

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 7年 4月21日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月 14日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 5月 20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 7年 6月 10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 7年 4月 21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



313

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,390,000 3,512,000		880,000	54,739	12,499



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市西区池上一丁目12番地1

建物の名称 朝日プラザCITYウエストヒル神戸AB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池上一丁目12番1の1202

建物の名称 A202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 58.58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 神戸市西区池上一丁目12番1

地 目 宅地

地 積 22398.67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 4221303分の5858



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 神戸市西区池上一丁目 1 2 番地 1

建物の名称 朝日プラザ C I T Y ウェストヒル神戸 A B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池上一丁目 1 2 番 1 の 1 2 0 2

建物の名称 A 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 8 . 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 神戸市西区池上一丁目 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 3 9 8 . 6 7 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 4 2 2 1 3 0 3 分の 5 8 5 8



令和6年(ヌ)第30026号

令和6年11月 5日受理

令和6年 11 月 22 日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執 行 官 平 野 匡

(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 神戸市西区池上一丁目12番地1

建物の名称 朝日プラザCITYウエストヒル神戸AB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池上一丁目12番1の1202

建物の名称 A202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 58.58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 神戸市西区池上一丁目12番1

地 目 宅地

地 積 22398.67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 4221303分の5858



※22※

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神戸市西区池上1丁目12番地の1 A-202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 (☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本件建物を居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 10,070円 修繕積立金 3,330円	令和6年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年1月分～令和6年11月分 計144,600円
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	管理会社の回答によると、上記滞納期間のうち令和6年1月の修繕積立金は一部滞納530円である。またこれらの滞納額に対しては年14パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される。	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 用悪水路 (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

その他の事項

- 1 本件物件の構造、形状等および占有関係については、現況調査の結果およ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。
- 2 本件建物の各居室の床、壁、建具、天井、浴室およびバルコニー等には、経年劣化等による傷みや汚れが認められる。
- 3 本件建物の和室および廊下の壁には穴が空いていることが認められた。
- 4 本件建物の廊下の床シートの一部が剥がれており下地が露出している。
- 5 本件建物と和室には二輪車が持ち込まれており、部品交換等の整備が行われていることが伺われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 本件建物でペットは飼っていません。 2 本件建物で雨漏りはありませんが、古いので全体的に傷んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月 6日(水)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和6年11月 6日(水) 15:00-15:15	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和6年11月 8日(金) 15:00-15:15	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和6年11月13日(水) 9:40-10:10	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和6年11月14日(木) 13:30-13:40	執行官室	■債務者より電話聴取(受信)
(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和6年11月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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) +63875.848



12-1 (2/4)

地番区域見出
池上
2丁目
四
十一
段

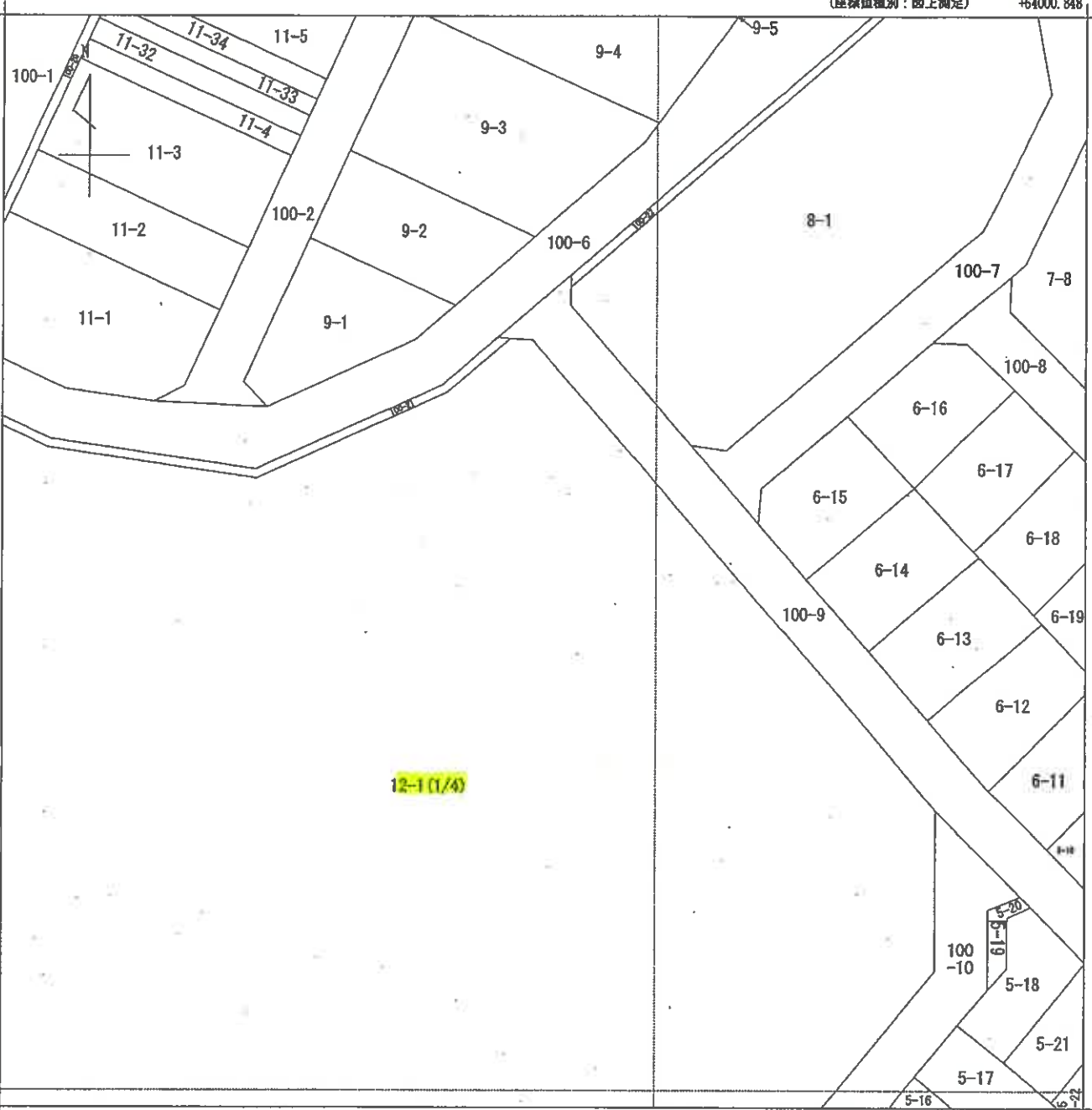
請求部	所在	神戸市西区池上一丁目				地番	12番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) +64000.848

-147108.933

-146982.933



+63875.848 (座標値種別：図上測定)

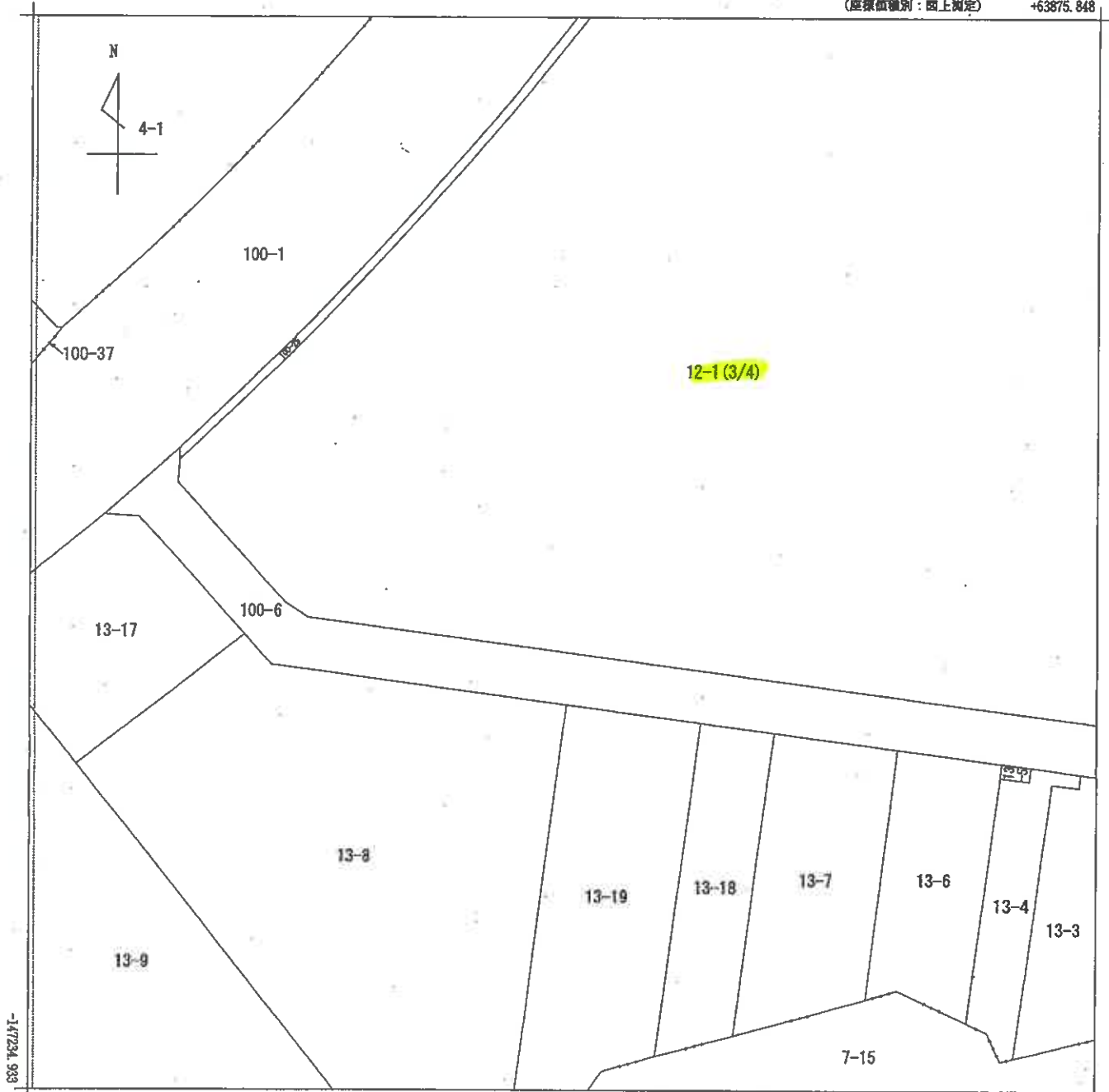
地番区域見出
池上1丁目

請求部	所在	神戸市西区池上一丁目				地番	12番1			
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					備付年月日(原図)			補事項		

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) +63875.848

-147108.933



+63750.848 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
池上2丁目
池上1丁目
大津和2丁目

請求部	所在	神戸市西区池上一丁目				地番	12番1			
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					備付年月日(原図)			補事項		

請求番号：21-1
(3/4)

(8枚目)

公用

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) +64000.848



地番区域見出
池上1丁目
大津和
2丁目

請求部	所在	神戸市西区池上一丁目				地番	12番1			
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					備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：21-1
(4/4)

(9枚目)

公用

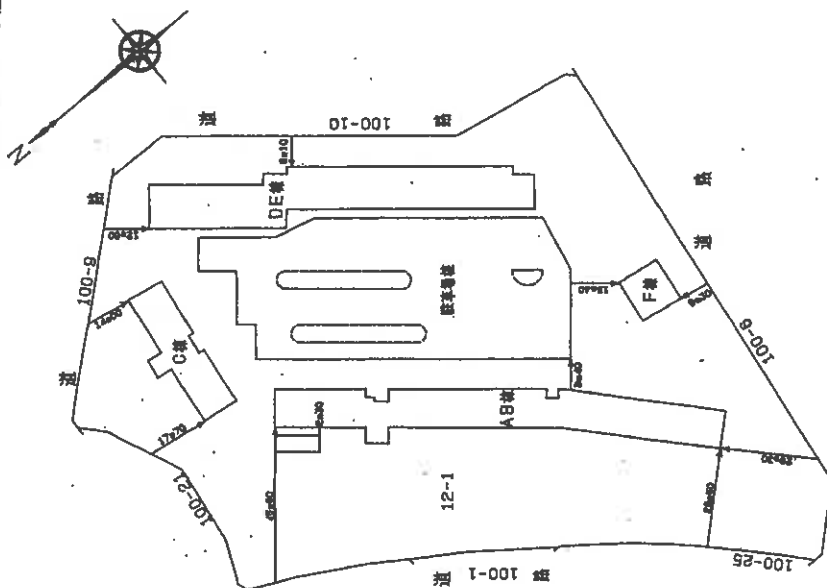
建备物资区

建物の所在

坪野市西地区上1丁目12番地1

平露-2年10月5日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



$\frac{1}{2}2-1-41 \sim \frac{1}{2}2-1-42$
 $\frac{1}{2}2-1-1101 \sim \frac{1}{2}2-1-1108$
 $\frac{1}{2}2-1-1201 \sim \frac{1}{2}2-1-1208$
 $\frac{1}{2}2-1-1301 \sim \frac{1}{2}2-1-1308$
 $\frac{1}{2}2-1-1401 \sim \frac{1}{2}2-1-1408$
 $\frac{1}{2}2-1-1501 \sim \frac{1}{2}2-1-1508$
 $\frac{1}{2}2-1-1601 \sim \frac{1}{2}2-1-1608$
 $\frac{1}{2}2-1-1701 \sim \frac{1}{2}2-1-1708$
 $\frac{1}{2}2-1-1801 \sim \frac{1}{2}2-1-1808$
 $\frac{1}{2}2-1-1901 \sim \frac{1}{2}2-1-1908$
 $\frac{1}{2}2-1-2101 \sim \frac{1}{2}2-1-2109$
 $\frac{1}{2}2-1-2201 \sim \frac{1}{2}2-1-2211$
 $\frac{1}{2}2-1-2301 \sim \frac{1}{2}2-1-2313$
 $\frac{1}{2}2-1-2401 \sim \frac{1}{2}2-1-2413$
 $\frac{1}{2}2-1-2501 \sim \frac{1}{2}2-1-2518$
 $\frac{1}{2}2-1-2601 \sim \frac{1}{2}2-1-2613$
 $\frac{1}{2}2-1-2701 \sim \frac{1}{2}2-1-2713$
 $\frac{1}{2}2-1-2801 \sim \frac{1}{2}2-1-2813$
 $\frac{1}{2}2-1-2901 \sim \frac{1}{2}2-1-2913$
 $\frac{1}{2}2-1-11001 \sim \frac{1}{2}2-1-11008$
 $\frac{1}{2}2-1-11101 \sim \frac{1}{2}2-1-11108$
 $\frac{1}{2}2-1-11201 \sim \frac{1}{2}2-1-11208$
 $\frac{1}{2}2-1-11301 \sim \frac{1}{2}2-1-11307$
 $\frac{1}{2}2-1-21001 \sim \frac{1}{2}2-1-21013$
 ~~$\frac{1}{2}2-1-21101 \sim \frac{1}{2}2-1-21111$~~
 $\frac{1}{2}2-1-21201 \sim \frac{1}{2}2-1-21209$
 $\frac{1}{2}2-1-21301 \sim \frac{1}{2}2-1-21309$
 $\frac{1}{2}2-1-21401 \sim \frac{1}{2}2-1-21409$

作製者		縮尺 1/ 	申請人	 	縮尺 1/
-----	--	--------------	-----	----------	--------------

(附註四) 本公司

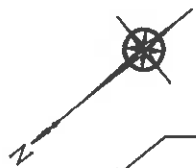
(6/13)

302174

圖面階各

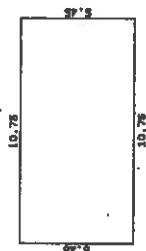
建物の所在

平成 - 2 年 10 月 5 日



専有部分の表示

(建物の番号A202)



床面積計算表

5.45 × 10.75 =	58.5875
合計	58.5875
床面積	58.58 m ²

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

2 建物の存する部分

——棟1階

作製者

梁	
---	--

250
1

申請人

●

1500/

302193

立成爲生科醫大

請求番号: 21-2

登記年月日：平成2年10月5日

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家屋番号

建物の所在
神戸市西区池上1丁目12番地1

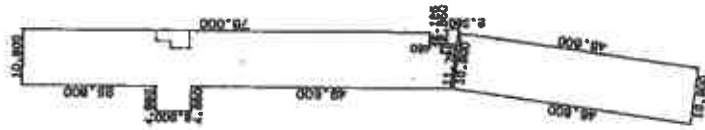
平成 - 2年10月5日

一棟の建物

2 階 12-1-1201~12-1-1208
12-1-2201~12-1-2211

床面積計算表

10,800 × 45,800	=	507,840.00
4,880 × 8,800	=	42,944.00
(82,300 × 83,455) × 8.775 / 2	=	727,260.06
(2,188 × 78,000)	=	166,704.00
(2,005 × 2,380) × 2.850 / 2	=	6,246.86
合 計		1440.722886
床面積	1440.72	㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

(印文並印鑑)

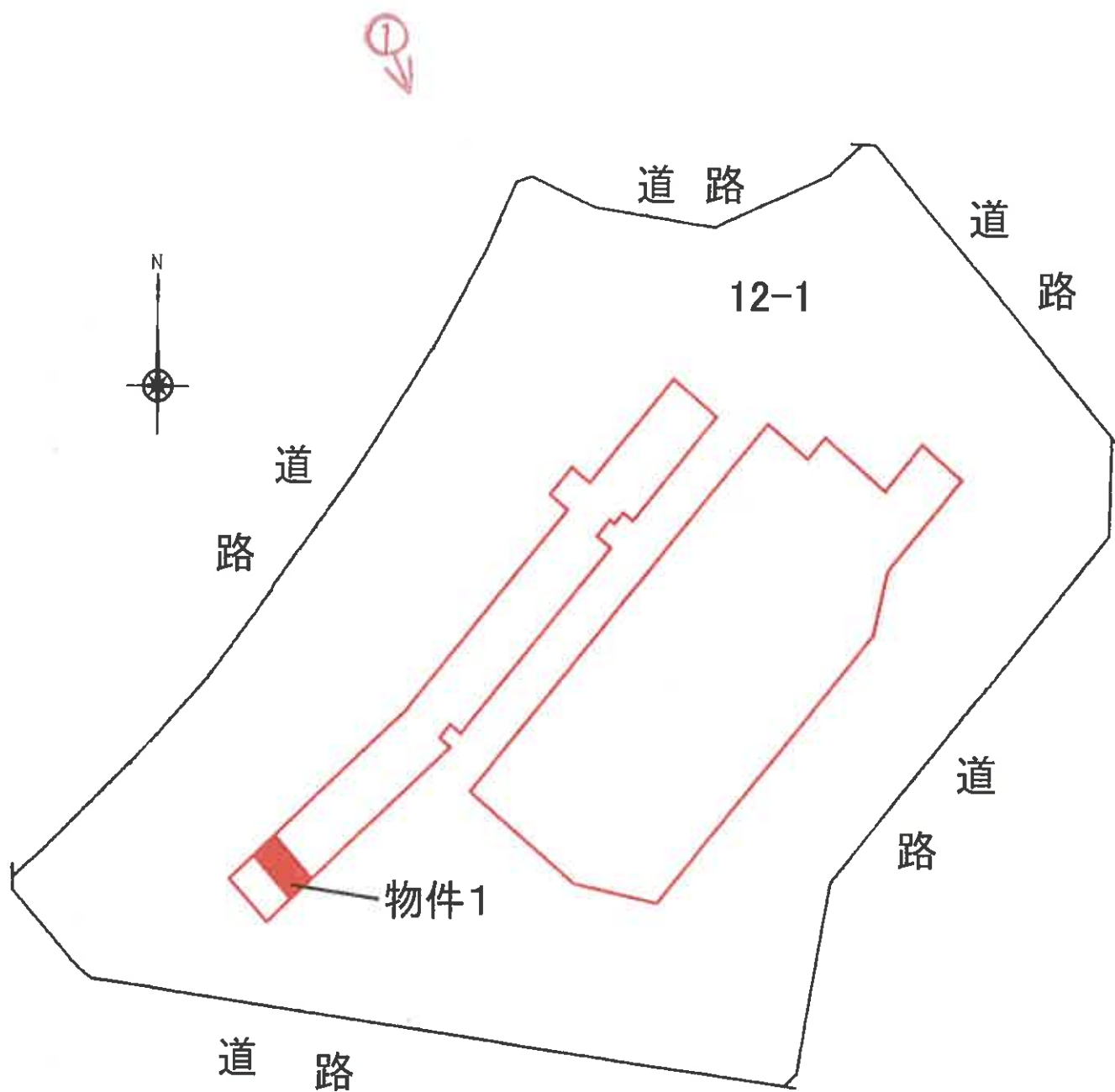
302176

(3/3)

請求番号：21-2

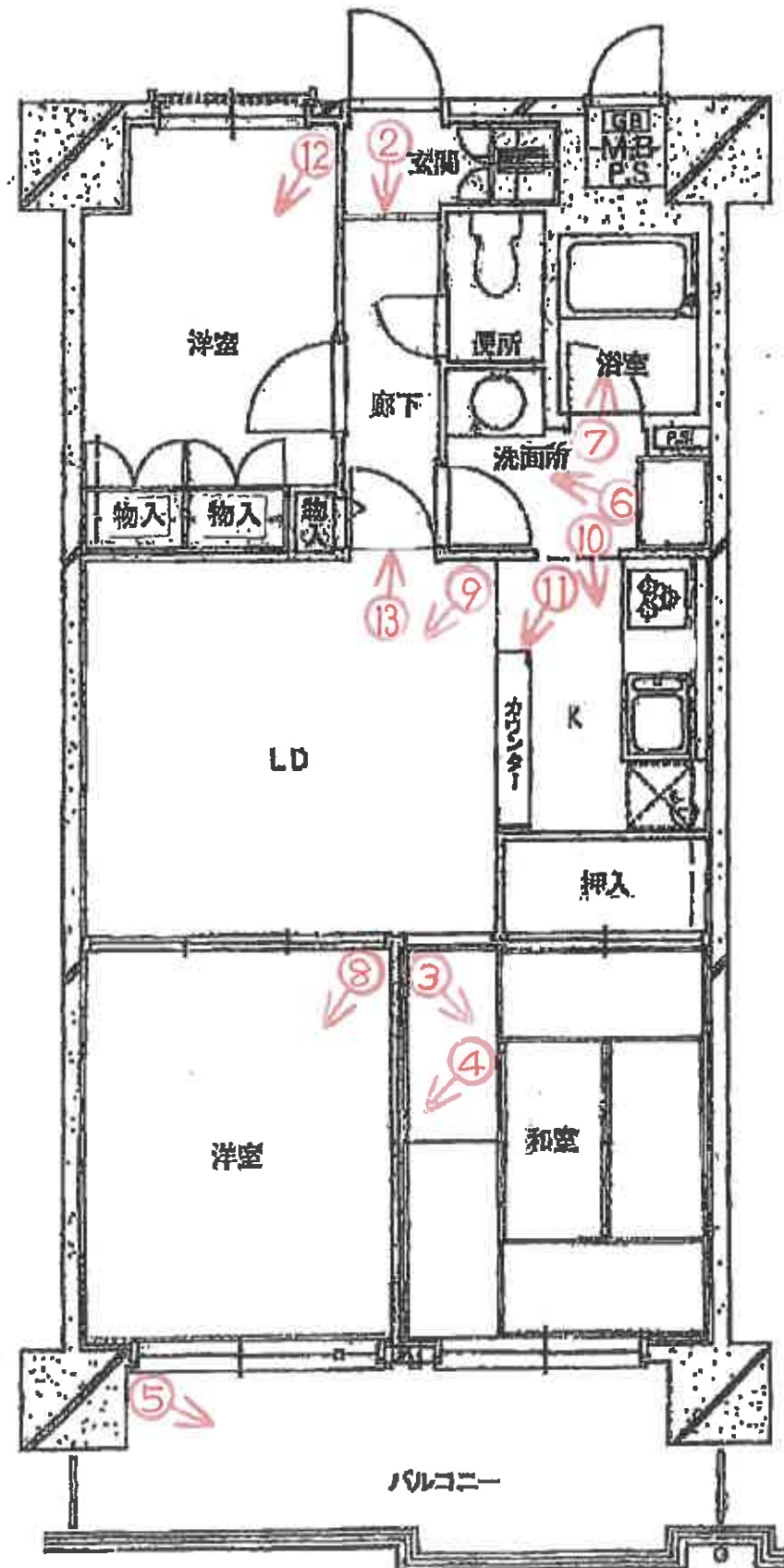
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建 物 間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和 6 年 (又) 第 30026 号
令和 6 年 11 月 13 日 現地調査
令和 6 年 12 月 11 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4,390,000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	神戸市営地下鉄線 伊川谷駅の南西方 約2.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	高層マンションを中心とした住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 22,398.67 m ² の やや不整形地 北側、南側及び北西側道路沿い部分が法面となっており、建物の敷地面と高低差がある。	
接面道路の状況	南東側 約6m市道 北側 約6m市道 南側 約6m市道 北西側 約18m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物及び他棟の敷地として利用	
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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザCITYウエストヒル神戸AB棟	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め総戸数582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2年9月7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	鉄骨鉄筋コンクリート造14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	受付順(収容台数44台)
	集会所	あり
	その他	—
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり 朝日プラザCITYウエストヒル神戸管理組合
	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5年11月30日現在、 751,605,306 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。 ・調査日現在、大規模修繕工事が進行中であった。	

(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	2 階 (A 2 0 2 号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	58.58㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3 L D K バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : カーペット、タタミ、C F 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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 10,070円 修繕積立金 月 額 3,330円 滞 納 額 あり (令和6年10月31日現在 144,600円) 遅延損害金に関する事項等については現況調査報告書をご参照
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	和室と廊下の壁に穴が空いている箇所があり、廊下の床シートと玄関付近の壁クロスの一部に剥離箇所が見受けられた。

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
210,000	58.58	1.13	0.27	3,750,000

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。

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) ≒ 0.27

(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
99,200	0.75	22,398.67	0.90	5858/ 4221303	1.00	2,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸西-23）

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/㎡)
 $97,300 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/100 \equiv 99,200$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \equiv 100/100$

イ 個別格差：形状、規模、地勢、接道状況等(0.75)

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
3,750,000	2,080,000	0.93	5,420,000

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
0.93 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 4月 94,000 円/㎡

B 令和5年 9月 119,000 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	94,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	98,000
B	119,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	117,000

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
108,000	0.93	58.58	5,880,000

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	
772 千円 (15.9%)	433 千円	8.5%	5,094 千円 ≒ 5,090 千円	0.80496	4,097 千円 (84.1%)	4,869 千円 ≒ 4,870 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	720	720	709	709
	共益費収入	72	72	71	71
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	792	792	780	780
	空室損失	△ 79	△ 79	△ 78	△ 78
	貸倒損失	△ 24	△ 24	△ 23	△ 23
	有効総収益	689	689	679	679
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	127	127	127	127
	長期計画修繕費	448	48	48	48
	公租公課	67	67	67	67
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	646	246	246	246
ウ 経費率	(%)	93.76	35.70	36.23	36.23
エ 有効純収益	ア－イ	43	443	433	433
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	40	383	349	

（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	5,420,000	1.00	5,420,000
②比準価格	5,880,000	1.00	5,880,000
③収益価格			4,870,000
④調整後の価格	5,780,000		

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
5,780,000	1.00	0.80	0.95	4,390,000

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 (神戸西-23)

所 在 : 神戸市西区大津和2丁目9番18

価 格 : 97,300円/㎡

位 置 : 神戸市営地下鉄線「伊川谷」駅より道路距離3km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 320㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員6m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 : 中低層の共同住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

土地 : 1,144,908,017円 (×5,858/4,221,303)

建物 : 3,653,700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 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 神戸市西区池上一丁目12番地1

建物の名称 朝日プラザCITYウエストヒル神戸AB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池上一丁目12番1の1202

建物の名称 A202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 58.58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 神戸市西区池上一丁目12番1

地 目 宅地

地 積 22398.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

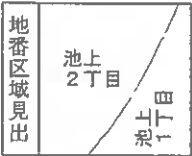
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4221303分の5858





国土地理院地図データを基に加筆、作成



請求部分	所在	神戸市西区池上一丁目				地番	12番1			
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				備付年月日(原図)				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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和6年8月29日

大津地方方法務局

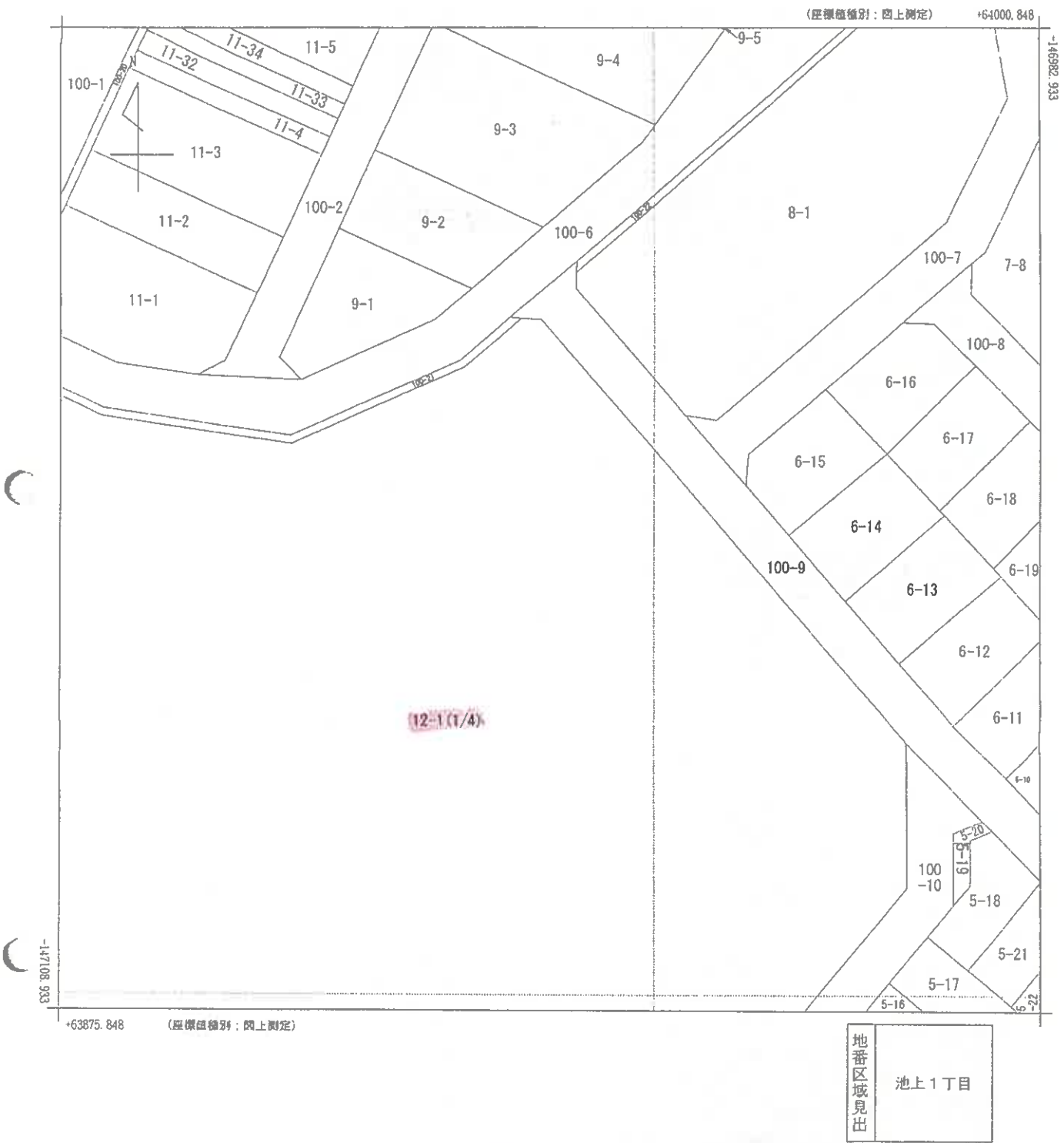
地図整理番号：M27702

登記官

(1/4)



縮小版



請求部	所在	神戸市西区池上一丁目				地番	12番1			
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					備付年月日(原図)			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。
(神戸地方方法務局明石支局管轄)

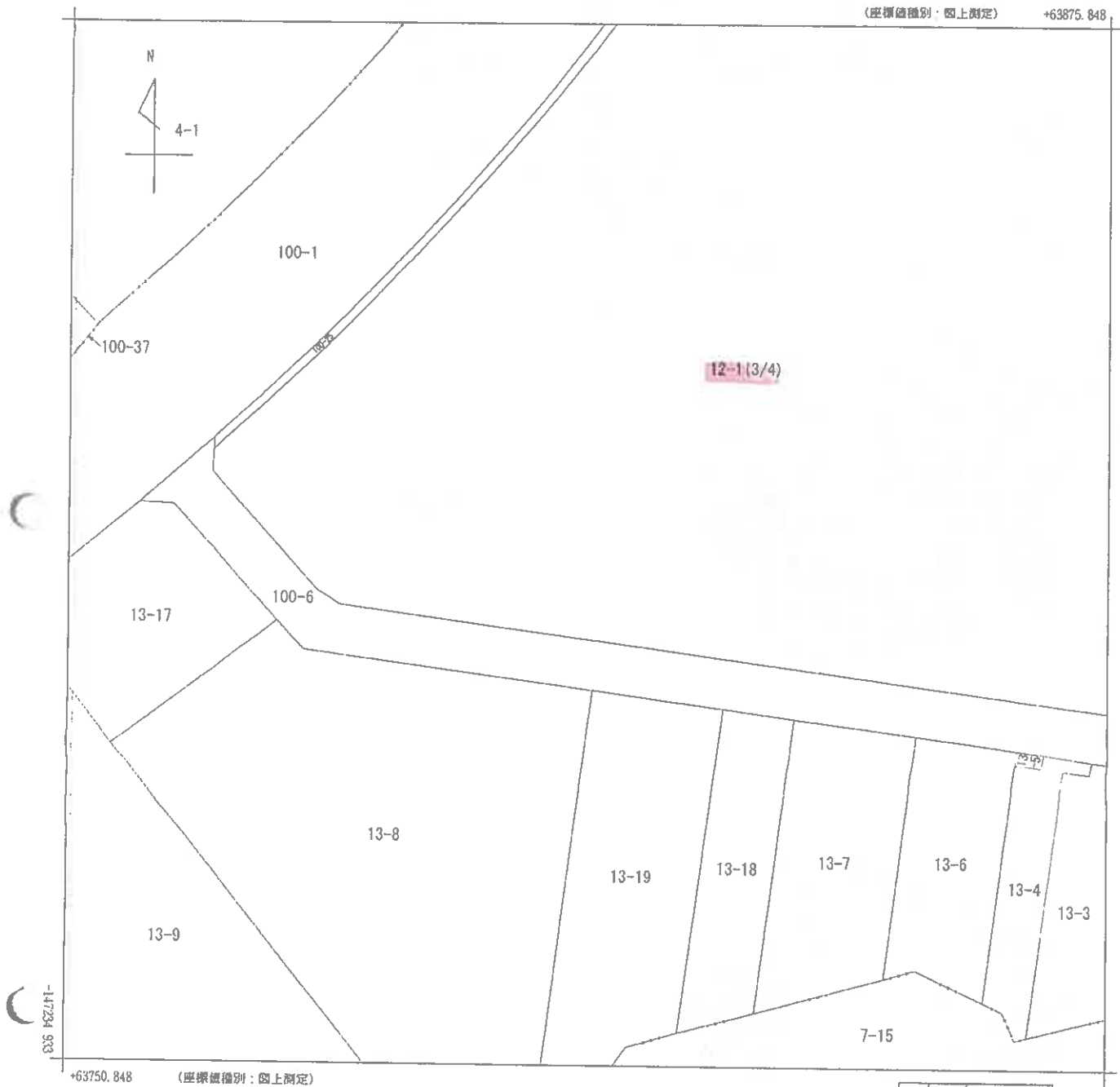
令和6年8月29日
大津地方方法務局

地図整理番号：M27702
(2/4) 登記官

縮小版

(座標値種別：図上測定) +63875.848

-147208.933



地番区域見出
池上2丁目
池上1丁目
大津和2丁目

請求部	所在	神戸市西区池上一丁目				地番	12番1			
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					備付年月日(原図)			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。
(神戸地方法務局明石支局管轄)
令和6年8月29日
大津地方法務局



縮小版



地番
区域
見出

池上1丁目
大津和
2丁目

請求 部分	所在	神戸市西区池上一丁目				地番	12番1			
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					備付 年月日 (原図)			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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和6年8月29日

大津地方方法務局

地図整理番号：M27702

登記官

(4/4)

縮小版

登記年月日：平成2年10月5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。
(神戸地方建設局 明名支局 重藤)

令和6年8月29日 大津地方建設局

登記官

各階平面図

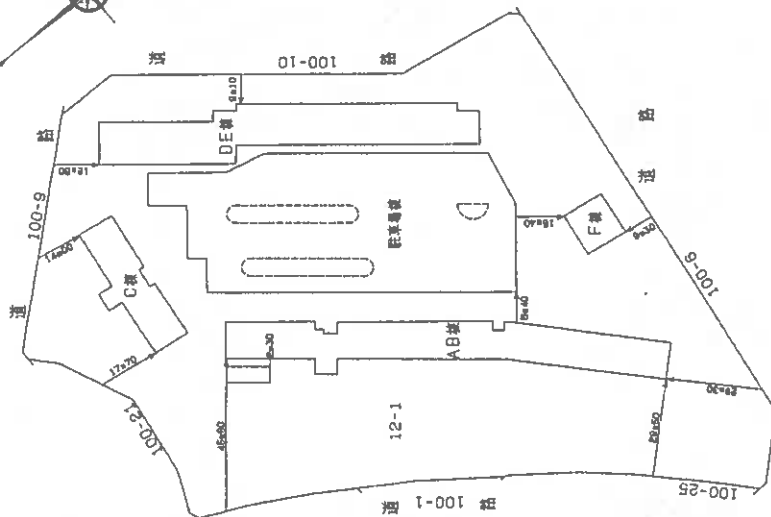
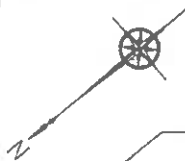
家屋番号

建物の所在

神戸市西区池上1丁目12番地1

建物平面図

平成2年10月5日



12-1-41・12-1-42
12-1-1101・12-1-1108
12-1-1201・12-1-1208
12-1-1301・12-1-1308
12-1-1401・12-1-1408
12-1-1501・12-1-1508
12-1-1601・12-1-1608
12-1-1701・12-1-1708
12-1-1801・12-1-1808
12-1-1901・12-1-1908
12-1-2001・12-1-2009
12-1-2101・12-1-2111
12-1-2201・12-1-2213
12-1-2301・12-1-2313
12-1-2401・12-1-2413
12-1-2501・12-1-2513
12-1-2601・12-1-2613
12-1-2701・12-1-2713
12-1-2801・12-1-2813
12-1-2901・12-1-2913
12-1-3001・12-1-3008
12-1-3101・12-1-3108
12-1-3201・12-1-3208
12-1-3301・12-1-3307
12-1-3401・12-1-3413
12-1-3501・12-1-3513
12-1-3601・12-1-3613
12-1-3701・12-1-3713
12-1-3801・12-1-3813
12-1-3901・12-1-3913
12-1-4001・12-1-4013
12-1-4101・12-1-4111
12-1-4201・12-1-4209
12-1-4301・12-1-4309
12-1-4401・12-1-4409
12-1-4501・12-1-4509

申請人

縮尺

縮尺 1/

302174

(1/3)

地図整理番号：M27703

縮小版

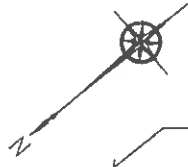
圖面階各

建各階平面圖

家屋番号	池上1丁目 12番1の	1202
------	----------------	------

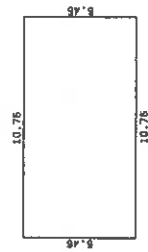
建物の所在

平成 - 2 年 10 月 5 日



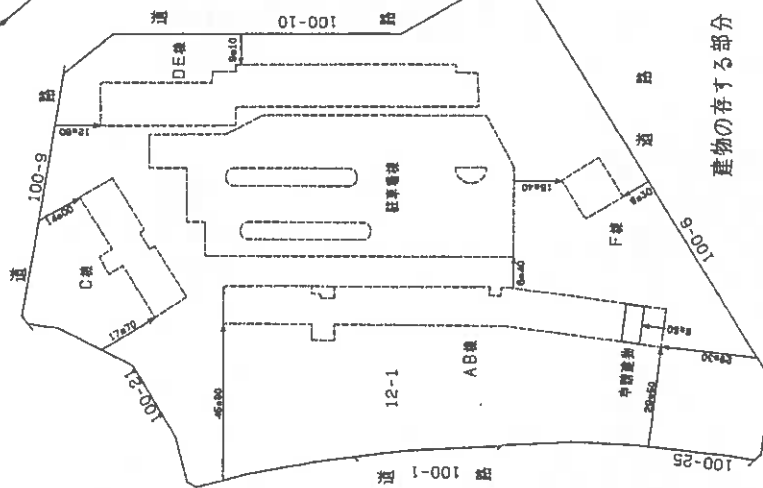
専有部分の表示

(建物の番号A202)



床面積計算表

5.45 × 10.75 = 58.5875	
合計	58.5875
床面積	58.58 m ²



2 建築物の存する部分

——一樓1階

——一棟2階

作製者

尺箱 1/250

申請人

1 / 1500

302193

(2/3)

地圖整理番号:M27703

縮小版

登記年月日：平成2年10月5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。

(神戸地方裁判所明石支部書記)

令和6年8月29日

大森地方裁判所

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号

建物の所在
神戸市西区池上1丁目12番地1

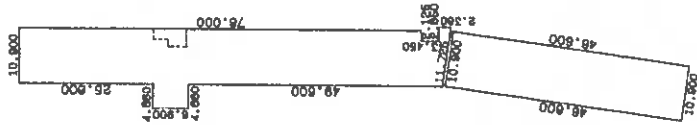
早産 - 2年10月5日

一棟の建物

2 階
12-1-1201~12-1-1208
12-1-2201~12-1-2211

床面積計算表

10.900 × 46.600	=	507.84000
4.850 × 46.600	=	226.81000
(82.300 × 81.465) × 8.775 / 2	=	33.53400
(2.125 × 78.000) × 2.850 / 2	=	72.59000
(2.005 × 2.380) × 2.850 / 2	=	166.75000
合 計	1440.722685	
床面積	1440.72	㎡



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

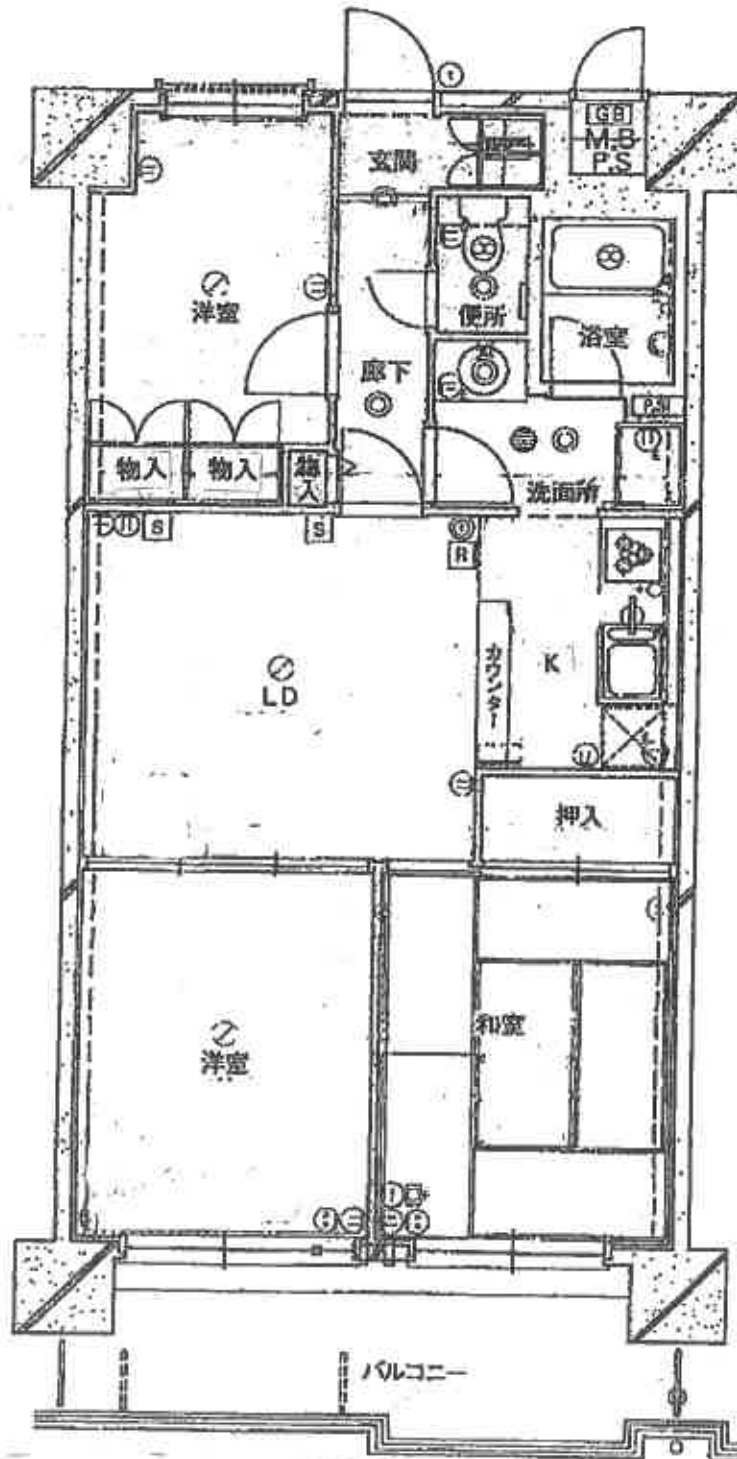
(3/3)

地図整理番号：M27703

(3/3)

縮小版

【建物間取略図】



現況写真

