

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 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 20 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 12 月 11 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 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）
1～4	5,410,000 4,328,000	一括	1,090,000	35,910	0
1	20,000				
2	60,000				
3	1,720,000				
4	3,610,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 西宮市上田中町
 地 番 109 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 52 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1

2 所 在 西宮市上田中町
 地 番 109 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 151 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1

3 所 在 西宮市上田中町
 地 番 109 番 15
 地 目 宅地
 地 積 44.53 平方メートル

所有者 A

4 所 在 西宮市上田中町 109 番地 15
 家屋 番号 109 番 15
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 27.67 平方メートル
 2 階 30.29 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 25 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 谷 口 一 郎

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 西宮市上田中町
 地 番 109 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 52 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1

2 所 在 西宮市上田中町
 地 番 109 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 151 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1

3 所 在 西宮市上田中町
 地 番 109 番 15
 地 目 宅地
 地 積 44.53 平方メートル

所有者 A

4 所 在 西宮市上田中町 109 番地 15
 家屋 番号 109 番 15
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 27.67 平方メートル
 2 階 30.29 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 6年(ケ)第 69号
令和 7年 2月 4日受理
令和 7年 3月 24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 西宮市上田中町
 地 番 109 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 52 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1

2 所 在 西宮市上田中町
 地 番 109 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 151 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1

3 所 在 西宮市上田中町
 地 番 109 番 15
 地 目 宅地
 地 積 44.53 平方メートル

所有者 A

4 所 在 西宮市上田中町 109 番地 15
 家屋 番号 109 番 15
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 27.67 平方メートル
 2 階 30.29 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県西宮市上田中町4番4号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☒ 公衆用道路（物件1, 2） ☐ （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	☒ 物件1, 2につき、私道として利用されている ☒ 物件3につき、 ☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地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4		
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（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 ☒ 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

その他の事項

- 1 物件1, 2土地について
物件1, 2は私道(建築基準法42条1項5号)として利用されている。
物件2の北側で市道に接面している。
同市道とほぼ等高、平坦な形状である。
境界標は見当たらなかったが、市道面、境界ブロックにより範囲は明瞭であり、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。
電柱が2本あった。
- 2 物件3土地について
南東側で物件1私道に接面している。
物件1私道とほぼ等高、平坦な形状である。
境界標は見当たらなかったが、隣接建物との位置関係から、地積測量図と概ね符合する土地と思われる。
- 3 物件4建物について
隣接建物(109-5、109-16)と外壁の一部が繋がっていた。
登記上戸建て住宅であるが、建築計画概要書では、6戸(109-5、物件4、109-16、109-17、109-18、109-6)の長屋建住宅の1戸となっている。
転居済みの様子であり、動産類はほとんどなかった。
目視の限りではあるが、内部は、経年劣化のほか、内壁クロス、建具等に汚れ、ひっかき傷等があった。
2階南西側洋室の上部に屋根裏収納があった。収納式階段は利用されておらず、別の箇所に穴をあけ、常設の階段が新設されていた。
所有者Aから、「5年くらい前に太陽光パネルを設置した。発電した電気は、自宅で使用し、余りを売電している。」旨の陳述を得た。立地上、屋根上の太陽光パネルは目視において確認できなかったが、電気メーターには、逆動作の表示があった。

(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
■ A (物件 1, 2 共有者、物件 3, 4 所有者)	1 物件 4 建物は、空き家の状態で私が管理しています。 2 はっきりとはわかりませんが、物件 4 建物でシロアリっぽいものを見たことがあります。 3 五、六年前に、風呂と洗面台をリフォームしました。 4 物件 4 建物内で、小型犬 2 匹、猫 2 匹飼っていました。 5 物件 3 土地、物件 4 建物内で、事件、事故はありません。 6 5 年くらい前に太陽光パネルを設置しました。発電した電気は、自宅で使用し、余りを売電しています。 7 境界に争いはありません。 8 私道部分に電柱が 2 本あり、3 年に 1 回、電力会社から少額の金銭が支払われています。

(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2月4日 (火) 14:50-15:00	物件所在地	所在確認、写真撮影
R7年2月4日 (火) 15:30-16:00	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2月13日 (木) 11:10-11:20	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2月17日 (月) 14:00	当庁	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2月18日 (火) 9:50-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R7年2月18日 (火) 13:40-13:50	当庁 (電話、受信)	Aから聴取
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18日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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

登記年月日：平成7年5月16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2月5日 神戸地方支庁西宮支局 登記官

(8 枚目)

47.5.16

地積測量図

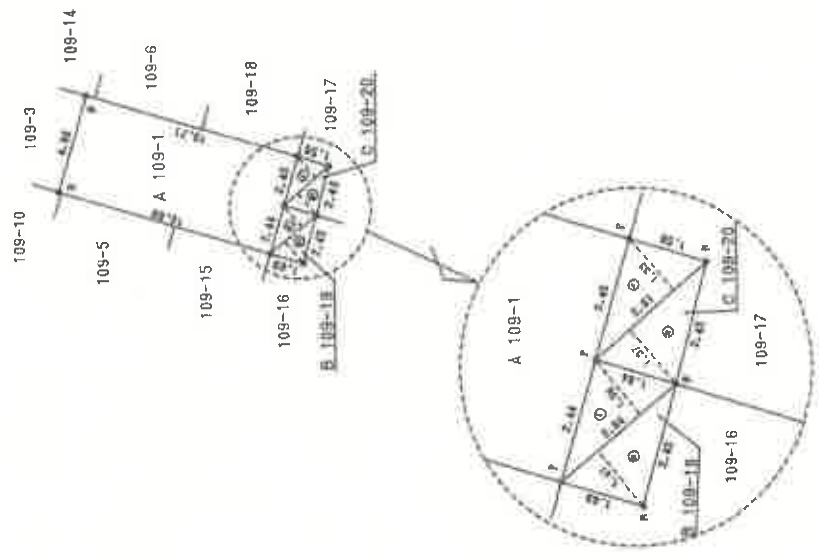
地番	109-1, 109-19, 109-20
土地の所在	西宮市上田中町

三斜求積表

地番 B 109-19			
地番	底辺	高さ	積
イ	2.94	1.36	3.9884
ロ	2.94	1.41	4.1454
		合計	8.1438
		面積	4.0719
		地積	4.07㎡

地番 C 109-20			
地番	底辺	高さ	積
イ	2.91	1.33	3.8703
ロ	2.91	1.37	3.9867
		合計	7.8570
		面積	3.9285
		地積	3.92㎡

地番 A 109-1			
地番	公称	公積	60.5071
		合計	8.0004
		面積	52.5067
		地積	52.50㎡



A	例
S	石
C	コンクリート等
R	鉄
P	プレート

作製者

申請人

(平成7年5月2日作製)

1/250

登記年月日：平成6年3月24日

これは図面に記載されている内容を通明した図面である。
令和7年2月5日 神戸地方法務局登記部

登記証

(2 枚目)

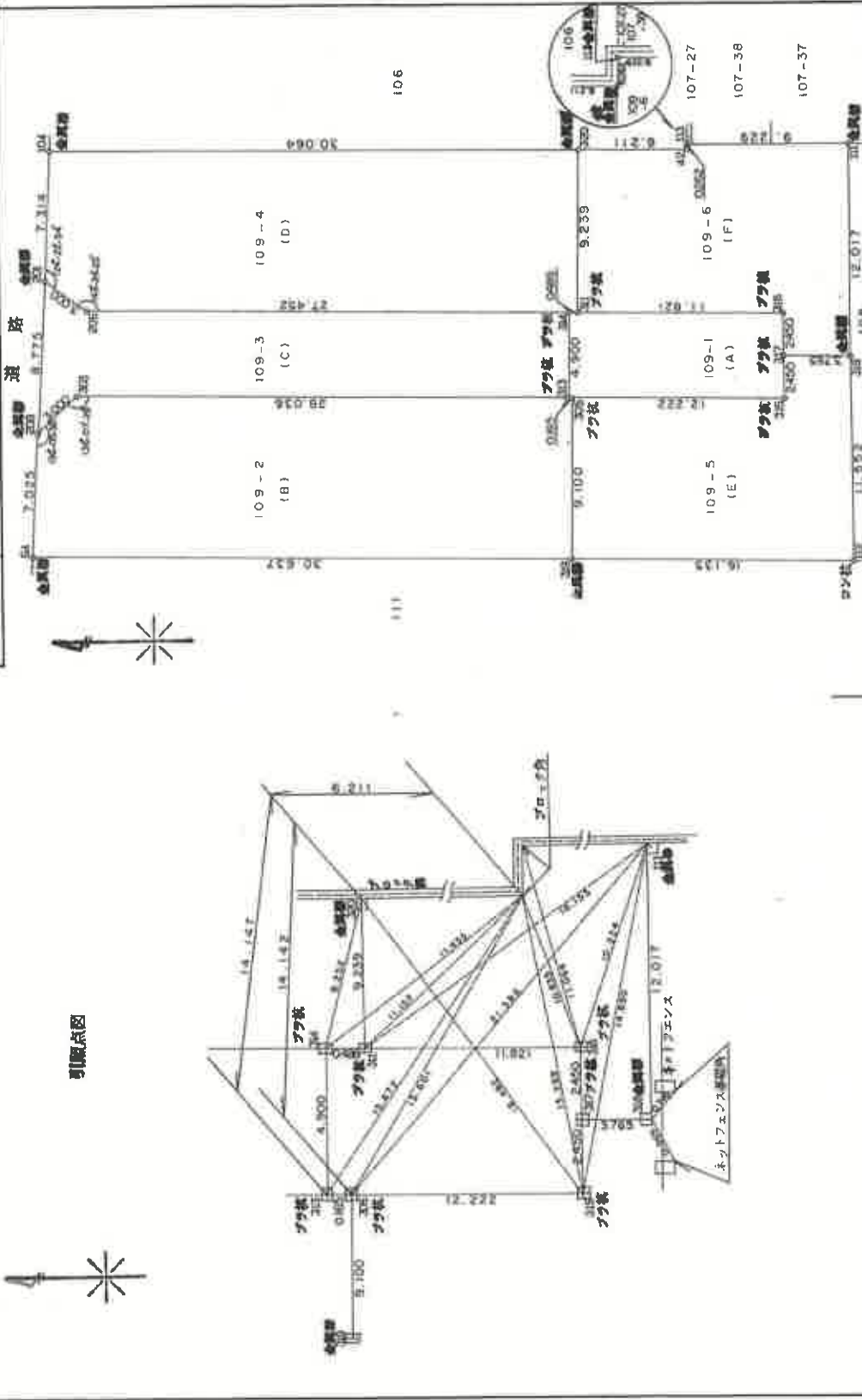
請求番号：2-5

H6.3.24

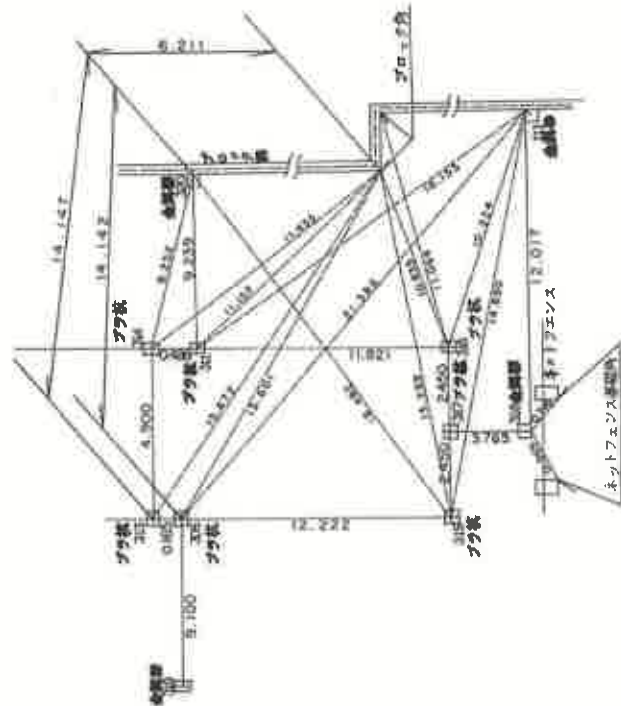
新 109-1, 2~6

地積測量図

西宮市上田中町



引張点図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/250

申請人

作製者

平 6 年 3 月 14 日 (作製)

004979

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5日 神戸地方方法務局西宮支局

2014年12月

(10 枚目)

請求番号：2-5

陳永發

地番 109-1, -2--6

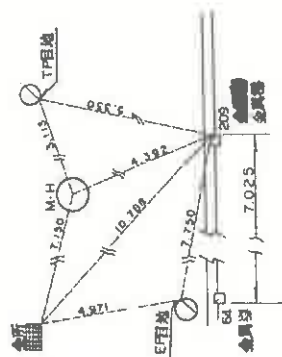
土地の所在

地積測量圖

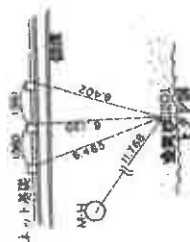
H63.24

2/2/20

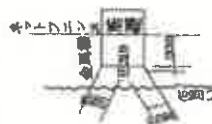
209 引照图



201 引照图



319 索引图 图 319



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作者

平成 6 年 3 月 14 日作製)

人請申

縮尺

004980

登記年月日：平成6年3月24日

令和7年2月5日 神戸地方支務局西宮支局

H6.3.24

地積測量図

番 109-1, -2~-6

土地の所在 西宮市上田中町

地番	NO	區画	X	Y	辺長	面積
109	311	(ア)	64.091	107.634	11.821	311-316
-6	316	(ア)	52.271	107.453	2.450	316-317
(F)	317	(ア)	52.268	105.003	3.765	317-318
	318	(金)	48.503	104.946	3.765	317-318
	111	(金)	48.516	116.963	12.017	318-111
	113	(金)	57.744	117.069	9.229	111-113
	42	(金)	57.740	116.807	0.262	113-42
	320	(金)	63.951	116.872	6.211	42-320
	311	(ア)	64.091	107.634	9.239	320-311
		面積		310.984025		
		面積		155.4920125	面積	155.42
		公簿		1072.8989900		
		統計		1012.3918300		
		房地		60.5071600	面積	60.50

登記年月日：平成7年5月16日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年2月5日 神戸地方支務局西宮支局 登記官

(12 枚目)

第109-5 後・新

地積測量図

47.5.16

地番 109-5, 109-15, 109-16

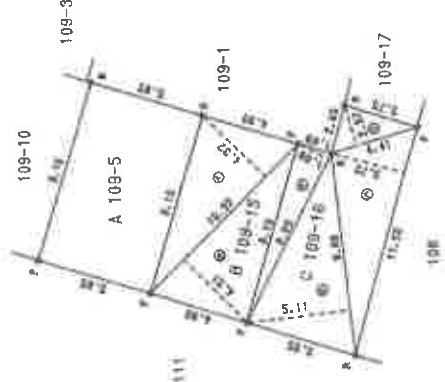
土地の所在 西宮市上田中町

三斜求積表

地番	符号	底辺	高さ	積
B 109-15				
イ	10.32	4.32	44.5824	
ロ	10.32	4.31	44.4792	
		合計	89.0616	
		面積	44.5308	
		地積	44.53 m ²	

地番	符号	底辺	高さ	積
C 109-16				
イ	9.25	1.66	15.3550	
ロ	9.89	5.11	50.5379	
ハ	11.55	3.72	42.9660	
ニ	4.41	2.07	9.1287	
		合計	117.9876	
		面積	58.9938	
		地積	58.93 m ²	

地番	符号	公算	公算積	面積	地積
A 109-5					
		公算	155.3876		
		合計	103.5246		
		面積	51.8630		
		地積	51.86 m ²		



凡例	記号
S	石
C	コンクリート杭
R	杭
P	プレート

縮尺	1/250
----	-------

申請人

(平成7年5月1日作成)

作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

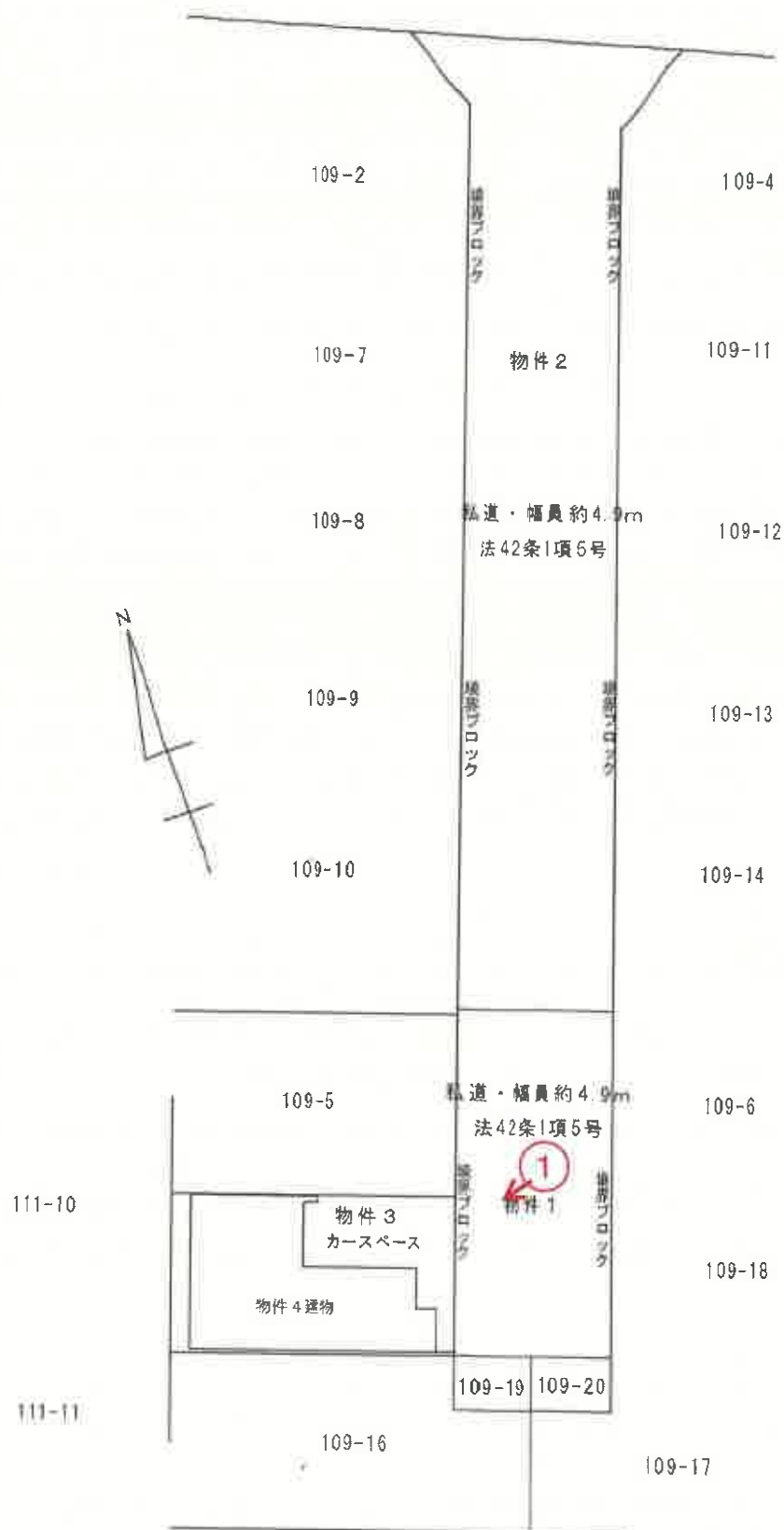
211586

令和6年(ケ)第69号

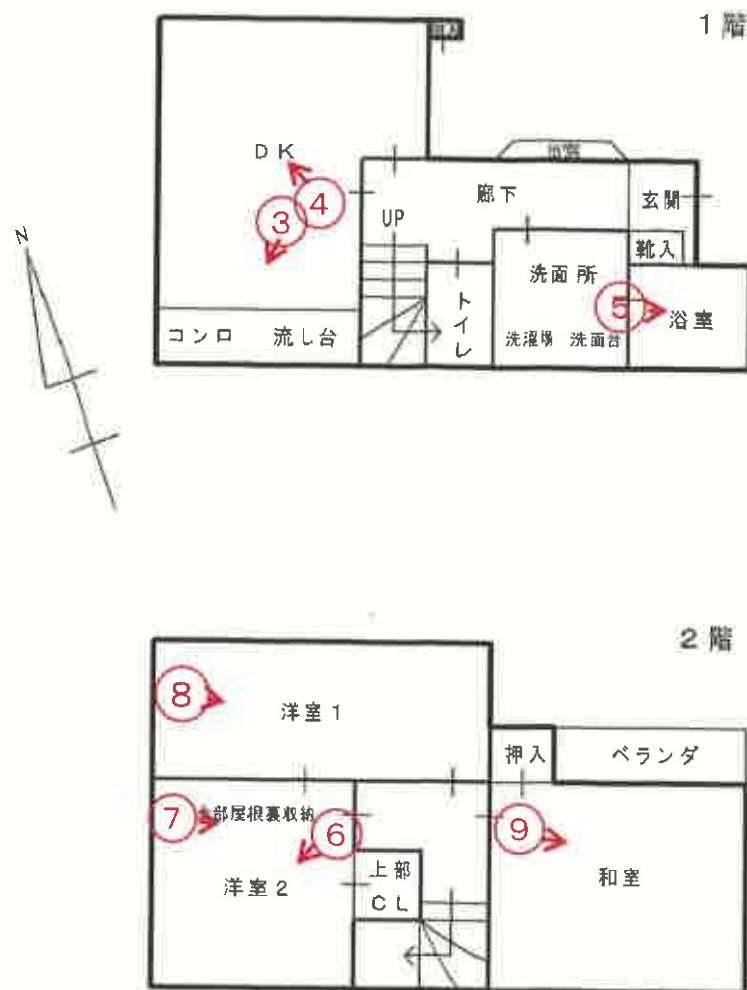


市道・幅員約5.9m
法42条1項1号

概略見取図
(縮尺記載なし)



←○は写真番号、撮影位置・方向を示す





1



2



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



9

令和 6 年 (ケ) 第 69 号
令和 7 年 2 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 18 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5,410,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金20,000円
物件2(土地)	金60,000円
物件3(土地)	金1,720,000円
物件4(建物)	金3,610,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 ・ 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	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		
	・物件3は物件4建物が立地する土地で、物件1・2は一体で、物件3が接面する共有私道である。 ・物件4は6戸長屋建住宅の1戸で、外壁の一部が隣接建物と密着している。		

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乃至3)

位 置 ・ 交 通	阪神武庫川線 洲先駅の西方 約600m (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	中小規模一般住宅が密集する住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % 建築基準法22条区域 第5種高度地区
画 地 条 件	<物件1・2：私道（持分1/16）> 北側市道面とほぼ等高な平坦地である。 境界標は見受けられなかったが、市道面・境界ブロックにより範囲は明瞭で、概測の結果、地積測量図と符合するものと判断した。 <物件3：物件4建物が立地する土地> 登記地積 44.53m² のほぼ長方形地（中間画地） 間口×奥行 約4.9m×約9.1m 私道面とほぼ等高な平坦地である。 境界標は見受けられなかったが、隣接建物との位置関係から、地積測量図と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	東側 約4.9m私道（物件1・2）（建築基準法42条1項5号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3は物件4建物が立地する土地で、物件1・2は一体で物件3が接面する私道である。	
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調査を要する。	
特 記 事 項	・物件1・2（共有私道）に2箇所電柱・支線が存する。 ・南方近接地に高圧線鉄塔が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

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） 平成7年5月25日 新築 経過年数 30 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 ； 木造 屋 根 ； スレート葺 外 壁 ； モルタル等 内 壁 ； クロス壁等 天 井 ； クロス・合板等 床 ； フローリング・タタミ等 設 備 ； 太陽光発電システム その他 ； 屋根裏収納（2 階洋室付近の上部）
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	内部は、経年劣化の他、1 階DK内壁クロスの汚れ、2 階和室の内壁・障子等にペットによると思われるひっかき傷が見受けられた。 なお、2 階洋室2 上部に屋根裏収納があり、当該屋根裏収納への階段は、既設のものをはめ殺しにして、新設されている。
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。 ・長屋建住宅で、外壁の一部が隣接建物と密着しており、単体での建替えは困難である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1乃至3）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	168,000	0.05	52 × 1/16	1.00	30,000
2	168,000	0.05	151 × 1/16	1.00	80,000
3	168,000	0.91	44.53	0.90	6,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（西宮－84）

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/㎡)
 $201,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/121 \div 168,000$

◇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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/121$

イ 個別格差：物件1・2：利用の現況（共有私道）（0.05）

物件3 方位、行止まり位置（0.91）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：物件1・2 不要

物件2 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4）

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＝エ
4	195,000	57.96	0.13	1,470,000

ウ 現価率

経過年数 30年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 35年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} \times 0.30) \div 0.13$

※内部損傷等の状況を加味した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件3）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 ア (円)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ
3	6,130,000	0.60	法定地上権	3,680,000
		計		3,680,000

(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	30,000			1.00	0.70	20,000
2	80,000			1.00	0.70	60,000
3	6,130,000	-3,680,000		1.00	0.70	1,720,000
4	1,470,000	+3,680,000	1.00	1.00	0.70	3,610,000
	一 括 価 格 (合 計)					5,410,000

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 (西宮ー84)
所 在 : 西宮市上田中町115番
「上田中町5-6」
価 格 : 201,000円/㎡
位 置 : 阪神武庫川線「洲先」駅より道路距離560m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 75㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が密集する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 非課税
物件2 : 非課税
物件3 : 5,132,520円
物件4 : 1,107,000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 西宮市上田中町
地 番 1 0 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 1

2 所 在 西宮市上田中町
地 番 1 0 9 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 1

3 所 在 西宮市上田中町
地 番 1 0 9 番 1 5
地 目 宅地
地 積 4 4 . 5 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 西宮市上田中町 1 0 9 番地 1 5
家屋 番号 1 0 9 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 7 . 6 7 平方メートル
2 階 3 0 . 2 9 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A







(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	西宮市上田中町			地番	109番1		
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	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。

(神戸地方税務局西宮支局管轄)

令和6年11月29日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 6-1

(1/1)

縮版図面 A 3 → A 4

登記年月日：平成7年5月16日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(神戸地方広務局西宮支局管轄)

令和6年11月29日

東京広務局中野出張所

登記官

縮版図面A3→A4

地積測量図
H7.5.16

地番 109-1, 109-18, 109-20

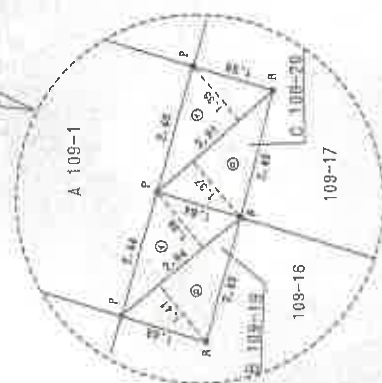
土地の所在 西宮市上田中町

三斜求積表

地番	符号	底辺	高さ	積
B 109-19	イ	2.94	1.36	3.9984
	ロ	2.94	1.41	4.1454
			合計	8.1438
			面積	4.0719
			地積	4.07 m ²

地番	符号	底辺	高さ	積
C 109-20	イ	2.91	1.33	3.8703
	ロ	2.91	1.37	3.9867
			合計	7.8570
			面積	3.9285
			地積	3.92 m ²

地番	符号	公算	積
A 109-1			60.5071
		合計	8.0004
		面積	52.5067
		地積	52.50 m ²



凡	例
S	石
C	コンクリート杭
R	鉄
P	プレート

作製者

西宮市与古瀬町
土地家屋調査士

(平成7年5月2日作成)

申請人

エール・パセオ株式会社
代表取締役

1/250

登記年月日：平成6年3月24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。
(神戸地方支務局西宮支局管轄)
令和6年11月29日 東京支務局中野出張所 登記官

H6.3.24

前 109-1, 2-6 後・新

地積測量図

西宮市上田中町

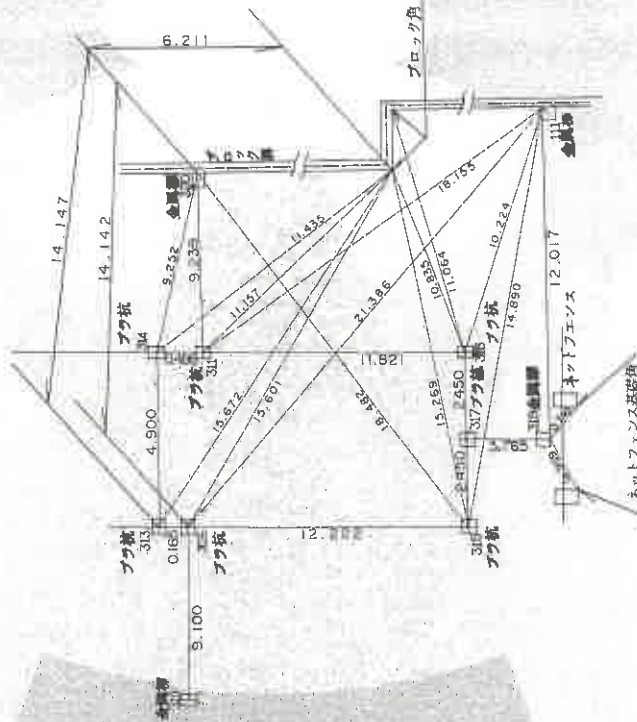
地番

土地の所在

1/3



引張点図



物件2



製作者

大阪市北区天神橋1丁目15番

土地家屋調査士

申請人

学校法人武庫川

理事

縮尺 250

平成6年3月14日(作製)

004979

登記年月日：平成6年3月24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。
(神戸地方法務局西宮支局管轄)
令和6年11月29日 東京法務局 中野出張所

登記官

請求番号：6-3

H6.3.24

地積測量図

地番 番 109-1, -2~-6

土地の所在 西宮市上田中町

*** 座標求積表 ***		*** 座標求積表 ***	
地番	NO	座標	面積
109	64 (金庫)	95.258	94.109
-2 (B)	319 (金庫)	64.625	93.641
	305 (プラ杭)	64.487	102.740
	313 (プラ杭)	64.652	102.742
	303 (金庫)	92.685	103.170
	209 (金庫)	94.879	101.124
	64 (金庫)	95.258	94.109
		倍積	550.003641
		面積	275.0018205
		地積	275.00
109	209 (金庫)	94.879	101.124
-3 (C)	303 (金庫)	92.685	103.170
	313 (プラ杭)	64.652	102.742
	314 (プラ杭)	64.577	107.641
	205 (金庫)	92.026	108.961
	201 (金庫)	94.407	109.886
	209 (金庫)	94.879	101.124
		倍積	303.001868
		面積	151.5009340
		地積	151.50
109	104 (金庫)	94.013	117.189
-4 (D)	201 (金庫)	94.407	109.886
	205 (金庫)	92.026	108.961
	314 (プラ杭)	64.577	107.641
	311 (プラ杭)	64.091	107.634
	320 (金庫)	63.951	116.872
	104 (金庫)	94.013	117.189
		倍積	550.018837
		面積	275.0094185
		地積	275.00
109	319 (金庫)	64.625	93.641
-5 (E)	112 (コン杭)	48.492	93.394
	318 (金庫)	48.503	104.946
	317 (プラ杭)	52.268	105.003
	315 (プラ杭)	52.266	102.553
	305 (プラ杭)	64.487	102.740
	319 (金庫)	64.625	93.641
		倍積	310.775289
		面積	155.3876445
		地積	155.38

物件2

*** 座標求積表 ***		*** 座標求積表 ***	
地番	NO	座標	面積
109	311 (プラ杭)	64.091	107.634
-6 (F)	316 (プラ杭)	52.271	107.453
	317 (プラ杭)	52.268	105.003
	318 (金庫)	48.503	104.946
	111 (金庫)	48.516	116.963
	113 (金庫)	57.744	117.069
	42 (金庫)	57.740	116.807
	320 (金庫)	63.951	116.872
	311 (プラ杭)	64.091	107.634
		倍積	310.984025
		面積	155.4920125
		公簿	1072.898900
		地積	1012.3918300
109	-1 (A)		60.5071600
		地積	60.50

作製者

大阪市北区天神橋1丁目15番

土地家屋調査士

申請人

学校法人武庫川学院
理事

縮尺

平成6年3月14日(作製)

(3/3)

登記年月日：平成7年5月16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。
(神戸地方裁判所西宮支部審判部)
令和6年11月29日 東京法務局中野出張所

前 109-5 後・新

47.5.16
地積測量図

地 番 109-5, 109-15, 109-16

土地の所在 西宮市上田中町

三 斜 求 積 表

地番	底辺	高さ	積
イ	10.32	4.32	44.5824
ロ	10.32	4.31	44.4792
		合計	89.0616
		面積	44.5308
		地積	44.53㎡

地番	底辺	高さ	積
イ	9.25	1.66	15.3550
ロ	9.89	5.11	50.5379
ハ	11.55	3.72	42.9860
ニ	4.41	2.07	9.1287
		合計	117.9876
		面積	58.9938
		地積	58.99㎡

地番	公算	面積
イ		155.3876
ロ		103.5248
ハ		51.8630
ニ		51.86㎡



凡 例
S 石 杭
C コンクリート杭
R 旗
P プレート

作 製 者

西宮市与古道町3番11号
土地家屋調査士

(平成7年5月1日作成)

申 請 人

エル・パセオ株式会社
代表取締役

縮尺

1 / 250

縮版図面A3→A4

登記年月日：平成7年9月19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。

(神戸地方公務局西宮支局登録)

令和6年11月29日

東京公務局中野出張所

登記書

縮版図面 A3 → A4

請求番号 6-5

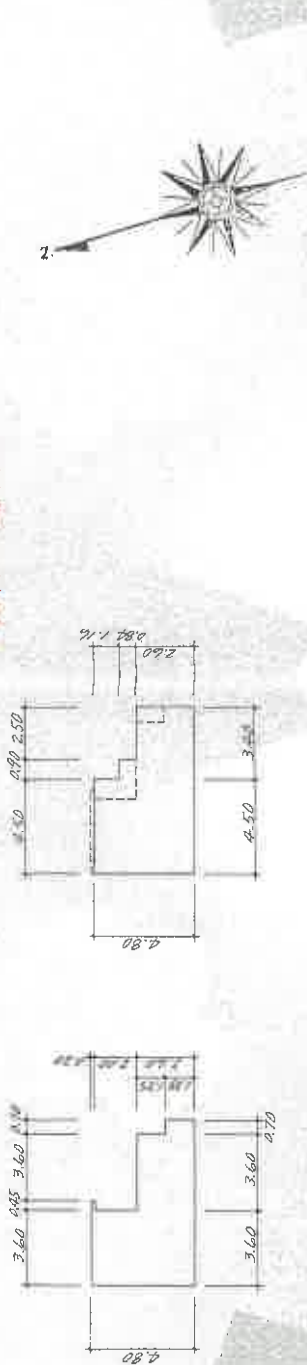
各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 109-15

建物の所在 西宮市上田中町 1.0.9 番地 1.5

47.9.19

<物件4建物>



1階平面図

2階平面図

求積計算

5.60 X 2.50	=	14.000
0.60 X 0.20	=	0.120
2.60 X 2.50	=	6.500
0.20 X 1.35	=	0.270
TOTAL		= 27.670

1階

4.80 X 4.80	=	23.040
0.90 X 1.80	=	1.620
3.40 X 2.60	=	8.840
TOTAL		= 33.500

2階

3.60 X 3.60	=	12.960
TOTAL		= 30.29

作製者

西宮市与古道町3番11号
土地調査士
家屋

(平成7年9月11日作成)

縮尺 1/250

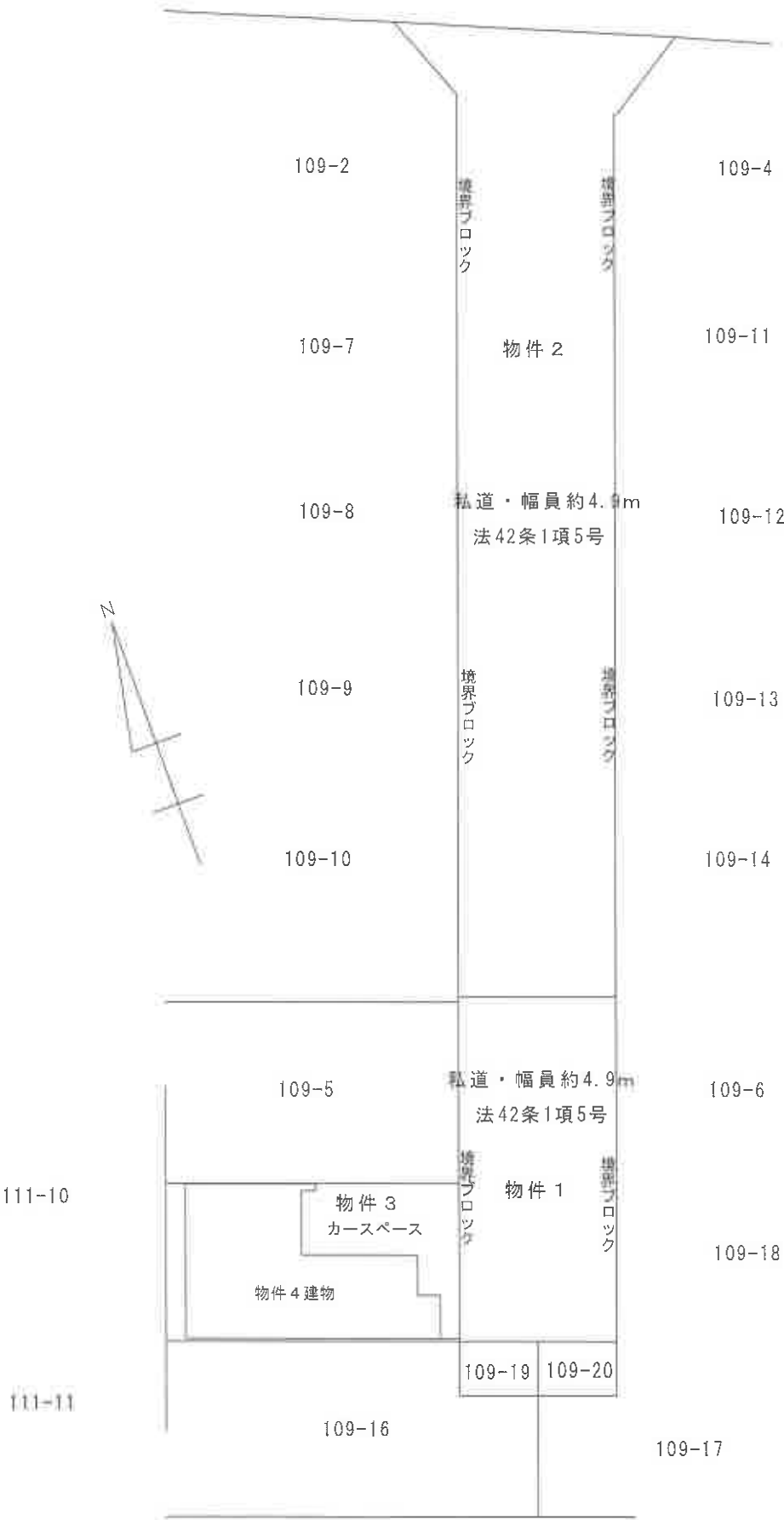
申請人

縮尺 1/250

211586

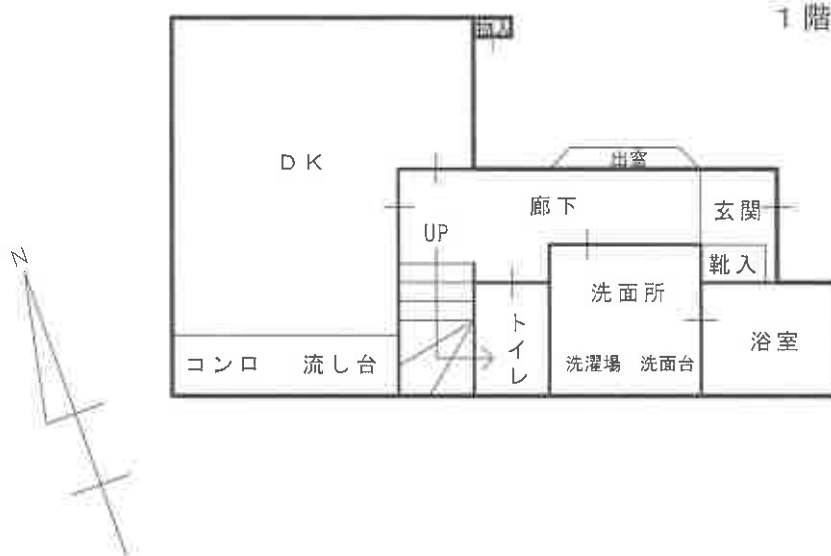
概略見取図
(縮尺記載なし)

市道・幅員約5.9m
法42条1項1号



建物間取図 (縮尺記載なし)

1 階



2 階



参考写真

北方より（物件3・4）



北方より（遠景）

