

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 4 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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 7 年 9 月 22 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 8 月 4 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	9,830,000 7,864,000		1,970,000	36,054	8,286



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区西柳原町4番地7
建物の名称 エステムプラザ神戸西IVインフィニティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柳原町4番7の701
建物の名称 701
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 7階部分 18.53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 神戸市兵庫区西柳原町4番7
地 目 宅地
地 積 995.42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 381742分の2100



物 件 明 細 書

令和 7年 6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

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 神戸市兵庫区西柳原町4番地7

建物の名称 エステムプラザ神戸西IVインフィニティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柳原町4番7の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 18.53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 神戸市兵庫区西柳原町4番7

地 目 宅地

地 積 995.42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 381742分の2100



令和7年(ケ)第54号
令和7年5月22日受理
令和7年 8 月 17 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 神戸市兵庫区西柳原町 4 番地 7

建物の名称 エステムプラザ神戸西Ⅳインフィニティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柳原町 4 番 7 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 1 8 . 5 3 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 神戸市兵庫区西柳原町 4 番 7

地 目 宅地

地 積 9 9 5 . 4 2 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 3 8 1 7 4 2 分の 2 1 0 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市兵庫区西柳原町4番12号 エステムプラザ神戸西IVインフィニティ701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 3,990円 修繕積立金 2,940円	令和7年5月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年1月分～令和7年5月分 金34,650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		
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)		
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 年 () 第 号 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 ■ B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ B (占有者) □ ())の陳述／■提示文書(居住用賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和7年2月1日	
最初の	契約日	契約書に記載なし	
契約等	期間	令和7年2月1日から ■令和9年1月31日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和7年2月1日から ■令和9年1月31日まで 2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	■ A □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金47,000円 (毎月27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 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9,000円	
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	

(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

■ B ■ 立会いのうえ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限りでは特段の汚損や破損は見受けられなかった。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取含む）

- 1 総戸137戸で構成されている。
- 2 駐車場28台。受付順。現在は空きなし。
- 3 集会室なし。
- 4 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 5 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 6 修繕積立金は令和7年1月31日現在で4,665万6,459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
■ B	1 本件物件は、借主 A、入居者を私として契約し、私が住んでいます。 2 特に不具合はありません。 3 家賃の不払いはありません。
■ 債務者兼所有者	(回答書による) 1 本件物件は、令和7年2月1日から A に貸しています。 2 家賃は、管理費込みで月額56,000円です。 3 建物に損傷などはないと思います。

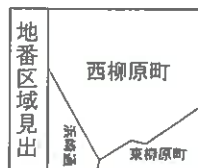
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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26日 (月)	F A X 送信	管理会社へ照会文書ファックス送信
7年5月26日 (月) 9 : 05 - 9 : 15	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26日 (月) 10 : 30 - 10 : 50	物件所在地	目的物件確認、立入期日通知書及び照会書投函 (110円)、債務者兼所有者に同発送(110 円×2)、外観写真撮影、周辺道路調査
7年5月28日 (水) 8 : 23 - 8 : 37	執務室	■ B ■ から事情聴取(電話聴取・発信)
7年5月28日 (水) 13 : 36 - 13 : 40	執行官室	管理会社担当者から事情聴取(電話聴取・発信)
7年6月3日 (火) 16 : 55 - 17 : 30	物件所在地	立入調査、■ B ■ 立会、写真撮影、敷地部分 調査
(特記事項) ■ 令和7年6月3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



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請 求 部 分	所 在		神戸市兵庫区西柳原町				地 番		4番7							
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			

地積測量図

地番 4-7、4-14

土地の所在 神戸市兵庫区西柳原町

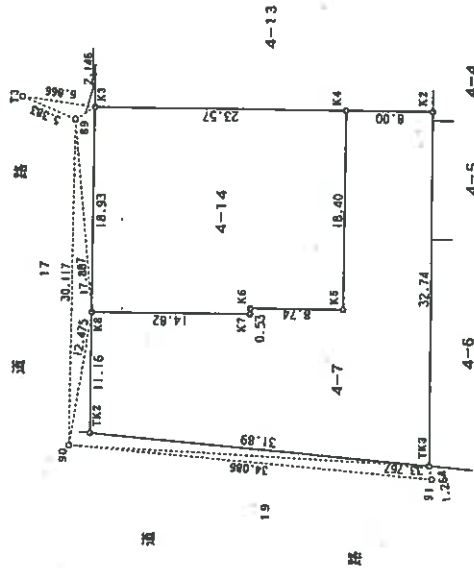
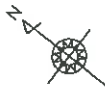
座標求積表

地番	4-7	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
TK2	境界線	既設金属板	127.175	81.743	-2589.781726
TK3	境界線	既設金属板	103.709	103.351	79.786972
K2	境界線	金属板	127.947	125.369	3717.692326
K4	境界線	プラスチック板	133.363	119.480	-970.775000
K5	境界線	プラスチック板	119.822	107.016	-815.033856
K6	境界線	金属板	125.747	100.578	555.995184
K7	境界線	金属板	125.350	100.213	966.454172
K8	境界線	プラスチック板	135.391	89.305	162.981625
計面積					1107.319697
計面積					553.6598485
面積					553.65
坪数					167.48

地番	4-14	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K8	境界線	プラスチック板	135.391	89.305	-2140.819460
K7	境界線	金属板	125.350	100.213	-966.454172
K6	境界線	金属板	125.747	100.578	-555.995184
K5	境界線	プラスチック板	119.822	107.016	815.031856
K4	境界線	プラスチック板	133.363	119.480	3524.660000
K3	境界線	金属板	149.322	102.128	207.115584
計面積					883.540624
計面積					441.7703120
面積					441.77
坪数					133.63

引線点

測点	種類	X	座標Y	座標
89	マンホール中心	49.715	100.018	
90	マンホール中心	127.641	79.530	
91	マンホール中心	102.632	102.690	
T3	金属板	154.580	97.713	



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

1/500

(1) 平成21年2月23日
4番14は4番7に合筆

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

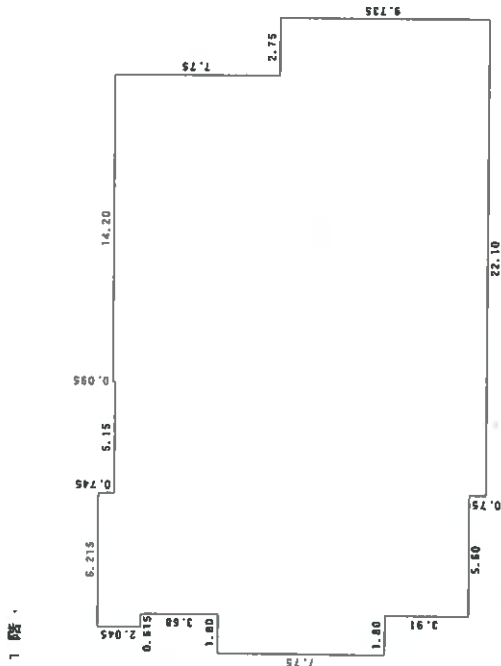
(9 枚目)

各階平面図

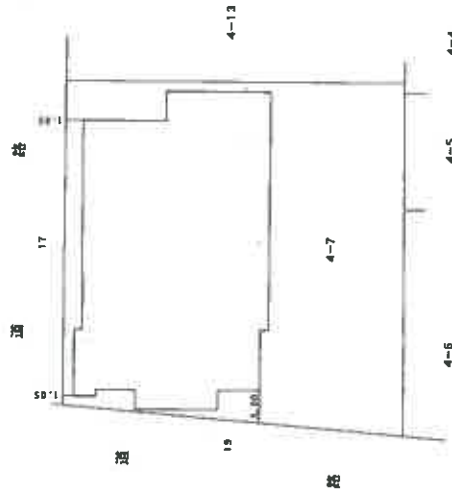
建物図面
各階平面図

家屋番号
西柳原町4番7の10-4番70114
一棟の建物

建物の所在
神戸市兵庫区西柳原町4番地7



エステムプラザ神戸西IV
インフィニティ



求積表

9.735 × 22.100	= 215.143500
7.750 × 14.200	= 110.050000
7.855 × 5.150	= 39.423250
15.340 × 5.600	= 85.904000
2.045 × 6.215	= 12.709675
7.750 × 1.800	= 13.950000

合計 477.180425
床面積 477.18 m²

作成者

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

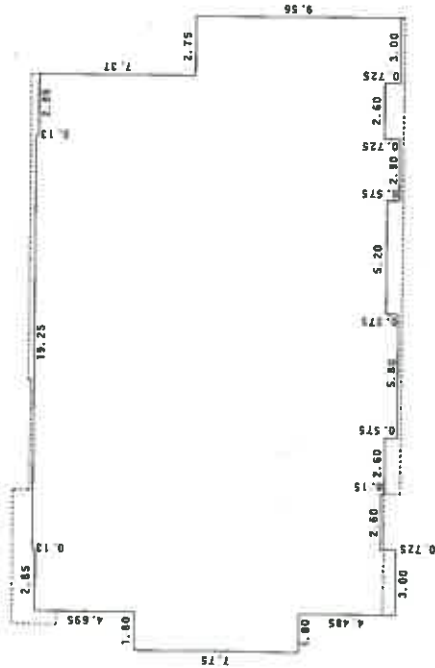
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
西側原町4番70201~4番70114
一棟の建物

建物の所在
神戸市兵庫区西柳原町4番地7

3階~11階
(各階同型)



求積表

3.000 × 4.485	= 13.455000
5.800 × 0.575	= 3.335000
2.900 × 0.725	= 2.102500
3.000 × 9.560	= 28.680000
13.600 × 0.150	= 2.040000
21.700 × 8.835	= 191.719500
4.800 × 7.750	= 37.200000
21.950 × 7.370	= 161.771500
3.000 × 4.695	= 14.085000
19.250 × 0.130	= 2.502500
合計	456.891000
床面積	456.89 m ²

作成者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

合計 373.690500
床面積 373.69 m²

求積表

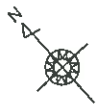
5.800 × 0.575	= 3.335000
2.900 × 9.560	= 27.724000
3.000 × 9.560	= 28.680000
13.600 × 8.985	= 122.196000
2.600 × 8.835	= 22.971000
1.800 × 7.750	= 13.950000
5.600 × 1.800	= 10.080000
16.500 × 7.500	= 123.750000
2.850 × 7.370	= 21.004500
合計	373.690500
床面積	373.69 m ²

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

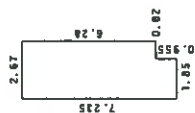
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	西柳原町 4番7の701
建物の所在	神戸市兵庫区西柳原町4番地7

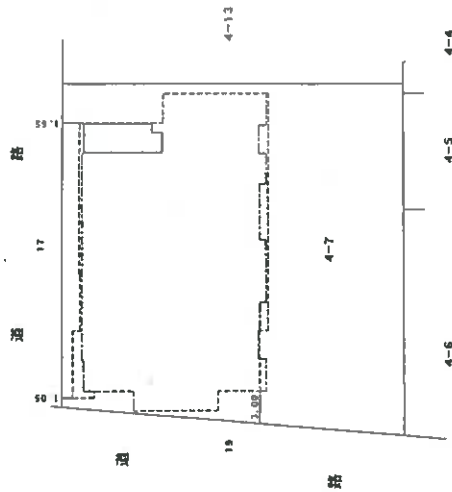


建物の存する部分 7階
建物の名称 701



求積表

1.850×0.955	$= 1.766750$
2.670×6.280	$= 16.767600$
合計	18.534350
床面積	18.53 m ²



作成者

縮尺

1/250

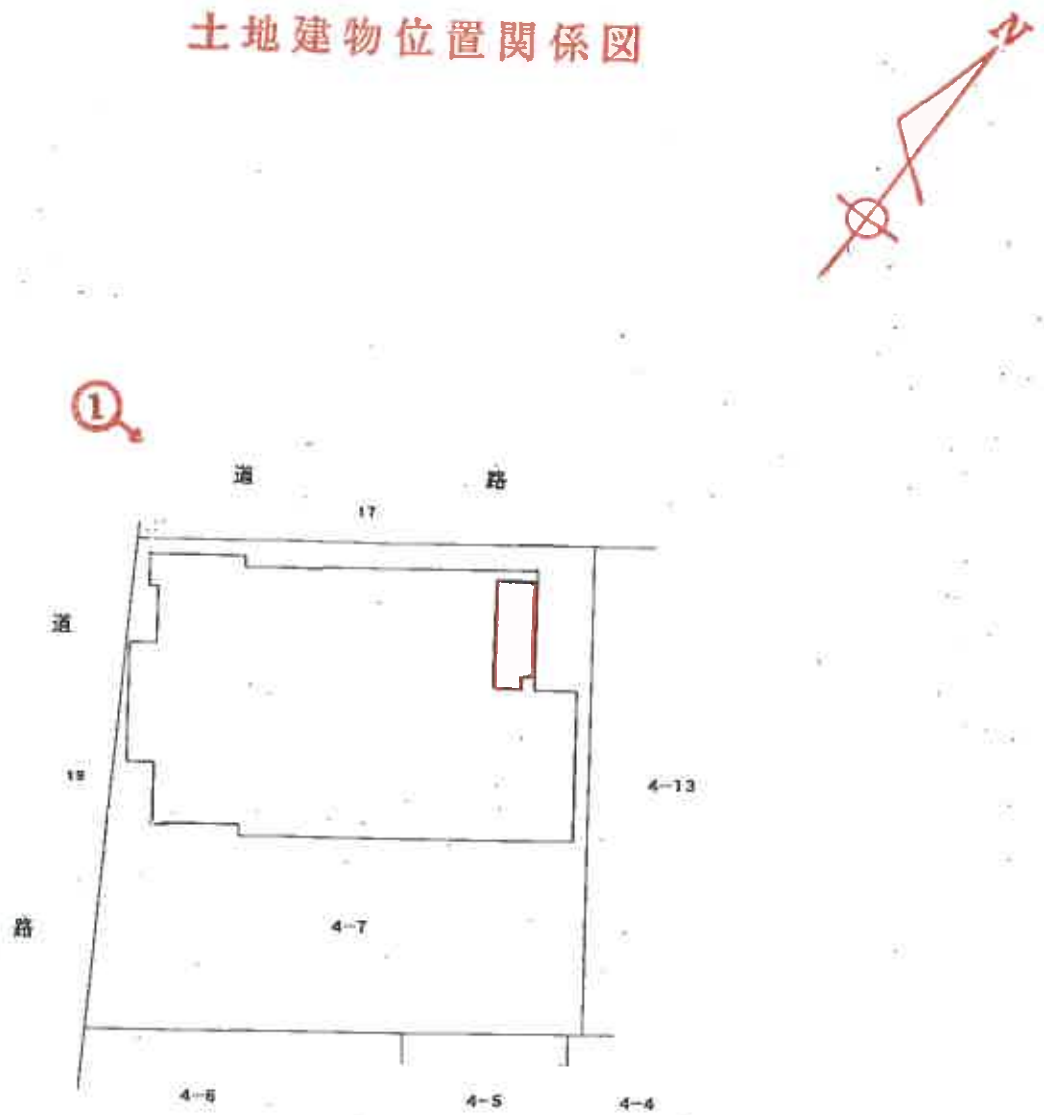
申請人

縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

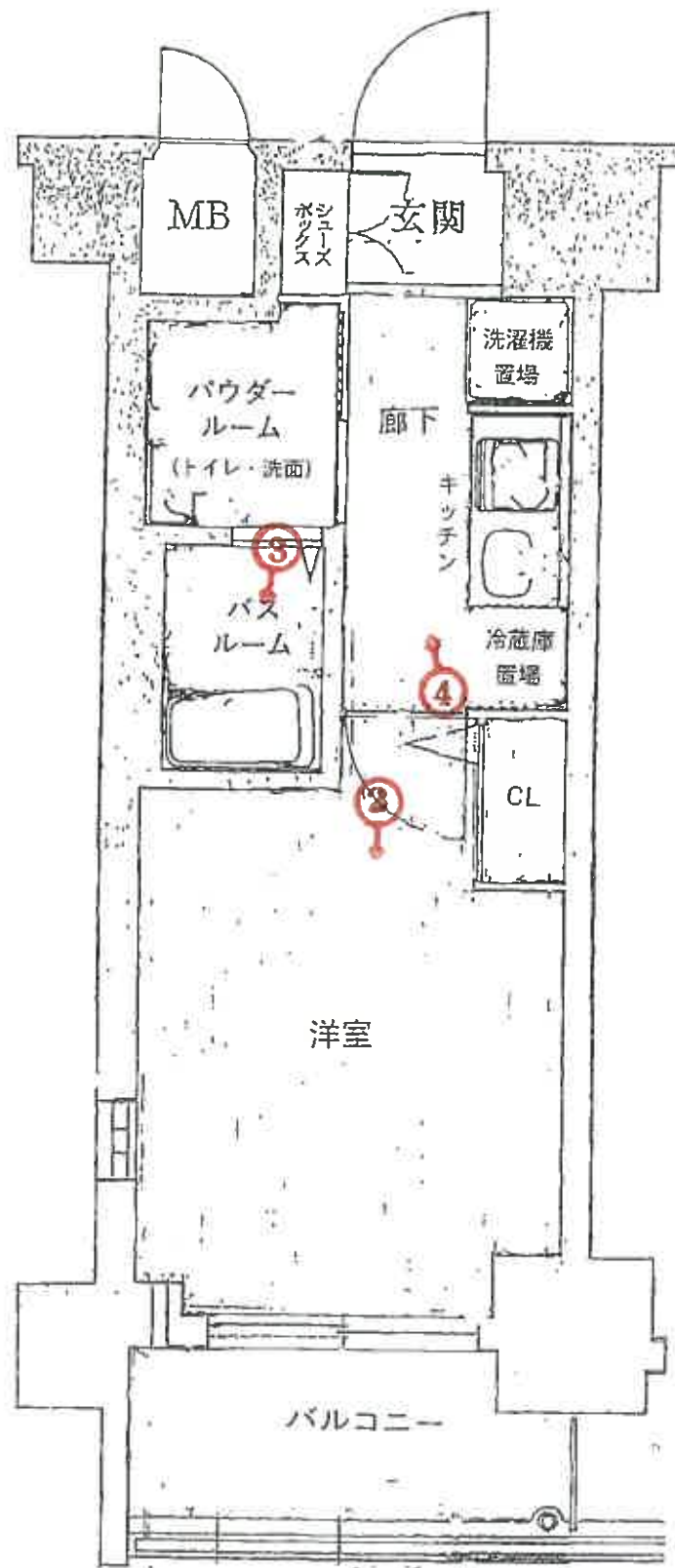
土地建物位置関係図



(○は写真番号および撮影位置・方向)

(13枚目)

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

(15 枚目)



③



④

(16 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 54 号
令和 7 年 6 月 3 日 現地調査
令和 7 年 6 月 7 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9,830,000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	J R 線 兵庫駅の東方 約450m (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、周知の埋蔵文化財包蔵地(兵庫津 遺跡)
画 地 条 件	登記記載数量995.42㎡の概ね整形地	
接面道路の状況	南西側 約30m市道	北西側 約8m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	エステムプラザ神戸西Ⅳインフィニティ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数137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22年1月26日 新築
	経過年数	15 年程度
	経済的残存耐用年数	35 年程度
構造	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 駐車場 集会所 その他	あり 受付順 (総台数28台)、現在は空きなしとのこと。 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 エステムプラザ神戸西Ⅳインフィニティ管理組合 管理者管理 株式会社エステム管理サービス 管理人 日勤 (月～金 8時30分～正午)
管理の状況	普通	
積立金	令和7年1月31日現在、 46,656,459 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ですが、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	7階 (701号室) 主要開口部の方位：北西向き
床 面 積	18.53㎡ (登記記載面積)
間 取 り	1 K 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 3,990円 修繕積立金 月 額 2,940円 滞 納 額 あり (令和7年5月27日現在 34,650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	18.53	1.44	0.57	4,870,000

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 15年、経済的残存耐用年数 35年、経済的全耐用年数 50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) ≒ 0.57

(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
333,000	1.02	995.42	0.90	2100/381742	1.00	1,670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（兵庫（県）5-4）

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/㎡)
 $362,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/112 \equiv 333,000$

◇ 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
 $100/99 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/100 \equiv 100/112$

イ 個別格差：角地等 (1.02)

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
4,870,000	1,670,000	0.98	6,410,000

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6年 11月 761,000 円/㎡

B 令和7年 3月 790,000 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	761,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{112}$	729,000
B	790,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{108}$	757,000

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
743,000	0.98	18.53	13,490,000

ア A・B価格の中値をもって査定

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あり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考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 (5.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,090 千円 (16.1%)	433 千円	6.5%	6,662 千円 ≒ 6,660 千円	0.85161	5,672 千円 (83.9%)	6,762 千円 ≒ 6,760 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	564	564	556	556
	共益費収入	108	108	106	106
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	672	672	662	662
	空室損失	△ 67	△ 67	△ 66	△ 66
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	585	585	576	576
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	54	54	54	54
	長期計画修繕費	140	40	40	40
	公租公課	44	44	44	44
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	243	143	143	143
ウ 経費率	(%)	41.54	24.44	24.83	24.83
エ 有効純収益	ア－イ	342	442	433	433
オ 複利現価率	(割引率5.5%)	0.94786	0.89845	0.85161	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	324	397	369	

(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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	6,410,000	1.00	6,410,000
②比準価格	13,490,000	1.00	13,490,000
③収益価格			6,760,000
④調整後の価格	12,410,000		

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
12,410,000	1.00	0.80	0.99	9,830,000

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 (兵庫(県)5-4)
所 在 : 神戸市兵庫区浜崎通3番9外
「浜崎通3-21」
価 格 : 362,000円/㎡
位 置 : JR線「兵庫」駅より道路距離170m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 205㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員15m市道に接面
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 : 店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ駅前の商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 203,803,286円 (×2,100/381,742)
建物 : 2,388,500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 神戸市兵庫区西柳原町 4 番地 7
建物の名称 エステムプラザ神戸西IVインフィニティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柳原町 4 番 7 の 7 0 1
建物の名称 7 0 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 7 階部分 1 8 . 5 3 平方メートル

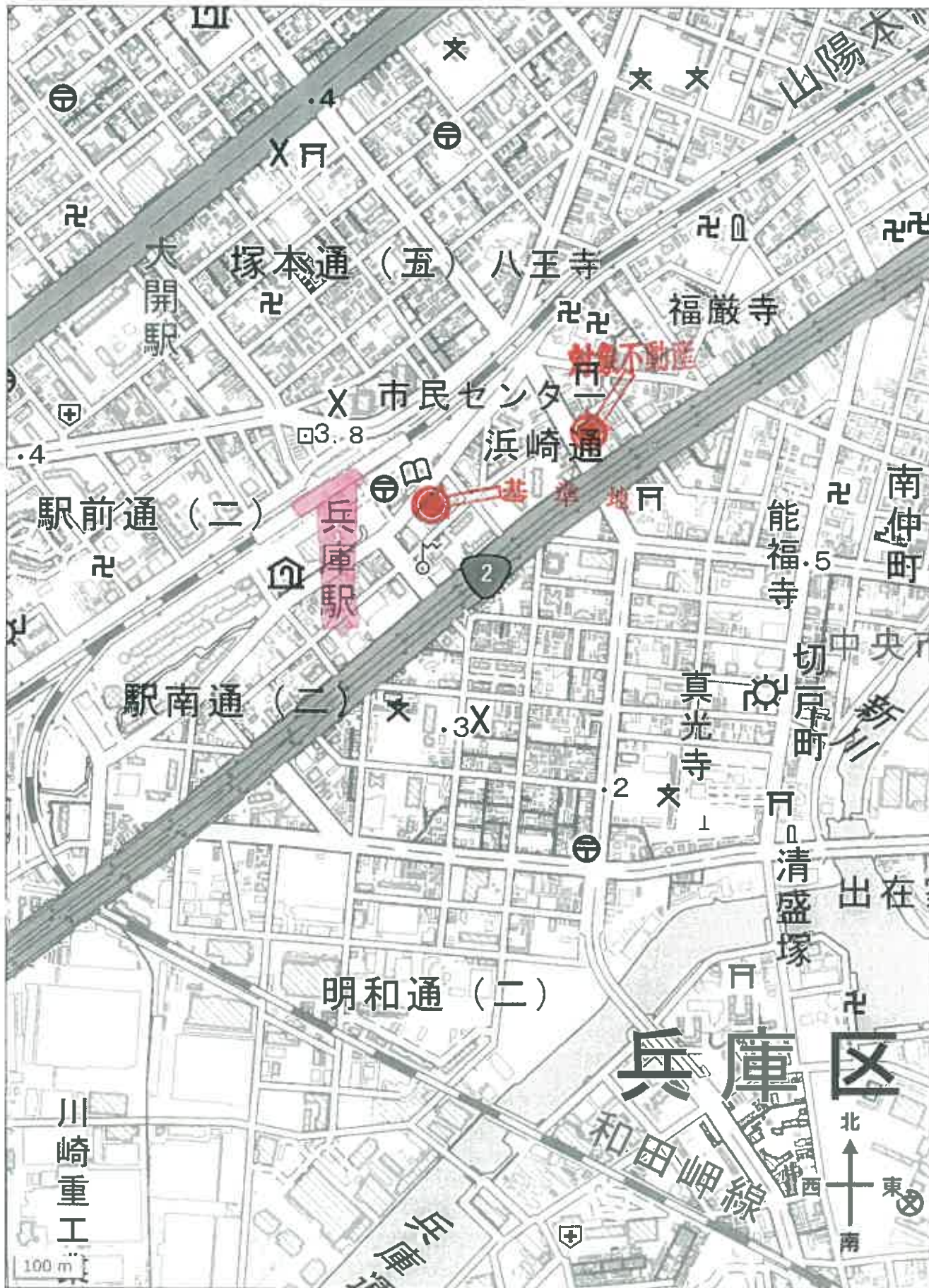
(敷地権の目的である土地の表示)

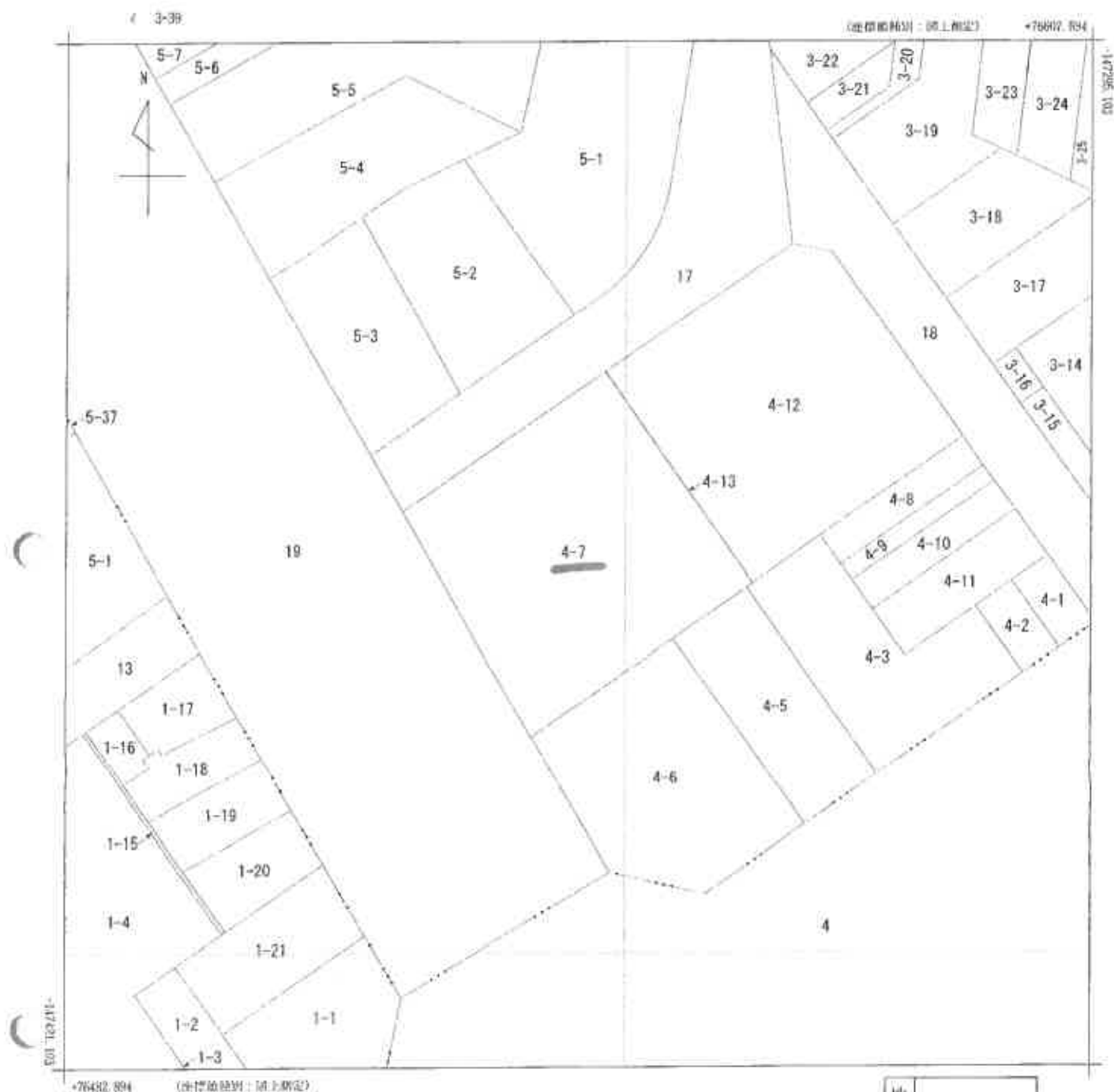
土地の符号 1
所在及び地番 神戸市兵庫区西柳原町 4 番 7
地 目 宅地
地 積 9 9 5 . 4 2 平方メートル

(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 3 8 1 7 4 2 分の 2 1 0 0







請求 部分	所在	神戸市兵庫区西柳原町				地番	4番7		
出尺 寸	1/500	初度 区分	甲一	座標系 番号又は 記号	Y	分類	地籍(法第14条第1項)図測法1 9-5指定	縮期	土地図整理所在図
作成 年月日	平成5年9月3日				編付 年月日 (原図)	平成5年10月29日			補記 事項

これは地籍に記録されている内容を証明した図面である。

(神戸地方法務局管轄)

令和7年4月10日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M83827

登記官

(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：平成22年3月12日

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。
(神戸地方支務局管轄)

令和7年4月10日

東京法務局品川出張所

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号

西柳原町
4番7の701

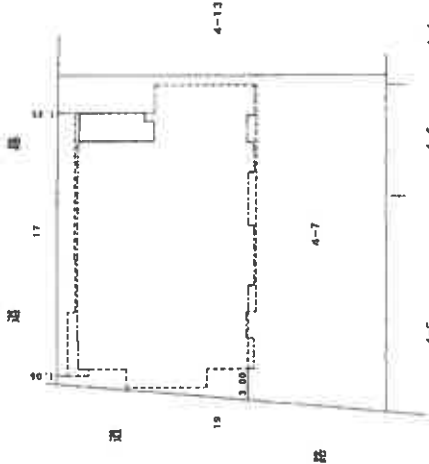
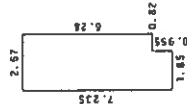
建物の所在

神戸市兵庫区西柳原町4番地7



建物の存する部分 7階

建物の名称 701



求積表

1.850 × 0.955	= 1.766750
2.670 × 6.280	= 16.767600
合計	18.534350
床面積	18.53 m ²

作成者

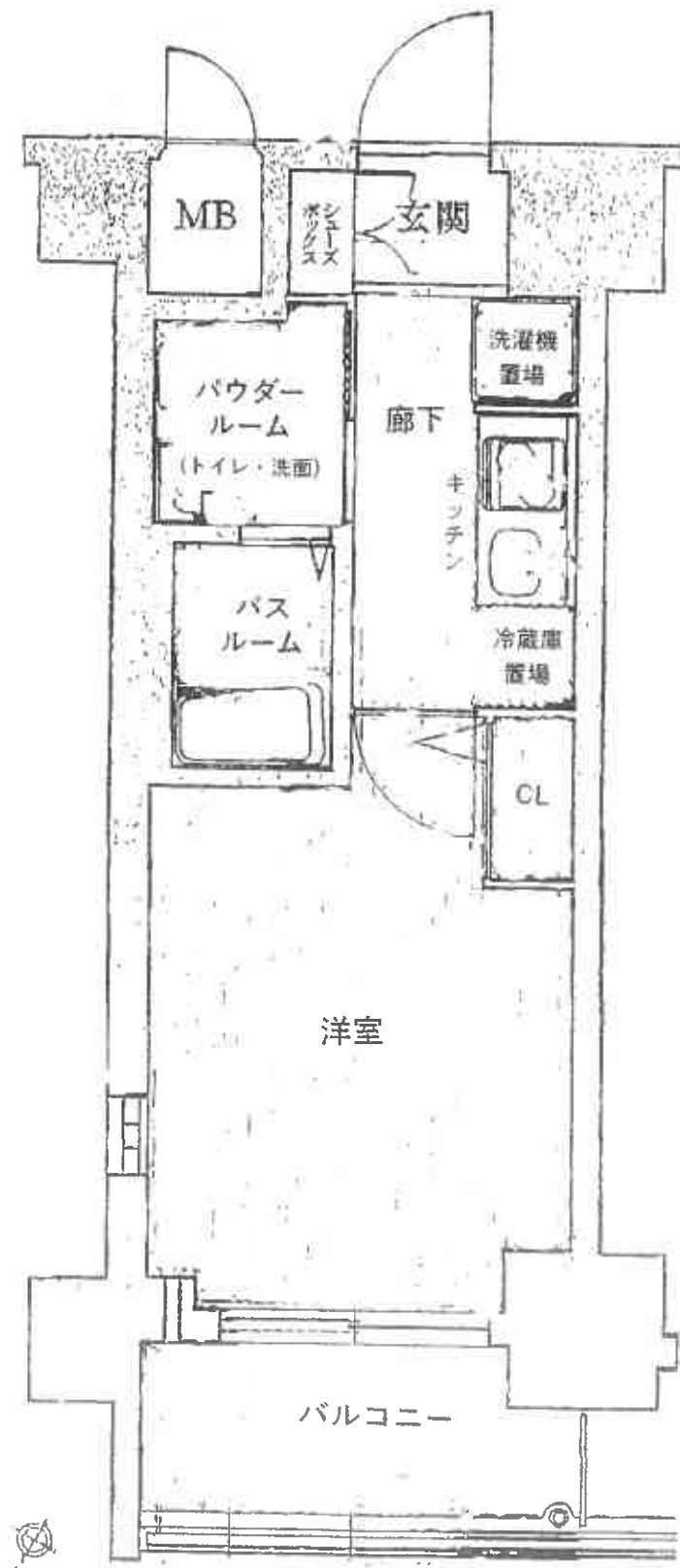
申請人

縮尺

1/250

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