

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 9 月 28 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 17 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 28 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) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	2,460,000 1,968,000		492,000	27,874	6,665



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番地 9、2 番地 10

建物の名称 ダイアパレス水木通弐番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水木通二丁目 2 番 9 の 705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 16.48 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 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番 9

地 目 宅地

地 積 152.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番 10

地 目 宅地

地 積 101.81 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 91992 分の 1856



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 4 日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額39,500円

(賃料とは別に共益費月額8,500円)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番地 9、2 番地 10

建物の名称 ダイアパレス水木通式番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 水木通二丁目 2 番 9 の 705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 16.48 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 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番 9

地 目 宅地

地 積 152.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番 10

地 目 宅地

地 積 101.81 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 91992 分の 1856



令和8年(ケ)第32号
令和8年4月6日受理
令和8年5月19日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番地 9、2 番地 10

建物の名称 ダイアパレス水木通式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水木通二丁目 2 番 9 の 705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 16.48 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 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番 9

地 目 宅地

地 積 152.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番 10

地 目 宅地

地 積 101.81 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 91992 分の 1856

(1 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市兵庫区水木通2丁目2番13号-705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 (A) 上記の者が本件建物を利用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 8,900円 修繕積立金 5,510円 円 円 円	令和8年4月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和5年5月分～令和8年4月分 計504,382円 ☐ 不明	
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	「その他の事項(4枚目)」記載のとおり		
敷地権	符号1～2		
現況地目	☒ 宅地 (符号1～2) ☐ (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1～2) ☐ 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 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者)■日本賃貸住宅保証機構株式会社(担当者))の陳述／■提示文書(賃貸保証契約書兼賃貸保証委託契約書、賃貸人・管理会社・物件名称変更通知書、管理委託契約解約通知書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年9月1日	
最初の	契約日	平成28年9月1日	
契約等	期間	平成28年9月1日 から ■平成30年8月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	平成30年9月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金39,500円(毎 限り 分支 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費が8,500円別途発生する。	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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

■本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟の建物の名称は「ダイアパレス水木通貳番館」という。
- 2 本件物件の占有状況は、関西電力株式会社との契約状況、A宛ての郵便物の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目、3枚目のとおりと判断した。
- 3 室内の状態は、全体的にタバコによる影響で(1)壁クロスに黄ばみが確認できた。(2)台所付近に汚れやしみが散見された。(3)浴室内に黄ばみのような汚れ等が確認できた。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われる。
- 4 債務者兼所有者に照会書を送付したが、回答はなかった。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数46戸
- 2 管理方式：委託（日勤）
- 3 集会室：なし
- 4 エレベーター：あり
- 5 トランクルーム：なし
- 6 駐車場：なし
- 7 積立金残高：51,462,521円（令和8年2月末日現在）
- 8 近い将来の大規模修繕計画なし

■ Aからの回答書の要旨

- 1 平成28年9月1日から住んでおり、私は賃借人です。
- 2 契約の更新は令和6年9月1日から2年間だと思います。
- 3 毎月48,000円払っています（当月分を毎月1日払い、敷金なし）。
- 4 網戸や水道の蛇口が故障しています。あとは、カベのへこみがあります。
- 5 ペットはいません。
- 6 過去に事件又は事故等はありません。
- 7 オール電化ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社グランバンク 担当者	- サブリース契約の締結の経緯について - 物件1建物を平成28年7月29日付で購入し、現居住者のAさんとの間で、平成28年9月1日付で賃貸借契約を締結しました。 - 当社は、債務者兼所有者に対し、物件1建物を平成28年11月29日に売却しています。その際、所有権の移転だけでなく、サブリース物件として、当社とAさんとの賃貸借契約についても、まるごと売却したということになります。 - Aさんは、抵当権設定日の平成28年11月29日以前から住んでいるということになります。 - 正式には令和2年7月末に当社の管理物件から離れました。 - 鍵や契約書関係の資料はすべて次の管理会社に渡しています。
■B(元管理者)	- 私は㈱グランバンクの元社員で、㈱グランバンクから物件1建物の管理業務を引き継ぎました。サブリース物件なので、転貸人ということです。 - 令和2年6月頃から債務者兼所有者との間で、物件1建物の部屋について管理していました。なお、Aさんとの間で契約書は作成していません。 - 債務者兼所有者との管理業務は解約していますので、賃借人からの家賃を収受することはありません。 - 賃借人の方は債務者兼所有者に家賃の支払いを直接していると思います。 - 関係書類等は債務者兼所有者に返却しました。 - 債務者兼所有者はなかなか連絡が取れない人でした。
■A(賃借人)	- この部屋は、サブリース物件でしたが、令和7年7月頃に転貸人の業者さん(Bのこと)から転貸人としての立場から外れますとの連絡を受けました。書類は捨ててしまいましたのでここにはありません。 - その後、オーナーである債務者兼所有者に連絡しましたが、返事はありません。 - そのため、保証会社に相談し、現在家賃は保証会社に支払っています。
■日本賃貸住宅保証機構 株式会社担当者	- 債務者兼所有者とは連絡が取れません。 - 居住者のAさんから、債務者兼所有者に対し、賃料の支払いができないとの相談を受けました。 - そのため、当社が預り金として家賃の収受をしています。 - なお、当社は家賃保証の会社です。通常賃借人の方が家賃の支払を怠ると、賃貸人から当社に連絡があり、代位弁済がなされます。これを報告型と言います。 - 債務者兼所有者から当社には連絡がありませんので、賃貸借契約は継続していると考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■現在の賃貸借契約について

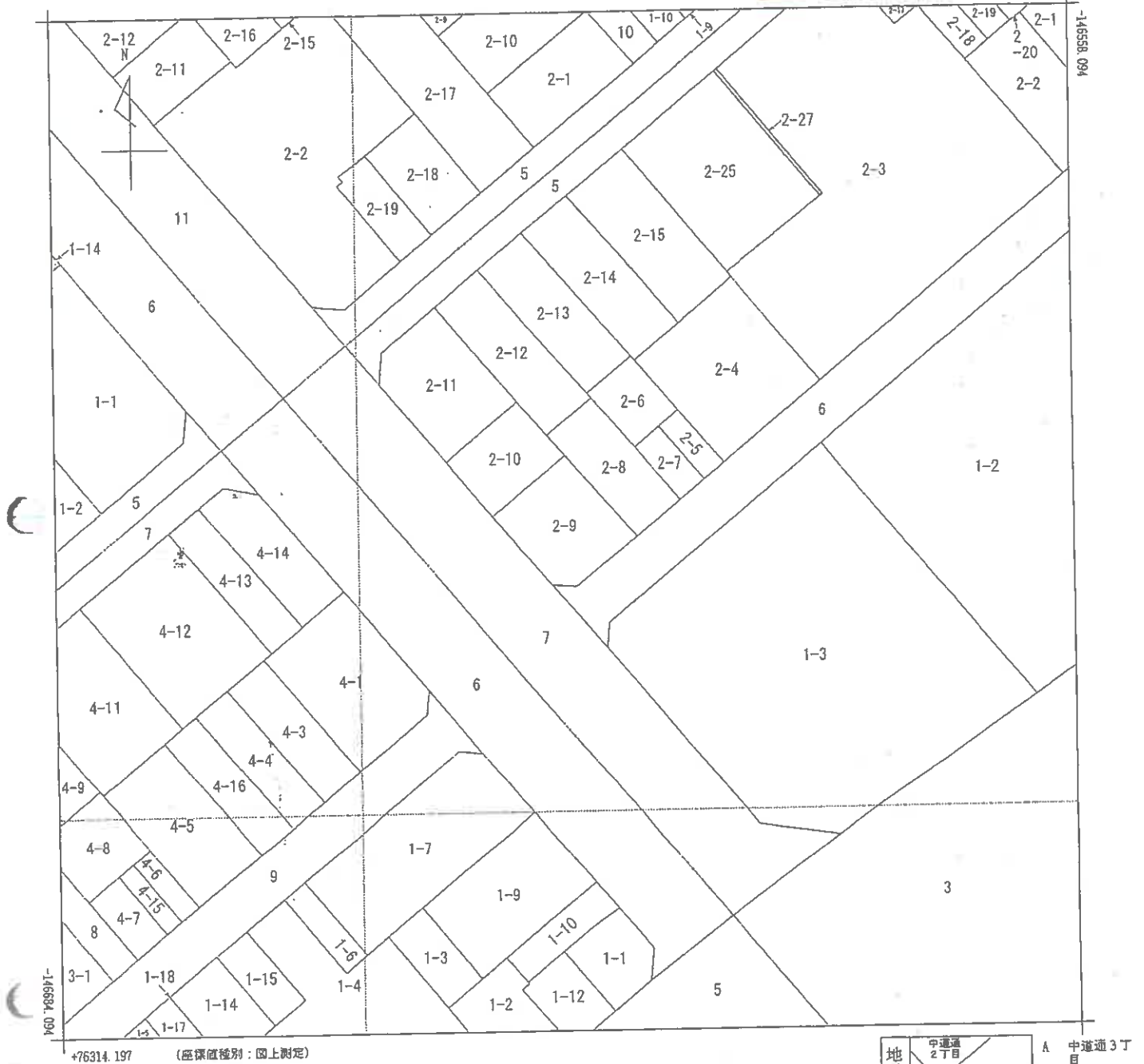
- 1 平成28年7月29日、株式会社グランバンクは物件1建物の所有権を取得した。
- 2 平成28年9月1日、株式会社グランバンクと現在の居住者との間で賃貸借契約を締結した。
- 3 平成28年11月29日、債務者兼所有者と株式会社グランバンクとの間で売買契約が成立し、債務者兼所有者は物件1建物の所有権を取得した。それと同時に、債務者兼所有者と株式会社グランバンクとの間で第三者に転貸する目的で、サブリース契約を締結し、株式会社グランバンクが転貸人として、Aが転借人となったと思われる（サブリース関係の契約書はない）。
- 4 関係人の陳述によれば、令和2年7月頃に転貸人の地位は株式会社グランバンクからBに変更になったとのことであるが、令和7年7月20日にBは債務者兼所有者に対し、管理委託契約解約通知書（令和7年7月19日付）を送付している。
したがって、現在、債務者兼所有者と現在の占有者であるAとの間では、賃貸借契約になっていると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月6日(月) 16:33-16:38	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査依頼(電話・発信)
R8年4月8日(水) 11:00-11:20	神戸地方法務局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年4月8日(水) 13:05-13:25	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知書及び照会書を投函(110円切手返信用封筒同封)
R8年4月8日(水) 16:31-16:36	執行官室	Bから転貸借契約の有無について事情聴取(電話・発信)
R8年4月8日(水)	執行官室	債務者兼所有者及び関西電力株式会社宛てに照会書を送付(110円切手×2通分、110円切手×2通分の返信用封筒同封)
R8年4月9日(木) 11:00-11:30	神戸市兵庫区役所	市民課にて住民票交付請求
R8年4月9日(木) 14:36-14:40	執行官室	株式会社グランバンク担当者から転貸借契約の有無について事情聴取(電話・発信)
R8年4月22日(水) 9:45-10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aより事情聴取、評価人帯同
R8年4月22日(水) 17:15-17:20	執行官室	日本賃貸住宅保証機構株式会社担当者から事情聴取及び資料送付依頼(電話・発信)
R8年4月30日(木) 16:25-16:35	神戸地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請
(特記事項) ☒ 令和8年4月22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、立会人を立ち合わせ、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



請求部	所在	神戸市兵庫区水木通二丁目				地番	2番9			
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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月8日
神戸地方法務局

請求番号: 2-1
(1/1)

登記官



公用

(8枚目)

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5年8月10日

公用

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。
令和8年4月8日 神戸地方方法務局

(9枚目)

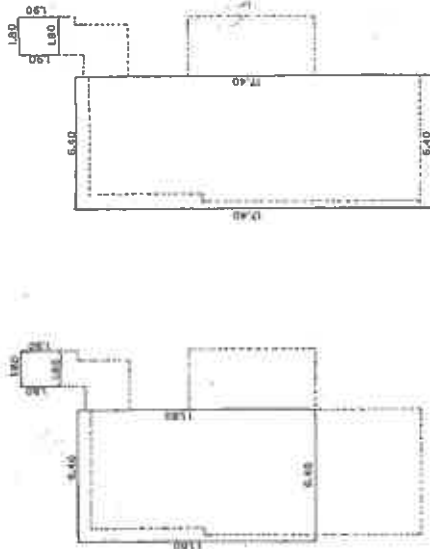
建物図面

家屋番号 2-9-600
~ 2-9-904

建物の所在 神戸市兵庫区水通2丁目8番地4, 8番地3, 8番地5, 8番地6
(仮称地区) 23-1街区6-4符号, 6-6符号)

神戸市兵庫区水通2丁目8番地9外
土地区画整理法の施行地分により変更

1棟の建物



1階

1.80	x	2.70	=	4.8600
1.40	x	0.365	=	0.5110
2.60	x	2.135	=	5.5510
3.00	x	6.20	=	18.6000
5.85	x	5.55	=	32.4675
10.76	x	6.15	=	66.1740
				128.1635
				128.16 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(加印図様)

401350

請求番号：2-2 12/22

登記年月日：平成5年8月10日

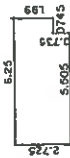
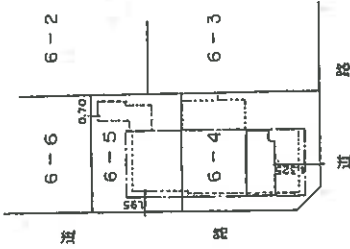
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月8日 神戸地方方法務局

(10枚目)

登記書

請求番号：2-2

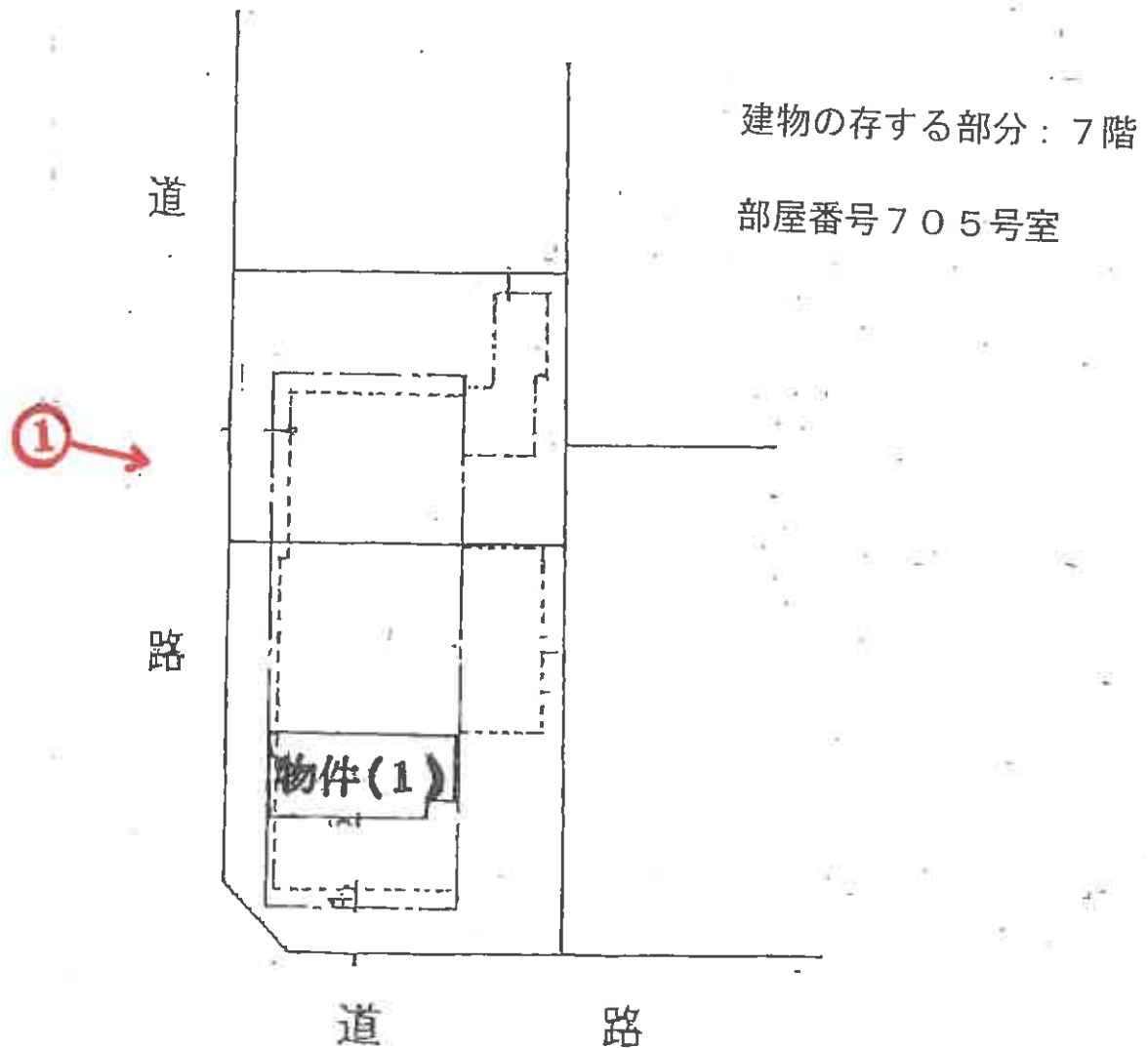
(1/2)

各 階 平 面 図		建 物 平 面 図																															
家 屋 番 号	水木通2丁目 8番4の706	家 屋 番 号	水木通2丁目 8番4の706																														
建物の所在	神戸市兵庫区水木通2丁目8番地4, 8番地3, 8番地5, 8番地6 (仮換地 下沢浜地区 23-1街区6-4符号, 6-5符号)	建物の所在	神戸市兵庫区水木通2丁目8番地9外 登記番号 番 99705 土地区画整理法の換地処分により変更																														
 <table border="1" data-bbox="833 1303 954 1630"><tr><td>2.725</td><td>×</td><td>5.505</td><td>=</td><td>15.001125</td></tr><tr><td>1.99</td><td>×</td><td>0.745</td><td>=</td><td>1.48255</td></tr><tr><td colspan="3"></td><td></td><td> </td></tr><tr><td colspan="3"></td><td></td><td>16.483675</td></tr><tr><td colspan="3"></td><td></td><td> </td></tr><tr><td colspan="3"></td><td></td><td>16.48 m²</td></tr></table>		2.725	×	5.505	=	15.001125	1.99	×	0.745	=	1.48255										16.483675										16.48 m ²	 道 道 路 建物の存する部分 7階	
2.725	×	5.505	=	15.001125																													
1.99	×	0.745	=	1.48255																													
				16.483675																													
				16.48 m ²																													
作 製 者	申 請 人		縮 尺 1/250																														

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・方向)

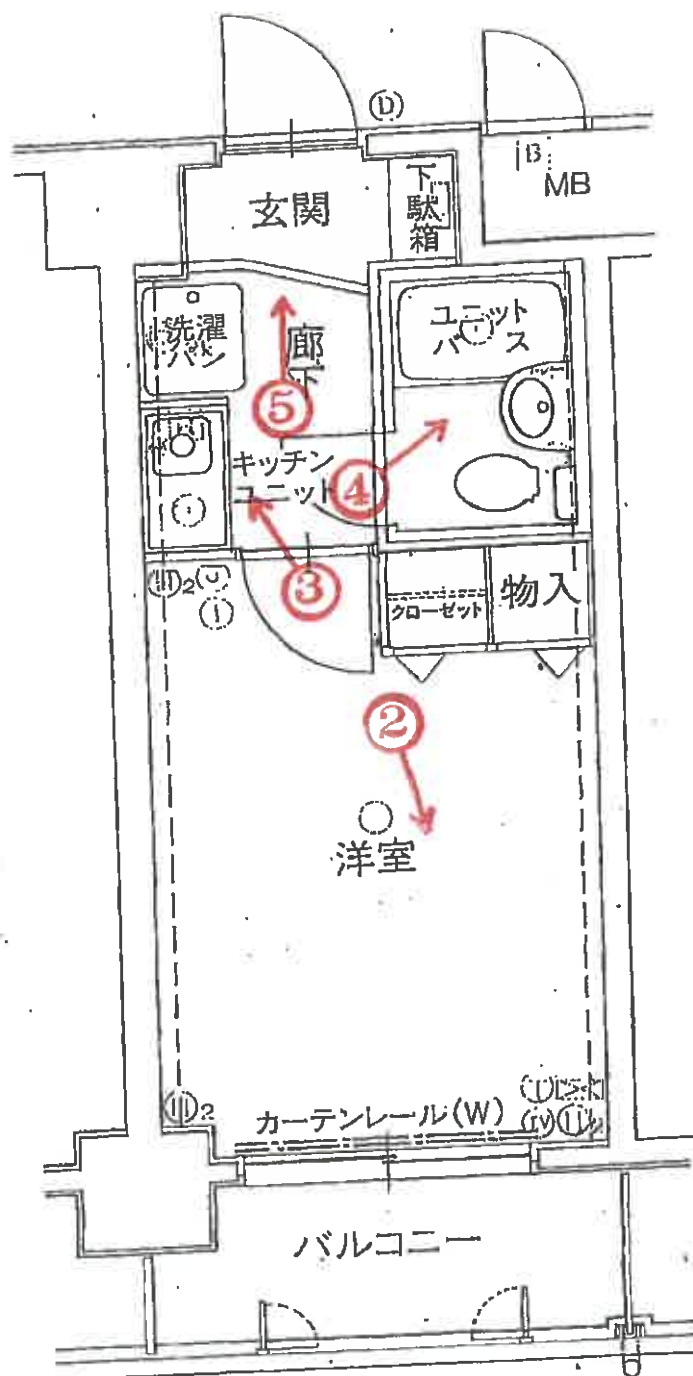


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和8年（ケ）第32号

【建物間取略図】

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和8年(ケ)第32号

(12枚目)



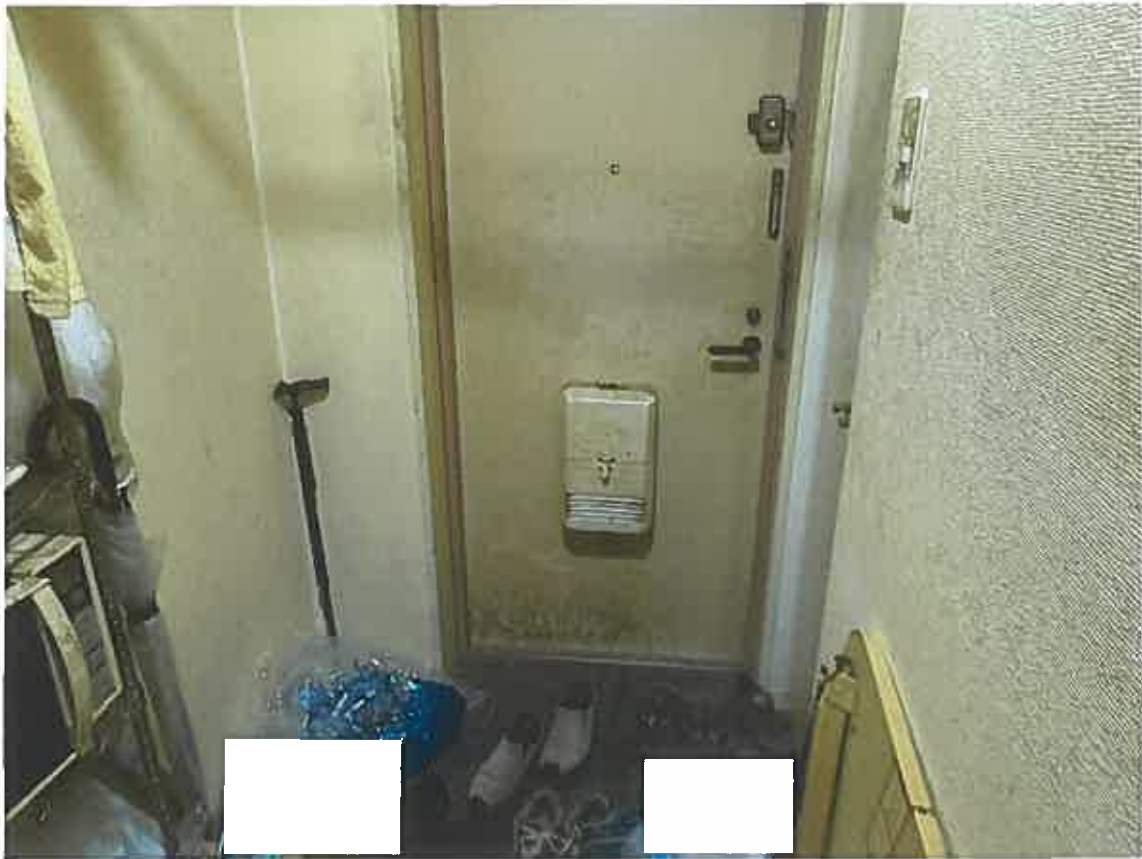


③



④

⑤



令和 8 年 (ケ) 第 32 号
令和 8 年 4 月 22 日 現地調査
令和 8 年 5 月 8 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2,460,000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)	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。
	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		
	(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	神戸高速鉄道線 新開地駅の南西方 約300m（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、事務所ビル等が混在する地域	
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 近隣商業地域 80 % 400 % 防火地域 第7種高度地区、中央駐車場整備地区、 眺望景観形成地域、宅地造成等工事規制 区域
画 地 条 件	規模 254.79 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側 約20m市道 南東側 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	ダイアパレス水木通式番館	
建物の用途	共同住宅・店舗 (総戸数46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5年7月24日 新築
	経過年数	33 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	なし
	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	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ダイアパレス水木通式番館管理組合
	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 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和8年2月28日 現在、 51,462,521 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	7階 (705号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	16.48㎡ (登記記載面積)
間 取 り	1K バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : CFシート・カーペット等 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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,900円 修繕積立金 月 額 5,510円 滞 納 額 あり (令和8年4月8日現在 504,382円) 遅延損害金については現況調査報告書ご参照
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	・クロス全体が黄ばんでおり、ユニットバスや玄関ドアにも黄ばみ汚れが付着していた。 ・流し台まわりに油汚れが広範囲に見受けられた。

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
320,000	16.48	1.25	0.33	2,180,000

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 33年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 53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 0.20) ≒ 0.33

(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
438,000	1.05	254.79	0.90	1856/ 91992	1.00	2,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸兵庫5-1）

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/㎡)
640,000 × 102/ 100 × 100/ 100 × 100/ 149 ≒ 438,000

◇ 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/ 103 × 100/ 130 × 100/ 110 ≒ 100/ 149

イ 個別格差：角地等 (1.05)

ウ 地積：合計登記記載数量

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
2,180,000	2,130,000	0.88	3,790,000

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
0.88 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 281,000 円/㎡

B 令和 6年 9月 252,000 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	281,000	100	100.0	100	100	100	305,000
		100	100	94	100	98	
B	252,000	100	100.0	100	100	100	282,000
		100	100	94	98	97	

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
294,000	0.88	16.48	4,260,000

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。

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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 (7.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
735 千円 (21.9%)	277 千円	8.5%	3,259 千円 ≒ 3,260 千円	0.80496	2,624 千円 (78.1%)	3,359 千円 ≒ 3,360 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	474	474	467	467
	共益費収入	102	102	100	100
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	576	576	567	567
	空室損失	△ 58	△ 58	△ 57	△ 57
	貸倒損失	△ 17	△ 17	△ 17	△ 17
	有効総収益	501	501	493	493
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	109	109	109	109
	長期計画修繕費	69	69	69	69
	公租公課	34	34	34	34
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	216	216	216	216
ウ 経費率	(%)	43.11	43.11	43.81	43.81
エ 有効純収益	ア－イ	285	285	277	277
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	265	247	223	

(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	3,790,000	0.95	3,600,000
②比準価格	4,260,000	0.95	4,050,000
③収益価格			3,360,000
④調整後の価格	3,800,000		

イ 占有減価修正 : 引受となる賃借権の存在を考慮した。

(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
3,800,000	1.00	0.80	0.81	2,460,000

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 (神戸兵庫5-1)
所 在 : 神戸市兵庫区水木通1丁目4番37
「水木通1-4-7」
価 格 : 640,000円/㎡
位 置 : 神戸高速鉄道線「新開地」駅より道路距離20m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 410㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員50m国道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%)
地 域 の 概 要 : 中高層の銀行、事務所ビル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 : 68,706,670円 (×1,856/ 91,992)
建物 : 1,760,000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・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 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番地 9、2 番地 10

建物の名称 ダイアパレス水木通式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水木通二丁目 2 番 9 の 705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 16.48 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 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番 9

地 目 宅地

地 積 152.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区水木通二丁目 2 番 10

地 目 宅地

地 積 101.81 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 91992 分の 1856

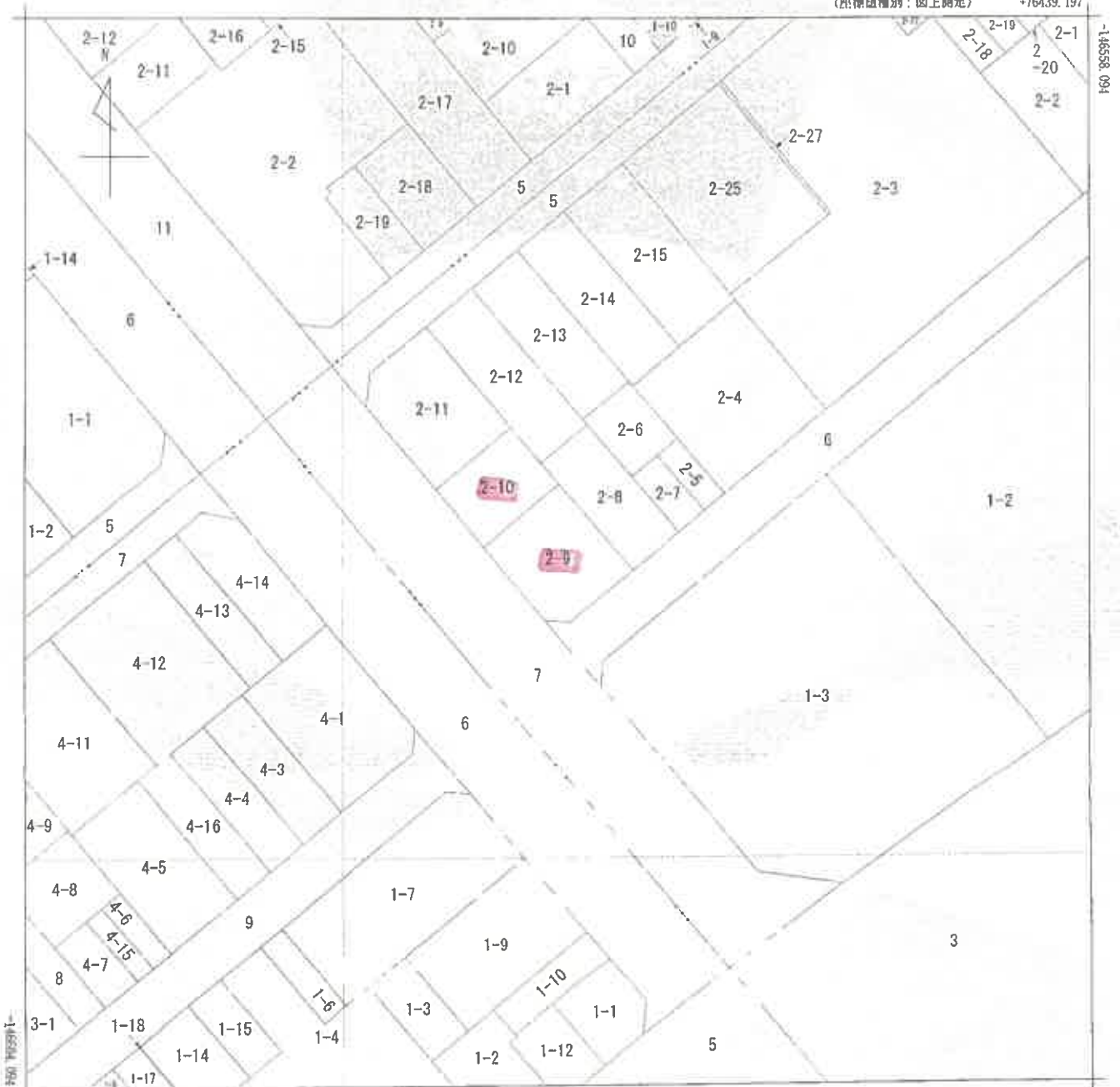




国土地理院地図データを基に加筆、作成

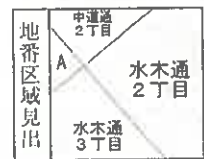
(座標値種別：図上測定)

+76439.197



+76314.197

(座標値種別：図上測定)



A 中道通 3丁目

請求部	所在	神戸市兵庫区水木通二丁目					地番	2番9			
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	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8年1月23日

東京法務局

地図整理番号：M96544

登記官

(1/1)

縮小版

これは図面に記載されている内容（記載）した図面である。
（所在地） 兵庫県神戸市
令和5年11月23日 国土交通省

各階平面図

建物の所在
水通2丁目
8番4の705

建物図面

神戸市兵庫区水通2丁目8番地4、8番地5、8番地6
(仮換地 下沢渡地区 33-1街区6-4符号、6-5符号)

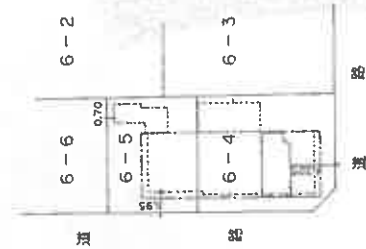
神戸市兵庫区 水通2丁目 8番地 9

登記番号 2 番 9 4 7 0 5
土地区画整理法の換地処分により変更

平成27年11月13日



2.72	×	5.35	=	14.6512
1.99	×	5.745	=	11.43255
				16.483675
				16.48 m ²



建物の存する部分 7階

作製者

041111

縮尺 1/250

縮尺 1/500

（これは図面に添付されている資料の縮小した版面である。）
（住所は右の記載通りである。）
令和元年十月23日 東京市建設局

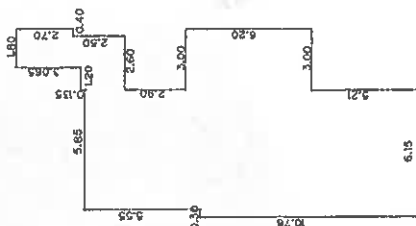
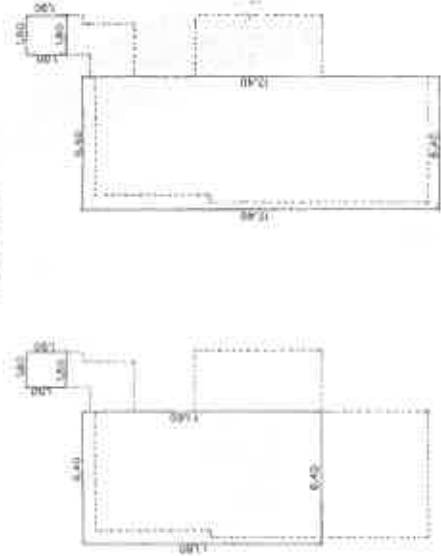
各階平面図 建物平面図 各階平面図

案内番号 2-9-100
2-9-904

建物の所在 神戸市兵庫区水通2丁目8番地4, 8番地3, 8番地5, 8番地6
(仮換地) 下沢地区 23-1街区 6-4符号, 6-5符号

1 棟の建物
神戸市兵庫区水通2丁目8番地9外
土地整理法の換地分により変更

1 棟の建物



平成五年八月十日

9 階

2階～8階

190 × 190 =	3,4200
1740 × 6.40 =	11,13600
	118,7900
	118,78 m ²

160 × 190 =	3,4200
1160 × 6.40 =	74,2400
	77,6600
	77,66 m ²

1 階

180 × 2.70 =	4,8600
140 × 0.365 =	0,5110
280 × 2.135 =	5,9780
3,00 × 6.20 =	18,6000
5.85 × 5.55 =	32,4675
10.76 × 6.15 =	66,1740
	128,1635
	128,16 m ²

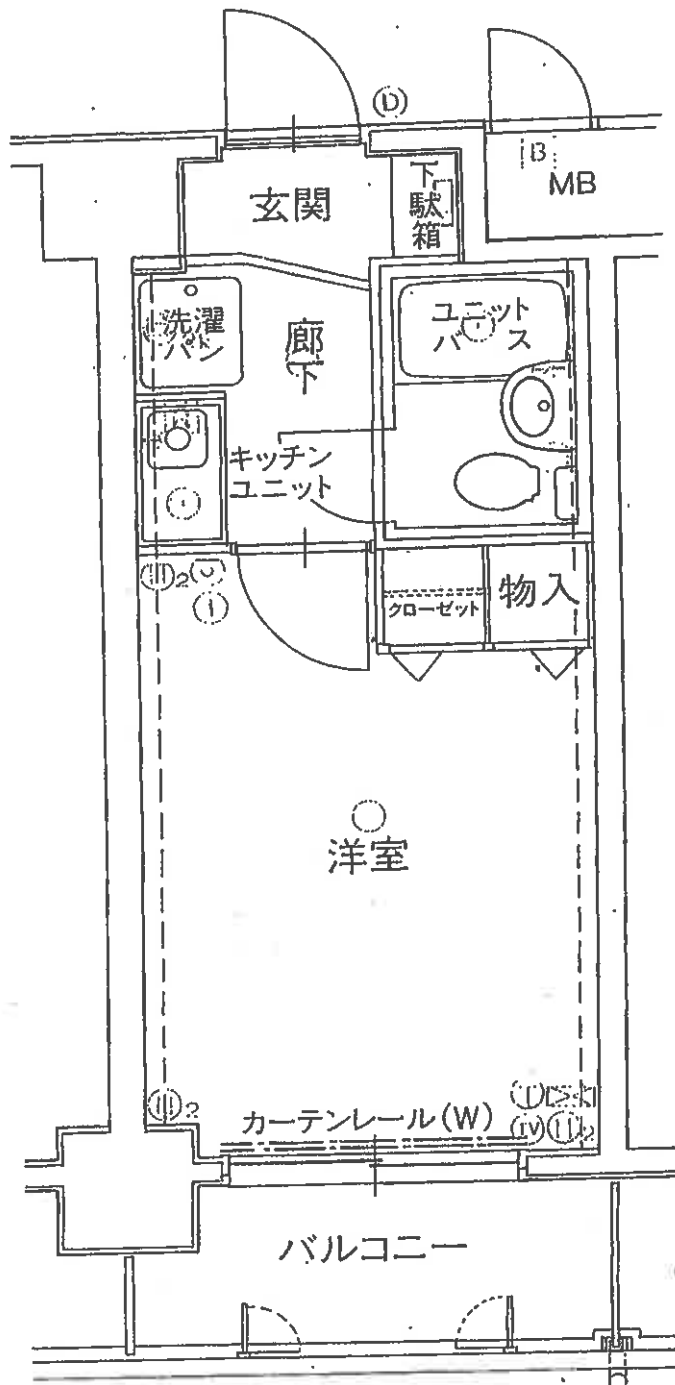
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

【建物間取略図】



現況写真

