

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 4月21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 5月 7日から 令和 8年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 4月21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 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市大谷町 40番地1

建物の名称 夙川ビューハイツD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷町 40番1の235

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 54.93平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 4.26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 西宮市大谷町40番1

地 目 宅地

地 積 8489.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市大谷町40番4

地 目 宅地

地 積 196.82平方メートル



物件目録

土地の符号 3

所在及び地番 西宮市大谷町40番5

地目 宅地

地積 73.55平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 芦屋市翠ヶ丘町1番1

地目 宅地

地積 282.09平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 芦屋市翠ヶ丘町1番2

地目 宅地

地積 133.90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 3691076分の11838

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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】

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】

地役権

- 範 囲 ①別紙物件目録記載の土地の符号2の土地の全部
②別紙物件目録記載の土地の符号3の土地の全部
③別紙物件目録記載の土地の符号5の土地の全部

要役地 西宮市丸橋町22番2

設定日 昭和47年11月20日

目 的 特別高圧地中電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立
入り若しくは通行の認容並びに建造物等の築造若しくは竹木の植栽禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外の共有持分を有するB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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市大谷町 40番地1

建物の名称 夙川ビューハイツD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷町 40番1の235

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 54.93平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 4.26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 西宮市大谷町40番1

地 目 宅地

地 積 8489.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市大谷町40番4

地 目 宅地

地 積 196.82平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 3
所在及び地番 西宮市大谷町40番5
地 目 宅地
地 積 73.55平方メートル

土地の符号 4
所在及び地番 芦屋市翠ヶ丘町1番1
地 目 宅地
地 積 282.09平方メートル

土地の符号 5
所在及び地番 芦屋市翠ヶ丘町1番2
地 目 宅地
地 積 133.90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 3691076分の11838

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



令和7年(ヌ)第50号
令和7年12月17日受理
令和8年1月22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 (一棟の建物の表示)

所在 西宮市大谷町 40番地1

建物の名称 夙川ビューハイツD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 大谷町 40番1の235

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 54.93平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 物置

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分 4.26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 西宮市大谷町40番1

地目 宅地

地積 8489.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市大谷町40番4

地目 宅地

地積 196.82平方メートル

(1枚目)



物件目録

土地の符号 3
所在及び地番 西宮市大谷町40番5
地目 宅地
地積 73.55平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 芦屋市翠ヶ丘町1番1
地目 宅地
地積 282.09平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 芦屋市翠ヶ丘町1番2
地目 宅地
地積 133.90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 3691076分の11838
共有者 亡A相続財産 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県西宮市大谷町11番35-B101号室 D棟	
建物	物件1	
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 { 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：B) <input type="checkbox"/> その他の者 () 上記の者が本件建物を住居として利用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 8,858円 積立金 9,528円 円 円 円	令和7年12月24日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社浪速管理	
その他の事項	「その他の事項 (4枚目)」記載のとおり	
敷地権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～5) <input type="checkbox"/> (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～5) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 [地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地 (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)	
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

(3枚目)

その他の事項

■本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「夙川ビューハイツD棟」という。
- 2 夙川ビューハイツについて
(1) 夙川ビューハイツはA棟からE棟の全5棟からなる大規模マンションであり、夙川ビューハイツは南側に下った傾斜地にあり、全体の形状は不整形地である。
(2) ①夙川ビューハイツD棟は、夙川ビューハイツの中庭から階段を下りた南東側に位置している。②物件1建物の家屋番号は「大谷町 40番1の235」となっており、D棟の南側道路から見れば、物件1建物は2階に位置しているが、住居表示上は「B-101号室」となっている。③附属建物は物置として使用されている。
- 3 本件物件の占有状況は、玄関付近には債務者の姓が漢字で表示された表札があり、B本人宛の郵便物の存在及び関係人の陳述から3枚目のとおりと判断した。
- 4 室内の状態は、目視で確認した限りでは、その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるも特段損傷は確認できなかった。
- 5 附属建物として玄関付近に物置がある（使用するにあたり、物置管理費が別途発生する（月額984円））。

■マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数236戸
- 2 管理方式：委託（日勤）
- 3 集会室：あり
- 4 エレベーター：あり
- 5 トランクルーム：あり
- 6 駐車場：64台（抽選）
- 7 積立金残高：0円（令和7年12月24日現在）
- 8 近い将来の大規模修繕計画：令和7年10月頃から大規模修繕
- 9 駐輪場費：月額1,000円、物置管理費：月額984円

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

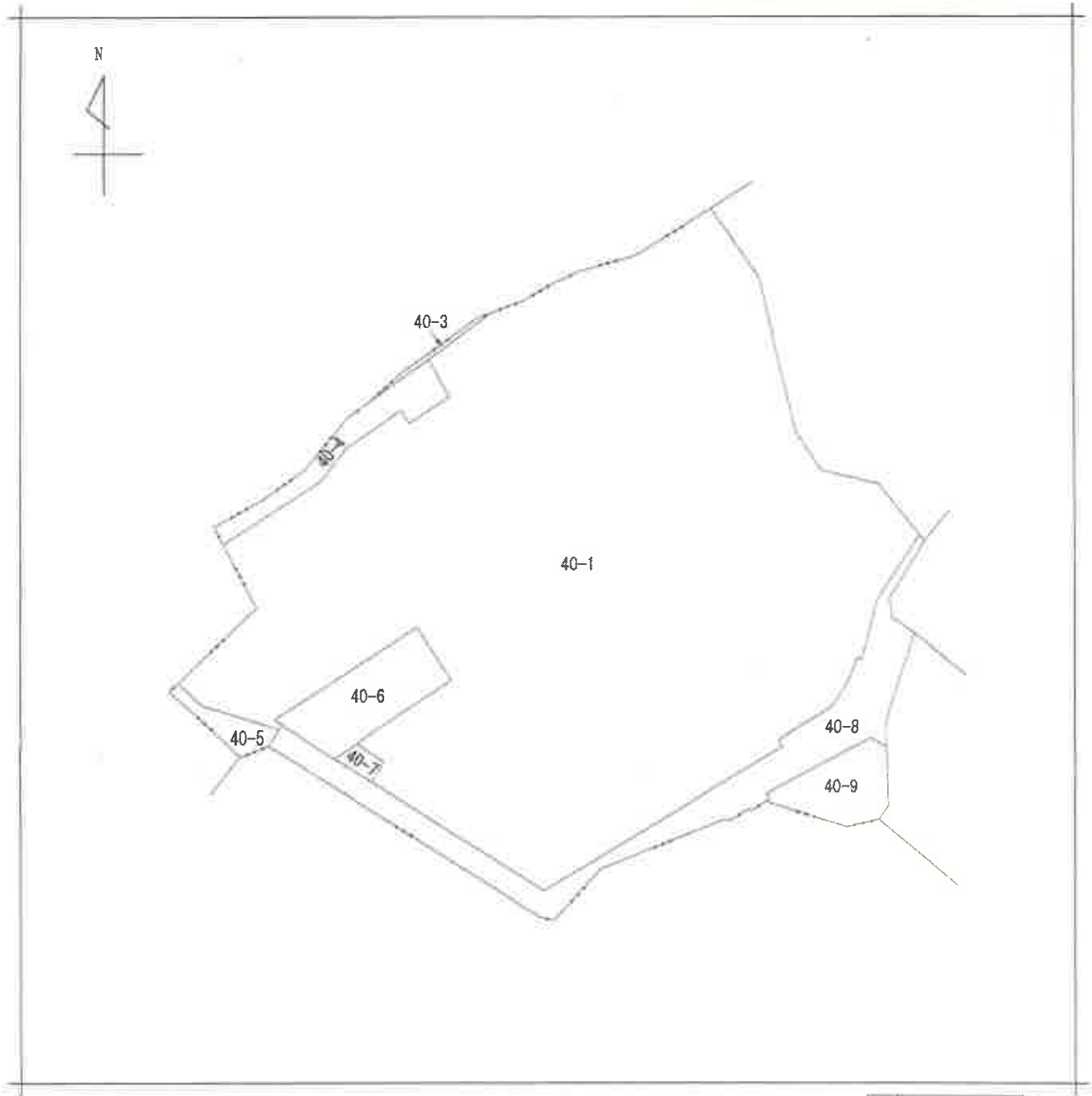
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 以前は亡Aと一緒に住んでいました。2 ペットはいません。3 タバコは吸いません。4 過去に事件又は事故等はありません。5 水回り等日常生活に不都合なことはありません。6 リフォームは5年以上前にキッチン、トイレ及び洗面所を入れ替えてきれいにしました。ただ、トイレの壁紙は自分たちでやったので、一部浮いている場所があります。7 阪神大震災のときにマンション全体が半壊の認定を受けたと思います。物件1建物はD棟の東側にあるので、地震の影響で和室押入れ部分付近に水によるしみのようなものがありました。今は問題ありません。

(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12月18日(木) 15:05-15:40	物件所在地	物件確認、外観撮影、Bに通知書及び照会書を手交
R7年12月18日(木) 16:00-16:20	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12月18日(木) 16:54-17:00	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査依頼(電話・発信)
R8年1月6日(火) 10:05-10:36	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月6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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて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、「■」の箇所に記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



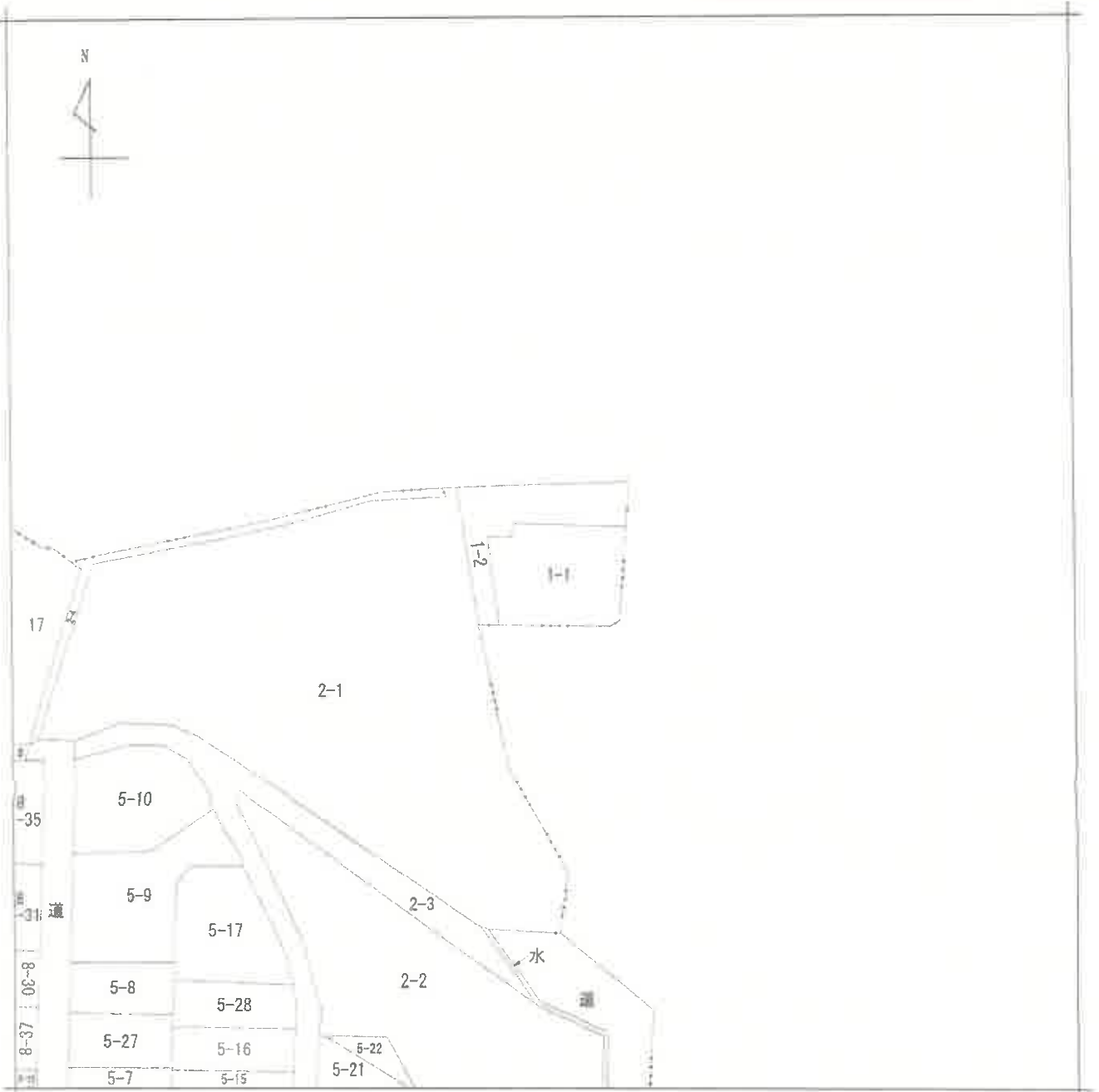
請求部	所在	西宮市大谷町			地番	40番1		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号 は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

請求番号：12-1
(1/1)

(7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。



請求部	所在	芦屋市翠ヶ丘町			地番	1番2	
出縮	力尺	1/600	精度区	座標系又は番号は記	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図	

(8 枚目)

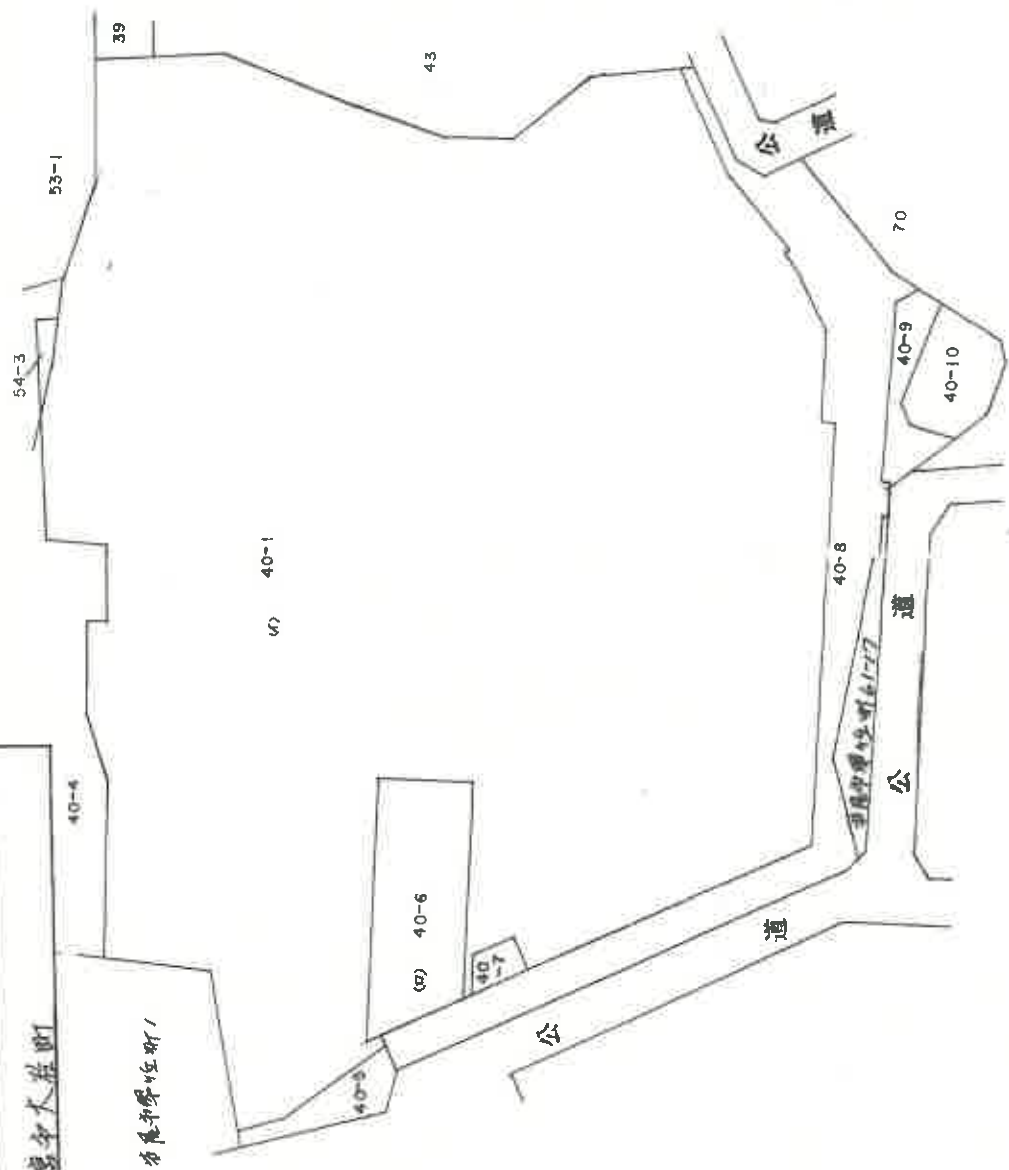
登記年月日：昭和49年8月9日

新・設 40-1 地積測量図

土地積測量図

S49.8.9
54

地番	40-6
土地の所在	新設中大臣町 有尾平塚40-1
作製年月日	昭和四九年八月六日
作製者	



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日測法 10)

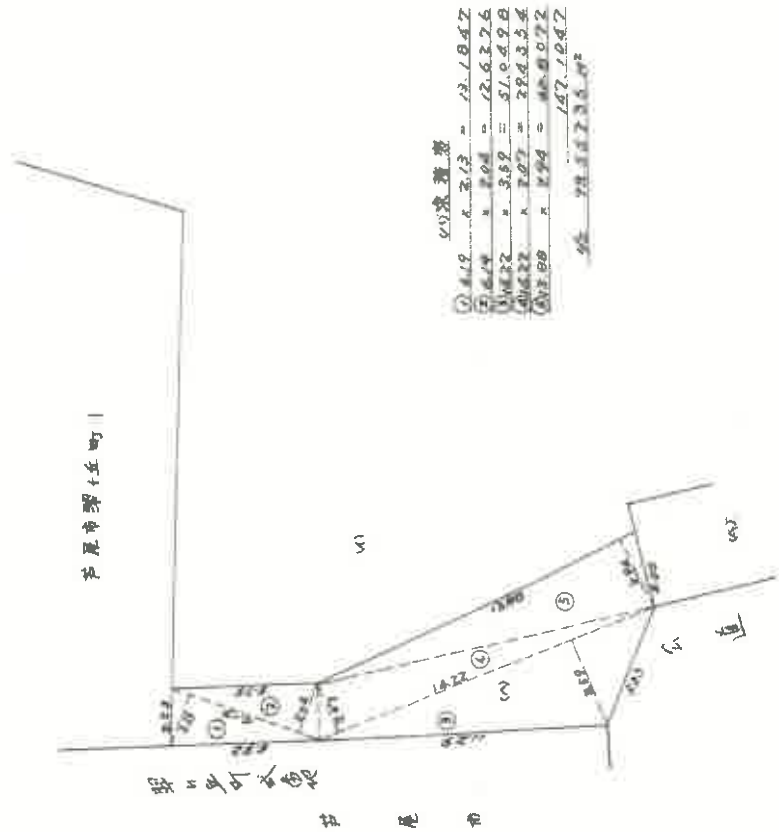
縮尺	1/600	1/
----	-------	----

土地積測量所現在圖 前 40-1 番・新 40-5

547.9.20 3/8

地番	40-5
土地の所在	西宮市大谷町

製作年月日	昭和四十七年八月貳貳日
製作者	



測量所現在

①	4.19	×	3.13	=	13.1847
②	4.14	×	2.04	=	8.4456
③	4.12	×	3.57	=	14.7084
④	4.12	×	1.07	=	4.4004
⑤	4.12	×	2.24	=	9.2288
⑥	4.12	×	1.04	=	4.2848
合計					53.3407

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日 尺 換 算 10)

縮尺	1/200
	1/

前 後・新 1-1-12

地 番 1-2

土地の所在 西宮市明4区09

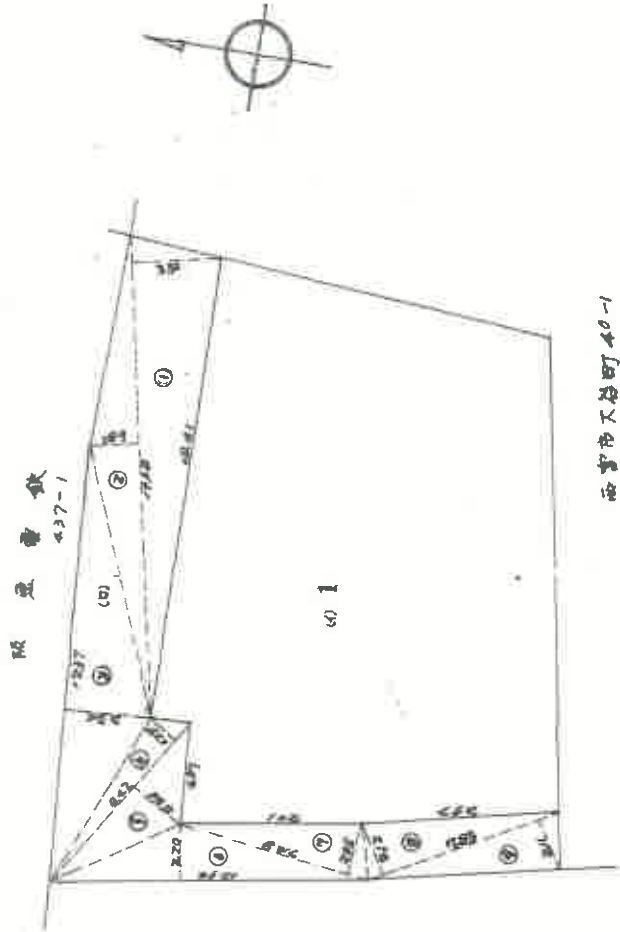
土地積地測量図

47.9.8

作 製 年 月 日
昭 和 四 七 年 八 月 貳 貳 日

作 製 者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



④ 求積表

① 15.000	× 2.511	=	37.665
② 15.000	× 1.881	=	28.215
③ 15.000	× 2.256	=	33.840
④ 15.000	× 1.221	=	18.315
⑤ 15.000	× 2.256	=	33.840
⑥ 15.000	× 2.256	=	33.840
⑦ 15.000	× 2.256	=	33.840
⑧ 15.000	× 2.256	=	33.840
⑨ 15.000	× 2.256	=	33.840
⑩ 15.000	× 2.256	=	33.840
合 計			287.817

縮 尺 1/200 1/

(日 測 量 10)

登記年月日 昭和49年7月29日

40-1-136-17p

一棟の建物の表示

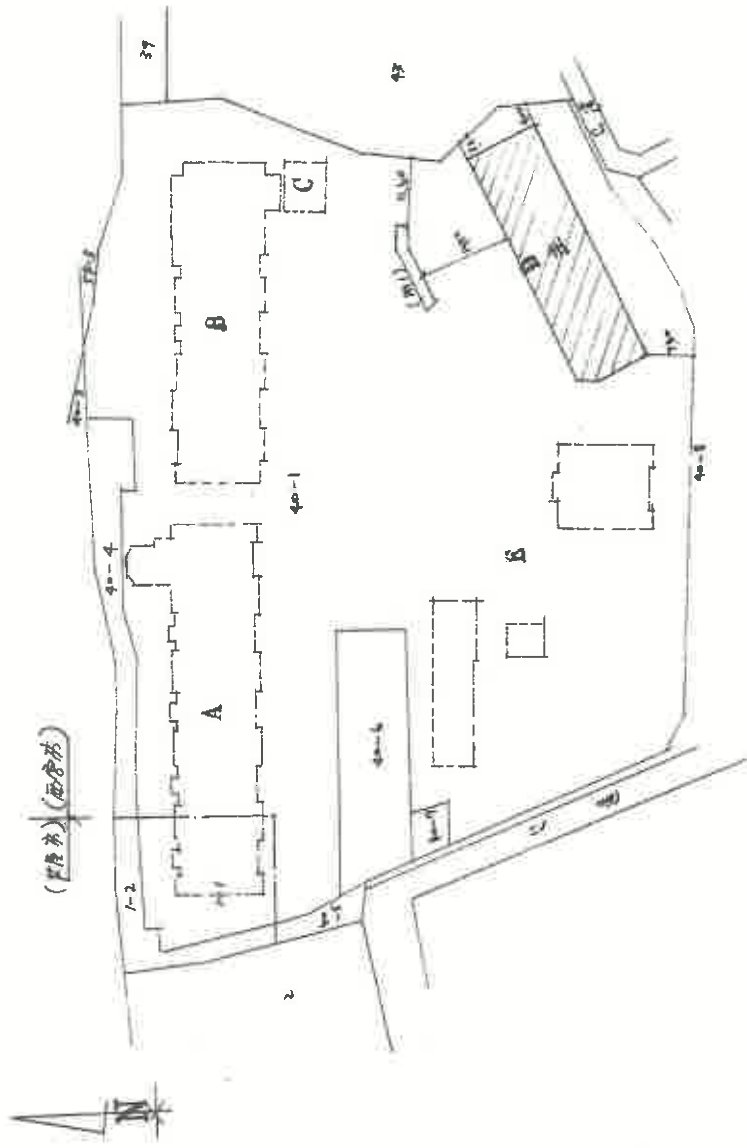
家屋番号	40-1-2338-215
建物の所在	40-1-206 西宮市大谷町和香地,1

建築物平面図

49.7.29

作製年月日
昭和四十九年七月廿九日

作製者



縮尺	1/1000	1/
----	--------	----

G.L.文部印刷社

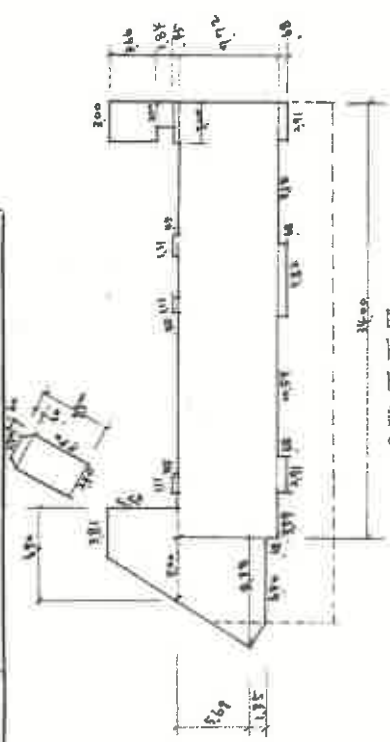
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和49年7月29日

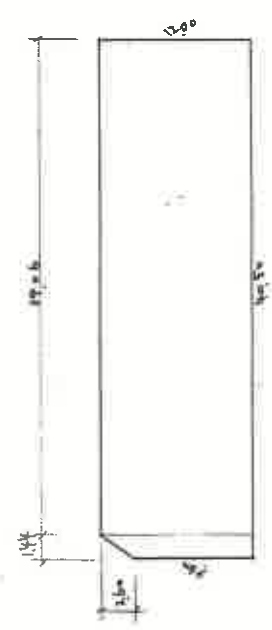
一枚の建物の表示

家屋番号	40-1-1360-177
建物の所在	40-1-2372-215 40-1-206 西条市大谷町40番地91

建築物各階平面図



床面積	計算式	結果
(281 + 690)	X 5.50	= 2,245.25
(80 + 218)	X 5.69	= 3,806.61
(150 + 138)	X 1.35	= 1,024.40
1.11 X 0.45 X 3		= 1,498.5
300 X 3		= 10,980.0
200 X 1.84		= 3,680.0
300 X 0.45		= 1,350.0
3400 X 7.72		= 262,480.0
291 X 0.68		= 1,978.8
582 X 0.68		= 3,957.6
291 X 0.68		= 1,978.8
合計		= 365,466.3
(170 + 170) X 0.60		= 1,380.0
270 X 4.90		= 1,421.00
②		= 15,590.0
① + ②		= 381,056.3



床面積	計算式	結果
(960 + 1700) X 1.44		= 15,408
3906 X 12.00		= 468,720
合計		= 484,128

縮尺	1/400	1/
----	-------	----

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

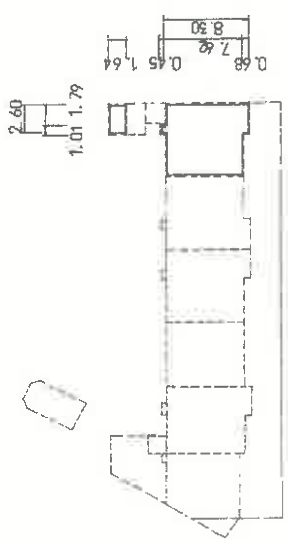
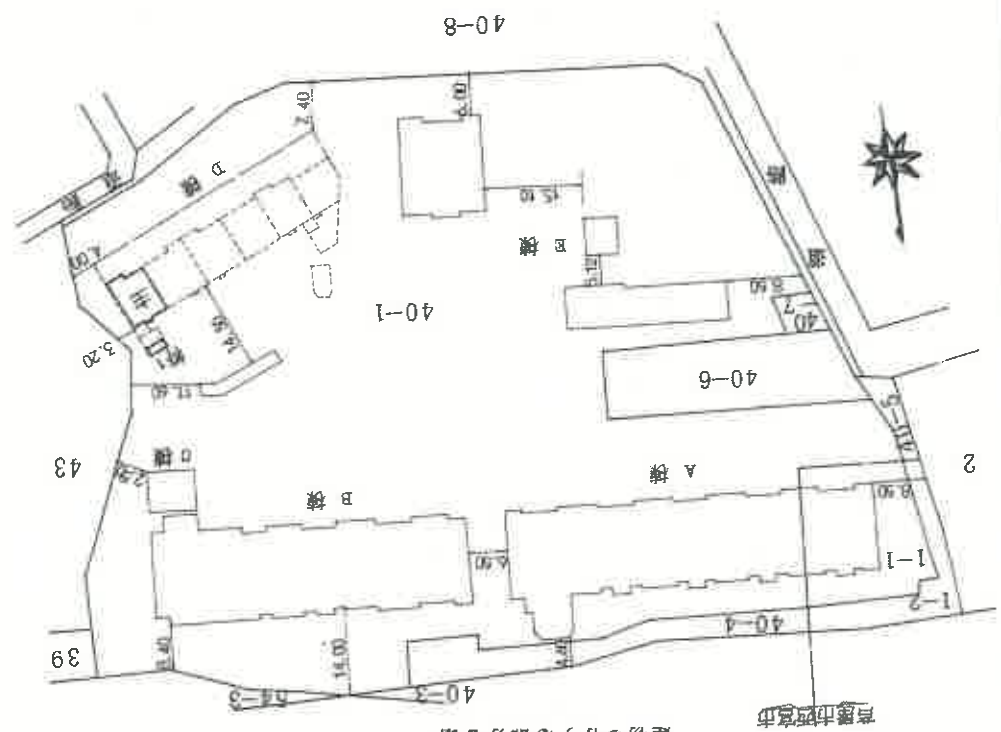
(G)文庫印刷社

登記年月日 昭和55年4月15日

建物図面図

各階平面図

家屋番号 大谷町 40番1の235
 建物の所在 西宮市大谷町40番地1



各階部分の建物の床面積の合計は2階の床面積の合計に等しい。

(坪)	54.93 ㎡	
1.01	×	0.45 = 0.4545
4.10	×	7.62 = 31.2420
2.80	×	8.30 = 23.2400
	合計	54.9365
(坪)	4.26 ㎡	
2.60	×	1.64 = 4.2640

縮尺 1/800

縮尺 1/200

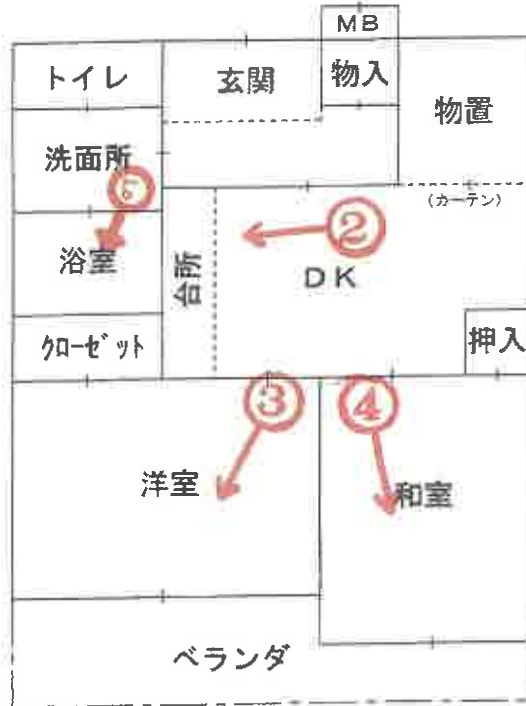
製作者

建物間取略図

(①-⑦は写真番号および撮影位置・方向)



主たる建物



附属建物符号1



令和7年（又）第50号

（17枚目）



①



②

(18枚目)



③



④



⑤



⑥

(20枚目)



⑦

(21枚目)

令和 7 年 (又) 第 50 号
令和 8 年 1 月 15 日 評 価
令和 8 年 3 月 11 日 補 充

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

補 充 書

評価書 5 頁、6 頁をそれぞれ本書 5 頁、6 頁のとおりとする。

評価人 不動産鑑定士

田中 計機

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	夙川ビューハイツD棟	
建物の用途	共同住宅	(他棟も含め全体総戸数236戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和49年7月 新築
	経過年数	52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9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	抽選(総台数64台)
	集会所	あり
	その他	-
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり (夙川ビューハイツ管理組合)
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社浪速管理
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年12月24日現在、 0円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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。 A棟からE棟の全5棟から大規模マンションで、対象不動産を含む一棟の建物(D棟)は南に下った傾斜地にある。なお、調査日現在、大規模修繕工事中である。 	

(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 (B101号室/東端部分) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	59.19㎡ (主建物(居宅)登記記載数量：54.93㎡) (附属建物符号1(物置)登記記載数量：4.26㎡)
間 取 り	3LDK + 物置(附1) バルコニー(専用庭) 南向き
仕 様	天井：ボード、クロス等 床：タタミ、クッションフロア等 内壁：クロス壁等 設備：特になし その他：特になし
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,858円 物置管理費 月 額 984円 修繕積立金 月 額 9,528円 駐輪場 月 額 1,000円 滞 納 額 なし
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	<ul style="list-style-type: none"> ・附属建物符号1は主たる建物と同じ階の北側部分に位置し、仕様は以下の通りである。 床：土間コンクリート 内壁；コンクリート 天井：ボード ・南西側洋室にはタタミが敷かれていた。目視で確認した限りでは、経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるが特段損傷箇所等は認められなかった。 ・5年程度前にキッチン、トイレ及び洗面所についてリフォームが行われているという関係人の陳述がある。

令和 7 年 (ヌ) 第 50 号
令和 8 年 1 月 6 日 現地調査
令和 8 年 1 月 15 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4,180,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
特記事項			
<p>・「亡A相続財産」共有持分2分の1を評価（売却）対象とする。</p>			

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

位置・交通	阪急電鉄線 夙川駅の西方 約1.1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	阪急線軌道敷沿いに位置する分譲マンション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 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
画地条件	規模 9,176.13 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南側 約5.0~5.7m市道 南西側 約9m市道 (歩道部分含む)	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側の一部 (1番1、1番2/登記地積415.99m²) は芦屋市に属している。 ・北側に阪急電車軌道敷 (高架) が存し、敷地内は南方に向かって下り勾配になっている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	夙川ビューハイツD棟	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数236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49年7月 新築
	経過年数	52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9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	抽選(総台数64台)
	集会所	あり
	その他	-
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり (夙川ビューハイツ管理組合)
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社浪速管理
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年12月24日現在、 0円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・A棟からE棟の全5棟から大規模マンションで、対象不動産を含む一棟の建物 (D棟) は南に下った傾斜地にある。なお、調査日現在、大規模修繕工事中である。 	

(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 (B101号室/東端部分) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	59.19㎡ (主建物(居宅)登記記載数量：54.93㎡) (附属建物符号1(物置)登記記載数量：4.26㎡)
間 取 り	3LDK + 物置(附1) バルコニー(専用庭) 南向き
仕 様	天井：ボード、クロス等 床：タタミ、クッションフロア等 内壁：クロス壁等 設備：特になし その他：特になし
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,858円 物置管理費 月 額 884円 修繕積立金 月 額 9,528円 駐輪場 月 額 1,000円 滞 納 額 なし
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	<ul style="list-style-type: none"> ・附属建物符号1は主たる建物と同じ階の北側部分に位置し、仕様は以下の通りである。 床：土間コンクリート 内壁；コンクリート 天井：ボード ・南西側洋室にはタタミが敷かれていた。目視で確認した限りでは、経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるが特段損傷箇所等は認められなかった。 ・5年程度前にキッチン、トイレ及び洗面所についてリフォームが行われている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
230,000	59.19	1.20	0.11	1,800,000

イ 専有面積 : 登記記載面積 (附属建物符号1の床面積を含む)

ウ 共用修正 : 共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 52年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 57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)} × (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
322,000	0.70	9,176.13	0.90	11838/3691076	1.00	5,970,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (西宮-41)

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/㎡)
 $335,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \approx 322,000$

◇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 (1.00)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/104 \times 100/100 \approx 100/104$

イ 個別格差 : 規模、形状、地勢等 (0.70)

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(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1,800,000	5,970,000	0.85	6,600,000

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7年 7月 270,000 円/㎡

B 令和7年 3月 230,000 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	270,000	100	100	100	100	100	270,000
		100	100	100	97	103	
B	230,000	100	100	100	100	100	242,000
		100	100	100	95	100	

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
256,000	0.85	59.19	12,880,000

※専有面積には附属建物符号1の床面積を含む。

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 (7.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,046 千円 (16.2%)	573 千円	8.5%	6,741 千円 ≒ 6,740 千円	0.80496	5,425 千円 (83.8%)	6,471 千円 ≒ 6,470 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)	109	109	109	109
	長期計画修繕費	619	119	119	119
	公租公課	44	44	44	44
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	776	276	276
ウ 経費率 (%)		90.13	32.06	32.51	32.51
エ 有効純収益	ア-イ	85	585	573	573
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	79	506	461	

(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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	6,600,000	1.00	6,600,000
②比準価格	12,880,000	1.00	12,880,000
③収益価格			6,470,000
④調整後の価格	11,610,000		

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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×持分
11,610,000	0.90	0.80	1.00	×1/2 4,180,000

イ 市場性修正 : 共有持分を対象とすることによる市場性の減退を考量 (▲10%)

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-41)
所 在 : 西宮市大谷町114番13
「大谷町5-30」
価 格 : 335,000円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「夙川」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6.0m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 : 中規模一般住宅を中心に商業施設も見られる地域

- 2 固定資産税評価額(平成7年度)
土地 : 1,273,565,850円 (11,838/3,691,076)
建物 : 2,528,220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
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市大谷町 40番地1

建物の名称 夙川ビューハイツD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷町 40番1の235

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 54.93平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 4.26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 西宮市大谷町40番1

地 目 宅地

地 積 8489.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市大谷町40番4

地 目 宅地

地 積 196.82平方メートル

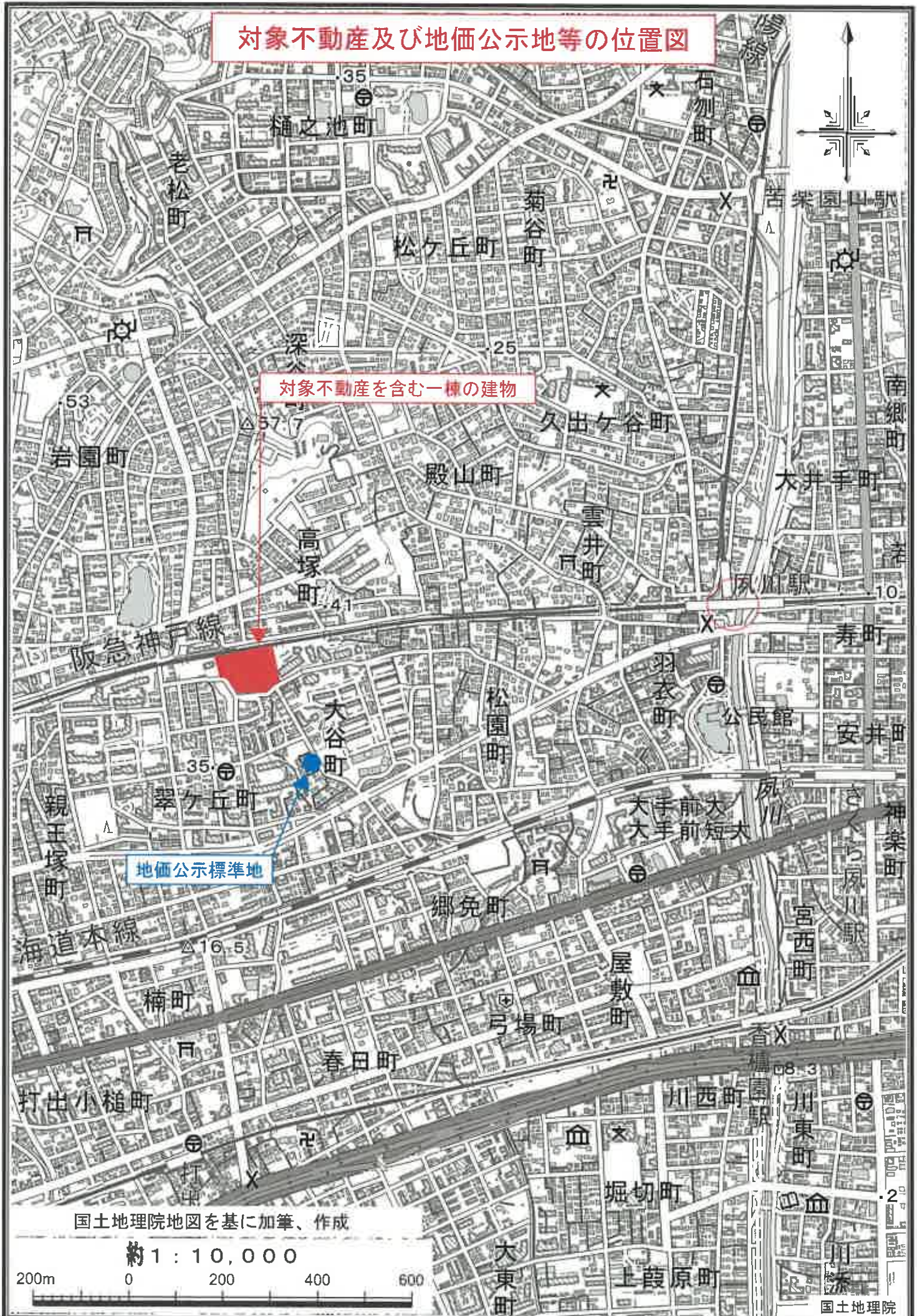


物 件 目 録

土地の符号 3
所在及び地番 西宮市大谷町40番5
地 目 宅地
地 積 73.55平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 芦屋市翠ヶ丘町1番1
地 目 宅地
地 積 282.09平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 芦屋市翠ヶ丘町1番2
地 目 宅地
地 積 133.90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 3691076分の11838
共有者 亡A相続財産 持分2分の1



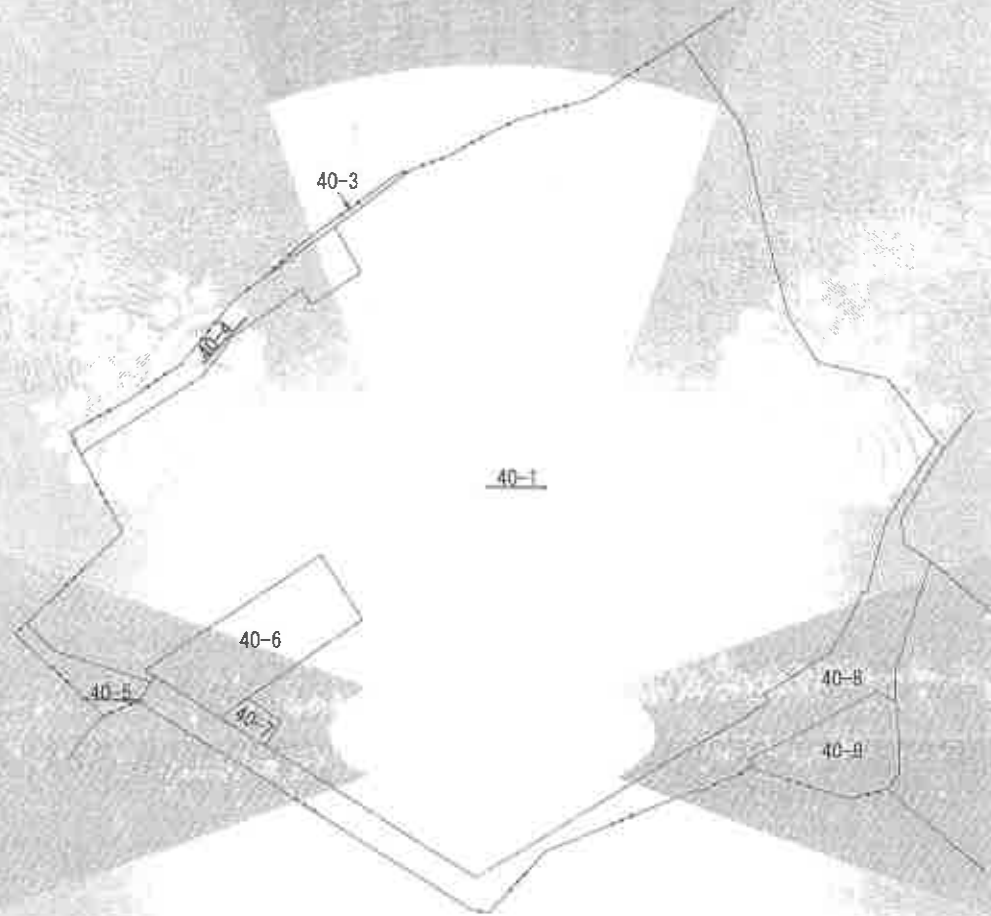
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

約 1 : 10,000

200m 0 200 400 600



(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。



西宮市
西宮市
西宮市

請求部	所在	西宮市大谷町		地番	40番1	
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
作成年月日				備考年月日(原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図

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)

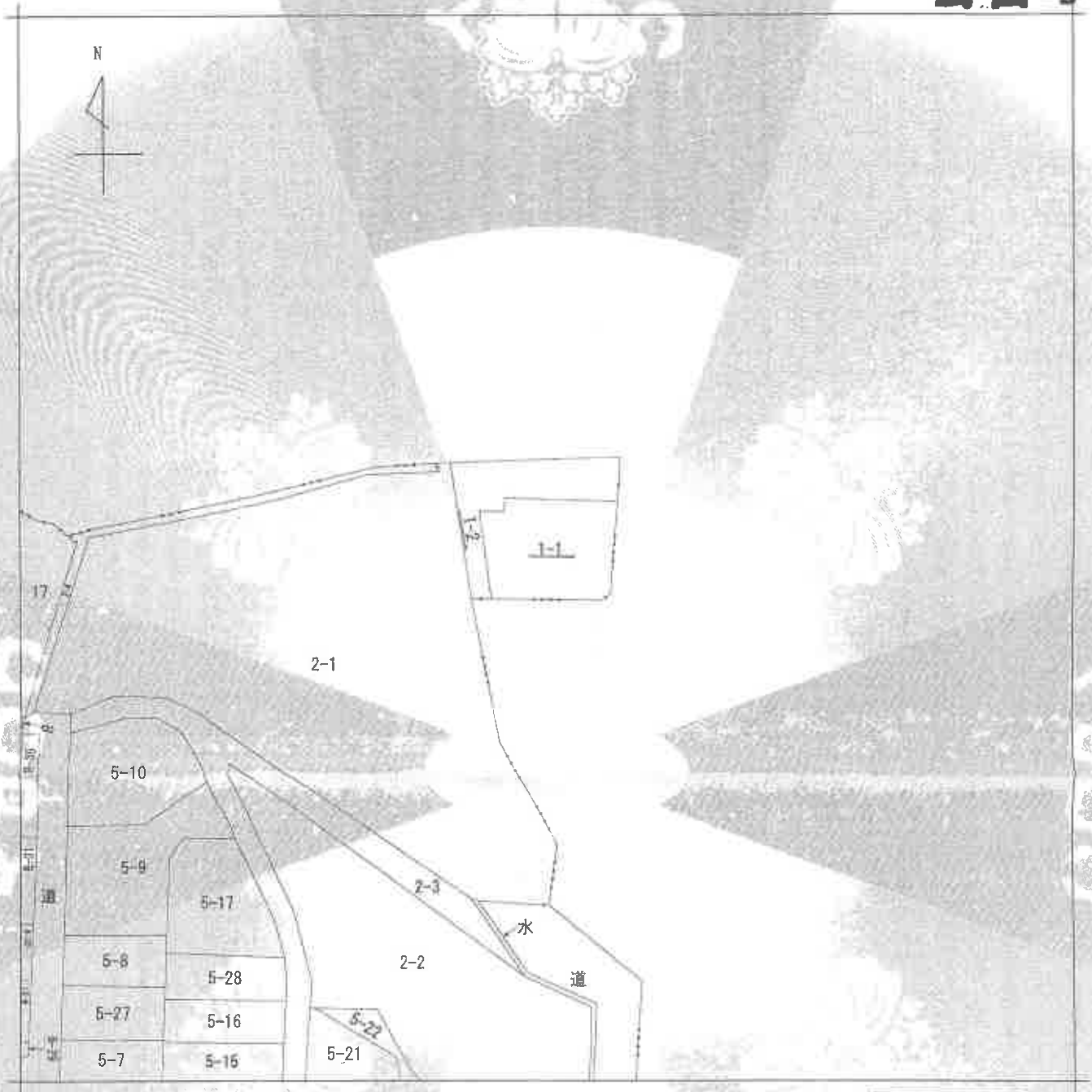
令和7年11月12日

大阪法務局北出張所

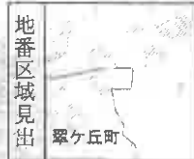
請求番号：13-1

(1/1)

A4に縮小



〔注〕地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記出願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す。土地の位置及び形状の意味を記載した図面です。



請求区分	所在	青森県青森市		地番	1番1		
出縮	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地籍に準ずる図面	種類	日土地台帳附属地図
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。

(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)

令和7年11月12日

大阪法務局北出張所

請求番号：4-1

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和47年9月20日

土地

積

所測

在量

前加ノ積・量40ノ

地番 40-1

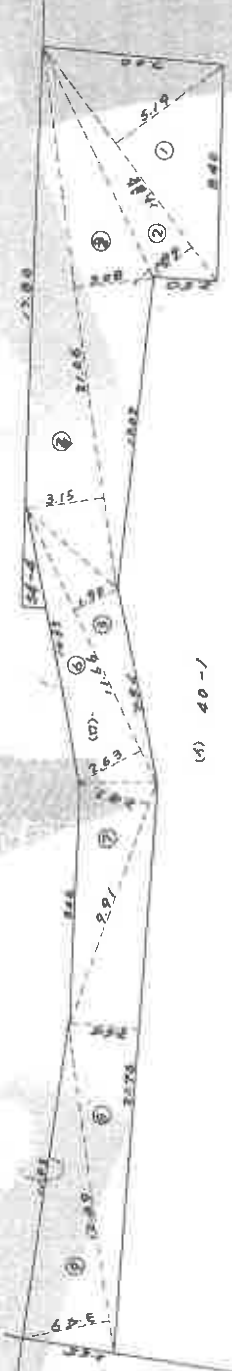
土地の所在 東京都大田区

昭和四七年八月貳貳日
製作年月日

製作者
申請人

品川区南塚町54-1

(区) 40-1



40-1 ④ 求積表

①	11.22	×	5.18	=	58.7508
②	11.32	×	4.89	=	55.3548
③	2.04	×	3.00	=	6.0600
④	2.25	×	3.73	=	8.3925
⑤	11.66	×	1.90	=	22.1540
⑥	11.66	×	2.63	=	30.6858
⑦	9.97	×	2.87	=	28.6139
⑧	21.76	×	2.64	=	57.4656
⑨	12.49	×	3.49	=	43.5801
⑩				=	392.6274
合					196.0137 M ²

(日測連10)

縮尺 1/200 1/

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)
08805

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。
(神戸地方事務所 西宮支店 鑑印)

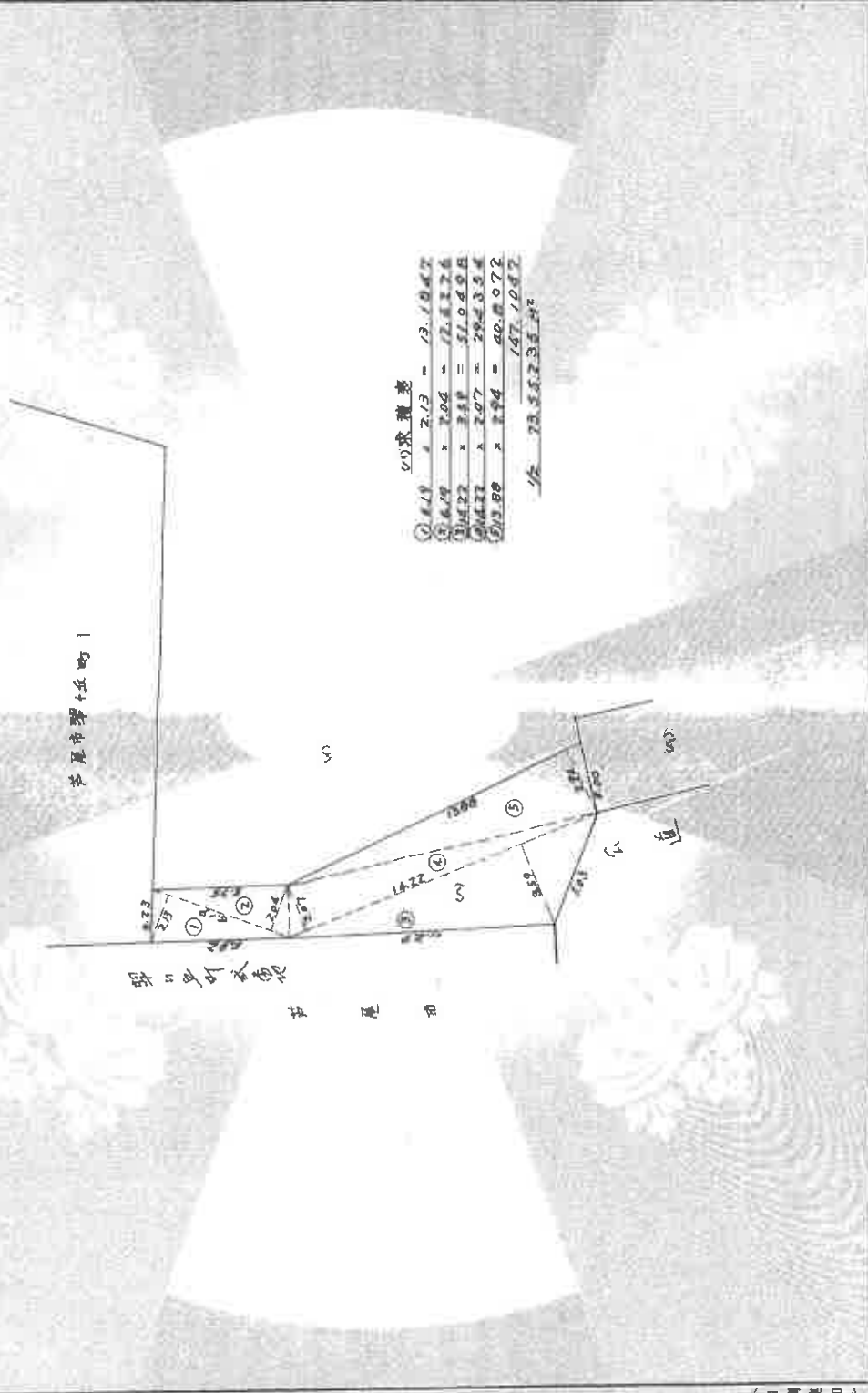
令和7年11月12日 大阪法務局北出事務所

登記年月日 昭和47年9月20日

土地積測量図前 40-1 豊前和 3/8

地番	40-5
土地の所在	宮市大谷町

作製年月日	昭和四七年八月式式日
作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



寸法表

①	2.13	=	13.1047
②	2.04	=	12.8226
③	3.88	=	51.0498
④	2.07	=	29.5354
⑤	2.94	=	40.8072
		1/2	73.5529542

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) C08806

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

(目録連10)

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11月12日 大塚法務局北出事務所

登記年月日 昭和47年9月20日

土地積測在量図

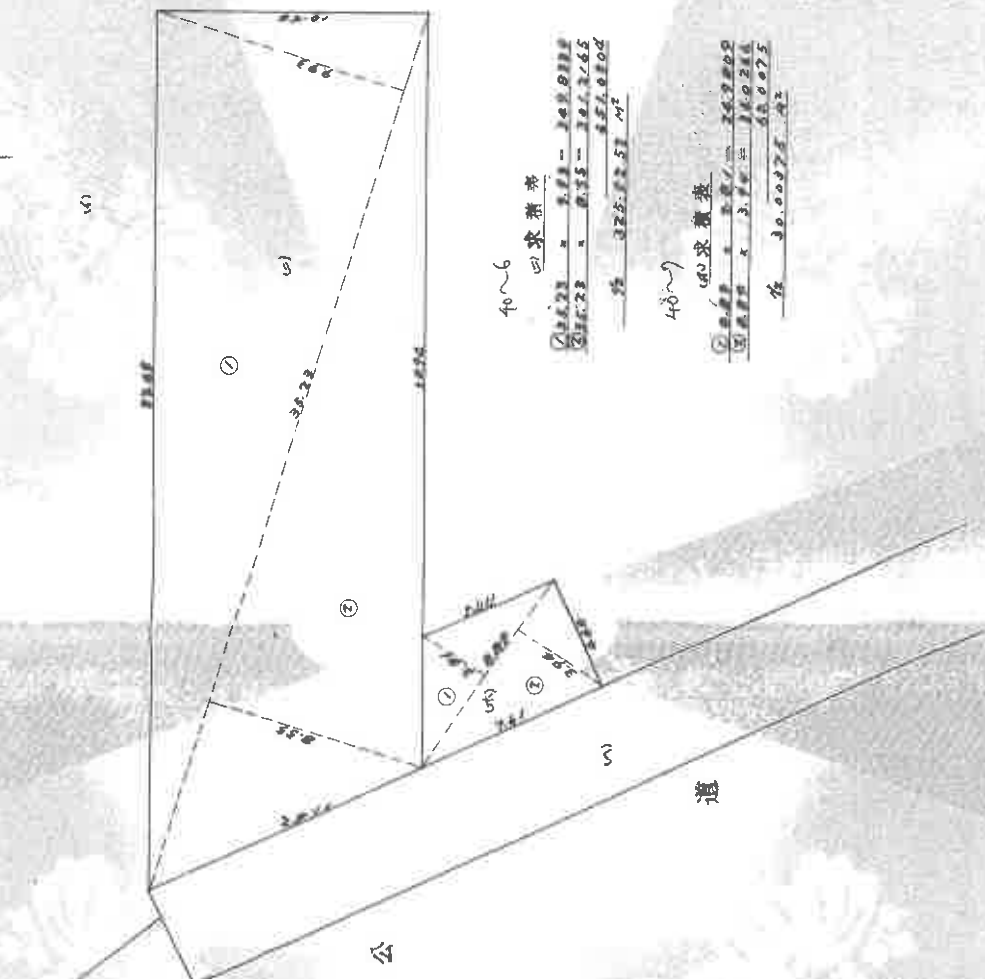
前 40-1 積測 40-6

347.9.20. 4/8

地番	40-6	40-7
土地の所在	西宮市天谷町	

作製年月日	昭和四七年八月貳貳日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

40-6 1合筆



40-6 1合筆

① 面積	348.81
② 面積	32.22
③ 面積	32.51
④ 面積	30.00

40-7 1合筆

① 面積	348.81
② 面積	32.22
③ 面積	32.51
④ 面積	30.00

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 008807

縮尺	1/200
----	-------

(日測連 10)

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。
 (神戸地方事務所西宮支局管轄)
 令和7年11月12日 大阪事務所北出 蓋印

登記年月日：昭和47年9月20日

5/8
 (1)

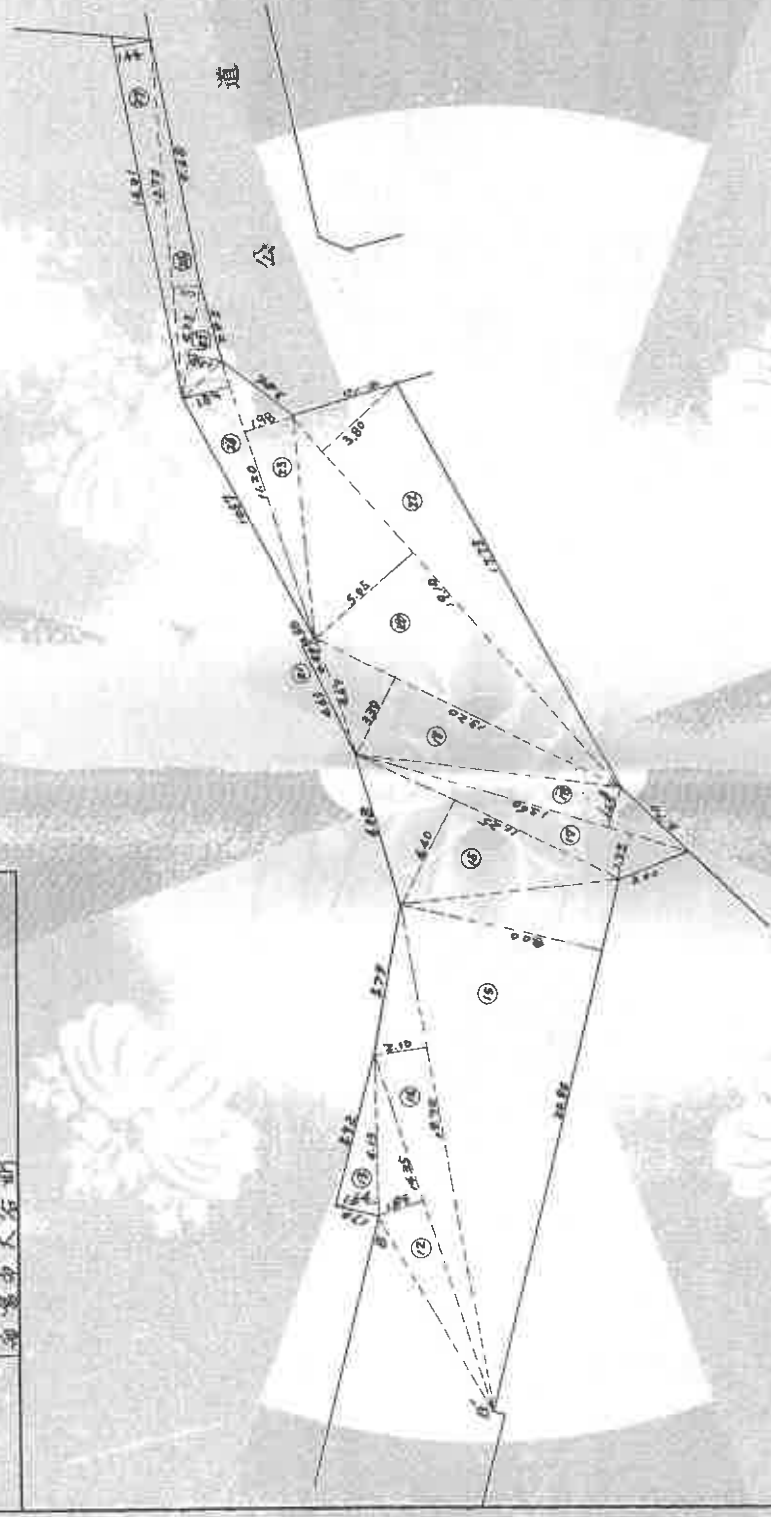
土地積測在量図

地番	40~8
土地の所在	道徳寺本宿所

製作年月日
 昭和四七年八月貳貳日

製作者
 [Redacted]

申請人
 [Redacted]



(目録表10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
 008808

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

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。
 (神戸地方事務所西宮支店管轄)
 令和7年11月12日 大阪法務局北出発所

登記年月日：昭和47年9月20日

7/8

JK7.9.20

前40-1-2-140-8

土地積測量所

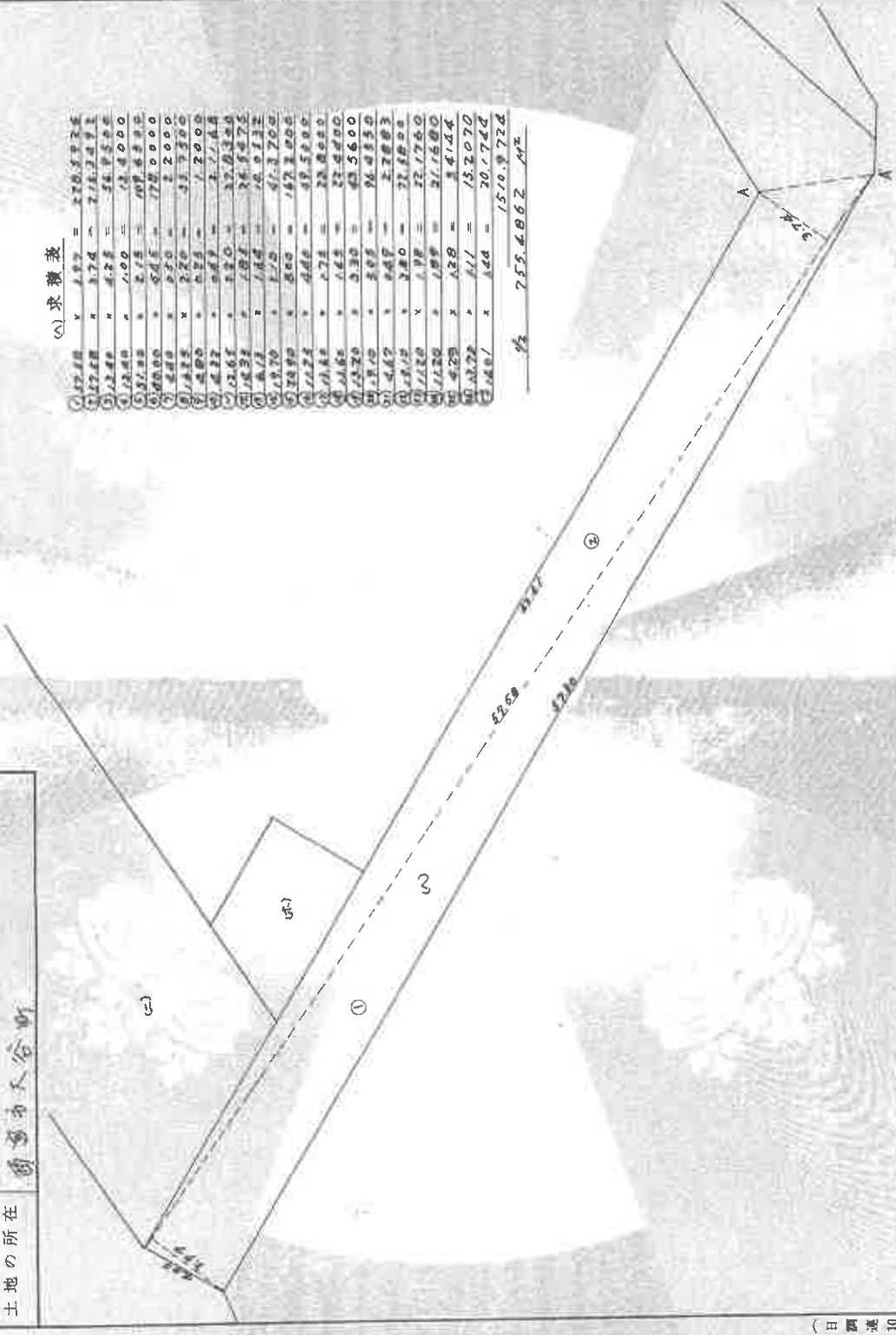
地番 40-8
土地の所在 堺市大谷町

作製年月日
昭和四七年八月貳貳日

作製者
申請人

(ウ) 求積表

①	17.18	x	1.92	=	32.88
②	17.18	x	3.74	=	64.25
③	12.88	x	4.28	=	54.93
④	12.88	x	1.00	=	12.88
⑤	3.28	x	2.15	=	7.05
⑥	0.00	x	5.45	=	0.00
⑦	2.88	x	2.20	=	6.34
⑧	1.28	x	2.20	=	2.82
⑨	4.00	x	0.74	=	2.96
⑩	4.22	x	0.79	=	3.34
⑪	2.05	x	2.20	=	4.51
⑫	18.32	x	2.94	=	53.87
⑬	8.12	x	1.84	=	14.94
⑭	1.70	x	1.75	=	2.98
⑮	2.88	x	2.00	=	5.76
⑯	1.24	x	4.48	=	5.55
⑰	1.45	x	2.74	=	3.97
⑱	1.65	x	2.45	=	4.04
⑲	2.20	x	3.35	=	7.37
⑳	1.90	x	3.05	=	5.80
㉑	4.12	x	4.47	=	18.42
㉒	1.15	x	2.80	=	3.22
㉓	1.10	x	1.92	=	2.11
㉔	1.20	x	1.88	=	2.26
㉕	4.28	x	3.38	=	14.48
㉖	1.72	x	1.11	=	1.91
㉗	1.60	x	1.44	=	2.30
合計				=	1510.724
				=	755.4862



(日測連10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
008810

縮尺 1/200 1/

(7/8)

請求番号 13-3

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。
(神戸地方送務局西宮支局管轄)
令和7年11月12日 大阪法務局北出事務所

登記年月日：昭和47年9月20日

前地積測量図

昭和47.9.20.8

地番 40-9 40-10
土地の所在 伊賀市大谷町

40-9は40-10に合筆
40-10には買渡(地積更正)あり



山積測量

①	1.35	x	0.55	=	0.7425
②	0.80	x	0.35	=	0.2800
③	0.75	x	1.35	=	1.0125
④	0.30	x	0.30	=	0.0900
⑤	0.20	x	0.70	=	0.1400
⑥	0.15	x	0.30	=	0.0450
⑦	0.15	x	0.35	=	0.0525
⑧	0.15	x	0.35	=	0.0525
⑨	0.15	x	0.35	=	0.0525
⑩	0.15	x	0.35	=	0.0525
計					2.5675

山積測量

①	0.70	x	0.35	=	0.2450
②	0.70	x	0.35	=	0.2450
③	0.70	x	0.35	=	0.2450
④	0.70	x	0.35	=	0.2450
⑤	0.70	x	0.35	=	0.2450
⑥	0.70	x	0.35	=	0.2450
⑦	0.70	x	0.35	=	0.2450
⑧	0.70	x	0.35	=	0.2450
⑨	0.70	x	0.35	=	0.2450
⑩	0.70	x	0.35	=	0.2450
計					2.4500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
C08811

縮尺 1/200 1/

(日調連10)

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。
(神戸地方事務局長官印)

令和7年11月12日 大阪事務所 北出課

請求番号：13-3

A4に縮小

登記年月日：昭和49年8月9日

新・狭小40-1

地番 40-6

土地の所在 新狭小40-1

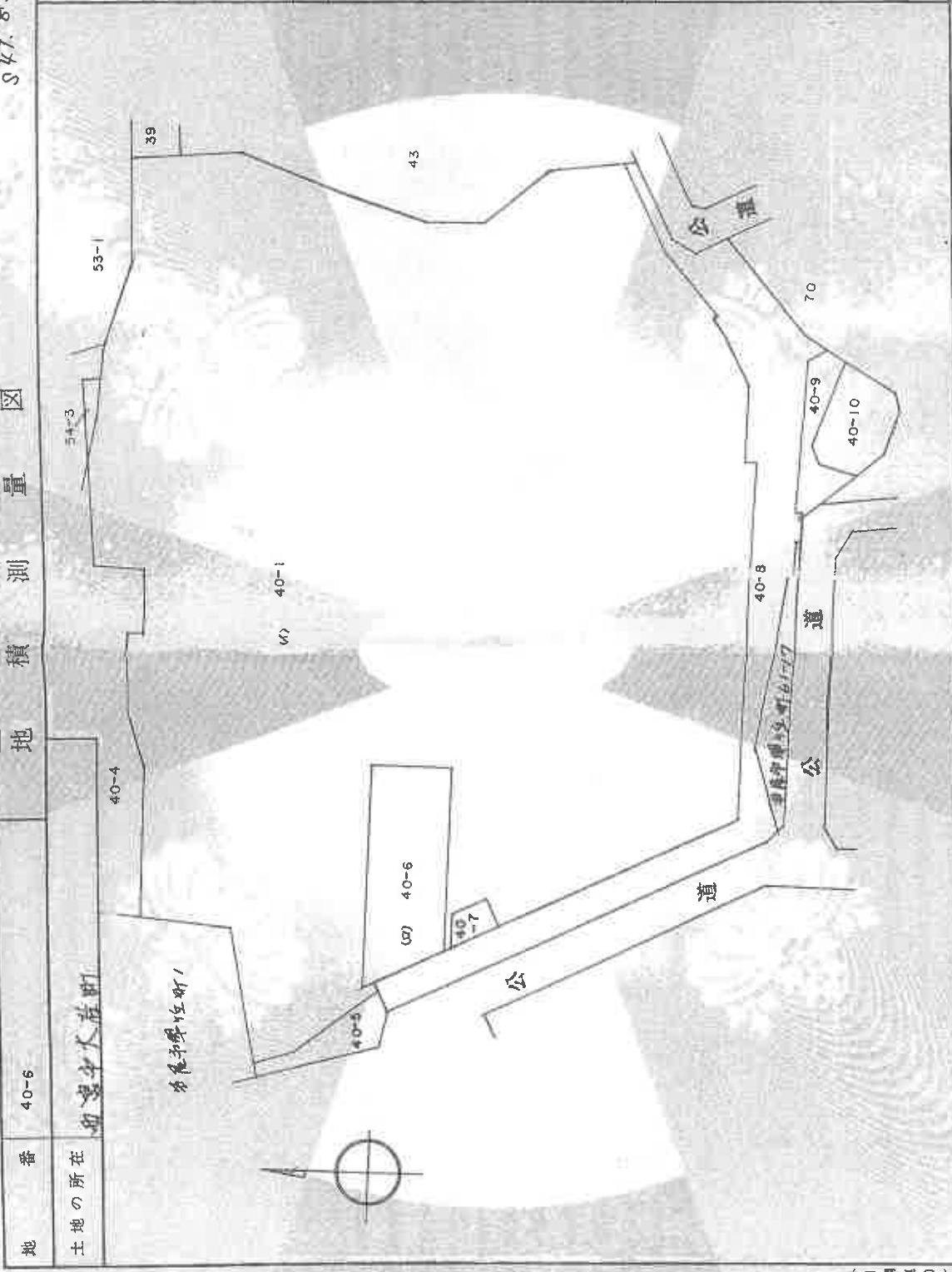
土地積測量所図

S49.8.9

作製年月日 昭和四九年八月六日

作製者

申請人



(日割縮 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

008812

縮尺 1/600 1/

(1/2)

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。
(神戸地方事務所西宮支局管轄)
令和7年11月12日 大阪法務局北出展所

請求番号：13-2

登記年月日：昭和49年8月9日

土地

積

所測

在量

図

図

前地ノ新測

地番	40-8
土地の所在	知事布大森町

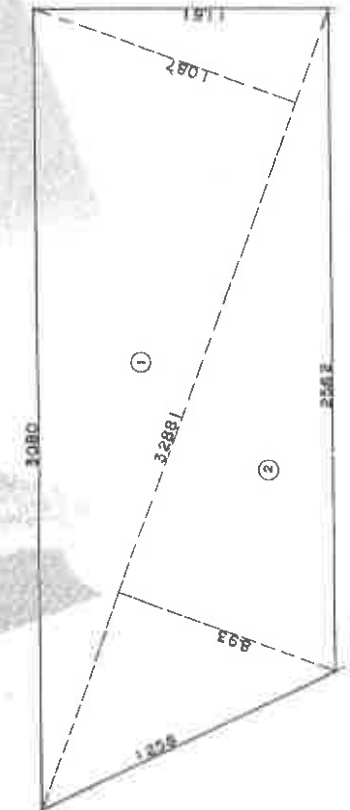
S498.9

7/2

(印)

作製年月日
昭和四九年八月六日

作者
申請人



切取測量
① 3288.1 × 1087.0 = 3574163.7
② 3288.1 × 893.0 = 2935273.3
計 6509437.0

(日測連10)

縮尺 1/200 1/

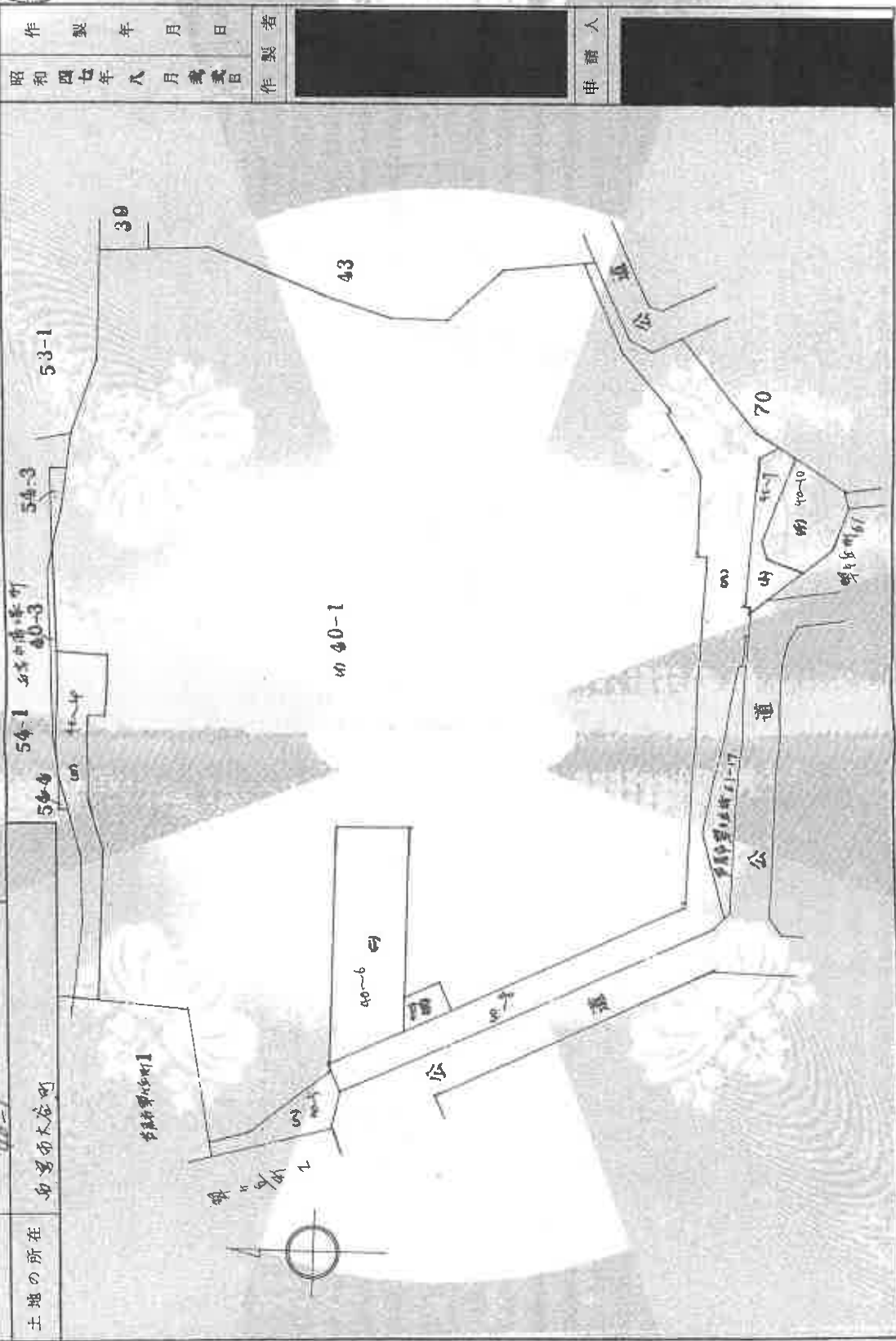
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
C08813

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。
(神戸地方事務局西宮支局管轄)

令和7年11月12日 大阪法務局北出事務所

登記年月日：昭和47年9月20日

地番 40-1 地積測量図
 土地の所在 兵庫県西宮市
 目 録 40-1-1, 40-1-2, 40-1-3, 40-1-4, 40-1-5, 40-1-6, 40-1-7, 40-1-8, 40-1-9, 40-1-10



作製年月日	作製者
昭和四七年八月十五日	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
 008804

縮尺 1/400 1/

(日測法10)

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。
 (神戸地方検務局西宮支局管轄)
 令和7年11月12日 大阪法務局北出張所

登記年月日：昭和47年9月8日

前地番 / 後・新 1-1-12

土地の所在

市兵庫区北出所

土地積地所測量図

47.9.8

昭和四七年八月貳貳日

作製年月日

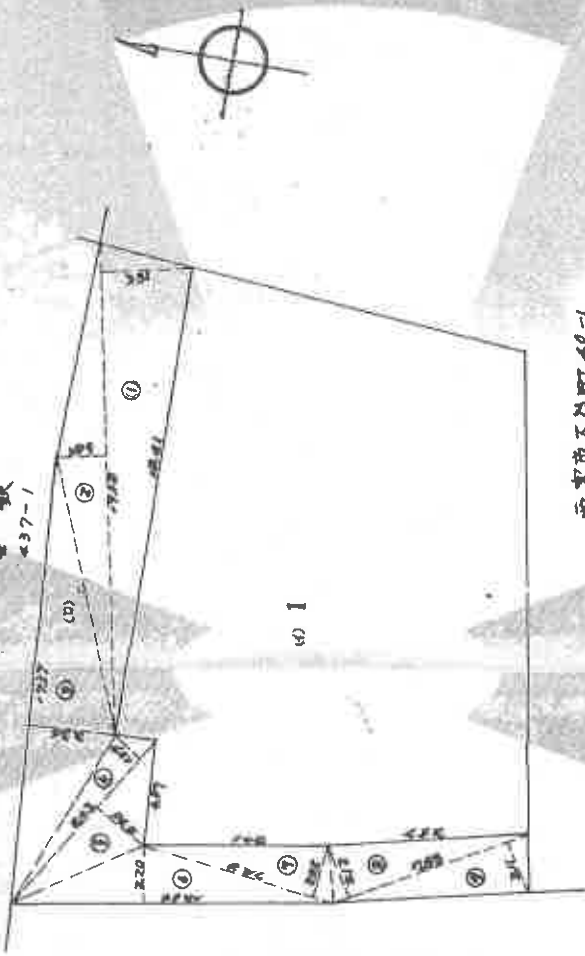
作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

既定敷地 437-1



西宮市天谷町40-1

④ 求積表

①	1.800	×	3.671	=	6.607.800
②	1.700	×	1.877	=	3.190.900
③	1.700	×	2.366	=	4.022.200
④	1.600	×	1.299	=	2.078.400
⑤	1.600	×	2.366	=	3.785.600
⑥	1.500	×	2.366	=	3.549.000
⑦	1.500	×	2.000	=	3.000.000
⑧	1.500	×	2.122	=	3.183.000
⑨	1.500	×	2.111	=	3.166.500
⑩	1.500	×	2.077	=	3.115.500
計					32.285.900

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

211388

縮尺 1/500

(日調基10)

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。
(神戸地方事務局長神戸出張所官署)

令和7年11月12日

大阪事務所北出所

請求番号：4-2

A4に縮小

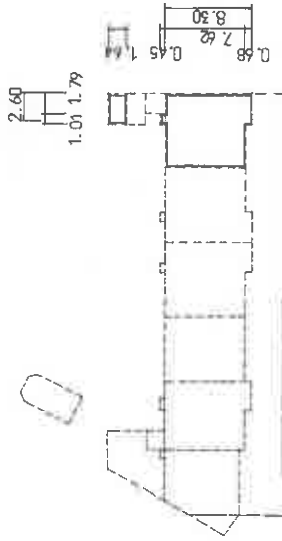
登記年月日：昭和55年4月15日

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 大谷町 40番1の235

建物の所在 西宮市大谷町40番地1



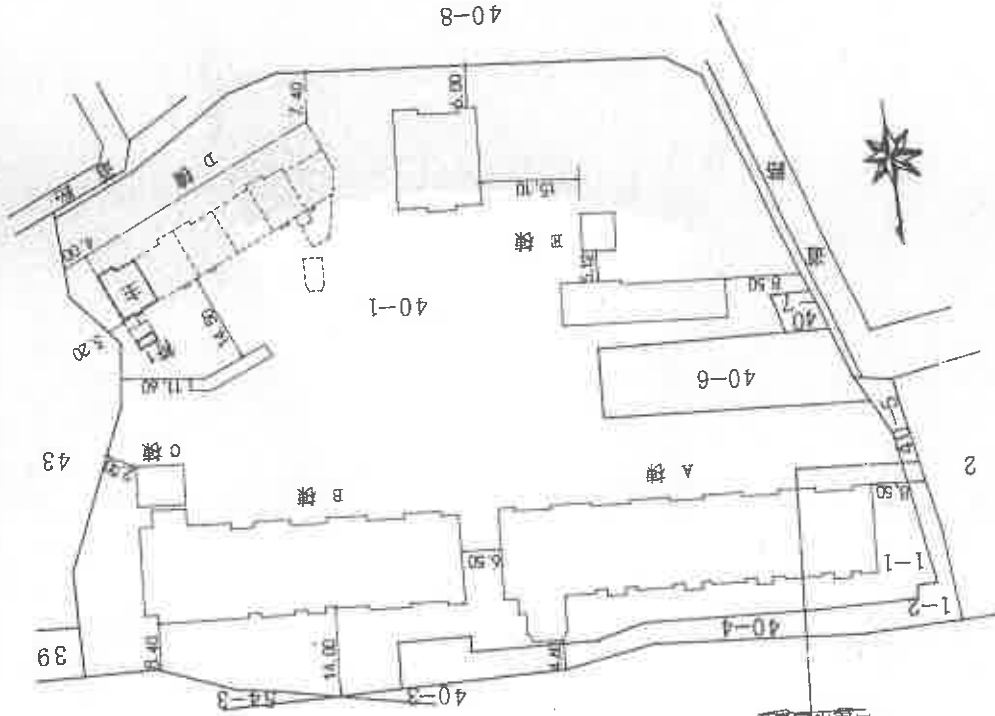
4.10 x 2.80

求積計算

(甲)	54.93 m ²
1.01 x	0.45 = 0.4545
4.10 x	7.62 = 31.2420
2.80 x	8.30 = 23.2400
合計	54.9365
2.60 x	1.64 = 4.2640

本表各階の面積の総和
概算の値とする部分2階

〒1000000 東京



申請人

縮尺 1/200

(昭和55年4月12日作製)

製作者

219563

縮尺 1/800

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8月18日 神戸地方支務局西宮支局

建物間取略図



主たる建物



附属建物符号1



参 考 写 真

令和7年(又)第50号

・東方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



・北西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影

