

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 9月 9日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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25日から 令和 7年10月 2日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月 9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 7年10月30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 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	4,450,000 3,560,000	一括	890,000	36,338	11,219
1	2,210,000				
2	2,240,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宝塚市ふじガ丘 |
| | 地 番 | 6 番 1 9 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市ふじガ丘 6 番地 1 9 4 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 9 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 6 6 . 0 2 平方メートル
2階 4 2 . 7 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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 全部

賃借人 B

賃 料 月額4万円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 | 宝塚市ふじガ丘 |
| | 地 番 | 6 番 1 9 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市ふじガ丘 6 番地 1 9 4 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 9 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 6 6 . 0 2 平方メートル
2階 4 2 . 7 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第30006号
令和 7年 3月27日受理
令和 7年 4月25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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市ふじガ丘 |
| | 地 番 | 6番194 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市ふじガ丘 6番地194 |
| | 家屋 番号 | 6番194 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.02平方メートル
2階 42.78平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県宝塚市ふじが丘４番１５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	「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：		
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 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 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 ☒ 概略見取図のとおり		

(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2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
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の子) ☐ ())の陳述／■提示文書(振込明細、住民票)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 6月21日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	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	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金40,000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 物件1土地について

西側で道路に接している。

同道路は南方への下り傾斜となっている。

物件1は、同道路より、0～約1.8メートル程度高位にある。

北西端に境界を示すと思われる鉄がかった。その他境界標等は見受けられなかったが、道路面、擁壁、コンクリートブロック塀により区画された範囲と思われ、概測したところ、地積測量図と概ね符合するものと思われる。

2 物件2建物について

関係人の陳述等欄記載の不具合が確認できたほか、築後相当の年数が経過しており、相応の傷みはあるものと思われる。

所有者Aに対し照会書を送付したが、本報告書提出時までに応答はなかった。

法務局備付けの建物図面の寸法表示の一部について、不正確な箇所があると思われる。

(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
■ C (占有者Bの子)	1 私は本件物件の元所有者です。平成7年に中古で購入しましたが、競売の申立てがなされ、平成28年にAが競売で落札しました。 Aは、以前の仕事関係の知人になります。本件物件について、Aが貸主、私の母であるBが借主、賃料月額4万円で賃借し、Bと私が住んでいます。 本件物件について賃貸借契約書はありません。その事情を説明します。 私は、以前、伊丹市鑄物師の物件（以下「伊丹市鑄物師の物件」という。）も所有していました。伊丹市鑄物師の物件に対しても競売の申立てがなされました。伊丹市鑄物師の物件は、平成28年にウインズモーターリース株式会社に任意売却しました。ウインズモーターリース株式会社の代表者はAです。そして、伊丹市鑄物師の物件について、ウインズモーターリース株式会社が貸主、Bが借主、賃料月額4万円という賃貸借契約を締結しました。その賃貸借契約書があります。原本を提示し、写しを提出します。その後、伊丹市鑄物師の物件について、Aから退去を求められました。そして、賃料について月額4万円という同じ条件で、本件物件に転居しました。Bの住民票を取り寄せましたが、平成29年6月21日転入となっていますので、このころに本件物件に転居したと思います。その際に新たな賃貸借契約書を作成しなかったということになります。 賃料を支払っている証拠として、振込明細の写しを提出します。Bからウインズモーターリース株式会社あての振込明細になっています。振込先がウインズモーターリース株式会社になっているのは、Aからの要請です。Aはウインズモーターリース株式会社の代表者であり、特に疑問は感じていませんでした。月額4万円をずっとウインズモーターリース株式会社あてに振り込みをしていましたが、令和6年12月振込分からDあてに振り込みをしています。その事情を説明します。AがDから借り入れがあり、毎月の賃料を直接Dあてに振り込みするよう、Dから依頼を受けたからです。私は、Dとも面識があり、以前の仕事の関係の知人になります。書面での要請はなく、口頭での要請です。AとDとの関係性も知っていましたので、特にAに確認することなく、Dあてに賃料を支払っています。 上記の事情により、本件物件について、Aが貸主、Bが借主、賃料月額4万円ということで賃借して住んでいます。 2 廊下の床にたわみがあり、床が抜けそうで怖いです。洗面台が損傷しています。建物の基礎の一部が破損しています。駐車スペースの門扉を取り外しています。取り外した門扉は処分しました。下水道への接続が可能ですが、多額の費用がかかると聞いていますので、下水道への接続はしておらず、現在は、浄化槽を使用しています。 3 平成7年に本件物件を購入した際に、内壁クロスとキッチンをリフォームしました。その後はリフォームしていません。 4 室内で中型犬を1匹飼っています。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。 6 境界について、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

執行官の意見

賃貸借契約書がなく、賃料の振込先も所有者Aではないが、関係人の陳述、Bの住民票、振込明細等を考慮すると、Bの賃借権を否定する資料はなく、少なくとも、貸主A、借主B、賃料月額4万円、占有開始日平成29年6月21日（Bの住民票の転入日）の範囲での賃借権が存在するものと思料する。

(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3月31日 (月) 11:05-11:35	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書(不動産)、公図等調査
R7年3月31日 (月) 12:50-13:05	物件所在地	外観調査、写真撮影、Cに対し照会書交付(返信用郵券110円添付)
R7年4月3日 (木) 14:00	当庁	所有者Aに対し照会書送付(郵券110円使用、返信用郵券110円添付)
R7年4月11日 (金) 14:00	当庁	宝塚市役所及び伊丹市役所に対し援助請求(住民票等調査)(郵券110円×2使用、返信用郵券110円×2添付)
R7年4月11日 (金) 16:25-16:45	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書(商業、伊丹市鋳物師の物件)調査
R7年4月15日 (火) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、Cから聴取、評価人同行
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。

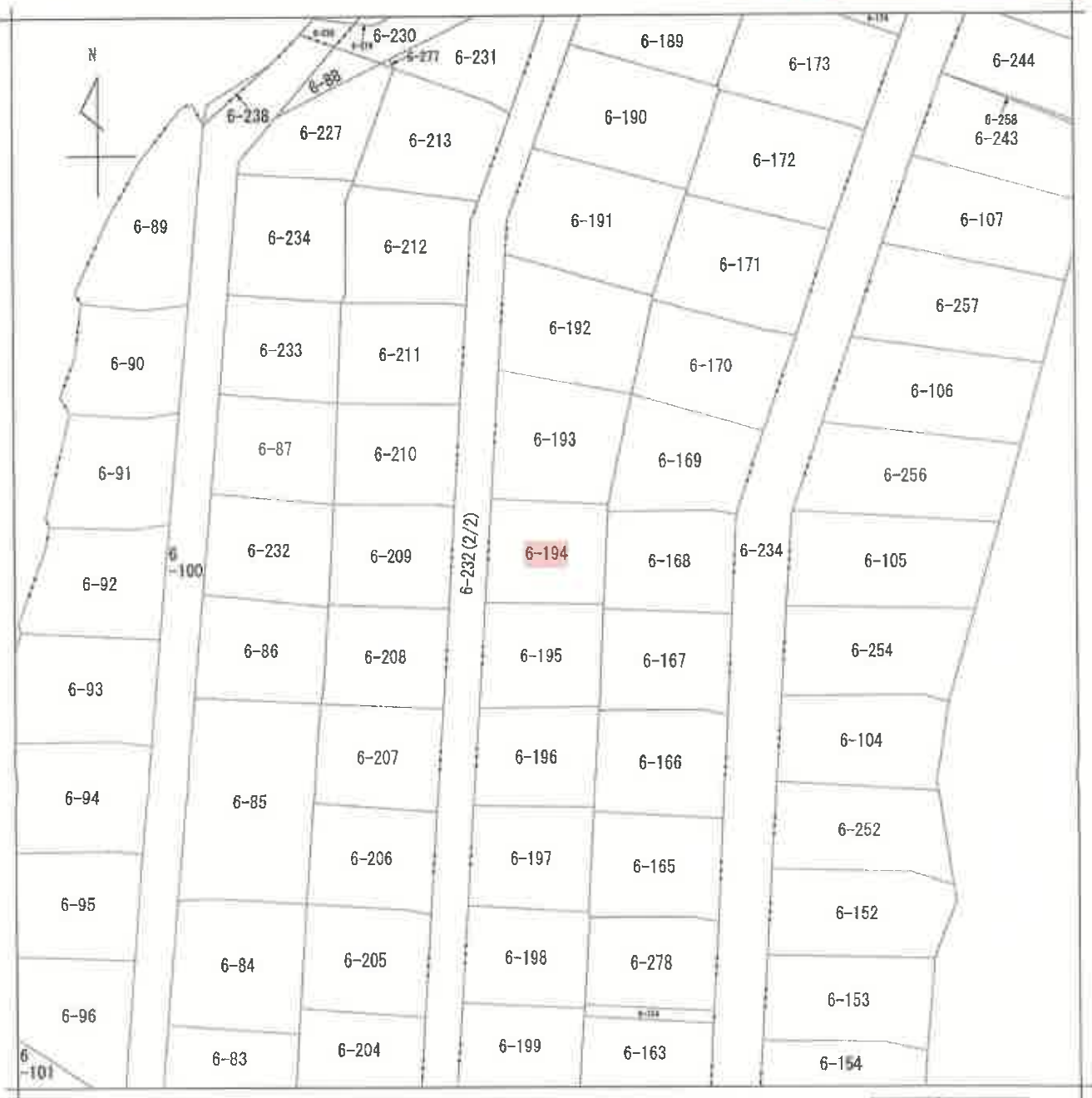
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。



A 切畑字長尾
B 山切畑字長尾
C 山切畑字長尾
D 山切畑字長尾

請 求 部 分	所 在 宝塚市ふじが丘				地 番 6番194		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分	座標系 番号又 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 事 記 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7年3月31日
神戸地方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

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7年3月31日 神戸地方方法務局伊丹支局

令和7年3月31日

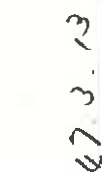
神戸地方法務局伊丹支局

2014年12月

(9 枚目)

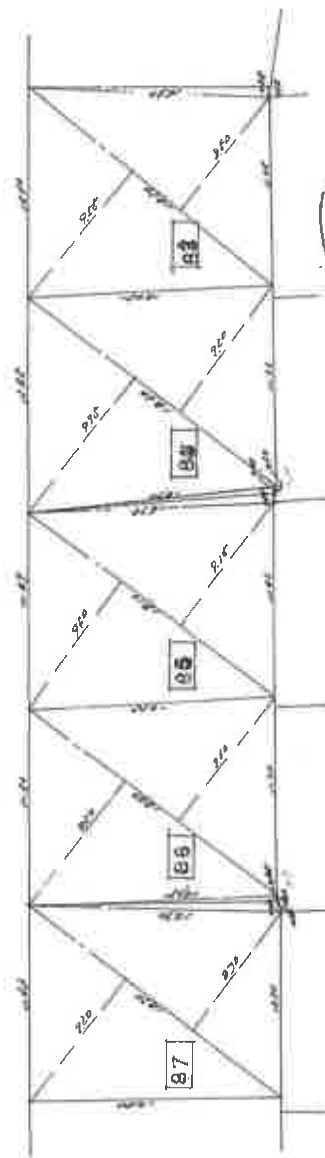
請求番号：6-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



前6-6後・(書) 1-194~6-198

地 番	6-6 6-14 6-18
土地の所在	江崎県 佐賀郡 佐賀町 上野

[illegible]

1	尺
100	縮

348397

登記年月日：昭和54年12月7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。
令和7年3月31日 神戸地方裁判所伊丹支部

登記官

尾崎 道夫

請求番号 6-4

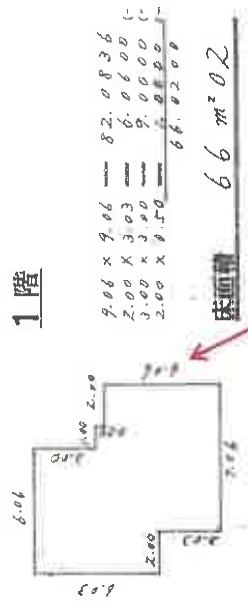
(10 枚目)

各階平面図 建物図面 各階平面図 外12.7

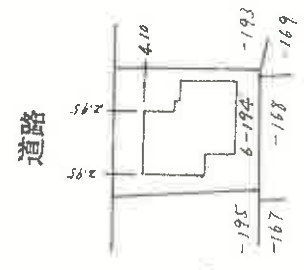
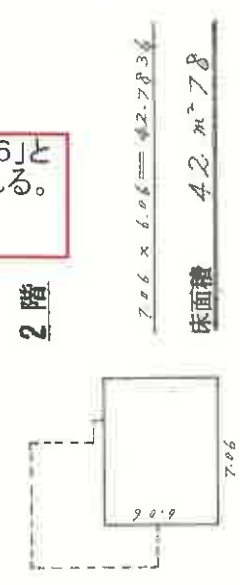
家屋番号 6-194

建物の所在 宝塚市ふじが丘6番地194

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



「5.56」と
思われる。



473897

作製者

縮尺 1/250

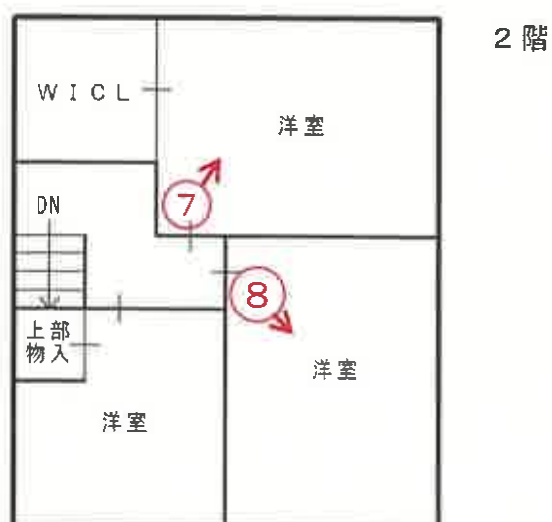
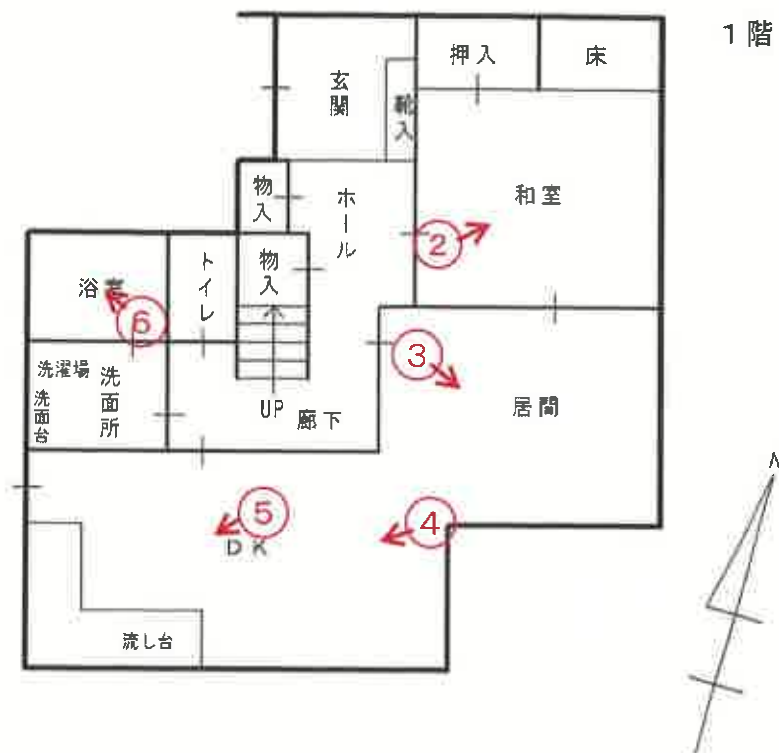
申請人

縮尺 1/500



←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

本図面は概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。





①



②



3



4



⑤



⑥





9



10

(17, 枚目)



令和 7 年 《ケ》 第 30006 号
令和 7 年 4 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 13 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

廣嶋琢也

第1 評価額

一括価格	
金4,450,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,210,000円
物件2(建物)	金2,240,000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評価するものであり、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	物件目録記載のとおり	
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	阪急宝塚本線 雲雀丘花屋敷駅の北西方 約2.6km (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ山手高台の住宅地域	
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 % 建築基準法22条区域 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域 ふじが丘地区地区計画 (住宅地区I期)
画 地 条 件	登記地積 170.89m ² のほぼ長方形地 (中間画地) 間口×奥行 約12m×約14m 市道面とは等高～約1.8m高い概ね平坦地 (中間画地) である。 北西端部に境界を示すと思われる鋳が見受けられたが、他の端部の境界標は確認できなかった。但し、市道・ヨウ壁・C/B塀により範囲は概ね明瞭で、概測の結果、地積測量図と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	西側 約4.3m市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物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 (特記事項参照) (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	土壤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壤汚染調査を要する。	
特 記 事 項	・市道内に公共下水道が存し、接続可能であるが、現在は浄化槽を使用している。	

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54年1月25日 新築 経過年数 46 年程度 経済的残存耐用年数 0 年（残価程度と判定）
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : パネル・吹付タイル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : 吸音板・合板等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特になし。 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	1 階のホール・廊下の床にたわみ・その補修跡が存していた。また、洗面台に損傷が見受けられた。さらに、布基礎の一部に破損やクラックが見受けられた。 それ以外は概ね経年相当の劣化と判断した。 内部で犬を 1 匹飼育している。
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 対象建物についてはアスベストを含有する成形材等が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細の把握には専門調査機関の分析調査を要する。

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	56,900	0.90	170.89	0.90	7,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（宝塚－34）

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/㎡)
 $61,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 56,900$

◇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
 $100/103 \times 100/105 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/108$

イ 個別格差：公共下水道未接続(0.90)

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	185,000	108.80	0.03	600,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(3%)程度と判定した。

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	7,880,000	0.60	法定地上権	4,730,000
計				4,730,000

(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	7,880,000	-4,730,000		1.00	0.70	2,210,000
2	600,000	+4,730,000	0.60	1.00	0.70	2,240,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						4,450,000

ウ 占有減価修正： 買受人引受けの建物賃借権を考慮した。

エ 市場性修正： 追加の市場性修正は不要と判断した

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (宝塚－34)
所 在 : 宝塚市長尾台2丁目5番420
「長尾台2－12－21」
価 格 : 61,400円/㎡
位 置 : 阪急宝塚本線「雲雀丘花屋敷」駅より道路距離2.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 184㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員5.7m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 : 中規模戸建住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 6,866,360円
物件2 : 1,451,220円

第7 附属資料の表示

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 概略見取図
- 7 建物間取図
- 8 参考写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市ふじガ丘 |
| | 地 番 | 6番194 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市ふじガ丘 6番地194 |
| | 家屋 番号 | 6番194 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.02平方メートル
2階 42.78平方メートル |





登記年月日：昭和47年3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7年1月27日 神戸地方法律局伊丹支局

473.13

地積測量區

前6-6後・(第) 6-98~6-98

地番

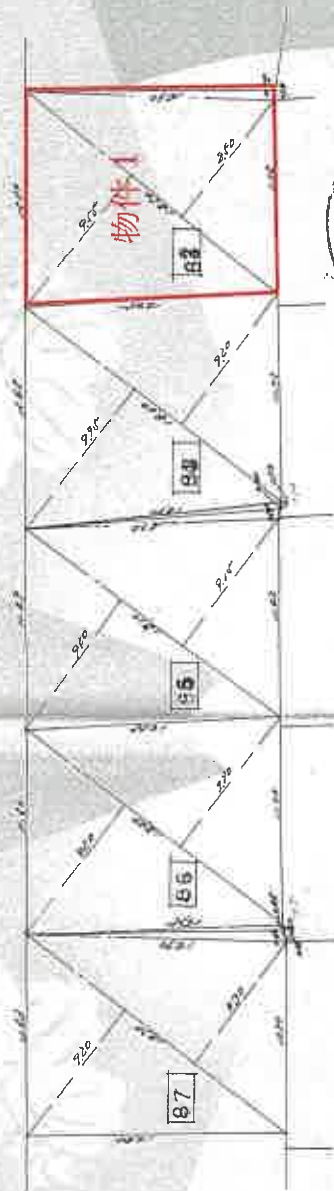
6-194 6-178

土地の所在

上巳対座

作 製 年 月 日

王 重 士



6-19	0.85	15.165
	9.80	16.280
	9.00	17.120
		30.565
		17.78125

0281
P.L. 35
9

[illegible]

x	820	=	126000
x	870	=	129000
x	900	=	132000
Σ		=	387000

1870	1870	1870
------	------	------

3/1
 1988
 *
 561-9
 028
 0098891
 0098891
 0098891

2) $\frac{1}{2}$

941-9	x	920	=	85200
	x	915	=	83550
	x	855	=	72900
	x	820	=	69600

宿 尺 $\frac{i}{\infty}$

348397

請求番号: 12-2

(3/3)

縮版図面 A 3 → A 4

登記年月日：昭和54年12月7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7年1月27日 神戸地方支務局伊丹支局 登記簿

各階平面図

家屋番号 6-194

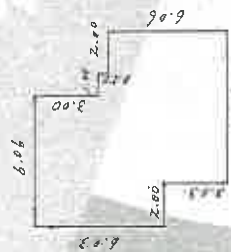
建物の所在 宝塚市ふじが丘6番地194

建物図面

54.12.7

<物件2 建物>

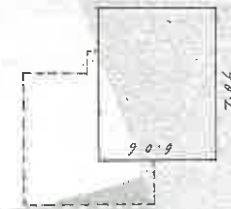
1階



$9.06 \times 9.06 = 82.0836$
 $2.00 \times 3.03 = 6.0600$
 $3.00 \times 3.50 = 10.5000$
 $2.00 \times 7.50 = 15.0000$
 66.6436

床面積 66 m² 02

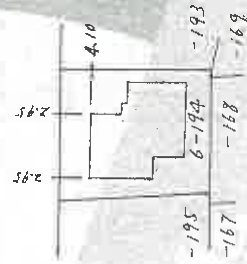
2階



$7.06 \times 6.06 = 42.7836$

床面積 42 m² 78

道路



473897

作製者

土地家屋調査士

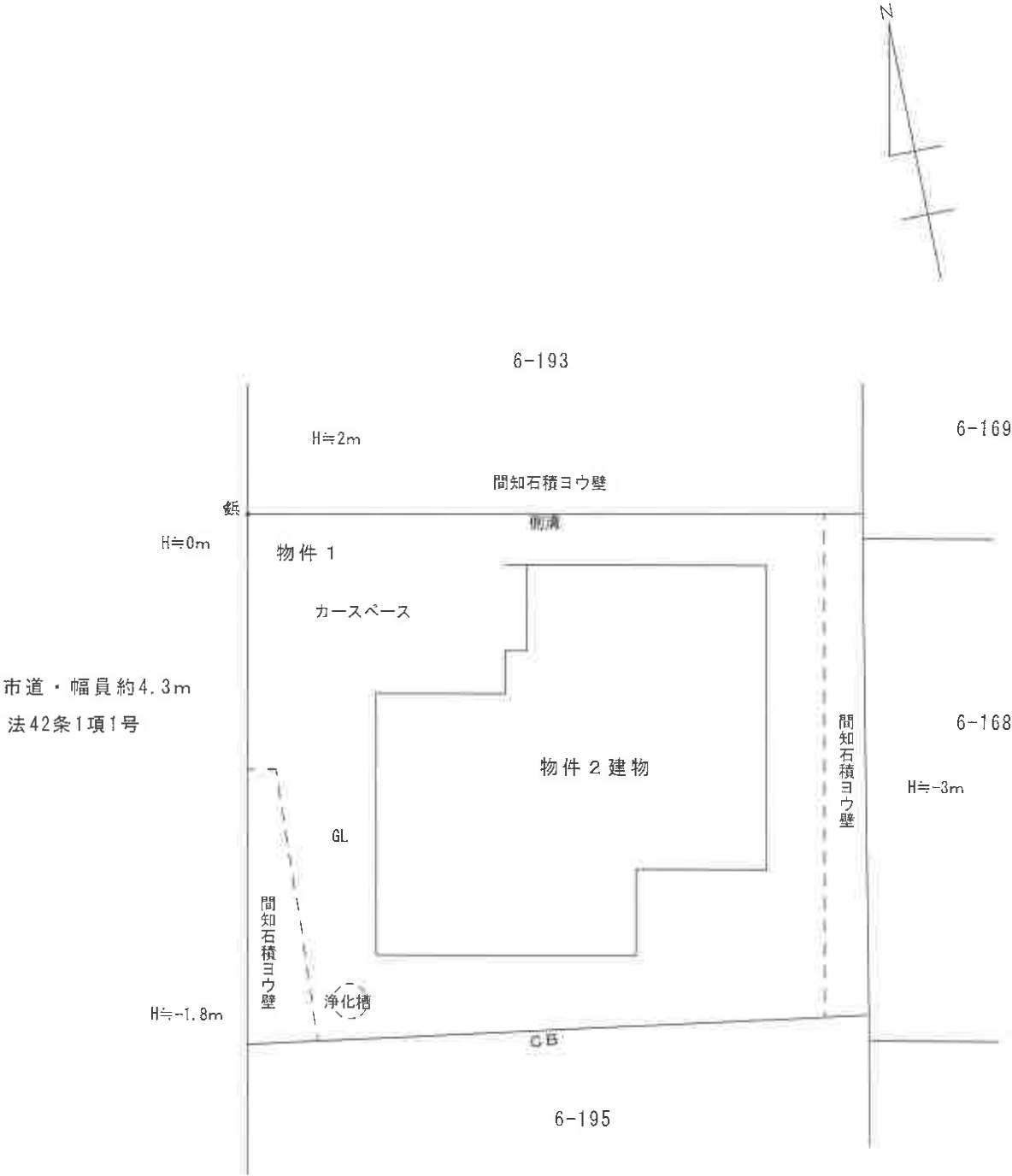
昭和54年12月7日作成

縮尺 1/250

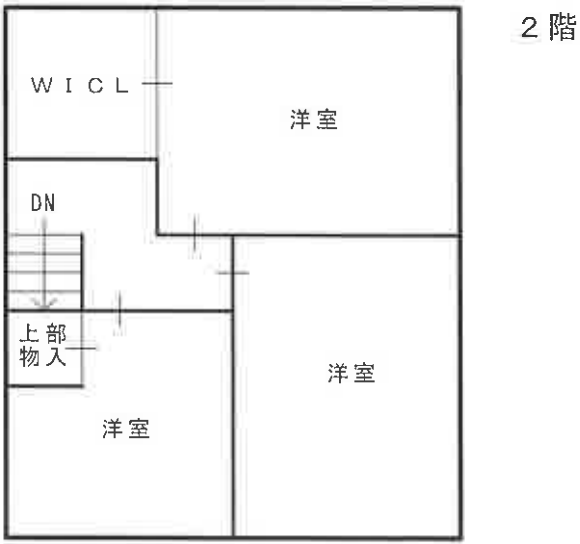
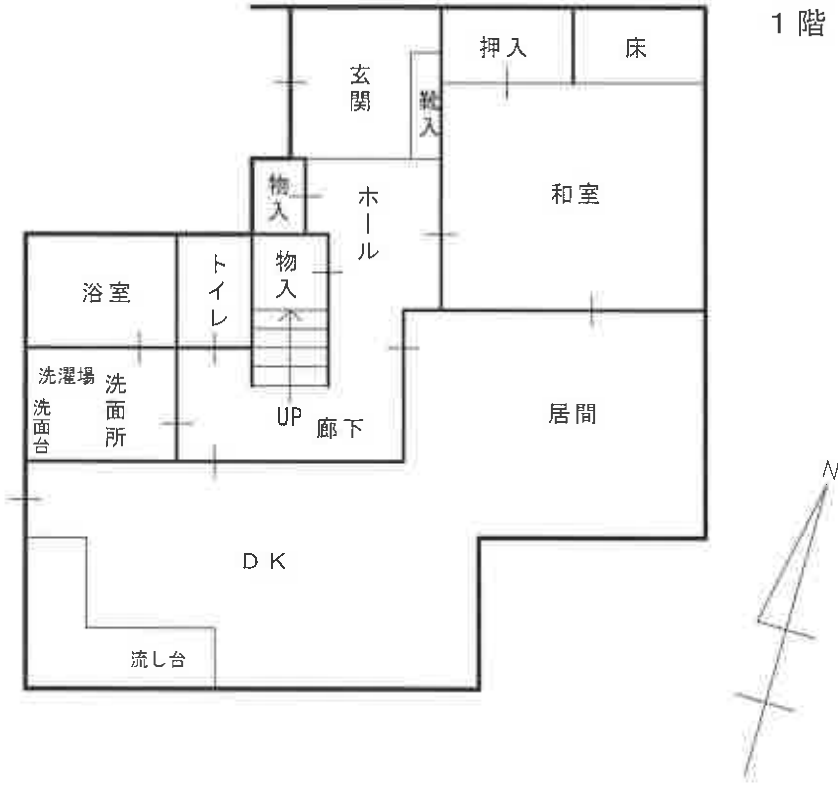
申請人

縮尺 1/500

概略見取図
(縮尺記載なし)



建物間取図
(縮尺記載なし)



参考写真

北西方より



南方より

