

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 7 年 11 月 25 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 12 月 10 日から 令和 7 年 12 月 17 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 23 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 1 月 13 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 11 月 25 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番地20、10番地15

建物の名称 グランドプラザ神戸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 荒田町一丁目10番20の802

建物の名称 802号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 51.59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 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番20

地 目 宅地

地 積 356.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番10

地 目 宅地

地 積 21.91平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 9.61平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番9

地 目 宅地

地 積 19.97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 406662分の5159

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662分の5159

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662分の5159

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662分の5159



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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】

・本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地(地番10番15、地積425.97平方メートル、所有者品川合名会社)につき借地権(賃借権)が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記借地権(賃借権)は他の区分所有者と準共有である。

・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 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番地20、10番地15

建物の名称 グランドプラザ神戸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 荒田町一丁目10番20の802

建物の名称 802号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 51.59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 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番20

地 目 宅地

地 積 356.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番10

地 目 宅地

地 積 21.91平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 9.61平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番9

地 目 宅地

地 積 19.97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 406662分の5159

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662分の5159

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662分の5159

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662分の5159



令和7年(ケ)第82号
令和7年 7月28日受理
令和7年 8月29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 神戸市兵庫区荒田町一丁目 10 番地 20、10 番地 15

建物の名称 グランドプラザ神戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒田町一丁目 10 番 20 の 802

建物の名称 802 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 51.59 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 神戸市兵庫区荒田町一丁目 10 番 20

地 目 宅地

地 積 356.56 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目 10 番 10

地 目 宅地

地 積 21.91 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目 10 番 7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 9. 61 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目 10 番 9

地 目 宅地

地 積 19. 97 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 406662 分の 5159

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662 分の 5159

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662 分の 5159

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662 分の 5159



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市兵庫区荒田町1丁目10番5-802号 グランドプラザ神戸	
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)	
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 居宅 として占有している ☐	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 9,300 円 修繕積立金 11,711 円 借地料 1,520 円	令和7年7月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年3月分～令和7年7月分 計 112,655 円
管理費等照会先	株式会社東洋ホームサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし4	
概況地目	☒ 宅地(符号1ないし4) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり(符号1ないし4) ☐ 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4) ☐ 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 ☒ 土地建物位置関係略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）		
所 在	神戸市兵庫区荒田町1丁目	
地 番	10番15	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	425.97平方メートル（ ☐ 全部 ☒ 一部）	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（品川合名会社）	
その他の事項		
■関係人（■株式会社エステートナカジマの陳述（借地管理会社））		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期 間	昭和61年6月5日から ☒ 令和28年6月4日まで 60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	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☒ 土地所有者（品川合名会社） ☐ その他の者（ ）
	借 主	☒ 前建物所有者 ☐ その他の者（ ）
地代・支払時期等	毎月金1,520円	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある（令和7年7月28日現在 金7,600円） ※	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある	
そ の 他	借地管理会社の陳述によると、借地権準共有持分は394,941分の5,159である可能性があるが明確には不明とのことである。 ※地代滞納は管理会社への滞納である。6枚目、株式会社エステートナカジマ（借地の管理会社）の陳述9参照。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(4枚目)

その他の事項

債務者兼所有者立会いのうえで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。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 室内は全体的に汚れており、壁紙や襖の破れ、汚損が多く見られた。
- 2 キッチンのコンロは長期間使用されておらず、汚れが固着していた。
- 3 和室のコンセントが漏電している様子であった。
- 4 フリールールの壁紙に剥がれがみられた（写真③）。
- 5 本件マンションの敷地の一部（地番10番15の一部）は借地となっている。
- 6 債務者兼所有者とは賃貸借契約を締結していないが、借地管理会社の陳述によれば手続きの遺漏とのことであり、黙示の承諾があると思われる。
- 7 本件マンションの敷地の一部である借地について、賃貸人である品川合名会社は、賃借人の1人でも賃借料の不払いが発生し、3ヶ月以上経過してもその賃借料を滞納している場合には、全ての賃貸借契約を解除することができる。ただし、管理組合がこの賃借料を滞納者に替わって支払った時はこの限りではないとのことである。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 74戸で構成されている。
- 2 駐車場 なし。
- 3 集会所あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームなし。
- 6 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年6月30日現在で、▲2,742,840円である。
- 8 近い将来の大規模修繕計画はなし。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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
■債務者兼所有者	1 本件物件は、私が住んでいます。 2 15年以上前に猫を1匹飼っていました。現在は、何も飼っていません。 3 物件内での事件、事故はありません。 4 オール電化ではありません。 5 風呂の水が流れにくいと感じます。 6 トイレの水が流れません。 7 洗面の配水管がかなり古く、痛んでいると思います。 8 雨漏りはありません。
■株式会社エステートナカジマ（借地の管理会社）	1 当社は地主の品川合名会社に代わって借地の管理を請け負っています。 2 グランドプラザ神戸の敷地の一部（地番10番15の一部）は、品川合名会社が所有し、各区分所有者と土地の賃貸借契約を締結しています。 3 802号室については、前建物所有者とは土地の賃貸借契約を締結していますが、現在の所有者とは賃貸借契約を締結していません。 4 現状は、無断占有ということになります。 5 土地の賃貸借契約書は前所有者との契約であり、債務者の方とは契約を締結していないので提出はできませんが、契約書のひな形は提出します。 6 借地権は、管理組合が相当と認めること、承諾料の支払いを条件に、買受人への借地権の譲渡は承諾されます。 7 承諾料はこれまでの経緯を勘案し、20万円の支払が必要となります。 8 昨今の経済状況を考慮して、地代は将来的に改定をお願いする可能性があります。 9 地代は管理組合を通じて、遅滞なく受け取っています。 10 管理組合が買受人を管理組合の構成員として承認される場合、過去の経緯を鑑みて承諾料20万円をいただくことにより、買受人と土地賃貸借契約を締結させていただく意向です。 11 借地権の準共有持分については、管理規約に記載されている管理費負担割合及び議決権割合によると394,941分の5,159となりますが、はっきりとはわかりません。
■マンション管理会社	1 借地権の準共有持分の割合については把握していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月28日(月)	執行官室	■管理会社へ照会書FAX送信
令和7年7月29日(火) 14:55-15:10	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年7月29日(火) 14:20-14:35	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(返信用110円)を手交 ■外観写真撮影
令和7年8月5日(火) 9:40-10:15	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■債務者兼所有者聴取
令和7年8月5日(火) 10:25-10:45	管理会社事務所	■借地の管理会社から聴取
令和7年8月21日(木) 13:05-13:20	神戸地方法務局	■登記事項証明書、履歴事項全部証明書取得
令和7年8月22日(金) 14:10-14:13	執行官室	■マンション管理会社から電話聴取(発信)

(特記事項)

■ 令和7年8月5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、立会人およ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

(7 枚目)

登記年月日：昭和61年6月30日

各階平面図

BOEING 747

建 物 面 面 面
各 階 平 面 圖

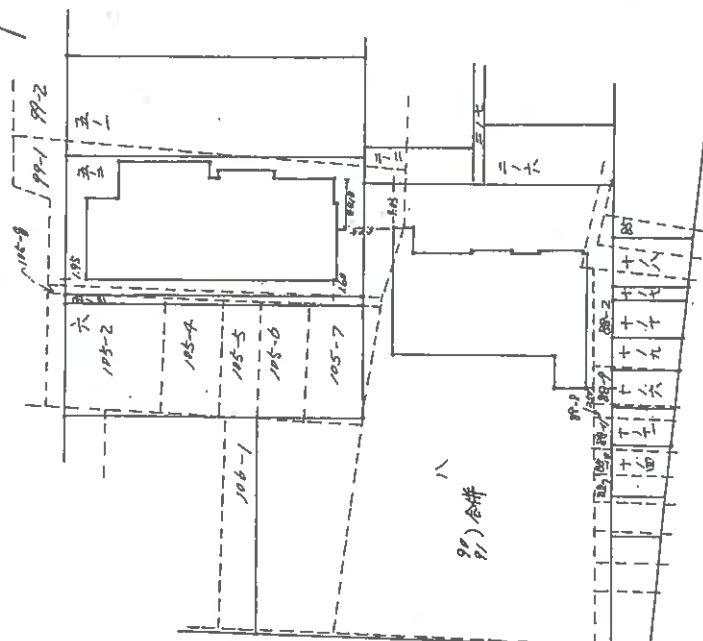
家 壁 番 号

10-20-10 ~
10-20-1701

神戸市兵庫区荒田町1丁目99番地1、90番91番合併地、85番地先
(仮譲地 福原地区21街区5-2号地・8号地)

荒田町1丁目ノノ番地、10番地ノノ
土地区画整理法の項、地処分により変更

一棟の建物の表示



——, 二. 假按地
--- 1. 2. 從前地

作者

(弘文堂印刷)

縮尺

1/

申請人

縮尺 $1/500$

308507

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

登記年月日：昭和61年6月30日

昭和61年6月30日

各階平面図

建築物平面図

家屋番号

建物の所在

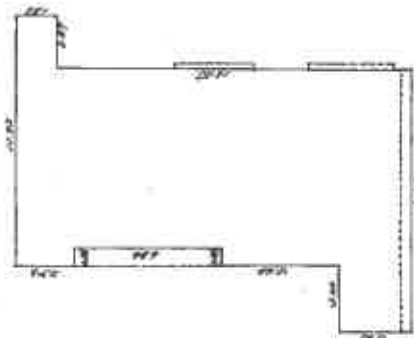
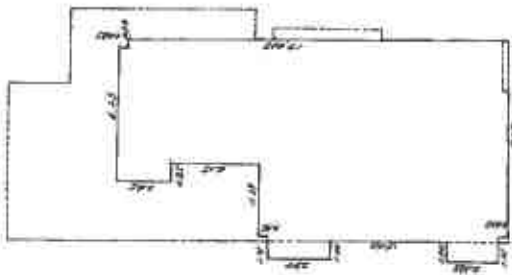
神戸市兵庫区荒田町1丁目99番地1、90番81番合併地、85番地先
(仮換地 福原換地区21街区5-1号地・8号地)

神戸市兵庫区荒田町1丁目 10番地、10番地、10番地

土地区画整理法の換地処分により変更

北

一棟の建物の表示



** 2カメット **

5.380 X	0.485	=	2.609300
2.450 X	0.850	=	2.082500
5.680 X	17.665	=	100.337200
3.390 X	0.360	=	1.220400
4.600 X	2.970	=	13.662000
3.600 X	5.400	=	19.440000
4.600 X	2.385	=	10.971000
3.390 X	0.435	=	1.474650
2.470 X	1.850	=	4.569500
2.730 X	0.880	=	2.402400
5.400 X	0.880	=	4.752000
3.880 X	3.430	=	13.308400
8.370 X	18.400	=	154.008000
		Σ	330.837350
			330.83

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/

(弘文堂印刷)

308501

各階平面図

61年6月30日

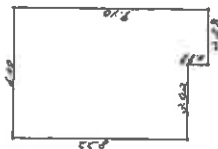
建物各階平面図

家屋番号 99-1-802

建物の所在 神戸市兵庫区加田町1丁目99番地1、90番91番合併地、85番地先
(仮換地 福原換地区21街区5-2号組・8号組) ..

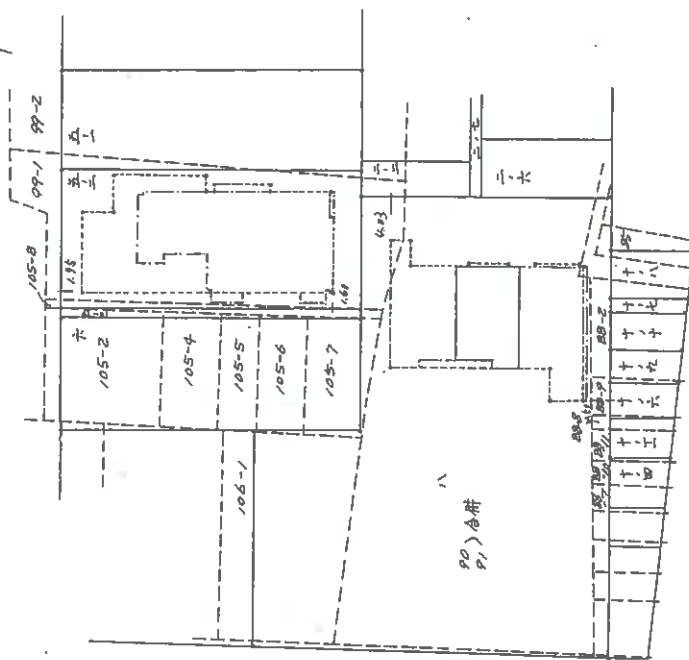
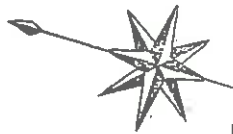
神戸市兵庫区荒田町1丁目 10番地より外
家屋番号 10番地 808
土地区画整理法の換地処分により変更

専有部分の表示



** 1カメット **

6.000 X 8.220 = 49.320000
2.580 X 0.880 = 2.270400
7.1 51.590400
51.59



— 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000.

建物の存する部分 8 階

縮尺 1/500

縮尺 1/500

308555

作製者

(弘文堂印刷)

申請人

(弘文堂印刷)

(1/14)

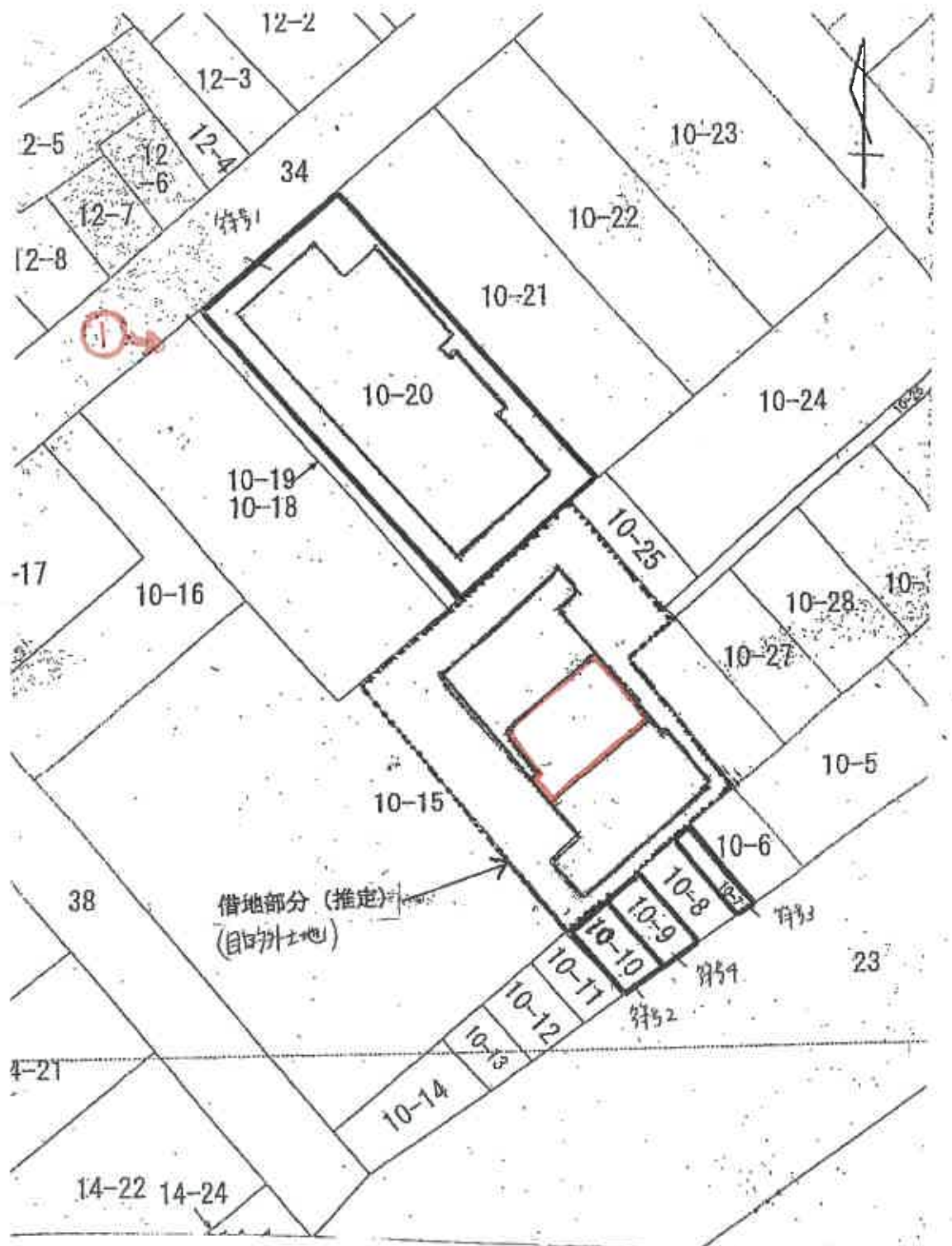
請求番号：23-5

(1 1枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係略図

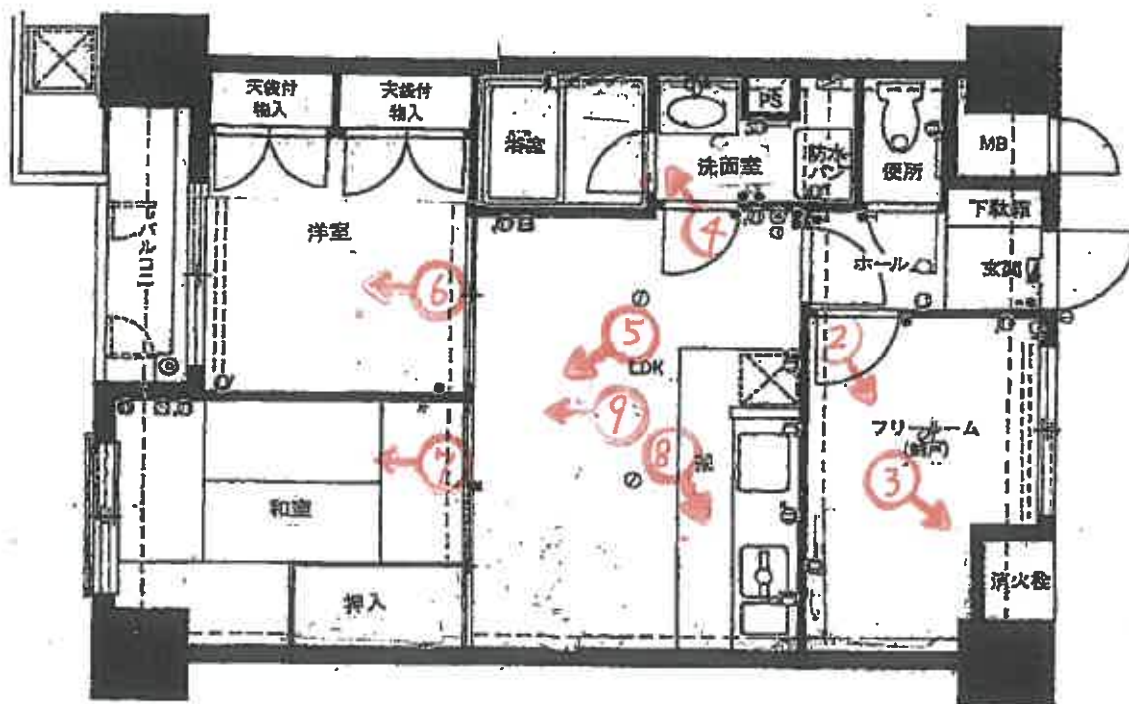
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



※ 本図は本物件のおおよその位置関係を示すことを目的として作成したものであり、土地利用権の範囲、境界等を明確に示したものではありません。

建 物 間 取 図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②





⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 82 号
令和 7 年 8 月 5 日 現地調査
令和 7 年 9 月 5 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4,400,000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	特 記 事 項	一棟の建物の敷地利用権の一部は借地権である。	
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			

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 湊川公園駅の北東方 約150m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	店舗が建ち並ぶ中に店舗付マンション等も見られる地域	
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 % 600 % 防火地域 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 (楠・荒田 町遺跡)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 834.02 m ² の 不整形地 上記のうち所有権部分408.05m ² 、借地権部分425.97m ²	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 約36m県道 北西側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟の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。	

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（つづき）

借地契約の概要	所在地 賃貸人 賃借人 契約面積 準共有持分割合 契約期間 月額賃料 保証金等 滞納の有無	神戸市兵庫区荒田町1丁目10番15の内 土地所有者 前建物所有者 425.97㎡ 394,941分の5,159（借地の管理会社の陳述に基づく推定値） 昭和61年6月5日～令和28年6月4日（60年間） 1,520円 なし あり（令和7年7月28日現在、7,600円）
特記事項		- 一部、近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、第7種高度地区等の指定を受けている。 - 本件借地の管理会社によると、土地所有者と本件建物の前所有者とは土地賃貸借契約を締結しているが手続きの遺漏により現所有者とは賃貸借契約を締結していないため現状無断占有の状態にあり、管理組合が相当と認めること及び20万円の承諾料の支払いを条件に買受人への借地権譲渡を承諾されとのこと（詳細は現況調査報告書ご参照）。 - 本件借地契約においては、賃貸人は賃借人の1人でも賃借料の不払いが発生し、3ヶ月以上経過してもその賃借料を滞納している場合には全ての賃貸借契約を解除することができる旨の取り決めがあるとのことである。ただし、管理組合がこの賃借料を滞納者に替って支払った時はこの限りでないとのこと。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドプラザ神戸	
建物の用途	共同住宅・店舗 (総戸数74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)	昭和61年6月5日 新築
	経過年数	39 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地下1階付14階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	なし
	集会室	あり
	トランクルーム	なし
	その他	—
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	あり グランドプラザ神戸管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社東洋ホームサービス
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和7年6月30日現在、 ▲ 2,742,840 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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	8階 (802号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	51.59㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK+F (フリールーム) バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング・タタミ等 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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,300円 修繕積立金 月 額 11,711円 借地料 月 額 1,520円 滞 納 額 あり (令和7年7月28日現在 112,655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	室内各所において壁クロスに汚れが付着している箇所や剥離箇所が見受けられ、建具や設備にも汚損箇所が多く見受けられた。

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、敷地権等価格を加算して、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	51.59	1.08	0.25	3,480,000

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 39年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 54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) ≒ 0.25

(2) 敷地権等価格

土地の敷地権等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	敷地権割合等 オ	敷地権 の種類 カ	敷地権等価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
所有権 部分	556,000	0.83	408.05	0.90	5159/406662	1.00	2,150,000
借地権 部分	556,000	0.83	425.97	0.90	5159/394941	0.60	1,390,000
計							3,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（兵庫（県）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/㎡)
 $467,000 \times 106/100 \times 100/100 \times 100/89 \div 556,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/85 \times 100/104 \div 100/89$

イ 個別格差：形状、接道状況等 (0.83)

ウ 地積：所有権部分は登記記載面積、借地権部分は借地面積

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 敷地権割合等：所有権部分は敷地権割合、借地権部分は準共有持分割合（推定）

カ 敷地権の種類：所有権部分は所有権、借地権部分は賃借権

(3) 積算価格(敷地権等付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権等価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
3,480,000	3,540,000	0.74	5,190,000

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
0.74 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 5年 1月 176,000 円/㎡

B 令和 6年 10月 164,000 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	176,000	100	100.0	100	100	100	177,000
		100	100	86	105	110	
B	164,000	100	100.0	100	100	100	174,000
		100	100	98	85	113	

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
176,000	0.74	51.59	6,720,000

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	
＝339 千円 －(7.6%)	505 千円	8.5%	5,941 千円 ≒ 5,940 千円	0.80496	4,781 千円 (107.6%)	4,442 千円 ≒ 4,440 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	900	900	887	887
	共益費収入	90	90	89	89
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	990	990	976	976
	空室損失	△ 99	△ 99	△ 98	△ 98
	貸倒損失	△ 30	△ 30	△ 29	△ 29
	有効総収益	861	861	849	849
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	119	119	119	119
	長期計画修繕費	1,949	149	149	149
	公租公課	54	54	54	54
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用（地代）	18	18	18	18
	総費用合計	2,144	344	344	344
ウ 経費率	(%)	249.01	39.95	40.52	40.52
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,283	517	505	505
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	△ 1,193	447	407	

（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	5,190,000	1.00	5,190,000
②比準価格	6,720,000	1.00	6,720,000
③収益価格			4,440,000
④調整後の価格	6,430,000		

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
6,430,000	0.90	0.80	0.95	4,400,000

イ 市場性修正 : 借地権の譲渡承諾を受けていないこと等を考慮した、

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 (兵庫(県)5-1)
所 在 : 神戸市兵庫区下沢通1丁目4番8
「下沢通1-4-17」
価 格 : 467,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「湊川公園」駅より道路距離70m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 122㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
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 : 中低層店舗が建ち並ぶ路線商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 50,515,496円 (×5,159/406,662)
建物 : 3,016,900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 土地建物位置関係略図
- 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 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番地20、10番地15

建物の名称 グランドプラザ神戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒田町一丁目10番20の802

建物の名称 802号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 51.59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 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番20

地 目 宅地

地 積 356.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番10

地 目 宅地

地 積 21.91平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目10番7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 9.61 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市兵庫区荒田町一丁目 10 番 9

地 目 宅地

地 積 19.97 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 406662 分の 5159

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662 分の 5159

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662 分の 5159

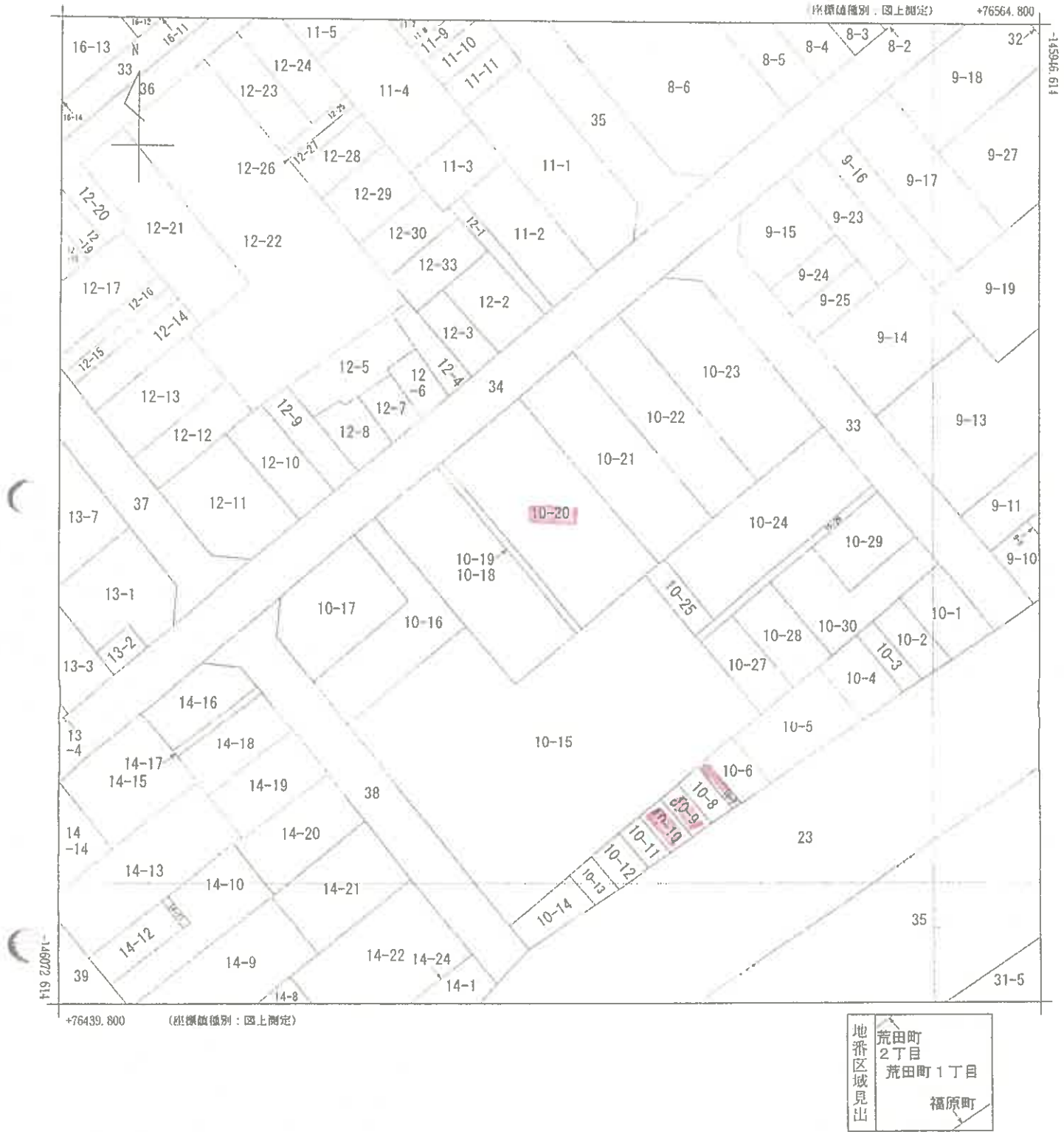
土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406662 分の 5159







請求部	所在	神戸市兵庫区荒田町一丁目					地番	10番20			
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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月30日
神戸地方法務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

縮小版

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7年5月30日 神戸地方法務局

登記官

各階平面図

建物図面図

家屋番号

10-20-101
0-20-104

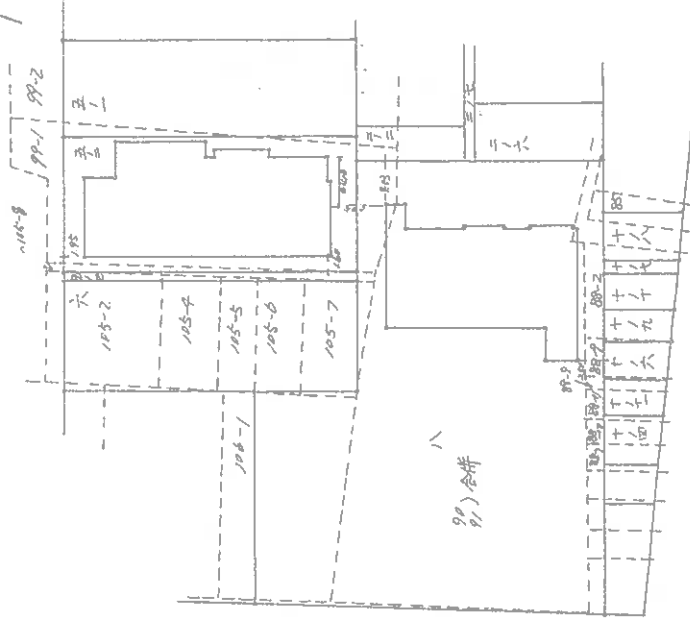
建物の所在

神戸市兵庫区東田町1丁目1番地
(原簿地 兵庫地区21街区5-2号地・8号地)

神戸市兵庫区 東田町1丁目 10番地

土地区画整理法の施行部分により変更

一棟の建物の表示



----- 1.2 倍縮小
----- 1.2 倍縮小

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺 1/500

(私文印白)

308507

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7年5月30日 神戸地方裁判所

登記官

各階平面図

61年6月30日

建物階平面図

家屋番号
99-1-802

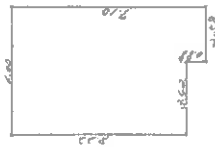
建物の所在

神戸市兵庫区荒田町1丁目89番地1、90番91番合併地、85番地先
(仮換地 福原換地区21街区5-2号地、8号地)

神戸市兵庫区荒田町1丁目 10 番地 1091

家屋番号 10 番 1091
土地区画整理法の施行期分により変更

専有部分の表示



** 功 能 **

6.000 X 8.220 = 49.320000
2.580 X 0.880 = 2.270400
7 イ 51.590400
51.59



1. 原簿記
2. 換前記

建物の存する部分 8 階

作製者

申請人

縮尺
1/1000

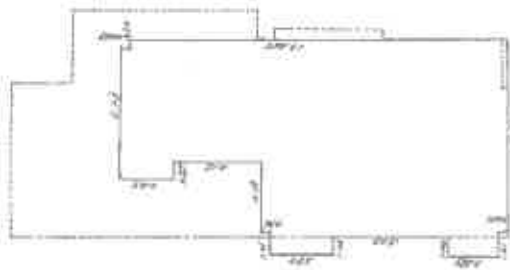
縮尺
1/500

(弘文堂印刷社)

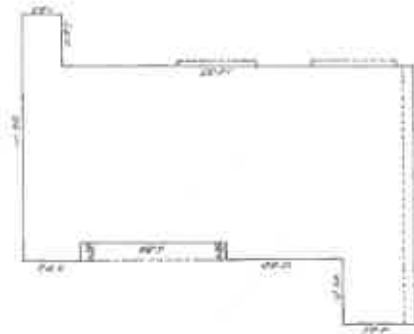
これは図面に記載されている内容の証明として出納される。
金額は年月日 建設地方債

建設費

各階平面図



一棟の建物の表示



作製者

(建設費14928)

縮尺 1/250

申請人

308501

縮尺 1/

建設費 615,600円30日

収用番号

建設費 615,600円30日

建物の所在

神戸市兵庫区常田町1丁目99番地1、90番地(番地併用、5番地先)
(仮換地 福原換地区21街区5-2号地)

神戸市兵庫区常田町1丁目

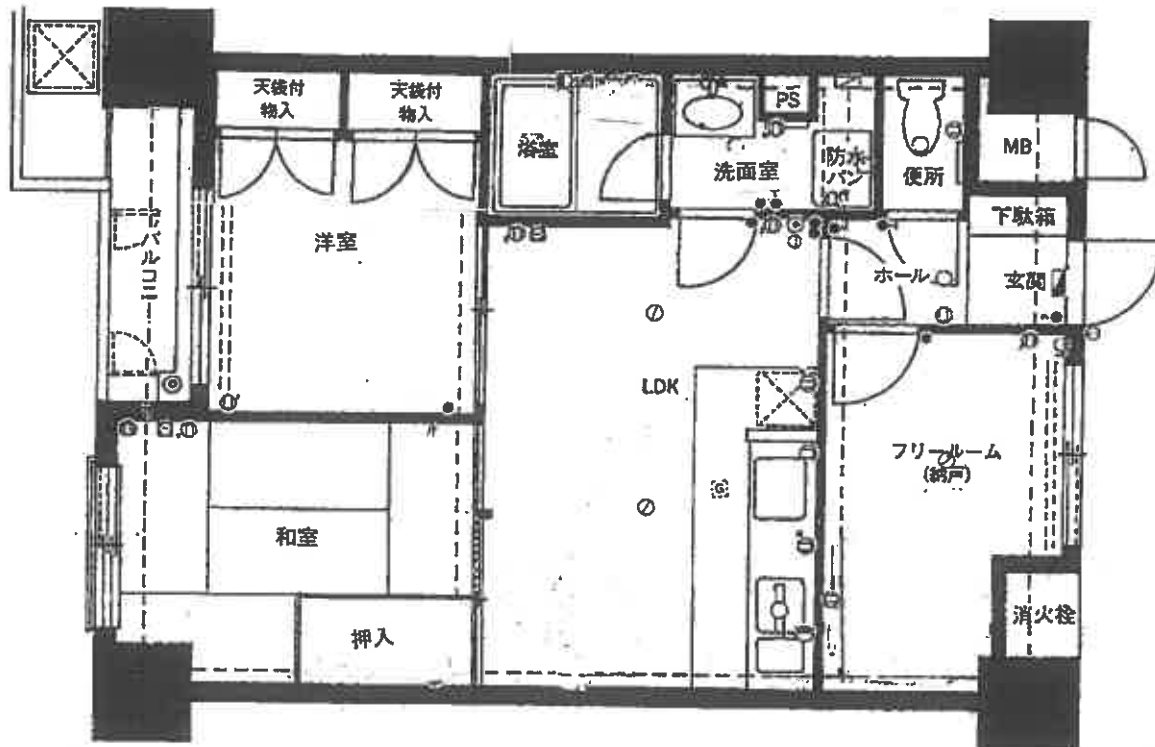
土地区画整理法の換地処分による変更

** 功 率 **

5.380 X 0.485	=	2.609300
2.450 X 0.850	=	2.082500
5.680 X 17.665	=	100.337200
3.390 X 0.360	=	1.220400
4.600 X 2.970	=	13.662000
3.600 X 5.400	=	19.440000
4.600 X 2.385	=	10.971000
3.390 X 0.435	=	1.474650
2.470 X 1.850	=	4.569500
2.730 X 0.880	=	2.402400
5.400 X 0.880	=	4.752000
3.880 X 3.430	=	13.308400
8.370 X 18.400	=	154.008000
計		330.837350
		330.83

縮小版

【建物間取略図】



現況写真

