

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 9 月 7 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 27 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 9 月 7 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 神戸市灘区森後町二丁目 3 番地

建物の名称 ジオ六甲道レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 森後町二丁目 3 番の 1001

建物の名称 1001

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 60.66 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 神戸市灘区森後町二丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 322.77 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 121023 分の 6367

物 件 明 細 書

令和 8年 7月17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 神戸市灘区森後町二丁目 3 番地

建物の名称 ジオ六甲道レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 森後町二丁目 3 番の 1001

建物の名称 1001

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 60.66 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 神戸市灘区森後町二丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 322.77 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 121023 分の 6367



令和8年(ケ)第 50号
令和8年 5月21日受理
令和8年 8月26日提出

現況 調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 佐藤 彰彦

(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 神戸市灘区森後町二丁目3番地

建物の名称 ジオ六甲道レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森後町二丁目3番の1001

建物の名称 1001

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 60.66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 神戸市灘区森後町二丁目3番

地 目 宅地

地 積 322.77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 121023分の6367



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市灘区森後町2丁目1番5号 ジオ六甲道レジデンス1001	
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が本建物を 居宅 として所有している ☐ 「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 16,660 円 修繕積立金 12,740 円 駐車場費 28,000 円 自転車置場 300 円	令和8年5月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年3月分～同年5月分 計 173,100 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	
概況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 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

(2 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
■債務者兼所有者	1 本件建物には5月まで娘が住んでいましたが転居し、妻が週2日くらいと娘がたまに行って片付けているところです。 2 リビングの床の傷は家具を動かしたときに、玄関部分の床の傷はキャスターバッグで付いたものと思います。 3 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。

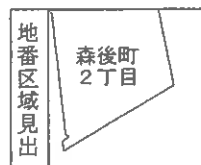
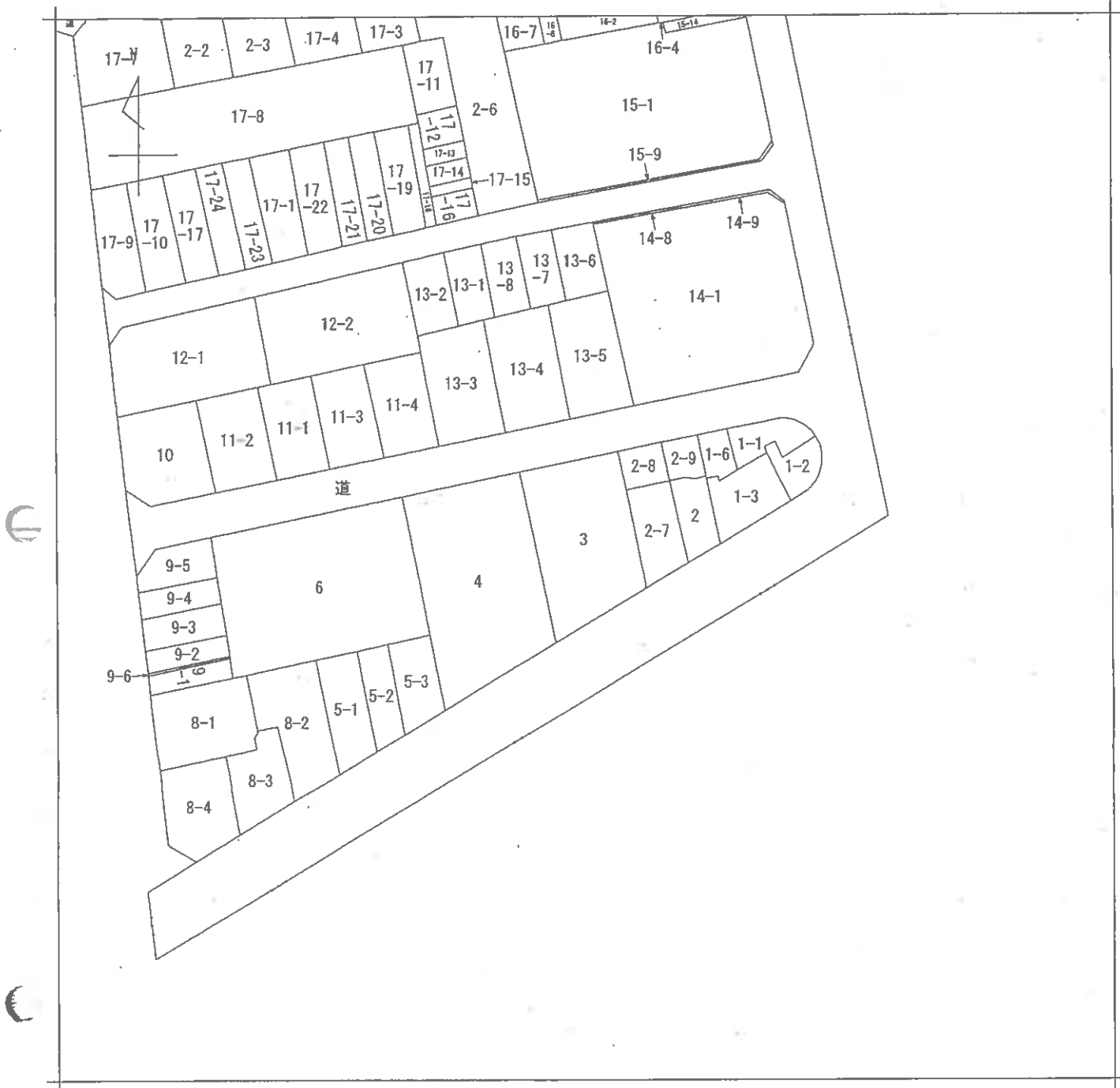
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
 - 2 本件建物内部は以下のとおり
 - ① 玄関とリビングの床に傷が見られた。
 - ② リビングの仕切り扉の天井側の枠が削れている。突っ張り棒を付けた際のものとの関係人の陳述がある。
- 上記以外に日常生活上支障となるものは見当たらなかった。

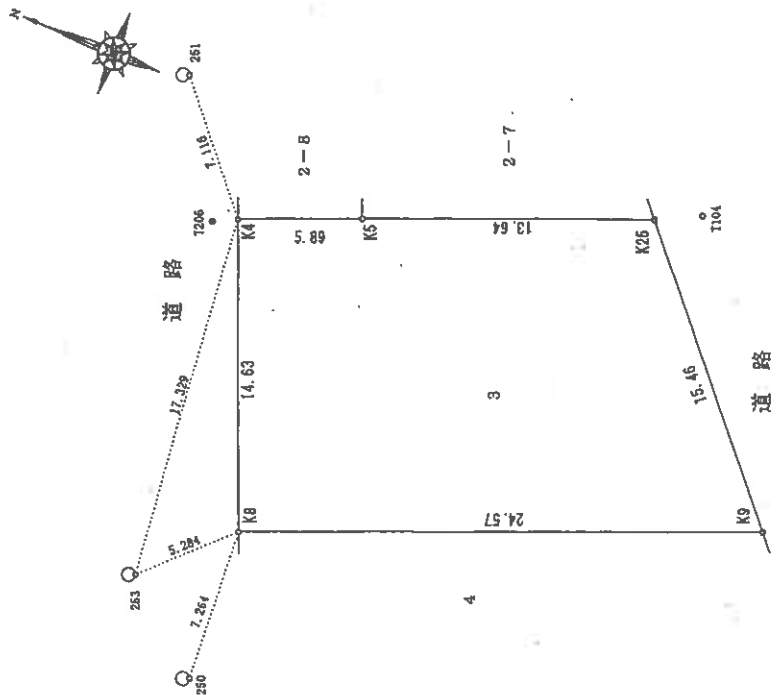
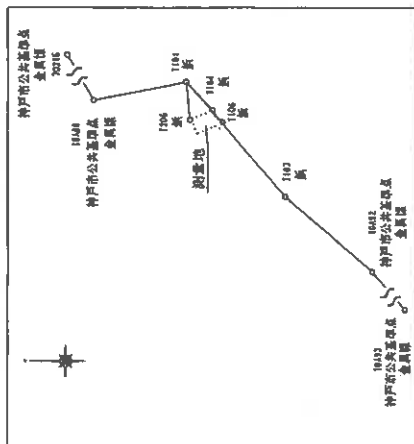
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月26日(火) 11:17-11:20 11:21-11:23	執行官室(電話発信)	管理会社から聴取調査
令和8年5月26日(火) 15:38-15:52	神戸地方法務局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和8年5月29日(金) 18:19-18:23	執行官室(電話発信)	債務者兼所有者の代理人弁護士から聴取調査
令和8年6月1日(月) 11:41-11:44	執行官室(電話発信)	債務者兼所有者の代理人弁護士から聴取調査
令和8年6月2日(火) 11:47-11:58	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函(返信用110円、のちに回収)
令和8年6月8日(月) 8:34-8:41 8:59-9:02	執行官室(電話発信)	債務者兼所有者の娘から聴取調査
令和8年6月18日(木) 14:19-14:47	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
(特記事項) ☐ 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 及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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



請求部	所在	神戸市灘区森後町二丁目				地番	3番		
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	旧土地台帳附属地図	
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



V
座標系

測量年月日 平成24年11月16日

既知点の名称及び座標値			(世界測地系)	
座 名	傾 度	天 文	Y	緯 度 儀
70215	金属標	-1418174.185	-83012.920	0.999995
10A88	金属標	-141866.036	82004.894	0.999985
10A82	金属標	-142198.925	82745.169	0.999984
10A93	金属標	-142343.286	82882.389	0.999984
トラバース点 座 標 リ ス ト				
座 名	傾 度	天 文		
T101	銅 板	-142023.142	82921.806	Y
T103	銅 板	-142117.016	82815.040	
T104	銅 板	-142047.933	82895.471	
T106	銅 板	-142087.392	82884.171	
T206	銅 板	-142028.722	82886.861	
引 原 座 標 リ ス ト				
座 名	傾 度	天 文		
250	マンホール本体ボンプ穴	-142035.700	82866.378	Y
251	マンホール本体ボンプ穴	-142023.180	82892.803	
253	マンホール本体ボンプ穴	-142028.494	82889.952	

地 點	3	國 旗	X ₁ D	Y ₁ D	(X ₁ - X ₂) - Y ₁
K8		金屬板	-142035.280	82873.628	-2044086.88790
K9		金屬板	-142036.076	82832.817	-2044086.88790
K25		鈣板	-142046.918	82894.475	-1047473.941246
K5		鈣板	-142033.260	82869.418	1882148.383350
K4		鈣板	-142027.791	82887.199	1802836.480088
		鈣板		82869.199	-34166.618970
		鈣板		82869.199	846.841240
		鈣板		82869.199	322.7708200
		鈣板		82869.199	322.77

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作者

24 年 12 月 14 日作成)

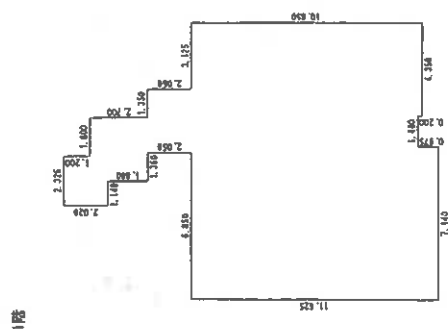
申請人

縮尺

250

建 物 图 面

家屋番号	
建物の所在	神戸市灘区森後町二丁目3番地

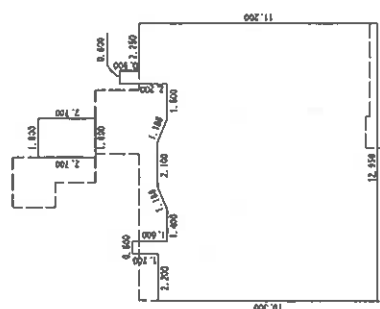
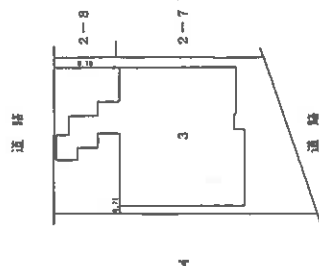


求積殺

1.200 × 1.185 =	1.422000
2.020 × 1.140 =	2.302800
2.985 × 2.700 =	8.059500
2.975 × 2.050 =	6.098750
10.650 × 5.810 =	61.876500
11.525 × 7.140 =	83.002500
4.350 × 0.200 =	0.870000
合計	163.632050
原価	163.63m



一棟の建物図面
一棟の建物の名称 ジオ大甲道しジデンス



教
學
法

2,700 × 1,800	= 4,860,000
2,200 × 0,600	= 1,320,000
1,600 × 0,500	= 800,000
2,250 × 1,300	= 2,925,000
(2,100 + 4,300) × 0,450 ÷ 2	= 1,440,000
2,200 × 0,400	= 880,000
12,950 × 9,900	= 128,205,000
合計	140,590,000
底面積	140,59㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮	1	250
尺		

申請人

尺 縮 1 500

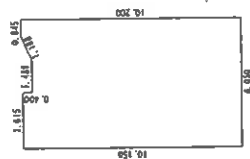
登記年月日：平成26年8月12日

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 森後町二丁目3番の1001

建 物 図 面

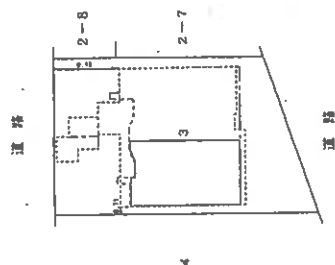
建物の所在 神戸市灘区森後町二丁目3番地



求 積 表

$(0.845 + 1.945) \times 0.450 / 2$	$=$	0.827750
2.615×0.400	$=$	1.046000
9.750×0.050	$=$	58.987500
合 計		60.861250
床面積		60.86㎡

区分した建物の存する部分 10階部分
建物の名称 1001



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作 成 者

(平成 26 年 8 月 9日作成)

縮 尺 1 / 250

申 請 人

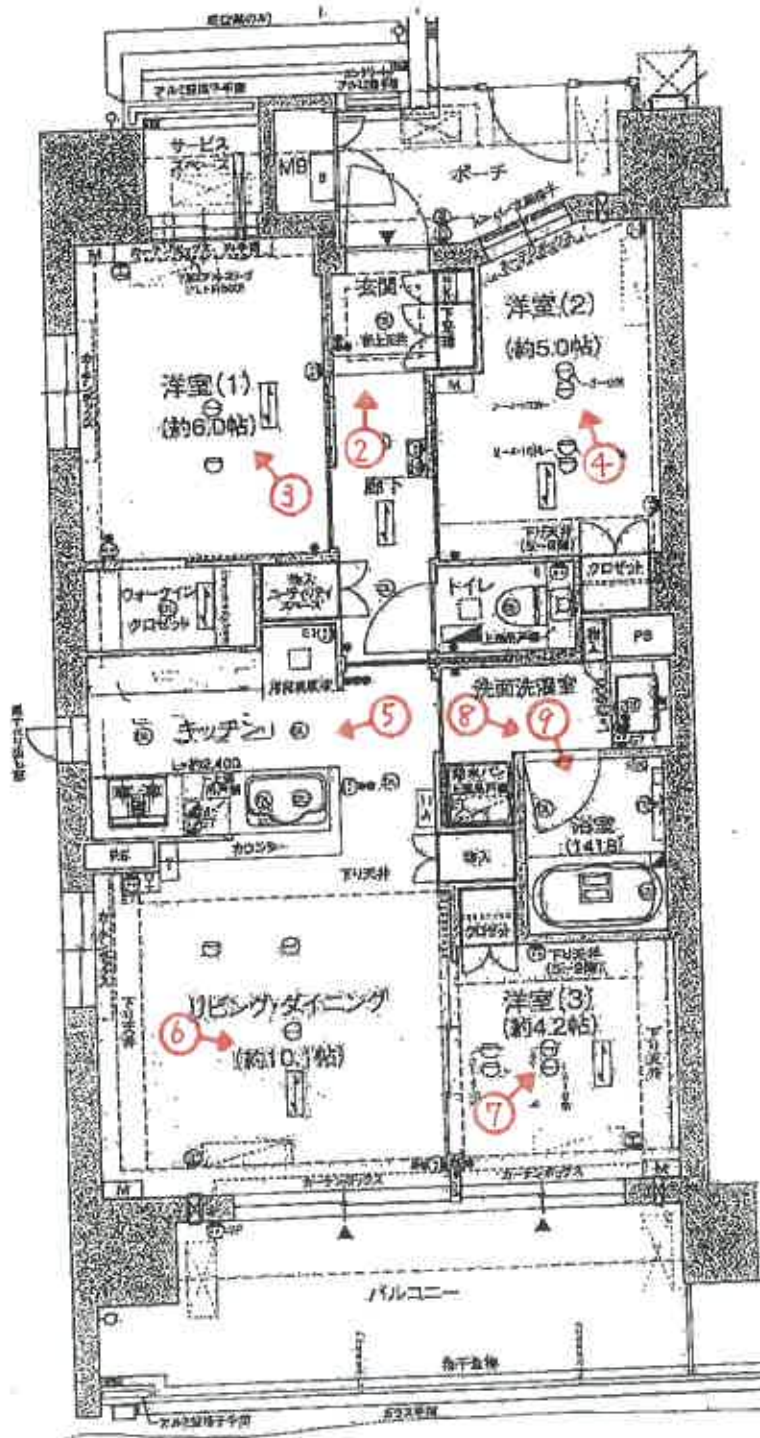


縮 尺

1 / 500

【建物間取略図】

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



R8(5)50

(10 枚目)



1

南方向から
全景



2

(// 枚目)



3



4



5



6



7



8



9

令和 8 年 (ケ) 第 50 号
令和 6 年 6 月 25 日 評 価
令和 6 年 7 月 14 日 補 充

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 書

既提出評価書（令和8年（ケ）第50号 評第260606号）につきまして下記のとおり補充申し上げます。

【補充内容】

- ・ 評価書 2 頁・ 1 0 頁を別紙の如く修正致します。

評価人 不動産鑑定士

中村 要

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金33,910,000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。

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	27,770,000	1.00	27,770,000
②比準価格	46,300,000	1.00	46,300,000
③収益価格			18,310,000
④調整後の価格	42,820,000		

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
42,820,000	1.00	0.80	0.99	33,910,000

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。

令和 8 年 (ケ) 第 50 号
令和 8 年 6 月 18 日 現地調査
令和 8 年 6 月 25 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33,570,000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 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		(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	J R 線 六甲道駅の北方 約200m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンション、店舗等が建ち並ぶ地域	
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 商業地域 80 % 400 % 防火地域 東部駐車場整備地区、宅地造成等工事規 制区域
画 地 条 件	規模 322.77 m ² の 台形地	
接面道路の状況	南東側 約18m市道 北側 約6m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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ジオ六甲道レジデンス	
建物の用途	共同住宅 (総戸数18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26年7月28日 新築
	経過年数	12 年程度
	経済的残存耐用年数	45 年程度
構造	鉄筋コンクリート造10階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(収容台数6台)
	集会室	なし
	トランクルーム	なし
	その他	オートロックあり
品等	やや優る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ジオ六甲道レジデンス管理組合 委託 株式会社日本エコテック 管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和8年4月30日現在、 32,915,984 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	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	1 0 階（1 0 0 1 号室） 主要開口部の方位： 南向き		
床 面 積	60.66㎡ （登記記載面積）		
間 取 り	3 L D K バルコニー 南向き		
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： 特になし		
保 守 管 理 の 状 態	普通		
管 理 費 等	管 理 費 月 額 16,660円 修繕積立金 月 額 12,740円 駐車場費 月 額 28,000円 自転車置場 月 額 300円 滞 納 額 あり （令和8年5月28日現在 173,100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	床フローリングに擦り傷が散見された。		

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
310,000	60.66	1.24	0.72	16,790,000

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 12年、経済的残存耐用年数 45年、経済的全耐用年数 57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) ≒ 0.72

(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
626,000	1.01	322.77	0.90	6367/121023	1.00	9,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸灘5-3）

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/㎡)
796,000 × 103/100 × 100/100 × 100/131 ≒ 626,000

◇ 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
100/101 × 100/99 × 100/125 × 100/105 ≒ 100/131

イ 個別格差：形状、二方路等 (1.01)

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
16,790,000	9,660,000	1.05	27,770,000

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
1.05 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 542,000 円/㎡

B 令和 7年 6月 495,000 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	542,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{90}$	738,000
B	495,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{92}$	715,000

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
727,000	1.05	60.66	46,300,000

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 (5.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
2,714 千円 (14.8%)	1,083 千円	6.0%	18,050 千円 ≒ 18,050 千円	0.86383	15,592 千円 (85.2%)	18,306 千円 ≒ 18,310 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	1,740	1,740	1,714	1,714
	共益費収入	174	174	171	171
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,914	1,914	1,885	1,885
	空室損失	△ 191	△ 191	△ 189	△ 189
	貸倒損失	△ 57	△ 57	△ 57	△ 57
	有効総収益	1,666	1,666	1,639	1,639
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	211	211	211	211
	長期計画修繕費	453	153	153	153
	公租公課	175	175	175	175
	損害保険料	17	17	17	17
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	856	556	556	556
ウ 経費率	(%)	51.38	33.37	33.92	33.92
エ 有効純収益	ア－イ	810	1,110	1,083	1,083
オ 複利現価率	(割引率5.0%)	0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	771	1,007	936	

（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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	27,770,000	1.00	27,770,000
②比準価格	46,300,000	1.00	46,300,000
③収益価格			18,310,000
④調整後の価格	42,820,000		

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
42,820,000	1.00	0.80	0.98	33,570,000

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 (神戸灘5-3)

所 在 : 神戸市灘区森後町2丁目2番2外
「森後町2-3-17」

価 格 : 796,000円/㎡

位 置 : JR線「六甲道」駅より道路距離300m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 172㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員27m市道に接面

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率500%)

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8年度)

土地 : 115,646,554円 (×6,367/121,023)

建物 : 9,132,700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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区森後町二丁目3番地

建物の名称 ジオ六甲道レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森後町二丁目3番の1001

建物の名称 1001

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 60.66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 神戸市灘区森後町二丁目3番

地 目 宅地

地 積 322.77平方メートル

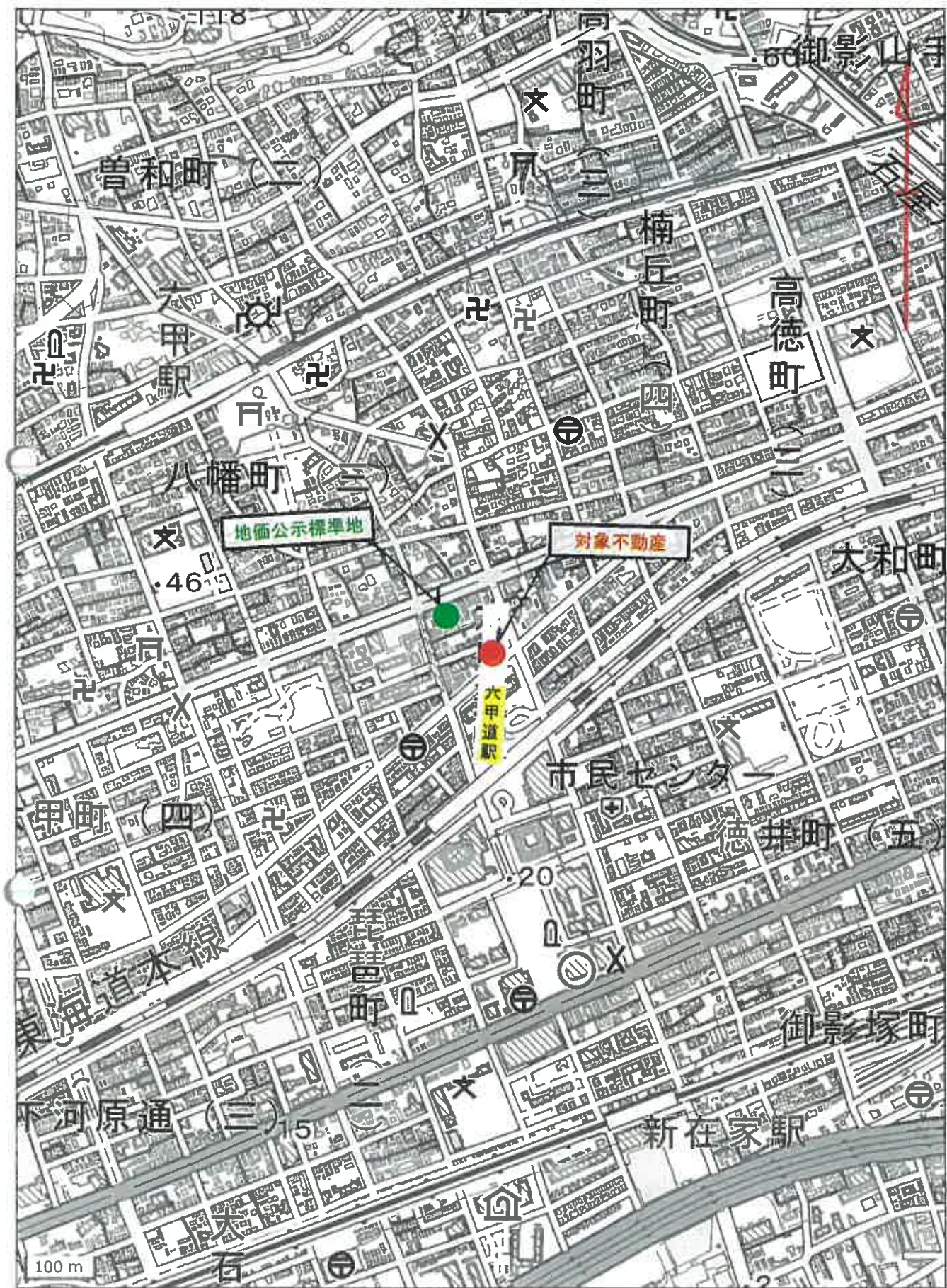
(敷地権の表示)

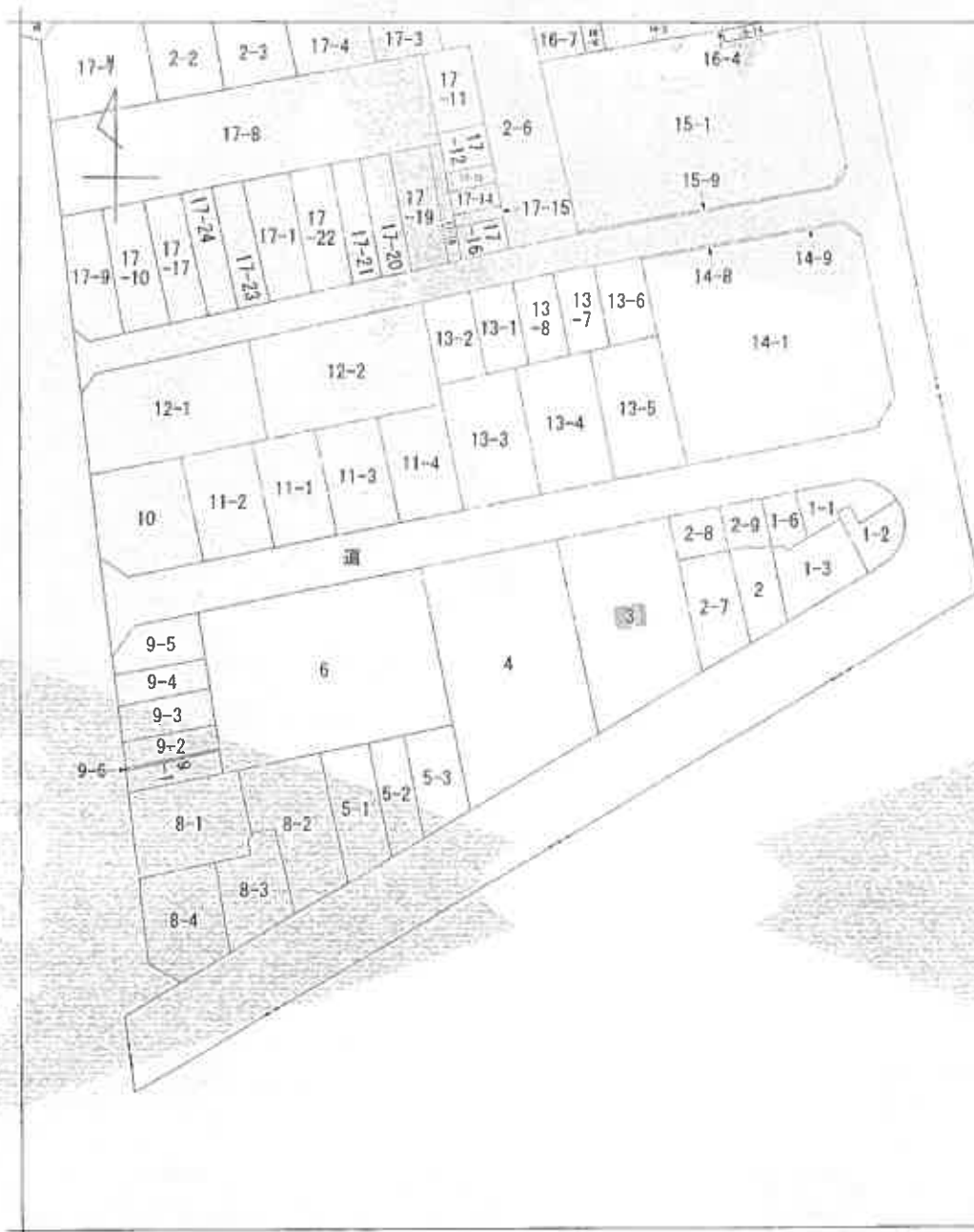
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 121023分の6367







(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所管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。

地番区域見出し
森後町
2丁目

図面区分	所在	神戸市灘区森後町二丁目				地番	3番		
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	旧土地台帳附属地図	
作成 年月日				備考 年月日 (原図)			補記 事項		

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図面である。

令和8年4月3日
神戸地方方法務局

地図整理番号: M36017
(1/1)

登記官

縮小版

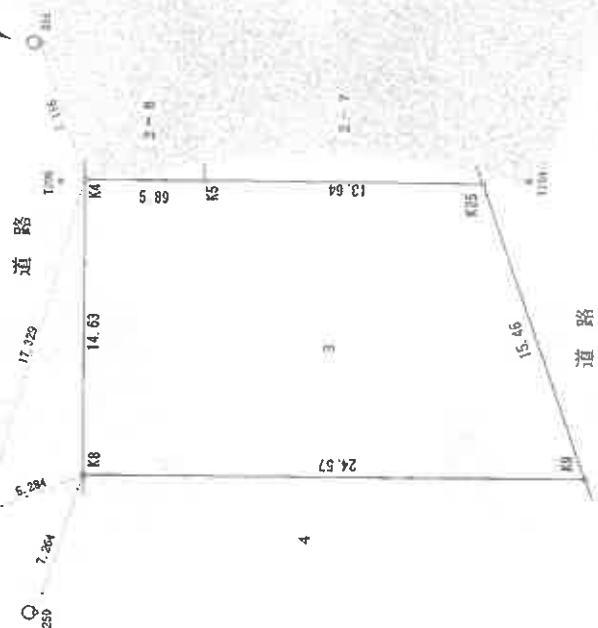
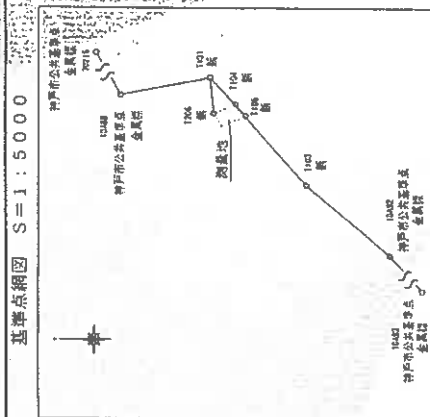
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
神戸地方裁務局

中国书画函授大学

我且到外埠探訪

區
量
測
積
地

土地の所在	番	地
神戸市灘区森後町二丁	3	



点 名	区 限	X	Y	周 長 係 数	(世帯数地帯)
70215	金沢区	-141874.185	83017.970	0.995985	
10A08	金沢区	-1421936.036	82904.684	0.995985	
10A92	金沢区	-1421936.925	82745.159	0.995984	
10A93	金沢区	-1423343.285	82582.366	0.995984	(世帯数地帯)
点 名	区 限	X	Y	周 長 係 数	(世帯数地帯)
T101	横 浜	-1420233.142	82921.808		
T102	横 浜	-1421177.019	82815.040		
T104	横 浜	-1420477.933	82595.471		
T106	横 浜	-1420577.392	82804.171		
T206	横 浜	-1420267.722	82806.681		
点 名	区 限	X	Y	周 長 係 数	(世帯数地帯)
250	一ノ宮町南丁六	-1420333.700	82858.378		
251	一ノ宮町南丁六	-1420233.160	82852.603		
253	一ノ宮町南丁六	-1420229.484	82856.892		

號	3	日	號	X口	Y口	(X ₁ -1)(X ₂ -1)Y
K8		金屬板		-142033.280	82873.828	-2344080.567880
K9		金屬板		-142036.076	82862.817	-1047473.041246
K5		院板		-142045.918	82894.473	1802149.283350
K6		院板金屬板		-142033.250	82880.418	1502336.480028
K4		院板板		-142027.761	82887.189	-2486.618970
					封面板	645.541240
					面蓋	7706200
					面蓋	2388.17

座標系 V 平成24年11月16日

作者

車馬人

縮尺

5

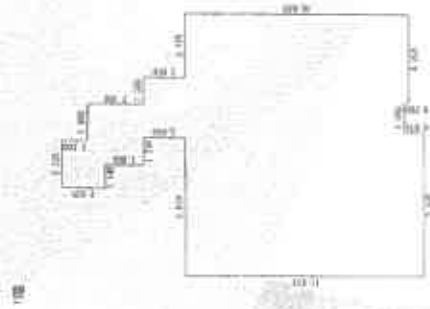
縮小版

各階平面圖

建 物 圖 面

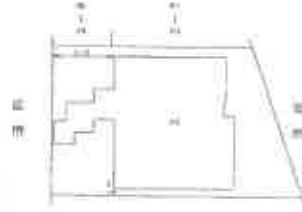
中德關係

神戸市東灘区森岡町二丁目3番地

46

1. 2021	2. 143	3. 4735000
2. 143	3. 149	4. 3918000
2. 313	3. 100	5. 335000
2. 313	3. 000	6. 598730
10. 450	3. 210	7. 8135000
17. 425	3. 142	8. 2200750
4. 350	3. 103	9. 2100000
		10. 16322500
		11. 143 73 73 73

一 櫻の建物の名称　ジオラマ館、ジオラマ



2,750	1,600	—	8,300,000
2,200	600	—	1,500,000
1,600	800	—	0,900,000
2,250	1,400	—	2,810,000
1,200	1,000	0.400/1	1,400,000
2,200	600	—	3,000,000
1,650	800	—	178,295,000
22	140	380,000	
12,000	110	55,000	

生 謹 人

總 記

暗尺

611921 金寶龍博物館

(4/2)

縮小版

登記年月日：平成26年8月12日

この図面に記載されている記号や図形は、登記簿に記載されているとおりである。

令和元年1月1日

登記簿記載内容

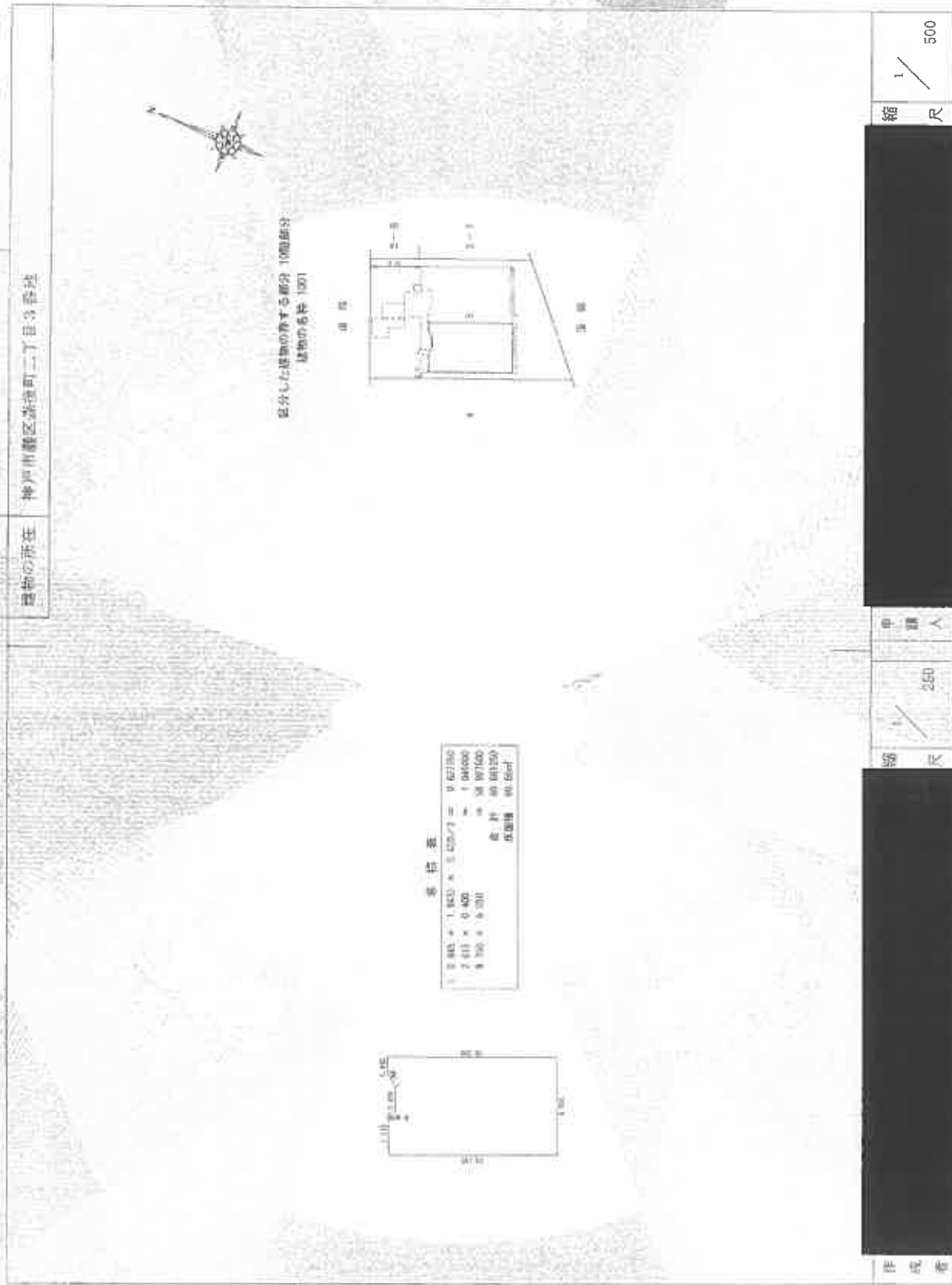
登記簿

各階平面図

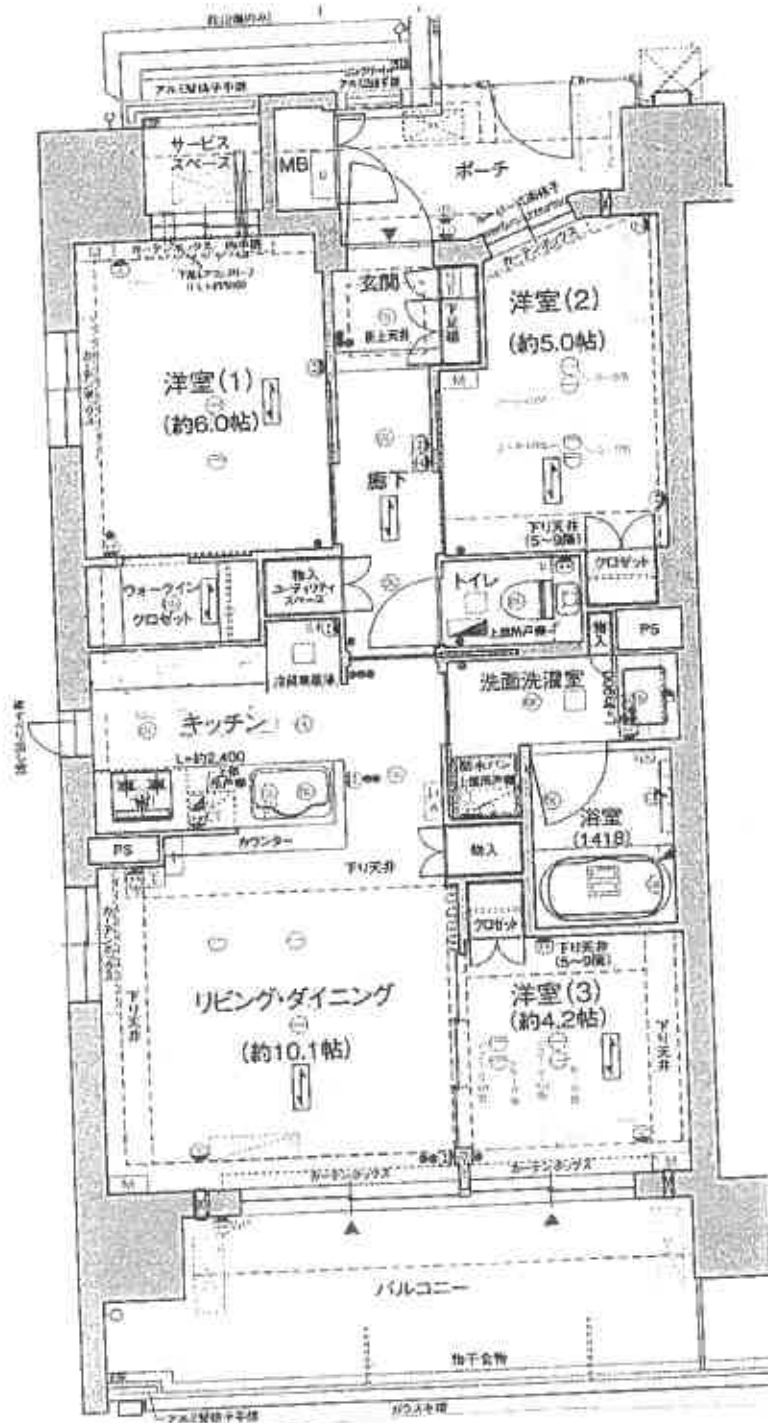
登記番号 森後町二丁目3番の1001

建物の所在 神戸市灘区森後町二丁目3番地

建物図面



【建物間取略図】



現況写真

