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　　４３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　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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	22,880,000 18,304,000		4,576,000	96,265	23,495
備考					

令和　８年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　西宮市甲陽園若江町　６８番地１

建物の名称　　甲陽園南シティハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　甲陽園若江町　６８番の４０３

建物の名称　　４０３

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　６７．９５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　西宮市甲陽園若江町６８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２５４６．９１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　４６２０７７分の７０６６

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　　４３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　８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Ｂ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。

令和　８年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　西宮市甲陽園若江町　６８番地１

建物の名称　　甲陽園南シティハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　甲陽園若江町　６８番の４０３

建物の名称　　４０３

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　６７．９５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　西宮市甲陽園若江町６８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２５４６．９１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　４６２０７７分の７０６６

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４３号
令和８年８月１０日受理
令和８年８月２０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

令和　8年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　西宮市甲陽園若江町　６８番地１

建物の名称　　甲陽園南シティハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　甲陽園若江町　６８番の４０３

建物の名称　　４０３

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　６７．９５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　西宮市甲陽園若江町６８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２５４６．９１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　４６２０７７分の７０６６

共有者　Ａ　持分１００分の１
共有者　Ｂ　持分１００分の９９

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	西宮市甲陽園若江町１番３５　甲陽園南シティハウス４０３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が異なる（□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（[redacted]（共有者））　□その他の者 上記の者が本建物を　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　８，２８０円 修繕積立金　１７，４３０円 駐車場費　１５，０００円 専用庭使用料　６００円 自転車置場使用料　１００円 令和８年８月１７日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和８年７月分 合計　３９，８２０円
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社
その他の事項	
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　４６２０７７分の７０６６
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

[redacted]立会いのうえ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　北側洋室の壁紙にやや目立つこぶし大の壁紙の剥がれがあった。
2　室内で犬が飼われていたが、気になる動物臭はなく、噛り傷なども見受けられなかった。
3　マンションの駐車場の空き区画をマンションの入居者以外の外部に方に貸し出しをしているようである（調査時には「空き区画９」との掲示あり）。
4　本件物件は４階であるが西側に専用庭があった。
5　北側隣接地（地番９５番２）に、大阪ガスネットワーク株式会社の所有地があった。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取含む）

1　総戸数６０戸で構成されている。
2　駐車場は、５６台、受付順。
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である。滞納期間を令和８年７月から同８月と記載して回答しているが、回答時点での滞納確定分は同年７月分であり、その金額で回答している。
7　近い将来に大規模修繕を予定している。
8　修繕積立金は令和８年６月３０日現在で、１億２６５９万６２４８円である。
9　マンション内の空き駐車場は、外部の方に貸し出しています。貸し出し分について、入居者が賃貸を希望した場合は、３か月前に現賃借人（外部の賃借人）に明け渡しの通知をすることで駐車区画の明け渡しを受けることになっています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ B	1　本件物件は、私が家族と住居と使用しています。A はここには住んでいません。 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　室内で犬を１匹飼っています。 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。
■ 大阪ガスネットワーク株式会社担当者	地番９５番２の土地は当社所有地ですが、同地は、ガスの制圧器の施設です。

（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
8年8月10日（月）	執行官室	管理会社にファックス送信
8年8月12日（水） 17 :10－17 :20	物件所在地	目的物件確認、不在、立入調査期日通知書及び照会書差置（１１０円）
8年8月14日（金） 14 :25－15 :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8月18日（火） 9 :00－9 :40	物件所在地	立入調査、[redacted]B[redacted]立会、写真撮影、道路部分等調査
8年8月18日（火） 12 :35－12 :45	神戸地方法務局 西宮支局	登記事項証明書交付申請
8年8月19日（水） 14 :38－14 :43	執行官室	大阪ガスネットワーク株式会社担当者から事情聴取（電話・発信）
8年8月19日（水） 15 :05－15 :09	執行官室	管理会社担当者から事情聴取（電話・発信）

（特記事項）

■　令和８年８月１８日
　相手方は、不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を同行したが、[redacted]B[redacted]が在宅した。

■　令和８年８月１８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	西宮市甲陽園若江町			地番	68番1			
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			備付年月日（原図）			補記事項			

請求番号：11-2
(1/1)

（６枚目）

公用

公用

登記年月日：平成13年5月25日

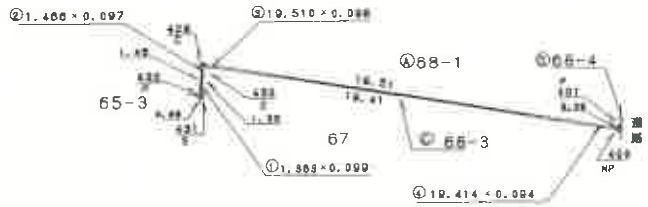
前68　後・新　17/3/5-25

地積測量図

地番	68－1，－2～－4
土地の所在	西宮市甲陽園若江町

1/10

©68－3拡大図



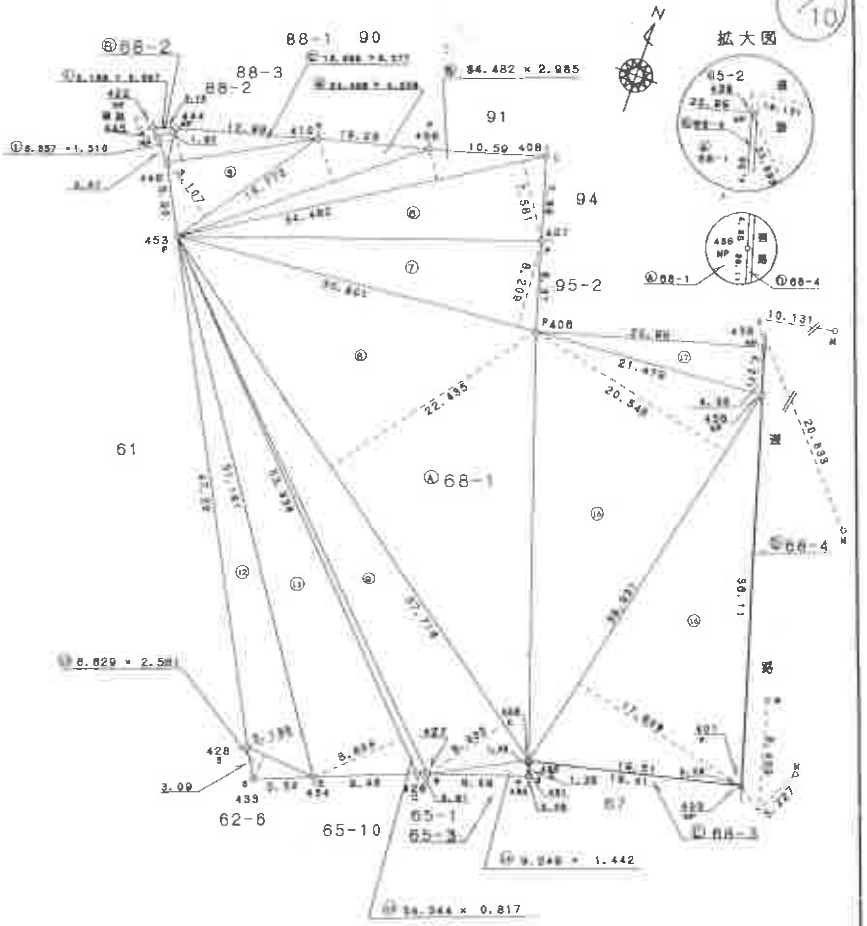
S＝1／100



点番	X座標	Y座標
400	972.811	1030.181
401	972.901	1030.151
406	1005.987	998.541
407	1014.028	996.213
408	1021.590	993.982
409	1016.667	983.797
410	1016.052	973.887
422	1012.016	959.259
426	984.052	1002.046
427	984.330	1002.918
428	981.173	986.644
429	968.607	1011.119
430	968.534	1011.243
431	967.231	1011.646
432	967.205	1011.550
433	958.465	988.135
434	980.532	993.242
436	1007.547	1019.984
438	1011.749	1018.734
444	1012.597	981.369
445	1011.182	959.989
446	1009.255	981.693
453	1003.124	984.861

符号	境界標の種類
P	既設金属プレート
S	既設鋲
C	既設コンクリート杭
NP	既設市金属プレート

符号	注記
M	マンホール中心



作製者 [redacted]

申請人　別紙のとおり

縮尺　1／500

061854

※全10枚の内、関係部分を抜粋している。

本図面はA3複をA4版に縮小したものである

(日本工)

請求番号　11-3　(1/10)

公用

登記年月日：平成13年5月25日

地積測量図

地番	68－1，－2－－4
土地の所在	西宮市甲陽園若江町

2/10

地番	Ⓐ 68－1		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	3.357	1.510	5.089070
②	13.969	3.077	42.982613
③	15.772	6.107	96.319604
④	24.498	4.259	104.336982
⑤	34.482	2.985	102.928770
⑥	34.482	7.581	261.408042
⑦	33.801	8.209	277.472409
⑧	57.716	22.435	1294.858480
⑨	57.716	8.332	480.889712
⑩	54.344	0.817	44.399048
⑪	53.938	8.804	474.870152
⑫	51.181	5.135	262.814435
⑬	6.629	2.551	16.910579
⑭	9.249	1.442	13.337058
⑮	39.931	20.545	820.362395
⑯	39.931	17.608	703.105048
⑰	21.479	4.271	91.736809
		合計	5093.821186
	合計面積		2546.9105930
	地積		2546.91 ㎡

地番	Ⓑ 68－2		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	2.188	0.997	2.181436
		合計	2.181436
	合計面積		1.0907180
	地積		1.09 ㎡

地番	Ⓒ 68－3		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	1.369	0.099	0.134937
②	1.466	0.097	0.142202
③	19.510	0.098	1.911980
④	19.414	0.094	1.824916
		合計	4.014035
	合計面積		2.0070175
	地積		2.00 ㎡

地番	Ⓓ 68－4	
公簿	合計面積	残地
2576.01	2550.0083285	26.0016715
	地積	26.00 ㎡

本図面はA3版をA4縮小したものである

作製者 [redacted]

申請人	別紙のとおり	縮尺	1／

0G1855

（8枚目）

請求番号：11-3　(2/10)

公用

登記年月日　平成12年3月15日

12.3.15　各階平面図

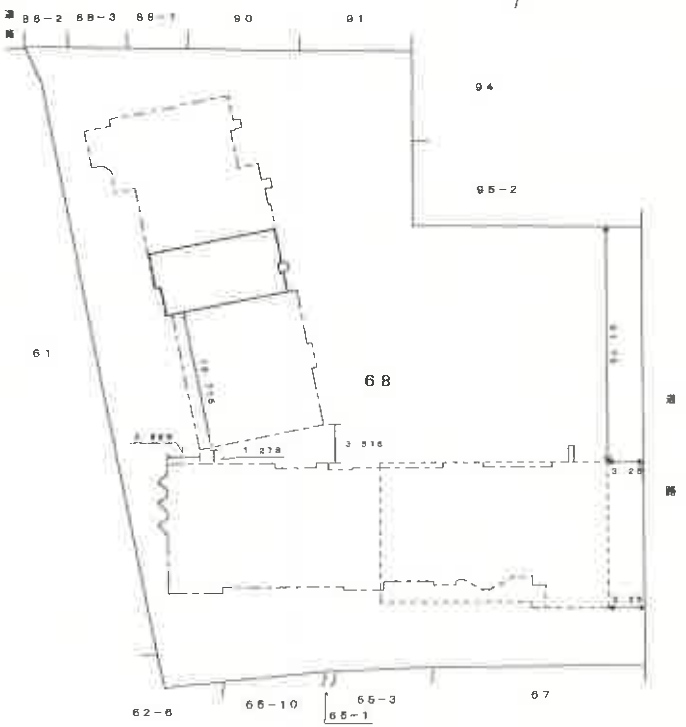
建物図面
各階平面図

家屋番号	甲陽園若江町68-403
建物の所在	西宮市甲陽園若江町６８番地

建物の番号　４０３



建物の存する部分　４階



求積表

0.500	×	3.200 =	1.600000
10.965	×	5.900 =	64.693500
0.335	×	3.195 =	1.070325
0.336	×	1.770 =	0.592950
		合計	67.956775
		床面積	67.95㎡

（３枚目）

写真撮影の際に縮小したものである

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：11-1

(1/2)

公用

登記年月日：平成12年3月15日

12.3.15

各階平面図

家屋番号	
建物の所在	西宮市甲陽園若江町６８番地

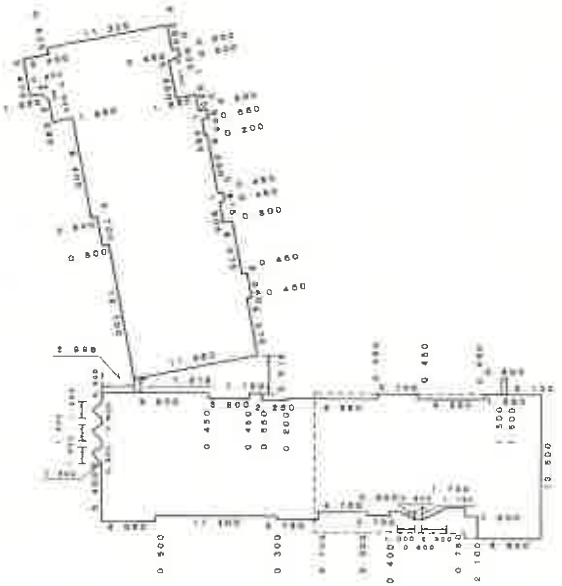
建物の番号　甲陽園南シティハウス

建物図面
各階平面図　3/7

求積表

0.460	×	3.250			=	1.462500
10.850	×	6.800			=	73.780000
0.800	×	0.600			=	0.480000
2.400	×	3.470			=	8.328000
0.750	×	2.695			=	2.021250
0.600	×	0.600／2			=	0.180000
0.800	×	0.825			=	0.660000
11.600	×	9.400			=	109.040000
0.150	×	1.455			=	0.218250
0.350	×	5.600			=	1.960000
0.815	×	0.450			=	0.366750
11.450	×	2.700			=	30.915000
11.650	×	12.700			=	147.955000
2.250	×	0.460			=	1.017000
0.500	×	1.500			=	0.750000
9.900	×	11.500			=	113.850000
1.150	×	0.650			=	0.747500
3.700	×	0.450			=	1.665000
5.150	×	13.500			=	69.525000
3.800	×	0.200			=	0.760000
18.550	×	10.200			=	189.210000
7.200	×	10.850			=	78.120000
1.500	×	0.900／2			=	0.675000
1.500	×	0.900／2			=	0.675000
1.500	×	0.900／2			=	0.675000
2.900	×	1.150			=	3.335000
4.700	×	0.450			=	2.115000
2.100	×	0.750			=	1.575000
5.300	+	4.600	）×	0.350／2	=	1.732500
1.850	×	0.750			=	1.387500
3.800	+	0.600	）×	0.800／2	=	1.760000
0.650	×	2.100			=	1.365000
4.950	×	0.500			=	2.475000
0.850	×	0.300			=	0.255000
				合計		851.036250
				床面積		851.03㎡

4階・5階（同型階）



作製者 [redacted]　縮尺 1/250

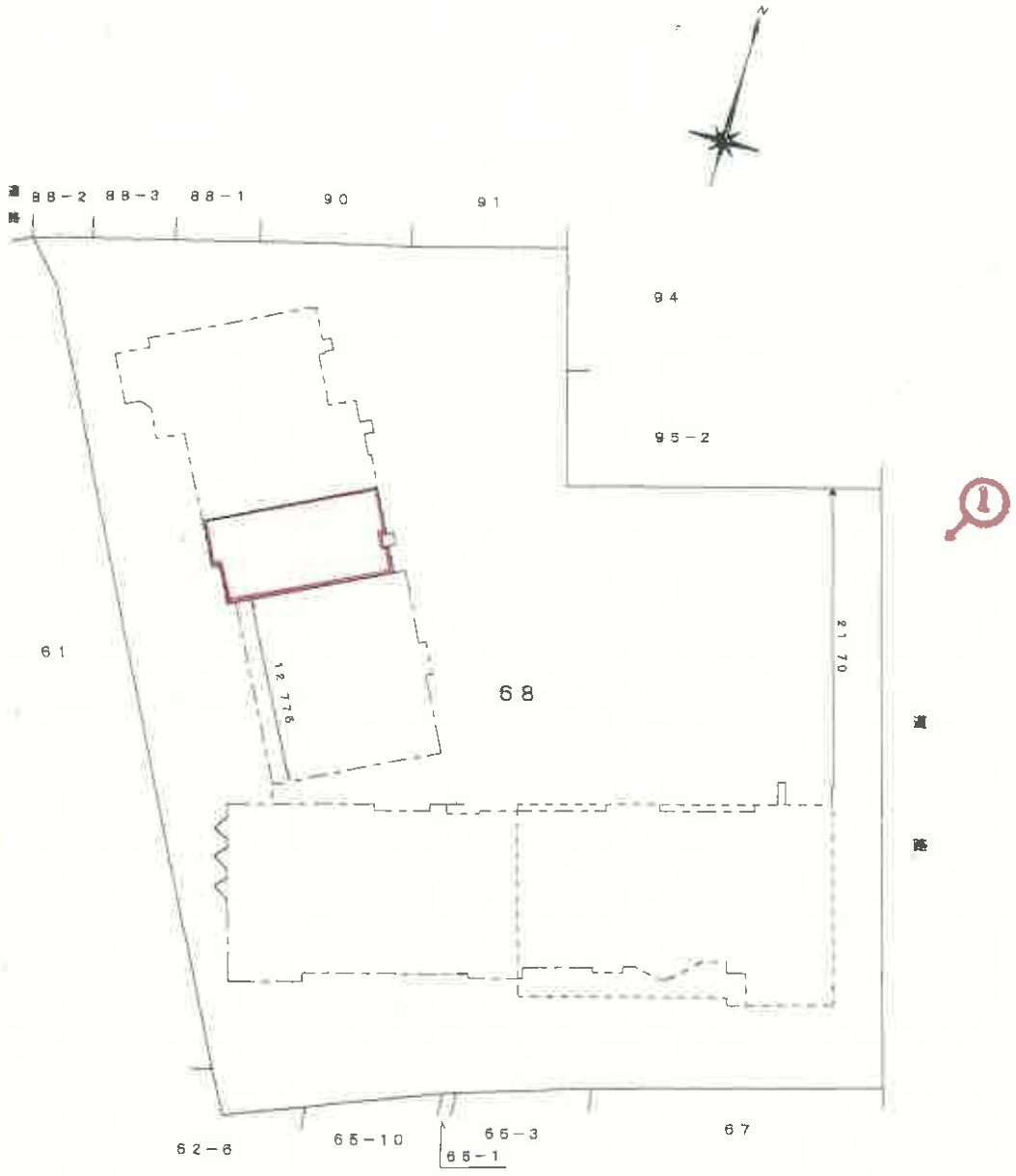
申請 [redacted]　縮尺 1/500

（目次）

原図より縮小したものである

請求番号：11-1

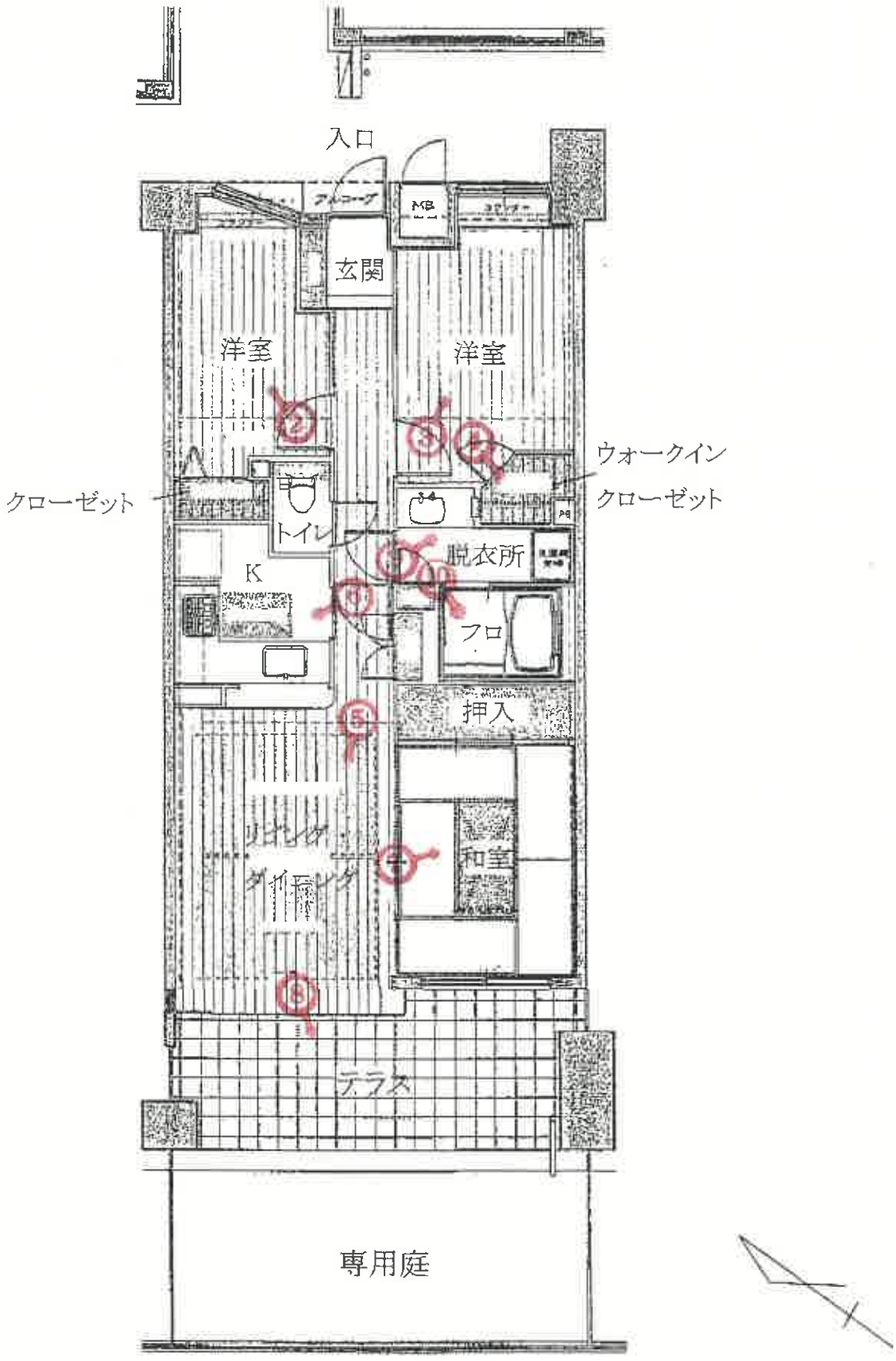
土地建物位置関係図



（←○は写真番号および撮影位置・方向）

（11 枚目）

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



③

④



⑤



⑥

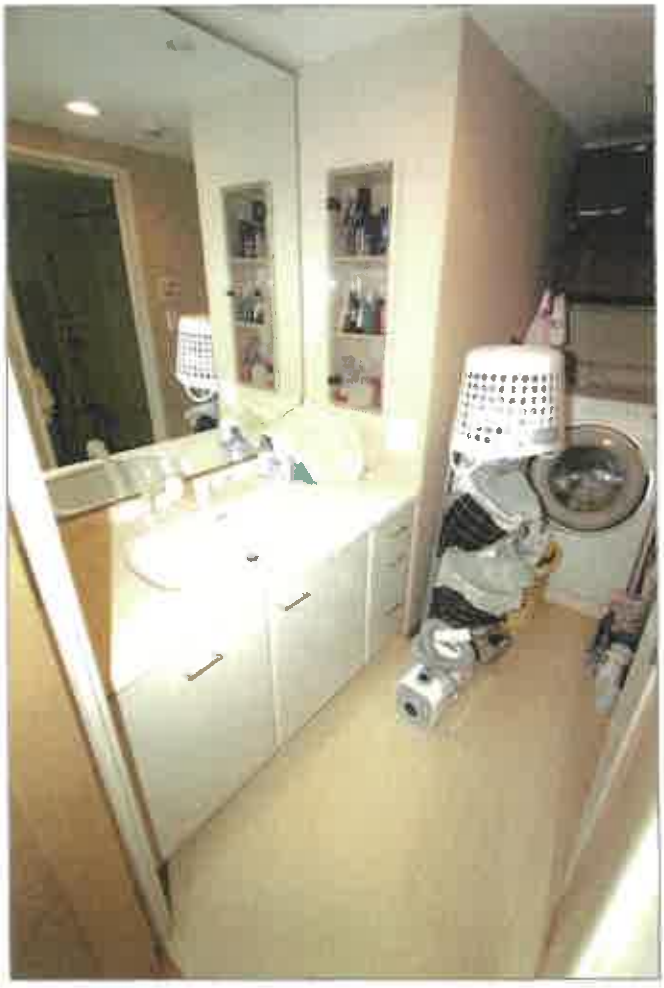


⑦





⑧



⑨



⑩

令和 8 年 （ケ） 第 43 号
令和 8 年 8 月 18 日現地調査
令和 8 年 9 月 18 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22,880,000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 (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	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	阪急甲陽線　甲陽園駅の南東方　約350m（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、中高層共同住宅等が見られる住宅地域	
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 若江・神園地区地区計画 宅地造成等規制区域
画地条件	規模　2,546.91　㎡の　不整形地	
接面道路の状況	北東側　約11m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	・北東側道路沿いの北側で大阪ガスネットワーク株式会社の所有地（地番：95番2）に隣接している。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	甲陽園南シティハウス
建物の用途	共同住宅　　(総戸数60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12年3月9日 新築 経過年数　27 年程度 経済的残存耐用年数　33 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：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56台) 集会所　あり その他　オートロックあり
品等	普通
管理の形態等	管理組合　あり　甲陽園南シティハウス管理組合 管理方式　委託 管理会社　住友不動産建物サービス株式会社 管理形態　管理人　日勤
管理の状況	普通
積立金	令和8年6月30日現在、 126,596,248 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。

(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　(403号室) 主要開口部の方位：　西向き
床　面　積	67.95㎡　(登記記載数量)
間　取　り	３ＬＤＫ　　バルコニー 西向き
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	やや劣る
管理費等	管　理　費　月額　8,280円　駐車場費(月額15,000円) 修繕積立金　月額　17,430円　専用庭使用料(月額600円) 自転車置場使用料(月額100円) 滞　納　額　あり　(令和8年8月17日現在　39,820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	・室内で犬が飼われていた。 ・西側に専用庭があった。

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	67.95	1.30	0.46	11,380,000

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　27年、 経済的残存耐用年数 33年、 経済的全耐用年数 60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)　≒ 0.46

(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
292,000	0.97	2,546.91	0.90	7066/ 462077	1.00	9,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価公示　　(西宮-14)
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/㎡)
295,000 × 101/ 100 × 100/ 103 × 100/ 99 ≒ 292,000
◇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 (1.03)
◇地域格差：　街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率
100/ 98 × 100/ 101 × 100/ 100 × 100/ 100 ≒ 100/ 99
イ 個別格差　：形状等 (0.97)
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
11,380,000	9,930,000	1.00	21,310,000

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
1.00　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 8年　3月　　408,000 円/㎡
B　令和 8年　9月　　479,000 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	408,000	100/100	100/100	100/97	100/95	100/100	443,000
B	479,000	100/100	100/100	100/98	100/90	100/110	494,000

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
469,000	1.00	67.95	31,870,000

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 (6.0%)	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
1,954 千円	893 千円	7.0%	12,757 千円 ≒ 12,760 千円	0.83961	10,713 千円	12,667 千円 ≒ 12,670 千円
(15.4%)					(84.6%)	(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	1,440	1,440	1,418	1,418
	共益費収入	144	144	142	142
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,584	1,584	1,560	1,560
	空室損失	△ 158	△ 158	△ 156	△ 156
	貸倒損失	△ 48	△ 48	△ 47	△ 47
	有効総収益	1,378	1,378	1,357	1,357
イ　総費用	維持管理費（修繕費含む）	111	111	111	111
	長期計画修繕費	722	222	222	222
	公租公課	120	120	120	120
	損害保険料	11	11	11	11
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	964	464	464	464
ウ　経費率　(%)		69.96	33.67	34.19	34.19
エ　有効純収益　アーイ		414	914	893	893
オ　複利現価率　(割引率6.0%)		0.94339	0.88999	0.83961	
カ　有効純収益の現価　エ×オ		391	813	750	

（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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	21,310,000	1.00	21,310,000
②比準価格	31,870,000	1.00	31,870,000
③収益価格			12,670,000
④調整後の価格	28,890,000		

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
28,890,000	1.00	0.80	0.99	22,880,000

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-14）

所在	：	西宮市甲陽園若江町２５番２ 「甲陽園若江町５－７」
価格	：	295,000円/㎡
位置	：	阪急甲陽線「甲陽園」駅より道路距離250m
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	102㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南側幅員7m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150%）
地域の概要	：	中小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8年度）

土地：	375,083,430円	（×7,066/ 462,077）
建物：	5,920,150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

令和　8年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　西宮市甲陽園若江町　６８番地１

建物の名称　　甲陽園南シティハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　甲陽園若江町　６８番の４０３

建物の名称　　４０３

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　６７．９５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　西宮市甲陽園若江町６８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２５４６．９１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　４６２０７７分の７０６６

共有者　Ａ　持分１００分の１
共有者　Ｂ　持分１００分の９９

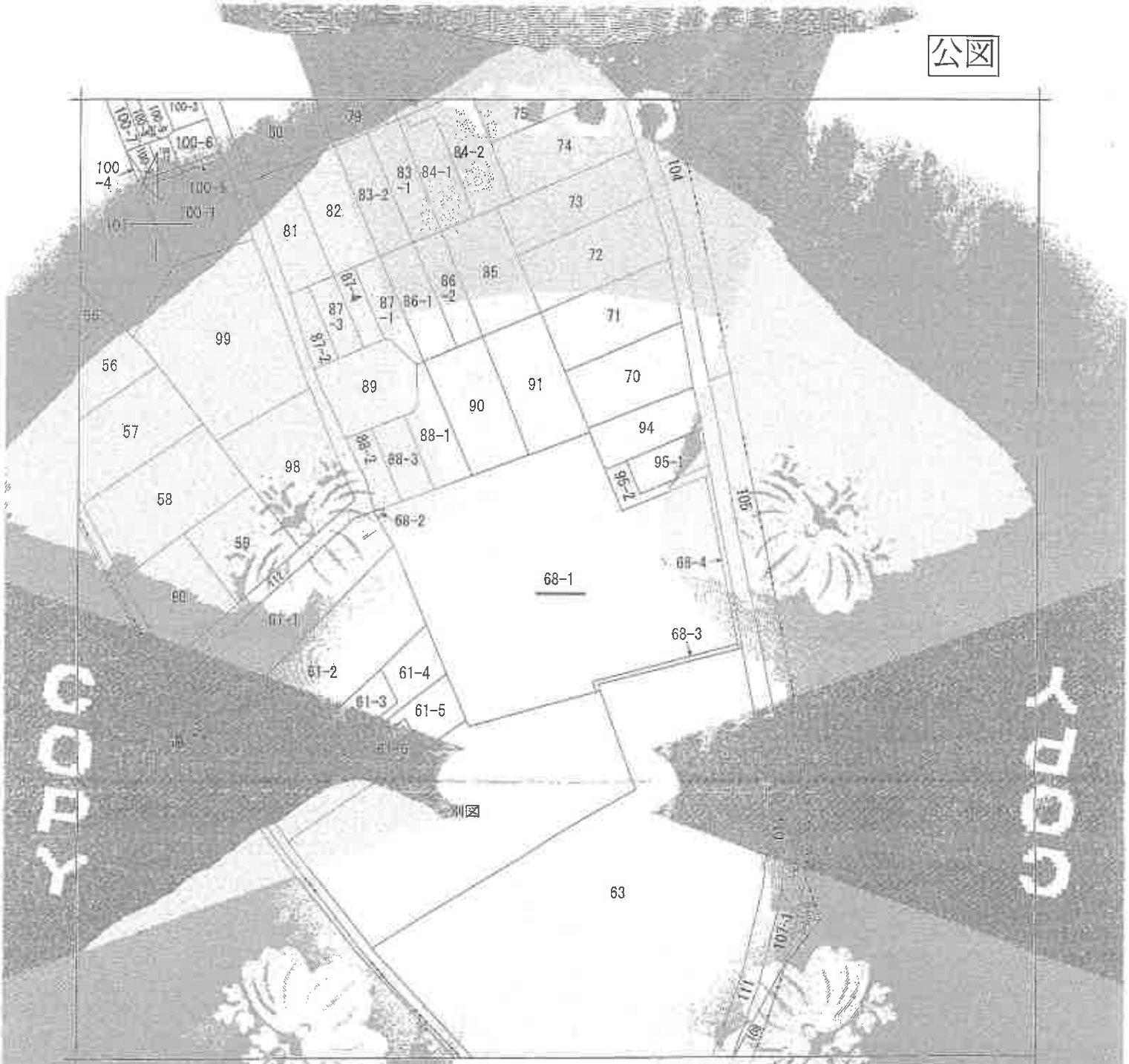
地理院地図
GSI Maps



※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/#17/34.758675/135.331708/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0

公図



この地図に準ずる図面は、土地の境界又は地番に関する登記がされた後、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、一般の閲覧に供されます。

登記所	所在	西宮市甲子園浜[illegible]				地番	68番1		
出力縮尺	1/[illegible]	作成番号		予備		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(旧図)		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6月29日
神戸地方法務局西宮支局
登記官 [redacted]

請求番号：6-5
(1/1)

これは図面に記載
令和8年6月29日

登記年月日 [redacted]

地 積 測 量 図

地 番	68-1, -2, -4
土地の所在	西宮市甲陽園西江町

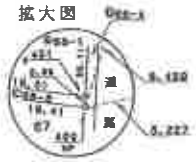
縮尺 1/500

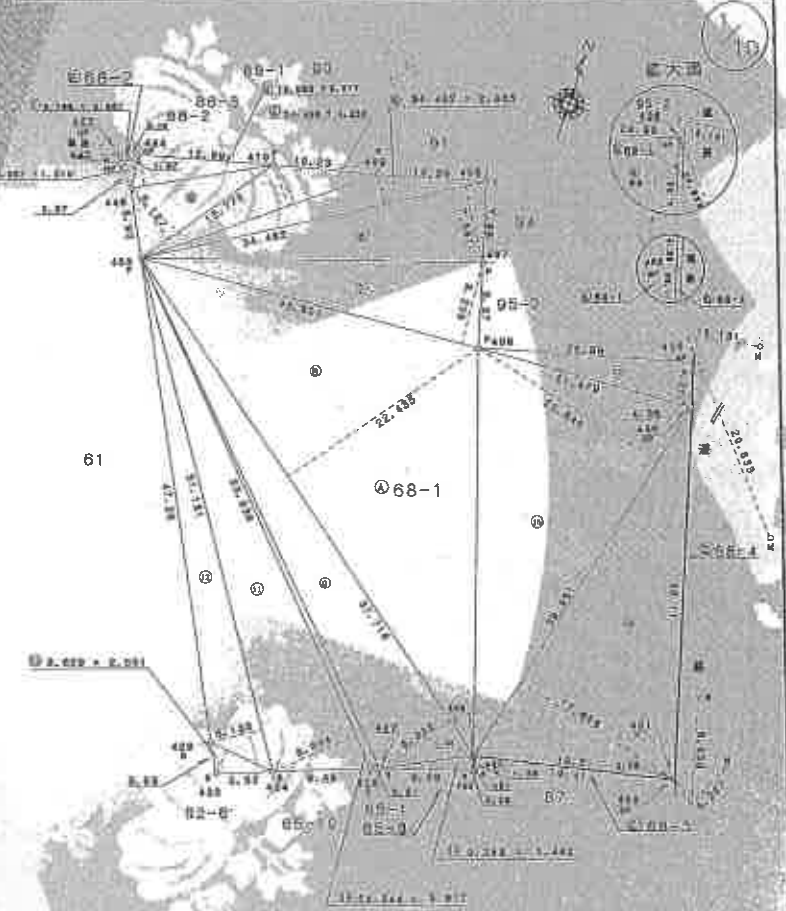
S＝1／100

◎68－3拡大図



拡大図





点番	X座標	Y座標
400	972.811	1030.181
401	972.901	1030.151
406	1005.987	998.541
407	1014.028	996.213
408	1021.590	993.982
409	1018.667	983.797
410	1016.052	973.897
422	1012.016	959.259
426	984.052	1002.046
427	984.330	1002.918
428	961.173	986.644
429	968.607	1011.119
430	968.534	1011.243
431	967.231	1011.646
432	967.205	1011.550
433	958.465	988.135
434	980.532	993.242
436	1007.547	1019.984
438	1011.740	1018.734
444	1012.597	961.369
445	1011.182	959.989
446	1009.255	961.693
453	1003.124	984.861

符号	境界標の種類
P	西設金属プレート
S	鉄杭
C	西設コンクリート杭
NP	埋設金属プレート

符号	注記
M	マンホール中心

作製者 [redacted]

[redacted]

請求番号：6-2

これは図面に記録
令和8年6月29日

登記年月日 平成[illegible]年[illegible]月[illegible]日

地積測量図

地番	68-1、-2、-3、-4
土地の所在	西宮市甲陽園若江町

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地番	⑥68-1		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	5.357	1.516	5.069072
②	13.969	3.977	42.988619
③	5.772	0.197	90.319584
④	24.498	4.259	104.338662
⑤	34.482	2.985	102.928770
⑥	34.482	7.581	261.406042
⑦	33.801	8.209	277.472409
⑧	57.716	22.495	1294.858469
⑨	57.716	8.332	480.669712
⑩	54.344	0.817	44.399048
⑪	55.038	8.604	474.870152
⑫	31.781	8.135	258.514435
⑬	6.629	1.551	10.919579
⑭	9.249	1.462	13.337058
⑮	39.031	20.545	820.382385
⑯	39.031	17.608	703.105048
⑰	21.479	4.271	91.738809
		合計	5093.821186
		合計面積	2546.9105930
		地積	2546.91 ㎡

地番	⑥68-2		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	2.188	0.997	2.181436
		合計	2.181436
		合計面積	1.0907180
		地積	1.09 ㎡

地番	⑥68-3		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	1.363	0.099	0.134937
②	1.466	0.097	0.142202
③	19.510	0.098	1.911980
④	19.414	0.094	1.824918
		合計	4.014035
		合計面積	2.0070175
		地積	2.00 ㎡

地番	⑥68-4	
公簿	合計面積	差引
2578.01	2550.3083285	28.90167
	地積	28.00 ㎡

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/

061855

COPY

請求番号：6-2

登記年月日：平成12年3月15日

これは図面に記録されている事項を証明した書面である。
令和8年6月29日
神戸地方法務局西宮支局
登記官

建物図面
各階平面図

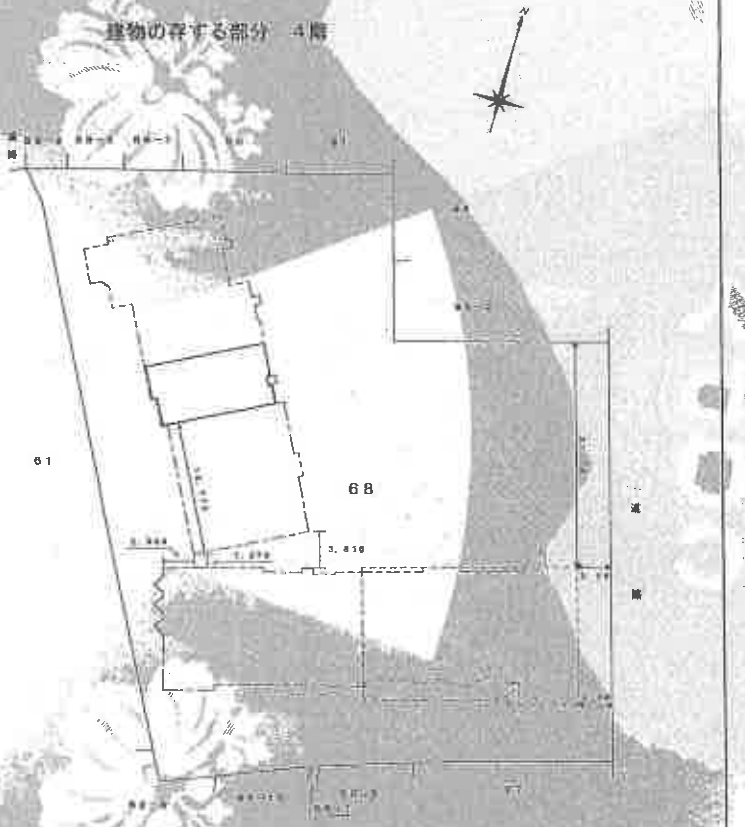
'12.3.15 各階平面図

不動産番号	甲陽園若江町8-403
建物の所在	西宮市甲陽園若江町68番地

建物の番号 403

建物の存する部分 4階





求積表

0.500	×	3.200㎡	1.600000
10.965	×	5.900㎡	64.693500
0.335	×	3.195㎡	1.070325
0.335	×	1.770㎡	0.592950
		合計	67.956775
		面積	67.95㎡

作製者 [redacted]

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小していま

請求番号：6-4 (1/2)

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。
令和8年6月29日
神戸地方法務局西宮支局
登記官
[redacted]

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12年1月15日

建物図面
各階平面図

12.3.15

各階平面図

不動産番号

建物の所在 西宮市甲陽園若江町６８番地

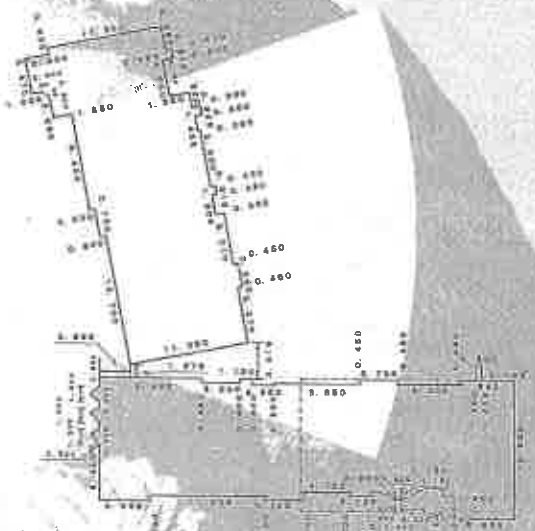
建物の番号 甲陽園南シティハウス

求積表

0.460	×	3.260	=	1.499600
10.850	×	6.800	=	73.780000
0.800	×	0.600	=	0.480000
2.400	×	3.470	=	8.328000
3.750	×	2.585	=	9.693750
0.600	×	0.600/2	=	0.180000
0.800	×	0.825	=	0.660000
11.600	×	9.400	=	109.040000
0.150	×	1.455	=	0.218250
0.350	×	5.600	=	1.960000
0.815	×	0.450	=	0.366750
11.450	×	2.700	=	30.915000
11.650	×	12.700	=	147.955000
2.260	×	0.450	=	1.017000
0.500	×	1.500	=	0.750000
9.900	×	11.500	=	113.850000
1.150	×	0.650	=	0.747500
3.700	×	0.450	=	1.665000
5.150	×	13.500	=	69.525000
3.800	×	0.200	=	0.760000
18.550	×	10.200	=	189.210000
7.200	×	10.850	=	78.120000
1.500	×	0.900/2	=	0.675000
1.500	×	0.900/2	=	0.675000
1.500	×	0.900/2	=	0.675000
2.900	×	1.150	=	3.335000
4.700	×	0.450	=	2.115000
2.100	×	0.750	=	1.575000
(6.300	+	4.600) ×	0.350/2	= 1.732500
1.850	×	0.750	=	1.387500
(3.800	+	0.600) ×	0.800/2	= 1.760000
0.650	×	2.100	=	1.365000
4.950	×	0.500	=	2.475000
0.850	×	0.350	=	0.297500

合計 851.677500
面積 851.67㎡

4階・5階（同型階）

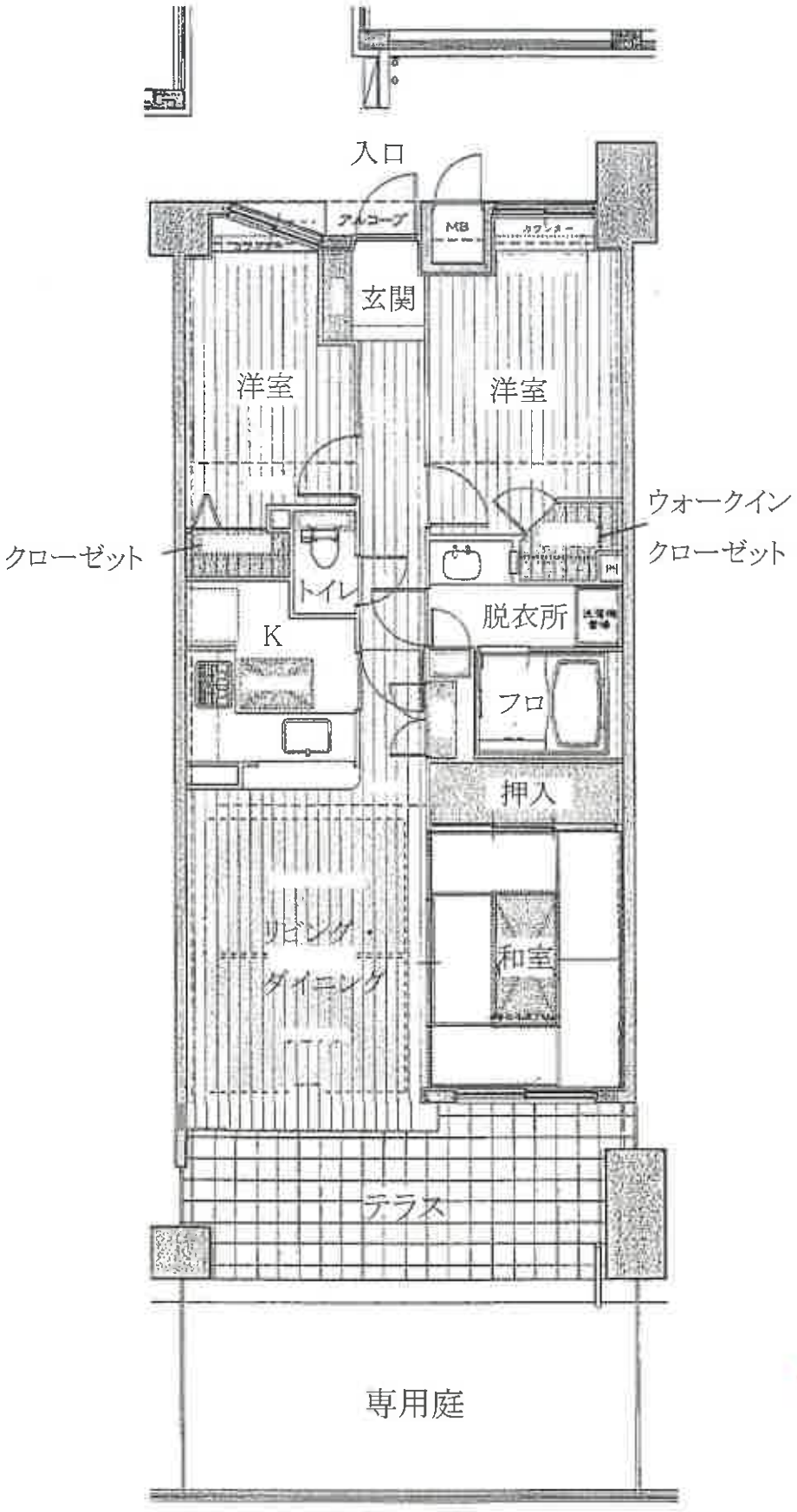


作製者 [redacted]

縮尺 1/500

請求番号：6-4

間取概略図



令和８年（ケ）第 43 号

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

