

## 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、入札が無効となる場合があります**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 (<http://bit.sikkou.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。

## ご 注 意

本件は、物件2の売却であり、物件1（物件2の敷地）は売却の対象とはなっていません。

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日  
 神戸地方裁判所尼崎支部競売係  
 裁判所書記官 濱 井 啓 行

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16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 6年 6月 6日 午前10時00分 場 所 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 6年 4月16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

2 所 在 西宮市南越木岩町 197番地

家屋 番号 197番

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 31.16平方メートル  
2階 31.67平方メートル  
3階 29.81平方メートル

(現況)

種 類 居宅



## 物件明細書

令和 6年 2月22日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 福島 直美

---

---

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番197番）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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。

---

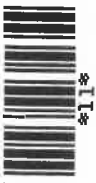
---

5 その他買受けの参考となる事項

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

2 所 在 西宮市南越木岩町 197番地

家屋 番号 197番

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 31.16平方メートル  
2階 31.67平方メートル  
3階 29.81平方メートル

(現況)

種 類 居宅



令和5年(ヌ)第27号  
令和5年12月26日受理  
令和6年1月23日提出

## 現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大島俊宏(印)

(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 所 在 西宮市南越木岩町  
地 番 197番  
地 目 宅地  
地 積 51.79平方メートル
- 2 所 在 西宮市南越木岩町 197番地  
家屋 番号 197番  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 31.16平方メートル  
2階 31.67平方メートル  
3階 29.81平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	兵庫県西宮市南越木岩町14番13号												
<b>土 地</b>	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)												
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)												
その他の事項													
<b>建 物</b>	物件2												
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:				
{	種類:												
	構造:												
	床面積:												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として利用し占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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(3枚目)」のとおり												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	年( )第	号		保管開始日	年	月	日
[	地方裁判所	支部	年( )第	号									
	保管開始日	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の状態は土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有状況は、表札に債務者の姓が漢字で表示されており、債務者宛ての郵便物の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりと判断した。
  
- 物件1土地について
- 1 物件1土地を概測したところ、建物図面における数量とほぼ同じであった。
- 2 物件1土地は、南側隣地から約2メートル高位に位置すると思われる(写真②)。
  
- 物件2建物について
- 1 物件2建物は登記上の種類が「居宅・車庫」となっているが、現況は「居宅」のため、2枚目のとおりと判断した(写真①)。
- 2 物件2建物の状態は、目視で確認したところ
  - (1) 3階北側洋室の天井にひびがあった(写真⑨)。
  - (3) 3階北側洋室の壁クロスにひびがあった。
  - (4) 3階南側洋室の壁クロスにひびがあった。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあるとは思うが、特段損傷は確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目 )

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 家族で住んでいます。 2 損傷箇所や水回り等で不具合はありません。 3 ペットは飼っていません。 4 タバコは吸いません。 5 過去に事件又は事故はありません。 6 ソーラーパネルはありません。 7 リフォームはしていません。 8 天井のひびは経年劣化ではないでしょうか。 9 壁の黄ばみも自然になったものだと思います。 10 1階は以前お店として使用していました。 11 第三者に貸したことはありません。

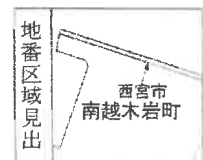
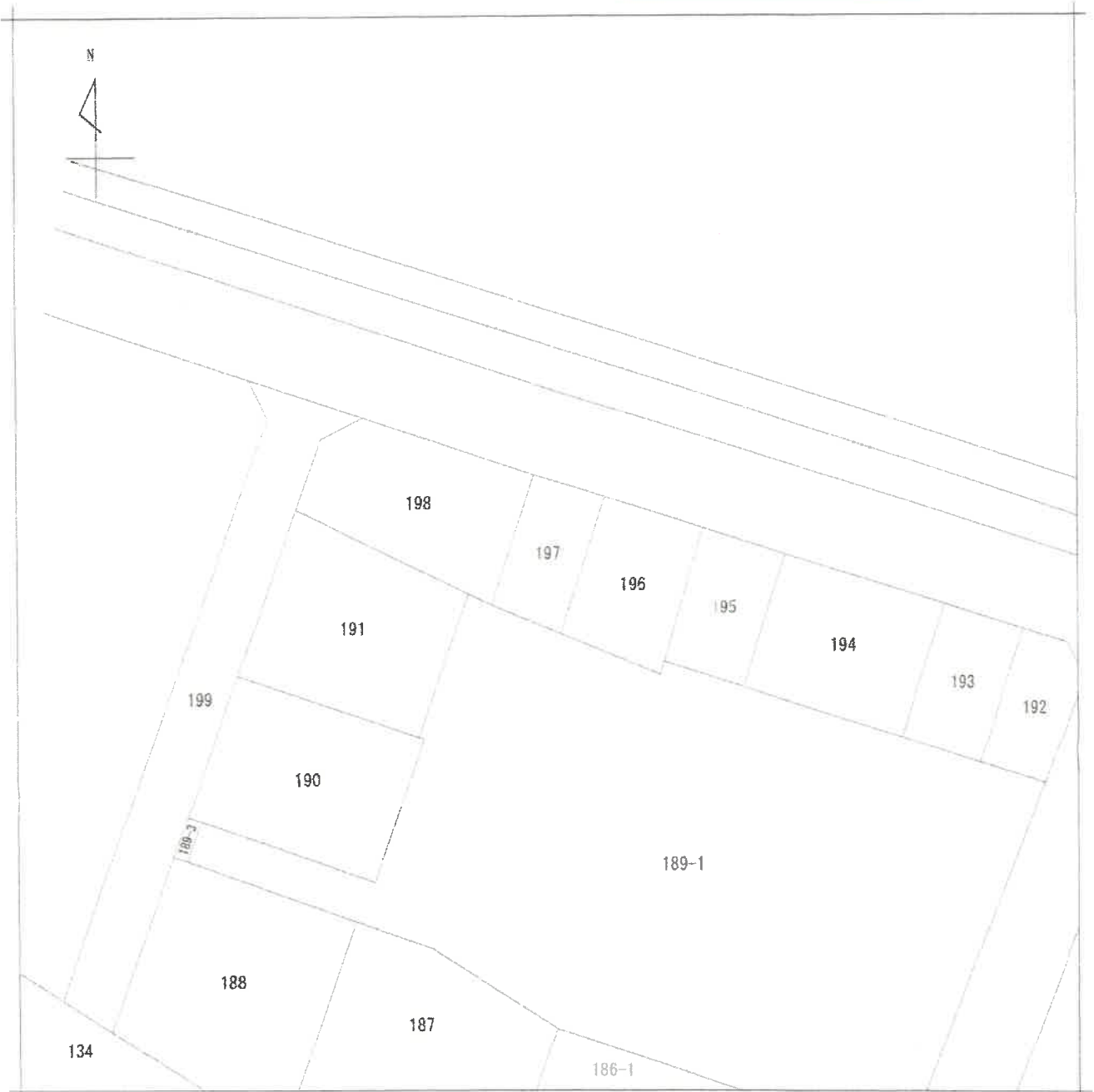
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年12月27日(水) 13:15-13:45	神戸地方法務局 西宮支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R5年12月27日(水) 14:40-15:10	物件所在地	外観確認、写真撮影、債務者に通知文書及び照会書(94円切手添付返信用封筒)の手交
R6年1月12日(金) 9:40-10:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者から事情聴取及び評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月12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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人の立会いの下、解錠技術者が解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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	西宮市南越木岩町		地番	197番	
出力尺	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	
作成年月日	昭和48年11月		備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図	

請求番号：6-1  
(1/1)

(6枚目)

公用

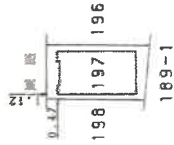
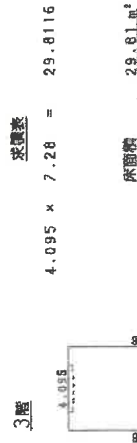
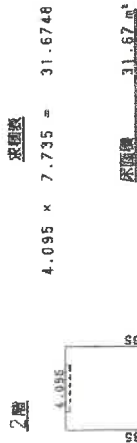
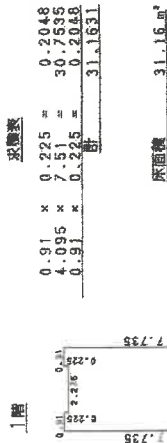
登記年月日：平成10年7月28日

建築物図面

各階平面図

家屋番号	197番
建築物の所在	西宮市南越木岩町197番地

H10-7-28



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者



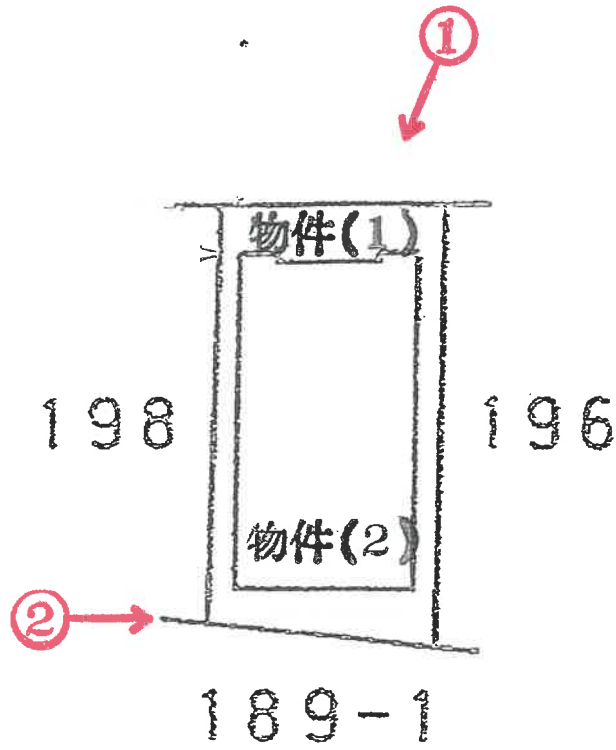
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(大塚土地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図



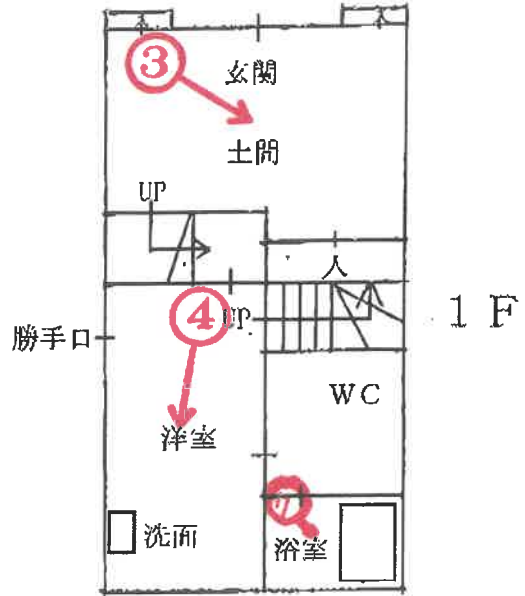
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和5年(又)第27号

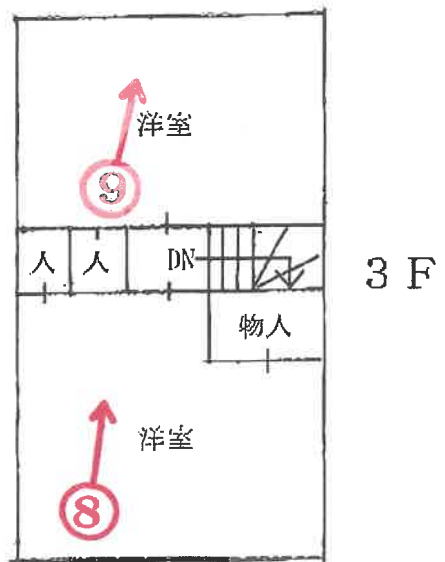
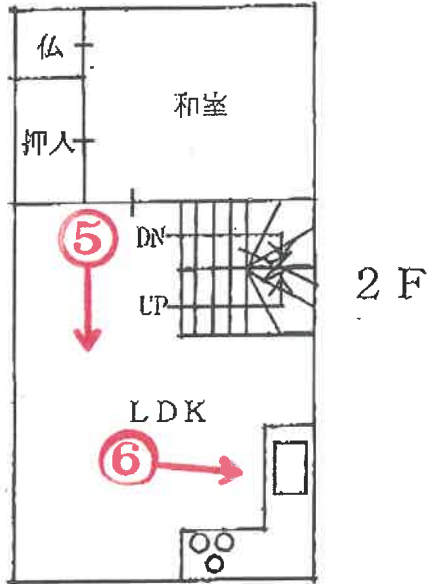
(8枚目)



# 建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和5年(又)第27号

(9枚目)



①



②

(10枚目)



③



④

(11枚目)



⑤



⑥

(12枚目)



⑦



⑧

(13枚目)

⑨



(14枚目)

令和 5 年 (又) 第 27 号  
令和 6 年 1 月 15 日 評 価  
令和 6 年 1 月 18 日 補 充

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

# 補 充 書

<土地・建物 各個別に評価>

既提出評価書（令和5年（又）第27号・以下、「先の評価書」という）にかかる各物件について、個別に売却する場合の価格を補充する。

評価人 不動産鑑定士

澤田 良一

第1 評価額

個別（売却）価格	
物件1（土地）	金1,290,000円
物件2（建物）	金5,550,000円

- 1 個別（売却）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）を行うことが相当でない認められるので、個別に売却する場合の価格である。
- 2 物件1の価格は、土地利用権等の付着する土地として個別に売却する場合の価格であり、物件2の価格は、土地利用権等付建物として個別に売却する場合の価格である。
- 3 評価額の判定は「別紙」のとおりである。

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き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。



## 評価額の判定

土地については、先の評価書で求めた建付地価格に土地利用権等の負担のある土地であることを考慮し、建物については、先の評価書で求めた建物価格に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、下記のとおり個別売却の場合の評価額を求めた。

## (1) 土地利用権等価格及び当該制約を考慮した底地価格

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合・当該権利等を考慮した底地割合		土地利用権等価格・底地価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	15,410,000	0.60	法定地上権	9,250,000
個別の場合 1	15,410,000	0.20	法定地上権の制約を考慮した個別売却の底地割合	3,080,000

## (2) 個別（売却）価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
個別の場合 1	3,080,000			0.60	0.70	1,290,000
個別の場合 2	2,080,000	+9,250,000	1.00	0.70	0.70	5,550,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： <物件1>

個別売却により取得した土地（法定地上権の制約のある土地）所有者は、建物所有者から賃借料を収受し得ることとなるが、土地賃貸借契約に際して、権利金等の一時金が収受できないので賃料等の合意が困難となることが予想されること、底地の価格は賃料徴収権を基礎としたものとみることができることなどから、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を施した。

<物件2>

個別売却により取得した建物（法定地上権付建物）所有者は、土地所有者と賃貸借契約を要すること、この場合、借地権設定対価相当額の権利金等の負担は不要であるので賃料等の合意が困難となることが予想されること、また、そもそも土地付建物として機能している物件の個別の売却市場を考慮することなどから、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を施した。市場性修正率の判断にあたっては、いわゆる借地権付建物の市場性の減価を限度として考慮することが相当と判断した。

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。

令和 5 年 ( 又 ) 第 27 号  
令和 6 年 1 月 12 日 現地調査  
令和 6 年 1 月 15 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

澤田良一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金12,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金4,310,000円
物件2(建物)	金7,930,000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 地目積	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	下記以外、同左。 種類：居宅
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 ( 物件 1 )

位置・交通	阪急電鉄線 苦楽園口駅の北西方 約350m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	当市市街地北西部に位置し、通称「北夙川通り」の南東方背後に所在する。付近は中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域となっている。	
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2種高度地区
画地条件	・登記数量 51.79 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北側 約5.8m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	・接面道路とほぼ等高、南側隣接地より約2m高位にある。 ・北西端付近の道路上に電柱が存する。	

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) 平成10年7月18日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 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 : I Hキッチン 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・室内では、内壁クロス等のひび割れ箇所等が視認できた。</li> </ul>

## 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	348,000	0.95	51.79	0.90	15,410,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (西宮-16)

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/㎡)  
 $351,000 \times 105/100 \times 100/101 \times 100/105 \doteq 348,000$

◇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 (1.01)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/103 \times 100/99 \times 100/103 \times 100/100 \doteq 100/105$

イ 個別格差：地勢劣る等 (0.95)

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	140,000	92.64	0.16	2,080,000

ウ 現価率

経過年数 26年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 31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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \doteq 0.16$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	15,410,000	0.60	法定地上権	9,250,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	15,410,000	-9,250,000		1.00	0.70	4,310,000
2	2,080,000	+9,250,000	1.00	1.00	0.70	7,930,000
一括価格(合計)						12,240,000

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-16)  
所 在 : 西宮市松風町38番2  
「松風町5-3」  
価 格 : 351,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 阪急電鉄線「苦楽園口」駅より道路距離450m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 176m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南西側幅員10m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200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和5年度)  
物件1 : 10,860,880円  
物件2 : 2,129,270円

## 第7 附属資料

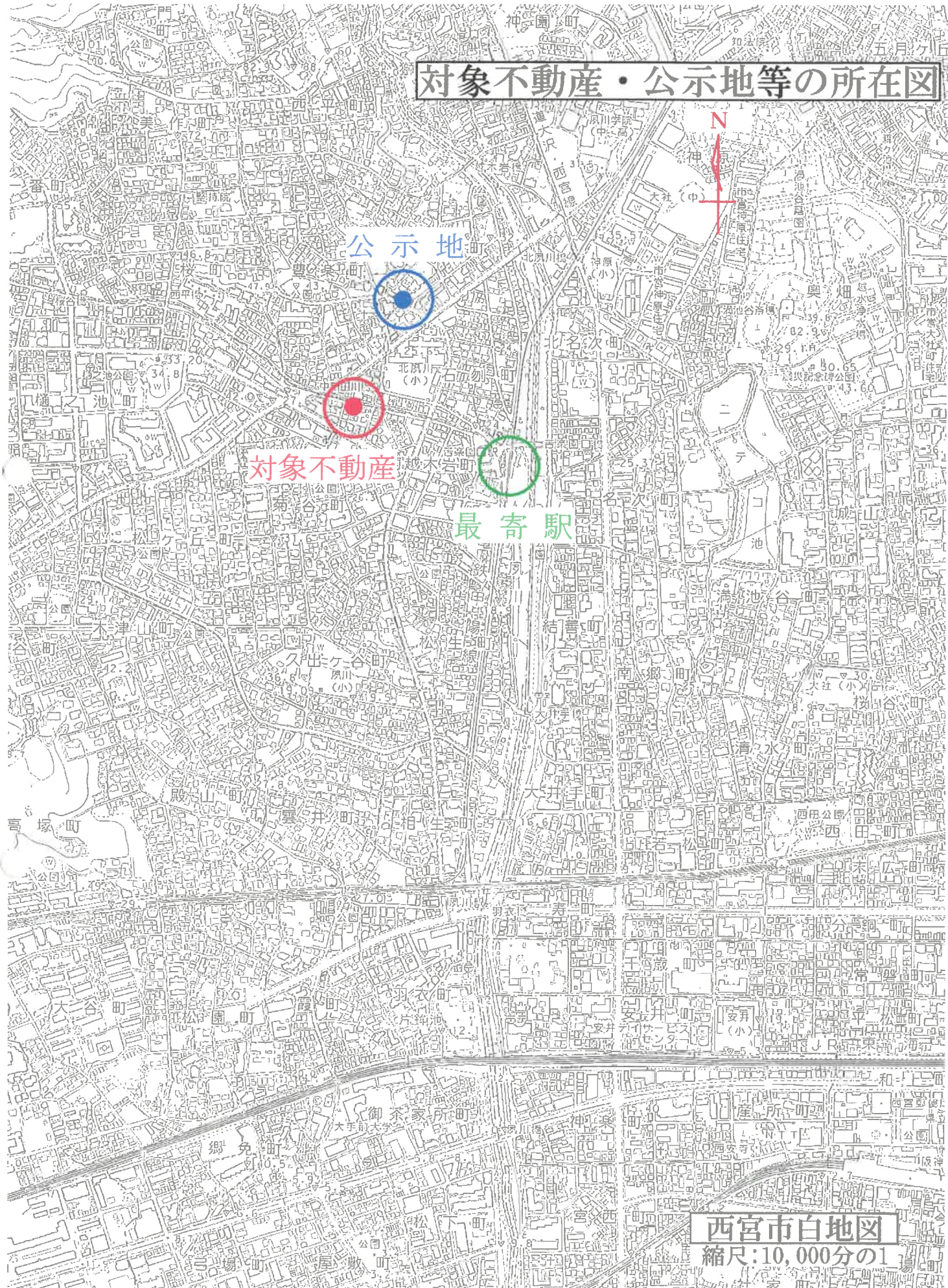
- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

## 物件目録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 西宮市南越木岩町   |
|   | 地 番   | 197番   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 51.79平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 西宮市南越木岩町 197番地                                     |
|   | 家屋 番号 | 197番   |
|   | 種 類   | 居宅・車庫  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 31.16平方メートル<br>2階 31.67平方メートル<br>3階 29.81平方メートル |

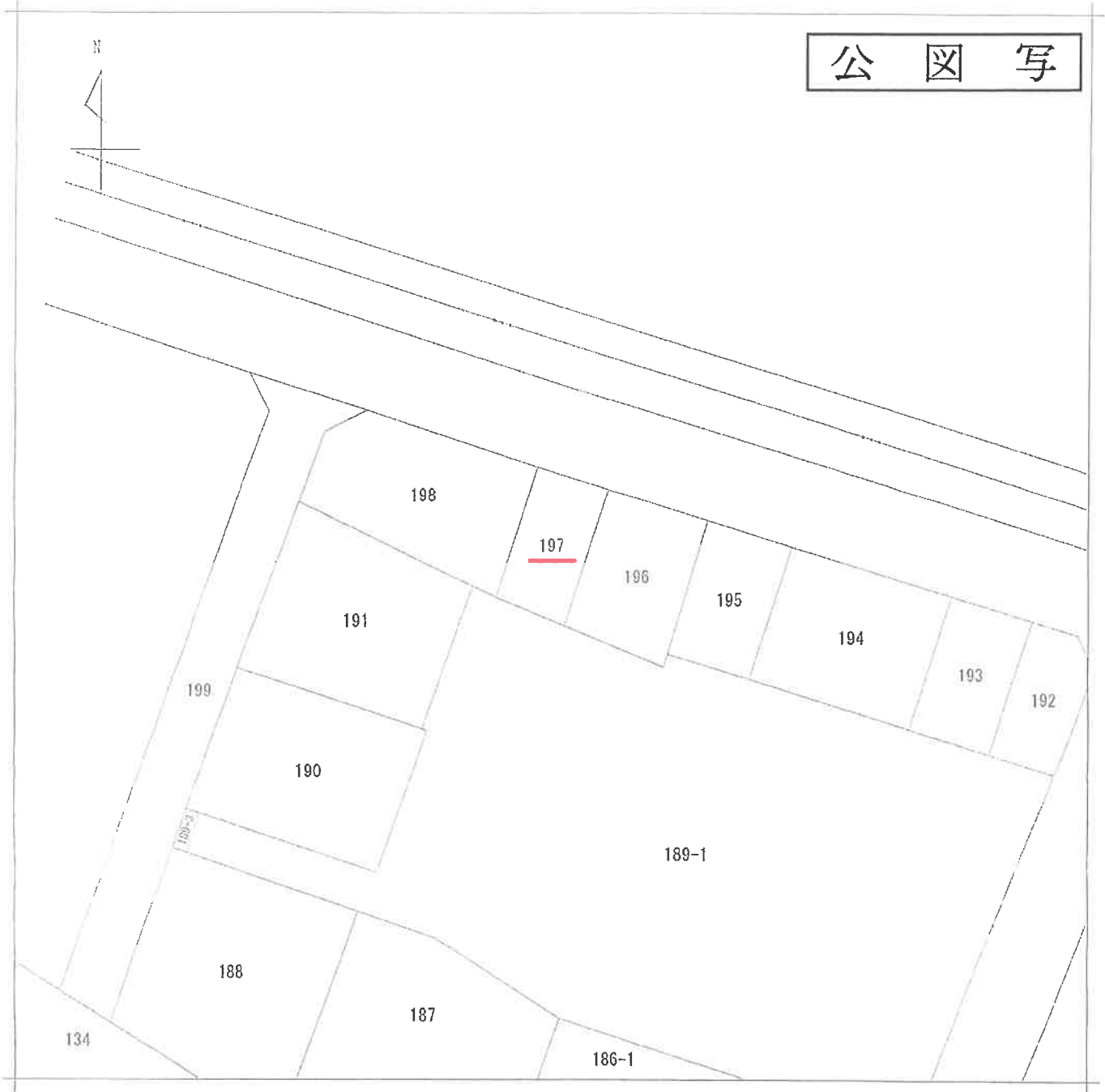
# 対象不動産・公示地等の所在図



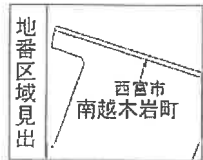
西宮市白地図

縮尺:10,000分の1

# 公 図 写



(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信え付けられるまでの間、これに代わるものとして信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。



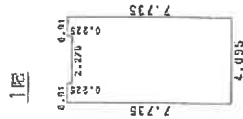
請求部	所在	西宮市南越木岩町				地番	197番			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年11月			備付年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：平成10年7月28日

# 建物図面 各階平面図

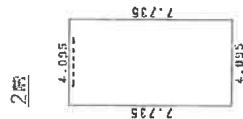
家屋番号	197番
建物の所在	西宮市南越木岩町197番地

# 各階平面図



床面積  
 $0.91 \times 0.225 = 0.2048$   
 $4.095 \times 7.51 = 30.7535$   
 $0.91 \times 0.225 = 0.2048$   
 計 31.1631

床面積 31.16 m<sup>2</sup>



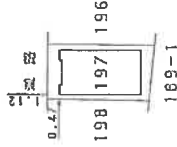
床面積  
 $4.095 \times 7.735 = 31.6748$

床面積 31.67 m<sup>2</sup>



床面積  
 $4.095 \times 7.28 = 29.8116$

床面積 29.81 m<sup>2</sup>



H10-7-28

製作者

10年 7月 15日(作製)

縮尺 1/250



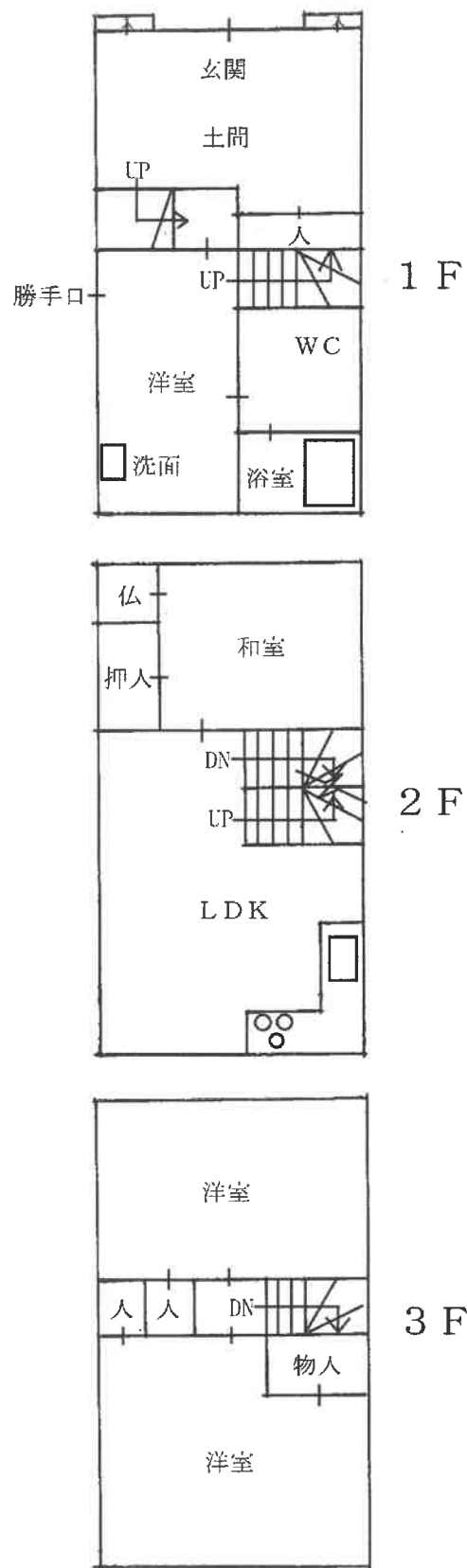
申請人

縮尺 1/500

(大抵土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

# 建物間取図



令和5年(又)第27号

現況写真

写真1



写真2

