

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,110,000 888,000		222,000	31,893	8,111



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番地 10、4 番地 9、
4 番地 23

建物の名称 ローレル・トアスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山手通二丁目 4 番 10 の 40

建物の名称 40

種 類 車庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 25.66 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 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 10

地 目 宅地

地 積 799.89 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 23

地 目 宅地

地 積 58.87 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 9

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 12.49 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2997174 分の 18630

共有者 A 持分 6 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 8月17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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

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。
- ・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番地 1 0、4 番地 9、
4 番地 2 3

建物の名称 ローレル・トアスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山手通二丁目 4 番 1 0 の 4 0

建物の名称 4 0

種 類 車庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 2 5 . 6 6 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 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 1 0

地 目 宅地

地 積 7 9 9 . 8 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 2 3

地 目 宅地

地 積 5 8 . 8 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 9

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 12.49 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2997174 分の 18630

共有者 A 持分 6 分の 1



令和8年(ヌ)第45号
令和8年 6月25日受理
令和8年 7 月 27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 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番地 10、4 番地 9、
4 番地 23

建物の名称 ローレル・トアスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山手通二丁目 4 番 10 の 40

建物の名称 40

種 類 車庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 25.66 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 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 10

地 目 宅地

地 積 799.89 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 23

地 目 宅地

地 積 58.87 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 9

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 12.49 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2997174分の18630

共有者 A 持分6分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市中央区中山手通2丁目4番15 ローレル・トアスクエア(車庫)	
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が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物)	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: 構造: 床面積: ☐ ある	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者Aら) ☐ その他の者() 上記の者らが本建物を 車庫 として占有している ☐	
管理費等の状況	(以下は月額) 駐車場管理費 3,450 円 駐車場積立金 3,180 円	令和8年7月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年7月分～令和8年6月分 計 397,800 円
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社	
その他の事項	共有者A持分6分の1の売却	
敷地権	符号1ないし3	
概況地目	☒ 宅地(符号1ないし3) ☐ 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ないし3) ☐ 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

その他の事項

管理人立会いのうえ、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。

- 1 本件は地下1階駐車場の北西側の一番奥に位置する3段式機械駐車場1台分の区画である（写真④に示す区画「21」）。
- 2 該当区画には「21」と記載されたプレートが壁面に貼付されており、共有者Aの氏が表示されていた。
- 3 本件区画部分を概測したところ、概ね公簿と一致した。
- 4 ローレル・トアスクエアのマンション東側の道路（南方向への一方通行）から本件駐車場に入るようになっている（駐車場入口部分、写真②）。
- 5 管理会社によれば、本件区画は、共有者Aが過去に使用していたとのことである。

■ 管理会社からの回答書補足（電話聴取）

- 1 駐車場管理費・・・月額3,450円、滞納額207,000円
- 2 駐車場積立金・・・月額3,180円、滞納額190,800円
（滞納期間2021年7月～2026年6月）
- 3 駐車場管理費、駐車場積立金の滞納額については規約上、新所有者に請求可能と考えています。
- 4 管理会社・・・三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社

(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)

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	1 本件区画の車両の入庫できるサイズは、幅1,800mm以下、奥行4,900mm以下、高さ1,550mm以下、重量1,700kg以下となります。
■管理人	1 本件は、3段式機械駐車場の「21」番区画です。 2 「21」番区画は、下段に位置しています。 3 車両を入出庫するには、操作盤に専用キーを差し込み、パレットを移動させる必要があります。 4 現在、車は駐車されておらず、使用されていません。

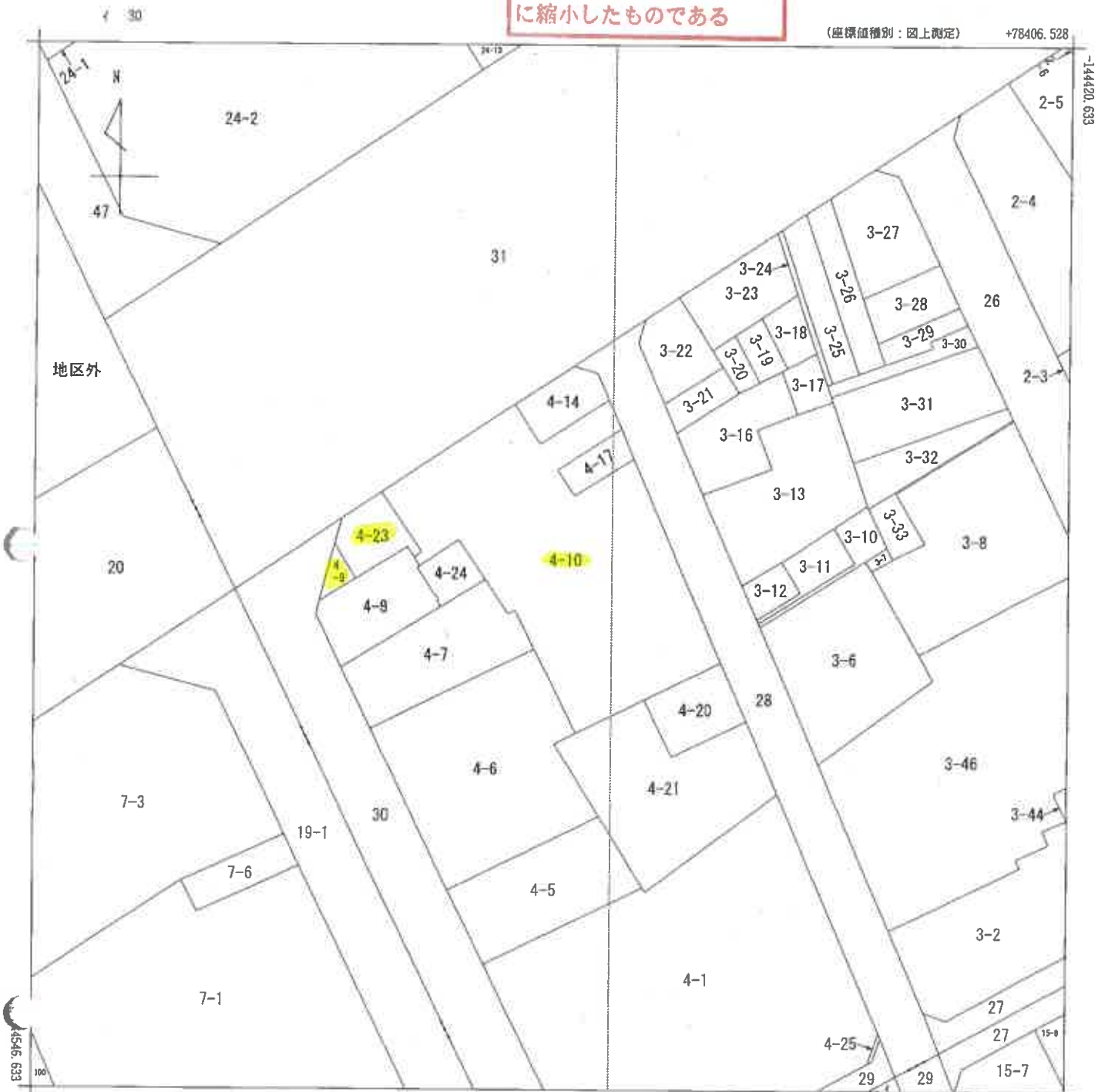
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月29日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和8年6月30日(火) 15:05-15:30	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得 ※登記事項証明書(建物)は事件中につき、取得できなかった。
令和8年7月3日(金) 14:10-14:40	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影
令和8年7月6日(月) 9:50-10:30	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■管理人から事情聴取
令和8年7月6日(月) 14:14-14:21	執行官室	■管理会社から事情聴取(電話発信)
令和8年7月9日(木) 15:10-15:40	神戸地方法務局	■登記事項証明書(建物)取得
(特記事項) ☒ 令和7年7月6日 評価人帯同 ☐ 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。 ☐ 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

(座標値種別：図上測定) +78406.528



+78281.528 (座標値種別：図上測定)



請求部	所 在	神戸市中央区中山手通二丁目					地 番	4番10		
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)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成2年9月27日				備付年月日(原図)	平成2年9月27日			補 記 項	

(8 枚目)

(1/10)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

各階平面図	家屋番号	建物階平面図	面図	1/4
	中込平造工戸間 台基10a/10~北条10a/10			

号
番
屋
家

中法大藥房

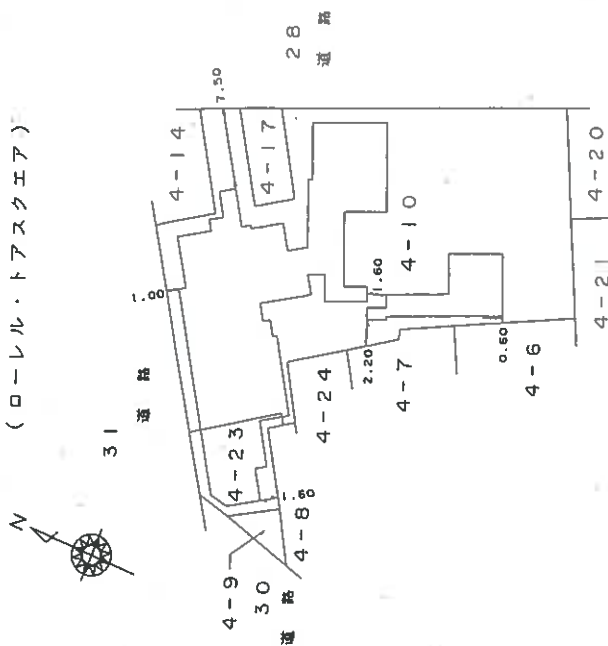
4番10a10~4番10a11/403

建物の所在

番地 10 : 4番地 23

6/1

一棟建物図面
(ローレル・トアスクエ)



著
製
作

13年1月15日作製)

1/ 縮尺

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

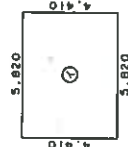
《相印圖》

040705

各階平面図 建物図面 各階平面図 3.2.22

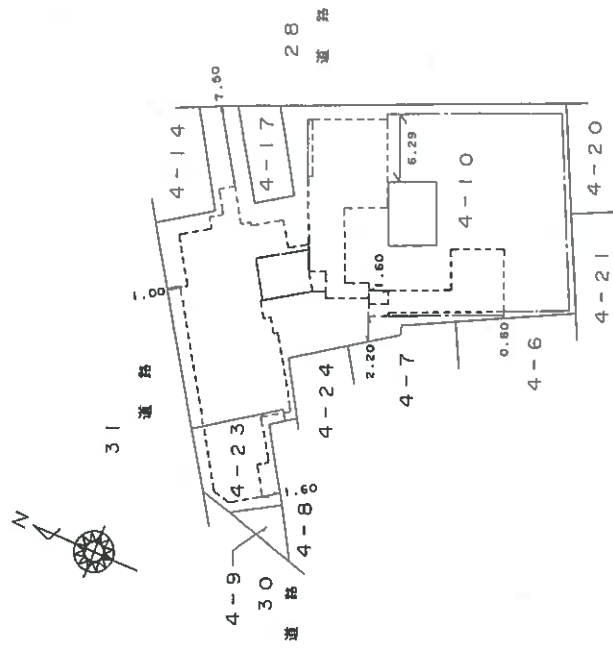
家屋番号	中山手通二丁目 4番10の40
建物の所在	神戸市中央区中山手通二丁目4番地10・ 4番地9・4番地23

建物番号40



床面積 25.66㎡

区分建物
建物の存する部分地下1階

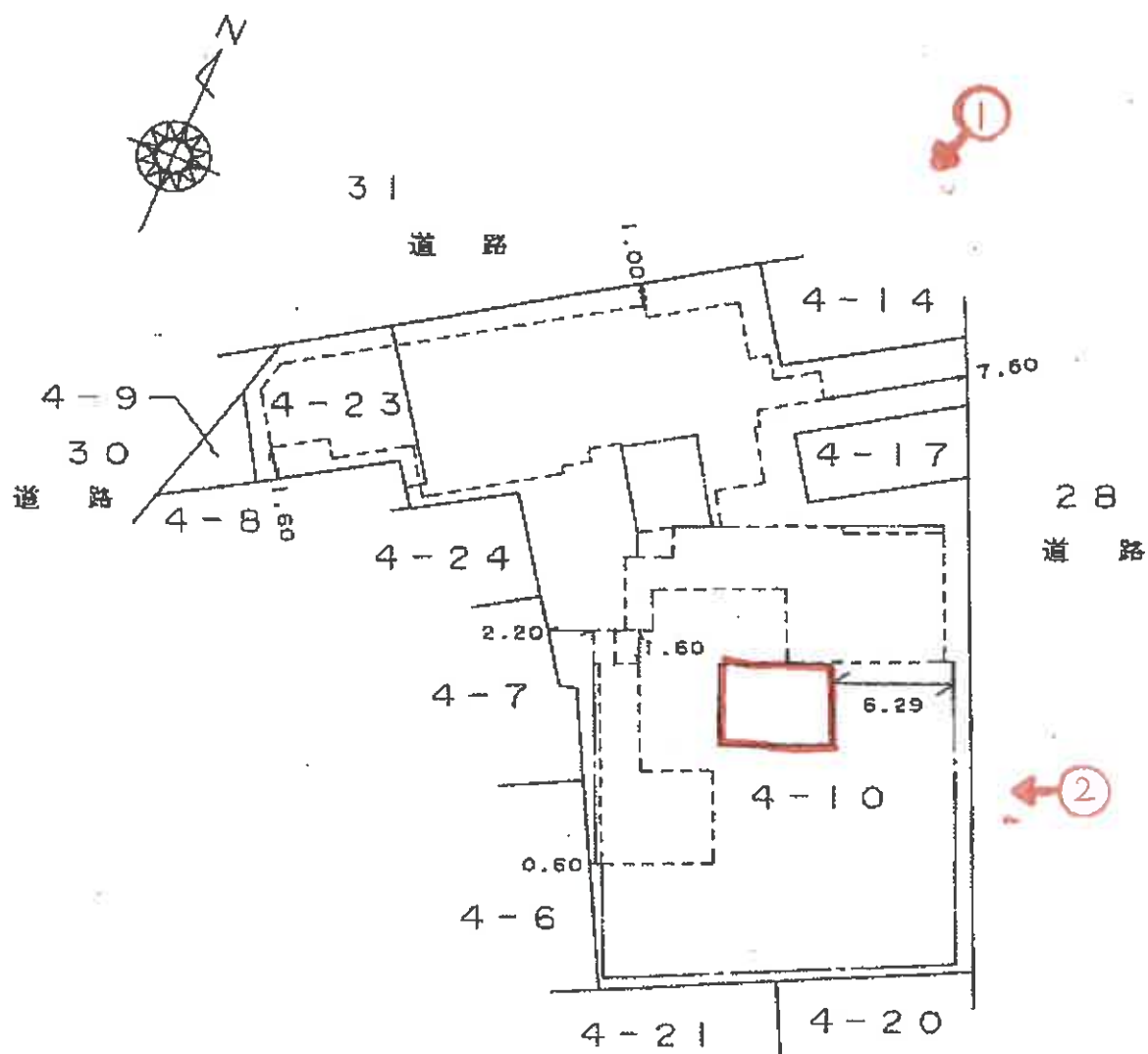


作製者	申請人	縮尺	1/500
040717		縮尺	1/250
(地印面納)		縮尺	1/250

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・撮影方向)



(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①

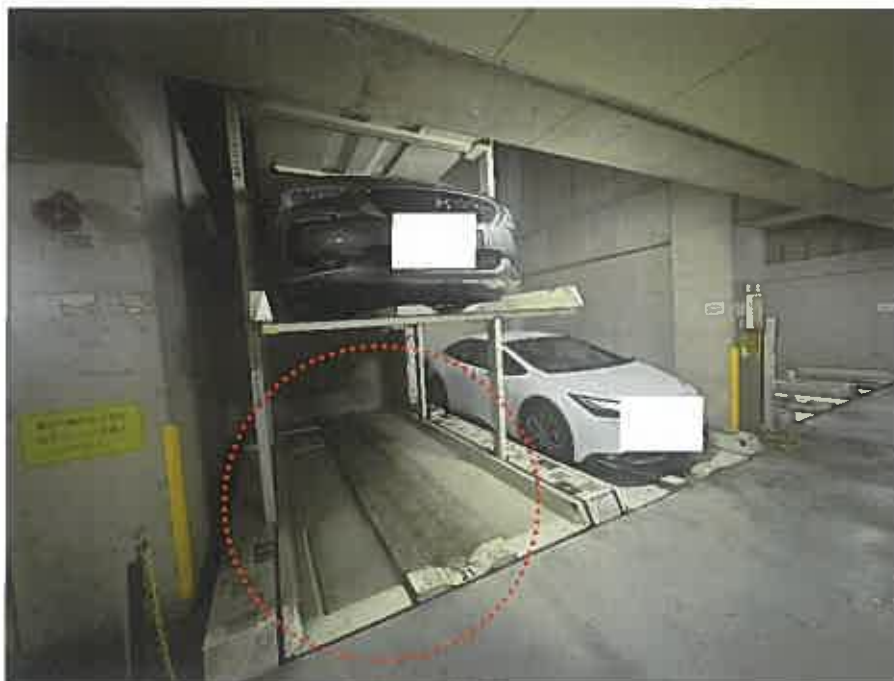
本件建物を含む
一棟の建物



②



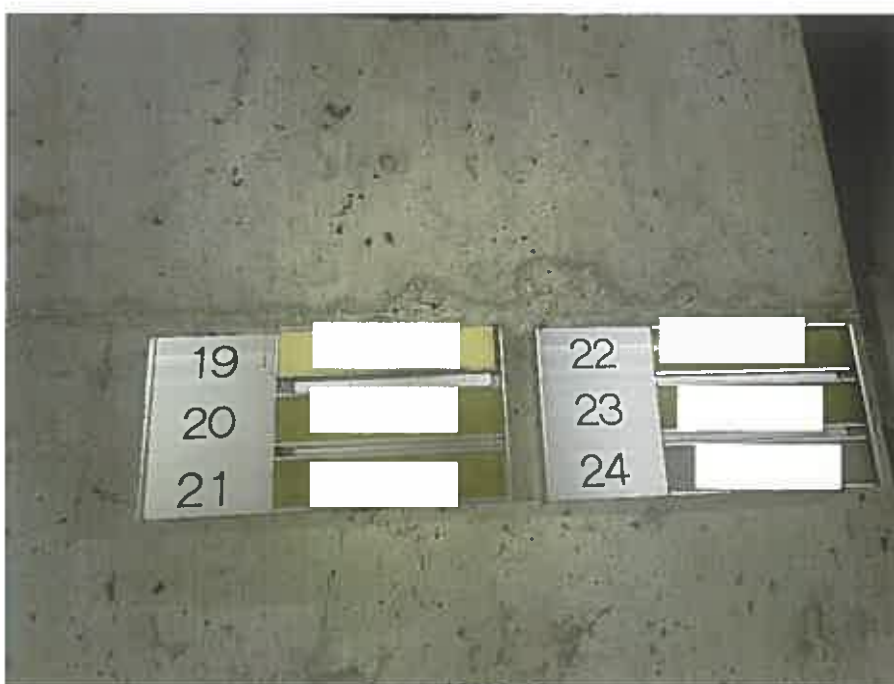
③



④



⑤



⑥

令和 8 年 (又) 第 45 号
令和 8 年 7 月 6 日 現地調査
令和 8 年 7 月 16 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1,110,000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		
	・ 本件は専有部分に係る持分6分の1の競売である。		

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 三ノ宮駅の西方 約650m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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 商業地域 80 % 600 % 防火地域 特記事項参照
画 地 条 件	規模 871.25 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北西側 約36m市道 北東側 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	・ 地区計画（トアロード地区）、土砂災害警戒区域 ・ 北西側市道より30mを超える範囲は容積率500%に指定されている。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「生田遺跡」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	ローレル・トアスクエア	
建物の用途	共同住宅・車庫 (総戸数73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13年2月15日 新築
	経過年数	25 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付14階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 分譲(総台数30台) あり —
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ローレル・トアスクエア管理組合 委託 三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和8年3月31日現在、 118,300,237 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。 ・管理会社からの回答によれば、令和10年10月頃に大規模修繕が予定されている。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	地下 1 階 （建物の名称は 4 0） 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	25.66㎡ （登記記載面積）
間 取 り	車庫仕様
仕 様	天 井 ： スケルトン 床 ： コンクリート打放し 内 壁 ： コンクリート打放し 設 備 ： ー そ の 他 ： ー
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	駐車場管理費 月額 3,450円 駐車場積立金 月額 3,180円 滞 納 額 あり （令和8年7月1日現在 397,800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	・ 本件専有部分は、左右2台×3段（合計6台）の機械式駐車場（区画No.19～24）であり、このうち本件所有者の使用区画は、向かって左側の下段（区画No.21）である。

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
280,000	25.66	1.16	0.43	3,580,000

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 25年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 45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) ≒ 0.43

(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
1,110,000	0.98	871.25	1.00	18630 / 2997174	1.00	5,890,000

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5-11）

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/㎡)
 $1,180,000 \times 104 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 111 \approx 1,110,000$

◇ 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
 $100 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 110 \times 100 / 100 \approx 100 / 111$

イ 個別格差：形状・二方路等 (0.98)

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×持分1/6
3,580,000	5,890,000	0.85	1,340,000

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
0.85 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 2月 387,000 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	387,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{95}$	552,000
B	495,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	538,000

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×持分1/6
545,000	0.85	25.66	1,980,000

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 (6.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
459 千円 (18.2%)	172 千円	7.0%	2,457 千円 ≒ 2,460 千円	0.83961	2,065 千円 (81.8%)	2,524 千円 ≒ 2,520 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	300	300	300	300
	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	300	300	300	300
	空室損失	△ 30	△ 30	△ 30	△ 30
	貸倒損失	△ 9	△ 9	△ 9	△ 9
	有効総収益	261	261	261	261
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	42	42	42	42
	長期計画修繕費	39	39	39	39
	公租公課	7	7	7	7
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	89	89	89	89
ウ 経費率	(%)	34.10	34.10	34.10	34.10
エ 有効純収益	ア－イ	172	172	172	172
オ 複利現価率	(割引率6.0%)	0.94339	0.88999	0.83961	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	162	153	144	

（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及び収益性を反映した③を重視し、物件の個別性を反映した①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	1,340,000	1.00	1,340,000
②比準価格	1,980,000	1.00	1,980,000
③収益価格			2,520,000
④調整後の価格	2,210,000		

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
2,210,000	1.00	0.70	0.72	1,110,000

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5-11)
所 在 : 神戸市中央区中山手通2丁目1番21外
「中山手通2-1-13」
価 格 : 1,180,000円/㎡
位 置 : JR線「三ノ宮」駅より道路距離550m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 223㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員36m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%,容積率600%)
地 域 の 概 要 : 中高層の事務所、店舗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 : 411,473,949円 (×18,630/2,997,174×1/6)
建物 : 1,851,900円 (×1/6)

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 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番地 1 0、4 番地 9、
4 番地 2 3

建物の名称 ローレル・トアスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山手通二丁目 4 番 1 0 の 4 0

建物の名称 4 0

種 類 車庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 2 5 . 6 6 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 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 1 0

地 目 宅地

地 積 7 9 9 . 8 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 2 3

地 目 宅地

地 積 5 8 . 8 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区中山手通二丁目 4 番 9

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1 2 . 4 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3

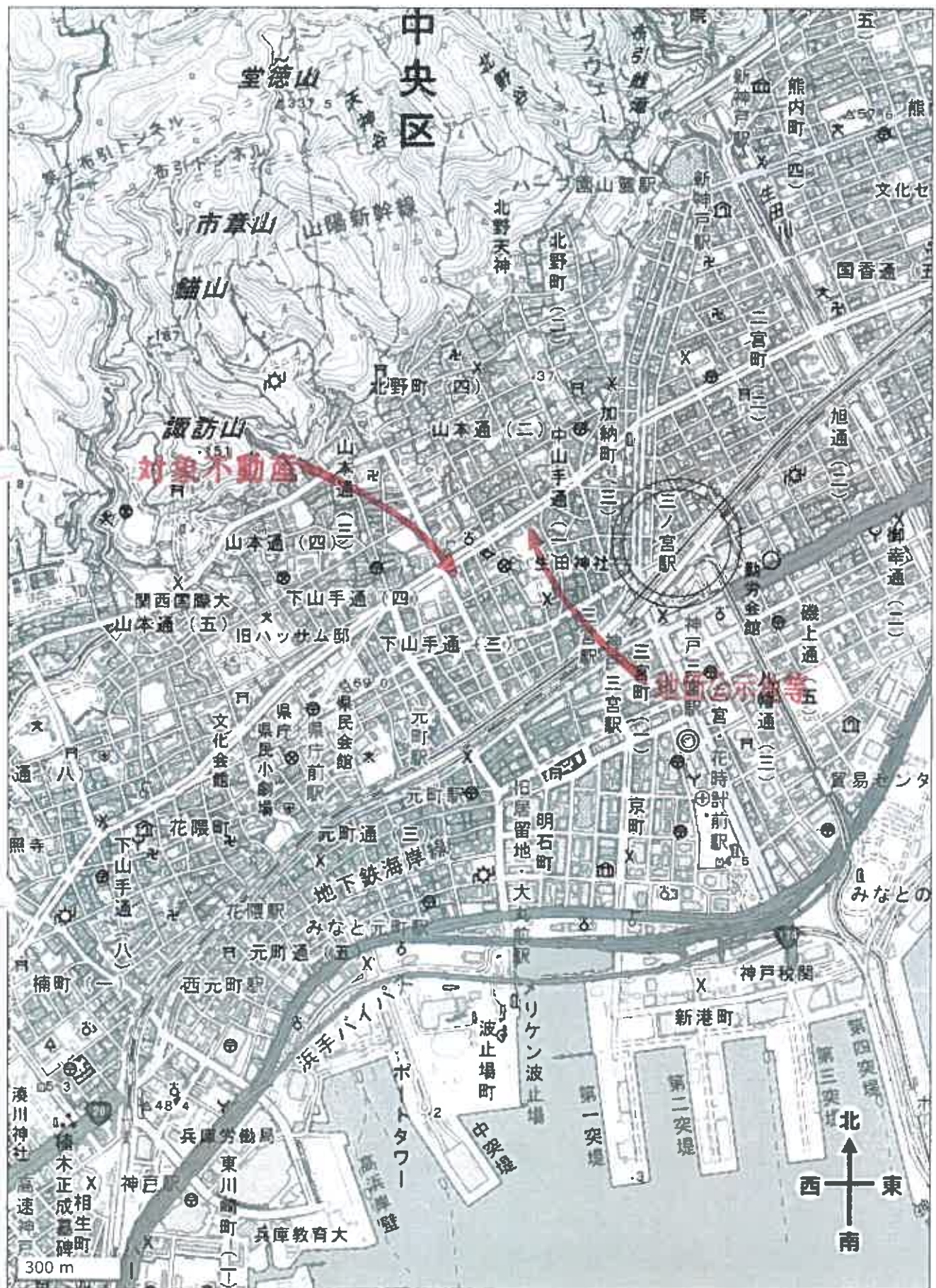
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 9 9 7 1 7 4 分の 1 8 6 3 0

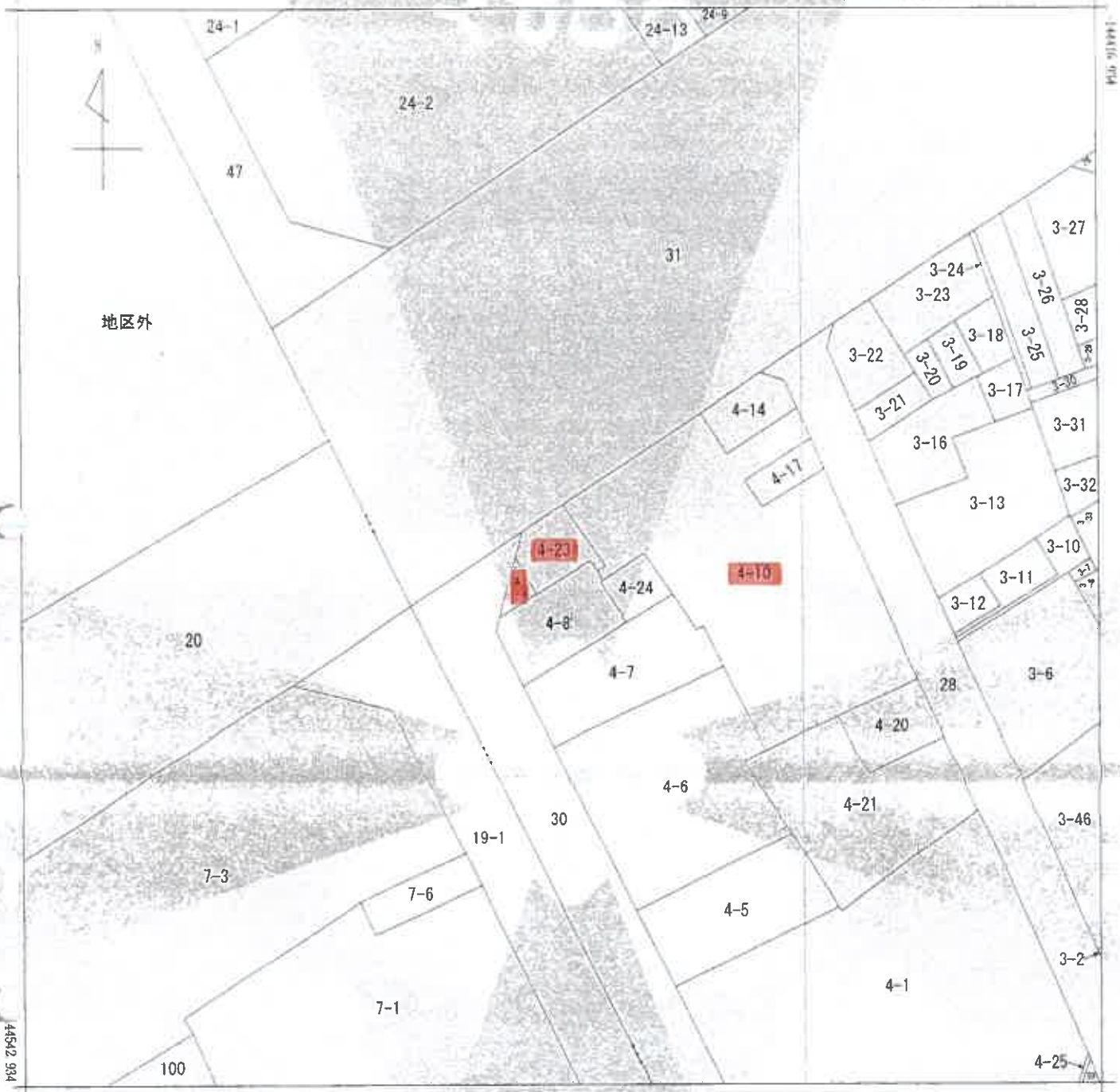
共有者 A 持分 6 分の 1



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



+78260.595 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市中央区中山手通二丁目				地番	4番23			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成2年9月27日			備付年月日(原図)	平成2年9月27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。

(神戸地方法務局管轄)

令和8年5月26日

大阪法務局北出張所

登記官

地図整理番号：M15340

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4年5月18日 神戸地方方法務局

各階平面図

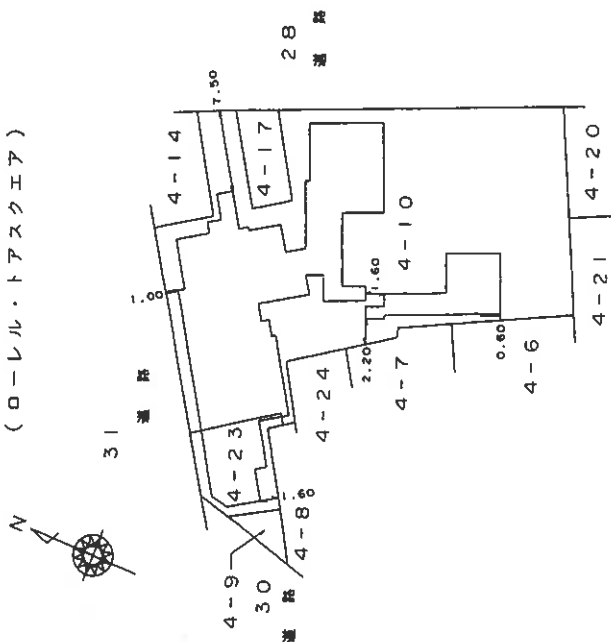
家屋番号 神戸市中央区中山手通二丁目4番地10-4
4番地9・4番地23

建物図面 各階平面図 13.2.22

建物の所在 神戸市中央区中山手通二丁目4番地10-4
4番地9・4番地23

1/9

一様建物図面
(ローレル・トアスクエア)



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

040705

040705

縮版図

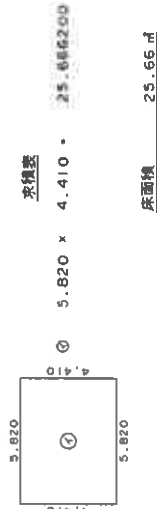
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和4年5月18日 神戸地方法務局

各 階 平 面 図

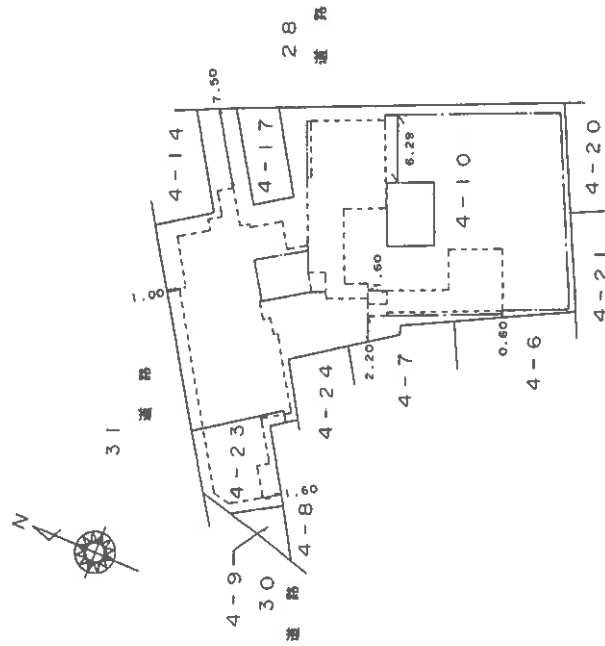
建 物 図 面 図 3.2.22

家屋番号	中山手通二丁目 4番10の40
建物の所在	神戸市中央区中山手通二丁目4番地10・ 4番地9・4番地23

建物番号 40



区 分 建 物
建物の存する部分地下1階



作製者

(加印製図)

縮尺 1/250

申請人

040717

縮尺 1/500

縮版図

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4年5月18日 神戸地方法務局

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

神戸市中央区中山手通二丁目4番地10・4番地9・4番地23

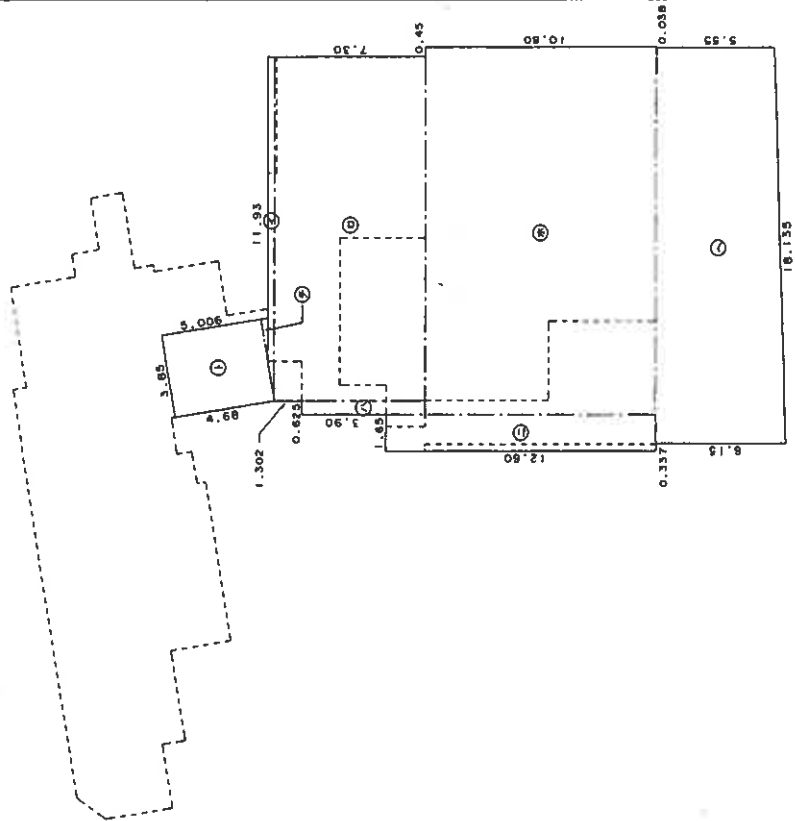
建物の所在

地下1階

9/9

求積表			
①	(15.775 + 13.950) × 0.298 / 2 =	4.429025	
②	15.775 × 7.002 =	110.456550	
③	0.625 × 5.700 =	3.562500	
④	1.650 × 12.600 =	20.790000	
⑤	16.850 × 10.800 =	181.980000	
⑥	(5.550 + 6.150) × 18.125 / 2 =	106.031250	
⑦	3.850 × 4.680 =	18.018000	
⑧	2.000 × 0.326 / 2 =	0.326000	
計		445.593325	

床面積 445.59㎡



縮版図

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 250

(施印欄)

040713

現況写真



一棟の建物



駐車場出入口



専有部分