

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 8 月 4 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 8 月 20 日から 令和 8 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 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 9 月 24 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 8 月 4 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	39, 240, 000 31, 392, 000	一括	7, 848, 000	262, 780	75, 371
1	14, 140, 000				
2	25, 100, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 西宮市津門宝津町
 地 番 1 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 8 8 . 2 3 平方メートル

- 2 所 在 西宮市津門宝津町 1 6 番地
 家屋 番号 1 6 番の 3
 種 類 店舗・倉庫・居宅・共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	1 2 8 . 9 8 平方メートル
2 階	1 0 8 . 6 1 平方メートル
3 階	1 0 8 . 0 2 平方メートル

 (現況)
 種 類 事務所・作業所・倉庫・共同住宅
 床 面 積

1 階	約 1 3 5 . 4 8 平方メートル
2 階	1 0 8 . 6 1 平方メートル
3 階	1 0 8 . 0 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 6 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

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 2】

賃借権

範 囲 1 0 1 号室 (1 階北側)

賃借人 一般社団法人五つ星

期 限 令和 8 年 7 月 3 1 日

賃 料 月額 2 2 万円

敷 金 8 0 万円 (敷引 6 0 万円)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 1 0 2 号室 (1 階南側)

賃借人 株式会社インテリアボーン

期 限 定めなし

賃 料 月額 1 3 万 7 5 0 0 円

敷 金 6 0 万円 (敷引 4 0 万円)

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 2 0 1 号室

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額 8 万 5 0 0 0 円

敷 金 5 0 万円 (敷引 3 0 万円)

上記賃借権は最先の賃借権である。



賃借権

範 囲 302号室
賃借人 F
期 限 定めなし
賃 料 月額4万9000円
敷 金 40万円（敷引30万円）

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

301号室はEが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

303号室はGが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1，2】

本件不動産につき、令和8年（ケ）第7号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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 西宮市津門宝津町
 地 番 1 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 8 8 . 2 3 平方メートル

- 2 所 在 西宮市津門宝津町 1 6 番地
 家屋 番号 1 6 番の 3
 種 類 店舗・倉庫・居宅・共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	1 2 8 . 9 8 平方メートル
2 階	1 0 8 . 6 1 平方メートル
3 階	1 0 8 . 0 2 平方メートル

 (現況)
 種 類 事務所・作業所・倉庫・共同住宅
 床 面 積

1 階	約 1 3 5 . 4 8 平方メートル
2 階	1 0 8 . 6 1 平方メートル
3 階	1 0 8 . 0 2 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 6 号
令和 8 年 3 月 25 日受理
令和 8 年 5 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 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 | 西宮市津門宝津町 |
| | 地 番 | 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 2 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西宮市津門宝津町 1 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番の 3 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 8 . 9 8平方メートル
2 階 1 0 8 . 6 1平方メートル
3 階 1 0 8 . 0 2平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県西宮市津門宝津町6番1号 宝津マンション		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所・作業所・倉庫・共同住宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約135.48平方メートル 2階 108.61平方メートル 3階 108.02平方メートル		
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事務所、作業所、倉庫、共同住宅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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101 (1階北側) ----- 一般社団法人五つ星	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・7・1 ----- 自 R6・7・1 至 R8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 220,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 800,000円	賃料は消費税込 共益費なし 敷引き600,000円 事務所、作業所として 占有
2	☐ 全部 ☒ 102 (1階南側) ----- 株式会社インテリアボ ーン	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	H17・5・20 ----- 自 H19・5・20 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 137,500円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 600,000円	賃料は消費税込 共益費なし 敷引き400,000円
2	☐ 全部 ☒ 201 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H10・6・1 ----- 自 H12・6・1 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 85,000円 ----- ☒ 保 (敷) 500,000円	共益費なし 敷引き300,000円
2	☐ 全部 ☒ 202 ----- (空き部屋)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 301 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・23 ----- 自 R7・3・23 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 48,000円	共益費5,000円／月
2	☐ 全部 ☒ 302 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・6・4 ----- 自 H19・6・4 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 400,000円	共益費なし 敷引き300,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 303 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・29 ----- 自 R7・3・29 至 R9・3・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費5,000円/月
2	☐ 全部 ☒ 304 ----- (空き部屋)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
北側及び西側で道路に接している。
これら道路とほぼ等高である。
南東端の塀の上にプレートがあった。このプレートを前提とすると、東側隣接地の給湯器等が物件1内に越境している可能性がある。
所有者会社担当者から、物件1の前所有者KSアセットメント株式会社と南側隣接地（地番15番）の前々所有者Hとの間の覚書及び筆界確認書が提示された。この覚書は、南側隣接地との境界付近について、相互に越境しあっていることを確認している内容であるが、南側隣接地の地上建物は、覚書作成後に建て替えられているので、南側隣接地からの越境は解消されているものと思われる。この覚書で確認されている物件1から南側隣接地に対する越境は、電線の引込線、防犯扉、ブロック塀の支え、ブロック塀の一部である。これらの越境は現在も続いているものと思われる。
道路面、建物の配置状況、隣接地の状況等から、形状は公図、地積は登記地積と概ね符合するものと思われる。
物件1内の南西端に電柱があった。
- 2 物件2建物について
1階南西側に増築がある。
関係人から不具合箇所が述べられたほか、築後相当の年数が経過しており、相応の劣化は認められる。
屋上あり。屋上防水の状態はわからないが、一部ひび割れがあった。
法務局備付けの建物図面は一部不正確である。
- 3 担保不動産収益執行について
物件1、2について、神戸地方裁判所尼崎支部令和8年（ケ）第7号担保不動産収益執行事件が係属しており、当職が管理人に選任され、管理を開始している。

(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 (101 占有者法人代表者)	- 私は、一般社団法人五つ星の代表者です。 1 階北側の部屋を賃借して、障害者の作業所、事務所として使用しています。 - 前々所有者との間の賃貸借契約書、前所有者からの所有者変更の通知書、現所有者からの所有者変更の通知書、賃料改定の通知書各写しを提出し、賃料の支払を示す資料を提示します。 1 階北側の部屋は外観上部屋番号は付されていません。賃貸借契約書等では 101 という表示になっています。 - 借りている部屋を使用していて、不具合箇所はありません。
■ C (102 占有者法人代表者)	- 私は、株式会社インテリアボーンの代表者です。 1 階南側の部屋を賃借して、内装業の事務所、倉庫として使用しています。 - 前々所有者との間の賃貸借契約書、前所有者からの所有者変更の通知書、現所有者からの所有者変更の通知書各写しを提出し、賃料の支払を示す資料を提示します。 - 賃貸借契約書の賃料は月額 130,000 円 (消費税込) ですが、現在の賃料は、月額 125,000 円 + 消費税 12,500 円 = 月額 137,500 円です。 1 階南側の部屋は外観上部屋番号は付されていません。賃貸借契約書等では 102 という表示になっています。 - 借りている部屋を使用していて、不具合箇所はありません。
■ D' (201 占有者 D の妻)	- 私は、D の妻です。 201 の部屋を賃借して、住居として使用しています。 - 前々所有者との間の賃貸借契約書、前所有者からの所有者変更の通知書、現所有者からの所有者変更の通知書、賃料の支払を示す資料の各写しを提示します。 - タバコによる臭い、汚れ、洗面所の排水管からの水漏れ、ガス給湯器の故障、天井の剥がれ等の不具合箇所があります。
■ E (301 占有者)	301 の部屋を賃借して、住居として使用しています。 - 現所有者との間の賃貸借契約書を提示します。賃料の支払を示す資料はすぐには出ませんが、滞納はありません。 - 猫を 1 匹飼っています。内壁クロス、フスマ等に傷や破れがあります。 - キッチンの二口蛇口の片方から水が出ない、トイレの便座が外れている、ベランダの掃き出し窓の網戸が外れている等の不具合箇所があります。
■ F (302 占有者)	302 の部屋を賃借して、住居として使用しています。 - 前々所有者との間の賃貸借契約書、敷金の領収証、前所有者からの所有者変更の通知書、現所有者からの所有者変更の通知書、賃料の支払を示す資料の各写しを提示します。 - ベランダの屋根 (波板) の一部が破損している、内壁クロスの剥がれ、ベランダの掃き出し窓のサッシの動きが悪い等の不具合箇所があります。 - 隣との壁が薄く、音や声が聞こえます。また、換気扇から隣の部屋の臭

	いが漂ってきます。
■ G (303 占有者)	1 303の部屋を賃借して、住居として使用しています。 2 現所有者との間の賃貸借契約書を提示します。賃料の支払を示す資料はすぐには出ませんが、滞納はありません。 3 生活していて不具合箇所ありません。
■ 所有者会社担当者	1 賃貸借契約書等を提示します。 2 本件土地建物の前所有者KSアセットメント株式会社と、南側隣接地（地番15番）の前々所有者Hとの間で、令和4年7月26日、越境に関する覚書、筆界確認が行われています。覚書及び筆界確認書を提示します。 3 本件土地建物内で、事件、事故はありません。 4 境界に争いはありません。

(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
R8年3月26日 (木) 14:10-14:20	物件所在地	所在確認、部屋数調査、写真撮影
R8年4月2日 (木) 9:15-9:30	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書、公図等調査 (一部事件中で取得できず)
R8年4月16日 (木) 13:10-14:00	物件所在地	外観調査、写真撮影、B、D' に対し照会書交付、照会書差置き
R8年4月16日 (木) 14:00	当庁	所有者会社 (代表者A) に対し照会書送付 (郵券480円使用)
R8年4月24日 (金) 12:25-12:35	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書調査
R8年4月25日 (土) 13:30-14:30	物件所在地	301, 302立入調査、写真撮影、E、Fから聴取、評価人同行
R8年4月27日 (月) 11:20-14:10	物件所在地	101, 102, 201, 202, 303, 304立入調査、写真撮影、B、C、D'、Gから聴取、評価人同行
(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 8年 4月27日 202、304は不在で施錠されていたので、立会人Iを立ち合わせ、技術者に解錠させて室内に立ち入った。 ☐ 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

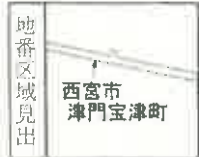
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月30日（木） 16：00－16：10	当庁	所有者会社担当者から聴取
(特記事項)		

(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、土地の面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	西宮市津門宝津町				地番	16番			
出力縮尺	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40年9月3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。

令和8年4月2日

神戸地方方法務局西宮支局

登記官

請求番号：7-2

(1/1)

(10 枚目)

2024

「これは図面に記録された、その内容を証明する図面である」
 昭和8年4月24日 住江理子（佐賀県佐賀市）

2002年12月

五、

面 圖

面 圖

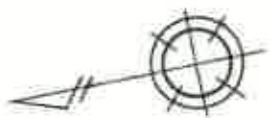
平 階

物 建

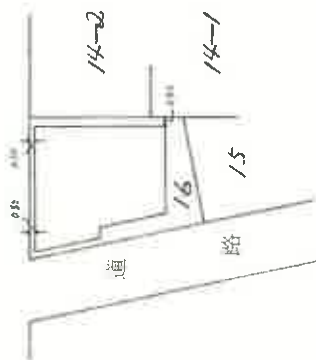
各 各

16-3
海陽縣

西園市海門江蘇省／＼地



遺 蹟



単位メートル

1	1
1/500	1

330059

(按: 此即《文選》)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

開 和 5 / 年 4 月 2 日

人 類 學

各階床面積計算

著

(4,110+8.30) × 12.50 × ½	= 122,220
1.09 × 6.21	= 676.89
計	128,988.89
床面積	128,988 m ²

$$\frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx = \frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx$$

烟

$$\begin{array}{r} (9.80 + 7.00) \times 1.260 \times \frac{1}{2} = 105.8400 \\ 1.09 \times 2.55 = 2.7795 \\ \hline 108.6195 \end{array}$$

實
道
來

3 潜

$(980 + 7.00) \times 1280 \times \frac{1}{2}$ $1.09 \times 2.00 =$	1058400 1058400
	21800
計	1080200
床面積	1080.2 m ²

橫 面 床

単位メートル

1	1
1/500	1

330059

(按: 此即《文選》)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

開 和 5 / 年 4 月 2 日

人 類 學

各階床面積計算

著

床面積	1289.8㎡
計	1289.889
1.09 × 6.21	= 6.7689
(4.10 + 8.30) × 12.60 × ½	= 122.2200

$$\frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx = \frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx$$

烟

$$\begin{array}{r} (9.80 + 7.00) \times 1.260 \times \frac{1}{2} = 105.8400 \\ 1.09 \times 2.55 = 2.7795 \\ \hline 108.6195 \end{array}$$

實
道
來

3 潜

$(980 + 7.00) \times 1280 \times \frac{1}{2}$ $1.09 \times 2.00 =$	1058400 405000
	21800
計	1080200
床面積	1080.2 m ²

橫 面 床

単位メートル

1	1
1/500	1

330059

(按: 此即《文選》)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物平面図

家屋番号 1693

建物の所在 西宮市津門宝津町16番地

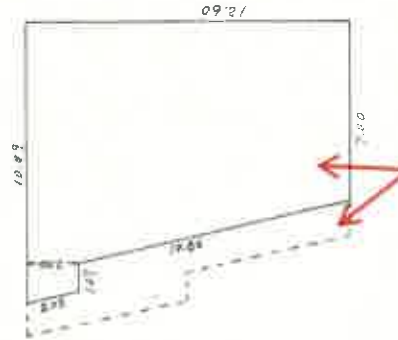
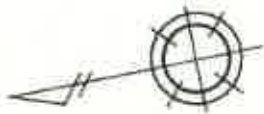
昭和51年4月2日
製作者
申請人

5F1.4.5
(5F)

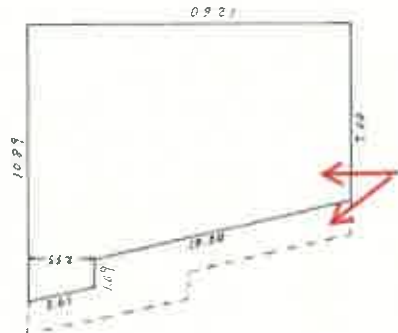
3階

2階

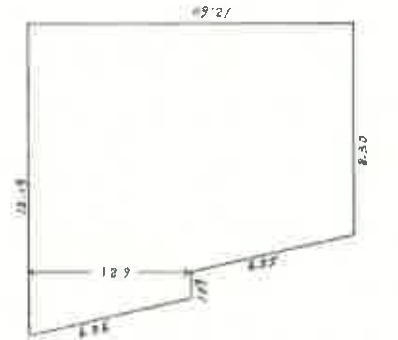
1階



1階と3階との対応関係が不正確である。



1階と2階との対応関係が不正確である。



単位メートル

縮尺 1/200

330060

(5F印刷図柄)

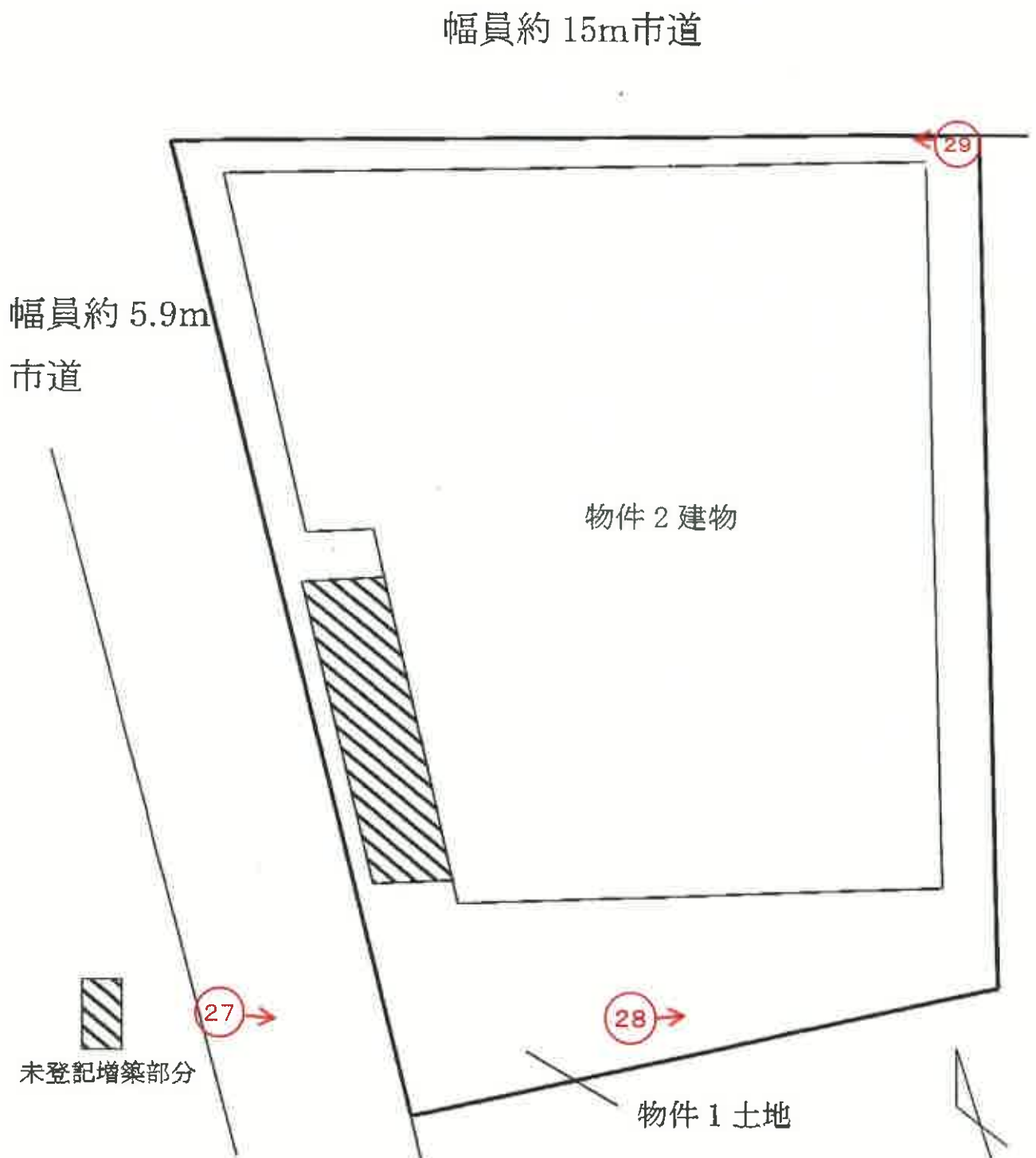
登記年月日 昭和51年4月5日

これは図面に記載されている内容を示す図面である。
昭和51年4月5日 西宮市地方自治課調査課

測量図

測量図

土地建物位置関係図

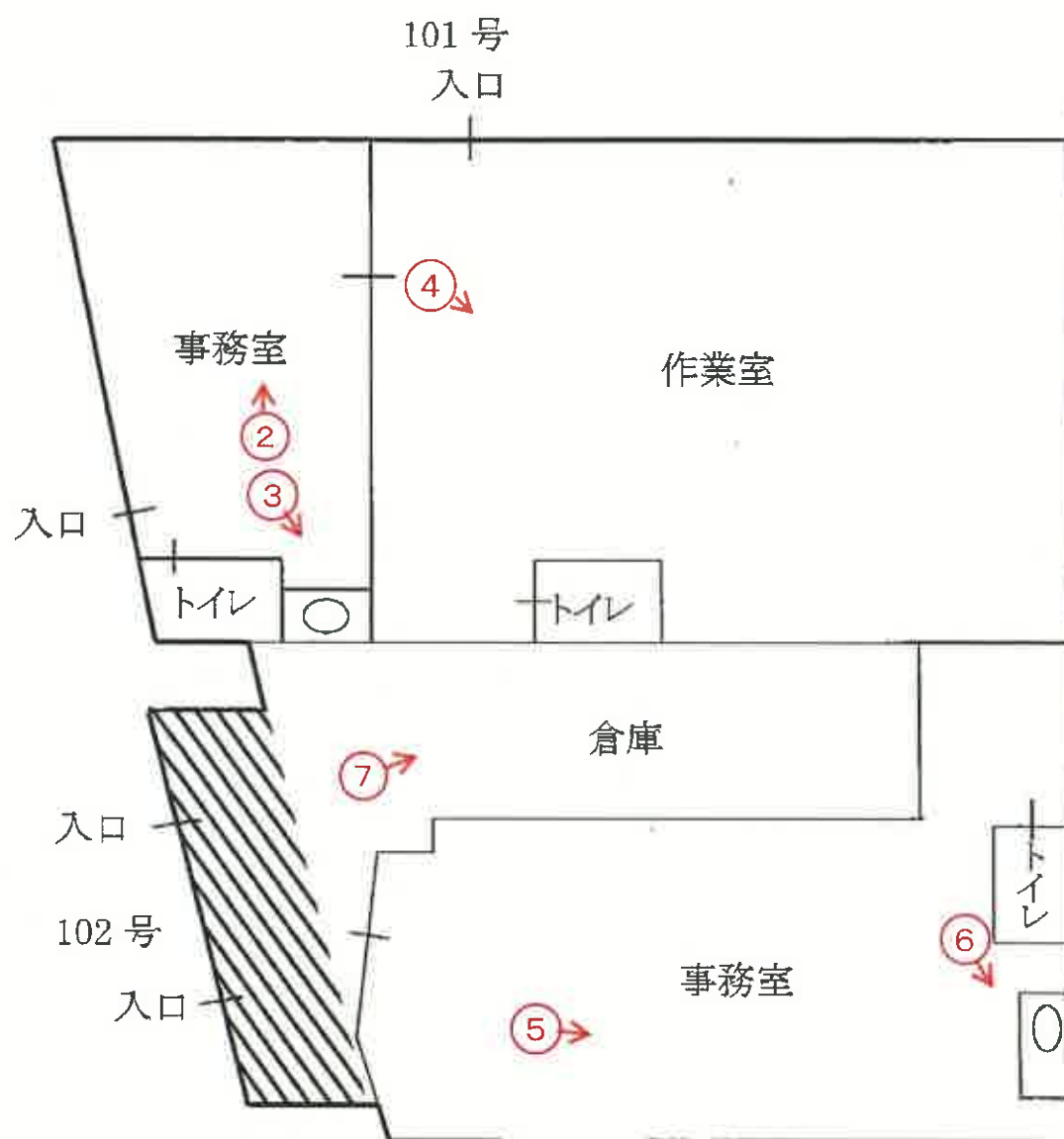


(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

令和8年(ケ)第6号

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

間取概略図



1 階

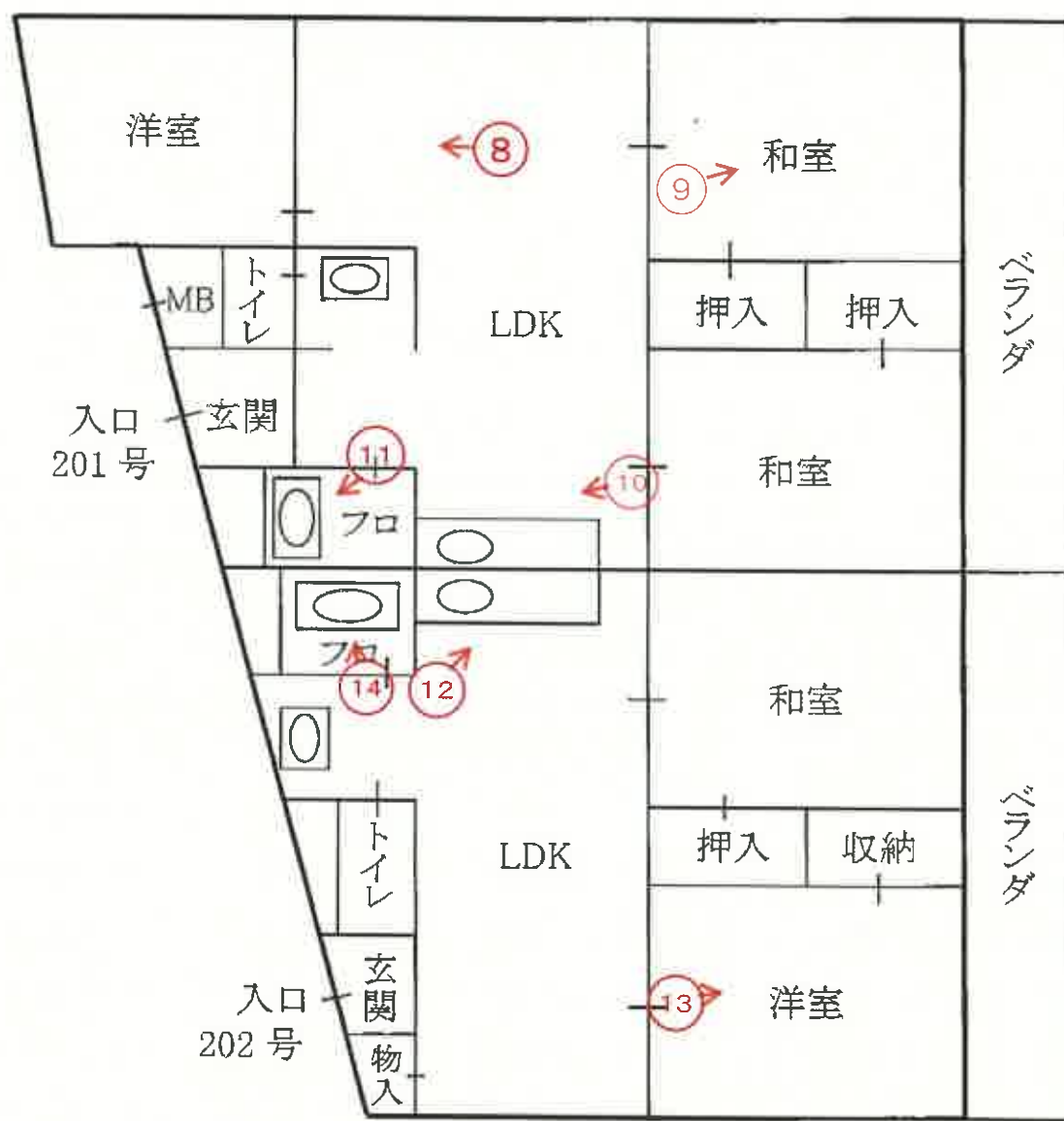


未登記増築部分 (約 6.5 m²)



令和 8 年 (ケ) 第 6 号

間取概略図

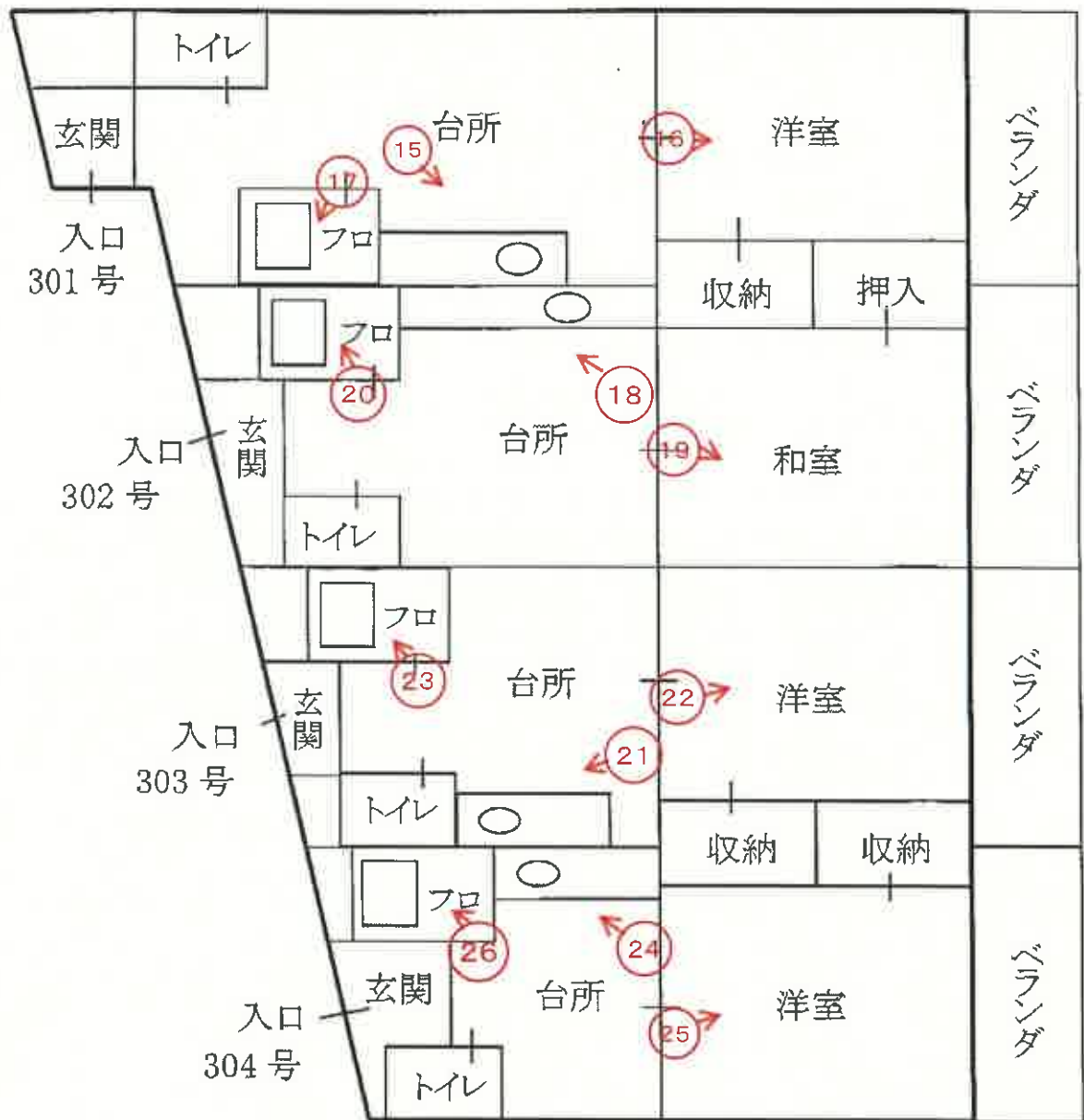


2 階



令和 8 年 (ケ) 第 6 号

間取概略図



3 階



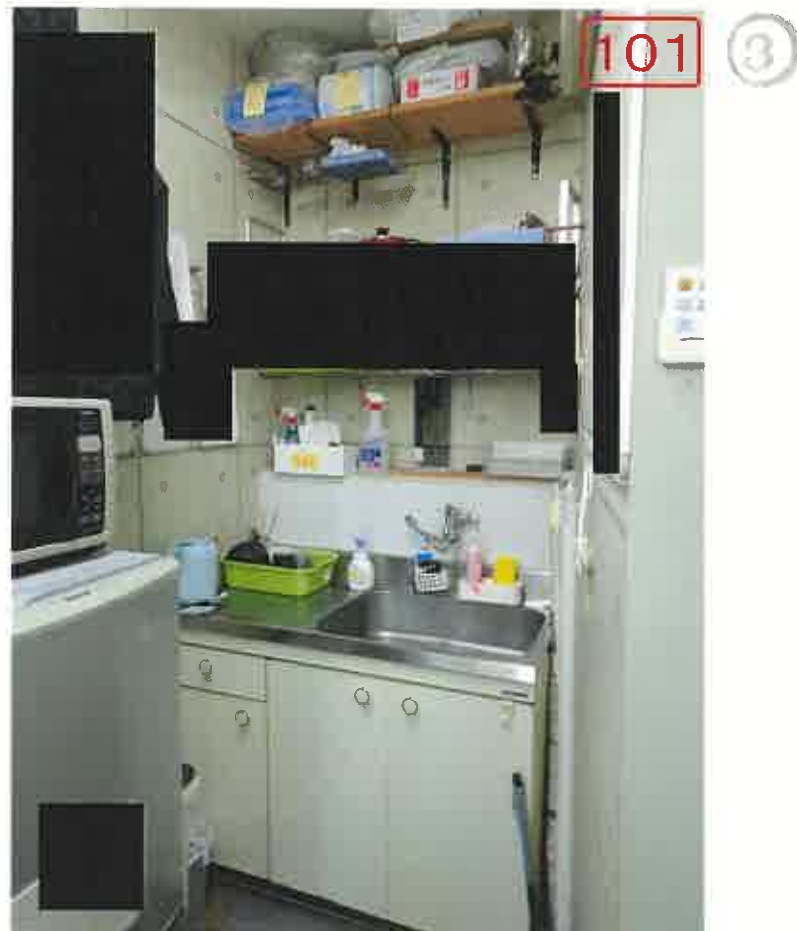
令和 8 年 (ケ) 第 6 号

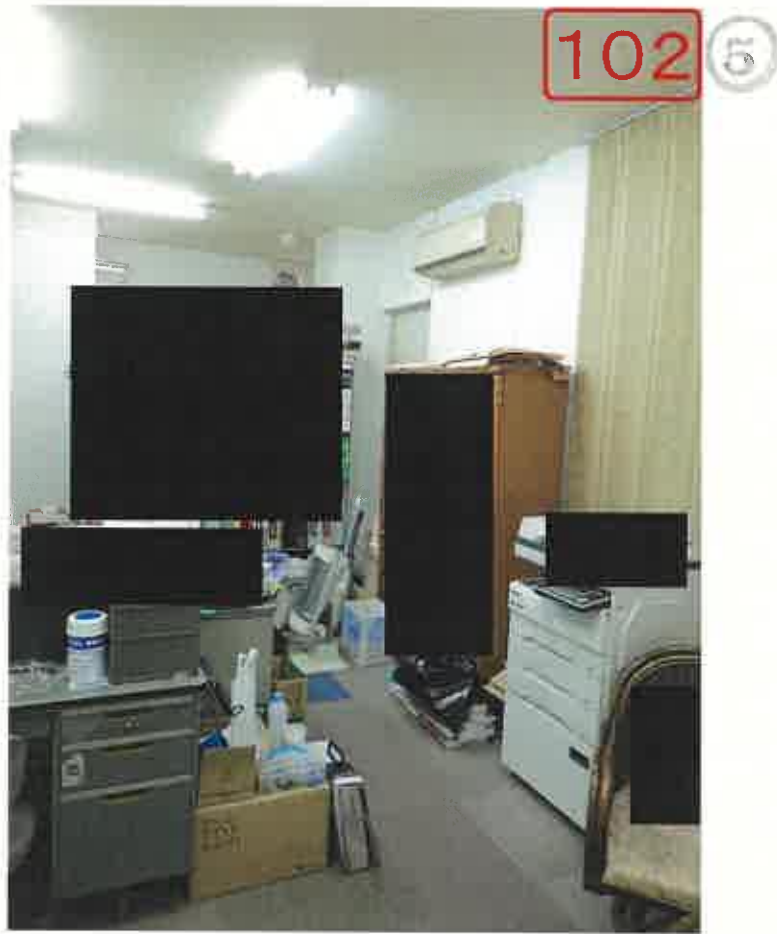


①



②









9



10





202

13



202

14







19



20



303

21



303

22



303

23



304

24



25



26

27



28





29



屋上

30

令和 8 年 《ケ》 第 6 号
令和 8 年 4 月 25 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 10 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39,240,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金14,140,000円
物件2(建物)	金25,100,000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	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階部分が増築されて いる。詳細は以下のとおり。 <table><tr><td>1階</td><td>約135.48㎡(約6.5㎡増築)</td></tr><tr><td>2階</td><td>108.61㎡</td></tr><tr><td>3階</td><td>108.02㎡</td></tr><tr><td>合計</td><td>352.11㎡</td></tr></table>	1階	約135.48㎡(約6.5㎡増築)	2階	108.61㎡	3階	108.02㎡	合計	352.11㎡
1階	約135.48㎡(約6.5㎡増築)										
2階	108.61㎡										
3階	108.02㎡										
合計	352.11㎡										
特 記 事 項											
	・基準建蔽率をオーバーしている可能性がある。										

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	阪神本線 今津駅の北西方 約450m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	準幹線沿いに一般住宅、低層店舗兼共同住宅等の建ち並ぶ混在住宅地域。	
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種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 188.23 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	北側 約15m市道 西側 約5.9m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	・ 本件土地の境界及び範囲について、東側の境界に判然としない部分があったが、南東端のブロック塀の上に境界標がみられ、周囲の大半は道路及びブロック塀で囲われており、その範囲等は概ね把握できた。現地概測するに、その形状等は法務局備付の公図に概ね一致するものと思料される。 ・ 関係人への聴取によると、本件土地及び南側隣接地それぞれの以前の所有者が相互の越境に係る覚書を交わした経緯がある。(詳細は現況調査報告書を参照) ・ 東側隣接地の給湯器等が本件土地に越境している可能性がある。 ・ 本件土地の南西端に電柱が位置する。	

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51年3月23日 新築 経過年数 50 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : 塩ビシート、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
現況用途等	現況用途： 共同住宅 間取り： 附属資料間取概略図のとおり
品 等	やや劣る
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	・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。 ・本件建物は3階建の賃貸用店舗兼共同住宅であり、1階店舗2室、2階居宅2室(3LDK1室、2LDK1室)、3階居宅4室(1DK4室)となっている。2階及び3階の各1室(合計2室)が空家となっている。 ・1階南西側に未登記増築部分が見受けられた。 (「第3 目的物件」参照) ・屋上に亀裂が複数見受けられた。 ・法務局備付の建物図面は一部不正確である。 ・基準建蔽率を超過している可能性がある。 ・各部屋室内につき、以下の状況が見受けられた。 201号室：天井クロスの剥離、畳の傷み、ガス給湯器の故障、洗面所の排水管の水漏れ、タバコによる匂い、汚れ等。 202号室：洋室の内壁クロス等の落書、ふすまの損傷等。 301号室：猫1匹を飼育、内壁クロスに猫によると思われる損傷多数、キッチンの蛇口の片方から水が出ない、トイレの便座が外れている等。 302号室：内壁クロスの剥離、ベランダの屋根が一部破損等。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(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	349,000	1.00	188.23	0.90	59,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （西宮-30）

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/㎡)
 $291,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/85 \div 349,000$

◇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
 $100/95 \times 100/99 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/85$

イ 個別格差：角地、越境、電柱等 (1.00)

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	約 352.11	0.11	7,750,000

ウ 現価率

経過年数 50年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 55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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.11$

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	59,120,000	0.60	法定地上権	35,470,000

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	積算価格(円) ア+イ	構成比
1	59,120,000	-35,470,000	23,650,000	35.4%
2	7,750,000	+35,470,000	43,220,000	64.6%
積算価格(合計)			66,870,000	

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和8年4月25日現在)

物件概要	用 途	共同住宅	築後年数	50年
	賃貸戸数 8 戸	入居戸数 6 戸	空 室 率 25 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 565,000円		年 額 支 払 賃 料 6,780,000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 748,000円		要 返 還 保 証 金 700,000円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。
但し要返還保証金額は、買受人の引受となる賃借権にかかるものの合計である。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
6,780,000円	1.00	13%	1.00	52,150,000円

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：必要なし

3 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控 除減価(円) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	57,060,000	35.4%	1.00	0.70		14,140,000
2		64.6%	1.00	0.70	700,000	25,100,000
一 括 価 格 (合 計)						39,240,000

ア 調整後の合計価格

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格に重きを置き、積算価格を考量して評定した。

イ 構成比：1(2)②参照。

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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。

オ その他の控除減価

要返還保証金を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (西宮-30)

所 在 : 西宮市津門綾羽町39番
「津門綾羽町4-3」
価 格 : 291,000円/㎡
位 置 : 阪神本線「今津」駅より道路距離550m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員7.1m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション等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 : 38,122,220円
物件2 : 12,416,380円

第7 附属資料

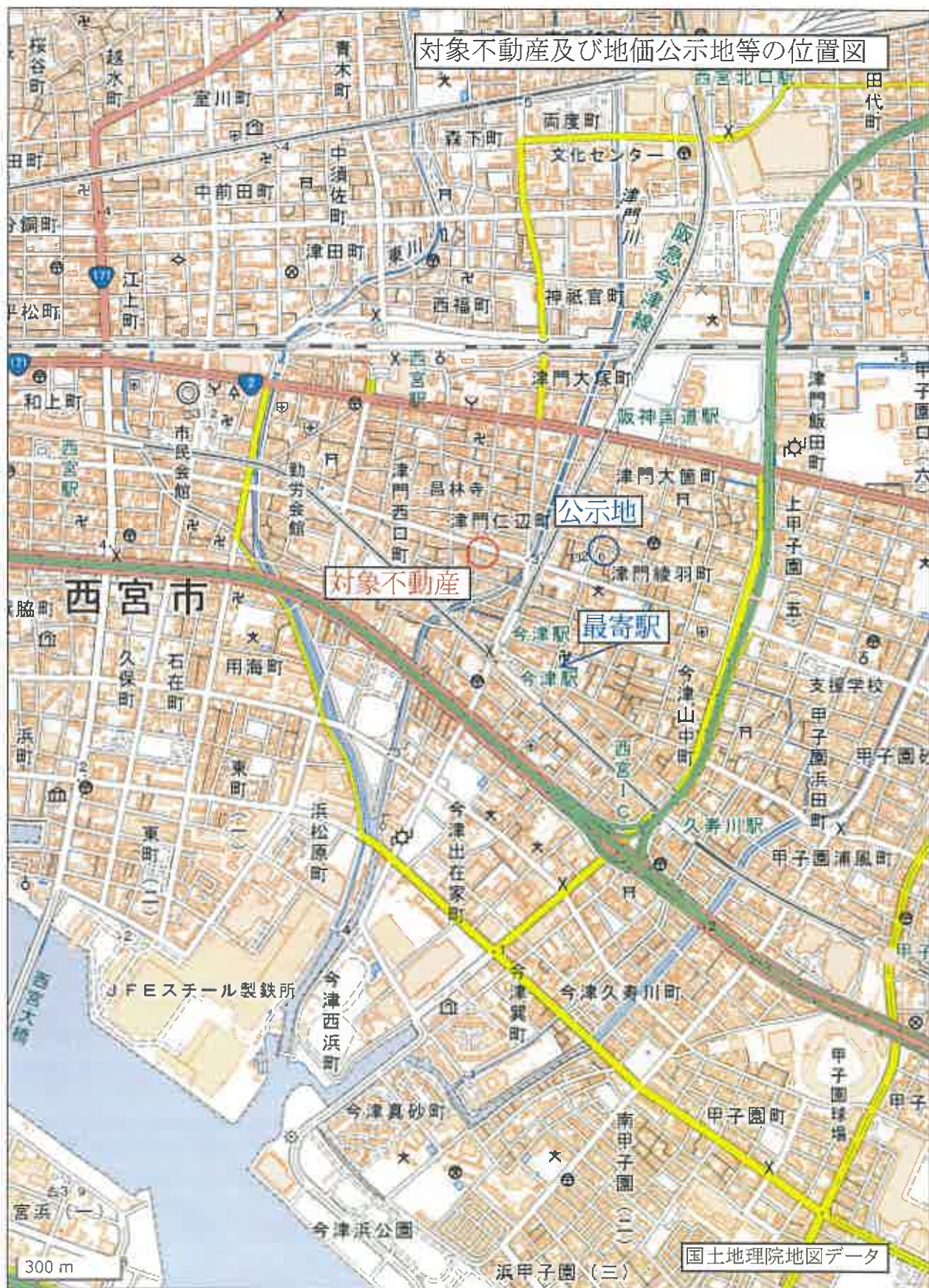
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西宮市津門宝津町 |
| | 地 番 | 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西宮市津門宝津町 1 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番の 3 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 8 . 9 8 平方メートル
2 階 1 0 8 . 6 1 平方メートル
3 階 1 0 8 . 0 2 平方メートル |





※国土地理院地図データ(下記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

イ 25-11
ロ 25-4
ハ 25-9
ニ 48



(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	西宮市津門宝津町				地番	16番			
出力縮	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40年9月3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。

(神戸地方支局西宮支局管轄)

令和8年2月4日

大阪法務局天王寺出張所

請求番号: 3-1

登記官

(1/1)

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51年4月5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。
(神戸地方裁判所西宮支部管轄)
令和8年2月4日 大阪法務局実地課出典所

登記官

建築物平面図

家屋番号 16-3

建物の所在 西宮市津門宝津町16番地

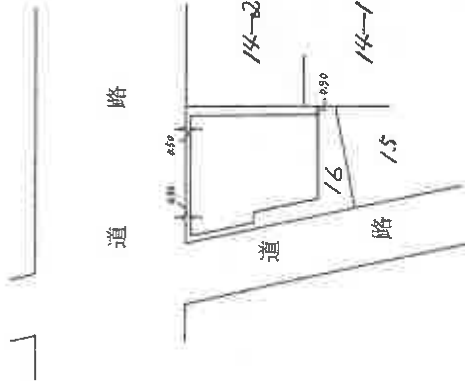
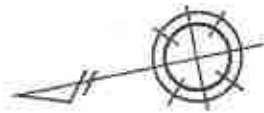
昭和51年4月2日 製作
製作年月日 申請人

各階床面積
求積計算

1 階
$$\sqrt{1.10 + 8.30} \times 1.260 \times \frac{1}{2} = 12.222200$$
$$1.09 \times 6.21 = 6.7689$$
$$\text{計 床面積} = 12.899889$$

2 階
$$\sqrt{9.80 + 7.00} \times 1.260 \times \frac{1}{2} = 10.58400$$
$$1.09 \times 2.55 = 2.7795$$
$$\text{計 床面積} = 10.861795$$

3 階
$$\sqrt{9.80 + 7.00} \times 1.260 \times \frac{1}{2} = 10.58400$$
$$1.09 \times 2.00 = 2.1800$$
$$\text{計 床面積} = 10.80200$$



単位メートル

縮尺 1/500

330059

(1/2)

請求番号：3-2

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51年4月5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。
(神戸地方裁判所西宮支部管轄)
令和8年2月4日 大阪法務局天王寺出張所 登記官

建物平面図

1693

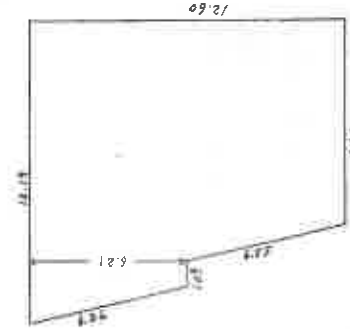
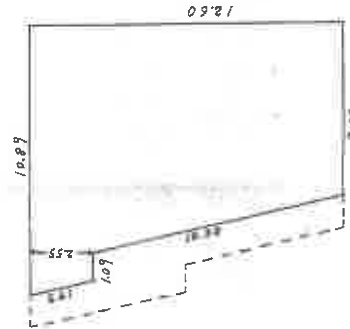
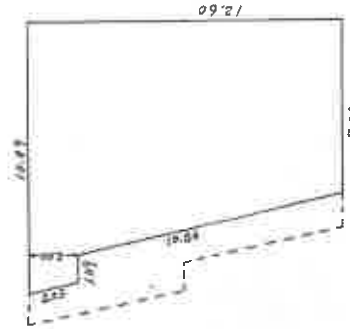
西宮市津門宝津町16番地

昭和51年4月2日
製作年月日
製作者
申請人

3 階

2 階

1 階



単位メートル

縮尺 1/300

330060

(2/2)

請求番号：3-2

土地建物位置関係図

幅員約 15m市道

幅員約 5.9m
市道

物件 2 建物

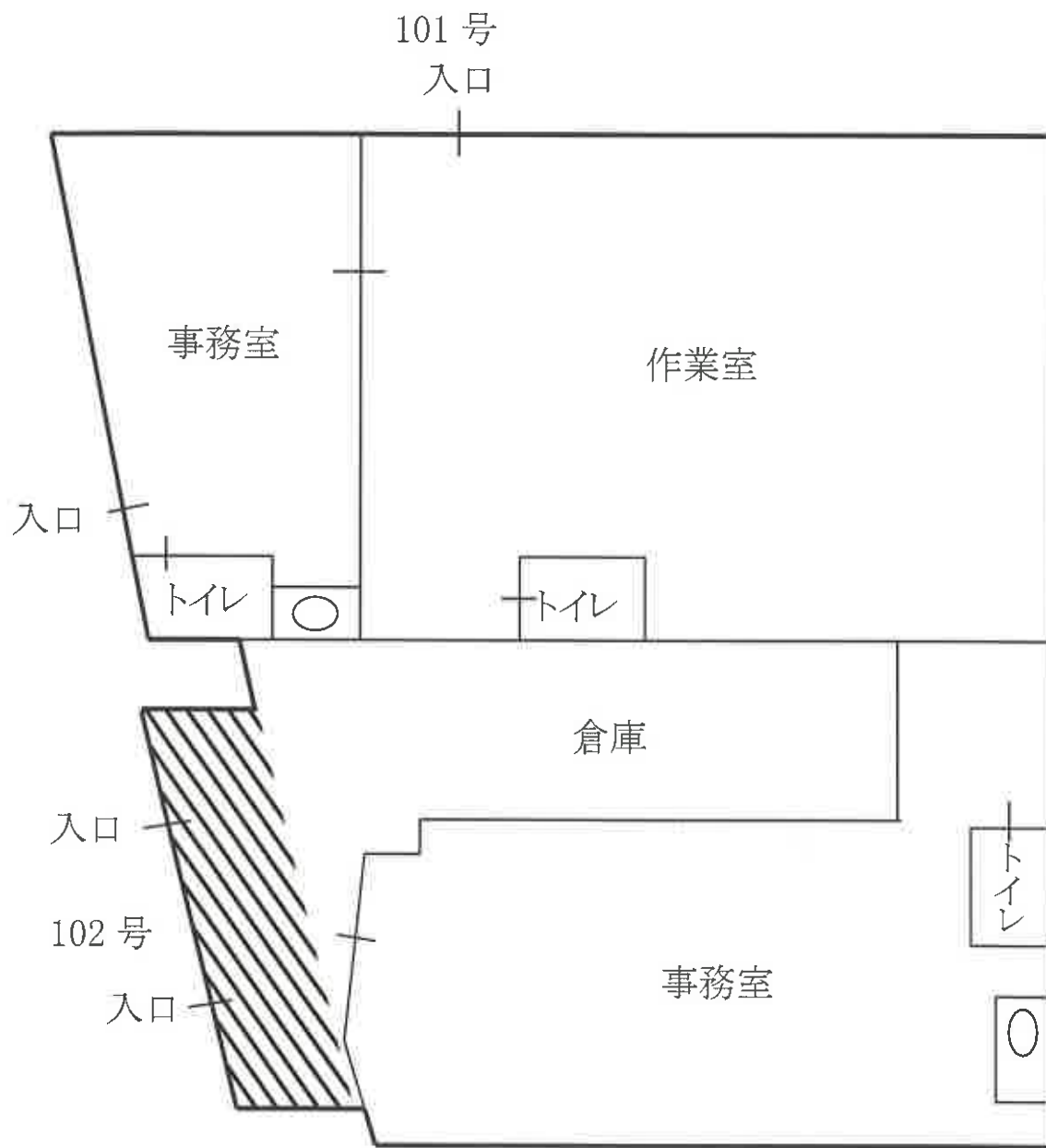

未登記増築部分

物件 1 土地

(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8年(ケ)第6号

間取概略図



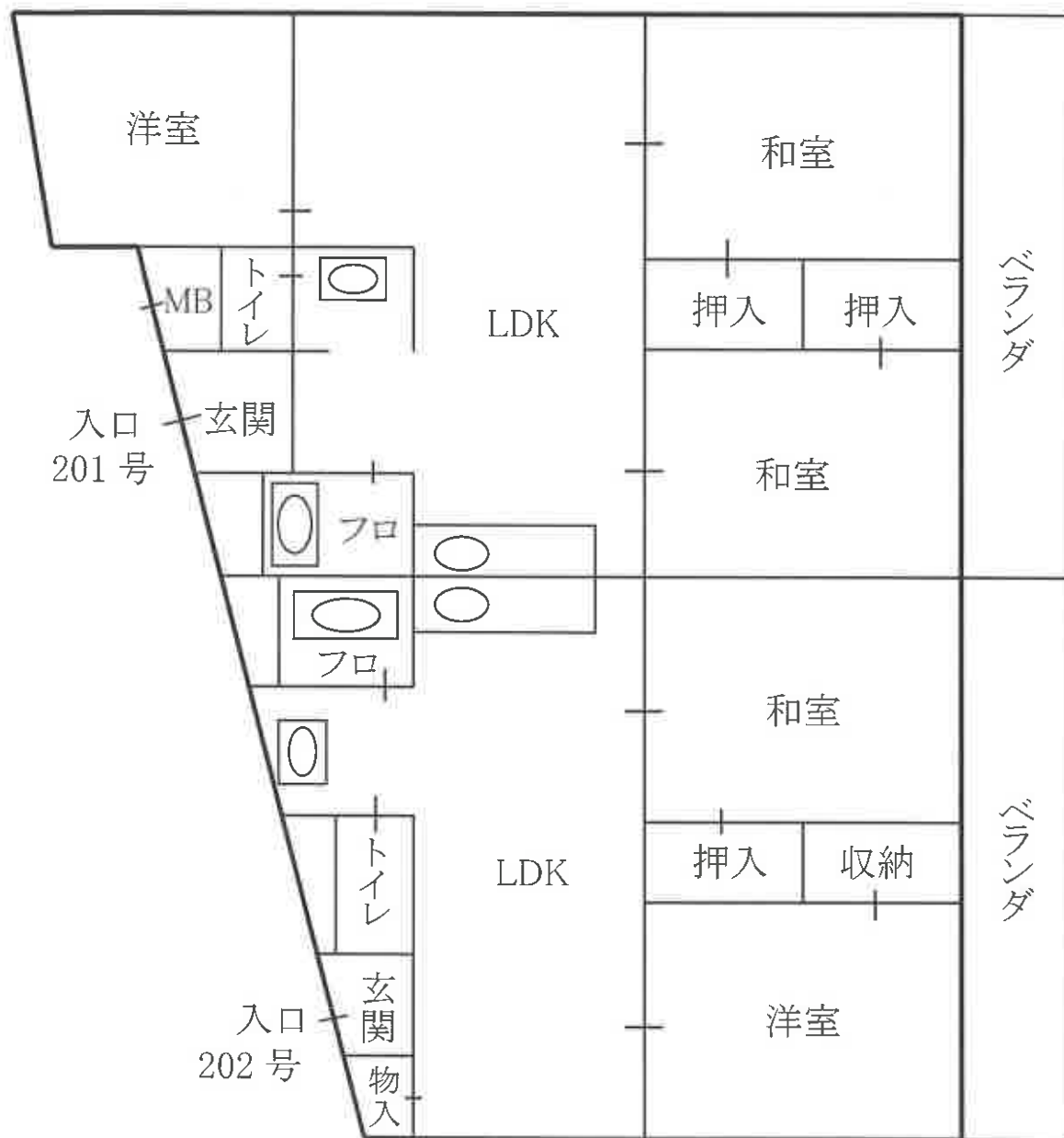
1 階



未登記増築部分 (約 6.5 m²)



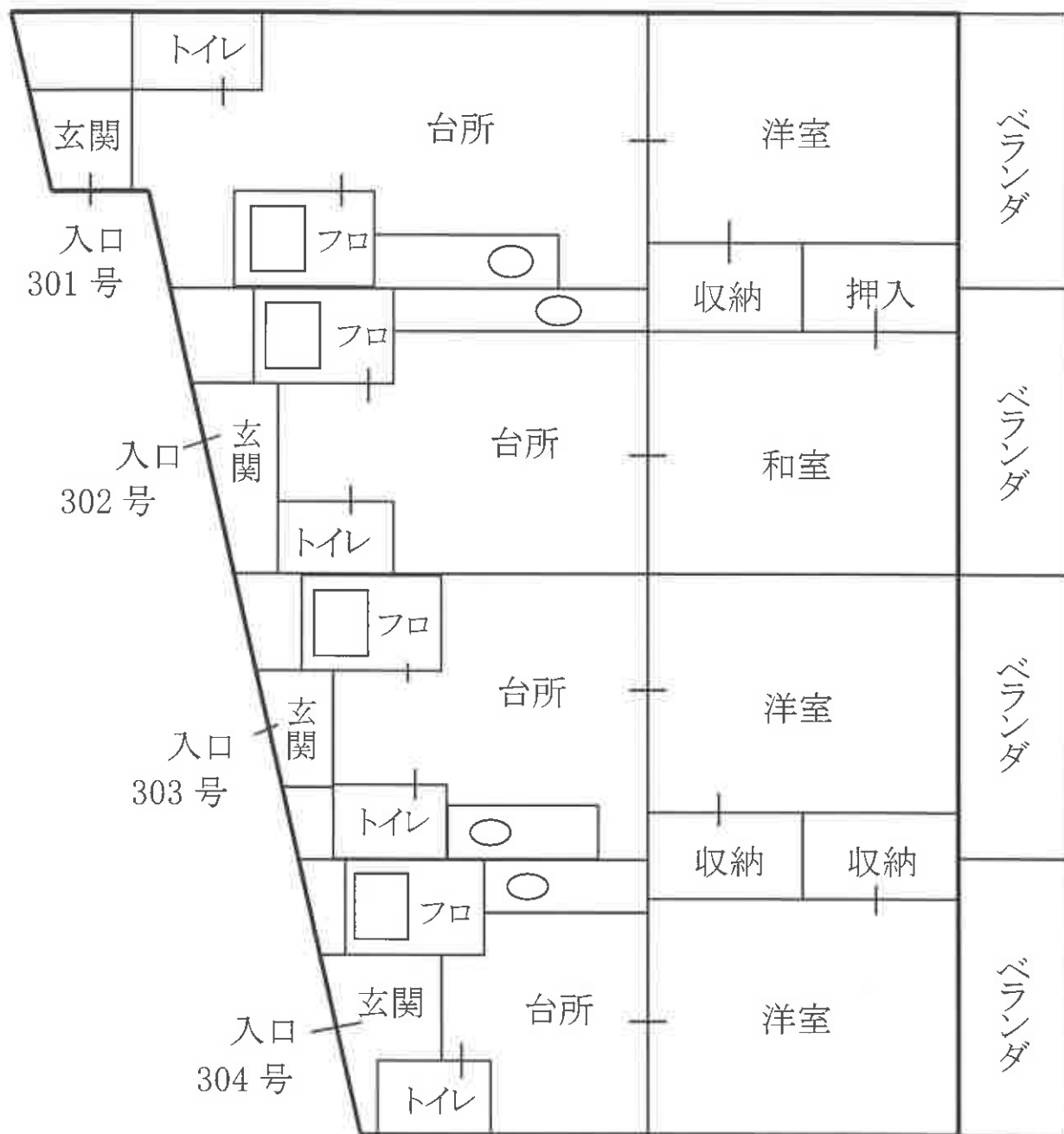
間取概略図



2階



間取概略図



3階



現況写真

写真1



写真2



写真3

