

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 7月 7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 7月23日から 令和 7年 7月30日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 5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 8月26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 7月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	15,890,000 12,712,000		3,180,000	88,926	20,057



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区下山手通九丁目98番地1

建物の名称 エステムコート神戸元町Ⅱリザーヴ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下山手通九丁目98番1の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 32.46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 神戸市中央区下山手通九丁目98番1

地 目 宅地

地 積 611.85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 186372分の3588



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10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 神戸市中央区下山手通九丁目98番地1

建物の名称 エステムコート神戸元町Ⅱリザーヴ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下山手通九丁目98番1の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 32.46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 神戸市中央区下山手通九丁目98番1

地 目 宅地

地 積 611.85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 186372分の3588



令和7年(ケ)第35号
令和7年 4月28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 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 神戸市中央区下山手通九丁目98番地1

建物の名称 エステムコート神戸元町Ⅱリザーヴ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下山手通九丁目98番1の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 32.46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 神戸市中央区下山手通九丁目98番1

地 目 宅地

地 積 611.85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 186372分の3588



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市中央区下山手通九丁目5番4号 エステムコート神戸元町Ⅱリザーヴ1301号室	
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)	
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 (空き家) として占有している ☐	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 10,040 円 修繕積立金 2,150 円	令和7年5月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年3月分～令和7年5月分 計 36,570 円
管理費等照会先	株式会社エステム管理サービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
概況地目	☒ 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		
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

A 立会いのもと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。

- 1 本件建物において、床、壁、建具等において損傷は少なく状態は良好である。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 61戸で構成されている。
- 2 駐車場 8台。受付順。
- 3 集会所なし。
- 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2枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和6年3月31日現在で、3,206万2,474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

(3 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 本件建物は空き家です。現在は使用していません。 2 不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月28日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年4月30日(水) 14:15-14:25	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4月30日(水) 15:00-15:15	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影
令和7年4月30日(水)	執行官室	■債務者兼所有者に対し郵便照会(110円×2)
令和7年5月8日(木) 13:00-14:00	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影

(特記事項)

■ 令和7年5月8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、立会人を同行して臨場した。

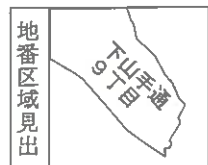
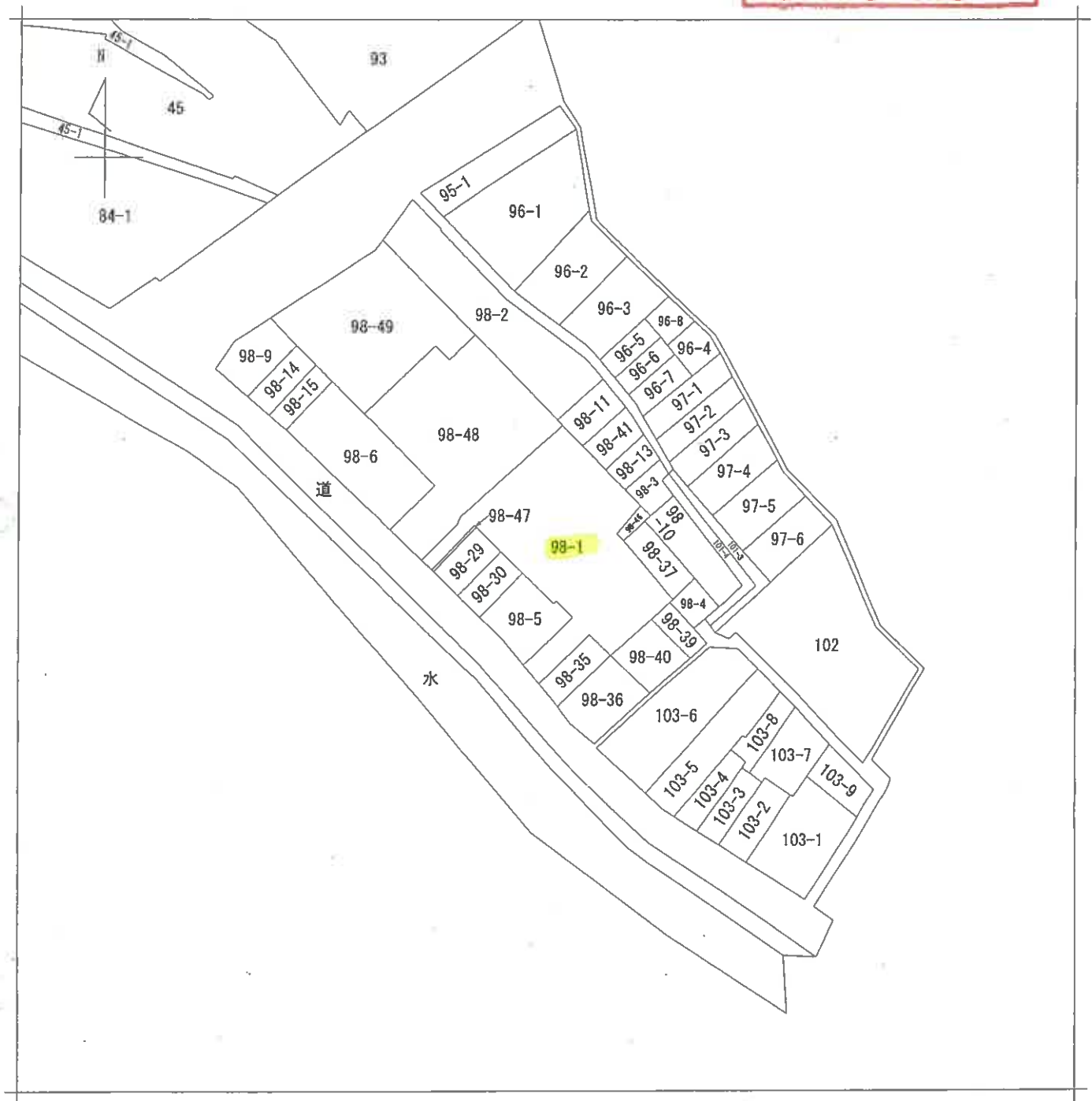
■ 令和7年5月8日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

(5枚目)

本図面は A3 版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市中央区下山手通九丁目				地番	98番1			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和52年2月28日				備付年月日(原図)		補記事項			

(6 枚目)

登記年月日：令和1年12月3日

地積測量図

98-1.98-48.98-49

神戸市中央区下山手通九丁目

引照点表

P1	X座標	-145485.345
	Y座標	77448.930
P2	X座標	-145500.875
	Y座標	77448.607

境界点	P	1	P	2
N105	24.820	19.121		
N106	35.887	32.432		
N107	31.177	31.737		
N108	32.865	35.051		

引照点表

P1	X座標	-145500.875
	Y座標	77448.607
P2	X座標	-145522.417
	Y座標	77402.478

境界点	P	1	P	2
N101	12.192	10.216		
N102	11.571	14.497		
N103	18.454	16.011		
N104	35.459	32.442		

座標表

地番	X座標	Y座標	(Xn-1 - Xn-1)/Yn
N101	-145512.285	77297.819	451418.28260
N102	-145507.846	77304.103	514851.09052
N103	-145500.875	77304.948	1057406.95388
N104	-145494.155	77319.181	111443.70858
N105	-145485.345	77328.655	-105750.09510
N106	-145476.535	77337.119	-463874.58571
N107	-145467.725	77345.583	-308489.67393
N108	-145458.915	77354.047	-163843.94270
N109	-145450.105	77362.511	-117171.58162
N110	-145441.295	77370.975	-73143.81820
N111	-145432.485	77379.439	-33143.81820
N112	-145423.675	77387.903	-86866.81102
N113	-145414.865	77396.367	-26411.35288
N114	-145406.055	77404.831	-31127.04025
N115	-145397.245	77413.295	-300489.67393
N116	-145388.435	77421.759	850449.73445
N117	-145379.625	77430.223	722483.31164
N118	-145370.815	77438.687	57112.54420
N119	-145362.005	77447.151	764016.48358
N120	-145353.195	77455.615	81882.11437
N121	-145344.385	77464.079	-49368.17415
N122	-145335.575	77472.543	-26425.55350
N123	-145326.765	77481.007	-27340.55175
N124	-145317.955	77489.471	-122.71846
N125	-145309.145	77497.935	611.55
N126	-145300.335	77506.399	125.08

地番	X座標	Y座標	(Xn-1 - Xn-1)/Yn
N127	-145291.525	77514.863	-370980.66653
N128	-145282.715	77523.327	-510770.621518
N129	-145273.905	77531.791	-810157.85645
N130	-145265.095	77540.255	89510.37402
N131	-145256.285	77548.719	514851.09052
N132	-145247.475	77557.183	1057406.95388
N133	-145238.665	77565.647	121255.48156
N134	-145229.855	77574.111	268818.82596
N135	-145221.045	77582.575	77274.18371
N136	-145212.235	77591.039	840100.53758
N137	-145203.425	77599.503	-89057.140932
N138	-145194.615	77607.967	-69971.01880
N139	-145185.805	77616.431	-620970.58916
N140	-145176.995	77624.895	-169316.12716
N141	-145168.185	77633.359	875.95197
N142	-145159.375	77641.823	427.84
N143	-145150.565	77650.287	132.48

地番	X座標	Y座標	(Xn-1 - Xn-1)/Yn
N144	-145141.755	77658.751	-485752.29120
N145	-145132.945	77667.215	-504116.62414
N146	-145124.135	77675.679	-741635.36566
N147	-145115.325	77684.143	27949.09222
N148	-145106.515	77692.607	620970.58916
N149	-145097.705	77701.071	40971.101860
N150	-145088.895	77709.535	717781.21910
N151	-145080.085	77717.999	1129824.488016
N152	-145071.275	77726.463	540122.55412
N153	-145062.465	77734.927	-38287.741998
N154	-145053.655	77743.391	-461072.24755
N155	-145044.845	77751.855	-580137.25840
N156	-145036.035	77760.319	112.225800
N157	-145027.225	77768.783	268.31
N158	-145018.415	77777.247	104.32
N159	-145009.605	77785.711	1407.952550

平成29年12月1日測量

作成者

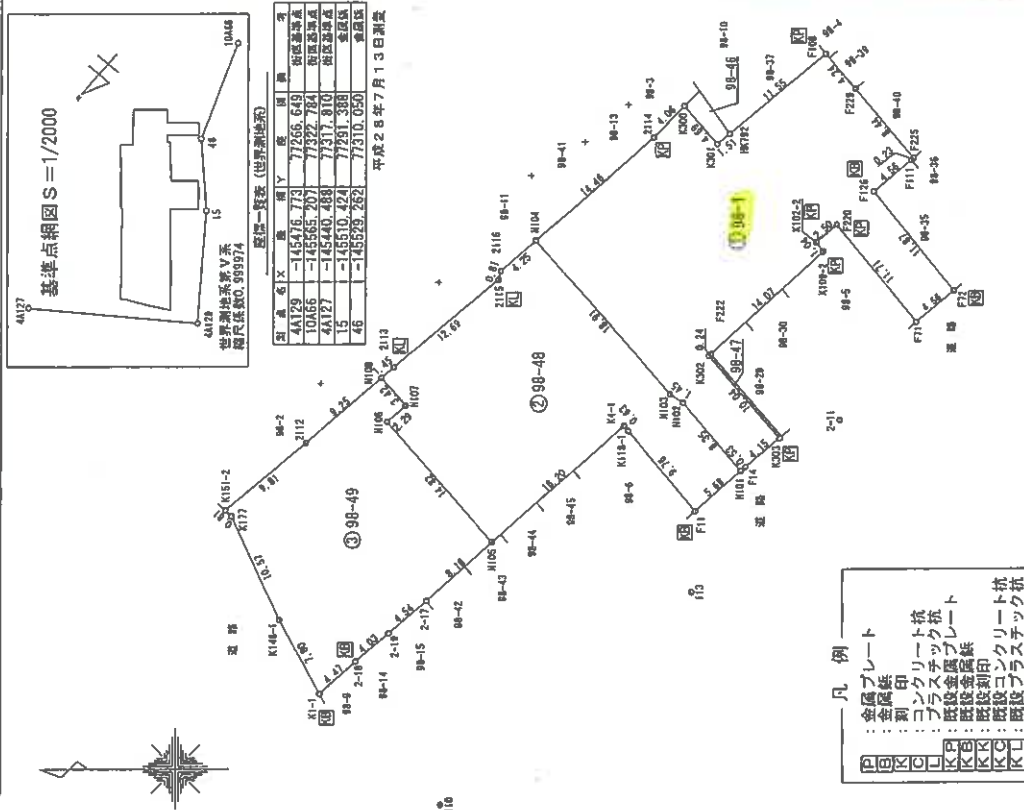
(令和 1 年 1 2 月 1 日作成)

申請人

縮尺

500

本図面は A3 版をA4版に縮小したものである



地番	X座標	Y座標	(Xn-1 - Xn-1)/Yn
N101	-145476.773	77265.649	
N102	-145465.207	77322.784	
N103	-145440.488	77377.810	
N104	-145410.424	77431.388	
N105	-145379.282	77485.950	

平成28年7月13日測量

10

各階平面図

建物図面
各階平面図

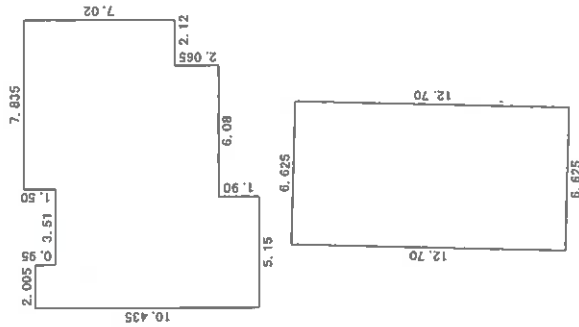
1/3

家屋番号

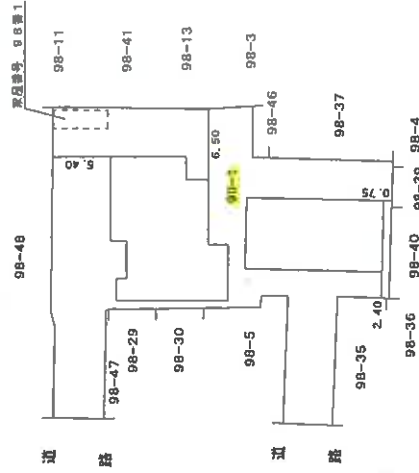
一棟の建物

建物の所在
神戸市中央区下山手通九丁目98番地1

1階



エステムコート神戸元町エリザヴィ



本図面は A3 版をA4版
に縮小したものである

作成者

申請人

縮尺 250

縮尺 500

(令和 3 年 1 月 8 日作成)

各階平面図

一棟の建物

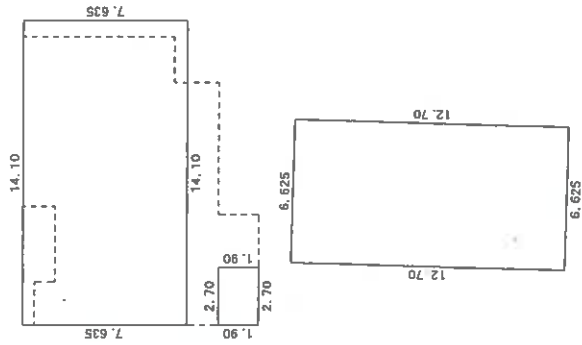
家屋番号

建物の所在
神戸市中央区下山手通九丁目9番地1

建物図面

2/3

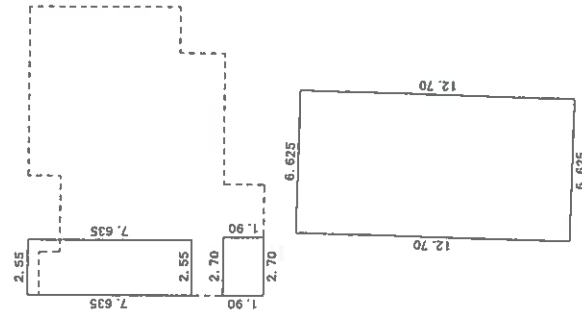
3階～5階
(各階同型)



求積表

2.700 × 1.900	=	5.130000
14.100 × 7.635	=	107.653500
6.625 × 12.700	=	84.137500
合計		196.921000
床面積		196.92 m²

2階



求積表

2.700 × 1.900	=	5.130000
2.550 × 7.635	=	19.469250
6.625 × 12.700	=	84.137500
合計		108.736750
床面積		108.73 m²

作成者

(令和3年1月8日作成)

縮尺 250

申請人

縮尺 250

本図面は A3 版をA4版に縮小したものである

登記年月日：令和3年1月14日

各階平面図

家屋番号

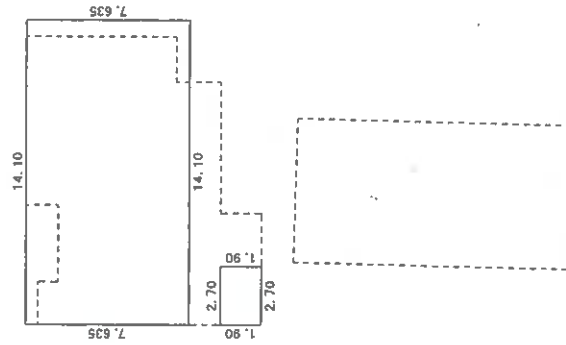
一棟の建物

建物図面図

3/3

建物の所在
神戸市中央区下山手通九丁目98番地1

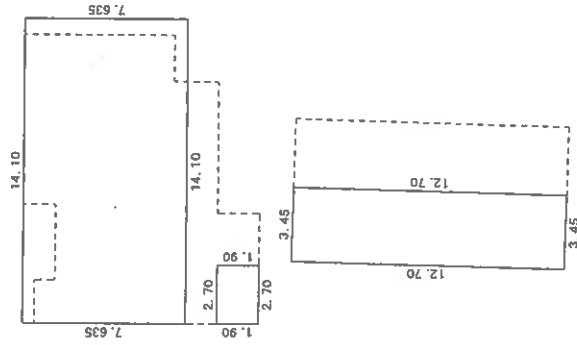
7階～15階
(各階同型)



求積表

2.70 × 1.90	=	5.130000
14.100 × 7.635	=	107.653500
合計		112.783500
床面積		112.78 m ²

6階



求積表

2.70 × 1.90	=	5.130000
14.100 × 7.635	=	107.653500
3.450 × 12.700	=	43.815000
合計		156.598500
床面積		156.59 m ²

作成者

(令和3年1月14日作成)

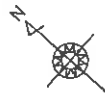
縮尺 250

申請人

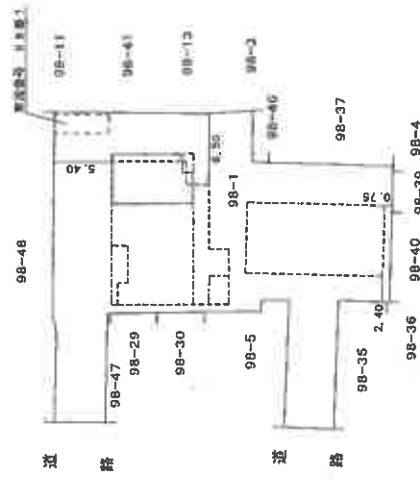
縮尺 250

本図面は A3 版をA4版
に縮小したものである

各階平面圖

神戸市中央区下山手通九丁目9番地1

求 積 表	
2.872×1.000	$= 2.872000$
4.542×6.515	$= 29.591130$
合 計	32.463130
床面積	32.46 m ²

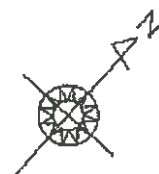


本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

[illegible]

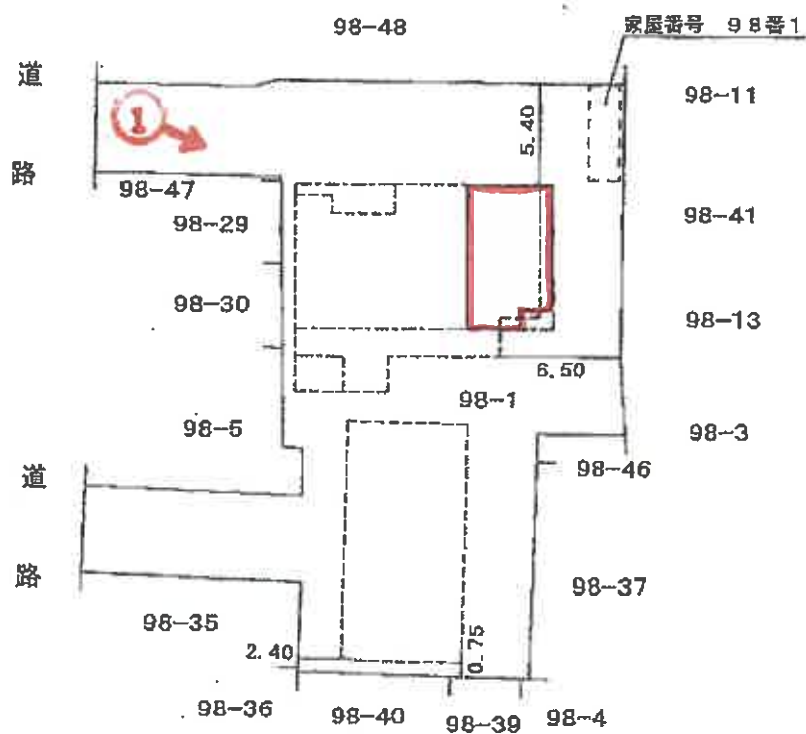
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



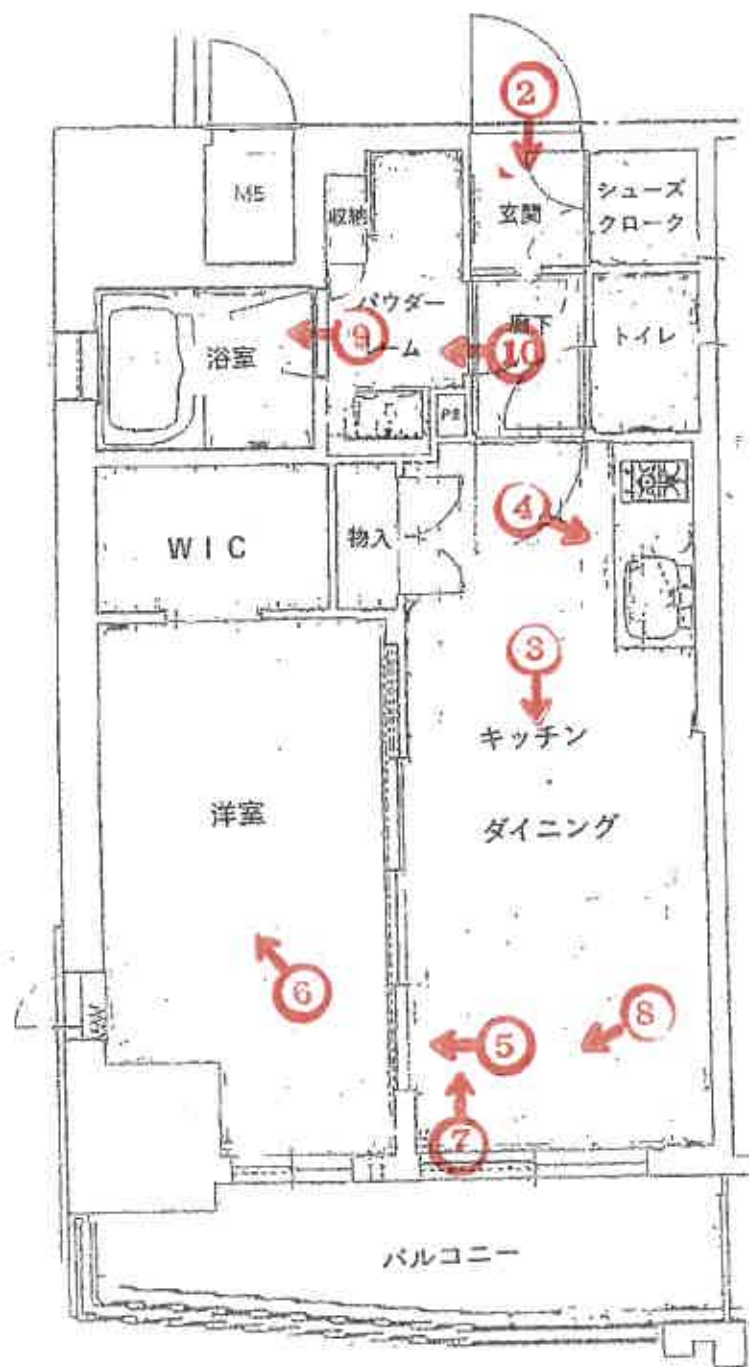
建物の存する部分 13階

建物の名称 1301



建 物 間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 7 年 (ケ) 第 35 号
令和 7 年 5 月 8 日 現地調査
令和 7 年 5 月 20 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15,890,000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 大倉山駅の東方 約250m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンション、店舗等がみられる	
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 近隣商業地域 80 % 400 % 防火地域 第7種高度地区、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
画 地 条 件	登記記載数量611.85㎡の不整形地	
接面道路の状況	南西側 約18m市道 東端側 約3m私道(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 (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	・ 県神戸土木事務所管理課によると、南西側市道内に暗渠の 宇治川が通っており、当該河川区域から20mまでは河川保全 区域とのことである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	エステムコート神戸元町Ⅱリザーブ	
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数61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)	令和3年1月5日 新築
	経過年数	4 年程度
	経済的残存耐用年数	40 年程度
構 造	鉄筋コンクリート造15階建	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
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8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 エステムコート神戸元町Ⅱリザーブ管理組合 委託 株式会社エステム管理サービス 管理人 日勤 (月・火・水・金 8～13時)
管 理 の 状 況	普通	
積 立 金	令和6年3月31日現在、 32,062,474 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	13階 (1 3 0 1 号室) 主要開口部の方位：北西向き
床 面 積	32.46㎡ (登記記載面積)
間 取 り	1DK バルコニー 北西向き
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 10,040円 修繕積立金 月 額 2,150円 滞 納 額 あり (令和7年5月7日現在 36,570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	特にはなし

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
320,000	32.46	1.24	0.73	9,400,000

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 4年、経済的残存耐用年数 40年、経済的全耐用年数 44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) ≒ 0.73

(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
302,000	0.80	611.85	0.90	3588/186372	1.00	2,560,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (中央(県)5-15)

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/㎡)
 $428,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/146 \equiv 302,000$

◇ 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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/145 \times 100/100 \equiv 100/146$

イ 個別格差：不整形等 (0.80)

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
9,400,000	2,560,000	1.01	12,080,000

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
1.01 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11月 745,000 円/㎡

B 令和5年11月 739,000 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	745,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	708,000
B	739,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.5}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{92}$	737,000

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
723,000	1.01	32.46	23,700,000

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 (4.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
2,450 千円 (14.6%)	897 千円	5.5%	16,309 千円 ≒ 16,310 千円	0.87629	14,292 千円 (85.4%)	16,742 千円 ≒ 16,740 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	1,212	1,212	1,194	1,194
	共益費収入	146	146	144	144
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,358	1,358	1,338	1,338
	空室損失	△ 136	△ 136	△ 134	△ 134
	貸倒損失	△ 41	△ 41	△ 40	△ 40
	有効総収益	1,181	1,181	1,164	1,164
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	122	122	122	122
	長期計画修繕費	77	27	27	27
	公租公課	109	109	109	109
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	317	267	267	267
ウ 経費率	(%)	26.84	22.61	22.94	22.94
エ 有効純収益	ア－イ	864	914	897	897
オ 複利現価率	(割引率4.5%)	0.95693	0.91572	0.87629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	827	837	786	

（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と収益性を反映した③を中心に、物件の個別性を反映した①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	12,080,000	1.00	12,080,000
②比準価格	23,700,000	1.00	23,700,000
③収益価格			16,740,000
④調整後の価格	20,060,000		

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
20,060,000	1.00	0.80	0.99	15,890,000

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)5-15)
所 在 : 神戸市中央区橘通4丁目2番11外
「橘通4-2-9」
価 格 : 428,000円/㎡
位 置 : 神戸高速線「高速神戸」駅より道路距離300m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 414㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員27m国道に接面
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
土地 : 104,136,870円 (×3.588/186,372)
建物 : 6,017,800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 地積測量図写
- 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 神戸市中央区下山手通九丁目98番地1

建物の名称 エステムコート神戸元町Ⅱリザーヴ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下山手通九丁目98番1の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 32.46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 神戸市中央区下山手通九丁目98番1

地 目 宅地

地 積 611.85平方メートル

(敷地権の表示)

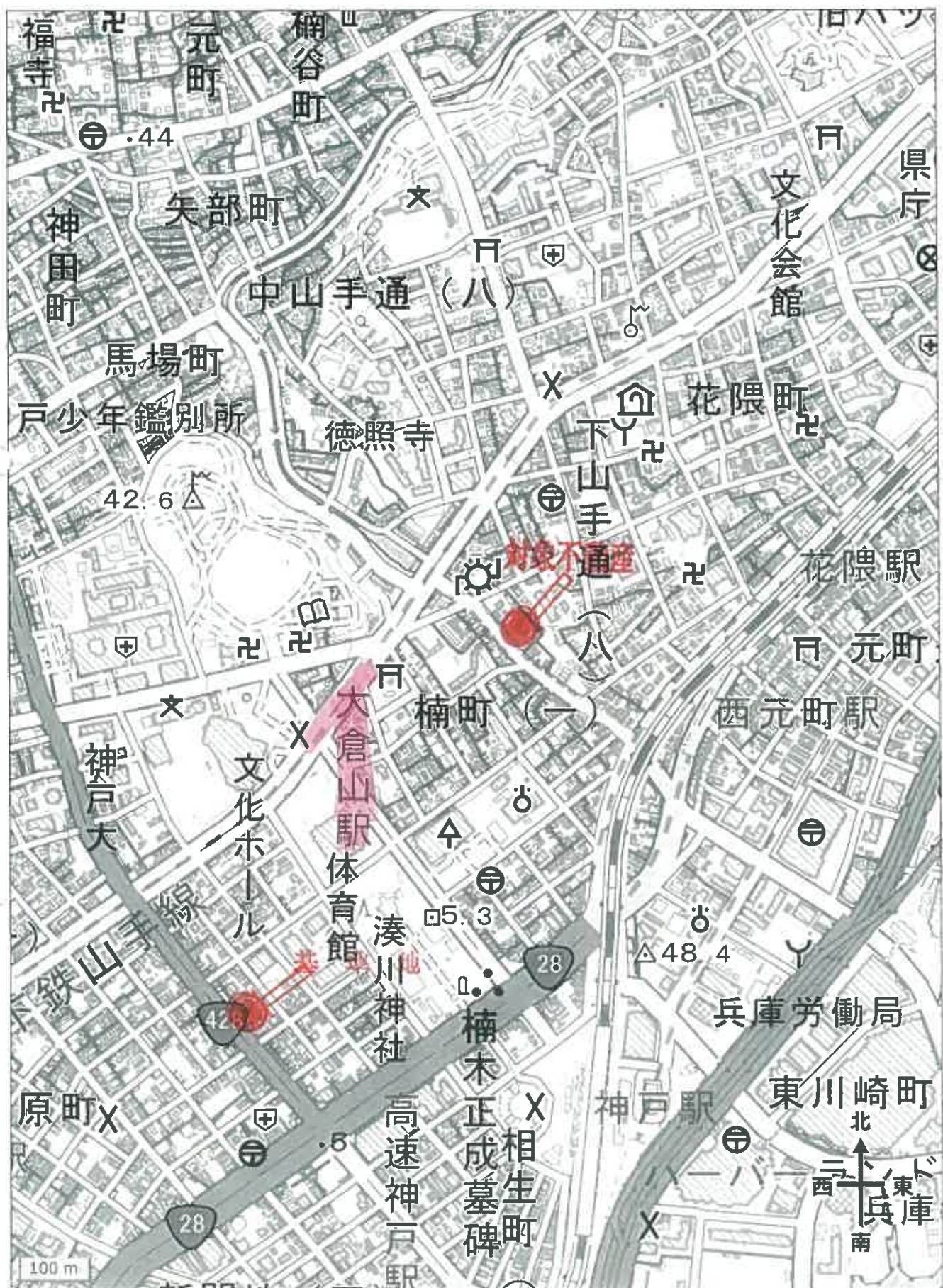
土地の符号 1

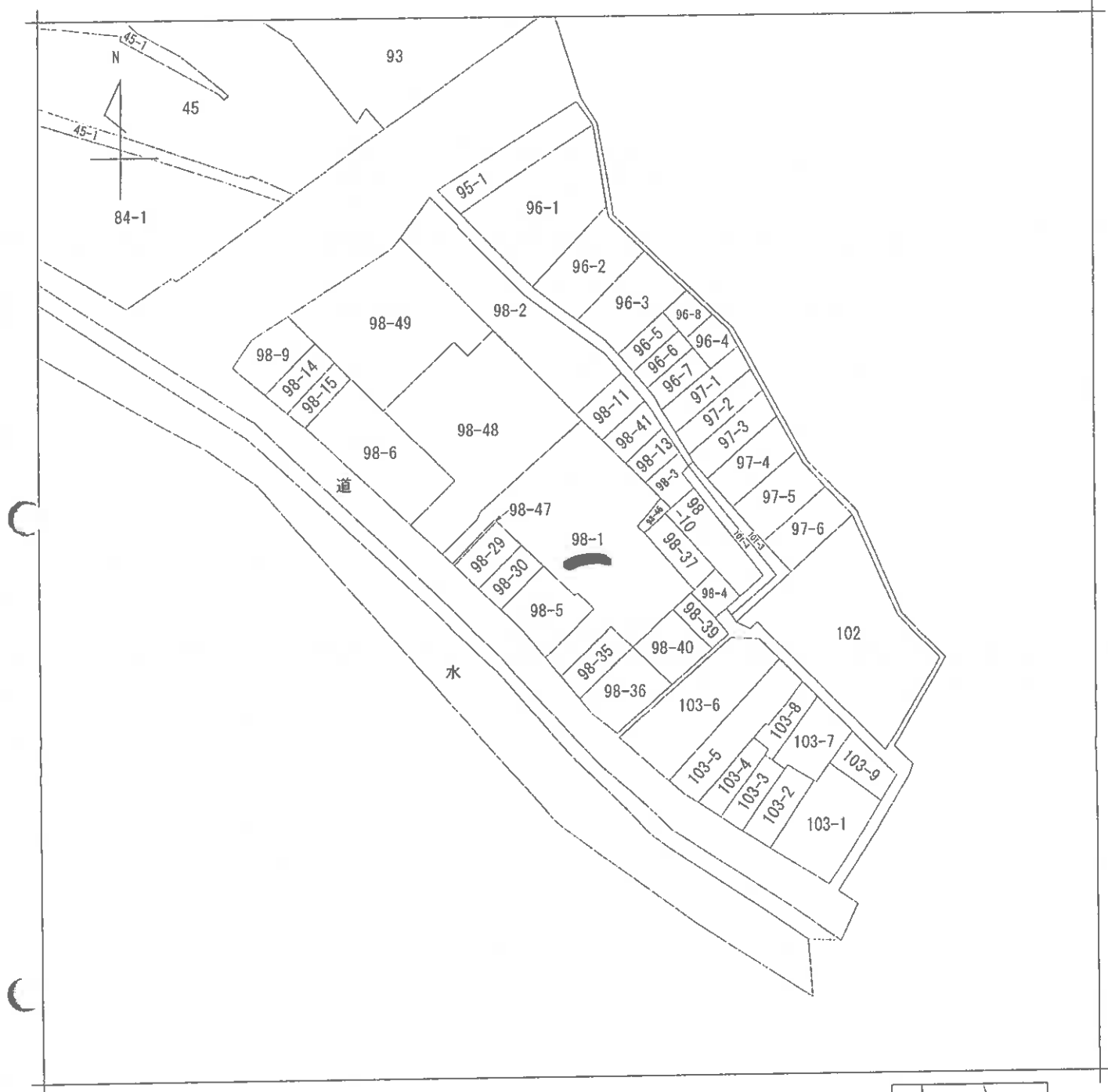
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 186372分の3588



22





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	神戸市中央区下山手通九丁目				地番	98番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和52年2月28日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる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7年3月13日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M83604

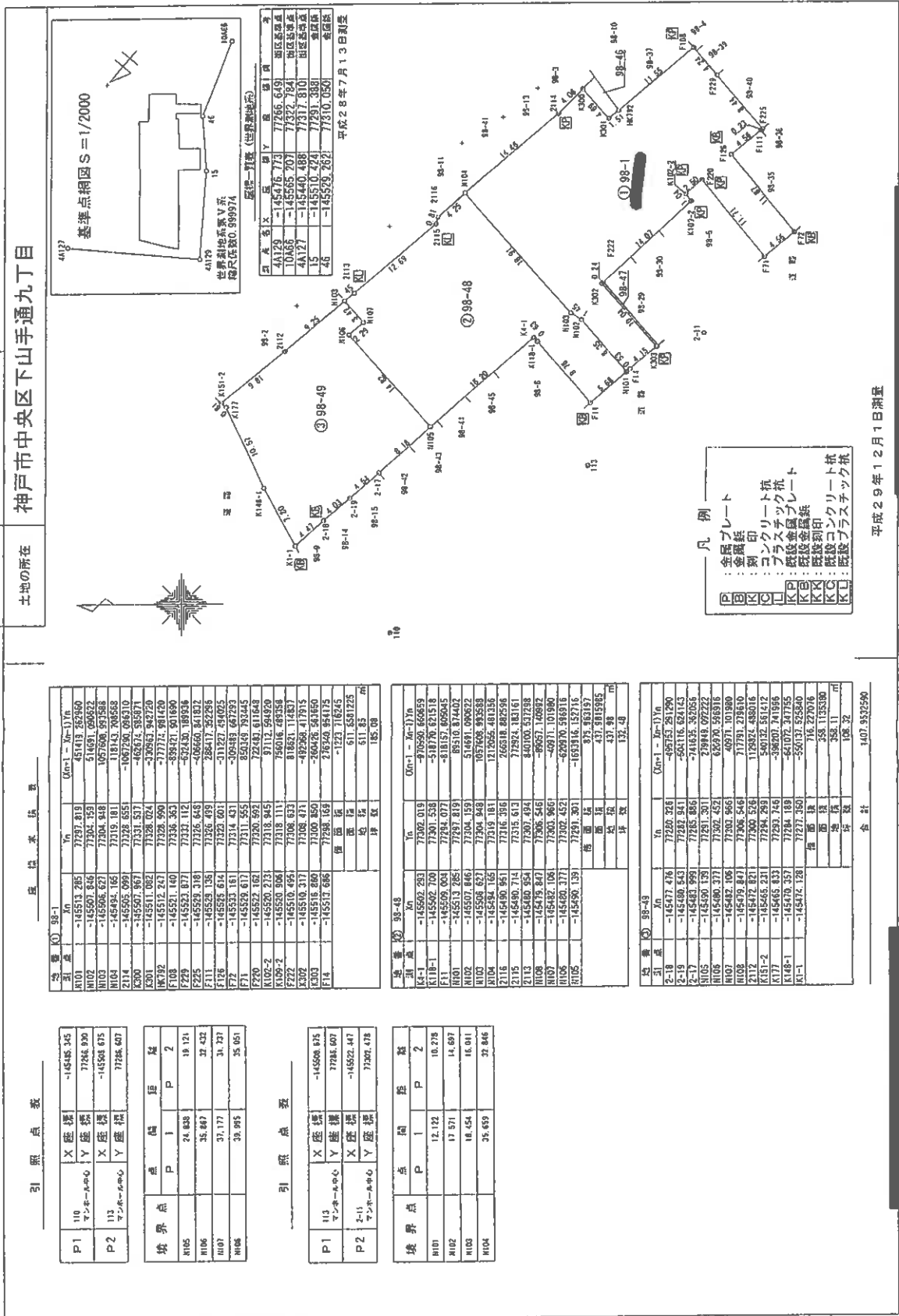
(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：令和1年12月3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 管轄)
令和7年3月13日 東京法務局品川出張所 登記官



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。
(神戸地方支務局管轄)
令和7年3月13日 東京法務局品川出張所

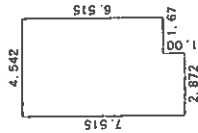
登記官

各階平面図

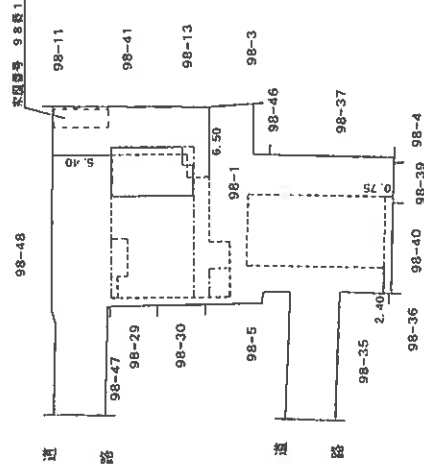
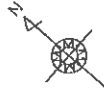
建物図面
各階平面図

家屋番号	下山手通九丁目 98番1の1301
建物の所在	神戸市中央区下山手通九丁目98番地1

建物の存する部分 13階
建物の名称 1301



求積表	
2.872×1.000	$= 2.872000$
4.542×6.515	$= 29.591130$
合計	32.463130
床面積	32.46 m ²

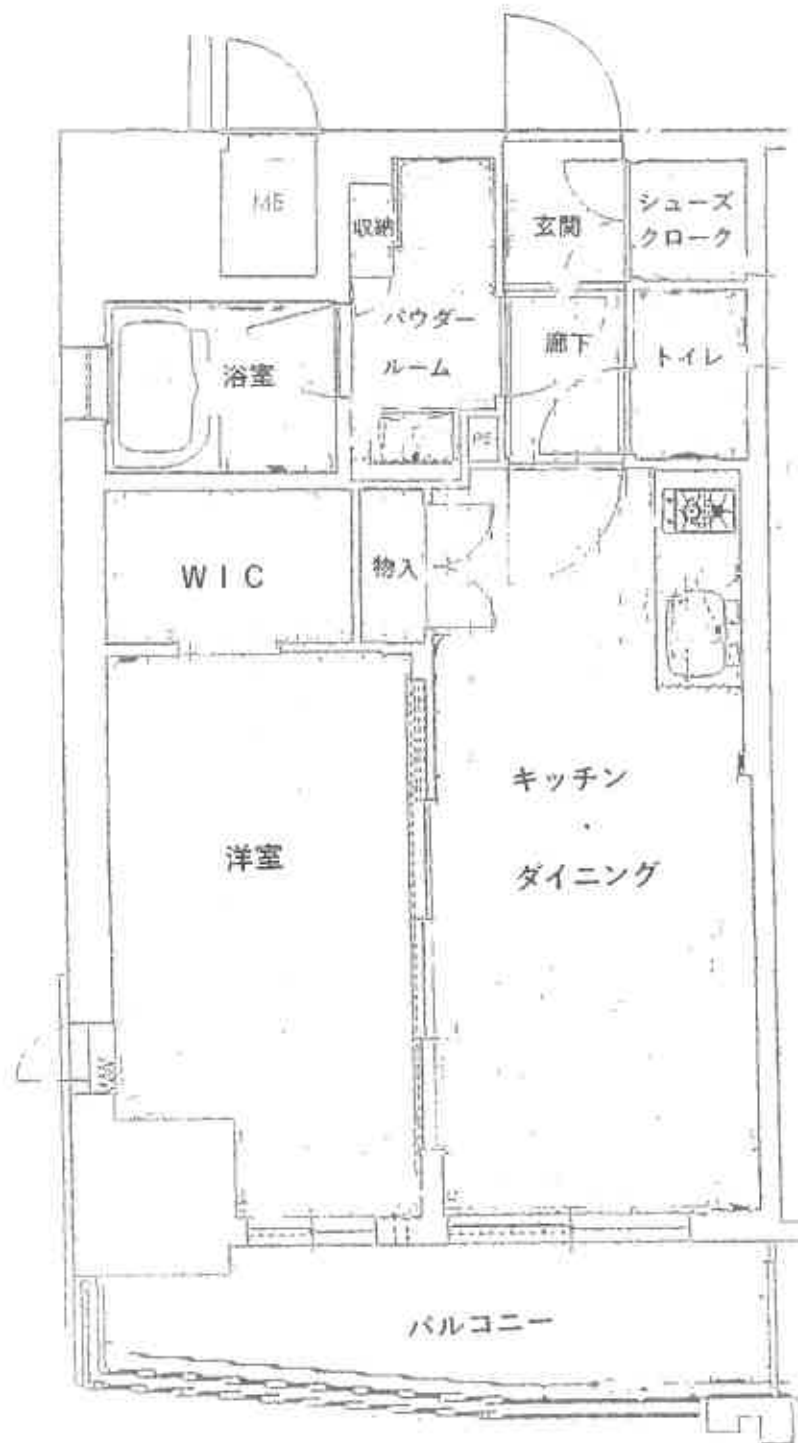


作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



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