

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 8年 1月26日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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 8年 2月12日から 令和 8年 2月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月24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 3月17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 8年 1月26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	23,770,000 19,016,000		4,754,000	92,002	21,001



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区海岸通三丁目2番地3

建物の名称 ザ・レジデンス元町 海岸通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海岸通三丁目2番3の911

建物の名称 911

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 41.51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 神戸市中央区海岸通三丁目2番3

地 目 宅地

地 積 1177.85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 765992分の4349



物 件 明 細 書

令和 7年12月10日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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

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 神戸市中央区海岸通三丁目 2 番地 3

建物の名称 ザ・レジデンス元町 海岸通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海岸通三丁目 2 番 3 の 9 1 1

建物の名称 9 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 41.51 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 神戸市中央区海岸通三丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1177.85 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 765992 分の 4349



令和7年(ケ)第104号
令和7年10月23日受理
令和7年11月19日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執 行 官 平 野 匡

(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 神戸市中央区海岸通三丁目2番地3

建物の名称 ザ・レジデンス元町 海岸通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海岸通三丁目2番3の911

建物の名称 911

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 41.51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 神戸市中央区海岸通三丁目2番3

地 目 宅地

地 積 1177.85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 765992分の4349



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市中央区海岸通3丁目2番15-911号	
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 上記の者が本件建物を居宅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(月額) 6,500円 修繕積立金(月額) 5,700円	令和7年11月14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	都市環境開発株式会社	
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) ☐ 用悪水路(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（重要事項説明書）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和４年１０月２２日	
最初の契約等	契約日	令和４年１０月１０日
	期間	令和４年１０月２２日から ■令和６年１０月２１日まで２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	令和６年１０月２２日から ■令和８年１０月２１日まで２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 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金１２５，０００円（毎月末日限り翌月分支払） ☐ 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	家賃のほかに、共益費月額１０，０００円が請求されている	
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	

(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

- 1 本件物件の種類、構造等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編綴の写真により、2枚目および3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物について室内外ともに状態は良好であり、目視の限りでは問題点は見受けられなかった。
- 3 債務者兼所有者に対し、本件物件の使用状況、賃貸借関係等につき郵便照会を実施したが、本報告書提出までに回答を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

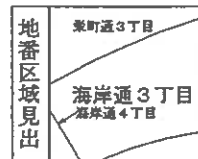
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者 A	1 3年前から賃借し居住しています。 2 本件建物に雨漏りその他の不具合はありません。 3 本件建物でこれまでに事件や事故はありません。 4 本件建物でペットは飼育していません。

(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10月28日(火)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年10月28日(火) 15:55-16:10	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和7年10月28日(火) 16:25-16:40	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11月5日(水) 9:45-10:00	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■占有者Aより聴取
令和7年11月5日(水)	執行官室	■債務者兼所有者に対し郵便照会(110円×2)
(特記事項) ☐ 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、立会人および解錠技術者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

+78184 755



登記年月日：平成28年4月21日

地 積 測 量 図

2-3

地 番

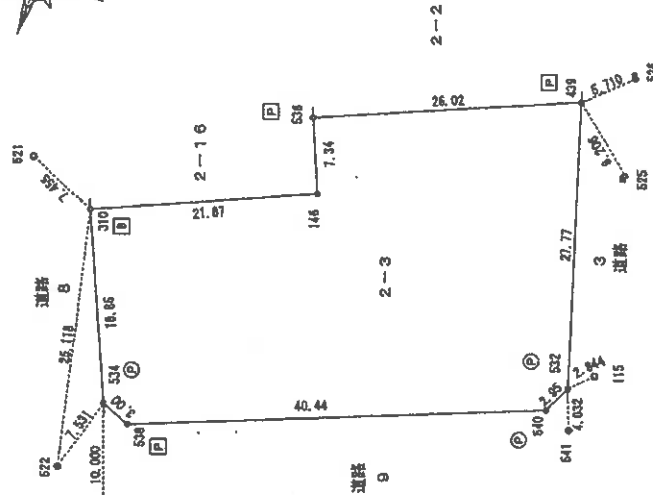
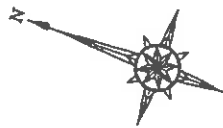
土地の所在
神戸市中央区海岸通三丁目

座 標 求 積 差

測 点	2-3	X n	Y n	(X n+1 - X n) Y n
310		-145433.194	78118.640	964483.810000
534		-145440.813	78101.392	-811629.665664
538		-145443.688	78100.239	-3146474.225593
540		-145481.100	78116.366	-3021812.885192
532		-145482.398	78118.026	638858.143348
439		-145474.202	78144.653	2606518.618863
536		-145450.297	78134.286	1842147.869522
146		-145453.186	78127.613	1339214.864839
併 面 積				2355.718203
面 積				1177.851015
坪 数				1177.85
坪 数				356.2023

座 標 リ ス ト

点 名	座 標	X	Y	(注記欄)
620	瀬水神社境内角	-145478.357	78148.480	
526	瀬水神社境内角	-145480.523	78139.339	
116	マンホール中心	-145484.392	78120.055	
641	マンホール中心	-145482.853	78114.265	
621	マンホール中心	-145426.309	78121.501	
622	マンホール中心	-145438.758	78094.148	
644	マンホール中心	-145444.210	78091.606	



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

事項	測量法の適用
①	コンクリート杭
②	金鋼杭
③	既設コンクリート杭
④	既設金鋼杭

測量年月日	平成28年 4月 7日
測量係	佐々木 隆

縮尺 1/500

申請人

作成者

(平成 28 年 4 月 7 日作成)

発配年月日：平成29年10月16日

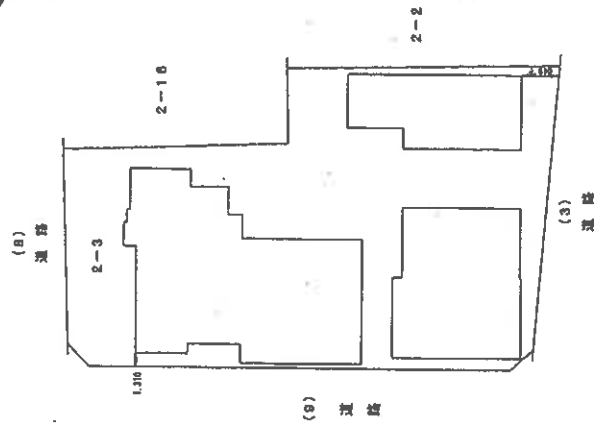
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号	
建物の所在	神戸市中央区海岸通三丁目2番地3

1/5

一棟の建物図面
一棟の建物の名称 ザ・レジデンス元町 海岸通



作成者

作成者
(平成29年 9月 20日作成)

縮 尺

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

面
图
物
建

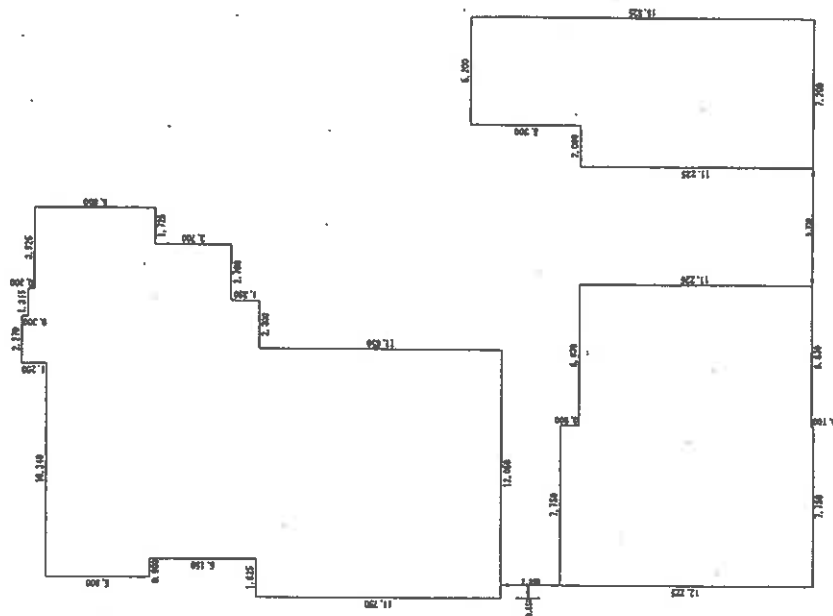
家庭番号

3番地2丁目3通海岸地区中央市戸栞

2/6

122

求 覆 被	
2.75 × 0.300 =	0.831000
3.65 × 0.300 =	1.075500
7.510 × 0.600 =	4.506000
6.300 × 1.725 =	8.970000
5.200 × 2.700 =	24.030000
12.625 × 10.250 =	129.381250
5.000 × 0.900 =	4.500000
1.925 × 0.100 =	0.192500
12.550 × 11.660 =	146.342500
5.200 × 5.200 =	27.040000
12.225 × 7.750 =	94.737500
11.225 × 7.200 =	80.820000
11.225 × 6.830 =	76.667650
合計 592.499250	
面積係数 592.49m ²	



本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

作 成 者

申請人

縮 尺

尺 箱

(平成 28 年 6 月 29 日作成)

250

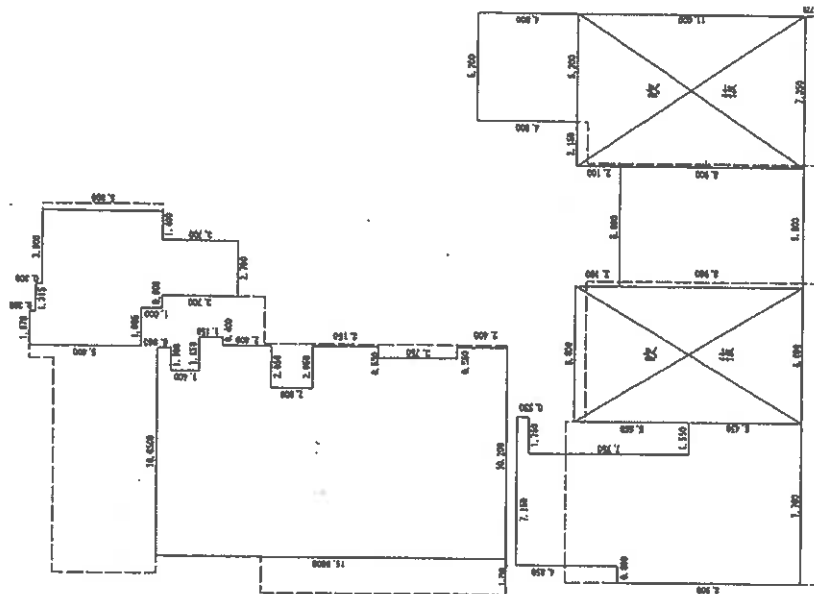
面
图
物
建

家屋番号	
建物の所在	神戸市中央区海岸通三丁目2番地3

3/6

第2章

1.670	0.300	=	0.501003
1.100	0.300	=	0.332000
5.100	1.885	=	9.813500
5.800	4.700	=	27.200000
1.100	0.650	=	0.715000
8.950	5.800	=	50.320000
3.700	2.700	=	9.990000
1.650	1.150	=	1.976000
2.400	1.250	=	3.000000
8.150	2.000	=	18.300000
3.160	0.950	=	1.732500
9.650	9.900	=	83.748000
2.400	0.550	=	1.320000
6.200	4.800	=	24.600000
7.150	0.650	=	3.923500
5.400	4.300	=	23.200000
4.800	5.800	=	81.620000
8.900	6.200	=	55.180000
5.450	1.550	=	8.473500
			合計 378.846500
			産別計 378.8465



本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

作 成 者	縮 尺	縮 尺	申 請 人	縮 尺
	1 / 500	1 / 500		1 / 500

面
图
物
建

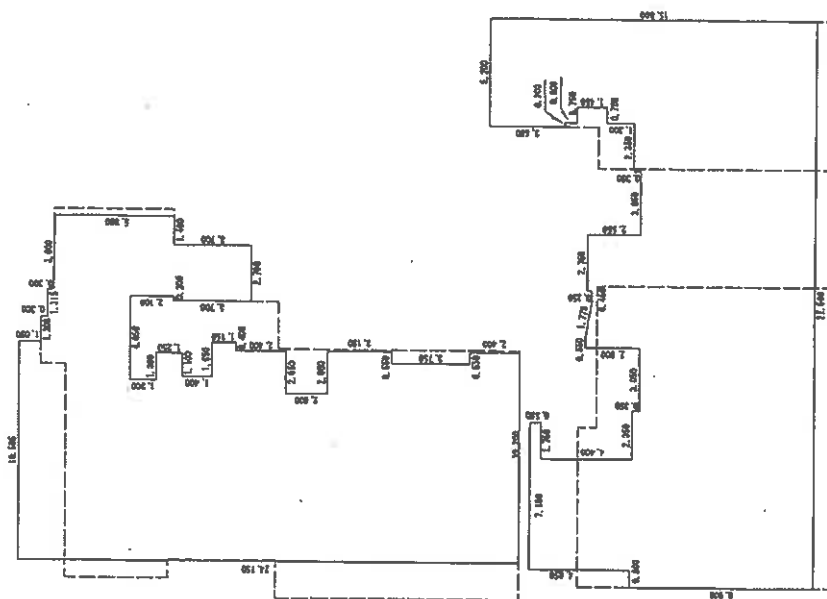
家屋番号	
建物の所在	神戸市中央区海岸通三丁目2番地3

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

4/6

3~6階 (各層四型)

10,585	5,350	54,623,760
4,300	1,200	5,160,000
4,000	1,315	5,260,000
3,700	1,600	13,320,000
3,800	2,100	8,100,000
8,750	7,500	65,625,000
1,300	1,250	1,625,000
3,700	2,700	9,990,000
4,950	2,200	0,990,000
1,050	1,150	1,897,500
2,400	1,250	3,000,000
8,150	2,000	16,300,000
3,150	0,550	1,732,500
9,650	8,300	80,745,000
6,400	0,550	1,320,000
5,000	4,250	21,250,000
2,650	0,200	0,700,000
7,150	0,950	3,932,500
5,400	4,300	23,220,000
11,550	4,250	48,087,500
(5,300 + 2,300) × 0,300 ÷ 2		0,427,500
2,750	0,250	0,687,500
3,200	2,300	7,360,000
2,300	2,300	5,290,000
1,200	0,750	0,875,000
8,900	0,250	65,180,000
8,800	3,100	21,280,000
8,800	2,350	92,020,000
11,600	8,450	98,020,000
合 計		894,900ml
成 績 表		



作 成 者	縮 尺	縮 尺	申 請 人	縮 尺

登記年月日：平成29年10月16日

各階平面図

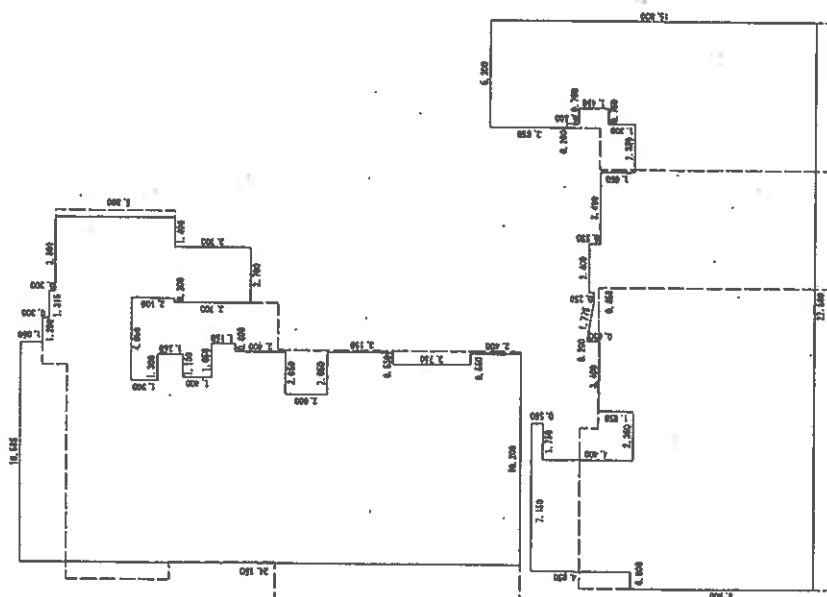
建物図面

家屋番号	
建物の所在	神戸市中央区海岸通三丁目2番地3

5/6

7~8階 (各階同型)

10.585 × 5.350	= 56.029750
4.300 × 1.200	= 5.160000
4.000 × 1.315	= 5.260000
3.700 × 3.600	= 13.320000
3.800 × 2.100	= 8.160000
8.750 × 7.600	= 66.500000
1.300 × 1.250	= 1.625000
3.700 × 2.700	= 9.990000
4.950 × 0.200	= 0.990000
1.650 × 1.150	= 1.897500
2.400 × 1.250	= 3.000000
8.150 × 2.000	= 16.300000
3.150 × 0.550	= 1.725000
8.650 × 0.300	= 2.595000
2.400 × 0.650	= 1.560000
5.000 × 4.250	= 21.250000
3.650 × 0.200	= 0.730000
7.150 × 0.650	= 4.647500
5.400 × 4.300	= 23.220000
11.550 × 4.250	= 49.087500
(0.200 + 1.650) × 0.300 / 2	= 0.322500
2.400 × 0.250	= 0.600000
4.800 × 0.300	= 1.440000
11.600 × 10.450	= 121.220000
10.100 × 0.750	= 7.575000
8.900 × 6.200	= 55.180000
8.800 × 2.350	= 20.680000
8.800 × 2.350	= 20.680000
合 計 606.702250	
床面積 606.70㎡	



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

登記年月日：平成29年10月16日

各階平面図

建物図面

家屋番号	神戸市中央区海岸通三丁目2番地3
建物の所在	

(6/6)

10～15階 (各階平面図)

求積表

5.3000 × 0.1860	= 0.98560000
7.2500 × 0.3500	= 2.53750000
10.0500 × 7.9000	= 79.39500000
1.8000 × 1.4150	= 2.54700000
3.7000 × 2.7000	= 9.99000000
8.6500 × 4.9500	= 42.80750000
1.6500 × 1.1500	= 1.89750000
2.4000 × 1.2500	= 3.00000000
8.1500 × 2.0000	= 16.30000000
3.1500 × 0.6500	= 2.04750000
9.6500 × 9.3000	= 89.74500000
2.4000 × 0.6500	= 1.56000000
3.4000 × 1.4500	= 4.93000000
1.8000 × 1.0000	= 1.80000000
3.2000 × 1.1800	= 3.77600000
4.6500 × 0.6500	= 3.02250000
8.9000 × 0.1800	= 1.60200000
(0.3000 + 0.8000) × 1.7500 / 2	= 0.78750000
6.5000 × 0.2000	= 1.30000000
11.0000 × 6.0000	= 66.00000000
0.8450 × 0.6500	= 0.54925000
2.4000 × 0.2500	= 0.60000000
11.0000 × 7.8850	= 86.73500000
2.6500 × 0.3000	= 0.79500000
10.4500 × 4.2000	= 43.89000000
10.4500 × 8.1150	= 84.80750000
8.9000 × 1.5500	= 13.79500000
合 計 554.58100000	
床面積 554.58㎡	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

[Redacted]

(平成 29 年 10 月 3日作成)

縮 尺 1/

申請人

[Redacted]

縮 尺 1/

250

圖面平階各

面
图
物
建

家屋番号	海岸通三丁目2番3の911
建物の所在	神戸市中央区海岸通三丁目2番地3

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



建築物の名称 011

区分した建物部分と部分部分

(四) 道盛

1.310

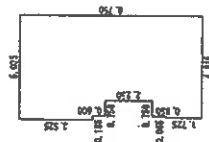
2-18

(9) 道路

2-2

(5)

4.8500 × 4.1250 =	20.00825000
3.5250 × 0.1050 =	0.66217500
4.8250 × 4.1000 =	18.98250000
2.3750 × 0.7500 =	1.78125000
1.7250 × 0.0450 =	0.12125000
合 計	41.51425000
應 扣 價	41.51 m



作 成 者

〔平成 29 年 10 月 8 日作成〕

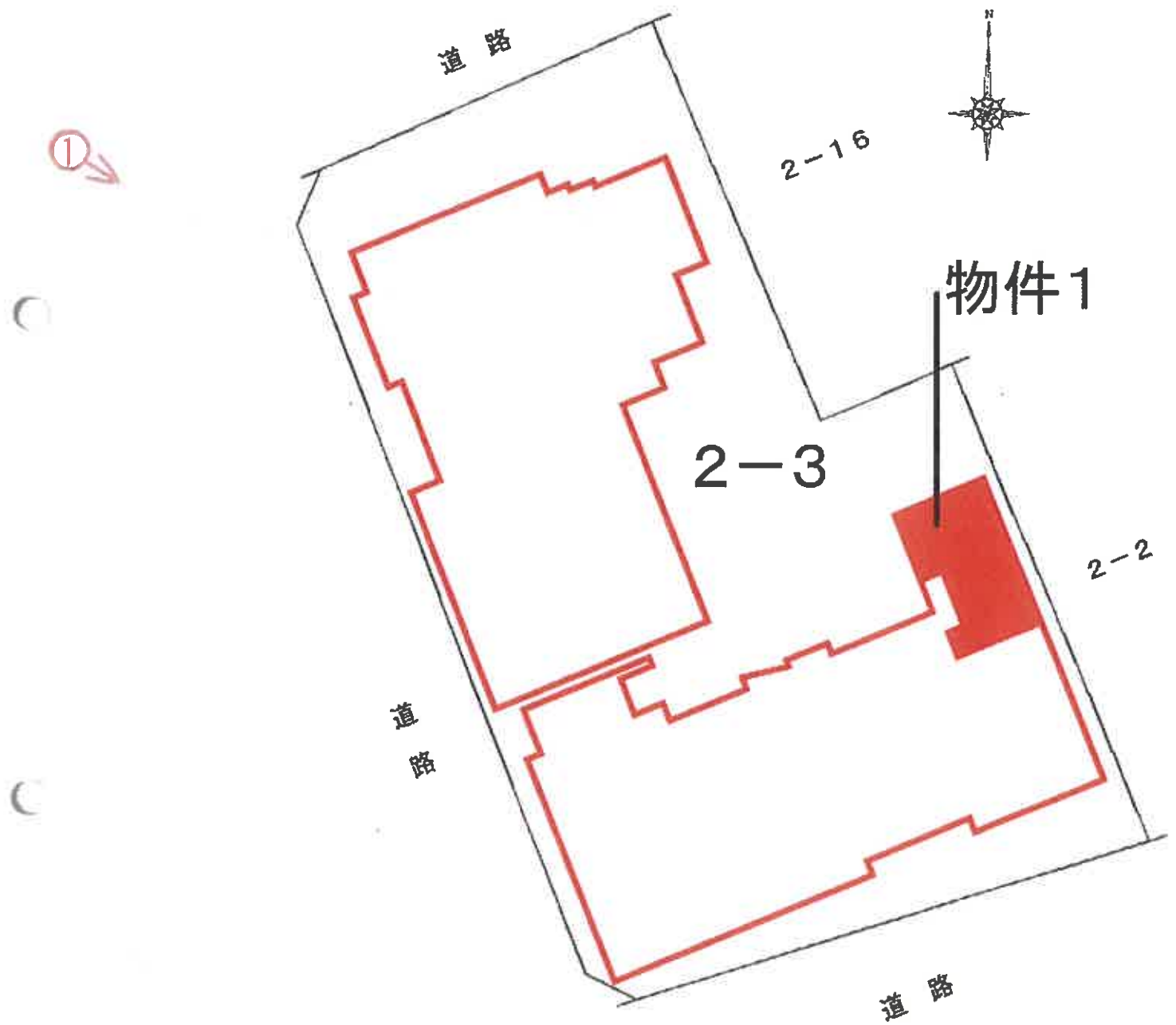
1	250
箱	尺

申請人

500	1	尺	寸
-----	---	---	---

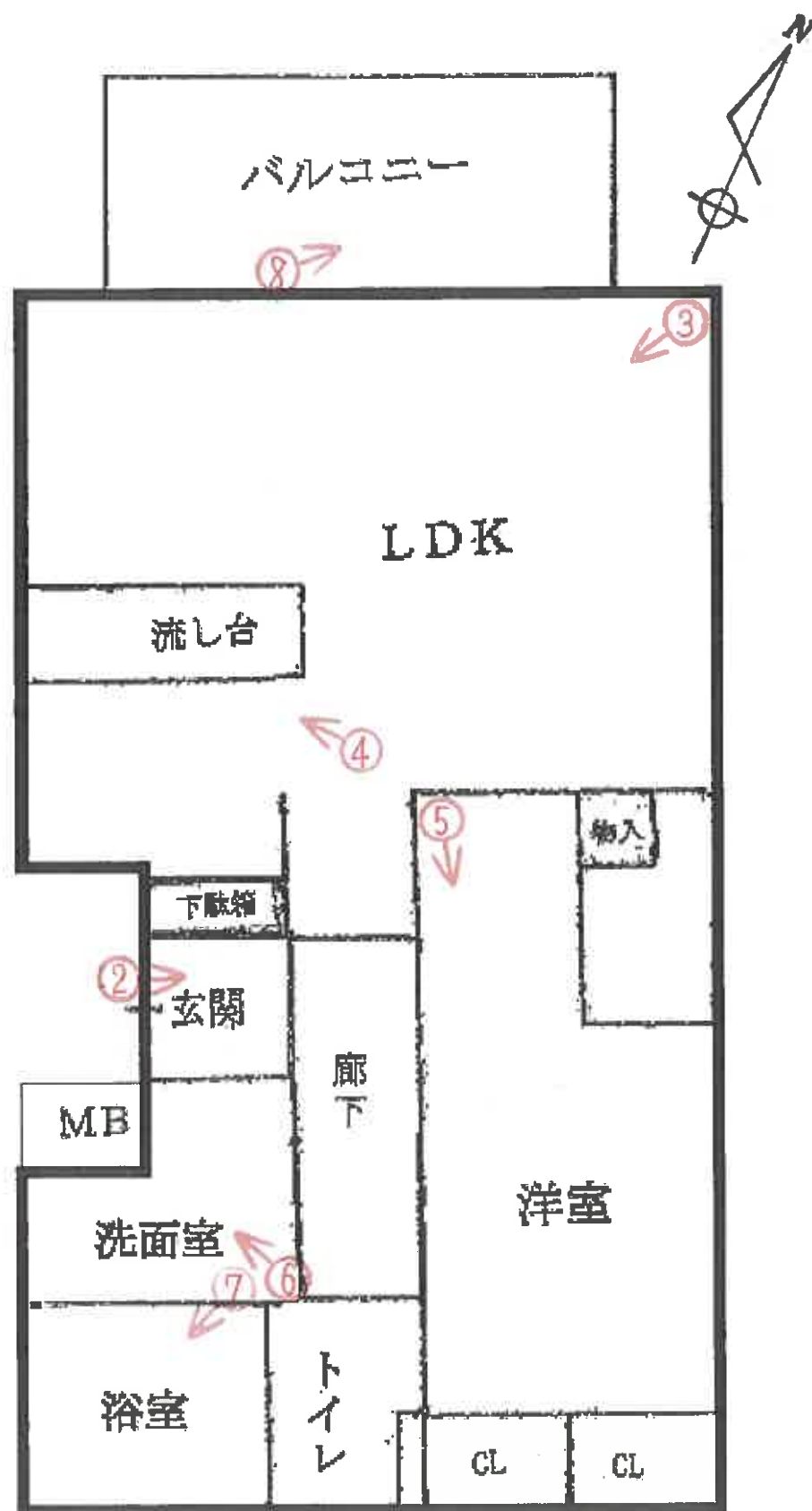
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建 物 間 取 略 図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②

(18枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 104 号
令和 7 年 11 月 5 日 現地調査
令和 7 年 11 月 28 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23,770,000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)		(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。
	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			
	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 みなと元町駅の東方 約250m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	高層マンション、事務所ビル、駐車場等が見られる地域	
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 商業地域 80 % 700 % 防火地域 都心機能誘導地区、中央駐車場整備地 区、眺望景観形成地域、みなと元町タウ ン憲章、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 1,177.85 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南東側 約33m国道 北西側 約8m市道 南西側 約4m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟の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	一部、商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)等の指定を受けている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ザ・レジデンス元町 海岸通	
建物の用途	共同住宅 (総戸数131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29年9月25日 新築
	経過年数	8 年程度
	経済的残存耐用年数	50 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：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	抽選(収容台数40台)
	集会室	なし
	トランクルーム	なし
	その他	オートロックあり
品等	やや優る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ザ・レジデンス元町 海岸通管理組合 委託 都市環境開発株式会社 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年10月31日現在、 140,742,622 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12年頃に大規模修繕計画があるが、内容は未定とのこと。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階 (911号室) 主要開口部の方位：北西向き
床 面 積	41.51㎡ (登記記載面積)
間 取 り	1LDK 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 6,500円 修繕積立金 月額 5,700円 滞 納 額 なし (令和7年11月14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
360,000	41.51	1.16	0.78	13,520,000

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 8年、経済的残存耐用年数 50年、経済的全耐用年数 58年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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 0.10) ≒ 0.78

(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
652,000	1.06	1,177.85	0.90	4349/765992	1.00	4,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸中央5-14）

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/㎡)
601,000 × 103/100 × 100/100 × 100/95 ≒ 652,000

◇ 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
100/97 × 100/101 × 100/108 × 100/90 ≒ 100/95

イ 個別格差：形状、三方路等 (1.06)

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
13,520,000	4,160,000	1.01	17,860,000

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6年 12月 770,000 円/㎡

B 令和7年 3月 659,000 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	770,000	100	100.9	100	100	100	755,000
		100	100	103	102	98	
B	659,000	100	100.7	100	100	100	768,000
		100	100	99	90	97	

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
762,000	1.01	41.51	31,950,000

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 (4.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
2,869 千円 (14.1%)	1,099 千円	5.5%	19,982 千円 ≒ 19,980 千円	0.87629	17,508 千円 (85.9%)	20,377 千円 ≒ 20,380 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	1,500	1,500	1,478	1,478
	共益費収入	120	120	118	118
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,620	1,620	1,596	1,596
	空室損失	△ 162	△ 162	△ 160	△ 160
	貸倒損失	△ 49	△ 49	△ 48	△ 48
	有効総収益	1,409	1,409	1,388	1,388
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	81	81	81	81
	長期計画修繕費	281	81	81	81
	公租公課	113	113	113	113
	損害保険料	14	14	14	14
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	489	289	289	289
ウ 経費率	(%)	34.71	20.51	20.82	20.82
エ 有効純収益	ア－イ	920	1,120	1,099	1,099
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	880	1,026	963	

（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、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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	17,860,000	1.00	17,860,000
②比準価格	31,950,000	1.00	31,950,000
③収益価格			20,380,000
④調整後の価格	29,710,000		

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)	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
29,710,000	1.00	0.80	1.00	23,770,000

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 (神戸中央5-14)
所 在 : 神戸市中央区海岸通1丁目2番24
「海岸通1-2-19」
価 格 : 601,000円/㎡
位 置 : JR線「元町」駅より道路距離430m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 424㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員8m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 : 中高層の事務所ビルが多い商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 453,321,485円 (×4,349/765,992)
建物 : 6,142,700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 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 神戸市中央区海岸通三丁目 2 番地 3

建物の名称 ザ・レジデンス元町 海岸通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海岸通三丁目 2 番 3 の 9 1 1

建物の名称 9 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 41.51 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 神戸市中央区海岸通三丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1177.85 平方メートル

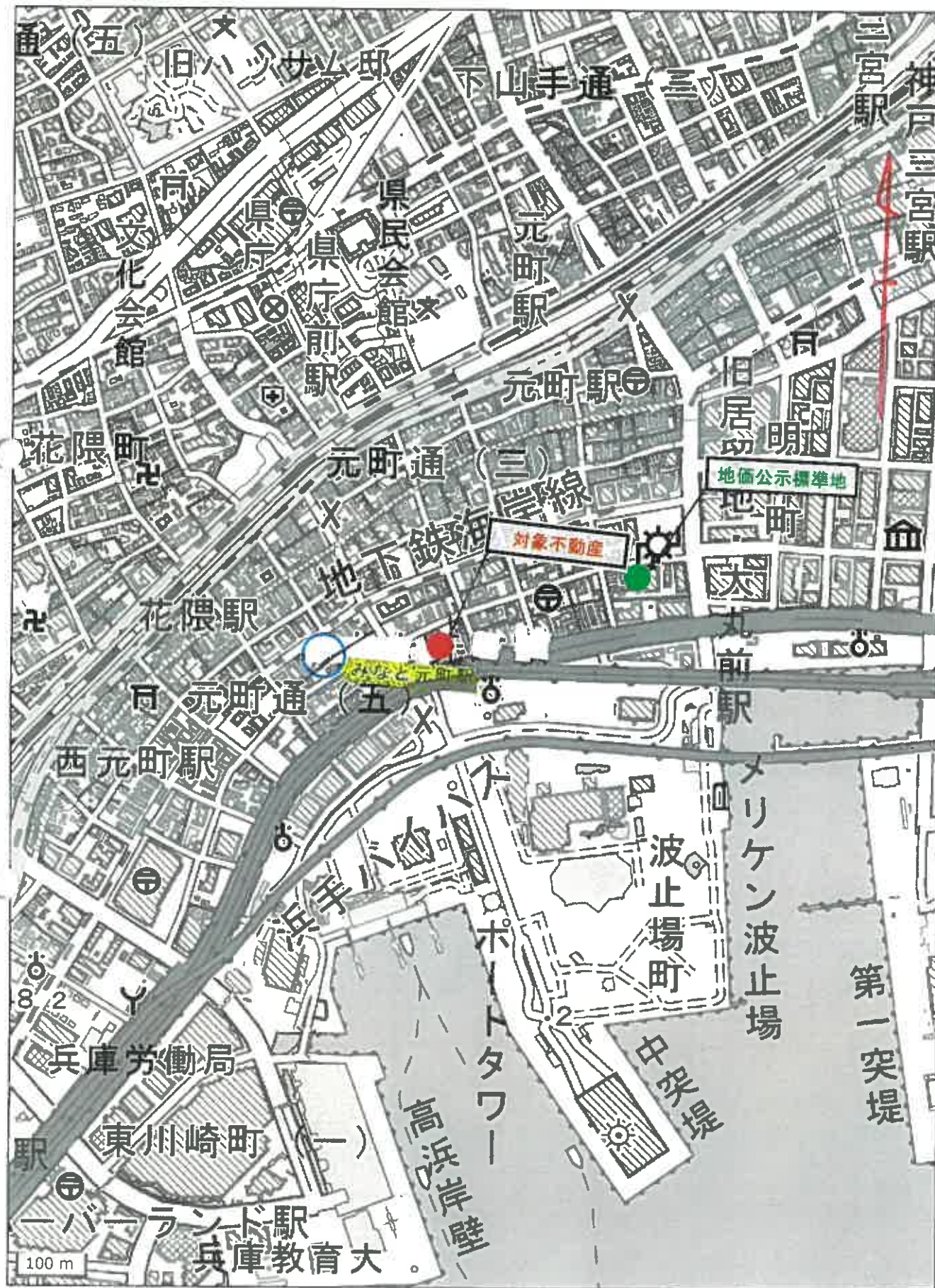
(敷地権の表示)

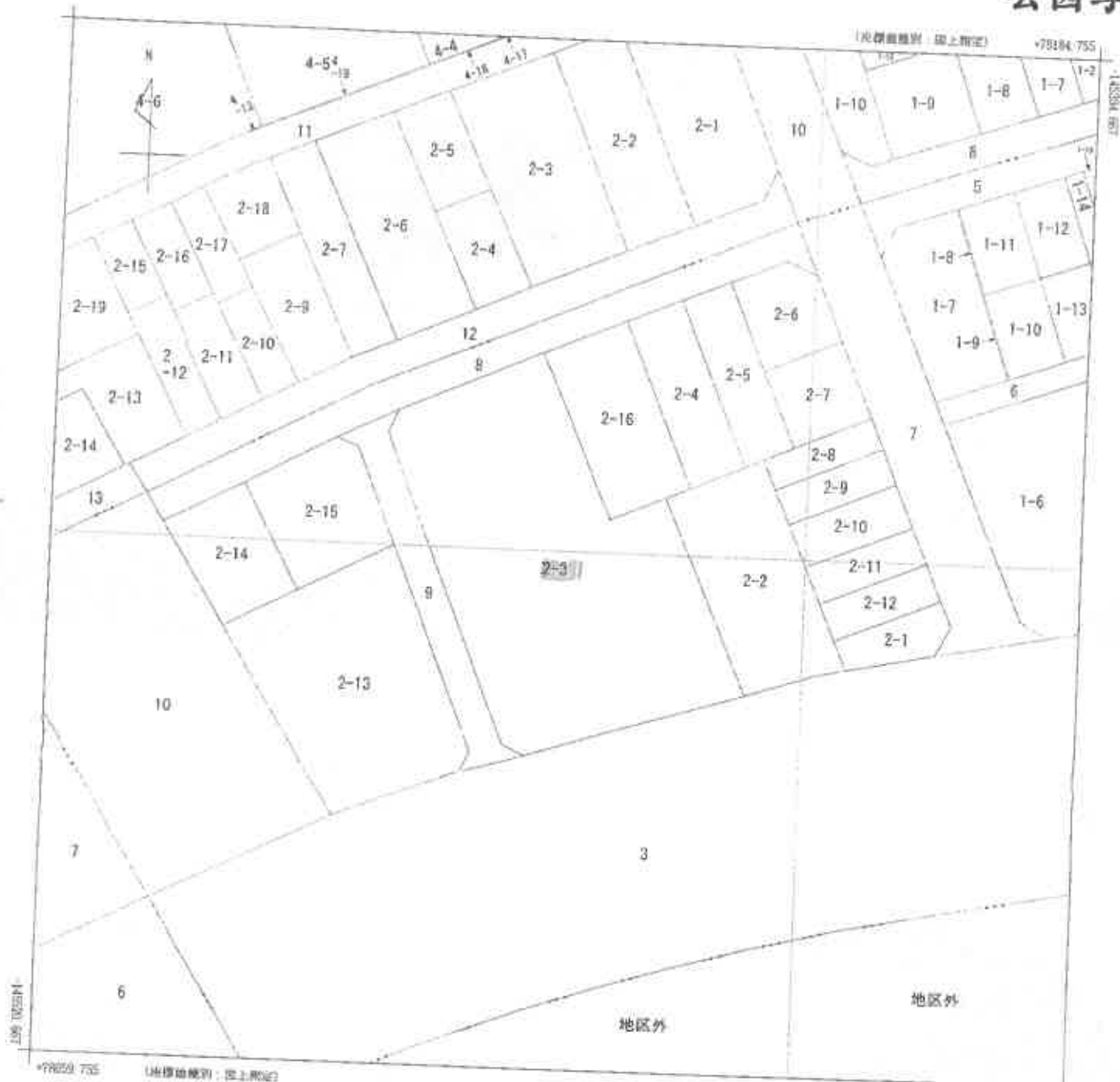
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 765992 分の 4349







請求部分	所在地					神戸市中央区海岸通三丁目		地番	2番3		
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)			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成2年2月9日				補付年月日(原図)	平成24年9月27日			補記事項		
これは地図に記録されている内容を説明した書面である。											

令和7年8月22日
神戸地方方法務局

請求番号: 9-1
(1/1)

登記官

縮小版

登記年月日：平成29年10月16日

これは簡易に登記されているものを過期した後に提出する
告知了済の日 神戸地方裁判所

登録

各階平面図

登記番号

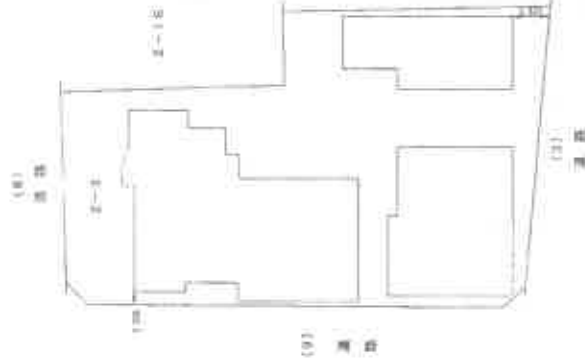
建物の所在

神戸市中央区港島三丁目2番地3

建物図面

(18)

一棟の建物図面
一棟の建物の名称：サ・レジデンス元町 商業用



作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

調査番号 (3-1)

01/77

縮小版

これは図面に記載されている内容の正確性を保証するものではありません
2017年8月22日 測量実務士 佐藤 誠

測量士

測量士 9-3

(5/7)

各階平面図

更替番号

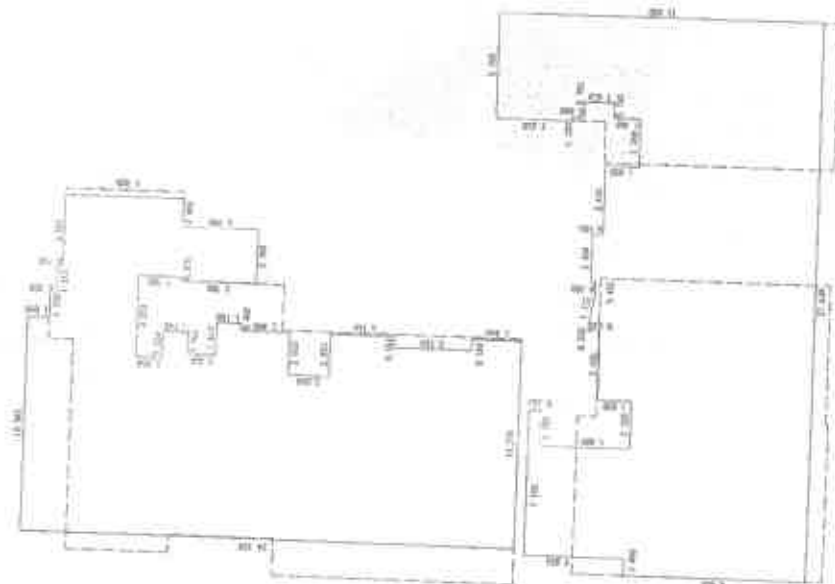
建築物図面

建物の所在地 神戸市中央区港域三丁目2番地3

表 積 算

18.395 × 3.300	= 60.9045
4.300 × 0.300	= 1.2900
4.000 × 1.715	= 6.8600
3.700 × 3.100	= 11.5700
3.900 × 7.400	= 28.8600
8.150 × 7.300	= 59.4950
17.300 × 1.700	= 29.4100
3.100 × 2.300	= 7.1300
4.950 × 0.300	= 1.4850
1.820 × 1.100	= 2.0020
2.400 × 1.200	= 2.8800
4.130 × 2.000	= 8.2600
2.120 × 0.550	= 1.1660
8.550 × 8.300	= 70.9650
2.430 × 0.850	= 2.0655
5.000 × 4.250	= 21.2500
3.650 × 0.300	= 1.0950
7.150 × 0.500	= 3.5750
5.400 × 4.300	= 23.2200
11.550 × 4.200	= 48.8100
0.720 × 1.950	= 1.4040
2.430 × 0.250	= 0.6075
4.100 × 0.700	= 2.8700
11.520 × 0.450	= 5.1840
12.100 × 0.100	= 1.2100
9.100 × 0.200	= 1.8200
8.800 × 1.350	= 11.8800
8.500 × 2.100	= 17.8500
計 21,600.702350	
換算積算 600.70m ²	

1-1階 平面図



作成者

検尺

作図人

縮尺

2500

縮小版

各階平面図

宗屋番号 施装通三丁目2番3の911
建物の所在 神戸市中央区海岸通三丁目2番地5

建物図面

建物の名称 911

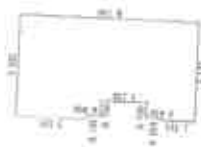
部分した建物のある部分 4階部分

(18) 洋 庫



面積表

4.300	×	4.126	=	17.950
2.126	×	2.100	=	4.464
4.126	×	4.100	=	17.116
2.100	×	0.250	=	0.525
1.250	×	0.000	=	0.000
主計				40.051
併合積				41.516



単 位 人

250

単 位 尺

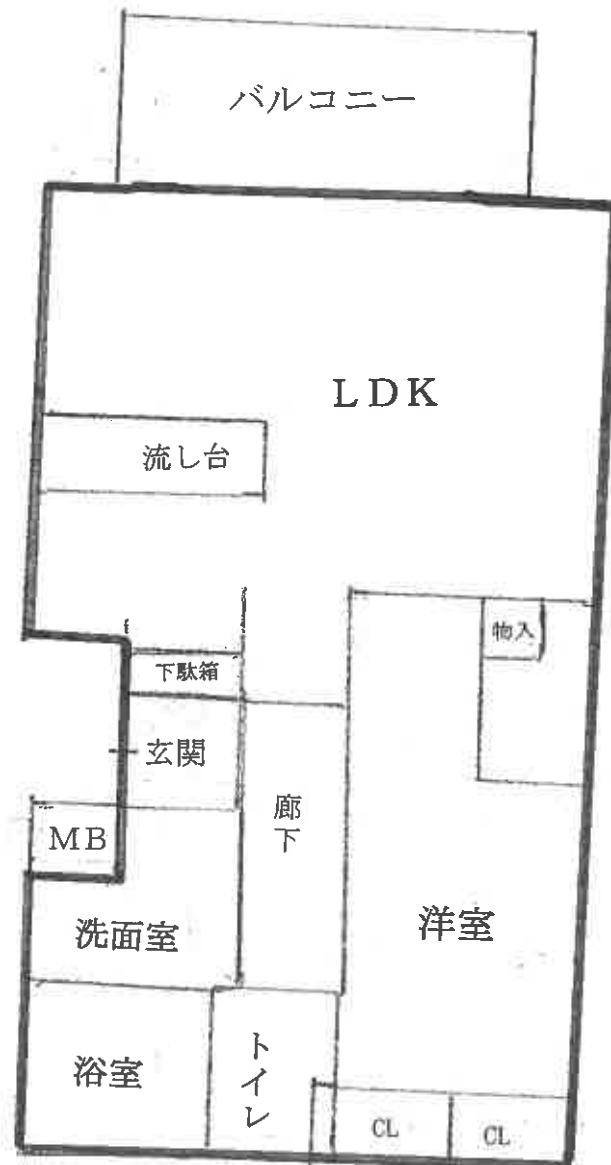
250

縮 尺

500

縮小版

【建物間取略図】



現況写真

