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。

令和　８年（ケ）第　　１８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　７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１１月１７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	22, 400, 000 17, 920, 000	一括	4, 480, 000	130, 008	45, 420
1	18, 790, 000				
2	3, 610, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　西宮市鷲林寺南町

　　地　　番　　１番６０５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９７．７１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０００分の８５５
　　共有者　Ｂ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｃ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｄ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｅ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｆ　持分１０００分の２９

２　所　　在　　西宮市鷲林寺南町　１番地６０５

　　家屋　番号　　１番６０５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・軽量鉄骨造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　９０．１０平方メートル
　　２階　　７２．８７平方メートル
　　３階　　４３．８８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約９９．００平方メートル
　　２階　約７５．１７平方メートル
　　３階　　４３．８８平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約３７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分３００分の１１８
共有者　Ｂ　持分３００分の６７
共有者　Ｃ　持分３００分の６７
共有者　Ｄ　持分３００分の４８

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月　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２】
本件共有者Ａ，Ｂ，Ｃ、Ｄ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。

令和　8年（ケ）第　　18号

物　件　目　録

1　所　　在　　西宮市鷲林寺南町

地　　番　　1番605

地　　目　　宅地

地　　積　　397．71平方メートル

共有者　A　持分1000分の855
共有者　B　持分1000分の29
共有者　C　持分1000分の29
共有者　D　持分1000分の29
共有者　E　持分1000分の29
共有者　F　持分1000分の29

2　所　　在　　西宮市鷲林寺南町　1番地605

家屋　番号　　1番605

種　　類　　居宅

構　　造　　木・軽量鉄骨造スレート葺3階建

床　面　積　　1階　　90．10平方メートル
2階　　72．87平方メートル
3階　　43．88平方メートル

（現況）

床　面　積　　1階　約99．00平方メートル
2階　約75．17平方メートル
3階　　43．88平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　約37平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分３００分の１１８
共有者　Ｂ　持分３００分の６７
共有者　Ｃ　持分３００分の６７
共有者　Ｄ　持分３００分の４８

令和　８年(ケ)第　　１８号
令和　８年　４月２７日受理
令和　８年　６月　１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

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　西宮市鷲林寺南町

　　地　　番　　１番６０５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９７．７１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０００分の８５５
　　共有者　Ｂ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｃ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｄ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｅ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｆ　持分１０００分の２９

２　所　　在　　西宮市鷲林寺南町　１番地６０５

　　家屋　番号　　１番６０５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・軽量鉄骨造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　９０．１０平方メートル
　　２階　７２．８７平方メートル
　　３階　４３．８８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３００分の１１８
　　共有者　Ｂ　持分３００分の６７
　　共有者　Ｃ　持分３００分の６７
　　共有者　Ｄ　持分３００分の４８

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	兵庫県西宮市鷲林寺南町２番４０号
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	■土地共有者Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ　　□その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階　約９９．００平方メートル ２階　約７５．１７平方メートル ３階　　４３．８８平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：車庫 構　造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約３７平方メートル
占有者及び占有状況	■建物共有者Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ　　□その他の者 上記の者らが本建物を住居として占有している □「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 □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１土地について

南東側で道路に接している。同道路は南西に向けての緩やかな下り傾斜となっている。

物件２未登記附属建物である車庫は同道路から出入りできるようになっている。物件２主たる建物は同道路から階段を上った先に敷地面がある。

北東端にプレートが、南東端にコンクリート杭があった。道路面、フェンス等で区画された範囲と思われ、概測したところ、地積測量図と概ね符合するものと思われる。

2　物件２建物について

関係人の陳述欄記載の不具合が認められたほか、経年による劣化があると思われる。

未登記附属建物である車庫の内天井高は、約１．８メートルであった。

共有者Ａに対する照会書は、宛所に尋ね当たらず返送されてきた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B（物件１，２共有者）、E（物件１共有者）、F（物件１共有者）	1　A（物件１，２共有者）とB（物件１，２共有者）は夫婦で、C（物件１，２共有者）、D（物件１，２共有者）、E（物件１共有者）、F（物件１共有者）は子です。 本件物件は、以前は私たち家族が住んでいましたが、今は別の場所に主たる住所があります。本件物件には、まだ荷物が残っていますし、私たち家族は、いつでも本件物件に戻ってくることができる状況です。物件２建物共有者らが占有しているということになると思います。 2　２階のベランダの勝手口から雨が染みてきます。この勝手口の下のクロスが浮いてきています。この勝手口からの水が１階の応接室の天井、壁に染みて来ているようです。１階リビングの増築の継ぎ目、１階和室の天井から雨漏りがあります。雨漏りについて修理はできていません。１階洗面所の蛇口の付け根から水漏れがあります。２階北西端の洋室の壁に穴があいておりシートを貼って応急措置をしています。２階階段の上り口に扉がありましたが、今は取り外しています。２階南西側洋室の出入口の扉も取り外しています。取り外した扉は１枚のみ保管していますが、どちらの扉かはわかりません。外壁に亀裂があります。外階段のタイルに剥離があります。 3　阪神大震災の後の１９９５年か１９９６年（平成７年か平成８年）に、各種増築をし、台所、リビング、１階トイレ、排水のリフォーム、修理等を行いました。 4　ペットは飼っていません。 5　本件物件内で、事件、事故はありません。 6　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

（調査経過用）

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） 13：55－14：05	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） 15：00－15：10	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） 14：00	当庁	共有者らに対し照会書送付（郵券１１０円×６使用、返信用郵券１１０円×５添付）
R8年5月18日（月） 9：50－10：45	物件所在地	立入調査、写真撮影、Ｂ、Ｅ、Ｆから聴取、評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■　令和　８年　５月１８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。

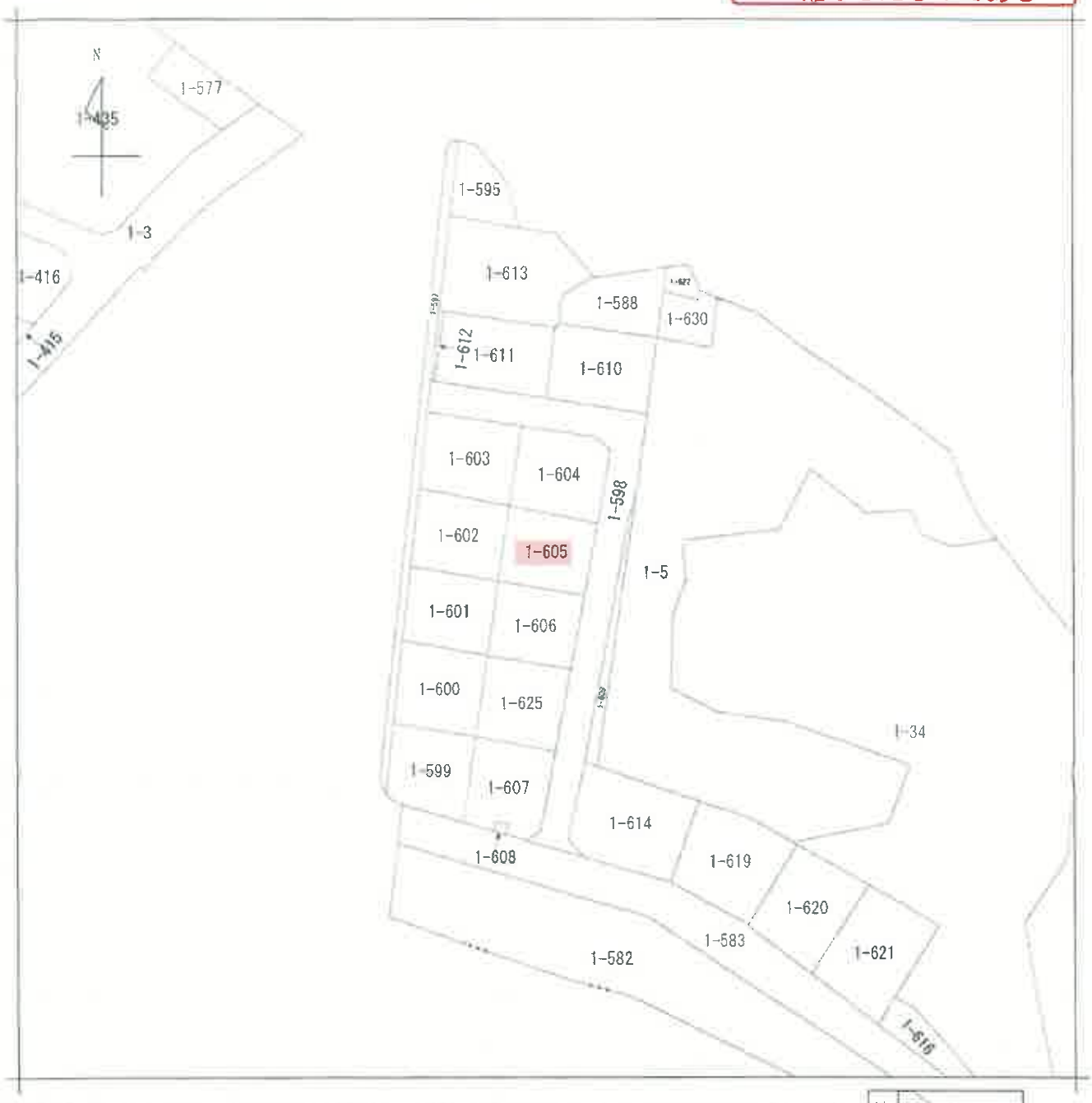
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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施行規則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。



請求部分	所在	西宮市鷲林寺南町				地番	1番605		
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
神戸地方法務局西宮支局
登記官 [redacted]

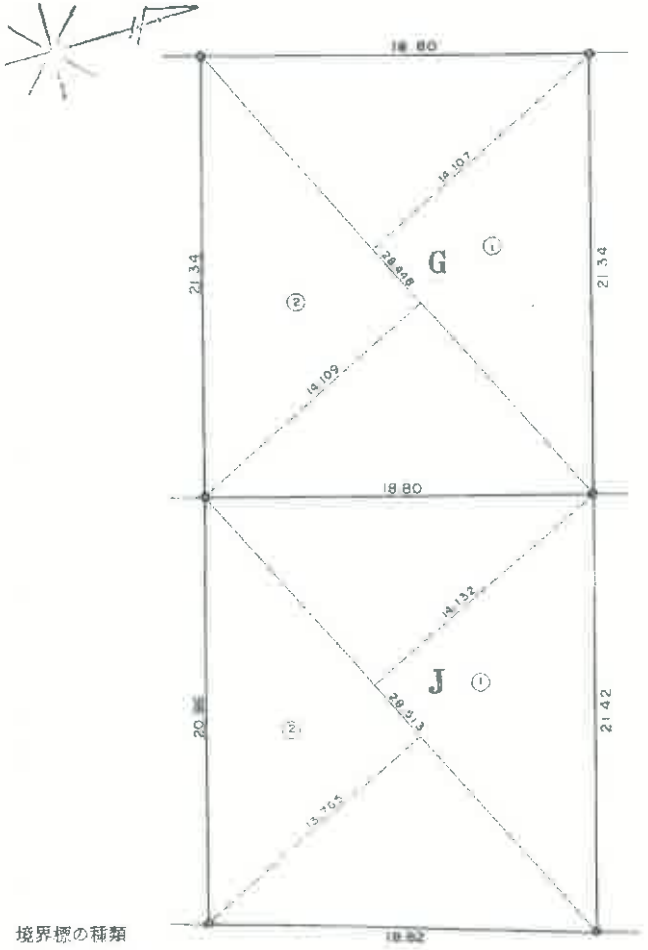
請求番号：8-1
(1/1)

(6 枚目)

S57.10.19

地積測量図

地番	101 103 -602 -605
土地の所在	西宮市鷲林寺南町



** サンシャ キュウセキヒョウ **

チバン	NO	テイヘン	タカサ	バイセキ	チセキ
G 1 -602	1	28.448	14.107	401.315936	
	2	28.448	14.109	401.372832	
			ケイ	802.688768	
			1/2	401.344384	401.34
J 1 -605	1	28.513	14.132	402.945716	
	2	28.513	13.765	392.481445	
			ケイ	795.427161	
			1/2	397.7135805	397.71

* ショウキシュ JEC M-2880 プログラミングライター システム

境界標の種類
◎ コンクリート杭
▫ 金 属 標

作製者 [redacted] 昭 57 年 10 月 15 日作製

申請人 [redacted]

065339

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（枚目 2）

[redacted]

各階平面図

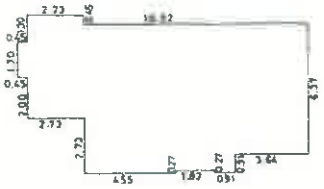
建物図面
各階平面図

家屋番号	1－605
建物の所在	西宮市鷲林寺南町１番地605

S62.7.28.

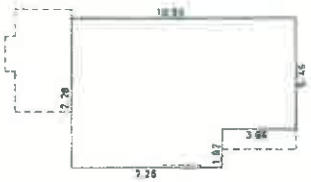
1階平面図

**	ユカ	メンセキ	**
1.70X	0.45=	0.7650	
5.00X	2.73=	13.6500	
7.28X	4.55=	33.1240	
7.01X	1.82=	12.7582	
7.28X	0.91=	6.6248	
6.37X	3.64=	23.1868	
	ケイ	90.1088	
		90.10	



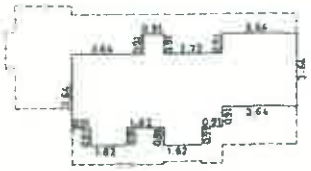
2階平面図

**	ユカ	メンセキ	**
7.28X	7.28=	52.9984	
5.46X	3.64=	19.8744	
	ケイ	72.8728	
		72.87	

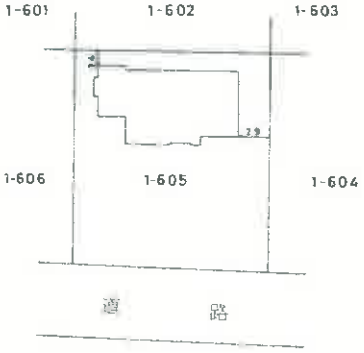


3階平面図

**	ユカ	メンセキ	**
0.91X	1.82=	1.6562	
0.91X	1.82=	1.6562	
0.91X	0.91=	0.8281	
3.64X	7.28=	26.4992	
3.64X	3.64=	13.2496	
	ケイ	43.8893	
		43.88	







作製者 [redacted]　7月3日作製　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

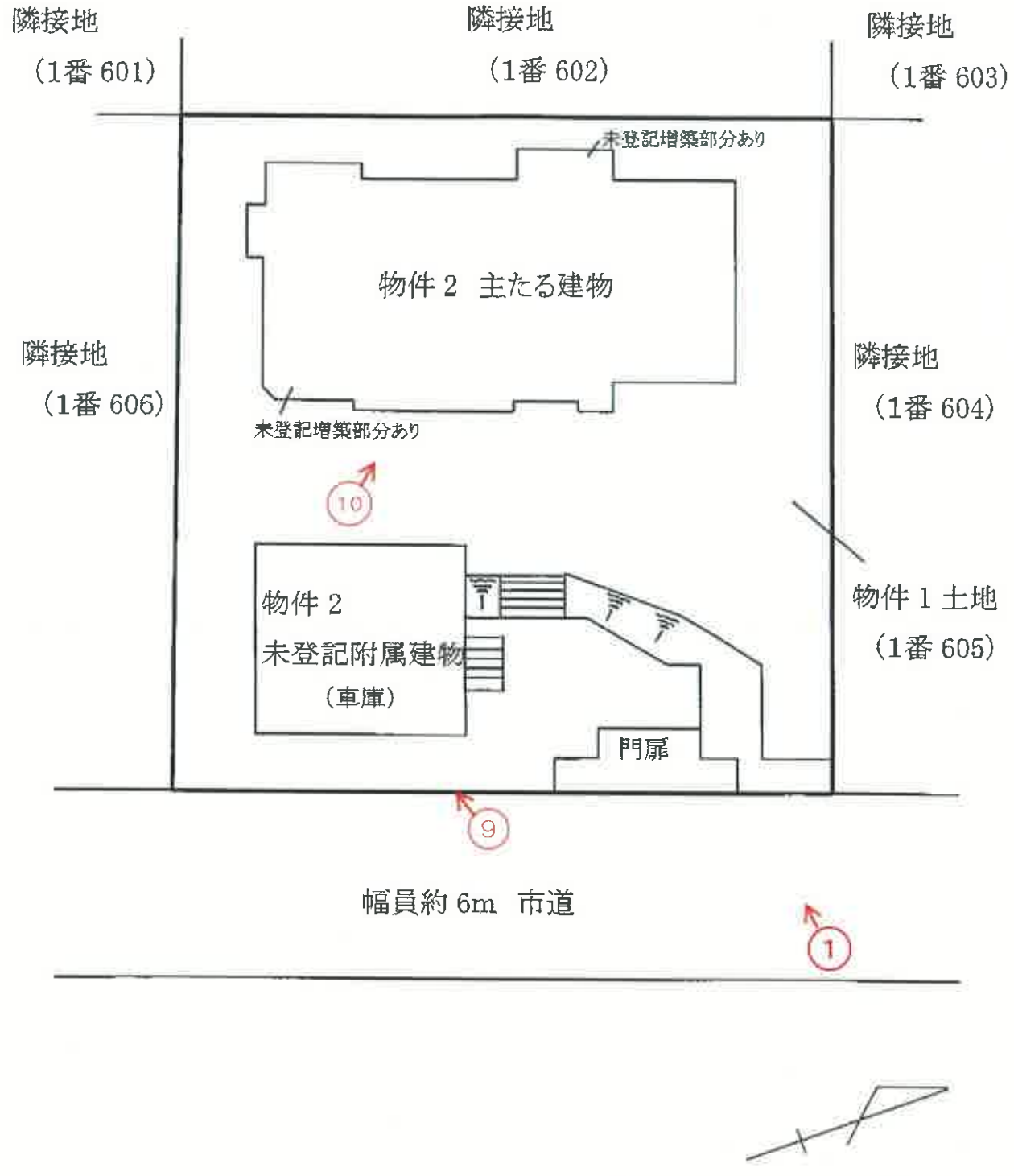
（大阪土地家屋調査士会）

2885431

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（8枚目）

土地建物位置関係図

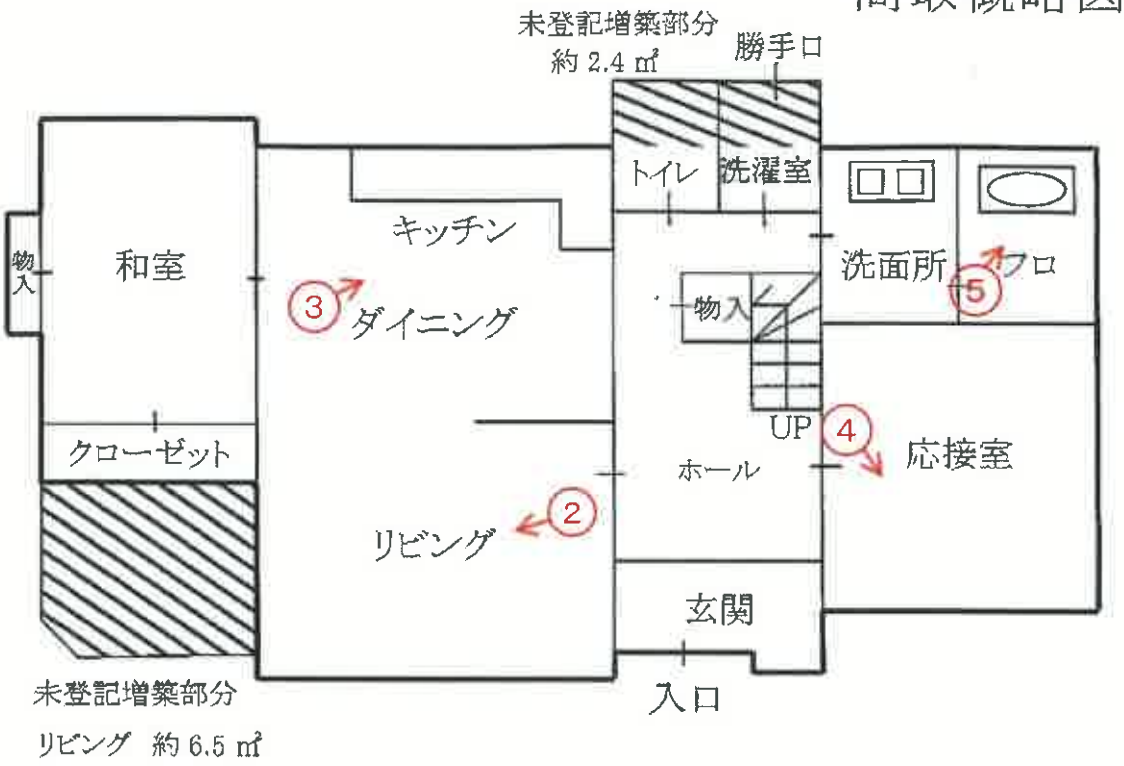


←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

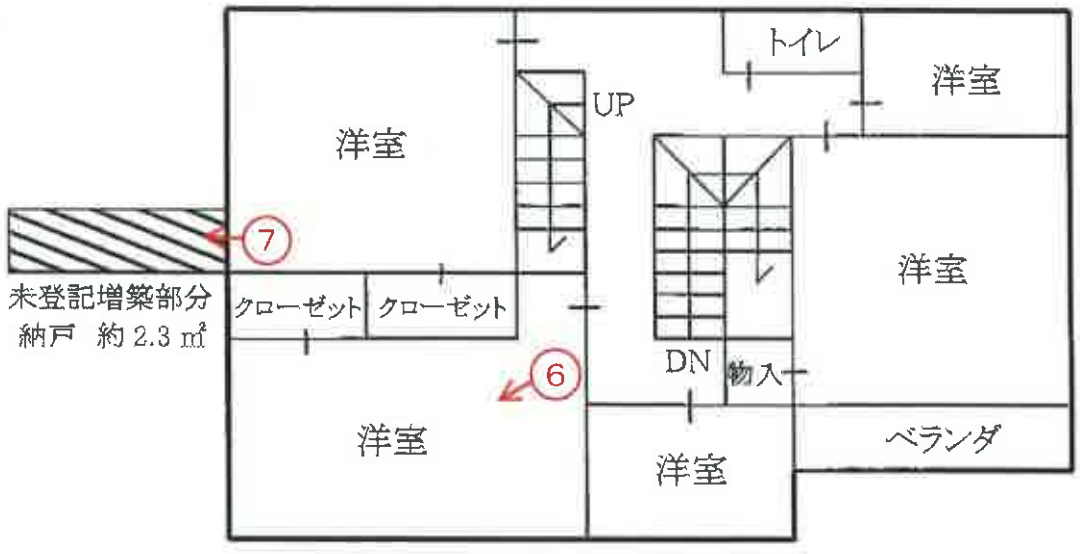
（注）本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

令和8年（ケ）第 18 号

間取概略図



物件 2　主たる建物　1階



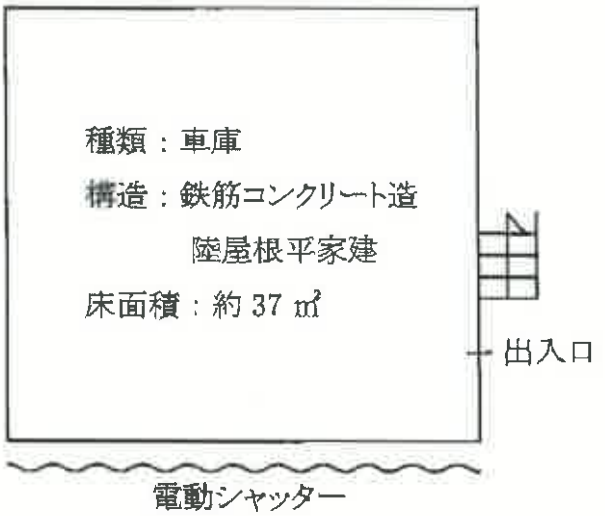
物件 2　主たる建物　2 階

令和8年（ケ）第 18 号

間取概略図



物件２　主たる建物　３階



物件２　未登記附属建物

令和8年（ケ）第 18 号



①



②



3



4



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 8 年 （ケ） 第 18 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

一　括　価　格	
金22,400,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金18,790,000円
物件２（建物）	金3,610,000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	・1階及び2階部分が増築されている。また未登記附属建物が存在する。詳細は以下のとおり。 1階　約99.00㎡(約8.9㎡) 2階　約75.17㎡(約2.3㎡) 3階　43.88㎡ 約218.05㎡ 未登記附属建物 種類：車庫 構造：鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造 陸屋根平家建 床面積：約37㎡
	特記事項		
	・関係人の陳述によると、物件2建物の上記増築について、阪神大震災後の平成7年か同8年ころに行ったとのことである。 ・物件2建物の未登記附属建物について、昭和61年4月に建築確認（増築）を受けて建築されている。（確認年月日：昭和61年4月14日、確認番号：第25号）　間口約6m、奥行約6m、天井高約1.8mで車2台を収容できる広さとなっている。		

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	阪急甲陽線　甲陽園駅の北西方　約2.9ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした高台の住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建ぺい率	40 %
	容積率	100 %
	防火規制	防火指定なし
	その他の規制	鷲林寺南地区地区計画 東六甲山地区（第3種）風致地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　397.71 ㎡の　ほぼ整形地 間口×奥行　約18.8m×約21m	
接面道路の状況	南東側　約6m市道　（有効幅員）	
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、市道に面する北東及び南東角部分に境界標がみられ、周囲はフェンスや擁壁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地積測量図に概ね一致するものと思料される。 ・物件2主たる建物の位置する地盤面は前面市道より2m程度高位に位置する。	

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61年3月18日 新築 経過年数　　40 年程度 経済的残存耐用年数　　― 年程度 ※目的物件は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕　　様	構　造　：　木・軽量鉄骨造 屋　根　：　スレート葺 外　壁　：　タイル等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　クロス等 床　　：　フローリング、クッションフロア等 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：　居宅 間取り：　附属資料間取概略図のとおり
品　　等	普通
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。 ・外壁にクラックが複数認められるほか、1階リビングの増築部分の継ぎ目や1階応接室の南東側部分等に雨漏り痕が認められる。また、洗面所の蛇口の根元に水漏れがあるという関係人の陳述があり、雨漏りについて修繕はできていないとのことである。 ・平成7年か同8年ころ、台所、1階リビング、1階トイレ、排水のリフォーム、修理等行ったという関係人の陳述がある。 ・未登記附属建物（車庫）がある。（「第3　目的物件」参照）

第５　評価額算出の過程

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	83,300	1.00	397.71	0.90	29,820,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（西宮-55）

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/㎡)

85,000 × 100/ 100 × 100/ 101 × 100/ 101 ≒ 83,300

◇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/ 101 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 100 ≒ 100/ 101

イ個別格差：方位、高低差等（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・主	180,000	約　218.05	0.05	1,960,000
2・附属	120,000	約　37	0.05	220,000
合　計				2,180,000

ウ現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(５%)程度と判定される。

2　評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(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	29,820,000	0.10	敷地占有利益	2,980,000

(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	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	29,820,000	-2,980,000		1.00	0.70	18,790,000
2	2,180,000	+2,980,000	1.00	1.00	0.70	3,610,000
一括価格（合計）						22,400,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　必要なし

オ 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。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格等　（西宮-55）

所在	：	西宮市鷲林寺南町１番１４４ 「鷲林寺南町５－５」
価格	：	85,000円/㎡
位置	：	阪急電鉄甲陽線「甲陽園」駅より道路距離3.1ｋｍ
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	446㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南西側幅員6.9m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	：	大中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１：		23,464,890円
物件２：		3,431,930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　土地建物位置関係図
６　間取概略図
７　現況写真

以　上

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　西宮市鷲林寺南町

　　地　　番　　１番６０５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９７．７１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０００分の８５５
　　共有者　Ｂ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｃ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｄ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｅ　持分１０００分の２９
　　共有者　Ｆ　持分１０００分の２９

２　所　　在　　西宮市鷲林寺南町　１番地６０５

　　家屋　番号　　１番６０５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・軽量鉄骨造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　９０．１０平方メートル
　　２階　７２．８７平方メートル
　　３階　４３．８８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３００分の１１８
　　共有者　Ｂ　持分３００分の６７
　　共有者　Ｃ　持分３００分の６７
　　共有者　Ｄ　持分３００分の４８

地理院地図
GSI Maps

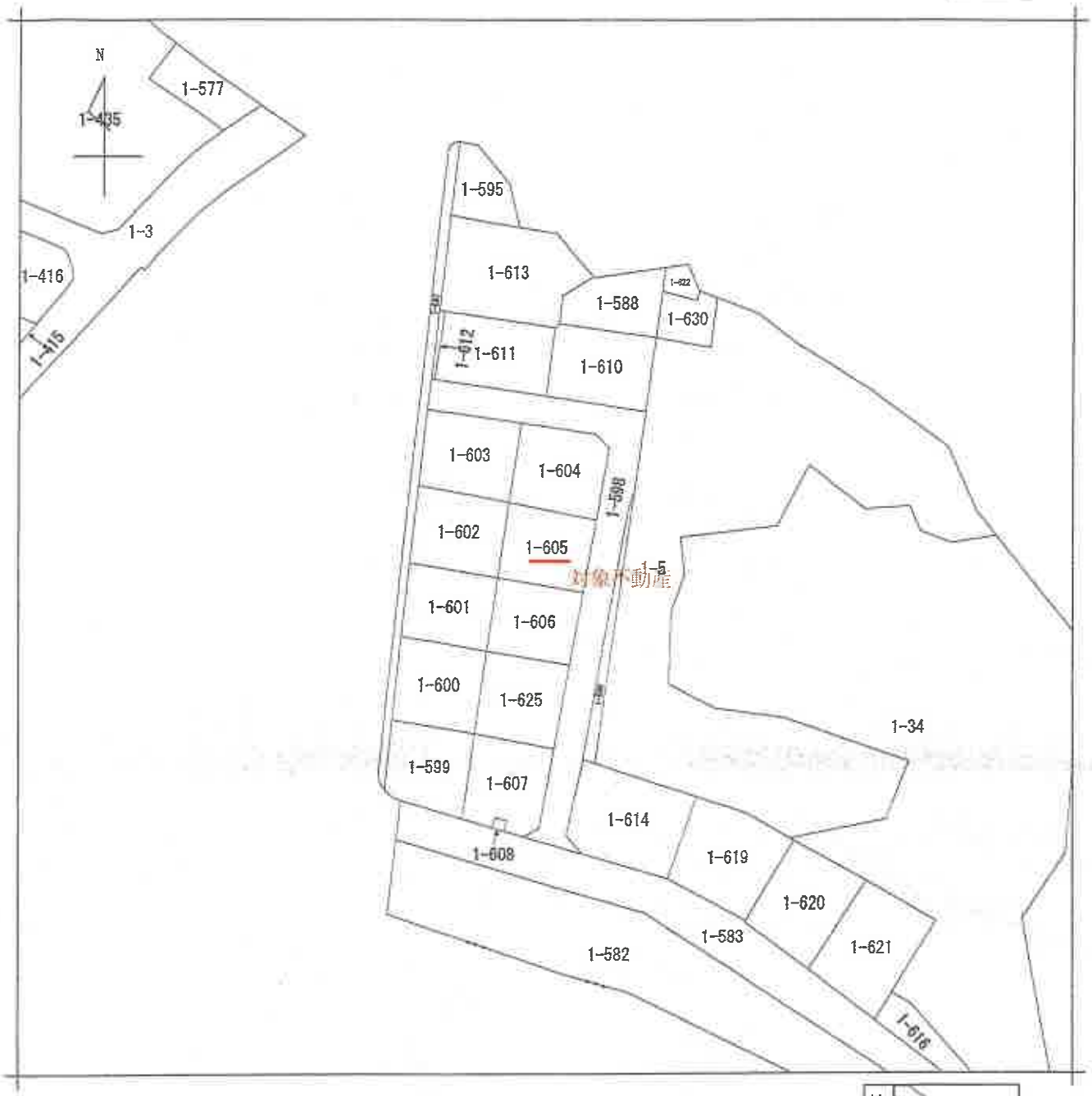


※国土地理院地図データ(下記URL)を基に加筆・修正した。

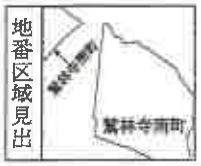
https://maps.gsi.go.jp/#15/34.766195/135.320114/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図



（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。



請求部分	所在	西宮市鷲林寺南町				地番	1番605		
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。

（神戸地方法務局西宮支局管轄）

令和8年2月25日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M61044　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：昭和57年10月19日

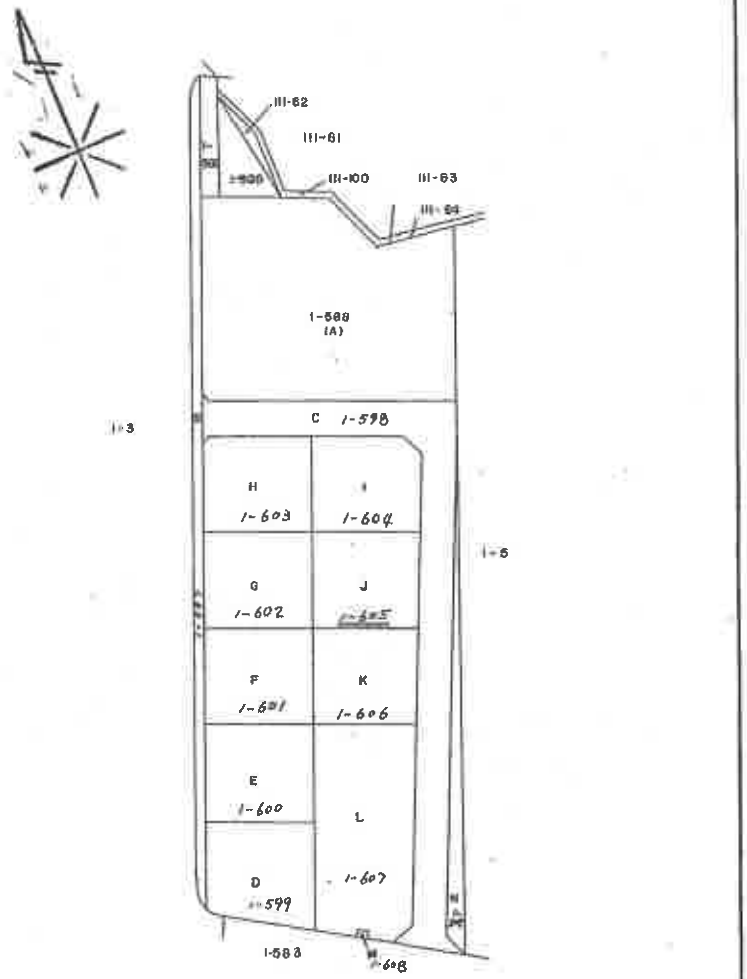
土地所在図
地積測量図

57 10·19

1/11

前 1-588 後・新

地番	1-588外 1-577～1-607
土地の所在	西宮市鷲林寺南町



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

065332

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。

（神戸地方法務局西宮支局管轄）

令和8年2月25日 東京法務局立川出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M61045 (1/11)

登記年月日：昭和57年10月19日

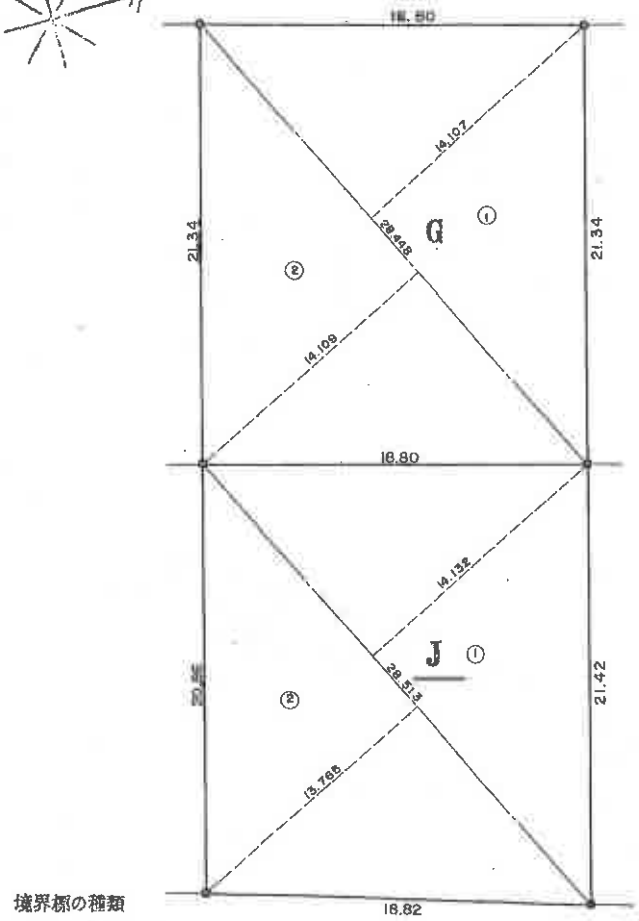
S57.10.19

地積測量図

地番	(G) 1-602　(J) 1-605
土地の所在	西宮市鷲林寺南町

9/11

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



** サンシャ キエウセキヒヨウ **

チバン	NO	テイヘン	タカサ	バイセキ	チセキ
G 1-602	1	28.448	14.107	401.315936	
	2	28.448	14.109	401.372832	
			ケイ	802.688768	
			1/2	401.344384	401.34
J 1-605	1	28.513	14.132	402.945716	
	2	28.513	13.765	392.481445	
			ケイ	795.427161	
			1/2	397.7135805	397.71

* ショウキン1　JEC M-2880 プログラミング ライター システム

境界標の種類
◎ コンクリート杭
○ 金 属 標

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

0653

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。
（神戸地方法務局西宮支局管轄）
令和8年2月25日　東京法務局立川出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M61045　(8/11)

登記年月日：昭和62年7月28日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1－605
建物の所在	西宮市鷲林寺南町１番地605

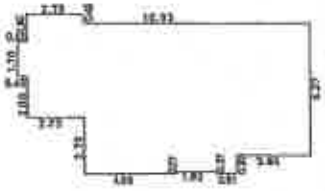
S62.7.28.

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

1階平面図

** ユカ メンセキ **

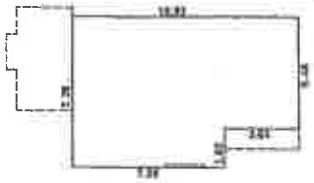
1.70X	0.45=	0.7650
5.00X	2.73=	13.6500
7.28X	4.55=	33.1240
7.01X	1.82=	12.7582
7.28X	0.91=	6.6248
6.37X	3.64=	23.1868
	ケイ	90.1088
		90.10



2階平面図

** ユカ メンセキ **

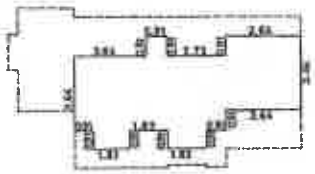
7.28X	7.28=	52.9984
5.46X	3.64=	19.8744
	ケイ	72.8728
		72.87

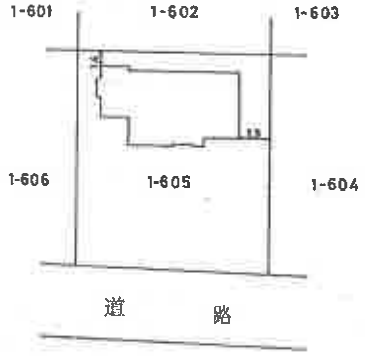


3階平面図

** ユカ メンセキ **

0.91X	1.82=	1.6562
0.91X	1.82=	1.6562
0.91X	0.91=	0.8281
3.64X	7.28=	26.4992
3.64X	3.64=	13.2496
	ケイ	43.8893
		43.88





作製者	[redacted]	縮尺	1/250	中	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

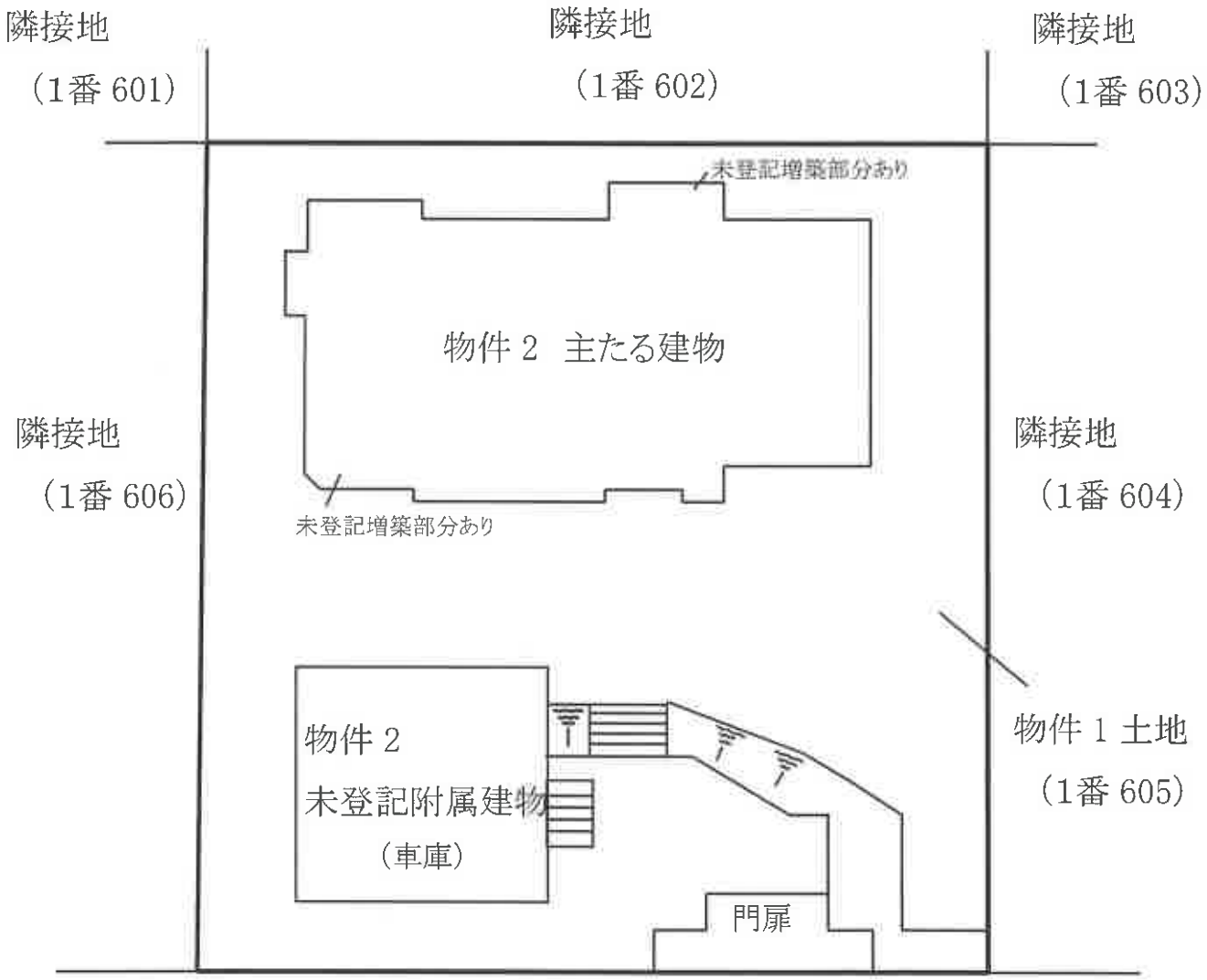
（大阪土地家屋調査士会）

298549

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。
（神戸地方法務局西宮支局管轄）
令和8年2月25日　東京法務局立川出張所
登記官
[redacted]

地図整理番号：M61043

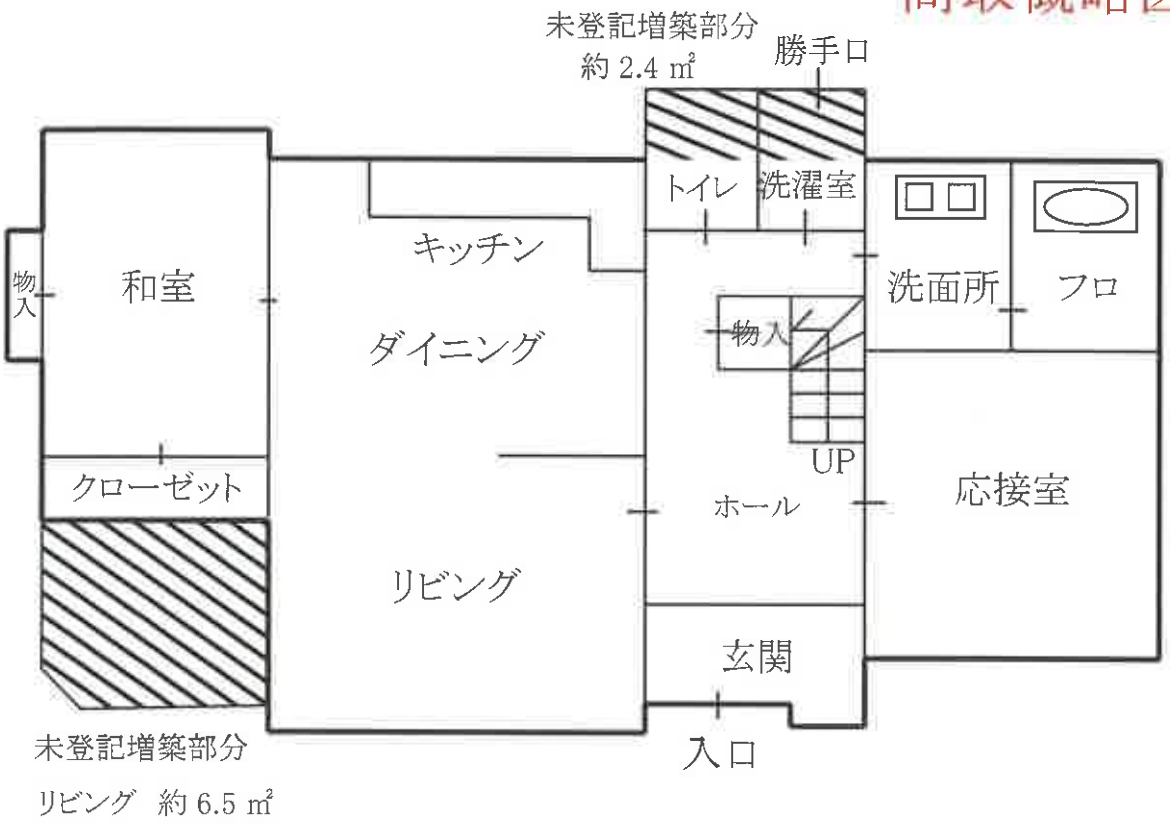
土地建物位置関係図



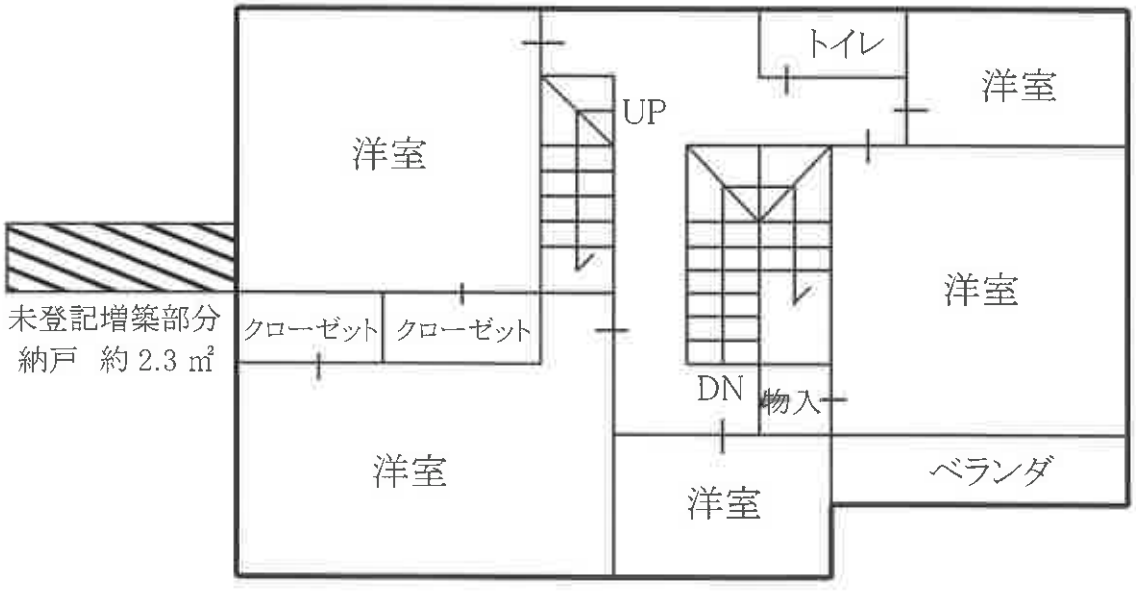
（注）本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

令和8年（ケ）第 18 号

間取概略図



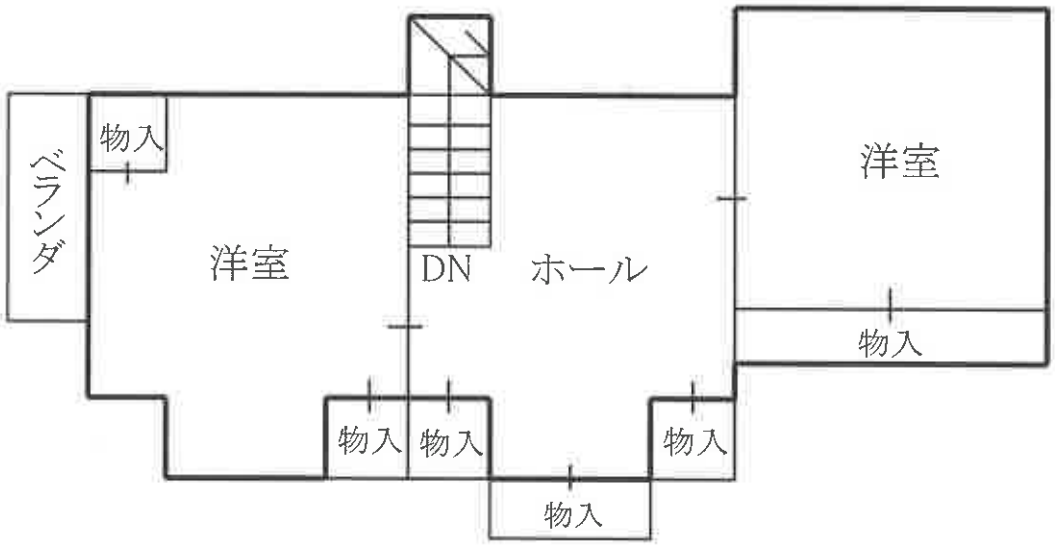
物件 2 主たる建物 1階



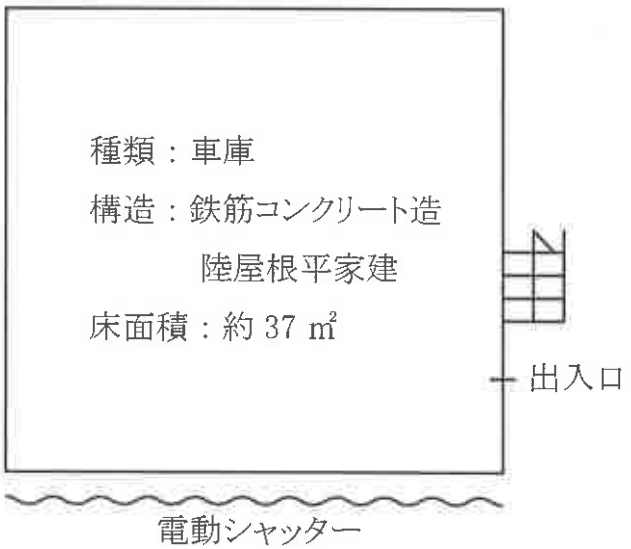
物件 2 主たる建物 2階

令和8年(ケ)第 18 号

間取概略図



物件２　主たる建物　３階



物件２　未登記附属建物

令和8年（ケ）第 18 号

現 況 写 真

写真1



未登記附属建物(車庫)

