

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 2 0 日から 令和 8 年 8 月 2 7 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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	3,220,000 2,576,000		644,000	35,670	0
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市津門吳羽町 79 番地 2

建物の名称 ヴェルドール今津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津門吳羽町 79 番 2 の 303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 23.23 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 西宮市津門吳羽町 79 番 2

地 目 宅地

地 積 368.34 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82262 分の 2482



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

なし

《 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 西宮市津門呉羽町 79 番地 2

建物の名称 ヴェルドール今津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津門呉羽町 79 番 2 の 303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 23.23 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 西宮市津門呉羽町 79 番 2

地 目 宅地

地 積 368.34 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82262 分の 2482



令和 8 年(ケ)第 21 号
令和 8 年 4 月 27 日受理
令和 8 年 6 月 5 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 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市津門呉羽町 79 番地 2

建物の名称 ヴェルドール今津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津門呉羽町 79 番 2 の 303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 23.23 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 西宮市津門呉羽町 79 番 2

地 目 宅地

地 積 368.34 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82262 分の 2482



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県西宮市津門呉羽町2-23 ヴェルドール今津303	
建物	物件1	
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(空き家)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 7,700円 修繕積立金 9,240円 円 円 円	令和 8 年 5 月 1 4 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月 分 ~ 年 月 分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	H E S T A オークラハウジング株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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 敷地について

南西側で道路に接している。
同道路とほぼ等高である。
周囲見分の結果、地積測量図と概ね符合するものと思われる。
アプローチの敷石タイルが破損していた。

2 本件区分所有建物について

1階郵便受けには、郵便はなく、チラシ類が多数溜まっていた。電気無計量、ガス閉栓であった。
室内に入室したところ、動産類はほとんどない空き家の状態であったが、玄関先に、貸主株式会社
グランド1コーポレーション、借主B、契約日2019年（令和元年）8月1日の賃貸借契約書が置
かれていたほか、玄関ドアポストにCあての宅配便の不在通知書があった。

グランド1コーポレーションに対し、所有者Aと何らかの契約（転貸借を目的とした賃貸借契約、
賃貸代理、賃貸管理など）があるかどうか照会したところ、同社からは「ない」旨の回答書が提出さ
れた。

西宮市役所において住民票調査をしたところ、調査日時点での住民登録はなく、Bの除票が取得で
き、Cについては除票も取得できなかった。Bの除票を確認すると、令和元年8月1日転居、令和5
年2月15日転出となっていた。

所有者Aに対し照会書を送付したが、本報告書提出時までに応答はなかった。

立入調査後、玄関先にお知らせ文書を差し置いたが、本報告書提出時までに応答はなかった。

上記状況から、Bは退去済みであること、Cには不在通知書以外に占有徴表がないこと、株式会社
グランド1コーポレーションは所有者Aと調査日時点においては契約関係にないことを、それぞれ認
めた。

よって、所有者が住居（空き家）として占有しているものと判断した。

室内は、バルコニーの掃き出し窓にひび割れがあったほか、経年相応の劣化と思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月1日（金） 12：50－13：00	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）
R8年5月1日（金） 15：20－15：30	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書、公図等調査
R8年5月11日（月） 13：30	当庁（FAX）	管理会社に対し管理費等の照会
R8年5月11日（月） 14：00	当庁	所有者Aに対し照会書送付（郵券110円使用、返信用郵券110円添付）
R8年5月18日（月） 11：15－11：35	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R8年5月20日（水） 10：20－11：00	西宮市役所	住民基本台帳閲覧、住民票、除票調査
R8年5月20日（水） 14：00	当庁	株式会社グランド1コーポレーションに対し照会書送付（郵券410円使用、返信用郵券410円添付）

(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 5月18日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

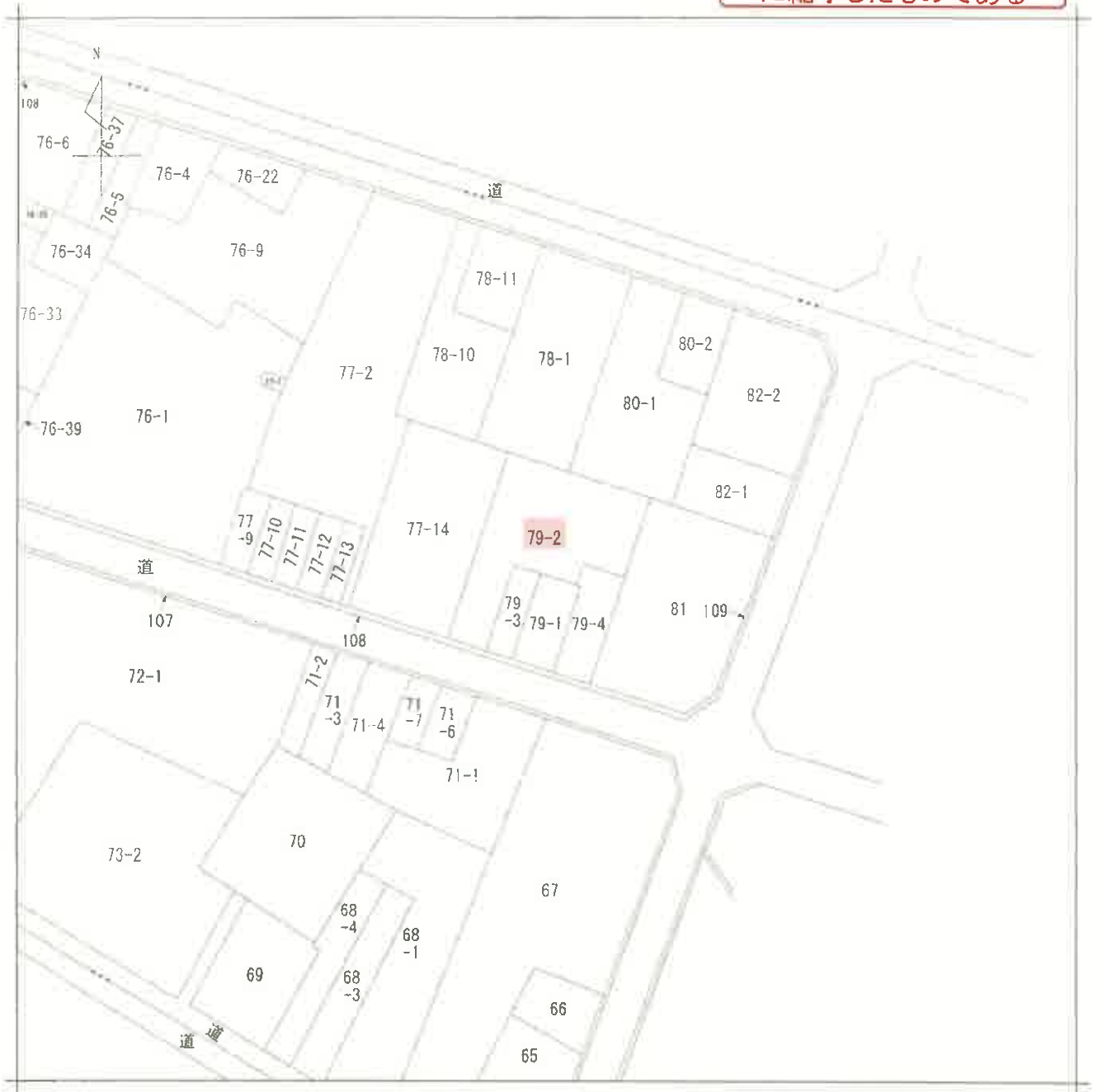
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

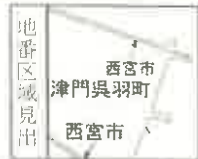
☐

(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



〔注〕地図に準ずる図面は、…抱込の面を明確に、を不動産登記法指定の地区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を、土地の位置及び形状が略略を記載した図面です。



請 求 部	所 在					地 番		79番2		
出 給 方 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 正 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8年5月1日

神戸地方財務局西宮支局
登記官

請求番号：8-11
(1/1)

(5 枚目)

公用

建物図面

家屋番号
津門県羽町79番2
の303

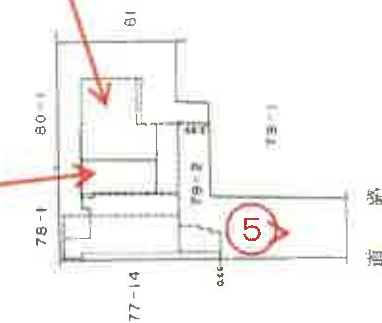
建物の所在
西宮市津門県羽町79番地2

各階平面図

1.10.17

本件区分所有建物

本件区分所有建物
を含む一棟の建物

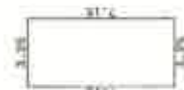


本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

建物番号303
建物の存する部分 3階

求積表

3.25 * 7.15 = 23.23750
合計 23.23750
床面積 23.23 m ²



一〇は写真番号、撮影位置・方向を示す

作製者

縮尺

1/250

申請人

329153

縮尺

1/500

間取概略図



令和8年(ケ)第21号



2







5

令和 8 年 《ケ》 第 21 号
令和 8 年 5 月 18 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 5 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

番 号	評 価 額
1	金3,220,000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	(一棟の建物の表示)	物件目録記載のとおり	(専有部分) 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。
	所 在		
	建 物 の 名 称		
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号		
	建 物 の 名 称		
	種 類		
	構 造		
	床 面 積		
	(敷地権の目的である土地の表示)		
土 地 の 符 号	特 記 事 項		
所在及び地番			
地 目			
地 積			
(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号			
敷地権の種類			
敷地権の割合			
特にない			

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	阪神本線 今津駅の北方 約200m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中高層マンション、店舗併用住宅、パチンコ店等のみられる商住混在地域。	
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 商業地域 80 % 500 % 準防火地域 —
画 地 条 件	規模 368.34 m ² の 不整形地 間口約5.7m 奥行約27m いわゆる「旗竿地」	
接面道路の状況	南西側 約6m市道	
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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルドール今津		
建物の用途	共同住宅 (総戸数32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)	平成1年10月4日 新築	
	経過年数	37 年程度	
	経済的残存耐用年数	13 年程度	
構造	鉄筋コンクリート造7階建		
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り等		
設備等	エレベーター	あり	
	駐車場	なし	
	集会所	なし	
	その他	—	
品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	ヴェルドール管理組合
	管理方式	委託	
	管理会社	HESTAオークラハウジング株式会社	
	管理形態	管理人	日勤
管理の状況	やや劣る		
積立金	令和7年9月30日現在、 32,832,810 円		
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。		
	・アプローチの敷石タイルに破損している部分が見受けられた。		

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3階 (303号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	23.23㎡ (登記記載数量)
間 取 り	1DK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,700円 修繕積立金 月 額 9,240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	・バルコニーの掃き出し窓にひび割れが見受けられた。

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
220,000	23.23	1.15	0.24	1,410,000

イ 専有面積 : 登記記載面積

ウ 共用修正 : 共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 37年、経済的残存耐用年数 13年、経済的全耐用年数 50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) ≒ 0.24

(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
341,000	0.85	368.34	0.90	2482/ 82262	1.00	2,900,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (西宮5-5)

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/㎡)
515,000 × 102/ 100 × 100/ 100 × 100/ 154 ≒ 341,000

◇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/ 102 × 100/ 108 × 100/ 140 × 100/ 100 ≒ 100/ 154

イ 個別格差 : 形状等 (0.85)

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
1,410,000	2,900,000	0.91	3,920,000

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
0.91 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 6月 170,000 円/㎡

B 令和7年 9月 216,000 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	170,000	100	100	100	100	100	179,000
		100	100	100	95	100	
B	216,000	100	100	100	100	100	206,000
		100	100	100	105	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
193,000	0.91	23.23	4,080,000

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目 の有効 純収益	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ	複利 現価率 (7.0%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
488 千円	322 千円	8.0%	4,025 千円 ≒ 4,030 千円	0.81629	3,290 千円	3,778 千円 ≒ 3,780 千円 (100%)
(12.9%)					(87.1%)	

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	600	600	591	591
	共益費収入	60	60	59	59
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	660	660	650	650
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 65	△ 65
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	574	574	565	565
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	92	92	92	92
	長期計画修繕費	511	111	111	111
	公租公課	36	36	36	36
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	643	243	243	243
ウ 経費率	(%)	112.02	42.33	43.01	43.01
エ 有効純収益	ア－イ	△ 69	331	322	322
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 64	289	263	

（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と収益性を反映した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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	3,920,000	1.00	3,920,000
②比準価格	4,080,000	1.00	4,080,000
③収益価格			3,780,000
④調整後の価格	4,030,000		

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)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
4,030,000	1.00	0.80	1.00	3,220,000

イ 市場性修正 : 必要なし

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)

特になし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (西宮5-5)
所 在 : 西宮市津門呉羽町73番2
「津門呉羽町1-28」
価 格 : 515,000円/㎡
位 置 : 阪神本線「今津」駅より道路距離80m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 675㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員8.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率500%)
地 域 の 概 要 : 店舗、医療ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 73,958,980円 (×2,482/ 82,262)
建物 : 1,663,130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 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市津門呉羽町 79 番地 2

建物の名称 ヴェルドール今津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津門呉羽町 79 番 2 の 303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 23.23 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 西宮市津門呉羽町 79 番 2

地 目 宅地

地 積 368.34 平方メートル

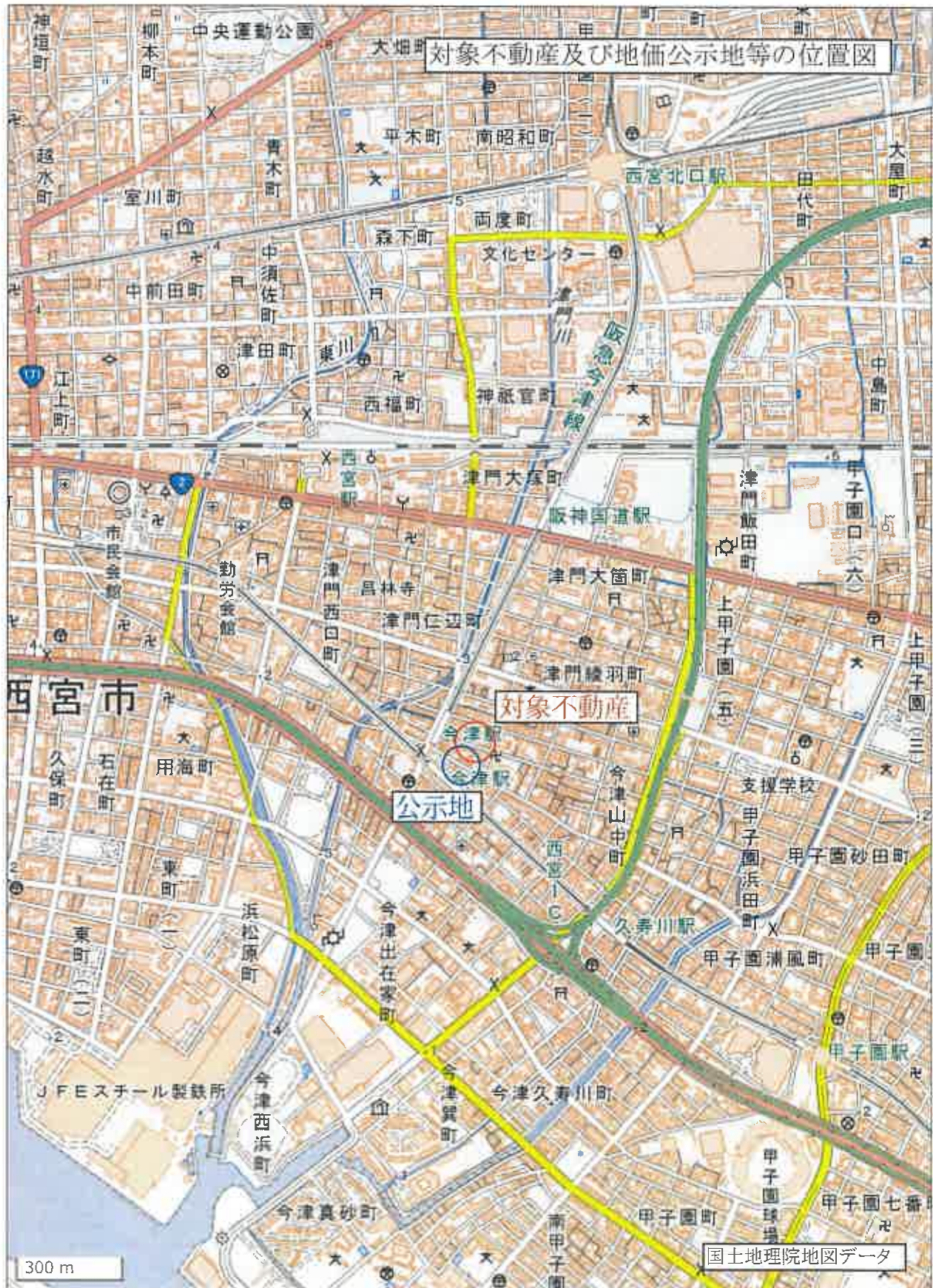
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82262 分の 2482



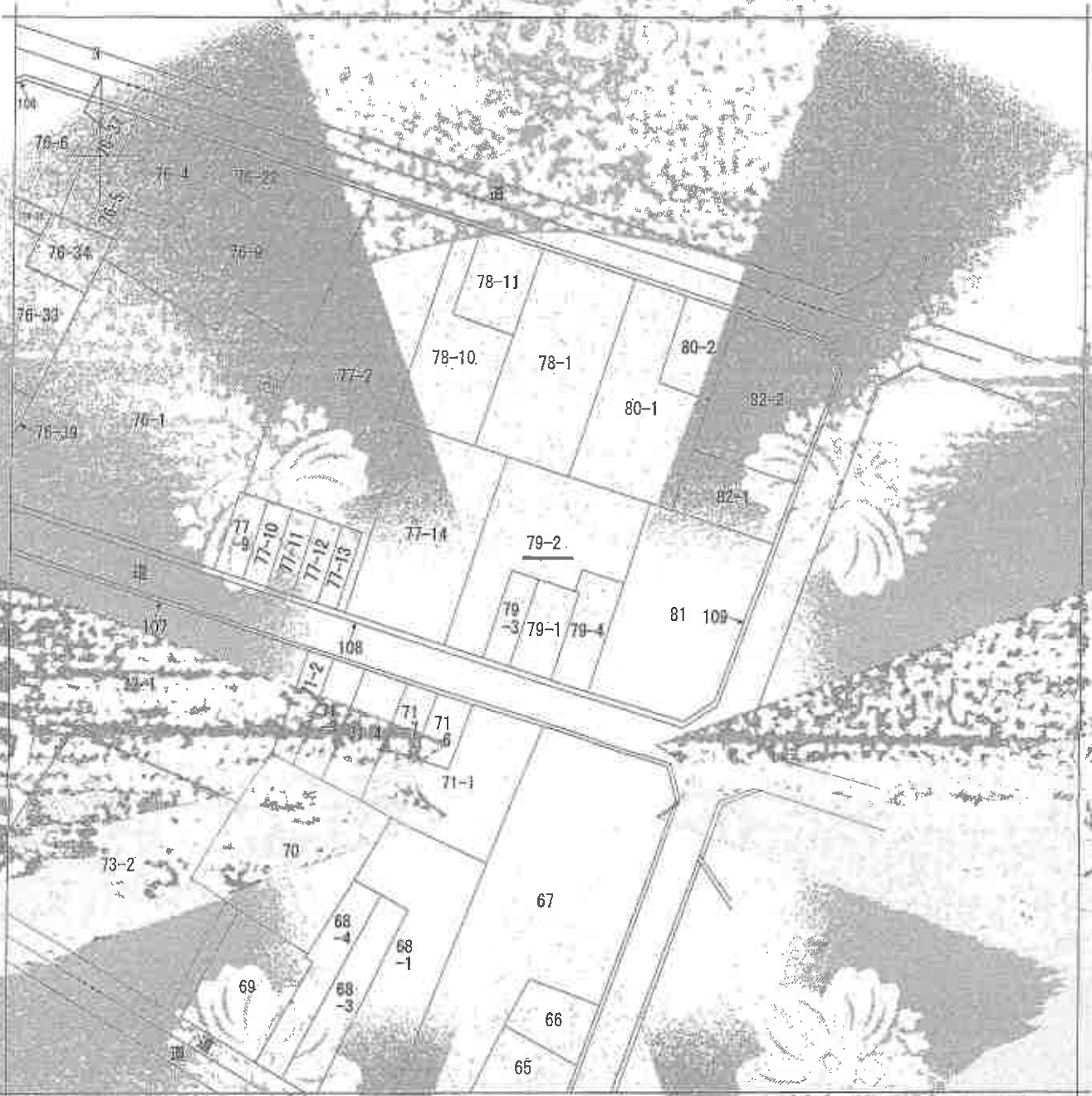


※国土地理院地図データ(下記URL)を基に加筆・修正した。

<https://maps.gsi.go.jp/#16/34.731181/135.353923/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0>

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図



この図面に示す図面は、土地の区画を明確にし、土地の権利関係を示すために作成されたものである。この図面に示す図面は、土地の区画を明確にし、土地の権利関係を示すために作成されたものである。



部 分	所 在	西宮市津門興業町		地 番	79番2	
出 力	縮尺不明	縮尺不明	縮尺不明	分類	地図に例する図面	
作 成	年月日	令和7年10月1日		備 付	年月日 (原図)	
補 正	事項	補正事項		補 正	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。

(神戸地方支務局西宮支局管轄)

令和7年10月1日

東京法務局

地図整理番号: M92923

(1/1)

登記年月日：平成1年10月17日

これは図面に記載されている土地の権利関係を示す図面です。
（神戸地方裁判所西宮支部）
令和7年10月1日 東京法務局

各階平面図

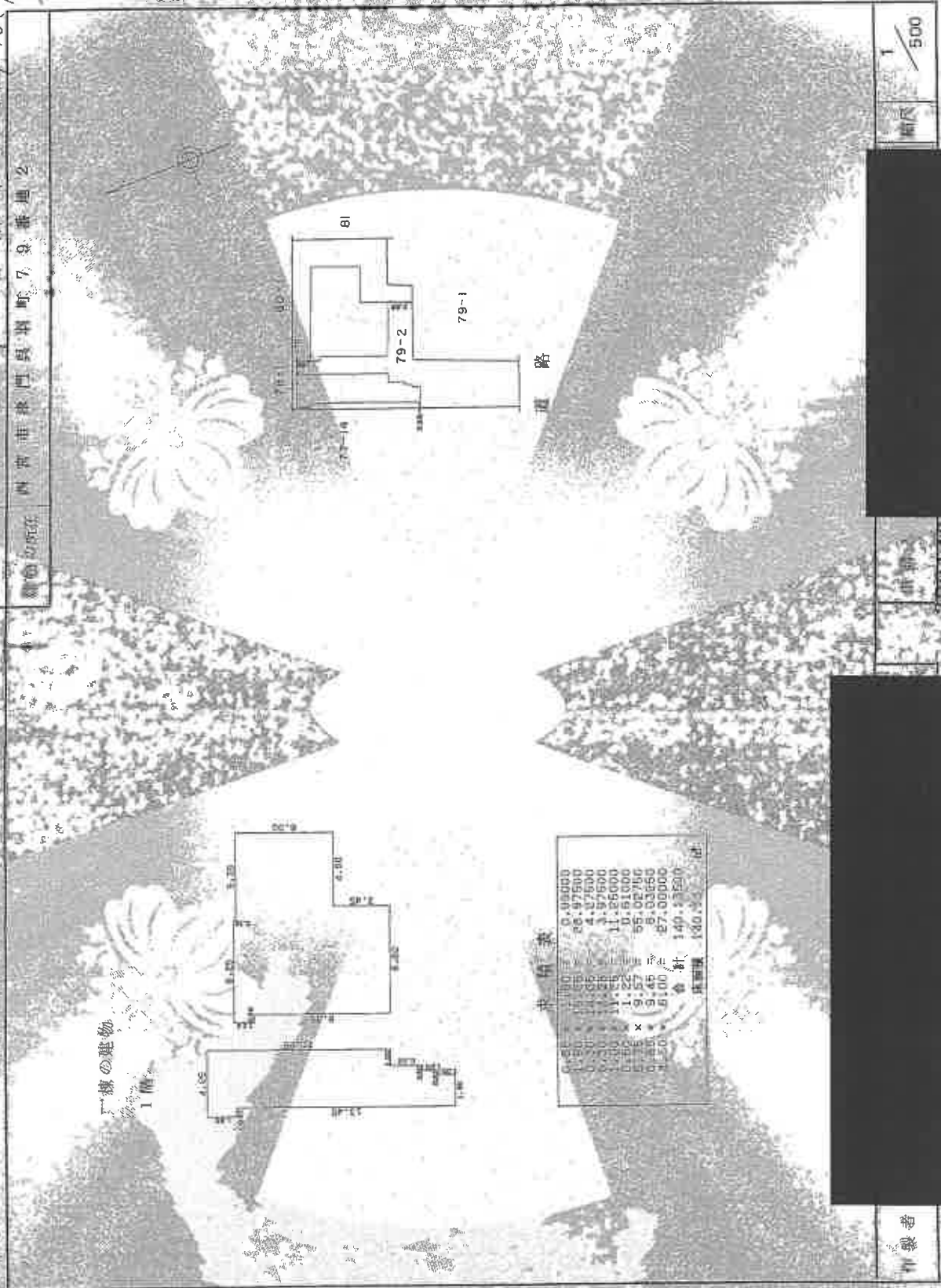
図面番号

建物図面

10.17

西宮市東門外町7-9番地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：平成1年10月17日

これは図面に記載された
（神戸地方支務局西宮支局管）
令和7年10月1日 東京佐藤局

建物平面図

登記番号

建物の所在

西宮市摩門東町79番地2

図面 1/107

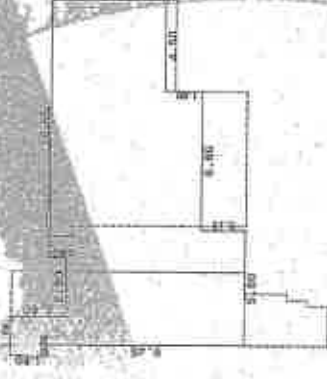
1階の建物
7階

2階の建物
3階、6階（各階別棟）



求積表

0.57	×	1.60	=	0.99000
1.15	×	11.25	=	15.18750
2.00	×	8.65	=	24.22000
6.00	×	9.45	=	12.25500
6.00	×	7.30	=	40.64000
合 計				102.29500
面積				102.29



求積表

1.35	×	11.25	=	15.18750
1.35	×	8.65	=	24.22000
1.35	×	9.45	=	12.25500
4.50	×	7.30	=	40.64000
合 計				177.55000
面積				177.55

図製者

250

電測

32914

250

各階平面図

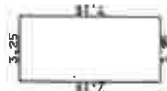
建物図面

家屋番号 津門呉羽町79番2

建物の所在 西宮市津門呉羽町79番地2

各階平面図 1.10.17

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

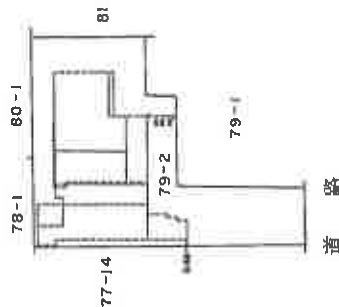


求積表

$$3.25 \times 7.15 = 23.23750$$

合計 23.23750

床面積 23.23 m²



建物番号 303
建物の存する部分 3階

作製者

縮尺

1/250

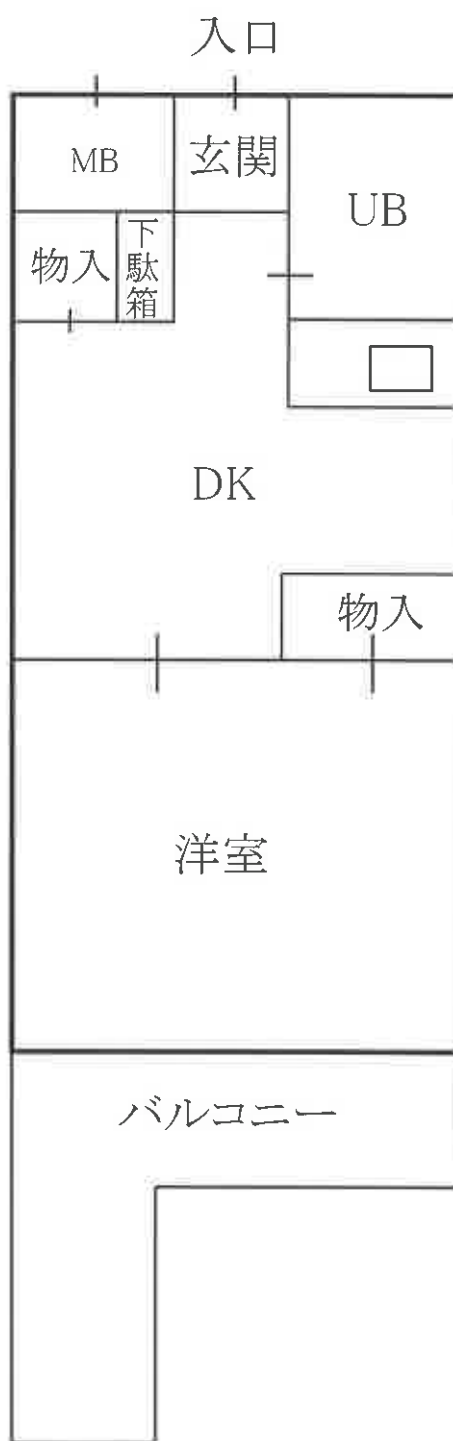
申請人

329155

縮尺

1/500

間取概略図



現 況 写 真

対象物件を含む一棟の建物 1



対象物件を含む一棟の建物 2



現況写真

エントランス



専有部分玄関付近

