

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 6月 9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 6月25日から 令和 7年 7月 2日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 8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29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 6月 9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	2,370,000 1,896,000		480,000	40,899	9,723



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番地15、9番地16、
9番地17、9番地13、9番地14

建物の名称 グランドプラザ御崎公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御崎本町二丁目9番15の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 48.04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 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番17

地 目 宅地

地 積 191.90平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番16

地 目 宅地

地 積 61.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番15

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 967.32平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番14

地 目 宅地

地 積 389.34平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番13

地 目 宅地

地 積 736.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 433333分の4804



物 件 明 細 書

令和 7年 5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

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 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番地 15、9 番地 16、
9 番地 17、9 番地 13、9 番地 14

建物の名称 グランドプラザ御崎公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御崎本町二丁目 9 番 15 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 48.04 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 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番 17

地 目 宅地

地 積 191.90 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番 16

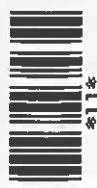
地 目 宅地

地 積 61.50 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番 15

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 967.32 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番14

地 目 宅地

地 積 389.34 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番13

地 目 宅地

地 積 736.33 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 433333分の4804



令和7年(ケ)第11号
令和7年 3月 6日受理
令和7年 4月 3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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番地 15、9 番地 16、
9 番地 17、9 番地 13、9 番地 14

建物の名称 グランドプラザ御崎公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御崎本町二丁目 9 番 15 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 48.04 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 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番 17

地 目 宅地

地 積 191.90 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番 16

地 目 宅地

地 積 61.50 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番 15

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 967.32平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番14

地 目 宅地

地 積 389.34平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番13

地 目 宅地

地 積 736.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 433333分の4804



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市兵庫区御崎本町2丁目9番19-502号	
建物	物件1	
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居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費(月額) 6,920円 修繕積立金(月額) 8,650円 弁護士費用(違約金および実費) 609,957円	令和7年3月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成24年5月分～令和7年3月分 計3,023,307円
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項	管理会社代理人弁護士法人の回答によると、上記滞納額合計に加えて、年15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	
敷地権	符号1～5	
現況地目	☒ 宅地(符号1～5) ☐ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1～5) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
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	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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、3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、経年劣化およびペット飼育等による著しい傷み、汚れおよび臭気が認められる。

(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
■債務者兼所有者	1 本件物件には私と家族が住んでいますが、別の住居もあり、猫のため行き来しています。 2 猫2匹を飼育しているため、DKおよび各居室は糞尿による臭気が酷い状態です。またDKの壁および戸に引っ掻き傷があります（写真④）。 3 本件建物では雨漏り等はありません。 4 本件建物内で事件や事故はありません。

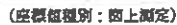
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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3月 6日 (木)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年3月 6日 (木) 16:45-17:00	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3月 7日 (金) 11:30-11:45	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年3月13日 (木) 9:35-10:15	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年3月17日 (月) 9:00- 9:10	執行官室	■債務者兼所有者より電話聴取 (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3月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合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

+76894 731



A 御崎本町 1
丁目
B 御崎本町 3
丁目

公用

登記年月日：昭和62年3月26日

62年3月26日

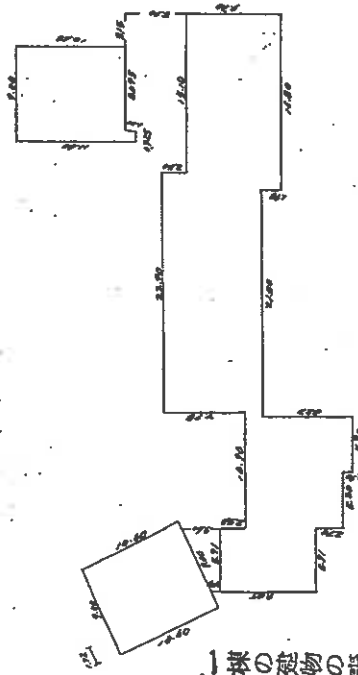
各階平面図

建築物平面図

家屋番号 9-15-101-9-15-109

建物の所在 神戸市兵庫区御崎1丁目2丁目9番地外
神戸市兵庫区御崎1丁目15番地・16番地・17番地・18番地・19番地・20番地・21番地・22番地・23番地・24番地(仮称) 兵庫区河津地区17街区15-1(特号)

神戸市兵庫区御崎1丁目2丁目9番地外
土地区画整理法の換地処分により変更

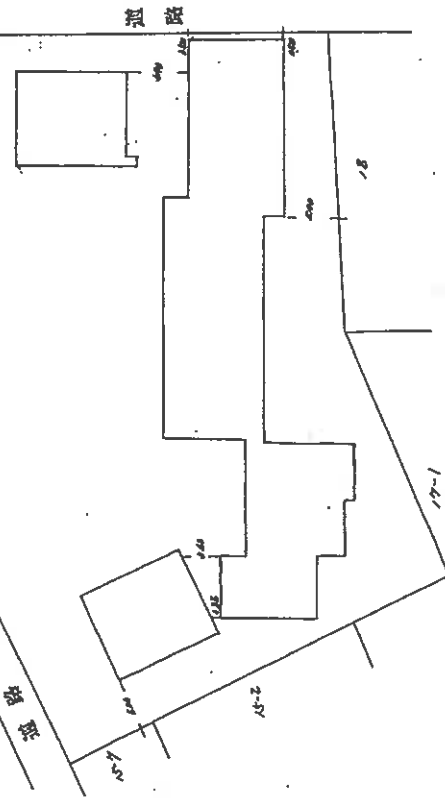


1棟の建物の表示

1階 ** 功力 **

9.450 X	5.910	=	55.849500
9.520 X	5.300	=	50.986000
10.520 X	5.300	=	55.756000
1.690 X	0.300	=	0.507000
9.520 X	21.200	=	203.944000
11.600 X	1.700	=	19.720000
9.300 X	15.100	=	140.430000
11.600 X	0.925	=	10.730000
10.600 X	8.075	=	85.595000
10.600 X	9.000	=	95.400000
51			718.917500
			718.91

道路



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

400000

縮尺 1/500

62.3.17
年 月 日(作成)

作製者

(印文並印刷)

登記年月日：昭和62年3月26日

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
神戸市兵庫区
18番502

建物の所在
神戸市兵庫区御崎本町2丁目18番地・15番地・14番地・17番地・18番地・22番地・23番地・16番地先(仮称) 兵庫区御崎地区17街区16-1(特号)

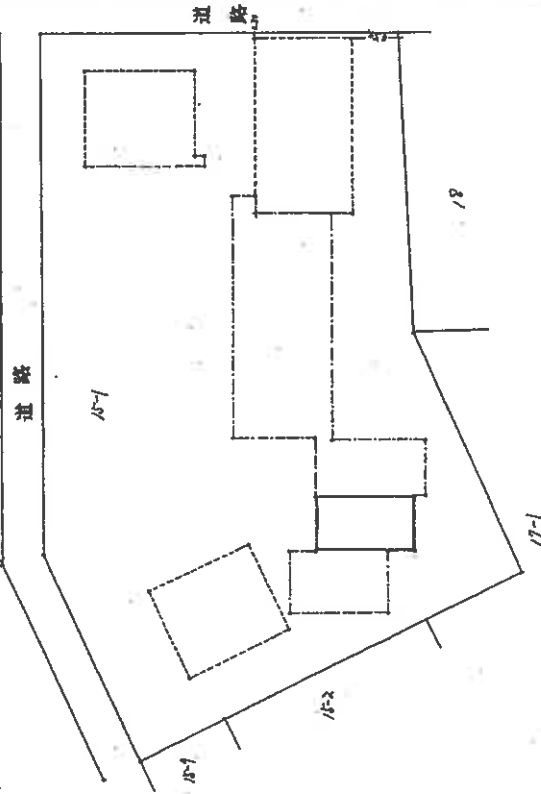
神戸市兵庫区 御崎本町2丁目 9 番地 16-1
測量番号 9 50159502
土地区画整理法の施行部分により変更

専有部分の表示



** 1F 面積 **

5.100 X 9.420 = 48.042000
7.1 = 48.042000
48.04



建物の存する部分 5 階

作製者

2年3月7日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(本文印刷部)

400952

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62年3月26日

62年3月26日

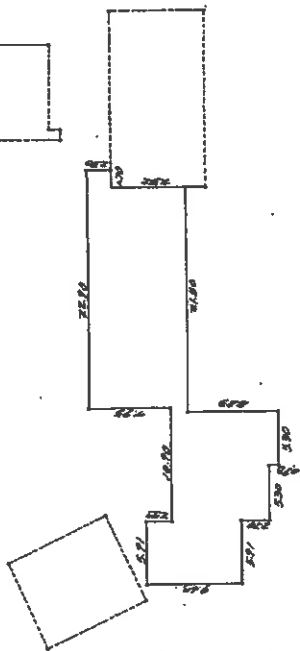
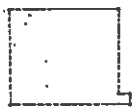
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

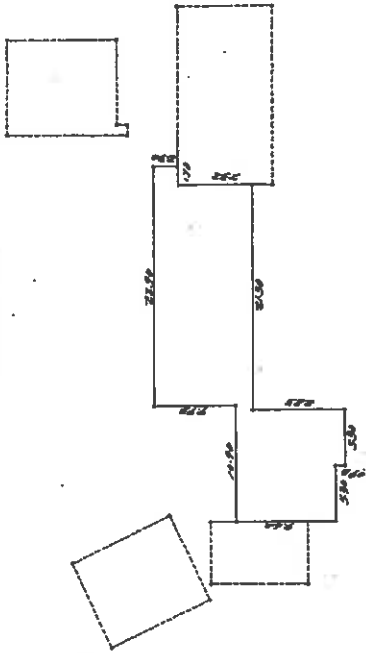
建物の所在

神戸市兵庫区御崎本町2丁目1番地
土地区画整理法/後述区分により変更



一棟の建物の表示

一棟の建物の表示



4階5階6階7階8階各階同型

** 功 ㎡ **	
9.450	X 5.910
9.620	X 5.300
10.520	X 0.300
1.690	X 21.200
9.620	X 1.700
2.300	X 370.95

9階

** 功 ㎡ **	
9.620	X 5.300
10.520	X 0.300
1.690	X 21.200
9.620	X 1.700
2.300	X 315.10

作製者

62.3月17日

縮尺 1/500

申請人

400901

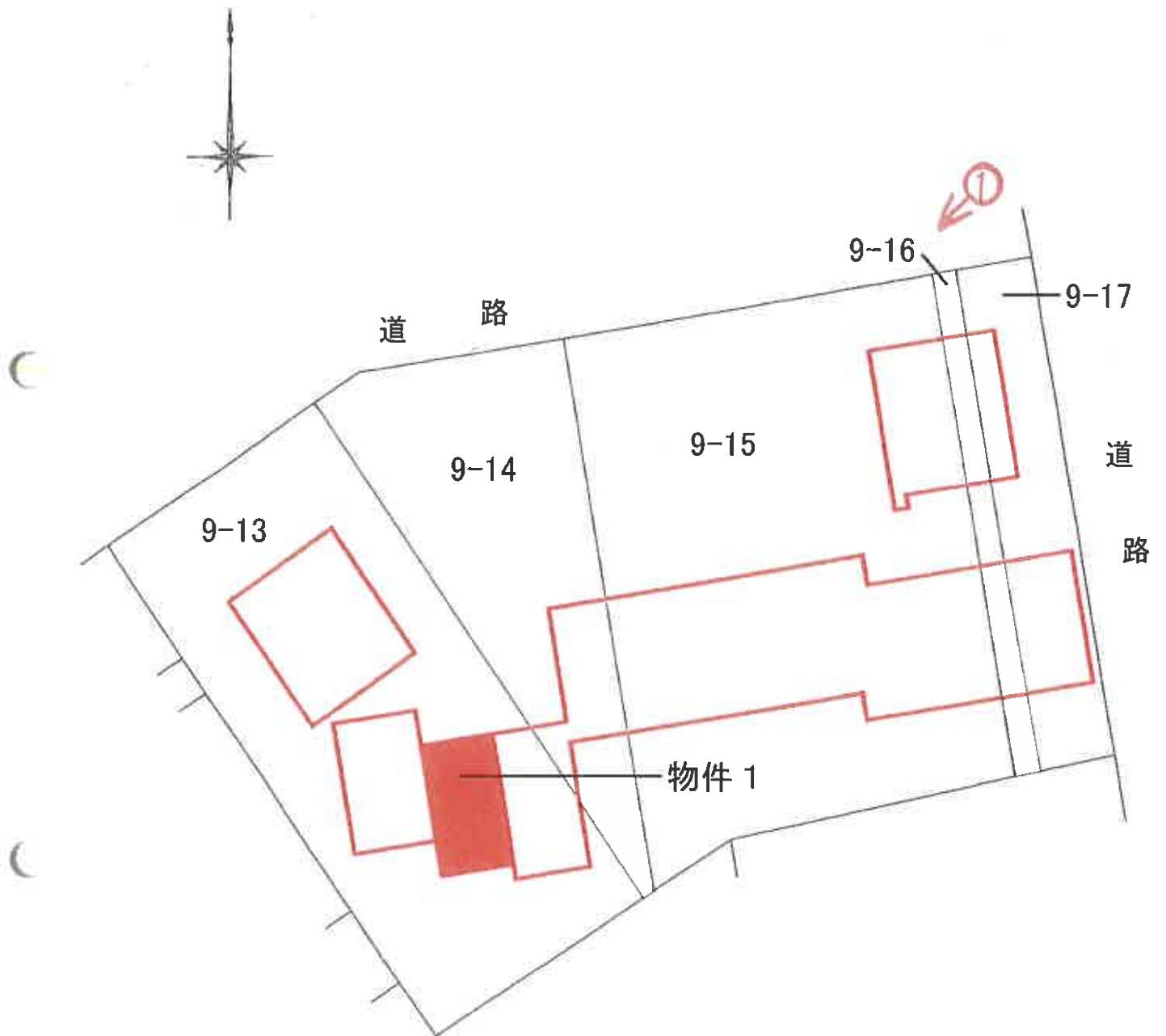
縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(公文書用紙)

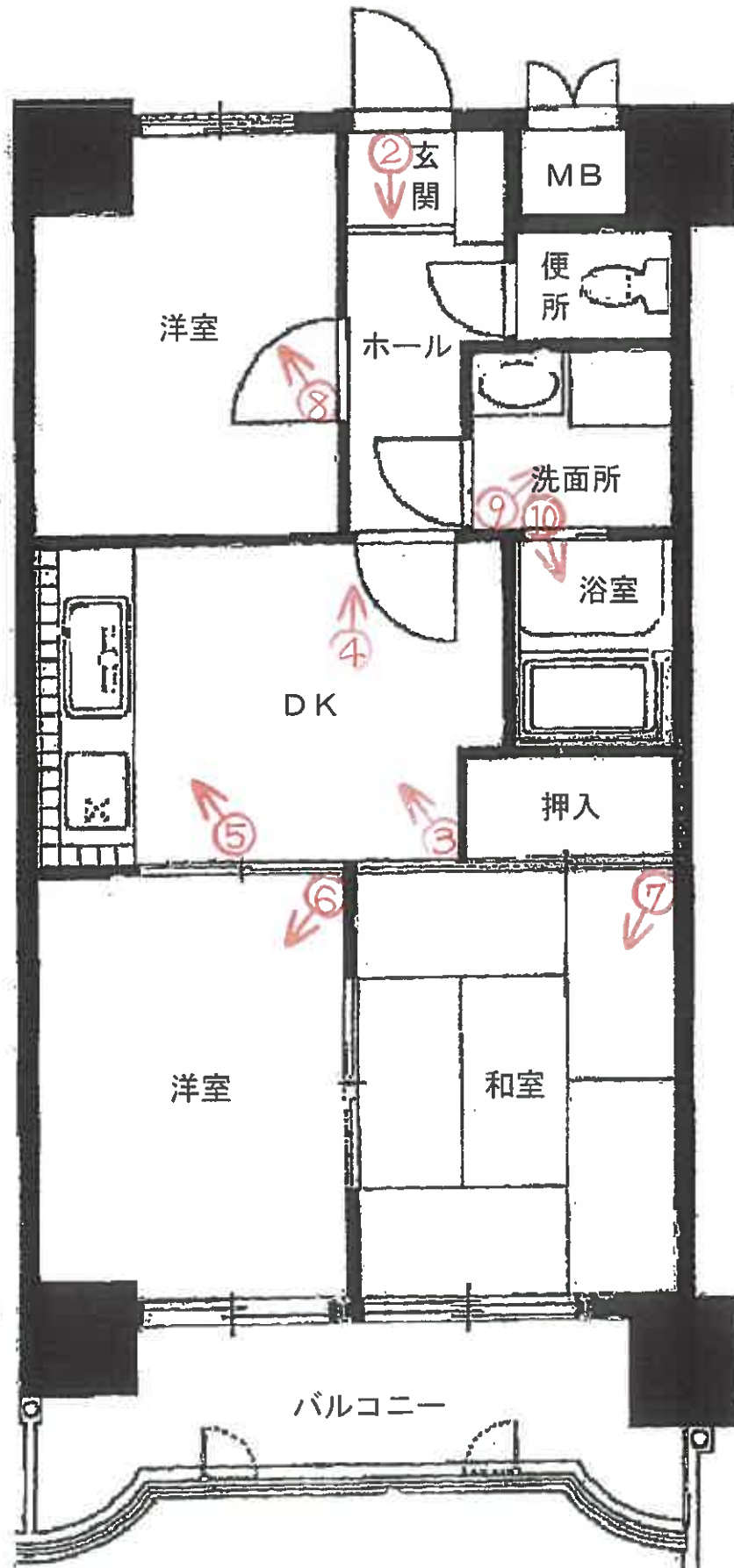
土地建物位置関係図

(◀○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

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 7 年 (ケ) 第 11 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 4 月 4 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	金2,370,000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	神戸市営地下鉄線 和田岬駅の北西方 約600m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	高層マンション、事業所等がみられる地域	
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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 第5種高度地区、大規模集客施設制限地 区、都市景観形成地域、眺望景観形成地 域、周知の埋蔵文化財包蔵地（兵庫津遺 跡）
画 地 条 件	規模 2,346.39 m ² の やや不整形地	
接 面 道 路 の 状 況	東側 約6m市道 北側 約4m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟の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	周辺に工業施設が多く立地していること等から土壌汚染の可能性を否定できないが、土壌汚染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	グランドプラザ御崎公園	
建物の用途	共同住宅	(総戸数89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62年3月10日 新築 38 年程度 15 年程度
構造	鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
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 抽選(収容台数18台) なし なし ー
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり グランドプラザ御崎公園管理組合 委託 グローバルコミュニティ株式会社 管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和6年9月30日現在、 68,803,054 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	5階 (502号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	48.04㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3DK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 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 : 特になし
保守管理の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 6,920円 修繕積立金 月 額 8,650円 弁護士費用 (違約金および実費) 609,957円 滞 納 額 あり (令和7年3月10日現在 3,023,307円) 滞納額には上記弁護士費用を含む。遅延損害金に関し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	・猫が2匹飼育されており、猫の糞尿等による強烈な臭いが室内全体に充満していた。 ・ペットによるものとみられる引っ掻き傷や汚れが壁や床の各所に見受けられた。

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
230,000	48.04	1.08	0.26	3,100,000

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 38年、経済的残存耐用年数 15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) ≒ 0.26

(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
164,000	1.01	2,346.39	0.90	4804/ 433333	1.00	3,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸兵庫5-6）

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/㎡)
208,000 × 101/100 × 100/103 × 100/124 ≒ 164,000

◇ 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：角地等（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
100/106 × 100/101 × 100/110 × 100/105 ≒ 100/124

イ 個別格差：形状、角地等（1.01）

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 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
3,100,000	3,880,000	0.79	5,510,000

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
0.79 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 1月 176,000 円/㎡

B 令和6年 10月 164,000 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	176,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	205,000
B	164,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{101}$	184,000

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
195,000	0.79	48.04	7,400,000

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 (7.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
-267 千円 -(7.1%)	427 千円	8.5%	5,024 千円 ≒ 5,020 千円	0.80496	4,041 千円 (107.1%)	3,774 千円 ≒ 3,770 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	720	720	709	709
	共益費収入	72	72	71	71
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	792	792	780	780
	空室損失	△ 79	△ 79	△ 78	△ 78
	貸倒損失	△ 24	△ 24	△ 23	△ 23
	有効総収益	689	689	679	679
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	87	87	87	87
	長期計画修繕費	1,611	111	111	111
	公租公課	51	51	51	51
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,752	252	252	252
ウ 経費率	(%)	254.28	36.57	37.11	37.11
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,063	437	427	427
オ 複利現価率	(割引率7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 989	378	344	

（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	5,510,000	1.00	5,510,000
②比準価格	7,400,000	1.00	7,400,000
③収益価格			3,770,000
④調整後の価格	6,900,000		

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
6,900,000	1.00	0.80	0.43	2,370,000

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 (神戸兵庫5-6)
所 在 : 神戸市兵庫区御崎本町3丁目3番1
「御崎本町3-3-37」
価 格 : 208,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「和田岬」駅より道路距離500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 370㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北東側幅員27m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率300%)
地 域 の 概 要 : 店舗兼共同住宅やコンビニ等が見られる商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 173,311,402円 (×4,804/433,333)
建物 : 2,601,400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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番地 15、9 番地 16、
9 番地 17、9 番地 13、9 番地 14

建物の名称 グランドプラザ御崎公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御崎本町二丁目 9 番 15 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 48.04 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 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番 17

地 目 宅地

地 積 191.90 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番 16

地 目 宅地

地 積 61.50 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目 9 番 15

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 967.32 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番14

地 目 宅地

地 積 389.34 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市兵庫区御崎本町二丁目9番13

地 目 宅地

地 積 736.33 平方メートル

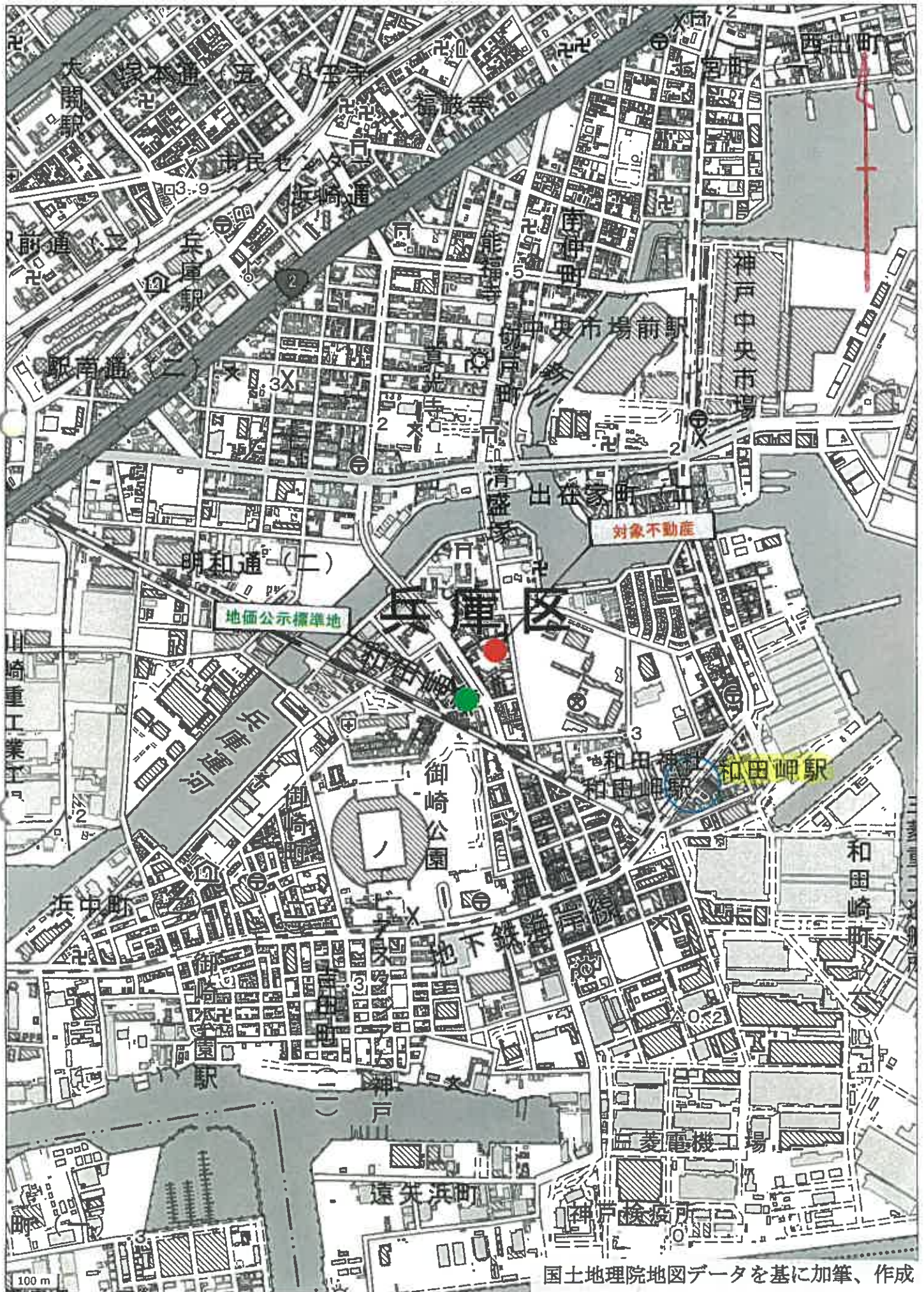
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 433333分の4804







請求部分	所在地 神戸市兵庫区御崎本町二丁目					地番	9番15			
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(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成5年9月3日				備付年月日(原図)	平成5年10月29日		補記事項		

72-230/111: W40024/312511

▲-62年3月26日
各階平面図

建物図面
各階平面図

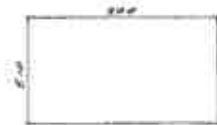
家屋番号
00000210
16番302

建物の所在
神戸市兵庫区御崎本町2丁目16番地・14番地・15番地・17番地・18番地・
22番地・23番地・16番地先(仮換地 兵庫区御崎本町15-1(特号))

神戸市兵庫区 御崎本町2丁目 16番地/16-1

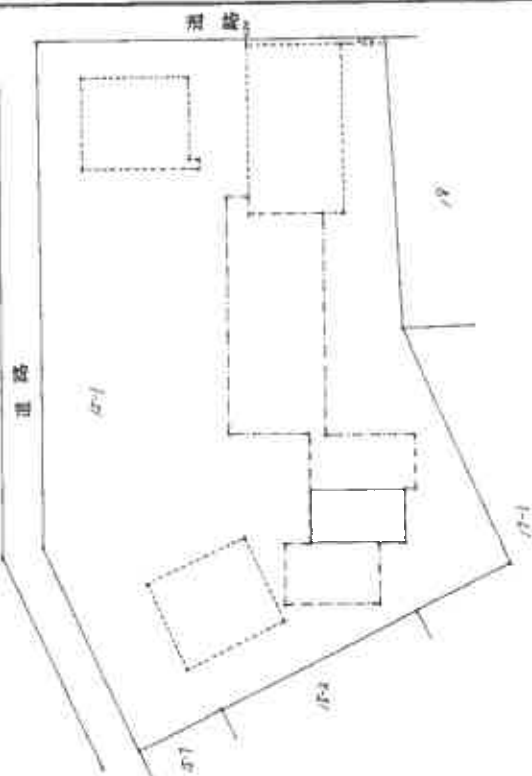
家屋番号: 00000210
土地用途: 住宅用地(用途別)により変更

専有部 分の表示



** 功 丈 時 **

5.100 X 9.420 = 48.042000
9.4 = 48.042000
48.04



建物の存する部分 5 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/50

400352

作成日 011 - 014022年3月25日

62年3月26日

各階平面図

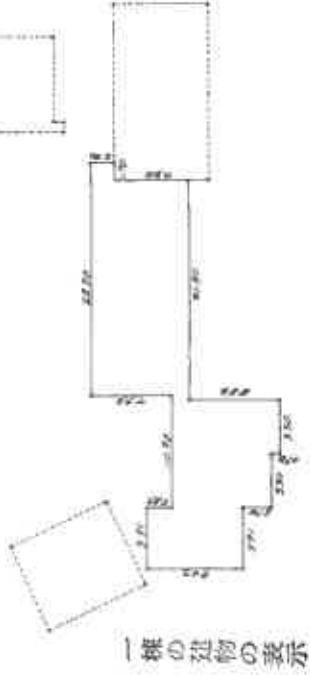
建物平面図

家屋番号

建物の所在

神戸市兵庫区新町2丁目 戸 番地 15
土庫は西側壁の位置と形状により変更

神戸市兵庫区新町2丁目15番地・14番地・13番地・12番地・11番地・10番地・9番地・8番地・7番地・6番地・5番地・4番地・3番地・2番地・1番地



一棟の建物の表示

一棟の建物の表示

4階5階6階7階8階各階平面図

** 10 x 10 **	
9.450	X 5.910
9.520	X 5.300
10.520	X 5.300
1.690	X 0.300
9.520	X 21.200
2.300	X 1.700
7.1	
370.952500	
370.95	

9階 ** 10 x 10 **

9.520	X 5.300	=	50.986000
10.520	X 5.300	=	55.756000
1.690	X 0.300	=	0.507000
9.520	X 21.200	=	203.944000
2.300	X 1.700	=	3.910000
7.1		=	315.103000
		=	315.10

作製者

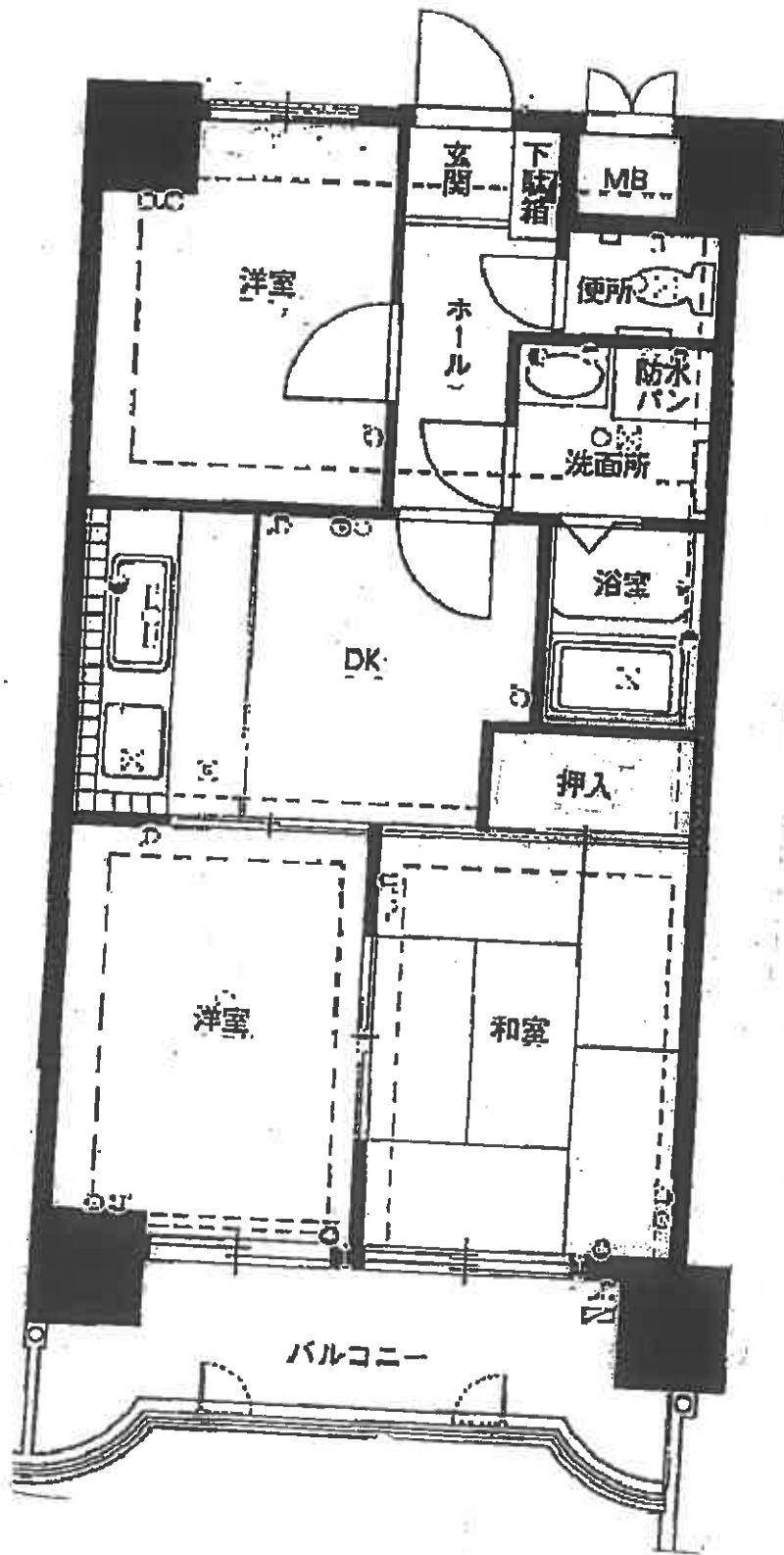
縮尺 1/500

申請人

4008

縮尺 1/500

【建物間取略図】



現況写真

