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１

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）
1	3,040,000 2,432,000		608,000	47,347	10,759
備考					

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市長田区西山町四丁目５６番地１４、３７番地１０

建物の名称　　西山ビユーハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西山町四丁目５６番１４の３０２

建物の名称　　３０２

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　５３．５１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　神戸市長田区西山町四丁目５６番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　１４８４．９１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市長田区西山町四丁目３７番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　２１７．５２平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　神戸市長田区西山町四丁目５６番１２５

地　　目　　宅地

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

地　　積　　６８．４５平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１９９９７９分の５３５１

令和　7年（ケ）第　　１２２号　物件１

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】
Ａが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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　　神戸市長田区西山町四丁目５６番地１４、３７番地１０

建物の名称　　西山ビューハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西山町四丁目５６番１４の３０２

建物の名称　　３０２

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　５３．５１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　神戸市長田区西山町四丁目５６番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　１４８４．９１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市長田区西山町四丁目３７番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　２１７．５２平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　神戸市長田区西山町四丁目５６番１２５

地　　目　　宅地

令和　7年（ケ）第　　１２２号　物件１

物　件　目　録

地　　積　　６８．４５平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１９９９７９分の５３５１

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（1）

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

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市長田区西山町四丁目５６番地１４、３７番地１０

建物の名称　　西山ビューハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西山町四丁目５６番１４の３０２

建物の名称　　３０２

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　５３．５１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　神戸市長田区西山町四丁目５６番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　１４８４．９１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市長田区西山町四丁目３７番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　２１７．５２平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　神戸市長田区西山町四丁目５６番１２５

地　　目　　宅地

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

地　　積　　６８．４５平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１９９９７９分の５３５１

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		神戸市長田区西山町４丁目３３番１－３０２号
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　１０，７５０円 令和８年１月２５日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和６年４月分～令和７年１２月分 計４１９，１６０円
	管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー
	その他の事項	管理会社からの回答によると、管理費等の滞納に対しては年１４パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される
敷地権		符号１～３
	現況地目	■宅地（符号１～３）　□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１～３）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（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１関係）		
占有範囲		■全部 □
占有者		□債務者 ■A
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人（■A（債務者会社代表者兼占有者））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		令和元年１０月３０日
最初の契約等	契約日	令和元年１０月３０日
	期間	令和元年１０月３０日から ■令和３年１０月３０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１０月３１日から ■令和９年１０月３０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５３，０００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５３，０００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、経年劣化および使用態様等による傷みや汚れが認められる。

3　管理会社によると本件マンションの管理形態は管理人常駐管理とされているが、現況調査において管理人日勤管理であることを確認した。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 兼占有者Ａ	1　債務者会社から私が借りています。 2　本件建物には私と家族で住んでいます。 3　本件建物でペットは飼育していません。 4　本件建物でこれまでに事件や事故はありません。 5　風呂の排水口から、時々ですが悪臭が出てきます。

（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１４日（水） １０：００－１０：１０	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） １０：５５－１１：１０	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) 手交 ■外観写真撮影
令和８年　１月１５日（木）	執行官室	■管理会社あて照会書ＦＡＸ送信
令和８年　１月２７日（火） ９：５０－１０：０５	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者会社代表者兼占有者Ａより聴取

（特記事項）

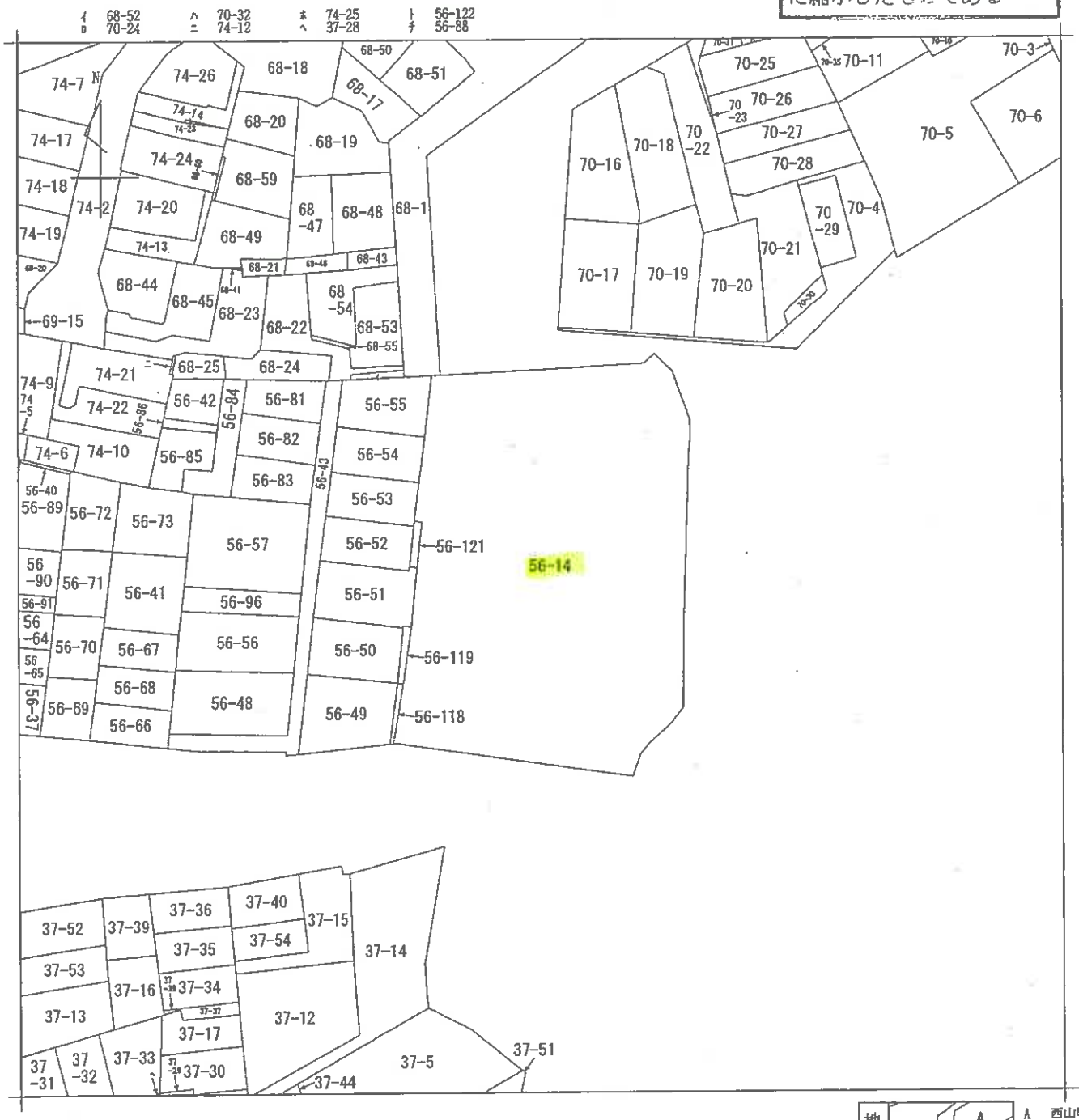
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

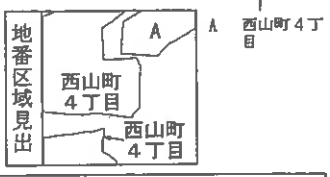
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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



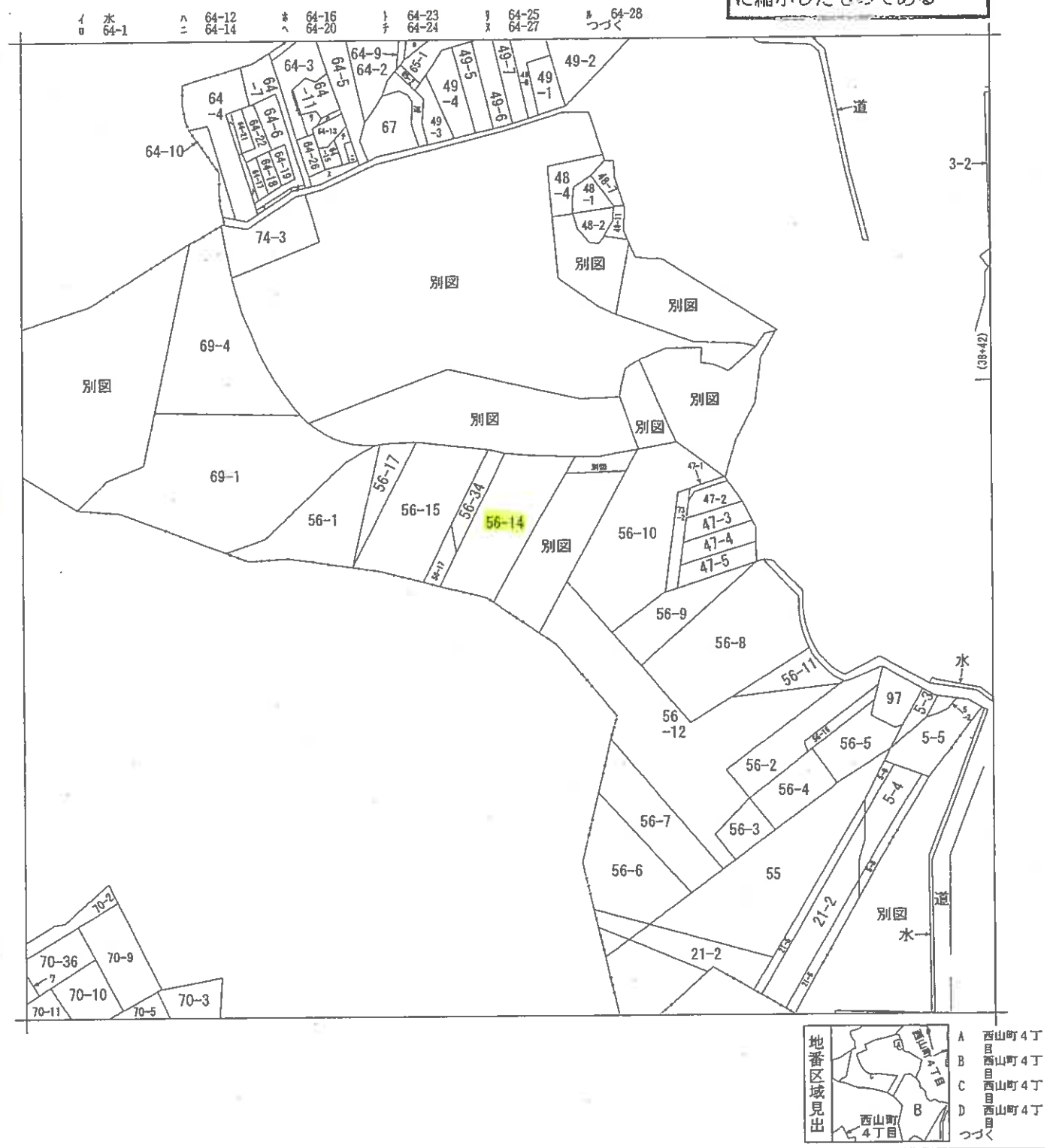


請求部分	所在	神戸市長田区西山町四丁目				地番	56番14		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：7-3
(1/3)

公用

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	神戸市長田区西山町四丁目				地番	56番14		
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	方位不明		

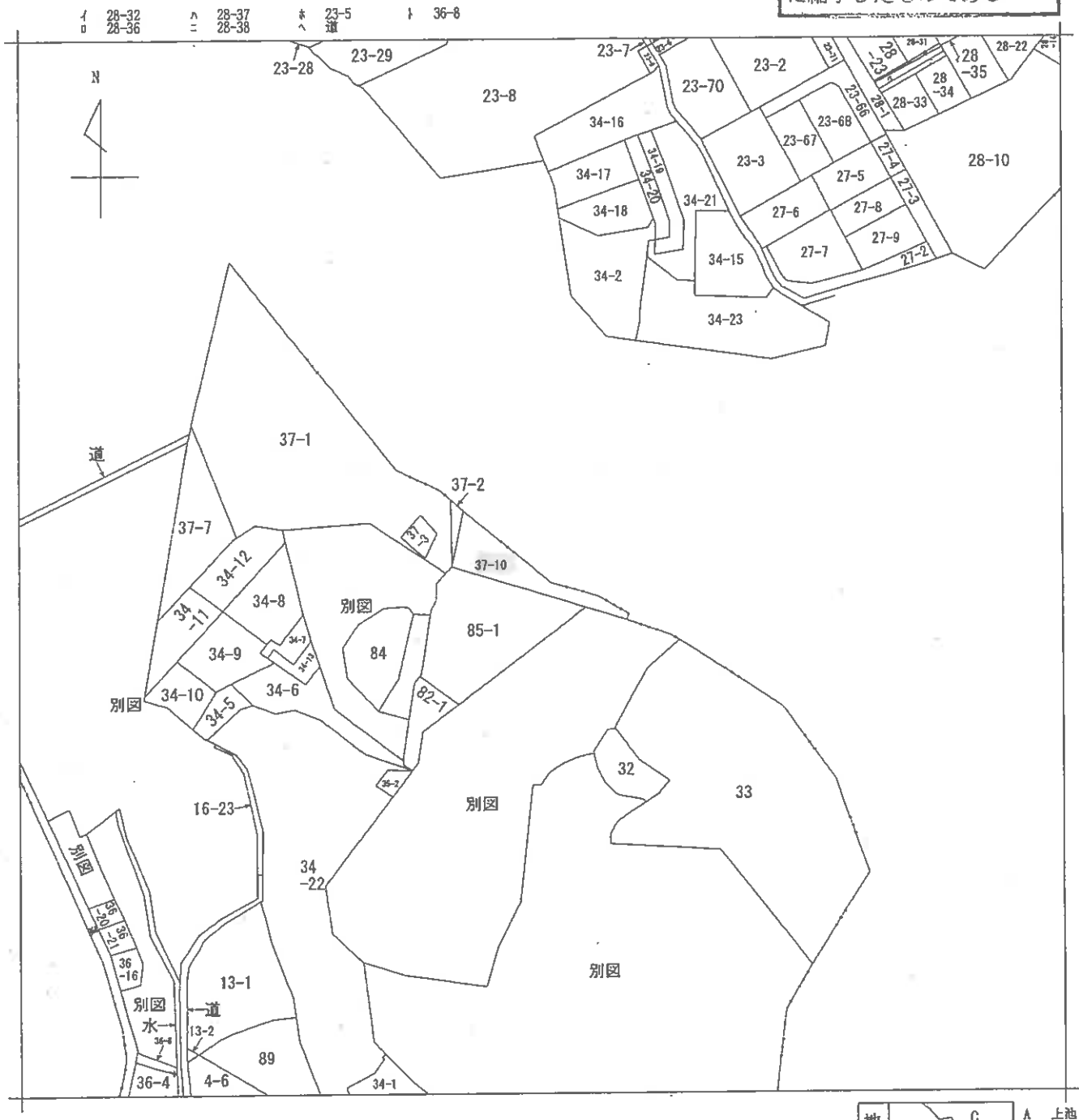
請求番号：7-3
(2/3)

公用

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

ヲ　64-8　　ヒ　西山町４丁目
ヲ　70-35

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである





A 上池田6丁目
B 西山町4丁目
C 西山町4丁目

請求部分	所在	神戸市長田区西山町四丁目				地番	37番10		
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：7-6
(1/1)

（ １１枚目 ）

公用

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	神戸市長田区西山町四丁目				地番	56番125		
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	その他
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号：7-8
(1/1)

（ １２枚目 ）

公用

公用

登記年月日：昭和61年12月20日

[redacted]

前 56-14 後・新

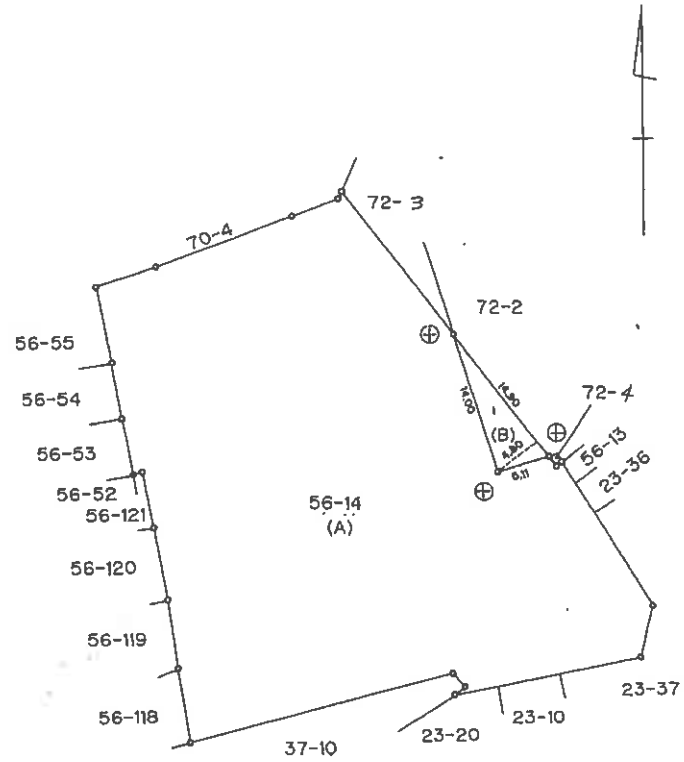
地番	56-14 (A) 56-124 (B)
土地の所在	神戸市長田区西山町四丁目

~~土地所在図~~
地積測量図 61.12.20

** サンシヤ キユウセキヒヨウ **

チバン	NO	テイヘン	タカサ	バイセキ	チセキ
(B)	1	14.90	4.80	71.5200	
			ケイ	71.5200	
			1/2	35.7600	35
56-14 (A)			コウボ	1674.8302	
			ソウケイ	35.7600	
			ザンチ	1639.0702	1639

* ショウキシユ JEC M-2880 プロツテイングライター システム



筆界	境界標の種類
⊕	石 杭

単位：m

作製者	[redacted] 年 10 月 15 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

353445

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（13枚目）

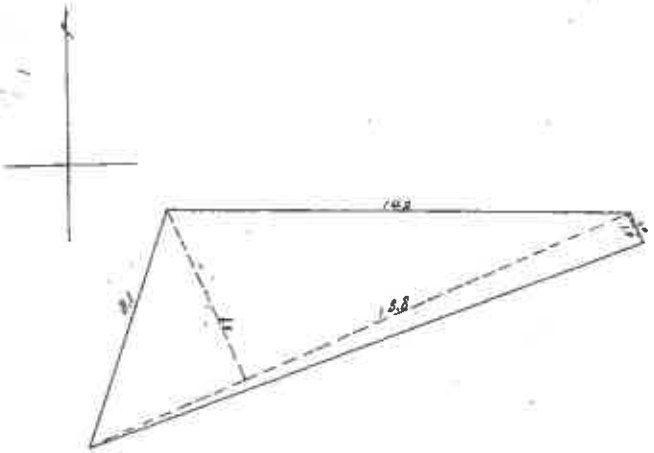
請求番号：7-9

公用

登記年月日：昭和37年2月7日

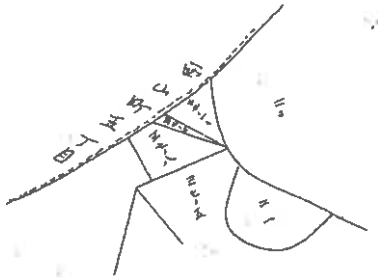
前 37-2 後 37-2 → 37-10 新 36-1 → 37-10

地番	37～10	地積測量図	37.2.7
土地の所在	神戸市長田区~~西山町3~~		
縮尺	1/300	西山町4丁目	



$18.8 \times \frac{6.0+1.0}{2} = 65.80$

地形図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製年月日	作製者	申請人
昭和37年2月 日	[redacted]	[redacted]

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

353342

（14枚目）

請求番号：7-7

公用

登記年月日：昭和63年3月22日

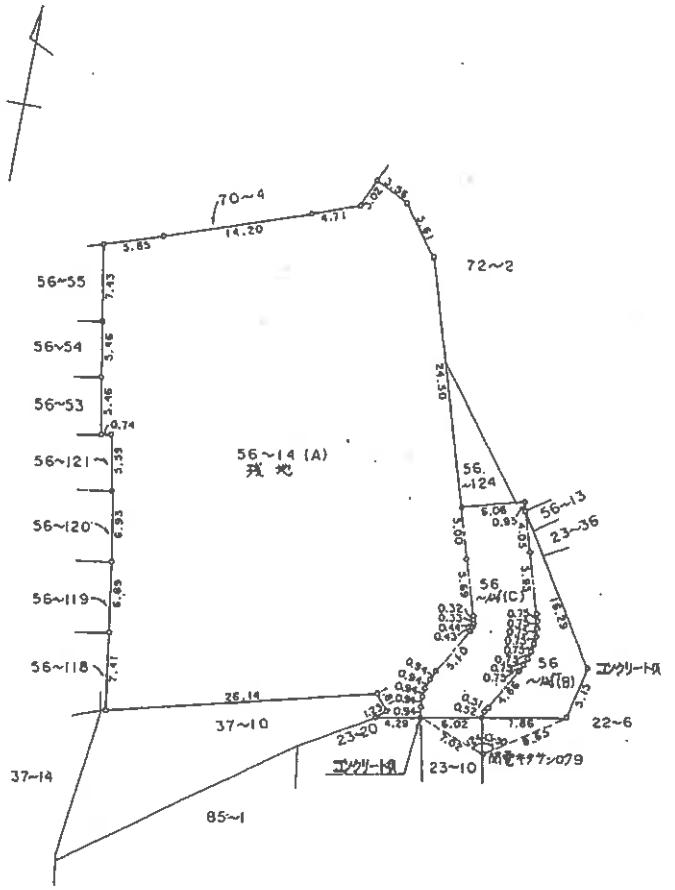
前 56-14 後・新 56-14 56-125, 56-126

土地所在図 地積測量図

1/2

63.3.22

地番	56～14 (B) 56～126 (C)
土地の所在	神戸市長田区西山町4丁目



作製者	[redacted] 63年3月10日作製	申請人	[redacted]
		縮尺	1/500

(弘文堂印刷納)

353446

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（15枚目）

請求番号：7-4

(1/2)

公用

登記年月日：昭和63年3月22日

[redacted]

地番	56～125 (B) 56～126 (O)

地積測量図

2/2

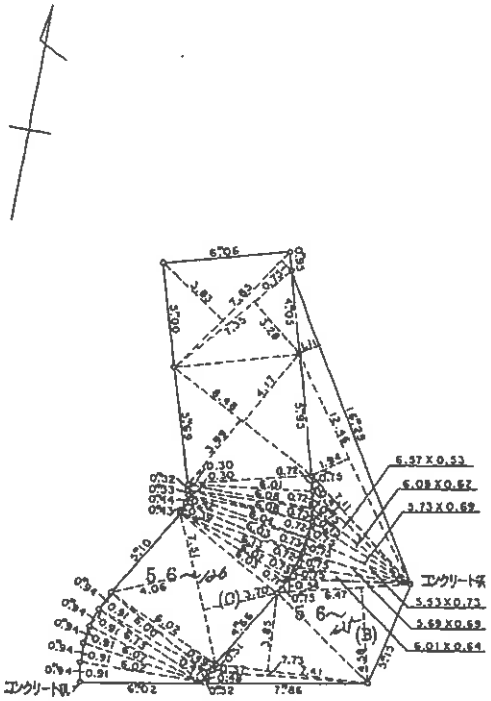
63.3.22

土地の所在	神戸市長田区西山町4丁目

＊＊ 三斜求積表 ＊＊

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
56～125(B)	1	16.29	1.11	18.0819	
	2	12.46	1.94	24.1724	
	3	7.11	0.47	3.3417	
	4	6.57	0.53	3.4821	
	5	6.09	0.62	3.7758	
	6	5.73	0.69	3.9537	
	7	5.53	0.73	4.0369	
	8	5.69	0.69	3.9261	
	9	6.01	0.64	3.8464	
	10	6.47	0.54	3.4938	
	11	6.47	4.58	29.6326	
	12	7.41	3.85	28.5285	
	13	7.73	0.37	2.8601	
	14	7.86	0.48	3.7728	
			計	136.9048	
			1/2	68.4524	68.45 m²
56～126(O)	1	7.85	3.83	30.0655	
	2	7.85	0.75	5.8875	
	3	7.35	3.28	24.1080	
	4	8.48	4.17	35.3616	
	5	8.48	3.99	33.8352	
	6	6.01	0.72	4.3272	
	7	6.08	0.72	4.3776	
	8	6.08	0.30	1.8240	
	9	6.08	0.73	4.4384	
	10	6.08	0.30	1.8240	
	11	6.04	0.72	4.3488	
	12	6.04	0.42	2.5368	
	13	6.03	0.73	4.4019	
	14	6.13	0.39	2.3907	
	15	6.13	0.72	4.4136	
	16	6.07	0.73	4.4311	
	17	6.03	0.71	4.2813	
	18	7.51	3.70	27.7870	
	19	7.51	4.06	30.4906	
	20	6.02	0.49	2.9498	
	21	6.00	0.91	5.4600	
	22	6.13	0.47	2.8811	
	23	6.13	0.91	5.5783	
	24	6.07	0.91	5.5237	
	25	6.02	0.91	5.4782	
	26	6.02	0.91	5.4782	
			計	264.4801	
			1/2	132.24005	132.24 m²
56～14(A)			公簿	1685.6100	
			総計	200.69245	
			残地	1484.91755	1484.91 m²

＊ 使用機種 JBC-M-2680 [redacted] ダイナー システム



作製者	[redacted] 63年3月10日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

353447

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（16枚目）

請求番号：7-4 (2/2)

公用

登記年月日：昭和63年4月4日

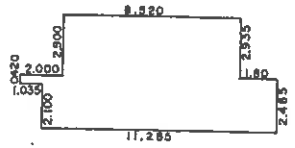
各階平面図

[redacted]

建物図面
~~各階平面図~~ 63.4.4

家屋番号	西山町4丁目 56番14の302
建物の所在	神戸市長田区西山町4丁目56番地14.37番地10　建物番号302

平面図

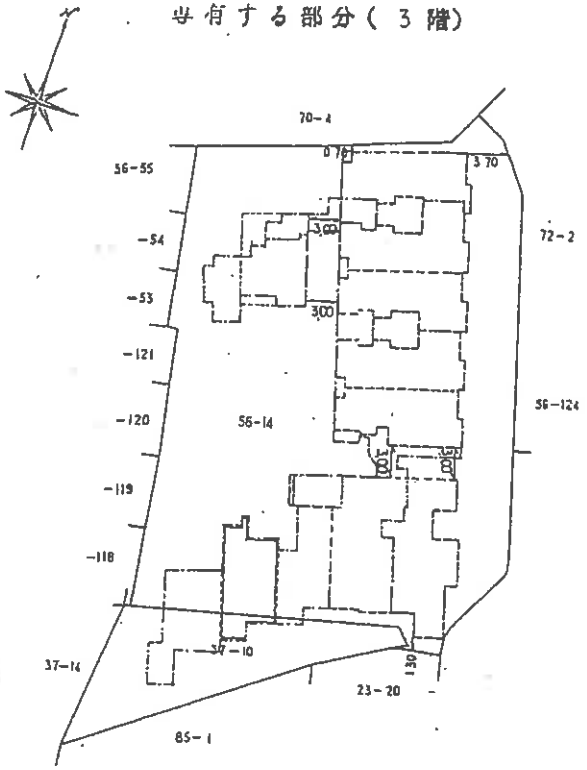


専有する部分の床面積（3階）

床面積

0.420	× 1.035	=	0.434700
2.520	× 0.965	=	2.431800
5.420	× 8.520	=	46.178400
2.485	× 1.800	=	4.473000
		計	53.517900
			53.51

専有する部分（3階）



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	[redacted]	昭和63年3月11日作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

753818

（17枚目）

請求番号：7-5　(1/2)

公用

登記年月日：昭和63年4月4日

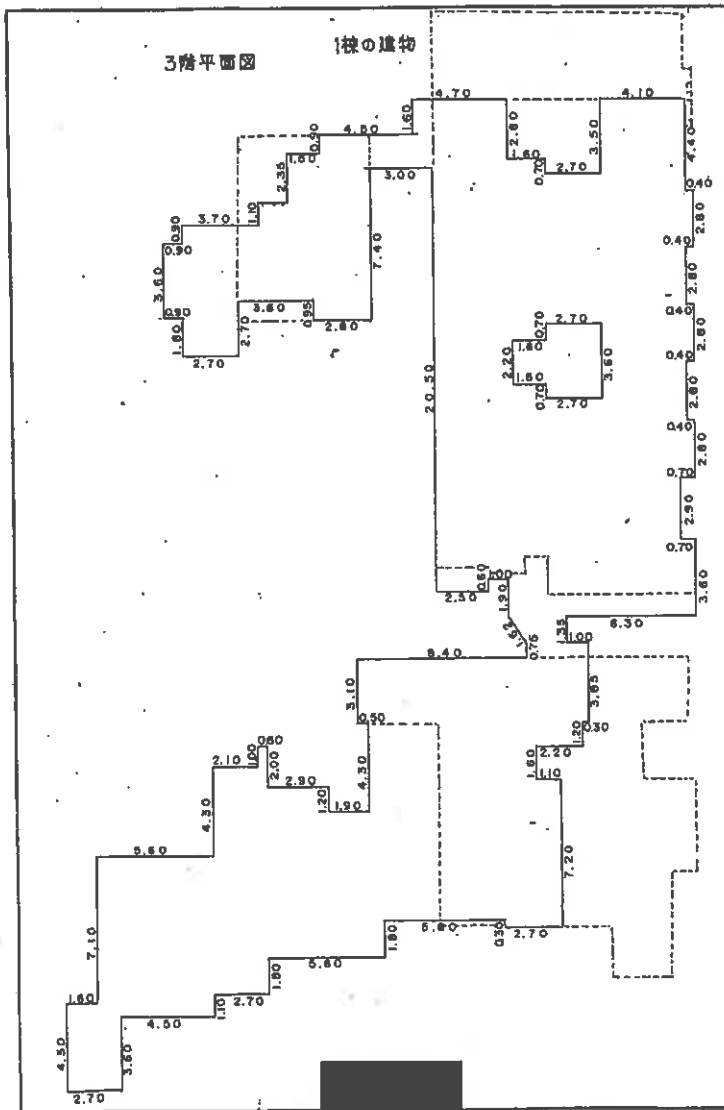
各階平面図

56-14-301～56-14-309

建物図面(3/6)
各階平面図63.4.4

家屋番号	
建物の所在	神戸市長田区西山町4丁目56番地14.37番地10

3階平面図　1棟の建物



床面積

4.500	× 1.600	=	7.200000
11.600	× 1.100	=	12.760000
8.000	× 4.500	=	36.000000
11.200	× 2.100	=	23.520000
12.200	× 0.600	=	7.320000
8.400	× 2.900	=	24.360000
11.200	× 5.400	=	60.480000
9.300	× 1.500	=	13.950000
8.200	× 1.600	=	13.120000
10.400	× 1.200	=	12.480000
11.200	× 3.100	=	34.720000
2.800	× 0.750	=	2.100000
12.500	× 1.700	=	21.250000
11.800	× 2.900	=	34.220000
12.500	× 2.800	=	35.000000
12.100	× 2.800	=	33.880000
12.500	× 2.800	=	35.000000
12.100	× 2.800	=	33.880000
12.500	× 2.800	=	35.000000
12.100	× 0.900	=	10.890000
3.600	× 0.900	=	3.240000
6.300	× 2.700	=	17.010000
3.500	× 1.000	=	3.500000
4.700	× 1.400	=	6.580000
7.050	× 1.200	=	8.460000
8.000	× 0.300	=	2.400000
8.900	× 2.500	=	22.250000
1.500	× 2.000	=	3.000000
3.100	× 1.000	=	3.100000
2.700	× 1.800	=	4.860000
2.700	× 0.300	=	0.810000
2.500	× 0.600	=	1.500000
9.000	× 1.900	=	17.100000
1.600	× 0.700	=	1.120000
3.500	× 3.700	=	12.950000
3.500	× 4.100	=	14.350000
1.350	×(1.800 + 2.700)／2	=	3.037500
		計	612.497500
			612.49

床面積

3.600	× 2.700	=	9.720000
2.200	× 1.600	=	3.520000
		計	13.240000
			13.24

3階床面積
612.49-13.24=599.25
599.25

作製者	[redacted]	昭和63年3月11日作製	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/	

753788

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（118枚目）

請求番号：7-5　(2/2)

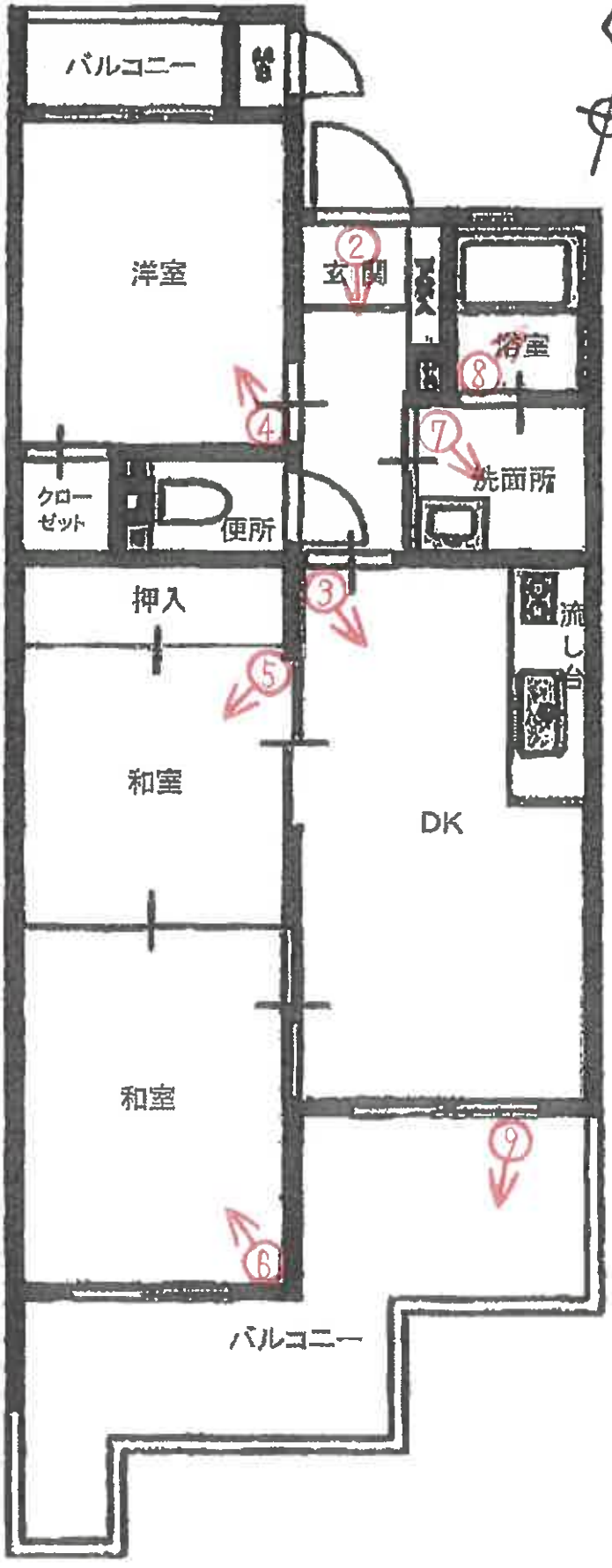
土地建物位置関係図

（←○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



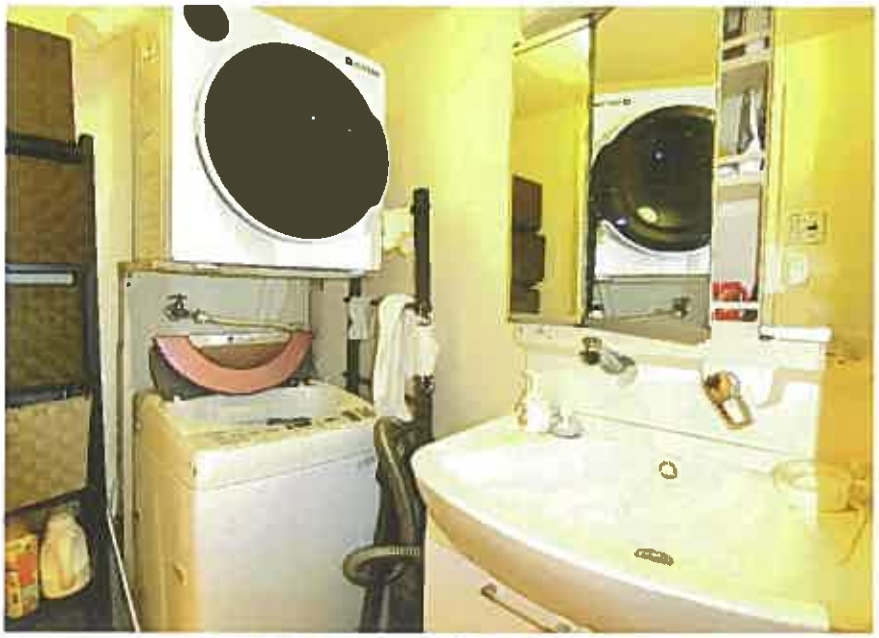
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

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1

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

尾崎　潤

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
1	金3,040,000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) 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	神戸高速鉄道線　高速長田駅の北西方　約1.8ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一般住宅・マンションが建ち並ぶ高台傾斜地の住宅地域	
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種低層住居専用地域 60 % 150 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　　1,770.88 ㎡の　不整形地でかなりの斜面地	
接面道路の状況	南東側　約6m市道 マンション入口付近で行き止まりである。	
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	符号３土地はゴミ置場等として利用されている。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	西山ビューハイツ
建物の用途	共同住宅　　(総戸数36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）　昭和63年3月16日 新築 経過年数　38 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1階付5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　受付順(総台数7台) 集会所　なし その他　オートロックなし
品等	普通
管理の形態等	管理組合　あり　西山ビューハイツ管理組合 管理方式　委託 管理会社　(株)東急コミュニティー 管理形態　管理人　日勤
管理の状況	やや劣る
積立金	令和7年4月30日 現在、 20,100,792 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。 近い将来の大規模修繕計画(令和9年4月頃)あり 急勾配の上に建物が建てられて階段が多い。

(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　（３０２号室） 主要開口部の方位：　南向き
床　面　積	53.51㎡　（登記記載面積）
間　取　り	３ＤＫ　　バルコニー 南向き
仕　　様	天　井　：　クロス・合板等 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	やや劣る
管理費等	管　理　費　月額　　9,210円 修繕積立金　月額　　10,750円 滞　納　額　あり　（令和8年1月25日現在　　419,160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	管理会社によると管理費等の滞納額に対する遅延損害金が付加されて請求されるとのことである。 遠くに海を見下ろす眺望がある。

第５　評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
280,000	53.51	1.19	0.20	**3,570,000**

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　38年、 経済的残存耐用年数 10年、 経済的全耐用年数 48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)　≒ 0.20

(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
51,300	0.60	1,770.88	0.90	5351/ 199979	1.00	**1,310,000**

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-2）
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/㎡)
54,400 × 98/ 100 × 100/ 100 × 100/ 104 ≒ 51,300
◇ 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/ 97 × 100/ 102 × 100/ 105 × 100/ 100 ≒ 100/ 104
イ 個別格差 ： 形状・地勢等 (0.60)
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
3,570,000	1,310,000	0.92	**4,490,000**

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
0.92　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	100/100	100.0/100	100/91	100/96	100/95	82,000
B	99,000	100/100	100.0/100	100/89	100/110	100/98	103,000

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
93,000	0.92	53.51	**4,580,000**

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るが、その賃貸状況が本来の収益性からやや乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行っ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 イ÷ウ	複利現価率 (7.5%)	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
401 千円	291 千円	8.5%	3,424 千円 ≒ 3,420 千円	0.80496	2,753 千円	3,154 千円 ≒ 3,150 千円
(12.7%)					(87.3%)	(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	696	696	686	686
	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	696	696	686	686
	空室損失	△ 70	△ 70	△ 69	△ 69
	貸倒損失	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21
	有効総収益	605	605	596	596
イ　総費用	維持管理費（修繕費含む）	111	111	111	111
	長期計画修繕費	532	132	132	132
	公租公課	58	58	58	58
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	705	305	305	305
ウ　経費率　(%)		116.53	50.41	51.17	51.17
エ　有効純収益　アーイ		△ 100	300	291	291
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		△ 93	260	234	

（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	4,490,000	1.00	4,490,000
②比準価格	4,580,000	1.00	4,580,000
③収益価格			3,150,000
④調整後の価格	4,470,000		

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
4,470,000	1.00	0.80	0.85	3,040,000

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-2）

所在	：	神戸市長田区西山町４丁目７番 「西山町４－４－１６」
価格	：	54,400円/㎡
位置	：	神戸高速鉄道線「高速長田」駅より道路距離1.5ｋｍ
価格時点	：	令和７年１月１日
地積	：	211㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北東側幅員4.2m市道に接面
用途指定等	：	第１種低層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率150%）
地域の概要	：	中規模一般住宅が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：	47,585,110円	（×5,351/ 199,979）
建物：	3,146,300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

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市長田区西山町四丁目５６番地１４、３７番地１０

建物の名称　　西山ビューハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西山町四丁目５６番１４の３０２

建物の名称　　３０２

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　５３．５１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　神戸市長田区西山町四丁目５６番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　１４８４．９１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市長田区西山町四丁目３７番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　２１７．５２平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　神戸市長田区西山町四丁目５６番１２５

地　　目　　宅地

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

地　　積　　６８．４５平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３

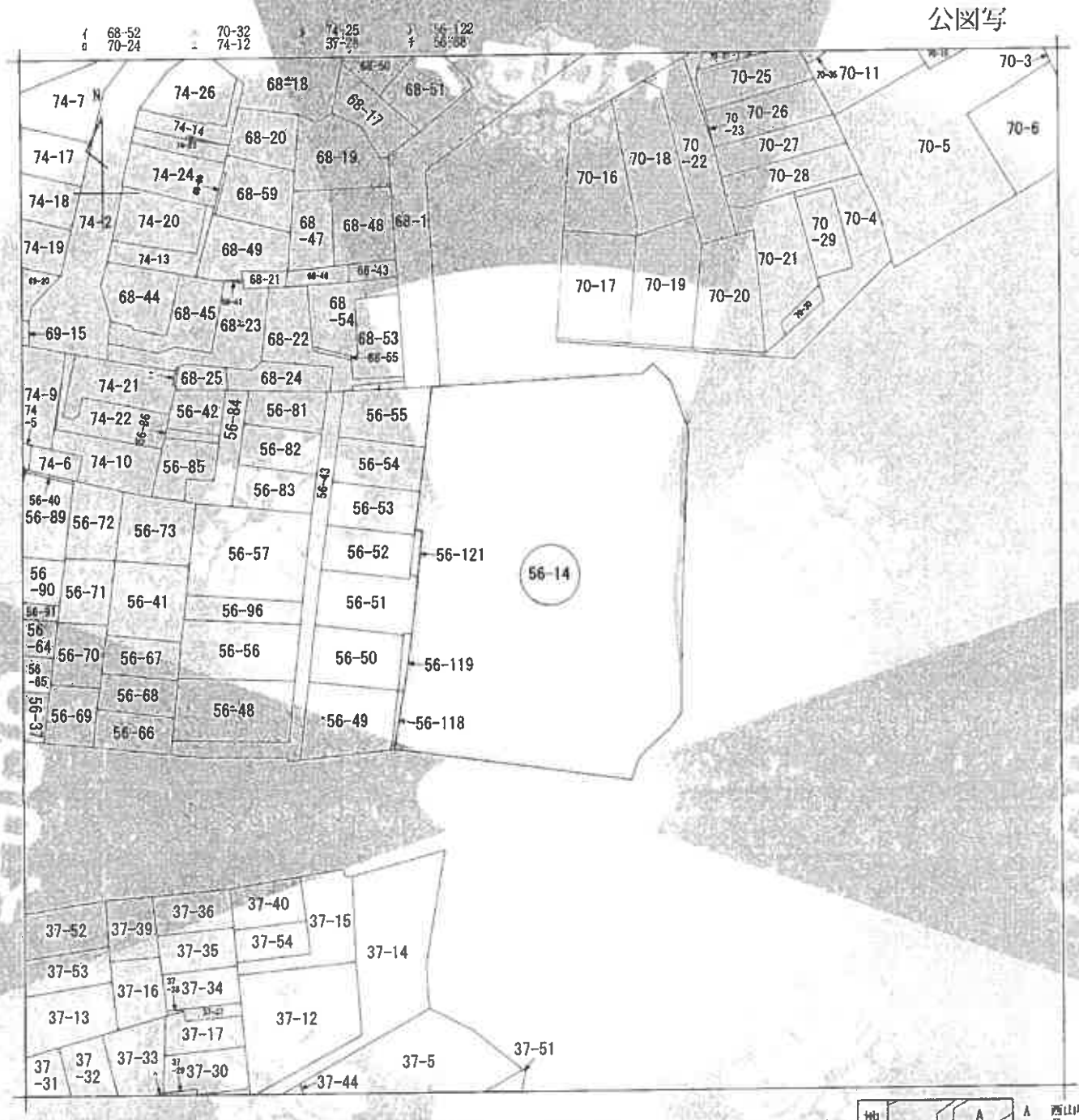
敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１９９９７９分の５３５１

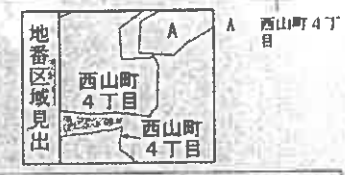
対象不動産及び地価公示等の位置図



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。



請求部分	所在	神戸市長田区西山町四丁目				地番	56番14		
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	その他
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11月20日

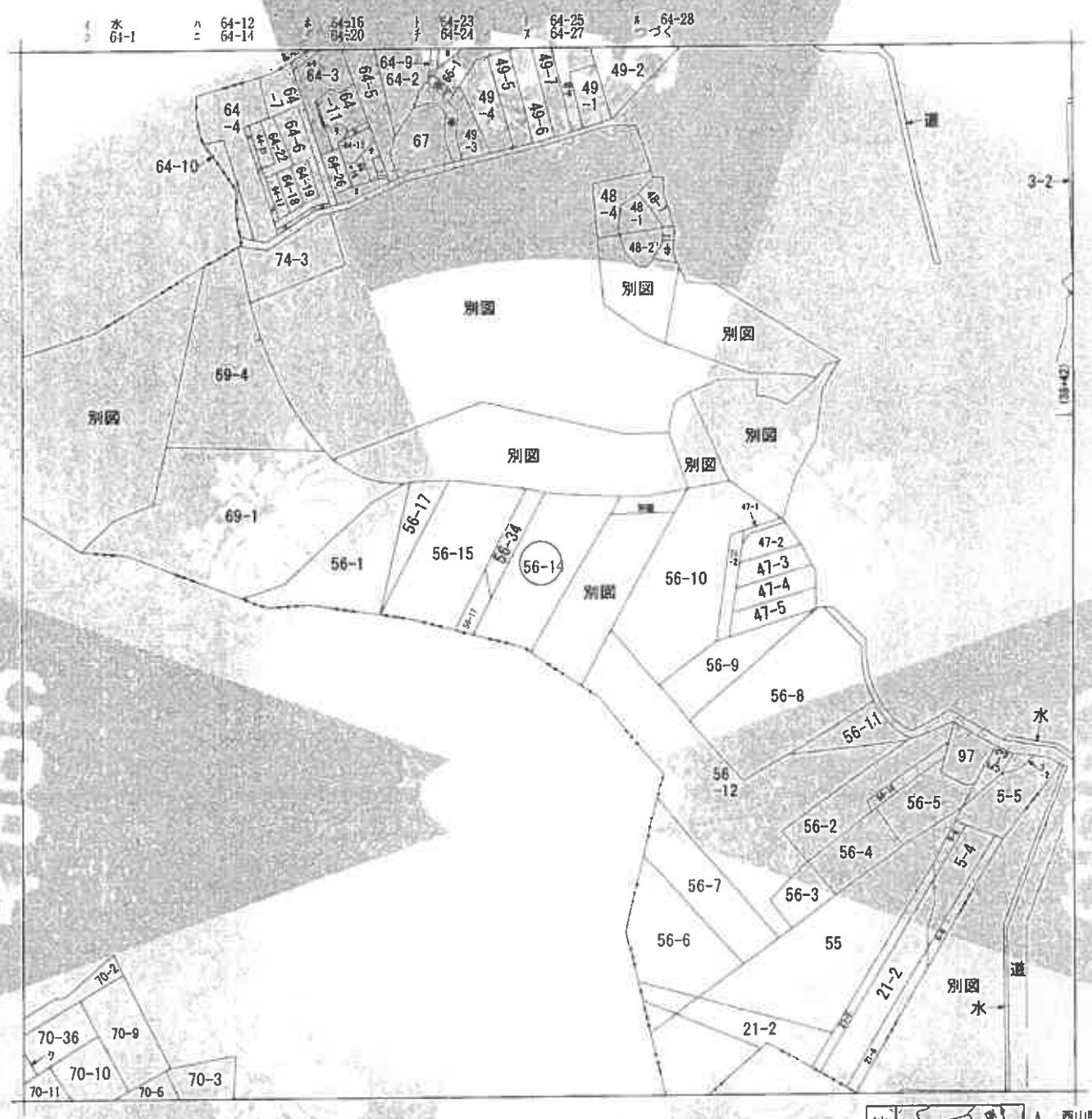
東京法務局台東出張所

登記官

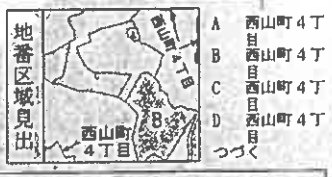
請求番号：7-3

(1/3)

A4に縮小



(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。



請求部分	所在	神戸市長田区西山町四丁目				地番	56番14			
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	方位不明	

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

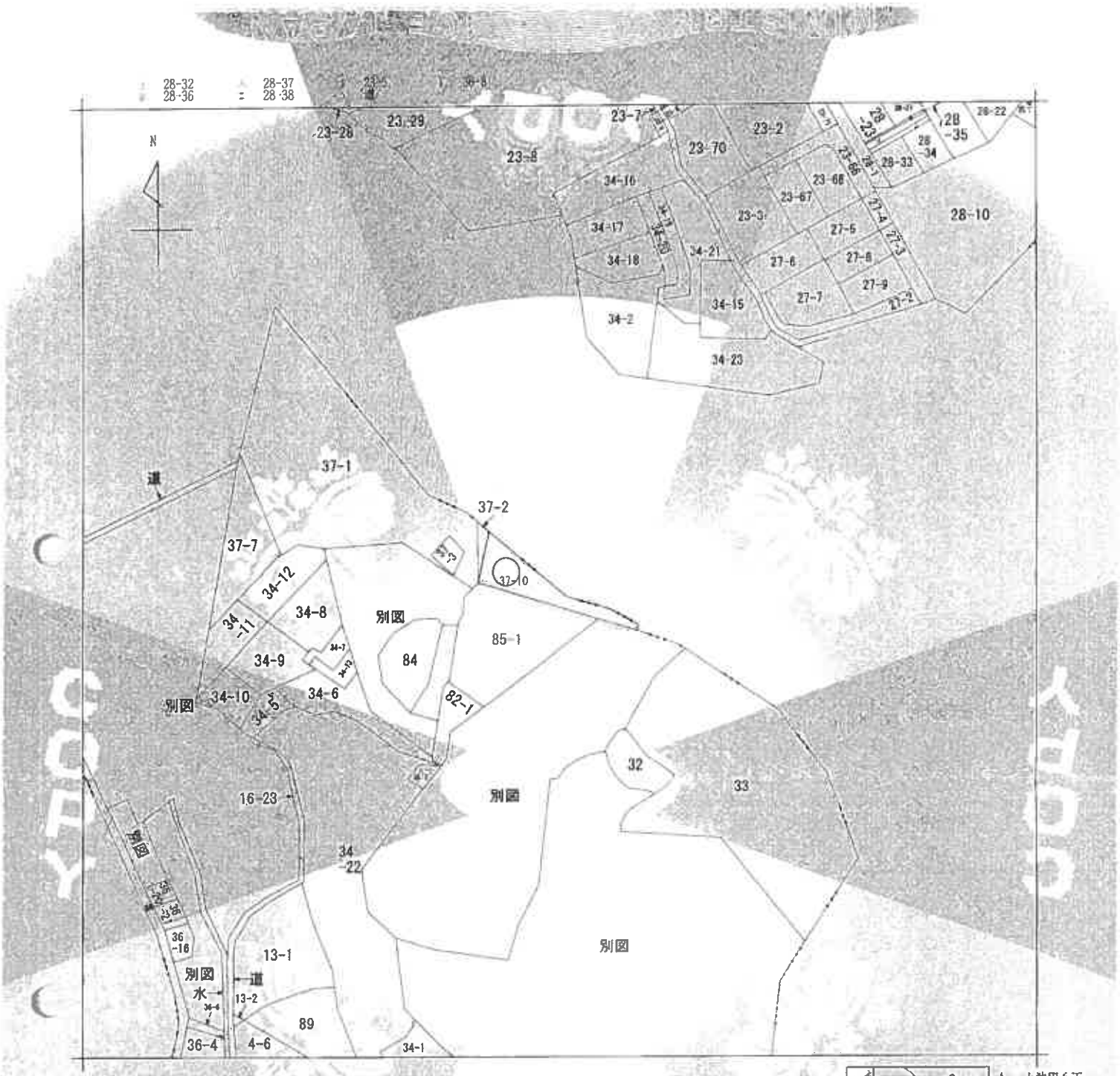
東京法務局台東出張所

登記官 [redacted]

請求番号：7-3

(2/3)

A4に縮小



(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 上池田6丁目
B 西山町4丁目
C 西山町4丁目

請求部分	所在	神戸市長田区西山町四丁目				地番	37番10		
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	

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12月2日

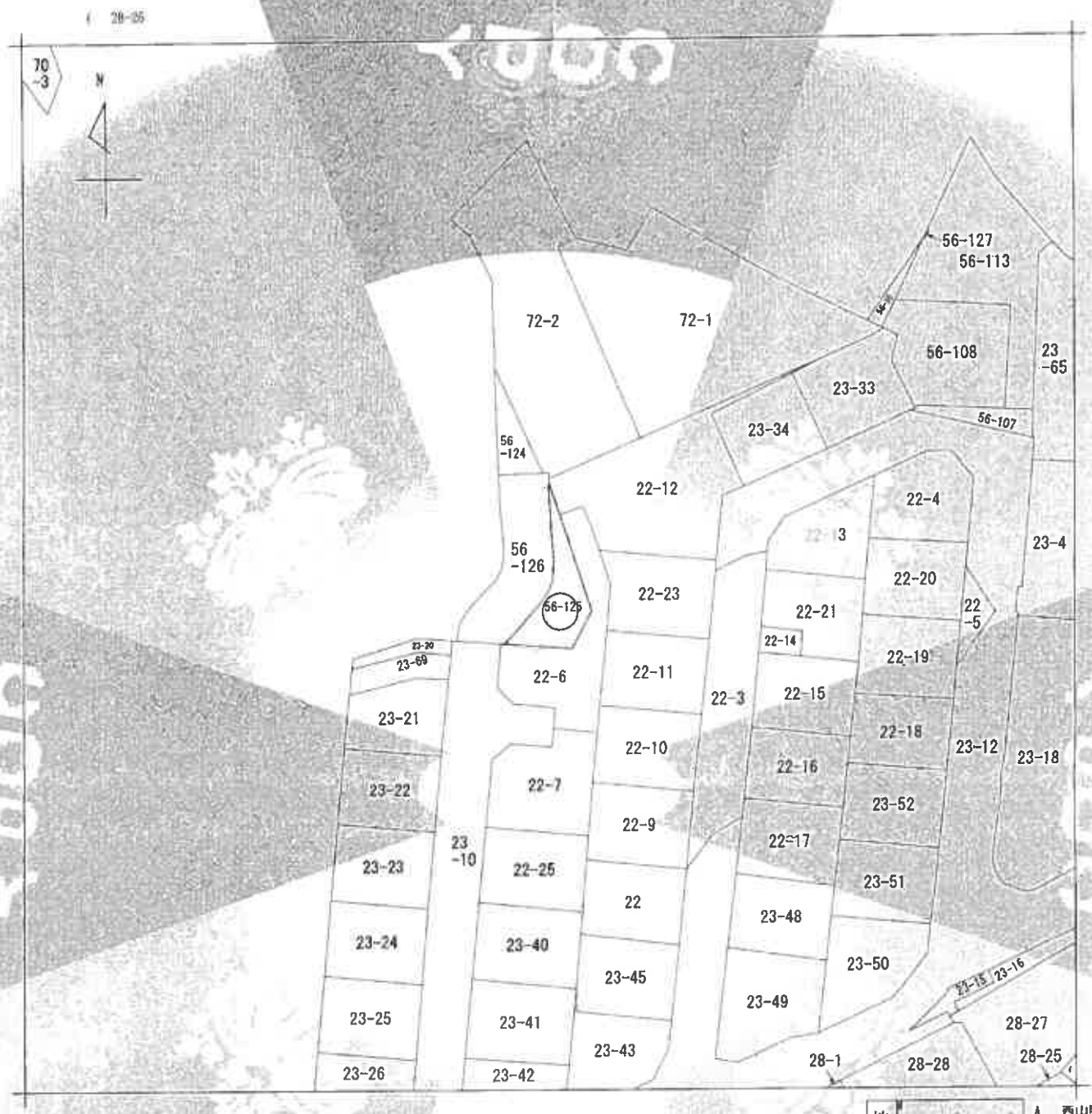
東京法務局台東出張所

登記官 [redacted]

請求番号：31-2

(1/1)

A4に縮小



(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。

調製部分	所在	神戸市長田区西山町四丁目				地番	56番125		
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	その他
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12月2日

東京法務局台東出張所

登記官 [redacted]

請求番号：31-1

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和63年3月22日

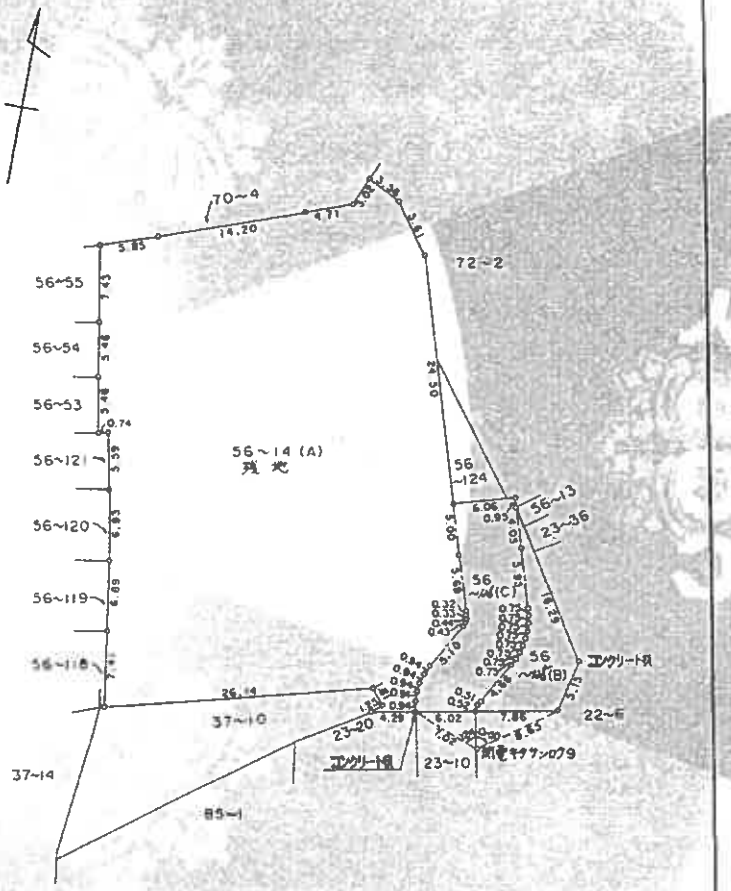
[redacted]

前 56-14　後・新 56-14, 56-125, 56-126

地番	56～14 (B) 56～126 (C)
土地の所在	神戸市長田区西山町４丁目

土地所在図
地積測量図

1/2



作製者	[redacted] 昭和63年3月10日作製	縮尺 1/500
申請人	[redacted]	

（弘文堂印刷納）

353446

（1/2）

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]

請求番号　下-4

A4に縮小

登記年月日：昭和37年2月7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12月2日　東京法務局台東出張所
登記官

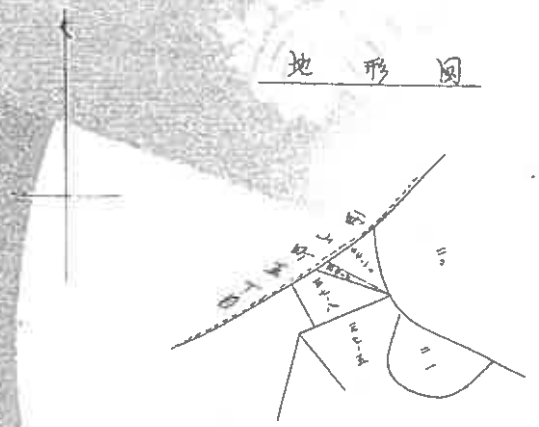
[redacted]

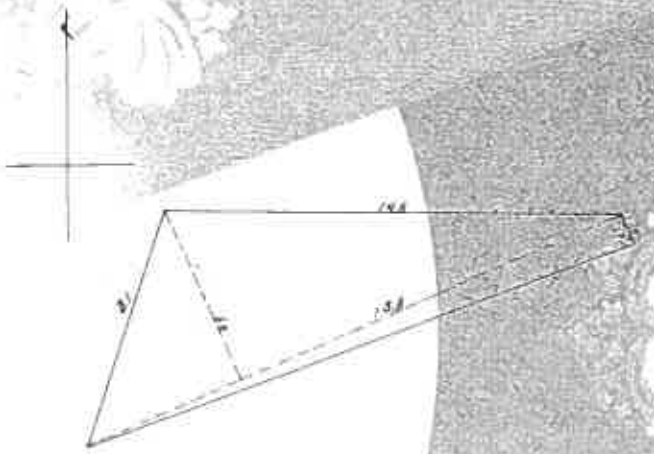
[redacted]

前 37-2　後 37-2 37-10　新 36-1 37-10

地番	37～10	地積測量図	37.2.7
土地の所在	神戸市長田区 ~~[illegible]~~ 3.		
縮尺	1/300	西山町4丁目	

地形図





$\cancel{10.8} \times \frac{\cancel{6.0}+\cancel{6}}{2} = \cancel{65.80}$

作製年月日	作製者	申請人
昭和37年2月[redacted]	[redacted]	[redacted]

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

353342

[illegible]：31-3

A4に縮小

登記年月日：昭和63年3月22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]

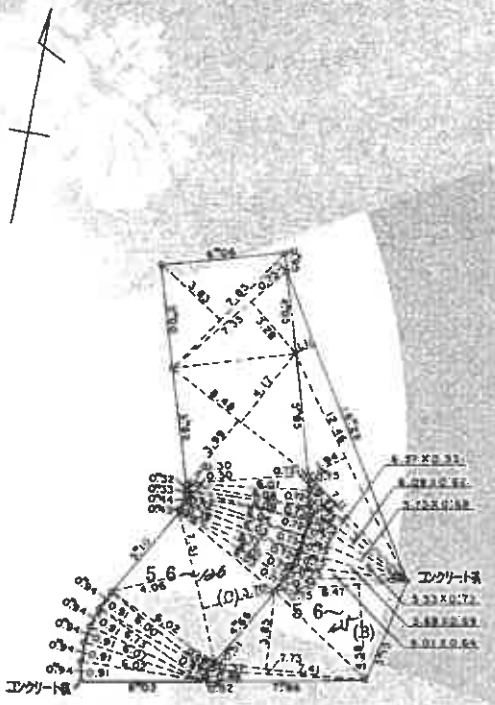
地積測量図

2/2
63.3.22

地番	56～125 (B) 56～126 (C)
土地の所在	神戸市長田区西山町4丁目

＊＊三斜求積表＊＊

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
56～125(B)	1	16.29	1.11	18.0819	
	2	12.46	1.94	24.1724	
	3	7.11	0.47	3.3417	
	4	6.57	0.53	3.4821	
	5	6.09	0.62	3.7758	
	6	5.73	0.69	3.9537	
	7	5.53	0.73	4.0369	
	8	5.69	0.69	3.9261	
	9	6.01	0.64	3.8464	
	10	6.47	0.54	3.4938	
	11	6.47	4.58	29.6326	
	12	7.41	3.85	28.5285	
	13	7.73	0.37	2.8601	
	14	7.86	0.48	3.7728	
			計	136.9048	
			1/2	68.4524	68.45 m²
56～126(C)	1	7.85	3.83	30.0655	
	2	7.85	0.75	5.8875	
	3	7.35	3.28	24.1080	
	4	8.48	4.17	35.3616	
	5	8.48	3.99	33.8352	
	6	6.01	0.72	4.3272	
	7	6.08	0.72	4.3776	
	8	6.08	0.30	1.8240	
	9	6.08	0.73	4.4384	
	10	6.08	0.30	1.8240	
	11	6.04	0.72	4.3488	
	12	6.04	0.42	2.5368	
	13	6.03	0.73	4.4019	
	14	6.13	0.39	2.3907	
	15	6.13	0.72	4.4136	
	16	6.07	0.73	4.4311	
	17	6.03	0.71	4.2813	
	18	7.51	3.70	27.7870	
	19	7.51	4.06	30.4906	
	20	6.02	0.49	2.9498	
	21	6.00	0.91	5.4600	
	22	6.13	0.47	2.8811	
	23	6.13	0.91	5.5783	
	24	6.07	0.91	5.5237	
	25	6.02	0.91	5.4782	
	26	6.02	0.91	5.4782	
			計	264.4801	
			1/2	132.24005	132.24 m²
56～14(A)			公簿	1685.6100	
			總計	200.69245	
			残地	1484.91755	1484.91 m²



作製者	[redacted] 63年3月10日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

353447

請求番号：7-4

(2/2)

A4に縮小

登記年月日　昭和63年4月4日

建物図面

~~各階平面図~~ 63.4.4

各階平面図

家屋番号	西山町4丁目 56番14の302
建物の所在	神戸市長田区西山町4丁目56番地14.37番地10　建物番号302

平面図

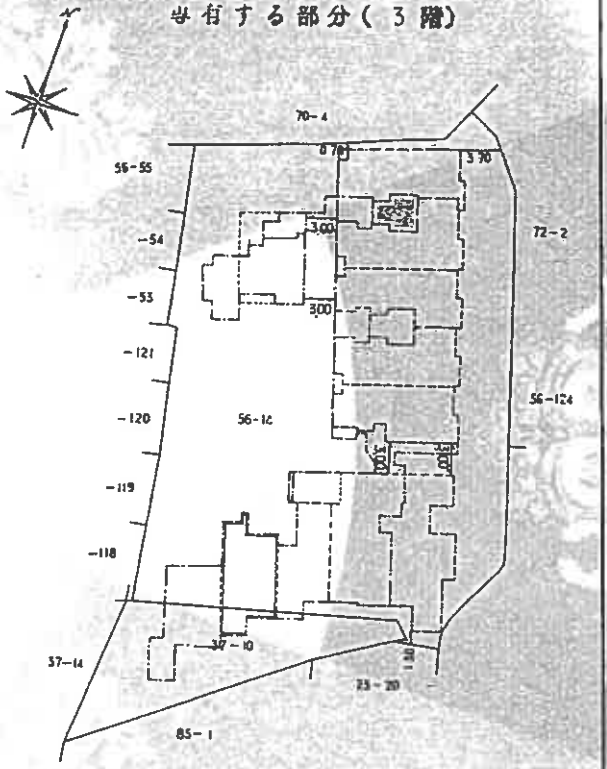


専有する部分の床面積(3階)

床面積

0.420	× 1.035	=	0.434700
2.520	× 0.965	=	2.431800
5.420	× 8.520	=	46.178400
2.485	× 1.800	=	4.473000
		計	53.517900
			53.51

専有する部分(3階)



作製者 [redacted]　昭和63年3月11日作製　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

753818

(1/2)

これは閉鎖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　東京法務局登記官

登記官 [redacted]

請求番号：7-5

A4に縮小

登記年月日：昭和63年4月4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[redacted]出張所

登記官

[redacted]

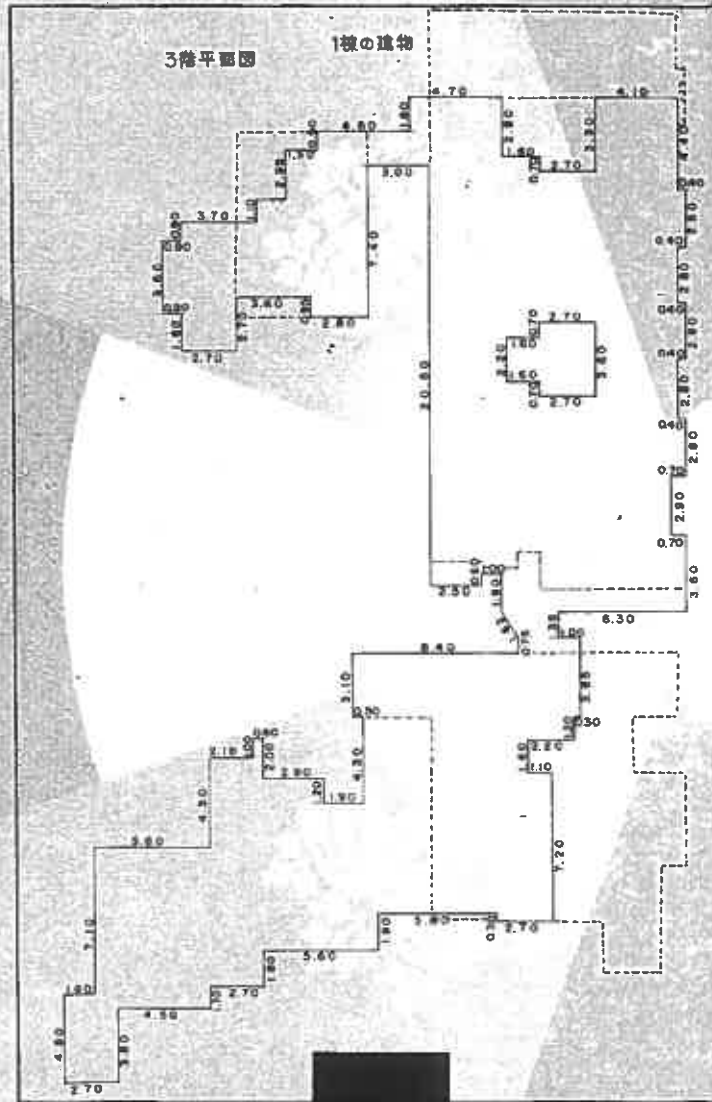
各階平面図

[redacted]

56-14-301～56-14-309

建物図面 (3/6)
各階平面図 63.4.4

家屋番号	
建物の所在	神戸市長田区西山町4丁目56番地14.37番地10



床面積

4.500×	1.600	=	7.200000
11.600×	1.100	=	12.760000
8.000×	4.500	=	36.000000
11.200×	2.100	=	23.520000
12.200×	0.600	=	7.320000
8.400×	2.900	=	24.360000
11.200×	5.400	=	60.480000
9.300×	1.500	=	13.950000
8.200×	1.600	=	13.120000
10.400×	1.200	=	12.480000
11.200×	3.100	=	34.720000
2.800×	0.750	=	2.100000
12.500×	1.700	=	21.250000
11.800×	2.900	=	34.220000
12.500×	2.800	=	35.000000
12.100×	2.800	=	33.880000
12.500×	2.800	=	35.000000
12.100×	2.800	=	33.880000
12.500×	2.800	=	35.000000
12.100×	0.900	=	10.890000
3.600×	0.900	=	3.240000
6.300×	2.700	=	17.010000
3.600×	1.000	=	3.600000
4.700×	1.400	=	6.580000
7.050×	1.200	=	8.460000
8.000×	0.300	=	2.400000
8.900×	2.500	=	22.250000
1.500×	2.000	=	3.000000
3.100×	1.000	=	3.100000
2.700×	1.800	=	4.860000
2.700×	0.300	=	0.810000
2.500×	0.600	=	1.500000
9.000×	1.900	=	17.100000
1.600×	0.700	=	1.120000
3.500×	3.700	=	12.950000
3.500×	4.100	=	14.350000
1.350×(1.800 + 2.700)/2		=	3.037500
		計	612.497500
			612.49

床面積

3.600×	2.700	=	9.720000
2.200×	1.600	=	3.520000
		計	13.240000
			13.24

3階床面積
612.49-13.24=599.25
599.25

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	(昭和63年3月11日作製)		

申請人	[redacted]	縮尺	1/

753788

[redacted]

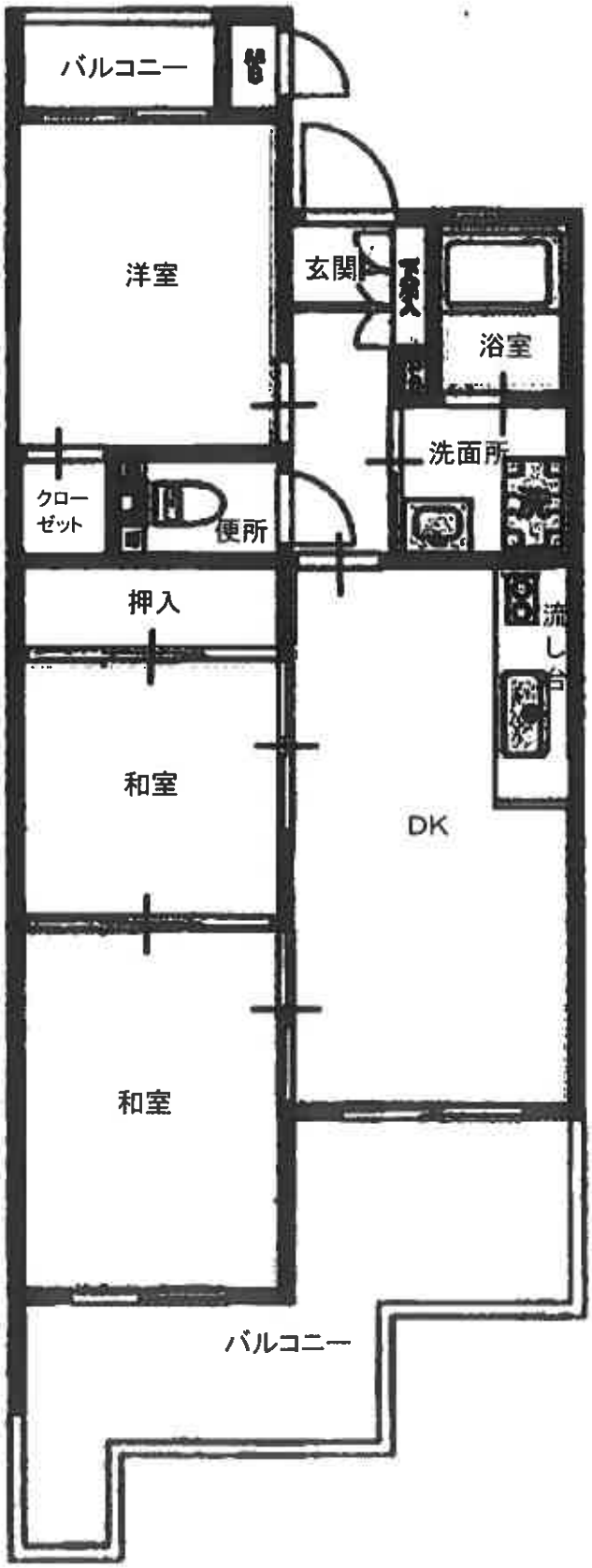
[redacted]

[redacted]

(2/2)

A4に縮小

建物間取図



令和7年(ケ)第122号
物件1



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物





バルコニーより



符号3土地