

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 8年 2月24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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 8年 4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 8年 2月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所在 神戸市兵庫区駅南通五丁目2番地2

建物の名称 キャナルタウン中央

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 駅南通五丁目2番2の1004

建物の名称 1004号

種類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 10階部分 83.73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 神戸市兵庫区駅南通五丁目2番2

地目 宅地

地積 8099.95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 1000000分の2261



物件明細書

令和 8年 1月22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 神戸市兵庫区駅南通五丁目2番地2

建物の名称 キャナルタウン中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅南通五丁目2番2の1004

建物の名称 1004号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 83.73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 神戸市兵庫区駅南通五丁目2番2

地 目 宅地

地 積 8099.95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 1000000分の2261



令和7年(又)第90号
令和7年12月 1日受理
令和8年 1月 9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 神戸市兵庫区駅南通五丁目2番地2

建物の名称 キャナルタウン中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅南通五丁目2番2の1004

建物の名称 1004号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 83.73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 神戸市兵庫区駅南通五丁目2番2

地 目 宅地

地 積 8099.95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 1000000分の2261



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	神戸市兵庫区駅南通五丁目1番2 キャナルタウン中央1004号															
建物	物件1															
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:															
	構造:															
	床面積:															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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 16,600 円 修繕積立金 11,120 円 組合費 500 円	令和7年12月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成30年12月分～令和7年12月分 計 2,396,480 円														
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー															
その他の事項	管理会社からの回答書によると、上記管理費等の滞納額合計には、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。															
敷地権	符号1															
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)															
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり															
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)															
その他の事項																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

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 リビングのフローリングに染みのような汚れがみられた。
- 2 和室の障子が破れていた (写真⑥)。
- 3 玄関を入ったすぐの廊下に書類が散乱していた。
- 4 表札には債務者の苗字がアルファベットで記載された表札があった。
- 5 室内に債務者宛の郵便物が確認できた。
- 6 玄関前のアルコープにトランクルームがある (写真⑨)。
- 7 債務者の住民票上の住所に照会書を発送したが、相当期間経過後も返信はなかった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 204戸、4店舗で構成されている。
- 2 駐車場 142台。受付順。
- 3 集会所あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームあり。
- 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3月31日現在で、住戸部分6億5,483万4,617円、店舗部分3,488万4,326円である。
- 8 令和9年10月頃に外壁等の修繕予定あり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 本件の部屋は現在空き家（長期不在）です。 2 本件の室内で事件や事故はないと思います。

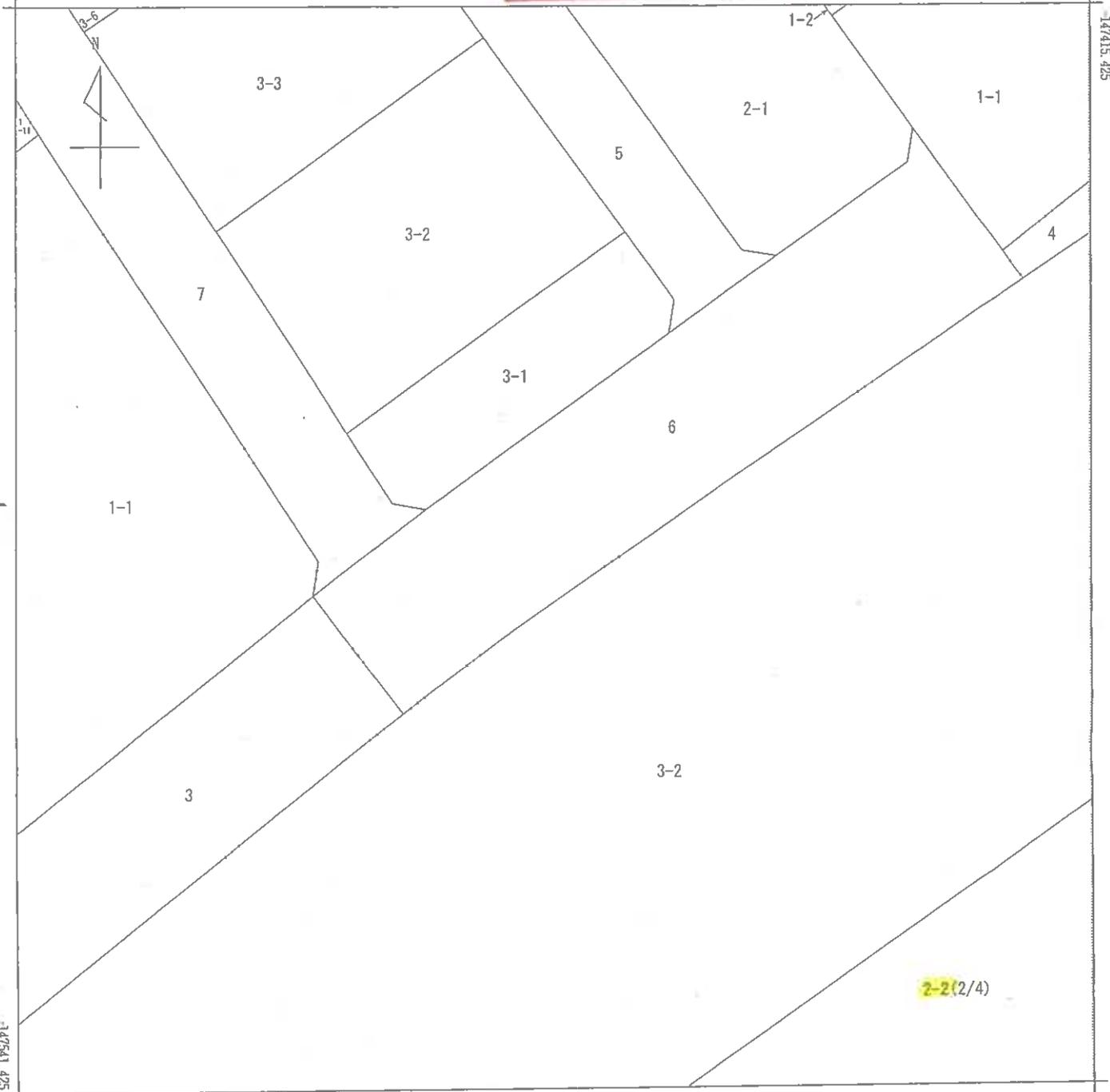
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月3日(水) 11:40-12:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影
令和7年12月3日(水) 13:45-14:05	神戸地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書および公図等取得
令和7年12月3日(水)	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 管理会社あて照会書FAX送信
令和7年12月3日(水)	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 立入通知書および照会書(切手110円、返信用110円)を債務者宛に郵送
令和7年12月11日(木) 9:40-10:15	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 管理人から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月11日 評価人帯同</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月11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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

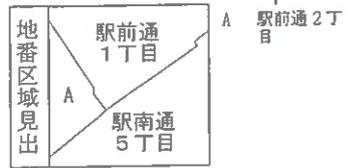
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) +76151.394



+76026.394 (座標値種別：図上測定)



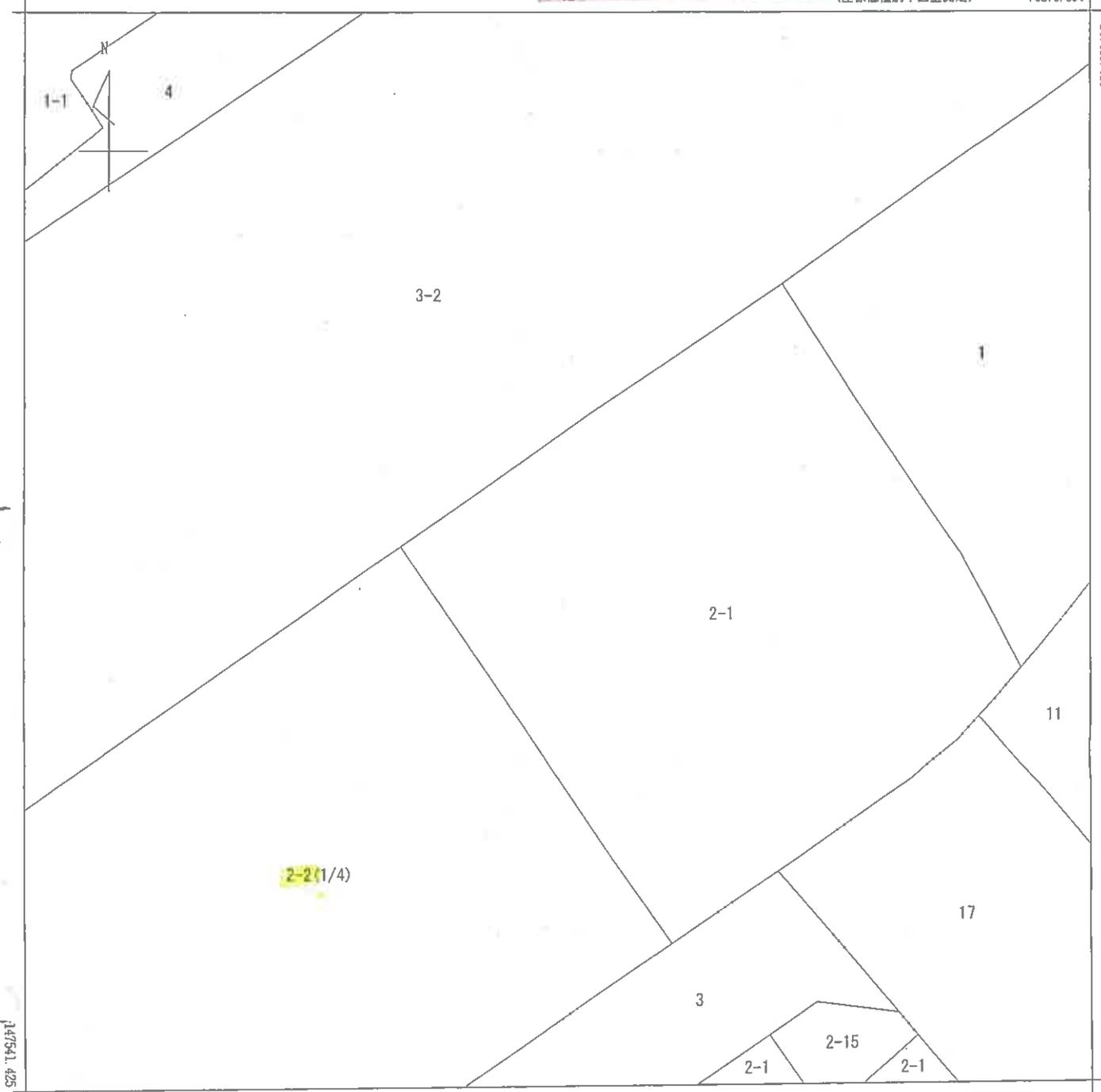
請求部	所在	神戸市兵庫区駅南通五丁目				地番	2番2			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	士地区画整理所在図
作成年月日	平成5年9月3日			備付年月日(原図)	平成5年10月29日			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+76276.394

-147415.425



147541.425

+76151.394

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市兵庫区駅南通五丁目				地番	2番2			
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	

(7 枚目)

請求番号：14-1
(2/4)

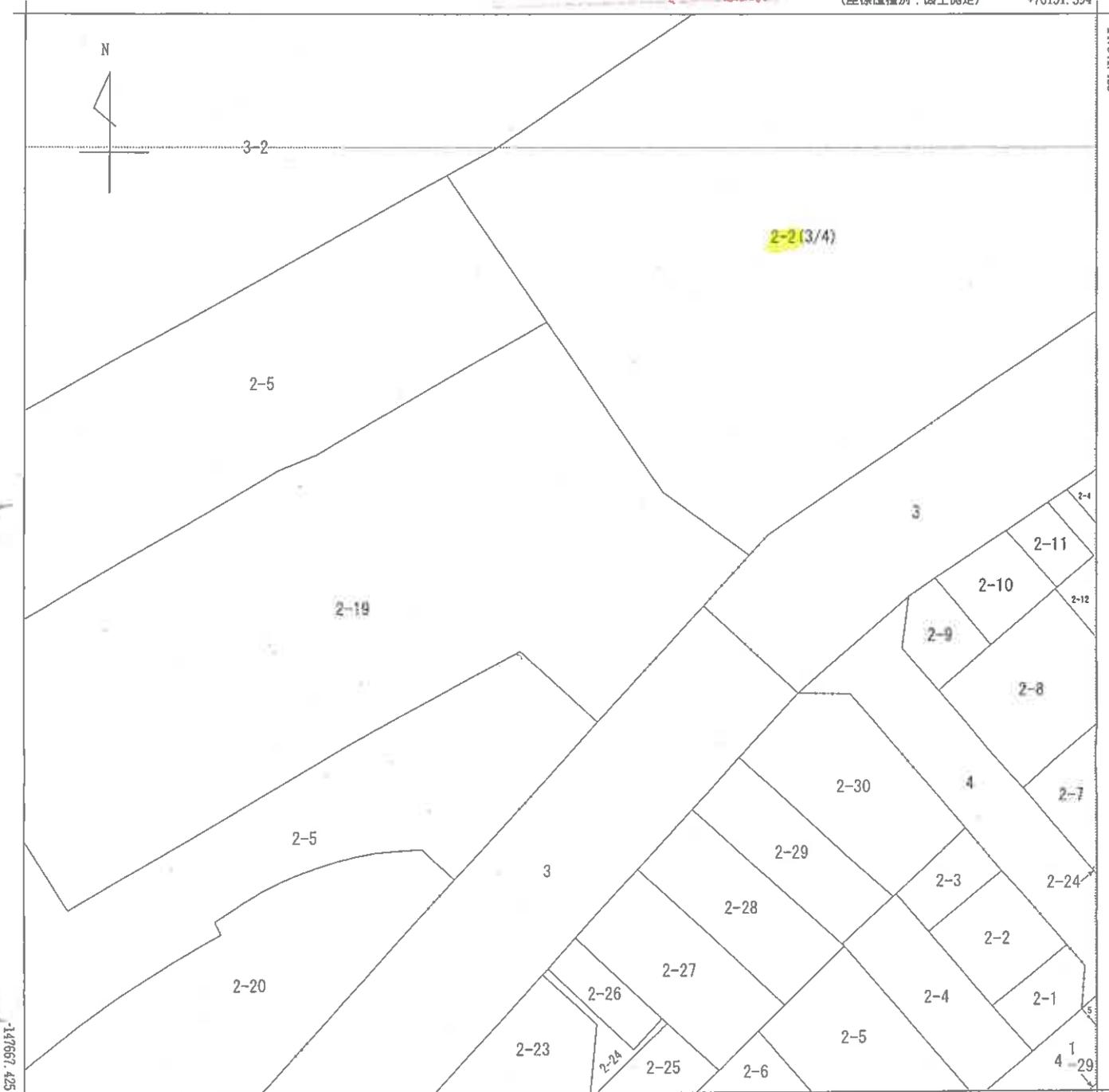
公用

本図面はA3版をA4版
縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+76151.394

-147541.425



-147567.425

+76026.394

(座標値種別：図上測定)



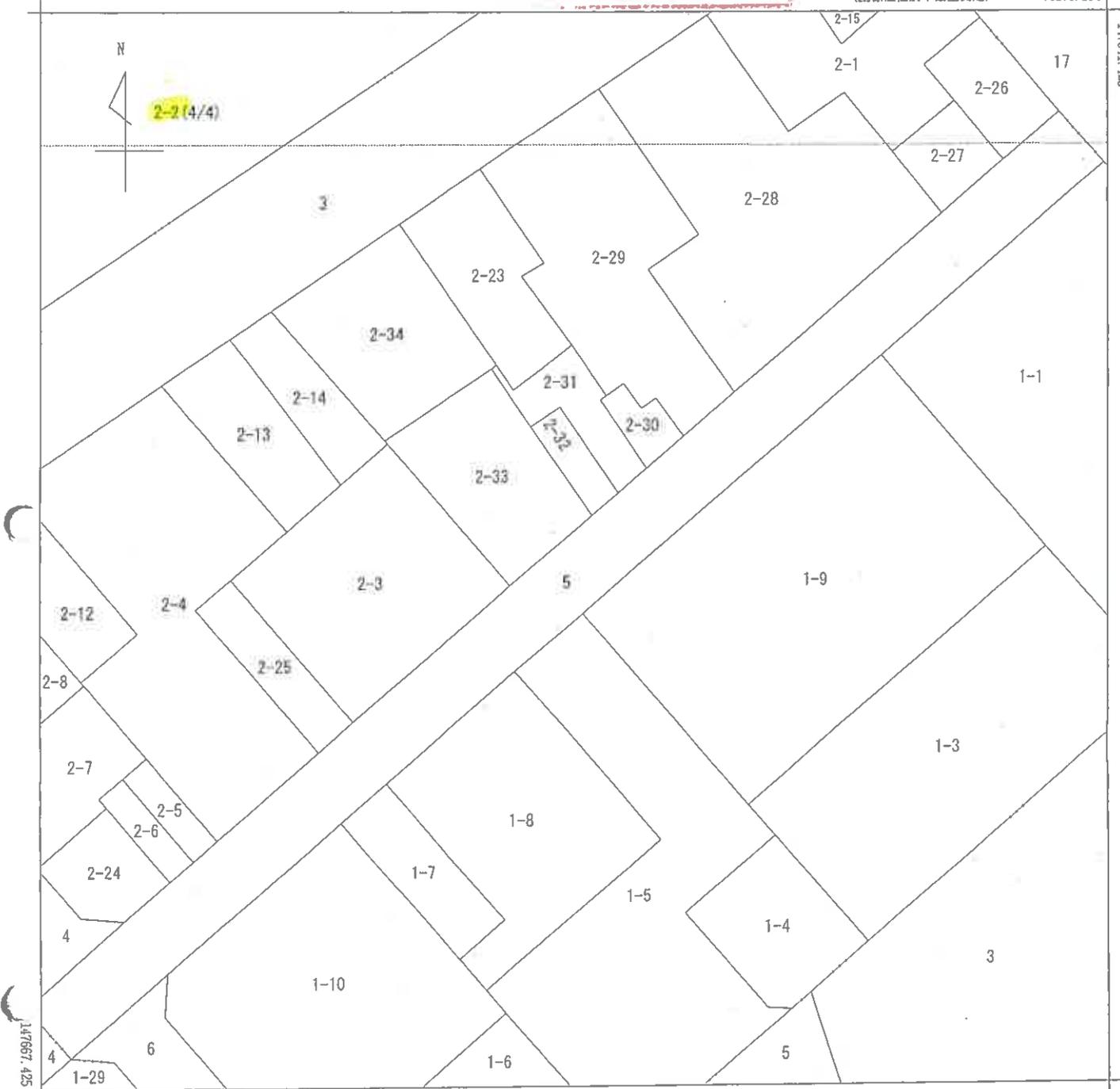
請求部	所在	神戸市兵庫区駅南通五丁目			地番	2番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成5年9月3日			備付年月日(原図)	平成5年10月29日		補記事項		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+76276.394

147541.425



+76151.394

(座標値種別：図上測定)



A 須佐野通 4丁目
B 駅南通 5丁目

請求部	所在	神戸市兵庫区駅南通五丁目			地番	2番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	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

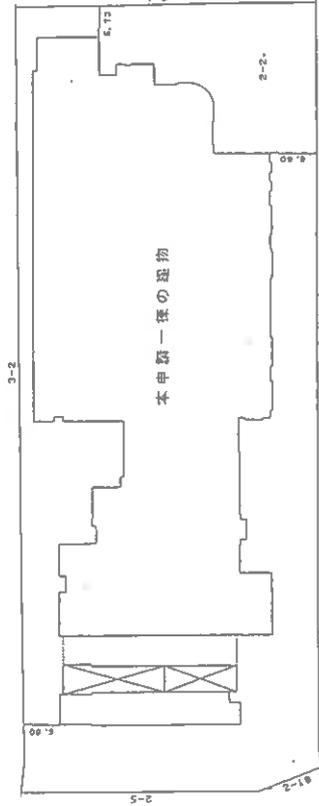
各階平面図

建築物図面 10.3.5
各階平面図

家屋番号	駅南通5丁目 2番2の10-1
建築物の所在	神戸市兵庫区駅南通5丁目2番地2



一棟の建築物の番号 キヤナルタウン中央



建築物図面

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



申請人

縮尺 1/1000

作製者

313788

登記年月日：平成10年3月5日

各階平面図

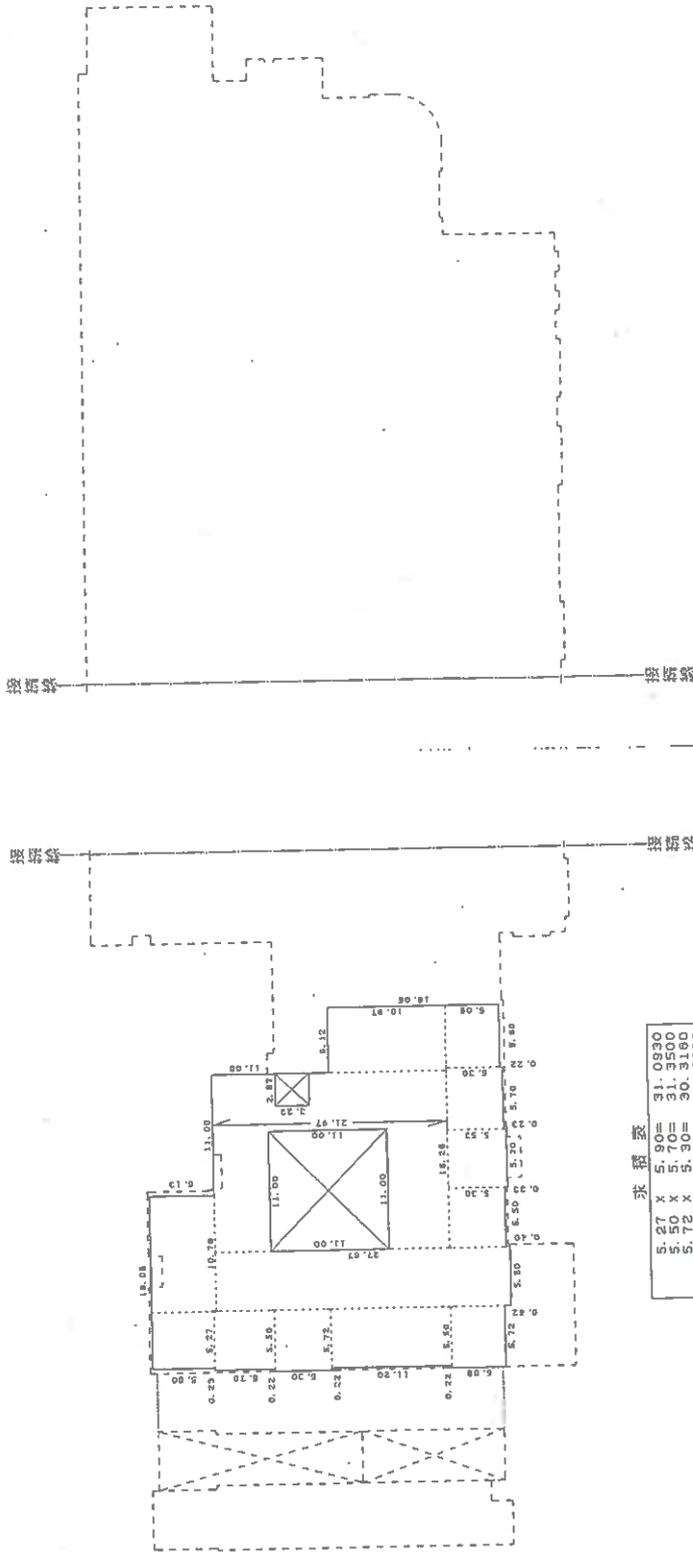
建築物平面図 10.3.5
15/3

家屋番号
船南通5丁目
2番2の1-61

建築物の所在
神戸市兵庫区船南通5丁目2番地2

一棟の建物の番号 キャナルタウン中央

一棟の建物 10階、12階、13階（各階同型）



求積表

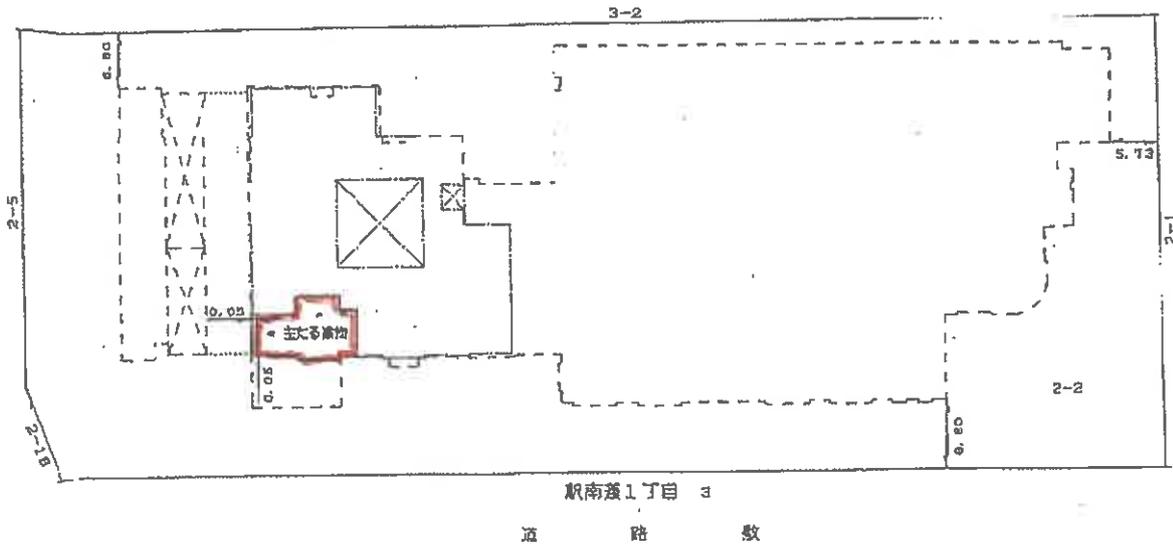
5.27 x 5.90	31.0930
5.50 x 5.70	31.3500
5.72 x 5.30	30.3180
5.50 x 4.30	23.6500
5.72 x 5.30	30.3180
15.72 x 6.33	99.6814
15.90 x 27.87	441.1850
16.28 x 21.97	357.6716
5.50 x 5.30	29.1500
5.30 x 5.30	28.0900
5.90 x 5.08	29.8720
6.12 x 10.97	67.1364
11.00 x 11.00	121.0000
-2.87 x 3.22	-9.5634
合計	814.5686
兵衛限	814.5686

製作者	
縮尺	1/500
申請人	
縮尺	1/500
313803	

本図面はA3版をA4版に縮小したものであります

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)





①

本件専有部分を
含む一棟の建物



②

(15 枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (又) 第 90 号
令和 7 年 12 月 11 日 現地調査
令和 8 年 1 月 9 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24,900,000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 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	
	特になし		

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	J R線 兵庫駅の南方 約150m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	駅前再開発ビル、高層マンション等が建ち並ぶ地域	
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 工業地域 60 % 200 % 準防火地域 第5高度地区、眺望景観形成地域、再開発地区計画(兵庫貨物駅跡地地区)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 8,099.95 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南東側 約15m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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キャナルタウン中央
建物の用途	共同住宅・店舗・健康増進施設・駐車場 総戸数208戸（うち住戸204、店舗4）
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9年10月27日 新築 経過年数 28年程度 経済的残存耐用年数 30年程度
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付34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 あり 駐車場 受付順(総台数142台) 集会室 あり トランクルーム あり その他 オートロックあり
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり キャナルタウン中央管理組合 管理方式 委託 管理会社 株式会社東急コミュニティー 管理形態 管理人 常駐
管理の状況	普通
積立金	令和7年3月31日現在、 654,834,617円（住戸部分） 34,884,326円（店舗部分）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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ですが、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。 ・管理会社の回答書によると令和9年10月頃に外壁等の大規模修繕計画ありとのこと。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	10階(1004号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	83.73㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天井：クロス等 床：フローリング・カーペット・タタミ等 内壁：クロス壁等 設備：玄関横にトランクルームあり その他：南西側にバルコニーあり
保守管理の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 16,600円 修繕積立金 月額 11,120円 組合費 月額 500円 滞 納 額 あり (令和7年12月7日現在 2,396,480円) 遅延損害金については現況調査報告書をご参照
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	リビングダイニングの床に染みのような汚れが付着していた。

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
330,000	83.73	1.87	0.49	25,320,000

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 28年、経済的残存耐用年数 30年、経済的全耐用年数 58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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.10) \approx 0.49$$

(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
309,000	1.00	8,099.95	1.00	2261/1000000	1.00	5,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（兵庫（県）5-4）

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$381,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/127 \approx 309,000$$

◇ 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)

$$\text{地域格差} = \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/100 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/110 \approx 100/127$$

イ 個別格差：特になし (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
25,320,000	5,660,000	1.00	30,980,000

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7年 7月 382,000 円/㎡

B 令和6年 5月 342,000 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	382,000	100	100.0	100	100	100	428,000
		100	100	100	93	96	
B	342,000	100	100.0	100	100	100	424,000
		100	100	93	85	102	

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
426,000	1.00	83.73	35,670,000

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	
2,111 千円 (14.4%)	1,133 千円	7.5%	15,107 千円 ≒ 15,110 千円	0.82784	12,509 千円 (85.6%)	14,620 千円 ≒ 14,620 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	1,800	1,800	1,773	1,773
	共益費収入	180	180	177	177
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,980	1,980	1,950	1,950
	空室損失	△ 198	△ 198	△ 195	△ 195
	貸倒損失	△ 59	△ 59	△ 59	△ 59
	有効総収益	1,723	1,723	1,696	1,696
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	218	218	218	218
	長期計画修繕費	1,139	139	139	139
	公租公課	181	181	181	181
	損害保険料	25	25	25	25
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,563	563	563	563
ウ 経費率	(%)	90.71	32.68	33.20	33.20
エ 有効純収益	ア-イ	160	1,160	1,133	1,133
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	150	1,023	938	

(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	30,980,000	1.00	30,980,000
②比準価格	35,670,000	1.00	35,670,000
③収益価格			14,620,000
④調整後の価格	34,210,000		

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
34,210,000	1.00	0.80	0.91	24,900,000

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 (兵庫(県) 5-4)
所 在 : 神戸市兵庫区浜崎通3番9外
「浜崎通3-21」
価 格 : 381,000円/㎡
位 置 : JR線「兵庫」駅より道路距離170m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 205㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員15m市道に接面
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ駅前の商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 1,212,121,340円 (×2,261/1,000,000)
建物 : 9,802,400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 神戸市兵庫区駅南通五丁目2番地2

建物の名称 キャナルタウン中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅南通五丁目2番2の1004

建物の名称 1004号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 83.73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 神戸市兵庫区駅南通五丁目2番2

地 目 宅地

地 積 8099.95平方メートル

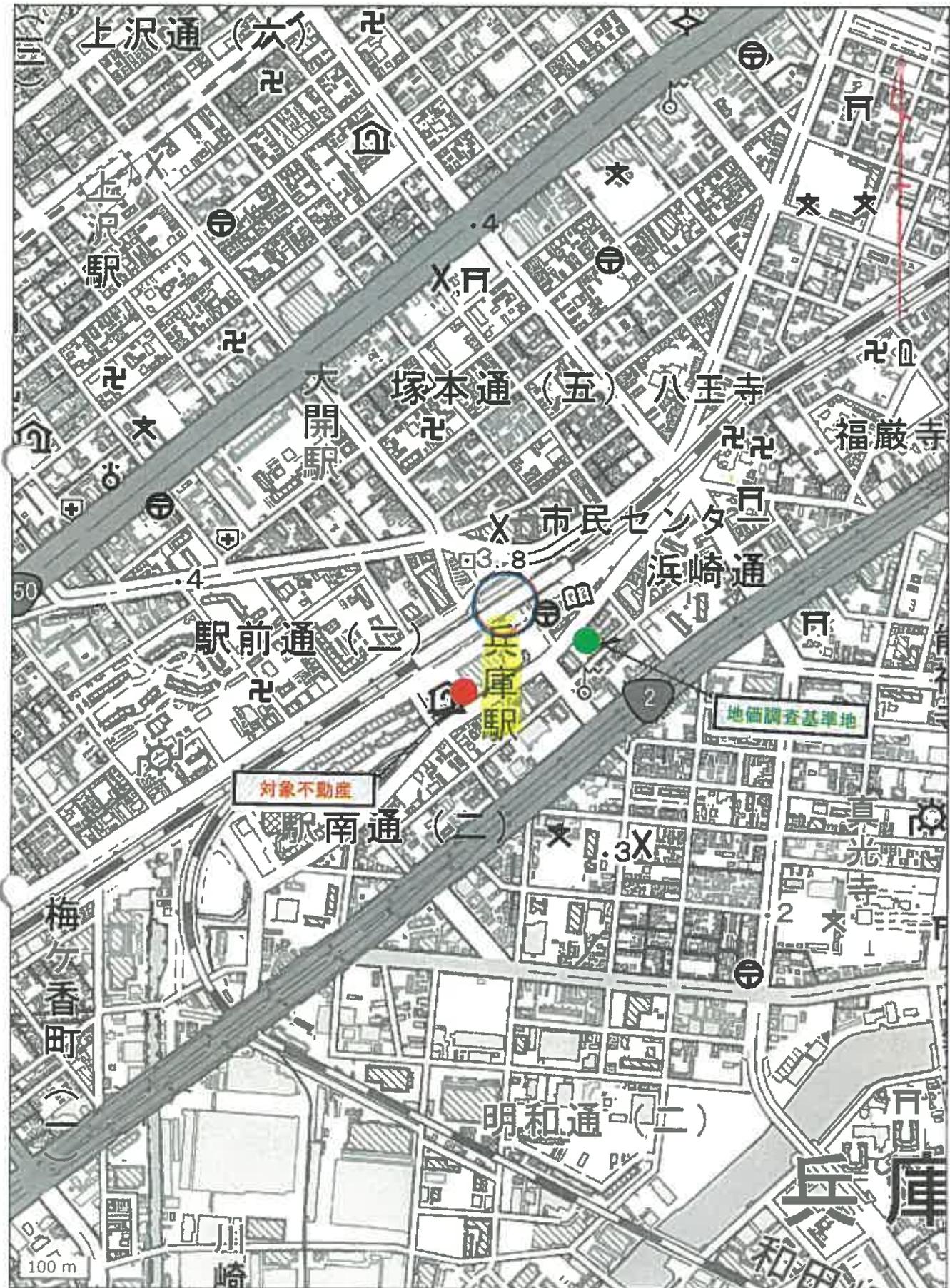
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の2261



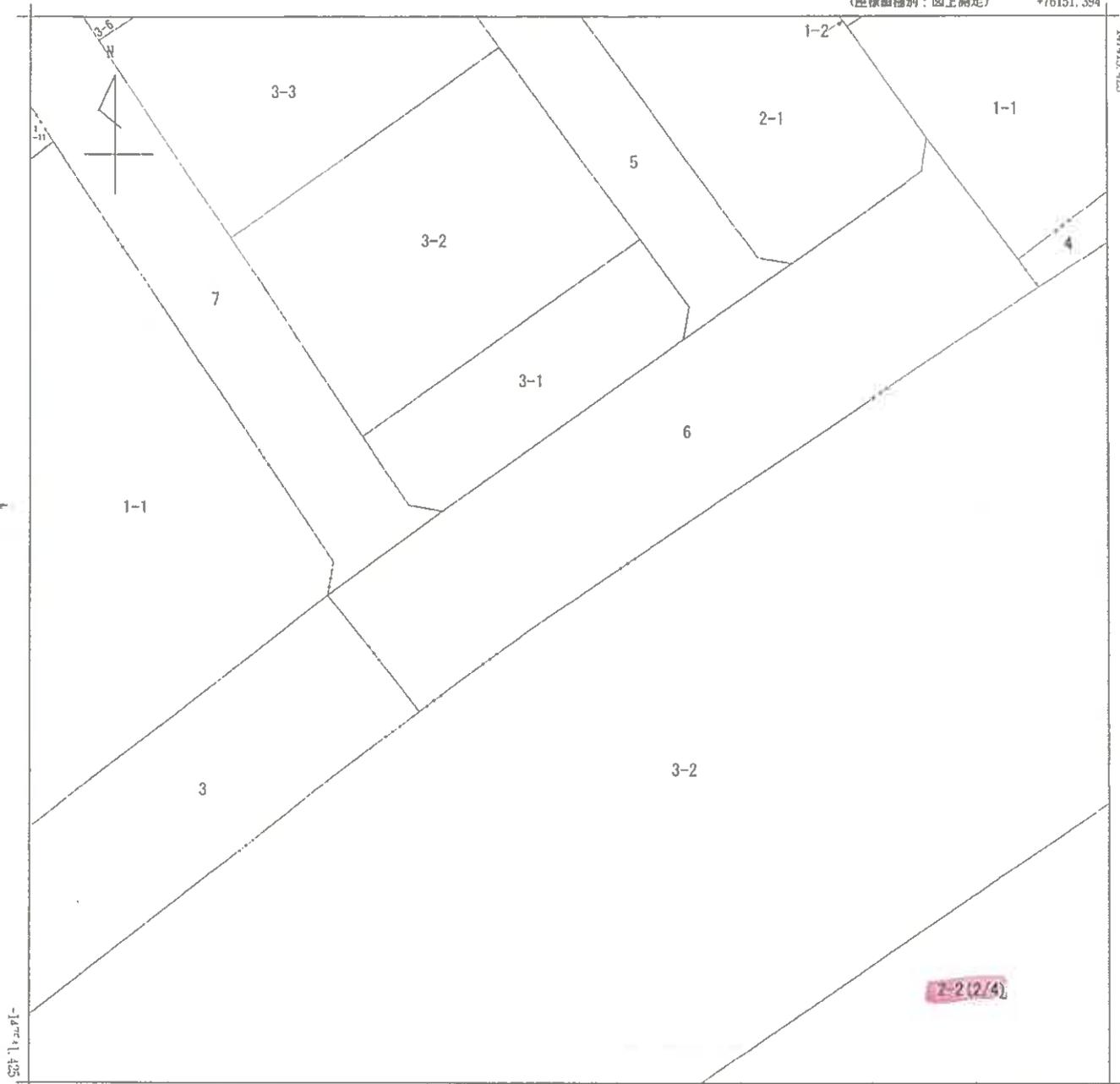


公図写

(座標値種別：図上測定)

+76151.394

-147415.425



+76026.394

(座標値種別：図上測定)



A 駅前通 2丁目

請求部	所在	神戸市兵庫区駅南通五丁目				地番	2番2		
出縮力尺	1/500	精度分	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	

これは地図に記録されている内容を証明した複面である。

(神戸地方法務局管轄)

令和7年10月30日
大阪法務局

請求番号：10-1
(1/4)

登記官

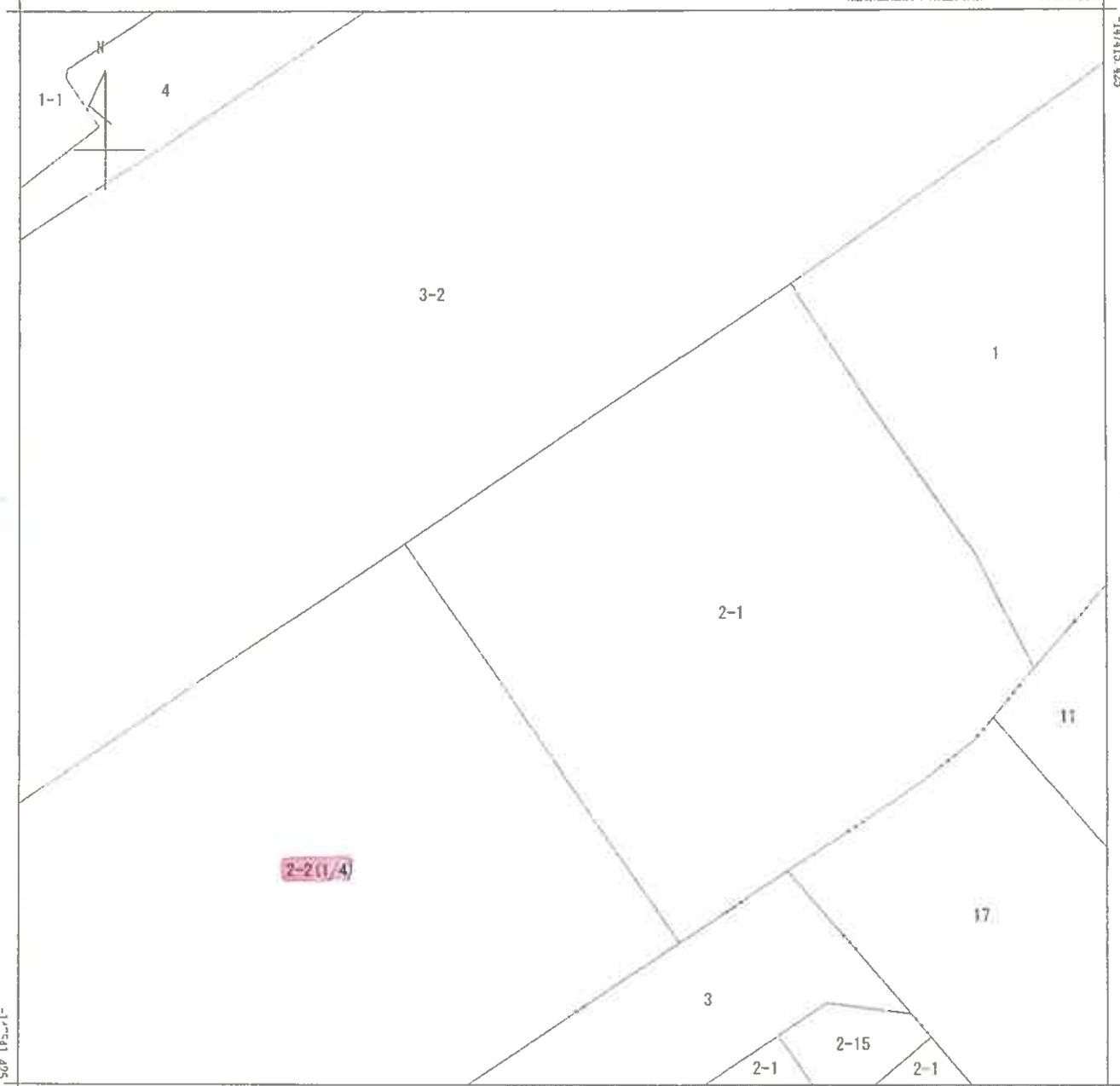


縮小版

公図写

(座標値種別：図上測定) +76276.394

-147413.425



+76151.394 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市兵庫区駅南通五丁目				地番	2番2		
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54年9月3日			備付年月日(原図)	平成54年10月29日		補記事項		

これは地図に記載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10月30日
大阪法務局

請求番号：10-1
(2/4)

登記官



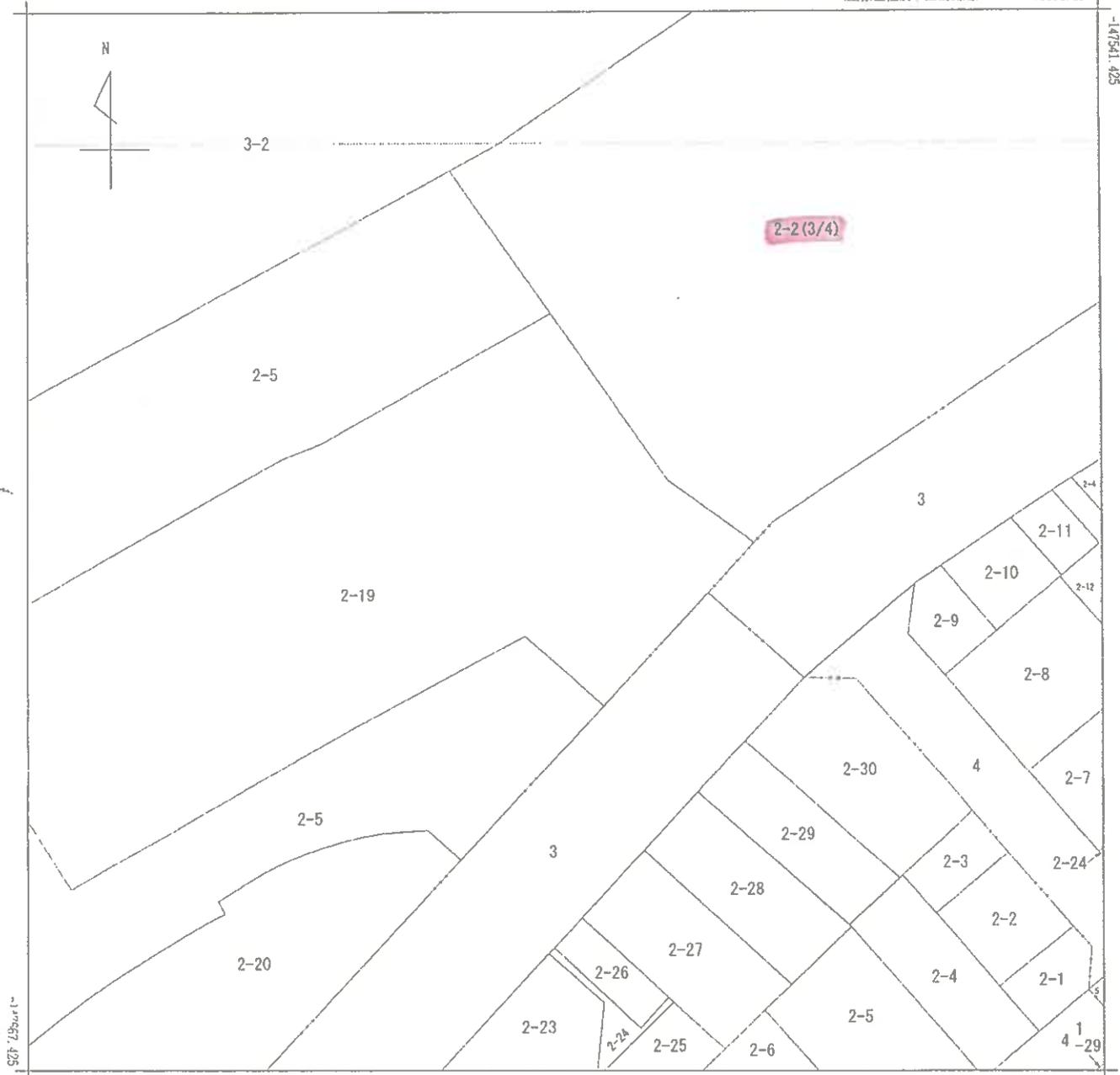
縮小版

公図写

(座標値種別：図上測定)

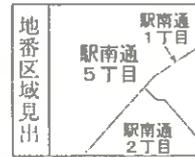
+76151.394

-147541.425



+76026.394

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市兵庫区駅南通五丁目				地番	2番2		
出力尺	1/500	精度区	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		

これは地図に記載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10月30日
大阪法務局

請求番号：10-1
(3/4)

登記官

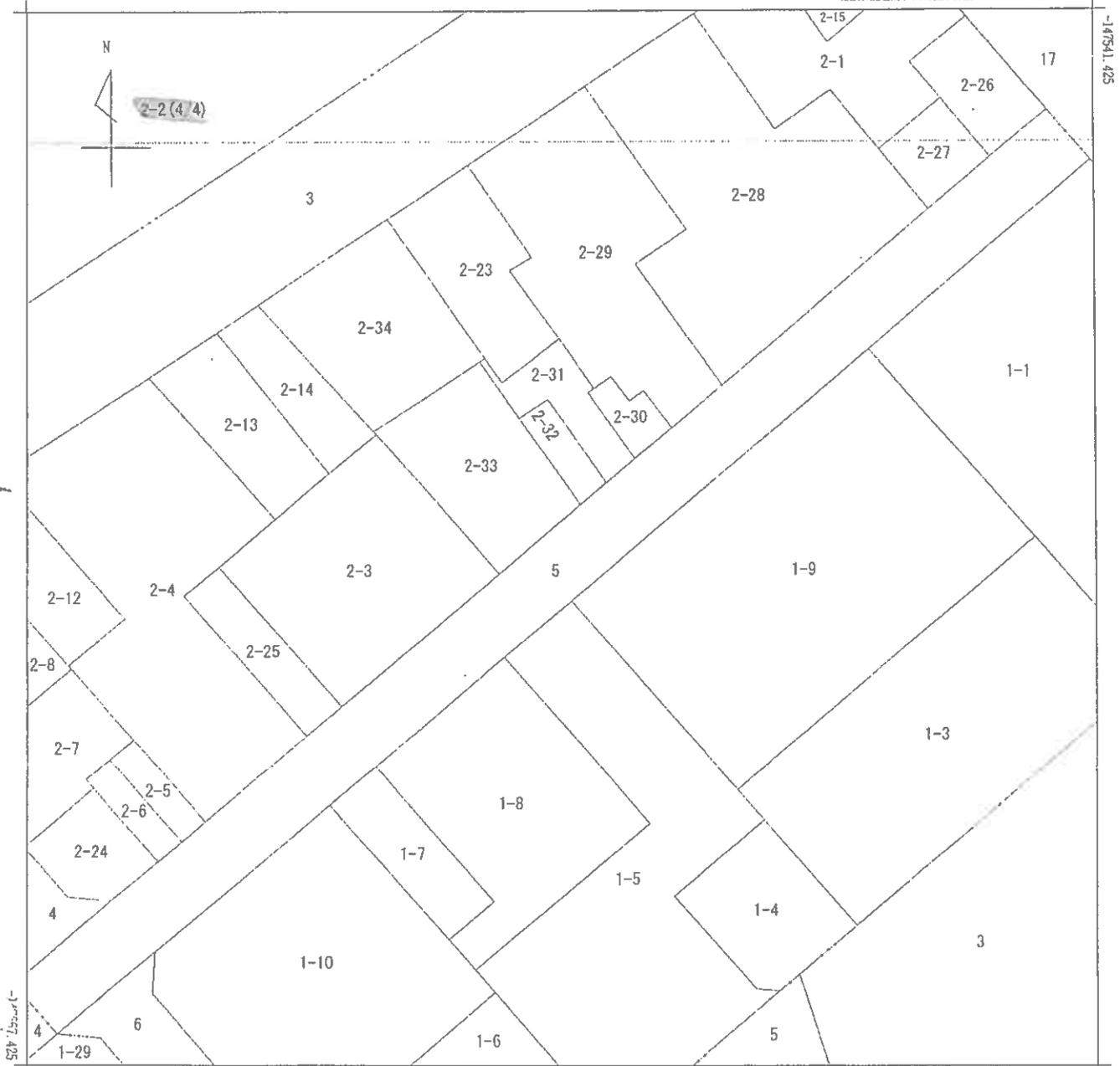


縮小版

公図写

(座標値単位：図上測定)

+76276.394



+76151.394 (座標値単位：図上測定)



A 須佐野通 4丁目
B 駅南通 5丁目

請求部	所在	神戸市兵庫区駅南通五丁目				地番	2番2		
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)国測法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		

これは地図に記載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10月30日
大阪法務局

請求番号：10-1
(4/4)

登記官



縮小版

登記年月日：平成10年3月5日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(神戸地方裁判所 登録)

令和7年10月30日 大阪法務局

建築物図面 10.3.5 (1)
各階平面図

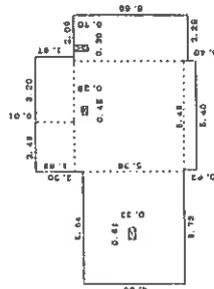
求置番号	駅前通5丁目 2番2の1004
建築物の所在	神戸市兵庫区駅前通5丁目2番地2

既存部分の建物

建物の番号 1004号

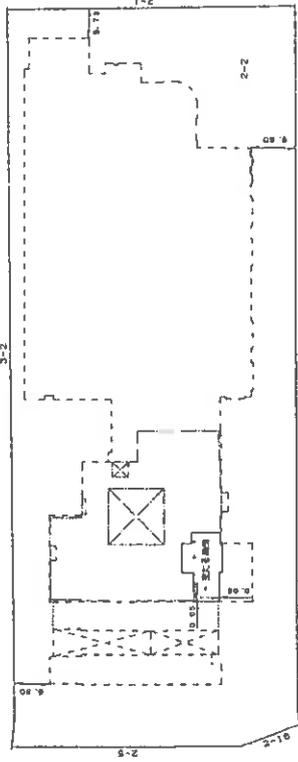
一棟の建物の番号 キヤナルタウン中央

建物の存在する部分 10階部分



求積数

5.64 X	4.86=	27.9744
3.20 X	1.07=	5.8840
5.48 X	5.38=	29.4824
2.20 X	6.00=	13.2000
5.40 X	0.80=	4.3200
-0.40 X	0.28=	-0.1120
-0.61 X	0.33=	-0.2013
	合計	83.7334
	取除積	83.7334



取積数

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

313363

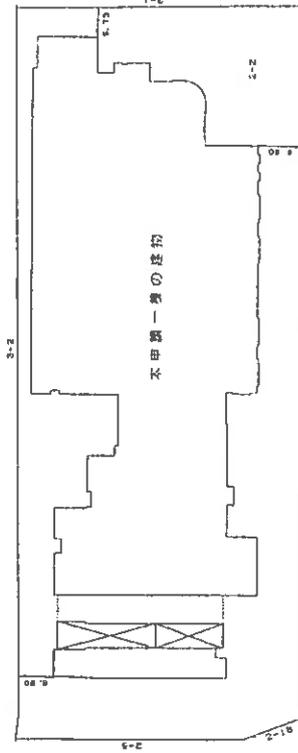
登記年月日：平成10年3月5日

10.3.5

建築物図面各階平面図

家屋番号	神戸区5丁目 2番2の104
建物の所在	神戸市兵庫区駅前通5丁目2番地2

一棟の建物の番号 ニヤナルタウン中央



駅前通5丁目3

道 路 板

製作者

縮尺

申請人

313

縮尺

1/1000

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。

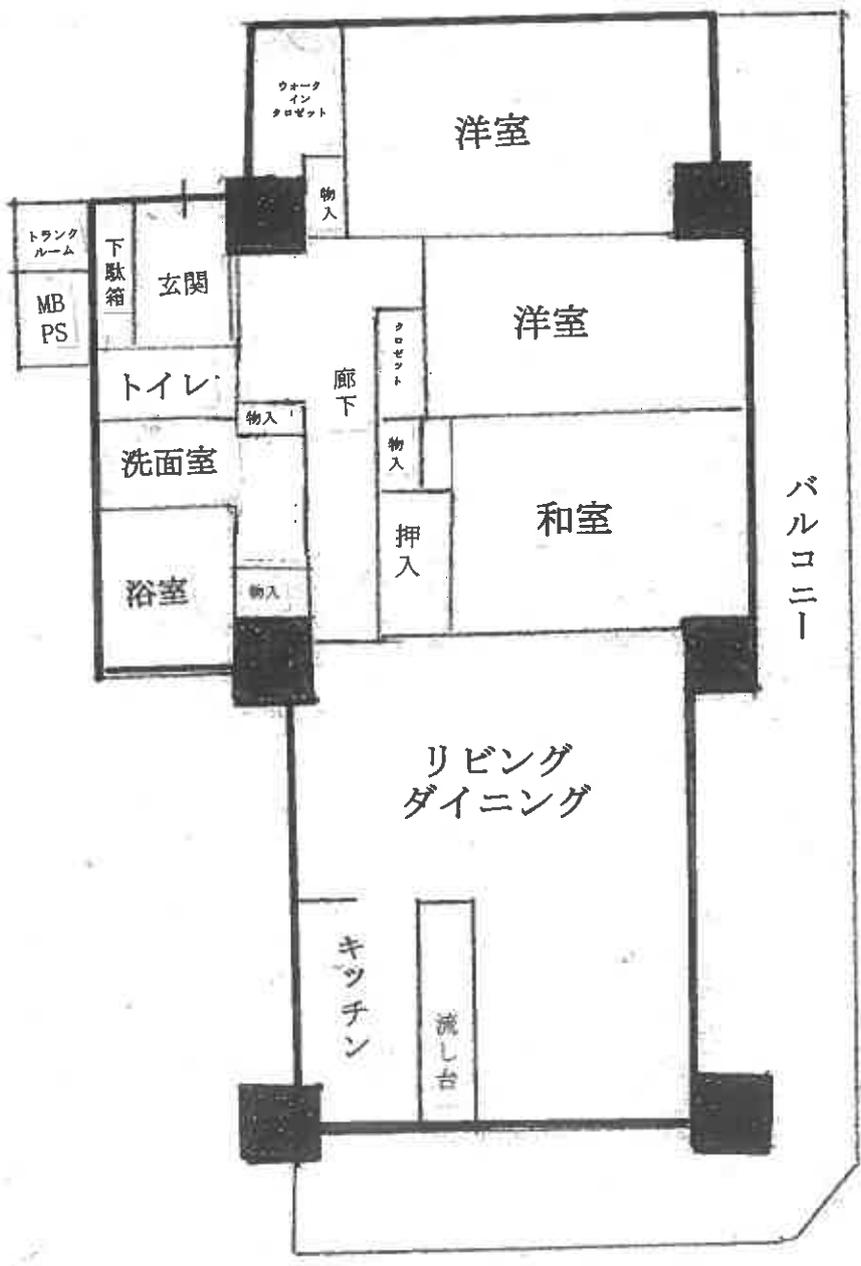
(神戸地方支庁官署)

令和7年10月30日

大阪法務局

登記簿

【建物間取略図】



現況写真

