# 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。

令和　８年（ヌ）第　．　３９号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４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１２月　９日から<br>令和　８年１２月１６日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２２日　午前１０時００分<br>神戸地方裁判所売却場(１階) |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１２日　午後　２時００分<br>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。<br>（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。<br>（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１１月２４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）<br>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 | 21,940,000<br>17,552,000 | | 4,388,000 | 141,065 | 32,590 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　8年（ヌ）第　　39号

# 物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市兵庫区上祇園町２９番地１

建物の名称　　ワコーレ神戸上祇園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上祇園町２９番１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　７５．０３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　神戸市兵庫区上祇園町２９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０５３．４６平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市兵庫区上祇園町２９番２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　２６平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　神戸市兵庫区上祇園町２９番３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１７平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　39号

# 物　件　目　録

（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　１７６０４７０分の７８０１０

土地の符号　　2

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７６０４７０分の７８０１０

土地の符号　　3

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７６０４７０分の７８０１０

令和　８年（ヌ）第　　３９号

# 物　件　明　細　書

令和　８年１０月１３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】
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。

令和　8年（ヌ）第　　39号

# 物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市兵庫区上祇園町２９番地１

建物の名称　　ワコーレ神戸上祇園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上祇園町２９番１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　７５．０３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　神戸市兵庫区上祇園町２９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０５３．４６平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市兵庫区上祇園町２９番２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　２６平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　神戸市兵庫区上祇園町２９番３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１７平方メートル

# 物　件　目　録

（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　１７６０４７０分の７８０１０

土地の符号　　2

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７６０４７０分の７８０１０

土地の符号　　3

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７６０４７０分の７８０１０

令和８年(ヌ)第３９号
令和８年　６月　４日受理
令和８年　７　月　９　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

令和　8年（ヌ）第　　３９号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市兵庫区上祇園町２９番地１

建物の名称　　ワコーレ神戸上祇園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上祇園町２９番１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　７５．０３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　神戸市兵庫区上祇園町２９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０５３．４６平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市兵庫区上祇園町２９番２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　２６平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　神戸市兵庫区上祇園町２９番３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１７平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　39号

# 物　件　目　録

（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　１７６０４７０分の７８０１０

土地の符号　　2

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７６０４７０分の７８０１０

土地の符号　　3

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７６０４７０分の７８０１０

| | | |
|---|---|---|
| 不動産の表示 | | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | | 神戸市兵庫区上祇園町７番２１－６０２号　ワコーレ神戸上祇園 |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物） |
| | 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種類：<br>構造：<br>床面積： |
| | 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を　居宅（空き家）　として占有している<br>□「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）<br>管理費　5,620円<br>修繕積立金　16,380円<br>ﾎｰﾑｾｷｭﾘﾃｨ　440円<br>ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ　1,100円<br>ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ　840円<br>令和８年６月４日現在<br>□滞納はない<br>■滞納がある<br>令和７年９月分～令和８年６月分<br>計 205,380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によると、<br>１　管理費等の滞納額に対しては年１４％の割合による遅延損害金が付加されて請求される。<br>２　自治会費（月額１００円）の滞納がある。 |
| 敷地権 | | 符号１ないし３ |
| | 概況地目 | ■宅地（符号１）　■公衆用道路（符号２ないし３）　□　（符号　） |
| | 形状 | ■公図のとおり　　□地積測量図のとおり<br>□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ないし３）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　）<br>□　（符号　） |
| | その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | | ■ない<br>□ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>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<br>□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

立会人 A 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　建物は空き家で、若干の雑品や生活ゴミが残っている程度であった。
2　居間兼食堂の西側壁面には、壁掛けテレビを外した形跡があった（写真⑥参照）。
3　台所のＩＨコンロには、油汚れがこびり付いていた。
4　西側洋室の壁面に、２箇所小さなネジ穴が確認できた。
5　その他、特段の不具合箇所は見受けられなかった。

■ 債務者からの照会書に対する回答要旨
1　本件建物は誰も居住していません。
2　建物には損傷箇所や水回り・その他不具合な箇所はありません。
3　リフォームはしていません。
4　小型犬を１匹飼っていました。
5　建物内で過去に事件や事故はありません。
6　オール電化ではありません。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取を含む）
1　総戸数　２５戸。
2　駐車場は収容総数１１台。抽選。
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３枚目に記載のとおり。
7　修繕積立金は令和７年９月３０日現在で、２，９０５万１，１１３円である。
8　大規模修繕予定はなし。
9　ルーフバルコニー費については、この部屋専用の使用料であり、承継人にも請求できると認識しています。
１０管理費等の滞納額に対して年１４％の割合による遅延損害金が付加されます。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等 | |
|---|---|
| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
| ■　管理会社担当者 | 1　回答書について、管理費・修繕積立金の現在の滞納額は滞納期間中に一部入金されているものがあり、一部入金された後の金額を記載しています。<br>2　修繕積立金については、令和７年１１月までは１４，０４０円でしたが、令和８年１２月分から１６，３８０円に値上がりしました。 |

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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８年６月４日（木） | 執行官室 | ■管理会社あて照会書ＦＡＸ送信 |
| 令和８年６月４日（木）<br>１２：４０－１３：１５ | 神戸地方法務局 | ■登記事項証明書および公図等取得 |
| 令和８年６月４日（木）<br>１４：００－１４：１５ | 物件所在地 | ■目的物件確認<br>■占有調査<br>■外観写真撮影<br>■立入通知書および照会書を投函（返信用切手１１０円同封） |
| 令和８年６月４日（木）<br>１５：０５－１５：１３ | 執行官室 | ■管理会社から事情聴取（電話発信） |
| 令和８年６月１１日（木）<br>９：４０－１０：２０ | 物件所在地 | ■立入調査<br>■写真撮影 |
| 令和８年６月１１日（木） | 執行官室 | ■債務者に照会書を発送（発送切手１１０円、返信用切手１１０円） |
| 令和８年６月２５日（木）<br>１０：１５－１０：１８ | 執行官室 | ■管理会社から事情聴取（電話発信） |

（特記事項）

■　令和８年６月１１日　評価人帯同

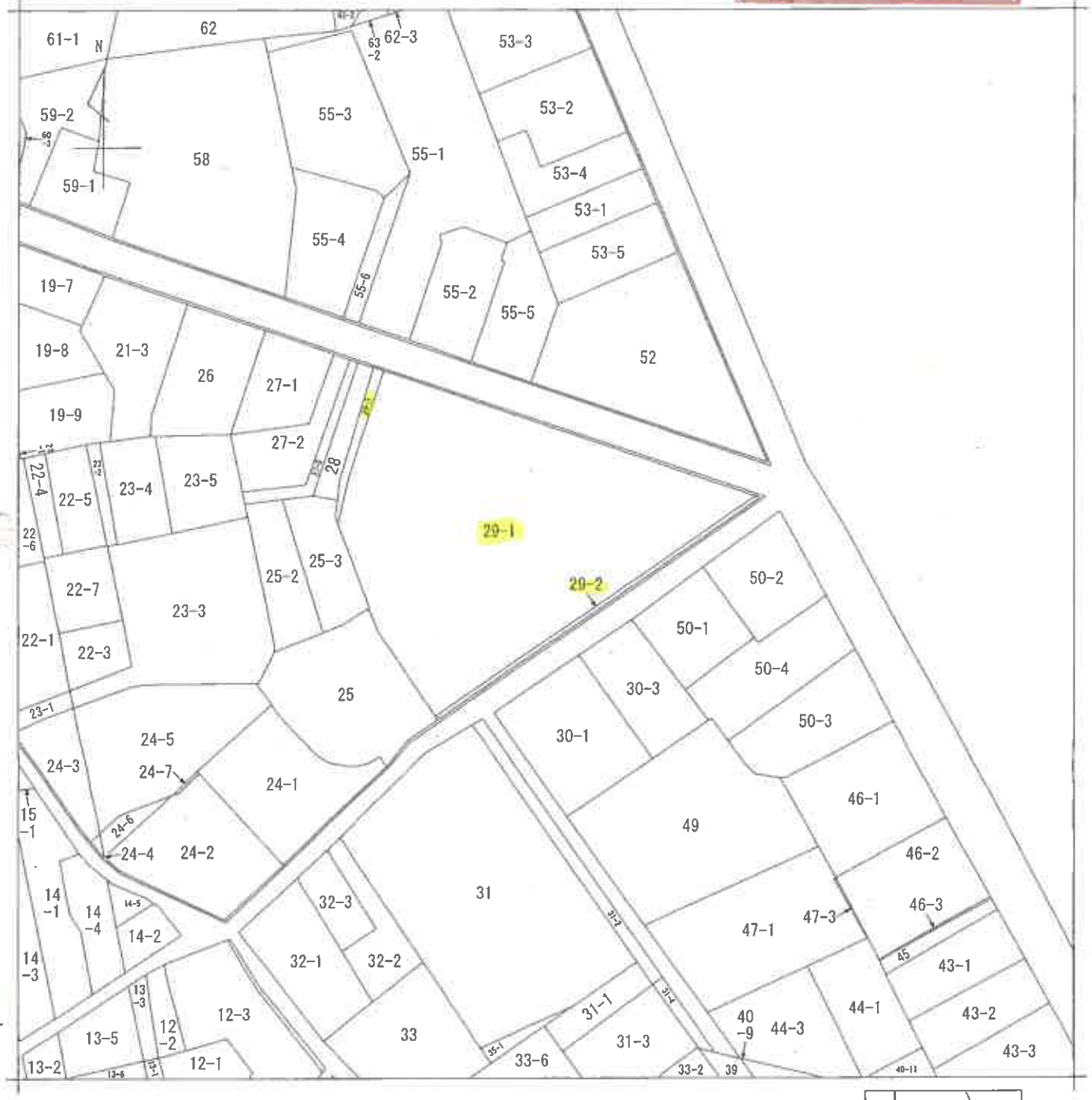
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年６月１１日
目的物件は解錠の必要はなかったが、不在であったため立会人 A を立ち会わせ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




| 地番区域見出 | 上祇園町 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 神戸市兵庫区上祇園町 | | 地番 | 29番1 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | | 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 | 昭和44年3月28日 | | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | |

(7 枚目)

請求番号：9-1
(1/1)

公用

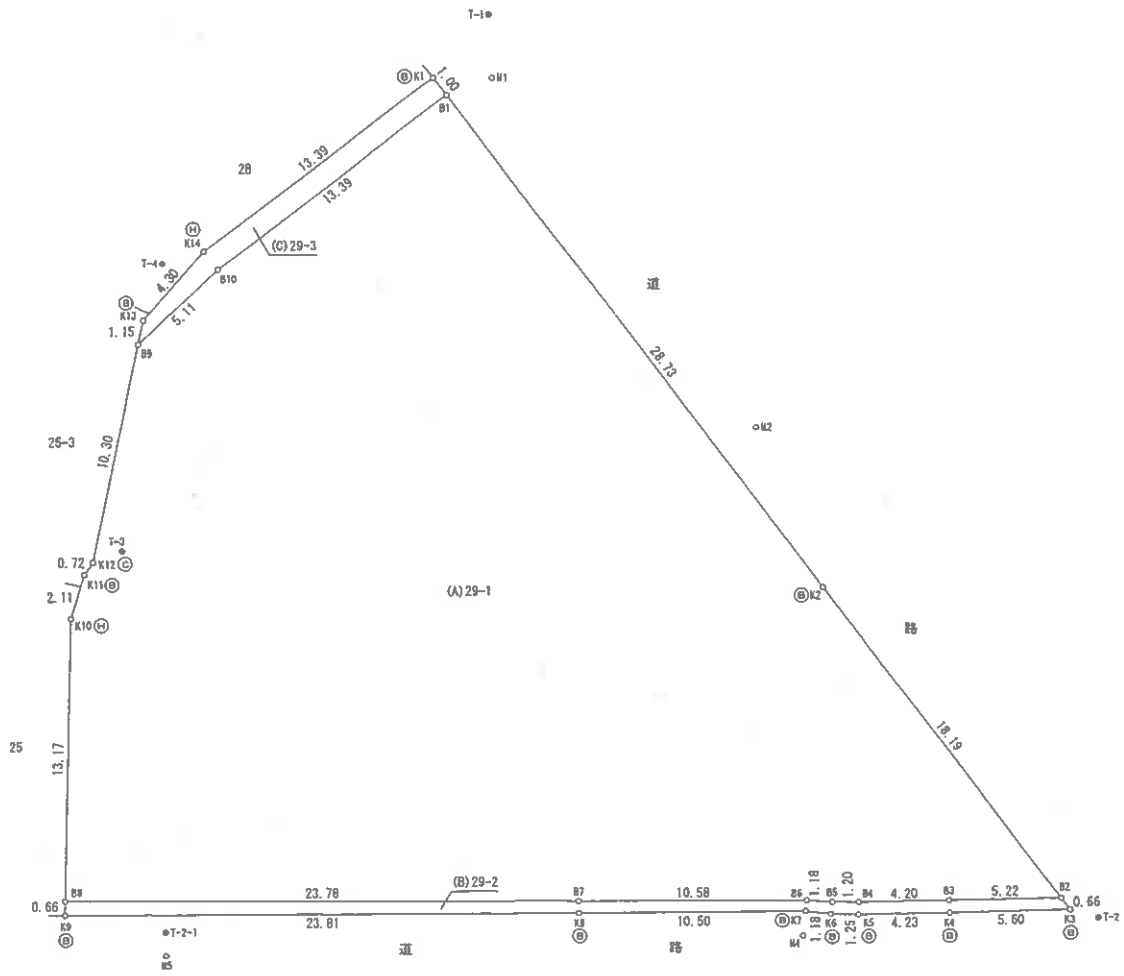
公用

登記年月日：平成26年6月26日

| 地番 | (B)29-2・(C)29-3<br>(A)29-1 |
|---|---|
| 土地の所在 | 神戸市兵庫区上祇園町 |

~~土地所在図~~
地積測量図

1/2




| 作成者 | [redacted] | 1/ | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|---|---|---|

この図面はA3版をA4版に縮小したものである

（8枚目）

請求番号：9-2　(1/2)

公用

登記年月日：平成26年6月26日

| 地番 | (B)29-2・(C)29-3<br>(A)29-1 |
|---|---|
| 土地の所在 | 神戸市兵庫区上祇園町 |

# 土地所在図 地積測量図

## 座標求積表

(世界測地系)

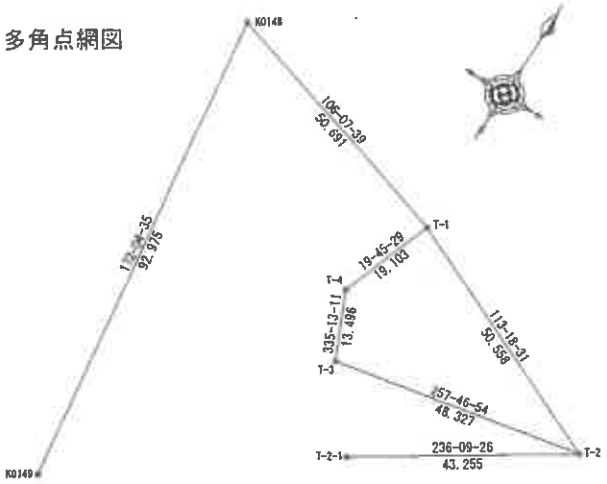
| 地番 | (B) 29−2 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 筆界点 | Xn | Yn | Yn+1−Yn−1 | Xn・(Yn+1−Yn−1) |
| B2 | −144791.255 | 76492.547 | 4.951 | −716861.603505 |
| K3 | −144791.481 | 76493.173 | −3.993 | 578152.383633 |
| K4 | −144794.562 | 76488.554 | −8.130 | 1177180.602060 |
| K5 | −144797.033 | 76485.043 | −4.579 | 663025.614107 |
| K6 | −144797.692 | 76483.975 | −2.131 | 308563.881652 |
| K7 | −144798.217 | 76482.912 | −9.832 | 1423656.089544 |
| K8 | −144803.998 | 76474.143 | −28.703 | 4156309.154594 |
| K9 | −144817.036 | 76454.209 | −20.284 | 2937468.758224 |
| B8 | −144816.468 | 76453.859 | 19.616 | −2840719.836288 |
| B7 | −144803.545 | 76473.825 | 28.838 | −4175844.630710 |
| B6 | −144797.774 | 76482.697 | 9.903 | −1433932.355922 |
| B5 | −144797.187 | 76483.728 | 2.042 | −295675.855854 |
| B4 | −144796.540 | 76484.739 | 4.494 | −650715.650760 |
| B3 | −144794.188 | 76488.222 | 7.808 | −1130553.019904 |
| | | | 合計 | 53.610871 |
| | | | 面積 | 26.8054355 |
| | | | 地積 | 26.80 ㎡ |

| 地番 | (C) 29−3 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 筆界点 | Xn | Yn | Yn+1−Yn−1 | Xn・(Yn+1−Yn−1) |
| K1 | −144774.958 | 76447.467 | 5.521 | −799302.543118 |
| B1 | −144775.300 | 76448.412 | −3.556 | 514820.956800 |
| B10 | −144787.914 | 76443.911 | −5.704 | 825870.261456 |
| B9 | −144792.882 | 76442.708 | −1.816 | 233985.297312 |
| K13 | −144791.806 | 76442.295 | 0.183 | −26496.900498 |
| K14 | −144787.544 | 76442.891 | 5.172 | −748841.177568 |
| | | | 合計 | 35.904384 |
| | | | 面積 | 17.9521920 |
| | | | 地積 | 17.95 ㎡ |

| 地番 | (A) 29−1 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 筆界点 | Xn | Yn | Yn+1−Yn−1 | Xn・(Yn+1−Yn−1) |
| B1 | −144775.300 | 76448.412 | 31.128 | −4564475.658400 |
| K2 | −144785.070 | 76475.439 | 44.135 | −6390089.064450 |
| B2 | −144791.255 | 76492.547 | 12.783 | −1850866.612665 |
| B3 | −144794.188 | 76488.222 | −7.808 | 1130553.019904 |
| B4 | −144796.540 | 76484.739 | −4.494 | 650715.650760 |
| B5 | −144797.187 | 76483.728 | −2.042 | 295675.855854 |
| B6 | −144797.774 | 76482.697 | −9.903 | 1433932.355922 |
| B7 | −144803.545 | 76473.825 | −28.838 | 4175844.630710 |
| B8 | −144816.468 | 76453.859 | −26.870 | 3891218.495160 |
| K10 | −144805.251 | 76446.955 | −7.476 | 1082564.056476 |
| K11 | −144803.219 | 76446.383 | −0.555 | 80355.786545 |
| K12 | −144802.499 | 76446.400 | −3.675 | 532149.183825 |
| B9 | −144792.882 | 76442.708 | −2.489 | 360389.483298 |
| B10 | −144787.914 | 76443.911 | 5.704 | −825870.261456 |
| | | | 合計 | 2106.921483 |
| | | | 面積 | 1053.460741 |
| | | | 地積 | 1053.46 ㎡ |

| 総合計面積 | 1098.2183690 ㎡ |
|---|---|

## 多角点網図




2/2

## 座標リスト

(世界測地系)

| 測点名 | X座標 | Y座標 | 種類 |
|---|---|---|---|
| K0148 | −144757.004 | 76399.358 | 位置参照点：金属鋲 |
| K0149 | −144849.092 | 76412.175 | 位置参照点：金属鋲 |
| T−1 | −144771.085 | 76448.055 | 測量多角点：金属鋲 |
| T−2 | −144791.090 | 76494.487 | 測量多角点：金属鋲 |
| T−3 | −144801.318 | 76447.254 | 測量多角点：金属鋲 |
| T−4 | −144789.084 | 76441.897 | 測量多角点：金属鋲 |
| T−2−1 | −144815.180 | 76458.560 | 測量多角点：金属鋲 |
| M1 | −144773.472 | 76449.759 | 汚水マンホール中心 |
| M2 | −144780.516 | 76468.823 | 汚水マンホール中心 |
| M3 | −144791.096 | 76497.796 | 汚水マンホール中心 |
| M4 | −144799.261 | 76483.438 | 汚水マンホール中心 |
| M5 | −144816.106 | 76459.185 | 汚水マンホール中心 |

## 位置参照点リスト

観測方法：ネットワーク型ＲＴＫ−ＧＰＳ（ＦＫＰ方式）１０秒観測を２セット

| 与点の電子基準点 | X座標 | Y座標 | 緯度 | 経度 | 標高 | 成果調査年月日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 明石 | −147391.496 | 57953.512 | 34° 40′ 11.0582″ | 134° 57′ 56.5322″ | 66.45 | 平成25年10月2日 |

| 位置参照点名 | X座標 | Y座標 | 与点の電子基準点 | 衛星数 | DOP値 | 観測日時 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| K0148 | −144757.004 | 76399.358 | 明石 | 7個 | 4.467 | 平成25年10月2日 11:12〜11:13 |
| K0149 | −144849.092 | 76412.175 | 明石 | 9個 | 3.591 | 平成25年10月2日 11:31〜11:32 |

座標値：世界測地第Ⅴ系　多角測量年月日：平成２５年１０月２日
境界測量年月日：平成２５年１２月３日

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/ |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/1000 |
|---|---|---|---|

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

（目次９）

請求番号：9-2

(2/2)

公用

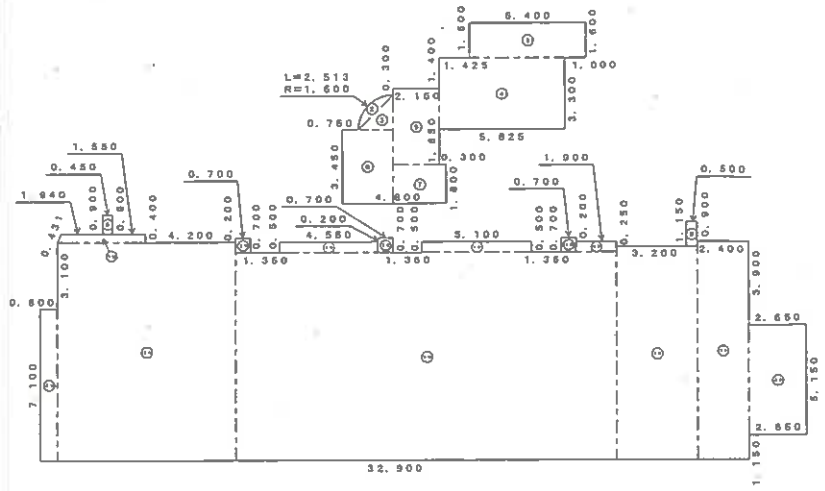
登記年月日：平成27年9月10日

# 各階平面図

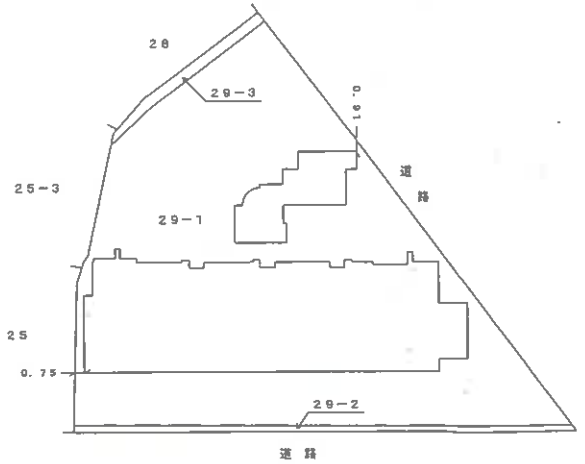
| 家屋番号 | 上祇園町２９番１の１０１～<br>上祇園町２９番１の６０２ |
|---|---|
| 建物の所在 | 神戸市兵庫区上祇園町２９番地１ |

## 建物図面 各階平面図

１階




一棟の建物




## 求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ① | 5.400 | × 1.600 | = | 8.640000 |
| ② | 3.1416 | × 1.600／4 − 1.600／2 | = | 0.73062 |
| ③ | 1.600 | × 1.600／2 | = | 1.280000 |
| ④ | 3.300 | × 5.825 | = | 19.222500 |
| ⑤ | 3.550 | × 2.150 | = | 7.632500 |
| ⑥ | 3.450 | × 2.350 | = | 8.107500 |
| ⑦ | 1.800 | × 2.450 | = | 4.410000 |
| ⑧ | 0.450 | × 0.900 | = | 0.405000 |
| ⑨ | 0.500 | × 1.150 | = | 0.575000 |
| ⑩ | ( 3.940 | + 4.100 ) × 0.400／2 | = | 1.608000 |
| ⑪ | 0.700 | × 0.700 | = | 0.490000 |
| ⑫ | 0.700 | × 0.700 | = | 0.490000 |
| ⑬ | 0.700 | × 0.700 | = | 0.490000 |
| ⑭ | 8.300 | × 10.200 | = | 84.660000 |
| ⑮ | 4.550 | × 0.500 | = | 2.275000 |
| ⑯ | 5.100 | × 0.500 | = | 2.550000 |
| ⑰ | 1.900 | × 0.500 | = | 0.950000 |
| ⑱ | 2.400 | × 10.200 | = | 24.480000 |
| ⑲ | 3.700 | × 9.950 | = | 36.815000 |
| ⑳ | 17.700 | × 9.700 | = | 171.690000 |
| ㉑ | 0.800 | × 7.100 | = | 5.680000 |
| ㉒ | 5.150 | × 2.650 | = | 13.647500 |
| | | 合計 | | 396.828520 |
| | | 床面積 | | 396.82㎡ |

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1／250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1／500 |
|---|---|---|---|

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

（１０枚目）

請求番号：9-5

公用

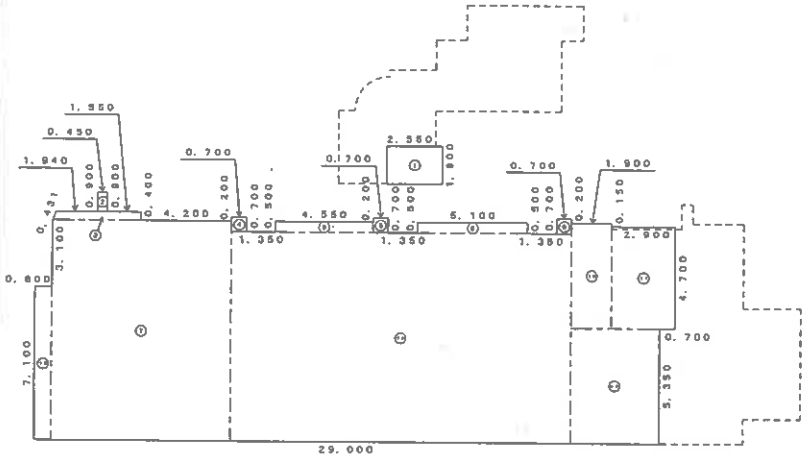
登記年月日：平成27年9月10日

# 各階平面図

| 家屋番号 | 上祇園町２９番１の１０１～<br>上祇園町２９番１の６０２ |
|---|---|
| 建物の所在 | 神戸市兵庫区上祇園町２９番地１ |

建物図面
各階平面図

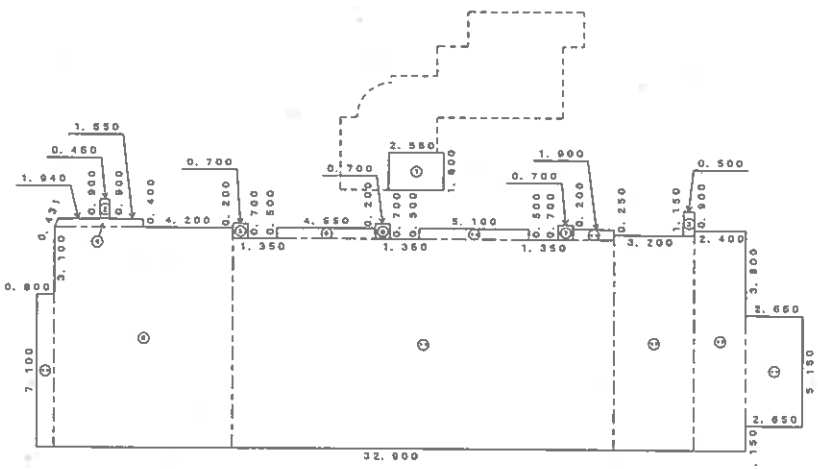
4階




求積表

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 2.550 | × | 1.800 | = | 4.590000 |
| ② | 0.450 | × | 0.900 | = | 0.405000 |
| ③ | ( 3.940 | + | 4.100 ) × 0.400／2 | = | 1.608000 |
| ④ | 0.700 | × | 0.700 | = | 0.490000 |
| ⑤ | 0.700 | × | 0.700 | = | 0.490000 |
| ⑥ | 0.700 | × | 0.700 | = | 0.490000 |
| ⑦ | 8.300 | × | 10.200 | = | 84.660000 |
| ⑧ | 4.550 | × | 0.500 | = | 2.275000 |
| ⑨ | 5.100 | × | 0.500 | = | 2.550000 |
| ⑩ | 1.900 | × | 4.850 | = | 9.215000 |
| ⑪ | 2.900 | × | 4.700 | = | 13.630000 |
| ⑫ | 15.800 | × | 9.700 | = | 153.260000 |
| ⑬ | 0.800 | × | 7.100 | = | 5.680000 |
| ⑭ | 4.100 | × | 5.350 | = | 21.935000 |
| | | | 合計 | | 301.278000 |
| | | | 床面積 | | 301.27㎡ |

2階，3階（各階同型階）




求積表

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 2.550 | × | 1.800 | = | 4.590000 |
| ② | 0.450 | × | 0.900 | = | 0.405000 |
| ③ | 0.500 | × | 1.150 | = | 0.575000 |
| ④ | ( 3.940 | + | 4.100 ) × 0.400／2 | = | 1.608000 |
| ⑤ | 0.700 | × | 0.700 | = | 0.490000 |
| ⑥ | 0.700 | × | 0.700 | = | 0.490000 |
| ⑦ | 0.700 | × | 0.700 | = | 0.490000 |
| ⑧ | 8.300 | × | 10.200 | = | 84.660000 |
| ⑨ | 4.550 | × | 0.500 | = | 2.275000 |
| ⑩ | 5.100 | × | 0.500 | = | 2.550000 |
| ⑪ | 1.900 | × | 0.500 | = | 0.950000 |
| ⑫ | 2.400 | × | 10.200 | = | 24.480000 |
| ⑬ | 3.700 | × | 9.950 | = | 36.815000 |
| ⑭ | 17.700 | × | 9.700 | = | 171.690000 |
| ⑮ | 0.800 | × | 7.100 | = | 5.680000 |
| ⑯ | 5.150 | × | 2.650 | = | 13.647500 |
| | | | 合計 | | 351.395500 |
| | | | 床面積 | | 351.39㎡ |

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1／250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1／250 |
|---|---|---|---|

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

（11枚目）

請求番号：9-5

公用

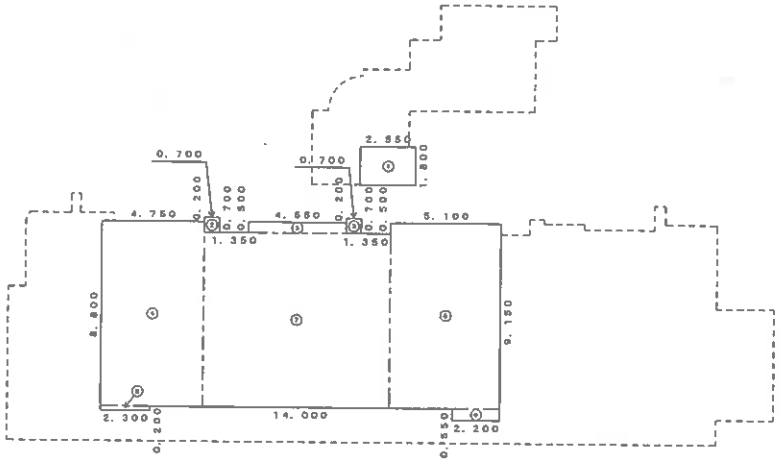
登記年月日：平成27年9月10日

# 各階平面図

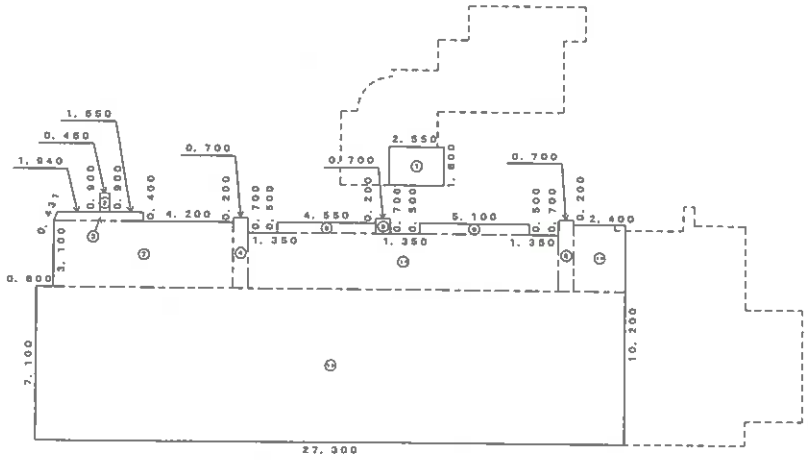
| 家屋番号 | 上祇園町２９番１の１０１～<br>上祇園町２９番１の６０２ |
|---|---|
| 建物の所在 | 神戸市兵庫区上祇園町２９番地１ |

建物図面
各階平面図

6階




5階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ① | 2.550 | × 1.800 | = | 4.590000 |
| ② | 0.700 | × 0.700 | = | 0.490000 |
| ③ | 0.700 | × 0.700 | = | 0.490000 |
| ④ | 4.750 | × 8.600 | = | 40.850000 |
| ⑤ | 4.550 | × 0.500 | = | 2.275000 |
| ⑥ | 5.100 | × 8.600 | = | 43.860000 |
| ⑦ | 8.650 | × 8.100 | = | 70.065000 |
| ⑧ | 2.300 | × 0.200 | = | 0.460000 |
| ⑨ | 2.200 | × 0.550 | = | 1.210000 |
| | | 合計 | | 164.280000 |
| | | 床面積 | | 164.29㎡ |

求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ① | 2.550 | × 1.800 | = | 4.590000 |
| ② | 0.450 | × 0.900 | = | 0.405000 |
| ③ | ( 3.940 | + 4.100 ) × 0.400/2 | = | 1.608000 |
| ④ | 0.700 | × 3.300 | = | 2.310000 |
| ⑤ | 0.700 | × 0.700 | = | 0.490000 |
| ⑥ | 0.700 | × 3.300 | = | 2.310000 |
| ⑦ | 8.300 | × 3.100 | = | 25.730000 |
| ⑧ | 4.550 | × 0.500 | = | 2.275000 |
| ⑨ | 5.100 | × 0.500 | = | 2.550000 |
| ⑩ | 2.400 | × 3.100 | = | 7.440000 |
| ⑪ | 14.400 | × 2.600 | = | 37.440000 |
| ⑫ | 27.300 | × 7.100 | = | 193.830000 |
| | | 合計 | | 280.978000 |
| | | 床面積 | | 280.97㎡ |

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

本図面はA３版をA４版に縮小したものである

（１２枚目）

請求番号：9-5

公用

登記年月日：平成27年9月10日

（１３枚目）

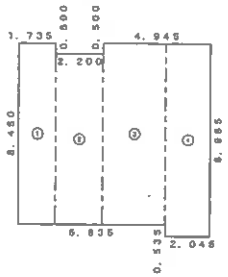
# 各階平面図

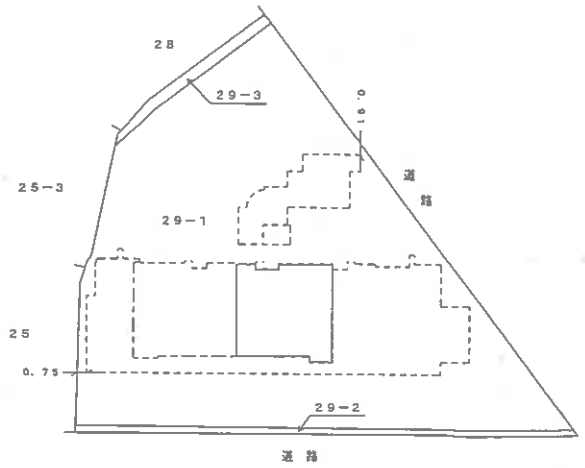
| 家屋番号 | 上祇園町<br>２９番１の６０２ |
|---|---|
| 建物の所在 | 神戸市兵庫区上祇園町２９番地１ |

建物図面
各階平面図

区分した建物の存する部分　６階部分

建物の名称　６０２




## 求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ① | 8.450 | × | 1.735 = | 14.660750 |
| ② | 7.950 | × | 2.200 = | 17.490000 |
| ③ | 8.450 | × | 2.900 = | 24.505000 |
| ④ | 8.985 | × | 2.045 = | 18.374325 |
| | | | 合計 | 75.030075 |
| | | | 床面積 | 75.03㎡ |

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

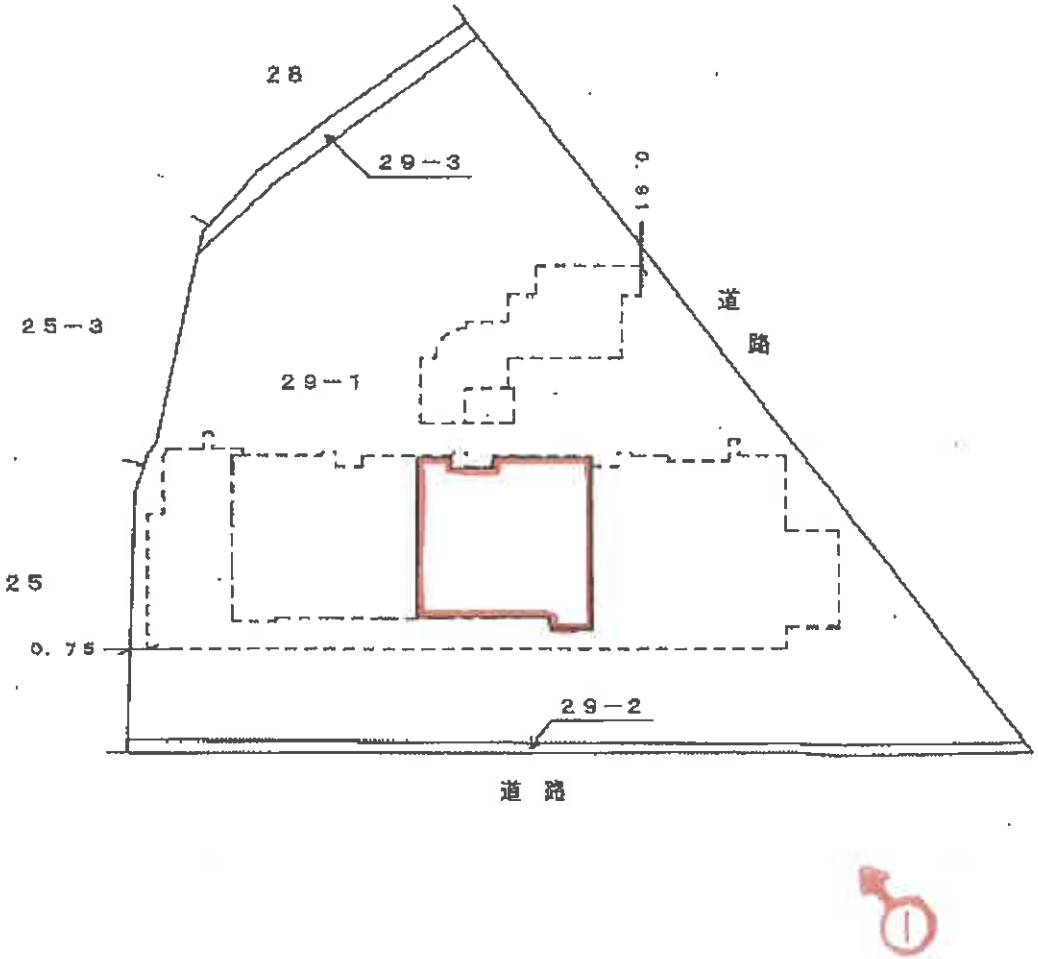
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

請求番号：9-5

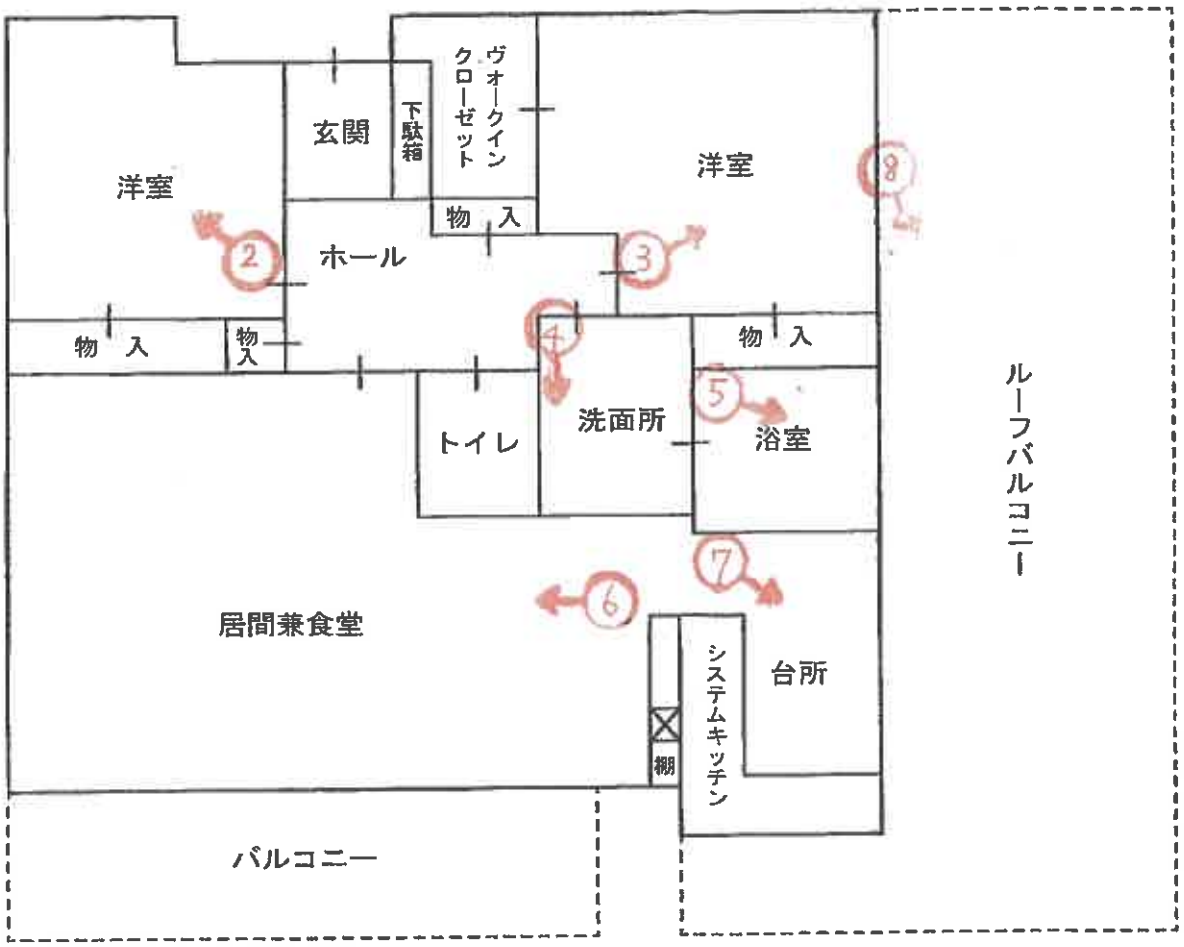
# 土地建物位置関係図

(←○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 8 年 （ヌ） 第 39 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 7 月 6 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

松崎 庄二

## 第１　評価額

| 番　号 | 評　　価　　額 |
|---|---|
| 1 | 金21,940,000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)<br>所　在<br>建物の名称<br><br>(専有部分の建物の表示)<br>家屋番号<br>建物の名称<br>種　類<br>構　造<br>床面積<br><br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土地の符号<br>所在及び地番<br>地　目<br>地　積<br><br>(敷地権の表示)<br>土地の符号<br>敷地権の種類<br>敷地権の割合 | 物件目録記載のとおり | （専有部分）<br>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 | 神戸市営地下鉄線　大倉山駅の北西方　約1.2ｋｍ（道路距離）<br>（附属資料位置図参照） | |
| 付近の状況 | 一般住宅、マンションが混在する住宅地域 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>第１種住居地域<br>60％<br>200％<br>準防火地域<br>第３種高度地区、宅地造成等工事規制区域、眺望景観形成地域 |
| 画地条件 | 規模　　1,096.46 ㎡の　不整形地 | |
| 接面道路の状況 | 北東側　約4m市道<br>南東側　約4m市道　　（建築基準法第42条2項道路）<br>北西側　約4m私道　　（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及び一部公衆用道路として利用 | |
| 供給処理施設 | 上水道　　あり<br>ガス配管　　あり<br>下水道　　あり<br>（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 | 符号２土地は南東側市道のセットバック部分で、符号３土地は北西側私道のセットバック部分である。 | |

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | |
|---|---|
| マンション名 | ワコーレ神戸上祇園 |
| 建物の用途 | 共同住宅　（総戸数25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9月2日 新築<br>経過年数　11 年程度<br>経済的残存耐用年数　35 年程度 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造6階建 |
| 仕様 | 屋根：陸屋根<br>外壁：タイル貼り等 |
| 設備等 | エレベーター　あり<br>駐車場　抽選(総台数11台)<br>集会所　なし<br>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　ワコーレ神戸上祇園管理組合<br>管理方式　委託<br>管理会社　(株)日本ネットワークサービス<br>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9月30日現在、<br>29,051,113 円 |
| 特記事項 | ・石綿使用等の有無<br>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

| | |
|---|---|
| 構　　造 | 鉄筋コンクリート造１階建 |
| 位　　置 | ６階　（６０２号室）<br>主要開口部の方位：　南東向き |
| 床　面　積 | 75.03㎡　（登記記載面積） |
| 間　取　り | ２ＬＤＫ　　バルコニー 南東向き |
| 仕　　様 | 天　井　：　クロス等<br>床　　：　フローリング等<br>内　壁　：　クロス壁等<br>設　備　：　特になし<br>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　5,620円<br>修繕積立金　月額　16,380円<br>ﾎｰﾑｾｷｭﾘﾃｨ　月額　440円<br>ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ　月額　1,100円<br>ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ　月額　840円<br>滞　納　額　あり　（令和8年6月4日現在　205,380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 | ・管理会社によると管理費等の滞納額に対しては遅延損害金が付加されて請求されるとのことである。<br>・北東側にルーフバルコニーが存する。<br>・室内には家財道具等は殆ど無く空家の状態である。また、以前室内で小型犬１匹を飼っていた模様である。 |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 共用修正<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|
| 280,000 | 75.03 | 1.09 | 0.62 | 14,200,000 |

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　11年、 経済的残存耐用年数 35年、 経済的全耐用年数 46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)　≒ 0.62

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ | 敷地権の種類<br>カ | 敷地権価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 159,000 | 0.86 | 1,096.46 | 0.90 | 78010/ 1760470 | 1.00 | 5,980,000 |

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－4）

| 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/㎡) |
|---|---|---|---|---|
| 184,000 | × 101/ 100 | × 100/ 100 | × 100/ 117 | ≒ 159,000 |

◇ 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/ 103 | × 100/ 101 | × 100/ 110 | × 100/ 102 | ≒ 100/ 117 |

イ 個別格差 ： 規模、形状、接道、方位、セットバック等 (0.86)
ウ 地　積 ： 合計登記記載数量
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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別<br>格差<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ |
|---|---|---|---|
| 14,200,000 | 5,980,000 | 1.05 | 21,190,000 |

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
1.05　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　8月　　362,000 円/㎡
B　令和 7年　3月　　442,000 円/㎡

(比準表)

| 番号 | 事例価格<br>(円／㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化<br>補正 | 地域格差<br>修正 | 建物品等<br>比較 | 試算価格<br>(円／㎡)<br>(千円未満四捨五入) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 362,000 | 100/100 | 100.0/100 | 100/93 | 100/120 | 100/85 | 382,000 |
| B | 442,000 | 100/100 | 100.0/100 | 100/95 | 100/140 | 100/85 | 391,000 |

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<br>(円／㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|
| 387,000 | 1.05 | 75.03 | 30,490,000 |

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 | 正味復帰価格の現価 | | | | | 収益価格 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ４年目の有効純収益 | 最終還元利回り | ３年目期末復帰価格 | 複利現価率 | 正味復帰価格現価 | |
| | | | イ÷ウ | (5.5%) | エ×オ | |
| ア | イ | ウ | エ | オ | カ | ア＋カ |
| 2,304 千円 | 945 千円 | 6.5% | 14,538 千円 ≒ 14,540 千円 | 0.85161 | 12,382 千円 | 14,686 千円 ≒ 14,690 千円 |
| (15.7%) | | | | | (84.3%) | (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 | 1,500 | 1,500 | 1,478 | 1,478 |
| | 共益費収入 | 150 | 150 | 148 | 148 |
| | 駐車場収入 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | その他収入 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 可能総収益 | 1,650 | 1,650 | 1,626 | 1,626 |
| | 空室損失 | △ 165 | △ 165 | △ 163 | △ 163 |
| | 貸倒損失 | △ 50 | △ 50 | △ 49 | △ 49 |
| | 有効総収益 | 1,435 | 1,435 | 1,414 | 1,414 |
| イ　総費用 | 維持管理費（修繕費含む） | 83 | 83 | 83 | 83 |
| | 長期計画修繕費 | 498 | 198 | 198 | 198 |
| | 公租公課 | 174 | 174 | 174 | 174 |
| | 損害保険料 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| | その他費用 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 総費用合計 | 769 | 469 | 469 | 469 |
| ウ　経費率　(%) | | 53.59 | 32.68 | 33.17 | 33.17 |
| エ　有効純収益　ア－イ | | 666 | 966 | 945 | 945 |
| オ　複利現価率　(割引率5.5%) | | 0.94786 | 0.89845 | 0.85161 | |
| カ　有効純収益の現価　エ×オ | | 631 | 868 | 805 | |

（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<br>試算価格（円）<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格（円）<br>ア×イ |
|---|---|---|---|
| ①積算価格 | 21,190,000 | 1.00 | 21,190,000 |
| ②比準価格 | 30,490,000 | 1.00 | 30,490,000 |
| ③収益価格 | | | 14,690,000 |
| ④調整後の価格 | 27,980,000 | | |

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<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | その他の<br>控除減価<br>(管理費等)<br>エ | 評価額（円）<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|
| 27,980,000 | 1.00 | 0.80 | 0.98 | 21,940,000 |

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　（神戸兵庫－4）

| | | |
|---|---|---|
| 所在 | ： | 神戸市兵庫区上祇園町５０番３<br>「上祇園町２－２１－１」 |
| 価格 | ： | 184,000円/㎡ |
| 位置 | ： | 神戸市営地下鉄線「大倉山」駅より道路距離1.1ｋｍ |
| 価格時点 | ： | 令和８年１月１日 |
| 地積 | ： | 145㎡ |
| 供給処理施設 | ： | 水道、ガス、下水 |
| 接面街路 | ： | 北東側幅員6.3m市道に接面 |
| 用途指定等 | ： | 第１種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%） |
| 地域の概要 | ： | 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域 |

２　固定資産税評価額（令和8年度）

| | | |
|---|---|---|
| 土地： | 106,610,152円 | （×78,010/ 1,760,470） |
| 建物： | 9,288,800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　建物間取図
６　現況写真

以　上

令和　８年（ヌ）第　　３９号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市兵庫区上祇園町２９番地１

建物の名称　　ワコーレ神戸上祇園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上祇園町２９番１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　７５．０３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　神戸市兵庫区上祇園町２９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０５３．４６平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市兵庫区上祇園町２９番２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　２６平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　神戸市兵庫区上祇園町２９番３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１７平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　３９号

# 物　件　目　録

（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　１７６０４７０分の７８０１０

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７６０４７０分の７８０１０

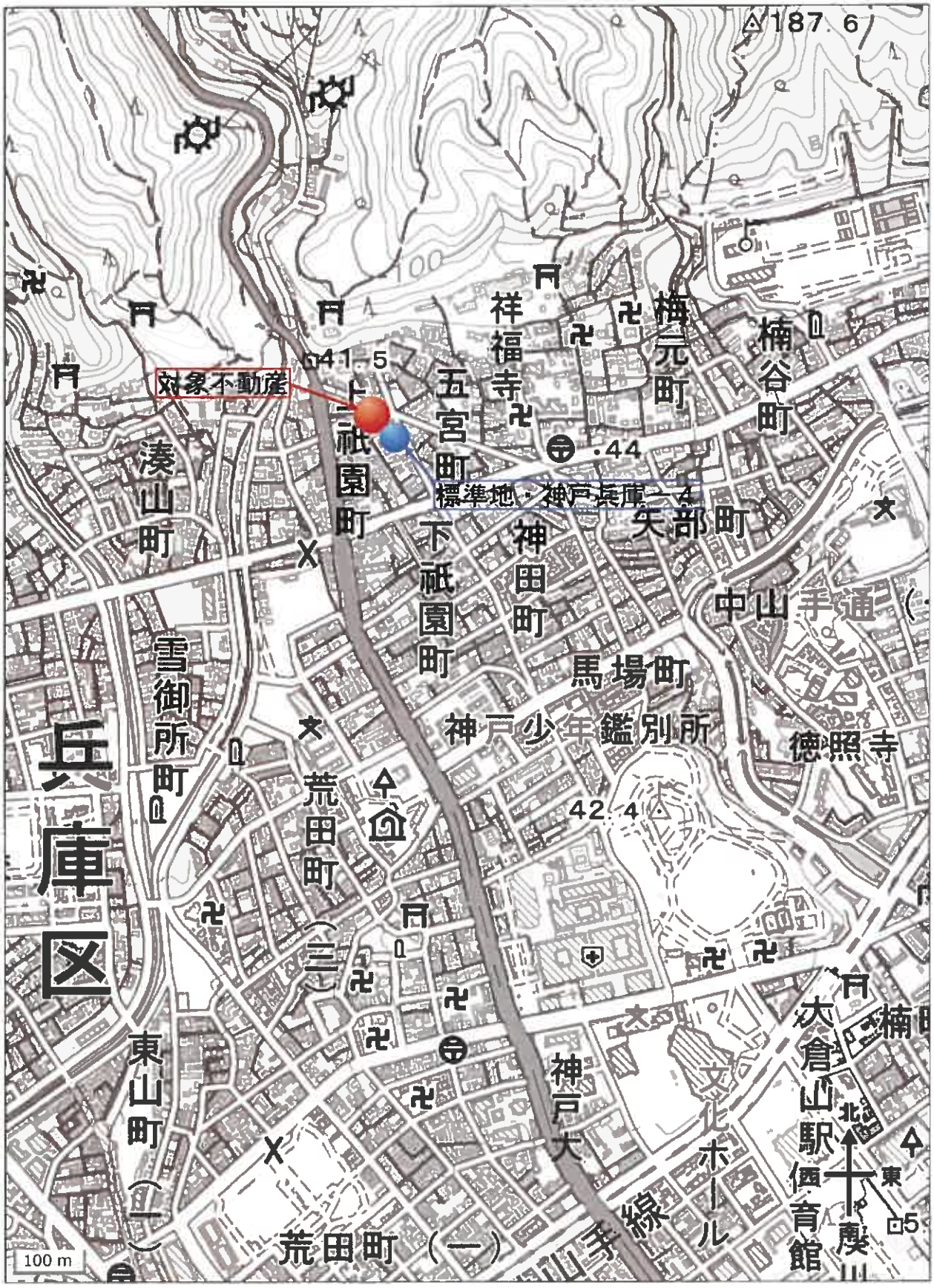
土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７６０４７０分の７８０１０

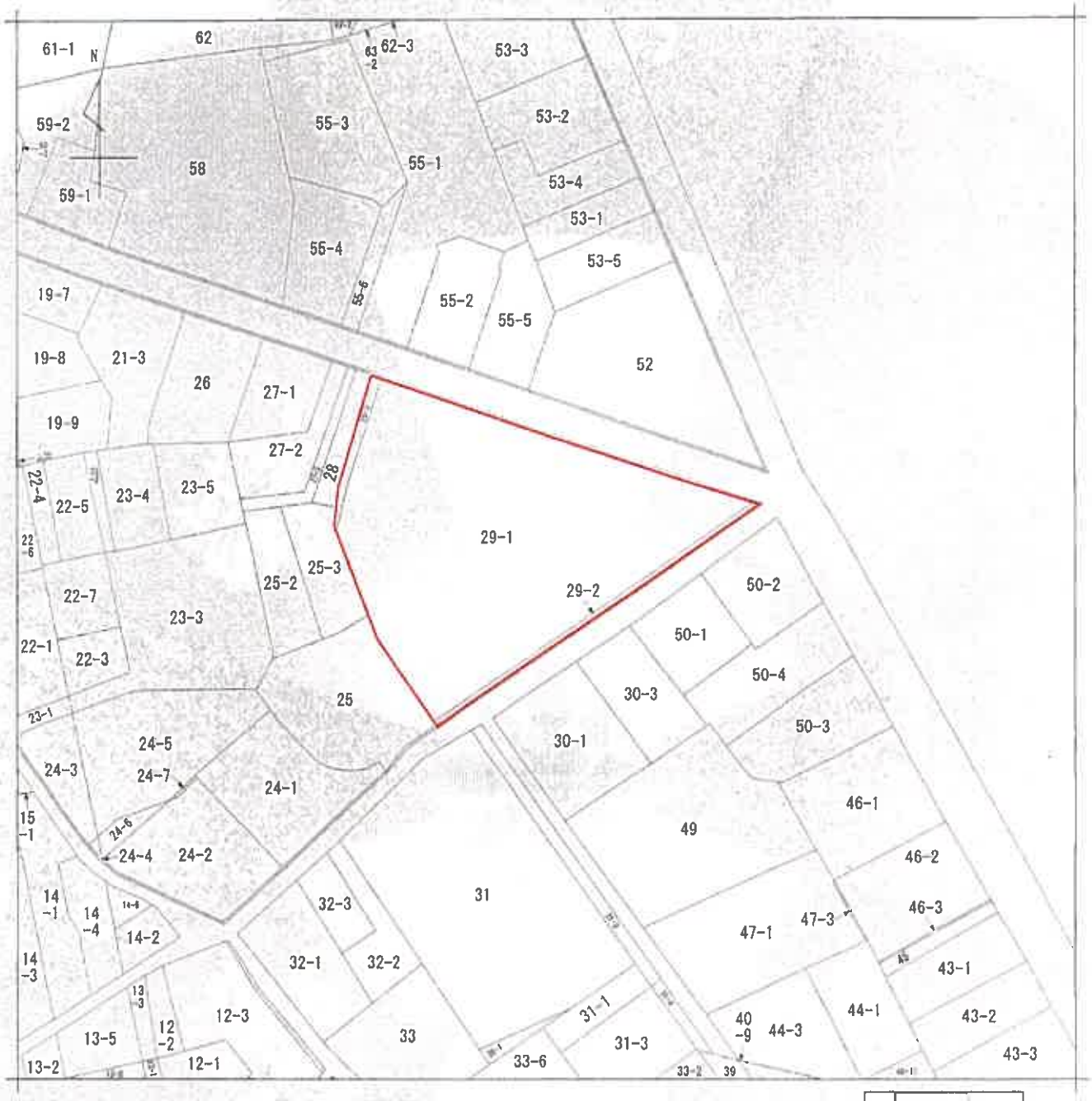
地理院地図
GSI Maps

対象不動産及び地価公示地等の位置図




※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

公図写




| 地番区域見出 | 上祇園町 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 神戸市兵庫区上祇園町 | | 地番 | 29番1 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | | 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 | 昭和44年3月28日 | 備付年月日(原図) | | | | 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8年4月20日
神戸地方法務局
登記官 [redacted]

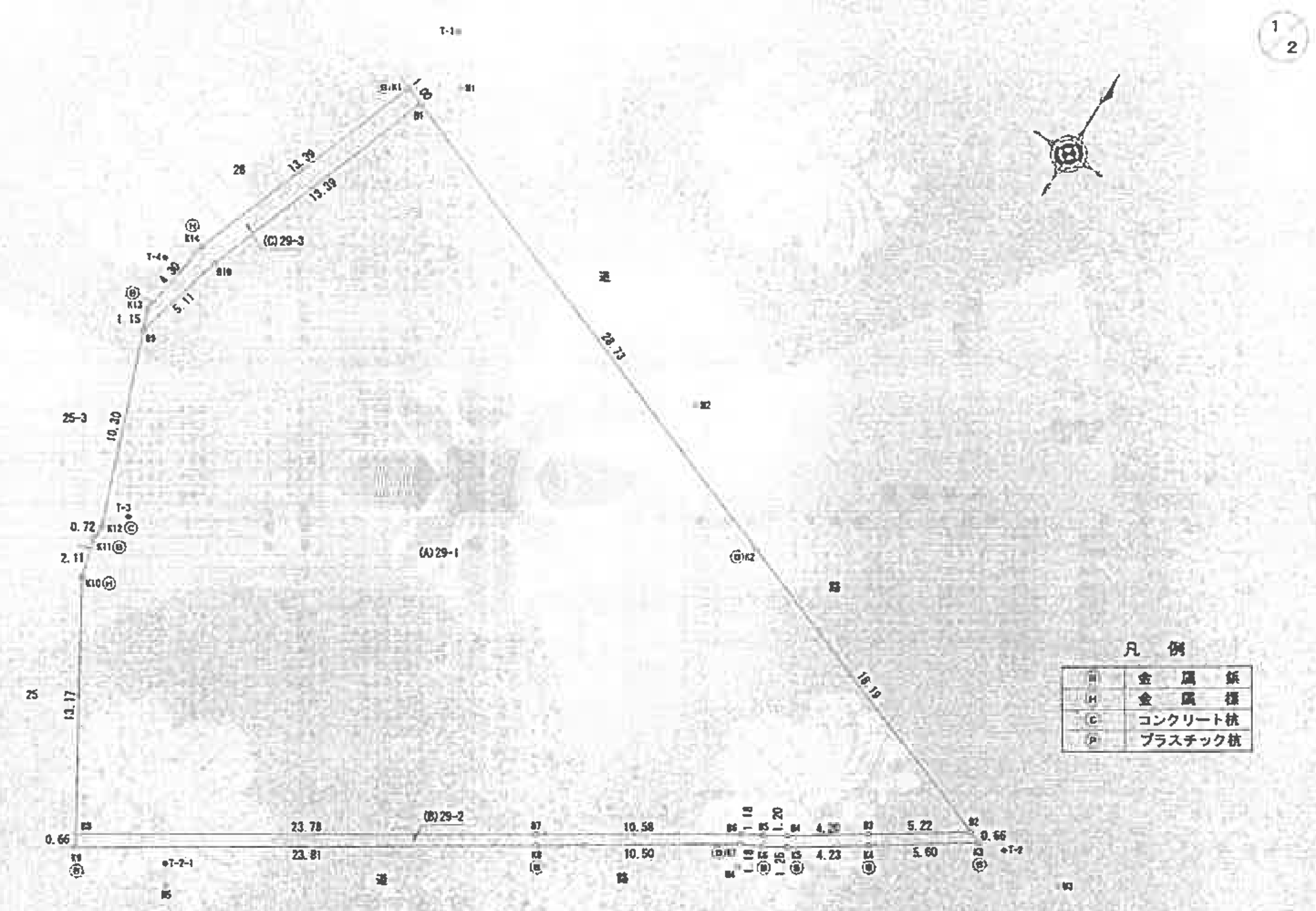
請求番号：12-2
(1/1)

縮版図

登記年月日　平成26年6月26日

# ~~土地所在図~~ 地積測量図

| | |
|---|---|
| 地番 | (B)29-2・(C)29-3<br>(A)29-1 |
| 土地の所在 | 神戸市兵庫区上祇園町 |




| | | | |
|---|---|---|---|
| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |

地積測量図写

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8年4月20日　神戸地方法務局

登記官 [redacted]

[redacted]

縮版図

請求番号：12-3　(1/2)

登記年月日　平成26年6月26日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年4月20日　神戸地方法務局　登記官

| 地番 | (B)29-2・(C)29-3<br>(A)29-1 |
|---|---|
| 土地の所在 | 神戸市兵庫区上祇園町 |

# 土地所在図・地積測量図

## 座標求積表

（世界測地系）

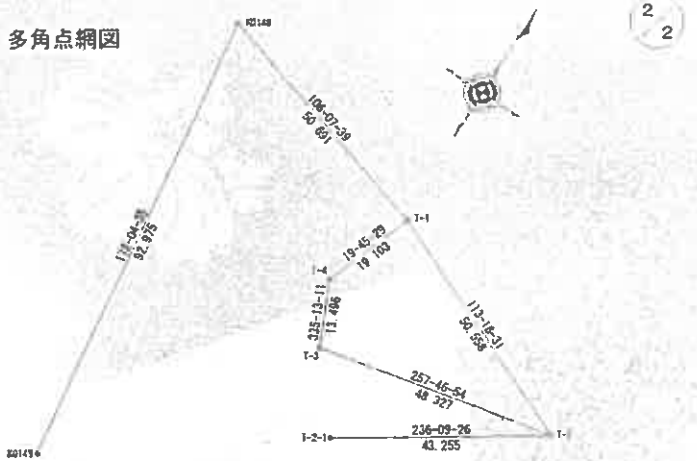
| 地番 | (B)29-2 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 筆界点 | Xn | Yn | Yn+1−Yn−1 | Xn・(Yn+1−Yn−1) |
| B2 | −144791.255 | 76492.547 | 4.951 | −716861.503505 |
| K3 | −144791.481 | 76493.173 | −3.993 | 578152.383633 |
| K4 | −144794.662 | 76488.554 | −8.120 | 1177180.602060 |
| K5 | −144797.033 | 76485.043 | −4.579 | 663025.614107 |
| K6 | −144797.692 | 76483.975 | −2.131 | 308563.881652 |
| K7 | −144798.217 | 76482.912 | −9.832 | 1423656.069544 |
| K8 | −144803.998 | 76474.143 | −28.703 | 4156305.154594 |
| K9 | −144817.036 | 76454.209 | −20.284 | 2937468.758224 |
| B8 | −144816.468 | 76453.859 | 19.616 | −2840719.836288 |
| B7 | −144803.945 | 76473.825 | 28.838 | −4175844.630710 |
| B6 | −144797.774 | 76482.697 | 9.903 | −1433932.355922 |
| B5 | −144797.187 | 76483.728 | 2.042 | −295675.855854 |
| B4 | −144796.540 | 76484.739 | 4.494 | −650715.650760 |
| B3 | −144794.188 | 76486.222 | 7.808 | −1130553.019904 |
| | | | 合計 | 53.610871 |
| | | | 面積 | 26.805435 |
| | | | 地積 | 26.80 ㎡ |

| 地番 | (C)29-3 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 筆界点 | Xn | Yn | Yn+1−Yn−1 | Xn・(Yn+1−Yn−1) |
| K1 | −144774.958 | 76447.467 | 6.521 | −799302.543118 |
| B1 | −144775.300 | 76448.412 | −3.556 | 514820.956800 |
| B10 | −144787.914 | 76443.911 | −5.704 | 825870.261456 |
| B9 | −144792.882 | 76442.708 | −1.616 | 233965.297312 |
| K13 | −144791.805 | 76442.295 | 0.183 | −26495.900498 |
| K14 | −144787.544 | 76442.891 | 5.172 | −748841.177568 |
| | | | 合計 | 35.904384 |
| | | | 面積 | 17.9521920 |
| | | | 地積 | 17.95 ㎡ |

| 地番 | (A)29-1 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 筆界点 | Xn | Yn | Yn+1−Yn−1 | Xn・(Yn+1−Yn−1) |
| B1 | −144775.300 | 76448.412 | 31.828 | −4604475.658400 |
| K2 | −144785.071 | 76475.439 | 44.135 | −6390089.206450 |
| B2 | −144791.255 | 76492.547 | 12.783 | −1850866.612065 |
| B3 | −144794.188 | 76486.222 | −7.808 | 1130553.019904 |
| B4 | −144796.540 | 76484.739 | −4.494 | 650715.650760 |
| B5 | −144797.187 | 76483.728 | −2.042 | 295675.855854 |
| B6 | −144797.774 | 76482.697 | −9.903 | 1433932.355922 |
| B7 | −144803.945 | 76473.825 | −28.838 | 4175844.630710 |
| B8 | −144816.468 | 76453.859 | −26.870 | 3891218.495160 |
| K10 | −144805.251 | 76446.965 | 7.476 | 1082564.056476 |
| K11 | −144803.219 | 76446.383 | −0.555 | 80365.786545 |
| K12 | −144802.499 | 76446.400 | −3.675 | 532149.881825 |
| B9 | −144792.882 | 76442.708 | −2.489 | 360389.483208 |
| B10 | −144787.914 | 76443.911 | 5.704 | −825870.261456 |
| | | | 合計 | 2106.921483 |
| | | | 面積 | 1053.4607415 |
| | | | 地積 | 1053.46 ㎡ |

| 総合計面積 | 1098.2183690 ㎡ |
|---|---|

## 多角点網図




## 座標リスト

（世界測地系）

| 測点名 | X座標 | Y座標 | 種類 |
|---|---|---|---|
| K0148 | −144757.004 | 76399.358 | 位置参照点 金属鋲 |
| K0149 | −144849.092 | 76412.175 | 位置参照点 金属鋲 |
| T−1 | −144771.085 | 76448.065 | 測量多角点 金属鋲 |
| T−2 | −144791.090 | 76494.487 | 測量多角点 金属鋲 |
| T−3 | −144801.318 | 76447.254 | 測量多角点 金属鋲 |
| T−4 | −144789.064 | 76441.597 | 測量多角点 金属鋲 |
| T−2−1 | −144815.180 | 76458.560 | 測量多角点 金属鋲 |
| M1 | −144778.472 | 76449.759 | 汚水マンホール中心 |
| M2 | −144750.516 | 7646[illegible] | 汚水マンホール中心 |
| M3 | −144791.096 | 76497.796 | 汚水マンホール中心 |
| M4 | −144799.261 | 76463.438 | 汚水マンホール中心 |
| M5 | −144816.100 | 76459.185 | 汚水マンホール中心 |

## 位置参照点リスト

観測方法：ネットワーク型RTK−GPS（FKP方式）10秒観測を2セット

| 与点の電子基準点 | X座標 | Y座標 | 緯度 | 経度 | 楕高 | 成果調査年月日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 明石 | −147391.496 | 57953.512 | 34° 40′ 11.0582″ | 134° 57′ 56.5322″ | 66.45 | 平成25年10月2日 |

| 位置参照点名 | X座標 | Y座標 | 与点の電子基準点 | 観測数 | DOP値 | 観測日時 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| K0148 | −144757.004 | 76399.358 | 明石 | 7個 | 4.467 | 平成25年10月2日 11:12〜11:13 |
| K0149 | −144849.092 | 76412.175 | 明石 | 9個 | 3.891 | 平成25年10月2日 11:31〜11:32 |

座標値：世界測地第Ⅴ系　多角測量年月日：平成２５年１０月２日
境界測量年月日：平成２５年１２月３日

| 作成者 | [redacted]（平成26年6月10日 作成） | 縮尺 | 1 |
|---|---|---|---|
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1／1000 |

縮版図

地積測量図

請求番号：12-3　(2/2)

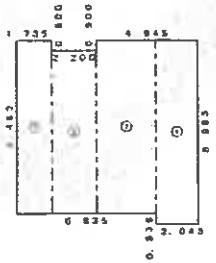
登記年月日：平成27年9月10日

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。
令和8年4月20日　神戸地方法務局　登記官

# 各階平面図

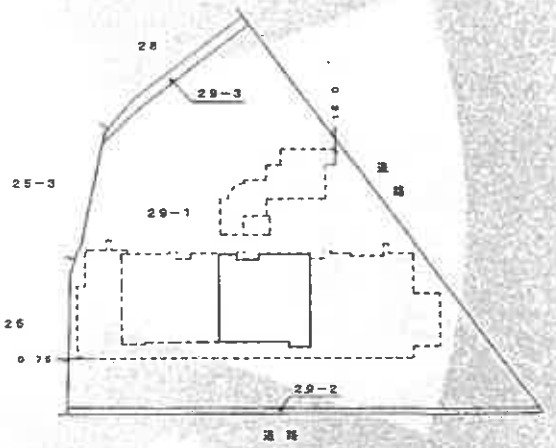
| 家屋番号 | 上祇園町 29番1の602 |
|---|---|
| 建物の所在 | 神戸市兵庫区上祇園町２９番地１ |

## 建物図面 各階平面図




区分した建物の存する部分　６階部分

建物の名称　６０２




求積表

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 8 450 | × | 1 735 | = | 14. 660750 |
| ② | 7 950 | × | 2 200 | = | 17 490000 |
| ③ | 8. 450 | × | 2 900 | = | 24 505000 |
| ④ | 8 985 | × | 2 045 | = | 18 374325 |
| | | | 合計 | | 75 030075 |
| | | | 床面積 | | 75 03㎡ |

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|
| | (平成27年 9月 2日作成) | | |

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

建物図面写

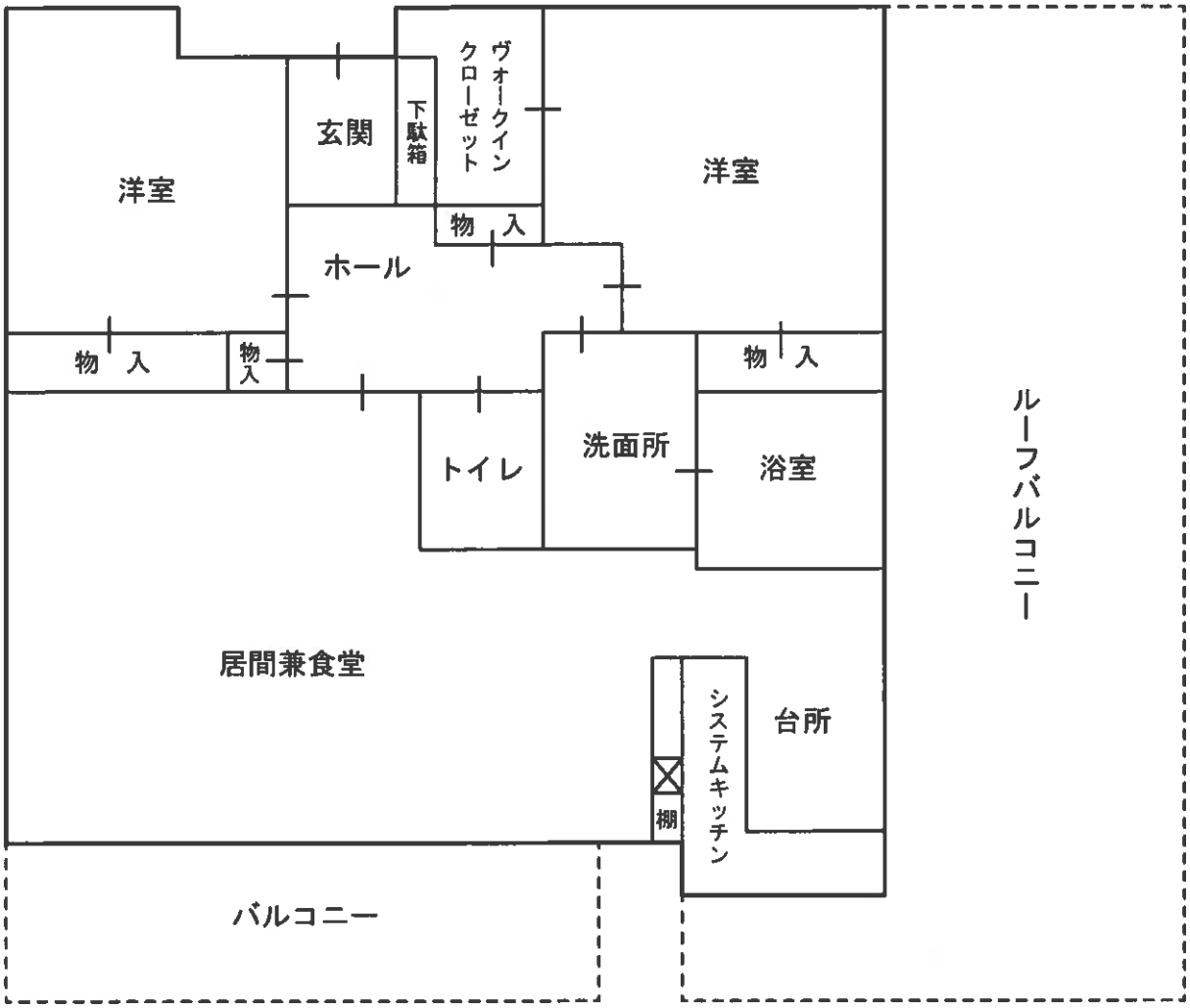
縮版図

[redacted]

[redacted]

請求番号：12-1　(4/4)

# 建物間取図




令和８年（ヌ）第３９号

付 属 資 料

参 考 写 真



対象不動産を含む一棟の建物



対象不動産を含む一棟の建物