

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 4 月 21 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 土 井 結 貴

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 6 月 10 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 4 月 21 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	2, 060, 000 1, 648, 000	一括	420, 000	47, 743	10, 796
1, 2	2, 060, 000				



物 件 目 録

1 所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目

地 番 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 2 0 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 0 分の 1 8 6 7

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目 3 番地 1

建物の名称 イスズハイツベル長田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田天神町四丁目 3 番 1 の 7 6

建物の名称 B - B 1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 7 8 . 2 4 平方メートル

所有者 A



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、2】

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、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 2】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・本件はマンション管理組合の滞納管理費等を請求債権とする競売申立である。売却基準価額は、本件請求債権である滞納管理費等の額を考慮せずに定められている。ただし、これにより買受人は滞納管理費等の支払義務を免れるものではない。
- ・申立債権者の請求債権に優先する債権あり。

《 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 所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目
地 番 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2020.89 平方メートル
共有者 A 持分 100000 分の 1867

2（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目 3 番地 1
建物の名称 イスズハイツベル長田

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 長田天神町四丁目 3 番 1 の 76
建物の名称 B-B1
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 地下 1 階部分 78.24 平方メートル
所有者 A



令和6年(ヌ)第53号
令和7年 1月15日受理
令和7年 2月13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 所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目

地 番 3番1

地 目 宅地

地 積 2020.89平方メートル

共有者 A 持分100000分の1867

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目3番地1

建物の名称 イスズハイツベル長田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田天神町四丁目3番1の76

建物の名称 B-B1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 78.24平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市長田区長田天神町4丁目7番2号 イスズハイツベル長田B棟B-1	
建物	物件2	
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 上記の者が本件建物を店舗として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 10,400円 修繕積立金 14,640円 駐車場専用使用料1,000円	令和7年1月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成22年3月分～令和7年1月分 計4,661,160円
管理費等照会先	サムティプロパティマネジメント株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答によると、管理費等の滞納額に対しては、日歩5銭の割合による遅延損害金が付加されて請求される	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 用悪水路 (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (共有者ら) ☐ その他の者 上記の者が本件土地にそれぞれ区分所有建物を所有し、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	持分100000分の1867の売却	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある	
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

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、2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、経年劣化および自動車修理業の店舗としての使用による著しい汚れおよび傷みが認められる。
- 3 天井の照明器具の一部が天井板から外れて宙にぶら下がっていること、一部の照明スイッチカバーが欠落し配線が露出していること等、電気設備の不具合が認められた。
- 4 給湯室にガス配管と思われる鉄管が認められるものの、湯沸器等のガス器具は見当たらなかった。
- 5 玄関、店舗、倉庫および給湯室の何れの床にも、自動車用タイヤ、ボンネット、自動車用バッテリー、自動車オイルおよび洗浄剤等の大量の自動車部品等が積み置かれている。
- 6 管理会社によると本件建物所有者が区画12番の専用駐車場を使用できているとのことである。

(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
■債務者	1 本件建物は自動車修理業の店舗として私が使用しています。 2 本件建物に雨漏りはないと思います。 3 本件建物に顧客が来ることは殆どなく、私も保管している自動車部品の出し入れに時々入室するだけです。 4 本件建物内に置いている殆どの自動車タイヤは顧客から預かっているものです。 5 専用駐車場 1 2 番は私の専用駐車場ですが、現在駐車している自動車は顧客から預かっている自動車です。
■管理会社担当者	1 本件マンションの駐車場 1 7 台分のうち 1 4 台分は、専用駐車場として本件マンション区分所有者の一部の人たちがそれぞれ専用駐車場として使用できることになっており、本件建物 (B-B 1) 所有者は専用駐車場 1 2 番が使用できることになっています。 2 本件建物買受人が専用駐車場 1 2 番を使用しない場合でも、専用駐車場 1 2 番は本件建物専用なので駐車場専用使用料を払わなくていいということにはなりません。

(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
令和7年1月16日(木)	執行官室	■管理会社あて照会書ファックス送信
令和7年1月16日(木) 15:00-15:15	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年1月16日(木) 15:55-16:10	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7年1月30日(木) 9:35-10:45	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年1月30日(木) 11:45-12:00	執行官室	■管理会社担当者より電話聴取(発信)
令和7年1月30日(木)	執行官室	■債務者に対し郵便照会(110円×2)
令和7年1月31日(金) 17:00-17:15	執行官室	■債務者より電話聴取(発信)

(特記事項)

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

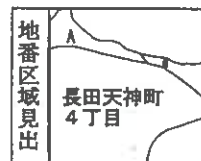
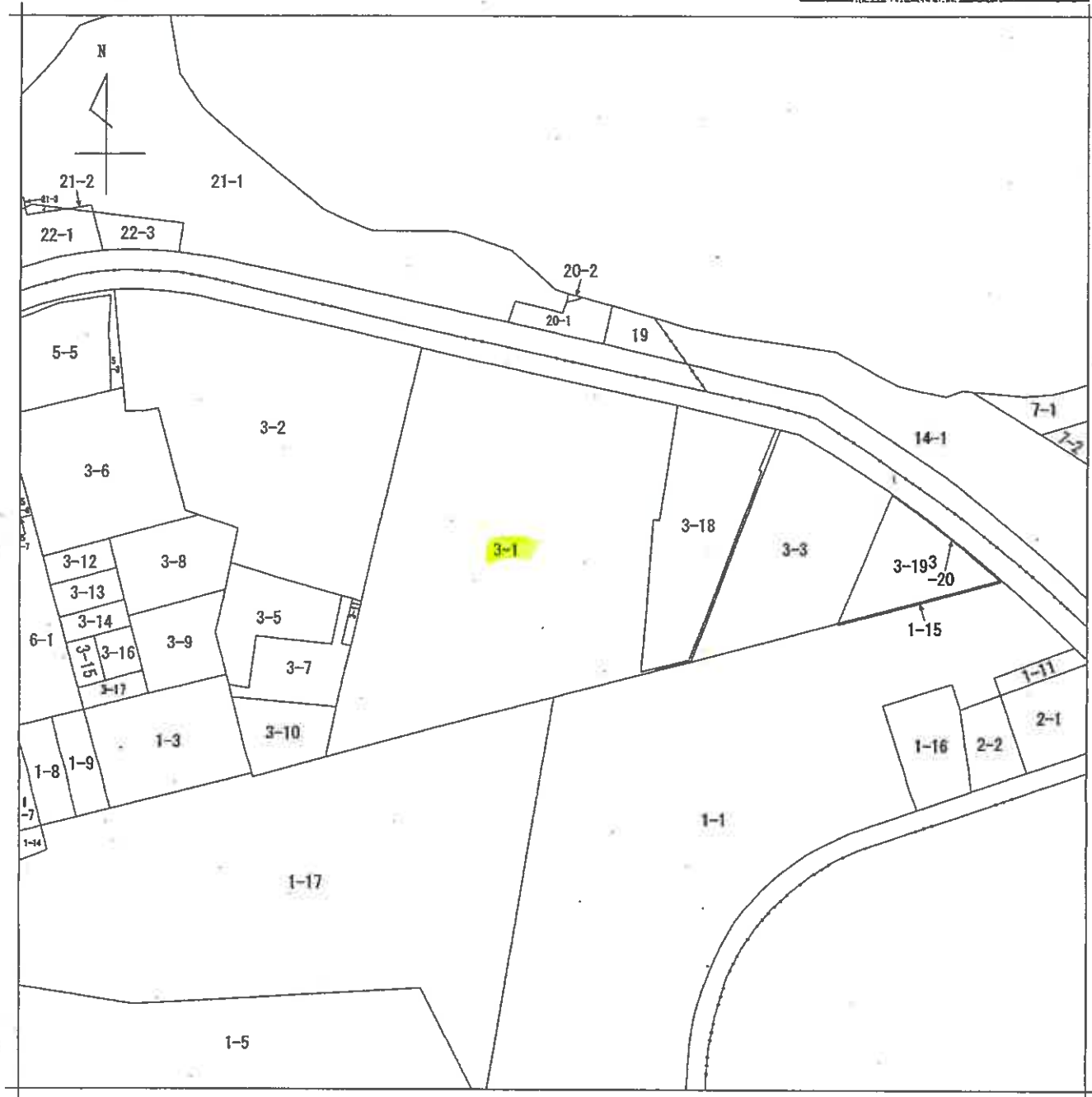
■ 令和7年1月30日
目的物件は施錠されていたため、立会人Bを立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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版をA4版
に縮小したものである

1 22-2



A 長田天神町
6丁目
B 長田天神町
3丁目

請求部	所在	神戸市長田区長田天神町四丁目				地番	3番1			
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項		

登記年月日：昭和59年11月28日

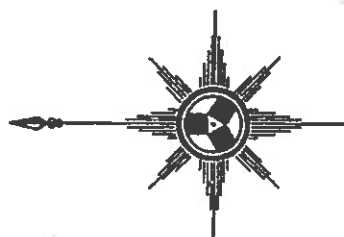
前 3-1 後・新 59.11.28
地 番 3-1 3-18
土地の所在 神戸市長田区長田天神4丁目

地 積 測 量 図

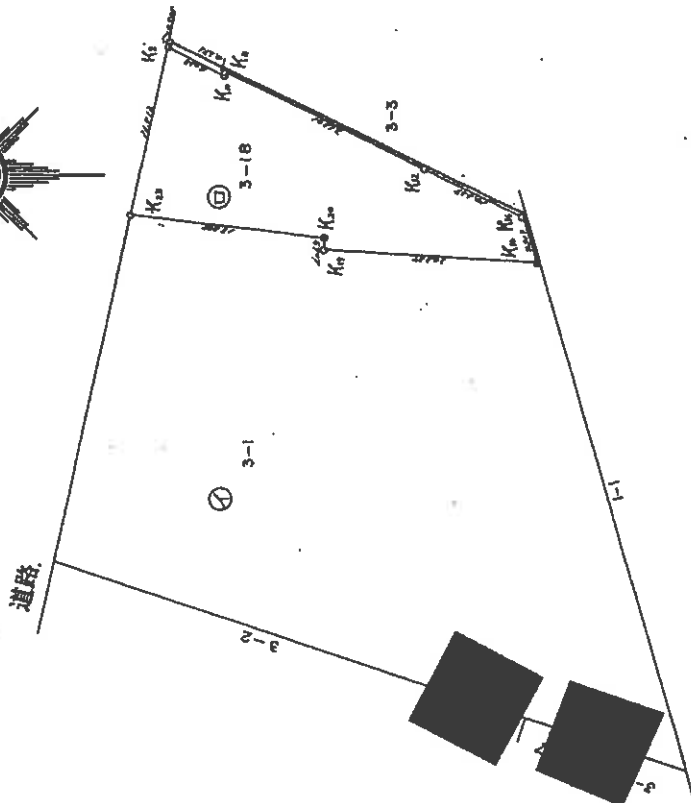
950993 * SHARP M2-3500
28=sigma(X1+X2) x (Y2-Y1)

点番	X	Y	点番	X	Y
K8	487.944	550.849	K8-K10	6.038	0.276
K10	482.509	548.239	K10-K11	21.201	10.329
K11	482.378	548.482	K11-K12	4.719	20.327
K12	483.260	539.317	K12-K14	1.045	18.445
K14	483.937	534.871	K14-K16	16.512	0.276
K16	482.613	530.342	K16-K19	331.484	532.550
K19	482.908	531.484	K19-K20	534.720	402.246
K20	472.847	532.550	K20-K23	804.472	554.472
K23	491.385	534.720			
合計	402.2462770	402.246			

398° 2423.1404
3° 57' 4" 402.2462770
7° 28' 2020.9941230 54° 2020 M²



道路



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 1/500

(昭和59年11月17日作成)

346236

(国土院印刷)

登記年月日：昭和59年12月11日

建物図面(21)
各階平面図

各階平面図

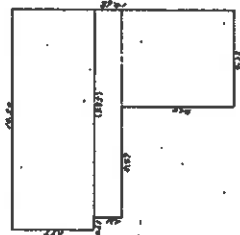
家屋番号
長田
3～

建物の所在
神戸市長田区長田天

目3番地1

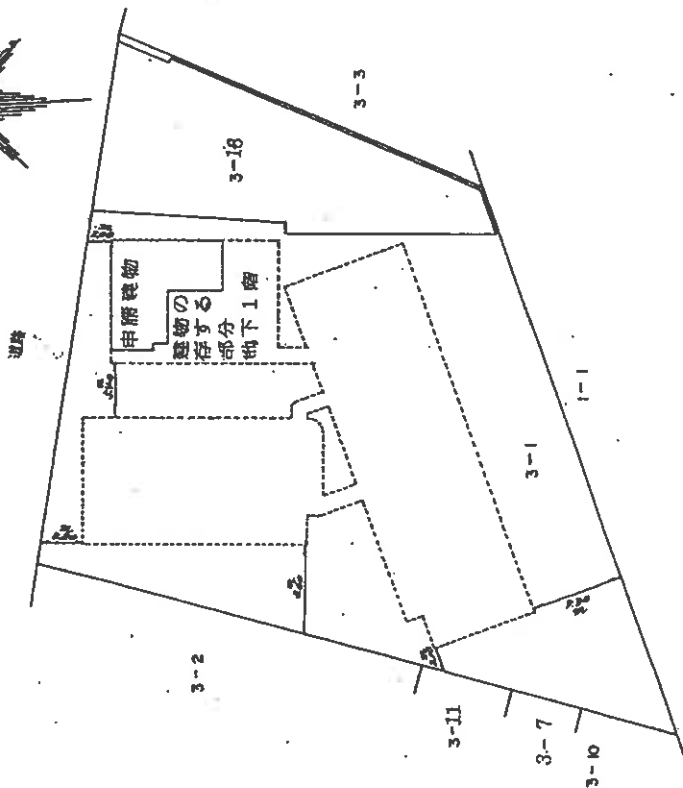
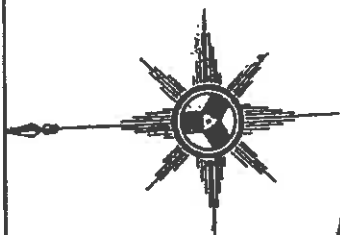
建物の番号 B-B1

地下
区分した建物平面図(1階部分)



面積

$10.50 \times 3.97 = 41.8850$
 $9.85 \times 1.31 = 12.9035$
 $4.38 \times 5.40 = 23.6520$
 計78.2405㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(昭和59年11月24日作成)

縮尺 1/50

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

745830

登記年月日：昭和59年12月11日

各階平面図

59.12.11

建物図面
各階平面図 図 1/6

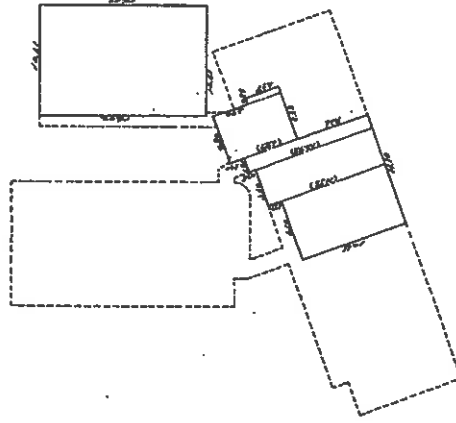
家屋番号

建物の所在
神戸市長田区長田天神町丁目3番地1

一棟の建物
地下1階平面図

面積

$10.61 \times 16.04 = 170.1844$
 $6.10 \times 10.61 = 64.7210$
 $3.60 \times 11.98 = 43.1280$
 $1.40 \times 12.73 = 17.8220$
 $4.80 \times 6.87 = 32.9760$
 $0.75 \times 3.37 = 2.5275$
計 $331.3539m^2$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(印文並印刷)

縮尺
1/

昭和59年11月24日作成

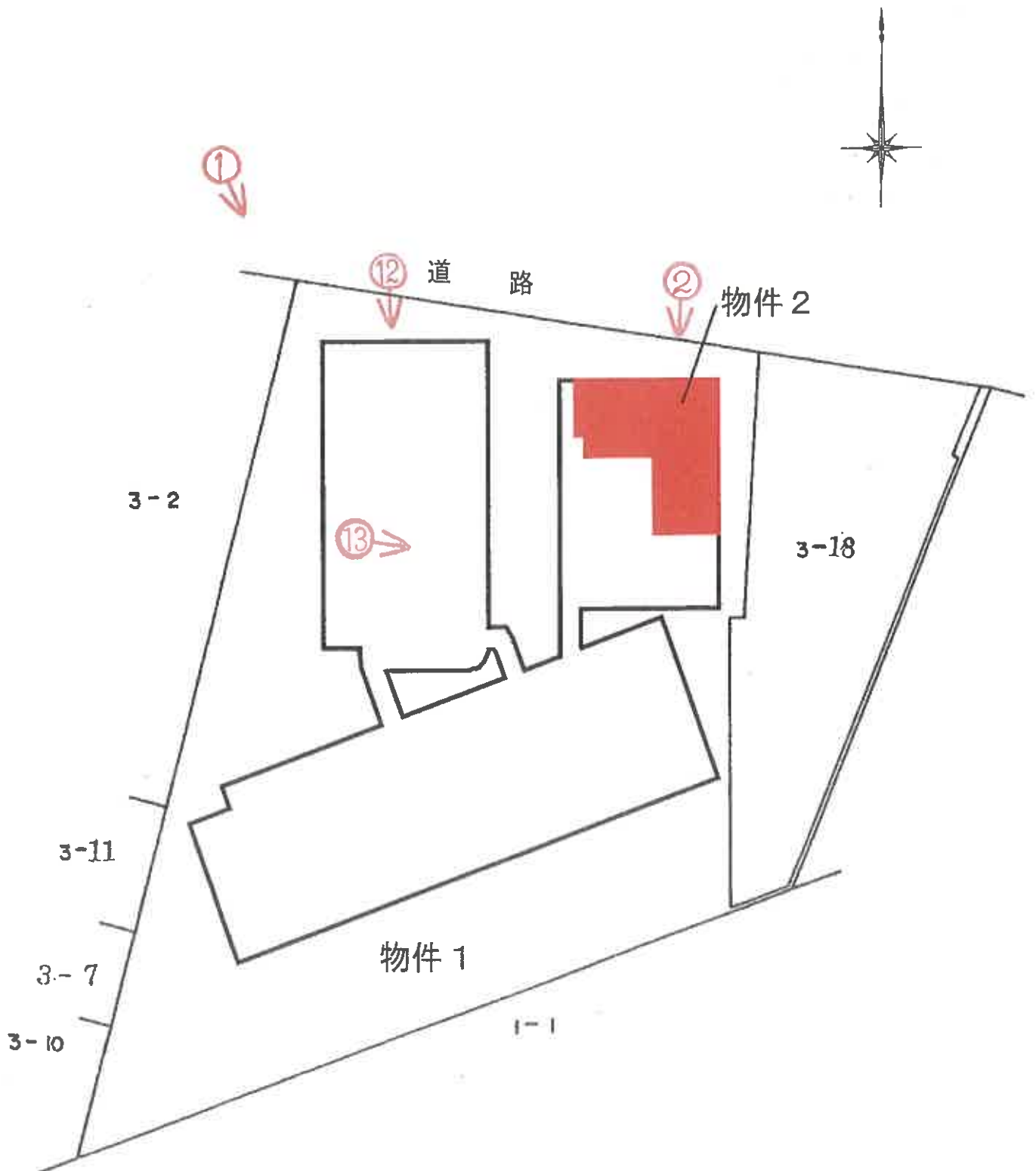
申請人

縮尺
1/500

745749

土地建物位置関係図

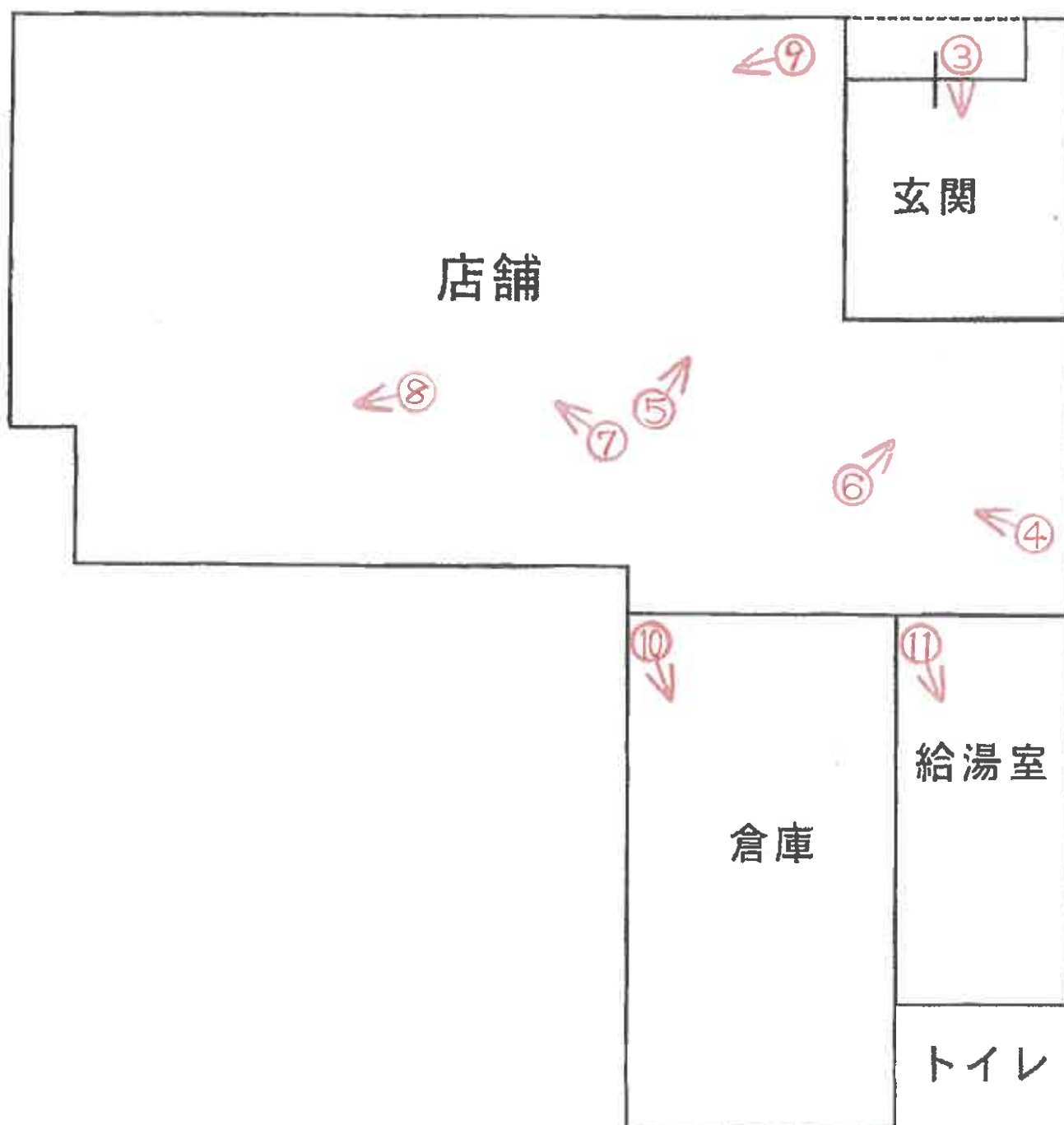
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



②
↓

建 物 間 取 略 図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





本件区分所有建物を含む一棟の建物





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

⑫



⑬



令和6年(ヌ)第53号

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 書

下記評価書記載の不動産につきまして補充申しあげます。

令和7年2月12日 付既評価 令和6年(ヌ)第53号

・貴裁判所のご指示により、管理費等の滞納による控除減価を行わないものとして、評価書P2・10を別紙のとおり修正致します。

令和7年3月4日

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	金2,060,000円

※本件においては管理費等の滞納による控除減価は行っていないものである(P10ご参照)。

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。

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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	3,660,000	1.00	3,660,000
②比準価格	3,670,000	1.00	3,670,000
③収益価格			3,660,000
④調整後の価格	3,670,000		

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)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価※ (管理費等)	評価額 (円) ※
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
3,670,000	0.80	0.70		2,060,000

イ 市場性修正 : 管理状況かなり劣等

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)及び評価額について

※本件は管理組合の滞納管理等を請求債権とする競売申立てである。評価額は、滞納管理費等の額を控除せずに査定したものである。

但し、これにより買受人は滞納管理費等の支払い義務を免れるものではない。

令和 6 年 (ヌ) 第 53 号
令和 7 年 1 月 30 日 現地調査
令和 7 年 2 月 12 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	金10,000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	所 在 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称	物件目録記載のとおり	
2	(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		(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	神戸電鉄線 長田駅の北西方 約300m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅・事業所などのほか高圧電線の鉄塔や線路等がある。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60 %
	容 積 率	200 %
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量2,020.89㎡の不整形地	
接面道路の状況	北側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物が所在している	
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	・土砂災害警戒区域がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	イスズハイツベル長田	
建物の用途	共同住宅等 (総戸数78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59年12月4日 新築
	経過年数	40 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地下1階付8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	管理会社の回答書及び担当者の陳述によると、総数17台のうち、賃貸3台(抽選)で、ほか14台は専用駐車場とのこと。
品等	集会所	なし
	その他	
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり イスズハイツベル長田管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	サムティプロパティマネジメント株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年12月31日現在、 191,849,381 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。	
	・管理会社によると本件建物所有者が区画12番の専用駐車場を使用できることになっているとのことである(現況調査報告書をご参照)。 ・管理会社の回答書によると、近い将来の大規模修繕計画有り(令和7年10月頃検討中)とのこと。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	地下 1 階 (登記記載の専有部分の建物の名称：B－B 1)
床 面 積	78.24㎡ (登記記載面積)
間 取 り	店舗 (附属資料建物間取略図のとおり)
仕 様	天 井 : ボード等 床 : Pタイル等 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	管 理 費 月 額 10,400円 修繕積立金 月 額 14,640円 駐車場専用使用料 月 額 1,000円 滞 納 額 あり (令和7年1月21日現在 4,661,160円) ・遅延損害金等詳細は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	・老朽劣化や傷み、汚れが目立つ。天井の照明器具の一部は外れ、一部スイッチカバーが外れ配線が露出している等がみられた。大量の自動車部品等が置かれている。給湯室に湯沸器等のガス器具は見当たらなかった。

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
210,000	78.24	1.11	0.18	3,280,000

イ 専有面積：登記記載面積

ウ 共用修正：共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 40年、経済的残存耐用年数 10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 = $\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.25) \approx 0.18$

(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 力	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
66,400	0.65	2,020.89	0.90	1867/ 100000	1.00	1,470,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （神戸長田-10）

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/㎡)
 $75,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/113 \approx 66,400$

◇ 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：不要 (1.00)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/101 \times 100/115 \times 100/99 \approx 100/113$

イ 個別格差：形状・規模等 (0.65)

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 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, 280, 000	1, 470, 000	0. 77	3, 660, 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. 77 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 10月 212, 000 円/㎡

B 令和 5年 10月 60, 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	212, 000	100	100. 0	100	100	100	71, 000
		100	100	85	320	110	
B	60, 000	100	100. 0	100	100	100	51, 000
		100	100	79	125	120	

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
61, 000	0. 77	78. 24	3, 670, 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	4年目 の有効 純収益	正味復帰価格の現価				収益価格
		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
2	386	8.5%	4,541	0.80496	3,655	3,657
千円	千円		千円		千円	千円
			≒ 4,540			≒ 3,660
(0.1%)			千円		(99.9%)	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	900	900	887	887
	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	900	900	887	887
	空室損失	△ 90	△ 90	△ 89	△ 89
	貸倒損失	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27
	有効総収益	783	783	771	771
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	144	144	144	144
	長期計画修繕費	1,280	180	180	180
	公租公課	58	58	58	58
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,485	385	385	385
ウ 経費率	(%)	189.66	49.17	49.94	49.94
エ 有効純収益	ア－イ	△ 702	398	386	386
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	△ 653	344	311	

(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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	3,660,000	1.00	3,660,000
②比準価格	3,670,000	1.00	3,670,000
③収益価格			3,660,000
④調整後の価格	3,670,000		

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)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
3,670,000	0.80	0.70	—	10,000

イ 市場性修正 : 管理状況かなり劣等

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)

※管理費等の滞納額は、上記ア×イ×ウでの額を上回っており、滞納額を控除すると評価はマイナスになるが、本件においては評価額は最低売却金額である1万円とした。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸長田-10)
所 在 : 神戸市長田区長田天神町2丁目1番46
「長田天神町2-12-13」
価 格 : 75,000円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「長田」駅より道路距離200m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 149㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m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 : 一般住宅が建ち並ぶ整然とした山手の住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 60,606,631円 (×1,867/100,000)
物件2 : 3,221,700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

物 件 目 録

1 所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目

地 番 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 2 0 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 0 分の 1 8 6 7

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区長田天神町四丁目 3 番地 1

建物の名称 イスズハイツベル長田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田天神町四丁目 3 番 1 の 7 6

建物の名称 B - B 1

種 類 店舗

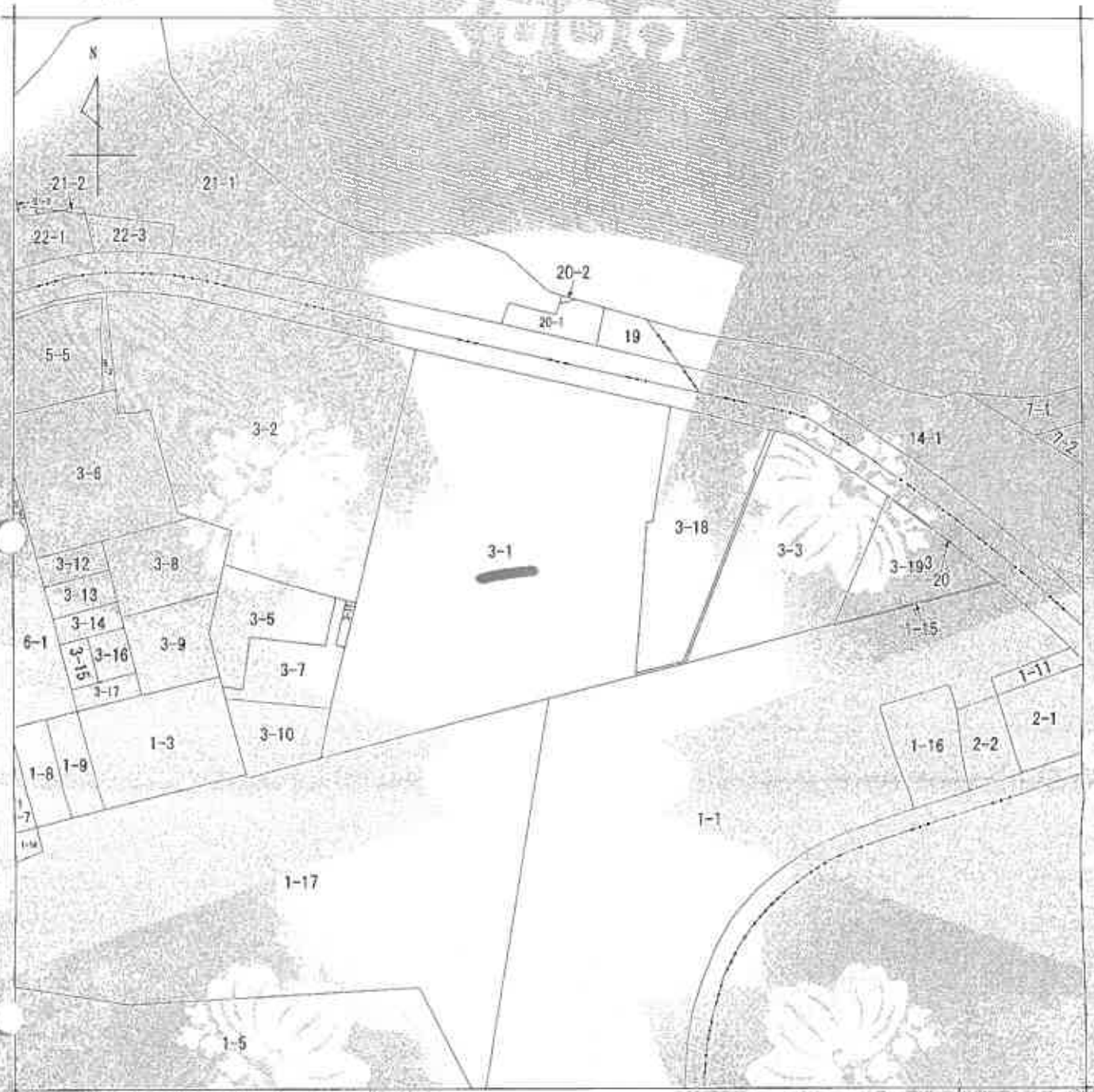
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 7 8 . 2 4 平方メートル

所有者 A







(前) 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補完付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 長田天神町
6丁目
B 長田天神町
3丁目

調査 区分	所 在	神戸市長田区長田天神町四丁目				地 番	3番1	
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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和6年2月7日

大阪法務局北出張所

登記官

公図写

縮小版

これは図面に記載された土地の位置を示すもので、土地の境界は、
(神戸地方建設局測量課測量課)
令和6年2月7日 大阪建設局北出測量

前 3-1 後・新

地 番 3-1 3-18

地 積 測 量 図

土地の所在 神戸市最田区最田天祐4丁目

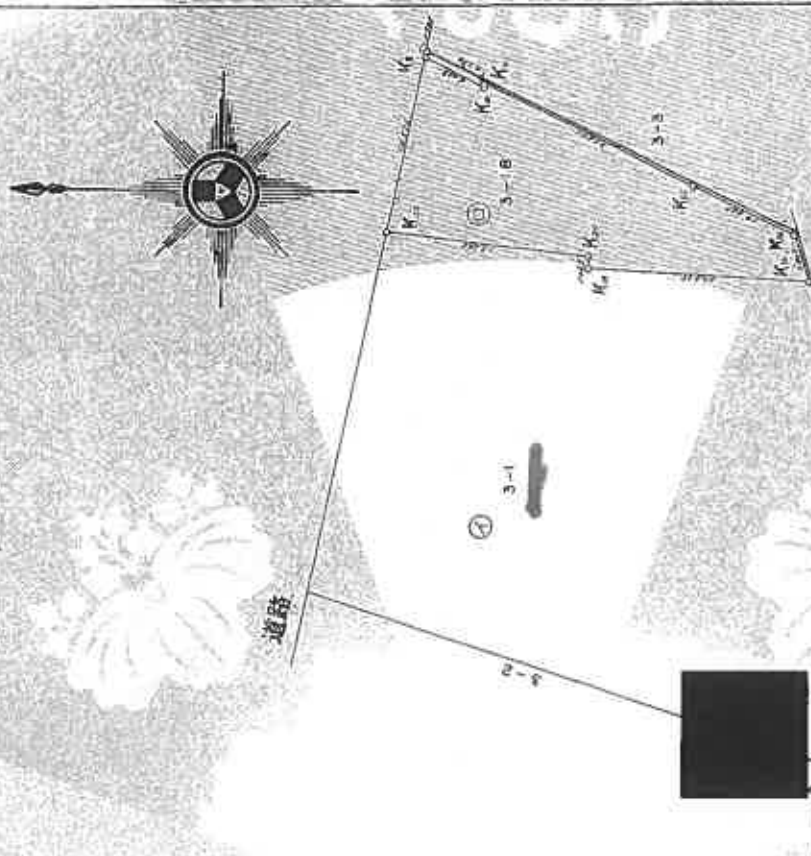
計測方法 3-18

計測方法 3-18

点番	X	Y	距離	方位角
K8	487.944	550.869	6.038	K8-K10
K10	482.509	548.239	0.276	K10-K11
K11	482.378	548.482	21.201	K11-K12
K12	463.260	539.317	10.329	K12-K14
K14	453.937	534.671	4.719	K14-K16
K16	452.613	530.342	20.327	K16-K19
K19	472.908	531.486	1.065	K19-K20
K20	472.867	532.550	18.645	K20-K23
K23	491.385	534.720	16.512	K23-K8
合計	402.2462770	402.402		

計測方法 3-1

面積	2423.1404
容積	402.2462770
容積率	2020.8941230
容積率	2020 M ²



作 製 者 土地
(本文部印刷)

昭和 59 年 11 月 19 日作成

申請人

縮尺 1/500

34623

縮小版

登記年月日 昭和59年12月11日

これは図面に記載されている内容と証明した書面とを以て
(神戸地方裁判所第10回民事訴訟第1000号)
令和5年7月7日 大阪法務局北出支所

各階平面図

建物図面 211 各階平面図

家賃番号	3
建物の所在	神戸市東灘区東灘1丁目1番地1

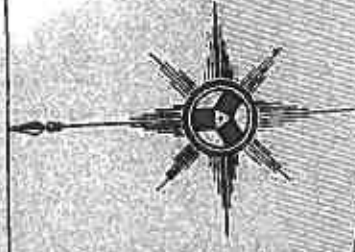
建物の番号 B-11

地下
区分した建物平面図 (1階部分)

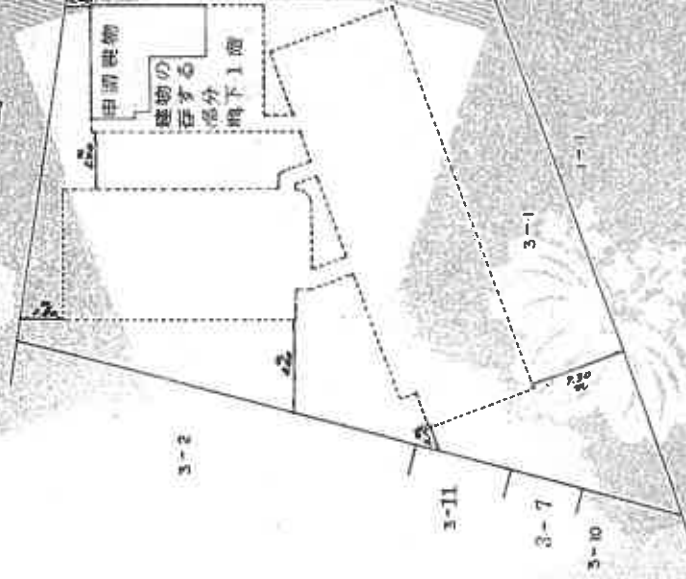


面積

$10.50 \times 3.97 = 41.6850$
 $9.85 \times 1.31 = 12.9035$
 $4.38 \times 5.40 = 23.6520$
計 $78.2405 m^2$



道路



申請建物
建物の
存する
部分
地下1階

作
製
者
土
地
法
務
局
北
出
支
所

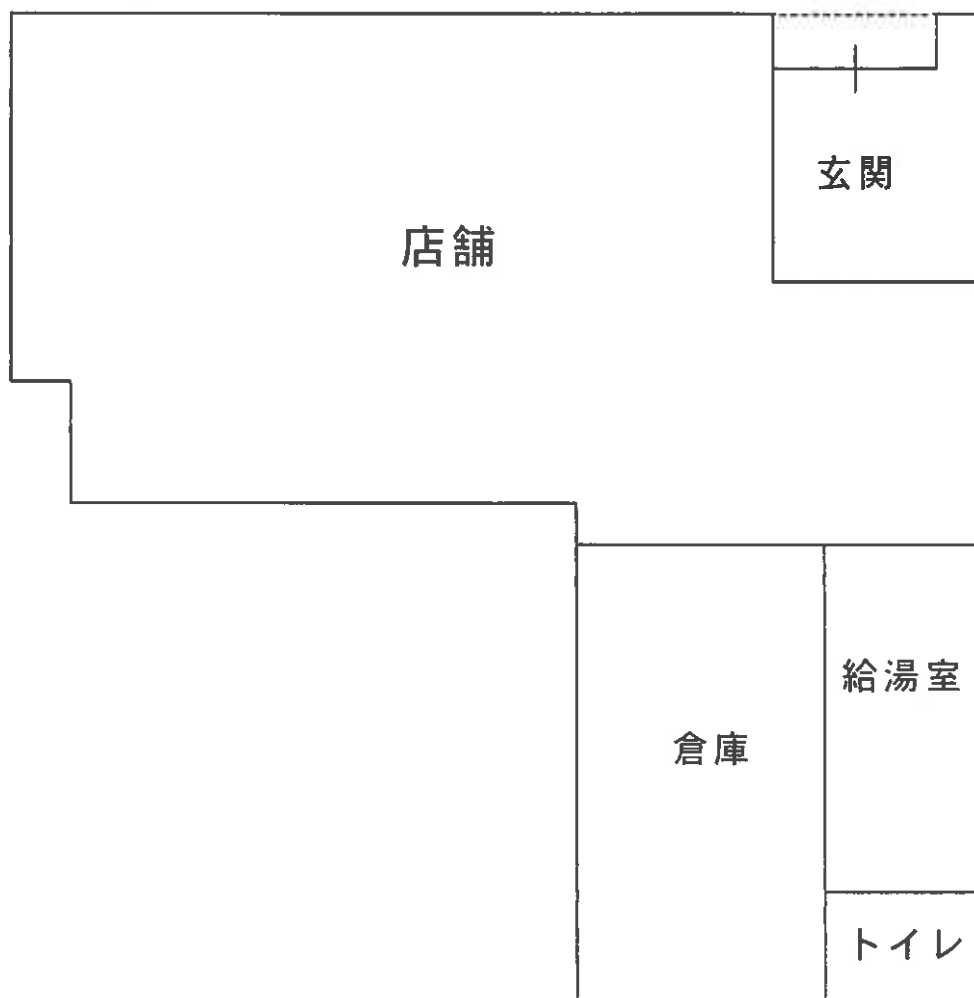
24 (㎡)

縮
尺
1/250

申請人

745830

縮
尺
1/500



建物間取略図



対象物件を含む一棟の建物



現況写真