

お 知 ら せ

- 1 本件は, 物件 1, 物件 2~3 に分けて売却しております。
- 2 入札を申し込む際には, 必ず物件番号を明記してください。
- 3 なお, 一部の不動産の買受申出額で各債権者の債権及び執行費用の全部を弁済できる見込みがあるときは, 他の不動産についての売却許可決定を留保することになりますので, 予めご承知おきください。(民事執行法 7 3 条 1 項, 1 8 8 条)

以 上

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法65条の2、民事執行規則38条7項、31条の2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所執行官室でお受け取りいただくか、BIT（<https://www.bit.courts.go.jp/>）のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 7 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

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



516

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）
2, 3	3,350,000 2,680,000	一括	670,000	53,182	12,335
備考					

物件目録

2 所 在 神戸市長田区長田天神町一丁目

地 番 15番1

地 目 宅地

地 積 3150.46平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分539383分の8543

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区長田天神町一丁目15番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	167.45平方メートル
	2階	494.20平方メートル
	3階	593.53平方メートル
	4階	903.59平方メートル
	5階	903.59平方メートル
	6階	903.59平方メートル
	7階	739.51平方メートル
	8階	739.51平方メートル
	9階	661.39平方メートル
	10階	32.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田天神町一丁目15番1-301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 85.43平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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

2 所 在 神戸市長田区長田天神町一丁目

地 番 15番1

地 目 宅地

地 積 3150.46平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分539383分の8543

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区長田天神町一丁目15番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床面積	1階	167.45平方メートル
	2階	494.20平方メートル
	3階	593.53平方メートル
	4階	903.59平方メートル
	5階	903.59平方メートル
	6階	903.59平方メートル
	7階	739.51平方メートル
	8階	739.51平方メートル
	9階	661.39平方メートル
	10階	32.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田天神町一丁目15番1-301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 3階部分 85.43平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年(ヌ)第104号
令和8年 1月13日受理
令和8年 2 月 12 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件2、3)

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

物 件 目 録

2 所 在 神戸市長田区長田天神町一丁目

地 番 15番1

地 目 宅地

地 積 3150.46平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分539383分の8543

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区長田天神町一丁目15番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	167.45平方メートル
	2階	494.20平方メートル
	3階	593.53平方メートル
	4階	903.59平方メートル
	5階	903.59平方メートル
	6階	903.59平方メートル
	7階	739.51平方メートル
	8階	739.51平方メートル
	9階	661.39平方メートル
	10階	32.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田天神町一丁目15番1-301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 85.43平方メートル

所有者 亡A相続財産



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	神戸市長田区長田天神町一丁目19番18-301号シャルム長田			
建 物	物件3			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種 類： 構 造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種 類： 構 造： 床面積：
{	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 上記の者が本件建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
管理費等の状況	（以下は月額） 管理費 8,240 円 修繕積立金 11,710 円	令和8年1月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年7月分～令和8年2月分 計 399,000 円		
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社			
その他の事項				
土 地	物件2			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ 用悪水路（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 ☐			
占有者及び 占有状況	☒ 土地所有者（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上にそれぞれ区分所有建物を所有し、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	持分539383分の8543の売却			
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある		{	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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
 （2枚目）

その他の事項

立会人 **B** 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 南側の和室のガラスに一部ひび割れがみられた。
- 2 南側和室の壁紙が変色している箇所があった。
- 3 南側和室の畳に擦れがみられた。
- 4 フローリングに変色がみられる箇所があった。
- 5 リビングの入口付近の壁にこぶし大の穴があった（写真⑧）。
- 6 所々に壁紙の上から漆喰のようなものが塗られており、塗り壁にされていた（写真⑫）。
- 7 マンションの2階がロビー階である。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 73戸で構成されている。
- 2 駐車場 24台。受付順。
- 3 集会所あり。
- 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2枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年12月31日現在で、8,663万2,264円（うち借り入れ5,000万円）である。
- 8 大規模修繕予定はなし。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	1 現在、最下階床下排水管工事を実施中です。 2 当該工事を実施するにあたって、石綿の使用状況の詳細は不明ですが、石綿が含有している可能性があるとの認識です。よって、工事については、アスベストが含有しているものとみなして工事を実施しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月13日(火)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和8年1月14日(水) 10:00-10:15	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(返信用110円)を差置 ■外観写真撮影
令和8年1月16日(金) 12:30-12:45	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年1月22日(木) 10:35-11:20	物件所在地	■立入調査、写真撮影
令和8年1月23日(金) 16:45-16:48	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1月22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1月22日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

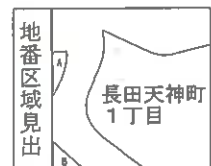
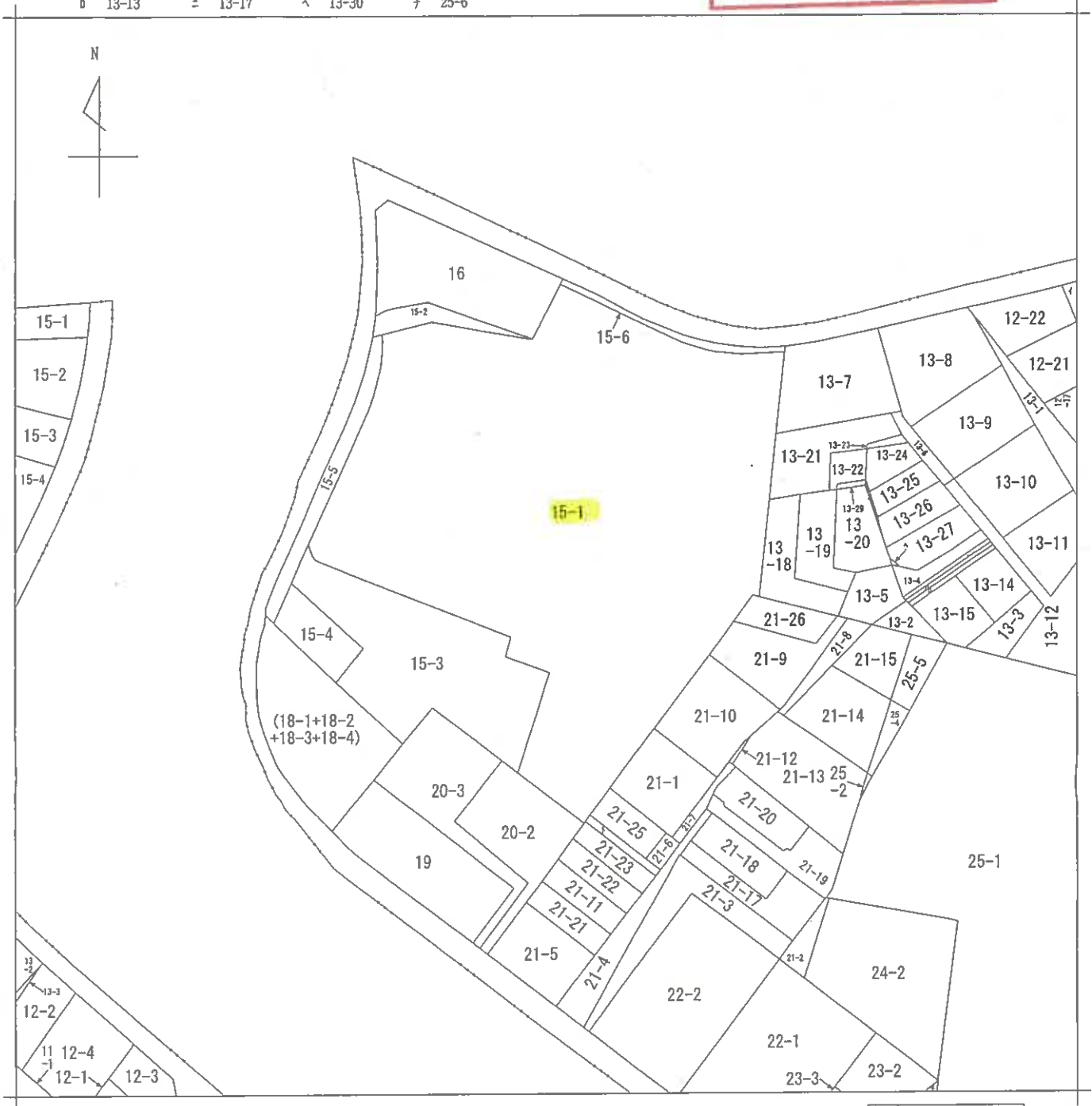
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 12-20 ハ 13-16 ホ 13-28 ト 21-24
ロ 13-13 ニ 13-17 ヘ 13-30 チ 25-6



A 名倉町5丁目
B 名倉町5丁目

請求部	所在	神戸市長田区長田天神町一丁目				地番	15番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考年月日(原図)			補記事項		

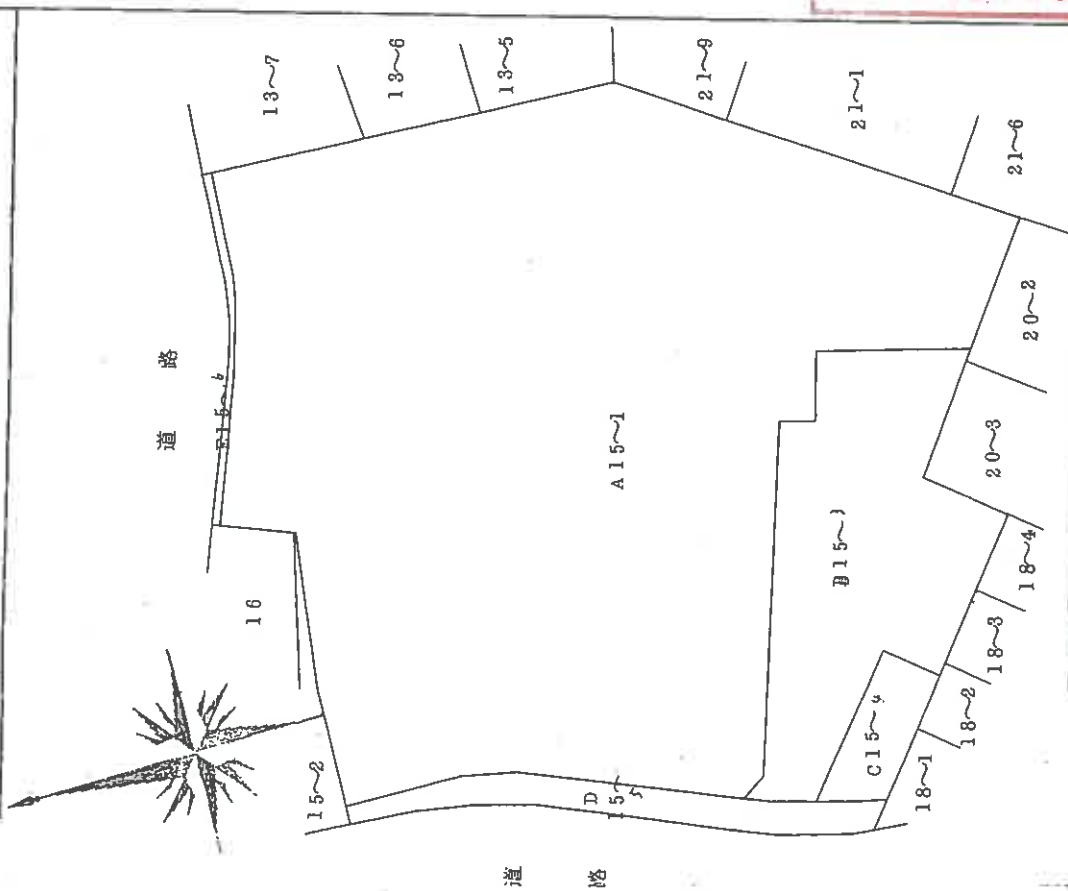
登記年月日：昭和55年11月12日

55.11.12

土地所有権
土地積測量図

前 15-1 後・新
地 番 15番1、2、3、4、5、6

土地の所在
神戸市長田区堤田天神町1丁目



作製者

年10月29日(作製)

申請人

縮尺 1/500

346057

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和55年11月12日

65.11.12

地積測量図 2/4

地番 B15番 C15番

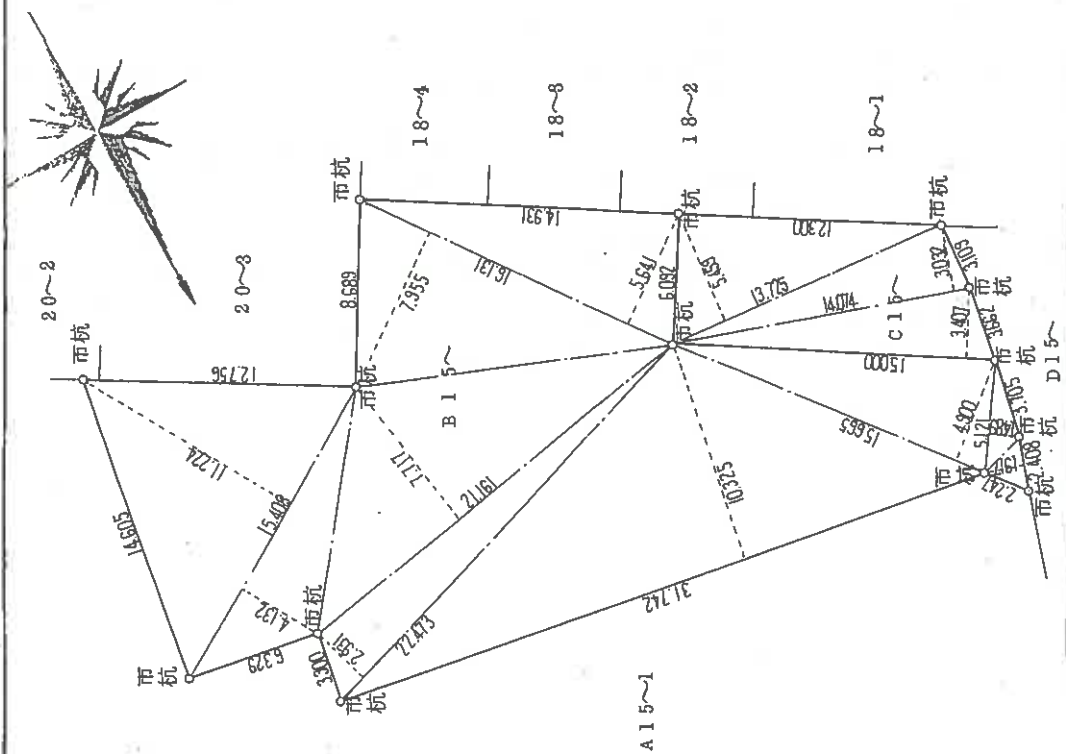
土地の所在 神戸市長田区長田天神町1丁目

B 15～	
15.408 × 11.224	= 172.939392
15.408 × 4.132	= 63.665856
21.161 × 7.717	= 163.299437
16.131 × 7.955	= 128.322105
16.131 × 5.641	= 90.994971
22.473 × 2.931	= 65.868363
31.742 × 10.325	= 327.736150
15.665 × 4.900	= 76.758500
5.121 × 1.489	= 7.625169
2.408 × 1.917	= 4.616136
合計	1101.8226079
二除	550.9130395

地積 550.91㎡

C 15～	
13.725 × 5.459	= 74.924775
14.074 × 3.032	= 42.672368
15.000 × 3.407	= 51.105000
合計	168.702143
二除	84.3510715

地積 84.35㎡



作製者

昭和55年10月29日作製

申請人

346058

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

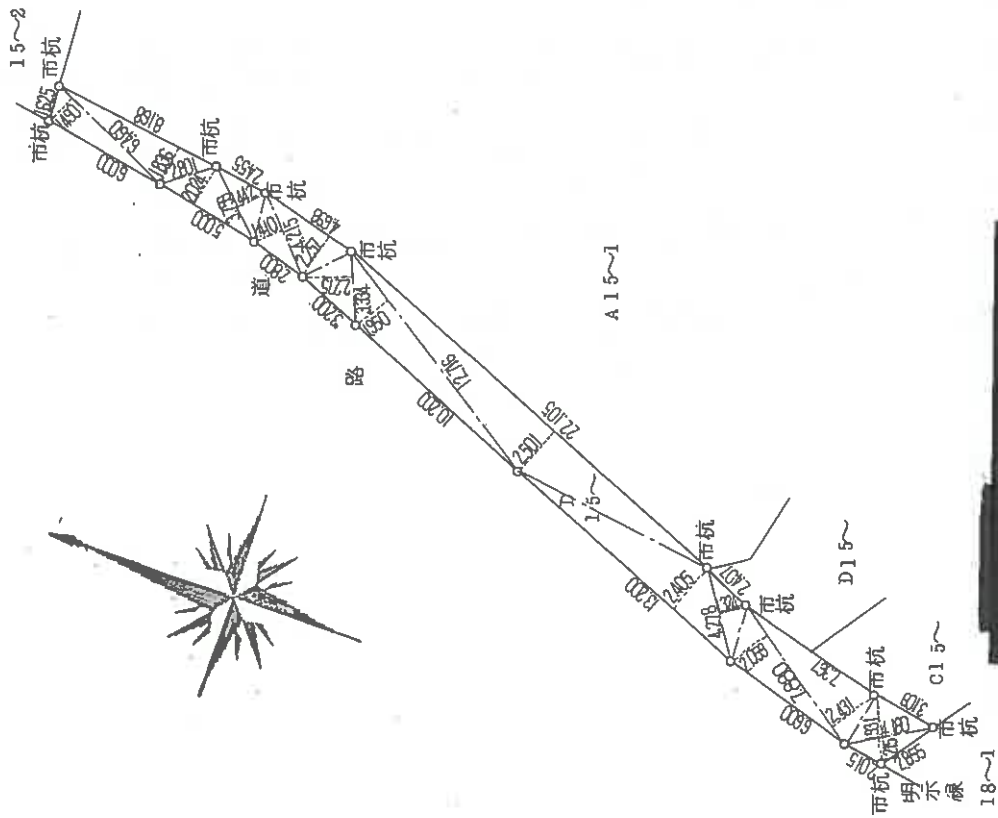
登記年月日：昭和55年11月12日

55.11.12
積測量図 3/4

地番	D15~5
土地の所在	神戸市長田区長田天神町1丁目

D 15~	
4180 × 1.215	= 5.078700
4180 × 1.931	= 8.071580
7880 × 2.431	= 19.156280
7880 × 2.059	= 16.224920
4278 × 1.324	= 5.664072
13200 × 2.405	= 31.746000
22105 × 2.501	= 55.284605
12716 × 1.950	= 24.796200
3334 × 2.275	= 7.584850
4698 × 2.257	= 10.603386
4215 × 1.410	= 5.943150
3759 × 1.442	= 5.420478
5000 × 2.024	= 10.120000
8168 × 1.836	= 14.996448
6460 × 1.490	= 9.625400
合計	230.316069
二 除	115.1580345

地 積 115.15㎡



作製者

和 55 年 10 月 29 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

346059

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和55年11月12日

55.11.12
積測量図 4/4

地番	E15番-6
土地の所在	神戸市長田区長田天神町1丁目

E15番

11.18 × 0.645 = 7.21110
15.15 × 0.56 = 8.4840
4.07 × 0.20 = 0.8140
2.24 × 0.29 = 0.6496
1.68 × 0.39 = 0.6552
2.70 × 0.47 = 1.2690
1.48 × 0.42 = 0.6216
1.767 × 0.49 = 0.86583
3.50 × 0.58 = 2.0300
1.928 × 0.64 = 1.23392
2.00 × 0.52 = 1.0400
9.50 × 0.73 = 6.9350
7.80 × 0.99 = 7.7220

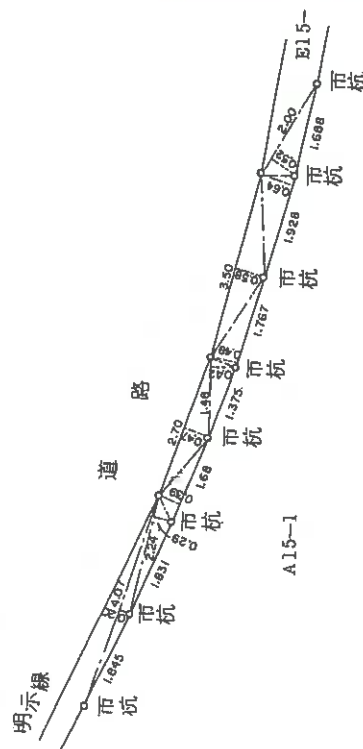
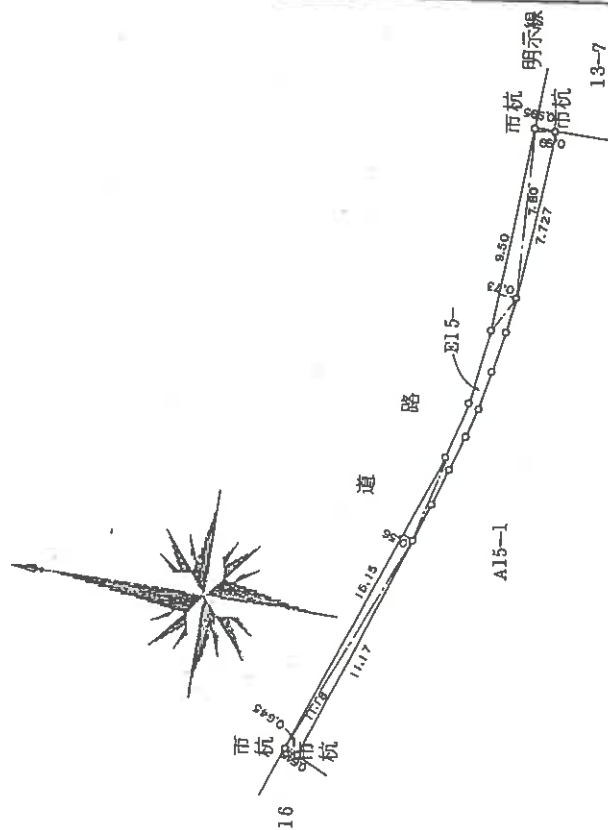
合計 39.53125
二除 19.765625

地積 19.76㎡

A15番1 (残地)

3.92065 - (B+C+D+E) = 3150.4622295

地積 3150.46㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

昭和55年10月29日(作製)

申請人

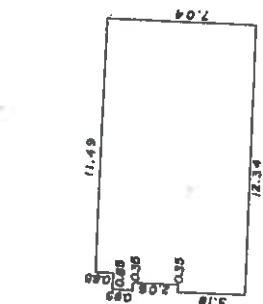
346060

縮尺 1/250

本書面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面圖

專有部分各階平面圖



3 踏部分

3 階部分床面積

12.34	×	7.04	=	86.8736
- 0.35	×	2.06	=	- 0.7210
- 0.85	×	0.15	=	- 0.1275
				85.4301 m

面
区
物

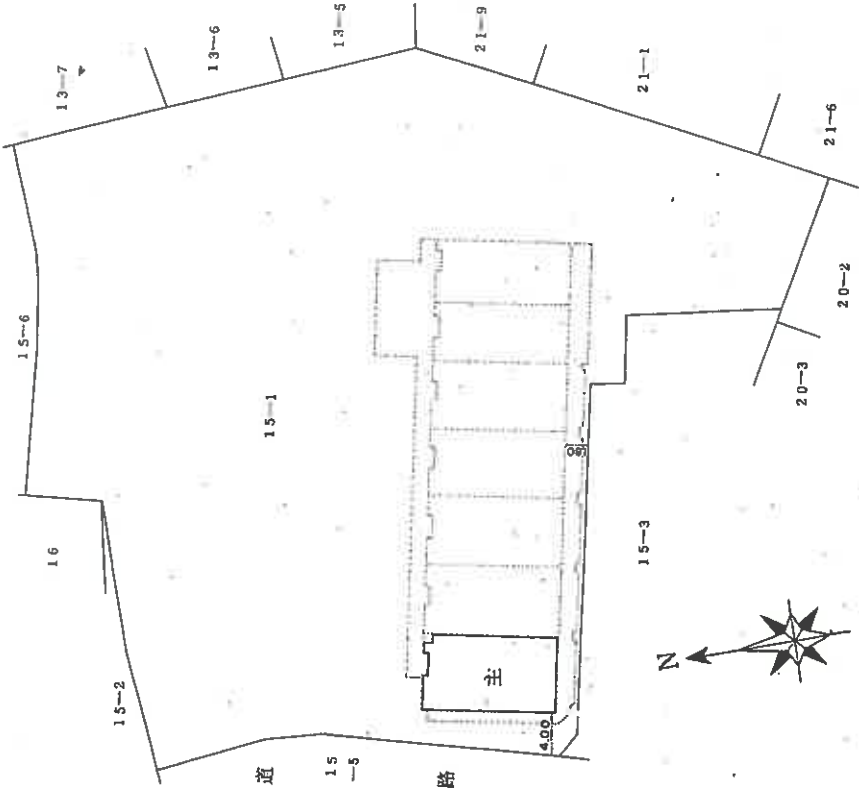
長田天神町1丁目15番1

22

建築物の所在

專有部分建物圖面

3 階部分



作者

縮尺 250M

申請人

745154

縮尺

500M

登記年月日：昭和55年12月15日

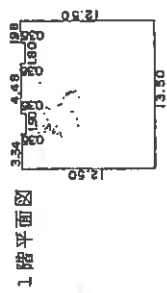
各階平面図

1/3
物図面図
階平面図
55-2.15

家屋番号

建物の所在
神戸市長田区長田天神町1丁目15番地1

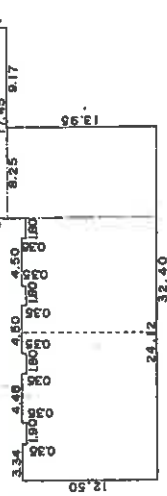
1 棟各階平面図



1 階床面積

13.50	×	12.50	=	168.7500
-1.90	×	0.35	=	-0.6650
-1.80	×	0.35	=	-0.6300
				167.4550 m ²

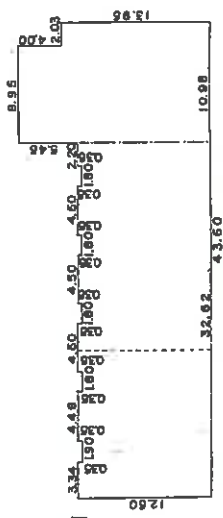
2 階平面図



2 階床面積

24.12	×	12.50	=	301.5000		
8.28	×	13.95	=	115.5060		
9.95	×	5.00	=	49.7500		
7.50	×	4.00	=	30.0000		
-1.80	×	0.35	×	3	=	-1.8900
-1.90	×	0.35	=	-0.6650		
					494.2010	m ²

3 階平面図



作製者

縮尺

1 / 500M

申請人

745144

縮尺

1 / 500M

図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

縮尺 1/500M

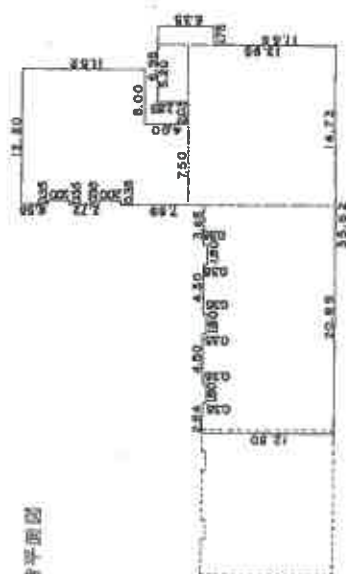
7階：8階 平面図



7階：8階 床面積

20.89	×	12.50	=	261.1250		
14.73	×	13.95	=	205.4835		
7.50	×	4.00	=	30.0000		
5.20	×	2.83	=	14.7160		
1.75	×	5.35	=	9.3625		
12.50	×	12.50	=	156.2500		
-1.80	×	0.35	×	4	=	-25.2000
-2.00	×	0.35	×	2	=	-1.4000
				733.5170		m ²

9階平面図



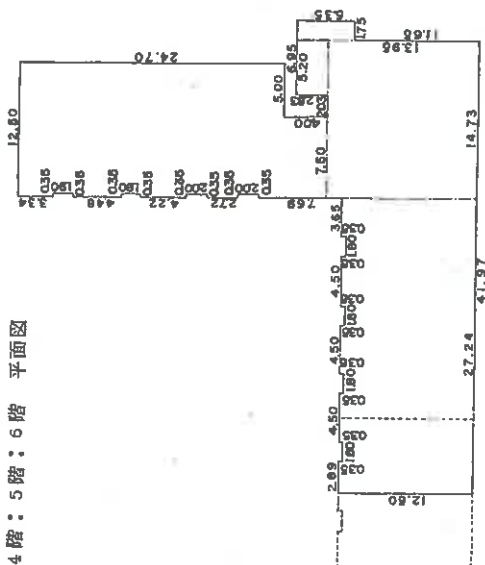
建物の所在 神戸市長田区長田天神町1丁目15番地1

家屋番号

3階床面積

32.62	×	12.50	=	407.7500		
10.98	×	13.95	=	153.1710		
8.95	×	4.00	=	35.8000		
-1.80	×	0.35	×	4	=	-25.2000
-1.90	×	0.35	=	-0.6650		
				593.5360		

4階：5階：6階 平面図



4階：5階：6階 床面積

27.24	×	12.50	=	340.5000		
14.73	×	13.95	=	205.4835		
7.50	×	4.00	=	30.0000		
5.20	×	2.83	=	14.7160		
1.75	×	5.35	=	9.3625		
25.0	×	24.70	=	308.7500		
-1.80	×	0.35	×	5	=	-3.1500
-2.00	×	0.35	×	2	=	-1.4000
-1.90	×	0.35	=	-0.6650		
903.5970 m ²						

作製者

縮尺 1/500M

申請

縮尺 1/500M

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

家屋番号

物図面

3/3

建物の所在 神戸市長田区長田天神町1丁目15番地1

これはA3版をA4版に縮小したものである

9階床面積

20.89	×	12.50	=	261.1250		
14.73	×	13.95	=	205.4835		
7.50	×	4.00	=	30.0000		
5.20	×	2.83	=	14.7160		
1.75	×	5.35	=	9.3625		
11.52	×	12.50	=	114.0000		
-1.80	×	0.35	×	3	=	-1.8900
-2.00	×	0.35	×	2	=	-1.4000
						661.3970 m ²

10階平面図



10階床面積

7.50 × 4.30 = 32.2500 m²

作製者

申請人

縮尺

1/500

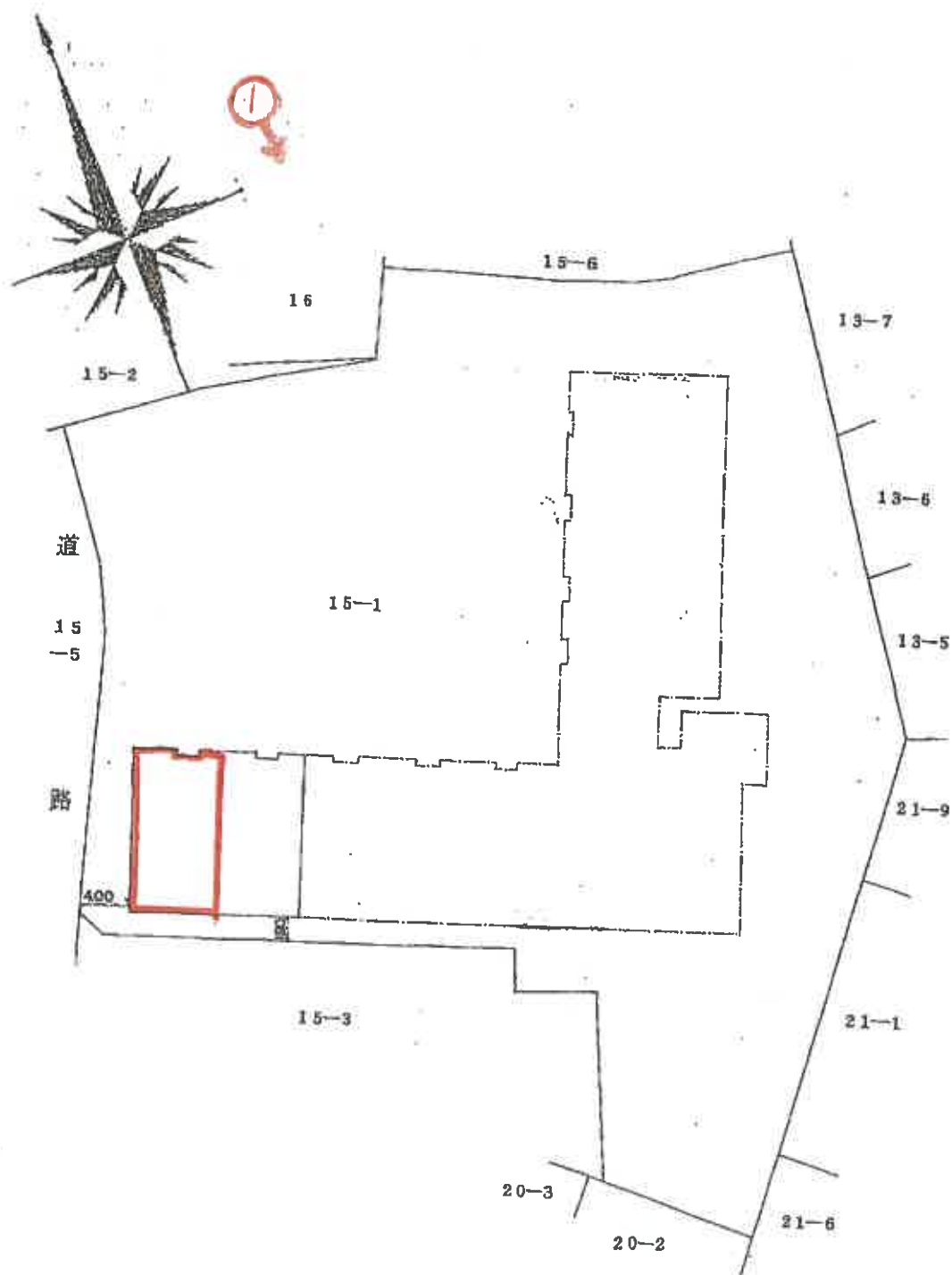
縮尺

1/500

745146

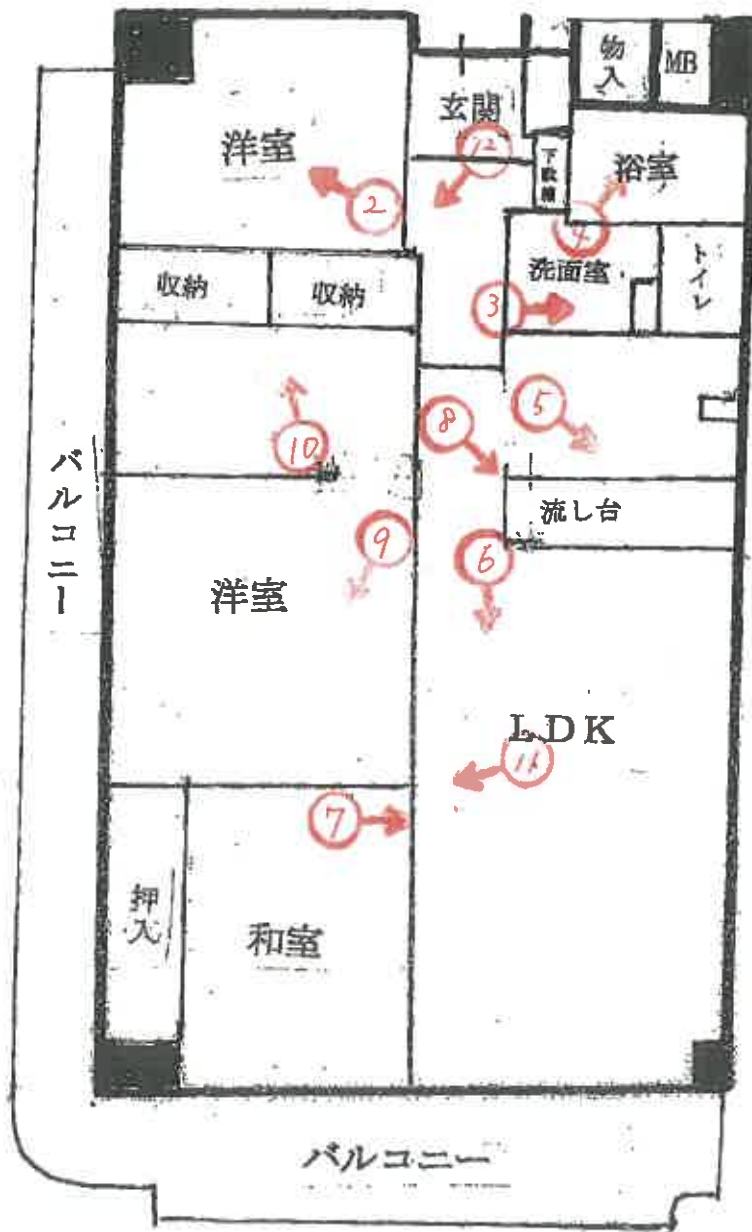
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

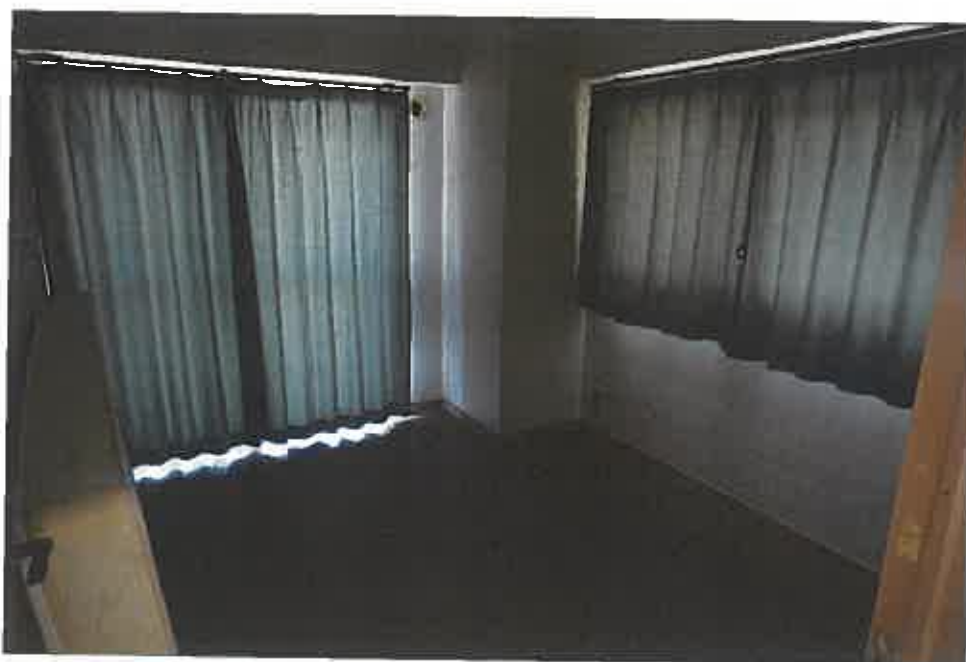
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①

本件建物を含
む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 7 年 (又) 第 104 号
令和 8 年 1 月 22 日 現地調査
令和 8 年 2 月 16 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

(物件 2 ・ 3)

評価人 不動産鑑定士

中 村 要

第1 評価額

番 号	評 価 額
2・3	金3,350,000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
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	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	神戸電鉄線 長田駅の西方 約450m (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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区 域、土砂災害警戒区域 (北側一部)
画 地 条 件	規模 3,150.46 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約8m市道 北側 約6.5m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	シャルム長田	
建 物 の 用 途	共同住宅・事務所 (総戸数73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	昭和55年11月28日 新築 45 年程度 5 年程度
構 造	鉄筋コンクリート造10階建	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
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 受付順(総台数24台) あり 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 シャルム長田管理組合 委託 近鉄住宅管理株式会社 管理人 日勤
管 理 の 状 況	普通	
積 立 金	令和7年12月31日 現在、 86,632,264 円 (借入5,000万円)	
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、アスベスト含有建材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。 管理会社によると、現在最下階の床下排水管工事を実施中であるが、当該工事を実施するにあたってはアスベストが含有しているものとみなして工事を実施しているとのこと（詳細は現況調査報告書をご参照）。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (301号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	85.43㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング・タタミ等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 西面にバルコニーあり
保守管理の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,240円 修繕積立金 月額 11,710円 滞 納 額 あり (令和8年1月15日現在 399,000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	・壁が漆喰のようなもので塗られている箇所があり、壁紙の黒ずみ、変色、穴あき等の汚損箇所がみられた。 ・和室の窓ガラスに大きなひび割れが生じていた。

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

建物価格に、敷地持分価格を加算して、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
270,000	85.43	1.14	0.12	3,160,000

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 45年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 50年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
×(1－観察減価 0.20) ≒ 0.12

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
67,600	0.87	3,150.46	0.90	8543/ 539383	1.00	2,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸長田-10）

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/㎡)
 $75,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/111 \approx 67,600$

◇ 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
 $100/96 \times 100/102 \times 100/115 \times 100/99 \approx 100/111$

イ 個別格差：形状、規模、二方路等 (0.87)

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 持分割合：登記記載のとおり

カ 持分の種類：所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
3,160,000	2,640,000	0.75	4,350,000

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
0.75 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 7年 9月 68,000 円/㎡

B 令和 7年 3月 99,000 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	68,000	100	99.6	100	100	100	72,000
		100	100	91	100	104	
B	99,000	100	99.1	100	100	100	83,000
		100	100	89	125	106	

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
78,000	0.75	85.43	5,000,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

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

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

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の有効 純収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ エ	複利 現価率 (7.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
-291 千円	417 千円	8.5%	4,906 千円 ≒ 4,910 千円	0.80496	3,952 千円 (107.9%)	3,661 千円 ≒ 3,660 千円 (100%)
-(7.9%)						

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	780	780	768	768
	共益費収入	78	78	77	77
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	858	858	845	845
	空室損失	△ 86	△ 86	△ 85	△ 85
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 25	△ 25
	有効総収益	746	746	735	735
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	103	103	103	103
	長期計画修繕費	1,646	146	146	146
	公租公課	65	65	65	65
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,818	318	318	318
ウ 経費率	(%)	243.70	42.63	43.27	43.27
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,072	428	417	417
オ 複利現価率	(割引率7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 997	370	336	

（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	4,350,000	1.00	4,350,000
②比準価格	5,000,000	1.00	5,000,000
③収益価格			3,660,000
④調整後の価格	4,820,000		

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
4,820,000	1.00	0.80	0.87	3,350,000

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 (神戸長田-10)

所 在 : 神戸市長田区長田天神町2丁目1番46
「長田天神町2-12-13」

価 格 : 75,000円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「長田」駅より道路距離200m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 149㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ整然とした山手の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件2 : 118,623,230円 (×8,543/539,383)

物件3 : 3,485,700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

2 所 在 神戸市長田区長田天神町一丁目

地 番 15番1

地 目 宅地

地 積 3150.46平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分539383分の8543

3 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市長田区長田天神町一丁目15番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	167.45平方メートル
	2階	494.20平方メートル
	3階	593.53平方メートル
	4階	903.59平方メートル
	5階	903.59平方メートル
	6階	903.59平方メートル
	7階	739.51平方メートル
	8階	739.51平方メートル
	9階	661.39平方メートル
	10階	32.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田天神町一丁目15番1-301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 85.43平方メートル

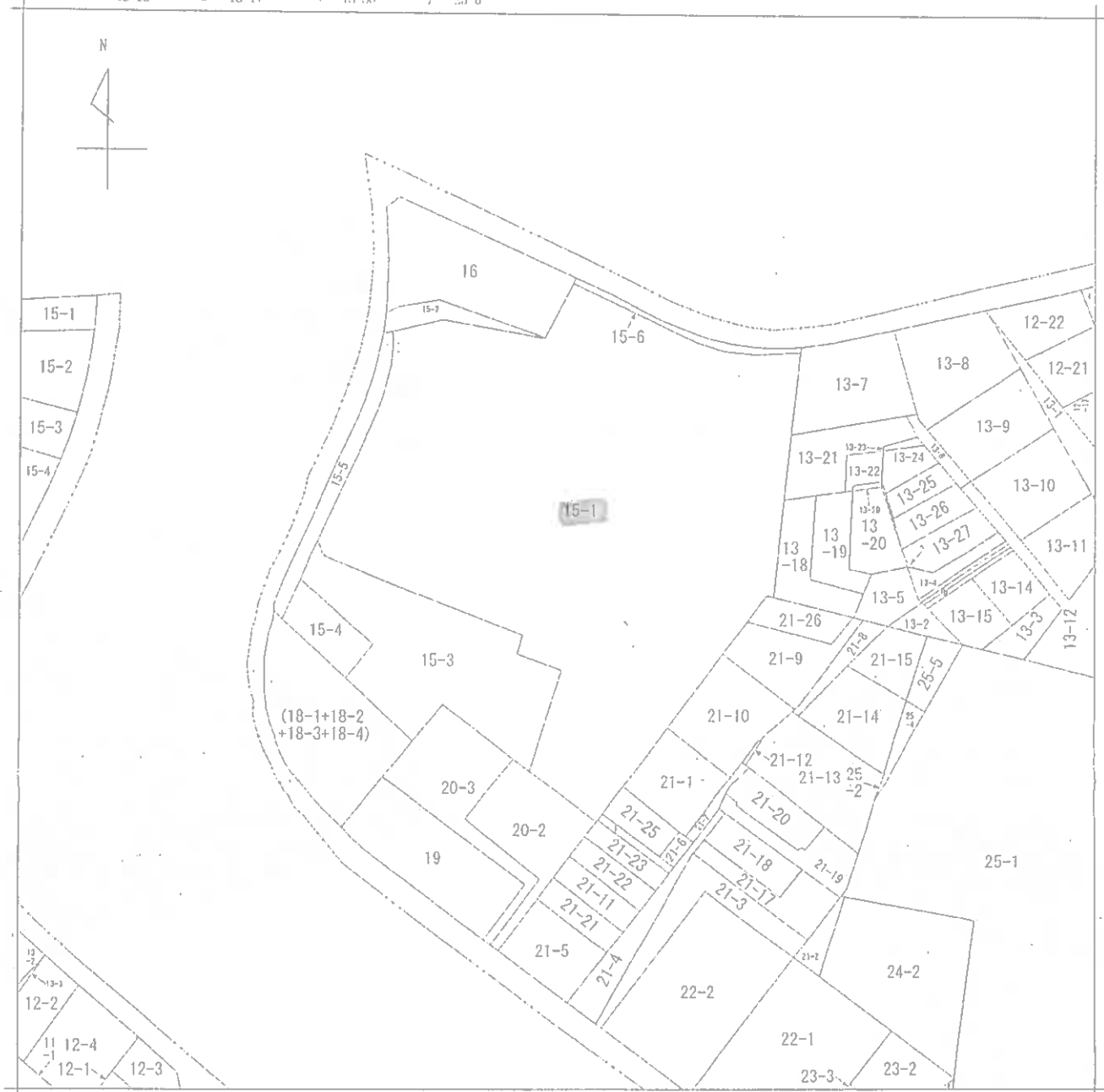
所有者 亡A相続財産



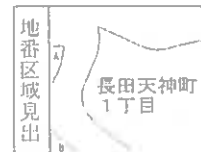
22



12-20 13-16 13-28 21-21
13-13 13-17 13-30 25-6



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



A 名倉町5丁目
B 名倉町5丁目

請求部	所 在	神戸市長田区長田天神町一丁目					地 番	15番1		
出力縮	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		

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。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年3月19日
大阪法務局

請求番号: 19-1

(1/1)

登記官

縮小版

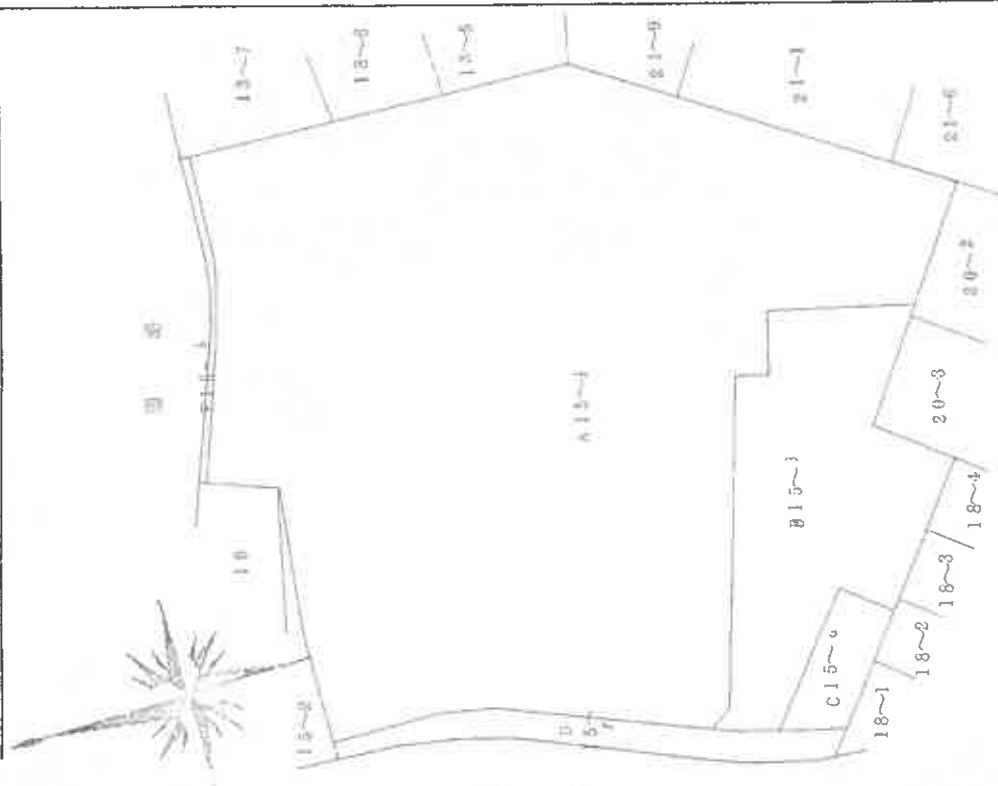
（神戸地方裁判所須磨出張所管轄）

令和7年3月19日 大阪地方法院

第15-1 控訴

地番 15番1、2、3、4、5、6

土地の所在地 神戸市長田区佐田天神町1丁目



申請人

346057

縮尺 1/500

縮小版

登記年月日：昭和55年11月12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 須磨出張所 署印)

令和7年3月19日 大阪法務局

請求番号：19-2

(2/4)

縮小版

地番 B15番 C15番

土地の所在 神戸市長田区長田

丁目

面積測量図 2/4
65.11.12

B 15~

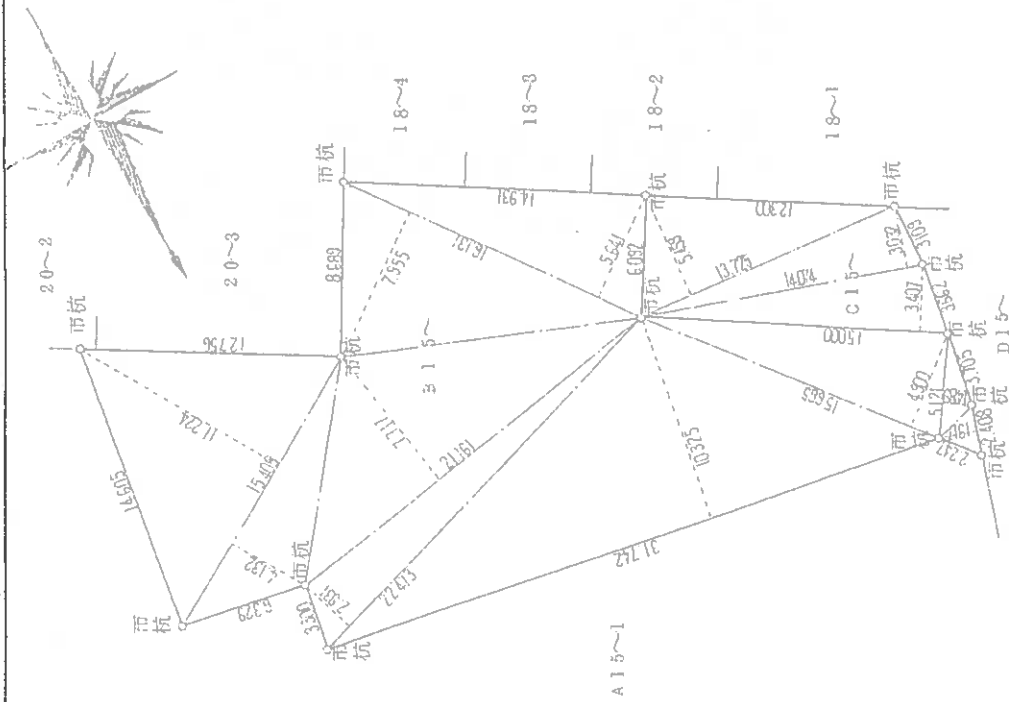
15.408 × 11.224 = 172.2939392
15.408 × 4.132 = 63.665856
21.161 × 7.717 = 163.299487
16.131 × 7.055 = 128.322105
16.131 × 5.641 = 90.994971
22.473 × 2.931 = 65.868363
31.742 × 1.0325 = 32.7736150
15.665 × 4.900 = 76.758500
3.121 × 1.489 = 7.625169
2.408 × 1.917 = 4.616136
合計 1101.826079
二乗 550.9130395

地積 550.91㎡

C 15~

13.725 × 5.459 = 74.924775
14.074 × 3.032 = 42.672368
15.000 × 3.407 = 51.105000
合計 168.702143
二乗 84.3510715

地積 84.35㎡



申請人

34608

作製者

縮尺 250

登記年月日：昭和55年11月12日

積測量図

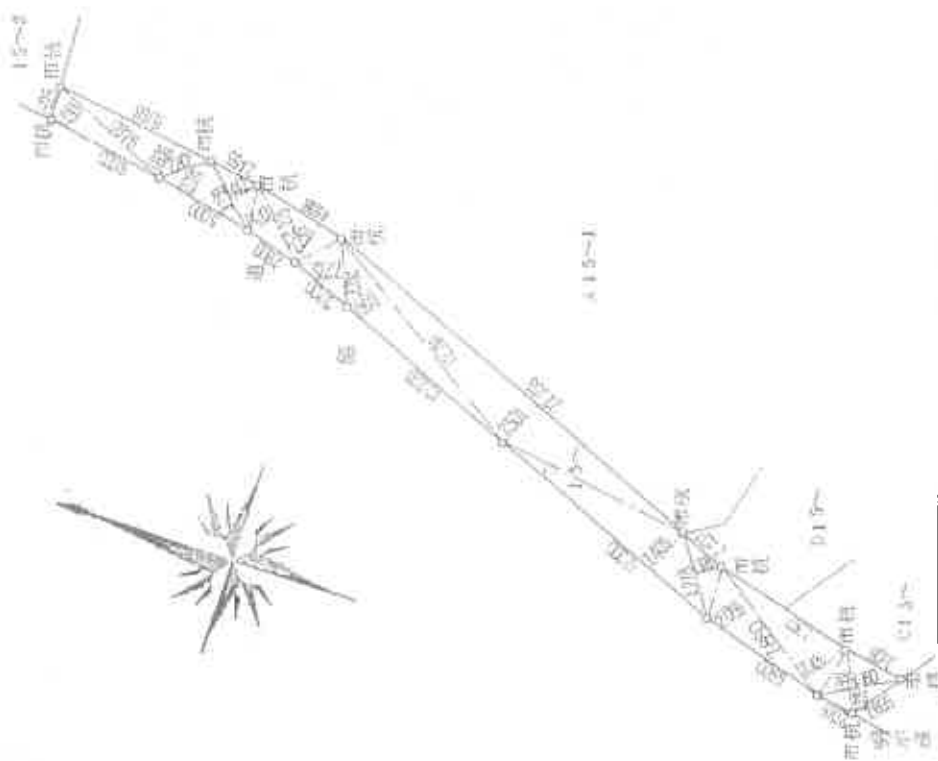
1104

土地の所在

D 15

4180	×	1215	=	5078700
4180	×	1931	=	8071580
7380	×	2431	=	18156280
7880	×	2059	=	16224920
1278	×	1324	=	3664072
13200	×	2405	=	31746000
22105	×	2501	=	55284605
12716	×	1950	=	24796200
3334	×	2275	=	7564850
4698	×	2257	=	10603386
4215	×	1410	=	5943150
3759	×	1442	=	5420478
5000	×	2024	=	10120000
8168	×	1836	=	14996448
6460	×	1490	=	9625400

地址 115.15 m



申請人

縮尺 250

3460

縮小版

これは図面に記載されている内容と証明した旨である。

測量士事務所 測量士 測量士

測量士事務所 測量士 測量士

測量士

55.11.12
積測量図 4/4

地番 E15番-6

土地の所在 神戸市長田区長田町

E15番

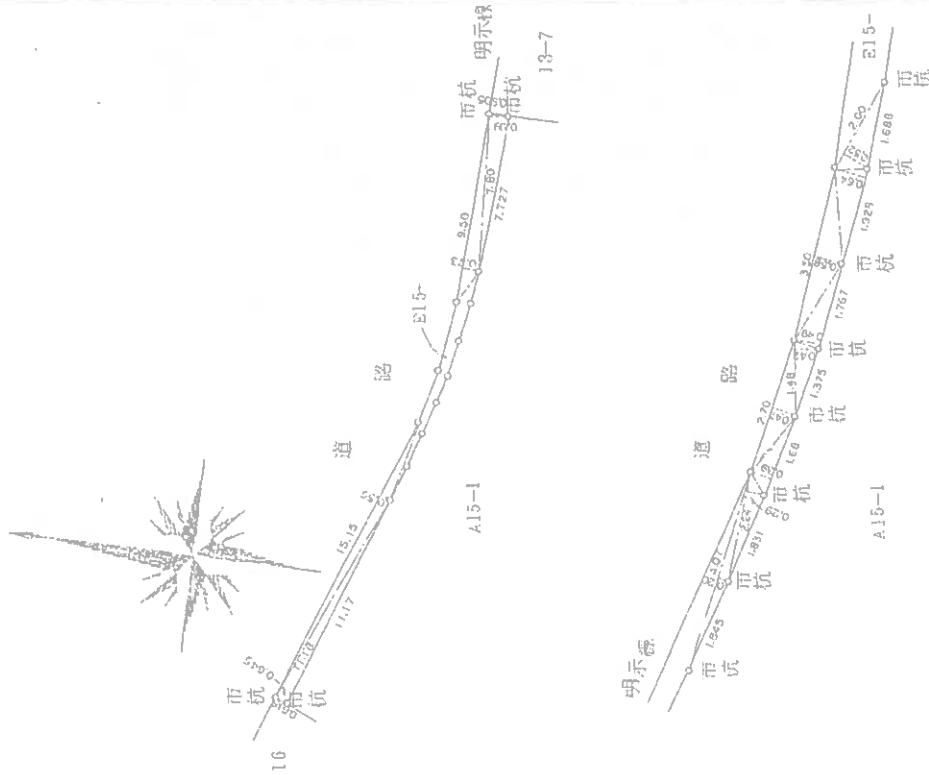
11.18 × 0.045	=	7.21110
15.15 × 0.56	=	8.4840
4.07 × 0.20	=	0.8140
2.24 × 0.29	=	0.6496
1.68 × 0.39	=	0.6552
2.70 × 0.47	=	1.2690
1.48 × 0.42	=	0.6216
1.767 × 0.49	=	0.86583
3.50 × 0.58	=	2.0300
1.928 × 0.64	=	1.23332
2.00 × 0.52	=	1.0400
9.50 × 0.73	=	6.9350
7.80 × 0.99	=	7.7220
合計		39.53125
二除		1.0765625

地積 19.76㎡

A15番1 (残地)

$$392.065 - (B+C+D+E) = 3150.4622295$$

地積 3150.46㎡



申請人

34606

作製者

縮尺 1/250

縮小版

各階平面図

中央部分敷地平面図

3階部分



3階部分面積

12.4	×	7.34	=	91.016
- 0.21	×	2.05	=	- 0.430
- 0.85	×	1.85	=	- 1.5725
				88.9935

物図平面

56.1.9

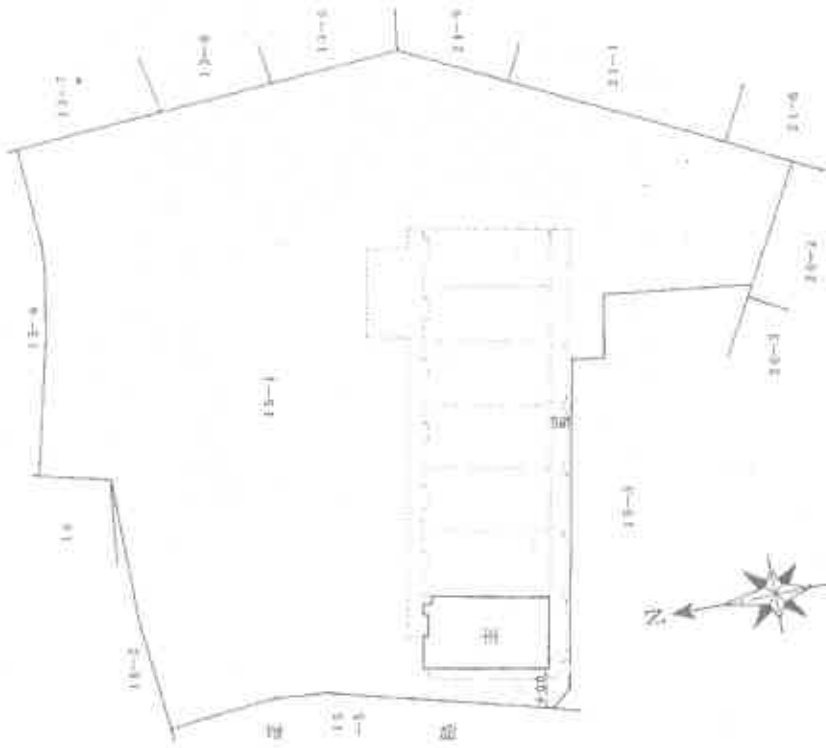
家屋番号 長田天神町15番1

303

建物の所在 神戸市東灘区新市天神町15番地1

敷地部分建図

3階部分



手書き人

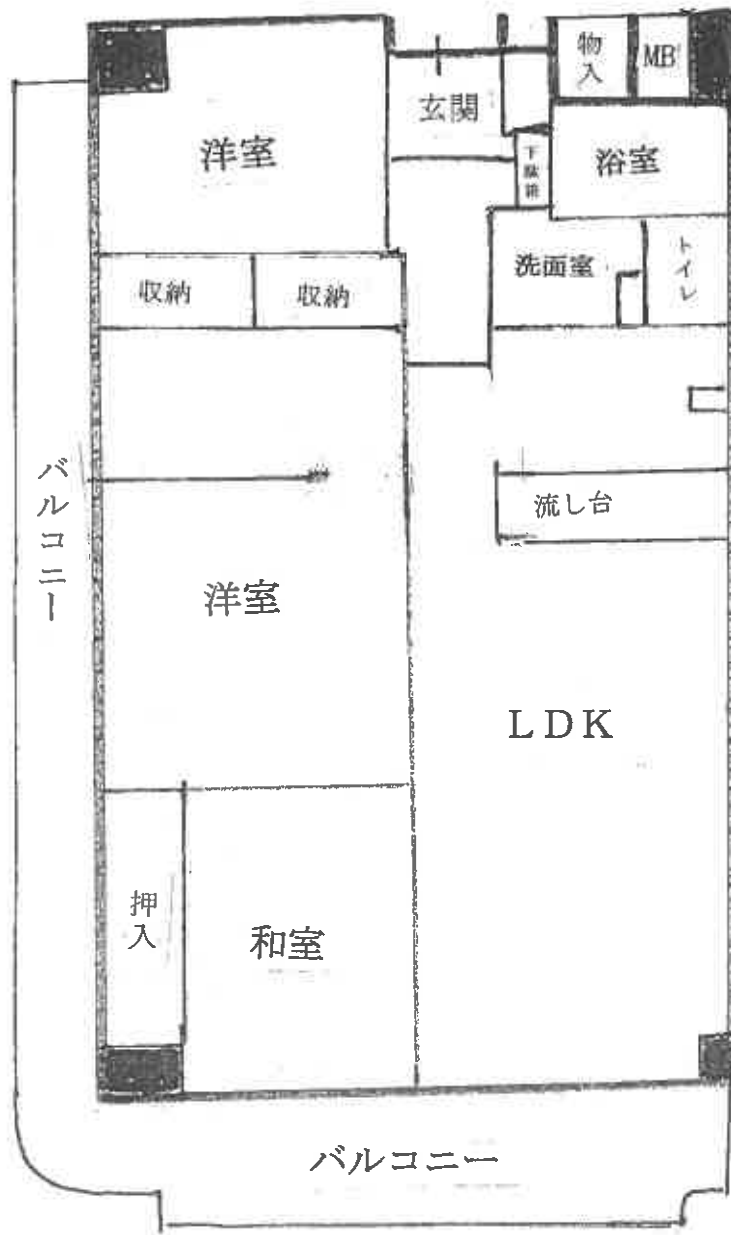
縮尺 1/250M

縮尺 1/500M

745154

縮小版

【建物間取略図】



現況写真

