

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）
1～4	9,350,000 7,480,000	一括	1,870,000	111,690	0
1	1,280,000				
2	70,000				
3	10,000				
4	7,990,000				



物 件 目 録

1 所 在 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496 番 12
 地 目 宅地
 地 積 150.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 286 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

3 所 在 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 2.07 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

4 所 在 西宮市山口町下山口三丁目 496 番地 12
 家屋 番号 496 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 53.61 平方メートル
 2 階 51.13 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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1～4】

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 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496番12
 地 目 宅地
 地 積 150.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 286平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496番4
 地 目 雑種地
 地 積 2.07平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 西宮市山口町下山口三丁目 496番地12
 家屋 番号 496番12
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 53.61平方メートル
 2階 51.13平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 7年(ケ)第 48号
令和 7年10月 3日受理
令和 7年11月 14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 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496番12
 地 目 宅地
 地 積 150.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 286平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496番4
 地 目 雑種地
 地 積 2.07平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 西宮市山口町下山口三丁目 496番地12
 家屋 番号 496番12
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 53.61平方メートル
 2階 51.13平方メートル



22

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	兵庫県西宮市山口町下山口三丁目5番30号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☒ 雑種地（物件3）		
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について ☒ 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 ☒ 物件2について、公衆用道路として利用されている ☒ 物件3について、ゴミステーションとして利用されている ☐ 「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 保管開始日 令和 年（ ）第 号 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2土地について
東側で市道に接している。
公衆用道路（私道）として利用されている。
電柱3本あり。
- 2 物件1土地について
北側で物件2の公衆用道路（私道）に接している。
各端にプレートがあった。
ブロックで区画されており、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。
物件4建物の敷地として利用されている。
- 3 物件3土地について
ゴミステーションとして利用されている。
- 4 物件4建物について
外観調査時に郵便受けに差し置いた照会書入り封筒は、立入調査時そのままの状態に残置されていた。
立入調査したところ、所有者Aあての郵便物があった。
動産は残っているが、転居した様子であった。
所有者Aに対し照会書を送付した。
本報告書提出時までに誰からも応答はなかった。
その他第三者の占有徴表は見受けられず、所有者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。
室内に、太陽光パネル設置に関する書類（平成30年作成）があった。
外観からも太陽光パネルを目視できた。
目視の限り、室内は特段の損傷等は見受けられなかった。

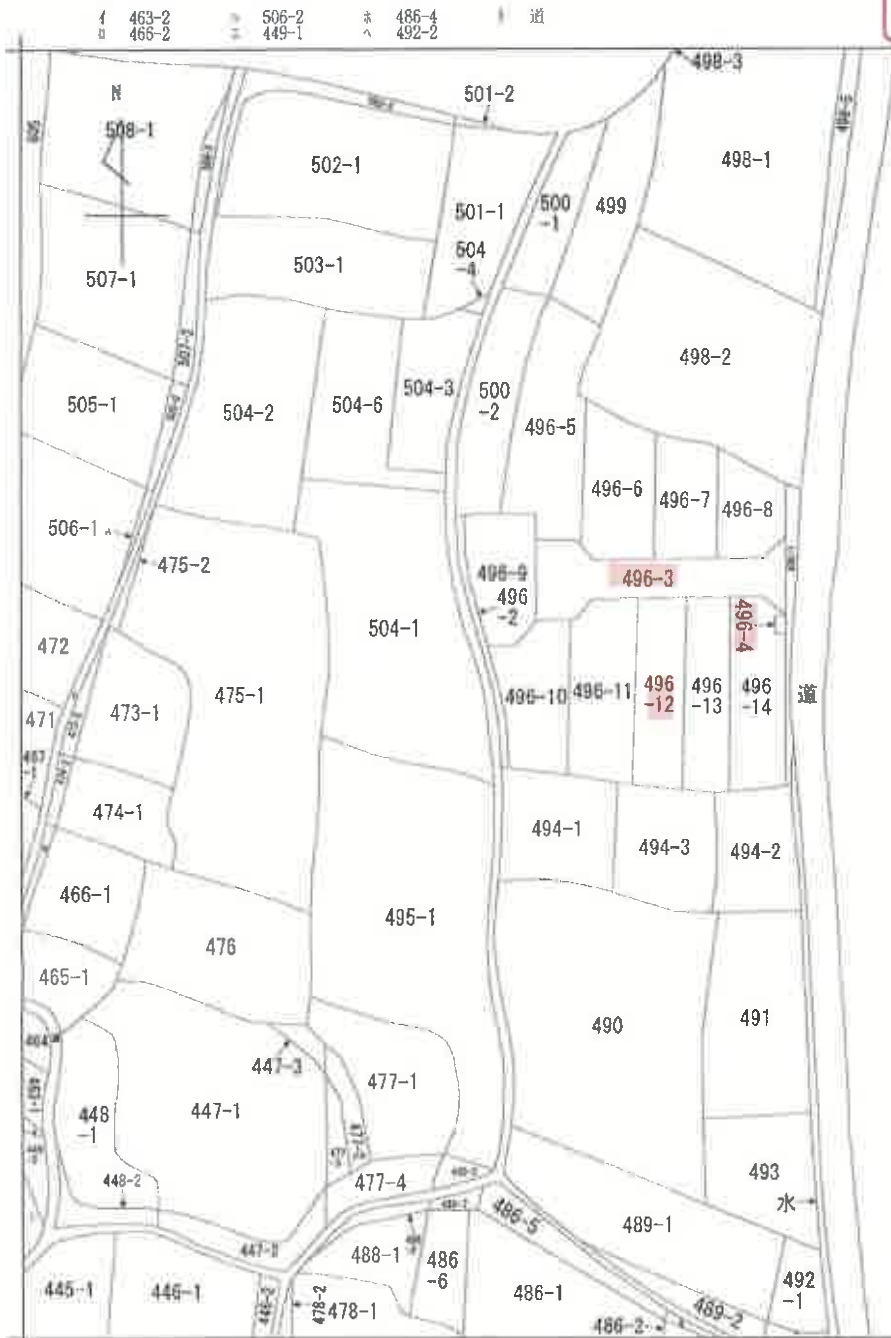
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月8日 (水) 11:00-11:15	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10月8日 (水) 14:00	当庁	所有者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10月16日 (木) 9:20-9:40	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10月17日 (金) 9:50-10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
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10月17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

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。

地番区域見出し
山口町下山口
3丁目

請求部	所在	西宮市山口町下山口三丁目				地番	496番12			
出力縮	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10月16日
神戸地方方法務局西宮支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成25年9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。
令和7年10月16日 神戸地方広務局西宮支局

登記官

(枚目)

請求番号：6-2

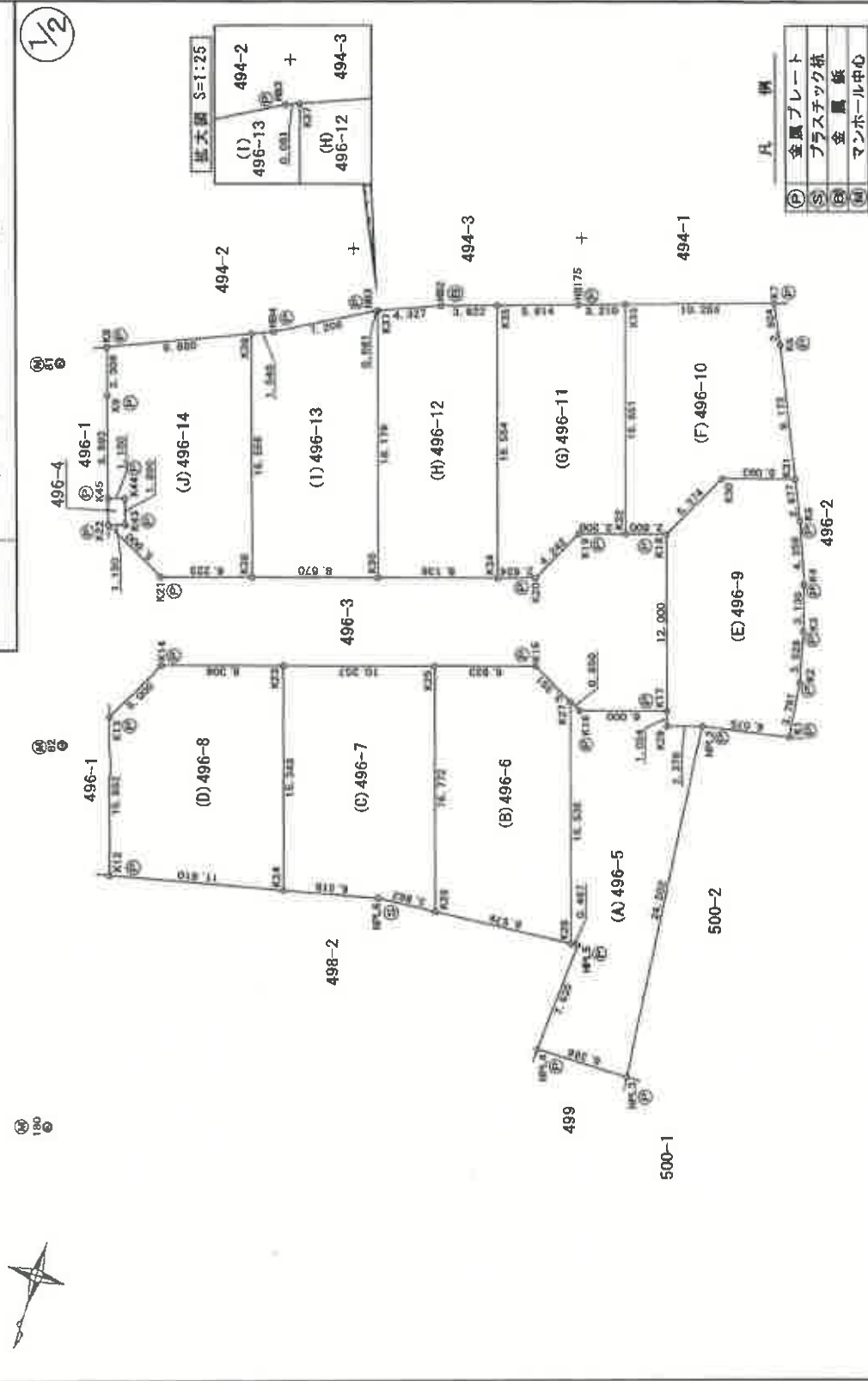
(1/2)

地積測量図

496-5、496-6
ないし496-14

地番

土地の所在 西宮市山口町下山口三丁目



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作成者

25年9月6日(測量)
25年9月9日(作成)

申請人

縮尺

1/300

登記年月日：平成25年9月24日

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10月16日 神戸地方支務局西宮支局

登記官

(枚目)

請求番号：6-2

引張点表

P 1	81	X座標	494.0780
P 2	82	Y座標	503.8503
P 3	180	X座標	518.7929
		Y座標	495.8208
		X座標	543.8915
		Y座標	489.0806

境界点	A	1	2	3
K8	3.411	27.287	53.219	
K12	35.064	0.476	17.584	
K23	25.540	16.012	35.359	
K24	36.980	18.012	22.830	
K25	32.779	25.990	41.160	
K26	45.215	27.818	30.344	
K27	41.747	34.877	46.168	
K28	52.673	37.268	36.010	
K29	48.226	41.368	50.552	
K30	48.949	49.896	64.028	
K31	50.976	53.452	57.803	
K32	40.373	41.166	56.660	
K33	38.614	48.910	68.707	
K34	33.213	51.852	68.616	
K35	30.141	42.237	63.930	
K36	26.139	24.436	43.792	
K37	22.039	36.653	60.074	
K38	19.533	17.263	39.982	
K39	13.221	30.847	55.786	

色積測量表

境界点	(A) 496-5	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K16	521.0821	468.1612	3473.732402	
K27	528.7012	468.6882	3463.688078	
HPL4	528.6117	452.2505	-11073.907150	
HPL3	504.2166	458.6787	-10762.330580	
HPL2	504.8302	456.8417	7126.382567	
K17	503.9316	467.1609	371.397616	
K16	506.7486	482.8793	659.927018	
K27	505.3573	463.6349	7126.382567	
K28	521.1193	456.6268	7211.814704	
等価値			330.415000	
			165.20750000	
			165.20	m

境界点	(B) 496-6	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K28	521.1193	456.6268	-7878.807870	
K27	505.3573	463.6349	-8030.851820	
K16	503.7928	466.6470	252.038044	
K25	505.8924	473.2851	9558.581855	
K26	521.0823	468.1762	7126.531298	
			327.459408	
			165.7447040	
			165.74	m

地積測量図

496-5.496-6
ない496-14

地番

土地の所在 西宮市山口町下山口三丁目

2/2

境界点	(G) 496-11	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K32	493.3429	463.4633	-7582.346262	
K33	478.4264	468.2028	-6509.657629	
H3176	479.4364	471.2489	1502.720459	
K35	481.1908	476.5833	9262.263460	
K34	498.8741	470.9648	7853.883217	
K20	498.0795	468.4659	-2137.228004	
K19	498.3119	468.5131	-2208.688949	
等価値			300.041302	
			150.0206510	
			150.02	m

境界点	(H) 496-12	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K34	488.6741	470.9648	-9486.574922	
K35	481.1908	476.5833	-7859.335200	
H32	482.3831	480.2148	1354.781993	
K37	484.0120	484.2239	9178.387179	
K36	501.3376	478.7189	7114.768163	
等価値			300.007213	
			150.0036065	
			150.00	m

境界点	(I) 496-13	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K36	501.3376	478.7189	-9851.064389	
K37	484.0120	484.2239	-8374.749195	
H33	484.0427	484.2895	1728.513345	
H34	487.5811	490.5779	2031.483089	
K39	486.1837	491.9858	6059.970319	
K38	503.9633	486.9819	6406.857309	
等価値			300.010471	
			150.0092355	
			150.00	m

境界点	(J) 496-14	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K38	503.9633	486.9819	-8502.146678	
K39	488.1837	491.9858	-5861.832376	
K9	492.0489	501.0890	3514.933999	
K45	498.1983	500.0784	3195.323516	
K44	501.8506	497.8163	874.257879	
K43	501.4956	496.8224	1025.832895	
K22	503.2077	498.2667	1319.131456	
K21	503.5627	497.3006	197.461069	
			298.741307	
			149.3708535	
			149.37	m

座標系 任意

申請人

平成25年9月6日測量
平成25年9月9日作成

作成者

1 / 300

縮尺

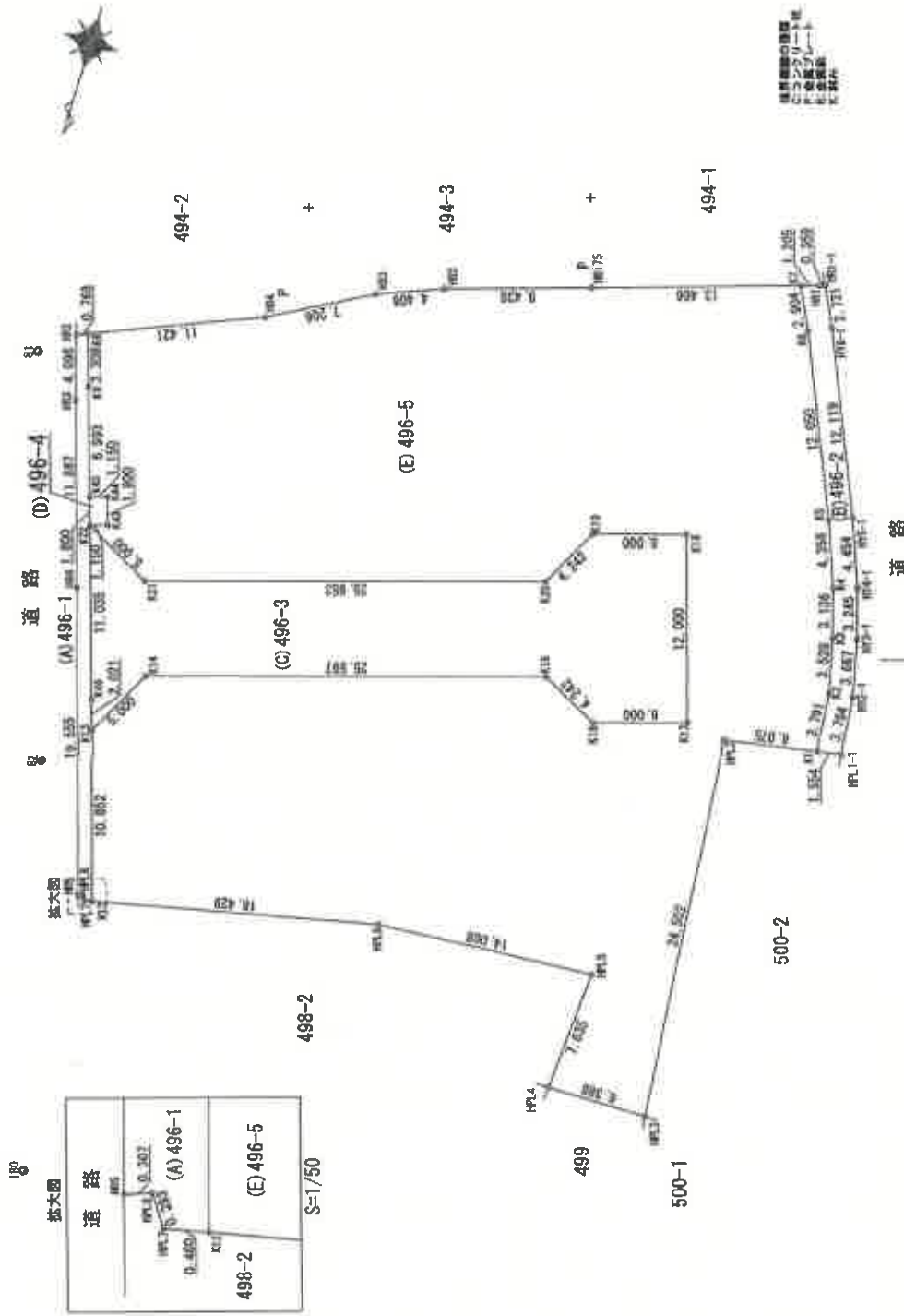
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地 積 測 量 図

地 番	496-1, -2, -3, -4, -5
土地の所在	西宮市山崎町下山口三丁目

(1/2)



作 業 者	申請人	縮尺	300
(平成 25 年 8 月 13 日測量)			
(平成 25 年 8 月 22 日作成)			

登記年月日：平成25年8月27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10月16日 神戸地方支務局西宮支局

登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成25年8月27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10月16日 神戸地方建設局西宮支局

(10 枚目)

登記官

請求番号：6-3

(2/2)

地積測量図

496-1.-2.
-3.-4.-5

地番

西宮市山口町下山口三丁目

土地の所在

引張点表

P 1 81	X座標	Y座標
	494.0780	494.0780
	503.8303	503.8303
P 2 82	X座標	Y座標
	518.7923	518.7923
	495.8208	495.8208
P 3 180	X座標	Y座標
	543.8916	543.8916
	489.0605	489.0605

観測点	A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q	P	Q

登記年月日：平成26年3月5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10月16日 神戸地方支庁西宮支局

(1枚目)

登記官

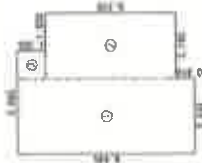
各階平面図 建築物図面

家屋番号 496番12

建築物の所在 西宮市山口町下山口三丁目496番地12

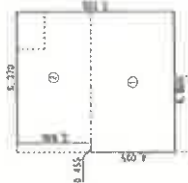
1階

求積表		
①	3.640 × 8.645	31.467800
②	3.185 × 6.370	20.288450
③	1.365 × 1.365	1.863225
合 計		53.619475
床面積		53.61 m ²



2階

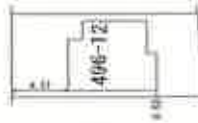
求積表		
①	6.825 × 4.095	27.948375
②	6.370 × 3.640	23.186800
合 計		51.135175
床面積		51.13 m ²



496-3

496-11

496-13



494-3

作製者

申請人

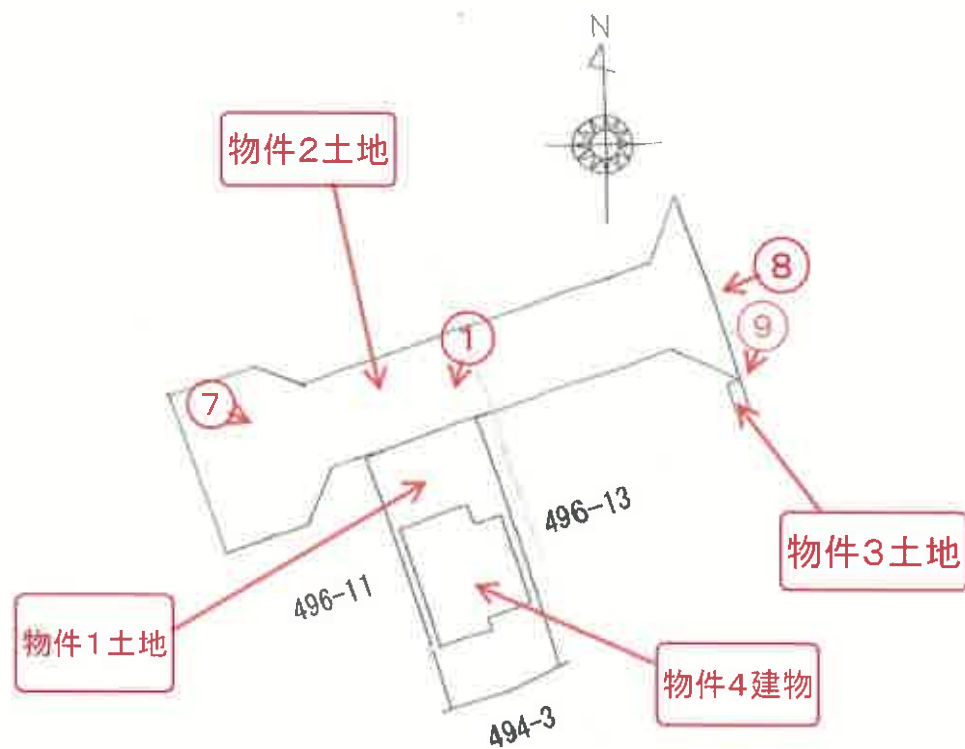
縮尺

250

500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図



※ 本図面は、土地と建物の位置関係を表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

※ ←○ は写真番号、撮影位置、方向を示している。

建物間取略図

1階



2階



令和7年（ケ）第48号

（13枚目）



①



②



3



4



⑤

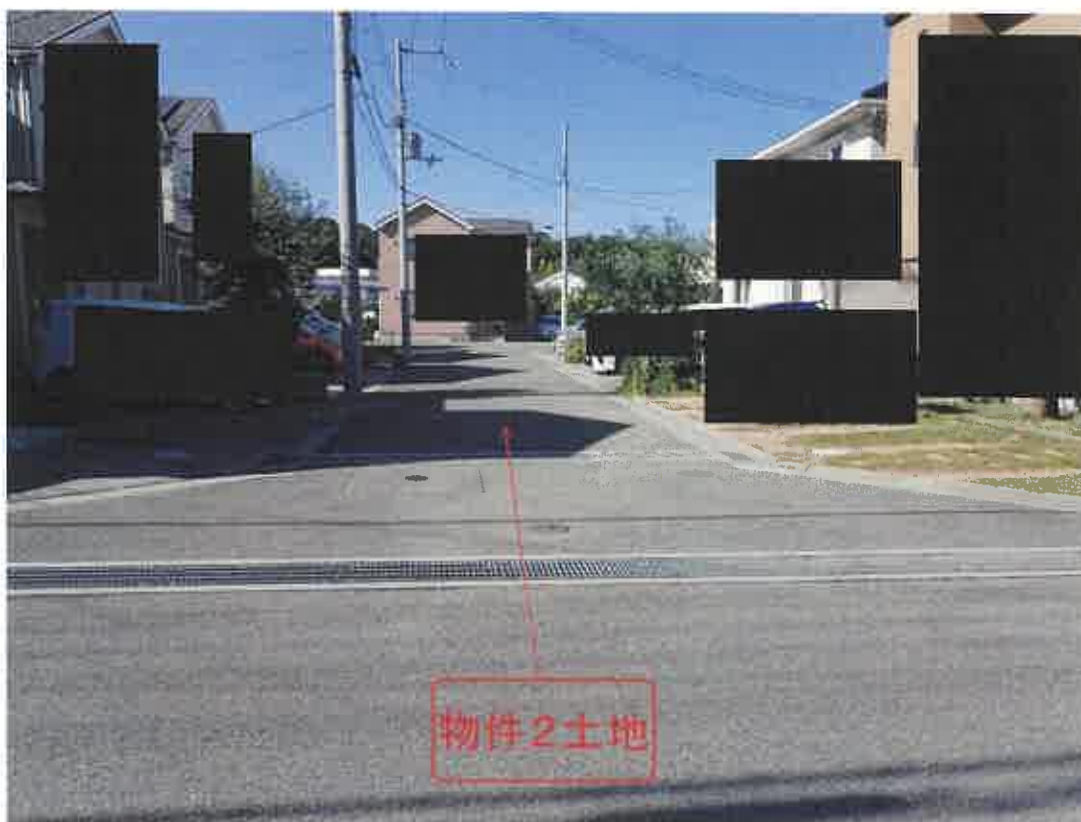


⑥



7

太陽光パネル



8

物件2土地

9



令和 7 年 (ケ) 第 48 号
令和 7 年 10 月 17 日 現地調査
令和 7 年 10 月 27 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9,350,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,280,000円
物件2(土地)	金70,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(建物)	金7,990,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1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 ・ 2 ・ 3	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
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2と物件3は共有持分10分の1を評価（売却）対象とする。		

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1～3)

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 田尾寺駅の東方 約1.4km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	ミニ開発された中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 150.00 m ² の ほぼ整形地 (物件1/有効宅地部分) 間口×奥行 約8.1m×約18.3m (物件1) ※物件2の規模は286m ² で、幅6.0mの東西に細長い形状である。 ※物件3の規模は2.07m ² で、東側間口1.8m、奥行1.15mの整形地である。	
接面道路の状況 (物件1)	北側 約6m私道 (建築基準法第42条1項2号) ※当該私道 (物件2) は東方において幅員約5.2mの市道と連絡している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件4 (住宅) の敷地として利用されている。 物件2は道路として利用されている。 物件3はゴミステーションとして利用されている。	
供給処理施設 (物件7)	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	・物件3は近隣住民のためのゴミステーションとして利用されており、周囲はブロック塀で囲まれている。 ・物件2の西側部分は回転帯となっている。なお、物件2は非課税である。 ・物件1の北側部分は車2台分の駐車スペースになっている。	

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26年1月6日 新築 経過年数 12 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフィング葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 太陽光パネル その他 : -
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	普通
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。 ・外壁の汚れや1階和室のふすまの破れが認められるが、目立った損傷箇所はなかった。 ・屋根の西側部分に太陽光パネルが設置されている。

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1～3）

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	33,900	1.00	150.00	0.90	4,580,000
2	33,900	0.10	286	1.00	970,000
3	33,900	0.10	2.07	1.00	10,000
合 計					5,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（西宮（県）－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/㎡)
 $46,500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/137 = 33,900$

◇ 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（1.00）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/97 \times 100/141 \times 100/100 \approx 100/137$

イ 個別格差：物件1：方位等（1.00）

物件2・3：土地利用状況（0.10）

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
4	180,000	104.74	0.46	8,670,000

ウ 現価率

経過年数12年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数27年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.46$

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	4,580,000	0.60	法定地上権	2,750,000

(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	4,580,000	-2,750,000		1.00	0.70	1,280,000
2	970,000			1.00	0.70	×1/10 70,000
3	10,000			1.00	0.70	×1/10 10,000
4	8,670,000	+2,750,000	1.00	1.00	0.70	7,990,000
一 括 価 格 (合 計)						9,350,000

※物件3の評価額は執行裁判所との協議により最低価格を計上

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(県)ー15)
所 在 : 西宮市山口町上山口2丁目198番
「山口町上山口2ー19ー8」
価 格 : 46,500円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「田尾寺」駅より道路距離2.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 213㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員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 : 中規模一般住宅を中心に、共同住宅も見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額(平成7年度)
物件1 : 3,145,500円
物件2 : 非課税
物件3 : 4,570円 (共有持分に応じた評価額)
物件4 : 5,686,900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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496番12
 地 目 宅地
 地 積 150.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 286平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 西宮市山口町下山口三丁目
 地 番 496番4
 地 目 雑種地
 地 積 2.07平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 西宮市山口町下山口三丁目 496番地12
 家屋 番号 496番12
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 53.61平方メートル
 2階 51.13平方メートル

物 件 目 録

所有者 A



130 13 20 130 13 40 130 13 60 130 13 80 130 14 00 130 14 20 130 14 40 130 14 60 130 14 80 130 15 00

対象不動産及び地価公示地等の位置図

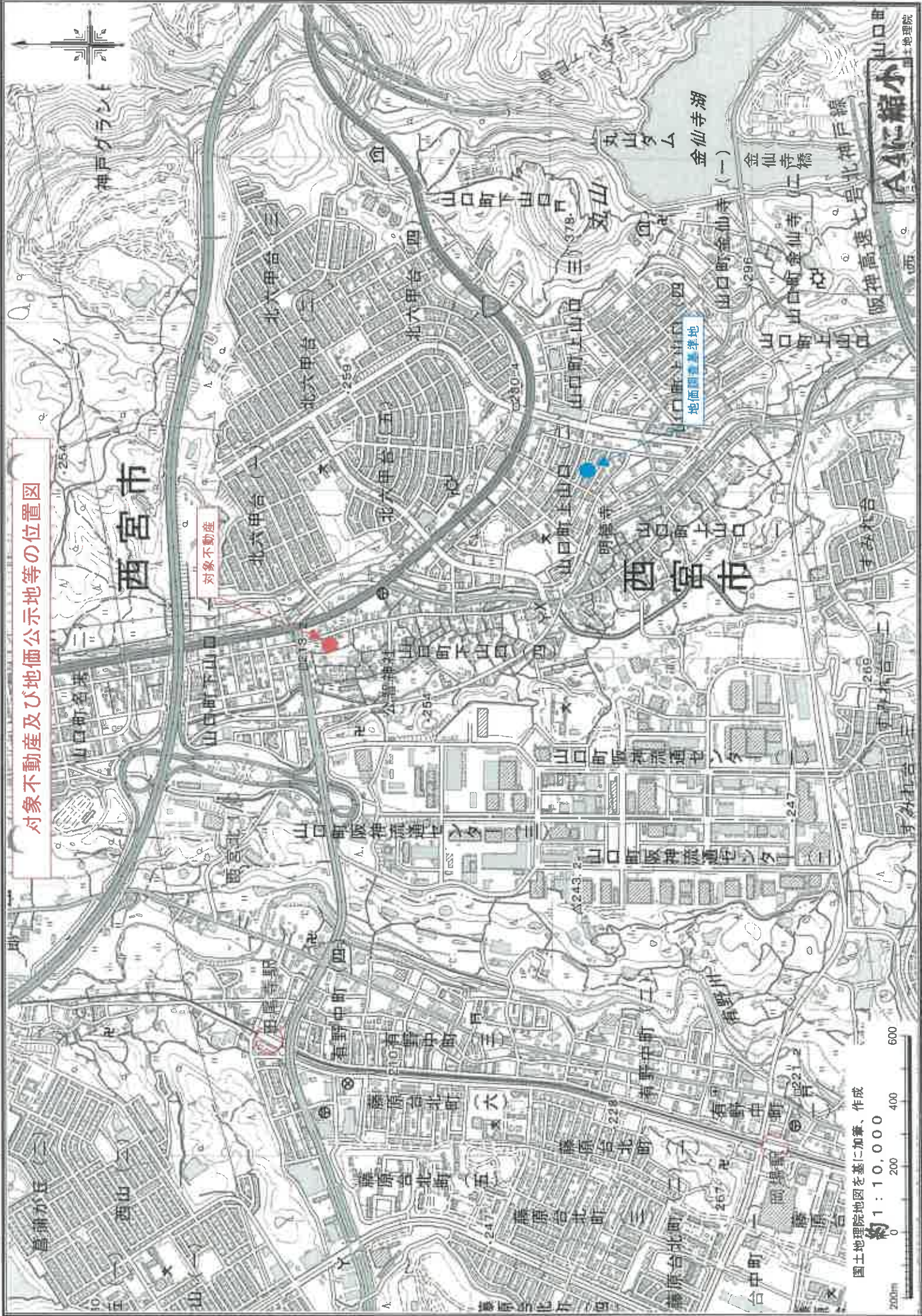
西宮市

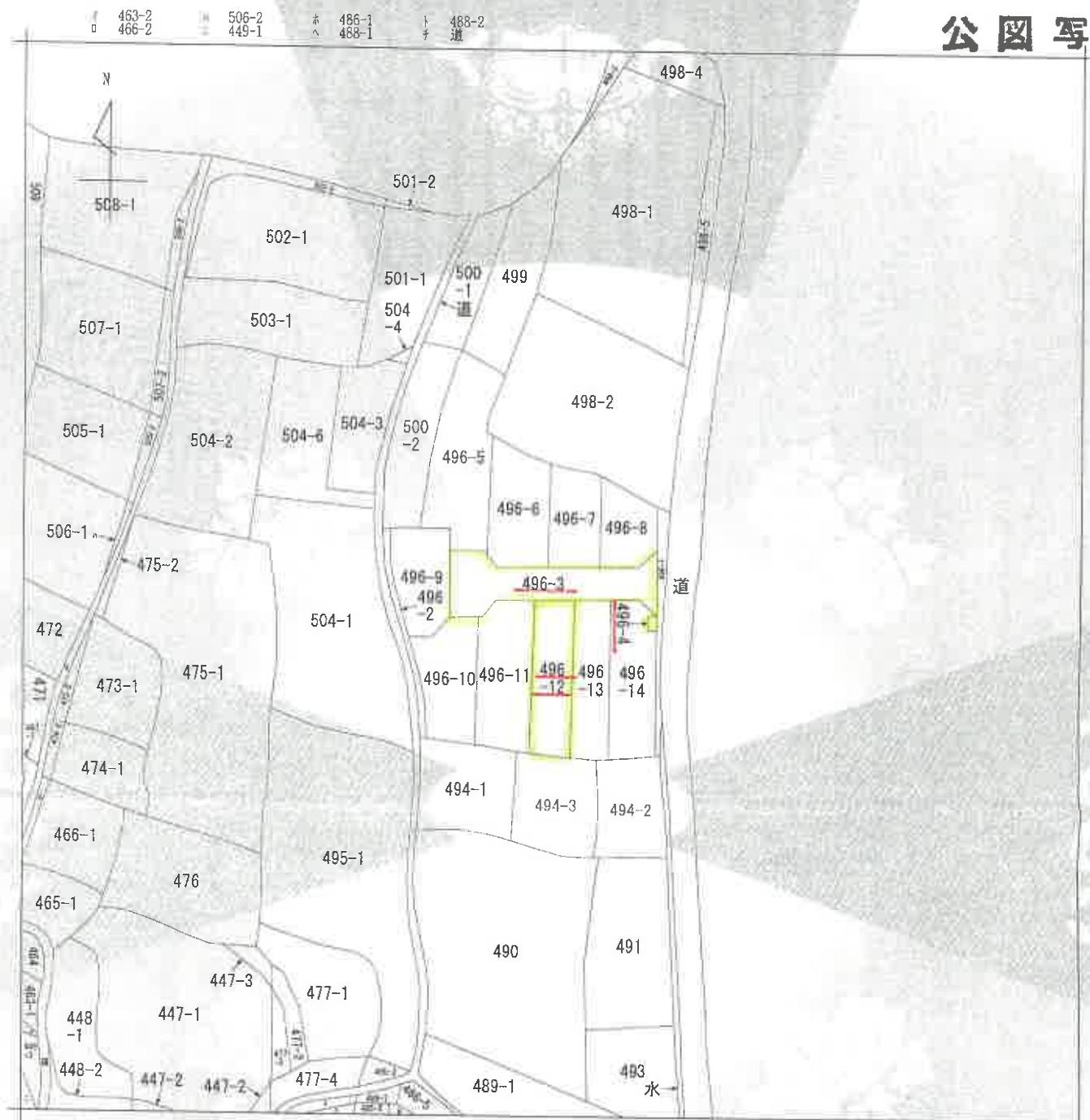
西宮市

A4に縮小

国土地理院地図を基に加筆、作成

約 1:10,000





(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
M58799
STE

請求部	所在	西宮市山口町下山口三丁目			地番	496番3		
出力尺	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。

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和7年7月22日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M58799

(1/1)

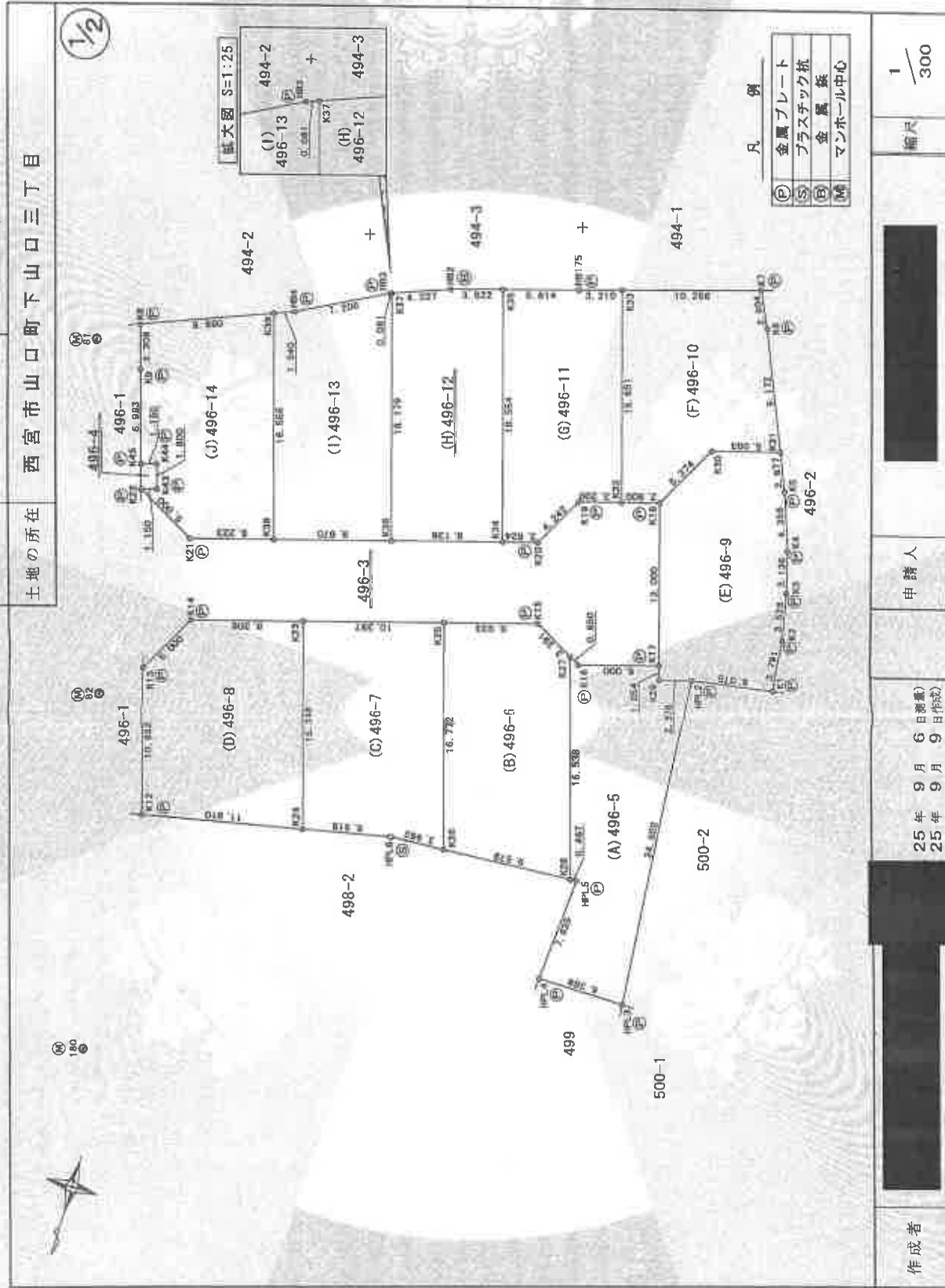
A4に縮小

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。
(神戸地方法律局西宮支局管轄)
令和7年7月22日 東京法律局立川出張所

地積測量図

地番 496-5、496-6
ないし496-14

土地の所在 西宮市山口町下山口三丁目



作成者

25年9月6日(測量)
25年9月9日(作成)

申請人

縮尺 1/300

登記年月日：平成25年9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。
(神戸地方裁判所西宮支部管轄)
令和7年7月22日 東京法務局立川出張所

引張点表

P 1 B1	X座標	494.0789
P 2 B2	Y座標	503.8303
P 3 B3	X座標	518.7929
P 3 B3	Y座標	495.8208
P 3 B3	X座標	543.8915
P 3 B3	Y座標	489.0805

測点	P 1	P 2	P 3
K9	3.411	27.257	53.219
K12	35.064	9.476	17.584
K23	25.540	16.012	35.356
K24	38.960	18.013	22.830
K25	32.779	25.990	41.150
K26	45.213	27.816	30.344
K27	41.747	34.877	46.166
K28	52.673	37.266	36.010
K29	48.226	41.368	50.552
K30	45.946	48.696	64.028
K31	50.976	53.452	67.803
K32	40.373	41.168	58.680
K33	36.914	48.910	68.707
K34	33.213	31.852	48.518
K35	30.141	42.237	63.930
K36	26.139	24.438	43.792
K37	22.039	36.663	60.074
K38	19.533	17.263	39.982
K39	13.221	30.847	55.785

座標表

測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
HPL5	521.0821	458.1612	3473.732402
HPL4	528.7012	458.6822	3453.588078
HPL3	528.6117	452.2805	-11073.907130
HPL2	504.2165	454.5767	-10762.330660
K29	504.9362	456.8417	-130.199884
K17	503.9316	457.1609	371.397515
K16	505.7486	452.8793	659.927018
K27	505.3573	463.6349	7126.392957
K28	521.1193	458.6268	7211.814704
併面積			330.415000
総面積			185.2075000
併面積			185.20

測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K28	521.1193	458.6268	-7576.807870
K27	505.3573	463.6349	-8030.851920
K15	503.7978	486.6470	252.036044
K25	505.8974	473.2651	8558.581856
K26	521.8923	468.1762	7126.531288
併面積			327.488408
総面積			183.7447040
併面積			183.74

地積測量図

496-5, 496-6
ないし496-14

西宮市山口町下山口三丁目

測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K26	521.8823	468.1782	-7631.459330
K25	505.8974	473.2651	-8080.865477
K23	503.6337	483.1259	8582.441738
K24	523.6616	478.4780	8298.732239
HPL6	522.1978	472.1257	-840.147853
併面積			328.901487
総面積			164.450435
併面積			164.45

測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K24	523.6616	478.4780	-8276.104834
K23	509.0337	483.1259	-8852.007401
K14	511.5490	491.0422	3414.118208
K13	515.9885	493.3464	7205.458559
K12	526.3367	490.0846	3761.546330
併面積			340.010862
総面積			170.0054310
併面積			170.00

測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K1	503.0828	448.6077	-2198.760920
K2	499.3153	449.0317	-3235.138689
K3	495.8781	449.8308	-2897.720047
K4	492.8735	450.7292	-3185.122864
K5	488.8116	452.3044	-3027.363810
K31	486.1803	454.4697	-493.783156
K30	487.7226	458.3238	2894.177299
K18	492.4850	460.7947	7459.021292
K17	503.9316	457.1609	5687.830189
K29	504.9362	456.8417	130.199884
HPL2	504.2166	454.5767	-842.512455
併面積			300.628623
総面積			150.3133115
併面積			150.31

測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K31	486.1803	453.4697	-4502.591345
K6	477.7934	457.1841	-5024.727569
K7	475.1897	458.4703	290.211699
K33	478.4264	466.2028	8499.379069
K32	493.3429	463.4533	6520.279782
K16	492.4850	460.7947	-2589.804462
K30	487.7226	458.3238	-2894.177299
併面積			298.569885
総面積			149.2849425
併面積			149.28

測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K32	493.3429	463.4533	-7362.346252
K33	478.4264	466.2028	-8509.657629
HPL7	479.4394	471.2489	1302.750459
K35	481.1808	478.5833	9262.253460
K34	488.8741	470.9648	7953.883217
K20	488.0785	468.4539	-2137.226004
K19	494.3119	466.5131	-2209.685948
併面積			300.041302
総面積			150.0206510
併面積			150.02

測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K34	498.8741	470.9648	-9488.574922
K35	481.1808	478.5833	-7859.335200
HPL2	482.3831	480.2148	1354.781993
K37	484.0120	484.2239	9178.367176
K36	501.3379	478.7189	7114.769163
併面積			300.007213
総面積			150.0036065
併面積			150.00

測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K36	501.3378	478.7189	-8551.064389
K37	484.0120	484.2239	-8374.749195
HPL3	484.0427	484.2995	1728.513345
HPL4	487.5811	490.5779	2031.483083
K39	488.1837	491.9956	6059.970318
K38	503.9833	486.9819	6405.857309
併面積			300.010471
総面積			150.0052385
併面積			150.00

測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K38	503.9833	486.9819	-8602.145678
K39	488.1837	491.9956	-5861.932376
K8	492.0489	501.0890	3614.938898
K9	495.1983	500.0754	4901.589048
K45	501.8506	487.8153	3135.528318
K44	501.4958	496.8224	874.237879
K43	503.2077	496.2667	1026.892896
K22	503.5627	497.3606	1313.131456
K21	505.8479	492.9133	197.461066
併面積			298.741307
総面積			149.3708535
併面積			149.37

座標系 任意

作成者

申請人

縮尺 1/300

平成25年9月6日測量
平成25年9月9日作成

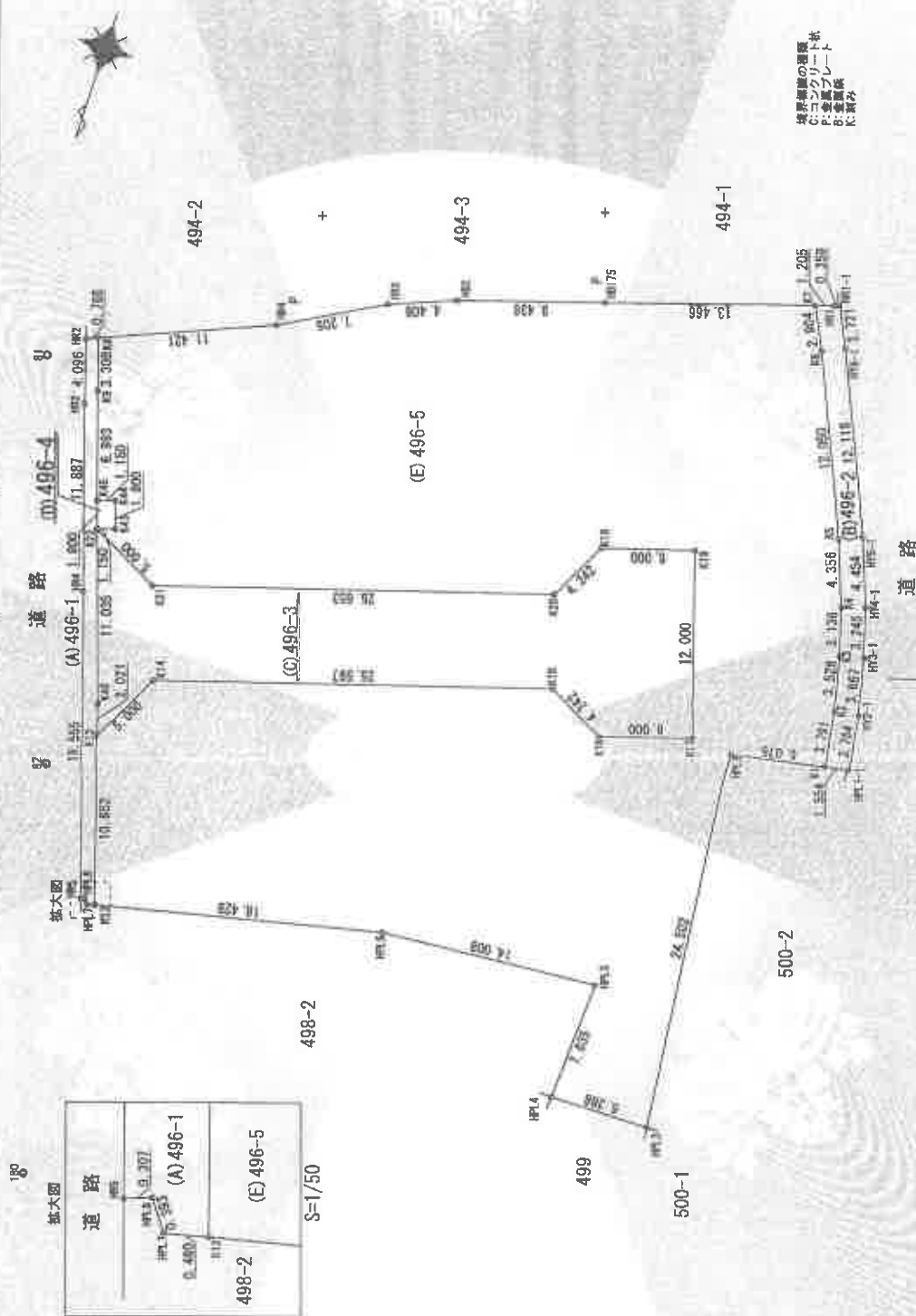
登記年月日：平成25年8月27日

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裁判) 令和7年7月22日 東京法務局立川出張所

地 番 496-1,-2,-3,-4,-5 地 積 測 量 図

土地の所在 西宮市山崎町下山口三丁目

1/2



作 製 者 (平成 25 年 8 月 13 日測量)
(平成 25 年 8 月 22 日作成)

申 請 人

縮 尺 1/300

地図整理番号：M58798

(1/2)

A4に縮小

登記年月日：平成26年3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。
(神戸地方方法務局西宮支局管轄)

令和7年7月22日

東京法務局立川出張所

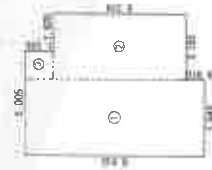
各階平面図

家屋番号 496番12

建物図面

建物の所在 西宮市山口町下山口三丁目496番地12

1階



求積表

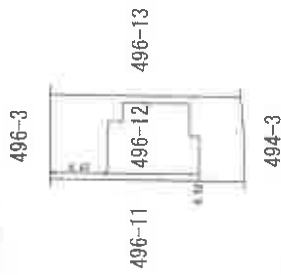
①	3.640 × 8.645	31.467800
②	3.185 × 6.370	20.288450
③	1.365 × 1.365	1.863225
合計		53.619475
床面積		53.61 m ²

2階



求積表

①	6.825 × 4.095	27.948375
②	6.370 × 3.640	23.186800
合計		51.135175
床面積		51.13 m ²



作成者

申請人

縮尺

250

500

建物間取略図

1階



2階



参 考 写 真

令和7年（ケ）第48号

・北東方より対象物件を撮影



・北西方より対象物件を撮影



参 考 写 真
令和7年（ケ）第48号

・東方より物件3を撮影



・東方より物件2を撮影



参 考 写 真

令和7年（ケ）第48号

・東方より物件2（西側部分）を撮影

