

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、入札が無効となる場合がありますので、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 8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 9月10日から 令和 7年 9月17日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月24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10月14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 8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	12,570,000 10,056,000		2,520,000	72,883	16,395



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区新開地三丁目2番地5

建物の名称 プレサンスKOBEGRENZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新開地三丁目2番5の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 26.74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 神戸市兵庫区新開地三丁目2番5

地 目 宅地

地 積 679.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 398364分の2988



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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】
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
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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区新開地三丁目2番地5

建物の名称 プレサンスKOBEGRENZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新開地三丁目2番5の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 26.74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 神戸市兵庫区新開地三丁目2番5

地 目 宅地

地 積 679.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 398364分の2988



令和7年(ケ)第52号
令和7年5月29日受理
令和7年8月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区新開地三丁目2番地5

建物の名称 プレサンスKOBEGRENZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新開地三丁目2番5の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 26.74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 神戸市兵庫区新開地三丁目2番5

地 目 宅地

地 積 679.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 398364分の2988



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市兵庫区新開地三丁目2番12号 プレサンスKOBEGRENZ407	
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 上記の者が本建物を 住居 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	☒ 次のとおり 管理費 7,620円 修繕積立金 2,990円	令和7年5月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 金 円
管理費等照会先	株式会社プレサンスコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (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 年 () 第 号 保管開始日 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

■ 本件建物等の状況等

立会人 **A** 立会いのう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限りでは、特段の汚損や破損は見受けられなかった。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取含む）

- 1 総戸数138戸で構成されている。
- 2 駐車場26台。受付順。
- 3 管理形態は、巡回。
- 4 集会室なし。
- 5 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 6 現時点での大規模修繕の予定はない。
- 7 修繕積立金は令和6年10月31日現在で5,714万8,903円である。

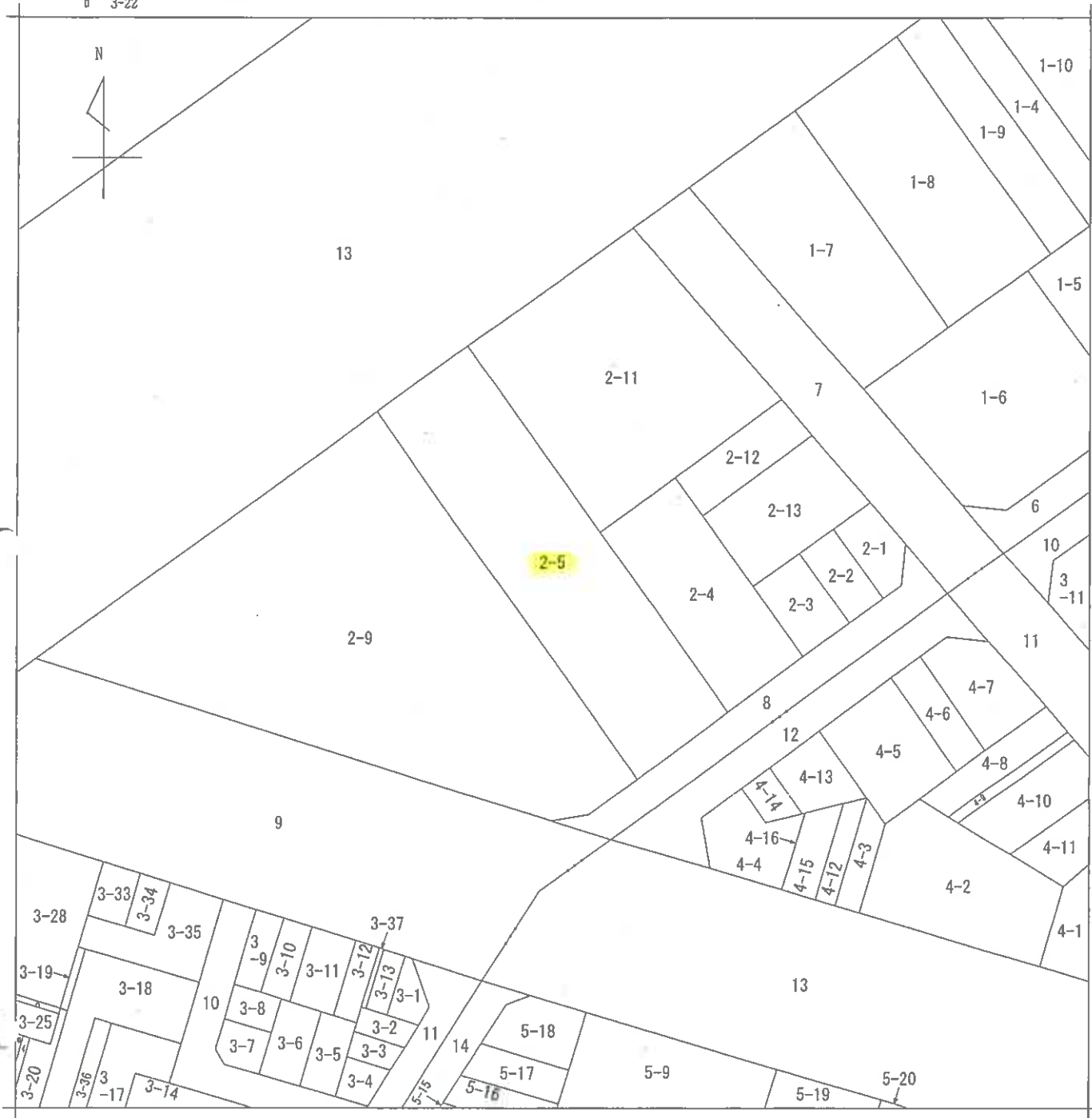
■ その他

債務者兼所有者からは、照会書に対する回答のほか、何らの応答もなかったので、同人から事情を聴取することはできなかった。

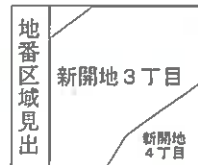
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月29日（木）	執行官室	管理会社へ照会文書ファックス送信
7年5月30日（金） 9：15－9：30	神戸地方法務局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年5月30日（金） 10：35－10：55	物件所在地	目的物件確認、立入調査期日通知書及び照会書差置（110円）、債務者兼所有者に同発送（110円×2）、外観写真撮影、周辺道路調査
7年6月9日（月） 9：00－9：35	物件所在地	立入調査、不在施錠、写真撮影、敷地部分調査
(特記事項) ■ 令和7年6月9日 相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 A 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6月9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



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市兵庫区新開地三丁目				地番	2番5			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年6月2日			備付年月日(原図)	昭和57年6月3日			補記事項		

登記年月日：平成26年12月1日

地番 2-5 土地積測図

土地の所在 神戸市兵庫区新開地三丁目

1A045
3

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
2-5	1	-146359.250	76881.868	-129776.593184
	2	-146366.852	76871.291	-1038992.369156
	3	-146372.766	76875.535	-3257062.666880
	4	-146409.220	76901.697	-2721474.155133
	5	-146408.155	76903.177	163726.863833
	6	-146407.091	76904.657	245095.141859
	7	-146404.968	76907.607	421299.871146
	8	-146401.613	76912.270	1395265.490070
	9	-146386.827	76901.659	1705524.993302
	10	-146379.435	76896.354	661923.815232
	11	-146378.219	76895.481	1097375.409351
	12	-146365.164	76886.112	1458452.658528
		造面積		1358.458968
		面積		679.2294840
		地積		679.22 m ²

基本三角点等の種類及び座標値

測点名	X	座標	Y	座標	種類
1A045	-146403.245		76807.429		街区多角点測点
3A244	-146418.973		76892.446		街区点補助点

* 座標は平面直角座標系5系(世界・地系) 測量年月日 平成26年6月6日

恒久的地物の種類及び座標値

測点名	X	座標	Y	座標	種類
M1	-146363.022		76874.944		マンホール中心
M2	-146345.985		76899.108		マンホール中心

引照点距離表

境界点	点間距離	距離
1	7.88	M2
2	5.29	21.75
4	53.38	34.77
6	53.68	63.28
		57.16

凡例

記号	境界線の種類
B	金属板
P	金属柱

製作者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

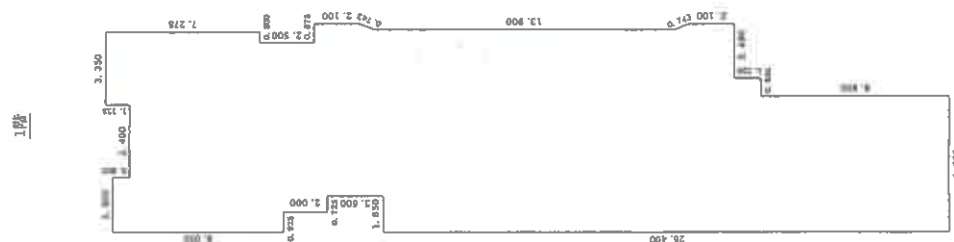
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

圖面平階各

—棟の建物

呼番屋家

神戸市兵庫区新開地三丁目2番地5



求積變

3.380	X	1.125	=	2.78750
2.500	X	0.800	=	2.00000
9.280	X	0.180	=	58.89600
0.925	X	1.100	=	1.01750
0.725	X	2.100	=	2.24500
7.100	X	2.500	=	17.75000
7.100	X	18.500	=	138.45000
0.875	X	2.100	=	1.83750
0.875+0.625	X	0.700	=	0.52500
0.505	X	13.900	=	8.68750
0.625	X	16.300	=	26.89500
0.625+0.875	X	0.700	=	0.52500
0.875	X	2.100	=	1.83750
7.145	X	1.250	=	8.931250
6.300	X	8.850	=	55.75500
327.115000				

床面積 327.11 m²



道路

13

2-11

2-g

2-4

總

作成者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

$$\frac{1}{500}$$

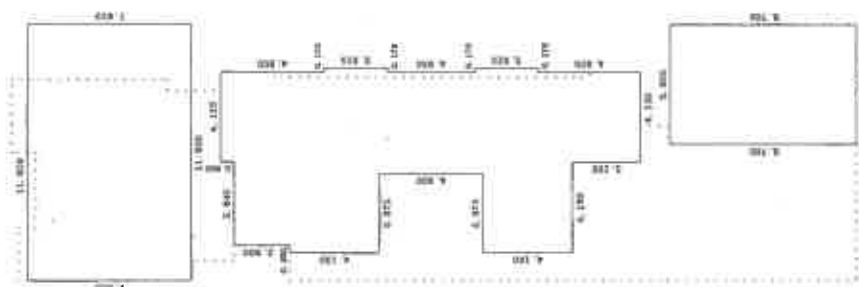
縮尺

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

圖面平階各

家屋番号 一棟の建物

建物の所在
神戸市兵庫区新開地三丁目2番地5



求積表

1. 890	7. 550	50. 20000
4. 135	4. 500	80. 63500
3. 840	2. 000	9. 58000
4. 150	4. 150	17. 38850
0. 175	2. 325	0. 511875
0. 175	4. 500	2. 472000
0. 175	2. 325	0. 511875
4. 150	4. 150	17. 38850
5. 500	8. 700	47. 85000
		267. 00950

福

床面積	267.00	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

$$\frac{1}{250}$$

人請中

籍民

7

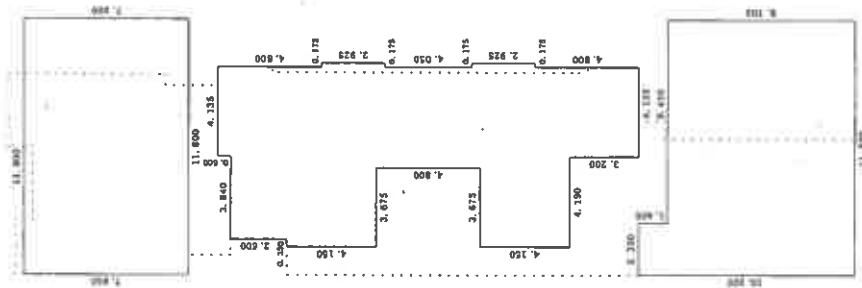
登記年月日：平成29年3月1日

各階平面図

建物図面図

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	神戸市兵庫区新開地三丁目2番地5

3階→1.5階(各階平面図)



求積表

11.800	×	7.650	=	90.370000
4.135	×	19.500	=	80.832500
3.840	×	2.600	=	9.984000
4.150	×	4.150	=	17.388500
0.175	×	2.925	=	0.511875
0.515	×	4.800	=	2.472000
0.175	×	2.925	=	0.511875
4.150	×	4.150	=	17.388500
2.390	×	1.400	=	3.346000
11.800	×	8.700	=	102.660000
計				325.165250

床面積 325.16 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

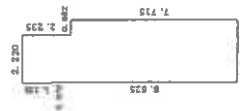
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/
-----	----------	-----	-------

各階平面図

家屋番号
新開地三丁目2番5の
407

建物図面図

建物の所在
神戸市兵庫区新開地三丁目2番地5



求積表

0.070	×	1.325	=	0.092750
2.150	×	9.950	=	21.392500
0.682	×	7.715	=	5.261630
計				26.746880

床面積 26.74 m²



建物の存する部分 4階

作成者

縮尺

1/250

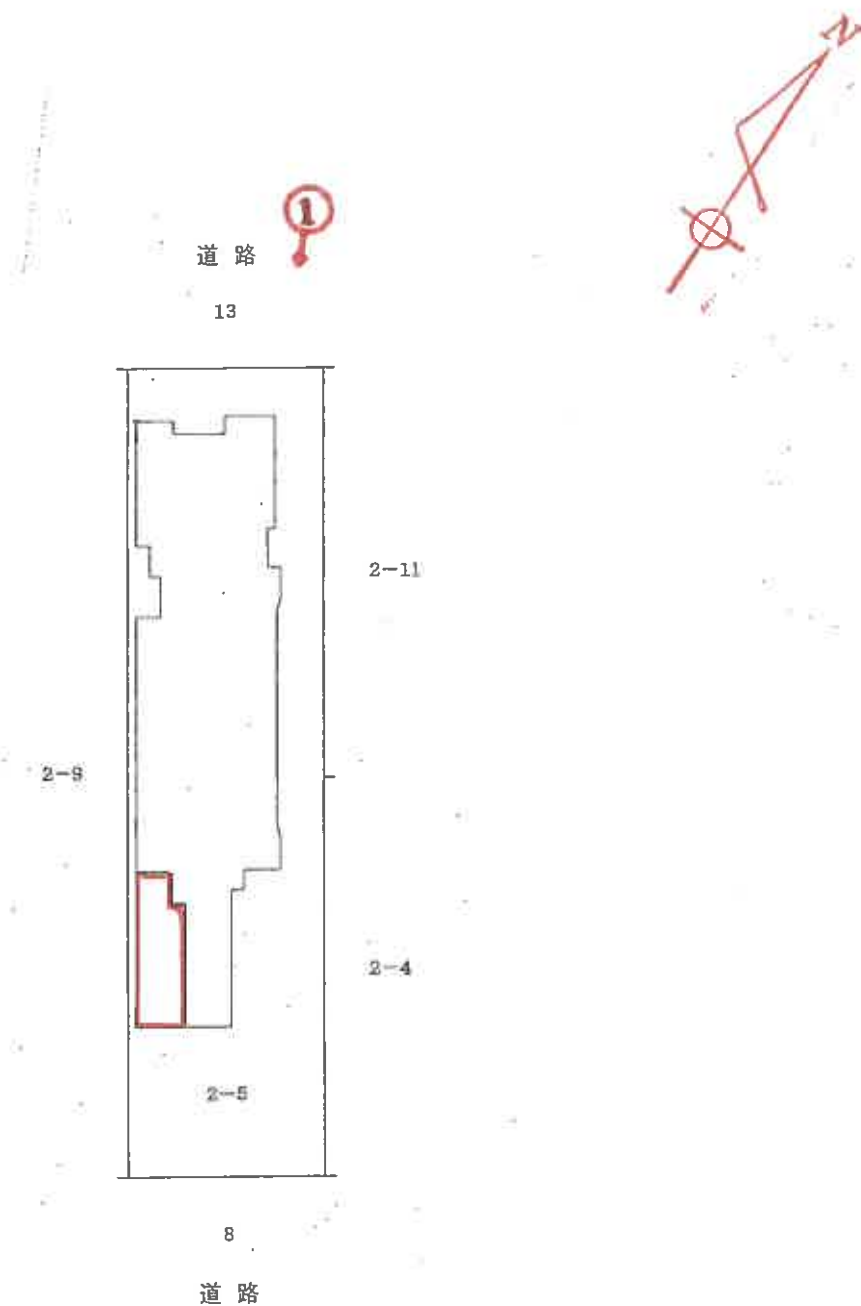
申請人

縮尺

1/500

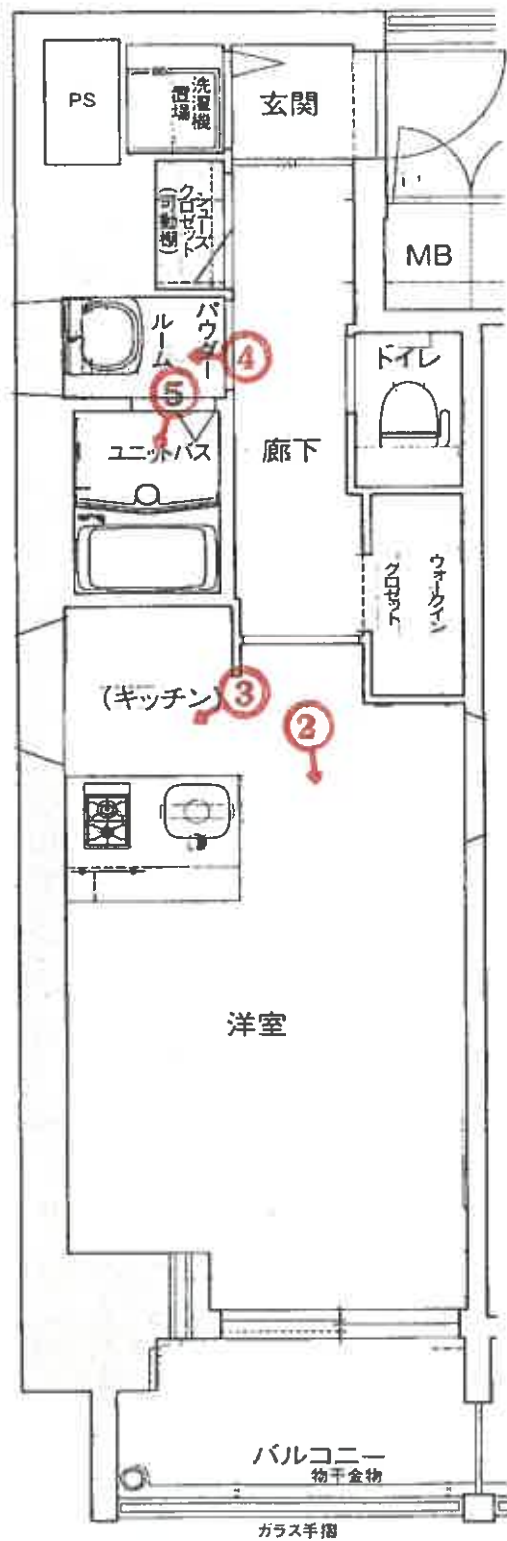
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

(11枚目)



(→○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



④

(14 枚目)



⑤

令和 7 年 (ケ) 第 52 号
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 18 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	金12,570,000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)	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。		
	所 在				
	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					
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	神戸高速鉄道線 新開地駅の北東方 約240m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	高層マンションのほか店舗・駐車場等が混在する商業地域	
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 商業地域 80 % 700 % （特記事項参照） 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 679.22 m ² の 整形地	
接面道路の状況	北西側 約50m国道 南東側 約8m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	・ 容積率は国道より30mの範囲は700%、それ以外の範囲は600%に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンスKOBEGRENZ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数138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)	平成29年2月2日 新築
	経過年数	8年程度
	経済的残存耐用年数	35年程度
構造	鉄筋コンクリート造15階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り・吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総台数26台)
	集会所	なし
	その他	—
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 プレサンスKOBEGRENZ管理組合 委託 株式会社プレサンスコミュニティ 管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和6年10月31日現在、 57,148,903 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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	4 階 (407 号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	26.74m ² (登記記載面積)
間 取 り	ワンルーム バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : CFシート等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : -
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,620円 修繕積立金 月 額 2,990円 滞 納 額 なし (令和7年5月30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
320,000	26.74	1.32	0.66	7,450,000

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 8年、経済的残存耐用年数 35年、経済的全耐用年数 43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) ≒ 0.66

(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
564,000	1.00	679.22	0.90	2988/ 398364	1.00	2,590,000

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5-1）

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/㎡)
 $597,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 564,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/102 \times 100/110 \times 100/97 \div 100/109$

イ 個別格差：二方路・奥行長大等 (1.00)

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 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
7,450,000	2,590,000	0.99	9,940,000

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
0.99 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 8月 566,000 円/㎡

B 令和 5年 11月 745,000 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	566,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	630,000
B	745,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	651,000

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
641,000	0.99	26.74	16,970,000

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 (5.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,392 千円 (15.7%)	521 千円	6.0%	8,683 千円 ≒ 8,680 千円	0.86383	7,498 千円 (84.3%)	8,890 千円 ≒ 8,890 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	804	804	792	792
	共益費収入	80	80	79	79
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	884	884	871	871
	空室損失	△ 88	△ 88	△ 87	△ 87
	貸倒損失	△ 27	△ 27	△ 26	△ 26
	有効総収益	769	769	758	758
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	97	97	97	97
	長期計画修繕費	94	44	44	44
	公租公課	89	89	89	89
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	287	237	237	237
ウ 経費率	(%)	37.32	30.82	31.27	31.27
エ 有効純収益	ア－イ	482	532	521	521
オ 複利現価率	(割引率5.0%)	0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	459	483	450	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	9,940,000	1.00	9,940,000
②比準価格	16,970,000	1.00	16,970,000
③収益価格			8,890,000
④調整後の価格	15,710,000		

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
15,710,000	1.00	0.80	1.00	12,570,000

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 (神戸兵庫5-1)
所 在 : 神戸市兵庫区水木通1丁目4番37
「水木通1-4-7」
価 格 : 597,000円/㎡
位 置 : 神戸高速鉄道線「新開地」駅近接
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 410㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員50m国道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%)
地 域 の 概 要 : 中高層の銀行、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 207,328,508円 (×2,988/ 398,364)
建物 : 4,946,800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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区新開地三丁目2番地5

建物の名称 プレサンスKOBEGRENZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新開地三丁目2番5の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 26.74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 神戸市兵庫区新開地三丁目2番5

地 目 宅地

地 積 679.22平方メートル

(敷地権の表示)

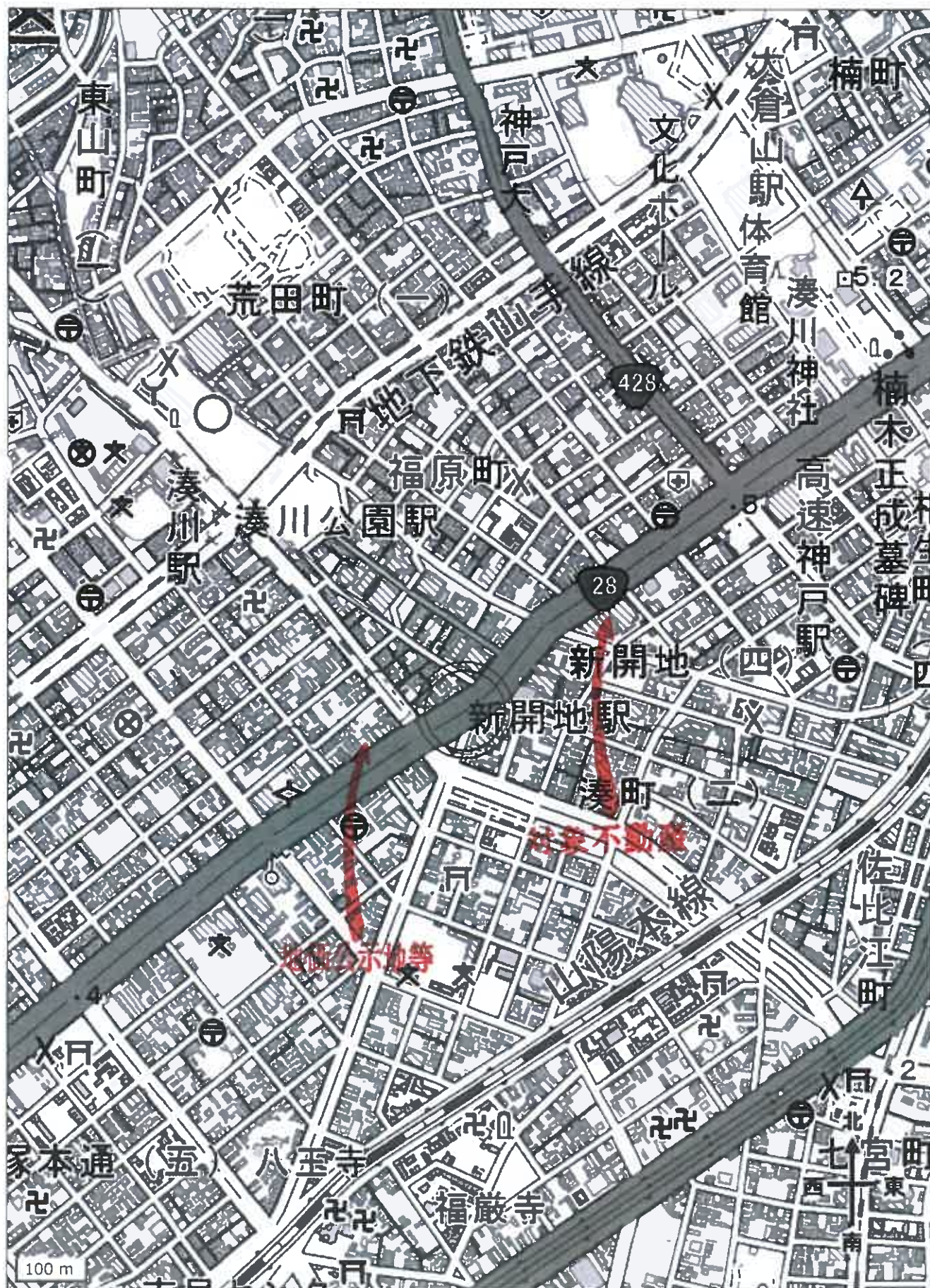
土地の符号 1

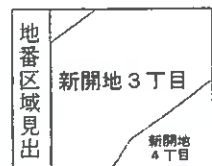
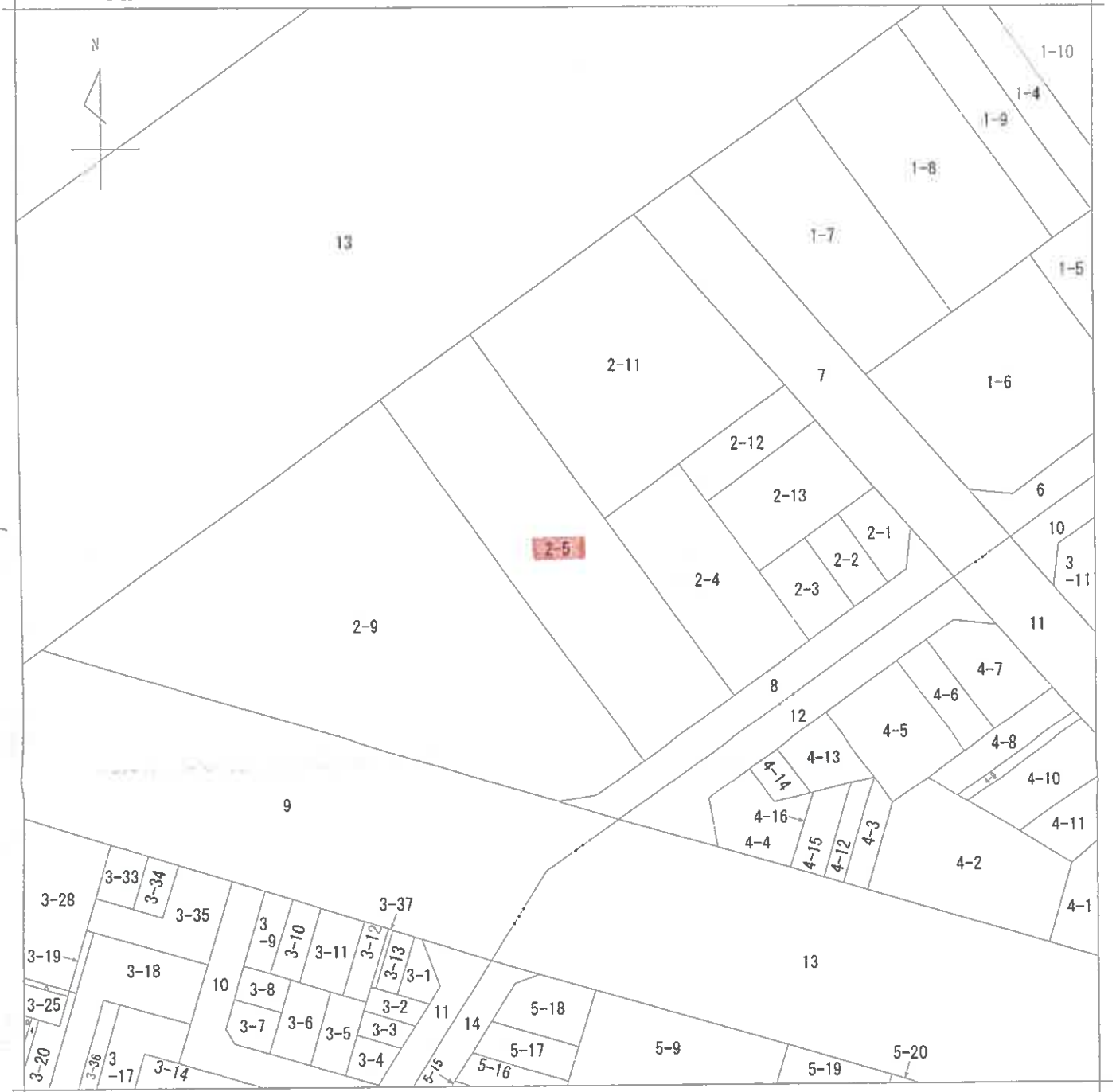
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 398364分の2988



対象不動産及び地価公示地等の位置図





請 求 部 分	所 在		神戸市兵庫区新開地三丁目				地 番	2番5			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和57年6月2日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年6月3日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局管轄)

令和7年4月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号: 16-1

(1/1)

縮版図

登記年月日：平成26年12月1日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
神戸地方裁判所
令和7年4月7日 東京法務局登記部

登記簿

縮版図

請求番号：17-1

図
量
測
所
在
地

地
番
2-5

土地の所在
神戸市兵庫区新開地三丁目

14045
△

座 標 求 値 表

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2-5	1	-146359.250	76881.868	-129776.593184
	2	-146366.852	76871.291	-1038992.369156
	3	-146372.766	76875.535	-3257062.666880
	4	-146409.220	76901.597	-2721474.155133
	5	-146408.155	76903.177	163726.863833
	6	-146407.091	76904.857	245095.141859
	7	-146404.968	76907.607	421299.871146
	8	-146401.813	76912.270	1395265.490070
	9	-146386.827	76901.859	1705524.993302
	10	-146379.43	76896.354	661923.815232
	11	-146378.21	76895.481	1097375.409351
	12	-146365.164	76886.112	1458452.658528
		倍 面 積		1358.458968
		面 積		679.2294840
		地 積		679.22
				m ²

基本三角点等の種類及び座標値

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	種 類
14045	-146403.245	76807.429	街区多角点		
3A244	-146418.973	76892.446	街区角補助点		

* 座標は平面直角座標系5系(世界測地系) 測量年月日 平成26年6月6日

恒久的地物の種類及び座標値

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	種 類
M1	-146363.022	76874.944	マンホール中心		
M2	-146345.985	76899.108	マンホール中心		

引照点距離表

境界点	点 間 距	種 類
1	7.88	M1
2	5.29	M2
4	53.38	
8	53.68	

凡 例

記号	境界線の種類
B	金属杭
P	金属旗

作製者

縮尺

申請人

縮尺 500

地積測量図写

(神戸地方法務局管轄)
令和7年4月7日

東京法務局豊島出張所

商品部

請來會考：17-2

 $\overline{\{1/4\}}$

縮版図

面圖
面圖
階平
各建

建物図面写

家屋番号 一棟の建物

建物の所在
神戸市兵庫区新開地三丁目2番地5

圖面階各

1階

道路

131

2-11

2-4

CC

遊

作者

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

申請人

尺籍

~~1500~~

求積表

4

床面積 323 11 m

床面積 323 11 m

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。
(神戸地方方法務局管轄)
令和7年4月7日 東京法務局豊島出張所 登記官

建物図面写

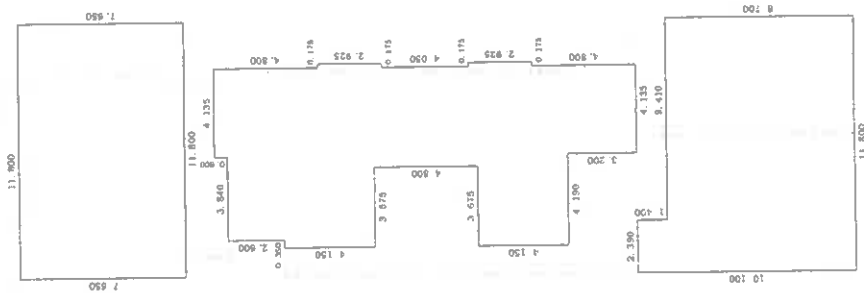
各階平面図

一棟の建物

家屋番号

建物の所在
神戸市兵庫区新開地三丁目2番地5

3階～15階(各階同型)



求積表

11.800	×	7.650	=	90.270000
4.135	×	19.500	=	80.632500
3.840	×	2.600	=	9.984000
4.190	×	4.150	=	17.388500
0.175	×	2.925	=	0.511875
0.515	×	4.800	=	2.472000
0.175	×	2.925	=	0.511875
4.190	×	4.150	=	17.388500
2.395	×	1.400	=	3.346000
11.800	×	8.700	=	102.660000
計			325.16	m ²

床面積 325.16 m²

縮版図

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成29年3月1日

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。
(神戸地方法務局管轄)
令和7年4月7日 東京法務局豊島出張所

登記官

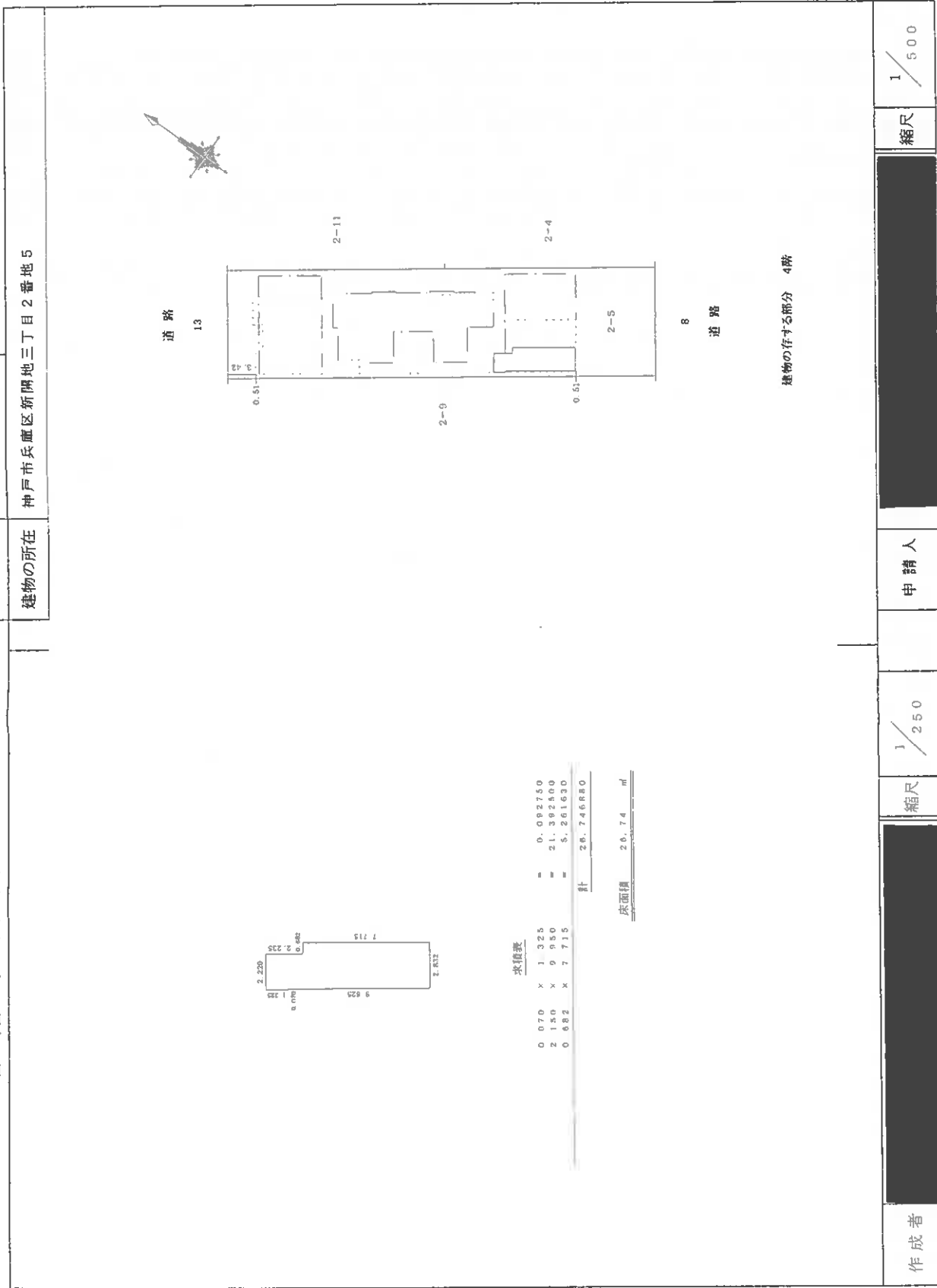
請求番号：17-2
(4/4)

建物図面写

各階平面図

家屋番号 新開地三丁目2番5の407

建物の所在 神戸市兵庫区新開地三丁目2番地5



縮版図

作成者

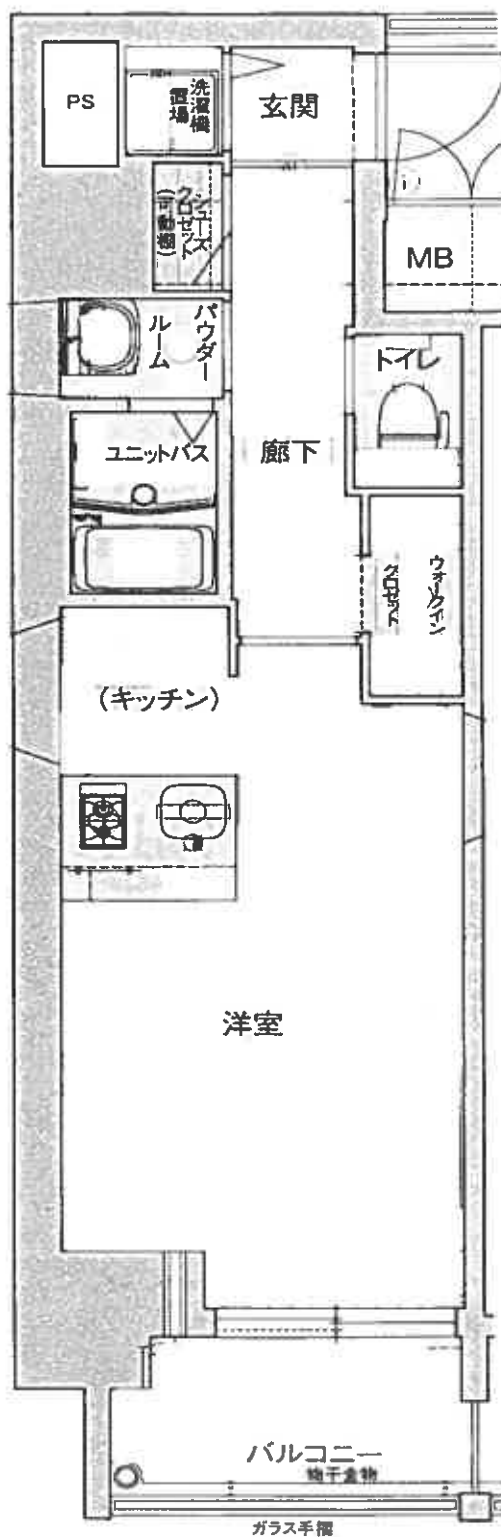
縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500



現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分