

## 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/>）のホームページ右下にある「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 6月29日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中山克巳

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 7月15日から 令和 8年 7月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月18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 6月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



\*515\*



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市西区竹の台六丁目6番地

建物の名称 ラ・フォルテ西神中央4番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹の台六丁目6番の4-302

建物の名称 4-302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 101.67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 神戸市西区竹の台六丁目6番

地 目 宅地

地 積 31312.88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 100万分の2069



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

---

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 神戸市西区竹の台六丁目6番地

建物の名称 ラ・フォルテ西神中央4番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹の台六丁目6番の4-302

建物の名称 4-302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 101.67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 神戸市西区竹の台六丁目6番

地 目 宅地

地 積 31312.88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 100万分の2069



令和8年(ケ)第30004号

令和8年 3月19日受理

令和8年 4月10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 神戸市西区竹の台六丁目6番地

建物の名称 ラ・フォルテ西神中央4番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹の台六丁目6番の4-302

建物の名称 4-302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 101.67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 神戸市西区竹の台六丁目6番

地 目 宅地

地 積 31312.88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 100万分の2069



\*22\*

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市西区竹の台6丁目6番地4-302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	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 動産を残置した状態 で占有している <input type="checkbox"/>	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 16,420 円 修繕積立金 11,600 円 組合費 300 円	令和8年3月25日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年1月分～令和8年3月分 計 414,330 円
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項		
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 { 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

**A** 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 建物内には、債務者兼所有者宛の郵便物が確認できた。
- 2 電気は止まっており、エアコンも取り外された状態であった。
- 3 当職が差し置いた立入通知書兼照会書は郵便ポストに残置されており、本件建物は債務者兼所有者が動産を残置した状態で占有していると認定した。
- 4 建物内は壁紙に切れ目、捲れている箇所がみられた。
- 5 本件建物へは、エレベーターで4階まで上がり、4階の廊下から3階まで下りる、もしくは1階から階段を使用して3階まで上る構造となっている。

■ 管理会社からの回答要旨（電話による聴取を含む）

- 1 総戸数 582戸で構成されている。
- 2 駐車場 613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8月31日現在で、11億5,039万1,710円である。
- 8 大規模修繕工事の計画は未定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 回答書について、管理費・修繕積立金の現在の滞納額は滞納期間中に一部入金されているものがあり、一部入金された後の金額を記載しています。</li><li>2 管理費については、令和7年11月までは15,850円でしたが、令和8年12月分から16,420円に値上がりしました。</li></ol>

(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8年3月19日(木)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和8年3月19日(木) 13:00-13:20	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投函(返信用切手110円同封)
令和8年3月24日(火) 12:30-12:40	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年3月25日(水) 14:45-14:49	執行官室	■管理会社から聴取(電話発信)
令和8年3月26日(木) 12:40-13:40	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■管理人聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年3月26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、立会人を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和8年3月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 <span style="background-color: black; color: black;">A</span> 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)

+62402.111

-141938.570

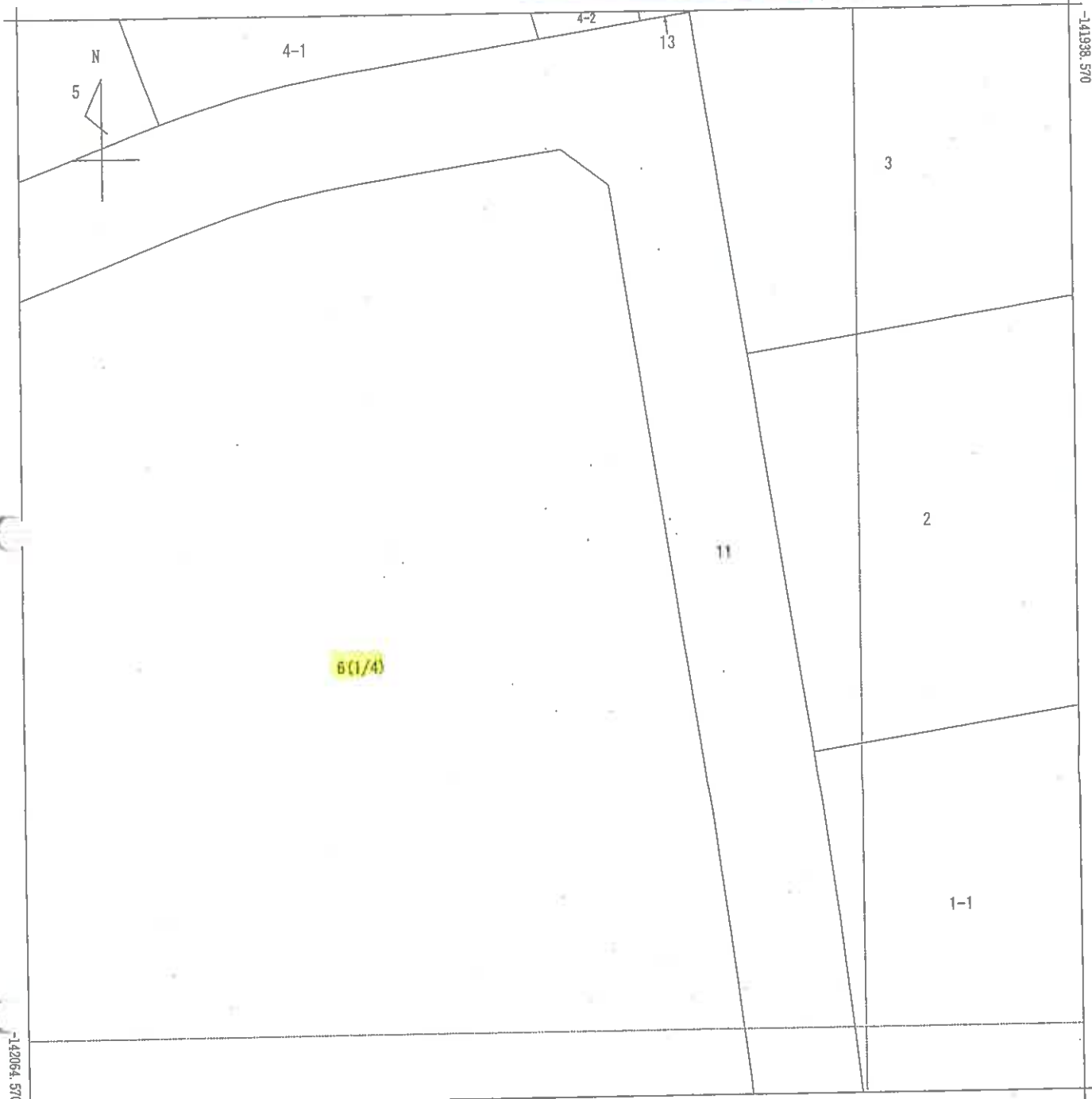


地番区域見出  
竹の台5丁目  
竹の台6丁目

請求部分	所在	神戸市西区竹の台六丁目			地番	6番			
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)	種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

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) +62527.111



地番区域見出  
竹の台6丁目

請求部	所在	神戸市西区竹の台六丁目				地番	6番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は番号は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 1-62

(座標値種別：図上測定)

+62402.111

-142064.570



-142139.570

+62277.111

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
竹の台5丁目  
竹の台6丁目

請求部	所在	神戸市西区竹の台六丁目				地番	6番		
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)	種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			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)

+62527.111

-142054.570



-142190.570

+62402.111

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
竹の台6丁目

請求部	所在	神戸市西区竹の台六丁目				地番	6番			
出力尺	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)		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

( 9枚目)

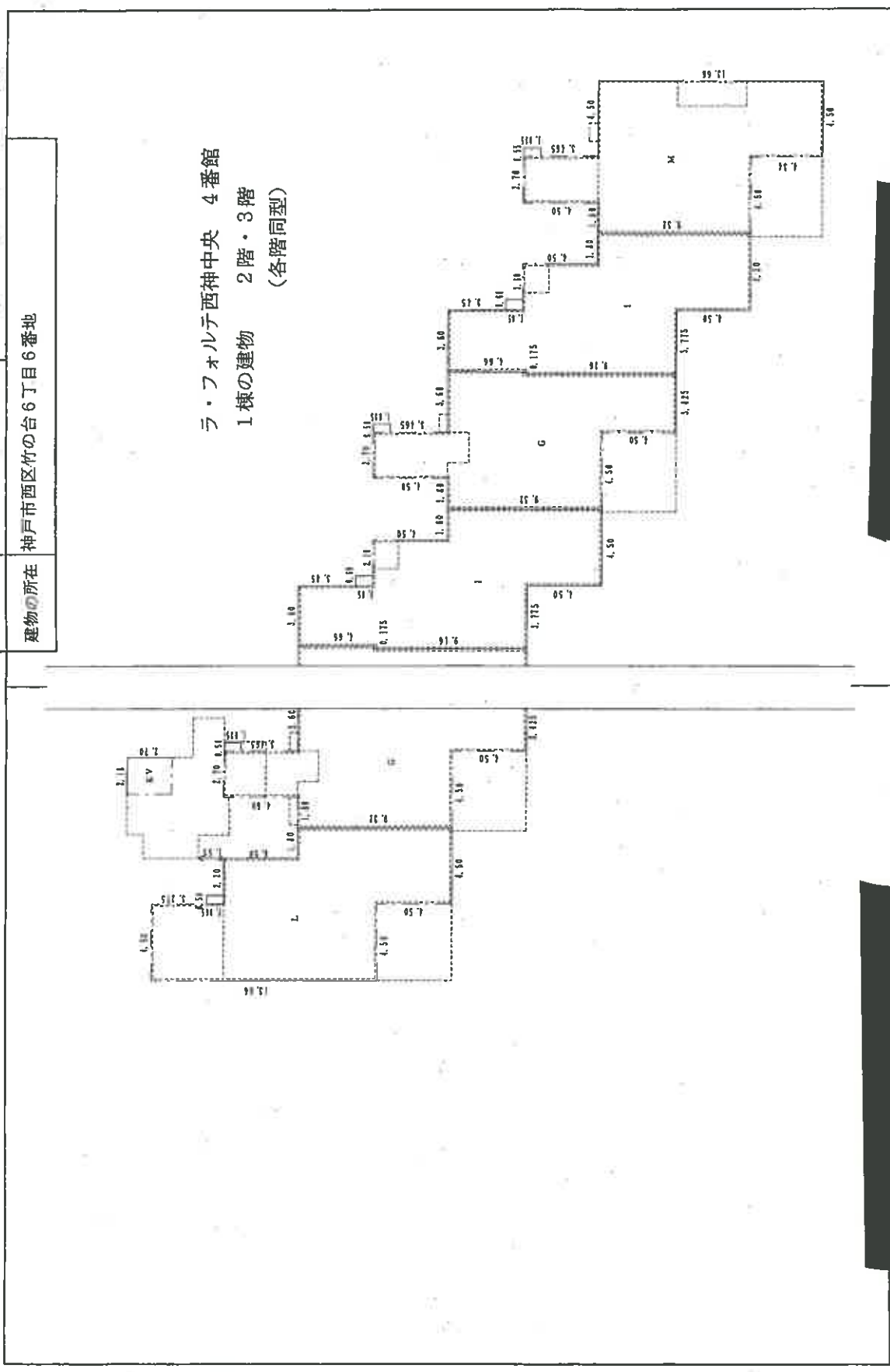


各階平面図

6\*9.17 2  
建物平面図

家屋番号  
6-4-20/～6-4-206  
6-4-30/～6-4-306  
建物の所在  
神戸市西区竹の台6丁目6番地

ラ・フォルテ西神中央 4 番館  
1 棟の建物 2 階・3 階  
(各階同型)



製作者  
[Redacted]

制作日  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

縮尺 1/250

338944

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



各階平面図

図面番号 3.17

建物階平面図

家屋番号 6-4-20/～6-4-20f  
6-4-30/～6-4-30f

建物の所在 神戸市西区竹の台6丁目6番地

ラ・フォルテ西神中央 4番館

1棟の建物 2階・3階 求積

I 部分	0.600	x	1.050	=	0.63000
	3.600	x	4.500	=	16.20000
	6.300	x	4.500	=	28.35000
	8.100	x	4.820	=	39.04200
	4.500	x	4.500	=	20.25000
	0.175	x	9.160	=	1.60300
計					106.07500

G 部分	0.500	x	1.035	=	0.51750
	2.700	x	4.500	=	12.15000
	0.175	x	4.660	=	0.81550
	7.925	x	9.320	=	73.86100
	3.425	x	4.500	=	15.41250
計					102.75650

L 部分	0.500	x	1.065	=	0.53250
	4.500	x	4.340	=	19.53000
	7.200	x	4.500	=	32.40000
	9.000	x	4.820	=	43.38000
	4.500	x	4.500	=	20.25000
計					116.09250

EV 部分	2.700	x	2.180	=	5.88600
-------	-------	---	-------	---	---------

合計 655.77075

床面積 655.77㎡

(2階・3階 各階共通)

作製者

平成6年2月10日作製

縮尺 1

申請人

縮尺 1

338945

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6年3月17日

6#3.17 1/2  
建物平面図

各階平面図

家屋番号  
建物の所在

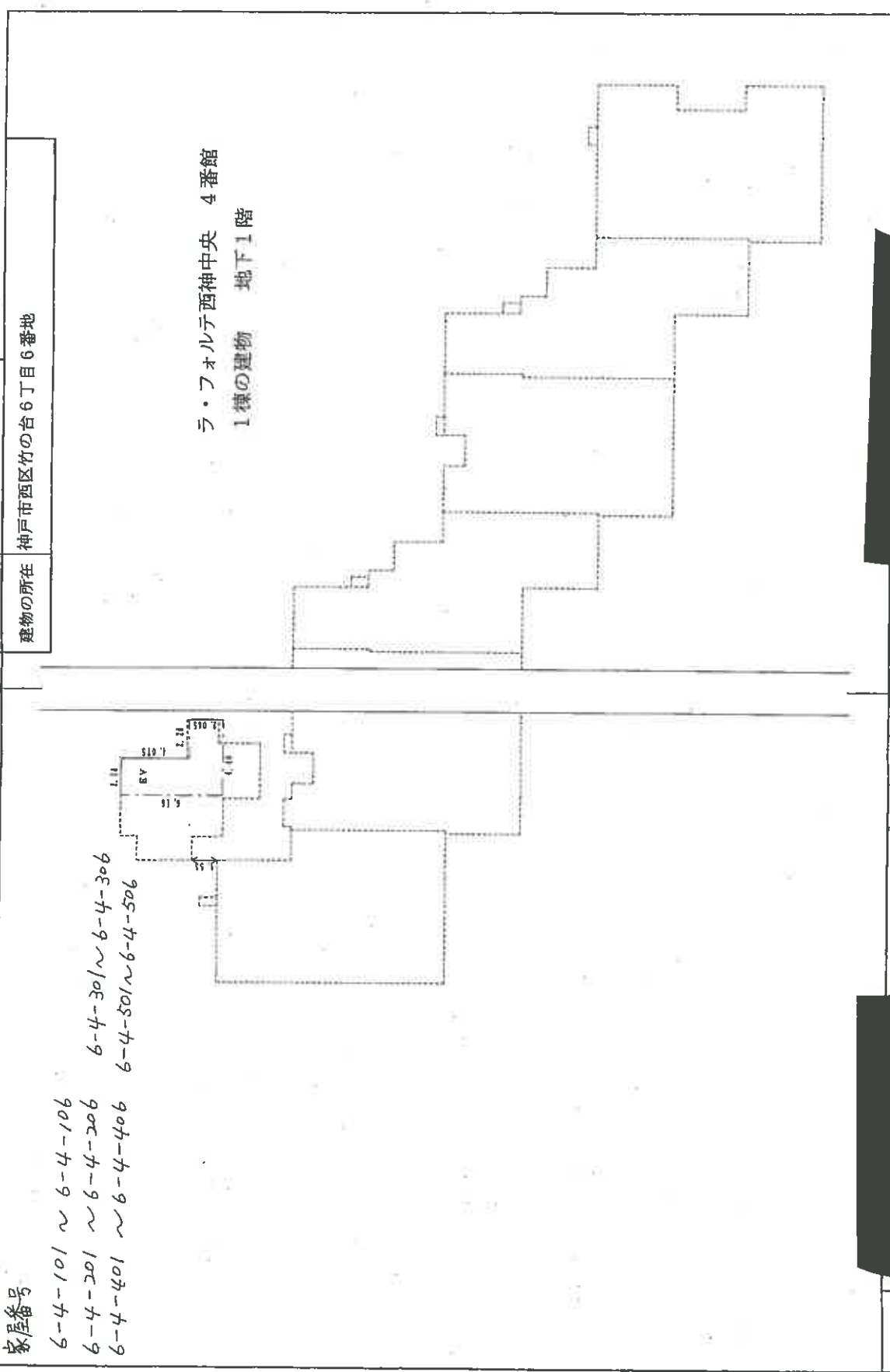
神戸市西区竹の台6丁目6番地

各階平面図

家屋番号

- 6-4-101 ~ 6-4-106
- 6-4-201 ~ 6-4-206
- 6-4-401 ~ 6-4-406
- 6-4-301 ~ 6-4-306
- 6-4-501 ~ 6-4-506

ラ・フォルテ西神中央 4番館  
1棟の建物 地下1階



製作者

年2月10日(作製)

縮尺 1

申請人

338950

縮尺 1

250

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6年3月17日

6年3.17日  
建物図面  
各階平面図

各階平面図

家屋番号	
建物の所在	神戸市西区竹の台6丁目6番地

ラ・フォルテ西神中央 4番館  
1棟の建物 地下1階 求積

EV部分 6.160 × 2.180 = 13.4288  
 2.085 × 2.280 = 4.7538  
 計 18.1826

床面積 18.18㎡

製作者	申請人	縮尺	縮尺
		1	1

平成6年2月10日(作製)

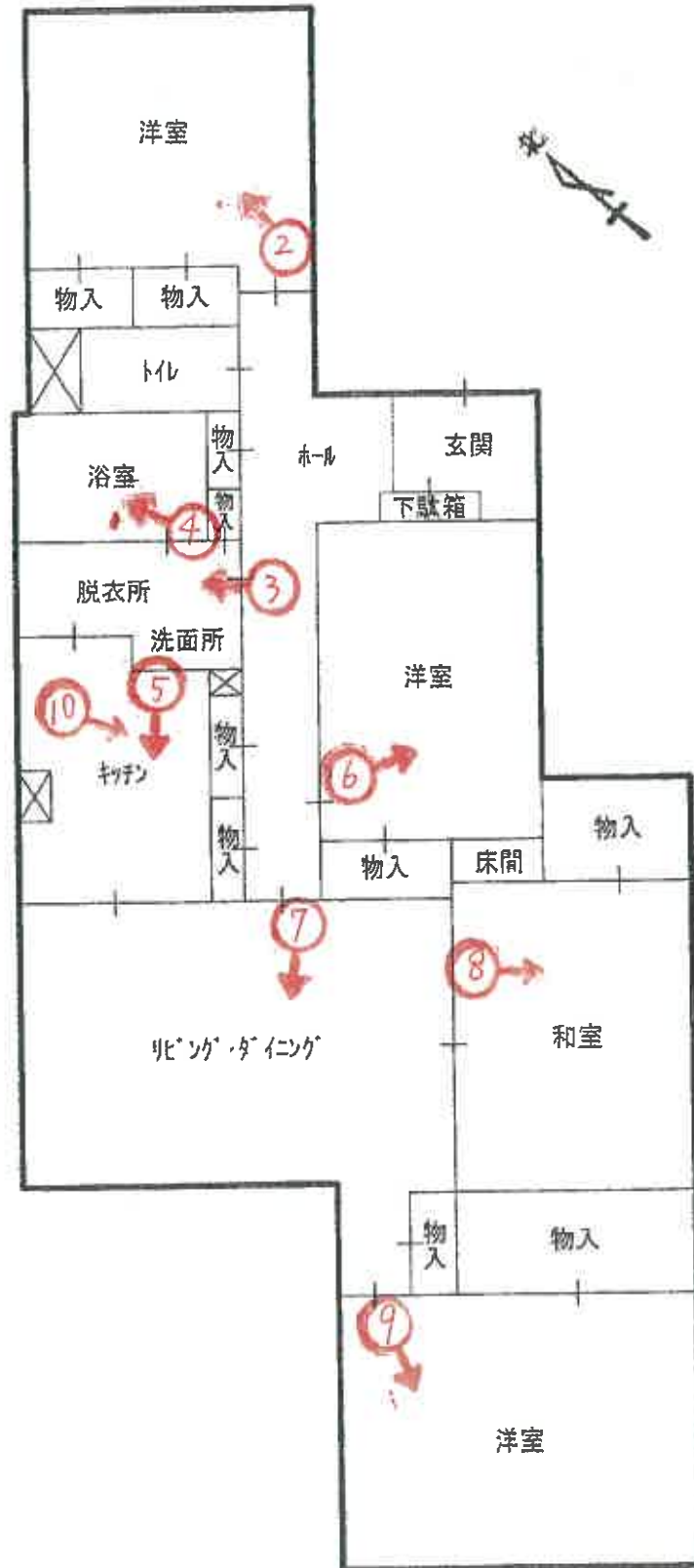
338951

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



# 建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①

本件建物を含  
む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



7



8



9

(H/W)



令和 8 年 (ケ) 第 30004 号  
令和 8 年 3 月 26 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 3 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17,130,000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 物件目録記載のとおり</p> <p>建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号</p> <p>建物の名称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>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</p> <p>所在及び地番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号</p> <p>敷地権の種類</p> <p>敷地権の割合</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 西神中央駅の南西方 約390m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中高層マンションが多く建ち並ぶ駅に近い住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 防火指定なし —
画地条件	規模 31,312.88 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地	
接面道路の状況	東側 約13m市道 北側 約13m市道 西側 約14m市道 南側 約13m市道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物及び他棟の敷地として利用	
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	ラ・フォルテ西神中央4番館		
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数582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6年2月22日 新築	
	経過年数	32年程度	
	経済的残存耐用年数	15年程度	
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付5階建		
仕様	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺・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	受付順(総台数613台)	
	集会所	あり	
	その他	—	
品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	ラ・フォルテ西神中央管理組合
	管理方式	委託	
	管理会社	三菱地所コミュニティ株式会社	
	管理形態	管理人	常駐
管理の状況	普通		
積立金	令和7年8月31日現在、 1,150,391,710円		
特記事項	<p>・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。</p>		

## (2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建
位 置	3階 (302号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	101.67㎡ (登記記載面積)
間 取 り	4LDK バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : CFシート・カーペット・タタミ・塩ビシート等 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 16,420円 修繕積立金 月 額 11,600円 組 合 費 月 額 300円  滞 納 額 あり (令和8年3月25日現在 414,330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	・ 本件建物へのアクセスは、1階から階段を利用するか、エレベーターで4階まで上がり共用廊下を経由して階段で3階へ下りる必要がある。

## 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	101.67	1.22	0.32	9,920,000

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 32年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 47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 0.10) ≒ 0.32

#### (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
200,000	1.02	31,312.88	1.00	2069/1000000	1.00	13,220,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸西-12)

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/㎡)  
170,000 × 101/100 × 100/100 × 100/86 ≒ 200,000

◇ 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  
100/96 × 100/91 × 100/105 × 100/94 ≒ 100/86

イ 個別格差：四方路・規模等 (1.02)

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
9,920,000	13,220,000	0.91	21,060,000

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  
0.91 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 11月 292,000 円/㎡

B 令和7年 8月 203,000 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	292,000	100	102.0	100	100	100	259,000
		100	100	96	120	100	
B	203,000	100	101.0	100	100	100	247,000
		100	100	99	80	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
253,000	0.91	101.67	23,410,000

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	
1,748 千円  (17.8%)	851 千円	8.5%	10,012 千円 ≒ 10,010 千円	0.80496	8,058 千円  (82.2%)	9,806 千円 ≒ 9,810 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	1,560	1,560	1,560	1,560
	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	1,560	1,560	1,560	1,560
	空室損失	△ 156	△ 156	△ 156	△ 156
	貸倒損失	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47
	有効総収益	1,357	1,357	1,357	1,357
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	203	203	203	203
	長期計画修繕費	640	140	140	140
	公租公課	153	153	153	153
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,006	506	506	506
ウ 経費率 (%)		74.13	37.29	37.29	37.29
エ 有効純収益	ア-イ	351	851	851	851
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	327	736	685	

(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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	21,060,000	1.00	21,060,000
②比準価格	23,410,000	1.00	23,410,000
③収益価格			9,810,000
④調整後の価格	22,080,000		

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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
22,080,000	1.00	0.80	0.97	17,130,000

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 (神戸西-12)  
所 在 : 神戸市西区竹の台4丁目17番17  
価 格 : 170,000円/㎡  
位 置 : 神戸市営地下鉄線「西神中央」駅より道路距離1.2km  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 207㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側幅員6.5m市道に接面  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%, 容積率80%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
土地 : 2,941,250,131円 (×2,069/1,000,000)  
建物 : 7,890,400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 神戸市西区竹の台六丁目6番地

建物の名称 ラ・フォルテ西神中央4番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹の台六丁目6番の4-302

建物の名称 4-302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 101.67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 神戸市西区竹の台六丁目6番

地 目 宅地

地 積 31312.88平方メートル

### (敷地権の表示)

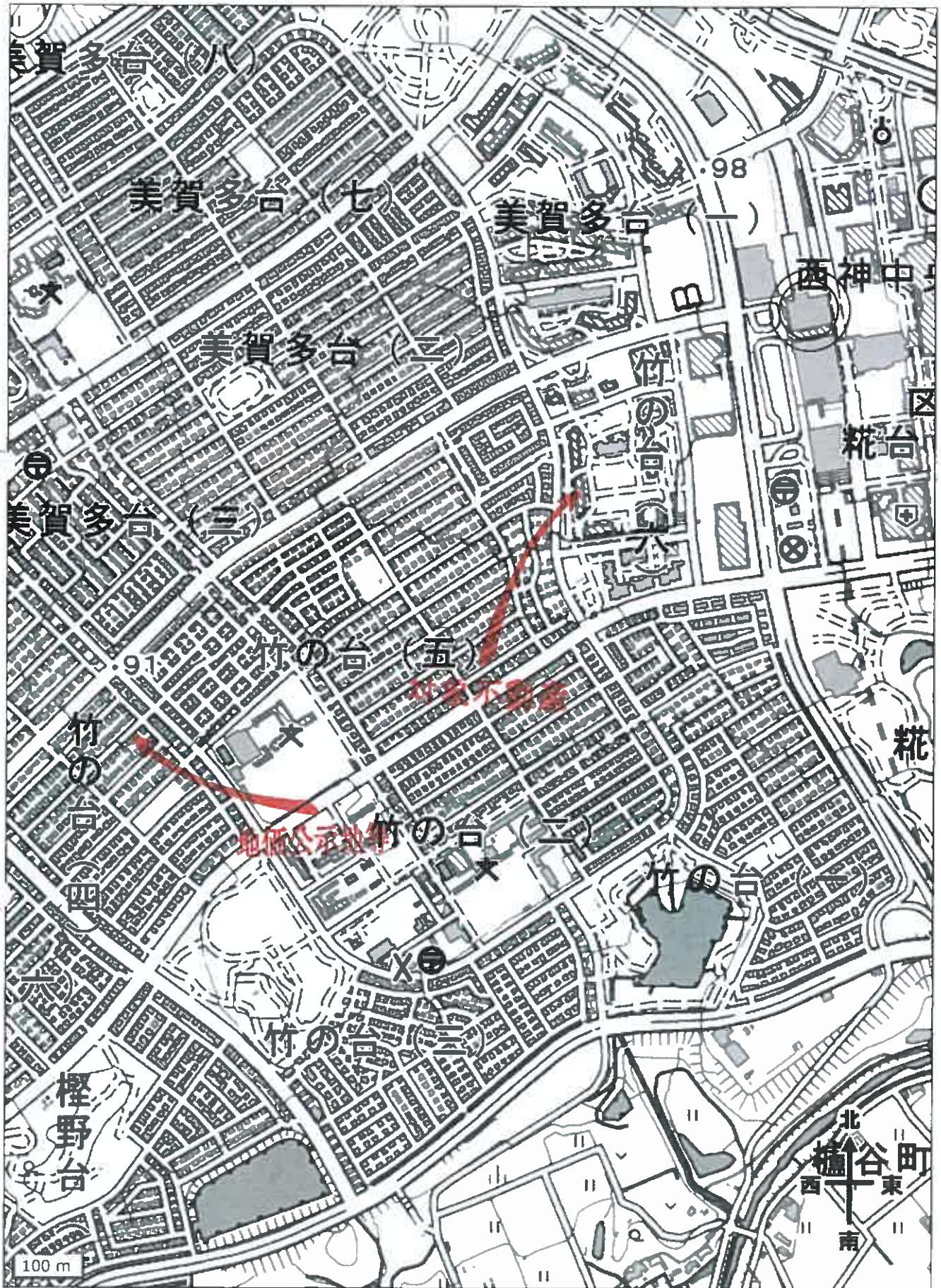
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

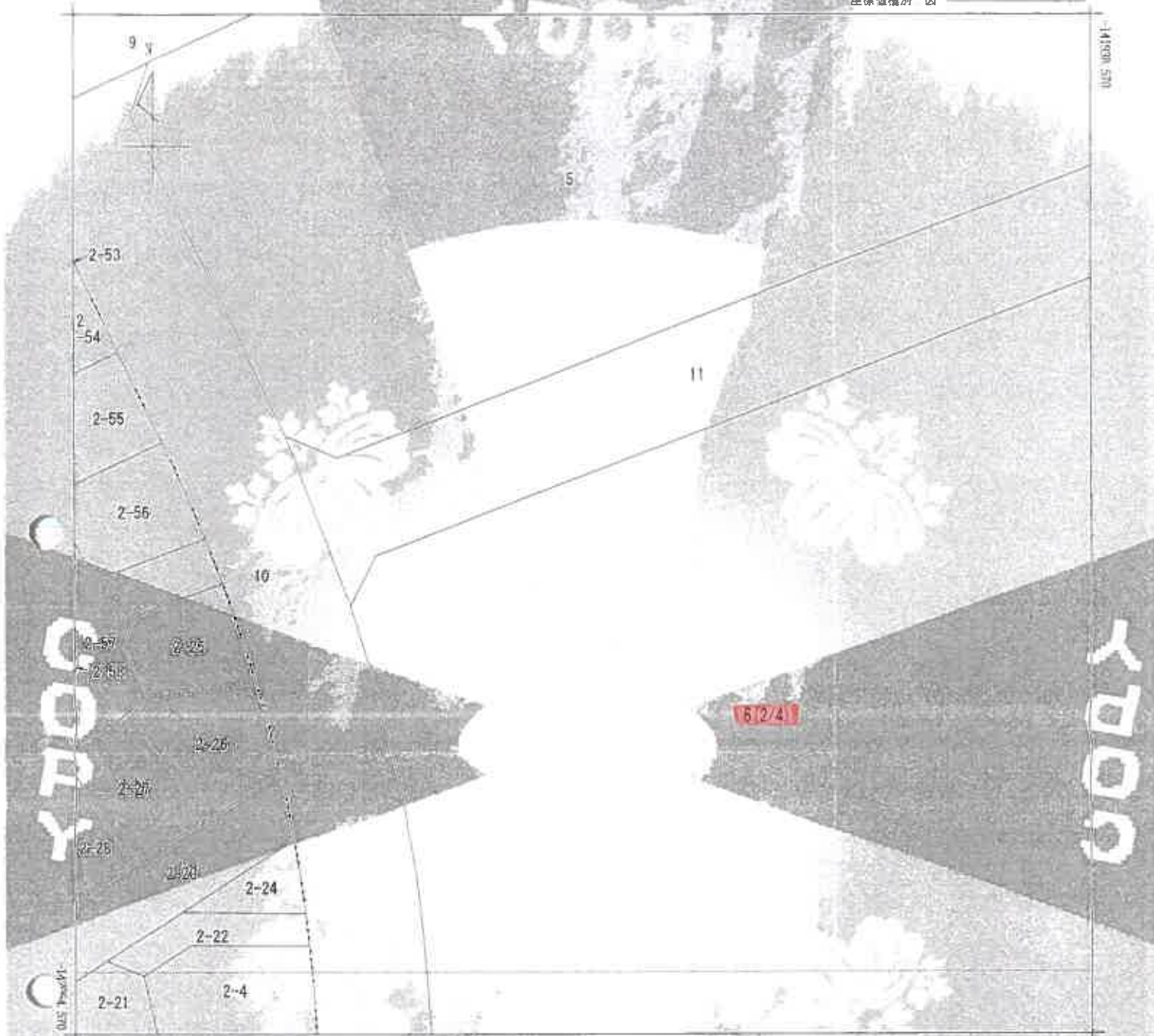
敷地権の割合 100万分の2069



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



42277-111 (座標値種別 地上物定)

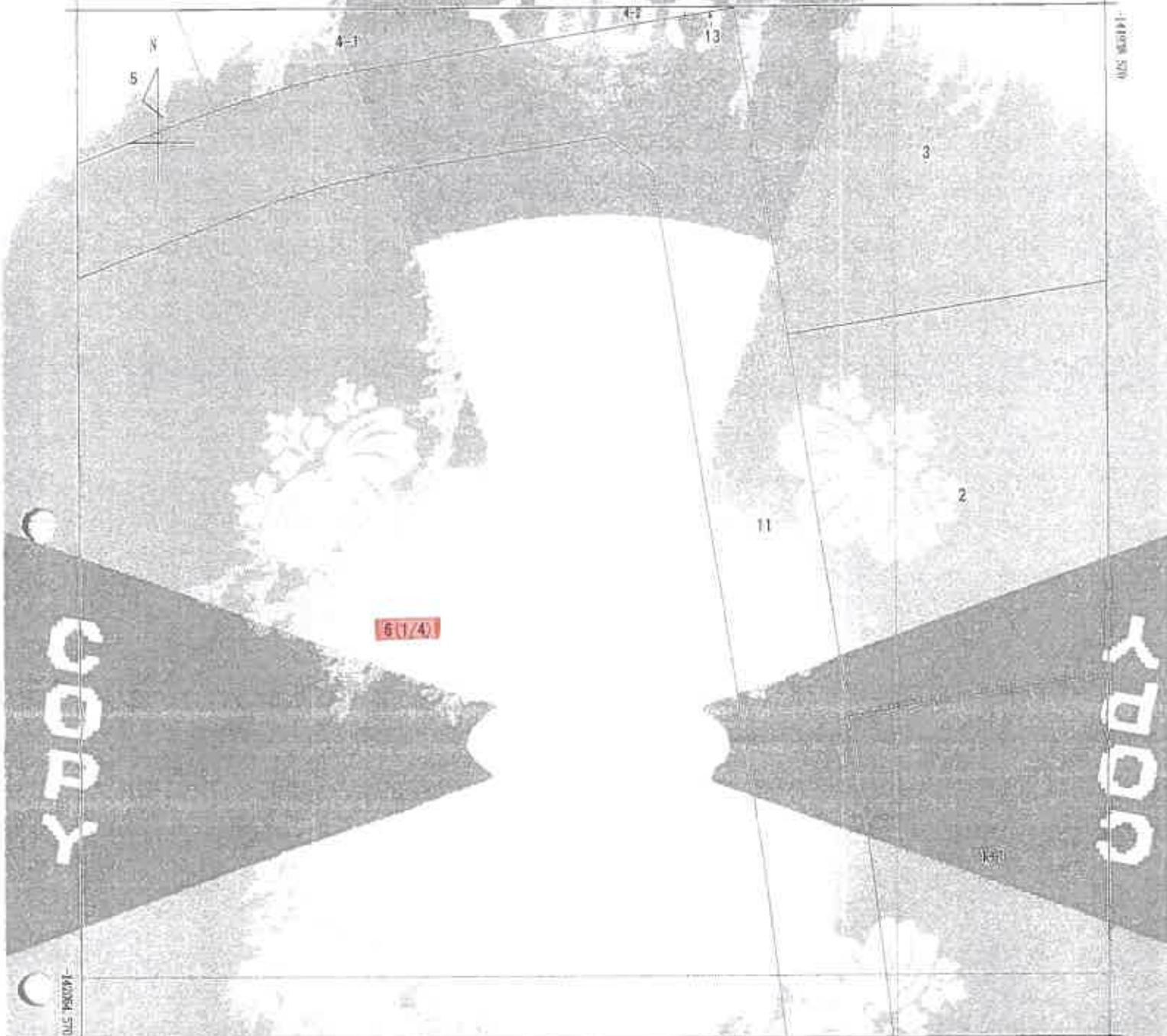
地番区境見出

竹の台5丁目  
竹の台6丁目

請求分	所在	神戸市西区竹の台六丁目		地番	6番				
出図方尺	1,500	精度区分	甲一	座標系	高橋系 高橋系又 高橋系	区域	地区(法第144条第2項)	種類	その他
作成年月日				備考	年月日 (図例)			補記	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。

令和8年1月5日  
神戸地方方法務局明石支局  
書記 馬場 正



6(1/4)

COPY

COPY

402402.111 (座標値種別 区上節書)

地番区域見出し  
竹の台6丁目

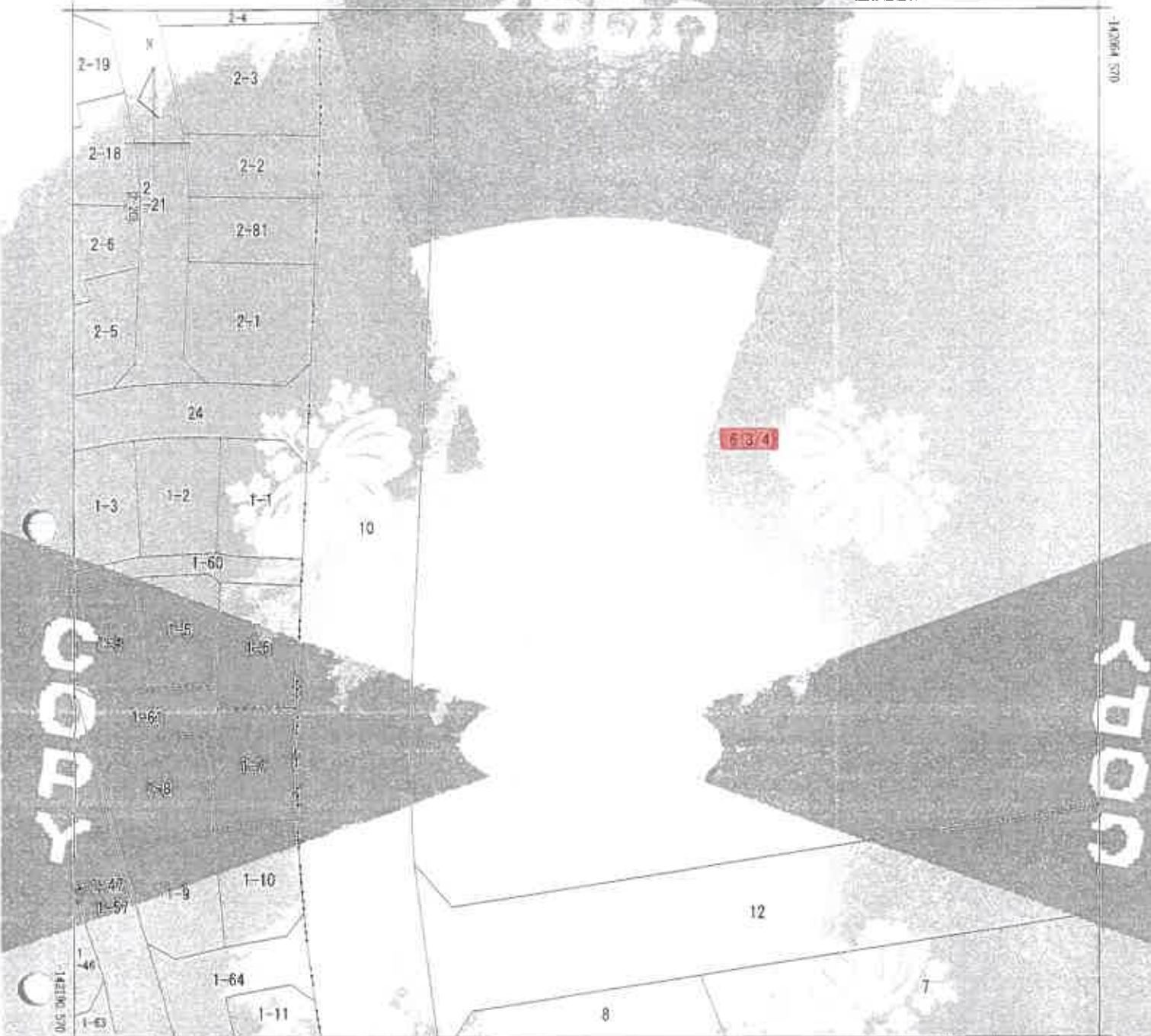
請求部	所在	神戸市西区竹の台6丁目		地番	6番	
出力尺	1/500	精度区分	甲一	変換系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				簿付年月日(届出)		備考

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。

令和8年1月5日  
神戸地方法務局明石支局  
登記官

請求番号: 41-1  
(2/4)

縮版図



63277.111

縮小種類 地上物

竹の合  
6丁目  
M0851目  
地番  
見付

縮小 部分	所在	神戸市西区竹の合六丁目		地番	6番				
出力 縮尺	L/500	精度 区分	甲一	変換系 番号 は記号	IV	分類	地割(法第14条第1項)	種類	その他
作成 年月日		縮小 年月日 の図		縮小 事項					

これは地図に記載されている内容を印刷した書面である。

縮版図

令和8年1月5日  
神戸地方事務局明石支局  
登記部

請求番号: 41-1  
(3/4)



142100570



1-1

6(4/4)

11

1-2

12

7

COPY

COPY

142100570

+02402.111

座標値種別 - 測上簡定

地番区城見出

竹の台6丁目

請求分	所在	神戸市西区竹の台6丁目		地番	6番				
出力縮尺	1/500	精度区分	準一	座標値種別	測上簡定	種類	地図(法第14条第1項)	種類	その他
作成年月日		備打年月日	(空欄)	押印事項					

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

縮版図

令和8年1月5日  
神戸地方方法務局明石支局  
登記官

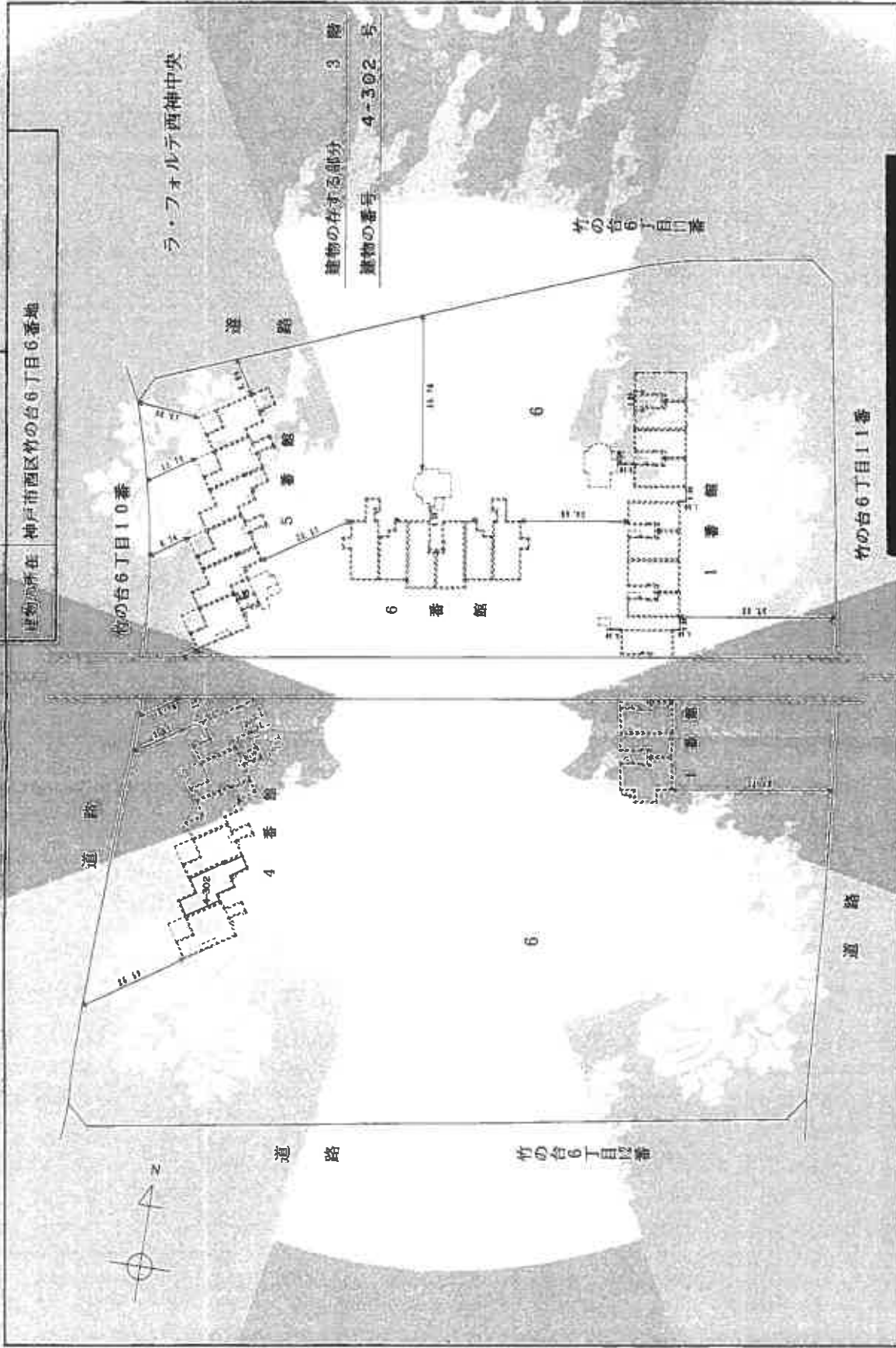
請求番号：41-1  
(4/4)

登記年月日：平成6年3月17日

# 各階平面図

643.17 図 2 / 面  
建物階平面図

実図番号	6番の4-302
建物の所在	神戸市西区竹の台6丁目6番地



建物の存する部分	3 階
建物の番号	4-302-5

## 建物図面写

縮尺	1/1000
----	--------

申請人  
53358

53358

作製者

## 縮版図

登記年月日：平成26年3月17日

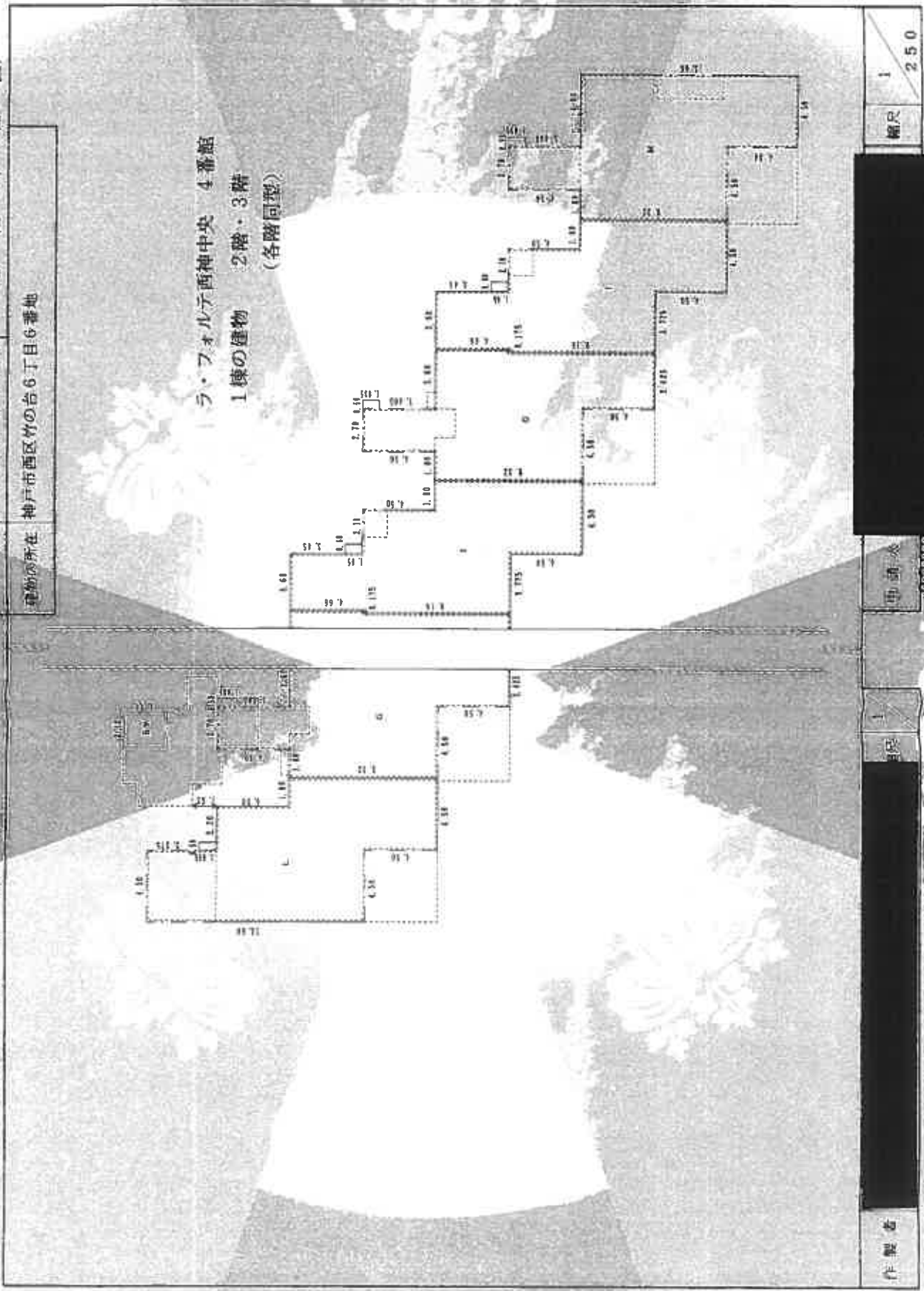
これは図面に記載されている内容を説明し、訂正する。  
令和8年1月5日 神戸地方公共機関印文交付 登記簿

# 各階平面図

6-4-317 1/2  
建物図面図  
建階平面図

東洋番号	6-4-317/1-6-4-206 6-4-317/1-6-4-306
建物の所在	神戸市西区竹の台6丁目6番地

ラ・フォルテ西神中央 4番組  
1棟の建物 2階・3階  
(各階同型)



縮尺 1/250

申請者

代理人

作成者

縮版図

登記年月日：平成6年3月17日

（本図面に記載されている内容は、登記簿記載事項と一致するものと見做す。）  
令和8年1月5日 神戸市西区役所 登記官

# 各階平面図

643.17<sup>2/2</sup>  
建物平面図 /  
面図 /

建物番号 6番の4-302

建物の所在 神戸市西区竹の台6丁目6番地

求積表	
3.450 x 4.500	15.52500
6.150 x 4.500	27.67500
7.950 x 4.695	37.32525
4.350 x 4.500	19.57500
0.175 x 9.010	1.57675
合計	101.67700
床面積	101.67㎡



建物図面写

縮尺 1/250

申請人  
50884

縮尺

作製者

縮版図

登記年月日：平成6年3月17日

各階平面図

6年3月17日 縮版図面

図面番号 6-4-20/a 6-4-20/b  
6-4-30/a 6-4-30/b

建物階平面図 (各階)

建築物所在 神戸市西區竹の台6丁目6番地

ラ・フォルテ西神中央 4番館

1棟の建物 2階・3階 求積

M 部分	0.550 × 1.035 =	0.56925
	2.700 × 4.500 =	12.15000
	9.000 × 9.320 =	83.88000
	4.500 × 4.340 =	19.53000
計		115.12925

I 部分	0.600 × 1.050 =	0.63000
	3.600 × 4.500 =	16.20000
	6.300 × 4.500 =	28.35000
	8.100 × 4.820 =	39.04200
	4.500 × 4.500 =	20.25000
	0.175 × 9.160 =	1.60300
計		106.07500

G 部分	0.500 × 1.065 =	0.53250
	2.700 × 4.500 =	12.15000
	0.175 × 4.660 =	0.81550
	7.925 × 9.320 =	73.86100
	3.425 × 4.500 =	15.41250
計		102.75650

I 部分	0.600 × 1.050 =	0.63000
	3.600 × 4.500 =	16.20000
	6.300 × 4.500 =	28.35000
	8.100 × 4.820 =	39.04200
	4.500 × 4.500 =	20.25000
	0.175 × 9.160 =	1.60300
計		106.07500

G 部分	0.500 × 1.035 =	0.51750
	2.700 × 4.500 =	12.15000
	0.175 × 4.660 =	0.81550
	7.925 × 9.320 =	73.86100
	3.425 × 4.500 =	15.41250
計		102.75650

L 部分	0.500 × 1.065 =	0.53250
	4.500 × 4.340 =	19.53000
	7.200 × 4.500 =	32.40000
	9.000 × 4.820 =	43.38000
	4.500 × 4.500 =	20.25000
計		116.09250

EV 部分	2.700 × 2.180 =	5.88600
-------	-----------------	---------

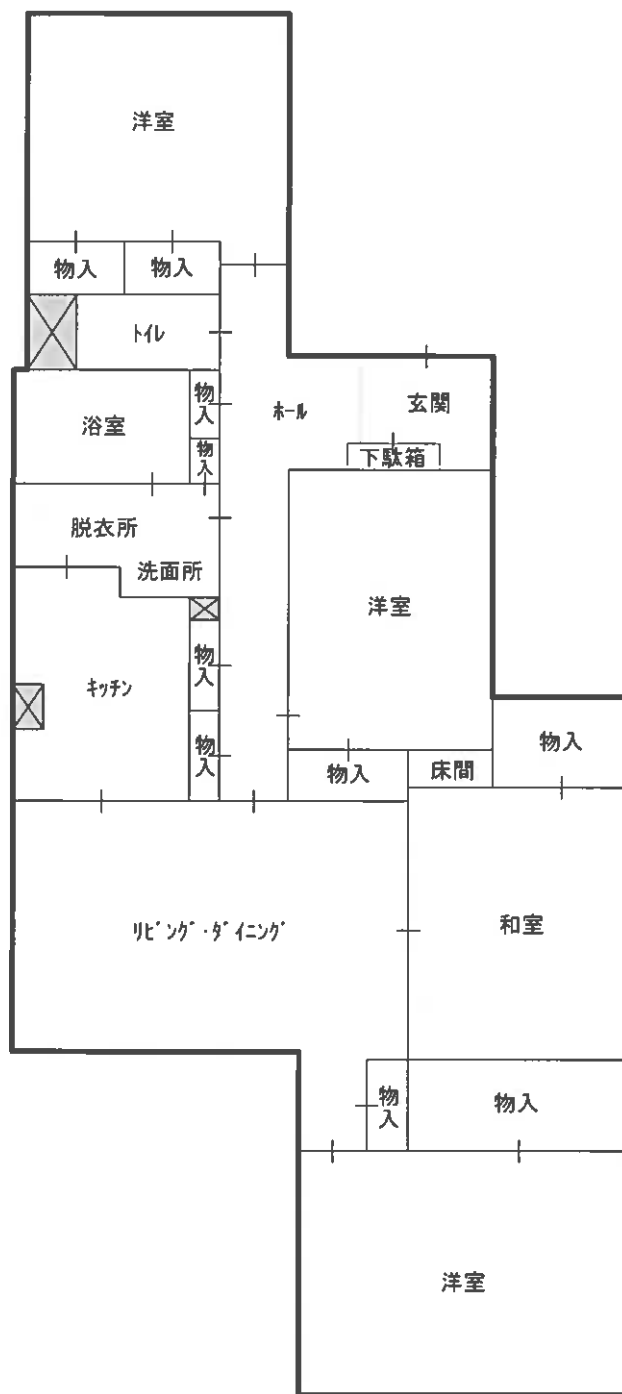
合計 655.77075  
床面積 655.77075

(2階・3階 各階共通)

縮版図

これは図面に記録されている内容を証明した図面による  
令和8年1月5日 神戸地方公務局明造局

# 建物間取図



## 現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分