

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、入札が無効となる場合がありますので、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 11 月 18 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 8 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 11 月 18 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	49,560,000 39,648,000	一括	9,912,000	337,250	0
1	15,800,000				
2	920,000				
3	32,840,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西宮市霞町 |
| | 地 番 | 103番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西宮市霞町 |
| | 地 番 | 103番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西宮市霞町 103番地6 |
| | 家屋 番号 | 103番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.83平方メートル
2階 77.49平方メートル
3階 51.17平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 9 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号 1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 所 在 西宮市霞町
 地 番 103番6
 地 目 宅地
 地 積 167.29平方メートル

- 2 所 在 西宮市霞町
 地 番 103番5
 地 目 宅地
 地 積 9.80平方メートル

- 3 所 在 西宮市霞町 103番地6
 家屋 番号 103番6
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積
 1階 74.83平方メートル
 2階 77.49平方メートル
 3階 51.17平方メートル



令和7年(ケ)第27号
令和7年6月12日受理
令和7年7月28日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 山本 学

(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 所 在 西宮市霞町
地 番 103番6
地 目 宅地
地 積 167.29平方メートル
- 2 所 在 西宮市霞町
地 番 103番5
地 目 宅地
地 積 9.80平方メートル
- 3 所 在 西宮市霞町 103番地6
家屋 番号 103番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 74.83平方メートル
2階 77.49平方メートル
3階 51.17平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	西宮市霞町3番35号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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		
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 物件1土地及び物件2土地の現況について

物件1土地及び物件2土地の形状については、適宜概観、概測をしたところ、概ね公図のとおりであると推測される。南側に面する公道（山手幹線）は、南西から北東にかけて若干の下り傾斜になっている。物件1土地と物件2土地との境界線は、境界標などが見当たらず判然としないものの、両土地は、隣接地とブロック塀などで一応区画されており、物件3建物（以下「本件建物」という。）の敷地として一体的に利用されている。

2 本件建物の現況について

A立会いの上、立入調査を実施したところ、形状等については、概ね建物図面各階平面図のとおりであると思われるほか、添付写真のとおり。目視の限り、1階リビングダイニングの壁クロスの一部に剥がれた跡が見受けられたほか、3階の納戸の扉に打突痕が見られた。その他は特筆すべき損傷箇所等は見当たらず、劣化の程度は経年相応と思われる。室内で小型犬2匹が飼われていた。なお、1階玄関の東側には、屋根付きの駐車スペースが存するが、南側の公道へ出入りする部分にはシャッターが設置されている一方で、北側は周壁が無く解放されており、外気分断性に欠けるため床面積に算入されていないものと考えられる。

占有関係については、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

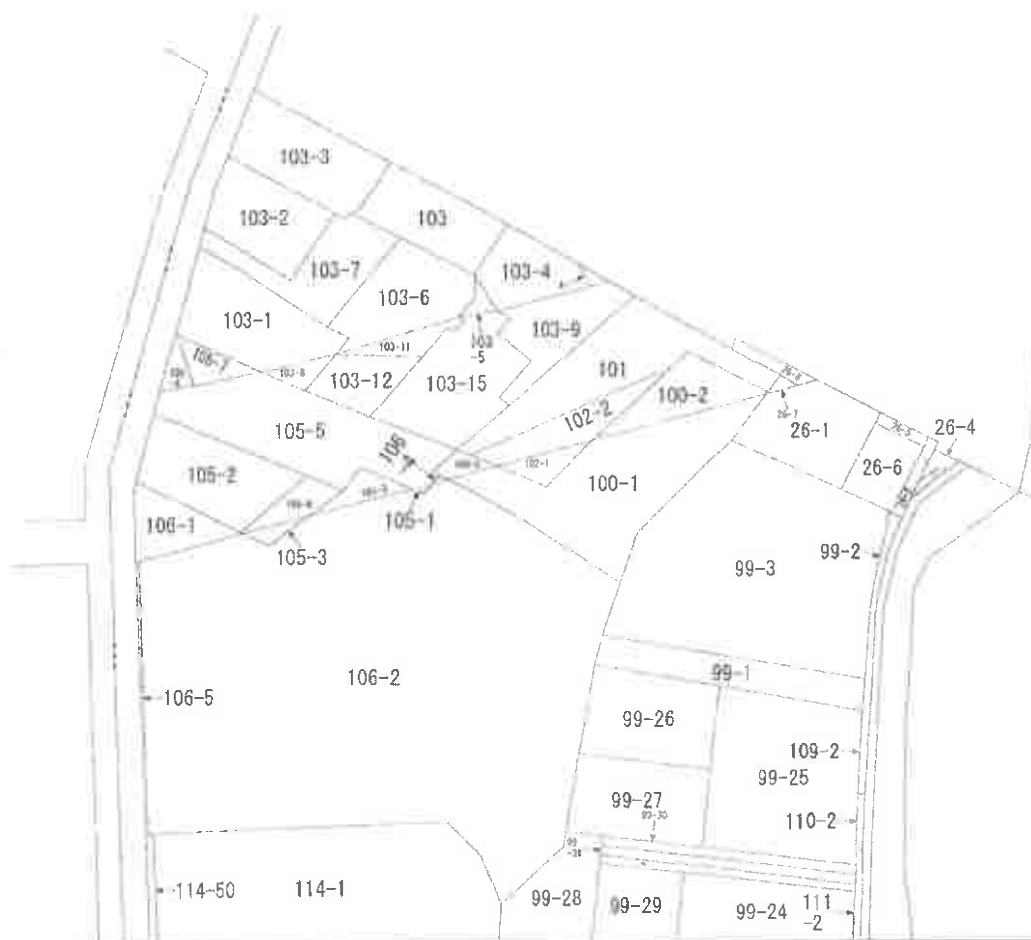
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者の元妻)	1 本件建物は、平成22年9月20日から所有者とともに私達家族で居住して使用しています。所有者である元夫とは離婚していますが、同居しており、元夫は出張が多いものの、家には帰ってきています。 2 本件建物の損傷箇所などについては、1階の壁紙のクロスの一部に犬の引っ掻き傷があったり、3階の扉に穴が空いている部分があったりします。 3 リフォームはしていません。 4 室内でトイプードルを2匹飼っています。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 7 敷地について、隣地との境界等で争いはありません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月20日 (金) 16:30-16:41	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
7年6月27日 (金) 10:41-11:13	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Aと面談
7年7月18日 (金) 14:15-15:02	西宮市役所	占有資料請求
7年7月18日 (金) 15:18-15:57	神戸地方法務局西宮支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年6月27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 を立ち合わせ、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



A B 霞町 霞町

請求部	所在	西宮市霞町				地番	103番6			
出力尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				

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12年4月3日

前 103-6 棧・新	103.6	12.4.3
-------------	-------	--------

地積測量區

地 番 103-6, -11

土地の所在

点 名	Y	座 標	ト
X83	-135635.939	90948.900	金属板
X84	-135624.784	90942.231	金属板
X85	-135615.829	90936.699	金属板
X92	-135633.244	90937.415	金属板
X348	-135613.305	90955.054	金属板
X349	-135626.701	90941.127	金属板
Y81	-135608.401	90936.884	金属板
Y85	-135612.278	90936.266	金属板
Y90	-135623.218	90939.333	金属板
Y280	-135620.809	90953.809	金属板
Y231	-135621.314	90954.567	金属板
Y292	-135619.615	90935.594	金属板
Y293	-135619.164	90934.753	金属板

散 漢 長 策 三

地 帯	NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
(計) 103	1	10.385	×	6.300	= 65.507400
- //	2	17.072	×	8.510	= 145.282720
	3	15.700	×	0.749	= 11.304240
	2.044	×	0.937	= 1.915326	
	5	2.044	×	0.599	= 1.224356
合 計		225.73394			
		面 積			112.8669720
					112.86

167.23 III

*使用秘価名 JEC GEO STATION システム

本書は記載の座標値の解析結果による

品名	Y	Y	品名
0640341	1,386.05	90350.396	金屬板
064105	1,362.3	50531.760	金屬板
419	1,386.45	50946.381	金屬板

恒 隆 堅 び 及 穀 種 の 物 地 的 久 恒

作者

(平成12年1月25日作成)

署託書
申請人

縮尺 $1/250$

098110

登記年月日：平成17年1月19日

測量士事務所

土地積測量図

地番 103-5、103-15

土地の所在 西宮市霞町

三 角 点 表

地番③ 103-15		底辺		高さ		底面積	
NO		底辺		高さ		底面積	
①		14.674		8.730		128.104020	
②		16.099		3.791		68.613309	
③		5.455		0.987		5.384085	
④		18.099		5.394		97.826006	
⑤		10.267		1.912		19.630504	
⑥		10.805		4.783		51.880315	
⑦		8.645		4.189		40.402905	
⑧		5.364		1.534		8.228376	
⑨		5.957		1.719		10.240083	
⑩		5.957		1.717		10.228189	
⑪		4.596		0.532		2.445972	
				底面積		442.582844	
				面積		221.2914220	
				地積		221.29	m ²

地番	103-5
公積	227.132110
地積	221.2914220
地積	5.8217590
地積	5.82 m

※使用機械名 AISIS TECHNOLOGY
測量CADシステム WingNeo

本表は概略計算は記載の座標値の解析結果による

座標リスト

測点名	座標	X	Y
S348	仮	-134625.607	90861.301
X78	アスファルト	-139831.107	90962.821
X93	仮	-139836.958	90946.900
X85	仮	-134625.930	90864.561
X86	仮	-139820.480	90958.998
X87	仮	-139815.427	90861.431
X88	仮	-139815.829	90858.659
X89	仮	-139838.516	90458.594
X47	仮	-139857.149	90858.103
Y93	仮	-139830.070	90960.999
Y20	仮	-139620.802	90853.808
Y201	仮	-139821.314	90954.667
Y202	仮	-139819.015	90858.594
Y233	仮	-139817.104	90854.793
Y346	仮	-139819.305	90855.044

座標値の単位はメートル

測点名	座標	X	Y
X69	仮	-134624.751	90912.211
X92	仮	-139832.244	90837.415
Y85	仮	-139815.476	90958.286

作製者

嘱托者
申請式

縮尺 1/250

011363

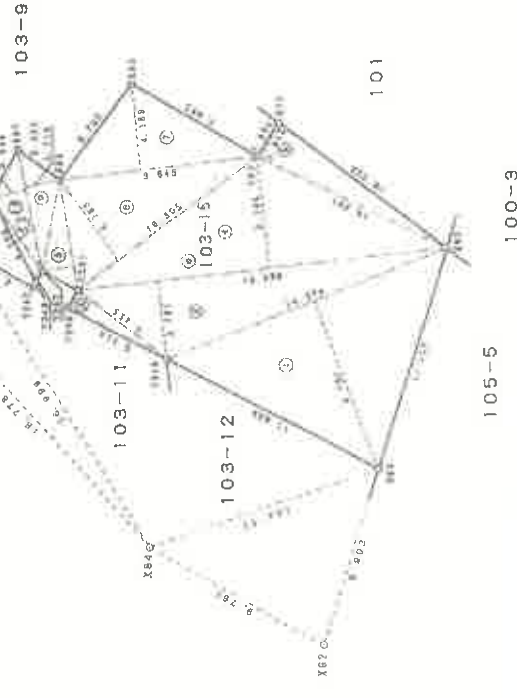
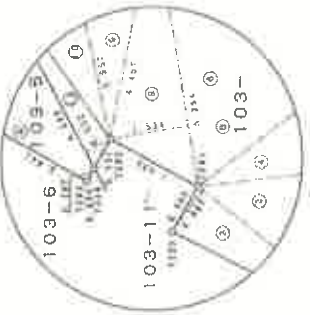
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

平成17年1月19日



詳細図
S=100



登記年月日：平成17年1月18日

第103-4後・第103-4、103-5、103-14
土地所在図
土地積測量図

地番 103-4、103-13、103-14

土地の所在 西宮市霞町

三 給 求 積 表

地番	底辺	高さ	面積
103-4	12.00	4.54	53.602
103-13	12.50	3.49	43.625
103-14	12.50	3.51	43.875
合計			141.102

地番	底辺	高さ	面積
103-5	11.13	7.965081	88.65081
103-6	11.13	3.965081	44.12531
合計			132.77612

地番	底辺	高さ	面積
103-9	11.13	3.57	39.7381
合計			39.7381

合計 101.6761265

*使用機名 AISA TECHNOLOGY
測量CADシステム Wing Neo

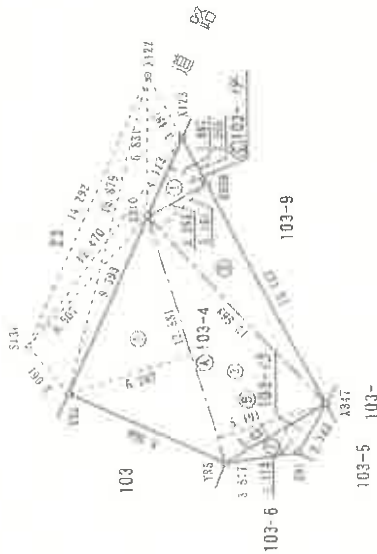
本表は積算は記載の座標値の解析結果による

座 標 リ ス ト

座 点 名	座 標	X	座 標	Y
S209	座	-139611.453	座	90969.820
S210	座	-139608.572	座	90968.289
X82	座	-139604.675	座	90959.743
X91	座	-139615.829	座	90956.695
X123	座	-139610.278	座	90972.032
X247	座	-139612.149	座	90959.103
X85	座	-139612.273	座	90956.266

恒久的地物の座標リスト

座 点 名	座 標	X	座 標	Y
S181	座	-139602.729	座	90962.106
X122	座	-139603.637	座	90975.120



作製者

嘱託者
申請人

1/250

(平成16年12月2日作成)

011302

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

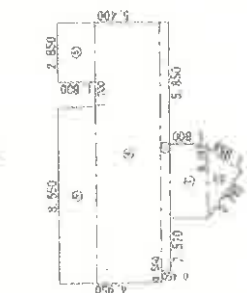
登記年月日：平成22年8月3日

各階平面図 建物図面

家屋番号 103番6

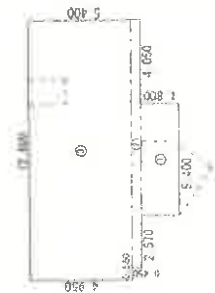
建物の所在 西宮市篠町103番地6

1階



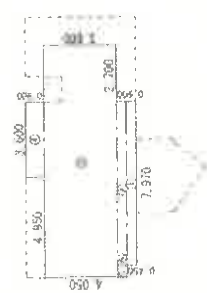
求積表			
①	3.600×1.800	=	6.480000
②	3.413×1.603	/ 2 =	2.7355195
③	12.020×0.450	=	5.409000
④	12.600×3.150	=	39.690000
⑤	8.550×1.800	=	15.390000
⑥	2.850×1.800	=	5.130000
合計			74.8345195
床面積			74.83 m ²

2階



求積表			
①	5.400×1.800	=	9.720000
②	12.020×0.450	=	5.409000
③	12.600×4.950	=	62.370000
合計			77.499000
床面積			77.49 m ²

3階



求積表			
①	7.970×0.450	=	3.586500
②	8.550×0.450	=	3.847500
③	11.250×3.600	=	40.500000
④	3.600×0.800	=	2.880000
合計			51.174000
床面積			51.17 m ²

(○は写真番号および撮影位置・方向)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

作製者

(平成22年7月29日作製)

250

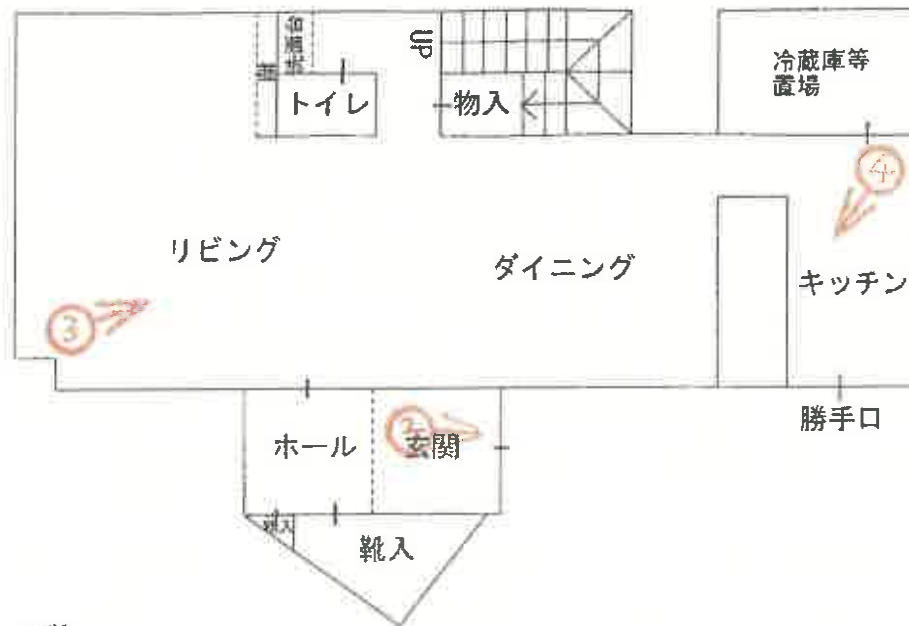
申請人

500

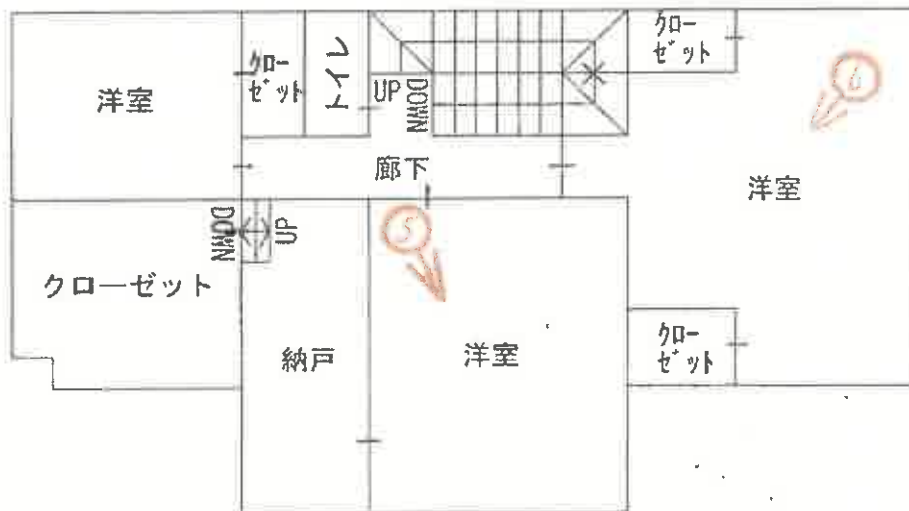
建物間取略図



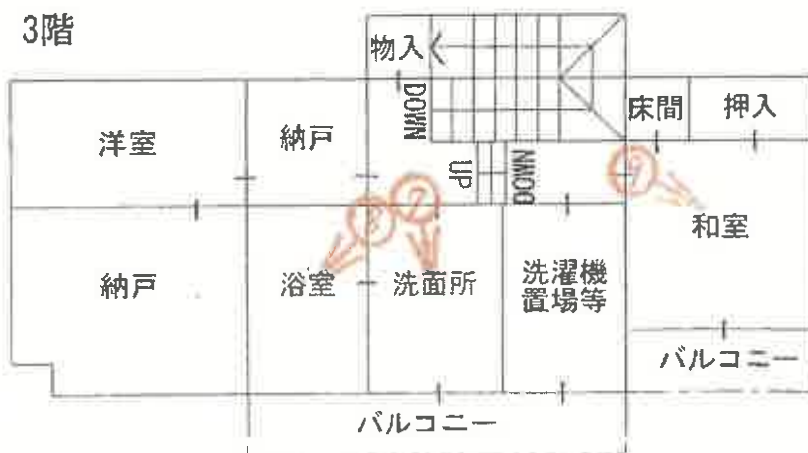
1階



2階



3階



(○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第27号

(// 枚目)

本件建物

①



②



③



④



⑤



⑥



(14 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



(16 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 27 号
令和 7 年 6 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 25 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

田中 計機

第1 評価額

一括価格	
金49,560,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金15,800,000円
物件2(土地)	金920,000円
物件3(建物)	金32,840,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 ・ 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
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（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 夙川駅の南西方 約450m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	山手幹線沿いの共同住宅、一般住宅、店舗等が建ち並ぶ地域	
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、地区計画
画 地 条 件	規模 177.09 m ² の 不整形地 南東側間口約20.3m、奥行約13.5m（最大）	
接面道路の状況	南東側 約21.9m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件2建物の敷地として一体利用されている。	
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	・地区計画（夙川霞・松園地区/山手幹線沿道地区）が策定されており、最低敷地面積100m²等の規制がある。 ・東側部分にガレージ（車2台分/電動シャッター付）が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

区 分	主である建物
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22年7月29日 新築 経過年数 15 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : タイル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング、タイル等 設 備 : — その他 : —
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
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。 ・1階で小型犬2匹が飼われていたことによるクロスに損傷等が認められるほか、3階納戸の扉に打突痕が認められた。その他、特段の損傷部分は認められなかった。 ・1階のリビングの床はタイル張りとなっている。また、3階南西側の納戸の床高は0.8m程度高くなっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	457,000	0.82	167.29	0.90	56,420,000
2	457,000	0.82	9.80	0.90	3,310,000
合 計					59,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（西宮-70）

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/㎡)
 $430,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/94 \div 457,000$

◇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(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
 $100/95 \times 100/97 \times 100/102 \times 100/100 \div 100/94$

イ 個別格差：方位、形状等(0.82)

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

(2) 建物価格（物件3）

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。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	203.49	0.34	11,070,000

ウ 現価率

経過年数 15年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 25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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.34$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	56,420,000	0.60	法定地上権	33,850,000
2	3,310,000	0.60	法定地上権	1,990,000
合 計				35,840,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	56,420,000	-33,850,000		1.00	0.70	15,800,000
2	3,310,000	-1,990,000		1.00	0.70	920,000
3	11,070,000	+35,840,000	1.00	1.00	0.70	32,840,000
一 括 価 格 (合 計)						49,560,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

オ 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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (西宮-70)
所 在 : 西宮市松園町145番3
「松園町1-34」
価 格 : 430,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「夙川」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 227㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m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)
物件1 : 44,266,600円
物件2 : 2,593,170円
物件3 : 10,653,310円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西宮市霞町 |
| | 地 番 | 103 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.29 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西宮市霞町 |
| | 地 番 | 103 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.80 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西宮市霞町 103 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 103 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 74.83 平方メートル
2 階 77.49 平方メートル
3 階 51.17 平方メートル |





(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 B 霞町 霞町

請求部	所在	西宮市霞町				地番	103番6			
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。

令和7年4月25日
神戸地方方法務局西宮支局

地図整理番号：M13450

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成12年4月3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25日 神戸地方裁判所西宮支部

12.4.3

前103-6後・新

地積測量図

地番 103-6-11

土地の所在 西宮市霞町

座標リスト			
点名	X	Y	標高
X83	-139636.559	90945.900	金属板
X84	-139624.754	90942.231	金属板
X81	-139616.829	90956.599	金属板
X82	-139633.244	90937.415	金属板
X848	-139619.305	90955.044	金属板
X843	-139628.701	90941.127	金属板
Y81	-139608.401	90946.884	金属板
Y85	-139612.278	90956.266	金属板
Y90	-139623.218	90939.333	金属板
Y290	-139620.809	90953.809	金属板
Y291	-139621.314	90954.667	金属板
Y292	-139618.615	90956.594	金属板
Y293	-139619.164	90954.793	金属板

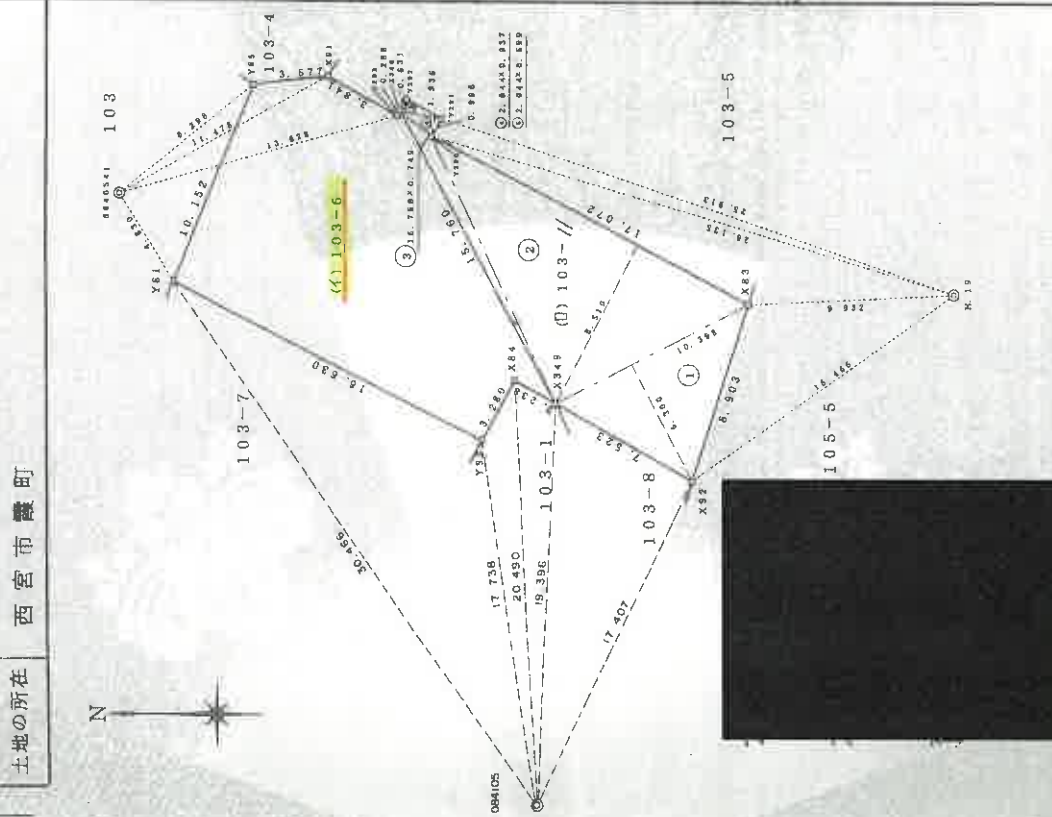
三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(D) 103	10.396 X	6.300 =	65.507400	
- //	17.072 X	8.510 =	145.282720	
	15.760 X	0.749 =	11.804240	
4	2.044 X	0.937 =	1.915228	
5	2.044 X	0.599 =	1.224356	
合計		225.733944		
面積	280.1621475		112.869720 m ²	112.86 m ²
公簿	112.869720			
現地	167.2951763			
地積	167.24 m ²			

*使用座標名 JEC GEO STATION システム
本表求積計算は記載の座標値の解析結果による

恒久的地物の標高及び座標値

座標リスト			
点名	X	Y	標高
0840541	-139605.868	90950.996	金属板
084105	-139625.634	90921.760	金属板
H.19	-139645.860	90946.361	金属板



製作者

嘱託者
申請人

縮尺 1/250

011360

(平成12年1月25日作成)

登記年月日：平成17年1月19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25日 神戸地方支務局西宮支局

前 103-5 後・新
地 番 103-5-103-15
土地の所在 西宮市霞町

土地積測量図
17.1.19

三 算 求 積 表

地 番 103-15	NO.	辺 辺	高 さ	倍 面 積
1	1	14.674	8.730	128.104020
2	2	18.099	3.791	68.613309
3	3	5.455	0.987	5.384085
4	4	18.099	5.394	97.628006
5	5	10.267	1.912	19.630504
6	6	10.805	4.783	51.680315
7	7	9.645	4.189	40.402995
8	8	5.364	1.534	8.228376
9	9	5.957	1.719	10.240083
10	10	5.957	1.717	10.228169
11	11	4.596	0.532	2.445072
倍 面 積				442.582844
地 積				221.2914220
地 積				221.29 m ²

残 地 番 103-15	公 積	227.1132110	総 計	221.2914220
残 地			残 地	5.8217890
地 積			地 積	5.82 m ²

*使用機器名 AISIS TECHNOLOGY
測量CADシステム WingNeo

本表求積計算は記載の座標値の解析結果による

座 標 リ ス ト

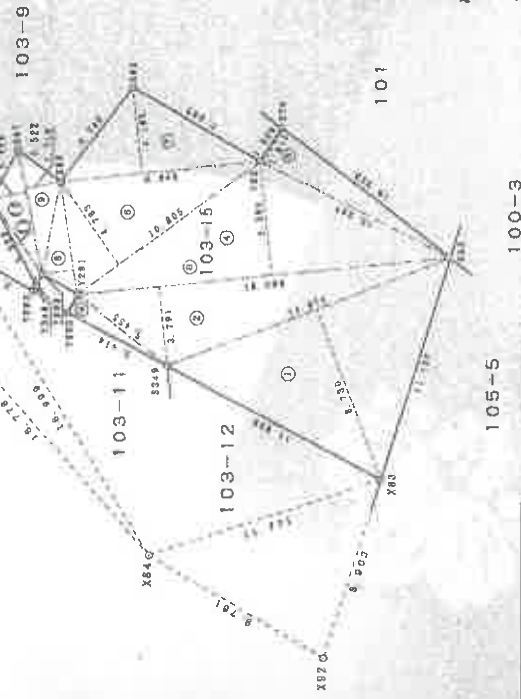
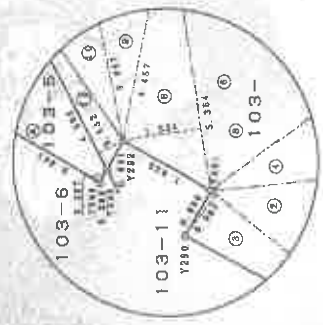
測 点 名	標 高	X	Y
S349	鉄	-138625.807	90951.301
X78	スチヤク鉄	-138631.107	90982.821
X83	鉄	-138635.939	90945.900
X85	鉄	-138623.936	90964.551
X86	鉄	-138620.480	90858.985
X87	鉄	-138618.427	90891.431
X91	鉄	-138615.829	90858.899
X93	鉄	-138639.318	90850.534
X347	鉄	-138617.149	90850.103
Y93	鉄	-138630.070	90850.898
Y290	鉄	-138620.809	90863.809
Y291	鉄	-138621.314	90864.897
Y292	鉄	-138619.815	90855.594
Y293	鉄	-138619.164	90854.793
Y348	鉄	-138618.305	90855.044

固定的地物の座標リスト

測 点 名	標 高	X	Y
X84	鉄	-138624.754	90842.201
X92	鉄	-138633.244	90937.415
Y85	鉄	-138612.276	90856.266

詳 細 図

S=1.100



平成拾七年壹月拾日

図 託
中 務 大

作 製 者

縮 尺 1/250

地図整理番号：M13455

A4に縮小

登記年月日：平成22年8月3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25日 神戸地方支務局西宮支局

各階平面図

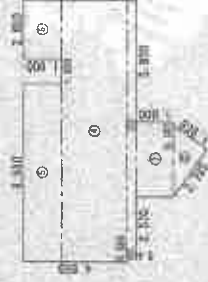
家屋番号 103番6

建物図面

西宮市霞町103番地6

建物の所在

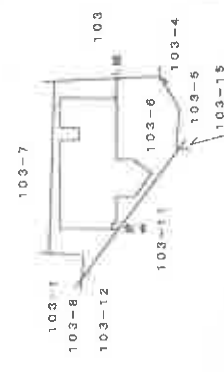
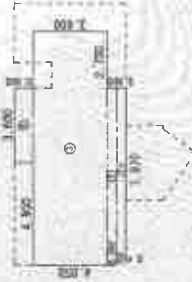
1階



2階



3階



作製者

(平成 22 年 7 月 29 日作製)

申請人

縮尺 500

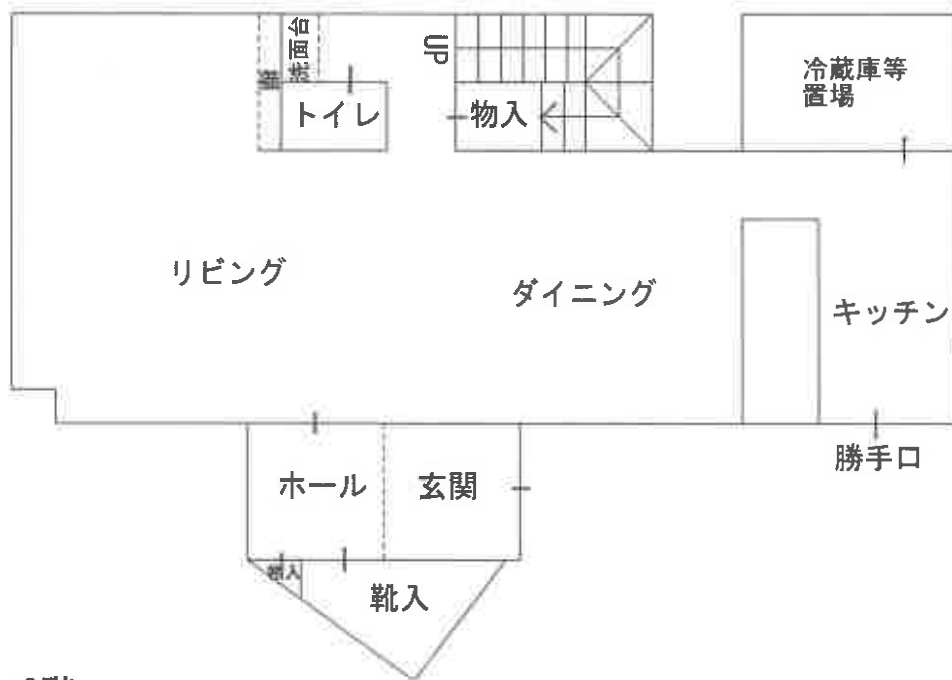
地図整理番号：M13452

A4に縮小

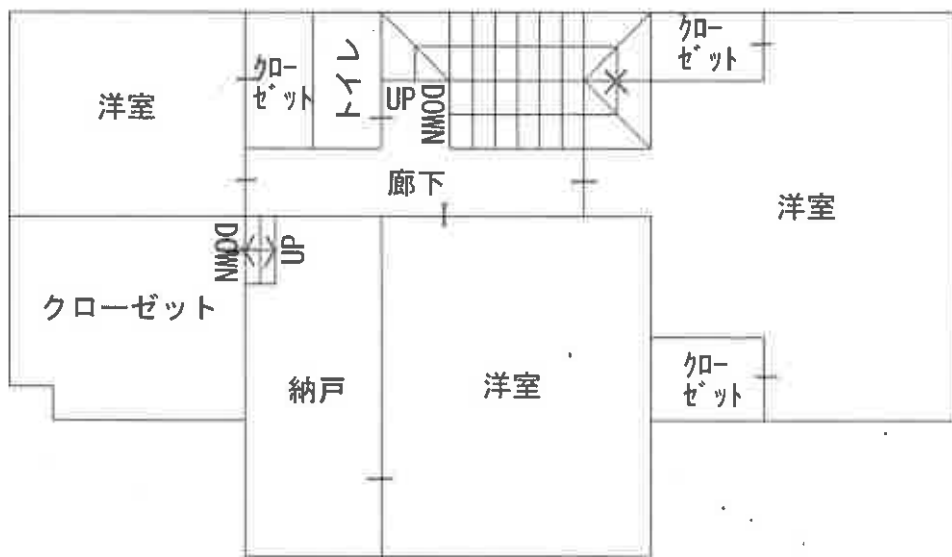
建物間取略図



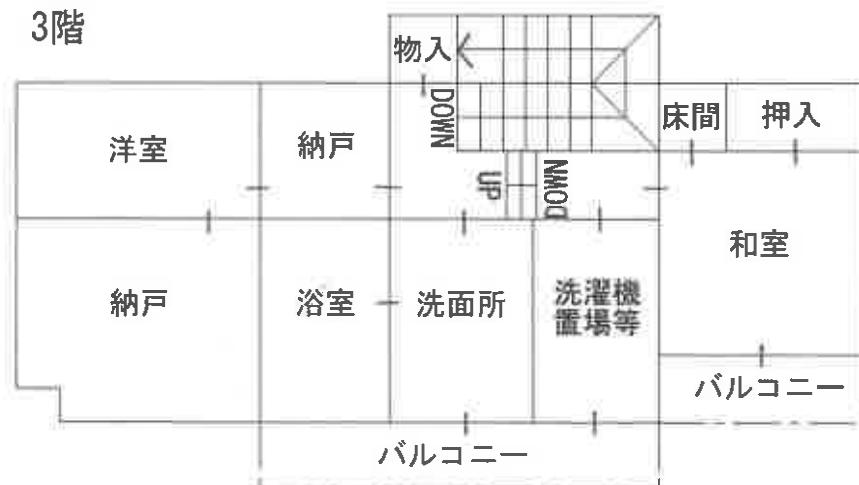
1階



2階



3階



参 考 写 真
令和7年（ケ）第27号

・南東方より対象物件を撮影



南西方より対象物件を撮影



参 考 写 真
令和7年（ケ）第27号

・北東方より対象物件を撮影



・南方より対象物件を撮影

