

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 (<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 7 年 6 月 24 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 7 年 7 月 10 日から 令和 7 年 7 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 24 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 7 年 8 月 14 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 7 年 6 月 24 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 630, 000 2, 104, 000	一括	530, 000	29, 990	0
1	1, 010, 000				
2	1, 620, 000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 西宮市甲子園網引町
 地 番 43番2
 地 目 宅地
 地 積 37.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市甲子園網引町 43番地6、43番地1、43
 番地2、43番地3、43番地4、43番地5
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 197.01平方メートル
 2階 191.58平方メートル
 3階 67.17平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甲子園網引町 43番2の1
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 31.99平方メートル
 2階 30.77平方メートル
 3階 29.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 8 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 2】

賃借権

範 囲 1 階店舗部分（約 31.99 平方メートル）

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 月額 60,000 円（毎月末日までに翌月分支払）

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

- ・ 1 階店舗部分につき、売却対象外の共有持分を有する B からの賃借人 C が占有している。
- ・ 1 階店舗部分を除いたその他の部分につき、本件共有者 A 及び売却対象外の共有持分を有する 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, 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。



物 件 目 録

1 所 在 西宮市甲子園網引町
地 番 43番2
地 目 宅地
地 積 37.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市甲子園網引町 43番地6、43番地1、43
番地2、43番地3、43番地4、43番地5
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 197.01平方メートル
2階 191.58平方メートル
3階 67.17平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甲子園網引町 43番2の1
種 類 店舗兼居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 31.99平方メートル
2階 30.77平方メートル
3階 29.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和6年(ヌ)第56号
令和7年1月23日受理
令和7年 **3** 月 **7** 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 西宮市甲子園網引町
地 番 4 3 番 2
地 目 宅地
地 積 37.19 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2（一棟の建物の表示）

所 在 西宮市甲子園網引町 4 3 番地 6、4 3 番地 1、4 3
番地 2、4 3 番地 3、4 3 番地 4、4 3 番地 5
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 197.01 平方メートル
2 階 191.58 平方メートル
3 階 67.17 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 甲子園網引町 4 3 番 2 の 1
種 類 店舗兼住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 31.99 平方メートル
2 階 30.77 平方メートル
3 階 29.59 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県西宮市甲子園網引町2番19号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（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	☒ 土地所有者（共有） ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、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				
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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（共有） ☒ その他の者 上記の者らのうち建物所有者（共有）らは本建物の住居部分を空き家のまま利用し占有している。また、その他の者が、本建物の1階店舗部分を店舗として利用し占有している。 ☒ 「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（4枚目）」のとおり			
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			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階店舗部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C (占有者) ■B (共有者))の陳述/■提示文書(事業用建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年2月25日	
最初の	契約日	令和2年2月29日	
契約等	期間	令和2年2月29日から ☒ 令和4年2月28日まで2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	期間	令和4年3月1日から ☐ 令和 年 月 日まで2年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 建物所有者(共有者B) ☐ その他の者()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金60,000円(毎月末日までに翌月分支払) ☐ 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		Bから提出された事業用建物賃貸借契約書によれば、店舗部分の床面積は、約31.99㎡となっている。	
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

■本件物件について

- 1 本件物件の占有状況は、物件2建物の北東側の表札には借主の店の名前が表示されているが、住居部分にあたる南西側の入口付近には表札はないものの、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目及び3枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地は北東側道路に接面し、当該道路と等位の位置にある。
- 3 物件2建物は3階建ての連棟式建物で、1階の一部は店舗になっている。
- 4 物件2建物の1階店舗部分以外の室内の状態は動産類が残置されているものの、空き家となっている。
- 5 2階及び3階の床面がゆるく感じる場所がある。3階の床に立つと、少し傾斜していると感じられた。その他、築年数が古い建物なので、全体的に経年劣化相当の汚れやしみ等はあると思われるが、特段損傷は認められなかった。
- 6 店舗部分に関する事業用建物賃貸借契約書の契約条項等の詳細は当事者から提出がなく、不明である。

■債務者からの回答書の要旨

- 1 店舗部分の賃借人はCである。
- 2 家賃は月額60,000円。
- 3 家賃の滞納はない。
- 4 賃料の差押えはない。
- 5 建物に不具合等なし。
- 6 リフォームはしていない。
- 7 ペットの飼育はない。
- 8 過去に事件又は事故等はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

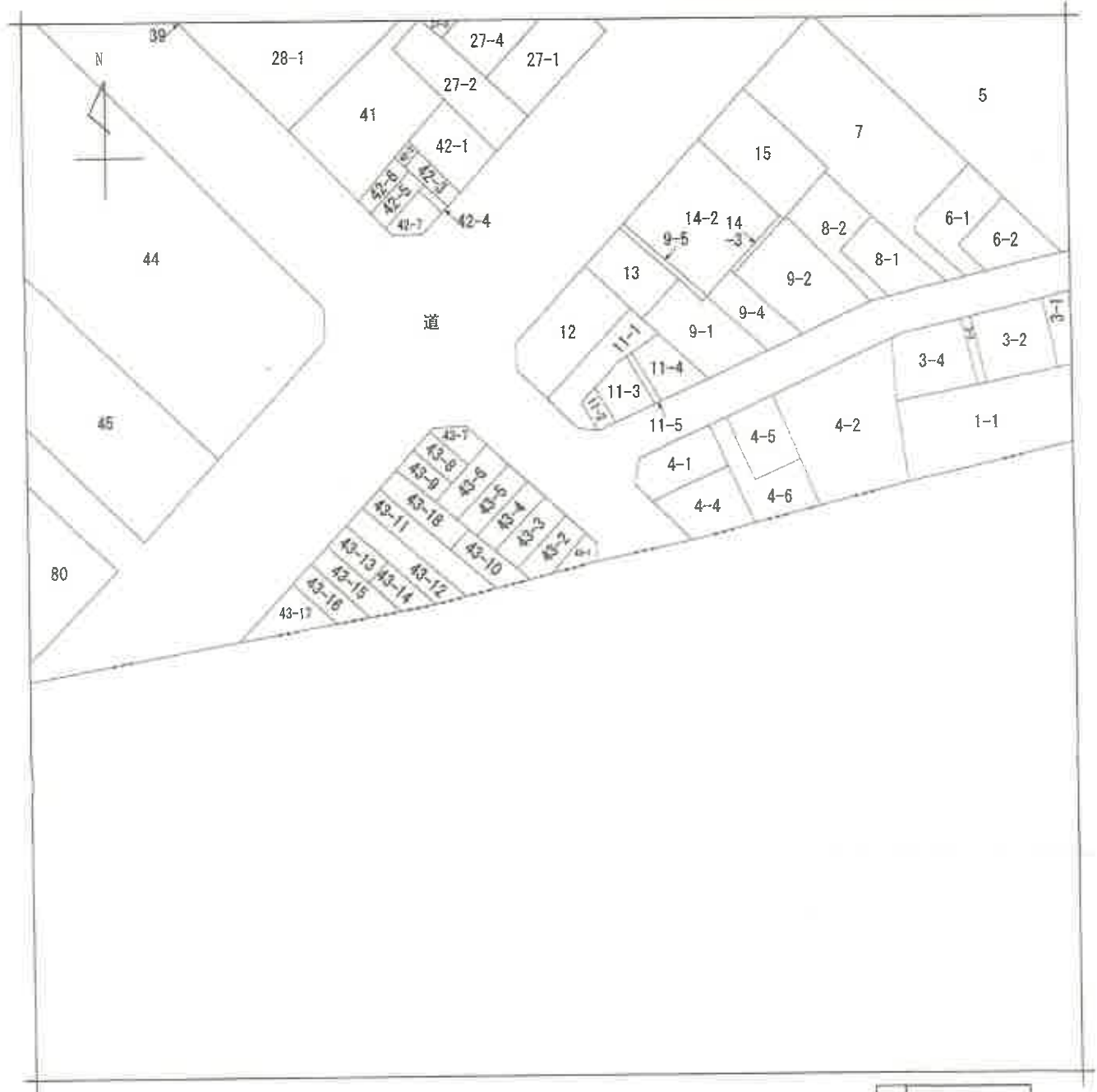
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者)	1 約10年前まで物件2建物に居住していました。 2 現在は、他の場所に引っ越しをしています。 3 1階店舗部分はCさんに貸しています。 4 賃貸借契約の書類は後日郵送で提出します。
■ B (共有者)	1 10年前頃引っ越ししました。 2 部屋は引っ越す前の状況と変わらないと思います。 3 雨漏り等はないと思います。 4 平成5年頃、本件物件を購入しましたが、リフォームはしていません。 5 過去に事件又は事故等はありません。 6 1階店舗部分は現在焼き肉屋さんをやっていると思いますが、それ以前の借主さんは居酒屋をしていたと思います。 7 ペットの飼育はしていません。
■ C (1階店舗部分の賃借人)	1 店舗として借りています。契約書の書面はあるのかどうか、どこかにいってしまい見つかりません。 2 賃料は6万円です。 3 約5年前から借りていると思います。 4 お店をする上で水回り等の不都合なことはありません。 5 お店は焼き肉等です。なお、店舗は週に3～4回営業しています。 6 私は隣地(地番43番1)の所有者です。建物はありましたが、昨年取り壊しました。
■ 近隣住民	1 持ち主の方はたまに出入りをしているようです。 2 ここの住民はすでに引っ越しをしていると思います。
■ 近隣住民	1 店舗部分はどなたかお店をしているようです。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月30日(木) 10:40-11:15	神戸地方法務局 西宮支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年1月30日(木) 11:30-11:55	物件所在地	外観確認、写真撮影、近隣住民から事情聴取、通知書及び照会書を投函(110円切手返信用封筒同封)
R7年2月6日(木) 9:55-10:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣住民及びCから事情聴取及び評価人帯同
R7年2月8日(土) 13:00-13:10	執行官室	本件物件について、A及びBから事情聴取(電話・受信)
R7年2月18日(火) 10:29-10:31	執行官室	本件物件について、Cから事情聴取(電話・受信)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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7年2月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dの立会いの下、解錠技術者が解錠し、建物内に立ち入った。その後、Cが現れ立ち会った。 ☐ 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



地番区域見出
甲子園網引町

請求部	所在	西宮市甲子園網引町				地番	43番2			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和37年9月24日				備付年月日 (原図)		補記事項			

請求番号 : 5-3
(1/1)

公用

(7 枚目)

各階平面図

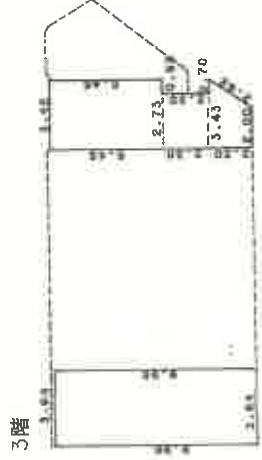
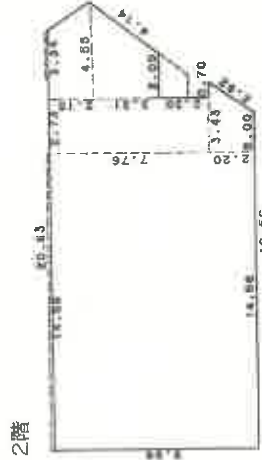
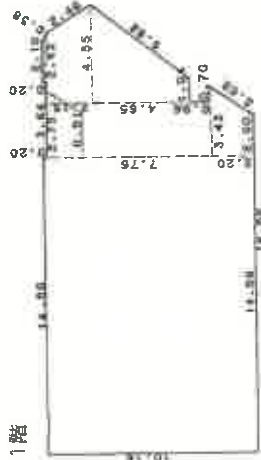
建物平面図

44-2-1

家屋番号

1棟の建物の表示

建物の所在
西宮市甲子園駅前町4.3番地6,4.3番地1,4.3番地2,4.3番地3,
4.3番地4,4.3番地5



作製者

(縮印版)

縮尺 1/280

申請人

縮尺 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成5年11月1日

(9 枚目)

各 階 平 面 図

専有部分の建物の表示

1階 床面積 31.99 m²
6.70 × 3.54 = 23.7180
1.06 × 2.63 = 2.7878
(3.33 + 1.90) × 2.10 ÷ 2 = 5.4915
合 計 = 31.9973



2階 床面積 30.77 m²
5.36 × 3.54 = 18.9744
2.40 × 2.63 = 6.3120
(3.33 + 1.90) × 2.10 ÷ 2 = 5.4915
合 計 = 30.7779



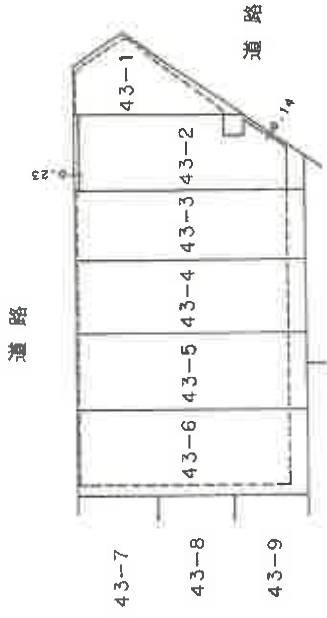
3階 床面積 29.59 m²
5.36 × 3.32 = 17.7952
2.40 × 2.63 = 6.3120
(3.33 + 1.90) × 2.10 ÷ 2 = 5.4915
合 計 = 29.5987



建 物 図 面

家 屋 番 号 甲子園町 43番地1

建物の所在 西宮市甲子園町 43番地6, 43番地1, 43番地2, 43番地3, 43番地4, 43番地5



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作 製 者

(指印欄)

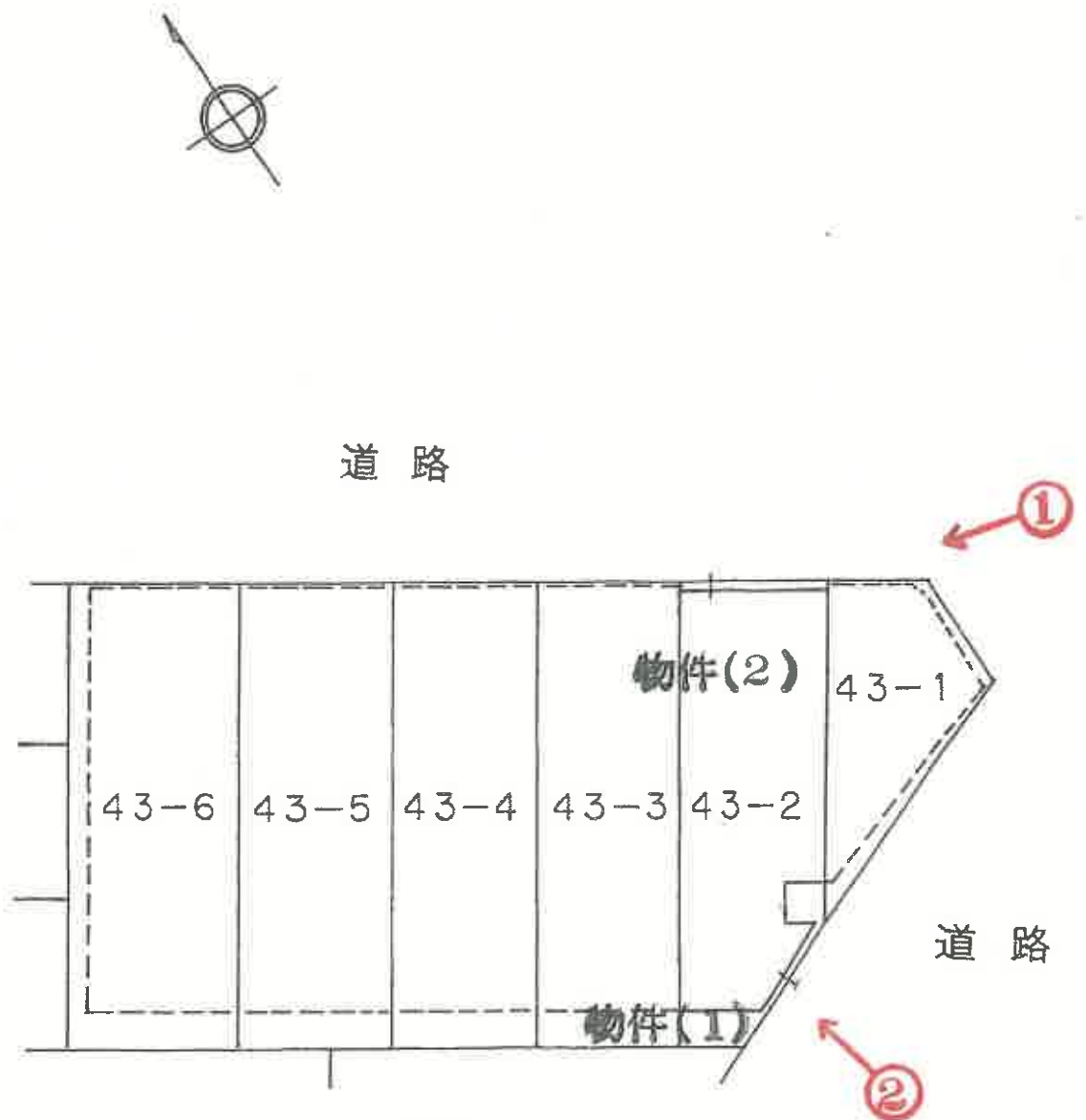
縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/250

土地建物位置関係概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



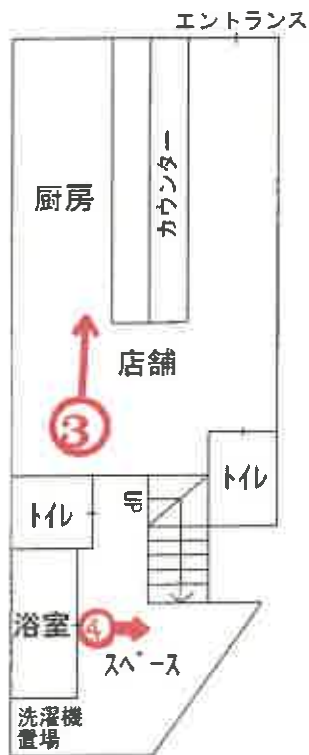
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、
土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和6年（又）第56号

建物間取略図



1階



2階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

3階



令和6年（又）第56号

（11枚目）



①



②

(12枚目)



③



④



⑤



⑥

(14枚目)



⑦



⑧

令和 6 年 (又) 第 56 号
令和 7 年 2 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 20 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

田中 計機

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,630,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,010,000円
物件2(建物)	金1,620,000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	特記事項欄参照
特 記 事 項			
	・ 共有持分2分の1を評価（売却）対象とする。また、店舗部分（1階の北東側部分の一部/約31.99㎡）は賃貸借の用に供されているが、居宅部分は自用であるため、収益還元法は適用しなかった。 ・ 物件2は登記上は6戸で構成される連棟区分建物に属し、南東方より2戸目に位置しているが、現況においては、南東端の区分建物は取り壊されているため、5戸で構成される連棟区分建物で物件2は南東端に位置している。		

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	阪神電鉄線 甲子園駅の南西方 約660m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	小規模店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	
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 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 特別用途地区（甲子園球場地区）
画 地 条 件	規模 37.19 m ² の ほぼ台形地 北東側間口約3.6m、奥行約11.3m	
接面道路の状況	北東側 約11m市道 南東側 約4.7m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2の敷地として利用されている。	
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	・地積測量図の備え付けはないが、接道間口等について、概測した結果、建物図面記載の敷地形状と概ね一致した。但し、登記地積と符合するか否か不明であるため、実測地積は測量により確定する必要がある。 ・特別用途地区（甲子園球場地区）に指定されており、建築物の一定の用途制限がある（詳細は西宮市役所都市計画課に問い合わせのこと）	

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） 年月日不詳 新築 経過年数 60 年程度以上 ※目的建物は既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル、トタン等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード、クロス等 床 : タイル、板張り等 設 備 : 電動シャッター 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： 店舗兼居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
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。 ・新築年月日の詳細は不詳であるが、経済的耐用年数を大きく超過した老朽化した建物である。 ・1階の北東側部分は飲食店舗として利用され、その他の部分は居宅として利用されている。居宅部分は動産類が一部残置されているが、空き家の状況にあり、南西側部分より出入りできる構造になっている。居宅部分は床の傾きが感じられる箇所や天井に隙間等が確認できた。 ・店舗部分は賃貸利用されており、契約内容は現況調査報告書の通りである。

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	331,000	0.92	37.19	0.80	9,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（西宮5-5）

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/㎡)
 $433,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/131 \div 331,000$

◇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：不要(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
 $100/105 \times 100/103 \times 100/121 \times 100/100 \div 100/131$

イ 個別格差：形状、連棟区分建物の敷地、二方路等(0.92)

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	130,000	92.35	0.03	360,000

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(3%)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	9,060,000	0.60	法定地上権	5,440,000

(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	9,060,000	-5,440,000		0.80	0.70	×1/2 1,010,000
2	360,000	+5,440,000	1.00	0.80	0.70	×1/2 1,620,000
一 括 価 格 (合 計)						2,630,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 共有持分を対象する老朽化した連棟区分建物の市場性を考量（▲20％）

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5-5)

所 在 : 西宮市甲子園七番町152番9
「甲子園七番町19-14」

価 格 : 433,000円/㎡

位 置 : 阪神電鉄線「甲子園」駅より道路距離300m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 170㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側幅員34m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中低層の商業ビルが建ち並ぶ野球場前の商業地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 7,042,290円

物件2 : 394,870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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 西宮市甲子園網引町
 地 番 43番2
 地 目 宅地
 地 積 37.19平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市甲子園網引町 43番地6、43番地1、43
 番地2、43番地3、43番地4、43番地5
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 197.01平方メートル
 2階 191.58平方メートル
 3階 67.17平方メートル

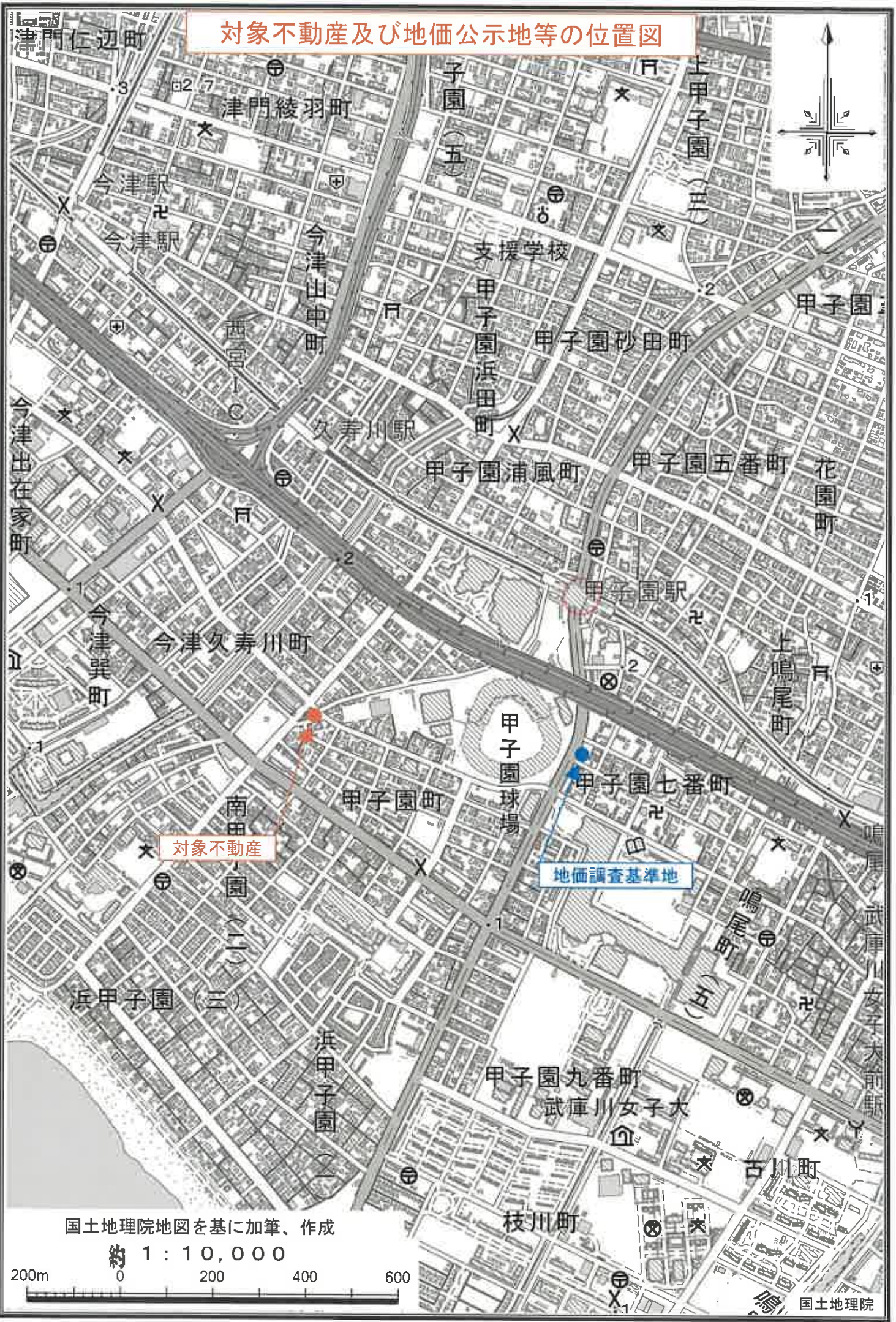
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甲子園網引町 43番2の1
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 31.99平方メートル
 2階 30.77平方メートル
 3階 29.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1



対象不動産及び地価公示地等の位置図

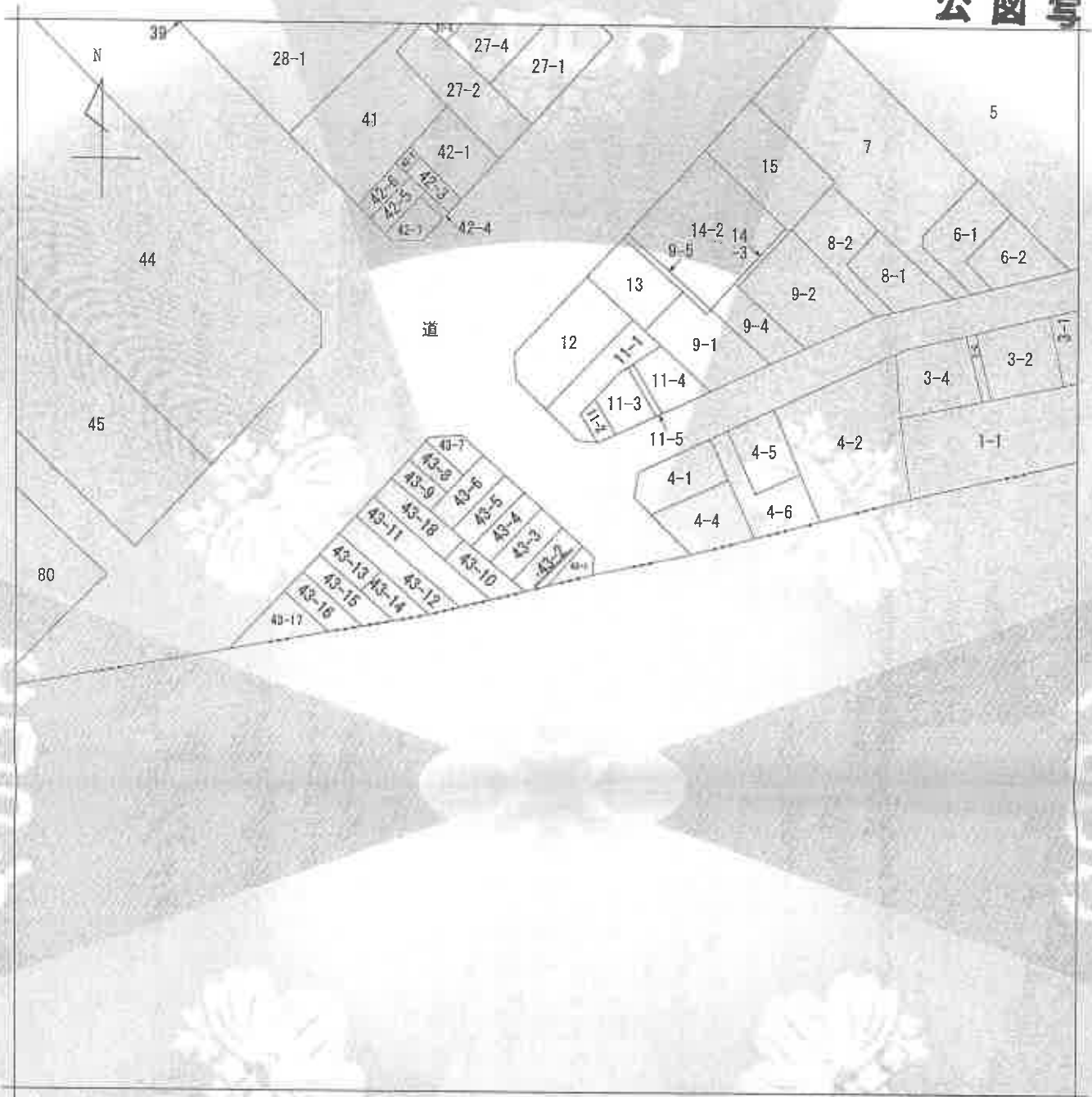


国土地理院地図を基に加筆、作成

約 1 : 10,000

200m 0 200 400 600

国土地理院



(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
甲子園綱引町

請求 部分	所在	西宮市甲子園綱引町				地番	43番2			
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	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和37年9月24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6年11月21日

神戸地方法務局

請求番号：15-1

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成5年11月1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。
(神戸地方広務局西宮支局管轄)
令和6年11月21日 神戸地方広務局

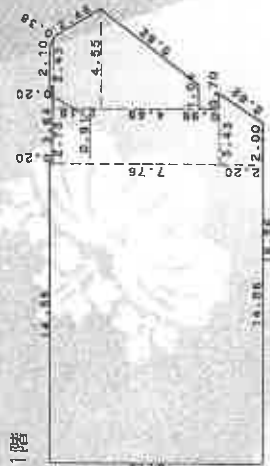
建物図面

家屋番号

44-2-1

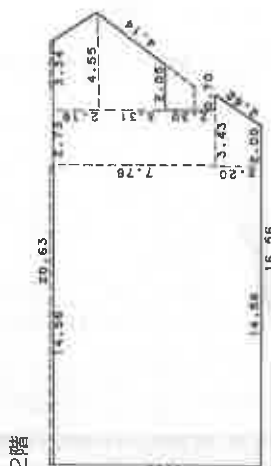
1棟の建物の表示

建物の所在
西宮市甲子園南町43番地6,43番地1,43番地2,43番地3,
43番地4,43番地5



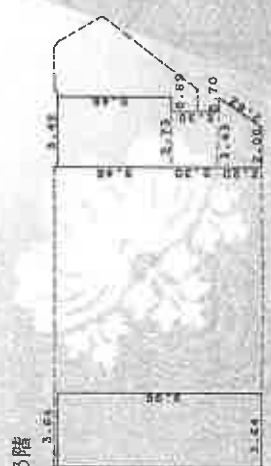
1階 床面積 197.01 m²

14.56	X	10.16	=	147.9296
2.73	X	7.76	=	21.1848
3.43 + 2.00	X	2.20 ÷ 2	=	5.9730
2.10 + 2.43	X	0.20 ÷ 2	=	0.4530
3.34 + 4.55	X	2.15 ÷ 2	=	8.48175
4.55 + 1.04	X	4.16 ÷ 2	=	12.99675
合計				197.0189



2階 床面積 191.58 m²

14.56	X	9.96	=	145.0176
2.73	X	7.76	=	21.1848
3.43 + 2.00	X	2.20 ÷ 2	=	5.9730
3.34 + 4.55	X	2.15 ÷ 2	=	8.48175
4.55 + 2.05	X	3.31 ÷ 2	=	10.9230
合計				191.58015



3階 床面積 67.17 m²

3.64	X	9.96	=	36.2544
3.42	X	5.46	=	18.6732
2.73	X	2.30	=	6.2790
3.43 + 2.00	X	2.20 ÷ 2	=	5.9730
合計				67.1796

作製者

(印)

縮尺 1/250

平成5年10月18日(製)

申請人

縮尺 1/

260377

(1/2)

請求番号 15-2

A4に縮小

登記年月日：平成5年11月1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。
(神戸地方公務局西宮支局管轄)
令和6年11月21日 神戸地方公務局

各階平面図

専有部分の建物の表示

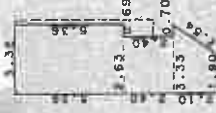
1階 床面積 31.99 m²
6.70 × 3.54 = 23.7180
1.06 × 2.63 = 2.7878
(3.33 + 1.90) × 2.10 ÷ 2 = 5.4915
合 計 = 31.9973



2階 床面積 30.77 m²
5.36 × 3.54 = 18.9744
2.40 × 2.63 = 6.3120
(3.33 + 1.90) × 2.10 ÷ 2 = 5.4915
合 計 = 30.7779



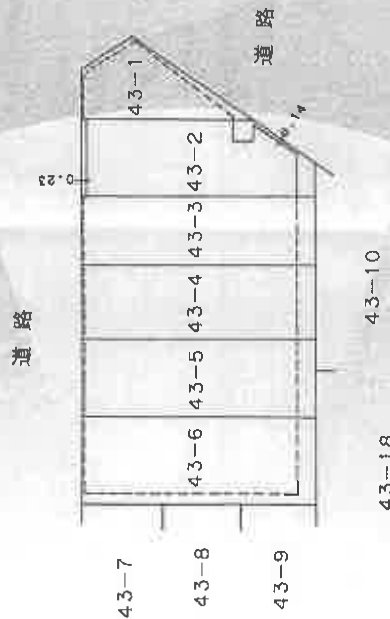
3階 床面積 29.59 m²
5.36 × 3.32 = 17.7952
2.40 × 2.63 = 6.3120
(3.33 + 1.90) × 2.10 ÷ 2 = 5.4915
合 計 = 29.5987



建物平面図

家屋番号 甲子園総引町 43番2-1 / 西宮市甲子園総引町43番地6, 43番地1, 43番地2, 43番地3, 43番地4, 43番地5

建物の所在



作製者

平成5年10月1日(作製)

縮尺 1/250

申請人

260378

縮尺 1/250

(2/2)

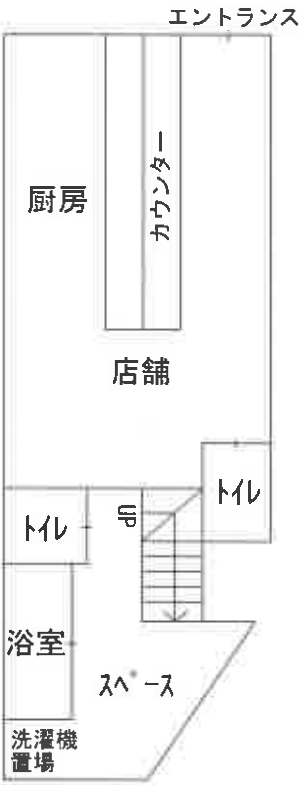
請求番号：15-2

A4に縮小

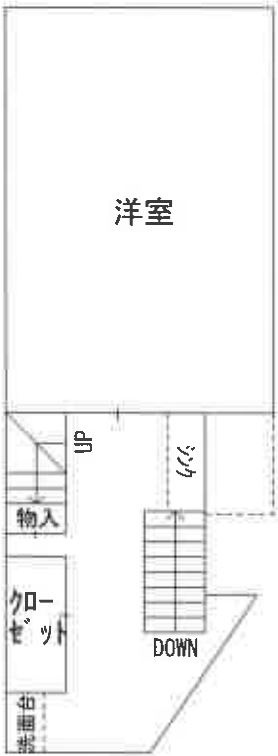
建物間取略図



1階



2階



3階



参 考 写 真

令和6年（又）第56号

・北東方より撮影



・南西方より撮影

