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（ヌ）第　　２８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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	21, 290, 000 17, 032, 000	一括	4, 258, 000	237, 577	83, 518
1	19, 350, 000				
2	1, 940, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　西宮市甲陽園西山町

　　地　　番　　２番６０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９０．０７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分７３分の６６

２　所　　在　　西宮市甲陽園西山町　２番地６０

　　家屋　番号　　２番６０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造瓦葺５階建

　　床　面　積　　１階　　７１．３１平方メートル
　　２階　１５５．８４平方メートル
　　３階　　５１．９０平方メートル
　　４階　　５５．５０平方メートル
　　５階　　２８．７７平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　７１．３１平方メートル
　　２階　１５５．８４平方メートル
　　３階　　５１．９０平方メートル
　　４階　約７８．５０平方メートル
　　５階　　２８．７７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の２８

令和　8年（ヌ）第　　28号

物　件　明　細　書

令和　8年10月14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】
本件共有持分権者A及び売却対象外の共有持分を有するB、C、D、E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1，2】
本件土地、建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《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。

11

令和　８年（ヌ）第　　２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　西宮市甲陽園西山町

　　地　　番　　２番６０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９０．０７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分７３分の６６

２　所　　在　　西宮市甲陽園西山町　２番地６０

　　家屋　番号　　２番６０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造瓦葺５階建

　　床　面　積　　１階　　７１．３１平方メートル
　　２階　１５５．８４平方メートル
　　３階　　５１．９０平方メートル
　　４階　　５５．５０平方メートル
　　５階　　２８．７７平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　７１．３１平方メートル
　　２階　１５５．８４平方メートル
　　３階　　５１．９０平方メートル
　　４階　約７８．５０平方メートル
　　５階　　２８．７７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の２８

令和　８年(ヌ)第　　２８号
令和　８年　８月１３日受理
令和　８年　９月２８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（ヌ）第　　２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　西宮市甲陽園西山町

　　地　　番　　２番６０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９０．０７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分７３分の６６

２　所　　在　　西宮市甲陽園西山町　２番地６０

　　家屋　番号　　２番６０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造瓦葺５階建

　　床　面　積　　１階　　７１．３１平方メートル
　　２階　１５５．８４平方メートル
　　３階　　５１．９０平方メートル
　　４階　　５５．５０平方メートル
　　５階　　２８．７７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の２８

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	兵庫県西宮市甲陽園西山町４番７０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　　■その他の者 上記の者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　　７１．３１平方メートル ２階　１５５．８４平方メートル ３階　　５１．９０平方メートル ４階　約７８．５０平方メートル ５階　　２８．７７平方メートル
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	■建物共有者Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ　　□その他の者 上記の者が本建物を住居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

（占有関係用（単独））

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■Ａ、Ｂ（物件１土地共有者兼物件２建物共有者） ■Ｃ、Ｄ、Ｅ（物件２建物共有者）
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Ａ、■Ｄ）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		■Ａ、Ｂにつき共有持分権　■Ｃ、Ｄ、Ｅにつき使用借権　□
占有開始時期		年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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　差押えの対象について

差押えの対象は、物件１土地につきＡ持分７３分の６６、物件２建物につきＡ持分１００分の２８である。

2　物件１土地について

東側及び西側で道路に接している。

物件１全体として、東側への下り急傾斜地である。この急傾斜を利用して物件２建物が建てられている。

東側道路から階段を上った先に物件２建物の１階玄関がある。１階玄関の敷地面は、東側道路より約７メートル高位にある。

西側道路とほぼ等高に物件２建物の５階玄関がある。

道路面、建物の配置状況から、地積測量図と概ね符合するものと思われる。

3　物件２建物について

４階、５階は約２０年くらい前にリフォームしたとのことである。

２階和室横の縁側の壁が腐食していた。

３階の屋上テラスには苔が生えており、防水機能の劣化がうかがえる。

築３９年を経過する建物であり、定期的なメンテナンスがなされた様子はうかがえず、相応の劣化が見受けられた。

（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
■A（本件共有者）、■D （物件２建物共有者）	1　共有者間の関係は、Aから見て、Bは妻、C、D、Eは子です。物件１土地は、A、Bの共有、物件２建物はA、B、C、D、Eの共有です。物件２建物には、共有者A、B、C、D、Eが住んでいます。C、D、Eは物件１土地の持分を持っていませんが、物件１土地の敷地利用について、金銭的なやり取りはありません。 2　元々は１世帯用住宅でしたが、２０年くらい前に４階、５階をリフォーム、増築して、キッチン、風呂を付け、２世帯で生活できる仕様になりました。１階と５階に玄関がありますが、内部では繋がっています。 3　３階屋上テラスから雨漏りがあり、応急処置をしています。２階和室横の縁側の壁が腐食しています。定期的なメンテナンスはあまりできていません。 4　以前、猫を多数飼っており、直近は小型犬を１匹飼っていました。内壁、床等にペットによる傷みがあります。 5　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8月21日（金） 11：30－11：40	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aに対し照会書交付
R8年8月21日（金） 12：10－12：20	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9月2日（水） 9：20－10：20	物件所在地	立入調査、写真撮影、A、Dから聴取、評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

■ 令和 8年 9月 2日
目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

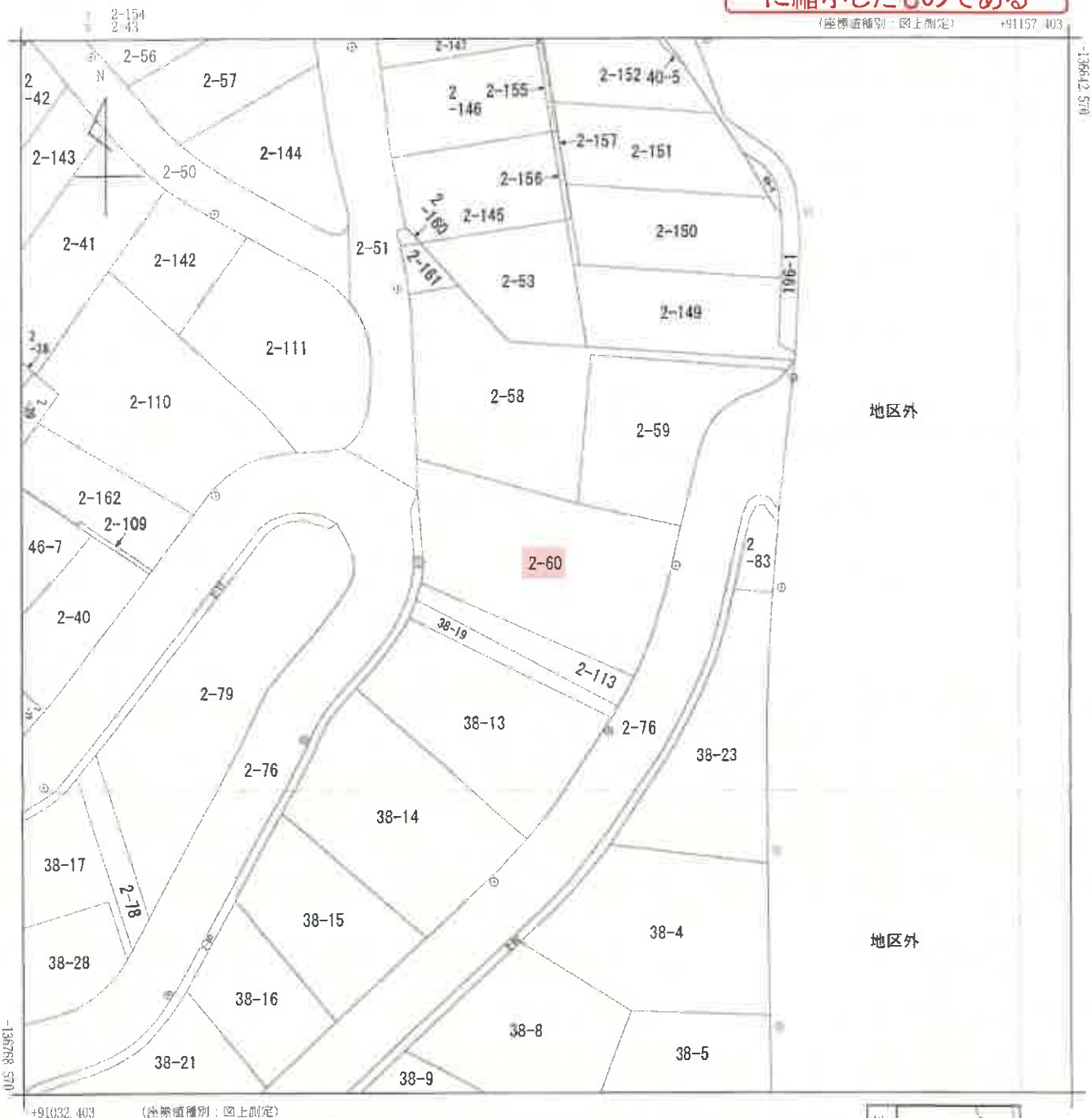
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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	甲陽園西山町

請求部分	所在	西宮市甲陽園西山町				地番	2番60		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年9月2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8月21日
神戸地方法務局西宮支局
登記官 [redacted]

請求番号：3-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和59年3月16日

これは図面に記録されている内容を証明した謄本である。
令和8年8月21日　神戸地方法務局西宮支局　登記官

（枚目）

前 2-60 後・新

5P. 3 16

地積測量図

地番	2-60　2-113
土地の所在	西宮市甲陽園西山町

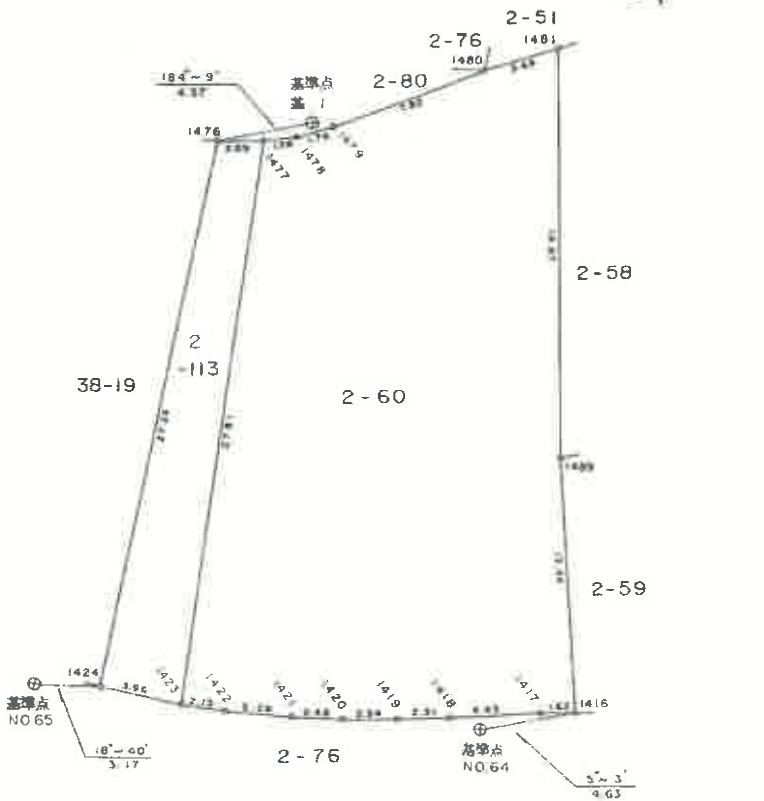
チバン：　2-　60

NO.	ヒョウシキ	X	Y	ヘンチョウ
1481	コノエ釘	-137035.192	91327.934	3.695
1480	明示板	-137038.887	91327.961	7.826
1479	〃	-137046.686	91328.616	1.766
1478	〃	-137048.452	91328.614	1.589
1477	〃	-137050.021	91328.360	27.813
1423	〃	-137061.332	91353.769	2.137
1422	〃	-137059.406	91354.696	3.200
1421	〃	-137056.421	91355.848	2.461
1420	〃	-137054.074	91356.588	2.543
1419	〃	-137051.633	91357.300	2.511
1418	〃	-137049.200	91357.922	4.430
1417	〃	-137044.880	91358.902	1.627
1416	コンクリート杭	-137043.305	91359.309	12.445
1489	〃	-137040.562	91347.170	19.971
		バイメンセキ	980.145285	
		メンセキ	490.072642	

チバン：　2-　113

NO.	ヒョウシキ	X	Y	ヘンチョウ
1477	明示板	-137050.021	91328.360	2.098
1476	コンクリート杭	-137052.048	91327.820	27.242
1424	〃	-137064.823	91351.881	3.969
1423	明示鋲	-137061.332	91353.769	27.813
		バイメンセキ	165.728134	
		メンセキ	82.864067	

基準点		
基 1	-137047.480	91328.151
NO.64	-137047.926	91358.900
NO.65	-137067.830	91350.865



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	[redacted]	5年 3月 16日作製	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

081556

請求番号：3-2

公開

登記年月日：昭和62年2月13日

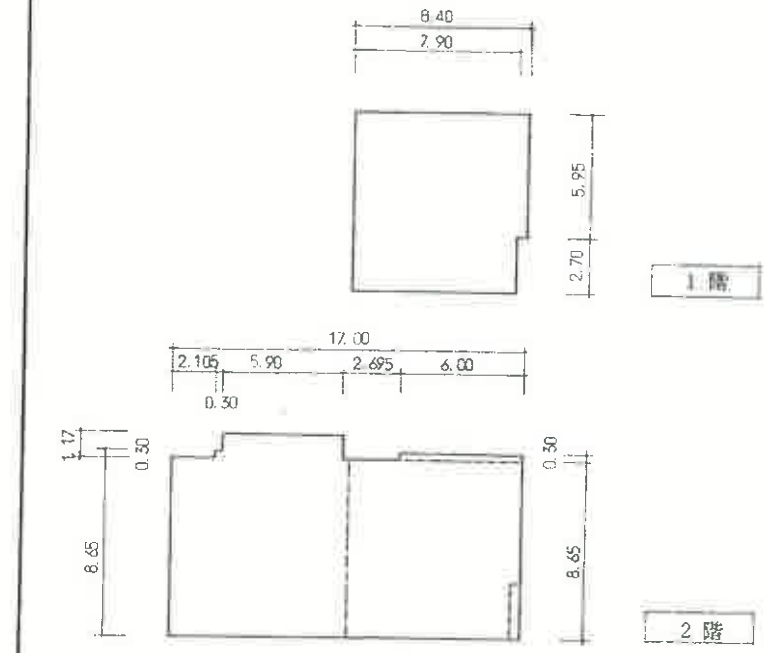
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月21日　神戸地方法務局西宮支局
登記官

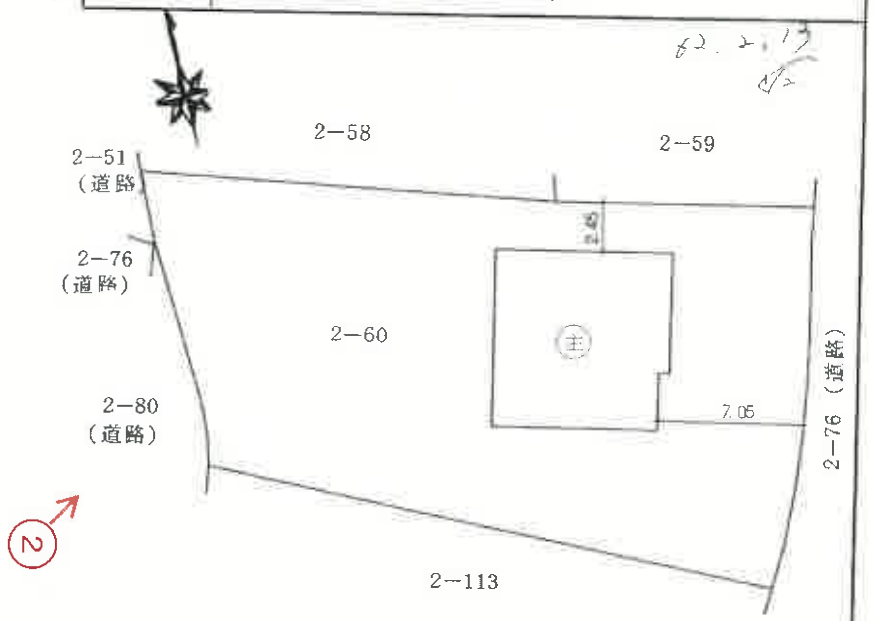
（ 3 枚目）

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	2番60
建物の所在	西宮市甲陽園西山町2番地60





[redacted]

作製者　（弘文堂印刷納）

平成62年2月10日作製

縮尺　1/250

申請人

縮尺　1/250

[redacted]

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：[redacted]

1/20

公用

登記年月日：昭和62年2月13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。
令和8年8月21日　神戸地方法務局西宮支局
登記官

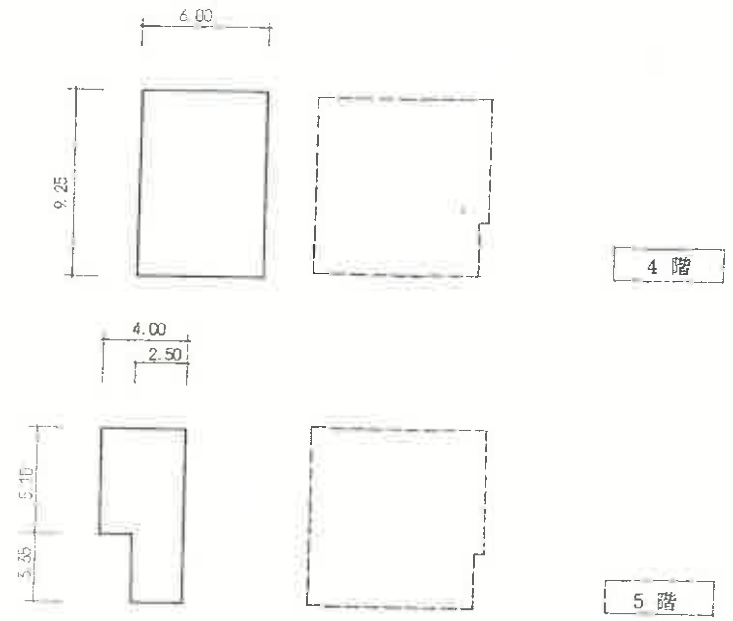
（10枚目）

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	2番60
建物の所在	西宮市甲陽園西山町2番地60

62 2 13
(0/2)



求積計算

1階	71.31㎡			
5.95	×	8.40	=	49.9800
2.70	×	7.90	=	21.3300
		合計		71.3100
2階	155.84㎡			
1.17	×	5.90	=	6.9030
0.30	×	0.30	=	0.0900
0.30	×	6.00	=	1.8000
8.65	×	17.00	=	147.0500
		合計		155.8430
3階	51.90㎡			
8.65	×	6.00	=	51.9000
4階	55.50㎡			
9.25	×	6.00	=	55.5000
5階	28.77㎡			
5.10	×	4.00	=	20.4000
3.35	×	2.50	=	8.3750
		合計		28.7750

作製者 [redacted]　昭和62年2月10日作製

（私文書印刷済）

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

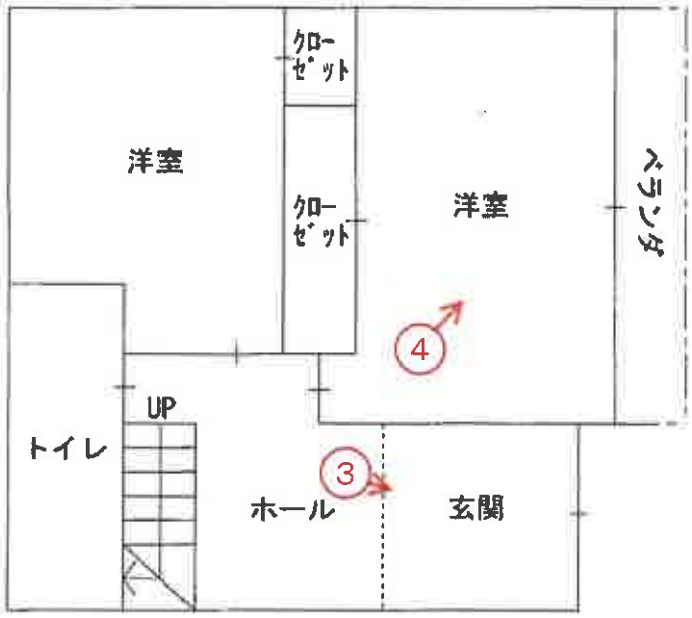
縮尺 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

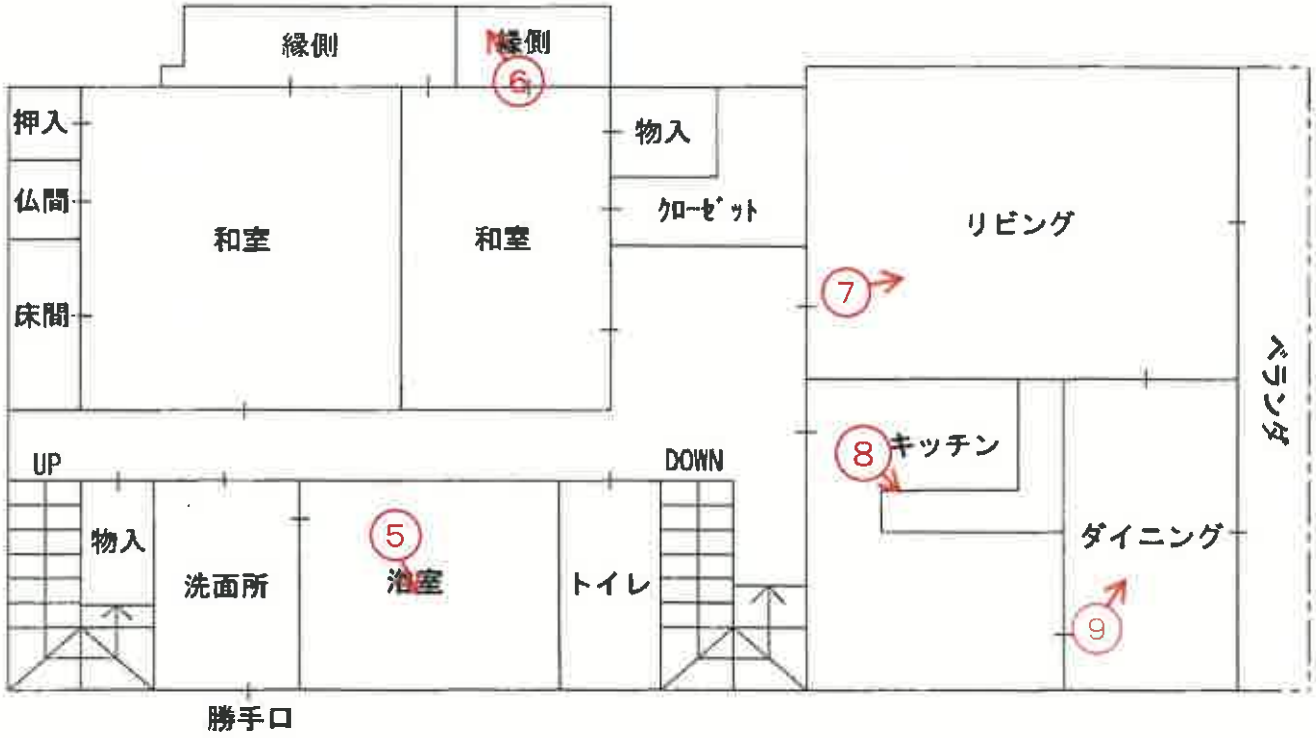
請求番号：3-0

建物間取略図

1階



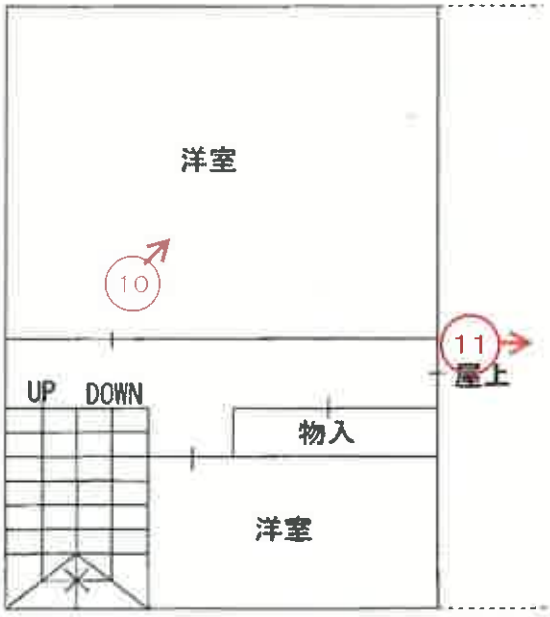
2階



令和8年（ヌ）第28号

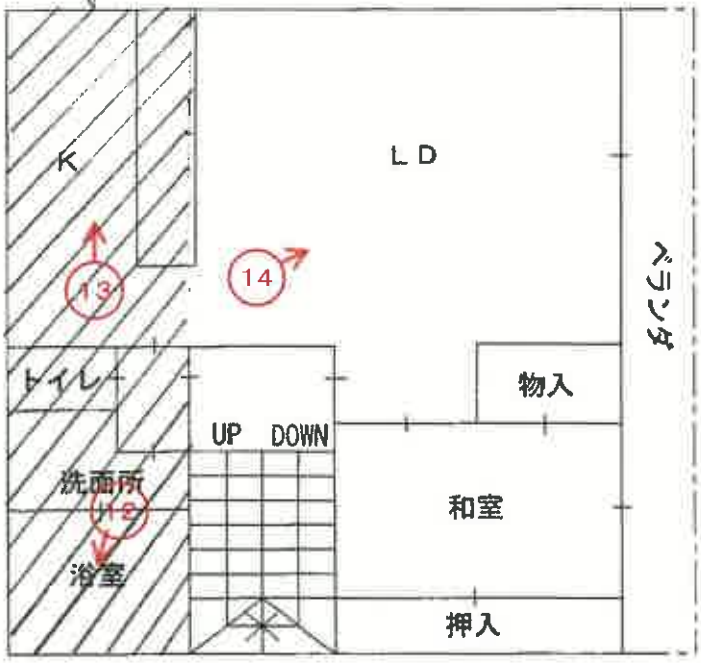
建物間取略図

3階



未登記増築部分（約23㎡）

4階



5階



令和8年（ヌ）第28号

①



②





③



④



⑤



⑥



7



8

⑨



⑩



⑪



⑫





⑬



⑭



15

令和 8 年 （ヌ） 第 28 号
令和 8 年 9 月 2 日現地調査
令和 8 年 9 月 24 日評　　価

神戸地方裁判所
尼崎支部　御中

評　　価　　書

＜土地・建物用＞

評価人　　不動産鑑定士

田中 計機

第１　評価額

一　括　価　格	
金21,290,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金19,350,000円
物件２（建物）	金1,940,000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	特記事項欄参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	床面積　1階　71.31㎡ 2階　155.84㎡ 3階　51.90㎡ 4階　約78.50㎡ 5階　28.77㎡ 延　約386.32㎡
	特記事項		
	・物件1の共有持分73分の66を評価（売却）対象とする。 ・物件2の共有持分100分の28を評価（売却）対象とする。 ・物件2の4階西側部分に未登記増築部分（約23㎡/浴室・洗面所・トイレ・キッチン部分）が存する（建物間取略図参照）。当該部分は20年程前に増築したという関係人の陳述がある。		

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	阪急電鉄線　甲陽園駅の北西方　約500m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	全体的に南東方に下り勾配の地勢の中、高台に位置する中規模一般住宅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	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	第1種高度地区、風致地区（東六甲地区）
画地条件	規模　490.07 ㎡の　ほぼ整形地 東側間口約18.8m、奥行約30m（平均）	
接面道路の状況	南東側　約8m市道 西側　約7.5m市道	
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	・埋蔵文化財包蔵地（徳川大坂城東六甲採石場）に指定されている。 ・南東方に向かって下り急傾斜地になっており、1階の平均地盤面は南東側市道より目視で7m程度高位に位置し、玄関口まで階段が設置され往来できる構造になっている。また、5階の平均地盤面は西側市道と概ね等高に位置している。 ・西側に柱が錆びたカーポート（車2台分）が存する。	

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62年1月11日 新築 経過年数　　40 年程度 経済的残存耐用年数　　5 年程度
仕　　様	構　造　：　鉄筋コンクリート造 屋　根　：　瓦葺 外　壁　：　モルタル等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　クロス等 床　　：　タタミ・フローリング等 設　備　：　ビルトインエアコン その他：　特になし
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：　附属資料建物間取図のとおり
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。 ・異なる時期の数年前に複数の猫と小型犬が飼われていたことから、クロス壁に一部損傷が認められる。また、2階リビングの床に緩みが感じられた。 ・2階北西側の縁側の壁について腐食している箇所が認められるほか、3階屋上テラスには苔が生えており防水機能の劣化がうかがえた。また、外壁の汚れが散見された。 ・定期的なメンテナンスがなされた様子はうかがえない建物である。

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	182,000	0.68	490.07	0.80	48,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（西宮-57）

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/㎡)

229,000 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 126 ≒ 182,000

◇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（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/ 101 × 100/ 125 × 100/ 100 ≒ 100/ 126

イ 個別格差：二方路、地勢に劣る等（0.68）

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	200,000	約　386.32	0.12	9,270,000

ウ 現価率

経過年数　40年、経済的残存耐用年数 5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)　≒ 0.12

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	48,520,000	0.10	敷地占有利益	4,850,000

(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×共有持分
1	48,520,000	-4,850,000		0.70	0.70	×66/73　19,350,000
2	9,270,000	+4,850,000	1.00	0.70	0.70	×28/100　1,940,000
一括価格（合計）						21,290,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　共有持分を対象とすることによる築年数の経過した物件の市場性を考慮（▲30%）

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-57）

所在	：	西宮市甲陽園西山町３６番２ 「甲陽園西山町２－１７」
価格	：	229,000円/㎡
位置	：	阪急電鉄線「甲陽園」駅より道路距離400m
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	169㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	西側幅員7.4m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	：	中規模一般住宅を中心とする山手の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：	45,341,270円	（×66/73）
物件２：	21,785,020円	（×28/100）

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

令和　8年（ヌ）第　　28号

物　件　目　録

1　所　　在　　西宮市甲陽園西山町

地　　番　　2番60

地　　目　　宅地

地　　積　　490．07平方メートル

共有者　A　持分73分の66

2　所　　在　　西宮市甲陽園西山町　2番地60

家屋　番号　　2番60

種　　類　　居宅

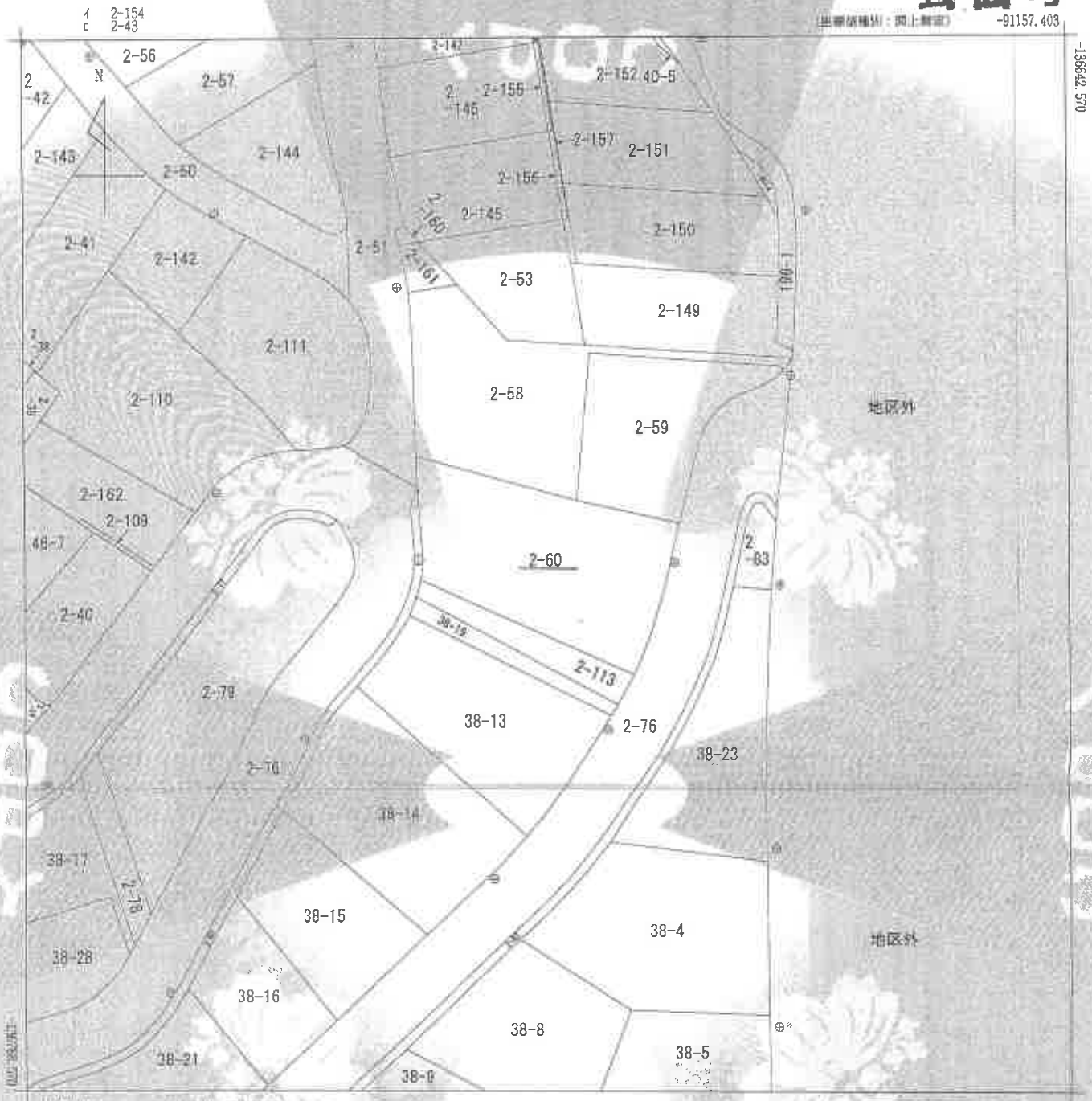
構　　造　　鉄筋コンクリート造瓦葺5階建

床　面　積　　1階　　71．31平方メートル
2階　155．84平方メートル
3階　　51．90平方メートル
4階　　55．50平方メートル
5階　　28．77平方メートル

共有者　A　持分100分の28


対象不動産及び地価公示地等の位置図
甲山墓園
甲山町
甲山
308.8
北山貯水池
神呪寺
甲山森林公園
270
197
甲陽園目神山町
対象不動産
地価公示標準地
山陽新幹線
六甲トンネル
甲陽園西山町
甲陽園山王町
甲陽園東山町
新甲陽町
89
39
風川
甲陽園駅
甲陽園本庄町
神園町
獅子ケ口町
甑岩町
西平町
美作町
71
番町
松風
阪急甲陽線
神原
満池谷墓地
奥畑
六軒町東山
五月ケ丘
国土地理院地図を基に加筆、作成
約１：１０，０００
200m
0
200
400
600
国土地理院

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を単純にした不動産登記法第14条第1項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。

最初の表示	所在	西宮市甲陽園迫山町					地番	2番60			
地図の縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和58年9月2日			備付年月日(登図)					訂正事項		

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6月3日

神戸地方法務局

[redacted] [redacted] [redacted]

地図整理番号：M36360

(1/1)

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。
（神戸地方法務局西宮支局管轄）
令和8年6月3日　神戸地方法務局

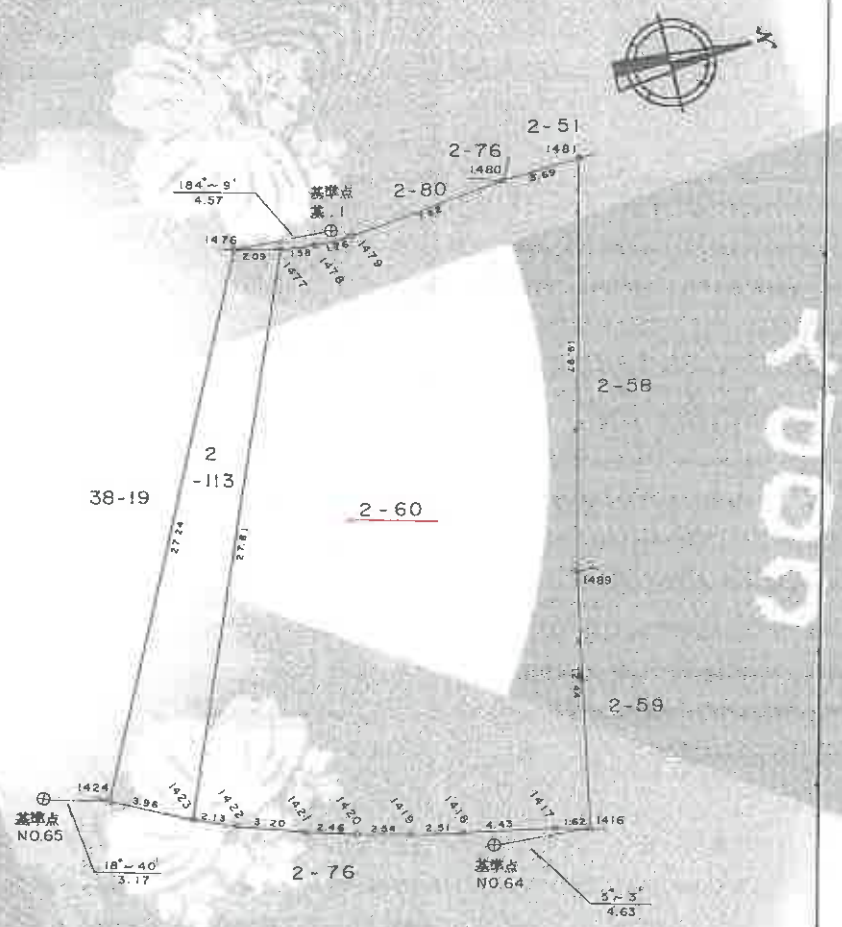
登記年月日　昭和59年3月16日

前 2-60 後・新

59. 3. 16

地積測量図

地番	2-60　2-113
土地の所在	西宮市甲陽園西山町



チバン；　2-　60

NO.	ヒョウシキ	X	Y	ヘンチョウ
1481	マノエ釘	-137035.192	91327.934	3.695
1480	明示板	-137038.887	91327.961	7.826
1479	〃	-137046.686	91328.616	1.766
1478	〃	-137048.452	91328.614	1.589
1477	〃	-137050.021	91328.360	27.813
1423	〃	-137061.332	91353.769	2.137
1422	〃	-137059.406	91354.696	3.200
1421	〃	-137056.421	91355.848	2.461
1420	〃	-137054.074	91356.588	2.543
1419	〃	-137051.633	91357.300	2.511
1418	〃	-137049.200	91357.922	4.430
1417	〃	-137044.880	91358.902	1.627
1416	コンクリート杭	-137043.305	91359.309	12.445
1489	〃	-137040.562	91347.170	19.971
		ﾊﾞｲﾒﾝｾｷ	980.145285	
		メンセキ	490.072642	

チバン；　2-　113

NO.	ヒョウシキ	X	Y	ヘンチョウ
1477	明示板	-137050.021	91328.360	2.098
1476	コンクリート杭	-137052.048	91327.820	27.242
1424	〃	-137064.823	91351.881	3.969
1423	明示板	-137061.332	91353.769	27.813
		ﾊﾞｲﾒﾝｾｷ	165.728134	
		メンセキ	82.864067	

基準点		
基.1	-137047.480	91328.151
NO.64	-137047.926	91358.900
NO.65	-137067.830	91350.865

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

59年3月15日作製

061556

地図整理番号：M36362

A4に縮小

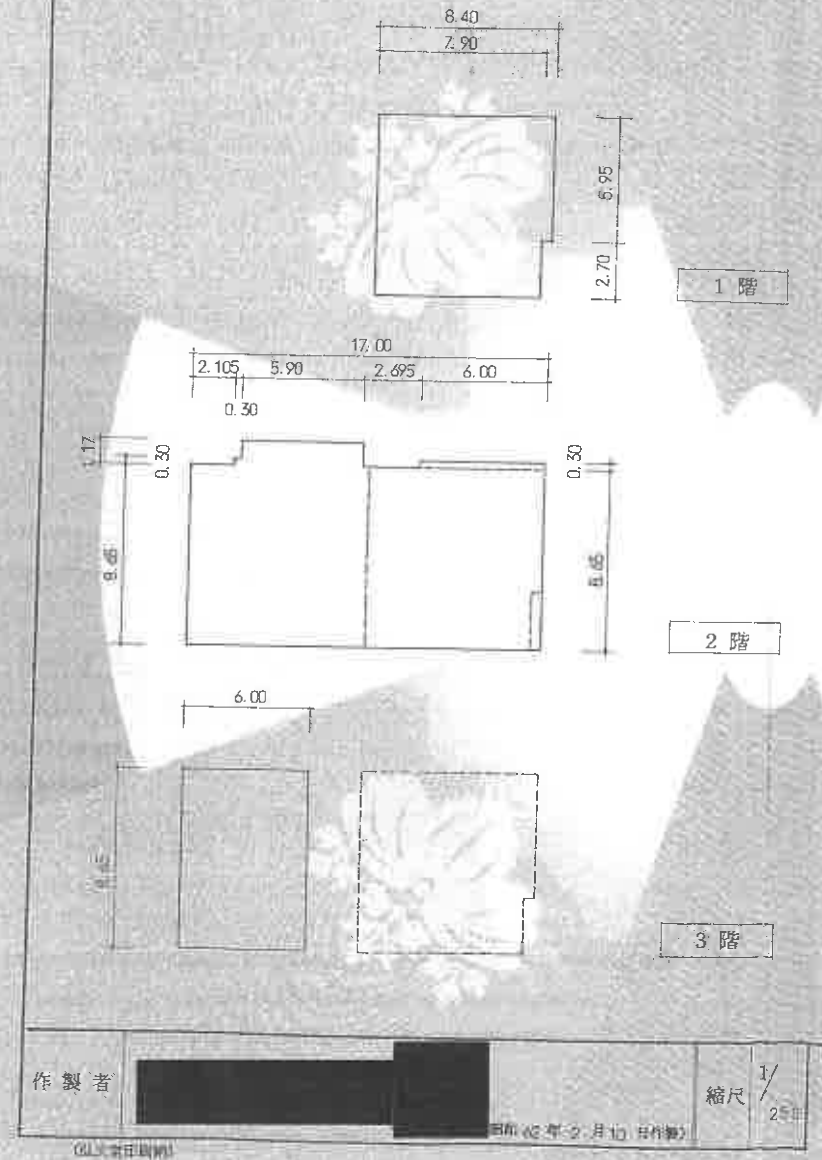
登記年月日：昭和62年2月13日

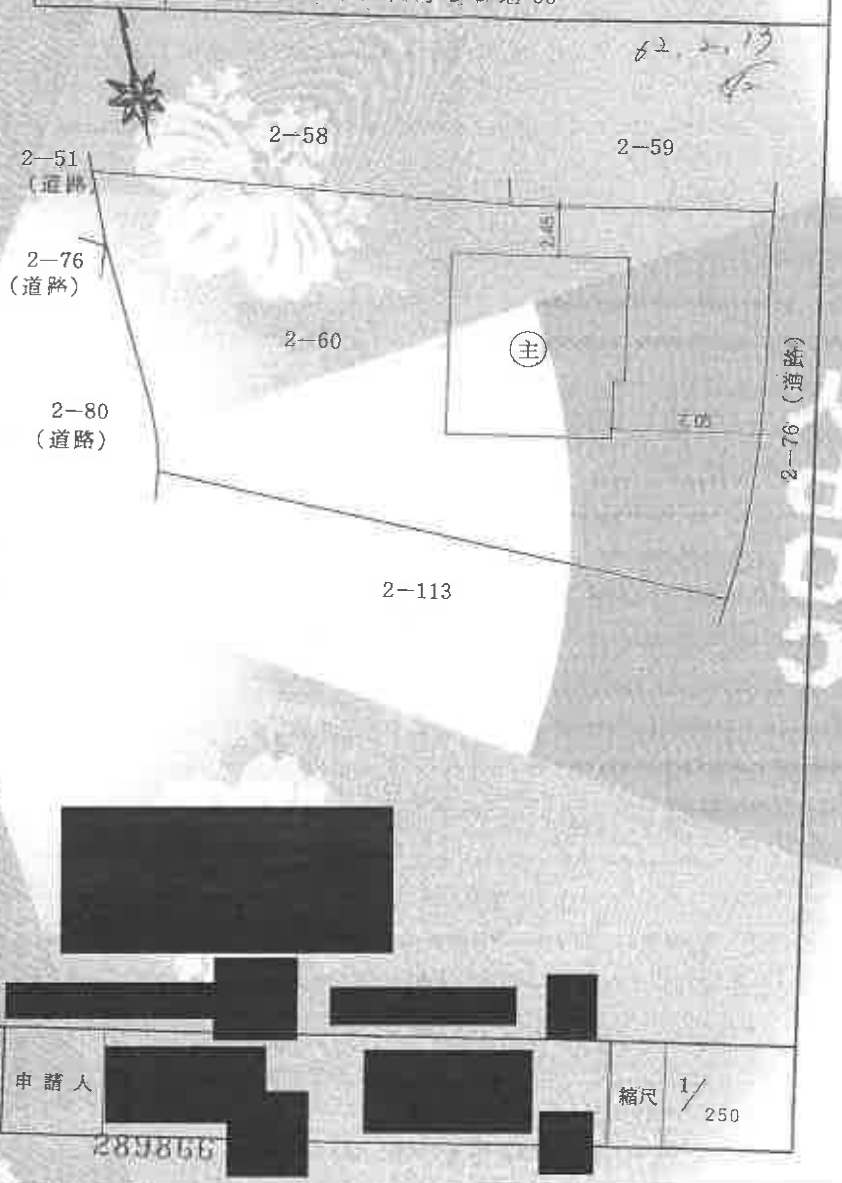
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局西宮支局管轄）
令和8年6月3日　神戸地方法務局

各階平面図

家屋番号	2番60
建物の所在	西宮市甲陽園西山町2番地60

建物図面
各階平面図





作製者　[redacted]　縮尺 1/250

申請人　[redacted]　縮尺 1/250

289866

地図整理番号：M36361

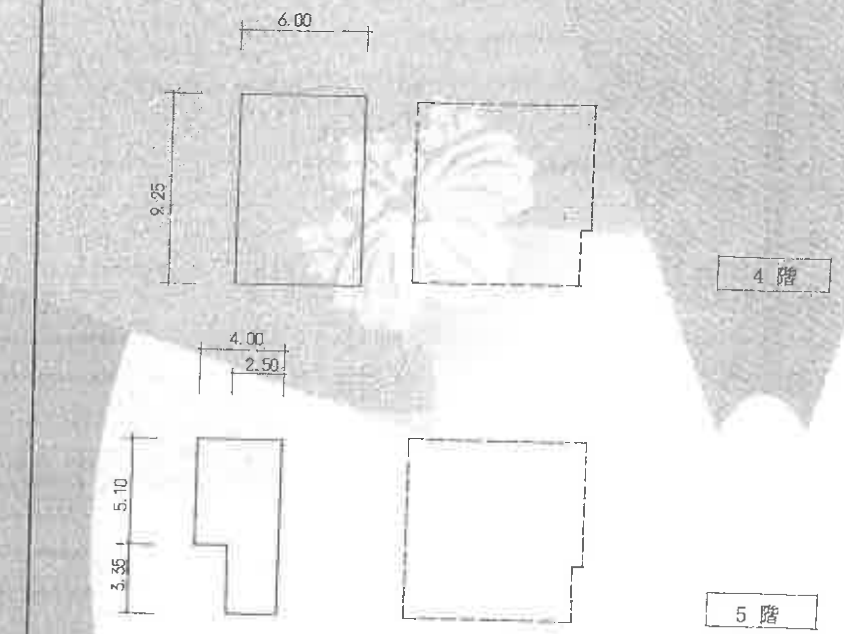
COPY

A4に縮小

登記年月日　昭和62年2月13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。
（神戸地方法務局西宮支局管轄）
令和8年6月3日　神戸地方法務局

各階平面図



建物図面
各階平面図

家屋番号	2番60
建物の所在	西宮市甲陽園西山町2番地60

62.2.3

求積計算

1階	71.31㎡			
5.95	×	8.40	＝	49.9800
2.70	×	7.90	＝	21.3300
		合計		71.3100
2階	155.84㎡			
1.17	×	5.90	＝	6.9030
0.30	×	0.30	＝	0.0900
0.30	×	6.00	＝	1.8000
8.65	×	17.00	＝	147.0500
		合計		155.8430
3階	51.90㎡			
8.65	×	6.00	＝	51.9000
4階	55.50㎡			
9.25	×	6.00	＝	55.5000
5階	28.77㎡			
5.10	×	4.00	＝	20.4000
3.35	×	2.50	＝	8.3750
		合計		28.7750

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

昭和62年2月10日作製

（甲文室印鑑紙）

申請人 [redacted]　縮尺 1/

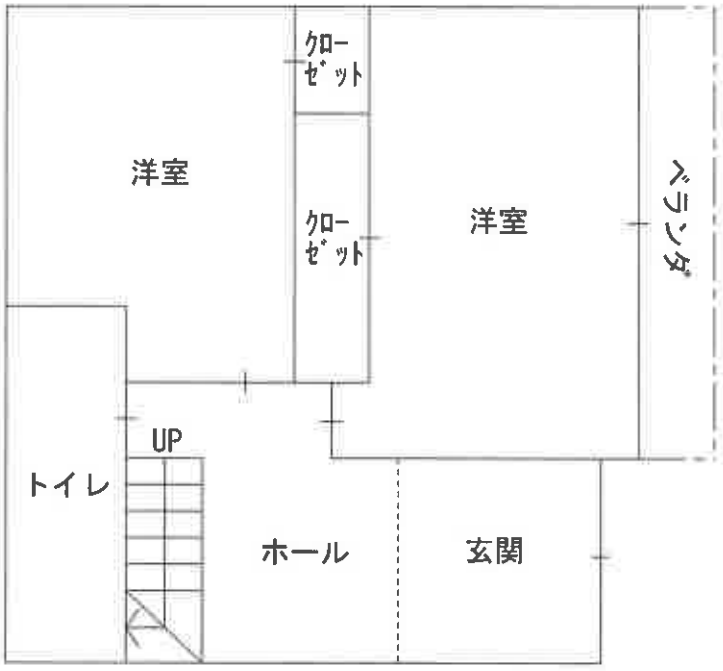
289867

地図整理番号　M36361　(2/2)

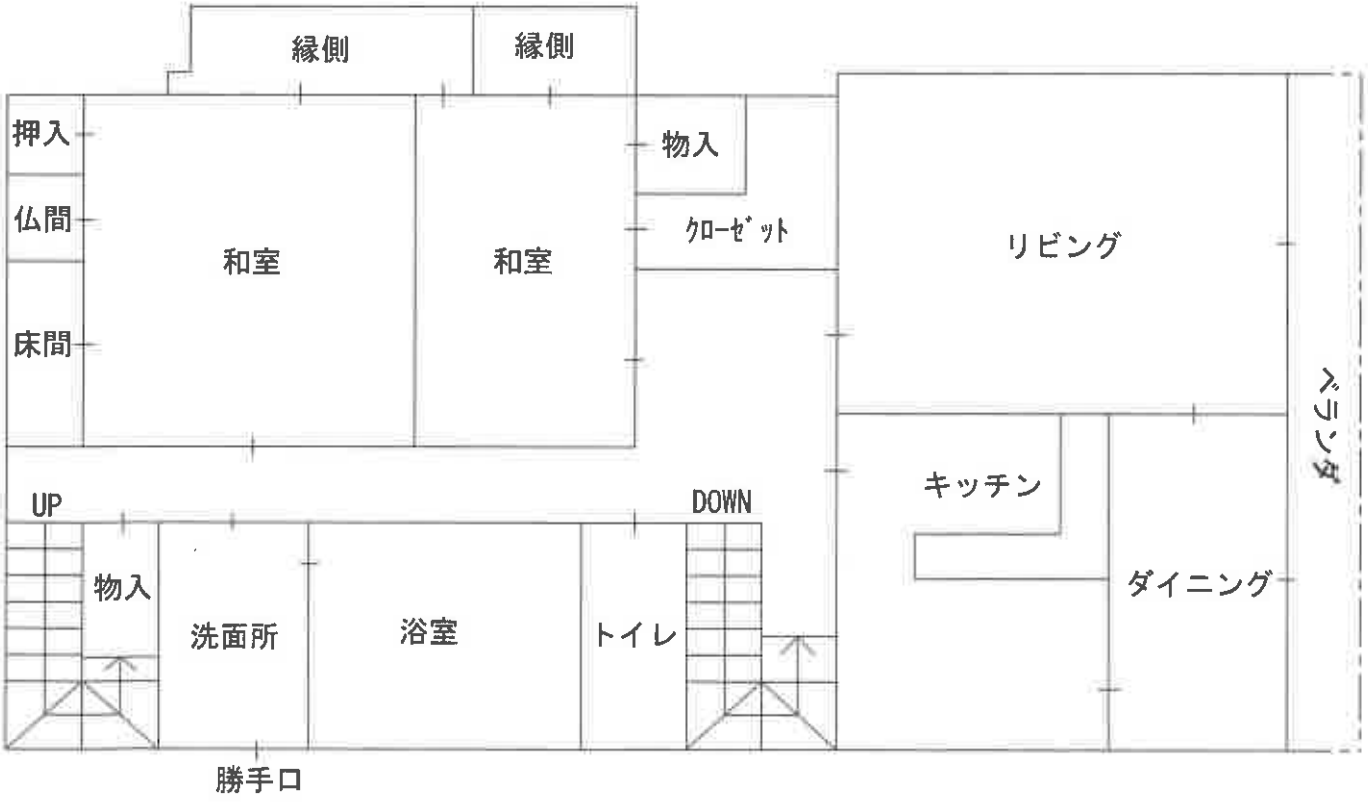
A4に縮小

建物間取略図

1階



2階

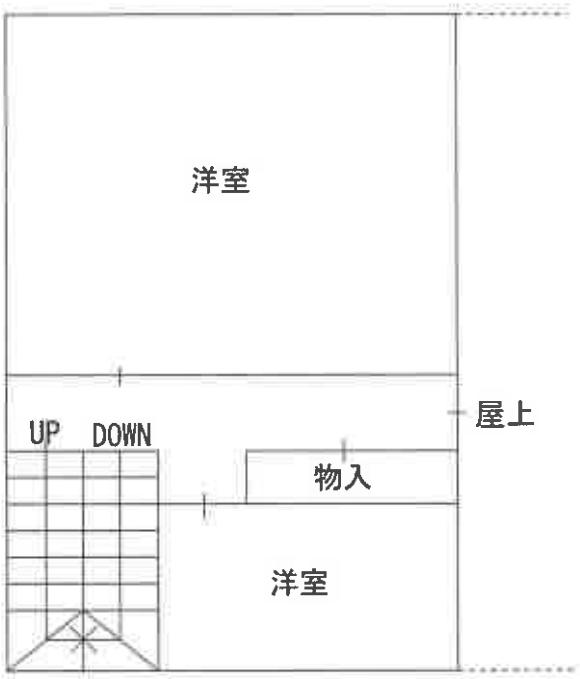


令和8年（ヌ）第28号

建物間取略図

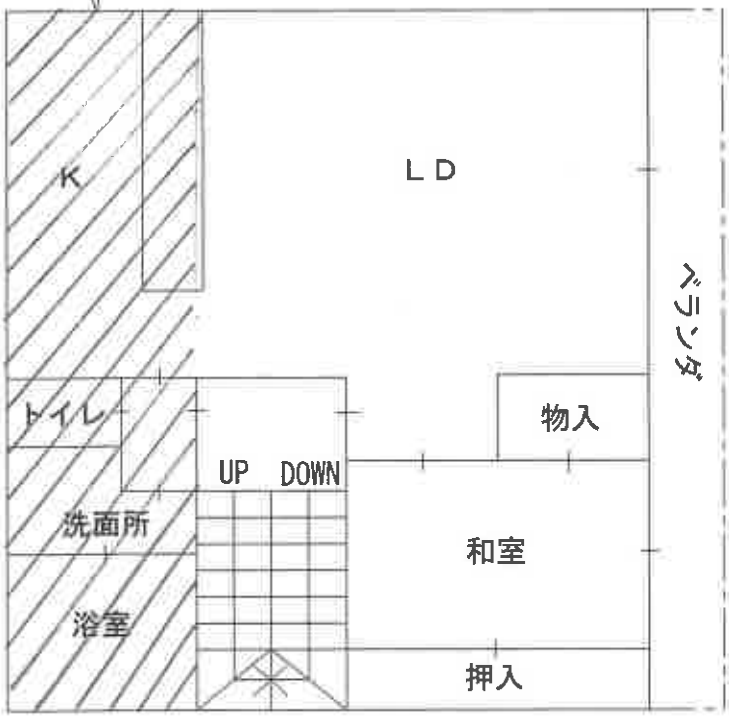


3階

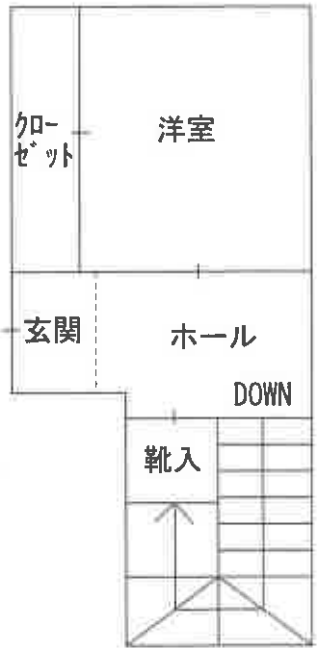


未登記増築部分（約23㎡）

4階



5階



令和8年（ヌ）第28号

参　考　写　真

令和８年（ヌ）第２８号

・東方より対象物件を撮影



・南東方より対象物件を撮影



参　考　写　真

令和８年（ヌ）第２８号

・南西方より対象物件を撮影



・北西方より対象物件を撮影

