

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 8 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 9 月 10 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 24 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 10 月 14 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,970,000 11,976,000		3,000,000	88,863	20,043



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 1303

建物の名称 1303

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 32.43 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 7月14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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社エステムプランニング

期 限 令和8年3月31日

賃 料 95,380円 (賃料とは別に共益費月額12,190円)

敷 金 なし

保証金 なし

転貸に関する特約

賃貸人は、賃借人が転借人と締結している賃貸借契約期間及びその更新について異議を述べないものとし、転貸借契約に関与し、若しくはその内容開示を請求する事は出来ないものとする。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人本四高速道路ブリッジエンジニアリング株式会社が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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1303

建物の名称 1303

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 32.43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36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1303

建物の名称 1303

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 32.43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1303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)	
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 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

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社エステムプランニング	
占有状況		☐ 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)	
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2月4日	
最初の契約等	契約日	令和4年2月4日	
	期間	令和4年2月4日から 令和5年3月31日まで1年と56日	
更新の種別		☐ 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7年4月1日から 令和8年3月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	
	借主	■占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月金 95,380円 (毎月15日限り当月分払)	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 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12,190円	
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

(3 枚目)

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

(4 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
■占有補助者	1 本件建物には社宅として本四高速道路ブリッジエンジニア株式会社が借り受けて、私が住んでいます。 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、当社が本四高速道路ブリッジエンジニア株式会社に対し転貸しています。 2 転貸借に係る区分建物賃貸借締結日は令和3年3月27日です。 3 令和7年4月1日から家賃を改定した旨の合意書を締結しています。

(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) 14:25-14:35	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年4月30日(水) 15:20-15:35	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) 14:05-14:40	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有補助者から聴取
令和7年5月14日(水) 15:25-15:36	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5月8日 評価人帯同

■ 令和7年5月8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。

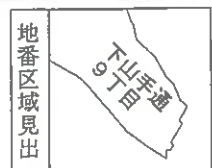
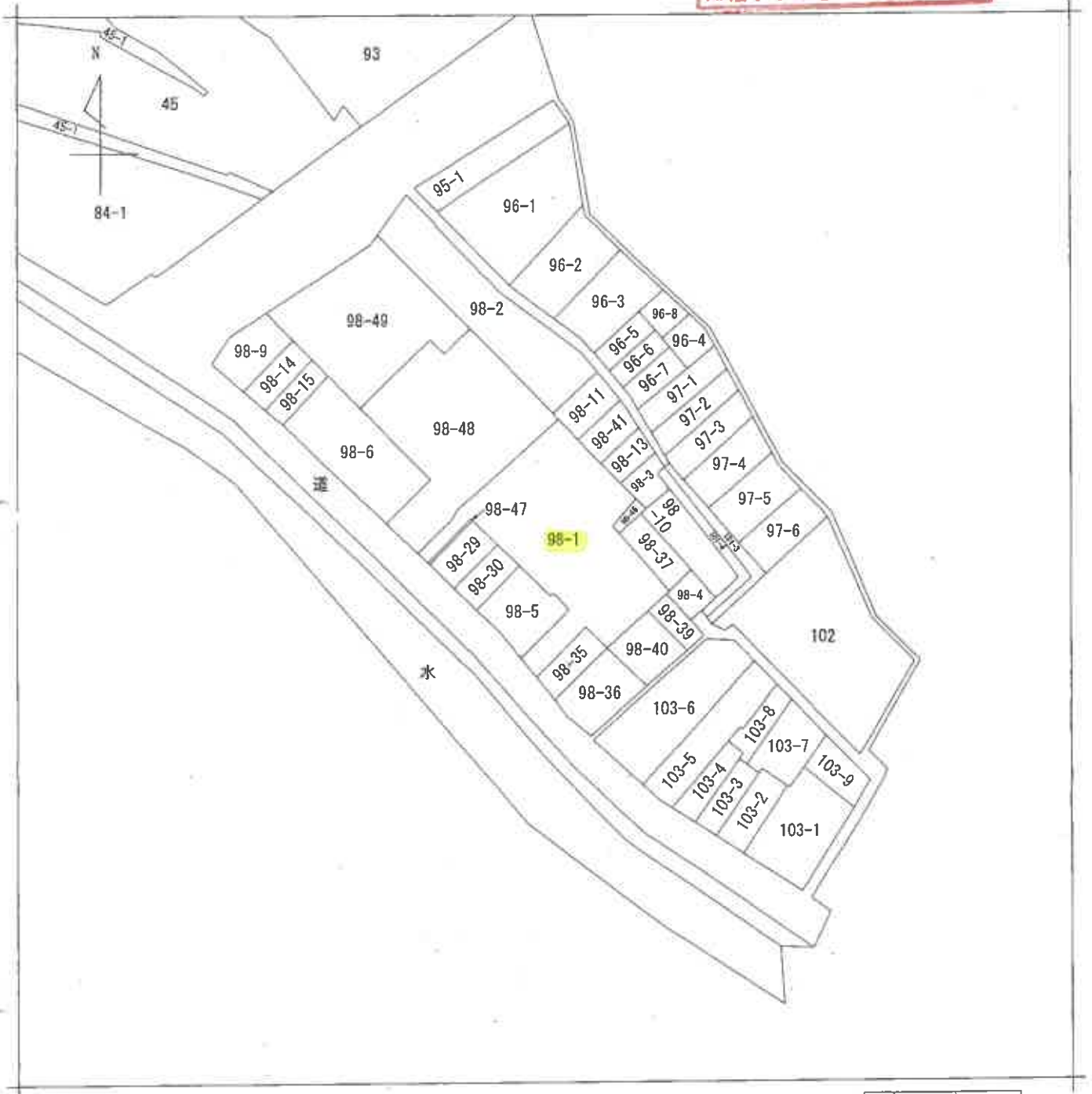
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

(6 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	精度区分	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					

登記年月日：令和1年12月3日

地番 98-1.98-48.98-49

地積測量図

神戸市中央区下山手通九丁目

引照点表

P1	110 マンホール中心	X座標 7266.300	Y座標 -14504.875	P2	113 マンホール中心	X座標 7266.607	Y座標 -14504.875

境界点	点	P	I	P	2	間隔
M105	境界点	P	I	P	2	間隔

引照点表

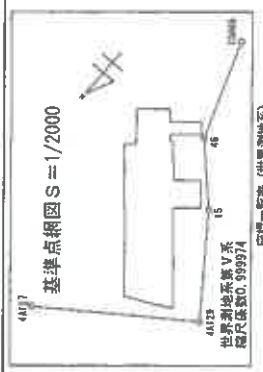
P1	113 マンホール中心	X座標 7266.607	Y座標 -14504.875	P2	2-11 マンホール中心	X座標 7266.478	Y座標 -14504.875

境界点	点	P	I	P	2	間隔
M103	境界点	P	I	P	2	間隔

地番 ① 98-1	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	(Yn-1 - Yn-1)Xn
98-1	M101	-14551.285	7267.819	-45171.26260	45171.26260
	M102	-14550.846	7268.159	-45169.09662	45169.09662
	M103	-14550.427	7268.343	-45166.92358	45166.92358
	M104	-14549.983	7268.481	-45164.75054	45164.75054
	M105	-14549.543	7268.619	-45162.57750	45162.57750
	M106	-14549.103	7268.757	-45160.40446	45160.40446
	M107	-14548.663	7268.895	-45158.23142	45158.23142
	M108	-14548.223	7269.033	-45156.05838	45156.05838
	M109	-14547.783	7269.171	-45153.88534	45153.88534
	M110	-14547.343	7269.309	-45151.71230	45151.71230
	M111	-14546.903	7269.447	-45149.53926	45149.53926
	M112	-14546.463	7269.585	-45147.36622	45147.36622
	M113	-14546.023	7269.723	-45145.19318	45145.19318
	M114	-14545.583	7269.861	-45143.02014	45143.02014
	M115	-14545.143	7269.999	-45140.84710	45140.84710

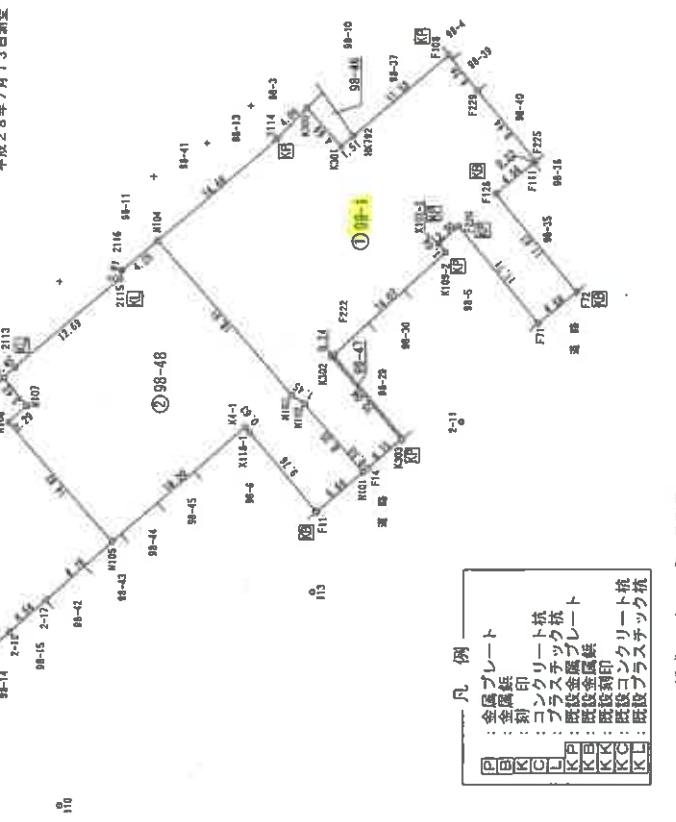
地番 ② 98-48	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	(Yn-1 - Yn-1)Xn
98-48	M116	-14550.293	7267.019	-45169.09662	45169.09662
	M117	-14550.700	7267.339	-45171.26260	45171.26260
	M118	-14551.107	7267.659	-45173.42856	45173.42856
	M119	-14551.514	7267.979	-45175.59452	45175.59452
	M120	-14551.921	7268.299	-45177.76048	45177.76048
	M121	-14552.328	7268.619	-45179.92644	45179.92644
	M122	-14552.735	7268.939	-45182.09240	45182.09240
	M123	-14553.142	7269.259	-45184.25836	45184.25836
	M124	-14553.549	7269.579	-45186.42432	45186.42432
	M125	-14553.956	7269.899	-45188.59028	45188.59028
	M126	-14554.363	7270.219	-45190.75624	45190.75624
	M127	-14554.770	7270.539	-45192.92220	45192.92220
	M128	-14555.177	7270.859	-45195.08816	45195.08816
	M129	-14555.584	7271.179	-45197.25412	45197.25412
	M130	-14555.991	7271.499	-45199.42008	45199.42008

地番 ③ 98-49	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	(Yn-1 - Yn-1)Xn
98-49	M131	-14551.476	7268.226	-45171.26260	45171.26260
	M132	-14551.883	7268.546	-45173.42856	45173.42856
	M133	-14552.290	7268.866	-45175.59452	45175.59452
	M134	-14552.697	7269.186	-45177.76048	45177.76048
	M135	-14553.104	7269.506	-45179.92644	45179.92644
	M136	-14553.511	7269.826	-45182.09240	45182.09240
	M137	-14553.918	7270.146	-45184.25836	45184.25836
	M138	-14554.325	7270.466	-45186.42432	45186.42432
	M139	-14554.732	7270.786	-45188.59028	45188.59028
	M140	-14555.139	7271.106	-45190.75624	45190.75624
	M141	-14555.546	7271.426	-45192.92220	45192.92220
	M142	-14555.953	7271.746	-45195.08816	45195.08816
	M143	-14556.360	7272.066	-45197.25412	45197.25412
	M144	-14556.767	7272.386	-45199.42008	45199.42008
	M145	-14557.174	7272.706	-45201.58604	45201.58604



測点	X	Y	測点	X	Y
4A129	-14547.677	7266.649	4A129	-14547.677	7266.649
10A65	-14555.207	7272.784	10A65	-14555.207	7272.784
4A127	-14540.488	7277.810	4A127	-14540.488	7277.810
15	-14550.424	7279.388	15	-14550.424	7279.388
46	-14559.262	7270.050	46	-14559.262	7270.050

測点	X	Y	測点	X	Y
98-2	2112	7267	98-2	2112	7267
98-3	2113	7268	98-3	2113	7268
98-4	2114	7269	98-4	2114	7269
98-5	2115	7270	98-5	2115	7270
98-6	2116	7271	98-6	2116	7271
98-7	2117	7272	98-7	2117	7272
98-8	2118	7273	98-8	2118	7273
98-9	2119	7274	98-9	2119	7274
98-10	2120	7275	98-10	2120	7275
98-11	2121	7276	98-11	2121	7276
98-12	2122	7277	98-12	2122	7277
98-13	2123	7278	98-13	2123	7278
98-14	2124	7279	98-14	2124	7279
98-15	2125	7280	98-15	2125	7280



凡例
P : 金属プレート
B : 金属印
C : コンクリート杭
L : コンクリート杭
K : 既設金属プレート
K : 既設金属プレート
K : 既設金属プレート
K : 既設コンクリート杭
K : 既設コンクリート杭
K : 既設コンクリート杭

平成29年12月1日測量

作成者

申請人

総尺

500

(令和 1 年 1 2 月 1 日作成)

各階平面図

建物図面図

2/3

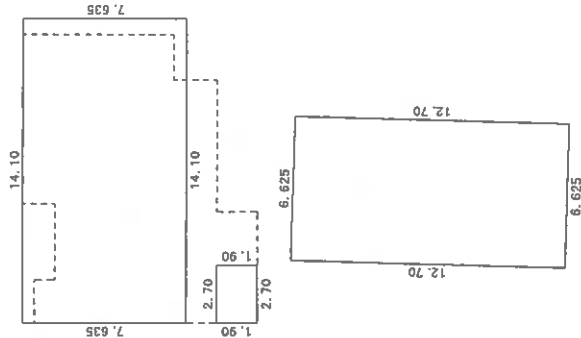
一様の建物

家屋番号

建物の所在
神戸市中央区下山手通九丁目98番地1

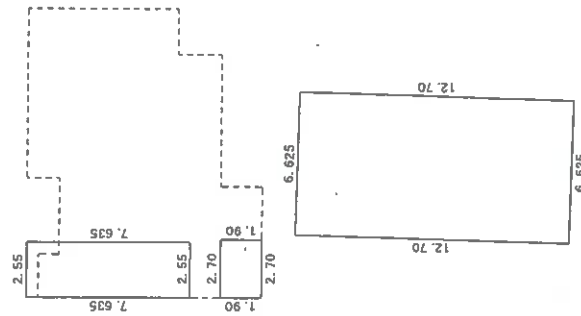
3階～5階
(各階同型)

2階



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 m ²



求積表

2.700 × 1.900	=	5.130000
2.550 × 7.635	=	19.489250
6.625 × 12.700	=	84.137500
合計		108.756750
床面積		108.73 m ²

作成者

申請人

縮尺

250

縮尺

250

(令和3年1月14日作成)

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

建物図面
各階平面図

3/3

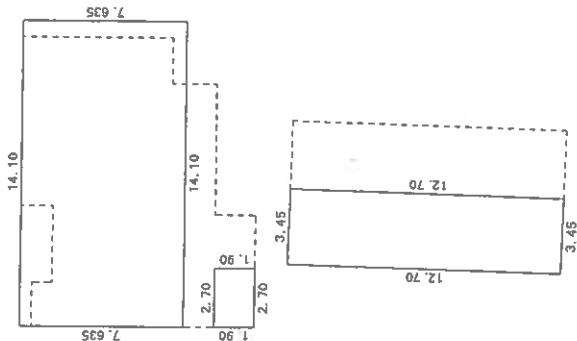
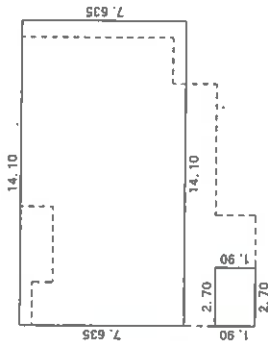
家屋番号

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

7階～15階
(各階同型)

6階



求積表

2,700 × 1,900	=	5,130,000
14,100 × 7,635	=	107,653,500
合計		112,783,500
床面積		112.78 m ²

求積表

2,700 × 1,900	=	5,130,000
14,100 × 7,635	=	107,653,500
3,450 × 12,700	=	43,815,000
合計		156,598,500
床面積		156.59 m ²

作成者

申請人

縮尺
1/250

縮尺
1/250

本図面は A3 版をA4版
に縮小したものである

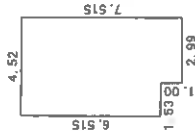
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
下山手通九丁目
98番1の1303

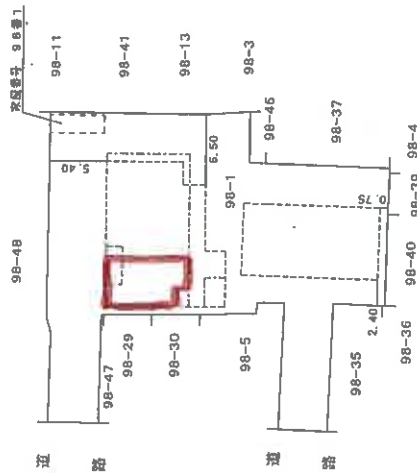
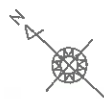
建物の所在
神戸市中央区下山手通九丁目98番地1

建物の存する部分 13階
建物の名称 1303



求積表

2.990×1.000	$=$	2.990000
4.520×6.515	$=$	29.447800
合計		32.437800
床面積		32.43 m ²



作成者

(令和3年1月8日作成)

縮尺

1/250

申請人

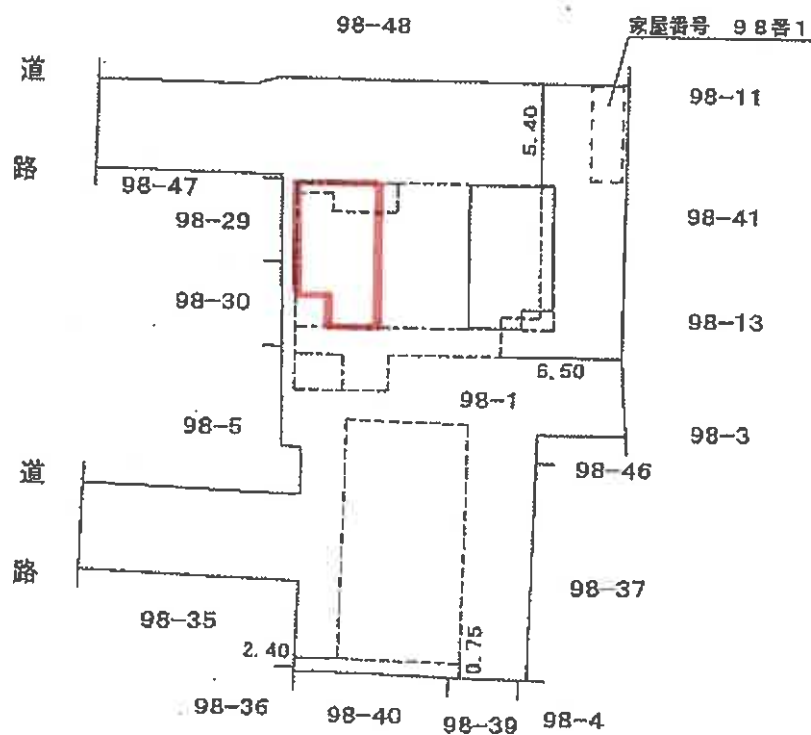
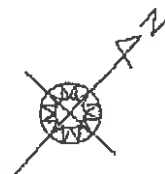
縮尺

1/500

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

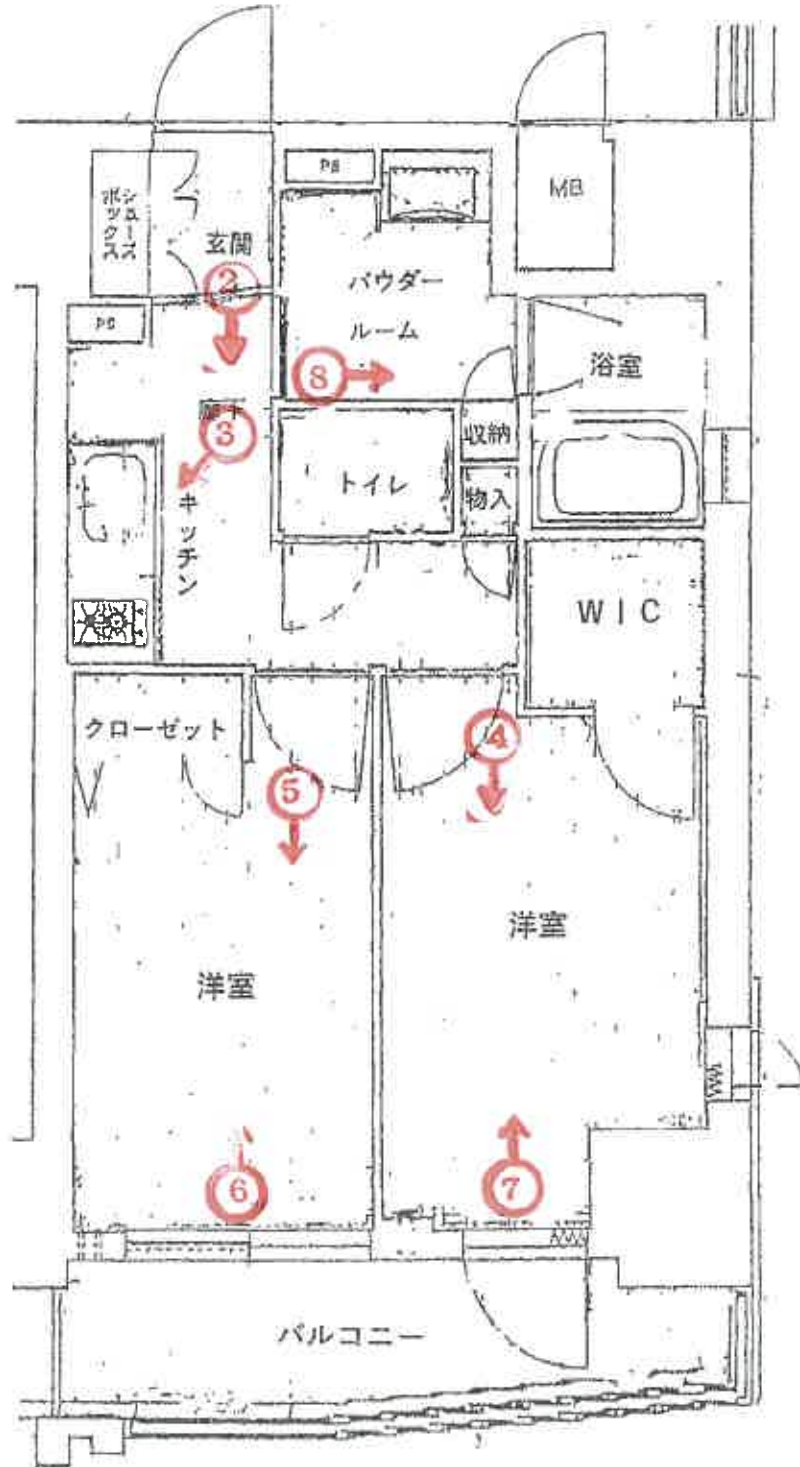
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・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)





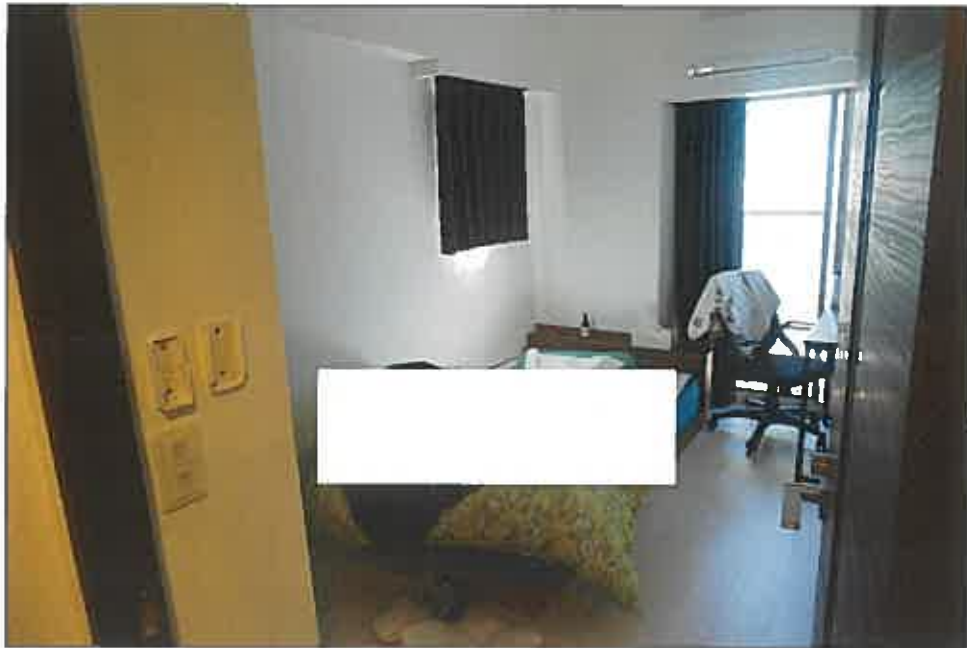
①



②



③



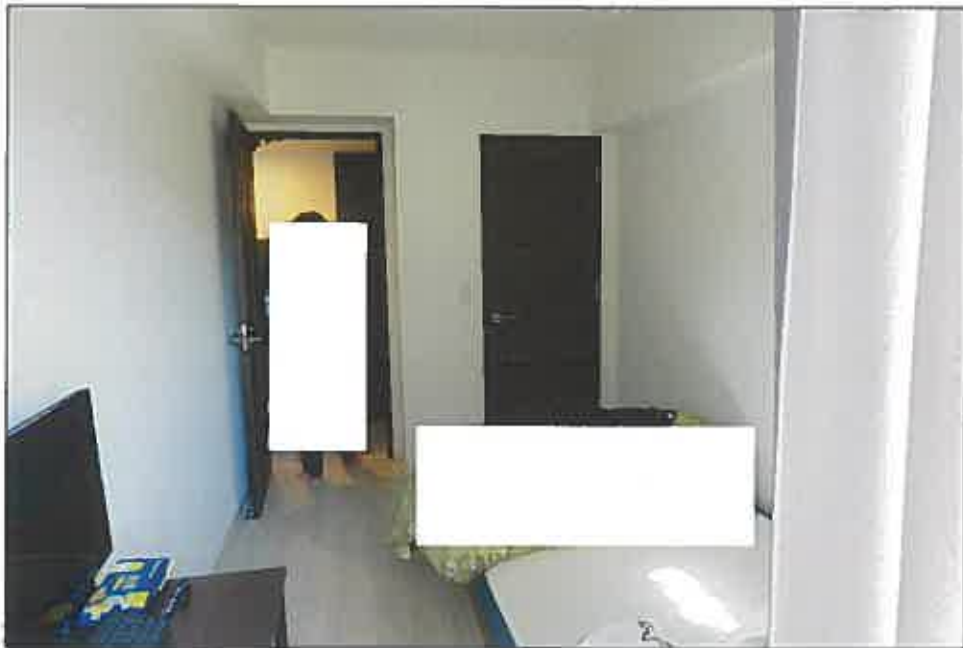
④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 36 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14,970,000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	土壤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 関による土壤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 (1303号室) 主要開口部の方位：北西向き
床 面 積	32.43㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2 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 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	32.43	1.24	0.73	9,390,000

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 × 103 / 100 × 100 / 100 × 100 / 146 = 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 × 100 / 100 × 100 / 145 × 100 / 100 = 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
9,390,000	2,560,000	1.01	12,070,000

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	32.43	23,680,000

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。

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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 (4.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
2,322 千円 (14.9%)	834 千円	5.5%	15,164 千円 ≒ 15,160 千円	0.87629	13,285 千円 (85.1%)	15,607 千円 ≒ 15,610 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	1,145	1,145	1,128	1,128
	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	1,291	1,291	1,272	1,272
	空室損失	△ 129	△ 129	△ 127	△ 127
	貸倒損失	△ 39	△ 39	△ 38	△ 38
	有効総収益	1,123	1,123	1,107	1,107
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	129	129	129	129
	長期計画修繕費	26	26	26	26
	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		273	273	273	273
ウ 経費率	(%)	24.31	24.31	24.66	24.66
エ 有効純収益	ア－イ	850	850	834	834
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	813	778	731	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	12,070,000	0.95	11,470,000
②比準価格	23,680,000	0.95	22,500,000
③収益価格			15,610,000
④調整後の価格	18,900,000		

イ 占有減価修正 : 賃借権あり

(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)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
18,900,000	1.00	0.80	0.99	14,970,000

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 : 6,013,300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9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1303

建物の名称 1303

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 32.43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

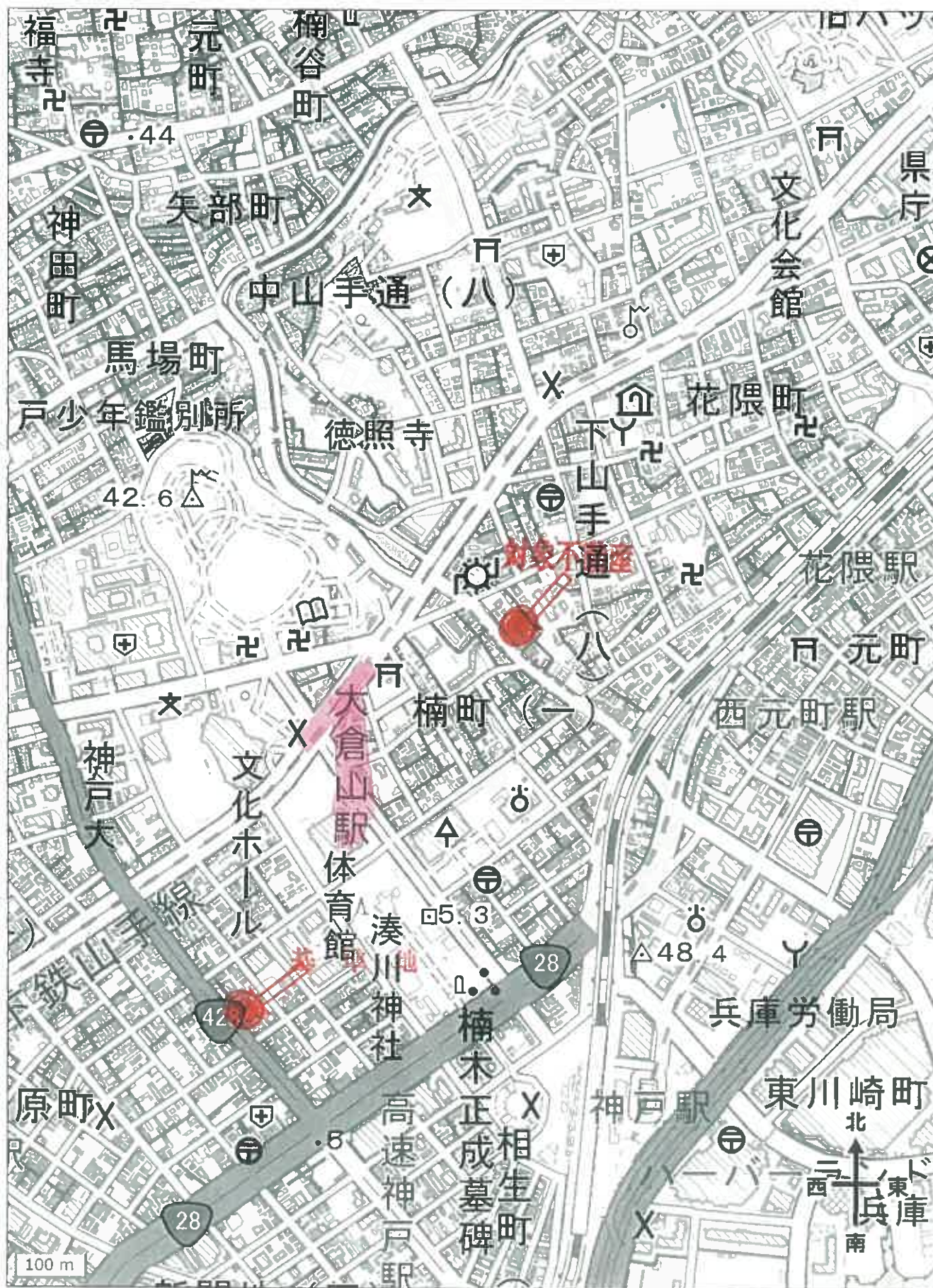
敷地権の割合 186372分の3588

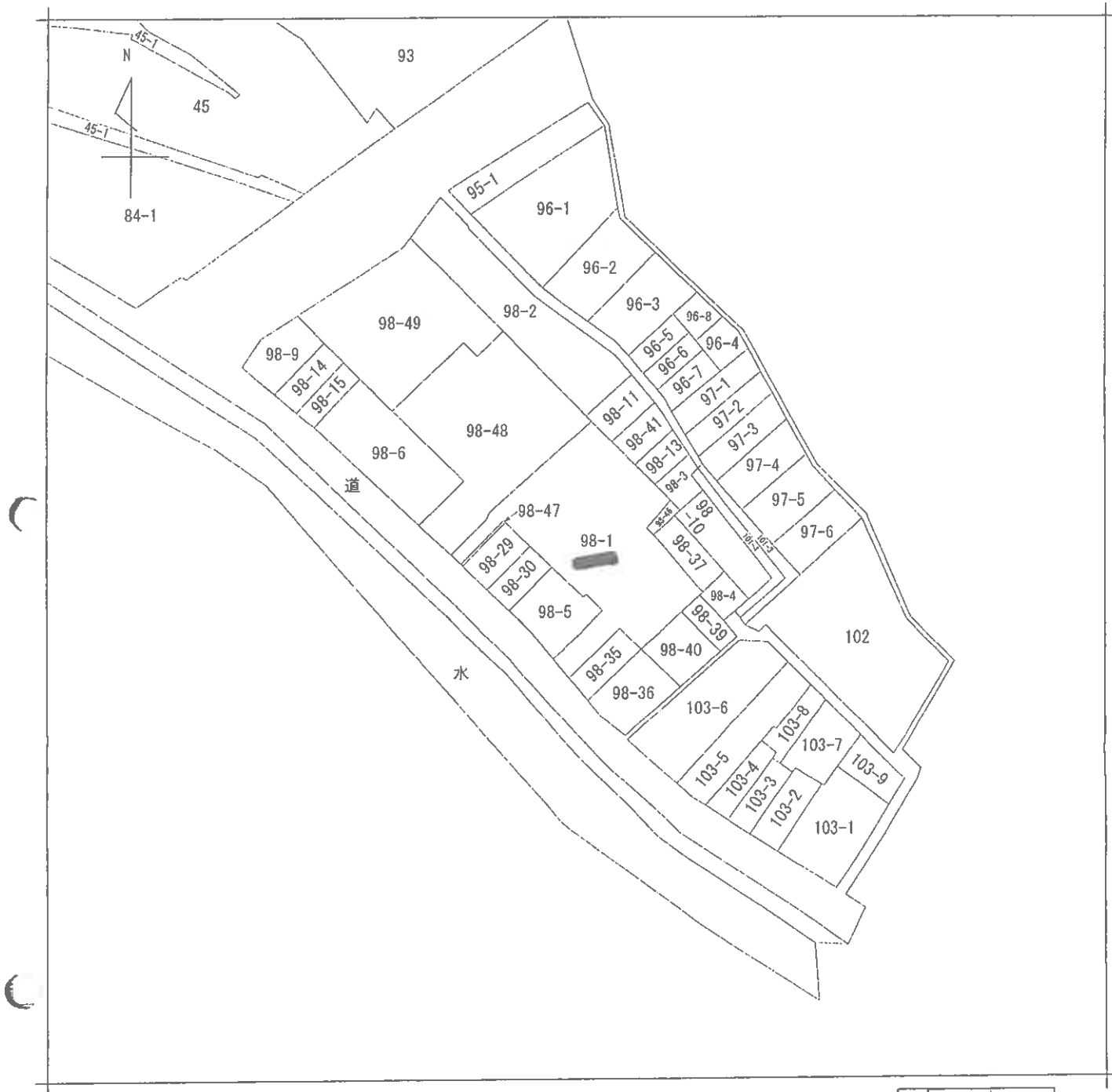


地理院地図

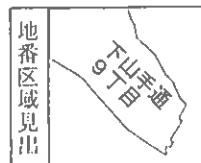
GSJ Maps

※対象不動産等の所在位置略図(国土地理院地図を基に加筆・作成)





(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	縮尺不明	精度区		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

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)
令和7年3月13日 東京法務局品川出張所

地積測量図

地番 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	Y座標	X座標	Y座標
110	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
113	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675

境界点	P	1	P	2
N105	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N106	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N107	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N108	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675

引照点表

P1	X座標	Y座標	X座標	Y座標
113	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
2-11	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675

境界点	P	1	P	2
N101	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N102	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N103	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N104	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675

座標表

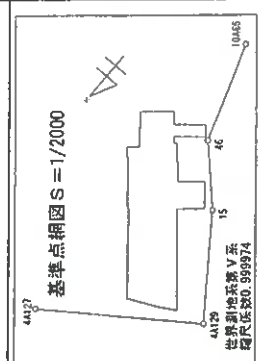
座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
N101	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N102	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N103	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N104	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N105	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N106	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N107	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N108	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N109	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N110	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675

座標表

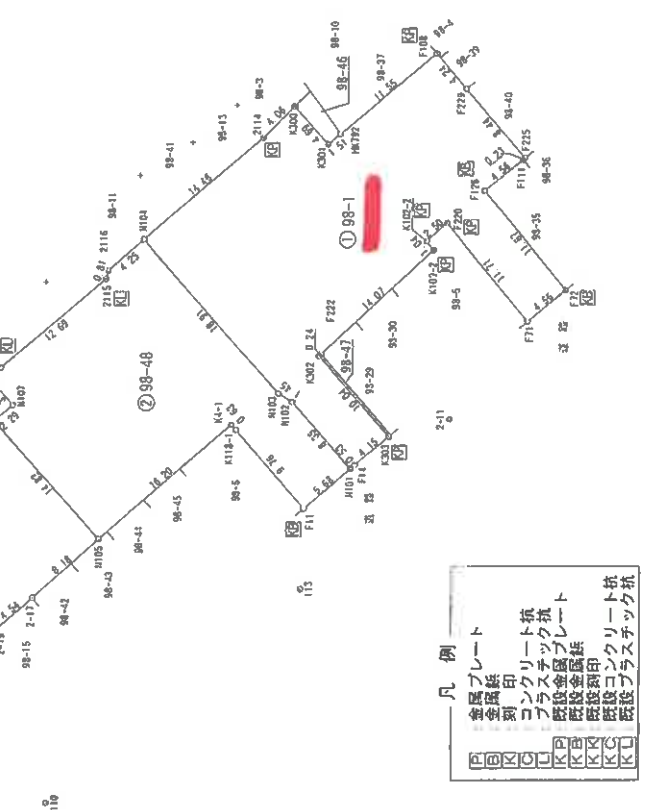
座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
N111	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N112	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N113	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N114	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N115	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N116	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N117	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N118	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N119	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N120	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675

座標表

座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
N121	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N122	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N123	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N124	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N125	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N126	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N127	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N128	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N129	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N130	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675



座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
N131	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N132	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N133	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N134	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N135	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N136	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N137	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N138	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675
N139	77864.545	77864.545	77864.545	77864.545
N140	77864.675	77864.675	77864.675	77864.675



平成29年12月1日測量

作成者

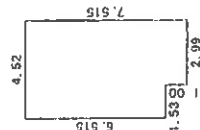
申請人

500

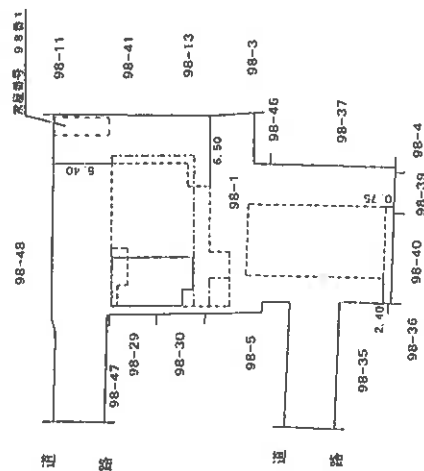
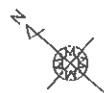
面圖
圖面
物平
建階
各

家屋番号	下山平通九丁目 98番1の1303
建物の所在	神戸市中央区下山手通

建物の存する部分 13階
建物の名称 1303



求 積 表		
2.990×1.000	=	2.990000
4.520×6.515	=	29.447800
合 計		32.437800
床面積		32.43 m ²



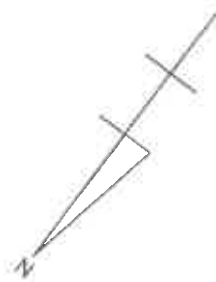
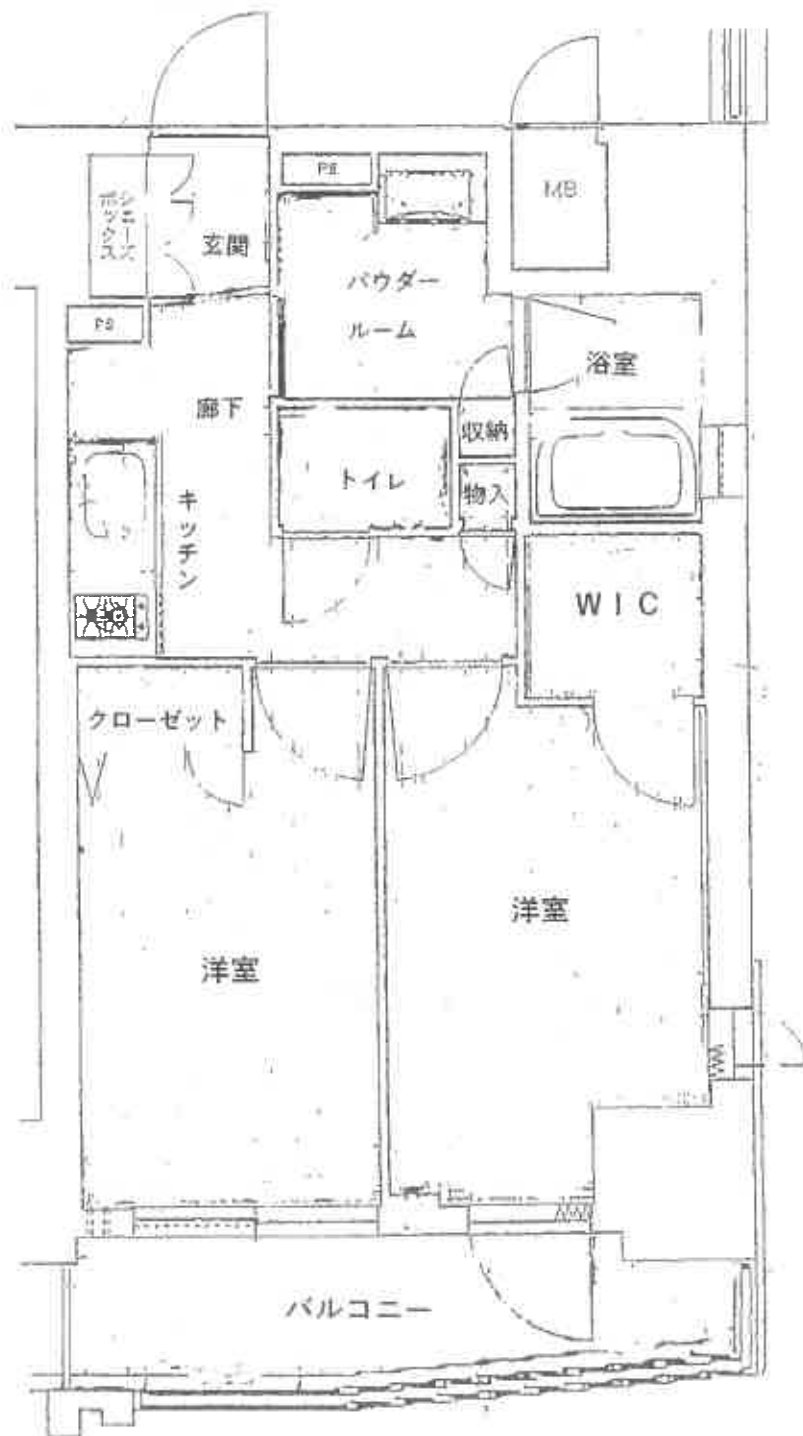
作者

目作成)

人
證
申

箱尺 250

500
箱尺



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