

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）
1～3	43,790,000 35,032,000	一括	8,758,000	352,130	0
1	13,360,000				
2	30,280,000				
3	150,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 西宮市毘沙門町
地 番 16番2
地 目 宅地
地 積 289.26平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 西宮市毘沙門町 16番地2
家屋 番号 16番2の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 54.65平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 西宮市毘沙門町
地 番 12番2
地 目 雑種地
地 積 7.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年12月19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1～3】

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

【物件番号1】

隣地(地番13番4)との境界が不明確である。

《 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 西宮市毘沙門町
地 番 16 番 2
地 目 宅地
地 積 289.26 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 西宮市毘沙門町 16 番地 2
家屋 番号 16 番 2 の 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 67.07 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 西宮市毘沙門町
地 番 12 番 2
地 目 雑種地
地 積 7.35 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和 7年(ケ)第 61号
令和 7年10月31日受理
令和 7年12月15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 西宮市毘沙門町
地 番 16番2
地 目 宅地
地 積 289.26平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市毘沙門町 16番地2
家屋 番号 16番2の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 54.65平方メートル

所有者 A

3 所 在 西宮市毘沙門町
地 番 12番2
地 目 雑種地
地 積 7.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県西宮市毘沙門町3番14号		
土地	物件1、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 雑種地（物件3）		
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	☒ 物件1につき ☒ 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 ☒ 物件3につき 排水のために使用されている ☐ 「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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

北側で道路に接している。

東側隣接地とはブロック塀付近が境界と思われる。西側隣接地との間に、東側から順に、ブロック、溝、ブロックがあり、この付近が境界と思われる。所有者Aは溝の中央付近が境界と思うという認識であった。一方、公図、地積測量図では、後記の物件3の西端と、物件1の西端が一直線になっている。物件3の南西端にコンクリート杭があり、このコンクリート杭を前提にすると、物件1と西側隣接地との間にあるブロック、溝、ブロックについて、西側のブロックは西側隣接地内であり、溝と東側のブロックが物件1内となる。しかし、これは公図、地積測量図をもとにした見立てに過ぎないことに留意されたい。

南側にフェンス、擁壁（高さ約4.5メートル程度）が施されている。この擁壁の下に溝がある。この溝が物件1内であるのか否かははっきりとはしないが、物件1の排水のための溝であり、後記の物件3に排水がつながっている可能性が高いと思われる。

外構は工事未了の状態であった。

北側道路とはほぼ等高である。

2 物件3土地について

本件所有者Aの持分は2分の1であり、他の共有者Bの持分も2分の1である。

Bは、物件1土地の東側隣接地（地番16番1）の共有者である。

物件3は排水のために使用されているものと見受けられた。

物件1土地の東側隣接地（地番16番1）から、物件3に排水する場合、物件1土地を通る必要があると思われる。上記のとおり、物件1の南側の擁壁の下にある溝が物件1内だとすると、物件1土地の東側隣接地（地番16番1）の排水もこの物件1土地内の溝を利用して物件3に排水している可能性が高いものと思われる。

3 物件2建物について

目視の限りでは、特段の不具合箇所は見受けられなかった。

薪ストーブあり。

階段ホールに梯子があり、屋根裏収納があった（写真⑧）。

2階北西側洋室にロフトがあった。

(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 本件物件は、私が家族で住んでいます。 2 住んでいて不具合箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 室内で、猫とウサギを1匹ずつ飼っています。 5 本件物件内で、事件事故はありません。 6 資金の関係で、外構工事が未完了です。 7 物件3は排水のために使用しています。西側隣接地の方と共有となっていると思い込んでいましたが、登記を見ると東側隣接地の方と共有となっていることが確認できました。東側隣接地の方の排水が当方の土地を通っているのか否か、詳細はわかりません。取り決めもありませんし、金銭的やり取りもありません。
■ B (物件3共有者)	Bからの回答書要旨は次のとおり 物件3土地は、排水路として使用しています。 (物件1土地を使用しているかどうか、何らかの取り決め等があるかという質問事項に対しては、空白であった。)

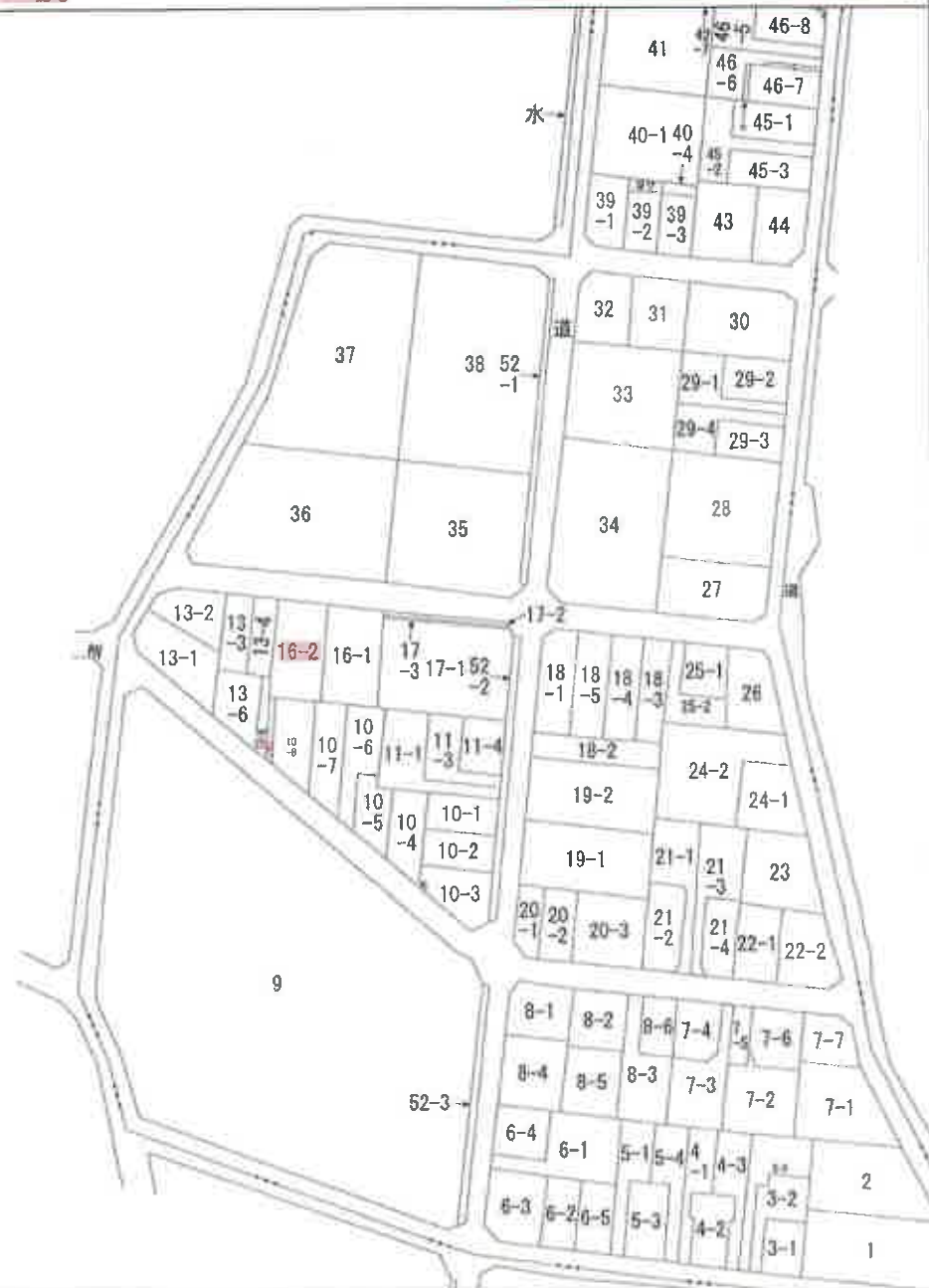
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11月7日（金） 9：10－9：25	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11月7日（金） 10：00－10：20	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11月17日（月） 9：45－10：45	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25日（火） 14：00	当庁	Bに対し照会書送付（郵券110円使用、返信用郵券110円添付）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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

イ 46-1 ハ 46-10 ホ 10-9
ロ 46-2 ニ 46-9 ヘ 12-2



(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	西宮市毘沙門町					地 番	16番2		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分		座 標 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 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11月7日
神戸地方法律局西宮支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6 枚目)

印

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(弘文堂印刷)

060860

尺	$\frac{1}{2000}$
---	------------------

請求番号：4-2

(7 枚目)

製品部

549. 1. 28

前 16 後・新

積 測 量

16-1-2

西泉中興沙門所

昭和四十九年九月十五日

著 者

人 籍 甲

16-2 (B) 求積計算

$$\frac{26.340 \times (10.982 + 10.982)}{2} = 289.2658$$

289.26

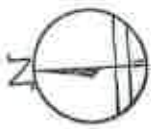
16-1 (A) 线性地

16-2 (B)

122

 $z \sim z'$

路道



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11月7日 神戸地方方法務局西宮支局

令和7年11月7日

神戸地方法務局西宮文局

製品部

登記年月日 昭和48年7月17日

前 12 後・新 S 48.7.17

地 積 測 量 図

地 番	12-1
土地の所在	西宮市昆沙内町

作 製 年 月 日
昭和四十八年六月十八日

作 製 者

申 請 人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

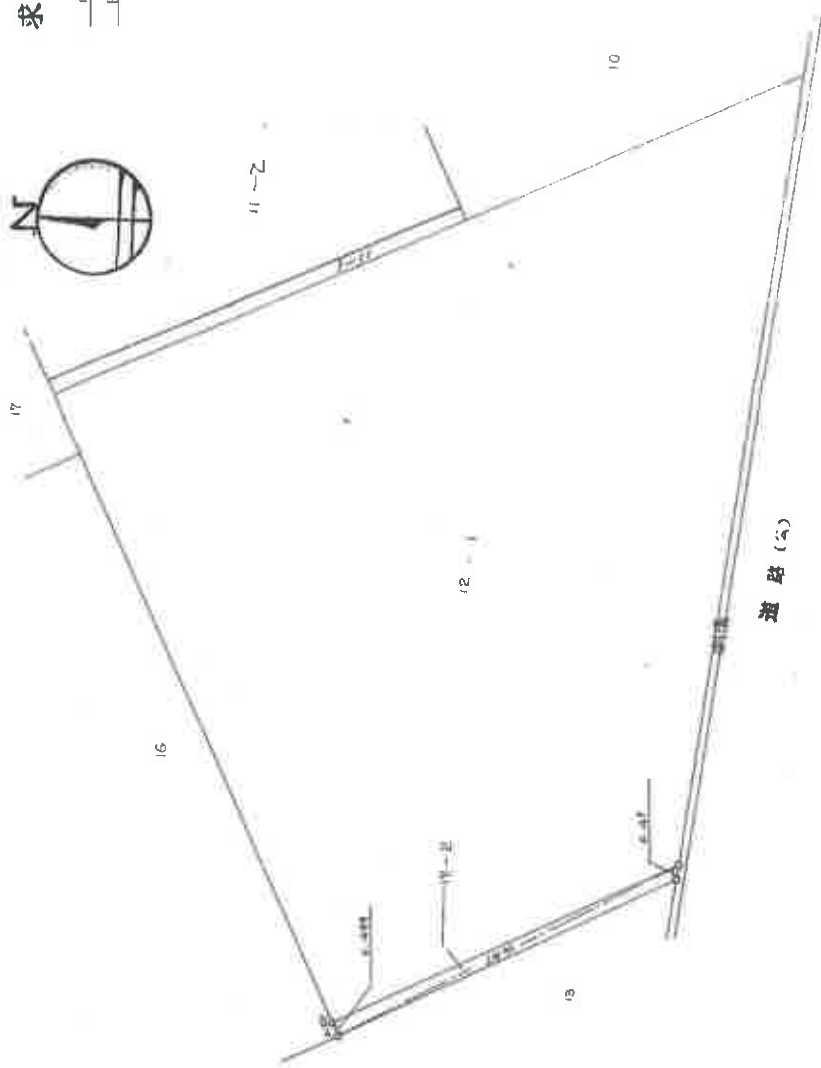
求 積 計 算

$$\begin{array}{r} 14.87 \times 0.41 = 7.2063 \\ 14.87 \times 0.43 = 7.4203 \\ \hline \quad \quad \quad \times \frac{1}{2} \quad 14.70643 \\ \hline \quad \quad \quad 7.353215 \end{array}$$

7.353215



11-2



縮 尺 1/200

098087

(市交第098087号)

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11月7日 神戸地方支庁西宮支局

登記官

登記年月日 令和6年1月9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11月7日 神戸地方支務局 西宮支局 登記係

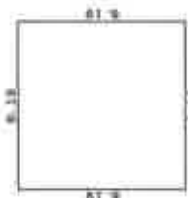
(9 枚目)

各階平面図 建物階平面図

家屋番号 16番2の2

建物の所在 西宮市鹿沙門町16番地2

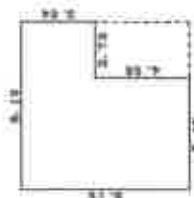
1階



求積表

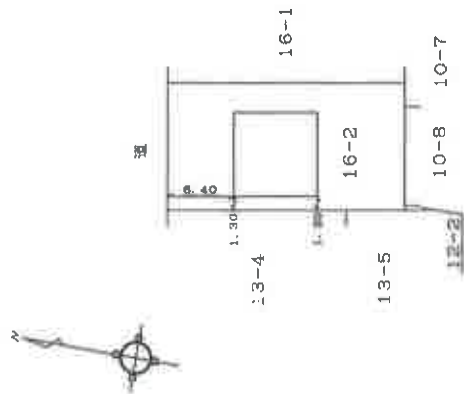
8.19 X 8.19 = 67.0761
床面積 67.07㎡

2階



求積表

5.46 X 8.19 = 44.7174
2.73 X 3.64 = 9.9372
合計 54.6546
床面積 54.65㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

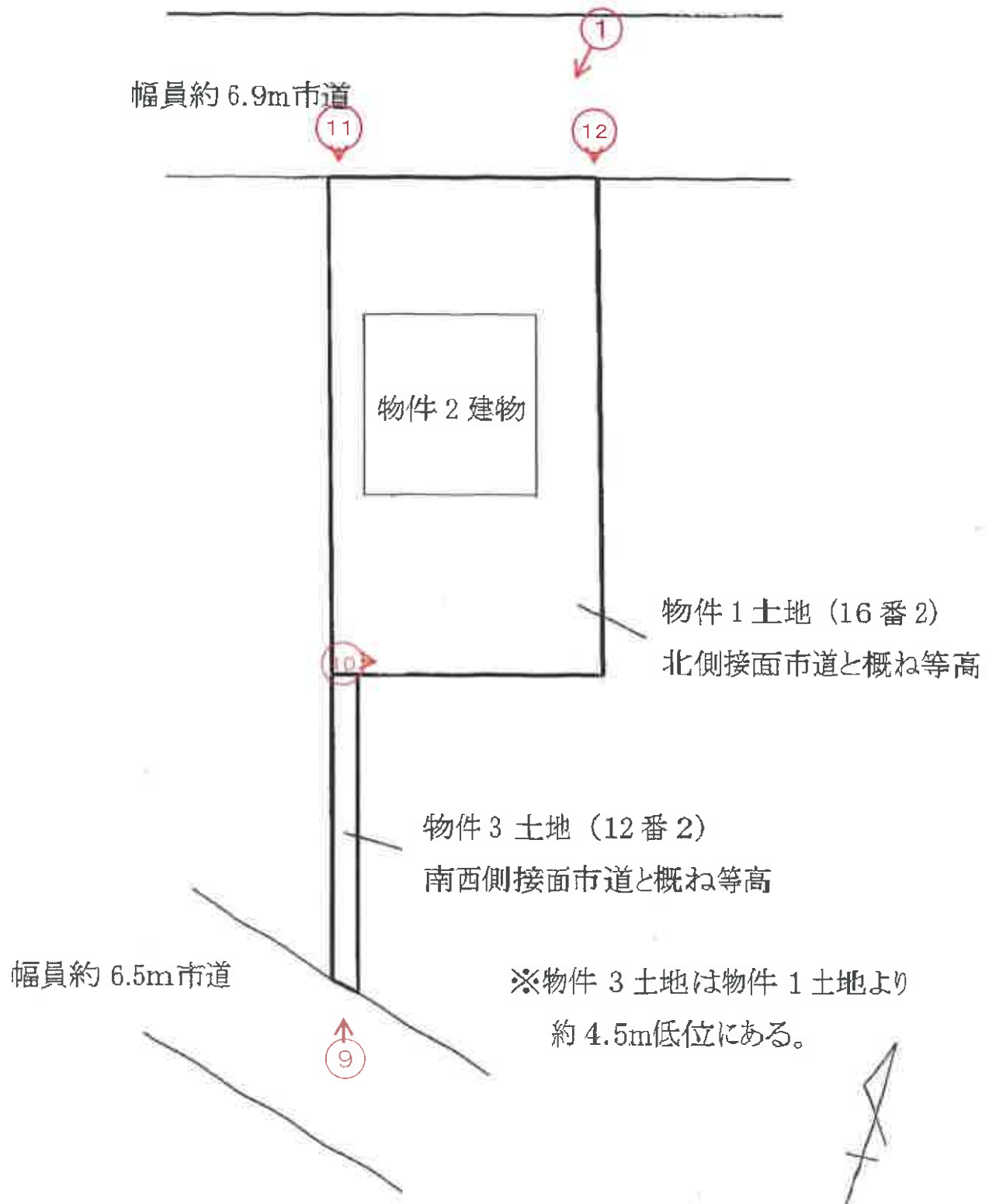
作成者

縮 1/250 尺

申請人

縮 1/500 尺

土地建物位置関係図



(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

令和7年(ケ)第61号

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

間取概略図

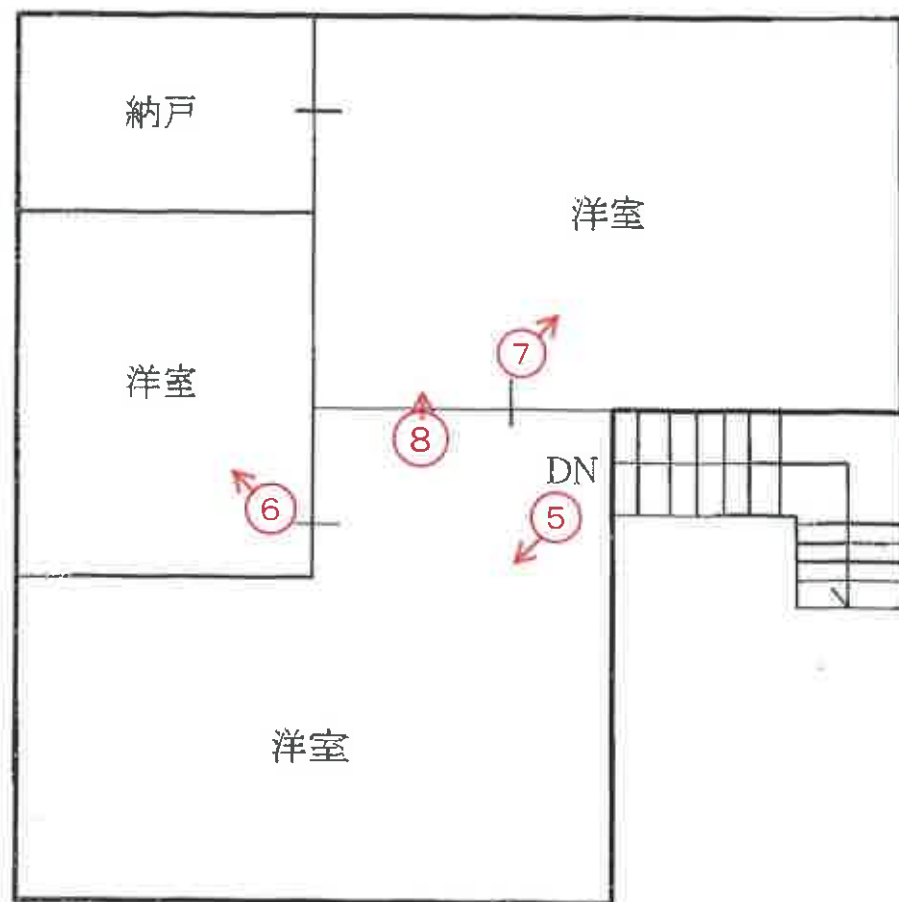


1階

令和7年(ケ)第61号

(11枚目)

間取概略図



2階



令和7年(ケ)第61号





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

補第70304号

補 充 書

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

令和7年10月29日付ご下命、令和7年12月18日付提出に係る評価書につきましては、本書をもって補充申し上げます。

提出日
令和7年12月26日

評 価 人
(不動産鑑定士)

齋藤 誠

1. 補充すべき評価書

- ・ 御庁事件番号
令和7年(ケ)第61号

2. 補 充 内 容

評価書第8頁：2. (2) 注釈「エ. 市場性修正」の内容を「必要なし」に修正。

差替用の8頁を後に添付する。

以 上

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	47,730,000	0.60	法定地上権	28,640,000

(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	持分 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	47,730,000	-28,640,000			1.00	0.70	13,360,000
2	14,610,000	+28,640,000		1.00	1.00	0.70	30,280,000
3	430,000		1/2		1.00	0.70	150,000
一 括 価 格 (合 計)							43,790,000

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。

令和 7 年 (ケ) 第 61 号
令和 7 年 11 月 17 日 現地調査
令和 7 年 12 月 16 日 評価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

齋藤 誠

第1 評価額

一括価格	
金43,790,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金13,360,000円
物件2(建物)	金30,280,000円
物件3(土地)	金150,000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、3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	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			
	・本物件3は2分の1の持分が対象である。当該物件は共有者らが排水のため使用しているものと思料される。		

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	阪急甲陽線 苦楽園口駅の北西方 約1.4km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多く建ち並ぶ山手の住宅地域	
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種低層住居専用地域 40 % 100 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 東六甲山地区(第3種)風致地区
画 地 条 件	規模 289.26 m ² の 長方形地 間口×奥行 約12.4m×約23.2m	
接面道路の状況	北側 約6.9m市道	
土 地 の 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土地の境界及び範囲について、境界標は見受けられなかったが周囲はブロック塀、フェンス、擁壁等で囲われており、その範囲等は概ね把握できる状況であった。西側隣接地との境界付近については、低いコンクリートブロックと、上部に雨水の排水のためと思われる溝のある低いコンクリートブロックが接する形で設けられており、本件所有者によると当該溝の中央付近が境界との認識であった。ただ公図における物件3との位置関係では当該溝部分（溝の中央より東側でなく、溝の内側全体）が物件1に含まれる可能性もあり、判然としない状況であった。現地における概測の結果、形状等は法務局備付の地積測量図に概ね一致するものと思料される。 - 南側隣接地より約4.5m高位に位置し、垂直のコンクリート擁壁が設けられている。 - 周知の埋蔵文化財包蔵地（徳川大坂城東六甲採石場）に指定されている。 「兵庫県がけ条例」の適用に留意する必要がある。	

位 置 ・ 交 通	阪急甲陽線 苦楽園口駅の北西方 約1.4km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多く建ち並ぶ山手の住宅地域	
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種低層住居専用地域 40 % 100 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 東六甲山地区(第3種)風致地区
画 地 条 件	規模 7.35 m ² の 帯状地 間口×奥行 約0.5m×約14.5m	
接面道路の状況	南西側約6.5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	共有者らが排水のため使用しているものと思われ、当該共有者により占有されている。	
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	・ 物件3土地の境界及び範囲について、南西端に境界標が見受けられ、周囲はブロック塀等で囲われており、その範囲等は概ね把握できる状況であった。現地概測するに、形状等は法務局備付の地積測量図に概ね一致するものと思料される。 ・ 物件1土地より約4.5m低位に位置する。 ・ 物件3土地は本件所有者及び東側隣接地所有者による各々2分の1の共有となっている。 ・ 物件1土地の南側擁壁の下に東側隣接地から連続して設けられた溝があり、当該溝から物件3土地へ流れる形で排水されているものと思料される。当該溝の物件1土地南側部分が物件1土地に含まれるかは判然としなかったが、含まれている場合、東側隣接地の排水は物件1土地の当該溝部分を利用している可能性が高いものと思料される。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地(徳川大坂城東六甲採石場)に指定されている。	

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） 令和6年1月6日 新築 経過年数 2 年程度 経済的残存耐用年数 28 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ボード等 天 井 : ボード等 床 : フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : 屋根裏収納、薪ストーブ
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： 附属資料間取概略図のとおり
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。 ・外構は工事未了の状地であった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1、3）

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	193,000	0.95	289.26	0.90	47,730,000
3	193,000	0.30	7.35	-----	430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （西宮-66）

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/㎡)
 $231,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/116 \div 193,000$

◇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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/116$

イ 個別格差 物件1： 高低差等（0.95）

物件3： 带状地（0.30）

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	160,000	121.72	0.75	14,610,000

ウ 現価率

経過年数2年、経済的残存耐用年数28年、経済的全耐用年数30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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.75$

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	47,730,000	0.60	法定地上権	28,640,000

(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	持分 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	47,730,000	-28,640,000			1.00	0.70	13,360,000
2	14,610,000	+28,640,000		1.00	1.00	0.70	30,280,000
3	430,000		1/2		1.00	0.70	150,000
一 括 価 格 (合 計)							43,790,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件5建物につき共有持分の一部である点、所有者の嗜好が強くされている点等より市場性が劣る点を考慮した。

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-66)
所 在 : 西宮市美作町25番
「美作町8-7」
価 格 : 231,000円/㎡
位 置 : 阪急甲陽線「苦楽園口」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 357㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m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区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 40,785,660円
物件2 : 17,262,750円
物件3 : 422,690円 (×1/2)

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 土地建物位置関係図
- 6 間取概略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 西宮市毘沙門町
地 番 16番2
地 目 宅地
地 積 289.26平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 西宮市毘沙門町 16番地2
家屋 番号 16番2の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 54.65平方メートル

所有者 A

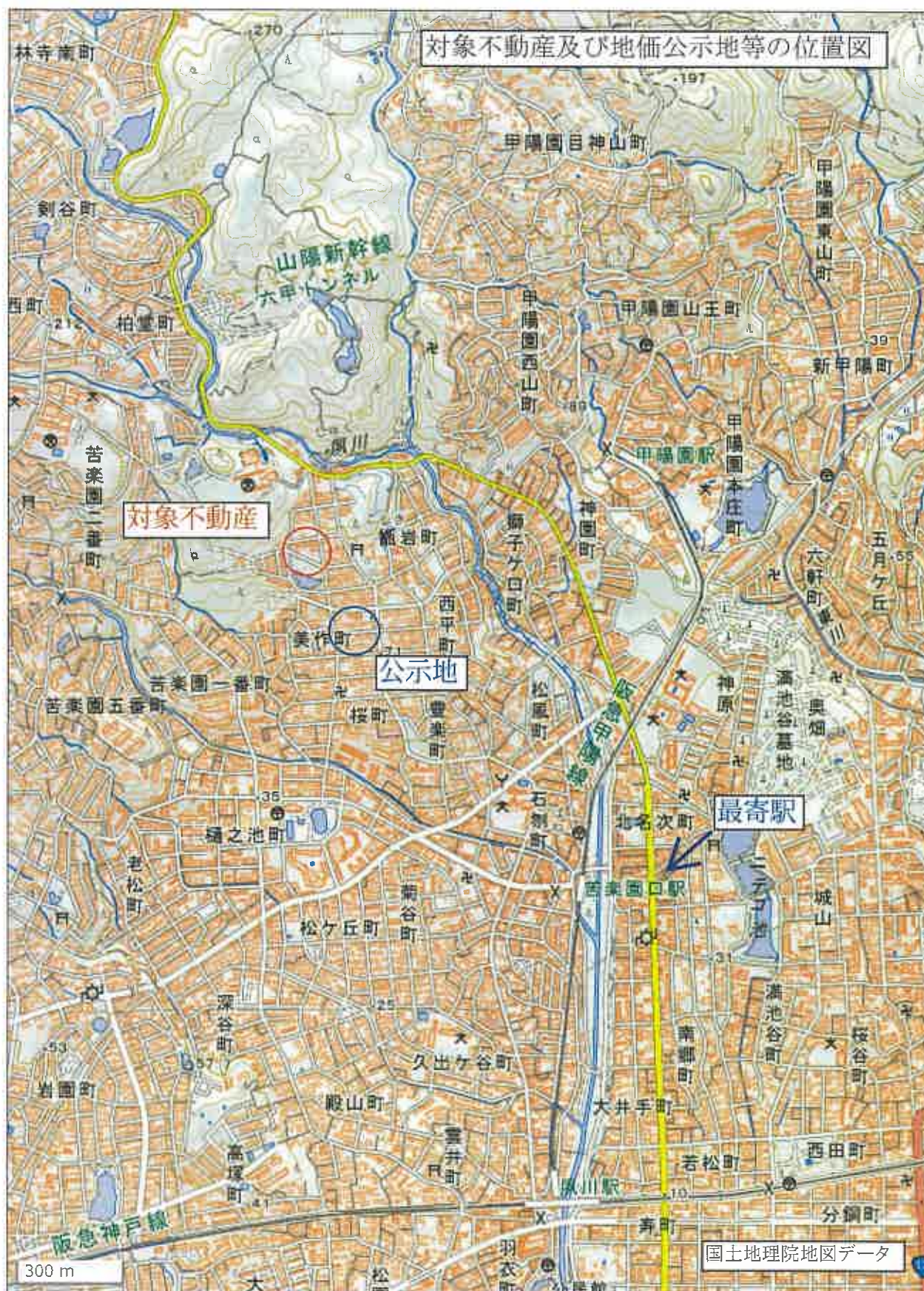
- 3 所 在 西宮市毘沙門町
地 番 12番2
地 目 雑種地
地 積 7.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1



地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図



(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略を記載した図面です。



請求部	所在	西宮市昆沙門町				地番	16番2			
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。
(神戸地方方法務局西宮支局管轄)

令和7年9月24日
徳島地方方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和49年1月28日

349. 1. 28

前卷16 後・新

16-1-2

西宮市昆沙門町

地積測量図

昭和四十九年三月十五日

作者製

人壽甲

求積計算
 $(A \cdot B)$
$$\frac{26.540 + (10.752 + 10.983)}{3} = 189.2658$$

72602

物件1

16-1 (A) 34.7 MW

6

0608090

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(神戸地方法務局西宮支局遺稿)
令和7年9月24日 徳島地方法務局

登記官

請求番号: 4-2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和48年7月17日

前 12 後・新 848.7.17

地 積 測 量 図

地 番	12-2
土地の所在	西宮市瓦砂内町

昭和四八年六月十八日
作 製 者
申 請 人

求 積 計 算

$14.87 \times 0.11 = 1.2853$
 $14.87 \times 0.11 = 1.2853$
I 1470643
 $\times 1/2$ 7353215
735



11-2

16

12

10

物件3

道路 (公)

13

縮 尺 1/200

098087

(原簿記載)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局西宮支局管轄)

令和7年9月26日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：5-1

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

16番2の2

家屋番号

建築物の所在

西宮市豊洲町15番地2

建築物の所在

西宮市豊洲町15番地2

建築物の所在

西宮市豊洲町15番地2

建築物の所在

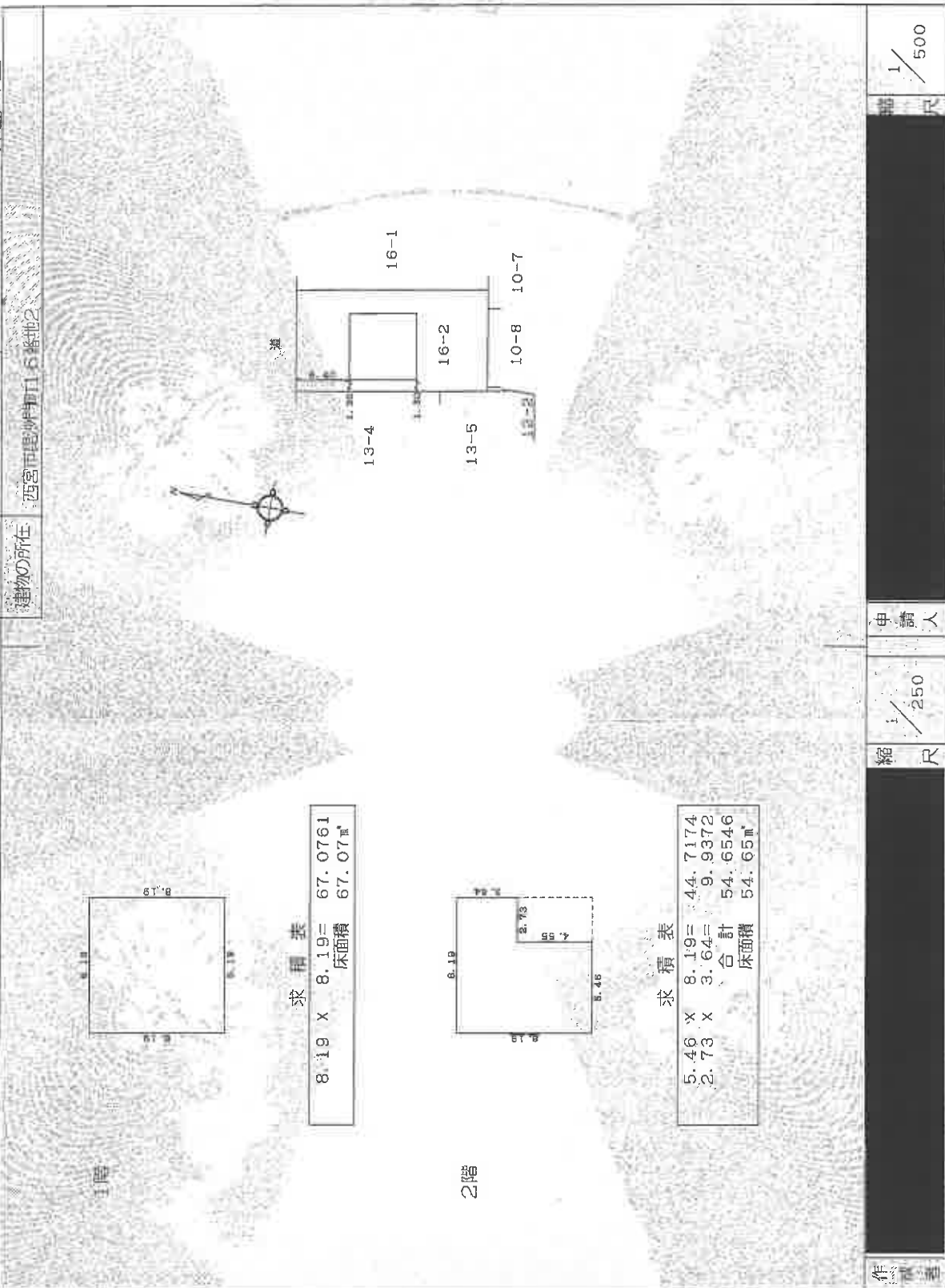
西宮市豊洲町15番地2

建築物の所在

西宮市豊洲町15番地2

建築物の所在

西宮市豊洲町15番地2



求積表

8.19 x 8.19 = 67.0761
床面積 67.07㎡

求積表

5.46 x 8.19 = 44.7174
2.73 x 3.64 = 9.9372
合計 54.6546
床面積 54.65㎡

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

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。

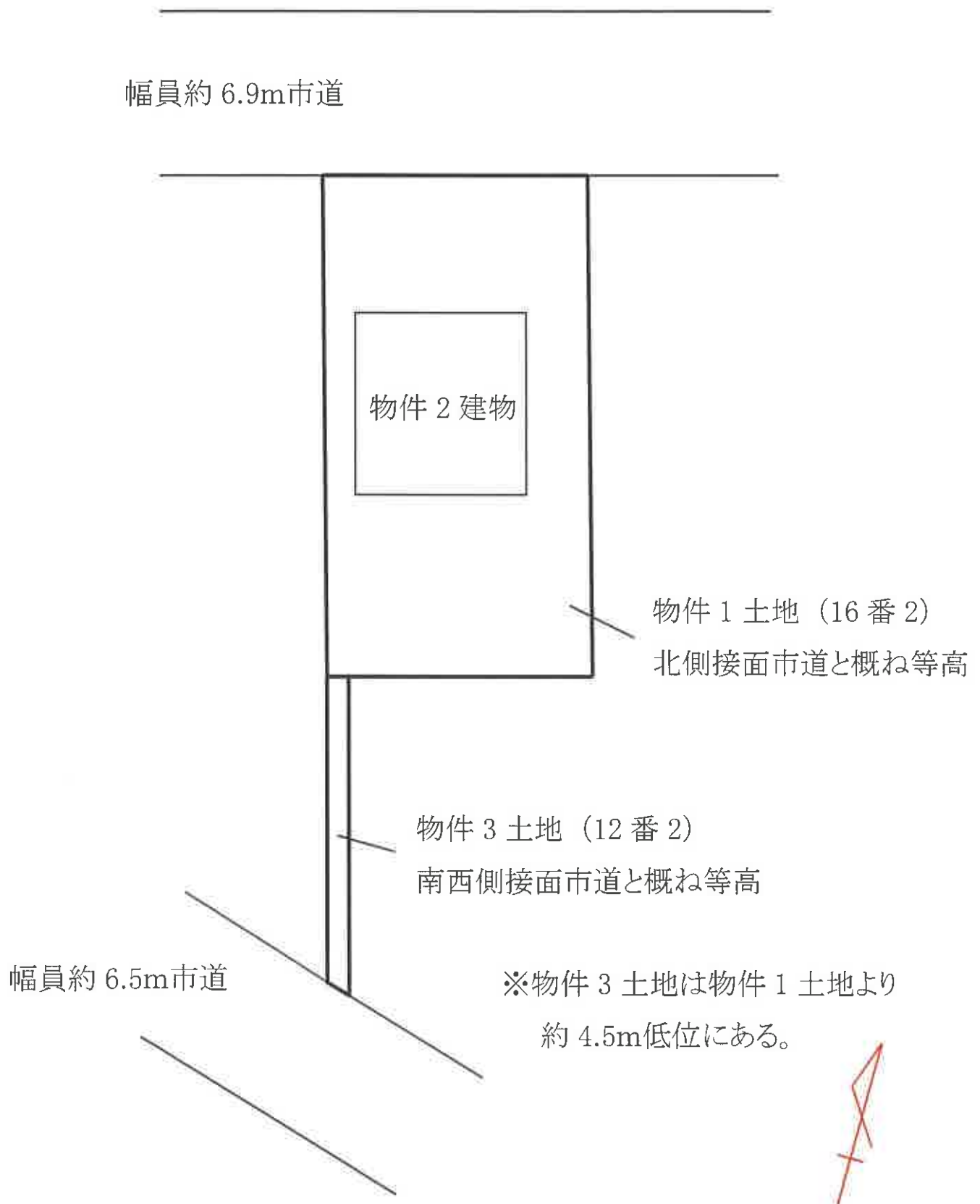
(神戸地方方法務局西宮支局管轄)

令和7年9月24日

徳島地方方法務局

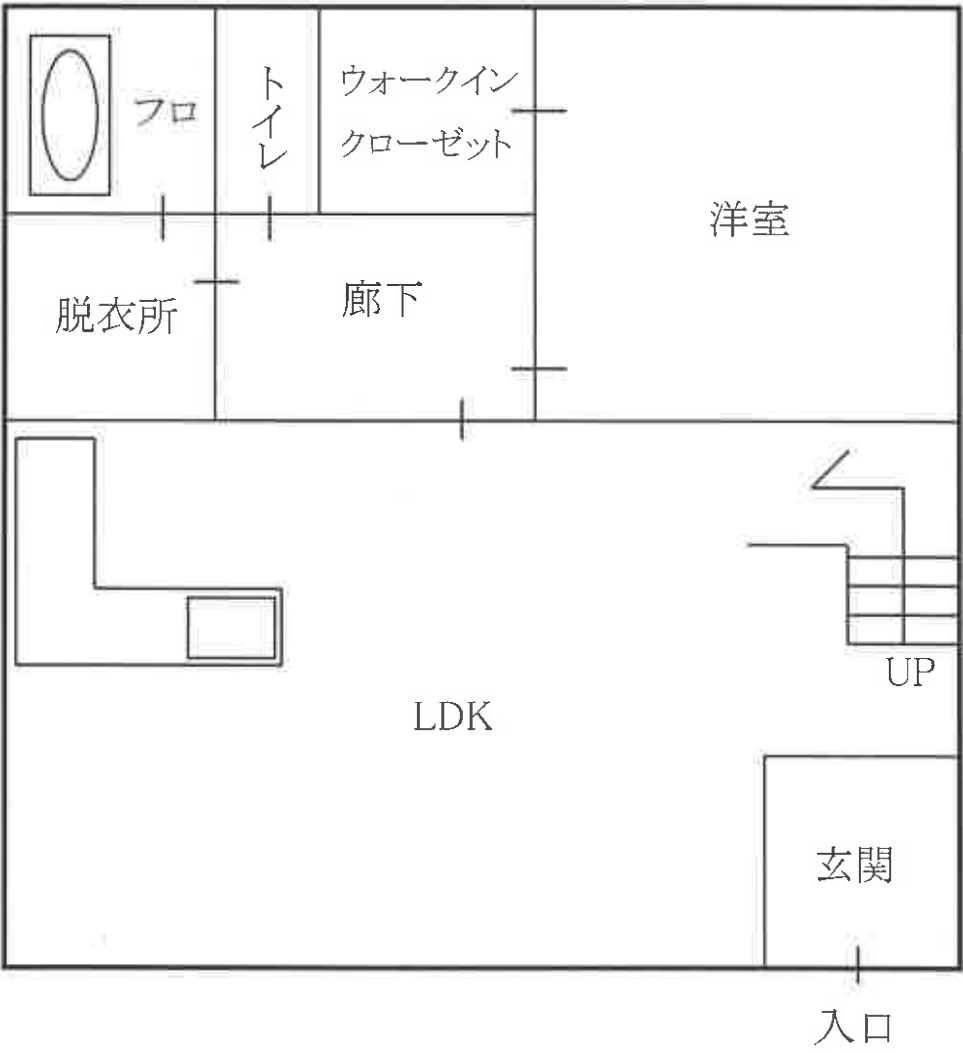
登記官

土地建物位置関係図



(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

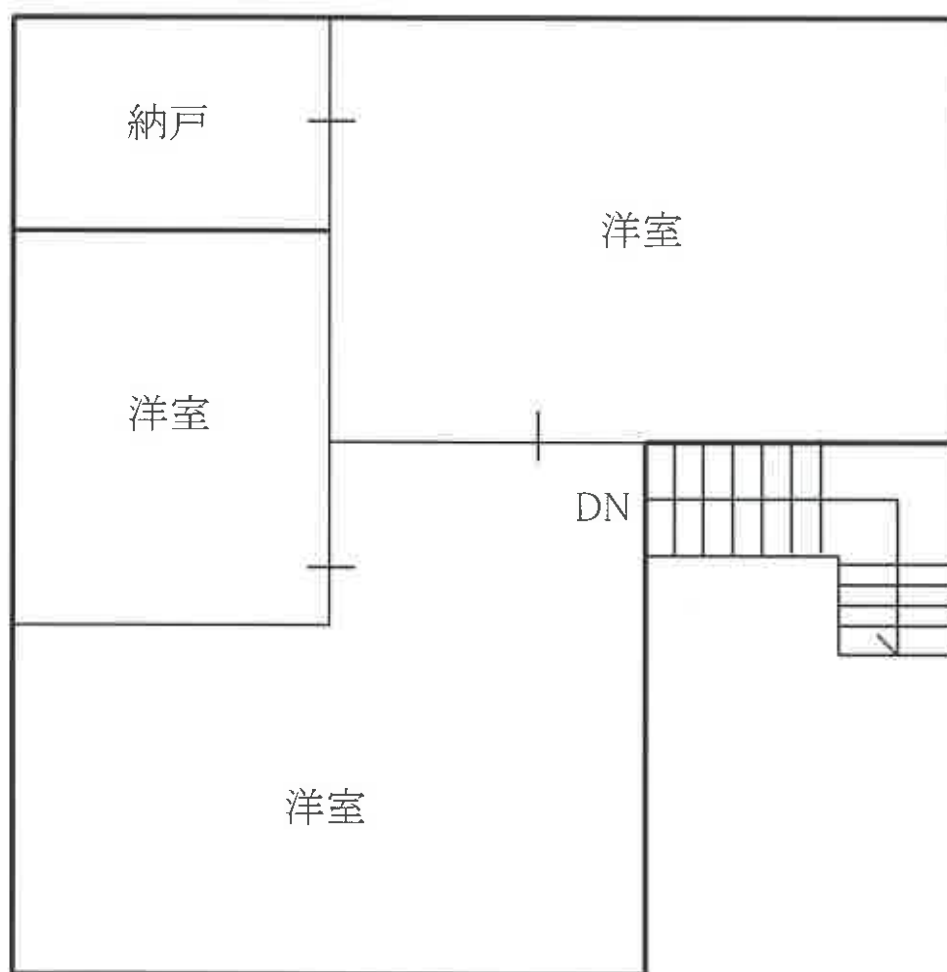
間取概略図



1階



間取概略図



2階

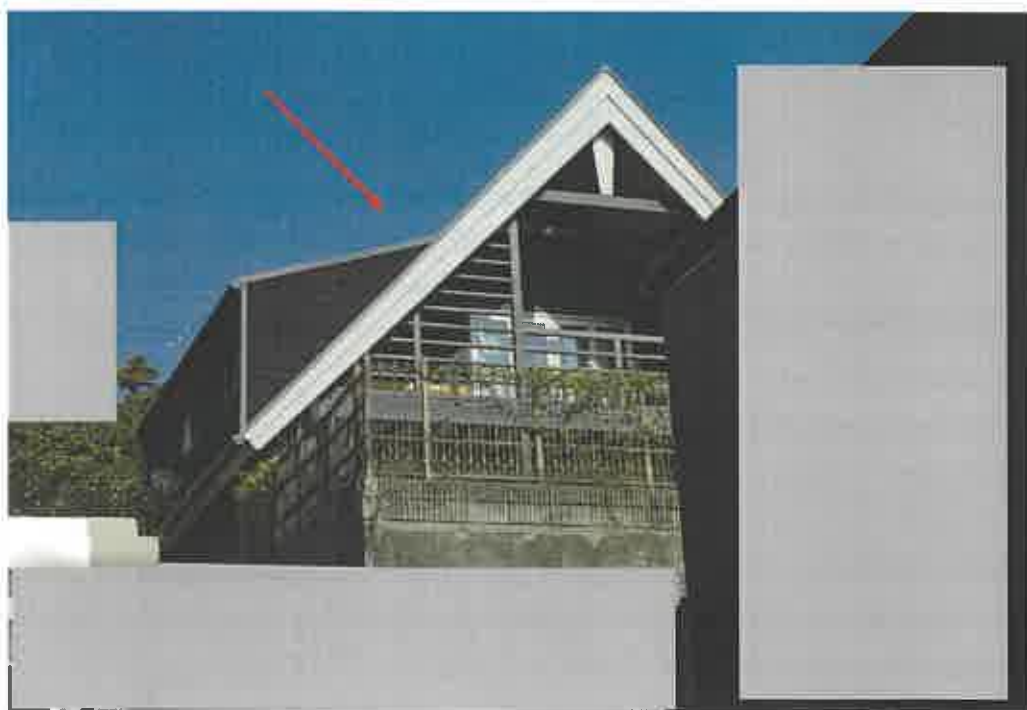


現況写真

写真1



写真2



物件3土地

