

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/>) のホームページ右下にある「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 3月24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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 5月13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 3月24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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	2,520,000 2,016,000		510,000	17,538	4,186
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区雲井通四丁目313番地

建物の名称 ラ・レジダンス・ド・エリール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲井通四丁目313番の207

建物の名称 207

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 12.12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 神戸市中央区雲井通四丁目313番

地 目 宅地

地 積 403.55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 214971分の1425



物件明細書

令和 7年 2月21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】

賃借権

範囲 全部

賃借人 Apaman Property株式会社

期限 定めなし

賃料 月額32,800円(振込送金。別途管理費月額5,500円)

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

特約 賃借人は、第三者に転貸することを目的としてこれを賃借するものとする。

振込事務手数料600円(消費税別)は、賃貸人の負担とする。

賃借人は本物件を転貸するに際し、募集条件を任意に定め、賃借人の契約様式により賃借人の転借人(入居者)との賃貸借契約を締結できるものとする。

管理規約に基づいて賃貸人が本件建物の管理組合(以下「管理組合」という。)に対して支払うべき管理費(上記別途管理費月額5,500円)については、賃貸借期間中は賃借人が賃貸人に代わり管理組合に支払うものとする。

賃貸人は管理組合に対し、管理規約に基づく補修積立金(月額4,690円)を支払うものとする。尚、賃貸借期間中は、賃借人が賃貸人に支払う賃料から当該補修積立金を毎月控除し、管理組合



11

に納入するものとする。管理集会決議等により補修積立金が改定された場合、上記控除額は変更されるものとする。

賃貸借期間終了後は、賃貸人は賃借人が備え付けた什器・備品等を賃借人の査定価格により買取るものとする。

上記賃借権は最先の賃借権である。転借人株式会社ゼロンが占有している。

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

【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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区雲井通四丁目313番地

建物の名称 ラ・レジダンス・ド・エリール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲井通四丁目313番の207

建物の名称 207

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 12.12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 神戸市中央区雲井通四丁目313番

地 目 宅地

地 積 403.55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 214971分の1425



令和6年(ヌ)第66号
令和6年12月12日受理
令和7年1月29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 神戸市中央区雲井通四丁目313番地

建物の名称 ラ・レジダンス・ド・エリール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲井通四丁目313番の207

建物の名称 207

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 12.12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 神戸市中央区雲井通四丁目313番

地 目 宅地

地 積 403.55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 214971分の1425



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市中央区雲井通四丁目1番11号 ラ・レジダンス・ド・エリール207号室	
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"/> 主である建物 <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 上記の者が住居として使用し、占有している。 <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 管理費 5,500円 修繕積立金(補修積立金) 4,690円	令和7年1月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年1月分 計 10,190円
管理費等照会先	Apaman Property株式会社 株式会社プレストサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (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) <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	持分214971分の1425	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> Apaman Property株式会社(賃借人・転貸人)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> Apaman Property株式会社(賃借人・転貸人(兼管理会社担当者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 貸室賃貸借契約書(賃借人)建物賃貸借契約書(転貸人))	
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	平成29年5月1日	
最初の契約等	契約日	平成29年5月14日
	期間	平成29年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和2年4月30日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和2年5月1日から <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 () <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社Apaman Property株式会社 <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ゼロン (転借人)
賃料・支払時期	毎月 金32,800円 (毎月末日限り、当月分支払) <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	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	別途、管理費5,500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

その他の事項

■ 本件建物等の状況等

占有補助者立会いのうで立入調査を実施したところ、建物の状況は、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、目視等により確認したところでは、特段目立った汚損や破損は見受けられなかった。

■ 各管理会社からの回答要旨（電話聴取含む。）

- 1 総戸数139戸。
- 2 駐車場なし。
- 3 エレベーターあり。
- 4 トランクルームなし。
- 5 集会所なし。
- 6 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 7 本マンションについては、専有部をApaman Property株式会社が、共用部を株式会社プレストサービスが管理している。
- 8 本年2月に階段照明、防犯カメラ更新、集合ポストの改修工事を予定している。
- 9 令和6年11月30日現在の修繕積立金は、9,216万7,396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
<p>■ 占有補助者</p> <p>■ 株式会社ゼロン担当者</p> <p>■ Apaman Property株式会社(賃借人・転貸人(兼管理会社)担当者</p>	<p>1 本件物件は、私が株式会社ゼロンの社宅として使用しています。</p> <p>2 特に不具合な箇所はありません。</p> <p>本件物件は、当社が株式会社アパマンショップサブリース（現Apaman Property株式会社）から借りて、当社の従業員に社宅として使用させています。</p> <p>当社と債務者との賃貸借契約の賃料は、3枚目のとおりですが、賃貸借契約に基づき、賃料から修繕積立金（補修積立金、現在4,690円）と事務手数料（660円）を差し引いた額を債務者に支払っています。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月12日(木) 16:12-16:19	執務室	専有部管理会社担当者から事情聴取(電話・発信)
6年12月16日(月) 8:50-9:10	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
6年12月16日(月) 9:25-9:35	物件所在地	目的物件確認、不在施設、立入調査期日通知書及び照会書差置(110円)、外観写真撮影等、道路部分等調査
6年12月16日(月)	執行官室	専有部管理会社担当者に照会書発送(180円×2)
6年12月20日(金) 16:15-16:20	神戸地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請
6年12月23日(月) 9:40-10:05	物件所在地	立入調査、占有補助者から事情聴取、写真撮影等、道路部分調査
6年12月23日(月) 10:39-10:58	執務室	株式会社ゼロン(転借人)担当者から事情聴取(電話聴取・発信)
6年12月24日(火)	執行官室	株式会社ゼロン(転借人)に照会書発送(180円×2)
6年12月26日(木)	執行官室	共用部管理会社に照会書ファックス送信
(特記事項) ■ 令和6年12月23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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月27日 (金) 14 :15-14 :20	神戸地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請
7年1月15日 (水) 12 :35-12 :41	執行官室	家賃管理会社担当者から事情聴取 (電話・受信)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

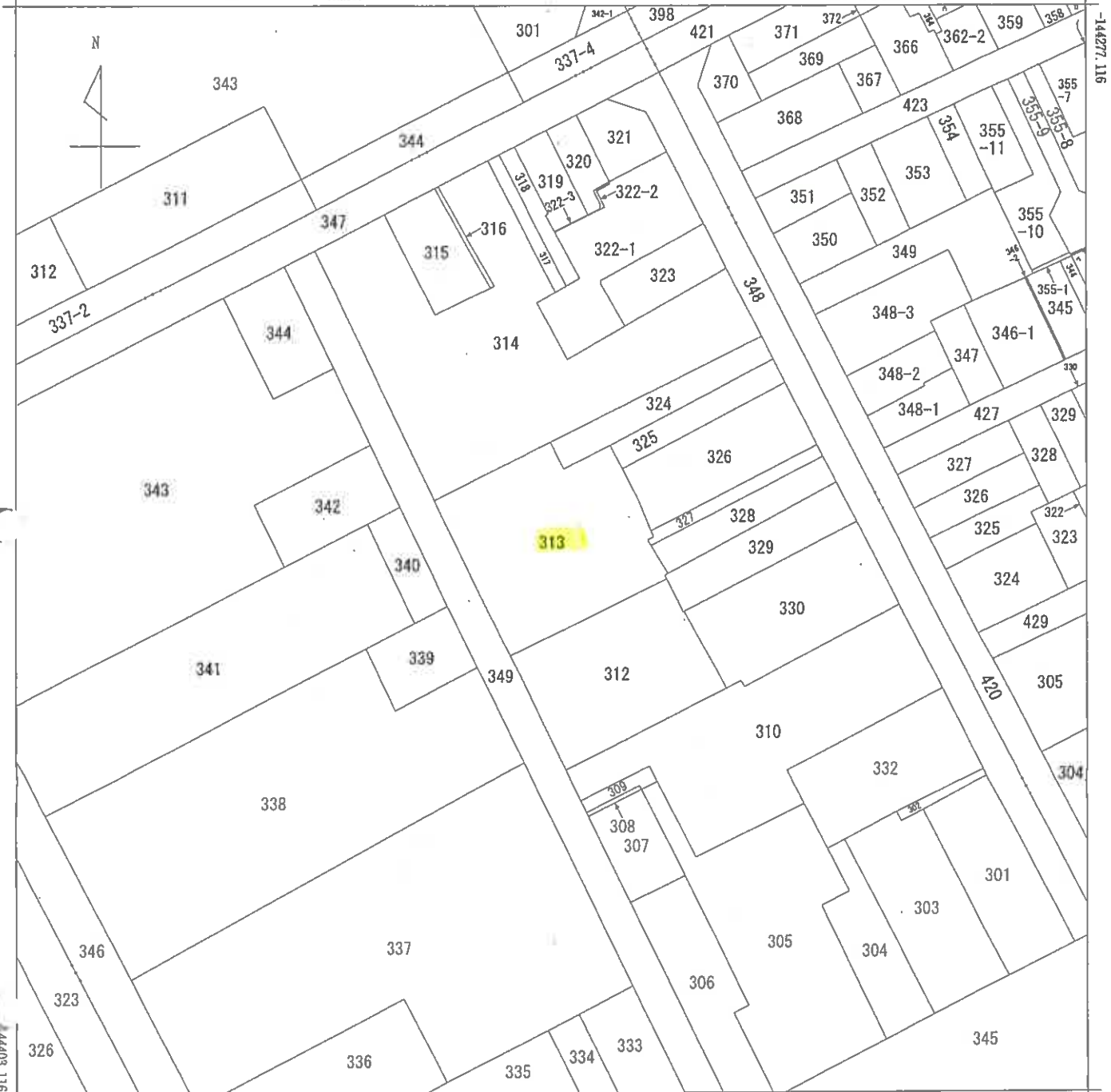
イ 355-6
ロ 357

ハ 362-1
ニ 399

ホ 342
ヘ 343

(座標値種別：図上測定)

+79329.053



+79204.053

(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



A 旭通3丁目

請求部	所在 神戸市中央区雲井通四丁目				地番 313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)			補事項		

登記年月日：昭和61年3月20日

各階平面図

61.3.20

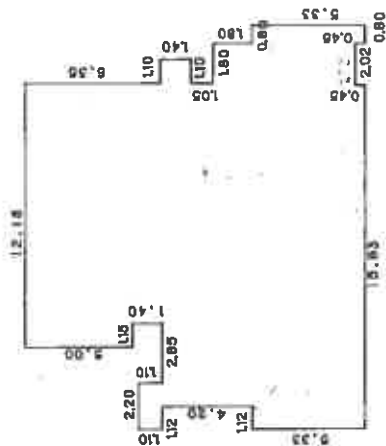
建物各階平面図

33-10-33-1407
雲井通4丁目
3-2-7

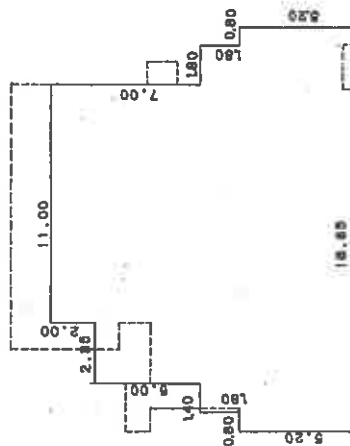
家屋番号

建物の所在
神戸市中央区雲井通4丁目3番地7-ラ・レジダンス・ド・エリール
(~~仮換地~~神戸市中央区琴塚1-7-B街区3-1-2(特号))

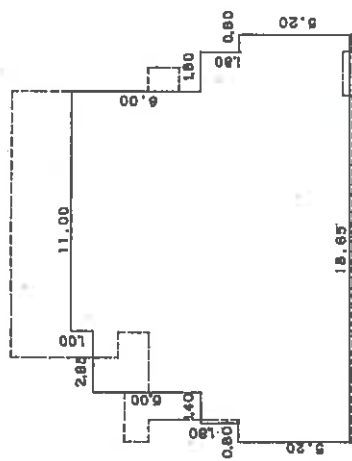
1階



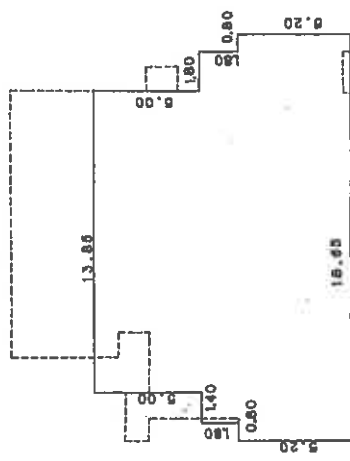
2階～6階(各階同型)



7階



8階～12階(各階同型)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

023670 (東京土地家屋調査士会用紙)

61.3.20 建物平面図

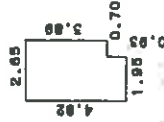
各階平面図

家屋番号 釜井通4丁目J/J/3
9-27-207

建物の所在 神戸市中央区釜井通4丁目3番地77号・レジダンス・ド・エ
(仮称) 神戸市中央区幸橋1丁目1番地3号(1-2号) J/J/3

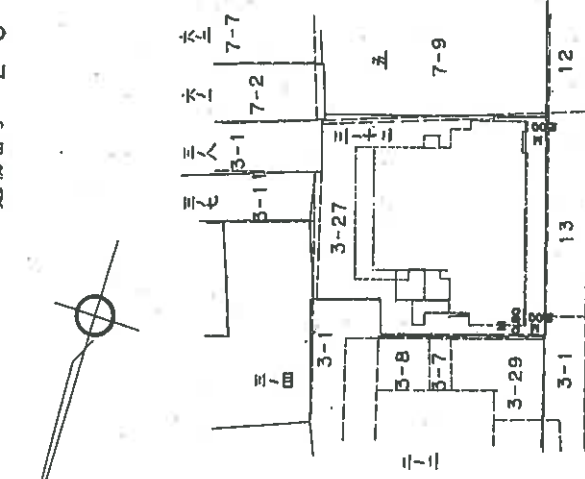
建物の存する部分 2階

建物番号 207



1.95 X 0.93 = 1.8135
3.89 X 2.65 = 10.3085
= 12.1220

2階部分床面積 12.12 M²



製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

023682(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和61年3月20日

各階平面図

01.8.20

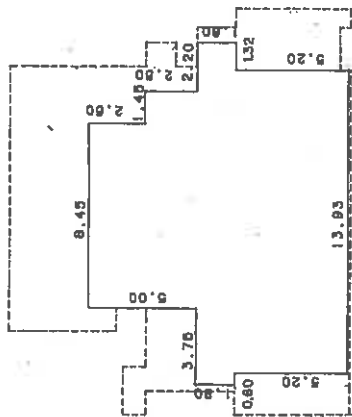
建築物各階平面図

家屋番号

案井通4丁目
8-27

建築物の所在
神戸市中央区案井通4丁目3番地27-1ラ・レジダンス・D・エール
1区
1/3

13階



12.15 X 5.00 = 60.7500
 1.40 X 1.10 = 1.5400
 5.33 X 0.80 = 4.2640
 1.80 X 6.68 = 12.0240
 10.48 X 1.00 = 10.4800
 3.93 X 9.08 = 35.6844
 4.88 X 1.12 = 5.4656
 15.83 X 0.45 = 7.1235
 1.10 X 2.20 = 2.4200
 = 244.5515 m²

1階床面積

244.55 m²

2階~6階 (各階同型)

11.00 X 2.00 = 22.0000
 13.85 X 5.00 = 69.2500
 17.05 X 1.80 = 30.6900
 18.65 X 5.20 = 96.9800
 = 218.9200 m²

2~6階床面積

218.92 m²

7階

11.00 X 1.00 = 11.0000
 13.85 X 5.00 = 69.2500
 17.05 X 1.80 = 30.6900
 18.65 X 5.20 = 96.9800
 = 207.9200 m²

7階床面積

207.92 m²

8階~12階 (各階同型)

13.85 X 5.00 = 69.2500
 17.05 X 1.80 = 30.6900
 18.65 X 5.20 = 96.9800
 = 196.9200 m²

8~12階床面積

196.92 m²

13階

8.45 X 5.00 = 42.2500
 1.45 X 2.50 = 3.6250
 15.85 X 1.80 = 28.5300
 13.93 X 5.20 = 72.4360
 = 146.8410 m²

13階床面積

146.84 m²

14階

8.45 X 5.00 = 42.2500
 13.98 X 1.80 = 25.1640
 12.98 X 5.20 = 67.4960
 = 134.9100 m²

14階床面積

134.91 m²

作製者

縮尺

1/250

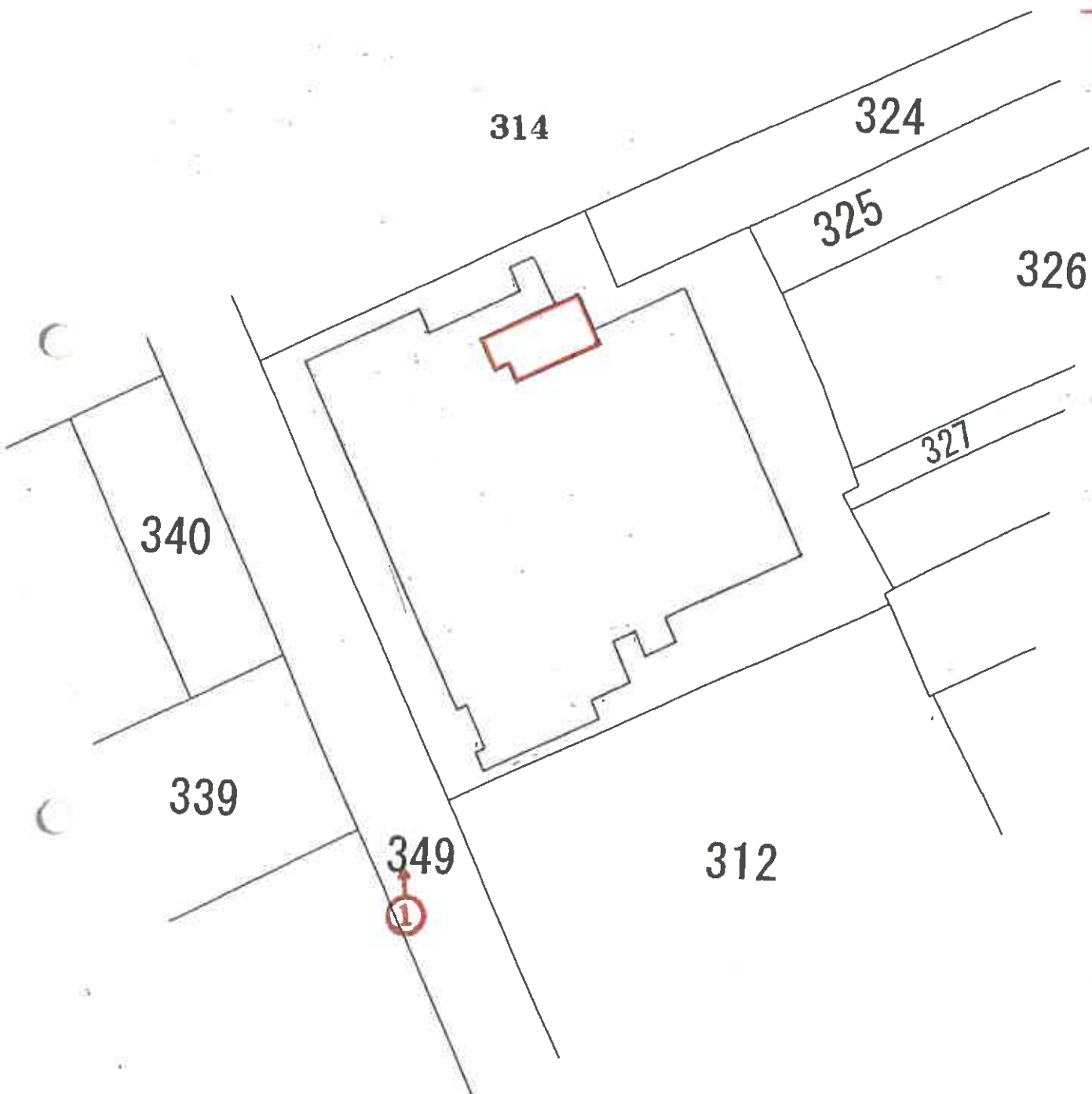
申請

縮尺

1/

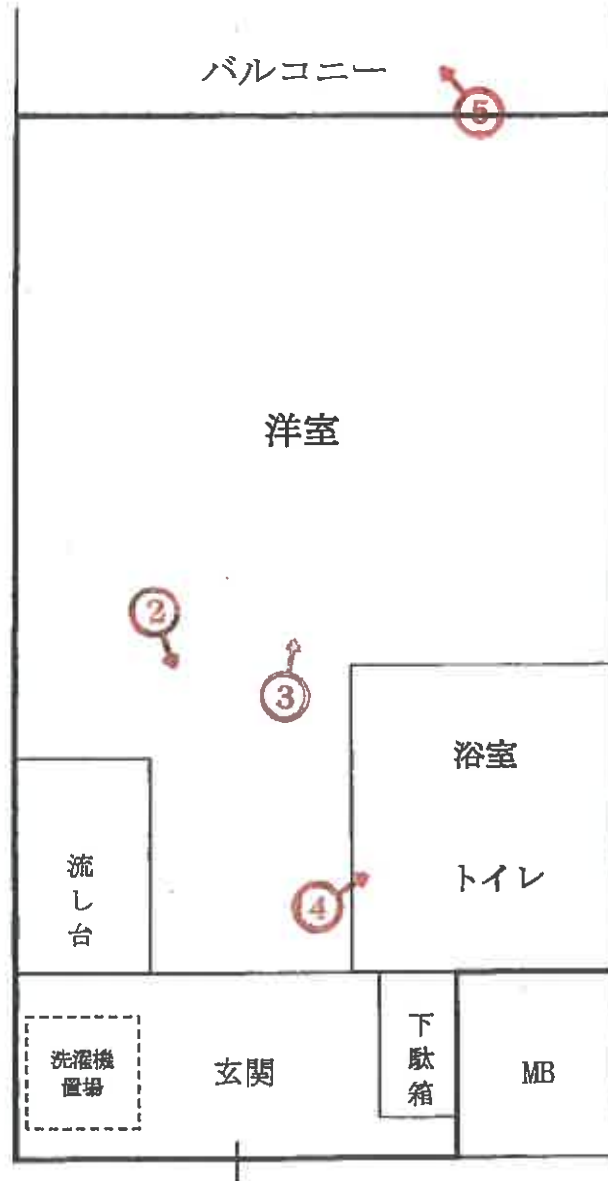
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

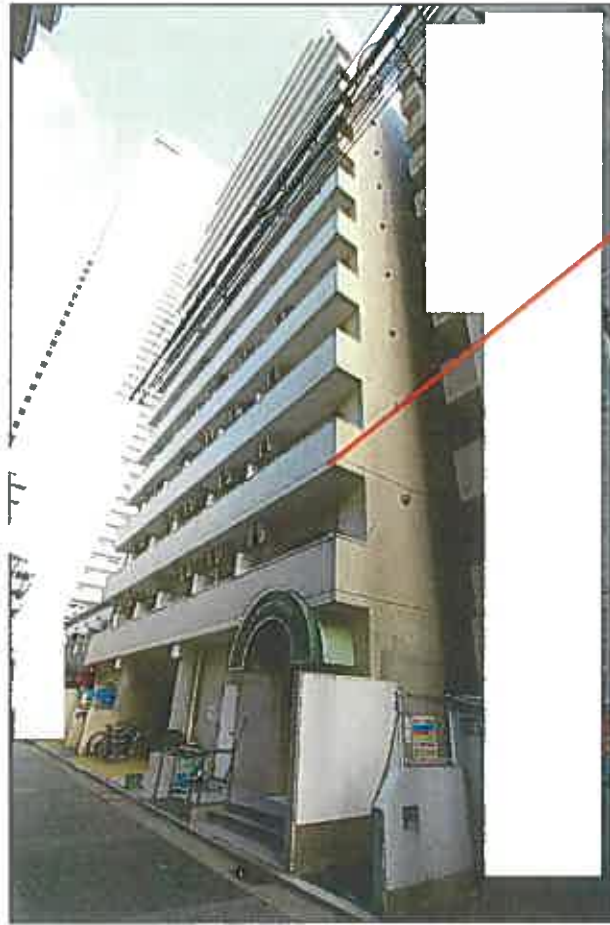


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有建物
を含む一棟の建物



②



③



④



⑤

(16 枚目)

令和 6 年 (又) 第 66 号
令和 6 年 12 月 23 日 現地調査
令和 7 年 1 月 27 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2,520,000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 物件目録記載のとおり 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>(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	JR線 三ノ宮駅の東方 約350m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	高層マンション等がみられる地域	
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 % 600 % 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、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地(雲井遺跡)
画地条件	規模 403.55 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南西側 約3.9m市道 (建築基準法第42条2項道路)	
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	ラ・レジダンス・ド・エリール	
建物の用途	共同住宅 (総戸数139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3月14日 新築
	経過年数	39年程度
	経済的残存耐用年数	10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	なし
	集会室	なし
	トランクルーム	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式	あり ラ・レジダンス・ド・エリール管理組合法人 委託
	管理会社	(専有部) Apaman Property株式会社 (共用部) 株式会社プレストサービス
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年11月30日 現在、 92,167,396 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。 ・一棟の建物の延床面積÷地積は基準容積率を超過している。 ・管理会社からの回答書によると、令和7年2月に階段照明、防犯カメラ更新、集合ポストの改修工事を予定しているとのこと。 	

(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 (207号室) 主要開口部の方位：北東向き
床 面 積	12.12㎡ (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 5,500円 修繕積立金(補修積立金) 月額 4,690円 滞 納 額 あり (令和7年1月7日現在 10,190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	12.12	1.55	0.20	980,000

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 10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。

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

(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
387,000	0.98	403.55	0.85	1425/ 214971	1.00	860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（中央（県）5-3）

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

$$368,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 387,000$$

◇ 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)

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

$$100/106 \times 100/97 \times 100/93 \times 100/103 \approx 100/98$$

イ 個別格差：形状、セットバック等 (0.98)

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
980,000	860,000	0.94	1,730,000

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5年 2月 237,000 円/㎡

B 令和5年 12月 261,000 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	237,000	100	101.9	100	100	100	322,000
		100	100	90	85	98	
B	261,000	100	101.1	100	100	100	318,000
		100	100	95	90	97	

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
320,000	0.94	12.12	3,650,000

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 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
687 千円 (20.6%)	259 千円	8.0%	3,238 千円 ≒ 3,240 千円	0.81629	2,645 千円 (79.4%)	3,332 千円 ≒ 3,330 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	329	329	324	324
	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	329	329	324	324
	空室損失	△ 33	△ 33	△ 32	△ 32
	貸倒損失	△ 10	△ 10	△ 10	△ 10
	有効総収益	286	286	282	282
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	0	0	0	0
	長期計画修繕費	0	0	0	0
	公租公課	22	22	22	22
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
総費用合計	23	23	23	23	
ウ 経費率 (%)	8.04	8.04	8.16	8.16	
エ 有効純収益 アーイ	263	263	259	259	
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	246	230	211		

(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	1,730,000	0.95	1,640,000
②比準価格	3,650,000	0.95	3,470,000
③収益価格			3,330,000
④調整後の価格	3,250,000		

イ 占有減価修正 : 引受となる賃借権の存在を考慮した。

(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
3,250,000	1.00	0.80	0.97	2,520,000

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 (中央(県)5-3)
所 在 : 神戸市中央区旭通2丁目307番
「旭通2-1-11」
価 格 : 368,000円/m²
位 置 : JR線「三ノ宮」駅より道路距離660m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 105m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8.5m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 : 店舗付共同住宅、飲食店、事務所等が見られる商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 168,280,350円 (×1,425/214,971)
建物 : 1,110,000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
- 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 神戸市中央区雲井通四丁目313番地

建物の名称 ラ・レジダンス・ド・エリール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲井通四丁目313番の207

建物の名称 207

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 12.12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 神戸市中央区雲井通四丁目313番

地 目 宅地

地 積 403.55平方メートル

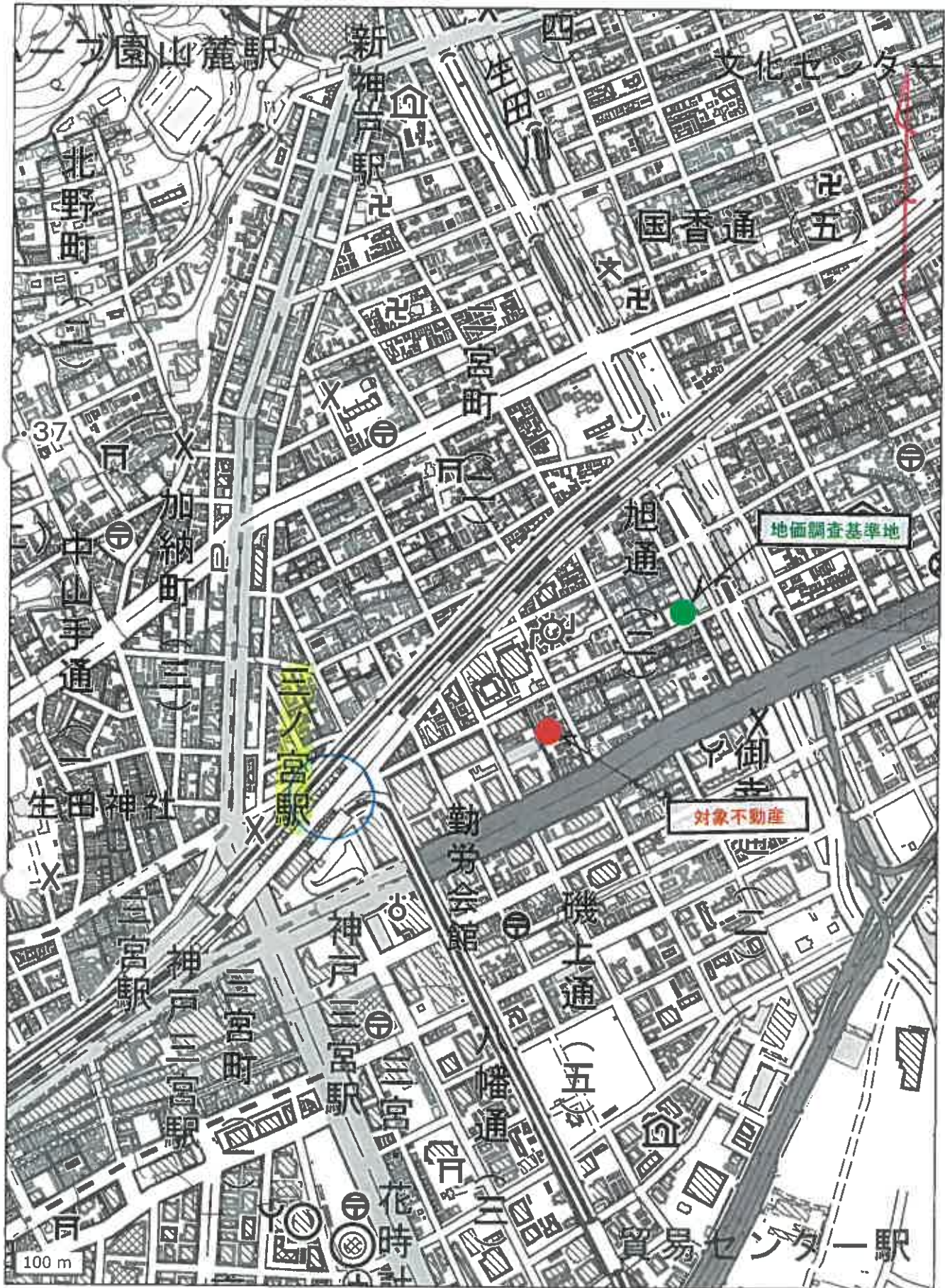
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

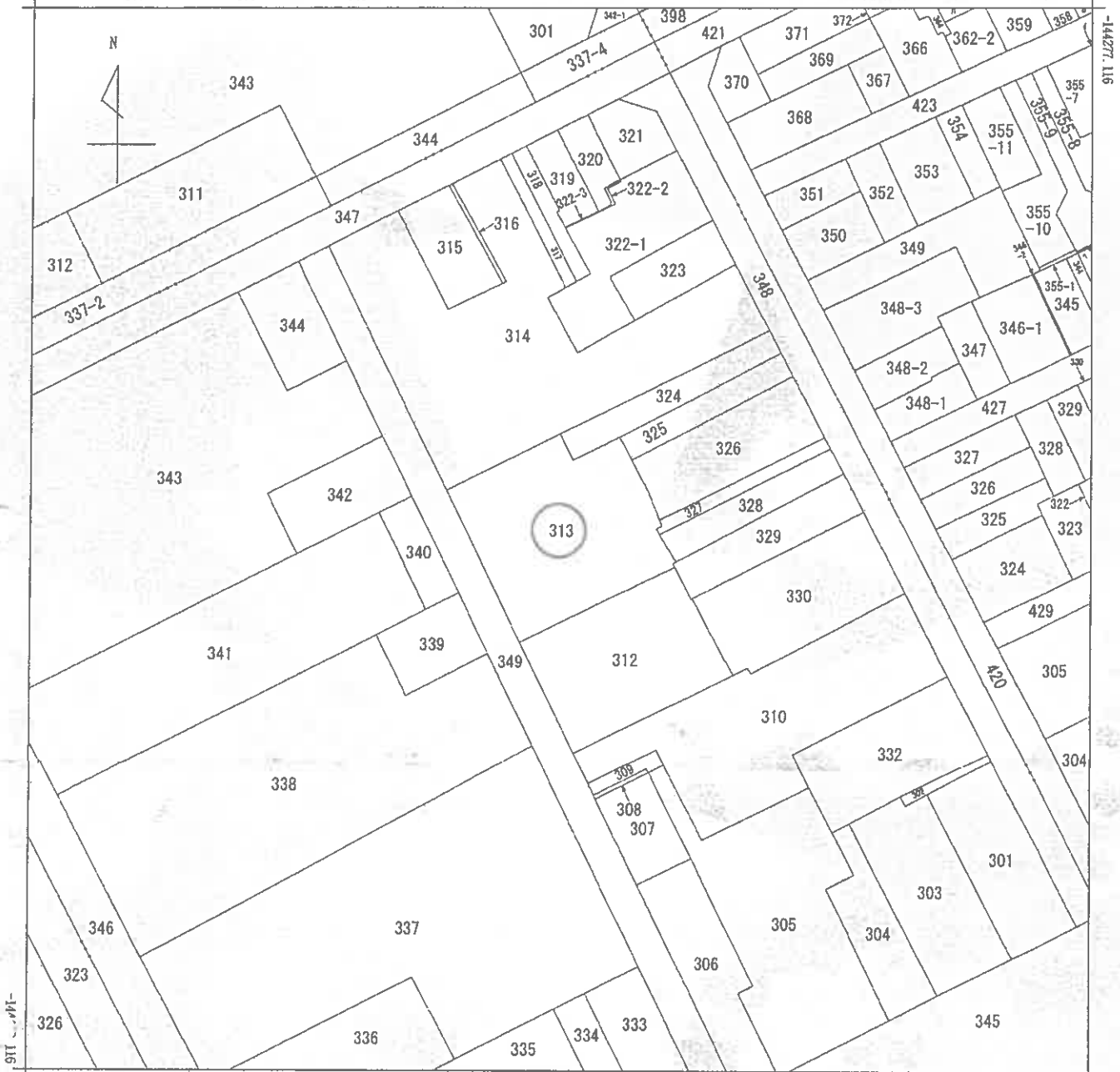
敷地権の割合 214971分の1425





イ 355-6 ハ 362-1 ホ 342
 ロ 357 ニ 399 ヘ 343

(座標値種別：図上測定) +79329.053



+79204.053 (座標値種別：図上測定)



A 旭通3丁目

請求部分	所在 神戸市中央区雲井通四丁目				地番	313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		

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。

(神戸地方法務局管轄)

令和6年10月10日

神戸地方法務局姫路支局

登記官

地図整理番号：M35158

(1/1)

縮小版

登記年月日：昭和61年3月20日

各階平面図

61.3.20

建物各階平面図

313-101~313-1407

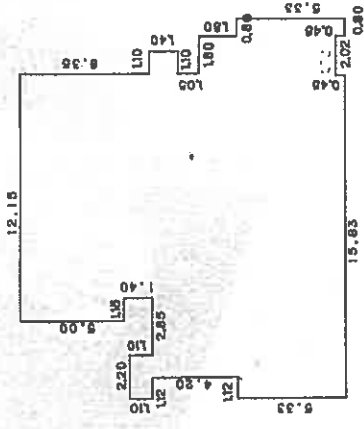
家屋番号

雲井通4丁目
3-27

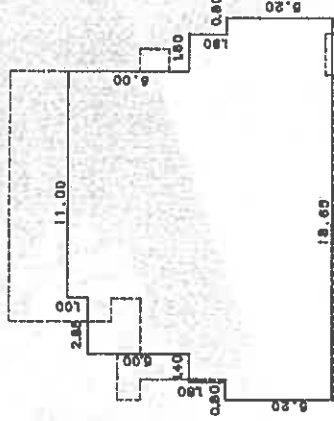
建物の所在
神戸市中央区雲井通4丁目3番地77-ラ・レジダンス・ド・エリール
(旧換地-神戸市中央区琴塚1-7-8街区3-1-2特号)

3/A 主区

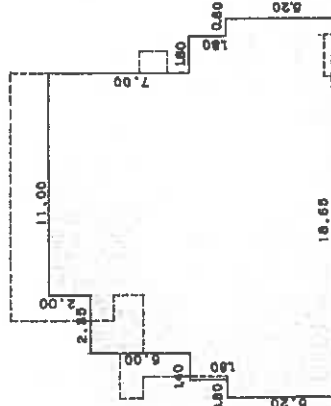
1階



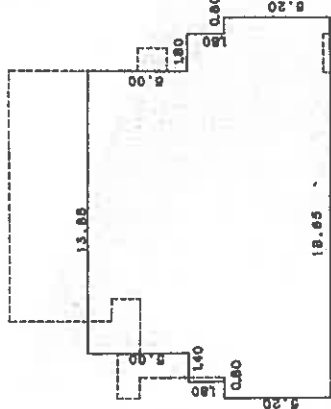
7階



2階~6階(各階同型)



8階~12階(各階同型)



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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。

(神戸地方建設局管理)

令和6年10月10日

神戸地方建設局庶務文庫

登記簿

登記年月日：昭和61年3月20日

斤 207

各階平面図

家屋番号

雲井通4丁目3/3
3-27-207

建物の所在

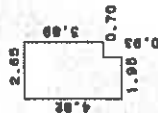
神戸市中央区雲井通4丁目3番地17-15号
(東灘区、神戸市中央区等4丁目7-15号)

61.3.20

建物各階平面図

建物の存する部分 2 階

建物番号 207

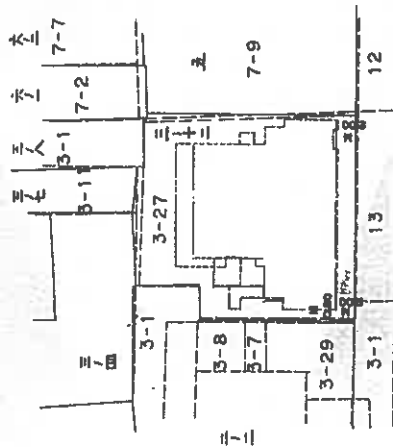


$$1.95 \times 0.93 = 1.8135$$

$$3.89 \times 2.65 = 10.3085$$

$$= 12.1220$$

2...階部分床面積 12.12 M²



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

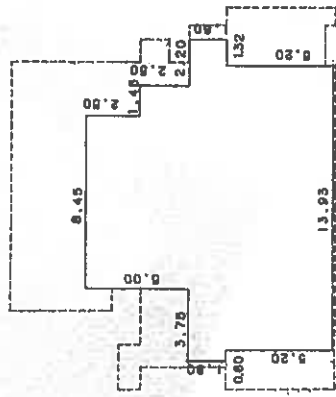
1/500

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
 (神戸地方建設局管轄)
 令和6年10月10日 神戸地方建設局建設支局

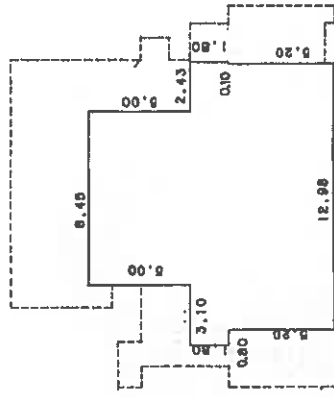
登記年月日：昭和61年3月20日

各階平面図

13階



14階



61.3.20

建築物各階平面図

家屋番号 雲井通4丁目 3-27

建物の所在 神戸市中央区雲井通4丁目3番地7-ラ・レジダンス・ド・エリール (一宮橋通 神戸市中央区雲井1丁目7B街区3-12株等...)

1階

12.15 X 5.00	=	60.7500
1.40 X 1.10	=	1.5400
5.33 X 0.80	=	4.2640
1.80 X 6.68	=	12.0240
10.48 X 1.00	=	10.4800
3.93 X 9.08	=	35.6844
4.88 X 1.12	=	5.4656
15.83 X 0.45	=	7.1235
1.10 X 2.20	=	2.4200
		= 244.5515 m²

2階~6階 (各階同型)

11.00 X 2.00	=	22.0000
13.85 X 5.00	=	69.2500
17.05 X 1.80	=	30.6900
18.65 X 5.20	=	96.9800
		= 218.9200 m²

7階

11.00 X 1.00	=	11.0000
13.85 X 5.00	=	69.2500
17.05 X 1.80	=	30.6900
18.65 X 5.20	=	96.9800
		= 207.9200 m²

8階~12階 (各階同型)

13.85 X 5.00	=	69.2500
17.05 X 1.80	=	30.6900
18.65 X 5.20	=	96.9800
		= 196.9200 m²

13階

8.45 X 5.00	=	42.2500
1.45 X 2.50	=	3.6250
15.85 X 1.80	=	28.5300
15.93 X 5.20	=	82.8360
		= 146.8410 m²

14階

8.45 X 5.00	=	42.2500
13.98 X 1.80	=	25.1640
12.98 X 5.20	=	67.4960
		= 134.9100 m²

製作者

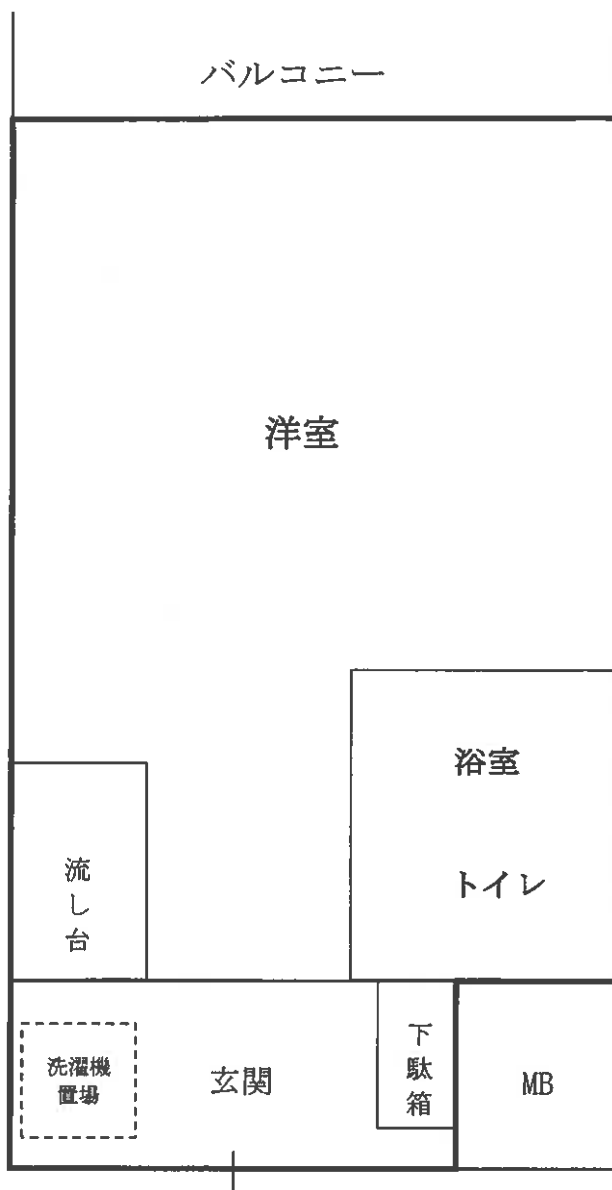
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

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。
(神戸地方建設局管理)
令和6年10月10日 神戸地方建設局建設課

【建物間取略図】



令和6年(又)第66号

現況写真

