

## 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 3月24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 8年 4月 9日から 令和 8年 4月 16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 23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 5月 14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 3月 24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 西宮市高松町  
地 番 7番2  
地 目 宅地  
地 積 132.23平方メートル

共有者 A及びB承継人株式会社ネクスウィル 持分6分の2  
共有者 C 持分6分の3  
共有者 D 持分6分の1

2 所 在 西宮市高松町 7番地2  
家屋 番号 4番の5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 66.80平方メートル  
2階 37.25平方メートル

共有者 A及びB承継人株式会社ネクスウィル 持分12分の2  
共有者 C 持分12分の3  
共有者 D 持分12分の1



## 物件明細書

令和 8年 2月13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C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】  
西側隣地との境界が不明確である。  
【物件番号2】  
本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 西宮市高松町  
地 番 7番2  
地 目 宅地  
地 積 132.23平方メートル

共有者 A及びB承継人株式会社ネクスウィル 持分6分の2  
共有者 C 持分6分の3  
共有者 D 持分6分の1

2 所 在 西宮市高松町 7番地2

家屋 番号 4番の5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.80平方メートル  
2階 37.25平方メートル

共有者 A及びB承継人株式会社ネクスウィル 持分12分の2  
共有者 C 持分12分の3  
共有者 D 持分12分の1



## 現況調査報告書（補充）

頭書事件につき、令和7年10月2日提出の現況調査報告書（1枚目及び3枚目）を次のとおり補充する。なお、補充箇所を下線で示している。

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 西宮市高松町  
地 番 7番2  
地 目 宅地  
地 積 132.23平方メートル  
共有者 A及びB承継人株式会社ネクスウィル 持分  
6分の2  
共有者 C 持分6分の3  
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 西宮市高松町 7番地2  
家屋 番号 4番の5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 66.80平方メートル  
2階 37.25平方メートル  
共有者 A及びB承継人株式会社ネクスウィル 持分  
12分の2  
共有者 C 持分12分の3  
共有者 D 持分12分の1

## その他の事項

## 1 物件目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）の現況について

本件土地は、物件目録2記載の建物（以下「本件建物」という。）の敷地となっており、本件土地を適宜概測及び概観したところ、形状は概ね公図及び土地建物位置関係図のとおりであると推測される。なお、本件土地に関する法務局の地積測量図の備付けはない。本件土地の東側は幅員約12メートルの市道及び南側は幅員約6メートルの市道と等高に接している。道路面及び北側隣接地とはコンクリートブロックで区画されている。本件土地の西側隣接地との筆界線は明確ではないが、北側コンクリートブロック上及び南側市道上に、西側隣接地との境界を示すものと思われる金属標が存する。

## 2 本件建物の現況について

本件建物の形状等は、立入調査の結果、概ね土地建物位置関係図及び建物間取図のとおりであると思われるほか、添付写真のとおり。なお、本件建物に関する法務局の建物図面各階平面図の備付けはないものの、固定資産課税台帳上の延べ床面積は、登記上の床面積と合致している。本件建物は、固定資産課税台帳上、建築年月日が昭和34年6月9日となっているほか、閉鎖登記簿上の所有権保存登記の受付日が昭和34年7月2日となっていることから、建築後相当年数経過しており、目視の限り、全体的に老朽化しており、内壁クロスのはがれや汚れ、フローリング及び畳の擦れ等多数の損傷箇所が見受けられた。また、2階の床の間及び廊下部分の天井に雨漏り跡がみられたほか、2階ベランダの防水シートの剥がれ等が見られた。なお、本件建物における競売対象不動産は、令和8年1月6日付け更正決定に基づき、計12分の6の共有持分である。

占有関係は、2枚目記載のとおり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第38号  
令和7年8月15日受理  
令和7年10月2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 西宮市高松町  
地 番 7番2  
地 目 宅地  
地 積 132.23平方メートル  
共有者 A及びB承継人株式会社ネクスウィル 持分  
6分の2  
共有者 C 持分6分の3  
共有者 D 持分6分の1

2 所 在 西宮市高松町 7番地2  
家屋 番号 4番の5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 66.80平方メートル  
2階 37.25平方メートル  
共有者 A及びB承継人株式会社ネクスウィル 持分  
12分の2  
共有者 C 持分12分の9  
共有者 D 持分12分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	西宮市高松町22番14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"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" 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(共有者ら) <input type="checkbox"/> 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 <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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
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; margin-left: 10px;"> <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(共有者C) <input type="checkbox"/> 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 <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															
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 物件目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）の現況について  
本件土地は、物件目録2記載の建物（以下「本件建物」という。）の敷地となっており、本件土地を適宜概測及び概観したところ、形状は概ね公図及び土地建物位置関係図のとおりであると推測される。なお、本件土地に関する法務局の地積測量図の備付けはない。本件土地の東側は幅員約12メートルの市道及び南側は幅員約6メートルの市道と等高に接している。道路面及び北側隣接地とはコンクリートブロックで区画されている。本件土地の西側隣接地との筆界線は明確ではないが、北側コンクリートブロック上及び南側市道上に、西側隣接地との境界を示すものと思われる金属標が存する。
- 2 本件建物の現況について  
本件建物の形状等は、立入調査の結果、概ね土地建物位置関係図及び建物間取図のとおりであると思われるほか、添付写真のとおり。なお、本件建物に関する法務局の建物図面各階平面図の備付けはないものの、固定資産課税台帳上の延べ床面積は、登記上の床面積と合致している。本件建物は、固定資産課税台帳上、建築年月日が昭和34年6月9日となっているほか、閉鎖登記簿上の所有権保存登記の受付日が昭和34年7月2日となっていることから、建築後相当年数が経過しており、目視の限り、全体的に老朽化しており、内壁クロスのはがれや汚れ、フローリング及び畳の擦れ等多数の損傷箇所が見受けられた。また、2階の床の間及び廊下部分の天井に雨漏り跡がみられたほか、2階ベランダの防水シートの剥がれ等が見られた。  
占有関係は、2枚目記載のとおり。

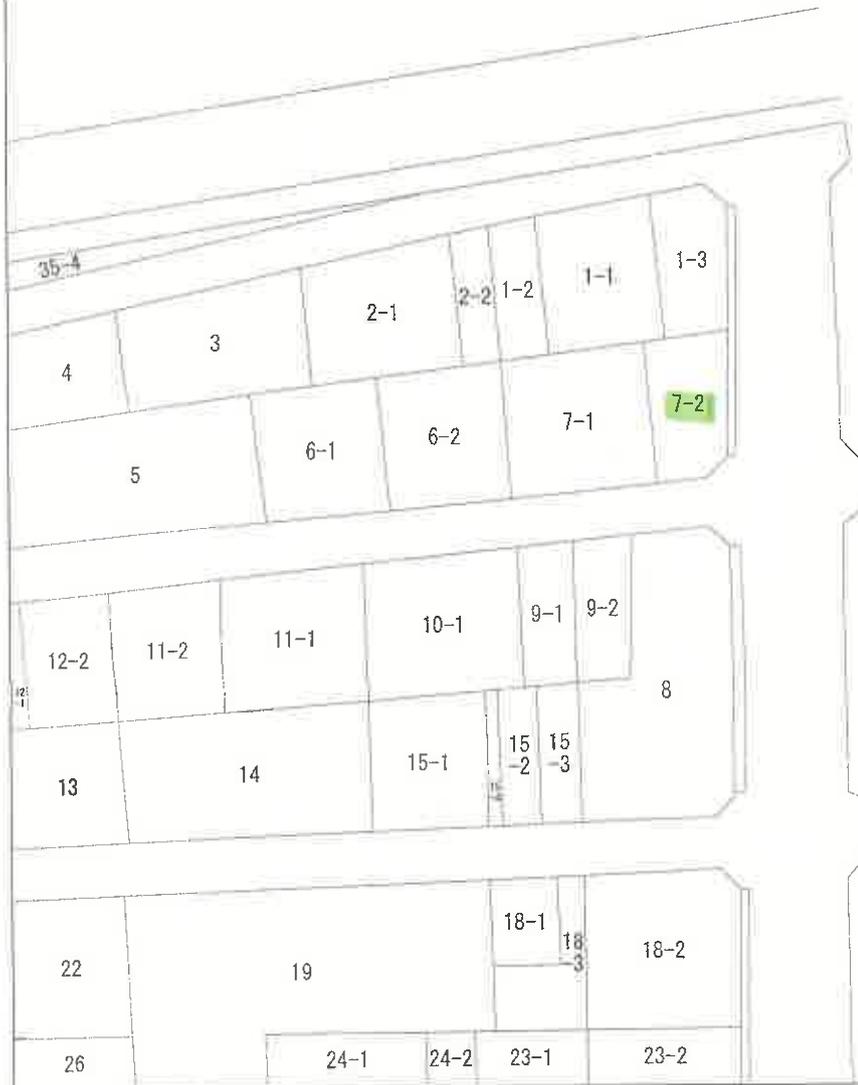
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者C及びCの妻 E (同上)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は私達家族が昭和34年頃から居住使用しています。</li><li>2 本件建物の損傷等の不具合な箇所は、トイレの床の一部に水漏れ跡があるほか、1階仏壇の横の押入の上、階段を上がった踊り場付近の天井の一部、2階床の間の天井部分にそれぞれ雨漏り跡があります。また、2階ベランダの防水シートの一部が捲れていたり、勝手口を出たところのトタン屋根が壊れています。</li><li>3 リフォームはしていません。</li><li>4 建物内ではペットは飼っていません。</li><li>5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。</li><li>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。</li><li>7 敷地について、隣地との境界等で争いはありません。</li></ol>

(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8月22日 (金) 17:41-17:55	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8月29日 (金) 13:41-14:40	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、C及びEと面談
7年8月29日 (金) 15:01-15:35	神戸地方法務局西宮支局	公図閲覧、登記事項証明書交付申請
7年9月22日 (月) 15:47-16:18	神戸地方法務局西宮支局	閉鎖登記簿謄本交付申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月29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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	西宮市高松町			地番	7番2			
出力縮尺	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)			補事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

# 土地建物位置関係図



縮尺 約200分の1



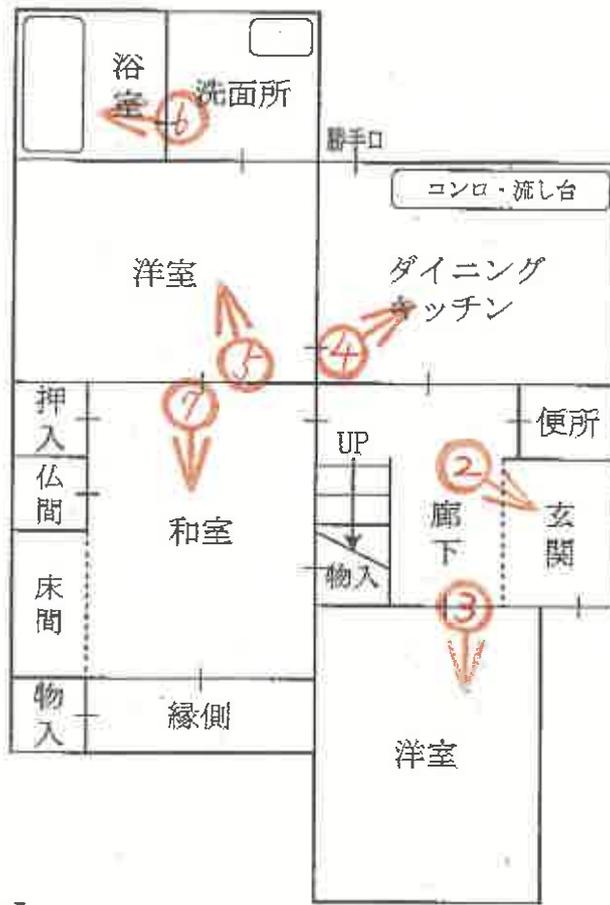
※本図面は、物件2建物が物件1土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

(→○は写真番号および撮影位置・方向)

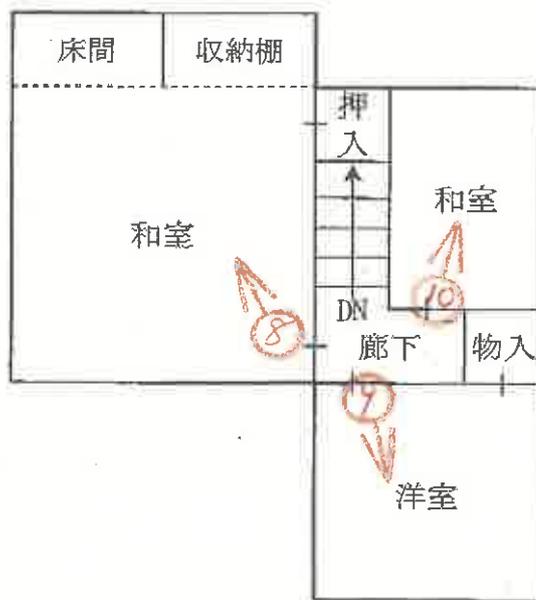
令和7年(ケ)第38号

建 物 間 取 図

【1F】



【2F】



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第38号

物件 2 建物

①



②



( 9 枚目 )

③



④



( 10 枚目 )

⑤



⑥



( 11 枚目 )

⑦



⑧



( 12 枚目 )

⑨



⑩



(13 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 38 号  
令和 7 年 8 月 29 日 評 価  
令和 8 年 1 月 7 日 補 充

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

## 補 充 書

物件 2 建物について、売却対象とする持分合計を全体の 2 分の 1 とする評価を求められたので、評価書 2 頁、7 頁、8 頁をそれぞれ本書 2 頁、3 頁、4 頁のとおりとする。

評価人 不動産鑑定士

**明井 英雄**

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金19,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金10,770,000円
物件2(建物)	金8,300,000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。

## 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	48,110,000	0.60	法定地上権	28,870,000

### (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	48,110,000	-28,870,000		0.80	0.70	10,770,000
2	780,000	+28,870,000	1.00	0.80	0.70	×1/2 8,300,000
一括価格(合計)						19,070,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件2建物の売却対象は、建物全体の2分の1(不完全所有権)であり、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－47  
所 在 : 西宮市大屋町184番2  
「大屋町26-19」  
価 格 : 358,000円/㎡  
位 置 : 阪急電鉄線「西宮北口」駅より道路距離750m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 191㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面  
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）  
地域の概要 : 一般住宅、マンションの混在する住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）  
物件1 : 30,702,480円  
物件2 : 490,530円（×1/2）

## 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 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 参考写真

以 上

令和 7 年 (ケ) 第 38 号  
令和 7 年 8 月 29 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 2 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34,230,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金13,470,000円
物件2(建物)	金20,760,000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 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			
	・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 西宮北口駅の東方 約500m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付近の状況	戸建住宅及び中低層の共同住宅を主体とする住宅地域	
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2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 132.23 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地 間口×奥行 約16m×約8.5m	
接面道路の状況	東側 約12m 市道 南側 約6m 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路面及び北側隣接地とはコンクリートブロックで区分されている。また、西側隣接地との筆界線は明確ではないが、北側コンクリートブロック上及び南側市道上に、西側隣接地との境界を示すものと思われる金属標が存する。</li> <li>・物件1土地の形状は概ね土地建物位置関係図のとおりである。なお、物件1土地には地積測量図がないが、現況地積は概ね登記地積を充足しているものと思われる。</li> </ul>	

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) 不明 (登記記載なし) 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年 ※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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル吹付等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : 合板、ボード、クロス貼等 床 : フローリング、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
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	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・物件2建物には建物図面がないが、形状は概ね建物間取図のとおりであり、現況の床面積は概ね登記面積を充足しているものと思われる。</li> <li>・固定資産課税台帳 (家屋台帳) によれば、物件2建物の建築年月日は昭和34年6月9日となっている。</li> <li>・物件2建物は建築後相当年数を経過しており、内壁クロスの剥がれや汚れ、フローリング及び畳の擦れ等、多数の損傷が見受けられた。また、2階の和室 (床の間) 及び廊下部分の天井には雨漏り痕が見受けられた。</li> </ul>

## 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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	385,000	1.05	132.23	0.90	48,110,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 西宮-47

公示価格等(円/m<sup>2</sup>) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m<sup>2</sup>)  
 $358,000 \times 104/100 \times 100/103 \times 100/94 \approx 385,000$

◇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  
 $100/96 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/94$

イ 個別格差：角地等 (1.05)

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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	104.05	0.05	780,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	48,110,000	0.60	法定地上権	28,870,000

### (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	48,110,000	-28,870,000		1.00	0.70	13,470,000
2	780,000	+28,870,000	1.00	1.00	0.70	20,760,000
一括価格(合計)						34,230,000

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－47  
所 在 地 : 西宮市大屋町184番2  
「大屋町26-19」  
価 格 : 358,000円/㎡  
位 置 : 阪急電鉄線「西宮北口」駅より道路距離750m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 191㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面  
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）  
地域の概要 : 一般住宅、マンションの混在する住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）  
物件1 : 30,702,480円  
物件2 : 490,530円

## 第7 附属資料

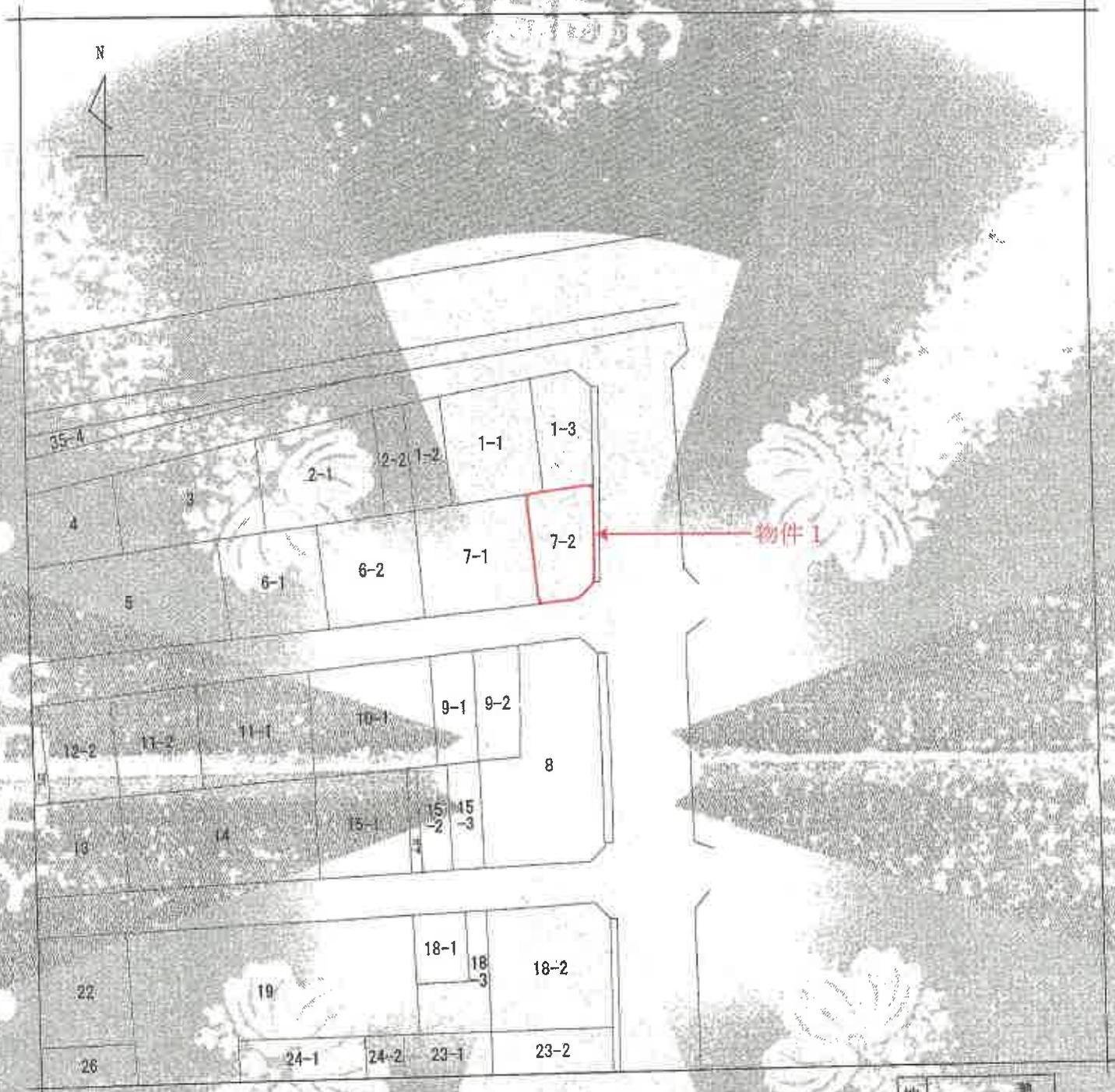
- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 参考写真

以 上

## 物件目録

- 1 所 在 西宮市高松町  
地 番 7番2  
地 目 宅地  
地 積 132.23平方メートル
- 共有者 A及びB承継人株式会社ネクスウィル 持分  
6分の2  
共有者 C 持分6分の3  
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 西宮市高松町 7番地2  
家屋 番号 4番の5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 66.80平方メートル  
2階 37.25平方メートル
- 共有者 A及びB承継人株式会社ネクスウィル 持分  
12分の2  
共有者 C 持分12分の9  
共有者 D 持分12分の1





(出) 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、これに代りるものとして備え付けられていた図面で、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	西宮市高松町		地番	7番2	
出力	縮尺不明	備区	区	分類	地区に準ずる区画	
作成年月日		標準	符号	種別	旧土地台帳附属地区	
		備付	日付	備考		

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6月4日  
神戸地方法務局西宮支局  
登記官

# 土地建物位置関係図

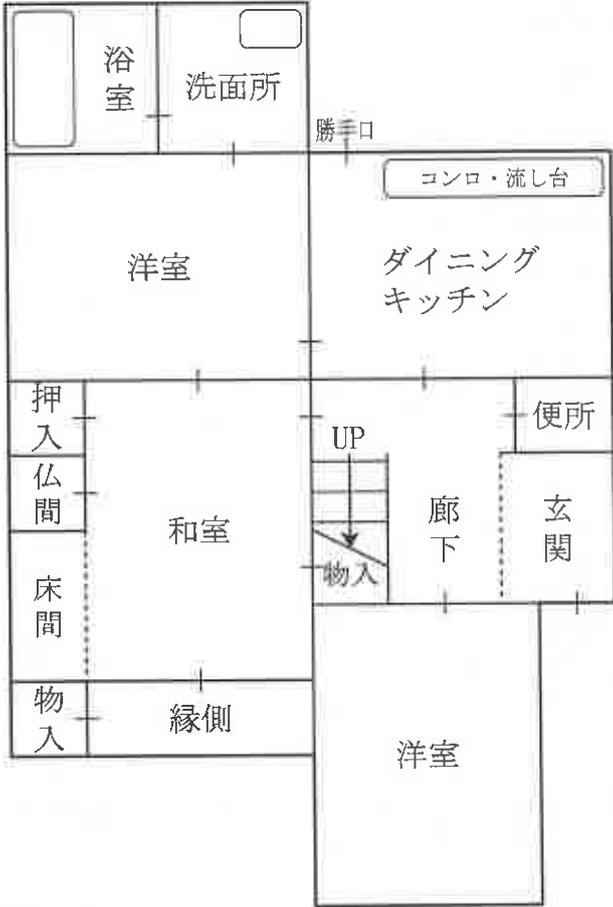


縮尺 約200分の1



※本図面は、物件2建物が物件1土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

【1F】



【2F】



# 参 考 写 真

物件2の建物



対象物件を  
南方から撮影

物件2の建物



対象物件を  
西方から撮影

物件2の建物



対象物件を  
東方から撮影