

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11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

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12月 4日から 令和 7年12月11日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月18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 8年 1月 8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11月18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）
1～3	3,160,000 2,528,000	一括	632,000	62,603	0
1	1,370,000				
2	220,000				
3	1,570,000				



物 件 目 録

1 所 在 川辺郡猪名川町杉生字小田中

地 番 1 番 3

地 目 宅地

地 積 420.72平方メートル

共有者 A 持分10分の5

共有者 B 持分10分の1

共有者 C 持分10分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分10分の1

共有者 F 持分10分の1

2 所 在 川辺郡猪名川町杉生字小田中 1 番地 3

家屋 番号 1 番 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 40.20平方メートル

共有者 A 持分20分の15

共有者 B 持分20分の1

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 E 持分20分の1

共有者 F 持分20分の1

3 所 在 川辺郡猪名川町杉生字小田中 1 番地 3

家屋 番号 1 番 3 の 2

種 類 居宅・店舗

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1 階 144.75平方メートル



物 件 目 録

2階 123.25平方メートル

共有者	A	持分20分の5
共有者	B	持分20分の1
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分20分の1
共有者	E	持分20分の1
共有者	F	持分20分の11



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件共有者らが占有している。

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 川辺郡猪名川町杉生字小田中

地 番 1番3

地 目 宅地

地 積 420.72平方メートル

共有者 A 持分10分の5

共有者 B 持分10分の1

共有者 C 持分10分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分10分の1

共有者 F 持分10分の1

2 所 在 川辺郡猪名川町杉生字小田中 1番地3

家屋 番号 1番3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 40.20平方メートル

共有者 A 持分20分の15

共有者 B 持分20分の1

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 E 持分20分の1

共有者 F 持分20分の1

3 所 在 川辺郡猪名川町杉生字小田中 1番地3

家屋 番号 1番3の2

種 類 居宅・店舗

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 144.75平方メートル



物 件 目 録

2階 123.25平方メートル

共有者	A	持分20分の5
共有者	B	持分20分の1
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分20分の1
共有者	E	持分20分の1
共有者	F	持分20分の1



令和7年(ケ)第30007号
令和7年6月9日受理
令和7年 7 月15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 川辺郡猪名川町杉生字小田中
地 番 1 番 3
地 目 宅地
地 積 420.72平方メートル
- 共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分10分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分10分の1
共有者 F 持分10分の1
- 2 所 在 川辺郡猪名川町杉生字小田中 1番地3
家屋 番号 1 番 3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 40.20平方メートル
- 共有者 A 持分20分の15
共有者 B 持分20分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分20分の1
共有者 F 持分20分の1
- 3 所 在 川辺郡猪名川町杉生字小田中 1番地3
家屋 番号 1 番 3 の 2
種 類 居宅・店舗
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 144.75平方メートル



物 件 目 録

2階 123.25平方メートル

共有者	A	持分20分の5
共有者	B	持分20分の1
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分20分の1
共有者	E	持分20分の1
共有者	F	持分20分の11



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県川辺郡猪名川町杉生字小田中1番地の3			
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（共有） ☐ その他の者 上記の者ら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、物件3			
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（共有） ☐ その他の者（ ） 上記の者らが物件2建物に動産類を残置したまま物置として利用し占有し、物件3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（4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は、1階北側に美容室の看板があったが、F(債務者兼共有者)の表札はなかったものの、A(共有者)及びF(債務者兼共有者)宛の郵便物の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から3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、西側には幅員約14メートルの県道があり、南側には幅員約2.0メートルから2.4メートルの道路(42条2項道路)に接面している。
- (2) 物件1土地は、物件2建物及び物件3建物の敷地となっており、敷地内には木々が繁茂した状態となっている。
- 3 物件2建物について
- (1) 物置として動産類が大量に残置されていた。
- (2) 物件2建物の東側の壁は一部欠損するなど、損傷が見受けられたほか、全体的に傷んでいる状態だと思われる。
- 4 物件3建物について
- 物件3建物の室内は、大量の動産類が残置されており、床面等を詳細に確認できなかったが、(1) 1階西側の和室の一部に雨漏り跡が確認できた。(2) 1階の美容室として使用していた部屋、1階東側の洋室、洗面所付近など動産類が大量に残置されていた。(3) 2階はどの部屋も大量の動産類が残置されており、床面は汚れが散見されたほか、くもの巣などもあり、全体的によごれやしみが確認できた。
- 5 その他
- F(債務者兼共有者)に照会書を送付したが、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

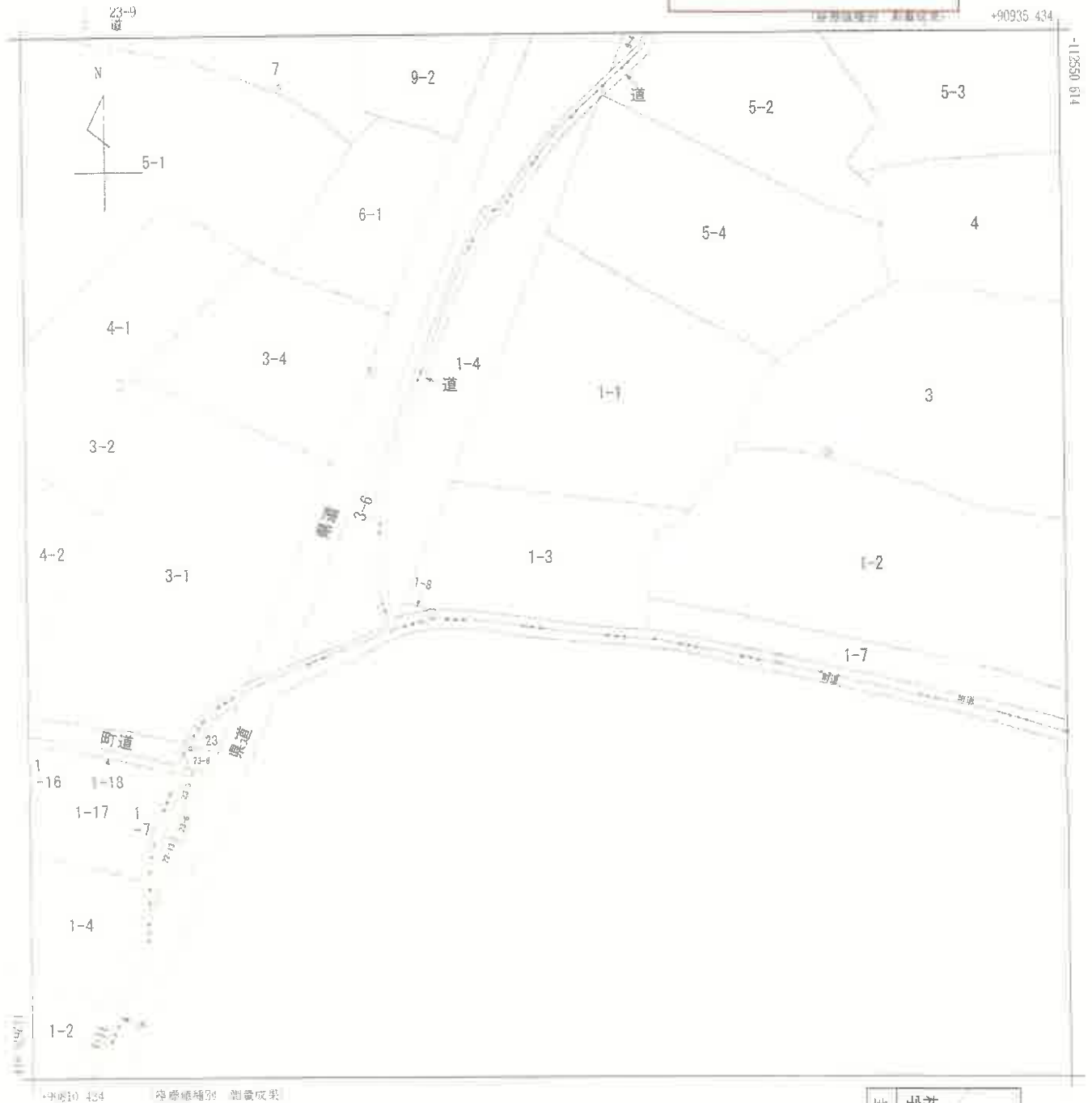
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣住民	1 空き家になっていると思います。 2 たまに出入りしているようです。 3 物件3建物の裏に畑があるので、ついでに出入りしているのかもしれませんが。
■ 近隣住民	1 空き家だと思います。 2 たまに出入りしているようです。 3 敷地内に猫などの動物がいるのではないかと思います。 4 境界でもめているなどの話は聞いたことはありません。
■ B (共有者)	1 Aが住んでいますが、令和5年から他の場所にいます。 2 一時的に戻ることはありません。 3 令和4年くらいまではたまに美容室をしていたと思います。 4 損傷や水回り等の不具合については知りません。 5 ペットは飼育していません。 6 過去に事件又は事故はありません。 7 オール電化ではありません。 8 ソーラーパネル (自己所有) はあったと思います。
■ C (共有者)	1 Aが住んでいました。 2 令和5年4月ころまで住んでいたと思います。 3 損傷箇所や水回り等の不具合はありません。 4 ペットは飼育していません。 5 過去に事件又は事故はありません。 6 オール電化ではありません。 7 ソーラーパネルは納屋の屋根にあった記憶があります。
■ D (共有者)	1 Aが住んでいました。 2 ペットは飼育していません。 3 過去に事件又は事故はありません。 4 オール電化ではありません。 5 ソーラーパネルはありません。
■ E (共有者)	1 現在は空き家です。 2 Aが住んでいました。 3 令和5年頃から空き家になったと思います。 4 令和5年まで美容室は営業していました。 5 損傷箇所又は水回り等の不具合はありません。 6 ペットは飼育していません。 7 過去に事件又は事故はありません。 8 オール電化ではありません。 9 ソーラーパネルはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10日(火) 10:20-10:55	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年6月12日(木) 12:10-12:40	物件所在地	外観確認、写真撮影、近隣住民から事情聴取、通知書及び照会書を投函
R7年6月23日(月) 10:30-11:45	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
R7年6月23日(月)	執行官室	B、C、D、E及びFに照会書を送付(110円切手添付、110円切手添付返信用封筒同封×5名分)
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23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人G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
町田市中
杉生
字小田中
鎌倉
字横大道

川辺郡猪苗川町杉生字小田中		地番 1番3							
縮小	1/2500	縮小	縮小	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日	令和3年3月				備考 付年月日 (等図)	令和6年7月24日		補記 事項	

各階平面図

家屋番号 1番3の2

建物図面

10.2.6

建物の所在 川辺郡猪名川町杉生字小田中1番地3

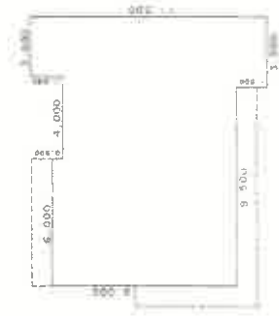


1 階



求積表	
6.000 X 1.000	= 6.000000
11.000 X 6.000	= 66.000000
9.500 X 3.500	= 33.250000
10.000 X 0.500	= 5.000000
11.500 X 3.000	= 34.500000
合 計	144.750000
床面積	144.75 m ²

2 階



求積表	
9.000 X 6.000	= 54.000000
8.500 X 3.500	= 29.750000
10.000 X 0.500	= 5.000000
11.500 X 3.000	= 34.500000
合 計	123.250000
床面積	123.25 m ²



作製者

申請人

1/250

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

家屋番号 1番3

建物図面

10.2

川辺郡猪名川町杉生字小田中1番地3

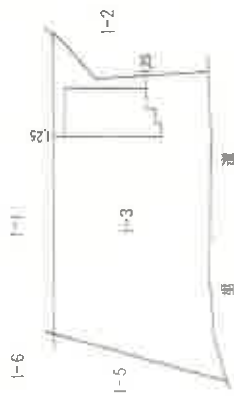
建物の所在



求積書

9.450	X	1.250	=	11.812500
8.850	X	1.400	=	12.390000
8.000	X	2.000	=	16.000000
合 計				40.202500
床 面 積				40.20 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



作製者

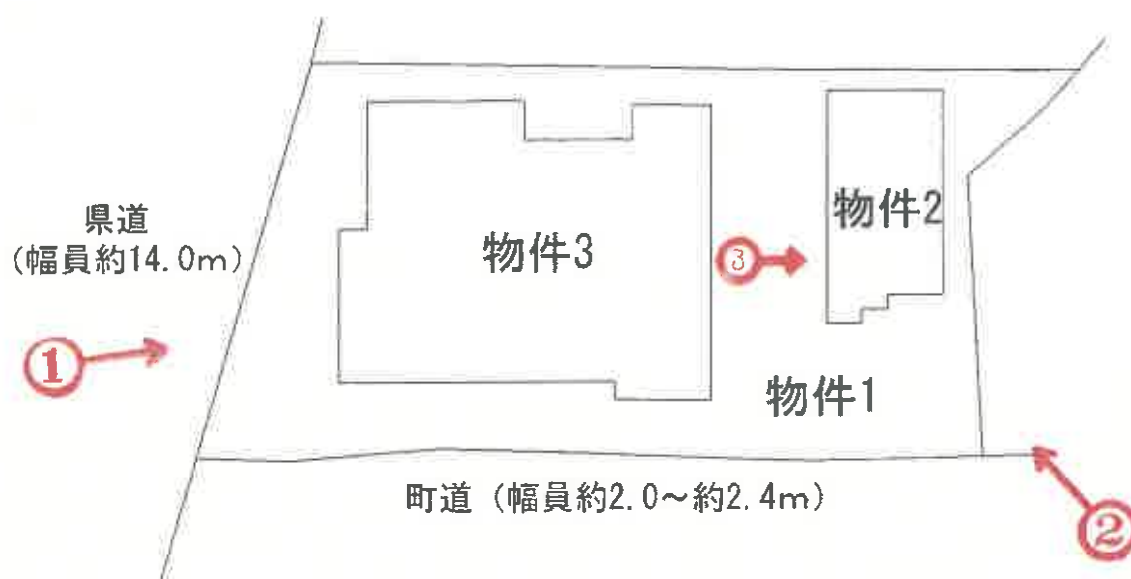
申請人

1/250

1/500

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



※法14条地図、建物図面、現地調査を基に作成した
土地と建物の概ねの位置関係を示す図面である。

令和7年（ケ）第30007号

（10枚目）

建物間取略図（物件2）

（←○は写真番号および撮影位置・方向）

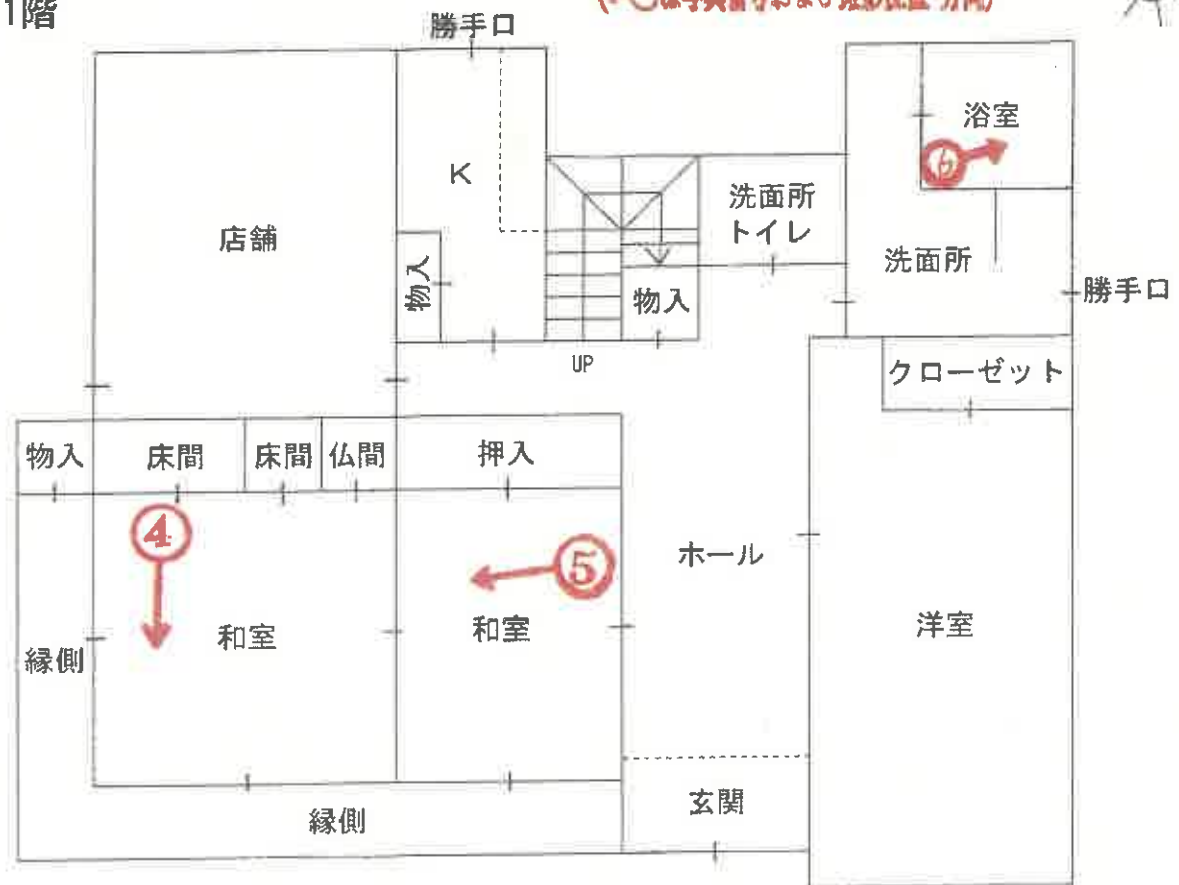


建物間取略図（物件3）

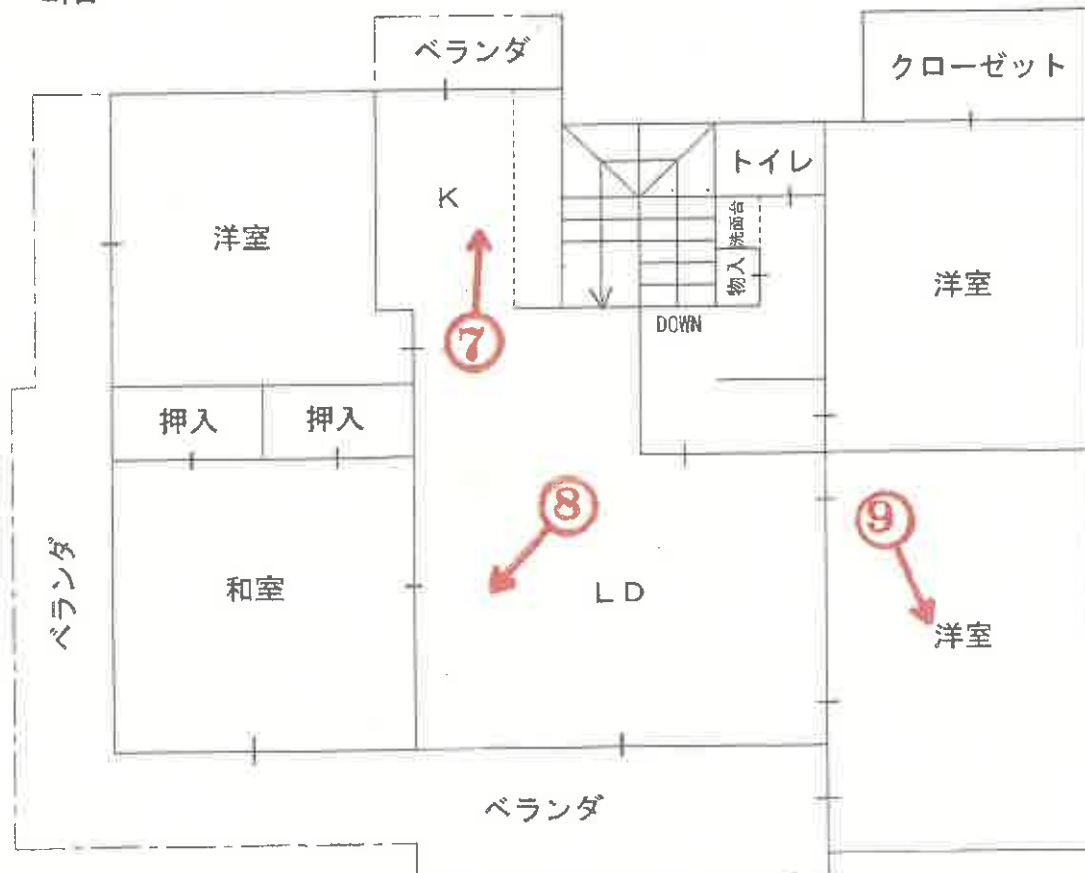


（→○は写真番号および撮影位置・方向）

1階



2階



（12枚目）

令和7年（ケ）第30007号



①



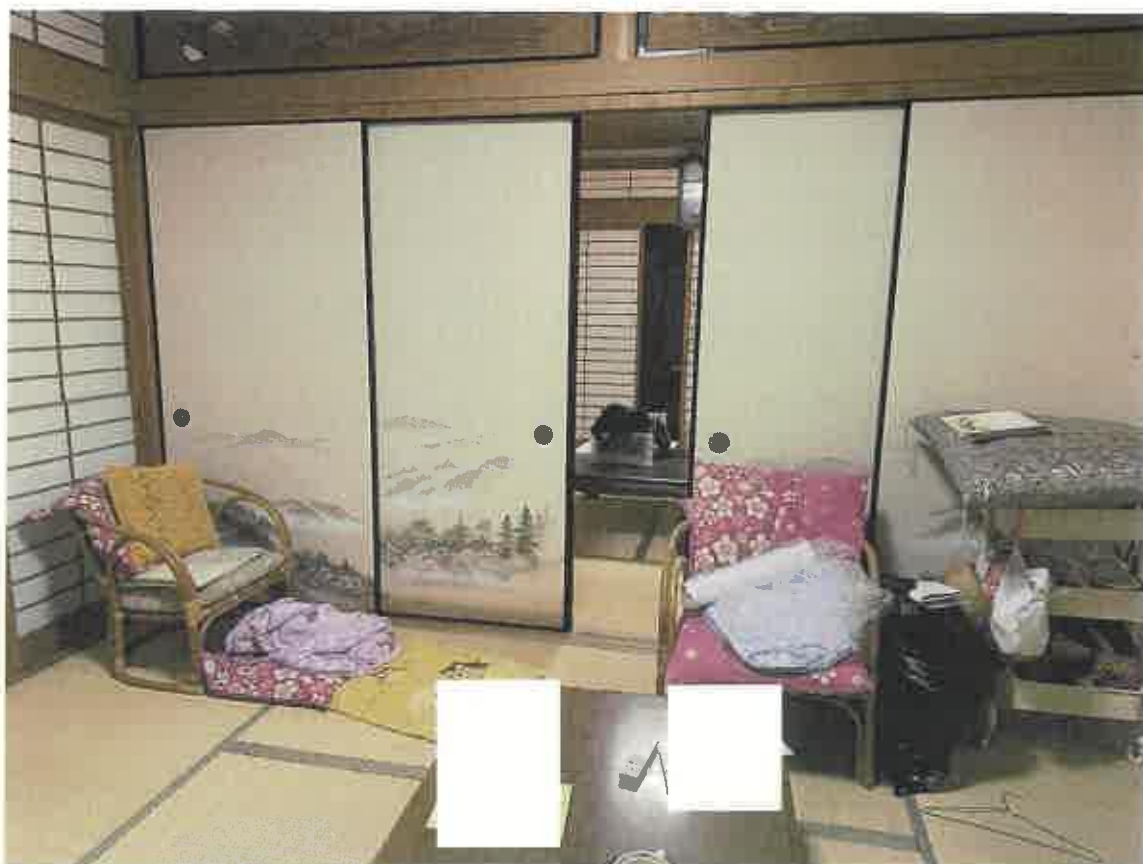
②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 30007 号
令和 7 年 6 月 23 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 11 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

田中 計機

第1 評価額

一括 価 格	
金3,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,370,000円
物件2(建物)	金220,000円
物件3(建物)	金1,570,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・3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・3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	特記事項欄参照
2・3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
特 記 事 項			
	・地籍調査により各筆の筆界が整備された地域で、物件1の筆界には境界標が埋設されていた。 ・物件2と物件3の建物図面の敷地に法14条地図上の件外1番8土地が含まれているが、当該部分は現況において市道部分である。		

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)

位 置 ・ 交 通	能勢電鉄線 日生中央駅の北西方 約13.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いの一般住宅が建ち並ぶ中、店舗併用住宅等も見られる地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 420.72 m ² の やや不整形地 西側間口約15.5m、奥行約26.5m	
接面道路の状況	西側 約14m県道 南側 約2.0～2.4m町道 (建築基準法第42条2項道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2・3建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	・平成10年7月31日に線引きされている。 ・空家等活用促進特別区域(大島地区)に指定されている。 ・住宅への建替えにあたっては、都市計画法第43条の建築許可を得る必要がある(詳細は宝塚土木事務所まちづくり建築課に問い合わせのこと) ・再建築にあたっては、南側町道についてセットバックを要する可能性がある。 ・物件2の周辺には樹木が繁茂し、維持管理の状態に劣る。	

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) 年月日不詳 新築 経過年数 一年程度 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 : 土壁等 内 壁 : しっくい等 天 井 : 板張り等 床 : 土間コンクリート等 設 備 : ー その他 : ー
床面積 (現 況)	目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途 : 物置 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	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。 ・外壁に穴が開いている箇所が認められ、維持管理の状態に劣る老朽化著しい建物である。室内には、動産類が残置され、規模の大きい冷蔵庫も置かれていた。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

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10年1月4日 新築 経過年数 27 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 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : モルタル等 床 : タタミ・フローリング、タイル等 設 備 : ー その他 : ー
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・店舗 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	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階北西側部分は美容院として利用されていた模様であり、シャンプー台等の設備が存した。 ・室内には動産類が大量に置かれていたが、1階南西側和室に雨漏りが認められたほか、フローリング等の損傷部分が認められた。その他、目視できない範囲において損傷部分が存する可能性も否定できない。

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	14,600	0.95	420.72	0.80	4,670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（猪名川（県）-4）

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/㎡)
 $14,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 14,600$

◇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
 $100/95 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/95$

イ 個別格差：形状、角地、要セットバック等(0.95)

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	90,000	40.20	0.01	40,000
3	130,000	268.00	0.05	1,740,000

ウ 現価率

（物件2）

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(1%)程度と判定される。

（物件3）

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
1-2	4,670,000円×約21.7%	0.40	法定地上権	410,000
1-3	4,670,000円×約78.3%	0.40	法定地上権	1,460,000
合 計				1,870,000

※物件2と物件3の土地利用権等価格は各物件の建築面積に応じて以下のとおり按分して求めた。

1-2：物件2の物件1に対する土地利用権の及ぶ範囲（割合）
 $(40.20\text{m}^2 \div (40.20\text{m}^2 + 144.75\text{m}^2)) \times 100 \approx 21.7\%$

1-3：物件3の物件1に対する土地利用権の及ぶ範囲（割合）
 $(144.75\text{m}^2 \div (40.20\text{m}^2 + 144.75\text{m}^2)) \times 100 \approx 78.3\%$

(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	4,670,000	-1,870,000	1.00	0.70	0.70	1,370,000
2	40,000	+410,000		0.70	0.70	220,000
3	1,740,000	+1,460,000		0.70	0.70	1,570,000
一 括 価 格 (合 計)						3,160,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内の一部老朽化した物件の市場性を考慮（▲30%）

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 (猪名川(県)-4)
所 在 : 川辺郡猪名川町島字中ノ町44番外
価 格 : 14,000円/㎡
位 置 : 能勢電鉄線「日生中央」駅より道路距離14km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 454㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6m町道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 県道背後に住宅、田等が見られる農家集落地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 1,592,290円
物件2 : 35,116円
物件3 : 4,171,241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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 川辺郡猪名川町杉生字小田中
地 番 1 番 3
地 目 宅地
地 積 420.72平方メートル
- 共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分10分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分10分の1
共有者 F 持分10分の1
- 2 所 在 川辺郡猪名川町杉生字小田中 1 番地 3
家屋 番号 1 番 3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 40.20平方メートル
- 共有者 A 持分20分の15
共有者 B 持分20分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分20分の1
共有者 F 持分20分の1
- 3 所 在 川辺郡猪名川町杉生字小田中 1 番地 3
家屋 番号 1 番 3 の 2
種 類 居宅・店舗
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1 階 144.75平方メートル



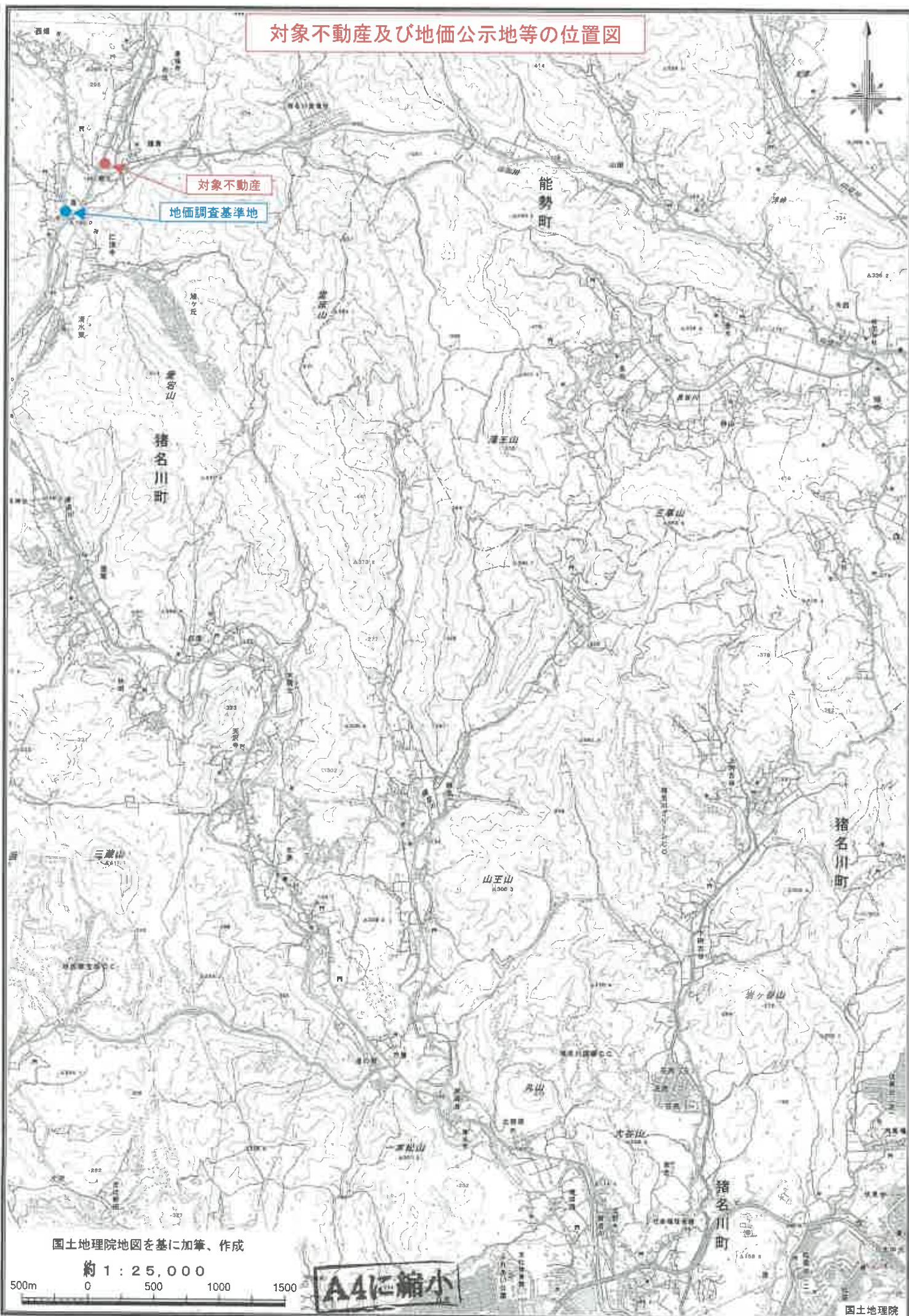
物 件 目 録

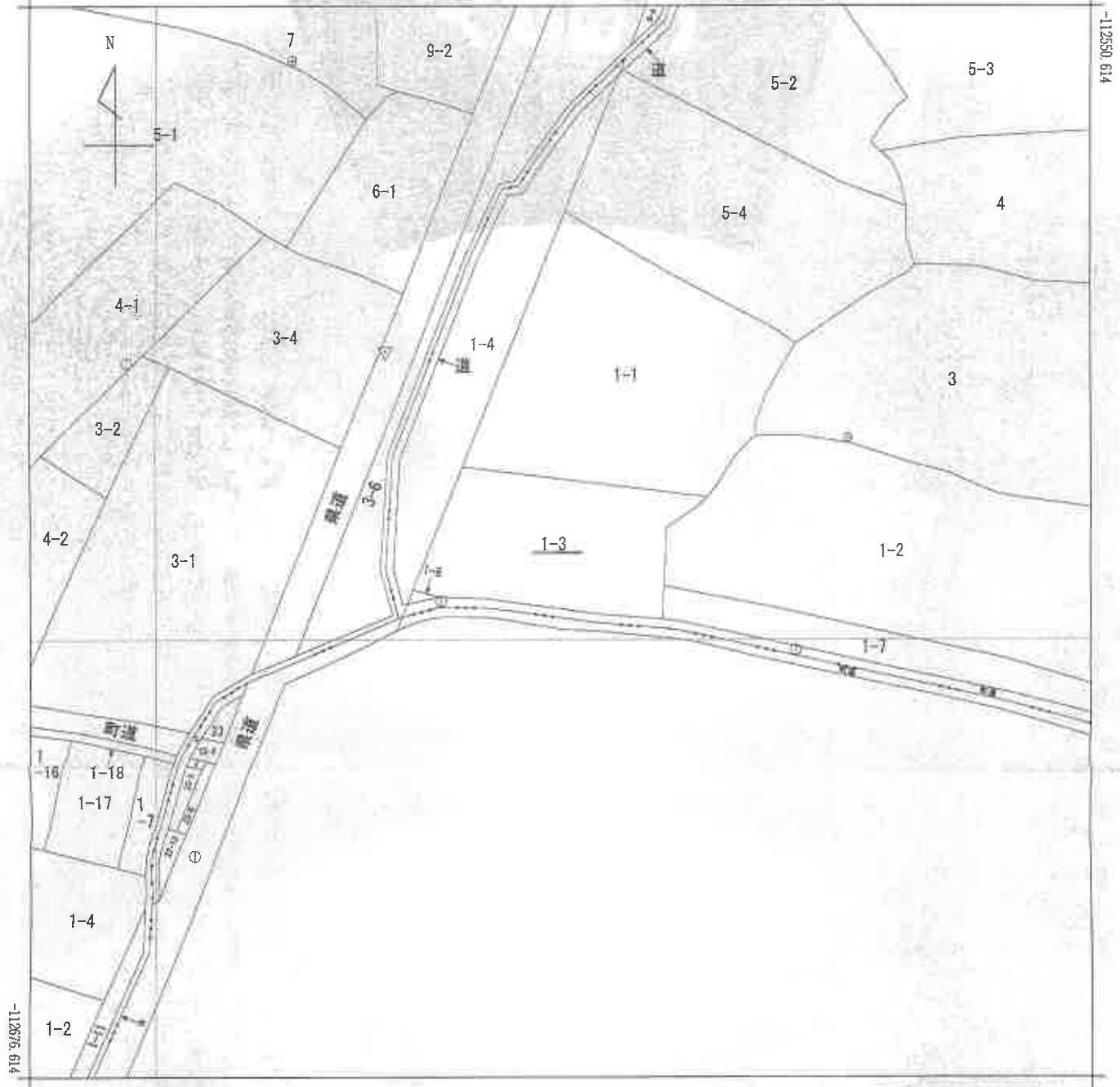
2階 123.25平方メートル

共有者	A	持分20分の5
共有者	B	持分20分の1
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分20分の1
共有者	E	持分20分の1
共有者	F	持分20分の1



対象不動産及び地価公示地等の位置図





+90810.434 (座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在	川辺郡猪名川町杉生字小田中				地 番	1番3			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 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	令和3年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	令和6年7月24日			補 事 記 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。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和7年2月3日

東京法務局新宿出張所

請求番号：19-1

(1/1)

A4に縮小

登録年月日：平成10年2月6日

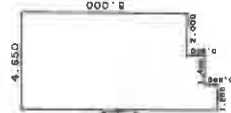
各階平面図

家屋番号
1番3

建物図面

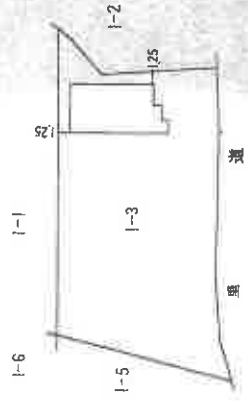
10.2.6

建物の所在
川辺穂猪名川町杉生寺小田中1番地3



求積表

9.450	X	1.250	=	11.812500
8.850	X	1.400	=	12.390000
8.000	X	2.000	=	16.000000
合計				40.202500
床面積				40.20 m ²



805168

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

10年1月19日作製

1/2

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。
(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)
令和7年2月3日 東京法務局新習出張所

登記年月日：平成10年2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。
(神戸地方佐務局伊丹支局密鑑)

令和7年2月3日 東京佐務局新築出張所

各階平面図

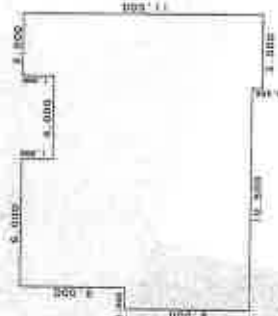
家屋番号 1番3の2

建物図面

no. 2.6

建物の所在 川辺郡猪名川町杉生字小田中1番地3

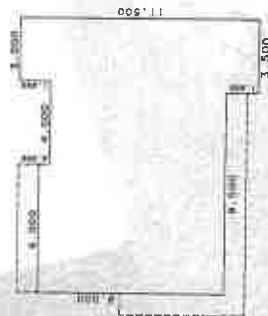
1 階



求積表

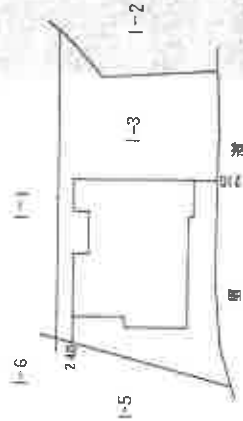
6.000 X 1.000	=	6.000000
11.000 X 6.000	=	66.000000
9.500 X 3.500	=	33.250000
10.000 X 0.500	=	5.000000
11.500 X 3.000	=	34.500000
合計		144.750000
床面積		144.75 m ²

2 階



求積表

9.000 X 6.000	=	54.000000
8.500 X 3.500	=	29.750000
10.000 X 0.500	=	5.000000
11.500 X 3.000	=	34.500000
合計		123.250000
床面積		123.25 m ²



805167

作製者

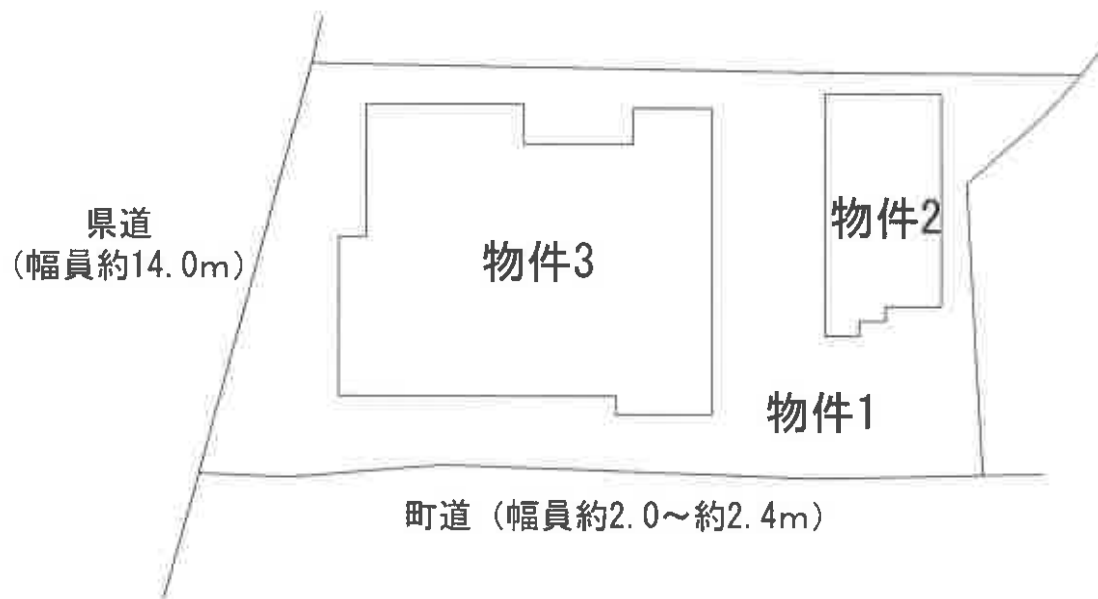
10 年 1 月 19 日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



※法14条地図、建物図面、現地調査を基に作成した
土地と建物の概ねの位置関係を示す図面である。

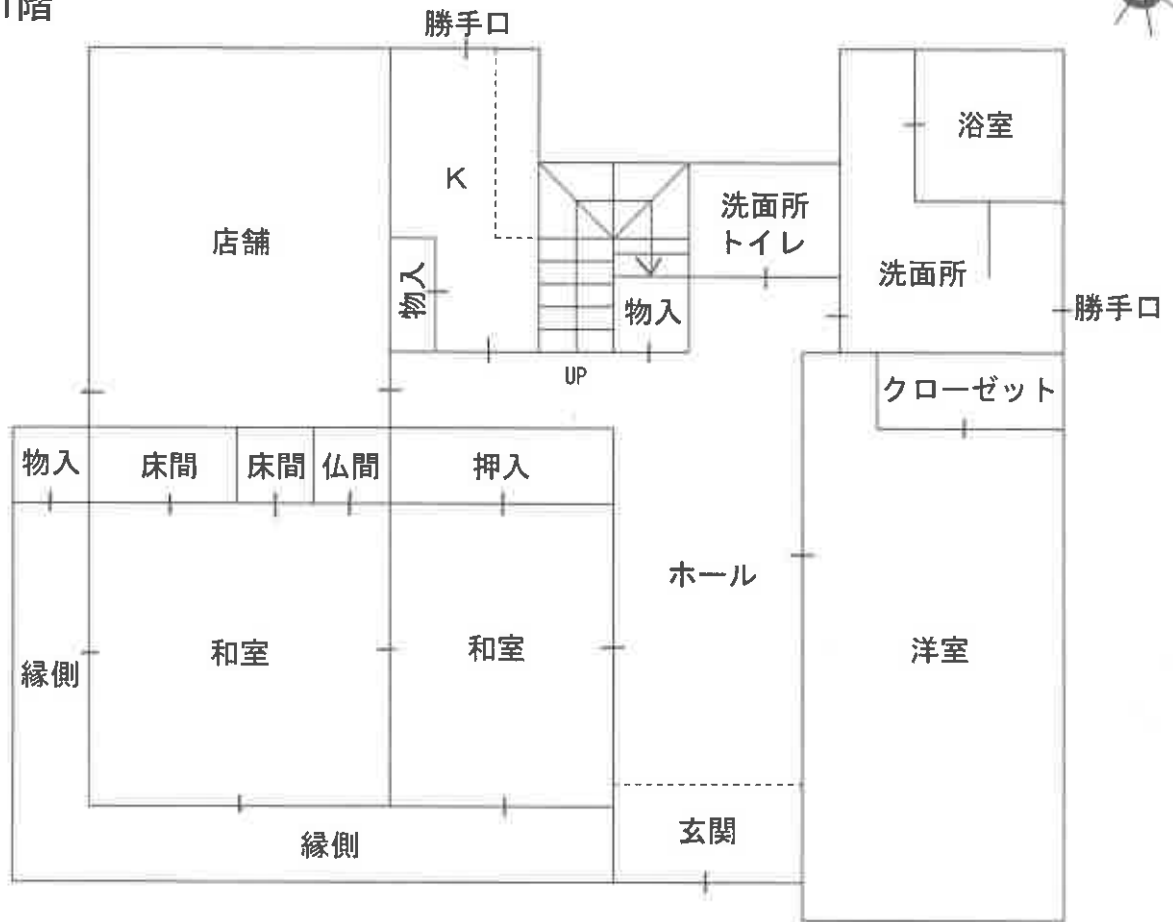
建物間取略図（物件2）



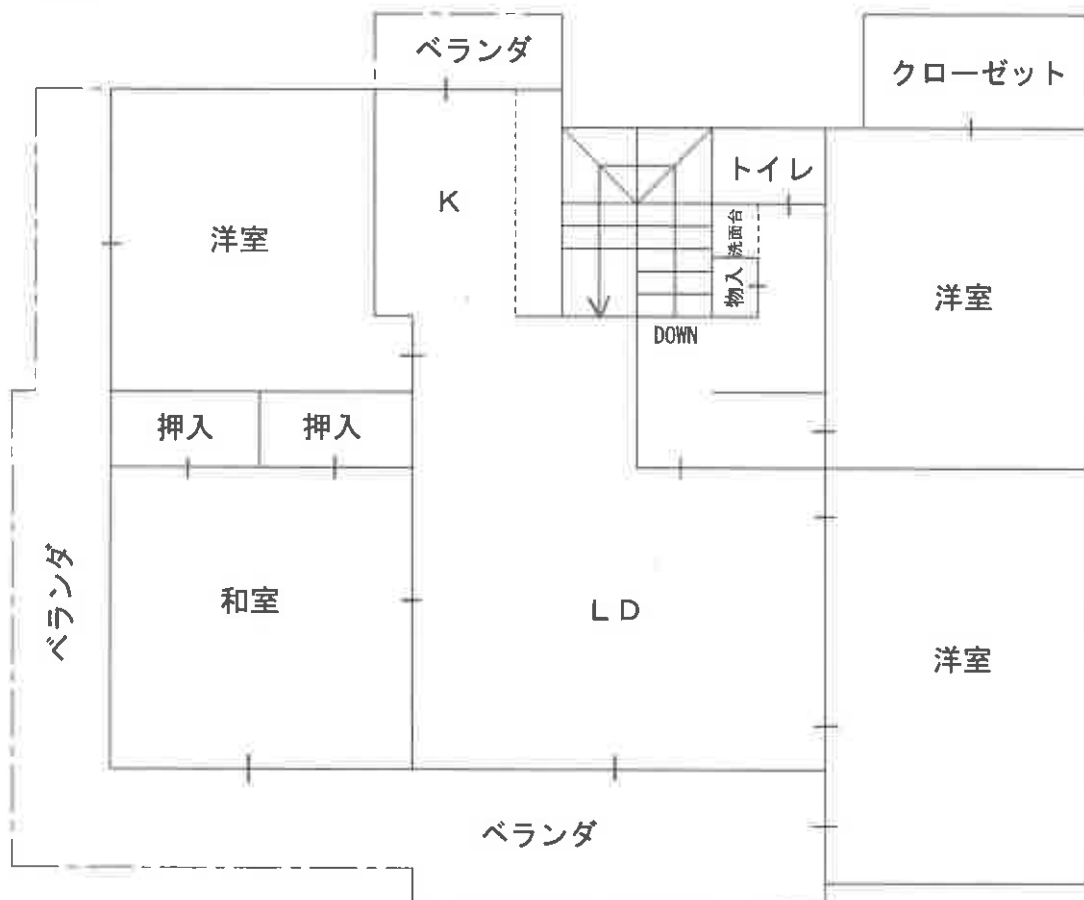
建物間取略図（物件3）



1階



2階



参 考 写 真

令和7年（ケ）第30007号

・南東方より撮影



・南西方より撮影



参 考 写 真

令和7年（ケ）第30007号

・ 東方より撮影



・ 北西方より撮影

