

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 宮 木 由理子

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 令和 7年12月23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 8年 1月13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11月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 630, 000 2, 104, 000	一括	530, 000	34, 843	8, 829



物 件 目 録

1 所 在 神戸市東灘区深江南町二丁目

地 番 74 番

地 目 宅地

地 積 644.62 平方メートル

共有者 A 持分 126604 分の 4228

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区深江南町二丁目 74 番地

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 4 階建

床 面 積	1 階	359.95 平方メートル
	2 階	372.08 平方メートル
	3 階	287.51 平方メートル
	4 階	287.51 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町二丁目 74 番の 9

建物の名称 202 号

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 40.43 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

- 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。

《 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 神戸市東灘区深江南町二丁目

地 番 74 番

地 目 宅地

地 積 644.62 平方メートル

共有者 A 持分 126604 分の 4228

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区深江南町二丁目 74 番地

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 4 階建

床 面 積 1 階 359.95 平方メートル

2 階 372.08 平方メートル

3 階 287.51 平方メートル

4 階 287.51 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町二丁目 74 番の 9

建物の名称 202 号

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 40.43 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第73号
令和7年6月19日受理
令和7年7月23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 神戸市東灘区深江南町二丁目

地 番 74番

地 目 宅地

地 積 644.62平方メートル

共有者 A 持分126604分の4228

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区深江南町二丁目74番地

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺4階建

床 面 積	1階	359.95平方メートル
	2階	372.08平方メートル
	3階	287.51平方メートル
	4階	287.51平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町二丁目74番の9

建物の名称 202号

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 40.43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	神戸市東灘区深江南町二丁目4番8 甲南メゾン深江202号室	
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 (☒ A) ☐ その他の者 上記の者が住居として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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 6,670円 修繕積立金 7,200円	令和7年6月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年5月分～令和7年6月分 計 852,480円
管理費等照会先	株式会社SONO	
その他の事項	管理会社からの回答によると、上記滞納額等には、年14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。	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 (共有者ら) ☐ その他の者 上記の者らが、本土地上に上記区分建物を所有し、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126604分4228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

立会人 **B** 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、

- 1 建物内は、おびただしゴミで埋め尽くされ、床面を確認することはできなかったが、保守状況はかなり悪かった。
- 2 室内に犬用のドッグフードやゲージがあった。
- 3 LDKの西側は、畳1枚分ほどの範囲に石か糞か分からない塊が敷き詰められるようにあった。
- 4 債務者兼所有者からは何らの応答もなかったもので、同人から事情を聴取することはできなかったが、同人宛に玄関ポストに差し入れていた立入調査期日通知書及び照会書の入った封筒が回収されていたこと、6月20日の臨場時に1階集合ポストにあった大量の郵便物がなくなっていたこと、玄関内に散らばっていた封書等ここ数日の日付のものがあったことから、出入りしている形跡はあるが、ライフラインが全て閉栓されていることや、部屋に入ったときに進む度に蜘蛛の巣が絡みついていたので居住している可能性は低いと思われる。

■ 管理会社及び同社代理人弁護士からの回答要旨（電話聴取含む）

- 1 総戸数27戸。
- 2 駐車場なし。
- 3 エレベーターなし。
- 4 トランクルームなし。
- 5 集会室なし。
- 6 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 7 近い将来に大規模修繕を予定している。
- 8 修繕積立金は、令和7年5月31日現在で、1,418万8,179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

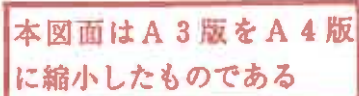
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月20日 (金) 17 :55-18 :15	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置 (110円)、外観写真撮影等、道路部分等調査
7年6月26日 (木) 16 :20-16 :50	神戸地方法務局 東神戸出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年6月27日 (金) 17 :34-17 :39	執務室	管理会社代理人弁護士から事情聴取 (電話・受信)
7年7月1日 (火) 9 :15-9 :50	物件所在地	立入調査、不在施錠、写真撮影等

(特記事項)

■ 令和7年7月1日
相手方は、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7年7月1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



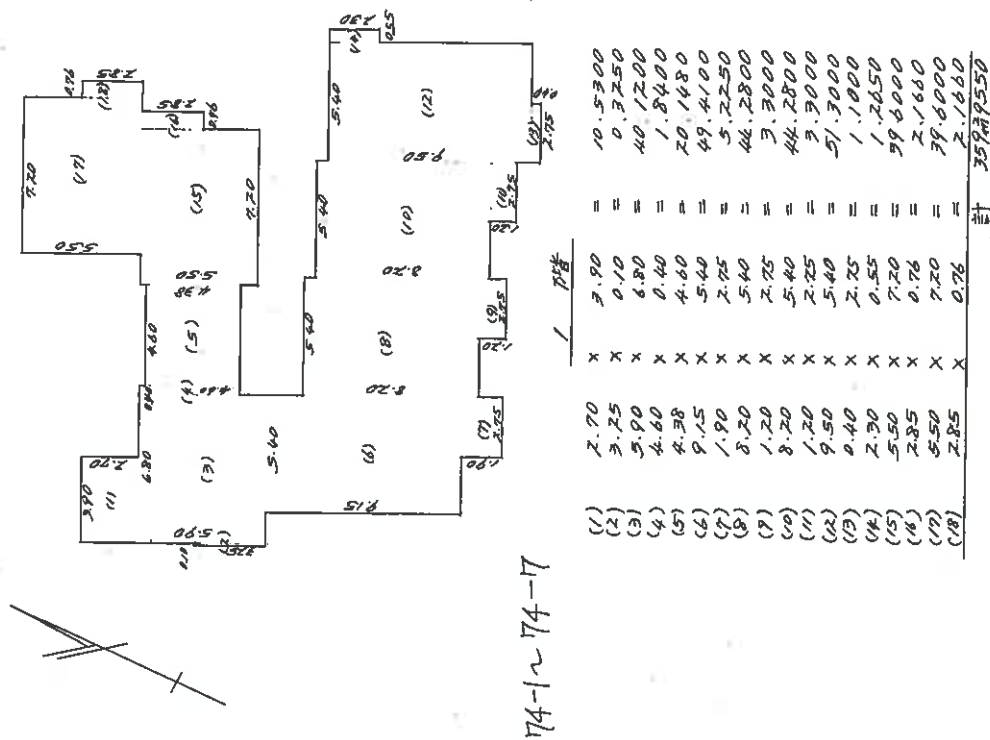
請求部	所在地	神戸市東灘区深江南町二丁目				地番	74番			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

各 階 平 面 図

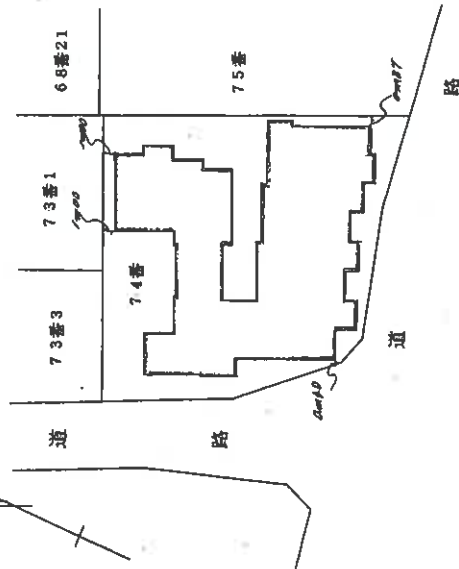
53727 建築物図面図
棟 各 階 平 面 図

家屋番号

建築物の所在
神戸市東灘区深江南町2丁目74番地



参考の建物



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(兵庫県土地家屋調査士会印紙)

509143

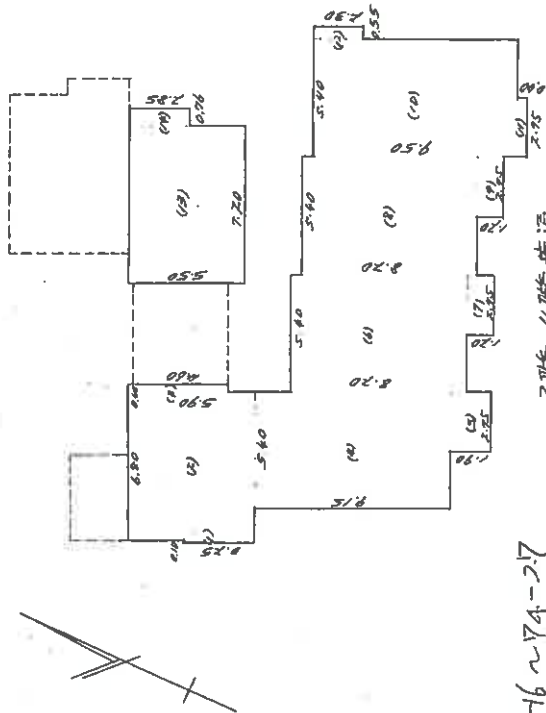
登記年月日：昭和58年7月27日

58.7.27建物各階平面図

家屋番号

建物の所在 神戸市東灘区灘江南町3丁目74番地

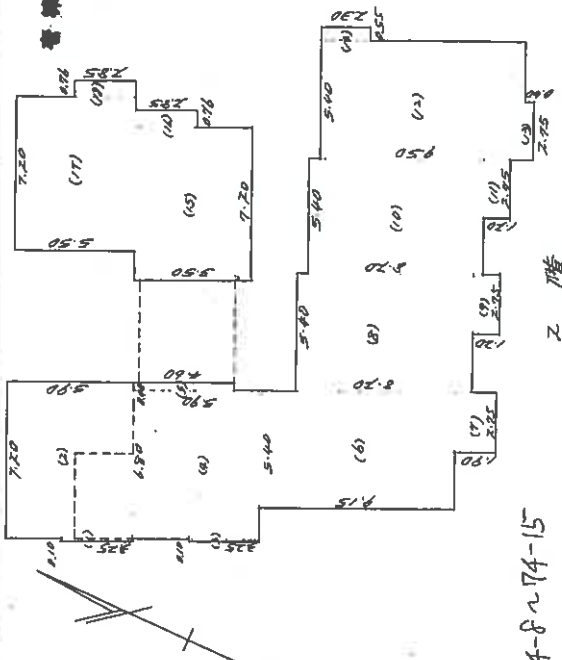
各階平面図



74-16 ~ 74-27

3階、4階共通

(1)	3.25	X	0.10	=	0.3250
(2)	5.90	X	6.80	=	40.1200
(3)	4.60	X	0.40	=	1.8400
(4)	9.15	X	5.40	=	49.4100
(5)	1.90	X	2.75	=	5.2250
(6)	8.20	X	5.40	=	44.2800
(7)	1.20	X	2.95	=	3.5400
(8)	8.20	X	5.40	=	44.2800
(9)	1.20	X	2.95	=	3.5400
(10)	9.50	X	5.40	=	51.3000
(11)	0.40	X	2.95	=	1.1000
(12)	2.30	X	0.55	=	1.2650
(13)	5.50	X	7.20	=	39.6000
(14)	2.85	X	0.76	=	2.1660
計					287.5110



74-8 ~ 74-15

2階

(1)	3.25	X	0.10	=	0.3250
(2)	5.90	X	7.20	=	42.4800
(3)	3.25	X	0.10	=	0.3250
(4)	5.90	X	6.80	=	40.1200
(5)	4.60	X	0.40	=	1.8400
(6)	9.15	X	5.40	=	49.4100
(7)	1.90	X	2.75	=	5.2250
(8)	8.20	X	5.40	=	44.2800
(9)	1.20	X	2.95	=	3.5400
(10)	8.20	X	5.40	=	44.2800
(11)	1.20	X	2.95	=	3.5400
(12)	9.50	X	5.40	=	51.3000
(13)	0.40	X	2.75	=	1.1000
(14)	2.30	X	0.55	=	1.2650
(15)	5.50	X	7.20	=	39.6000
(16)	2.85	X	0.76	=	2.1660
(17)	5.50	X	7.20	=	39.6000
(18)	2.85	X	0.76	=	2.1660
計					372.0870

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

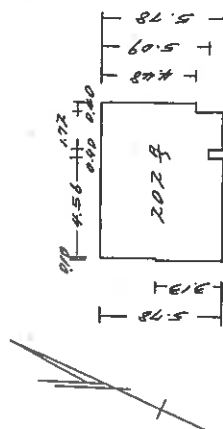
509144

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面圖

~~建 物 面~~

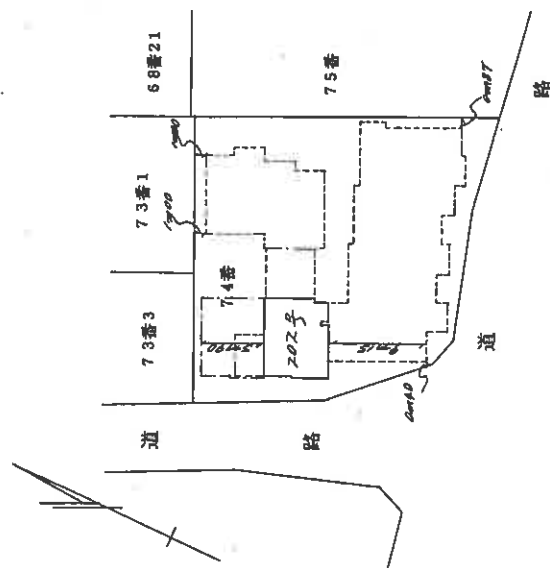
家屋番号	深江南町2丁目 74番の9
建物の所在	神戸市東灘区深江南町2丁目



短
长

3.13	X	0.10	=	0.3130
5.78	X	4.56	=	26.3568
5.09	X	0.40	=	2.0360
5.78	X	1.72	=	9.9416
4.48	X	0.40	=	1.7920
				40.74394

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



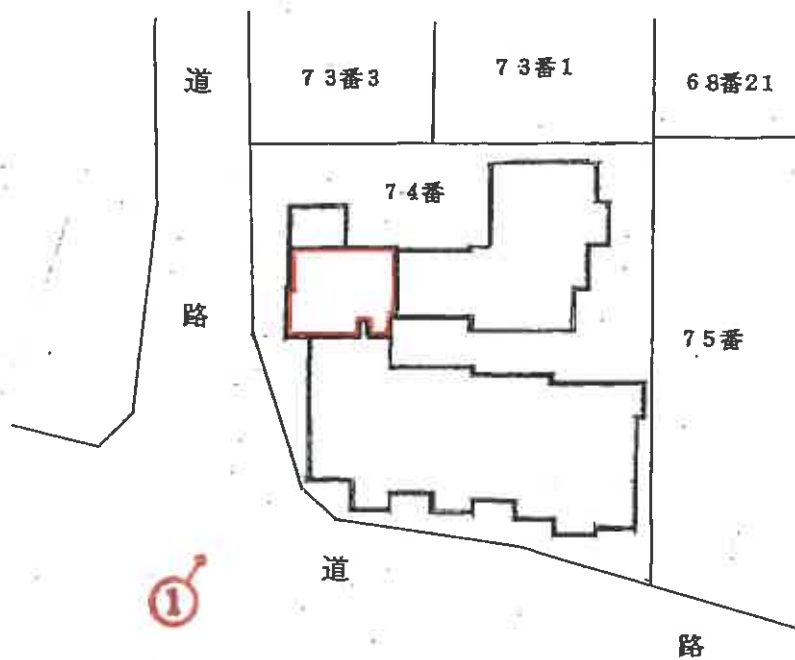
全部の建物に随分と

[illegible]

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

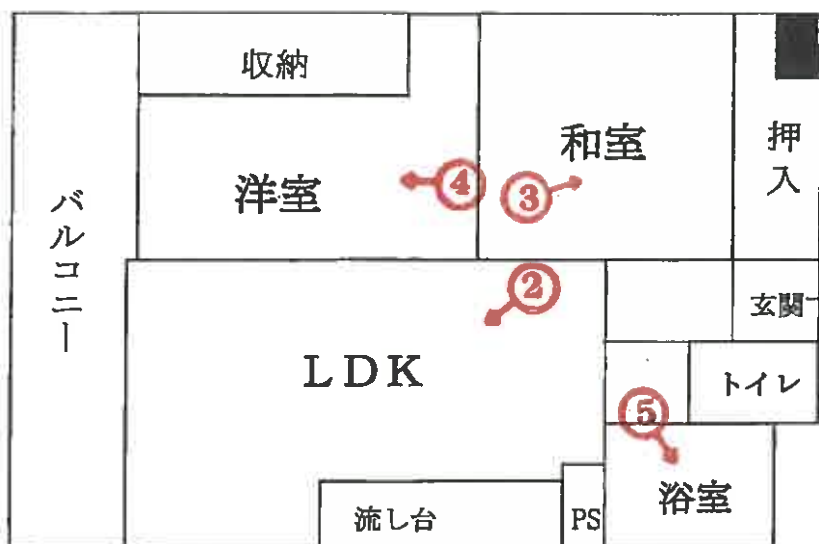
509153

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

(11 枚目)



④



⑤

令和 7 年 (ケ) 第 73 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 24 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2,630,000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 深江駅の南東方 約850m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅、マンション等が混在する地域	
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種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第5種高度地区、地区計画（深江駅南地 区）、深江地区まちづくり協定、宅地造 成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 644.62 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南側 約6m市道 西側 約4.5m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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	甲南メゾン深江	
建物の用途	共同住宅 (総戸数27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58年6月22日 新築
	経過年数	42 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：スレート葺 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	なし
	集会室	なし
	トランクルーム	なし
	その他	ー
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	あり 甲南メゾン深江管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社SONO
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和7年5月31日現在、 14,188,179 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。 ・管理会社からの回答書によると、近い将来の大規模修繕計画が有るとのこと。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階 (202 号室) 主要開口部の方位： 西向き
床 面 積	40.43㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK バルコニー 西向き
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 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 6,670円 修繕積立金 月 額 7,200円 滞 納 額 あり (令和7年6月24日現在 852,480円) 遅延損害金について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	床面の状況確認が困難なほど建物内全体が大量のごみで埋め尽くされていた。

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
200,000	40.43	1.08	0.12	1,050,000

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 42年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 47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
252,000	1.02	644.62	0.90	4228/126604	1.00	4,980,000

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-9）

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/㎡)
252,000 × 103/100 × 100/100 × 100/103 ≒ 252,000

◇ 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
100/102 × 100/101 × 100/100 × 100/100 ≒ 100/103

イ 個別格差：角地、形状等 (1.02)

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
1,050,000	4,980,000	0.70	4,220,000

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
0.70 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 4月 214,000 円/㎡

B 令和 5年 8月 190,000 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	214,000	100	100.0	100	100	100	162,000
		100	100	96	125	110	
B	190,000	100	100.0	100	100	100	155,000
		100	100	97	130	97	

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
159,000	0.70	40.43	4,500,000

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	
530 千円 -(13.7%)	432 千円	8.0%	5,400 千円 ≒ 5,400 千円	0.81629	4,408 千円 (113.7%)	3,878 千円 ≒ 3,880 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	696	696	686	686
	共益費収入	70	70	69	69
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	766	766	755	755
	空室損失	△ 77	△ 77	△ 76	△ 76
	貸倒損失	△ 23	△ 23	△ 23	△ 23
	有効総収益	666	666	656	656
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	84	84	84	84
	長期計画修繕費	1,892	92	92	92
	公租公課	44	44	44	44
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	2,024	224	224	224
ウ 経費率 (%)		303.90	33.63	34.15	34.15
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,358	442	432	432
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	△ 1,269	386	353	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	4,220,000	1.00	4,220,000
②比準価格	4,500,000	1.00	4,500,000
③収益価格			3,880,000
④調整後の価格	4,440,000		

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
4,440,000	1.00	0.80	0.74	2,630,000

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-9)
所 在 : 神戸市東灘区深江南町1丁目38番2
「深江南町1-9-17」
価 格 : 252,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「芦屋」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 95㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員8m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 : 一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 81,686,246円 (×4,228/126,604)
物件2 : 2,034,200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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市東灘区深江南町二丁目
地 番 74 番
地 目 宅地
地 積 644.62 平方メートル
共有者 A 持分 126604 分の 4228

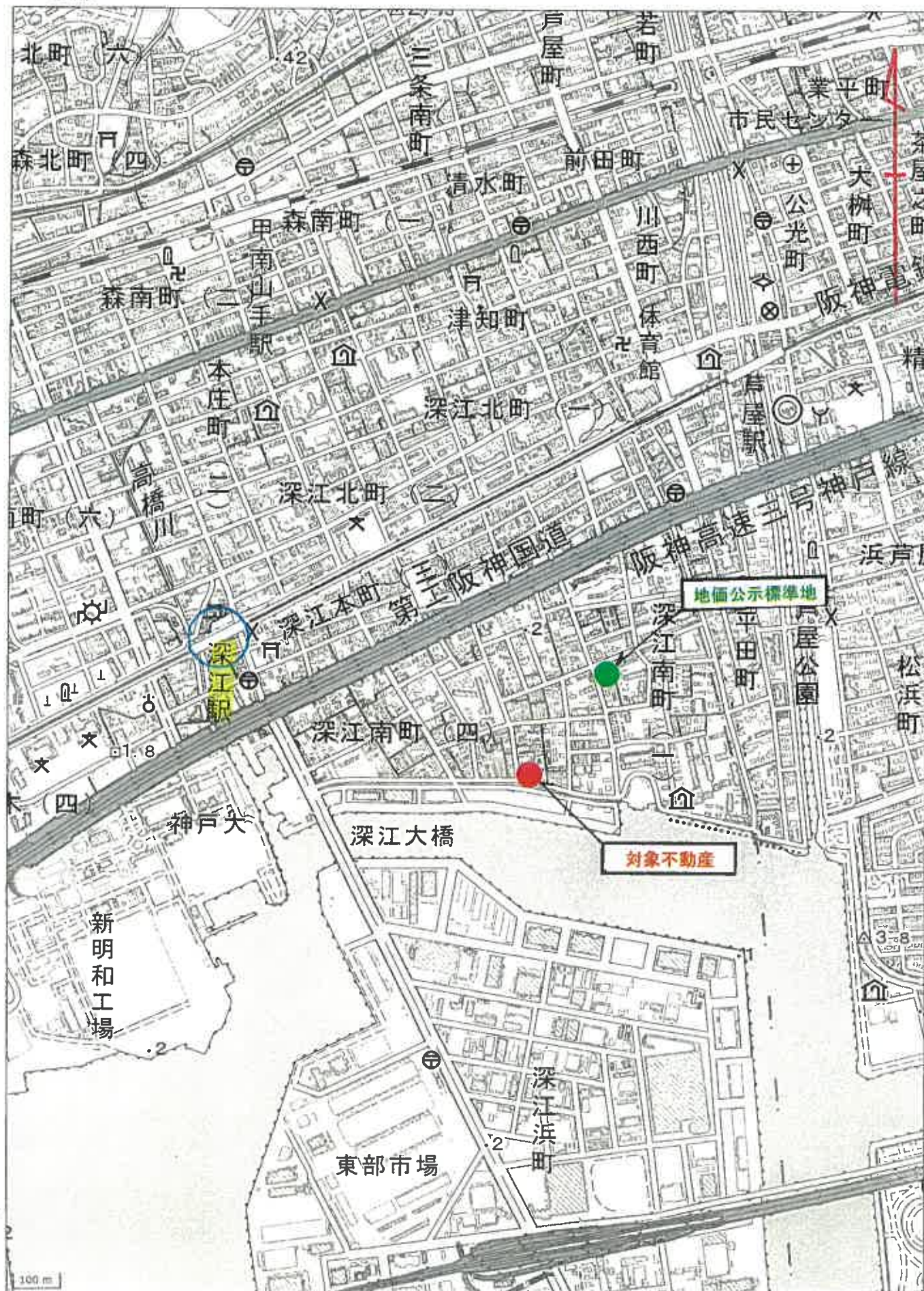
2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区深江南町二丁目 74 番地
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 4 階建
床 面 積 1 階 359.95 平方メートル
2 階 372.08 平方メートル
3 階 287.51 平方メートル
4 階 287.51 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南町二丁目 74 番の 9
建物の名称 202 号
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 40.43 平方メートル
所有者 A





1 68-34
0 68-35



(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補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補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	神戸市東灘区深江南町二丁目				地番	74番			
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。

(神戸地方法務局東神戸出張所管轄)

令和7年5月13日

大阪法務局

地図整理番号：M46408

登記官

(1/1)

縮小版

登記年月日：昭和58年9月16日

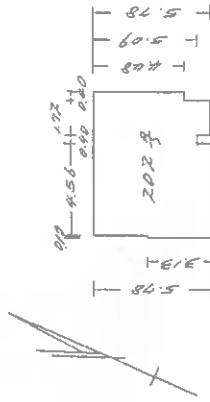
これは図面に記載されている内容を証明した出図である。
(神戸地方建設局東区戸出事務所蔵)
令和7年5月13日 大阪建設局

各階平面図

建物図面
各階平面図
5-8 9/16

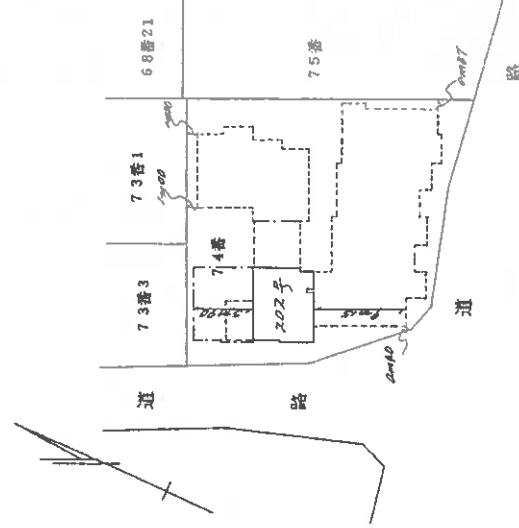
家屋番号	深江南町2丁目 74番の7
建物の所在	神戸市東灘区深江南町2丁目74番地

専有部分の建物 2階部分



求積

3.13	x	0.10	=	0.3130
5.73	x	4.56	=	26.3368
5.09	x	0.40	=	2.0360
5.78	x	1.72	=	9.9416
4.48	x	0.40	=	1.7920
計				40.4394



作製者

縮尺 1/250

申請人

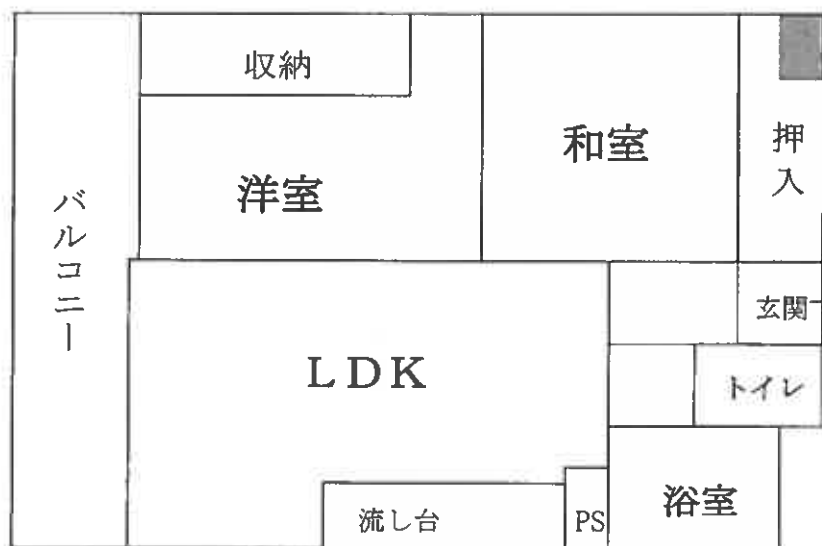
縮尺 1/500

509153

縮小版

地図整理番号：M46409

【建物間取略図】



現況写真

