令和７年（ケ）第１２２号

お　知　ら　せ

１　本件は，物件１，物件２，物件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７３条１項，１８８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。

令和　７年（ケ）第　　１２２号
物件２

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　平　田　尚　歳

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 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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） 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	3,680,000 2,944,000		736,000	67,417	15,123
備考					

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市長田区片山町五丁目３１番地１

建物の名称　　プリオーレ神戸山ノ手

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　片山町五丁目３１番１の２０２

建物の名称　　２０２

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　６５．２５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　神戸市長田区片山町五丁目３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２５１．０１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市長田区片山町五丁目３１番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１０６５．３２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　３２５１０１分の２６６９

令和　7年（ケ）第　　122号

物　件　目　録

土地の符号　　2

敷地権の種類　賃借権

敷地権の割合　106532分の875

令和　7年（ケ）第　　１２２号　物件２

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　平　田　尚　歳

1　不動産の表示
【物件番号２】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
Ｂが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号２】
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（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市長田区片山町五丁目３１番地１

建物の名称　　プリオーレ神戸山ノ手

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　片山町五丁目３１番１の２０２

建物の名称　　２０２

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　６５．２５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　神戸市長田区片山町五丁目３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２５１．０１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市長田区片山町五丁目３１番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１０６５．３２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　３２５１０１分の２６６９

物　件　目　録

土地の符号　　２

敷地権の種類　賃借権

敷地権の割合　１０６５３２分の８７５

令和７年(ケ)第１２２号
令和８年　１月１３日受理
令和８年　２　月　16　日提出

現況調査報告書
物件（２）

神戸地方裁判所
執行官　　平野　匡

（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　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市長田区片山町五丁目３１番地１

建物の名称　　プリオーレ神戸山ノ手

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　片山町五丁目３１番１の２０２

建物の名称　　２０２

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　６５．２５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　神戸市長田区片山町五丁目３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２５１．０１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市長田区片山町五丁目３１番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１０６５．３２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　３２５１０１分の２６６９

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

土地の符号　　２

敷地権の種類　賃借権

敷地権の割合　１０６５３２分の８７５

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市長田区片山町５丁目１１番３－２０２号
建物	物件２
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 上記の者が本件建物を居宅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　９，２１０円 修繕積立金　１５，９５０円 令和８年１月１３日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和６年３月分～令和８年１月分 計５７８，６８０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	
敷地権	符号１、２
現況地目	■宅地（符号１、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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　）　■賃借権（符号２） □　（符号　）
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　令和　年（　）第　号 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 □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

占有者及び占有権原（物件２関係）		
占有範囲		■全部 □
占有者		□債務者 ■B
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人（■B（占有者）、■A（債務者会社代表者））の陳述／■提示文書（住宅賃貸借契約書）の要旨		
占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和 ５年１１月１９日
最初の契約等	契約日	令和 ５年１１月ころ
	期間	令和 ５年１１月１９日から ■令和 ７年１１月１８日まで２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和 ７年１１月１９日から ■令和９年１１月１８日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月金７０，０００円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金７０，０００円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

1　本件建物の種類、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、３枚目および４枚目のとおり認めた。

2　本件建物の床、壁、天井、建具およびバルコニー等において、経年劣化等による傷みや汚れが認められる。特に、洋室および廊下の物入の扉の建付けが悪いほか、浴室扉も傷んでおり開閉が困難である。

3　敷地権の目的のうち符号２の土地（地番３１番６）には賃借権敷地権が設定されているところ、土地賃貸借契約の当初満了日である平成３２年１月９日は徒過しているが、賃料が適切に支払われており期間満了後も契約が適切に更新されているのか、契約期間の継続中に賃借人の変更があったのか何れも不明である。

（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
■債務者会社代表者 A	1　本件建物は中古で購入し、現在は占有者Ｂさんに貸しています。 2　敷地権の目的のうち符号２の土地は借地ですが、本件建物購入時、区分所有者は賃借権を持分割合で継承してもらうことになっていると言われ、地主さんとの間で継承確認書を交わしました。その時だけ、継承確認書作成費用として地主さんに対して１０万円を支払いましたが、その後は借地料等のお金は請求されていません。 3　符号２の土地の賃借人が私たち区分所有者らに変更されているのか、借地料は誰かが支払っているのか、詳しいことは分かりません。
■占有者Ｂ	1　本件建物には私が住んでいます。 2　入居時には洋室の窓下の壁がカビで酷く汚れていました。掃除により多少ましになったのですが、まだカビが残っています。 3　流し台の扉の合板が湿気等の影響で剥がれかけています。 4　玄関扉の枠の塗装が剥げています。 5　トイレの換気扇が故障しており換気できません。 6　本件建物でペットは飼育していません。 7　本件建物でこれまでに事件や事故はありません。
■管理会社担当者	1　敷地権の目的のうち符号２の土地の借地料ですが、管理組合から金員を払っている事実は無く、管理組合は事情を把握していません。 2　弊社としても、本件マンション管理を前の管理会社から引き継いだのですが、土地の賃貸借契約や借地料等のことについての事情は承知していません。
■マンション建設会社担当者	1　敷地権の目的のうち符号２の土地の賃貸借契約の件ですが、現在どうなっているか、地主さんも相続を経ており詳しい事情が分かる者がおりません。

（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　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） １０：２０－１０：３０	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１４日（水） １２：００－１２：１５	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書（110 円）投函 ■外観写真撮影
令和８年　１月２７日（火） １１：４０－１２：１０	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■占有者Ｂより聴取
令和８年　２月　２日（月） １１：１５－１１：２０	執行官室	■債務者会社代表者Ａより電話聴取（発信）
令和８年　２月　２日（月） １１：２５－１１：３０	執行官室	■管理会社担当者より電話聴取（発信）
令和８年　２月　５日（木） １６：２５－１６：３０	執行官室	■マンション建設会社担当者より電話聴取（発信）

（特記事項）

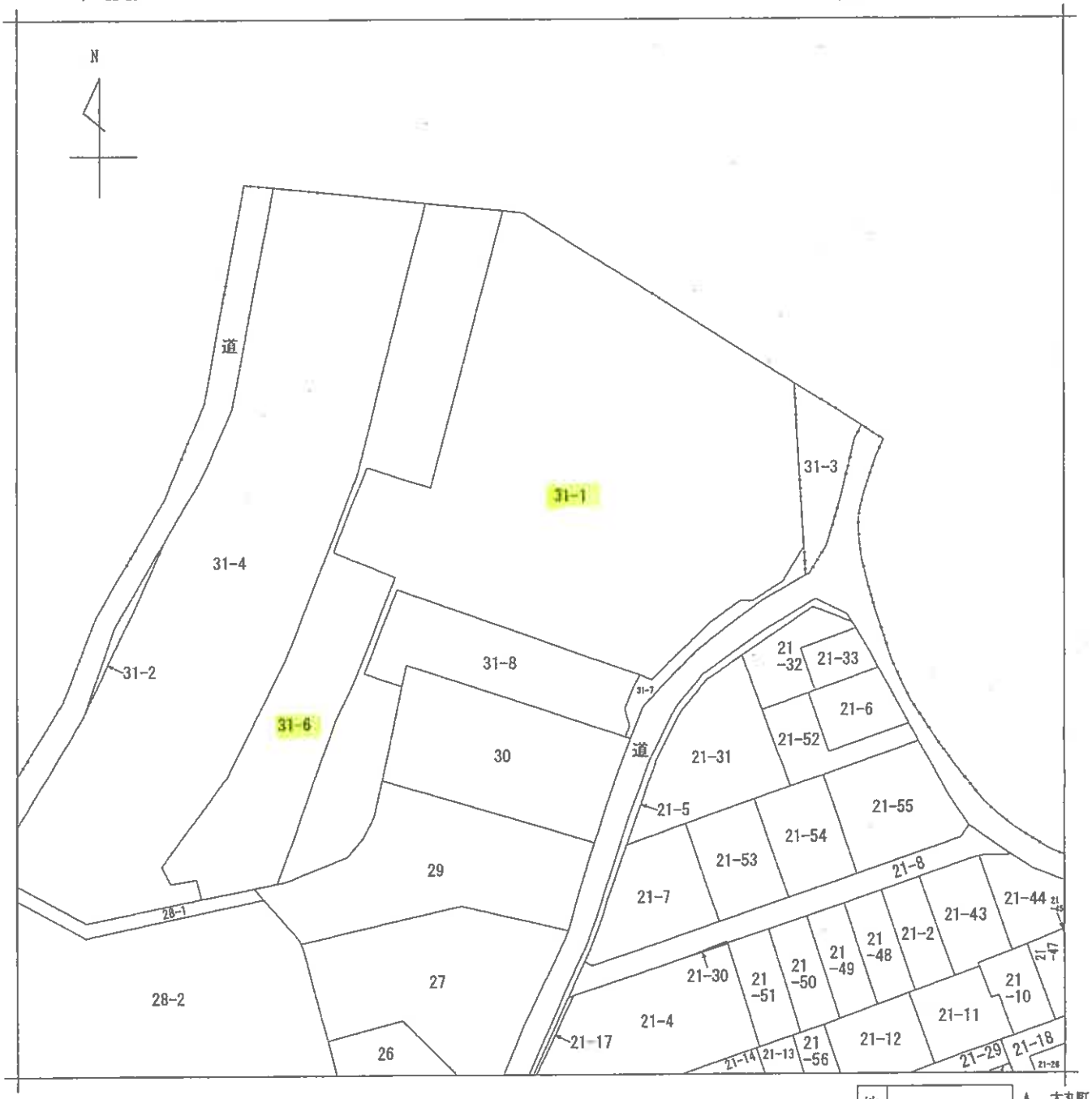
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人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

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである



請求部分	所在	神戸市長田区片山町五丁目				地番	31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			

請求番号：6-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成4年4月10日

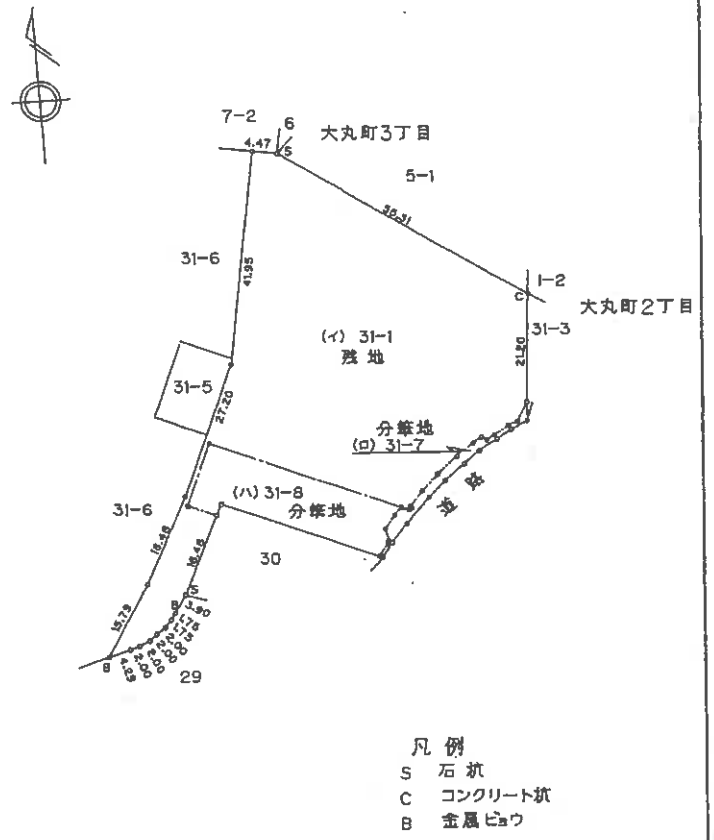
[redacted]

前 31-1 後・新

地番	31-1 31-7，31-8
土地の所在	神戸市長田区片山町5丁目

4.4.10 [redacted] 1/2

地積測量図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	[redacted] 平成 4 年 4 月 1 日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

(弘文堂印刷納)

319498

請求番号：6-2 (1/2)

（9枚目）

公用

登記年月日：平成4年4月10日

4.4.10

地積測量図

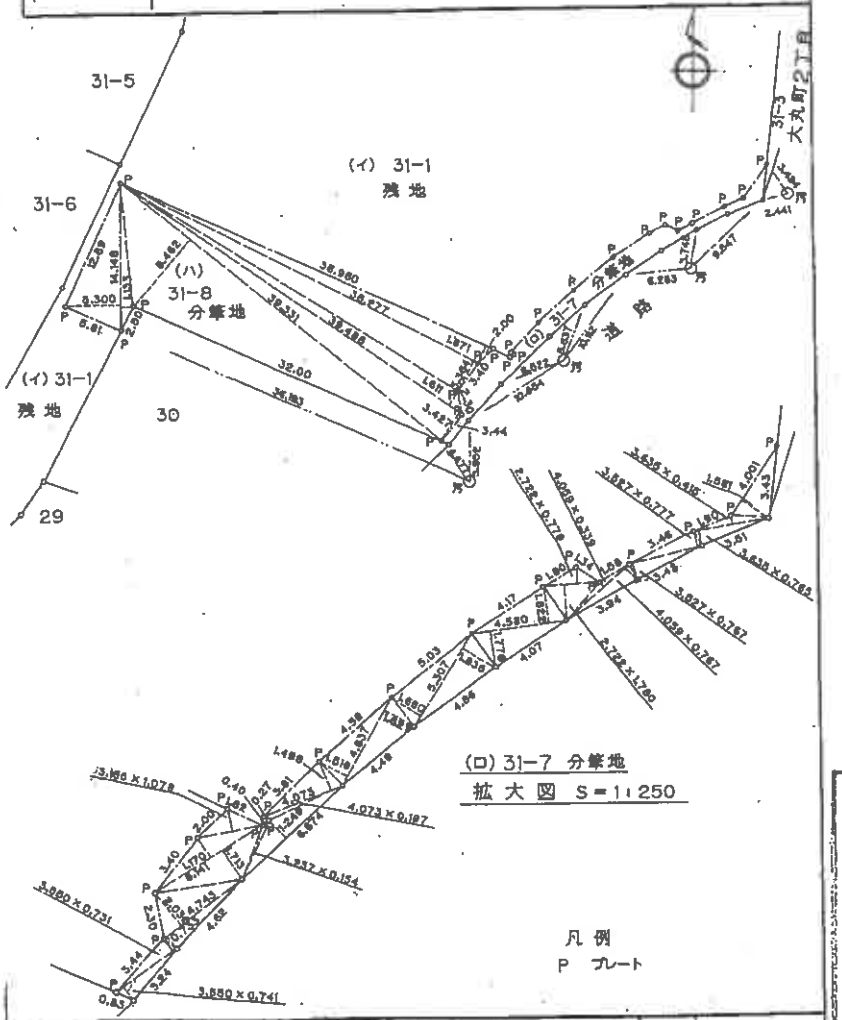
地番	31-7，31-8
土地の所在	神戸市長田区片山町5丁目

三斜求積表

地番符号	(ハ)31-8 分筆地 底辺	高さ	積
1	38.960	1.871	72.894160
2	38.277	3.364	128.763828
3	39.488	1.611	63.615168
4	39.488	3.427	135.325376
5	39.331	8.462	332.818922
6	14.148	1.133	16.029684
7	14.148	5.300	74.984400
		合計	824.431538
		両積	412.215769
		地積	412.21㎡

地番符号	(ロ)31-7 分筆地 底辺	高さ	積
1	4.001	1.561	6.245561
2	3.635	0.415	1.508525
3	3.635	0.765	2.780775
4	3.527	0.777	2.740479
5	3.527	0.767	2.705209
6	4.059	0.767	3.113253
7	4.059	0.339	1.376001
8	2.722	1.780	4.845160
9	2.722	0.779	2.120438
10	4.580	1.822	8.344760
11	4.580	1.778	8.143240
12	5.307	1.835	9.738345
13	5.307	1.660	8.809620
14	4.837	1.627	7.869799
15	4.837	1.518	7.342566
16	4.073	1.498	6.101354
17	4.073	0.197	0.802381
18	6.674	1.249	8.335826
19	3.237	0.154	0.498498
20	6.141	1.713	10.519533
21	6.141	1.170	7.184970
22	3.165	1.078	3.411870
23	4.743	2.036	9.656748
24	4.743	0.733	3.476619
25	3.550	0.731	2.595050
26	3.550	0.741	2.630550
		合計	132.897130
		両積	66.448565
		地積	66.44㎡

地番	(イ)31-1 残地		
		公簿	3565.725348
		総計	478.664334
		残地	3087.061014
		地積	3087.06㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	(平成 4年 4月 1日作製)	申請人	縮尺	1/500 250

(私文堂印刷納)

319499

（10枚目）

請求番号：6-2

公用

登記年月日：平成3年11月19日

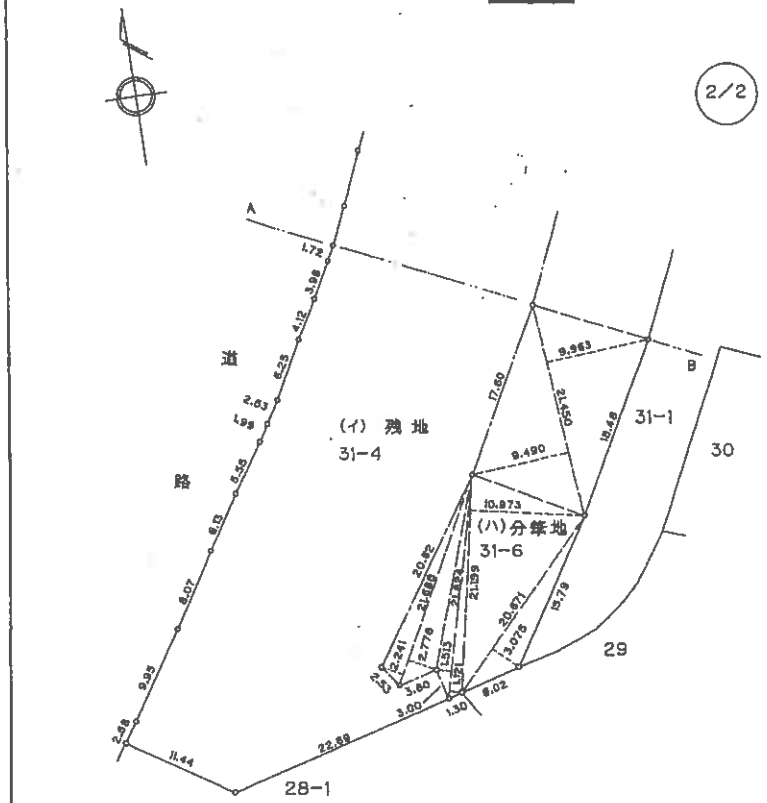
[redacted]

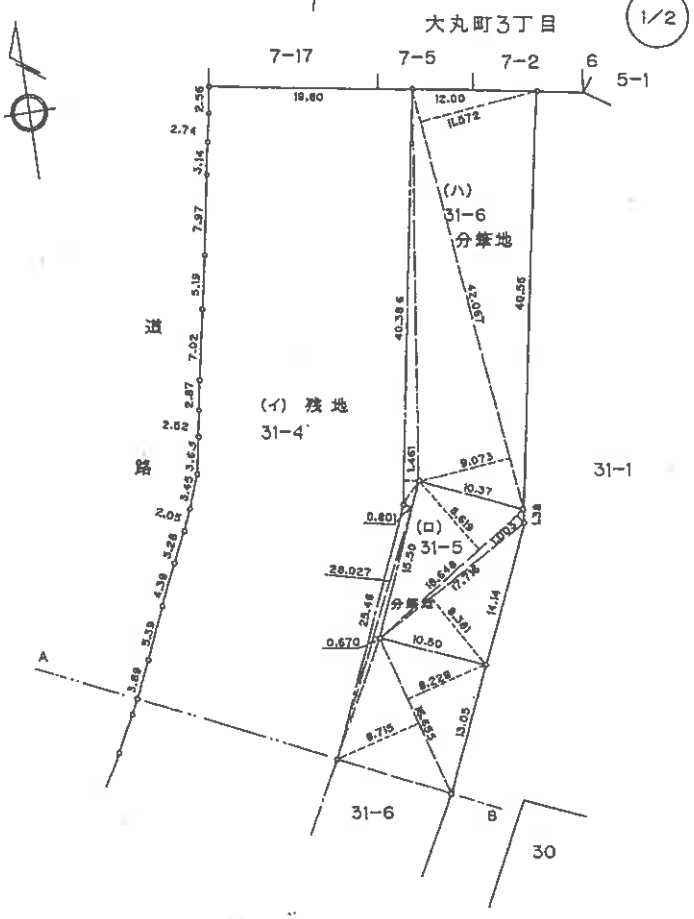
地番	31-5，31-6
土地の所在	神戸市長田区片山町5丁目

地積測量図 [redacted] 1/2

前31-4 後31-4 新31-4，31-6 31-1 3.11.19

31-5は31-1に合筆





作製者	[redacted] (平成 3 年 11月 11日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(弘文堂印刷納)

319496

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：6-4 (1/2)

（11枚目）

公用

登記年月日：平成3年11月19日

[redacted]

3.11.19

地番	31-5，31-6
土地の所在	神戸市長田区片山町５丁目

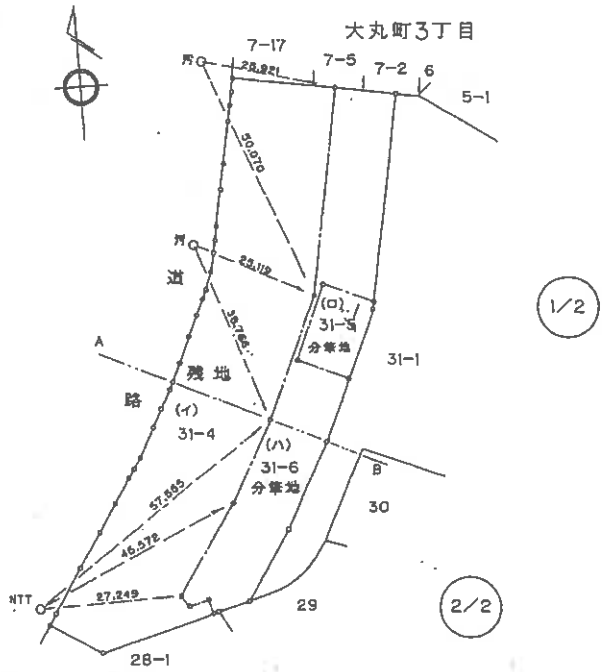
地積測量図 [redacted] 2/2

三斜求積表

地番	(ロ)31-5 分筆地		
符号	底辺	高さ	積
1	18.648	8.619	160.727112
2	18.648	1.003	18.703944
3	17.716	8.381	148.477796
		合計	327.908852
		面積	163.954426
		地積	163.95㎡

地番	(ハ)31-6 分筆地		
符号	底辺	高さ	積
1	42.067	11.572	486.799324
2	42.067	9.073	381.673891
3	40.386	1.461	59.003946
4	28.027	0.801	22.449627
5	28.027	0.670	18.778090
6	16.655	8.229	137.053995
7	16.655	8.715	145.148325
8	21.450	9.963	213.706350
9	21.450	9.490	203.560500
10	21.688	2.241	48.602808
11	21.688	2.776	60.205888
12	21.824	1.513	33.019712
13	21.824	1.121	24.464704
14	21.199	10.973	232.616627
15	20.671	3.075	63.563325
		合計	2130.647112
		面積	1065.323556
		地積	1065.32㎡

地番	(イ)31-4 残地		
		公簿	3544.274652
		総計	1229.277982
		残地	2314.996670
		地積	2314.99㎡



本図面はA３版をA４版に縮小したものである

作製者	[redacted] (平成 3 年 11 月 11 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

(弘文堂印刷納)

319497

請求番号：6-4 (2/2)

（１２枚目）

公用

登記年月日：平成4年5月1日

各階平面図 [redacted]

家屋番号	
建物の所在	神戸市長田区片山町５丁目３１番地１

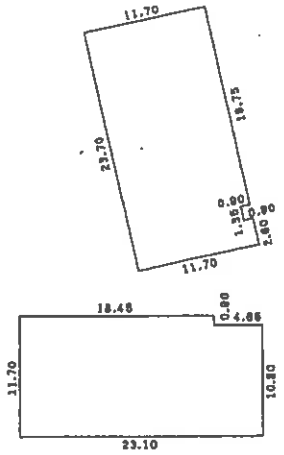
建物図面 [redacted] 1/7

~~各階平面図~~

4 ㇷ 5. 1

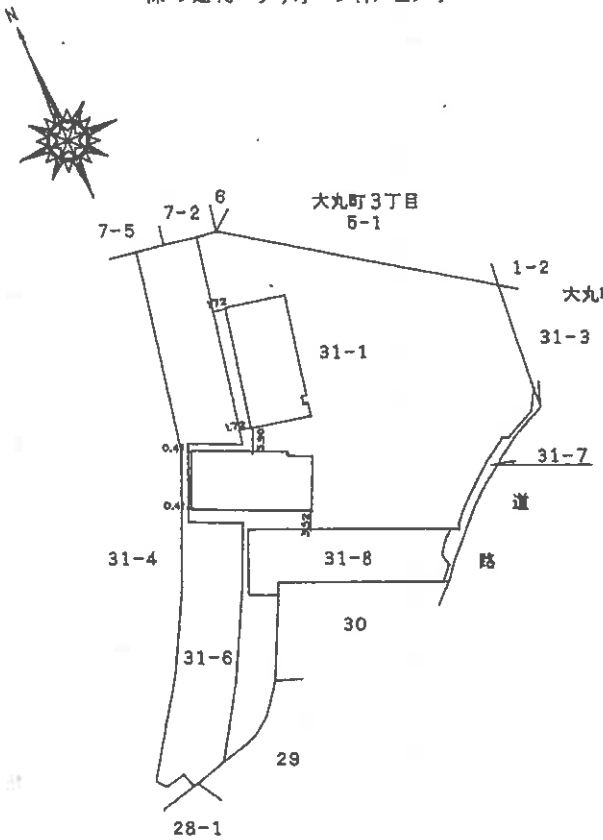
一棟の建物 プリオーレ神戸山ノ手

1 階



求積表

18.45 × 11.70 =		215.8650
4.65 × 10.80 =		50.2200
10.80 × 23.70 =		255.9600
0.90 × 2.60 =		2.3400
0.90 × 19.75 =		17.7750
合計		542.1600
床面積		542.16 m²



本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

作製者	[redacted] 成４年４月23日作製)	縮尺	1/500	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

716988

請求番号：6-3 (1/3)

（１３枚目）

公用

登記年月日：平成4年5月1日

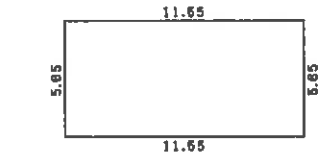
各階平面図

家屋番号	片山町5丁目 31番1の202
建物の所在	神戸市長田区片山町5丁目31番地1

建物図面
各階平面図
4 5. 1
[redacted]

専有部分

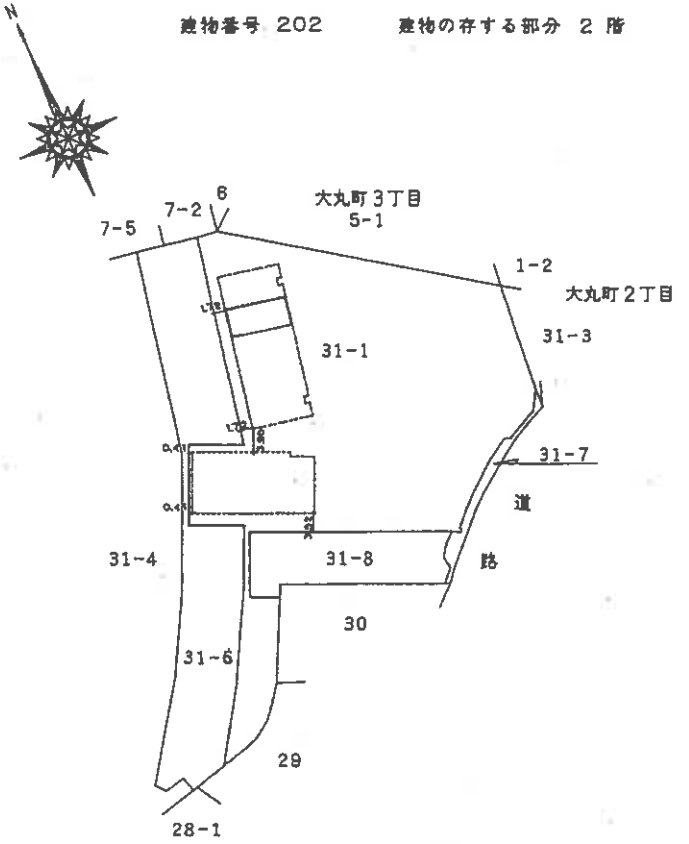
建物番号 202　　建物の存する部分 2 階



求積表

5.65 × 11.55 = 65.2575

床面積 65.25㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	[redacted] 平成4年4月23日作製	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

717007

（144枚目）

請求番号：6-3　　(2/3)

公用

登記年月日：平成4年5月1日

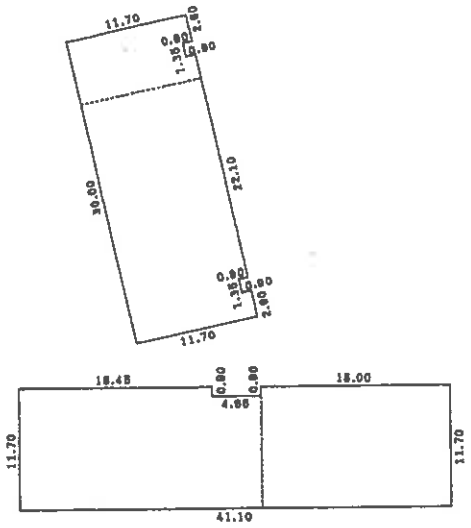
[redacted] 各階平面図

家屋番号	
建物の所在	神戸市長田区片山町5丁目31番地1

4 5 1

~~建物図面~~ 各階平面図 [redacted] 3/7

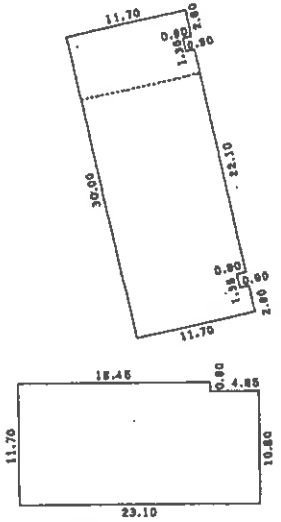
3階



求積表

18.45 × 11.70 =		215.8650
4.65 × 10.80 =		50.2200
18.00 × 11.70 =		210.6000
10.80 × 30.00 =		324.0000
0.90 × 2.60 =		2.3400
0.90 × 22.10 =		19.8900
0.90 × 2.60 =		2.3400
合計		825.2550
床面積		825.25㎡

2階



求積表

18.45 × 11.70 =		215.8650
4.65 × 10.80 =		50.2200
10.80 × 30.00 =		324.0000
0.90 × 2.60 =		2.3400
0.90 × 22.10 =		19.8900
0.90 × 2.60 =		2.3400
合計		614.6550
床面積		614.65㎡

作製者	[redacted] 4年4月23日作製)	縮尺	1/500	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

716990

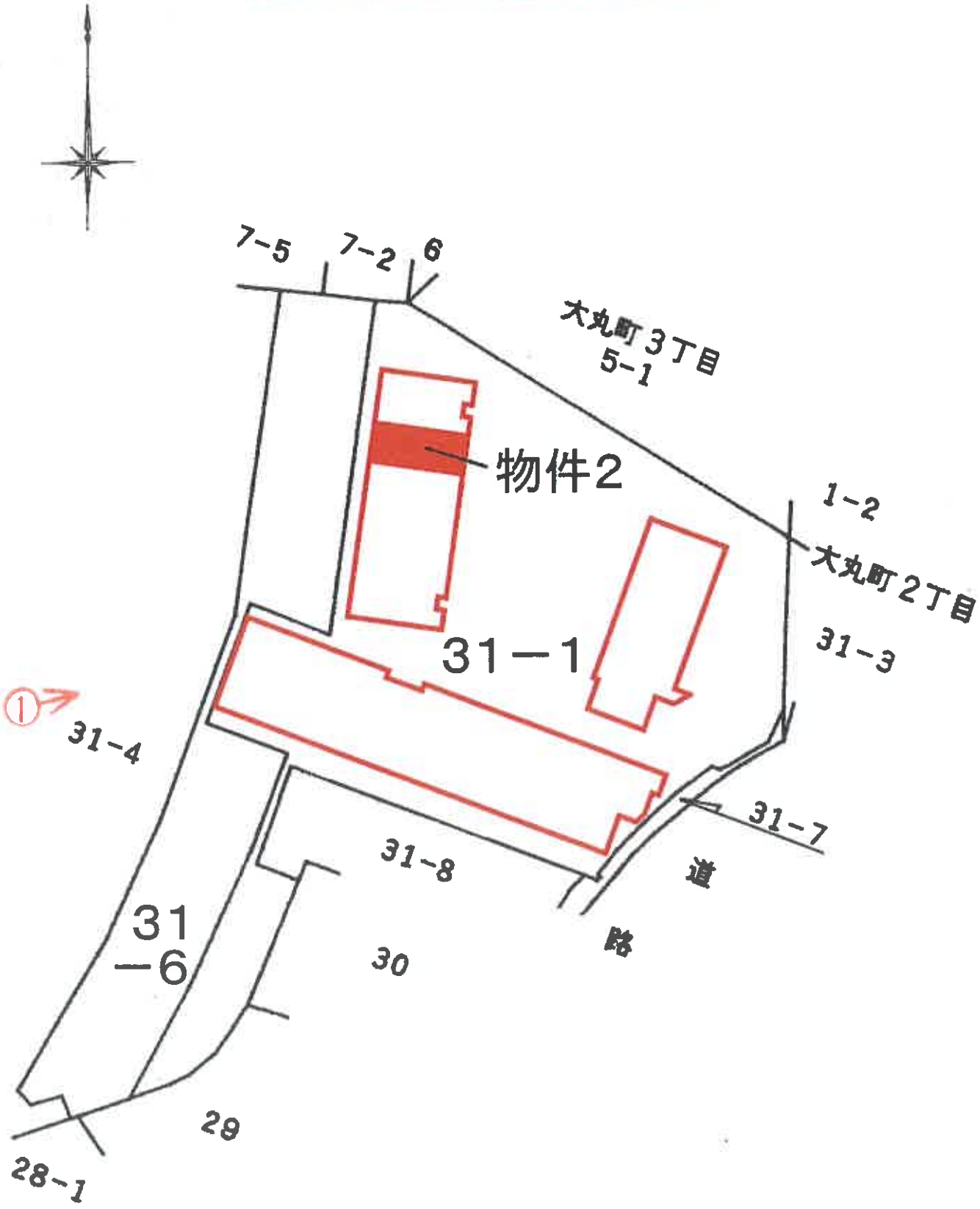
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：6-3 (3/3)

（15枚目）

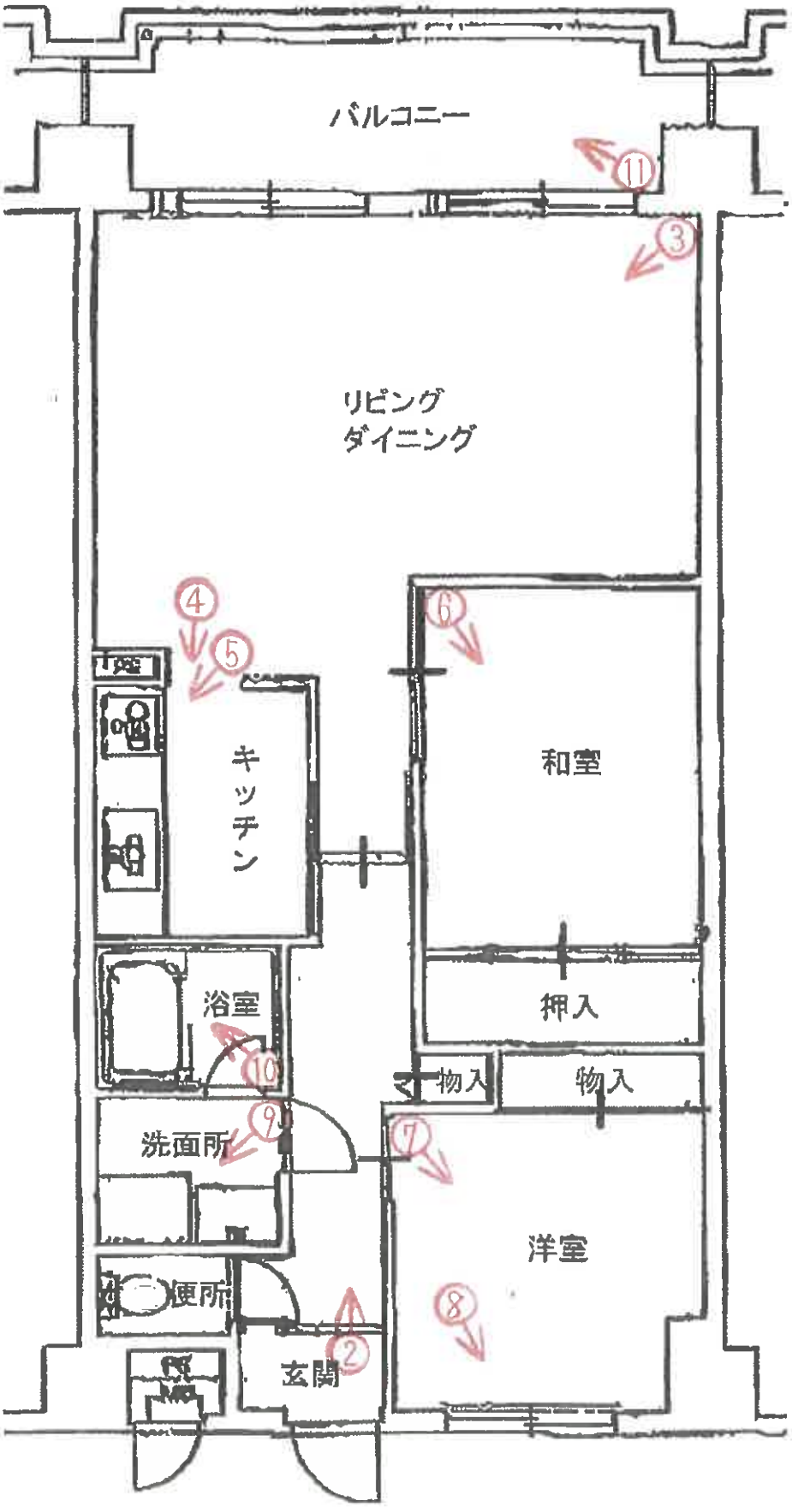
土地建物位置関係図

（←○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

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年 （ケ） 第 122 号
令和 8 年 1 月 27 日現地調査
令和 8 年 2 月 12 日評　　価
物件２

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

尾﨑　潤

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
2	金3,680,000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	(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	神戸電鉄線　長田駅の南西方　約700m（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種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　　4,316.33㎡の　不整形地	
接面道路の状況	東側　約6m市道 南東側　約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	一部が第１種住居地域（建ぺい率60％、容積率200％）に含まれている。 西向きの傾斜地である。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プリオーレ神戸山ノ手
建物の用途	共同住宅　　(総戸数117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4年4月23日 新築 経過年数　34 年程度 経済的残存耐用年数　10 年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下2階付11階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等
設備等	エレベーター　あり 駐車場　なし 集会所　あり 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　プリオーレ神戸山ノ手管理組合 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　日勤
管理の状況	普通
積立金	令和7年11月30日 現在、 127,510,441 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。 建物は傾斜地に建てられて、エントランスは５階部分に存する。

(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　（２０２号室） 主要開口部の方位：　西向き
床　面　積	65.25㎡　（登記記載面積）
間　取　り	２ＬＤＫ　　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・カーペット等 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　　9,210円 修繕積立金　月額　　15,950円 滞　納　額　あり　（令和8年1月13日現在　　578,680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	東側廊下側の対面は壁になっており、東側洋室や玄関側に結露が見られる。占有者によると物入れの建具の不具合等があるとのことである。 符号2の土地の借地料は現況調査報告書参照。

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
280,000	65.25	1.12	0.21	4,300,000

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　34年、 経済的残存耐用年数 10年、 経済的全耐用年数 44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)　≒ 0.21

(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
符号1　85,600	0.60	3,251.01	0.90	2669/ 325101	1.00	1,230,000
符号2　85,600	0.60	1,065.32	0.90	875/ 106532	0.60	240,000
					計	1,470,000

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-5)

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/㎡)
111,000	×101/ 100	×100/ 100	× 100/ 131	≒ 85,600

◇ 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/ 101	×100/ 100	×100/ 130	×100/ 100	≒100/ 131

イ 個別格差 ： 形状・地勢等 (0.60)
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 ： 符号1所有権　符号2賃借権

(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
4,300,000	1,470,000	0.93	5,370,000

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 6年　6月　　95,000 円/㎡
B　令和 2年　12月　　95,000 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	95,000	100/100	100.0/100	100/97	100/100	100/105	93,000
B	95,000	100/100	100.0/100	100/95	100/100	100/100	100,000

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
97,000	0.93	65.25	5,890,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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	(7.5%)	エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
583 千円	323 千円	8.5%	3,800 千円 ≒ 3,800 千円	0.80496	3,059 千円	3,642 千円 ≒ 3,640 千円
(16.0%)					(84.0%)	(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	840	840	827	827
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	840	840	827	827
	空室損失	△ 84	△ 84	△ 83	△ 83
	貸倒損失	△ 25	△ 25	△ 25	△ 25
	有効総収益	731	731	719	719
イ　総費用	維持管理費（修繕費含む）	118	118	118	118
	長期計画修繕費	493	193	193	193
	公租公課	81	81	81	81
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	696	396	396	396
ウ　経費率　(%)		95.21	54.17	55.08	55.08
エ　有効純収益　ア－イ		35	335	323	323
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		33	290	260	

（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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	5,370,000	1.00	5,370,000
②比準価格	5,890,000	1.00	5,890,000
③収益価格			3,640,000
④調整後の価格	5,540,000		

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
5,540,000	1.00	0.80	0.83	3,680,000

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-5）

所　　在　：　神戸市長田区大丸町１丁目１６番３
「大丸町１－１３－８」

価　　格　：　111,000円/㎡

位　　置　：　神戸電鉄線「長田」駅より道路距離760m

価格時点　：　令和７年１月１日

地　　積　：　194㎡

供給処理施設　：　水道、ガス、下水

接面街路　：　北西側幅員7.8m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　：　中規模住宅の多い閑静な住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

土地符号１：　124,188,582円　（×2,669/ 325,101）

土地符号２：　40,695,224円　（×875/ 106,532）

建物：　4,590,000円

※土地符号２は賃借権である。

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　建物図面・各階平面図写
４　建物間取図
５　現況写真

以　上

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市長田区片山町五丁目３１番地１

建物の名称　　プリオーレ神戸山ノ手

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　片山町五丁目３１番１の２０２

建物の名称　　２０２

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　６５．２５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　神戸市長田区片山町五丁目３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２５１．０１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市長田区片山町五丁目３１番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１０６５．３２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　３２５１０１分の２６６９

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

土地の符号　　２

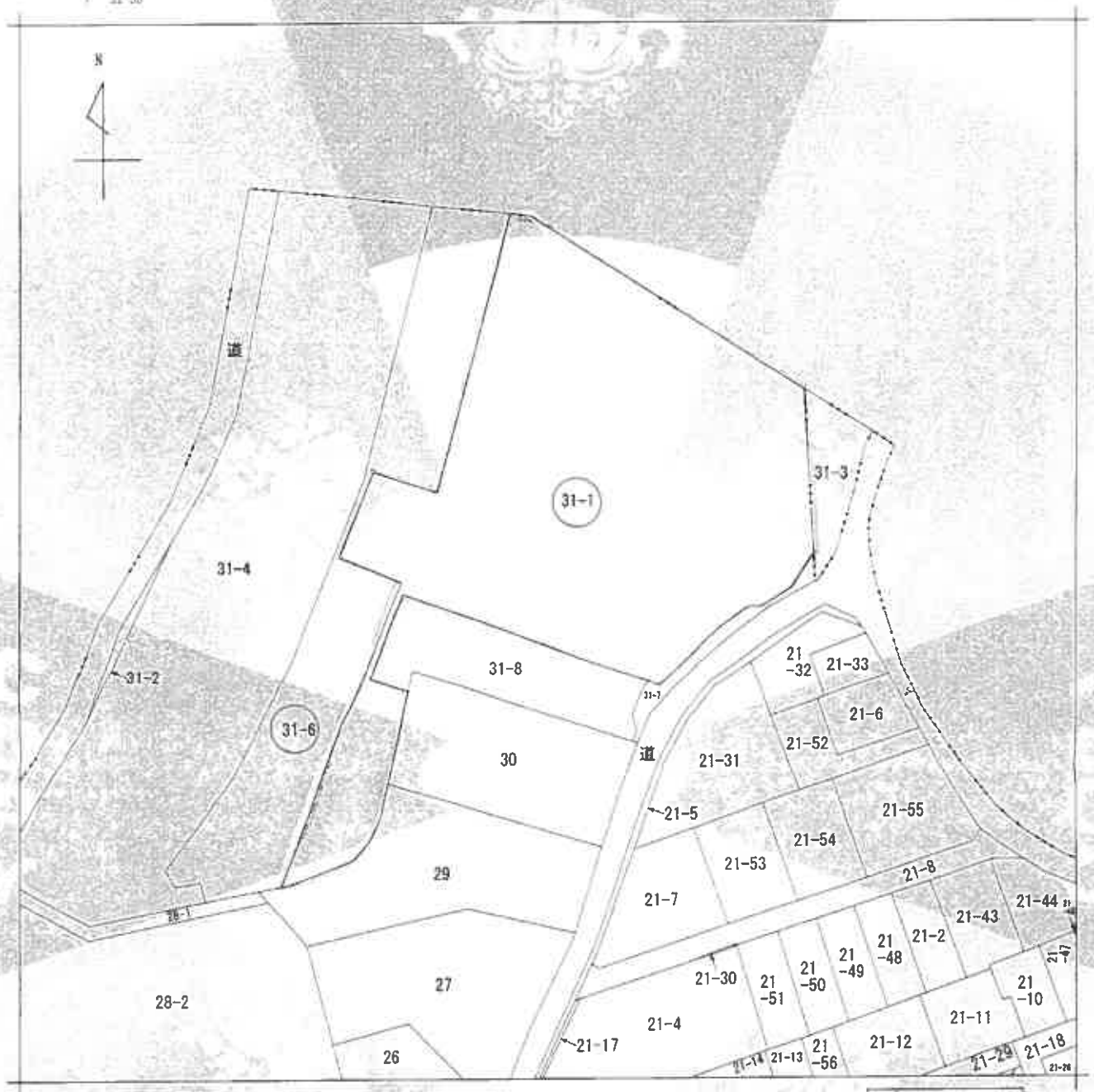
敷地権の種類　賃借権

敷地権の割合　１０６５３２分の８７５

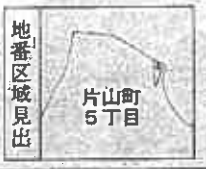
対象不動産及び地価公示等の位置図



公図写



(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 大丸町２丁目

請求部分	所在	神戸市長田区片山町五丁目				地番	31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(旧図)			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11月20日

東京法務局台東出張所

登記官 [redacted]

請求番号：7-1

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成4年5月1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。
（神戸地方法務局須磨出張所管轄）
令和7年11月20日
東京法務局台東出張所
登記官

[redacted]

[redacted]

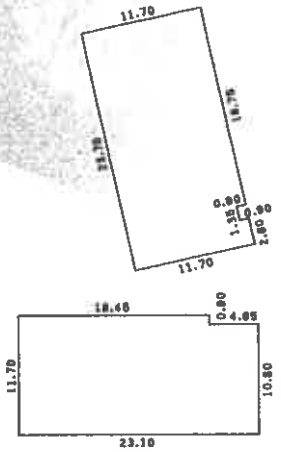
各階平面図 [redacted]

家屋番号	
建物の所在	神戸市長田区片山町5丁目31番地1

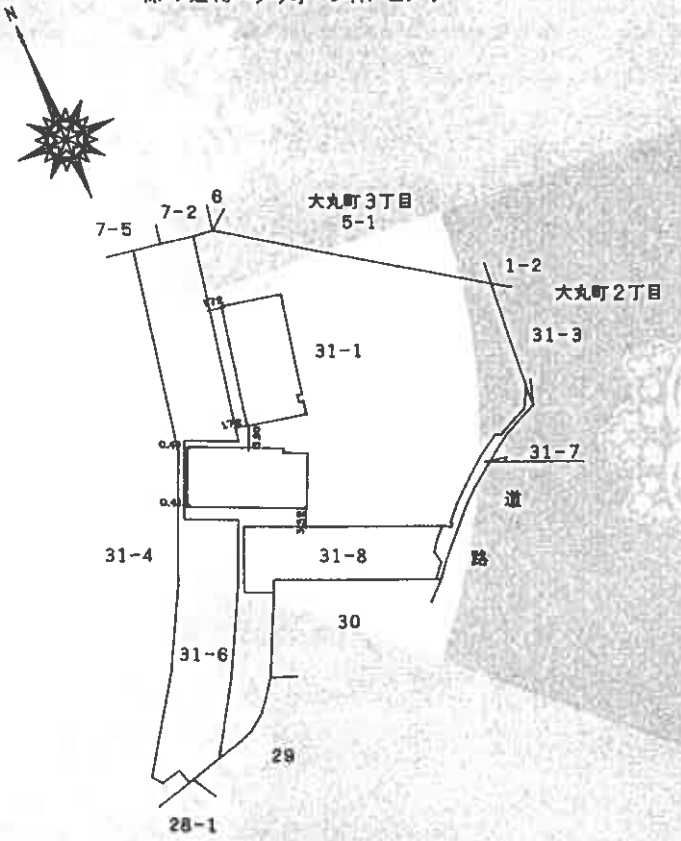
建物図面 [redacted]
~~各階平面図~~

4 5. 1

1階



一棟の建物 プリオーレ神戸山ノ手



求積表

18.45 × 11.70 =		215.8650
4.65 × 10.80 =		50.2200
10.80 × 23.70 =		255.9600
0.90 × 2.60 =		2.3400
0.90 × 19.75 =		17.7750
合計		542.1600
床面積		542.16㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/500	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

年4月23日作製

716988

請求番号：7-2 (1/3)

A4に縮小

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。
（神戸地方法務局須磨出張所管轄）
令和7年11月20日　東京法務局台東出張所
登記官
[redacted]

[redacted]

各階平面図

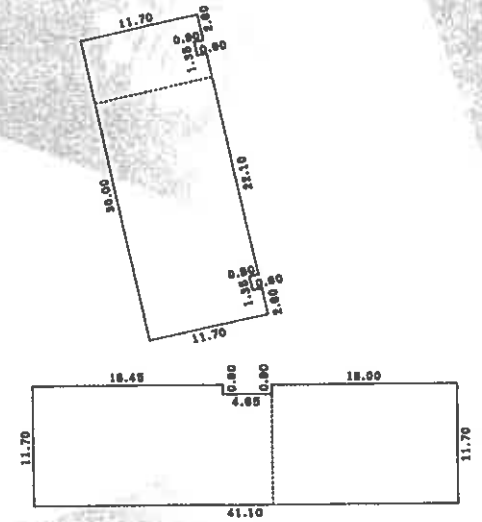
家屋番号	
建物の所在	神戸市長田区片山町5丁目31番地1

4 5. 1'

建物図面
各階平面図

[redacted]

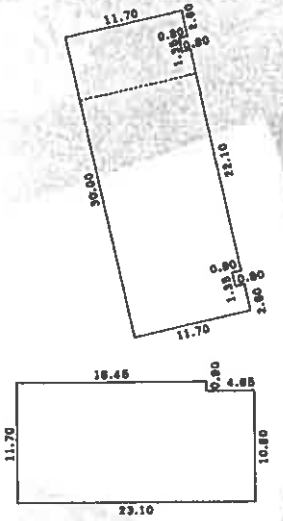
3階



求積表

18.45	× 11.70	=	215.8650
4.65	× 10.80	=	50.2200
18.00	× 11.70	=	210.6000
10.80	× 30.00	=	324.0000
0.90	× 2.60	=	2.3400
0.90	× 22.10	=	19.8900
0.90	× 2.60	=	2.3400
合計			825.2550
床面積			825.25㎡

2階



求積表

18.45	× 11.70	=	215.8650
4.65	× 10.80	=	50.2200
10.80	× 30.00	=	324.0000
0.90	× 2.60	=	2.3400
0.90	× 22.10	=	19.8900
0.90	× 2.60	=	2.3400
合計			614.6550
床面積			614.65㎡

作製者	[redacted]	平4 月23日作製	縮尺	1/500

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

716990

A4に縮小

登記年月日：平成4年5月1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。
（神戸地方法務局須磨出張所管轄）
令和7年11月20日　東京法務局台東出張所
登記官

[redacted]

[redacted]

各階平面図

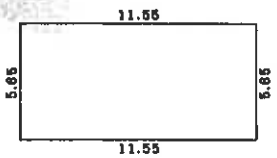
家屋番号	片山町5丁目 31番1の202
建物の所在	神戸市長田区片山町5丁目31番地1

4 5. 1 [redacted]

建物図面
~~各階平面図~~

専有部分

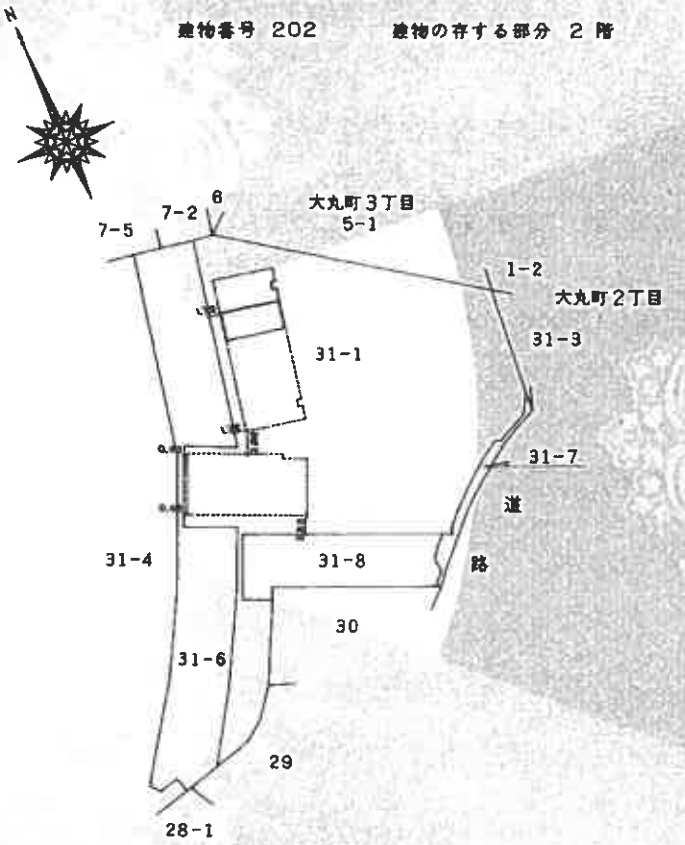
建物番号 202　　建物の存する部分 2階



求積表

5.65 × 11.55 = 65.2575

床面積 65.25㎡



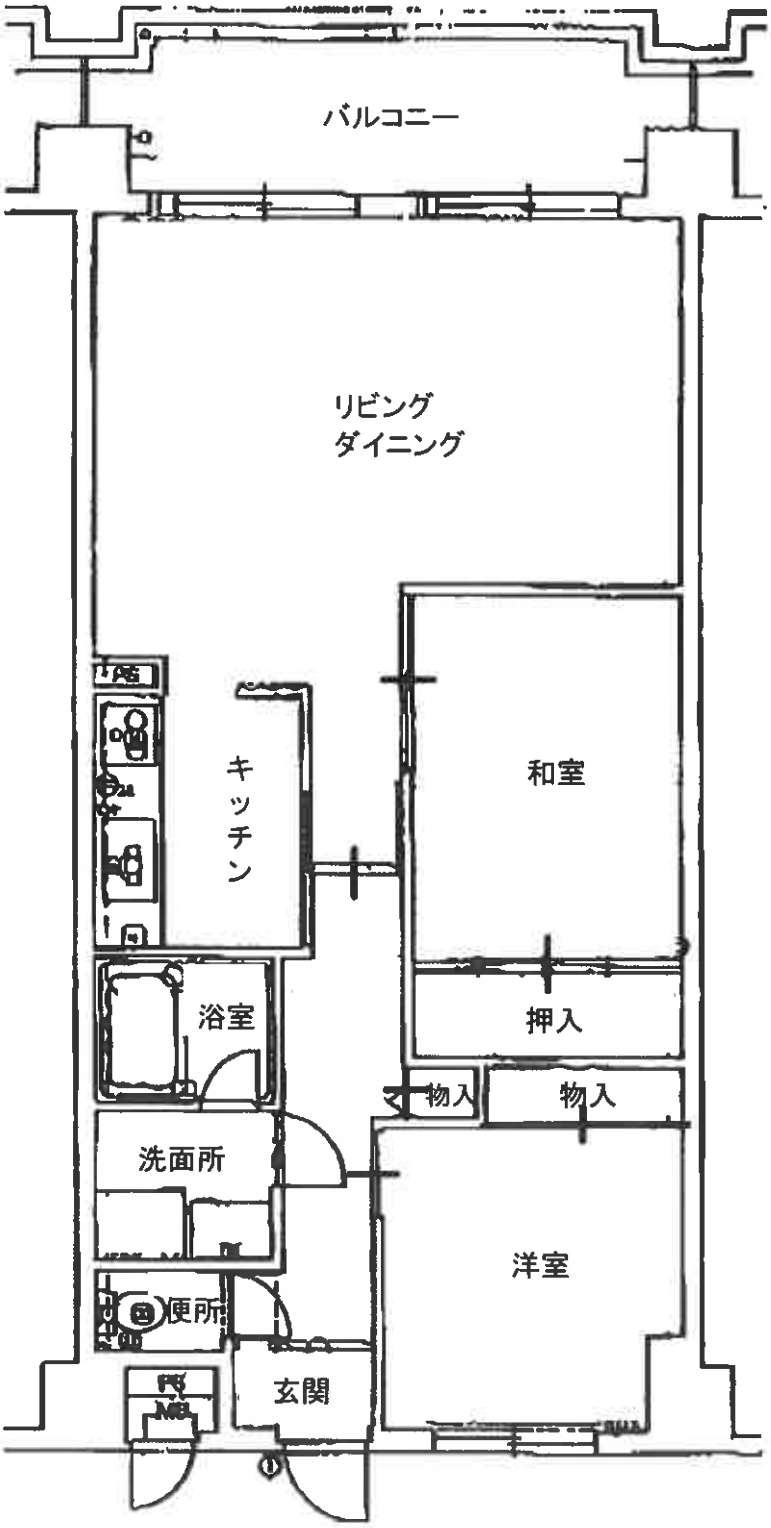
作製者	[redacted] 年4月23日作製	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/1000

717007

(2/3)

A4に縮小

建物間取図



令和7年(ケ)第122号
物件2



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物

