

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 5月19日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤田 敏彦

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 6月 4日から 令和 8年 6月 11日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6月 18日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 8年 7月 9日 午前10時00分 場 所 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 5月 19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

1 所 在 西宮市甲陽園本庄町
地 番 18番8
地 目 宅地
地 積 77.28平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 西宮市甲陽園本庄町 18番地8
家屋 番号 18番8
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 32.81平方メートル
2階 34.02平方メートル
3階 26.73平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約31平方メートル
2階 約31平方メートル
3階 約25.50平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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, 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北東・南東側の隣地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 西宮市甲陽園本庄町
地 番 18番8
地 目 宅地
地 積 77.28平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 西宮市甲陽園本庄町 18番地8
家屋 番号 18番8
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 32.81平方メートル
2階 34.02平方メートル
3階 26.73平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約31平方メートル
2階 約31平方メートル
3階 約25.50平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和7年(ケ)第25号
令和7年5月29日受理
令和7年 6月23日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部
執行官 大島俊宏(印)

(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 西宮市甲陽園本庄町
地 番 18番8
地 目 宅地
地 積 77.28平方メートル
- 共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 西宮市甲陽園本庄町 18番地8
家屋 番号 18番8
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺3階建
- 床 面 積 1階 32.81平方メートル
2階 34.02平方メートル
3階 26.73平方メートル
- 共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



| | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|-------|---|-------|----|-------|---|------|-------|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 兵庫県西宮市甲陽園本庄町6番59号 | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1 | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2 | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: 1階:約31㎡ <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階:約31㎡ 3階:約25.5㎡ | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者らが本建物に動産類を残置したまま空き家として利用し占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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(3枚目)」のとおり | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | { | 地方裁判所 | 支部 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 年 | 月 | 日 |
| { | 地方裁判所 | 支部 | 年()第 | 号 | | | | | | | | | |
| | 保管開始日 | 年 | 月 | 日 | | | | | | | | | |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概略見取図のとおり | | | | | | | | | | | | |

(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 本件物件の占有状況について、物件2建物の門柱には債務者の有限会社創雅の表示と代表取締役Aの名前が漢字で表示されていたところ、A及びB宛の郵便物の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から、第三者の占有の可能性はないと思われ、2枚目のとおりと判断した。なお、門柱には株式会社ピカパワー（代表取締役A）の表示もあったが、立入調査の結果から同社の占有は認められないと判断した。
- 2 物件1土地について
- (1) 市道面とほぼ等高な概ね平坦地（旗竿地・中間画地）である。
- (2) 境界標は確認できなかったが、市道面・CB・RCヨウ壁・建物配置状況から範囲は概ね明瞭で、概測・見分の結果、地積測量図と符合するものと判断した。
なお、北東・南東側の境界標は不明瞭である。
- (3) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 3 物件2建物について
- (1) 物件2建物の床面積については2枚目のとおりであるが、登記の各階平面図と形状が異なり、増減築なのかどうかは不明である。
- (2) 物件2建物の状態は、全体として老朽化が進み、損傷等が多く見受けられる状況であった。特に、①2階の床のたわみ、②2階仏間天井が雨漏りにより損壊していた。③3階に雨漏り跡が見受けられた。
- 4 その他
- 照会書を投函したが、回答はなかった。

(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 |
| ■近隣住民 | 1 空き家になっていると思います。 2 人の出入りもないと思います。 |
| ■近隣住民 | 1 1年ほど前まではAさん及びBさんは居住していたと思います。 2 その後、この家を出られて、空き家の状態です。 3 義歯の製造などのお仕事をされていたようです。 |

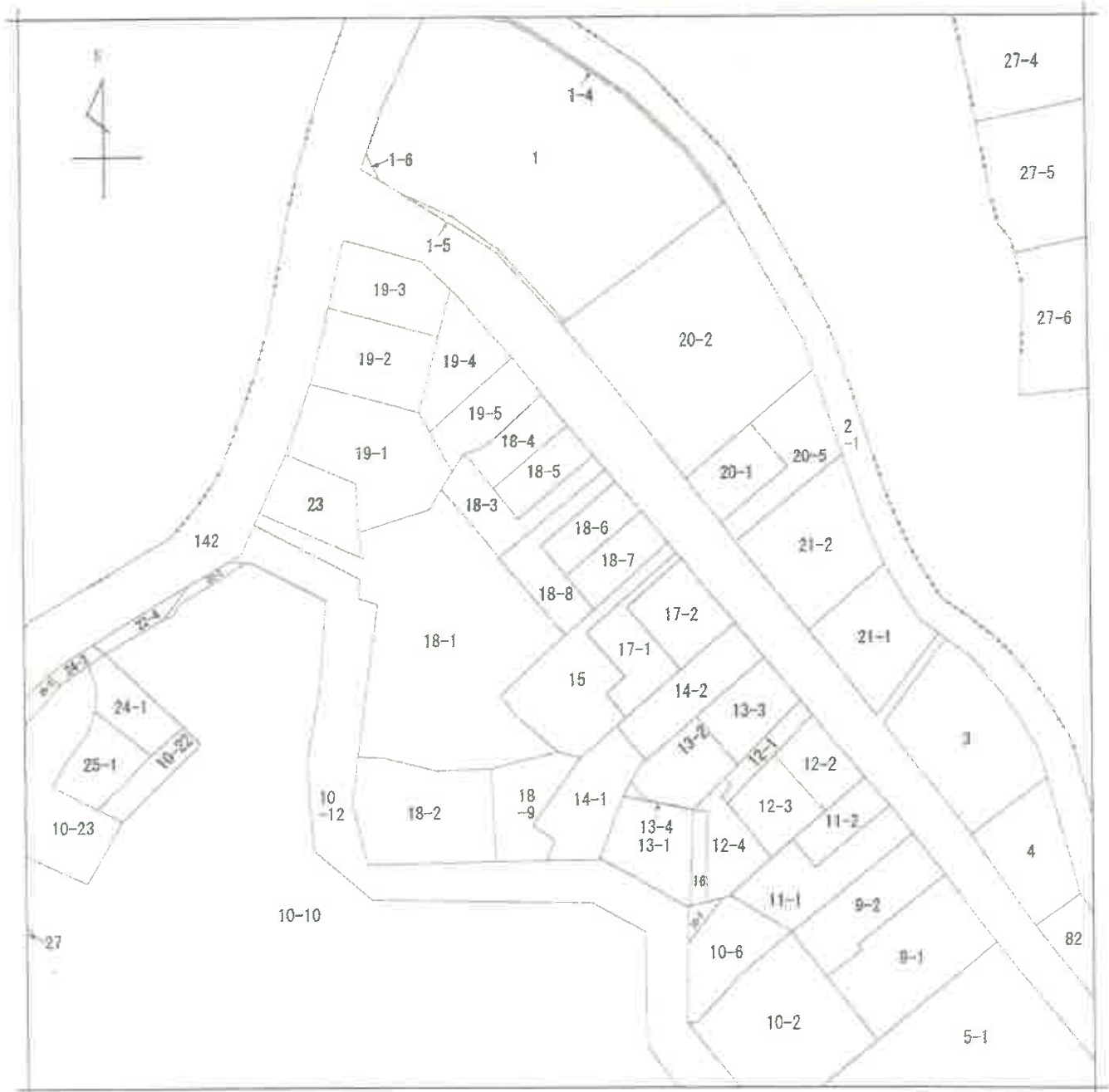
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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30日(金) 15:40-16:00 | 神戸地方法務局 西宮支局 | 公函等及び全部事項証明書交付申請 |
| R7年6月2日(月) 10:00-10:15 | 物件所在地 | 外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函 |
| R7年6月12日(木) 9:38-10:19 | 物件所在地 | 立入調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取、評価人帯同 |
| R7年6月13日(金) 11:30-11:40 | 神戸地方法務局 西宮支局 | 履歴事項全部証明書交付申請 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cの立会いの下、解錠技術者が解錠し、建物内に立ち入った。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |
| <input type="checkbox"/> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



| | | | | | | | | |
|-------|-----------|-----------|--|-------------------|------|----------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 西宮市甲陽園本庄町 | | 地番 | 18番8 | | | |
| 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 | 昭和59年2月9日 | | | 備付年月日 (原図) | | 補記事項 | | |

請求番号：19-1
(1/1)

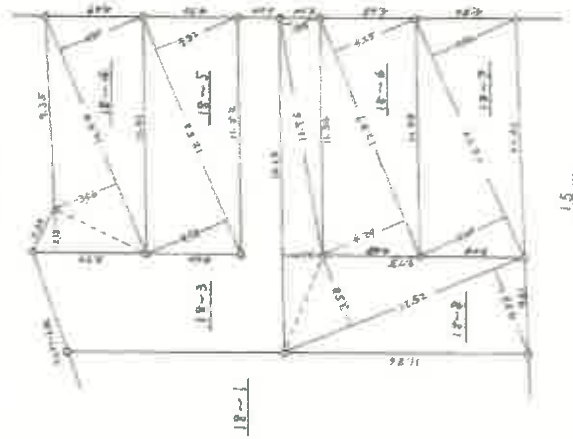
(6枚目)

公用

54.3.27
地積測量図

地番 18-3
18-4
18-5
18-6
18-7
18-8

土地の所在 函宮市甲陽園本左町



| 求積計算 | |
|---|----------------------|
| $2.37 \times 4.14 \times \frac{1}{2}$ | 4.1487 |
| $(2.59 + (2.06 + 3.00)) \times \frac{1}{2}$ | 48.6164 |
| 51 | 54,7614 |
| 18~4 | 54.76 M ² |
| $2.52 \times (4.23 + 4.22) \times \frac{1}{2}$ | 53.15250 |
| 18~5 | 53.52 M ² |
| $12.57 \times (4.29 + 4.25) \times \frac{1}{2}$ | 53.6334 |
| 18~6 | 53.67 M ² |
| $12.78 \times (4.60 + 4.42) \times \frac{1}{2}$ | 57.4326 |
| 18~7 | 57.63 M ² |
| $12.52 \times (4.33 + 3.98) \times \frac{1}{2}$ | 49.7144 |
| 16.13 × 2.00 × $\frac{1}{2}$ | 16.1300 |
| 11.76 × 1.98 × $\frac{1}{2}$ | 11.6424 |
| 計 | 77.42214 |
| 18~8 | 77.28 M ² |
| 177.744 + (54.7614 + 53.5234 + 53.6334 + 57.4326 + 49.7144 + 16.1300 + 11.6424) + 77.28 | 57.6398 |
| 177.2890 = | 76.6793 |
| 18~3 | 76.67 M ² |

縮尺 1/250

作製者

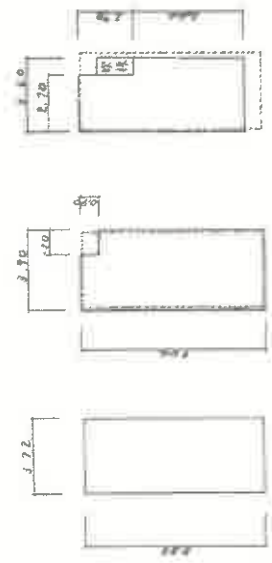
建物図面図

各階平面図

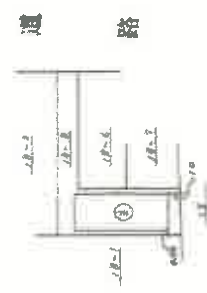
家屋番号
111-11

建築物の所在
東京都中央区本町1番地

f4. 4. 26



1 階 2 階 3 階



| 面積計算 | |
|------|----------------------|
| 1 階 | 32.81 m ² |
| 2 階 | 34.02 m ² |
| 3 階 | 26.73 m ² |

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

縮尺 1/250

縮尺 1/500

概略見取図 (縮尺記載なし)

(+○は写真番号および撮影位置・方向)



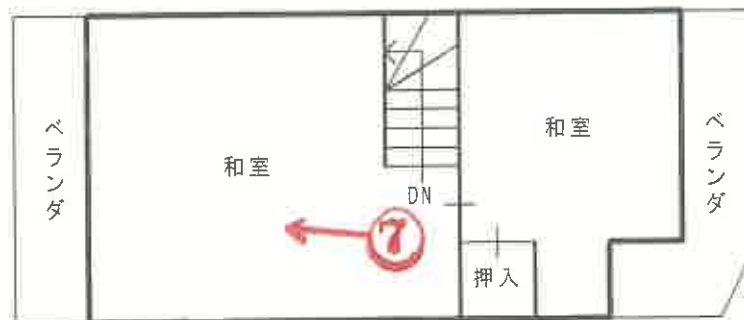
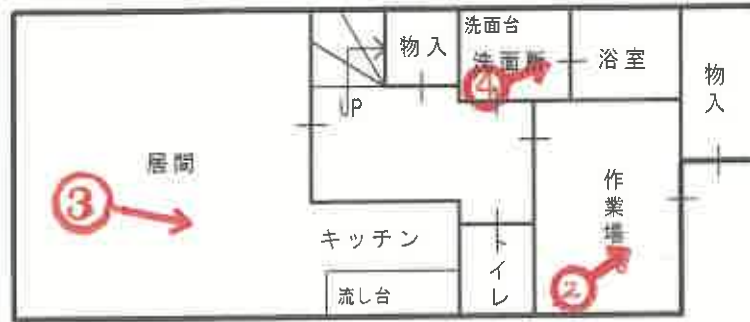
15

令和7年(ケ)第25号

(9枚目)

概略見取図
(縮尺記載なし)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和7年(ケ)第25号

(10枚目)



①

物件2建物



②



③



④

(12枚目)



⑤



⑥

(13枚目)



令和 7 年 《ケ》 第 25 号
令和 7 年 6 月 12 日 現地調査
令和 7 年 6 月 30 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

廣嶋琢也

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|--------------|-------------|
| 金10,080,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 1 (土地) | 金3,870,000円 |
| 物件 2 (建物) | 金6,210,000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評価するものであり、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 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 | 床面積：1階 約31㎡※ 2階 約31㎡※ 3階 約25.5㎡※ ※増減築の詳細は不明 |
| 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 | 阪急甲陽線 甲陽園駅の北東方 約330m (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照) | |
| 付近の状況 | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | |
| 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 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 登記地積 77.28㎡ の旗竿地 (中間画地) 間口×奥行 約2m×約16m 市道面とほぼ等高な概ね平坦地である。 境界標は確認できなかったが、市道面・CB・RCヨウ壁・建物配置状況から範囲は概ね明瞭で、概測・見分の結果、地積測量図と符合するものと判断した。 なお、北東・南東側の境界線は不明瞭である。 | |
| 接面道路の状況 | 北東側 約6.4m市道(建築基準法42条1項1号) | |
| 土地の利用状況等 | 物件1は物件2建物の敷地として利用されている。 | |
| 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調査を要する。 | |
| 特記事項 | ・特になし。 | |

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54年4月23日 新築 経過年数 46 年程度 経済的残存耐用年数 0 年 (残価程度と判定) |
| 仕 様 | 構 造 : 鉄筋コンクリート・木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス・ジュラク等 天 井 : クロス・合板等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特になし。 そ の 他 : 特になし。 |
| 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 | 全体として老朽化が進み、損傷等が多く見受けられる状況である。特に2階の床のたわみ、2階仏間天井が雨漏りにより損壊しているとともに3階に雨漏りの跡が見受けられた。 |
| 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 対象建物についてはアスベストを含有する成形材等が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細の把握には専門調査機関の分析調査を要する。 |

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/m ²) ア | 個別 格 差 イ | 地 積 (m ²) ウ | 建付減価 エ | 建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|----|------------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------|--------------------------|
| 1 | 265,000 | 0.75 | 77.28 | 0.90 | 13,820,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (西宮-37)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $257,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 265,000$

◇ 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 : 不要 (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
 $100/97 \times 100/99 \times 100/115 \times 100/90 \approx 100/99$

イ 個別格差 : 間口・形状 (0.75)

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/m ²) ア | 現況延床面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ |
|----|-----------------------------------|----------------------------------|----------|----------------------|
| 2 | 220,000 | 約 87.50 | 0.03 | 580,000 |
| | | | | |
| | | | | |

ウ 現価率

経過年数 46年、経済的残存耐用年数 0年、経済的全耐用年数 46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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} ※ 0.50) \approx 0.03$

※内部損傷等の状況を考慮

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) | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格 (円) |
|----|------------|----------|-------|--------------|
| | ア | イ | | ア×イ |
| 1 | 13,820,000 | 0.60 | 法定地上権 | 8,290,000 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | 計 | 8,290,000 |

(2) 内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格 (円) | 土地利用権等価格の控除及び加算 (円) | 占有減価修正 | 市場性修正 | 競売市場修正 | 評価額 (円) |
|----|-------------|---------------------|--------|-------|--------|-------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | (ア±イ)×ウ×エ×オ |
| 1 | 13,820,000 | -8,290,000 | | 1.00 | 0.70 | 3,870,000 |
| 2 | 580,000 | +8,290,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 6,210,000 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 一括価格 (合計) | | | | | 10,080,000 |

ウ 占有減価修正： 不要と判断した。

エ 市場性修正： 追加の市場性修正は不要と判断した

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

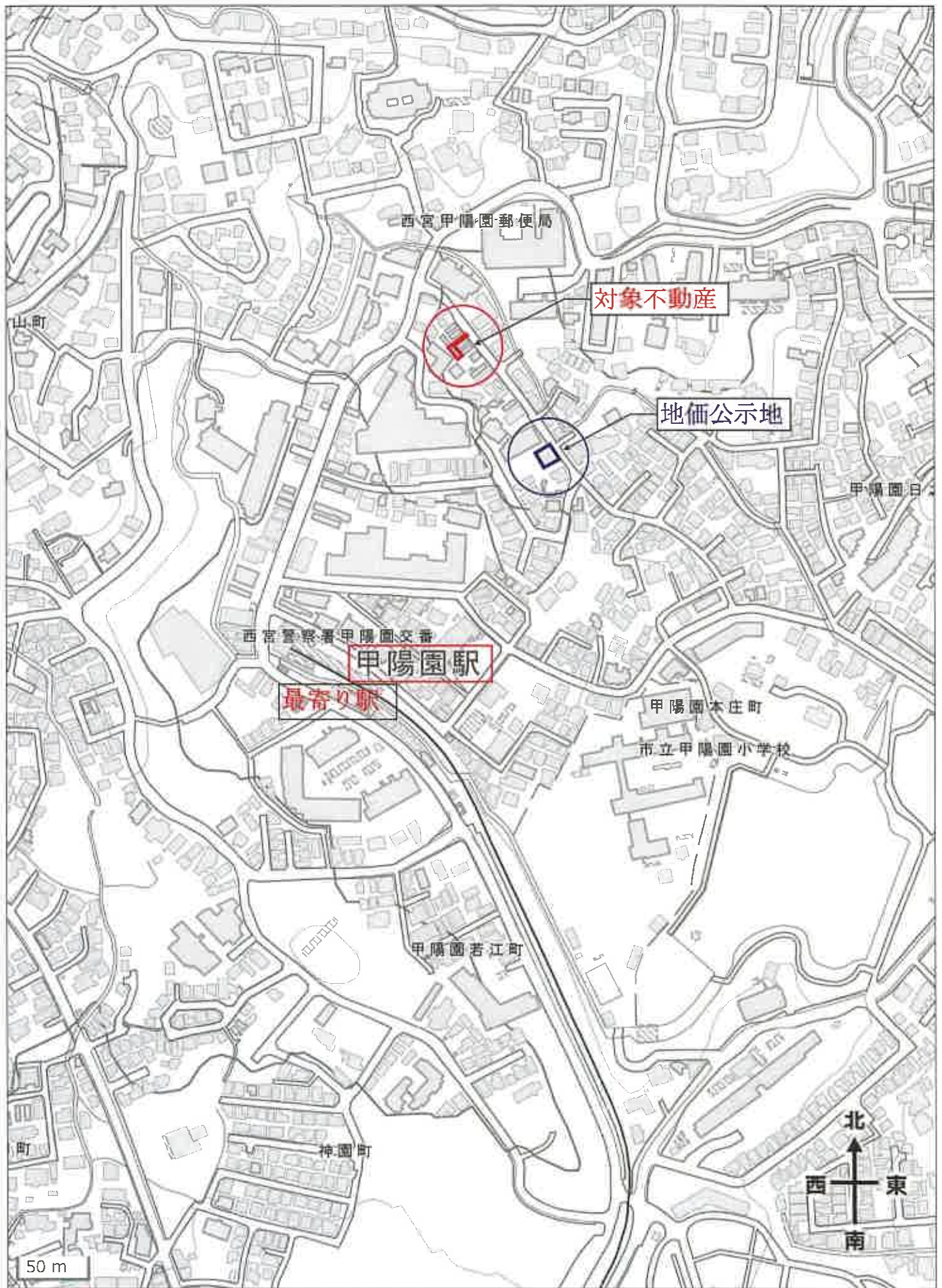
- 1 地価公示価格等 (西宮-37)
所 在 : 西宮市甲陽園本庄町5番4
「甲陽園本庄町6-69」
価 格 : 257,000円/m²
位 置 : 阪急甲陽線「甲陽園」駅より道路距離380m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 162m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m市道に接面
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)
地域の概要 : 中規模一般住宅、マンションが建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 8,663,080円
物件2 : 1,657,000円

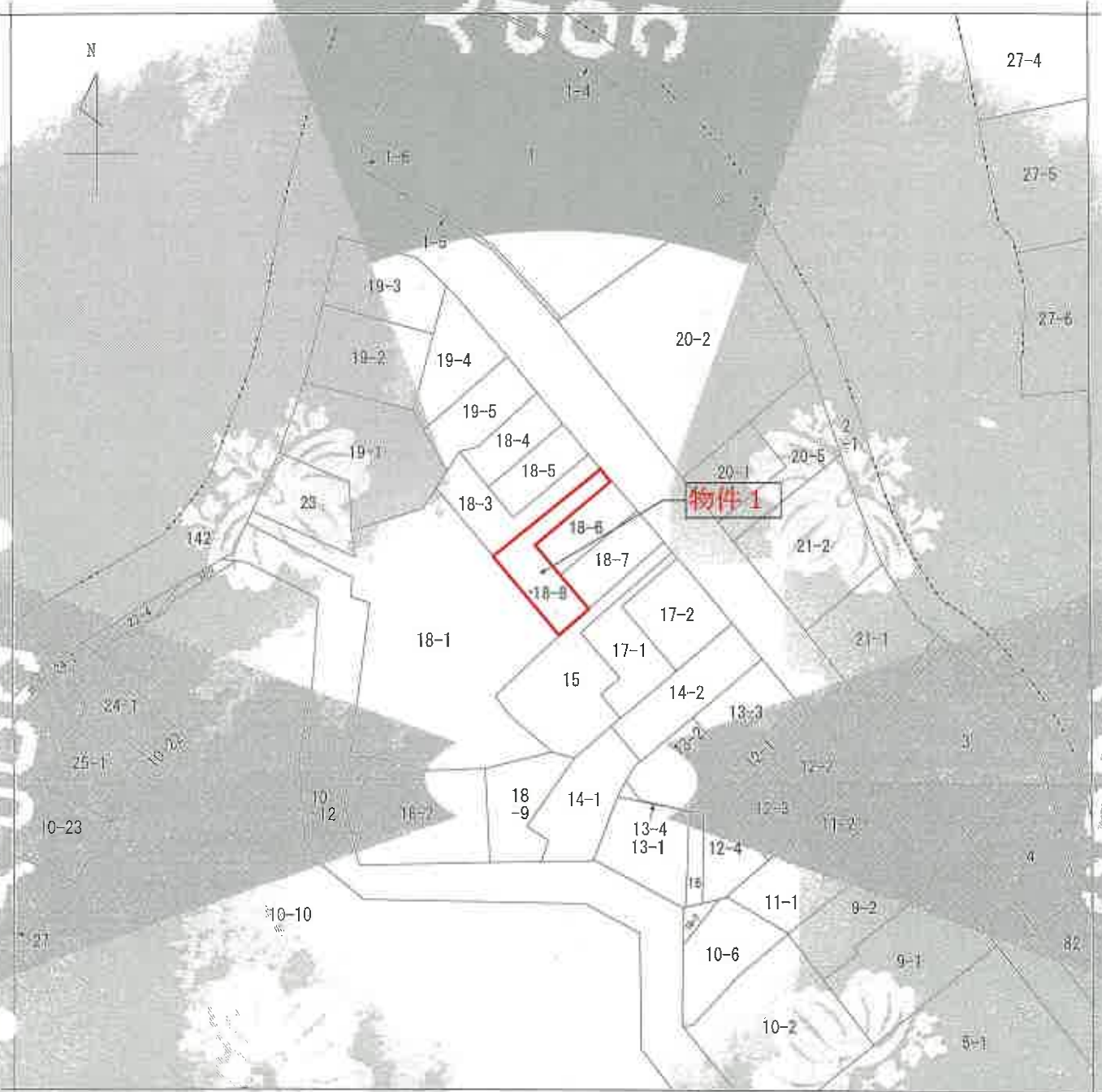
第7 附属資料の表示

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 概略見取図
- 7 建物間取図
- 8 参考写真

以 上



※地理院地図に加筆



① 本図に準ずる図面に、土地の区画を調査した不動産登記簿謄本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あり、本来の位置及び形状の転写を記載した図面です。



| | | | | | |
|-----|-----------|-----------|--|-----|-----------|
| 部 分 | 所 在 | 西宮市甲斐園本庄町 | | 地 番 | 18番8 |
| 出 発 | 縮尺不明 | 精 度 分 | | 分 類 | 地区図等による図面 |
| 作 成 | 昭和59年2月9日 | 補 正 年 月 日 | | 種 類 | 旧土地台帳等属地図 |

これは地区に準ずる図面に記載される内容を確認した図面である。
 (神戸地方支務局西宮支局管轄)
 令和7年3月17日
 神戸地方支務局

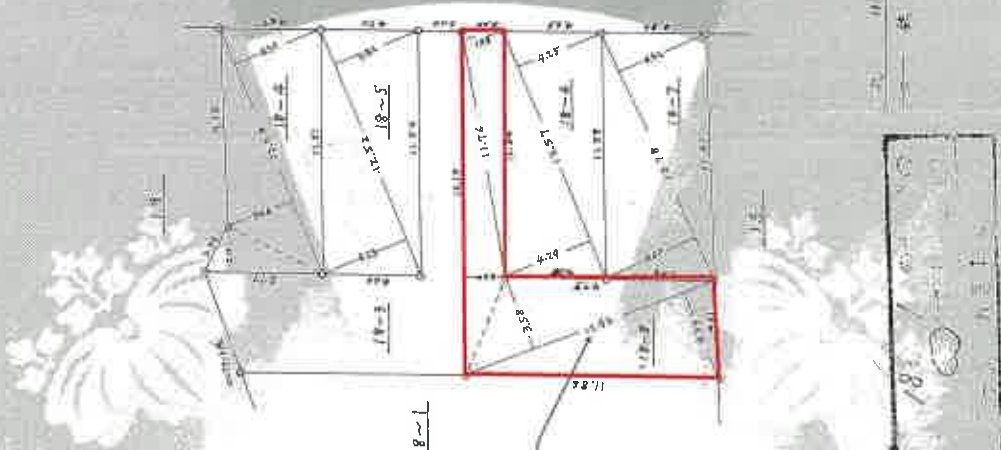
新築 地積測量図

地積測量図
18-1

辻城町所市 西宮市甲晴香米左衛門



| 求積計算 | |
|---------------------------|-----------------------|
| 18-1 | 6,745.0 |
| 18-2 | 48,616.4 |
| 18-3 | 34,761.4 |
| 18-4 | 54,766 M ² |
| 12.52 X (428 + 432) X 1/2 | 53,523.0 |
| 18-5 | 53,52 M ² |
| 12.87 X (421 + 425) X 1/2 | 53,473.4 |
| 18-6 | 53,67 M ² |
| 12.78 X (460 + 442) X 1/2 | 57,433.8 |
| 18-7 | 57,63 M ² |
| 12.52 X (433 + 437) X 1/2 | 49,516.6 |
| 14.13 X 317 X 1/2 | 14,738.0 |
| 11.76 X 448 X 1/2 | 11,442.4 |
| 18-8 | 77,28 M ² |
| 12.52 X (428 + 432) X 1/2 | 53,523.0 |
| 11.76 X 448 X 1/2 | 11,442.4 |
| 18-9 | 76,67 M ² |



縮尺 1/250

申請人

061950

これは図面に記録された内容の正確性を保証するものではありません。
 (神戸地方支務局庶務管理課)
 令和7年3月17日 神戸地方支務局

登記年月日 昭和七年三月六日

これは図面に記載されたものは建築士が設計したものである
神戸地方裁判所西宮支部(西宮)

和七年三月十七日 神戸地方裁判所

各階平面図

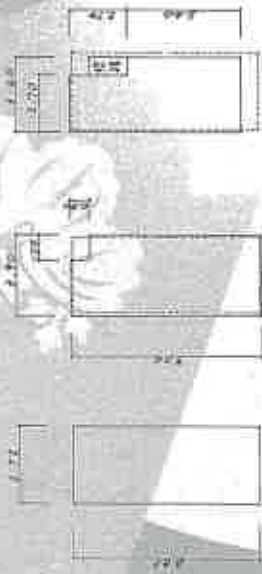
家屋番号 西宮市 西宮区 西宮町 西宮

建築物所在地 西宮市 西宮区 西宮町 西宮

各階平面図

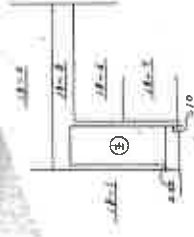
1/4 4-2-26

<物件2建築物>



1 階 2 階 3 階

道路



| 求積計算 | |
|------|----------------------|
| 1 階 | 32.81 m ² |
| 2 階 | 34.02 m ² |
| 3 階 | 26.73 m ² |

製作者

製作者

昭和七年三月六日

縮尺 1/500

縮尺

縮尺

1/500

290850

COPY

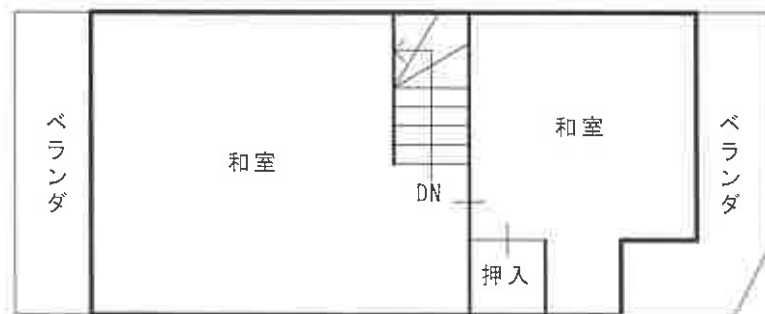
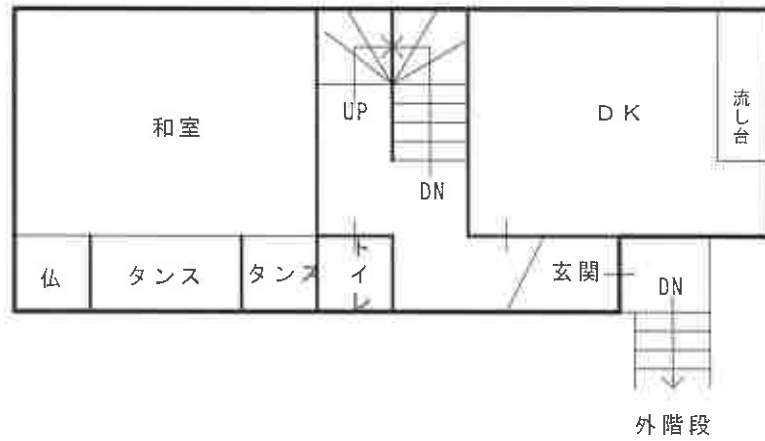
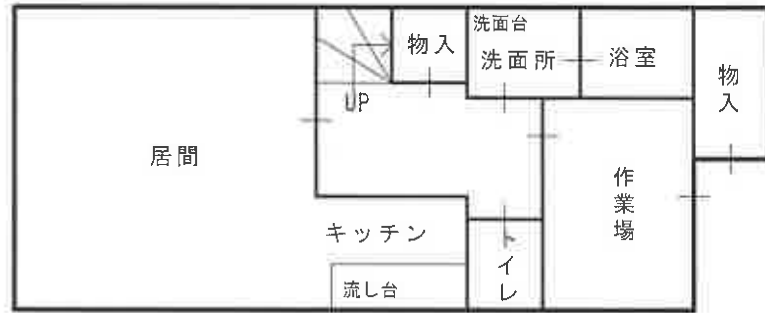
COPY

COPY

概略見取図
(縮尺記載なし)



概略見取図 (縮尺記載なし)



参考写真

北東方より



北東方より

