

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 8 年 2 月 10 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 2 月 26 日から 令和 8 年 3 月 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 12 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 4 月 2 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 8 年 2 月 10 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, 2	14, 170, 000 11, 336, 000	一括	2, 834, 000	181, 950	0
1	5, 390, 000				
2	8, 780, 000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 西宮市松風町
 地 番 30 番 4
 地 目 宅地
 地 積 65.76 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市松風町 30 番地 3、30 番地 4
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 95.54 平方メートル
 2 階 74.50 平方メートル
 3 階 63.50 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松風町 30 番 4
 建物の名称 D
 種 類 店舗兼住宅
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 49.32 平方メートル
 2 階 38.33 平方メートル
 3 階 34.98 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 西宮市松風町
地 番 30番4
地 目 宅地
地 積 65.76平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市松風町 30番地3、30番地4
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 95.54平方メートル
2階 74.50平方メートル
3階 63.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松風町 30番4
建物の名称 D
種 類 店舗兼居宅
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 49.32平方メートル
2階 38.33平方メートル
3階 34.98平方メートル



令和 7年(ケ)第 56号
令和 7年10月 8日受理
令和 7年**11**月**17**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 所 在 西宮市松風町
地 番 30番4
地 目 宅地
地 積 65.76平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市松風町 30番地3、30番地4
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 95.54平方メートル
2階 74.50平方メートル
3階 63.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松風町 30番4
建物の名称 D
種 類 店舗兼居宅
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 49.32平方メートル
2階 38.33平方メートル
3階 34.98平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	兵庫県西宮市松風町4番8-104号		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
建 物	物件2		
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店舗、居宅（空き家）として占有している ☐ 「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	「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		
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土地について

南東側及び西側で道路に接している。

南東側道路とは概ね等高である。

西側道路とは高低差があり、物件1は西側道路より約2メートル低位にある。

物件1は北側隣接地よりも約2メートル低位にある。

道路面、物件2建物及び一棟の建物の配置状況から、物件1の形状は概ね建物図面のとおりに思われる。

2 物件2建物について

物件2を含む一棟の建物は、2戸の専有部分からなる縦割りの区分建物であり、物件2は、物件1土地上にある。

物件2は、1階が店舗、2階3階が居宅となっている。

1階店舗部分へは、南東側道路から出入りしている。

1階店舗と2階3階居宅部分とは建物内部で行き来はできない。

2階3階居宅部分へは、西側道路の法面上に設置された鉄板を経由して出入りしている。なお、東側隣接建物の2階玄関へは、物件2の2階玄関前を経由して出入りされており、物件2の2階玄関前スペースは共用廊下のように使用されている。

西側道路上の上記鉄板について、西宮市役所に対し占用許可の有無について照会したが、占用許可は不見当であった。

また、上記鉄板上には、物置（動産）や円形のタンクのような設備が設置されていた。円形タンクには配管が接続されており、その配管は物件2とつながっているようだが、設備の具体的な機能は不明である。

1階南西端の倉庫内に立ち入ったところ、同倉庫内の北側の内壁が壊されており、壁内の鉄筋が切られている状態であった。

1階店舗奥バックヤードの天井に水漏れによると思われるシミが見られた。

外壁の剥離、室内の汚れ・損傷が多数見受けられ、維持管理の状態は芳しいものではなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

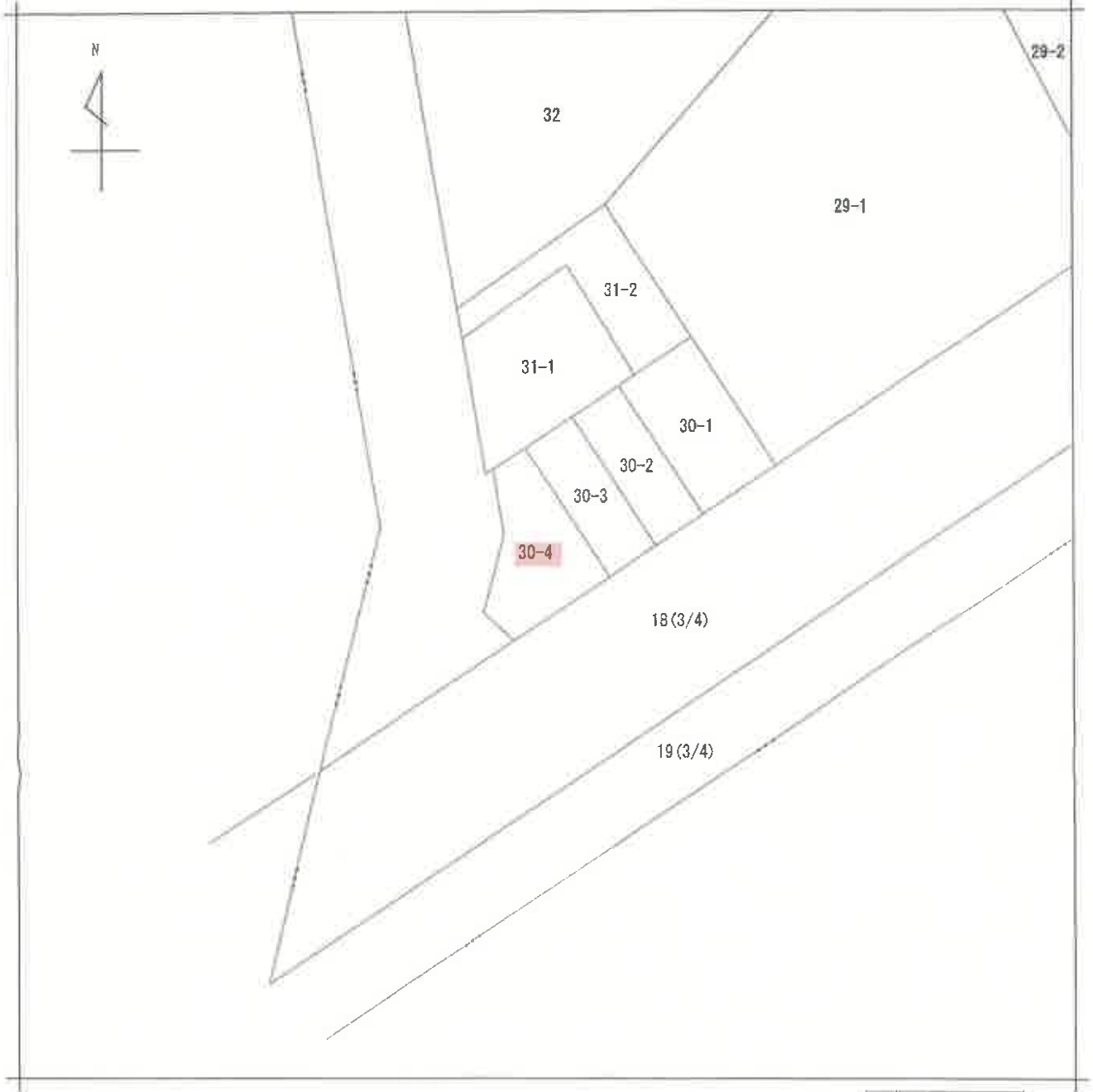
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者東電器株式会社代表者)	1 本件物件について、店舗は営業しておらず、居宅は誰も住んでいません。荷物はある程度片付け出していますが、まだ残っています。所有者である当社が占有しているということで構いません。 2 1階店舗のバックヤードの天井に水漏れ跡があります。 3 私は最近代表者になったので、過去のことはよくわかりません。私の知る限りにおいて、リフォームはしていません、ペットは飼っていません、事件事故はありません、境界に争いはありません。 4 西側道路上の鉄板、同鉄板上の物置やタンクについて、私は何も知りません。

(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
R7年10月16日 (木) 9:40-9:50	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10月16日 (木) 10:20-10:40	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券110円添付)
R7年10月24日 (金) 10:20-11:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから聴取、評価人同行
R7年11月5日 (水) 10:50-10:55	当庁 (電話、受信)	西宮市役所担当者から聴取
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 7年10月24日 物件2の1階倉庫につき、Aは鍵を所持していなかったため、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させた。 ☐ 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。



請求部分	所在	西宮市松風町				地番	30番4			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年11月				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10月16日
神戸地方法務局西宮支局
登記官

請求番号：6-8
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成2年2月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月16日 神戸地方支庁 西宮支局

登記官

(7 枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号 松風町30番4

建物の所在 西宮市松風町30番地3、30番地4

3.2.22

各階平面図

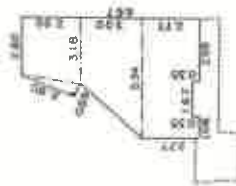
1 階



床面積

$$\begin{aligned}(2.80+3.18) \times 2.90 \div 2 &= 8.6710 \\ 0.69 \times 2.80 \div 2 &= 0.9660 \\ (3.18+5.74) \times 3.00 \div 2 &= 13.3800 \\ 2.83 \times 5.74 &= 16.2442 \\ 0.21 \times 1.95 &= 0.4095 \\ 1.20 \times 0.20 \div 2 &= 0.1200 \\ 1.99 \times 2.20 &= 4.3780 \\ 0.94 \times 5.49 &= 5.1606 \\ \text{合計} &= 49.3293 \\ \text{1階床面積} &= 49.32 \text{ ㎡}\end{aligned}$$

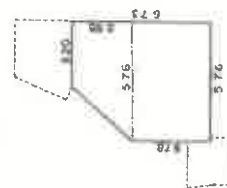
2 階



床面積

$$\begin{aligned}(2.80+3.18) \times 2.90 \div 2 &= 8.6710 \\ 0.69 \times 2.80 \div 2 &= 0.9660 \\ (3.18+5.74) \times 3.00 \div 2 &= 13.3800 \\ 2.77 \times 5.74 &= 15.8998 \\ -0.35 \times 1.67 &= -0.5845 \\ \text{合計} &= 38.3323 \\ \text{2階床面積} &= 38.33 \text{ ㎡}\end{aligned}$$

3 階



床面積

$$\begin{aligned}(3.20+5.76) \times 2.95 \div 2 &= 13.2160 \\ 3.78 \times 5.76 &= 21.7728 \\ \text{合計} &= 34.9888 \\ \text{3階床面積} &= 34.98 \text{ ㎡}\end{aligned}$$

専有部分の建物 建物番号 D



東側隣接建物

物件2建物

物件1土地

9

道

路

1

道

作成者

年 2月 15日(作製)

縮 尺 1/250



申請人

縮 尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

372542

(1/2)

請求番号：6-9

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

登記年月日：平成2年2月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月16日 神戸地方建設局西宮支局

(8 枚目)

登記簿

図求番号：6-9

(2/2)

各階平面図

家屋番号
松風町30番4

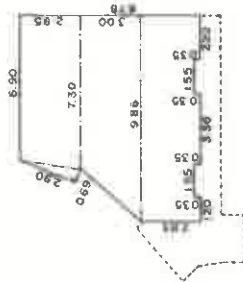
建物の所在
西宮市松風町30番地3、30番地4

建物図面 各階平面図

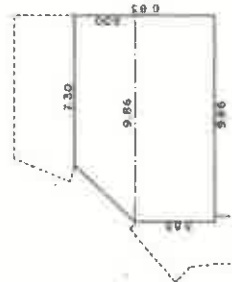
1.1.1.2.

1 棟の建物

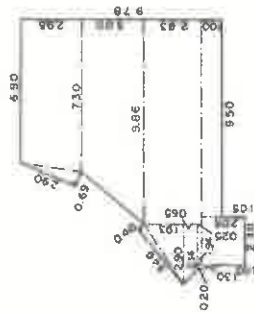
2 階



3 階



1 階



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

申請人

縮尺 1/250

年 2 月 1 5 日 作製

作製者

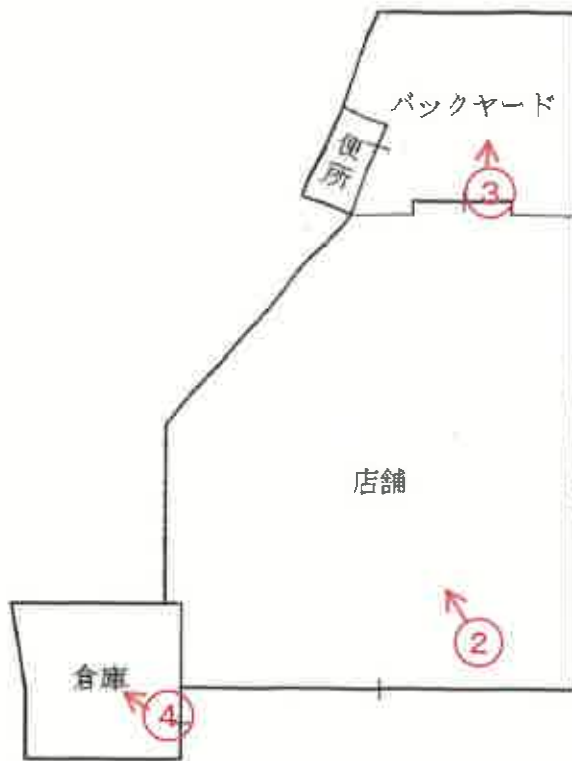
372540

縮尺 1/250

(大阪土地家産調査士会)

建 物 間 取 図

【1F】



【2F】



【3F】



令和7年(ケ)第56号





3



4



⑤



⑥



7



8

9



10



令和 7 年 《ケ》 第 56 号
令和 7 年 10 月 24 日 現地調査
令和 7 年 11 月 21 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

明井 英雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金14,170,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金5,390,000円
物件2(建物)	金8,780,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(＝内法面積)を用いる。
特 記 事 項			
	・ 特になし		

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（物件1）

位置・交通	阪急電鉄線 苦楽園口駅の北西方 約400m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付近の状況	店舗併用住宅、戸建住宅、公共施設等が混在する住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 特になし
画地条件	規模 65.76 m ² の 不整形地 間口（南東側）×奥行 約8m×約11m	
接面道路の状況	南東側 幅員約16m 市道 西側 幅員約7.5m 市道	
土地利用状況等	物件1は物件2建物の敷地	
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	- 物件1土地は、南東側市道とは概ね等高に接面しているが、西側市道とは高低差を有し、物件1土地は西側市道より約2m低位に位置している。また、北側隣接地よりも約2m低位にある。 - 物件1土地の形状及び物件2建物の配置の状態は、概ね建物図面のとおりである。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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) 昭和45年8月26日 経過年数 55年 程度 経済的残存耐用年数 ー 程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート・木造 屋 根 : 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル吹付、サイディング等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : クロス貼、合板、リシン吹付等 床 : フローリング、カーペット、タタミ等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり (専有部分の床面積: 122.63㎡)
現況用途等	現況用途: 1階: 店舗、2階～3階: 居宅 間 取 り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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。 ・物件2を含む一棟の建物は、2戸の専有部分からなる縦割りの区分建物であり、対象専有部分 (家屋番号: 松風町30番4) は、物件1土地上にある。 ・店舗部分への出入りは南東側の市道から、居宅部分への出入りは西側市道の法面上に設置された鉄板を経由して行われており、1階店舗と2階3階居宅部分とは建物内部で行き来はできない。なお、西側市道上の鉄板を設置することについて市道の占用許可は取得されていない。 ・上記鉄板上には、物置 (動産) や円形タンクのような設備が放置されている。円形タンクには配管が接続されており、その配管は物件2建物とつながっているようだが設備の具体的な機能は不明である。 ・外壁の剥落や室内の汚れ・損傷が多数見受けられ、維持管理の状態は劣る。1階店舗奥バックヤードの天井には水漏れによると思われるシミが見られた。 ・物件2建物は、都市計画法で定められた建ぺい率(60%)を超過している。

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）

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	428,000	0.95	65.76	0.90	24,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 西宮－16

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/㎡)
 $391,000 \times 105/100 \times 100/101 \times 100/95 \div 428,000$

◇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(1.01)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/97 \times 100/100 \div 100/95$

イ 個別格差：角地、方位、不整形等(0.95)

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2）

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
2	200,000	122.63	0.05	1,230,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

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	24,060,000	0.60	法定地上権	14,440,000

(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	24,060,000	-14,440,000		0.80	0.70	5,390,000
2	1,230,000	+14,440,000	1.00	0.80	0.70	8,780,000
一 括 価 格 (合 計)						14,170,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 対象建物は縦割り型の区分所有建物であり、建物の解体や建替えが困難となる可能性がある点を十分に考慮した。

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－16
所 在 : 西宮市松風町38番2
「松風町5－3」
価 格 : 391,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「苦楽園口」駅より道路距離450m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 176㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員10m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、マンションが混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 14,382,360円
物件2 : 2,075,050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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 西宮市松風町
地 番 30番4
地 目 宅地
地 積 65.76平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

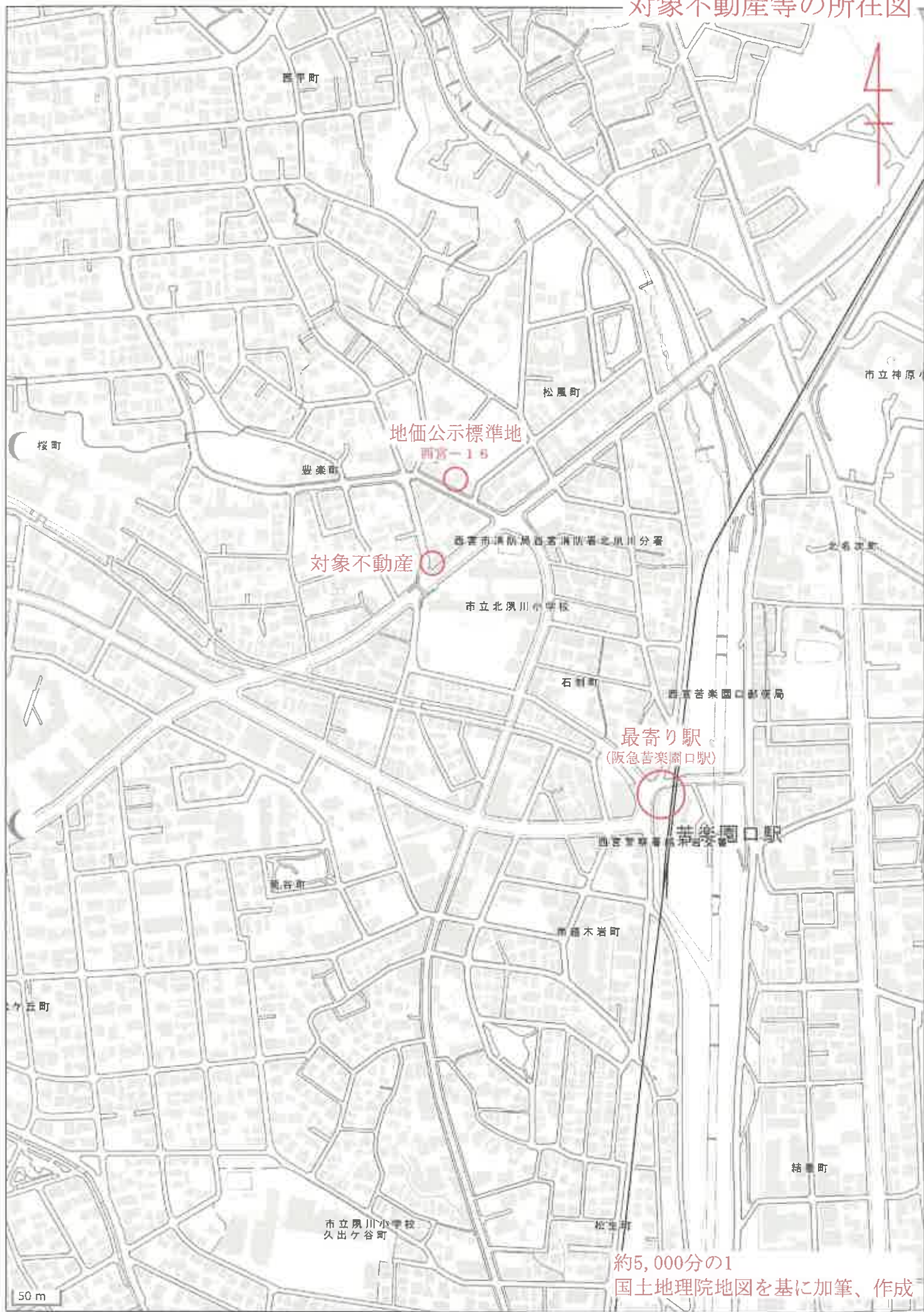
所 在 西宮市松風町 30番地3、30番地4
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階
建
床 面 積 1階 95.54平方メートル
2階 74.50平方メートル
3階 63.50平方メートル

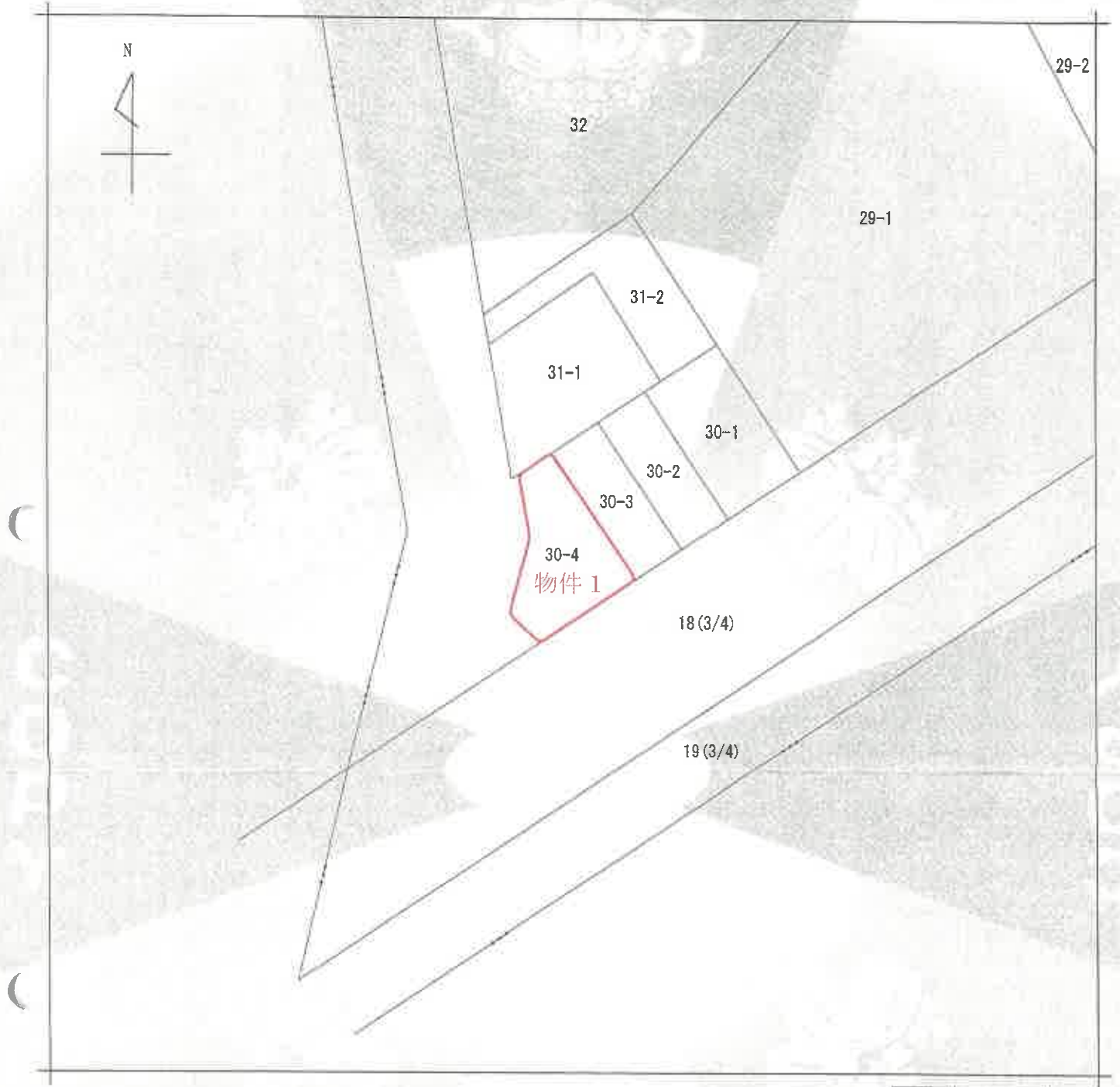
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松風町 30番4
建物の名称 D
種 類 店舗兼居宅
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階
建
床 面 積 1階 49.32平方メートル
2階 38.33平方メートル
3階 34.98平方メートル



対象不動産等の所在図





(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 分	所 在 西宮市松風町					地 番	30番4			
出 力 尺 寸	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和48年11月			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。

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和7年8月28日

神戸地方法務局

請求番号：12-1

(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

各階平面図

建物図面

3.2.22

家屋番号 松風町30番4

建物の所在 西宮市松風町30番地3、30番地4

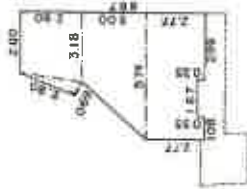
1 階



床面積

$$\begin{aligned}(2.80+3.18) \times 2.90 \div 2 &= 8.6710 \\ 0.69 \times 2.80 \div 2 &= 0.9660 \\ (3.18+5.74) \times 3.00 \div 2 &= 13.3800 \\ 2.83 \times 5.74 &= 16.2442 \\ 0.21 \times 1.95 &= 0.4095 \\ 1.20 \times 0.20 \div 2 &= 0.1200 \\ 1.99 \times 2.20 &= 4.3780 \\ 0.94 \times 5.49 &= 5.1606 \\ \text{合計} &49.3293 \\ \text{1階床面積} &49.32 \text{ ㎡}\end{aligned}$$

2 階



床面積

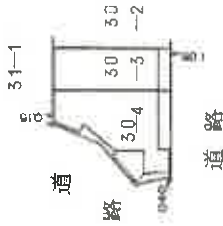
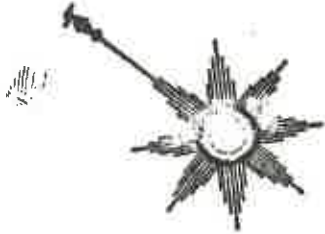
$$\begin{aligned}(2.80+3.18) \times 2.90 \div 2 &= 8.6710 \\ 0.69 \times 2.80 \div 2 &= 0.9660 \\ (3.18+5.74) \times 3.00 \div 2 &= 13.3800 \\ 2.77 \times 5.74 &= 15.8998 \\ -0.35 \times 1.67 &= -0.5845 \\ \text{合計} &38.3323 \\ \text{2階床面積} &38.33 \text{ ㎡}\end{aligned}$$

3 階



床面積

$$\begin{aligned}(3.20+5.76) \times 2.95 \div 2 &= 13.2160 \\ 3.78 \times 5.76 &= 21.7728 \\ \text{合計} &34.9888 \\ \text{3階床面積} &34.98 \text{ ㎡}\end{aligned}$$



作製者

年 2 月 15 日 (作成)

縮 1 / 250 尺



申請人



縮 1 / 500 尺

(大阪土地家屋調査士会)

3725A2

各階平面図

建物図面

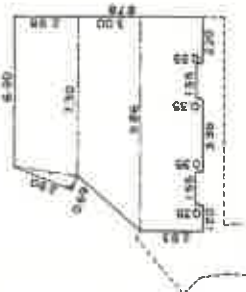
1.2.2.2

家屋番号 松風町30番地4

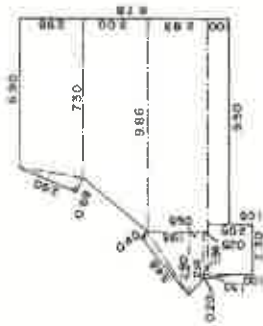
建物の所在 西宮市松風町30番地3、30番地4

1棟の建物

2階



1階



3階



作製者

縮尺

1/250



申請人

372540

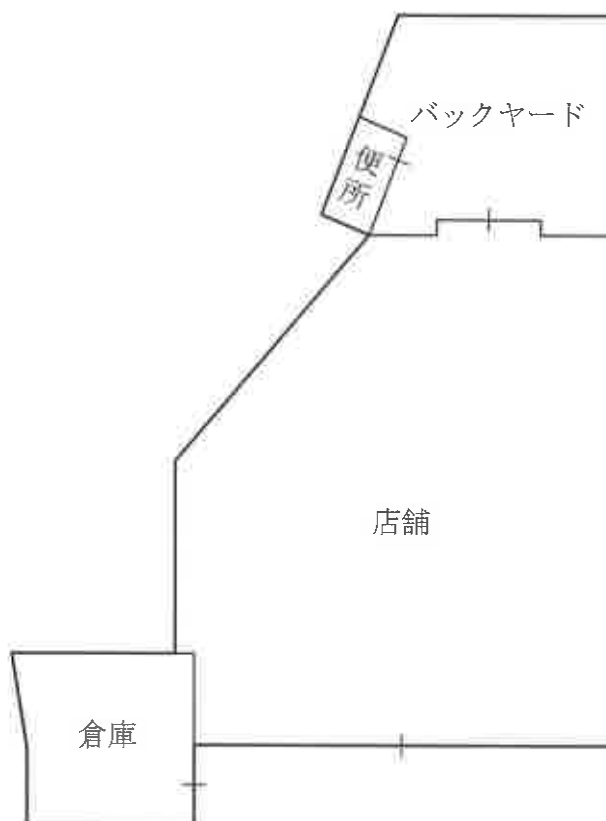
縮尺

1/250

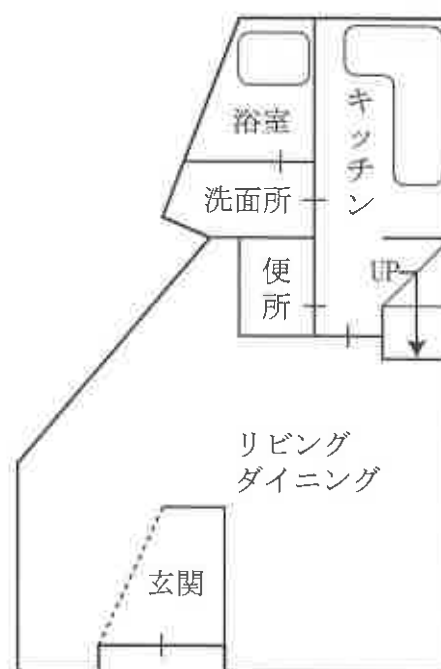
(大阪土地家屋調査士会)

建 物 間 取 図

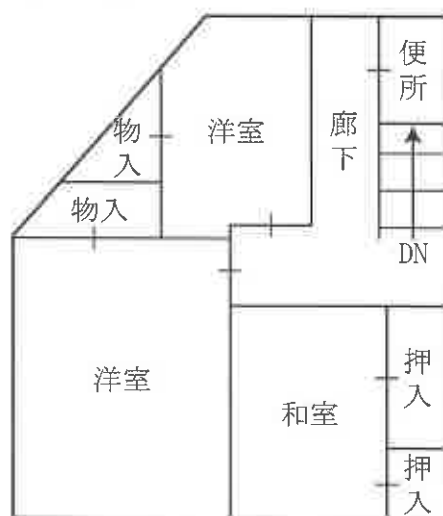
【 1 F 】



【 2 F 】



【 3 F 】



対象部分を含む一棟の建物



対象物件を
東方から撮影

対象部分を含む一棟の建物



対象物件を
南方から撮影

対象部分を含む一棟の建物



対象物件を
北西方から撮影