

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 栗 田 哲 司

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 18 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 12 月 9 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 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	790,000 632,000		160,000	12,978	3,146



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市兵庫区三川口町一丁目4番地8

建物の名称 ワコーレ兵庫プレイス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三川口町一丁目4番8の8

建物の名称 P-8

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 15.15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 神戸市兵庫区三川口町一丁目4番8

地 目 宅地

地 積 744.45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 231357分の1515

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 16 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】

本件共有者らが占有している。

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 神戸市兵庫区三川口町一丁目4番地8

建物の名称 ワコーレ兵庫プレイス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三川口町一丁目4番8の8

建物の名称 P-8

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 15.15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 神戸市兵庫区三川口町一丁目4番8

地 目 宅地

地 積 744.45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 231357分の1515

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



令和6年(ケ)第124号
令和7年 6月16日受理
令和7年 7月15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 神戸市兵庫区三川口町一丁目4番地8

建物の名称 ワコーレ兵庫プレイス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三川口町一丁目4番8の8

建物の名称 P-8

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 15.15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 神戸市兵庫区三川口町一丁目4番8

地 目 宅地

地 積 744.45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 231357分の1515

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市兵庫区三川口町1丁目4番8号 ワコーレ兵庫プレイス	
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 (共有者A, 共有者B) ☐ その他の者 () 上記の者が本建物を 車庫 として占有している ☐	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 1,080 円 修繕積立金 330 円	令和7年6月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成29年4月分～令和7年6月分 計 139,590 円
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書によると、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。 違約金として弁護士費用等165,000円が請求される。	
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 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

その他の事項

管理会社担当者立会いのうえ、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。

- 1 本件は地下1階駐車場の南西側の一番奥に位置する1台分の区画である(写真②に示す区画「8」)。
- 2 該当区画には「8」と記載されたプレートが壁面に貼付されてあった。
- 3 本件区画部分を概測したところ、概ね公簿と一致した。
- 4 隣の区画とはコンクリートブロックで区分されている。
- 5 ワコーレ兵庫プレイスのマンションエントランス東側のスロープを下りた所に電動シャッターがあり、専用のリモコンで電動シャッターを開けて駐車場に入るようになっている(写真③)。
- 6 共有者A、共有者Bの所在は不明であり、両者に確認することはできなかった。
- 7 管理会社によれば、本件区画は、共有者A、共有者Bが過去に使用していたとのことである。
- 8 駐車場の車輪止めの奥側部分に動産が残置されており、共有者A、共有者Bの残置物であると推測される(写真⑤)。

(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)

(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7年6月16日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年6月17日(火) 12:00-12:15	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6月17日(火) 12:25-12:35	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影
令和7年6月27日(金) 9:20-9:45	物件所在地	■立入調査、写真撮影

(特記事項)

☒ 令和7年6月27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。

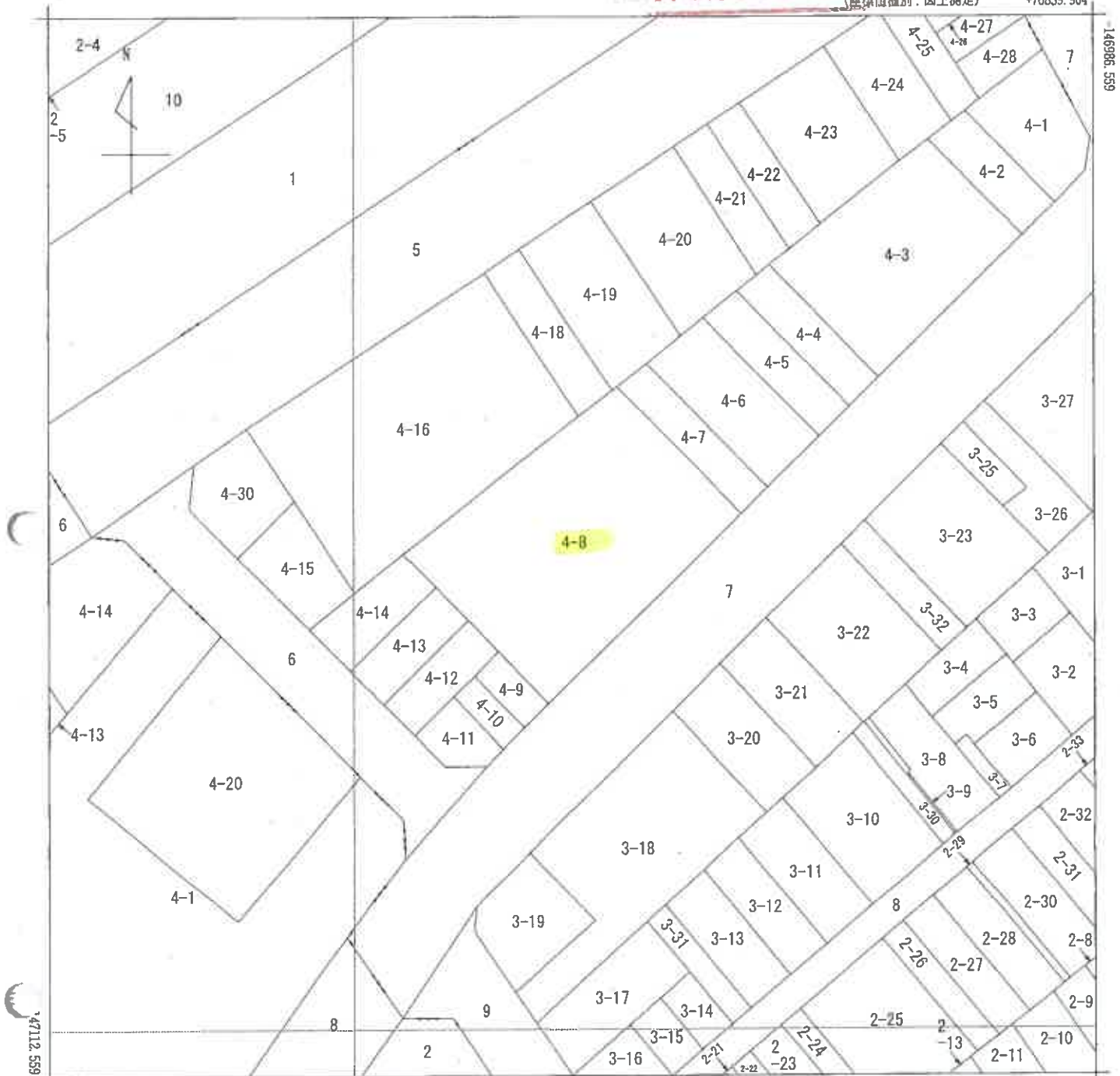
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

※図面はA3版をA4版
縮小したものである

(座標値種別：図上測定) +76839.964



+76714.964 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市兵庫区三川口町一丁目				地番	4番8			
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		

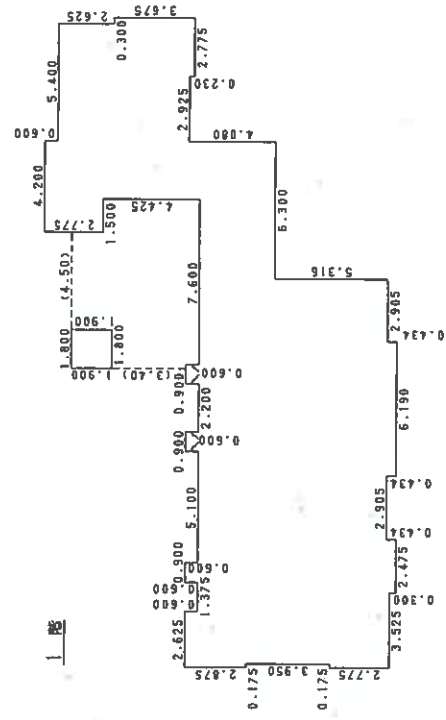
登記年月日：平成9年1月24日

図面番号：4-8-1
4-8-901

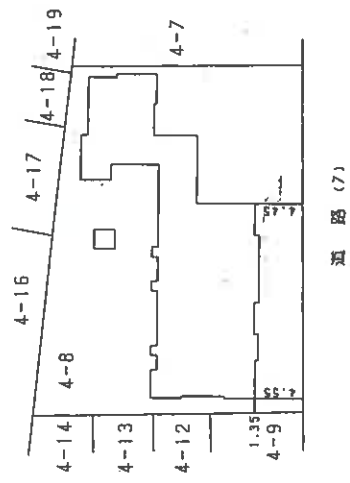
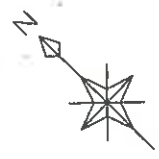
各階平面図

建物図面 1/3

家屋番号 4-8-1
4-8-901
建物の所在 神戸市兵庫区三川口町一丁目4番地8



一棟の建物



採積表

4.200 x 0.600	=	2.520000
9.600 x 2.175	=	20.880000
8.100 x 0.450	=	3.645000
8.400 x 3.445	=	28.938000
2.625 x 0.600	=	1.575000
0.900 x 0.600	=	0.540000
0.900 x 0.600	=	0.540000
0.900 x 0.600	=	0.540000
2.700 x 0.530	=	1.431000
2.775 x 0.230	=	0.638250
24.300 x 2.275	=	55.282500
24.125 x 1.275	=	30.759375
17.825 x 2.675	=	47.681875
18.000 x 2.641	=	47.538000
6.000 x 0.134	=	0.804000
2.475 x 0.300	=	0.742500
6.190 x 0.434	=	2.686460
1.800 x 1.900	=	3.420000
計		250.161960

床面積 250.16㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

340830

本図面はA3版をA4版
縮小したものである

登記年月日：平成9年1月24日

神戸市兵庫区三川町一丁目4番地8

各階平面図

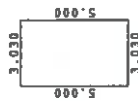
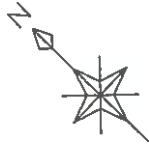
家屋番号 三川町一丁目
4番8の8

建物図面

建物の所在 神戸市兵庫区三川町一丁目4番地8

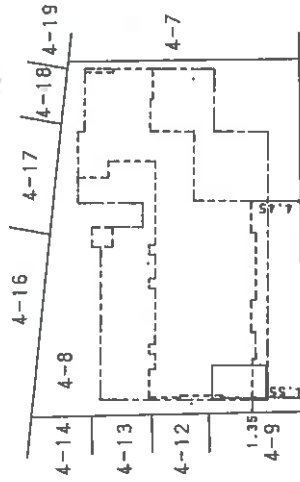
区分した建物

建物の番号 P-6



延床面積 $3.030 \times 5.000 = 15.150000$

床面積 15.15 m²



道路 (7)

建物の存在する部分 地下 1 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

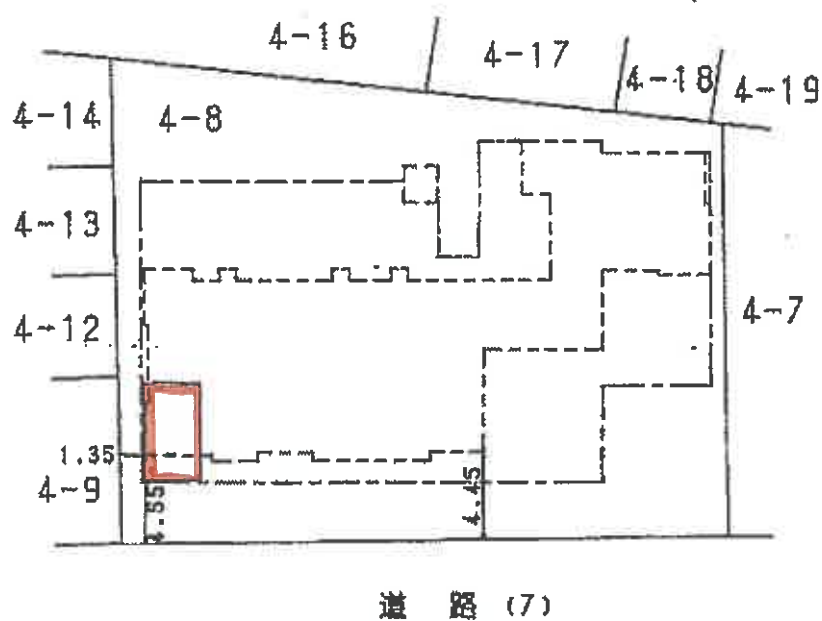
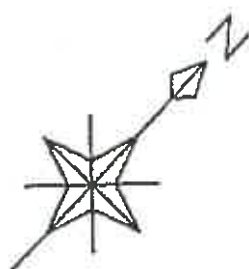
縮尺 1/500

340878

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

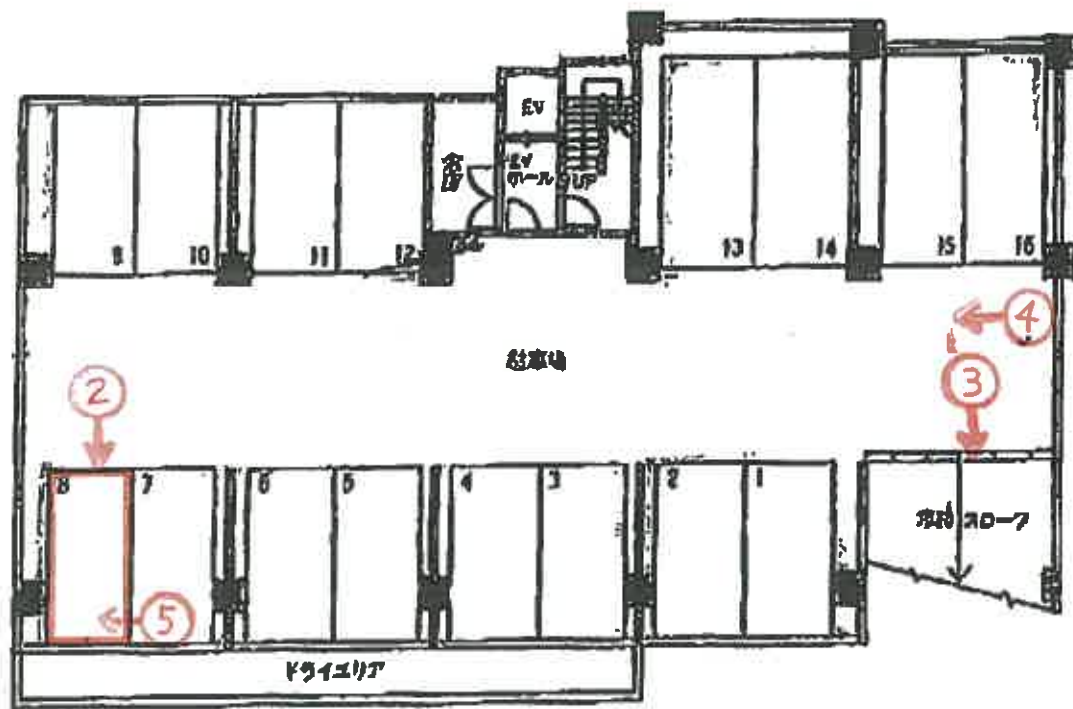
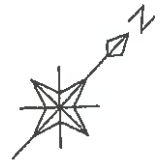
土地建物位置関係図

(←○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)



地下平面図



①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥

令和 6 年 (ケ) 第 124 号
令和 7 年 6 月 27 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 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

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金790,000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 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	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。
	特 記 事 項		
	本件対象はマンション内の車庫である。		

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 兵庫駅の北東方 約850m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅・マンション・事務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 第2種住居地域 60 % 300 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 744.45 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	南東側 約11m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	一部が準工業地域(建ぺい率60%, 容積率300%)に跨る。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ワコーレ兵庫プレイス	
建物の用途	共同住宅 (総戸数38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9年1月15日 新築
	経過年数	29 年程度
	経済的残存耐用年数	15 年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付9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	分譲（16台）
	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 ワコーレ兵庫プレイス管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	(株)日本ネットワークサービス
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和7年1月31日現在、 59,773,855 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。 令和9年頃、大規模修繕計画あり	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	地下1階 (建物の名称はP-8) 主要開口部の方位： 北西向き
床 面 積	15.15㎡ (登記記載面積)
間 取 り	車庫仕様
仕 様	天 井 : ボード等 床 : コンクリート土間 内 壁 : モルタル等 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 1,080円 修繕積立金 月 額 330円 滞 納 額 あり (令和7年6月18日現在 139,590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	対象部分は地下1階駐車場の一番奥に存し、隣接駐車場とはコンクリートブロックで区切られている。南東側がドライエリアで採光がある。 駐車場入口には電動シャッターがある。 管理会社によると管理費等の滞納額に対する遅延損害金が付加されて請求されとのことである。

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
280,000	15.15	1.15	0.30	1,460,000

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 15年、経済的全耐用年数 44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 0.20) ≒ 0.30

(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
235,000	0.98	744.45	0.90	1515/ 231357	1.00	1,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（兵庫-13）

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/㎡)
203,000 × 102/ 100 × 100/ 100 × 100/ 88 ≒ 235,000

◇ 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/ 101 × 100/ 102 × 100/ 85 × 100/ 100 ≒ 100/ 88

イ 個別格差：形状等 (0.98)

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
1,460,000	1,010,000	0.30	740,000

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
0.30 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 281,000 円/㎡

B 令和5年 4月 230,000 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	281,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{95}$	286,000
B	230,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{95}$	227,000

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
257,000	0.30	15.15	1,170,000

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	
319 千円 (19.7%)	118 千円	7.5%	1,573 千円 ≒ 1,570 千円	0.82784	1,300 千円 (80.3%)	1,619 千円 ≒ 1,620 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）	14	14	14	14
	長期計画修繕費	5	5	5	5
	公租公課	16	16	16	16
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	36	36	36	36
ウ 経費率	(%)	22.93	22.93	23.38	23.38
エ 有効純収益	ア－イ	121	121	118	118
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	114	107	98	

（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	740,000	1.00	740,000
②比準価格	1,170,000	1.00	1,170,000
③収益価格			1,620,000
④調整後の価格	1,170,000		

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
1,170,000	1.00	0.80	0.84	790,000

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-13)

所 在 : 神戸市兵庫区門口町4番6

「門口町4-22」

価 格 : 203,000円/㎡

位 置 : JR線「兵庫」駅より道路距離600m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 306㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員14m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 : マンション、事務所、作業場等が混在する地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

土地 : 111,667,500円 (×1,515/231,357)

建物 : 805,200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 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区三川口町一丁目 4 番地 8

建物の名称 ワコーレ兵庫プレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三川口町一丁目 4 番 8 の 8

建物の名称 P-8

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 15.15 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 神戸市兵庫区三川口町一丁目 4 番 8

地 目 宅地

地 積 744.45 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 231357 分の 1515

共有者 A 持分 5 分の 4

共有者 B 持分 5 分の 1



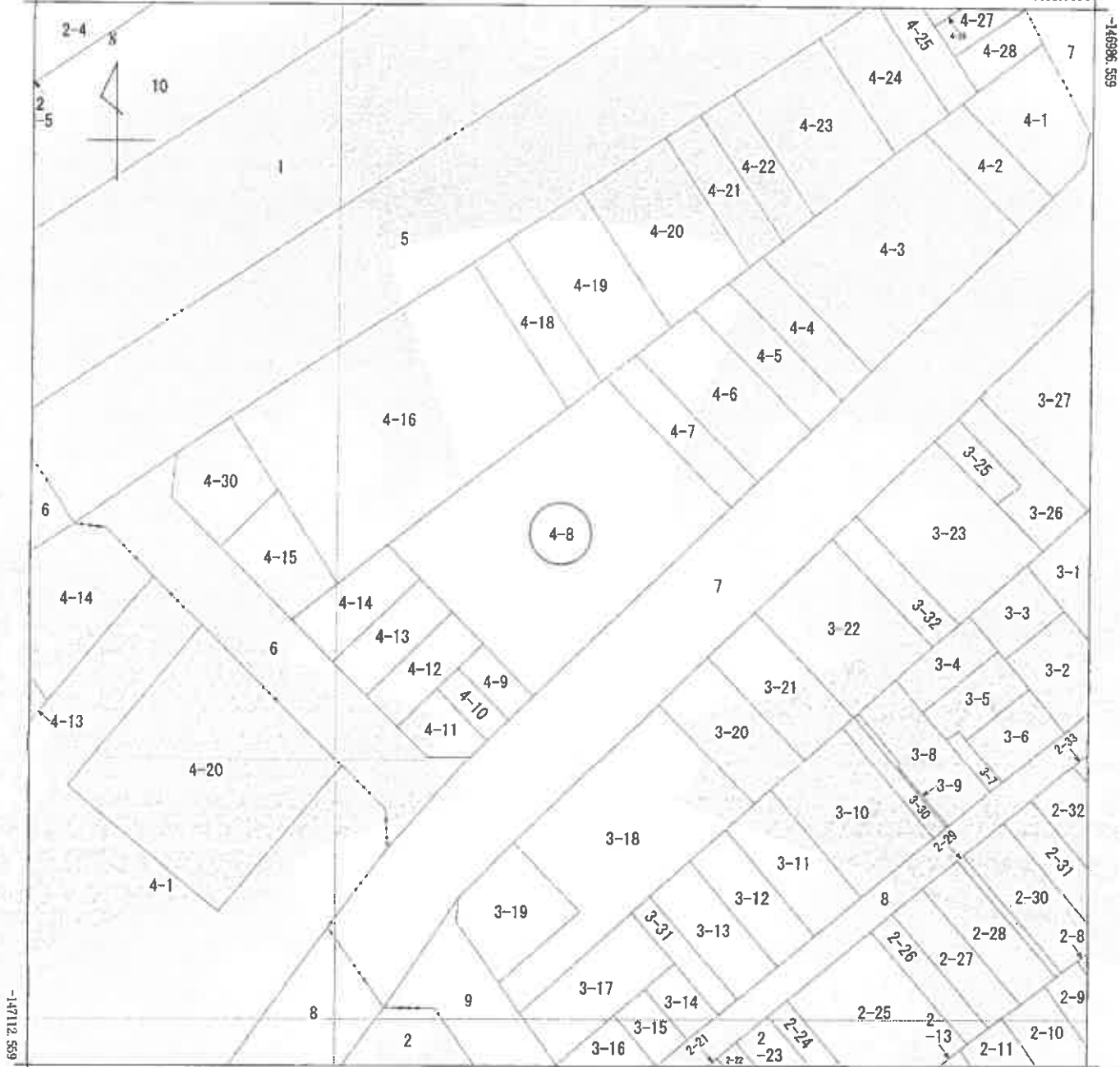
対象不動産及び地価公示等の位置図



公図写

(座標値種別：図上測定)

*76839.964



*76714.964

(座標値種別：図上測定)



諸部 求分	所在	神戸市兵庫区三川町一丁目				地番	4番8			
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1 9-5指定			
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。

令和6年3月14日
神戸地方法務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

A4に縮小

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6年3月14日 神戸地方方法務局

登記官

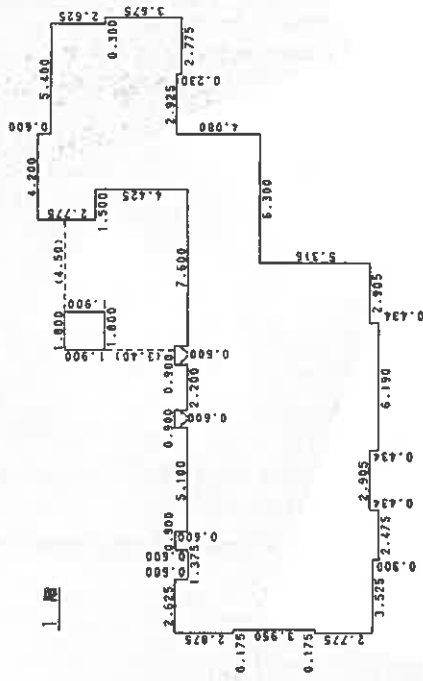
各階平面図

建物図面 1/3

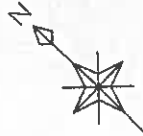
図面不掲載の事項

家屋番号
4-8-1
~4-8-901

建物の所在
神戸市兵庫区三川口町一丁目4番地8



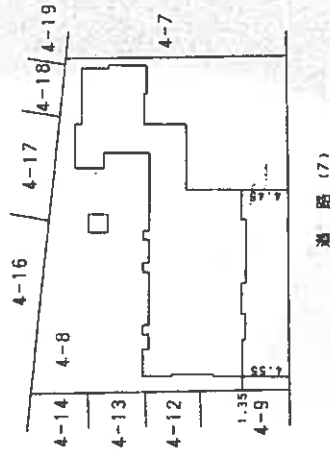
一棟の建物



変換表

4.200 x	0.600 =	2.520000
9.600 x	2.175 =	20.880000
8.100 x	0.450 =	3.645000
8.400 x	3.445 =	28.938000
2.625 x	0.600 =	1.575000
0.900 x	0.600 =	0.540000
0.900 x	0.600 =	0.540000
2.700 x	0.530 =	1.431000
2.775 x	0.230 =	0.638250
24.300 x	2.275 =	55.282500
24.125 x	1.275 =	30.759375
17.825 x	2.675 =	47.681875
18.000 x	2.641 =	47.538000
6.000 x	0.134 =	0.804000
2.475 x	0.300 =	0.742500
6.190 x	0.434 =	2.686460
1.800 x	1.900 =	3.420000
計		250.161960

床面積 250.16㎡



道路 (7)

作製者

0日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

340830

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。
令和6年3月14日 神戸地方法院

各階平面図

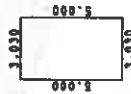
家屋番号 三川口町一丁目
4番8の8

建物図面

建物の所在 神戸市兵庫区三川口町一丁目4番地8

区分した建物

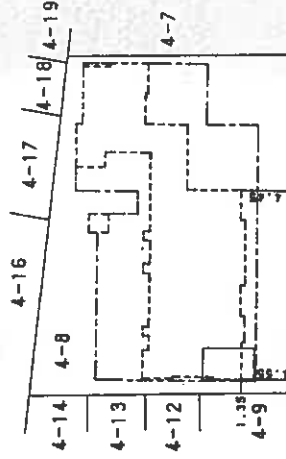
建物の番号 P-8



発掘量

$$3.030 \times 5.000 = 15.150000$$

原面積 15.15㎡



道路 (7)

建物の容する部分 地下 1 階

作製者

(印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

340878

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6年3月14日 神戸地方裁判所

各階平面図

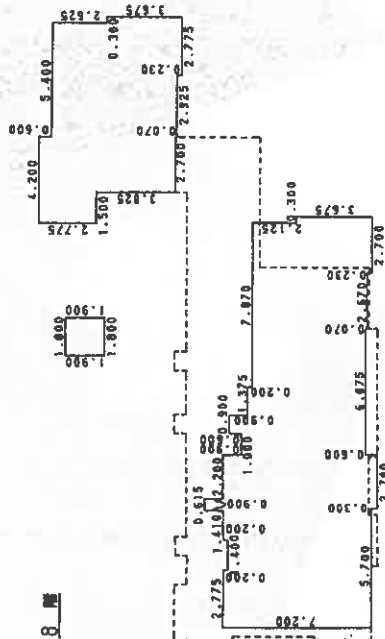
建物図面 2/3

戸籍 大塚 和子 氏 様

家屋番号

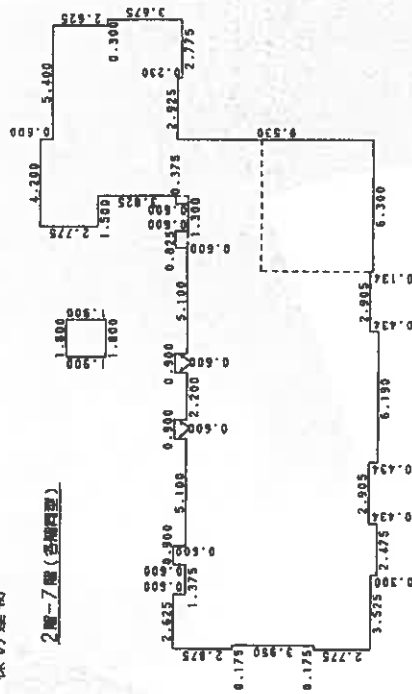
建物の所在 神戸市兵庫区三川口町一丁目4番地8

8 階



一棟の建物

2 階～7 階 (各階同型)



収容数

0.615 × 0.900 =	0.553500
8.400 × 0.700 =	5.880000
2.775 × 0.200 =	0.555000
4.225 × 0.200 =	0.845000
0.900 × 0.600 =	0.540000
10.300 × 0.300 =	3.090000
11.575 × 0.200 =	2.315000
19.545 × 2.125 =	41.533125
19.845 × 3.375 =	66.976875
8.400 × 0.300 =	2.520000
2.700 × 0.300 =	0.810000
5.370 × 0.070 =	0.375900
2.700 × 0.230 =	0.621000
4.200 × 0.600 =	2.520000
9.600 × 2.175 =	20.880000
8.100 × 0.450 =	3.645000
8.400 × 3.375 =	28.350000
5.700 × 0.070 =	0.399000
2.775 × 0.230 =	0.638250
1.800 × 1.900 =	3.420000
計	186.487650

収容数

4.200 × 0.600 =	2.520000
9.600 × 2.175 =	20.880000
8.100 × 0.450 =	3.645000
8.400 × 3.375 =	28.350000
2.625 × 0.600 =	1.575000
0.900 × 0.600 =	0.540000
0.900 × 0.600 =	0.540000
0.825 × 0.600 =	0.495000
8.775 × 0.070 =	0.614250
3.075 × 0.330 =	1.024875
2.775 × 0.230 =	0.638250
24.300 × 2.275 =	55.282500
24.125 × 3.550 =	85.643750
24.300 × 2.641 =	64.176300
6.000 × 0.134 =	0.804000
2.475 × 0.300 =	0.742500
6.190 × 0.434 =	2.686460
5.300 × 0.134 =	0.710200
1.800 × 1.900 =	3.420000
計	285.216960

床面積 186.48㎡

床面積 285.21㎡

作製者

日作製

申請人

縮尺

1/250

1/250

登記年月日：平成9年1月24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。
令和6年3月14日 神戸地方建設局

登記官

請求番号：11-2 (4/4)

各階平面図

建設部建築課

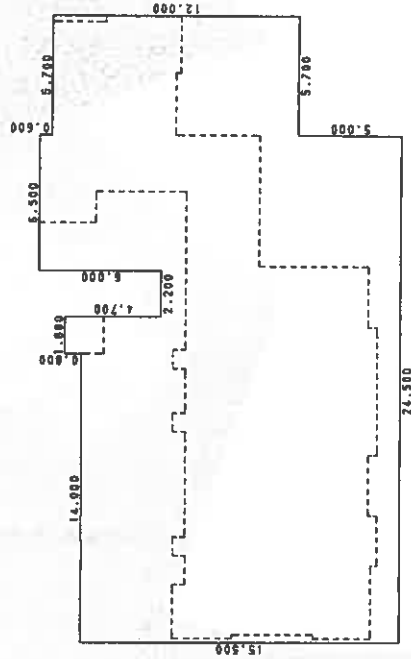
建築物図面 3/3

家屋番号

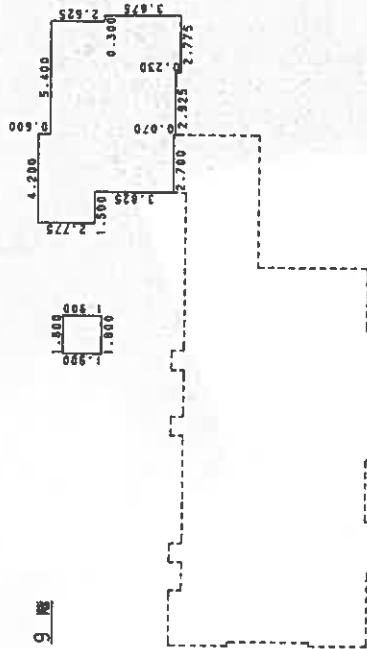
建築物の所在 神戸市兵庫区三川口町一丁目4番地8

一棟の建物

地下 1 階



9 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

340832

A4に縮小



対象物件
を含む一
棟の建物



対象物件
を含む一
棟の建物

