

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 (<http://bit.sikkou.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 6年 4月22日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土井 結貴

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日 場所	令和 6年 5月21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 場所	令和 6年 6月11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 6年 4月22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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	3,750,000 3,000,000		750,000	30,356	7,330
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区花隈町9番地14、9番地15

建物の名称 グラン・ピア下山手通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花隈町9番14の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.67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 神戸市中央区花隈町9番15

地 目 宅地

地 積 80.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区花隈町9番14

地 目 宅地

地 積 189.19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 94126分の2546



物件明細書

令和 6年 3月25日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土井 結貴

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 神戸市中央区花隈町9番地14、9番地15

建物の名称 グラン・ピア下山手通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花隈町9番14の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.67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 神戸市中央区花隈町9番15

地 目 宅地

地 積 80.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区花隈町9番14

地 目 宅地

地 積 189.19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 94126分の2546



令和5年(ケ)第 125号
令和5年12月 4日受理
(補充書)令和6年 3月21日提出

現況調査報告書 (補充書)

神戸地方裁判所
執行官長 田 亨

(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 (補充)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 債務者兼所有者の 破産管財人弁護士 B</p>	<p>(1) 債務者兼所有者と株式会社アーバネストプロパティはサブリース原賃貸借契約書を作成し、さらに、株式会社アーバネストプロパティが転貸人となってAさんと区分建物賃貸借契約書を作成し、Aさんが目的物件を転借人の立場で占有していました。</p> <p>(2) 債務者兼所有者と株式会社アーバネストプロパティとのサブリース原賃貸借契約書は解約され、その場合サブリース原賃貸借契約書第15条で株式会社アーバネストプロパティの転貸人の地位を債務者兼所有者が承継することになっています。その結果、債務者兼所有者と占有者 A さんとの間での賃貸借契約となり、債務者兼所有者の破産管財人である B が A さんと書面を交わし、賃料を破産管財人の口座に振り込んでもらう必要があります。ただ、A さんに B が債務者兼所有者の破産管財人に就任したこと等を含め何らの通知もしておらず、従って、A さんはいまだに株式会社アーバネストプロパティに家賃を振り込み、さらに、同社から B に家賃を振り込んでもらっています。</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

令和5年(ケ)第 125号
令和5年12月 4日受理
令和6年 1 月 25日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官長 田 亨

(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 神戸市中央区花隈町9番地14、9番地15

建物の名称 グラン・ピア下山手通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花隈町9番14の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.67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 神戸市中央区花隈町9番15

地 目 宅地

地 積 80.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区花隈町9番14

地 目 宅地

地 積 189.19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 94126分の2546

(1 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市中央区花隈町9-25-202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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (金額は月額) 管理費 11,288円 修繕積立金 2,727円 円 円 円	令和6年1月15日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2023年6月分～2024年1月分 計 112,120円
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> 雑種地 (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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2) <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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■株式会社アーバネストプロパティ	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■ B 弁護士事務所担当事務員) ■文書(■サブリース原賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	2017年9月25日	
最初の契約等	契約日	2017年9月25日
	期間	2017年9月25日から ■2042年9月24日まで 25年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	2021年6月1日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金59,600円 (毎月26日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月 金47,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	共益費月額8,000円	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (占有者)</p>	<p>(1) 私は、2019年5月末ころに賃貸借契約書を作成し、6月1日に入居しました。契約期間は2019年6月1日から2年間で、契約期間満了後は従前の契約と同一条件で自動更新です。新たな契約書は作成していません。家賃は月額47,000円で、外に共益費が月額8,000円です。この部屋でペットは飼っていません。この部屋に住んでいて不都合な部分は特別ないのですが、トイレのタンクの水が自動では止まらないので、止まるように工夫を凝らしています。</p>
<p>■ 債務者兼所有者の 破産管財人弁護士 B 担当事務員</p>	<p>(1) 2023年10月18日、本件債務者兼所有者の破産管財人にBが選任され破産手続き中です。債務者兼所有者は2017年9月25日に株式会社アーバネストプロパティと目的物件についてサブリース契約を結び、2019年5月24日付けで株式会社アーバネストプロパティが現在の居住者Aと賃貸借契約を結びました</p> <p>(2) 現在は、株式会社アーバネストプロパティと破産者とのサブリース契約は解約され、破産管財人がそのサブリース契約を引き継いで賃貸人として賃料を受け取っています。</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

執行官の意見

- 目的物件の形状及び占有関係については、占有者 A の陳述、現況調査の結果及び現況調査報告書添付の写真により、2 枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月5日(火) 15:15-15:30	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、通知書投函
令和5年12月7日(木) 10:35-10:50	神戸地方法務局 須磨出張所	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和5年12月14日(木) 10:00-10:20	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影 占有者Aに聴取調査
令和6年2月14日(水) 16:00-16:05	執行官室(電話)	債務者兼所有者の破産管財人弁護士事務所の担当事務員に聴取調査及び資料のFAX受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 平成 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月14日 目的物件の部屋番号を呼び出したが応答がなかったので、評価人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。ところが、占有者が在室した。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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

(標準縮尺別：図上測定) *7762 640



*77637 648 (標準縮尺別：図上測定)

地番区域見出
 下山手通
 6丁目
 花隈町
 A 下山手通5丁目

請求部分	所在	神戸市中央区花隈町		地番	9番14				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	原簿系又号 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5年12月7日
 神戸地方法務局須磨出張所
 登記官

請求番号：8-1
 (1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成1年10月6日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
(神戸地方方法務局管轄)
令和5年12月7日 神戸地方方法務局須磨出張所 登記官

(8枚目)

請求番号：8-2

(2/7)

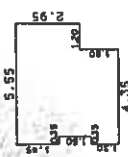
建築物図面
各階平面図

家屋番号
下山手通6丁目
6々春の202

建築物の所在
神戸市中央区下山手通6丁目64番地・63番地1・63番地2・63番地3

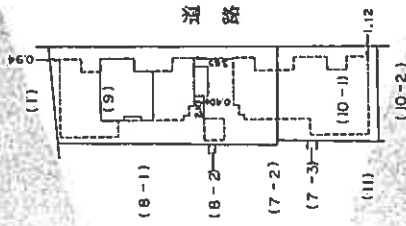
(仮換地 花隈換地地区43街区9号地・10号地1)

株主
株式会社
神戸市中央区須磨区
1-1-5 須磨



求積表

0.35 x 1.95 =	0.68250
0.35 x 1.30 =	0.45500
4.00 x 4.75 =	19.00000
1.20 x 2.95 =	3.54000
合計	23.67750
床面積	23.67 ㎡



建築物番号 202
建築物の存する部分 2階

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

縮尺 1/500

縮尺 1/250

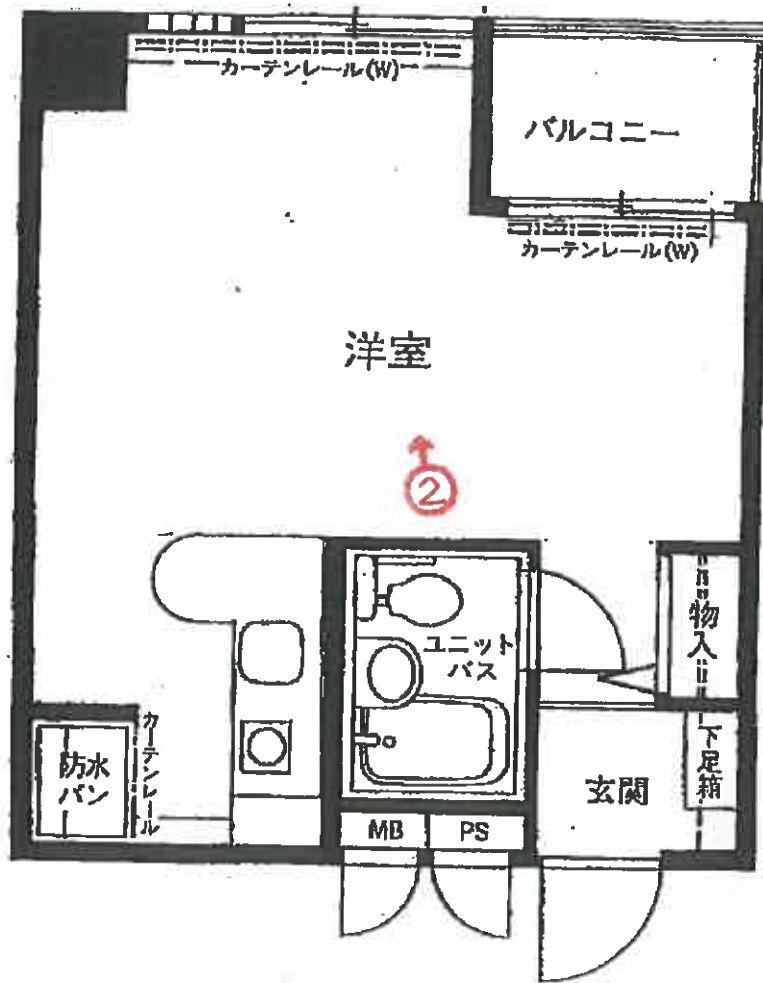
作製

申請

202551

建物間取（概略）図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



一棟建物を
東側から撮影



1



2

令和 5 年 (ケ) 第 125 号
令和 5 年 12 月 14 日 現地調査
令和 6 年 1 月 26 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3,750,000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 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 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 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</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	神戸高速鉄道線 花隈駅の北方 約350m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中高層マンション等が多くみられる地域	
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 商業地域 80 % 400 % 防火地域 都心機能誘導地区、中央駐車場整備地区、眺望景観形成地域、周知の埋蔵文化財包蔵地 (花隈城跡)
画地条件	規模 269.33 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	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 <small>(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。</small>	
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	グラン・ピア下山手通	
建物の用途	共同住宅・事務所 (総戸数34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1年9月14日 新築
	経過年数	34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6階建	
仕様	屋根：スレート葺 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 賃貸用トランクルーム なし その他 オートロックあり	
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	あり グラン・ピア下山手通自治会
	管理方式	委託
	管理会社	日本管財住宅管理株式会社
	管理形態	管理人 常駐
管理の状況	普通	
積立金	令和5年12月31日 現在、 10,341,710 円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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、アスベスト含有建材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	2階 (202号室) 主要開口部の方位：北東向き
床 面 積	23.67㎡ (登記記載面積)
間 取 り	ワンルーム バルコニー 北東向き
仕 様	天井：クロス等 床：CFシート等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 11,288円 修繕積立金 月 額 2,727円 滞 納 額 あり (令和6年1月15日現在 112,120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	特になし

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
260,000	23.67	1.13	0.27	1,880,000

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 34年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 49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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.27$$

(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
360,000	1.00	269.33	0.90	2546/ 94126	1.00	2,360,000

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5-1）

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$521,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/146 \approx 360,000$$

◇ 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)

$$\text{地域格差} = \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/102 \times 100/100 \times 100/140 \times 100/102 \approx 100/146$$

イ 個別格差：特になし (1.00)

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
1,880,000	2,360,000	0.95	4,030,000

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
0.95 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4年 10月 248,000 円/㎡

B 令和5年 2月 237,000 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	248,000	100	100.0	100	100	100	224,000
		100	100	96	110	105	
B	237,000	100	100.0	100	100	100	234,000
		100	100	90	115	98	

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
229,000	0.95	23.67	5,150,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考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 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
756 千円 (17.3%)	354 千円	8.0%	4,425 千円 ≒ 4,430 千円	0.81629	3,616 千円 (82.7%)	4,372 千円 ≒ 4,370 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	564	564	556	556
	共益費収入	96	96	95	95
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	660	660	651	651
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 65	△ 65
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	574	574	566	566
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	139	139	139	139
	長期計画修繕費	233	33	33	33
	公租公課	38	38	38	38
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	412	212	212	212
ウ 経費率 (%)	71.78	36.93	37.46	37.46	
エ 有効純収益 アーイ	162	362	354	354	
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	151	316	289		

(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	4,030,000	1.00	4,030,000
②比準価格	5,150,000	1.00	5,150,000
③収益価格			4,370,000
④調整後の価格	4,930,000		

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
4,930,000	1.00	0.80	0.95	3,750,000

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5-1)
所 在 : 神戸市中央区下山手通5丁目7番4外
「下山手通5-7-7」
価 格 : 521,000円/㎡
位 置 : JR線「元町」駅より道路距離400m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 462㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中高層事務所、マンション等が混在する商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)
土地 : 62,177,523円 (×2,546/94,126)
建物 : 1,893,000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 神戸市中央区花隈町9番地14、9番地15

建物の名称 グラン・ピア下山手通

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 花隈町9番14の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分 23.67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 神戸市中央区花隈町9番15

地 目 宅地

地 積 80.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区花隈町9番14

地 目 宅地

地 積 189.19平方メートル

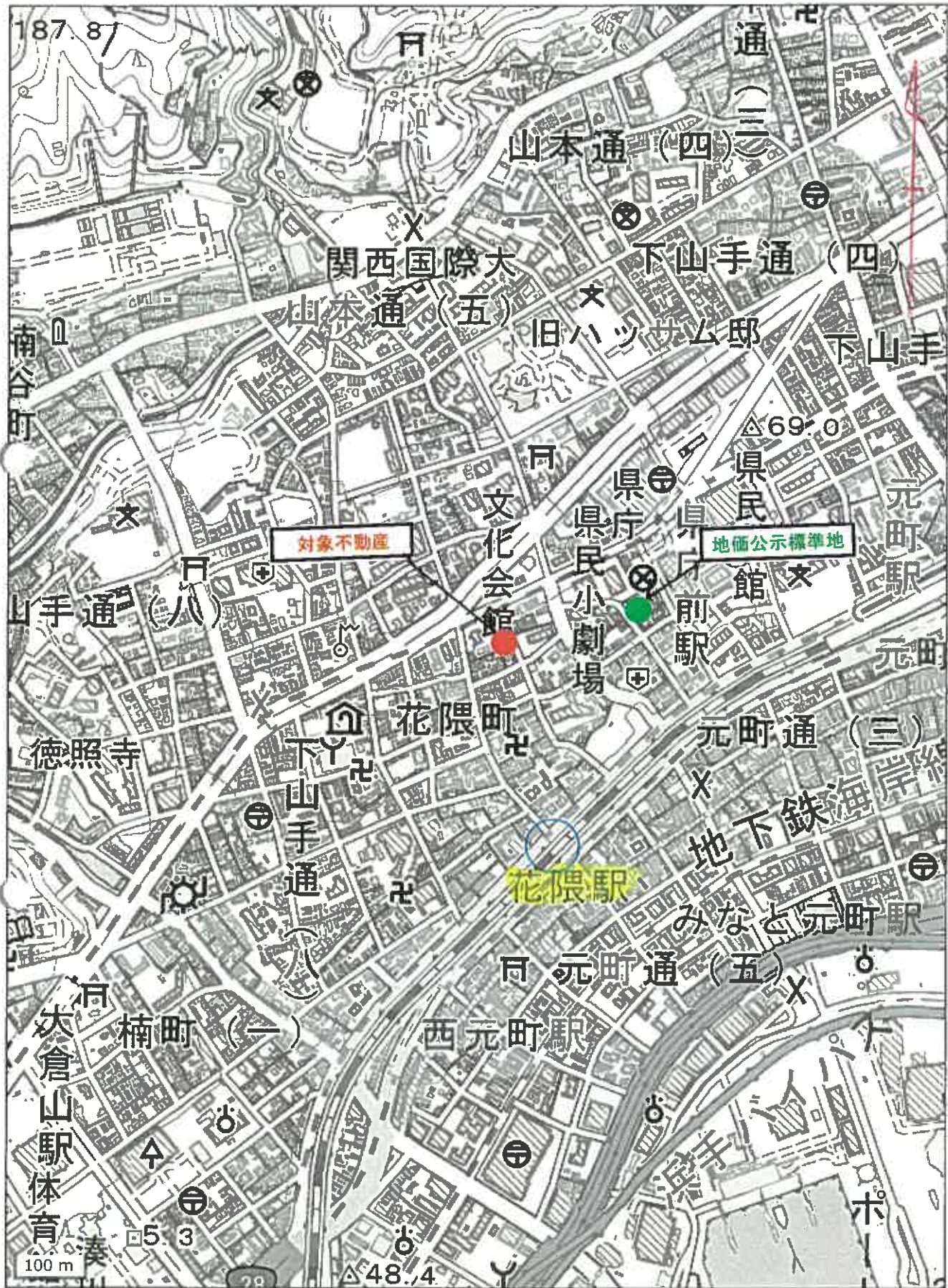
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 94126分の2546







+77637.648

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 下山手通
 6丁目
 花隈町

A 下山手通
 丁目

請求部分	所在 神戸市中央区花隈町		地番 9番14	
出縮 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 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。

(神戸地方務局管轄)

令和5年9月29日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M02637

(1/1)

縮小版

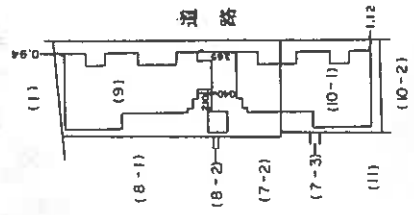
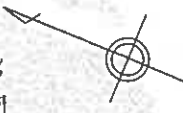
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 14-001
 ~ 9-14-602
 建築物の所在
 神戸市中央区下山手通6丁目64番地・63番地1・63番地2・63番地3
 (仮換地 花隈熱地区43街区9号地・10号地1)

香川 邦子 申出
 中野区屋敷新町5番地5
 〒160-0005

建築士
 大橋 邦子
 〒160-0005



製作者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方司法書局 関野)

令和5年9月29日

東京司法書局 関野 事務所

登記簿

登記年月日：平成1年10月6日

各階平面図

家屋番号
山手道6丁目
64番の202

建築物図面
各階平面図

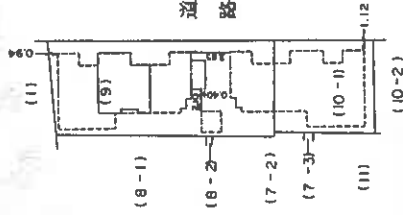
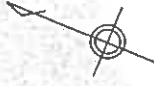
建築物の所在
神戸市中央区下山手道6丁目64番地・63番地1・63番地2・63番地3
(仮換地 花隈換地区43街区9号地・10号地1)

花隈町花隈町九海荘団S202
〒650-0001 神戸市中央区花隈町九海荘団S202



求積表

0.35 x 1.95 =	0.68250
0.35 x 1.30 =	0.45500
4.00 x 4.75 =	19.00000
1.20 x 2.95 =	3.54000
合計	23.67750
床面積	23.67 m ²



建物番号 202
建物の存する部分 2階

製作者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。

(神戸地方方法務局管轄)

令和5年9月29日

東京法務局台東出張所

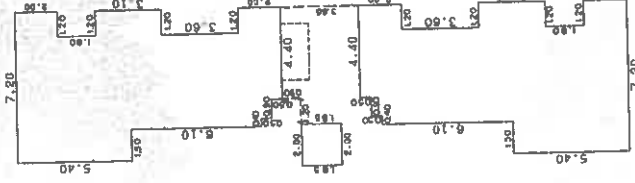
登記官

家屋番号
建築物の所在
建築物の所在
神戶市中央区下山手通6丁目64番地・63番地1・63番地2・63番地3
(仮換地 花隈換地区 43街区 5号地 10号地 1)

〒105-0156
東京都港区赤坂
赤坂区立赤坂小学校
2階～4階(各階同型)

建築士
株式会社 〇〇〇〇〇
〇〇〇〇〇〇〇

各階平面図



求積表

1.50 x 5.40	=	8.10000
0.40 x 11.50	=	4.60000
0.90 x 12.50	=	10.80000
3.20 x 12.50	=	20.00000
1.20 x 2.00	=	2.40000
1.20 x 3.10	=	3.72000
1.20 x 2.00	=	2.40000
1.50 x 5.40	=	8.10000
0.40 x 11.50	=	4.60000
0.90 x 12.50	=	10.80000
3.20 x 12.50	=	40.00000
1.20 x 2.00	=	2.40000
1.20 x 3.10	=	3.72000
1.20 x 2.00	=	2.40000
2.00 x 1.85	=	3.70000
合計		147.74000
床面積		147.74 -
		㎡

作製者

縮尺 1/

縮尺 1/250

縮小版

(4/7)

地図整理番号: M02638

登記年月日: 平成11年10月6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。

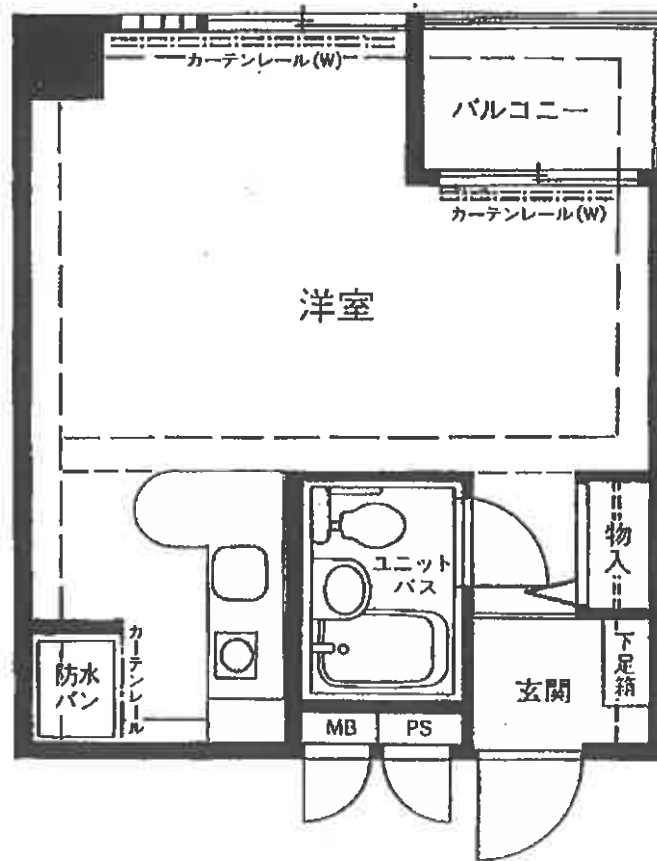
(神戸地方公務局 管理)

令和5年9月29日

東京都府税務局 税務課

登記簿

【建物間取略図】



現況写真

