

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

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

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

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

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

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

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 20 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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 7 年 12 月 9 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 7 年 10 月 20 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	39,470,000 31,576,000		7,900,000	124,674	28,955
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区浜辺通六丁目 301 番地 1

建物の名称 ワコーレシティ神戸三宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜辺通六丁目 301 番 1 の 605

建物の名称 605

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 73.05 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 神戸市中央区浜辺通六丁目 301 番 1

地 目 宅地

地 積 5497.12 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 34685310 分の 76850



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区浜辺通六丁目301番地1

建物の名称 ワコーシティ神戸三宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜辺通六丁目301番1の605

建物の名称 605

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 73.05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 神戸市中央区浜辺通六丁目301番1

地 目 宅地

地 積 5497.12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 34685310分の76850



令和7年(ケ)第81号
令和7年 7月24日受理
令和7年 8月22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 神戸市中央区浜辺通六丁目301番地1

建物の名称 ワコーレシティ神戸三宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜辺通六丁目301番1の605

建物の名称 605

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 73.05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 神戸市中央区浜辺通六丁目301番1

地 目 宅地

地 積 5497.12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 34685310分の76850



(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	神戸市中央区浜辺通6丁目1番1-605号 ワコーレシティ神戸三宮	
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 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 5,990 円 修繕積立金 14,220 円 固定費 187 円 自転車置場使用料 300 円	令和7年8月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年6月分～令和7年7月分 計 289,758 円
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答書によると、上記管理費等の滞納額合計には、 年14.6%の割合による遅延損害金が付加されて請求されるほか、弁 護士費用122,597円が付加されて請求される。	
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	
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)

その他の事項

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、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 北側洋室の床には衣類や家具等が散乱していたため、フローリングの状態は確認できなかった。
- 2 その他は、大きな汚損や破損は見受けられなかった。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取を含む）

- 1 総戸数 471戸で構成されている。
- 2 駐車場 141台。抽選。
- 3 集会所あり。
- 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2月28日現在で、4億5,700万2,086円である。
- 8 大規模修繕予定なし。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
■ 債務者兼所有者	1 この建物は私が住んでいます。 2 動物は飼っていません。 3 オール電化ではありません。 4 建物内で特に不具合はありません。 5 これまでに事件・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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月25日(金) 13:05-13:20	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7月25日(金) 13:40-13:55	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)を投函 ■外観写真撮影
令和7年7月25日(木)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年8月1日(金) 9:30-10:10	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者より聴取

(特記事項)

■ 令和7年8月1日 評価人帯同

■ 令和7年8月1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。

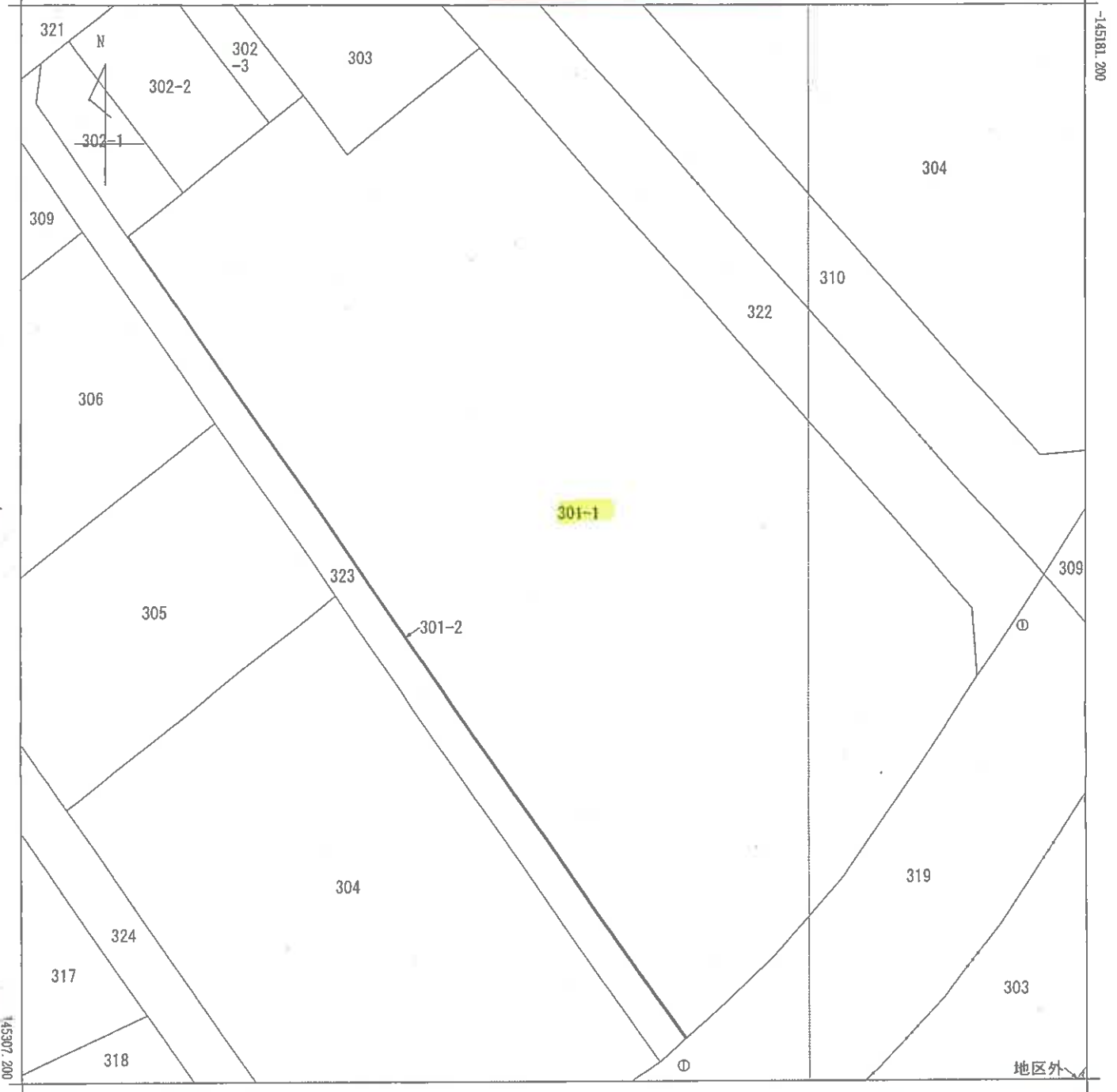
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

Ⅰ 地区外

(座標値種別：図上測定)

+79383.842



地番区域見出
浜辺通5丁目
浜辺通6丁目
小野浜町

請求部	所在	神戸市中央区浜辺通六丁目				地番	301番1			
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		

地 積 測 量 図

地 番 (A) 301-1 (B) 301-2

土地の所在 神戸市中央区浜辺通六丁目

座 標 求 積 表 世界測地系 (V)

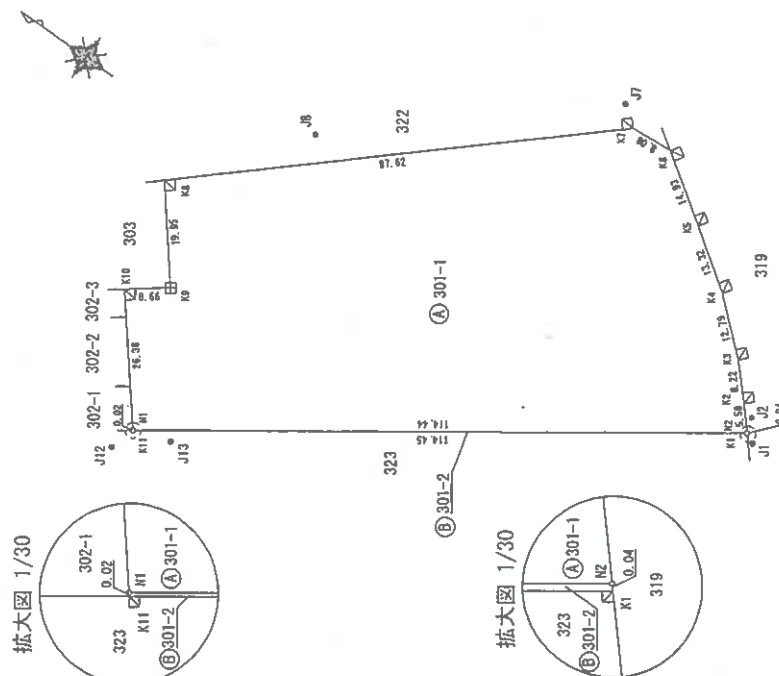
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(A) 301-1	H1	-145208.349	79271.296	-8750916.908032
	H2	-145302.275	79336.689	-7160215.518939
	K2	-145298.600	79340.894	736600.859896
	K3	-145292.991	79346.907	1200770.781238
	K4	-145283.366	79355.338	1631228.327928
	K5	-145272.435	79362.955	1851715.829015
	K6	-145260.033	79371.272	1623936.225120
	K7	-145251.975	79370.672	5851999.646560
	K8	-145186.303	79312.668	4217530.433568
	K9	-145198.799	79297.112	-444477.884500
(B) 301-2	K10	-145191.883	79291.889	-757237.539950
	面積			16994.251444
	地積			5497.1257220
	坪数			5497.12
合 計 5500.5611965				

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(B) 301-2	K11	-145208.362	79271.280	-7447695.298560
	K1	-145302.301	79336.659	-7450743.656667
	H2	-145302.275	79336.689	7453840.604928
	H1	-145208.349	79271.296	7444605.221246
	面積			6.379549
	地積			3.4354745
	坪数			3.43
	坪数			1.03

引 照 点 表

測点	X座標	Y座標	X座標	Y座標
J12	-145208.853	79266.420	J7	-145208.000
J13	-145216.340	79273.610	J8	-145204.543
			J9	-145204.543
			J10	-145204.543
			J11	-145204.543
			J12	-145204.543
			J13	-145204.543
			J14	-145204.543
			J15	-145204.543
			J16	-145204.543
			J17	-145204.543
			J18	-145204.543
			J19	-145204.543
			J20	-145204.543
			J21	-145204.543
			J22	-145204.543
			J23	-145204.543
			J24	-145204.543
			J25	-145204.543
			J26	-145204.543
			J27	-145204.543
			J28	-145204.543
			J29	-145204.543
			J30	-145204.543
			J31	-145204.543
			J32	-145204.543
			J33	-145204.543
			J34	-145204.543
			J35	-145204.543
			J36	-145204.543
			J37	-145204.543
			J38	-145204.543
			J39	-145204.543
			J40	-145204.543
			J41	-145204.543
			J42	-145204.543
			J43	-145204.543
			J44	-145204.543
			J45	-145204.543
			J46	-145204.543
			J47	-145204.543
			J48	-145204.543
			J49	-145204.543
			J50	-145204.543
			J51	-145204.543
			J52	-145204.543
			J53	-145204.543
			J54	-145204.543
			J55	-145204.543
			J56	-145204.543
			J57	-145204.543
			J58	-145204.543
			J59	-145204.543
			J60	-145204.543
			J61	-145204.543
			J62	-145204.543
			J63	-145204.543
			J64	-145204.543
			J65	-145204.543
			J66	-145204.543
			J67	-145204.543
			J68	-145204.543
			J69	-145204.543
			J70	-145204.543
			J71	-145204.543
			J72	-145204.543
			J73	-145204.543
			J74	-145204.543
			J75	-145204.543
			J76	-145204.543
			J77	-145204.543
			J78	-145204.543
			J79	-145204.543
			J80	-145204.543
			J81	-145204.543
			J82	-145204.543
			J83	-145204.543
			J84	-145204.543
			J85	-145204.543
			J86	-145204.543
			J87	-145204.543
			J88	-145204.543
			J89	-145204.543
			J90	-145204.543
			J91	-145204.543
			J92	-145204.543
			J93	-145204.543
			J94	-145204.543
			J95	-145204.543
			J96	-145204.543
			J97	-145204.543
			J98	-145204.543
			J99	-145204.543
			J100	-145204.543

1/2



拡大図 1/30

拡大図 1/30

測量	境界線の種類
田	コンクリート杭
金	金線プレート

平成26年1月25日測量

縮尺 1/1000

申請人

作成者

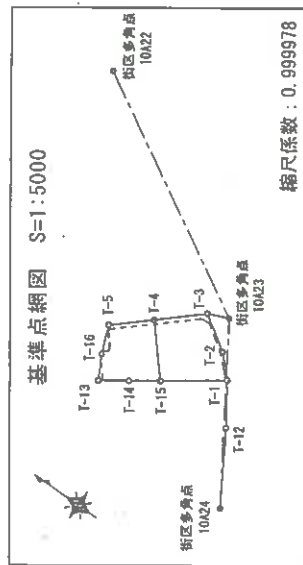
平成 26 年 1 月 25 日 (作成)

地積測量図

地番 ④ 301-1 ⑤ 301-2

土地の所在 神戸市中央区浜辺通六丁目

2/2



基本三角点等の種類及び座標値(世界測地系)			
点	名称	X座標	Y座標
10A22	基本三角点等の国	-145051.482	79510.207
10A23	街区多角点	-145072.551	79395.412
10A24	街区多角点	-145366.893	79236.118
T-1	街区多角点	-145303.782	79338.281
T-2	トラバー点(鉄)	-145285.309	79156.707
T-3	トラバー点(鉄)	-145253.471	79377.354
T-4	トラバー点(鉄)	-145215.991	79343.876
T-5	トラバー点(鉄)	-145184.130	79315.657
T-12	トラバー点(鉄)	-145328.160	79301.471
T-13	トラバー点(鉄)	-145205.558	79168.615
T-14	トラバー点(鉄)	-145270.812	79284.899
T-15	トラバー点(鉄)	-145352.508	79301.410
T-16	トラバー点(鉄)	-145194.394	79290.241

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

申請人

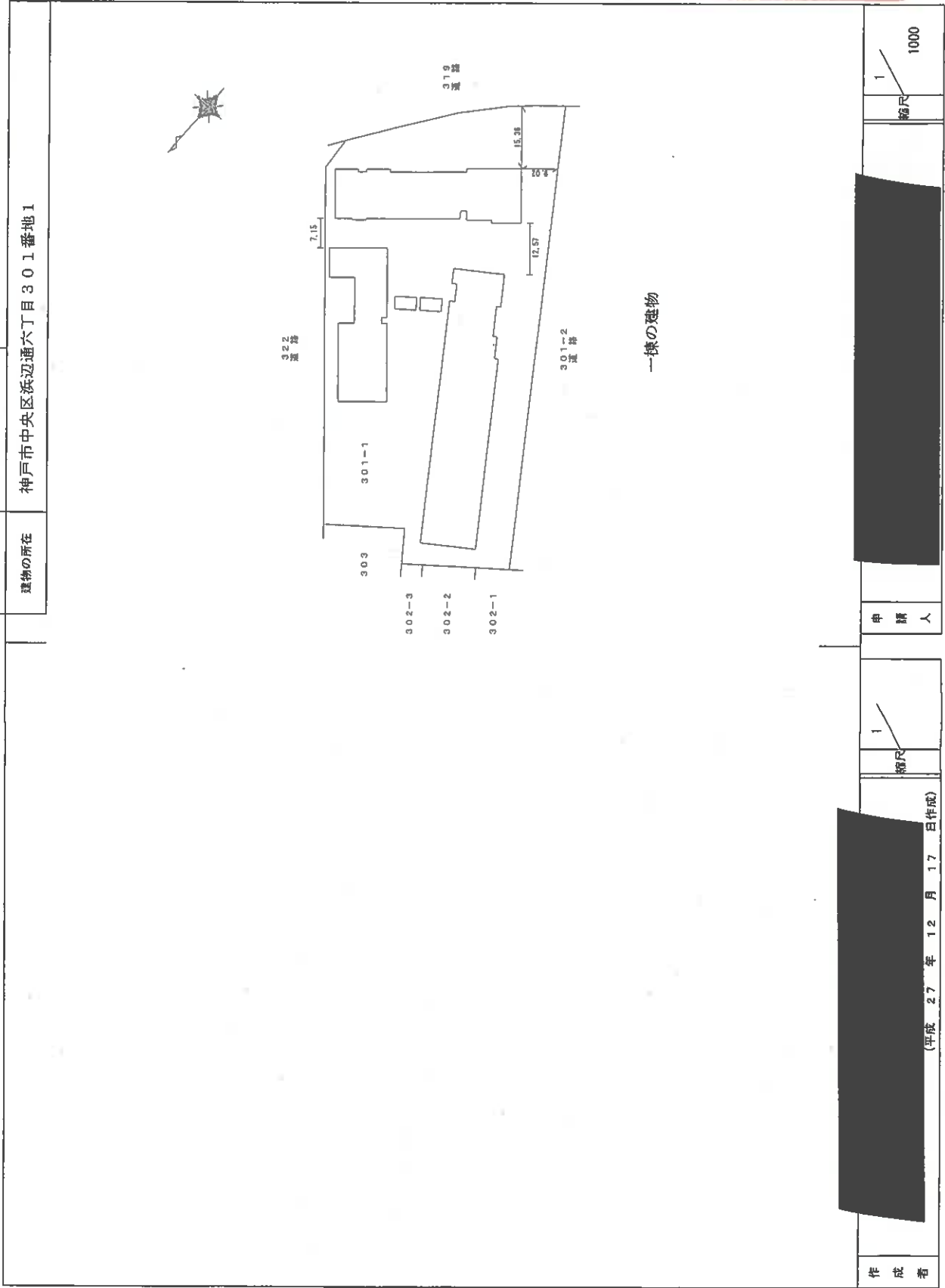
和尺

平成 26 年 1 月 25 日作成

建物図面

家屋番号
新辺通六丁目301番1の1～
新辺通六丁目301番1の2023

建物の所在
神戸市中央区新辺通六丁目301番地1

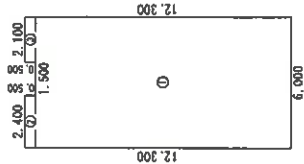


登記年月日：平成27年12月25日

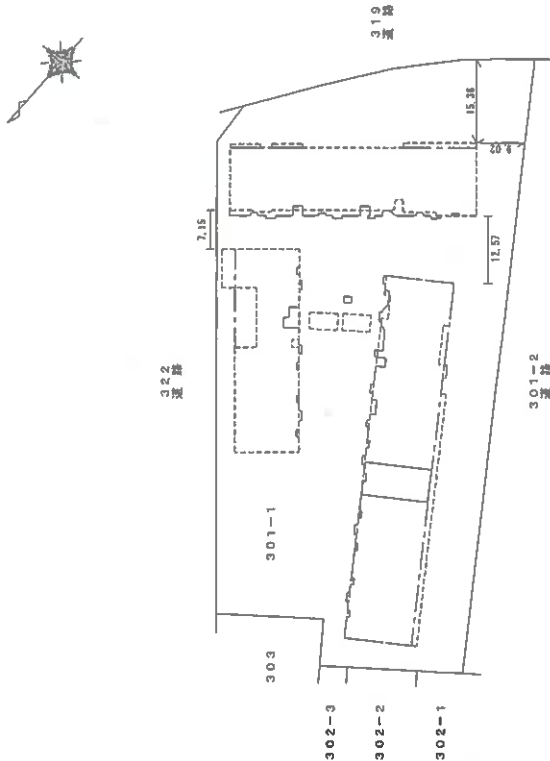
各階平面図

建物図面

家屋番号	浜辺通六丁目 301番1の605
建物の所在	神戸市中央区浜辺通六丁目301番地1



求積表		
①	$6,000 \times 11,800$	$= 70,800,000$
②	$2,400 \times 0,500$	$= 1,200,000$
③	$2,100 \times 0,500$	$= 1,050,000$
合計		73,050,000
床面積		73,050 m²



区分した建物の存する部分 6階部分
建物の名称 605

作成者

申請人

縮尺 250

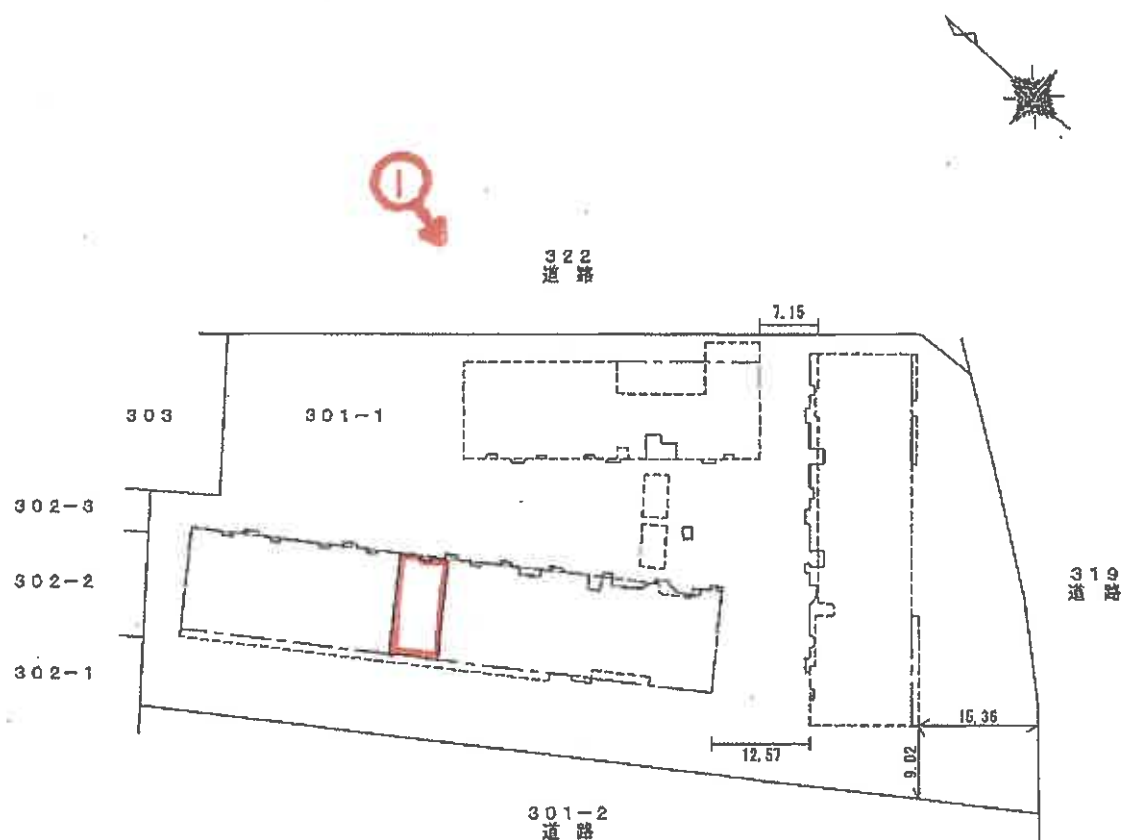
縮尺 1000

(平成 27 年 12 月 17 日作成)

本図面はA3版をA4版
縮小したものである

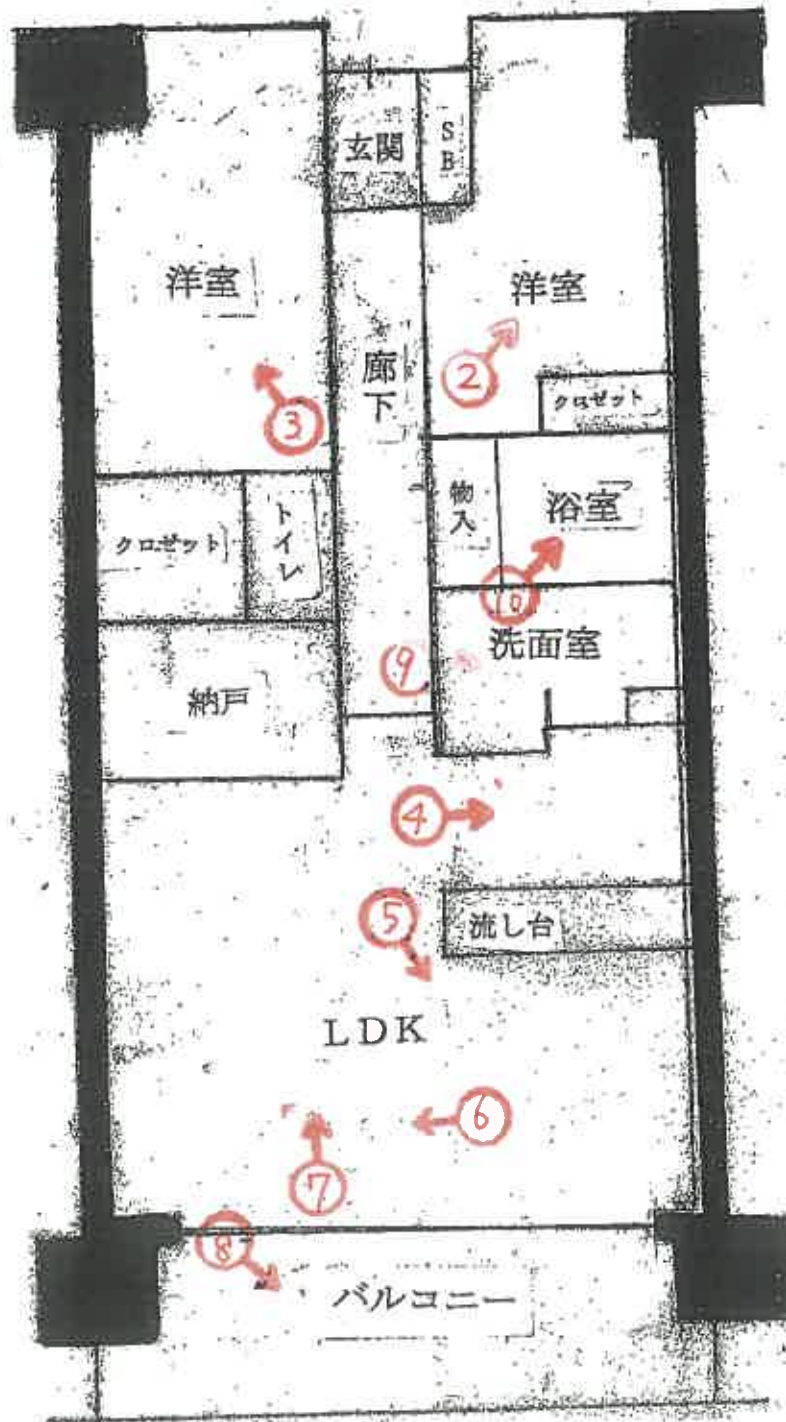
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 81 号
令和 7 年 8 月 1 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 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39,470,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 物件目録記載のとおり 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合		(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
	特 記 事 項		
	特にない		

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 三ノ宮駅の南方 約900m (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 % 600 % 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、三ノ宮南地区ま ちづくり基本協定、地区計画(税関線東 地区)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 5,497.12 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北東側 約18m市道 南東側 約36m国道 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800%)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	ワコーレシティ神戸三宮	
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数471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27年12月17日 新築
	経過年数	10 年程度
	経済的残存耐用年数	45 年程度
構 造	鉄筋コンクリート造20階建	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設 備 等	エレベーター	あり
	駐 車 場	抽選(収容台数141台)
	集 会 室	あり
	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	あり ワコーレシティ神戸三宮管理組合
	管 理 方 式	委託
	管 理 会 社	グローバルコミュニティ株式会社
	管 理 形 態	管理人 日勤
管 理 の 状 況	普通	
積 立 金	令和7年2月28日 現在、 457,002,086 円	
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6 階 (6 0 5 号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	73.05㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2 L D K 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 5,990円 修繕積立金 月 額 14,220円 固定費 月 額 187円 自転車置場使用料 月 額 300円 滞 納 額 あり (令和7年8月7日現在 289,758円) 遅延損害金及び弁護士費用については現況報告書をご参照
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
330,000	73.05	1.14	0.74	20,340,000

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 10年、経済的残存耐用年数 45年、経済的全耐用年数 55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) ≒ 0.74

(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
704,000	1.06	5,497.12	1.00	76850 / 34685310	1.00	9,090,000

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5-3）

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/㎡)
 $927,000 \times 104 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 137 \div 704,000$

◇ 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
 $100 / 98 \times 100 / 104 \times 100 / 140 \times 100 / 96 \div 100 / 137$

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
20,340,000	9,090,000	0.99	29,140,000

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
0.99 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 5年 9月 594,000 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	100.7	100	100	100	753,000
		100	100	103	100	100	
B	594,000	100	101.9	100	100	100	742,000
		100	100	102	80	100	

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
748,000	0.99	73.05	54,090,000

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 (5.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
4,070 千円 (15.2%)	1,579 千円	6.0%	26,317 千円 ≒ 26,320 千円	0.86383	22,736 千円 (84.8%)	26,806 千円 ≒ 26,810 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	2,160	2,160	2,128	2,128
	共益費収入	216	216	213	213
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,376	2,376	2,341	2,341
	空室損失	△ 238	△ 238	△ 234	△ 234
	貸倒損失	△ 71	△ 71	△ 70	△ 70
	有効総収益	2,067	2,067	2,037	2,037
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	95	95	95	95
	長期計画修繕費	490	190	190	190
	公租公課	153	153	153	153
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	758	458	458	458
ウ 経費率	(%)	36.67	22.16	22.48	22.48
エ 有効純収益	ア－イ	1,309	1,609	1,579	1,579
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	1,247	1,459	1,364	

（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	29,140,000	1.00	29,140,000
②比準価格	54,090,000	1.00	54,090,000
③収益価格			26,810,000
④調整後の価格	49,830,000		

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
49,830,000	1.00	0.80	0.99	39,470,000

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 (神戸中央5-3)
所 在 : 神戸市中央区八幡通3丁目308番
「八幡通3-1-19」
価 格 : 927,000円/㎡
位 置 : JR線「三ノ宮」駅より道路距離580m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 430㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員11m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等が建ち並ぶ商業地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 2,021,725,296円 (×76,850/ 34,685,310)
建物 : 8,158,800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 神戸市中央区浜辺通六丁目 301 番地 1

建物の名称 ワコーレシティ神戸三宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜辺通六丁目 301 番 1 の 605

建物の名称 605

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 73.05 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 神戸市中央区浜辺通六丁目 301 番 1

地 目 宅地

地 積 5497.12 平方メートル

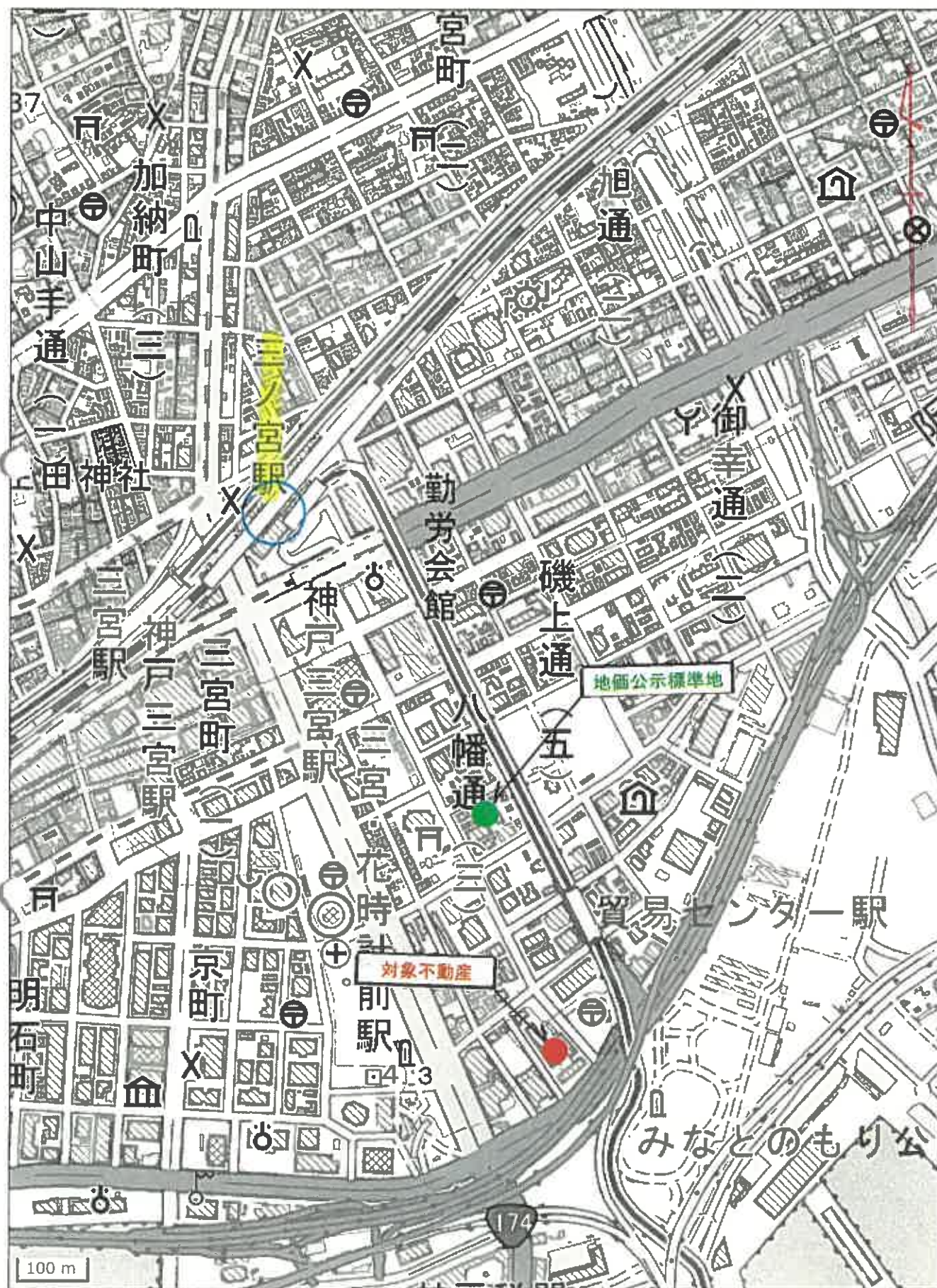
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34685310 分の 76850



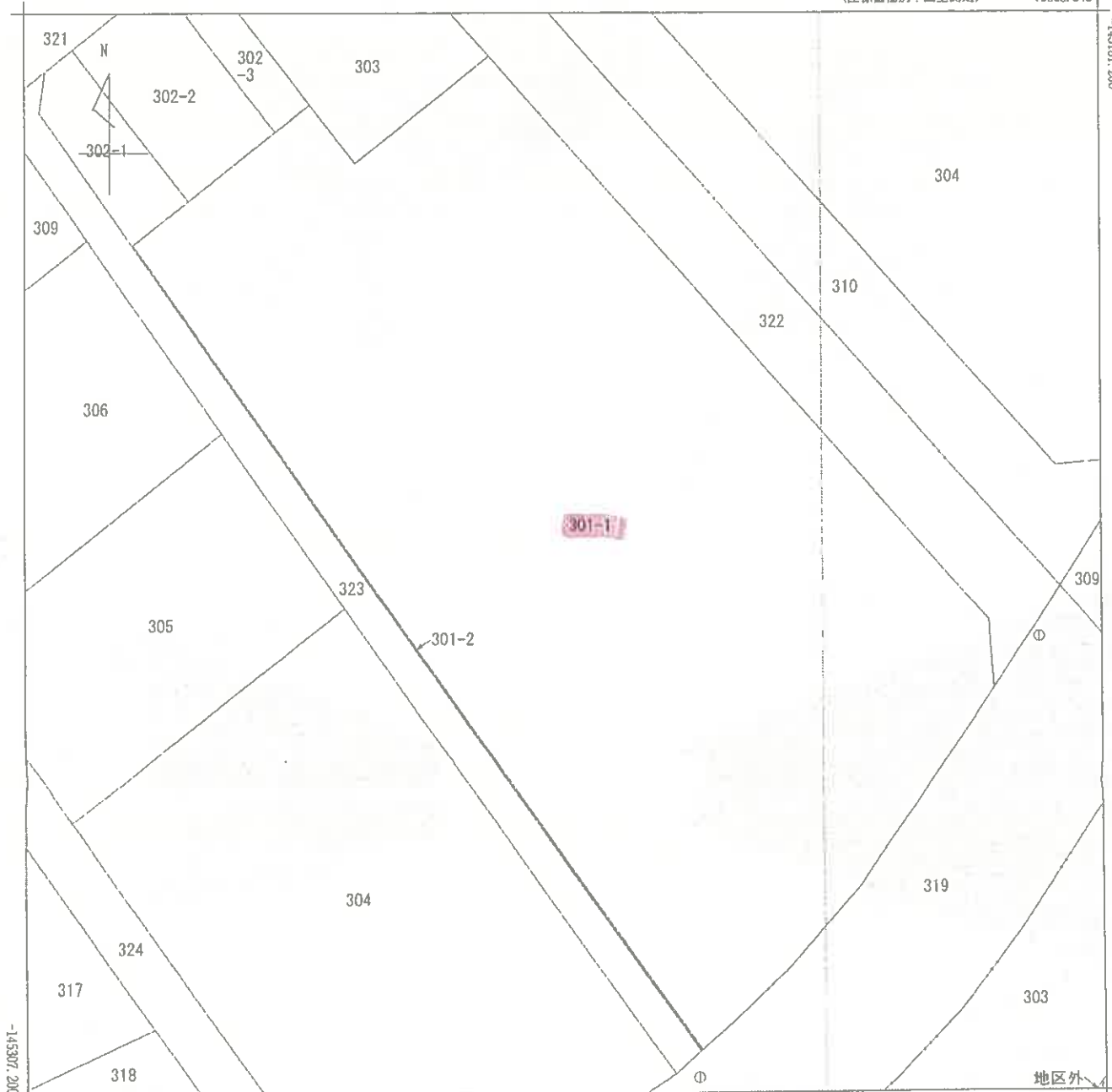


(地区外

(座標値種別：図上測定)

+79383.842

-145181.200



-145307.200

+79258.842

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	浜辺通 5丁目 浜辺通6丁目 小野浜町
--------	------------------------------

請求部	所在地	神戸市中央区浜辺通六丁目				地番	301番1		
出力縮	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	

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。

(神戸地方務局管轄)

令和7年6月6日

福岡法務局

地図整理番号：M72849

登記官

(1/1)

縮小版

登記年月日 平成26年1月28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。
(神戸地方裁判所審判部)

令和7年6月6日

福岡法務局

登記官

地積測量図

地番 ④ 301-1 ⑤ 301-2

土地の所在 神戸市中央区浜辺通六丁目

1/2

境界求積表 境界測量表 (V)

地番	④ 301-1	⑤ 301-2
測点	Xn	Yn
K1	-145208.349	79271.296
K2	-145302.275	79336.689
K3	-145298.600	79340.894
K4	-145292.991	79345.907
K5	-145283.366	79355.338
K6	-145272.435	79362.955
K7	-145260.033	79371.272
K8	-145251.975	79370.672
K9	-145186.303	79312.688
K10	-145198.799	79297.112
K11	-145181.883	79291.889
境界点	X	Y
J1	-145208.349	79271.296
J2	-145302.275	79336.689
J3	-145298.600	79340.894
J4	-145292.991	79345.907
J5	-145283.366	79355.338
J6	-145272.435	79362.955
J7	-145260.033	79371.272
J8	-145251.975	79370.672
J9	-145186.303	79312.688
J10	-145198.799	79297.112
J11	-145181.883	79291.889
面積	10994.251424	5497.1257220
地積	5497.12	5497.12
坪数	1662.88	1662.88

地番	④ 301-2	⑤ 301-1
測点	Xn	Yn
K1	-145208.349	79271.296
K2	-145302.275	79336.689
K3	-145298.600	79340.894
K4	-145292.991	79345.907
K5	-145283.366	79355.338
K6	-145272.435	79362.955
K7	-145260.033	79371.272
K8	-145251.975	79370.672
K9	-145186.303	79312.688
K10	-145198.799	79297.112
K11	-145181.883	79291.889
境界点	X	Y
J1	-145208.349	79271.296
J2	-145302.275	79336.689
J3	-145298.600	79340.894
J4	-145292.991	79345.907
J5	-145283.366	79355.338
J6	-145272.435	79362.955
J7	-145260.033	79371.272
J8	-145251.975	79370.672
J9	-145186.303	79312.688
J10	-145198.799	79297.112
J11	-145181.883	79291.889
面積	10994.251424	5497.1257220
地積	5497.12	5497.12
坪数	1662.88	1662.88

合計 5500.561965

引張図

地番	④ 301-2	⑤ 301-1
測点	Xn	Yn
K1	-145208.349	79271.296
K2	-145302.275	79336.689
K3	-145298.600	79340.894
K4	-145292.991	79345.907
K5	-145283.366	79355.338
K6	-145272.435	79362.955
K7	-145260.033	79371.272
K8	-145251.975	79370.672
K9	-145186.303	79312.688
K10	-145198.799	79297.112
K11	-145181.883	79291.889
境界点	X	Y
J1	-145208.349	79271.296
J2	-145302.275	79336.689
J3	-145298.600	79340.894
J4	-145292.991	79345.907
J5	-145283.366	79355.338
J6	-145272.435	79362.955
J7	-145260.033	79371.272
J8	-145251.975	79370.672
J9	-145186.303	79312.688
J10	-145198.799	79297.112
J11	-145181.883	79291.889
面積	10994.251424	5497.1257220
地積	5497.12	5497.12
坪数	1662.88	1662.88

境界線の種類	田
コンクリート	田
金属プレート	田

平成26年1月25日測量

申請人

作成者

縮尺 1/1000

地図登録番号 N72850

(1/2)

縮小版

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。
(神戸地方広務局書様)
令和7年6月6日 福岡広務局

登記官

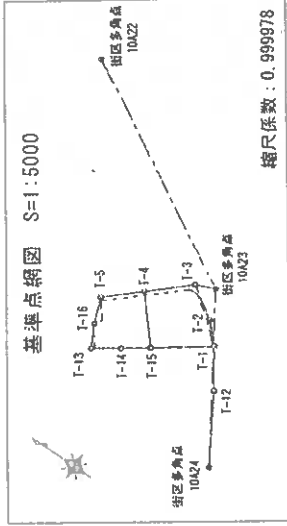
地 積 測 量 図

④ 301-1 ⑤ 301-2

神戸市中央区浜辺通六丁目

土地の所在

2/2



点	名	X座標	Y座標	基本三角測量の経緯
10A22		-145051.482	79510.207	街区多角点
10A23		-145272.551	79385.412	街区多角点
10A24		-145366.893	79236.838	街区多角点
T-1		-145303.782	79338.281	トラバーサー点(附)
T-2		-145285.309	79356.707	トラバーサー点(附)
T-3		-145253.471	79377.384	トラバーサー点(附)
T-4		-145215.992	79343.876	トラバーサー点(附)
T-5		-145184.130	79315.657	トラバーサー点(附)
T-12		-145328.160	79301.471	トラバーサー点(附)
T-13		-145205.558	79268.685	トラバーサー点(附)
T-14		-145228.882	79284.899	トラバーサー点(附)
T-15		-145252.568	79301.410	トラバーサー点(附)
T-16		-145194.394	79290.241	トラバーサー点(附)

作成者

申請人

縮尺

登記年月日：平成27年12月25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。
(神戸地方支務局(筆跡))
令和7年6月6日 補図送附局

登記官

地図発注番号 M72851

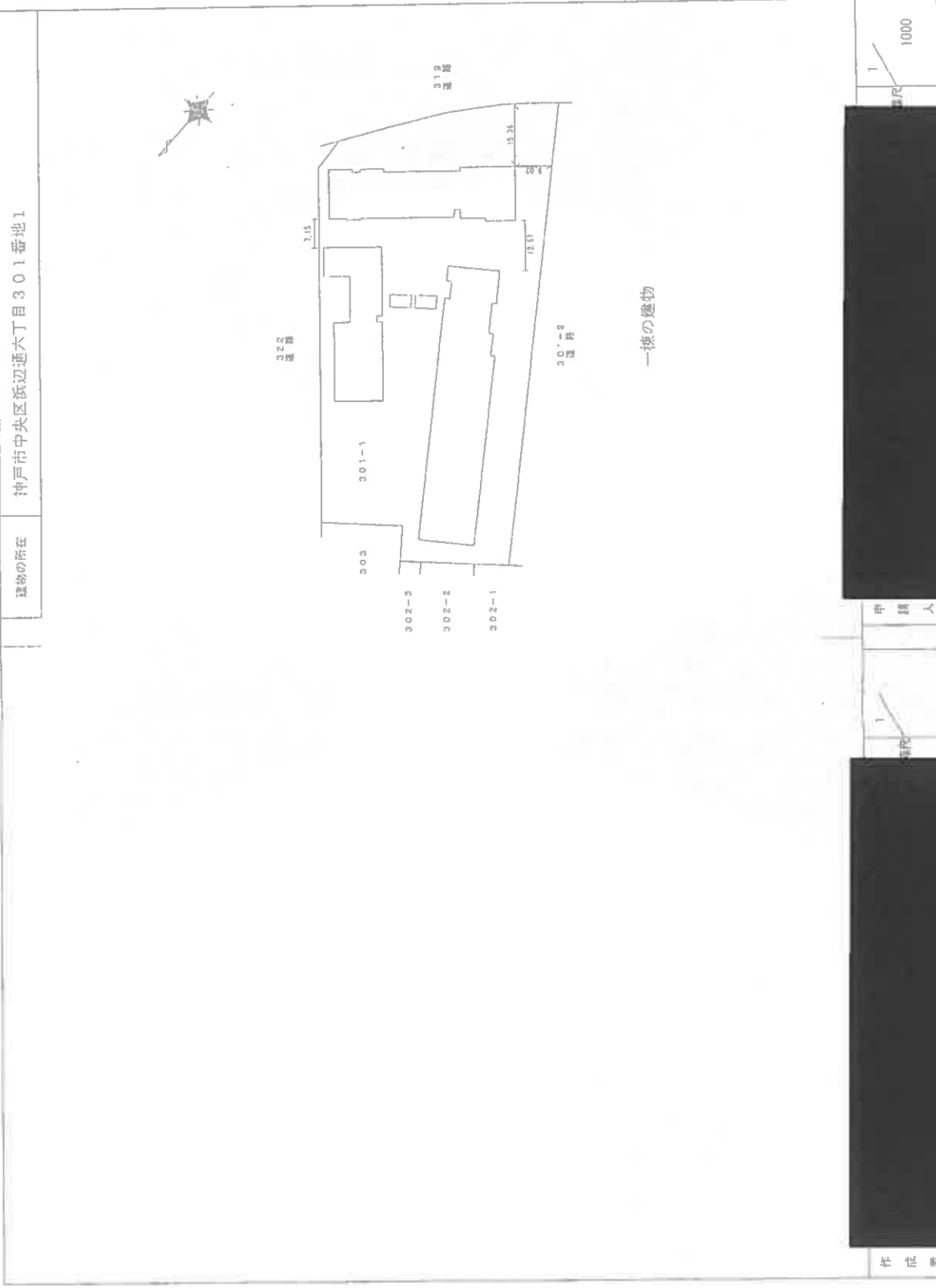
(1/6)

縮小版

建築物図面

家屋番号
東辺通六丁目301番地の1～
東辺通六丁目301番地の203

建築物の所在
神戸市中央区浜辺通六丁目301番地1



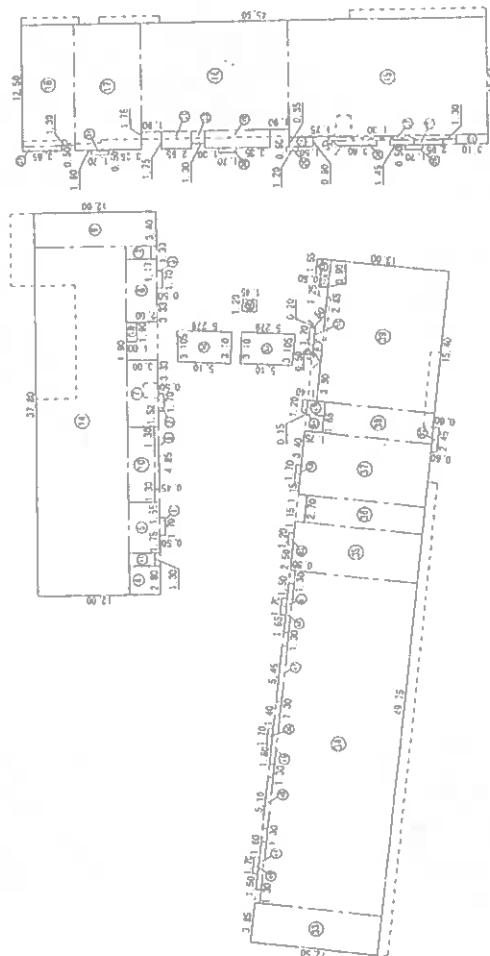
神戸市中央区浜辺通六丁目30番地1

序	式	值	数
①	1.700×0.500	0.850000	
②	1.700×0.500	0.850000	
③	1.700×0.500	0.850000	
④	2.800×3.000	8.400000	
⑤	5.000×3.000	15.000000	
⑥	4.850×0.450	2.182500	
⑦	6.550×3.000	19.650000	
⑧	6.200×3.000	18.600000	
⑨	7.450×12.000	89.400000	
⑩	3.450×2.550	8.812500	
⑪	1.300×2.500	3.250000	
⑫	1.300×2.500	3.250000	
⑬	1.900×1.000	1.900000	
⑭	34.400×9.000	309.600000	
⑮	11.660×19.500	226.200000	
⑯	10.750×14.400	154.800000	
⑰	12.600×6.550	81.875000	
⑱	12.000×5.150	61.800000	
⑲	1.750×0.350	0.612500	
⑳	1.250×1.300	1.625000	
㉑	1.750×2.850	5.167500	
㉒	0.900×3.100	2.790000	
㉓	$(12.600 + 12.265) \times 0.400 / 2$	5.012000	
㉔	0.900×2.350	2.115000	
㉕	0.500×5.100	2.550000	
㉖	$(4.466 + 3.800) \times 0.500 / 2$	2.066500	
㉗	0.500×3.840	1.920000	
㉘	0.500×1.700	0.850000	
㉙	0.500×1.700	0.850000	
㉚	0.500×1.700	0.850000	
㉛	0.500×1.700	0.850000	
㉜	2.450×0.600	1.470000	
㉝	3.850×12.500	48.125000	
㉞	32.900×12.000	394.800000	
㉟	4.850×12.500	60.625000	
㊱	2.700×11.600	31.320000	
㊲	6.250×12.500	78.125000	
㊳	3.000×10.750	32.250000	
㊴	14.050×11.600	162.980000	
㊵	1.350×1.750	2.362500	
㊶	$(4.800 + 2.400) \times 0.500 / 2$	3.240000	
㊷	1.250×0.900	1.125000	
㊸	1.650×1.400	2.310000	
㊹	4.800×0.500	2.400000	
㊺	5.100×0.500	2.550000	
㊻	4.900×0.500	2.450000	
㊼	5.450×0.500	2.725000	
㊽	4.850×0.500	2.425000	
㊾	1.700×0.500	0.850000	
㊿	1.700×0.500	0.850000	
1	1.700×0.500	0.850000	
2	1.700×0.500	0.850000	
3	1.700×0.500	0.850000	
4	$(5.279 + 5.100) \times 3.100 / 2$	16.087500	
5	$(5.279 + 5.100) \times 3.100 / 2$	16.087500	
6	1.200×1.450	1.740000	
合计		1676.922100	
底面积		1876.92	

合計	1676.922100
延面積	1876.92 ㎡

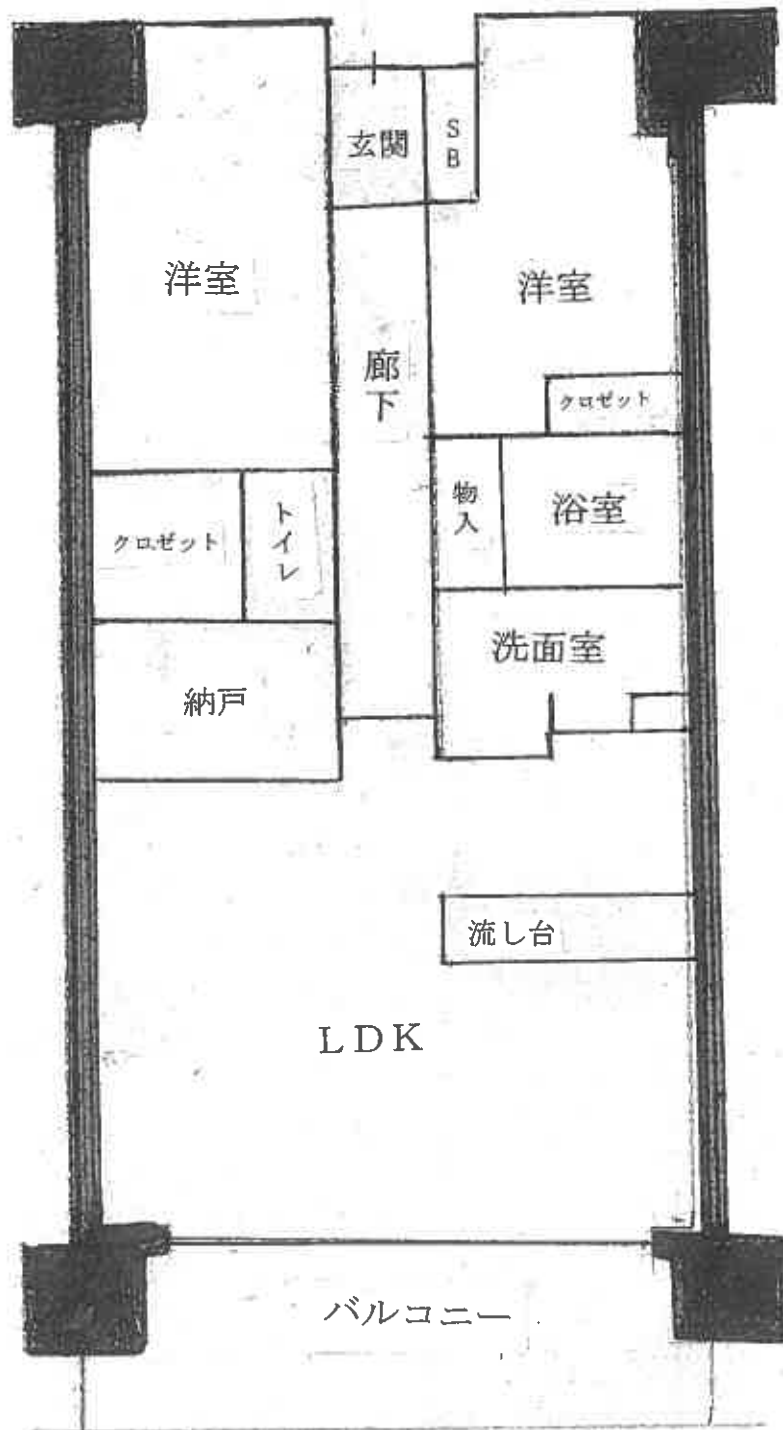
作成者

申請人



500

【建物間取略図】



現況写真

