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（ヌ）第　　５７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	7,760,000 6,208,000		1,552,000	74,420	17,103
備考					

令和　８年（ヌ）第　　５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市北区鈴蘭台西町五丁目２０番地

建物の名称　　ライオンズマンション鈴蘭台１番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　鈴蘭台西町五丁目２０番の１の１１０８

建物の名称　　１の１１０８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　７７．６５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　神戸市北区鈴蘭台西町五丁目２０番

地　　目　　宅地

地　　積　　１６５４１．３８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　３１１２３１８分の８３１０

令和　8年（ヌ）第　　57号

物　件　明　細　書

令和　8年10月16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
【物件番号1】
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（ヌ）第　　５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市北区鈴蘭台西町五丁目２０番地

建物の名称　　ライオンズマンション鈴蘭台１番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　鈴蘭台西町五丁目２０番の１の１１０８

建物の名称　　１の１１０８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　７７．６５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　神戸市北区鈴蘭台西町五丁目２０番

地　　目　　宅地

地　　積　　１６５４１．３８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　３１１２３１８分の８３１０

令和８年(ヌ)第　　５７号
令和８年　７月３０日受理
令和８年　８　月　28　日提出



現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所
執行官　　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

令和　８年（ヌ）第　　５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市北区鈴蘭台西町五丁目２０番地

建物の名称　　ライオンズマンション鈴蘭台１番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　鈴蘭台西町五丁目２０番の１の１１０８

建物の名称　　１の１１０８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　７７．６５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　神戸市北区鈴蘭台西町五丁目２０番

地　　目　　宅地

地　　積　　１６５４１．３８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　３１１２３１８分の８３１０

（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		神戸市北区鈴蘭台西町５丁目１６番１－１１０８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　　9,470円 修繕積立金 14,620円 令和８年８月６日現在 □滞納はない ■滞納がある 2025年２月分～2026年５月分 計 192,720円
	管理費等照会先	株式会社大京アステージ
	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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者の義兄	1　本件建物には債務者と私たち家族が住んでいます。 2　７年ほど前にキッチンの上で配管が漏水したことがありましたが、修理済みです。 3　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。

（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　本件建物内部は以下のとおり ①　天井と壁クロスに汚れやよれ、ひびが複数見られた。 ②　フローリングの床に傷が見られた。 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

（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７月３０日(木) 12:07-12:09	執行官室（電話発信）	管理会社から聴取調査
令和８月７月３０日(木) 15:31-15:48	神戸地方法務局北出張所	公図及び登記簿謄本交付申請（受領）
令和８年８月５日(水) 12:21-12:27	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８月７日(金) 15:58-16:03	執行官室（電話発信）	債務者から聴取調査
令和８年８月１２日(水) 12:52-13:23	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



請求部分	所在	神戸市北区鈴蘭台西町五丁目				地番	20番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年3月			備付年月日(原図)	平成24年3月22日	補記事項	地図の縮尺は1/500ですが，1/1000に変更して出力しています		

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

請求番号：16-1
(1/1)

（6 枚目）

公用

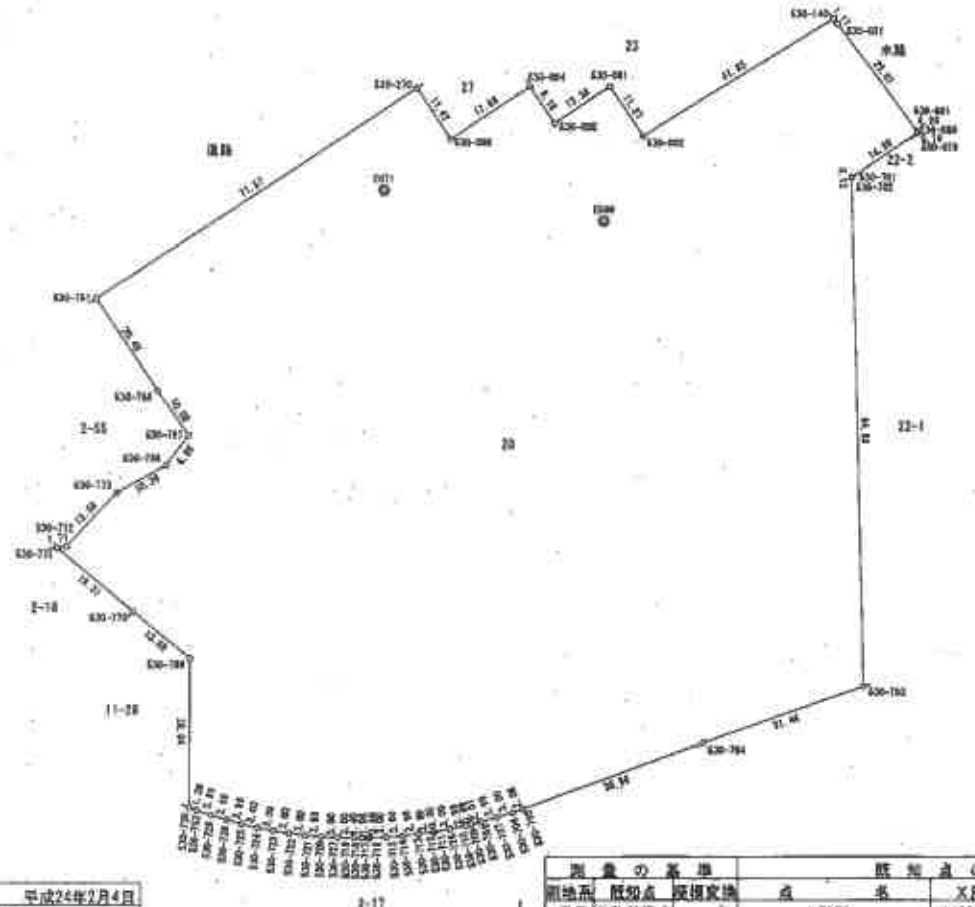
公用

登記年月日：平成24年3月22日

地番	20
土地の所在	神戸市北区鈴蘭台西町五丁目

~~土地所在図~~
地積測量図

1/2



測量年月日	平成24年2月4日
座標系	Y系

測量の基準			既知点の名称及び座標値				
測地系	既知点	投影変換	点名	X座標	Y座標	種別	備考
世界公共基準点	点	無	5071	-140398.013	74059.338	金属標	
世界公共基準点	点	無	5069	-140403.935	74091.292	金属標	

作成者	[redacted] (平成24年 2月18日作成)	縮尺	1/1000

申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（7 枚目）

請求番号：15-2 (1/2)

公用

登記年月日：平成24年3月22日

地番	20
土地の所在	神戸市北区鈴蘭台西町五丁目

~~土地所在図~~
地積測量図

(2/2)

地番	20					
境界点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別	座標値種別	備考
530-703	-140490.333	74140.032				
530-701	-140395.675	74137.524	94.69			
530-702	-140395.551	74137.512	0.12			
530-080	-140387.228	74149.868	14.89			
530-081	-140386.979	74149.777	0.26			
530-021	-140366.905	74134.751	25.07			
530-140	-140365.970	74134.037	1.17			
530-002	-140387.941	74098.648	41.65			
530-001	-140378.627	74092.286	11.27			
530-005	-140385.515	74081.991	12.38			
530-004	-140378.709	74077.439	8.18			
530-006	-140388.435	74062.695	17.66			
530-270	-140378.911	74056.380	11.42			
530-761	-140418.595	73996.816	71.57			
530-768	-140435.591	74008.251	20.48			
530-767	-140443.805	74014.097	10.08			
530-766	-140449.413	74009.912	6.99			
530-773	-140454.359	74000.768	10.39			
530-772	-140464.174	73991.369	13.58			
530-771	-140464.410	73989.674	1.71			
530-770	-140476.123	74003.757	18.31			
530-769	-140485.015	74014.440	13.89			
530-730	-140513.058	74014.442	28.04			
530-752	-140513.516	74015.748	1.38			
530-729	-140514.472	74018.582	2.99			
530-728	-140515.315	74021.455	2.99			
530-725	-140516.053	74024.361	2.99			
530-724	-140516.712	74027.292	3.00			
530-723	-140517.267	74030.249	3.00			
530-722	-140517.726	74033.215	3.00			
530-721	-140518.077	74036.201	3.00			
530-720	-140518.360	74039.172	2.98			
530-727	-140518.529	74042.176	3.00			
530-719	-140518.614	74045.184	3.00			
530-718	-140518.631	74046.591	1.40			
530-717	-140518.629	74047.679	1.08			
530-716	-140518.624	74048.183	0.50			
530-715	-140518.498	74051.186	3.00			
530-714	-140518.274	74054.187	3.00			
530-713	-140517.939	74057.164	2.99			
530-712	-140517.573	74059.830	2.69			
530-711	-140517.527	74060.135	0.30			
530-726	-140516.979	74063.090	3.00			
530-710	-140516.374	74066.027	2.99			
530-709	-140516.153	74066.997	0.99			
530-708	-140515.662	74068.947	2.01			
530-707	-140514.867	74071.836	2.99			
530-706	-140513.952	74074.695	3.00			

地番	20					
境界点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別	座標値種別	備考
530-706	-140513.952	74074.695				
530-705	-140513.276	74076.646	2.06			
530-704	-140501.034	74110.461	35.96			
530-703	-140490.333	74140.032	31.44			
計算方法						2F=Σ[Yn(Xn+1 − Xn−1)]
接面積						33082.770796
面積(㎡)						16541.3853980
地積						16541.38 ㎡

作成者	[redacted] (平成24年2月18日作成)	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（8 枚目）

請求番号：16-2 (2/2)

公用

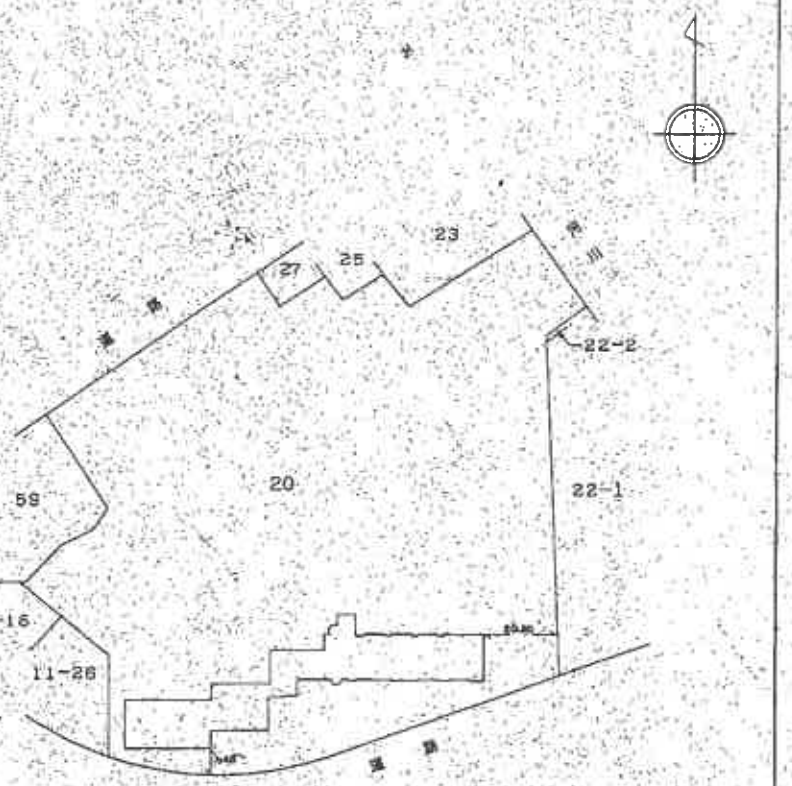
登記年月日：平成4年1月22日

各階平面図　4.1.22

家屋番号：20-1-101～20-1-107，20-1-201～20-1-211，
20-1-301～20-1-313，20-1-401～20-1-413，
20-1-501～20-1-513，20-1-601～20-1-613，
20-1-701～20-1-713，20-1-801～20-1-813，
20-1-901～20-1-913，20-1-1001～20-1-1013，
20-1-1101～20-1-1113，20-1-1201～20-1-1208，
20-1-1301～20-1-1308，20-1-1401～20-1-1408，
20-1-1501～20-1-1508

家屋番号		建物図面 各階平面図
建物の所在	神戸市北区鈴蘭台西町5丁目20番地	

一棟の建物



作製者	[redacted]	縮尺	1/
	(作成 月 7 日作製)		

申請人	[redacted]	縮尺	1/1500

1470055

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

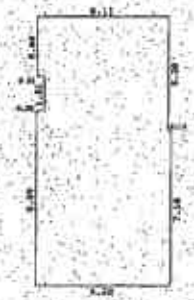
（9 枚目）

請求番号：16-3　(1/3)

公用

登記年月日：平成4年1月22日

各階平面図　4122



求積表

2.86 × 6.11	= 17.4746
1.81 × 6.80	= 9.3380
0.91 × 6.16	= 5.6056
7.18 × 6.30	= 46.2340
合計	77.6522
床面積	77.65 ㎡

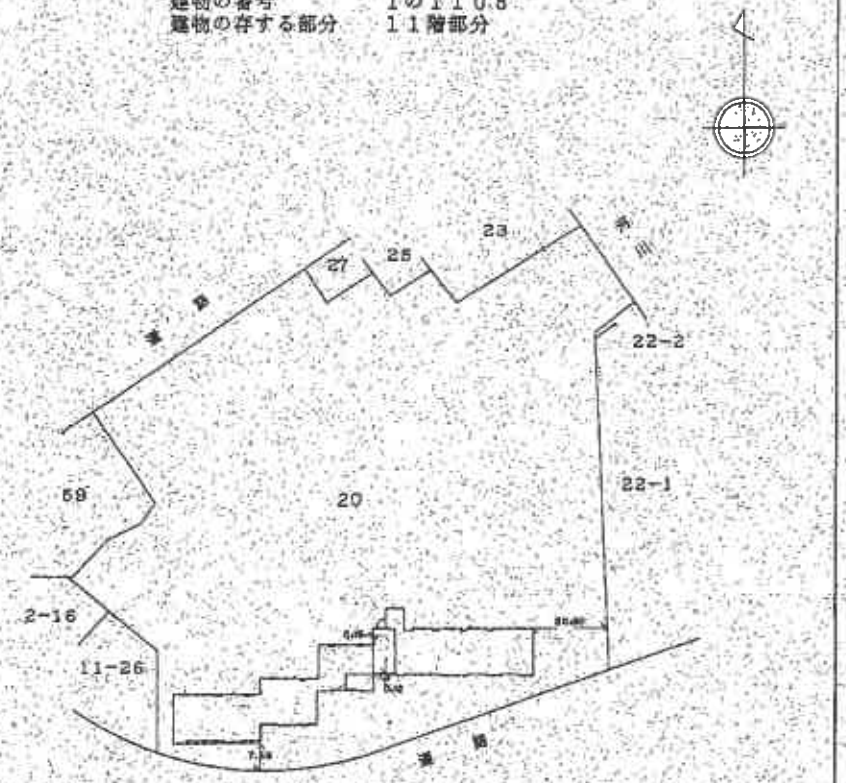
作製者　[redacted]　(平成　月　7　日作製)　縮尺　1/250

建物図面 各階平面図

家屋番号	鈴蘭台西町5丁目20の1の1108
建物の所在	神戸市北区鈴蘭台西町5丁目20番地

区分した建物

建物の番号　1の1108
建物の存する部分　11階部分



申請人　[redacted]　縮尺　1/1500

147189

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（10枚目）

謄水番号：16-3　(2/3)

公用

登記年月日：平成4年1月22日

各階平面図

4.1.22

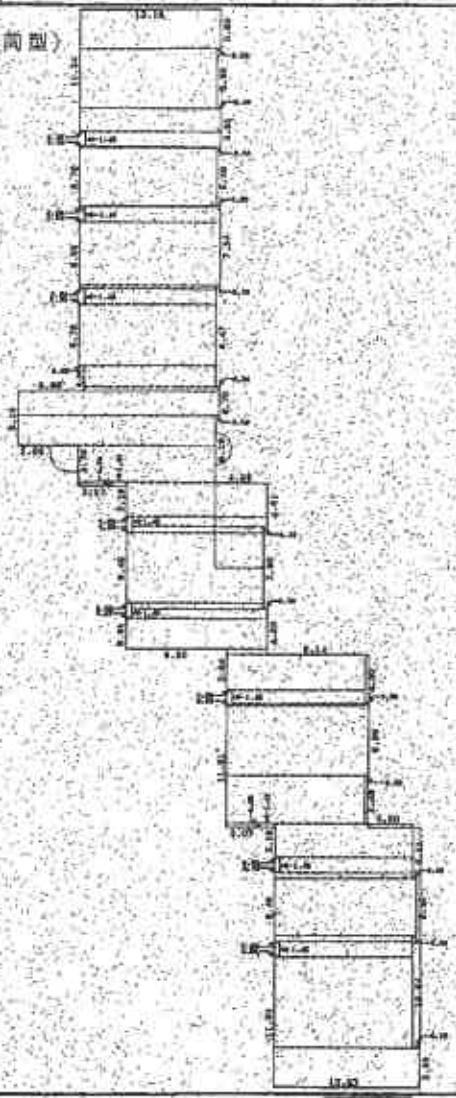
家屋番号

建物の所在　神戸市北区鈴蘭台西町5丁目20番地

建物図面 各階平面図

家屋番号：20-1-301～20-1-313，20-1-401～20-1-413，
20-1-501～20-1-513，20-1-601～20-1-613，
20-1-701～20-1-713，20-1-801～20-1-813，
20-1-901～20-1-913，20-1-1001～20-1-1013，
20-1-1101～20-1-1113

3～11階（各階同型）



求積表

3.60	×	13.16	= 47.3760
5.50	×	12.80	= 70.4000
2.24	×	13.16	= 29.4784
1.46	×	12.66	= 18.3670
0.12	×	13.16	= 1.5792
5.48	×	12.80	= 70.1440
0.12	×	13.16	= 1.5792
1.45	×	12.66	= 18.3570
5.97	×	13.16	= 78.5652
0.31	×	12.80	= 3.9680
1.45	×	12.30	= 17.8350
5.72	×	12.80	= 73.2160
1.99	×	12.30	= 24.4770
0.40	×	12.66	= 5.0640
2.30	×	18.71	= 43.0330
2.80	×	18.35	= 51.3800
3.32	×	12.80	= 42.4960
0.07	×	8.30	= 0.5810
3.12	×	13.16	= 41.0592
0.89	×	12.66	= 11.2674
0.58	×	12.30	= 6.8880
6.48	×	12.80	= 82.9440
0.56	×	12.30	= 6.8880
0.89	×	12.66	= 11.2674
2.81	×	13.16	= 36.9796
0.50	×	3.66	= 1.8300
3.34	×	12.80	= 42.7520
1.26	×	12.30	= 15.4980
0.19	×	12.66	= 2.4054
6.41	×	13.16	= 84.3556
4.42	×	12.80	= 56.5760
0.07	×	8.30	= 0.5810
3.12	×	12.80	= 39.9360
1.45	×	12.30	= 17.8350
0.54	×	12.80	= 6.9120
5.40	×	13.16	= 71.0640
0.54	×	12.80	= 6.9120
1.45	×	12.30	= 17.8350
8.25	×	12.80	= 105.6000
3.66	×	13.53	= 49.5198
0.38	×	3.07	= 1.1666
0.38	×	3.07	= 1.1666
		合計	1317.1246
		床面積	1317.12 ㎡

作製者 [redacted] (平成 月 7 日作製)　縮尺 1/

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

147058

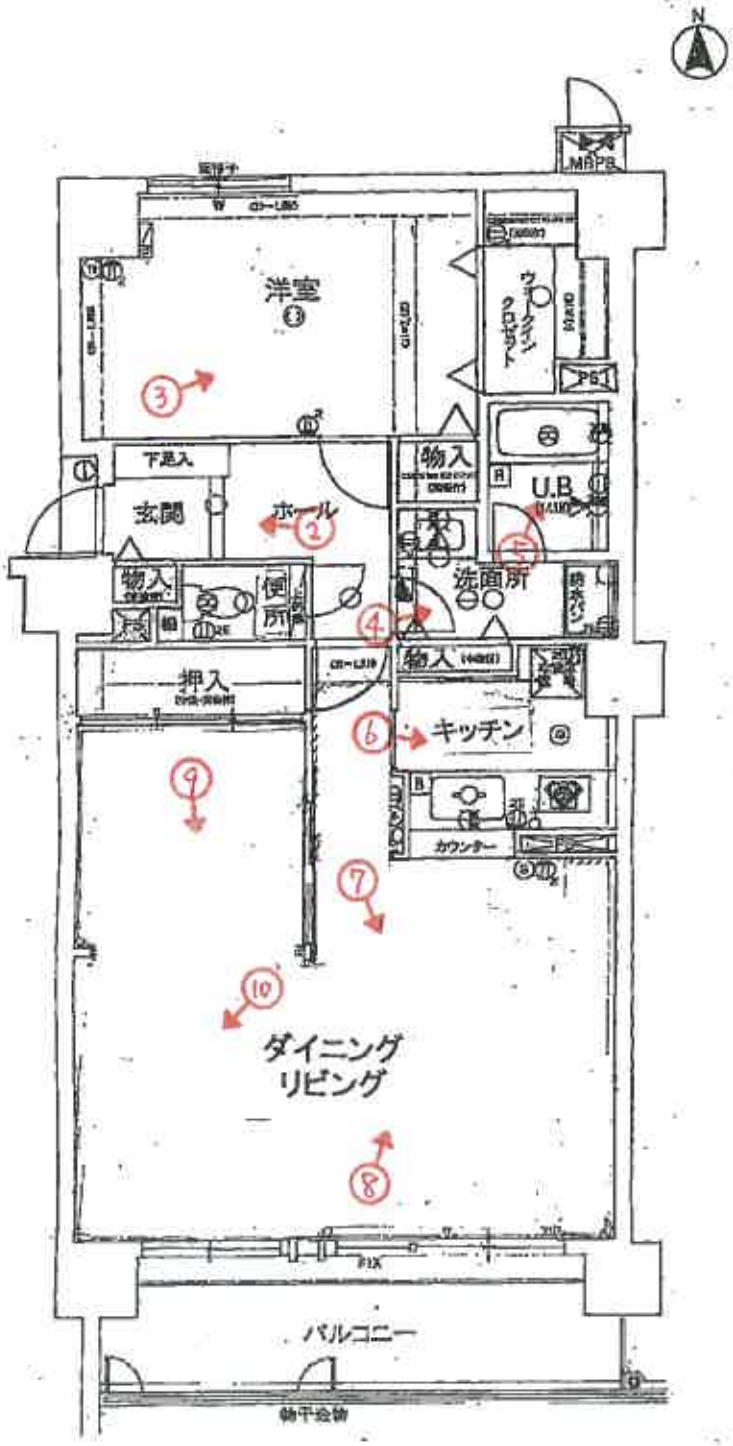
（11枚目）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：16-3　(3/3)

【建物間取略図】

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



(12　枚目)



1

南東方向
から撮影



2



3

（13　枚目）



4



5



6



7



8



9

10



令和 8 年 （ヌ） 第 57 号
令和 8 年 8 月 12 日現地調査
令和 8 年 9 月 11 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7,760,000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	神戸電鉄線　鈴蘭台西口駅の北方　約750m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	高層マンション、店舗等が見られる地域	
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　　16,541.38㎡の　不整形地	
接面道路の状況	南側　約16m市道 北西側　約20m県道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物及び他棟の敷地として利用	
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	一部、準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、第5種高度地区等の指定を受けている。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション鈴蘭台１番館
建物の用途	共同住宅・店舗　　(総戸数165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12月25日 新築 経過年数　35 年程度 経済的残存耐用年数　15 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造15階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル等
設備等	エレベーター　あり 駐車場　受付順(総台数191台) 集会室　あり トランクルーム　なし その他　ー
品等	普通
管理の形態等	管理組合　あり　ライオンズマンション鈴蘭台管理組合 管理方式　委託 管理会社　株式会社大京アステージ 管理形態　管理人　日勤
管理の状況	普通
積立金	令和8年6月30日 現在、 108,273,757 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が、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	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	１１階（１１０８号室） 主要開口部の方位：　南向き
床　面　積	77.65㎡　（登記記載面積）
間　取　り	１ＬＤＫ　　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：　特になし
保守管理の状態	普通
管理費等	管　理　費　月額　　9,470円 修繕積立金　月額　　14,620円 滞　納　額　あり　（令和8年8月6日現在　　192,720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	クロスに汚れや傷が散見された。

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	77.65	1.16	0.27	6,810,000

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 15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)　≒ 0.27

(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
79,800	0.80	16,541.38	0.90	8310/ 3112318	1.00	2,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価公示　（神戸北-9）
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/㎡)
71,800 × 101/ 100 × 100/ 101 × 100/ 90 ≒ 79,800
◇ 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 (1.01)
◇ 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/ 102 × 100/ 94 ≒ 100/ 90
イ 個 別 格 差 ： 形状、二方路、規模等 (0.80)
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
6,810,000	2,540,000	0.91	8,510,000

ウ　個別格差 ： 階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
0.91　と判定

2　比準価格の試算

(1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の１㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]
(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))
A　令和 7年　1月　　125,000 円/㎡
B　令和 6年　8月　　131,000 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	125,000	100/100	100.0/100	100/97	100/95	100/93	146,000
B	131,000	100/100	100.0/100	100/78	100/105	100/105	152,000

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
149,000	0.91	77.65	10,530,000

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 (8.0%)	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
799 千円	623 千円	9.0%	6,922 千円 ≒ 6,920 千円	0.79383	5,493 千円	6,292 千円 ≒ 6,290 千円
(12.7%)					(87.3%)	(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	1,080	1,080	1,064	1,064
	共益費収入	108	108	106	106
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,188	1,188	1,170	1,170
	空室損失	△ 119	△ 119	△ 117	△ 117
	貸倒損失	△ 36	△ 36	△ 35	△ 35
	有効総収益	1,033	1,033	1,018	1,018
イ　総費用	維持管理費（修繕費含む）	119	119	119	119
	長期計画修繕費	1,078	178	178	178
	公租公課	91	91	91	91
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,295	395	395	395
ウ　経費率　(%)		125.36	38.24	38.80	38.80
エ　有効純収益　ア－イ		△ 262	638	623	623
オ　複利現価率　(割引率8.0%)		0.92592	0.85733	0.79383	
カ　有効純収益の現価　エ×オ		△ 243	547	495	

（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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	8,510,000	1.00	8,510,000
②比準価格	10,530,000	1.00	10,530,000
③収益価格			6,290,000
④調整後の価格	10,100,000		

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
10,100,000	1.00	0.80	0.96	7,760,000

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　（神戸北-9）

所在	：	神戸市北区鈴蘭台西町５丁目６番３ 「鈴蘭台西町５－７－３」
価格	：	71,800円/㎡
位置	：	神戸電鉄線「鈴蘭台」駅より道路距離730m
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	249㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南西側幅員4.7m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40%，容積率80%）
地域の概要	：	中規模一般住宅の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）

土地：	866,023,949円	（×8,310/ 3,112,318）
建物：	4,930,400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

令和　８年（ヌ）第　　５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市北区鈴蘭台西町五丁目２０番地

建物の名称　　ライオンズマンション鈴蘭台１番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　鈴蘭台西町五丁目２０番の１の１１０８

建物の名称　　１の１１０８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　７７．６５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　神戸市北区鈴蘭台西町五丁目２０番

地　　目　　宅地

地　　積　　１６５４１．３８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　３１１２３１８分の８３１０

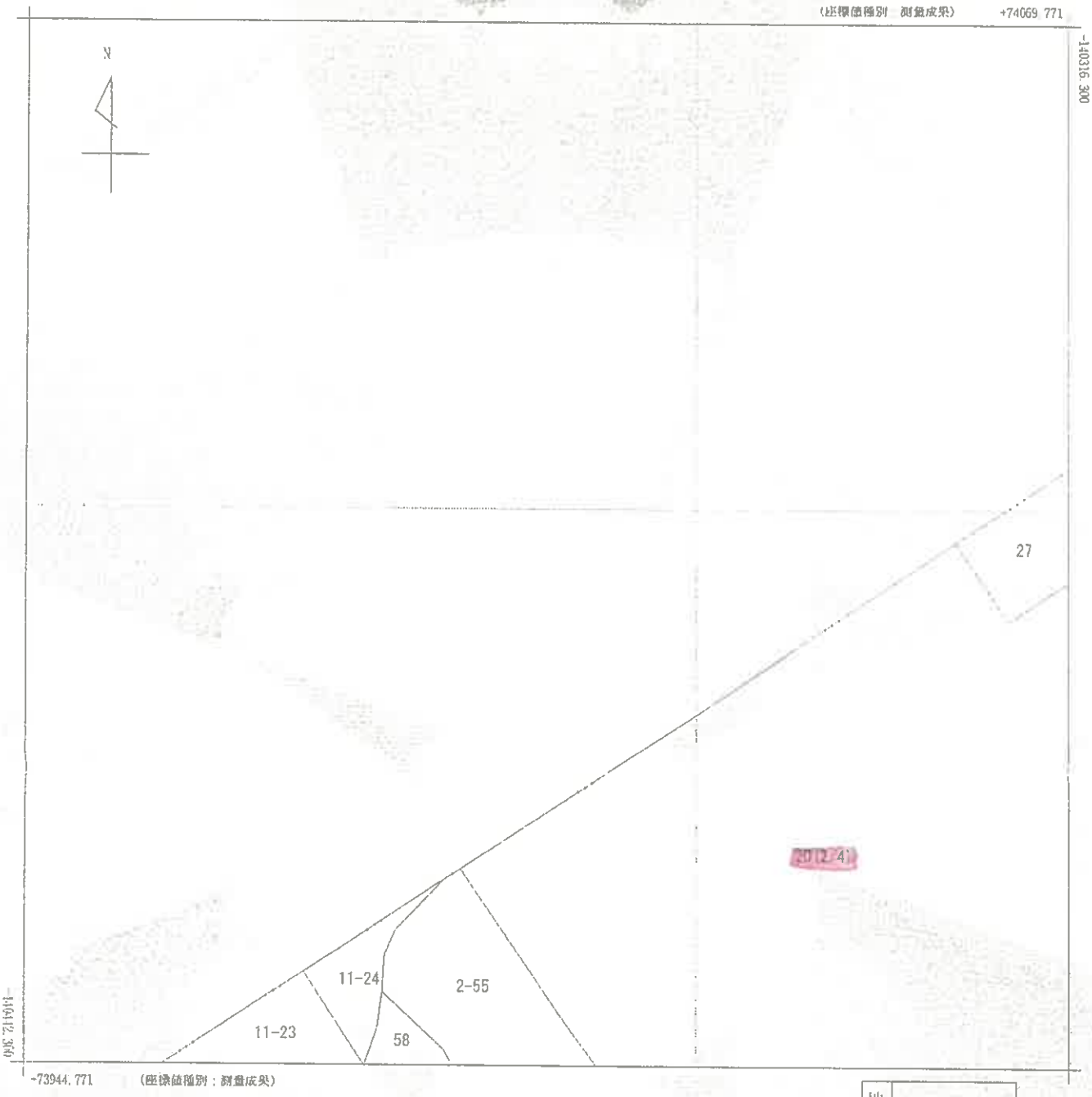
地理院地図
GSI Maps

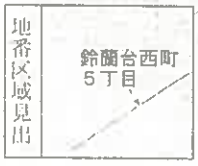
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図データを基に加筆、作成

公図写





請求部分	所在	神戸市北区鈴蘭台西町五丁目				地番	20番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年3月			備付年月日(原図)	平成24年3月22日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局北出張所管轄)

令和8年7月6日

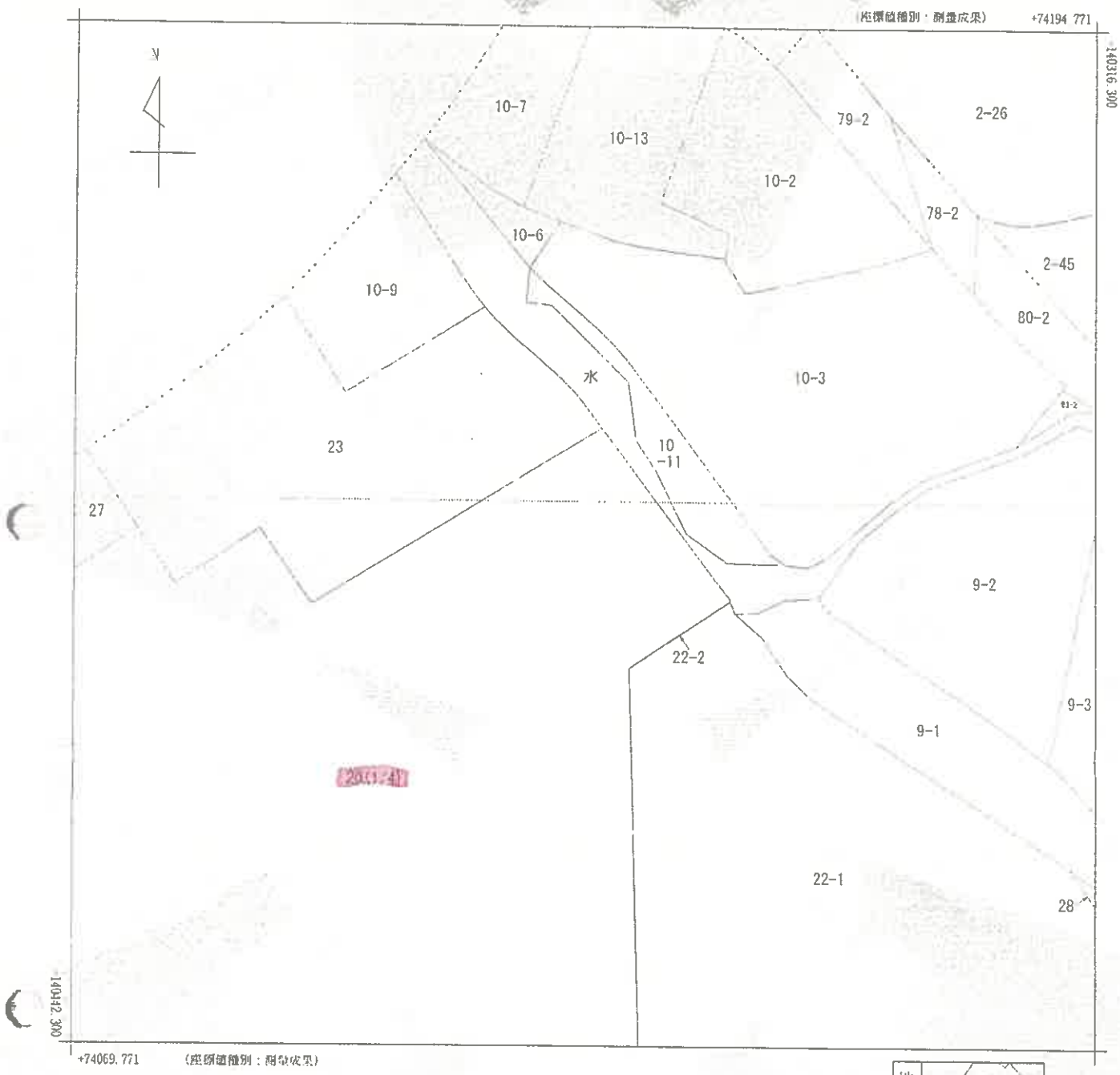
神戸地方法務局

地図整理番号：M36583　　登記官 [redacted]

(1/4)

縮小版

公図写





請求部分	所在	神戸市北区鈴蘭台西町五丁目				地番	20番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲---	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年3月			備付年月日(原図)	平成24年3月22日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局北出張所管轄)

令和8年7月6日

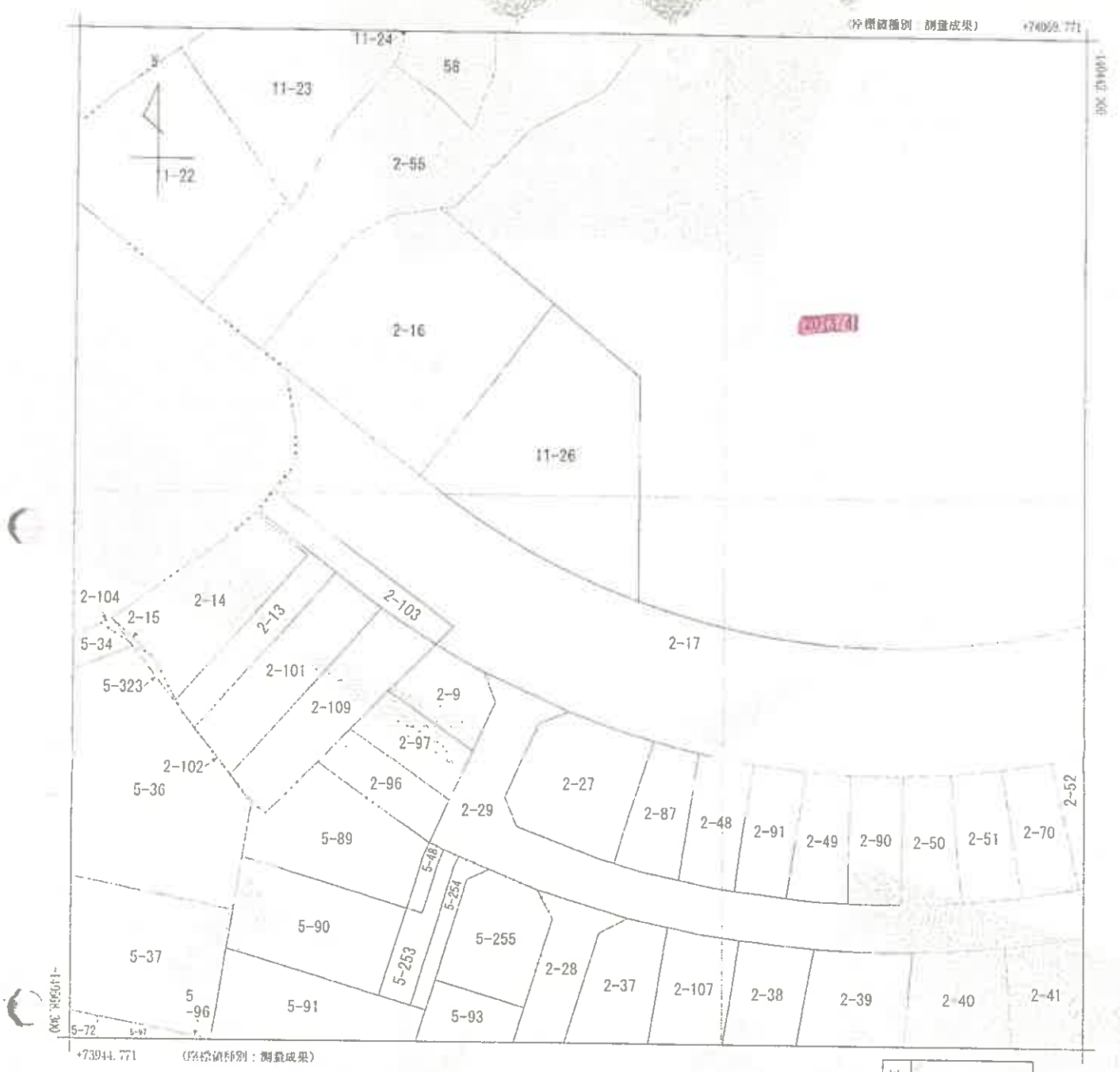
神戸地方法務局

地図整理番号：M36583　　登記官 [redacted]

(2/4)

縮小版

公図写



地番区域見出	鈴蘭台西町5丁目 鈴蘭台西町4丁目

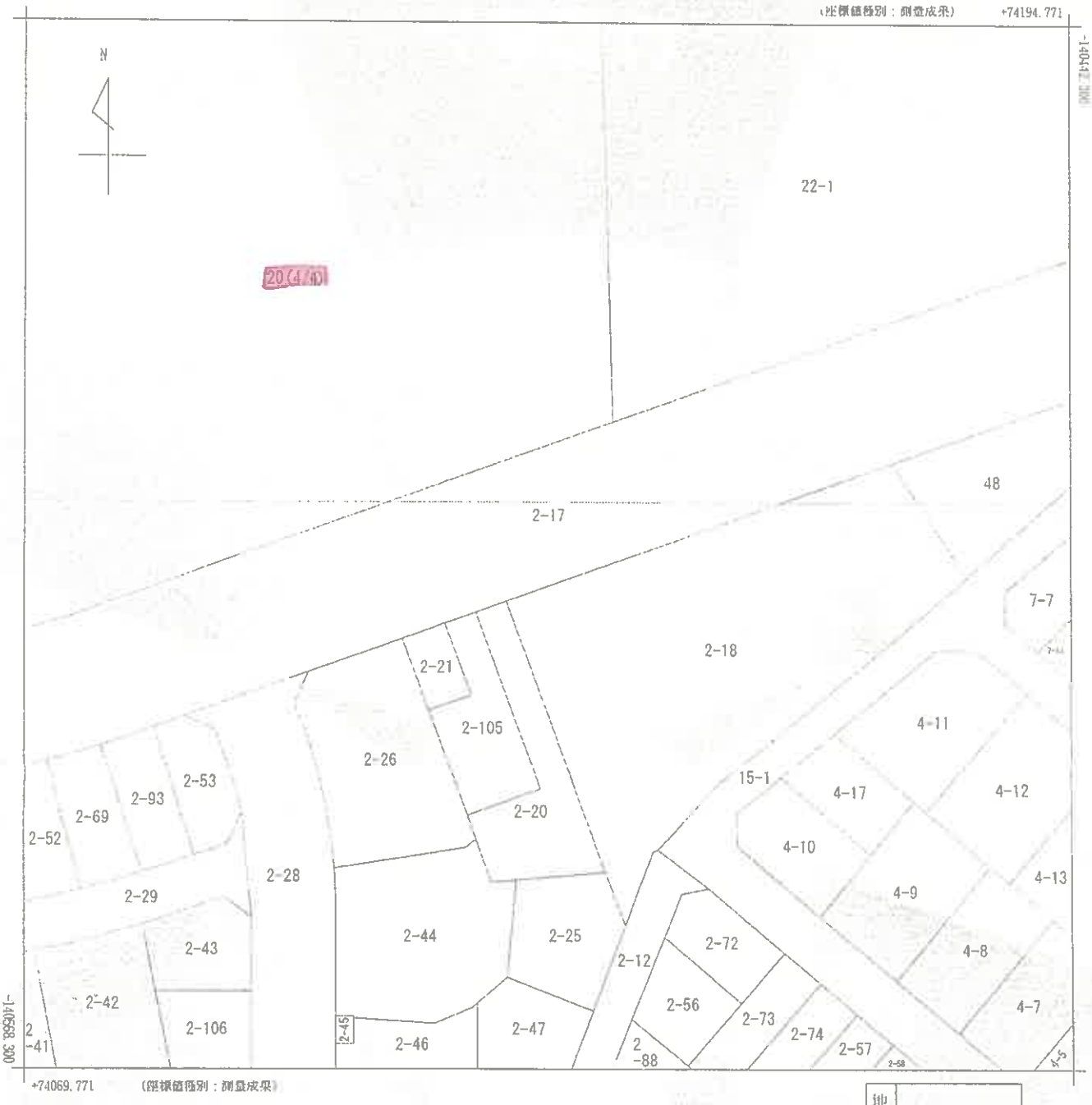
請求部分	所在	神戸市北区鈴蘭台西町五丁目				地番	20番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲―	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年3月			備付年月日(原図)	平成24年3月22日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方法務局北出張所管轄)
令和8年7月6日
神戸地方法務局
地図整理番号：M36583　　登記官
(3/4)

[redacted]

縮小版

公図写



地番区域見出	鈴蘭台西町５丁目

請求部分	所在	神戸市北区鈴蘭台西町五丁目				地番	20番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年3月			備付年月日(原図)	平成24年3月22日		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局北出張所管轄)

令和8年7月6日

神戸地方法務局

地図整理番号：M36583　　登記官 [redacted]

(4/4)

縮小版

登記年月日：平成24年3月22日

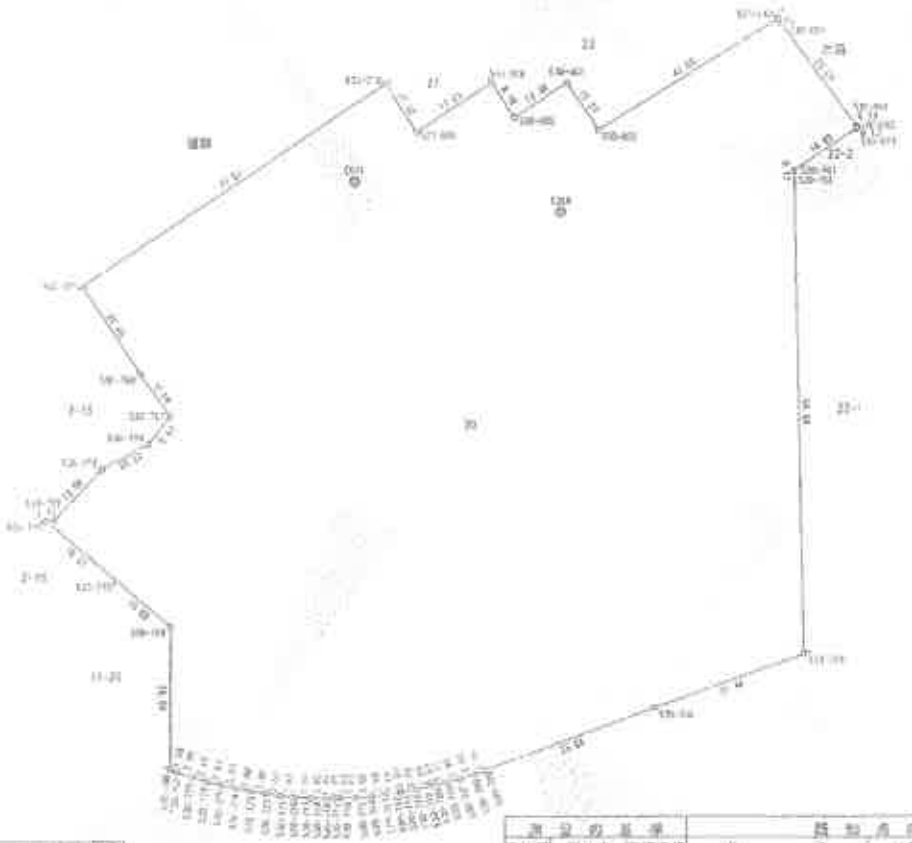
これは国土に記録されている内容を証明した図面である。
（神戸地方法務局北出張所管轄）
令和8年7月6日　神戸地方法務局

[redacted]

地　番	20
土地の所在	神戸市北区鈴蘭台西町五丁目

土地所在図
地積測量図

1/2



測量年月日	平成24年2月4日
座標系	Y系

測量の基準		既知点の名称及び座標値				
地図	既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	標識	備考
世界	公共基準点	無	E071	-140380.312	74850.339	金属標	
世界	公共基準点	無	E060	-140403.335	74091.282	金属標	

作成者	[redacted]	縮尺	1/1000

申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

地図整理番号：N36584　(1/2)

縮小版

登記年月日：平成24年3月22日

これは図面に記録されている内容を登記したものである。
（神戸地方法務局北出張所）
令和8年7月6日　神戸地方法務局

地　番	20
土地所在	神戸市北区鈴蘭台西町五丁目

土地所在図
地積測量図

2/2

地積	20					
境界点	X座標(X m)	Y座標(Y m)	点間距離	境界線種別	境標設置状況	備考
530-703	-140439.333	74140.032	24.69			
530-701	-140395.675	74127.524	0.12			
530-102	-140395.551	74127.512	14.82			
530-080	-140387.328	74143.059	0.28			
530-081	-140386.878	74143.737	25.97			
530-071	-140366.885	74134.751	1.37			
530-140	-140365.970	74134.037	41.65			
530-002	-140387.941	74092.643	11.27			
530-001	-140376.827	74092.289	17.38			
530-005	-140385.515	74061.881	8.18			
530-004	-140378.709	74077.439	13.66			
530-006	-140388.435	74082.655	11.42			
530-270	-140378.811	74096.380	21.57			
530-751	-140418.595	73986.818	20.46			
530-788	-140435.591	74000.201	10.08			
530-787	-140443.005	74014.091	6.99			
530-786	-140449.413	74009.912	10.38			
530-773	-140454.359	74000.769	13.58			
530-772	-140464.174	73991.369	1.71			
530-771	-140464.410	73989.674	16.31			
530-770	-140478.123	74000.757	12.82			
530-769	-140485.015	74014.440	20.04			
530-720	-140513.058	74014.442	1.38			
530-752	-140512.946	74013.748	2.99			
530-726	-140516.472	74018.582	2.98			
530-728	-140515.216	74021.456	2.98			
530-729	-140518.052	74024.301	3.00			
530-724	-140516.712	74027.282	3.00			
530-723	-140517.267	74030.280	3.00			
530-722	-140517.709	74033.215	3.00			
530-721	-140518.072	74036.201	2.98			
530-720	-140518.360	74039.122	3.00			
530-727	-140518.529	74042.106	3.00			
530-719	-140518.614	74045.104	1.40			
530-710	-140518.631	74046.501	1.08			
530-717	-140518.029	74047.579	0.50			
530-716	-140518.024	74048.080	3.00			
530-715	-140518.486	74051.065	3.00			
530-714	-140518.234	74054.057	2.99			
530-713	-140517.939	74057.054	3.69			
530-712	-140517.573	74059.835	0.30			
530-711	-140517.527	74060.129	3.00			
530-736	-140518.979	74063.090	2.99			
530-735	-140516.334	74065.567	0.99			
530-709	-140516.153	74066.997	2.01			
530-708	-140515.662	74068.947	2.09			
530-707	-140514.867	74071.835	3.00			
530-706	-140513.952	74074.695				

地積	20					
境界点	X座標(X m)	Y座標(Y m)	点間距離	境界線種別	境標設置状況	備考
530-706	-140513.952	74074.695				
530-705	-140513.276	74076.648	2.06			
530-704	-140501.034	74110.461	35.93			
530-703	-140439.333	74140.032	31.44			
計算方法						2Y=1/2m(X₁+X₂)-(X₂+X₁)
境界点数						33002.220786
面積(m²)						16541.263390
地積						16541.26 m²

作成者 [redacted]　持戻

申請人 [redacted]　持戻

縮小版

地図番号：第06584　(2/2)

登記年月日：平成4年1月22日

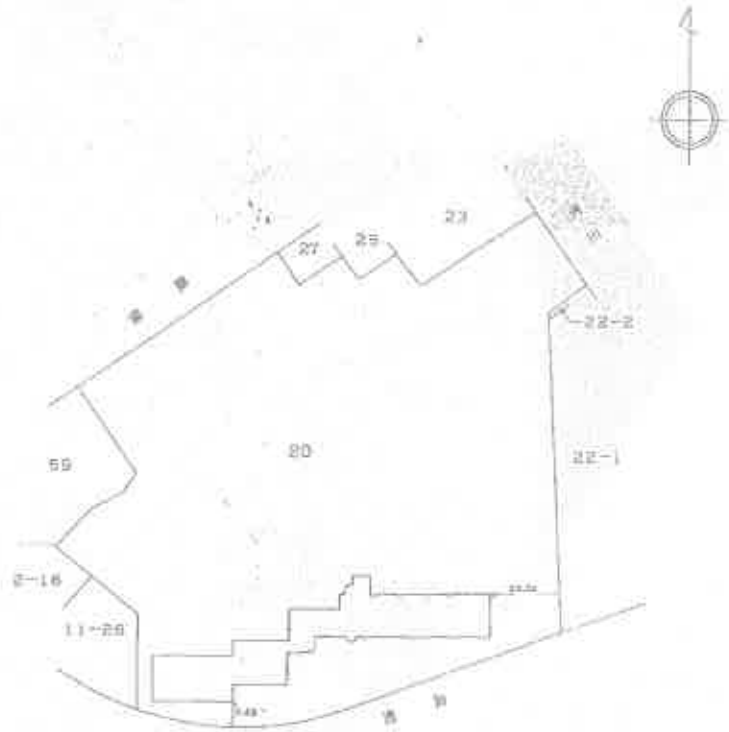
各階平面図　41.22

家屋番号	
建物の所在	神戸市北区鈴蘭台西町5丁目20番地

建物図面
(正) 各階平面図

家屋番号：20-1-101～20-1-107, 20-1-201～20-1-211,
20-1-301～20-1-313, 20-1-401～20-1-413,
20-1-501～20-1-513, 20-1-601～20-1-613,
20-1-701～20-1-713, 20-1-801～20-1-813,
20-1-901～20-1-913, 20-1-1001～20-1-1013,
20-1-1101～20-1-1113, 20-1-1201～20-1-1208,
20-1-1301～20-1-1308, 20-1-1401～20-1-1408,
20-1-1501～20-1-1508

一棟の建物



作製者	[redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted]	縮尺	1/1500

147055

調査番号 10-1　(1/3)

縮小版

各階平面図　4.1.22

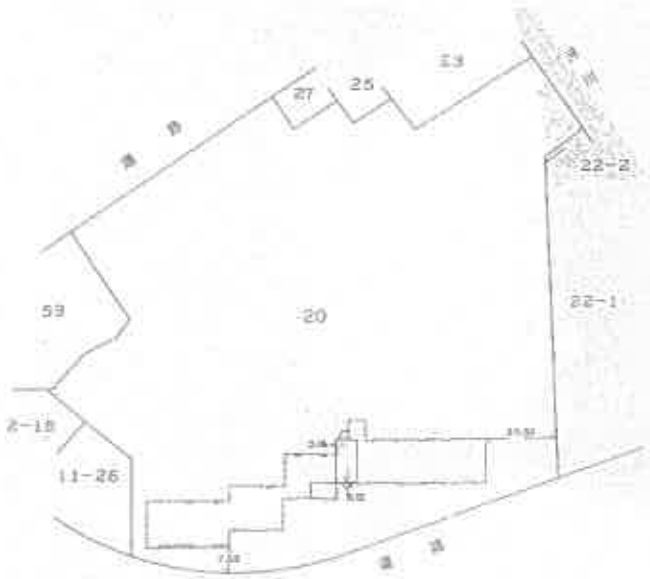
家屋番号	鈴蘭台西町５丁目20の１の１１０８
建物の所在	神戸市北区鈴蘭台西町５丁目２０番地

建物図面
各階平面図

区分した建物

建物の番号　１の１１０８
建物の存する部分　１１階部分





求積表

2.66 × 6.11 =	17.4746
1.61 × 5.80 =	9.3380
0.91 × 6.16 =	5.6056
7.18 × 6.30 =	45.2340
合計	77.8522
床面積	77.55 m²

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/1500

147183

縮小版

登記年月日 平成4年1月22日

これは図面に記録されている内容を証明した内容である。
（神戸地方法務局北出張所管轄）
令和8年2月10日 神戸地方法務局

登記官

[redacted]

各階平面図

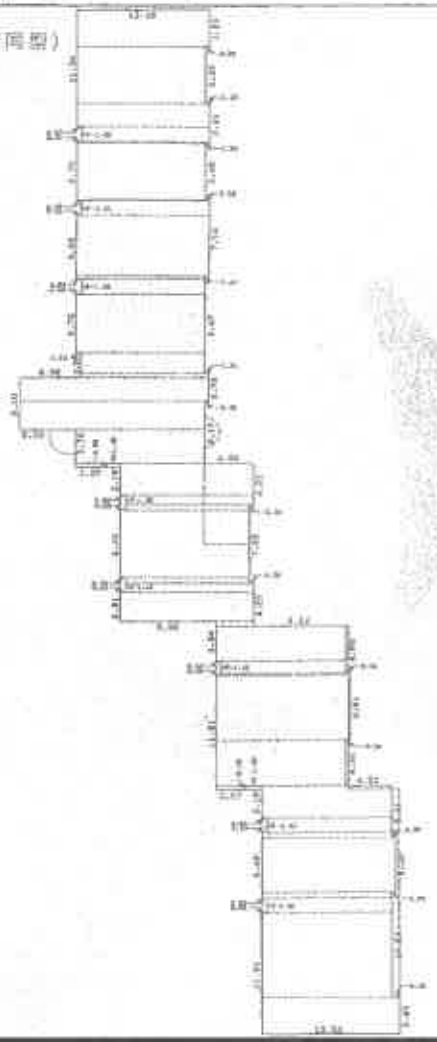
4 1. 22

家屋番号	
建物の所在	神戸市北区鈴蘭台西町５丁目２０番地

区 ~~建物図面~~ 各階平面図

家屋番号 20-1-301～20-1-313, 20-1-401～20-1-413, 20-1-501～20-1-513, 20-1-601～20-1-613, 20-1-701～20-1-713, 20-1-801～20-1-813, 20-1-901～20-1-913, 20-1-1001～20-1-1013, 20-1-1101～20-1-1113

3～11階（各階同型）



素積表

3.90	×	13.16	=	47.3760
5.50	×	12.80	=	70.4000
2.24	×	13.16	=	29.4784
1.45	×	12.66	=	18.3570
0.12	×	13.16	=	1.5792
5.48	×	12.80	=	70.1440
0.12	×	13.16	=	1.5792
1.45	×	12.66	=	18.3570
5.97	×	13.16	=	78.5652
0.31	×	12.80	=	3.9680
1.45	×	12.30	=	17.8350
5.72	×	12.80	=	73.2160
1.99	×	12.30	=	24.4770
0.40	×	12.66	=	5.0640
2.30	×	18.71	=	43.0330
2.80	×	18.35	=	51.3800
3.32	×	12.80	=	42.4960
0.07	×	8.30	=	0.5810
3.12	×	13.16	=	41.0592
0.89	×	12.66	=	11.2674
0.56	×	12.30	=	0.8880
5.48	×	12.80	=	62.9440
0.56	×	12.30	=	0.8880
0.89	×	12.66	=	11.2674
2.81	×	13.16	=	36.9796
0.50	×	3.66	=	1.8300
3.34	×	12.80	=	42.7520
1.26	×	12.30	=	15.4980
0.19	×	12.66	=	2.4054
6.41	×	13.16	=	84.3556
4.42	×	12.80	=	56.5760
0.07	×	8.30	=	0.5810
3.12	×	12.80	=	39.9360
1.45	×	12.30	=	17.8350
0.54	×	12.80	=	6.9120
5.40	×	13.16	=	71.0640
0.54	×	12.80	=	6.9120
1.45	×	12.30	=	17.8350
8.25	×	12.80	=	105.6000
3.66	×	13.53	=	49.5198
0.38	×	3.07	=	1.1666
0.38	×	3.07	=	1.1666
		合計		1317.1246
		床面積		1317.12 m²

作製者	[redacted]	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

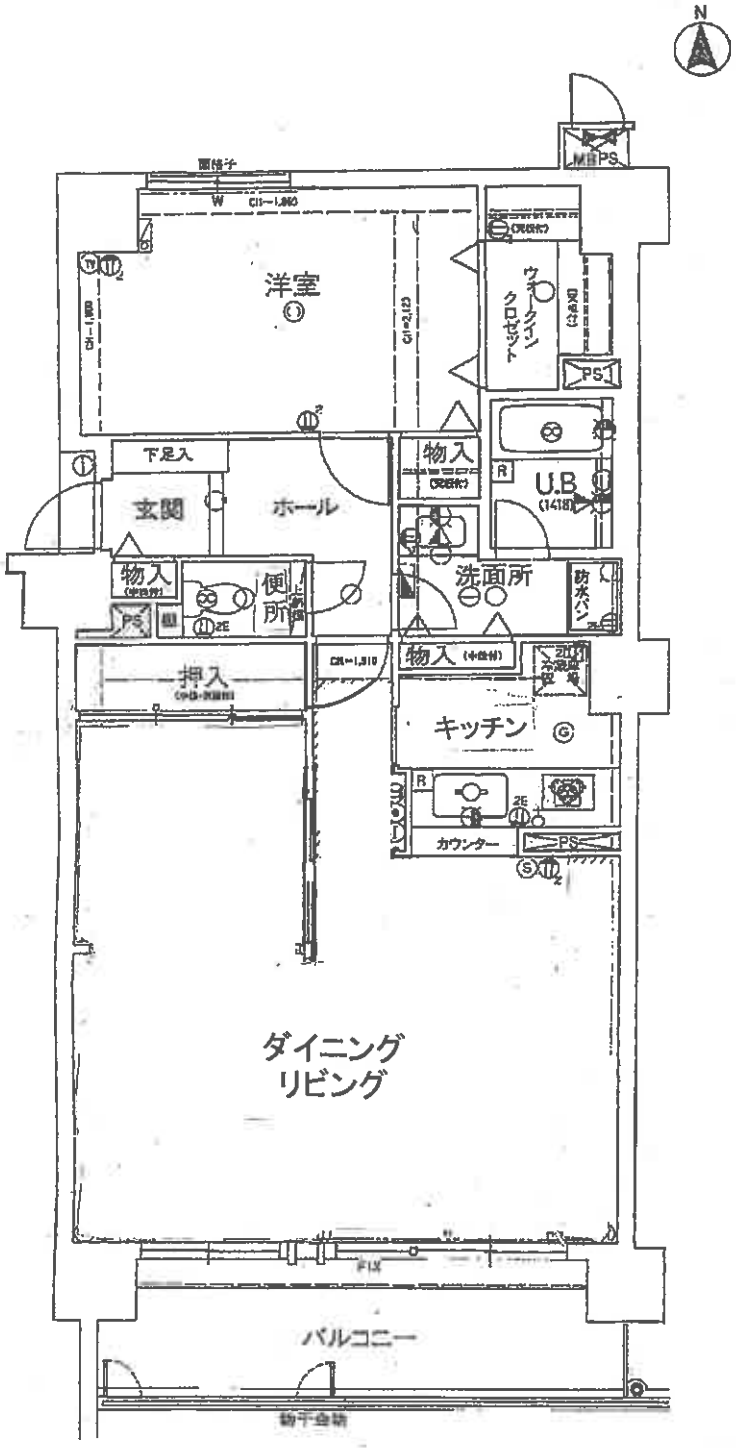
147058

縮小版

[redacted]

[redacted]

【建物間取略図】


N
洋室
ウォークインクロゼット
PS
物入
U.B
下足入
玄関
ホール
物入
便所
洗面所
防水パン
押入
物入
キッチン
カウンター
PS
ダイニング
リビング
FIX
バルコニー
物干金物

現 況 写 真



