

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 7 年 5 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

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 28 日から 令和 7 年 6 月 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 10 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 日 午後 2 時 00 分 神戸地方裁判所第 3 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	18,000,000 14,400,000		3,600,000	76,853	17,559
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市灘区灘北通一〇丁目 2 番地 2

建物の名称 ワコーレ神戸灘タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 灘北通一〇丁目 2 番 2 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

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 4 3 . 5 4 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 神戸市灘区灘北通一〇丁目 2 番 2

地 目 宅地

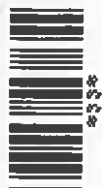
地 積 2 9 1 2 . 8 7 平方メートル

(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 5 6 9 1 2 7 0 分の 4 5 8 7 0



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 4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 神戸市灘区灘北通一〇丁目 2 番地 2

建物の名称 ワコーレ神戸灘タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 灘北通一〇丁目 2 番 2 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

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 43.54 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 神戸市灘区灘北通一〇丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2912.87 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 15691270 分の 45870



令和6年(ヌ)第68号
令和7年1月7日受理
令和7年1月29日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 黒木 浩 二

(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 神戸市灘区灘北通一〇丁目 2 番地 2

建物の名称 ワコーレ神戸灘タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 灘北通一〇丁目 2 番 2 の 207

建物の名称 207

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 43.54 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 神戸市灘区灘北通一〇丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2912.87 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 15691270 分の 45870



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市灘区灘北通10丁目2番3号 ワコーレ神戸灘タワー207号室	
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 上記の者が本建物を 住居 として占有して、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	☒ 次のとおり 管理費 7,100円 修繕積立金 11,500円	令和7年1月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年9月分～令和6年12月分 計681,600円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	管理会社担当者からは、管理費等の滞納額には、年14パーセントの割合による遅延損害金と弁護士費用を付加して承継人に請求するとの陳述があった。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 15691270分の45870	
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、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件建物等の状況等

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添付の写真に示すとおりであった。

- 1 玄関には、債務者が自分で付けたと思われる鍵が追加で3箇所付けられていた。
- 2 室内は、全ての扉に債務者が自分で付けたと思われる鍵がついていて、トイレ以外は全て施錠されていた。1箇所に複数の南京錠やダイヤル錠がついている箇所もあった。
- 3 室内は、長期間出入りがないようで、排水管の匂いが充満し、大量の小さな虫の死骸と害虫の死骸あった。
- 4 本件マンションの南側はJR、北側は阪急電鉄の線路があるが、電車が通るたびにかなりの走行音が響いていた。
- 5 マンションのメインエントランスは南側にあり、階層としては地下1階に位置している。
- 6 債務者からは差し置いた照会書に対する回答のほか、何らの応答もなく事情を聴取することはできなかった。

■ 管理組合からの回答要旨（電話聴取含む）

- 1 総戸数216戸で構成されている。
- 2 駐車場は、126台。抽選。
- 3 集会室なし。
- 4 トランクルームなし。
- 5 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 6 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 7 修繕積立金は令和6年4月30日現在で1億7,241万970円である。
- 8 管理費の滞納額には、年14パーセントの割合による遅延損害金と弁護士費用を付加して承継人に請求します。これらについては、管理規約で承継人に承継する旨の規約があります。

■ その他

本件は、管理費の滞納金等について債務者に支払いを求める判決に基づく強制競売である。管理組合から届け出のあった管理費等の滞納額については、同判決の主文に含まれるものもあるため、本件売却代金の配当により管理費等の滞納の全部又は一部が解消する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

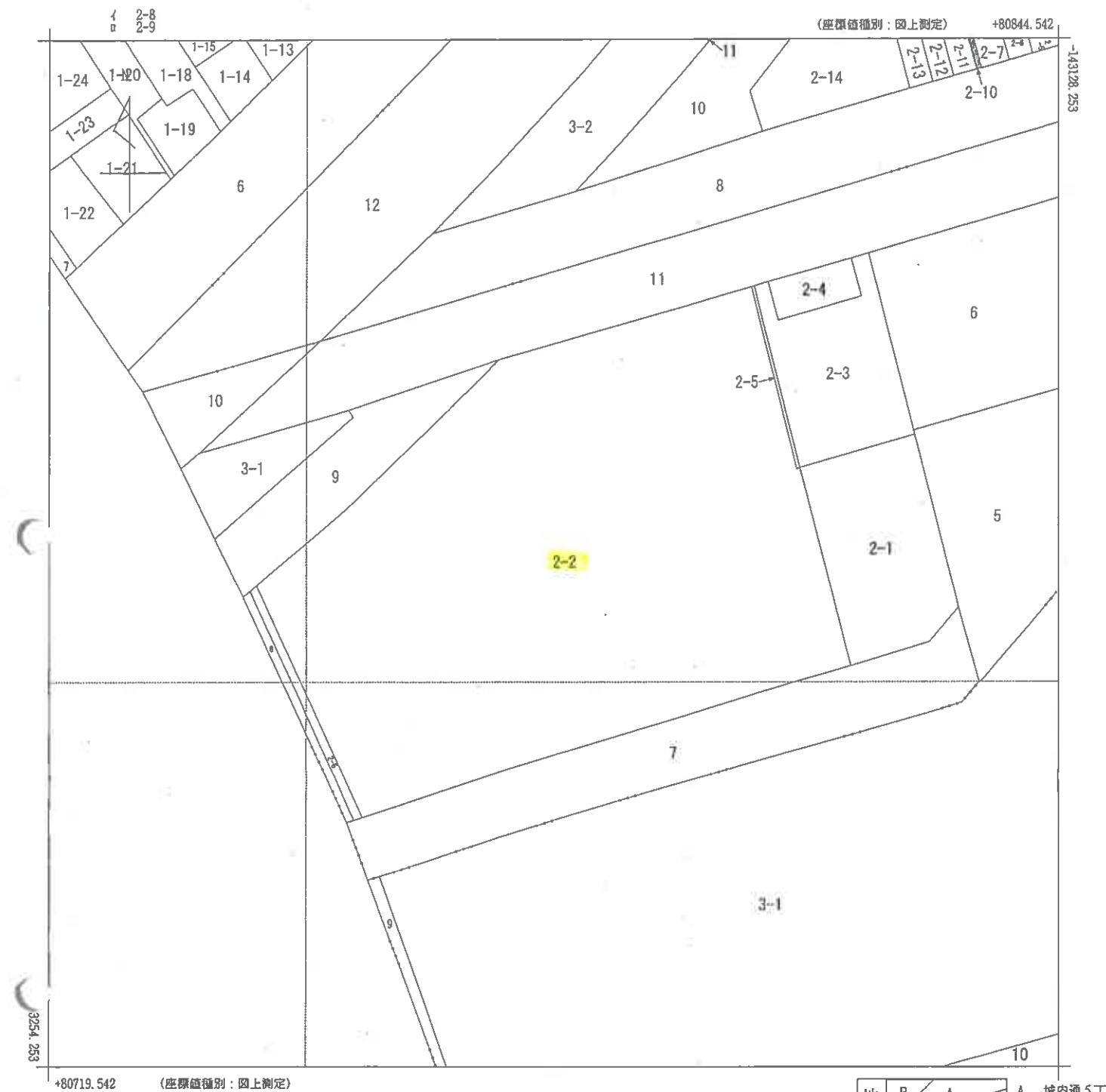
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月8日 (水)	執行官室	管理会社にファックス送信
7年1月8日 (水) 17:45-18:05	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置(110円)、現地管理人から事情聴取
7年1月15日 (水) 16:30-16:55	神戸地方法務局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年1月16日 (木) 11:54-11:58	執行官室	管理会社担当者から事情聴取(電話聴取・発信)
7年1月20日 (月) 9:30-10:50	物件所在地	立入調査、不在施錠、道路部分等調査、写真撮影

(特記事項)

■ 令和7年1月20日
相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 **A** 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。また、室内の居室入口等も多数の南京錠等で施錠されていたため、解錠技術者に解錠させた。※解錠技術者による解錠は、8箇所14個。

■ 令和7年1月20日
評価人帯同

(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A 3 版をA 4 版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市灘区灘北通一〇丁目				地番	2番2			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和60年			備考付年月日(原図)	昭和61年3月15日			補記事項		

登記年月日：平成18年9月14日

前2-2

土地所測量図

地番 2番2, 2番6 後新

土地の所在 神戸市灘区灘北通10丁目

平成十八年九月拾四日

求積量

地番	①2番2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
B.12		-143501.413	81055.298	-37.132	5328494.467516
1535		-143510.223	81023.792	-37.678	5407178.182194
1536		-143516.460	81017.620	-18.139	2603245.067940
1537		-143527.909	81005.653	-18.628	2673637.888852
1538		-143533.742	80998.992	-11.805	1694415.824310
BK.1		-143538.068	80993.848	8.141	-1168543.411588
BK.2		-143566.317	81007.133	30.633	-4397873.115261
1541		-143580.796	81024.481	60.309	-8658008.045984
K-3		-143547.932	81067.442	36.761	-5276965.528252
B.10		-143523.708	81061.242	-6.518	935487.528744
B.11		-143523.788	81060.924	-5.944	853105.395872
合計面積					2912.87 ㎡

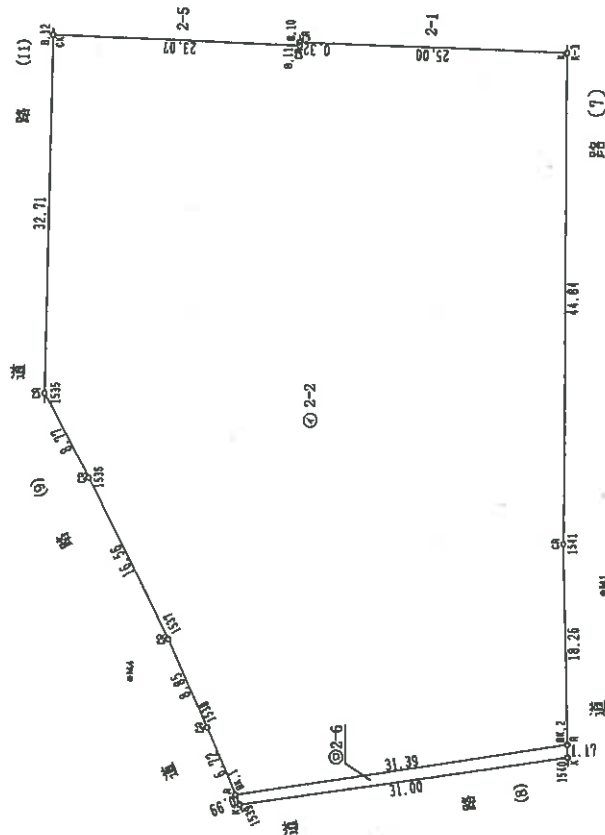
地番	②2番6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
BK.1		-143538.068	80993.848	-14.043	2015705.088924
1539		-143538.706	80993.080	12.172	-1747153.129432
1540		-143566.884	81006.020	14.043	-2016109.752012
BK.2		-143566.517	81007.133	-12.172	1747491.644924
合計面積					-66.147596
合計面積					33.073798
合計面積					33.07 ㎡

引換点距離表

境界点	引換点	距離(m)
BK.1	M.1 (河木マンホール)	38.963
BK.1	M.4 (河木マンホール)	14.486
BK.2	M.1 (河木マンホール)	14.196
BK.2	M.4 (河木マンホール)	41.355
K-3	M.1 (河木マンホール)	49.443
K-3	M.4 (河木マンホール)	69.905

測点	種類	X座標	Y座標
M.1	河木マンホール中心	-143565.712	81021.306
M.4	河木マンホール中心	-143525.589	81001.204

境界線の種類	境界線の種類
①2番2-河木マンホール	②2番6-河木マンホール
K 金属釘	CK 金属釘
S 石灰	CS 石灰
R 鉄線	CR 鉄線
M 鋼釘	CM 鋼釘



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

514920

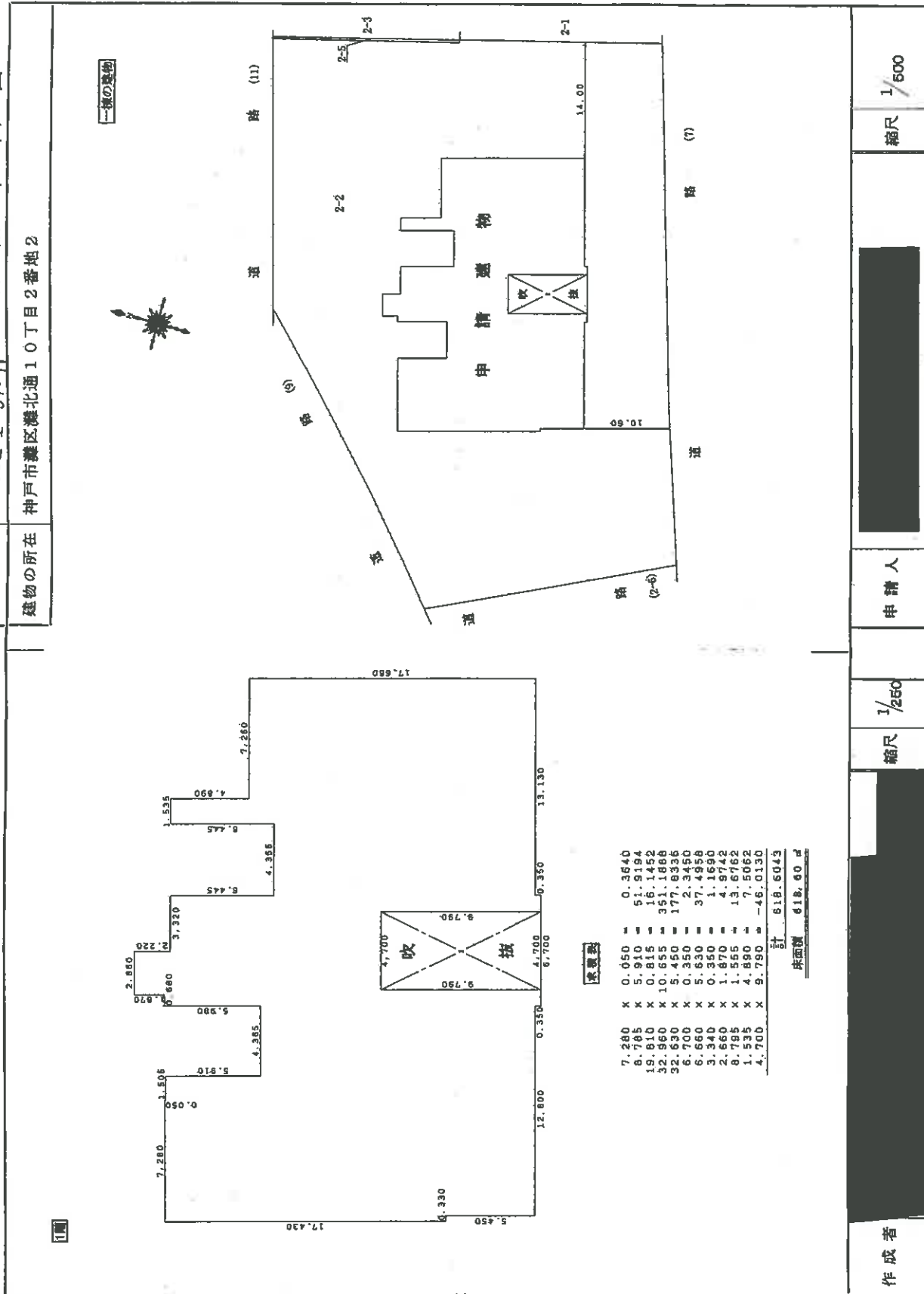
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
2-2-2
～2-2-3/04

建物の所在
神戸市灘区灘北通10丁目2番地2



平成18年登録式九日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

544794

(知印印刷) F

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成 叁年 癸酉 貳 九日 登記

各階平面図
建物平面図
各階平面図

家屋番号	灘北通10丁目 2番2の207
------	--------------------

建物の所在
神戸市灘区灘北通10丁目2番地2

区分建物



(11) 類

重物の名称207



床面積	43.54	㎡
計	43.54	㎡
2.250	x	1.410
2.485	x	6.435
0.450	x	0.450
3.135	x	6.445
0.060	x	5.795
0.345	x	4.750
0.890	x	2.090
		3.1725
		16.1152
		0.2160
		20.2051
		0.3423
		1.6422
		1.8512

床面積 43.54 m²

路 (7)

建築物の存する部分 2階

作者

縮尺 $1/600$

申請人

尺
1/200

《加印圖例》

示

544816

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号

建物の所在 神戸市灘区灘北通10丁目2番地2

27階～30階(各階同型)

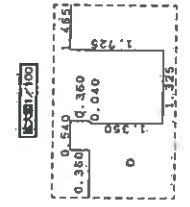
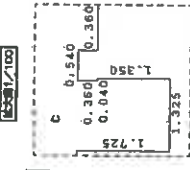
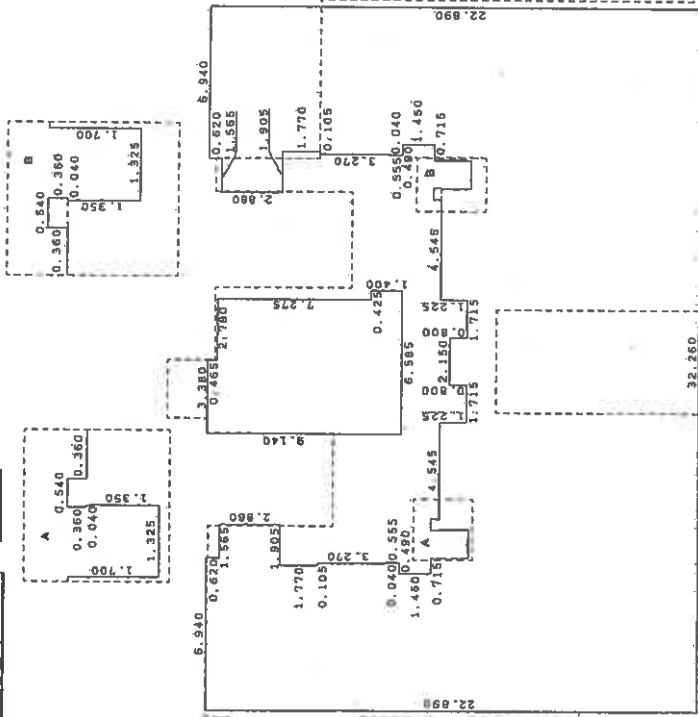
1/250

1/250

2階～26階(各階同型)

1/250

1/250



求積表

5.255	X	12.245	-	75.5925	-	343.4077	-	1.7200
32.260	X	10.645	-	343.4077	-	1.2155	-	6.1801
0.115	X	1.700	-	1.2155	-	0.9350	-	0.5950
0.345	X	9.095	-	3.1378	-	0.540	-	0.1944
0.105	X	3.500	-	1.1900	-	0.540	-	0.1944
0.040	X	3.825	-	0.4516	-	4.5072	-	1.5072
1.565	X	0.555	-	0.4516	-	1.1900	-	2.5271
0.540	X	2.880	-	0.0222	-	0.4016	-	0.1225
15.670	X	0.125	-	0.0222	-	0.0222	-	0.0222
5.045	X	1.285	-	0.1944	-	0.1944	-	0.1944
6.160	X	8.675	-	1.9588	-	1.9588	-	60.0270
3.380	X	0.465	-	53.4360	-	6.1801	-	17.3408
				1.5717				
				計		589.57 m ²		
						床面積		587.47 m ²

求積表

5.505	X	1.425	-	7.8446	-	2.150	-	0.800	-	1.7200
6.970	X	1.725	-	12.0233	-	5.045	-	1.225	-	6.1801
32.260	X	10.645	-	343.4077	-	0.425	-	1.400	-	0.5950
0.340	X	9.095	-	60.0270	-	0.540	-	0.360	-	0.1944
0.105	X	3.500	-	1.1900	-	1.565	-	2.880	-	1.5072
0.040	X	3.825	-	0.4516	-	1.465	-	1.725	-	2.5271
1.565	X	0.555	-	0.4016	-	0.340	-	3.500	-	0.1225
0.540	X	2.880	-	0.0222	-	0.0222	-	0.040	-	0.0222
15.670	X	0.125	-	0.1944	-	0.105	-	0.565	-	0.1944
5.045	X	1.225	-	1.9588	-	6.600	-	9.095	-	60.0270
3.380	X	0.465	-	6.1801	-	5.505	-	3.150	-	17.3408
				1.5717						
				計		587.47 m ²				
						床面積		587.47 m ²		

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(地印政社) F

544795

544795

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

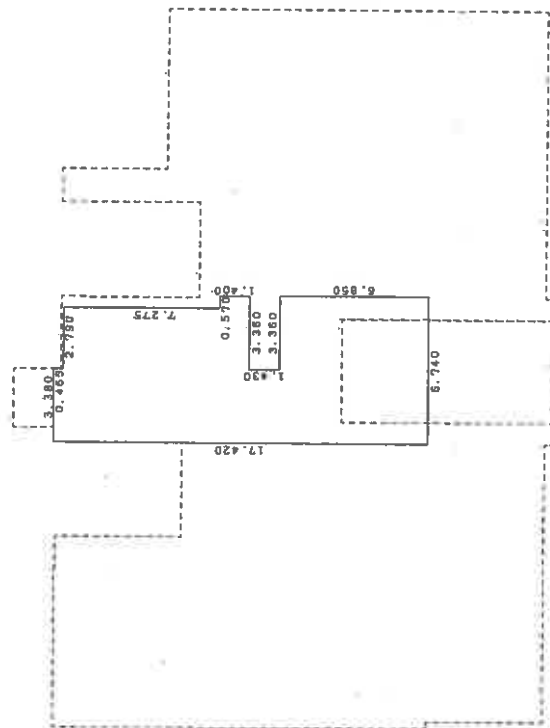
中華圖書

神戸市灘区灘北通10丁目2番地2

32

310

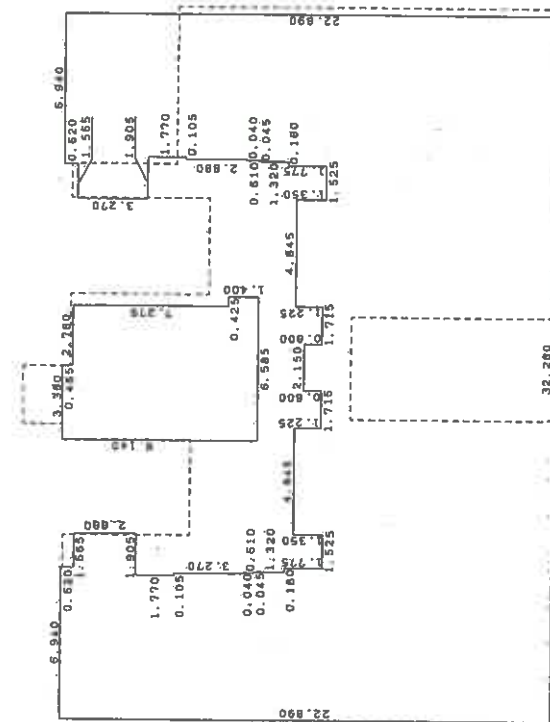
一棟の建物



張

3,380	x	17,420	=	58,8796
2,790	x	8,675	=	24,2033
0,570	x	1,400	=	0,7980
3,360	x	6,850	=	23,0160
計				106,8969
坪面積				106,89 ㎡

床面積



創製者

6 600	x 2 800	=	151 040	2 150	0 800	=	1 7200
0 340	x 3 200	=	1 100	0 245	1 400	=	0 5950
1 020	x 2 700	=	0 334	4 745	1 235	=	5 3551
0 140	x 3 500	=	0 085	1 165	3 270	=	5 1176
1 350	x 1 300	=	0 208	0 300	1 775	=	0 3195
0 470	x 1 735	=	0 167	0 440	3 890	=	1 3226
5 600	x 1 600	=	27 108	0 745	2 055	=	0 1239
1 560	x 2 600	=	4 572	0 740	3 705	=	0 1482
5 450	x 1 235	=	3 593	0 105	5 585	=	0 5914
3 360	x 0 455	=	1 908	6 000	12 245	=	80 8170
5 450	x 0 675	=	3 680	5 717	1 300	=	50 9207
							1 590 920
							1 590 920

床面積 590.92 m²

作者

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺 1/250

3 (附錄B)

544796

請求番号：10-3

(4/5)

(10 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

建物図面図

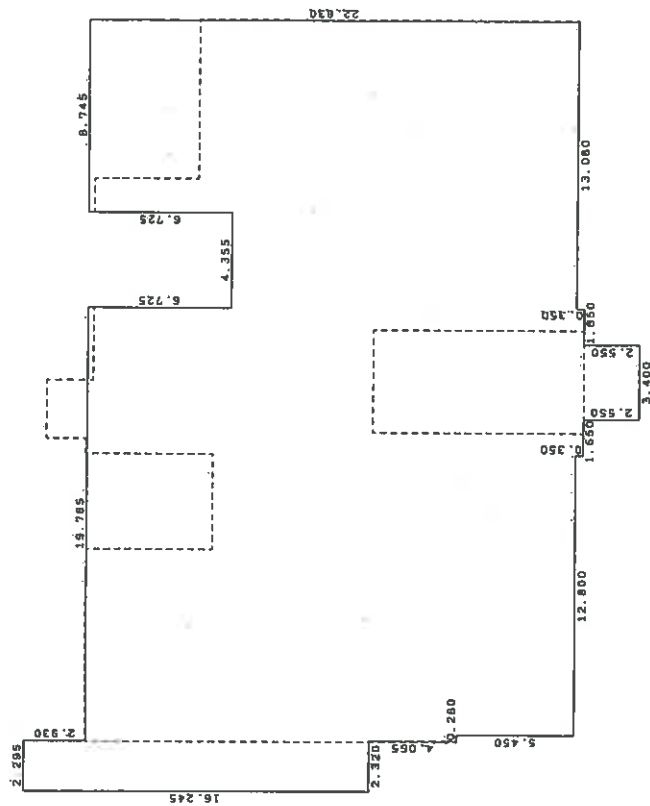
4/4

家屋番号

建物の所在
神戸市灘区灘北通10丁目2番地2

地下1階

二棟の建物



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11枚目)

平成18年11月29日登記

作成者

縮尺 1/

申請人

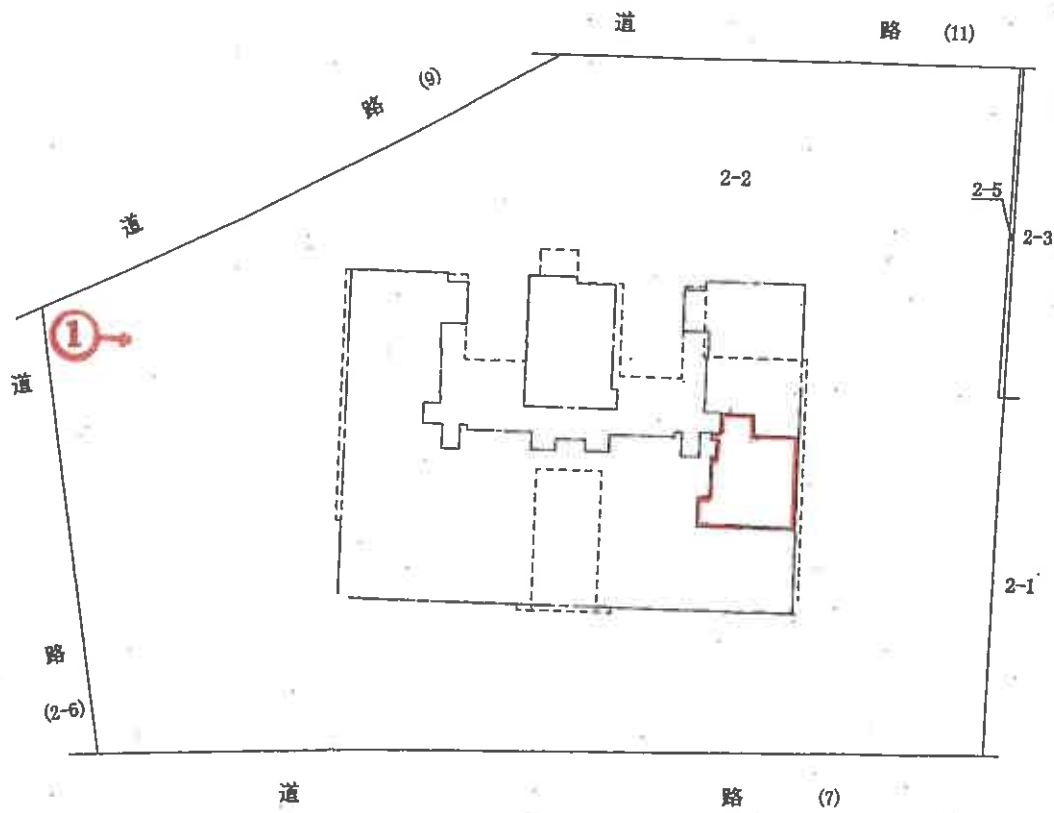
縮尺 1/250

(捺印明記) F

544797

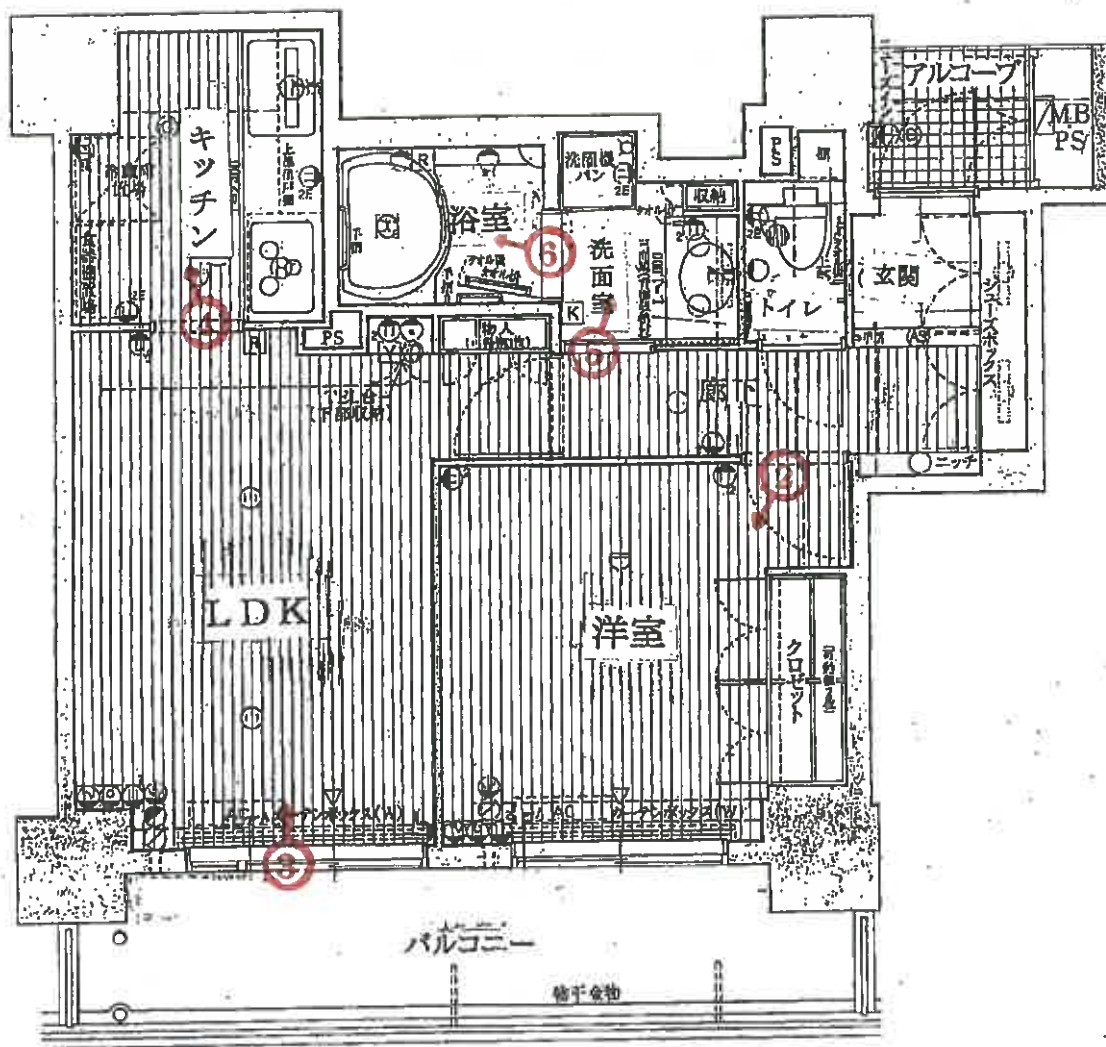
544797

土地建物位置関係図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(13枚目)



①

本件区分所有建物を
含む一棟の建物



②

(14 枚目)



③



④



⑤



⑥

(16 枚目)

令和 6 年 (ヌ) 第 68 号
令和 7 年 1 月 20 日 現地調査
令和 7 年 2 月 18 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

中村 要

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金18,000,000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)	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。
	所 在		
	建 物 の 名 称		
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号		
	建 物 の 名 称		
	種 類		
	構 造		
	床 面 積		
	(敷地権の目的である土地の表示)		
土 地 の 符 号	特 記 事 項		
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 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	J R 線 灘駅の西方 約50m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	駅至近の高層マンションが建ち並ぶ地域	
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、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 2,912.87 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約18m市道 北西側 約8m市道 西側 約4m市道 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の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	ワコーレ神戸灘タワー	
建物の用途	共同住宅	(総戸数216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18年11月22日 新築 18 年程度 40 年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付32階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 トランクルーム その他	あり 抽選(収容台数126台) なし なし オートロックあり
品等	やや優る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ワコーレ神戸灘タワー管理組合 委託 日本ハウズイング株式会社 管理人 日勤
管理の状況	やや優る	
積立金	令和6年4月30日現在、 172,410,970 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	2 階 (207 号室) 主要開口部の方位: 東向き
床 面 積	43.54m ² (登記記載面積)
間 取 り	1LDK バルコニー 東向き
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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 7,100円 修繕積立金 月額 11,500円 滞 納 額 あり (令和7年1月14日現在 681,600円) 遅延損害金等については現況報告書をご参照
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	室内の床の各所に大量の虫の死骸が見受けられた。

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
330,000	43.54	1.28	0.63	11,590,000

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 18年、経済的残存耐用年数 40年、経済的全耐用年数 58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) ≒ 0.63

(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
453,000	1.05	2,912.87	1.00	45870/15691270	1.00	4,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（灘（県）5-3）

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/㎡)
 $453,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/104 \div 453,000$

◇ 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
 $100/95 \times 100/95 \times 100/112 \times 100/103 \div 100/104$

イ 個別格差：形状、四方路等 (1.05)

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
11,590,000	4,050,000	0.94	14,700,000

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
0.94 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5年 8月 581,000 円/㎡

B 令和6年 3月 583,000 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	581,000	100	101.5	100	100	100	621,000
		100	100	100	100	95	
B	583,000	100	100.9	100	100	100	608,000
		100	100	102	102	93	

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
615,000	0.94	43.54	25,170,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (5.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
2,122 千円 (14.0%)	906 千円	6.0%	15,100 千円 ≒ 15,100 千円	0.86383	13,044 千円 (86.0%)	15,166 千円 ≒ 15,170 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	1,320	1,320	1,300	1,300
	共益費収入	132	132	130	130
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,452	1,452	1,430	1,430
	空室損失	△ 145	△ 145	△ 143	△ 143
	貸倒損失	△ 44	△ 44	△ 43	△ 43
	有効総収益	1,263	1,263	1,244	1,244
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	87	87	87	87
	長期計画修繕費	545	145	145	145
	公租公課	94	94	94	94
	損害保険料	12	12	12	12
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	738	338	338	338
ウ 経費率	(%)	58.43	26.76	27.17	27.17
エ 有効純収益	ア－イ	525	925	906	906
オ 複利現価率	(割引率5.0%)	0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	500	839	783	

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

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

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

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	14,700,000	1.00	14,700,000
②比準価格	25,170,000	1.00	25,170,000
③収益価格			15,170,000
④調整後の価格	23,440,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
23,440,000	1.00	0.80	0.96	18,000,000

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 (灘(県)5-3)
所 在 : 神戸市灘区水道筋3丁目9番5
価 格 : 453,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「王子公園」駅より道路距離500m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 115㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員7.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率500%)
地 域 の 概 要 : 低層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 787,278,852円 (×45,870/15,691,270)
建物 : 5,125,800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 神戸市灘区灘北通一〇丁目 2 番地 2

建物の名称 ワコーレ神戸灘タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 灘北通一〇丁目 2 番 2 の 207

建物の名称 207

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 43.54 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 神戸市灘区灘北通一〇丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2912.87 平方メートル

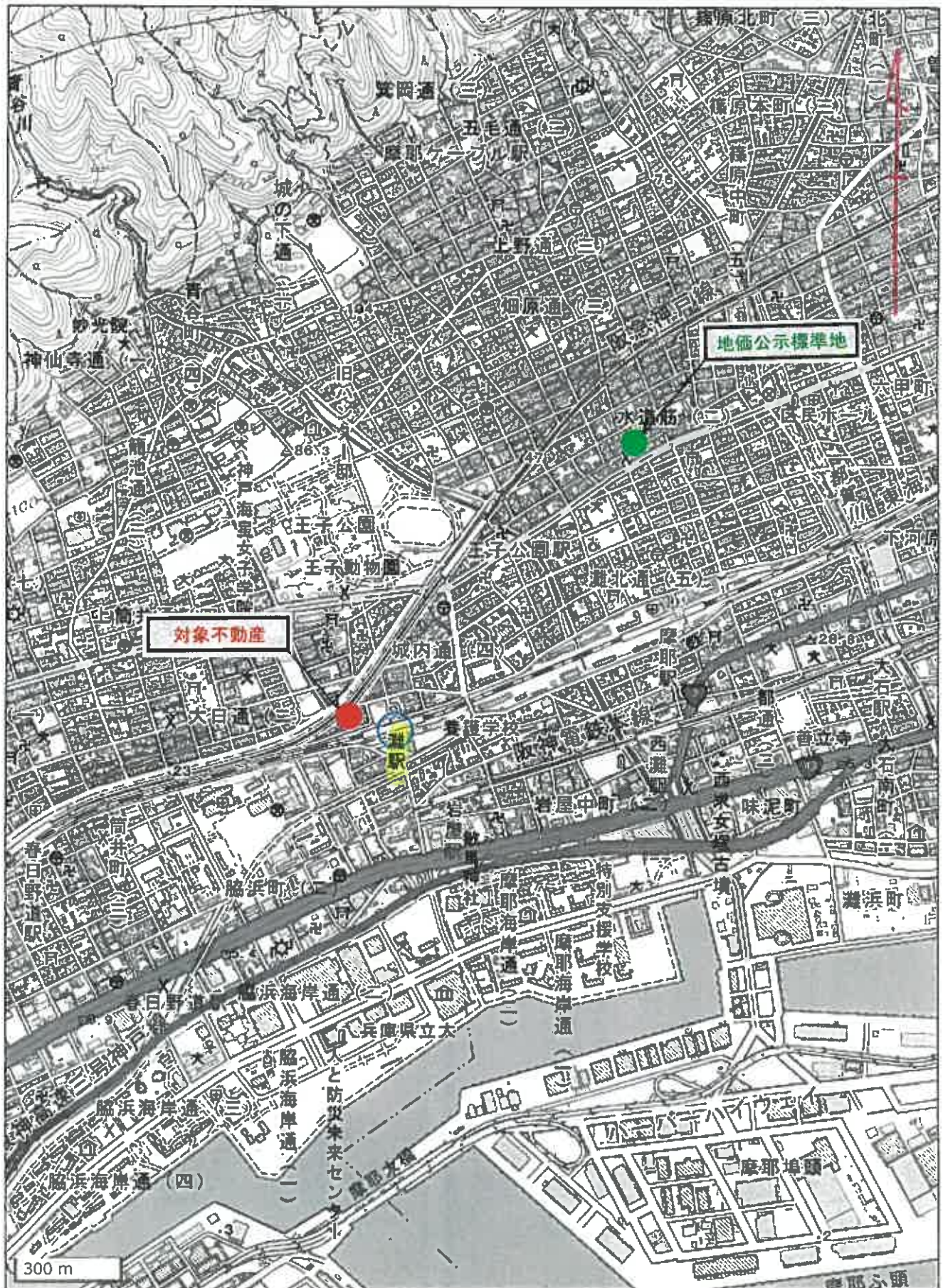
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 15691270 分の 45870







請求 部 分	所 在 神戸市灘区灘北通一〇丁目					地 番 2番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和60年				備 付 年 月 日 (原図)	昭和61年3月15日		補 記 事 項	

(1/1)

縮小版

登記年月日：平成18年9月14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。
(神戸地方裁判所)
令和6年10月23日 大阪法務局北出事務所 登記官

新換地測量図
新換2番地
土地の所在
神戸市灘区灘北通10丁目

求積表

番地	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
NO	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435

登記年月日：平成18年11月29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。

(神戸地方裁判所 管轄)

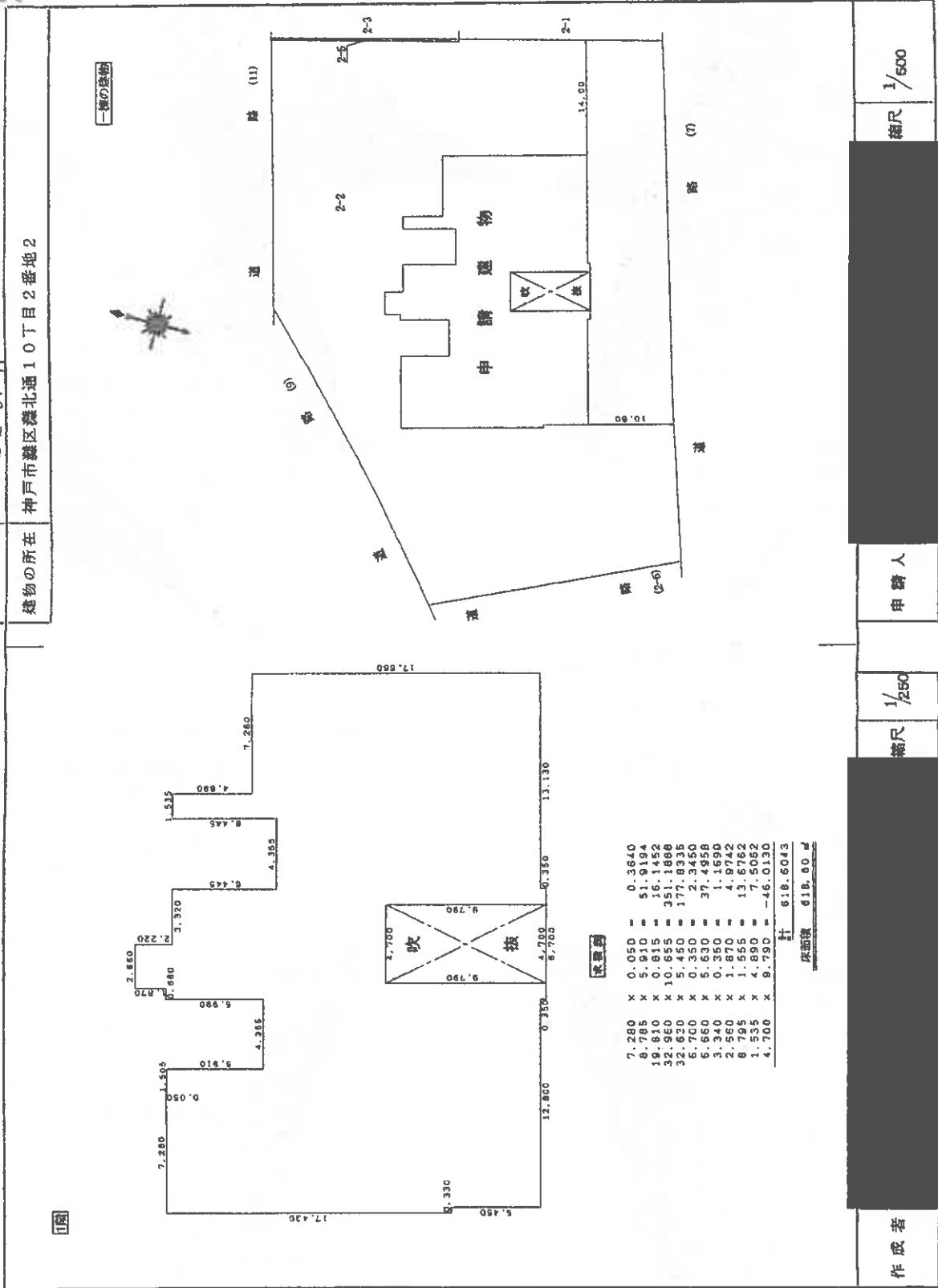
令和6年10月23日

大阪法務局北出張所

建築物平面図

家屋番号 2-2-2
〜2-2-3104

建築物の所在 神戸市灘区灘北通10丁目2番地2



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

544794

(1/5)

請求番号：16-3

縮小版

平成28年9月9日登記

登記年月日：平成18年11月29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。

(神戸地方裁判所書記)

令和6年10月23日

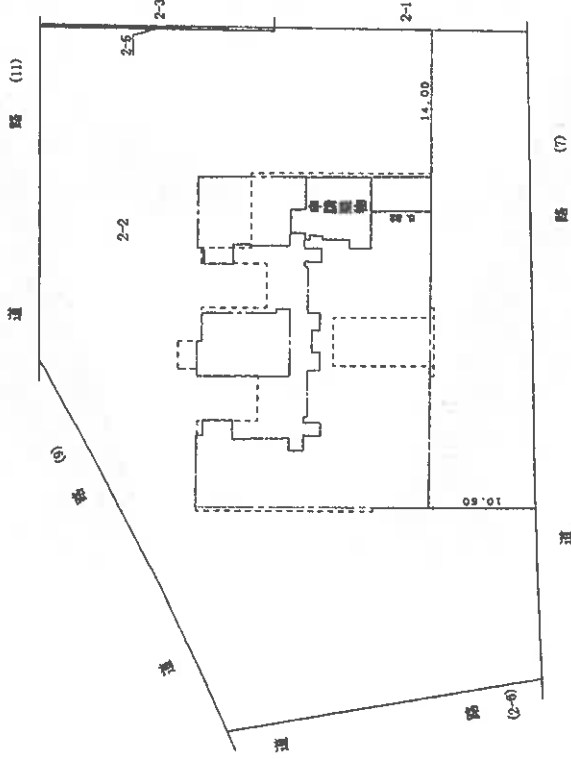
大阪法務局北出張所

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 灘北通10丁目
2番2の207

建物の所在 神戸市灘区灘北通10丁目2番地2

区分建物



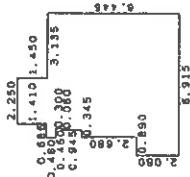
床面積

2.250	x	1.410	=	3.1725
2.485	x	5.455	=	16.1152
0.450	x	0.480	=	0.2160
3.135	x	5.445	=	20.2051
0.060	x	5.705	=	0.3423
0.345	x	4.760	=	1.6422
0.690	x	2.080	=	1.8512
				計
				43.5445

床面積

43.54㎡

建物の長径207



建物の示す標分 2階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(地印)

544816

544



現況写真

