

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 4月27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 8年 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月16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 4月27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 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番地8、312番地1、312番地9、312番地5、312番地4、312番地6、312番地7

建物の名称 ネオダイキョー三宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 琴ノ緒町二丁目312番8の906

建物の名称 906号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 12.17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 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番1

地 目 宅地

地 積 94.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番9

地 目 宅地

地 積 77.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番2



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	7.46平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番3
地 目	宅地
地 積	3.89平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番4
地 目	宅地
地 積	9.20平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番5
地 目	宅地
地 積	16.99平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番6
地 目	宅地
地 積	2.30平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番7
地 目	宅地
地 積	1.27平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番8

地 目 宅地

地 積 80.18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

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 110823分の1217



物件明細書

令和 8年 3月 3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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社グランバンクの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番地8、312番地1、312番地9、312番地5、312番地4、312番地6、312番地7

建物の名称 ネオダイキヨー三宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 琴ノ緒町二丁目312番8の906

建物の名称 906号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 12.17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 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番1

地 目 宅地

地 積 94.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番9

地 目 宅地

地 積 77.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 7.46平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番3

地 目 宅地

地 積 3.89平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番4

地 目 宅地

地 積 9.20平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番5

地 目 宅地

地 積 16.99平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番6

地 目 宅地

地 積 2.30平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番7

地 目 宅地

地 積 1.27平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番8

地 目 宅地

地 積 80.18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

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 110823分の1217



令和7年(ケ)第97号
令和7年11月4日受理
令和7年11月27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 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番地8、312番地1、312番地9、312番地5、312番地4、312番地6、312番地7

建物の名称 ネオダイキョー三宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 琴ノ緒町二丁目312番8の906

建物の名称 906号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 12.17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 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番1

地 目 宅地

地 積 94.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番9

地 目 宅地

地 積 77.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番2



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 7.46平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番3

地 目 宅地
地 積 3.89平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番4

地 目 宅地
地 積 9.20平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番5

地 目 宅地
地 積 16.99平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番6

地 目 宅地
地 積 2.30平方メートル
土地の符号 8
所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番7

地 目 宅地
地 積 1.27平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番8

地 目 宅地

地 積 80.18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

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 110823分の1217



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市中央区琴ノ緒町2丁目3番5号 ネオダイキョー三宮906号室	
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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 10,500円 修繕積立金 9,200円	令和7年11月4日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年3月分～令和7年10月分 計157,600円
管理費等照会先	株式会社日本エコテック	
その他の事項		
敷地権	符号1～9	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～9) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> 用悪水路 (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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～9) <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 { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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
(4枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社グランバンク	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■株式会社グランバンク担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■貸室賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和5年7月26日	
最初の契約等	契約日	令和5年7月26日
	期間	令和5年7月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月25日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年7月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年7月25日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎月 金42,670円 (毎月10日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金] 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	別途、共益費月額7,500円およびヒーツ基本料月額2,100円が請求されている	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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、構造等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編綴の写真により、4枚目および5枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、壁、天井、建具およびバルコニー等において、経年劣化および使用態様等による傷みや汚れが認められる。

(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 本件物件の転貸借は、サブリース会社さんにお任せしています。
■サブリース会社担当者	1 本件建物は債務者兼所有者から当社が借り受け、占有者Aに対して転貸しています。
■占有者A	1 2年前から賃借し居住しています。 2 家賃の延滞はありません。 3 入居以来、事件や事故はありません。 4 ペットは飼っていません。 5 1階集合ポストの取出し扉の鍵が故障のため開けられません。管理会社に申し入れているところです。

(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11月 4日 (火)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年11月 4日 (火) 15:30-15:40	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11月 4日 (火) 15:55-16:15	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11月10日 (月) 10:10-10:15	執行官室	■債務者兼所有者より電話聴取(発信)
令和7年11月11日 (火) 12:00-12:20	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年11月11日 (火) 14:10-14:15	執行官室	■サブリース会社担当者より電話聴取(発信)
令和7年11月13日 (木) 9:50-9:55	執行官室	■占有者Aより電話聴取(受信)
令和7年11月14日 (金) 16:30-16:45	神戸地方法務局	■法人登記事項証明書取得
<p>(特記事項)</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>■ 令和7年11月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

(8枚目)

登記年月日：昭和61年3月20日

61.3.20

312-2

建築物各階平面図

家屋番号 琴ノ橋町2丁目 8-5-906

建築物の所在 神戸市中央区琴ノ橋町2丁目8番地5、8番地3、8番地2、7番地4、4、7番地4-5、7番地6-9、7番地4-3

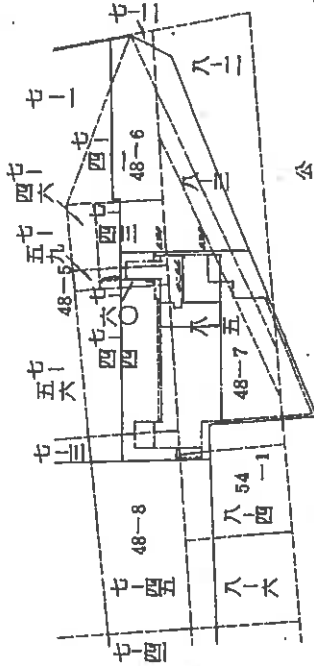
(仮換地) 琴橋工区3号街区48号地(7) 312-8, 312-1, 312-9, 312-5, 312-4, 312-6, 312-7

専有部分の建物の表示

建物番号 906号

建物の存する部分 9 階

平面図



求積表

1.22	5.22	2.7824
0.42	1.47	0.7014
5.15	5.22	5.7690
計		12.4914

--- 1階部分 --- 仮換地
--- 2~11階部分 --- 従前地

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(印) 61年3月13日作製			

024870

登記年月日：昭和61年3月20日

61.3.20

建築物平面図

72

各階平面図

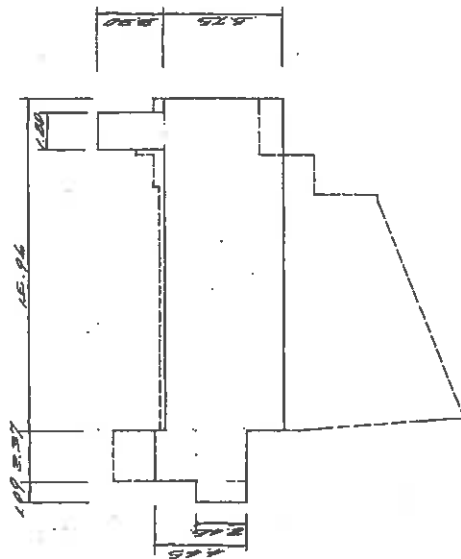
家屋番号

建築物の所在

神戸市中央区琴ノ緒町2丁目8番地5・6番地3・8番地2
7番地4・4・7番地4・5・7番地5・7番地5・7番地4・3

((仮換地 琴橋工区3B街区48号地7))
312-8,312-1,312-9,312-5
312-4,312-6,312-7

2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 階平面図 (各階同型)



求積表

1.00	2.20	5.5000
15.86	5.25	81.2700
2.27	4.25	10.5465
1.00	3.45	5.5725
21	21	110.9870

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(昭和61年3月13日作製)

縮尺 1/250

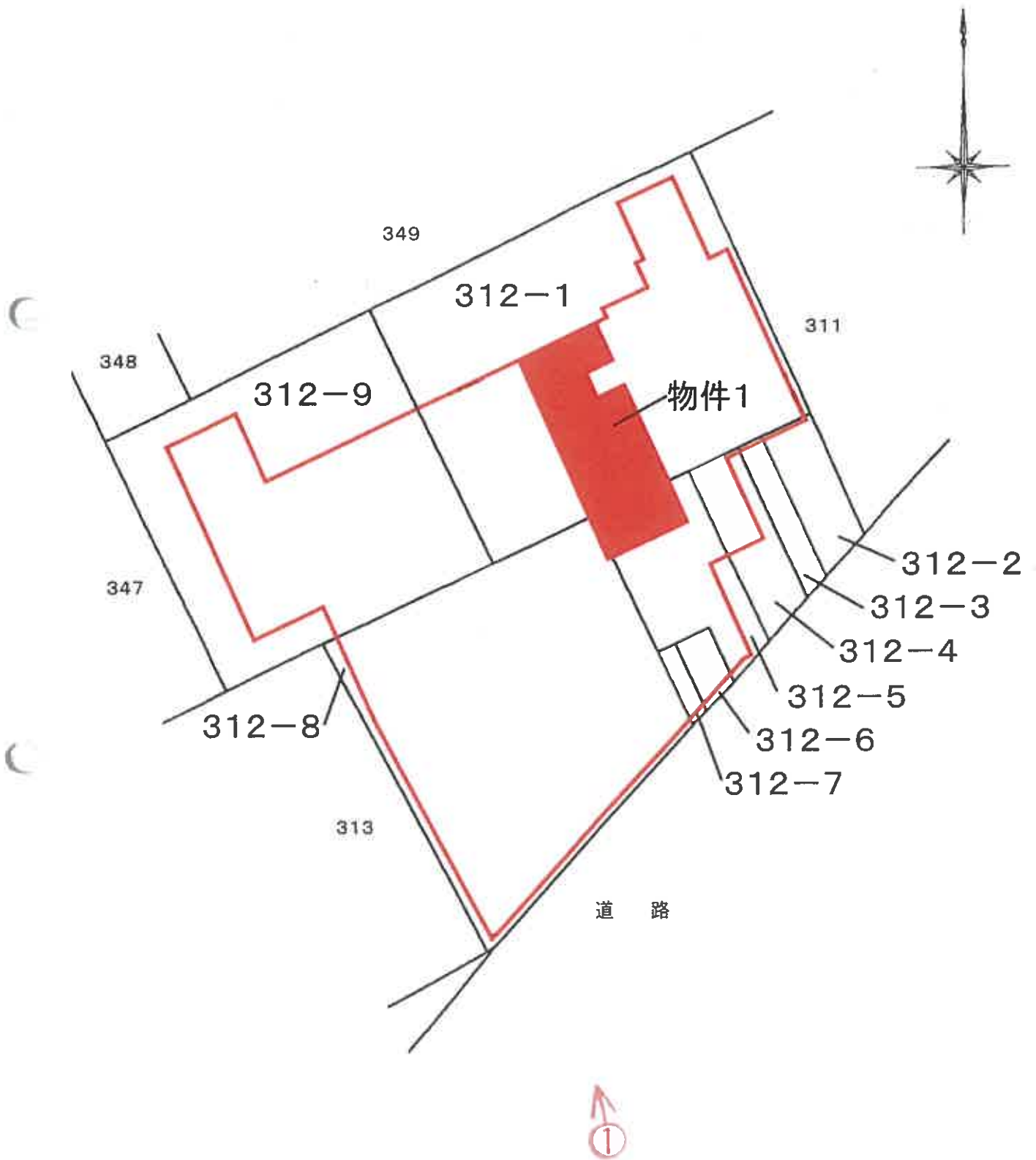
申請人

024807

縮尺 1/

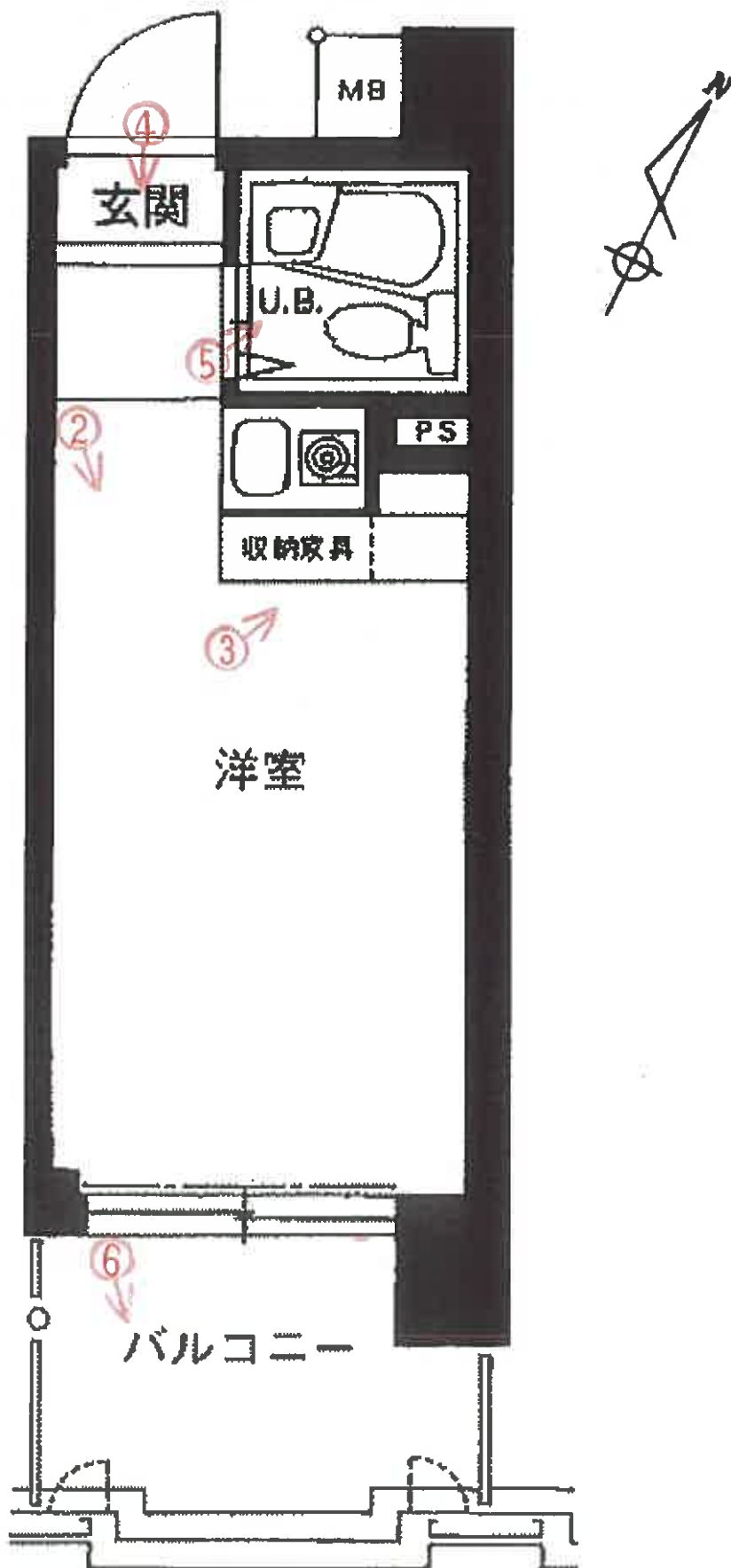
土地建物位置関係図

(←○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

(15 枚目)





⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 97 号
令和 7 年 11 月 11 日 現地調査
令和 7 年 11 月 19 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2,770,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
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	JR線 三ノ宮駅の北東方 約460m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	店舗付マンションのほか駐車場等が見られる商業地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80 % 400 % 防火地域 —
画地条件	規模 293.96 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南東側 約14m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	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「雲井遺跡」内に含まれる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオダイキヨー三宮		
建物の用途	店舗兼共同住宅 (総戸数81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61年3月15日 新築	
	経過年数	40年程度	
	経済的残存耐用年数	15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：タイル・吹付等		
設備等	エレベーター	あり	
	駐車場	なし	
	集会所	なし	
	その他	-	
品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	ネオダイキヨー三宮管理組合
	管理方式	委託	
	管理会社	株式会社日本エコテック	
	管理形態	管理人	巡回
管理の状況	普通		
積立金	令和7年9月30日現在、 31,755,517 円		
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	9階 (906号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	12.17㎡ (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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 10,500円 修繕積立金 月額 9,200円 滞 納 額 あり (令和7年11月4日現在 157,600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	特になし

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
250,000	12.17	1.17	0.28	1,000,000

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 40年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 55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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.10) \approx 0.28$$

(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
501,000	0.99	293.96	1.00	1217/110823	1.00	1,600,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸中央5-16）

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

$$395,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/82 \approx 501,000$$

◇ 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)

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

$$100/96 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/95 \approx 100/82$$

イ 個別格差：形状等 (0.99)

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
1,000,000	1,600,000	0.98	2,550,000

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
0.98 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 9月 318,000 円/㎡

B 令和6年 11月 281,000 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	318,000	100	102.0	100	100	100	347,000
		100	100	99	90	105	
B	281,000	100	101.0	100	100	100	338,000
		100	100	94	85	105	

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
343,000	0.98	12.17	4,090,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として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 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
382 千円 (17.2%)	181 千円	8.0%	2,263 千円 ≒ 2,260 千円	0.81629	1,845 千円 (82.8%)	2,227 千円 ≒ 2,230 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	512	512	512	512
	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	512	512	512	512
	空室損失	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51
	貸倒損失	△ 15	△ 15	△ 15	△ 15
	有効総収益	446	446	446	446
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	128	128	128	128
	長期計画修繕費	213	113	113	113
	公租公課	20	20	20	20
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	365	265	265	265
ウ 経費率 (%)	81.84	59.42	59.42	59.42	
エ 有効純収益 アーイ	81	181	181	181	
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	76	158	148		

（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	2,550,000	1.00	2,550,000
②比準価格	4,090,000	1.00	4,090,000
③収益価格			2,230,000
④調整後の価格	3,810,000		

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
3,810,000	1.00	0.80	0.91	2,770,000

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 (神戸中央5-16)
所 在 : 神戸市中央区二宮町4丁目310番
「二宮町4-3-1」
価 格 : 395,000円/㎡
位 置 : JR線「三ノ宮」駅より道路距離470m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 267㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員6.2m市道に接面
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 : 店舗、店舗併用共同住宅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 : 86,271,378円 (×1,217/110,823)
建物 : 974,400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 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番地8、312番地1、312番地9、312番地5、312番地4、312番地6、312番地7

建物の名称 ネオダイキヨー三宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 琴ノ緒町二丁目312番8の906

建物の名称 906号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 12.17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 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番1

地 目 宅地

地 積 94.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番9

地 目 宅地

地 積 77.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 7.46平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番3

地 目 宅地

地 積 3.89平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番4

地 目 宅地

地 積 9.20平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番5

地 目 宅地

地 積 16.99平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番6

地 目 宅地

地 積 2.30平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番7

地 目 宅地

地 積 1.27平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 神戸市中央区琴ノ緒町二丁目312番8

地 目 宅地

地 積 80.18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

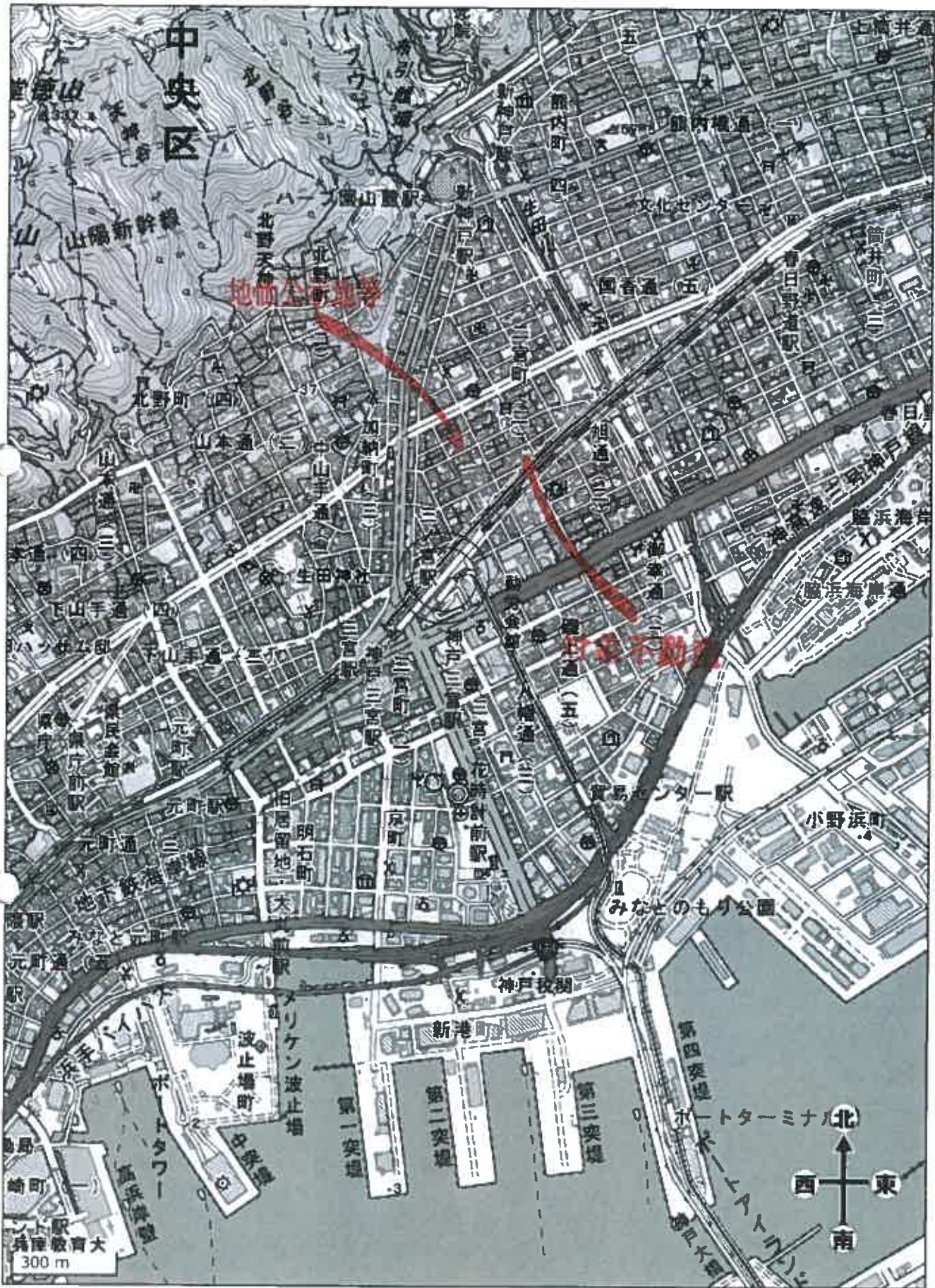
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 110823分の1217



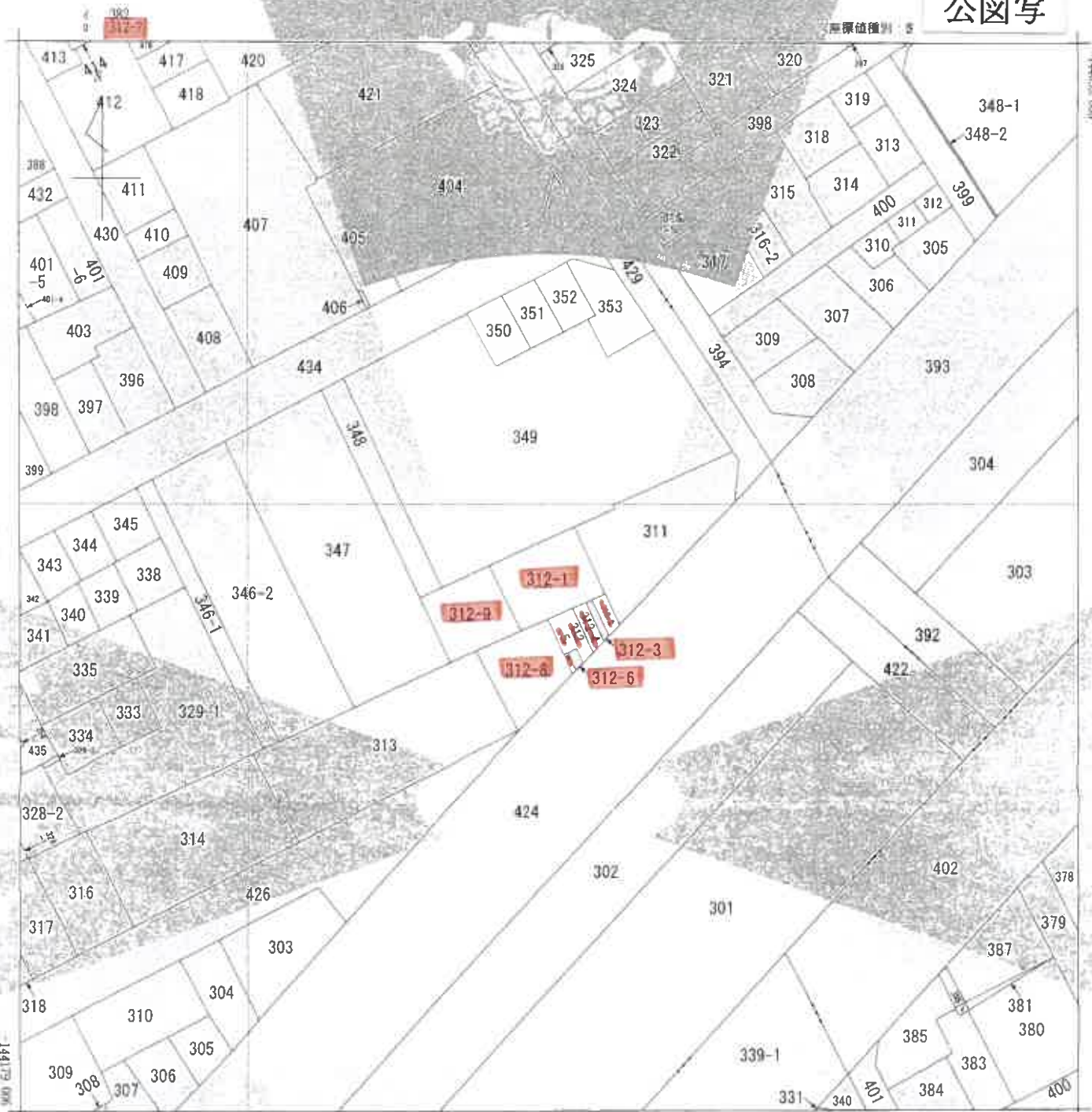
22

対象不動産及び地価公示地等の位置図

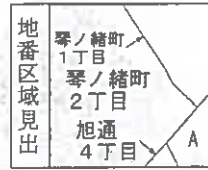


国土地理院地図を基に加筆、作成

公図写



*79124 363 (縮版図例: 60以上指定)



A 旭通 3丁目

請求分	所在	神戸市中央区琴ノ緒町二丁目			地番	312番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	建標系又は記号	分類	地図法第14条第1項国調法1第5号指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年8月31日			備付年月日(限図)			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。

(神戸地方務局管轄)

令和7年3月19日

東京法務局中野出張所

記号

地図整理番号: M23340

縮版図

登記年月日：昭和61年3月20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。
(神戸地方裁判所 審判部)

令和7年3月19日

東京法律局中野出張所

登記官

各階平面図

61.3.20 312-8

家屋番号 琴ノ緒町2丁目 8-5-906

建物の所在 神戸市中央区琴ノ緒町2丁目8番地5、8番地3、8番地2、7番地4、4、7番地4-5、7番地6-0、7番地4-3

(仮換地 琴緒工区3H街区48号地7) 312-8, 312-1, 312-9, 312-5, 312-4, 312-6, 312-7

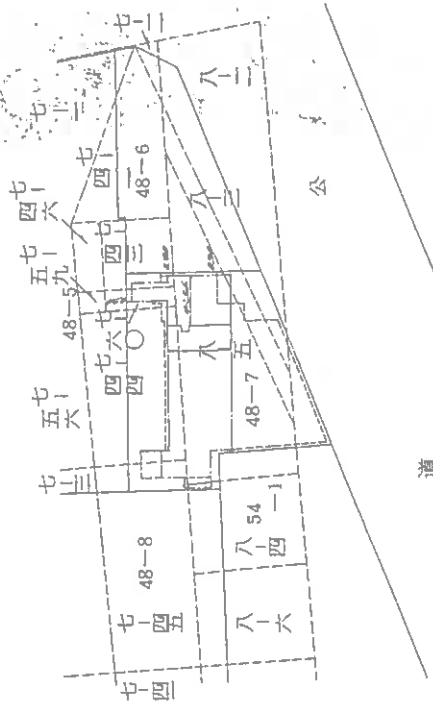


建物番号 906 号

専有部分の建物の表示

建物の存する部分 9 階

平面図



求積表

1.22	8.22	2.7080
0.42	1.67	0.7014
3.95	8.22	8.7690
計		12.1784

--- 1階部分 --- 仮換地
--- 2~11階部分 --- 従前地

建物図面写

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮版図

(弘文堂印刷)

024870

登記年月日：昭和61年3月20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。
(神戸地方方法務局寄稿)
令和7年3月19日 東京法務局 中野出張所

登記号

61.3.20

家屋番号 312-8-101
312-8-1108

建物の所在 神戸市中央区琴ノ緒町2丁目8番地5,8番地3,8番地2,
7番地4,4,7番地4,5,7番地6,7番地6,7番地4,3

(仮換地 琴緒工区3F街区48号地7)

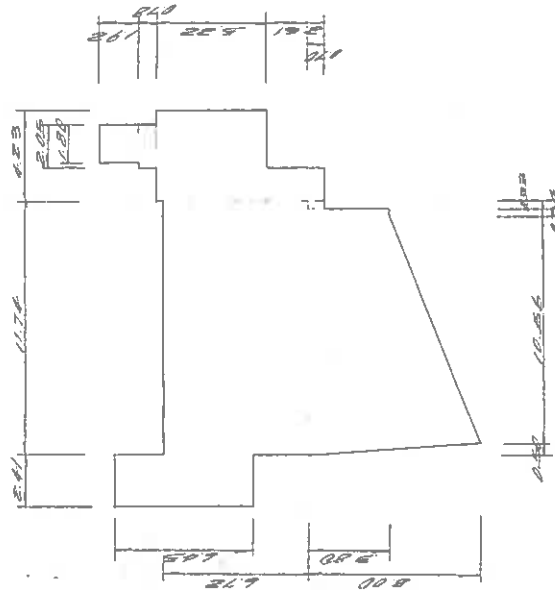
312-8, 312-1, 312-9, 312-5,
312-4, 312-6, 312-7



各階平面図

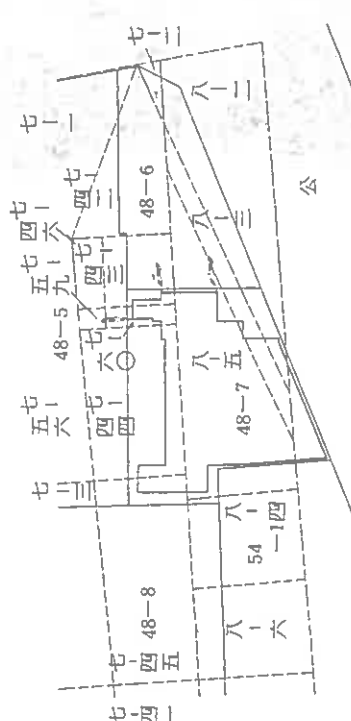
一 棟の建物の表示

1 階平面図



求積表

1.00	1.92	2.4560
2.00	1.78	1.5990
3.00	2.23	2.2020
4.00	2.51	2.4420
5.00	2.77	2.8010
6.00	4.22	7.8920
7.00	4.45	4.5445
8.00	4.00	3.2000
9.00	2.00	2.0000
10.00	2.00	2.0000
計		1.814000



— 仮換地
--- 従前地

建物図面写

縮尺 1/500

申請人

024806

縮尺 1/250

作製者

(公文堂印刷)

縮版図

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
神戸地方建設局登録
令和7年3月19日 東京建設局登録課

登記簿

縮版図

(登記簿記載)

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/

024807

建物図面写

61.3.20

建物図面写
各階平面図

家屋番号

建物の所在

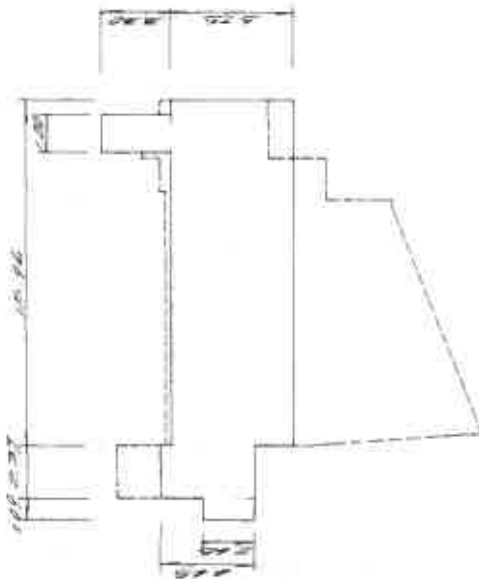
神戸市中央区琴ノ緒町2丁目8番地5.8番地3.8番地2.7番地4.4.7番地4.5.7番地6.0.7番地4.3

(仮換地 琴緒工区3B街区48号地7)

312-8.312-1.312-9.312-5

312-4.312-6.312-7

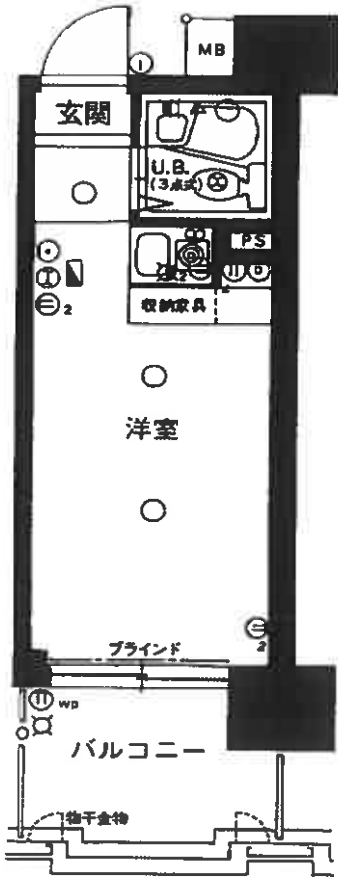
2.3.4.5.6.7.8.9.10.11階平面図 (各階同敷)



求積表

1.00	2.30	0.2300
2.00	2.30	0.4600
3.00	2.30	0.6900
4.00	2.30	0.9200
5.00	2.30	1.1500
6.00	2.30	1.3800
7.00	2.30	1.6100
8.00	2.30	1.8400
9.00	2.30	2.0700
10.00	2.30	2.3000
11.00	2.30	2.5300
合計		18.9200





現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分