

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 2月24日
 神戸地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 粟 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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3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 8年 4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 8年 2月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区雲井通四丁目313番地

建物の名称 ラ・レジダンス・ド・エリール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲井通四丁目313番の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 12.42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 神戸市中央区雲井通四丁目313番

地 目 宅地

地 積 403.55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 214971分の1482



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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、正常なものとは認められない。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 神戸市中央区雲井通四丁目313番地

建物の名称 ラ・レジダンス・ド・エリール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲井通四丁目313番の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 12.42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 神戸市中央区雲井通四丁目313番

地 目 宅地

地 積 403.55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 214971分の1482



令和7年(ケ)第60号
令和7年11月6日受理
令和7年12月5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 神戸市中央区雲井通四丁目313番地

建物の名称 ラ・レジダンス・ド・エリール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲井通四丁目313番の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 12.42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 神戸市中央区雲井通四丁目313番

地 目 宅地

地 積 403.55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 214971分の1482



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市中央区雲井通4丁目1番11 ラ・レジダンス・ド・エリール606号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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 5,500円 補修積立金 4,880円	令和7年11月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和2年2月分～令和7年11月分 計 726,600円
管理費等照会先	Apaman Property株式会社 株式会社プレストサービス 弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項	弁護士法人からの回答によると、上記管理費等の滞納額のほか、年14% (1年を365日とする日割り計算) の割合による遅延損害金が付加されて請求されるほか、違約金として弁護士費用等の諸費用278,035円が付加されて請求される。	
敷地権	符号1	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	持分214971分の1482	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (占有者)) の陳述/□提示文書 () の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成23年12月8日	
最初の契約等	契約日	令和5年12月1日
	期間	令和5年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年10月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 42,500円 (毎月末日限り、翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 50,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	共益費 7,500円	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
B は第三者である。 上記賃貸借は他人物賃貸借である。本賃貸借は、債権回収目的の賃貸借であり、正常な賃貸借とは認められないと考える。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

占有者 A 立会いのうで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。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 洗面台の蛇口が手前方向に傾いていた (写真⑦)。
- 2 トイレに不具合箇所がある (5 ページの占有者 A の陳述参照)。
- 3 その他、雨漏り等、特段大きな損傷箇所は見当たらなかった。

■ 弁護士法人からの回答要旨 (電話による聴取を含む)

(照会書は管理会社宛に送付したが、回答書は弁護士法人から返答があった)

- 1 総戸数 139 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7年10月31日現在で、8,950万7,951円である。
- 8 大規模修繕予定はなし。

(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 (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 この部屋は私が、貸主である B から借りて住んでいます。 2 平成24年1月頃から住んでいます。 3 貸主は、これまで3人くらい替わっていると思います。 4 家賃は B の銀行口座へ振り込みにより、毎月支払っています。 5 普段、連絡のやりとりは前貸主の C と行っています。 6 トイレのタンクに水を溜めると漏れるので、タンクに水が溜められません。 7 ベランダ側の窓からすきま風が入ってきます。 8 洗面台の蛇口が傾いています。 9 ペットは飼っていません。 10 これまでに事件や事故はありません。
■ C (前賃貸人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、過去に D から債権譲渡を受けた時に、貸主の地位も承継し、A と賃貸借契約を締結しました。 2 その後、債権を B へ譲渡し、賃貸人の地位も譲渡しました。 3 現在、B に代わって私が A との事務的な窓口になっています。
■ B (現賃貸人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は C から債権を譲り受けた時に、この部屋の貸主になりました。 2 毎月 A から家賃を受け取っています。 3 その他、事務的なことは C に任せています。
■相手方弁護士（競売事件の代理人ではない）	<ol style="list-style-type: none"> 1 相手方は、本件建物を他に貸した覚えはないと言っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月5日(水)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年11月6日(木) 12:20-13:25	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(返信用110円)をAに手交 ■外観写真撮影
令和7年11月6日(木) 14:00-14:25	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公函等取得
令和7年11月14日(金) 11:10-11:40	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■Aから事情聴取
令和7年11月17日(月) 10:43-10:56	執行官室	■前賃貸人Cから事情聴取(電話発信)
令和7年11月17日(月) 10:58-11:05	執行官室	■相手方が委任している代理人弁護士(競売の代理人ではない)から事情聴取(電話発信)
令和7年11月18日(火) 16:30-16:35	執行官室	■現在の賃貸人Bから事情聴取(電話発信)
令和7年11月21日(金) 14:01-14:15	執行官室	■弁護士法人担当者から聴取(電話発信)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月14日 評価人帯同</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

この図面はA3版をA4版に縮小したものである

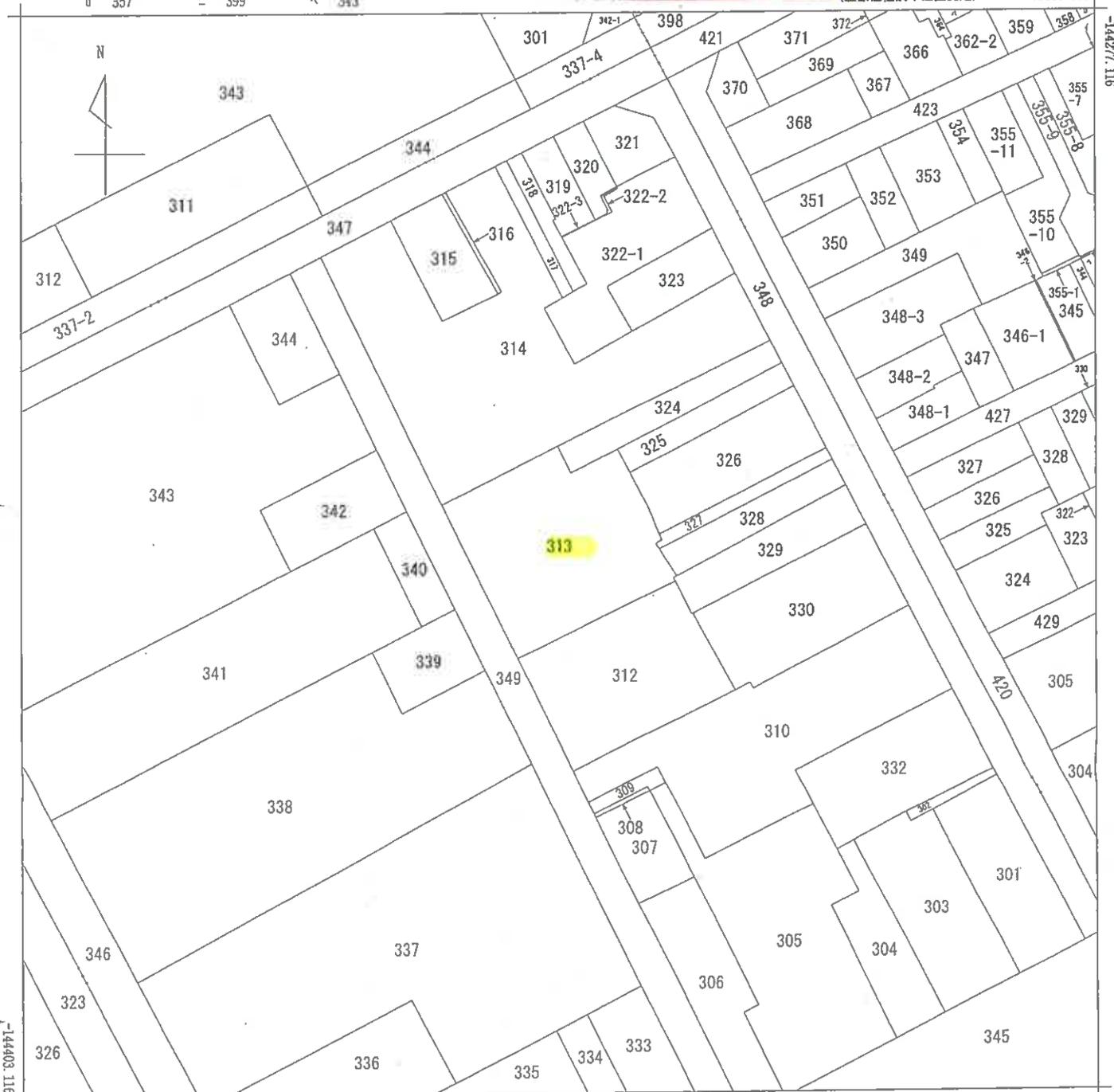
イ 355-6
ロ 357

ハ 362-1
ニ 399

ホ 343
ヘ 343

(座標値種別：図上測定)

+79329.053



+79204.053

(座標値種別：図上測定)



A 旭通3丁目

請求部	所在	神戸市中央区雲井通四丁目			地番	313番	
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11年8月31日			備付年月日(原図)	補記事項		

登記年月日：昭和61年3月20日

61.3.20
建物図
各階平面図

33-101-33-1407
釜井通4丁目
8-2-7

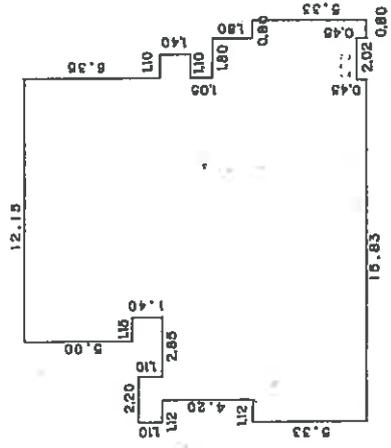
各階平面図

家屋番号
釜井通4丁目
8-2-7

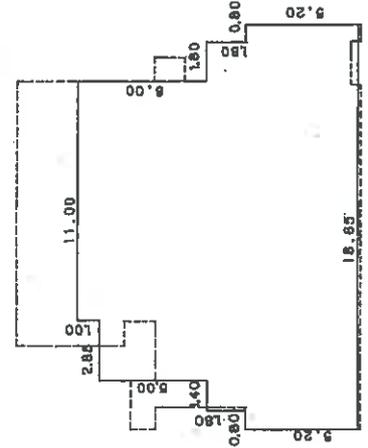
建物の所在
神戸市中央区釜井通4丁目3番地27-ラ・レジデンス・ド・エリール
(仮決地 神戸市中央区琴緒1-7-B街区3-1-2符号...)

3/A
1区

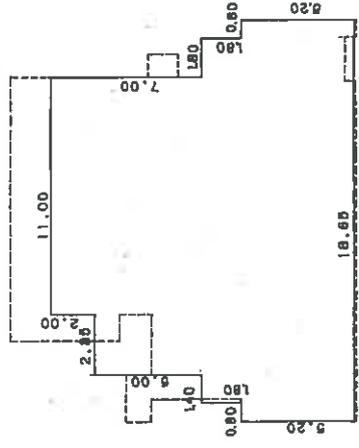
1階



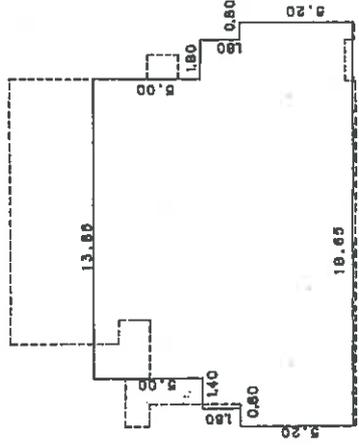
7階



2階～6階 (各階同型)



8階～12階 (各階同型)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

023670 (東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和61年3月20日

各階平面図

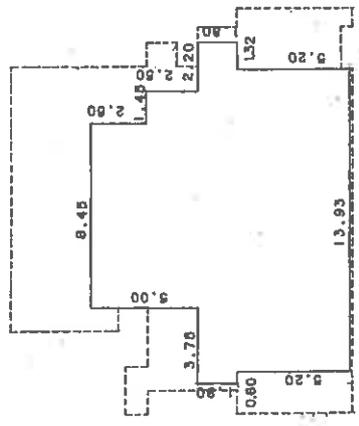
建物各階平面図

61.8.20

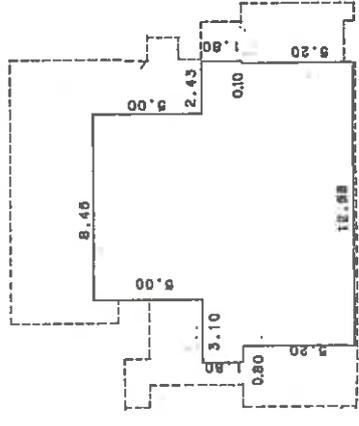
家屋番号 釜井通4丁目

建物の所在 神戸市中央区釜井通4丁目9番地27-1ラ・レジダンス・ド・エリール
1階 工区

13階



14階



1階

12.15 X 5.00 =	60.7500
1.40 X 1.10 =	1.5400
5.33 X 0.80 =	4.2640
1.80 X 6.88 =	12.0240
10.48 X 1.00 =	10.4800
3.93 X 9.08 =	35.6844
4.88 X 1.12 =	5.4656
15.83 X 0.45 =	7.1235
1.10 X 2.20 =	2.4200
= 244.5515 m ²	

2階~6階 (各階同型)

11.00 X 2.00 =	22.0000
13.85 X 5.00 =	69.2500
17.05 X 1.80 =	30.6900
18.65 X 5.20 =	96.9800
= 218.9200 m ²	

7階

11.00 X 1.00 =	11.0000
13.85 X 5.00 =	69.2500
17.05 X 1.80 =	30.6900
18.65 X 5.20 =	96.9800
= 207.9200 m ²	

8階~12階 (各階同型)

13.85 X 5.00 =	69.2500
17.05 X 1.80 =	30.6900
18.65 X 5.20 =	96.9800
= 196.92 m ²	

13階

8.45 X 5.00 =	42.2500
1.45 X 2.50 =	3.6250
15.85 X 1.80 =	28.5300
13.93 X 5.20 =	72.4360
= 146.8410 m ²	

14階

8.45 X 5.00 =	42.2500
13.98 X 1.80 =	25.1640
12.98 X 5.20 =	67.4960
= 134.91 m ²	

1階床面積 244.55 m²

2~6階床面積 218.92 m²

7階床面積 207.92 m²

8~12階床面積 196.92 m²

13階床面積 146.84 m²

14階床面積 134.91 m²

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

023674 京土地家屋調査士会(用紙)

登記年月日：昭和61年3月20日

A 606

各階平面図

6.1.3.20

建物平面図

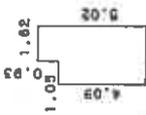
3/3

家屋番号 雲井通4丁目3/3
3-27-606

建物の所在 神戸市中央区雲井通4丁目番地17-8街区3-1-2(符号)

建物の存する部分 6階

建物番号 606

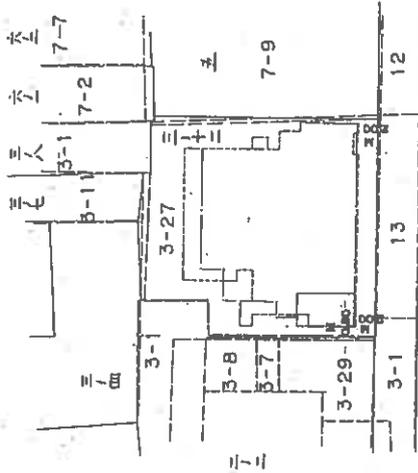


$$1.62 \times 0.93 = 1.5066$$

$$4.09 \times 2.67 = 10.9203$$

$$= 12.4269$$

6階部分床面積 12.42 M²



作製者

縮尺

1/250

申請人

023725

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

(2/3)

請求番号：10-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10枚目)

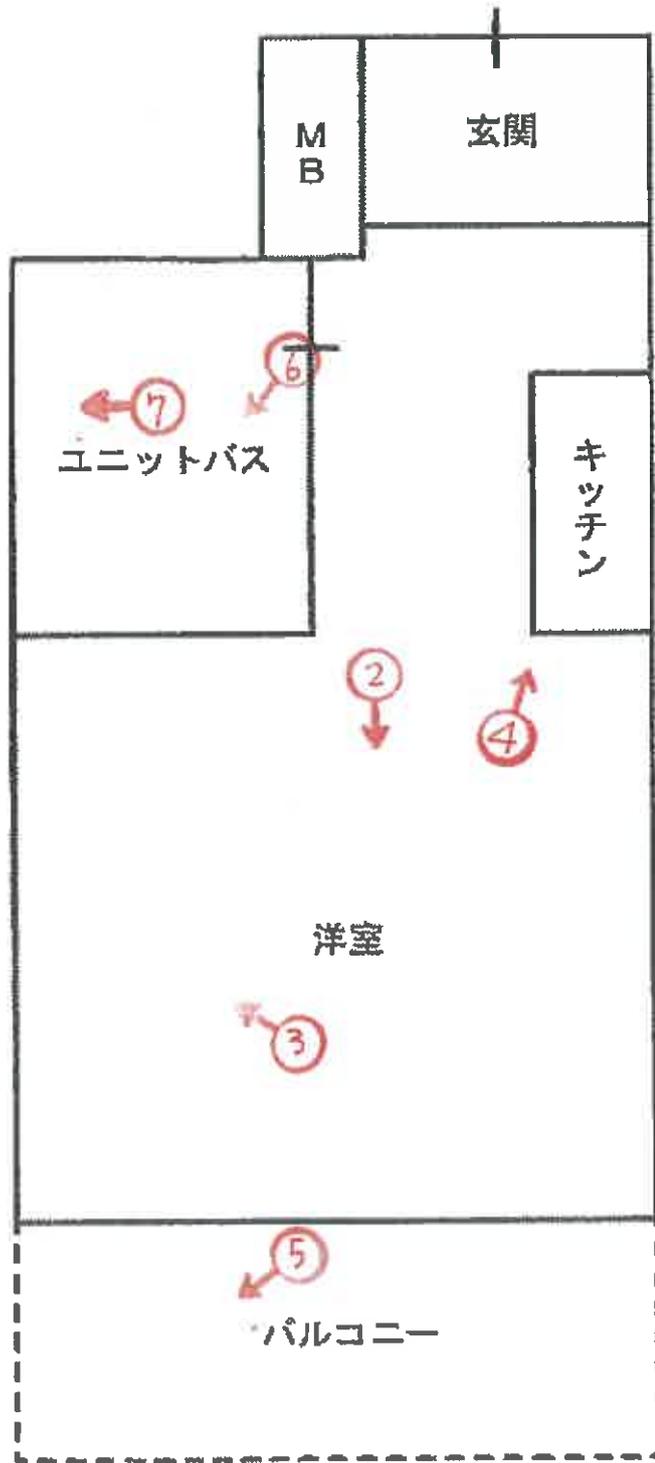
土地建物位置関係図

(←○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)





本件専有部分を含む
一棟の建物



(13 枚目)



③



④



⑤

(14 枚目)



⑥



⑦

令和 7 年 (ケ) 第 60 号
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査
令和 7 年 12 月 17 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

松崎 庄二

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,980,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
	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	JR線 三ノ宮駅の北東方 約400m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	事務所・店舗ビル、マンション等が混在する商業地域	
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 % 600 % 防火地域 宅地造成等工事規制区域、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
画地条件	規模 403.55 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南西側 約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。	
特記事項	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラ・レジダンス・ド・エリール	
建物の用途	共同住宅 (総戸数139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)	昭和61年3月14日 新築
	経過年数	40年程度
	経済的残存耐用年数	10年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14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
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ラ・レジダンス・ド・エリール管理組合法人
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社プレストサービス
	管理形態	管理人 常駐
管理の状況	普通	
積立金	令和7年10月31日現在、 89,507,951円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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、アスベスト含有建材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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階 (606号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	12.42㎡ (登記記載面積)
間 取 り	1K 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	やや劣る
管 理 費 等	管理費 月額 5,500円 補修積立金 月額 4,880円 滞 納 額 あり (令和7年11月18日現在 726,600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	<ul style="list-style-type: none"> ・弁護士法人によると管理費等の滞納額に対する遅延損害金及び弁護士費用等が付加されて請求されるとのことである。 ・ユニットバスのカビが酷い。また、トイレに不具合がある模様である。

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	12.42	1.55	0.19	1,320,000

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 40年、経済的残存耐用年数 10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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.19$$

(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
438,000	0.95	403.55	0.90	1482/214971	1.00	1,040,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (中央(県)5-3)

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$400,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 438,000$$

◇ 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)

$$\text{地域格差} = \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/105 \times 100/98 \times 100/90 \times 100/103 \approx 100/95$$

イ 個別格差：形状等 (0.95)

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
1,320,000	1,040,000	0.94	2,220,000

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
0.94 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7年 4月 430,000 円/㎡

B 令和7年 8月 388,000 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	430,000	100	100.0	100	100	100	457,000
		100	100	94	100	100	
B	388,000	100	100.0	100	100	100	444,000
		100	100	98	85	105	

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
451,000	0.94	12.42	5,270,000

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ため、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 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
777 千円 (17.4%)	361 千円	8.0%	4,513 千円 ÷ 4,510 千円	0.81629	3,681 千円 (82.6%)	4,458 千円 ÷ 4,460 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	510	510	502	502
	共益費収入	90	90	88	88
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	600	600	590	590
	空室損失	△ 60	△ 60	△ 59	△ 59
	貸倒損失	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18
有効総収益	522	522	513	513	
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	260	60	60	60
	公租公課	22	22	22	22
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
総費用合計	352	152	152	152	
ウ 経費率 (%)	67.43	29.12	29.63	29.63	
エ 有効純収益 アーイ	170	370	361	361	
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	159	323	295		

(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	2,220,000	1.00	2,220,000
②比準価格	5,270,000	1.00	5,270,000
③収益価格			4,460,000
④調整後の価格	4,720,000		

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
4,720,000	1.00	0.80	0.79	2,980,000

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)5-3)
所 在 : 神戸市中央区旭通2丁目307番
「旭通2-1-11」
価 格 : 400,000円/m²
位 置 : JR線「三ノ宮」駅より道路距離660m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 105m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8.5m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 : 店舗付共同住宅、飲食店、事務所等が見られる商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 168,280,350円 (×1,482/214,971)
建物 : 1,137,100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 神戸市中央区雲井通四丁目313番地

建物の名称 ラ・レジダンス・ド・エリール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲井通四丁目313番の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 12.42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 神戸市中央区雲井通四丁目313番

地 目 宅地

地 積 403.55平方メートル

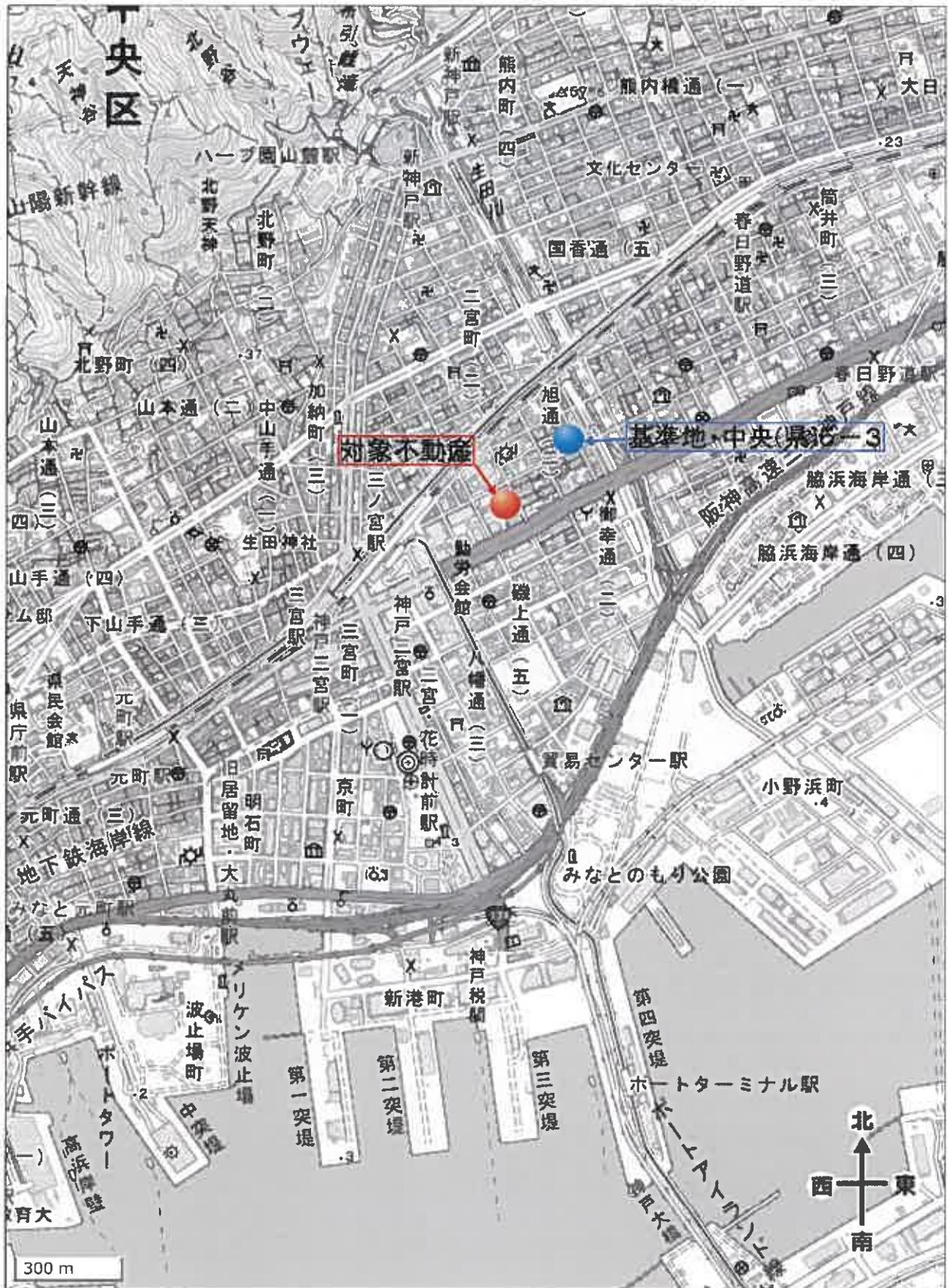
(敷地権の表示)

土地の符号 1

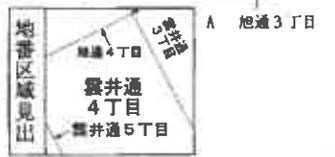
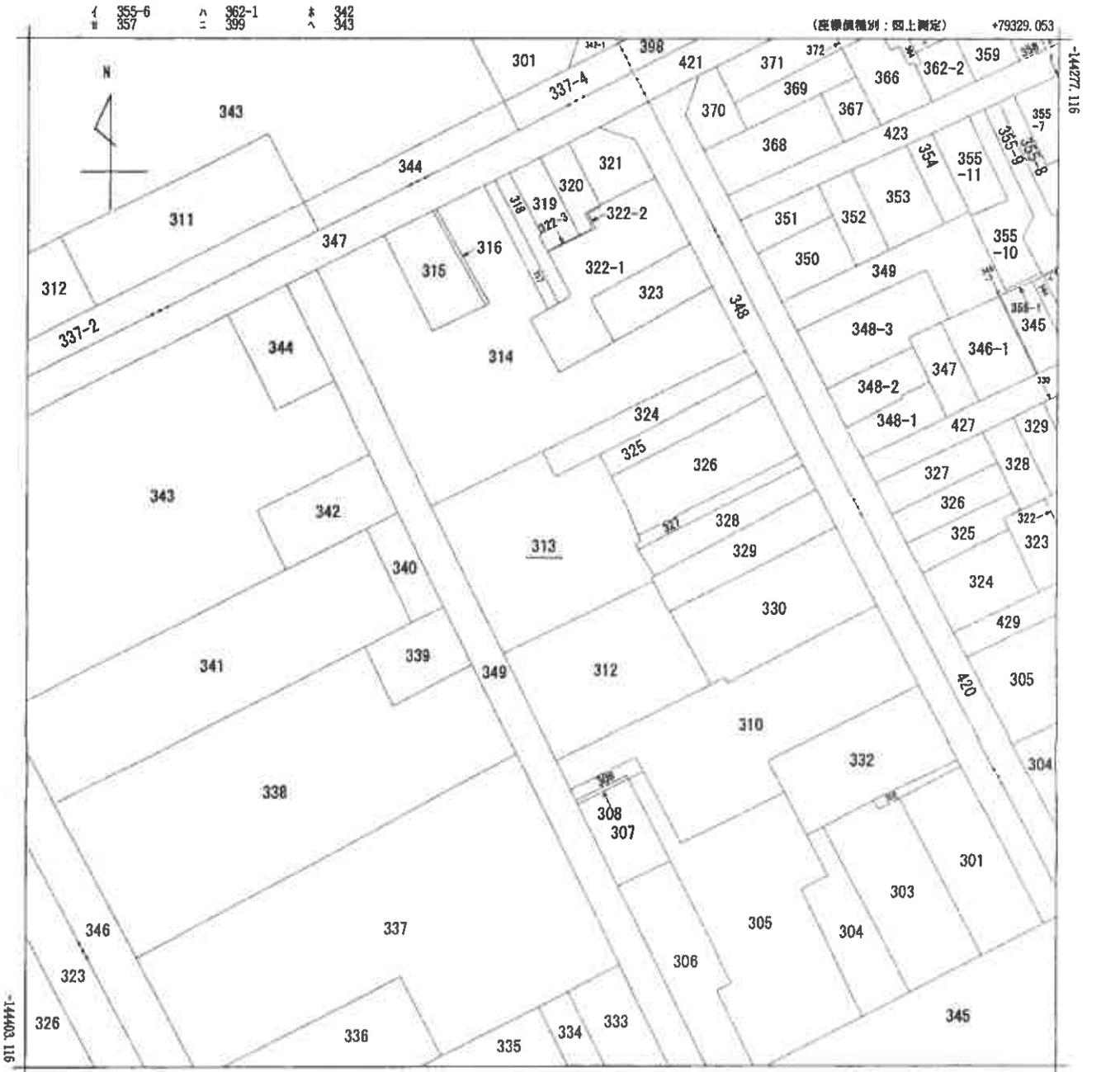
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 214971分の1482





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



請求部	所在	神戸市中央区雲井通四丁目				地番	313番		
出力尺	1/500	精度分	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11年8月31日			補付年月日(原図)		補記項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年4月16日
神戸地方務局

地図整理番号: M34103
登記官

縮版図

登記年月日：昭和61年3月20日

A 606

各階平面図

建物図面図
各階平面図

61.3.20

登記番号 4丁B3/3
3-27-606

家屋番号

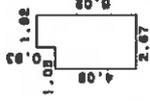
建物の所在

神戸市中央区喜井通4丁目3番地3号 3-27-606
（原簿地 神戸市中央区喜井通4丁目B街区3-1-1の住所）

3/3

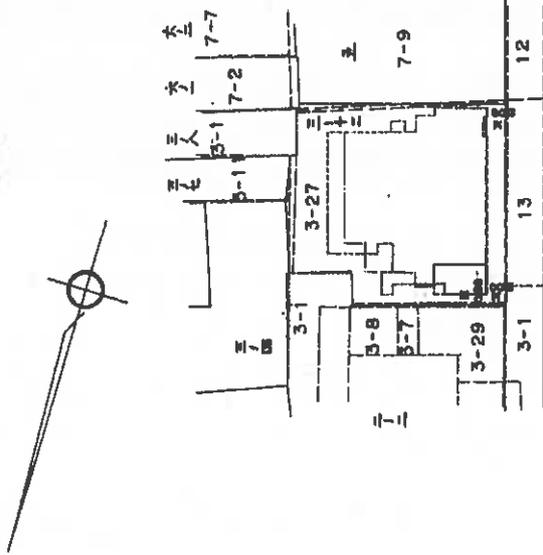
建物の存する部分 6階

建物番号 606



$$\begin{aligned} 1.62 \times 0.93 &= 1.5066 \\ 4.09 \times 2.67 &= 10.9203 \\ &= 12.4269 \end{aligned}$$

6階部分床面積 12.42 M²



縮版図

製作者

縮尺

250

申請人

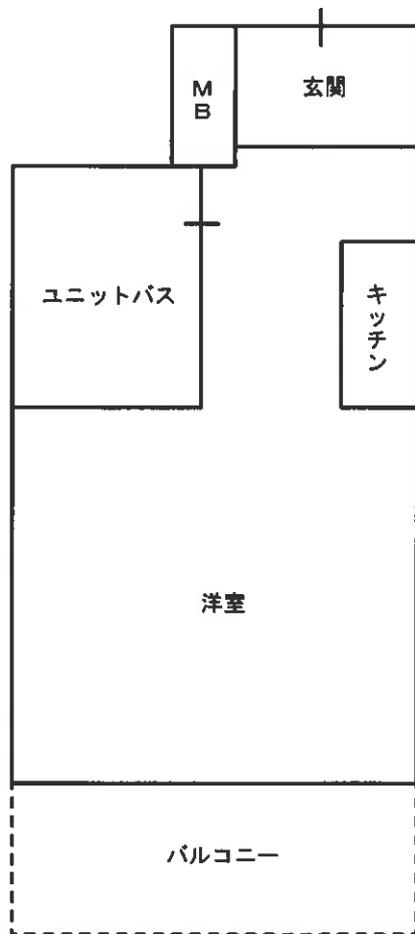
縮尺

500

023725 (東京土地家屋調査士会 用紙)

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。
令和7年4月16日 神戸地方建設局 登記官

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真



対象不動産を含む一棟の建物



対象不動産を含む一棟の建物