,559	2,775	34,851225
	ホ	11,077	3,213	35,590401
	合計			300,986024
	2除			150,493012 m²



筆界	境界杭の種類
①(A)	石杭
②(B)	コンクリート杭
③(C)	金属標

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	主	(6年 5月 1日作製)

申請人		縮尺	1/500

118136

(大阪土地家屋調査士会)

(18枚目)

請求番号：18-6 (4/9)

公用

登記年月日：昭和56年5月8日

地積測量図 ~~地積測量図~~ 5/9 56.5.8

地番	14-33 ～ 14-46
土地の所在	神戸市須磨区北落合2丁目

7/3

求積表

		底辺	垂線	倍面積
44 14-44	イ	23,742	4,211	99,977562
	ロ	24,357	3,220	78,429540
	ハ	24,357	5,228	127,338396
	合計			305,745498
	2除			152,872749 m²
45 14-45	イ	9,896	3,172	31,390112
	ロ	16,810	5,762	96,859220
	ハ	16,810	4,811	80,872910
	ニ	12,012	1,660	19,939920
	ホ	11,399	0,473	5,391727
	合計			234,453889
	2除			117,2269445 m²
46 14-46	イ	17,065	8,484	144,779460
	ロ	17,065	1,604	27,372260
	ハ	14,394	2,353	33,869082
	ニ	11,859	0,659	7,815081
	ホ	11,400	1,593	18,160200
	合計			231,996083
	2除			115,9980415 m²

7/3

求積表

		底辺	垂線	倍面積
33 14-33	イ	11,776	0,932	10,975232
	ロ	11,724	1,265	14,830860
	ハ	11,675	1,267	14,792225
	ニ	15,426	7,527	116,111502
	ホ	15,662	3,930	61,551660
	ヘ	15,662	4,147	64,950314
	合計			283,211793
	2除			141,6058965 m²
34 14-34	イ	17,115	8,240	141,027600
	ロ	17,115	4,415	75,562725
	ハ	7,596	0,101	0,767196
	ニ	11,792	2,663	31,402096
	合計			248,759617
	2除			124,3798085 m²
35 14-35	イ	15,828	7,744	122,572032
	ロ	15,828	7,701	121,891428
	合計			244,463460
	2除			122,231730 m²
36 14-36	イ	14,055	6,016	84,554880
	ロ	14,055	3,858	54,224190
	ハ	13,557	6,788	92,024916
	合計			230,803986
	2除			115,401993 m²
37 14-37	イ	20,628	5,848	120,632544
	ロ	20,628	5,831	120,281868
	合計			240,914412
	2除			120,457206 m²
38 14-38	イ	19,729	0,670	13,218430
	ロ	20,605	5,147	106,053935
	ハ	20,605	5,781	119,117505
	合計			238,389870
	2除			119,194935 m²
39 14-39	イ	20,621	5,794	119,478074
	ロ	20,621	5,771	119,003791
	合計			238,481865
	2除			119,2409325 m²
40 14-40	イ	21,258	7,344	156,118752
	ロ	21,258	4,013	85,308354
	ハ	20,055	0,778	15,602790
	合計			257,029896
	2除			128,514948 m²
41 14-41	イ	23,096	7,829	180,818584
	ロ	23,096	1,537	35,498552
	ハ	22,269	2,802	62,397738
	合計			278,714874
	2除			139,357437 m²
42 14-42	イ	21,285	2,033	43,272405
	ロ	23,680	6,084	144,069120
	ハ	23,680	2,365	56,003200
	ニ	22,877	2,094	47,904438
	合計			291,249163
	2除			145,6245815 m²
43 14-43	イ	23,146	1,728	39,996288
	ロ	25,334	3,734	94,597156
	ハ	25,452	0,935	23,797620
	ニ	25,452	5,350	136,168200
	合計			294,559264
	2除			147,279632 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者　　月 1 日作製)

申請人　　㊞

縮尺 1/

118137

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：18-6　(5/9)

(19枚目)

公用

登記年月日：昭和56年5月8日

6/9

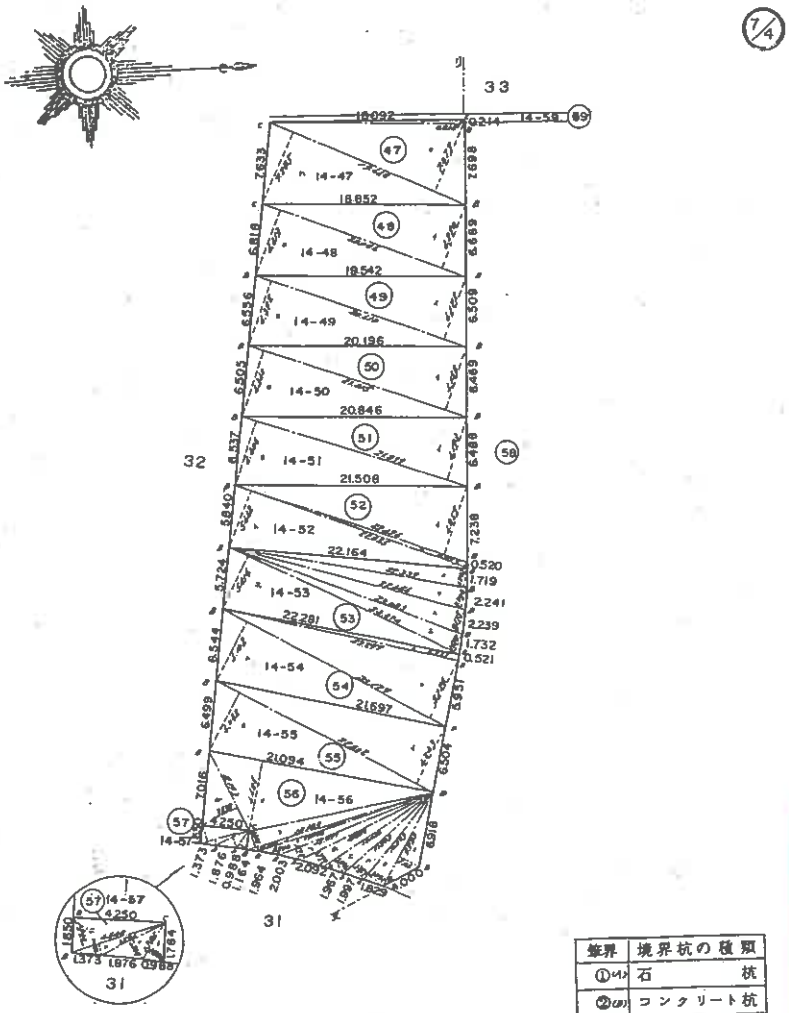
地積測量図 56.5.8

地番	14-47 ～ 14-57
土地の所在	神戸市 須磨区 北落合 2丁目

求積表

		底辺	垂線	倍面積
(47) 14-47	イ	18.092	0.214	3.871688
	ロ	19.664	7.079	139.201456
	ハ	19.664	7.285	143.252240
	合計			286.325384
	2除			143.162692 m²
(48) 14-48	イ	20.046	6.290	126.089340
	ロ	20.046	6.613	132.564198
	合計			258.653538
	2除			129.326769 m²
(49) 14-49	イ	20.610	6.172	127.204920
	ロ	20.610	6.392	131.739120
	合計			258.944040
	2除			129.472020 m²
(50) 14-50	イ	21.215	6.158	130.641970
	ロ	21.215	6.360	134.927400
	合計			265.569370
	2除			132.784685 m²
(51) 14-51	イ	21.839	6.193	135.248927
	ロ	21.839	6.404	139.856956
	合計			275.105883
	2除			137.5529415 m²
(52) 14-52	イ	22.696	6.859	155.671864
	ロ	22.855	0.493	11.267515
	ハ	22.855	5.662	129.405010
	合計			296.344389
	2除			148.1721945 m²
(53) 14-53	イ	22.339	1.702	38.020978
	ロ	22.656	2.200	49.843200
	ハ	23.083	2.175	50.205525
	ニ	23.474	1.672	39.248528
	ホ	23.474	5.414	127.088236
	合計			304.406467
	2除			152.2032335 m²
(54) 14-54	イ	22.297	0.521	11.616737
	ロ	23.179	5.724	132.676596
	ハ	23.179	6.102	141.438258
	合計			285.731591
	2除			142.8657955 m²
(55) 14-55	イ	22.602	6.243	141.104286
	ロ	22.602	6.042	136.561284
	合計			277.665570
	2除			138.832785 m²
(56) 14-56	イ	9.933	2.166	21.514878
	ロ	10.373	1.731	17.955663
	ハ	11.243	1.721	19.349203
	ニ	12.420	1.496	18.580320
	ホ	13.896	1.399	19.440504
	ヘ	15.471	1.172	18.132012
	ト	17.146	0.974	16.700204
	チ	18.183	0.513	9.327879
	リ	18.183	1.647	29.947401
	ヌ	21.094	6.626	139.768844
	ル	8.193	3.638	29.806134
	合計			340.523042
	2除			170.261521 m²
(57) 14-57	イ	1.985	0.886	1.758710
	ロ	3.296	1.005	3.312480
	ハ	4.544	0.486	2.208384
	ニ	4.544	1.544	7.015936
	合計			14.295510
	2除			7.147755 m²

7/4



境界	境界杭の種類
①(イ)	石杭
②(ロ)	コンクリート杭
③(ハ)	金属杭

作製者		申請人	㊞	縮尺	1/500

118138

(大阪土地家屋調査士会)

本図面はB4版をA4版に縮小したものである

(20枚目)

請求番号：18-6

(6/9)

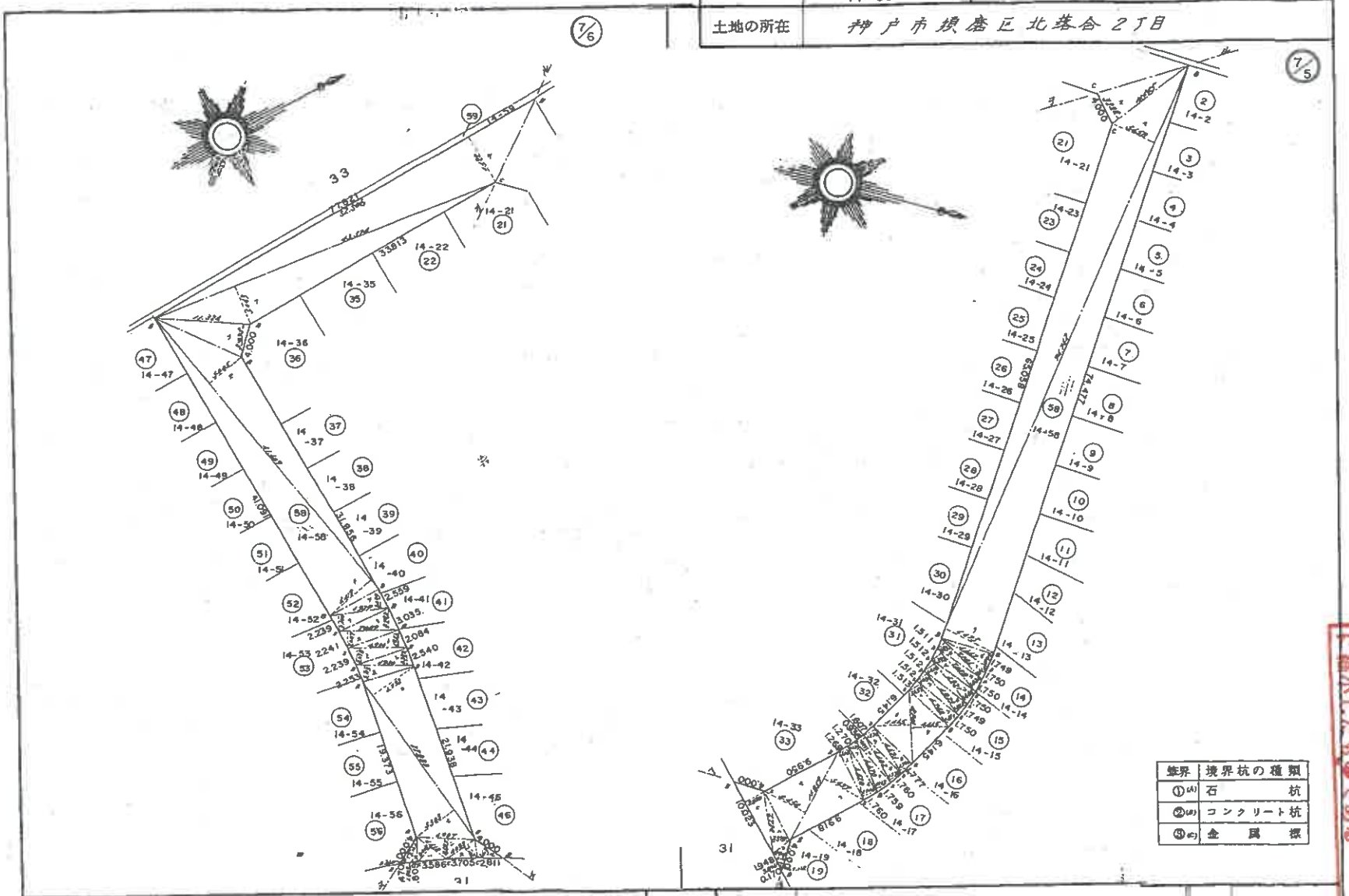
公用

登記年月日：昭和56年5月8日

7/9

地積測量図 56.5.8

地番	14-58
土地の所在	神戸市須磨区北落合2丁目



隣接	境界杭の種類
①(ム)	石杭
②(ロ)	コンクリート杭
③(ヘ)	金属標

作製者	年 5 月 1 日作製)	申請人	㊞	縮尺	1/500

(大阪土地家屋調査士会)

118139

本図面はA3版をB4版に縮小したものである

(21枚目)

請求番号：18-6　(7/9)

公用

登記年月日：昭和56年5月8日

地積測量図 8/9

~~地積測量図~~ 56.5.8

地番	14-58
土地の所在	神戸市 須磨区 北落合 2丁目

7/5.6

求積表

		底辺	垂線	倍面積
56	イ	4,000	0.112	0.448000
	ロ	3,874	1.411	5.466214
14-58	ハ	7.720	2.370	18.296400
	ニ	10.023	2.820	28.264860
	ホ	11.859	5.454	64.678986
	ヘ	11,859	5.437	64.477383
	ト	6.670	1.236	8.244120
	チ	6.670	1.714	11.432380
	リ	6.670	1.237	8.250790
	ヌ	6.670	1.713	11.425710
	ル	6.602	0.921	6.080442
	ヲ	6.602	1.732	11.434664
	ワ	6.673	1.570	10.476610
	カ	6.673	1.730	11.544290
	ヨ	8.946	4.465	39.943890
	タ	8.946	4.465	39.943890
	レ	6.740	1.458	9.826920
	ソ	6.740	1.690	11.390600
	ツ	6.825	1.434	9.787050
	ネ	6.825	1.672	11.411400
	ナ	6.921	1.410	9.758610
	ラ	6.921	1.654	11.447334
	ム	7.028	1.382	9.712696
	ウ	7.028	1.634	11.483752
	ヰ	7.146	1.351	9.654246
	ノ	7.146	1.614	11.533644
	オ	6.667	1.704	11.360568
	ク	74.762	6.475	484.083950
	マ	74.762	5.658	423.003396
	ヤ	11.445	3.938	45.070410
	ケ	52.506	6.499	341.236494
	フ	43.574	5.043	219.743682
	コ	11.324	3.935	44.559940
	エ	41.609	5.005	208.[illegible]045
	テ	41.609	6.419	267.088171
	ア	6.929	2.400	16.629600
	サ	6.929	2.100	14.550900
	キ	7.089	2.782	19.721598
	ユ	7.089	2.047	14.511183
	メ	6.934	1.953	13.542102
	ミ	6.934	2.098	14.547532
	シ	6.930	2.382	16.507260
	ヒ	6.930	2.113	14.643090
	ヒ	22.880	6.232	142.588160
	モ	22.880	5.503	125.908640
	セ	4.000	1.613	6.452000
	ス	4.085	2.102	8.586670
	ン	6.987	2.587	18.075369
	い	4.618	2.403	11.097054
	ヨ	3.715	1.503	5.583645
	は	4.000	0.360	1.440000
		合計		2935.199340
		2除		1467.599670 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	5月 1日作製)	申請人		縮尺	1/

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：18-6 (8/9)

(22枚目)

公用

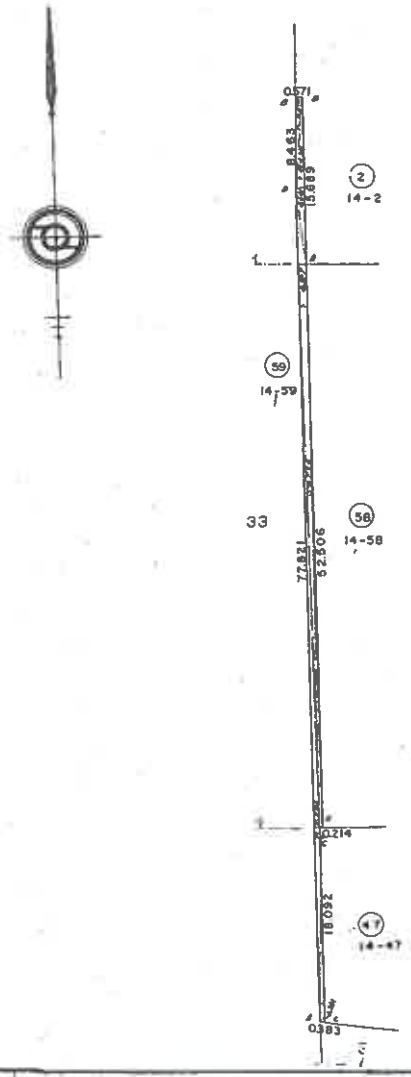
登記年月日：昭和56年5月8日

9/9

地積測量図 56.5.8

地番	14-59
土地の所在	神戸市須磨区北落合2丁目

7/7



求積表

		底辺	垂線	倍面積
59 14-59	イ	8.478	0.570	4.832460
	ロ	15.689	0.641	10.056649
	ハ	59.734	0.587	35.063858
	ニ	52.506	0.214	11.236284
	ホ	77.821	0.396	30.817116
	ヘ	18.092	0.381	6.893052
	合計			98.899419
	2除			49.4497095㎡

(②+③+〜+⑤⑧+⑤⑨)

= 9427.3363255 ㎡

① 14-1 残地

13294.92 − 9427.3363255

= 3867.5836745 ㎡

筆界	境界杭の種類
①(A)	石杭
②(B)	コンクリート杭
③(C)	金属標

作製者	月 1 日作製)	申請人		縮尺	1/500

118141

大阪土地家屋調査士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：18-6 (9/9)

(23枚目)

公用

登記年月日：昭和57年10月8日

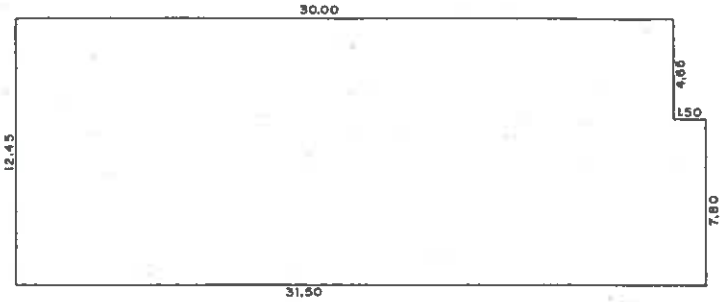
57.10. 8

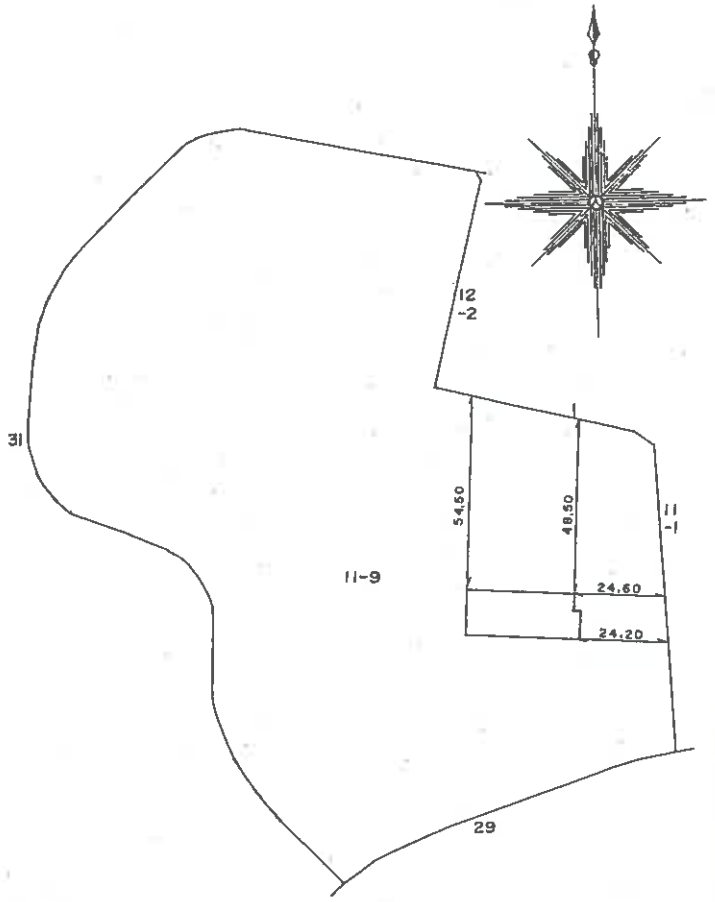
建物図面
~~各階平面図~~

各階平面図

家屋番号	
建物の所在	神戸市須磨区北落合２丁目１１番地９

（１階～５階同型）





求積表

タテ	ヨコ	乗積
4・65	30・00	139・5000
7・80	31・50	245・7000
合計		385・2000
面積		385㎡20

作製者	(昭和 57 年 9 月 15 日作製)	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/1500

518481

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(24枚目)

請求番号：18-7

(1/2)

公用

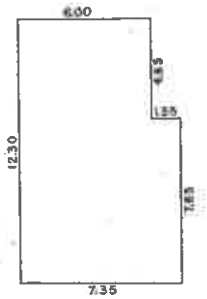
登記年月日：昭和57年10月8日

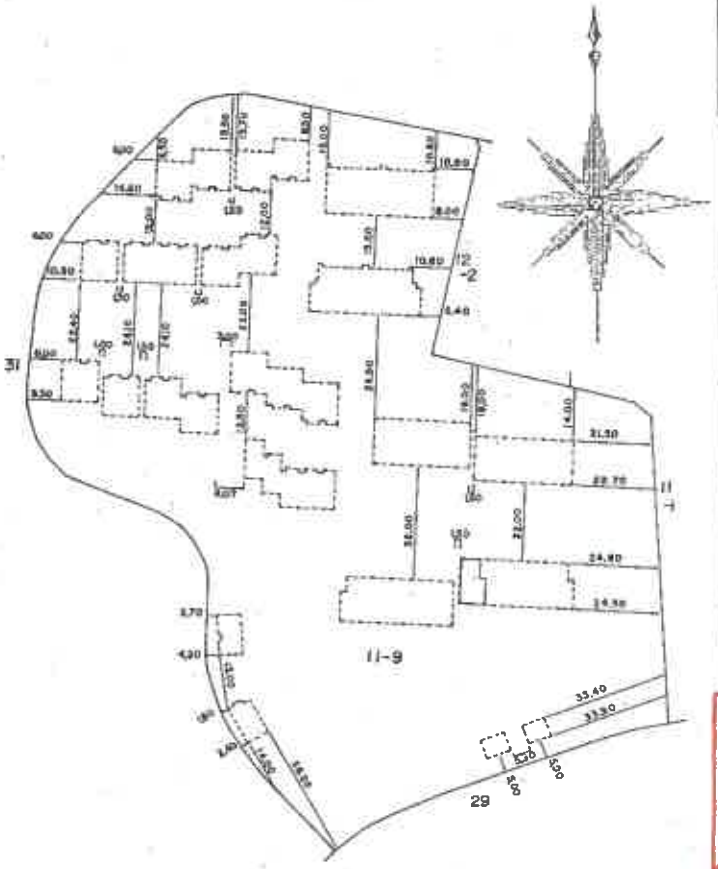
57.10. 8

各階平面図

建物図面

家屋番号	北落合2丁目 11番9の 101
建物の所在	神戸市須磨区北落合2丁目11番地9
建物番号	354—504





求積表

タテ	ヨコ	乗積
4.65	6.00	27.9000
7.65	7.35	56.2275
合計		84.1275
面積		84㎡12

建物の存する部分五階

作製者　15 日作製　縮尺 1/250

申請人　縮尺 1/1500

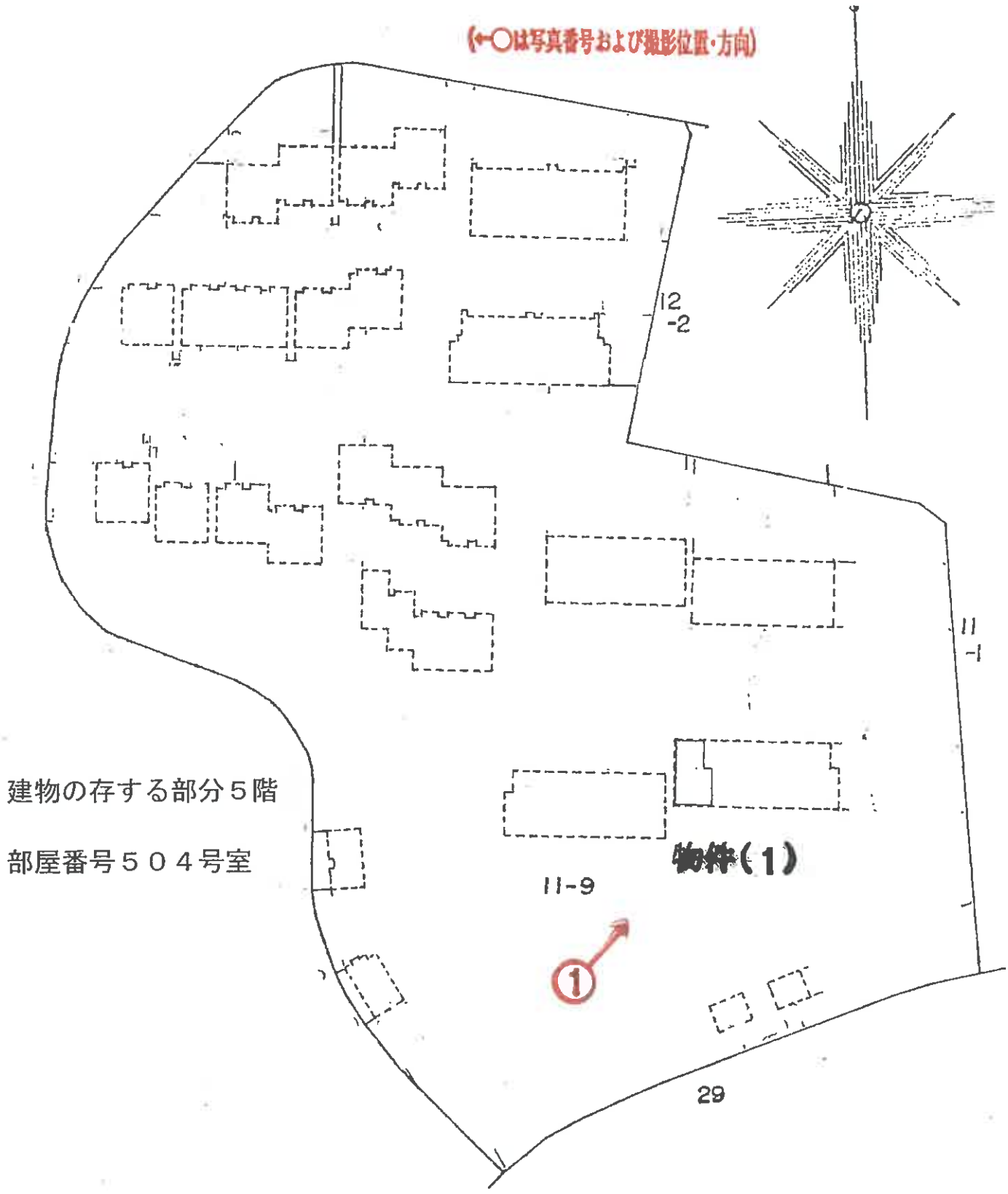
518501

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(25枚目)

請求番号：18-7　(2/2)

土地建物位置関係図



建物の存する部分５階

部屋番号５０４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（ケ）第８８号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



建物間取略図

(27枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

⑦



⑧





⑨

令和 8 年 （ケ） 第 88 号
令和 8 年 8 月 6 日現地調査
令和 8 年 9 月 1 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・３	金6,130,000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	所在 地番 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	
３	(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	神戸市営地下鉄線　名谷駅の北方　約1.4ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	住宅、学校等がみられる。	
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４種高度地区、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地、物件２の東側部分特記事項参照
画地条件	登記記載数量合計27,194.26㎡の不整形地	
接面道路の状況	物件１の西側 約8.5m市道、同北側(物件２間) 約8m市道 等	
土地の利用状況等	物件１土地に対象専有部分を含む一棟の建物や他の棟が所在し、北側の道路を挟んで駐車場利用されている物件２の土地がある。	
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	・物件２の東側部分は、第１種住居地域、建ぺい率60％・容積率200％、建築基準法第22条区域、第５種高度地区、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	北落合第２住宅３５４号棟
建物の用途	共同住宅　(管理会社からの回答記載による総戸数は173戸で他棟も含む戸数とみられる。当該354号棟は20戸とみられる。)
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8月2日 新築 経過年数　44 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5階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等
設備等	エレベーター　なし 駐車場　募集抽選(総区画数136台) 集会所　敷地内に集会所があった。 その他
品等	普通
管理の形態等	管理組合　あり　北落合第二住宅管理組合(現況調査報告書の関係人陳述による) 管理方式　委託 管理会社　株式会社合人社計画研究所 管理形態　(管理会社からの回答記載)管理清掃員の業務形態　業務日：月～金
管理の状況	普通
積立金	令和８年６月30日 現在、 241,662,835 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	５階　（５０４号室） 主要開口部の方位：　南向き
床　面　積	84.12㎡　(登記記載面積)
間　取　り	３ＬＤＫ　　バルコニー　南・北向き
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
保守管理の状態	劣る
管理費等	共　益　費　月額　　6,000円 修繕積立金　月額　　7,000円 滞　納　額　あり　(令和8年6月30日現在　　127,000円) ※遅延損害金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	・バルコニーが鳩の糞等でかなり汚れている、クロスが浮いている箇所等があった。現況調査報告書記載の所有者からの回答によれば、給湯器に不具合があったとのこと。

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
220,000	84.12	1.12	0.18	3,730,000

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 10年、 経済的全耐用年数 54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
148,000	0.60	27,194.26	0.90	1440/271040	1.00	11,550,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価公示　（神戸須磨-11）

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/㎡)
151,000	×101/100	×100/103	× 100/100	≒ 148,000

◇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
100/98	×100/104	×100/103	×100/95	≒ 100/100

イ 個別格差 ： 形状・規模等（0.60）
ウ 地　積 ： 登記記載数量合計
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
3,730,000	11,550,000	0.86	13,140,000

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　12月　　65,000 円/㎡
B　令和 8年　 1月　　54,000 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	65,000	100/100	100.0/100	100/95	100/60	100/105	109,000
B	54,000	100/100	100.0/100	100/87	100/60	100/105	99,000

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
104,000	0.86	84.12	7,520,000

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	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 イ÷ウ	複利現価率 (7.5%)	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
561 千円 (9.5%)	565 千円	8.5%	6,647 千円 ≒ 6,650 千円	0.80496	5,353 千円 (90.5%)	5,914 千円 ≒ 5,910 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	996	996	981	981
	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	996	996	981	981
	空室損失	△ 100	△ 100	△ 98	△ 98
	貸倒損失	△ 30	△ 30	△ 29	△ 29
	有効総収益	866	866	854	854
イ　総費用	維持管理費(修繕費含む)	80	80	80	80
	長期計画修繕費	1,090	90	90	90
	公租公課	115	115	115	115
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,289	289	289	289
ウ　経費率 (%)		148.85	33.37	33.84	33.84
エ　有効純収益 ア－イ		△ 423	577	565	565
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		△ 393	499	455	

（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	13,140,000	1.00	13,140,000
②比準価格	7,520,000	1.00	7,520,000
③収益価格			5,910,000
④調整後の価格	7,900,000		

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
7,900,000	1.00	0.80	0.97	6,130,000

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　（神戸須磨-11）

所　　在　：　神戸市須磨区北落合２丁目６番４
「北落合２－６－８」

価　　格　：　151,000円/㎡

位　　置　：　神戸市営地下鉄線「名谷」駅より道路距離1ｋｍ

価格時点　：　令和８年１月１日

地　　積　：　236㎡

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50％，容積率100％）

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8年度）

物件１：　1,945,048,558円　（×1,440/271,040）

物件２：　320,912,450円　（×1,440/271,040）

物件３：　3,619,800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

令和　８年（ケ）第　　８８号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市須磨区北落合二丁目

　　地　　番　　１１番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３３２６．６８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２７１０４０分の１４４０

２　所　　在　　神戸市須磨区北落合二丁目

　　地　　番　　１４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８６７．５８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２７１０４０分の１４４０

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　神戸市須磨区北落合二丁目１１番地９

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　　３８５．２０平方メートル
　　２階　　３８５．２０平方メートル
　　３階　　３８５．２０平方メートル
　　４階　　３８５．２０平方メートル
　　５階　　３８５．２０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　北落合二丁目１１番９の１０１

　　建物の名称　　３５４－５０４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

令和　８年（ケ）第　　８８号

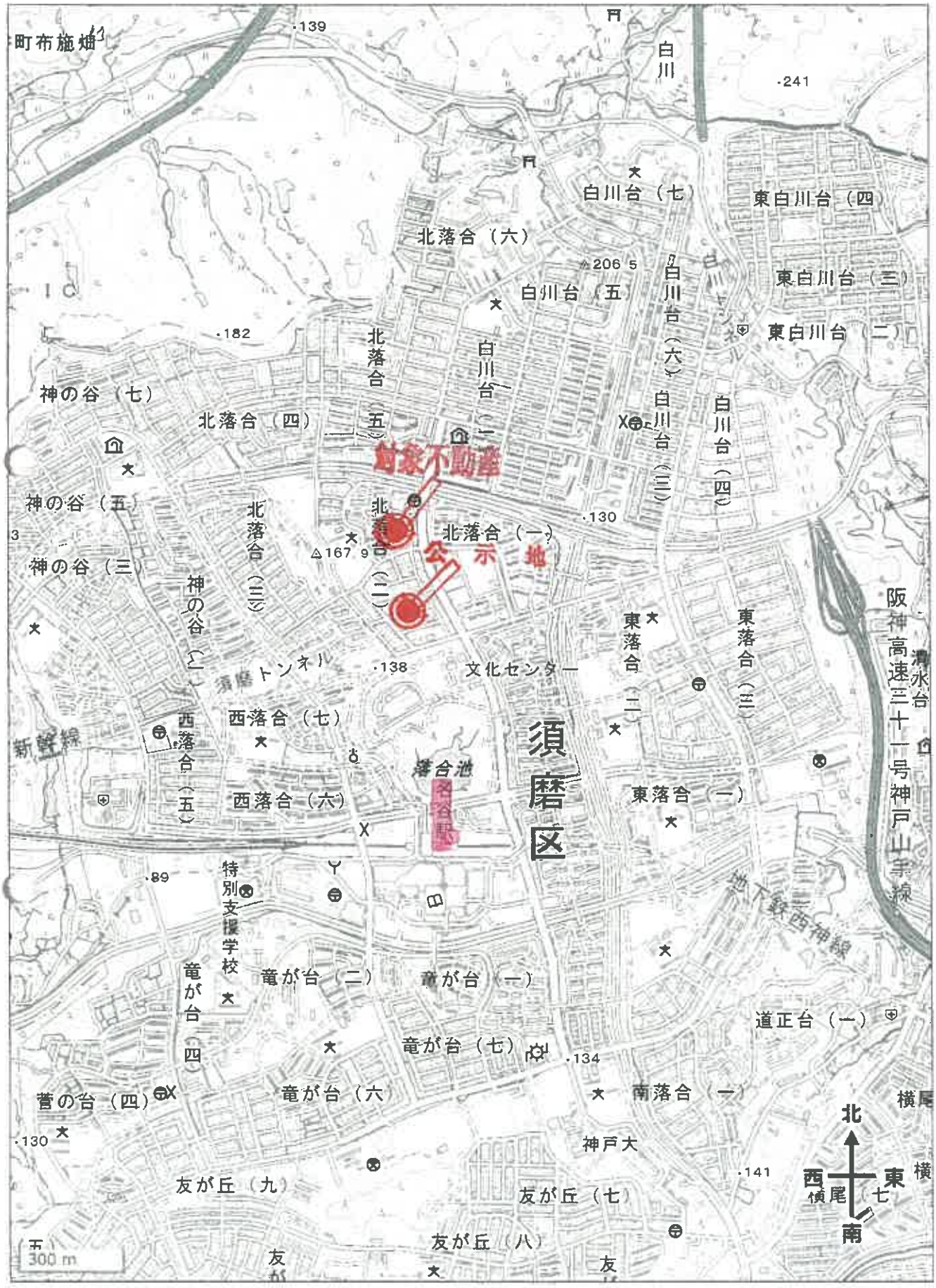
物　件　目　録

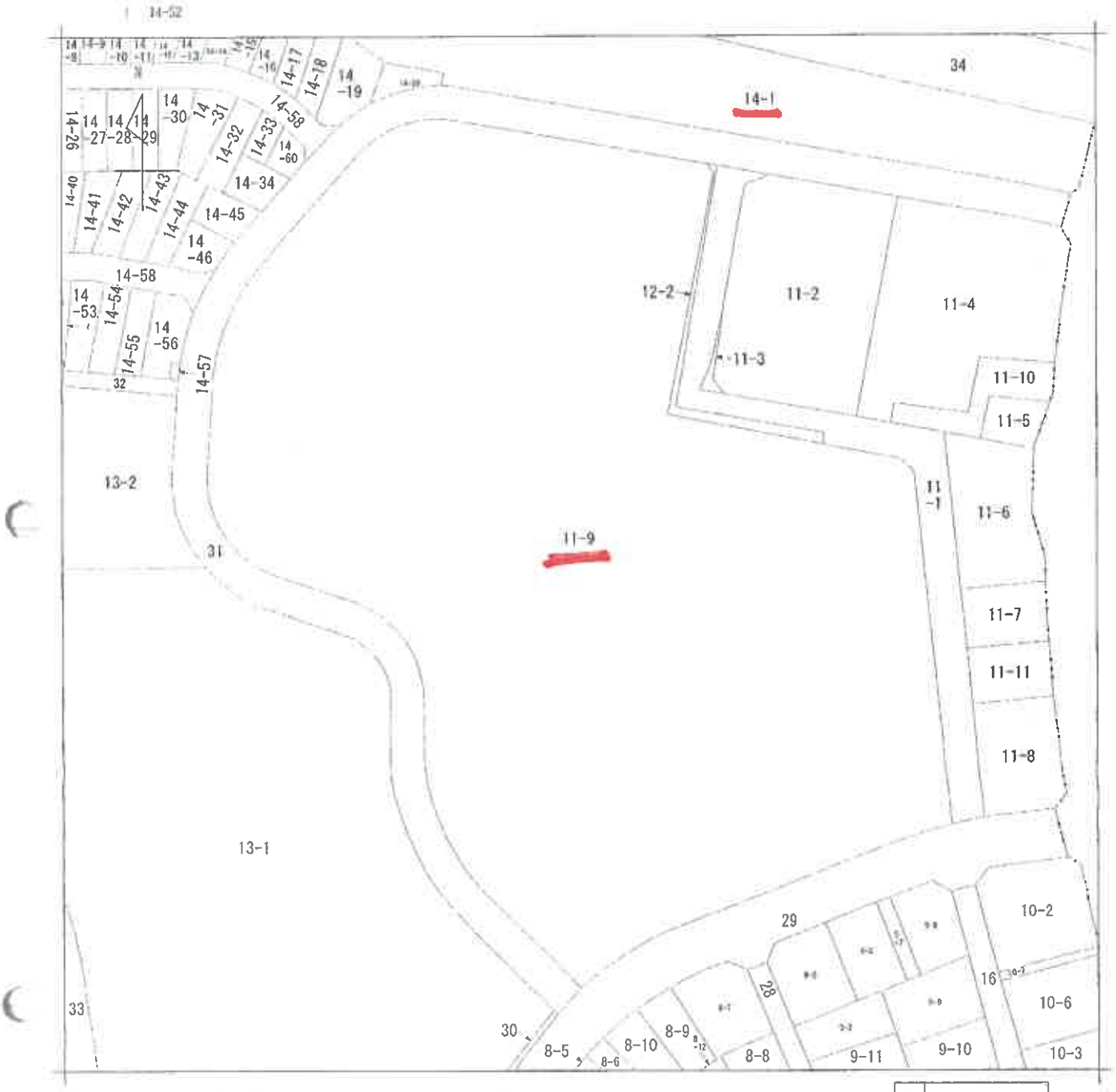
床　面　積　　５階部分　８４．１２平方メートル

所有者　Ａ

地理院地図
GSI Maps

※対象不動産等の所在位置略図(国土地理院地図を基に加筆・作成)





(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。

地番区域見出	北落合２丁目

請求部分	所在	神戸市須磨区北落合二丁目				地番	11番9		
出力縮尺	1/1000	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	昭和53年5月1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。

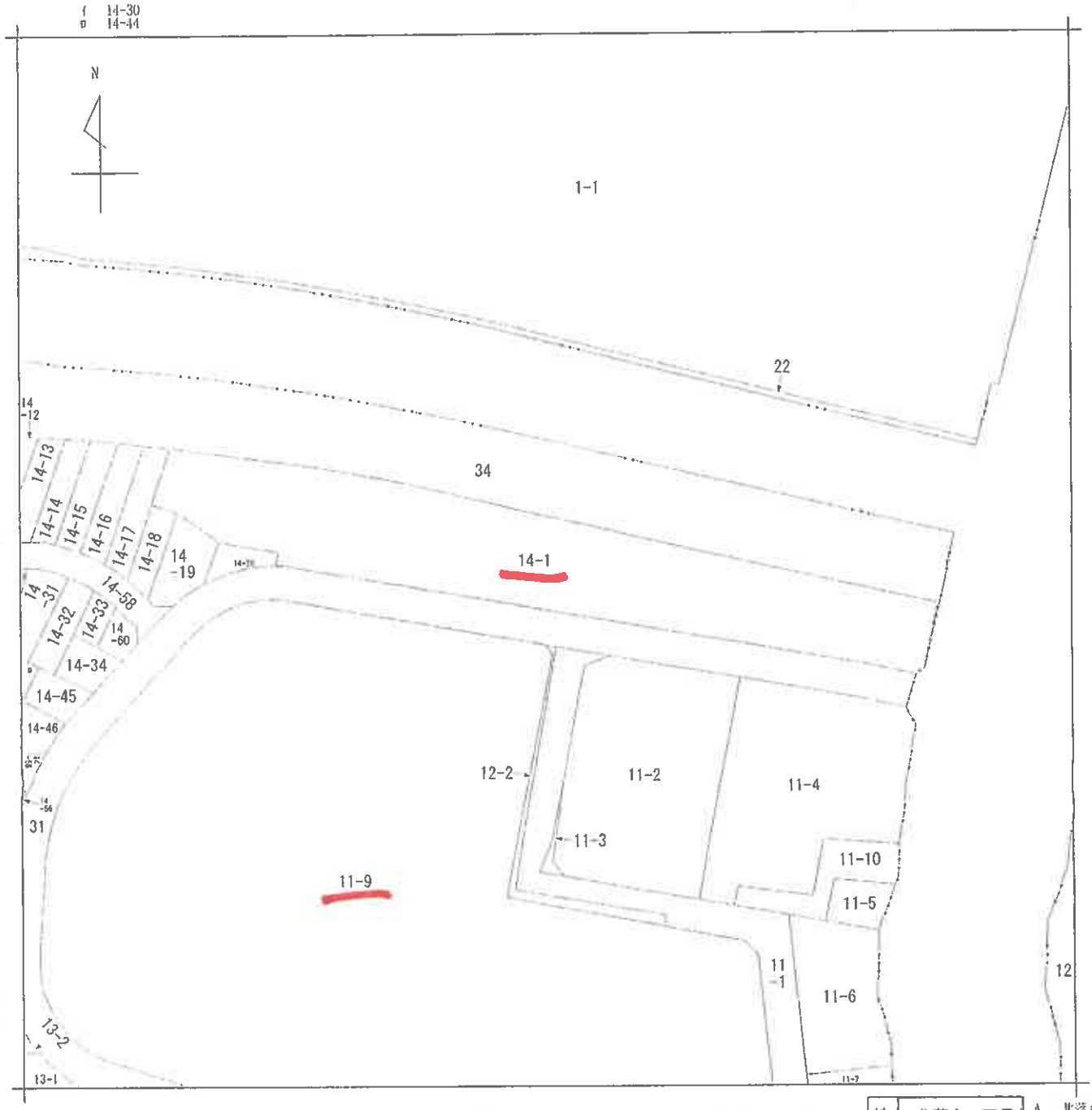
令和8年6月16日
神戸地方法務局須磨出張所
地図整理番号：M15086　　登記官

(1/1)

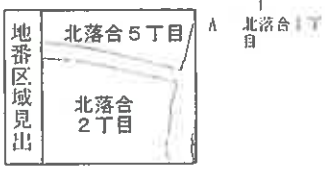
[redacted]

公図写

縮小版



(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	神戸市須磨区北落合二丁目				地番	14番1		
出力縮尺	1/1000	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	昭和53年5月1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。

令和8年6月16日
神戸地方法務局須磨出張所
地図整理番号：M15084　　登記官

(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：昭和56年5月8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16日　神戸地方法務局須磨出張所
登記官

[redacted]

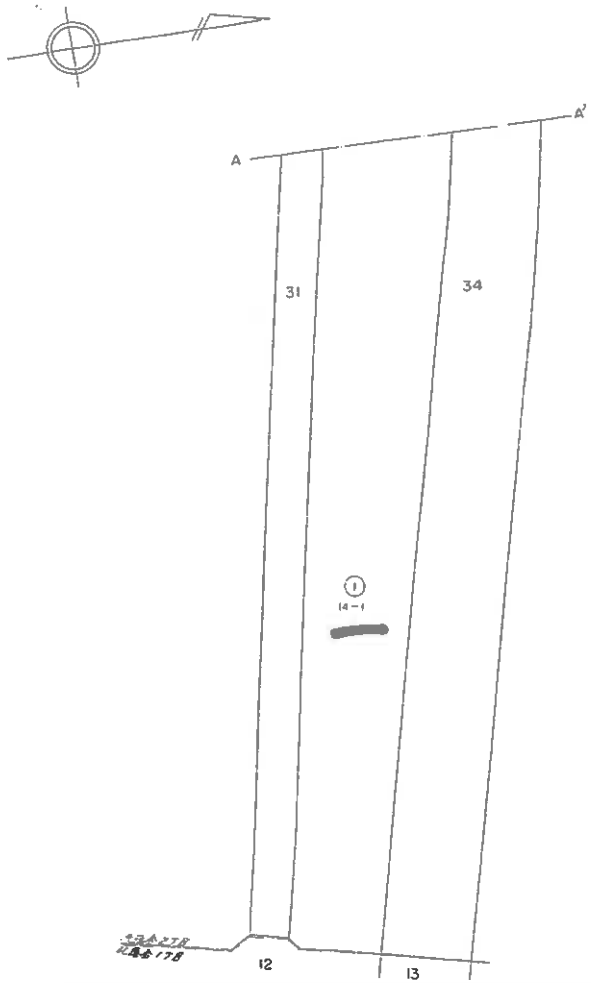
前 14 後・新

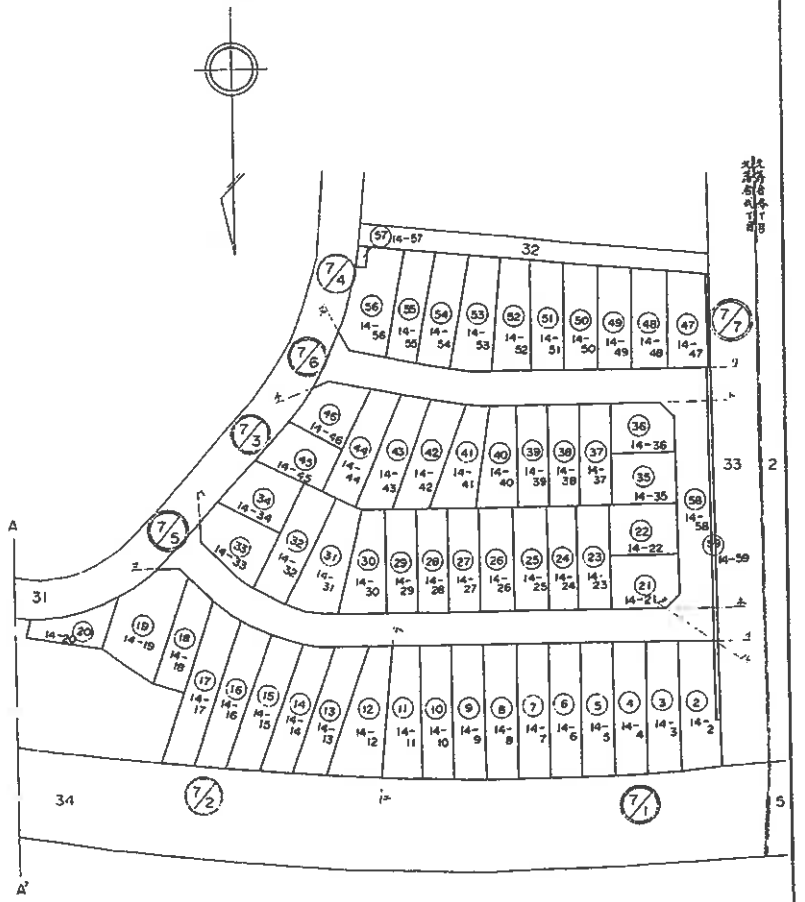
~~土地所在図~~ 1/9

~~地積測量図~~ 56.5.8

地番	14-1 ～ 14-59
土地の所在	神戸市須磨区北塔合 2丁目

地積測量図





作製者 [redacted] 月 1 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

(阪土地家屋調査士会)

118133

縮小版

地図整理番号：M15085　(1/9)

登記年月日：昭和56年5月8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16日　神戸地方法務局須磨出張所

登記官

[redacted]

9/9

地積測量図 56.5.8

地番	14-59
土地の所在	神戸市須磨区北落合2丁目

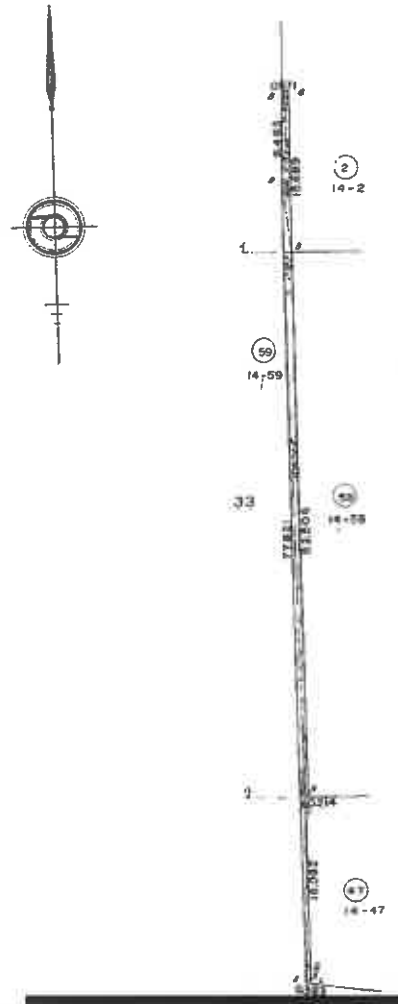
7/7

求積表

		底辺	垂線	倍面積
59 14-59	イ	8.478	0.570	4.832460
	ロ	15.689	0.641	10.056649
	ハ	59.734	0.587	35.063858
	ニ	52.506	0.214	11.236284
	ホ	77.821	0.396	30.817116
	ヘ	18.092	0.381	6.893052
	合計			98.899419
	2除			49.4497095㎡

(②+③+～+⑱+⑲) = 9427.3363255 ㎡

① 14-1 残地
18294.92 − 9427.3363255
= 3867.5836745 ㎡



筆界	境界杭の種類
①(A)	石杭
②(B)	コンクリート杭
③(C)	金属標

作製者 [redacted] 月 1 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

1181[redacted]

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M15085　(9/9)

縮小版

登記年月日：昭和57年10月8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16日　神戸地方法務局須磨出張所

登記官

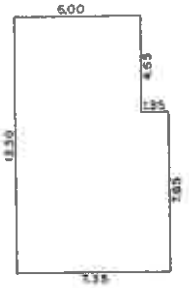
[redacted]

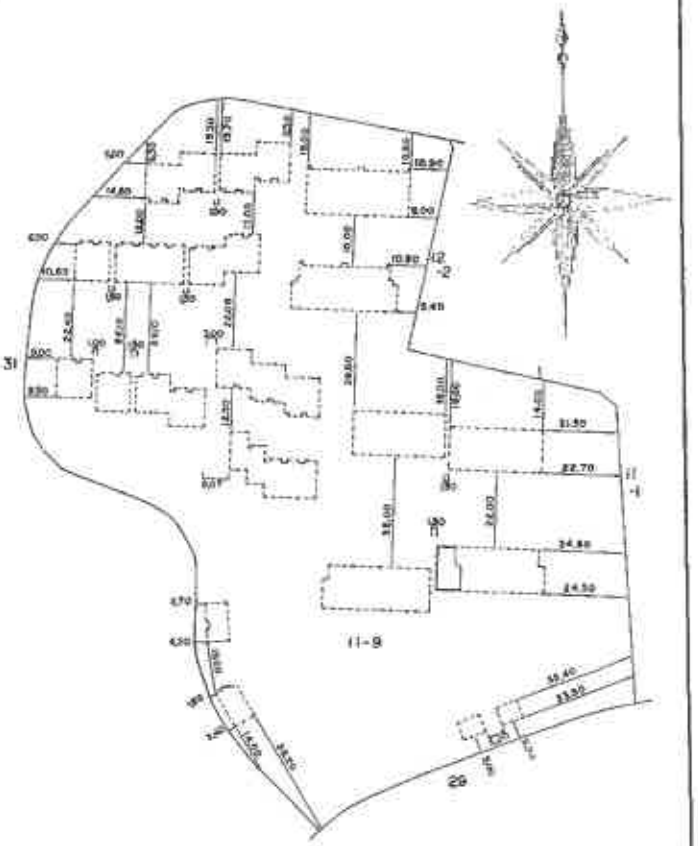
57.10. 8

各階平面図

建物図面

家屋番号	北落合2丁目11番9の 101
建物の所在	神戸市須磨区北落合2丁目11番地9
建物番号	354－504





建物の存する部分五階

求積表

タテ	ヨコ	乗積
4.65	6.00	27.9000
7.65	7.35	56.2275
合計		84.1275
面積		84㎡12

作製者 [redacted] 7年9月15日作製)　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/1500

5185[redacted]

地図整理番号：M15088　(2/2)

縮小版


N
バルコニー
和室
洋室
押入
物入
ホール
玄関
P.S
P.S
P.S
浴室
便所
台所・食堂
洗面所
物入
押入
床の間
居間
和室
バルコニー

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