

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 5月12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 5月28日から 令和 7年 6月 4日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月10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 7月 1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 5月12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	8, 740, 000 6, 992, 000	一括	1, 750, 000	45, 661	11, 937



物 件 目 録

1 所 在 神戸市東灘区青木六丁目

地 番 208番3

地 目 宅地

地 積 920.77平方メートル

共有者 A 持分167676分の4960

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区青木六丁目208番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	222.47平方メートル
	2階	283.16平方メートル
	3階	283.16平方メートル
	4階	283.16平方メートル
	5階	283.16平方メートル
	6階	233.44平方メートル
	7階	233.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木六丁目208番3の305

建物の名称 305

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 49.60平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 1 9 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

なし

《 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 神戸市東灘区青木六丁目

地 番 208 番 3

地 目 宅地

地 積 920.77 平方メートル

共有者 A 持分 167676 分の 4960

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区青木六丁目 208 番地 3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	222.47 平方メートル
	2 階	283.16 平方メートル
	3 階	283.16 平方メートル
	4 階	283.16 平方メートル
	5 階	283.16 平方メートル
	6 階	233.44 平方メートル
	7 階	233.44 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木六丁目 208 番 3 の 305

建物の名称 305

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 49.60 平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第5号

令和7年 2月17日受理

令和7年 3月5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 神戸市東灘区青木六丁目

地 番 2 0 8 番 3

地 目 宅地

地 積 9 2 0 . 7 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 7 6 7 6 分の 4 9 6 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区青木六丁目 2 0 8 番地 3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	2 2 2 . 4 7 平方メートル
	2 階	2 8 3 . 1 6 平方メートル
	3 階	2 8 3 . 1 6 平方メートル
	4 階	2 8 3 . 1 6 平方メートル
	5 階	2 8 3 . 1 6 平方メートル
	6 階	2 3 3 . 4 4 平方メートル
	7 階	2 3 3 . 4 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木六丁目 2 0 8 番 3 の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

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 4 9 . 6 0 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	神戸市東灘区青木6丁目8番20-305号	
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が異なる（ ☐ 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住居として使用している ☐ 「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 8,230円 修繕積立金 8,800円	令和7年2月26日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月 ～ 年 月分 計 円
管理費等照会先	株式会社日昌ライフサポート	
その他の事項		
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 上記の者らが本件土地上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167676分の4960の売却	
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	
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 本件物件の種類、構造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、天井、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 現況調査時、本件建物占有者である債務者は外出中であつたところ、立入調査実施の旨の通知および事情伺いを書き残し当職あて回答するよう要請したが、本報告書提出時点で回答はない。

(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
■管理会社担当者	1 当社は、平成29年から本件マンションの管理業務を請けていますが、当社の管理業務においては、債務者についてトラブル等の記録はありません。

(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
令和7年2月17日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年2月17日(月) 15:50-16:05	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2月19日(水) 14:20-14:45	神戸地方法務局東神戸出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年2月25日(火) 13:40-14:45	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年2月26日(水) 14:40-14:45	執行官室	■管理会社担当者より電話聴取(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。

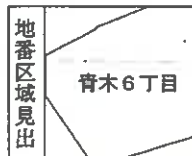
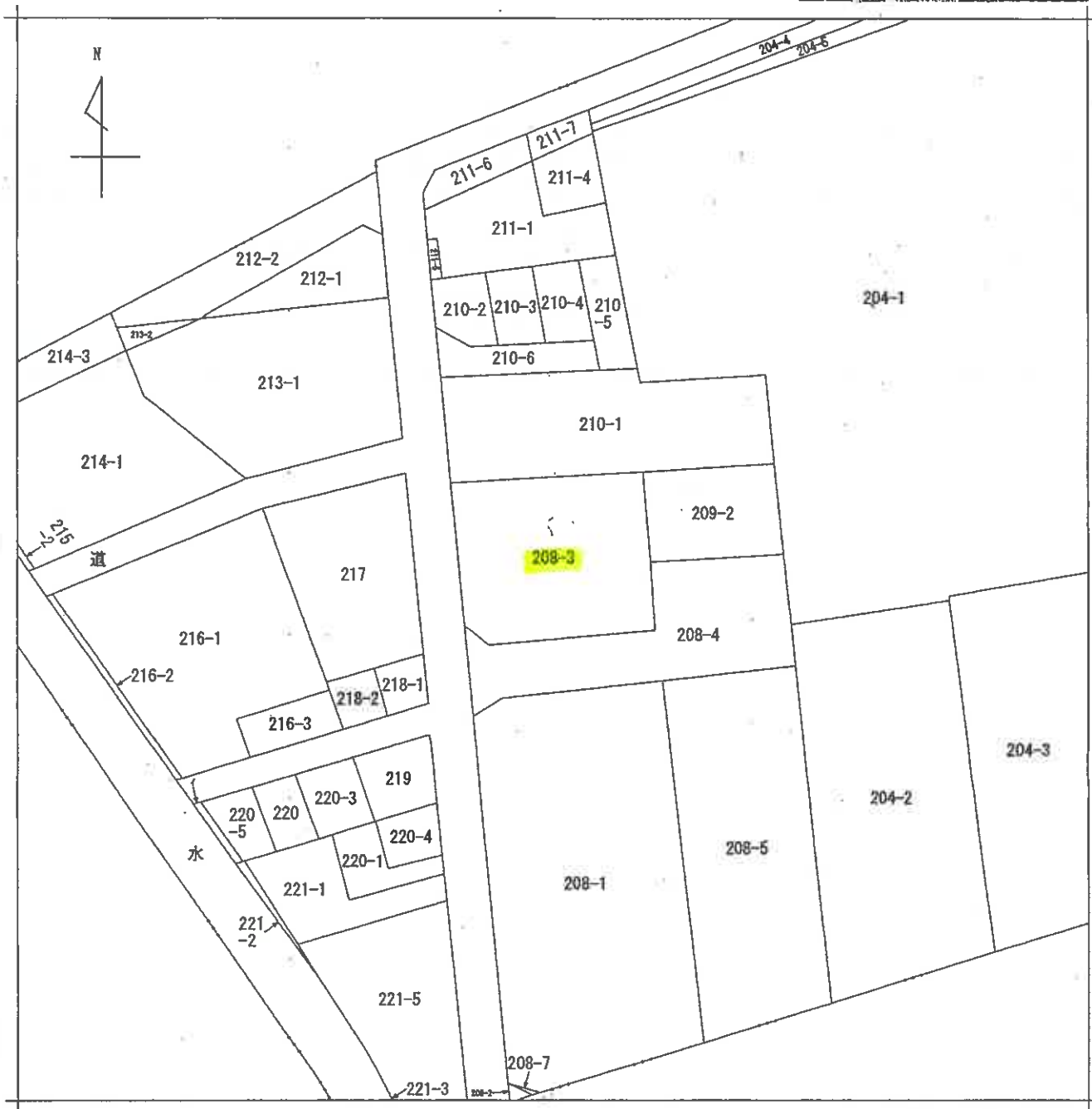
■ 令和7年2月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 220-2



請求部	所在	神戸市東灘区青木六丁目				地番	208番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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55年11月20日

地積測量図

前208-1 後新
地番 208-1
208-1

55.11.20

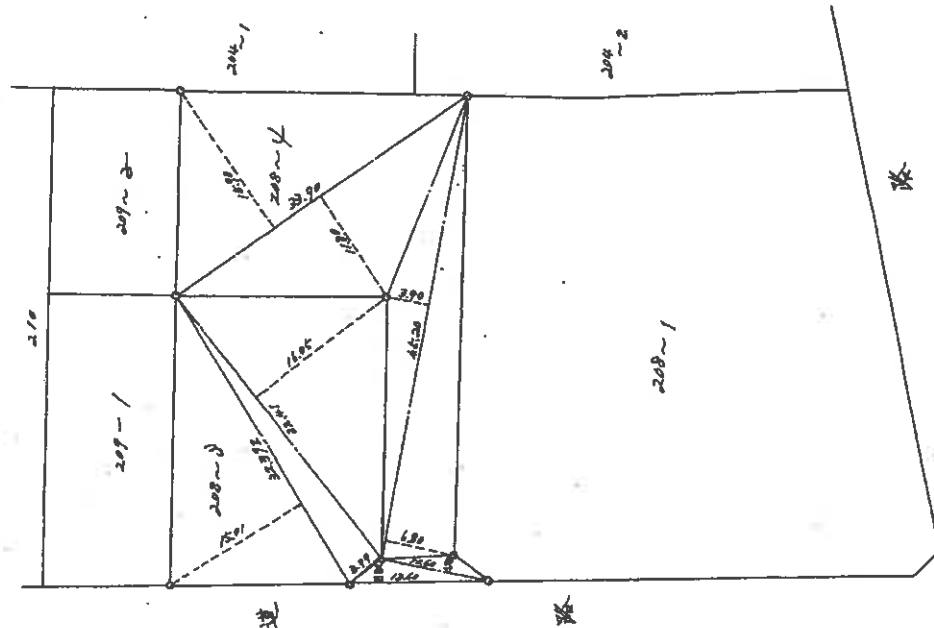
神戸市東灘区青木6丁目

土地の所在

分筆地
208-1 土地家賃
 $32.392 \times 15.01 = 486.20392$
 $32.41 \times (3.99 + 14.05) = 649.4964$
計 1135.70032
= 除 567.85016
567.85^{m²}

分筆地
208-4 土地家賃
 $32.90 \times (11.80 + 15.90) = 939.03$
 $45.20 \times (3.90 + 6.80) = 483.64$
 $10.60 \times 1.75 = 18.55$
 $13.60 \times 2.30 = 31.28$
計 1472.50
= 除 736.25
736.25^{m²}

分筆地
208-1 土地家賃
 $3276.50^{m²} - 567.8501^{m²} = 2708.65^{m²}
 $736.25^{m²} = 1972.3999^{m²}
1972.39^{m²}$$



55.11.20

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

003196

(昭和55年11月16日作成)

(兵庫県土地家屋調査士会印)

作製者

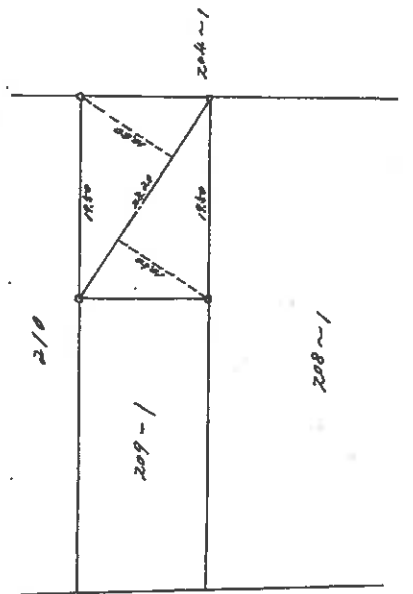
登記年月日：昭和55年11月20日

別 209 修 最新 208.3.209-2 地 積 測 量 図

55.11.20

土地の所在 神戸市東灘区青木6丁目

209-1 は 208-311 合算



209-2 土地求積

$$23.20 \times (18.50 + 24.20) \div 2 = 243.60$$

$$243.60 \text{ m}^2$$

残地 209-1 土地求積

$$596.52 \text{ m}^2 - 243.60 \text{ m}^2 = 352.92 \text{ m}^2$$

$$352.92 \text{ m}^2$$

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
-----	-----	----	-------

003199

(昭和55年11月16日作成)

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和57年5月19日

各階平面図

57.5.19 建物図面
各階平面図

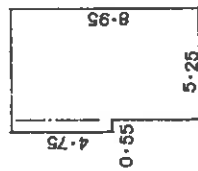
家屋番号 208番3の 305

建物の所在 神戸市東灘区青木6丁目208番地の3

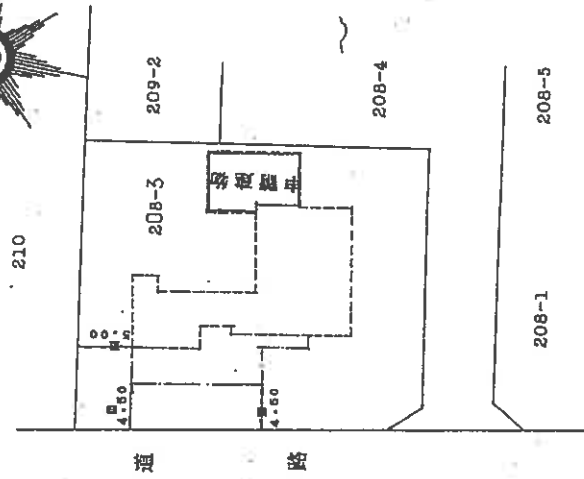
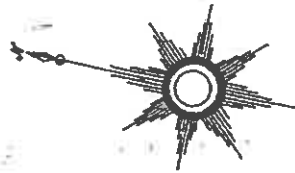
専有部 分

建物番号

305



8.95	×	5.25	=	46.9875
4.75	×	0.55	=	2.6125
合 計				49.6000 m ²



建物の存する部分 3 階

作成者

7年5月13日

縮 尺 1/250

申請人

縮 尺 1/500

312281

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57年5月19日

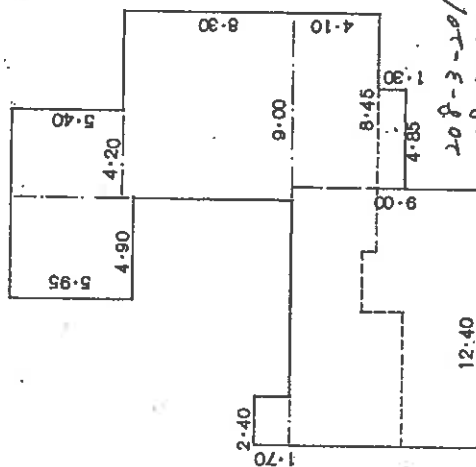
各階平面図

家屋番号 一棟

建物図面 各階平面図 7.5.19

建物の所在 神戸市東灘区青木6丁目208番地の3

一棟の建物

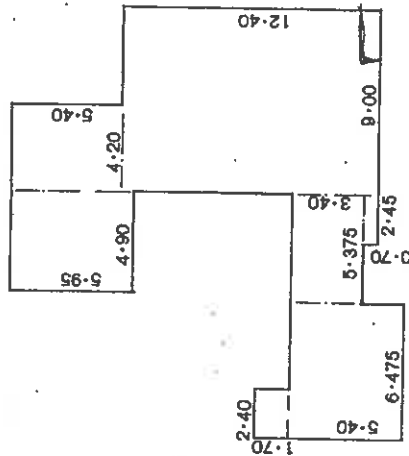


2階ないし5階床面積

208-3-20/208-3-205
208-3-30/208-3-305
208-3-40/208-3-405

5.40	4.20	22.6800
5.95	4.90	29.1550
8.90	9.00	74.7000
4.10	8.45	34.6450
1.90	4.85	6.3050
9.00	12.40	111.6000
1.70	2.40	4.0800
合	計	283.1650 m ²

一棟の建物



1階床面積

208-3-103~208-3-105

5.40	4.20	22.6800
5.95	4.90	29.1550
12.40	9.00	111.6000
3.40	5.375	18.2750
0.70	2.45	1.7150
5.40	6.475	34.9850
1.70	2.40	4.0800
合	計	222.4700 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺 1/250

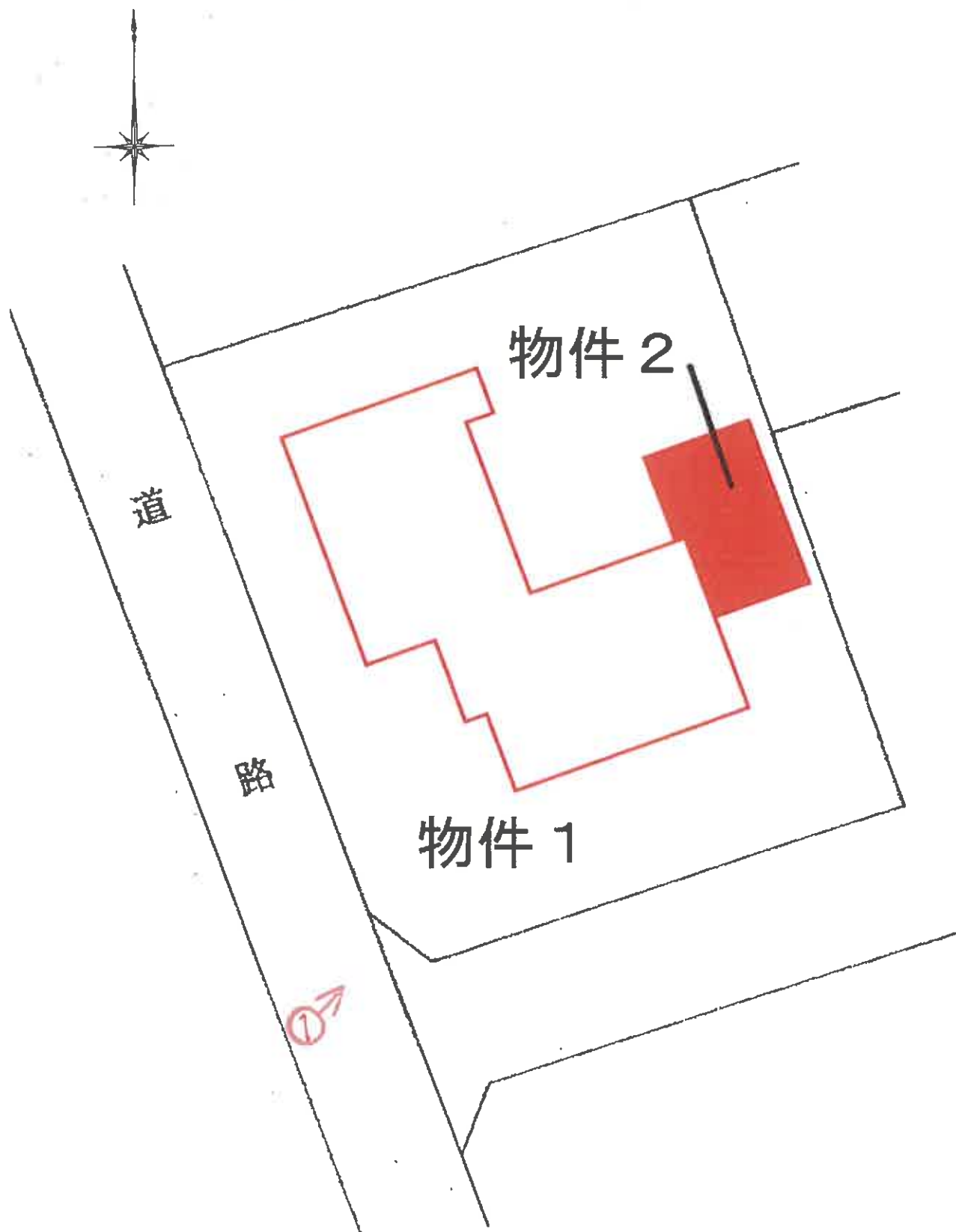
申請人

縮尺 1/250

312266

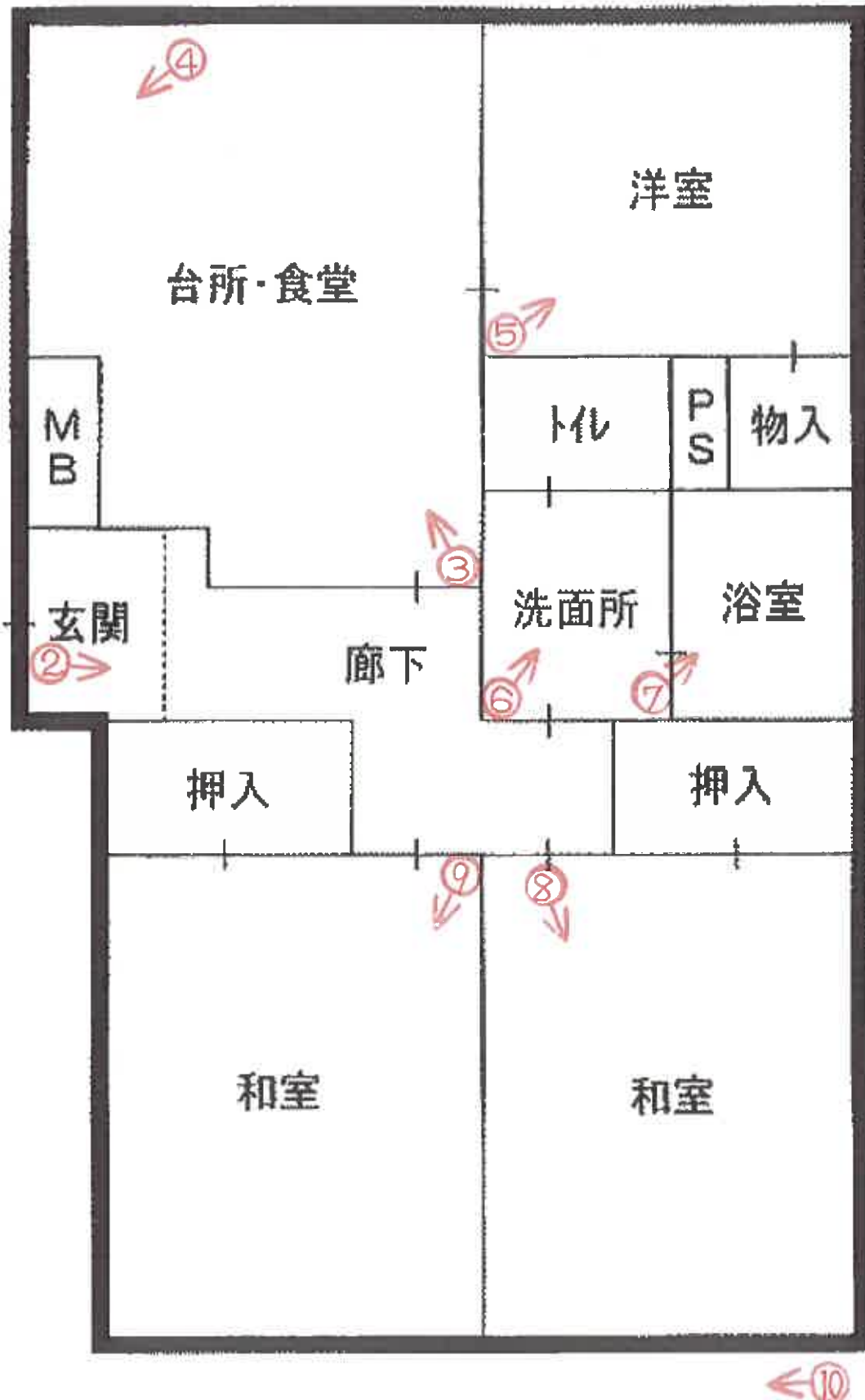
土地建物位置関係図

(◀○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)





本件区分所有建物を含む一棟の建物





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 7 年 (又) 第 5 号
令和 7 年 2 月 25 日 現地調査
令和 7 年 3 月 3 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・2	金8,740,000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	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	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 青木駅の南西方 約230m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中高層マンションや一般住宅のほか駐車場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 特記事項参照
画 地 条 件	規模 920.77 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 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	・ 青木駅南地区地区計画（住商複合地区）、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	モンラヴィ青木	
建物の用途	共同住宅 (総戸数31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57年4月6日 新築
	経過年数	43 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7階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 受付順(総台数5台) なし ー
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり モンラヴィ青木管理組合 委託 株式会社日昌ライフサポート 清掃のみ
管理の状況	普通	
積立金	令和6年12月31日現在、 28,288,226 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 (305 号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	49.60m ² (登記記載面積)
間 取 り	3DK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : ボード・合板等 床 : カーペット・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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,230円 修繕積立金 月額 8,800円 滞 納 額 なし (令和7年2月26日現在 0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
200,000	49.60	1.09	0.18	1,950,000

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 43年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 53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) ≒ 0.18

(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 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
242,000	0.95	920.77	0.90	4960 / 167676	1.00	5,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（東灘(県)-13）

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/㎡)
285,000 × 103 / 100 × 100 / 101 × 100 / 120 ≒ 242,000

◇ 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)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100 / 101 × 100 / 99 × 100 / 120 × 100 / 100 ≒ 100 / 120

イ 個別格差：規模等 (0.95)

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 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
1,950,000	5,640,000	0.96	7,290,000

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 6年 7月 279,000 円/㎡

B 令和 6年 9月 252,000 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	279,000	100	101.0	100	100	100	258,000
		100	100	91	120	100	
B	252,000	100	100.0	100	100	100	238,000
		100	100	92	115	100	

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
248,000	0.96	49.60	11,810,000

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	
946 千円 (16.8%)	460 千円	8.0%	5,750 千円 ≒ 5,750 千円	0.81629	4,694 千円 (83.2%)	5,640 千円 ≒ 5,640 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	780	780	768	768
	共益費収入	78	78	77	77
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	858	858	845	845
	空室損失	△ 86	△ 86	△ 85	△ 85
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 25	△ 25
	有効総収益	746	746	735	735
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	103	103	103	103
	長期計画修繕費	412	112	112	112
	公租公課	58	58	58	58
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	575	275	275	275
ウ 経費率 (%)		77.08	36.86	37.41	37.41
エ 有効純収益	ア－イ	171	471	460	460
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	160	411	375	

（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	7,290,000	1.00	7,290,000
②比準価格	11,810,000	1.00	11,810,000
③収益価格			5,640,000
④調整後の価格	10,920,000		

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
10,920,000	1.00	0.80	1.00	8,740,000

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）
なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (東灘(県)-13)
所 在 : 神戸市東灘区青木5丁目141番2
「青木5-10-14」
価 格 : 285,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「青木」駅より道路距離300m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 83㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員7.5m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 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 2,543,800円
物件2 : 145,582,944円 (×4,960/167,676)

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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市東灘区青木六丁目

地 番 208 番 3

地 目 宅地

地 積 920.77 平方メートル

共有者 A 持分 167676 分の 4960

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区青木六丁目 208 番地 3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	222.47 平方メートル
	2 階	283.16 平方メートル
	3 階	283.16 平方メートル
	4 階	283.16 平方メートル
	5 階	283.16 平方メートル
	6 階	233.44 平方メートル
	7 階	233.44 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木六丁目 208 番 3 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

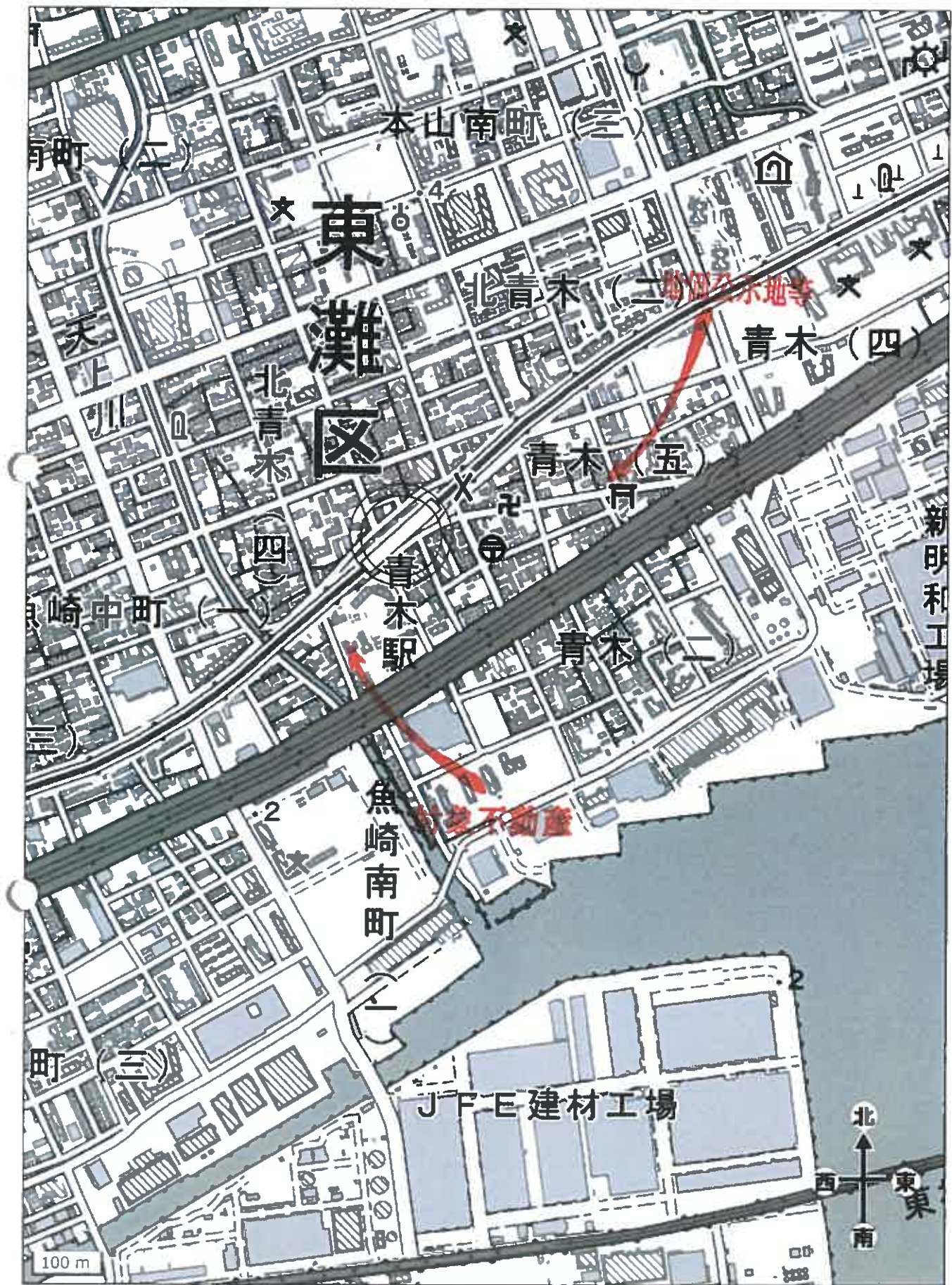
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 49.60 平方メートル

所有者 A



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



(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				神戸市東灘区青木六丁目		地 番	208番3	
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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 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。

(神戸地方支務局東神戸出張所管轄)

令和7年1月15日

札幌法務局

地図整理番号：M24390

登記官

(1/1)

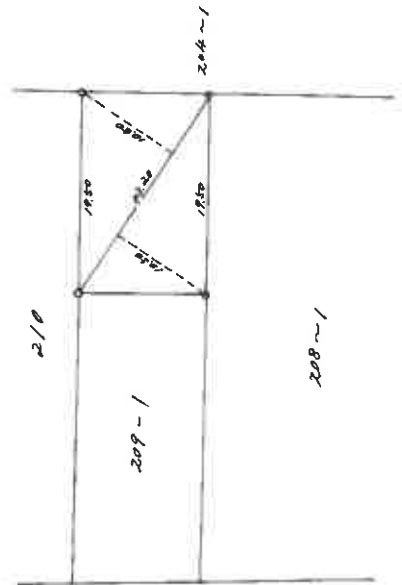
縮版図

地積測量図 品部 208 3 209-2

55.11.20

地番	209-2
土地の所在	神戸市東灘区青木6丁目

208 3 209-2



55.11.20

209-2 土地求積

$$23.20 \times (10.50 + 10.50) = 487.20$$

$$= \text{除} \quad 243.60 \quad 243.60 \text{ m}^2$$

残地 209-1 土地求積

$$596.52 \text{ m}^2 - 243.60 \text{ m}^2 = 352.92 \text{ m}^2$$

$$352.92 \text{ m}^2$$

縮版図

作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

003193

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

地積測量図写

測量図
地積測量図
55.11.20

神戸市東灘区青木6丁目

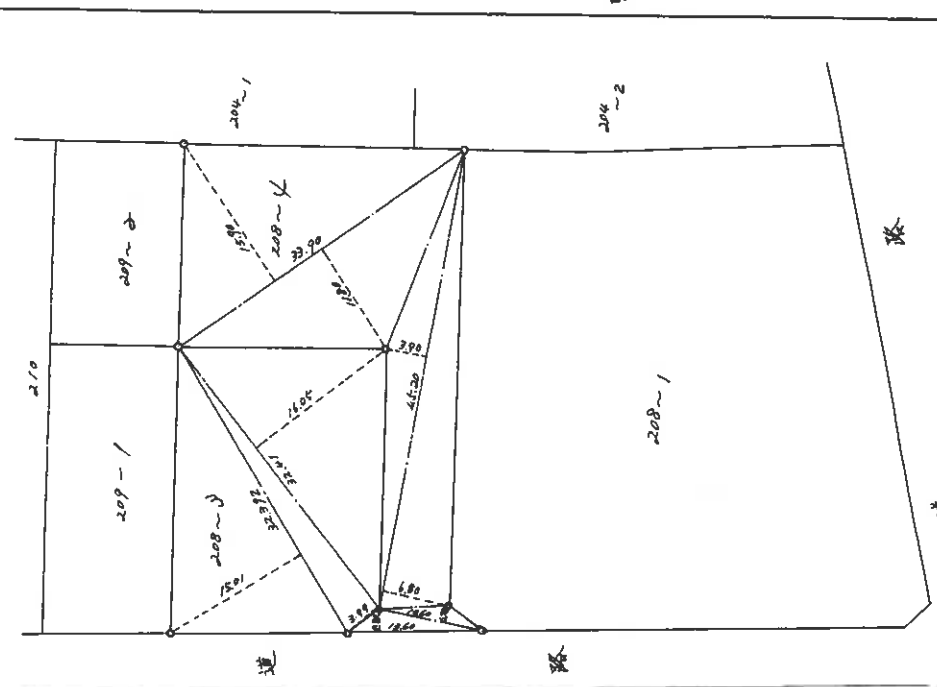
地番
208-1
208-2
208-3
208-4

土地の所在

分筆地
208-3
土地家積
 $32.392 \times 15.01 = 486.20392$
 $32.41 \times (3.99 + 14.05) = 649.4964$
計 1135.70032
= 除 567.85016
567.85^{m²}

分筆地
208-4
土地家積
 $33.90 \times (11.80 + 15.90) = 939.03$
 $45.20 \times (3.90 + 6.80) = 483.64$
 $10.60 \times 1.75 = 18.55$
 $13.60 \times 2.30 = 31.28$
計 1472.50
= 除 736.25
736.25^{m²}

分筆地
208-1
土地家積
 $3276.50^{m²} - 567.8501^{m²} = 736.25^{m²} = 1972.3999^{m²}
1972.39^{m²}$



55.11.20

地積測量図写

製作者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

縮版図

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

003300

各階平面図

57.5.19 建築物図面
各階平面図

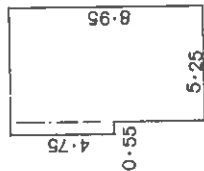
家屋番号 208番3の 305

建築物の所在 神戸市東灘区青木6丁目208番地の3

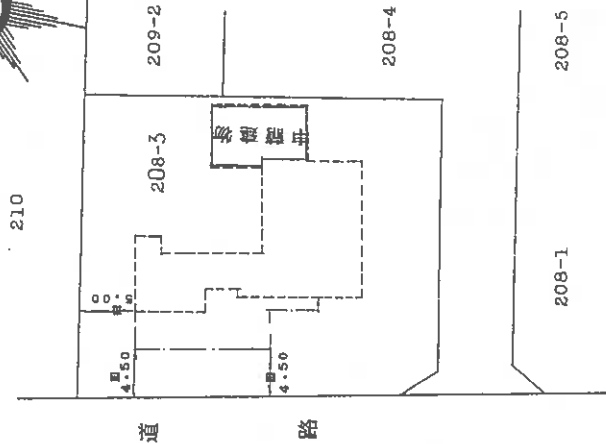
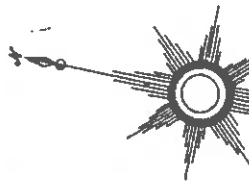
専有部

建築物番号

305



$$\begin{array}{rcl} 8.95 & \times & 5.25 = 46.9875 \\ 4.75 & \times & 0.55 = 2.6125 \\ \hline \text{合} & \text{計} & = 49.6000 \text{ m}^2 \end{array}$$



建築物の存する部分 3 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

312281

縮版図

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。

(神戸地方支庁東神戸出張所管轄)

令和7年1月15日

札幌支庁

登記官

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。

(神戸地方支務局東神戸出張所管轄)

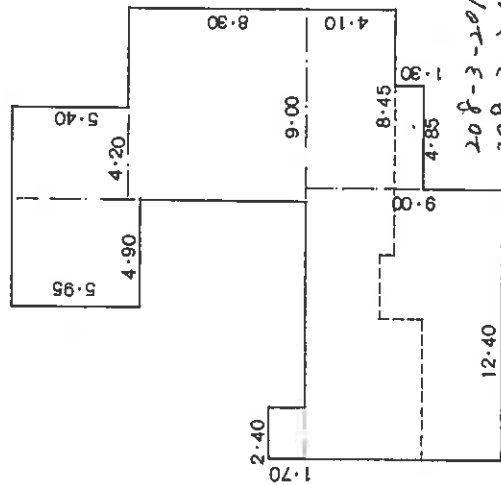
令和7年1月15日

札幌支務局

登記官

各階平面図

一棟の建物



208-3-20/208-3-205
208-3-30/208-3-305
208-3-40/208-3-405

2階ないし5階床面積

5.40	4.20	22.6800
5.95	4.90	29.1550
8.30	9.00	74.7000
4.10	8.45	34.6450
1.30	4.85	6.3050
9.00	12.40	111.6000
1.70	2.40	4.0800
合	計	283.1650 m ²

作製者

縮版図

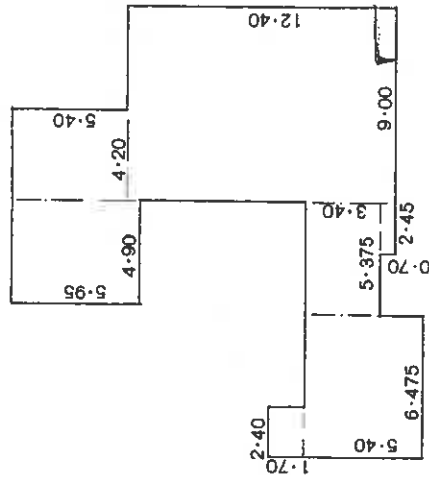
一棟

家屋番号

神戸市東灘区青木6丁目208番地の3

建物の所在

一棟の建物



1階床面積

208-3-103~208-3-105

5.40	4.20	22.6800
5.95	4.90	29.1550
12.40	9.00	111.6000
3.40	5.375	18.2750
0.70	2.45	1.7150
5.40	6.475	34.9650
1.70	2.40	4.0800
合	計	222.4700 m ²

申請人

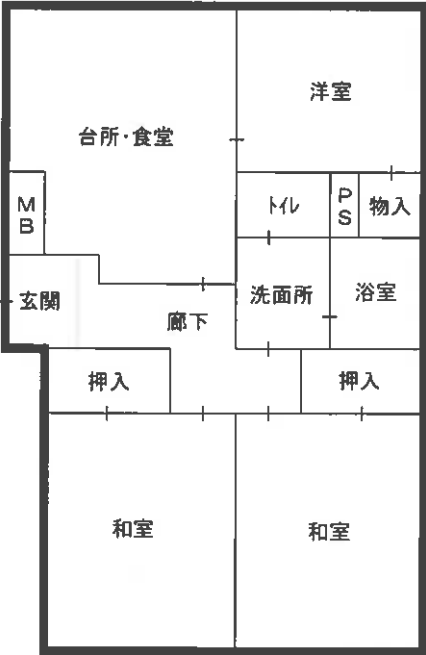
縮尺 1/250

縮尺 1/250

312266

建物図面写

建物間取図



現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分