

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 10 月 21 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 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 12 月 11 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 10 月 21 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	6,650,000 5,320,000	一括	1,330,000	40,470	0
1	2,550,000				
2	4,100,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 西宮市段上町六丁目
- 地 番 146 番 15
- 地 目 宅地
- 地 積 52.71 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 9 分の 1
共有者 C 持分 9 分の 1
共有者 D 持分 9 分の 1
共有者 E 持分 3 分の 1
- 2 所 在 西宮市段上町六丁目 146 番地 15
- 家屋 番号 146 番 15
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 33.63 平方メートル
2 階 28.30 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 9 分の 1
共有者 C 持分 9 分の 1
共有者 D 持分 9 分の 1
共有者 E 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18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】

本件共有者A及び本件共有者E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 西宮市段上町六丁目
- 地 番 1 4 6 番 1 5
- 地 目 宅地
- 地 積 5 2. 7 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 9 分の 1
共有者 C 持分 9 分の 1
共有者 D 持分 9 分の 1
共有者 E 持分 3 分の 1
- 2 所 在 西宮市段上町六丁目 1 4 6 番地 1 5
- 家屋 番号 1 4 6 番 1 5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 3 3. 6 3 平方メートル
2 階 2 8. 3 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 9 分の 1
共有者 C 持分 9 分の 1
共有者 D 持分 9 分の 1
共有者 E 持分 3 分の 1



令和 7年(ケ)第 16号
令和 7年 5月 7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 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 西宮市段上町六丁目
- 地 番 1 4 6 番 1 5
- 地 目 宅地
- 地 積 5 2 . 7 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 9 分の 1
共有者 C 持分 9 分の 1
共有者 D 持分 9 分の 1
共有者 E 持分 3 分の 1
- 2 所 在 西宮市段上町六丁目 1 4 6 番地 1 5
- 家屋 番号 1 4 6 番 1 5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 3 3 . 6 3 平方メートル
2 階 2 8 . 3 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 9 分の 1
共有者 C 持分 9 分の 1
共有者 D 持分 9 分の 1
共有者 E 持分 3 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県西宮市段上町六丁目11番2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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者A及びE ☐ その他の者 上記の者らが本建物を動産残置の空き家として占有している ☐ 「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」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 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 ☐ 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 物件 1 土地について

北西側で私道に接している。同私道とほぼ等高、平坦な形状である。

同私道は、同私道の西側の分譲地所有者らによる共有となっている。

同私道は、位置指定道路（建築基準法 4 2 条 1 項 5 号）である。

長年住んでいないという共有者 A から、同私道について通行料を支払っているという話は聞いたことはない旨の陳述は一応得られた。

物件 1 は、隣接地とブロック塀で区分されており、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

(1) 室内は、被相続人らの動産が多数残置されていたほか、貼り紙も多数あった。

共有者 A によると、貼り紙は共有者 E により貼られたものであるとのことであった。

また、共有者 A によると、本件物件の鍵を持っているのは、共有者 A、E であり、共有者 B、C、D は鍵を持っておらず、同人らは自由に本件物件に出入りすることはないとのことであった。

共有者 B、C、D からそれぞれ回答書の提出があった。B は、荷物を置いた状態で A 及び E が管理している旨、C は、わからない旨、D は、荷物を置いた状態で A が管理している旨、それぞれ回答した。

共有者 E からは、本報告書提出時まで、回答書の提出はなかった。

上記の状況を踏まえ、共有者 A 及び E が、動産残置の空き家として占有しているものと判断した。

(2) 室内について、1 階和室天井に、水染み痕が見受けられた。その他、内壁の亀裂・損傷や建具（畳・襖等）の損傷等、各所に多数の汚れや損傷が見受けられた。

(3) 共有者 A は、以前、南東側隣接地を介して排水していたと聞いたことがある、両親が南東側隣接地の所有者に対して金銭的支払いをしていたように思うが、はっきりとはわからない、浄化槽から下水道にかわったりしており、現状がどうなっているのかわからない旨述べた。

南東側隣接地所有者 F は、物件 2 建物の排水管が南東側隣接地の敷地を通っている等の話は聞いたことがない、金銭的やり取りもない、自分が購入する前のことは知らない旨述べた。

評価人が西宮市役所において調査したところ、現在、北西側私道には公共下水道の本管は敷設されているが、同本管に接続しているのかは不明であるとのことであった。

上記の状況から、南東側隣接地を介して排水している可能性があること、現在排水していないとしても、南東側隣接地に私設の排水管が埋設されたままになっている可能性があること等に留意されたい。

(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 (共有者)	1 他の共有者らとの関係について、共有者Eは妹、共有者B、C、Dは甥姪です。 2 本件物件には、私の両親が住んでいましたが、平成24年から誰も住んでいません。室内には、両親の荷物が残っています。また、Eが貼った貼り紙が室内に多数あります。Eとの関係で、室内の荷物を処分することができないまま現在に至っています。本件建物の鍵は、私とEが持っていますので、私とEが本件物件に自由に出入りできる状況です。B、C、Dは鍵を持っておらず、本件物件に自由に出入りすることはできません。 3 1階和室の天井に水染みがあります。ベランダで水を大量に使用した際にできた水染みだと思います。雨漏りとは違うと思っています。平成24年から空き家となっていますので、その他不具合があるか否かわかりません。 4 リフォームはしていません。 5 室内でペットは飼っていません。 6 本件物件内で、事件、事故はありません。 7 境界に争いはありません。 8 北西側接面道路について、分譲地の方々の共有私道とのことですが、通行料を支払っているという話は聞いたことはありません。 9 以前、南東側隣接地を介して排水していたと聞いたことがあります。私の両親が南東側隣接地の所有者に対して金銭的支払いをしていたように思いますが、はっきりとはわかりません。浄化槽から下水道にかわったりしていると思いますし、現状がどうなっているのかわかりません。
■ F (南東側隣接地(地番146番22)所有者)	平成7年に地番146番22所在の土地建物を購入して住んでいます。物件2建物の排水管が当方の敷地を通っている等の話は聞いたことがありません。金銭的やり取りもありません。私が購入するより前のことは知りません。

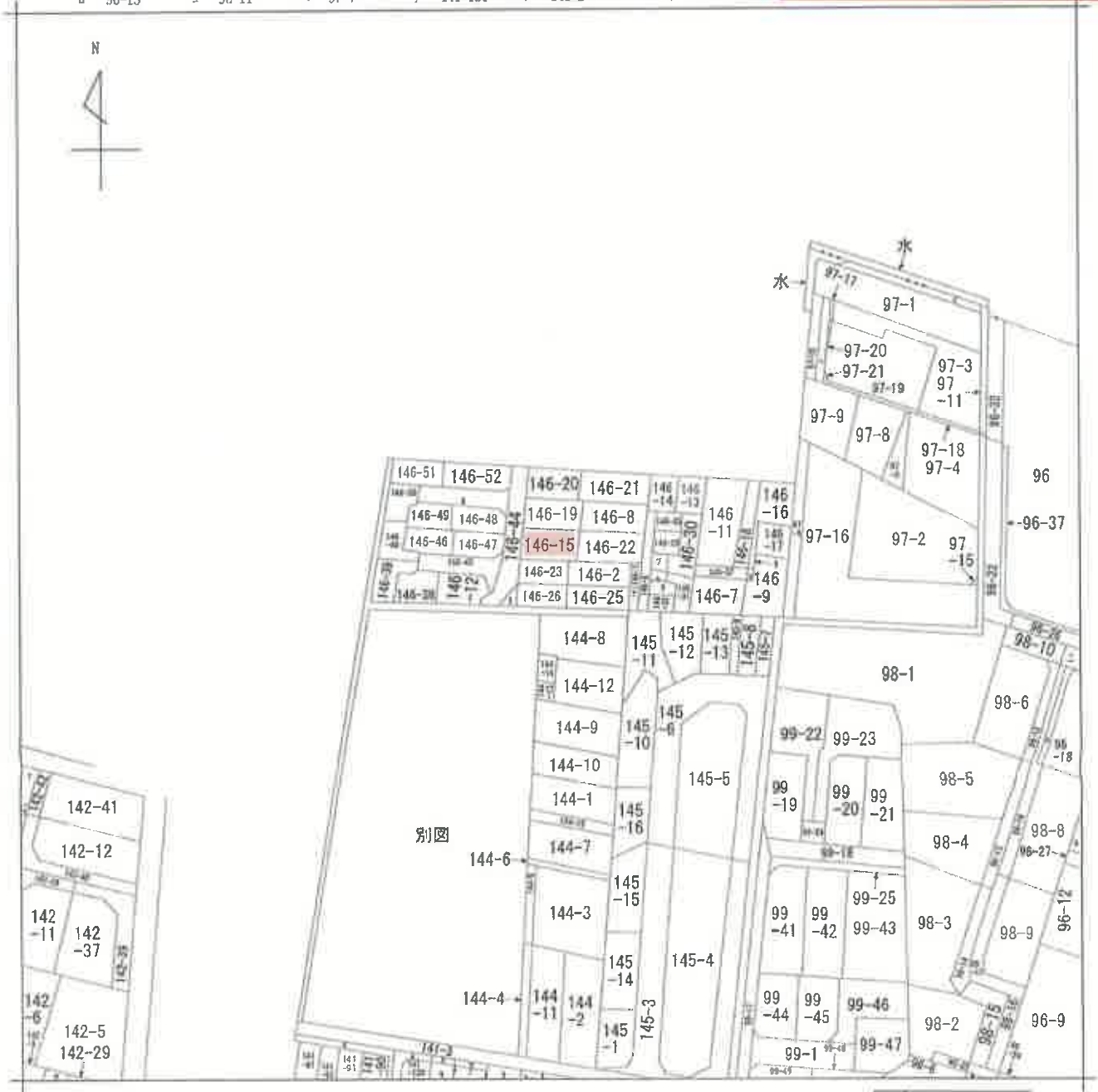
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月8日 (木) 10:05-10:10	物件所在地	所在確認、写真撮影
R7年5月8日 (木) 10:30-10:40	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年5月12日 (月) 13:20-13:30	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券110円添付)
R7年5月13日 (火) 14:00	当庁	共有者らに対し照会書送付 (郵券110円×5使用、返信用郵券110円×5添付)
R7年5月20日 (火) 10:50-12:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから聴取 (A' 同席)、評価人同行
R7年5月26日 (月) 10:30-10:40	物件所在地	南東側隣接地所有者Fに対し照会書差置き (返信用郵券110円添付)
R7年5月30日 (金) 10:45-10:50	当庁 (電話・発信)	南東側隣接地所有者Fから聴取
(特記事項) ■ 令和 7 年 5 月 2 0 日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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

イ 150 ハ 98-19 ま 96-20 ト 141-110 リ 141-122 ル 141-40
ロ 96-15 ニ 98-11 ヱ 97-7 フ 141-121 レ 141-2 ヲ 141-40



(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。



請求部	所在	西宮市段上町六丁目				地番	146番15			
出力縮	縮尺不明	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				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。

令和7年5月8日
神戸地方方法務局西宮支局
登記官

請求番号：17-1
(1/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和43年9月19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5月8日 神戸地方建設局西宮支局

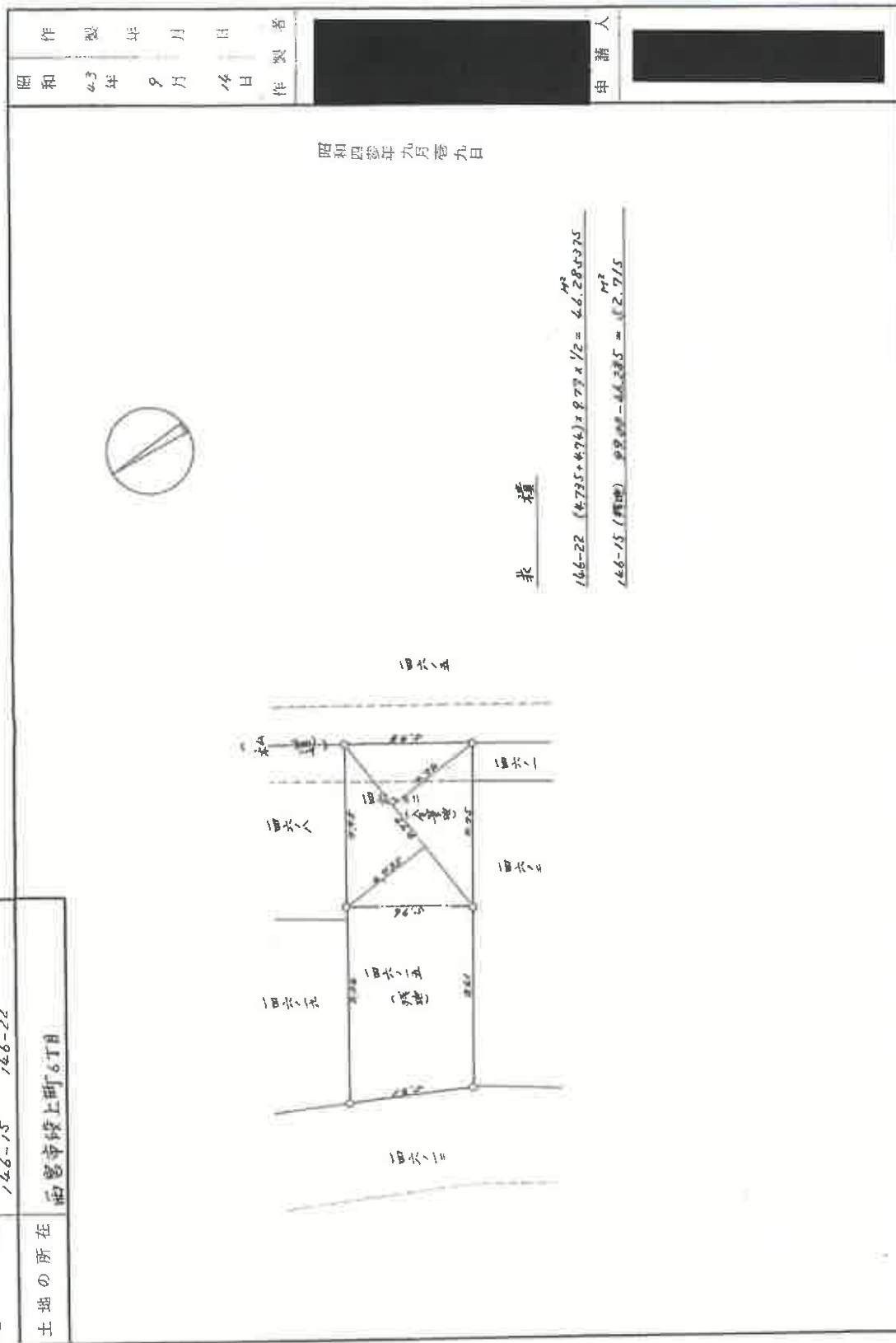
(2 枚目)

請求番号 17-2

前 46-15 後・新 S43.9.19

地 番	146-15 146-22
土地の所在	西宮市上町6丁目

地 積 測 量 図



縮 尺 200

069307

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和43年12月5日

これは図面に記載されている内容を示した書面である。

令和7年5月8日

神戸地方送達局西宮支局

登記官

(8 枚目)

建築物平面図

家屋番号

146~15

建物の所在

西宮市段上町 6丁目 146番地~15

43.12.5

昭和43年12月3日

製作者

[Redacted]

申請人

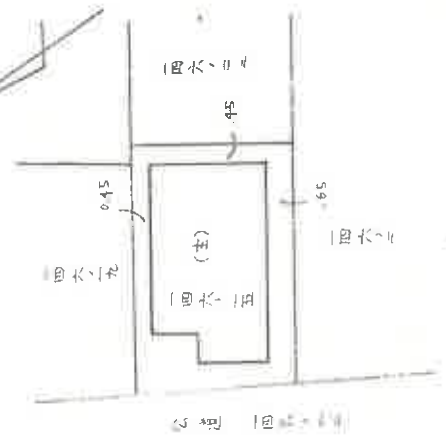
[Redacted]

求積表・及び方法

1. 図面記載の面積 = 13.1212
2. 73 X 17.444 = 21.6128
合計 = 34.7340

求積表・及び方法

1. 図面記載の面積 = 28.3010
2. 73 X 17.444 = 21.6128
合計 = 49.9138



1

(3/4寸縮小)

323345

縮尺 1/200

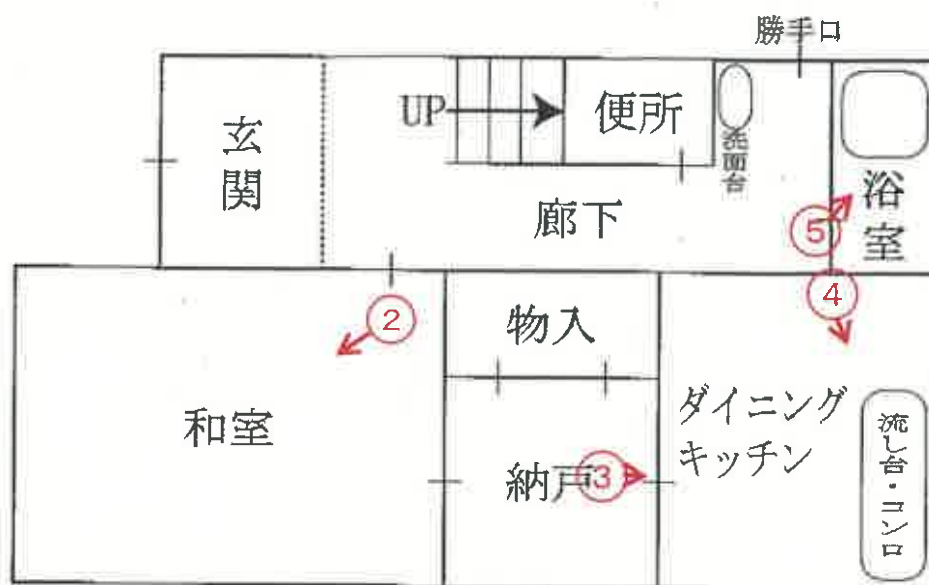
1/200

一〇は写真番号、撮影位置・方向を示す

請求番号：17-3

建 物 間 取 図

【1 F】



【2 F】



令和7年(ケ)第16号



①



②



3



4



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 5 月 20 日 現地調査
令和 7 年 6 月 12 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

明井 英雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,550,000円
物件2(建物)	金4,100,000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	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	阪急電鉄線 仁川駅の東方 約1.1km（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅を主体とする住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 150 % 防火指定なし 特になし
画 地 条 件	規模 52.71 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約5.9m×約9m	
接面道路の状況	北西側 約4.5m 私道（建築基準法42条1項5号）	
土 地 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	・ 隣接地とはブロック塀で区分されており、土地の形状は概ね地積測量図（残地求積測量図）のとおりである。 ・ 北西側接面私道は、当該私道の西側にある分譲地所有者らによる共有となっている。なお、当該私道の共有者らに対して通行料の支払い等はなされていないようである。	

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43年12月3日 新築 経過年数 57 年程度 経済的残存耐用年数 一 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル吹付等 内 壁 : 砂壁、板貼等 天 井 : 合板、ボード等 床 : フローリング、タタミ等 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 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。 ・物件2建物の1階和室天井には、ベランダからの水漏れによると思われる水染み痕が見受けられた。その他、内壁の亀裂・損傷や建具（畳・襖等）の損傷等、各所に多数の汚れや損傷が見受けられた。 ・北西側接面私道には公共下水道の本管が敷設されており、下水道受益者負担金については、平成8年に支払済となっている。本物件の共有者Aによれば、下水について、以前は南東側隣接地を介して排水していたと聞いたことがあるとの事であるが、現時点において北西側私道に敷設されている下水道本管に接続しているのか、従前のまま南東側隣接地を介して排水しているのかについては不明である。

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	240,000	1.00	52.71	0.80	10,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 西宮－17

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/㎡)
 $271,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/114 \div 240,000$

◇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
 $100/103 \times 100/104 \times 100/110 \times 100/97 \div 100/114$

イ 個別格差：概ね標準的(1.00)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：地上建物は経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、解体撤去が合理的と判断される等、建物と敷地との適応性が劣る点を十分に考慮して査定した。

(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	61.93	0.05	430,000

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(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	10,120,000	0.60	法定地上権	6,070,000

(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	10,120,000	-6,070,000		0.90	0.70	2,550,000
2	430,000	+6,070,000	1.00	0.90	0.70	4,100,000
一 括 価 格 (合 計)						6,650,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 排水に関して不明確な点を有することを考慮した。

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 西宮－17
所 在 : 西宮市仁川町1丁目63番1外
「仁川町1－2－17」
価 格 : 271,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「仁川」駅より道路距離750m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 184㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員4.5m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40%，容積率100%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 8,331,860円
物件2 : 748,450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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

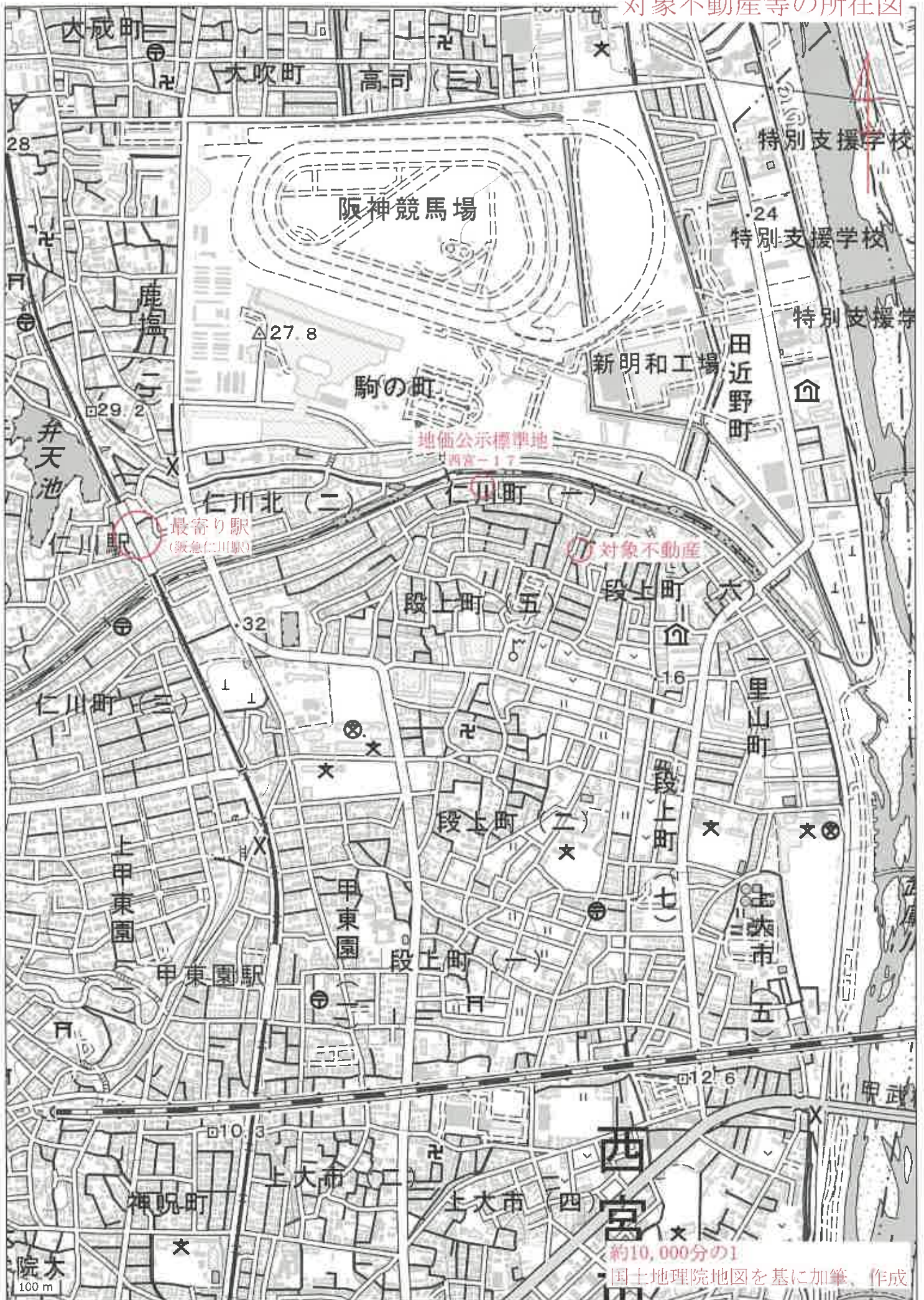
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 西宮市段上町六丁目
- 地 番 146番15
- 地 目 宅地
- 地 積 52.71平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分9分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分3分の1
- 2 所 在 西宮市段上町六丁目 146番地15
- 家屋 番号 146番15
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 33.63平方メートル
2階 28.30平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分9分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分3分の1



対象不動産等の所在図



対象不動産等の所在図



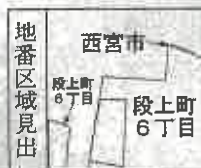
1 150 96-15 2 98-19 98-11 3 96-20 97-7 4 141-110 141-121 5 141-122 141-2 6 141-40



物件 1



(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。



請求部	所在	西宮市段上町六丁目				地番	146番15		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

令和7年2月3日

神戸地方法律局西宮支局

登記官

地図整理番号：M13249

(1/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和43年12月5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2月3日 神戸地方方法務局西宮支局

登記官

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M13252

建物平面図

家屋番号	146~15
建物の所在	西宮市段上町 6丁目 146番地~15

43.12.5

作製年月日	昭和43年12月3日
作製者	

申請人	
-----	--

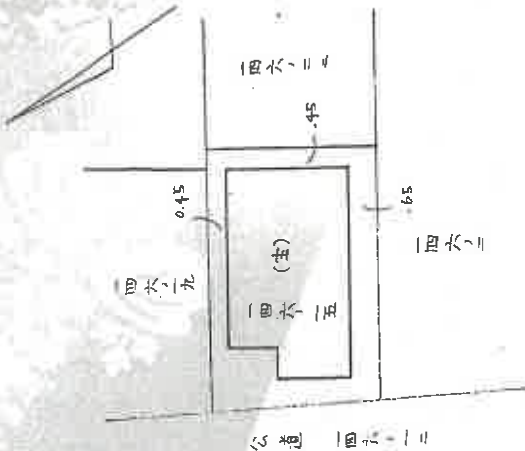
求積表・及び方法

1. $82 \times 6.66 = 12.1212$
2. $73 \times 0.45 = 2.1123$
計 = 34.396



求積表・及び方法

1. $55 \times 6.22 = 38.3010$
2. $73 \times 0.45 = 2.1123$
計 = 40.4133

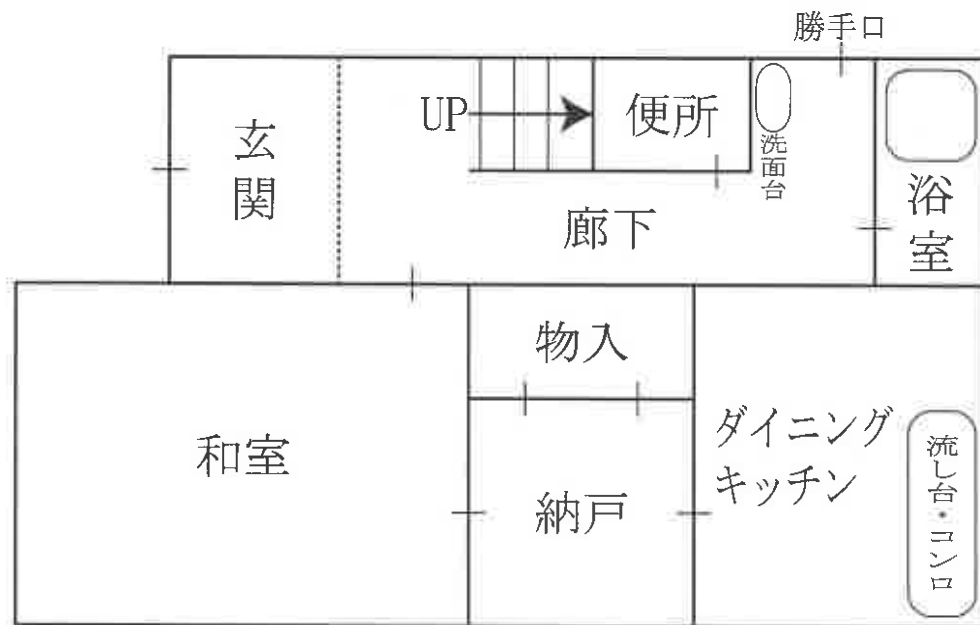


(私文書印図紙)

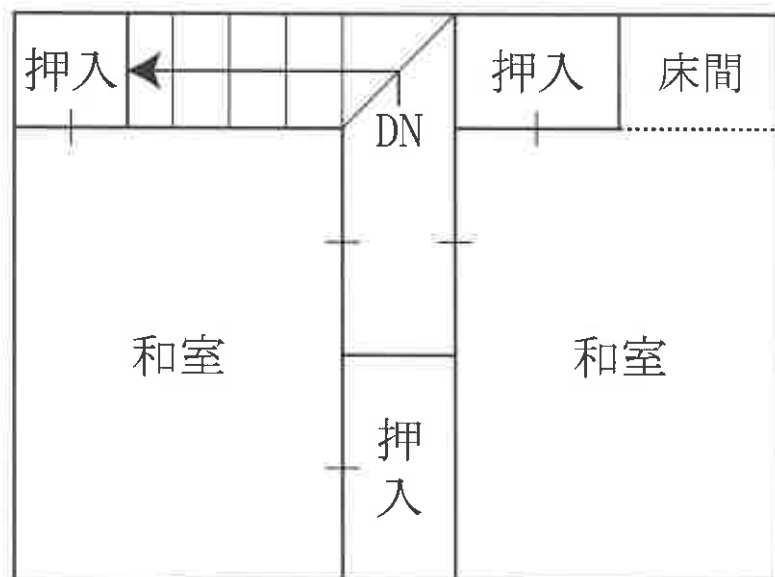
323345

縮尺	1/200	1/200
----	-------	-------

【 1 F 】



【 2 F 】



物件 2 建物



対象物件を
北西方から撮影

物件 2 建物



対象物件を
西方から撮影