

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 9 月 7 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 細 見 隆 斗

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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 6 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 27 日 午後 2 時 00 分 神戸地方裁判所第 3 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 7 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 200, 000 9, 760, 000	一括	2, 440, 000	97, 680	22, 934
1	12, 080, 000				
2	120, 000				
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番地 5

建物の名称 ワコーレ須磨千守

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千守町一丁目 27 番 5 の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 67.12 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 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番 5

地 目 宅地

地 積 806.08 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 139112 分の 6712

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番地 5



物 件 目 録

建物の名称 ワコーレ須磨千守

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千守町一丁目 27 番 5 の 14

建物の名称 P12

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 11.49 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 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番 5

地 目 宅地

地 積 806.08 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 139112 分の 1149

共有者 A 持分 18 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 22 日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 細 見 隆 斗

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する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, 2】

管理費等の滞納あり。

【物件番号 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番地 5

建物の名称 ワコーレ須磨千守

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千守町一丁目 27 番 5 の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 67.12 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 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番 5

地 目 宅地

地 積 806.08 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 139112 分の 6712

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番地 5



物 件 目 録

建物の名称 ワコーレ須磨千守

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千守町一丁目 27 番 5 の 14

建物の名称 P12

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 11.49 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 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番 5

地 目 宅地

地 積 806.08 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 139112 分の 1149

共有者 A 持分 18 分の 1



令和8年(ヌ)第27号
令和8年5月21日受理
令和8年6月30日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 大島 俊 宏 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「四」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 神戸市須磨区千守町一丁目 2 7 番地 5

建物の名称 ワコーレ須磨千守

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千守町一丁目 2 7 番 5 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 7 . 1 2 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 神戸市須磨区千守町一丁目 2 7 番 5

地 目 宅地

地 積 8 0 6 . 0 8 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 1 3 9 1 1 2 分の 6 7 1 2

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区千守町一丁目 2 7 番地 5



物 件 目 録

建物の名称 ワコーレ須磨千守

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千守町一丁目 2 7 番 5 の 1 4

建物の名称 P 1 2

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 1 1 . 4 9 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 神戸市須磨区千守町一丁目 2 7 番 5

地 目 宅地

地 積 8 0 6 . 0 8 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 1 3 9 1 1 2 分の 1 1 4 9

共有者 A 持分 1 8 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市須磨区千守町1丁目3番35-204号		
建物	物件1～2		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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（物件2は共有） ☐ その他の者（ ） 上記の者が物件1を住居として利用し占有しており、物件2は他の共有持分者とともに来客用駐車場（P12）として共有し、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	☒ 下記のとおり 管理費 13,840円 修繕積立金 19,770円 円 円 円	令和8年6月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和2年3月分～令和6年12月分 計754,150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	「その他の事項（4枚目）」記載のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ （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 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、「☒

その他の事項

■本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「ワコーレ須磨千守」という。
- 2 物件1建物は南側にある市道(地番27番97)と接面している。
- 3 本件物件の占有状況はマンションの集合ポスト及び玄関付近の表札には債務者の名前が表示されており、本人宛の郵便の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から3枚目のとおりと判断した。
- 4 室内の状態は、動産類が多く詳細は確認できなかったが、(1)たばこ臭のような匂いが感じられ、特に東側の洋室の壁クロスに黄ばみが散見された。(2)浴室内にカビのような汚れ等が確認できた。(3)どの部屋にも動産類が大量にあった。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるが特段損傷は確認できなかった。
- 5 物件2は来客用駐車場として、他のマンション居住者とともに共有しているとのこと(共有持分として1/18)。
- 6 A(債務者)に照会書を投函したが、回答はなかった。

■マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数18戸
- 2 管理方式:委託(日勤)
- 3 集会室:なし
- 4 エレベーター:あり
- 5 トランクルーム:なし
- 6 駐車場:13台(分譲)
- 7 積立金残高:5,176,049円(令和8年4月30日現在)
- 8 近い将来の大規模修繕計画なし

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

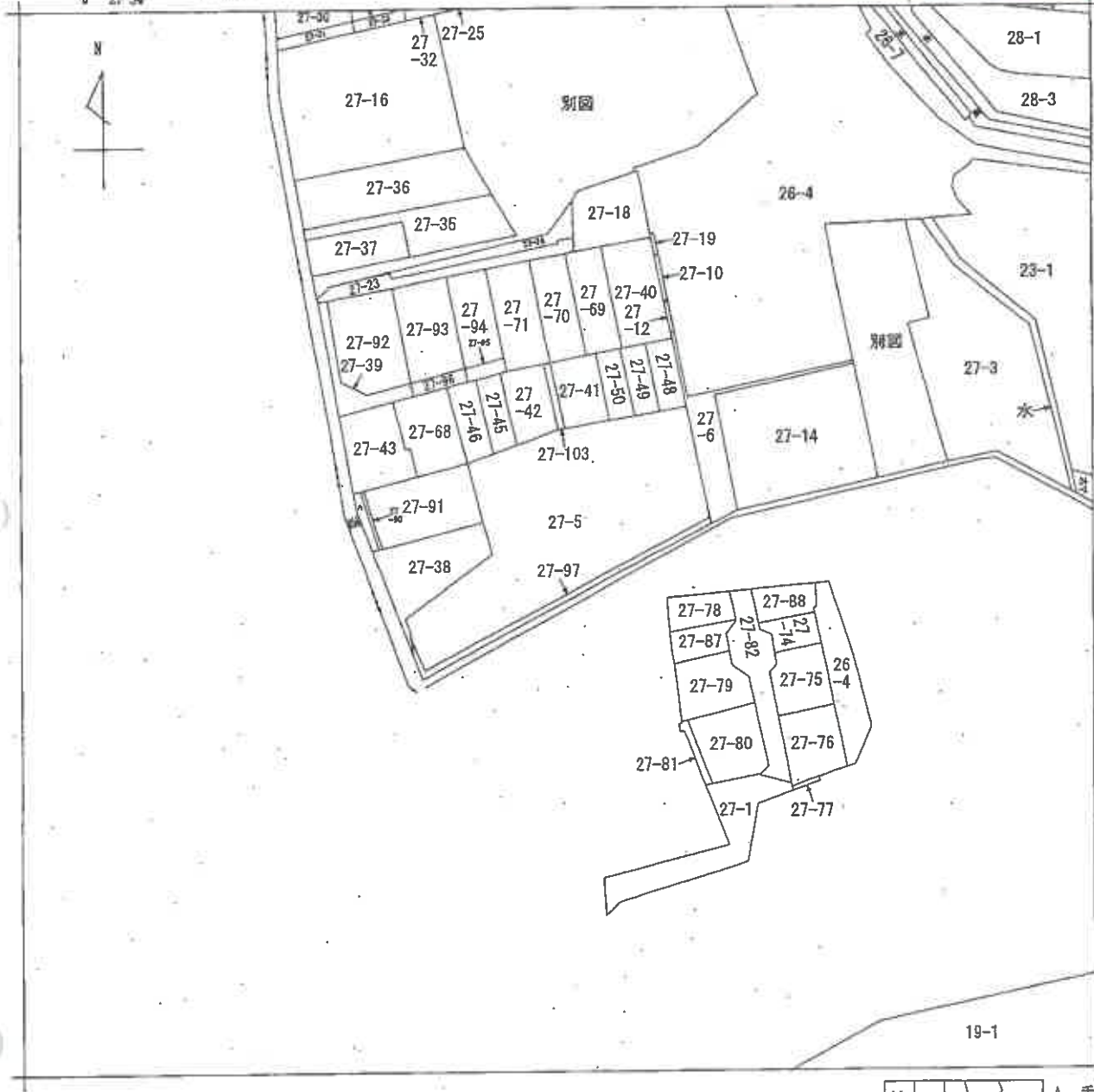
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 物件1建物は空き家ではありません。 2 Aさんは住んでおられると思います。 3 過去に事件又は事故等はないと思います。
■管理会社担当者	1 物件1建物は18戸のマンションです。 2 物件2建物は、来客用駐車場となっています。 3 共有持分として、1/18となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月26日(火) 14:40-15:10	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知書及び照会書を投函 (110円返信用封筒同封)
R8年5月26日(火) 16:48-16:52	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の 調査依頼(電話・受信)
R8年5月29日(金) ①10:00-10:02 ②16:50-16:51	神戸地方法務局 須磨出張所	①公図等及び全部事項証明書交付申請 ②公図等及び全部事項証明書受領
R8年6月8日(月) 14:25-15:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R8年6月8日(月) 15:40-15:50	神戸地方法務局 須磨出張所	全部事項証明書交付申請
R8年6月25日(木) 16:09-16:14	執行官室	管理会社担当者に電話にて来客用駐車場(物件2建 物)について事情聴取(電話・発信)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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8年6月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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

本図はA3版を
B4版に
縮小したものである



A 千守町1丁目
B 千守町1丁目

請求部	所在	神戸市須磨区千守町一丁目				地番	27番5			
出力	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考付年月日(原図)				補記事項		

請求番号：8-13
(1/1)

公用

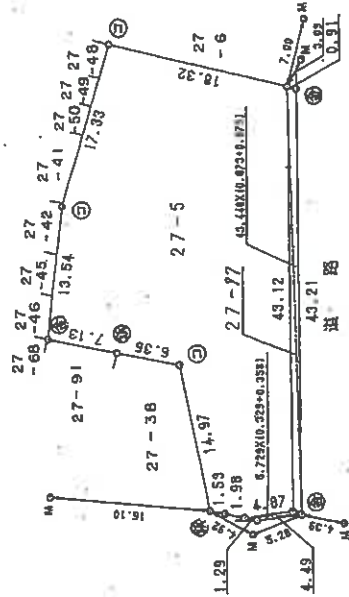
【7枚目】

登記年月日：平成10年7月10日

新設 27-5
土地所在 図
土地積 8.7.10.

地番 27-5
27-17

土地の所在 神戸市須磨区千守町1丁目



地番	27-5	27-17	積
1	5.729	0.329	1.88441
2	5.729	0.358	2.05092
3	43.448	0.873	37.930104
4	43.448	0.875	38.017000
合計			79.882927
面積			39.9414635

地番	27-5	面積
1	5.729	1.88441
2	5.729	2.05092
3	43.448	37.930104
4	43.448	38.017000
合計		79.882927
面積		39.9414635

凡例

記号	境界線の種類
①	石
②	コンクリート板
③	プラスチック板
④	鉄線
⑤	木
⑥	ベニヤ

作製者

申請人

縮尺 1/500

(図印貼付)

150078

本図面はA3版に4枚に縮小したものである

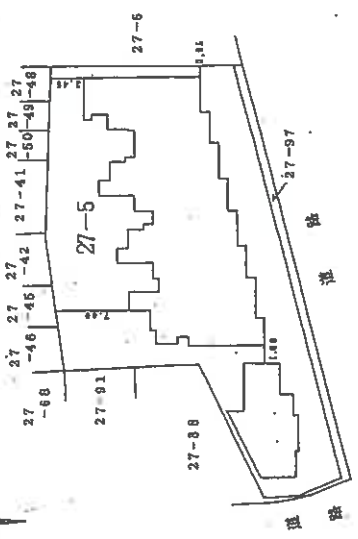
各階平面図
建物図面 8.8.15
各階平面図

図番
図名

図番
図名

一 棟 の 建 物

建物の番号 ワコーレ須磨平守



製作者	縮尺	1/500
申請人	縮尺	1/500

553163

(印刷単位)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

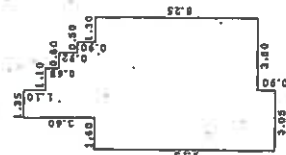
登記年月日：平成8年8月15日

公用

各階平面圖

家屋番号	千守町1丁目 27番5の204
建物の所在	神戸市須磨区

建 物 面 8.8.15

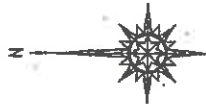


区分した建物

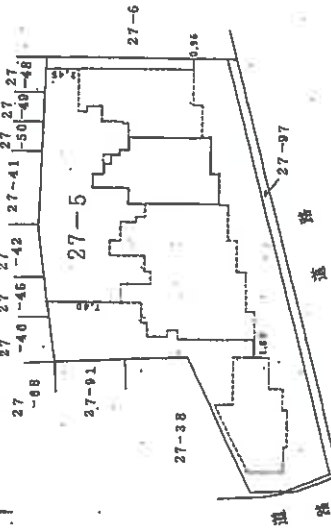
一棟の建物の番号 ワコーム須磨千守

建物の番号 204

は、物の存する部分



東 銀 號	1.10	1.35	1.4850
	0.58	2.45	1.6660
	0.92	3.25	2.9900
	0.90	3.75	3.3750
	8.25	6.65	54.8625
	0.90	3.05	2.7450
計 銀			67.1235
合 共			67.1235



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

553189

登記年月日：平成8年8月15日

各 階 平 面 図

家屋番号
(-様)

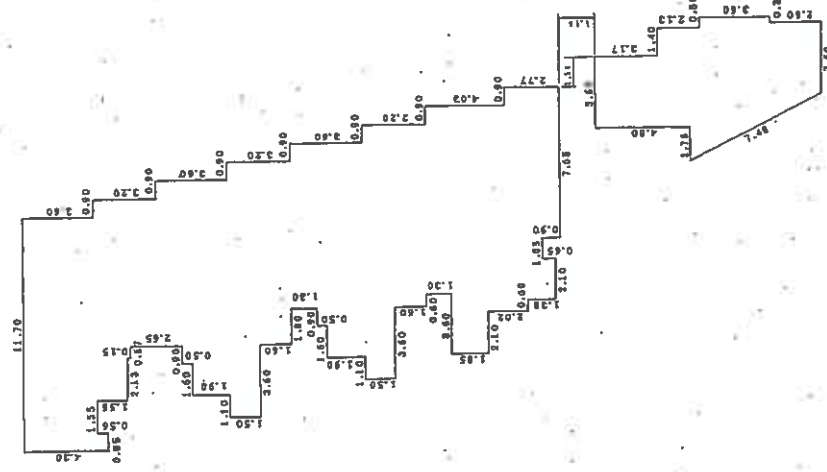
建物の所在
神戸市須磨区千守町1丁目27番地5

建築物図面
8.8.15
8.8.15

1 階 - 2 階 (各階図型)

※ 換 算

0.85 x 4.30 =	3.6550
1.55 x 3.74 =	5.7970
2.13 x 5.30 =	11.2890
0.57 x 5.43 =	3.1056
1.10 x 1.50 =	1.6500
1.60 x 3.40 =	5.4400
0.90 x 3.90 =	3.5100
1.80 x 13.50 =	24.3000
1.10 x 1.50 =	1.6500
1.60 x 3.40 =	5.4400
0.90 x 3.90 =	3.5100
0.60 x 20.40 =	12.2400
2.10 x 1.85 =	3.8850
0.60 x 3.87 =	2.3220
0.30 x 5.25 =	1.5750
1.80 x 26.95 =	48.5100
1.05 x 26.30 =	27.6150
1.35 x 27.20 =	36.7200
0.90 x 23.50 =	21.1500
0.90 x 20.40 =	18.3600
0.90 x 16.80 =	15.1200
0.90 x 13.60 =	12.2400
0.90 x 10.00 =	9.0000
0.90 x 6.80 =	6.1200
0.90 x 2.77 =	2.4930
1.75 x 3.50 / 2 =	3.0625
(11.50 + 8.30) x 1.50 / 2 =	15.8400
2.00 x 11.50 =	23.0000
1.40 x 8.33 =	11.6620
0.20 x 6.20 =	1.2400
0.30 x 3.50 =	1.0500
合 計	342.8520
床 面 積	342.85 m ²



作製者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/ 250
553164			

(印)

本図面はB4版をA4版に縮小したものである

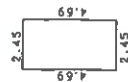
各階平面図

建物図面
各階平面図
8.8.15

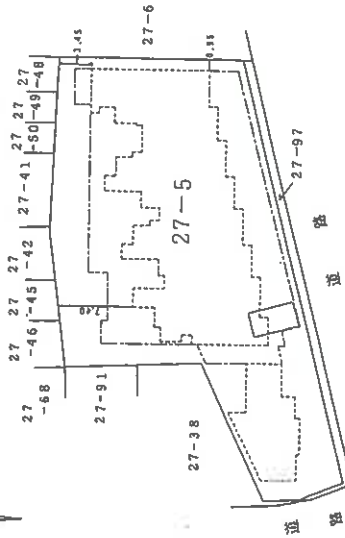
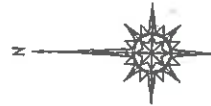
家屋番号	千守町1丁目 27番5の14
建物の所在	神戸市須磨区千守町1丁目27番地5

区分した建物

一棟の建物の番号 ワコーレ須磨千守
建物の番号 P12
建物の存する部分 地下1階



求積量
4.69 × 2.45 = 11.4905
床面積
11.49 m²



作製者

(印)

縮尺
1/250

申請人

553130

縮尺
1/800

各階平面圖

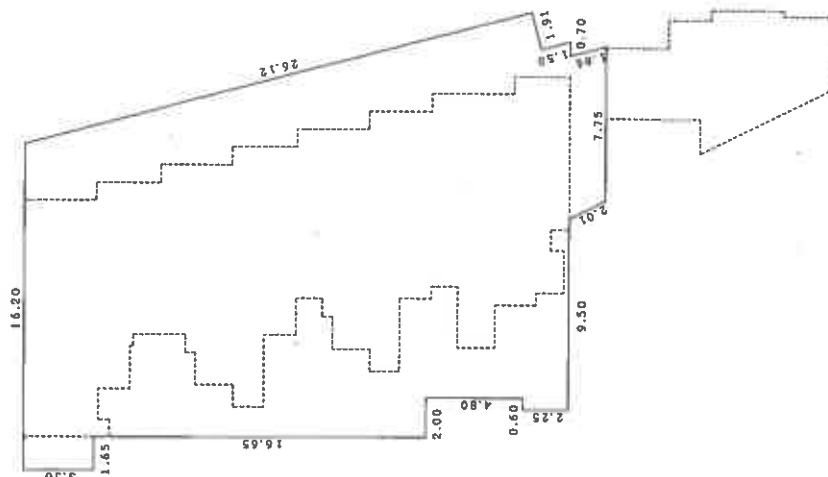
建筑物剖面图 8.8.15

(一) 硬

神戸市須磨区千守町1丁目27番地5

地 下 鐵 道

支 出 定	1.65	×	3.50	=	5.7750
	2.00	×	20.15	=	40.3000
	0.60	×	2.35	=	1.3500
	8.90	×	27.20	=	242.0800
	(29.00	+	27.20)		
		×	0.90	/2=	25.3500
	2.75	×	29.00	=	79.7500
	(1.91	+	29.00)		
		×	4.52	/2=	92.4566
	(8.90	+	10.11)		
		×	0.32	/2=	3.0416
	0.48	×	1.80	/2=	0.4320
	0.38	×	1.45	/2=	0.2755
	1.84	×	7.45	/2=	6.9540
合 計					497.0047
底 額					497.60 米



作者

(附註)

1/ 縮尺

人
理
由

15

本図面は $\frac{1}{4}$ 版を A4 版
に縮小したものである

請求番号：13-4

(3/3)

(13枚目)

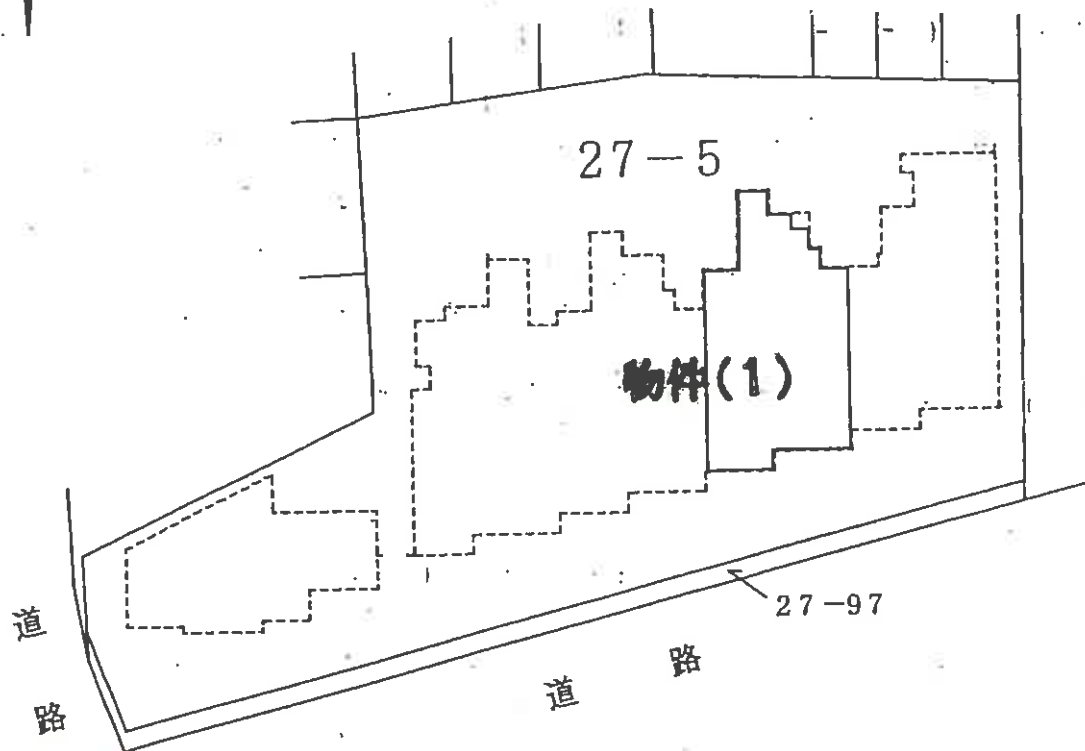
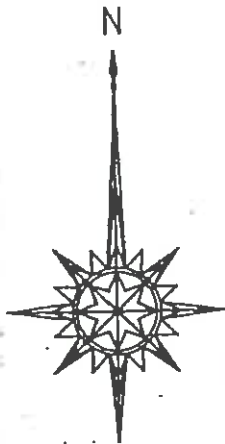
土地建物位置関係図

一棟の建物の番号 ワコーレ須磨千守

建物の番号 204

建物の存する部分 2階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



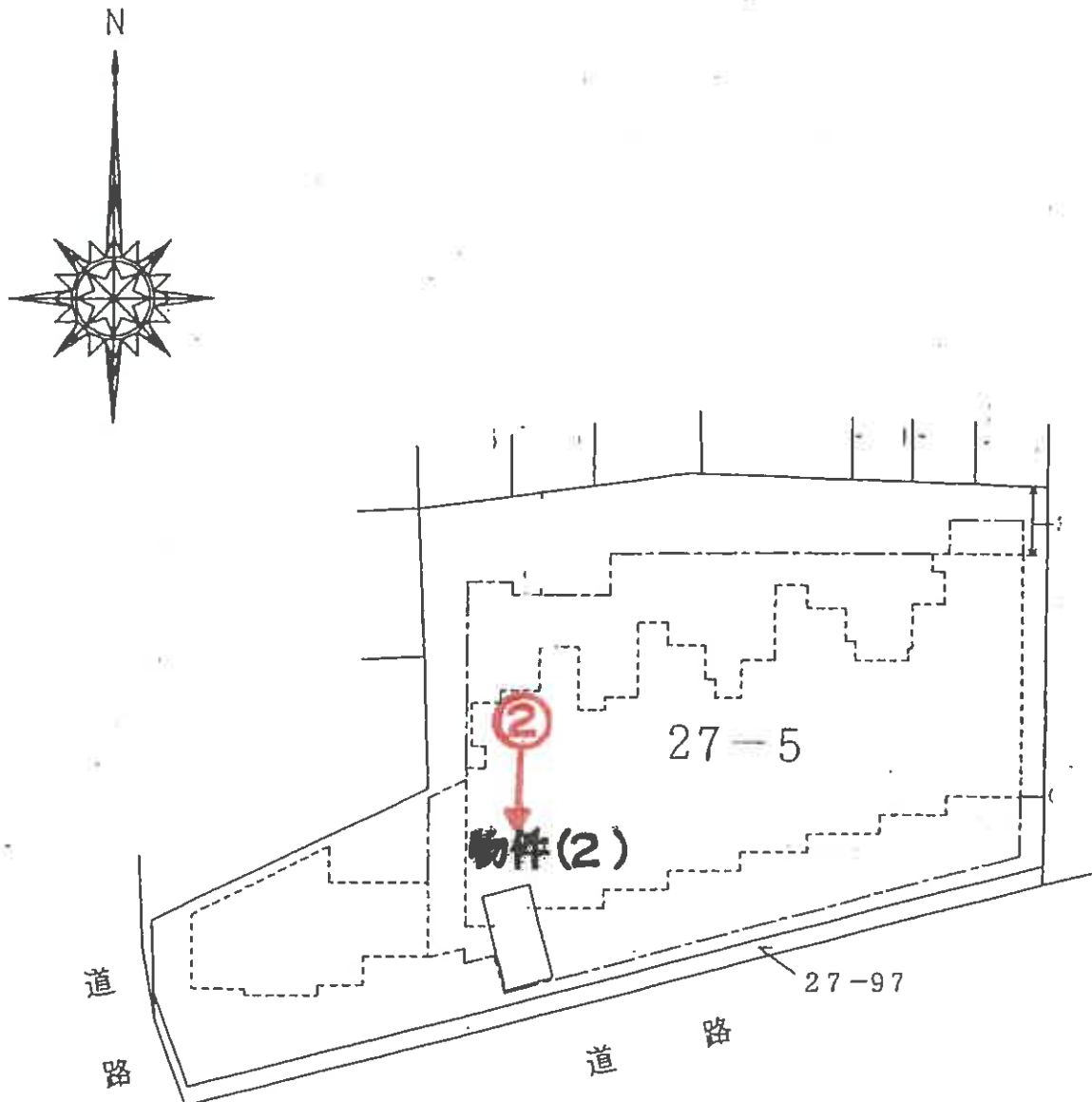
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和8年（又）第27号

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物の存する部分 地下1階

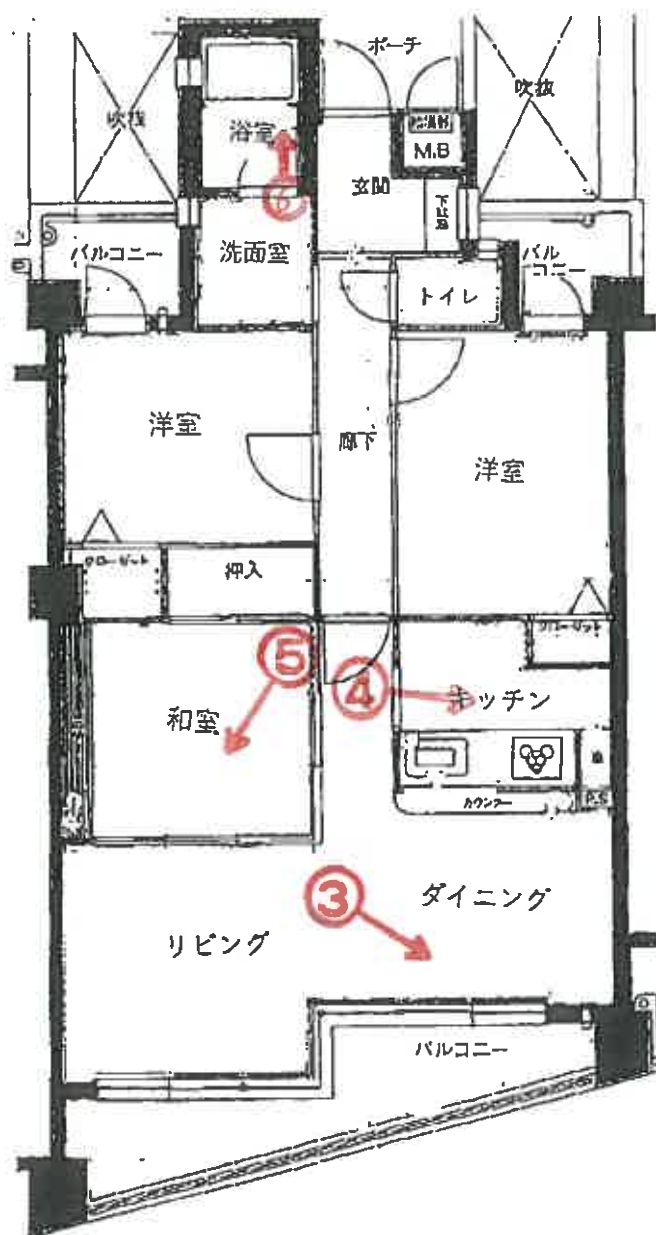


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

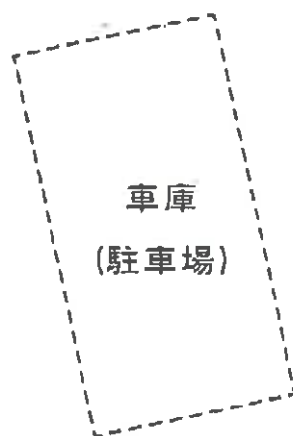
令和8年（又）第27号

物件 1

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



物件 2



(16枚目)

建物間取略図



①



②



③



④

(18枚目)



⑤



⑥

令和 8 年 (又) 第 27 号
令和 8 年 6 月 8 日 現地調査
令和 8 年 6 月 19 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金12,200,000円	
内訳価格	
物件1	金12,080,000円
物件2	金120,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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)		(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(＝内法面積)を用いる。	
	所 在	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				
	特 記 事 項			
	・ 物件 2 は持分 1 8 分の 1 が売却対象である。			

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 須磨駅の北方 約400m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅、学校等がみられる	
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1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区、眺望景観形成地域、宅 地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量806.08㎡の不整形地	
接面道路の状況	南側 約4m市道 ・ 西側一部 約3.4m市道 (建築基準法第42条2項道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み 可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土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	特にはなし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ワコーレ須磨千守	
建物の用途	共同住宅 (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7月19日 新築
	経過年数	30 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地下1階付4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	13台 (分譲)
	集会所	なし
	その他	
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ワコーレ須磨千守管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社日本ネットワークサービス
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和8年4月30日現在、 5,176,049 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(物件1)の概況(物件2は特記事項欄に記載)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (204号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	67.12㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南・北向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 13,840円 修繕積立金 月 額 19,770円 滞 納 額 あり (令和8年6月5日現在 754,150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	・室内には動産類が大量にあり床等状態は把握し難かった。タバコ臭のような臭い、東側洋室の壁等の黄ばんでいるような感じ、浴室のカビ汚れ等があった。 ・物件2の概要 地下1階に位置する来客用駐車場で持分18分の1が売却対象である(現況調査報告書ご参照)。

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。

物件	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
1	280,000	67.12	1.26	0.34	8,050,000
2	90,000	11.49	1.26	0.34	440,000

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 30年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 50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) ≒ 0.34

(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。

物件	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
1	162,000	0.80	806.08	0.90	6712/ 139112	1.00	4,540,000
2	162,000	0.80	806.08	0.90	1149/ 139112	1.00	780,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (須磨 (県) -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/㎡)
 $168,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/105 \equiv 162,000$

◇ 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：方位等 (1.01)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/98 \times 100/110 \times 100/100 \equiv 100/105$

イ 個別格差：形状等 (0.80)

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)

物件	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×(持分)
1	8,050,000	4,540,000	0.90	11,330,000
2	440,000	780,000	1.00	(×1/18) 70,000
合計				11,400,000

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
物件1は 0.90、物件2は 1.00 と判定した。

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。

本件においては、物件1・2を合わせて比準価格を査定し、主な物件1の居宅のほか、物件2の車庫(来客用駐車場)の持分があることについては建物品等比較で勘案した。

[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7年 10月 400,000 円/㎡

B 令和6年 10月 158,000 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	400,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{140}$	321,000
B	158,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{89}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{75}$	249,000

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
285,000	0.90	67.12	17,220,000

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 (7.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
735 千円 (10.0%)	698 千円	8.5%	8,212 千円 ≒ 8,210 千円	0.80496	6,609 千円 (90.0%)	7,344 千円 ≒ 7,340 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	1,440	1,440	1,418	1,418
	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	1,440	1,440	1,418	1,418
	空室損失	△ 144	△ 144	△ 142	△ 142
	貸倒損失	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43
	有効総収益	1,253	1,253	1,233	1,233
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	173	173	173	173
	長期計画修繕費	1,445	245	245	245
	公租公課	109	109	109	109
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,735	535	535	535
ウ 経費率	(%)	138.47	42.70	43.39	43.39
エ 有効純収益	ア－イ	△ 482	718	698	698
オ 複利現価率	(割引率7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 448	621	562	

(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概ね標準的・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	11,400,000	1.00	11,400,000
②比準価格	17,220,000	1.00	17,220,000
③収益価格			7,340,000
④調整後の価格	16,400,000		

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
16,400,000	1.00	0.80	0.93	12,200,000

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。

(3) 評価額の配分

上記評価額を物件1・2の積算価格比により按分し、内訳価格を以下のとおり求めた。

物件1の積算価格 : 11,330,000円 (99%)

物件2の積算価格 : 70,000円 (1%)

物件1の内訳価格 : 12,200,000円 × 99% = 12,080,000円

物件2の内訳価格 : 12,200,000円 × 1% = 120,000円

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (須磨(県)-3)

所 在 : 神戸市須磨区千守町2丁目40番23
「千守町2-5-36」

価 格 : 168,000円/㎡

位 置 : JR線「須磨」駅より道路距離610m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員3m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

土地 :	70,935,040円	(×6,712/ 139,112)	(物件1)
		(×1,149/ 139,112) (×1/18)	(物件2)
建物(物件1) :	5,739,500円		
建物(物件2) :	569,700円	(×1/18)	

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 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 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番地 5

建物の名称 ワコーレ須磨千守

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千守町一丁目 27 番 5 の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 67.12 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 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番 5

地 目 宅地

地 積 806.08 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 139112 分の 6712

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番地 5



物 件 目 録

建物の名称 ワコーレ須磨千守

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千守町一丁目 27 番 5 の 14

建物の名称 P 12

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 11.49 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 神戸市須磨区千守町一丁目 27 番 5

地 目 宅地

地 積 806.08 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

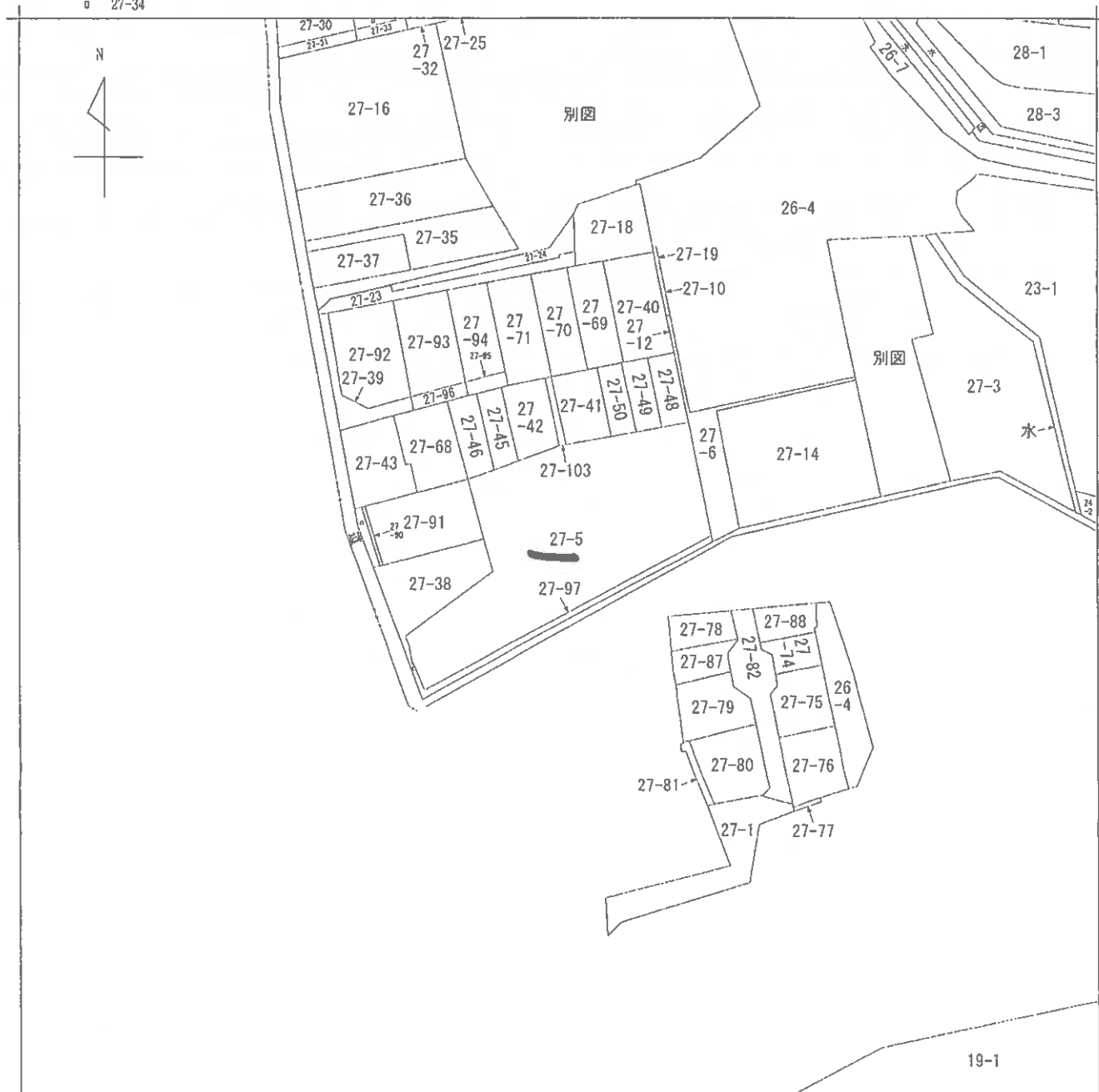
敷地権の割合 139112 分の 1149

共有者 A 持分 18 分の 1



28-2
27-34

27-44



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 千守町1丁目
B 千守町1丁目

請 求 部	所 在	神戸市須磨区千守町一丁目				地 番	27番5			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和8年3月25日

神戸地方方法務局東神戸出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：平成8年7月10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。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和8年3月25日

神戸地方方法務局東神戸出張所

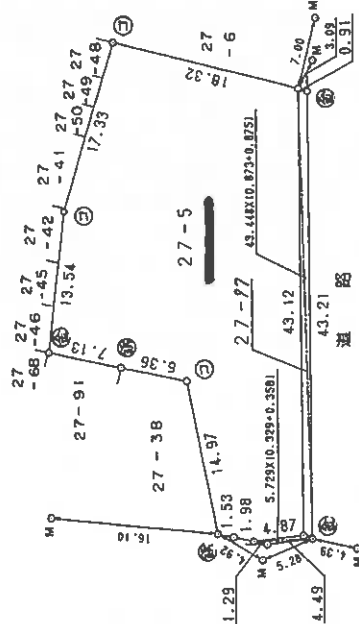
前27-5 後・新

地番
27-5
27-17

主地所在図
地積測量図

8.7.10.

土地の所在
神戸市須磨区千守町1丁目



地番	27-17	底辺	高さ	積
1		5.729	0.329	1.884841
2		5.729	0.358	2.050982
3		43.448	0.873	37.930104
4		43.448	0.875	38.017000
		合計		79.882927
		面積		39.9414635

地番	27-5	公積	面積
		合計	846.02215
		面積	39.9414635
		面積	806.0806865

凡例

記号	境界線の種類
①	石
②	コンクリート杭
③	アスファルト杭
④	左
⑤	右
⑥	木
⑦	ベ
⑧	シ

M 西武マウンテン

作製者
土家

(印図製)

申請人

縮尺
1/500

150078

(平成8年6月25日作成)

登記年月日：平成28年8月15日

(この図面に記載されている内容は証明した事項である。)

(神戸地方公務員局出資所発給)

令和8年3月25日

神戸地方公務員局神戸出資所

登記簿

縮小倍率：1.5倍

各階平面図

登記番号
27550114

建物の所在

神戸市須磨区千守町1丁目27番地5

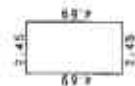
建物図面
各階平面図 8.8.15

区分した建物

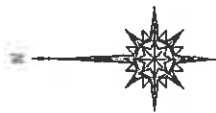
一棟の建物の面積：ワンルームマンション

建物の番号：P13

建物の存する部分：地下1階



面積	4.69 x 2.45 =	11.4905
延床面積		11.49 m ²



作製者

年7月27日作成

縮尺

1/100

申請人

縮尺

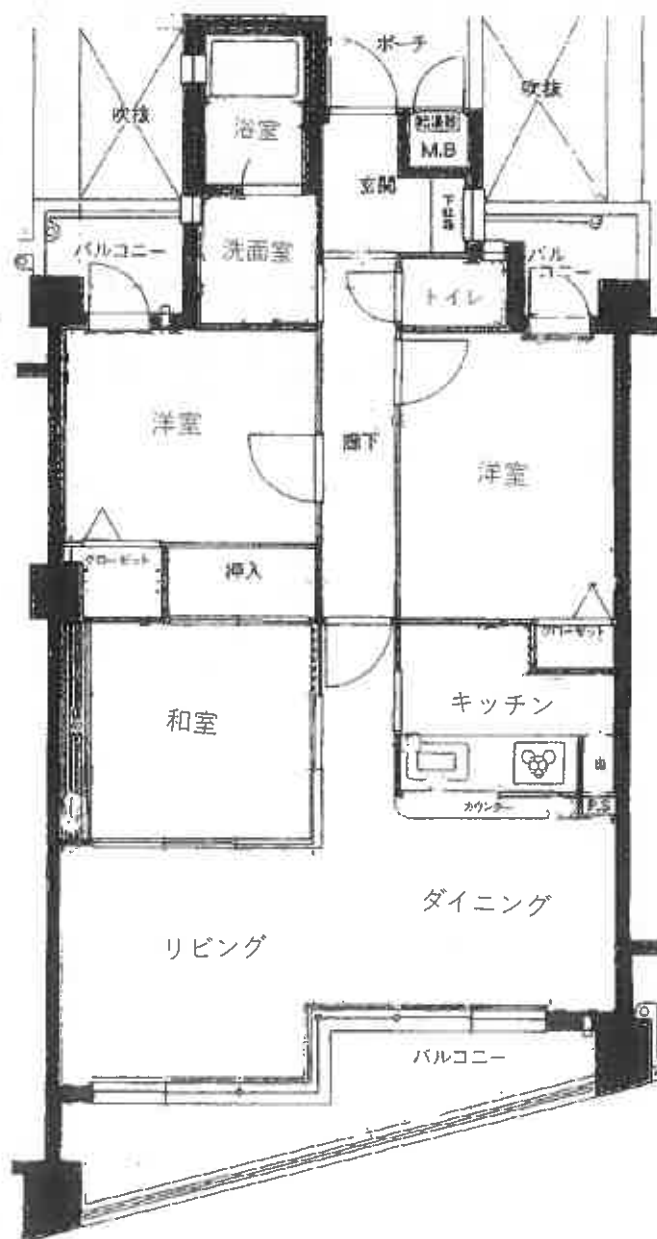
1/100

(備記)

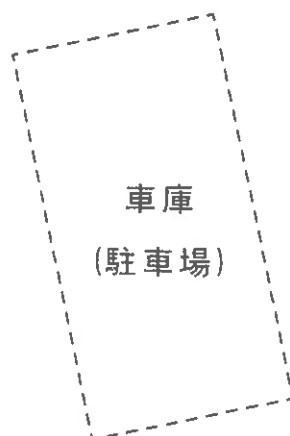
553130

縮小版

物件 1



物件 2



建物間取略図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物

現況写真