

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11月25日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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12月10日から 令和 7年12月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月23日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月13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 7年11月25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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,570,000 8,456,000		2,120,000	54,139	13,760



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区北青木三丁目32番地1

建物の名称 ワコーレプラザ青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北青木三丁目32番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 50.79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 神戸市東灘区北青木三丁目32番1

地 目 宅地

地 積 669.72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 126371分の5079



物 件 明 細 書

令和 7年10月10日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市東灘区北青木三丁目 3 2 番地 1

建物の名称 ワコーレプラザ青木

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北青木三丁目 3 2 番 1 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 0 . 7 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 神戸市東灘区北青木三丁目 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 6 6 9 . 7 2 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 2 6 3 7 1 分の 5 0 7 9



令和7年(ケ)第90号
令和7年8月28日受理
令和7年9月18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 神戸市東灘区北青木三丁目32番地1

建物の名称 ワコーレプラザ青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北青木三丁目32番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 50.79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 神戸市東灘区北青木三丁目32番1

地 目 宅地

地 積 669.72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 126371分の5079



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市東灘区北青木三丁目10番3 ワコーレプラザ青木402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が異なる (☐ 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 上記の者が住居として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 9,260円 修繕積立金 14,430円	令和7年9月11日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が、本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 本件建物等の状況等

所有者立会いのうえで立入調査を実施したところ、建物の状況は、添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか、目視等により確認したところでは、

- 1 特筆すべき汚損や破損は見受けられなかった。
- 2 専用バルコニーがあった（写真⑦）。
- 3 本マンションにはエレベーターがない。
- 4 各階は横移動ができず、2戸ずつが縦の階段で行き来する構造になっている。但し、本件目的建物のみ4階が1戸である。
- 5 南側接面道路との間に、細い土地（地番32番3）が存するが、神戸市所有で地目は、公衆用道路である。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数22戸。
- 2 駐車場2台でいずれも分譲。
- 3 エレベーターなし。
- 4 トランクルームなし。
- 5 集会室なし。
- 6 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 7 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 8 修繕積立金は、令和7年2月28日現在で、1,992万6,521円である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

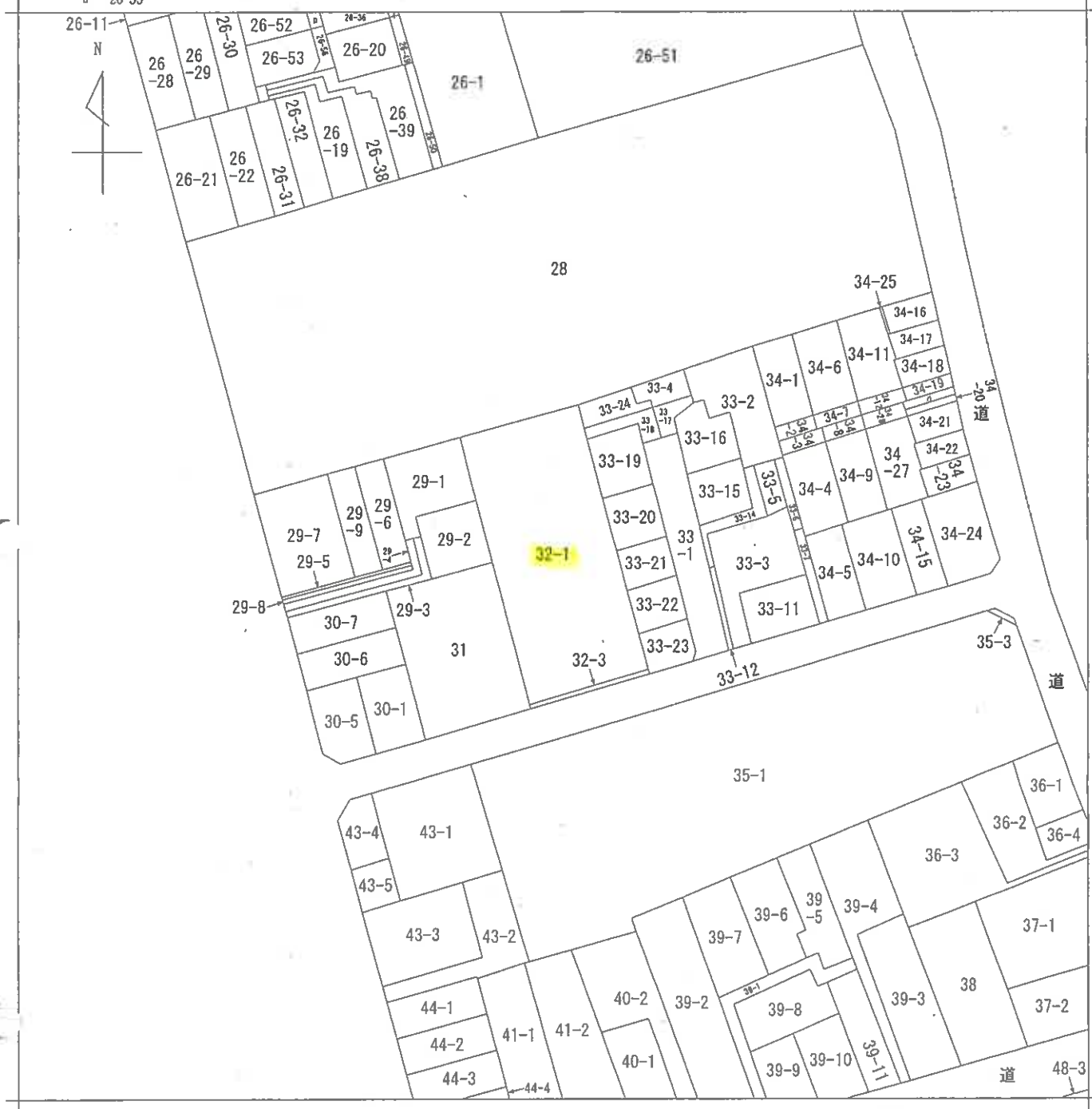
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 本件物件は、私が家族と住居として使用しています。 2 最上階ですが、屋上からの雨漏りなどはなく、気になる不具合はありません。 3 専有部分ではありませんが、北側に専用のバルコニー（ルーフバルコニー）があります。毎月1,830円の使用料を支払っています。 4 ペットは飼っていません。 5 現時点では管理費の滞納はありませんが、来月からは支払えないかもしれません。

(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8月28日 (木)	執行官室	管理会社に照会書ファックス送信
7年8月29日 (金) 9 : 00 - 9 : 45	神戸地方法務局 東神戸出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年8月29日 (金) 10 : 05 - 10 : 45	物件所在地	目的物件確認、債務者から事情聴取、同人に立入調査期日通知書及び照会書手交、外観写真撮影等、道路部分等調査
7年9月5日 (金) 9 : 10 - 9 : 50	物件所在地	立入調査、債務者立会、写真撮影等
7年9月8日 (月) 10 : 16 - 10 : 19	執務室	管理会社に回答書返信依頼 (電話・発信)
7年9月11日 (木) 10 : 54 - 10 : 57	執行官室	管理会社に回答書返信依頼 (電話・発信)
(特記事項) ■ 令和7年9月5日 相手方が、不在で施錠されている場合に備えて、立会人と解錠技術者を同行したが、相手方が在宅した。 ■ 令和7年9月5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

26-48 34-26
26-55



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地番区域見出し
北青木
3丁目

請求部	所在	神戸市東灘区北青木三丁目				地番	32番1		
出力 縮尺	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				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

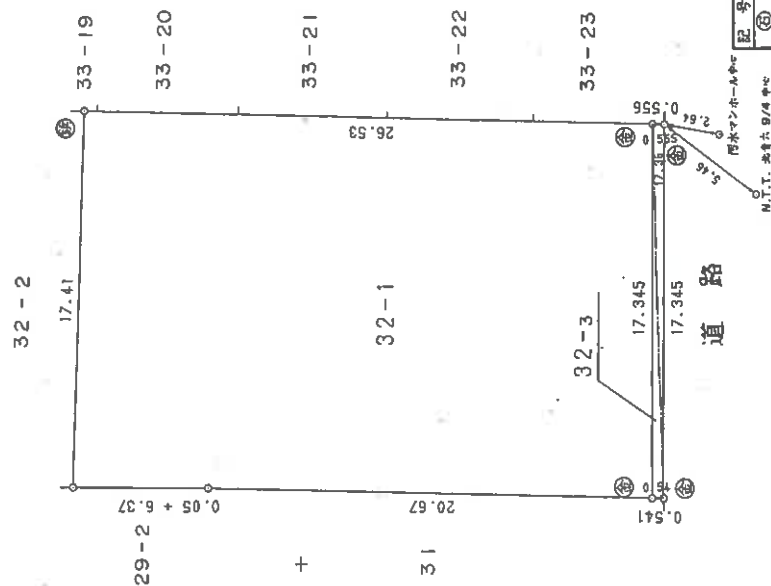
$\frac{1}{2} \cdot \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

3

地積測量圖

地	番	32-1
地	番	32-3

土地の所在



凡例

記号	境界標の種類
石	抗
コン	抗
プ	抗
金	標
銅	旗
木	抗
ベ	キ

作者

人
請
申

縮尺 $1/250$

(附印)

100104

請求番号: 2-2

(7 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

第 32 页 32-1, 32-2 共 2-1

5.1.19

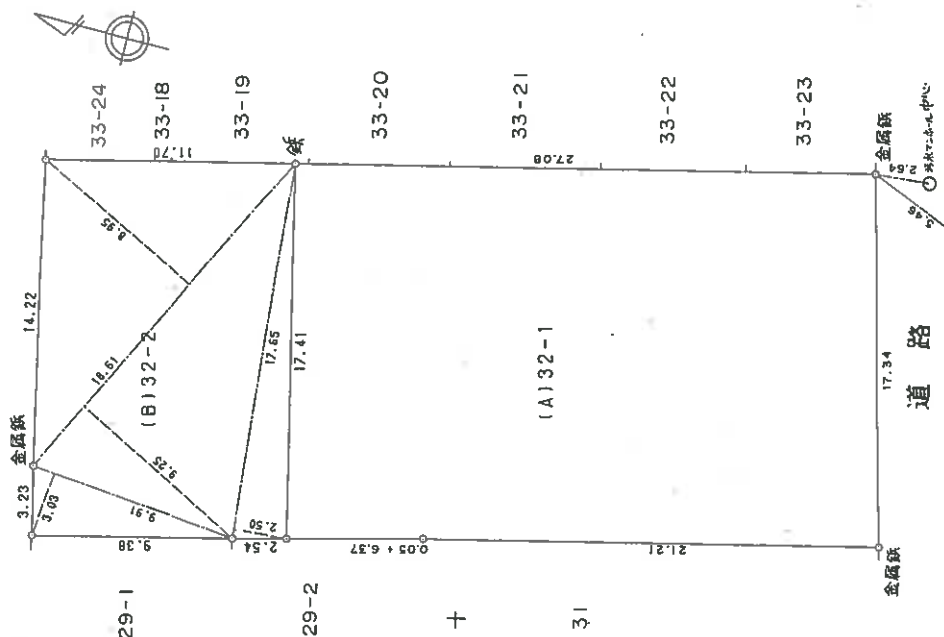
地積測量

地番	
(A) 32-1	
(B) 32-2	

土地の所在

32-2H 32-1 2/6 華

28



税番	(B)132-2	底辺	高さ	積
1		18.61	8.95	166.5595
2		18.61	9.25	172.1425
3		9.91	3.03	30.0273
4		17.65	2.50	44.1250
			合計	412.8543
			面積	206.42715

殘地求積表

(A)32-1 $679.23 - 206.42715 = 472.80285$ M^2

作者

人 體 田

英尺	1/250
----	-------

(加印別納)

100103

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

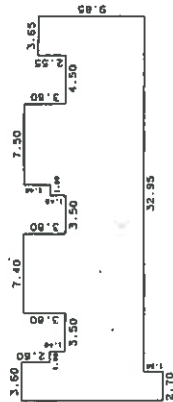
建筑物剖面图 6.2.2.1

束

呼番匪案

建物の所在
神戸市東灘区北高木3丁目32番地1

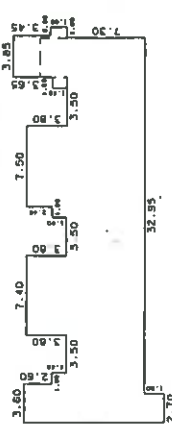
1階 32-1-101~32-1-108



2.60	X	3.60	=	9.3600
1.80	X	2.70	=	4.8600
1.40	X	4.60	=	6.4400
8.10	X	7.30	=	59.1300
3.80	X	7.40	=	28.1200
10.90	X	7.30	=	79.5700
8.70	X	8.50	=	73.9500
2.40	X	7.50	=	18.0000
8.15	X	7.30	=	59.4950
2.55	X	3.65	=	9.3075

計	348.2325
來面積	348.23 m ²

2階 3階 (名階同型) 32-/-20/ ~ 32-/-206
32-/-30/ ~ 32-/-306



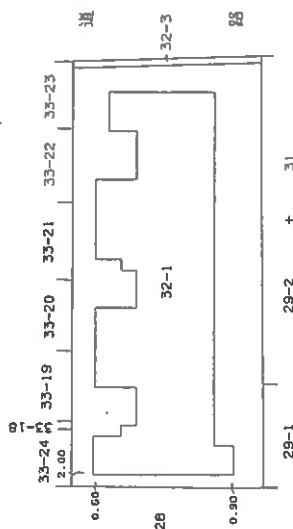
9,3600	2.60 X	3.60	=
4,6600	1.80 X	2.70	=
6,4400	1.40 X	4.60	=
59,1300	8.10 X	7.30	=
28,1200	8.10 X	7.40	=
79,5700	0.90 X	7.30	=
73,9500	8.70 X	8.50	=
18,0000	2.40 X	7.50	=
59,9950	8.15 X	7.30	=
6,5100	1.40 X	4.65	=
14,0525	3.65 X	3.85	=
0,2800	0.20 X	1.40	=
1,7800	0.60 X	1.60	=

計	361.0475	1.200
床面積	361.04 m ²	



物 建 6 棟

建物の番号 フコール プラザ寄木



32-1-101 ~ 32-1-108
32-1-201 ~ 32-1-206
32-1-301 ~ 32-1-306
32-1-401 ~ 32-1-406

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

者

氏璣

 $\frac{1}{500}$

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

40058i

登記年月日：平成6年2月2日

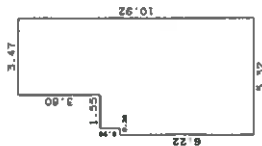
各階平面図

建物図面
各階平面図 2.2

家屋番号	北青木3丁目 32番1の402
建物の所在	神戸市東灘区北青木3丁目32番地1

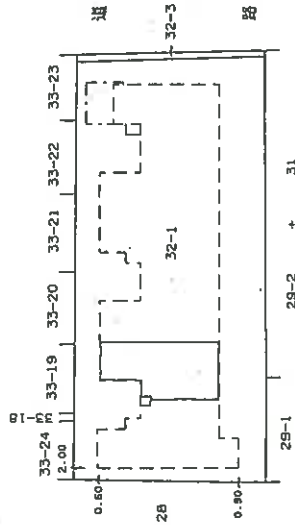
建物番号 402

4階部分



求 根 表	
6.22 X 5.32	= 33.0904
0.50 X 5.02	= 4.5180
3.80 X 3.47	= 13.1860
計	50.7944
床面積	50.79 m ²

建物の番号 ワコーレ プラザ青木



作 製 者

縮尺

1/250

申 請 人

縮尺

1/500

400603

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

名 階 平 面 図

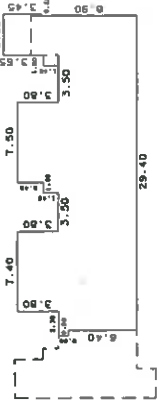
建 物 図 面
各 階 平 面 図 6.2.2

家屋番号	
建物の所在	神戸市東灘区北冨木3丁目32番地1

一 棟 の 建 物

建物の番号 ワコレ プラザ南木

4階 32-1-402 ~ 32-1-406



求 積 表

0.90 X 0.90	=	0.4500
1.85 X 7.30	=	13.5050
10.90 X 7.30	=	79.5700
3.80 X 7.40	=	28.1200
8.70 X 8.50	=	73.9500
2.40 X 7.50	=	18.0000
8.15 X 7.30	=	59.4950
1.40 X 4.65	=	6.5100
3.65 X 3.65	=	13.3225
0.20 X 3.45	=	0.6900
計		293.6125
底面積		293.61 m ²

作 製 者

縮 尺

1/

申 請 人

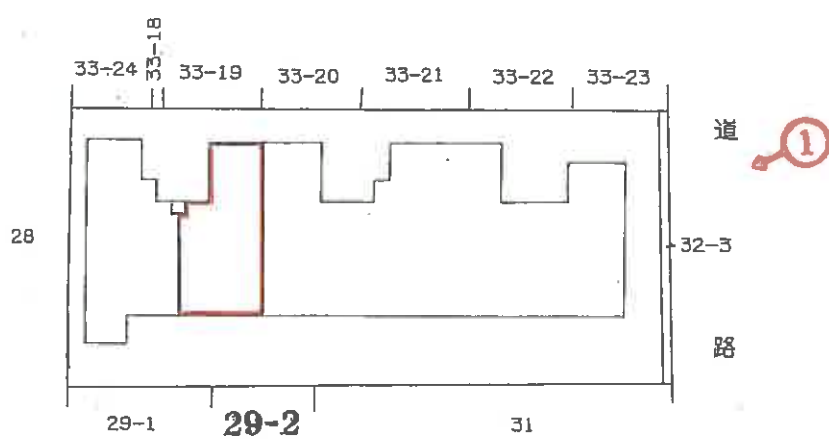
縮 尺

1/500

400582

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

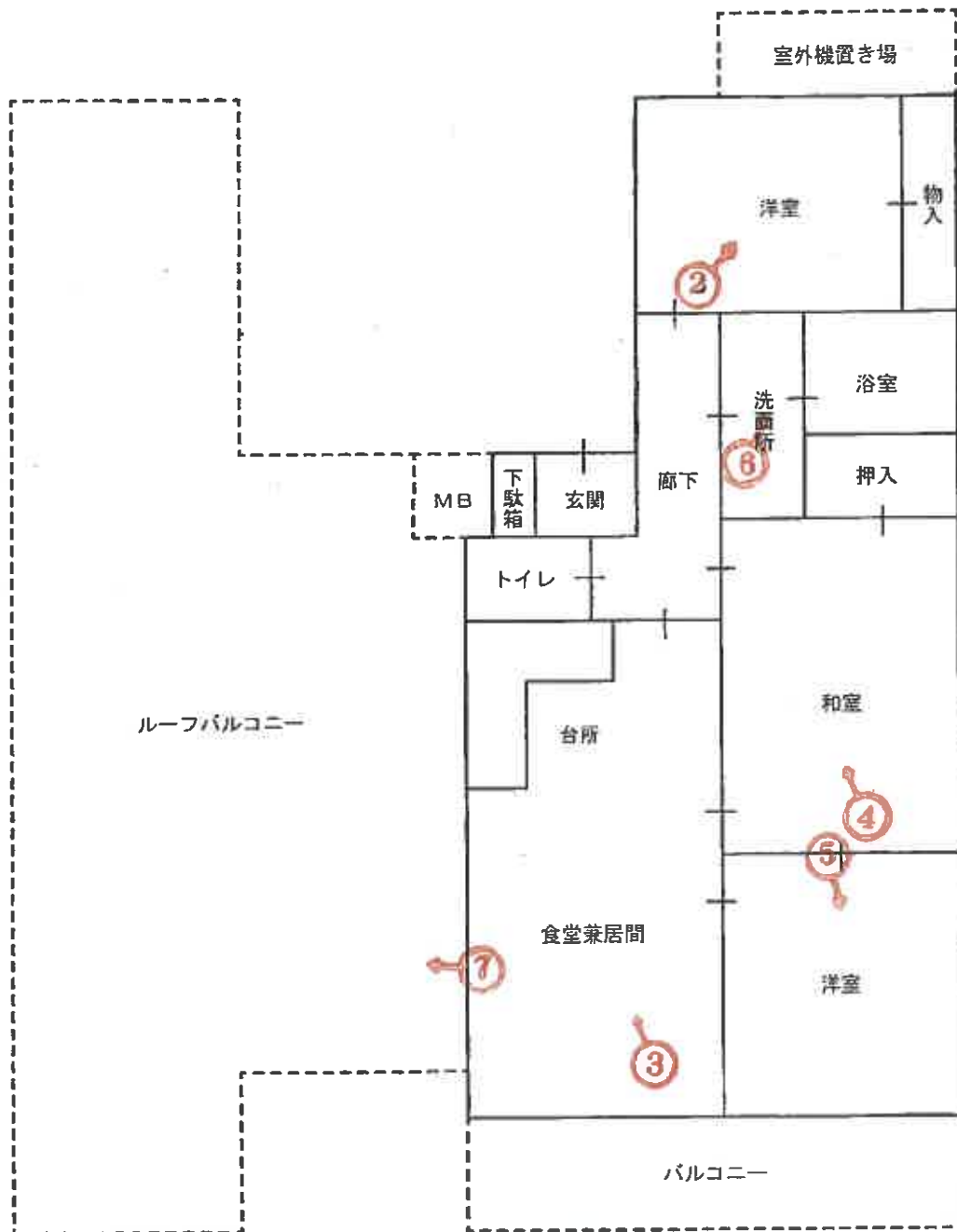
土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



建物間取図



(○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有建物を含む一棟の建物

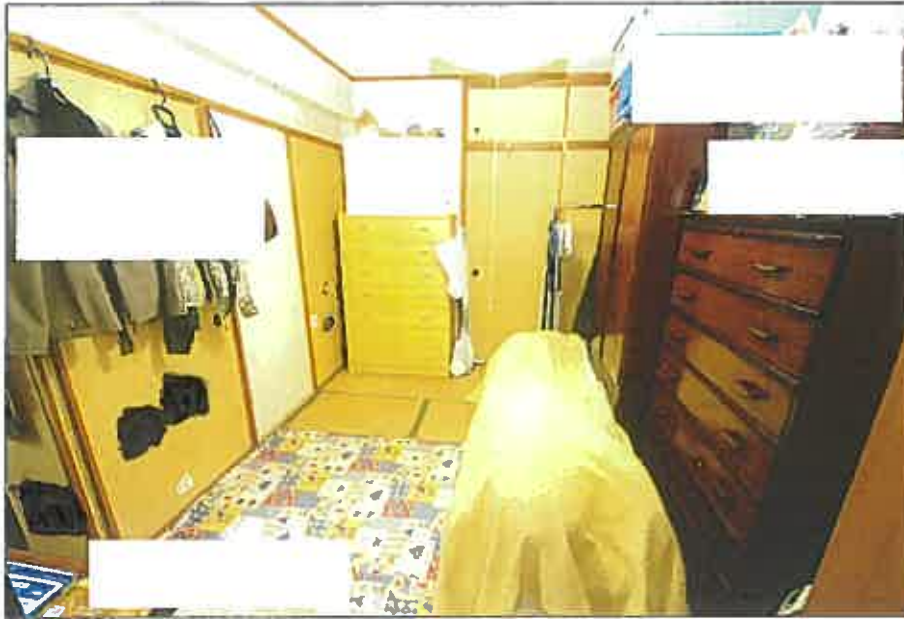


②



③

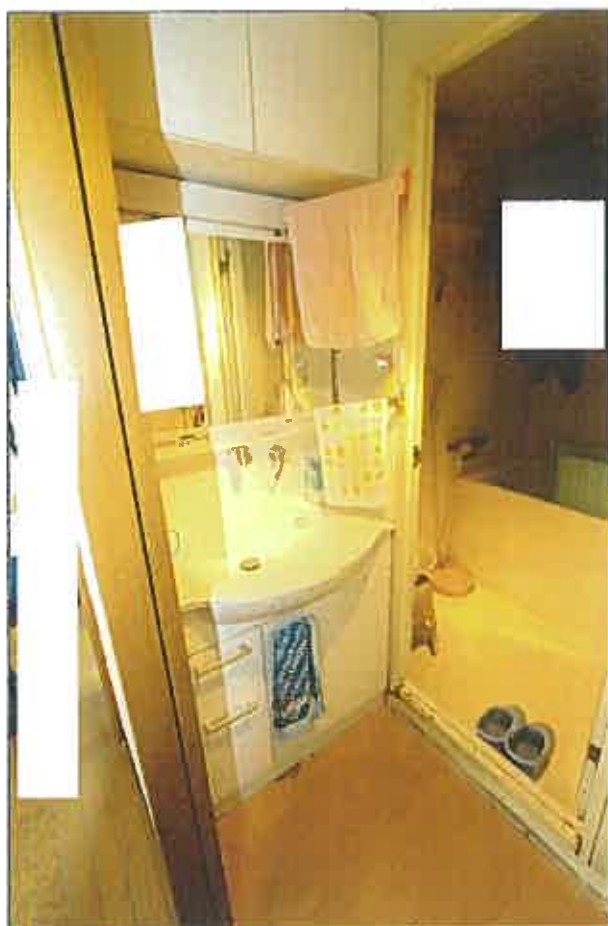
(14 枚目)



④



⑤



⑥



⑦

令和 7 年 (ケ) 第 90 号
令和 7 年 9 月 5 日 現地調査
令和 7 年 10 月 1 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10,570,000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き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) 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 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	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
	特 記 事 項		
	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	阪神電鉄線 青木駅の北東方 約190m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 669.72 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約5.5m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	ワコーレプラザ青木	
建物の用途	共同住宅 (総戸数22戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	平成6年1月6日 新築
	経過年数	32 年程度
	経済的残存耐用年数	15 年程度
構造	鉄筋コンクリート造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	なし
	駐車場	分譲(総台数2台)
	集会所	なし
	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 ワコーレプラザ青木管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ(株)
	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2月28日現在、 19,926,521 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	4階 (402号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	50.79㎡ (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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 9,260円 修繕積立金 月額 14,430円 滞 納 額 なし (令和7年9月11日現在 0円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	西側バルコニーのほか、北側にルーフバルコニー、東側にサービスバルコニー (室外機置き場) あり

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	50.79	1.08	0.32	4,390,000

イ 専有面積：登記記載面積

ウ 共用修正：共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 32年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 47年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
×(1－観察減価 0.10) ≒ 0.32

(2) 敷地権価格

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
308,000	1.00	669.72	0.95	5079/ 126371	1.00	7,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（東灘(県)-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/㎡)

305,000 × 102/ 100 × 100/ 101 × 100/ 100 ≒ 308,000

◇ 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/ 102 × 100/ 98 × 100/ 100 × 100/ 100 ≒ 100/ 100

イ 個別格差：特になし (1.00)

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 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
4,390,000	7,880,000	1.03	12,640,000

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
1.03 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 7月 242,000 円/㎡

B 令和6年 9月 252,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試 算 価 格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	242,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	292,000
B	252,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	304,000

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
298,000	1.03	50.79	15,590,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

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

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

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア＋カ
	4年目 の有効 純収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ エ	複利 現価率 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,153 千円 (17.3%)	538 千円	8.0%	6,725 千円 ≒ 6,730 千円	0.81629	5,494 千円 (82.7%)	6,647 千円 ≒ 6,650 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	960	960	946	946
	共益費収入	96	96	95	95
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,056	1,056	1,041	1,041
	空室損失	△ 106	△ 106	△ 104	△ 104
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 31	△ 31
	有効総収益	918	918	906	906
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	116	116	116	116
	長期計画修繕費	480	180	180	180
	公租公課	68	68	68	68
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	668	368	368	368
ウ 経費率	(%)	72.77	40.09	40.62	40.62
エ 有効純収益	アーイ	250	550	538	538
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	234	480	439	

（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	12,640,000	1.00	12,640,000
②比準価格	15,590,000	1.00	15,590,000
③収益価格			6,650,000
④調整後の価格	13,210,000		

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
13,210,000	1.00	0.80	1.00	10,570,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価（管理費等）
なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (東灘(県)-13)

所 在 : 神戸市東灘区青木5丁目141番2

「青木5-10-14」

価 格 : 305,000円/㎡

位 置 : 阪神電鉄線「青木」駅より道路距離300m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 83㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員7.5m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 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

土地 : 107,479,344円 (×5,079/126,371)

建物 : 3,147,200円

第7 附属資料

1 対象不動産及び地価公示地等の位置図

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・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 神戸市東灘区北青木三丁目32番地1

建物の名称 ワコーレプラザ青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北青木三丁目32番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 50.79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 神戸市東灘区北青木三丁目32番1

地 目 宅地

地 積 669.72平方メートル

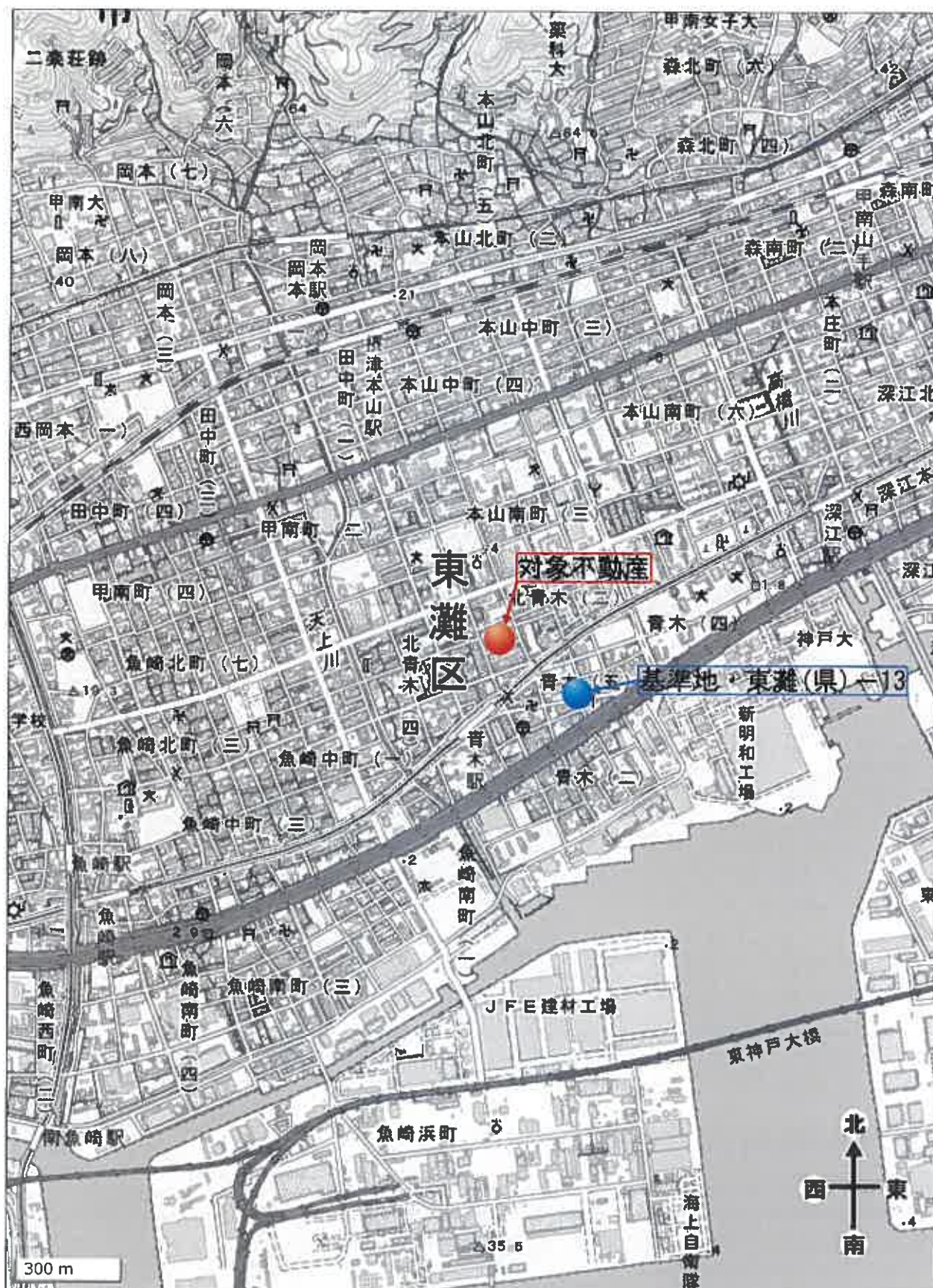
(敷地権の表示)

土地の符号 1

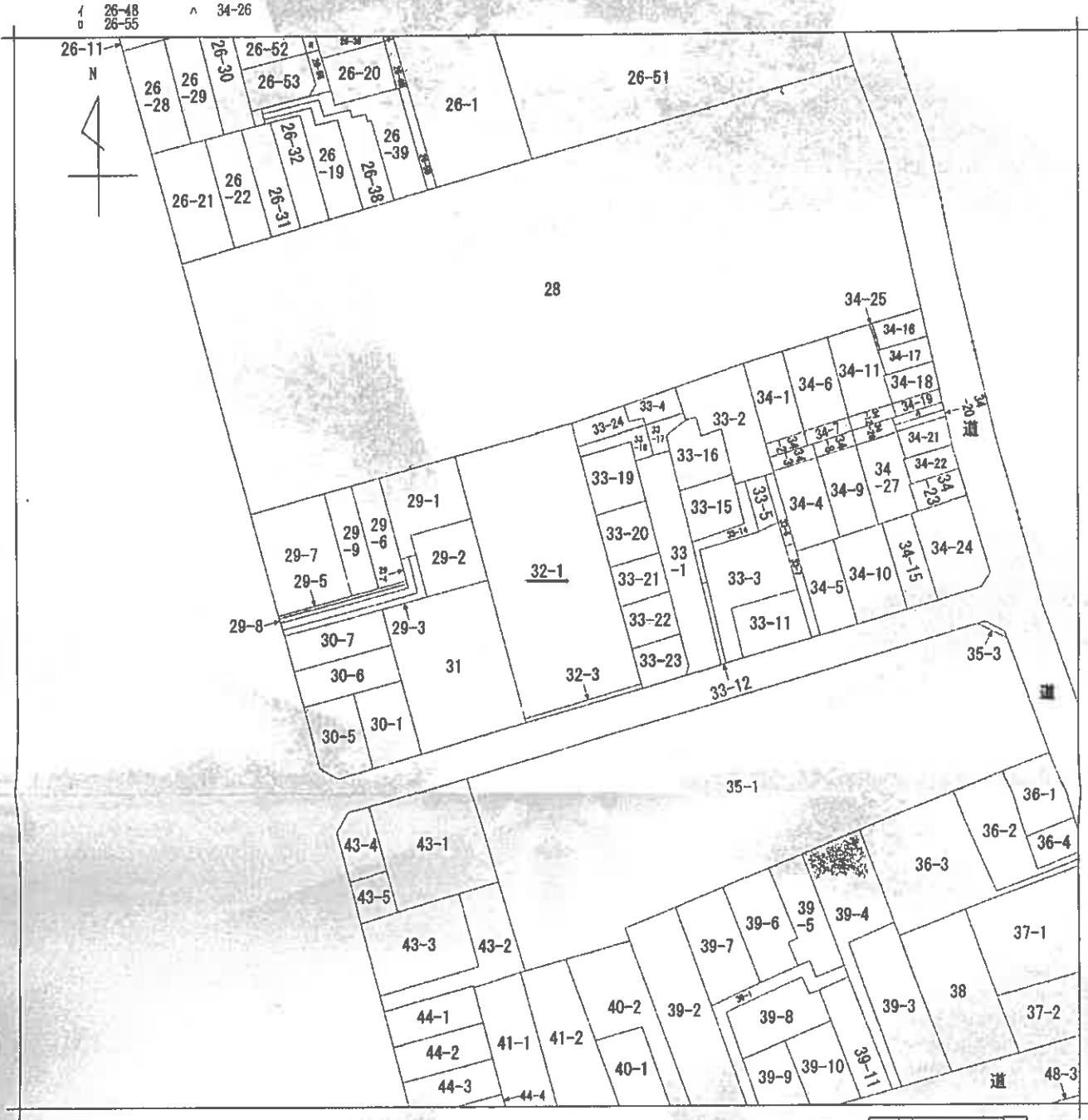
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 126371分の5079





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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。

地番区域見出し
北青木
3丁目

請 部 分	所 在	神戸市東灘区北青木三丁目				地 番	32番1			
出 縮 力 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 注 記		

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。
(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)

令和7年7月9日
福岡法務局

請求番号：10-1
(1/1)

登記官

縮版図

登記年月日：平成6年1月11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。
(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)
令和7年8月4日 神戸地方方法務局

登記官

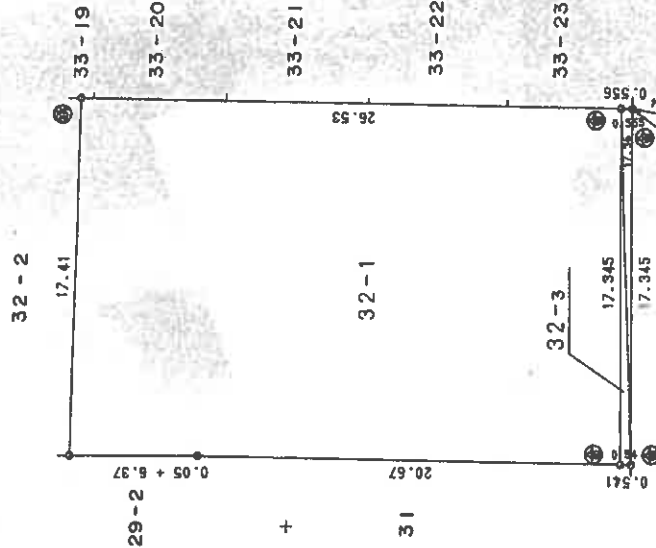
縮版図

地図管理番号：M34682

地積測量図 6,1,11

地番 32-1
32-3

土地の所在 神戸市東灘区北青木3丁目



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	金
⑤	金
⑥	金
⑦	金
⑧	金
⑨	金
⑩	金

地番	32-1	延べ	面積
1	17.36	0.555	9.5348
2	17.36	0.54	9.3744
		合計	19.0092
		面積	9.5046

地番	32-1	公簿	面積
		472.80285	
		合計	9.5046
		面積	463.29825

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成5年12月27日(登記)

100104

地積測量図写

登記年月日：平成6年2月2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。

(神戸地方支庁東神戸出資所管轄)

令和7年7月9日

福岡法務局

登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図 2.2

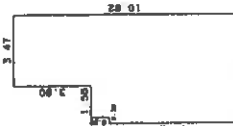
北青木3丁目
52番1の402

家屋番号

建物の所在
神戸市東灘区北青木3丁目32番地1

建物番号 402

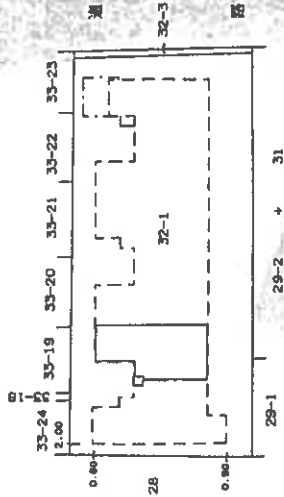
4階部分



算出表

6.22 X 5.32	=	33.0804
0.90 X 5.02	=	4.5180
5.80 X 3.47	=	20.1060
計		57.7044
床面積		50.79 m ²

建物の番号 フコレー プラザ青木



建物図面写

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作製

作製者

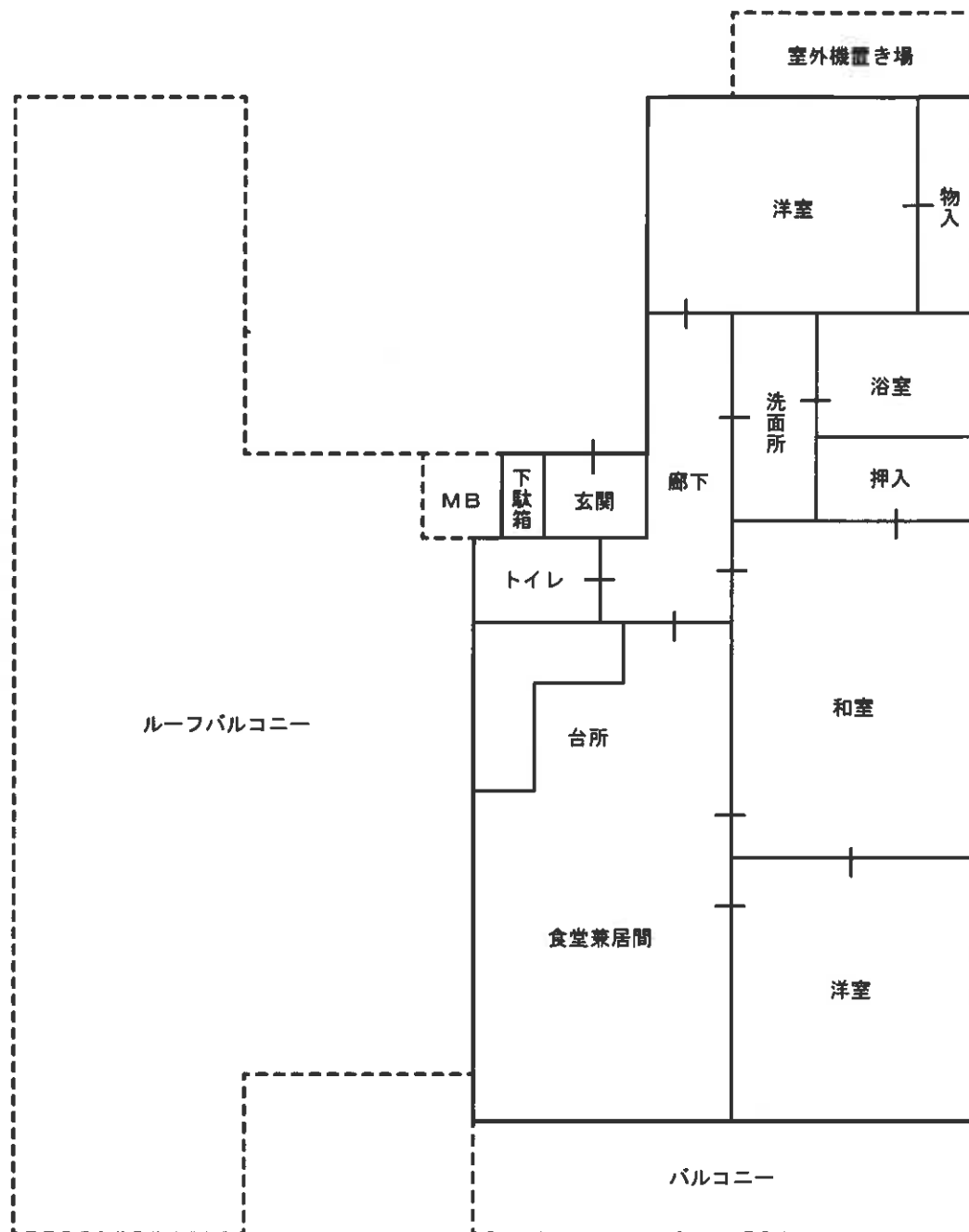
400603

(2/3)

地図整理番号：M74403

縮版図

建物間取図



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