

## 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 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<br>令和 7年10月 2日まで                                                                                                  |                                        |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 7年10月 9日 午前10時00分<br>神戸地方裁判所尼崎支部開札場 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 7年10月30日 午前10時00分<br>神戸地方裁判所尼崎支部競売係 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 目 録

- 1 所 在 宝塚市野上三丁目  
地 番 396番2  
地 目 宅地  
地 積 179.99平方メートル  
共有者 A 持分9分の4



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月29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】

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】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

(1) 本件所有者が占有している。

(2) 売却対象外の共有持分を有していた亡Bの相続人D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】

(1) 隣地との境界が不明確である。

(2) 本件土地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 宝塚市野上三丁目  
地 番 396番2  
地 目 宅地  
地 積 179.99平方メートル  
共有者 A 持分9分の4



令和7年(ヌ)第30008号  
令和7年4月1日受理  
令和 **7** 年 **5** 月 **13** 日提出

## 現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執 行 官    山   本        学

(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 宝塚市野上三丁目  
地 番 396番2  
地 目 宅地  
地 積 179.99平方メートル  
共有者 A 持分9分の4



( 2 枚目 )

(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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |  |
| 占有者                                                                                                                                                                                                                                 | ■債務者A ■亡B共同相続人D                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 占有状況                                                                                                                                                                                                                                | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |  |
| ■関係人(■A(債務者))の陳述/■提示文書(Aの回答書)の要旨                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 占有権原                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■所有権                                                                                                                                        |  |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                                                                              | 昭和46年3月15日                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 最初の契約日                                                                                                                                                                                                                              | 年 月 日                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 契約等期間                                                                                                                                                                                                                               | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                        |  |  |
| 更新の種類別                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                              |  |  |
| 現在の契約等期間                                                                                                                                                                                                                            | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                        |  |  |
| 契約等貸主                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                        |  |  |
| 当事者借主                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                        |  |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                                                                                                            | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |  |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                |  |  |
| 特約等                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |  |
| その他                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                              | ■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                                                  |  |  |
| <p>Aの陳述、登記事項証明書、宝塚市役所への占有資料の請求をした結果によれば、本件土地は、A、B及びCの共有であるが、目的外B共有持分（9分の2）は、Bが令和6年5月18日に死亡しており、その法定相続人がA、C及びDであると思われるところ、同人らが遺産分割協議の結果、上記目的外B共有持分を、AとDとが9分の1ずつ相続することになったというのであるから、相続登記が未了であるため疑念は残るものの、本件土地の共有者はA、C及びDの3名と思われる。</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

(目的外建物用〈単独〉)

| 目的外建物の概況 (物件1 関係) |                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在               | 宝塚市野上三丁目396番地2                                                                                                                                                                                                     |
| 家 屋 番 号           | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 396番2                                                                                                                                        |
| 種 類               | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>                                  |
| 構 造               | 木造アスファルト板葺2階建                                                                                                                                                                                                      |
| 床面積 (概略)          | 1階 55.29㎡<br>2階 30.04㎡                                                                                                                                                                                             |
| 所 有 者             | <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明                                                                                                               |
| 建 築 時 期           | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和47年2月2日 (登記簿上)<br><input type="checkbox"/> 不明                                                                                                                                |
| 建 築 者             | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明                                                                                                            |
| そ の 他 の 事 項       | Aの陳述、登記事項証明書、宝塚市役所への占有資料の請求をした結果によれば、目的土地上に存する目的外建物の所有権の登記名義人はBであるが、Bは、令和6年5月18日に死亡しており、その法定相続人はA、C及びDであると思われるところ、同人らが遺産分割協議の結果、目的外建物をAとDとが2分の1ずつ相続することになったというのであるから、相続登記が未了であるため疑念は残るものの、目的外建物の所有者は、AとDとの共有と思われる。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

## そ の 他 の 事 項

## 物件 1 土地の現況について

本件における対象不動産は、物件 1 土地の 9 分の 4 の共有持分である。物件 1 土地を適宜概測、概観したところ、形状は、概ね公図（14 条地図）と一致していると推測されるほか、添付写真のとおり。物件 1 土地の南東側は崖地になっており、南東側隣接地との高低差は、目測でも 10 メートル以上高位にあると思われる。物件 1 土地の南東端には、金属鋸が設置されているのが見えたが、境界標かは定かではなく、その他の境界標も見当たらないことから、隣地との境界については、隣接土地所有者立会いの下、専門家による測量等により確認する必要がある。物件 1 土地上には、4 ページ記載のとおり目的外建物が建っている。

なお、物件 1 土地の南東側の崖地は、擁壁工事が施されているところ、当該擁壁部分（契約上の面積 4.13 m<sup>2</sup>）について、昭和 54 年 11 月 19 日、A、B 及び C と兵庫県西宮土木事務所長との間において、急傾斜地崩壊防止施設の敷地として使用することを目的とする土地使用貸借契約が締結されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

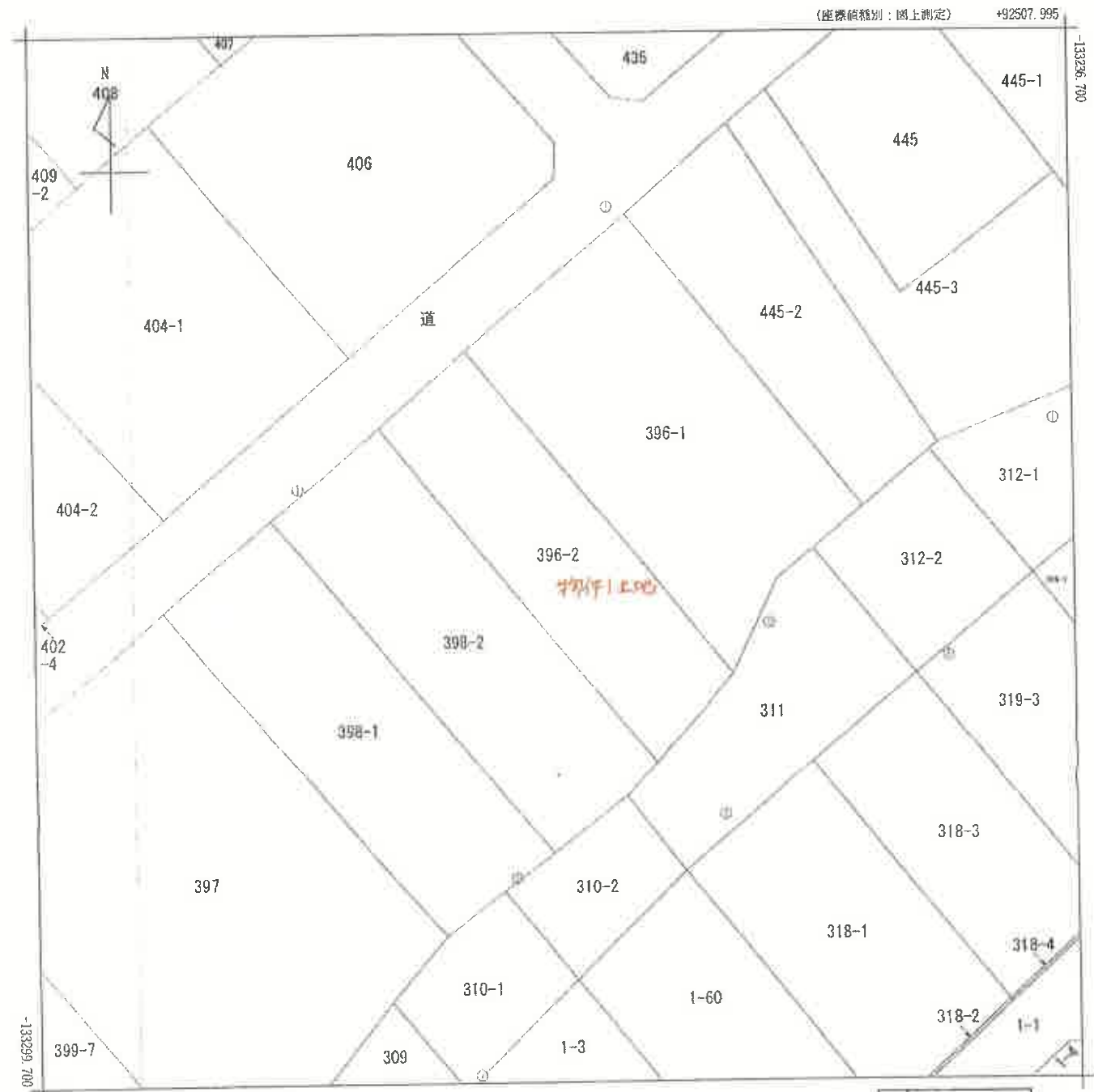
| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■ A<br>(債務者)      | <p>1 本件土地は、現在は私が目的外建物の所有者として私の母であるCと一緒に使用しています。使用を開始したのは、1971年3月15日からで、建物の所有名義は、私の父であるB名義ですが、Bは2024年5月18日に死去しました。</p> <p>2 Bの相続人は、私、私の母であるC及び私の弟であるDの3名のところ、2024年8月24日に遺産分割協議の結果、B名義の建物と本件土地のB持分を、私とDが50%ずつ相続することに決まり、後は登記の手続をするだけですが、まだされていない状態です。</p> <p>3 本件土地に、特段の損傷箇所や不具合な箇所はありません。</p> <p>4 本件土地内で事件や事故はありません。</p> <p>5 本件土地について、隣地との境界等で争いはありません。</p> <p>6 本件土地の南東側の擁壁部分について、私、B及びCを貸主とし、兵庫県西宮土木事務所長を借主として、両者間で急傾斜地崩壊防止施設の敷地としての使用目的で、使用貸借契約がなされており、その契約書があります。</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

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等               |
| 7年4月8日 (火)<br>14:57-15:35                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 神戸地方法務局伊丹支局 | 公図、登記事項証明書等交付申請           |
| 7年4月8日 (火)<br>16:15-16:28                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 物件確認、物件調査、写真撮影、使用者宛照会書等投函 |
| 7年4月9日 (水)<br>15:25-15:34                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 執行官室        | Aから電話聴取                   |
| 7年4月14日 (月)<br>9:29-10:26                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Aと面談 |
| 7年5月2日 (金)<br>16:23-16:45                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 宝塚市役所       | 占有資料請求                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                           |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                           |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月14日<br/>目的物件は不在で閉鎖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<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

( 7 枚目)



地番区域見出  
野上3丁目

|       |        |          |    |         |           |            |              |     |    |     |
|-------|--------|----------|----|---------|-----------|------------|--------------|-----|----|-----|
| 請求分   | 所在     | 宝塚市野上三丁目 |    |         |           | 地番         | 396番2        |     |    |     |
| 出力尺   | 1/250  | 精度区分     | 甲二 | 座標系又は記号 | V         | 分類         | 地図(法第14条第1項) |     | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成4年6月 |          |    |         | 備付年月日(原図) | 平成5年10月15日 |              | 補事項 |    |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

令和7年4月8日  
神戸地方方法務局伊丹支局  
請求番号：31-3  
(1/1)  
登記官

( 8 枚目 )



公用

18572

図

在

所

地

土

地

積

量

測

図

図

地番

396

土地の所在

宝塚市野上3丁目

昭和四年四月三日

製作年月日

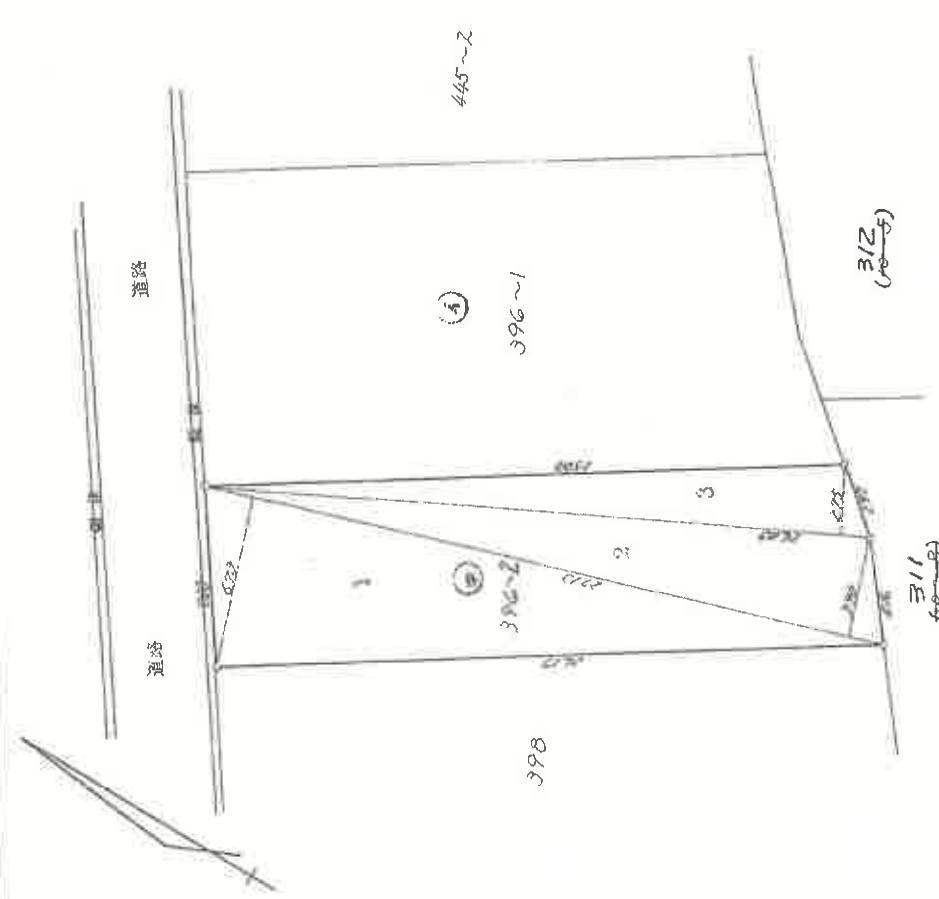
製作者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

| 面積計算表 |      |       |          |
|-------|------|-------|----------|
| 順     | 面積   | 積算    | 積算率      |
| 1     | 6.73 | 27.13 | 192.5447 |
| 2     | 3.70 | 22.13 | 105.8070 |
| 3     | 2.75 | 26.03 | 71.5823  |
| 4     |      |       | 352.9764 |
| 5     |      |       | 179.9872 |



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/200 1/

これは閉鎖された図面の写しである  
昭和 7 年 4 月 8 日

神戸市役所  
登記官  
複写機に

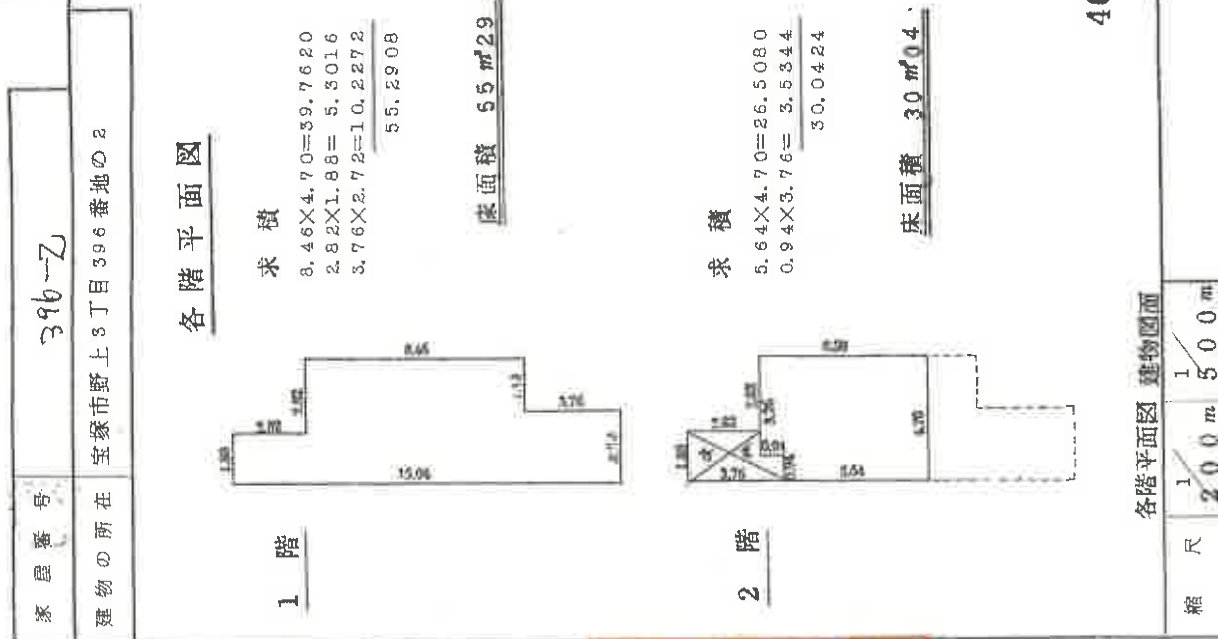
登記年月日：昭和47年2月4日

令和7年4月8日  
神戸地方裁判所伊丹支部

登記簿

(10 枚目)

建築物各階平面図

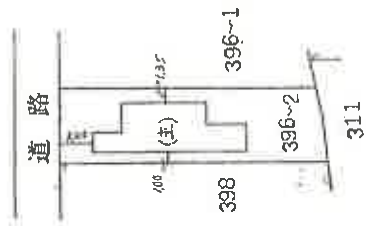


47.2.4

|       |           |
|-------|-----------|
| 作製年月日 | 陽和四七年貳月貳日 |
| 作製者   |           |
| 申請人   |           |

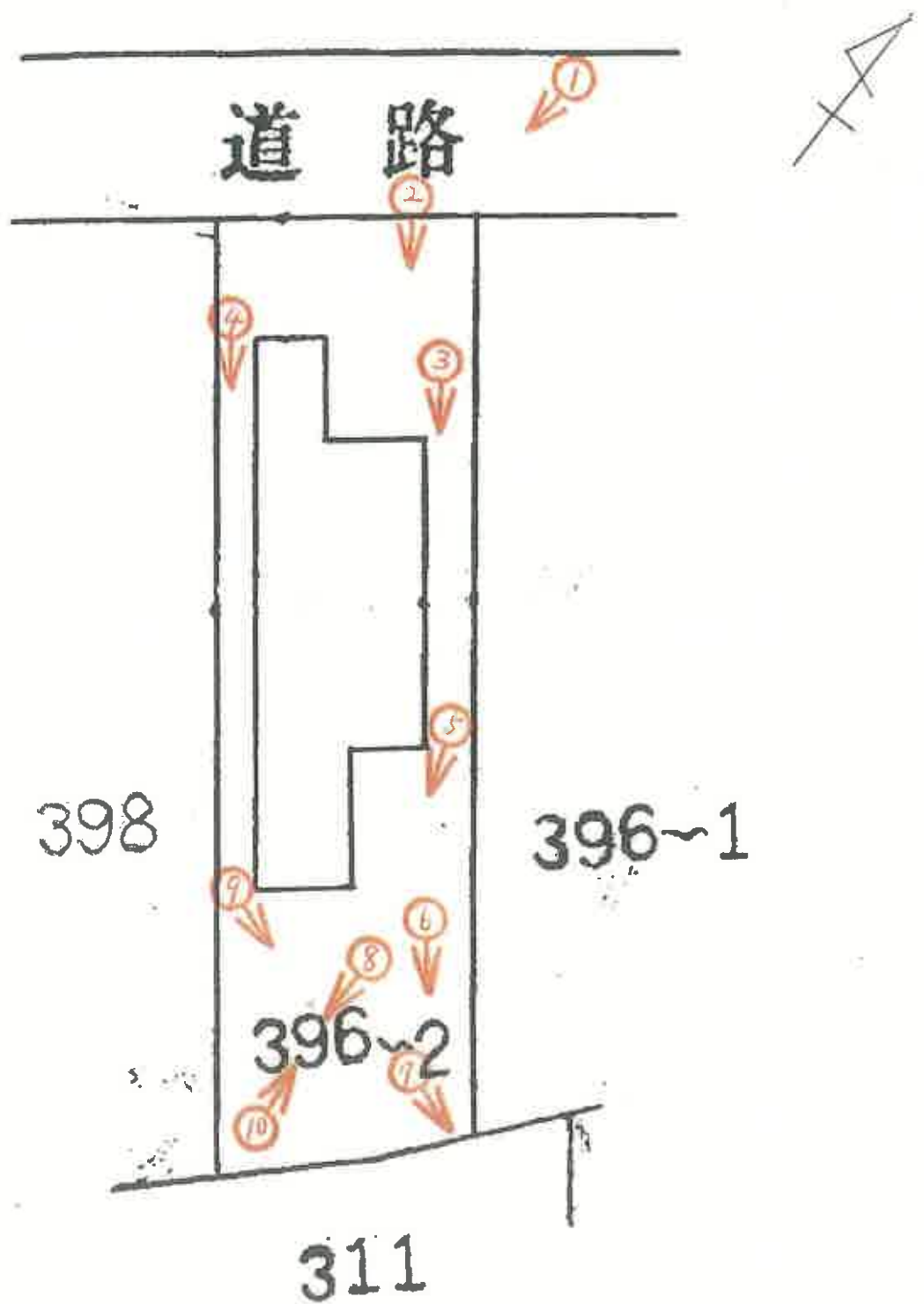
(3枚目以降略)

建築物図面



写真撮影位置方向図

(○は写真番号および撮影位置・方向)



目的外建物

①



物件 1 土地

②



③



④



( 13 枚目 )

⑤

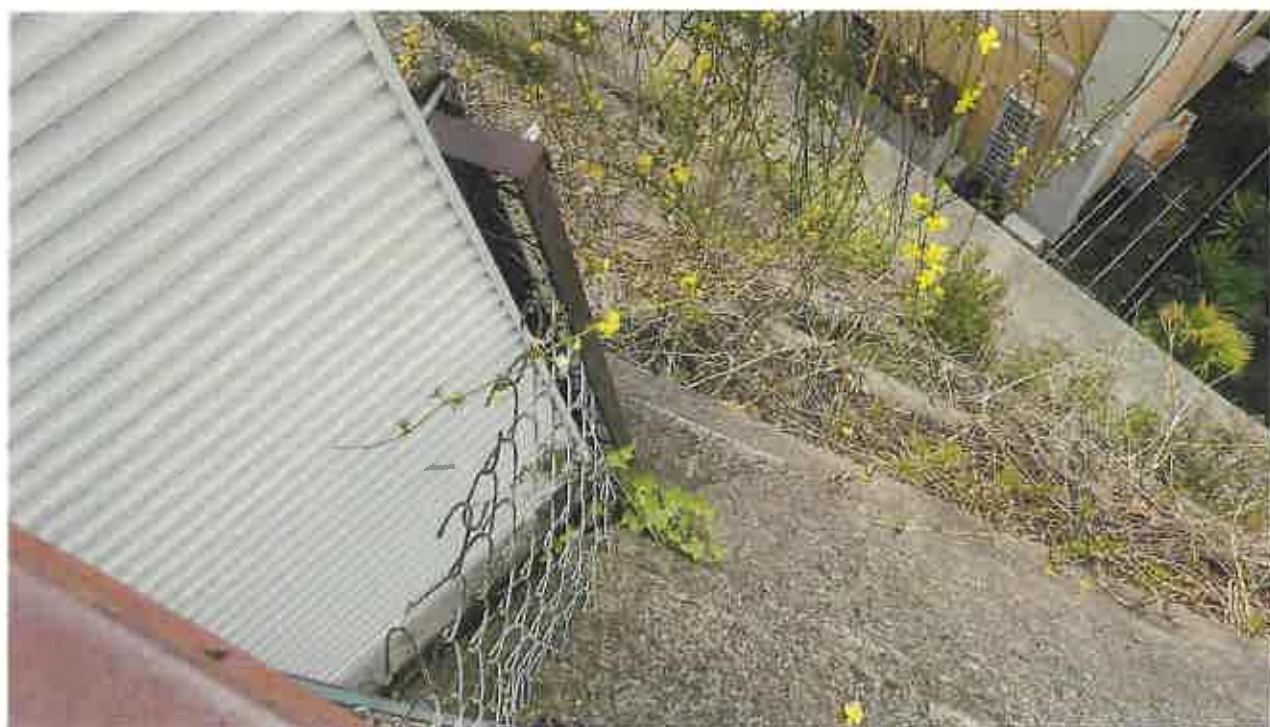


⑥



（14 枚目）

⑦



⑧



◀ 15 枚目 ▶

⑨



⑩



令和 7 年 《 又 》 第 30008 号  
令和 7 年 4 月 14 日 現 地 調 査  
令和 7 年 5 月 12 日 評 価

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

# 評 価 書

<土地のみ用>

評価人 不動産鑑定士

澤 田 良 一

## 第1 評価額

| 番 号 | 評 価 額       |
|-----|-------------|
| 1   | 金1,920,000円 |

## 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 物件目録記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |
| 特 記 事 項 |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
|         |                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件は物件1土地につき、持分が対象となっている。</li> <li>・ 物件1土地は既登記目的外建物（概要は以下のとおり。）の敷地となっている。</li> </ul> <p>家屋番号：396番2<br/>種 類：居宅<br/>構 造：木造アスファルト板葺2階建<br/>床 面 積：1階 55.29㎡・2階 30.04㎡<br/>築 年：昭和47年2月2日</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地の南東端部分（4.13㎡）に関しては、賃借目的を「急傾斜地崩壊防止施設の敷地として使用するものとして」、貸主を「本件土地所有者（登記名義人）、借主を兵庫県西宮土木事務所長」とする土地使用貸借契約が締結されており、当該部分は隣接地とともにコンクリート擁壁となっていると思われる。</li> </ul> |     |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 阪急電鉄線 逆瀬川駅の南西方 約800m（道路距離）<br>（附属資料所在図参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 逆瀬川左岸の北西方背後に所在する。付近は中小規模一般住宅、ハイツ等が建ち並ぶ地域となっている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50 %<br>100 %<br>防火指定なし<br>第1種高度地区・地区計画・宅地造成等工<br>事規制区域・砂防指定地（一部）・急傾斜地<br>崩壊危険区域・土砂災害警戒区域（一部） |
| 画 地 条 件                                                         | ・ 登記数量 179.99 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                       |
| 接面道路の状況                                                         | 北西側 約4.3m市道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                       |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 目的外建物の敷地として利用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                       |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 あり<br>下 水 道 あり<br><br>（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                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接面道路とほぼ等高、北東側隣接地より約0.3m高位、南西側隣接地より約0.9m低位、南東側隣接地より15m以上高位にある。</li> <li>・ 南東端付近に柿等の中木が植栽されている。</li> <li>・ 物件1土地と隣接地との境界付近に明確な境界標識は存せず、地勢的要因より特に南東側隣接地との境界が不分明である。</li> <li>・ 物件1土地の北西端付近は都市計画道路の区域内に存するが、少なくとも令和15年までは事業認可の予定はないとのことである（市担当課調）。</li> <li>・ 物件1土地の南東端付近にはコンクリート擁壁が設置されており、物件1土地の一部が当該擁壁を組成していると思われる。</li> </ul> |                                                                                                                       |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 土地価格の判定

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 番 号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 土地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------------|
| 1   | 187,000              | 0.68           | 179.99          | 0.90      | 20,600,000         |
|     |                      |                |                 |           |                    |
|     |                      |                |                 |           |                    |
|     |                      |                |                 |           |                    |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （宝塚-15）

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/㎡)  
 $148,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/80 \div 187,000$

◇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  
 $100/103 \times 100/97 \times 100/80 \times 100/100 \div 100/80$

イ 個別格差：間口対奥行の関係劣る・地勢劣る・一部都市計画道路予定区域内等(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 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、目的外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

| 番 号           | 土地価格(円)<br>ア | 底地割合<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売市場<br>修正<br>エ | 評 価 額 (円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>×持分 |
|---------------|--------------|-----------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1             | 20,600,000   | 0.50      | 0.60           | 0.70            | 1,920,000                   |
|               |              |           |                |                 |                             |
|               |              |           |                |                 |                             |
|               |              |           |                |                 |                             |
| 一 括 価 格 (合 計) |              |           |                |                 | 1,920,000                   |

イ 底地割合：敷地占有利益付建物の存する土地

ウ 市場性修正：▲ 40% （個別的要因等を充分考慮したが、本件は目的外建物が存すること、持分が対象であること等より、なお市場性が劣ると判断されるため所要の修正を施した。）

エ 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-15)  
所 在 : 宝塚市宝梅2丁目50番2  
「宝梅2-5-18」  
価 格 : 148,000円/㎡  
位 置 : 阪急電鉄線「逆瀬川」駅より道路距離1.3km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 162㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 北側幅員6m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 : 一般住宅等が建ち並ぶ環境の良い住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)  
物件1 : 19,884,950円 (×4/9)

## 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 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

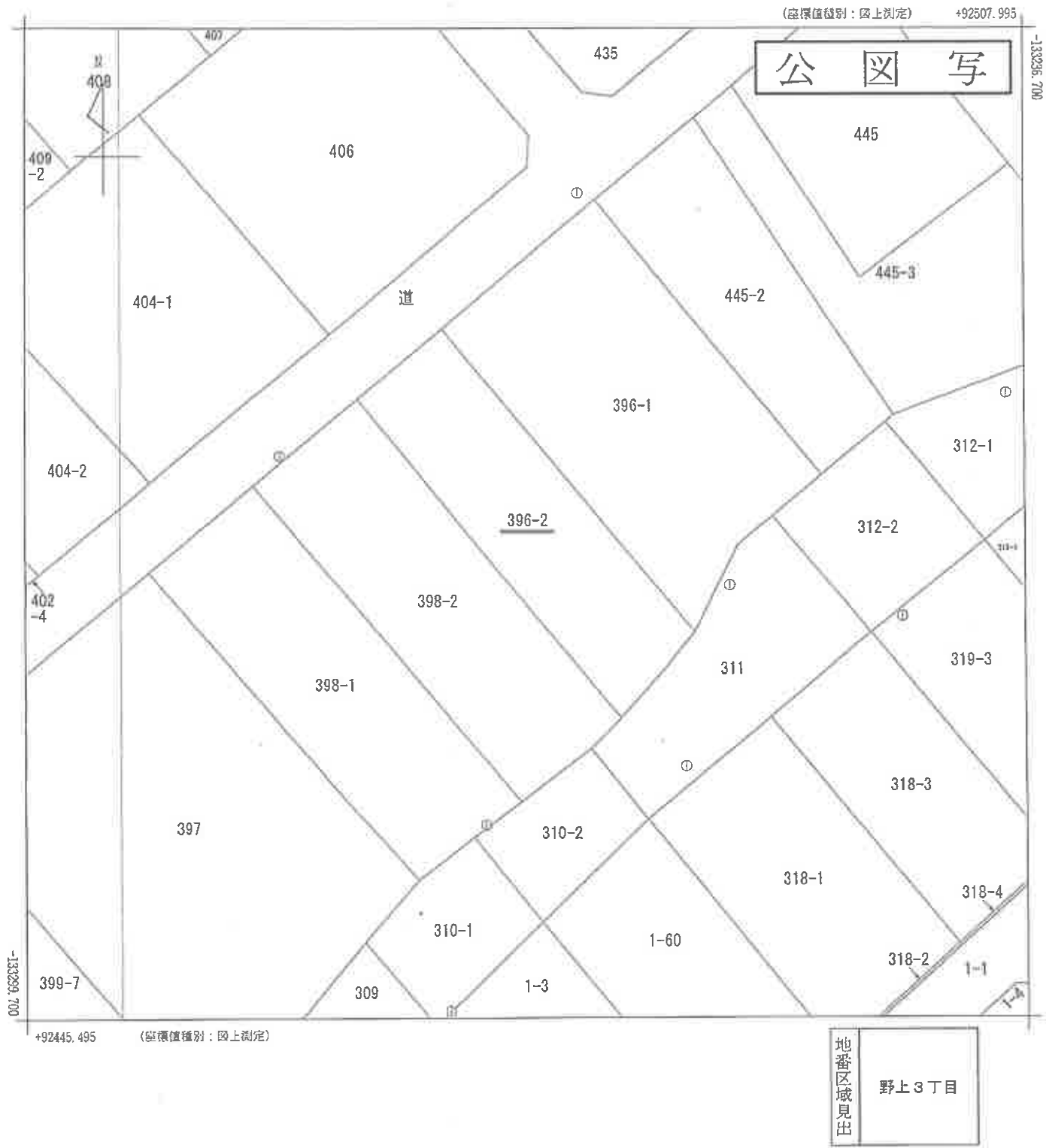
- 1 所 在 宝塚市野上三丁目  
地 番 3 9 6 番 2  
地 目 宅地  
地 積 1 7 9 . 9 9 平方メートル  
共有者 A 持分 9 分の 4

# 対象不動産・公示地等の所在図



宝塚市白地図

縮尺:10,000分の1



|       |              |         |    |            |           |            |                   |         |          |     |
|-------|--------------|---------|----|------------|-----------|------------|-------------------|---------|----------|-----|
| 請求部   | 所 在 宝塚市野上三丁目 |         |    |            |           | 地 番        | 396番2             |         |          |     |
| 出力尺縮  | 1/250        | 精 度 区 分 | 甲二 | 座標系又は番号は記号 | V         | 分類         | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |         | 種類       | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成4年6月       |         |    |            | 備付年月日(原図) | 平成5年10月15日 |                   | 補 記 事 項 | A3をA4に縮小 |     |

## 現況写真

写真1



写真2



背面擁壁部分