

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 10 月 21 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 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 12 月 11 日 午前 10 時 00 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 33 条）		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 21 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	8,740,000 6,992,000		1,750,000	55,300	0
</					



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 西宮市上ヶ原山田町 76 番地 1

建物の名称 パラツイーナセシリア第二甲陽園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上ヶ原山田町 76 番 1 の 209

建物の名称 209 号

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 66.60 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 西宮市上ヶ原山田町 76 番 1

地 目 宅地

地 積 4818.35 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町 46 番 4

地 目 雑種地

地 積 140 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町 46 番 6

地 目 雑種地

地 積 18 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町 4 6 番 7

地 目 雑種地

地 積 209 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 西宮市甲陽園東山町 22 番 13

地 目 雑種地

地 積 73 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 870



物 件 明 細 書

令和 7年 7月11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 土地の符号4】

地上権

目 的 鉄道施設物設定

範 囲 東京湾平均海面の上2.5mから上9mの間

地上権者 西日本旅客鉄道株式会社

存続期間 鉄道構築物存続期間中

地代 無償

特約 一、東京湾平均海面の上4.1m以下は掘さくし、又は土地の形質を変更しない
二、東京湾平均海面の上3.4mにおいて鉄道構築物にかかる工作物の載荷重を1㎡につき3トン以下とする

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 西宮市上ヶ原山田町 76 番地 1

建物の名称 パラツイーナセシリア第二甲陽園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上ヶ原山田町 76 番 1 の 209

建物の名称 209 号

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 66.60 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 西宮市上ヶ原山田町 76 番 1

地 目 宅地

地 積 4818.35 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町 46 番 4

地 目 雑種地

地 積 140 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町 46 番 6

地 目 雑種地

地 積 18 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町46番7

地 目 雑種地

地 積 209平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 西宮市甲陽園東山町22番13

地 目 雑種地

地 積 73平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の870



令和 7 年(ケ)第 22 号
令和 7 年 5 月 21 日受理
令和 7 年 7 月 1 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 田口幸弘

(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 西宮市上ヶ原山田町 76番地1

建物の名称 パラツイーナセシリア第二甲陽園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上ヶ原山田町 76番1の209

建物の名称 209号

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 66.60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 西宮市上ヶ原山田町76番1

地 目 宅地

地 積 4818.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町46番4

地 目 雑種地

地 積 140平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町46番6

地 目 雑種地

地 積 18平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町 4 6 番 7

地 目 雑種地

地 積 209 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 西宮市甲陽園東山町 22 番 13

地 目 雑種地

地 積 73 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 870



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県西宮市上ヶ原山田町4番143-209号 (パラツイーナセシリア第二甲陽園)	
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 上記の者が本建物を住居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	☒ 下記のとおり 管理費 6,670円 修繕積立金 8,360円 円 円 円	令和 7 年 5 月 2 3 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～5	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☒ 雑種地 (符号2～5)	
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1～5) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
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

そ の 他 の 事 項

1 敷地について

土地の符号 1 の上に本件区分所有建物を含む一棟の建物が存する。

土地の符号 1 は、南東側で道路に接している。

土地の符号 2 ～ 5 は雑種地であり、そのうち土地の符号 2 ～ 4 は菜園として利用されている。土地の符号 2 ～ 4 の菜園は、土地の符号 1 の南側の東山公園の南東側に位置する。同菜園に行くためには、同公園を通る必要がある。

土地の符号 4 の登記事項証明書を調査すると、下記の地上権設置登記がある。

登記の目的 地上権設定

受付年月日 昭和 5 3 年 8 月 1 0 日

受付番号 第 4 5 6 6 8 号

原因 昭和 5 3 年 5 月 1 5 日設定

目的 鉄道施設物設定

範囲 東京湾平均海面の上 2 5 m から上 9 m の間

存続期間 鉄道構築物存続期間中

地代 無償

特約 一、東京湾平均海面の上 4 1 m 以下は堀さくし、又は土地の形質を変更しない

二、東京湾平均海面の上 3 4 m において鉄道構築物にかかる工作物の載荷重を 1 m²につき 3 トン以下とする

地上権者 日本国有鉄道

地上権移転 地上権者 新幹線鉄道保有機構

地上権移転 地上権者 西日本旅客鉄道株式会社

2 本件区分所有建物について

目視の限りでは、特段の損傷等は見受けられなかった。

3 管理費等について

管理会社からの回答によると、3 枚目記載の管理費等のほか、駐車場費月額 1 0, 0 0 0 円、自治会費月額 1 0 0 円、菜園使用料実費、水道料実費があり、令和 7 年 5 月 2 3 日現在、いずれも滞納はないとのことであった。

(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
■ A (所有者)	1 本件区分所有建物は、私が住居として使用しています。私の破産管財人としてBが選任されています。 2 私は阪神大震災後に本件区分所有建物を中古で購入しました。阪神大震災の影響と思われますが、ベランダに出る掃き出し窓の建付けが悪かったり、ふすまが閉まりにくかったりしています。その他の不具合はありません。 3 私が本件区分所有建物を購入した際には、壁紙を新しくした程度だったと思います。購入後に、水回りをリフォームし、一部をバリアフリー化し、和室2室のうち1室を洋室にしました。 4 ペットは飼っていません。 5 室内で、事件、事故はありません。
■ 管理人	菜園は、1年更新です。更新しない方がいて、空きが出た場合に、利用していただける可能性があります。

(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5月22日 (木) 16:55	当庁 (FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R7年5月26日 (月) 9:00-9:20	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年5月26日 (月) 9:40-10:00	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aに対し照会書交付 (返信用郵便110円添付)
R7年6月3日 (火) 9:50-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから聴取、管理人から聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

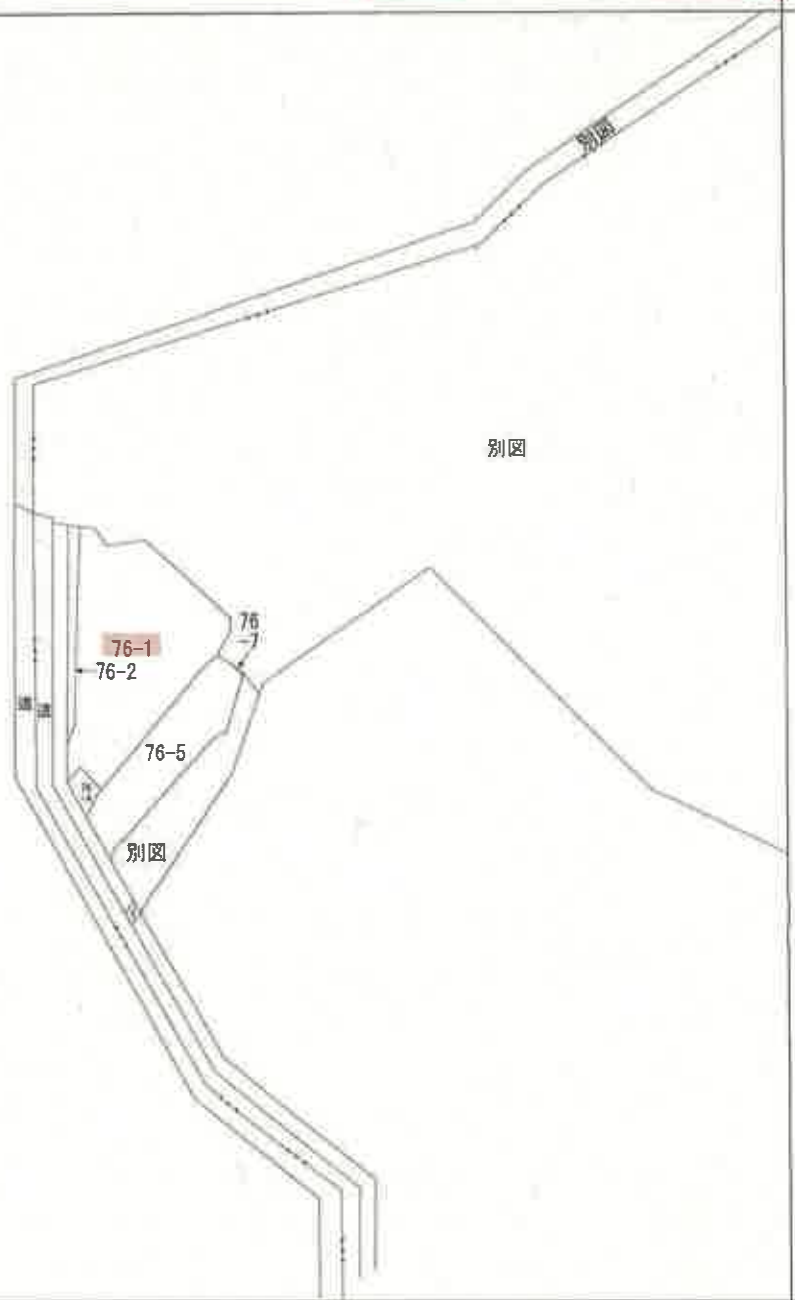
(特記事項)

- ☐ 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 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、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

4 85



別図

76-1

76-2

76-5

別図

(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 上ヶ原山田町

請求部	所在	西宮市上ヶ原山田町				地番	76番1			
出力尺	縮尺不明	精度区		座標系又は番号は記号		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。

令和7年5月26日
神戸地方法務局西宮支局

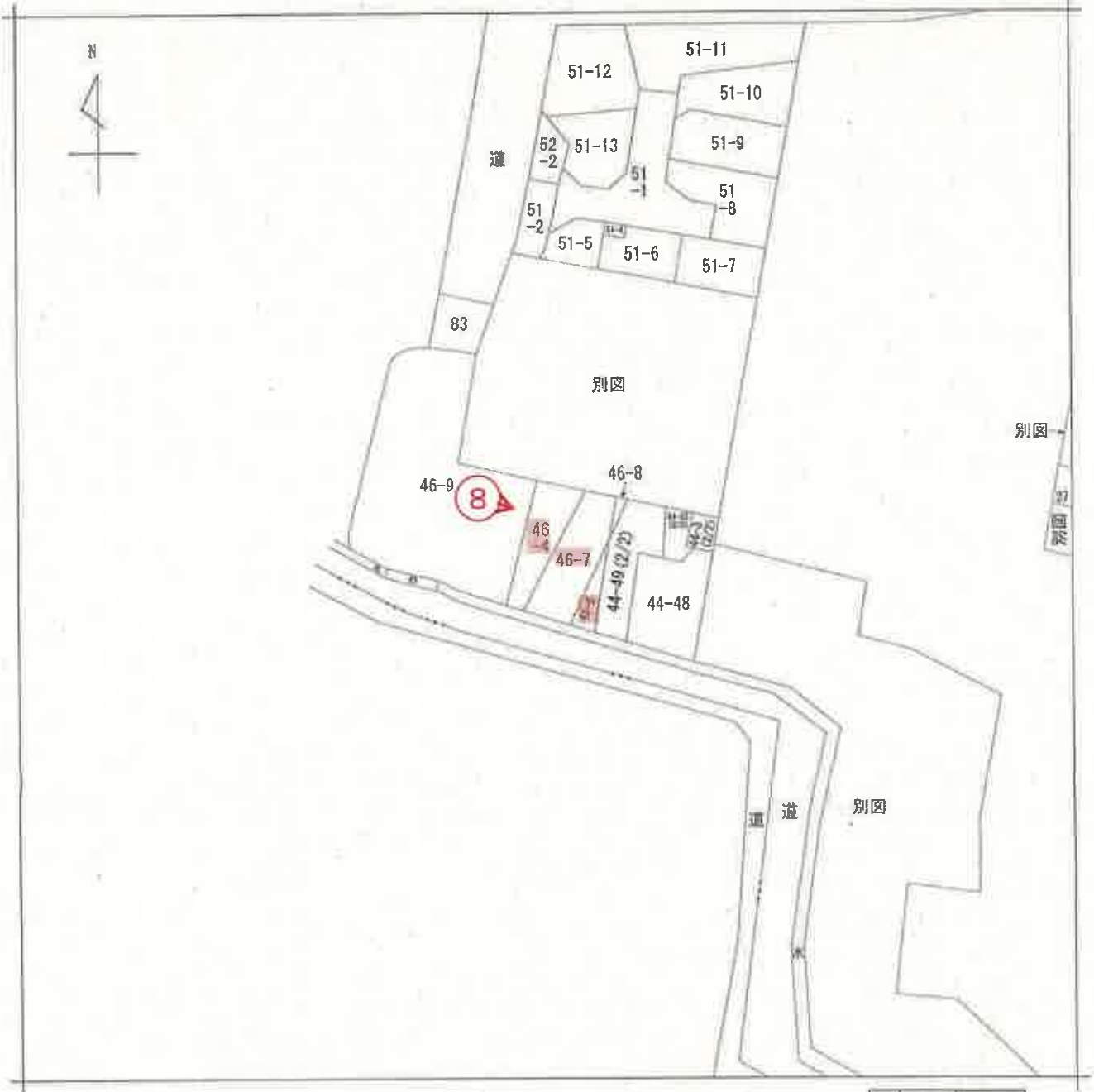
請求番号：4-2
(1/1)

登記官

(7 枚目)

会庫

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(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	西宮市上ヶ原山田町				地番	46番4			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

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。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和7年5月26日
神戸地方裁判所西宮支部
登記官

請求番号：4-3
(1/1)

(8 枚目)

公用

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(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 西宮市

請求部	所在	西宮市甲陽園東山町				地番	22番13			
出力縮尺	1/600	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。

令和7年5月26日
神戸地方方法務局西宮支局
登記官

請求番号：4-4
(1/1)

(9 枚目)

公州

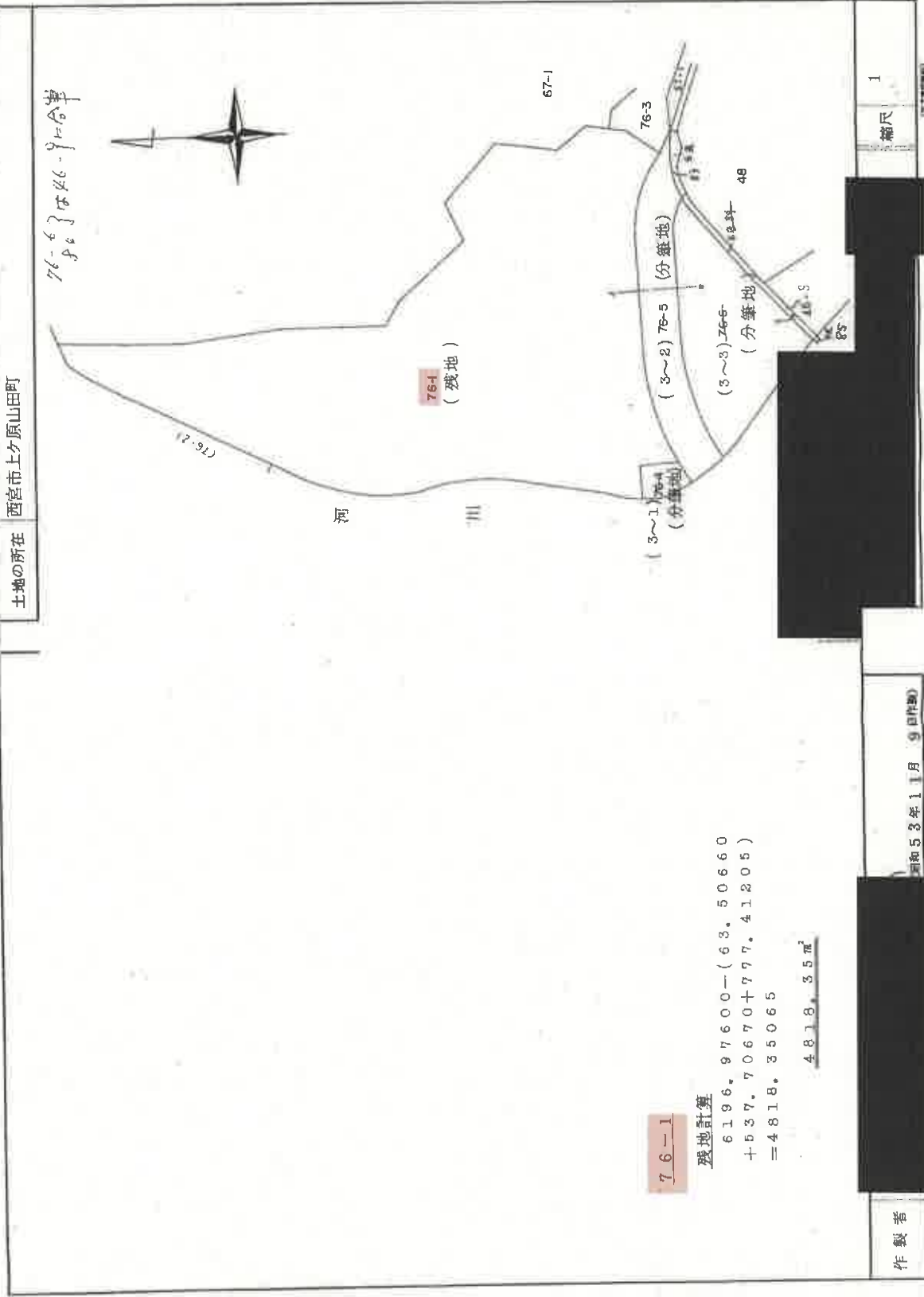
登記年月日：昭和53年11月25日

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。
昭和7年5月26日 神戸地方法院西宮支部 登記官

(10枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 76-1 後・新 76-1.76-4.5 地積測量図 8531125
地 番 76-1 76-4乃至76-6
土地の所在 西宮市上ヶ原山田町



76-1
残地計算
6196.97600-(63.50660
+537.70670+777.41205)
=4818.35065
4818.35m²

作製者 [Redacted]
昭和53年11月9日(印)

007756

登記年月日：昭和53年11月25日

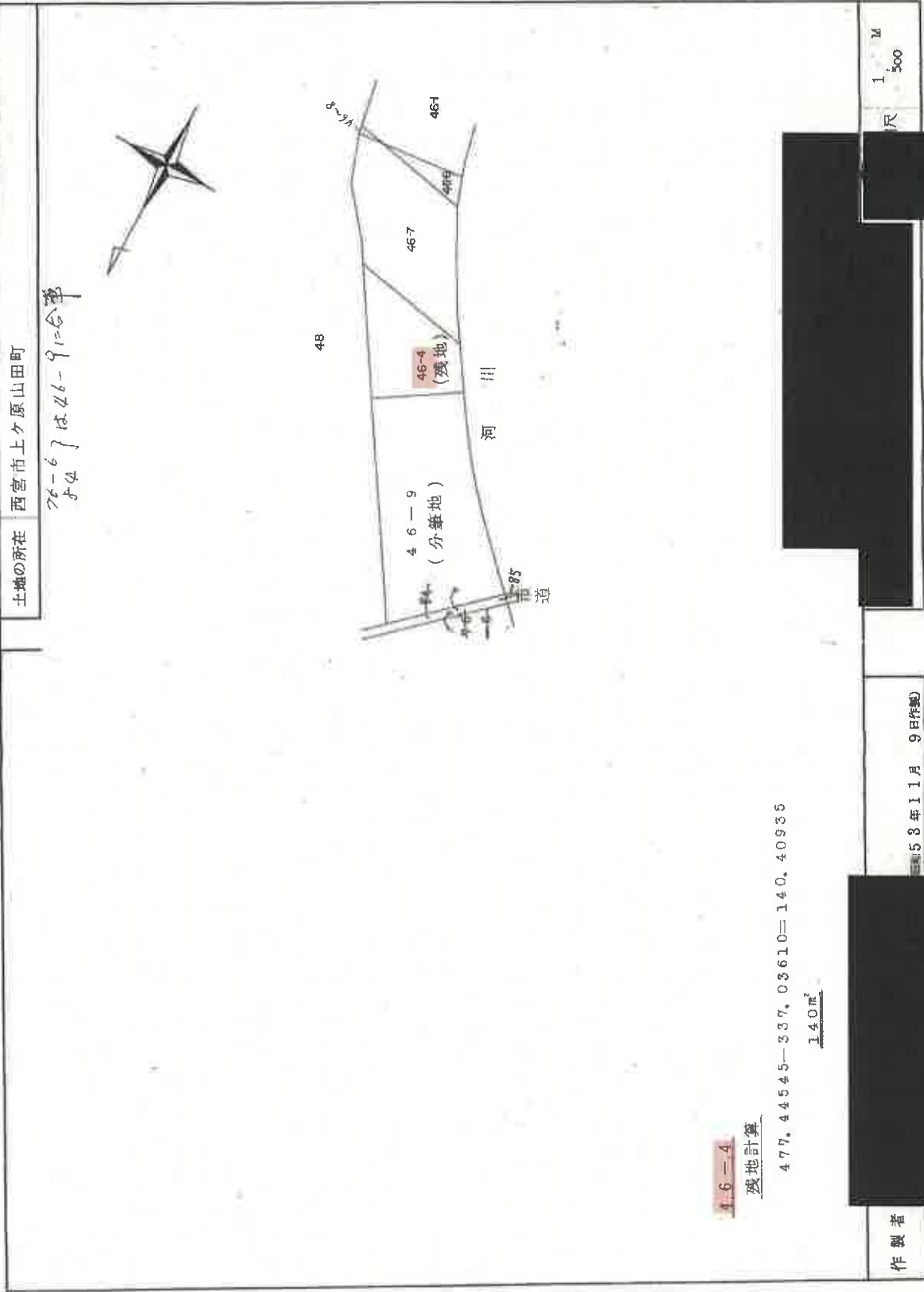
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月26日 神戸地方広域局西宮支局

(枚目)

登記簿

前 46-4 巻・新
地 番 46-9
土地の所在 西宮市上ケ原山田町
76-6 } は 46-9 に 合 筆
54

地 積 測 量 図
地 積 測 量 図 1/2



登記年月日 昭和53年8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。
 令和7年5月26日 神戸地方支務局西宮支局 登記官

(12枚目)

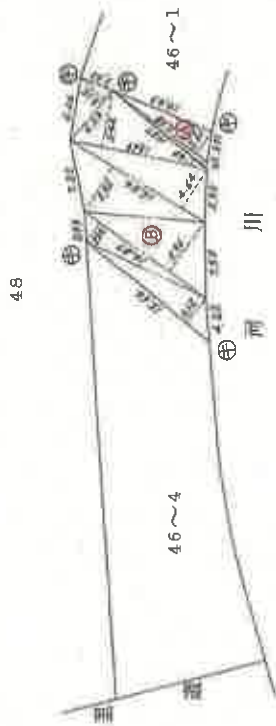
前 46-4 後・新 S 53 8・7
 地 番 46~4, 46~6, 46~7
 土地の所在 西宮市上ヶ原山田町

④ 46~6

測量区画番号	面積 (㎡)	地積 (㎡)
1	11,177.0	5,163.3
2	11,181.0	5,163.3

④ 46~7

測量区画番号	面積 (㎡)	地積 (㎡)
1	15,640.0	3,120.0
2	14,870.0	2,974.0
3	14,870.0	2,974.0
4	15,640.0	3,120.0
5	15,640.0	3,120.0
6	15,640.0	3,120.0
7	15,640.0	3,120.0
計	107,130.0	21,420.0



境界線の種類
 ④ 金属標

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

昭和53年5月13日(作成)

申請人

007708

登記年月日：昭和54年4月18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。
 令和7年5月26日 神戸地方広務局西宮支局 登記官

(13 枚目)

請求番号：4-11

地積測量図

54.4.18

前22-13 後・新

22-13, 22-86,
22-87, 22-88

地番

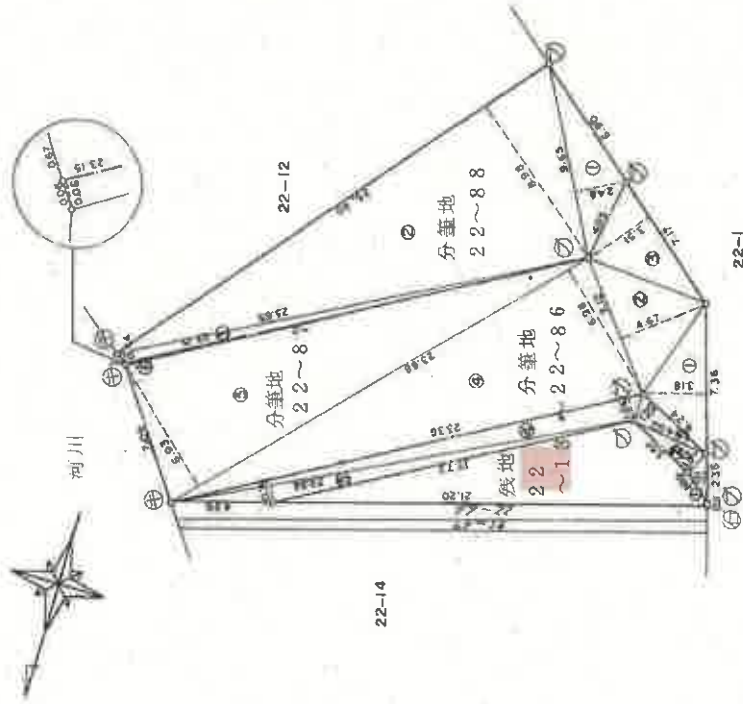
土地の所在 西宮市甲陽園東山町

22-88 求積表		
1	9.65	2.48
2	25.40	8.98
3	23.65	0.44
計		26.24300
1/2		131.2150
131.21 m ²		

22-87 求積表		
1	7.36	3.18
2	7.12	4.67
3	7.17	3.51
4	23.68	6.98
5	23.68	6.93
6	23.15	0.06
計		412.5997
1/2		206.29985
206.29 m ²		

22-86 求積表		
1	2.36	1.01
2	4.02	1.12
3	4.24	1.29
4	23.36	1.06
5	22.53	0.79
計		54.9159
1/2		27.45795
27.45 m ²		

残地計算 22-13
 409.28 - 364.9728 = 44.3071
 44.30 m²



境界線の種類
 ① 金属プレート
 ② プレート板
 ③ 石
 ④ 杭

作製者

申請人

年 4月17日(作製)

縮尺 1/250

(GCS-Japan)

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54年4月28日

前 22-16 後・新

地積測量図 新 22-17
22-86

地 番

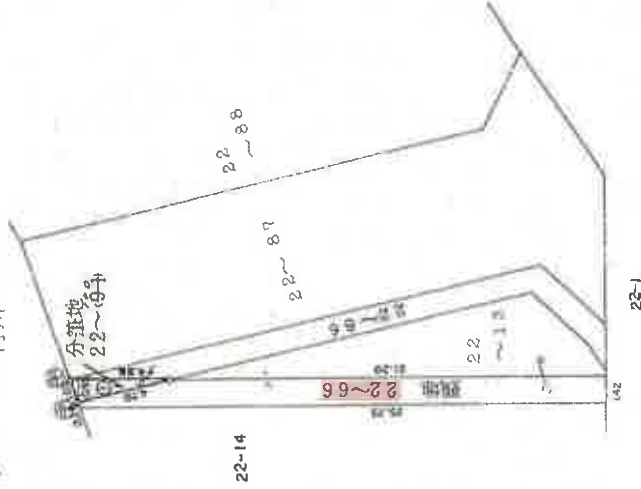
土地の所在 西宮市甲陽園東山町

311467

22-1118 22-1711 合
22-1711 22-1611 合



河川



求積表			
1	4.98	0.95	4.7310
		1/2	2.3655
			2.36 m ²

残地計算

$$32 - 2.3655 = 29.6345$$

$$29 \text{ m}^2$$

④ 境界標の種類
金属プレート

縮尺 1/250

申請

昭和54年 4月28日(作製)

作製

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

これは図面に記録されている内容を示明した書面である。
令和7年5月26日 神戸地方支庁西宮支局

登記官

各階平面 531216

上ヶ原山田町

建物の所在
西宮市上ヶ原山田町76番地の1

建物の存する部分 2 階部分
建物番号 第 209 号

第 2 分区

100

8

遺求

$$538 \times 12.38 = 66.6044$$

床面積 66 m² 60

作製者

縮尺	$\frac{1}{M}$
----	---------------

人請申

縮尺	1/M	800
----	-----	-----

(昭和二十一年十二月十一日作製)

216073

(1/3)

請求番号 4-1

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

本件区分所有建物
を含む一棟の建物

本件区分所有建物

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

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。

令和7年5月26日

牌只, 却为达商同商回收呢

222

建物間取略図



令和 7 年 (ケ) 第 2 2 号

①



②



(17 枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

菜園
(土地の符号2~4)

令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 6 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 24 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

田中 計機

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金8,740,000円

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番 号	所 在 等	登 記	現 況	
1	(一棟の建物の表示)	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。	
	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	特 記 事 項			
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				
・ 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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 甲陽園駅の北東方 約1.3km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	全体的に南西方に向かって下り勾配の地勢の中、周囲は戸建住宅が建ち並ぶ中、分譲マンションが見られる地域	
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 % 防火指定なし 第3種高度地区、 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 4,818.35 m ² の 不整形地 南側間口約60m、奥行約120m（最大）	
接面道路の状況	南側 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	・ 西側に二級河川・東山川が流れている。当該河川区域から20mまでが河川保全区域に指定されている。	

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（土地の符号2・3・4）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 甲陽園駅の北東方 約1.3km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	全体的に南西方に向かって下り勾配の地勢の中、一級河川・東山川沿いの戸建住宅を主体とする地域	
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 % 防火指定なし 第3種高度地区、 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模	367 m ² の ほぼ整形地
接面道路の状況	無道路	
土 地 の 利 用 状 況 等	菜園として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし （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	・ 南西側に二級河川・東山川が流れている。当該河川区域から20mまでが河川保全区域に指定されている。 ・ 対象専有部分が存する一棟の建物のエントランスより南東方約70m（直線距離）に位置している。 ・ 北西側の東山公園より出入りできる構造になっている。 ・ 土地の符号4に地上権が設定されている（現況調査報告書参照）。	

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（土地の符号5）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 甲陽園駅の北東方 約1.2km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	全体的に南方に向かって下り勾配の地勢の中、一級河川・東山川沿いの戸建住宅を主体とする地域	
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 % 防火指定なし 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模	73 m ² の 不整形地
接面道路の状況	南東側 約6.5m市道 西側 約6.3m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	防火水槽の設備が存する他、柿の木が植えられている。	
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	・ 東側に二級河川・東山川が流れている。当該河川区域から20mまでが河川保全区域に指定されている。 ・ 対象専有部分が存する一棟の建物のエントランスより西方50m（直線距離）に位置している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パラツイーナセシリア第二甲陽園	
建物の用途	共同住宅 (総戸数112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53年12月4日 新築
	経過年数	47 年程度
	経済的残存耐用年数	5 年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付7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 駐車場 集会所 その他	あり 受付順(総台数50台) あり 特になし
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 パラツイーナセシリア第2甲陽園管理組合 委託 日本管財住宅管理株式会社 管理人 常駐
管理の状況	普通	
積立金	令和7年4月30日現在、 46,295,528 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、壁裏等の目視できない箇所に耐火被覆材等として吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。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。 ・ペットの飼育は原則、禁止されているという関係人の陳述がある。	

(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 (209号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	66.60㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3 LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス、モルタル等 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 : -
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 6,670円 修繕積立金 月 額 8,360円 滞 納 額 なし (令和7年5月23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	・ 上記管理費等以外に駐車場費は月額10,000円、自治会費は月額100円となっている (管理会社からの回答書に基づく)。 ・ バリアフリーに対応するために浴室、トイレ等においてリフォームが数年前になされている。 ・ 震災で全体的に傾いており、ふすま等の扉がスムーズの開閉しないという関係人の陳述がある。

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	66.60	1.11	0.11	2,280,000

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 47年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 52年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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) ≒ 0.11

(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
183,000	0.60	5,258.35	0.90	870/100000	1.00	4,520,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (西宮-72)

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/㎡)
 $207,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/110 \div 183,000$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正 : 方位等 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/102 \times 100/108 \times 100/100 \div 100/110$

イ 個別格差 : 形状、地勢、離れ地を含むこと等 (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 : 所有権

(3) 積算価格の判定(敷地権付建物の価格)

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
2,280,000	4,520,000	0.85	5,780,000

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
0.85 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 4月 242,000 円/㎡

B 令和6年 12月 165,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試 算 価 格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	242,000	100	100.0	100	100	100	243,000
		100	100	95	105	100	
B	165,000	100	100.0	100	100	100	183,000
		100	100	95	100	95	

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
213,000	0.85	66.60	12,060,000

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	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 (7.0%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
833 千円 (12.1%)	594 千円	8.0%	7,425 千円 ≒ 7,430 千円	0.81629	6,065 千円 (87.9%)	6,898 千円 ≒ 6,900 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	900	900	887	887
	共益費収入	90	90	89	89
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	990	990	976	976
	空室損失	△ 99	△ 99	△ 98	△ 98
	貸倒損失	△ 30	△ 30	△ 29	△ 29
	有効総収益	861	861	849	849
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	89	89	89	89
	長期計画修繕費	909	109	109	109
	公租公課	55	55	55	55
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
総費用合計		1,055	255	255	255
ウ 経費率	(%)	122.53	29.62	30.04	30.04
エ 有効純収益	ア－イ	△ 194	606	594	594
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 181	529	485	

（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及び収益性を反映した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	5,780,000	1.00	5,780,000
②比準価格	12,060,000	1.00	12,060,000
③収益価格			6,900,000
④調整後の価格	10,920,000		

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
10,920,000	1.00	0.80	1.00	8,740,000

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 (西宮-72)
所 在 : 西宮市甲陽園東山町2-2番7-8
「甲陽園東山町3-6」
価 格 : 207,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「甲陽園」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6.5m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40%, 容積率100%)
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 : 473,181,950円 (×870/100000)
建物 : 2,405,370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
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 西宮市上ヶ原山田町 76 番地 1

建物の名称 パラツイーナセシリア第二甲陽園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上ヶ原山田町 76 番 1 の 209

建物の名称 209 号

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 66.60 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 西宮市上ヶ原山田町 76 番 1

地 目 宅地

地 積 4818.35 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町 46 番 4

地 目 雑種地

地 積 140 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町 46 番 6

地 目 雑種地

地 積 18 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 西宮市上ヶ原山田町 4 6 番 7

地 目 雑種地

地 積 209 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 西宮市甲陽園東山町 22 番 13

地 目 雑種地

地 積 73 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

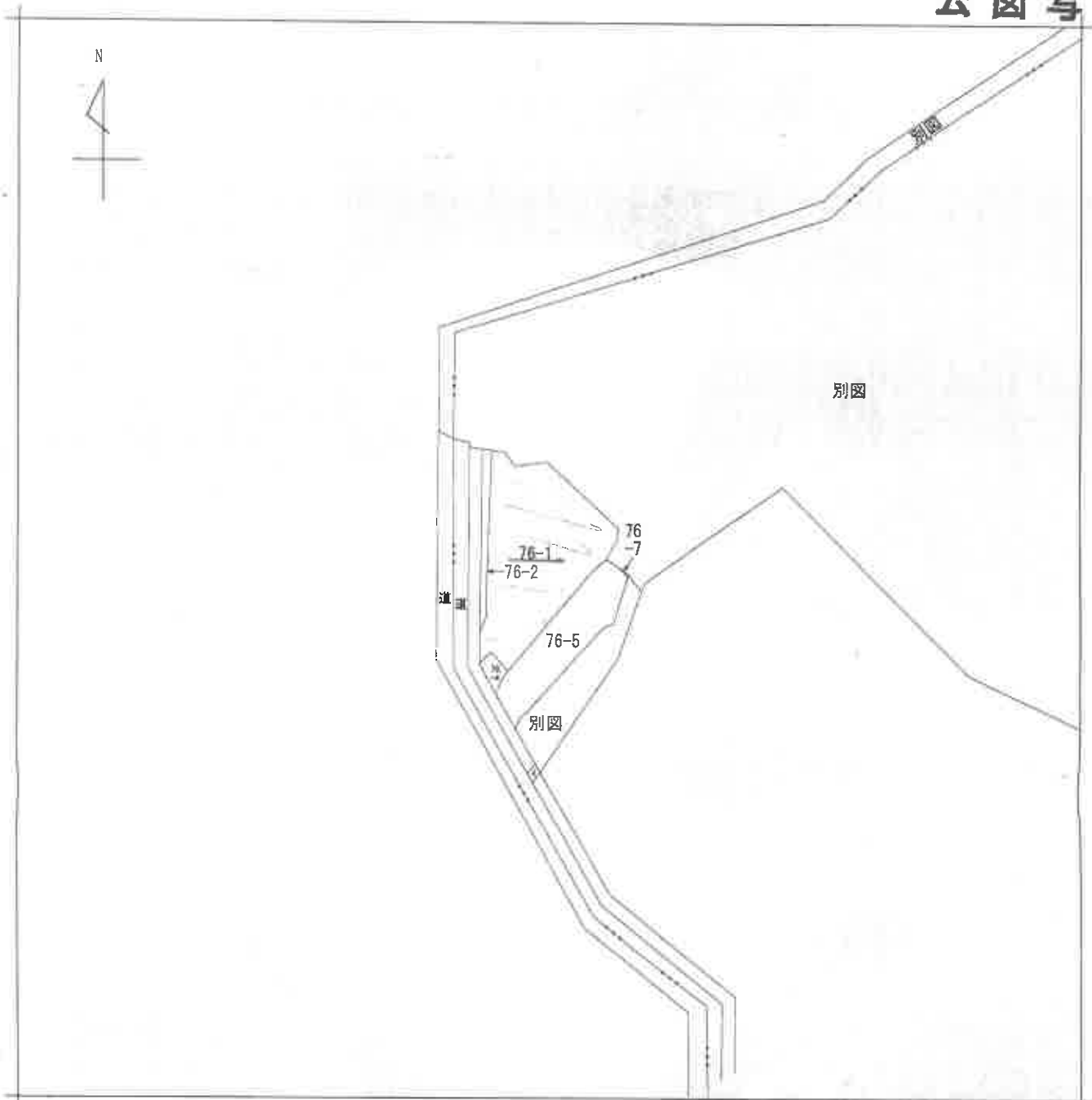
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 870



対象不動産及び地価公示地等の位置図





(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 上ヶ原山田町

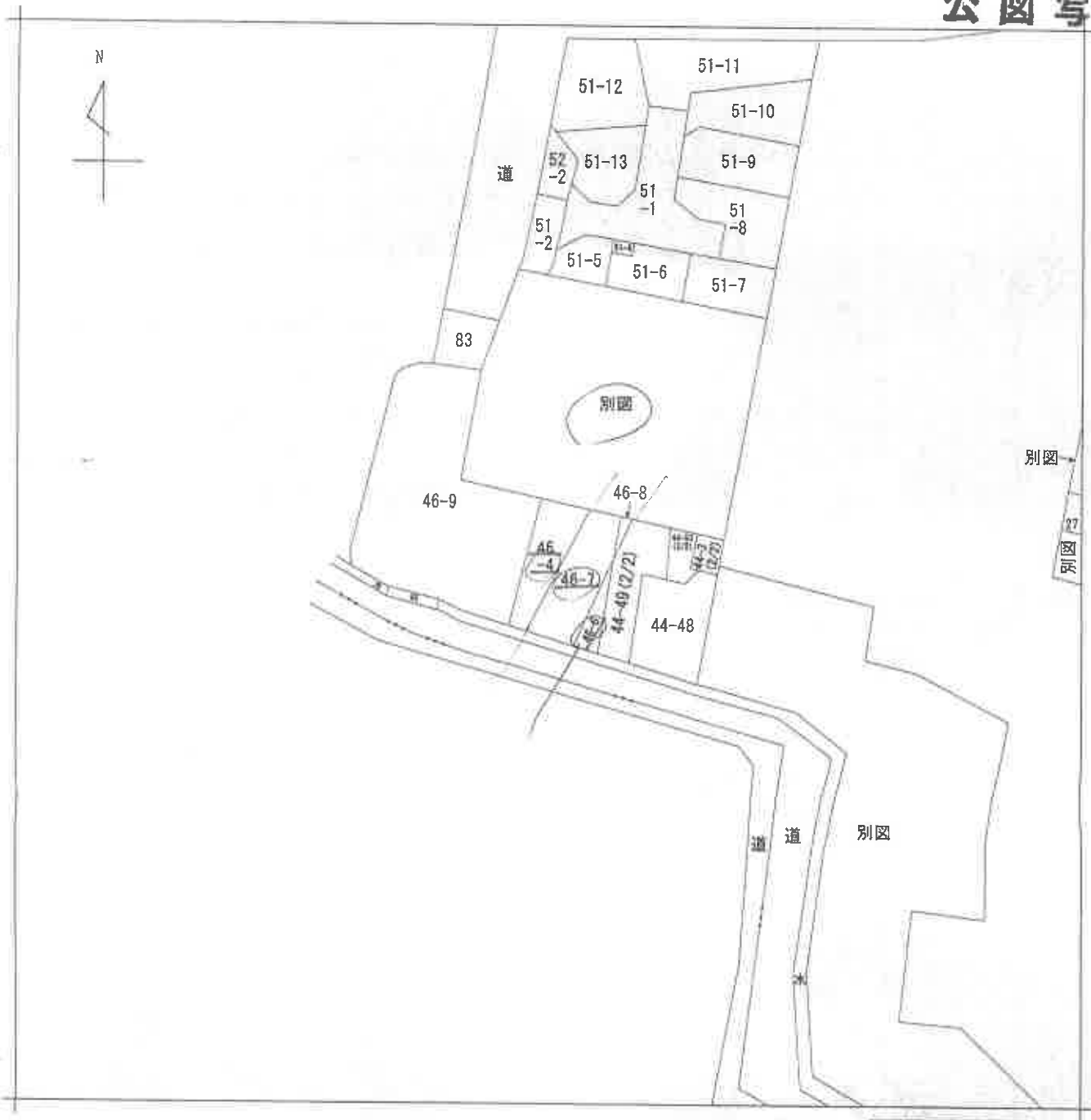
請 求 部 分	所 在				西宮市上ヶ原山田町		地 番		76番1	
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 分	座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

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。

令和7年4月14日
神戸地方方法務局西宮支局

請求番号：14-1
(1/1)

A4に縮小



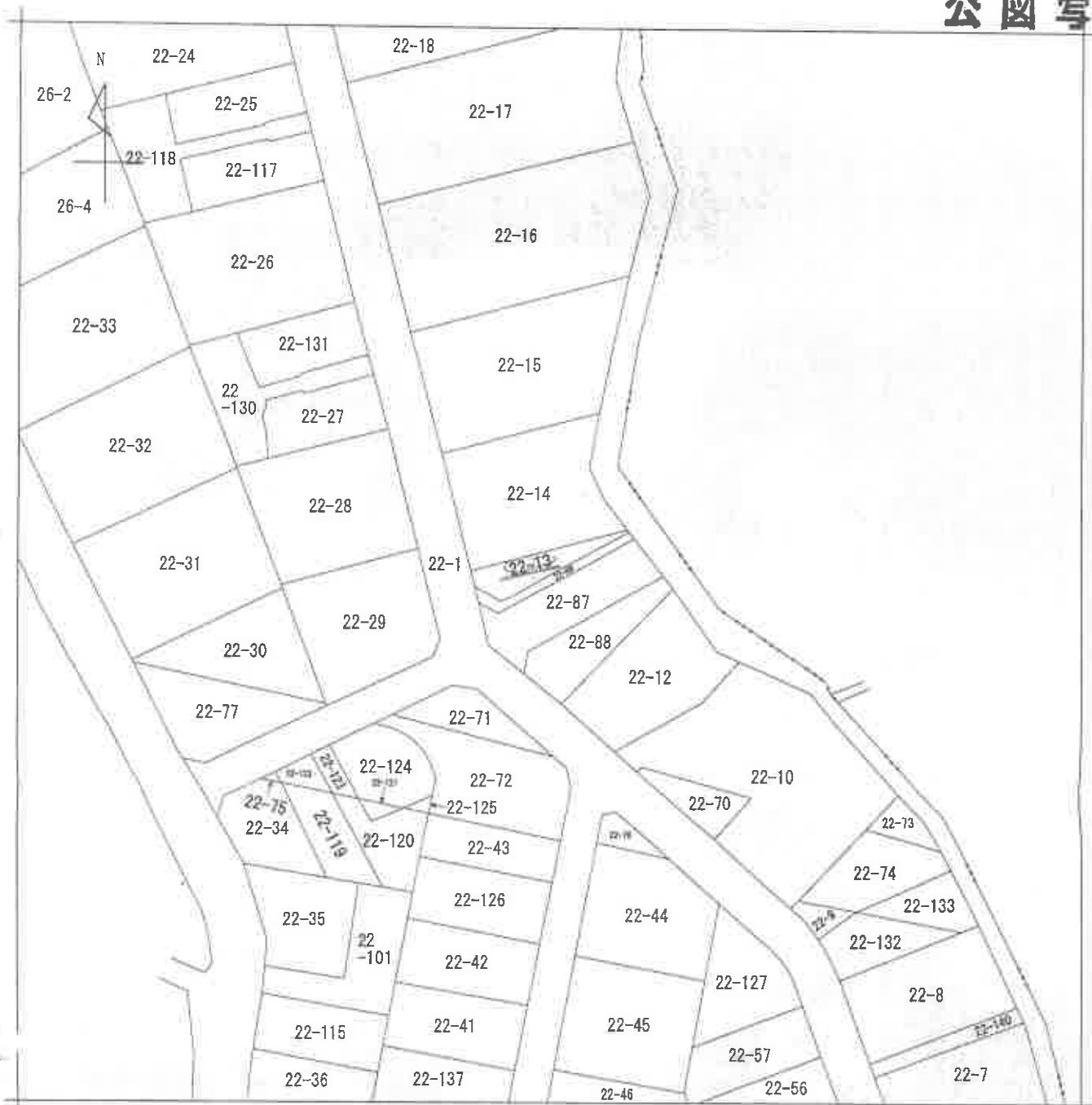
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	西宮市上ヶ原山田町				地番	46番4			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

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。

令和7年4月14日
神戸地方法務局西宮支局



(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 西宮市

請求部分	所在地				西宮市甲陽園東山町				地番		22番13	
出力縮尺	1/600		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。

令和7年4月14日
神戸地方法務局西宮支局

登記年月日：昭和53年11月25日

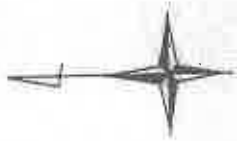
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月14日 神戸地方支務局西宮支局

前 76-1 後・新 76-1.76-4.5

地積測量図 853.1125

地番	76-1 76-4乃至76-6
土地の所在	西宮市上ケ原山田町

76-6 7546-91合筆



河 川

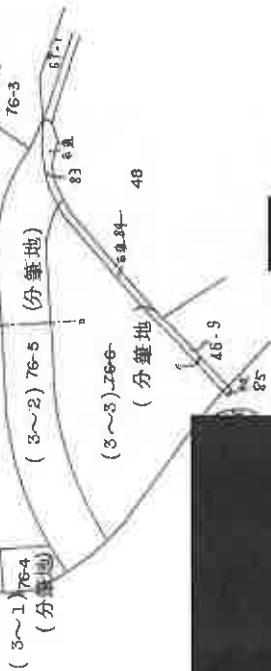
76-1
(残地)

76-1

残地計算

6196.97600 - (63.50660
+ 537.70670 + 777.41205)
= 4818.35065

4818.35065



作製者

申請人

昭和53年11月 9日(作製)

縮尺 1

007756

(CLIPPING)

登記年月日：昭和53年11月25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。
令和7年4月14日 神戸地方裁判所西宮支部

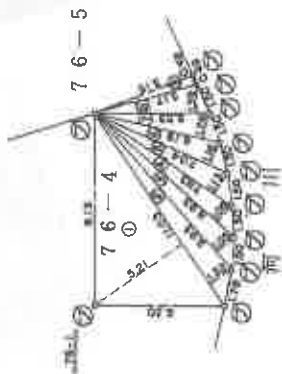
53.11.25
地積測量図 (サシ)

地番	76-4
土地の所在	西宮市上ヶ原山田町



76-4 (分筆地)

求積表		
①	11.03	0.21
②	11.03	1.32
③	9.93	1.05
④	8.93	1.06
⑤	7.93	1.13
⑥	7.04	1.16
⑦	6.19	1.26
⑧	5.53	1.39
⑨	5.17	0.48
	1/2	
		63.50 m ²



筆界 ①.....プレート板

作製者

53年11月 9日(作製)

申請人

007757

図尺 1 M 250

登記年月日：昭和53年11月25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。
令和7年4月14日 神戸地方裁判所西宮支部

請求番号：14-2

(3/4)

007758

昭和53年11月9日作成

作製者

申請人

縮尺 1/250 M

地番 76-5

土地の所在 西宮市上ヶ原山田町

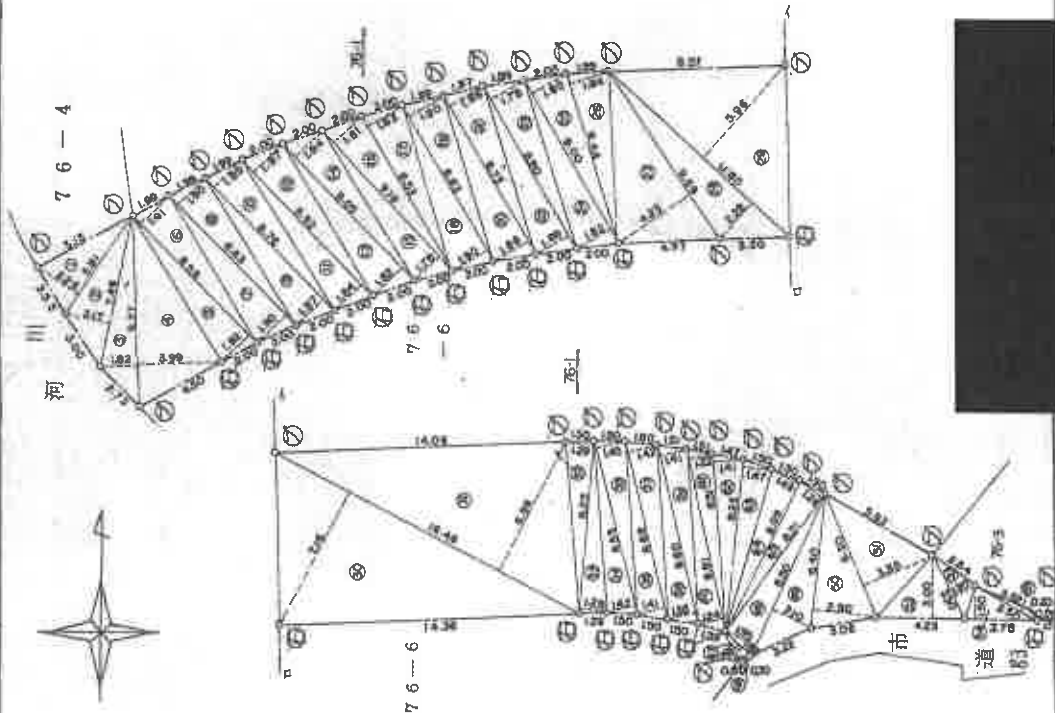
53.11.25
3/4
地積測量図 (3-2-2)

76-5 (分筆地)

宗 地 積		
1	5.01	2.26
2	7.46	2.17
3	9.27	1.82
4	9.27	3.99
5	8.31	1.92
6	8.56	1.91
7	8.53	1.90
8	8.53	1.90
9	8.76	1.87
10	8.76	1.89
11	8.92	1.84
12	8.92	1.87
13	9.05	1.82
14	9.05	1.84
15	9.18	1.78
16	9.18	1.81
17	8.53	1.93
18	8.53	1.90
19	8.53	1.90
20	8.73	1.81
21	8.73	1.81
22	9.80	1.89
23	8.80	1.78
24	9.00	1.82
25	9.00	1.85
26	8.44	1.94
27	9.83	4.23
28	11.80	2.28
29	11.80	5.96
30	16.46	7.16

31	16.46	6.98	11.5.054
32	8.25	1.29	10.6441
33	8.25	1.28	10.500
34	8.55	1.43	10.1410
35	8.55	1.45	12.3721
36	8.58	1.41	12.2181
37	8.66	1.42	12.2281
38	8.80	1.38	12.1440
39	8.80	1.41	12.4080
40	8.91	1.24	11.0484
41	8.91	1.22	10.8702
42	8.91	1.41	11.9991
43	8.23	1.47	12.0981
44	8.09	1.49	12.0541
45	8.21	1.28	10.3088
46	8.50	1.55	13.1730
47	1.83	0.60	0.9900
48	0.80	0.30	0.2400
49	8.50	2.10	17.9500
50	5.40	2.90	18.5600
51	6.30	3.33	18.1300
52	4.23	3.00	12.6900
53	3.30	1.20	3.8600
54	3.78	1.50	9.8700
55	3.50	0.20	0.7000
1/2			537.7082
			537.70m ²

境界標の種類
プレート板
石 杭



登記年月日：昭和53年11月25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。
令和7年4月14日 神戸地方事務局西宮支局

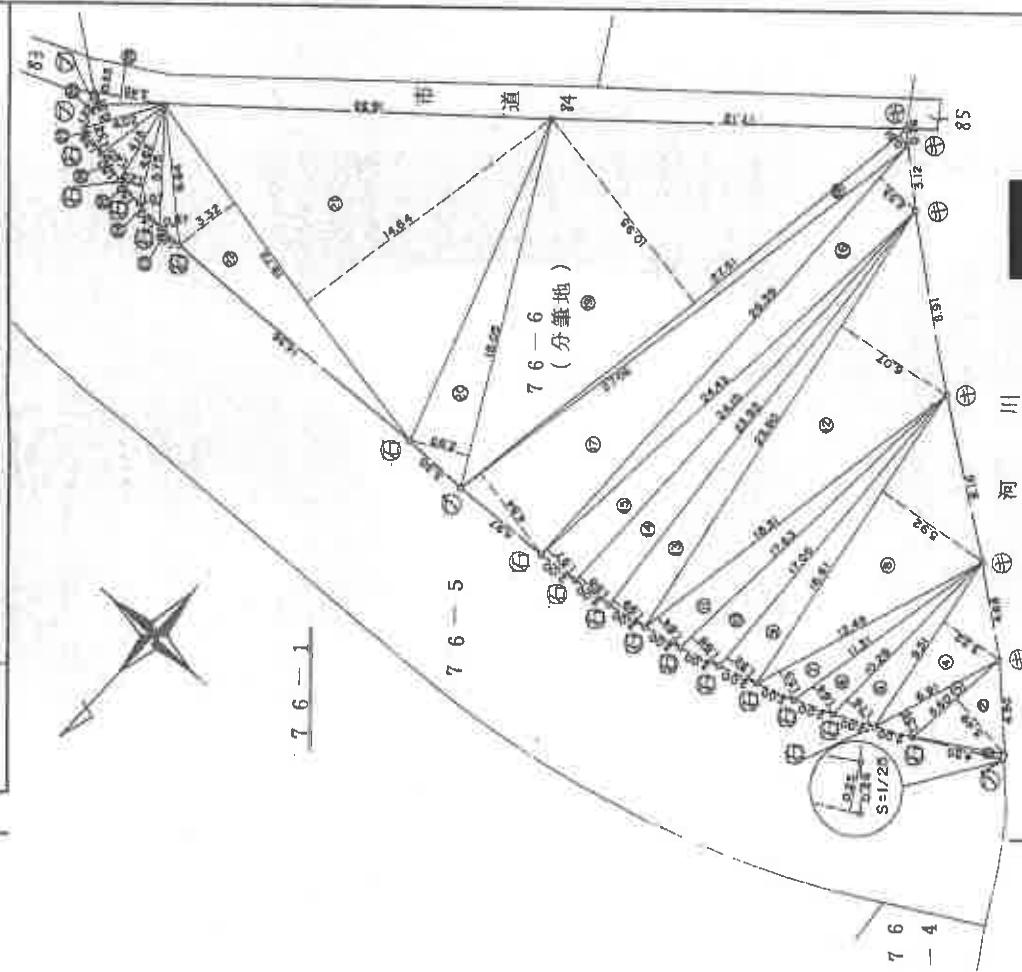
53.11.25
4/4
地積測量図(分筆地)

地番 76-6
土地の所在 西宮市上ケ原山田町

76-6 (分筆地)

求積表		
1	4.50	0.25
2	5.60	3.49
3	5.91	1.35
4	9.51	3.22
5	10.39	1.74
6	11.31	1.64
7	12.49	1.53
8	15.51	3.92
9	17.05	1.92
10	17.63	1.88
11	18.31	1.84
12	23.80	6.07
13	23.92	1.99
14	24.15	1.98
15	24.43	1.97
16	26.39	2.33
17	27.06	4.84
18	27.51	0.61
19	27.51	10.95
20	18.05	2.35
21	19.72	14.64
22	19.72	3.32
23	6.64	0.87
24	5.75	1.07
25	4.82	1.23
26	4.15	1.40
27	4.02	1.34
28	4.02	0.91
29	3.45	0.55
1/2		777.41 m ²

境界線の種類
金属プレート
プレート板
石杭



作製者

申請人

昭和53年11月 9日(作製)

1 M
1 250

007753

(4/4)

請求番号：14-2

A4に縮小

登記年月日：昭和53年8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。
令和7年4月14日 神戸地方支局 西宮支局

前 46-4 後・新
地 番 46~4, 46~7
土地の所在 西宮市上ヶ原山田町

地積測量図

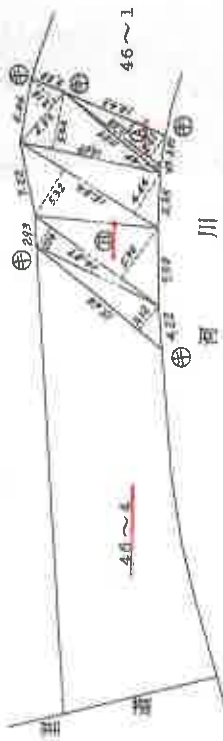
④ 46~7

順	面積	積
1	15,640	3,120
2	14,890	2,978
3	14,870	5,900
4	15,640	5,920
5	15,640	4,640
6	13,690	5,140
7	6,330	3,150
計	1/2	41,960

⑤ 46~6

順	面積	積
1	11,470	0,490
2	11,530	2,610
計	1/2	3,100

48



境界標の種類
⑤ 金属標

作製者

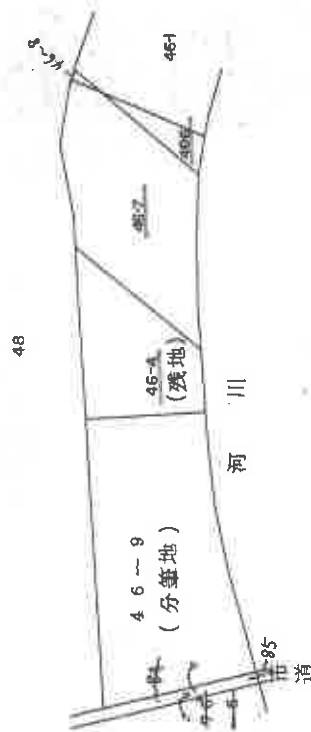
申請人

昭和53年5月13日

0077

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。
令和7年4月14日 神戸地方法務局西宮支局

76-67546-906第



46-4

殘地計算

477. 44545-337. 03610=140. 40935

140 m²

作者

人中

昭和53年11月 9日作製

1500

200

請求番号: 14-5

$$(1/2)$$

A4に縮小

登記年月日：昭和53年11月25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。
令和7年4月14日 神戸地方支務局西宮支局

S53. 11.25

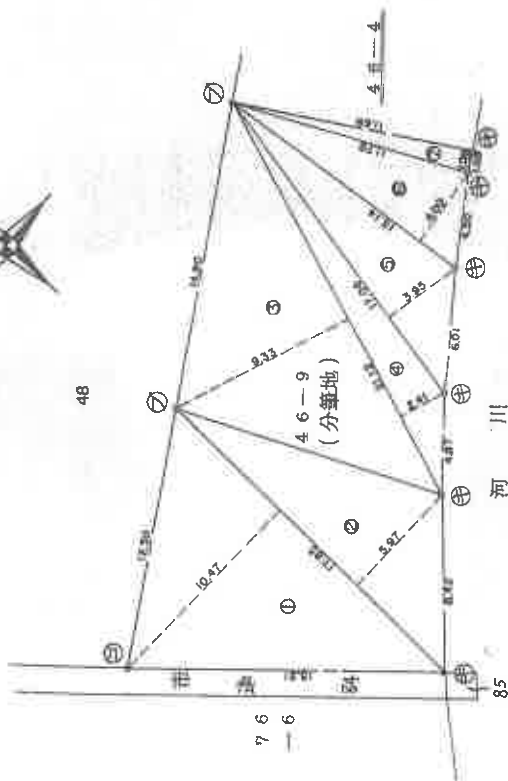
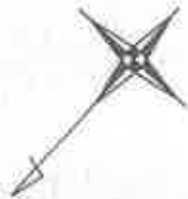
地積測量図

地番 46-9

土地の所在 西宮市上ヶ原山田町

46-9 (分筆地)

求積表			
①	17.05	10.47	186.8893
②	17.05	5.97	106.8543
③	21.12	9.33	197.0496
④	21.12	2.41	50.8992
⑤	17.05	3.94	57.3170
⑥	13.14	4.00	52.5600
⑦	11.78	1.08	12.7124
1/2			674.0722
			337.0361
			337.03 m ²



- 境界標の種類
① コンクリート杭
② 金属プレート
③ プレート板

製作者

申請人

1 M
250

昭和53年11月9日作成

00771

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。
令和7年4月14日 神戸地方法務局西宮支局

令和7年4月14日

神戸地方法務局西宮支局

登記年月日：昭和54年4月18日

54.4.18

前22-13 後・新

區量測積地

[illegible]

土地の所在

22~38 求積表			
1	9.65	2.48	23.9320
2	25.40	8.98	22.80920
3	23.65	0.44	104060
			2524300
			131.2150
			131.21 m ²

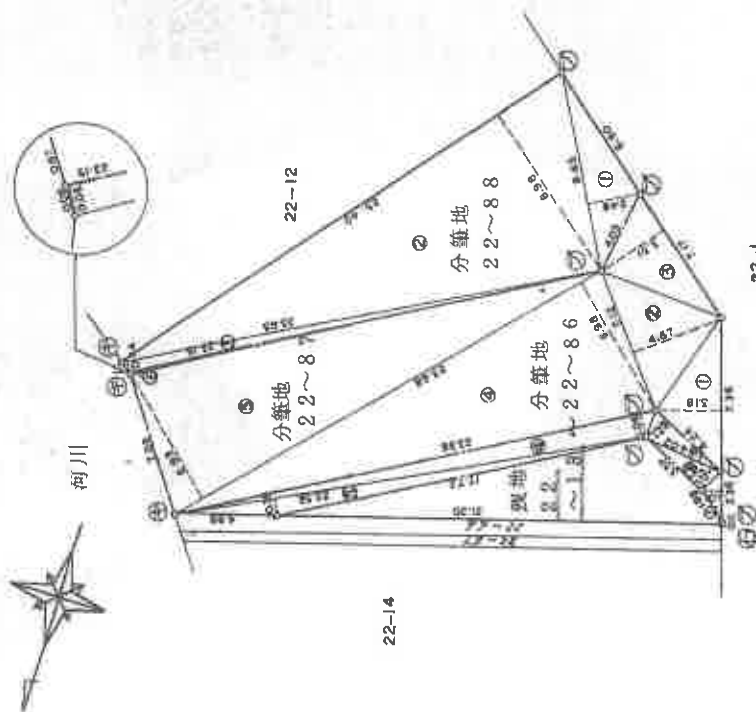
22~87	累積		
1	7.36	3.18	23.4048
2	7.12	4.67	33.2504
3	7.17	3.51	25.1667
4	23.68	6.98	165.2864
5	23.68	6.93	164.1024
6	2.315	0.06	1.3890
	計		412.5997
	1/2		206.29985
			206.29 m ²

22~86 求積表			
1	236	1.01	2.3836
2	402	1.12	4.5024
3	424	1.29	5.4696
4	2336	1.06	24.7616
5	2253	0.79	17.7987
計			54.9159
1/2			27.45795
			27.45 m ²

残地計算 22~13

$$409.28 - 364.9728 = 44.3072$$

$$44.30 \text{ m}^2$$



界 ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

年份	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100																																																																																																																																							
总人口	115769	116769	117769	118769	119769	120769	121769	122769	123769	124769	125769	126769	127769	128769	129769	130769	131769	132769	133769	134769	135769	136769	137769	138769	139769	140769	141769	142769	143769	144769	145769	146769	147769	148769	149769	150769	151769	152769	153769	154769	155769	156769	157769	158769	159769	160769	161769	162769	163769	164769	165769	166769	167769	168769	169769	170769	171769	172769	173769	174769	175769	176769	177769	178769	179769	180769	181769	182769	183769	184769	185769	186769	187769	188769	189769	190769	191769	192769	193769	194769	195769	196769	197769	198769	199769	200769	201769	202769	203769	204769	205769	206769	207769	208769	209769	210769	211769	212769	213769	214769	215769	216769	217769	218769	219769	220769	221769	222769	223769	224769	225769	226769	227769	228769	229769	230769	231769	232769	233769	234769	235769	236769	237769	238769	239769	240769	241769	242769	243769	244769	245769	246769	247769	248769	249769	250769	251769	252769	253769	254769	255769	256769	257769	258769	259769	260769	261769	262769	263769	264769	265769	266769	267769	268769	269769	270769	271769	272769	273769	274769	275769	276769	277769	278769	279769	280769	281769	282769	283769	284769	285769	286769	287769	288769	289769	290769	291769	292769	293769	294769	295769	296769	297769	298769	299769	300769	301769	302769	303769	304769	305769	306769	307769	308769	309769	310769	311769	312769	313769	314769	315769	316769	317769	318769	319769	320769	321769	322769	323769	324769	325769	326769	327769	328769	329769	330769	331769	332769	333769	334769	335769	336769	337769	338769	339769	340769	341769	342769	343769	344769	345769	346769	347769	348769	349769	350769	351769	352769	353769	354769	355769	356769	357769	358769	359769	3607

製作音

年 4 月 17 日(作製)

申請人

精尺 250

CONCLUSIONS

請求番号: 14-8

WILLIAMS

1

A4に縮小

登記年月日：昭和54年4月28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。
令和7年4月14日 神戸地方方法務局西宮支局

前 22-16 後・新

地 番
22-16-1
22-16-2

土地の所在
西宮市甲陽園東山町

地積測量図 新 22-17
22-16

22-14 28

22-17 22-17-1 合

22-17 22-17-1 合
22-17 22-17-1 合



河川

分筆地
22-16-1

求積表			
1	4.98	0.95	4.7310
	1/2		2.3655
			2.36 m ²

22-14

22-88

22-87

22-66

残地計算

$$32 - 2.3655 = 29.6345$$
$$29 \text{ m}^2$$

外 ④ 境界標の植栽
金属プレート

22-1

142

作製者

申請人

昭和54年4月28日(作製)

縮尺 1/250

(国土院標準図)

登記年月日：昭和53年12月16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。
令和7年4月14日 神戸地方法務局西宮支局

各階平面図 53.12.16

家屋番号 上ヶ原山田町
76番1の209

建物図面

建物の所在 西宮市上ヶ原山田町76番地の1

建物の存する部分2階部分
建物番号第209号

区分 2 階

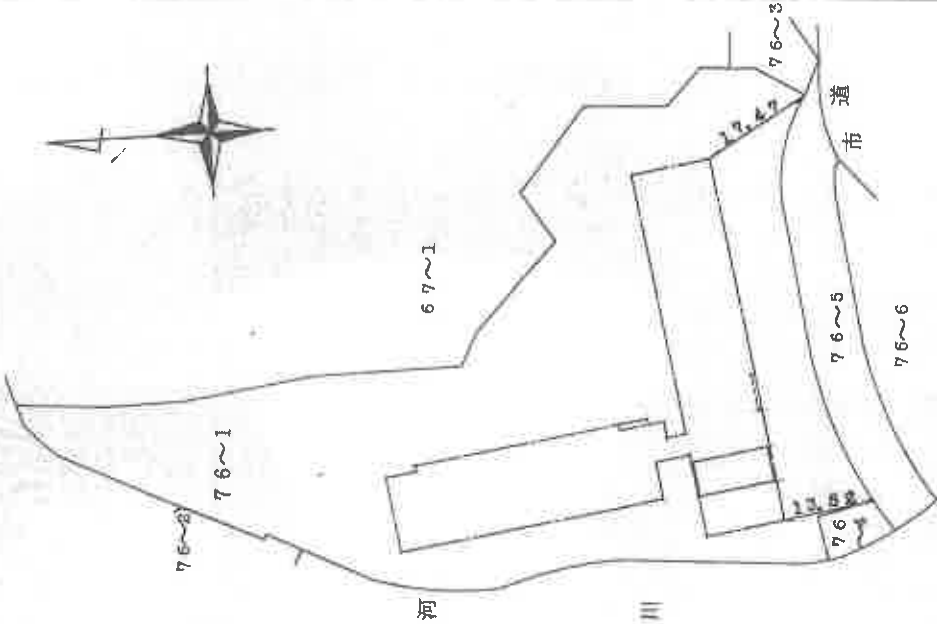
12.38

9.5
9.5

求積

$$5.38 \times 12.38 = 66.6044$$

床面積 66㎡60



作製者

昭和53年12月11日作成

縮尺 1/M
250

申請人

218073

縮尺 1/M
800

登記年月日：昭和53年12月16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。
令和7年4月14日 神戸地方法務局西宮支局

各階平面図 53.12.16

家屋番号

建物の所在

西宮市上ヶ原山田町7番地の1

建各階平面図

1棟 2・4階平面

(2・3・4階各階同型)

求積

1.00	×	26.50	=	26.5000
11.50	×	41.50	=	477.2500
5.70	×	7.00	=	39.9000
10.00	×	9.10	=	91.0000
26.60	×	12.50	=	332.5000
合計			=	977.1500

床面積 1244.23

1.00

1.00 26.50 41.50 26.50 12.50

26.60

作製者

申請人

縮尺

1

昭和53年12月11日作成

縮尺

1

M 500

216051

登記年月日：昭和53年12月16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。
令和7年4月14日 神戸地方方法務局西宮支局

各階平面図 53.12.16

建 各階平面図

家屋番号

建物の所在 西宮市上ヶ原山田町7番地の1

求積

1 棟 地階 平面

床面積 96.17

11.80 × 8.15 = 96.17㎡

作製者

昭和53年12月11日作成

縮尺

1/100

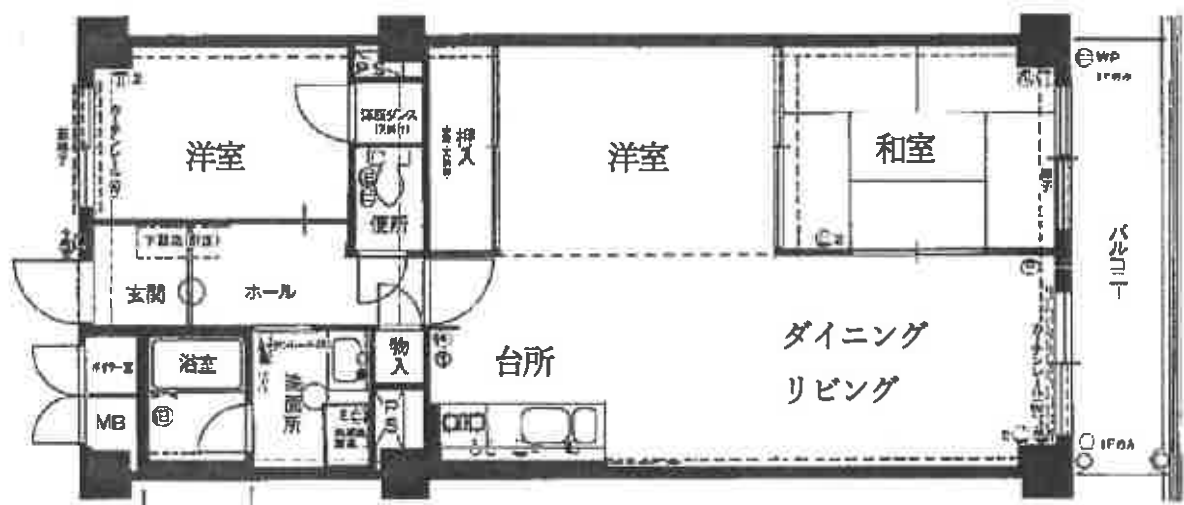
申請人

218053

縮尺

1/100

建物間取略図



参 考 写 真

令和7年(ケ)第22号

・南東方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



・南西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



参 考 写 真

令和7年(ケ)第22号

・北西方より土地の符号2・3・4を撮影



・西方より土地の符号5を撮影

