

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 7 月 7 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 7 月 23 日から 令和 7 年 7 月 30 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 5 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 8 月 26 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 7 月 7 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）
1～3	4,270,000 3,416,000	一括	860,000	53,710	17,511
</					



物 件 目 録

1 所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目

地 番 1番290

地 目 宅地

地 積 3893.05平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分48分の1

2 所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目

地 番 90番11

地 目 宅地

地 積 474.80平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分48分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目1番地290、90番地
11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	552.93平方メートル
	2階	552.93平方メートル
	3階	552.93平方メートル
	4階	552.93平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御影山手六丁目1番290の46

建物の名称 F・205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 82.78平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 6 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

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 所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目

地 番 1 番 2 9 0

地 目 宅地

地 積 3 8 9 3 . 0 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分 4 8 分の 1

2 所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目

地 番 9 0 番 1 1

地 目 宅地

地 積 4 7 4 . 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分 4 8 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目 1 番地 2 9 0、9 0 番地
1 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	5 5 2 . 9 3 平方メートル
	2 階	5 5 2 . 9 3 平方メートル
	3 階	5 5 2 . 9 3 平方メートル
	4 階	5 5 2 . 9 3 平方メートル



※11※

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御影山手六丁目 1 番 290 の 46

建物の名称 F・205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 82.78 平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第86号
令和6年8月28日受理
令和6年10月4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 所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目
 地 番 1 番 2 9 0
 地 目 宅地
 地 積 3 8 9 3 . 0 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 1

2 所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目
 地 番 9 0 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 4 7 4 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目 1 番地 2 9 0、9 0 番地
 1 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	5 5 2 . 9 3 平方メートル
	2 階	5 5 2 . 9 3 平方メートル
	3 階	5 5 2 . 9 3 平方メートル
	4 階	5 5 2 . 9 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御影山手六丁目 1 番 2 9 0 の 4 6

建物の名称 F・205

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 82.78平方メートル

所有者 A



※22※

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市東灘区御影山手六丁目8番27 メゾン御影205号室		
建物	物件3		
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 (☒ B) 上記の者が住居として使用し、占有している。 ☒ ☒ B の占有権原は、使用借権		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 11,000円 修繕積立金 15,000円 令和6年9月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年2月分～令和6年8月分 計1,118,000円		
管理費等照会先	住商建物株式会社		
その他の事項	管理会社からの回答によると、上記管理費等の滞納額合計には、年18.5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ほか、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用が付加されて請求される。		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地・一部公衆用道路 (物件1、2) ☐ (物件)		
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) ☐ その他の者 上記の者が、本各土地上に存する自己の区分所有権を有する建物を含む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		
その他の事項	物件1、2の各持分48分の1が売却の対象である		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 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

■ 本件建物等の状況等

占有補助者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、居間と南西側洋室との間の引き戸の下部に破れがあったほかは、特段目立った汚損箇所や破損箇所はなかった。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取含む）

- 1 総戸数24戸。
- 2 駐車場あり（分譲のみ）。
- 3 エレベーターなし。
- 4 トランクルームあり（分譲のみ）。
- 5 集会所なし。
- 6 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 7 近い将来の大規模修繕を予定している。
- 8 修繕積立金は、令和6年8月31日現在で、4,328万8,040円である。

■ その他

- 1 物件3建物の北側公衆用道路の一部を物件1、2土地が私道負担している。
- 2 債務者兼所有者からは、何らの応答もなかったため、事情を聴取することはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月29日 (木)	執行官室	管理会社にファックス送信
6年9月3日 (火) 9 : 00 - 9 : 25	神戸地方法務局 東神戸出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
6年9月3日 (火) 9 : 55 - 10 : 30	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 (94円)、外観写真撮影等、道路部分等調査
6年9月3日 (火)	執行官室	債務者兼所有者住所地に宛てて、立入調査期日通知書及び照会書発送 (94円×2)
6年9月18日 (水) 9 : 15 - 10 : 40	物件所在地	立入調査、占有補助者立会、写真撮影等
6年9月18日 (水) 10 : 43 - 10 : 49	執務室	管理会社担当者から事情聴取 (電話聴取・発信)
6年9月18日 (水) 15 : 30 - 15 : 49	執務室	■ B (占有者) から事情聴取 (電話聴取・受信)
(特記事項) ■ 令和6年9月18日 相手方は、不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を帯同したが、占有補助者が在宅した。 ■ 令和6年9月18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

1-229
1-454

N

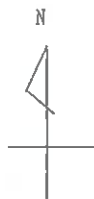


本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地番
区域見出

御影山手6丁目

請求部	所在	神戸市東灘区御影山手六丁目				地番	1番290			
出力尺	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13年5月29日				備付年月日(原図)			補正事項		



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地番区域見出し
御影山手
6丁目

請求部	所在	神戸市東灘区御影山手六丁目				地番	90番11			
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13年5月29日			備付 年月日 (原図)	補記 事項					

登記年月日：昭和43年4月8日

地番 1-118 1/8 1-289 1/8 1-292 1/8

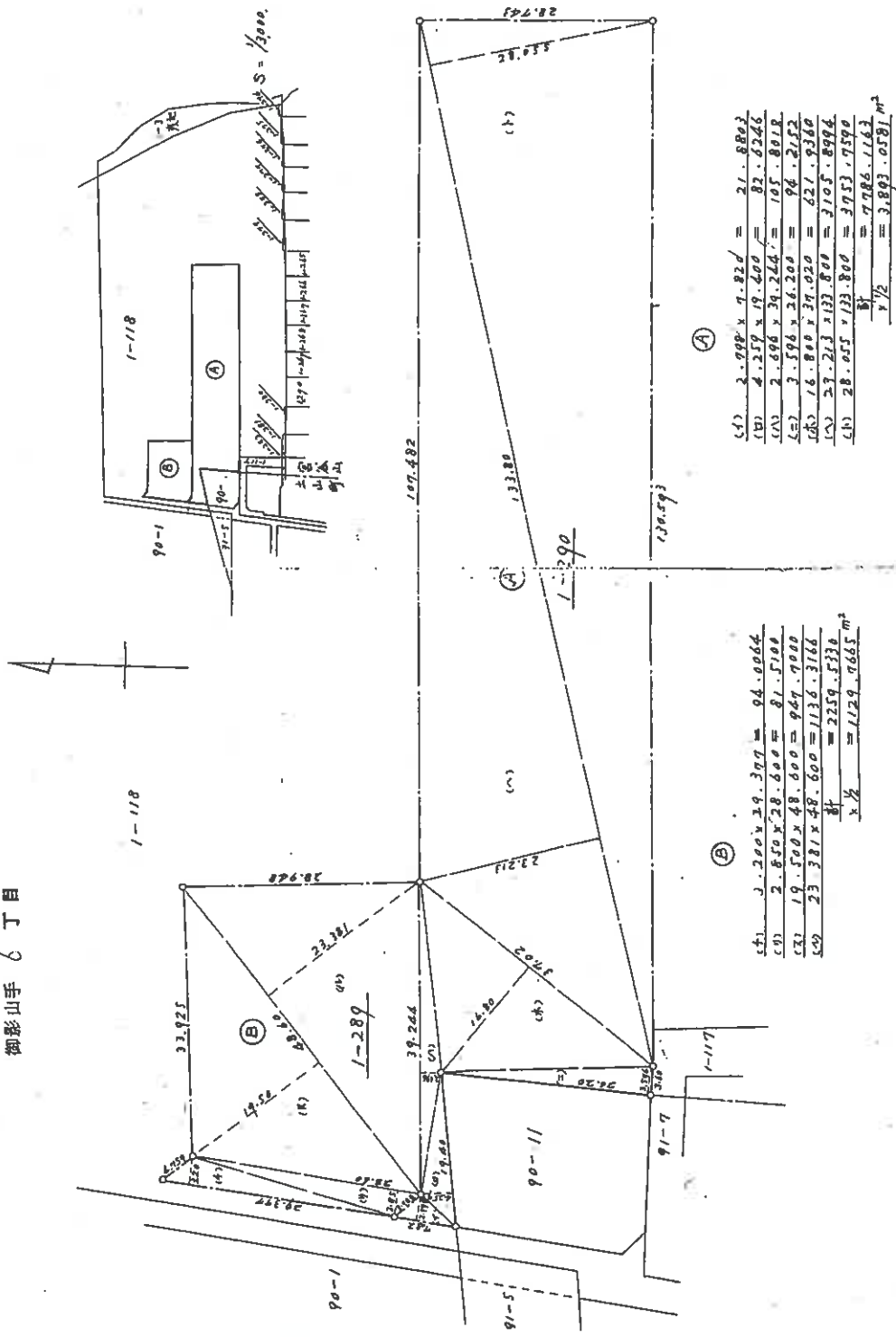
土地の所在 神戸市東灘区御影町西平野寄谷出

御影山手 6 丁目

地積測量図

43.4.8

作製年月日 昭和43年4月10日
作製者



106305

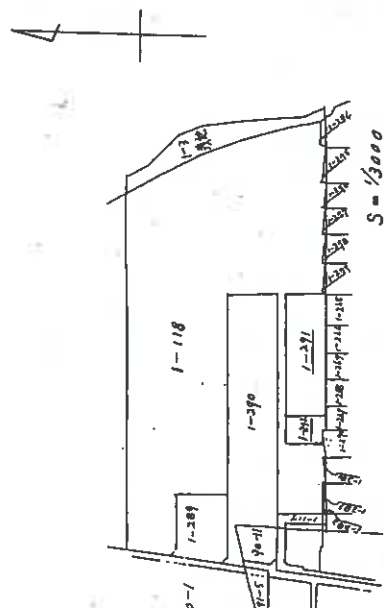
縮尺 1/600 1/3000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量區

番	1 番の291. 1 番の292
土地の所在	神戸市東灘区御影西平野町増谷山

御影山手／丁、工



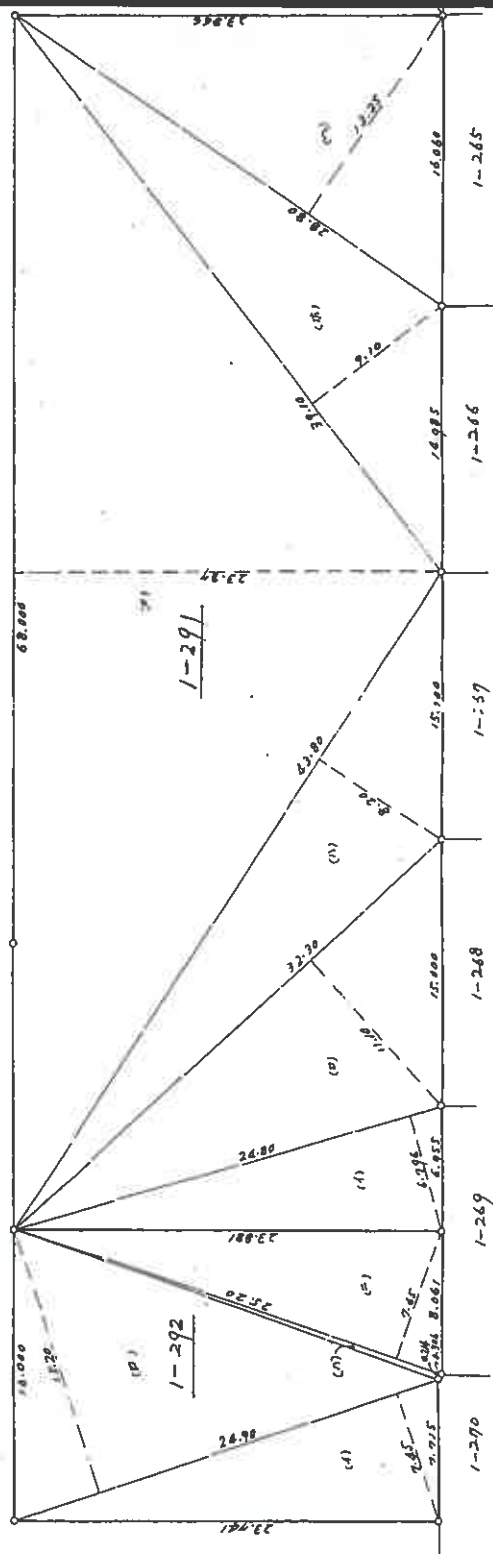
$S = 1/3000$

1-292

1-291

(c)	$7.65 \times 24.90 = 185.550$	(4)	$8.76 \times 28.80 = 250.208$
(d)	$15.20 \times 24.90 = 378.480$	(5)	$11.10 \times 32.30 = 358.530$
(e)	$9.214 \times 25.20 = 5.9228$	(6)	$8.20 \times 43.80 = 359.160$
(f)	$7.650 \times 25.20 = 192.780$	(7)	$12.87 \times 48.00 = 617.760$
	$\frac{3}{4} = 762.1578$	(8)	$9.10 \times 39.10 = 355.810$
	$\frac{1}{2} = 781.0789$	(9)	$13.25 \times 28.80 = 381.600$
			$\frac{3}{4} = 3246.8008$
			$\frac{1}{2} = 1623.4004$

1-118


$$\frac{\text{尺縮}}{1/300} \quad 1/3000.$$

106306

本書面はA3版をA4版
に縮小したものである

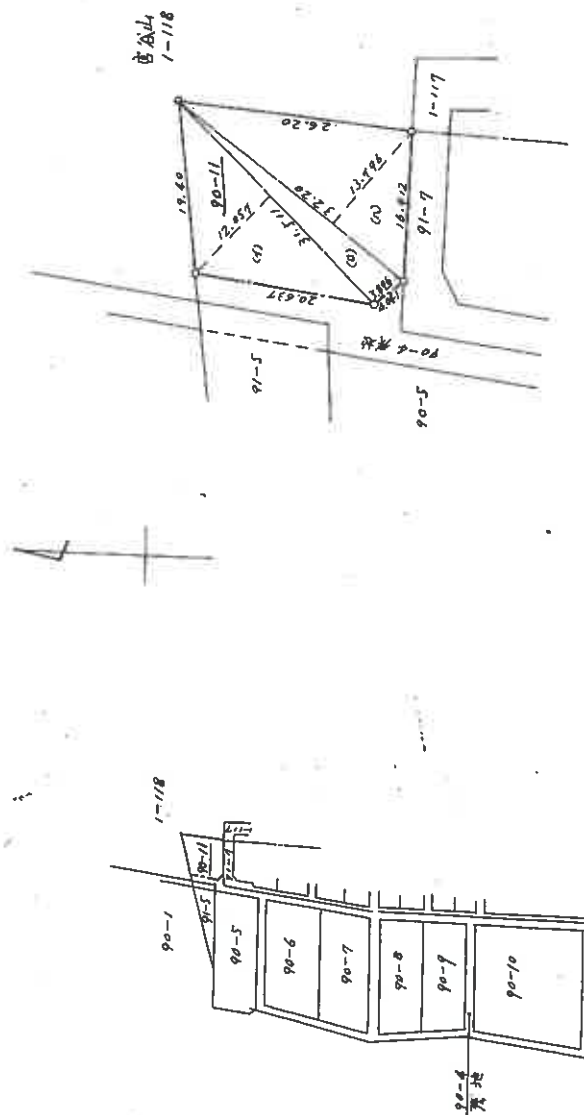
(10 枚目)

11月 90-4 變

地積測量區

土地の所在	東京 神奈川縣足柄上郡
番地	90番11

御影山手6丁目



$$\begin{array}{rcl} \text{(A)} & 12.057 \times 31.511 & = 379.9281 \\ \text{(B)} & 3.896 \times 32.200 & = 125.4512 \\ \text{(C)} & 13.796 \times 32.200 & = 444.2312 \\ & \hline & \frac{3}{4} & = 949.6105 \\ & \hline & \frac{1}{2} & = 474.8052 \text{ m} \end{array}$$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮	1/800	1/3000
---	-------	--------

106385

登記年月日：昭和43年5月30日

建物階平面図
専有部

43.5.30

家屋番号	1-290-605	製作年月日	昭和43年5月28日	申請人	
建物の所在	神戸市東灘区御影町西平野宮谷山1番地9290 神戸市東灘区上山町90番地911	作製者			

縮尺 1/300 1/600

$10.000 \times 5.400 = 54.000$
$10.075 \times 2.300 = 23.1725$
$5.100 \times 1.100 = 5.6100$
$\sum = 82.7825 m^2$

(印文堂印刷)

02919

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

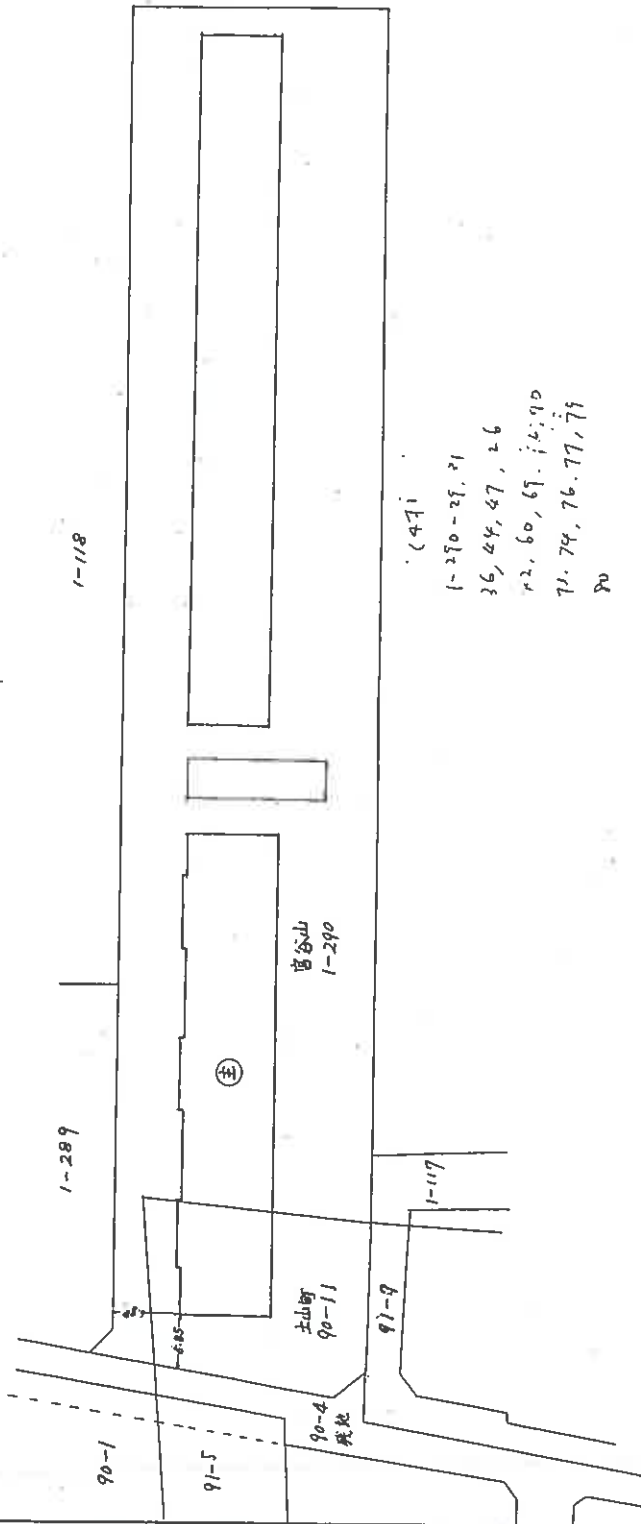
建築物図面 / 様式建物

43.5.13.F

家屋番号	1-290-1
建物の所在	神戸市東灘区御影町平野宮山 墓地 290 神戸市東灘区太山町 90 墓地 111

御影町の丁目

- | | | |
|------------|------------------------|------------------|
| (17) | (24) | (37) |
| 1-290-1, 5 | 1-290-9 | 1-290-10, 16, 18 |
| 28, 45, 58 | 1-290-7 ~ 1-290-11 | 35, 48, 2 |
| 68, 24, 25 | 31, 46, 66, 21, 23, 58 | |
| 27, 39, 41 | 40, 50, 52, 53, 55 | |
| 51, 54, 56 | 51, 51, 63, 64 | |
| 65, 75, 81 | | |



縮尺 1/600

02864

(文書印刷)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(13枚目)

(H) 43.5.13

建築物図面 各階平面図 1棟の建物

家屋番号 1-290-1

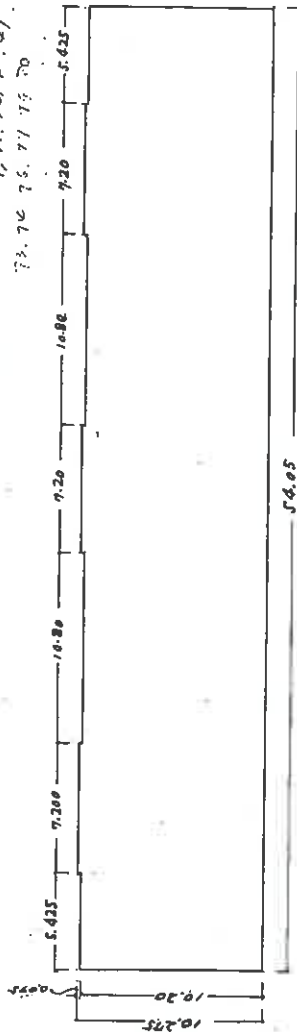
建物の所在 神戸市東灘区御影町平野字区山1番地の290
神戸市東灘区土山町90番地の11

御影山子6丁目

- (11)
1-290-1, 5, 28, 45, 55, 68, 22, 25, 27, 39, 41, 51, 54, 56, 61, 75, 81
- (27)
1-290-4, 1-290-7~1-290-11, 21, 23, 38, 40, 50, 52, 53, 55
37, 46, 66, 57, 51-63, 64
- (37)
1-290-14, 16, 18, 48, 2

(97)

1.2.3.4 各階共全型
1-290-29, 31, 36, 44, 67, 6, 42, 50, 59, 72, 73, 78, 79, 71, 73, 70



$$\begin{aligned} 10.200 \times 54.05 &= 551.3100 \\ 0.075 \times 7.20 &= 0.5400 \\ 0.075 \times 7.20 &= 0.5400 \\ 0.075 \times 7.20 &= 0.5400 \\ \hline &= 552.9300 \end{aligned}$$

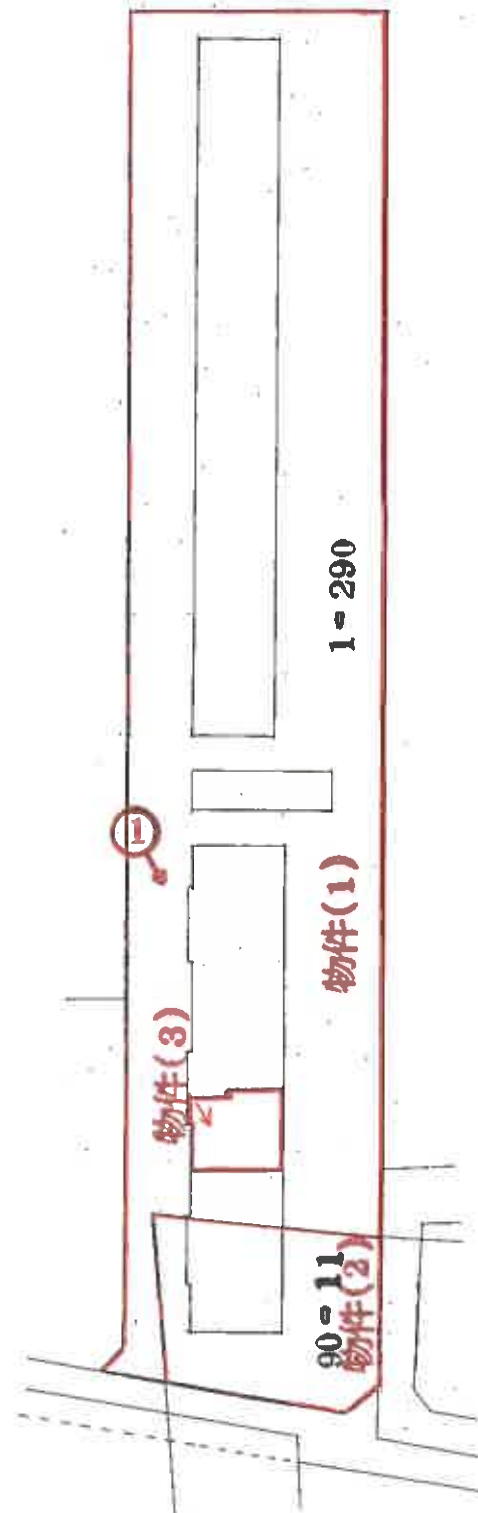
縮尺 1/300

(弘文堂印刷)

C02865

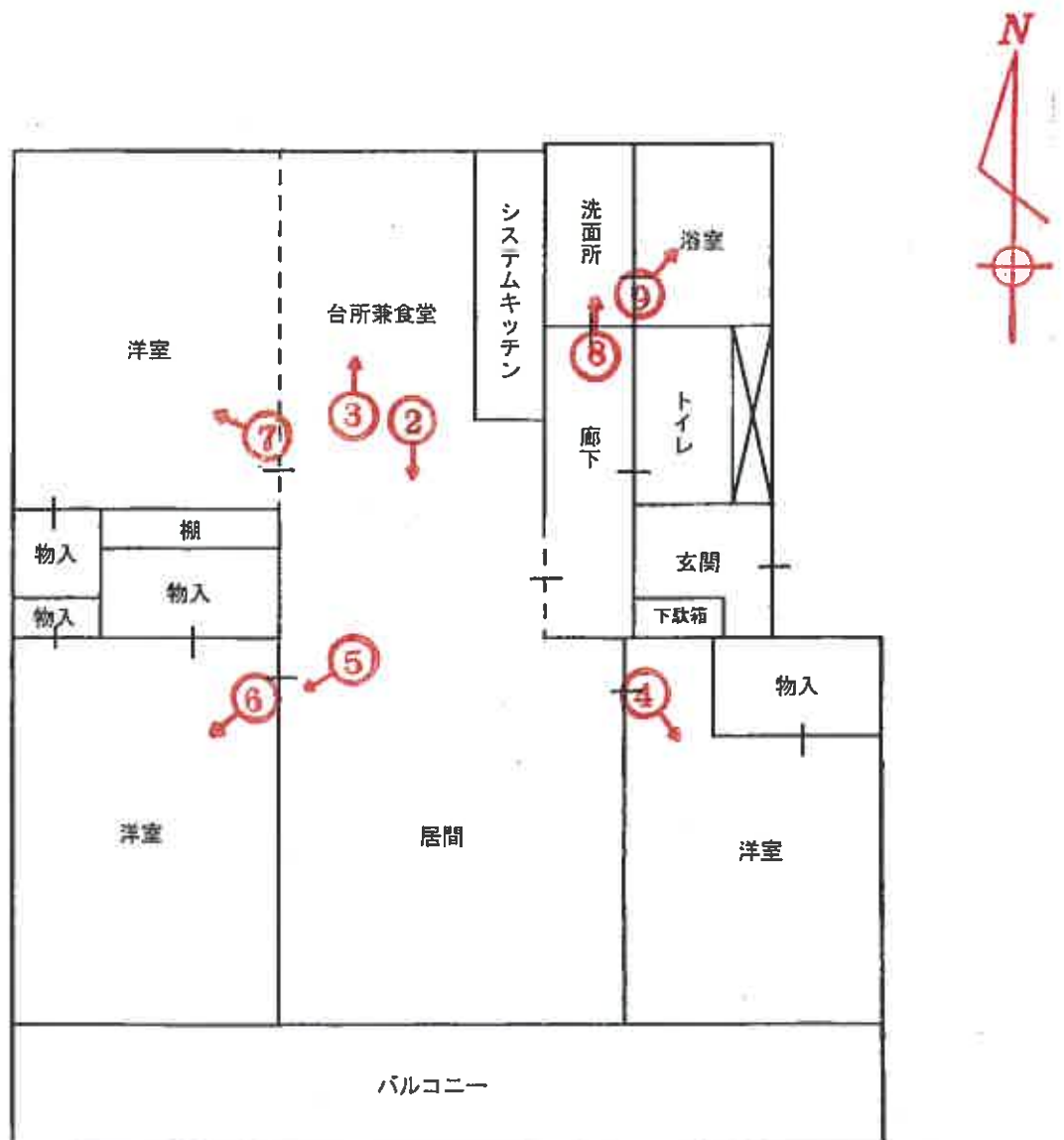
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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

(17 枚目)



④



⑤



⑥

(18 枚目)



⑦



⑧



⑨

令和 6 年 (ケ) 第 86 号
令和 6 年 9 月 18 日 現地調査
令和 6 年 10 月 2 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・2・3	金6,100,000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・2	所 在 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	物件1・2土地の現況地目は宅地、一部公衆用道路である。
3	(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		
	物件1・2土地は一体化した一団地として、対象専有部分を含む一棟建物及び他棟の敷地、一部私道となっている。 物件1・2土地の北側に約619㎡の私道負担が認められる。		

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	阪急電鉄線 御影駅の北西方 約1.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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 第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域 文教地区、御影山手まちづくり協定 東部山麓住宅地景観ガイドライン
画 地 条 件	規模 4,367.85 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北側 約4m私道 (建築基準法第42条1項5号道路) 西側 約5m市道 南側 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、一部私道として利用	
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	南側市道とは高低差がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン御影F棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数24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43年3月21日 新築
	経過年数	57 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：吹付等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	あり (分譲のみ)
	集会所	なし
	その他	トランクルームあり (分譲のみ)
品等	劣る	
管理の形態等	管理組合	あり メゾン御影F棟管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	住商建物株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年8月31日現在、 43,288,040 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。 ・近い将来大規模修繕を計画している模様である。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (205号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	82.78㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 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 11,000円 修繕積立金 月額 15,000円 滞 納 額 あり (令和6年9月20日現在 1,118,000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	・管理会社によると管理費等の滞納額に対する遅延損害金、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用が付加されて請求されとのことである。 ・バルコニーも専有部分の面積に含まれている。 ・室内はリフォームがなされている。 ・壁、天井のクロスに破れ、汚れ及びフローリングにキズ等が見られる。

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。

I 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
190,000	82.78	1.11	0.10	1,750,000

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 57年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 62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) ≒ 0.10

(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
216,000	0.67	4,367.85	0.80	1/48	1.00	10,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸東灘-18）

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/㎡)
 $229,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 \div 216,000$

◇ 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：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
 $100/103 \times 100/101 \times 100/105 \times 100/97 \div 100/106$

イ 個別格差：私道負担、規模、地勢、三方路等 (0.67)

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
1,750,000	10,540,000	0.92	11,310,000

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
0.92 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3年 11月 175,000 円/㎡

B 令和5年 8月 59,000 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	175,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{150}$	$\frac{100}{120}$	102,000
B	59,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{65}$	$\frac{100}{100}$	101,000

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
102,000	0.92	82.78	7,770,000

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	
867 千円 (11.2%)	675 千円	8.0%	8,438 千円 ≒ 8,440 千円	0.81629	6,889 千円 (88.8%)	7,756 千円 ≒ 7,760 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	1,140	1,140	1,123	1,123
	共益費収入	114	114	112	112
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,254	1,254	1,235	1,235
	空室損失	△ 125	△ 125	△ 124	△ 124
	貸倒損失	△ 38	△ 38	△ 37	△ 37
	有効総収益	1,091	1,091	1,074	1,074
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	138	138	138	138
	長期計画修繕費	1,188	188	188	188
	公租公課	71	71	71	71
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,399	399	399	399
ウ 経費率	(%)	128.23	36.57	37.15	37.15
エ 有効純収益	ア－イ	△ 308	692	675	675
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	△ 288	604	551	

(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	11,310,000	1.00	11,310,000
②比準価格	7,770,000	1.00	7,770,000
③収益価格			7,760,000
④調整後の価格	9,180,000		

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
9,180,000	1.00	0.80	0.83	6,100,000

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 (神戸東灘-18)

所 在 : 神戸市東灘区御影山手6丁目1番217
「御影山手6-4-23」

価 格 : 229,000円/㎡

位 置 : 阪急電鉄線「御影」駅より道路距離1.4km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 110㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員5m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 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 505,457,898円 (×1/48)

物件2 : 70,845,536円 (×1/48)

物件3 : 1,835,500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 所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目
 地 番 1 番 2 9 0
 地 目 宅地
 地 積 3 8 9 3. 0 5 平方メートル
 共有者 A 持分 4 8 分の 1

2 所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目
 地 番 9 0 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 4 7 4. 8 0 平方メートル
 共有者 A 持分 4 8 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区御影山手六丁目 1 番地 2 9 0、9 0 番地
 1 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 5 5 2. 9 3 平方メートル
 2 階 5 5 2. 9 3 平方メートル
 3 階 5 5 2. 9 3 平方メートル
 4 階 5 5 2. 9 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御影山手六丁目 1 番 2 9 0 の 4 6
 建物の名称 F・205
 種 類 居宅

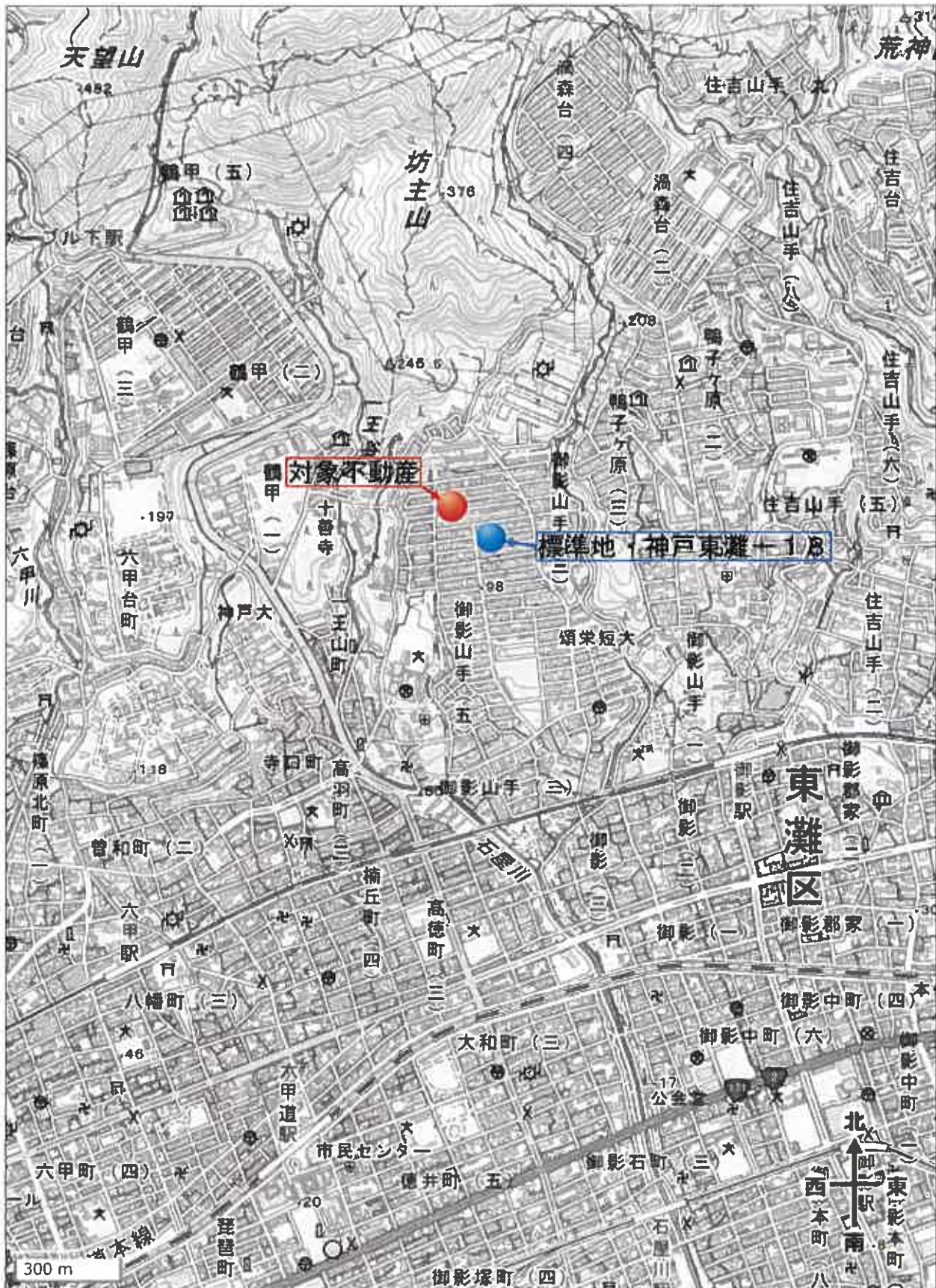
物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

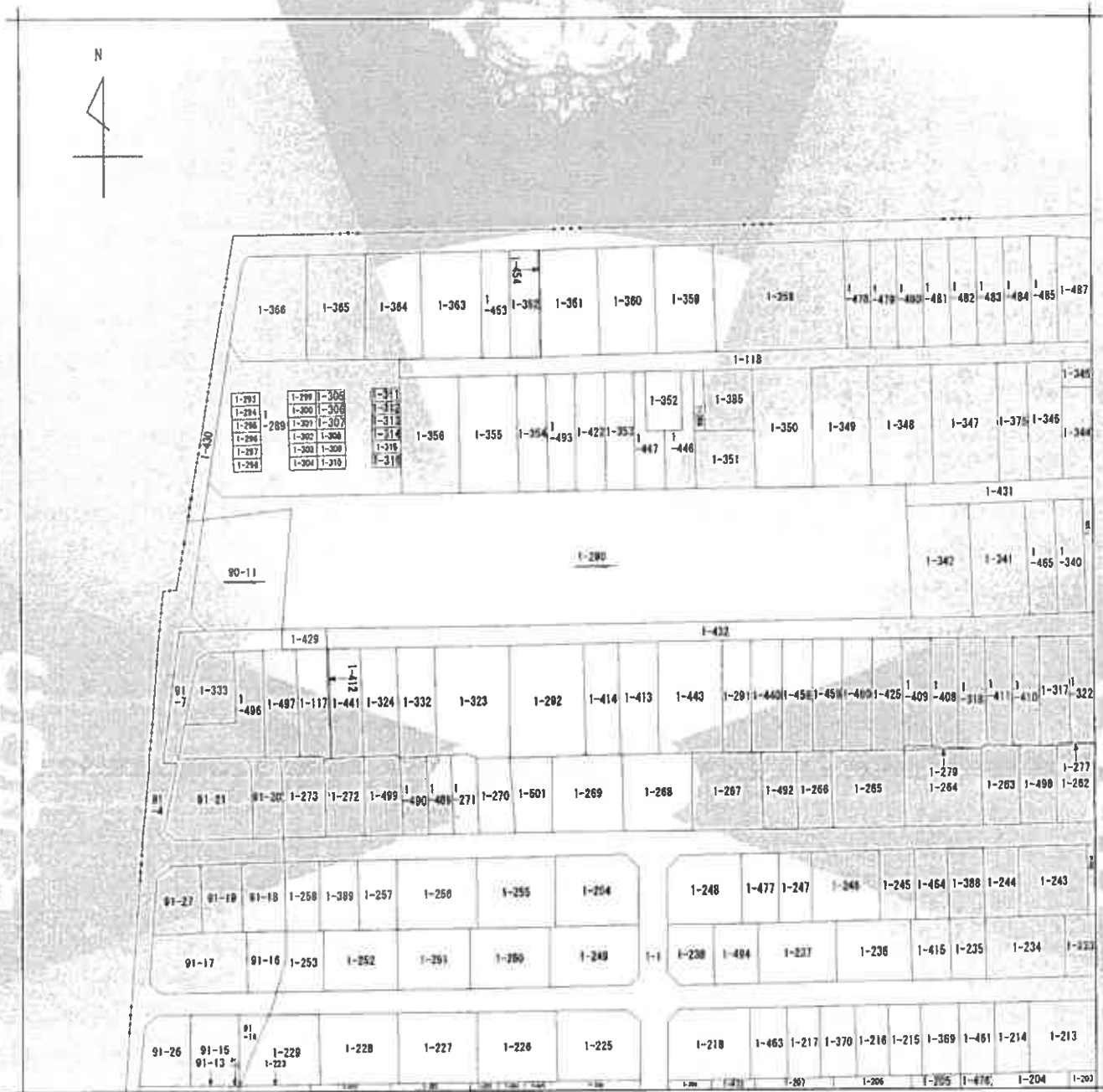
床 面 積 2階部分 82.78平方メートル

所有者 A





※ 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
御影山手
6丁目

請 求 部	所 在				神戸市東灘区御影山手六丁目				地 番		1番290				
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 分 区		座標系又は記号		分 類		地図に準ずる図面			種 類		その他	
作 成 年 月 日		平成13年5月29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。

(神戸地方裁判所東神戸出張所管轄)

令和6年7月12日

神戸地方裁判所北出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

縮版図

106305

縮尺 1/600 1/3000

(1/2)

縮尺番号: 3-3

縮版図

登記官

神戸地方支庁北出事務所

令和6年7月12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。
(神戸地方支庁北出事務所)

登記年月日: 昭和43年4月8日

前 1-118 後 1-289 ~ 1-292

地番	1番0289 1番0290
土地の所在	神戸市東灘区御影町西野宮台カ-

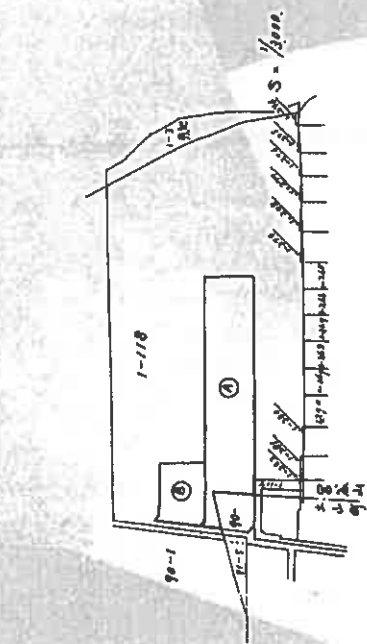
御影山手C丁目

地積測量図

43 4.8

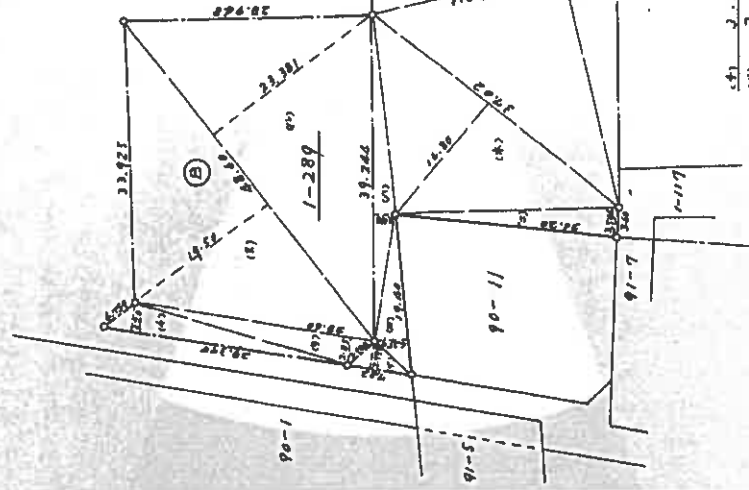
作製年月日
昭和43年4月10日

作製者



4

1-118



④

$$\begin{aligned} (1) & 2.998 \times 9.924 = 29.886 \\ (2) & 4.357 \times 19.440 = 84.666 \\ (3) & 2.496 \times 34.244 = 85.512 \\ (4) & 2.596 \times 34.244 = 89.212 \\ (5) & 16.888 \times 39.020 = 661.936 \\ (6) & 27.213 \times 133.800 = 3645.790 \\ \hline & \sum = 4788.112 \\ & \times 1/2 = 2394.056 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

⑤

$$\begin{aligned} (1) & 2.200 \times 29.397 = 64.874 \\ (2) & 2.850 \times 28.600 = 81.510 \\ (3) & 19.500 \times 48.600 = 947.700 \\ (4) & 23.387 \times 48.600 = 1136.316 \\ \hline & \sum = 1129.665 \text{ m}^2 \\ & \times 1/2 = 564.832 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

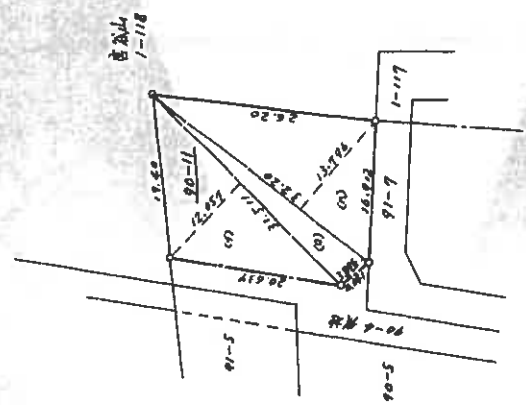
2-1

登記年月日：昭和43年4月8日

地番 90-4 延 90番011

土地の所在 神戸市灘区山手町
御影山手6丁目

作製年月日 昭和43年4月10日
作製者



12	3.857 x 31.511 = 121.9281
13	3.857 x 32.200 = 124.4112
14	3.857 x 32.200 = 124.4112
15	3.857 x 32.200 = 124.4112
16	3.857 x 32.200 = 124.4112
17	3.857 x 32.200 = 124.4112
18	3.857 x 32.200 = 124.4112
19	3.857 x 32.200 = 124.4112
20	3.857 x 32.200 = 124.4112
21	3.857 x 32.200 = 124.4112
22	3.857 x 32.200 = 124.4112
23	3.857 x 32.200 = 124.4112
24	3.857 x 32.200 = 124.4112
25	3.857 x 32.200 = 124.4112
26	3.857 x 32.200 = 124.4112
27	3.857 x 32.200 = 124.4112
28	3.857 x 32.200 = 124.4112
29	3.857 x 32.200 = 124.4112
30	3.857 x 32.200 = 124.4112
31	3.857 x 32.200 = 124.4112
32	3.857 x 32.200 = 124.4112
33	3.857 x 32.200 = 124.4112
34	3.857 x 32.200 = 124.4112
35	3.857 x 32.200 = 124.4112
36	3.857 x 32.200 = 124.4112
37	3.857 x 32.200 = 124.4112
38	3.857 x 32.200 = 124.4112
39	3.857 x 32.200 = 124.4112
40	3.857 x 32.200 = 124.4112
41	3.857 x 32.200 = 124.4112
42	3.857 x 32.200 = 124.4112
43	3.857 x 32.200 = 124.4112
44	3.857 x 32.200 = 124.4112
45	3.857 x 32.200 = 124.4112
46	3.857 x 32.200 = 124.4112
47	3.857 x 32.200 = 124.4112
48	3.857 x 32.200 = 124.4112
49	3.857 x 32.200 = 124.4112
50	3.857 x 32.200 = 124.4112
51	3.857 x 32.200 = 124.4112
52	3.857 x 32.200 = 124.4112
53	3.857 x 32.200 = 124.4112
54	3.857 x 32.200 = 124.4112
55	3.857 x 32.200 = 124.4112
56	3.857 x 32.200 = 124.4112
57	3.857 x 32.200 = 124.4112
58	3.857 x 32.200 = 124.4112
59	3.857 x 32.200 = 124.4112
60	3.857 x 32.200 = 124.4112
61	3.857 x 32.200 = 124.4112
62	3.857 x 32.200 = 124.4112
63	3.857 x 32.200 = 124.4112
64	3.857 x 32.200 = 124.4112
65	3.857 x 32.200 = 124.4112
66	3.857 x 32.200 = 124.4112
67	3.857 x 32.200 = 124.4112
68	3.857 x 32.200 = 124.4112
69	3.857 x 32.200 = 124.4112
70	3.857 x 32.200 = 124.4112
71	3.857 x 32.200 = 124.4112
72	3.857 x 32.200 = 124.4112
73	3.857 x 32.200 = 124.4112
74	3.857 x 32.200 = 124.4112
75	3.857 x 32.200 = 124.4112
76	3.857 x 32.200 = 124.4112
77	3.857 x 32.200 = 124.4112
78	3.857 x 32.200 = 124.4112
79	3.857 x 32.200 = 124.4112
80	3.857 x 32.200 = 124.4112
81	3.857 x 32.200 = 124.4112
82	3.857 x 32.200 = 124.4112
83	3.857 x 32.200 = 124.4112
84	3.857 x 32.200 = 124.4112
85	3.857 x 32.200 = 124.4112
86	3.857 x 32.200 = 124.4112
87	3.857 x 32.200 = 124.4112
88	3.857 x 32.200 = 124.4112
89	3.857 x 32.200 = 124.4112
90	3.857 x 32.200 = 124.4112
91	3.857 x 32.200 = 124.4112
92	3.857 x 32.200 = 124.4112
93	3.857 x 32.200 = 124.4112
94	3.857 x 32.200 = 124.4112
95	3.857 x 32.200 = 124.4112
96	3.857 x 32.200 = 124.4112
97	3.857 x 32.200 = 124.4112
98	3.857 x 32.200 = 124.4112
99	3.857 x 32.200 = 124.4112
100	3.857 x 32.200 = 124.4112

106385

縮尺 1/500 1/3000

縮版図

登記年月日：昭和43年5月30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。
(神戸地方建設局神戸市出資所管理)
令和6年7月12日 神戸地方建設局北出資所 登記官

建物階平面図
専有部外

43.5.30

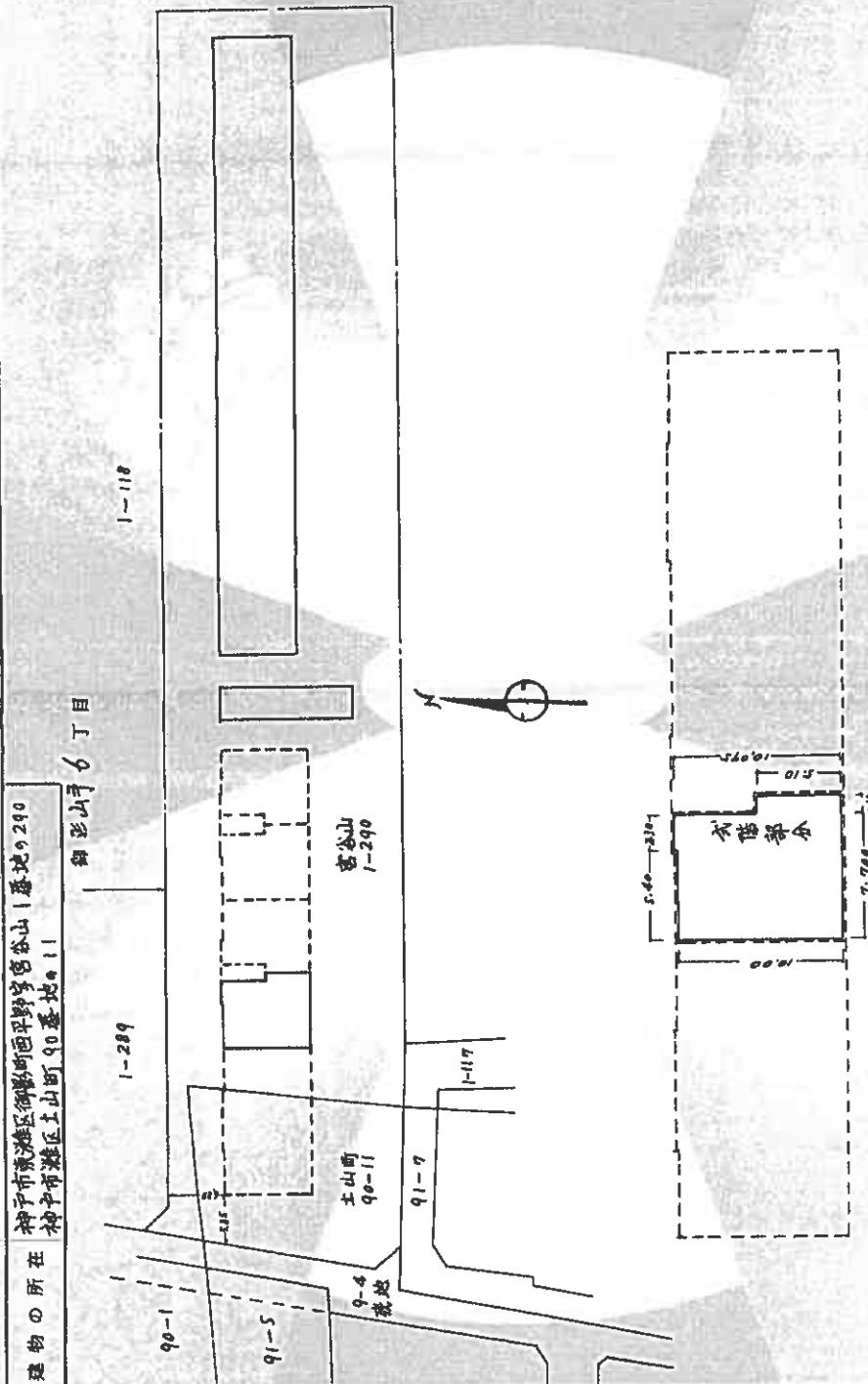
家屋番号
1-280-48

建物の所在
神戸市東灘区御影町西平野字宮谷山1番地9290
神戸市東灘区土山町90番地911

作製年月日
昭和43年5月28日

作製者

申請人



10.000 x 5.400 = 54.000
10.075 x 2.300 = 23.1725
5.100 x 1.100 = 5.6100
<u>計</u> = 82.7825 m ²

建物図面字

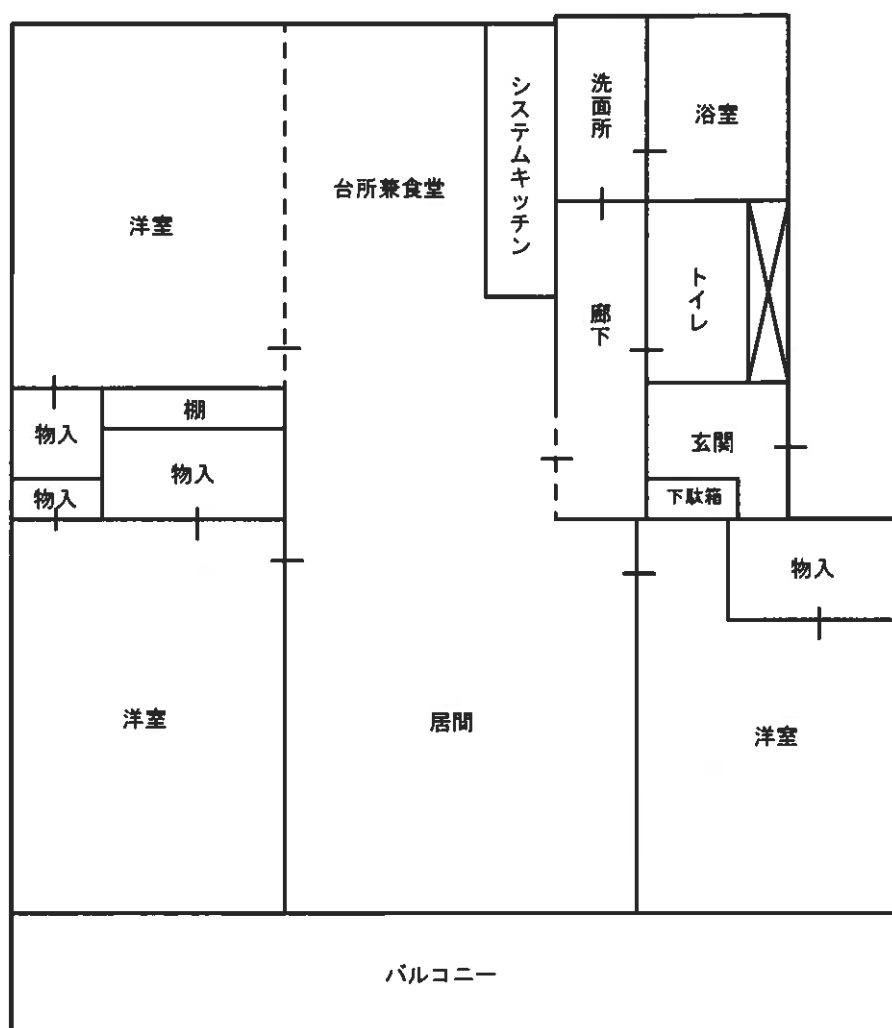
(北出資所管理)

02919

縮尺 1/300 1/600

縮版図

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物