

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 5 月 12 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 28 日から 令和 7 年 6 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 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 7 月 1 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 5 月 12 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	6,550,000 5,240,000		1,310,000	88,058	20,061



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区八雲通一丁目 369 番地、371 番地、
372 番地、373 番地

建物の名称 エステムコート三宮東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八雲通一丁目 369 番の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 63.79 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 神戸市中央区八雲通一丁目 369 番

地 目 宅地

地 積 66.29 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目 373 番

地 目 宅地

地 積 305.31 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目 372 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 103.44 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目 371 番

地 目 宅地

地 積 85.27 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 251304 分の 6740

共有者 A 持分 200 分の 187

共有者 B 持分 200 分の 13



物 件 明 細 書

令和 7年 4月17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】

本件共有者A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 神戸市中央区八雲通一丁目 369 番地、371 番地、
372 番地、373 番地

建物の名称 エステムコート三宮東

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 八雲通一丁目 369 番の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 63.79 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 神戸市中央区八雲通一丁目 369 番

地 目 宅地

地 積 66.29 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目 373 番

地 目 宅地

地 積 305.31 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目 372 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 103.44 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目 371 番

地 目 宅地

地 積 85.27 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 251304 分の 6740

共有者 A 持分 200 分の 187

共有者 B 持分 200 分の 13



令和6年(ケ)第97号
令和6年10月21日受理
令和6年11月21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 神戸市中央区八雲通一丁目369番地、371番地、
372番地、373番地

建物の名称 エステムコート三宮東

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 八雲通一丁目369番の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 63.79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 神戸市中央区八雲通一丁目369番

地 目 宅地

地 積 66.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目373番

地 目 宅地

地 積 305.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目372番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 103.44 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目 371 番

地 目 宅地

地 積 85.27 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 251304 分の 6740

共有者 A 持分 200 分の 187

共有者 B 持分 200 分の 13

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神戸市中央区八雲通1丁目1番37-602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が異なる (☐ 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 種 類 : ☐ ある 構 造 : 床面積 :	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 (共有者A) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅 (空き家) 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 8, 290円 修繕積立金 15, 500円	令和6年10月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年5月分～令和6年10月分 計428, 220円
管理費等照会先	株式会社兵庫県公社住宅サービス	
その他の事項		
敷 地 権	符号1～4	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1～4) ☐ 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1～4) ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、壁、建具、天井およびバルコニー等には、経年劣化等による傷みや酷い汚れが認められる。
- 3 本件マンション管理会社担当者および警察署担当者の陳述では、本件建物の浴室内で債務者兼所有者Bが不自然死しており、暫く経った10月4日、消防により遺体を確認され警察署へ移されたとのことである。
- 4 本件建物LDKの床および浴室には、血液等の痕跡が認められ、浴室付近には異臭が残っている。

(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
■管理会社担当者	1 Bさんが本件建物の風呂場で亡くなっていたとのことです。10月4日、消防署の方が入室して発見され、その後、警察に引き取られたようですが、詳しいことは分かりません。
■警察署担当者	1 Bさんの不自然死ですが、警察としての事件処理は終わっています。
■神戸市担当者	1 Aさんは心身が弱っており、一時的にシェアハウスで生活しています。今後のことは決まっています。
■A	1 心身の調子が悪く一時的にシェアハウスに住んでいます。 2 Bが亡くなる前に入院し、退院後そのままシェアハウスに移りましたので、本件建物ではBが独りのときにBは亡くなりました。 3 本件建物には、心情的に戻りたいとは思いますが、今後のことは決まっています。

(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
令和6年10月21日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和6年10月22日(火) 13:50-14:05	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10月22日(火) 16:05-16:35	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和6年10月30日(水) 9:35-10:45	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■管理会社担当者より電話聴取(受信) ■警察署担当者より電話聴取(発信、5分)
令和6年11月1日(金) 10:40-10:50	執行官室	■神戸市担当者より電話聴取(発信)
令和6年11月7日(木) 9:10-9:20	執行官室	■Aより電話聴取(発信)

(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10月30日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合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)

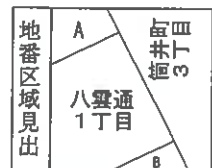
+80146.087

-143634.834



+80021.087

(座標値種別：図上測定)



A 東雲通1丁目
B 目暮通1丁目

請求部	所在	神戸市中央区八雲通一丁目				地番	369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		

各階平面図

369-161 ~ 369-1103

建物図面

1/4

家屋番号
一棟の建物

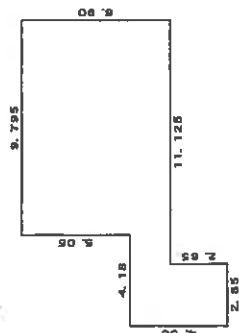
建物の所在

神戸市中央区八雲通1丁目4番地1号、4番地8号、
4番地5号、4番地13号

(仮換地：西宮換地区2C街区1-9符号、10-2符号、
11-1符号、11-2符号)

369,371,372,373

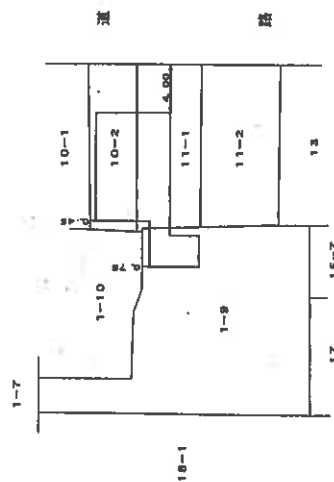
1 階



求 積 表

4.500 x 2.850 = 12.825000
1.850 x 1.330 = 2.460500
8.900 x 9.785 = 67.585500

合 計 82.871000
床面積 82.87 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者



申請人

縮 尺

1 / 250

238

縮 尺

1 / 500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成11年2月17日

公用

各階平面図

建物図面

家屋番号 八雲通1丁目369
4番1-4の602

建物の所在

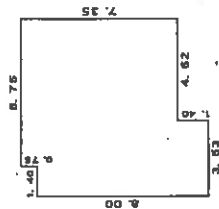
神戸市中央区八雲通1丁目4番地1、4番地3、
4番地5、4番地13

(仮換地 百妻換地区2-6街区1-9符号、10-2符号、
11-1符号、11-2符号)

369, 371, 372, 373

建物番号 602

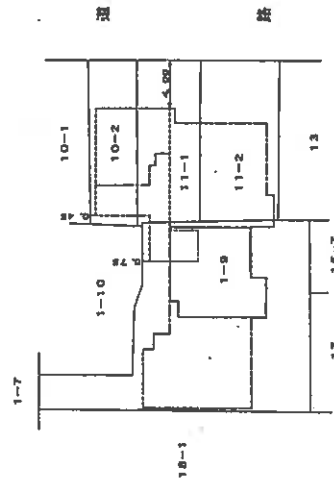
建物の存する部分6階



収 入 表

8,000 x 1,400 = 11,200,000
8,760 x 2,130 = 18,637,500
7,350 x 4,620 = 33,957,000

合 計 63,794,500
床面積 63.79 m²



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作製者

1.6日作製

申請人



縮 1 / 250 尺

縮 1 / 500 尺

(大阪土地家屋調査士会)

238

登記年月日：平成11年2月17日

各階平面図

建物図面 各階平面図

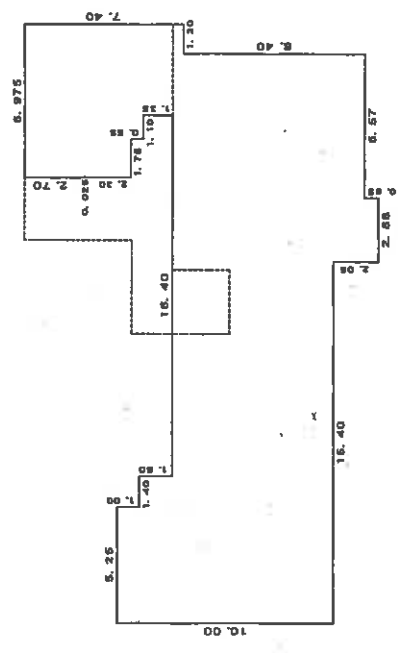
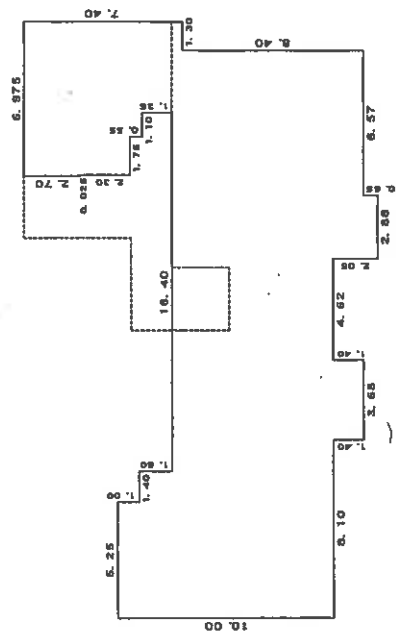
2/4

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	神戸市中央区八雲通1丁目4番地1-4、4番地2-4番地5-4番地1-3

(仮換地 吾妻橋地区2-G街区 1-0-0 符号 1-0-2 符号 1-1-1 符号 1-1-2 符号)
367.371.372.373

3階~6階
(各階同型)

2 階



求積表

2.700 X	6.975	=	18.832500
2.300 X	6.960	=	15.998000
1.000 X	6.230	=	6.230000
0.550 X	6.200	=	3.410000
1.500 X	6.660	=	9.990000
1.350 X	4.100	=	5.550000
0.500 X	27.150	=	13.575000
7.000 X	26.650	=	186.950000
1.400 X	3.680	=	5.152000
1.400 X	9.450	=	13.230000
0.650 X	2.880	=	1.872000
合計			273.216500
床面積			273.21 m ²

求積表

10.000 X	5.250	=	52.500000
9.000 X	1.400	=	12.600000
7.500 X	9.750	=	73.125000
9.550 X	2.880	=	27.504000
2.700 X	0.025	=	0.067500
5.000 X	1.750	=	8.750000
8.900 X	3.770	=	33.553000
5.550 X	1.100	=	6.105000
15.800 X	2.600	=	41.240000
7.400 X	1.300	=	9.620000
合計			268.084500
床面積			268.08 m ²

作製者



申請人

238

縮尺 1/250

16 B作製

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

(1 1 枚目)

请求番号: 15-2

$$\frac{(4/5)}{}$$

作製者

16 日作製)

纊 尺

 $\frac{1}{250}$

申請人

230023

(大阪土地家屋調査士会)

糖	凡
---	---

250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建各階平面圖

家屋番号 一棟の建物

神戸市中央区八雲通1丁目4番地1、4番地2、
4番地5、4番地13

(反接地—吾要換地区-2 G街区 1-9 符号、1-0-2 符号、
1-1-1 符号、1-1-2 符号)

369,371,372,373

7階・8階
(各階同型)

遊

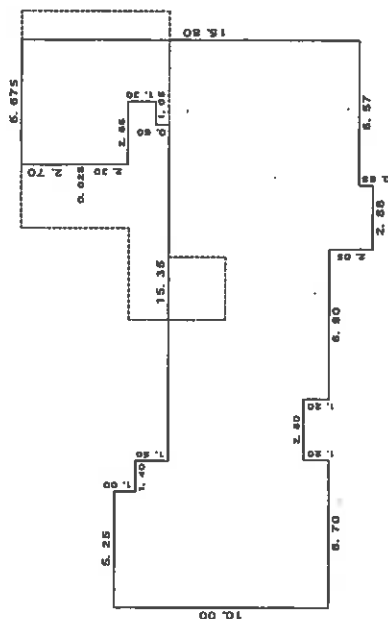
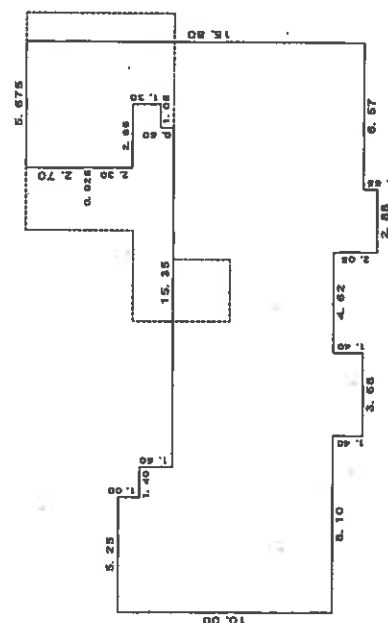


表 續

10.000	x	5.250	=	52.500000
9.000	x	1.400	=	12.600000
7.500	x	0.050	=	0.375000
6.300	x	2.800	=	17.640000
7.500	x	6.900	=	51.750000
9.550	x	2.880	=	27.504000
2.700	x	0.025	=	0.067500
8.900	x	2.720	=	24.208000
6.000	x	2.850	=	14.250000
9.500	x	1.050	=	9.975000
15.800	x	2.800	=	44.240000

合計	255.109500
床面積	255.10 m ²



校
題
記

16.22500	=	6.675	x	2.700
12.39500	=	5.850	x	2.300
5.50000	=	5.250	x	1.000
3.84000	=	3.000	x	1.300
2.97500	=	6.650	x	1.500
2.31000	=	2.850	x	2.500
193.87500	=	2.850	x	7.500
5.15200	=	3.680	x	1.400
13.23000	=	9.450	x	1.400
1.87200	=	2.880	x	2.650

合計	263.621500
床面積	263.62 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建各階平面圖

一棟の建物

呼番屋來

神戸市中央区八雲通1丁目4番地1、4番地3、
4番地5、4番地13

(反換地 吾妻邊地区2.C街区1.1-8.符号、1-0-2符号、
11-1符号、11-2符号)
369,371,372,373

證
二
三

2,328 4,875

10 旋

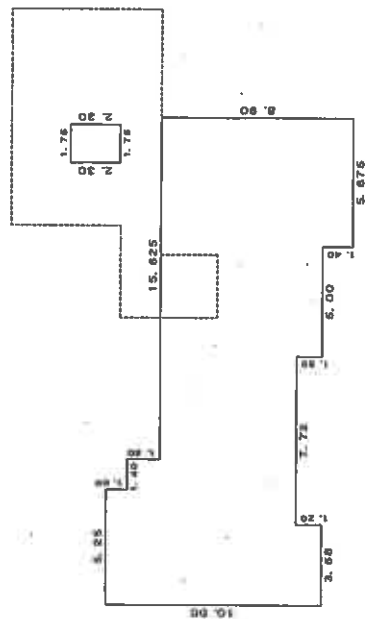
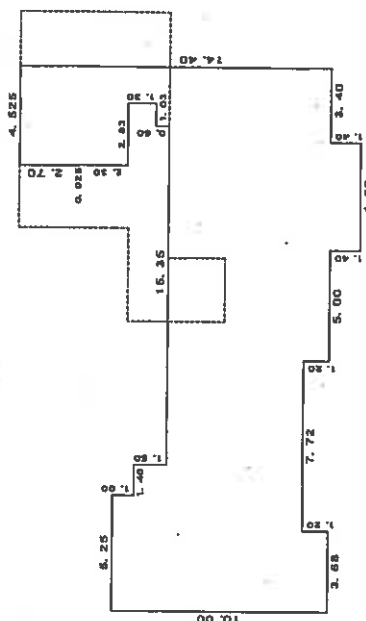


表 1

2. 300	x	1. 750	=	4. 025000
0. 000	x	3. 680	=	36. 800000
8. 500	x	1. 570	=	13. 345000
7. 200	x	1. 400	=	10. 080000
6. 300	x	4. 750	=	29. 925000
7. 500	x	5. 000	=	37. 500000
6. 900	x	5. 875	=	52. 267500

合計	105,273,500
床面積	105,27 m ²



氣 度 恢 宏

2.700	x	4.525	=	12.217500
2.300	x	5.260	=	10.350000
1.000	x	5.260	=	5.250000
1.300	x	1.670	=	2.171000
1.500	x	8.650	=	9.975000
2.500	x	2.700	=	1.820000
3.300	x	2.700	=	15.610000
1.200	x	3.680	=	4.416000
1.200	x	12.300	=	15.960000
1.400	x	4.800	=	6.660000

合計	224. 428500
床面積	224. 42 m ²

作製者

16 日作製)

1/250

申請人



1/250

申請人

縮 出

縮 1/250

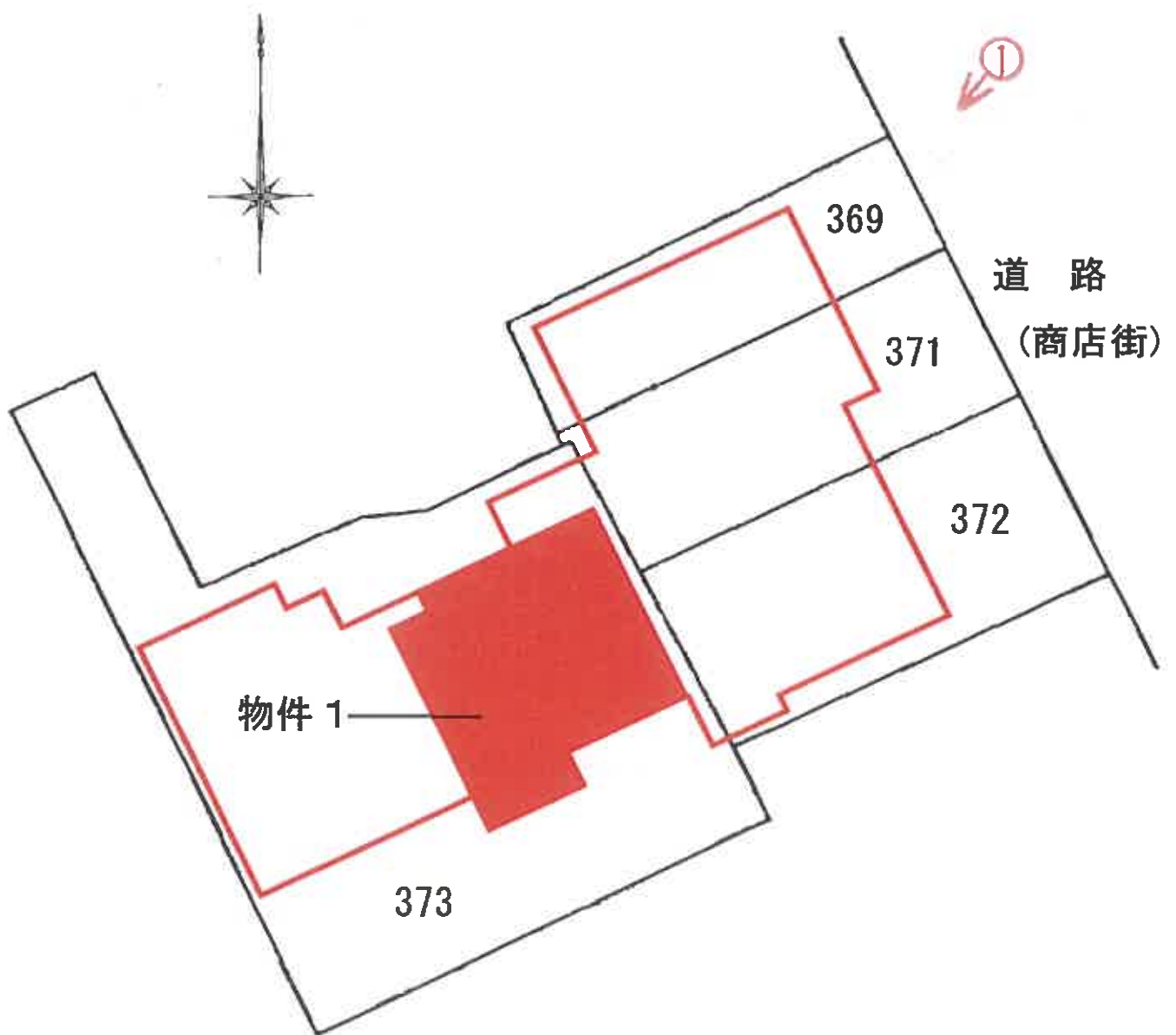
110

2338

(大阪土地家屋調査士会)

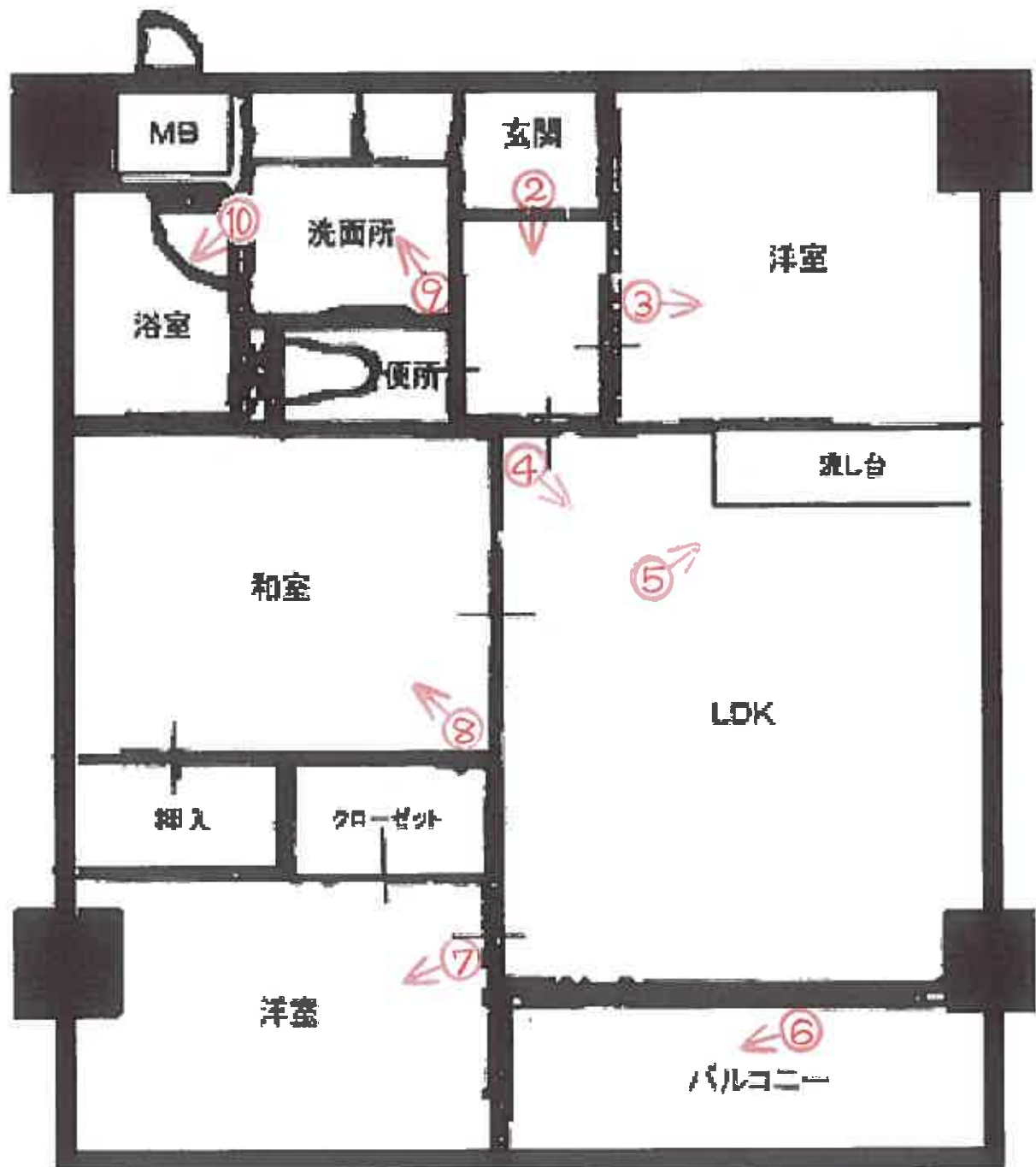
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

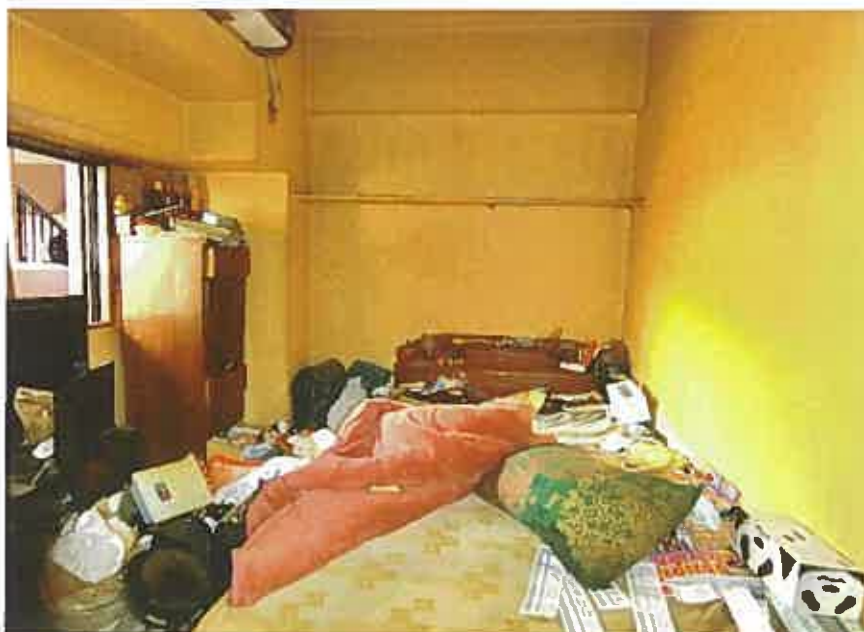
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





本件区分所有建物を含む一棟の建物





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 6 年 (ケ) 第 97 号
令和 6 年 10 月 30 日 現地調査
令和 6 年 11 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

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金6,550,000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	阪神電鉄線 春日野道駅の北方 約250m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	店舗、マンション等の見られる商業地域	
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 % 500 % 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 560.31 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北東側 約8.3m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	周知の埋蔵文化財包蔵地内（日暮遺跡）にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エステムコート三宮東	
建物の用途	共同住宅 (総戸数39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11年2月10日 新築
	経過年数	26 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造11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(総台数10台)
	集会所	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	あり エステムコート三宮東管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	(株)兵庫県公社住宅サービス
	管理形態	管理人 日勤(週3回勤務)
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和6年3月31日現在、 50,630,270 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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階 (602号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	63.79m ² (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・フローリング・カーペット等 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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,290円 修繕積立金 月 額 15,500円 滞 納 額 あり (令和6年10月23日現在 428,220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	本件建物は事故物件であり、LDKや浴室には血液等の痕跡が見られた。全体に異臭はあったが、特に浴室付近で強く浴槽は黒く濁った水が張られたままであった。 室内は日用品等が散在していた。 北側洋室はクロスの黄ばみが見られた。

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
230,000	63.79	1.11	0.37	6,030,000

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 26年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 46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) ≒ 0.37

(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
273,000	0.95	560.31	0.90	6740/ 251304	1.00	3,510,000

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5-12）

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/㎡)
 $265,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/101 \div 273,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/101$

イ 個別格差：形状等 (0.95)

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
6,030,000	3,510,000	0.79	7,540,000

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
0.79 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 6月 302,000 円/㎡

B 令和6年 3月 317,000 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	302,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{112}$	$\frac{100}{97}$	323,000
B	317,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{112}$	$\frac{100}{97}$	324,000

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
324,000	0.79	63.79	16,330,000

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 (6.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
-190 千円 -(2.6%)	623 千円	7.0%	8,900 千円 ≒ 8,900 千円	0.83961	7,473 千円 (102.6%)	7,283 千円 ≒ 7,280 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	1,104	1,104	1,087	1,087
	共益費収入	110	110	109	109
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,214	1,214	1,196	1,196
	空室損失	△ 121	△ 121	△ 120	△ 120
	貸倒損失	△ 36	△ 36	△ 36	△ 36
	有効総収益	1,057	1,057	1,040	1,040
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	109	109	109	109
	長期計画修繕費	2,194	194	194	194
	公租公課	108	108	108	108
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	2,417	417	417	417
ウ 経費率	(%)	228.67	39.45	40.10	40.10
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,360	640	623	623
オ 複利現価率	(割引率6.0%)	0.94339	0.88999	0.83961	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 1,283	570	523	

（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	7,540,000	1.00	7,540,000
②比準価格	16,330,000	1.00	16,330,000
③収益価格			7,280,000
④調整後の価格	14,840,000		

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
14,840,000	0.60	0.80	0.92	6,550,000

イ 市場性修正 : 事故物件等

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5-12)
所 在 : 神戸市中央区筒井町3丁目321番
「筒井町3-1-15」
価 格 : 265,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「春日野道」駅より道路距離140m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 83㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員8.1m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率500%)
地 域 の 概 要 : 飲食店舗等が多く見られる商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
土地 : 88,503,203円 (×6,740/251,304)
建物 : 5,896,600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 神戸市中央区八雲通一丁目 3 6 9 番地、3 7 1 番地、
3 7 2 番地、3 7 3 番地

建物の名称 エステムコート三宮東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八雲通一丁目 3 6 9 番の 6 0 2

建物の名称 6 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 6 階部分 6 3. 7 9 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 神戸市中央区八雲通一丁目 3 6 9 番

地 目 宅地

地 積 6 6. 2 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目 3 7 3 番

地 目 宅地

地 積 3 0 5. 3 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目 3 7 2 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 103.44 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市中央区八雲通一丁目 371 番

地 目 宅地

地 積 85.27 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 251304 分の 6740

共有者 A 持分 200 分の 187

共有者 B 持分 200 分の 13

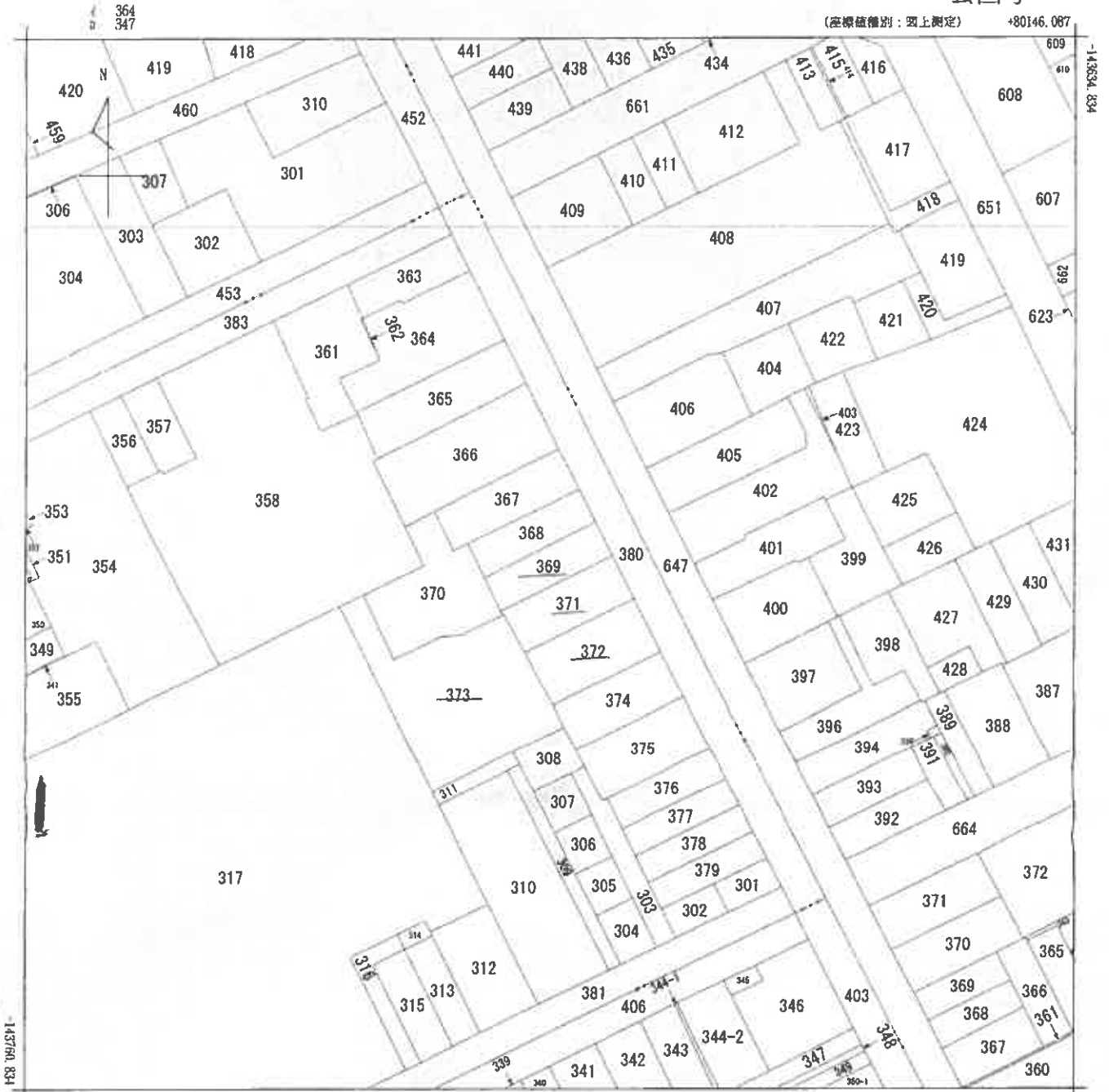
対象不動産及び地価公示等の位置図



公図写

(座標値種別：図上測定)

+80146.087



+80021.087

(座標値種別：図上測定)



A 東雲通 1丁目
B 八雲通 1丁目

請求分	所在	神戸市中央区八雲通一丁目				地番	369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8月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成11年2月17日

各階平面図

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。

(神戸地方裁判所書記官)

令和6年8月16日

東京法務局中野出張所

登記官

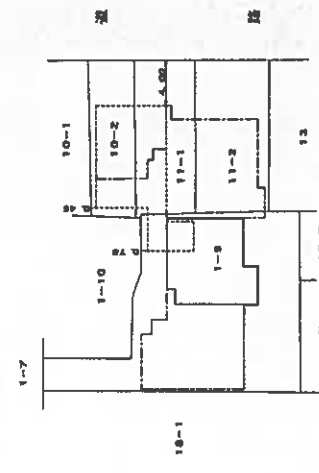
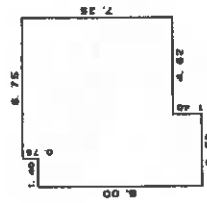
建物図面 各階平面図 11.2.17

八雲通1丁目369
4番地4の602

神戸市中央区八雲通1丁目4番地14、4番地3、
4番地5、4番地13

(仮換地 吾妻橋地区2-C街区1-1-9符号:10-2符号:
11-1低層:11-2符号:
369,371,372,373

建物番号 602
建物の存する部分6階



求積表

8,000 x 1,400 = 11,200,000
8,780 x 2,130 = 18,697,500
7,350 x 4,620 = 33,957,000
合計 63,754,500
所収額 63,754



申請人

縮尺 1/250

16日(印)

作成者

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

238649

請求番号: 5-2

(2/5)

A4に縮小

登記年月日：平成11年2月17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。

(神戸地方方法務局管轄)

金曆6年8月16日

東京法務局中野出張所

謝麗如

請求番号: 5-2

(3/5)

A4に縮小

各階平面図

建各階平面圖
建物平面圖
面圖

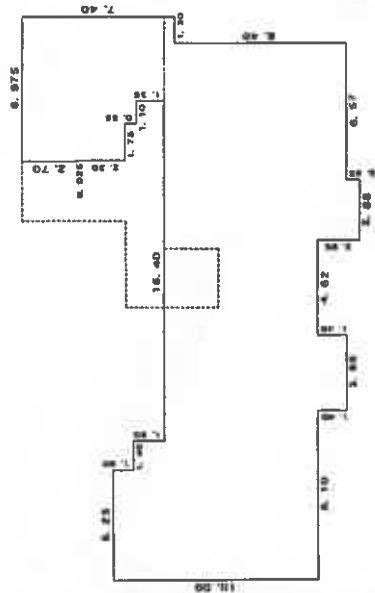
—棟の建物

家屋番号

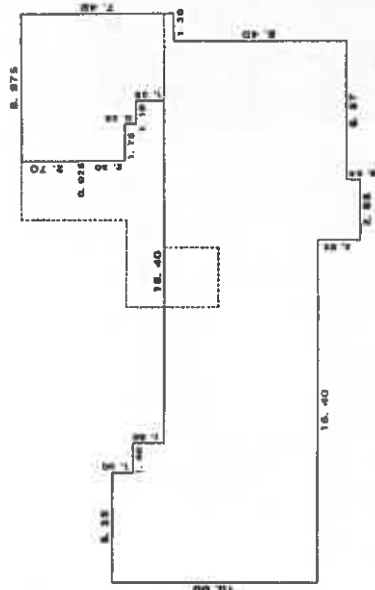
建物の所在

神戸市中央区八雲通1丁目4番地1-4、4番地3、4番地5、4番地1-3
(仮称地 石鼓橋地区2-G街区1-1-1符号、1-0-2符号、1-1-1符号、1-1-2符号)
367,371,372,373

3階～6階
(各階同型)



2. 複



● ● ●

2.700	x	6.975	=	18.9328500
2.300	x	6.980	=	16.0580000
1.000	x	5.250	=	5.2500000
0.550	x	5.200	=	2.8600000
1.500	x	6.650	=	9.9750000
1.350	x	4.100	=	5.5350000
0.500	x	27.150	=	13.5750000
7.000	x	25.850	=	180.9000000
1.400	x	2.680	=	3.7520000
1.400	x	3.450	=	4.8300000
0.450	x	8.580	=	3.8610000

合計	273,215,500
負債	273,215,500

作数者

100

1/250	縮尺
-------	----

申請人

238628

縮尺 $1/250$

(女医十地電屋國道十金)

238628

1985-

(3/5)

請求番号：5-2

A4に縮小

登記年月日：平成11年2月17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。

(此段文字在原文中为空白)

令和6年8月16日

東京法務局中野出張所

2004-05-20

請求番号: 5-2

$$\frac{(4/5)}{}$$

A4に縮小

各階平面図

建各階平面圖
建物図面図

家屋番号 一棟の建物

建築物の所在

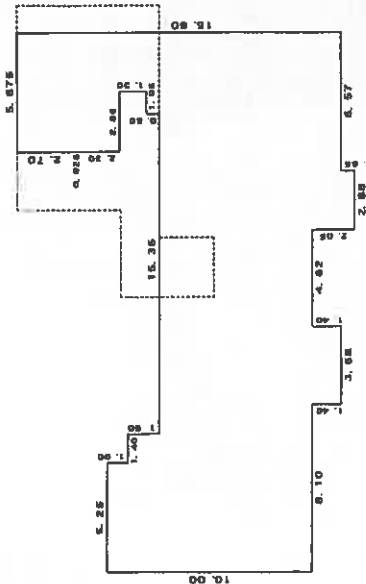
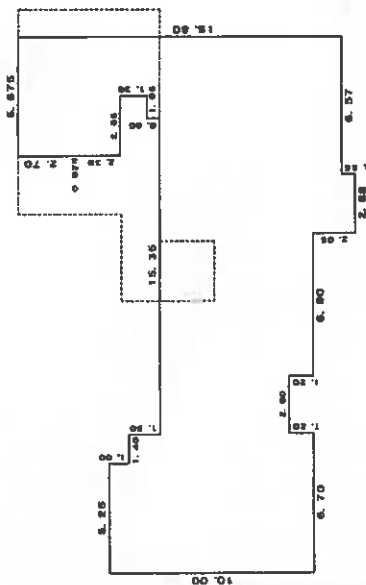
神戸市中央区八雲通1丁目4番地1-4、4番地3、
4番地5、4番地1-3

(反换地 吾妻换地区-2 C街区 1-9符号、10-2符号、
1-1-1符号、1-1-2符号)

369,371,372,373

7附-8附
(各附阿列)

92



三
 四
 五

10.000	x	5.250	=	52.500000
9.000	x	1.400	=	12.600000
7.500	x	0.050	=	0.375000
7.500	x	2.500	=	17.640000
7.500	x	8.800	=	51.750000
9.550	x	2.800	=	27.040000
2.700	x	0.025	=	0.067500
8.900	x	2.720	=	24.208000
5.000	x	2.850	=	14.250000
5.500	x	1.080	=	5.940000
6.500	x	2.800	=	38.270000

社會服務

床面積 256.10 m²

2,700	x	5,575	=	15,255,000
2,300	x	5,500	=	12,650,000
1,000	x	5,250	=	5,250,000
1,300	x	2,800	=	3,640,000
1,300	x	5,500	=	7,150,000
6,000	x	2,500	=	15,000,000
7,500	x	25,500	=	191,250,000
1,400	x	2,500	=	3,500,000
1,400	x	3,450	=	4,830,000
0,950	x	2,500	=	2,375,000

合計 263. 521800

2013.02.14

作業者

16 目錄

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

100

100

縮尺 $\frac{1}{250}$

238629

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号: 5-2

$$\frac{(4/5)}{}$$

A4に縮小

登記年月日：平成11年2月17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。

(神戸地方法務局管轄)

令和6年8月16日

東京法務局中野出張所

이민

請求番号: 5-2

(5/5)

A4に縮小

各階平面図

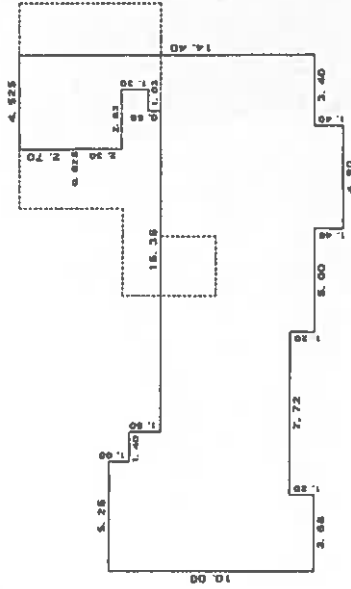
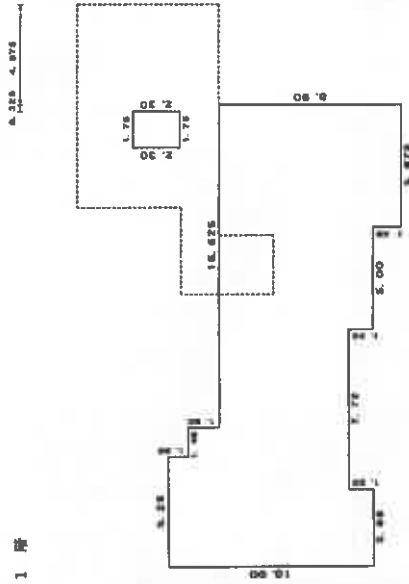
家 國 番 号

建 物 面 面 面
各 階 平 圖 圖

神戸市中央区八雲通1丁目4番地1、4番地3、
4番地5、4番地1-3
(仮称地：瓦葺地地区2C街区1-1-1、1-1-2、1-1-2(1号))
369,371,372,373

11 附

10 略



總 經 理

2,300	x	1,750	=	4,025,000
10,000	x	3,680	=	36,800,000
8,800	x	1,870	=	13,816,000
7,800	x	1,400	=	10,920,000
6,300	x	4,760	=	28,928,000
7,500	x	5,000	=	37,500,000
9,500	x	5,875	=	52,287,500

合 計	105. 27360
成 績 種	105. 27 m

陳
鳳
琴

2.700	x	4.825	=	12.217500
2.300	x	4.500	=	10.350000
1.000	x	5.250	=	5.250000
1.300	x	1.870	=	2.471000
1.300	x	6.450	=	9.375000
0.600	x	2.700	=	1.620000
6.300	x	24.700	=	155.610000
1.200	x	3.550	=	4.260000
1.200	x	13.300	=	15.960000

合計	224,429,500
株主総額	224,429名

作製者

16 日作製)

1/250

申請人

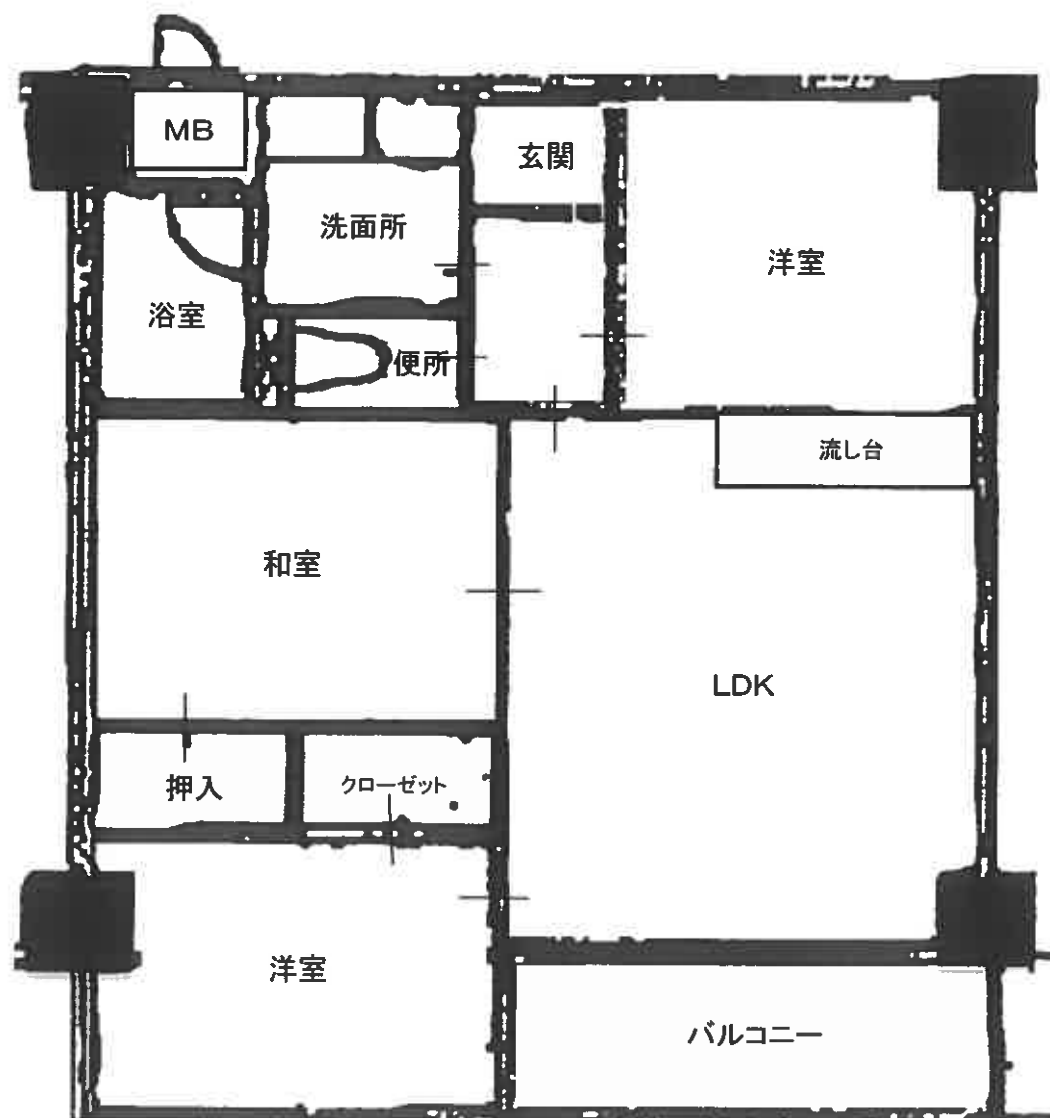
新 2

286020

22

(大匯土地家園調查士會)

建物間取図





対象物件
を含む一
棟の建物



対象物件
を含む一
棟の建物

