

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11月25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12月10日から 令和 7年12月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月23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 8年 1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11月25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	11,120,000 8,896,000		2,230,000	52,721	11,753



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区佐比江町7番地5

建物の名称 エステムコート神戸ハーバーランド前Ⅶレーベル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐比江町7番5の1404

建物の名称 1404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 19.37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 神戸市兵庫区佐比江町7番5

地 目 宅地

地 積 910.22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 345848分の2099



物 件 明 細 書

令和 7年10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

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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社エステムプランニング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

なし

《 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 神戸市兵庫区佐比江町7番地5

建物の名称 エステムコート神戸ハーバーランド前Ⅶレーベル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐比江町7番5の1404

建物の名称 1404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 19.37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 神戸市兵庫区佐比江町7番5

地 目 宅地

地 積 910.22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 345848分の2099



令和7年(ケ)第87号
令和7年 7月28日受理
令和7年 8月22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 神戸市兵庫区佐比江町 7 番地 5

建物の名称 エステムコート神戸ハーバーランド前Ⅶレベル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐比江町 7 番 5 の 1 4 0 4

建物の名称 1 4 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 4 階部分 1 9 . 3 7 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 神戸市兵庫区佐比江町 7 番 5

地 目 宅地

地 積 9 1 0 . 2 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 4 5 8 4 8 分の 2 0 9 9



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市兵庫区佐比江町7番5号 エステムコート神戸ハーバーランド前 VIIレベル1404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 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 5,240 円 修繕積立金 2,930 円	令和7年7月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 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

(2枚目)

(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		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社エステムプランニング	☐ 債務者 ■ A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■株式会社エステムプランニング担当者) ■文書(■転貸借を目的とした家賃滞納保証付賃貸借契約書)	■陳述(■株式会社エステムプランニング担当者、A) ■文書(■区分建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐ 共有
占有開始時期		令和4年10月31日	令和4年10月31日
最初の契約等	契約日	令和4年10月31日	令和4年10月31日
	期間	令和4年10月31日から 令和5年10月31日まで1年間	令和4年10月31日から 令和5年10月31日まで1年間
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年11月1日から 令和7年10月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年11月 1日から 令和7年10月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(株式会社エステムプランニング)
契約等当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他
	賃料・支払時期	毎月 金 54,630円 (毎月15日限り当月分払)	毎月 金 57,500円 (毎月25日限り翌月分払)
敷金・保証金		■ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	■ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		賃料と別に共益費月額6,700円	賃料と別に共益費月額6,700円 共益費とは別にエステム安心クラブ月会費880円を支払っている。
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	■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

B 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。
- 2 債務者兼所有者宛に照会書を郵送にて送付したが、回答はなかった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 164戸で構成されている。
- 2 駐車場 14台。受付順。現在は満車。
- 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10月31日現在で、8,188万3,562円である。
- 8 大規模修繕計画なし。

(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
■ A (転借人)	1 本件建物には私が株式会社エステムプランニングから賃借して住んでいます。 2 ペットは飼っていません。 3 雨漏り等の不具合はありません。 4 本件建物において事件、事故はありません。
■株式会社エステム プランニング担当者	1 本件建物は、債務者兼所有者から当社が賃借し、当社がAに転貸しています。

(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7月28日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年7月28日(月) 18:05-18:20	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■立入通知書および照会書を差置(返信用110円)
令和7年7月29日(火) 15:10-15:30	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7月29日(火)	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7月30日(水) 15:00-15:03	執行官室	■株式会社エステムプランニング担当者より電話聴取(発信)
令和7年7月31日(木) 11:05-11:10	執行官室	■ A から電話にて聴取(受信)
令和7年8月4日(月) 13:40-14:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影
令和7年8月20日(水) 13:15-13:25	神戸地方法務局	■法人登記事項証明書取得

(特記事項)

■ 令和7年8月4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、解錠技術者、立会人を同行して臨場した。

■ 令和7年8月4日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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。

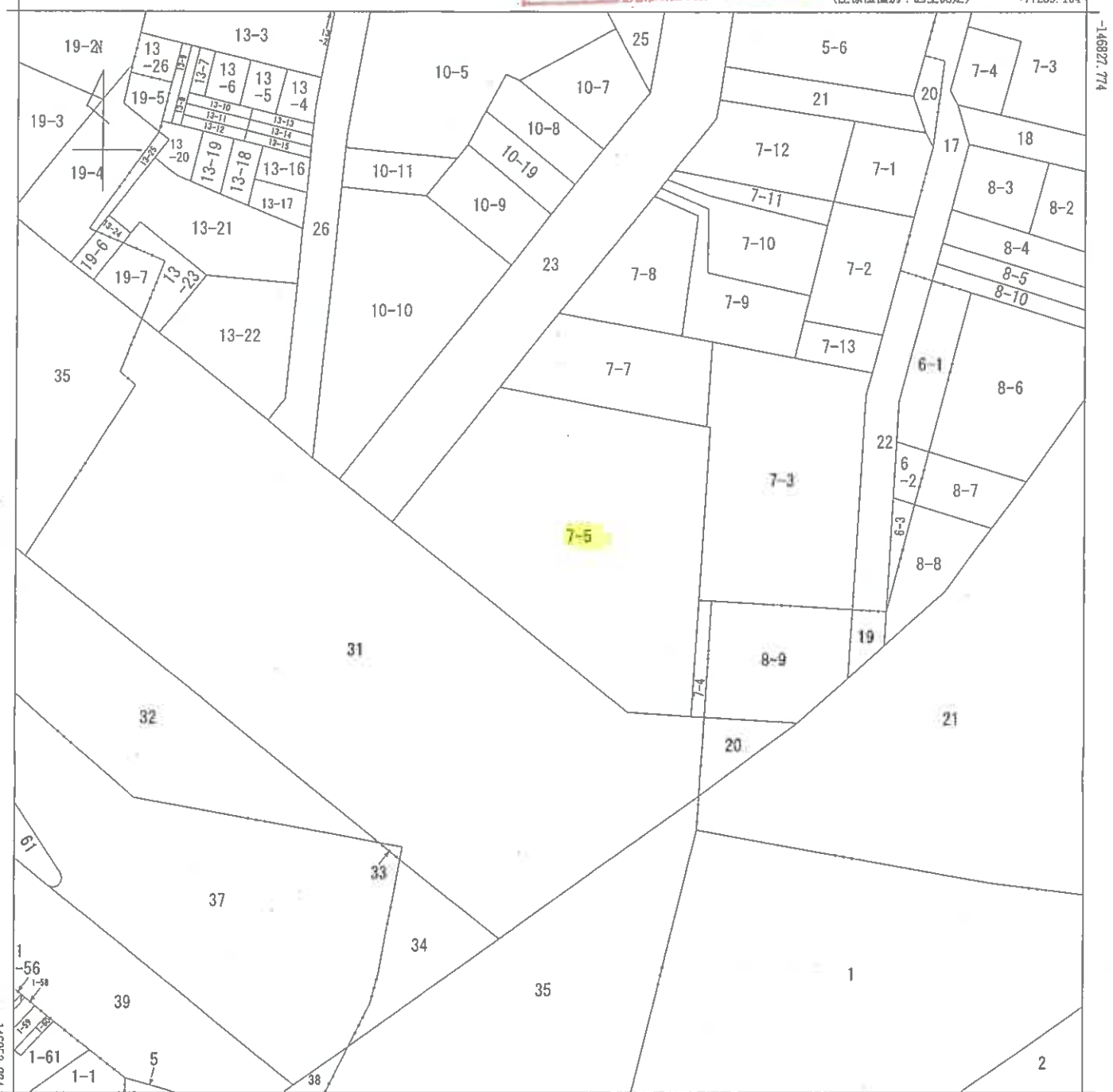
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

4 1-57

(座標値種別：図上測定) +77289.104



地番区域見出

A 七宮町2丁目
B 兵庫町1丁目

浅町1丁目
佐比江町
西出町
川崎町

請求部	所在	神戸市兵庫区佐比江町				地番	7番5			
出力尺	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		

登記年月日：平成28年10月4日

地積測量図

7-5

地番

神戸市兵庫区佐比江町

土地の所在

座標求積表

地番	7-5				
測点	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K1	既存金庫標	116.260	117.958	-559.474794	
K2	コンクリート杭	102.816	103.068	-3371.869620	
K3	金属板	83.545	120.305	-3177.976980	
K4	金属板	76.400	126.696	-1117.332024	
K5	既存金属板	74.726	133.871	4171.286489	
K6	コンクリート杭	107.559	141.470	5875.814980	
			借面積	1820.448151	
			面積	910.2240755	
			地積	910.22	m
			坪数	275.34	

総計 910.2240755 m

引照点

測点	種類	X	座標 Y	座標
M1	マンホール中心	129.229	124.293	
M2	マンホール中心	105.673	97.012	
M3	マンホール中心	86.024	112.293	
M4	マンホール中心	74.534	125.953	
M5	マンホール中心	67.201	129.694	

測点	点間距離
M1	M2
K1	14.433
K2	33.884
M3	M4
K3	8.387
K4	17.322
M4	M5
K5	7.920
K6	36.488

測地系	任意座標系
測量年月日	平成28年6月30日

作成者

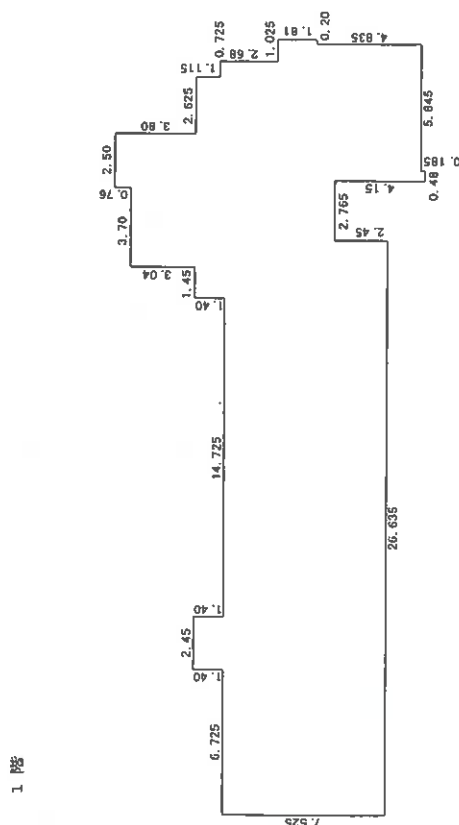
申請人

縮尺 1/250

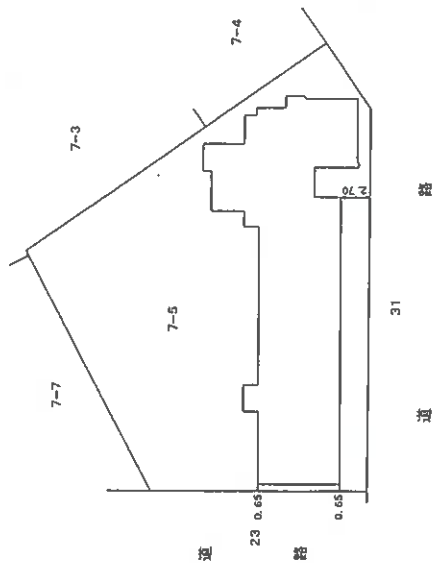
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

家屋番号	一棟の建物
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

建物の所在



エスデムコート神戸
ハーバーランド前4レベル

[illegible]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作者

(平成 30 年 7 月 30 日作成)

申請人

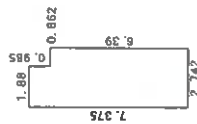
500
1
縮尺

各階平面図

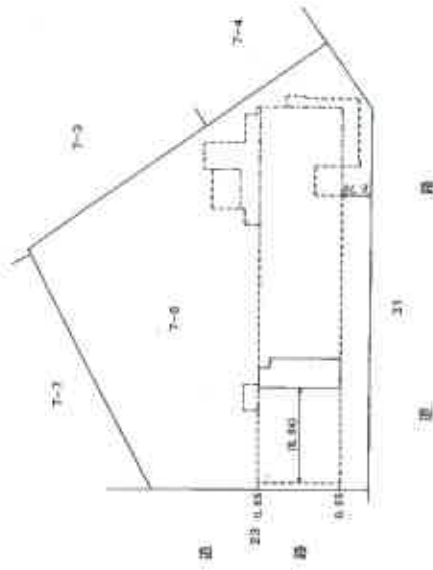
建物図面図
各階平面図

家屋番号	佐比江町 7番5の1404
建物の所在	神戸市兵庫区佐比江町7番地5

建物の存する部分 14階
建物の名称 1404



求 積 表	
0.862×6.390	$= 5.508180$
1.880×7.375	$= 13.865000$
合 計	19.373180
床面積	19.37 m ²



作成者

(平成 30 年 7 月 30 日作成)

縮尺 250

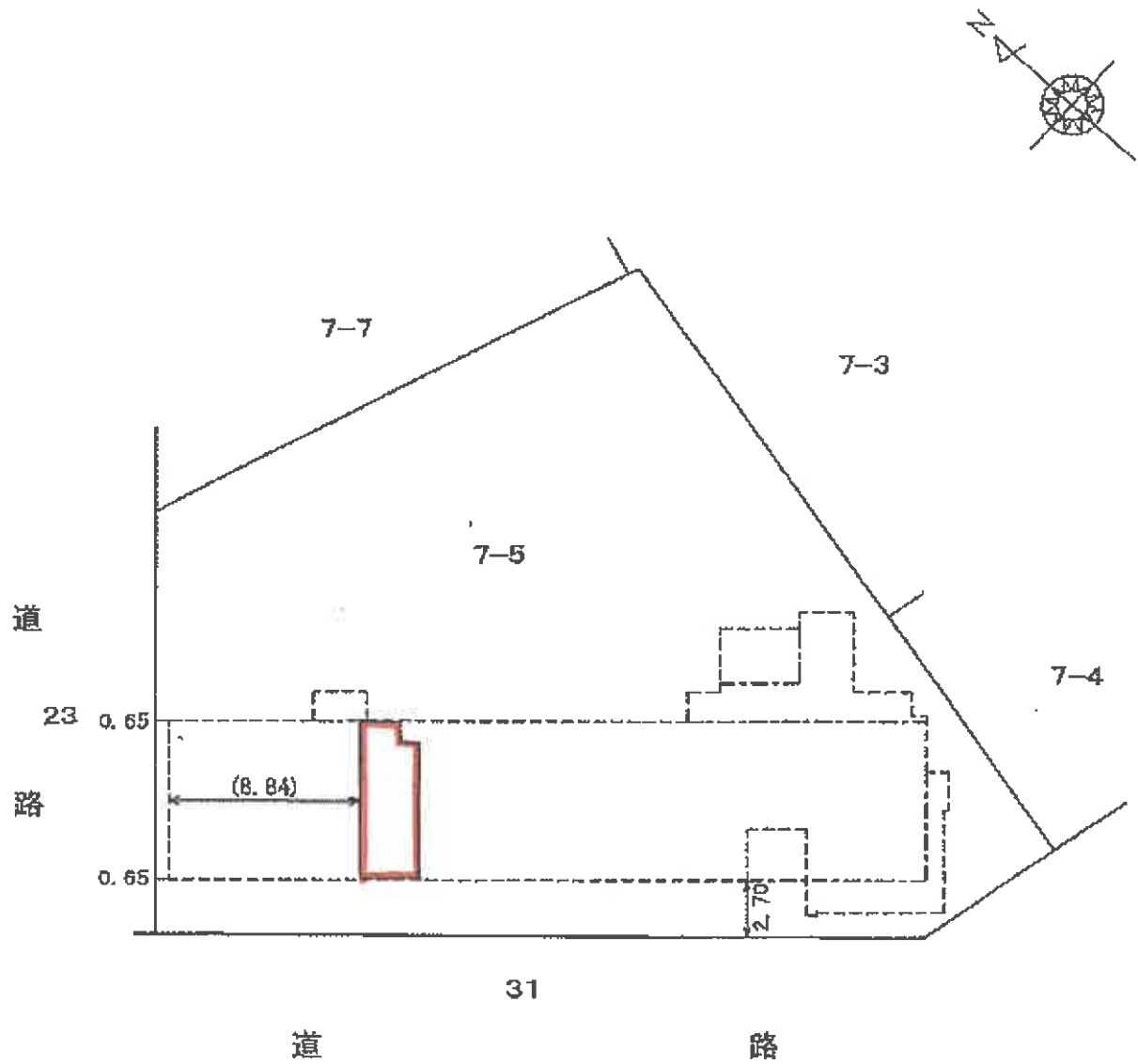
申請人

縮尺 500

本図面はA3版をA4版
縮小したものである

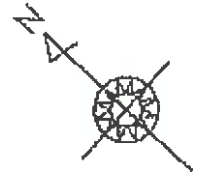
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・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)



(12枚目)

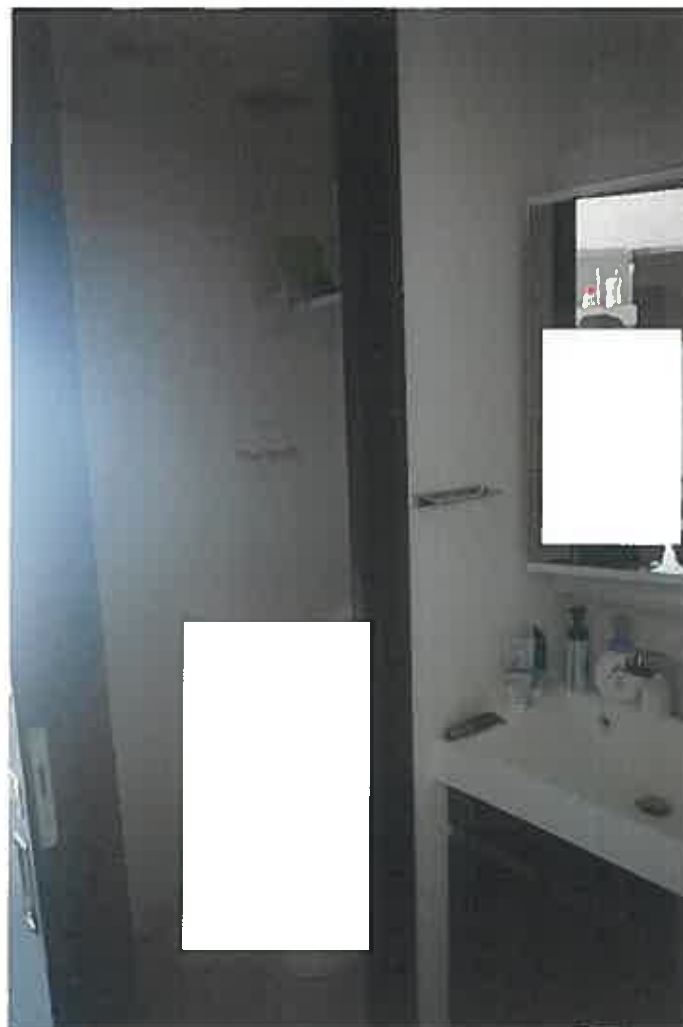


①



②





⑤

令和 7 年 (ケ) 第 87 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 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11,120,000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	神戸高速線 新開地駅の南東方 約750m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンション、事業所等がみられる	
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910.22㎡のやや不整形地	
接面道路の状況	南西側 約70m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	エステムコート神戸ハーバーランド前Ⅶレーベル	
建物の用途	共同住宅 (総戸数164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30年7月10日 新築
	経過年数	7 年程度
	経済的残存耐用年数	45 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14台)、現在満車とのことなし
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 エステムコート神戸ハーバーランド前Ⅶレーベル管理組合 委託 株式会社エステム管理サービス 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年10月31日 現在、 81,883,562 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	14階 (1 4 0 4 号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	19.37㎡ (登記記載面積)
間 取 り	1 K バルコニー 南西向き
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 5,240円 修繕積立金 月 額 2,930円 滞 納 額 なし (令和7年7月30日現在 0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	19.37	1.26	0.70	5,470,000

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 7年、経済的残存耐用年数 45年、経済的全耐用年数 52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) = 0.70

(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
262,000	0.98	910.22	0.90	2099/345848	1.00	1,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸兵庫5-3）

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/㎡)
 $349,000 \times 103/100 \times 100/98 \times 100/140 = 262,000$

◇ 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：形状等 (0.98)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/103 \times 100/125 \times 100/110 = 100/140$

イ 個別格差：形状等 (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
5,470,000	1,280,000	1.00	6,750,000

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
1.00 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.1}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	763,000
B	790,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	795,000

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
779,000	1.00	19.37	15,090,000

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 (5.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,170 千円 (15.1%)	458 千円	6.0%	7,633 千円 ≒ 7,630 千円	0.86383	6,591 千円 (84.9%)	7,761 千円 ≒ 7,760 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	656	656	646	646
	共益費収入	80	80	79	79
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	736	736	725	725
	空室損失	△ 74	△ 74	△ 73	△ 73
	貸倒損失	△ 22	△ 22	△ 22	△ 22
	有効総収益	640	640	630	630
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	66	66	66	66
	長期計画修繕費	137	37	37	37
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	272	172	172	172
ウ 経費率	(%)	42.50	26.88	27.30	27.30
エ 有効純収益	ア－イ	368	468	458	458
オ 複利現価率	(割引率5.0%)	0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	350	424	396	

(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	6,750,000	1.00	6,750,000
②比準価格	15,090,000	1.00	15,090,000
③収益価格			7,760,000
④調整後の価格	13,900,000		

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
13,900,000	1.00	0.80	1.00	11,120,000

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）
なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸兵庫5-3)
所 在 : 神戸市兵庫区新開地5丁目1番8
「新開地5-1-8」
価 格 : 349,000円/m²
位 置 : 神戸高速線「新開地」駅より道路距離450m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 171m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員20m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%)
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7年度)
土地 : 150,332,845円 (×2,099/345,848)
建物 : 3,613,800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 神戸市兵庫区佐比江町7番地5

建物の名称 エステムコート神戸ハーバーランド前Ⅶレーベル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐比江町7番5の1404

建物の名称 1404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 19.37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 神戸市兵庫区佐比江町7番5

地 目 宅地

地 積 910.22平方メートル

(敷地権の表示)

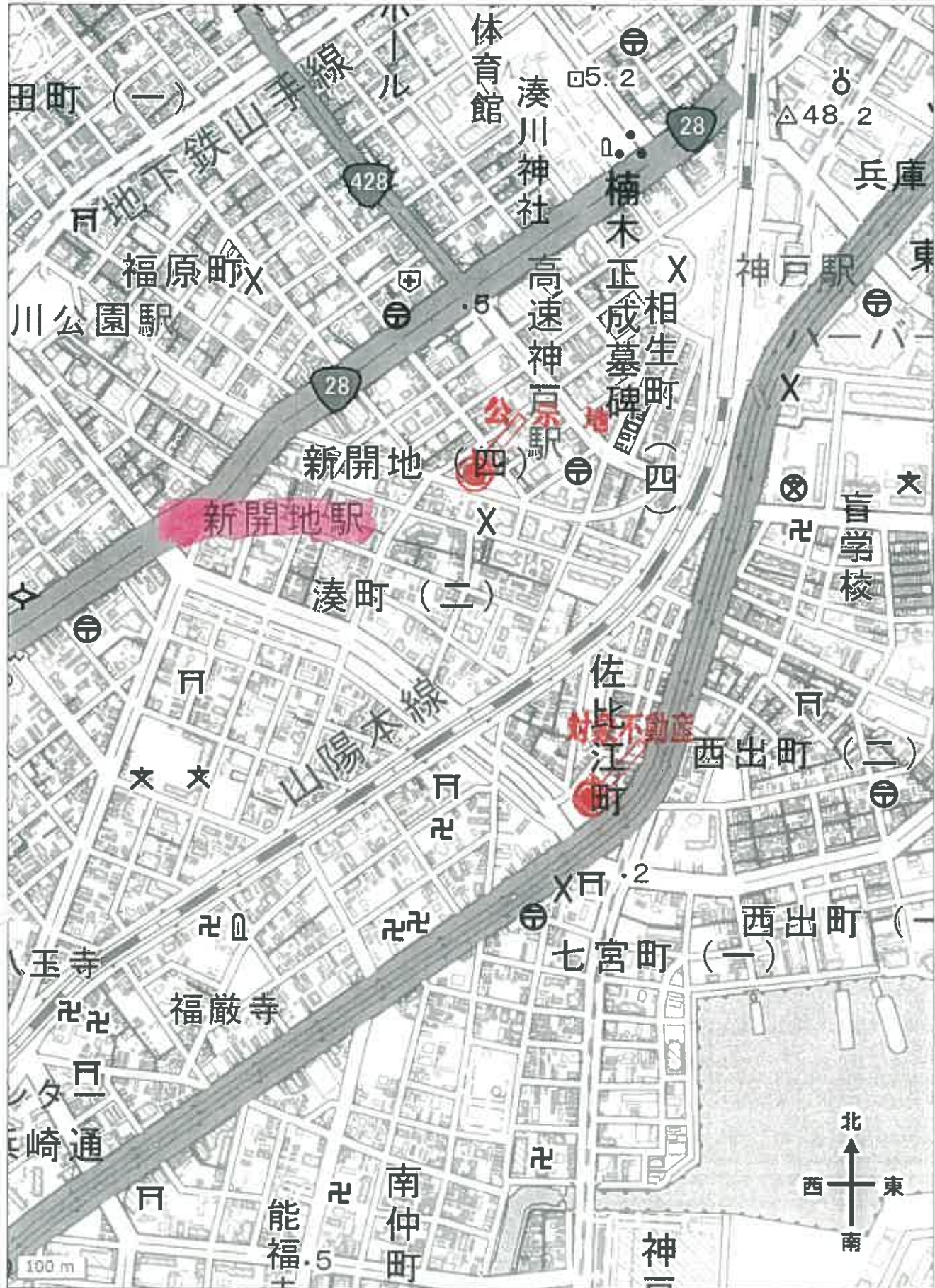
土地の符号 1

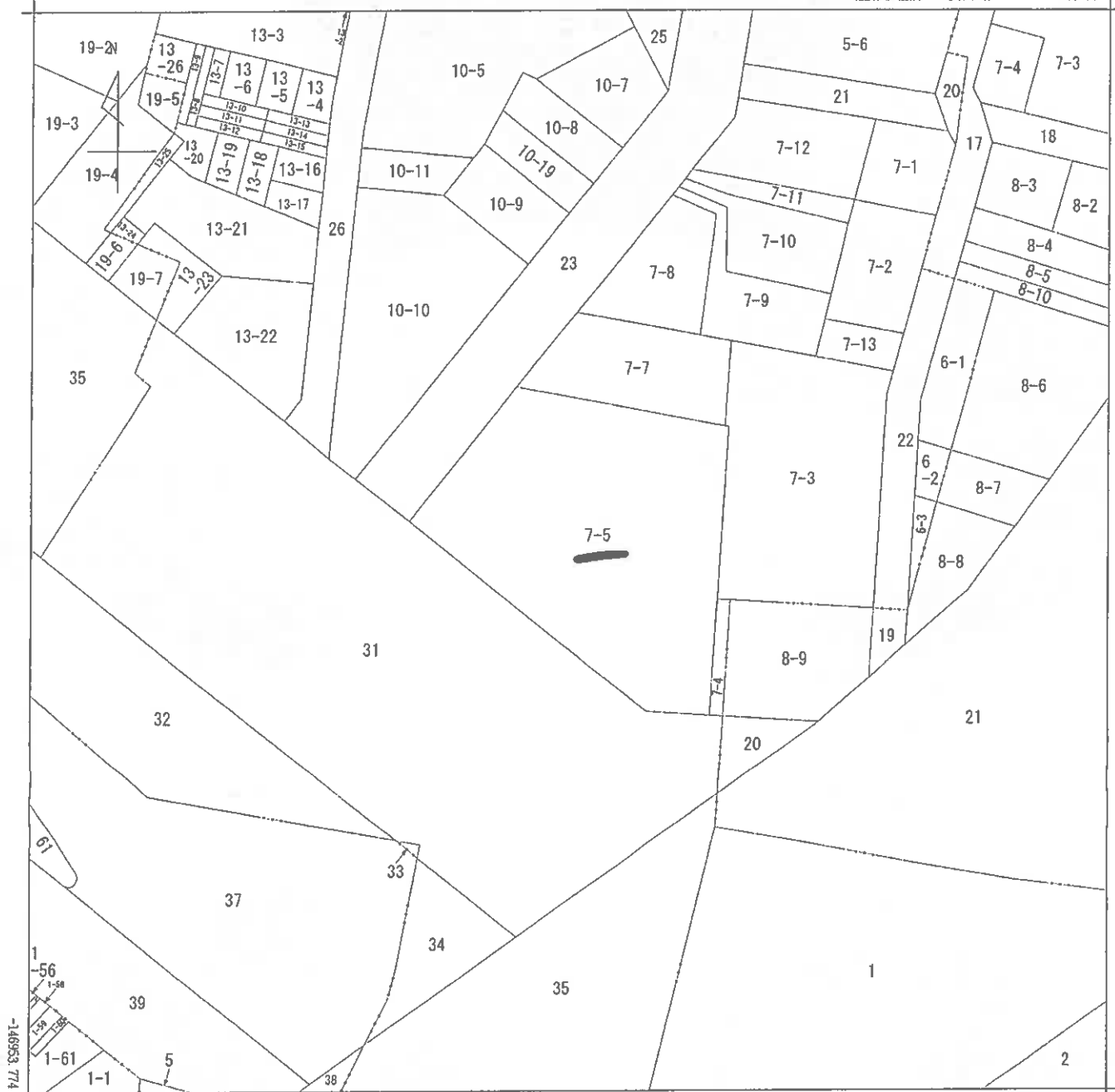
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 345848分の2099



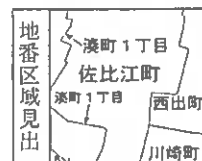
22





+77164.104

(座標値種別：図上測定)

A 七宮町2丁目
B 目兵衛町1丁目

請求部	所在	神戸市兵庫区佐比江町				地番	7番5			
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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法律局管轄)

令和7年6月26日

東京法律局品川出張所

地図整理番号：M84543

登記官

(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：平成28年10月4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7年6月26日

東京法務局品川出張所

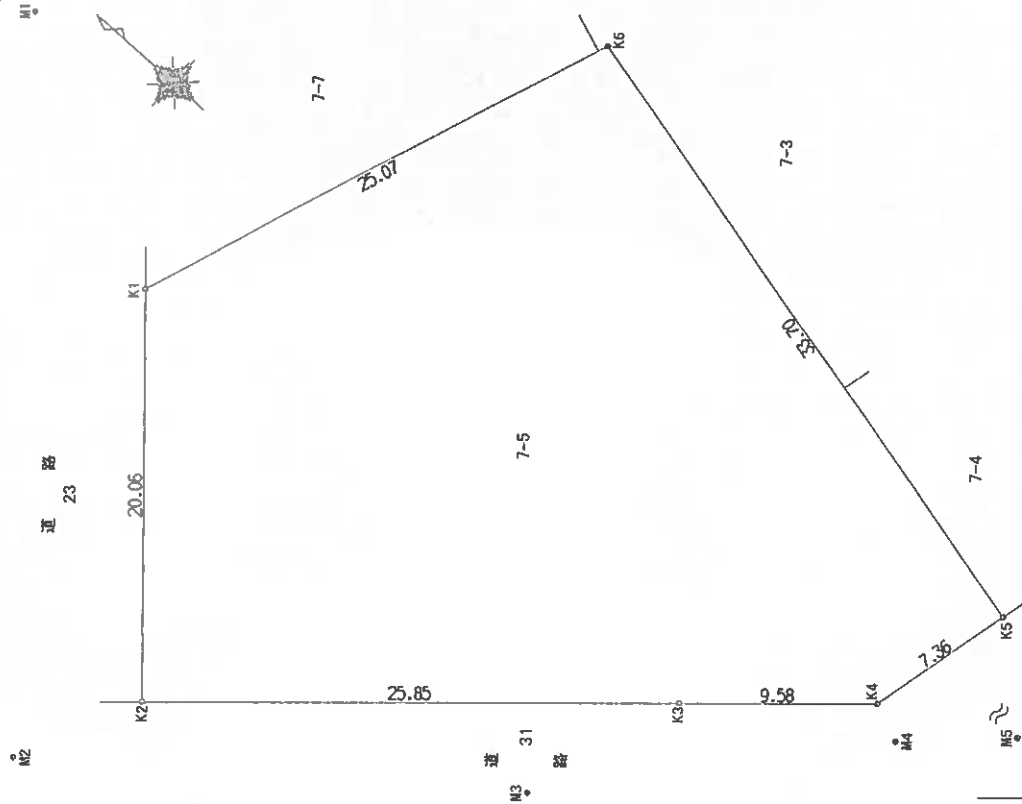
登記官

地図整理番号：Y84544

地積測量図

地番 7-5

土地の所在 神戸市兵庫区佐比江町



座標求積表

地番	7-5	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点					
K1		既存金属標	116.260	117.958	-659.474794
K2		コンクリート杭	102.816	103.068	-3371.869620
K3		金属標	83.545	120.305	-3177.976880
K4		金属標	76.400	126.696	-1117.332024
K5		既存金属標	74.726	133.871	4171.286489
K6		コンクリート杭	107.559	141.470	5875.814880
		倍面積			1820.448151
		面積			910.2240755
		坪数			910.22
		坪数			275.34
		総計			910.2240755 m

引張点

測点	種	X	Y	座標
M1	マンホール中心	129.229	124.293	
M2	マンホール中心	105.673	97.012	
M3	マンホール中心	86.024	112.293	
M4	マンホール中心	74.534	125.953	
M5	マンホール中心	67.201	129.694	

境界点	点間距離
M1	M2
K1	14.433
K2	33.884
M3	M4
K3	8.387
K4	17.322
M4	M5
K5	7.920
K6	36.488
	42.040

測量系	任意座標系
測量年月日	平成28年6月30日

作成者

申請人

月 26 日作成)

縮尺 1/250

縮小版

登記年月日：平成30年8月9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。

(母乳製成炭粉飼料)

令和7年6月26日

東京法務局品川出張所

登記官

地圖整理番号：M84545

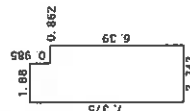
(2/3)

圖面平面各階

建各階平面圖

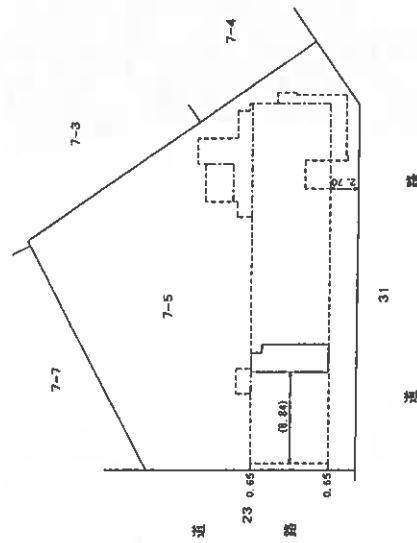
町番屋敷

建物の所在



求	積	表
$0.862 \times$	6.390	$=$
$1.880 \times$	7.375	$=$
合計		19.373180
床面積		19.37 m^2

建物の存する部分 14階
建物の名称 1404



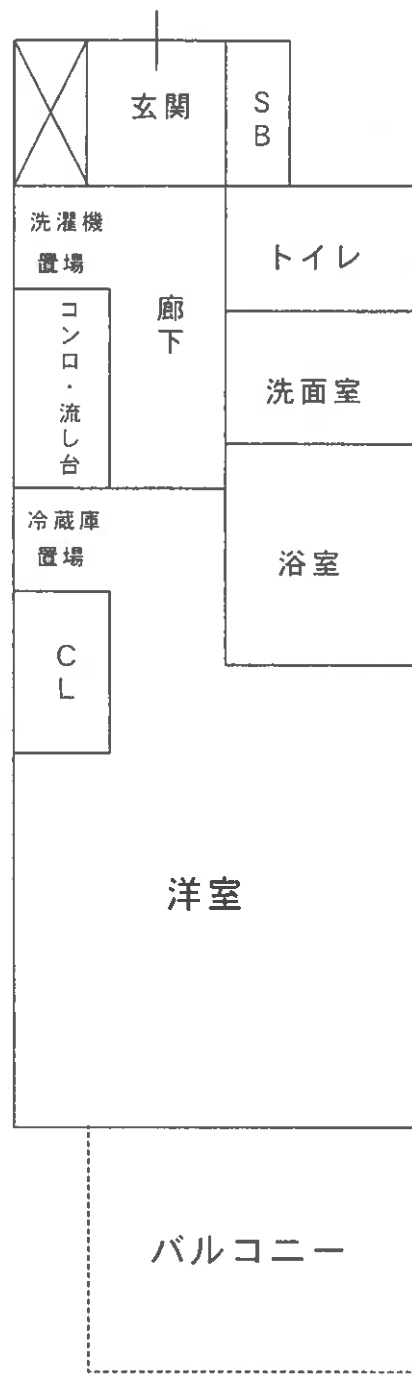
作者

250
捲尺

申請人

500
箱尺

縮小版



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