

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 12 月 23 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 12 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 12 月 23 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,430,000 1,944,000	一括	486,000	32,980	0
1	20,000				
2	540,000				
3	280,000				
4	30,000				
5	1,560,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------|---|---|
| 1 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 番 4 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1. 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 7. 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4. 7 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 1 2 平方メートル |
| 5 | (一棟の建物の表示) | | |
| | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 1 1 2 番地 1、1 1 2 番地 2、1 1 2 番地 3、1 1 2 番地 4、1 3 6 番地 6、1 3 6 番地 7、1 3 6 番地 8、1 3 6 番地 5 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 211.71 平方メートル
2 階 192.67 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生瀬東町 112 番の 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 43.75 平方メートル
2 階 38.98 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号1～4】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 番 4 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1. 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 7. 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4. 7 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 1 2 平方メートル |

5 (一棟の建物の表示)

- | | | |
|---|---|---|
| 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 1 1 2 番地 1、1 1 2 番地 2、1 1 2 番地 3、1 1 2 番地 4、1 3 6 番地 6、1 3 6 番地 7、1 3 6 番地 8、1 3 6 番地 5 |
|---|---|---|



物 件 目 録

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 211.71 平方メートル
2 階 192.67 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生瀬東町 112 番の 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 43.75 平方メートル
2 階 38.98 平方メートル



令和 7年(ケ)第 49号
令和 7年 9月17日受理
令和 7年10月30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 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 番 4 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1. 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 7. 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4. 7 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 1 2 平方メートル |

5 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市生瀬東町 1 1 2 番地 1、1 1 2 番地 2、1 1
2 番地 3、1 1 2 番地 4、1 3 6 番地 6、1 3 6 番地
7、1 3 6 番地 8、1 3 6 番地 5



物 件 目 録

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 211.71平方メートル
2階 192.67平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生瀬東町 112番の1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 43.75平方メートル
2階 38.98平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県西宮市生瀬東町23番7号		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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5		
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 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1～4土地について

物件2, 3のほか、地番112番地2、地番112番地3、地番112番地4、地番136番地7、地番136番地8、地番136番地5とともに、物件5建物を含む一棟の建物の敷地となっている。

境界を示すものは見当たらなかったが、公図、地積測量図、建物図面をもとに調査し、概測したところ、物件2, 3の上に物件5が存しているものと思われる。物件3の北西側に物件4、物件4の北西側に物件1が位置し、物件1の北西側で道路に接しているものと思われる。前面道路のうち、物件1が北西側で接しているであろう地番は111番1と思われ、同土地の登記事項証明書を調査したところ、所有名義人は私法人であった。物件1, 4について、固定資産課税台帳登録事項証明書では現況公衆用道路となっているが、現地調査の結果、物件1～4は一体として物件5建物のために利用されているものと認められ、物件1, 4の地目としては登記のとおり宅地と判断した。ただし、物件1～4、前面道路、隣接地相互間の境界は明確には確認できない状況であり、上記認定は一応の判断であり、詳細は不明であることを付言する。

北東側隣接地より約1.2メートル低位にあり、南東側で水路に隣接している。

2 物件5建物について

物件5は、6戸1の連棟式建物のうちの1戸であり、一棟の建物の南東端に位置する。

一棟の建物については、物件5以外の専有部分の確認が困難であるため、現況を反映していない可能性がある。

目視の限り、室内は、内壁クロス等の汚損・損傷箇所、天井ボードの汚損・剥離箇所、ベランダのガラス扉の亀裂箇所、間仕切り扉の汚損箇所等が見受けられた。また、玄関付近の廊下に傾き、撓みを感じられた。築後相当の年数が経過しており、相応の劣化はあると思われる。

物件5の北東側隣接地に大きな目隠しが設置されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

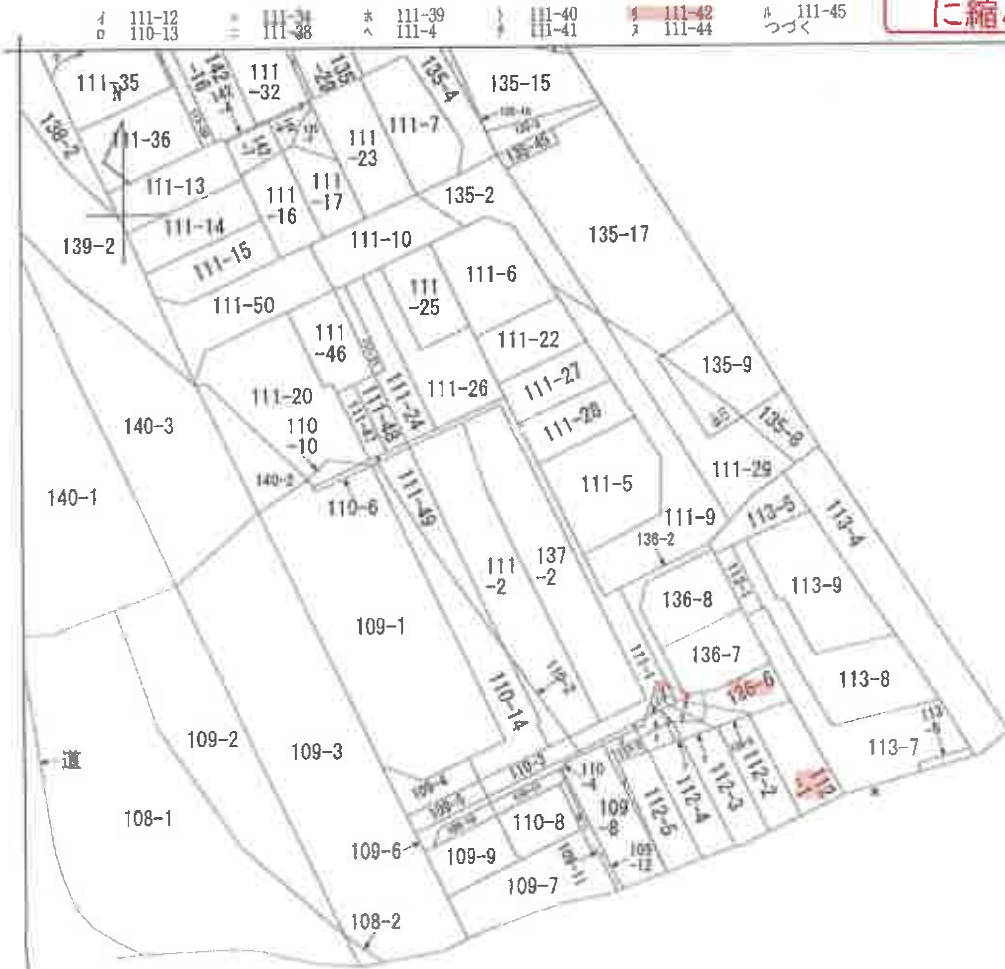
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件物件は、私が住居として使用しています。 2 2階の天井板の一部が剥離しています。これは雨漏りによるものですが、修理済みです。1階キッチンの上に水染みがありますが、これは2階のベランダの防水が効いていないためです。現在2階のベランダに屋根を増設しているので1階キッチンへの水染みはありませんが、2階のベランダの防水を直したわけではありません。廊下に傾きがあります。これは阪神大震災の影響によるものだと思います。2階ベランダのガラス扉にヒビがあります。内壁、床に傷みがあります。 3 25年くらい前になりますが、室内で中型犬を1匹飼っていました。犬による建物損傷はあまりないと思います。 4 本件物件内で、事件事故はありません。 5 境界に争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月19日 (金) 9 : 40 - 9 : 50	物件所在地	所在確認、写真撮影、所有者と面談
R7年9月24日 (水) 11 : 30 - 11 : 40	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券 1 1 0 円添付)
R7年9月25日 (木) 10 : 45 - 11 : 20	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10月3日 (金) 16 : 25 - 17 : 10	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者から聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 1 0 月 3 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

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。



請求部分	所在	西宮市生瀬東町				地番	111番42			
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9月25日
神戸地方法務局西宮支局
登記官

請求番号：2-1
(1/2)

(7 枚目)

公用

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年9月25日 神戸地方広務局調査課

(9 枚目)

登記地



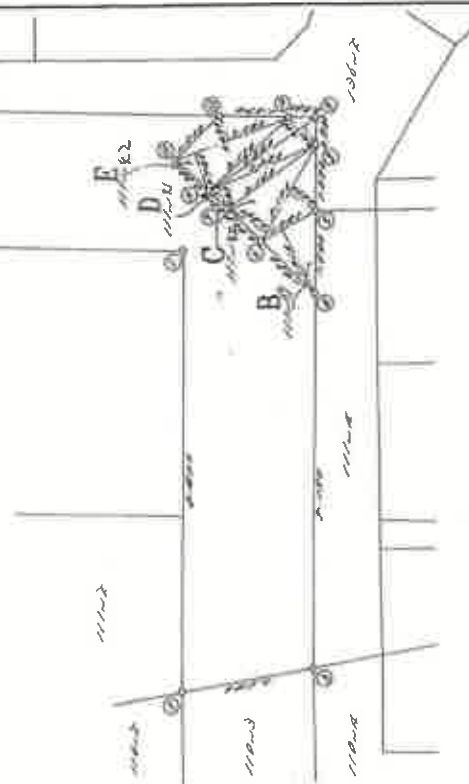
地 積 測 量 区

地 番	土地の所在
111~39, 111~40, 111~41, 111~42	西宮市生瀬東町

求 積 表

B 111~39	12.01×1.410	$1'12 = 0.070050$
C 111~40	$2.10 \times (0.060 + 0.050)$	$1'12 = 0.000550$
D 111~41	2.20×0.030	$1'12 = 0.000200$
	$2.500 \times (0.010 + 0.020)$	$1'12 = 0.000300$
	計	0.000500
E 111~42	$2.00 \times (0.000 + 0.050)$	$1'12 = 0.000300$
A 111~1	$0.070050 + 0.000550 + 0.000200 + 0.000300 + 0.000500$	0.000500

地 番	土地の所在
111~39, 111~40, 111~41, 111~42	西宮市生瀬東町



作 製 者	申請人	縮尺
		1/100M

(兵庫県土地家屋調査士会印紙)

125810

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53年2月23日

全冊

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9月25日 神戸地方裁判所西宮支部

登記官

(10枚目)

土地積測量図

前ノ二 換・算

地番 112-1
112-2 ~ 112-5

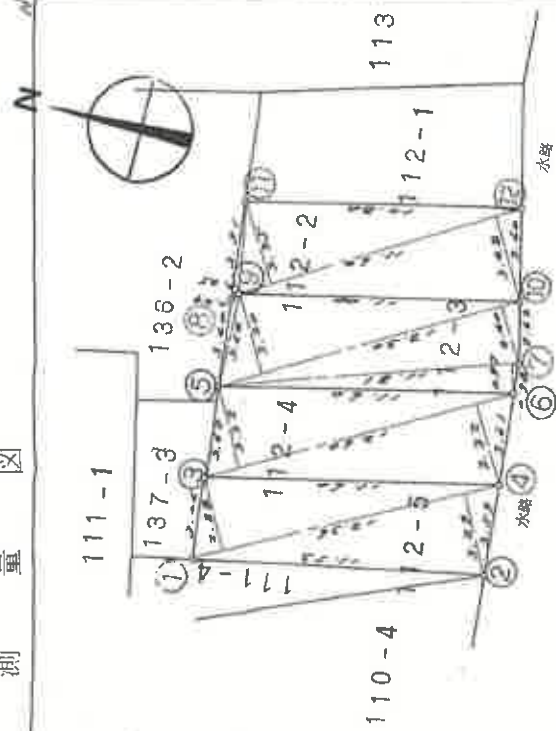
土地の所在 西宮市生瀬東町

昭和53年2月23日

製作年月日

製作者

中請人



112-2 面積表	112-3 面積表
M ²	M ²
11.60 + 3.35 = 14.95	12.30 + 3.20 = 15.50
11.60 + 3.48 = 15.08	12.30 + 2.40 = 14.70
3.91 + 0.25 = 4.16	11.81 + 0.97 = 12.78
合計 = 23.19	合計 = 29.17
1/2 = 11.595	1/2 = 14.585
M ² 23.19	M ² 29.17

112-4 面積表	112-5 面積表
M ²	M ²
12.60 + 3.32 = 15.92	12.30 + 2.40 = 14.70
12.60 + 3.32 = 15.92	12.30 + 2.40 = 14.70
合計 = 31.84	合計 = 29.40
1/2 = 15.92	1/2 = 14.70
M ² 31.84	M ² 29.40

112-1 面積表
M ²
2.5
1.50 + 0.00 = 1.50
合計 = 4.00
M ² 4.00

境界	地番・地種・地積	地界	地界の地積
①	金属	⑦	(株) 明示 金属
②	(株) 明示 金属	⑧	金属
③	金属	⑨	金属
④	(株) 明示 金属	⑩	(株) 明示 金属
⑤	金属	⑪	金属
⑥	(株) 明示 金属	⑫	(株) 明示 金属

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

125818

請求番号：2-5

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33年2月23日

公印

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9月25日 神戸地方裁判所西宮支部

登記官

(枚目)

前 後・新

地 番 136-2
136-3~136-8

土地の所在
新宮市生瀬東町
西宮市生瀬東町

土地積測量図

N 136-2-23



136-3 面積表	136-4 面積表	136-2 面積表
M ²	M ²	M ²
2,000(2,000.00) = 2,260.00	2,000(1,300.00) = 4,800.00	1,720.3062
1/2 = 1,130.00	1/2 = 3,423.5	1,420.569
M ² 1,130	M ² 3,423	M ² 3,020.93

136-5 面積表	136-6 面積表
M ²	M ²
4,720.106 = 6,891.2	2,260.00 = 0.8520
4,720.068 = 3,209.6	8,400(4,550.08) = 21,252.0
3,810.020 = 0.7820	1,952.106 = 2,006.70
合計 = 10,882.8	7,504.338 = 25,350.0
1/2 = 5,441.4	合計 = 49,521.0
M ² 5,441	1/2 = 24,760.5
M ² 5,441	M ² 24,760

136-7 面積表	136-8 面積表
M ²	M ²
10,820(4,870.328) = 88,183.0	10,150(2,320.000) = 64,550.0
6,620.170 = 11,250.0	9,880.475 = 46,930.0
5,260.070 = 3,682.0	合計 = 111,480.0
合計 = 103,190.0	1/2 = 55,740.0
1/2 = 51,595.0	M ² 55,740
M ² 51,595	M ² 55,740



境界	境界線の種類	境界	境界線の種類
1	金属線	11	金属線
2	"	12	"
3	"	13	"
4	"	14	"
5	"	15	"
6	"	16	"
7	"	17	"
8	"	18	"
9	"	19	"
10	"	20	"

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
125939

縮尺 1/200

(日測 10)

(日測 10)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：2-6

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

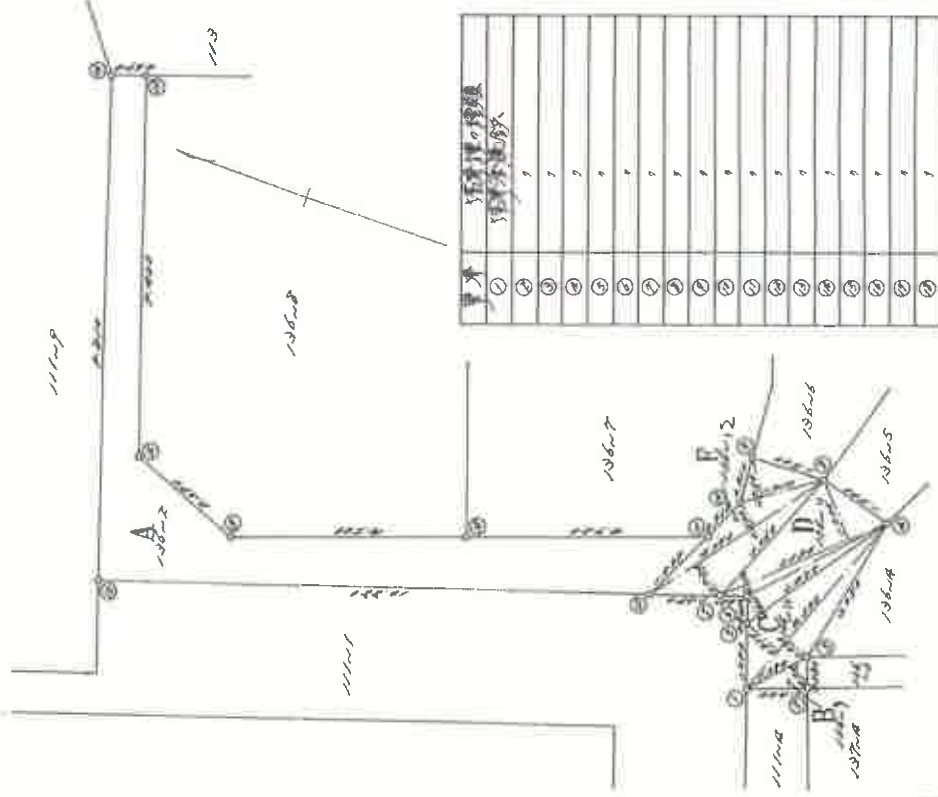
地積測量図

前126-2後・新

地番	126-29	126-11	126-12
土地の所在	兵庫県西宮市瀬戸町		

求積表

B 126-9	1,300 + 0.500	1'12" = 0.3726116
C 126-10	2,300 + (0.520 + 0.720)	1'12" = 5.8811000
D 126-11	3,400 + 0.400	1'12" = 0.2200000
	3,550 + (0.100 + 1.200)	1'12" = 2.4672500
	計	3'512.500
F 126-12	2,000 + (0.720 + 0.500)	1'12" = 2.4227000
	1,710 + 0.750	1'12" = 0.6812500
	計	3'123.500
A 126-2	30,700 - (0.3726 + 2.2710)	1'12" = 22.72206
	(10,000 + 10,000) + 0.520 + 0.720	



縮尺 1/100M

申請人

125940

作製者

(昭和59年5月ノ 計測)

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

請求番号: 2-7

(12枚目)

公用

登記年月日: 昭和59年6月12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9月25日 神戸地方広務局調査支局

登記号

登記年月日 昭和53年8月9日

各階平面図

家屋番号 112-1

建物各階平面図

区分1階床面積 M²

250 X 250	21,750
合計	21,750

区分 1階平面図

区分2階床面積 M²

170 X 250	42,500
250 X 250	22,500
合計	65,000

区分 2階平面図

作製者

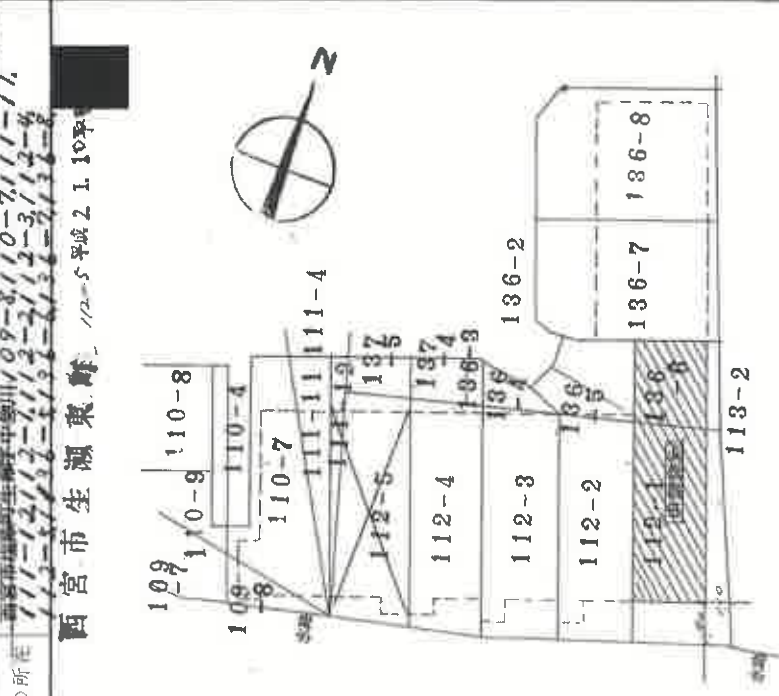
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

405548

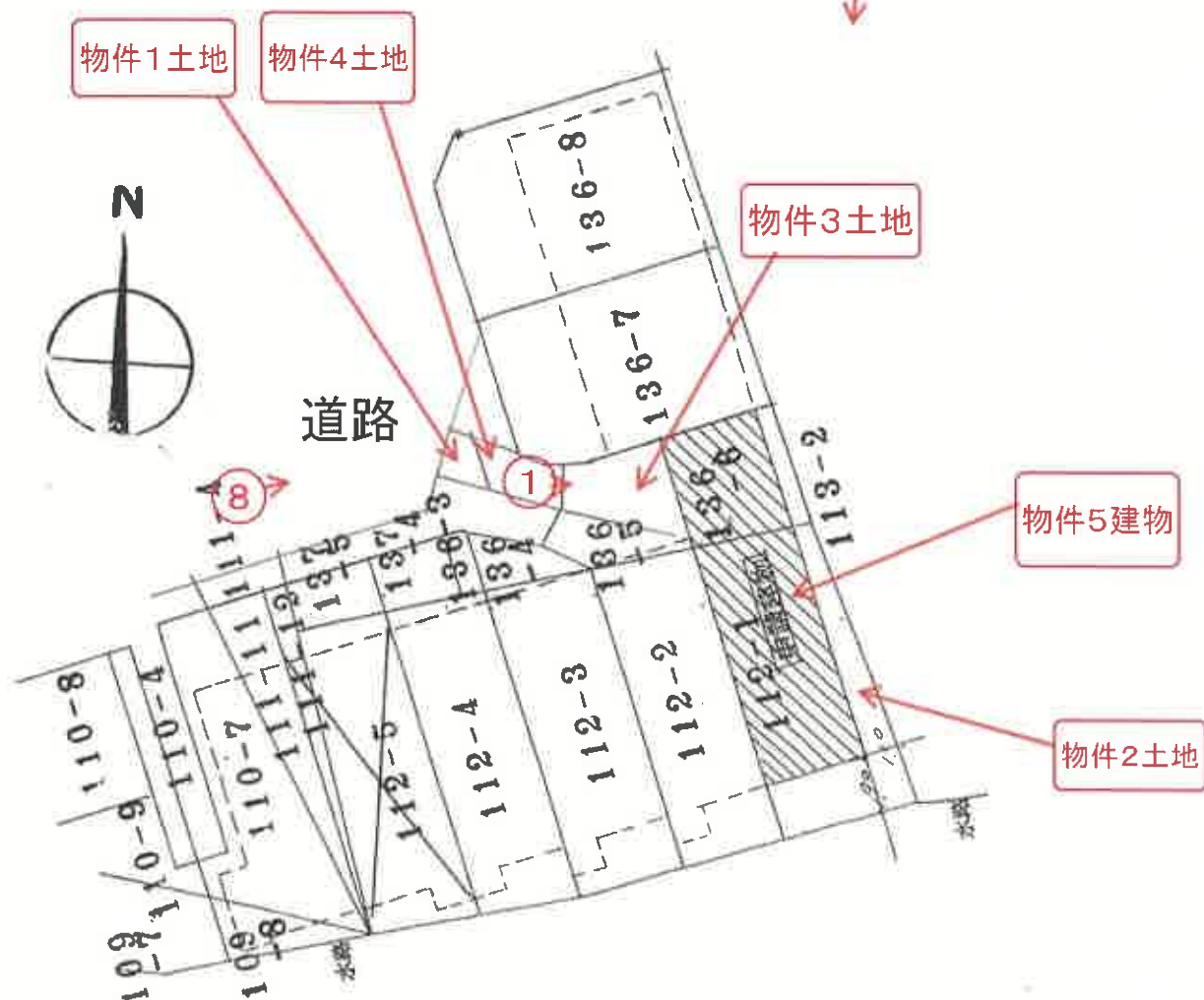


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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9月25日 神戸地方裁判所西宮支部

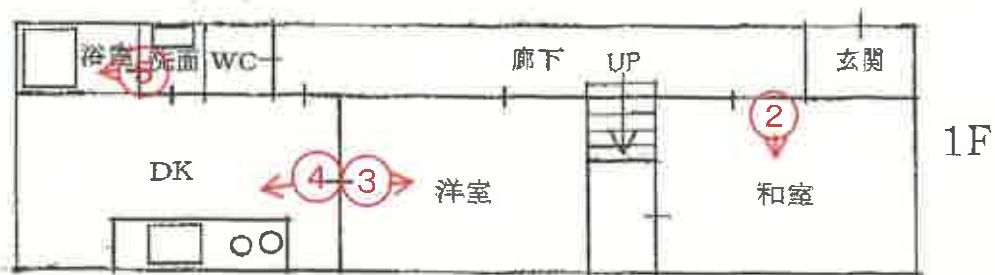
登記証

道路



※  は写真番号、撮影位置、方向を示している。

建物間取図



令和7年(ケ)第49号



1



2



3



4



5



6



7



物件5建物

8

物件1土地

物件4土地



9

令和 7 年 (ケ) 第 49 号
令和 7 年 10 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 10 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

澤 田 良 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,430,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金20,000円
物件2(土地)	金540,000円
物件3(土地)	金280,000円
物件4(土地)	金30,000円
物件5(建物)	金1,560,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
5	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	一棟の建物については、対象専有部分以外の専有部分につき、構造及び床面積の詳細な確認は困難であるから、現況を反映していない可能性がある
特 記 事 項			
	・ 物件1～4土地は一体化し、一団地として機能している。 ・ 物件5建物は6戸1の連棟式建物のうちの1戸であり、一棟の中央付近に位置する。 ・ 法務局備付地積測量図をもとに調査した結果、境界を示すものは見あたらなかったが、概測等によれば対象一団地上に物件5建物が存するものと思われる。従って、いわゆる土地付建物としての評価を行うものとする。		

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1～4)

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 宝塚駅の北西方 約900m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	当市市街地北西端付近に位置し、国道176号の北東方背後に所在する。付近は小規模一般住宅を中心に、共同住宅等も見られる地域となっている。	
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2種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 第4種高度地区・宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・登記数量合計 76.60 m²の 不整形地 ・間口約0.9m、奥行約11.7m	
接面道路の状況	西側 約5m私道 (建築基準法第42条1項2号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～4は物件5建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり※ ※国道より私設管が敷設されている 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状況調査を要する。	
特 記 事 項	・本件建物は連棟式建物の中の1戸であるため、本件土地につき概測が困難な箇所が存し、法務局備付地積測量図に基づけば対象一団地は前面道路に接すると思われるが、本件各土地の境界も明確に現認できないことなどから、当該事情についての詳細は不明。 ・対象一団地では建築基準法上の接道義務を満たしていないため、地上建物の建替等については市役所担当部署等への確認を要する。 ・北東側隣接地より約1.2m低位にあり、南東側で幅約1mの水路に隣接する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 5)

区 分	専有部分の建物
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52年11月8日 新築 経過年数 48 年程度 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : タタミ・フローリング等 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	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。 ・室内では、内壁クロス等の汚損・損傷箇所、天井ボードの汚損・剥離箇所、ベランダのガラス扉の亀裂箇所、間仕切り扉の汚損箇所等が視認できたほか、玄関付近の廊下に撓み及び傾きが感じられた。 ・以前に室内で犬を飼育していたとの関係人の陳述がある。 ・2階和室の天井板の一部が剥離しており漏水跡も見受けられるが、関係人の陳述によれば修理済とのことである。 ・ベランダの屋根を増設しており、増設以前はベランダの防水の劣化によると思われる1階天井への漏水があったとの関係人の陳述がある。

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1～4）

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	134,000	0.56	1.39	0.90	90,000
2	134,000	0.56	47.33	0.90	3,200,000
3	134,000	0.56	24.76	0.90	1,670,000
4	134,000	0.56	3.12	0.90	210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（西宮（県）-35）

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/㎡)
 $166,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/124 \div 134,000$

◇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：方位等（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/101 \times 100/125 \times 100/99 \div 100/124$

イ 個別格差：形状劣る・間口狭小・水路隣接・境界不分明等（0.56）

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5）

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
5	150,000	82.73	0.05	620,000

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	90,000	0.60	法定地上権	50,000
2	3,200,000	0.60	法定地上権	1,920,000
3	1,670,000	0.60	法定地上権	1,000,000
4	210,000	0.60	法定地上権	130,000
				計 3,100,000

(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	90,000	-50,000		0.60	0.70	20,000
2	3,200,000	-1,920,000		0.60	0.70	540,000
3	1,670,000	-1,000,000		0.60	0.70	280,000
4	210,000	-130,000		0.60	0.70	30,000
5	620,000	+3,100,000	1.00	0.60	0.70	1,560,000
一 括 価 格 (合 計)						2,430,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： ▲ 40% (個別的要因等を充分考慮したが、本件建物は連棟式建物のうちの1戸であること、再建築の可能性の程度等より、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。)

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(県)-35)
所 在 : 西宮市生瀬東町28番11外
「生瀬東町10-13」
価 格 : 166,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「宝塚」駅より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 146㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員4.4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2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建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 非課税
物件2 : 2,274,200円
物件3 : 1,189,710円
物件4 : 非課税
物件5 : 1,263,110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 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 番 4 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1. 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 7. 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4. 7 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 1 2 平方メートル |

5（一棟の建物の表示）

- | | | |
|---|---|---|
| 所 | 在 | 西宮市生瀬東町 1 1 2 番地 1、1 1 2 番地 2、1 1 2 番地 3、1 1 2 番地 4、1 3 6 番地 6、1 3 6 番地 7、1 3 6 番地 8、1 3 6 番地 5 |
|---|---|---|

物 件 目 録

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 211.71 平方メートル
2 階 192.67 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

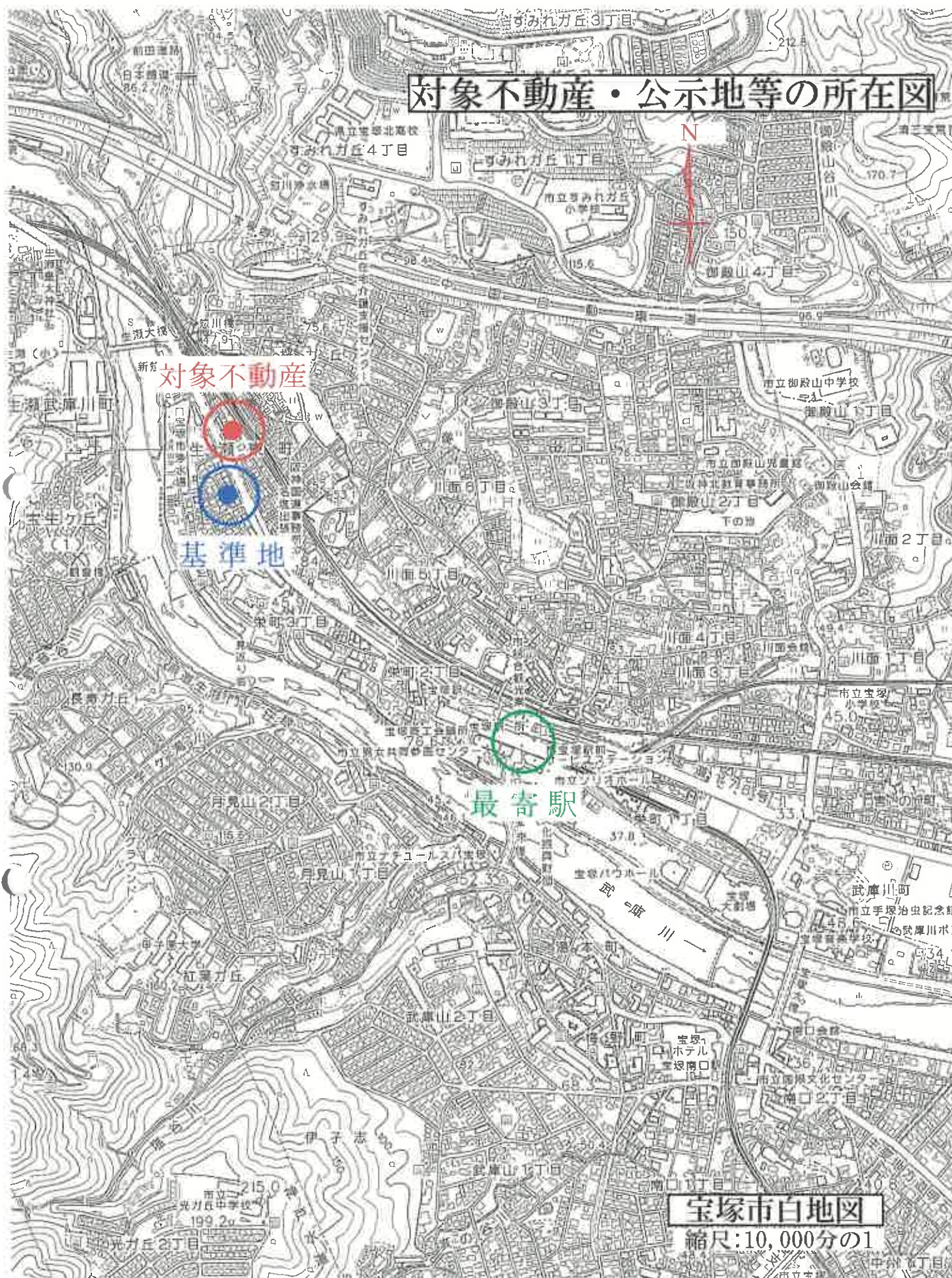
家屋 番号 生瀬東町 112 番の1

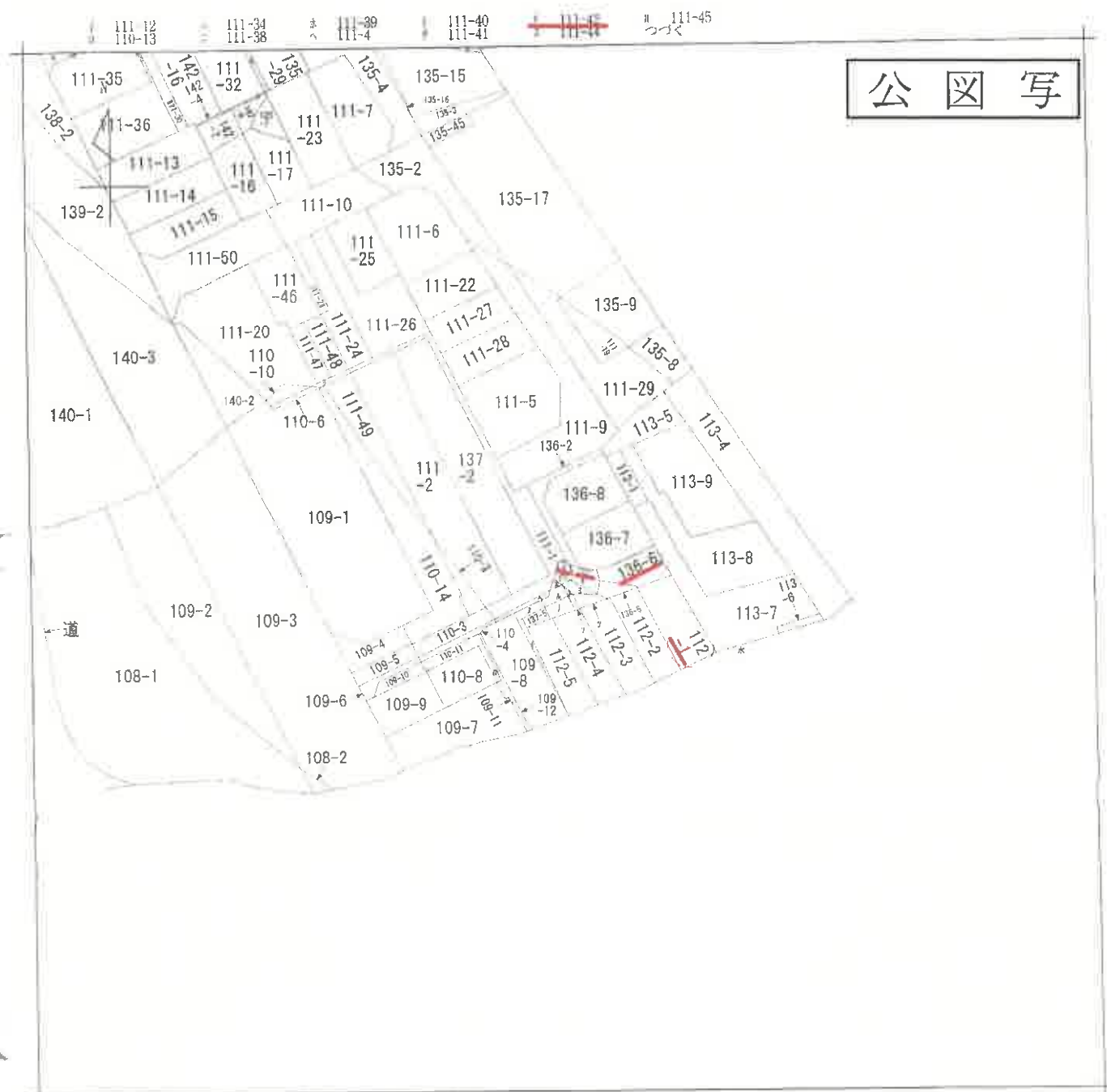
種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 43.75 平方メートル
2 階 38.98 平方メートル

対象不動産・公示地等の所在図





(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。

地番区域見出し
生瀬東町

請求部	所在	西宮市生瀬東町				地番	111番42			
出力縮	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)			補記事項		

0	111	21
1	111	20
2	111	19
3	111	18
4	111	17
5	111	16
6	111	15
7	111	14
8	111	13
9	111	12
10	111	11
11	111	10
12	111	9
13	111	8
14	111	7
15	111	6
16	111	5
17	111	4
18	111	3
19	111	2
20	111	1
21	111	0

(2)

地積測量図

58.6.12

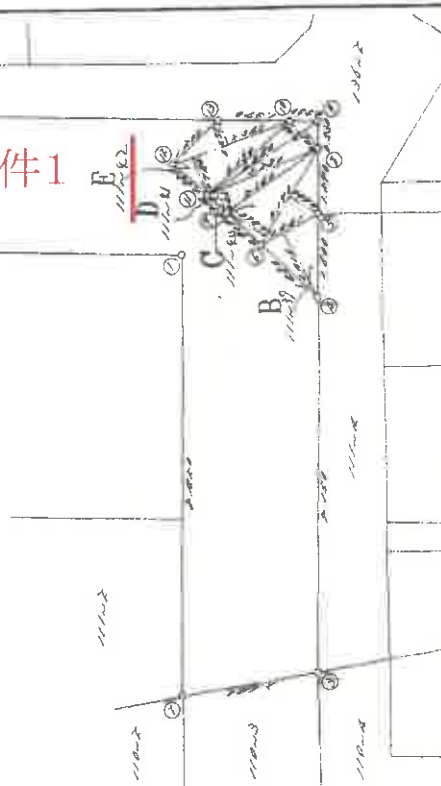
地番	111-39, 111-40, 111-41, 111-42
土地の所在	西宮市生瀬東町

求積表

B 111-39	24.1 x 14.0 1'12" = 0.337400
C 111-40	27.0 x (0.860 + 0.650) 1'12" = 1.032350
D 111-41	25.0 x 0.530 1'12" = 0.132400
	25.0 x (0.810 + 0.280) 1'12" = 0.275800
	計 1.355500
E 111-42	23.0 x (0.780 + 0.450) 1'12" = 1.392300
A 111-1	0.7740 + 1.6383 (0.7740 + 1.6383) + 2.5665 + 1.3923 = 74.5138

番号	道外道の種類
①	道外道の種類
②	道外道の種類
③	道外道の種類
④	道外道の種類
⑤	道外道の種類
⑥	道外道の種類
⑦	道外道の種類
⑧	道外道の種類
⑨	道外道の種類
⑩	道外道の種類
⑪	道外道の種類
⑫	道外道の種類
⑬	道外道の種類
⑭	道外道の種類
⑮	道外道の種類
⑯	道外道の種類
⑰	道外道の種類
⑱	道外道の種類
⑲	道外道の種類
⑳	道外道の種類
㉑	道外道の種類
㉒	道外道の種類
㉓	道外道の種類
㉔	道外道の種類
㉕	道外道の種類
㉖	道外道の種類
㉗	道外道の種類
㉘	道外道の種類
㉙	道外道の種類
㉚	道外道の種類
㉛	道外道の種類
㉜	道外道の種類
㉝	道外道の種類
㉞	道外道の種類
㉟	道外道の種類
㊱	道外道の種類
㊲	道外道の種類
㊳	道外道の種類
㊴	道外道の種類
㊵	道外道の種類
㊶	道外道の種類
㊷	道外道の種類
㊸	道外道の種類
㊹	道外道の種類
㊺	道外道の種類
㊻	道外道の種類
㊼	道外道の種類
㊽	道外道の種類
㊾	道外道の種類
㊿	道外道の種類

物件1



作製者	申請人	縮尺	1/100 M
(昭和59年5月1日作製) (兵庫県土地測量士会印)			

125810

A3をA4に縮小

前 112-後・新

茶

112-1-112-5

土地の所在

西宮市生瀬東町

112-2 面積表		112-3 面積表	
M ²		M ²	
11.60	335	38.8600	12.30
3.28	328	40.3680	3.20
0.25	0	0.775	2.40
80.2055	3.60	0.24	0.2736
合計	80.2055	合計	81.2093
1/2	40.10275	1/2	40.60465

112-4	面積表	M ²
2,600	3.32	= 8,8320
2,600	3.32	= 8,8320
合計		= 17,6640
1/2		= 8,8320
		M ²
		8,832

112-1	面積表	M^2
元北橋	208	4440
合集北	—	60
	20	27
		33
		M^2

地積測量圖

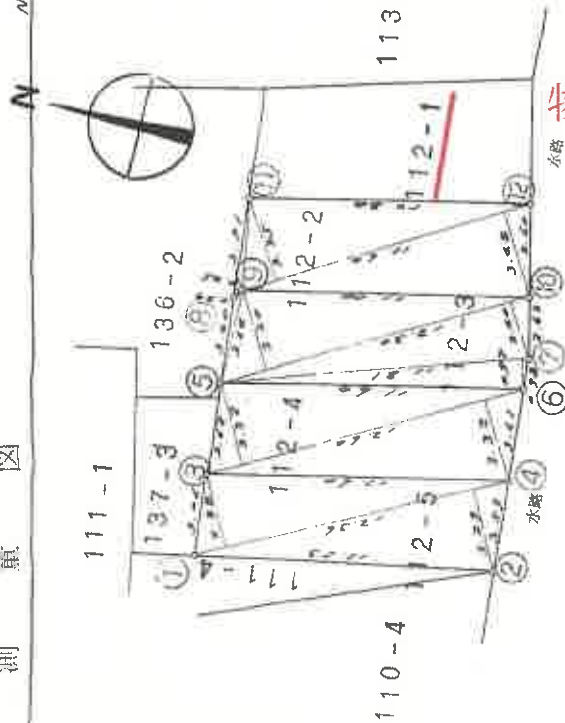
MS. 2. 23
(5)

作製年月日

昭和五十五年式 是〇

1. 1. 1.

100



物件2

第界	境界線・柱支	第界	境界線・柱支
①	金剛座	⑦	(R) 明示 金屬座
②	(R) 明示 金屬座	⑧	金屬座
③	金屬座	⑨	金屬座
④	(R) 明示 金屬座	⑩	(R) 明示 金屬座
⑤	金屬座	⑪	金屬座
⑥	(R) 明示 金屬座	⑫	(R) 明示 金屬座

$\frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx = \frac{1}{\sqrt{\pi}}$

(日本) 地主家屋裏住上一金連春三用紙

125818

 $\frac{1}{200}M$

A3をA4に縮小

前 186-2 後・新

番 136-2
136-3 ~ 136-8

所在地
西宮市生瀬東町

土地積測量図

N 186-2-23
(6)

昭和五十二年二月二日
作製者

136-3 面積表	136-4 面積表	136-2 面積表
M ²	M ²	M ²
9.72 × 0.48 = 4.6656	4.10 × (1.30 + 0.37) = 6.8470	5.00 × 1.72 = 8.60
1/2 = 2.3328	1/2 = 3.4235	合計 = 142.0569
M ² 3.02	M ² 3.02	M ² 30.24

136-5 面積表	136-6 面積表
M ²	M ²
9.72 × 0.48 = 4.6656	4.26 × 0.20 = 0.8520
9.72 × 0.48 = 4.6656	8.40 × (1.15 + 0.18) = 11.2520
3.91 × 0.20 = 0.7820	1.95 × 1.06 = 2.0670
合計 = 10.8828	7.50 × 3.38 = 25.3500
1/2 = 5.4414	合計 = 25.5210
M ² 5.44	1/2 = 25.5210
M ² 5.44	M ² 25.52

136-7 面積表	136-8 面積表
M ²	M ²
10.82 × (0.48 + 0.28) = 5.8176	10.15 × (2.32 + 0.05) = 24.1740
6.62 × 0.20 = 1.3240	2.88 × 4.75 = 13.6800
5.26 × 0.20 = 1.0520	合計 = 11.4800
合計 = 8.1936	1/2 = 5.7400
1/2 = 4.0968	M ² 5.74
M ² 4.09	M ² 5.74

物件3

境界	境界線の種類	境界	境界線の種類
1	金属線	11	金属線
2	"	12	"
3	"	13	"
4	"	14	"
5	"	15	"
6	"	16	"
7	"	17	"
8	"	18	"
9	"	19	"
10	"	20	"

日本土地家屋調査士会連合会出版
125939

縮 1/200

日 測 10 日 加 算

A3をA4に縮小

地積測量図

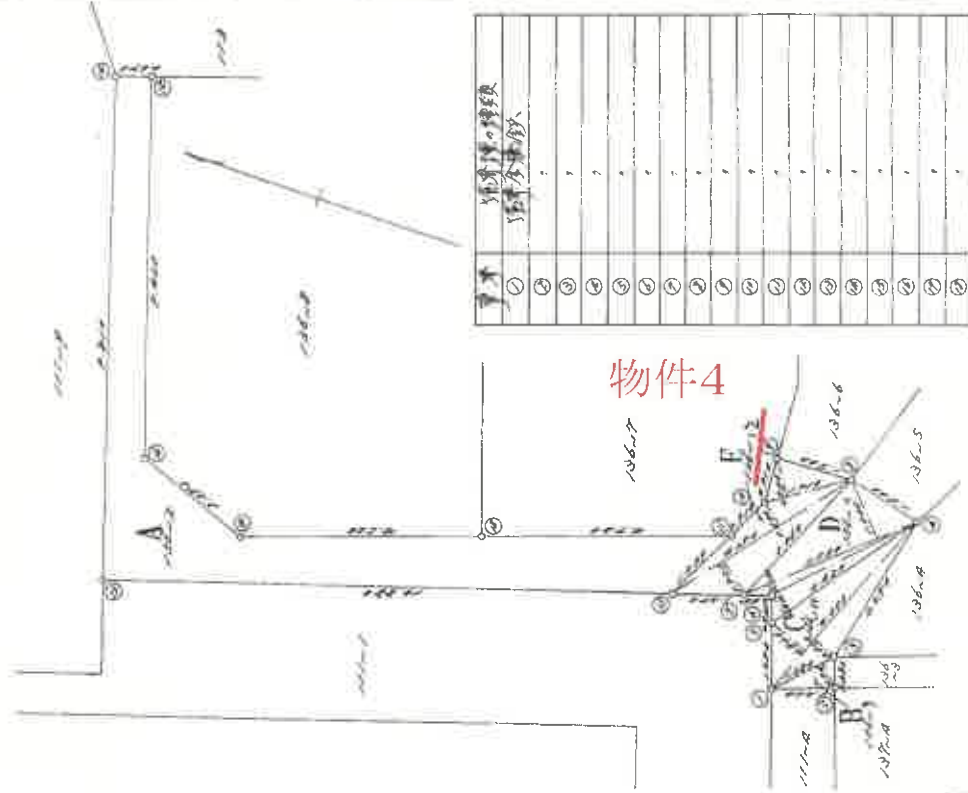
前136-2後・新

地番 136-29 136-11
136-10 136-12

土地の所在 西宮市生瀬東町

求積表

B 136-9	$2,080 \times 0.520$	1'12"	$2,080 \times 0.520$
C 136-10	$2,080 \times (0.520 + 0.520)$	1'12"	$2,080 \times 1.040$
D 136-11	$3,420 \times 0.400$	1'12"	0.504000
	$1,550 \times (0.100 + 1.200)$	1'12"	0.504000
	計		3'5'2500
E 136-12	$2,070 \times (0.720 + 0.520)$	1'12"	$2,070 \times 1.240$
	$1,710 \times 0.750$	1'12"	0.501250
	計		3'239500
A 136-2	$3,020.03 - (0.520 + 2.5810)$ $(1,040.03 + 0.504000) + 3'5'12 + 3'2399$		$20,720.6$



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

作製者

申請人

縮尺

1/100M

(兵庫県土地家屋調査士会印紙)

(昭和39年5月1日奉製)

125940

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 112-1

建物の所在

建物図面

各階平面図 1309

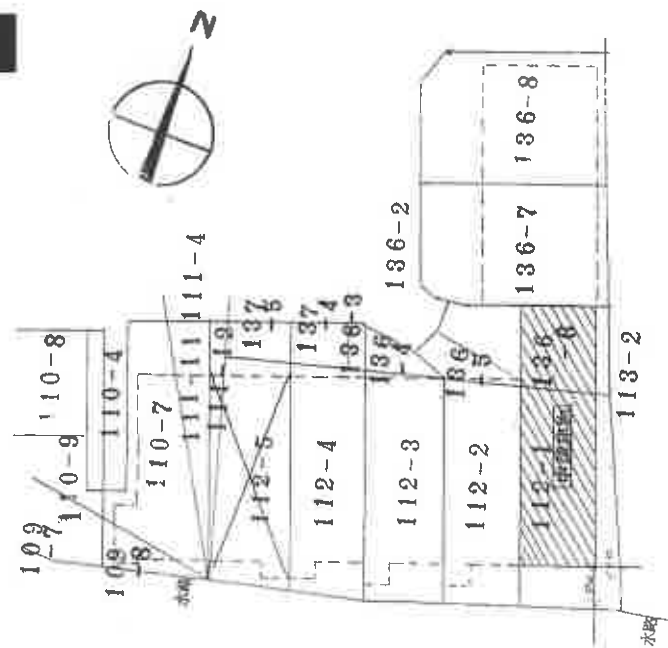
西宮市生瀬東町 112-5平成21.10年

区分	1階床面積	M ²
150 X 20.50		3075.00
合計		3075

区分 1階平面図

区分	2階床面積	M ²
170 X 20.90		3553.00
110 X 20.90		2299.00
合計		5852.00

区分 2階平面図



製作者

土地家屋調査士会

縮尺 1/250

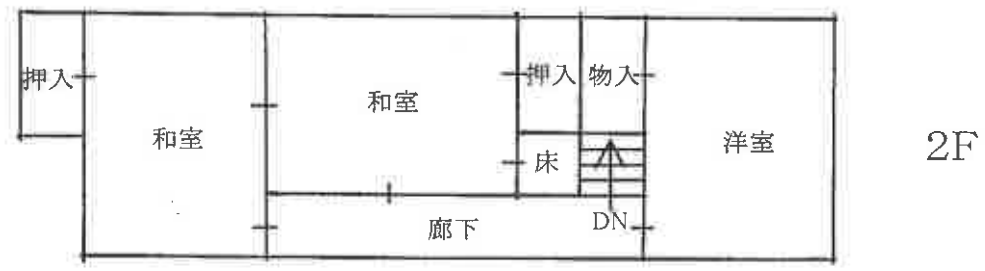
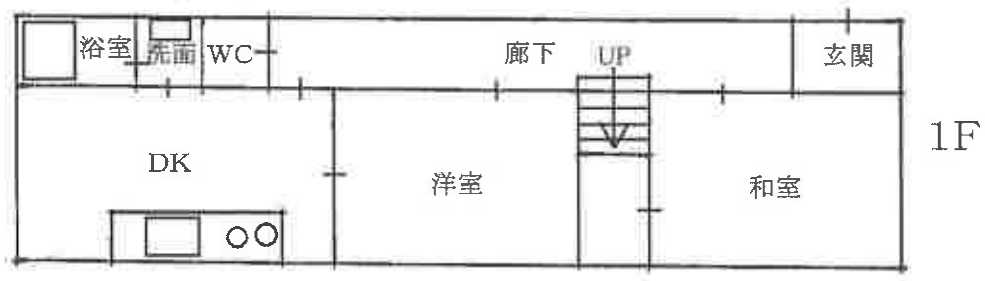
申請人

(兵庫県土地家屋調査士会出紙)

405548

A3をA4に縮小

建物間取図



現況写真

写真1



写真2

