

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 10 月 20 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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 18 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 12 月 9 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 10 月 20 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	18,830,000 15,064,000		3,770,000	89,380	20,540

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区大道通五丁目101番地18、101番地15、101番地16、101番地17、101番地19、101番地20、101番地21、101番地22、101番地23、101番地24、101番地25、101番地26、101番地27

建物の名称 グランドーレ大道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大道通五丁目101番18の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 63.00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 神戸市長田区大道通五丁目101番28

地 目 宅地

地 積 53.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番26

地 目 宅地

地 積 37.68平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	3
所在及び地番	神戸市長田区大道通五丁目 101 番 27
地 目	宅地
地 積	76.28 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	神戸市長田区大道通五丁目 101 番 25
地 目	宅地
地 積	43.39 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	神戸市長田区大道通五丁目 101 番 24
地 目	宅地
地 積	57.51 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	神戸市長田区大道通五丁目 101 番 23
地 目	宅地
地 積	37.91 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	神戸市長田区大道通五丁目 101 番 21
地 目	宅地
地 積	46.19 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	神戸市長田区大道通五丁目 101 番 20

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	53.82 平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	神戸市長田区大道通五丁目 101 番 22
地 目	宅地
地 積	6.43 平方メートル
土地の符号	10
所在及び地番	神戸市長田区大道通五丁目 101 番 19
地 目	宅地
地 積	41.53 平方メートル
土地の符号	11
所在及び地番	神戸市長田区大道通五丁目 101 番 18
地 目	宅地
地 積	160.13 平方メートル
土地の符号	12
所在及び地番	神戸市長田区大道通五丁目 101 番 17
地 目	宅地
地 積	12.59 平方メートル
土地の符号	13
所在及び地番	神戸市長田区大道通五丁目 101 番 16
地 目	宅地
地 積	56.90 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 14

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番15

地 目 宅地

地 積 45.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の27801

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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

【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 神戸市長田区大道通五丁目101番地18、101番地15、101番地16、101番地17、101番地19、101番地20、101番地21、101番地22、101番地23、101番地24、101番地25、101番地26、101番地27

建物の名称 グランドーレ大道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大道通五丁目101番18の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 63.00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 神戸市長田区大道通五丁目101番28

地 目 宅地

地 積 53.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番26

地 目 宅地

地 積 37.68平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番27

地 目 宅地

地 積 76.28平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番25

地 目 宅地

地 積 43.39平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番24

地 目 宅地

地 積 57.51平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番23

地 目 宅地

地 積 37.91平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番21

地 目 宅地

地 積 46.19平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番20

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 53.82 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 22

地 目 宅地

地 積 6.43 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 19

地 目 宅地

地 積 41.53 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 18

地 目 宅地

地 積 160.13 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 17

地 目 宅地

地 積 12.59 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 16

地 目 宅地

地 積 56.90 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 14

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番15

地 目 宅地

地 積 45.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の27801

令和7年(ケ)第85号
令和7年 7月22日受理
令和7年 8月20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 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区大道通五丁目101番地18、101番地15、101番地16、101番地17、101番地19、101番地20、101番地21、101番地22、101番地23、101番地24、101番地25、101番地26、101番地27

建物の名称 グランドーレ大道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大道通五丁目101番18の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 63.00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 神戸市長田区大道通五丁目101番28

地 目 宅地

地 積 53.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番26

地 目 宅地

地 積 37.68平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 27

地 目 宅地

地 積 76.28 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 25

地 目 宅地

地 積 43.39 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 24

地 目 宅地

地 積 57.51 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 23

地 目 宅地

地 積 37.91 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 21

地 目 宅地

地 積 46.19 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 20



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 53.82 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 22

地 目 宅地

地 積 6.43 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 19

地 目 宅地

地 積 41.53 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 18

地 目 宅地

地 積 160.13 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 17

地 目 宅地

地 積 12.59 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 16

地 目 宅地

地 積 56.90 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 14

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番15

地 目 宅地

地 積 45.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の27801



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	神戸市長田区大道通5丁目101番15 グランドーレ大道602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）		
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 居宅（空き家） として占有している ☐		
管理費等の状況	（以下は月額） 管理費 9,170 円 修繕積立金 22,600 円	令和7年7月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分～令和7年8月分 計 282,970 円	
管理費等照会先	NTTアーバンバリューサポート株式会社		
その他の事項	管理会社からの回答によると、 1 2025年7月までの管理費は8,800円、2025年8月からは9,170円と なったとのことである。		
敷 地 権	符号1ないし14		
概 況 地 目	☒ 宅地(符号1ないし14) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
形 状	☒ 公図のとおり(符号1ないし14) ☐ 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ないし14) ☐ 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

(5枚目)

その他の事項

立会人 **A** 立会いのうえで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 経年による劣化はあるものの、室内清掃された後の様子で、非常に綺麗な状態であると感じた。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 35戸で構成されている。
- 2 駐車場 21台。受付順
- 3 集会所なし。
- 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5枚目に記載のとおり。
- 7 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

(6 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
☒ 破産管財人 ☒ B	1 私は債務者兼所有者会社の破産管財人です。 2 債務者兼所有者会社は、物件を仕入れた後、リフォームをして販売用不動産として販売するというビジネスをしていました。 3 本件建物は、販売用不動産として所有していた物件です。 4 その他、物件についての詳しいことはわかりません。

(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7月22日(火)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年7月23日(水) 8:10-8:20	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影
令和7年7月23日(水) 9:00-9:15	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8月4日(月) 11:40-12:10	物件所在地	■立入調査、写真撮影
令和7年8月12日(火) 15:35-15:38	執行官室	■破産管財人 B より電話聴取(発信)
令和7年8月19日(火) 10:43-10:45	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書取得

(特記事項)

■ 令和7年8月4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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年8月4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。

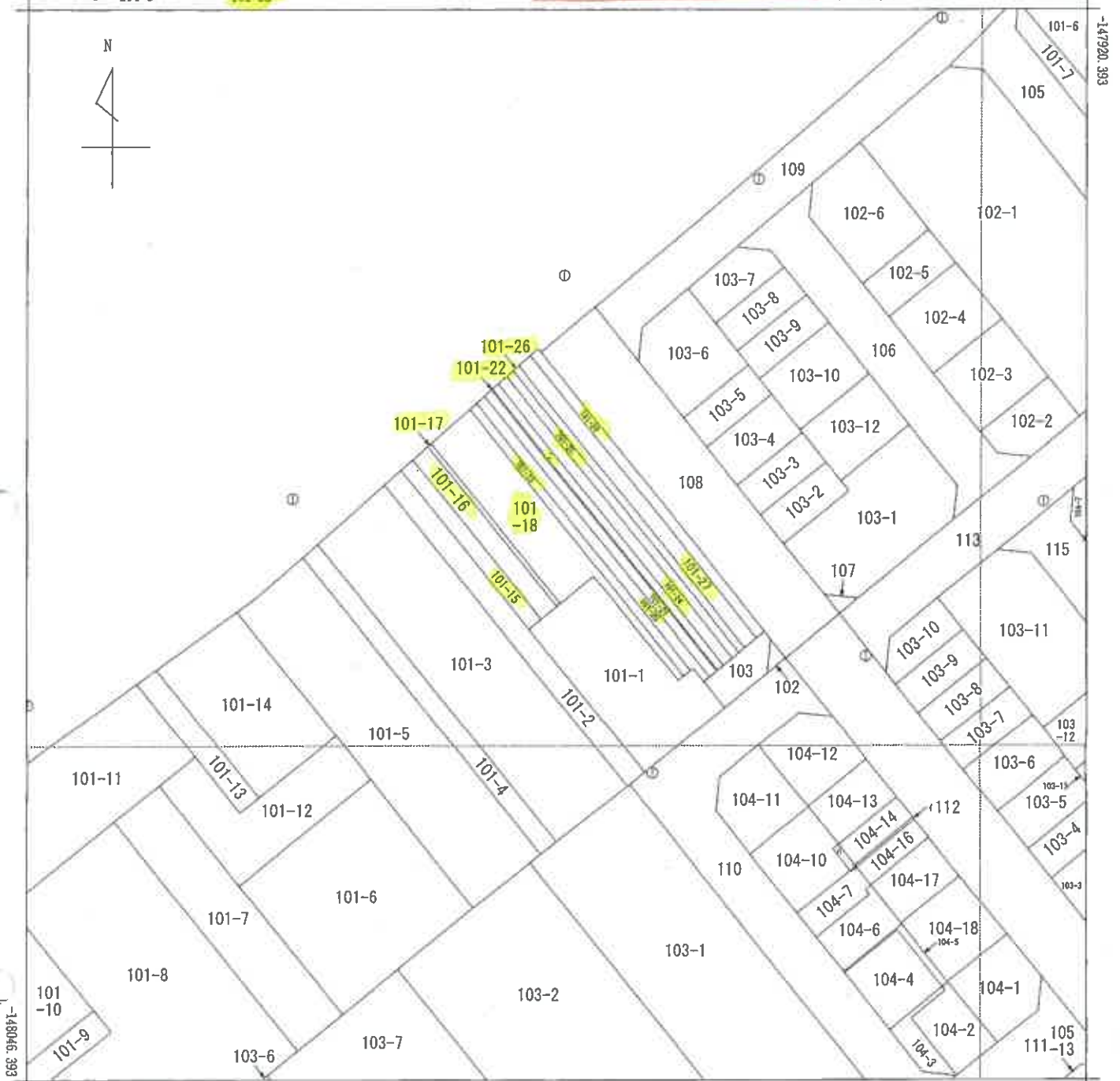
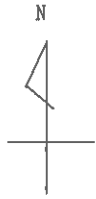
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 104-15
ロ 104-8
ハ 104-9
ニ 101-23
ホ 104-6

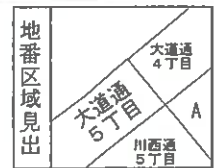
(座標値種別：測量成果)

+74563.699



+74438.699

(座標値種別：測量成果)



A 川西通 4丁目

請求部	所在	神戸市長田区大道通五丁目				地番	101番18			
出力縮	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)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成23年3月28日				備付年月日(原図)	平成23年3月29日		補記事項		

請求番号：4-2

 $(1/3)$

建筑物	面	($\frac{1}{2}$)
各階平面圖		1211.30

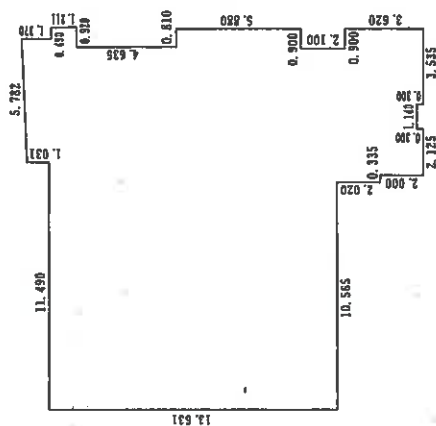
圖面階各

号
番
匪
案

建物の所在
神戸市長田区大道通5丁目1番地7-1番地8

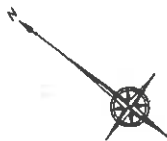
#1211.30

階上



10. 臺灣 1.8, 10. 臺灣 1.5, 10. 臺灣 1.6,
10. 臺灣 1.7, 10. 臺灣 1.9, 10. 臺灣 2.0,
10. 臺灣 2.1, 10. 臺灣 2.2, 10. 臺灣 2.3,
10. 臺灣 2.4, 10. 臺灣 2.5, 10. 臺灣 2.6,
10. 臺灣 2.7

一棟の建物の番号



求積

$(0.490 +$	$0.540) \times 1.210 / 2 =$	$0.623150 =$
$(2.347 +$	$2.580) \times 5.780 / 2 =$	$14.239030 =$
	$6.325 \times 4.635 =$	$29.316375 =$
	$7.135 \times 5.880 =$	$41.953800 =$
	$6.235 \times 2.100 =$	$13.093500 =$
	$3.535 \times 3.620 =$	$12.796700 =$
	$1.140 \times 3.320 =$	$3.784800 =$
	$2.125 \times 3.620 =$	$7.692500 =$
	$0.335 \times 1.620 =$	$0.542700 =$
	$10.565 \times 12.215 =$	$129.051475 =$
	$11.490 \times 1.316 =$	$15.120840 =$

合計 268.21487

床面積 268.21m²

作製者

民權

✓

申請人

711557

縮尺

✓

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成12年11月30日

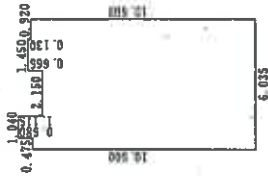
各階平面図

101番18

家屋番号	大道通5丁目 1番7の602	建物図面	12.11.30
建物の所在	神戸市長田区大道通5丁目1番地7-1番地8		

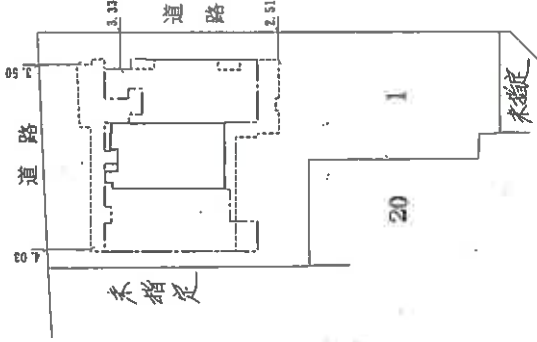
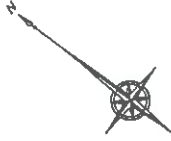
(神戸市港湾建設局委託長田新北地区震災復興土地高度管理事業(地区内2-3地区1市域))
101番地18、101番地15、101番地16、
101番地17、101番地19、101番地20、
101番地21、101番地22、101番地23、
101番地24、101番地25、101番地26、
101番地27

一棟の建物の番号 グランドーレ大道
建物の番号 602
建物の存する部分 6階



求積

0.460 X 0.535 = 0.246100
1.115 X 1.040 = 1.159600
0.665 X 1.450 = 0.964250
0.535 X 0.920 = 0.492200
9.965 X 6.035 = 60.138775
合計 63.000925
床面積 63.00m²



作製者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

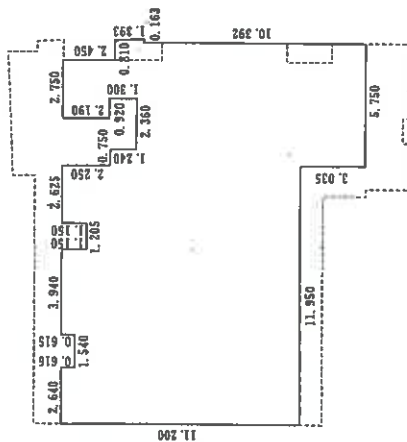
1 / 500

711576

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

7階・8階・9階・10階・11階・12階 (各階同型)



求積

0.615 × 2.640 = 1.6236000
0.615 × 1.570 = 0.9655500
10.585 × 5.750 = 60.8637500
1.150 × 2.370 = 2.7255000
1.150 × 2.625 = 3.0187500
10.050 × 6.200 = 62.3100000
0.750 × 1.240 = 0.9300000
2.190 × 2.750 = 6.0225000
0.260 × 1.830 = 0.4758000
1.040 × 2.640 = 2.7456000
10.745 × 5.750 = 61.7837500
(0.106 + 0.163) × 1.393 / 2 = 0.1873585

合計 203.6521585
床面積 203.65m²

(7階～12階・床面積各階共通)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

建物図面 (2/2)
各階平面図 211.30

家屋番号

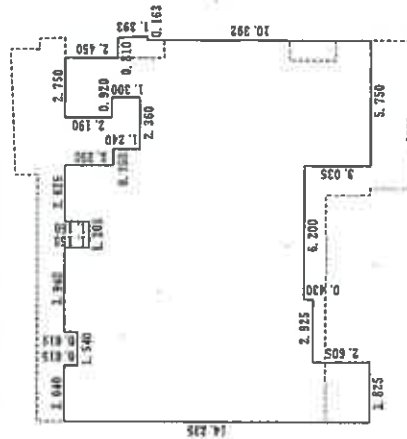
建物の所在 神戸市長田区大通5丁目1番地8

(神戸市港湾建設事業新長田新地区第三種高度地区内第一種高度地区(第一種))

一棟の建物の番号 グランドーレ大道

2階・3階・4階・5階・6階 (各階同型)

101番地18、101番地15、101番地16、
101番地17、101番地19、101番地20、
101番地21、101番地22、101番地23、
101番地24、101番地25、101番地26、
101番地27



求積

0.615 × 2.640 = 1.6236000
0.615 × 1.570 = 0.9655500
11.015 × 5.750 = 63.3362500
2.605 × 2.825 = 7.3591250
1.150 × 2.370 = 2.7255000
1.150 × 2.625 = 3.0187500
10.050 × 6.200 = 62.3100000
0.750 × 1.240 = 0.9300000
2.190 × 2.750 = 6.0225000
0.260 × 1.830 = 0.4758000
1.040 × 2.640 = 2.7456000
10.745 × 5.750 = 61.7837500
(0.106 + 0.163) × 1.393 / 2 = 0.1873585

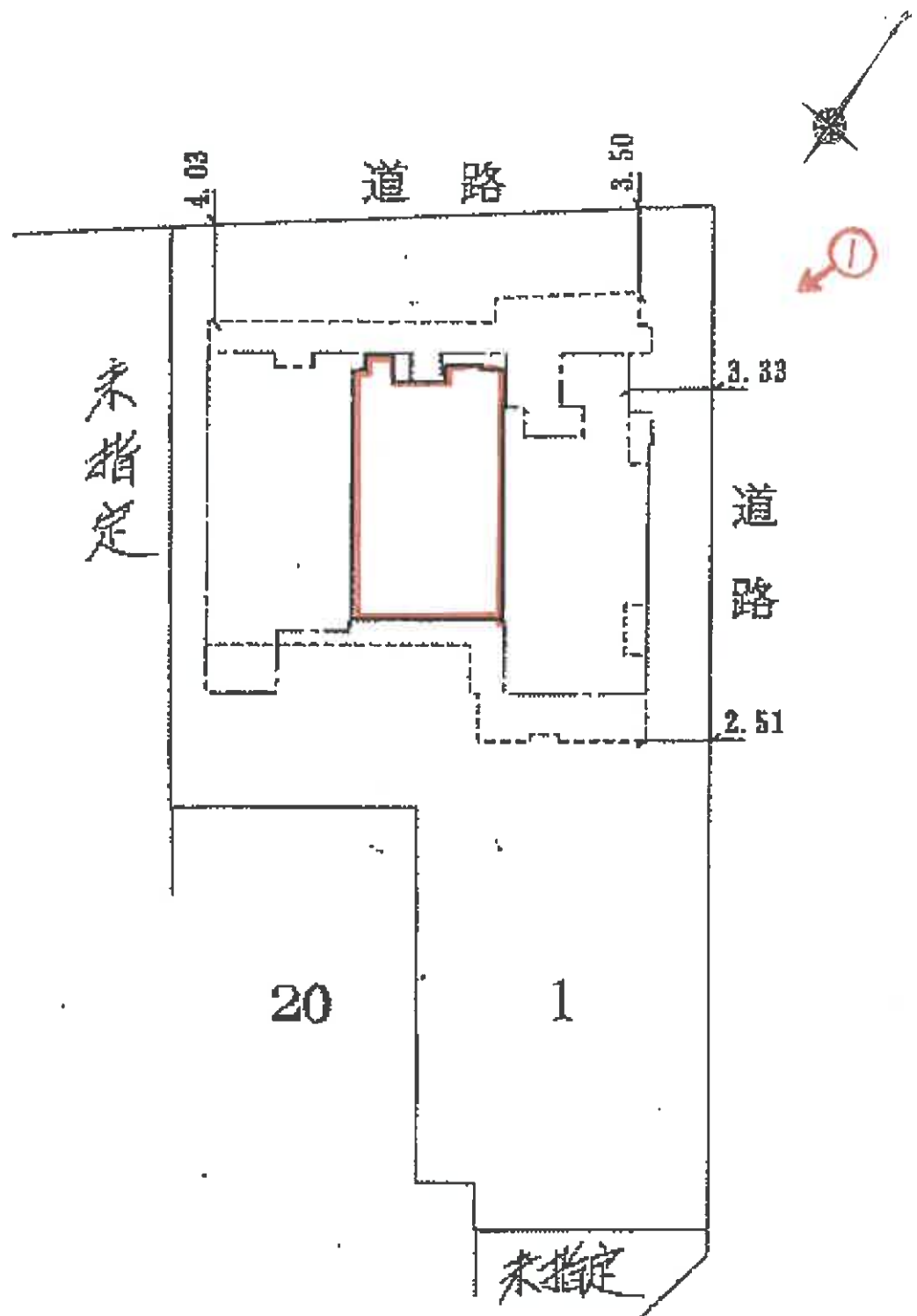
合計 213.4837835
床面積 213.48m²

(2階～6階・床面積各階共通)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

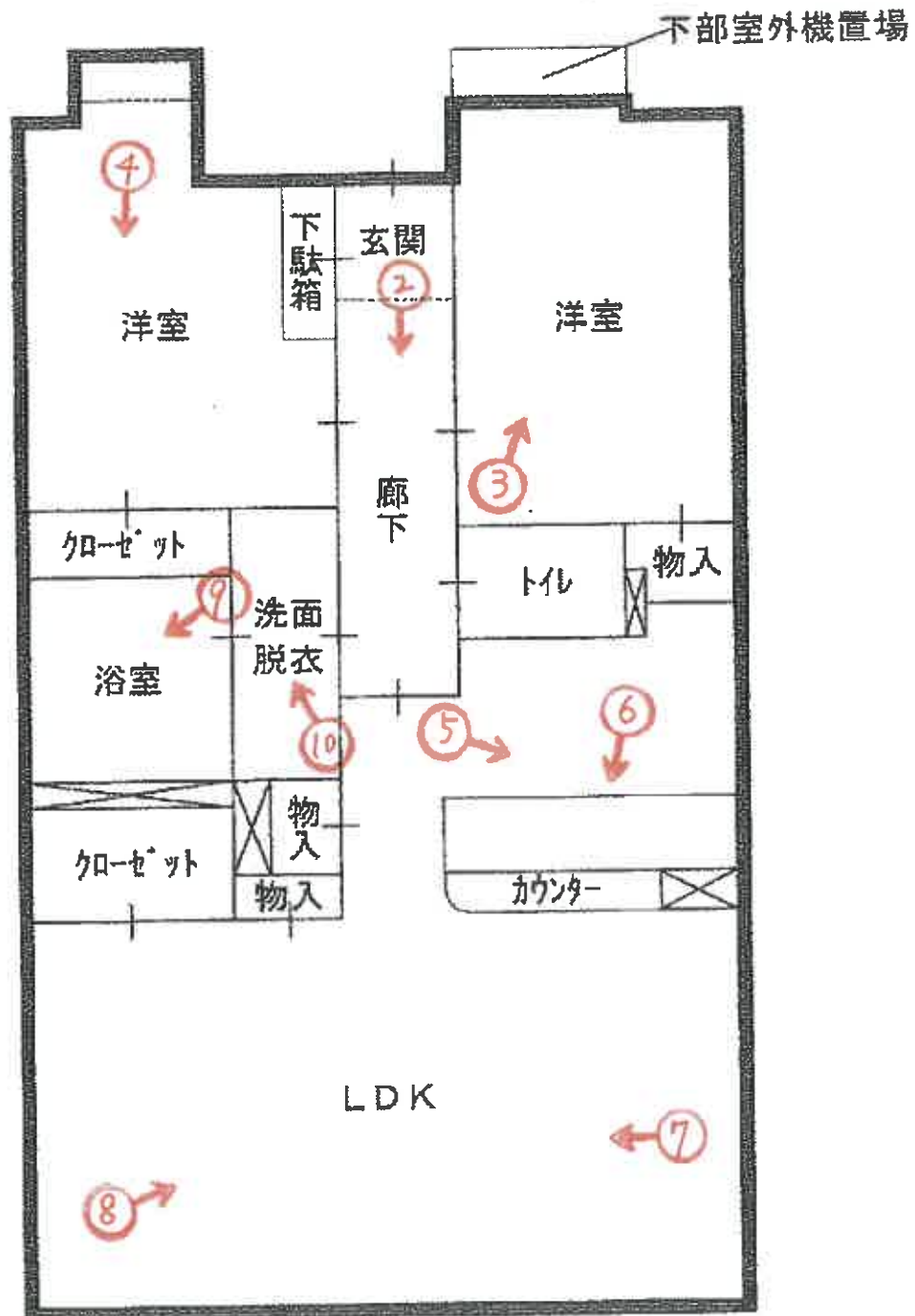
土地建物位置関係図

(◀○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

(15 枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 85 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 13 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18,830,000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)		(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	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			
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	山陽電鉄線 西代駅の北東方 約210m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中高層マンションのほか事業所や駐車場等が混在する地域	
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 準工業地域 60 % 300 %（特記事項参照） 準防火地域 特記事項参照
画 地 条 件	規模 728.74 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北西側 約47m県道 北東側 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	・ 容積率は県道沿い30mまでの範囲は300%、それ以外は200%に指定されている。 ・ 新長田駅北・川西大道地区地区計画（幹線道路沿道地区）、角敷地等指定区域	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドーレ大道	
建物の用途	事業所兼共同住宅 (総戸数35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12年9月27日 新築
	経過年数	25 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造12階建	
仕様	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺・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21台)
	集会所	なし
	その他	—
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり グランドーレ大道管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	NTTアーバンバリューサポート株式会社
	管理形態	管理人 なし
管理の状況	普通	
積立金	令和7年7月31日 現在、 26,828,785 円 (未収金)	
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	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6 階 (6 0 2 号室) 主要開口部の方位: 南東向き
床 面 積	63.00㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2 L D K バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 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 9,170円 修繕積立金 月 額 22,600円 滞 納 額 あり (令和7年7月23日現在 282,970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
280,000	63.00	1.13	0.47	9,370,000

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 25年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 45年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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 0.00) ≒ 0.47

(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
250,000	1.00	728.74	1.00	27801/1000000	1.00	5,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸長田5-4）

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/㎡)
 $233,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/96 \div 250,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/96$

イ 個別格差：角地・形状等 (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
9,370,000	5,060,000	1.00	14,430,000

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
1.00 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 5月 342,000 円/㎡

B 令和7年 1月 422,000 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	342,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	413,000
B	422,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	429,000

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
421,000	1.00	63.00	26,520,000

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 (6.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,676 千円 (19.3%)	633 千円	7.5%	8,440 千円 ≒ 8,440 千円	0.82784	6,987 千円 (80.7%)	8,663 千円 ≒ 8,660 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	1,320	1,320	1,320	1,320
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 132	△ 132	△ 132	△ 132
	貸倒損失	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40
	有効総収益	1,148	1,148	1,148	1,148
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	119	119	119	119
	長期計画修繕費	277	277	277	277
	公租公課	110	110	110	110
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	515	515	515	515
ウ 経費率	(%)	44.86	44.86	44.86	44.86
エ 有効純収益	ア－イ	633	633	633	633
オ 複利現価率	(割引率6.5%)	0.93896	0.88165	0.82784	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	594	558	524	

（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	14,430,000	1.00	14,430,000
②比準価格	26,520,000	1.00	26,520,000
③収益価格			8,660,000
④調整後の価格	24,020,000		

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
24,020,000	1.00	0.80	0.98	18,830,000

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 (神戸長田5-4)
所 在 : 神戸市長田区菅原通5丁目60番
価 格 : 233,000円/㎡
位 置 : 神戸高速鉄道線「高速長田」駅より道路距離460m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 465㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員30m国道に接面
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗兼共同住宅等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 : 100,299,395円 (×27,801/1,000,000)
建物 : 5,920,000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 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区大道通五丁目 101 番地 18、101 番地 15、101 番地 16、101 番地 17、101 番地 19、101 番地 20、101 番地 21、101 番地 22、101 番地 23、101 番地 24、101 番地 25、101 番地 26、101 番地 27

建物の名称 グランドーレ大道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大道通五丁目 101 番 18 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 63.00 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 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 28

地 目 宅地

地 積 53.03 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 26

地 目 宅地

地 積 37.68 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 27

地 目 宅地

地 積 76.28 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 25

地 目 宅地

地 積 43.39 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 24

地 目 宅地

地 積 57.51 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 23

地 目 宅地

地 積 37.91 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 21

地 目 宅地

地 積 46.19 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 20



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 53.82 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 22

地 目 宅地

地 積 6.43 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 19

地 目 宅地

地 積 41.53 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 18

地 目 宅地

地 積 160.13 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 17

地 目 宅地

地 積 12.59 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目 101 番 16

地 目 宅地

地 積 56.90 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 14

所在及び地番 神戸市長田区大道通五丁目101番15

地 目 宅地

地 積 45.35平方メートル

(敷地権の表示)

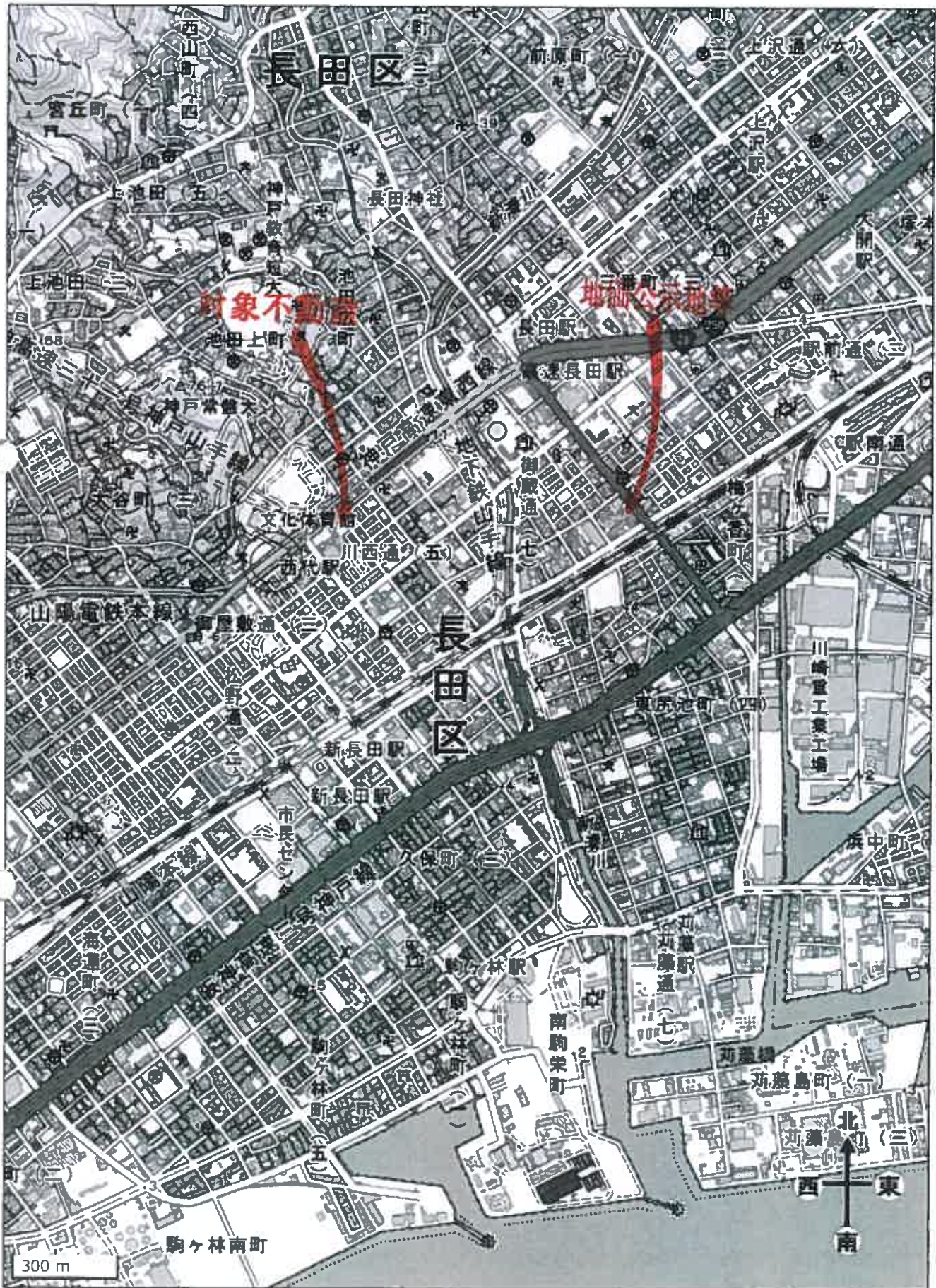
土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の27801



対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

建物図面写

建	物	圖	面	(1/2)
各	階	平	面	1211

1211.30

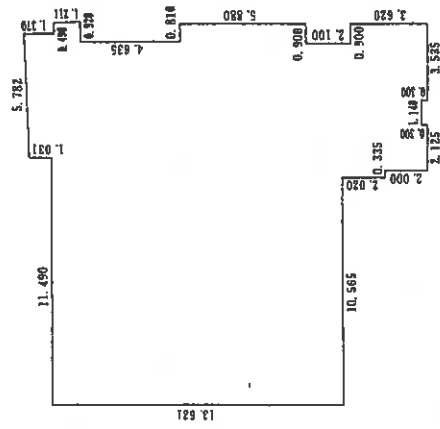
各階平面図

建 物 區 面 積 平 方 米

家屋番号

建物の所在
神戸市長田区大道通5丁目1番地7-1番地8

階 1

[illegible]

—棟の建物の番号



求積

$(0.490 + 0.540) \times 1.210 / 2 =$	$0.623150 =$
$(2.347 + 2.580) \times 5.780 / 2 =$	$14.239030 =$
$6.325 \times 4.635 =$	$29.316375 =$
$7.135 \times 5.880 =$	$41.953800 =$
$6.235 \times 2.100 =$	$13.093500 =$
$3.535 \times 3.620 =$	$12.796700 =$
$1.140 \times 3.320 =$	$3.784800 =$
$2.125 \times 3.620 =$	$7.692500 =$
$0.335 \times 1.620 =$	$0.542700 =$
$10.565 \times 12.215 =$	$129.051475 =$
$11.490 \times 1.316 =$	$15.120840 =$

合計 268.21487

床面積 268.21m²

縮版図

作製者

尺蠖

~~1 250~~

申請人

尺蠖

500

711557

(1/3)

各階平面図

101番18

家屋番号

大通通5丁目
1番地の602

建物図面

縮尺 1/250

建物の所在
神戸市長田区大通通5丁目1番地7-1番地8

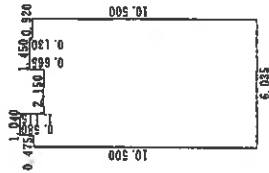
(神戸国際港都建設事業新長田駅北地区農工商団地地区都市計画決定区域内(3地区1符号))

101番地18、101番地15、101番地16、
101番地17、101番地19、101番地20、
101番地21、101番地22、101番地23、
101番地24、101番地25、101番地26、
101番地27

一棟の建物の番号
グランドーレ大道

建物の番号
602

建物の存する部分
6階

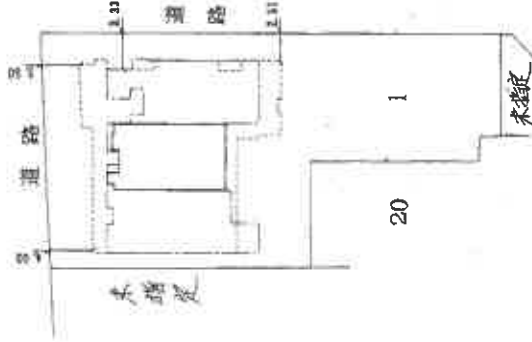


求 積

0.460 X 0.535 = 0.246100
1.115 X 1.040 = 1.159600
0.665 X 1.450 = 0.964250
0.535 X 0.920 = 0.492200
9.965 X 6.035 = 60.138775

合 計 63.000925

床面積 63.00m²



作製者

縮尺

1/250

申請人

711575

縮尺

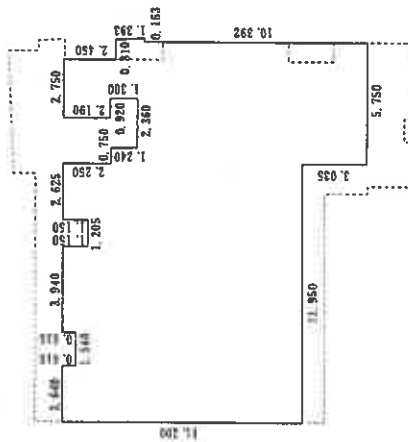
1/500

縮版図

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。
神戸地方建設局建築課 表示登録
令和7年6月19日 大蔵建設局大正出資 建設局

各階平面図

7階・8階・9階・10階・11階・12階 (各階同型)



求 積

0.615 × 2.640 = 1.6236000
0.615 × 1.570 = 0.9655500
10.585 × 5.750 = 60.8637500
1.150 × 2.370 = 2.7255000
1.150 × 2.625 = 3.0187500
10.050 × 6.200 = 62.3100000
0.750 × 1.240 = 0.9300000
2.190 × 2.750 = 6.0225000
0.260 × 1.830 = 0.4758000
1.040 × 2.640 = 2.7456000
10.745 × 5.750 = 61.7837500
(0.106 + 0.163) × 1.393 / 2 = 0.1873585
合 計 203.6521585
床面積 203.65m²

合 計 203.6521585
床面積 203.65m²

(7階～12階・床面積各階共通)

作製者

縮尺

1/250

申請人

711538

家屋番号

建物の所在 神戸市長田区大道通5丁目1番地8

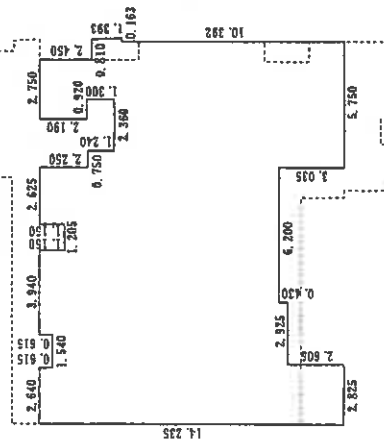
建築物図面

各階平面図 211.30

―(神戸国際港建設事業新長田駅北地区震災復興土地区画整理事業区域内2-3街区1符号)―

―棟の建物の番号 グランド・レーレ大道―

2階・3階・4階・5階・6階 (各階同型)



求 積

0.615 × 2.640 = 1.6236000
0.615 × 1.570 = 0.9655500
11.015 × 5.750 = 63.3362500
2.605 × 2.825 = 7.3591250
1.150 × 2.370 = 2.7255000
1.150 × 2.625 = 3.0187500
10.050 × 6.200 = 62.3100000
0.750 × 1.240 = 0.9300000
2.190 × 2.750 = 6.0225000
0.260 × 1.830 = 0.4758000
1.040 × 2.640 = 2.7456000
10.745 × 5.750 = 61.7837500
(0.106 + 0.163) × 1.393 / 2 = 0.1873585
合 計 213.4837835
床面積 213.48m²

合 計 213.4837835
床面積 213.48m²

(2階～6階・床面積各階共通)

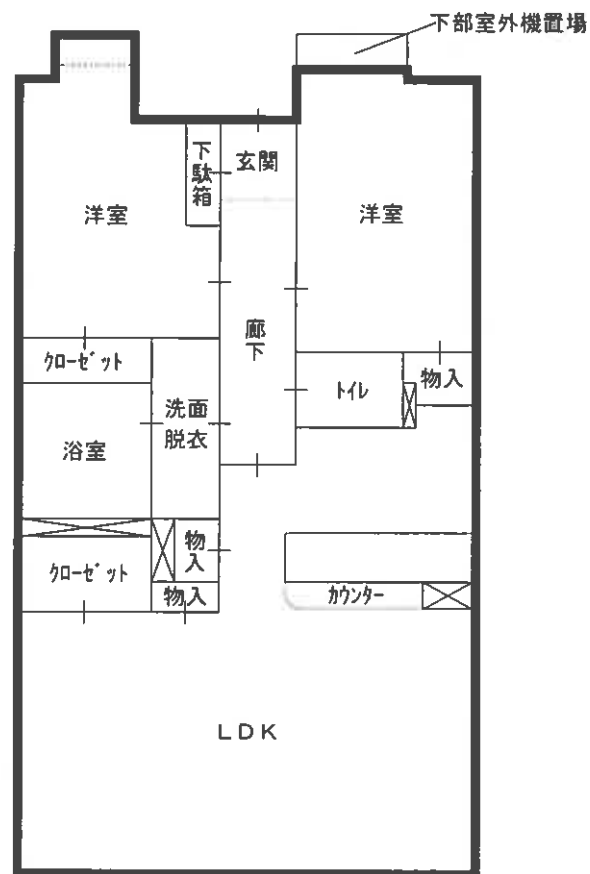
縮尺

1/250

申請人

711538

縮版図



現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分