

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 場 所 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 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 西宮市青木町 65 番地 1

建物の名称 サンクレイドル西宮北口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木町 65 番 1 の 601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 81.64 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 西宮市青木町 65 番 1

地 目 宅地

地 積 2098.56 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 405380 分の 8523

共有者 A 持分 100 分の 1

共有者 B 持分 100 分の 99



物 件 明 細 書

令和 8年 9月14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】

本件共有者らが占有している。

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 西宮市青木町 65 番地 1

建物の名称 サンクレイドル西宮北口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木町 65 番 1 の 601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 81.64 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 西宮市青木町 65 番 1

地 目 宅地

地 積 2098.56 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 405380 分の 8523

共有者 A 持分 100 分の 1

共有者 B 持分 100 分の 99



令和8年(ケ)第36号
令和8年7月27日受理
令和8年8月6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 西宮市青木町 65 番地 1

建物の名称 サンクレイドル西宮北口

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 青木町 65 番 1 の 601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 81.64 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 西宮市青木町 65 番 1

地 目 宅地

地 積 2098.56 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 405380 分の 8523

共有者 A 持分 100 分の 1

共有者 B 持分 100 分の 99



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	西宮市青木町9番9 サンクレイドル西宮北口601号室	
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 (☐ 主である建物 ☐ 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 (☒ A、 ☒ B (共有者ら)) ☐ その他の者 上記の者らが本建物を「住居」として使用し、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	☒ 次のとおり 管理費 13,130円 修繕積立金 12,050円 駐車場費 14,000円 自転車置場使用料 200円	令和8年7月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年10月分～令和8年7月分 合計 322,620円
管理費等照会先	伏見管理サービス株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答によると、上記滞納額等には、年15パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される。	
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)	
その他の事項	敷地権の割合 405380分の8523	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ 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

■ 本件建物の状況等

立会人 **C** 及び在宅していた **B** の知人立会いのうで立入調査を行ったところ、室内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 室内で猫が2匹飼われていた。動物臭はかなりあったが、猫によるひっかき傷等は見受けられなかった。
- 2 リビングの西側の壁は、石のタイル状であった。触った限りでは材質は石と思われた。
- 3 浴室に後付けのジェットバスの装置が設置されていた。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取含む）

- 1 総戸数57戸で構成されている。
- 2 駐車場は、49台、受付順。機械式駐車場48台。平面（来客用）1台。
- 3 集会室あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームなし。
- 6 毎月の支払項目・金額は2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6月30日現在で、1億73万5041円である。

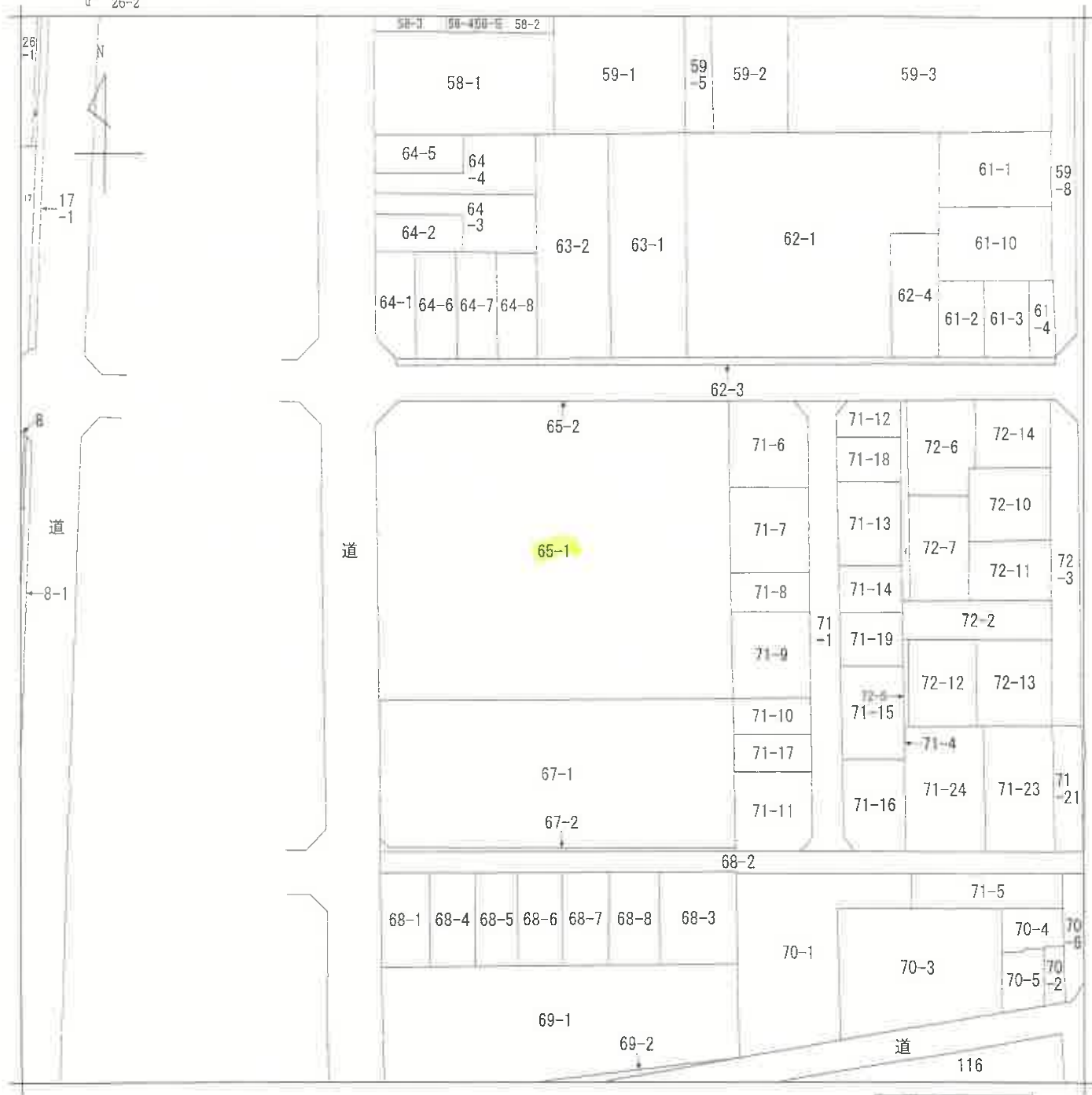
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	(電話聴取による) 1 本件物件は、私が家族と住居と使用しています。Aも住居はここですが体調が優れないので施設にすることが多いです。 2 Aとの間で、持分に応じた賃料の授受等はありません。 3 特に気になる不具合はありません。 4 猫を2匹飼っています。このマンションはペットの飼育可です。 5 リフォームはしていません。 6 本件物件で事件や事故はありません。
■ Bの知人	1 飼っている猫は、壁を噛むことはなく、どこも傷んでいないと聞いています。 2 浴槽の縁に置いているピンク色の装置は後付けのジェットバスと聞いています。両面テープで固定しているだけなので簡単に取り外せると聞いています。

(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7月27日（月）	執行官室	管理会社にファックス送信
8年7月27日（月） 16：03－16：09	執行官室	管理会社担当者から事情聴取（電話・発信）
8年7月28日（火） 11：55－12：15	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7月28日（火） 14：20－14：35	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8月2日（日） 16：16－16：29	執務室	■ B ■ から事情聴取（電話・発信）
8年8月5日（水） 9：05－9：35	物件所在地	立入調査、■ B ■ の知人立会、写真撮影、道路部分調査
(特記事項) ■ 令和8年8月5日 1 相手方が、不在で施錠されていることに備えて立会人と解錠技術者を同行した。 2 ■ B ■ の依頼を受けた知人が在宅し、同人が立ち会ったが、立会人を立ち会わせることが相当と判断し、立会人■ C ■ を立ち会わせた。 ■ 令和8年8月5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	西宮市青木町				地 番	65番1			
出 力 縮 尺	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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

登記年月日：平成28年10月26日

(7 枚目)

請求番号：12-2

地 積 測 量 図

地 番 65-1.65-2

土地の所在 西宮市青木町

求 積 表 (世界測地系)

地 番	A 65-1	Xn	Yn	Xn · (Yn1 - Yn-1)
K6	側 境	-138720.583	92727.079	-6900100.519003
K7		-138717.701	92774.105	-6881091.568105
K5	石 垣	-138759.672	92776.684	6577485.672144
K1	ブ レ ー ト	-138762.679	92726.703	7200063.365280
K2		-138723.741	92724.364	-52160.126616
合 計				4197.133700
面 積				2098.566550
地 積				2098.56 m ²

地 番	B 65-2	Xn	Yn	Xn · (Yn1 - Yn-1)
K3	側 境	-138720.558	92727.100	-6523196.519392
K4	石 垣	-138717.666	92774.103	-6520423.890330
K7		-138717.701	92774.105	6523061.171824
K6		-138720.583	92727.079	6520561.003915
合 計				2766017
面 積				1.3830085
地 積				1.38 m ²

総合計面積 2099.9498585 m²

引照点座標リスト (世界測地系)

引 照 点	名 称	X	座 標	Y	座 標
MH1	マンホール中心	-138712.534		92785.236	
MH2	マンホール中心	-138714.437		92753.545	
MH3	マンホール中心	-138716.221		92720.405	

引照点距離表

引照点	境界点	距 離
MH1	K4	12.26
MH1	K7	12.27
MH2	K4	20.81
MH2	K7	20.81
MH2	K3	27.14

引照点距離表

引照点	境界点	距 離
MH2	K2	30.62
MH2	K6	27.17
MH3	K3	7.97
MH3	K2	8.49
MH3	K6	7.97

基準点網図 S=1/5000



既知点の名称及び座標値 (世界測地系)

既知点の名称	X座標	Y座標	備 考
30A17	-138650.924	92721.186	街区多角点
5A075	-138712.548	92717.261	街区補助点
5A082	-138766.497	92720.846	街区補助点

平面直角座標系番号 V
平成28年10月3日測量

作成者

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

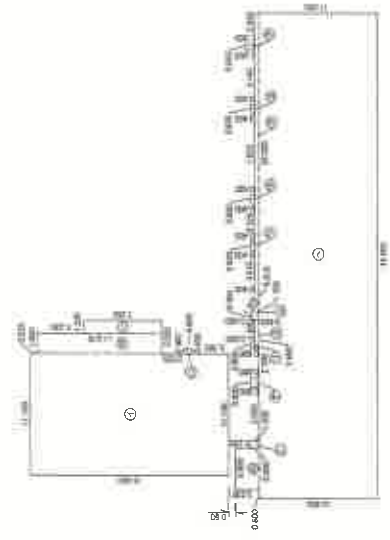
家屋番号

建物の所在

西宮市青木町65番地1

一棟の建物

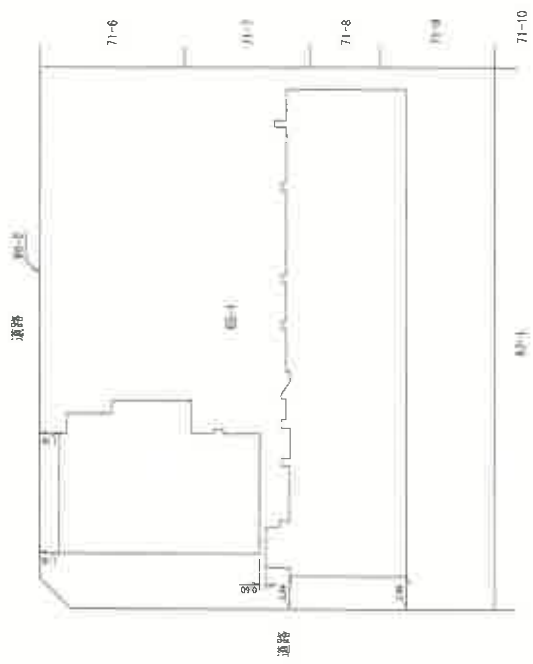
1階



床積表

①	11 100	18 400	204 2400000
②	1 850	11 575	21 4137500
③	1 200	7 350	8 8200000
④	0 400	0 800	0 3200000
⑤	3 800	2 250	8 5600000
⑥	44 900	10 800	484 9200000
⑦	0 600	1 000	0 6000000
⑧	0 800	0 800	0 6400000
⑨	0 800	0 400	0 3200000
⑩	2 690	0 400	1 0760000
⑪	0 400	0 400	0 1600000
⑫	26 000	0 400	10 4000000
⑬	0 800	0 400	0 3200000
⑭	0 800	0 400	0 3200000
⑮	0 800	0 400	0 3200000
⑯	0 550	1 000	0 5500000
計	743 6497500		

床面積 743 64 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

建物の所在 西宮市青木町65番地1

一棟の建物

2階

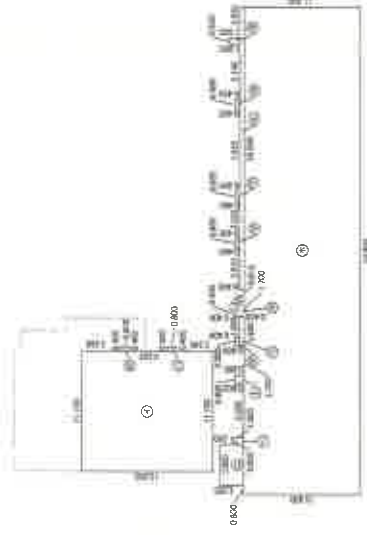


求積表

①	11.00	18.40	204.240000
②	1.00	0.00	0.000000
③	0.40	0.00	0.000000
④	0.40	0.00	0.000000
⑤	0.80	0.00	0.000000
⑥	4.00	2.25	8.550000
⑦	4.90	10.80	52.920000
⑧	0.00	1.00	0.000000
⑨	0.00	0.80	0.000000
⑩	0.80	0.00	0.000000
⑪	0.00	0.40	0.000000
⑫	2.60	0.40	1.040000
⑬	0.00	0.80	0.000000
⑭	0.40	0.40	0.160000
⑮	26.00	0.40	10.400000
⑯	0.80	0.00	0.000000
⑰	0.80	0.40	0.320000
⑱	0.80	0.40	0.320000
⑲	0.40	0.00	0.000000
⑳	0.50	0.00	0.000000
計	81.4	33.6000	

床面積 714.33 m²

3階4階(各階同型)



求積表

①	11.00	12.05	132.750000
②	1.00	0.80	0.800000
③	0.40	0.00	0.000000
④	0.40	0.00	0.000000
⑤	0.80	2.25	1.800000
⑥	4.90	10.80	52.920000
⑦	0.00	1.00	0.000000
⑧	0.00	0.80	0.000000
⑨	0.80	0.00	0.000000
⑩	0.00	0.40	0.000000
⑪	2.60	0.40	1.040000
⑫	0.00	0.80	0.000000
⑬	0.40	0.40	0.160000
⑭	26.00	0.40	10.400000
⑮	0.80	0.00	0.000000
⑯	0.80	0.40	0.320000
⑰	0.80	0.40	0.320000
⑱	0.40	0.00	0.000000
⑲	0.50	0.00	0.000000
計	64.2	25.000	

床面積 642.25 m²

作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

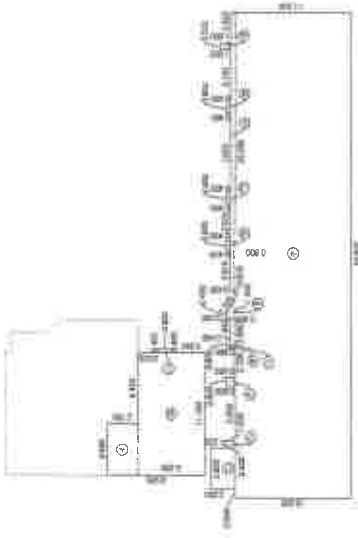
建物各階平面図

家屋番号

建物の所在
西宮市青木町65番地1

一棟の建物

5階



求積表

①	4 680	2 185	13 03380000
②	11 100	6 200	68 82000000
③	0 400	0 800	0 32000000
④	3 800	2 250	8 55000000
⑤	4 490	10 800	484 92000000
⑥	0 600	0 800	0 60000000
⑦	0 800	0 800	0 64000000
⑧	0 800	0 800	0 64000000
⑨	0 800	0 800	0 64000000
⑩	0 800	0 800	0 64000000
⑪	0 800	0 800	0 64000000
⑫	0 800	0 800	0 64000000
⑬	0 800	0 800	0 64000000
⑭	0 800	0 800	0 64000000
⑮	0 800	0 800	0 64000000
⑯	0 800	0 800	0 64000000
⑰	0 800	0 800	0 64000000
⑱	0 800	0 800	0 64000000
⑲	0 800	0 800	0 64000000
⑳	0 800	0 800	0 64000000
㉑	0 800	0 800	0 64000000
㉒	0 800	0 800	0 64000000
㉓	0 800	0 800	0 64000000
㉔	0 800	0 800	0 64000000
㉕	0 800	0 800	0 64000000
㉖	0 800	0 800	0 64000000
㉗	0 800	0 800	0 64000000
㉘	0 800	0 800	0 64000000
㉙	0 800	0 800	0 64000000
㉚	0 800	0 800	0 64000000
㉛	0 800	0 800	0 64000000
㉜	0 800	0 800	0 64000000
㉝	0 800	0 800	0 64000000
㉞	0 800	0 800	0 64000000
㉟	0 800	0 800	0 64000000
㊱	0 800	0 800	0 64000000
㊲	0 800	0 800	0 64000000
㊳	0 800	0 800	0 64000000
㊴	0 800	0 800	0 64000000
㊵	0 800	0 800	0 64000000
㊶	0 800	0 800	0 64000000
㊷	0 800	0 800	0 64000000
㊸	0 800	0 800	0 64000000
㊹	0 800	0 800	0 64000000
㊺	0 800	0 800	0 64000000
㊻	0 800	0 800	0 64000000
㊼	0 800	0 800	0 64000000
㊽	0 800	0 800	0 64000000
㊾	0 800	0 800	0 64000000
㊿	0 800	0 800	0 64000000
計	591 0258000		0 65000000

床面積 591.02 m²

6階



求積表

①	4 490	10 800	484 92000000
②	3 800	2 250	8 55000000
③	0 600	0 800	0 60000000
④	0 800	0 800	0 64000000
⑤	0 800	0 800	0 64000000
⑥	0 800	0 800	0 64000000
⑦	0 800	0 800	0 64000000
⑧	0 800	0 800	0 64000000
⑨	0 800	0 800	0 64000000
⑩	0 800	0 800	0 64000000
⑪	0 800	0 800	0 64000000
⑫	0 800	0 800	0 64000000
⑬	0 800	0 800	0 64000000
⑭	0 800	0 800	0 64000000
⑮	0 800	0 800	0 64000000
⑯	0 800	0 800	0 64000000
⑰	0 800	0 800	0 64000000
⑱	0 800	0 800	0 64000000
⑲	0 800	0 800	0 64000000
⑳	0 800	0 800	0 64000000
㉑	0 800	0 800	0 64000000
㉒	0 800	0 800	0 64000000
㉓	0 800	0 800	0 64000000
㉔	0 800	0 800	0 64000000
㉕	0 800	0 800	0 64000000
㉖	0 800	0 800	0 64000000
㉗	0 800	0 800	0 64000000
㉘	0 800	0 800	0 64000000
㉙	0 800	0 800	0 64000000
㉚	0 800	0 800	0 64000000
㉛	0 800	0 800	0 64000000
㉜	0 800	0 800	0 64000000
㉝	0 800	0 800	0 64000000
㉞	0 800	0 800	0 64000000
㉟	0 800	0 800	0 64000000
㊱	0 800	0 800	0 64000000
㊲	0 800	0 800	0 64000000
㊳	0 800	0 800	0 64000000
㊴	0 800	0 800	0 64000000
㊵	0 800	0 800	0 64000000
㊶	0 800	0 800	0 64000000
㊷	0 800	0 800	0 64000000
㊸	0 800	0 800	0 64000000
㊹	0 800	0 800	0 64000000
㊺	0 800	0 800	0 64000000
㊻	0 800	0 800	0 64000000
㊼	0 800	0 800	0 64000000
㊽	0 800	0 800	0 64000000
㊾	0 800	0 800	0 64000000
㊿	0 800	0 800	0 64000000
計	508 8560000		0 55000000

床面積 508.85 m²

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

建物図面図

家屋番号

建物の所在 西宮市青木町65番地1

--棟の建物

7画



床面積

①	48 300	10 800	59 413	64 000 000
②	3 800	2 250	4 8	53 000 000
③	0 400	1 000	-	0 60 000 000
④	0 800	0 800	0	6 60 000 000
⑤	0 800	0 800	0	3 20 000 000
⑥	2 650	0 400	1	07 60 000
⑦	0 400	0 800	1	84 000 000
⑧	1 700	0 400	7	60 000 000
⑨	0 800	0 400	0	32 000 000
⑩	0 800	0 400	0	32 000 000
⑪	0 800	0 400	0	32 000 000
⑫	2 865	5 000	14	82 000 000
計			448	711 000 000

床面積 448.71 m²

作成者

縮尺 1/500

申請人

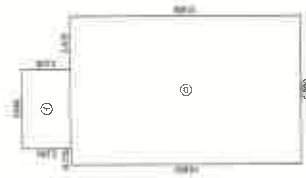
縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

建物各階平面図

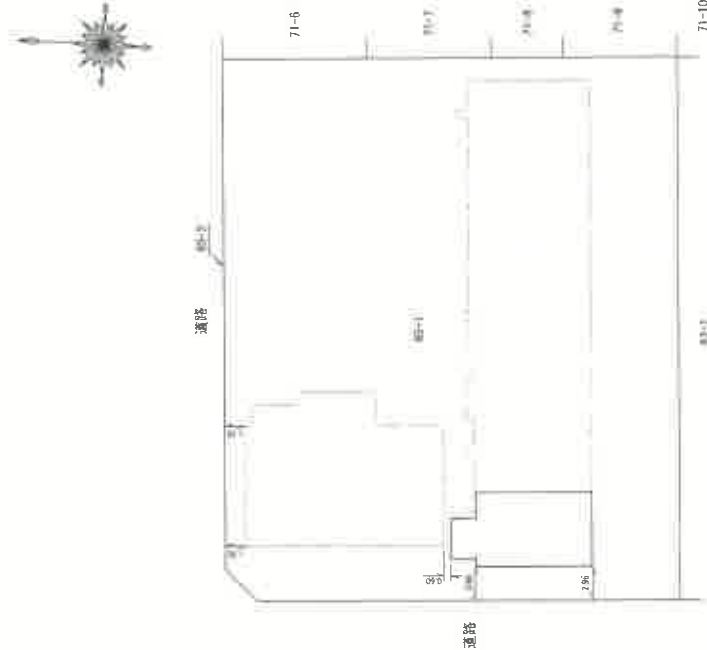
家屋番号	青木町65番1の401
建物の所在	西宮市青木町65番地1



求積表

①	3,650	8,157,750.0
②	6,550	2,235
		16,650
		3,485,000.0
		81,642,750.0

床面積 81.64 m²



建物の存する部分 6階

作成者

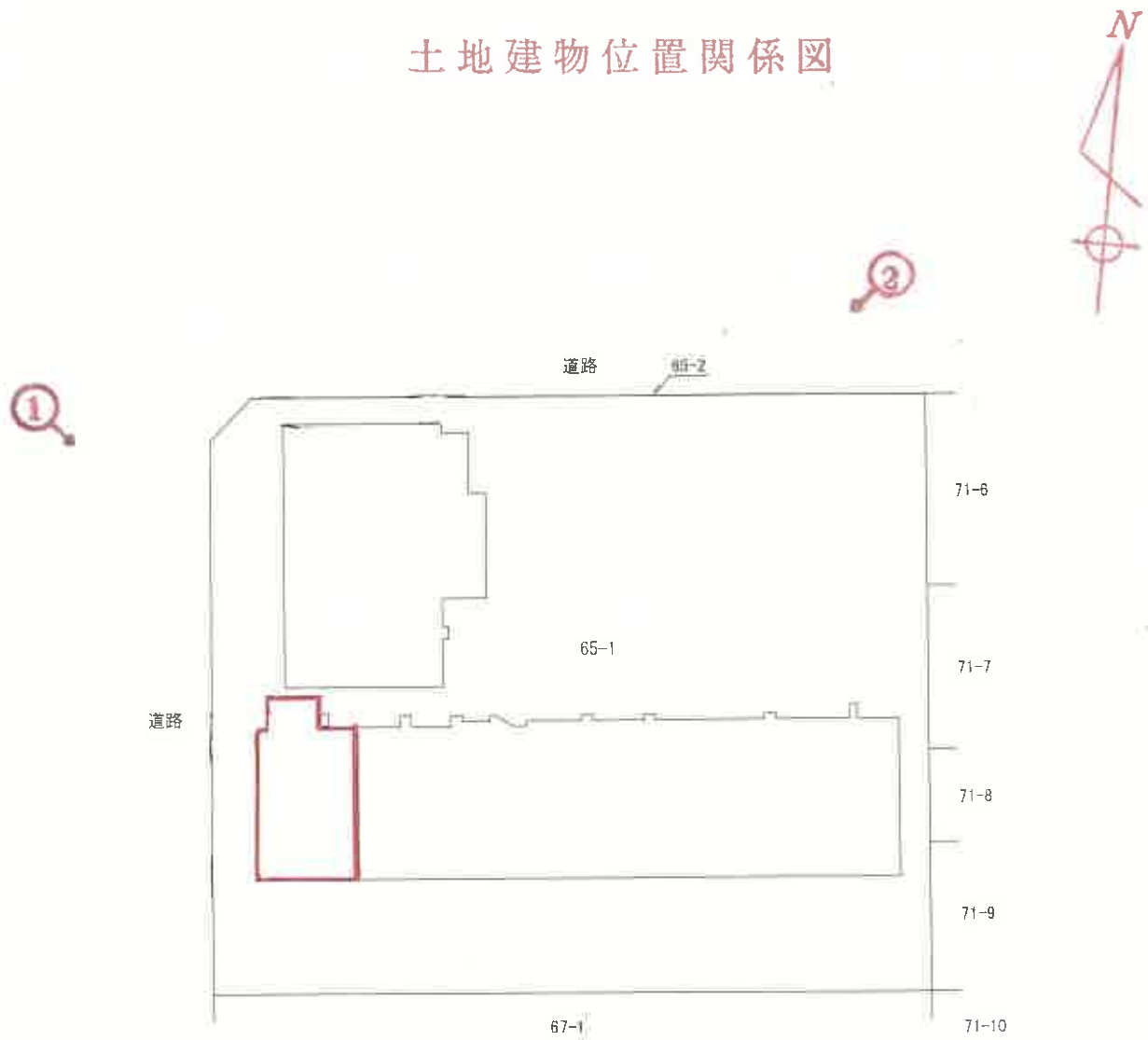
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

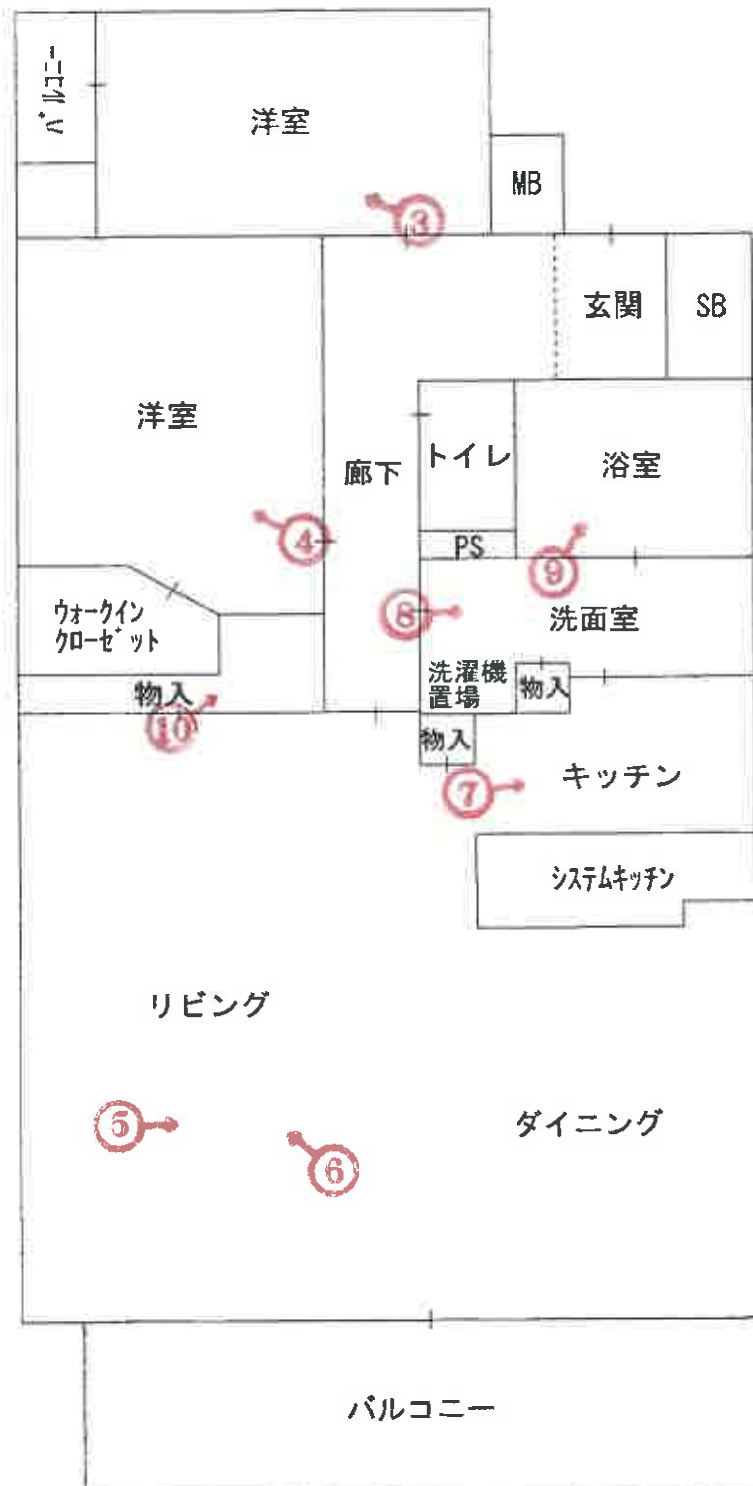
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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



(←○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

本件区分所有建
物を含む一棟の
建物



③

(15 枚目)



④



⑤



⑥

(16 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 8 年 (ケ) 第 36 号
令和 8 年 8 月 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 7 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36,000,000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) 所 在 建 物 の 名 称	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。
	(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	J R 線 西宮駅の北西方 約820m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、分譲マンション、市営住宅等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種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 2,098.56 m ² の ほぼ整形地 西側間口約42m、奥行約50m	
接面道路の状況	西側 約6.8m市道 北側 約5.3m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	サンクレイドル西宮北口	
建物の用途	共同住宅 (総戸数57戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成28年10月27日 新築
	経過年数	10 年程度
	経済的残存耐用年数	35 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	受付順(総台数49台)
	集会所	あり
	その他	特になし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり (サンクレイドル西宮北口管理組合)
	管理方式	委託
	管理会社	伏見管理サービス株式会社名古屋営業所
	管理形態	管理人 日勤 (9時～16時)
管理の状況	普通	
積立金	令和8年6月30日現在、 100,735,041 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。 ・敷地の北東側部分に機械式立体駐車場が存する。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階 (601号) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	81.64㎡
間 取 り	2LDK 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、タイル等 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 13,130円 自転車置場使用料 月額 200円 修繕積立金 月額 12,050円 駐車場費 月額 14,000円 滞 納 額 あり (令和8年7月27日現在 322,620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	・ネコが2匹飼われていることから動物臭は感じられたが、特段の損傷箇所は認められなかった。 ・リビングの西側の壁は石のタイル状であった。 ・浴室に後付けのジェットバスの装置が設置されていた。

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
280,000	81.64	1.11	0.63	15,990,000

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 10年、経済的残存耐用年数 35年、経済的全耐用年数 45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) ≒ 0.63

(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
249,000	1.00	2,098.56	0.90	8523/405380	1.00	9,890,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (西宮-27)

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/㎡)
 $280,000 \times 100/100 \times 100/107.1 \times 100/105 \div 249,000$

◇ 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、角地等 (1.07)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/102 \times 100/103 \times 100/100 \div 100/105$

イ 個別格差 : 角地、規模等 (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

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
15,990,000	9,890,000	1.02	26,400,000

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
1.02 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 9月 622,000 円/㎡

B 令和7年 3月 597,000 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	622,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	622,000
B	597,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	628,000

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
625,000	1.02	81.64	52,050,000

※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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
3,016 千円 (18.4%)	1,308 千円	8.0%	16,350 千円 ≒ 16,350 千円	0.81629	13,346 千円 (81.6%)	16,362 千円 ≒ 16,360 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	1,920	1,920	1,891	1,891
	共益費収入	192	192	189	189
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,112	2,112	2,080	2,080
	空室損失	△ 211	△ 211	△ 208	△ 208
	貸倒損失	△ 63	△ 63	△ 62	△ 62
	有効総収益	1,838	1,838	1,810	1,810
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	169	169	169	169
	長期計画修繕費	648	148	148	148
	公租公課	169	169	169	169
	損害保険料	16	16	16	16
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,002	502	502	502
ウ 経費率	(%)	54.52	27.31	27.73	27.73
エ 有効純収益	ア－イ	836	1,336	1,308	1,308
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	781	1,167	1,068	

（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	26,400,000	1.00	26,400,000
②比準価格	52,050,000	1.00	52,050,000
③収益価格			16,360,000
④調整後の価格	45,920,000		

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
45,920,000	1.00	0.80	0.98	36,000,000

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-27)
所 在 : 西宮市青木町40番7
「青木町5-28」
価 格 : 280,000円/㎡
位 置 : JR線「西宮」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 106㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6.0m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 : 中小規模住宅の他、共同住宅も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(平成8年度)
土地 : 324,332,440円 (8523/405380)
建物 : 8,607,720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 西宮市青木町 65 番地 1

建物の名称 サンクレイドル西宮北口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木町 65 番 1 の 601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 81.64 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 西宮市青木町 65 番 1

地 目 宅地

地 積 2098.56 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

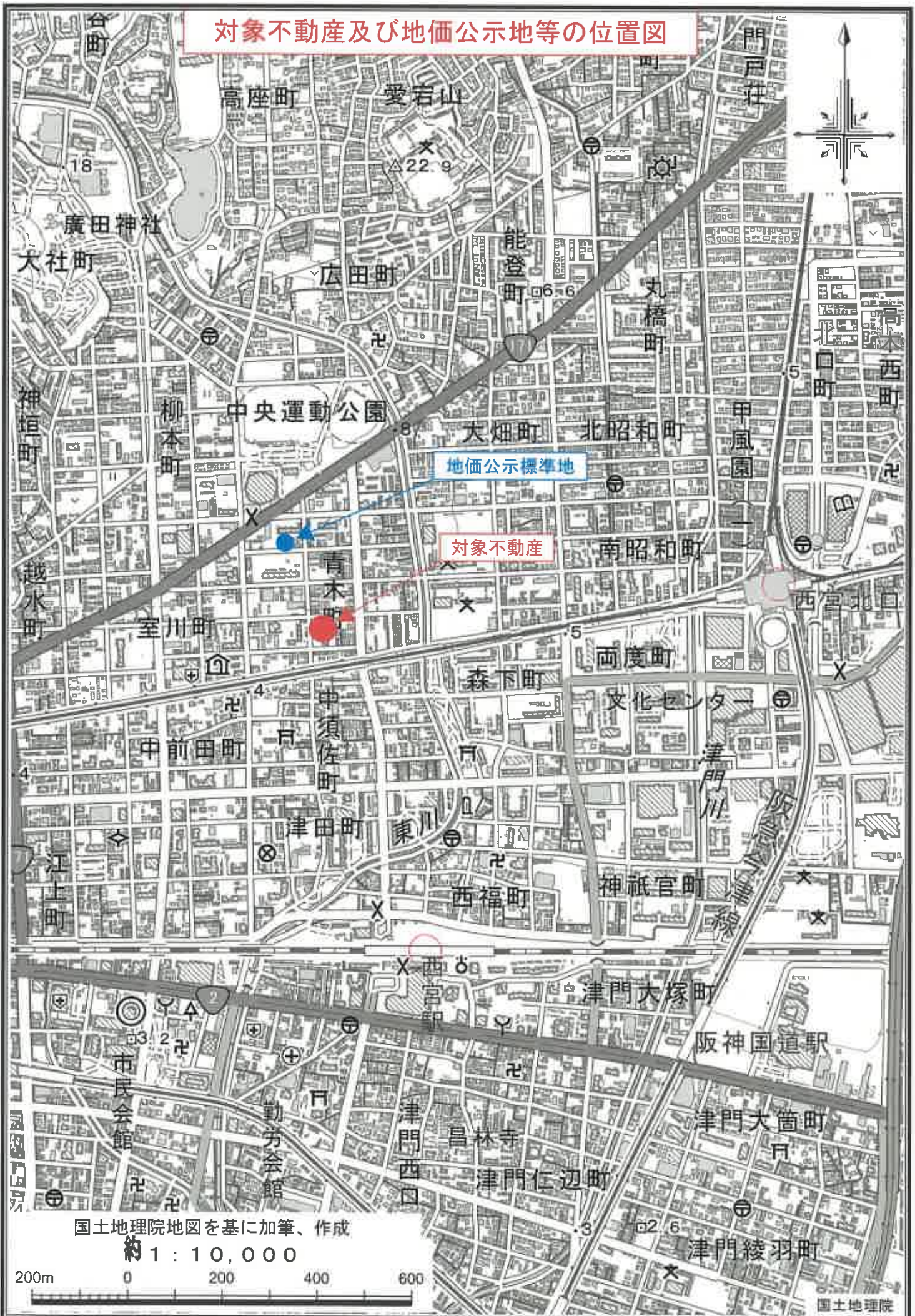
敷地権の割合 405380 分の 8523

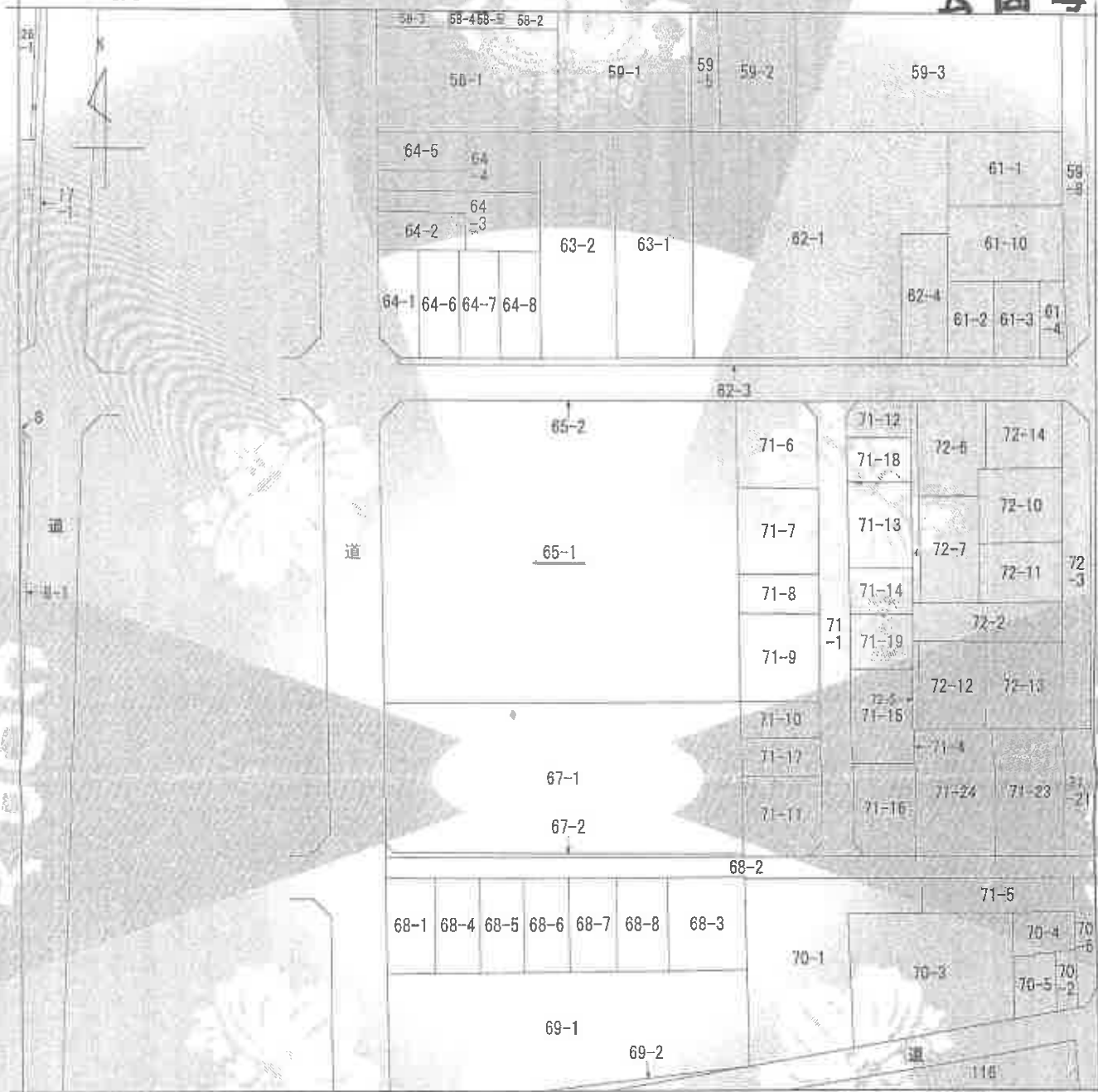
共有者 A 持分 100 分の 1

共有者 B 持分 100 分の 99



対象不動産及び地価公示地等の位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記簿記載の地番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簡略な記載した図面です。



請求部	所在	西宮市青木町				地番	65番1			
出力部	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					備考	補事項				

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。

(神戸地方方法務局西宮支局管轄)

令和8年6月4日

東京法務局立川出張所

請求番号：11-1

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成28年10月26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。

(神戸地方裁判所西宮支部管轄)

令和8年6月4日

東京法律事務所

地積測量図

地番 165-2

土地の所在 西宮市青木町

(世界測地系)

地番	地積	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
K5	165-2	138720.583	92727.079	-6300100.519003
K7		138717.701	92774.105	-8881081.550105
K5	石積	138759.672	92776.684	6577485.972144
K1	プレート	138752.679	92726.703	7260063.365280
K2		138723.741	92724.364	-52160.126616
	合計			4197.133700
	面積			2098.566850
	地積			2098.566850

地番	地積	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
K3	165-2	138720.558	92727.100	-6523195.519392
K4	石積	138717.666	92774.103	-6520433.890330
K7		138717.701	92774.105	6523061.171824
K5		138720.583	92727.079	6520561.003915
	合計			2.766017
	面積			1.3830085
	地積			1.38 m ²

総合計面積 2099.9498585 m²

引張点座標リスト

(世界測地系)

引張点	名称	X座標	Y座標
MH1	マンホール中心	-138712.534	92785.236
MH2	マンホール中心	-138719.437	92753.545
MH3	マンホール中心	-138716.221	92720.405

引張点距離表

引張点	境界点	距離
MH1	K4	12.25
MH1	K7	12.27
MH2	K4	20.81
MH2	K7	20.81
MH2	K3	27.14

引張点距離表

引張点	境界点	距離
MH2	K2	30.62
MH2	K6	27.17
MH3	K3	7.97
MH3	K2	8.49
MH3	K6	7.97



作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年11月8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。
(神戸地方裁判所西宮支部管轄)
令和8年6月4日 東京法務局立川出張所

各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

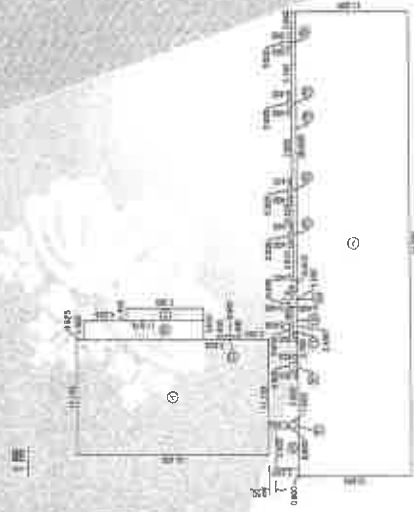
家屋番号

建物の所在

西宮市青木町65番地1

一棟の建物

1/4



道路

65-1

求積表

①	11.100	×	18.400	=	204.2400000
②	1.850	×	11.575	=	21.4137500
③	0.200	×	1.350	=	0.2700000
④	0.400	×	0.800	=	0.3200000
⑤	3.800	×	2.250	=	8.5500000
⑥	44.000	×	10.800	=	475.2000000
⑦	0.600	×	1.000	=	0.6000000
⑧	0.800	×	0.800	=	0.6400000
⑨	0.800	×	0.400	=	0.3200000
⑩	2.690	×	0.400	=	1.0760000
⑪	(0.400 + 1.700)	×	0.800	=	2.0800000
⑫	26.000	×	0.400	=	10.4000000
⑬	0.800	×	0.400	=	0.3200000
⑭	0.800	×	0.400	=	0.3200000
⑮	0.800	×	0.400	=	0.3200000
⑯	0.530	×	1.000	=	0.5300000
計				=	743.6291500

計 743.64 m²

作成者

[Redacted]

縮尺 1/500

申請人

[Redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年11月8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。
(神戸地方支務局西宮支局管轄)

令和8年6月4日 東京法務局立川出張所

各階平面図

家屋番号

建物の所在

西宮市青木町65番地

一棟の建物

2階



求積表

①	1.00	18.400	204.2400000
②	0.400	0.800	0.6000000
③	0.400	0.800	0.3200000
④	0.400	0.800	0.3200000
⑤	3.800	2.250	8.5500000
⑥	44.900	10.800	484.9200000
⑦	0.600	1.000	0.6000000
⑧	0.800	0.800	0.6400000
⑨	0.800	0.400	0.3200000
⑩	0.800	0.400	0.3200000
⑪	2.690	0.400	0.7600000
⑫	(0.400, 1.700)	0.800	10.4000000
⑬	26.000	0.400	10.4000000
⑭	0.800	0.400	0.3200000
⑮	0.800	0.400	0.3200000
⑯	0.800	0.400	0.3200000
⑰	0.800	0.400	0.3200000
⑱	0.550	1.000	0.5500000
計			714.3300000

床面積 714.33 ㎡

3階(壁倍率同型)



求積表

①	0.400	0.800	0.3200000
②	0.400	0.800	0.3200000
③	3.800	2.250	8.5500000
④	44.900	10.800	484.9200000
⑤	0.600	1.000	0.6000000
⑥	0.800	0.800	0.6400000
⑦	0.800	0.400	0.3200000
⑧	2.690	0.400	0.7600000
⑨	(0.400, 1.700)	0.800	10.4000000
⑩	26.000	0.400	10.4000000
⑪	0.800	0.400	0.3200000
⑫	0.800	0.400	0.3200000
⑬	0.800	0.400	0.3200000
⑭	0.550	1.000	0.5500000
計			843.2300000

床面積 843.23 ㎡

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年11月8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。

(神戸地方支務局西宮支局管轄)

令和8年6月4日

東京法務局立川出張所

各階平面図

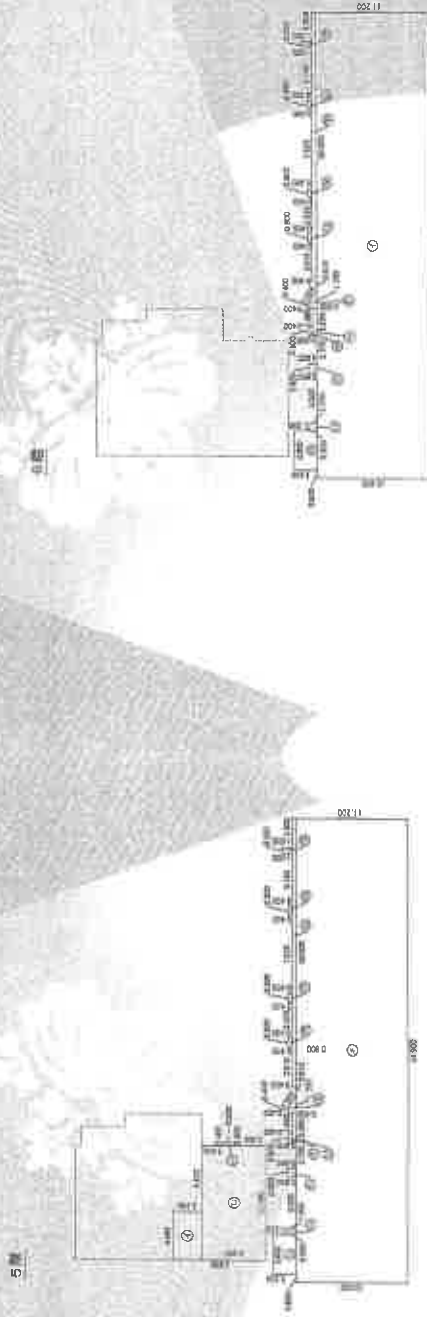
家屋番号

建物の所在

西宮市青木町6-5番地1

一棟の建物

3/4



求積表

①	4.680	2.785	13.03380000
②	1.100	6.200	68.82000000
③	3.400	0.800	0.32000000
④	3.800	2.250	8.55000000
⑤	44.900	10.280	464.92000000
⑥	0.600	1.000	0.60000000
⑦	0.800	0.800	0.64000000
⑧	0.800	0.800	0.64000000
⑨	0.800	0.400	0.32000000
⑩	2.690	0.400	1.07600000
⑪	0.400	0.400	0.16000000
⑫	0.400	0.400	0.16000000
⑬	26.000	0.400	10.40000000
⑭	0.800	0.400	0.32000000
⑮	0.800	0.400	0.32000000
⑯	0.800	0.400	0.32000000
⑰	0.550	1.000	0.55000000
計	591.02		591.02880000

床面積 591.02 ㎡

①	44.900	10.800	484.92000000
②	3.800	2.250	8.55000000
③	0.600	1.000	0.60000000
④	0.800	0.800	0.64000000
⑤	0.800	0.400	0.32000000
⑥	2.690	0.400	1.07600000
⑦	0.400	0.400	0.16000000
⑧	26.000	0.400	10.40000000
⑨	0.800	0.400	0.32000000
⑩	0.800	0.400	0.32000000
⑪	0.550	1.000	0.55000000
計	598.55600000		

床面積 598.55 ㎡

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(平成28年10月31日作成)

登記年月日：平成28年11月8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。
(神戸地方方法務局西宮支局管轄)
令和8年6月4日 東京法務局立川出張所

各階平面図 建物平面図 図面図

家屋番号

建物の所在

西宮市青木町65番地1

一棟の建物

7階

4/4



求積表

①	38.300	×	10.800	≈	413.6400000
②	3.800	×	2.250	≈	8.5500000
③	0.000	×	1.000	≈	0.0000000
④	0.800	×	0.800	≈	0.6400000
⑤	0.800	×	0.400	≈	0.3200000
⑥	2.690	×	0.400	≈	1.0760000
⑦	(0.400 - 1.700)	×	0.800	≈	7.7400000
⑧	9.800	×	0.400	≈	3.9200000
⑨	0.800	×	0.400	≈	0.3200000
⑩	0.800	×	0.400	≈	0.3200000
⑪	3.800	×	0.400	≈	1.5200000
⑫	2.853	×	5.000	≈	14.2650000
計					448.710000

床面積 448.71 ㎡

作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(平成28年10月31日作成)

登記年月日：平成28年11月8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。
(神戸地方方法務局西宮支局管轄)
令和8年6月4日 東宮法務局立川出張所

請求番号 11-3

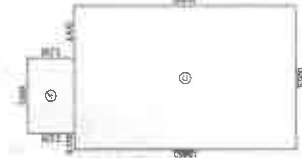
(5/5)

各階平面図

家屋番号 青木町65番1の601

建物階平面図

建物の所在 西宮市青木町65番地1



床面積

① 3,500 × 2,235 = 7,822.500
② 5,300 × 10,550 = 55,965.000
計 63,787.500

床面積 81.64 m²



建物の存する部分 6階

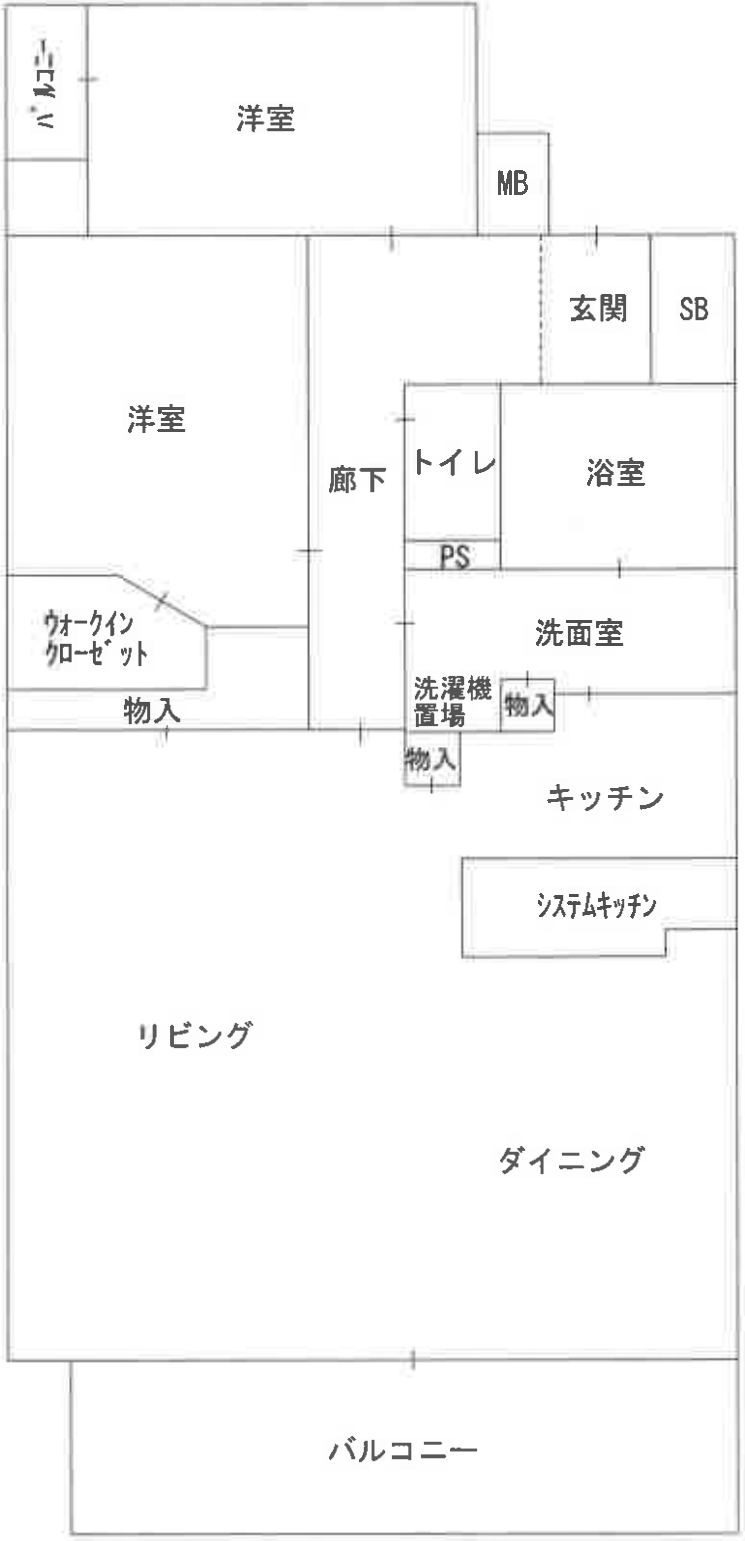
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取略図



参 考 写 真

令和8年（ケ）第36号

- ・北西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



- ・南西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影

