

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/>）のホームページ右下にある「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 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 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	7,190,000 5,752,000		1,440,000	76,048	17,011



11

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市北区大原三丁目17番地1

建物の名称 サンシティ神戸北町2番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大原三丁目17番1の2の1412

建物の名称 1412

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 67.08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 神戸市北区大原三丁目17番1

地 目 宅地

地 積 13668.50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 2608728分の7035

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月14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】

本件共有者A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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区大原三丁目17番地1

建物の名称 サンシティ神戸北町2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大原三丁目17番1の2の1412

建物の名称 1412

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 67.08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 神戸市北区大原三丁目17番1

地 目 宅地

地 積 13668.50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 2608728分の7035

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



令和6年(ケ)第127号
令和6年12月18日受理
令和7年1月17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 神戸市北区大原三丁目17番地1

建物の名称 サンシティ神戸北町2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大原三丁目17番1の2の1412

建物の名称 1412

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 67.08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 神戸市北区大原三丁目17番1

地 目 宅地

地 積 13668.50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 2608728分の7035

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



(2 枚目)

その他の事項

■ 本件建物等の状況等

立会人 **C** 立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等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により確認した限りでは、

- 1 玄関扉の錠が固着していて、解錠に難航した。解錠技術者によると、長期間開閉しない場合、寒暖差が大きい場所だと結露してシリンダー内が錆びて固着することがあるとの事であった。
- 2 建物内は、ほとんど動産がなかったが、フローリングや壁紙は傷みが目立ち、保守状況は良くなかった。
- 3 本マンションのメインエントランスは、地下1階扱いになっていて、目的物件は登記上15階であるが、マンションの階層呼称では14階に位置する。
- 4 **A**からは、当職の照会に対する回答がなかったので、同人からは事情を聴取することはできなかった。

■ 管理組合からの回答要旨

- 1 総戸数181戸で構成されている。
- 2 駐車場180台。受付順。
- 3 集会室あり。
- 4 トランクルームあり。
- 5 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 6 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 7 修繕積立金は令和5年12月31日現在で3,038万8,008円である。

(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
■ B	(回答書による) 1 本件物件には以前住んでいましたが、現状がどうなっているかは把握していません。 2 住んでいたときは、水回りの不具合や、壁紙の傷みがありました。 3 私が住んでいたときにはペットは飼っていませんでした。家を出たときにマンションのローンの支払いなど全て A に任せたので私は何も分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

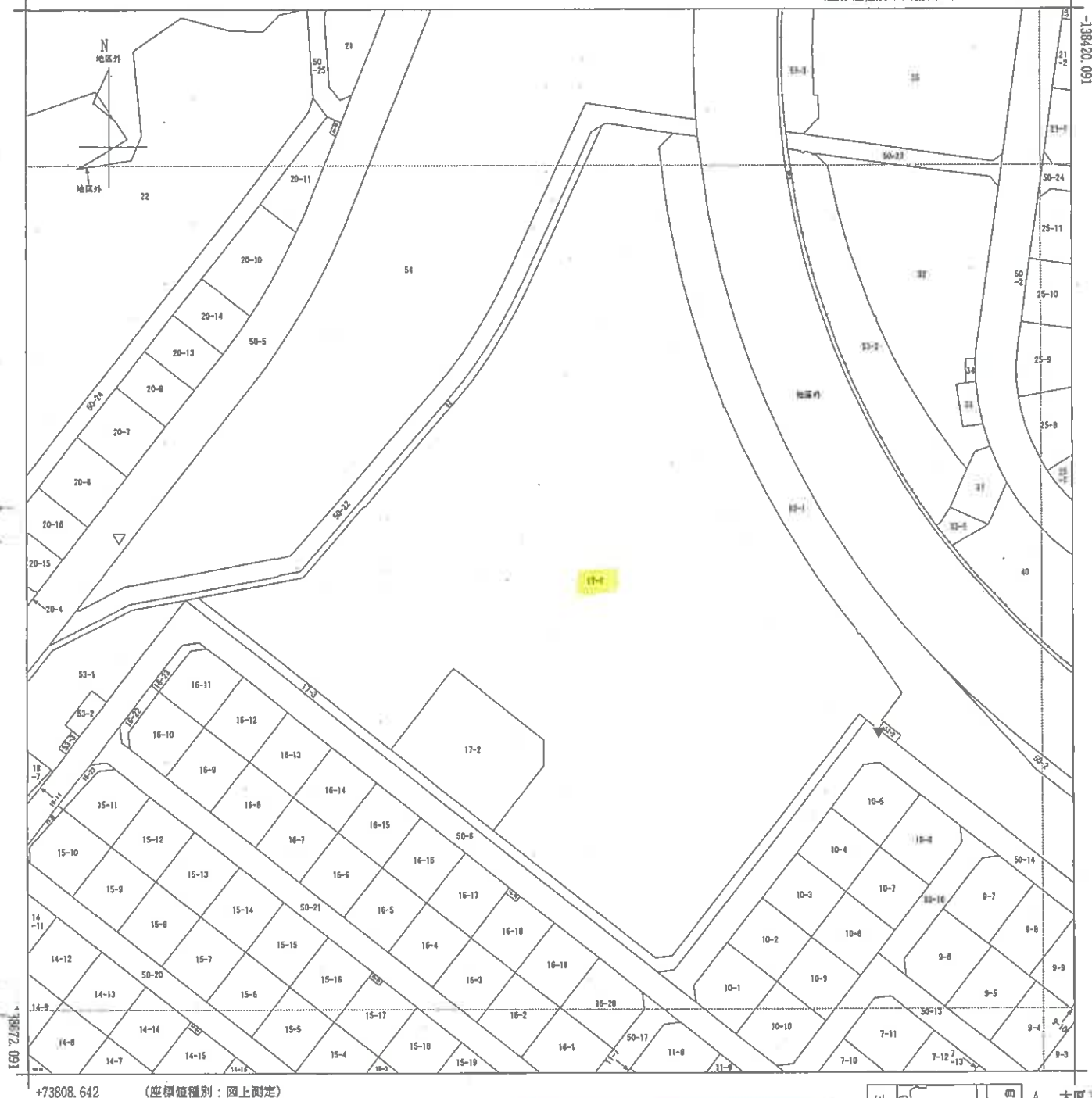
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月19日 (木)	執行官室	管理会社にファックス送信
6年12月20日 (金) 14:40-15:10	神戸地方法務局 北出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
6年12月23日 (月) 15:10-15:25	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置(110円)、現地管理人から事情聴取
6年12月24日 (火)	執行官室	■ B ■ 住所地宛て、立入調査期日通知書及び照会書発送(110円×2)
7年1月8日 (水) 9:20-9:55	物件所在地	立入調査、不在施錠、道路部分等調査、写真撮影

(特記事項)

■ 令和7年1月8日
相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 ■ C ■ 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7年1月8日
評価人帯同

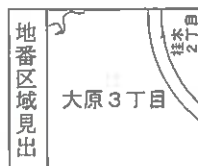
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+73608.642

(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



A 大原3丁目

請 求 部 分	所 在 神戸市北区大原三丁目					地 番	17番1			
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23年3月				備 付 年 月 日 (原図)			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：平成9年11月17日

公用

新・後・新

土地積測量

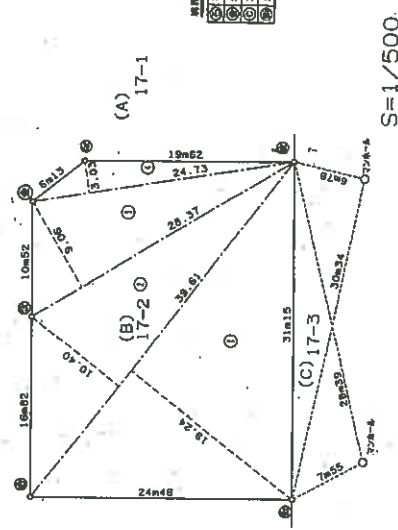
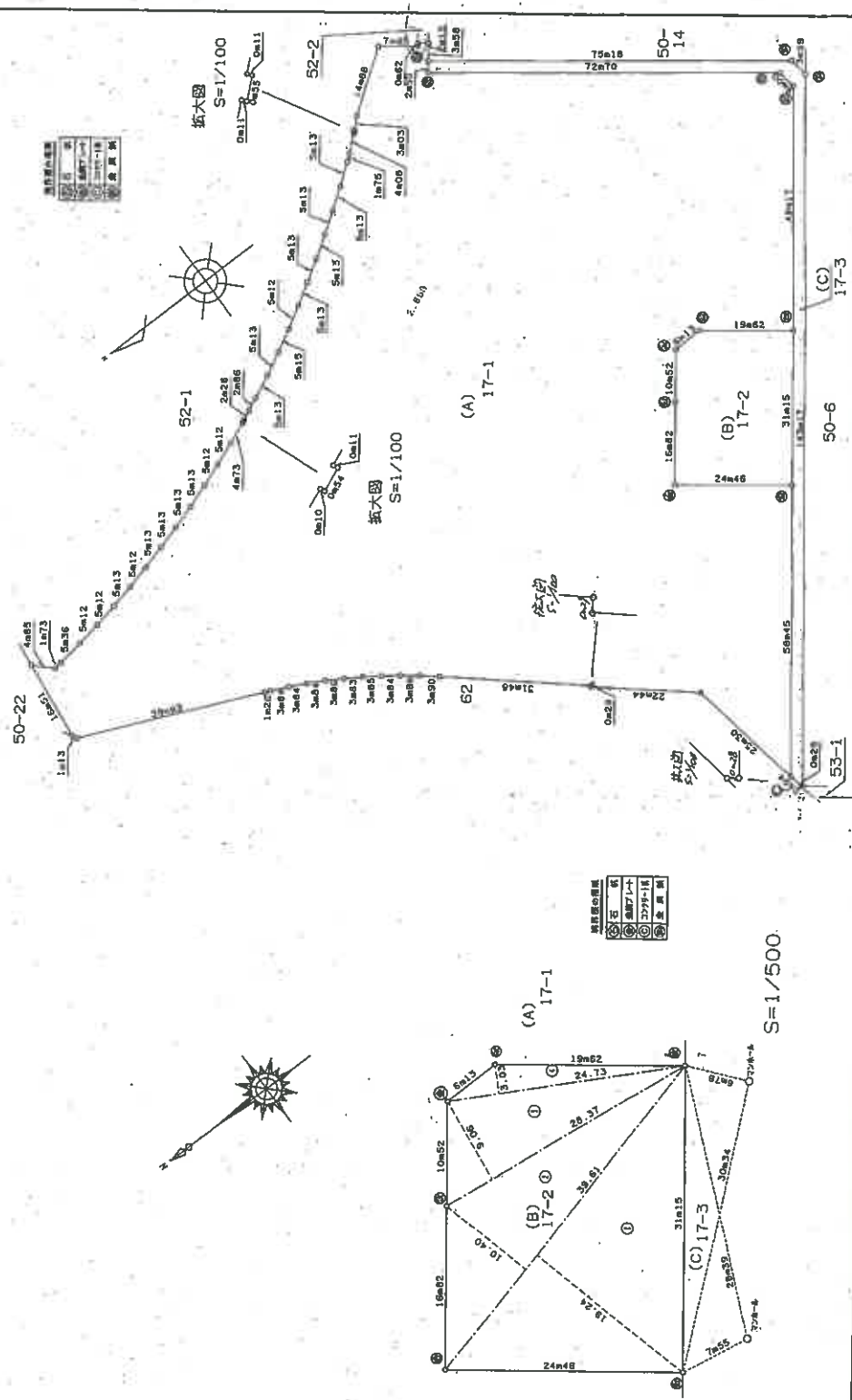
地番

17-1, 17-2
17-3

土地の所在

神戸市北区大原3丁目

49.11.17



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
0142

縮尺
1/1000

(7枚目)

請求番号：3-5 (1/2)

登記年月日：平成9年11月17日

H9.11.17

地 番

(A)17-1 (B)17-2 (C)17-3

土地積測量図

土地の所在 神戸市北区大原3丁目

(B) 地番 17-2

符号	底 辺	高 さ	積 面 積
1	39.61	19.24	762.0964
2	39.61	10.40	411.9440
3	28.37	9.06	257.0322
4	24.73	3.03	74.9319
計			1506.0045
1/2			753.00225
地積			753.00m ²

(C) 地番 17-3

符号	底 辺	高 さ	積 面 積
1	75.24	2.50	188.1000
2	75.24	2.40	180.5760
3	5.33	2.65	14.1245
4	5.33	2.64	14.0712
5	51.72	2.39	123.6108
6	82.85	0.94	77.8790
7	143.17	2.50	357.9250
8	60.42	2.42	146.2164
9	3.15	0.21	0.6615
計			1103.1644
1/2			551.58220
地積			551.58m ²

分利前面積

14973.09

(B) 17-2

753.00225

(C) 17-3

551.58220

(A) 17-1

13668.50555

地 積

13668.50 m²

測量図の図例
① 区 界
② 地 界
③ 測量線
④ 測量点



測量図の図例
① 区 界
② 地 界
③ 測量線
④ 測量点



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 01428

縮尺 1/500

登記年月日：平成9年12月25日

9.12.25 各 階 平 面 図

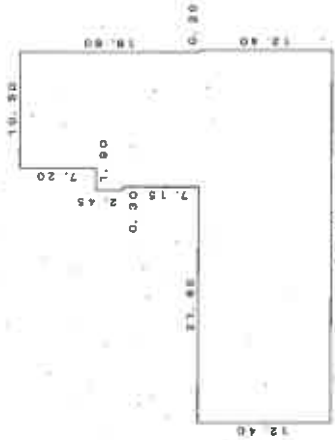
家屋番号

⑨

建 物 各 階 平 面 図

17-1-2-1~17-1-2-9、17-1-2-101~17-1-2-113、17-1-2-201~17-1-2-213、17-1-2-301~17-1-2-313、
17-1-2-401~17-1-2-413、17-1-2-501~17-1-2-513、17-1-2-601~17-1-2-613、17-1-2-701~17-1-2-713、
17-1-2-801~17-1-2-813、17-1-2-901~17-1-2-913、17-1-2-1001~17-1-2-1013、17-1-2-1101~17-1-2-1113、
17-1-2-1201~17-1-2-1213、17-1-2-1301~17-1-2-1313、17-1-2-1401~17-1-2-1413、

一棟の建物表示 1階



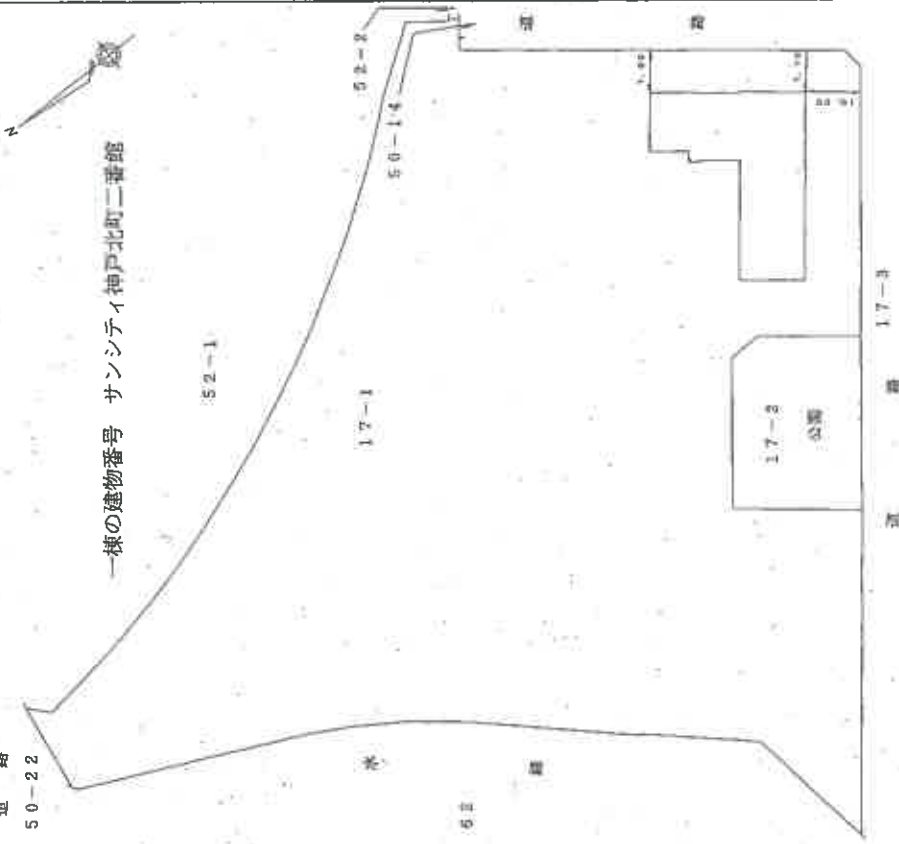
求 積 表

10.50 x 16.80 =	176.4000
1.90 x 2.45 =	4.6550
1.60 x 7.15 =	11.4400
34.10 x 12.40 =	422.8400
合 計	615.3350
床面積	615.33㎡

建物の所在 神戸市北区大原3丁目17番地1

道 路 50-22

一棟の建物番号 サンシティ神戸北町二番館



作 製 者

縮 尺 1 / 500

申 請 人

縮 尺 1 / 1000

112097

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

9.12.25 各階平面図

家屋番号
大原3丁目
17番1の2の1412

建物各階平面図

建物の所在
神戸市北区大原3丁目17番地1

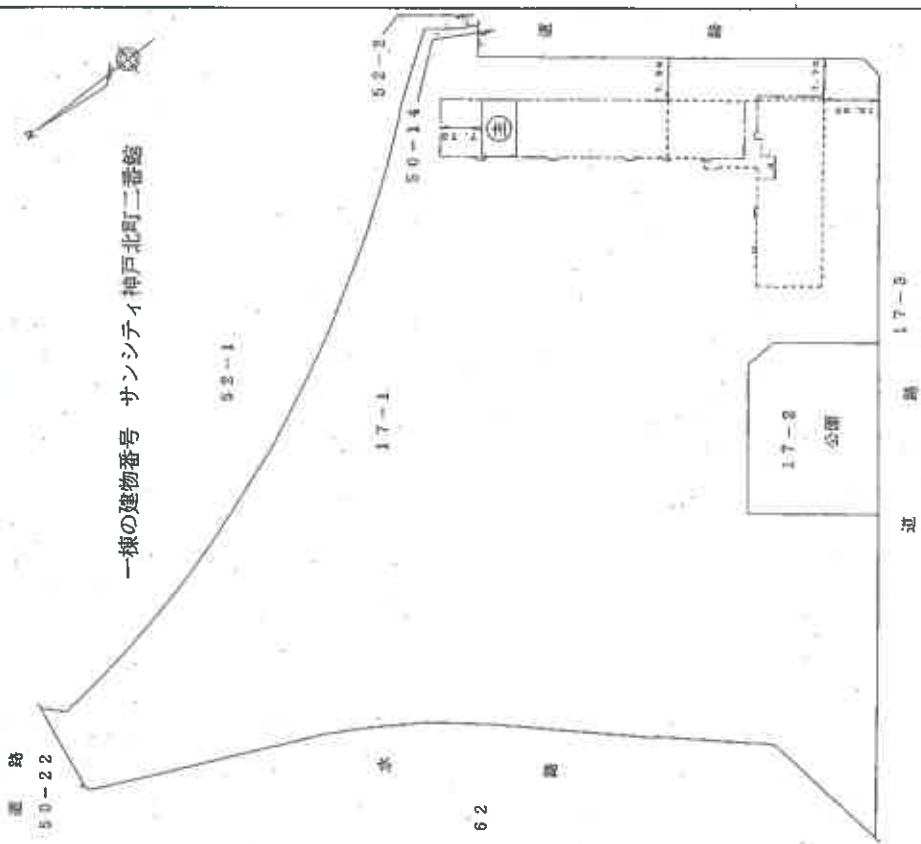
専有部分の建物表示
建物の番号 2-1412



求積表

6.50 x 10.32 = 67.0800
床面積 67.08㎡

一棟の建物番号 サンシティ神戸北町二番館



建物の存する部分 15階

1階部分を示す
--- 専有部分の存する階を示す

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/1000

112288

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

「9.12.25 各階平面図

家屋番号

⑨

建物各階平面図

17-1-2-101~12-1-2-113、17-1-2-201~17-1-2-213、17-1-2-301~17-1-2-313、17-1-2-401~17-1-2-413、
17-1-2-501~17-1-2-513、17-1-2-601~17-1-2-613、17-1-2-701~17-1-2-713、17-1-2-801~17-1-2-813、
17-1-2-901~17-1-2-913、17-1-2-1001~17-1-2-1013、17-1-2-1101~17-1-2-1113、17-1-2-1201~17-1-2-1213、
17-1-2-1301~17-1-2-1313、17-1-2-1401~17-1-2-1413、

建物の所在 神戸市北区大原3丁目17番地1

一棟の建物表示 サンシティ神戸北町二番館
2~15階 (各階同型)

求積表

1.60	x	0.50	=	0.8000
1.60	x	0.50	=	0.8000
1.60	x	0.50	=	0.8000
0.90	x	0.50	=	0.4500
1.60	x	0.50	=	0.8000
57.00	x	10.50	=	598.5000
1.20	x	0.50	=	0.6000
1.60	x	0.50	=	0.8000
1.20	x	1.25	=	1.5000
19.80	x	12.40	=	245.5200
6.60	x	3.40	=	22.4400
4.30	x	2.65	=	11.3950
0.50	x	1.20	=	0.6000
15.00	x	9.00	=	135.0000
合計				1020.0050
床面積				1020.00㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

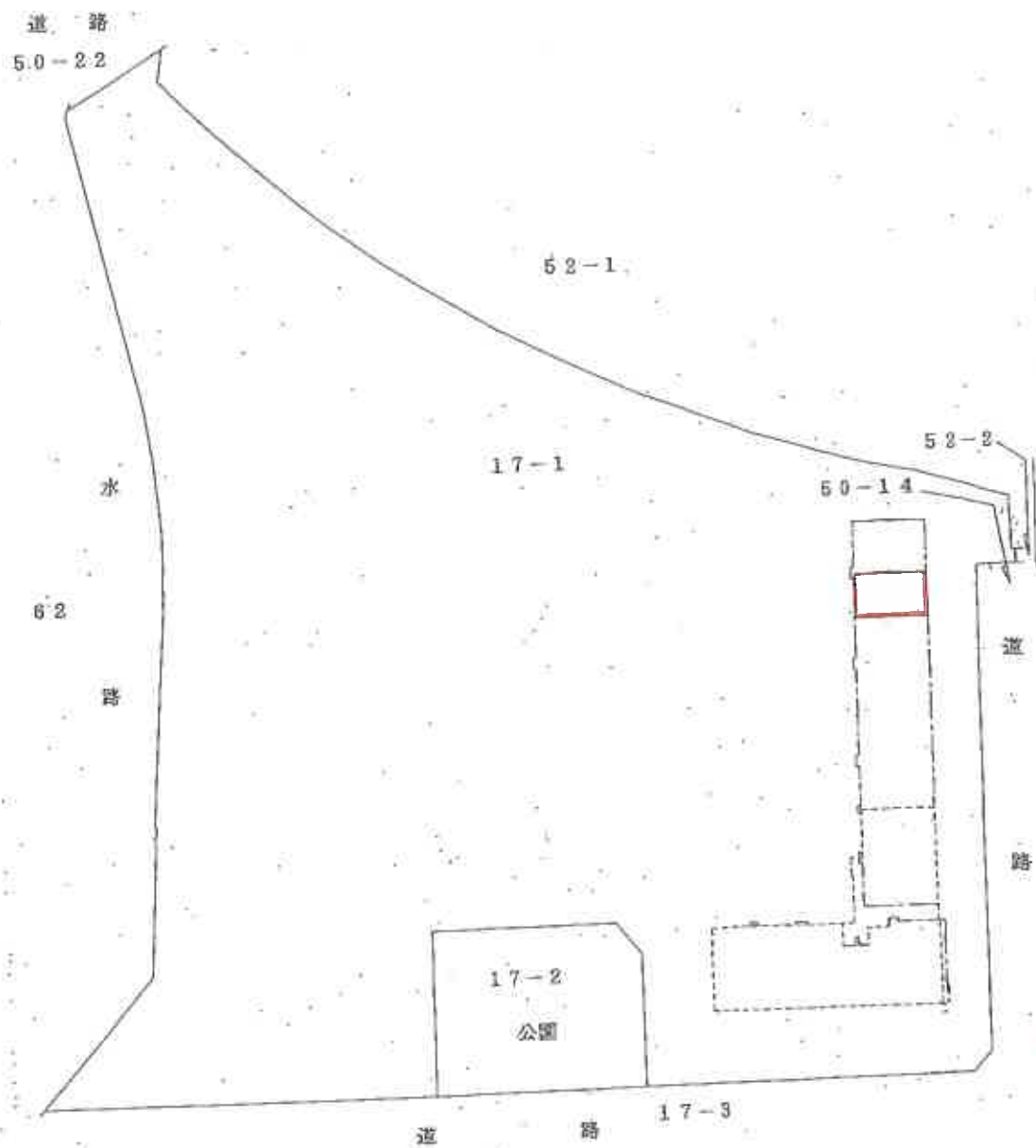
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

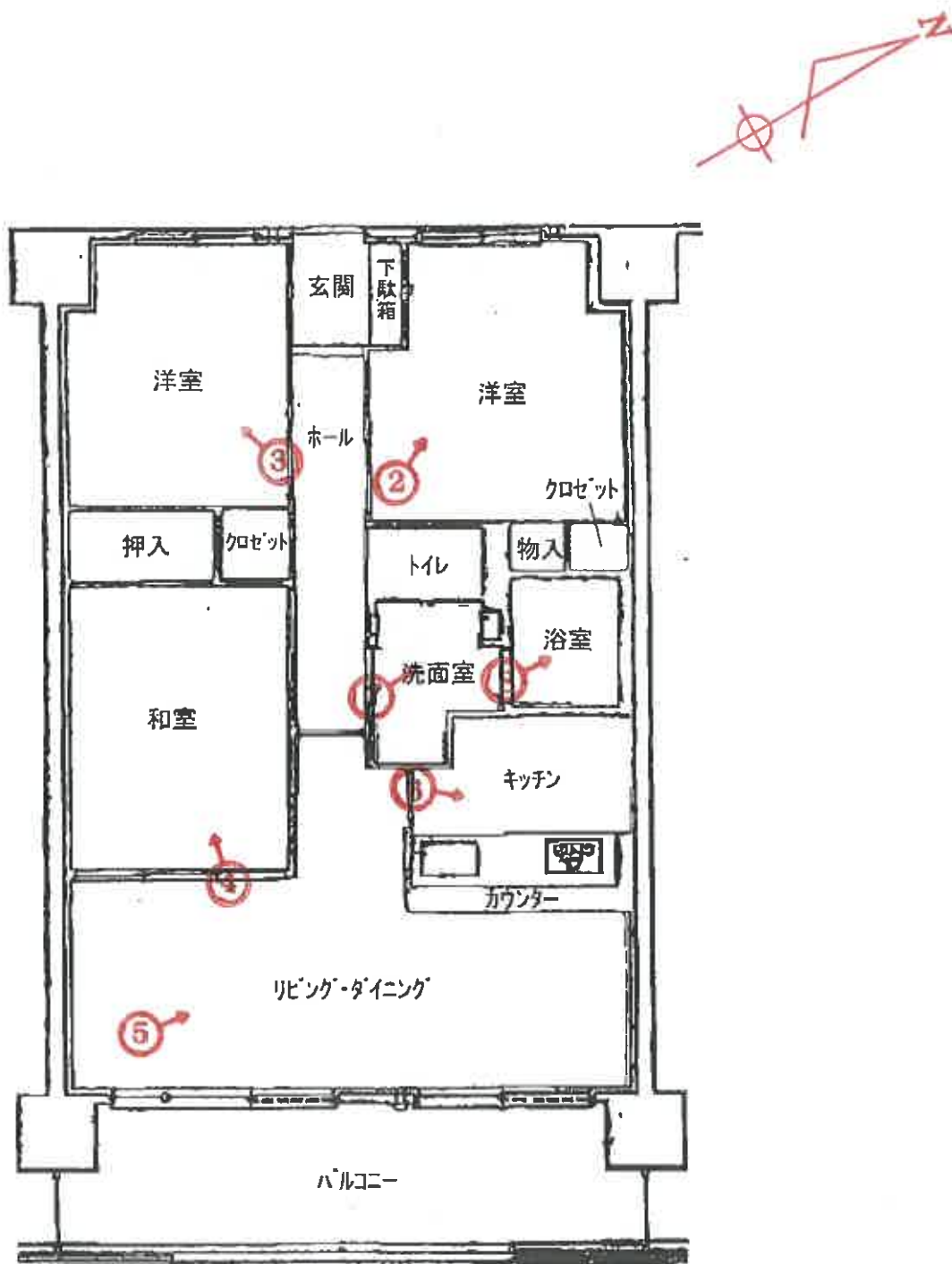
112098

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)



①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③

(14 枚目)



④



⑤



⑥



⑦

(16 枚目)



⑧

令和 6 年 (ケ) 第 127 号
令和 7 年 1 月 8 日 現地調査
令和 7 年 1 月 15 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

田 中 浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金7,190,000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 物件目録記載のとおり 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		(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 山の街駅の西方 約1.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中高層集合住宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 特記事項参照
画 地 条 件	規模 13,668.50 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約8.5m市道 南東側 約8.5m市道 北西側 約4m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟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	・ 神戸北町地区地区計画（中高層集合住宅地区）、宅地造成等工事規制区域	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンシティ神戸北町2番館		
建物の用途	共同住宅 (総戸数181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9年12月4日 新築	
	経過年数	27 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：ルーフィング葺 外壁：タイル・吹付等		
設備等	エレベーター	あり	
	駐車場	受付順(総台数180台)	
	集会所	あり	
	その他	ー	
品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	サンシティ神戸北町団地管理組合
	管理方式	委託	
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ	
	管理形態	管理人	日勤
管理の状況	普通		
積立金	令和5年12月31日 現在、 30,388,008 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、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	1 5 階（1 4 1 2 号室） 主要開口部の方位： 南東向き		
床 面 積	67.08㎡ （登記記載面積）		
間 取 り	3 L D K バルコニー 南東向き		
仕 様	天 井 ： クロス等 床 ： フローリング・タタミ等 内 壁 ： クロス壁等 設 備 ： 特になし そ の 他 ： －		
保 守 管 理 の 状 態	劣る		
管 理 費 等	管 理 費		

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
250,000	67.08	1.20	0.31	6,240,000

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 27年、経済的残存耐用年数 15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) ≒ 0.31

(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
81,100	0.75	13,668.50	0.90	7035/ 2608728	1.00	2,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸北-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/㎡)
 $81,100 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 81,100$

◇ 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
 $100/98 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/95 \div 100/105$

イ 個別格差：三方路・形状・規模・地勢等 (0.75)

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
6,240,000	2,020,000	0.94	7,760,000

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
0.94 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 8月 114,000 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	114,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{90}$	150,000
B	131,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{78}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	160,000

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
155,000	0.94	67.08	9,770,000

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 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
817 千円 (14.3%)	481 千円	8.0%	6,013 千円 ≒ 6,010 千円	0.81629	4,906 千円 (85.7%)	5,723 千円 ≒ 5,720 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	816	816	804	804
	共益費収入	82	82	80	80
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	898	898	884	884
	空室損失	△ 90	△ 90	△ 88	△ 88
	貸倒損失	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27
	有効総収益	781	781	769	769
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	63	63	63	63
	長期計画修繕費	626	126	126	126
	公租公課	93	93	93	93
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	788	288	288	288
ウ 経費率	(%)	100.90	36.88	37.45	37.45
エ 有効純収益	ア－イ	△ 7	493	481	481
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	△ 7	431	393	

（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を重視し、物件の個別性を反映した①及び収益性を反映した③をそれぞれ比較考量して、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	7,760,000	1.00	7,760,000
②比準価格	9,770,000	1.00	9,770,000
③収益価格			5,720,000
④調整後の価格	9,270,000		

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
9,270,000	1.00	0.80	0.97	7,190,000

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-11)
所 在 : 神戸市北区桂木2丁目23番18
価 格 : 81,100円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「山の街」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 184㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員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6年度)
土地 : 551,277,942円 (×7,035/2,608,728)
建物 : 5,193,500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(残地)写
- 4 建物図面写
- 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 神戸市北区大原三丁目 17 番地 1

建物の名称 サンシティ神戸北町 2 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大原三丁目 17 番 1 の 2 の 1412

建物の名称 1412

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 15 階部分 67.08 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 神戸市北区大原三丁目 17 番 1

地 目 宅地

地 積 13668.50 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

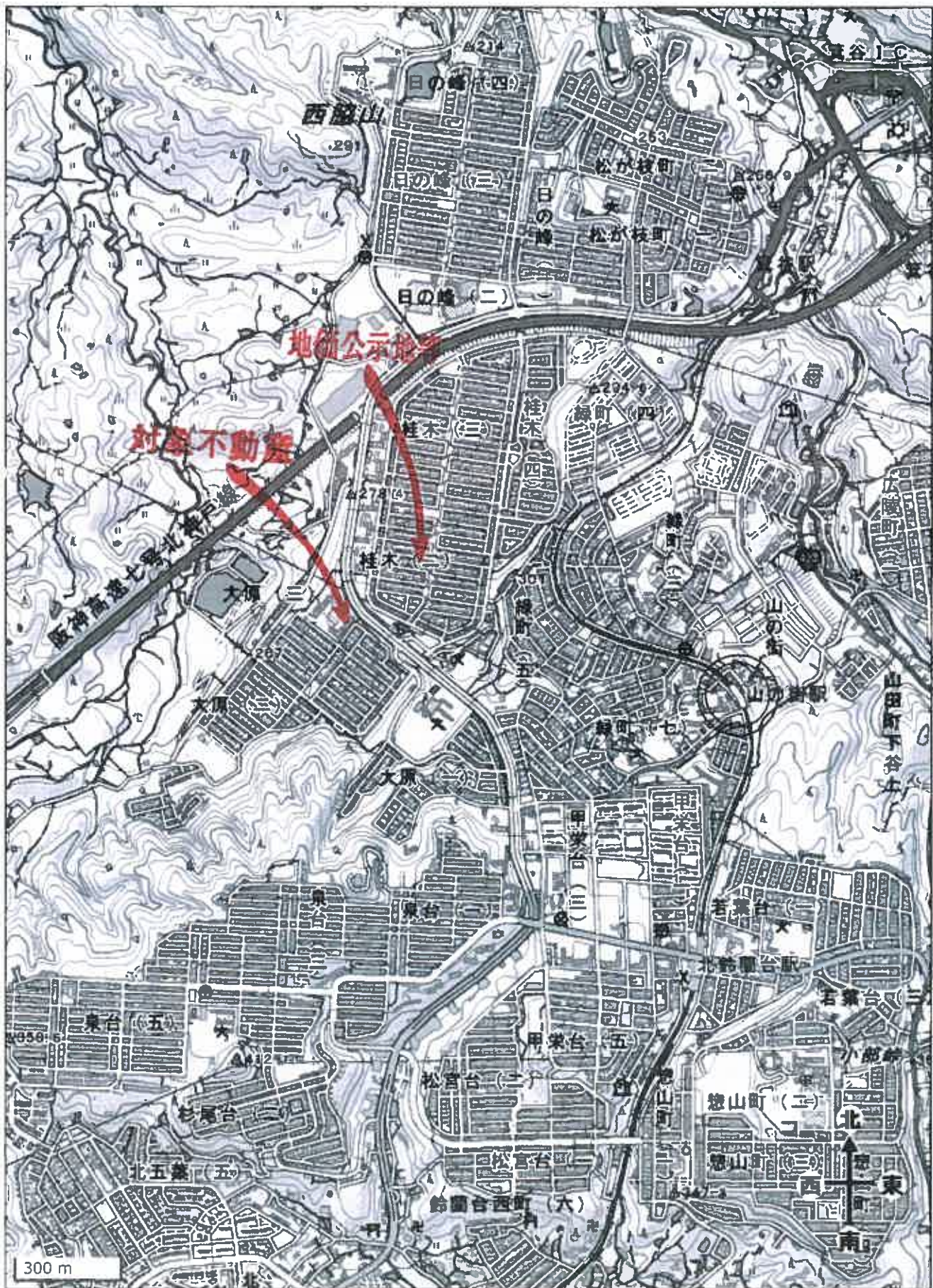
敷地権の割合 2608728 分の 7035

共有者 A 持分 5 分の 4

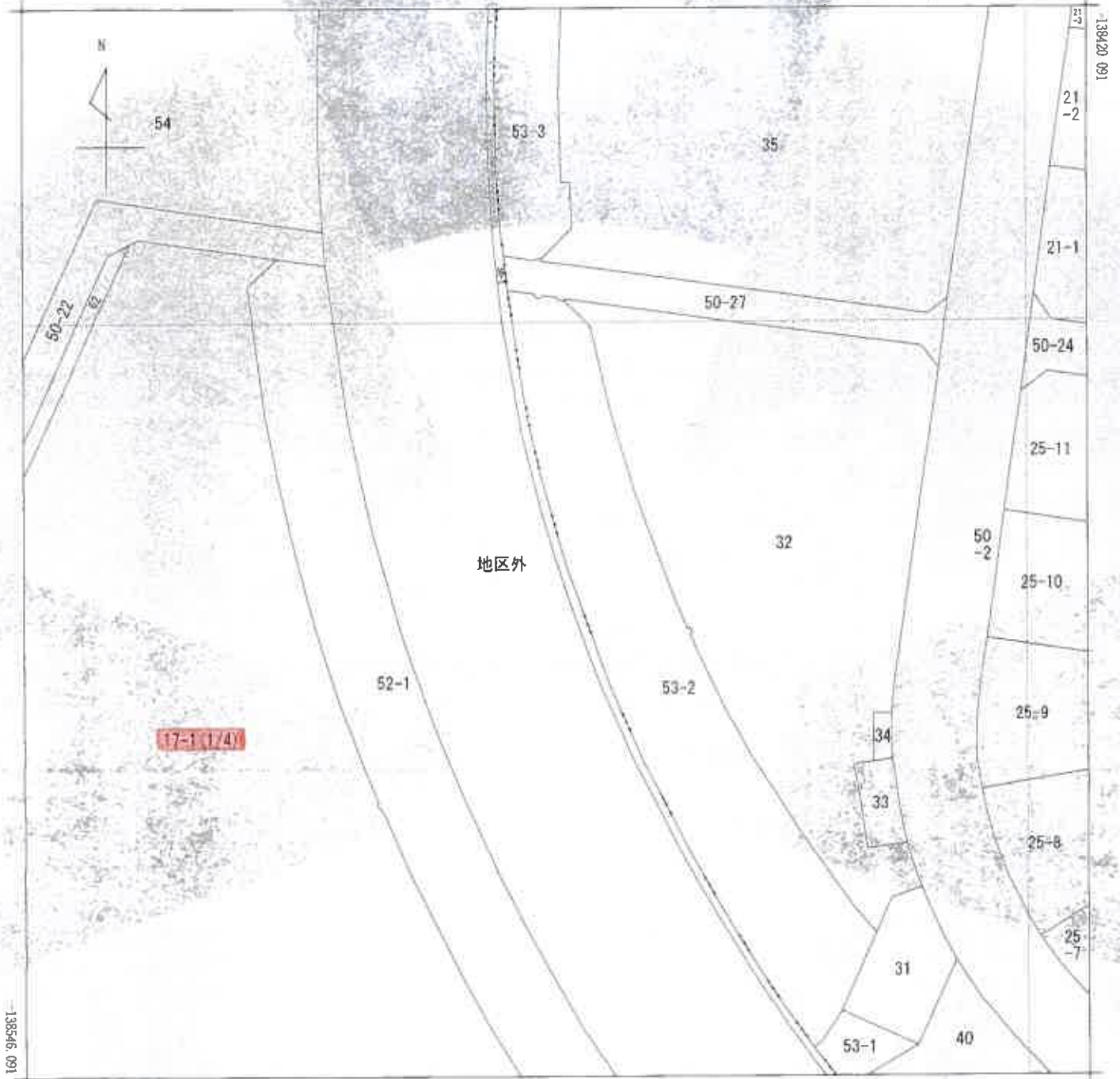
共有者 B 持分 5 分の 1



対象不動産及び地価公示地等の位置図

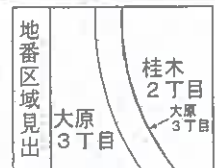


国土地理院地図を基に加筆、作成



+73933.642 (座標値種別：図上測定)

(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。

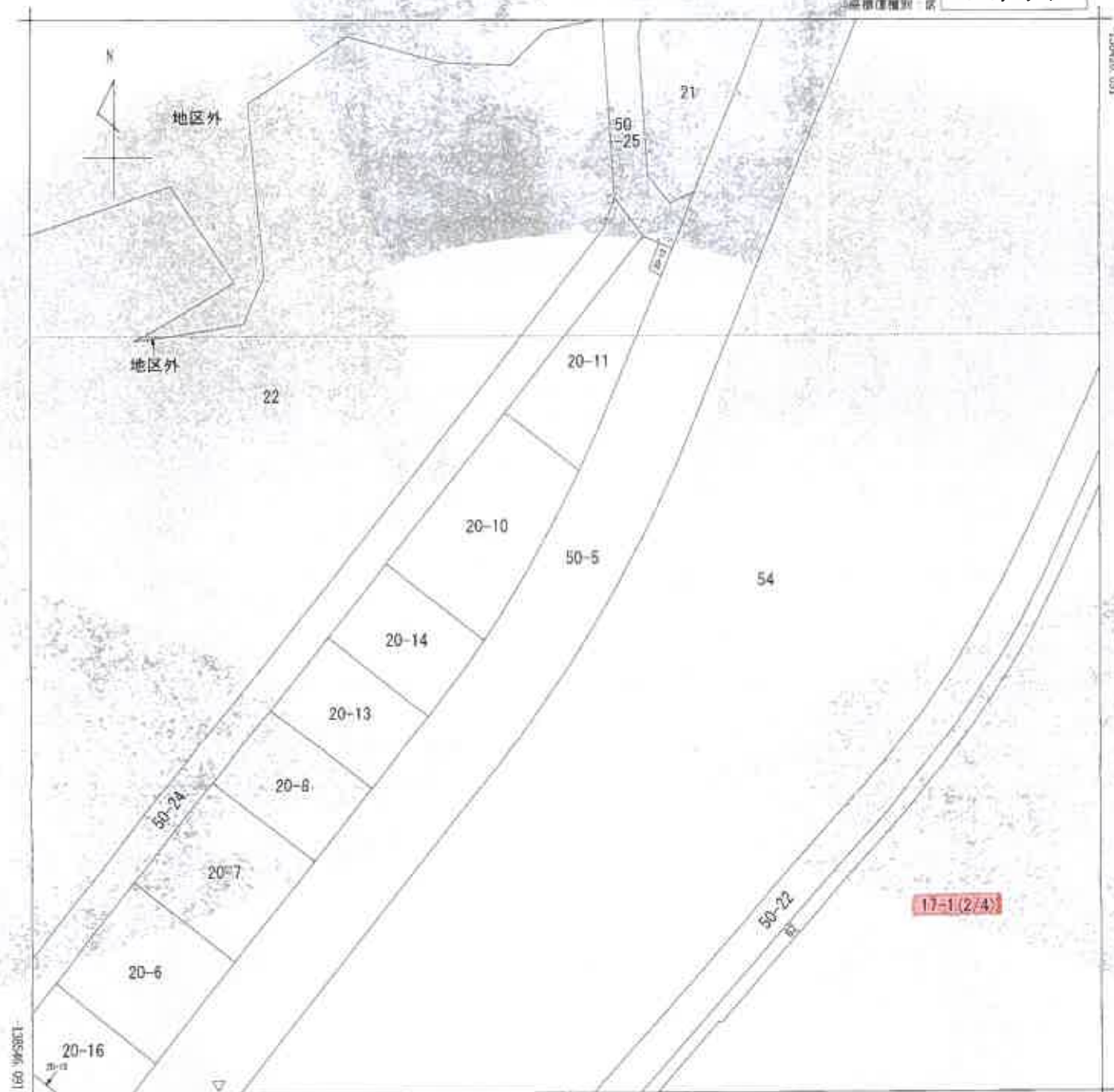


請求部	所 在	神戸市北区大原三丁目				地 番	17番1			
出力縮尺	1/500	精 度 分	甲一	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備 付 年月日 (原図)			補 事 記 項		

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。

縮版図

令和6年10月30日
神戸地方法務局北出張所
登記官



※73808.642 (座標値補正: 国土地院)
 (注) 地籍に準ずる図面は、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。

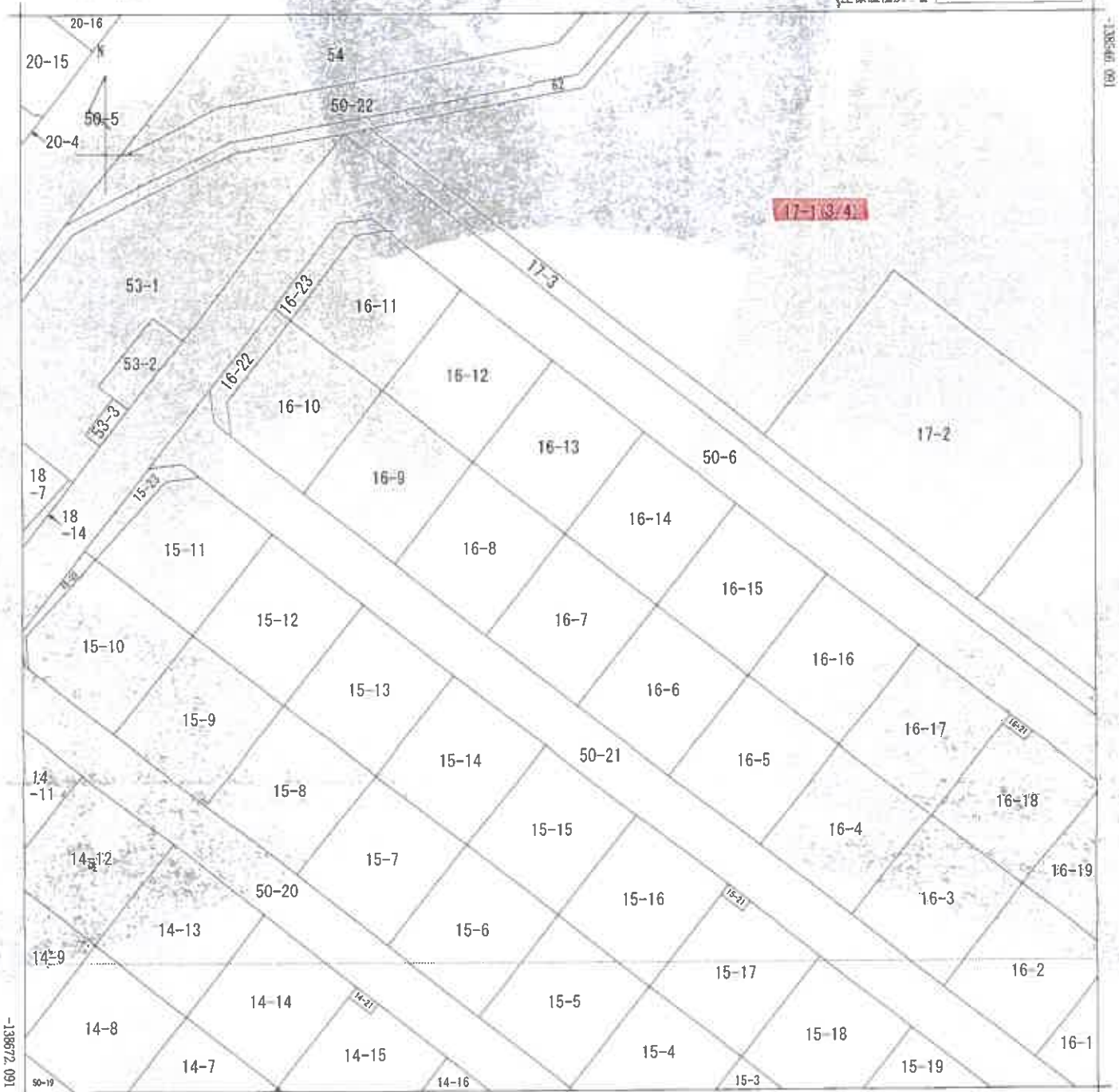
地番区域見出し
 大原3丁目

請求部	所在地	神戸市北区大原三丁目					地番	17番1		
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23年3月				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。

縮版図

令和6年10月30日
 神戸地方裁判所北出張所
 登記官



+73808.642 (座標値種別：図上測定)

(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略略を記載した図面です。

地番区域見出
大原3丁目

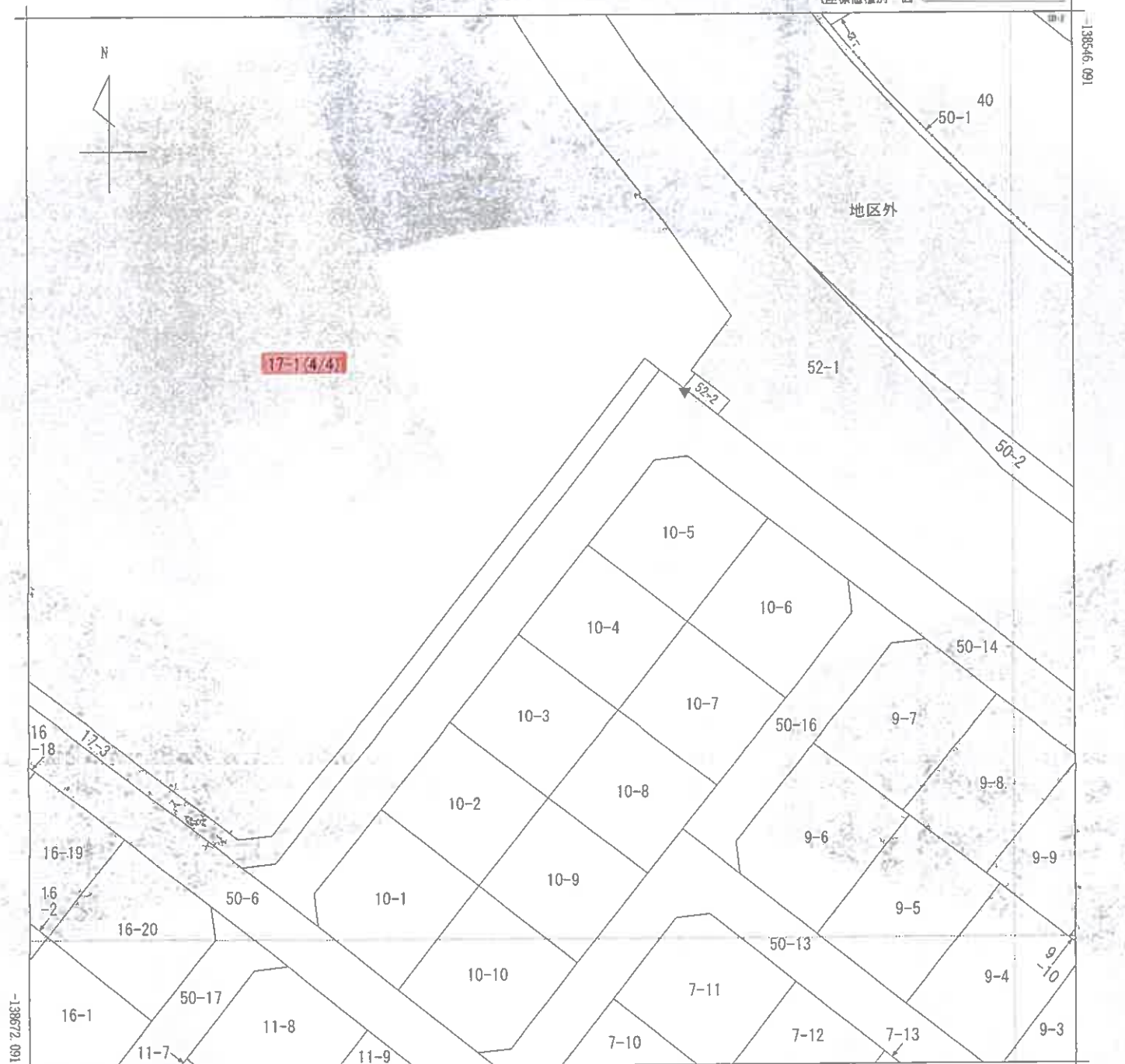
請求部分	所 在 神戸市北区大原三丁目					地 番	17番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日 （大原）			補記事項		

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。

縮版図

令和6年10月30日
神戸地方法務局北出張所
登記官

請求番号：4-1
(3/4)



+73933.642 (座標値種別：図上測定)

(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

大原3丁目

A 桂木2丁目
B 大原3丁目

請求部	所在	神戸市北区大原三丁目				地番	17番1			
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23年3月			備付年月日(原図)		補事項				

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。

縮版図

令和6年10月30日
神戸地方法務局北出張所
登記官

請求番号：4-1
(4/4)

登記年月日：平成9年11月17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10月30日 神戸地方支務局北出張所

H 9.11.19

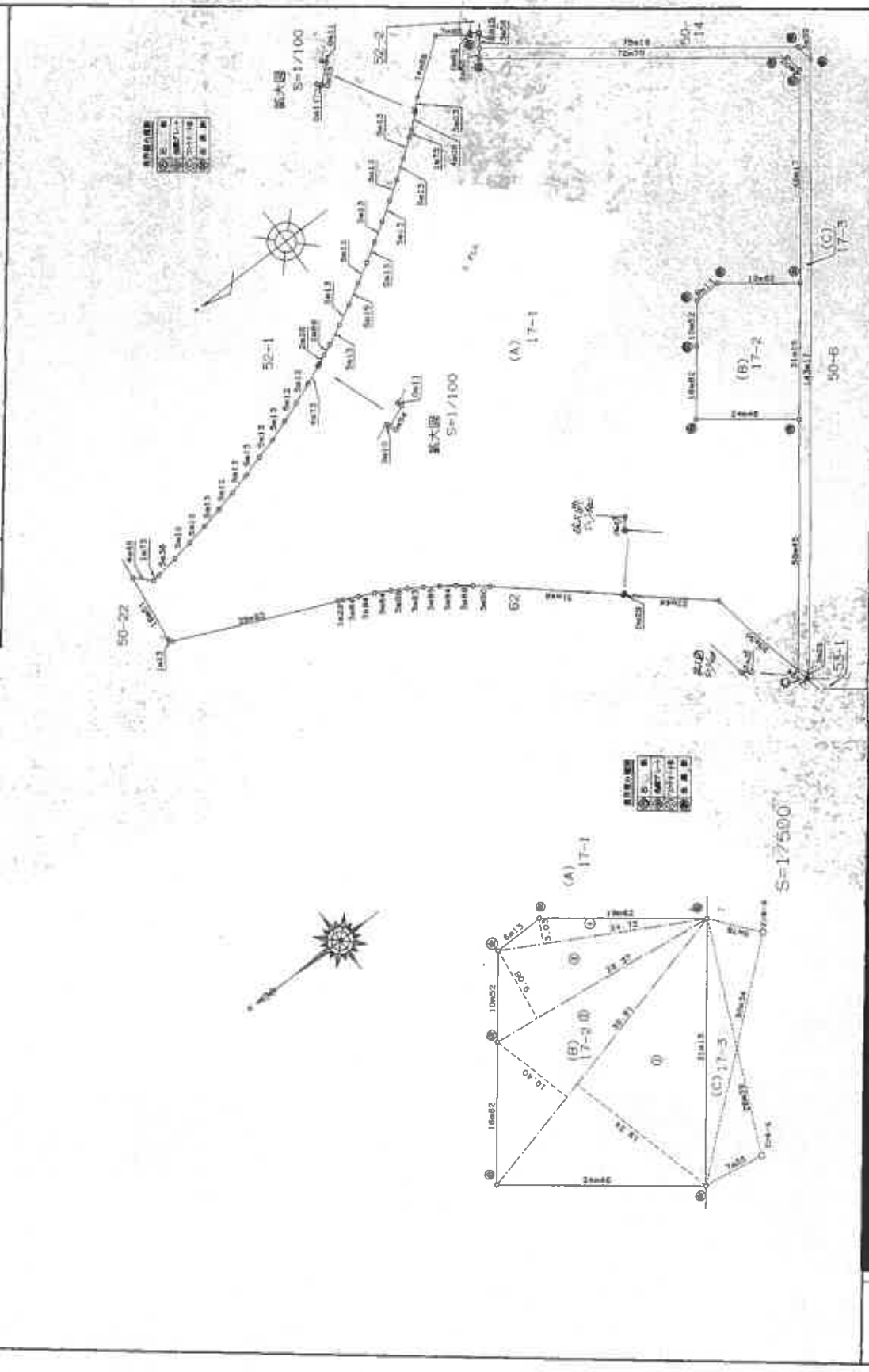
前 地 番 後・新

44017-1, 44017-2
44017-3

土地積測量図

土地の所在 神戸市北区大原3丁目

地積測量図(残地)写



縮尺 1/1000

申請人 01428

作製者

縮版図

登記年月日：平成9年11月17日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 令和6年10月30日 神戸地方裁判所北支裁判所 登記官

土地所在図

地番	(A)17-1 (B)17-2 (C)17-3
土地の所在	神戸市北区大原3丁目

HQ.11.17

(B) 地積 17-2

序号	底辺	高さ	積算
1	39.61	19.24	762.0964
2	39.61	10.40	411.9440
3	29.37	9.06	257.0822
4	24.73	5.03	124.9319
計			1506.0045
1/2			753.00225
総積			753.00m ²

(C) 地積 17-3

序号	底辺	高さ	積算
1	75.24	2.50	188.1000
2	75.24	2.40	180.5760
3	5.33	2.65	14.1245
4	5.33	2.64	14.0712
5	51.72	2.39	123.6108
6	92.95	0.94	77.8750
7	143.17	2.50	357.9250
8	50.42	2.42	146.2164
9	3.15	0.21	0.6615
計			1103.1644
1/2			551.58220
総積			551.58m ²

分別積算積

14973.09

(B) 17-2

753.00225

(C) 17-3

551.58220

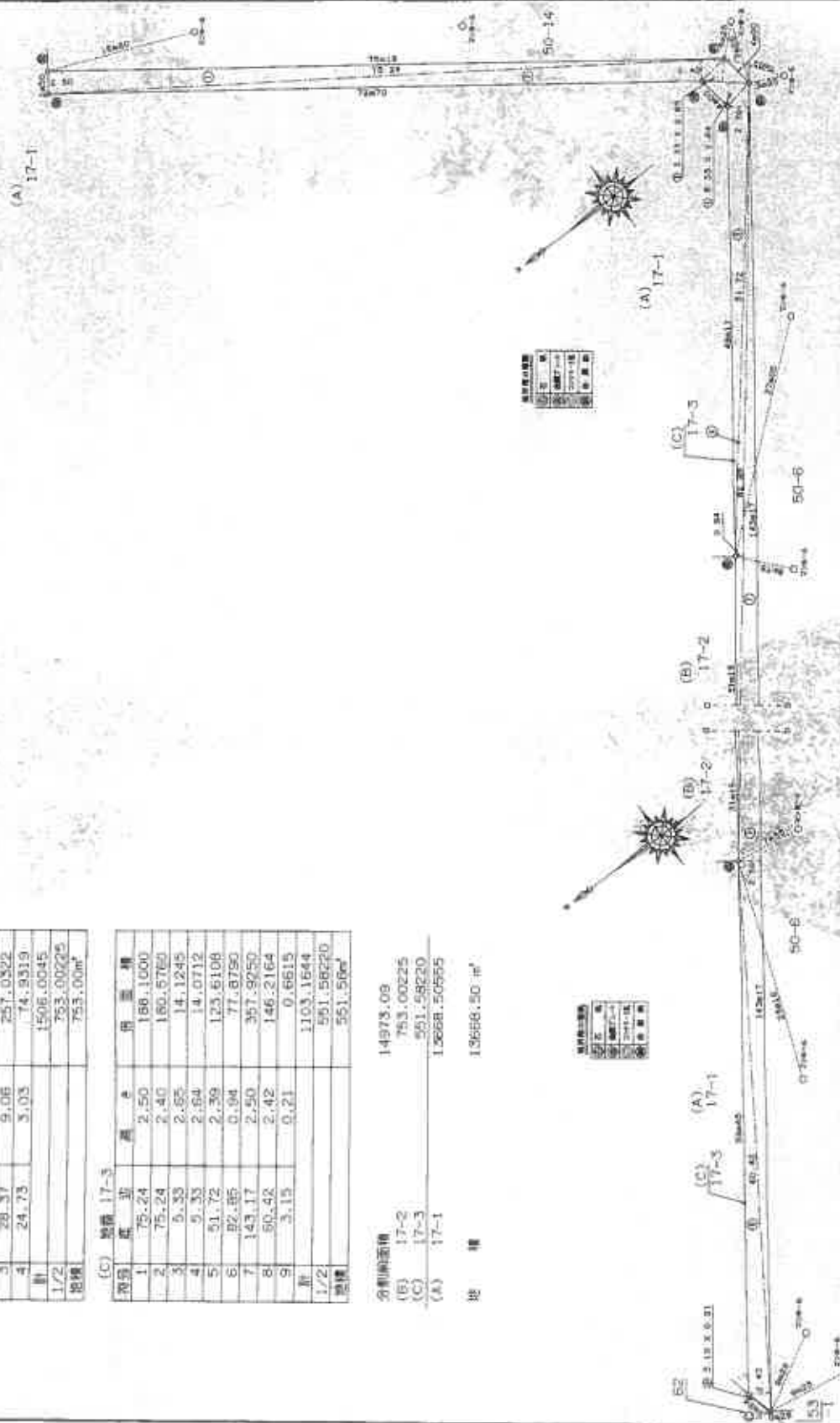
(A) 17-1

13068.50555

地積

13686.50 m²

地積測量図(残地)写



作製者

申請人
014283

縮尺
1/500

縮版図

④ 区 建 各 物 平 面 图 面 图

序

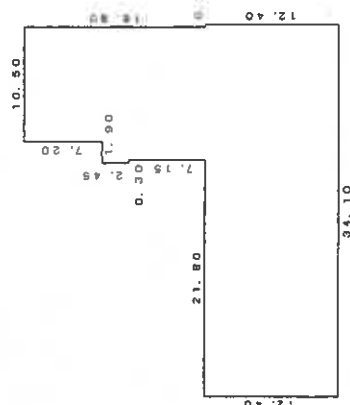
神戸市北区大原3丁目17番地1

17-1-2-1-17-1-2-9. 17-1-2-101-17-1-2-113. 17-1-2-204-17-1-2-213. 17-1-2-301-17-1-2-313.
17-1-2-401-17-1-2-413. 17-1-2-501-17-1-2-513. 17-1-2-601-17-1-2-613. 17-1-2-701-17-1-2-713.
17-1-2-801-17-1-2-813. 17-1-2-901-17-1-2-913. 17-1-2-1001-17-1-2-1013. 17-1-2-1101-17-1-2-1113.
17-1-2-1201-17-1-2-1213. 17-1-2-1301-17-1-2-1313. 17-1-2-1401-17-1-2-1413.

一種の建物表示 1階

—棟の建物表示 1階

サンシティ神戸北町二番館



求積表

10.50	x	16.80	=	175.4000
1.90	x	2.45	=	4.6550
1.60	x	7.15	=	11.4400
34.10	x	12.40	=	422.8400
合計				615.3350
床面積				615.33㎡

17-1 路道

作者

(附作四)

縮尺 1/500

由 增人

20

$$\frac{1}{1000}$$

112097

(1/3)

縮版図

これは図面に記録されてゐる内容を証明した書面である。

令和6年10月30日

母氏地方は、福岡北田藩所

登記官

登記年月日：平成9年12月25日

9.12.25 各階平面図

家屋番号
大原3丁目
17番1の2の1412

建物各階平面図

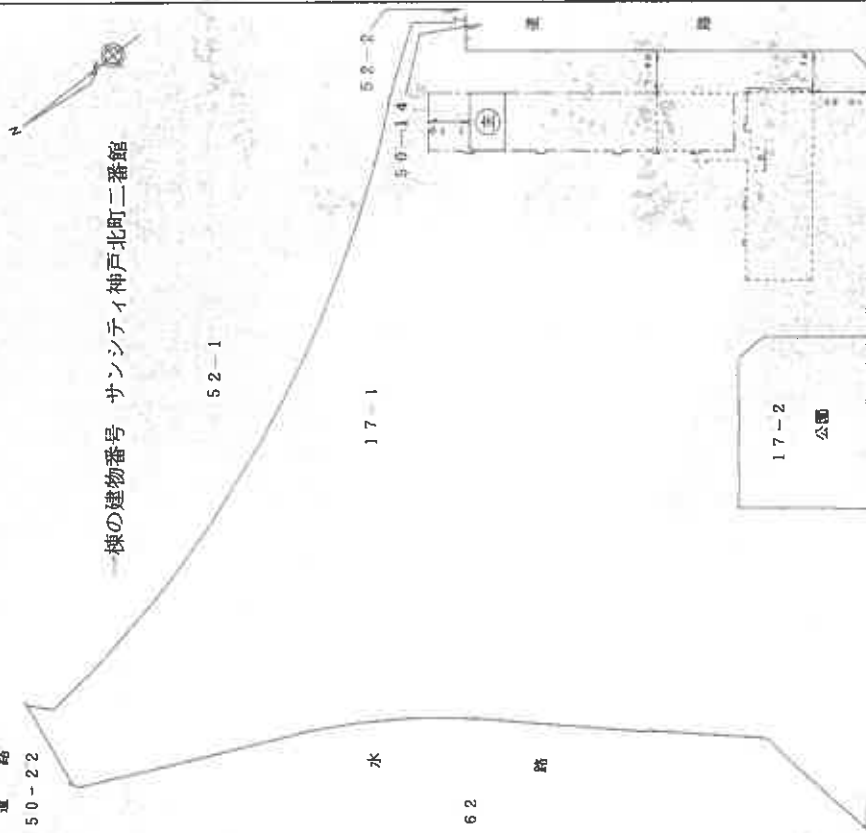
建物の所在
神戸市北区大原3丁目17番地1

専有部分の建物表示
建物の番号 2-1412



求積表

8.50 × 10.32 =	87.0600
床面積	87.06㎡



建物図面写

建物の存する部分 15階

1階部分を示す
専有部分の存する階を示す

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/1000

112288

(2/3)

縮版図

登記年月日：平成9年12月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年10月30日 神戸地方法務局北出表所

「9.12.25 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

(区)

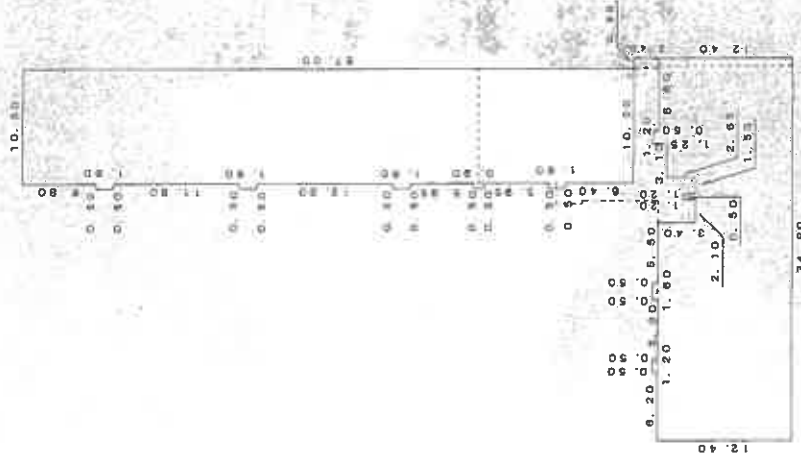
17-1-2-101~17-1-2-113, 17-1-2-201~17-1-2-213, 17-1-2-301~17-1-2-313, 17-1-2-401~17-1-2-413,
17-1-2-501~17-1-2-513, 17-1-2-601~17-1-2-613, 17-1-2-701~17-1-2-713, 17-1-2-801~17-1-2-813,
17-1-2-901~17-1-2-913, 17-1-2-1001~17-1-2-1013, 17-1-2-1101~17-1-2-1113, 17-1-2-1201~17-1-2-1213,
17-1-2-1301~17-1-2-1313, 17-1-2-1401~17-1-2-1413

建物の所在
神戸市北区大原3丁目17番地1

一様の建物表示 サンシティ神戸北町二番館
2~15階 (各階同型)

求積表

1.60 x 0.50 =	0.8000
1.60 x 0.50 =	0.8000
1.60 x 0.50 =	0.8000
0.90 x 0.50 =	0.4500
1.60 x 0.50 =	0.8000
57.00 x 10.50 =	598.5000
1.20 x 0.50 =	0.6000
1.60 x 0.50 =	0.8000
1.20 x 1.25 =	1.5000
19.80 x 12.40 =	245.5200
6.60 x 3.40 =	22.4400
4.30 x 2.65 =	11.3950
0.50 x 1.20 =	0.6000
15.00 x 9.00 =	135.0000
合計1020.0050	
床面積1020.00㎡	



作製者

[Redacted]

縮尺 1/500

申請人

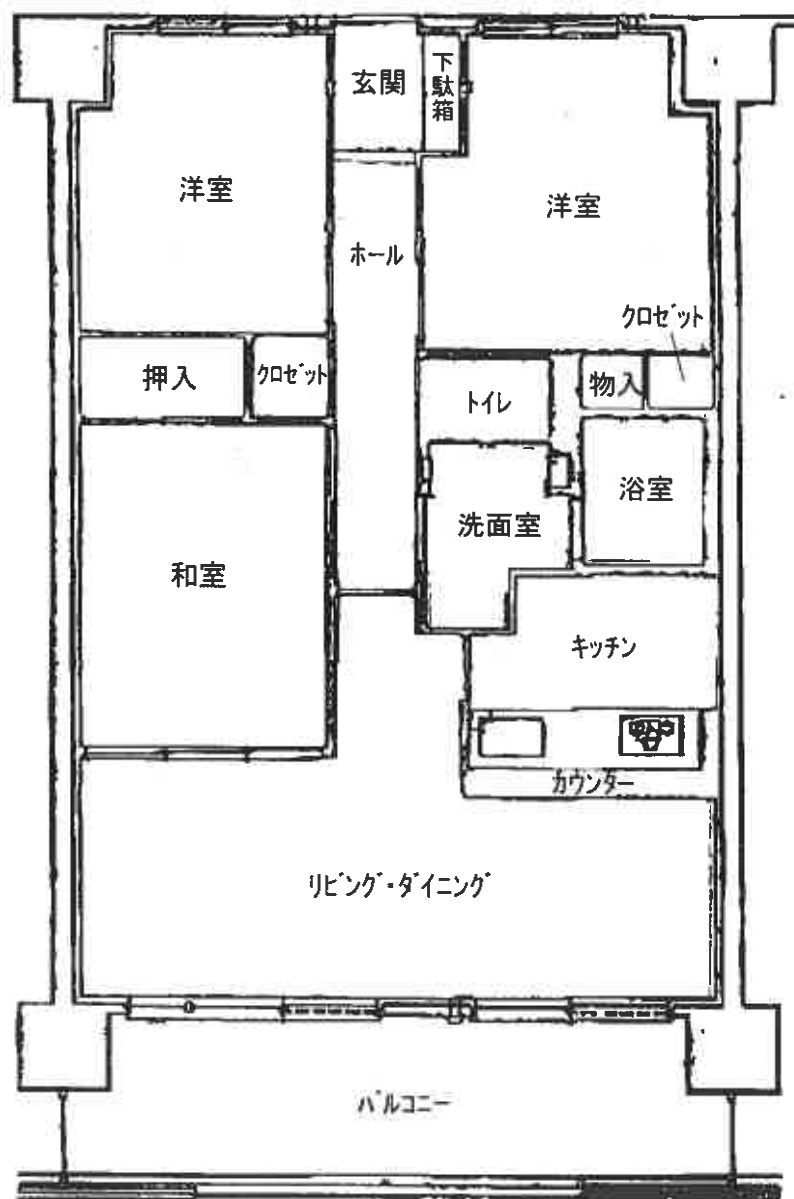
[Redacted]

縮尺

1/500

縮版図

112098



現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分