

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 6 月 9 日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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 6 月 25 日から 令和 7 年 7 月 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 29 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 7 年 6 月 9 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	2,550,000 2,040,000		510,000	19,052	5,089
</					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区烏帽子町二丁目39番地1、39番地2

建物の名称 メゾン・ド・六甲パートⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 烏帽子町二丁目39番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 15.87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 神戸市灘区烏帽子町二丁目39番1

地 目 宅地

地 積 520.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市灘区烏帽子町二丁目39番2

地 目 宅地

地 積 81.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 101500分の1820



物件明細書

令和 7年 3月11日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土井 結貴

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】

賃借権

範囲 全部

賃借人 株式会社グランバンク

期限 定めなし

賃料 月額40,000円(振込)

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

特約 賃貸人は、賃借人が本物件を用途に従って賃借人の選択した第三者(以下「転借人」という)に転貸することを条件として本物件を賃貸し、賃借人はこれを賃借するものとする。

賃借人は、賃貸人に対して、転借人の情報を開示しないものとし、賃貸人は、転借人の選択または変更について異議を述べられないものとする。

賃料振込事務手数料(消費税込)は賃貸人の負担とする。

賃料は、転借人が家賃を滞納している場合は、回収後支払うものとする。

賃借人は、転借人との契約が解除された翌月から、賃料の支払い義務を負わないものとする。

上記賃借権は最先の賃借権である。転借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受への参考となる事項

【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。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区烏帽子町二丁目39番地1、39番地2

建物の名称 メゾン・ド・六甲パートⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 烏帽子町二丁目39番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 15.87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 神戸市灘区烏帽子町二丁目39番1

地 目 宅地

地 積 520.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市灘区烏帽子町二丁目39番2

地 目 宅地

地 積 81.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 101500分の1820



令和6年(ケ)第122号
令和6年12月26日受理
令和7年1月29日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 黒木 浩二

(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 神戸市灘区烏帽子町二丁目39番地1、39番地2

建物の名称 メゾン・ド・六甲パートⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 烏帽子町二丁目39番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 15.87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 神戸市灘区烏帽子町二丁目39番1

地 目 宅地

地 積 520.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市灘区烏帽子町二丁目39番2

地 目 宅地

地 積 81.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 101500分の1820



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市灘区烏帽子町二丁目2番19号 メゾン・ド・六甲パートⅡ302号室		
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 上記の者が住居として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 5,000円 修繕積立金 4,760円	令和7年1月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年1月分 計 9,760円	
管理費等照会先	株式会社プレストサービス		
その他の事項			
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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 年 () 第 号 保管開始日 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社グランバンク (賃借人・転貸人)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■株式会社グランバンク(賃借人・転貸人)担当者) ■文書(■貸室賃貸借契約書(賃借人・転貸人))	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和元年5月14日	
最初の契約等	契約日	令和元年5月14日	
	期間	令和元年5月14日から ☒ 令和3年5月13日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等	期間	令和3年5月14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()	
	借主	☒ 株式会社グランバンク ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月 金 40,000円 (毎月 10日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☒ 譲渡転貸可 ☐	
その他		上記賃料のほか、 共益費 月額 7,000円	
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

■ 本件建物等の状況等

■ A (転借人) 立会いのうえで立入調査を実施したところ、建物の状況は、添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか、目視等により確認したところでは、特段目立った汚損や破損は見受けられなかった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数53戸。
- 2 駐車場なし。
- 3 エレベーターなし。
- 4 トランクルームなし。
- 5 集会室なし。
- 6 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 7 近い将来の大規模修繕の予定はない。なお、令和6年10月に排水管工事を実施した。
- 8 令和6年11月30日現在の修繕積立金は、1,293万2,467円である。

■ その他

- 1 株式会社グランバンク(賃借人・転貸人)の占有開始は、本件物件に設定されている抵当権と同日である。なお、■ A (転借人)の占有開始は、前所有者である株式会社グランバンク(現賃借人・転貸人)の時であり、抵当権設定前である。
- 2 債務者兼所有者からは、照会書に対する回答のほか、何らの応答もなかったもので、同人から事情を聴取することはできなかった。
- 3 法務局備え付けの建物図面の土地の表示は東西南北が逆(180度ずれている)と思われる。

(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
■ ■ A ■ (転借人)	1 本件物件は、私が株式会社グランバンクから賃借し、住居として使用しています。自分が転借人であることは、本日初めて知りました。 2 特に不具合な箇所はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月26日 (木) 16 :13 -16 :27	執務室	管理会社担当者から事情聴取 (電話・発信) 及び 照会書ファックス送信
6年12月27日 (金) 14 :40-15 :00	神戸地方法務局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
6年12月27日 (金) 17 :45-18 :00	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及 び照会書差置 (110円)、外観写真撮影等、道 路部分等調査
6年12月27日 (金)	執行官室	債務者兼所有者住所地宛て立入調査期日通知書及 び照会書発送 (110円×2)
7年1月9日 (木) 12 :00-12 :25	物件所在地	立入調査、 A (転借人) 立会、同人から事 情聴取、写真撮影等、道路部分調査
7年1月14日 (火) 11 :12-11 :16	執行官室	株式会社グランバンク (賃借人・転貸人) 担当者 から事情聴取 (電話・発信)
7年1月14日 (火)	執行官室	株式会社グランバンク (賃借人・転貸人) に照会 書発送 (260円×2)
7年1月15日 (水) 16 :20-16 :30	神戸地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請
(特記事項) ■ 令和7年1月9日 評価人帯同		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+82725.538

(座標値種別：図上測定)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地番
区域見出
鳥帽子町
1丁目
鳥帽子町
2丁目

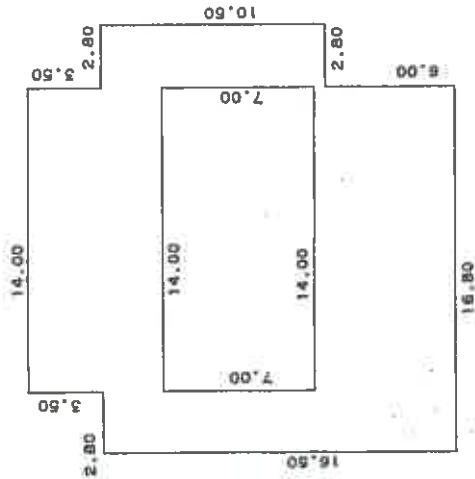
請求 部分	所 在	神戸市灘区鳥帽子町二丁目				地 番	39番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成 年月日	平成22年3月23日				備 付 年月日 (原図)	平成22年3月23日			補 記 事 項	

(7枚目)

登記年月日：昭和62年9月28日

各階平面図

I 階



$$\begin{aligned}
 &14.00 \times 3.50 = 49.0000 \\
 &10.50 \times 2.80 = 29.4000 \\
 &16.50 \times 16.80 = 277.2000 \\
 &- 14.00 \times 7.00 = -98.0000 \\
 &= 257.6000
 \end{aligned}$$

1 階床面積 257.60 m²

作製者

縮尺

1/250

申請人

517044

縮尺

1/250

(東京土地家屋調査士会用品)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

家屋番号 39-1

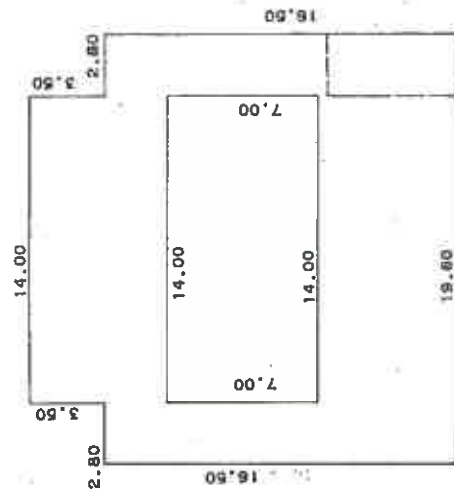
建物の所在

神戸市灘区烏帽子町之丁目39番地1, 39番地2

建物図面

39-1-10/ハ39-1-414

2 階 ~ 4 階



$$\begin{aligned}
 &14.00 \times 3.50 = 49.0000 \\
 &16.50 \times 19.60 = 323.4000 \\
 &- 14.00 \times 7.00 = -98.0000 \\
 &= 274.4000
 \end{aligned}$$

2~4階床面積 274.40 m²

9.28

登記年月日：昭和62年9月28日

(9 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：9-2

(2/2)

各 階 平 面 図

鳥帽子町2丁目

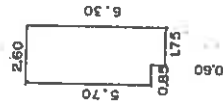
39-1-302

家屋番号

建物の所在

建 物 図 面

メゾン・ド・六甲パートII
神戸市灘区鳥帽子町2丁目39番地1、11番地2

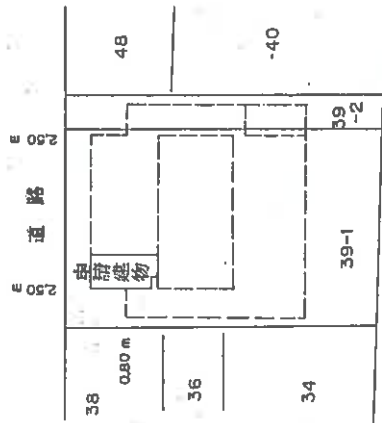


$$\begin{aligned} 6.30 \times 1.75 &= 11.0250 \\ 5.70 \times 0.85 &= 4.8450 \\ &= 15.8700 \end{aligned}$$

3階部分床面積 15.87 m²

建物の存する部分 3階

建物番号 302



作 製 者

縮尺 1/250

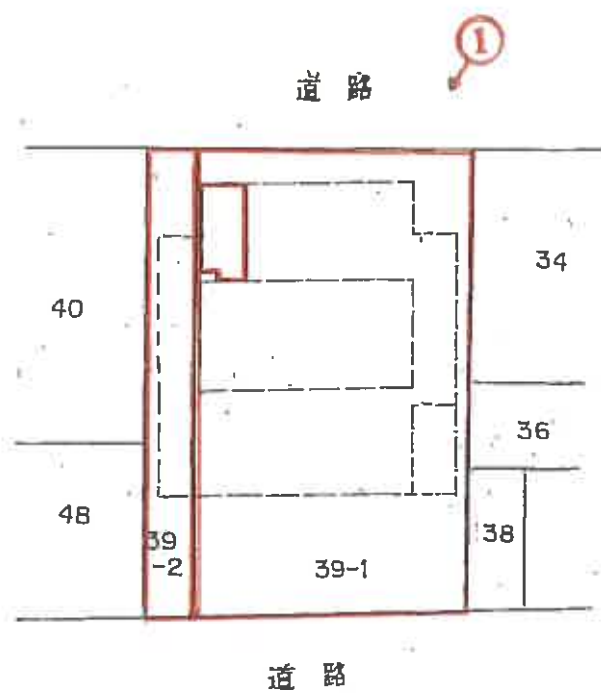
申 請 人

縮尺 1/250

517070

(東京土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(11 枚目)



①

本件区分所有
建物を含む
棟の建物



②



③



④

(13 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 122 号
令和 7 年 1 月 9 日 現地調査
令和 7 年 1 月 24 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

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,550,000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	阪神電鉄線 新在家駅の西方 約450m (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 % 200 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 602.46 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北側 約8m市道 南側 約2.3m市道 (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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン・ド・六甲パートⅡ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数53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62年9月12日 新築
	経過年数	37 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4階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	なし
	集会所	なし
	その他	オートロックなし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり メゾン・ド・六甲パートⅡ管理組合法人 委託 (株)プレストサービス 管理人 巡回
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和6年11月30日 現在、 12,932,467 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	3階 (302号室) 主要開口部の方位： 北向き
床 面 積	15.87㎡ (登記記載面積)
間 取 り	ワンルーム バルコニー 北向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : CFシート等 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 4,760円 滞 納 額 あり (令和7年1月7日現在 9,760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	特にない

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
210,000	15.87	1.22	0.13	530,000

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 37年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 42年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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) ≒ 0.13

(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
353,000	0.98	602.46	0.90	1820/101500	1.00	3,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸灘-16）

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/㎡)
 $340,000 \times 107/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 353,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/100$

イ 個別格差：二方路・要セットバック・規模等 (0.98)

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
530,000	3,360,000	0.96	3,730,000

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
0.96 と判定

2 比準価格の試算

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

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和5年 4月 181,000 円/㎡

B 令和2年 10月 179,000 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	181,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{98}$	218,000
B	179,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{102}$	188,000

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
203,000	0.96	15.87	3,090,000

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 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 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
711 千円 (20.7%)	267 千円	8.0%	3,338 千円 ≒ 3,340 千円	0.81629 オ	2,726 千円 (79.3%)	3,437 千円 ≒ 3,440 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	480	480	473	473
	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	480	480	473	473
	空室損失	△ 48	△ 48	△ 47	△ 47
	貸倒損失	△ 14	△ 14	△ 14	△ 14
	有効総収益	418	418	412	412
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	62	62	62	62
	長期計画修繕費	58	58	58	58
	公租公課	24	24	24	24
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	145	145	145	145
ウ 経費率 (%)		34.69	34.69	35.19	35.19
エ 有効純収益	ア－イ	273	273	267	267
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	255	238	218	

（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	3,730,000	1.00	3,730,000
②比準価格	3,090,000	1.00	3,090,000
③収益価格			3,440,000
④調整後の価格	3,290,000		

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
3,290,000	1.00	0.80	0.97	2,550,000

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 (神戸灘-16)
所 在 : 神戸市灘区烏帽子町2丁目20番
「烏帽子町2-3-5」
価 格 : 340,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「新在家」駅より道路距離450m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 163㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 123,624,792円 (×1,820/101,500)
建物 : 1,024,800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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区烏帽子町二丁目 39 番地 1、39 番地 2

建物の名称 メゾン・ド・六甲パートⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 烏帽子町二丁目 39 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 15.87 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 神戸市灘区烏帽子町二丁目 39 番 1

地 目 宅地

地 積 520.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市灘区烏帽子町二丁目 39 番 2

地 目 宅地

地 積 81.52 平方メートル

(敷地権の表示)

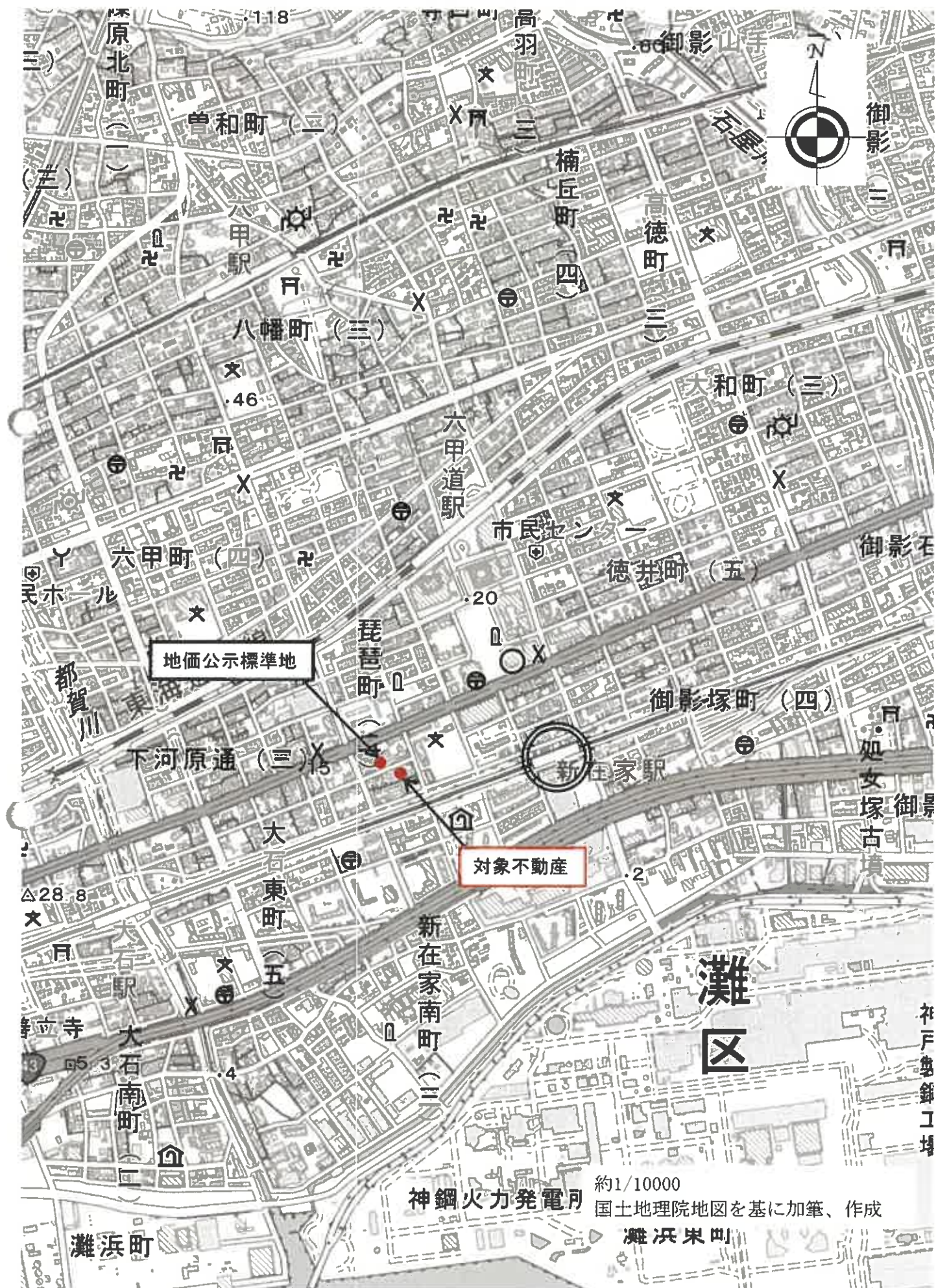
土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 101500 分の 1820



対象不動産及び地価公示等の位置図



(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。

地番
区域見出
鳥帽子町
1丁目
鳥帽子町
2丁目

請 求 部 分	所 在 神戸市灘区烏帽子町二丁目					地 番 39番1		
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。

(神戸地方方法務局管轄)

令和6年10月17日

東京法務局

地図整理番号: M79434

登記官

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和62年9月28日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

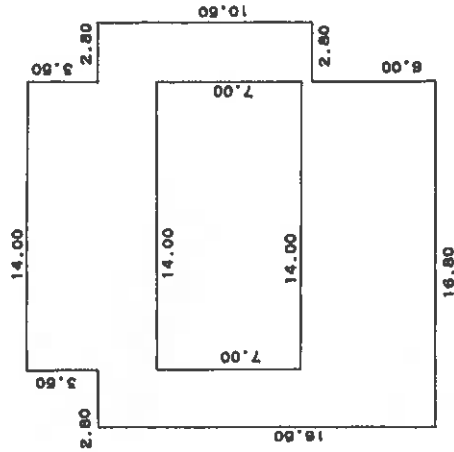
(神戸地方支庁局管轄)

令和6年10月17日

東京法務局

各階平面図

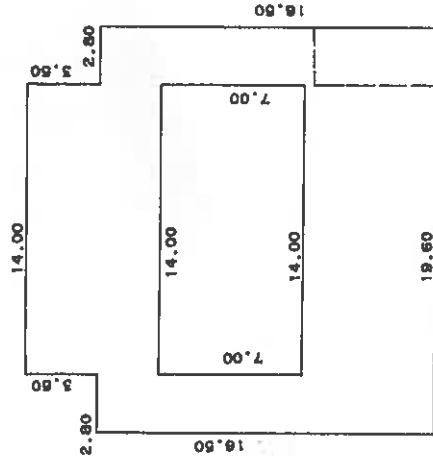
1 階



1 階床面積 257.60 m²

建物各階平面図

2 階 ~ 4 階



2~4 階床面積 274.40 m²

家屋番号

39-1

建物の所在

神戸市灘区烏帽子町之丁目39番地1, 39番地2

作製者

年月日 (5日作製)

縮尺

1/250

申請人

517044

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺

1/250

登記年月日：昭和62年9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。

(神戸地方裁判所書記官)

令和6年10月17日

東京法務局

各階平面図

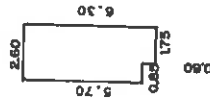
建物各階平面図

家屋番号

鳥飼子町2丁目
39-1-302

建物の所在

メゾン・ド・六甲パートII
神戸市灘区鳥飼子町2丁目39番地1、西番地2



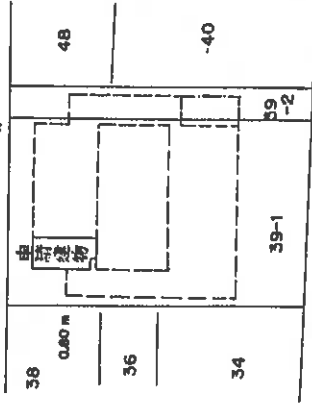
$$\begin{aligned} 6.30 \times 1.75 &= 11.0250 \\ 5.70 \times 0.85 &= 4.8450 \\ &= 15.8700 \end{aligned}$$

3階部分床面積 15.87 m²

建物の存する部分 3階

建物番号 302

道路



道路

製作者

2年 9月 9日作製

縮尺

1/250

申請人

517076

縮尺

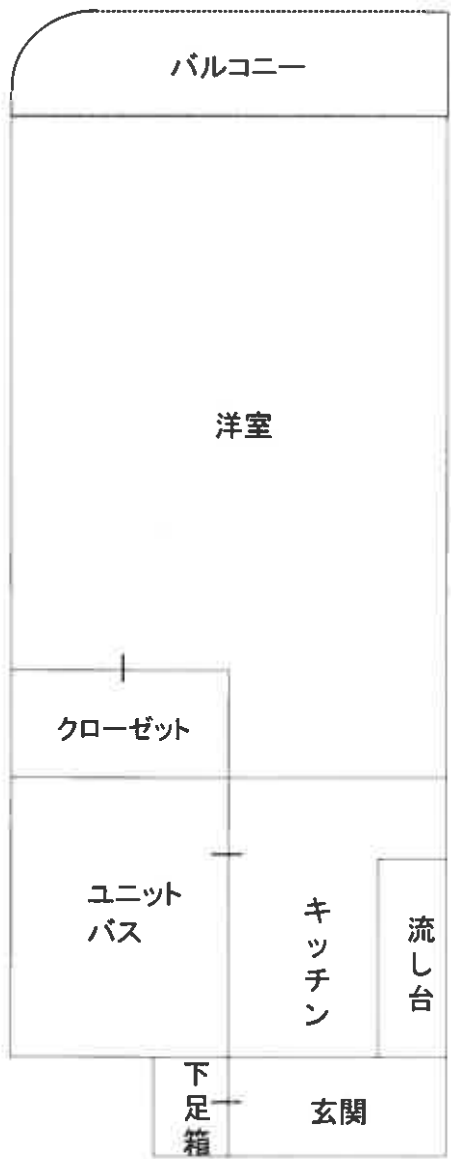
1/30

(東京土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M79435

(2/2)

A4に縮小





対象物件
を含む一
棟の建物



対象物件
を含む一
棟の建物

