

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法65条の2、民事執行規則38条7項、31条の2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 9 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 6 月 25 日から 令和 7 年 7 月 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 8 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 7 月 29 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 6 月 9 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, 2	12,340,000 9,872,000	一括	2,470,000	82,679	19,396
1	11,190,000				
2	1,150,000				
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区駅南通三丁目 2 番地 18

建物の名称 ワコーレプラザ兵庫

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅南通三丁目 2 番 18 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 58.79 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 神戸市兵庫区駅南通三丁目 2 番 18

地 目 宅地

地 積 486.60 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 113787 分の 5879

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区駅南通三丁目 2 番地 18

建物の名称 ワコーレプラザ兵庫



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅南通三丁目2番18の2
建物の名称 P-2
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 13.94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 神戸市兵庫区駅南通三丁目2番18
地 目 宅地
地 積 486.60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 113787分の1394



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

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 神戸市兵庫区駅南通三丁目2番地18

建物の名称 ワコーレプラザ兵庫

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅南通三丁目2番18の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 58.79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 神戸市兵庫区駅南通三丁目2番18

地 目 宅地

地 積 486.60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 113787分の5879

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区駅南通三丁目2番地18

建物の名称 ワコーレプラザ兵庫



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅南通三丁目2番18の2
建物の名称 P-2
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 13.94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 神戸市兵庫区駅南通三丁目2番18
地 目 宅地
地 積 486.60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 113787分の1394



令和7年(ケ)第10号
令和7年3月24日受理
令和7年4月9日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 黒木 浩二

(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 神戸市兵庫区駅南通三丁目2番地18

建物の名称 ワコーレプラザ兵庫

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅南通三丁目2番18の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 58.79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 神戸市兵庫区駅南通三丁目2番18

地 目 宅地

地 積 486.60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 113787分の5879

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区駅南通三丁目2番地18

建物の名称 ワコーレプラザ兵庫



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅南通三丁目 2 番 18 の 2

建物の名称 P-2

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 13.94 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 神戸市兵庫区駅南通三丁目 2 番 18

地 目 宅地

地 積 486.60 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 113787 分の 1394



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市兵庫区駅南通三丁目2番20 ワコーレプラザ兵庫602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) ☐ 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 上記の者が本建物を 住居 として占有し、使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 4,530円 修繕積立金 16,530円 駐車場費(管理費) 550円 駐車場修繕積立金 1,460円 専用庭使用料 980円	令和7年3月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年6月分～令和7年3月分 計 1,394,900円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社日本ネットワークサービス	
その他の事項	管理会社からの回答によると 1 上記管理費等の滞納額には、年18.25パーセントの遅延損害金が付加されて請求される。 2 自治会費(月額300円)の滞納がある旨の届け出がある。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 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	敷地権の割合 113787分の5879	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 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

(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		神戸市兵庫区駅南通三丁目2番20 車庫（P-2）	
建物		物件2	
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 上記の者が本建物を 車庫 として占有し、使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	3枚目に記載		
管理費等照会先	株式会社日本ネットワークサービス		
その他の事項	3枚目に記載		
敷地権		符号1	
現況地目	☒ 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	敷地権の割合 113787分の1394		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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

(4 枚目)

その他の事項

■ 本件建物等の状況等

債務者兼所有者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添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか、目視で確認した限りでは、

1 物件1につき

- ① リビングダイニングの西側上部の明かり取り窓のガラスに大きな亀裂が入っていた（写真⑦の赤丸部分）。
- ② 扉の嚙り傷や壁紙がひどくめくれている箇所等が散見された。
- ③ 南東側洋室の上にロフトがあった。

2 物件2につき

西側車庫（以下、「駐車場」という。）入口から入った南側の「2」と表示されている部分が、本件対象の駐車場である。

■ 管理組合からの回答要旨等

- 1 総戸数18戸で構成されている。
- 2 分譲駐車場を除く賃貸駐車場は6台で抽選。現在空きなし。
- 3 集会室なし。
- 4 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 5 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 6 修繕積立金は令和7年2月28日現在で3,863万5,777円である
- 7 住戸部分と駐車場の分離処分は禁止されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本件物件は、私が家族とともに住居として使用しています。 2 雨漏りや階下への漏水など大きな不具合はありませんが、壁紙などは傷んでいます。 3 リビングダイニングの上部の明かり取り窓が割れていてガムテープで留めています（写真⑦の赤丸部分）。 4 部屋を購入したときに、間取りを変更しました。リビングダイニングにあった間仕切りを取り払い、キッチンの位置も変更したうえで一部屋にしたのと、ロフトの床を少し西側に延長しました。ロフトがリビングダイニング側に張り出しているのはそのためです。また、ロフトの下は洋室は、和室だったのを洋室に変更しました。 5 床暖房と浴室乾燥機を設置しています。このマンションには付いていなかった設備です。 6 以前室内でプレーリードッグを飼っていました。現在はペットは飼っていません。ドアなどはプレーリードッグにひどく噛られています。 7 駐車場は2番区画を所有しています。14台ある駐車場のうち、北側の列の6台が賃貸区画だと思います。 8 本件物件内で事件や事故はありません。

(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
7年3月24日 (月)	執行官室	管理会社にファックス送信
7年3月27日 (木) 10:10-10:35	神戸地方法務局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年3月27日 (木) 10:55-11:10	物件所在地	目的物件確認、占有補助者に立入調査期日通知書及び照会書手交(110円)、道路部分等調査
7年3月27日 (木) 18:03-18:10	執務室	債務者兼所有者から事情聴取(電話・発信)
7年4月3日 (木) 9:05-9:45	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者立会、道路部分等調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年4月3日 評価人帯同		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1-14
ロ 1-24

ハ 1-21

(座標値種別：図上測定)

+76068.896

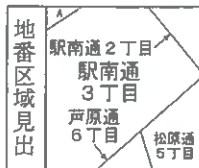
-147751.937

7877.937

+75943.896

(座標値種別：図上測定)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



A 駅南通5丁目

請 求 部 分	所 在 神戸市兵庫区駅南通三丁目					地 番 2番18			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)国調法 1 9-5 指定	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成5年9月3日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年10月29日		補 記 事 項	

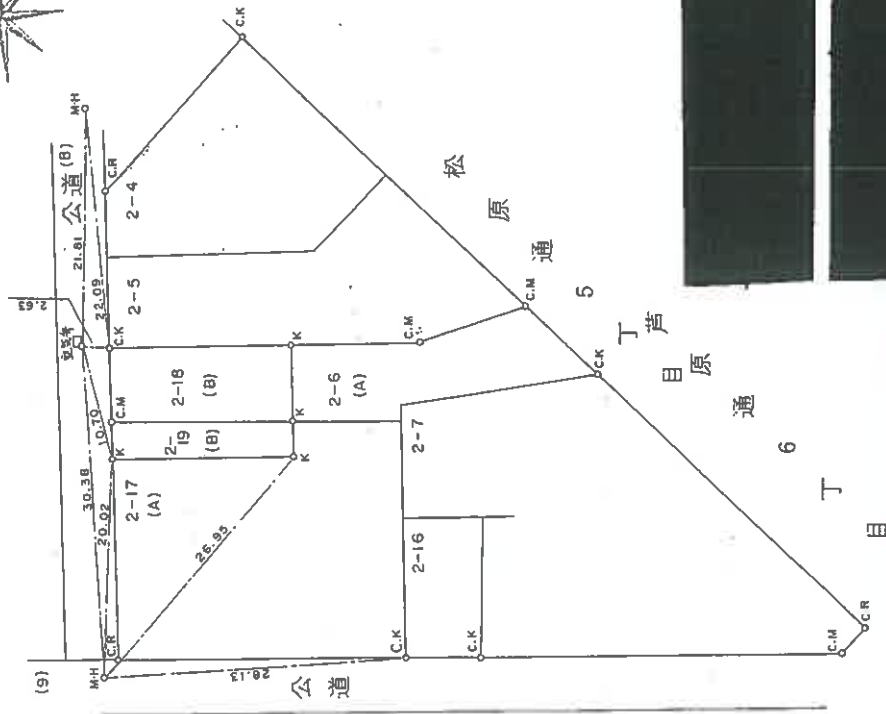
登記年月日：平成6年6月21日

前 2-17
後 2-17, 2-19 新
2-17 17 2-6 合単
2-19 17 2-18 合単

地 番	46,6,21 2-18 2-19(併)
土地の所在	神戸市兵庫区駅南通3丁目

図 図 図
地 積 測 量
在 量
1/3

2-17 17 2-18 17 2-19 17



境界標略号	
S	石杭
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属棒
M	銅シ・赤ペンキ
K	金属鉄
CS	既設石杭
CC	既設コンクリート杭
CP	既設プラスチック杭
CR	既設金属棒
CM	既設銅シ・赤ペンキ
CK	既設金属鉄

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成6年6月21日

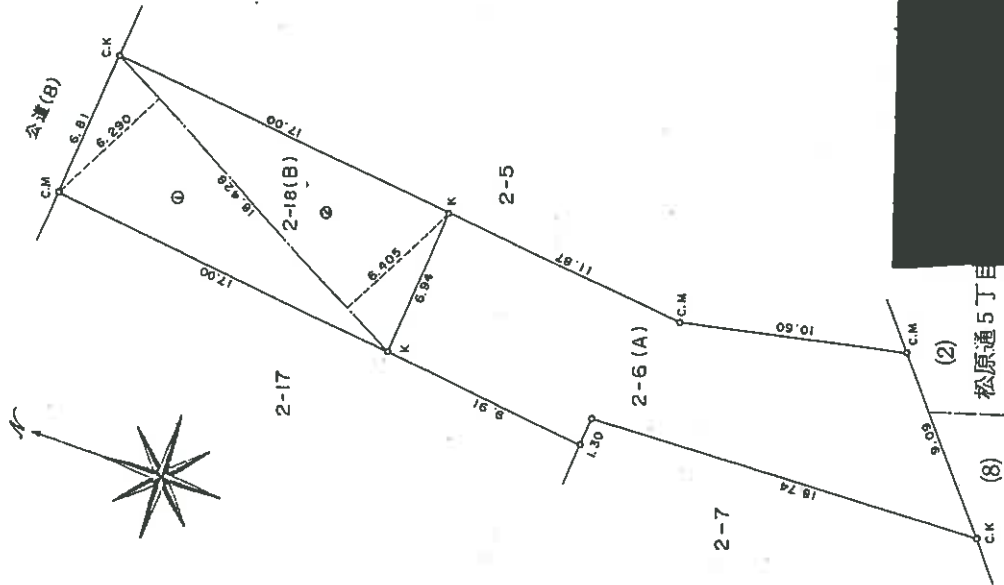
H6.6.21

主 地 所 在 図 図
地 積 測 量

地 番	2-18(B)
土地の所在	神戸市兵庫区駅南通3丁目

チハツ ;	2-18(B)	
コウウ	チハツ	タカ
1	18.428 X	6.290 = 115.912120
2	18.428 X	6.405 = 118.031340
ゴウケイ		233.943460
1/2		116.971730 m ²

チハツ ;	2-6(A)	
コウウ	チハツ	タカ
284.56	-	116.971730
		= 167.588270 m ²



境界標略号			
S	石	杭	CS
C	コンクリート杭	CC	既設コンクリート杭
P	プラスチック杭	CP	既設プラスチック杭
R	金 属 棒	CR	既設金属棒
M	銅ミ・赤ペンキ	CM	既設銅ミ・赤ペンキ
K	金 属 釘	CK	既設金属釘

作製者

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

登記年月日：平成6年6月21日

H6.6.21

コ-19(B)

土地積測量図 3/3

地番

2-19(B)

土地の所在 神戸市兵庫区駅南通3丁目

チナン： 2-19(B)

フコウ テイヘン 5カマ ヲキ

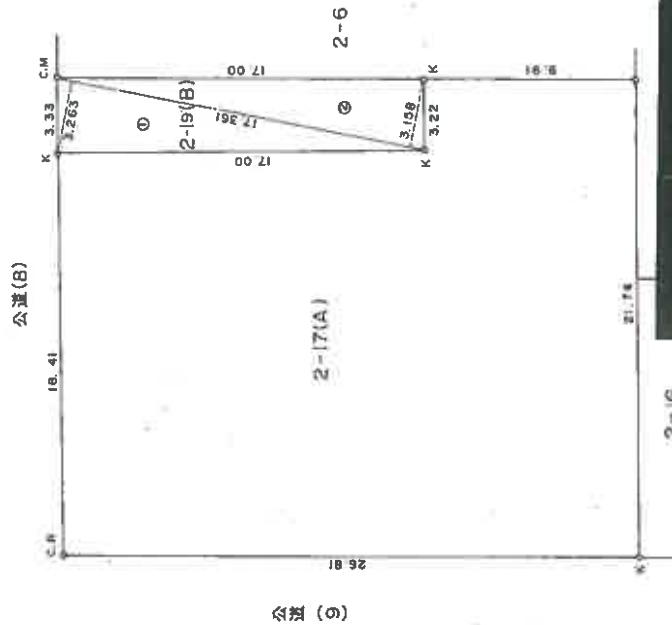
1	17.361	X	3.263	=	56.648943
2	17.361	X	3.158	=	54.826038

ゴウケイ 111.474981
1/2 55.737490 m²

チナン： 2-17(A)

ゴウケイ ソウケイ

584.01 - 55.737490
= 528.272510 m²



筆界標略号	既設石杭
S	石杭
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属標
M	銅・赤ペンキ
K	金属標

作製者

申請人

1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

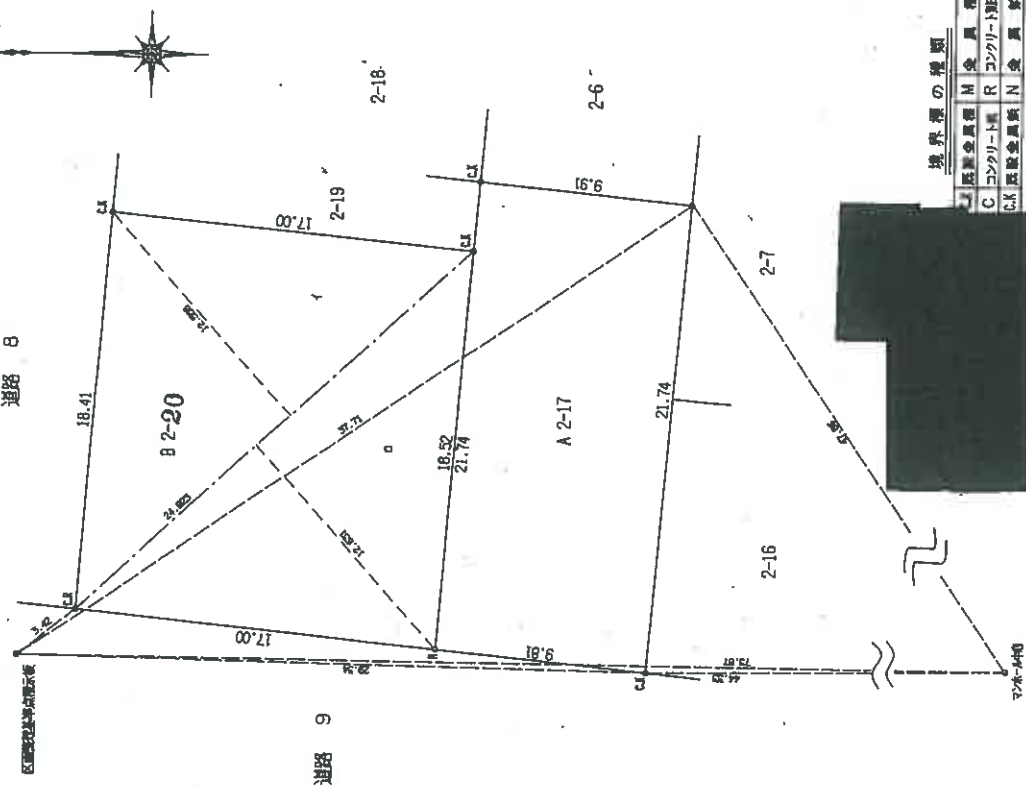
地積
所測
在量
図図

2-17, 2-20

神戸市兵庫区駒南通3丁目

土地の所在

2-17172-6 v 45-14



日	地番	2-20	坪	延	高	さ	估	価	積
イ	イ	24.923			12.558		312.983034		
ロ	ロ	24.923			12.631		314.802413		
計							627.785447		
1/2							313.892735		
地割							313.89 m ²		

分劃前面積	分劃後面積	地 積
B 2-20	528.2725100	214.37 m'
A 2-17	313.8927235	
	214.379865	

醫學博士 張學良

既設金庫欄	N	金庫欄
コンクリート製	R	コンクリート製
既設金庫鉄	N	金庫鉄

告製作

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

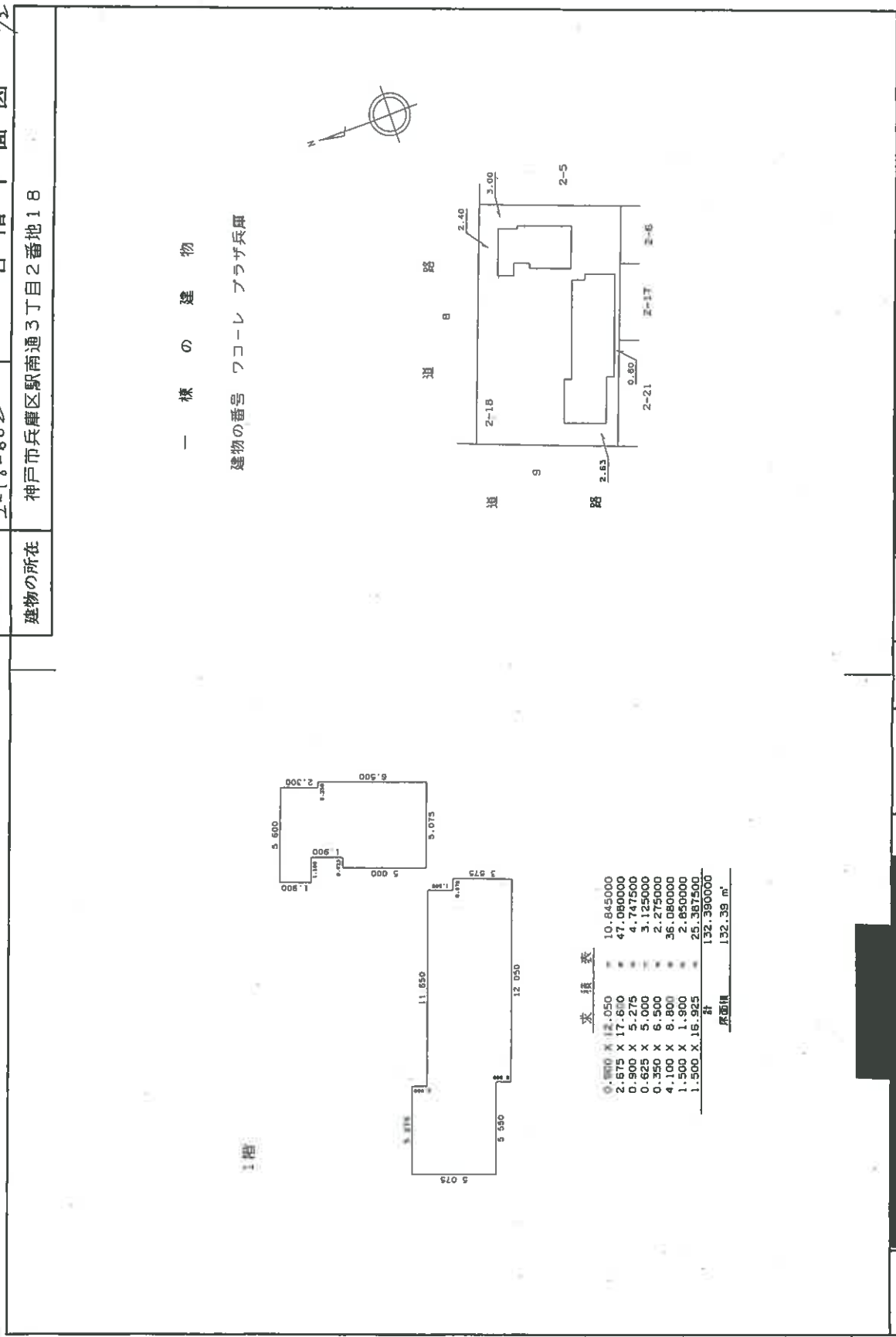
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成8年3月6日

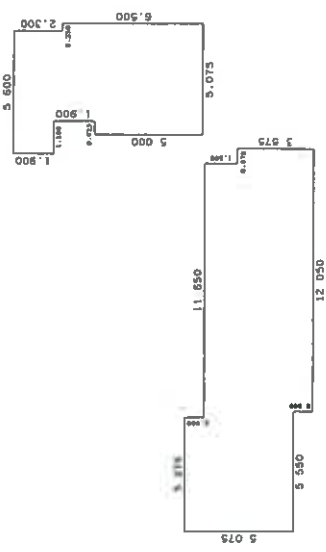
建物図面 8.3.6
各階平面図 1/2

家屋番号	2-18-1~ 2-18-602
建物の所在	神戸市兵庫区駅南通3丁目2番地18

各階平面図



1階



求積表

10.845000	
2.875 X 17.050	
0.500 X 5.275	
0.500 X 5.000	
0.550 X 6.500	
4.100 X 8.800	
1.500 X 1.900	
1.500 X 16.925	
計	132.390000
床面積	132.39 m ²

作製者	申請人	縮尺	1/250	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------	----	-------

313650

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 8.3.67

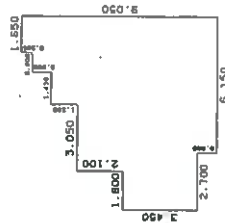
家屋番号	駅南通3丁目 2-18-602
建物の所在	神戸市兵庫区駅南通3丁目2番地18

専有部 分

建物番号 602

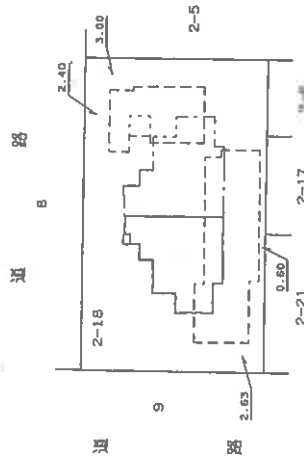
建物の番号 ワコーレ プラザ兵庫

6階部分



求積表

1.800 X 3.450	=	6.210000
0.900 X 5.550	=	4.995000
6.150 X 6.450	=	39.667500
1.200 X 4.000	=	4.800000
0.900 X 2.550	=	2.295000
0.500 X 1.650	=	0.825000
計		58.782500
床面積		58.79 m ²



作製者

縮尺

1/250

申請人

313677

縮尺

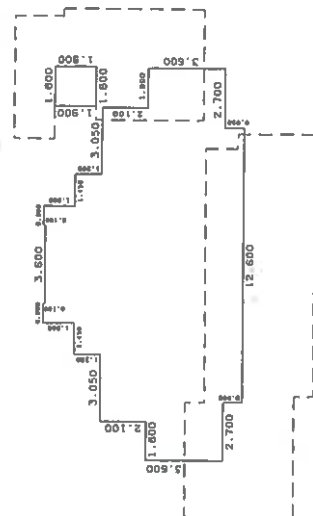
1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

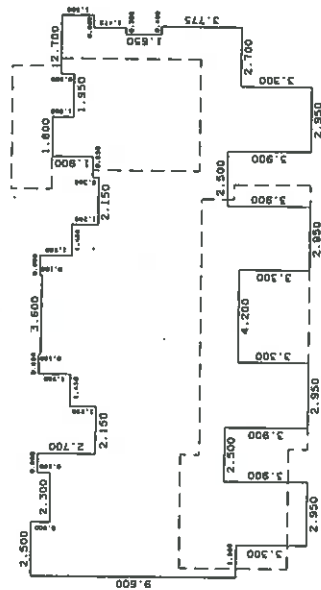
建各階	物平	面	面	面	面
8.3.6.1					$\frac{1}{2}$

建物の所在

神戸市兵庫区駄南通3丁目2番地18



(科) 2-5階(名器同科)



求積表	
0.900 X 12.600	= 11.3400000
3.600 X 18.000	= 64.8000000
2.100 X 14.400	= 30.2400000
1.200 X 8.300	= 9.9600000
1.400 X 5.500	= 7.7000000
0.100 X 0.900	= 0.0900000
0.100 X 0.900	= 0.0900000
1.500 X 1.900	= 2.8500000
計	127.500000
席面積	127.50 m ²

[illegible]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作者

縮尺

1/250

申請人

313651

縮尺

1/250

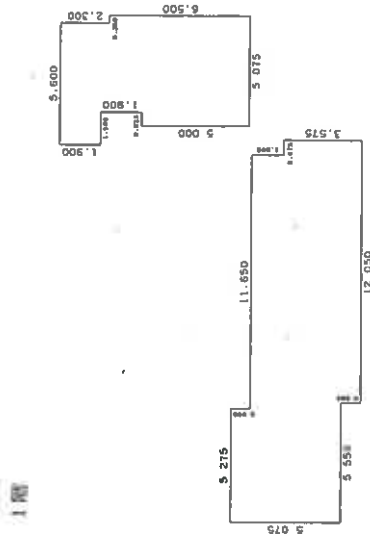
各階平面図

建物図面 8.3.6
各階平面図 1/2

家屋番号	2-18-1~ 2-18-602
建物の所在	神戸市兵庫区駅南通3丁目2番地18

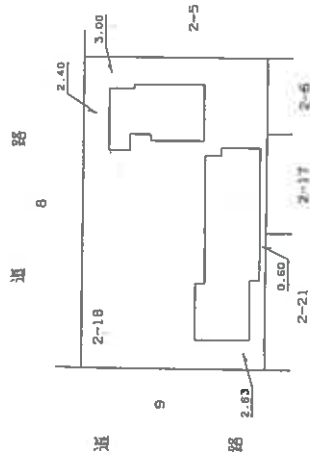
一 棟 の 建 物

建物の番号 Wコーレ プラザ兵庫



求 積 表

0.900 X 12.050	=	10.845000
2.675 X 17.600	=	47.080000
0.900 X 5.275	=	4.747500
0.625 X 5.000	=	3.125000
0.350 X 6.500	=	2.275000
4.100 X 8.800	=	36.080000
1.500 X 1.900	=	2.850000
1.500 X 16.925	=	25.387500
計		132.390000
床面積		132.39 m²



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

313650

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建各階平面圖，8.3.6

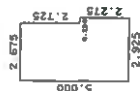
家屋番号	駅南通3丁目 2-18-2
建物の所在	神戸市兵庫区駅南

分 站 育 每

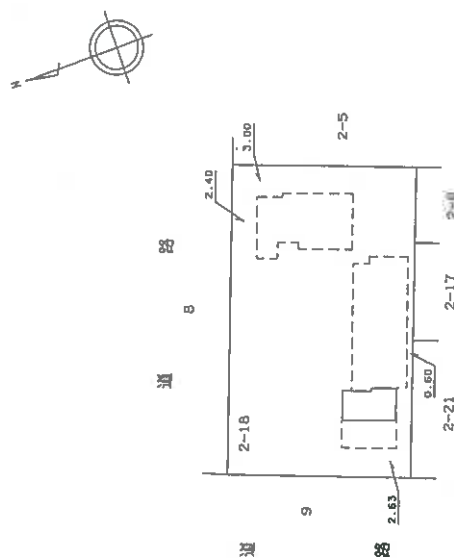
建物の番号 ワゴーレ ブラザ兵庫

建筑物 P-2

1. 階部分



求積表	
2.675 X 5.000	= 13.375000
0.250 X 2.275	= 0.568750
計	13.943750
床面積	13.94 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作者

籍

 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

請求番号：4-2

313653

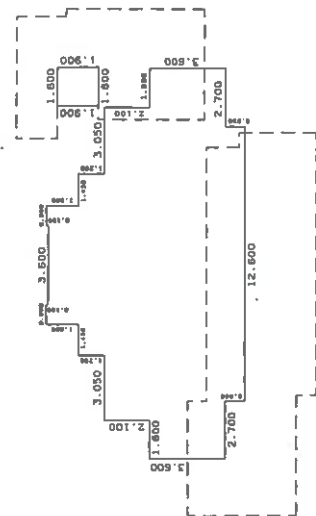
(2/3)

建各階	物平	面	面	8.3.6	$\frac{1}{2}$
-----	----	---	---	-------	---------------

家屋番号	2-18-1~	2-18-602
家屋番号	2-18-1~	2-18-602

建築物の所在
神戸市兵庫区駅南通3丁目2番地18

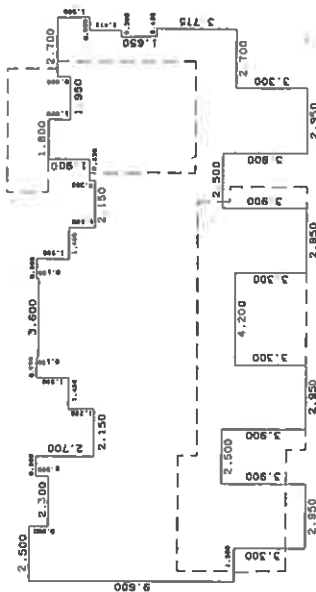
五



來 續 來

0.900 X 12.600	=	11.340000
3.600 X 18.000	=	64.800000
2.100 X 14.400	=	30.240000
1.200 X 8.300	=	9.960000
1.400 X 5.400	=	7.560000
0.100 X 0.900	=	0.090000
0.100 X 0.900	=	0.090000
1.900 X 1.800	=	3.420000
計		127.500000
水面積		127.50 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



求積表

0.900	X	2.500	2.2500000
2.100	X	5.700	11.9700000
6.950	X	5.100	41.7000000
0.600	X	4.700	2.8200000
3.300	X	2.950	9.7350000
0.600	X	0.900	0.5400000
3.300	X	2.950	9.7350000
0.900	X	6.600	5.9400000
7.800	X	8.300	64.7400000
0.100	X	0.900	0.0900000
1.400	X	5.400	7.5600000
0.100	X	0.900	0.0900000
3.300	X	2.950	9.7350000
0.600	X	6.600	5.9400000
1.250	X	6.000	7.5000000
6.500	X	6.300	40.9500000
1.900	X	1.800	1.6000000
0.900	X	5.550	4.9950000
0.600	X	5.250	3.1500000
3.300	X	2.950	9.7350000
0.600	X	2.100	1.2600000
0.300	X	2.375	0.7125000
0.400	X	3.775	1.5100000
0.600	X	1.500	0.9000000
計			245.207500
底面積			245.20 m ²

著 者

尺

~~1~~

人 謹 申

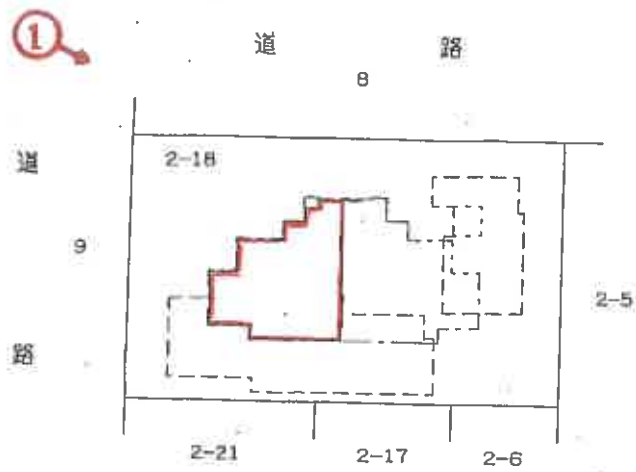
正解

313651

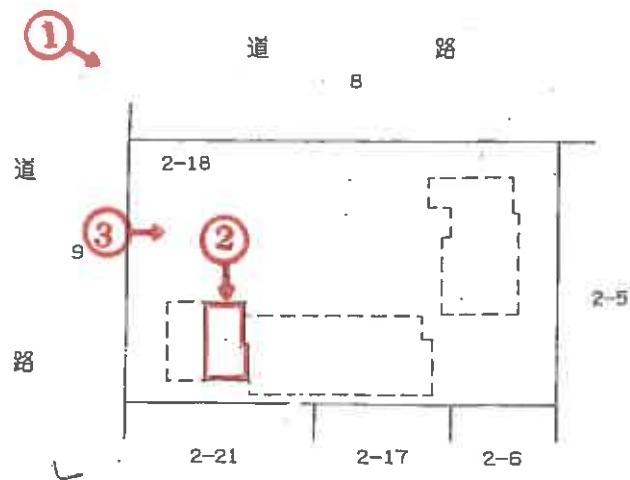
土地建物位置関係図



物件(1)

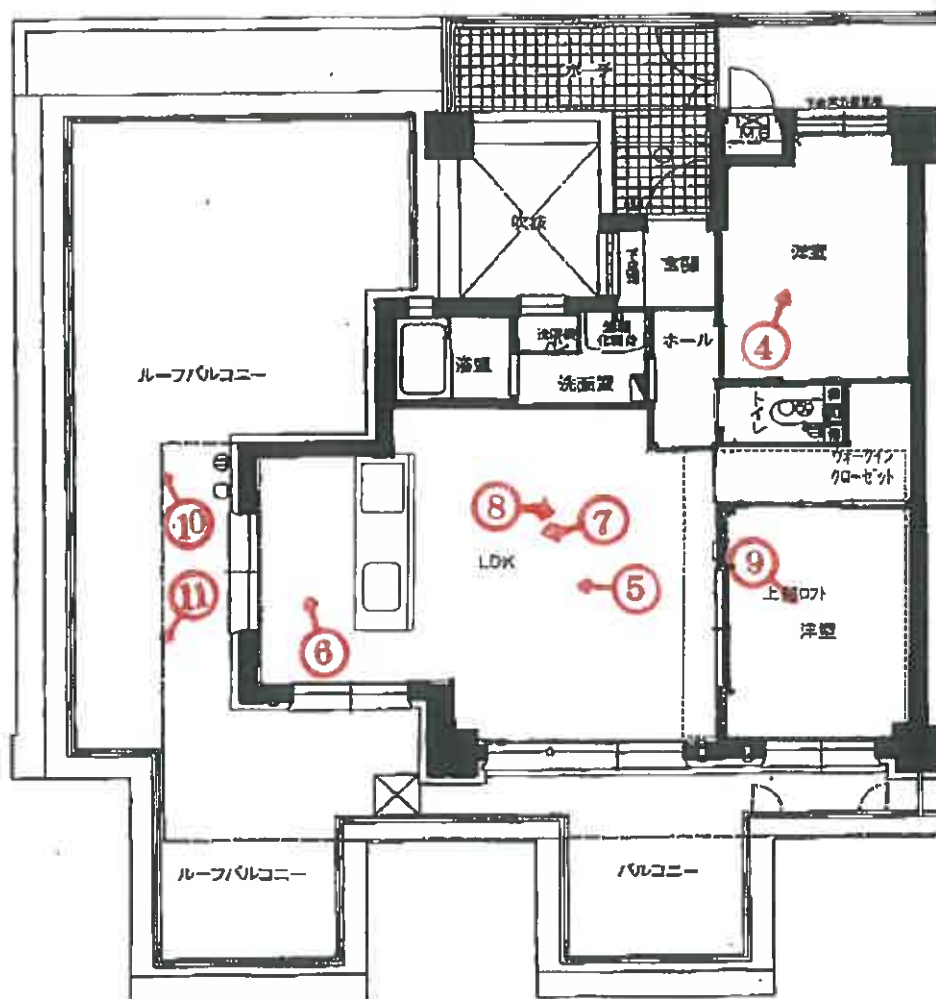
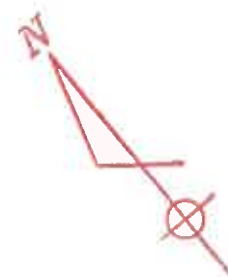


物件(2)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

物件 1



(-○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有
建物を含む一
棟の建物



②



③

(21枚目)



④



⑤



⑥

(22 枚目)



⑦



⑧



⑨

(23枚目)



⑩



⑪

(24 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 4 月 3 日 現地調査
令和 7 年 4 月 3 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

田 中 浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金11,190,000円
2	金1,150,000円
一括価格	金12,340,000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・2	(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	J R 線 兵庫駅の南西方 約500m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中高層共同住宅のほか作業所等が混在する地域	
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 工業地域 (特記事項参照) 60 % 200 % 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 486.60 m ² の 整形地	
接面道路の状況	北側 約5m市道 西側 約5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 南東側国道より30mの範囲は近隣商業地域 (建ぺい率80%、容積率400%) に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ワコーレプラザ兵庫	
建物の用途	共同住宅・車庫 (総戸数18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8年1月25日 新築
	経過年数	29 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄筋コンクリート造6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(賃貸6台)、別途分譲あり
	集会所	なし
	その他	ー
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 ワコーレプラザ兵庫管理組合 委託 株式会社日本ネットワークサービス 管理人 なし
管理の状況	普通	
積立金	令和7年2月28日現在、 38,635,777 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ですが、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 (物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6 階 (6 0 2 号室) 主要開口部の方位: 南向き
床 面 積	58.79m ² (登記記載面積)
間 取 り	2 L D K バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : C F シート等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
維持・管理の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 4,530円 修繕積立金 月 額 16,530円 専用庭使用料 月 額 980円 滞 納 額 あり (令和7年3月26日現在 1,278,320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	・ 管理会社からの回答によれば、上記管理費等の滞納額に対しては年18.25%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。 ・ 管理会社からの回答によれば、自治会費 (月額300円) の滞納がある。 ・ リビングダイニングの西側上部の明かり取り窓のガラスに亀裂が見られる。 ・ 扉や壁にペットによるものと思われるキズや傷みが見られる。

(3) 専有部分の概況 (物件2)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 (建物の名称はP-2) 主要開口部の方位：北向き
床 面 積	13.94㎡ (登記記載面積)
間 取 り	車庫仕様
仕 様	天 井 : 吹付等 床 : コンクリート打放し 内 壁 : 吹付等 設 備 : - そ の 他 : -
維持・管理の 状 態	普通
管 理 費 等	駐車場費(管理費) 月額 550円 駐車場修繕積立金 月額 1,460円 滞 納 額 あり (令和7年3月26日現在 116,580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	・ 管理会社からの回答によれば、上記管理費等の滞納額に対しては年18.25%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。

第5 評価額算出の過程 (物件1)

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
250,000	58.79	1.09	0.35	5,610,000

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 29年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 49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 0.20) ≒ 0.35

(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
203,000	1.05	486.60	0.90	5879 / 113787	1.00	4,820,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸兵庫-7)

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/㎡)
 $205,000 \times 101/100 \times 100/104 \times 100/98 \div 203,000$

◇ 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：方位・二方路 (1.04)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 100/98$

イ 個別格差：角地等 (1.05)

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
5,610,000	4,820,000	1.00	10,430,000

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 3月 317,000 円/㎡

B 令和 6年 4月 310,000 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	317,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	296,000
B	310,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	275,000

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
286,000	1.00	58.79	16,810,000

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより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 (6.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,759 千円 (17.4%)	759 千円	7.5%	10,120 千円 ≒ 10,120 千円	0.82784	8,378 千円 (82.6%)	10,137 千円 ≒ 10,140 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	1,200	1,200	1,182	1,182
	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	1,320	1,320	1,300	1,300
	空室損失	△ 132	△ 132	△ 130	△ 130
	貸倒損失	△ 40	△ 40	△ 39	△ 39
	有効総収益	1,148	1,148	1,131	1,131
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	511	211	211	211
	公租公課	89	89	89	89
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	672	372	372	372
ウ 経費率	(%)	58.54	32.40	32.89	32.89
エ 有効純収益	ア－イ	476	776	759	759
オ 複利現価率	(割引率6.5%)	0.93896	0.88165	0.82784	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	447	684	628	

（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 (物件1)

(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を重視し、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	10,430,000	1.00	10,430,000
②比準価格	16,810,000	1.00	16,810,000
③収益価格			10,140,000
④調整後の価格	15,720,000		

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) 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
15,720,000	1.00	0.80	0.89	11,190,000

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 評価額算出の過程 (物件2)

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
250,000	13.94	1.09	0.35	1,330,000

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 29年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 49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 0.20) ≒ 0.35

(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
203,000	1.05	486.60	0.90	1394 / 113787	1.00	1,140,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (神戸兵庫-7)

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/㎡)
 $205,000 \times 101/100 \times 100/104 \times 100/98 \approx 203,000$

◇ 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：方位・二方路 (1.04)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 100/98$

イ 個別格差：角地等 (1.05)

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=エ
1,330,000	1,140,000	0.50	1,240,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の利用状況・改装費の程度から
0.50 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 3月 317,000 円/㎡

B 令和6年 4月 310,000 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	317,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	296,000
B	310,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	275,000

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=エ
286,000	0.50	13.94	1,990,000

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより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 (6.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
310 千円 (19.7%)	115 千円	7.5%	1,533 千円 ≒ 1,530 千円	0.82784	1,267 千円 (80.3%)	1,577 千円 ≒ 1,580 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	0	0	0	0
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	180	180	177	177
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	180	180	177	177
	空室損失	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18
	貸倒損失	△ 5	△ 5	△ 5	△ 5
	有効総収益	157	157	154	154
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	7	7	7	7
	長期計画修繕費	18	18	18	18
	公租公課	13	13	13	13
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	39	39	39	39
ウ 経費率	(%)	24.84	24.84	25.32	25.32
エ 有効純収益	ア－イ	118	118	115	115
オ 複利現価率	(割引率6.5%)	0.93896	0.88165	0.82784	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	111	104	95	

（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 (物件2)

(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、物件の個別性を反映した①及び市場の実勢を反映した②並びに収益性を反映した③を相互に関連付けて、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	1,240,000	1.00	1,240,000
②比準価格	1,990,000	1.00	1,990,000
③収益価格			1,580,000
④調整後の価格	1,600,000		

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
1,600,000	1.00	0.80	0.90	1,150,000

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7 参考価格資料

1 地価公示価格等 (神戸兵庫-7)

所 在 : 神戸市兵庫区須佐野通3丁目1番20外
「須佐野通3-1-7」

価 格 : 205,000円/㎡

位 置 : JR線「兵庫」駅より道路距離500m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 153㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員5.5m市道に接面、背面道

用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか併用住宅等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 土地 : 52,595,620円 (×5,879/113,787)

物件1 建物 : 4,696,300円

物件2 土地 : 52,595,620円 (×1,394/113,787)

物件2 建物 : 649,200円

第8 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 神戸市兵庫区駅南通三丁目 2 番地 18

建物の名称 ワコーレプラザ兵庫

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅南通三丁目 2 番 18 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 58.79 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 神戸市兵庫区駅南通三丁目 2 番 18

地 目 宅地

地 積 486.60 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 113787 分の 5879

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区駅南通三丁目 2 番地 18

建物の名称 ワコーレプラザ兵庫



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅南通三丁目 2 番 18 の 2

建物の名称 P-2

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 13.94 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 神戸市兵庫区駅南通三丁目 2 番 18

地 目 宅地

地 積 486.60 平方メートル

(敷地権の表示)

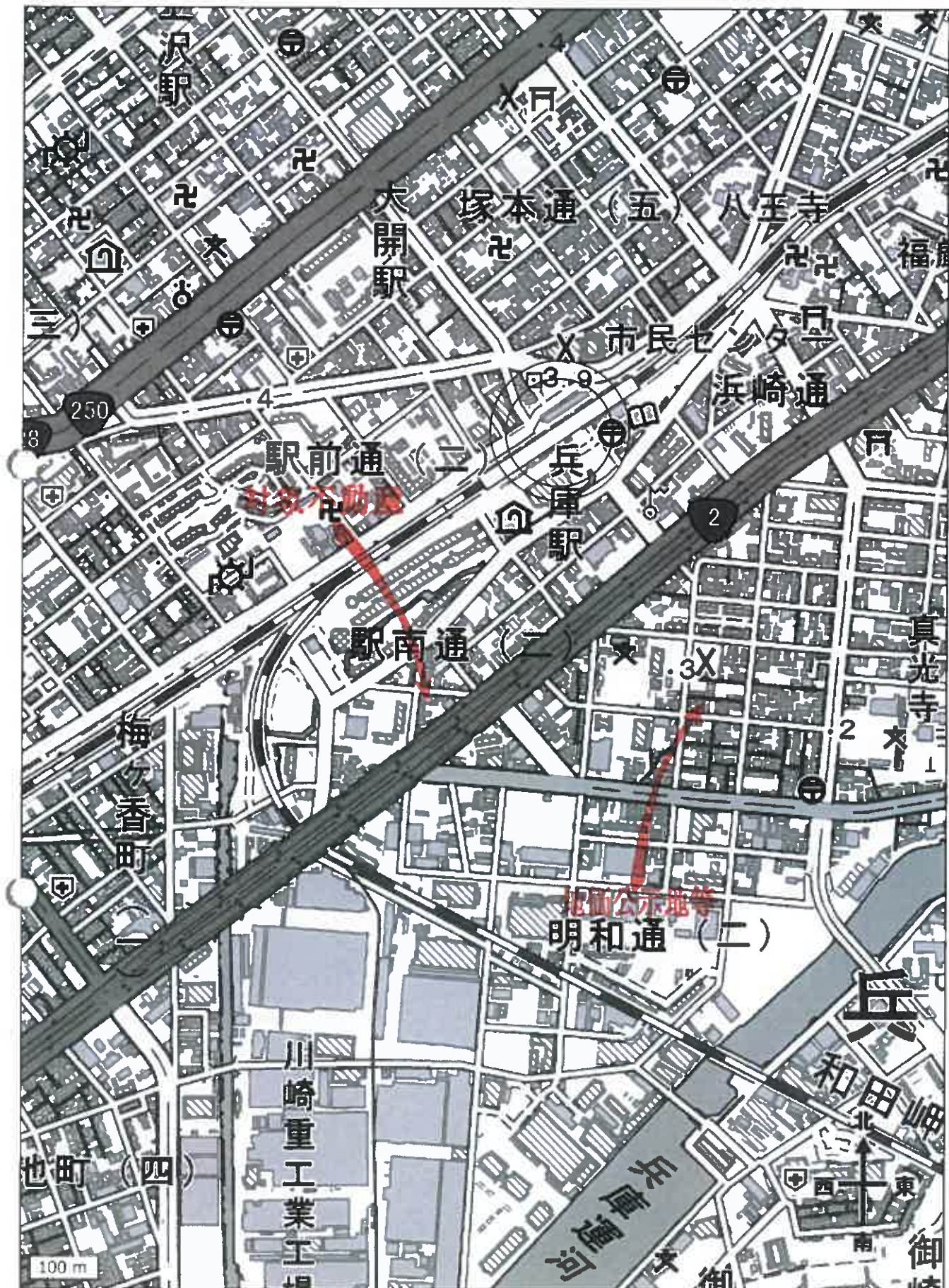
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 113787 分の 1394



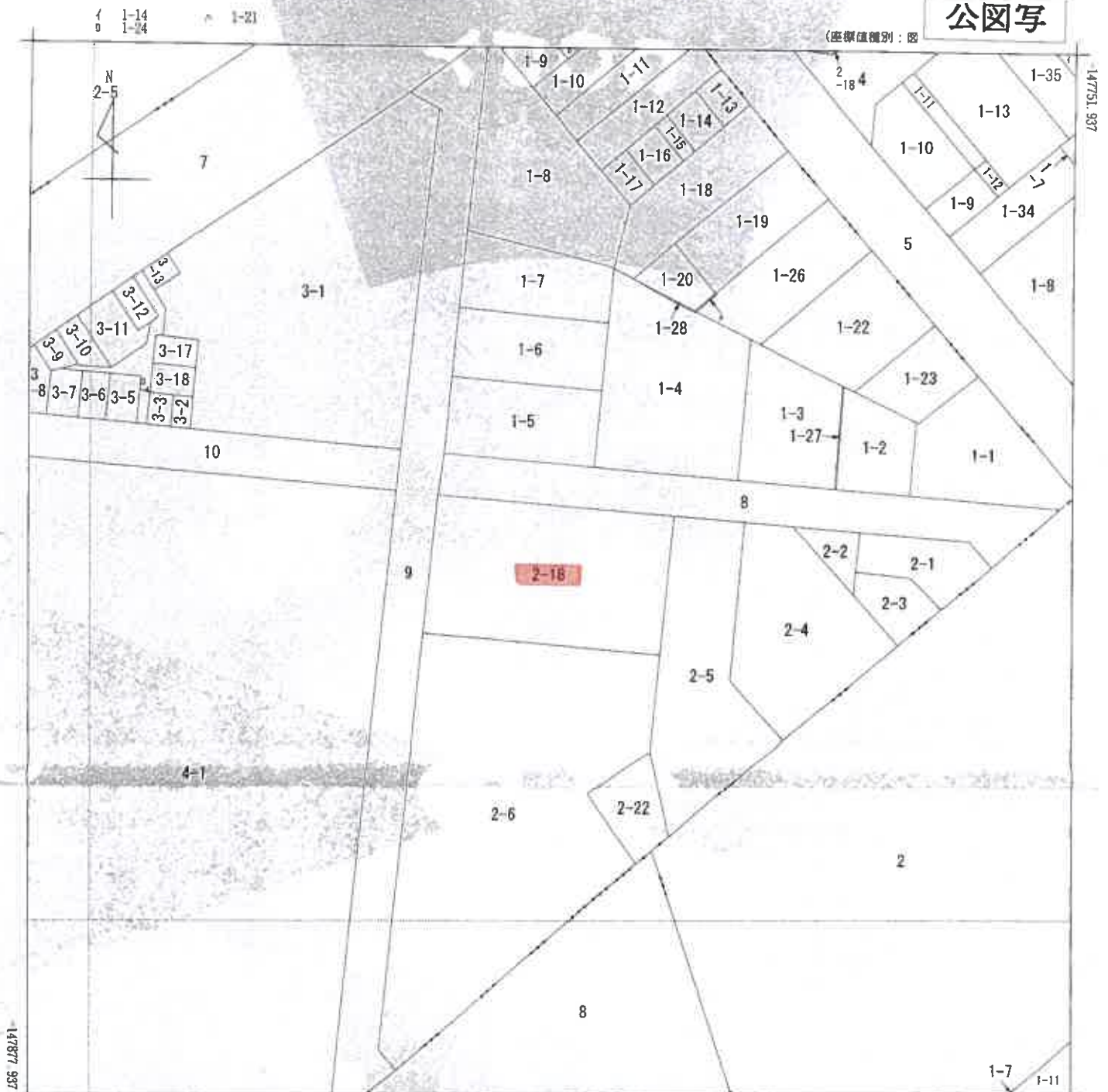
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

公図写

(座標値種別：図)



+75943.896

(座標値種別：図上測定)



A 駅南通 5丁目

請求部	所在	神戸市兵庫区駅南通三丁目				地番	2番18		
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			備考年月日(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。

(神戸地方税務局管轄)

令和7年1月17日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

縮版図

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方法務局管轄)
令和7年1月17日 東京法務局中野出張所

令和7年1月17日

東京法務局中野出張所

000000

登記年月日：平成8年3月6日

各階平面図

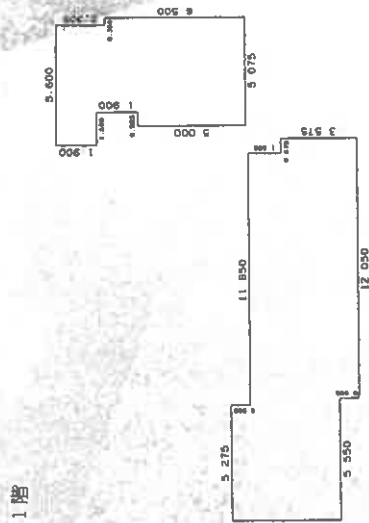
建筑物网面 83.6

 $\frac{1}{2}$

台 臺 園 運	2-18-1 2-18-602
神戸の場所	神戸市兵庫区新山

— 謀 の 建 物 —

建物の番号 フグーレ ブラザ兵庫



	0.900	× 12.050	=	10.845000
	2.675	× 17.600	=	47.086000
	0.900	× 5.275	=	4.747500
	0.625	× 5.000	=	3.125000
	0.350	× 6.500	=	2.275000
	4.100	× 8.800	=	36.080000
	1.500	× 1.900	=	2.850000
	1.500	× 16.925	=	25.387500
計				132.390000
實際值				132.39 m'



作者

縮尺	1/750
----	-------

申請人

313650

縮尺 $\frac{1}{500}$

建物図面写

縮版図

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1月17日

東京法務局中野出張所

図面番号

建物図面図 8.3.67

建物図面写

家屋番号
2-18-602

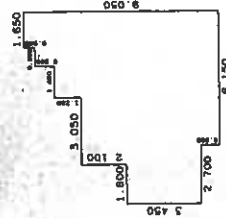
神戸市兵庫区駅南通3丁目2番地18

専有部 分

建物の番号 ワコーレ プラザ兵庫

建物番号 602

6階部分



求積表

1,800 X 3,450	=	6,210,000
0,900 X 5,550	=	4,995,000
6,150 X 6,450	=	39,667,500
1,200 X 4,000	=	4,800,000
0,900 X 2,550	=	2,295,000
0,500 X 1,650	=	825,000
計		58,792,500
床面積		58.79 m ²

道

道

道

道

道

道

道

道

道

作製者

縮尺

1/250

申請人

313677

縮尺

1/500

縮版図

登記年月日：平成8年3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。
(神戸地方方法務局管轄)

令和7年1月17日

東京法務局中野出張所

登記官

縮版図

請求番号：ウ-3

(2/3)

各階平面図

駅南通3丁目
2-18-2

家屋番号

建物の所在

神戸市兵庫区駅南通3丁目2番地18

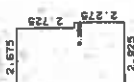
建物図面、8.3.6

専有部 分

建物番号 P-2

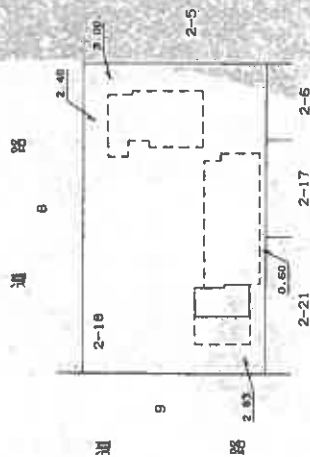
建物の番号 ワコーレ プラザ兵庫

1階部分



求積表

2.675 x 5.000	=	13.375000
0.250 x 2.275	=	0.568750
計		13.943750
床面積		13.94 m ²



作製者

縮尺

1/250

申請人

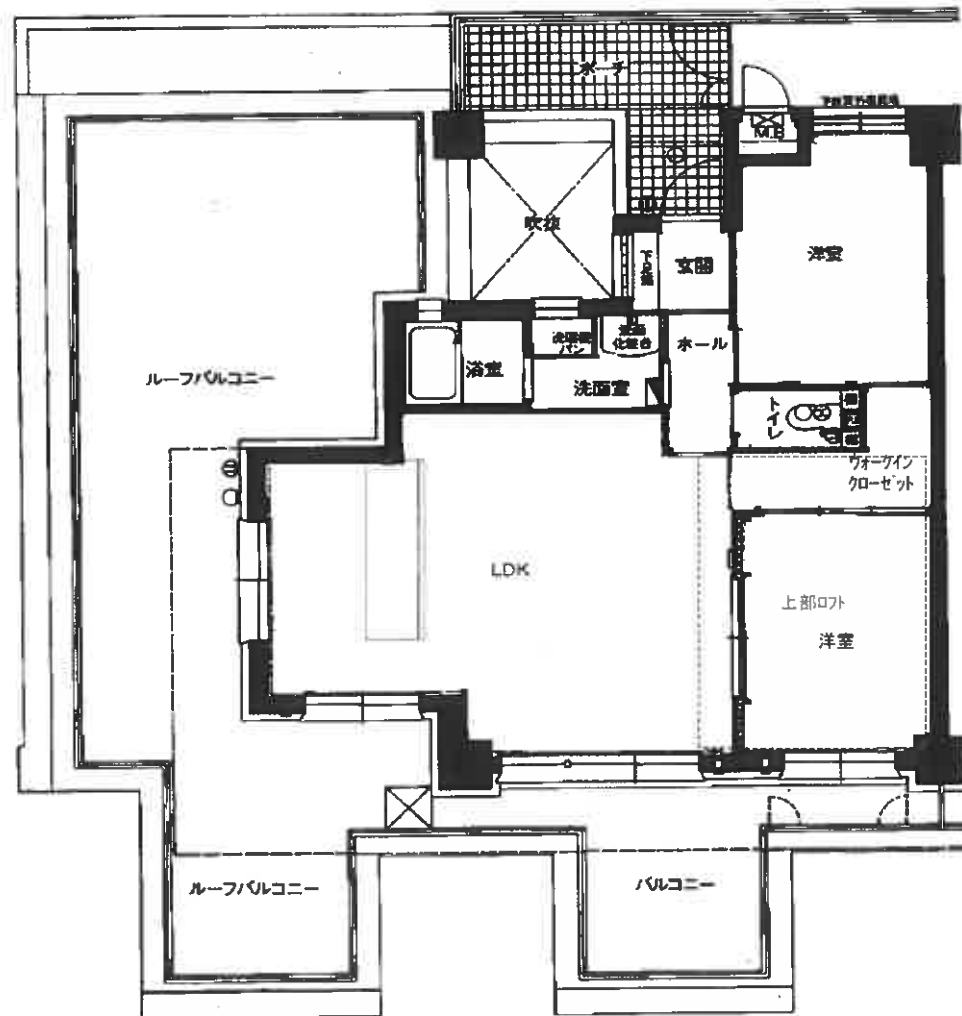
縮尺

1/500

313653

建物図面写

物件 1



現況写真



一棟の建物



物件1（居宅）専有部分



物件2（車庫）専有部分