

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 1 月 26 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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 24 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 8 年 3 月 17 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 8 年 1 月 26 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	11,020,000 8,816,000		2,204,000	59,488	12,747



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区甲南町二丁目 3 4 9 番地 3、3 4 9 番地
1、3 3 7 番地 2

建物の名称 ワコーレファラオ本山

(専有部分の建物の表示)

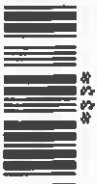
家屋 番号 甲南町二丁目 3 4 9 番 3 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 6 . 0 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月12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】

本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地（地番337番2、地積644.27平方メートル、所有者安念寺（借地人本件所有者））につき借地権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記借地権は他の区分所有者と準共有である。

《 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 神戸市東灘区甲南町二丁目 3 4 9 番地 3、3 4 9 番地
1、3 3 7 番地 2

建物の名称 ワコーレファラオ本山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甲南町二丁目 3 4 9 番 3 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 6 . 0 7 平方メートル



令和7年(ヌ)第75号
令和7年10月 6日受理
令和7年10月28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 神戸市東灘区甲南町二丁目 3 4 9 番地 3、3 4 9 番地
1、3 3 7 番地 2

建物の名称 ワコーレファラオ本山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甲南町二丁目 3 4 9 番 3 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 6 . 0 7 平方メートル



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり											
住 居 表 示		神戸市東灘区甲南町2丁目5番10-703号 ワコーレファラオ本山											
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 上記の者が本件建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり												
管理費等の状況	<table border="1"><tr><td>(以下は月額)</td><td>令和7年10月9日現在</td></tr><tr><td>管理費 8,820円</td><td>☒滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金 21,300円</td><td>☐滞納がある</td></tr><tr><td>借地料 11,050円</td><td>令和 年 月 分～令和 年 月 分</td></tr><tr><td></td><td>計 円</td></tr></table>			(以下は月額)	令和7年10月9日現在	管理費 8,820円	☒ 滞納はない	修繕積立金 21,300円	☐ 滞納がある	借地料 11,050円	令和 年 月 分～令和 年 月 分		計 円
(以下は月額)	令和7年10月9日現在												
管理費 8,820円	☒ 滞納はない												
修繕積立金 21,300円	☐ 滞納がある												
借地料 11,050円	令和 年 月 分～令和 年 月 分												
	計 円												
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ												
その他の事項													
土 地													
現況地目	☐ 宅地（ ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ 用悪水路（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												
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者らが本件土地にそれぞれ区分所有建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり												
上記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）												
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												
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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況（物件１関係）		
所 在	神戸市東灘区甲南町二丁目	
地 番	３３７番２	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	６４４．２７平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 一部）	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（安念寺）	
その他の事項		
■関係人（■安念寺住職の陳述（土地賃貸人））		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成１０年３月３１日	
最初の 契約等	契約日	平成５年３月３０日
	期 間	平成５年３月３０日から ☒ 令和５年３月２９日まで ３０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５年３月３０日から ☒ 令和２５年３月２９日まで ２０年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☒ 土地所有者（安念寺） ☐ その他の者（ ）
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）
地代・支払時期等		毎月金１１，０５０円
地 代 前 払		☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）
特 約 等		
地 代 滞 納		☒ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 円） ※
契 約 解 除		☒ ない ☐ ある
訴 訟 提 起 等		☒ ない ☐ ある
そ の 他		借地権準共有持分は６４４３９分の１６８３である。 最初の契約日・契約期間は建物所有者の前所有者との間で契約されたものである。
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「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

債務者の親族立会いのもと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 タバコのヤニによる影響で壁紙に黄ばみがみられた。
- 2 一部壁紙の境目から剥がれがみられる箇所があった。
- 3 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は認められなかった。
- 4 建物敷地の地代に関しては、賃貸人である安念寺と債務者間で個別に土地賃貸借契約書が交わされているが、債務者は管理組合を通じて管理費等と合わせて借地料を支払っているとのことである（安念寺の陳述）。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取を含む）

- 1 総戸数 31戸で構成されている。
- 2 駐車場 8台。満車の場合に、申込みがあった場合は、随時、理事会で協議。
- 3 集会所なし。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームなし。
- 6 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年8月31日現在で、2,612万8,741円である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■債務者の親族	1 本件建物は債務者と家族が住居として使用しています。 2 昔、室内でタバコを吸っていたので、壁紙が少し黄ばんでいます。 3 特に不具合箇所はありません。 4 リフォームはしていません。 5 建物内でペットは飼っていません。 6 居室内で事件や事故はありません。 7 オール電化ではありません。 8 マンションの敷地は、安念寺の所有であり、賃貸借契約を締結しています。
■安念寺 住職 (借地権設定者)	1 当方は本件マンションの土地を所有しています。 2 各区分所有者と土地賃貸借契約書を締結しており、各所有者から管理組合を通じて借地料を受け取っています。 3 703号室の方とは、平成10年3月31日に土地賃貸借契約を締結しました。 4 一度、賃貸期間が到来したので、覚書という形で賃貸期間を更新しています。 5 区分所有者が替わった時は、承諾料の支払い(区分所有建物の売買代金×1.5%)を条件に、買受人への借地権の譲渡は承諾します。 6 ただし、転貸目的の場合は、借地権の譲渡の承諾はできません。
■管理会社担当者	1 マンション敷地内に立体駐車場があります。 2 立体駐車場は管理組合とは関係ありません。和田興産株式会社が管理されています。 3 マンションの入居者の方も申込み可能ですが、申し込む場合は和田興産株式会社へ直接手続きをしていただく形になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月6日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年10月8日(水) 10:35-10:50	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■債務者の親族に立入通知書および照会書を手交(返信用110円)
令和7年10月8日(水) 11:00-11:25	安念寺	■マンション敷地の賃貸人(安念寺の住職)から事情聴取
令和7年10月8日(水) 11:35-11:55	神戸地方法務局東神戸出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年10月15日(水) 13:40-14:15	物件所在地	■外観写真撮影 ■立入調査、写真撮影 ■債務者の親族から聴取
令和7年10月21日(火) 14:20-14:25	執行官室	■管理会社から事情聴取(電話受信)

(特記事項)

■ 令和7年10月15日 評価人帯同

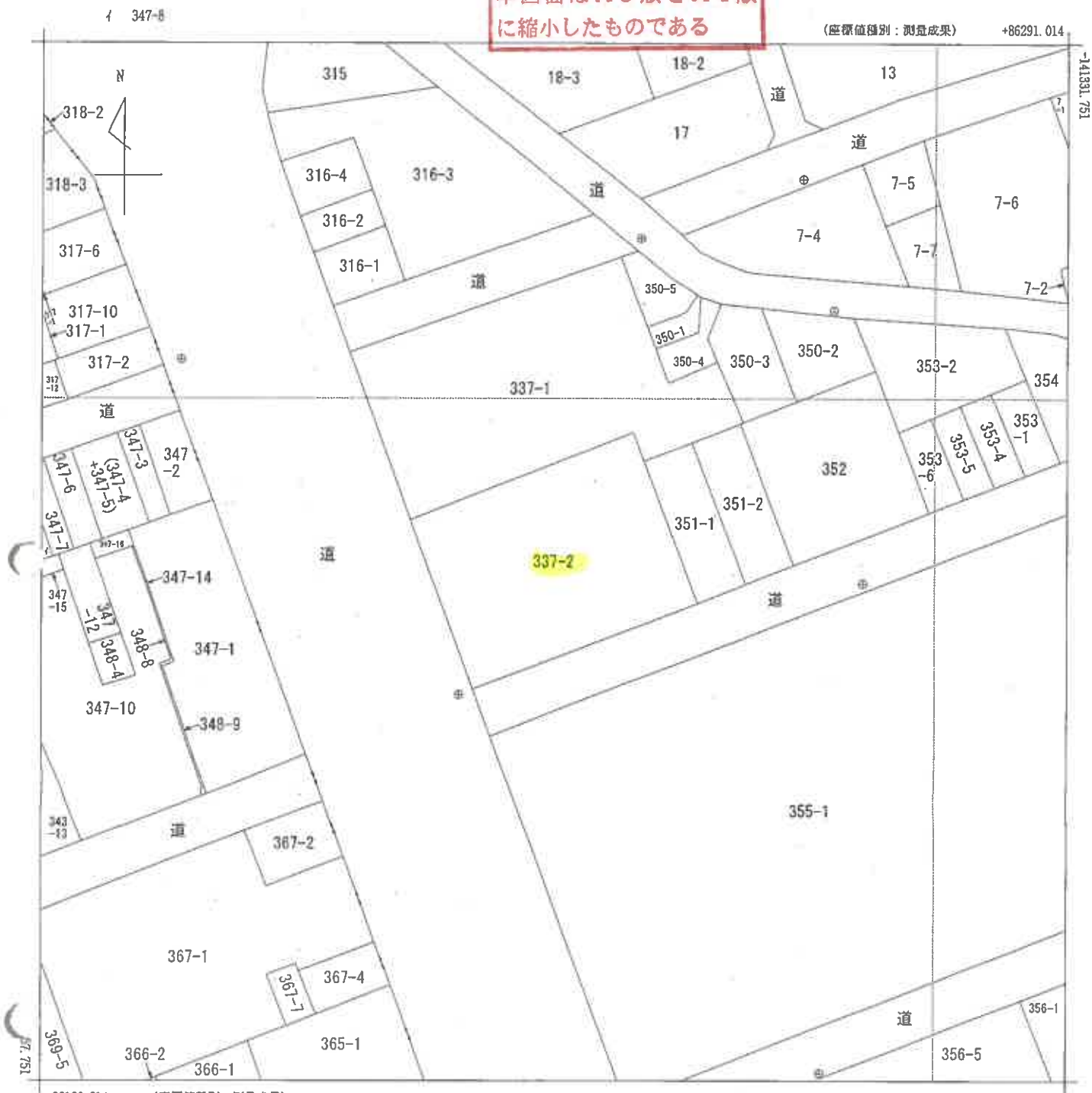
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



甲南町
2丁目
甲南町
3丁目
地番区域見出

請求部	所在	神戸市東灘区甲南町二丁目				地番	337番2			
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)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年1月				備付年月日(原図)	令和6年3月19日		補記事項		

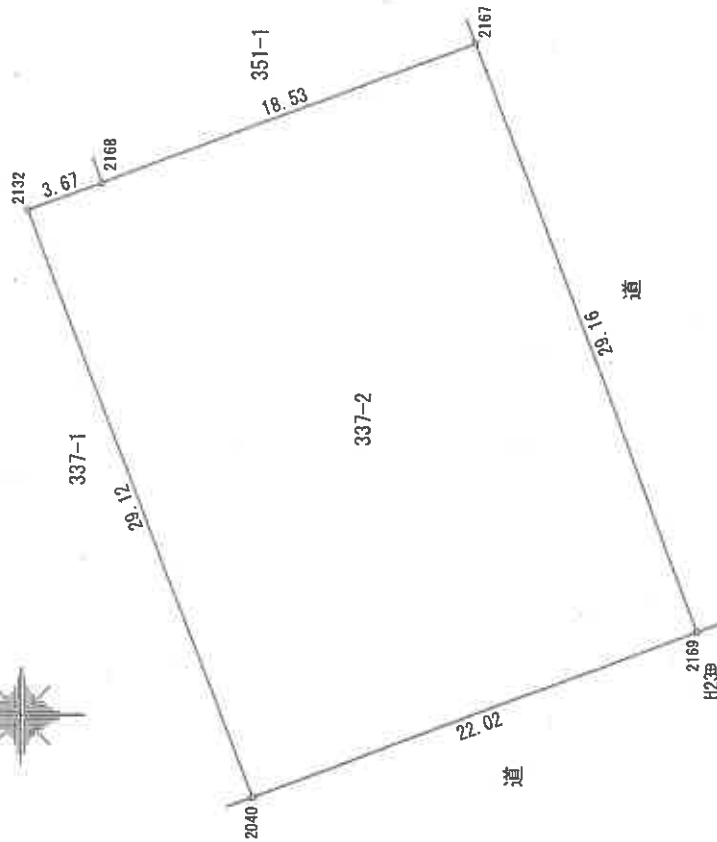
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地所在図
地積測量図

地 番 337-2

土地の所在 兵庫県神戸市東灘区甲南町2丁目

㊦H25



順 号	337-2	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別	備 考
2040		-141389.737	86211.052	29.12	金属プレート埋	実測値
2132		-141379.126	86238.179	3.67	金属プレート埋	実測値
2168		-141382.578	86239.444	18.53	金属プレート埋	実測値
2167		-141399.918	86245.976	29.16	金属プレート埋	実測値
2169		-141410.376	86218.753	22.02	金属プレート埋	実測値
2040		-141389.737	86211.052		金属プレート埋	実測値
計算方向				$2\pi = 2 \times Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$		
面積(m ²)				-1288.558433		
面積(m ²)				844.92165		
面積(m ²)				844.27		

測量の基準	既知点の名称及び座標値	X座標	Y座標	備 考
測点1 既知点 座標交換				
測点4 既知点		-141411.027	86111.023	市役所
測点4 既知点		-141370.313	86182.879	金沢門

測量年月日	令和5年11月10日
座標系	V 系

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

各階平面図

棟

建物図面

各階平面図 6-4-25

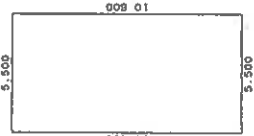
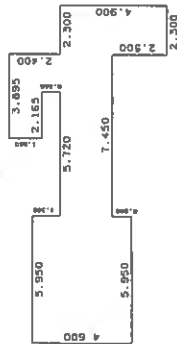
家屋番号

建物の所在

神戸市東灘区甲南町2丁目349番地3、349番地1、337番地2

建物：兵庫県神戸市東灘区甲南町2丁目348-3/1
所有部分の登記番号
348-3-104 349-3-204 349-3-301 349-3-304
348-3-104 349-3-204 349-3-301 349-3-304
348-3-104 349-3-204 349-3-301 349-3-304

1階 348-3-104

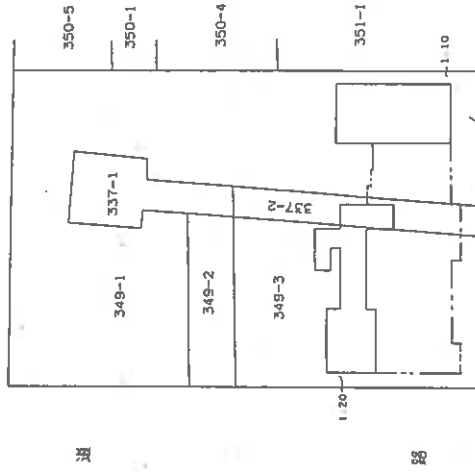


求積表

5.950 X 4.600	=	27.370000
9.750 X 2.400	=	23.400000
2.165 X 1.550	=	3.355750
2.400 X 1.730	=	4.152000
5.500 X 10.600	=	58.300000
2.300 X 2.500	=	5.750000
計		122.327750
床面積		122.32 m ²

一 棟 の 建 物
建物の番号 ワコーレ ファラオ本山

道 道 道 道



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

402133

各階平面図

家屋番号
甲南町2丁目
349番3の703

建物図面
各階平面図 6.4.25

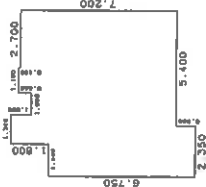
建物の所在
神戸市東灘区甲南町2丁目349番地3、349番地1、337番地2

建物番号 703

専有部 分

建物の番号 ワコーレ ファラオ本山

7階部分

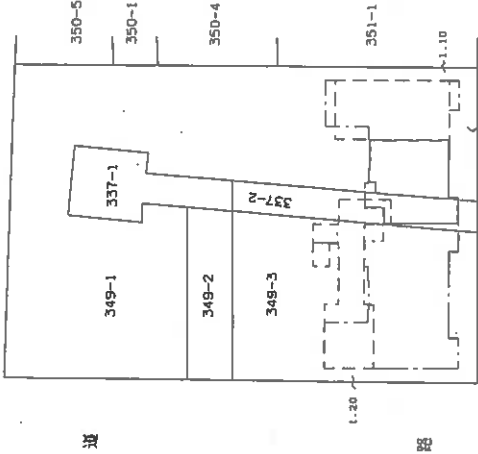


求積表

0.900 X	2.350	=	2.115000
1.500 X	5.850	=	8.775000
1.000 X	1.360	=	1.360000
6.650 X	6.250	=	41.562500
0.100 X	1.190	=	0.119000
0.550 X	3.890	=	2.139500
計			56.071000
原面積			56.07 m ²

(10枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



作製者

(平城建設株式会社)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

402223

各階平面圖

家屋番号

神戸市東灘区甲南町2丁目349番地3、349番地1、337番地2

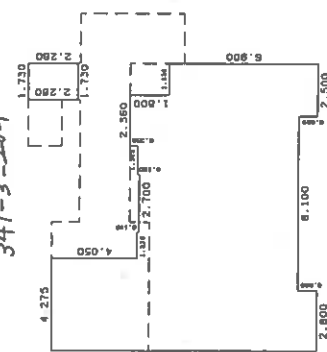
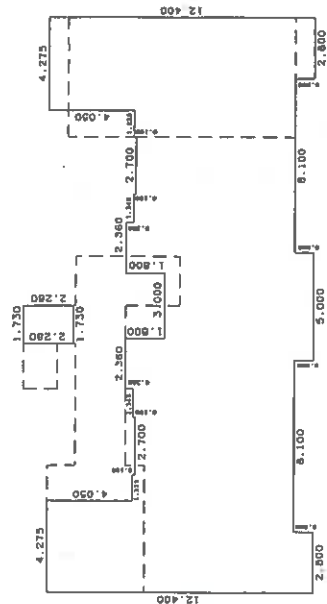
349-3-30/2349-3-304
349-3-40/2349-3-404
349-3-50/2349-3-504
349-3-60/2349-3-604
349-3-70/2349-3-704
349-3-80/2349-3-804
349-3-90/2349-3-904
(各體同型)

選 6 集 1

物 達 6 棟

349-3-201
349-3-202
349-3-204

3、4、5、6、7、8、9、階

[illegible]

发 掘 表	
4.050 X 4.275	= 17.313750
7.450 X 5.500	= 40.975000
2.800 X 0.900	= 2.520000
2.800 X 12.400	= 34.720000
4.050 X 1.475	= 5.973750
7.450 X 2.700	= 20.115000
7.350 X 2.700	= 19.845000
1.340 X 1.340	= 0.983000
2.360 X 1.600	= 4.242000
1.360 X 6.000	= 6.160000
2.500 X 6.900	= 17.250000
1.730 X 2.280	= 3.944400
計	185.047900
底面積	185.04 m²

作者

《漢書》卷一百一十五

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

 $\frac{1}{250}$

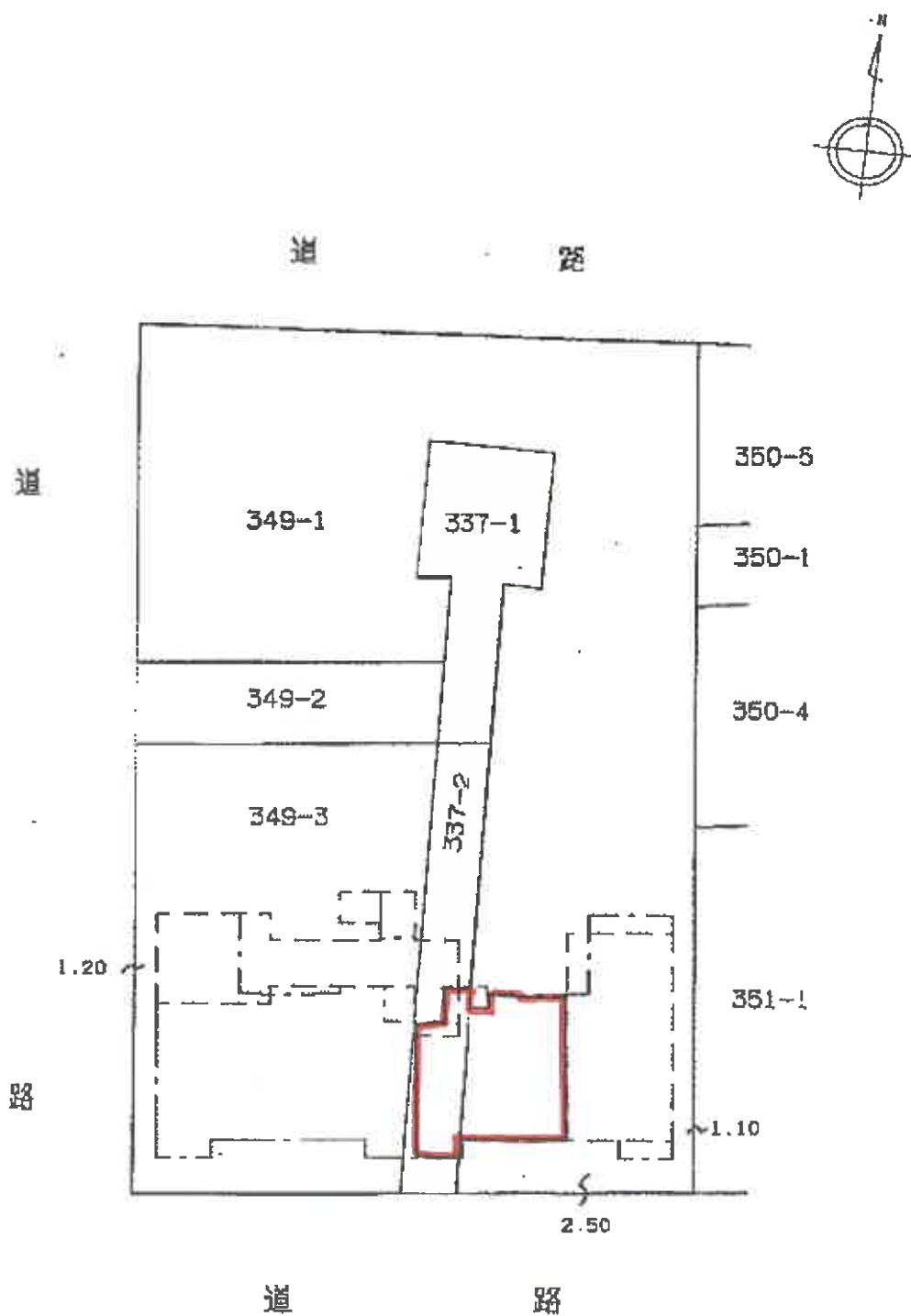
002205

(11枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

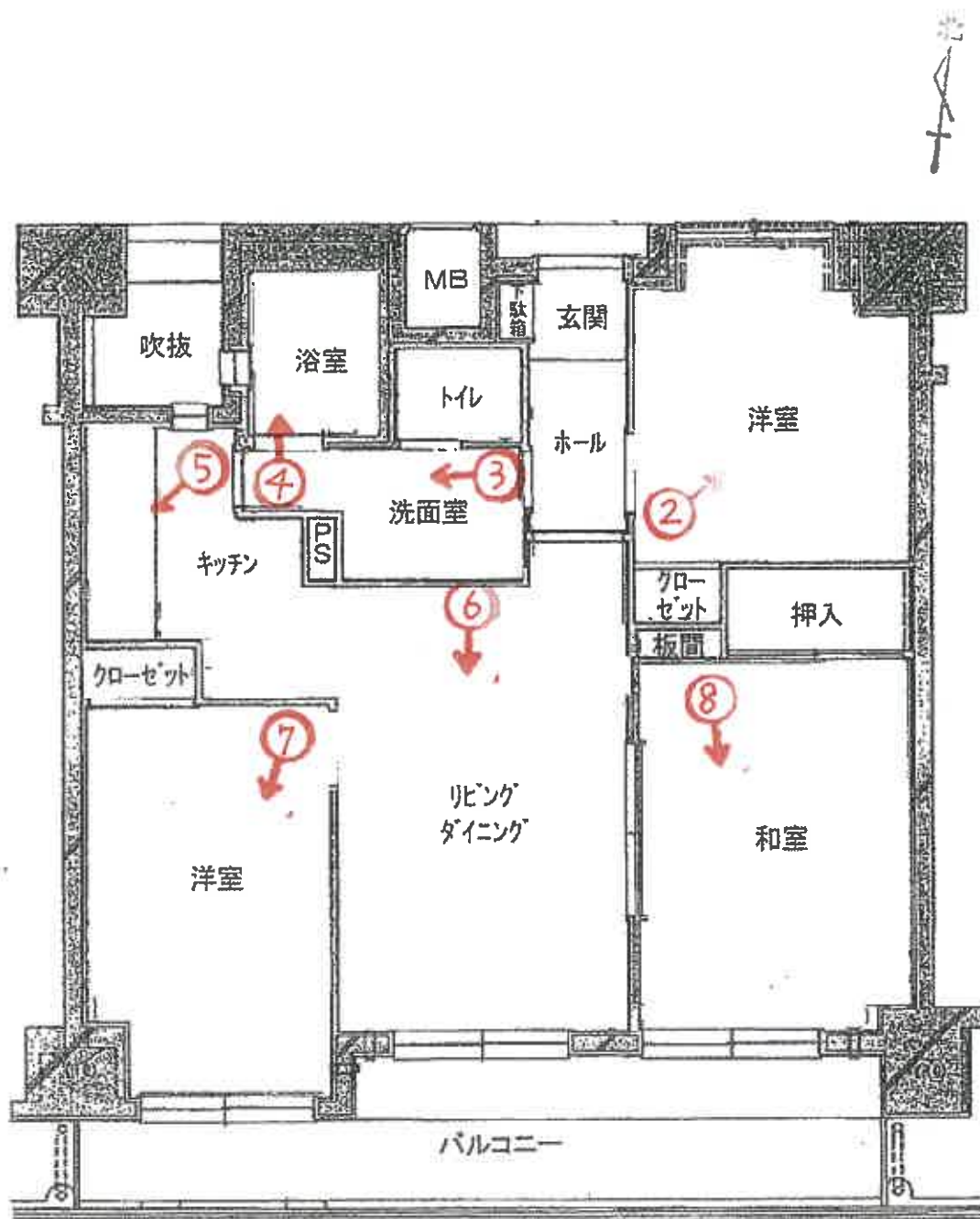
土地建物位置関係図

(←○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)



①



②





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (又) 第 75 号
令和 7 年 10 月 15 日 現地調査
令和 7 年 11 月 10 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11,020,000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
	所 在 番 地 目 地 積 持 分		
1	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	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		
	・ 目的外土地に係る借地権の準共有持分は6 4 4 3 9分の1 6 8 3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 摂津本山駅の南方 約750m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中高層店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80 % 300 % 防火地域 —
画 地 条 件	規模 644.27 m ² の 整形地 間口×奥行 約22m×約29m	
接面道路の状況	南西側 約22m市道 南東側 約6m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及び立体駐車場として利用	
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。	
借地契約内容	所 在 地 賃 貸 人 賃 借 人 契 約 の 目 的 地 積 契 約 期 間 月 額 賃 料 滞 納 の 有 無 特 約 の 有 無	神戸市東灘区甲南町2丁目337番2 土地所有者 建物所有者 建物所有 644.27 m ² (×1683/64439) 20年 11,050円 (物件1) なし —
特 記 事 項	・ 土地賃貸借契約証書上の借地面積は644.39 m²である。 ・ 借地権の譲渡承諾料 (区分所有建物の売買代金×1.5%) に関する陳述がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ワコーレファラオ本山	
建物の用途	共同住宅 (総戸数31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6年4月8日 新築
	経過年数	32 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9階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り・吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	あり (総台数8台)
	集会所	なし
	その他	—
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ワコーレファラオ本山管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年8月31日現在、 26,128,741 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	7階 (703号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	56.07㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング・タタミ・カーペット等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : -
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,820円 修繕積立金 月 額 21,300円 借 地 料 月 額 11,050円 滞 納 額 なし (令和7年10月9日現在 0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	・ タバコのヤニによる影響で壁紙に若干黄ばみが見られる。

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

建物価格に、敷地持分価格を加算して、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	56.07	1.15	0.32	5,160,000

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 32年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 47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) ≒ 0.32

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
473,000	1.03	644.27	1.00	1683/ 64439	0.70	5,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸東灘5-1）

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/㎡)
585,000 × 106/ 100 × 100/ 100 × 100/ 131 ≒ 473,000

◇ 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 × 100/ 100 × 100/ 125 × 100/ 105 ≒ 100/ 131

イ 個別格差：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 持分割合：現況調査報告書のとおり

カ 持分の種類：借地権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
5,160,000	5,740,000	0.98	10,680,000

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
0.98 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 9月 252,000 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	287,000
B	252,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{115}$	253,000

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
270,000	0.98	56.07	14,840,000

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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,053 千円 (16.9%)	508 千円	8.0%	6,350 千円 ≒ 6,350 千円	0.81629	5,183 千円 (83.1%)	6,236 千円 ≒ 6,240 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	1,260	1,260	1,260	1,260
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,260	1,260	1,260	1,260
	空室損失	△ 126	△ 126	△ 126	△ 126
	貸倒損失	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38
	有効総収益	1,096	1,096	1,096	1,096
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	113	113	113	113
	長期計画修繕費	565	265	265	265
	公租公課	72	72	72	72
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用（借地料）	133	133	133	133
	総費用合計	888	588	588	588
ウ 経費率	(%)	81.02	53.65	53.65	53.65
エ 有効純収益	ア－イ	208	508	508	508
オ 複利現価率	（割引率7.0%）	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	194	444	415	

（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を重視し、物件の個別性を反映した①及び収益性を反映した③をそれぞれ比較考量して、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	10,680,000	1.00	10,680,000
②比準価格	14,840,000	1.00	14,840,000
③収益価格			6,240,000
④調整後の価格	13,780,000		

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
13,780,000	1.00	0.80	1.00	11,020,000

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)
なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸東灘5-1)
所 在 : 神戸市東灘区甲南町3丁目320番4
「甲南町3-8-23」
価 格 : 585,000円/㎡
位 置 : JR線「摂津本山」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 113㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員28m国道に接面
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の店舗が多い国道沿いの商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 4,249,200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 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区甲南町二丁目 3 4 9 番地 3、3 4 9 番地
1、3 3 7 番地 2

建物の名称 ワコーレファラオ本山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甲南町二丁目 3 4 9 番 3 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

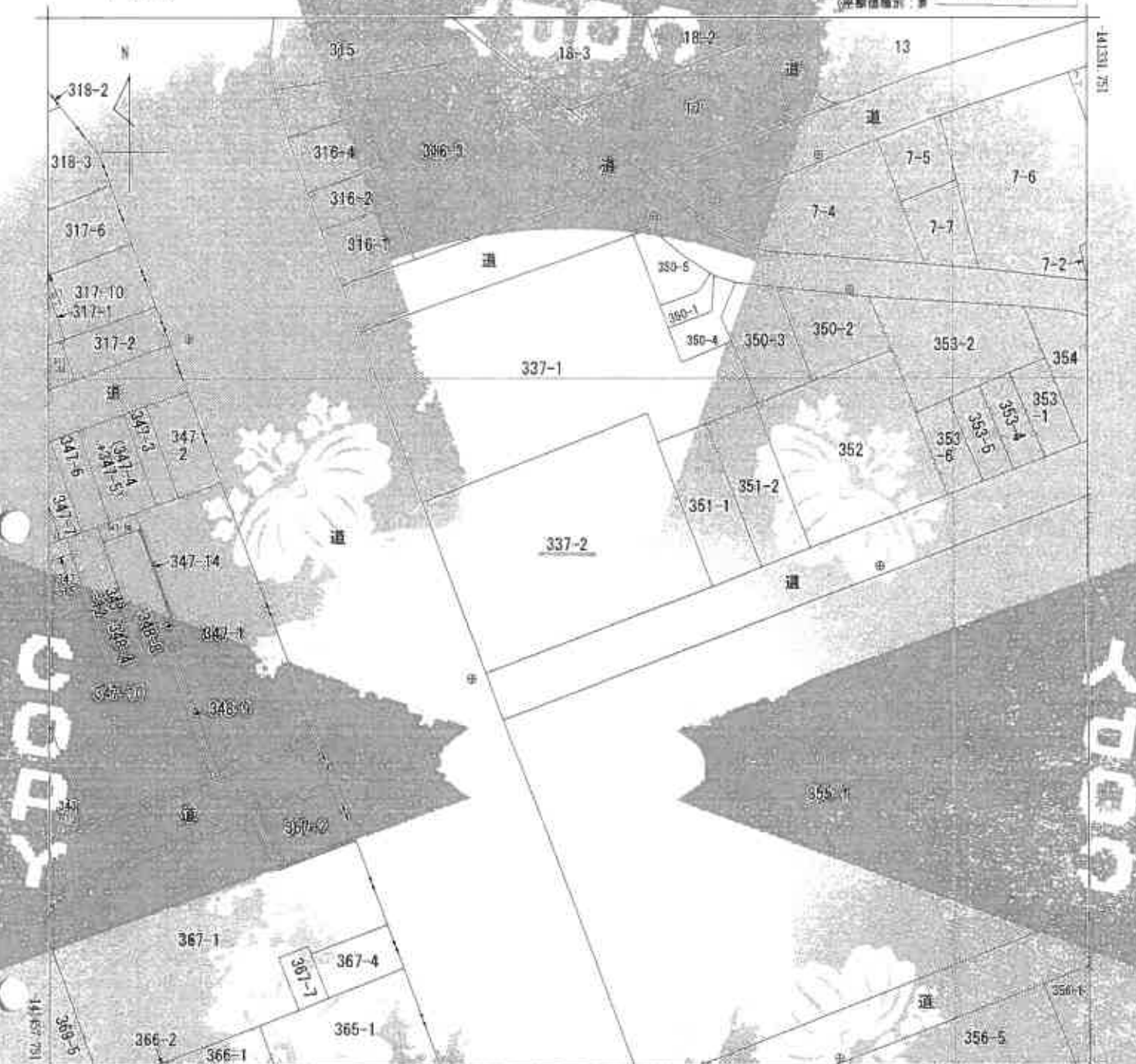
床 面 積 7 階部分 5 6 . 0 7 平方メートル



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



186155-014

（縮刷図）



請求 部	所 在	神戸市東灘区甲南町2丁目				地 番	337番2	
出 力 尺	1/500	縮 小 率	1/500	縮 小 率	1/500	縮 小 率	1/500	縮 小 率
作 成 年 月	令和6年1月	縮 小 率	1/500	縮 小 率	1/500	縮 小 率	1/500	縮 小 率

これは地図に記載されている内容を正確に示すものではありません。

(神戸地方裁判所東神戸出張所管轄)

令和7年8月6日

神戸地方裁判所

請求番号：9-1

(1/1)

縮版図

2. 甲区煤炭企业煤质低劣

1 / 250



1995

和世宗

青島5年11月10日

縮版図

登記年月日：平成6年4月25日

（此は図面に記載されている内容と異なる場合があります）

（神戸地方建設局重機出庫所管轄）

令和7年8月6日

神戸地方建設局

建設局

建物図面写

建物図面 各階平面図 8-1-25

家屋番号

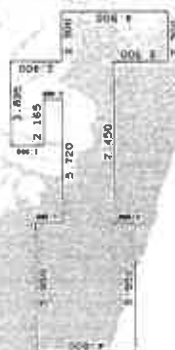
／棟

建物所在地

神戸市東灘区西宮町之丁四三番地三 五五番地二

用途	用途別面積	延べ面積	床面積	容積率	高さ	階数	構造	築年	備考
住居	122.32㎡	122.32㎡	122.32㎡	122.32%	12.23m	3	RC造	1974	

1階 349-3=104



棟の建物
建物の番号 ワン・レ・ワズ・ビル



面積表

5.950 X 4.600	=	27.370000
9.750 X 2.400	=	23.400000
2.165 X 1.550	=	3.355750
2.400 X 1.720	=	4.128000
5.500 X 16.160	=	88.880000
2.366 X 5.750	=	13.603500
合計		122.32㎡

縮版図

作製者

建設局

重機出庫所

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成6年4月25日

これは図面に記載されている内容と証明（証明）を受ける
（神戸地方支庁開発局神戸市出雲所管轄）
令和7年8月6日 神戸地方支庁

各階平面図

建物図面
各階平面図 6.4.25

登記番号	神戸市東灘区中津町2丁目349番地3、349番地1、357番地2
建物名称	神戸市東灘区中津町2丁目349番地3、349番地1、357番地2

建物番号 703

7階部分



面積表

0.900 X 2.300	2.115000
1.500 X 3.000	4.500000
1.000 X 1.300	1.300000
6.600 X 6.200	41.020000
0.100 X 1.100	0.110000
0.550 X 1.000	0.550000
計	56.07 m ²



縮版図

作製者

縮尺

1/500

これは図面に記解されている内容を説明し、資料とする
(神戸地方裁判所重神四出張所蔵)
明治7年8月6日 神戸地方裁判所

中国：1990-2004年 北京：中国出版集团

END

各階平面圖

圖面
平面
階各

各階平面図 6.4.25

07
42
19
30

建築物所在

全國統一市場建設工程

349-3-301-3-304
349-3-301-3-304
349-3-301-3-304
349-3-301-3-304
349-3-301-3-304
349-3-301-3-304

3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. (各欄別型)

100

349-3-201
349-3-202
349-3-204



1	500	X	7	350	87	485300
4	050	X	3	275	17	33750
1	000	X	3	275	0	250000
1	500	X	3	600	2	500000
1	500	X	3	700	0	370000
1	500	X	3	360	0	836000
1	500	X	3	600	4	500000
1	500	X	3	600	18	000000
0	100	X	3	700	0	370000
1	500	X	3	300	87	485000
0	350	X	3	560	0	826000
0	100	X	3	600	0	1500000
4	050	X	3	275	17	33750
0	900	X	3	600	2	526000
1	500	X	3	280	244	533000

4.050 ×	4.375	*	17.313750
7.450 ×	5.500	*	40.975000
2.800 ×	0.900	*	2.520000
2.800 ×	12.400	*	34.720000
4.550 ×	1.475	*	5.973750
7.450 ×	2.700	*	20.115000
7.450 ×	2.700	*	19.942500
7.450 ×	1.400	*	9.530000
2.700 ×	1.600	*	4.320000
1.300 ×	6.000	*	7.800000
2.700 ×	6.000	*	17.550000
1.300 ×	6.000	*	7.800000
1.300 ×	2.700	*	3.510000
1.300 ×	1.750	*	2.275000
			1385.047000
			145.51

建物図面写

製作費

研究

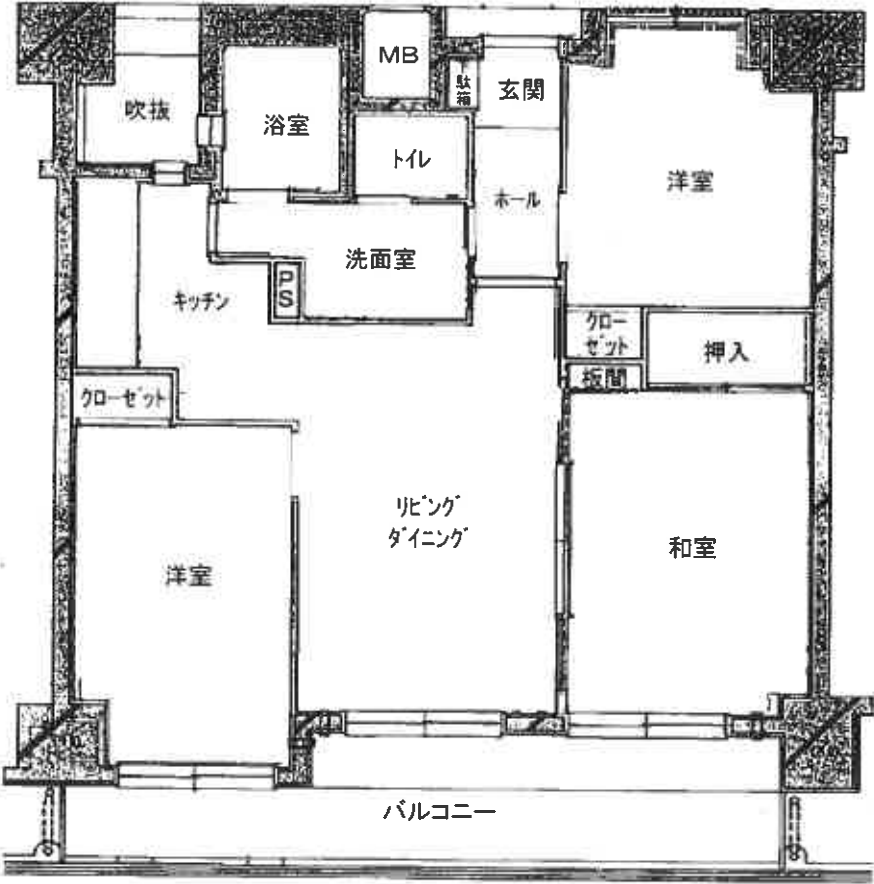
4

大 雷 無

縮尺

 $\frac{1}{250}$

縮版図



現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分