

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 11 月 25 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 12 月 10 日から 令和 7 年 12 月 17 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 23 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 8 年 1 月 13 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 11 月 25 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区山田町小部字南山

地 番 2 番 5 4 5

地 目 宅地

地 積 6 8 0 0 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 3 8 1 2 3 分の 8 1 1 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区山田町小部字南山 2 番地 5 4 5

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	5 6 0 . 1 0 平方メートル
	2 階	5 5 9 . 4 0 平方メートル
	3 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	4 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	5 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	6 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	7 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	8 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル
	9 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町小部字南山 2 番 5 4 5 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 1 . 1 0 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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 神戸市北区山田町小部字南山

地 番 2 番 5 4 5

地 目 宅地

地 積 6 8 0 0 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 3 8 1 2 3 分の 8 1 1 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区山田町小部字南山 2 番地 5 4 5

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	5 6 0 . 1 0 平方メートル
	2 階	5 5 9 . 4 0 平方メートル
	3 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	4 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	5 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	6 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	7 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	8 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル
	9 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町小部字南山 2 番 5 4 5 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 1 . 1 0 平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第61号
令和7年 8月 4日受理
令和7年 9月 2日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執行官 小 林 圭 太

(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 神戸市北区山田町小部字南山

地 番 2 番 5 4 5

地 目 宅地

地 積 6 8 0 0 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 3 8 1 2 3 分の 8 1 1 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区山田町小部字南山 2 番地 5 4 5

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	5 6 0 . 1 0 平方メートル
	2 階	5 5 9 . 4 0 平方メートル
	3 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	4 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	5 階	1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
	6 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	7 階	9 1 2 . 7 7 平方メートル
	8 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル
	9 階	8 3 4 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町小部字南山 2 番 5 4 5 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 1 . 1 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	神戸市北区山田町小部字南山2番地の545 鈴蘭台パインクレスト301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 7,630円 修繕積立金 12,720円	令和7年8月4日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 神戸支店	
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638123分の8110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
(2枚目)

その他の事項

債務者立会いのもと立入調査を行ったところ本件建物等の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 和室の天井が少し撓んでいるように感じた。
- 2 和室、廊下の壁紙の一部に剥がれがみられた (写真⑧)。
- 3 マンションのエレベーターの停止階は、1, 3, 5, 8階である。
- 4 玄関前には債務者の苗字が記載された表札があった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 82戸で構成されている。
- 2 駐車場 あり。受付順
- 3 集会所あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームあり。
- 6 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年1月31日現在で、1億287万7,358円である。
- 8 近い将来の大規模修繕計画はなし。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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 この建物には私が住んでいます。 2 約30年前にフローリングの一部、風呂、トイレのリフォームをしました。 3 損傷箇所や水回り、その他不具合のある箇所はありません。 4 過去に犬を1匹飼っていました。 5 建物内でこれまで事件、事故はありません。 6 オール電化ではありません。

(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8月4日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年8月5日(火) 11:10-11:35	神戸地方法務局北出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年8月5日(火) 12:00-12:20	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■立入通知書および照会書を手交(返信用110円)
令和7年8月12日(火) 9:35-10:10	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■債務者から事情聴取

(特記事項)

■ 令和7年8月12日 評価人帯同

☐ 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、立会人を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人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

(5 枚目)



地番区域見出
山田町小部
字南山

請求部	所在	神戸市北区山田町小部字南山				地番	2番545		
出力縮	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23年11月21日			備付年月日(原図)		補記事項			

(6 枚目)

登記年月日：昭和56年12月14日

556.12.14

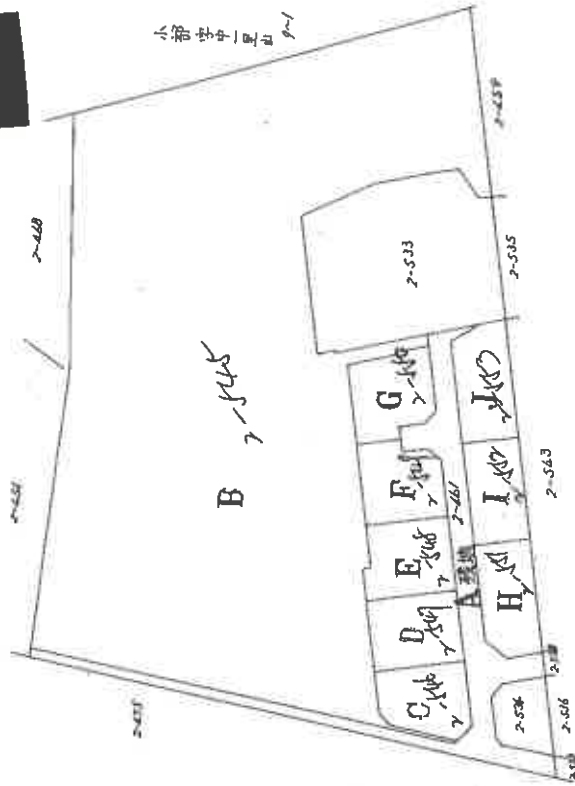
前 2-461 後・新 2-545~2-553

地番 2-461 345 353

地積測量図
土地所在図

1/3

土地の所在 神戸市北区山田町小部字南山



小部字中二丁目 9-1

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

56年11月5日(作製)

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

申請人

013799

縮尺

1/

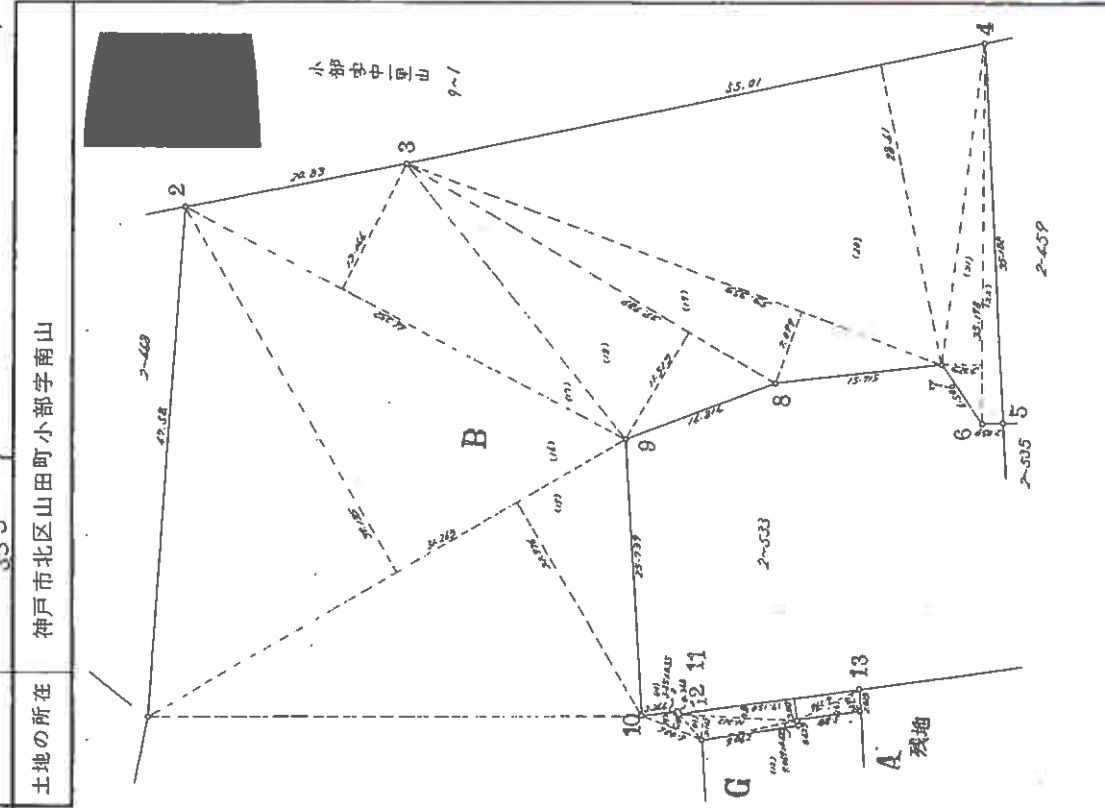
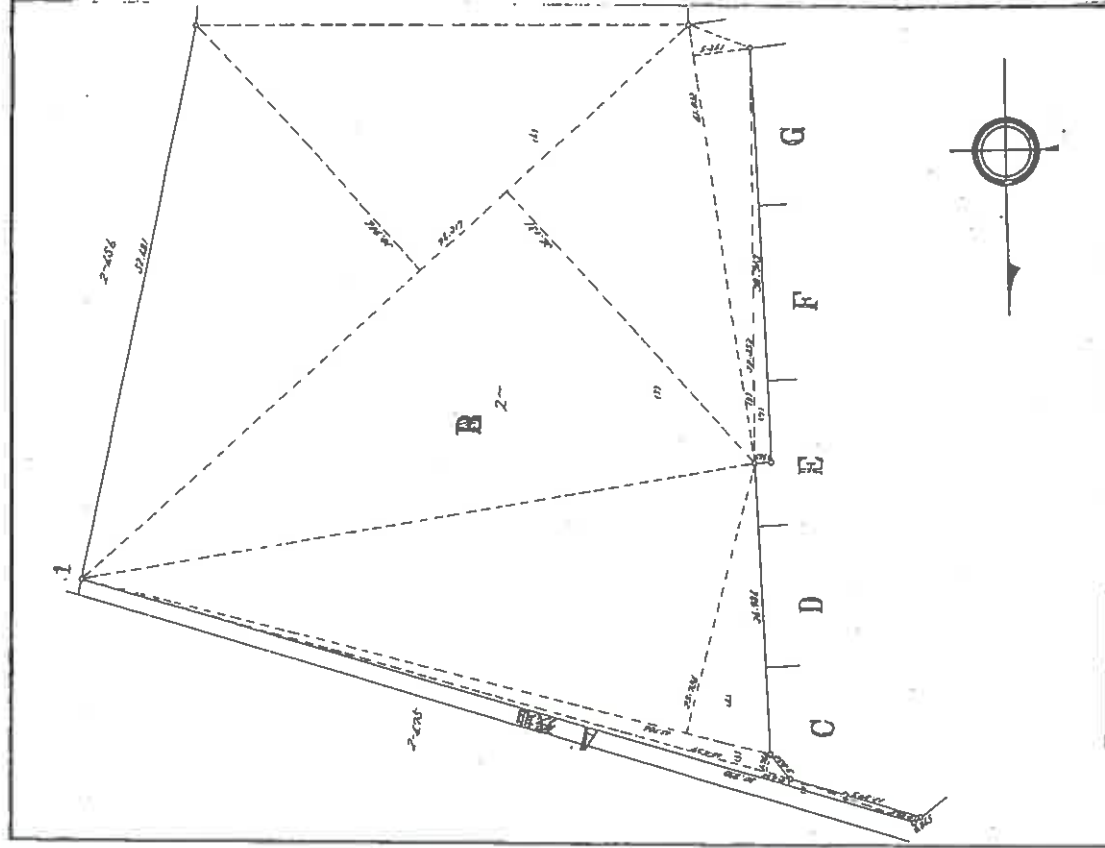
1000

登記年月日：昭和56年12月14日

556.12.14

地積測量図 2/3

地番	2-545 553
土地の所在	神戸市北区山田町小部字南山



作製者	556年11月5日(作製)
-----	---------------

申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

013800

図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図 3/3

地番 2-545
2-553

土地の所在 神戸市北区山田町小部字南山

556.12.14

B 2-545

番号	北	東	南	西	面積
1	12.875	0.895	8.948125		
2	80.850	0.652	51.092200		
3	68.459	1.710	12.422228		
4	65.944	25.714	17.512996		
5	72.217	34.201	26.045705		
6	71.217	30.104	23.585500		
7	38.325	1.555	59.617160		
8	41.282	5.241	21.329152		
9	41.282	1.171	7.241044		
10	3.335	0.950	1.772500		
11	1.282	2.172	3.785342		
12	1.089	6.425	3.454325		
13	17.159	2.071	34.503806		
14	6.396	1.837	11.871658		
15	51.263	23.974	19.718684		
16	51.263	19.135	20.617753		
17	43.232	13.142	40.793287		
18	39.949	11.573	46.039257		
19	37.653	7.999	37.873947		
20	35.810	21.278	15.821800		
21	25.198	1.723	131.042154		
22	35.198	2.057	72.402286		
7			3600.622244		
1/2			6800.31222		

C 2-546

1	14.908	2.110	31.453820
2	18.006	10.512	139.279972
3	18.280	0.007	54.967860
4	18.280	7.232	132.200860
7			407.903872
1/2			203.951936

D 2-547

$20.919 \times (10.243 + 10.168) \div 2 = 213.48854$

E 2-548

1	16.243	5.884	96.162212
2	6.069	1.506	9.139914
3	20.003	5.550	111.016650
4	20.003	9.916	193.249728
7			414.668524
1/2			207.334262

B C D E F G H I J A 残地
 $9669.2709 - (4800 \times 20 + 20 \times 16.5 \times 21.1488 + 20 \times 34.2 \times 22.5000 + 20 \times 41.5 \times 21.329 + 20 \times 5.9 \times 2.71472) = 579.2527$

F 2-549

番号	北	東	南	西	面積
1	18.910	9.233	174.596030		
2	18.910	2.900	54.839000		
3	18.813	3.913	89.302669		
4	16.225	7.222	126.143273		
5	8.120	2.410	19.569200		
7			445.000174		
1/2			222.500087		

G 2-550

1	16.414	6.815	111.241410
2	18.414	1.165	19.222810
3	17.500	3.453	60.427500
4	17.972	2.484	43.236828
5	17.972	5.809	104.399728
6	12.454	5.387	69.530428
7	5.899	0.224	2.501176
			416.229990
1/2			208.014945

H 2-551

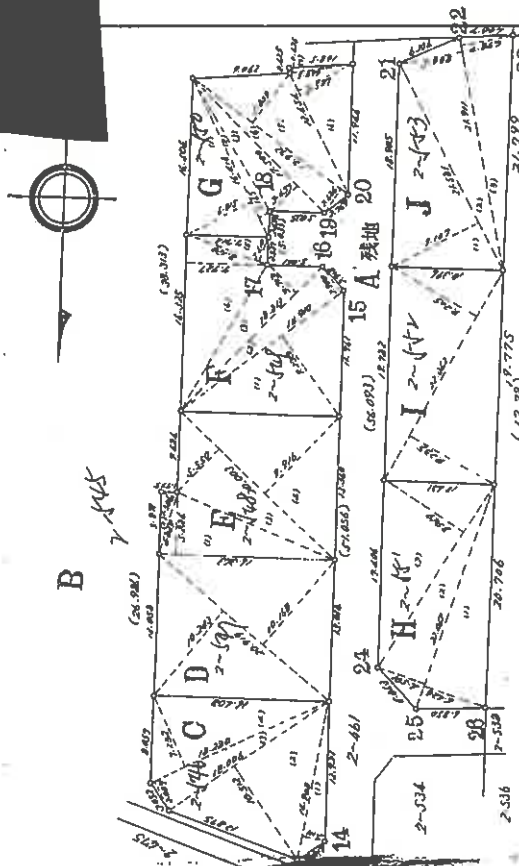
1	22.042	6.426	141.970422
2	22.042	4.501	99.301062
3	20.292	8.949	181.593108
7			422.664588
1/2			211.332294

I 2-552

$22.362 \times (9.235 + 9.202) \div 2 = 205.9924$

J 2-553

1	21.381	9.107	196.538167
2	21.911	5.988	131.203086
3	21.911	4.863	106.553193
7			434.294446
1/2			217.147223



筆界	境界の種類
	石杭
1~25	コンクリート杭
26	金属標

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

製作者 [Redacted] 56年11月5日(作製)

013801

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

図面はA3版をA4版縮小したものである

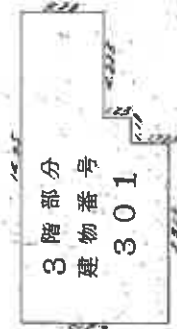
登記年月日：昭和62年4月28日

専有建築物各階平面図

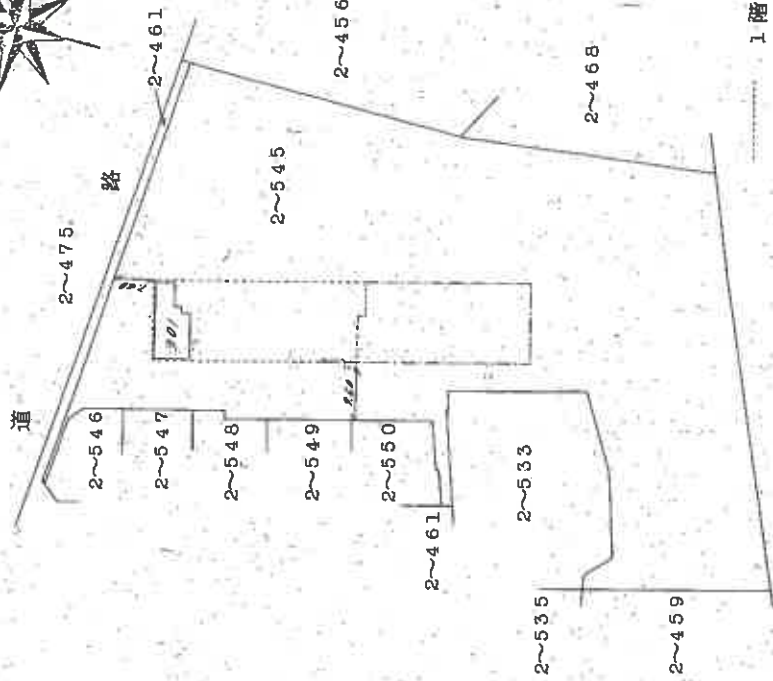
建築物各階平面図

家屋番号
小部字南山
2番545の301

建築物の所在
神戸市北区山田町小部字南山2番地545



3階部分			
8.365	×	6.815	= 57.007475
1.10	×	5.03	= 5.5330
4.885	×	3.80	= 18.5630
			81.103475
			81.7710



1階形状
3階形状
小部字中一里山9~1

製作者

昭和62年4月27日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

110541

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

2-57.2.2

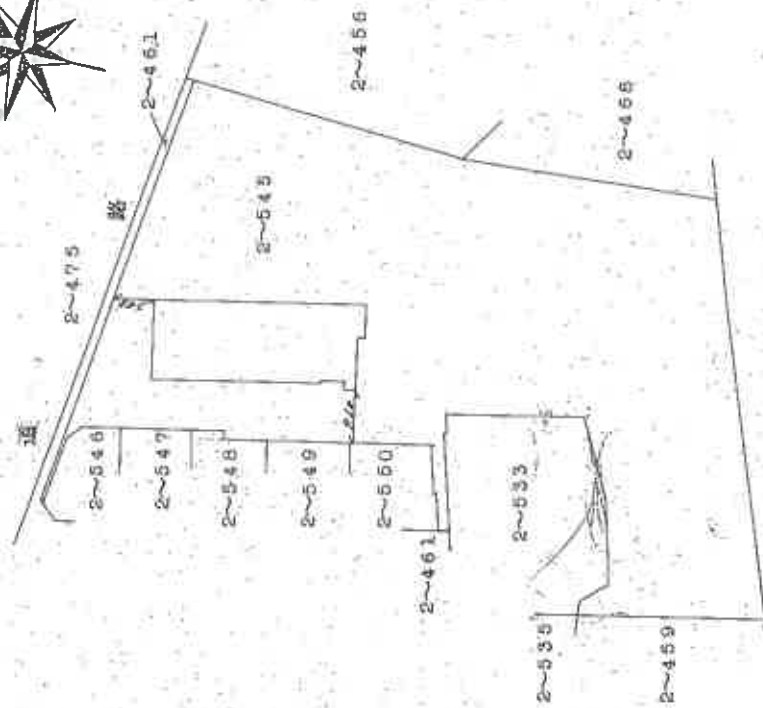
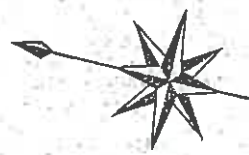
家屋番号 2-545-101～2-545-105 2-545-201～2-545-206
2-545-301～2-545-311 2-545-401～2-545-411
2-545-501～2-545-511 2-545-602～2-545-611
2-545-702～2-545-711 2-545-803～2-545-811
2-545-903～2-545-911 2-545-913

建築物図面
各階平面図

家屋番号

建物の所在

神戸市北区山田町小郡字南山2番地545



小郡字中一里山9～1

製作者

縮尺 1/1000

申請人

110526

この図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和57年2月2日

棟 各階平面図

建物図面 各階平面図

2-57-2-2

家屋番号

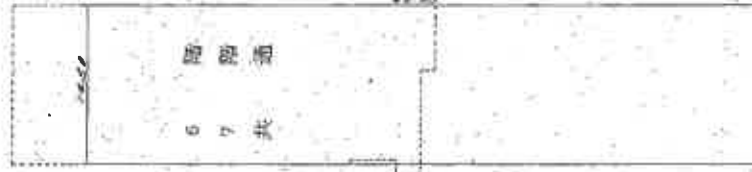
建物の所在 神戸市北区山田町小部字南山2番地545

家屋番号
2-545-301~2-545-311
2-545-401~2-545-411
2-545-501~2-545-511
2-545-602~2-545-611
2-545-702~2-545-711



3階、4階、5階共通

14.50 X 69.95 = 1014.2750
1014m²7



6階、7階共通

14.50 X 63.95 = 912.7750
912m²7

製作者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

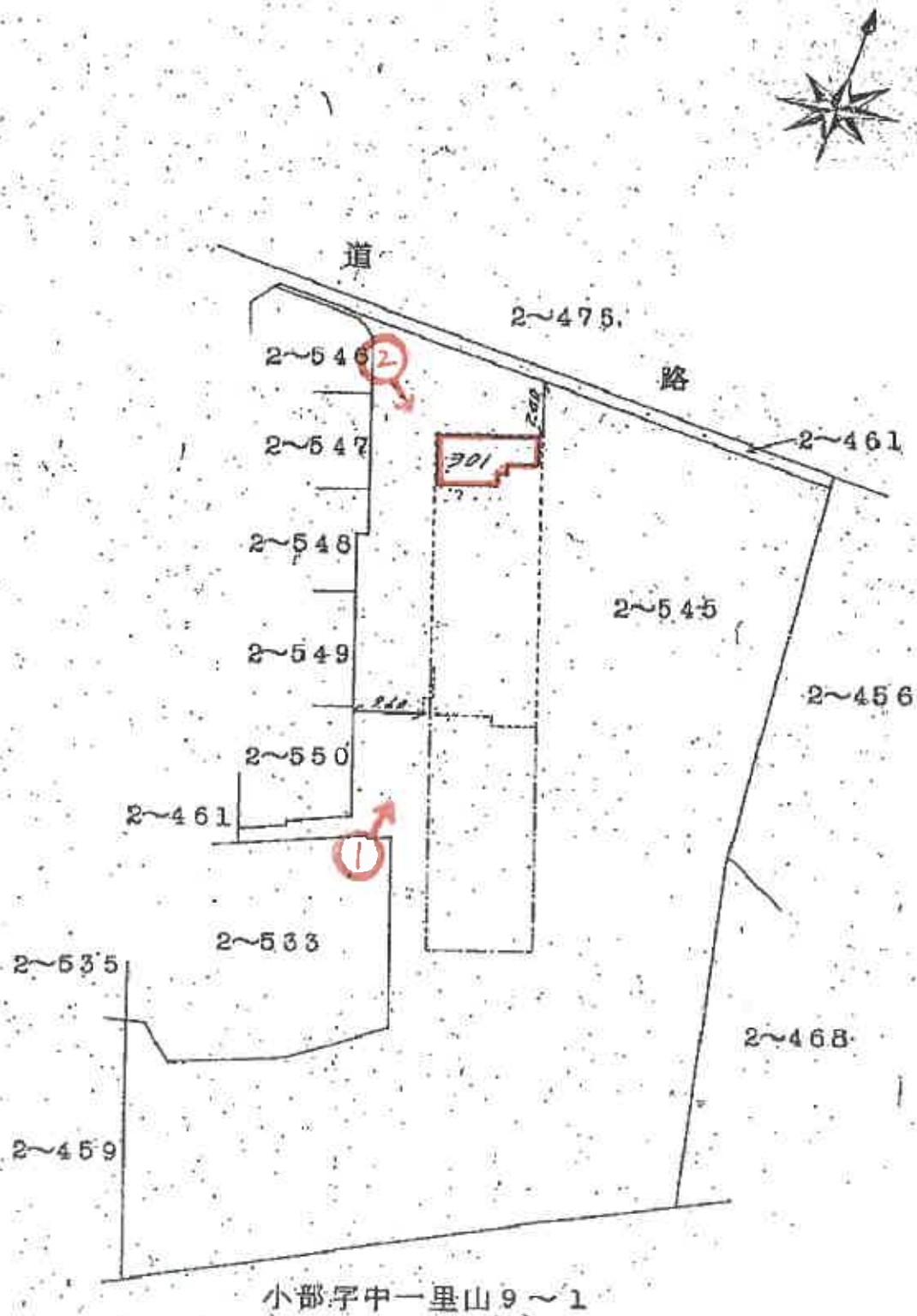
1/500

110528

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

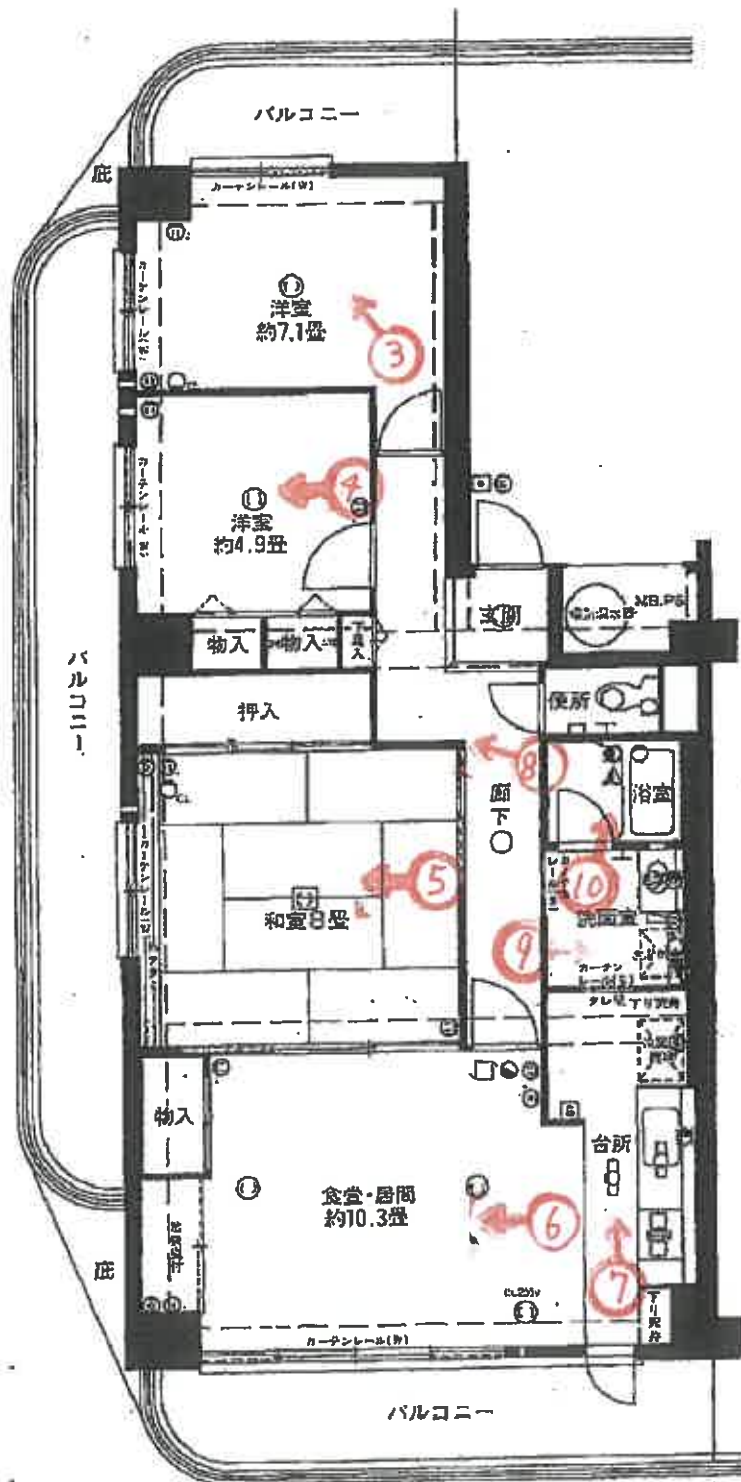
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・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)





①



②



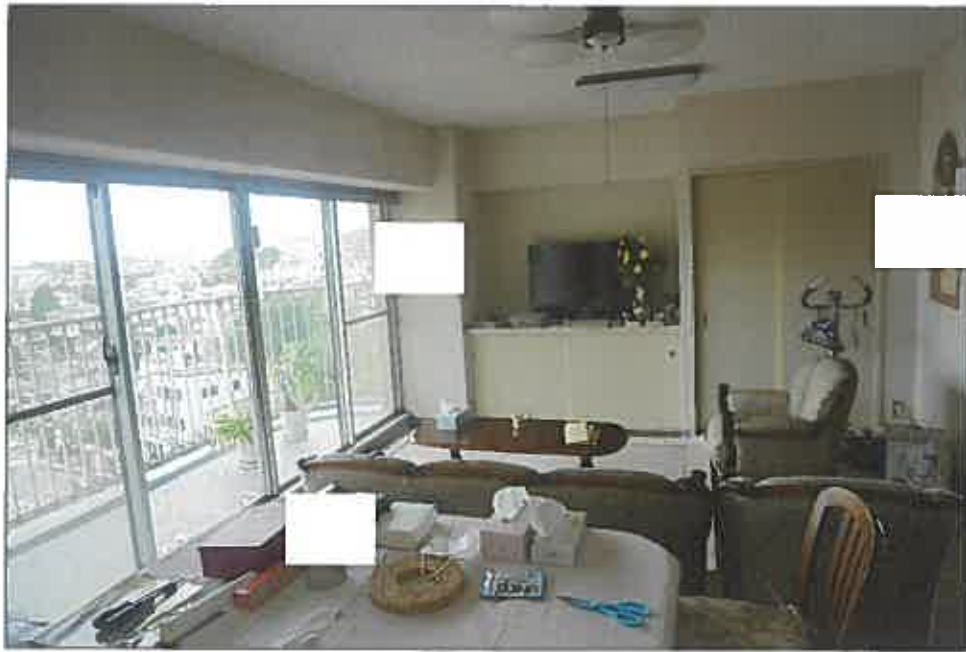
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 7 年 (ヌ) 第 61 号
令和 7 年 8 月 12 日 現地調査
令和 7 年 9 月 9 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

中村 要

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金2,850,000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	神戸電鉄線 鈴蘭台駅の南東方 約1km (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、公営住宅等が見られる地域	
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3種高度地区、宅地造成等工事規制区 域、砂防指定地、土砂災害警戒区域 (急 傾斜地の崩壊)
画 地 条 件	規模 6,800.31 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北側 約11m県道 ほか	
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	一部、第1種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)、第 5種高度地区、準防火地域等の指定を受けている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	鈴蘭台パインクレスト	
建物の用途	共同住宅	(総戸数82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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年1月8日 新築 44 年程度 5 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造9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 集会室 トランクルーム その他	あり（停止階1・3・5・8階） 受付順(収容台数31台) あり あり －
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 鈴蘭台パインクレスト管理組合 委託 株式会社長谷工コミュニティ 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年1月31日現在、 102,877,358 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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (301号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	81.10㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 西向き
仕 様	天 井 : ボード・合板等 床 : カーペット・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 : 北面・東面にバルコニーあり
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,630円 修繕積立金 月 額 12,720円 滞 納 額 なし (令和7年8月4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	・クロスが剥離している箇所が散見された。 ・和室の天井が少し垂れ下がってきているように見受けられた。

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
250,000	81.10	1.21	0.12	2,940,000

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 44年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 49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) ≒ 0.12

(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
71,000	0.48	6,800.31	0.90	8110/ 638123	1.00	2,650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（北（県）-14）

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/㎡)
 $52,000 \times 104/100 \times 100/103 \times 100/74 \div 71,000$

◇ 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
 $100/97 \times 100/102 \times 100/80 \times 100/94 \div 100/74$

イ 個別格差：形状、規模、地勢、接道状況等（0.48）

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
2,940,000	2,650,000	0.82	4,580,000

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
0.82 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7年 2月 51,000 円/㎡

B 令和4年 12月 38,000 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	51,000	100	100.0	100	100	100	53,000
		100	100	98	85	115	
B	38,000	100	100.0	100	100	100	51,000
		100	100	88	100	85	

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
52,000	0.82	81.10	3,460,000

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年日期末 復帰価格 イ÷ウ エ	複利 現価率 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
-127 千円	304 千円	9.0%	3,378 千円 ≒ 3,380 千円	0.79383	2,683 千円 (105.0%)	2,556 千円 ≒ 2,560 千円 (100%)
-(5.0%)						

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	684	684	674	674
	共益費収入	68	68	67	67
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	752	752	741	741
	空室損失	△ 75	△ 75	△ 74	△ 74
	貸倒損失	△ 23	△ 23	△ 22	△ 22
	有効総収益	654	654	645	645
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	98	98	98	98
	長期計画修繕費	1,158	158	158	158
	公租公課	81	81	81	81
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,341	341	341	341
ウ 経費率	(%)	205.05	52.14	52.87	52.87
エ 有効純収益	ア－イ	△ 687	313	304	304
オ 複利現価率	(割引率8.0%)	0.92592	0.85733	0.79383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 636	268	241	

（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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	4,580,000	1.00	4,580,000
②比準価格	3,460,000	1.00	3,460,000
③収益価格			2,560,000
④調整後の価格	3,560,000		

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
3,560,000	1.00	0.80	1.00	2,850,000

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 (北(県)-14)
所 在 : 神戸市北区山田町小部字南山2番598
価 格 : 52,000円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「鈴蘭台」駅より道路距離850m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 162㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員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40%, 容積率80%)
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7年度)
物件1 : 245,266,780円 (×8,110/638,123)
物件2 : 4,148,200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 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市北区山田町小部字南山
 地 番 2 番 5 4 5
 地 目 宅地
 地 積 6 8 0 0 . 3 1 平方メートル
 共有者 A 持分 6 3 8 1 2 3 分の 8 1 1 0

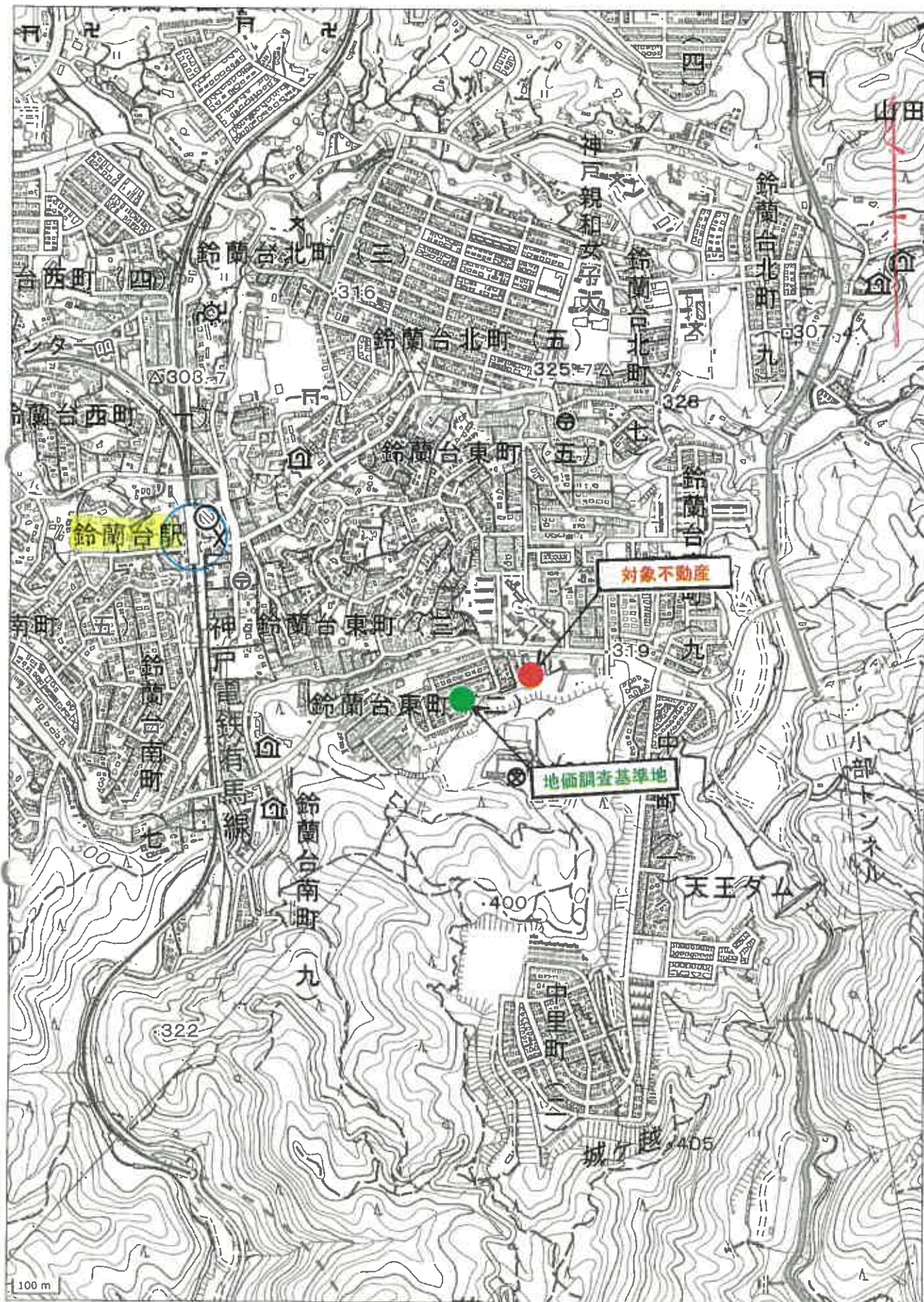
2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市北区山田町小部字南山 2 番地 5 4 5
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
 床 面 積
 1 階 5 6 0 . 1 0 平方メートル
 2 階 5 5 9 . 4 0 平方メートル
 3 階 1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
 4 階 1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
 5 階 1 0 1 4 . 2 7 平方メートル
 6 階 9 1 2 . 7 7 平方メートル
 7 階 9 1 2 . 7 7 平方メートル
 8 階 8 3 4 . 1 7 平方メートル
 9 階 8 3 4 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町小部字南山 2 番 5 4 5 の 3 0 1
 建物の名称 3 0 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 3 階部分 8 1 . 1 0 平方メートル
 所有者 A







請求部	所在	神戸市北区山田町小部字南山				地番	2番545	
出力縮	縮尺不明	精度分		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23年11月21日				備付年月日 (原図)		補記事項	

(1/1)

縮小版

本図面に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方広務局北出事務所管轄)

令和7年6月9日

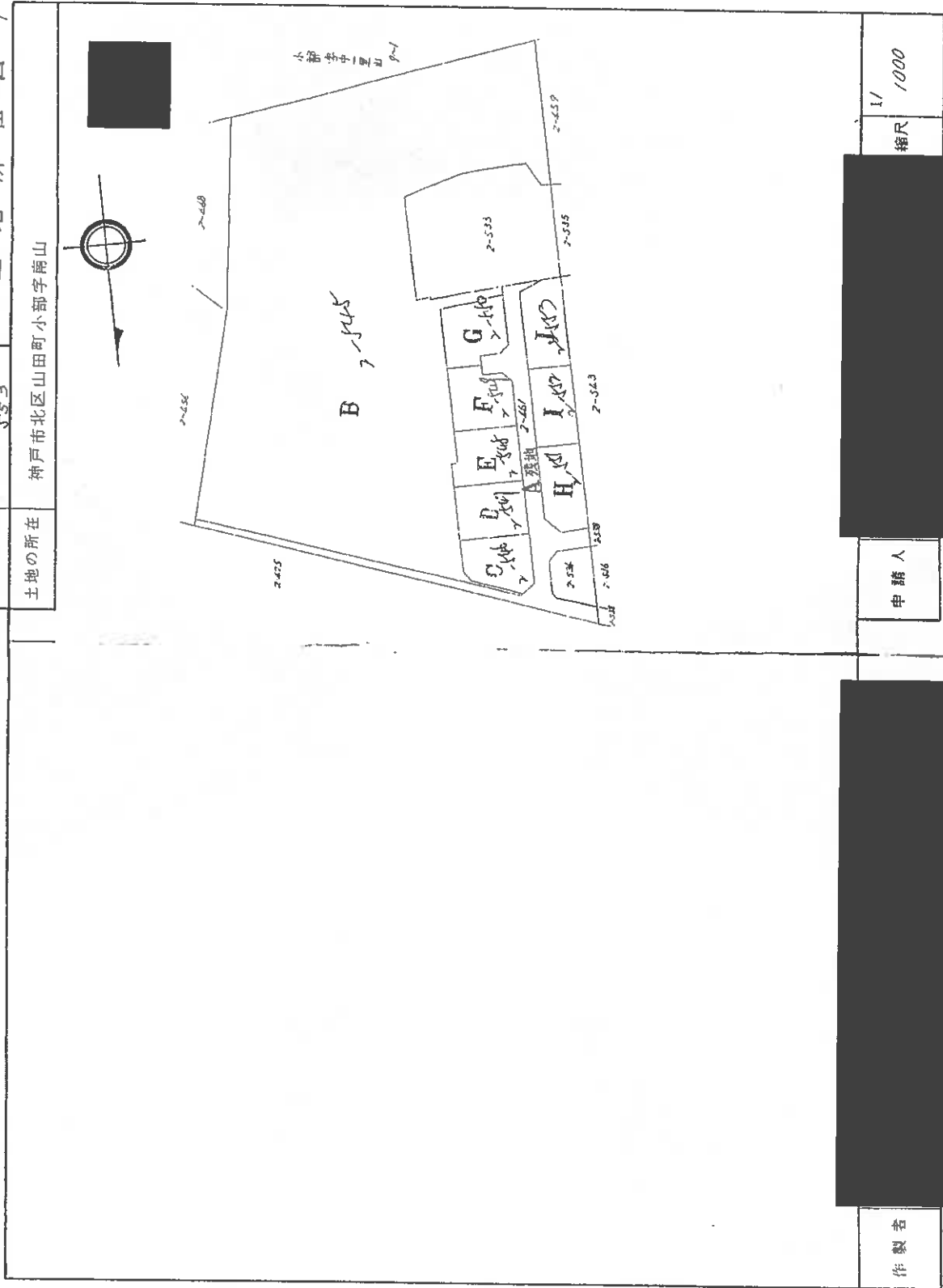
神戸地方広務局

登記官

前 2-461 後・新 2-545~2-553
地 番 2-461 545 553
土地の所在 神戸市北区山田町小部字南山

地積測量図
土地所在図

1/3



(兵庫県工務部建築課工務課)

(1/3)

図案番号：7-2

縮小版

登記年月日：昭和56年12月14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。
(神戸地方裁判所北出裁所管轄)
令和2年6月9日 神戸地方裁判所

登記官

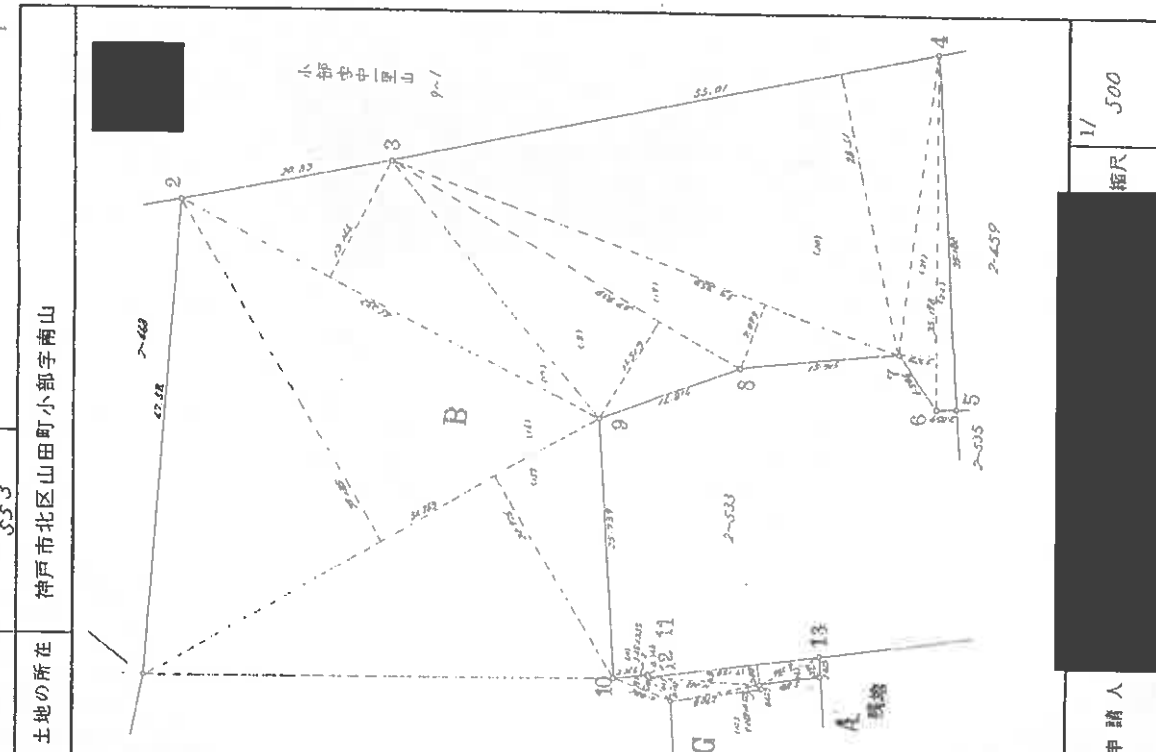
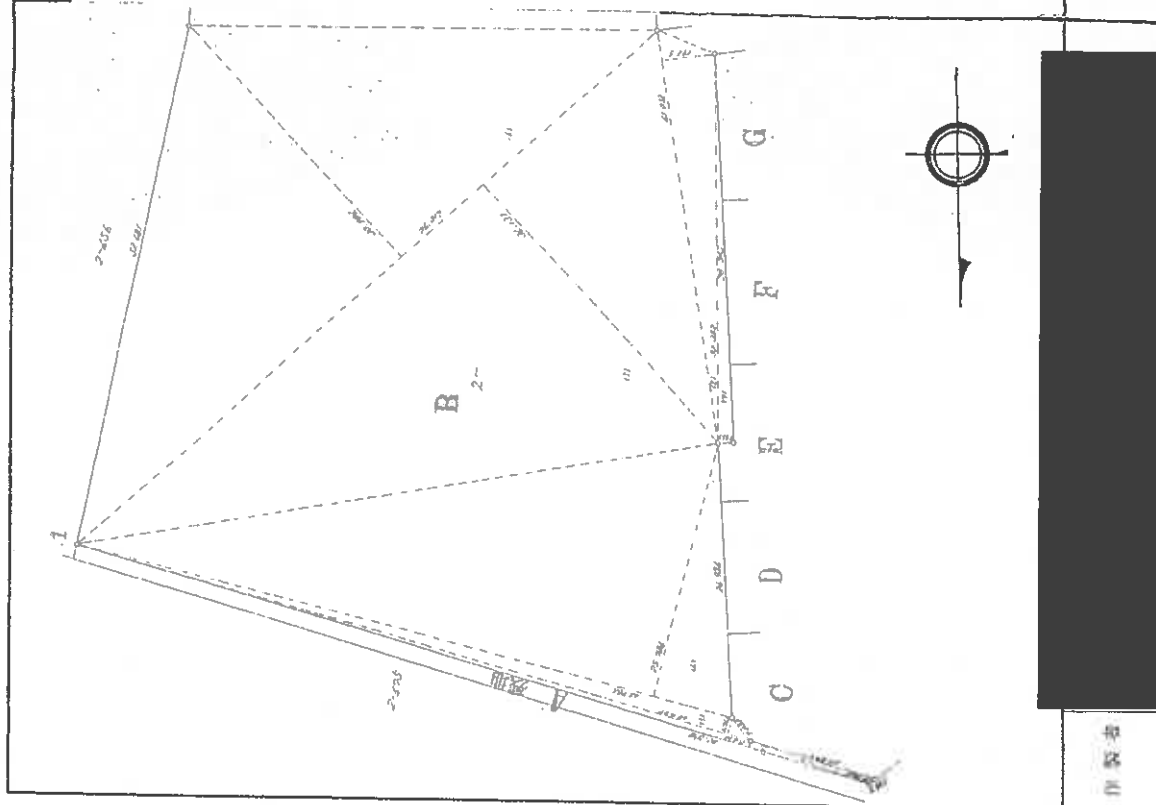
請求番号：7-2

縮小版

556/2.14

地積測量図 2/3

地番	2-545 553
土地の所在	神戸市北区山田町小部字南山



作製者

申請人

縮尺

1/500

(兵庫県土地家屋調査士会印)

013800

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。
(神戸地方裁判所北出所管轄)
令和7年6月9日 神戸地方裁判所

登記官

請求番号：7-2

(3/3)

556.12.14

地番 2-545
土地の所在 神戸市北区山田町小部芋南山

地積測量図 3/3

B 2-545

区画番号	区画面積	地積	地積率
1	12.875	0.895	8.95
2	30.850	0.895	8.95
3	68.557	1.710	2.48
4	65.981	25.796	17.07
5	26.777	35.131	21.00
6	71.277	30.982	23.88
7	38.537	1.551	3.99
8	1.612	5.287	215.67
9	1.714	1.171	7.62
10	1.330	0.850	1.7250
11	1.212	4.115	23.71
12	1.157	4.835	27.85
13	1.157	2.072	34.50
14	6.392	1.837	11.87
15	51.283	22.974	17.91
16	46.252	13.146	6.09
17	29.797	1.573	4.60
18	30.350	7.814	7.17
19	35.710	28.270	13.82
20	23.178	1.721	1.62
21	33.177	2.057	22.40
22	33.177	2.057	22.40
23	33.177	2.057	22.40
24	33.177	2.057	22.40
25	33.177	2.057	22.40
26	33.177	2.057	22.40
27	33.177	2.057	22.40
28	33.177	2.057	22.40
29	33.177	2.057	22.40
30	33.177	2.057	22.40
31	33.177	2.057	22.40
32	33.177	2.057	22.40
33	33.177	2.057	22.40
34	33.177	2.057	22.40
35	33.177	2.057	22.40
36	33.177	2.057	22.40
37	33.177	2.057	22.40
38	33.177	2.057	22.40
39	33.177	2.057	22.40
40	33.177	2.057	22.40
41	33.177	2.057	22.40
42	33.177	2.057	22.40
43	33.177	2.057	22.40
44	33.177	2.057	22.40
45	33.177	2.057	22.40
46	33.177	2.057	22.40
47	33.177	2.057	22.40
48	33.177	2.057	22.40
49	33.177	2.057	22.40
50	33.177	2.057	22.40
51	33.177	2.057	22.40
52	33.177	2.057	22.40
53	33.177	2.057	22.40
54	33.177	2.057	22.40
55	33.177	2.057	22.40
56	33.177	2.057	22.40
57	33.177	2.057	22.40
58	33.177	2.057	22.40
59	33.177	2.057	22.40
60	33.177	2.057	22.40
61	33.177	2.057	22.40
62	33.177	2.057	22.40
63	33.177	2.057	22.40
64	33.177	2.057	22.40
65	33.177	2.057	22.40
66	33.177	2.057	22.40
67	33.177	2.057	22.40
68	33.177	2.057	22.40
69	33.177	2.057	22.40
70	33.177	2.057	22.40
71	33.177	2.057	22.40
72	33.177	2.057	22.40
73	33.177	2.057	22.40
74	33.177	2.057	22.40
75	33.177	2.057	22.40
76	33.177	2.057	22.40
77	33.177	2.057	22.40
78	33.177	2.057	22.40
79	33.177	2.057	22.40
80	33.177	2.057	22.40
81	33.177	2.057	22.40
82	33.177	2.057	22.40
83	33.177	2.057	22.40
84	33.177	2.057	22.40
85	33.177	2.057	22.40
86	33.177	2.057	22.40
87	33.177	2.057	22.40
88	33.177	2.057	22.40
89	33.177	2.057	22.40
90	33.177	2.057	22.40
91	33.177	2.057	22.40
92	33.177	2.057	22.40
93	33.177	2.057	22.40
94	33.177	2.057	22.40
95	33.177	2.057	22.40
96	33.177	2.057	22.40
97	33.177	2.057	22.40
98	33.177	2.057	22.40
99	33.177	2.057	22.40
100	33.177	2.057	22.40

C 2-546

区画番号	区画面積	地積	地積率
1	12.875	0.895	8.95
2	30.850	0.895	8.95
3	68.557	1.710	2.48
4	65.981	25.796	17.07
5	26.777	35.131	21.00
6	71.277	30.982	23.88
7	38.537	1.551	3.99
8	1.612	5.287	215.67
9	1.714	1.171	7.62
10	1.330	0.850	1.7250
11	1.212	4.115	23.71
12	1.157	4.835	27.85
13	1.157	2.072	34.50
14	6.392	1.837	11.87
15	51.283	22.974	17.91
16	46.252	13.146	6.09
17	29.797	1.573	4.60
18	30.350	7.814	7.17
19	35.710	28.270	13.82
20	23.178	1.721	1.62
21	33.177	2.057	22.40
22	33.177	2.057	22.40
23	33.177	2.057	22.40
24	33.177	2.057	22.40
25	33.177	2.057	22.40
26	33.177	2.057	22.40
27	33.177	2.057	22.40
28	33.177	2.057	22.40
29	33.177	2.057	22.40
30	33.177	2.057	22.40
31	33.177	2.057	22.40
32	33.177	2.057	22.40
33	33.177	2.057	22.40
34	33.177	2.057	22.40
35	33.177	2.057	22.40
36	33.177	2.057	22.40
37	33.177	2.057	22.40
38	33.177	2.057	22.40
39	33.177	2.057	22.40
40	33.177	2.057	22.40
41	33.177	2.057	22.40
42	33.177	2.057	22.40
43	33.177	2.057	22.40
44	33.177	2.057	22.40
45	33.177	2.057	22.40
46	33.177	2.057	22.40
47	33.177	2.057	22.40
48	33.177	2.057	22.40
49	33.177	2.057	22.40
50	33.177	2.057	22.40
51	33.177	2.057	22.40
52	33.177	2.057	22.40
53	33.177	2.057	22.40
54	33.177	2.057	22.40
55	33.177	2.057	22.40
56	33.177	2.057	22.40
57	33.177	2.057	22.40
58	33.177	2.057	22.40
59	33.177	2.057	22.40
60	33.177	2.057	22.40
61	33.177	2.057	22.40
62	33.177	2.057	22.40
63	33.177	2.057	22.40
64	33.177	2.057	22.40
65	33.177	2.057	22.40
66	33.177	2.057	22.40
67	33.177	2.057	22.40
68	33.177	2.057	22.40
69	33.177	2.057	22.40
70	33.177	2.057	22.40
71	33.177	2.057	22.40
72	33.177	2.057	22.40
73	33.177	2.057	22.40
74	33.177	2.057	22.40
75	33.177	2.057	22.40
76	33.177	2.057	22.40
77	33.177	2.057	22.40
78	33.177	2.057	22.40
79	33.177	2.057	22.40
80	33.177	2.057	22.40
81	33.177	2.057	22.40
82	33.177	2.057	22.40
83	33.177	2.057	22.40
84	33.177	2.057	22.40
85	33.177	2.057	22.40
86	33.177	2.057	22.40
87	33.177	2.057	22.40
88	33.177	2.057	22.40
89	33.177	2.057	22.40
90	33.177	2.057	22.40
91	33.177	2.057	22.40
92	33.177	2.057	22.40
93	33.177	2.057	22.40
94	33.177	2.057	22.40
95	33.177	2.057	22.40
96	33.177	2.057	22.40
97	33.177	2.057	22.40
98	33.177	2.057	22.40
99	33.177	2.057	22.40
100	33.177	2.057	22.40

D 2-547

区画番号	区画面積	地積	地積率
1	12.875	0.895	8.95
2	30.850	0.895	8.95
3	68.557	1.710	2.48
4	65.981	25.796	17.07
5	26.777	35.131	21.00
6	71.277	30.982	23.88
7	38.537	1.551	3.99
8	1.612	5.287	215.67
9	1.714	1.171	7.62
10	1.330	0.850	1.7250
11	1.212	4.115	23.71
12	1.157	4.835	27.85
13	1.157	2.072	34.50
14	6.392	1.837	11.87
15	51.283	22.974	17.91
16	46.252	13.146	6.09
17	29.797	1.573	4.60
18	30.350	7.814	7.17
19	35.710	28.270	13.82
20	23.178	1.721	1.62
21	33.177	2.057	22.40
22	33.177	2.057	22.40
23	33.177	2.057	22.40
24	33.177	2.057	22.40
25	33.177	2.057	22.40
26	33.177	2.057	22.40
27	33.177	2.057	22.40
28	33.177	2.057	22.40
29	33.177	2.057	22.40
30	33.177	2.057	22.40
31	33.177	2.057	22.40
32	33.177	2.057	22.40
33	33.177	2.057	22.40
34	33.177	2.057	22.40
35	33.177	2.057	22.40
36	33.177	2.057	22.40
37	33.177	2.057	22.40
38	33.177	2.057	22.40
39	33.177	2.057	22.40
40	33.177	2.057	22.40
41	33.177	2.057	22.40
42	33.177	2.057	22.40
43	33.177	2.057	22.40
44	33.177	2.057	22.40
45	33.177	2.057	22.40
46	33.177	2.057	22.40
47	33.177	2.057	22.40
48	33.177	2.057	22.40
49	33.177	2.057	22.40
50	33.177	2.057	22.40
51	33.177	2.057	22.40
52	33.177	2.057	22.40
53	33.177	2.057	22.40
54	33.177	2.057	22.40
55	33.177	2.057	22.40
56	33.177	2.057	22.40
57	33.177	2.057	22.40
58	33.177	2.057	22.40
59	33.177	2.057	22.40
60	33.177	2.057	22.40
61	33.177	2.057	22.40
62	33.177	2.057	22.40
63	33.177	2.057	22.40
64	33.177	2.057	22.40
65	33.177	2.057	22.40
66	33.177	2.057	22.40
67	33.177	2.057	22.40
68	33.177	2.057	22.40
69	33.177	2.057	22.40
70	33.177	2.057	22.40
71	33.177	2.057	22.40
72	33.177	2.057	22.40
73	33.177	2.057	22.40
74	33.177	2.057	22.40
75	33.177	2.057	22.40
76	33.177	2.057	22.40
77	33.177	2.057	22.40
78	33.177	2.057	22.40
79	33.177	2.057	22.40
80	33.177	2.057	22.4

（神戸地方定務局北出事務所管轄）
 昭和22年6月9日 神戸地方定務局

専有建物平面図

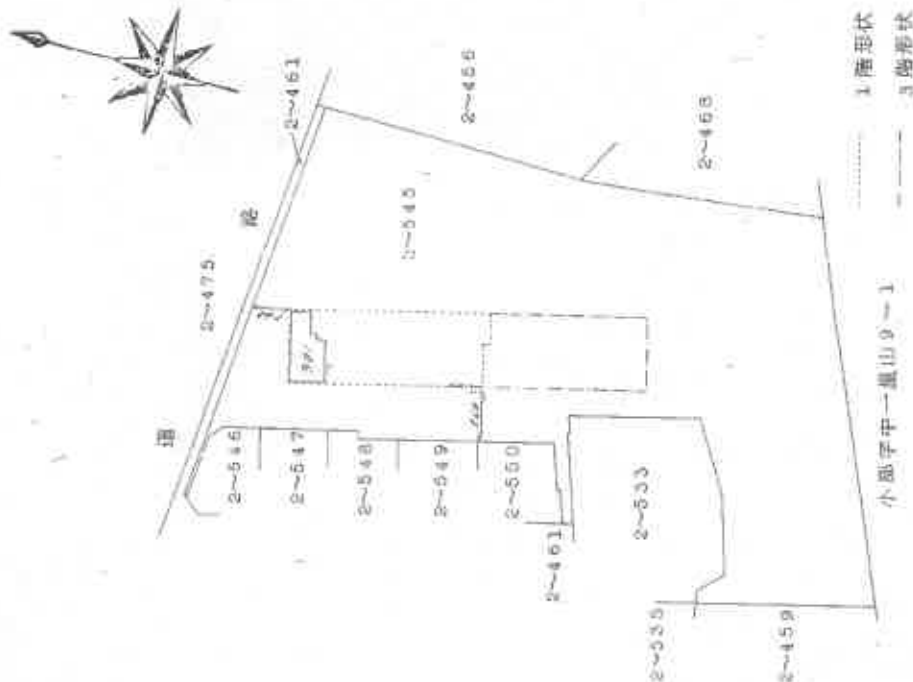
建物図面
各階平面図

家番番号	小部字南山 2番545の2の2の2
建物の所在	神戸市北區山田町小部字南山2番地545



3階部分

8.345	X	6.816	=	57.007476
1.10'	X	5.03	=	5.5530
4.865	X	3.80	=	18.5830
			=	51.103476
				<u>81.1410</u>



製作者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/1000

（神戸地方建設局北出事務所）
令和7年6月9日 神戸地方建設局

棟 各階平面図

18.67.3.2

家屋番号

建築物の所在 神戸市北区山田町小部字南山2番地545

建物図面
(区) 各階平面図

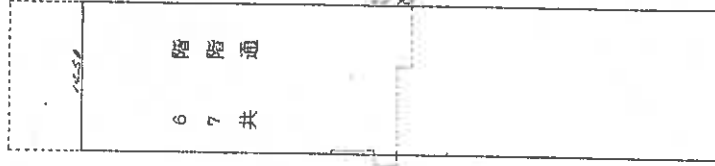
家屋番号

2-545-301~2-545-311
2-545-401~2-545-411
2-545-501~2-545-511
2-545-601~2-545-611
2-545-701~2-545-711



3階、4階、5階共通

$$14.50 \times 59.95 = 1014.2750$$
$$1014.27$$



6階、7階共通

$$14.50 \times 62.95 = 912.7750$$
$$912.77$$

製作者

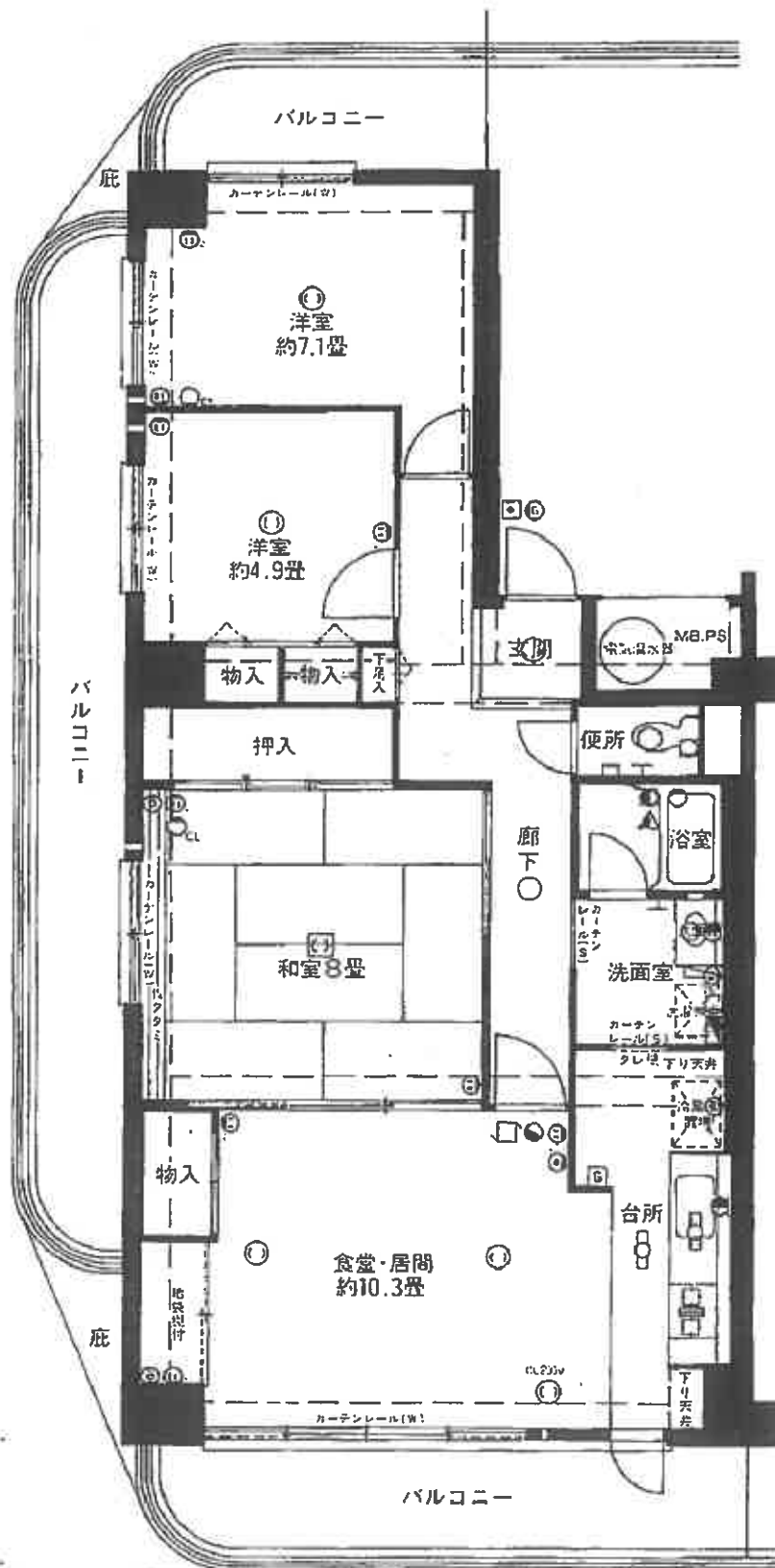
申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

110328

【建物間取略図】



現況写真

