

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 9 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 9 月 2 5 日から 令和 7 年 1 0 月 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 1 0 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 9 月 9 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	7,470,000 5,976,000	一括	1,494,000	59,870	0
1	2,670,000				
2	4,800,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 西宮市北六甲台一丁目
 地 番 1 4 1 0 番 2 5 4
 地 目 宅地
 地 積 2 0 1 . 3 8 平方メートル

- 2 所 在 西宮市北六甲台一丁目 1 4 1 0 番地 2 5 4
 家屋 番号 1 4 1 0 番 2 5 4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 9 4 平方メートル
 2 階 5 3 . 3 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 6 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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 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 西宮市北六甲台一丁目
 地 番 1 4 1 0 番 2 5 4
 地 目 宅地
 地 積 2 0 1 . 3 8 平方メートル

- 2 所 在 西宮市北六甲台一丁目 1 4 1 0 番地 2 5 4
 家屋 番号 1 4 1 0 番 2 5 4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 8 9 . 9 4 平方メートル
 2階 5 3 . 3 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 6 . 0 0 平方メートル



令和7年(ケ)第7号
令和7年6月3日受理
令和7年6月18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 西宮市北六甲台一丁目
地 番 1 4 1 0 番 2 5 4
地 目 宅地
地 積 2 0 1 . 3 8 平方メートル
- 2 所 在 西宮市北六甲台一丁目 1 4 1 0 番地 2 5 4
家屋 番号 1 4 1 0 番 2 5 4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 9 . 9 4 平方メートル
2 階 5 3 . 3 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 1 6 . 0 0 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県西宮市北六甲台一丁目19番5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 ☐ 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 ☐ 「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 ☐ その他の者（ ） 上記の者が本建物に動産類を残置したまま空き家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（3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 本件物件の占有状況について、物件2建物には亡Aの表札の表示はなかったが、郵便受けの上に亡Aの姓が表示してある表札が置いてあったところ、室内の玄関側にも表札があった。関係人の陳述及び室内の状況など立入調査の結果から、第三者の占有の可能性はないと思われるため、2枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地について
- (1) 物件1土地は物件2建物の敷地となっているところ、北側にある市道と接面している。
- (2) 物件1土地の南側に物置が存在する。
- 3 物件2建物について
- (1) 物件2建物は西側に向かって傾斜地に建っており、接面する北側市道の約1.5mから3.0mの高位に位置している。
- (2) 物件2建物の室内の状況について、目視で確認した限りでは各部屋に動産類は残置されているところ、(1)リビングの床面にキズや汚れが散見された。(2)1階和室の畳は黄色く変色していた。(3)2階西側洋室の床面にキズや汚れが確認できた。その他、経年劣化相当の汚れやしみ等はあると思われるが、特段損傷は確認できなかった。
- (3) 西側に掘り込み式駐車場がある。
- 4 その他
- 照会書を投函したが、回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 空き家になっていると思います。 2 人の出入りはないと思います。
■近隣住民	1 1年か1年半前までは居住していたと思います。 2 Aさんが亡くなられた後、親族の方もこの家を出られて、今は空き家の状態です。

(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6月5日(木) 10:55-11:10	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函
R7年6月5日(木) 12:20-12:34	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6月13日(金) 10:08-10:42	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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6月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bの立会いの下、解錠技術者が解錠し、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



地番区域見出

北六甲台
1丁目

北六甲台
5丁目

請求部分	所在地 西宮市北六甲台一丁目				地番 1410番254	
出力縮尺	1/500	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	昭和58年5月10日			備考付年月日(原図)	備考記事項	

請求番号：9-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

西宮市北家甲台1丁目

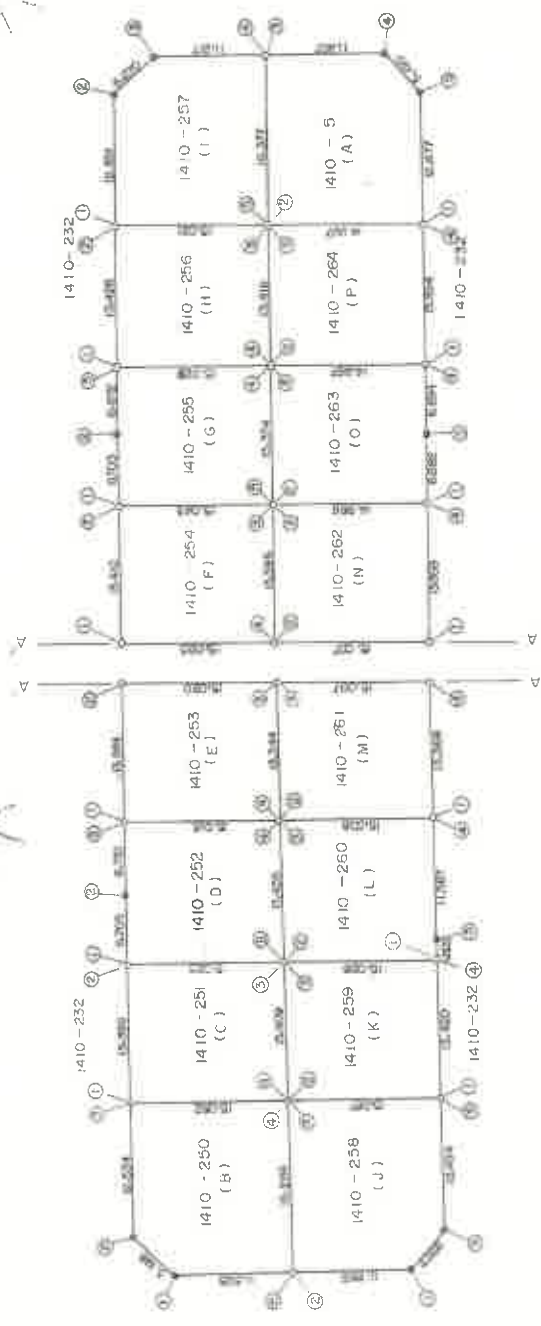
地積測量図

1/3

1410-250 ~ 1410-264

土地の所在

西宮市山手町下田口字山



西宮市北六甲台1丁目

地積測量図

558-722

地番 1410-5

1410-250～1410-264

土地の所在

西宮市北六甲台1丁目

*** 土地台帳 ***

子ハウ 1410-254 (F)			
NO	X	Y	X-X Y-Y
1	2183.732	1538.292	-18.443 -28370.719356
2	2187.893	1551.040	10.150 15743.056000
3	2173.582	1555.674	18.443 28691.295582
4	2169.450	1542.942	-10.150 -15660.861300
ハイト 402.770926			
1/2 201.385463M ²			

子ハウ 1410-255 (G)			
NO	X	Y	X-X Y-Y
1	2187.893	1531.040	-16.392 -25420.647880
2	2189.974	1557.414	-4.145 -6455.481030
3	2192.038	1563.759	12.235 19132.591365
4	2177.739	1568.386	18.456 28946.132036
5	2173.582	1555.674	-10.154 -15796.313796
ハイト 402.280875			
1/2 201.140437M ²			

子ハウ 1410-256 (H)			
NO	X	Y	X-X Y-Y
1	2192.038	1563.759	13.451 -28855.917309
2	2196.190	1576.527	10.142 15989.136834
3	2181.896	1581.145	18.451 29173.706395
4	2177.739	1568.386	-10.142 -15906.570812
ハイト 403.355108			
1/2 201.677554M ²			

子ハウ 1410-257 (I)			
NO	X	Y	X-X Y-Y
1	2196.190	1576.527	-13.210 -28708.556670
2	2200.106	1588.567	-1.452 -2306.599284
3	2197.642	1593.226	13.125 20911.091230
4	2186.981	1596.713	15.746 25141.842898
5	2181.896	1581.145	-9.209 -14560.764305
ハイト 477.013889			
1/2 238.506944M ²			

子ハウ 1410-250 (B)			
NO	X	Y	X-X Y-Y
1	2162.849	1485.673	-15.535 -23079.930053
2	2167.435	1488.121	-8.447 -12570.158087
3	2171.296	1500.045	10.471 15706.971195
4	2156.964	1504.743	19.396 29185.995228
5	2151.900	1489.266	-5.885 -8764.330410
ハイト 478.547871			
1/2 239.273925M ²			

子ハウ 1410-251 (C)			
NO	X	Y	X-X Y-Y
1	2171.296	1500.045	-18.460 -27690.783070
2	2175.424	1512.792	10.146 15348.787632
3	2161.150	1517.482	18.460 28012.717720
4	2156.964	1504.743	-10.146 -15267.122478
ハイト 403.552174			
1/2 201.776087M ²			

子ハウ 1410-252 (D)			
NO	X	Y	X-X Y-Y
1	2175.424	1512.792	-16.340 -24719.021280
2	2177.490	1519.171	-4.154 -6310.636334
3	2179.578	1525.569	12.178 18578.379282
4	2165.312	1530.256	18.428 28199.557588
5	2161.150	1517.482	-10.112 -15344.777981
ハイト 403.501252			
1/2 201.750626M ²			

子ハウ 1410-253 (E)			
NO	X	Y	X-X Y-Y
1	2179.578	1525.569	-13.420 -28100.980980
2	2183.732	1538.292	10.128 15579.821376
3	2169.450	1542.942	18.420 28420.991640
4	2165.312	1530.256	-10.128 -15498.432768
ハイト 401.399268			
1/2 200.699634M ²			

作製者

申請人

縮尺 1/

154703

(大阪土地家屋調査士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

西宮市北六甲台1丁目

地 積 測 量 図

58-3-22

3/3

1410-5
1410-250 ~ 1410-264

西宮市山田町平山町字南田

土地の所在

*** 12077739 ***

NO	1410-258 (U)	X-X	Y	P	T
1	2140.609	1492.971	-13.232	-19754.592	272
2	2151.900	1489.266	-16.355	-24356.945	30
3	2156.964	1504.743	9.278	13961.005	54
4	2142.622	1509.426	18.296	27616.458	096
5	2138.668	1497.574	2.013	3014.616	462
				480.142	410
				240.071	205M ²

1/2

NO	1410-259 (K)	X-X	Y	P	T
1	2142.622	1509.426	-10.095	-15237.655	470
2	2156.964	1504.743	-18.528	-27879.878	304
3	2161.150	1517.482	10.095	15318.980	790
4	2146.869	1522.156	18.528	28202.506	368
				403.953	384
				201.976	602M ²

1/2

NO	1410-260 (L)	X-X	Y	P	T
1	2146.869	1522.156	-13.704	-20859.625	824
2	2161.150	1517.482	-18.443	-27986.920	526
3	2165.312	1530.256	10.110	15470.888	160
4	2151.040	1534.899	17.866	27422.505	534
5	2147.446	1523.884	4.171	6356.120	164
				402.967	508
				201.483	754M ²

1/2

NO	1410-261 (M)	X-X	Y	P	T
1	2151.040	1534.899	-10.125	-15340.853	375
2	2165.312	1530.256	-18.410	-28172.012	960
3	2169.450	1542.942	10.125	15622.287	750
4	2155.187	1547.608	18.410	28491.463	280
				400.885	695
				200.442	847M ²

1/2

作製者

申請人

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和63年2月22日

(10枚目)

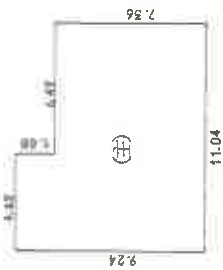
各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 1410番254
建物の所在 西宮市北六甲台1丁目1410番地254

63.2.22

1 階

求 積



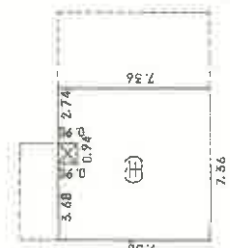
$92.4 \times 4.62 = 426.888$
 $7.36 \times 6.42 = 47.2512$
合計 899.400

床面積

899.4㎡

2 階

求 積



$7.36 \times 7.36 = 541.696$
 $0.90 \times 0.94 = 0.8460$
 $541.696 + 0.8460 = 542.542$

床面積

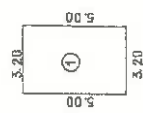
542.5㎡

求 積

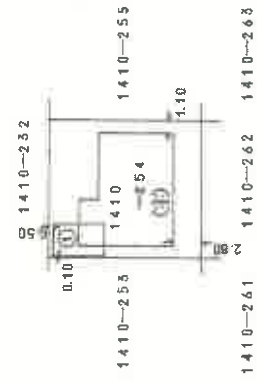
$5.00 \times 3.20 = 16.000$

床面積

16.00㎡



道 路



作製者

(弘文堂印刷)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

(+○は写真番号および撮影位置・方向)



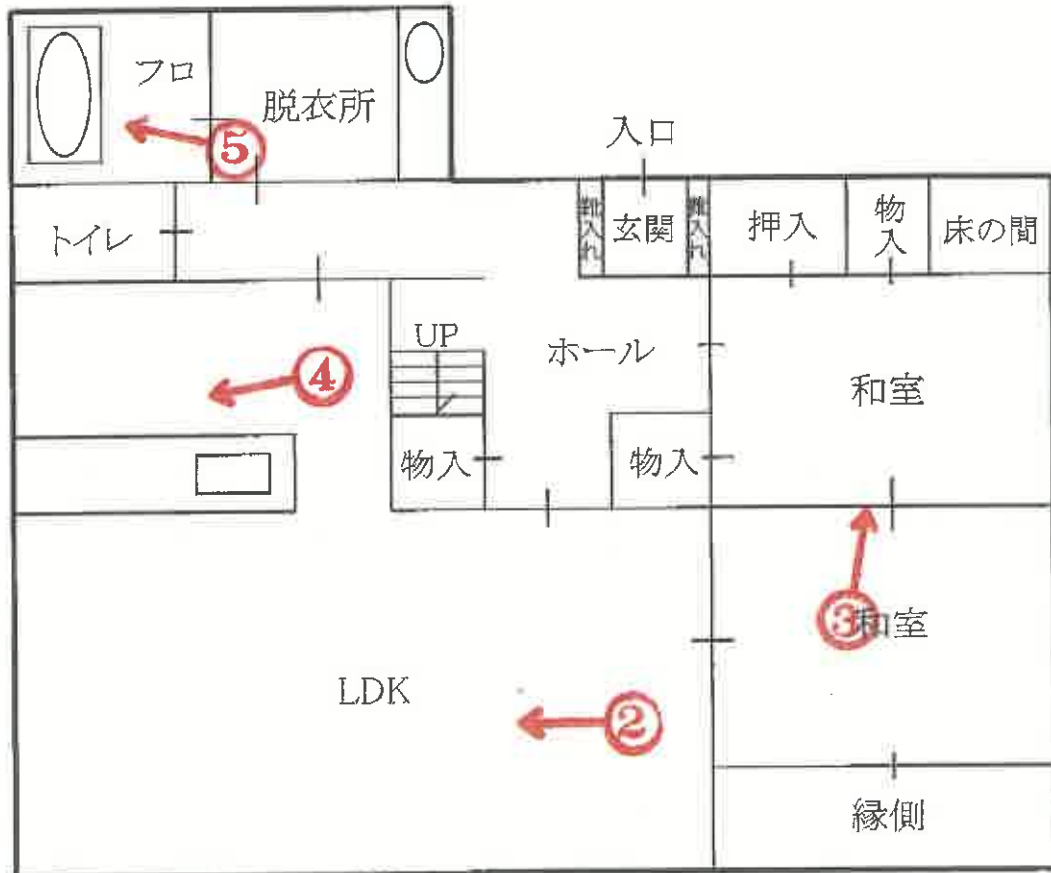
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年（ケ）第7号

（11枚目）

間取概略図

(→○は写真番号および撮影位置・方向)



1階

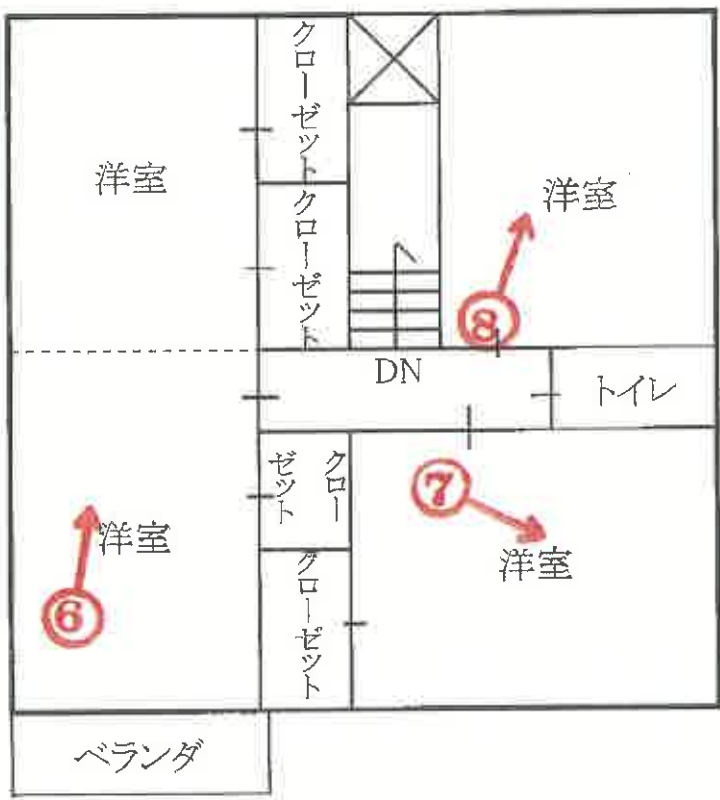


令和7年(ケ)第7号

(12枚目)

間取概略図

(○は写真番号および撮影位置・方向)



2階



令和7年(ケ)第7号



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(18枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 6 月 13 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 9 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7,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,670,000円
物件2(建物)	金4,800,000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 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
	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（物件1）

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄三田線 田尾寺駅の東方 約900m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	郊外にあって中規模戸建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 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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 北六甲台地区地区計画 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 201.38 m ² の 整形地 間口×奥行 約13.4m×約15m	
接面道路の状況	北側 約7m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	・ 本件土地の境界及び範囲について、周囲は擁壁、フェンス等で囲われており、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 ・ 北側接面市道は西側への下り傾斜となっている。本件土地は当該市道より約1.5m～3m高位にある。	

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63年2月10日 新築 経過年数 37 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 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 : 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・車庫 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。 ・1階リビングのフローリングに汚損が散見された。 ・附属建物（符号1）の概要は以下の通りである。 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：16.00㎡

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	52,600	1.00	201.38	0.90	9,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（西宮－89）

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/㎡)
 $49,500 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 52,600$

◇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
 $100/100 \times 100/95 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/95$

イ 個別格差：特になし(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	150,000	143.26	0.05	1,070,000
附属(符1)	80,000	16.00	0.05	60,000
				合計1,130,000

ウ 現価率

主である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

附属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	9,530,000	0.60	法定地上権	5,720,000

(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	9,530,000	-5,720,000	1.00	1.00	0.70	2,670,000
2	1,130,000	+5,720,000		1.00	0.70	4,800,000
一 括 価 格 (合 計)						7,470,000

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-89)
所 在 : 西宮市北六甲台3丁目1064番73
「北六甲台3-14-2」
価 格 : 49,500円/㎡
位 置 : 神戸電鉄三田線「田尾寺」駅より道路距離2.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 202㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員7m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50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 6,484,430円
物件2 : 2,244,360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

物 件 目 録

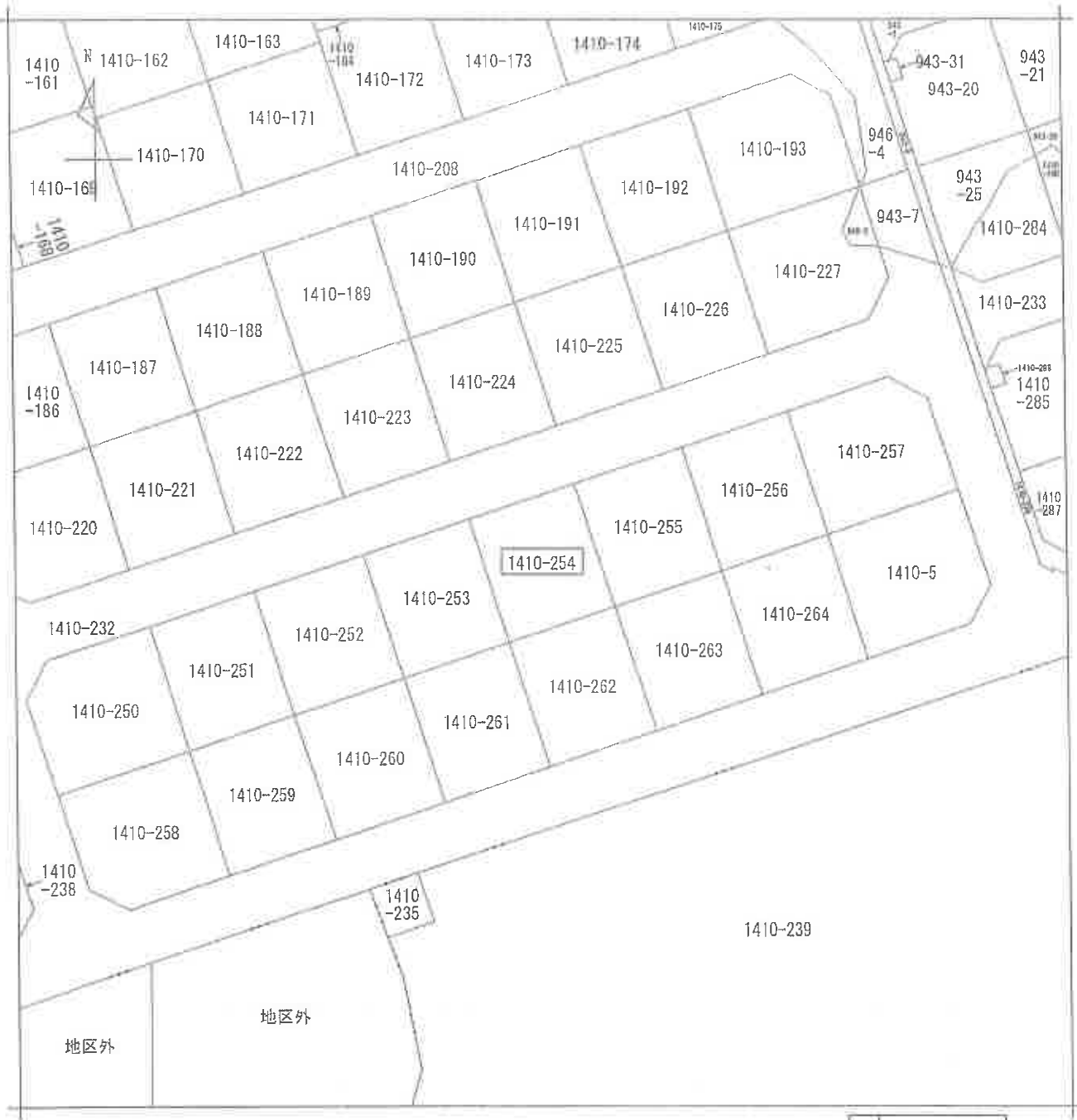
- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 西宮市北六甲台一丁目 |
| | 地 番 | 1 4 1 0 番 2 5 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西宮市北六甲台一丁目 1 4 1 0 番地 2 5 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 0 番 2 5 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 9. 9 4 平方メートル
2階 5 3. 3 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6. 0 0 平方メートル |





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図



地番区域見出
北六甲台
1丁目
北六甲台
5丁目

請求部	所在	西宮市北六甲台一丁目				地番	1410番254			
出力尺	1/500	精度分	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	昭和58年5月10日			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：平成28年3月22日

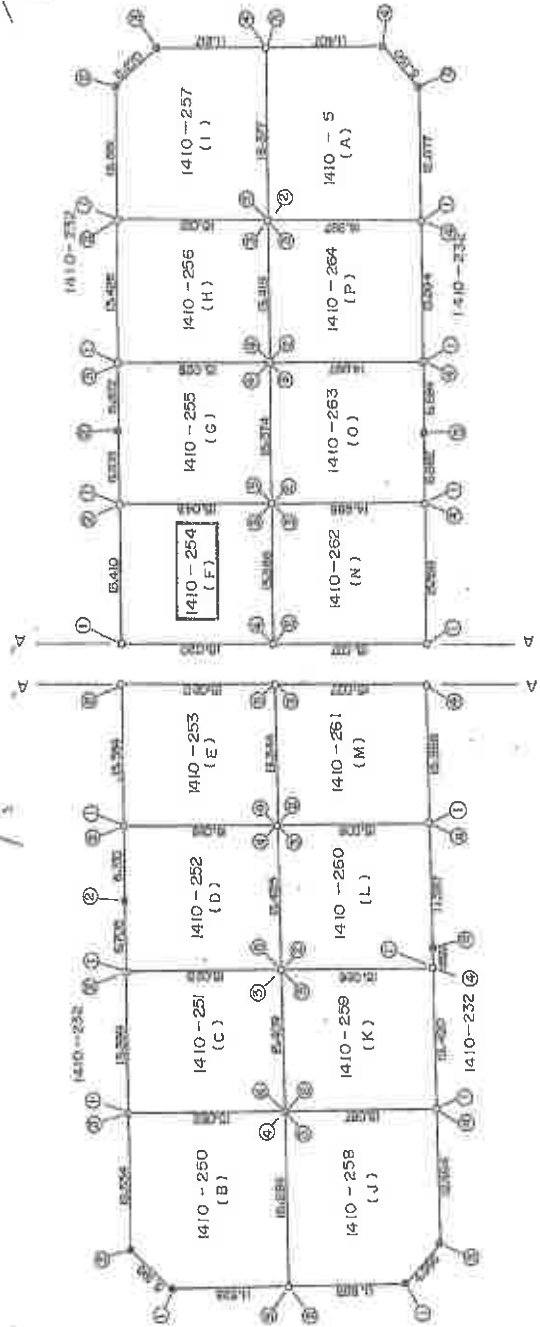
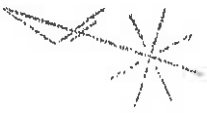
西宮市北方甲台1丁目
1410-5
1410-250～1410-264

558-3-22

地積測量図

1/3

土地の所在 西宮市北方甲台1丁目



境界線凡例
○・・・コンクリート杭
●・・・メタル

境界線凡例
○・・・コンクリート杭
●・・・メタル

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

縮尺 1/500

154705

西宮市北六甲台1丁目

地番
1410-5
1410-250～1410-254

地積測量図

土地の所在
西宮市北六甲台1丁目字高田

*** 北緯東経 ***

点番号	X	Y	X-X	Y-Y	面積
1	2183.732	1538.292	-18.443	-28370.719356	
2	2187.893	1551.040	10.150	15743.056000	
3	2173.582	1555.674	18.443	28691.295582	
4	2169.450	1542.942	-10.150	-15660.861300	
合計				402.770926	2
平均				1/2	201.385463M ²

点番号	X	Y	X-X	Y-Y	面積
1	2187.893	1531.040	-16.392	-25424.847680	
2	2189.974	1557.414	-4.145	-6455.481030	
3	2192.038	1563.759	12.235	19132.591365	
4	2177.739	1568.386	18.456	28946.132016	
5	2173.582	1555.674	-10.154	-15796.313796	
合計				402.280875	2
平均				1/2	201.140437M ²

点番号	X	Y	X-X	Y-Y	面積
1	2192.038	1563.759	-18.451	-28852.917309	
2	2196.190	1576.527	10.142	15989.136834	
3	2181.896	1581.145	18.451	29173.706395	
4	2177.739	1568.386	-10.142	-15906.570812	
合計				403.355108	2
平均				1/2	201.677554M ²

点番号	X	Y	X-X	Y-Y	面積
1	2196.190	1576.527	-18.210	-28708.556670	
2	2200.106	1588.567	-1.452	-2306.599284	
3	2197.642	1593.226	13.125	20911.091250	
4	2186.981	1596.713	15.746	25141.842898	
5	2181.896	1581.145	-9.209	-14560.764305	
合計				477.013889	2
平均				1/2	238.506944M ²

点番号	X	Y	X-X	Y-Y	面積
1	2182.849	1485.373	-15.535	-23079.830055	
2	2167.435	1488.121	-8.447	-12570.158087	
3	2171.296	1500.045	10.471	15706.971195	
4	2156.964	1504.743	19.396	29185.995228	
5	2151.900	1489.266	-5.885	-8764.330410	
合計				478.547871	2
平均				1/2	239.273935M ²

点番号	X	Y	X-X	Y-Y	面積
1	2171.296	1500.045	-18.460	-27690.830700	
2	2175.424	1512.792	10.146	15348.787632	
3	2161.150	1517.482	18.460	28012.717720	
4	2156.964	1504.743	-10.146	-15267.122478	
合計				403.552174	2
平均				1/2	201.776087M ²

点番号	X	Y	X-X	Y-Y	面積
1	2175.424	1512.792	-16.340	-24719.021280	
2	2177.490	1519.171	-4.154	-6310.636334	
3	2179.578	1525.569	12.178	18578.379282	
4	2165.312	1530.256	18.428	28199.557568	
5	2161.150	1517.482	-10.112	-15344.777984	
合計				403.501252	2
平均				1/2	201.750626M ²

点番号	X	Y	X-X	Y-Y	面積
1	2179.578	1525.569	-18.420	-28100.980980	
2	2183.732	1538.292	10.128	15579.821376	
3	2169.450	1542.942	18.420	28420.991640	
4	2165.312	1530.256	-10.128	-15498.432768	
合計				401.399268	2
平均				1/2	200.699634M ²

作製者

申請人

縮尺

154703

大塚士業測量士会

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：昭和55年2月22日

各階平面図

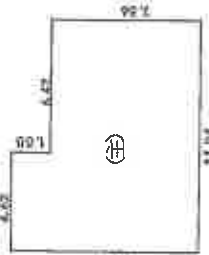
家屋番号 1410番254

建物各階平面図

建物の所在 西宮市北六甲台1丁目1410番地254

1 階

求積



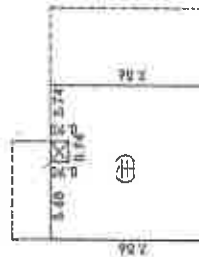
$9.24 \times 4.62 = 42.6888$
 $7.36 \times 6.42 = 47.2512$
合計 89.9400

床面積

89.94㎡

2 階

求積



$7.36 \times 7.36 = 54.1696$
 $0.90 \times 0.94 = 0.8460$
 $54.1696 - 0.8460 = 53.3236$

床面積

53.32㎡

求積

5.00 × 3.20 = 1.6000

床面積

1.60㎡

作製者

申請人

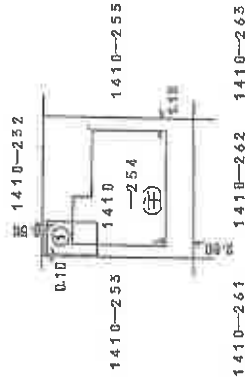
縮尺 1/250

縮尺 1/500

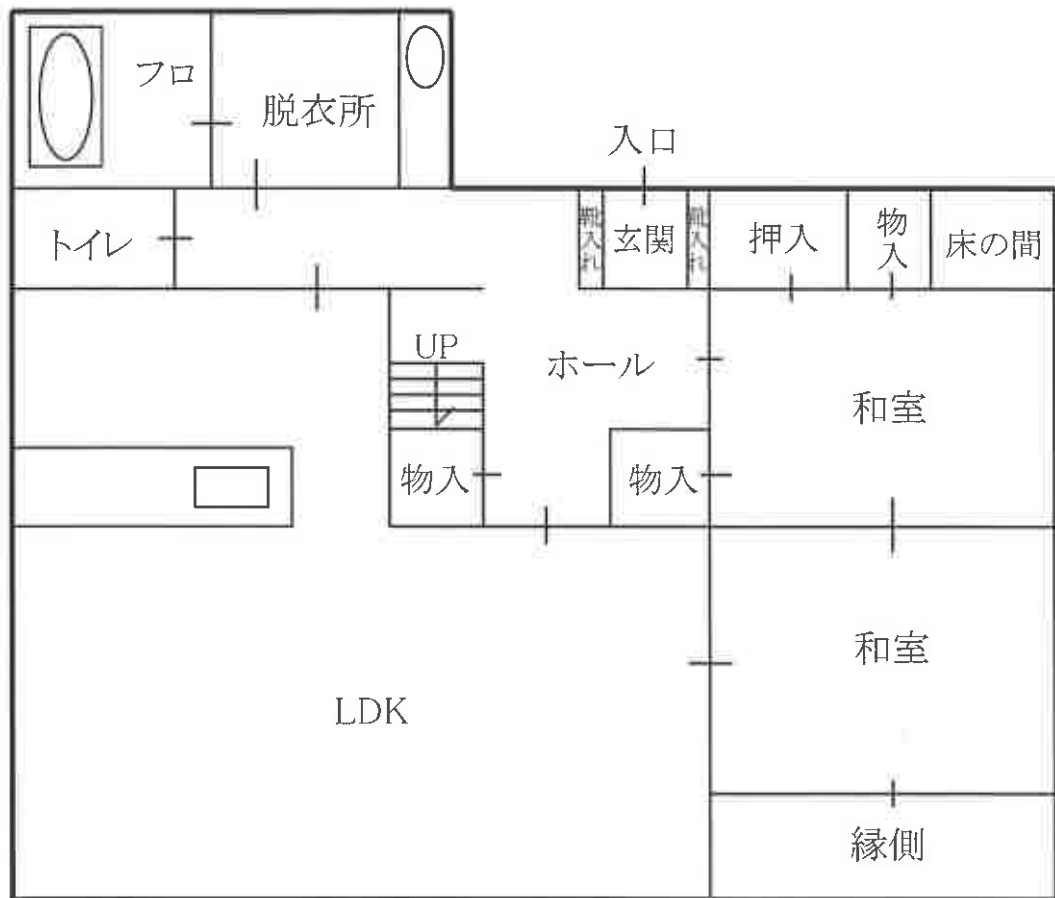
412066

63.2.22-

道路



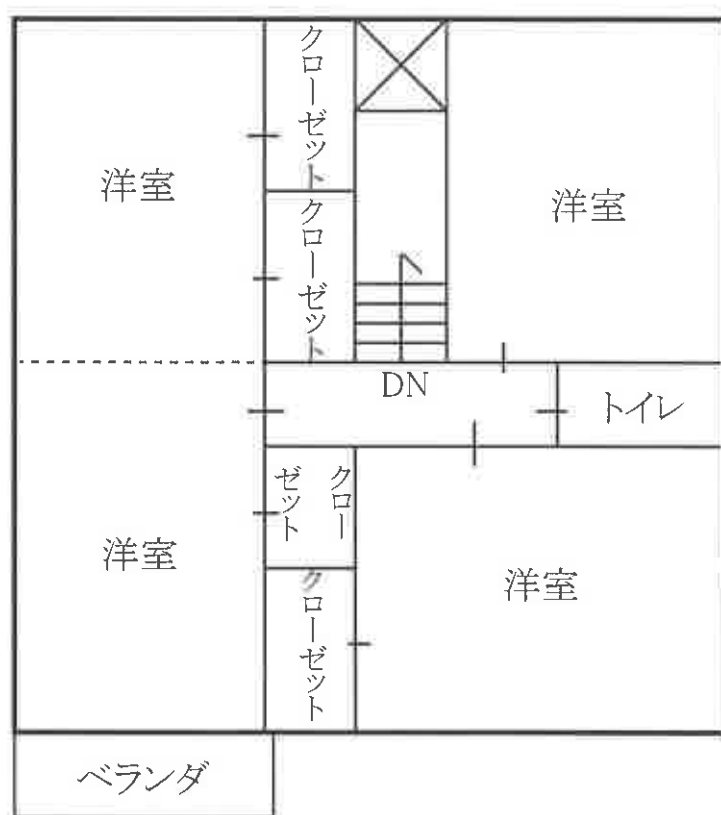
間取概略図



1階

令和7年(ケ)第7号

間取概略図



2階

現況写真

写真1



写真2

