

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、入札が無効となる場合がありますので、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 10 月 26 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 細 見 隆 斗

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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 24 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 12 月 15 日 午後 2 時 00 分 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 10 月 26 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	8,970,000 7,176,000		1,794,000	60,936	13,995



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区清水台 1 番地 8

建物の名称 グレーシィ須磨アルテピア I 番街

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水台 1 番 8 の 1 0 1 2

建物の名称 1 0 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 6 1 . 5 8 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 神戸市須磨区清水台 1 番 8

地 目 宅地

地 積 1 3 4 7 7 . 1 9 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 5 0 9 3 1 3 7 分の 1 2 7 6 0



物 件 明 細 書

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 細 見 隆 斗

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 神戸市須磨区清水台 1 番地 8

建物の名称 グレーシィ須磨アルテピア I 番街

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 清水台 1 番 8 の 1 0 1 2

建物の名称 1 0 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 6 1 . 5 8 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 神戸市須磨区清水台 1 番 8

地 目 宅地

地 積 1 3 4 7 7 . 1 9 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 5 0 9 3 1 3 7 分の 1 2 7 6 0



令和 8 年(ケ)第 66 号
令和 8 年 6 月 11 日受理
令和 8 年 7 月 17 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 田口幸弘

(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 神戸市須磨区清水台 1 番地 8

建物の名称 グレーシィ須磨アルテピア I 番街

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水台 1 番 8 の 1 0 1 2

建物の名称 1 0 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 6 1 . 5 8 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 神戸市須磨区清水台 1 番 8

地 目 宅地

地 積 1 3 4 7 7 . 1 9 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 5 0 9 3 1 3 7 分の 1 2 7 6 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市須磨区清水台1番地の8 グレースィ須磨アルテピアI番街1012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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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 8,400円 修繕積立金 6,660円 駐車場使用料 11,000円 円 円	令和8年6月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年6月分～R8年6月分 計338,780円 ☐ 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社 神戸第一支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 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	「その他の事項」のとおり	
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

- 1 敷地について
西側で道路に接している。
周囲見分の結果、形状は建物図面と概ね符合するものと思われる。
本件区分所有建物を含む一棟の建物であるグレースィ須磨アルテピアⅠ番街の敷地として利用されている。
- 2 本件区分所有建物について
リビング・ダイニングの東側内壁、北西側納戸・南西側洋室の西側内壁に、結露による黒カビが散見された。
南西側洋室のドアパネルが割れていた。
その他経年相応の劣化はあると思われる。
- 3 管理費等について
管理会社からの回答書によると、管理費等の滞納額に対して年利14.6パーセントの割合による遅延損害金が付加して請求される。

(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
■所有者	1 本件物件は、私が住居として使用しています。 2 結露があり、東西端の内壁に黒カビがあります。その他、生活していて不具合箇所はありません。 3 給湯器の交換はしましたが、大きなリフォームはしていません。 4 ペットは飼っていません。 5 室内で、事件事故はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月24日 (水) 14 : 45	神戸地方裁判所尼崎支部 (FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R8年6月24日 (水) 18 : 35 - 18 : 50	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R8年7月2日 (木) 13 : 15 - 13 : 17	移動中 (電話、受信)	管理会社担当者から補足事項聴取
R8年7月2日 (木) 14 : 45 - 15 : 00	神戸地方法務局須磨出張所	登記事項証明書、公図等調査 (一部事件中で取得できず)
R8年7月3日 (金) 13 : 20 - 14 : 00	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者から聴取、評価人同行
R8年7月6日 (月) 10 : 30 - 10 : 34	神戸地方裁判所尼崎支部 (電話、受信)	管理会社担当者から補足事項聴取
R8年7月9日 (木) 11 : 50 - 12 : 00	神戸地方法務局須磨出張所	登記事項証明書等調査
(特記事項) ■ 令和 8 年 7 月 3 日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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

登記年月日・平成6年2月16日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和8年7月2日 神戸地方方法務局須磨出張所

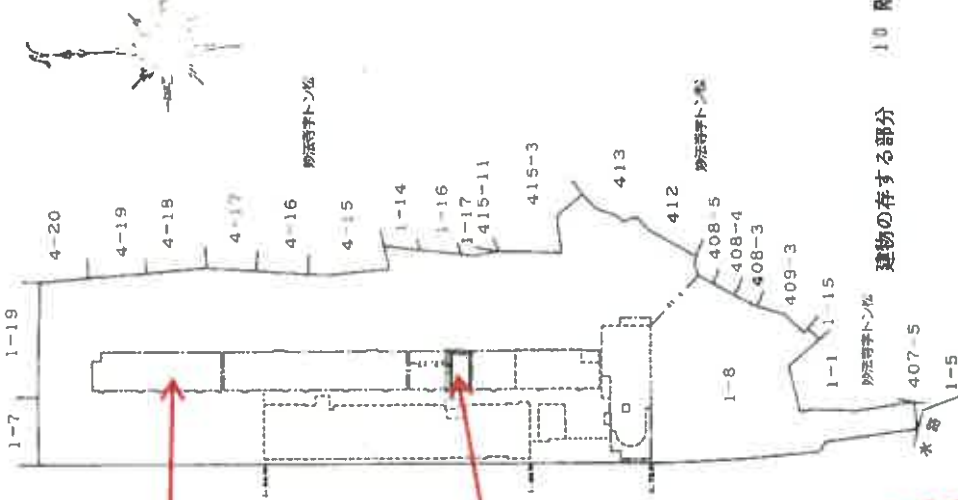
各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 清水台1番8の1012

建物の所在 神戸市須磨区清水台1番地8

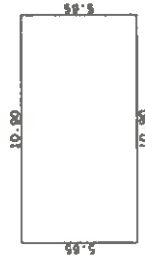
6.2.16



本件区分所有建物を含む一棟の建物

本件区分所有建物

専有部分の建物



求積表

5.65 × 10.90 =	61.5850
合計	61.5850
床面積	61.58 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

作製者

(平成0年1月1日作製)

縮尺 1/2

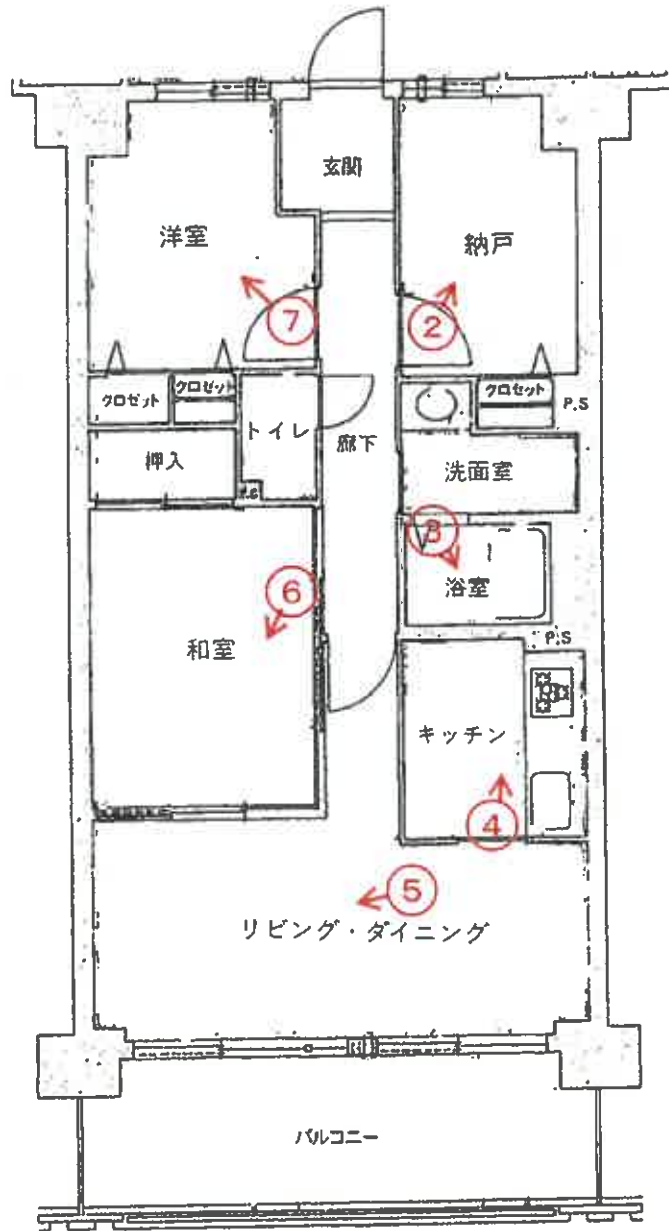
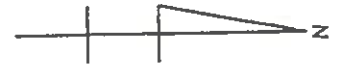
申請人

縮尺 1/1000

522200

51/2

請求番号・13-3



建物間取略図



①



②



③



④



5



6



令和 8 年 (ケ) 第 66 号
令和 8 年 7 月 3 日 現地調査
令和 8 年 7 月 12 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

橋本 明人

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金8,970,000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 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	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。
	特 記 事 項		
	特にはなし		

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	神戸市営地下鉄線 妙法寺駅の北西方 約700m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	住宅、阪神高速道路等がみられる	
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 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 建築基準法第22条区域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	登記記載数量13,477.19㎡の不整形地	
接面道路の状況	西側 約10m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	
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	特にはなし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グレーシィ須磨アルテピアⅠ番街	
建物の用途	共同住宅等 (総戸数340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12月21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	鉄骨鉄筋コンクリート・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：吹付等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 受付順 (収容台数340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 グレーシィ須磨アルテピアⅠ番街管理組合 委託 三菱地所コミュニティ株式会社 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和8年5月31日現在、 396,943,014 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	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	10階 (1012号室) 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	61.58㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK+納戸 バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング・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 8,400円 修繕積立金 月 額 6,660円 駐車場使用料 月 額 11,000円 滞 納 額 あり (令和8年6月8日現在 338,780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	・管理会社からの回答書によると管理費等の滞納額に対する遅延損害金が付加されて請求されとのことである。 ・リビングダイニングの東側・洋室や納戸の西側に黒カビ、洋室のドアの傷み等がみられた。

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
250,000	61.58	1.25	0.33	6,350,000

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と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = $\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \rightleftharpoons 0.33$

(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
96,600	0.85	13,477.19	0.90	12760/5093137	1.00	2,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸須磨-40）

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/㎡)
 $108,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/114 \rightleftharpoons 96,600$

◇ 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
 $100/101 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/114$

イ 個別格差：形状等 (0.85)

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
6,350,000	2,500,000	0.94	8,320,000

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
0.94 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 10月 400,000 円/㎡

B 令和7年 4月 132,000 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	400,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{155}$	227,000
B	132,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{60}$	195,000

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
211,000	0.94	61.58	12,210,000

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	
782 千円 (13.2%)	543 千円	8.5%	6,388 千円 ≒ 6,390 千円	0.80496	5,144 千円 (86.8%)	5,926 千円 ≒ 5,930 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	948	948	934	934
	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	948	948	934	934
	空室損失	△ 95	△ 95	△ 93	△ 93
	貸倒損失	△ 28	△ 28	△ 28	△ 28
	有効総収益	825	825	813	813
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	104	104	104	104
	長期計画修繕費	785	85	85	85
	公租公課	75	75	75	75
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	970	270	270	270
ウ 経費率	(%)	117.58	32.73	33.21	33.21
エ 有効純収益	ア－イ	△ 145	555	543	543
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	△ 135	480	437	

（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概ね標準的・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	8,320,000	1.00	8,320,000
②比準価格	12,210,000	1.00	12,210,000
③収益価格			5,930,000
④調整後の価格	11,800,000		

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
11,800,000	1.00	0.80	0.95	8,970,000

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 (神戸須磨-40)

所 在 : 神戸市須磨区道正台1丁目2番3

「道正台1-3-12」

価 格 : 108,000円/㎡

位 置 : 神戸市営地下鉄線「妙法寺」駅より道路距離400m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 3,498㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員12m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中高層マンション等が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

土地 : 749,156,560円 (×12,760/5,093,137)

建物 : 4,039,800円

第7 附属資料

1 対象不動産等の所在位置略図

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 神戸市須磨区清水台 1 番地 8

建物の名称 グレーシィ須磨アルテピア 1 番街

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水台 1 番 8 の 1 0 1 2

建物の名称 1 0 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 6 1 . 5 8 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 神戸市須磨区清水台 1 番 8

地 目 宅地

地 積 1 3 4 7 7 . 1 9 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

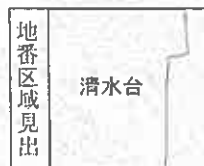
敷地権の割合 5 0 9 3 1 3 7 分の 1 2 7 6 0







(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法所定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。



請求部	所在	神戸市須磨区清水台				地番	1番8		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成3年9月				備付年月日(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書面である。



(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法所定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。



請求部	所在	神戸市須磨区清水台				地番	1番8			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成3年9月			備付年月日(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書面である。

令和8年4月14日
神戸地方方法務局須磨出張所
登記官

地図整理番号：M14974
(2/3)



公図写

縮小版



(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法所定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。



請求部	所在	神戸市須磨区清水台				地番	1番8			
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日	平成3年9月			備付年月日(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謄面である。

令和8年4月14日

神戸地方方法務局須磨出張所

地図整理番号：M14974

登記官

(3/3)



縮小版

縮小版

登記年月日：平成5年12月15日

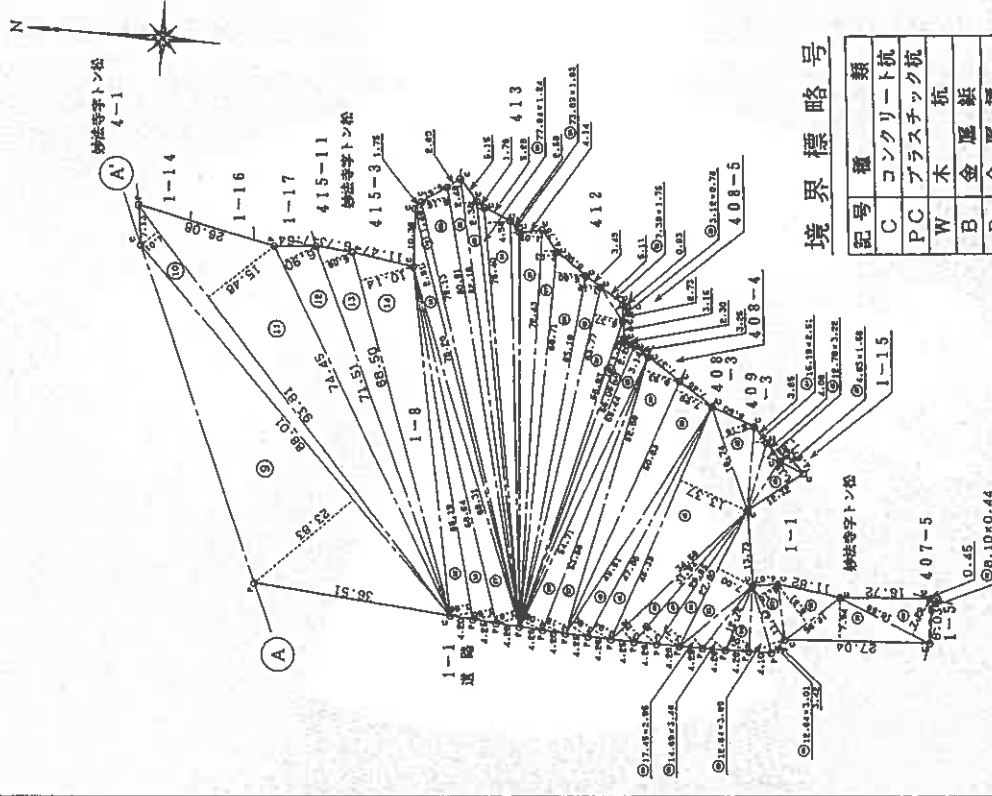
5.2.15

測量図 3/6

地番 1-8

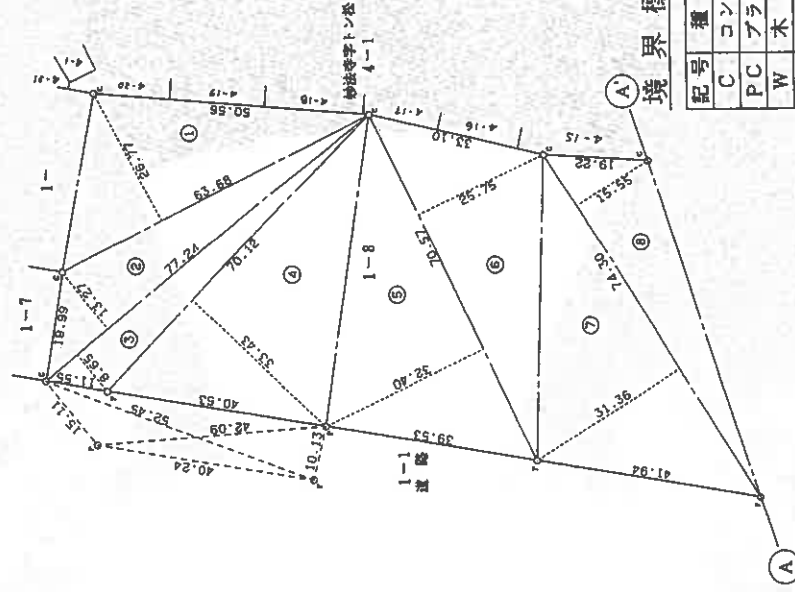
土地の所在 神戸市須磨区清水台

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14日 神戸地方裁判所須磨出張所



境界標略号

記号	種類
C	コンクリート杭
PC	プラスチック杭
W	木杭
B	金属板
P	金属釘
N	ベンキ



境界標略号

記号	種類
C	コンクリート杭
PC	プラスチック杭
W	木杭
B	金属板
P	金属釘
N	ベンキ

作製者 土地家産調査士

成 5年12月 1日作製



申請人

128041

縮尺 1/1000

(大阪土地家産調査士会)

登記年月日：平成5年12月15日

5.12.15

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14日 神戸地方建設局須磨出張所 登記官

測量図 4/6

地番 1-8

土地の所在 神戸市須磨区清水台

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1-8	1	63.68 x	26.77 =	1704.7136	
	2	77.24 x	13.27 =	1024.9748	
	3	77.24 x	8.65 =	668.126	
	4	70.12 x	33.43 =	2344.1116	
	5	70.57 x	32.40 =	2286.468	
	6	70.57 x	25.75 =	1817.1775	
	7	74.30 x	31.36 =	2330.048	
	8	74.30 x	15.55 =	1155.365	
	9	88.01 x	23.83 =	2097.2783	
	10	93.81 x	4.01 =	376.1781	
	11	93.81 x	15.48 =	1452.1788	
	12	74.45 x	6.90 =	513.705	
	13	71.51 x	5.88 =	420.4788	
	14	68.50 x	10.14 =	694.59	
	15	65.19 x	3.98 =	259.4562	
	16	66.64 x	3.95 =	263.228	
	17	68.31 x	3.87 =	264.3597	
	18	78.20 x	2.91 =	227.562	
	19	79.13 x	1.48 =	117.1124	
	20	80.91 x	5.15 =	416.6865	
	21	82.18 x	2.48 =	203.8064	
	22	82.18 x	2.38 =	195.5884	
	23	77.64 x	1.24 =	96.2736	
	24	76.40 x	4.56 =	348.364	
	25	73.89 x	1.63 =	120.4407	
	26	72.43 x	4.09 =	296.2387	
	27	72.43 x	2.93 =	212.2199	
	28	68.71 x	5.80 =	398.518	
	29	65.19 x	3.12 =	203.3928	
	30	63.77 x	5.37 =	342.4449	
	31	7.39 x	1.75 =	12.9325	
	32	3.12 x	0.78 =	2.4336	
	33	58.93 x	1.26 =	74.2518	
	34	56.05 x	2.20 =	123.31	
	35	55.44 x	3.14 =	174.0816	
	36	54.71 x	4.05 =	221.5755	
	37	53.56 x	4.12 =	220.6672	
	38	52.66 x	6.93 =	364.9338	
	39	50.63 x	7.29 =	369.0927	
	40	49.61 x	3.80 =	188.518	
	41	47.86 x	3.94 =	188.5684	
	42	46.39 x	13.37 =	620.2343	
	43	19.74 x	6.16 =	121.5984	
	44	15.19 x	2.51 =	38.1269	

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1-8	45	12.78 x	3.22 =	41.1516	
	46	12.32 x	4.19 =	51.6208	
	47	4.83 x	1.56 =	7.5348	
	48	34.56 x	3.22 =	111.2832	
	49	31.94 x	3.46 =	110.5124	
	50	29.65 x	3.71 =	110.0015	
	51	27.80 x	7.00 =	194.6	
	52	17.45 x	2.95 =	51.4775	
	53	14.69 x	3.48 =	51.1212	
	54	12.72 x	4.02 =	51.1344	
	55	12.64 x	3.89 =	49.1696	
	56	12.64 x	3.01 =	38.0464	
	57	11.43 x	4.15 =	47.4345	
	58	12.95 x	8.81 =	114.0895	
	59	27.04 x	7.94 =	214.6976	
	60	18.59 x	7.29 =	135.5211	
	61	8.10 x	0.44 =	3.564	
合計		26954.3905		13477.19525	13477.19 m ²

作製者

土地家屋調査士



申請人

平成 5 年 12 月 1 日作製

128042

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成6年2月16日

これは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14日 神戸地方方法務局須磨出張所

各階平面図

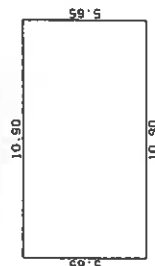


家屋番号	清水台1番8の1012
建物の所在	神戸市須磨区清水台1番地8

建物図面
各階平面図

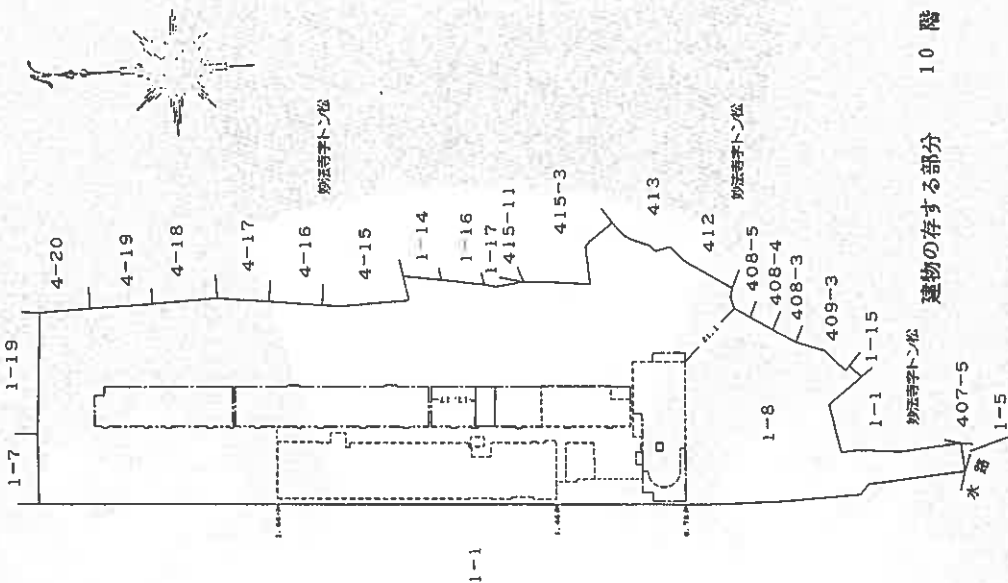
6.2.16

専有部分の建物



求積表

$5.65 \times 10.90 = 61.5850$
合計 61.5850
床面積 61.58 m^2



作製者
土家

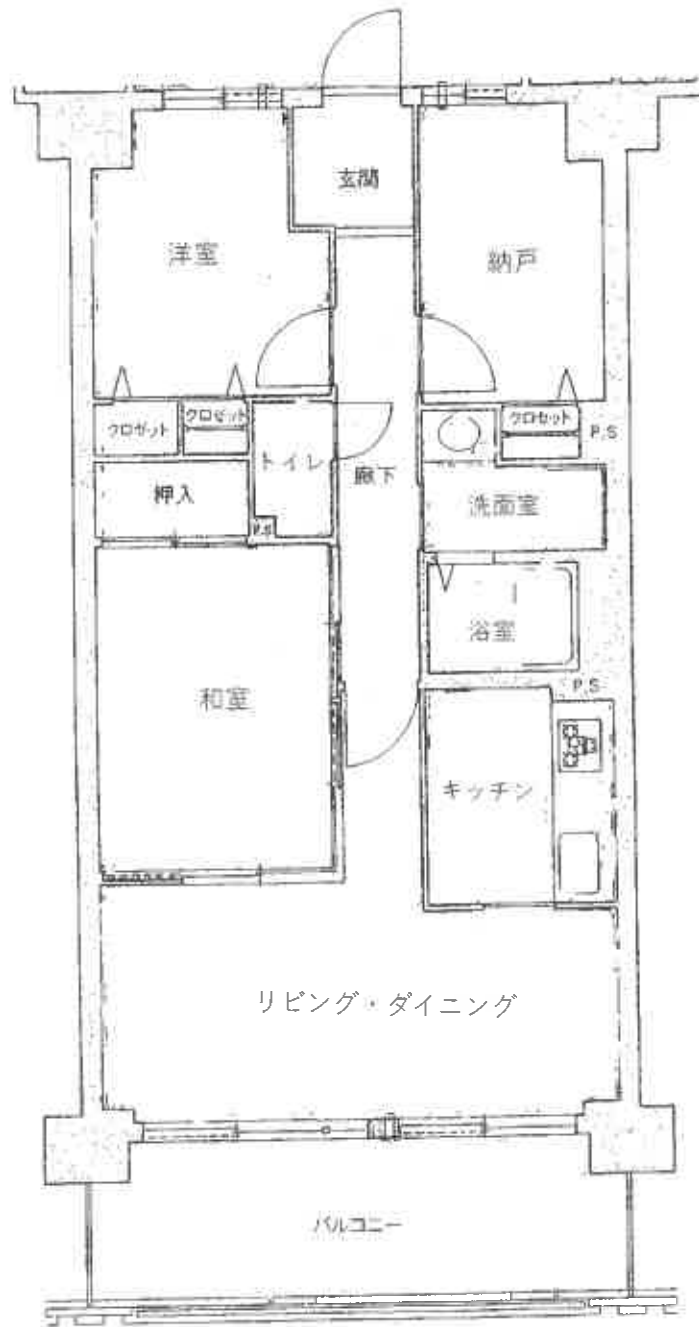
(平成6年1月1日作製)

縮尺
1/200

申請人



縮尺
1/1500



建物間取略図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物

現況写真