

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 (<http://bit.sikkou.jp/>) のホームページ右下にある「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 6年 4月22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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11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 6年 4月22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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	11,850,000 9,480,000		2,370,000	71,944	16,402
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区七宮町二丁目3番地19

建物の名称 ワコーレ ペイサージュ神戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七宮町二丁目3番19の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 56.75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 神戸市兵庫区七宮町二丁目3番19

地 目 宅地

地 積 478.70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 187505分の5929



※
め
め
※

物件明細書

令和 6年 3月18日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高濱 宏行

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 神戸市兵庫区七宮町二丁目3番地19

建物の名称 ワコーレ ペイサージュ神戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七宮町二丁目3番19の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 56.75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 神戸市兵庫区七宮町二丁目3番19

地 目 宅地

地 積 478.70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 187505分の5929



令和5年(ケ)第 126号
令和6年 1月25日受理
令和6年 2月26日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官長 田 亨

(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 神戸市兵庫区七宮町二丁目3番地19

建物の名称 ワコーレ ペイサージュ神戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七宮町二丁目3番19の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 56.75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 神戸市兵庫区七宮町二丁目3番19

地 目 宅地

地 積 478.70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 187505分の5929

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市兵庫区七宮町2丁目3番3-703号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (金額は月額) 管理費 8,480円 修繕積立金 13,640円 管理費(戸当たり) 399円 円 円	令和6年2月14日現在(書類送付書記載年月日) <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2016年1月分~2024年1月分 計 2,082,609円
管理費等照会先	株式会社日本ネットワークサービス 電話 ()	
その他の事項	管理会社からの回答書によれば、2枚目記載の滞納額の他に、受取自治会費(月額80円)及び違約金(489,818円)の滞納があり、これらすべての滞納額及びすべての滞納額に対する年18.25パーセントの割合による遅延損害金が承継人に付加して請求される。	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> 雑種地(符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

執行官の意見

- (1) 目的物件の占有状況等について
 - ① 集合ポストには債務者兼所有者の姓が表記されていた。
 - ② 玄関ドアポスト内に存在した水道、ガスの検針票から契約名義は「A」。
 - ③ 1回目の臨場時に集合ポストに投函した通知書は存在しなかった。
 - ④ 目的物件内に立ち入ったところ、多数の郵便物や書類が存在し、そのほとんどが債務者兼所有者 B にあてたものであって、それ以外の者にあてた郵便物や関係書類は見当たらなかった。
 - ⑤ 執行官が投函した通知書も未開封のまま室内に存在した。
- (2) 目的物件の形状及び占有関係については、現況調査の結果及び現況調査報告書添付の写真により2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月26日(金) 9:40-9:55	物件所在地	物件確認、占有調査、目的物件外観写真撮影
令和6年1月31日(水) 9:50-10:10	神戸地方法務局 明石支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和6年2月2日(金) 13:00-13:30	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、占有調査、目的物件写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 平成 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面にA3版をA4版に縮小したものである

(原簿価額別・図上制定) +77267.383

4 5-17

-145996.774



+77142.383 (原簿価額別・図上制定)



請求部分	所在 神戸市兵庫区七宮町二丁目				地番	3番19			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	V	分類	地図(在第1・4条第1項)国調法1 9-5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(原簿)	平成5年10月29日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局管轄)

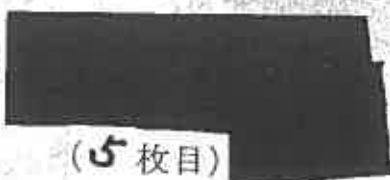
令和6年1月31日

神戸地方法務局明石支局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)



(5枚目)

公用

登記年月日：平成11年5月19日

H11.5.19

地積測量図

前 3-2, 後 3-2, 3-16, 3-19

地番 番 3-2-16-19

土地の所在 神戸市兵庫区七宮町2丁目

本図面はA3版をA4用紙に縮小したものである

座標求積表

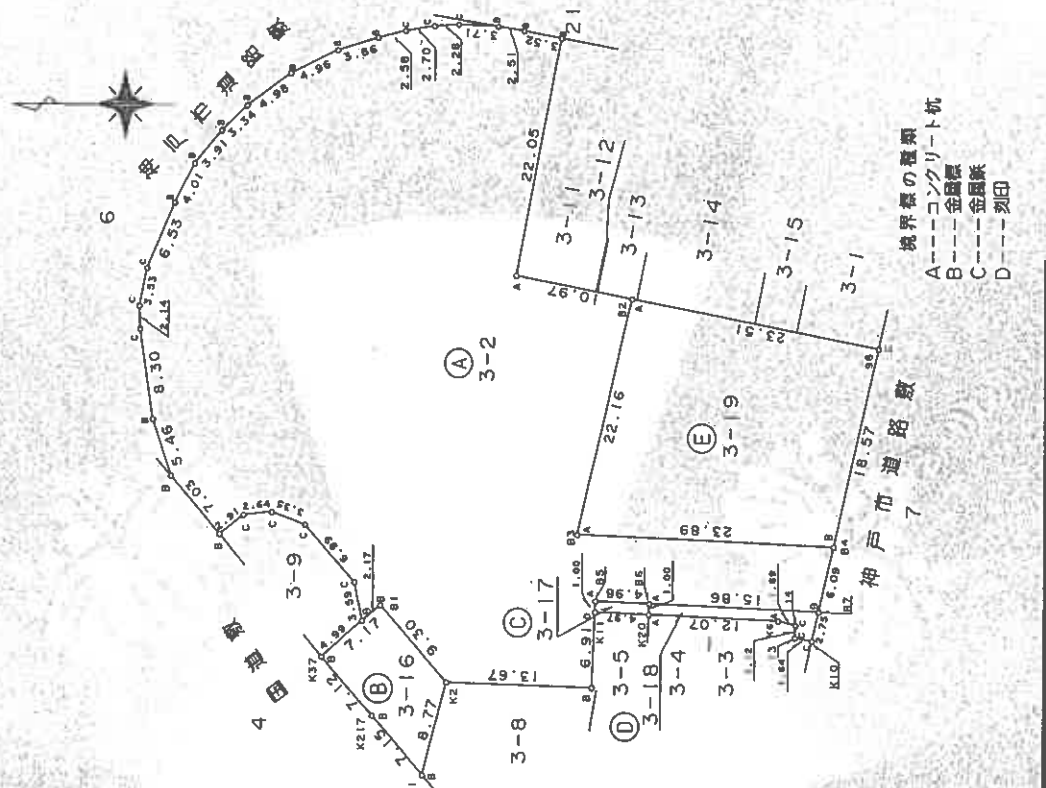
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	距離
3-16-19				
B1	244.454	81.124	2111.724716	7.17
K37	246.144	74.977	-422.569455	7.12
K217	242.039	71.313	-2089.675974	7.15
K1	235.946	67.573	-930.700842	6.77
K2	236.485	76.328	1300.198624	9.30
座標	168.877469			
面積	84.4887345			m ²
	84			

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	距離
3-17				
B5	225.512	187.699	649.525674	1.00
K11	225.236	186.737	-347.690275	4.97
K20	220.437	188.063	-851.173138	1.00
B6	220.710	189.026	959.306950	4.98
座標	9.969211			
面積	4.9846055			m ²
	4.98			

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	距離
3-18				
B6	220.710	189.026	2836.981494	1.00
K20	220.437	188.063	-2239.830330	12.07
K6	208.800	191.280	-2549.762400	1.69
4	207.107	191.390	-381.631660	1.12
3	206.606	190.305	-367.859565	1.64
K10	205.174	190.510	-264.427880	2.75
B7	205.418	193.253	3002.378608	15.86
座標	37.848267			
面積	18.9241335			m ²
	18			

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	距離
3-19				
B2	230.944	215.041	4599.081967	22.16
B3	228.985	192.964	-4821.591468	23.89
B4	205.857	199.329	-4263.049323	18.57
B8	207.598	217.632	5442.968184	23.51
座標	957.409560			
面積	478.7046300			m ²
	478			

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	距離
3-2				
B2	2625.098	587.1021035		
座標	2037.9958965			
面積	2037			m ²



縮尺 1/500

(大原土地測量士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

神戸地方支務局管轄

令和6年1月31日

神戸地方支務局明石支局

登記官

(6枚目)

請求番号：8-2

登記年月日：平成12年11月16日

各階平面図

建物平面図

1211.16

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

家屋番号	七宮町2丁目 3-19-703
建物の所在	神戸市兵庫区七宮町2丁目3番地19

専有部 分

建物の番号 ワコーレ バイサージュ神戸

建物の存する部分7階

建物番号 703

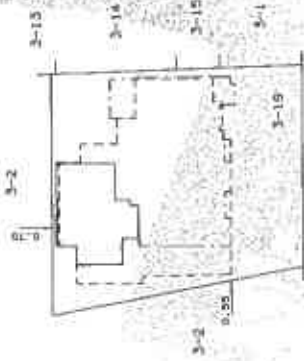
7階部分



面積表

1.700 X 4.250	7.225000
1.650 X 3.450	41.692500
0.650 X 4.210	2.738750
0.765 X 3.545	2.711825
0.785 X 3.045	2.390325
合 計	50.758300
床面積	56.75 m ²

建築基準法 2X43 AL 3.374



道 路

作 業

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請

322519

この図面に記載されている内容も証明した図面である

(神戸地方建設局登録)

令和6年1月31日

神戸地方建設局第三支局

登記簿

(7枚目)

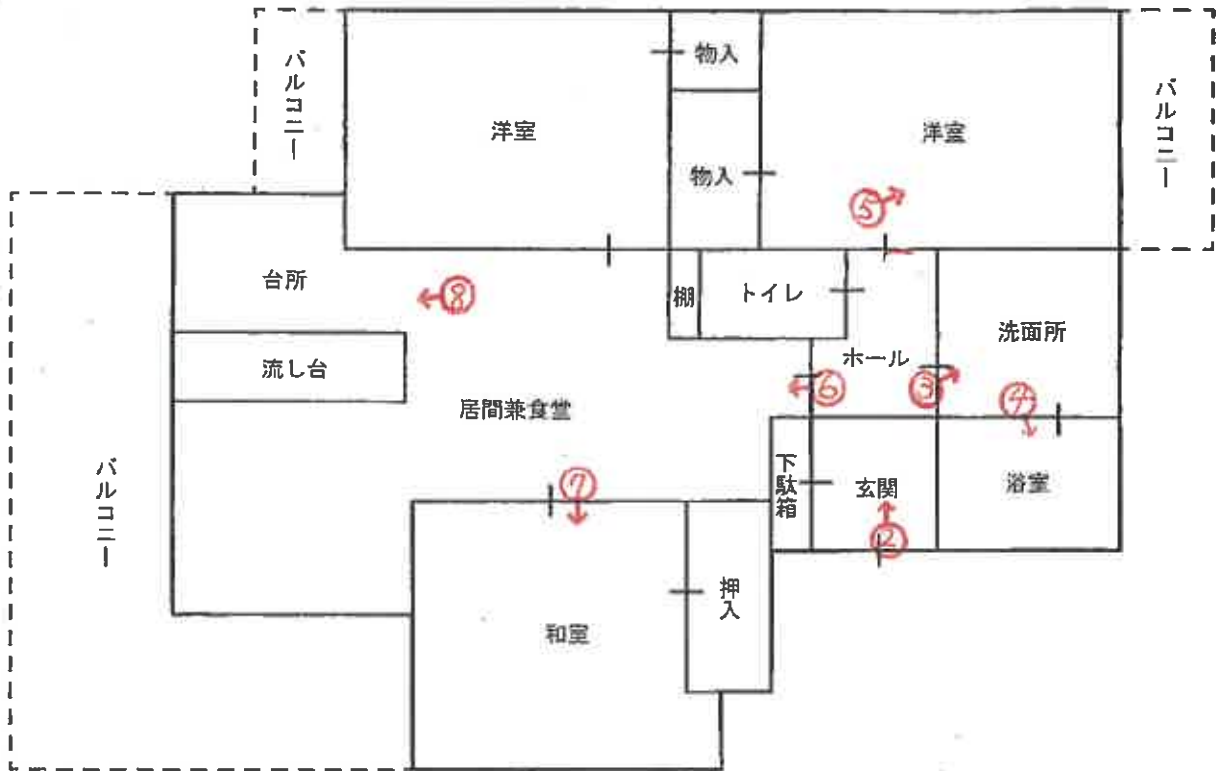
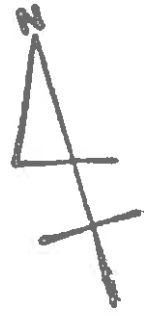
(2/4)

請求番号：8-3

公用

建物間取（概略）図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



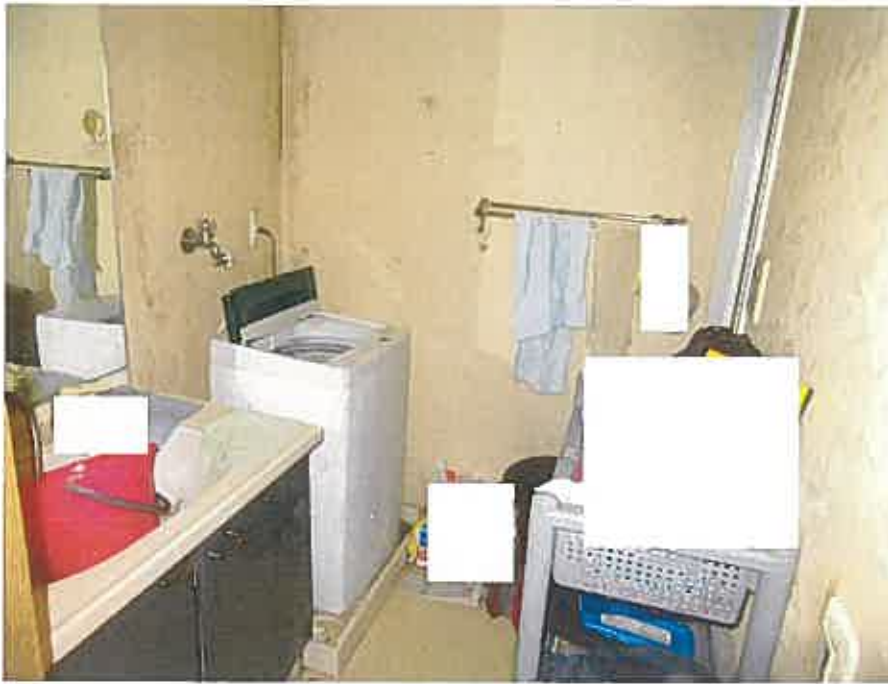
一棟建物を
南東方向から
撮影



①



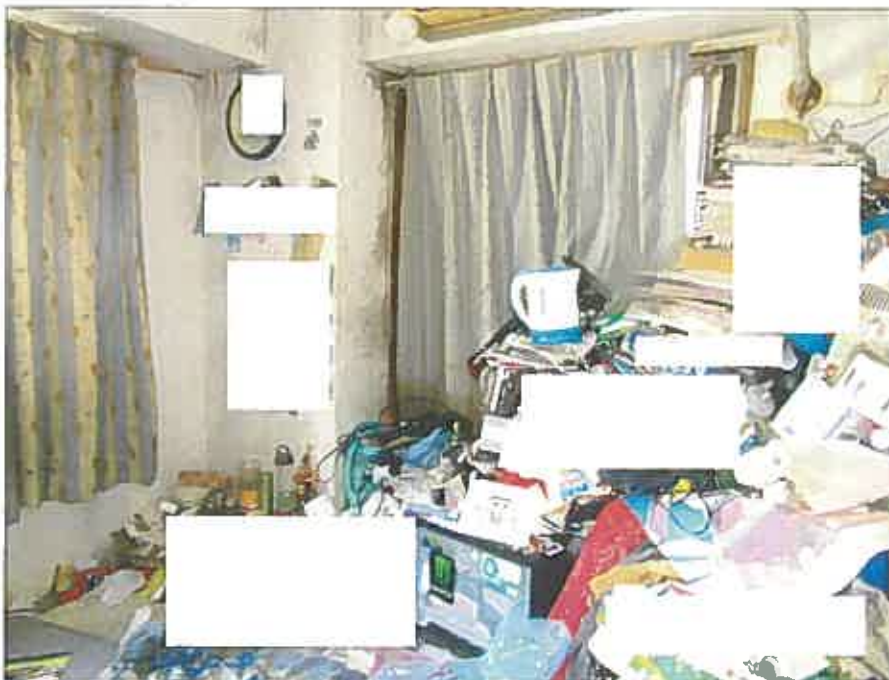
②



3



4



5

(10枚目)



6



7



8

(// 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 126 号
令和 6 年 2 月 2 日 現地調査
令和 6 年 2 月 28 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11,850,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
特記事項			
特になし			

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 中央市場前駅の北方 約550m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	マンション、事務所、作業所、店舗等が混在する地域	
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 近隣商業地域 80 % 400 % 防火地域 第7種高度地区、中央駐車場整備地区 都市景観形成地域、眺望景観形成地域
画地条件	規模 478.70 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約8m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	特にない	

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 ペイサージュ神戸	
建物の用途	共同住宅 (総戸数30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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年11月9日 新築 23 年程度 30 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造11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 駐車場 集会所 その他	あり あり (賃貸台数、空き状況は不明) なし オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ワコーレ ペイサージュ神戸管理組合 委託 (株)日本ネットワークサービス 管理人 巡回
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和5年11月30日現在、 20,720,005 円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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ですが、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	鉄骨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：西向き
床 面 積	56.75㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 西向き
仕 様	天井：クロス等 床：タタミ・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 8,480円 修繕積立金 月額 13,640円 管理費(戸当たり) 月額 399円 滞 納 額 あり (令和6年2月14日現在 2,082,609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	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社によると上記管理費等のほか、受取自治会費(月額80円)及び違約金の滞納があり、これらを含む全ての滞納額に対する遅延損害金が付加されて請求されるとのことである。 ・全体的に汚れ、カビ、埃等が見られる。特に、浴室のカビ、汚れ等が酷い状態である。 ・東側にもバルコニーがある。

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
250,000	56.75	1.31	0.47	8,740,000

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 23年、経済的残存耐用年数 30年、経済的全耐用年数 53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) ≒ 0.47

(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
198,000	1.03	478.70	0.90	5929/ 187505	1.00	2,780,000

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-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/㎡)
190,000 × 103/100 × 100/100 × 100/99 ≒ 198,000

◇ 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
100/102 × 100/102 × 100/100 × 100/95 ≒ 100/99

イ 個別格差：方位等 (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 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
8,740,000	2,780,000	0.93	10,710,000

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
0.93 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3年 11月 370,000 円/㎡

B 令和4年 12月 317,000 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	370,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	397,000
B	317,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	342,000

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
370,000	0.93	56.75	19,530,000

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	
1,095 千円 (11.6%)	756 千円	7.5%	10,080 千円 ≒ 10,080 千円	0.82784 オ	8,345 千円 (88.4%)	9,440 千円 ≒ 9,440 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	1,200	1,200	1,182	1,182
	共益費収入	120	120	118	118
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,320	1,320	1,300	1,300
	空室損失	△ 132	△ 132	△ 130	△ 130
	貸倒損失	△ 40	△ 40	△ 39	△ 39
	有効総収益	1,148	1,148	1,131	1,131
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	106	106	106	106
	長期計画修繕費	1,172	172	172	172
	公租公課	88	88	88	88
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	1,375	375	375
ウ 経費率 (%)		119.77	32.67	33.16	33.16
エ 有効純収益	ア-イ	△ 227	773	756	756
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	△ 213	682	626	

(注) 設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	10,710,000	1.00	10,710,000
②比準価格	19,530,000	1.00	19,530,000
③収益価格			9,440,000
④調整後の価格	17,640,000		

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
17,640,000	1.00	0.80	0.84	11,850,000

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-13)
所 在 : 神戸市兵庫区門口町4番6
「門口町4-22」
価 格 : 190,000円/m²
位 置 : JR線「兵庫」駅より道路距離600m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 306m²
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、作業所等が混在する地域

- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)
土地 : 62,393,758円 (×5,929/187,505)
建物 : 4,810,100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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市兵庫区七宮町二丁目3番地19

建物の名称 ワコーレ ペイサージュ神戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七宮町二丁目3番19の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 56.75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 神戸市兵庫区七宮町二丁目3番19

地 目 宅地

地 積 478.70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 187505分の5929





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

1 5-17

(座標値種別：図上測定)

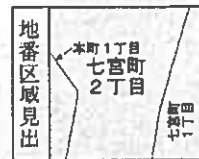
+77267.383

-146996.774



+77142.383

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在 神戸市兵庫区七宮町二丁目				地番	3番19			
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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年9月29日
神戸地方務局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官

縮版図

登記年月日：平成11年5月19日

H11.5.19

地積測量図

前3-2, 後新3-2, 3-16, 3-19

地番 3-23-16-3-19

土地の所在 神戸市兵庫区七宮町2丁目

座標変換表

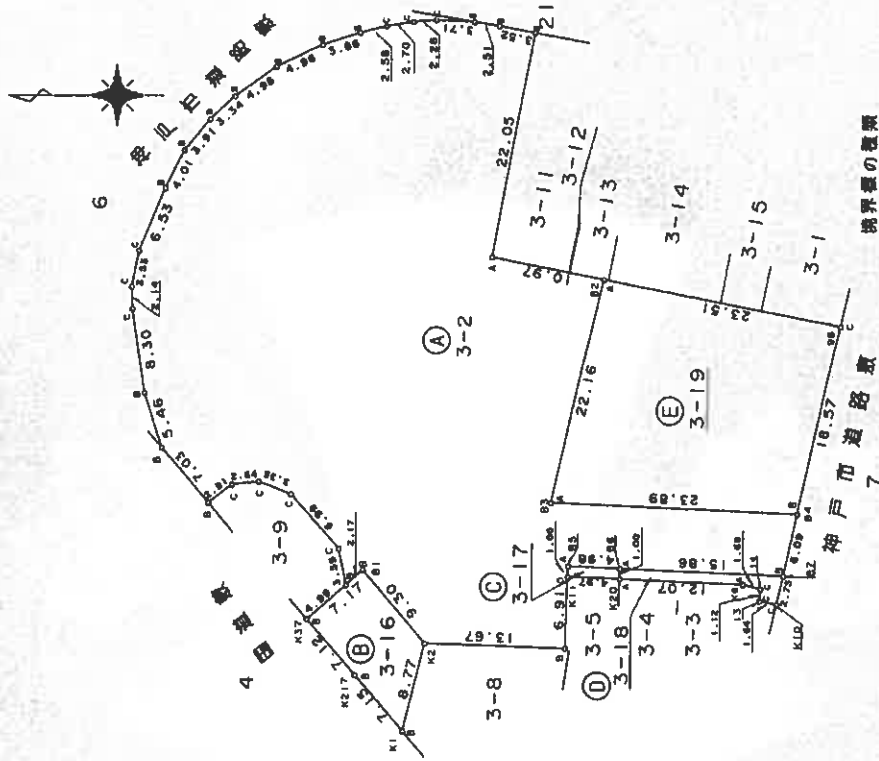
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座
3-16				
91	244.454	181.124	211.724716	7.17
K37	248.144	174.977	-422.569455	7.12
K217	242.039	171.313	-2089.675974	8.77
K1	235.946	167.573	-930.700442	8.77
K2	236.485	176.328	1500.188624	9.30
			166.977469	
			84.4887345	
			84	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座
3-17				
95	225.512	187.699	849.525674	1.00
K11	225.236	186.737	-947.690275	4.97
K20	220.437	188.063	-851.173138	1.00
96	220.710	189.026	959.306956	4.98
			9.969211	
			4.9846055	
			4.98	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座
3-18				
96	220.710	189.026	2338.381484	1.00
K20	220.437	188.063	-2239.630330	12.07
K6	208.800	191.280	-2549.762400	1.69
14	207.107	191.390	-381.631660	1.12
13	206.806	190.305	-367.658585	1.64
K10	205.174	190.510	-264.427880	2.75
97	205.416	193.253	3002.378608	15.66
			37.848267	
			18.384333	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座
3-19				
92	230.944	215.041	4599.081867	22.16
93	228.885	192.964	-4821.591488	23.89
94	205.957	199.329	-4263.049323	18.57
98	207.598	217.832	5442.368184	23.51
			957.409260	
			478.7046300	
			478	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座
3-2				
92	2625.098		587.1021035	
			2037.9858965	
			2037	



境界線の種類
 A---コンクリート杭
 B---金属線
 C---金属線
 D---列印

縮尺 1/500

(大阪土地整理測量士会)

303035

製作者

平成11年5月7日(作製)

申請人

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 令和5年9月29日 神戸地方事務所 登記官

請求番号：7-2

登記年月日：平成12年11月16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5年9月29日 神戸地方整備局

建物図面 121116

各階平面図

七宮町2丁目
3-19-703

家屋番号

神戸市兵庫区七宮町2丁目3番地19

建物の所在

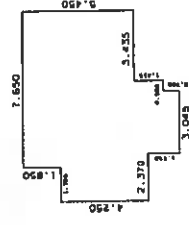
専有部

建物番号 703

建物の番号 ワコーレ バイサージュ神戸

建物の存する部分7階

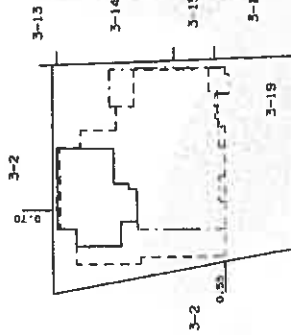
7階部分



求積表

1.700 X	4.250	=	7.225000
7.650 X	2.450	=	41.652500
0.650 X	2.315	=	2.714750
0.785 X	3.545	=	2.771925
0.785 X	3.045	=	2.390325
計			56.759500
床面積			56.75 m ²

使用設備 コアレス AX システム



建物図面写

縮尺 1/500

申請人 [Redacted]

322519

縮尺 1/250

月 10 日 (作製)

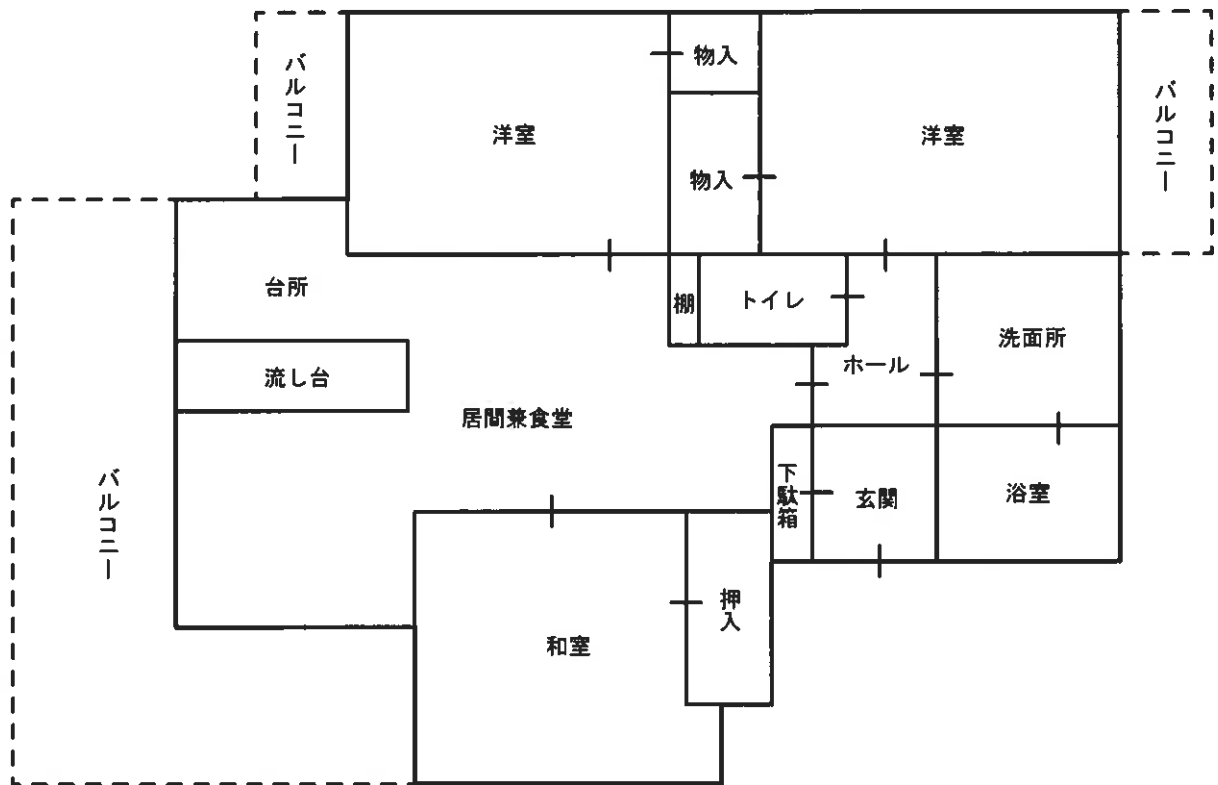
作製者 [Redacted]

縮版図

(2/4)

請求番号：7-3

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真

