

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 10 月 20 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 西 田 直 樹

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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部競売係
特別売却 実施期間	から まで
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 10 月 20 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 西宮市高塚町 2 番地 1

建物の名称 ニュー夙川マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高塚町 2 番 1 の 2

建物の名称 第 4 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 61.89 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2.90 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 西宮市高塚町 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2057.77 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



物 件 目 録

敷地権の割合 205777分の2555



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 西 田 直 樹

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

【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 西宮市高塚町 2 番地 1

建物の名称 ニュー夙川マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高塚町 2 番 1 の 2

建物の名称 第 4 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 1 . 8 9 平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2 . 9 0 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 西宮市高塚町 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 5 7 . 7 7 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



物 件 目 録

敷地権の割合 205777分の2555



032

令和8年(ヌ)第15号
令和8年6月16日受理
令和8年7月14日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所 尼崎支部

執行官 黒木 浩二

(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 西宮市高塚町 2 番地 1

建物の名称 ニュー夙川マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高塚町 2 番 1 の 2

建物の名称 第 4 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 1 . 8 9 平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2 . 9 0 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 西宮市高塚町 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 5 7 . 7 7 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



物 件 目 録

敷地権の割合 205777分の2555



その他の事項

■ 本件建物の状況等

立会人 **B** 立会いのうえで立入調査を行ったところ、室内等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年の劣化によるもののほか、室内を目視した限りでは、

- 1 特筆すべき破損や汚損箇所は見受けられなかった。
- 2 玄関横の機械室（専有部分）に大きな電気温水器が設置されていた（写真⑧）。
- 3 マンションのエントランスは2階部分である。1階は住戸のほか、本件の附属建物を含む倉庫（トランクルーム）がある。
- 4 債務者からは何らの応答もなかったので同人から事情を聴取することはできなかった。
- 5 405号室内に存在した書類で **A** の連絡先が判明したので、同人に架電して事情を聴取した。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取含む）

- 1 総戸数65戸で構成されている。
- 2 駐車場は、16台。
- 3 集会室あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 分譲以外のトランクルームはなし。
- 6 毎月の支払項目・金額は、3枚目に記載のとおり。
- 7 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 8 修繕積立金は令和8年8月31日現在で、2億425万2377円である。
- 9 水道については、マンションに設置された水道局設置の親メーターに基づき、マンション全体の使用料を管理組合が一括で水道局に支払い、各戸には2か月毎に使用量に応じた使用料を徴収している。

■ その他

本件は、管理費の滞納金等について債務者に支払いを求める判決に基づく強制競売である。管理組合から届け出のあった管理費等の滞納額については、同判決の主文に含まれるものもあるため、本件売却代金の配当により管理費等の滞納の一部、または全部が解消する可能性がある。

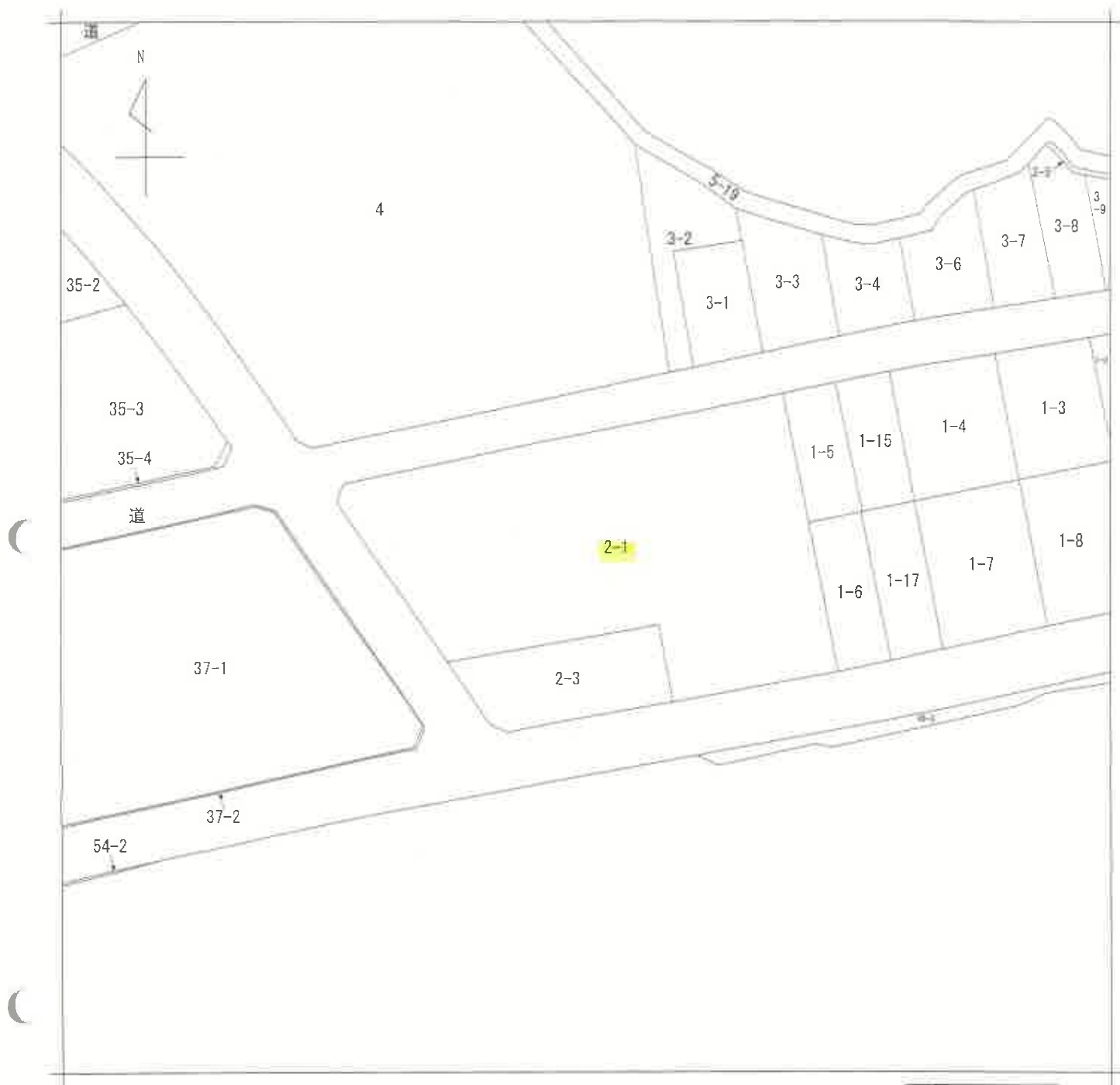
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 私は、債務者の息子です。債務者は高齢のため居住していません。主たる占有者は債務者ですが、私が時々見に行って状況確認をしています。ただ、管理費の滞納があることや、管理組合から裁判を起こされていたことは知りませんでした。 2 室内に大きな不具合はないと思います。

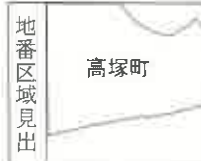
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月16日 (火)	執行官室	管理会社にファックス送信
8年6月16日 (火) 15 : 05 - 15 : 30	神戸地方法務局 西宮支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
8年6月16日 (火) 15 : 50 - 16 : 05	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置 (110円)、現地管理人から事情聴取
8年6月25日 (木) ①15 : 48 - 15 : 55 ②16 : 24 - 16 : 28	執行官室	管理会社担当者から事情聴取 (電話・発信)
8年6月30日 (火) 14 : 45 - 16 : 00	物件所在地	立入調査、不在施錠、現地管理人から事情聴取、写真撮影、道路部分調査
8年6月30日 (火) 18 : 38 - 18 : 50	執務室	■ A から事情聴取 (電話・発信)
8年7月3日 (金) 10 : 58 - 11 : 07	執務室	■ A から事情聴取 (電話・発信)
(特記事項) ■ 令和8年6月30日 相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 ■ B 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。 ■ 令和8年6月30日 評価人帯同		

(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



請 求 部 分	所 在	西宮市高塚町				地 番	2番1	
出 力 尺 寸	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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	

前 2 - 1 後・新

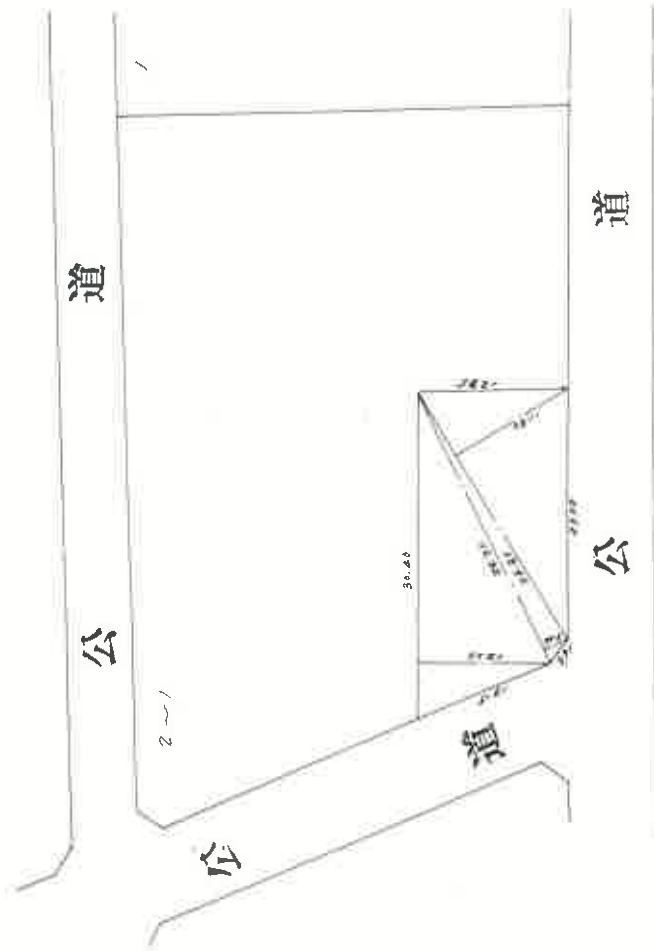
地 番	2 - 1 2 - 3
土地の所在	西宮市高塚町

地 積 測 量 図

5 43.2.15

作 製 年 月 日
昭和 43 年 2 月 7 日

作 製 者
[Redacted]



求 積 表

$26.85 \times 11.80 = 316.8300$
$28.30 \times 2.65 = 74.9950$
$30.40 \times 12.05 = 366.3200$
$\frac{1}{2} \times 758.1450$
$\frac{1}{2} \times 379.0725$
379.407

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

縮 尺 1/500

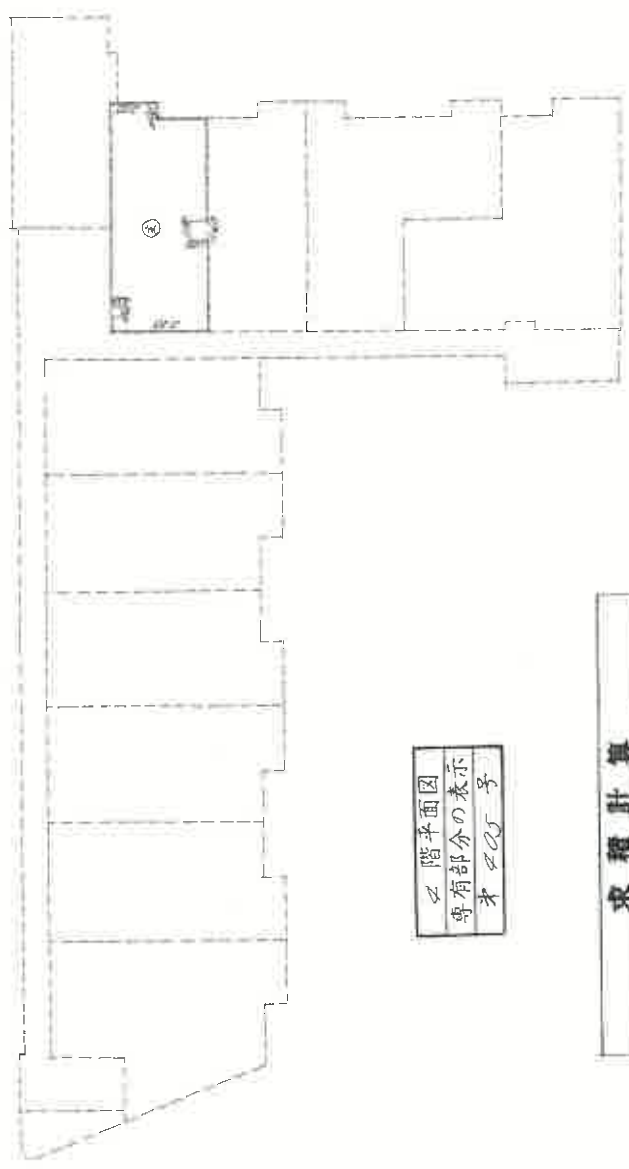
068306

(1/2)

昭和43年11月28日

建築物平面図

家屋番号	2-1-2
建物の所在	町田市森下町2番地1



2階平面図
専有部分の表示
才405号

求積計算			
11.60	×	5.25	60.7500
2.50	×	2.55	6.3750
1.10	×	0.80	0.8800
1.20	×	1.00	1.2000
合計			69.2050
才405号			61.89

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(弘文堂印刷)

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

320670

各建階物平面圖

28. 11. 28

22/2

建物の所在

西貢市為我國之重要地



／階平面図

算計求積

1.2	1.2	2.0	2.0
1.2	1.2	2.0	2.0

作 製 年 月 日

昭和 43 年 11 月 27 日

著 雙 作

人讀申

(弘文堂印刷)

尺 1/320

320671

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

昭和四參年三月廿八日

登記年月日：昭和43年10月25日

2-1-12-27
2-1-12-27

建築物平面図

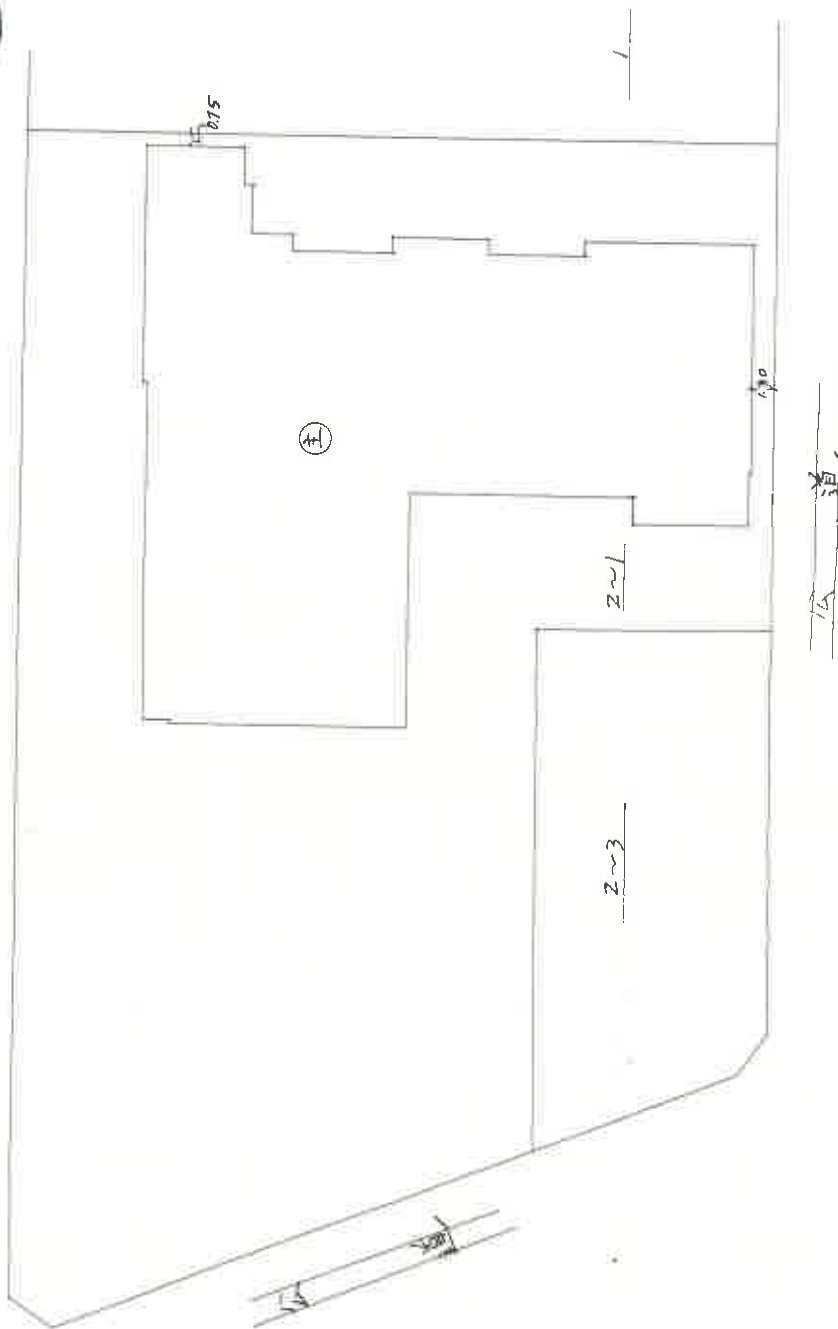
家屋番号	2-1-12-27
建築物の所在	西宮市高塚町2番地01

43.10.25

作製年月日	昭和43年10月25日	作製者		申請人	
-------	-------------	-----	--	-----	--



公道



(弘文堂印刷)

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

320661

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11 枚目)

2-1-12-17
2-1-13-71

建各 物 平 面 圖

吟
風
閣
家

1-1-2

建物の所在

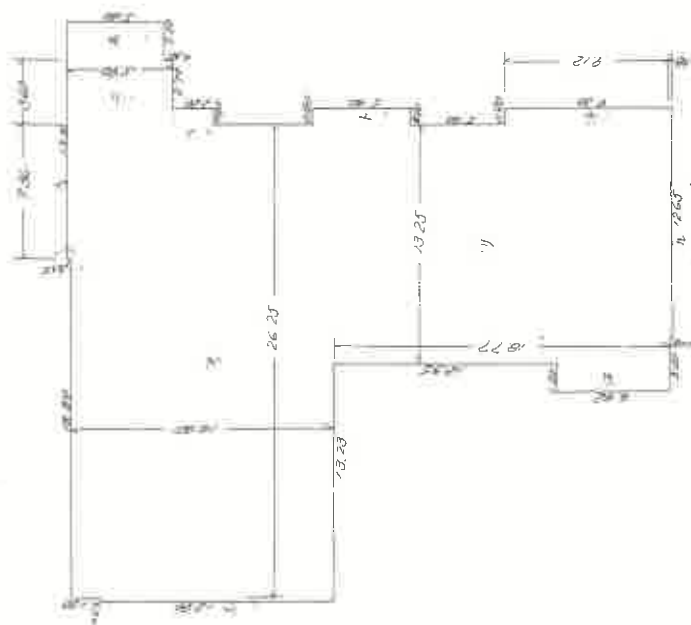
ノ類の世相の表示

昭和43年10月18日

著作

申請人

(弘文堂印刷)



區 面 本 陽 1

1	26.25	1	26.25	1	26.25
2	5.00	2	5.00	2	5.00
3	2.20	3	5.00	3	5.00
4	0.20	4	5.00	4	5.00
5	0.20	5	5.00	5	5.00
6	0.20	6	5.00	6	5.00
7	0.20	7	5.00	7	5.00
8	0.20	8	5.00	8	5.00
9	0.20	9	5.00	9	5.00
10	0.20	10	5.00	10	5.00
11	0.20	11	5.00	11	5.00
12	0.20	12	5.00	12	5.00
13	0.20	13	5.00	13	5.00
14	0.20	14	5.00	14	5.00
15	0.20	15	5.00	15	5.00
16	0.20	16	5.00	16	5.00
17	0.20	17	5.00	17	5.00
18	0.20	18	5.00	18	5.00
19	0.20	19	5.00	19	5.00
20	0.20	20	5.00	20	5.00
21	0.20	21	5.00	21	5.00
22	0.20	22	5.00	22	5.00
23	0.20	23	5.00	23	5.00
24	0.20	24	5.00	24	5.00
25	0.20	25	5.00	25	5.00
26	0.20	26	5.00	26	5.00
27	0.20	27	5.00	27	5.00
28	0.20	28	5.00	28	5.00
29	0.20	29	5.00	29	5.00
30	0.20	30	5.00	30	5.00
31	0.20	31	5.00	31	5.00
32	0.20	32	5.00	32	5.00
33	0.20	33	5.00	33	5.00
34	0.20	34	5.00	34	5.00
35	0.20	35	5.00	35	5.00
36	0.20	36	5.00	36	5.00
37	0.20	37	5.00	37	5.00
38	0.20	38	5.00	38	5.00
39	0.20	39	5.00	39	5.00
40	0.20	40	5.00	40	5.00
41	0.20	41	5.00	41	5.00
42	0.20	42	5.00	42	5.00
43	0.20	43	5.00	43	5.00
44	0.20	44	5.00	44	5.00
45	0.20	45	5.00	45	5.00
46	0.20	46	5.00	46	5.00
47	0.20	47	5.00	47	5.00
48	0.20	48	5.00	48	5.00
49	0.20	49	5.00	49	5.00
50	0.20	50	5.00	50	5.00
51	0.20	51	5.00	51	5.00
52	0.20	52	5.00	52	5.00
53	0.20	53	5.00	53	5.00
54	0.20	54	5.00	54	5.00
55	0.20	55	5.00	55	5.00
56	0.20	56	5.00	56	5.00
57	0.20	57	5.00	57	5.00
58	0.20	58	5.00	58	5.00
59	0.20	59	5.00	59	5.00
60	0.20	60	5.00	60	5.00
61	0.20	61	5.00	61	5.00
62	0.20	62	5.00	62	5.00
63	0.20	63	5.00	63	5.00
64	0.20	64	5.00	64	5.00
65	0.20	65	5.00	65	5.00
66	0.20	66	5.00	66	5.00
67	0.20	67	5.00	67	5.00
68	0.20	68	5.00	68	5.00
69	0.20	69	5.00	69	5.00
70	0.20	70	5.00	70	5.00
71	0.20	71	5.00	71	5.00
72	0.20	72	5.00	72	5.00
73	0.20	73	5.00	73	5.00
74	0.20	74	5.00	74	5.00
75	0.20	75	5.00	75	5.00
76	0.20	76	5.00	76	5.00
77	0.20	77	5.00	77	5.00
78	0.20	78	5.00	78	5.00
79	0.20	79	5.00	79	5.00
80	0.20	80	5.00	80	5.00
81	0.20	81	5.00	81	5.00
82	0.20	82	5.00	82	5.00
83	0.20	83	5.00	83	5.00
84	0.20	84	5.00	84	5.00
85	0.20	85	5.00	85	5.00
86	0.20	86	5.00	86	5.00
87	0.20	87	5.00	87	5.00
88	0.20	88	5.00	88	5.00
89	0.20	89	5.00	89	5.00
90	0.20	90	5.00	90	5.00
91	0.20	91	5.00	91	5.00
92	0.20	92	5.00	92	5.00
93	0.20	93	5.00	93	5.00
94	0.20	94	5.00	94	5.00
95	0.20	95	5.00	95	5.00
96	0.20	96	5.00	96	5.00
97	0.20	97	5.00	97	5.00
98	0.20	98	5.00	98	5.00
99	0.20	99	5.00	99	5.00
100	0.20	100	5.00	100	5.00

縮	尺	$1/$	$1/200$
---	---	------	---------

320662

請求番号: 9-4

(2/3)

(12 枚目)

建築物各階平面図

家屋番号

2007-1

建物の所在

東京都葛飾区2番地1

1階の建物の様子

昭和43年10月25日

製作年月日
昭和43年10月18日

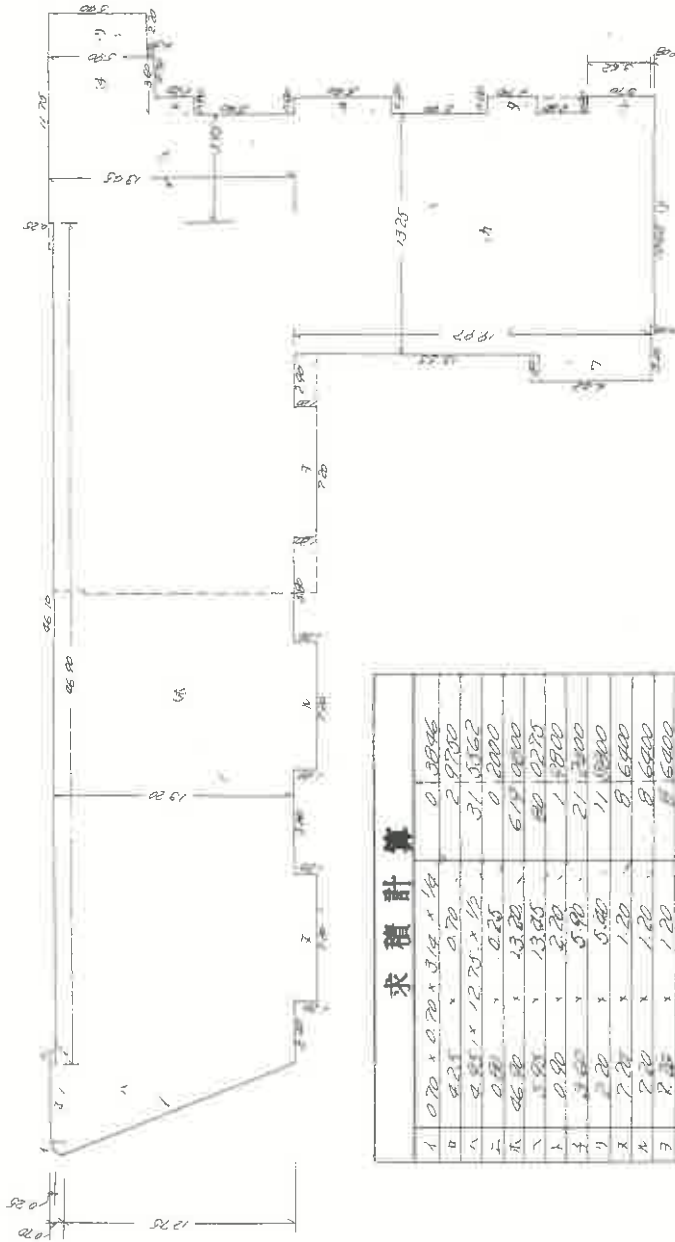
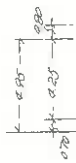
製作者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

(私文捺印部)



34.5階平面図

求積計算

1	0.70 x 0.70 x 3.14 x 14	0.3946
2	0.25 x 0.70	2.9700
3	0.25 x 1.25 x 12	3.7500
4	0.70 x 0.25	0.2200
5	0.70 x 1.25	6.1250
6	0.70 x 1.25	6.1250
7	0.70 x 1.25	6.1250
8	0.70 x 1.25	6.1250
9	0.70 x 1.25	6.1250
10	0.70 x 1.25	6.1250
11	0.70 x 1.25	6.1250
12	0.70 x 1.25	6.1250
13	0.70 x 1.25	6.1250
14	0.70 x 1.25	6.1250
15	0.70 x 1.25	6.1250
16	0.70 x 1.25	6.1250
17	0.70 x 1.25	6.1250
18	0.70 x 1.25	6.1250
19	0.70 x 1.25	6.1250
20	0.70 x 1.25	6.1250
21	0.70 x 1.25	6.1250
22	0.70 x 1.25	6.1250
23	0.70 x 1.25	6.1250
24	0.70 x 1.25	6.1250
25	0.70 x 1.25	6.1250
26	0.70 x 1.25	6.1250
27	0.70 x 1.25	6.1250
28	0.70 x 1.25	6.1250
29	0.70 x 1.25	6.1250
30	0.70 x 1.25	6.1250
31	0.70 x 1.25	6.1250
32	0.70 x 1.25	6.1250
33	0.70 x 1.25	6.1250
34	0.70 x 1.25	6.1250
35	0.70 x 1.25	6.1250
36	0.70 x 1.25	6.1250
37	0.70 x 1.25	6.1250
38	0.70 x 1.25	6.1250
39	0.70 x 1.25	6.1250
40	0.70 x 1.25	6.1250
41	0.70 x 1.25	6.1250
42	0.70 x 1.25	6.1250
43	0.70 x 1.25	6.1250
44	0.70 x 1.25	6.1250
45	0.70 x 1.25	6.1250
46	0.70 x 1.25	6.1250
47	0.70 x 1.25	6.1250
48	0.70 x 1.25	6.1250
49	0.70 x 1.25	6.1250
50	0.70 x 1.25	6.1250
51	0.70 x 1.25	6.1250
52	0.70 x 1.25	6.1250
53	0.70 x 1.25	6.1250
54	0.70 x 1.25	6.1250
55	0.70 x 1.25	6.1250
56	0.70 x 1.25	6.1250
57	0.70 x 1.25	6.1250
58	0.70 x 1.25	6.1250
59	0.70 x 1.25	6.1250
60	0.70 x 1.25	6.1250
61	0.70 x 1.25	6.1250
62	0.70 x 1.25	6.1250
63	0.70 x 1.25	6.1250
64	0.70 x 1.25	6.1250
65	0.70 x 1.25	6.1250
66	0.70 x 1.25	6.1250
67	0.70 x 1.25	6.1250
68	0.70 x 1.25	6.1250
69	0.70 x 1.25	6.1250
70	0.70 x 1.25	6.1250
71	0.70 x 1.25	6.1250
72	0.70 x 1.25	6.1250
73	0.70 x 1.25	6.1250
74	0.70 x 1.25	6.1250
75	0.70 x 1.25	6.1250
76	0.70 x 1.25	6.1250
77	0.70 x 1.25	6.1250
78	0.70 x 1.25	6.1250
79	0.70 x 1.25	6.1250
80	0.70 x 1.25	6.1250
81	0.70 x 1.25	6.1250
82	0.70 x 1.25	6.1250
83	0.70 x 1.25	6.1250
84	0.70 x 1.25	6.1250
85	0.70 x 1.25	6.1250
86	0.70 x 1.25	6.1250
87	0.70 x 1.25	6.1250
88	0.70 x 1.25	6.1250
89	0.70 x 1.25	6.1250
90	0.70 x 1.25	6.1250
91	0.70 x 1.25	6.1250
92	0.70 x 1.25	6.1250
93	0.70 x 1.25	6.1250
94	0.70 x 1.25	6.1250
95	0.70 x 1.25	6.1250
96	0.70 x 1.25	6.1250
97	0.70 x 1.25	6.1250
98	0.70 x 1.25	6.1250
99	0.70 x 1.25	6.1250
100	0.70 x 1.25	6.1250
合計		1081.03

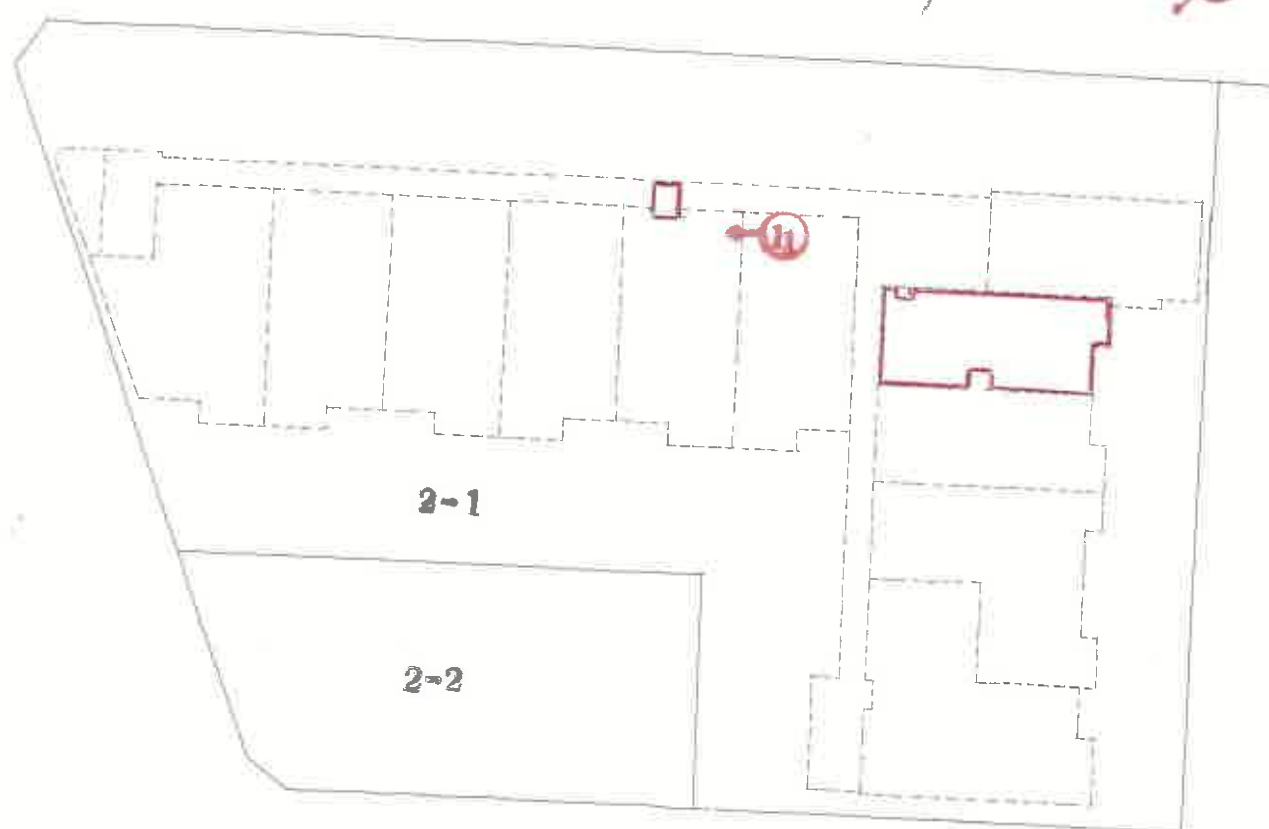
34.5階、1081.03

縮尺 1/300

320664

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



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建 物 間 取 図



主たる建物



附属建物符号1



(→○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有建
物を含む一棟の
建物



②



③

(16 枚目)



④



⑤



⑥

(17 枚目)



⑦



⑧

(18 枚目)



⑨



⑩

(19 枚目)



⑪

令和 8 年 (ヌ) 第 15 号
令和 8 年 6 月 30 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 14 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8,420,000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)		(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	物件目録記載のとおり	
	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			
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 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

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 夙川駅の西方 約900m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	南方に向かって下り勾配の地勢の中、阪急電鉄軌道敷沿いの一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域	
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 2,057.77 m ² の やや不整形地 北側間口約65m、奥行約40m（南北方向）	
接面道路の状況	北側 約5.7m市道（東方に向かって下り勾配） 西側 約7.0m市道（南東方に向かって下り勾配） 南側 約7.0m市道（東方に向かって下り勾配）	
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	・ 南側には阪急電鉄軌道敷が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ニュー夙川マンション	
建物の用途	共同住宅 (総戸数65戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和43年8月14日 新築
	経過年数	58 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 駐車場 集会所 その他	あり 総台数16台 あり オートロック設備
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり (ニュー夙川マンション管理組合) 委託 日本住宅管理株式会社 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和8年3月31日 現在、 204,282,377 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。 ・エントランスは2階部分に存する。 ・登記面積を基礎とした場合、基準容積率を超過している。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (405号) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	64.79㎡ (主建物(居宅)登記記載数量：61.89㎡) (附属建物符号1(物置)登記記載数量：2.90㎡)
間 取 り	1LDK + 物置(附1) バルコニー 東向き
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、タタミ等 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 11,800円 修繕積立金 月額 11,210円 滞 納 額 あり (令和8年6月24日現在 690,300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	・床の緩みは少し感じられたが、特段の損傷箇所等は認められなかった。室内には動産類が残置されている。 ・玄関横の大きな電機温水器が設置された機械室は、専有部分に含まれる。 ・附属建物符号1は1階部分の北西方付近に位置し、「8番」の番号が付されている。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：コンクリート 扉：鉄製

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
250,000	64.79	1.32	0.10	2,140,000

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 58年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 63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) ≒ 0.10

(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
364,000	0.93	2,057.77	0.90	2555/ 205777	1.00	7,780,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (西宮-53)

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/㎡)
480,000 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 132 ≒ 364,000

◇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 × 100/ 105 × 100/ 126 × 100/ 100 ≒ 100/ 132

イ 個別格差 : 規模、形状、三方路等 (0.93)

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
2,140,000	7,780,000	0.86	8,530,000

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
0.86 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 5月 264,000 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	264,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{115}$	234,000
B	230,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{108}$	217,000

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
226,000	0.86	64.79	12,590,000

※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	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 (7.5%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
1,023 千円 (16.1%)	564 千円	8.5%	6,635 千円 ≒ 6,640 千円	0.80496	5,345 千円 (83.9%)	6,368 千円 ≒ 6,370 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	960	960	946	946
	共益費収入	96	96	95	95
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,056	1,056	1,041	1,041
	空室損失	△ 106	△ 106	△ 104	△ 104
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 31	△ 31
	有効総収益	918	918	906	906
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	148	148	148	148
	長期計画修繕費	637	137	137	137
	公租公課	53	53	53	53
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	842	342	342	342
ウ 経費率	(%)	91.72	37.25	37.75	37.75
エ 有効純収益	ア－イ	76	576	564	564
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	71	498	454	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	8,530,000	1.00	8,530,000
②比準価格	12,590,000	1.00	12,590,000
③収益価格			6,370,000
④調整後の価格	11,560,000		

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×持分
11,560,000	1.00	0.80	0.91	8,420,000

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-53)
所 在 : 西宮市雲井町104番
「雲井町1-45」
価 格 : 480,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「夙川」駅より道路距離440m
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 : 北東側幅員6.0m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 大規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域
- 2 固定資産税評価額(平成8年度)
土地 : 428,407,130円 (2555/205777)
建物 : 2,055,020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 西宮市高塚町 2 番地 1

建物の名称 ニュー夙川マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高塚町 2 番 1 の 2

建物の名称 第 405 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 61.89 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2.90 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 西宮市高塚町 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2057.77 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

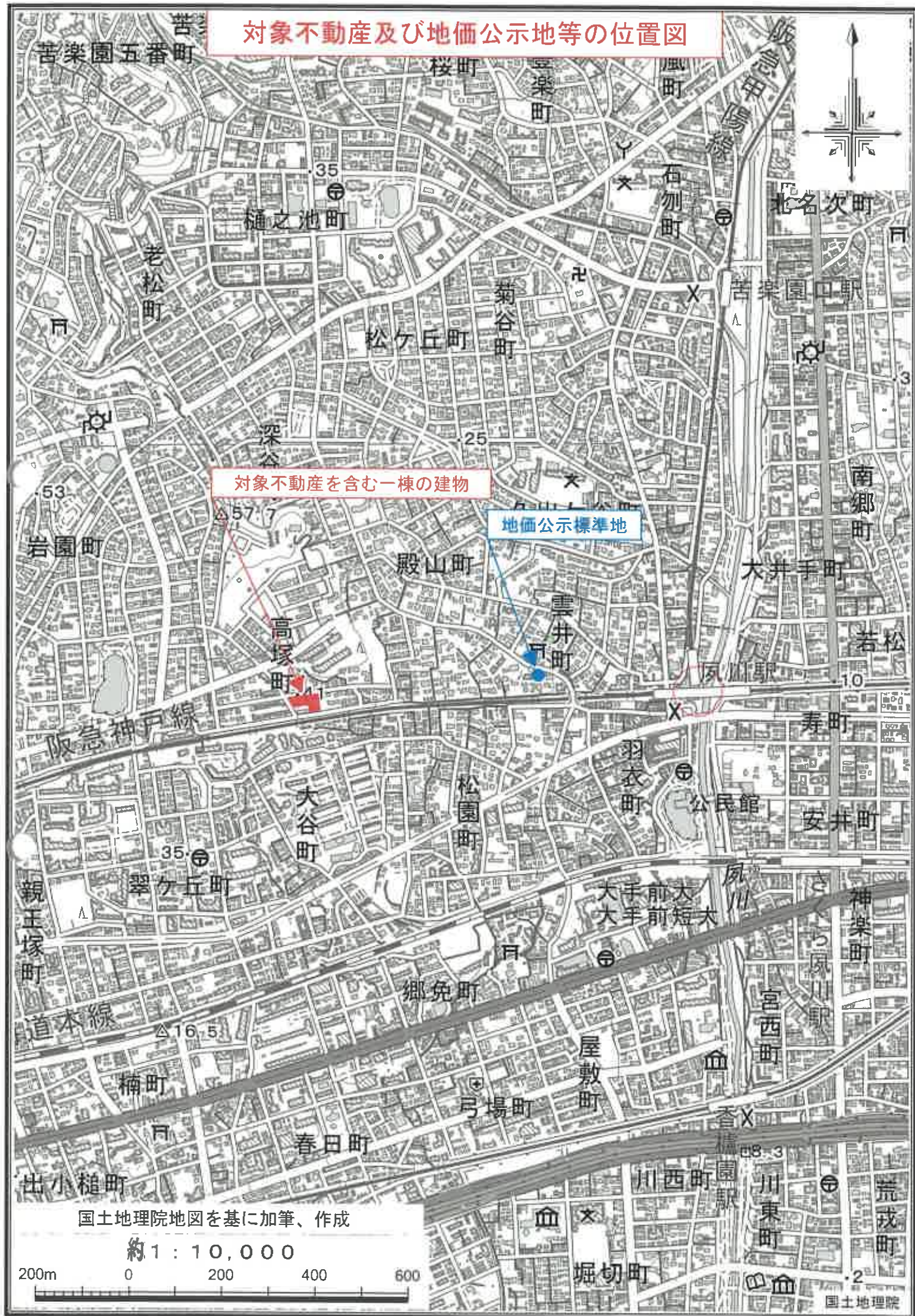


物 件 目 録

敷地権の割合 205777分の2555



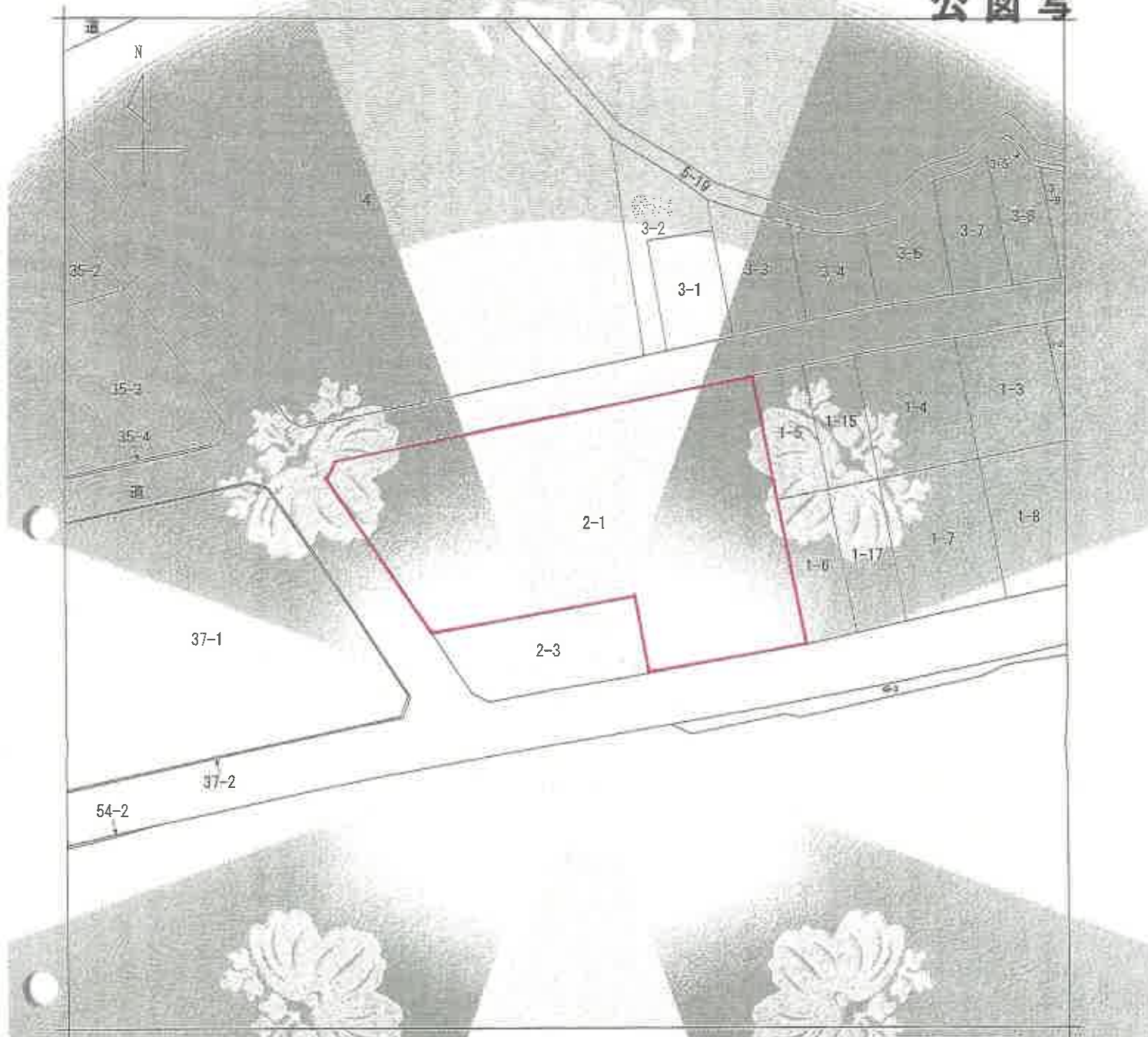
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

約1:10,000

200m 0 200 400 600



（注）地籍に基ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記に利用する地図が提供されるまでの間、これに代わるものとして提供されています。図面では、土地の区画を明確にし、不動産登記に利用する地図が提供されるまでの間、これに代わるものとして提供されています。



請求 区分	所在地	西宮市高塚町		地番	2番1	
出力 形式	縮尺不明	精度 区分	座標系 区分 記号	分類	地図に基ずる図面	
作成 年月日				備考 年月日 (原図)	補記 事項	旧土地台帳記載地図

これは地図に基ずる図面と記録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)

令和8年3月26日

大阪法務局北出張所

請求番号：13-1

(1/1)

A4に縮小

登記年月日 昭和33年2月15日

前々後・新

地番	15-1-1
土地の所在	兵庫県高砂市

地積測量図

作成年月日	昭和33年2月15日
作成者	大塚 隆夫
申請人	大塚 隆夫

公道

2-

公道

30.44

公道

公道

求積表

24.03 x 11.94 = 316.8300
28.32 x 24.45 = 769.9500
30.44 x 12.41 = 366.3200
計 758.1450
379.0725

068306

15-1-1

請求番号: 13-2

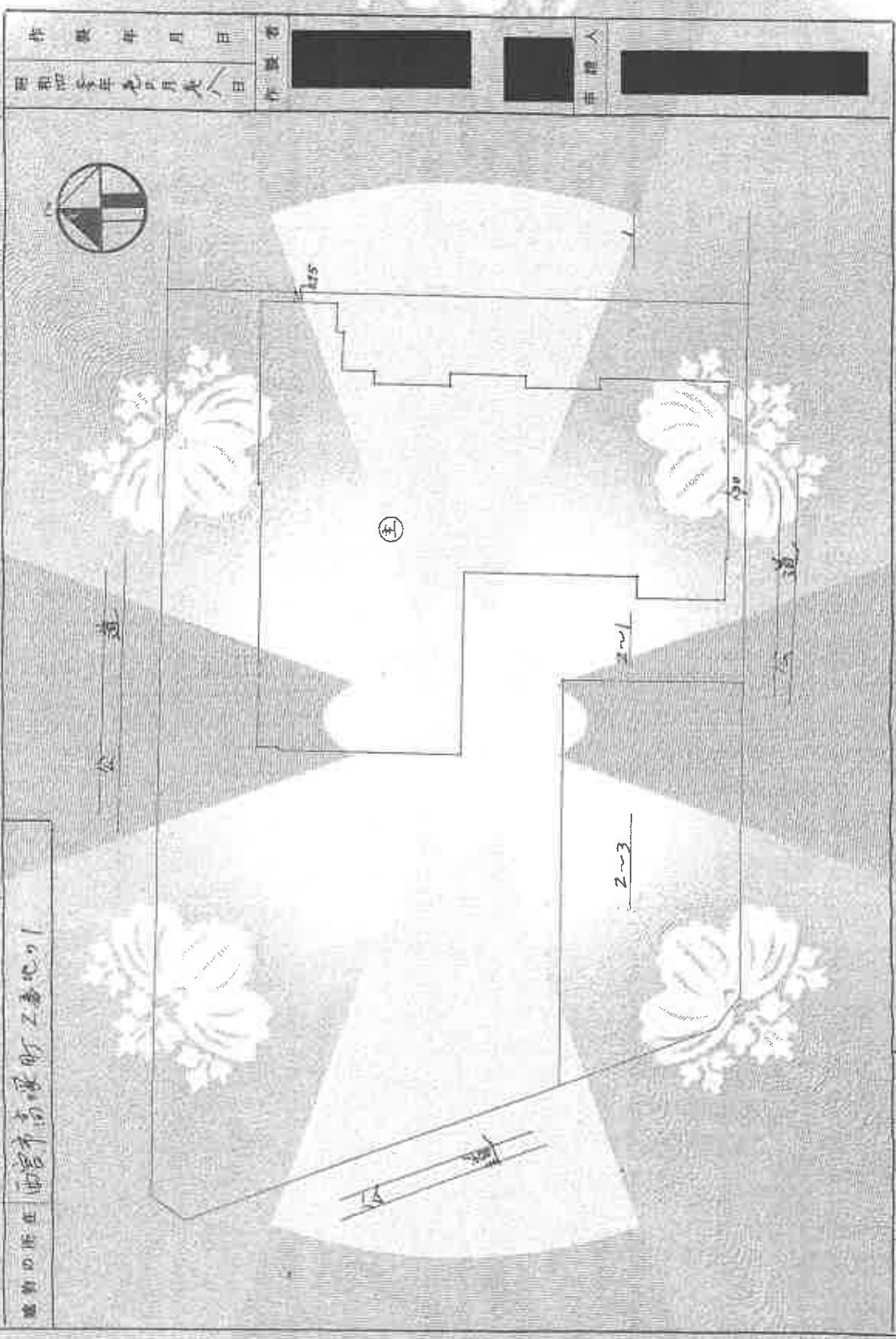
A4に縮小

登記年月日：昭和43年11月25日

2-1-1-1-17
3-1-1-1-21

登録番号	2-1-1-1-17
建築物の所在地	東京都中央区千代田区千代田

建築物平面図



(北を上に示す)

320661

図	1/100	1/1
---	-------	-----

A4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明するものである。
[特別地方官署建築登記事務規程]
令和8年3月26日 大阪法務局北支所

請求番号：13-4

登記年月日：昭和33年10月25日

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(神戸地方支務局西宮支局管轄)
令和8年3月26日 大阪法務局北田支所

建物階平面図

申請番号

207-1

建物の所在

兵庫県西宮市西宮区西宮

昭和33年10月25日

作製年月日
昭和33年10月25日

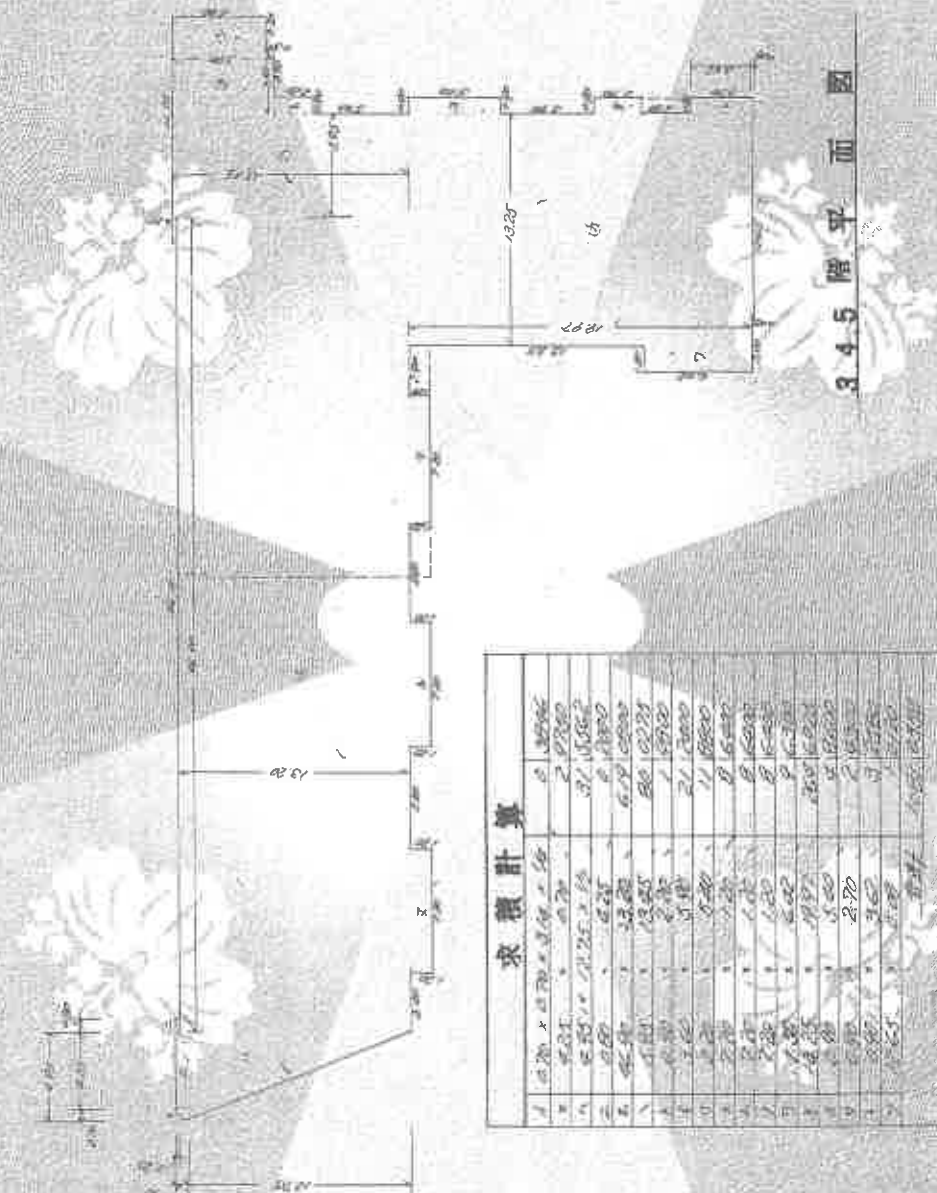
作製者

申請人

申請人

申請人

(法文第106号)



3.4.5階平面図

3.4.5階 108.103

申請人

320664

請求番号：13-4

A4に縮小

登記年月日：令和14年11月28日

これは図面に記録されている内容と並行して記載すること。
(竣工後5年以内を目処に再調査)

令和8年3月26日

大田区建設部建築課

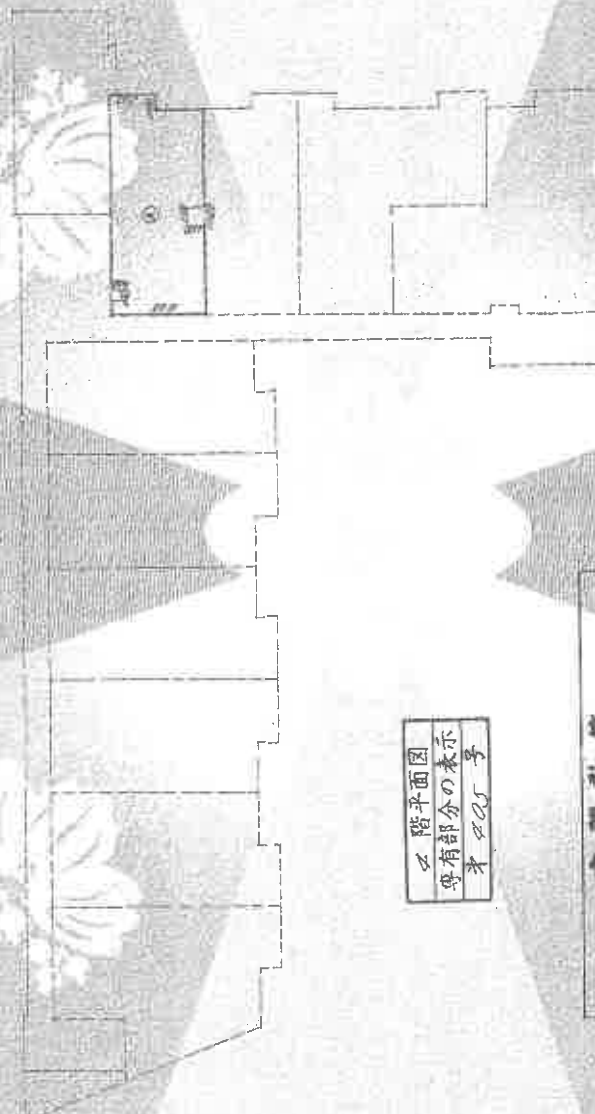
建築物平面図

家屋番号

257-2

建物の用途

町営所有建築物（雑用）



△階平面図
専有部分の表示
才 205 号

求積計算			
1. 延床面積	52.00㎡	62.00㎡	
2. 床面積	2.50㎡	2.50㎡	
3. 延床面積	54.50㎡	64.50㎡	
4. 延床面積	54.50㎡	64.50㎡	
5. 延床面積	54.50㎡	64.50㎡	
6. 延床面積	54.50㎡	64.50㎡	
7. 延床面積	54.50㎡	64.50㎡	
8. 延床面積	54.50㎡	64.50㎡	
9. 延床面積	54.50㎡	64.50㎡	
10. 延床面積	54.50㎡	64.50㎡	

1/200

320670

00021

請求番号：13-3

A4に縮小

登記年月日：昭和40年11月28日

（此は平面に記録されたものを含む証明として用いられ、

（申請書と併用して提出すること）

令和8年3月26日

大阪法務局北出張所

建物階平面図

登記番号	ア4ハ3
建物の所在	大阪市高津区1丁目1番1号

作製年月日	昭和40年11月28日	作製者	[Redacted]
作製年月日	昭和40年11月28日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]	申請人	[Redacted]

図面

北

求積計算

床面積	2.310
敷地面積	2.310

階平面図

共有部分の表示

床面積

敷地面積

(以下省略)

320671

0001

請求番号：13-3

A4に縮小

建物間取略図



主たる建物



附属建物符号1



参 考 写 真

令和8年(又)第15号

・北西方より対象不動産を含む一棟の建物を撮影



・北東方より対象不動産を含む一棟の建物を撮影



参 考 写 真

令和8年（ヌ）第15号

・北西方よりエントランスを撮影



・南西方より対象不動産を含む一棟の建物を撮影

