

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	4,400,000 3,520,000		880,000	66,382	14,224



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区戎町三丁目 11 番地 1

建物の名称 アネスト恵美寿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戎町三丁目 11 番 1 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 59.28 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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】

A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】

- ・本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地（地番11番1、地積779.35平方メートル、所有者株式会社トップ企画）につき一般定期借地権（賃借権）が存する。借地借家法22条の特約がある。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。ただし、本件区分所有建物につき、上記一般定期借地権（賃借権）は他の区分所有者と準共有である。
- ・管理費等の滞納あり（地代の滞納を含む）。

《 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 神戸市須磨区戎町三丁目11番地1

建物の名称 アネスト恵美寿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戎町三丁目11番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.28平方メートル



令和7年(ケ)第39号
令和7年 5月 1日受理
令和7年 6月 13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 神戸市須磨区戎町三丁目 11 番地 1

建物の名称 アネスト恵美寿

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 戎町三丁目 11 番 1 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 59.28 平方メートル



(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 () の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和3年4月頃	
最初の契約等	契約日	令和3年3月頃
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☒ A ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 100,000 円 (毎月 限り 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	賃貸借に関する契約書等は作成されていない。	
執行官の意見	■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

(目的外土地用 (単独))

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在	神戸市須磨区戎町 3 丁目	
地 番	1 1 番 1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	7 7 9 . 3 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 一部)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社トップ企画)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人 (☒ (土地所有者) ☐) の陳述 / ☒株式会社トップ企画 (土地所有者) の提出の 定期借地権設定契約公正証書の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成 1 1 年 2 月 9 日	
最初の 契約等	契約日	平成 1 1 年 2 月 9 日
	期 間	平成 1 1 年 2 月 9 日から ☒ 令和 3 1 年 5 月 3 1 日まで 5 0 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	年 月 日から ☐ 年 月 日 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☒ 土地所有者 (株式会社トップ企画) ☐ その他の者 ()
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金 6 , 7 0 0 円 (毎月 2 8 日限り翌月分支払)	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和 7 年 5 月 1 2 日現在 金 6 7 , 0 0 0 円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある 事件番号等不詳。詳細は 6 枚目参照。	
そ の 他	借地権準共有持分 1 9 7 , 7 2 8 分の 6 , 2 1 1 である。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(4 枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の種類、構造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、2枚目および3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の床、壁、建具等において、経年劣化による傷みや汚れが認められる。
- 3 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の不具合箇所は認められなかった。
- 4 キッチン奥に隣の102号室へと繋がる扉があるが、閉鎖されており開閉することはできなかった(写真⑩)。
- 5 債務者兼所有者から返信のあった回答書によると、本件建物は賃貸しており、賃貸借契約書は無いとの記載があった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 30戸で構成されている。
- 2 駐車場なし。
- 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9月30日現在で、2,720万7,757円である。
- 8 令和10年9月頃に第2回大規模修繕工事予定あり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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
■ A (建物占有者)	1 本件建物は私が親族と共に住居として使用しています。 2 リフォームはしていません。 3 特に不具合のある箇所はありません。 4 物件内での事件、事故はありません。 5 ペットは飼っていません。 6 私が債務者兼所有者からこの建物を借りています。 7 家賃は毎月私が債務者兼所有者に支払っています。
■ 建物占有者の親族 B	1 本件建物は令和3年4月頃から A が債務者兼所有者から借りており、 A が親族と共に住居として使用しています。私は別の住居があります。 2 A が毎月10万円の家賃を債務者兼所有者に支払っています。賃貸借に関する契約書はそもそも作成していません。 3 本件建物の土地所有者であるトップ企画と債務者兼所有者との間で定期借地権譲渡承諾に関して揉めていると聞いています。
■ 株式会社トップ企画 担当者	1 当社が本件マンションの土地を所有し、各部屋の所有者から管理会社を通じて地代をいただいています。 2 平成11年に各建物所有者と定期借地権設定契約を公正証書にて締結しています。 3 本件建物に関して、令和2年2月、前建物所有者から債務者兼所有者に所有権が移った際に、当社は定期借地権の譲渡を承諾しませんでした。 4 この件については訴訟となり、最終的に話し合いによって、当社が定期借地権の譲渡を承諾しました。 5 管理会社から、債務者兼所有者からの地代の支払いが遅れていると聞いています。 6 以前は102号室と103号室間で行き来できるようになっていましたが、現在は所有者が違うので102号室側にベニヤ板で作った簡易な壁を作り行き来できないようになっています。 7 当社が定期借地権の譲渡を承諾する条件としては、それまでの期間に何等違反行為がなく、直近賃料3ヶ月分の承諾料の支払い、相手方が信頼に値するかを総合的に判断したうえで承諾するものとしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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5月2日(金) 15:30-16:00	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5月7日(水) 14:30-14:50	神戸地方法務局須磨出張所	☒ 登記事項証明書および公図等取得
令和7年5月7日(水)	執行官室	☒ 管理会社あて照会書FAX送信
令和7年5月14日(水) 9:15-10:20	物件所在地	☒ 立入調査、写真撮影 ☒ ■■■■■ A ■■■■■、■■■■■ B ■■■■■ より聴取
令和7年5月14日(水) 10:50-11:05	株式会社トップ企画本社	☒ 株式会社トップ企画担当者より聴取
令和7年5月16日(金)	執行官室	☒ 所有者兼債務者あて照会書発送(110円×2)
令和7年5月23日(金) 16:00-16:45	株式会社トップ企画事務所	☒ 株式会社トップ企画担当者より聴取、定期借地権設定契約公正証書写し取入
令和7年5月23日(金) 17:36-17:41	執行官室	☒ ■■■■■ B ■■■■■ より電話聴取(発信)
令和7年6月9日(月) 10:05-11:15	神戸地方法務局須磨出張所	☒ 履歴事項全部証明書取得

(特記事項)

☒ 令和7年5月14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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人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

(7 枚目)

登記年月日：平成10年11月10日

地籍

図

前

11-1 後 11-1, 11-5, 11-6 新 11-1, 11-2, 11-6

土地所在図
土地積測量図

地番
11-5 (B)
11-6 (C)

土地の所在
神戸市須磨区町戎町3丁目

求積表

NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
B45	179.380	226.237	-2168.7042		0.200
A42	173.290	214.237	-2053.8839		13.457
144	173.111	214.327	2092.9120		0.200
B46	179.201	226.327	2134.2839		13.457
合計			-5.3922		
合計面積			2.69610		m ²
合計周長			2.69		m

NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
A27	196.681	205.525	116.4352		4.002
115	196.366	204.926	-294.7454		0.677
125	193.473	204.024	-114.5360		3.030
A26	192.860	204.334	289.4829		0.687
合計			-3.3633		
合計面積			1.68165		m ²
合計周長			1.68		m

合計面積 4.37775 m²

面積	① 11-1 (A)	② 11-5 (B)	③ 11-6 (C)
面積	759.9461100	759.9461100	759.94
合計	4.37775		

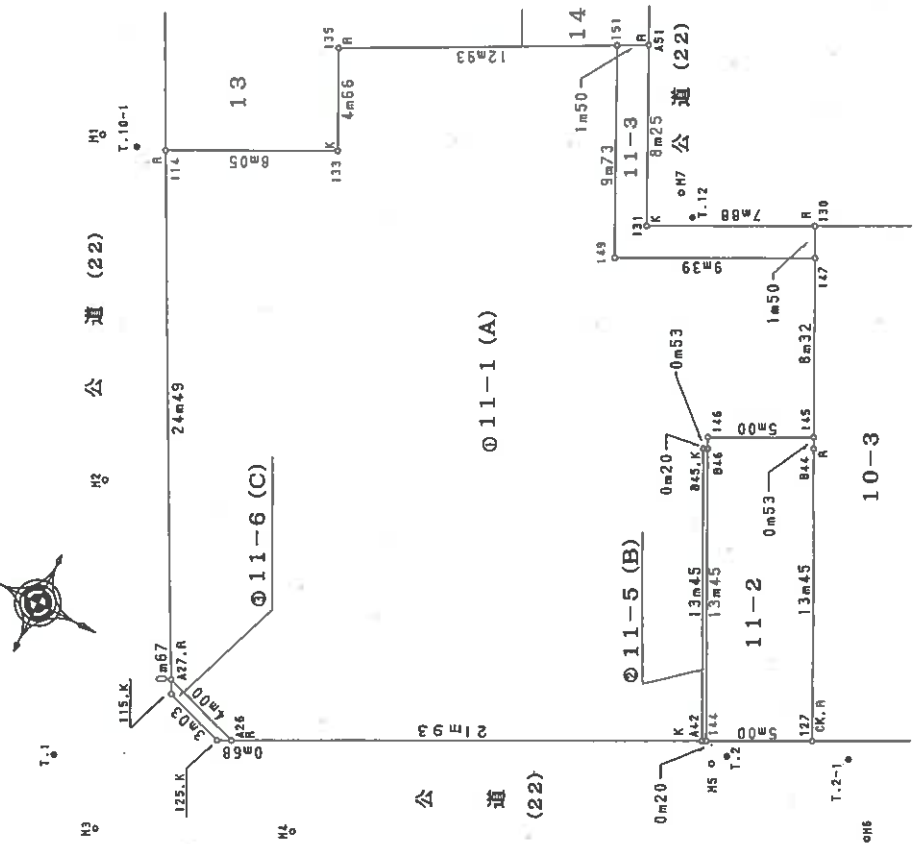
地番	面積
① 11-1 (A)	759.9461100 m ²
② 11-5 (B)	2.69610 m ²
③ 11-6 (C)	1.68165 m ²

点名	X座標	Y座標
T.1-1	200.000	200.000
T.1-1	197.284	194.356
T.2	171.905	214.162
T.2-1	166.760	216.612
T.3	140.318	223.765
T.4	161.690	248.976
T.10	217.212	234.412
T.10-1	209.332	226.713
T.10-2	202.341	242.799
T.11	191.009	248.501
T.12	184.747	235.590

境界	略号
S	石杭
C	コンクリート杭
P	アラスチック杭
R	金具
M	鋼ミ・鋼ベンキ
K	金具

本図面は A3 版をA4版に縮小したものである

11-5 (B) 11-6 (C) 11-1 (A)



作製者

申請人

縮尺

250

107016

前 11-3 後 11-8 新 11-11-8

~~土地積測所在圖~~

地 番 11-8 (B)

土地の所在

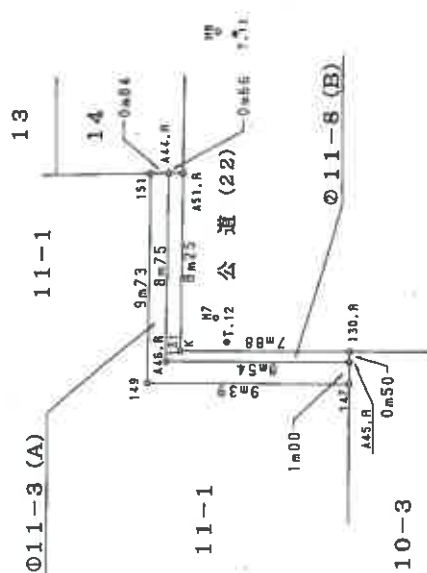
求值表

年 月 日	X_n	Y_n	$X \cdot Y$	$n+1 - Y - n - 1$	計
190.748	241.361	-1551.3535	0.560		
186.834	233.527	-744.3467	0.757		
179.202	237.377	769.8518	0.548		
179.427	237.823	-557.1208	0.500		
186.468	234.272	715.4777	7.886		
190.160	241.660	1348.0442	0.259		
		-19.4473			
		9.72365			
		9.72			

26.4540175	合計	9.72365	16.7303675
			16.73

地番	面積
① 1-3(A)	16.7303675 m^2
② 1-3(B)	9.72365 m^2

点 名	X 距离	Y 距离
T-1-1	209.000	209.000
T-1-1-1	197.284	194.356
T-1-2	171.905	141.162
T-2-1	166.760	216.612
T-3	140.318	223.765
T-1-4	161.650	248.976
T-1-10	217.212	234.412
T-1-10-1	209.332	226.713
T-1-10-2	202.341	242.789
T-1-11	191.009	248.501
T-12	184.477	235.550



S	石 坑	C.S	砵 駁 石 坑
C	コンクリート坑	C.C	砵駁コンクリート坑
P	プラスチック坑	C.P	砵駁プラスチック坑
R	金属坑	C.R	砵駁金属坑
M	銅・亜鉛・鉛	C.M	砵駁銅・亜鉛・鉛
K	金 属 板	C.K	砵駁金属板

小図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

作者

申請人

良藥

250

107018

登記年月日：平成10年11月10日

前 11-2 後 11-2, 11-7 新 11-1, 11-2

所在地積測量図

地番 11-7 (B)

土地の所在 神戸市須磨区町戎町3丁目

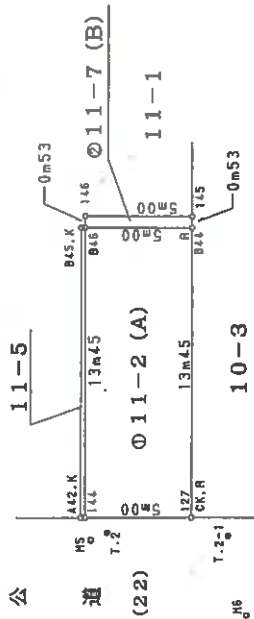
11-7は11-7に合筆

求積表

地番	11-7 (B)				
N.O.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
146	179.444	226.805	-490.7793	5.000	
B46	179.201	226.327	318.7986	0.536	
B44	174.739	228.584	477.9112	5.000	
145	174.982	229.062	-311.2930	0.536	
			-5.3625		
			2.68125		
			2.68		

地番	11-2 (A)				
N.O.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
69.9621225	197.284	226.713	67.2808725	5.000	
			67.28		

地番	11-2 (A)				
N.O.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
11-2 (A)	197.284	226.713	67.2808725	5.000	
11-7 (B)	174.982	229.062	-311.2930	0.536	
			-5.3625		
			2.68125		
			2.68		



筆界線略号	
S	石杭
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金目録
M	鋼管・鉄管
K	金目録

製作者

申請人

縮尺

250

107017

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

請求番号: 12-3 (1/2)

506240

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

圖面階各

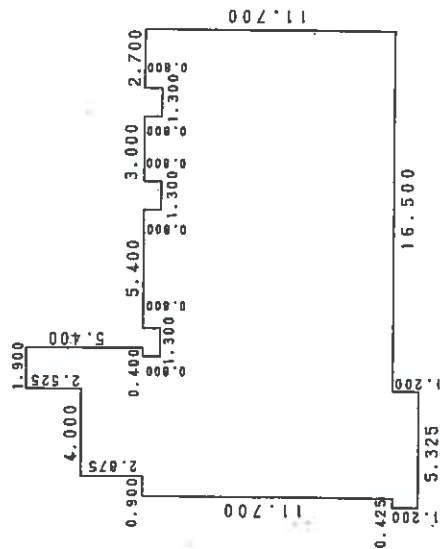
建各	物	面	面	面
各	階	平	面	面
				$(\frac{1}{3})$
				1.1.1.

專
著
理
論

建物の所在

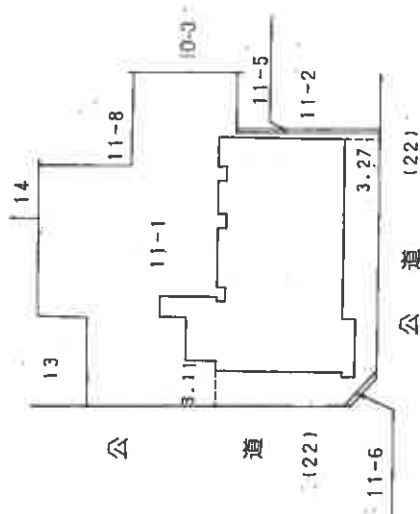
神戸市須磨区戎町3丁目1番地1

階1



一棟の建物

アネスト恵美寿



求積表

0.510000	0.425 X	1.200	=
11.610000	0.900 X	12.900	=
63.100000	0.400 X	15.775	=
25.650000	1.500 X	17.100	=
14.170000	1.300 X	10.900	=
2.160000	0.400 X	5.400	=
63.100000	0.540 X	11.700	=
14.170000	1.300 X	10.900	=
35.100000	3.300 X	11.700	=
14.170000	1.300 X	10.900	=
31.530000	2.700 X	11.700	=

合計	275.410000	
床面積	275.41	㎡

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

各 階 平 面 図

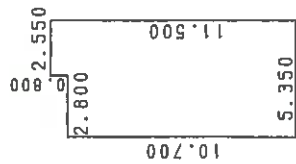
建 物 図 面 11.1.28
各 階 平 面 図

家屋番号 我町3丁目
11番1の103

建物の所在 神戸市須磨区我町3丁目11番地1

区分した建物

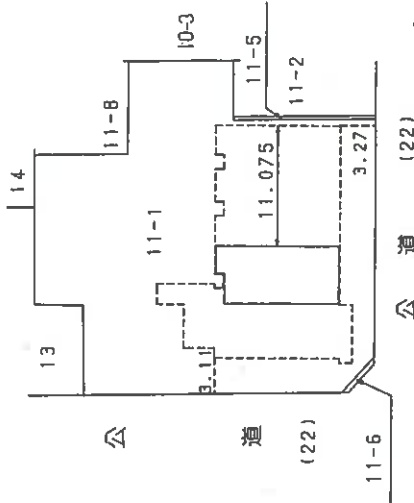
一棟の建物の番号 アネスト恵美寿
建 物 の 番 号 103
建物の存する部分 1階



求積表
2.800 X 10.700 = 29.956000
2.550 X 11.500 = 29.325000
合 計 59.281000
求積値 59.28 m ²

(13枚目)

本図面は A3 版をA4版
に縮小したものである



作 製 者

縮尺

1/250

申 請 人

縮尺

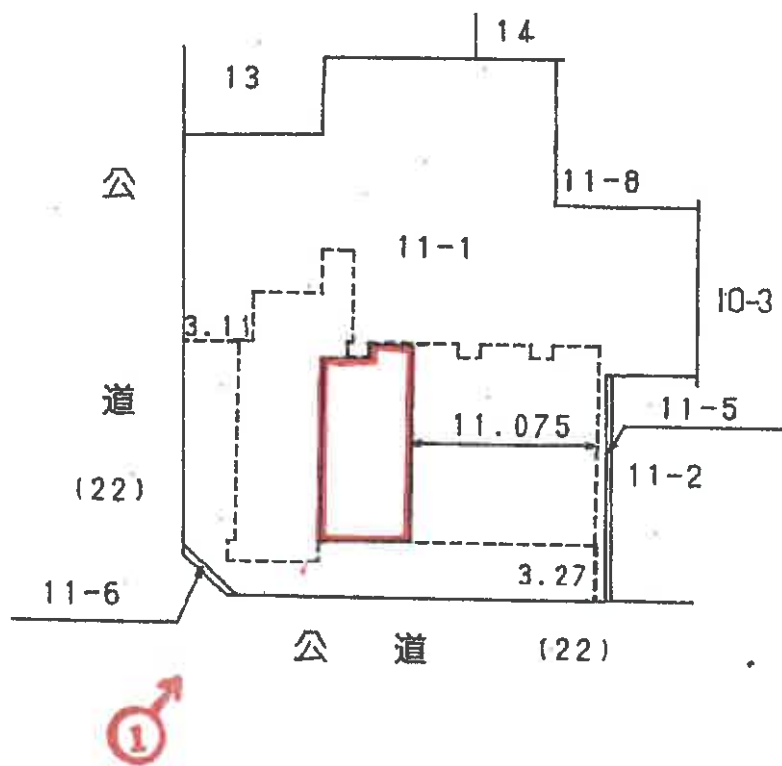
1/500

(加印別紙)

506245

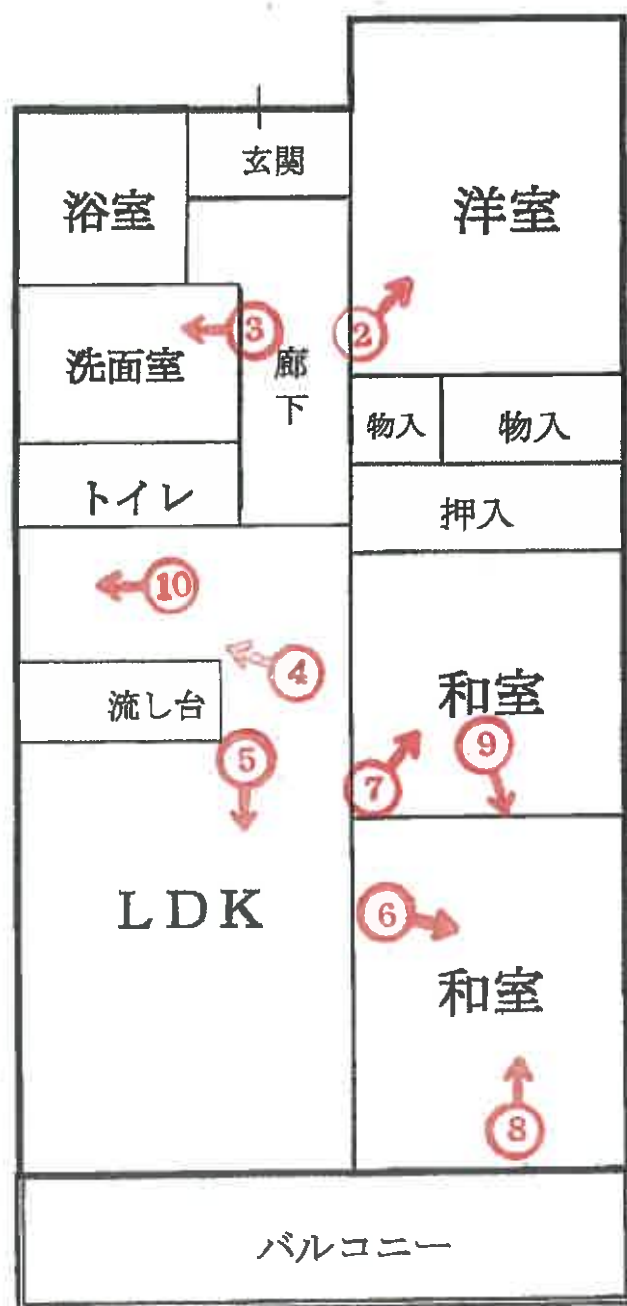
土地建物位置関係図

(←○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)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

⑩



令和 7 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 5 月 14 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 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4,400,000円

物件1の価格は定期借地権付区分所有建物としての価格である。

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	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	神戸市営地下鉄線 板宿駅の南方 約200m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	店舗付マンション、事務所、一般住宅等が混在する地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 第7種高度地区、西部駐車場整備地区、 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 (戎町遺 跡)
画 地 条 件	規模 779.35 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約8m市道 北西側 約6m市道 南東側 約3.4m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 (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。	

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（つづき）

借地契約内容	所在地 賃貸人 賃借人 契約の目的 契約面積 契約期間 月額賃料 保証金等 滞納の有無 特約の有無	神戸市須磨区戎町3丁目11番1 土地所有者 建物所有者 自己の居住用の建物所有目的 779.35㎡ の内、準共有持分197728分の6211 50年間（2049年5月31日まで） 6,700円 なし あり（令和7年5月12日現在、67,000円） 借地借家法第22条の定期借地権であり、 契約の更新及び建物の築造による存続期 間の延長がないこと、期間満了時に建物 の買取りを請求できないこと等の特約が ある。
特記事項	・定期借地権設定契約公正証書には、本件定期借地権の譲渡において土地所有者の書面による承諾が必要とされ、それまでの期間に何ら契約違反等の事実がない場合において直近賃料の3ヶ月分の承諾料を支払うことが承諾の条件とされている。 ・上記に加え、土地所有者からは、譲渡の相手方が信頼に値するかを総合的に判断したうえで承諾するとの回答がなされている。 ・本件建物の所有権が現所有者に移った際に土地所有者が定期借地権の譲渡を承諾しなかったことにより訴訟となったが、最終的に話し合いによって土地所有者が定期借地権の譲渡を承諾したとのこと（詳細は現況調査報告書ご参照）。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アネスト恵美須	
建物の用途	店舗・共同住宅	(総戸数30戸(住宅のみ))
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10年11月16日 新築
	経過年数	27年程度
	経済的残存耐用年数	23年程度
構造	鉄筋コンクリート造9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	ー
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり アネスト恵美須管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	東洋テックビルサービス株式会社
	管理形態	管理人 なし
管理の状況	普通	
積立金	令和6年9月30日現在、 27,207,757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。 ・管理会社からの回答書によると令和10年9月頃に第2回大規模修繕工事の予定ありとのこと。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	1 階 （1 0 3 号室） 主要開口部の方位： 南西向き		
床 面 積	59.28㎡ （登記記載面積）		
間 取 り	3 L D K バルコニー 南西向き		
仕 様	天 井 ： クロス等 床 ： タタミ・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 6,300円 修繕積立金 月 額 8,600円 土地賃借料 月 額 6,700円 取壊積立金 月 額 2,000円 組合費 月 額 150円 点検修繕費 月 額 2,880円 滞 納 額 あり （令和7年5月12日現在 251,300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	キッチンの奥に隣室の102号室に繋がる扉があるが、扉の反対側は閉鎖されているとのこと。		

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

建物価格に、敷地持分価格を加算して、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
270,000	59.28	1.11	0.39	6,930,000

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 27年、経済的残存耐用年数 23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) ≒ 0.39

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	準共有持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
256,000	1.00	779.35	0.90	6211/197728	0.30	1,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸須磨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/㎡)
 $253,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/101 \approx 256,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/99 \times 100/102 \times 100/100 \approx 100/101$

イ 個別格差：形状、三方路、セットバック等 (1.00)

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 持分割合：登記記載のとおり

カ 持分の種類：賃借権（定期借地権）

(3) 積算価格の判定(敷地持分建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
6,930,000	1,690,000	0.91	7,840,000

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
0.91 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4年 10月 186,000 円/㎡

B 令和6年 9月 234,000 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	186,000	100	100.0	100	100	100	174,000
		100	100	102	100	105	
B	234,000	100	100.0	100	100	100	185,000
		100	100	103	115	107	

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
180,000	0.91	59.28	9,710,000

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、分析期間末から定期借地契約終了までの予想有効純収益の現価の合計額を加算して、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	4年目以降定期借地契約終了までの予想有効純収益の現価の合計額			収益価格
	4年目の有効純収益	複利年金現価率 (期間20年、還元利回り7.5%)	4年目以降定期借地契約終了までの予想有効純収益の現価の合計額 イ×ウ	
ア	イ	ウ	エ	ア+エ
1,463 千円 (18.2%)	645 千円	10.1944	6,575 千円 (81.8%)	8,038 千円 ≒ 8,040 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ複利年金現価率：複利年金現価率で用いた還元利回りは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。

《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	1,200	1,200	1,182	1,182
	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	1,200	1,200	1,182	1,182
	空室損失	△ 120	△ 120	△ 118	△ 118
	貸倒損失	△ 36	△ 36	△ 35	△ 35
	有効総収益	1,044	1,044	1,029	1,029
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	84	84	84	84
	長期計画修繕費	608	108	108	108
	公租公課	81	81	81	81
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用（地代等）	104	104	104	104
	総費用合計	884	384	384	384
ウ 経費率 (%)		84.67	36.78	37.32	37.32
エ 有効純収益	ア－イ	160	660	645	645
オ 複利現価率（割引率6.5%）		0.99935	0.9987	0.9981	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	160	659	644	

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。

（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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	7,840,000	1.00	7,840,000
②比準価格	9,710,000	1.00	9,710,000
③収益価格			8,040,000
④調整後の価格	8,630,000		

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
8,630,000	0.70	0.80	0.91	4,400,000

イ 市場性修正 : 定期借地権付マンションであること、定期借地権の譲渡について制約があること等を考慮した。

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 (神戸須磨5-4)
所 在 : 神戸市須磨区大田町4丁目49番2
「大田町4-4-13」
価 格 : 253,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「板宿」駅より道路距離400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員8m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 : 中層店舗、マンション等が混在する商業地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 4,741,600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 神戸市須磨区戎町三丁目11番地1

建物の名称 アネスト恵美寿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戎町三丁目11番1の103

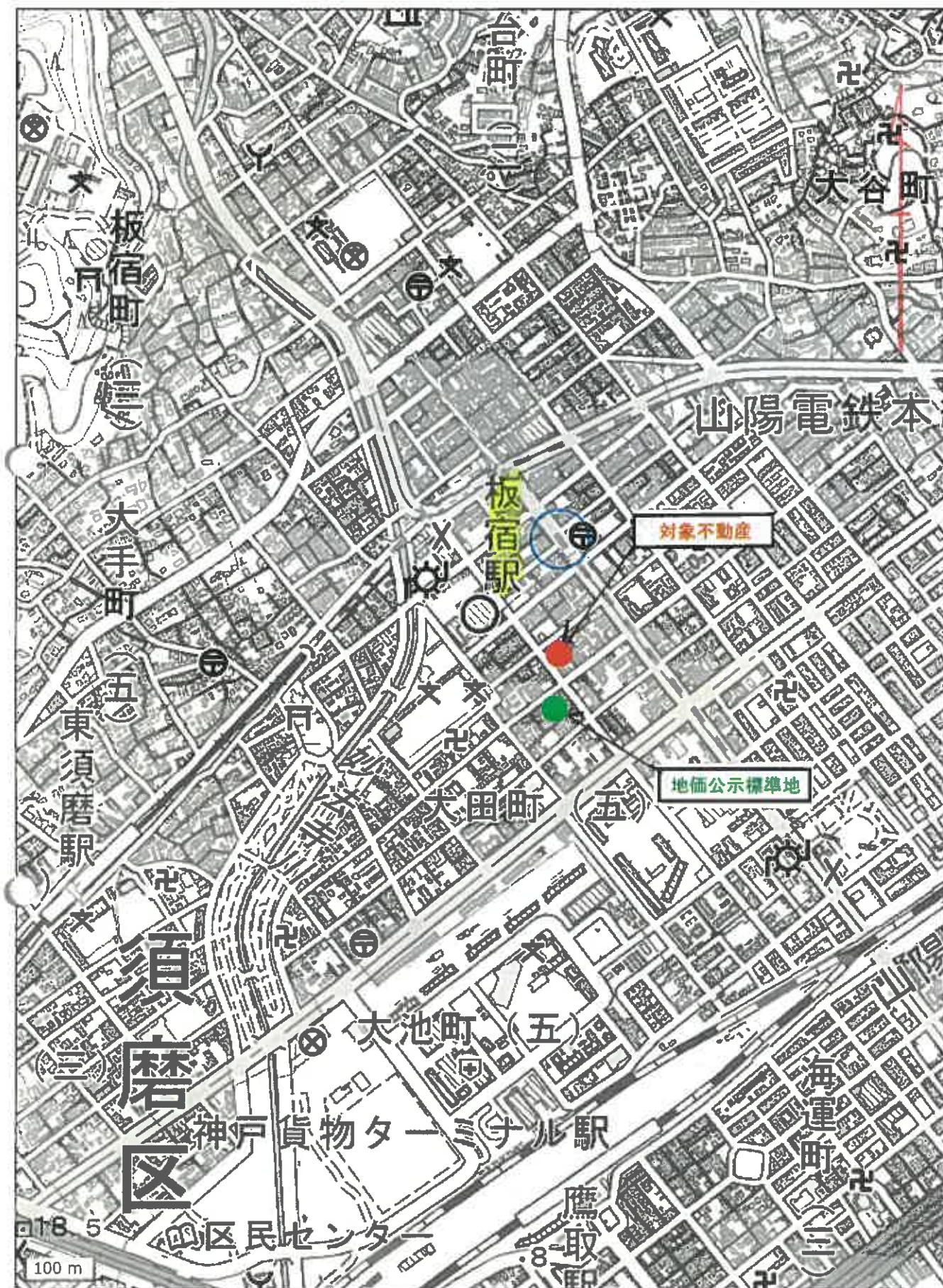
建物の名称 103

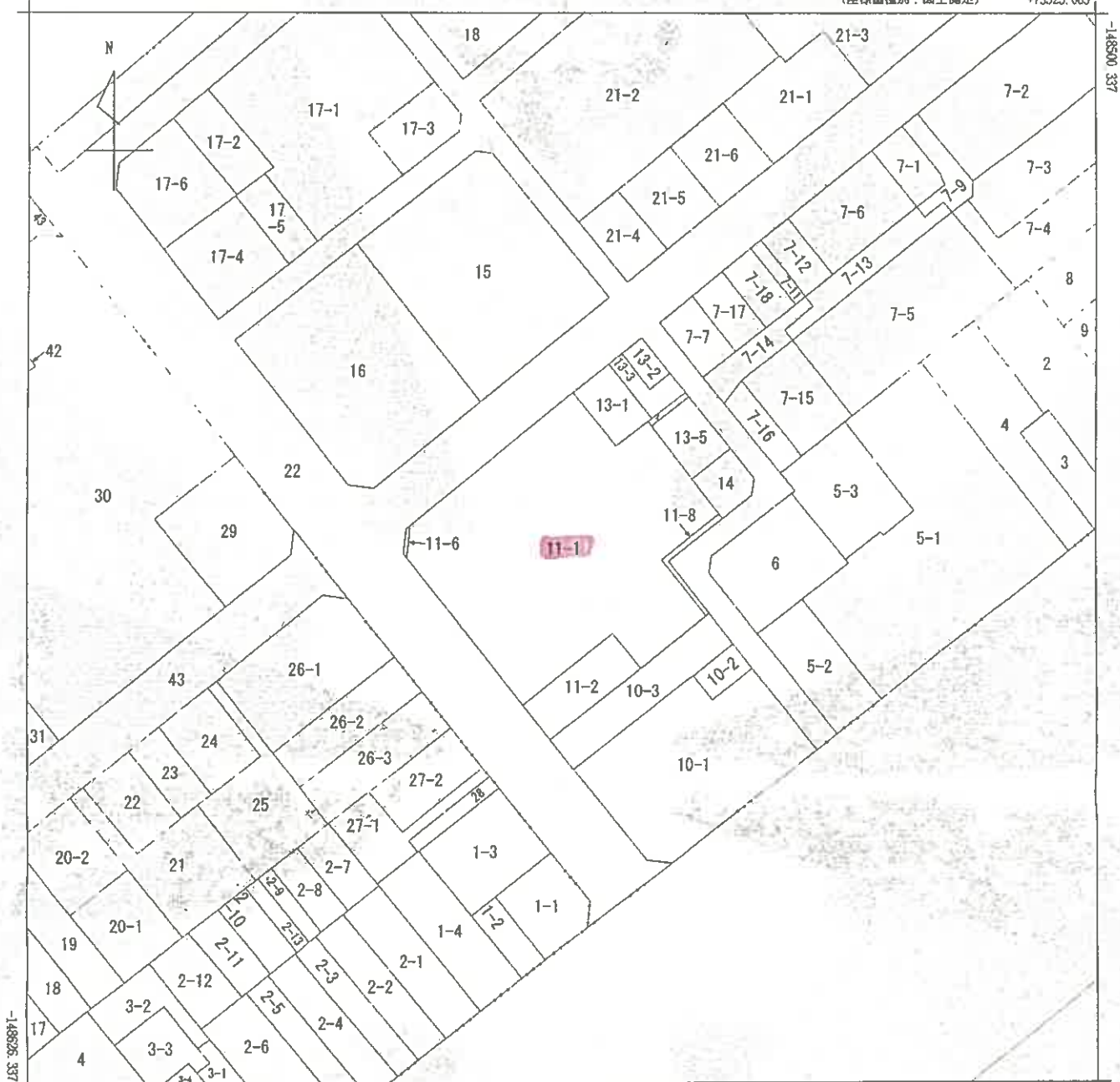
種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.28平方メートル







+73400.085 (座標値種別：図上測定)

(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	神戸市須磨区戎町三丁目					地番	11番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年4月7日

神戸地方法務局伊丹支局

登記官

請求番号：30-1

(1/1)

縮小版

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。
(神戸地方方法務局登録出賃所書証)
令和7年4月7日 神戸地方方法務局伊丹支局

登記号

請求番号: 30-2

縮小版

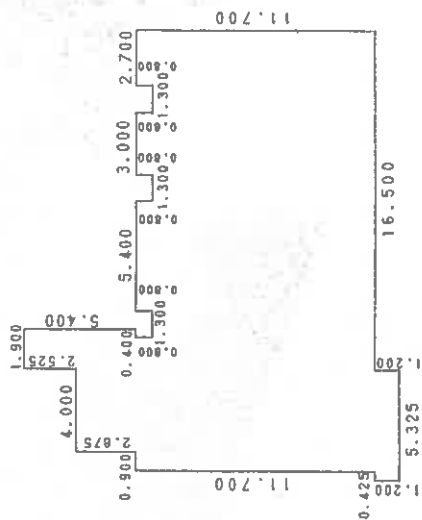
各階平面図

家屋番号

建物平面図 (1/3)
図11.1.28

建物の所在
神戸市須磨区求町3丁目11番地1

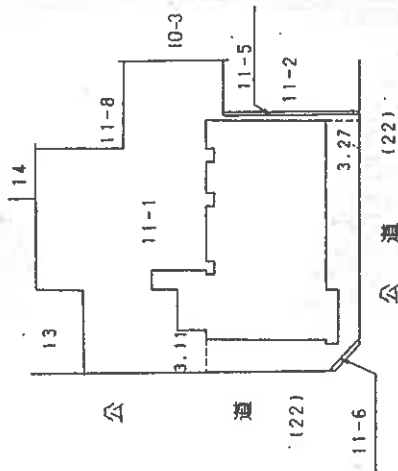
1階



求積表	
0.425 X 1.200 =	0.510000
0.900 X 12.900 =	11.610000
4.000 X 15.775 =	63.100000
1.500 X 17.100 =	25.650000
1.300 X 10.900 =	14.170000
0.400 X 5.400 =	2.160000
5.400 X 11.700 =	63.180000
1.300 X 10.900 =	14.170000
3.000 X 11.700 =	35.100000
1.300 X 10.900 =	14.170000
2.700 X 11.700 =	31.590000
合計	275.410000
床面積	275.41 m ²

一棟の建物

一棟の建物の番号 アネスト覆美寿



作製者

縮尺 1/250

申請人

506240

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。
(神戸地方支庁登記所蔵)
令和7年4月7日 神戸地方支庁登記所蔵伊丹支局

登記官

各 階 平 面 図

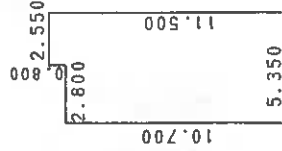
家 屋 番 号 11番1の103

建物の所在 神戸市須磨区我町3丁目11番地1

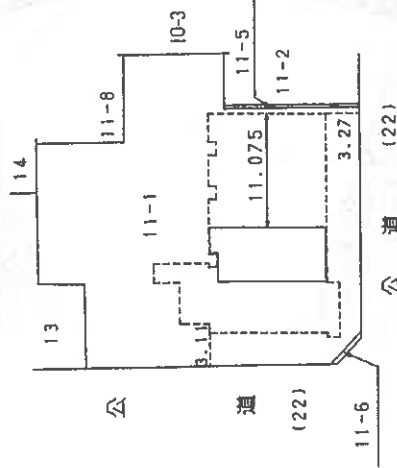
建 物 図 面 11.1.28

区分した建物

一棟の建物の番号 アネスト恵美寿
建 物 の 番 号 103
建物の存する部分 1階



求積算
2.800 X 10.700 = 29.960000
2.550 X 11.500 = 29.325000
合 計 59.285000
床面積 59.28 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(封印欄)

506245

縮小版

【建物間取略図】



現況写真

