

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 12 月 23 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

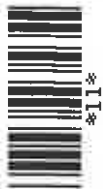
裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 22 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 2 月 12 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 12 月 23 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	6,118,000 4,894,400		1,224,000	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



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



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		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, 6 7 0 円 修繕積立金 8, 3 6 0 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53年8月10日

受付番号 第45668号

原因 昭和53年5月15日設定

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

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

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10,000円、自治会費月額100円、菜園使用料実費、水道料実費があり、令和7年5月23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

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 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 尺 寸	縮 尺不明		精 度 分 区	座 標 系 又 番 号 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 記 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：4-2
(1/1)

(7 枚目)

実用

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。



請求部	所 在				西宮市上ヶ原山田町		地 番	46番4		
出力縮尺	縮尺不明		精度区分	座標系又は 番号記号		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。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和7年5月26日
神戸地方方法務局西宮支局
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	1/600	精度		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)

公用

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 神戸地方支務局西宮支局

(10枚目)

登記官



前 76-1 後・新 76-1 76-5
地 番 76-1
土地の所在 西宮市上ヶ原山田町

地積測量図

76-6 } は 46-9 合筆

76-1
76-5
76-6
76-7
76-8
76-9
76-10
76-11
76-12
76-13
76-14
76-15
76-16
76-17
76-18
76-19
76-20
76-21
76-22
76-23
76-24
76-25
76-26
76-27
76-28
76-29
76-30
76-31
76-32
76-33
76-34
76-35
76-36
76-37
76-38
76-39
76-40
76-41
76-42
76-43
76-44
76-45
76-46
76-47
76-48
76-49
76-50
76-51
76-52
76-53
76-54
76-55
76-56
76-57
76-58
76-59
76-60
76-61
76-62
76-63
76-64
76-65
76-66
76-67
76-68
76-69
76-70
76-71
76-72
76-73
76-74
76-75
76-76
76-77
76-78
76-79
76-80
76-81
76-82
76-83
76-84
76-85
76-86
76-87
76-88
76-89
76-90
76-91
76-92
76-93
76-94
76-95
76-96
76-97
76-98
76-99
76-100

76-6 } は 46-9 合筆



河

76-1
(残地)

67-1



76-1

残地計算

6196.97600 - (63.50660)
+ 537.70670 + 777.41205
= 4818.35065
4818.35^m²

作製者

昭和53年11月9日作成

007756

縮尺 1

(北は上向き)

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 神戸地方支庁西宮支局

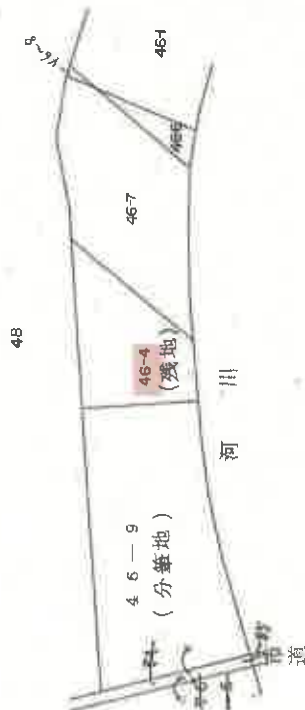
(枚目)

登記官



前 46-4 巻・新
地 番 46-9
土地の所在 西宮市上ヶ原山田町
553.11.25
地積測量図 1/2

76-67は46-9に合筆
54



46-4

残地計算

477.44545-337.03610=140.40935

140m²

作製者

昭和53年11月 9日作製

007709

1 M
500

(図上1cm=500m)

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

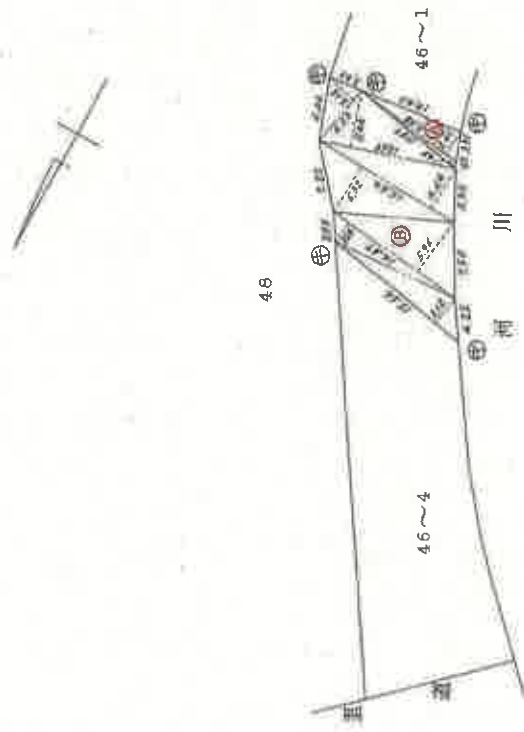
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月26日 神戸地方法務局西宮支局

(12枚目)

前 46-4 段・新
地 番 46~4, 46~7
地 積 測量 図
S 53. 8. 7

土地の所在 西宮市上ヶ原山田町

④ 46~7				④ 46~8			
順	地積	面積	積算	順	地積	面積	積算
1	15'640	3'120	48'9968	1	11'170	0'990	5'8653
2	14'970	2'840	33'3088	2	11'580	2'410	30'2298
3	14'870	5'860	88'6252				36'0891
4	15'640	5'920	82'6528				18'0440
5	15'640	4'640	72'1066				5'45
6	13'610	5'140	74'4726				
7	8'930	3'150	1'8245				
			418'6073				
			209'8035				
			63'146				



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

申請人

昭和53年5月13日(作成)

007708

登記年月日：昭和54年4月18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3月26日 神戸地方広務局西宮支局 登記官

(13 枚目)

前 22-13 後・新 54.4.18

地積測量図

地 番 22-13、22-86、
22-87、22-88

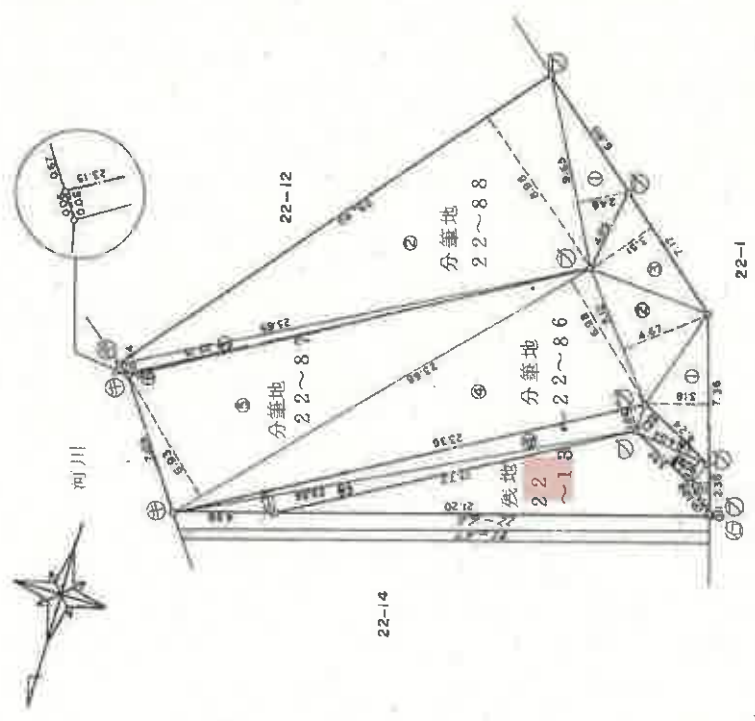
土地の所在 西宮市甲陽園東山町

22-88 求積表		
1	9.65	2.48
2	25.40	8.98
3	23.65	0.44
計		104.060
1/2		2624300
		131.2150
		131.21 m ²

22-87 求積表		
1	73.6	3.18
2	71.2	4.67
3	71.7	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	23.6	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



境界の種類
① 金属プレート
② プレート板
③ 石 杭

作製者

年 4月17日(作製)

申請人

縮尺 1/250

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

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 神戸地方方法務局西宮支局

神戸地方法務局西宮支局

ಪ್ರತಿಭಟನೆ

請求番号 4-12

公用

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 神戸地方方法務局西宮支局

神戸地方法務局西宮支局

ಪ್ರತಿಭಟನೆ

請求番号 4-12

前 22-66 後・新

备地

土地の所在

地積測量図 新 22-17
2-26

69464

20-17122-36

三三三

22-14

228

228

外 界 境 界 標 の 種 類

殘地計算

32 - 2.3655 = 29.6345
29 m²

29 m²

22:

卷五

民國三十一年四月二十八日(製)

蘇
州

箱尺 1 250 M

CONCLUSIONS

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

求積表

1	4.98	0.95	4.7310
		1/2	2.3655

112

2.36 m²

(14枚目)

登記年月日・昭和53年12月16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5月26日 神戸地方広務局西宮支局 登記官

(15枚目)

各階平面図 53.12.16

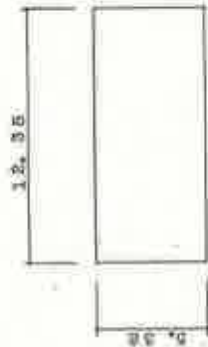
建物図面

家屋番号 上ヶ原山田町 76番1の2.0.0

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

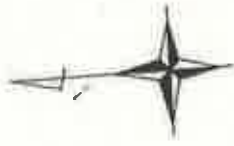
区分 2 階



求積

$$5.38 \times 12.38 = 66.6044$$

床面積 66㎡60



本件区分所有建物を含む一棟の建物

本件区分所有建物

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/M 800

申請人

縮尺 1/M 250

(昭和53年12月11日作成)

作製者

216073

←○は写真番号・撮影位置・方向を示す

(1/3)

請求番号 4-1

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)		(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	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			
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（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1.2 k m（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	あり
	駐車場	受付順(総台数50台)
	集会所	あり
	その他	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	3LDK 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 × 100/100 × 100/103 × 100/110 ≒ 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 × 100/102 × 100/108 × 100/100 ≒ 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	243,000
B	165,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	183,000

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
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 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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ 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22番78
「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 7 6 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 7 6 番 1 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9 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 6 6 . 6 0 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 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 4 8 1 8 . 3 5 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 4 6 番 4

地 目 雑種地

地 積 1 4 0 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 4 6 番 6

地 目 雑種地

地 積 1 8 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

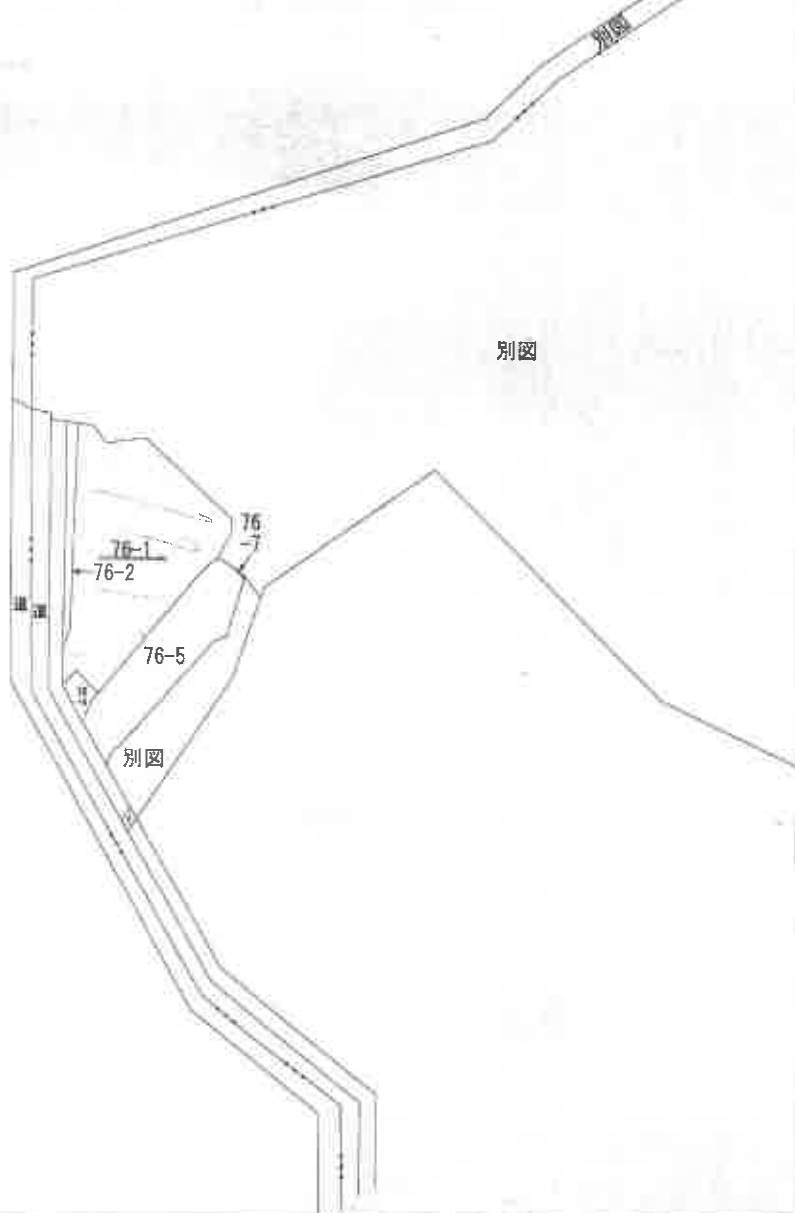
敷地権の種類 所有権

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。



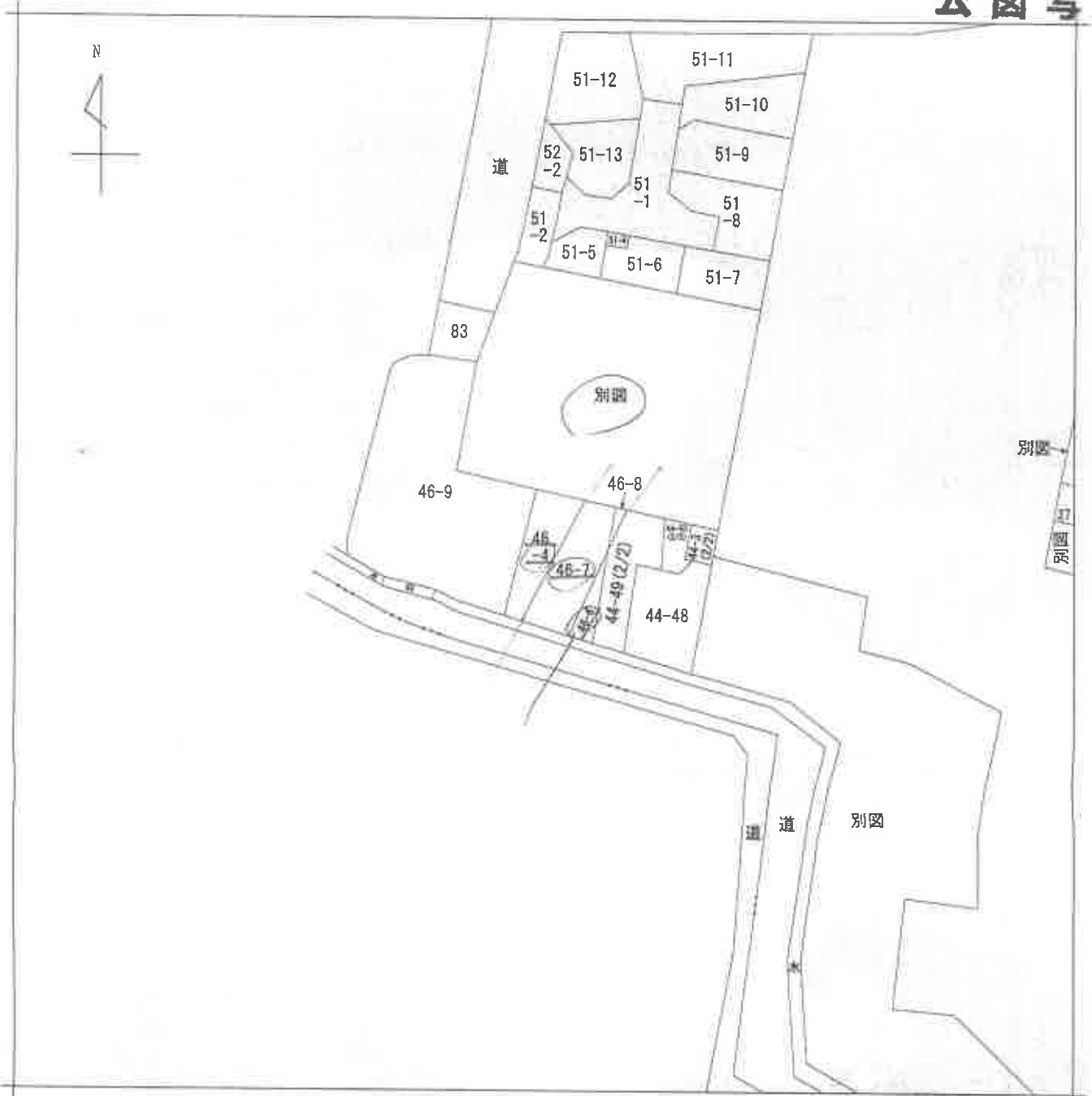
請求部	所在	西宮市上ヶ原山田町				地番	76番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項		

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

請求番号：14-1
(1/1)

A4に縮小



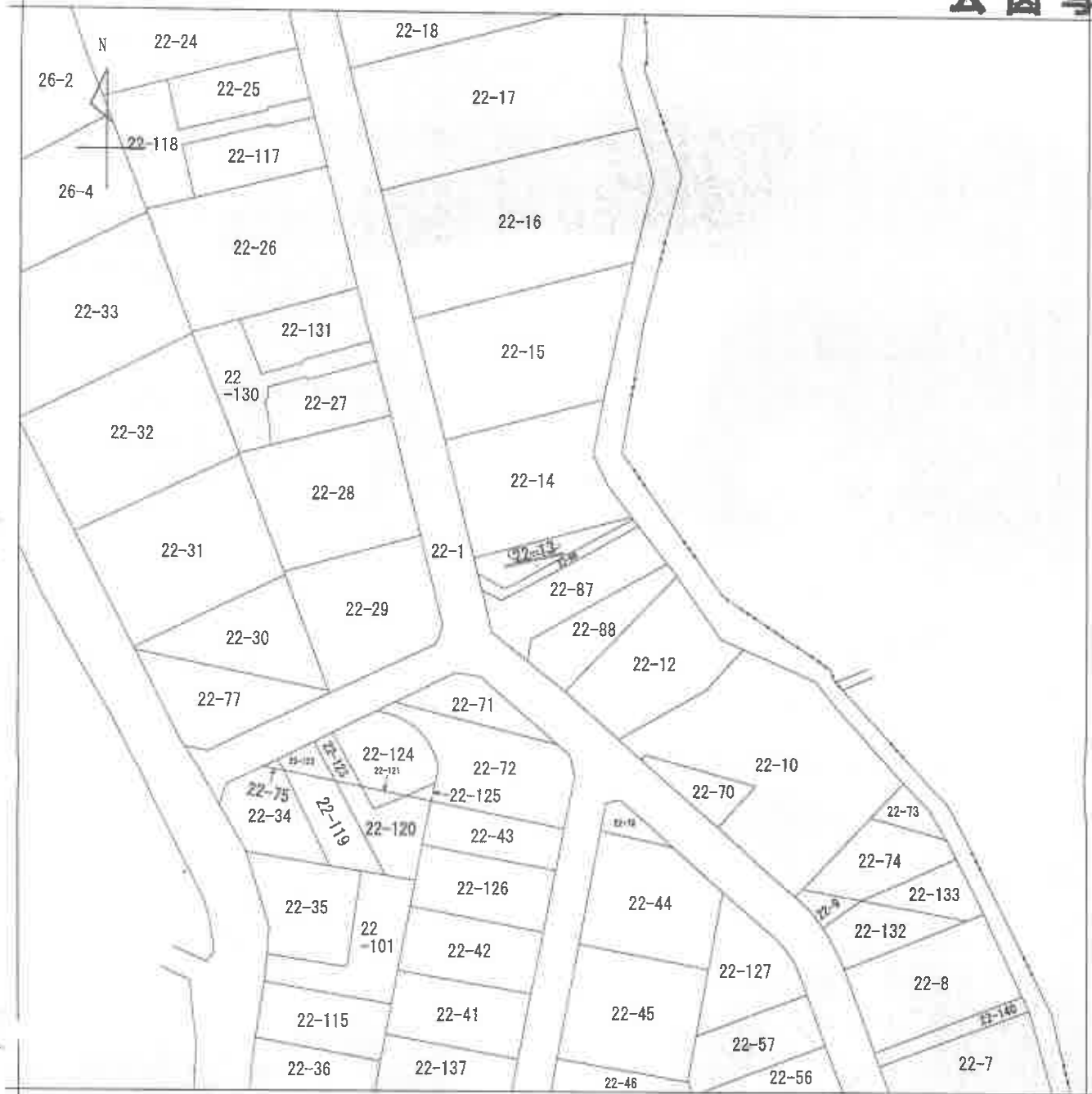
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



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



(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	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 番 76-1
76-4乃至76-6
土地の所在 西宮市上ヶ原山田町

地積測量図

76-6 7546-9 合筆



76-1

残地計算

6196.97600 - (63.50660
+ 537.70670 + 777.41205)
= 4818.35065

4818.35065 m²

作製者

申請人

縮尺 1

昭和53年11月 9日作成

007756

(SEKIDEN)

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

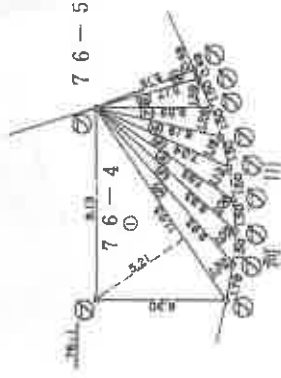
853.11.25
地積測量図 (853.11.25)

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	57.4893
2	11.03	14.5596
3	8.93	10.4855
4	8.93	9.4658
5	7.93	8.9609
6	7.04	8.1544
7	6.19	7.7994
8	5.53	7.6867
9	5.17	2.4816
10	1/2	127.0132
		63.5066
		63.50 m ²



算界 ①・・・プレート板

作製者

申請人

53年11月9日(作製)

1 M
250

007757

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4月14日 神戸地方裁判所西宮支部

53.11.25
3/4
地積測量図 (縮小)

地 番 76-5

土地の所在 西宮市上ケ原山田町



76-5 (分筆地)

区 画 番	1	2	3	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
面積 (㎡)	5.81	2.26	13.1306	7.46	2.17	16.1092	9.27	1.81	16.8714	9.27	1.81	16.8714	9.27	1.81	16.8714	9.27	1.81	16.8714	9.27	1.81	16.8714	9.27	1.81	16.8714	9.27	1.81	16.8714	9.27	1.81	16.8714

31	16.46	6.98	113.0384
32	8.25	1.29	10.5500
33	8.25	1.29	10.5500
34	8.25	1.29	10.5500
35	8.25	1.29	10.5500
36	8.25	1.29	10.5500
37	8.25	1.29	10.5500
38	8.25	1.29	10.5500
39	8.25	1.29	10.5500
40	8.25	1.29	10.5500
41	8.25	1.29	10.5500
42	8.25	1.29	10.5500
43	8.25	1.29	10.5500
44	8.25	1.29	10.5500
45	8.25	1.29	10.5500
46	8.25	1.29	10.5500
47	8.25	1.29	10.5500
48	8.25	1.29	10.5500
49	8.25	1.29	10.5500
50	8.25	1.29	10.5500
51	8.25	1.29	10.5500
52	8.25	1.29	10.5500
53	8.25	1.29	10.5500
54	8.25	1.29	10.5500
55	8.25	1.29	10.5500
56	8.25	1.29	10.5500
57	8.25	1.29	10.5500
58	8.25	1.29	10.5500
59	8.25	1.29	10.5500
60	8.25	1.29	10.5500
61	8.25	1.29	10.5500
62	8.25	1.29	10.5500
63	8.25	1.29	10.5500
64	8.25	1.29	10.5500
65	8.25	1.29	10.5500
66	8.25	1.29	10.5500
67	8.25	1.29	10.5500
68	8.25	1.29	10.5500
69	8.25	1.29	10.5500
70	8.25	1.29	10.5500
71	8.25	1.29	10.5500
72	8.25	1.29	10.5500
73	8.25	1.29	10.5500
74	8.25	1.29	10.5500
75	8.25	1.29	10.5500
76	8.25	1.29	10.5500
77	8.25	1.29	10.5500
78	8.25	1.29	10.5500
79	8.25	1.29	10.5500
80	8.25	1.29	10.5500
81	8.25	1.29	10.5500
82	8.25	1.29	10.5500
83	8.25	1.29	10.5500
84	8.25	1.29	10.5500
85	8.25	1.29	10.5500
86	8.25	1.29	10.5500
87	8.25	1.29	10.5500
88	8.25	1.29	10.5500
89	8.25	1.29	10.5500
90	8.25	1.29	10.5500
91	8.25	1.29	10.5500
92	8.25	1.29	10.5500
93	8.25	1.29	10.5500
94	8.25	1.29	10.5500
95	8.25	1.29	10.5500
96	8.25	1.29	10.5500
97	8.25	1.29	10.5500
98	8.25	1.29	10.5500
99	8.25	1.29	10.5500
100	8.25	1.29	10.5500
101	8.25	1.29	10.5500
102	8.25	1.29	10.5500
103	8.25	1.29	10.5500
104	8.25	1.29	10.5500
105	8.25	1.29	10.5500
106	8.25	1.29	10.5500
107	8.25	1.29	10.5500
108	8.25	1.29	10.5500
109	8.25	1.29	10.5500
110	8.25	1.29	10.5500
111	8.25	1.29	10.5500
112	8.25	1.29	10.5500
113	8.25	1.29	10.5500
114	8.25	1.29	10.5500
115	8.25	1.29	10.5500
116	8.25	1.29	10.5500
117	8.25	1.29	10.5500
118	8.25	1.29	10.5500
119	8.25	1.29	10.5500
120	8.25	1.29	10.5500
121	8.25	1.29	10.5500
122	8.25	1.29	10.5500
123	8.25	1.29	10.5500
124	8.25	1.29	10.5500
125	8.25	1.29	10.5500
126	8.25	1.29	10.5500
127	8.25	1.29	10.5500
128	8.25	1.29	10.5500
129	8.25	1.29	10.5500
130	8.25	1.29	10.5500
131	8.25	1.29	10.5500
132	8.25	1.29	10.5500
133	8.25	1.29	10.5500
134	8.25	1.29	10.5500
135	8.25	1.29	10.5500
136	8.25	1.29	10.5500
137	8.25	1.29	10.5500
138	8.25	1.29	10.5500
139	8.25	1.29	10.5500
140	8.25	1.29	10.5500
141	8.25	1.29	10.5500
142	8.25	1.29	10.5500
143	8.25	1.29	10.5500
144	8.25	1.29	10.5500
145	8.25	1.29	10.5500
146	8.25	1.29	10.5500
147	8.25	1.29	10.5500
148	8.25	1.29	10.5500
149	8.25	1.29	10.5500
150	8.25	1.29	10.5500
151	8.25	1.29	10.5500
152	8.25	1.29	10.5500
153	8.25	1.29	10.5500
154	8.25	1.29	10.5500
155	8.25	1.29	10.5500
156	8.25	1.29	10.5500
157	8.25	1.29	10.5500
158	8.25	1.29	10.5500
159	8.25	1.29	10.5500
160	8.25	1.29	10.5500
161	8.25	1.29	10.5500
162	8.25	1.29	10.5500
163	8.25	1.29	10.5500
164	8.25	1.29	10.5500
165	8.25	1.29	10.5500
166	8.25	1.29	10.5500
167	8.25	1.29	10.5500
168	8.25	1.29	10.5500
169	8.25	1.29	10.5500
170	8.25	1.29	10.5500
171	8.25	1.29	10.5500
172	8.25	1.29	10.5500
173	8.25	1.29	10.5500
174	8.25	1.29	10.5500
175	8.25	1.29	10.5500
176	8.25	1.29	10.5500
177	8.25	1.29	10.5500
178	8.25	1.29	10.5500
179	8.25	1.29	10.5500
180	8.25	1.29	10.5500
181	8.25	1.29	10.5500
182	8.25	1.29	10.5500
183	8.25	1.29	10.5500
184	8.25	1.29	10.5500
185	8.25	1.29	10.5500
186	8.25	1.29	10.5500
187	8.25	1.29	10.5500
188	8.25	1.29	10.5500
189	8.25	1.29	10.5500
190	8.25	1.29	10.5500
191	8.25	1.29	10.5500
192	8.25	1.29	10.5500
193	8.25	1.29	10.5500
194	8.25	1.29	10.5500
195	8.25	1.29	10.5500
196	8.25	1.29	10.5500
197	8.25	1.29	10.5500
198	8.25	1.29	10.5500
199	8.25	1.29	10.5500
200	8.25	1.29	10.5500
201	8.25	1.29	10.5500
202	8.25	1.29	10.5500
203	8.25	1.29	10.5500
204	8.25	1.29	10.5500
205	8.25	1.29	10.5500
206	8.25	1.29	10.5500
207	8.25	1.29	10.5500
208	8.25	1.29	10.5500
209	8.25	1.29	10.5500
210	8.25	1.29	10.5500
211	8.25	1.29	10.5500
212	8.25	1.29	10.5500
213	8.25	1.29	10.5500
214	8.25	1.29	10.5500
215	8.25	1.29	10.5500
216	8.25	1.29	10.5500
217	8.25	1.29	10.5500
218	8.25	1.29	10.5500
219	8.25	1.29	10.5500
220	8.25	1.29	10.5500
221	8.25	1.29	10.5500
222	8.25	1.29	10.5500
223	8.25	1.29	10.5500
224	8.25	1.29	10.5500
225	8.25	1.29	10.5500
226	8.25	1.29	10.5500
227	8.25	1.29	10.5500
228	8.25	1.29	10.5500
229	8.25	1.29	10.5500
230	8.25	1.29	10.5500
231	8.25	1.29	10.5500
232	8.25	1.29	10.5500
233	8.25	1.29	10.5500
234	8.25	1.29	10.5500
235	8.25	1.29	10.5500
236	8.25	1.29	10.5500
237	8.25	1.29	10.5500
238	8.25	1.29	10.5500
239	8.25	1.29	10.5500
240	8.25	1.29	10.5500
241	8.25	1.29	10.5500
242	8.25	1.29	10.5500
243	8.25	1.29	10.5500
244	8.25	1.29	10.5500
245	8.25	1.29	10.5500
246	8.25	1.29	10.5500
247	8.25	1.29	10.5500
248	8.25	1.29	10.5500
249	8.25	1.29	10.5500
250	8.25	1.29	10.5500
251	8.25	1.29	10.5500
252	8.25	1.29	10.5500
253	8.25	1.29	10.5500
254	8.25	1.29	10.5500
255	8.25	1.29	10.5500
256	8.25	1.29	10.5500
257	8.25	1.29	10.5500
258	8.25	1.29	10.5500
259	8.25	1.29	10.5500
260	8.25	1.29	10.5500
261	8.25	1.29	10.5500
262	8.25	1.29	10.5500
263	8.25	1.29	10.5500
264	8.25	1.29	10.5500
265	8.25	1.29	10.5500
266	8.25	1.29	10.5500
267	8.25	1.29	10.5500
268	8.25	1.29	10.5500
269	8.25	1.29	10.5500
270	8.25	1.29	10.5500
271	8.25	1.29	10.5500
272	8.25	1.29	10.5500
273	8.25	1.29	10.5500
274	8.25	1.29	10.5500
275	8.25	1.29	10.5500
276	8.25	1.29	10.5500
277	8.25	1.29	10.5500
278	8.25	1.29	10.5500
279	8.25	1.29	10.5500
280	8.25	1.29	10.5500
281	8.25	1.29	10.5500
282	8.25	1.29	10.5500
283	8.25	1.29	10.5500
284	8.25	1.29	10.5500
285	8.25	1.29	10.5500
286	8.25	1.29	10.5500
287	8.25	1.29	10.5500
288	8.25	1.29	10.5500
289	8.25	1.29	10.5500
290	8.25	1.29	10.5500
291	8.25	1.29	10.5500
292	8.25	1.29	10.5500
293	8.25	1.29	10.5500
294	8.25	1.29	10.5500
295	8.25	1.29	10.5500
296	8.25	1.29	10.5500
297	8.25	1.29	10.5500
298	8.25	1.29	10.5500
299	8.25	1.29	10.5500
300	8.25	1.29	10.5500
301	8.25	1.29	10.5500
302	8.25	1.29	10.5500
303	8.25	1.29	10.5500
304	8.25	1.29	10.5500
305	8.25		

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 神戸地方延務局西宮支局

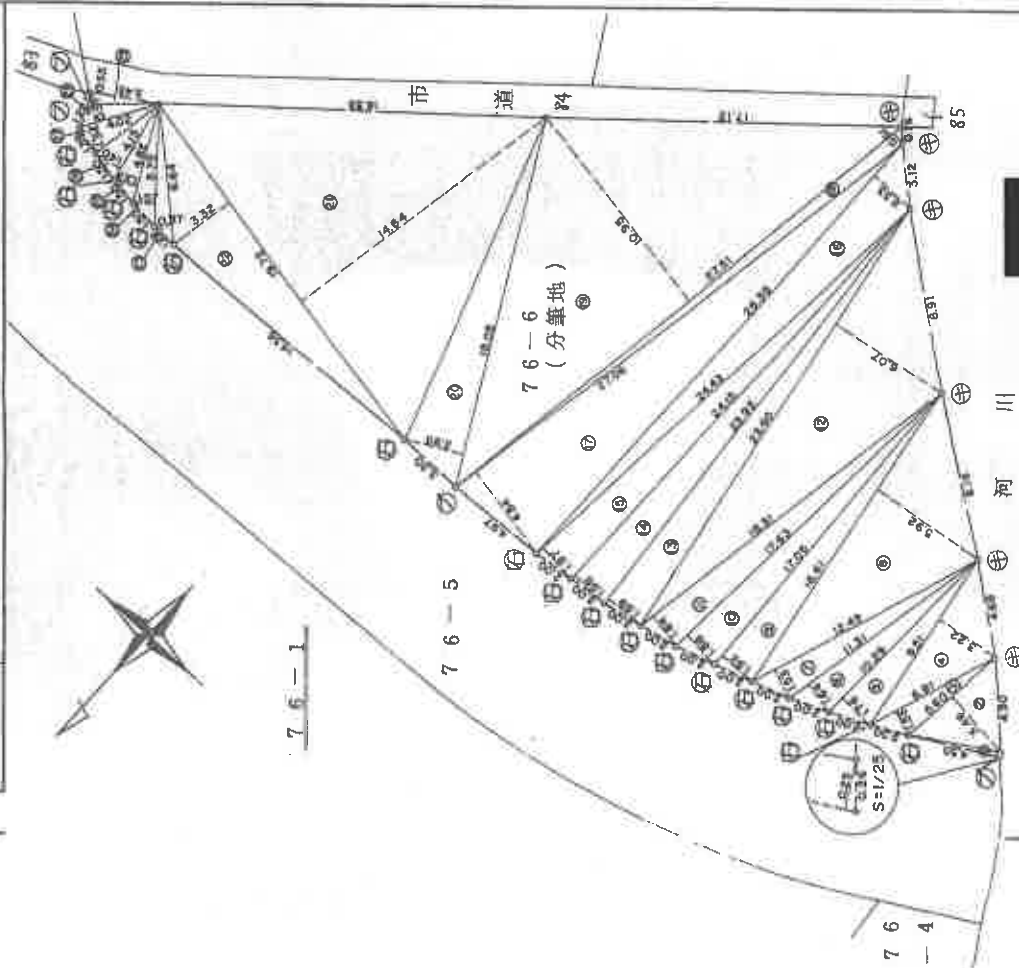
53.11.25
44
地積測量図(3-5)

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	6.91	1.35
4	9.51	3.22
5	10.29	1.76
6	11.31	1.64
7	12.49	1.53
8	16.61	5.92
9	17.06	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	2.85
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
① 金属プレート杭
② プレート板
③ 石



作製者

申請人

昭和53年11月 9日(作成)

1 250

007759

登記年月日：昭和53年8月7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 神戸地方務局西宮支局

前 46-4 後・新 S 53.8.7
地 番 46~4, 46~5
土地の所在 西宮市上ヶ原山田町

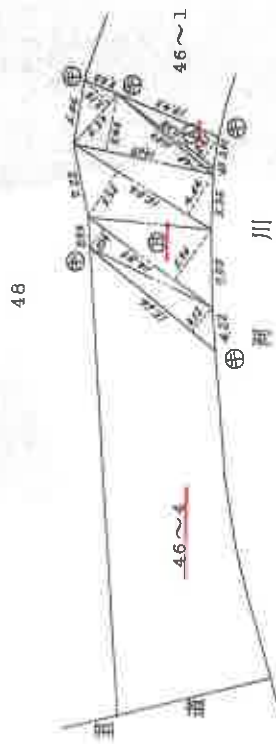
地積測量図

④ 46~6

順	係	底辺	面積	積
1	11.470	0.440	5.18253	
2	11.580	2.610	30.2238	
計		1/2	mm ²	35.40631

⑤ 46~7

順	係	底辺	面積	積
1	15.640	3.120	48.7768	
2	14.18	2.240	31.9088	
3	14.870	5.190	88.6252	
4	15.640	5.320	82.6728	
5	15.640	4.640	72.1056	
6	13.690	5.440	74.4736	
7	6.330	3.150	19.6245	
計		1/2	mm ²	419.6073



境界標の種類
④ 金属標

作製者

印 (昭和53年5月13日)

申請人

0072

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

令和7年4月14日

神戸地方法務局西宮支局

請求番号：14-5

 $\{1/2\}$

地積測量圖

前 46-4 卷・新

地積測量圖

253.11.25

1/5

4.6-4.9	香
4.8-4.9	香

土地の所在 西宮市上ヶ原山田町

76-6 } 84 } 2246-916 第

40

46-9
(分筆地)

46-4
(殘地)

三、海

58-85

$$\underline{46-4}$$

殘地計算

477. 44545-337. 03610=140. 40935

$$\underline{140\text{ m}^2}$$

作者

由 籍 人

昭和53年11月 6日作

尺: 1' 500" 尺: 1' 500"

200

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 神戸地方延務局西宮支局

853.11.25

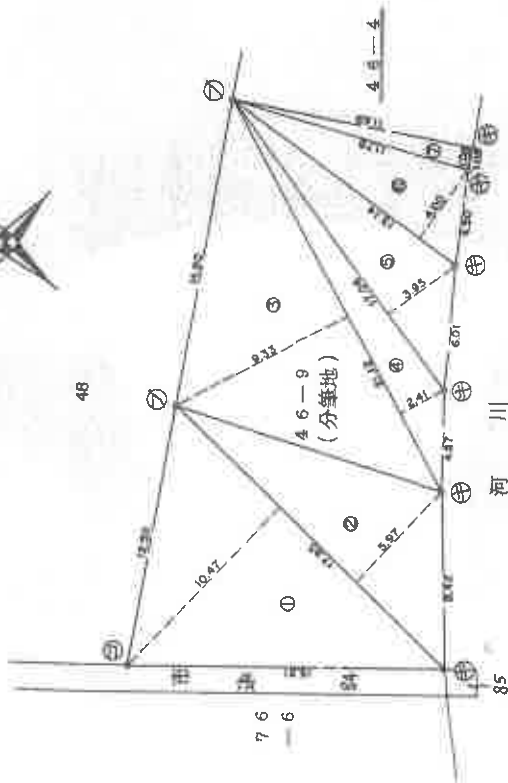
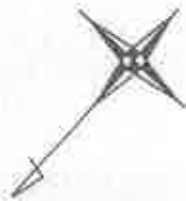
地積測量図

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	17.85	10.47	106.8853
②	17.85	5.97	106.5545
③	21.12	3.33	197.0496
④	21.12	2.41	50.8992
⑤	17.06	3.95	57.3370
⑥	13.14	4.00	52.5600
⑦	11.78	1.03	12.7224
1/2			674.0722
			337.0361
			337.03 m ²



- 境界標の種類
- ② コンクリート杭
 - ④ 金属プレート
 - ⑦ プレート板

作者

申請人

1 M
250

昭和53年11月9日(作製)

00771

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4月14日 神戸地方支務局西宮支局

554.4.18
地積測量図

前 22-13 後・新
22-13、22-86、
22-87、22-88

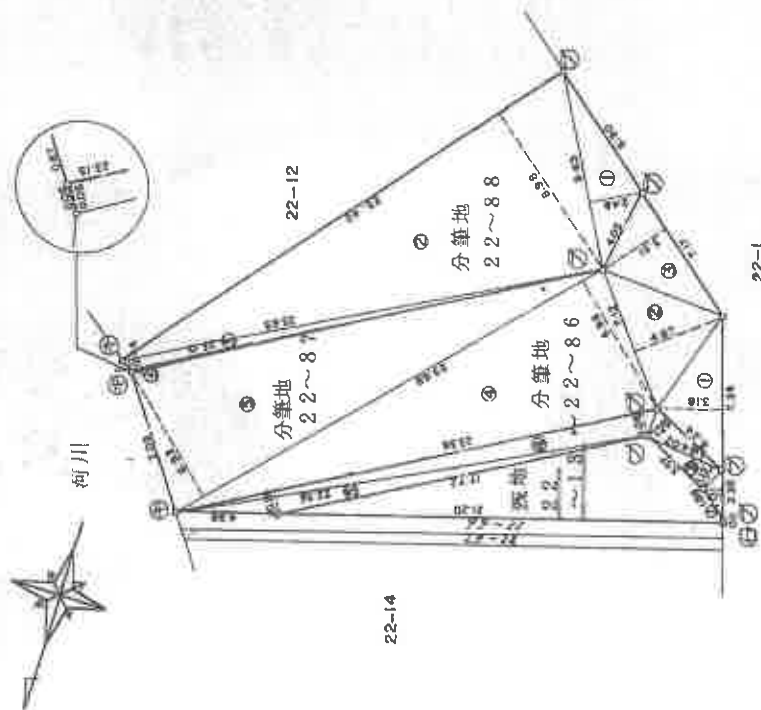
地 番
土地の所在 西宮市甲陽園東山町

22~88 求積表		
1	9.65	2.48
2	25.40	8.98
3	23.65	0.44
計		262.4300
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 = 44.3072
44.30 m²



境界線の種類
① 金属プレート
② プレート板
③ 石 杭

作製者

申請人

年 4月17日(行庫)

縮尺 1/250

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 神戸地方法務局西宮支局

前 22-66 後・新

地番	22-66 22-67
土地の所在	西宮市甲陽園東山町

地積測量図 新 22-17
22-86

22-44 4 28

31767
22-66 22-17 合
22-17 18 22-56 合



河川

分界地
22-66

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

22-14

22-88

22-87

22-18

22-1

外 境界線の種別
④ 金属プレート

残地計算

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

作製者

54年4月28日(作製)

申請人

縮尺 1 M
250

(国土院標準)

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

建物図面

家屋番号	上ヶ原山田町 76番1の209
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208号

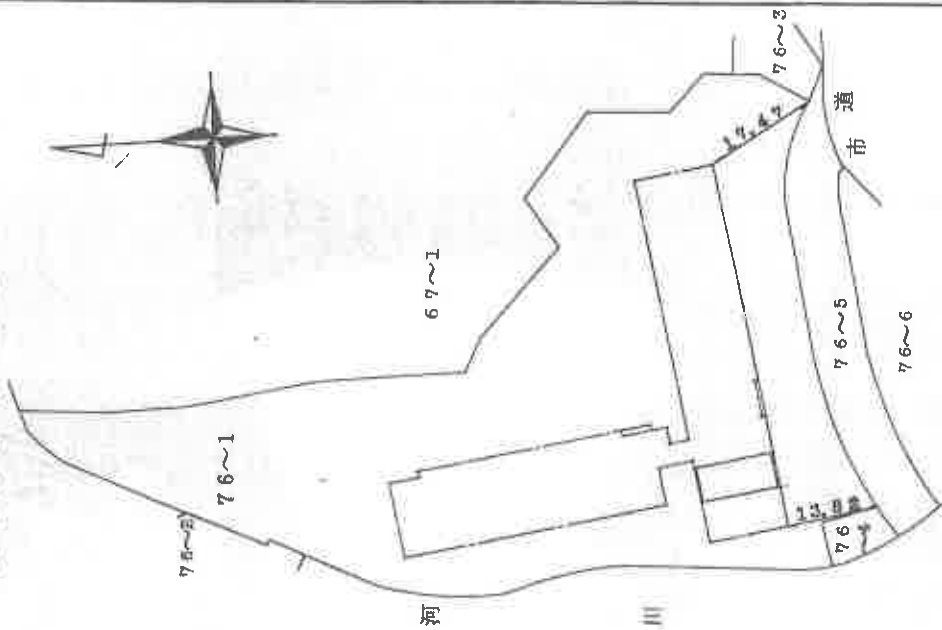
区分 2 階



求積

$$5.38 \times 12.38 = 66.6044$$

床面積 66㎡60



作製者	申請人	縮尺	1/M
		250	800
	216073		

(昭和53年12月11日作製)

登記年月日：昭和53年12月16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76番地の1

建 築 各 階 平 面 図

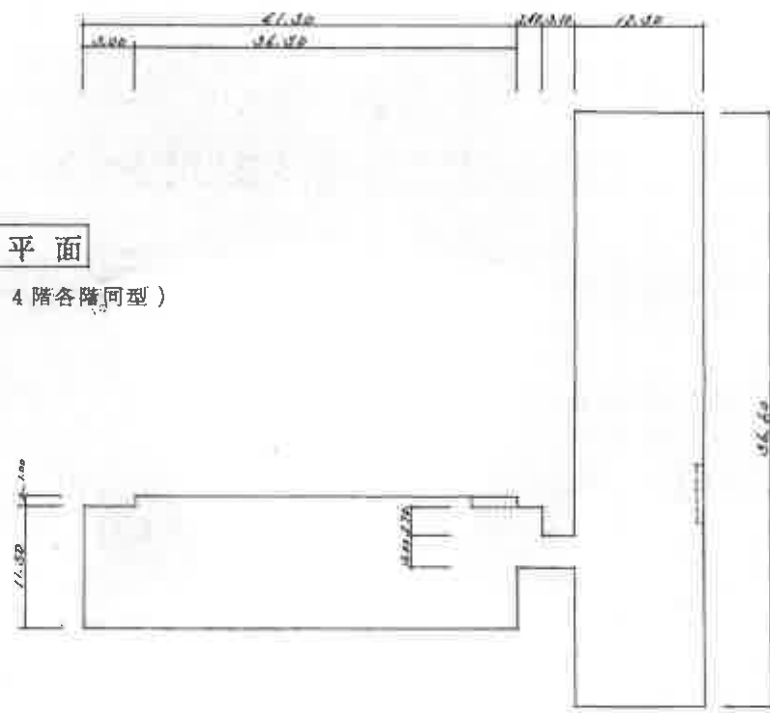
1 棟 2 4 階 平 面

(2 ・ 3 ・ 4 階 各 階 同 型)

求 積

1.00	×	36.50	=	36.5000
11.50	×	41.50	=	477.2500
13.70	×	7.40	=	101.3800
0.00	×	13.10	=	0.0000
46.40	×	12.50	=	580.0000
8.40	×		=	126.2300

床面積 1244.23



作製者

縮 尺 1/500

申請人

216051

昭和53年12月16日(計)

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 神戸地方支務局西宮支局

各階平面図 53.12.16

家屋番号

建築物の所在 西宮市上ヶ原山田町76番地の1

建各階平面図

1 棟 1 階 平面

※ 図

床面積 96 ㎡ 17

作製者

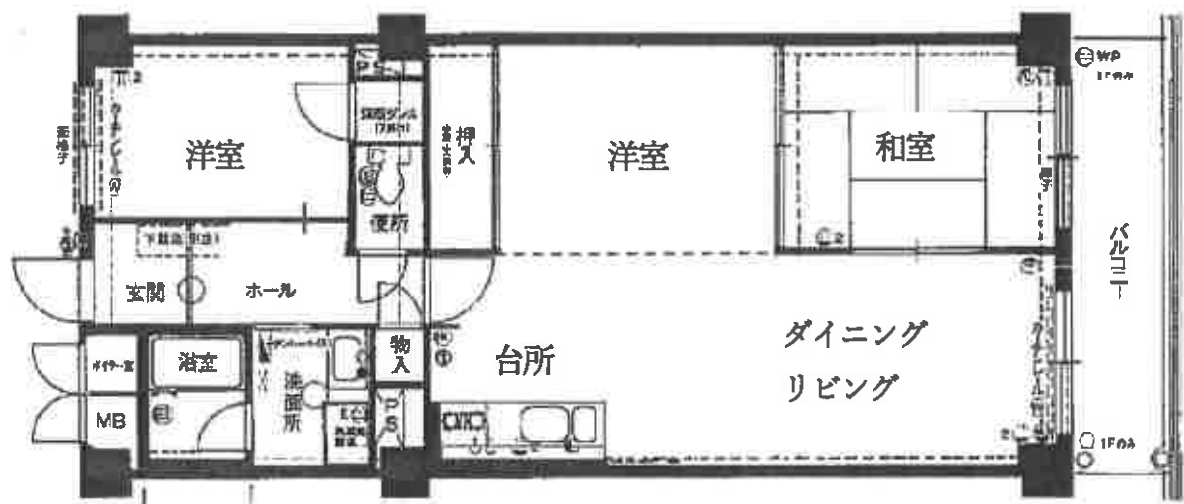
昭和53年12月11日作成

縮尺 1/500

申請人

218053

縮尺 1/500



参 考 写 真

令和 7 年（ケ）第 2 2 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

