

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 7年 3月24日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 7年 3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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,670,000 1,336,000		340,000	36,276	8,458
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目39番地18、40番地
2

建物の名称 夢野団地参号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊水町一〇丁目39番18の149

建物の名称 3-205

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 61.32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 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目39番18

地 目 宅地

地 積 7051.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目40番2

地 目 宅地

地 積 767.97平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目43番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 12.95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 7200分の20

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7200分の20

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7200分の20



※
※
※

物件明細書

令和 7年 2月12日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高濱 宏行

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 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目39番地18、40番地
2

建物の名称 夢野団地参号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊水町一〇丁目39番18の149

建物の名称 3-205

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 61.32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 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目39番18

地 目 宅地

地 積 7051.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目40番2

地 目 宅地

地 積 767.97平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目43番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 12.95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 7200分の20

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7200分の20

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7200分の20



令和6年(ケ)第27号
令和6年12月 9日受理
令和6年12月 26日提出

現況調査報告書

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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目39番地18、40番地
2

建物の名称 夢野団地参号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊水町一〇丁目39番18の149

建物の名称 3-205

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 61.32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 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目39番18

地 目 宅地

地 積 7051.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目40番2

地 目 宅地

地 積 767.97平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目43番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 12.95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 7200分の20

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7200分の20

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7200分の20



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市兵庫区菊水町10丁目39番地の18 夢野団地3-205号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)として占有している <input type="checkbox"/> 「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 5,000円 修繕積立金 10,000円	令和6年12月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年12月分～令和6年12月分 計555,000円
管理費等照会先	夢野(2)団地管理組合	
その他の事項	管理組合の回答によると、管理費等の滞納額に対しては、年20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1～3	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> 用悪水路(符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

- 1 本件物件の形状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添付の写真により、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、壁、建具等において、経年劣化等による傷みや汚れが認められる。
- 3 本件建物のバルコニーにおいては、鳩が営巣していた痕跡があり羽根および糞等が一面に認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

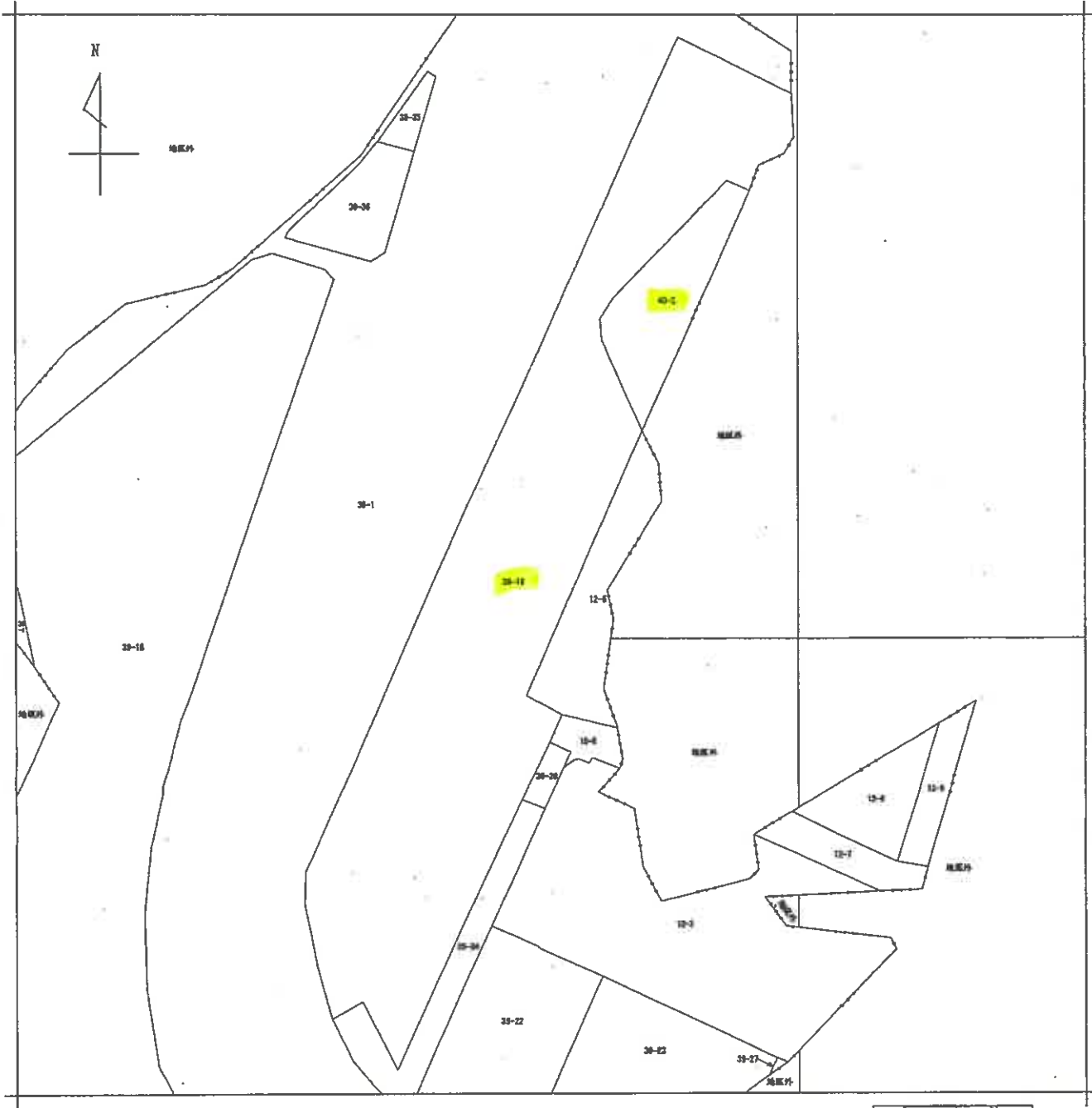
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債権者代理人	<p>1 債務者兼所有者は、本件建物の元々の居住者の唯一の相続人であるが、元々の居住者の近しい親族が相続放棄したため、債務者兼所有者はかなり遠い関係にある。</p> <p>2 戸籍附表を辿っても住民票を得られず、債務者兼所有者は行方不明である。</p>
■管理組合理事長	<p>1 当団地は4棟で構成されており、管理組合は3組合あります。1号館および4号館はそれぞれの管理組合を有しており、2号館および3号館は共同で一つの管理組合を有しています。</p> <p>2 何年か前、略すべての住戸の玄関ドアを更新しましたが、本件建物については所有者に連絡がつかなかったため交換できず、玄関ドアは古いままです。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月10日(火)	執行官室	■管理組合理事長あて郵便照会(110円)
令和6年12月11日(水) 14:05-14:20	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和6年12月11日(水) 16:00-16:20	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)投函 ■外観写真撮影
令和6年12月18日(水) 11:30-12:10	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■管理組合理事長より聴取
令和6年12月18日(水)	執行官室	■債務者兼所有者に対し郵便照会(110円×2)
令和6年12月19日(木) 13:20-13:30	執行官室	■債権者代理人より電話聴取(発信)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和6年12月18日 目的物件は施錠されていたため、立会人Aを立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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	所在	神戸市兵庫区菊水町一〇丁目			地番	39番18			
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	その他
作成年月日	平成8年7月31日			備付年月日(原図)	平成8年12月1日			補記事項	

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) +75244.775



+74994.775 (座標値種別：図上測定)



A 滝山町
B 熊野町5丁目
C 小山町
D 菊水町10丁目

請求部	所在	神戸市兵庫区菊水町一〇丁目			地番	40番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23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

登記年月日：昭和49年5月20日

1/3

S49.5.20

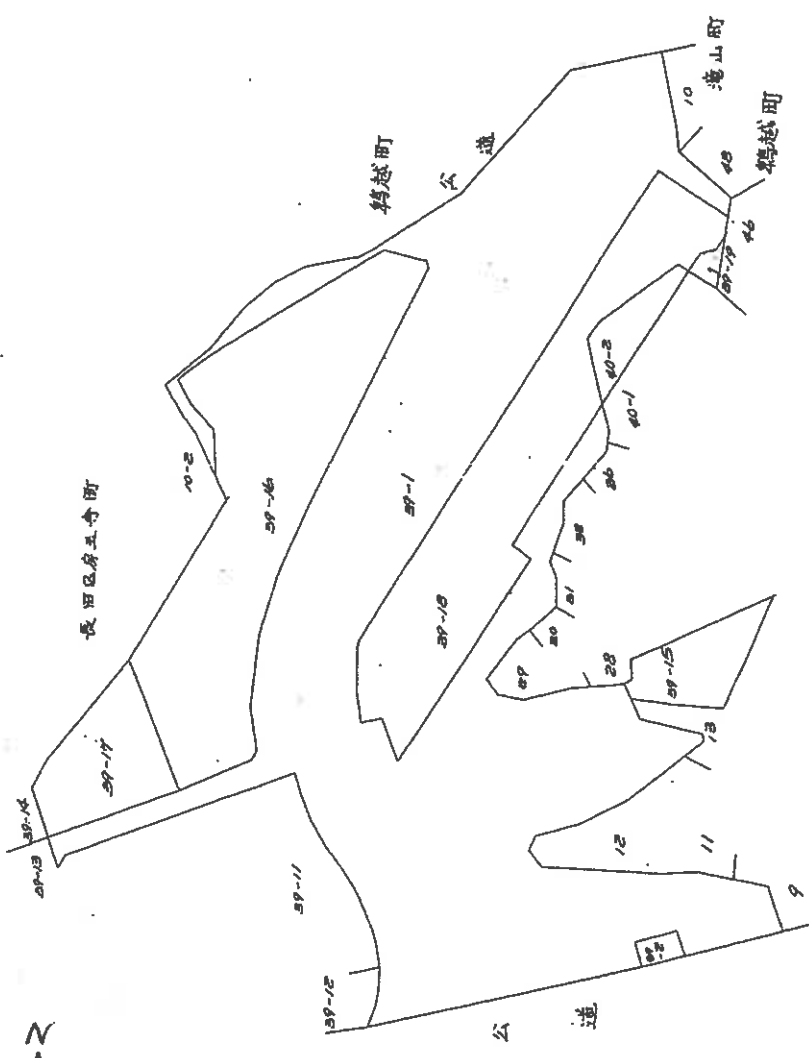
地積測量図

④ 29-1, 29-18, 鶴越町30-19

土地積測量図
主地積測量図

29-18 分筆測量図

地番	④ 29-1, 29-18, 29-19
土地の所在	神戸市兵庫区菊水町10丁目



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製年月日	昭和五〇年八月一日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

301745

縮尺	1/5000	1/
----	--------	----

(日測連10)

(1/3)

請求番号：14-2

登記年月日：昭和49年5月20日

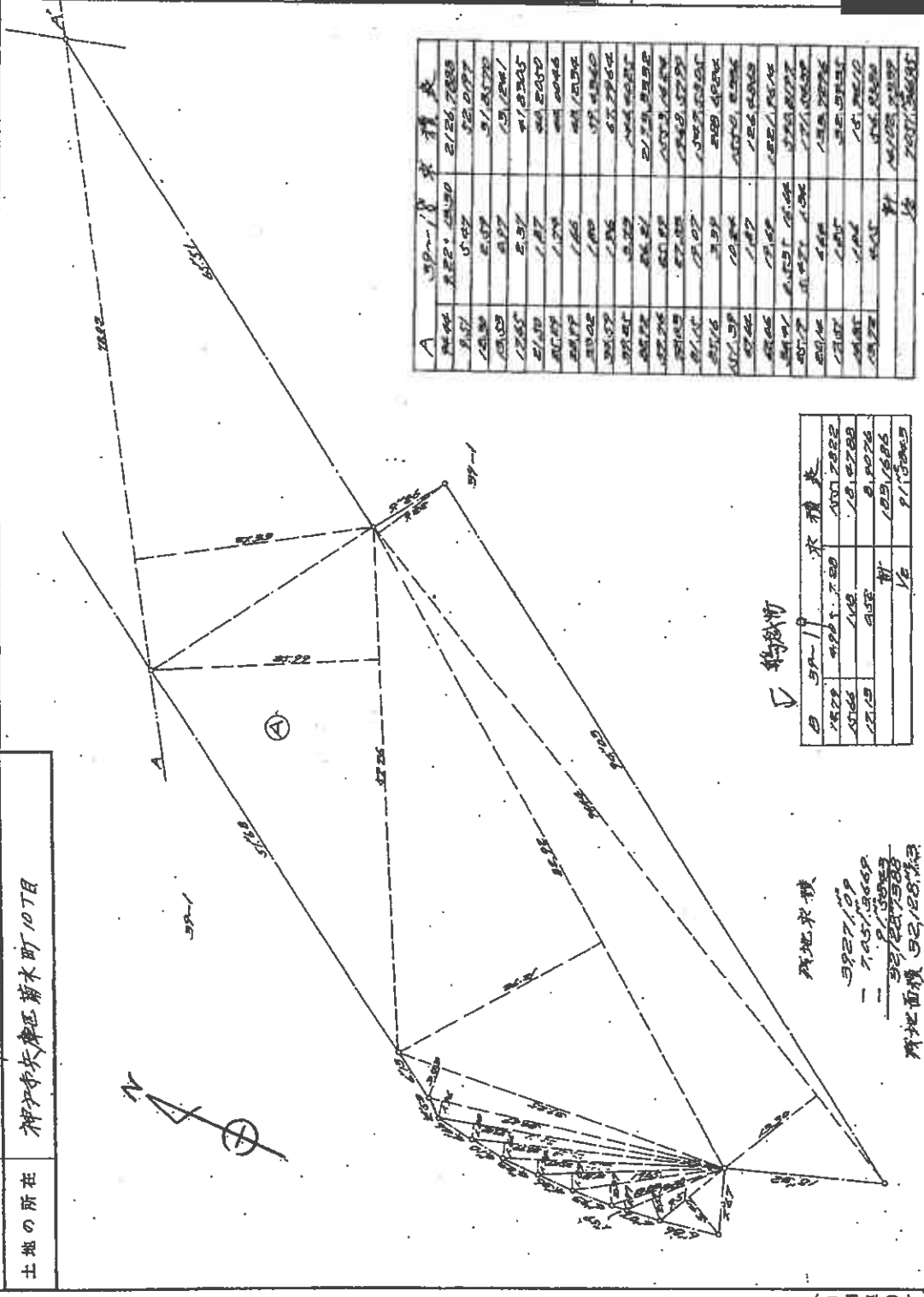
前) 39-18
 39-18
 新 鶴越町 30-19

土地積測量所存在図

S49.5.20

差 2/3

地 番 (18) 39-1-19, 39-1
 土地の所在 神江町大津尾藤木町10丁目



A 39-18 求積表

44.00	2.22	2126.7888
45.07	5.07	2201.977
46.09	5.07	9185.770
47.00	5.07	191.8061
48.00	5.07	418.3045
49.00	1.87	404.2050
50.00	1.24	44.0046
51.00	1.66	44.1070
52.00	1.00	17.43610
53.07	1.86	67.7964
54.00	3.23	114.6021
55.00	3.23	217.31592
56.00	6.07	157.3159
57.00	6.07	157.3159
58.00	6.07	157.3159
59.00	6.07	157.3159
60.00	6.07	157.3159
61.00	6.07	157.3159
62.00	6.07	157.3159
63.00	6.07	157.3159
64.00	6.07	157.3159
65.00	6.07	157.3159
66.00	6.07	157.3159
67.00	6.07	157.3159
68.00	6.07	157.3159
69.00	6.07	157.3159
70.00	6.07	157.3159
71.00	6.07	157.3159
72.00	6.07	157.3159
73.00	6.07	157.3159
74.00	6.07	157.3159
75.00	6.07	157.3159
76.00	6.07	157.3159
77.00	6.07	157.3159
78.00	6.07	157.3159
79.00	6.07	157.3159
80.00	6.07	157.3159
81.00	6.07	157.3159
82.00	6.07	157.3159
83.00	6.07	157.3159
84.00	6.07	157.3159
85.00	6.07	157.3159
86.00	6.07	157.3159
87.00	6.07	157.3159
88.00	6.07	157.3159
89.00	6.07	157.3159
90.00	6.07	157.3159
91.00	6.07	157.3159
92.00	6.07	157.3159
93.00	6.07	157.3159
94.00	6.07	157.3159
95.00	6.07	157.3159
96.00	6.07	157.3159
97.00	6.07	157.3159
98.00	6.07	157.3159
99.00	6.07	157.3159
100.00	6.07	157.3159
計	6.07	157.3159
合		2517.3685

B 39-19 求積表

44.00	4.90	100.7882
45.00	4.90	181.8788
46.00	4.90	8.8076
47.00	4.90	109.1585
48.00	4.90	91.8061
49.00	4.90	91.8061
計	4.90	91.8061
合		91.8061

残地求積
 3927.09
 - 705.1566
 3221.9333
 残地面積 3221.9333

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会選 合会用紙) 301746

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製年月日 昭和49年五月七日
 作製者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

登記年月日：昭和49年5月20日

土地積測量所在図

39-1-10
39-1-19
宇都宮市
宇都宮市安藤区菊水町10丁目

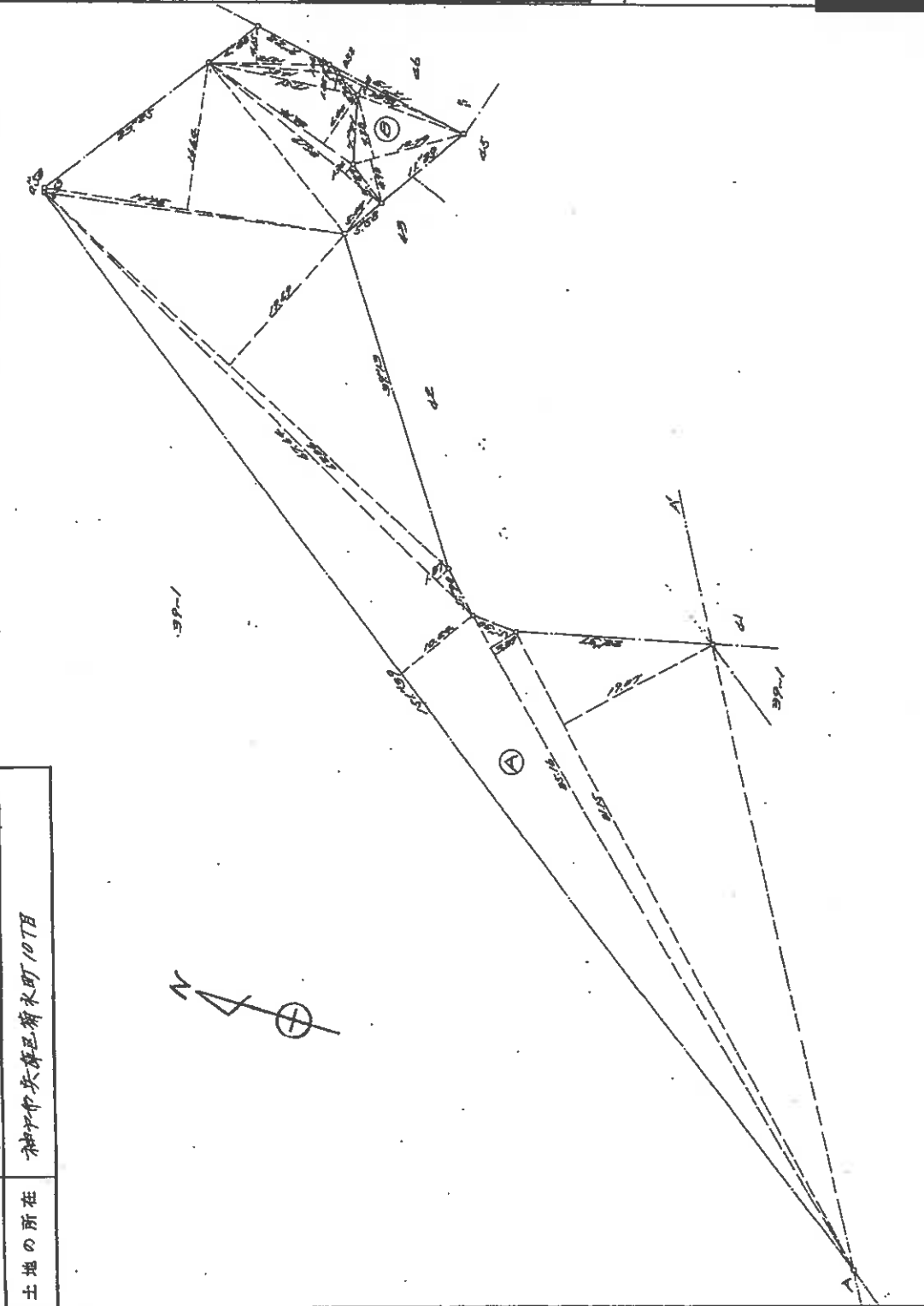
S49.5.20

巻 3/3

作製年月日	作製者
昭和49年5月7日	[Redacted]

申請人
[Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(日本土地家屋調査士会連合会専用紙) 301747

縮尺	1/5000	1/
----	--------	----

(日測連 10)

登記年月日：昭和49年5月16日

前. 泉越町 40. 新 作: 新泉越町 40-1, 40-2, 新 泉越町 10 丁目 40-2. 主 地 積 測 在 所 測 図 図

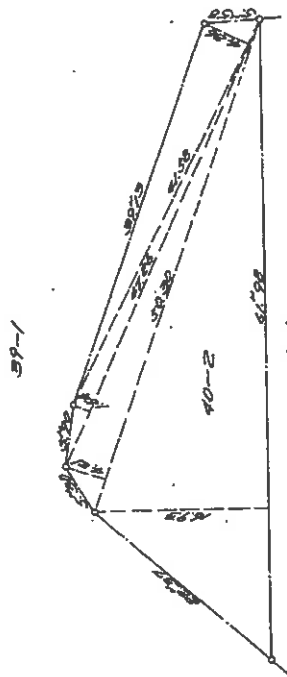
S 49. 5. 16

地 番	40-1, 2
土地の所在	神戸市兵庫区新木町 10 丁目

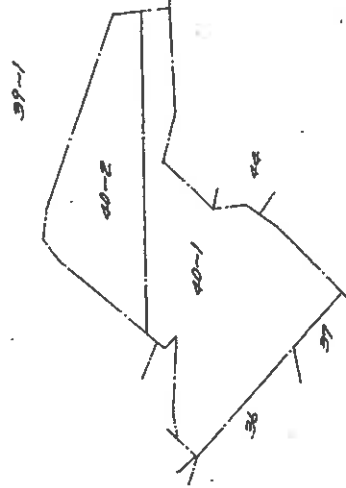
作 製 年 月 日	作 製 者
昭 和 四 十 九 年 五 月 九 日	
申 請 人	



新木町 10 丁目



新木町 10 丁目



40-2	14.93	1089.2214
40-1	41.81	511.2680
40-2	1.52	23.2905
40-1	5.86	202.0788
		1535.8587
		2588.719

積地求積

1225.14
267.167
457.85

積地面積 457.85

平成 11 年 12 月 8 日 欄付けの地図と隣地番等に相違する部分が在ります。

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

301775

縮 尺	1/500	1/1000
-----	-------	--------

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49年5月16日

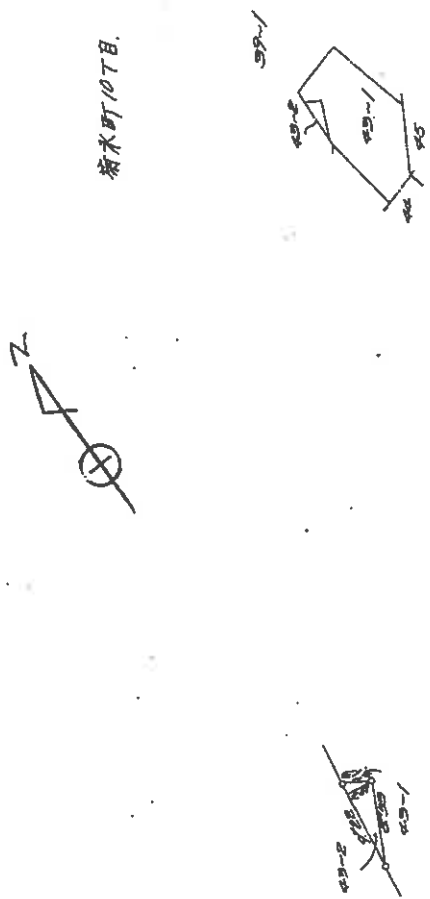
前44年地積 ①4号 ②43-2 ③43-2 ④43-2 土地積測量図

549.5.16

地積 43
土地の所在 神奈川県横浜市磯子区新藤町 菊水町10丁目

作製年月日	昭和四十九年五月念六日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



残地求積
644.45
前 657.05

43-2	水積表
9.22	51.0000
0.81	15.0000
1/2	15.0000

残地面積 6.37
平成11年12月8日備付けの地図と隣地番号に相違する部分が在ります。

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

301777

縮尺	1/500	1/1000
----	-------	--------

(日測速 10)

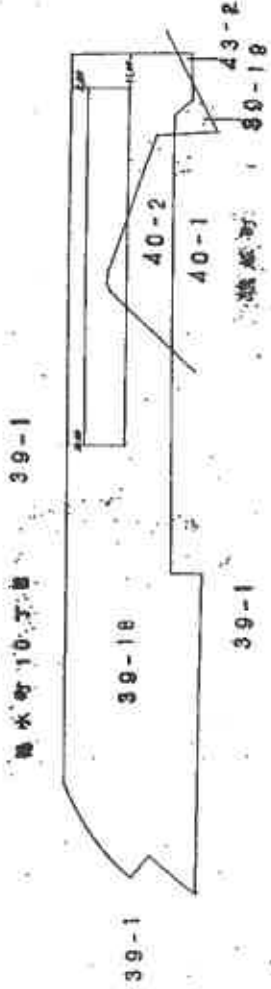
登記年月日：昭和49年7月22日

建築物平面図 49.7.22
各階平面図 49.7.22

家屋番号	39-18-145~39-18-360
建築物の所在	東京都府中市豊水町10丁目39番地の18 東京都府中市豊水町10丁目39番地の2

豊水町10丁目

一棟の建物



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

制作年月日	昭和49年7月22日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 318983

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(日 頁 数 15)

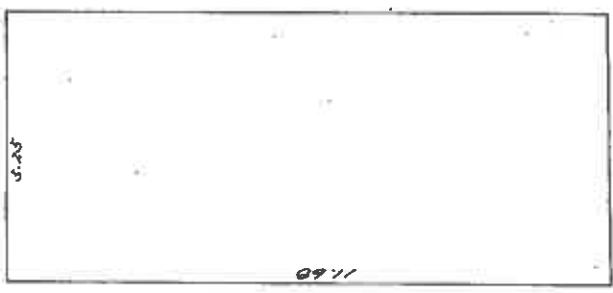
登記年月日：昭和49年7月22日

49.7.22

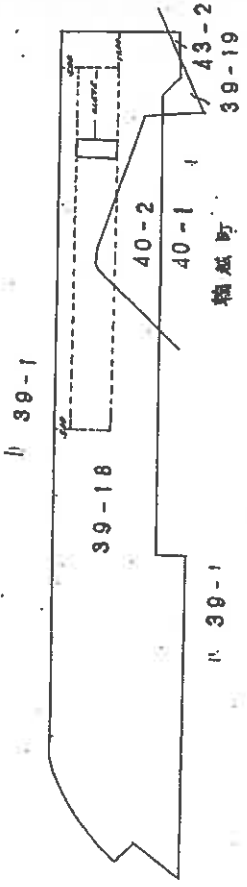
建築物平面図

家屋番号	菊水町10丁目39番18の149
建物の所在	神戸市兵庫区菊水町10丁目39番地の18 神戸市兵庫区菊水町40番地の2 菊水町10丁目

建物の存する部分の略



菊水町10丁目



求積法

11.60 x 5.25 = 61.3200 m²

(日積法 15)

縮尺	1/100	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙) 318990

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

昭和	49	年	7	月	22	日
作製者	[Redacted]					
申請人	[Redacted]					

登記年月日：昭和49年7月22日

家屋番号 39-18-145~39-18-360

物の所在 神戸市兵庫区東水町10丁目39番地の18
神戸市兵庫区東水町40番地の2

菊水町10丁目

1階

一棟の建物

建築物平面図

49.7.23
1/500
49.7.22

現存



102.95 x 11.00 = 1,226.6100
 - 1.50 x 0.25 x 2 = - 1.4700
 - 2.00 x 0.25 x 2 = - 1.9600
 - 2.10 x 0.25 = - 0.7250
 計 1,222.0450

2階~13階簡型



各階共通
 102.95 x 11.00 = 1,226.6100

(日調連 15)

尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 318984

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

昭和49年7月22日	製作年月日	申請人
昭和49年7月22日	製作者	

登記年月日：昭和49年7月22日

49.7.28

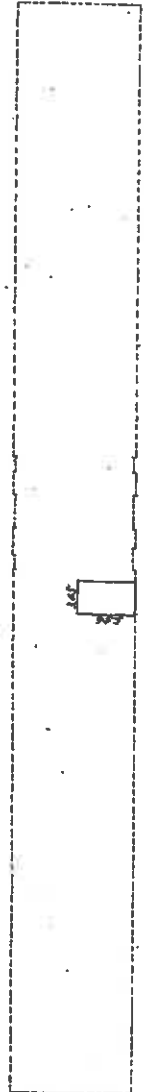
建築物各階平面図
2/2

家屋番号	
建物の所在	神戸市兵庫区菊水町10丁目39番地の18 神戸市兵庫区巴町1丁目1番地の2

築年107年

一棟の建物

14階



1.05 x 3.56 = 3.73 m²

15階



5.99 x 11.00 = 66.09 m²

(日調連15)

昭和49年7月28日	作製年月日	作製者	申請人

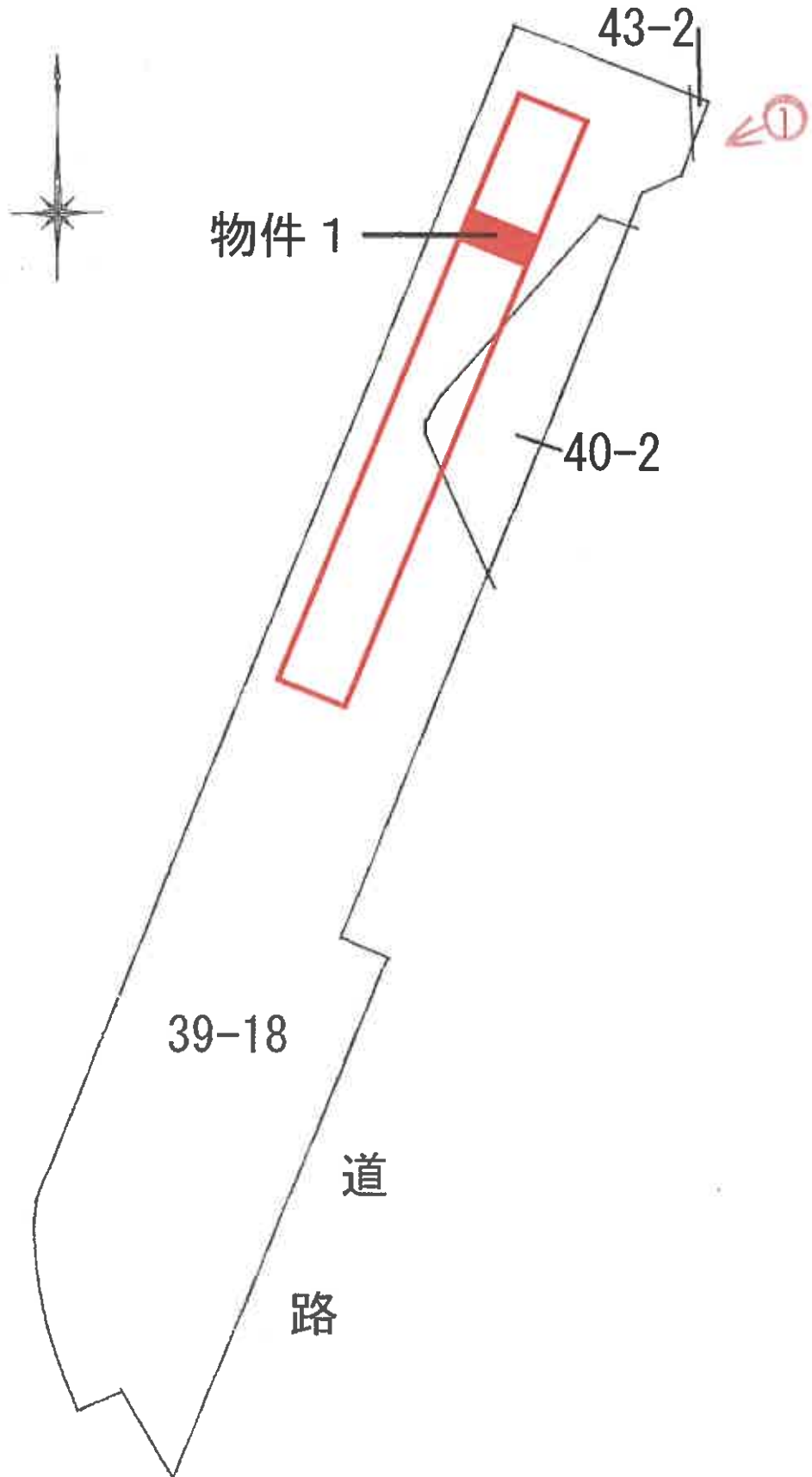
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 318985

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

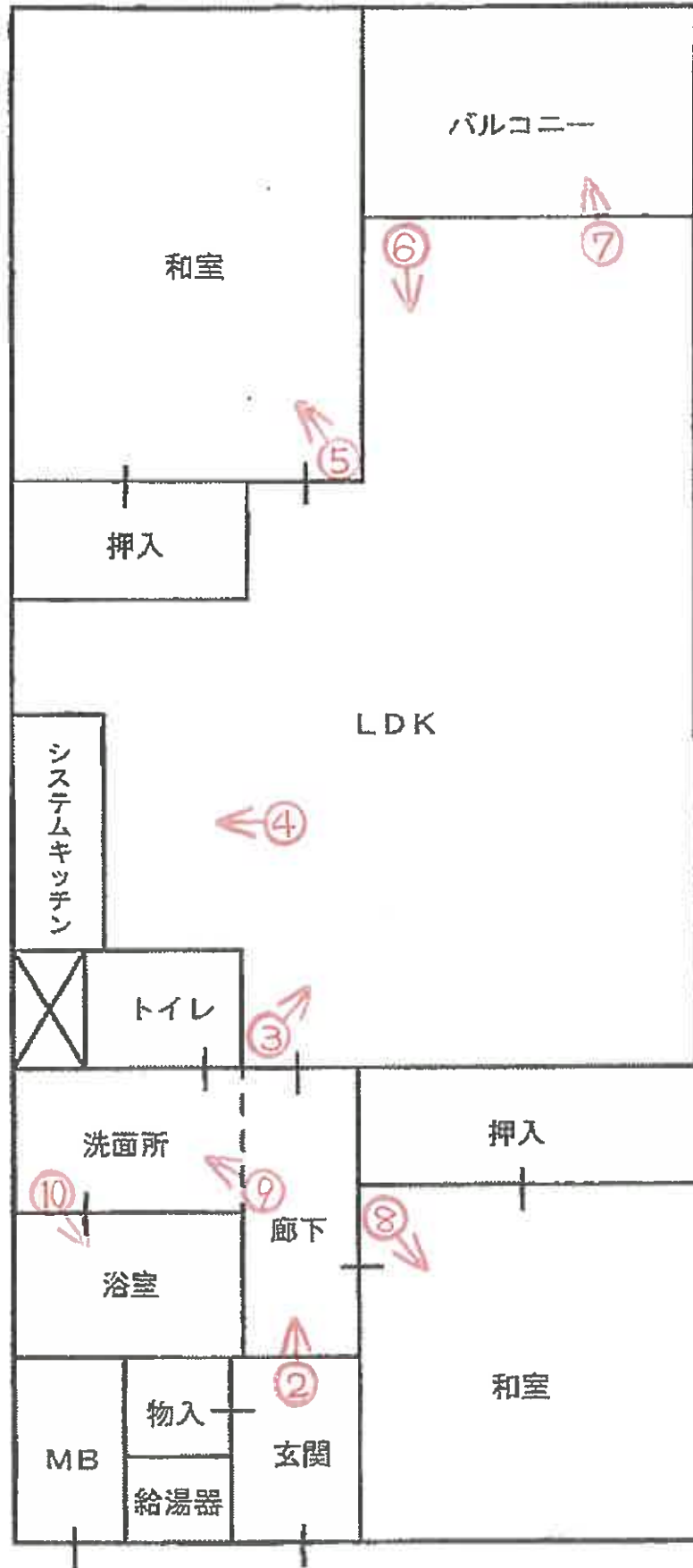
土地建物位置関係図

(◀○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

(20 枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 6 年 (ケ) 第 27 号
令和 6 年 12 月 18 日 現地調査
令和 7 年 1 月 10 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1,670,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
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	神戸市営地下鉄線 湊川公園駅の北西方 約1.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅等が混在する住宅地域	
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種住居地域 60% 300% 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 7,832.28㎡の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南東側 約8m市道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む夢野団地3号館及び2号館の敷地として利用	
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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	夢野団地参号館
建物の用途	共同住宅 (総戸数360戸、2号館144戸、3号館216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49年5月28日 新築 経過年数 51年程度 経済的残存耐用年数 5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：吹付等
設備等	エレベーター あり 駐車場 抽選(総台数34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 夢野(2)団地管理組合 管理方式 自主管理 管理会社 なし 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	やや劣る
積立金	令和6年11月30日現在、 333,094,785円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 石綿使用等の有無 <p>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。</p>

(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	2階 (3-205号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	61.32㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天井：クロス・合板等 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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 5,000円 修繕積立金 月額 10,000円 滞 納 額 あり (令和6年12月18日現在 555,000円)
専有部分の 利用状況等	管理組合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。
特 記 事 項	・フローリングに一部汚れ等が見られる。 ・バルコニーに鳩の糞等が散乱している。

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
200,000	61.32	1.21	0.11	1,630,000

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 51年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 56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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.11$$

(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
112,000	0.85	7,832.28	0.90	20/7200	1.00	1,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸兵庫-10）

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$93,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/82 \approx 112,000$$

◇ 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（1.01）

$$\text{地域格差} = \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/96 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/95 \approx 100/82$$

イ 個別格差：規模等（0.85）

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
1,630,000	1,860,000	0.86	3,000,000

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6年 3月 123,000 円/㎡

B 令和6年 6月 133,000 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	123,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{89}$	$\frac{100}{180}$	$\frac{100}{150}$	51,000
B	133,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{180}$	$\frac{100}{150}$	57,000

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
54,000	0.86	61.32	2,850,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (7.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
240 千円 (8.7%)	265 千円	8.5%	3,118 千円 ≐ 3,120 千円	0.80496	2,511 千円 (91.3%)	2,751 千円 ≐ 2,750 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	540	540	532	532
	共益費収入	54	54	53	53
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	594	594	585	585
	空室損失	△ 59	△ 59	△ 59	△ 59
	貸倒損失	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18
	有効総収益	517	517	508	508
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	65	65	65	65
	長期計画修繕費	625	125	125	125
	公租公課	45	45	45	45
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	743	243	243	243
ウ 経費率 (%)		143.71	47.00	47.83	47.83
エ 有効純収益	ア-イ	△ 226	274	265	265
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	△ 210	237	213	

(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、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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	3,000,000	1.00	3,000,000
②比準価格	2,850,000	1.00	2,850,000
③収益価格			2,750,000
④調整後の価格	2,900,000		

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
2,900,000	1.00	0.80	0.72	1,670,000

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 (神戸兵庫-10)
所 在 : 神戸市兵庫区氷室町2丁目35番8
「氷室町2-15-10」
価 格 : 93,000円/m²
位 置 : 神戸市営地下鉄線「湊川公園」駅より道路距離1.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4.7m市道に接面
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200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
土地 : 494,004,610円 (×20/7,200)
建物 : 2,362,000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 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目39番地18、40番地
2

建物の名称 夢野団地参号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊水町一〇丁目39番18の149

建物の名称 3-205

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 61.32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 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目39番18

地 目 宅地

地 積 7051.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目40番2

地 目 宅地

地 積 767.97平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目43番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 12.95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 7200分の20

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7200分の20

土地の符号 3

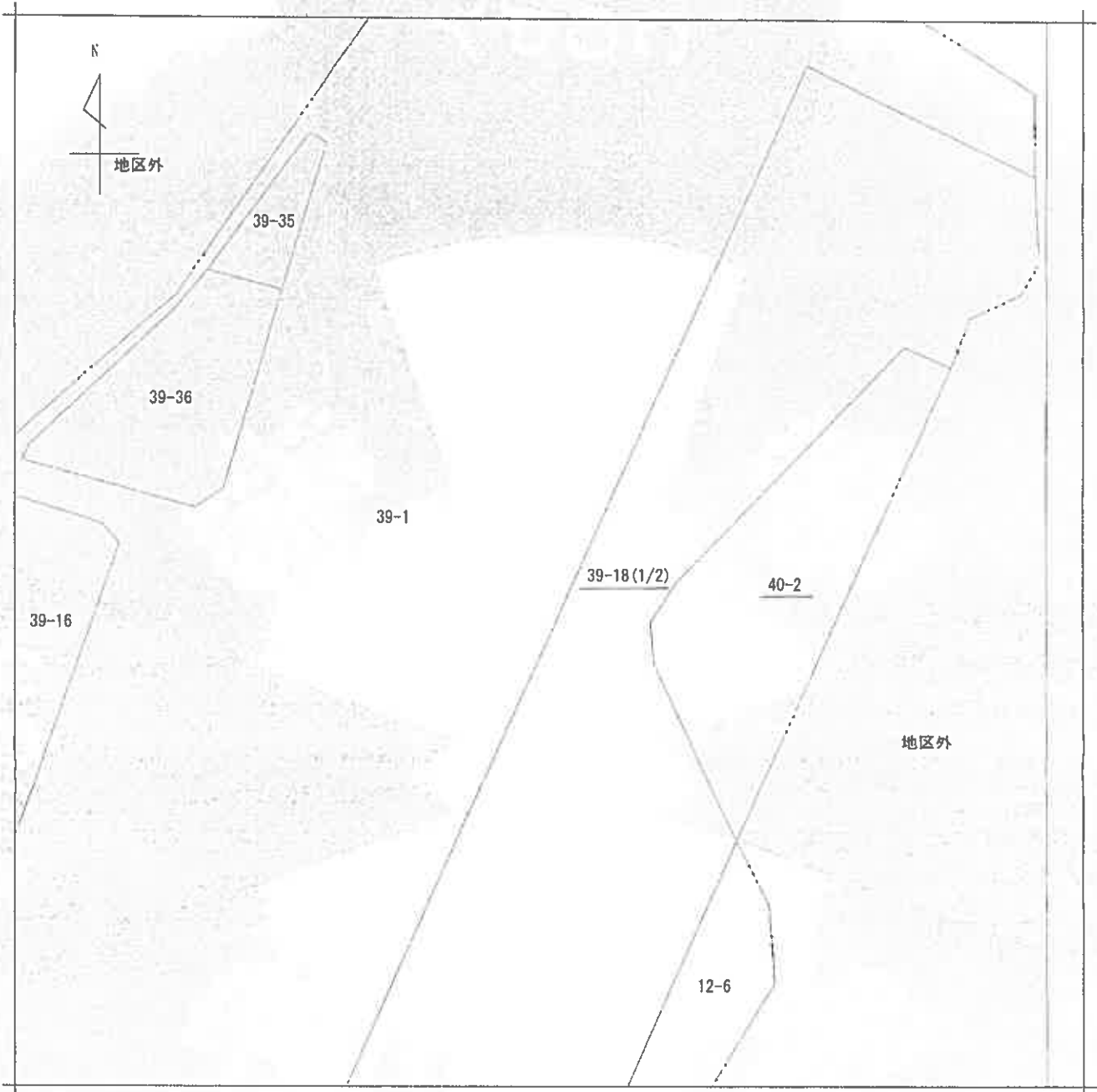
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7200分の20





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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
菊水町
10丁目

請求部分	所在 神戸市兵庫区菊水町一〇丁目				地番	39番18			
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	その他
作成年月日	平成8年7月31日			備付年月日(原図)	平成8年12月1日		補記事項		

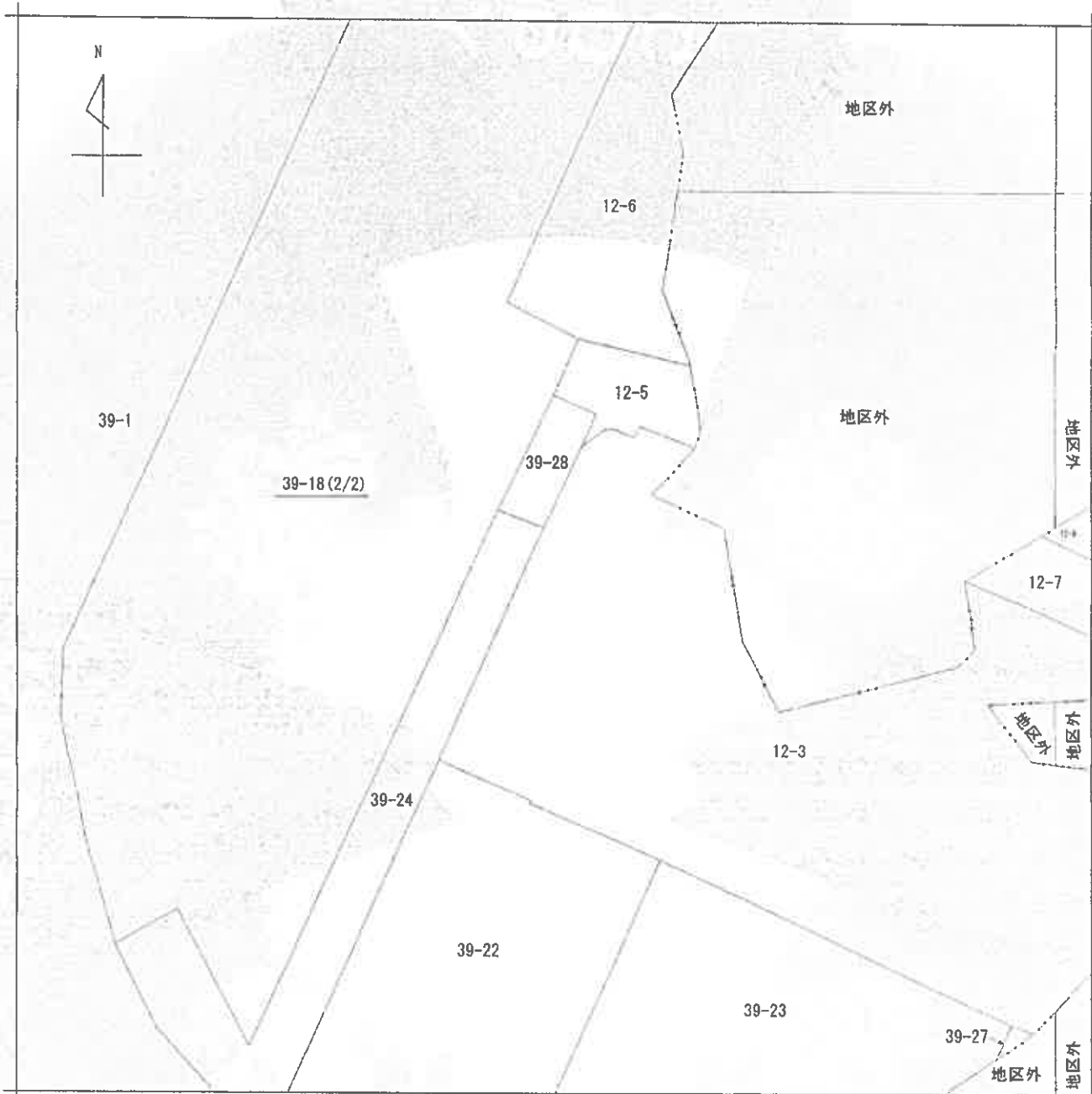
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年2月20日
神戸地方法務局

請求番号：8-1
(1/2)

登記官

縮版図



(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。



部 分	求 分	所 在	神戸市兵庫区菊水町一〇丁目				地 番	39番18		
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	その他
作 成 年 月 日	平成8年7月31日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成8年12月1日			補 事 記 項	

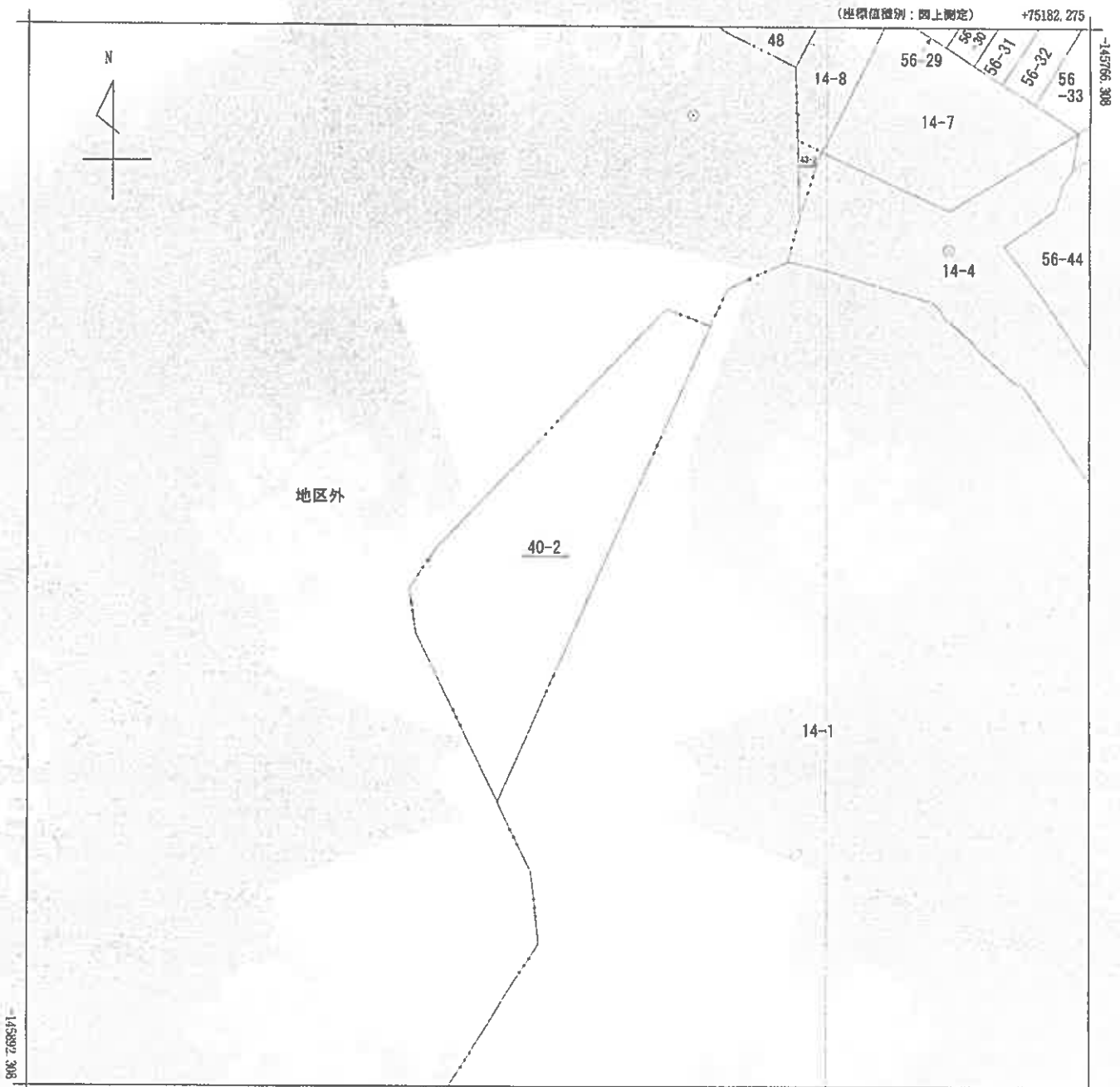
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年2月20日
神戸地方法務局

請求番号：8-1
(2/2)

登記官

縮版図



(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	神戸市兵庫区菊水町一〇丁目			地番	40番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23日		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6年2月20日
神戸地方法務局

請求番号：8-6
(2/2)

登記官

縮版図

差 2/3

S 49.5.20

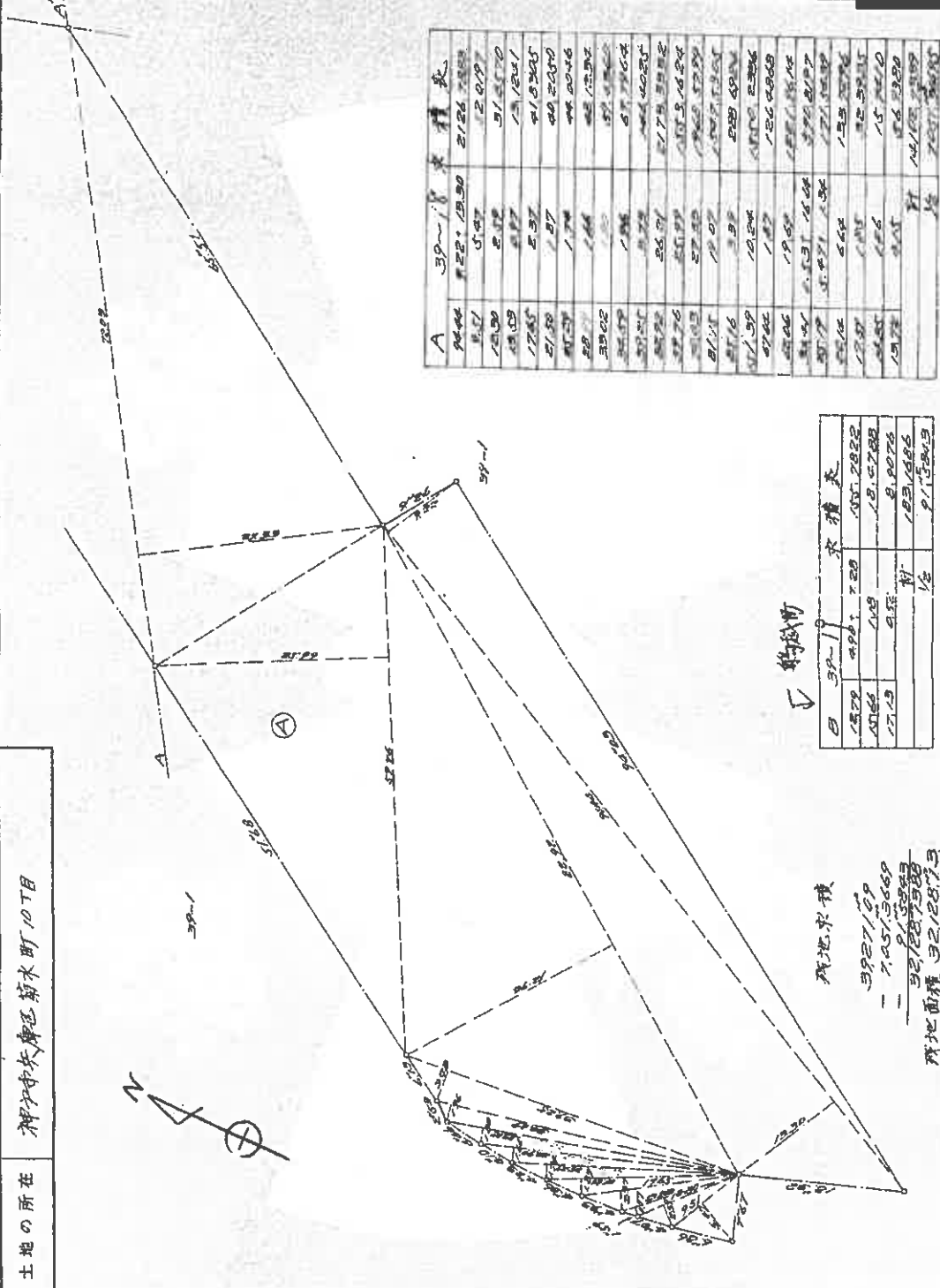
製 年 月 日 者
 作 製 年 月 日 者
 昭和四十九年五月七日

申請人

土地積測量所在図

新 39-18 39-19 39-1

地 番 39-1-18 39-1-19 39-1
 土地の所在 神中安庫区筋水町10丁目



39-18 求積表

1444	122.1350	2126.7000
1457	5.57	12.019
1480	8.12	51.2570
1488	2.77	13.1241
1725	2.37	41.5245
2158	1.87	40.2490
2158	1.74	44.2046
2277	1.64	42.1292
2277	1.50	57.4262
2277	1.26	67.7162
2277	0.73	42.4085
2277	26.71	2174.2182
2276	21.89	1113.1624
2283	27.83	1925.5729
2171	19.07	1747.1251
2171	3.38	229.8924
2171	12.24	1170.2286
2172	1.87	726.0069
2172	19.63	1221.1518
2172	11.53	1770.8197
2172	31.47	171.2574
2172	6.64	123.2741
2172	1.05	22.3911
2172	1.26	15.7410
2172	2.45	26.2320
2172	2.1	14.1223
2172	1/2	2221.2670

39-19 求積表

1579	49.81	7.29	157.2822
1579	1.49	12.5788	
1579	8.25	2.1076	
1579	1/2	123.0245	
1579	1/2	21.5243	

残地求積
 3927.69
 - 7451.5669
 3228.7589
 残地面積 32,287.3

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 301746

登記年月日：昭和49年5月20日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。

令和6年2月20日 神戸地方裁判所

登記簿

縮版図

(2/3)

請求番号：8-2

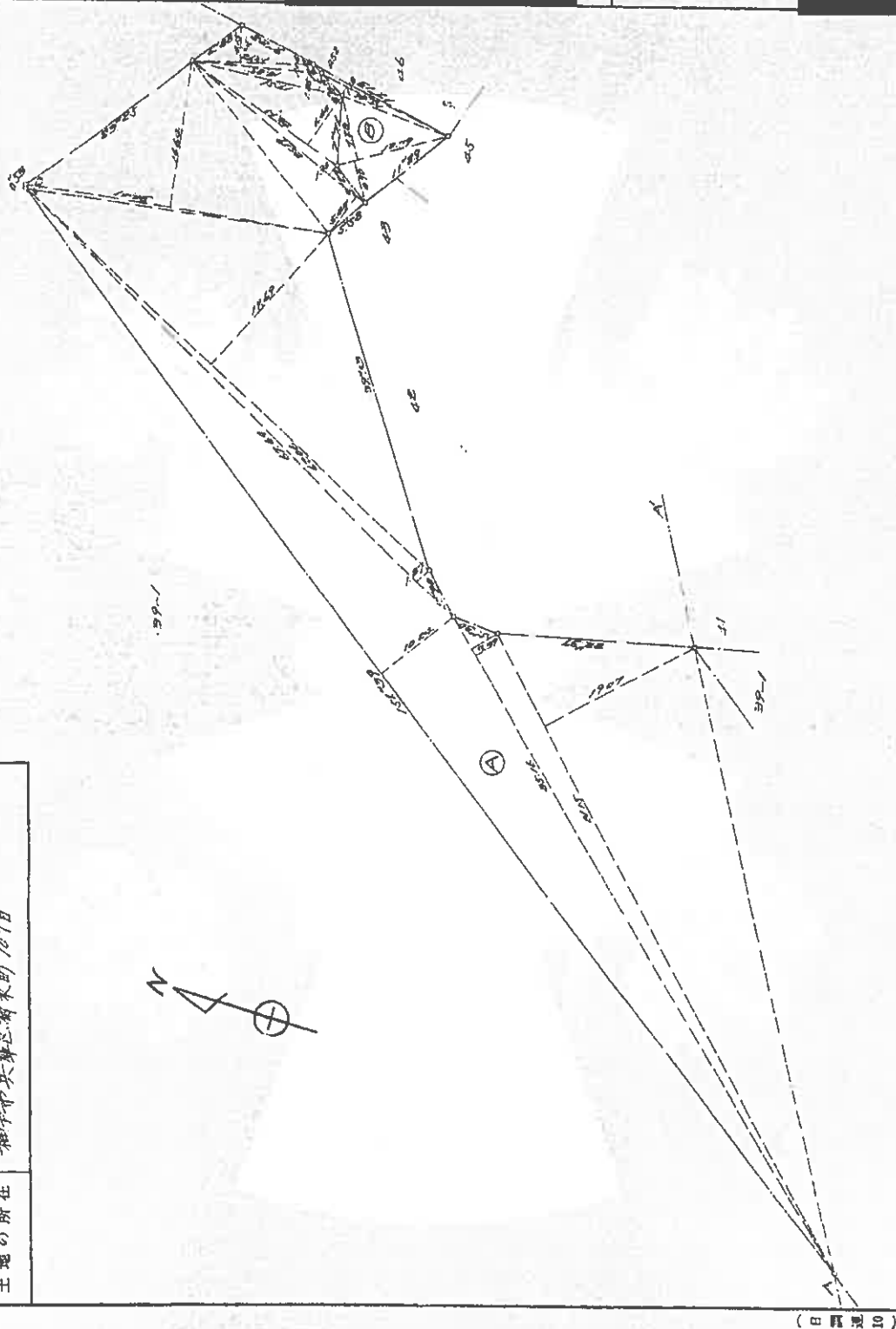
差 3/3

S49.5.20

作製年月日	作製者	申請人
昭和十九年五月七日	[Redacted]	[Redacted]

土地積測量所図

地番	39-1
土地の所在	神戸市兵庫区南木町10丁目



(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 301747

縮尺	1/500
----	-------

(日積連 10)

登記年月日：昭和十九年五月二十日

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6年2月20日 神戸地方法務局

登記官

縮版図

(3/3)

請求番号：8-2

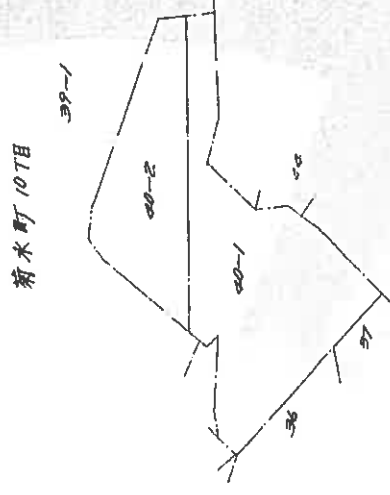
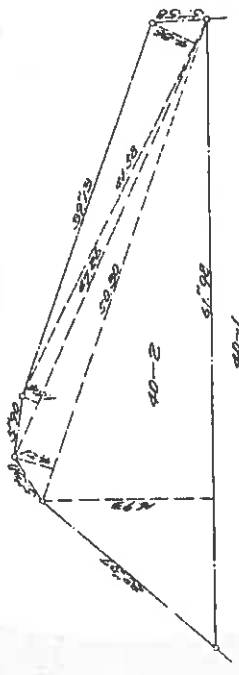
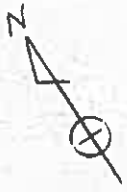
登記年月日：昭和18年5月16日

前・豊高谷町40、新・豊高谷町40-1、40-2、新・菊水町10丁目40-2、主地積測量図

地番	40、ニ
土地の所在	神戸市兵庫区幡枝町菊水町10丁目

S49.5.16

製作年月日	昭和四年五月念三日
作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



40-2	1893	1058.9212
40-1	1891	811.2630
40-2	1892	28.2804
40-1	2.56	202.0728
計		2530.5374
		2530.5374

積地求積
 1225.46
 計 2530.5374
 積地面積 2530.5374

平成11年12月8日欄付けの地図と隣地番等に相違する部分があります。

(日本土地家屋調査士会適合金用紙) 301775

縮尺	1/500	1/1000
----	-------	--------

(日測連10)

これは図面に記載されている内容を証明した無面である。
令和6年2月20日 神戸地方裁判所

縮版図

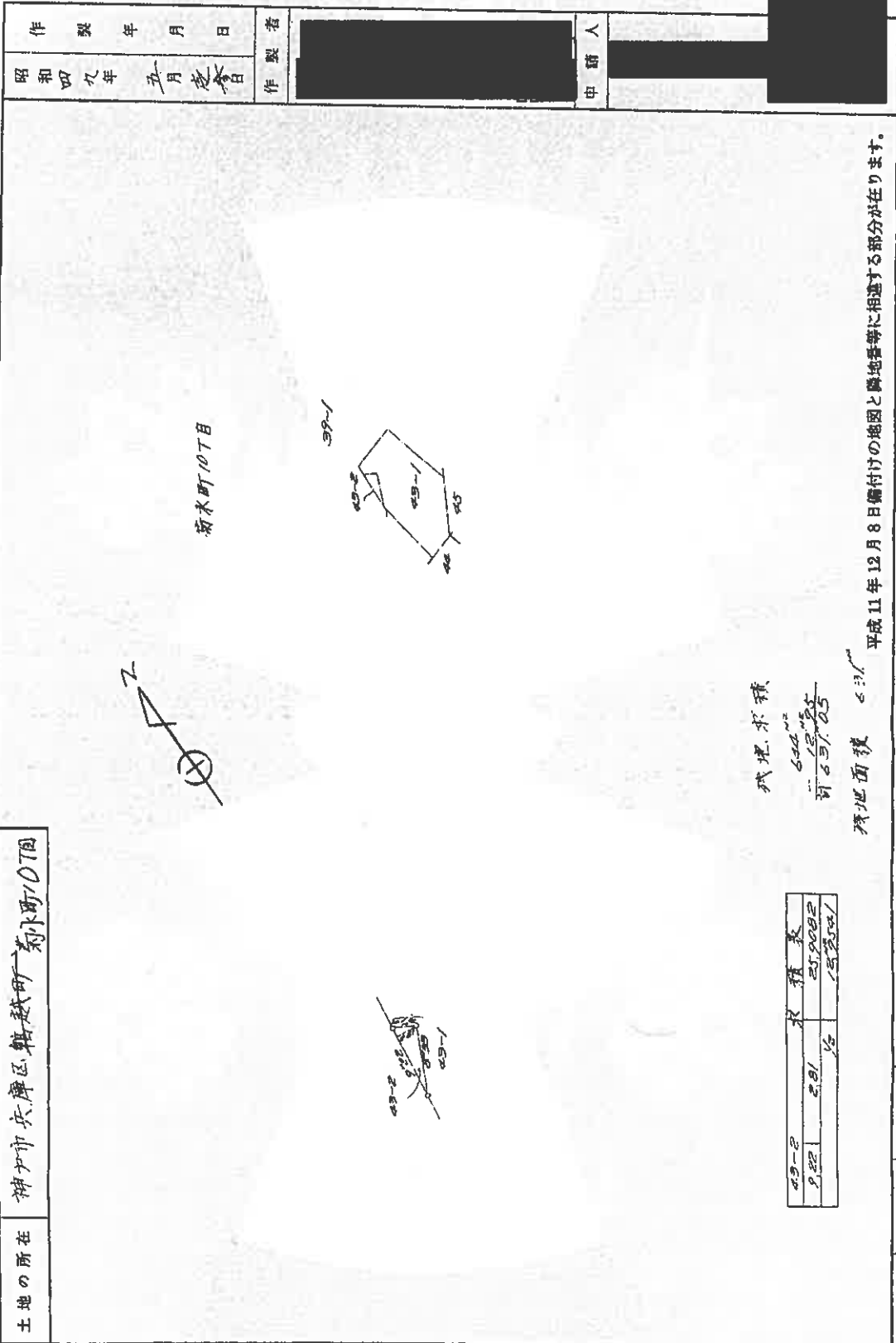
請求番号：8-3

登記年月日：昭和49年5月16日

前 4号 43-2 菊 43-2 地積測量図

549.5.16

地番
土地の所在
43-2 菊
神戸市兵庫区舞越町菊水町10丁目



縮版図

作製年月日	昭和49年 五月 廿六日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

平成11年12月8日備付けの地図と隣地番等に相違する部分が在ります。

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

301777

縮尺 1/500 1/1000

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年2月20日 神戸地方事務所

縮版図

請求番号：8-5

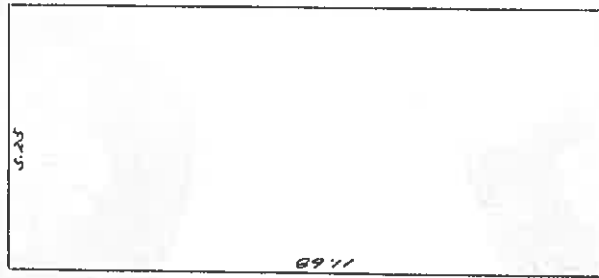
登記年月日：昭和19年7月22日

49.1.52

建築物階平面図

家屋番号	菊水町10丁目39番18の149
建築物の所在	神戸市兵庫區菊水町10丁目39番18の18 神戸市兵庫區菊水町40番地の2 菊水町10丁目

建築物の存する部分②



菊水町10丁目

39-1

39-18

40-2

40-1

鶴城町

39-1

39-19

43-2

北



昭和	19	年	7	月	22	日
作製者	[Redacted]					

作製年月日	[Redacted]					
申請人	[Redacted]					

建物図面写

求積数

$$11.53 \times 5.25 = 61.3200 \text{ m}^2$$

縮尺 1/100 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

318990

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6年2月16日

神戸地方事務所

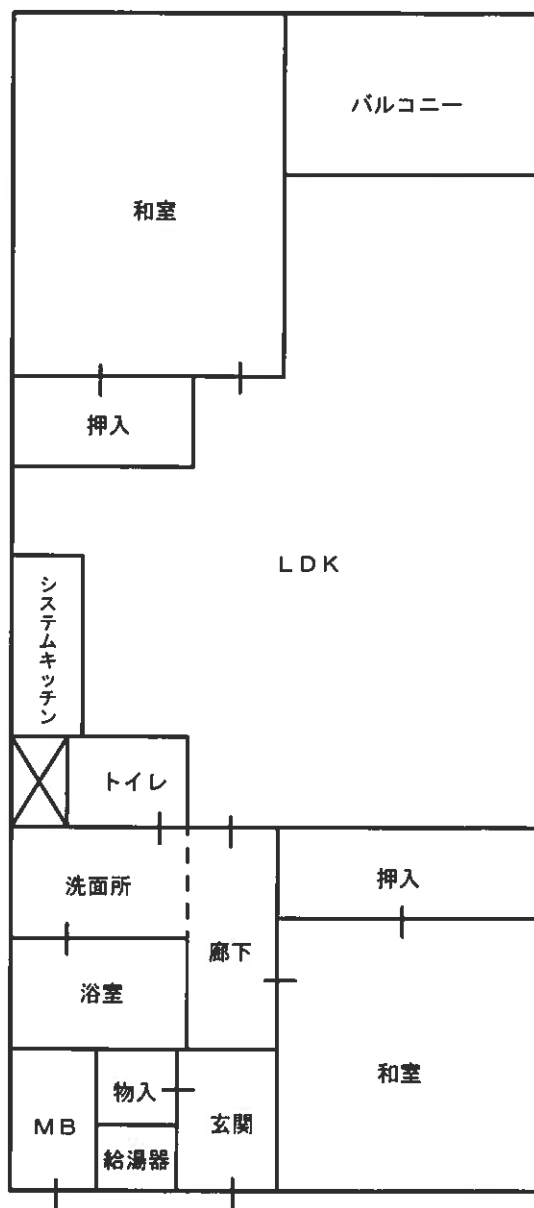
印

縮版図

請求番号：9-1

(2/4)

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真



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