

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（コピーは不可）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、神戸地方裁判所尼崎支部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、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室（06-6438-1869）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 2 4 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 7 月 1 0 日から 令和 7 年 7 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 神戸地方裁判所尼崎支部競売係
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, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 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 3 3 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 6 月 2 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,000,000 12,800,000		3,200,000	58,850	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市津門住江町 5 0 番地 1

建物の名称 藤和ハイタウン西宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津門住江町 5 0 番 1 の 1 1 1 1

建物の名称 1 1 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 6 0 . 0 6 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 西宮市津門住江町 5 0 番 1

地 目 宅地

地 積 6 2 8 8 . 2 5 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 0 万分の 5 3 5



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 12 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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を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 西宮市津門住江町 5 0 番地 1

建物の名称 藤和ハイタウン西宮

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 津門住江町 5 0 番 1 の 1 1 1 1

建物の名称 1 1 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 6 0 . 0 6 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 西宮市津門住江町 5 0 番 1

地 目 宅地

地 積 6 2 8 8 . 2 5 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 0 万分の 5 3 5



令和6年(ヌ)第54号
令和7年2月4日受理
令和7年 **3** 月 **11** 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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 西宮市津門住江町 50 番地 1

建物の名称 藤和ハイタウン西宮

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 津門住江町 50 番 1 の 1 1 1 1

建物の名称 1 1 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 60.06 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 西宮市津門住江町 50 番 1

地 目 宅地

地 積 6288.25 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 10 万分の 535



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県西宮市津門住江町8-16-1111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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 が本件建物に住居として利用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 13,120 円 修繕積立金 6,600 円 円 円 円 円	令和7年2月5日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項（3枚目）」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ （符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 年 月 日]	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「藤和ハイタウン西宮」という。
- 2 符号1土地(地番50番1)は、南東側及び南西側を幅員約9mの市道に、北側及び西側を幅員約6mの市道に接面する宅地であり、道路面とは概ね等高に接面している。
- 3 符号1土地の形状は、概ね地積測量図のとおりである。
- 4 符号1土地は、対象物件である藤和ハイタウン西宮(本棟)及び家屋番号50番1の1の建物(集会室)の敷地として利用されており、北端の一部分は歩道及び緑地帯、西端の一部分は歩道として整備されている。
- 5 家屋番号50番1の1の建物(集会室)は、藤和ハイタウン西宮の規約では共用部分である。
- 6 本件物件の占有状況は、玄関付近には表札はなかったが西宮市役所、関西電力等の郵便物の存在などから2枚目のとおりと判断した。なお、室内にあった新聞紙等の日付から判断すると本件物件に居住している可能性が高いと思われる。
- 7 室内の状態は、大量のゴミや動産が散乱した状態であった。水回り等は多少汚れが見受けられたほか、和室の敷居に擦れが見られたが、その他目視で確認できた範囲内において、特段の不具合箇所は見受けられなかった。
- 8 債務者から回答書の提出はなかった。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数190戸
- 2 管理方式: 委託(日勤)
- 3 集会室あり
- 4 エレベーター あり
- 5 トランクルームなし
- 6 駐車場187台(受付順)
- 7 積立金残高: 154, 137, 958円(令和6年12月31日現在)
- 8 近い将来の大規模修繕計画なし

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 債務者とは連絡がとれない状況です。 2 出入りはないと思います。

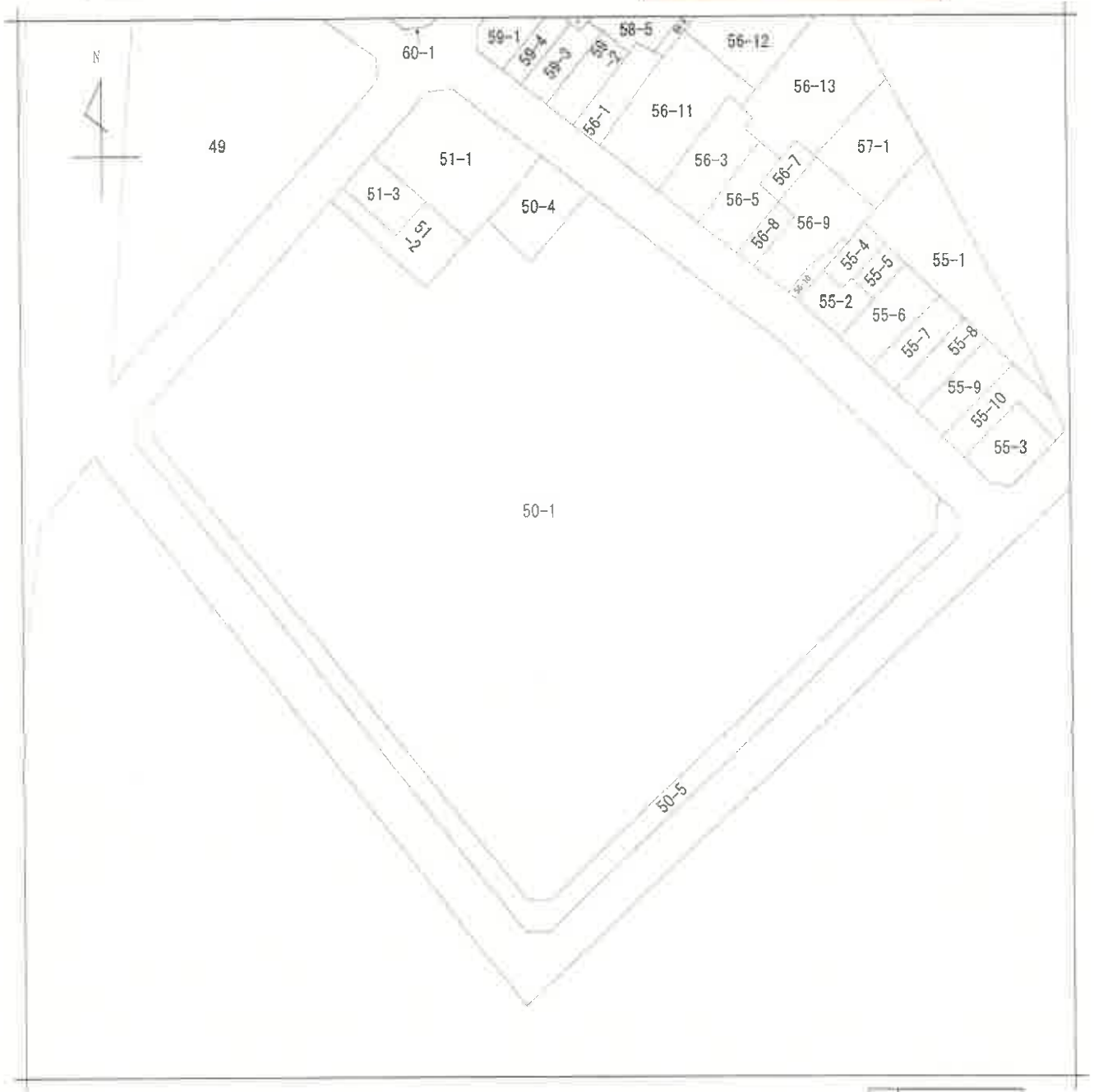
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月4日(火) 14:15-14:50	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年2月4日(火) 16:17-16:23	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査を依頼(電話・発信)
R7年2月4日(火)	執行官室	関西電力株式会社宛てに照会書を送付(110円返信用封筒同封)
R7年2月6日(木) 10:55-11:10	物件所在地	物件確認、外観撮影、マンション担当者から事情聴取及び通知文書を投函
R7年2月13日(木) 9:15-9:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R7年2月13日(木) 10:50-11:15	神戸地方法務局 西宮支局	全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年2月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、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

59-8



地番区域見出
津門住江町

請求部	所在	西宮市津門住江町				地番	50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	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和38年3月11日				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

請求番号：18-1
(1/1)

(6枚目)

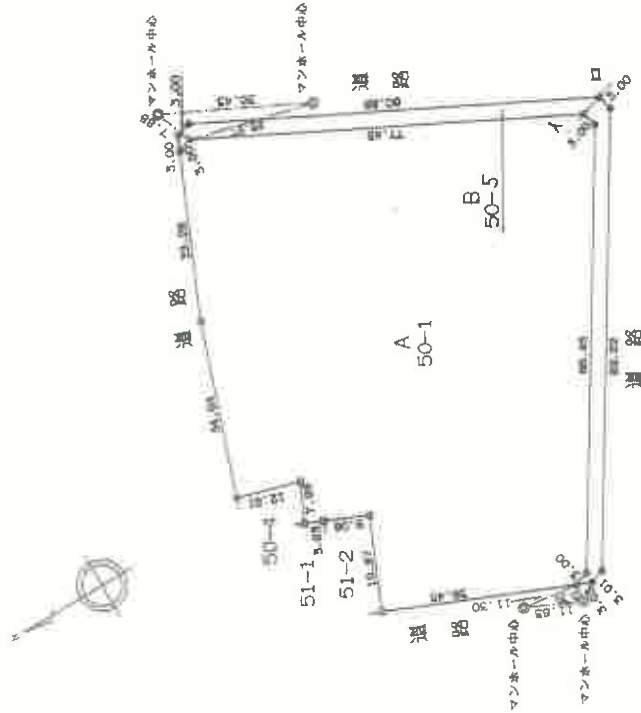
公用

前(50-1)後・新

8.7.12
地積測量図

地番 50-5 50-1

土地の所在 西宮市津門住江町



符号	地番	底	高さ	面積
1	50-5	5.44	1.29	7.0176
2	50-5	5.44	1.29	7.0176
3	50-5	80.89	2.99	241.8611
4	50-5	80.80	2.87	231.8960
5	50-5	5.36	2.51	13.4536
6	50-5	5.36	2.51	13.4536
7	50-5	89.79	2.90	260.3910
8	50-5	89.79	2.98	267.5742
9	50-5	5.66	1.06	5.9996
10	50-5	5.66	1.06	5.9996
1/2	50-5			1054.6639
地積	50-5			527.33195
	50-5			527.33 m²

分割前面積	面積
B 50-5	6815.5919
A 50-1	527.33195
地積	6288.25995
	6288.25 m²

測量の単位	単位
メートル	メートル
センチメートル	センチメートル
ミリメートル	ミリメートル
デシメートル	デシメートル
ヘクトメートル	ヘクトメートル
キロメートル	キロメートル

作製者

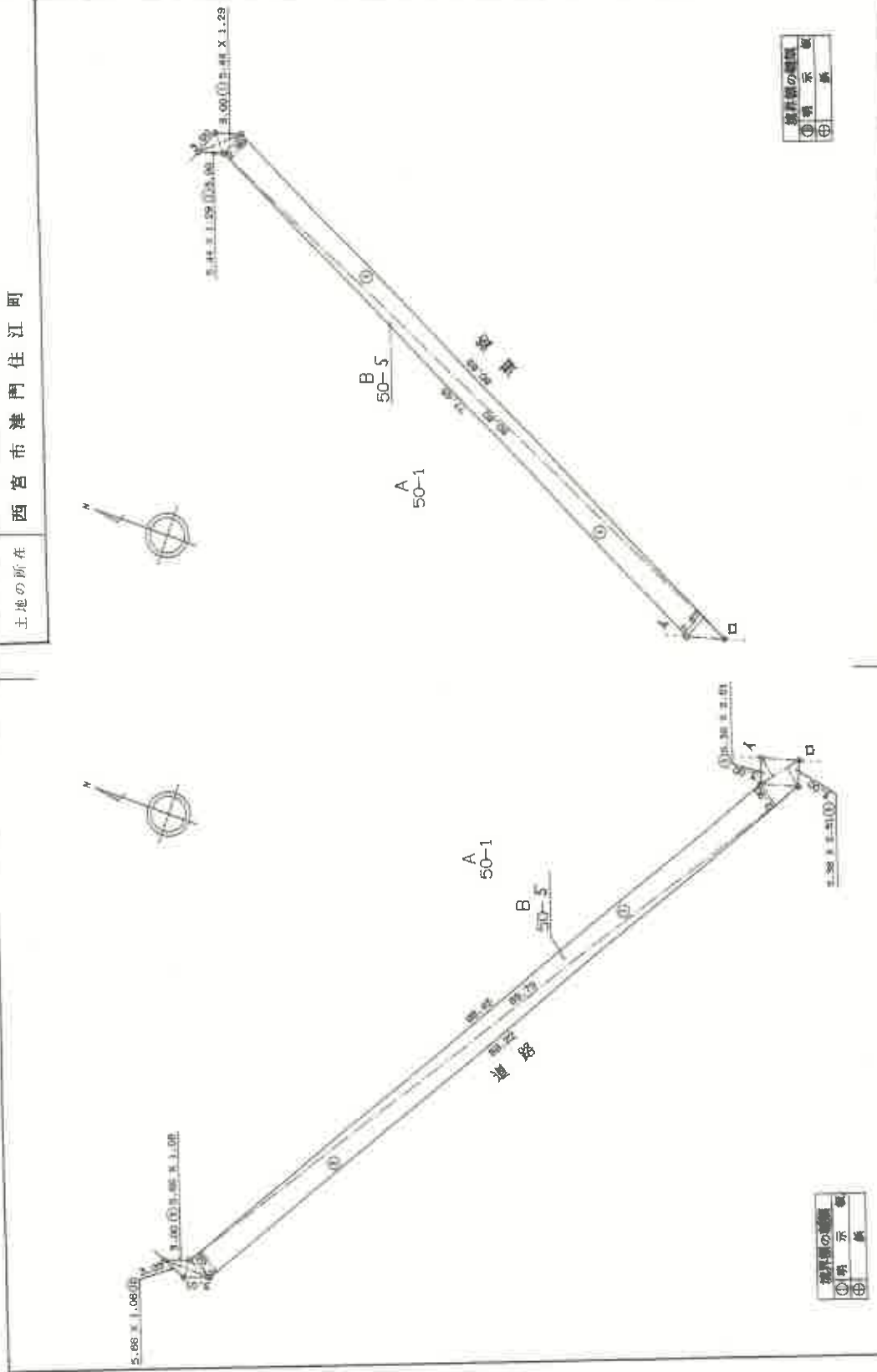
申請人

縮尺 1/1000

071736

地積測量図 2-5

地番	50-5 50-1
土地の所在	西宮市津門住江町



境界線の種類	
①	明示線
②	推定線

境界線の種類	
①	明示線
②	推定線

作製者	申請人	縮尺	500
071737			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成8年7月26日

各階平面図

家屋番号	津門住江町 50番1の1111
建物の所在	西宮市津門住江町50番地1

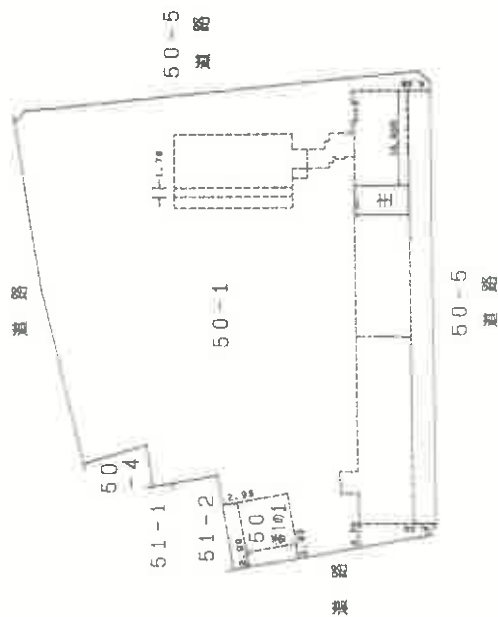
建物図面

建物番号 1111



求積表

10.450	X	1.580	=	16.511000
9.915	X	1.010	=	10.014150
10.450	X	3.210	=	33.544500
合 計				60.069550
床面積				60.06 m ²



区分建物の存する部分11階部分

作製者

縮尺 1/250

申請人

330596

縮尺 1/1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

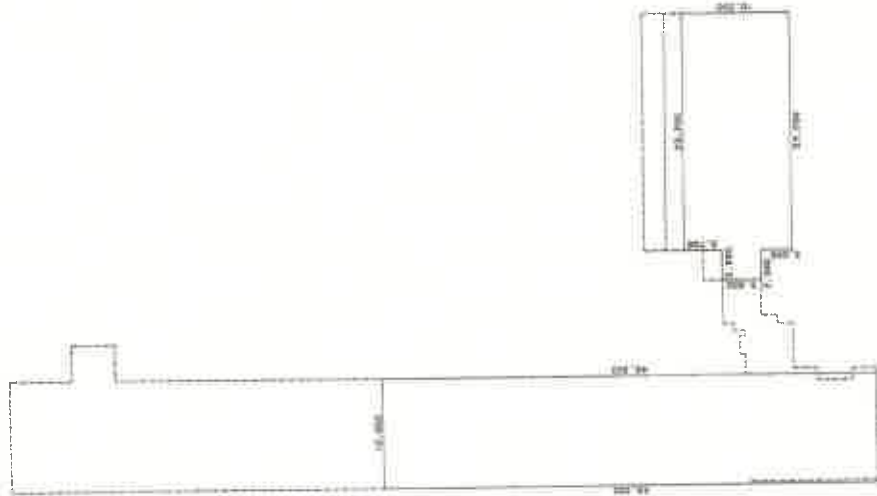
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	西宮市摩門住江町50番地1

建物図面

1.1 階

一棟の建物



求積表

10.600	X	48.300	=	511.980000
23.200	X	10.500	=	243.600000
2.950	X	3.800	=	11.248000
合計				766.828000
床面積				766.82㎡

作製者

縮尺 1/500

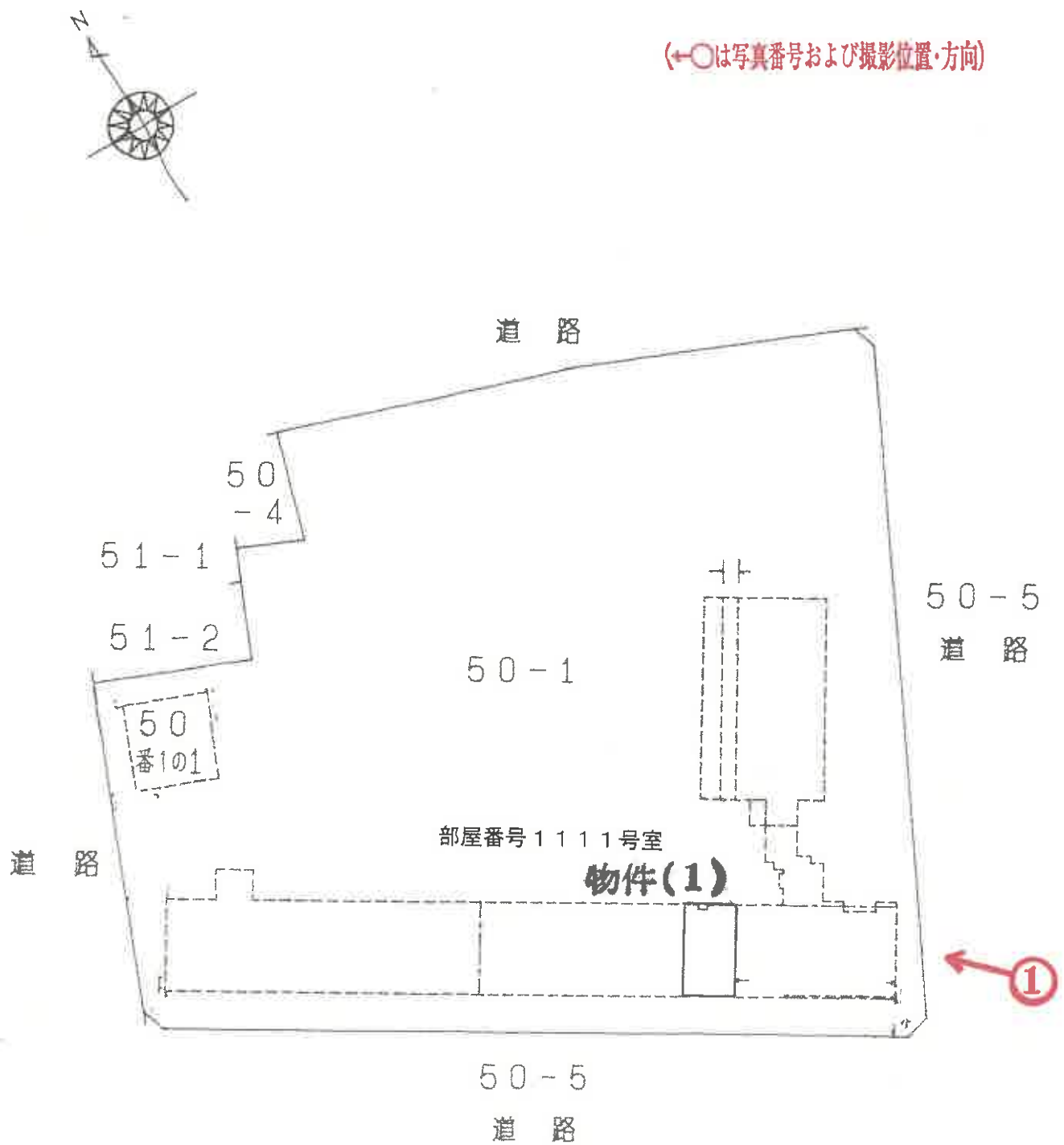
申請人

300429

縮尺 1/500

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

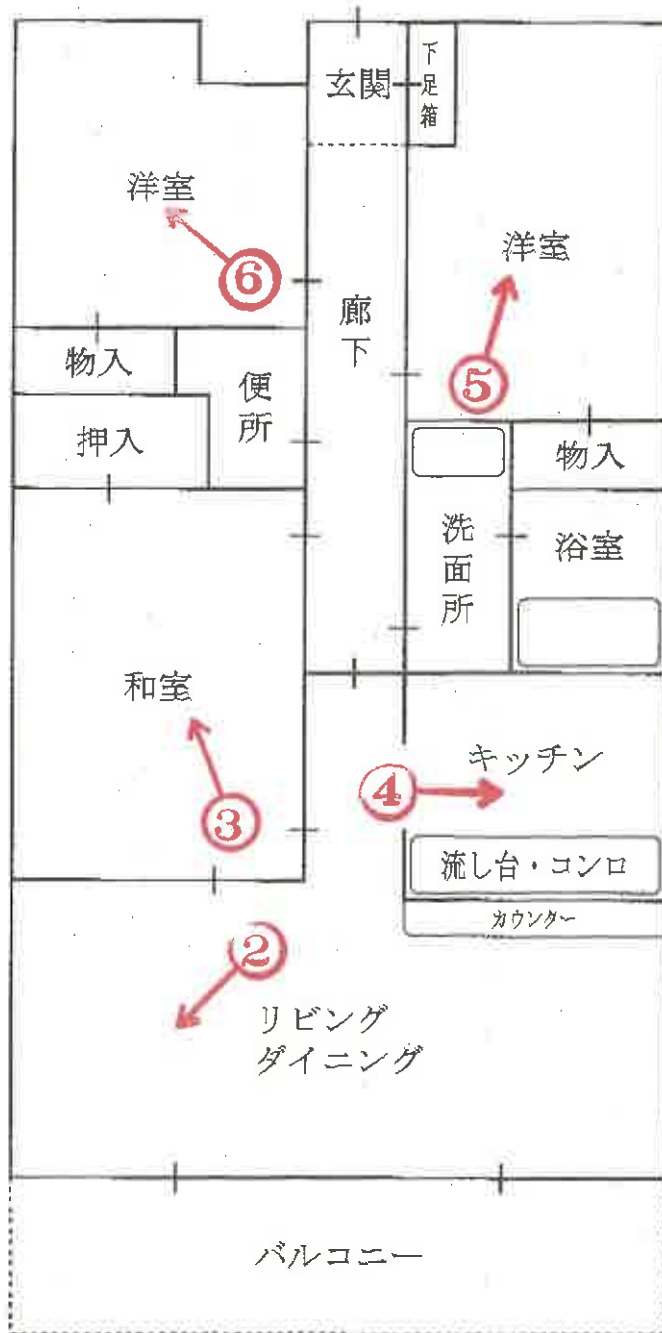


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和6年（又）第54号

建 物 間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和6年(ヌ)第54号

(12枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 6 年 (ヌ) 第 54 号
令和 7 年 2 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

＜敷地権付マンション用＞

評価人 不動産鑑定士

明井 英雄

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金16,000,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 物件目録記載のとおり 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		(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		
	・特になし		

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 今津駅の西方 約600m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	マンション及び中小規模戸建住宅を主体とする住宅地域	
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 % 防火指定なし 特になし
画 地 条 件	規模 6,288.25 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南東側 幅員約9m 市道 南西側 幅員約9m 市道 北側 幅員約6m 市道 西側 幅員約6m 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1土地は、対象物件である藤和ハイタウン西宮（本棟） 及び家屋番号50番1の1の建物（集会室）の敷地として利用さ れている。	
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	土壤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 関による土壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 符号1土地の北端の一部分は歩道及び緑地帯、西端の一部分 は歩道として整備されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和ハイタウン西宮
建物の用途	共同住宅（総戸数 190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8年6月26日 新築 経過年数 29 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 3 階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル、タイル貼等
設備等	エレベーター あり 駐車場 あり（収容総数187台） 集会室 あり（家屋番号50番1の1の建物） その他 特になし
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり 藤和ハイタウン西宮管理組合 管理方式 委託 管理会社 三菱地所コミュニティ(株) 管理形態 管理人日勤
管理の状況	普通
積立金	令和6年12月31日 現在、 154, 137, 958 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。 ・家屋番号50番1の1の建物（鉄筋コンクリート造 陸屋根 平家建 集会室 床面積:100.00㎡）は、藤和ハイタウン西宮の規約共用部分である。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 1 階 (1 1 1 1 号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	60.06m ² (登記記載面積)
間 取 り	3 L D K
仕 様	天 井 : クロス貼、合板等 床 : フローリング、タタミ等 内 壁 : クロス貼等 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 13,120円 修繕積立金 月 額 6,600円 滞 納 額 なし (令和7年2月5日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・室内については、大量のゴミや動産が散乱した状態であった。 水回りに多少の汚れが見受けられたほか、和室の敷居に擦れが見られたが、その他目視で確認できた範囲内において、特段の不具合箇所は見受けられなかった。

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
240,000	60.06	1.14	0.44	7,230,000

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 29年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 54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) ≒ 0.44

(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
248,000	1.05	6,288.25	1.00	535/100,000	1.00	8,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 西宮(県) - 30

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/㎡)
 $255,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 248,000$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：不要 (1.00)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/103 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/105$

イ 個別格差：四方路、形状、一部歩道等 (1.05)

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性を考慮し、減価不要と判断

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
7,230,000	8,760,000	0.98	15,670,000

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・床面積・改装費の程度から
0.98 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 370,000 円/㎡

B 令和 6年 1月 349,000 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	370,000	100	100.9	100	100	100	329,000
		100	100	108	100	105	
B	349,000	100	101.4	100	100	100	383,000
		100	100	88	105	100	

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
356,000	0.98	60.06	20,950,000

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 (6.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,829 千円 (12.8%)	1,037 千円	7.0%	14,814 千円 ≒ 14,810 千円	0.83961	12,435 千円 (87.2%)	14,264 千円 ≒ 14,260 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,320	1,320	1,320	1,320
	共益費収入	132	132	132	132
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,452	1,452	1,452	1,452
	空室損失	△ 73	△ 73	△ 73	△ 73
	貸倒損失	△ 29	△ 29	△ 29	△ 29
	有効総収益	1,350	1,350	1,350	1,350
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	160	160	160	160
	長期計画修繕費	1,087	87	87	87
	公租公課	59	59	59	59
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,313	313	313	313
ウ 経費率	(%)	97.26	23.19	23.19	23.19
エ 有効純収益	ア－イ	37	1,037	1,037	1,037
オ 複利現価率	(割引率6.0%)	0.94339	0.88999	0.83961	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	35	923	871	

(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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	15,670,000	1.00	15,670,000
②比準価格	20,950,000	1.00	20,950,000
③収益価格			14,260,000
④調整後の価格	20,000,000		

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
20,000,000	1.00	0.80	1.00	16,000,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価 (管理費等)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮、本件では減価不要と判断した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 西宮(県)ー30
所 在 : 西宮市津門住江町30番5
「津門住江町6ー3」
価 格 : 255,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「今津」駅より道路距離380m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 81㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員5.7m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 : 中小規模一般住宅の他に、駐車場が介在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地(符号1): 849,856,980円 (×535/100,000)
建 物 : 4,499,230円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 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 参考写真

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 西宮市津門住江町 50 番地 1

建物の名称 藤和ハイタウン西宮

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 津門住江町 50 番 1 の 1 1 1 1

建物の名称 1 1 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 60.06 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 西宮市津門住江町 50 番 1

地 目 宅地

地 積 6288.25 平方メートル

（敷地権の表示）

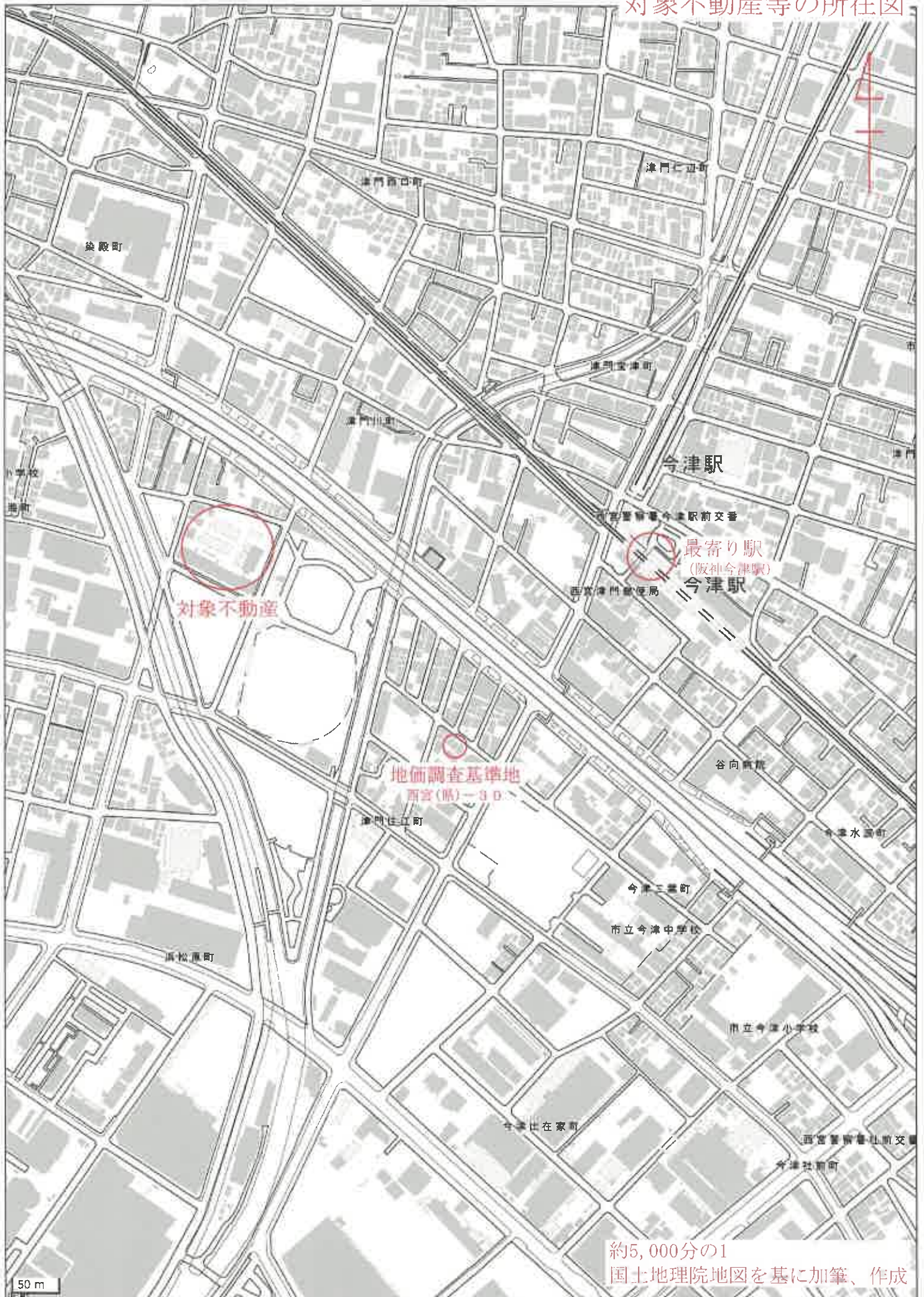
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

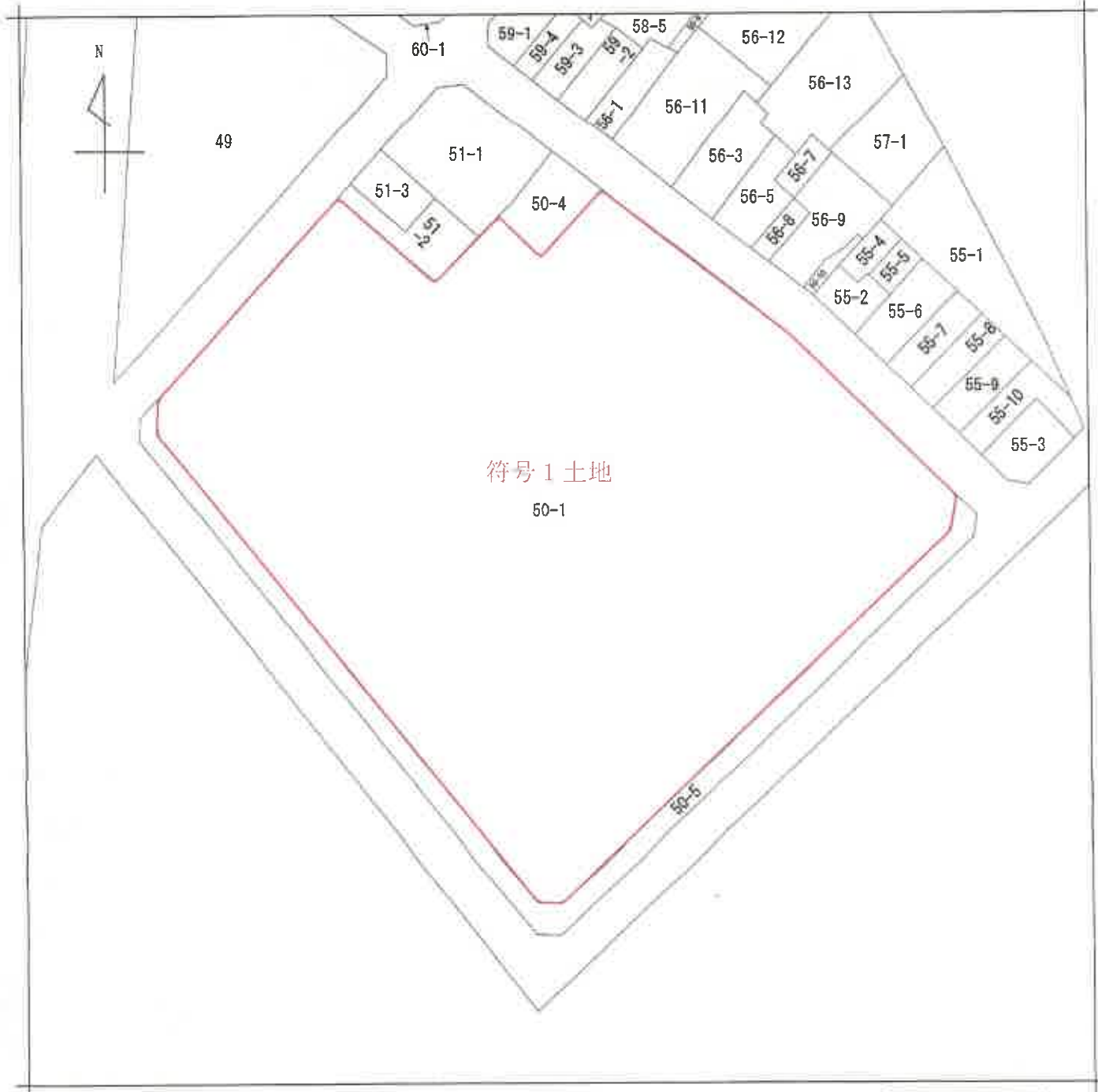
敷地権の割合 10 万分の 535



対象不動産等の所在図



イ 59-8



（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	所在	西宮市津門住江町				地番	50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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和38年3月11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。

（神戸地方法務局西宮支局管轄）

令和6年10月9日

大阪法務局北出張所
登記官



地番 50-5 50-1

土地の所在 西宮市津門住江町

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。

(神戸地方方法務局西宮支局管轄)

令和6年10月9日

大阪法務局北出張所

登記官

地番 50-5			
地積	面積	高さ	容積率
1	5.44	1.29	7.0176
2	5.44	1.29	7.0176
3	80.89	2.99	241.8611
4	80.80	2.87	231.8960
5	5.36	2.51	13.4536
6	5.36	2.51	13.4536
7	89.79	2.90	260.3910
8	89.79	2.98	267.5742
9	5.66	1.06	5.9996
10	5.66	1.06	5.9996
計			1054.6639
1/2			527.33195
地積			527.33 m ²

分割前面積	容積率
B 50-5	6815.5919
A 50-1	527.33195
計	6288.25995
地積	6288.25 m ²



測量の範囲			
田	コンクリート敷	石	底
④	示	底	示
④	示	底	示

作製者

申請人

(平成8年7月4日作製)

071736

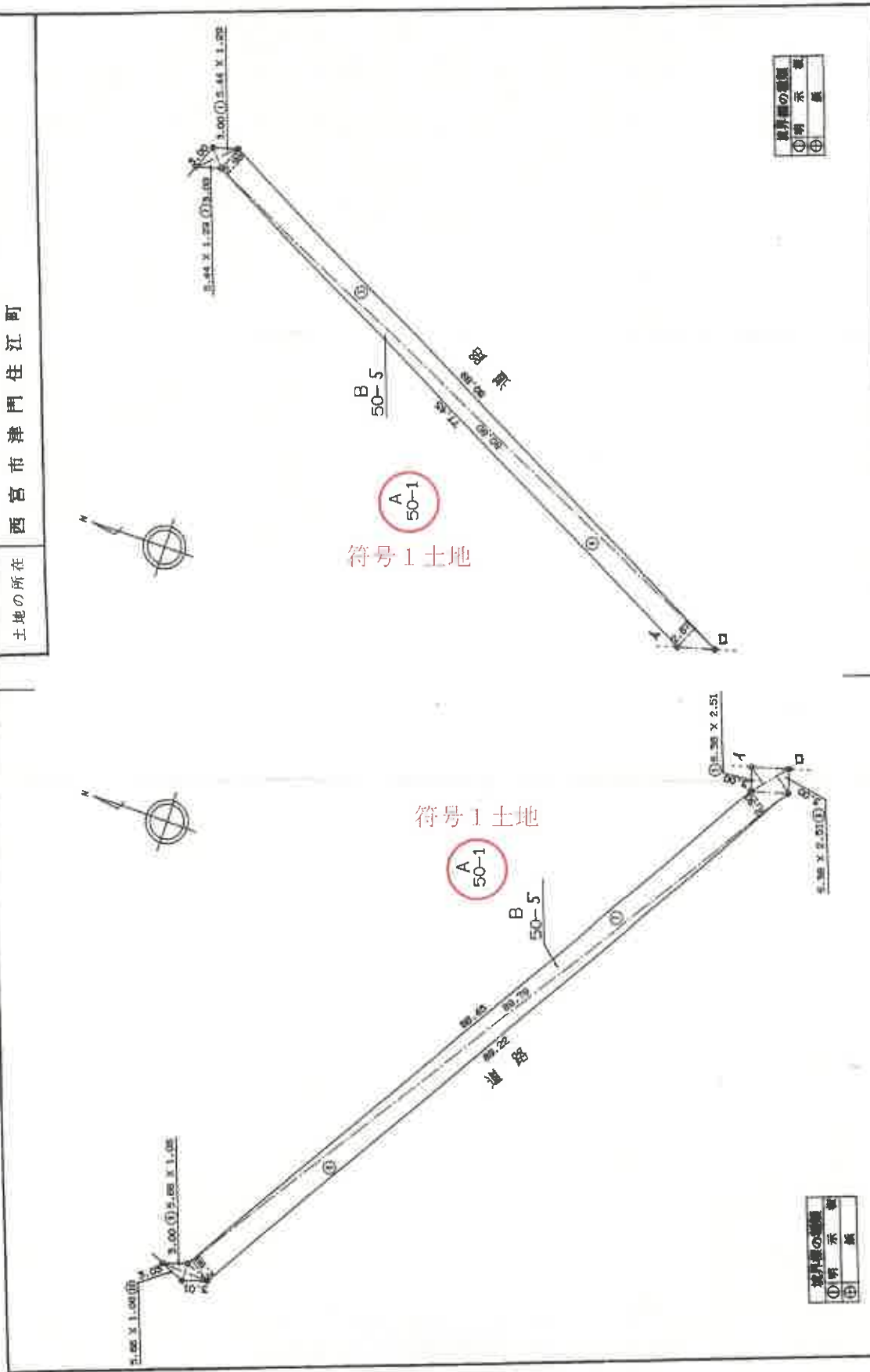
縮尺

1/1000

登記年月日：平成8年7月12日

平成8.7.12 地積測量図 2/2

地番	50-5 50-1
土地の所在	西宮市津門住江町



作製者	申請人	縮尺	500
(平)成 8 年 7 月 4 日 (作製)		071737	

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。
(神戸地方方法務局西宮支局管轄)
令和 6 年 10 月 9 日 大阪法務局北出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

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。
(神戸地方支務局西宮支局管轄)
令和6年10月9日 大阪支務局北出張所

登記官

各階平面図

建物番号 1111

家屋番号
津門住江邸
50番1の1111

建物の所在
西宮市津門住江邸50番地1

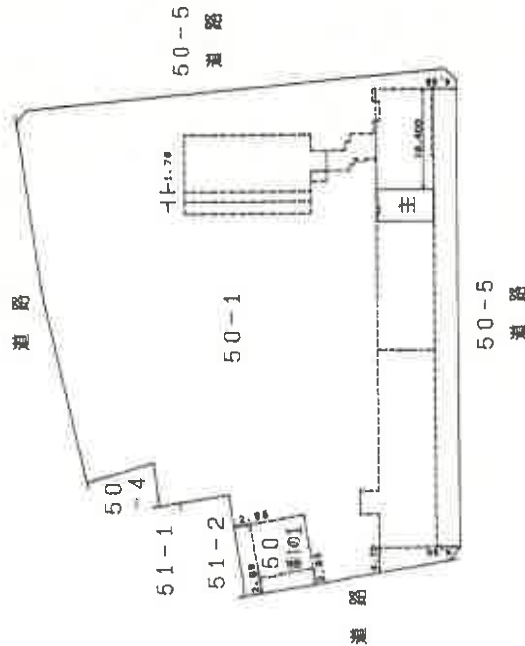
建物図面

07.2.6



求積表

10.450 X 1.580	=	16.511000
9.915 X 1.010	=	10.014150
10.450 X 3.210	=	33.544500
合計		60.069650
床面積		60.06 ㎡



区分建物の存する部分11階部分

作製者

土城調査士
家藤

(平成 8 年 8 月 5 日作製)

縮尺

1 / 250

申請人



縮尺

1 / 1000

330596

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。
(神戸地方方法務局西宮支局管轄)
令和6年10月9日 大阪法務局北出事務所

大阪法務局北出張所

A3判をA4判に縮小

(2/2)

面
区
物
建

西宮市舞門江町50番地1

建物の所在

11 階

一棟の建物

求積表

$$10,600 \times 48.300 = 511,980,000$$
$$23,200 \times 10,500 = 243,600,000$$
$$2,960 \times 3,000 = 11,248,000$$

合計	766,828,000
----	-------------

床面積 766.82 m²

作 者

士地家 調查士

(平成) 8 年 6 月

5日作製

部

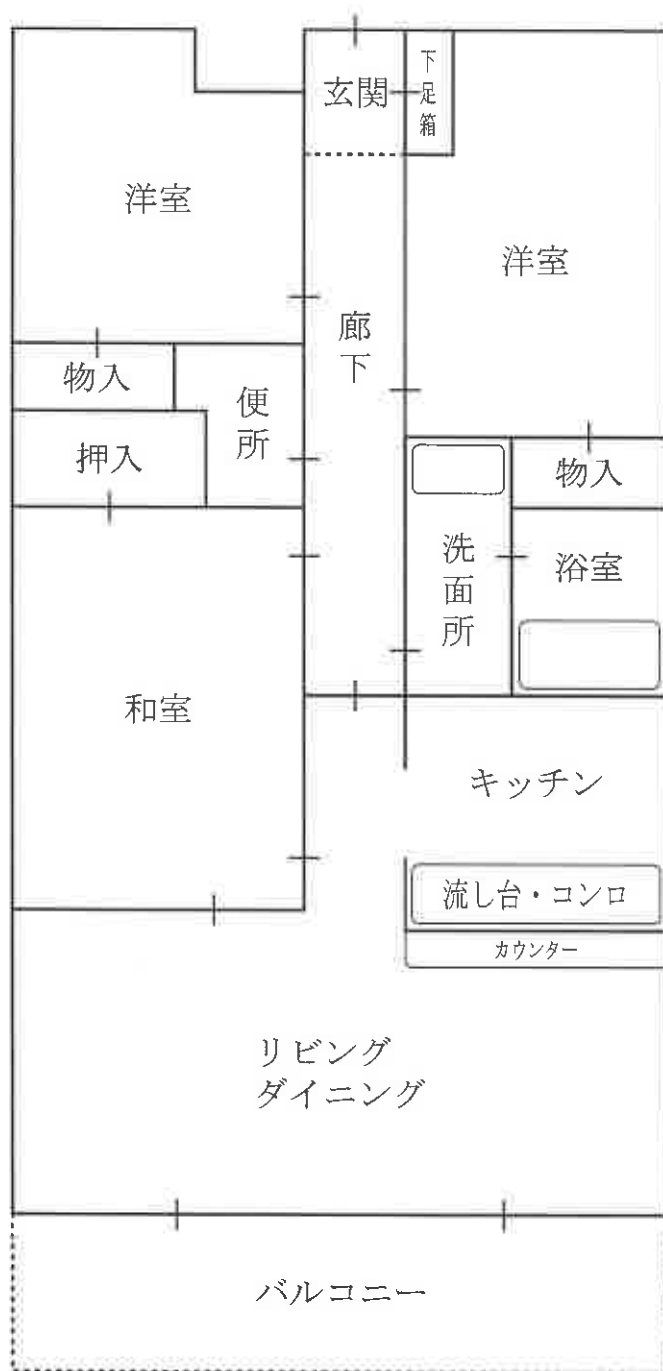
500

申請人

330429

尺蠖

建 物 間 取 図





対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
北東方から撮影



対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
南西方から撮影



一棟の建物の
エントランス部分



対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
北西方から撮影

家屋番号50番1の1の
建物（集会室）



家屋番号50番1の1の
建物（集会室）

南西方から撮影