

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 8月25日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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 9月10日から 令和 7年 9月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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 7年10月14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 7年 8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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,460,000 9,168,000		2,300,000	50,144	11,406

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市中央区生田町一丁目 305 番地

建物の名称 エスライズ新神戸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 生田町一丁目 305 番の 506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 26.66 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 神戸市中央区生田町一丁目 305 番

地 目 宅地

地 積 434.79 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 248606 分の 2905



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和7年10月31日まで

賃 料 月額6万9120円(別途管理費月額3880円)

敷 金 5万円

特約 賃貸人の承諾がある際は、ペットの飼育ができるものとする。
但し、賃貸人の指定する費用の支払いおよび書面の提出が義務
付けられるものとする。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 神戸市中央区生田町一丁目305番地

建物の名称 エスライズ新神戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生田町一丁目305番の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 26.66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 神戸市中央区生田町一丁目305番

地 目 宅地

地 積 434.79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 248606分の2905



令和7年(ケ)第40号
令和7年5月2日受理
令和7年5月28日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 黒木 浩二

(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 神戸市中央区生田町一丁目305番地

建物の名称 エスライズ新神戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生田町一丁目305番の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 26.66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 神戸市中央区生田町一丁目305番

地 目 宅地

地 積 434.79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 248606分の2905



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市中央区生田町一丁目1番32号 エスライズ新神戸506	
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 上記の者が本建物を 住居 として使用し、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	☒ 次のとおり 管理費 3,780円 修繕積立金 6,970円	令和7年5月9日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月 から 年 月 分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項		
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	敷地権の割合 248606分の2905	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者) ☐ ())の陳述/■提示文書(建物質貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年11月1日	
最初の契約等	契約日	平成26年10月28日	
	期間	平成26年11月1日から ■平成27年10月31日まで 1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	令和6年11月1日から ■令和7年10月31日まで 1年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金69,120円 (毎月25日限り、翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ある (■敷金 50,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		別途、管理費 月額3,880円 敷引きなし	
執行官の意見等		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
本賃借権は最先の賃借権である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件建物等の状況等

- 1 ■ A 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添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、洋室のフロアが犬の尿の影響で少し傷んだ部分があるものの特段の大きな破損や汚損は見受けられなかった。
- 2 室内で犬が飼われていた。
- 3 債務者兼所有者からは照会書に対する回答のほか、何らの応答もなかったので、同人から事情を聴取することはできなかった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数84戸で構成されている。
- 2 駐車場13台。受付順。
- 3 集会室なし。
- 4 トランクルームなし。
- 5 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 6 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 7 修繕積立金は令和7年1月31日現在で3,624万9,148円である。

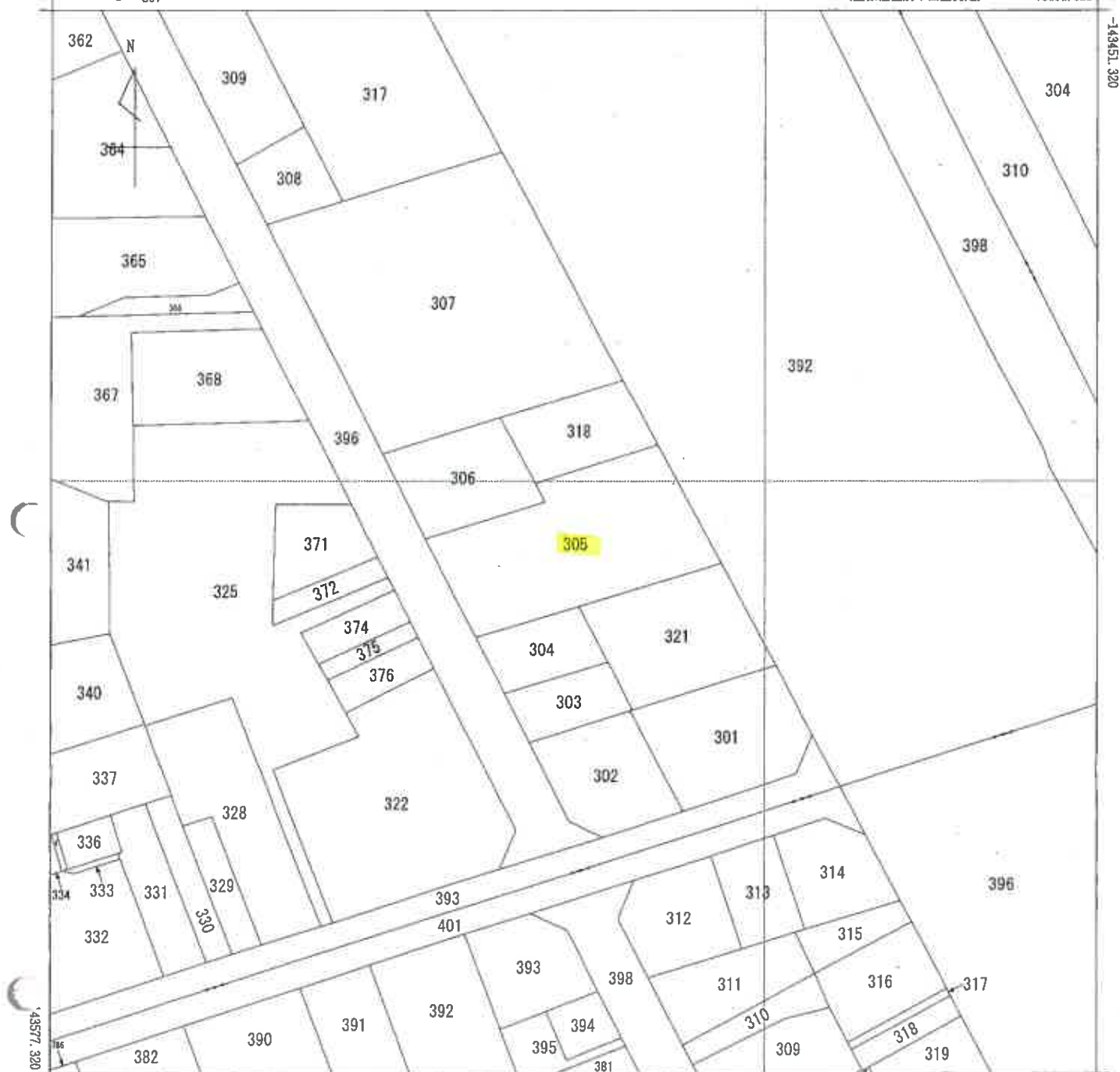
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ ■ A (賃借人)	1 本件物件は、私が住居として使用しています。 2 家賃の滞納はありません。 3 賃貸借契約書に水道料は実費と記載されていますが、水道はこの部屋の分を自分で水道局と契約して自分で水道局に支払っています。管理組合が全棟分をまとめて支払ってそれを使用料に応じて請求されて支払っているわけではありません。 4 犬の尿で床が少し傷んでいます。 5 犬は許可を貰って飼っています。犬を飼うために10万円支払って許可してもらいました。 6 入居してから今の所有者で3人目ですが、契約書のまき直しはしていません。元の契約を引き継いで現在に至っています。所有者が変わったときに仲介業者から振込口座の変更の通知が来るので変更先の口座に支払っています。

(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
7年5月8日 (木)	執行官室	管理会社にファックス送信
7年5月12日 (月) 11:10-11:25	神戸地方法務局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年5月12日 (月) 12:30-12:35	物件所在地	目的物件確認、不在、立入調査期日通知書及び照会書投函 (110円)、道路部分等調査
7年5月13日 (火)	執行官室	債務者住所地宛て、立入調査期日通知書及び照会書発送 (110円×2)
7年5月13日 (火) 12:43-12:53	執務室	■ A ■ から事情聴取 (電話・発信)
7年5月19日 (月) 13:35-14:35	物件所在地	立入調査、■ A ■ 立会、道路部分等調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年5月19日 評価人帯同		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+79066.012

(座標値種別：図上測定)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地番区域見出
熊内橋通7丁目
生田町1丁目
生田町2丁目

請求部	所在	神戸市中央区生田町一丁目				地番	305番			
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11年8月31日				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成20年2月15日

各階平面図

建物図面
各階平面図

1/6

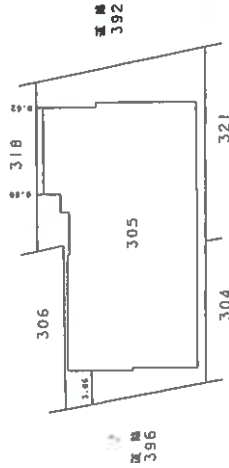
家屋番号

建物の所在 神戸市中央区生田町一丁目305番地

専有部分の家屋番号

305-1~305-3 305-201~305-208 305-301~305-308
305-401~305-408 305-501~305-508 305-601~305-608
305-701~305-708 305-801~305-808 305-901~305-908
305-1001~305-1008 305-1101~305-1108 305-1201~305-1204

一棟の建坪



建坪 396

建坪 392

作成者

1/



申請人

縮尺

1/500

250163

(大阪土地家屋調査士会)

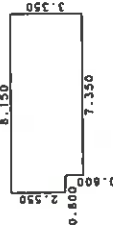
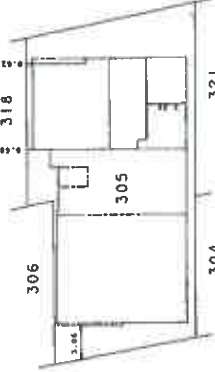
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成20年2月15日

各階平面図

家屋番号	生田町一丁目 305番の506
建物の所在	神戸市中央区生田町一丁目305番地

建物図面
各階平面図

									
建物の存する部分5階 建物番号 506									
	変換表 <table><tr><td>$2.550 \times 0.800 =$</td><td>2.040000</td></tr><tr><td>$3.350 \times 7.350 =$</td><td>24.622500</td></tr><tr><td>合計</td><td>26.662500</td></tr><tr><td>所収換</td><td>26.66 m</td></tr></table>	$2.550 \times 0.800 =$	2.040000	$3.350 \times 7.350 =$	24.622500	合計	26.662500	所収換	26.66 m
$2.550 \times 0.800 =$	2.040000								
$3.350 \times 7.350 =$	24.622500								
合計	26.662500								
所収換	26.66 m								
									
作成者	申請人								
縮尺	縮尺								
1/250	1/500								

(大原土地家屋調査士会)

250201

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

建物図面
各階平面図

3/6

家屋番号

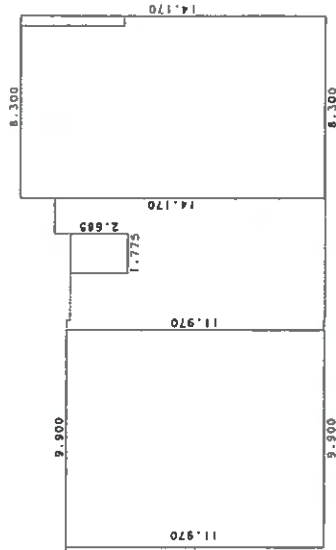
建物の所在
神戸市中央区生田町一丁目305番地

所有部分の家屋番号

305-201~305-208 305-301~305-308 305-401~305-408
305-501~305-508 305-601~305-608 305-701~305-708
305-801~305-808 305-901~305-908 305-1001~305-1008

一 概 の 建 物

2~10階
(各階同型)



求 値 表

11.970 x 9.900	=	118.503000
2.685 x 1.775	=	4.765875
14.170 x 8.300	=	117.611000

合 計	240.879875
床面積	240.87 m ²

作成者

縮 尺

1/



申請人

縮 尺

1/250

250163

(大国土地家屋調査士会)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

請求番号：8-2

(5/7)

250166

(大阪土地家屋調査士会)

作成者

編 尺

1/

申請人

縮尺

1/250

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(12枚目)

圖面階各

建各階平面圖

家屋番号

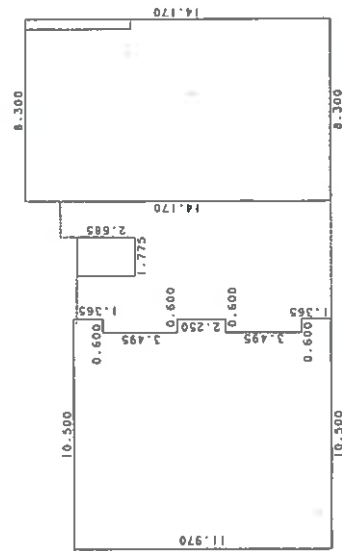
建物の所在
神戸市中央区生田町一丁目305番地

専有部分の家屋番号

305-1101~305-1108

— 棟の建物 —

11階



林
雪
松

1.970	x	9.900	=	18.503000
1.365	x	0.600	=	0.819000
2.250	x	0.600	=	1.350000
1.365	x	0.600	=	0.819000
2.685	x	1.775	=	4.765875
14.170	x	8.300	=	117.611000

合 計	243.867875
床面積	243.86 m ²

登記年月日：平成20年2月15日

各階平面図

建物図面
各階平面図

5/6

家屋番号

建物の所在

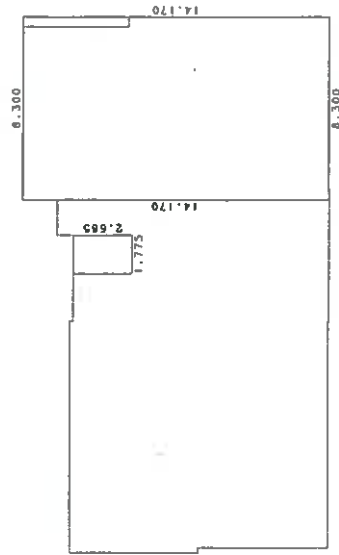
神戸市中央区生田町一丁目305番地

専有部分の部屋番号

306-1201~305-1204

一 棟 の 建 物

12階



求 積 数

14.170 x 8.300 = 117.61000
2.685 x 1.775 = 4.765875

合 計 122.376875
床面積 122.37 m

作成者

縮 尺

1/



申請人

250167

縮 尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

平成20年2月15日登記

登記年月日：平成20年2月15日

各階平面図

建物図面 各階平面図



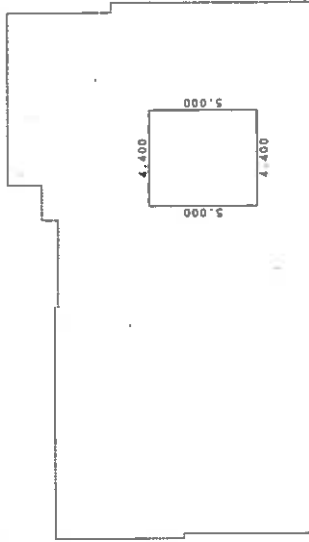
家屋番号

建物の所在

神戸市中央区生田町一丁目305番地

一 棟 の 建 物

地下1階



求 積 表	
5,000 x 4,400 =	22.000000
床面積	22.00 m ²

作成者

縮 尺

1/



申請人

縮 尺

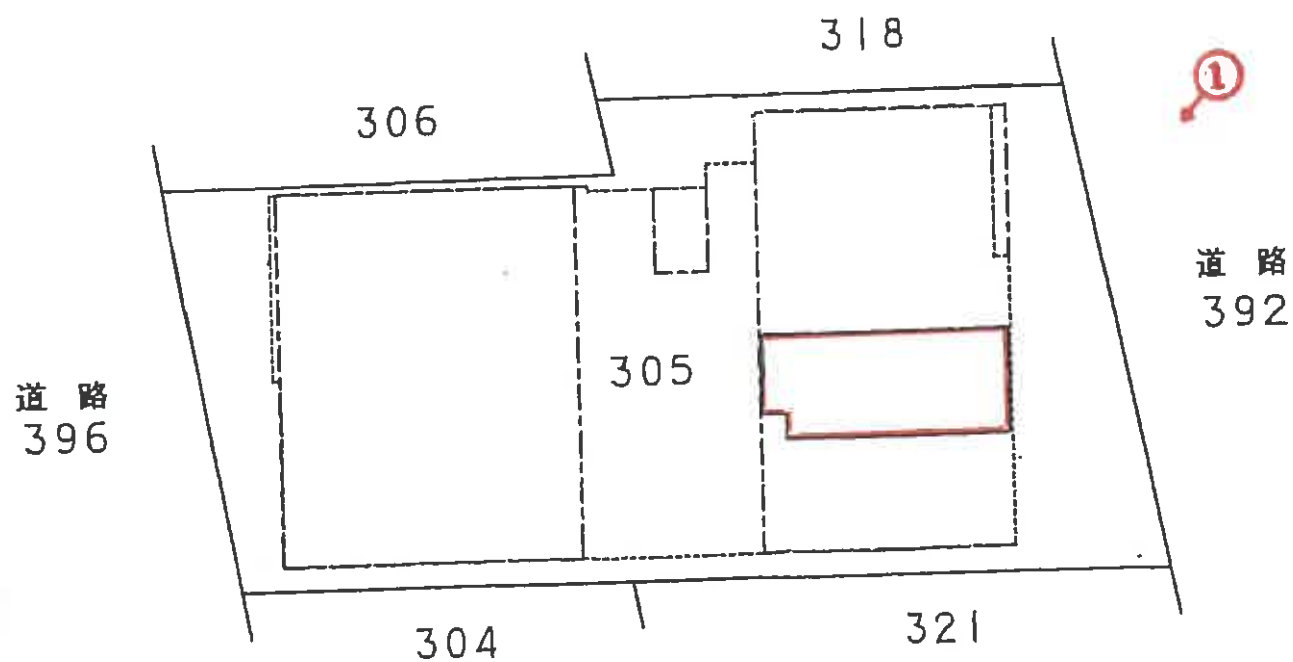
1/250

250168

(大塚土地家屋調査士役)

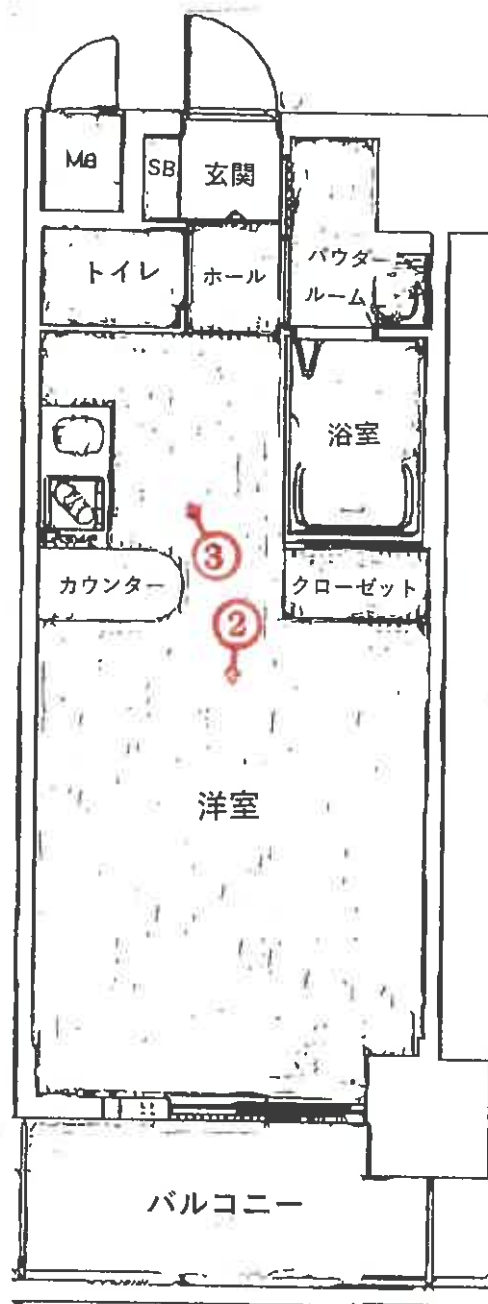
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図



(●○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(16枚目)



①

本件区分所有建
物を含む一棟の
建物



②



③

令和 7 年 (ケ) 第 40 号
令和 7 年 5 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 22 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11,460,000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 新神戸駅の南東方 約220m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	マンション、教会等がみられる	
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 商業地域 80 % 600 % 防火地域 都心機能誘導地区（都心機能活性化地区）、中央駐車場整備地区、眺望景観形成地域、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地（生田町古墳群）
画 地 条 件	登記記載数量434.79㎡のやや不整形地	
接面道路の状況	北東側 約41m市道	南西側 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	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	エスライズ新神戸	
建物の用途	共同住宅 (総戸数84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20年2月12日 新築
	経過年数	17 年程度
	経済的残存耐用年数	30 年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付12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 駐車場 集会所 その他	あり 受付順 (総台数13台) なし
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 エスライズ新神戸管理組合 委託 グローバルコミュニティ株式会社 管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和7年1月31日現在、 36,249,148 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	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5階 (506号室) 主要開口部の方位：北東向き
床 面 積	26.66㎡ (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 : フローリング等 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 3,780円 修繕積立金 月 額 6,970円 滞 納 額 なし (令和7年5月9日現在 0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	・犬を飼っている。犬の尿の関係とみられる床の少し傷んだところがある。

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
320,000	26.66	1.27	0.53	5,740,000

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 17年、経済的残存耐用年数 30年、経済的全耐用年数 47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) ≒ 0.53

(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
402,000	0.99	434.79	0.90	2905/ 248606	1.00	1,820,000

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5-13）

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/㎡)
 $490,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/123 \equiv 402,000$

◇ 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
 $100/101 \times 100/99 \times 100/145 \times 100/85 \equiv 100/123$

イ 個別格差：形状等 (0.99)

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
5,740,000	1,820,000	0.98	7,410,000

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
0.98 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 10月 620,000 円/㎡

B 令和5年 9月 318,000 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	620,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{110}$	656,000
B	318,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{105.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{80}$	602,000

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
629,000	0.98	26.66	16,430,000

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。

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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 (5.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,499 千円 (16.1%)	543 千円	6.0%	9,050 千円 ≒ 9,050 千円	0.86383	7,818 千円 (83.9%)	9,317 千円 ≒ 9,320 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	829	829	817	817
	共益費収入	47	47	46	46
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	876	876	863	863
	空室損失	△ 88	△ 88	△ 86	△ 86
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26
	有効総収益	762	762	751	751
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	53	53	53	53
	長期計画修繕費	88	88	88	88
	公租公課	61	61	61	61
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	208	208	208	208
ウ 経費率	(%)	27.30	27.30	27.70	27.70
エ 有効純収益	ア－イ	554	554	543	543
オ 複利現価率	(割引率5.0%)	0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	528	502	469	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	7,410,000	0.95	7,040,000
②比準価格	16,430,000	0.95	15,610,000
③収益価格			9,320,000
④調整後の価格	14,330,000		

イ 占有減価修正 : 賃借権あり

(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
14,330,000	1.00	0.80	1.00	11,460,000

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)
なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸中央5-13)
所 在 : 神戸市中央区生田町2丁目329番
「生田町2-2-5」
価 格 : 490,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「新神戸」駅より道路距離330m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 202㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員18m市道に接面
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率300%)
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗付共同住宅、事務所が多い商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 113,302,795円 (×2,905/248,606)
建物 : 3,361,100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 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 神戸市中央区生田町一丁目 305 番地

建物の名称 エスライズ新神戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生田町一丁目 305 番の 506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 26.66 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 神戸市中央区生田町一丁目 305 番

地 目 宅地

地 積 434.79 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 248606 分の 2905





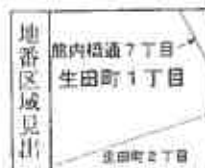


図 求 分	所 在	神戸市中央区生田町一丁目				地 番	305番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成11年8月31日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項		

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7年3月27日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号: M83731

(1/1)

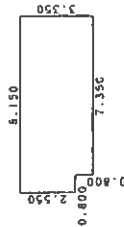
公図写

縮小版

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	生田町一丁目 305番の506
建物の所在	神戸市中央区生田町一丁目305番地

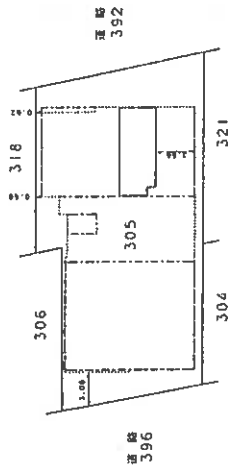


坪数換算

$2.550 \times 0.800 = 2.040000$
 $3.350 \times 7.350 = 24.622500$

合計 26.662500
床面積 26.66 m²

建物の存する部分5階
建物番号 506



作成者



申請人

縮尺
1/250

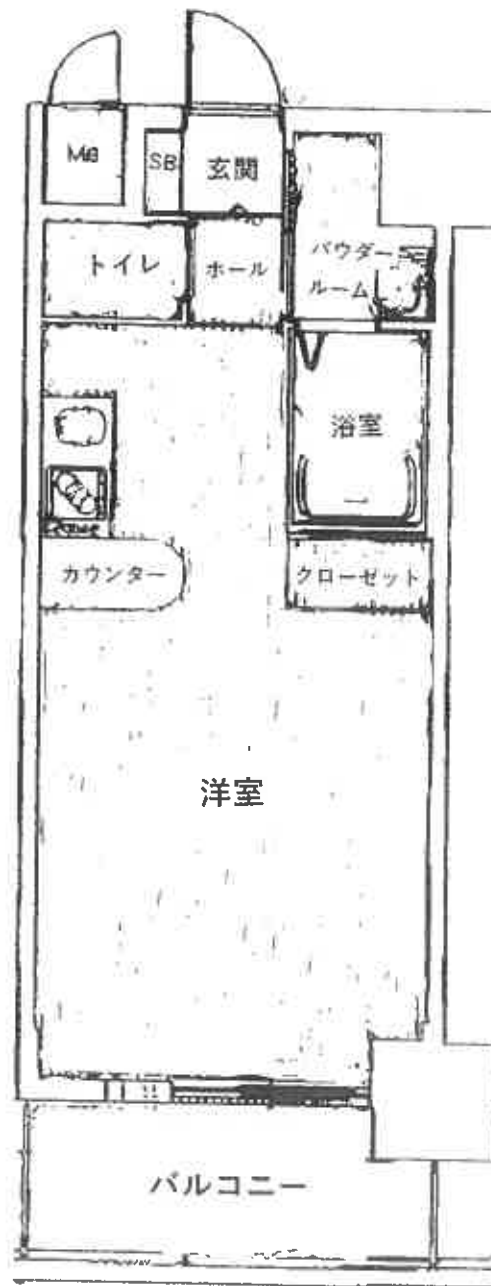
縮尺
31日付(成)

縮尺

縮尺
1/500

250201

(大原土地家屋調査士会)



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