

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 8 月 3 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 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 9 月 24 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 8 月 3 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	9,720,000 7,776,000		1,944,000	47,818	10,897
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目 2 番地 1 4

建物の名称 アドバンス神戸マーレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鍛冶屋町一丁目 2 番 1 4 の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 0 . 8 0 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 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目 2 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 4 0 5 . 1 6 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 2 0 9 5 分の 2 3 0 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 3 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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 A

期 限 令和 1 0 年 4 月 1 2 日

賃 料 月額 6 1, 4 0 0 円

(賃料とは別に管理費月額 6, 9 0 0 円)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

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。

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 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目 2 番地 1 4

建物の名称 アドバンス神戸マーレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鍛冶屋町一丁目 2 番 1 4 の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 0 . 8 0 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 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目 2 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 4 0 5 . 1 6 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 2 0 9 5 分の 2 3 0 1



令和8年（ケ）第7号

現況調査報告補充書

令和8年6月19日

神戸地方裁判所

執行官 小林圭太

令和8年3月19日提出の現況調査報告書について、下記のとおり補充報告いたします。

記

本件建物につき、提出後に賃貸借期間が到来した現在の契約等の期間の内容、関係人の陳述等を補充する。

以上

(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（貸室賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和6年4月13日	
最初の契約等	契約日	令和6年4月13日
	期間	令和6年4月13日から ■令和8年4月12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8年4月13日から ■令和10年4月12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 61,400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	管理費6,900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

(1 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
■株式会社TAKU TO担当者	1 借主 ■ A ■ から更新の申し出を受けたので、更新事務手数料27,500円を支払っていただき、貸主との間で賃貸借契約の更新をしました。 2 現在の契約期間は令和8年4月13日から令和10年4月12日まで2年間となっています。 3 更新に関する事務は当社が担っています。 4 今回の更新に際して、書面等は交わされていません。 5 家賃、管理費については最初の契約と変更はありません。
■ ■ A ■ (占有者)	1 更新事務手数料27,500円を支払って、賃貸借契約の更新を行いました。更新に関する契約書は交わしていません。 2 現在、契約途中での退去を検討しています。近日中に退去を申し出る予定をしています。

(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8年6月17日(水) 16:25-16:31	執行官室	■株式会社TAKUTO担当者から事情聴取(電話発信)
令和8年6月17日(水) 16:58-17:01	執行官室	■占有者 A から事情聴取(電話発信)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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

令和8年(ケ)第7号
令和8年 2月24日受理
令和8年 3 月 19 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 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目 2 番地 1 4

建物の名称 アドバンス神戸マーレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鍛冶屋町一丁目 2 番 1 4 の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 0 . 8 0 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 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目 2 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 4 0 5 . 1 6 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 2 0 9 5 分の 2 3 0 1



(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		神戸市兵庫区鍛冶屋町1丁目2-12アドバンス神戸マーレ305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）						
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)			令和8年2月25日現在			
	管理費	5,400円		☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年5月分～令和8年2月分 計69,000円			
管理費等照会先	エスリード建物管理株式会社						
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〈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（貸室賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	令和6年4月13日	
最初の契約等	契約日	令和6年4月13日
	期間	令和6年4月13日から ■令和8年4月12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 年 月 日から □令和 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 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 61,400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	管理費6,900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

立会人 **B** 立会いのうえ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 経年による劣化はあるものの、室内は比較的綺麗な状態であると感じた。
- 2 特段の不具合箇所は見受けられなかった。
- 3 債務者兼所有者宛に照会書を発送したが、相当期限を経過しても返信がなく事情を聞くことができなかった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 149戸で構成されている。
- 2 駐車場 23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8年1月31日現在で、4,710万8,815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

(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
■■■ A (占有者)	1 この部屋は私が賃借人として住んでいます。 2 オール電化ではありません。 3 特段不具合はありません。 4 ペットは飼っていません。 5 建物内で事件や事故はありません。 6 リフォームはしていません。 7 家賃は毎月、家賃保証会社に遅滞なく支払っています。
■株式会社日成アド バンス担当者	1 当社は本件建物の貸主代理です。 2 本件建物の当初賃貸人はエスリード株式会社でしたが、令和6年4月26日をもって、賃貸人が債務者兼所有者となりました。その際に、賃貸人変更通知書を新旧賃貸人で交わしています。 3 当社は貸主代理業務の一部を株式会社TAKUTOに委託しています。
■株式会社TAKU TO担当者	1 当社は株式会社日成アドバンスから管理業務の委託を受けています。 2 主に、入居者のサポートを行っています。

(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8年2月24日(火) 15:45-16:00	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年2月24日(火) 16:10-16:20	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)を差置 ■外観写真撮影
令和8年2月24日(火)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和8年2月25日(水) 9:21-9:32	執行官室	■占有者 A から事情聴取 (電話受信)
令和8年2月25日(水) 14:42-14:54	執行官室	■株式会社TAKUTO担当者から事情聴取(電話受信)
令和8年2月26日(木) 10:20-10:35	執行官室	■株式会社日成アドバンス担当者から事情聴取(電話発信)
令和8年3月3日(火)	執行官室	■債務者兼所有者宛に照会書発送(発送切手110円、返信用切手110円)
令和8年3月3日(火) 9:40-10:15	物件所在地	■立入調査、写真撮影

(特記事項)

■ 令和8年3月3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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年3月3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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

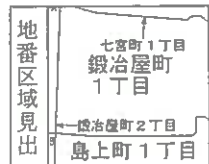
(座標値種別：図上測定)

+77336.028



+77211.028

(座標値種別：図上測定)



A 七宮町2丁目
B 島上町2丁目

請求部分	所在地 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目					地番	2番14			
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		

登記年月日：令和4年6月6日

地積測量図

地番 2-14、2-40

土地の所在 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目

座標求積表

(任意座標)

地番	①	2-14			
測点		X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n - 1) Y _n	
K1		-147236.299	77248.530	-844480.92960	
K2		-147250.117	77248.020	-1320091.413780	
K3		-147253.388	77247.899	-1176871.741265	
K4		-147265.352	77247.456	-1032335.001984	
K5		-147266.752	77270.427	119923.002704	
K6		-147263.800	77270.376	178958.190916	
K7		-147264.436	77296.711	-82484.465769	
S11		-147264.479	77298.855	1951873.387605	
S10		-147239.185	77300.163	2178318.593340	
			借面積	2810.320707	
			地積	1405.1603535	
			地積	1405.16	m ²

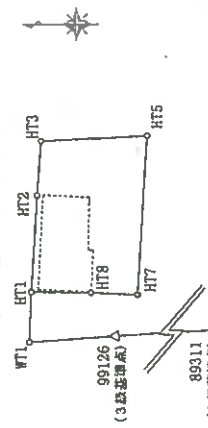
地番	②	2-40	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1) Y _n
	密点	X _n		
K8		-147264.496	77299.656	1951739.014344
K9		-147239.230	77300.962	1956564.649182
S10		-147239.185	77300.163	-1951751.815587
S11		-147264.479	77298.855	-1966511.318906
		借面積	40.529034	
		地積	20.2645170	
		地積	20.26	m ²

総計 1425.4248705

座標	X座標	Y座標	面積
IP1	-147259.160	77243.970	マンホール中心
IP2	-147250.900	77244.654	マンホール中心
IP3	-147234.322	77252.902	マンホール中心
IP4	-14725.653	77277.907	マンホール中心
IP5	-147237.290	77303.871	マンホール中心

多角点網図

S = 1 : 3000



既知点・多角点の名称及び座標値

既知点等の名称	X	Y	座標	面積
99126	-147218.338	77222.712	金属標	
89311	-147562.278	77238.353	金属標	
HT1	-147231.392	77219.495	鉄	
HT2	-147232.484	77247.167	鉄	
HT3	-147235.851	77300.833	鉄	
HT5	-147238.023	77331.112	鉄	
HT7	-147296.639	77333.721	鉄	
HT8	-147290.936	77245.601	鉄	
	-147265.341	77246.810	鉄	



申請人
令和4年5月30日調査
(令和4年6月1日作成)

作成者

縮尺 1/500

(大塚土地測量株式会社)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

家屋番号		建物図面	
建物の所在		神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目2番地14	

1 / 7

↑
N

一棟の建物
アドバンス神戸マール

2.03

8
(道路)

2-14

2-40

2-4

2-5

2-39

2-13

9
(道路)

作成者

縮尺

1 / 500

申請人

縮尺

1 / 500

各階平面図

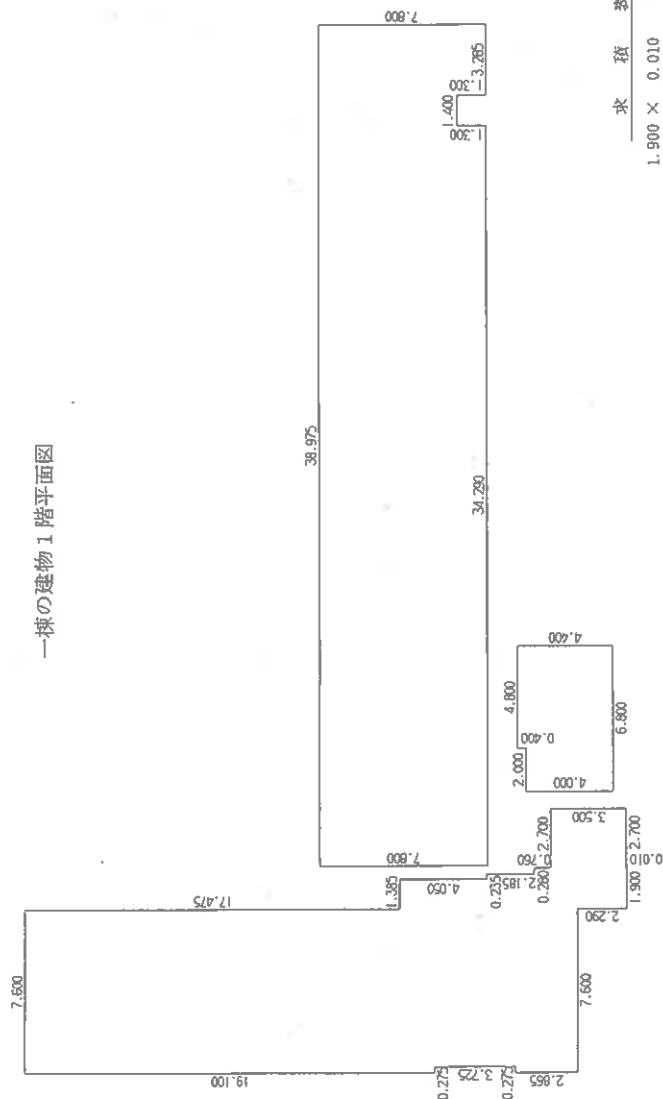
蜚蜚

神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目2番地14

建物の所在

一棟の建物1階平面図

217



求積表

1.900	×	0.010	=	0.01900
4.600	×	2.280	=	10.488000
12.200	×	1.320	=	14.884000
9.500	×	0.760	=	7.220000
9.220	×	0.885	=	8.159700
8.945	×	1.300	=	11.628500
8.710	×	2.425	=	21.121750
8.985	×	1.625	=	14.606525
7.600	×	17.475	=	132.810000
6.800	×	4.000	=	27.200000
4.800	×	0.400	=	1.920000
34.290	×	1.300	=	44.577000
3.285	×	1.300	=	4.270500
35.975	×	6.500	=	233.375000

合 計	552.236575
床面積	552.23 m ²

作 成 者

申請人

尺箱

1

縮

250

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

【10枚目】

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

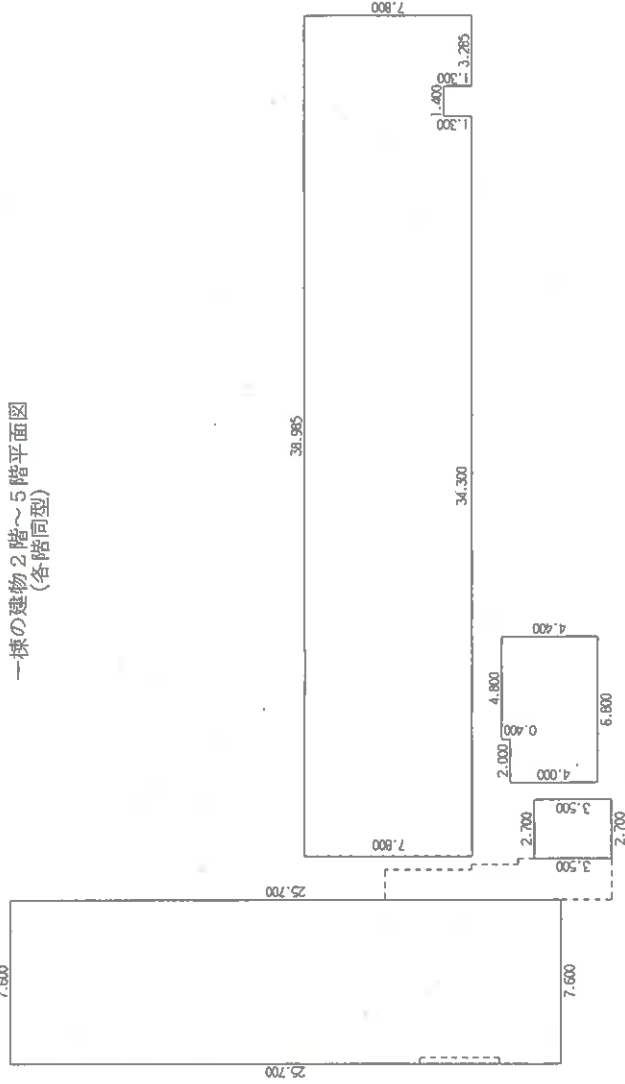
各階平面図

家屋番号

神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目2番地14

建物の所在

一棟の建物2階～5階平面図
(各階同型)



求積表

2.700 × 3.500	=	9.450000
7.600 × 25.700	=	195.320000
6.800 × 4.000	=	27.200000
4.800 × 0.400	=	1.920000
34.300 × 1.300	=	44.590000
3.285 × 1.300	=	4.270500
38.985 × 6.500	=	253.402500
合計		536.153000
床面積		536.15 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

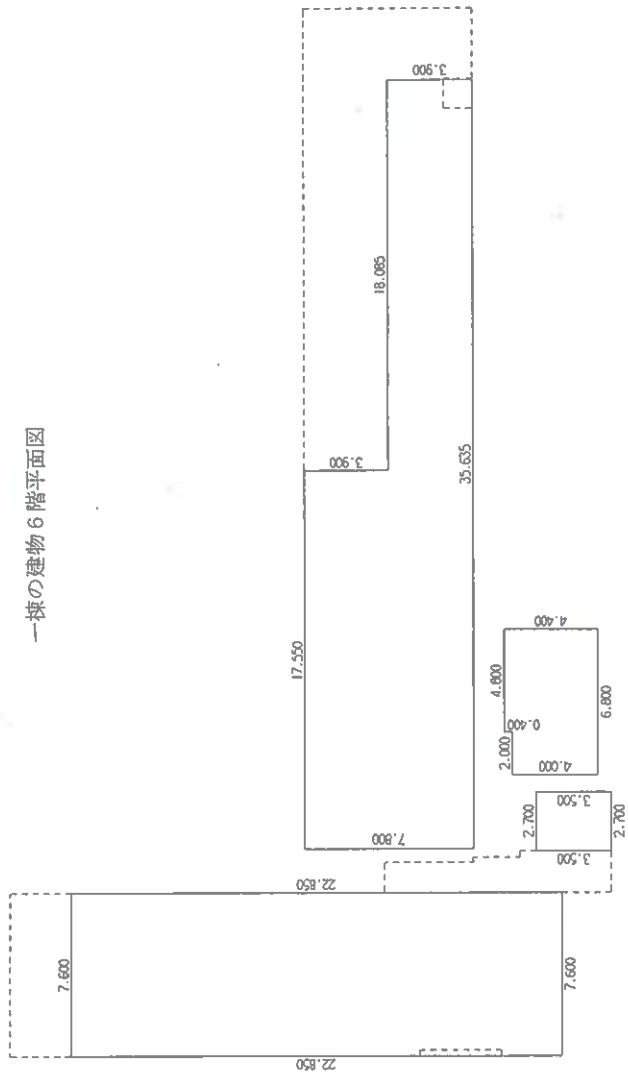
各階平面図

家屋番号
神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目2番地14

建物の所在

4 / 7

一棟の建物6階平面図



求積表

2.700 × 3.500	=	9.450000
7.600 × 22.850	=	173.660000
6.800 × 4.000	=	27.200000
4.800 × 0.400	=	1.920000
35.635 × 3.900	=	138.976500
17.550 × 3.900	=	68.445000
合計		419.651500
床面積		419.65 ㎡

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

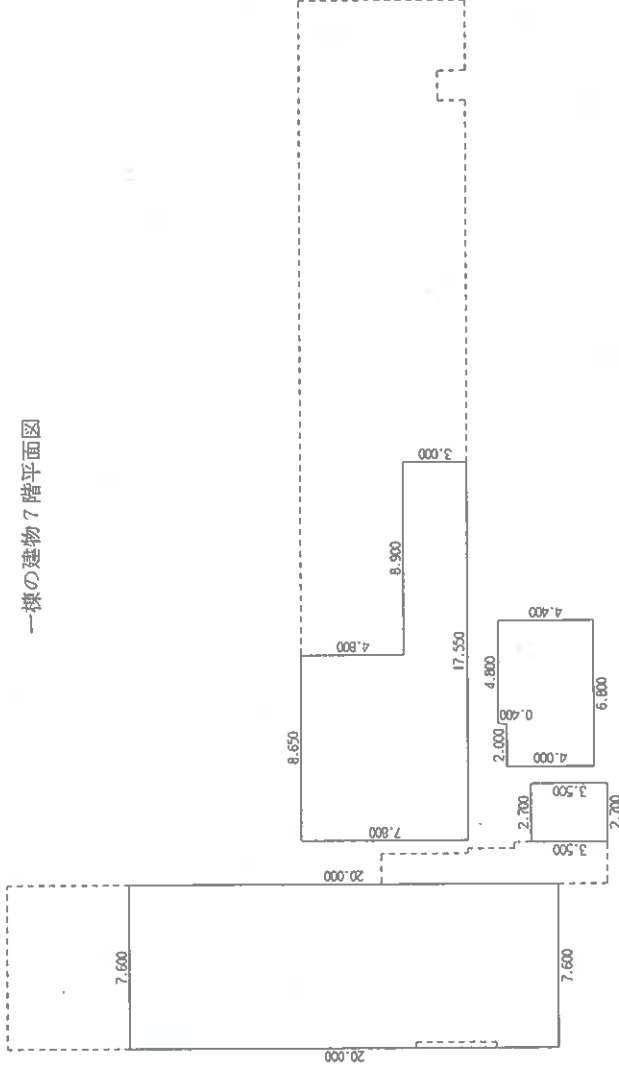
各階平面図

家屋番号

神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目2番地14

建物の所在

一棟の建物7階平面図



求積表	
2,700 × 3,500	= 9,450,000
7,600 × 20,000	= 152,000,000
6,800 × 4,000	= 27,200,000
4,800 × 0,400	= 1,920,000
17,550 × 3,000	= 52,650,000
8,650 × 4,800	= 41,520,000
合計	284,740,000
床面積	284.74 m ²

作成者

成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和6年3月12日

(14枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

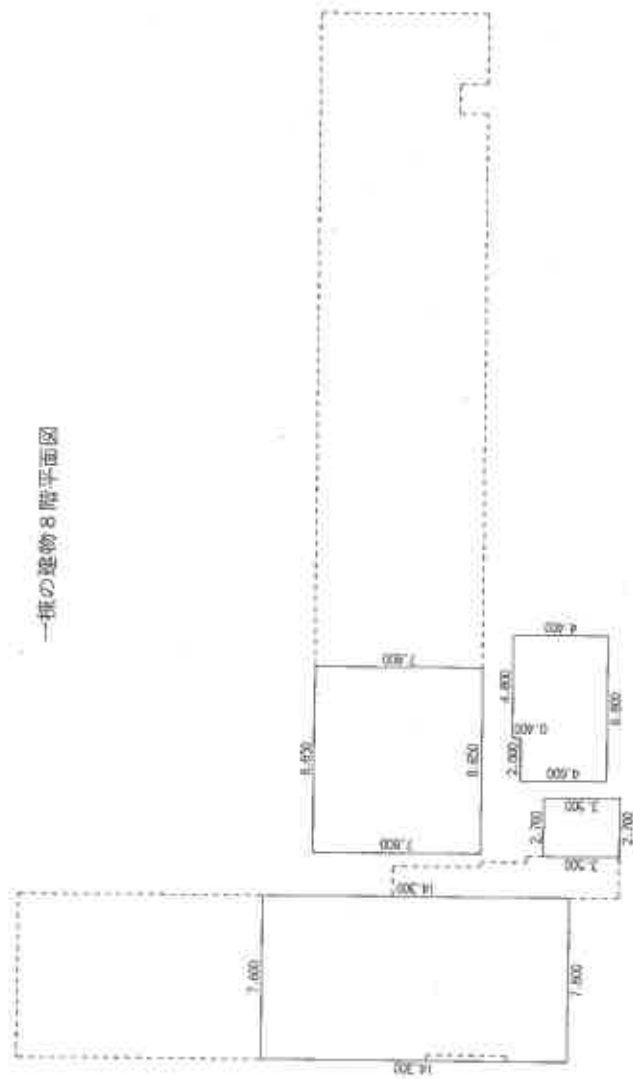
各階平面図

客屋番号

建物の所在 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目2番地14

一棟の建物8階平面図

5/7



全 積 率	
2,700 × 2,000	= 9,450,000
7,500 × 14,300	= 108,680,000
6,800 × 4,000	= 27,200,000
4,800 × 0,400	= 1,920,000
8,650 × 7,800	= 67,470,000
合 計	214,720,000
床面積	214.72 m

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

各階平面圖

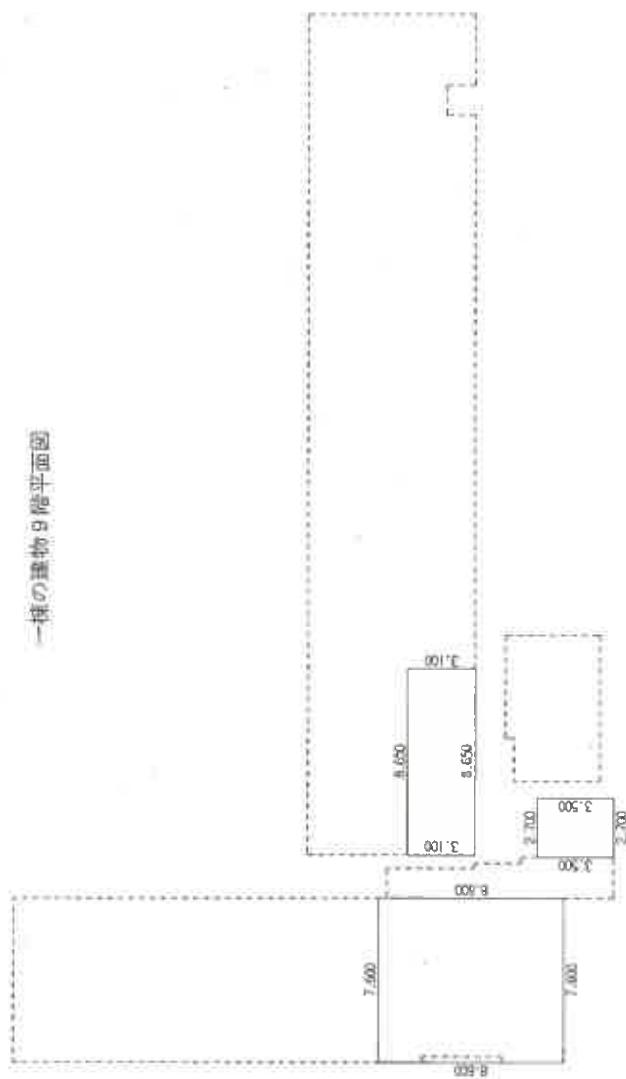
金華市

坪地 1.4

建機口所在

一棟の建物9階平面図

2/2



100

2,700 × 3.500	=	9,450,000
7,000 × 8.600	=	60,200,000
8,620 × 3.100	=	26,812,000
合計		101,622,000
実収額		101,622,000

作者

隨尺

1/

總 經 理

風

250

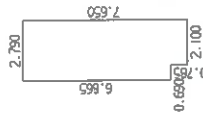
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面
各階平面図

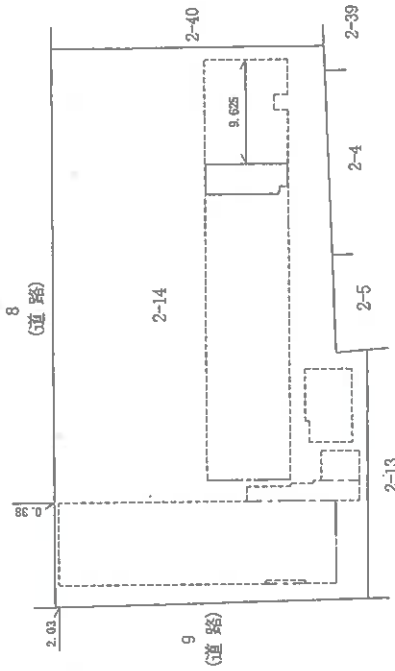
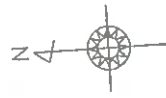
家屋番号 鍛冶屋町一丁目2番14の305

建物の所在 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目2番地14

区分した建物の存する部分3階部分
建物の名称305



求積表	
2.100×0.785	$= 1.648500$
2.790×6.865	$= 19.153350$
合計床面積	20.801850
	20.80 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

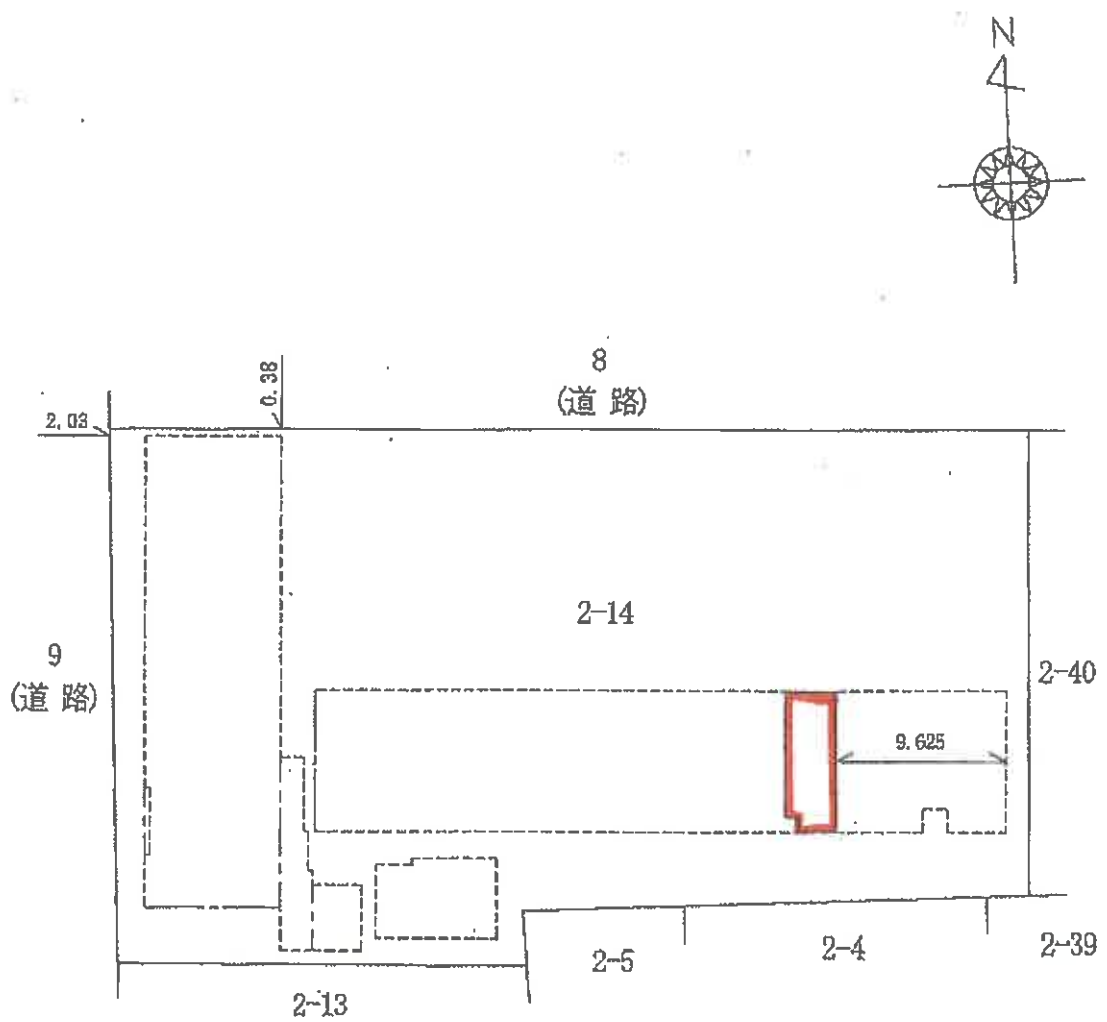
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

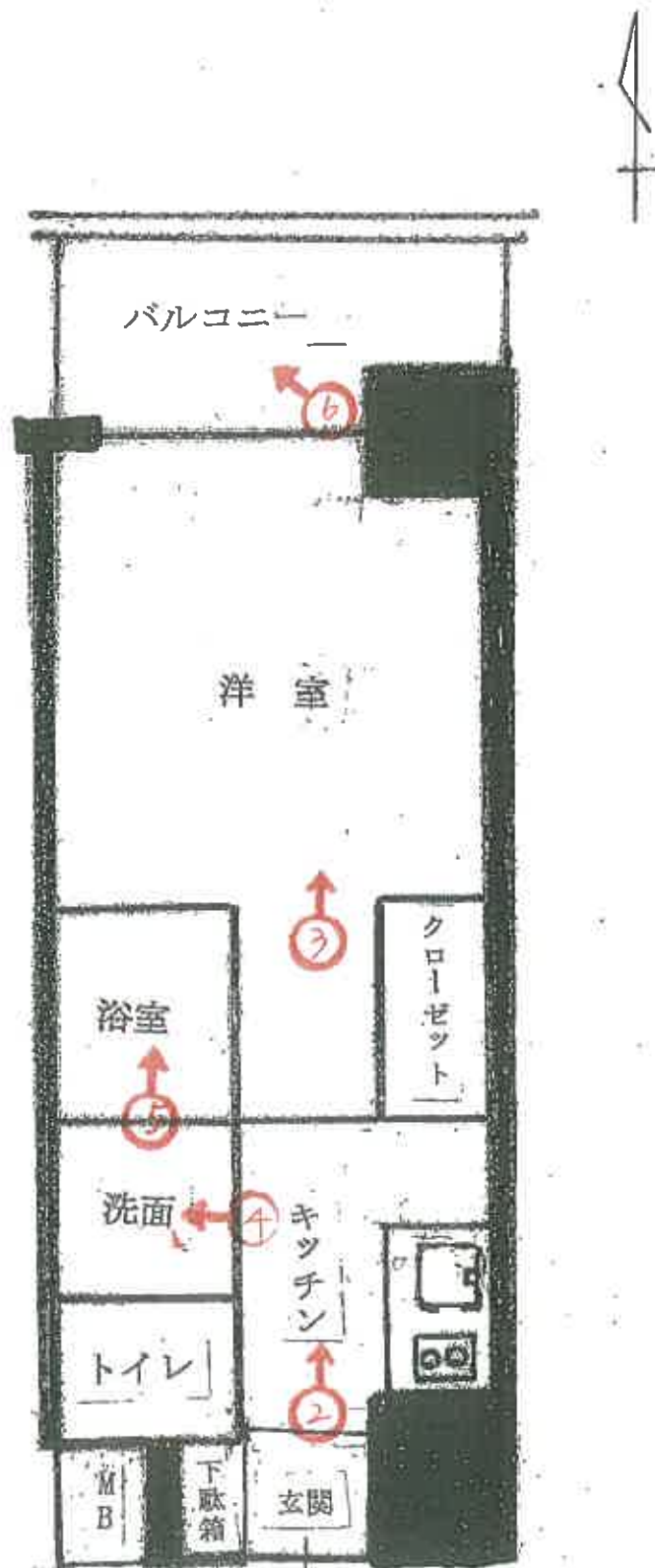
土地建物位置関係図

(◀○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

本件建物を含む
一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥

令和 8 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 3 月 3 日 現地調査
令和 8 年 3 月 19 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9,720,000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)	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。		
	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				
	(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 中央市場前駅の北方 約400m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	マンション、事業所等が建ち並ぶ地域	
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 準工業地域 60 % 300 % 準防火地域 第5種高度地区、大規模集客施設制限地区、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	規模 1,405.16 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	西側 約30m市道 北側 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	東側一部は準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）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	アドバンス神戸マーレ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数149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6年3月8日 新築
	経過年数	2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9階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(収容台数23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	普通	
管理の形態等	管理組合	あり アドバンス神戸マーレ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	エスリード建物管理株式会社
	管理形態	管理人 常駐
管理の状況	やや優る	
積立金	令和8年1月31日 現在、 47,108,815 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	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階 (305 号室) 主要開口部の方位： 北向き
床 面 積	20.80㎡ (登記記載面積)
間 取 り	1 K バルコニー 北向き
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 5,400円 修繕積立金 月 額 1,500円 滞 納 額 あり (令和8年2月25日現在 69,000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	特にない

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	20.80	1.20	0.87	6,950,000

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 2年、経済的残存耐用年数 50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 0.10) ≒ 0.87

(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
231,000	1.03	1,405.16	0.90	2301/ 342095	1.00	2,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（兵庫（県）-5）

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/㎡)
 $235,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 231,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/102 \approx 100/105$

イ 個別格差：形状、角地等 (1.03)

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
6,950,000	2,020,000	1.00	8,970,000

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6年 9月 733,000 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	100	100.0	100	100	100	674,000
		100	100	97	120	97	
B	733,000	100	100.0	100	100	100	651,000
		100	100	101	115	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
663,000	1.00	20.80	13,790,000

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 (5.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,506 千円 (16.1%)	546 千円	6.0%	9,100 千円 ≒ 9,100 千円	0.86383	7,861 千円 (83.9%)	9,367 千円 ≒ 9,370 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	737	737	726	726
	共益費収入	83	83	82	82
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	820	820	808	808
	空室損失	△ 82	△ 82	△ 81	△ 81
	貸倒損失	△ 25	△ 25	△ 24	△ 24
	有効総収益	713	713	703	703
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	25	25	25	25
	公租公課	59	59	59	59
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	157	157	157	157
ウ 経費率 (%)		22.02	22.02	22.33	22.33
エ 有効純収益 アーイ		556	556	546	546
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		530	504	472	

（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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	8,970,000	0.98	8,790,000
②比準価格	13,790,000	0.98	13,510,000
③収益価格			9,370,000
④調整後の価格	12,270,000		

イ 占有減価修正：引受となる賃借権の存在を考慮した。

(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
12,270,000	1.00	0.80	0.99	9,720,000

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 (兵庫(県)-5)
所 在 : 神戸市兵庫区切戸町8番13
「切戸町8-10」
価 格 : 235,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「中央市場前」駅より道路距離400m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 318㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員20m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率300%)
地 域 の 概 要 : 共同住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 193,841,822円 (×2,301/342,095)
建物 : 3,198,300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 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目 2 番地 1 4

建物の名称 アドバンス神戸マーレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鍛冶屋町一丁目 2 番 1 4 の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 0 . 8 0 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 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目 2 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 4 0 5 . 1 6 平方メートル

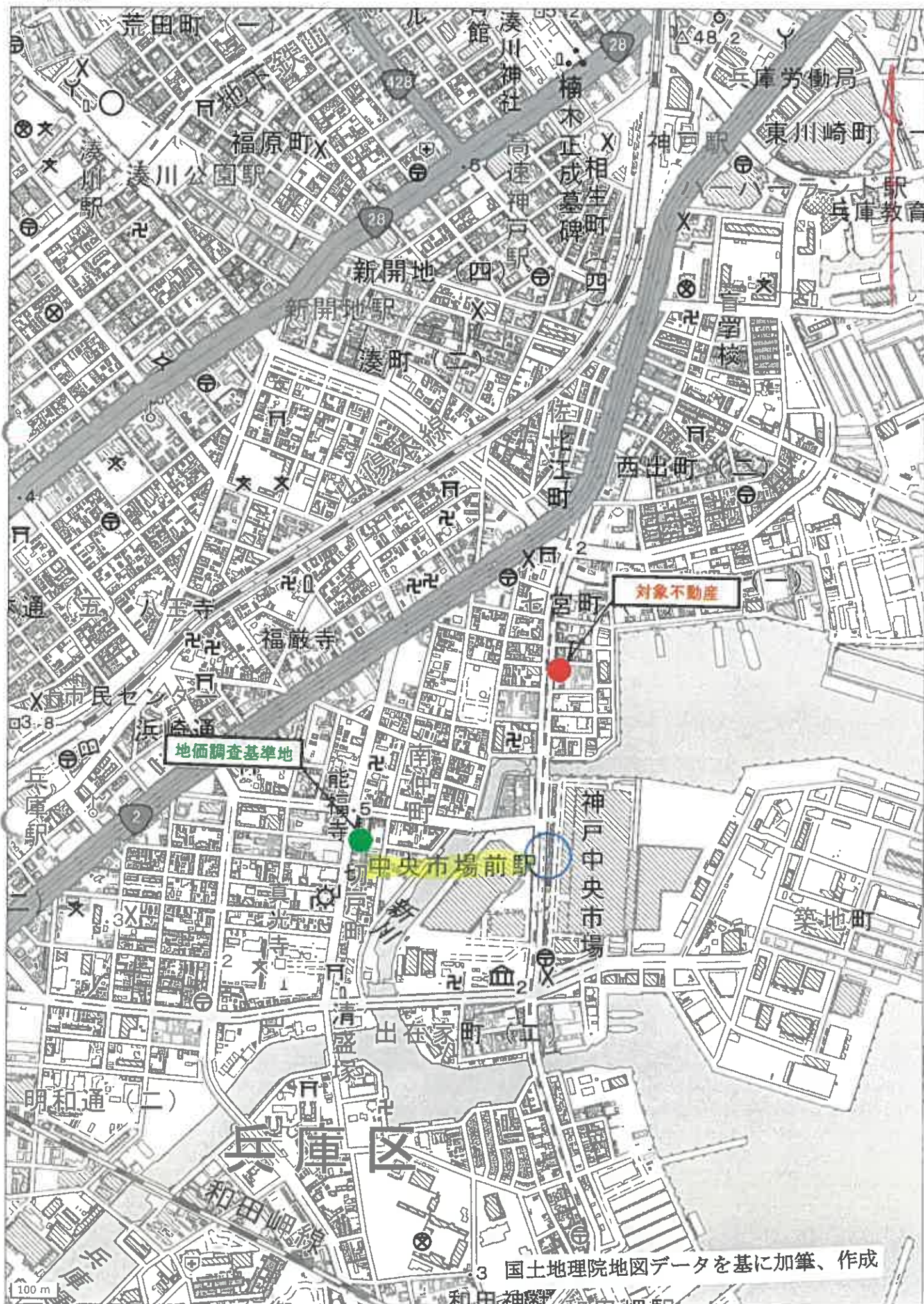
(敷地権の表示)

土地の符号 1

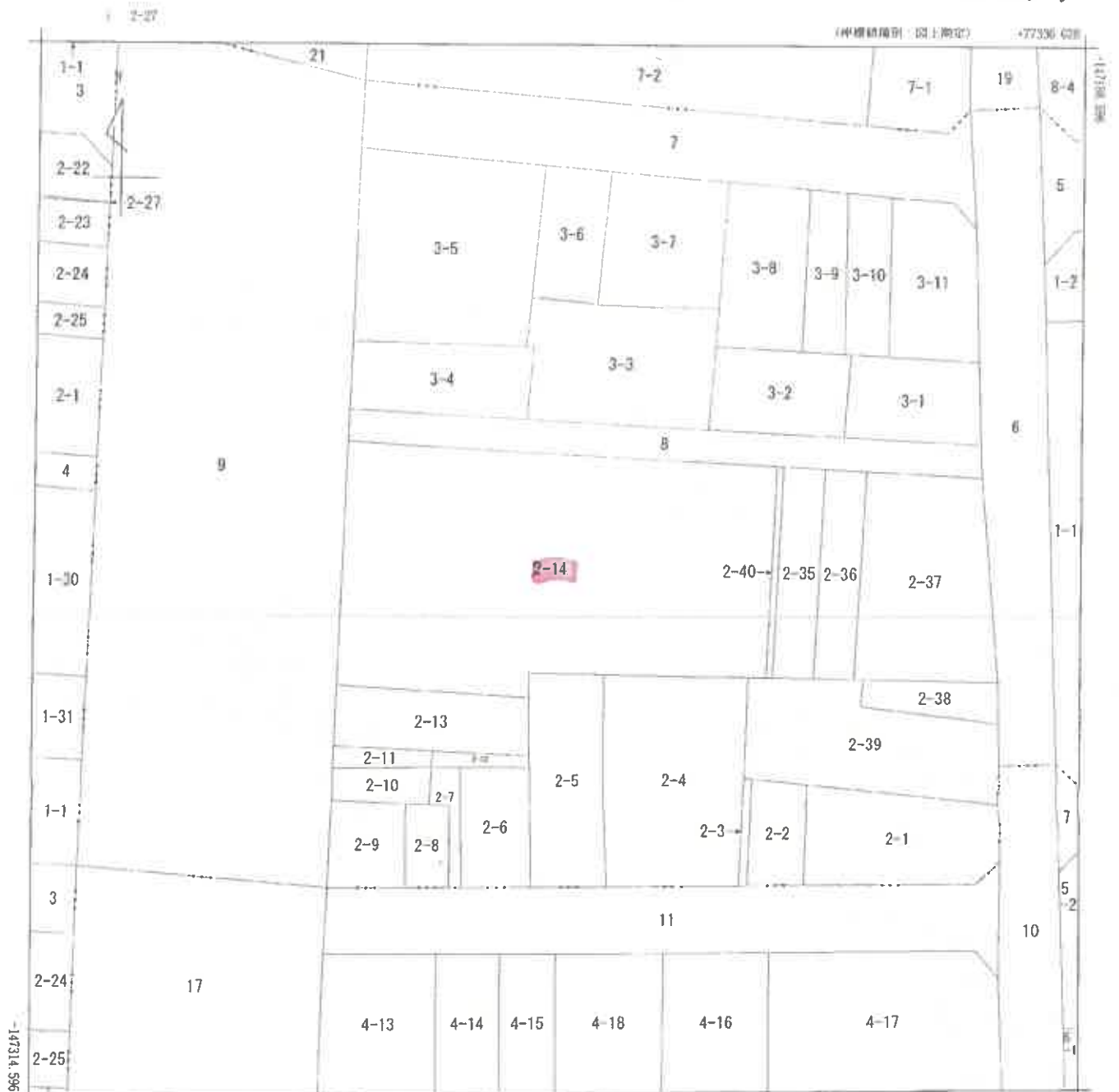
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 4 2 0 9 5 分の 2 3 0 1





公図写



地番区域見出	七宮町1丁目 鍛冶屋町1丁目 鍛冶屋町2丁目 島上町1丁目	A 七宮町2丁目 B 島上町2丁目
--------	--	----------------------

請求部	所在	神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目				地番	2番14			
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		

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。

(神戸地方法務局管轄)

令和7年12月15日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M86348

登記官

(1/1)

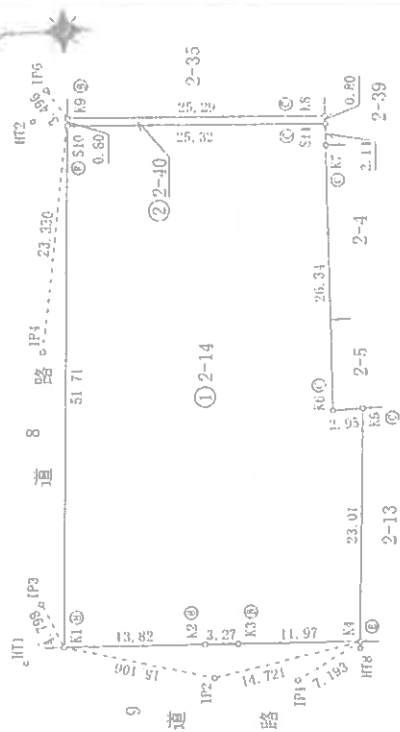
登記年月日：令和4年6月6日

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。
(神戸地方裁判所登録)
令和7年12月15日 東京法律事務所 出品書所

地積測量図

地番 2-14、2-40

土地の所在 神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目



点番号		点名
①	1	金庫
②	2	金庫
③	3	金庫

多角点網図

S=1:3000



(注) 測量士 0.99973
平均1年1月13日測量
既知点・多角点の名称及び座標値
(3 測量士) 99126
99311
(4 測量士) 99126
99311

既知点の名称	X	座標	Y	座標	座標
99126	-147278.338	77222.712	金庫		
99311	-147562.278	77236.353	金庫		
HT1	-147231.392	77219.495	鉄		
HT2	-147232.484	77247.167	鉄		
HT3	-147235.851	77300.833	鉄		
HT4	-147238.023	77331.112	鉄		
HT5	-147296.039	77333.721	鉄		
HT6	-147290.936	77245.601	鉄		
HT7	-147265.341	77246.810	鉄		

座標求積表 (任意単位)

地番	①	2-14	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
K1			-147236.299	77248.530	-84480.92960
K2			-147250.117	77243.020	-132009.143760
K3			-147253.388	77247.899	-117687.141265
K4			-147265.352	77247.456	-103235.001964
K5			-147266.182	77270.427	119923.702704
K6			-147263.800	77270.376	178958.190816
K7			-147261.126	77295.711	-52481.465709
K8			-147261.179	77294.855	105187.387605
K9			-147239.185	77300.163	2178318.593340
K10			-147239.185	77295.163	2910.320707
合計					1405.16

地番	②	2-40	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
K1			-147264.146	77293.056	195173.014344
K2			-147239.230	77300.922	195656.649182
K3			-147239.185	77300.163	-195175.815887
K4			-147261.179	77295.853	-105651.318905
合計					40.529034

総計 1425.448705

点名	X座標	Y座標	座標
IP1	-147259.000	77243.970	マンホール中心
IP2	-147250.900	77211.651	マンホール中心
IP3	-147234.322	77252.902	マンホール中心
IP4	-147235.653	77277.907	マンホール中心
IP6	-147237.290	77303.871	マンホール中心

作成者



申請人

縮尺 1/500

(大塚土地測量士会)

登記年月日：令和6年3月12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。
(神戸地方裁判所 第14回)
令和7年12月15日 東京法律事務所 出資所

家 庭 番 号		建 物 図 面	
建物の所在		神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目2番地14	
1 / 7 建物の名称 アドバンス神戸マール 作成者 縮尺 1/500			

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。
(神戸地方裁判所意趣)

令和7年12月15日

東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図

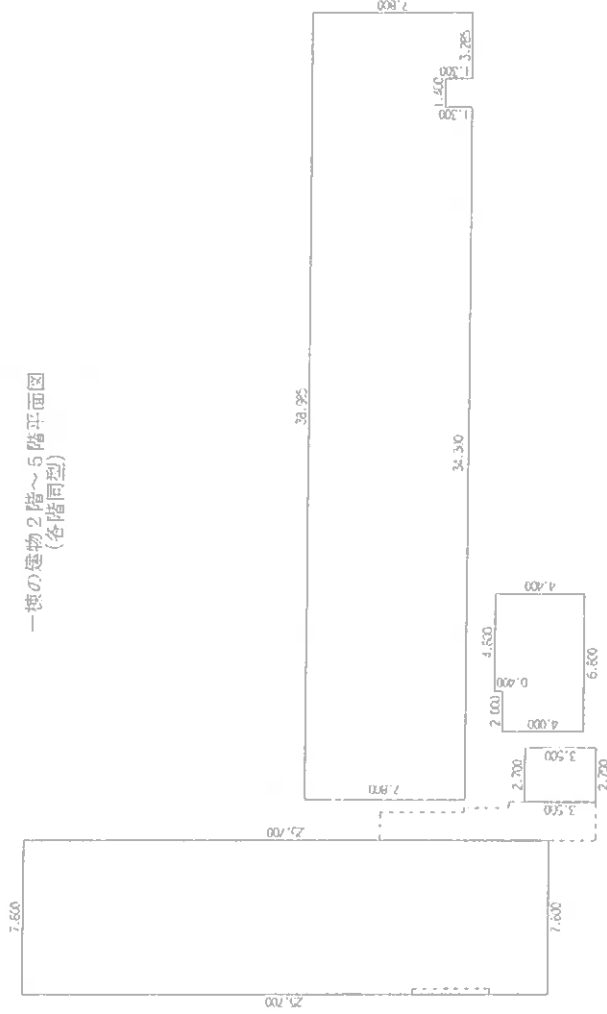
室番号

建物の所在

神戸市兵庫区鍛冶屋町一丁目2番地14

一棟の建物2階～5階平面図
(各階同型)

3/7



求 値 表	
2.700 × 3.500	= 9.450000
7.800 × 25.700	= 199.326000
6.800 × 4.000	= 27.200000
4.800 × 0.400	= 1.920000
34.700 × 1.300	= 44.590000
3.245 × 1.300	= 4.270500
38.985 × 6.500	= 253.402500
合 計	536.150000
床面積	536.15 m²

申 請 人

縮 尺

1 / 250

作 成 者

縮 尺

1 / 250

1. 本図は、建築関係の図面であり、
2. 本図は、建築関係の図面であり、
3. 本図は、建築関係の図面であり、

建築関係の図面	建築関係の図面
建築関係の図面	建築関係の図面
建築関係の図面	建築関係の図面

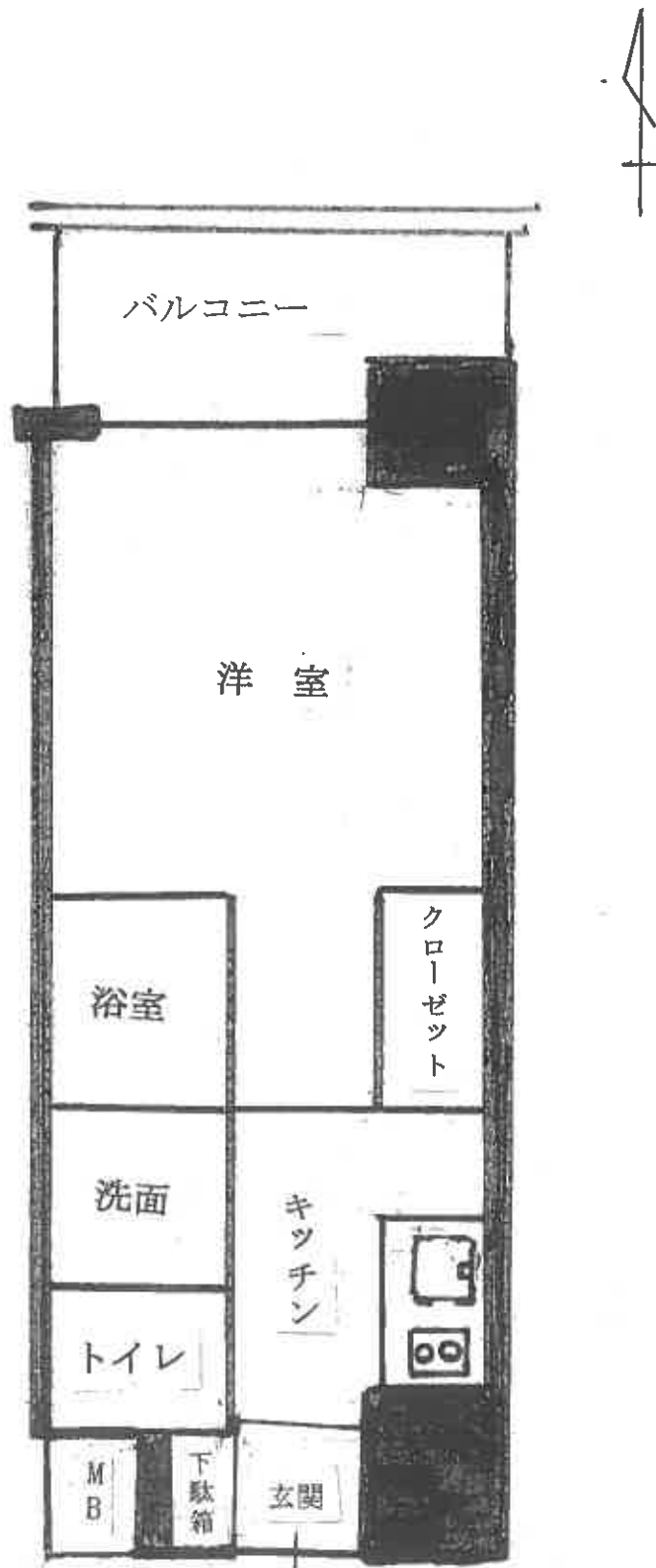
区分した建築の母なる部分の陸部分
建築の名称を記す



合計	20,000,000
1. 建築費	20,000,000
2. 建築費	20,000,000
3. 建築費	20,000,000
4. 建築費	20,000,000
5. 建築費	20,000,000
6. 建築費	20,000,000
7. 建築費	20,000,000
8. 建築費	20,000,000
9. 建築費	20,000,000
10. 建築費	20,000,000
11. 建築費	20,000,000
12. 建築費	20,000,000
13. 建築費	20,000,000
14. 建築費	20,000,000
15. 建築費	20,000,000
16. 建築費	20,000,000
17. 建築費	20,000,000
18. 建築費	20,000,000
19. 建築費	20,000,000
20. 建築費	20,000,000
21. 建築費	20,000,000
22. 建築費	20,000,000
23. 建築費	20,000,000
24. 建築費	20,000,000
25. 建築費	20,000,000
26. 建築費	20,000,000
27. 建築費	20,000,000
28. 建築費	20,000,000
29. 建築費	20,000,000
30. 建築費	20,000,000
31. 建築費	20,000,000
32. 建築費	20,000,000
33. 建築費	20,000,000
34. 建築費	20,000,000
35. 建築費	20,000,000
36. 建築費	20,000,000
37. 建築費	20,000,000
38. 建築費	20,000,000
39. 建築費	20,000,000
40. 建築費	20,000,000
41. 建築費	20,000,000
42. 建築費	20,000,000
43. 建築費	20,000,000
44. 建築費	20,000,000
45. 建築費	20,000,000
46. 建築費	20,000,000
47. 建築費	20,000,000
48. 建築費	20,000,000
49. 建築費	20,000,000
50. 建築費	20,000,000
51. 建築費	20,000,000
52. 建築費	20,000,000
53. 建築費	20,000,000
54. 建築費	20,000,000
55. 建築費	20,000,000
56. 建築費	20,000,000
57. 建築費	20,000,000
58. 建築費	20,000,000
59. 建築費	20,000,000
60. 建築費	20,000,000
61. 建築費	20,000,000
62. 建築費	20,000,000
63. 建築費	20,000,000
64. 建築費	20,000,000
65. 建築費	20,000,000
66. 建築費	20,000,000
67. 建築費	20,000,000
68. 建築費	20,000,000
69. 建築費	20,000,000
70. 建築費	20,000,000
71. 建築費	20,000,000
72. 建築費	20,000,000
73. 建築費	20,000,000
74. 建築費	20,000,000
75. 建築費	20,000,000
76. 建築費	20,000,000
77. 建築費	20,000,000
78. 建築費	20,000,000
79. 建築費	20,000,000
80. 建築費	20,000,000
81. 建築費	20,000,000
82. 建築費	20,000,000
83. 建築費	20,000,000
84. 建築費	20,000,000
85. 建築費	20,000,000
86. 建築費	20,000,000
87. 建築費	20,000,000
88. 建築費	20,000,000
89. 建築費	20,000,000
90. 建築費	20,000,000
91. 建築費	20,000,000
92. 建築費	20,000,000
93. 建築費	20,000,000
94. 建築費	20,000,000
95. 建築費	20,000,000
96. 建築費	20,000,000
97. 建築費	20,000,000
98. 建築費	20,000,000
99. 建築費	20,000,000
100. 建築費	20,000,000



【建物間取略図】



現況写真

