

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 8月25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 9月10日から 令和 7年 9月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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10月14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 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, 2	4, 220, 000 3, 376, 000	一括	850, 000	58, 561	13, 769



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市須磨区若草町一丁目
地 番 2番5
地 目 宅地
地 積 7632.31平方メートル
共有者 A 持分10000分の78

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区若草町一丁目2番地5
建物の名称 グランドパレス上須磨

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草町一丁目2番5の210
建物の名称 210
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 79.85平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 16 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, 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 神戸市須磨区若草町一丁目
地 番 2番5
地 目 宅地
地 積 7632.31平方メートル
共有者 A 持分10000分の78

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区若草町一丁目2番地5
建物の名称 グランドパレス上須磨

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草町一丁目2番5の210
建物の名称 210
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 79.85平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第48号
令和7年 5月26日受理
令和7年 7 月 1 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 神戸市須磨区若草町一丁目
地 番 2 番 5
地 目 宅地
地 積 7 6 3 2. 3 1 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 7 8

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区若草町一丁目 2 番地 5
建物の名称 グランドパレス上須磨

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草町一丁目 2 番 5 の 2 1 0
建物の名称 2 1 0
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 7 9. 8 5 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	神戸須磨区若草町1丁目2番地の5 グランドパレス上須磨210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 12,400円 修繕積立金 10,590円 駐輪場使用料 1,500円	令和7年6月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年1月分～令和7年6月分 計 440,820円
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答によると、管理費等の滞納額に対しては、年14.6%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(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10000分の78の売却	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 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

B 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 部屋の壁紙、床が全体的に張り替えされているように感じた。
- 2 リビング天井にダウンライトが取り付けられている。
- 3 債務者兼所有者宛の郵便が確認でき、回答書の内容から債務者兼所有者が荷物を置いた状態で占有していると認められた。
- 4 マンション1階は駐車場がある。エントランス（玄関ホール）のエレベーターの階数表示は「G」となっている。

■ 債務者兼所有者からの回答書要旨

- 1 この建物は荷物を置いた状態で自分が管理しています。
- 2 建物には損傷箇所や水回り、その他不具合のある箇所はありません。
- 3 リフォームをしています（壁紙張り替え）。
- 4 ペットは何も飼っていません。
- 5 物件内で過去に事件・事故はありません。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 118戸で構成されている。
- 2 駐車場 なし。
- 3 集会所あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームなし。
- 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4月30日現在で、1億3,101万6,445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

(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
■管理人	1 当マンションの駐車場は全て分譲駐車場です。 2 債務者兼所有者は大型バイクを置くために、駐輪場を借りていますが、大型バイク用のスペースが空いていなかったため、小型用バイクの2区画分を借りています。 3 当マンションの東側敷地に桜の木があり、管理会社が剪定や枯れ葉の処理をしています。 4 春には管理会社が桜のライトアップを実施しています。

(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5月27日(火)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年5月28日(水) 10:45-11:00	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差置(返信用110円)
令和7年5月28日(水) 10:10-10:35	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年6月11日(水) 9:45-10:25	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■管理人から聴取

(特記事項)
■ 令和7年6月11日 評価人帯同

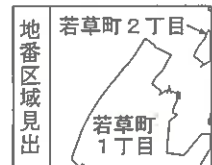
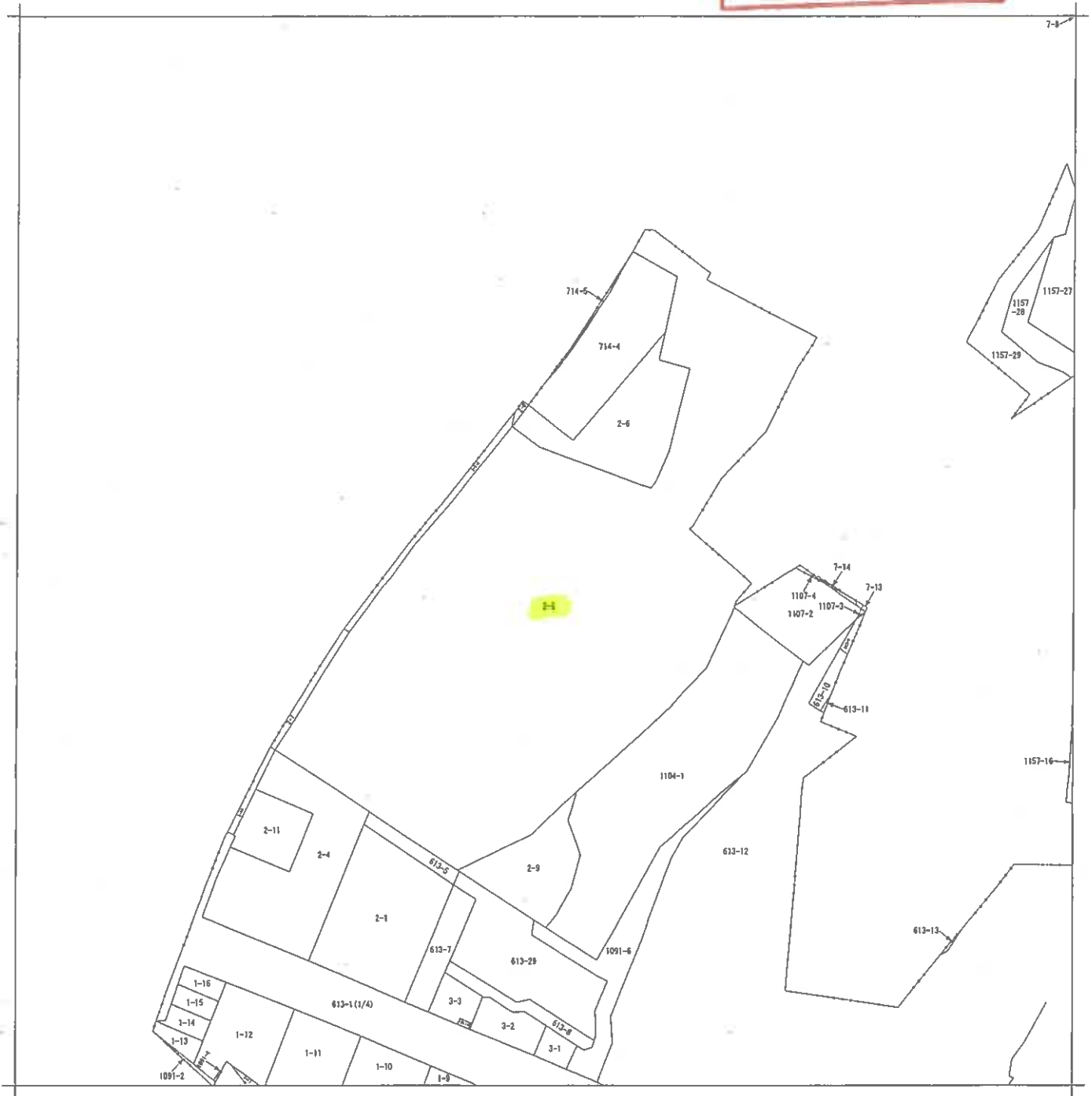
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行して臨場した。

■ 令和7年6月11日
目的物件は解錠の必要がなく、不在であったので、立会人 B を立ち合わせ建物内に立ち入った。施錠されていることが予想されたので解錠技術者を同行した。

□ 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)



A 草字西ノ加
市草字西ノ加
B 市草字西ノ加
C 市草字西ノ加
D 市草字西ノ加

請求部	所在	神戸市須磨区若草町一丁目				地番	2番5			
出力縮	縮尺不明	精度区分		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					備考年月日(原図)			補記事項	方位不明	

(6 枚目)

前 2-5 後・新

地番	2-9, 2-5
土地の所在	神戸市須磨区若草町1丁目

地積測量

地積一部訂正
非重畳一部訂正
1/2

求積表

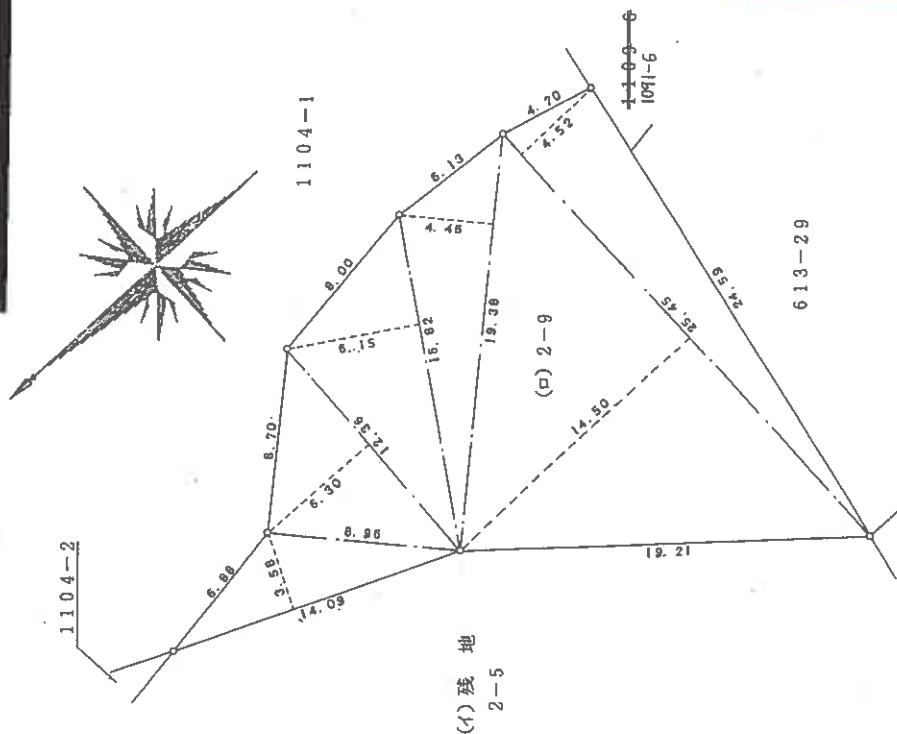
(口) 2-9	
25.45 × 4.52	= 115.0340
25.45 × 14.50	= 369.0250
19.38 × 4.46	= 86.4348
15.82 × 6.15	= 97.2930
12.36 × 6.30	= 77.8680
14.09 × 3.58	= 50.4422
	<u>796.0970</u>

1/2 398.0485

地積 398.0485

(イ) 残地 2-5
7187.865989 - 398.0485
= 6789.817404

地積 6789.817404



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(弘文堂印刷)

申請人

197044

縮尺 1/250

登記年月日：昭和58年6月24日

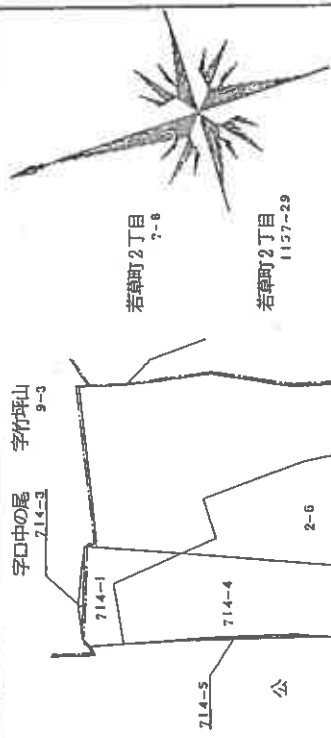
地積測量図
土地所在図

2-9

地番

土地の所在
神戸市須磨区若草町1丁目

字口中の尾
714-3
9-3



若草町2丁目
7-6

若草町2丁目
1157-29

作製者

申請人

197045

縮尺 1/1000

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

前1104-1 後1104-2 新 2-5

58.6.24

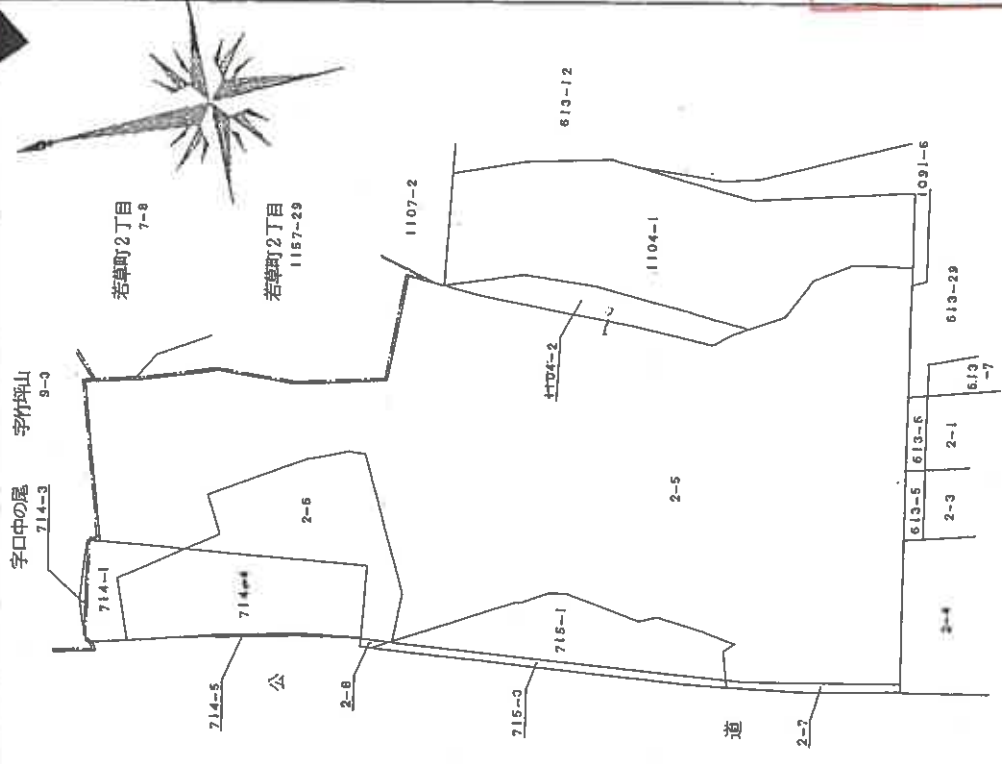
地積測量図

土地所在図

地番 1104-2

土地の所在 神戸市須磨区若草町1丁目

字口の中の屋 字竹坪山 9-3



作製者

申請人

197112

縮尺 1/1000

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58年6月24日

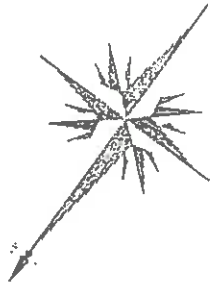
58.6.24

地積測量図

地番 1104-2

土地の所在 神戸市須磨区若草町1丁目

1107-2



求積表

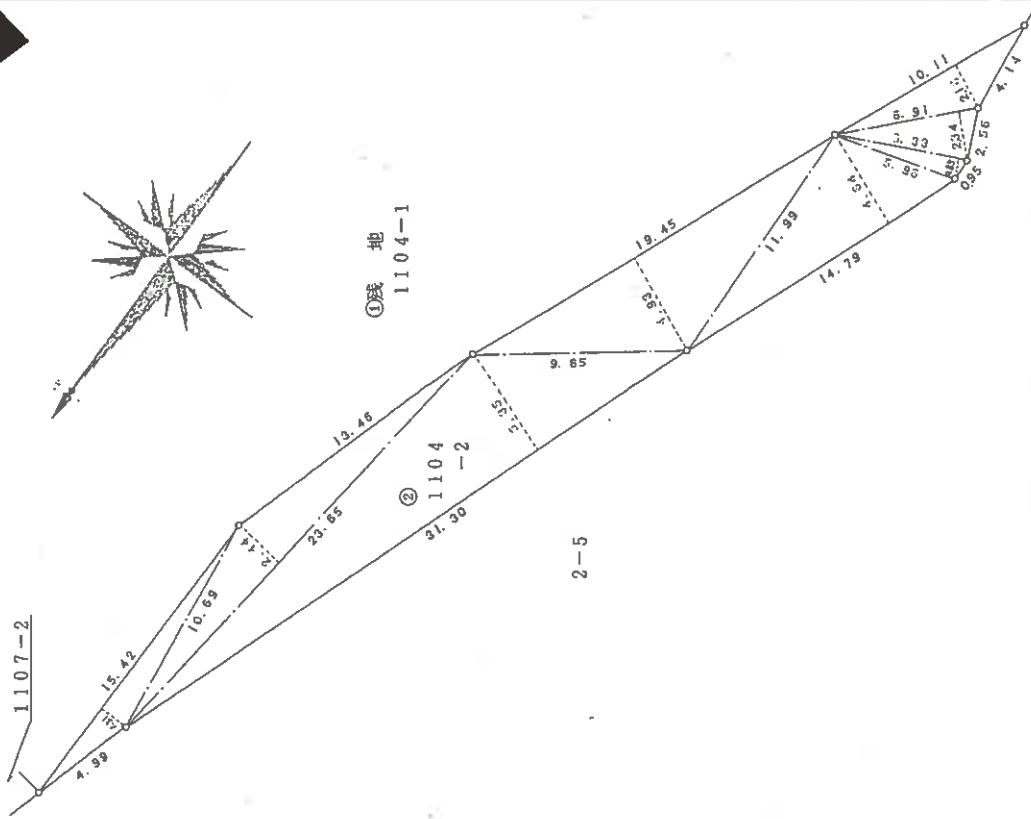
②1104-2	
15.42 × 1.31	= 20.2002
23.65 × 2.44	= 57.7060
31.30 × 5.35	= 167.4550
19.45 × 4.93	= 95.8835
14.79 × 4.64	= 68.6256
6.33 × 0.85	= 5.3805
6.91 × 2.34	= 16.1694
10.11 × 2.16	= 21.8376
	<u>453.2628</u>

1/2 226.6314

地積 226.6314

①残地1104-1
2028.29325 - 226.6314
= 1801.66185

地積 1801.66185



作製者

申請人

縮尺 1/250

(弘文堂印刷)

197113

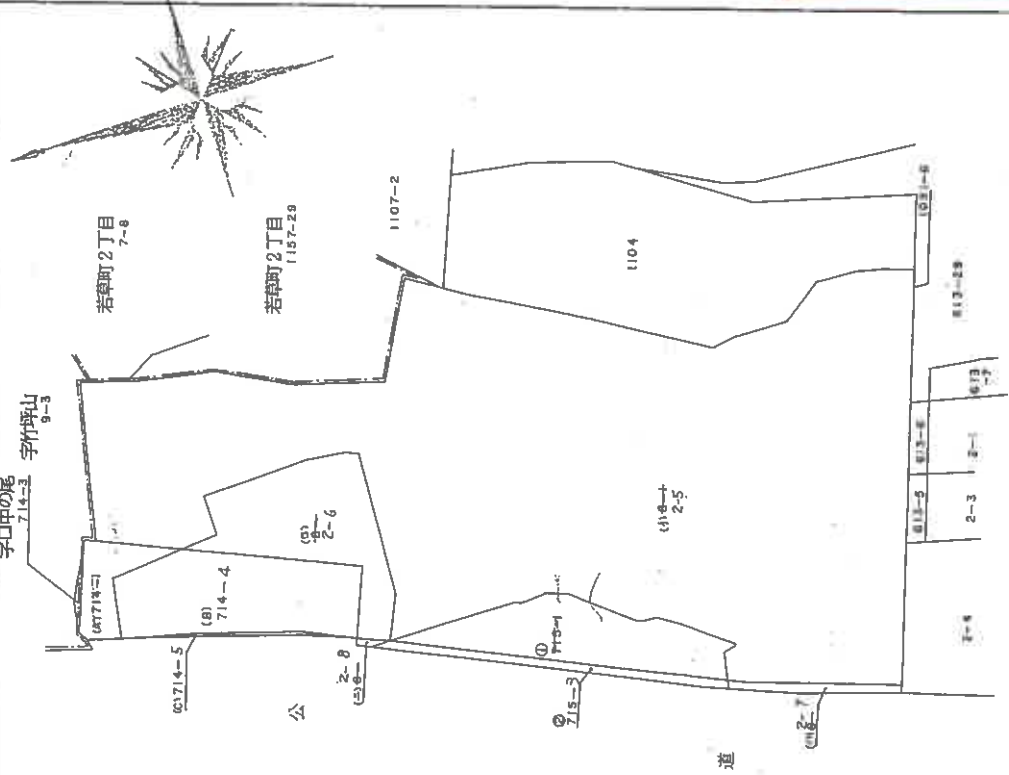
登記年月日：昭和58年6月9日

別紙あり

地番
2-6-2-7 2-8
714-4 714-5
715-3

土地の所在
神戸市須磨区若草町1丁目

字口中の尾
714-3
字竹坪山
9-3



作製者

申請人

197036

縮尺 1/1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

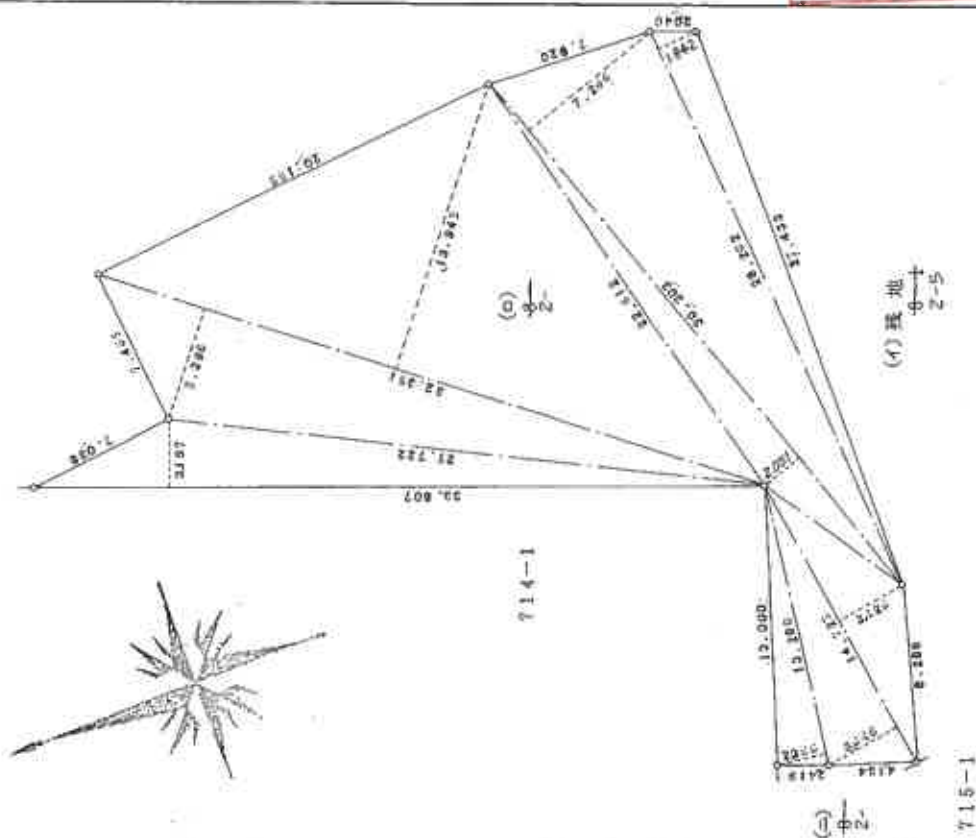
登記年月日：昭和58年6月9日

測量図 7/8
58.6.9
地番 2-5
土地の所在 神戸市須磨区若草町1丁目

求積表

(口) 2-	
33807 ×	3197 = 108080979
32351 ×	5396 = 174565996
32351 ×	13945 = 451134695
30203 ×	2051 = 61946353
30203 ×	7266 = 219454998
28262 ×	1842 = 52058604
13286 ×	2366 = 31434676
14725 ×	3646 = 53687350
14725 ×	3426 = 50447850
	1202811501
1/2	6014057505

地積 601㎡40



作製者

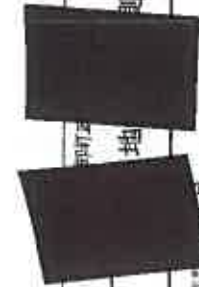
申請人

縮尺 1/250

(公文書用製図)

197037

登記年月日：昭和58年6月9日



測量図 3/8
58.6.9

地番 2-7

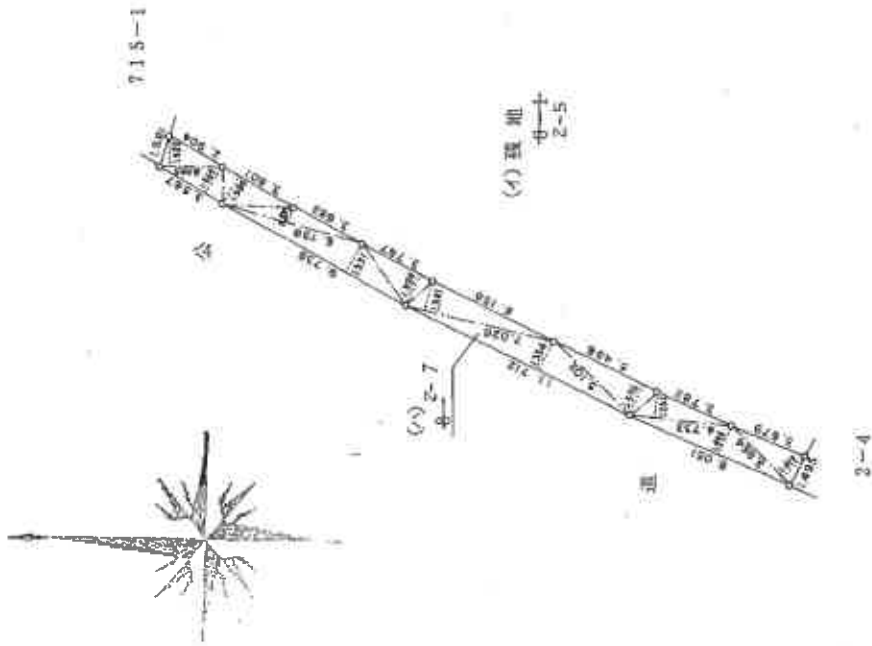
土地の所在 神戸市東灘区若狭町

求積表

(イ) 8-2-	
3045 × 1.483	= 4515735
3567 × 1.567	= 5589489
3801 × 1.584	= 6020784
6758 × 0.837	= 5656446
9738 × 1.531	= 14908878
3787 × 1.589	= 6017543
7026 × 1.381	= 9702906
11712 × 1.554	= 18200448
5486 × 1.596	= 8755656
4733 × 1.262	= 5973046
3864 × 1.419	= 5483016
8051 × 1.498	= 12060398
	102884345

1/2 51.421725

地積 51m²44



作製者

申請人

縮尺 1/250

(弘文堂印刷)

197038

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

量 ☒ 48/8 58.6.9

地盤一部訂正

8-2

卷	一
期	一

土地の所在



求積表

$$\frac{-2 - 2}{-2 - 2}$$

$$2.865 \times 1.350 = 3.867750$$

$$2.865 \times 1.381 = 3.956565$$

$$4.396 \times 1.535 = \underline{6.747860}$$

14.572175

1/2	7.2860875
-----	-----------

地 積 7m²28

(イ) 殘 地 8-12-5

7848 - 660.1340105

7187.865989

地 積 7187m²06

(1) 殘地 $\frac{8-1}{2-5}$

(b) $\frac{1}{2}$

715-1

作者

(弘文堂印刷)

申請人

縮尺 1/100

197039

714-4

地番

神戸市須磨区若草町

土地の所在

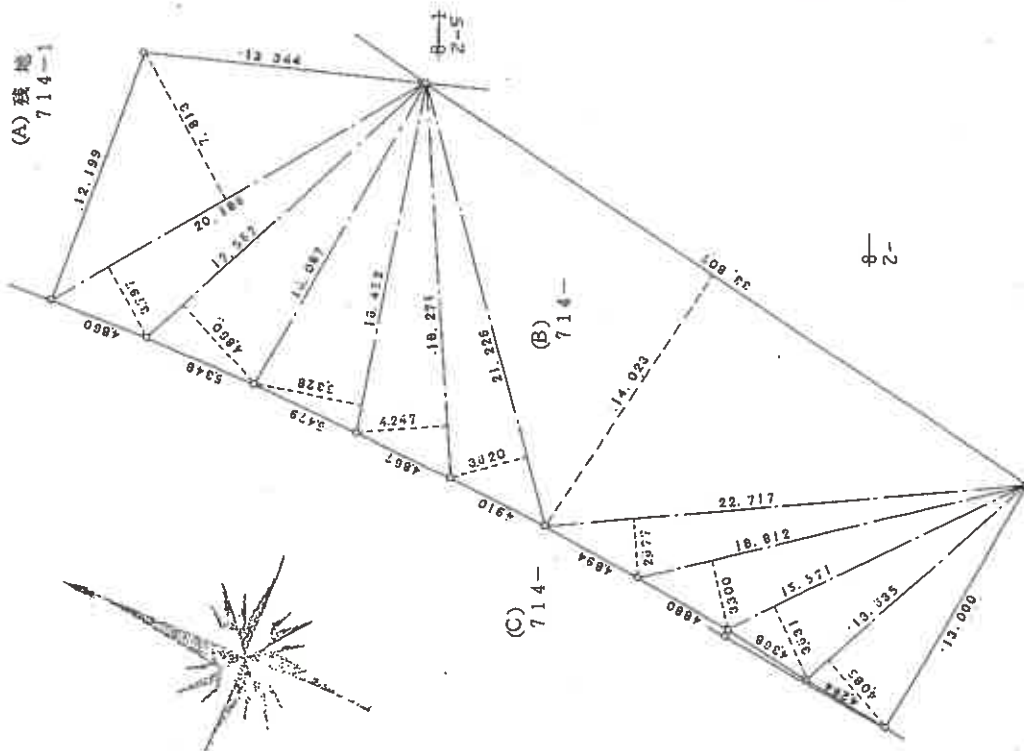
測量図

5/8
58.6.9

求積表

(B) 714-		
20186 X	7.813	= 157.713218
20186 X	3.797	= 76.646242
17567 X	4.860	= 85.375620
16452 X	5.328	= 87.656256
18271 X	4.247	= 77.596937
21226 X	3.620	= 76.838120
33807 X	14.023	= 474.075561
22717 X	2.677	= 60.813409
18812 X	3.300	= 62.079600
15571 X	3.631	= 56.538301
13635 X	4.085	= 55.698975
		1271.032239
	1/2	63.55161195

地積 63.551



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

自作図

(印文堂印刷)

197040

登記年月日：昭和58年6月9日

公用

(16枚目)

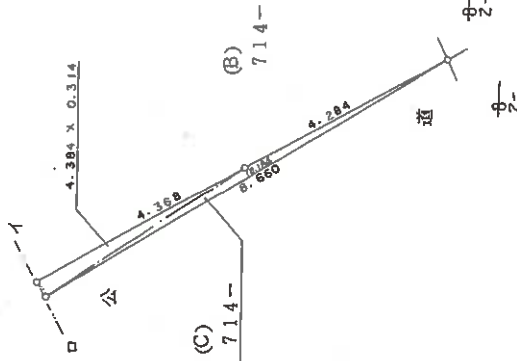
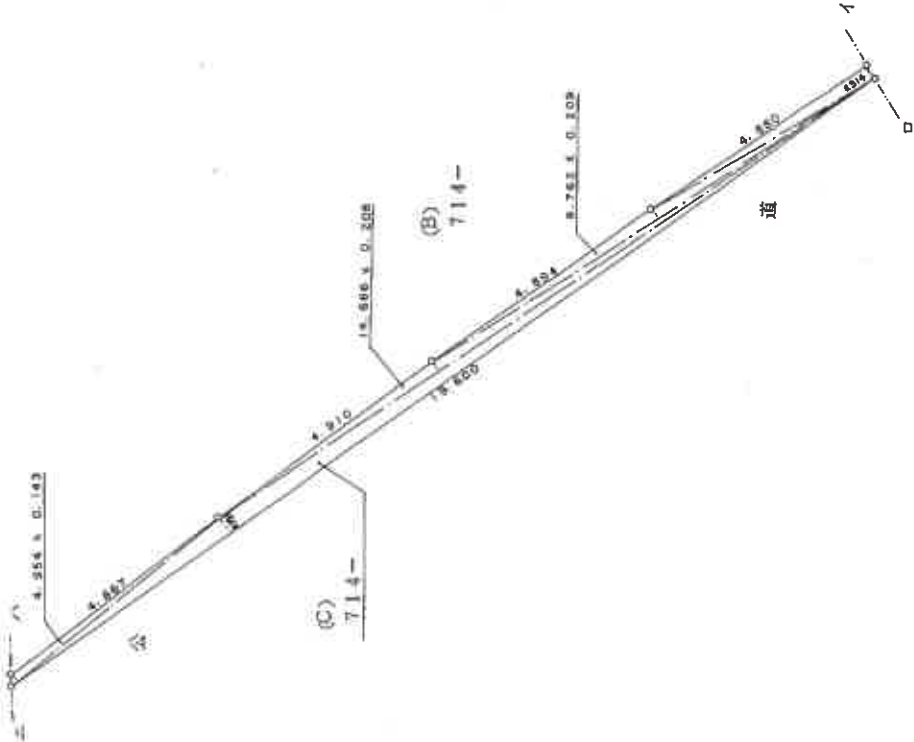
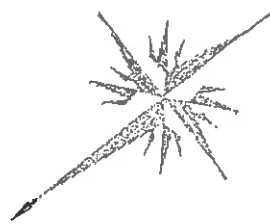
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

測量図 6/8
58.6.9

地番	714-5
土地の所在	神戸市須磨区若草町1丁目

2/3

1/3



作製者
土井 嘉子
(弘文館印刷)

1日作製

申請人

1/100
縮尺

197041

請求番号：4-4

(6/8)

地積測量図 78/8
586.9

地番 714-5

土地の所在 神戸市須磨区若

車字竹坪山9-3

3/3

求積表

(C) 714-	
21200 × 0.197	= 4176400
15595 × 0.166	= 2588770
10739 × 0.127	= 1363853
5479 × 0.144	= 788976
4954 × 0.143	= 708422
19600 × 0.384	= 7526400
14666 × 0.208	= 3050528
9762 × 0.209	= 2040258
4880 × 0.314	= 1532320
4384 × 0.314	= 1376576
8660 × 0.184	= 1593440
	26745943

1/2 133729715

地積 13㎡37

(A) 残地 714-1

794613 - 54889091
= 145723909

地積 145㎡72



(A) 残地
714-1

公

(C) 714-

(B) 714-

道

作製者

申請人

縮尺 1/100

(国土堂印刷)

197042

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前715-1 後715-3 測量図 58.6.9

地番 715-3
土地の所在 神戸市須磨区若草町

求積表

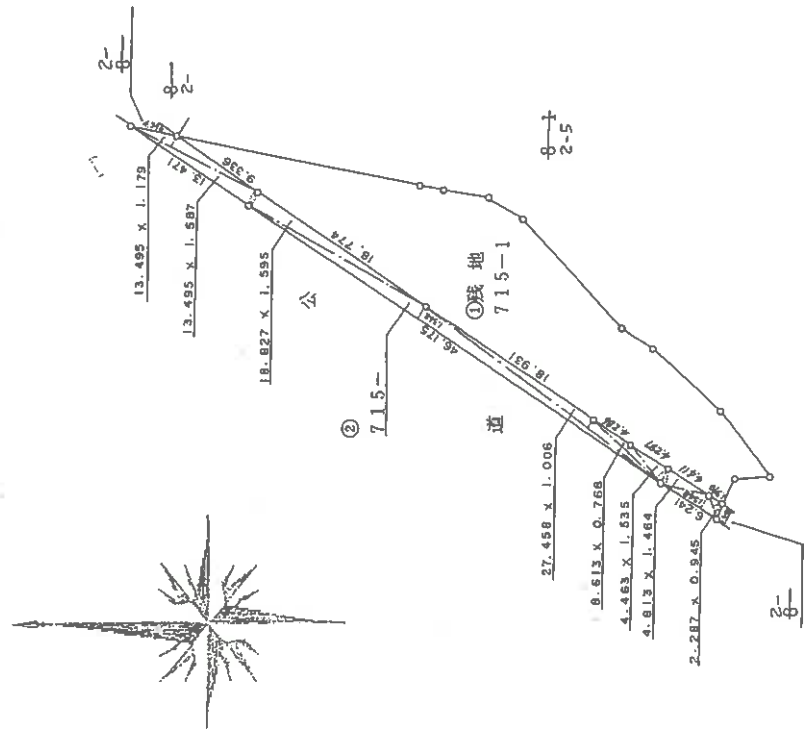
②715-	
13.495 × 1.179	= 15.910605
13.495 × 1.587	= 21.416565
18.827 × 1.595	= 30.029065
46.175 × 1.568	= 72.402400
27.458 × 1.006	= 27.622748
8.613 × 0.768	= 6.614784
4.463 × 1.535	= 6.850705
4.813 × 1.464	= 7.046232
6.241 × 1.548	= 9.661068
2.287 × 0.945	= 2.161215
	199.715387

$\frac{1}{2}$ 99.8576935

地積 99㎡85

①残地715-1
570 - 99.8576935
= 470.1423065

地積 470㎡14



図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	申請人	縮尺
		1/500

197043

登記年月日：昭和38年3月14日

前 715-1 新 715-2
715-1 新 715-2
715-2 新 715-2

地 積 測 量 図

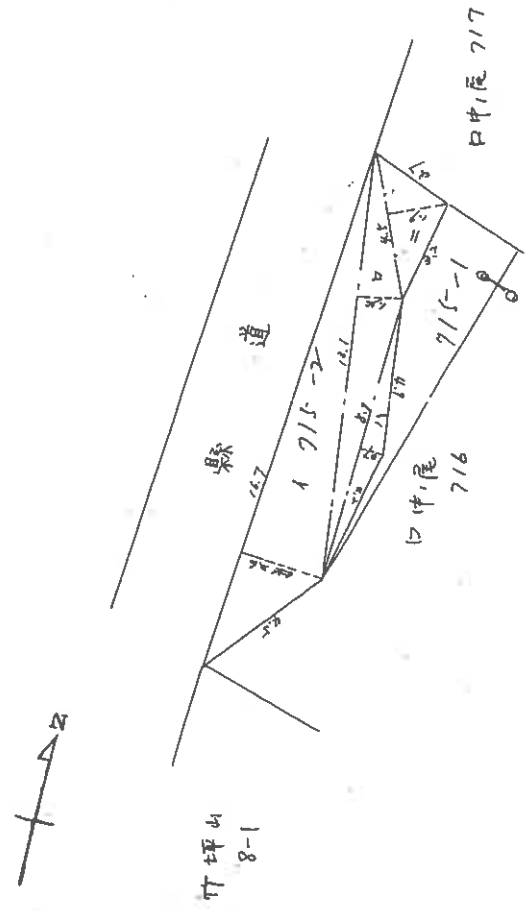
地 番 715-2
土地の所在 須磨区 車 字 口 中 1 尾

38 3 14

作 製 年 月 日
昭和 38 年 3 月 7 日

作 製 者
申 請 人

面はA3版をA4版に縮小したものである



715-2

符号	算	倍面積	面積
1	2.6	1.67	4.36
2	1.4	1.41	1.98
3	0.7	0.88	0.62
4	1.9	1.15	2.19
計			9.15

121342

縮 尺 分 百 分 一

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

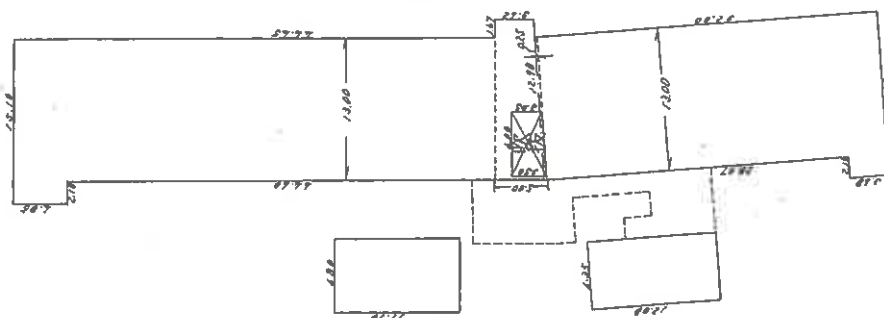
各階平面圖

中國隊

建築物の所在
神戸市須磨区若草町1丁目2番地5

3階, 4階同型

一棟の建物



求 積

$$\begin{array}{r} 3.68 \times 15.10 = 55.5680 \\ 28.07 \times 13.00 = 364.9100 \\ (1.298+1.300) \times 0.25 \div 2 = 32.475 \\ (3.62+4.75) \times 1.467 \div 2 = 61.39395 \\ 39.60 \times 13.00 = 514.8000 \\ 4.85 \times 15.10 = 73.2350 \\ 12.08 \times 6.35 = 76.7080 \\ 11.70 \times 6.80 = 79.5600 \\ -(3.05+3.50) \times 6.00 \div 2 = -19.6500 \\ \hline 1209.77245 \end{array}$$

3階4階床面積 1209.77㎡

作者

縮尺 $1/500$

人請

1/	单元
----	----

(弘文堂印刷)

597137

各階平面図

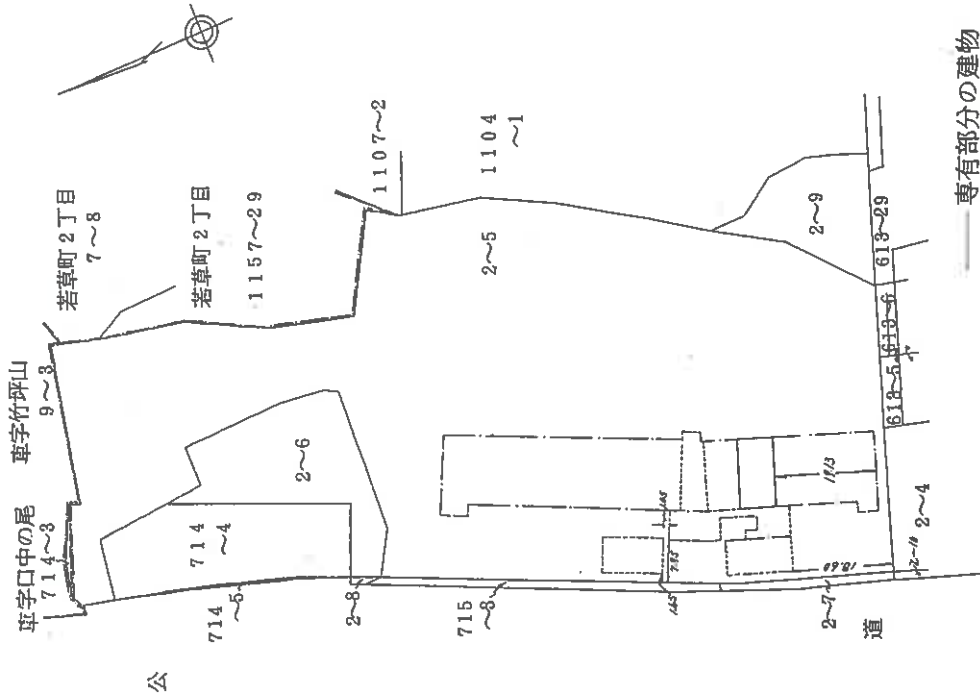
家屋番号 2-5-210

59.11.21
建物図

建物の所在 神戸市須磨区若草町1丁目2番地5

専有部分の建物

建物の存する部分 3階



求 積

$12.88 \times 6.20 = 79.8560$

床 面 積 79.85 m²

専有部分の建物
一棟の建物 (3階)

作製者

縮尺 1/250

申請人

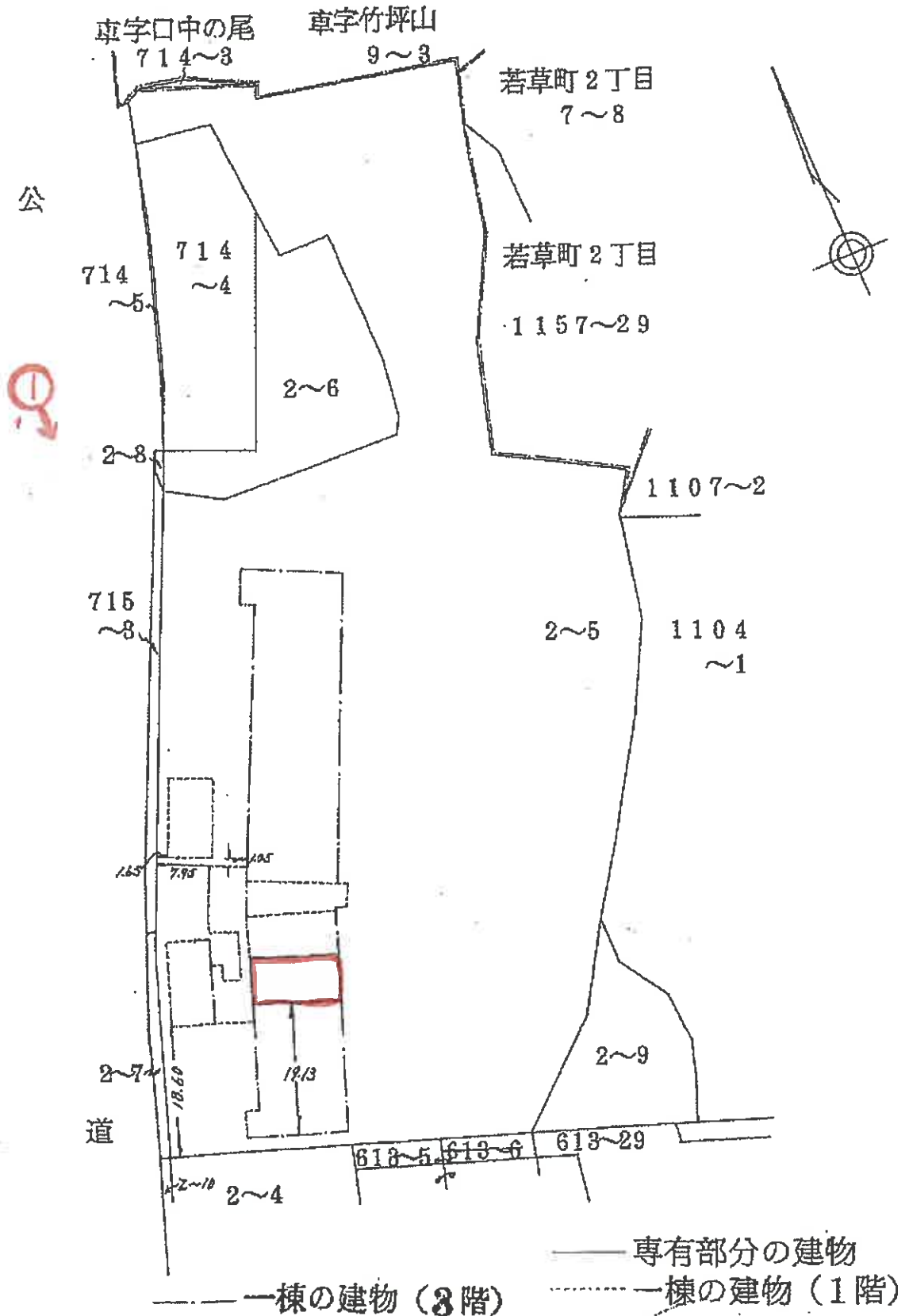
縮尺 1/1000

597161

図面はA3版をA4版
縮小したものである

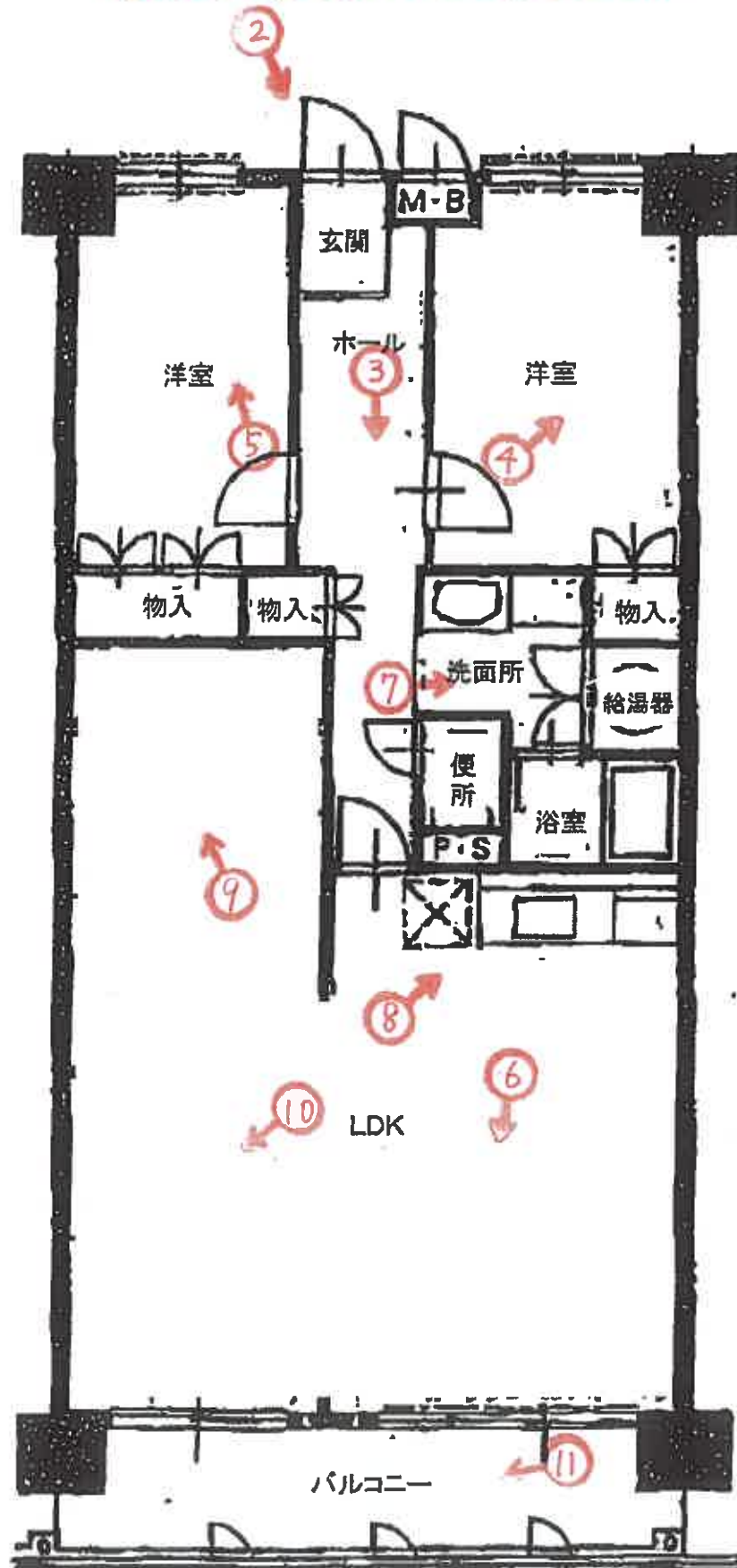
土地建物位置関係図

(←○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



⑪

令和 7 年 (ケ) 第 48 号
令和 7 年 6 月 11 日 現地調査
令和 7 年 6 月 27 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

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金4,220,000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 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	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	神戸市営地下鉄線 妙法寺駅の北方 約1.6km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いにマンション・店舗が建ち並ぶ傾斜地の地域	
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2種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 7,632.31 m ² の 不整形地で斜面地	
接面道路の状況	西側 約11m県道	
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	本件敷地は第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)に跨っている。 敷地の奥側は法地となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドパレス上須磨	
建物の用途	共同住宅 (総戸数118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5月21日 新築
	経過年数	42 年程度
	経済的残存耐用年数	10 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	あり (分譲のみ)
	集会所	あり
	その他	オートロックなし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり グランドパレス上須磨管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	大和ライフネクスト(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和7年4月30日 現在、 131,016,445 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。 一棟建物は斜面地に建っている。	

(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 (210 号室) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	79.85㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タイル等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 電気温水器あり
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 12,400円 駐輪場使用料(月額1,500円) 修繕積立金 月額 10,590円 滞 納 額 あり (令和7年6月4日現在 440,820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が付加されて請求されるとのことである。 全体的にリフォームされていて、間取りが変更され、床、壁、天井、設備等が比較的きれいな状態である。

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。

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	79.85	1.11	0.19	4,210,000

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 10年、経済的全耐用年数 52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) ≒ 0.19

(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
84,700	0.42	7,632.31	0.90	78/10000	1.00	1,910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸須磨-40）

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/㎡)
 $104,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/124 \approx 84,700$

◇ 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
 $100/101 \times 100/112 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/124$

イ 個別格差：形状・規模・地勢等 (0.42)

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
4,210,000	1,910,000	0.95	5,810,000

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
0.95 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4年 12月 75,000 円/㎡

B 令和3年 10月 93,000 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	75,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{97.5}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	76,000
B	93,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{96.3}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	87,000

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
82,000	0.95	79.85	6,220,000

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	
860 千円 (17.4%)	430 千円	8.5%	5,059 千円 ≒ 5,060 千円	0.80496	4,073 千円 (82.6%)	4,933 千円 ≒ 4,930 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	840	840	827	827
	共益費収入	84	84	83	83
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	924	924	910	910
	空室損失	△ 92	△ 92	△ 91	△ 91
	貸倒損失	△ 28	△ 28	△ 27	△ 27
	有効総収益	804	804	792	792
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	157	157	157	157
	長期計画修繕費	429	129	129	129
	公租公課	72	72	72	72
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	662	362	362	362
ウ 経費率	(%)	82.34	45.02	45.71	45.71
エ 有効純収益	ア－イ	142	442	430	430
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	132	382	346	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	5,810,000	1.00	5,810,000
②比準価格	6,220,000	1.00	6,220,000
③収益価格			4,930,000
④調整後の価格	5,990,000		

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
5,990,000	1.00	0.80	0.88	4,220,000

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 (神戸須磨-40)
所 在 : 神戸市須磨区道正台1丁目2番3
「道正台1-3-12」
価 格 : 104,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「妙法寺」駅より道路距離400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 3,498㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員12m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 : 中高層マンション等の多い住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 313,191,840円 (×78/10,000)
物件2 : 3,775,800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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神戸市須磨区若草町一丁目
地 番 2 番 5
地 目 宅地
地 積 7 6 3 2. 3 1 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 7 8

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区若草町一丁目 2 番地 5
建物の名称 グランドパレス上須磨

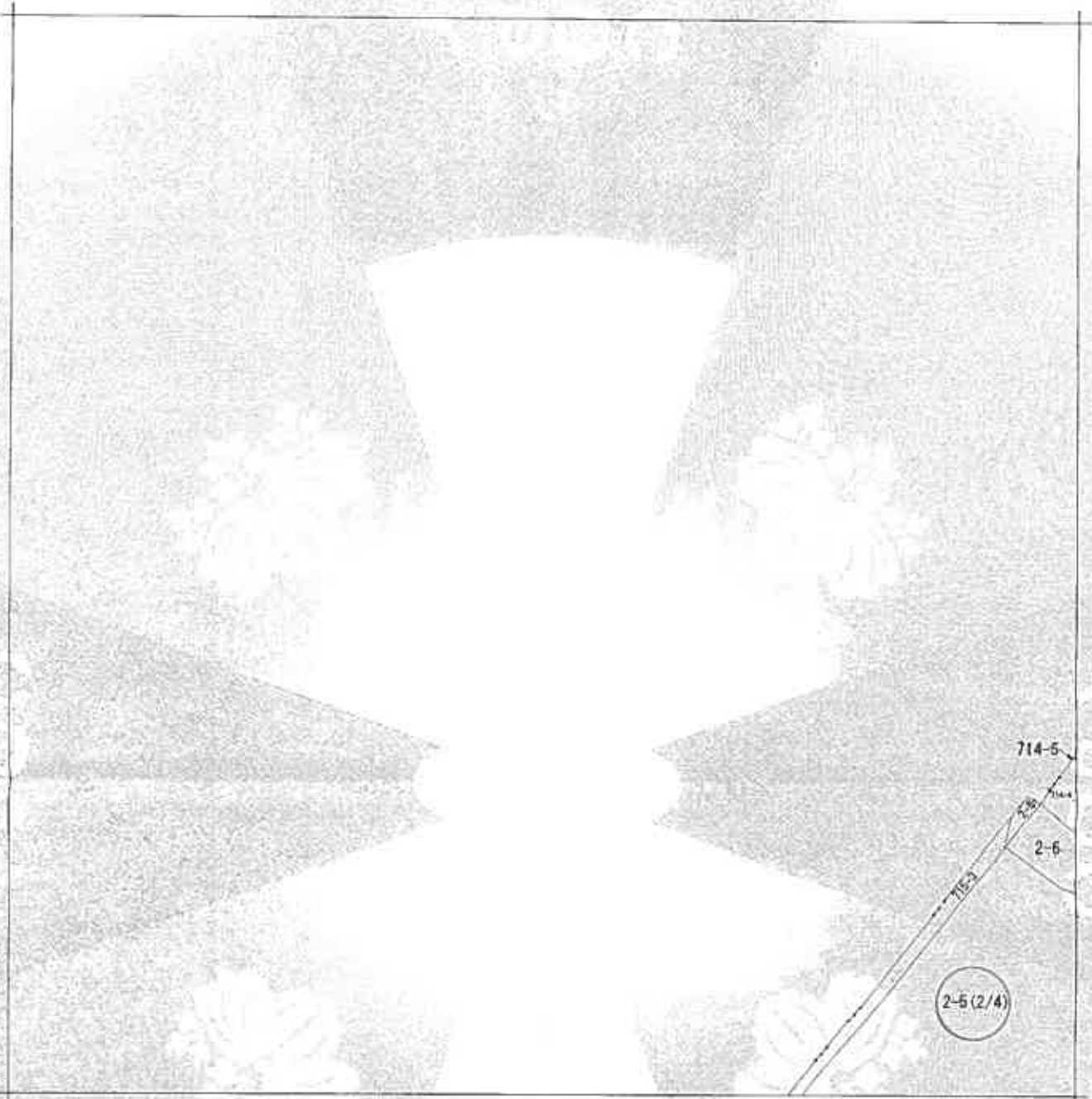
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草町一丁目 2 番 5 の 2 1 0
建物の名称 2 1 0
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 7 9. 8 5 平方メートル
所有者 A



対象不動産及び地価公示等の位置図





(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。

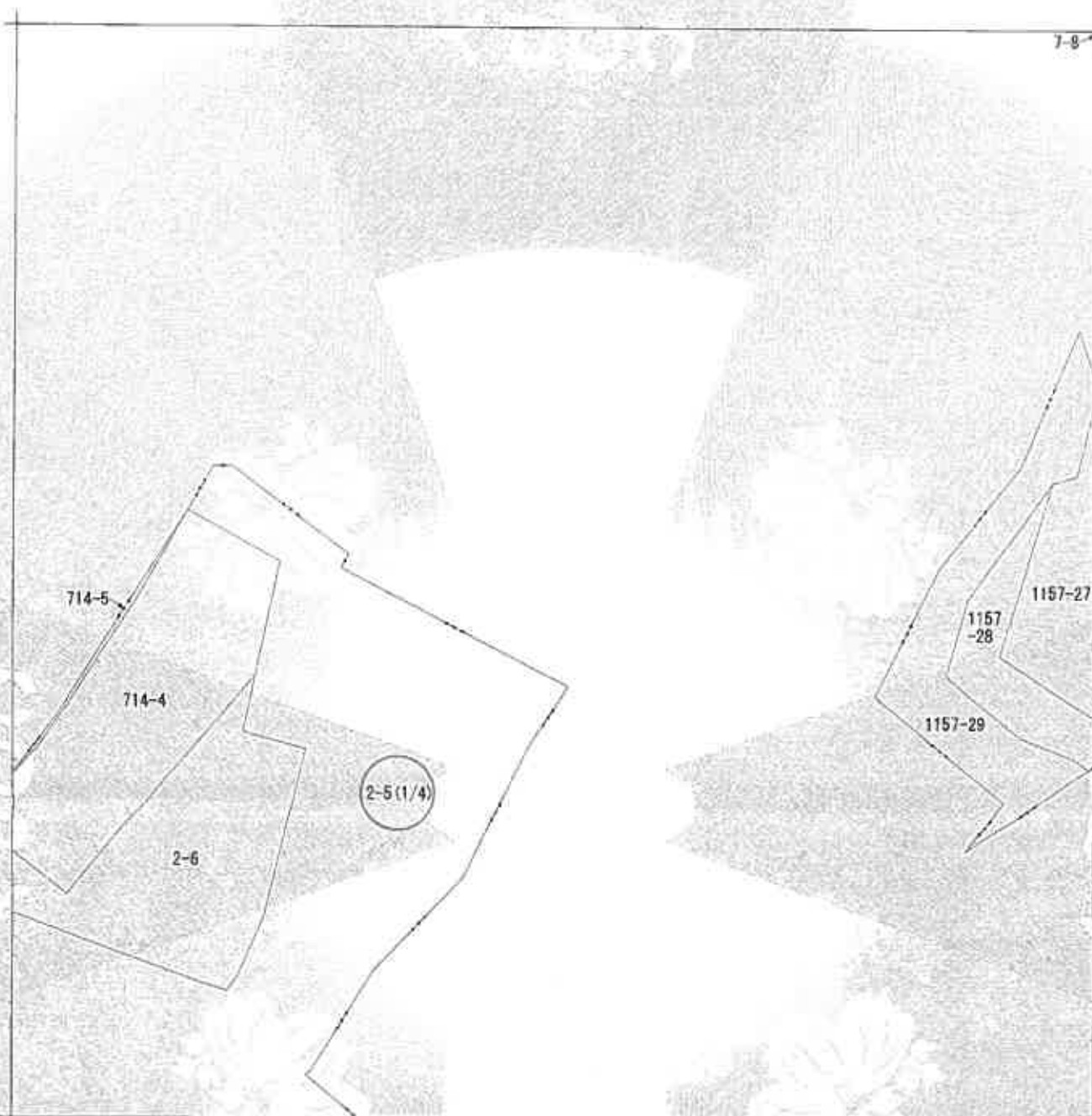
地番区域見出
若草町
1丁目

請求部	所在	神戸市須磨区若草町一丁目				地番	2番5			
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				備付年月日(原図)				補記事項	方位不明	

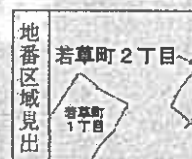
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月3日
神戸地方方法務局須磨出張所
地図整理番号：M14191
(1/4)

登記官



(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。



A 若草町2丁目

請求部	所在	神戸市須磨区若草町一丁目				地番	2番5			
出力 継尺	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				納付 年月日 (原図)				補記 事項	方位不明	

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。

令和7年4月3日

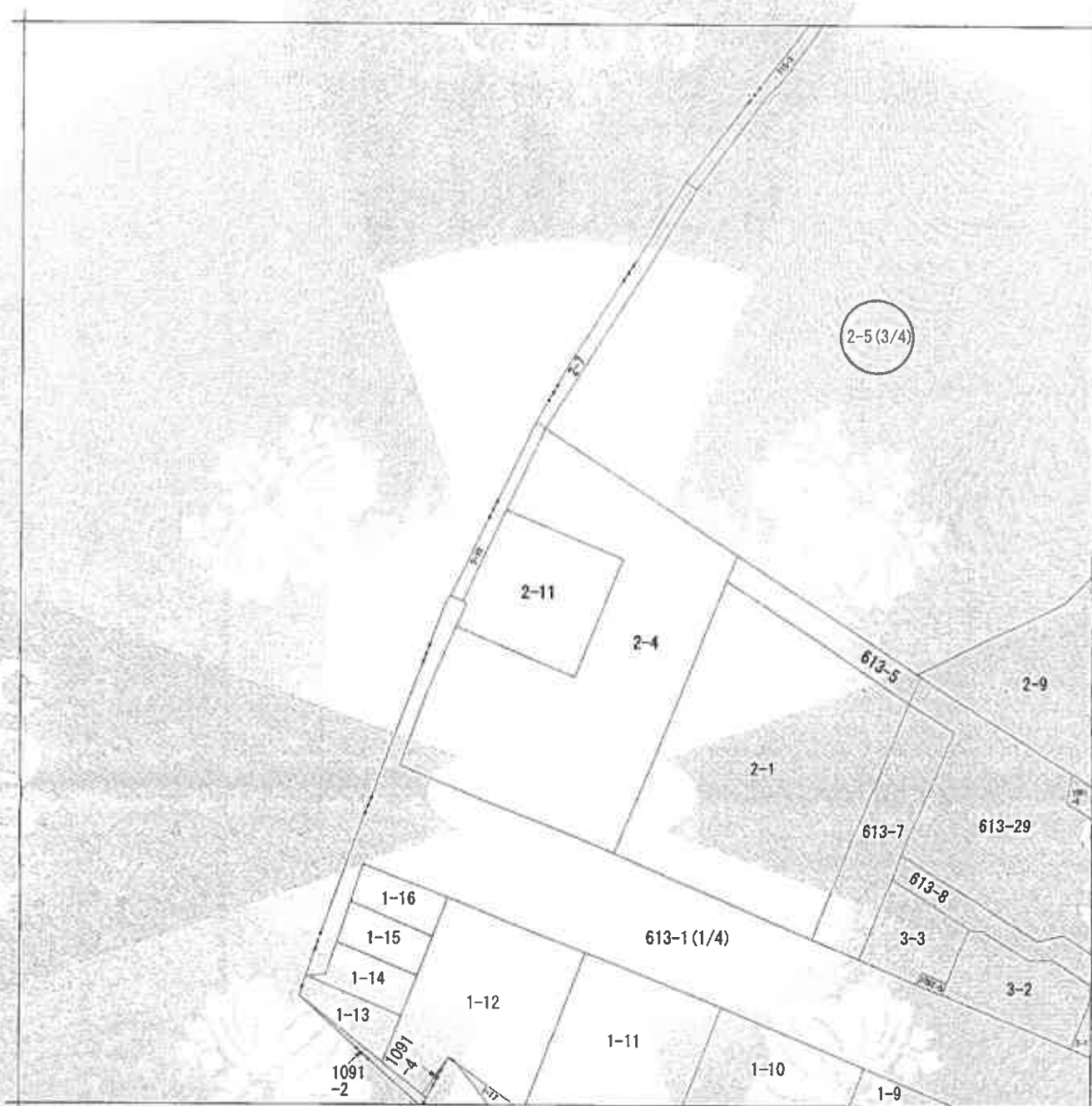
神戸地方方法務局須磨出張所

地図整理番号：M14191

登記官

(2/4)

A4に縮小



(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
若草町
1丁目

請求部	所在	神戸市須磨区若草町一丁目				地番	2番5			
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				備付年月日(原簿)				備考事項	方位不明	

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。

令和7年4月3日

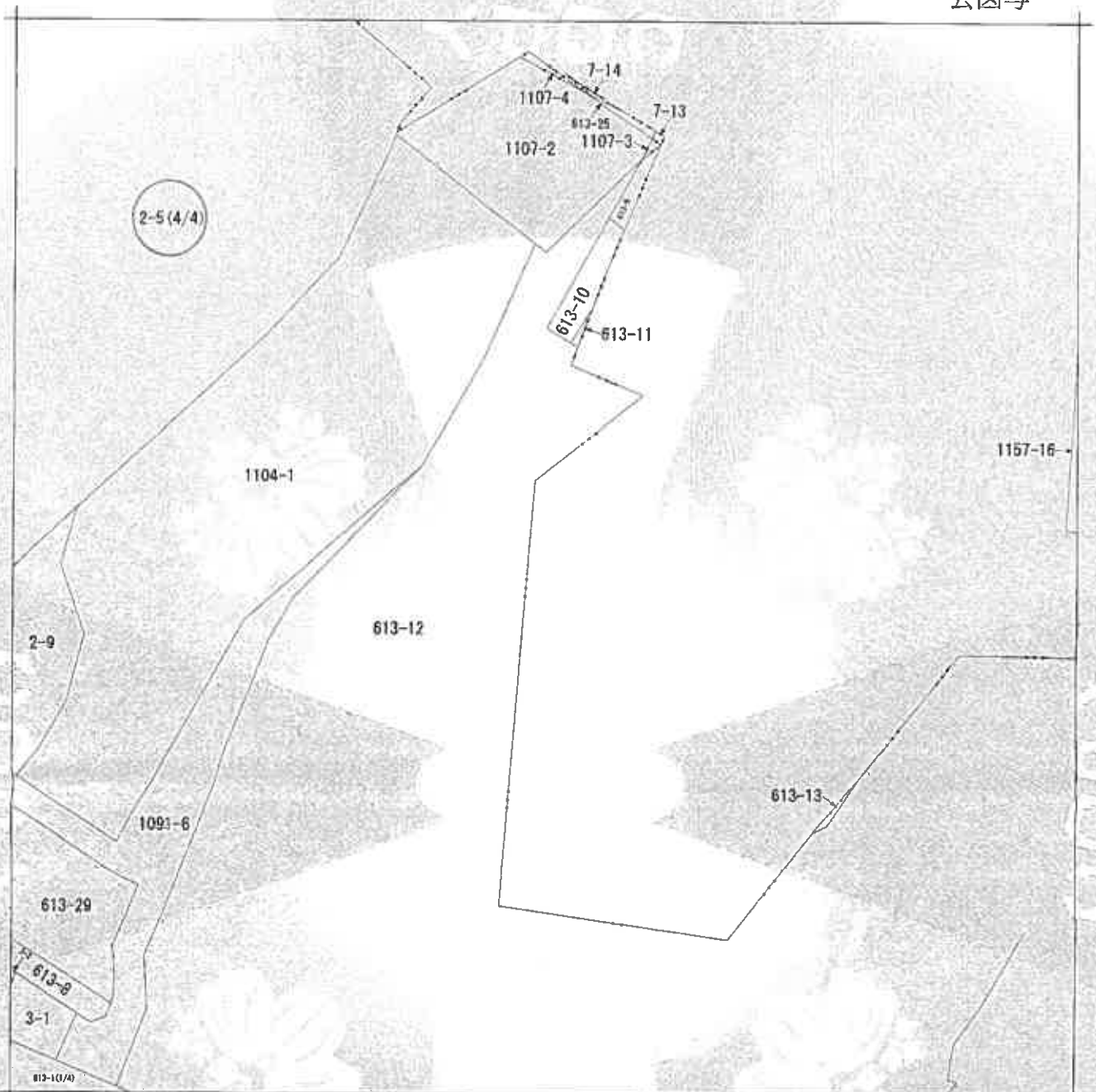
神戸地方法務局須磨出張所

地図整理番号：M14191

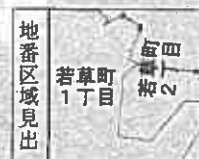
登記官

(3/4)

A4に縮小



(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。



A 草字西ノ加
B 市草字西ノ加
市

諸 求 分	所 在	神戸市須磨区若草町一丁目			地 番	2番5		
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				備 付 年月日 (原図)			施 事 記 項	方位不明

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。

令和7年4月3日

神戸地方法務局須磨出張所

地図整理番号：M14191

登記官

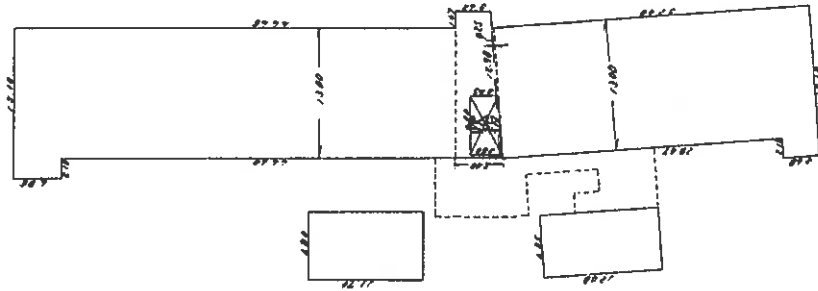
(4/4)

A4に縮小

各階平面図

3階、4階同型

1棟の建物



求 積

$$\begin{aligned} &3.68 \times 15.10 = 55.5680 \\ &28.07 \times 13.00 = 364.9100 \\ &(12.98 + 13.00) \times 0.25 \div 2 = 3.2475 \\ &(3.62 + 4.75) \times 14.67 \div 2 = 61.39395 \\ &39.60 \times 13.00 = 514.8000 \\ &4.85 \times 15.10 = 73.2350 \\ &12.08 \times 6.35 = 76.7080 \\ &11.70 \times 6.80 = 79.5600 \\ &-(30.5 + 350) \times 6.00 \div 2 = -196.500 \\ &1209.77245 \end{aligned}$$

3階、4階床面積 / 209.77 m²

建築各階平面図

家屋番号

建物の所在 神戸市須磨区若草町1丁目2番地5

作製者

縮尺 1/500

昭和7月21日作成

申請人

縮尺 1/

(私文章印刷用)

597137

登記年月日：昭和59年11月21日

各階平面図

家屋番号 2-5-210

建物の所在 神戸市須磨区若草町1丁目2番地5

建物図

59.11.21

専有部分の建物

建物の存する部分 3 階

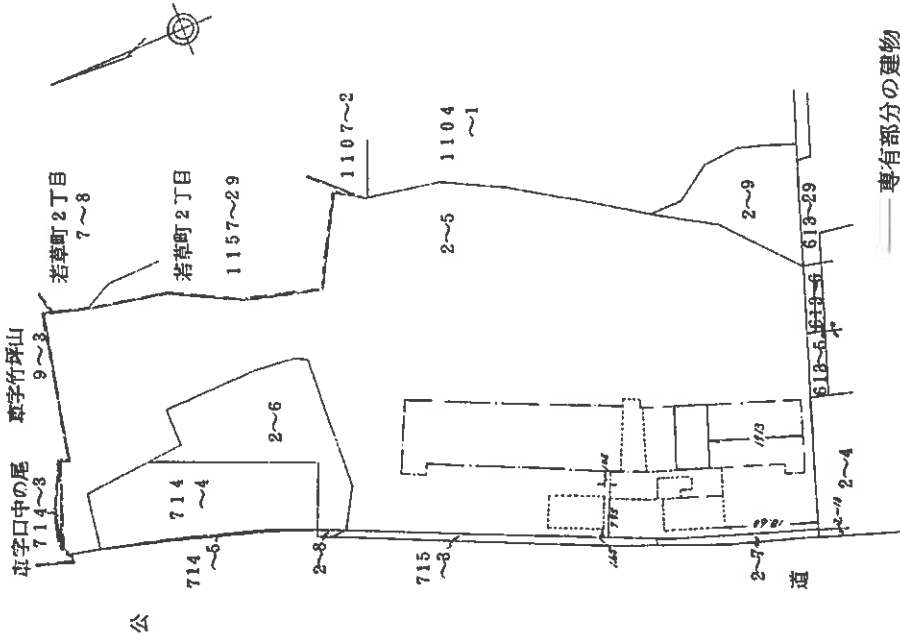
1298

620

求 積

$12.88 \times 6.20 = 79.8560$

床 面 積 79.85 *㎡*



— 専有部分の建物
— 一棟の建物 (3階)
— 一棟の建物 (1階)

作製者

(昭和59年11月20日作製)

縮尺

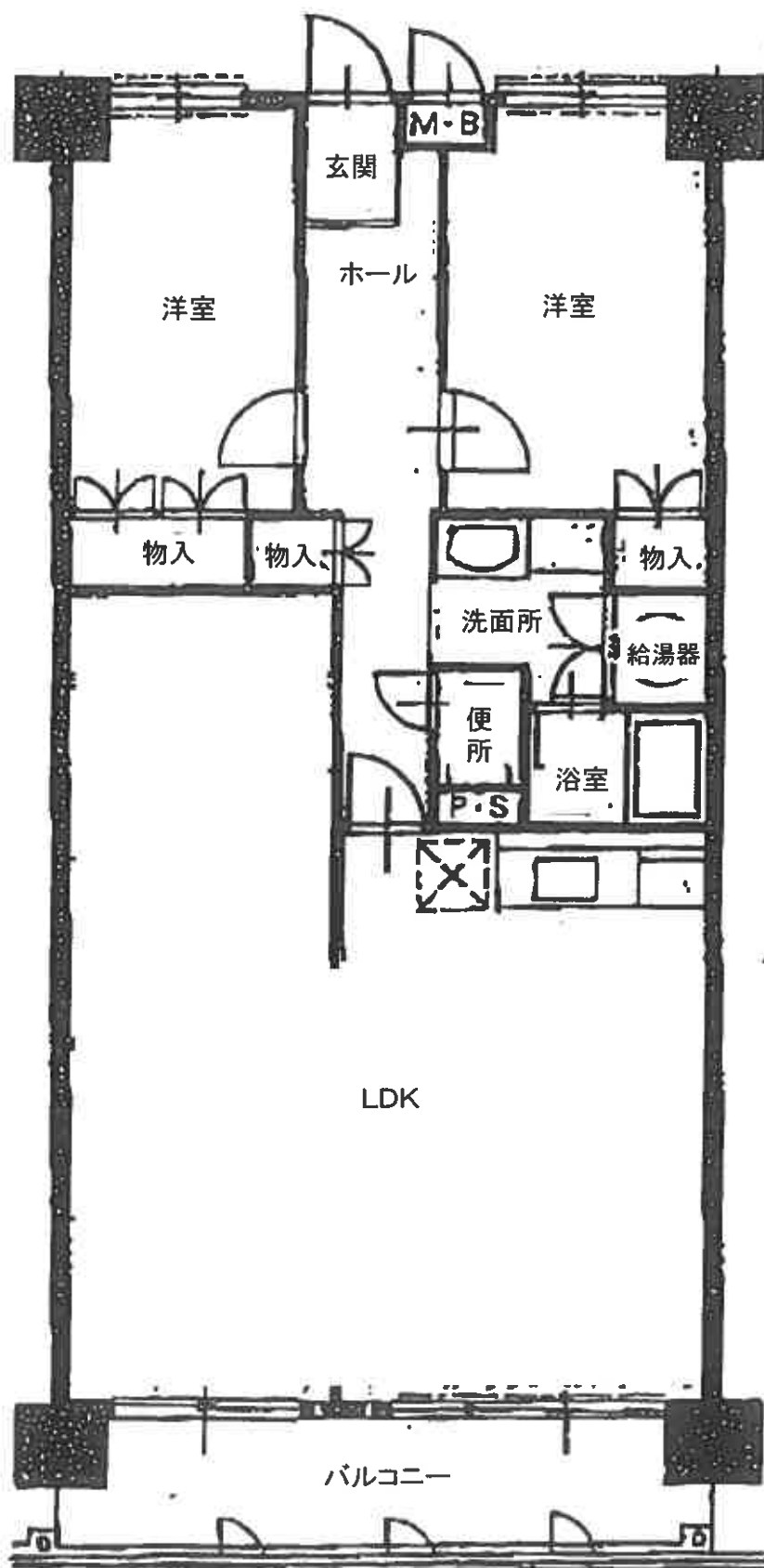
1/250

申請人

597161

縮尺 1/1000

建物間取図





対象物件
を含む一
棟の建物



対象物件
を含む一
棟の建物

