

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 場 所 令和 8 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 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 24 日 午前 10 時 00 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 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	1,990,000 1,592,000	一括	398,000	21,150	0
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市北名次町 29 番地 5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 172.46 平方メートル
2 階 182.35 平方メートル
3 階 166.25 平方メートル
4 階 158.29 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北名次町 29 番 5 の 309
建物の名称 309
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 14.66 平方メートル
所有者 A

2 所 在 西宮市北名次町
地 番 29 番 5
地 目 宅地
地 積 340.59 平方メートル
共有者 A 持分 54487 分の 1466



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 西宮市北名次町 29 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 172.46 平方メートル
2 階 182.35 平方メートル
3 階 166.25 平方メートル
4 階 158.29 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北名次町 29 番 5 の 309

建物の名称 309

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 14.66 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市北名次町

地 番 29 番 5

地 目 宅地

地 積 340.59 平方メートル

共有者 A 持分 54487 分の 1466



令和 8 年(ケ)第 20 号
令和 8 年 4 月 28 日受理
令和 8 年 5 月 29 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 西宮市北名次町 29 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 172.46 平方メートル
2 階 182.35 平方メートル
3 階 166.25 平方メートル
4 階 158.29 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北名次町 29 番 5 の 309

建物の名称 309

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 14.66 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市北名次町

地 番 29 番 5

地 目 宅地

地 積 340.59 平方メートル

共有者 A 持分 54487 分の 1466



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県西宮市北名次町11-3 NEOダイキョー夙川北名次 309	
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空き家の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 7,000円 修繕積立金 4,000円 円 円	令和8年5月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年4月分～R8年4月分 計143,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社日昌ライフサポート	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
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	
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 物件2土地について
南側で道路に接している。
公図等の図面では東側も道路になっているが、フェンスが設置されており、通行できない状況である。
概測したところ、形状は地積測量図と概ね符合するものと思われる。
本件区分所有建物を含む一棟の建物であるNEOダイキョー夙川北名次の敷地として利用されている。
- 2 物件1建物について
1階郵便受けは養生テープで閉じられていた。
外観調査時に差置いた照会書入り封筒は、立入調査時そのままの状態に残置されていた。
室内に立ち入ったところ、動産類はほとんどなく、空き家の状態であった。
立入調査後、玄関内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。
所有者Aあてに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。
その他、第三者の占有徴表はなく、所有者が空き家の状態で占有しているものと判断した。
本件区分所有建物の北側はテラス状の共用部分であり、コイン式の洗濯機が設置されていた。
室内は、経年相応の劣化と思われる。
- 3 管理費等について
管理会社からの回答では、2枚目記載の項目のほか、水道代月額不定（滞納額25,246円（滞納期間令和7年4月～令和8年4月））がある。

(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） 13：25－13：40	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） 15：10－15：20	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） 11：05	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15日（金） 10：25－10：45	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(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15日

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

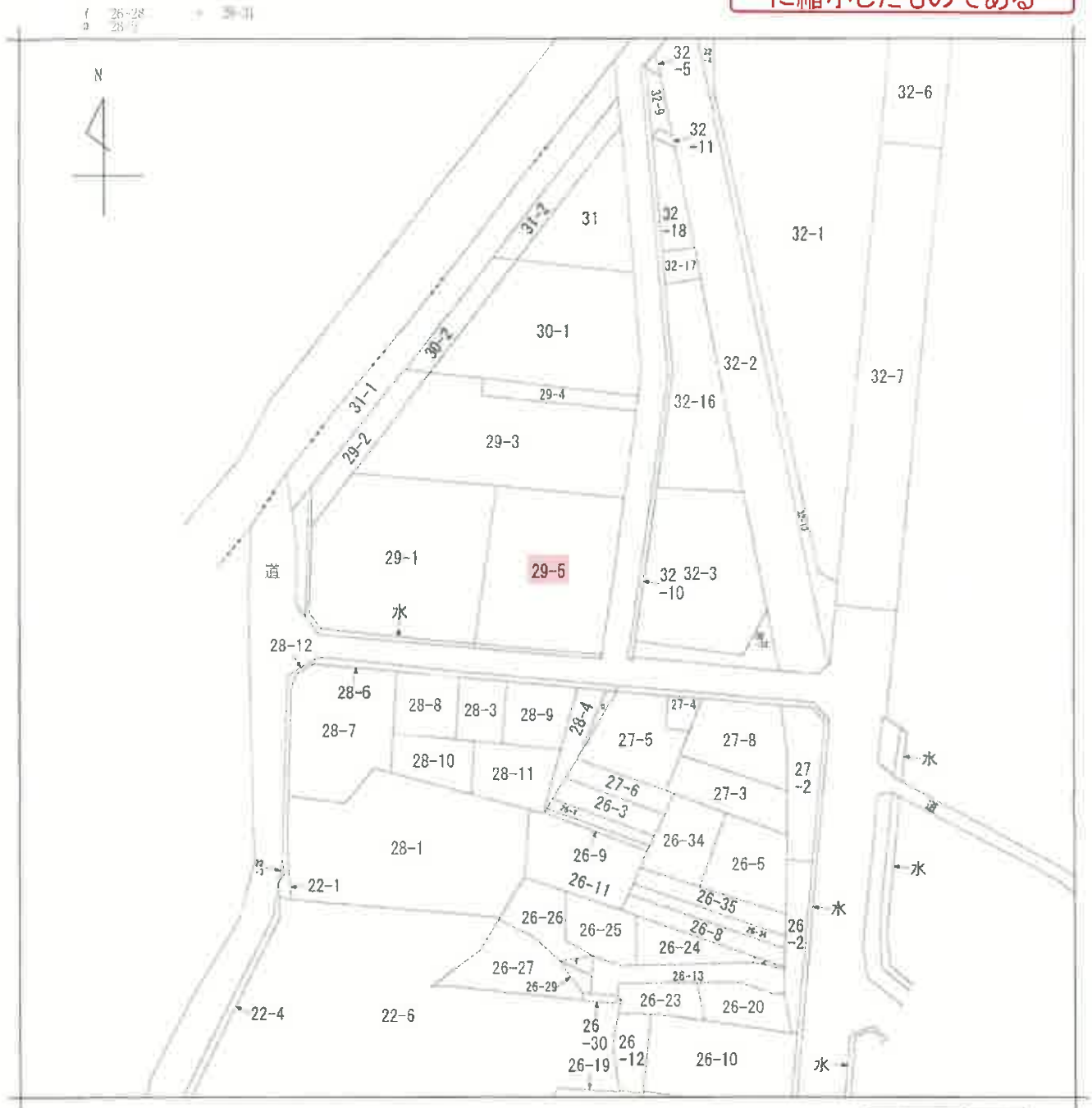
☐ 令和 年 月 日

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、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	西宮市北名次町				地番	29番5			
出力縮	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5月1日
神戸地方方法務局西宮支局
登記官

請求番号：8-4
(1/1)

(5 枚目)

封入

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地所測量図

地番 29~1、~5
土地の所在 邦彦市北名次町



境界	境界線の種類
(1)	地籍境界
(2)	コンクリート杭

$$\begin{aligned} (A) \ 29\sim1 \\ 80.18449 - 34.059225 \\ \hline = 46.125265m^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (B) \ 29\sim5 \\ 26.85 \times 12.80 = 343.6800 \\ 26.85 \times 12.57 = 337.5045 \\ \hline 68.11845 \\ \downarrow = 340.59225m^2 \end{aligned}$$

申請人 034109
縮尺 1/250

作製会 昭和57年12月14日作製

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物階平面図

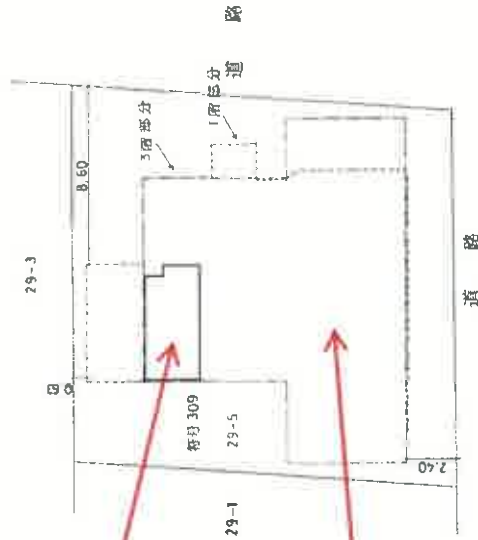
家屋番号 北名次町29番地の309

建物の所在 西宮市北名次町29番地5

各階平面図

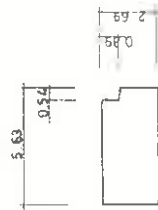
本件区分所有建物

本件区分所有建物を含む一棟の建物



建物の存する階 3

平面図 3階部分



床面積

2.69 x 5.63 = 15.1447
0.89 x 0.54 = 0.4806
計 14.6641 m²

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/200

0月26日作成

作製者

(印文)

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

建物間取略図



令和8年（ケ）第20号





3



4

令和 8 年 (ケ) 第 20 号
令和 8 年 5 月 15 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 2 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

＜分離型マンション用＞

評価人 不動産鑑定士

田 中 計 機

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金1,990,000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	所 在 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	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。
	特 記 事 項		
	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	阪急電鉄線 苦楽園口駅の北東方 約450m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	阪急軌道敷と県道に挟まれた共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ地域	
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 340.59 m ² の ほぼ整形地 南側間口約18.3m、奥行約18.5m	
接面道路の状況	南側 約4m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	・ 東側隣接地は幅4.5m程度の通路状の土地（法外道路）になっているが、フェンスが設置され、立入りは困難な状況である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	NEOダイキョー夙川北名次	
建物の用途	共同住宅・店舗 (総戸数34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58年10月26日 新築
	経過年数	43 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4階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル・モルタル等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	なし
	集会所	なし
	その他	特になし
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり NEOダイキョー夙川北名次管理組合 委託 株式会社日昌ライフサポート 清掃員
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和7年11月30日 現在、 6,320,425 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、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。 ・1階部分の南側は店舗（3テナント）で構成される。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3階 (309号室) 主要開口部の方位： 西向き
床 面 積	14.66㎡ (登記記載数量)
間 取 り	ワンルーム バルコニー (専用庭) 西向き
仕 様	天 井 : クロス 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,000円 修繕積立金 月 額 4,000円 滞 納 額 あり (令和8年5月12日現在 143,000円)
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	・ 本件区分所有建物の北側はテラス状の共用部分であり、コイン式の洗濯機が設置されていた。 ・ 動産類はなく、空き家の状態にあり、特段の損傷箇所等は認められなかった。

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、敷地持分価格を加算して、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
280,000	14.66	1.25	0.12	620,000

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 43年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 48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) ≒ 0.12

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
315,000	1.00	340.59	0.90	1466/ 54487	1.00	2,600,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (西宮-16)

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/㎡)
413,000 × 100/ 100 × 100/ 101 × 100/ 130 ≒ 315,000

◇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 (1.01)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/ 105 × 100/ 100 × 100/ 124 × 100/ 100 ≒ 100/ 130

イ 個別格差 : 特になし (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

オ 持分割合 : 登記記載のとおり

カ 持分の種類 : 所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
620,000	2,600,000	0.96	3,090,000

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
0.96 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 182,000 円/㎡

B 令和7年 8月 191,000 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	182,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	188,000
B	191,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	212,000

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
200,000	0.96	14.66	2,810,000

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 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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
460 千円 (17.9%)	206 千円	8.0%	2,575 千円 ≒ 2,580 千円	0.81629	2,106 千円 (82.1%)	2,566 千円 ≒ 2,570 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	372	372	366	366
	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	432	432	425	425
	空室損失	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43
	貸倒損失	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13
	有効総収益	376	376	369	369
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	86	86	86	86
	長期計画修繕費	152	52	52	52
	公租公課	21	21	21	21
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	263	163	163	163
ウ 経費率	(%)	69.95	43.35	44.17	44.17
エ 有効純収益	ア－イ	113	213	206	206
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	106	186	168	

（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及び収益性を反映した③を中心に、物件の個別性を反映した①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	3,090,000	1.00	3,090,000
②比準価格	2,810,000	1.00	2,810,000
③収益価格			2,570,000
④調整後の価格	2,730,000		

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
2,730,000	1.00	0.80	0.91	1,990,000

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）

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-16)

所 在 : 西宮市松風町38番2
価 格 : 413,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「苦楽園口」駅より道路距離450m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 176㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員10m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、マンション等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 71,523,900円 (×1,466/54,487)
物件2 : 868,580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 西宮市北名次町 29 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 172.46 平方メートル
 2 階 182.35 平方メートル
 3 階 166.25 平方メートル
 4 階 158.29 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北名次町 29 番 5 の 309

建物の名称 309

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 14.66 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市北名次町

地 番 29 番 5

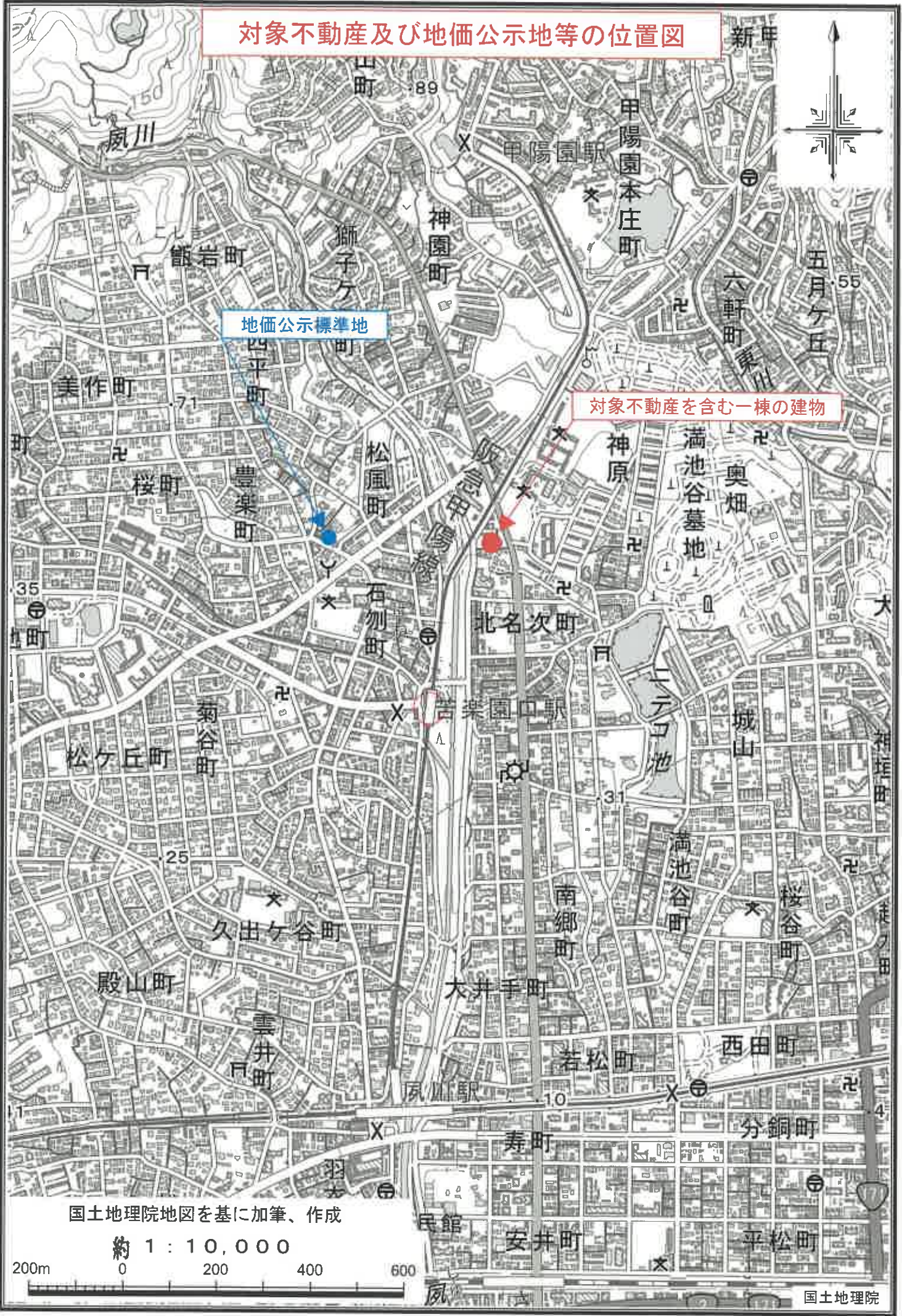
地 目 宅地

地 積 340.59 平方メートル

共有者 A 持分 54487 分の 1466



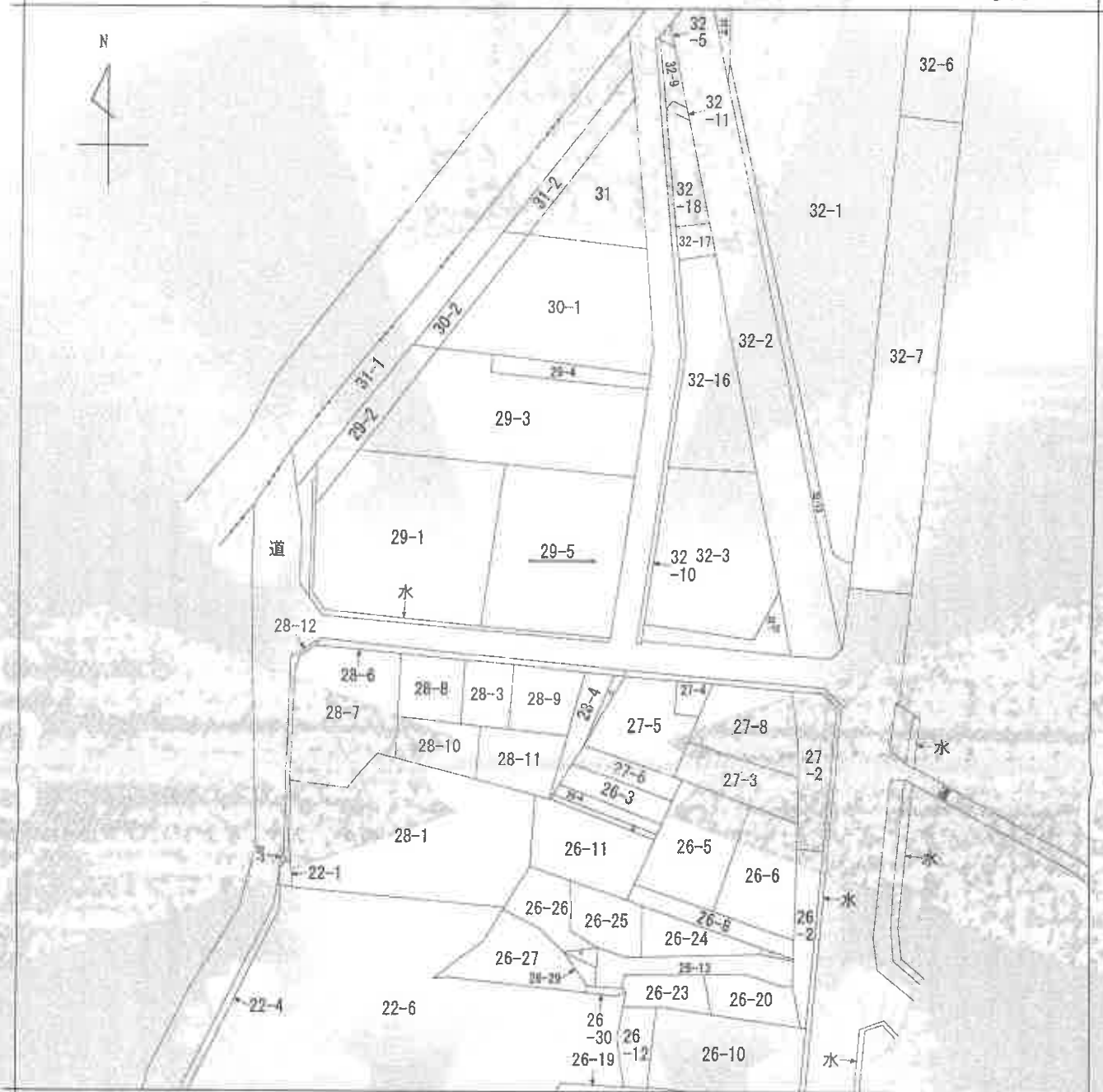
対象不動産及び地価公示地等の位置図



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。

地番区域見出



請 求 部 分	所 在 西宮市北名次町					地 番	29番5			
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 日 (原図)				補 事 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。

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和7年10月1日

東京法務局

地図整理番号：M92926

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和57年12月17日

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。
(神戸地方法律局西宮支店管理)

令和7年10月1日 東京法律局

請 示 第 1 号 校 新
地 番 29~1、~5
土地の所在 西宮市北名次町

土地の所在 西宮市北名次町

筆界	境界標の種類
(1)	金属標
(2)	コンクリート杭

29~2

29~3

縮 尺

(A) 29~1

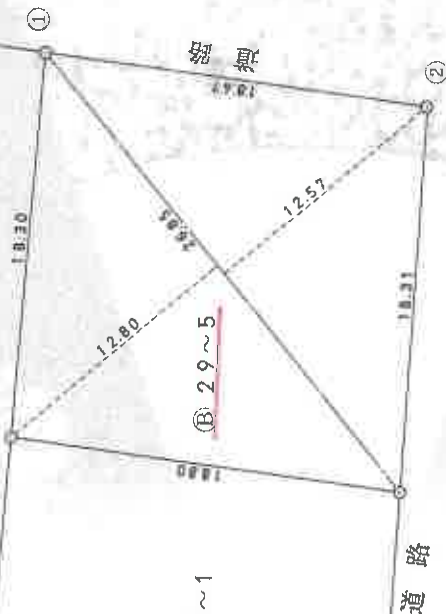
(B) 29~5

(A) 29~1

8018449 - 34059225
= 46125265 m²

(B) 29~5

2685 × 1280 = 3436800
2685 × 1257 = 3375045
6811845
1/2 = 3405922.5 m²



作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

昭和57年12月14日(作製)

084109

地図整理番号：M92927

A4に縮小

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。
(神戸地方支務局西宮支局書機)

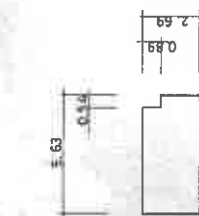
令和7年10月1日 東京支務局

各階平面図

建築物階平面図

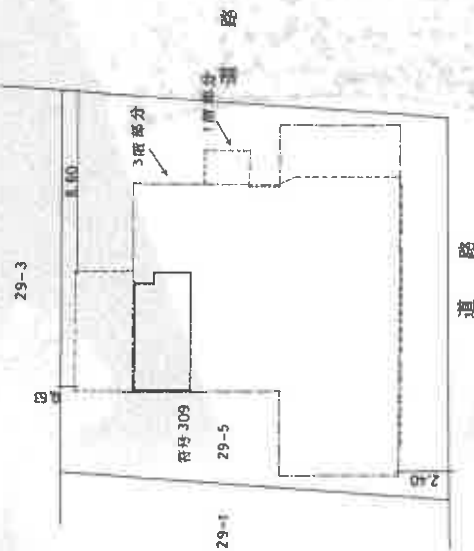
家屋番号 北名次町29番地の309

建築物の所在 西宮市北名次町29番地5



平面図 3階部分

床面積
2.69 x 5.63 = 15.1447
- 0.89 x 0.54 = - 0.4806
計 14.6641 m²



建築物の存する階 3



作製者

(印文並印原紙)

縮尺 1/250

10月25日作成

申請人

250339

縮尺 1/250

309

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。
(神戸地方税务局西宮支局管轄)
令和7年10月1日 東京法務局

令和7年10月1日 東京法務局

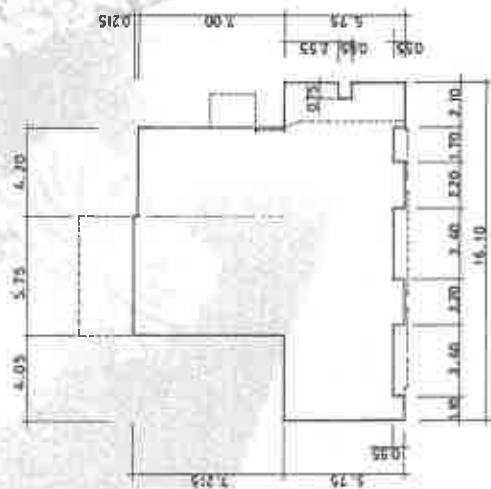
建各階平面圖

各階平面図

家區番号

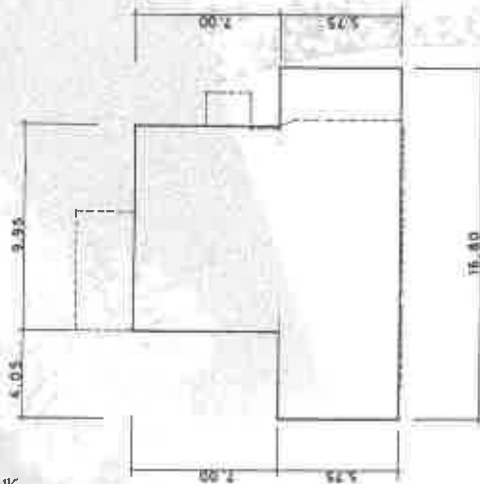
建物の所在
西宮市北名次町29番地5

—棟の表示



4 階平面図

全階床面積	$7.215 \times 5.75 = 41.48625$
	$7.00 \times 4.20 = 29.4000$
	$5.75 \times 16.10 = 92.5750$
	$0.65 \times 0.75 = 0.4875$
	$0.55 \times 3.40 = 1.8700$
	$0.55 \times 3.40 = 1.8700$
	$0.55 \times 1.70 = 0.9350$
計	158.29875



3 階平面図

3 階 床 面 積	
7.00×9.95	= 69.6500
5.75×16.80	= 96.6000
	166.2500 m ²

作者

(弘文堂印屬納)

縮尺 $1/250$

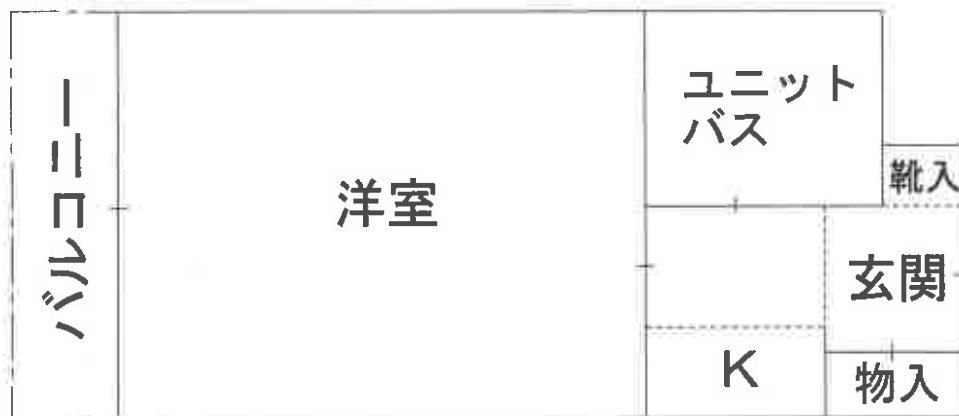
人議申

箱尺 1/250

2000

小縮にA4

建物間取略図



参 考 写 真
令和8年（ケ）第20号

・ 南西方より対象物件を撮影



・ 西方より対象物件を撮影



参 考 写 真

令和8年（ケ）第20号

・ 南東方より対象物件を撮影



・ 南方より対象物件（エントランス）を撮影

