

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 8年 2月10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 8年 2月 26日から 令和 8年 3月 5日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月 12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 4月 2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 8年 2月10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, 2	3, 520, 000 2, 816, 000	一括	704, 000	26, 674	7, 803
1	1, 290, 000				
2	2, 230, 000				



物 件 目 録

1 所 在 川西市滝山町
地 番 138番2
地 目 宅地
地 積 57.63平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市滝山町 138番地2、138番地3、138
番地4、138番地5、138番地6
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 171.85平方メートル
2階 177.85平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝山町 138番2
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 32.31平方メートル
2階 34.43平方メートル

(現況)

種 類 店舗
床 面 積 1階 約34.31平方メートル
2階 34.43平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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 川西市滝山町
地 番 138番2
地 目 宅地
地 積 57.63平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市滝山町 138番地2、138番地3、138
番地4、138番地5、138番地6
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 171.85平方メートル
2階 177.85平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝山町 138番2
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 32.31平方メートル
2階 34.43平方メートル

(現況)

種 類 店舗
床 面 積 1階 約34.31平方メートル
2階 34.43平方メートル



令和7年(ケ)第30042号
令和7年9月26日受理
令和7年10月23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 川西市滝山町
地 番 138番2
地 目 宅地
地 積 57.63平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市滝山町 138番地2、138番地3、138
番地4、138番地5、138番地6
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 171.85平方メートル
2階 177.85平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝山町 138番2
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 32.31平方メートル
2階 34.43平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県川西市滝山町5番11号			
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 ☐ 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				
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階：約34.31㎡（未登記増築約2㎡） 2階：公簿上の記載にほぼ同一である。			
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店舗（空き家）として動産類を残置したまま利用し、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（3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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり			

(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について、物件2建物の入口付近に「SNACK Candy BAR」の看板があり、債務者兼所有者宛ての川西市上下水道局等の郵便物、食品衛生責任者としての債務者兼所有者名の表示、近隣住民の陳述及び立入調査の結果から、2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土地の東側の幅員約4メートルの市道面とは等高に接面しており、西側には水路がある概ね平坦地（不整形地）であるところ、範囲は概ね明瞭で概測した結果、地積測量図と符合するものと判断した。
- (2) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 3 物件2建物について
- (1) 全部事項証明書では建物の種類は「店舗・居宅」となっているが、物件2建物の2階には浴室、キッチン等の住居としての設備がなく、改築後に店舗の個室（客室）として利用していたとも思われるため、建物の種類を「店舗」とした。
- (2) 物件2建物の床面積について、1階・2階の床面積は1階の増築によりほぼ同じ面積と思われるため、2枚目のとおりと判断した。
- (3) 物件2建物の室内の状況について、目視で確認した限りでは、全体として概ね経年劣化相当の劣化と判断した。
- (4) 物件2建物の背面（西側）に公簿上「水」と記載されているが、これは1級河川の「前川」であり、対象地は通路橋を設置していないため、占有許可は問題にならないと思われる。
- (5) 本件物件2建物は5戸の住宅が連なる連棟式建物の1住戸であり、南端に位置している。
- 4 債務者兼所有者からの回答書の要旨
- (1) 現在は、お店として使用していないし、居住もしていません。
- (2) 平成30年8月頃、飲食店用に改装しました。
- (3) リフォームの内容は1階を飲食店として、2階をレンタルスペースとして改装しました。
- (4) 建物の損傷等、水回りに不具合はありません。
- (5) ペットに飼育はしていません。
- (6) 過去に事件又は事故等はありません。
- (7) 室内でタバコは吸いません。
- (8) 室内で目につく損傷はありません。
- (9) 令和7年6月まで飲食店として営業していましたが、6月末で閉店しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

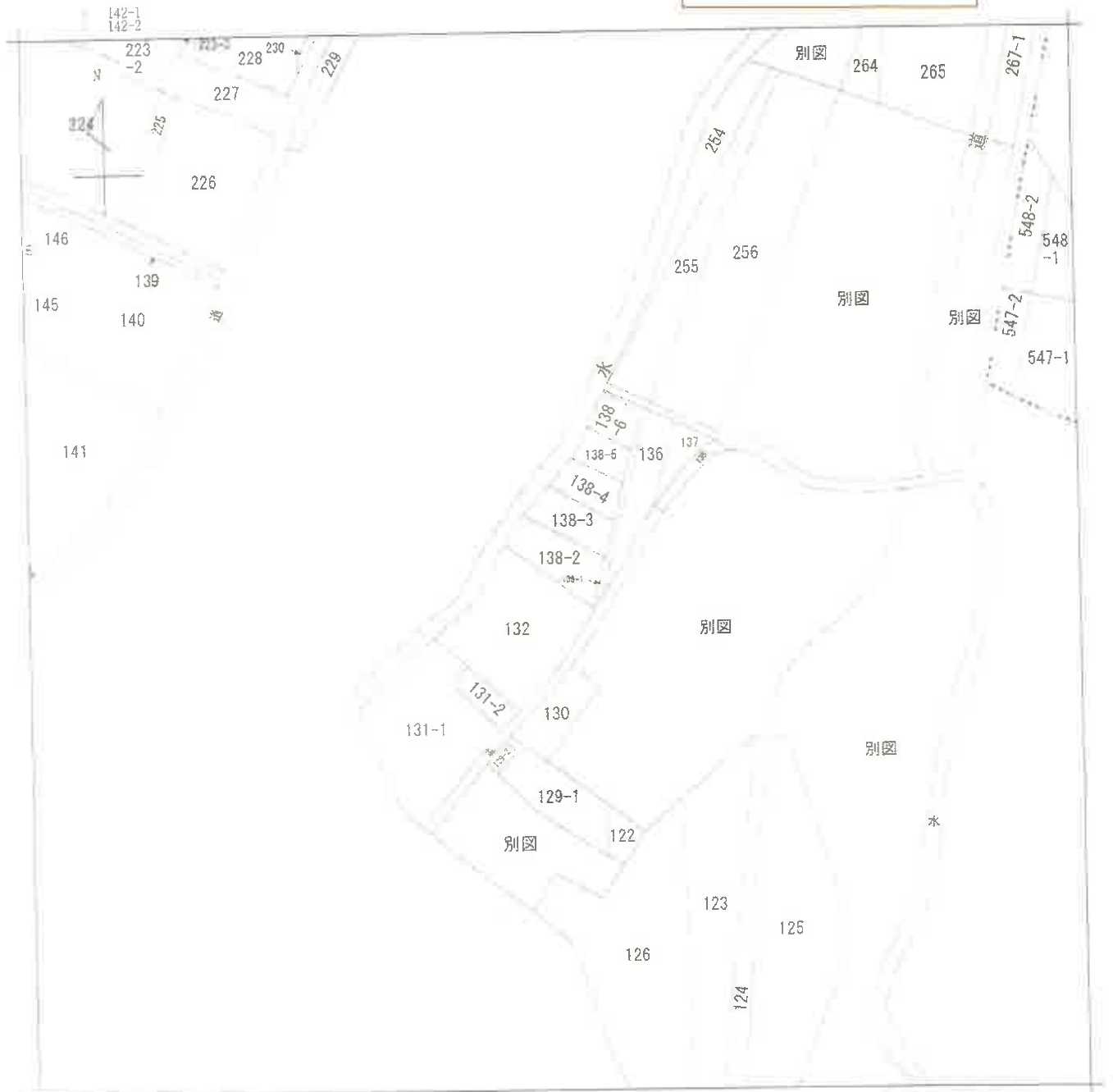
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 1階未登記増築部分についてはよくわかりません。前所有者の頃の話かもしれません。 2 平成30年8月頃にリフォームしましたが、現在1階キッチンのある場所はもともと階段でした。それを現在のキッチンに変更しています。 3 リフォーム前は現在の1階トイレの奥に勝手口があったように記憶していますが、リフォーム後は勝手口がなくなって、現在のようになったと思います。
■近隣住民	1 お店は営業していません。 2 たまに出入りしているのを見かけますが、最近は空き家のままだと思います。
■近隣住民	1 営業はしていないのではないのでしょうか。 2 空き家のままだと思います。 3 令和7年1月、2月頃はお店をたまに営業していたかもしれません。 4 夏頃に出入りしていたように記憶しています。

(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9月30日(火) 9:30-9:50	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9月30日(火) 10:45-11:30	物件所在地	外観確認、写真撮影、近隣住民から事情聴取、債務者兼所有者に通知書及び照会書を投函
R7年10月10日(金) 13:10-13:40	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10月10日(金)	執行官室	債務者兼所有者宛てに照会書を送付(110円切手、110円切手添付返信用封筒同封)
R7年10月17日(金) 14:52-14:59	執行官室	債務者兼所有者に事情聴取(電話・発信)
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10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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。



A 出在家町

所在地	川西市滝山町				地番	138番2		
縮尺	縮尺不明	精度区分	登録番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成日				補事	記項			

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 132 号 138-1 138-6

地 区 138-2 ~ 138-6

土地の所在 川西市滝山町

40.8.24

138-2

区分	大斜長	小斜長	倍面積
1	10.27	6.35	65.2170
2	10.27	6.35	65.2170
3	10.27	6.35	65.2170
4	10.27	6.35	65.2170
5	10.27	6.35	65.2170
6	10.27	6.35	65.2170
7	10.27	6.35	65.2170
8	10.27	6.35	65.2170
9	10.27	6.35	65.2170
10	10.27	6.35	65.2170
合計			652.1700

138-3

区分	大斜長	小斜長	倍面積
1	10.27	6.35	65.2170
2	10.27	6.35	65.2170
3	10.27	6.35	65.2170
4	10.27	6.35	65.2170
5	10.27	6.35	65.2170
6	10.27	6.35	65.2170
7	10.27	6.35	65.2170
8	10.27	6.35	65.2170
9	10.27	6.35	65.2170
10	10.27	6.35	65.2170
合計			652.1700

138-4

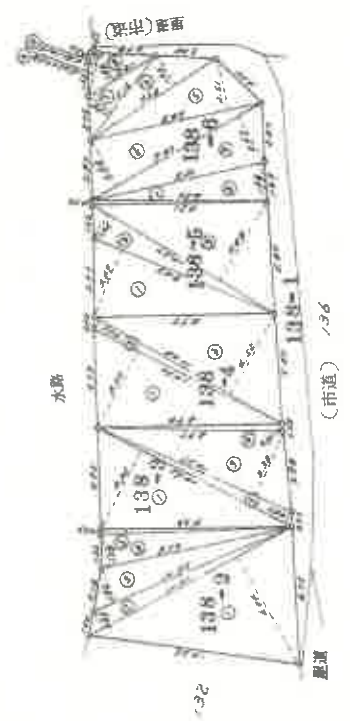
区分	大斜長	小斜長	倍面積
1	10.27	6.35	65.2170
2	10.27	6.35	65.2170
3	10.27	6.35	65.2170
4	10.27	6.35	65.2170
5	10.27	6.35	65.2170
6	10.27	6.35	65.2170
7	10.27	6.35	65.2170
8	10.27	6.35	65.2170
9	10.27	6.35	65.2170
10	10.27	6.35	65.2170
合計			652.1700

138-5

区分	大斜長	小斜長	倍面積
1	10.27	6.35	65.2170
2	10.27	6.35	65.2170
3	10.27	6.35	65.2170
4	10.27	6.35	65.2170
5	10.27	6.35	65.2170
6	10.27	6.35	65.2170
7	10.27	6.35	65.2170
8	10.27	6.35	65.2170
9	10.27	6.35	65.2170
10	10.27	6.35	65.2170
合計			652.1700

138-6

区分	大斜長	小斜長	倍面積
1	10.27	6.35	65.2170
2	10.27	6.35	65.2170
3	10.27	6.35	65.2170
4	10.27	6.35	65.2170
5	10.27	6.35	65.2170
6	10.27	6.35	65.2170
7	10.27	6.35	65.2170
8	10.27	6.35	65.2170
9	10.27	6.35	65.2170
10	10.27	6.35	65.2170
合計			652.1700



残地

作製者

申請人

縮尺 1/250

各階平面図

建物平面図

582-2

家屋番号
138-2

建物の所在
川西市滝山町 138番地2・138番地3・138番地4
133番地5・138番地6

1階



** 1カ メセキ **

2.60X 0.45= 1.1700
3.55X 0.85= 3.0175
5.80X 4.85= 28.1300
計 32.3175
32.31

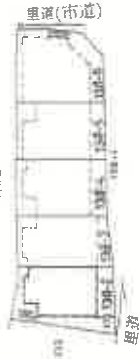
2階



** 1カ メセキ **

7.10X 4.85= 34.4350
計 34.4350
34.43

水路



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

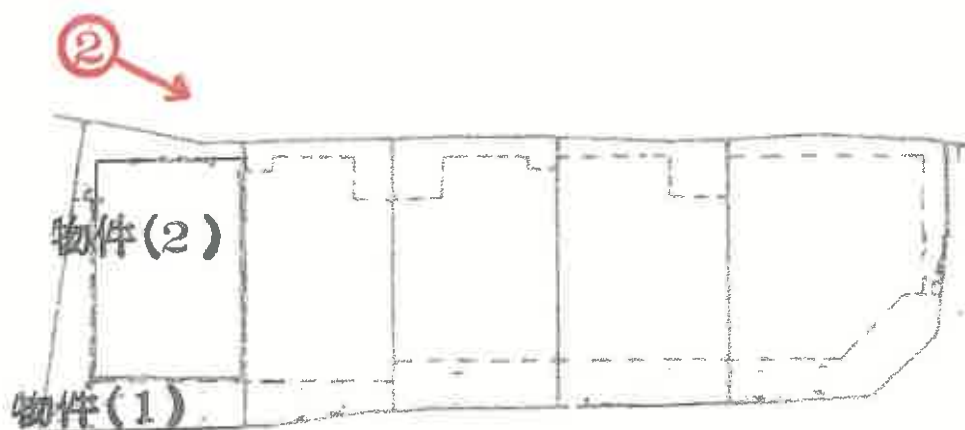
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係概略図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①

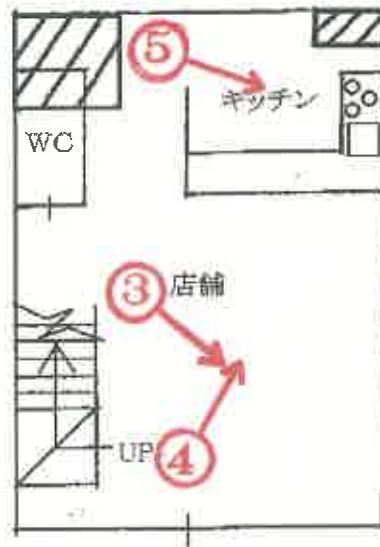
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考概略図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年（ケ）第30042号

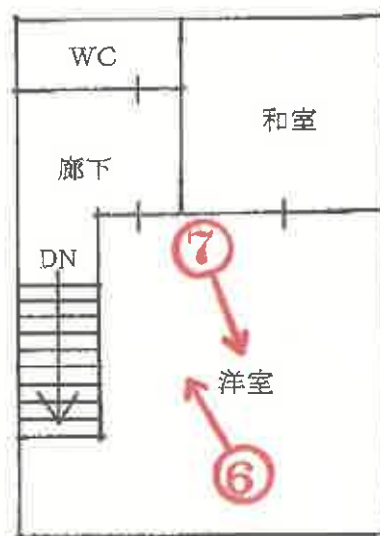
（10枚目）

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



1F



2F



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 7 年 (ケ) 第 30042 号
令和 7 年 10 月 10 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

澤田 良一

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,520,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,290,000円
物件2(建物)	金2,230,000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	(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 下記以外、同左。 種 類：店舗 床面積：1階 約 34.31㎡
特 記 事 項			
・ 物件2建物は5戸1の連棟式建物のうちの1戸であり、一棟の南端に位置する。 ・ 法務局備付地積測量図をもとに調査した結果、北東端付近に金属鋳が存するほかは境界を示す境界標識等は見あたらなかったが、概測等によれば物件1土地に物件2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。 ・ 物件2建物の北西及び南西端に未登記増築部分（約2㎡）が存する。			

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)

位 置 ・ 交 通	能勢電鉄線 滝山駅の南方 約25m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	当市市街地中心部より北寄りに位置し、猪名川右岸の西方背後に所在する。付近は店舗併用住宅、中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域色の濃い地域となっている。	
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1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・ 登記数量 57.63 m²の ほぼ整形地 ・ 間口約6.7m、奥行最大約10.3m	
接面道路の状況	東側 約4m市道 (建築基準法第42条2項)	
土 地 の 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 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	・ 接面道路及び北・南側隣接地とほぼ等高な略平坦地である。 ・ 西側で幅約3.5mの1級河川「前川」に隣接する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

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58年2月10日 新築 経過年数 43 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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : 板貼等 天 井 : クロス等 床 : 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： 店舗 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。 ・関係人の陳述によれば、当該建物は飲食店舗として営業していたとのことで、室内には厨房器具、椅子及び机等の動産類が多く存する状況にある。

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	113,000	0.98	57.63	0.90	5,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（川西-20）

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/㎡)
 $97,900 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/85 \div 113,000$

◇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（1.03）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/99 \times 100/85 \times 100/101 \div 100/85$

イ 個別格差：河川隣接等（0.98）

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	160,000	約 68.74	0.05	550,000

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	5,740,000	0.60	法定地上権	3,440,000

(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	5,740,000	-3,440,000		0.80	0.70	1,290,000
2	550,000	+3,440,000	1.00	0.80	0.70	2,230,000
一 括 価 格 (合 計)						3,520,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： ▲ 20%

(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 (川西-20)
所 在 : 川西市滝山町240番4
「滝山町11-7」
価 格 : 97,900円/㎡
位 置 : 能勢電鉄線「滝山」駅より道路距離150m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 64㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4.5m私道に接面
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 : 小規模一般住宅が多い既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 4,175,235円
物件2 : 1,209,450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 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 川西市滝山町
地 番 138 番 2
地 目 宅地
地 積 57.63 平方メートル

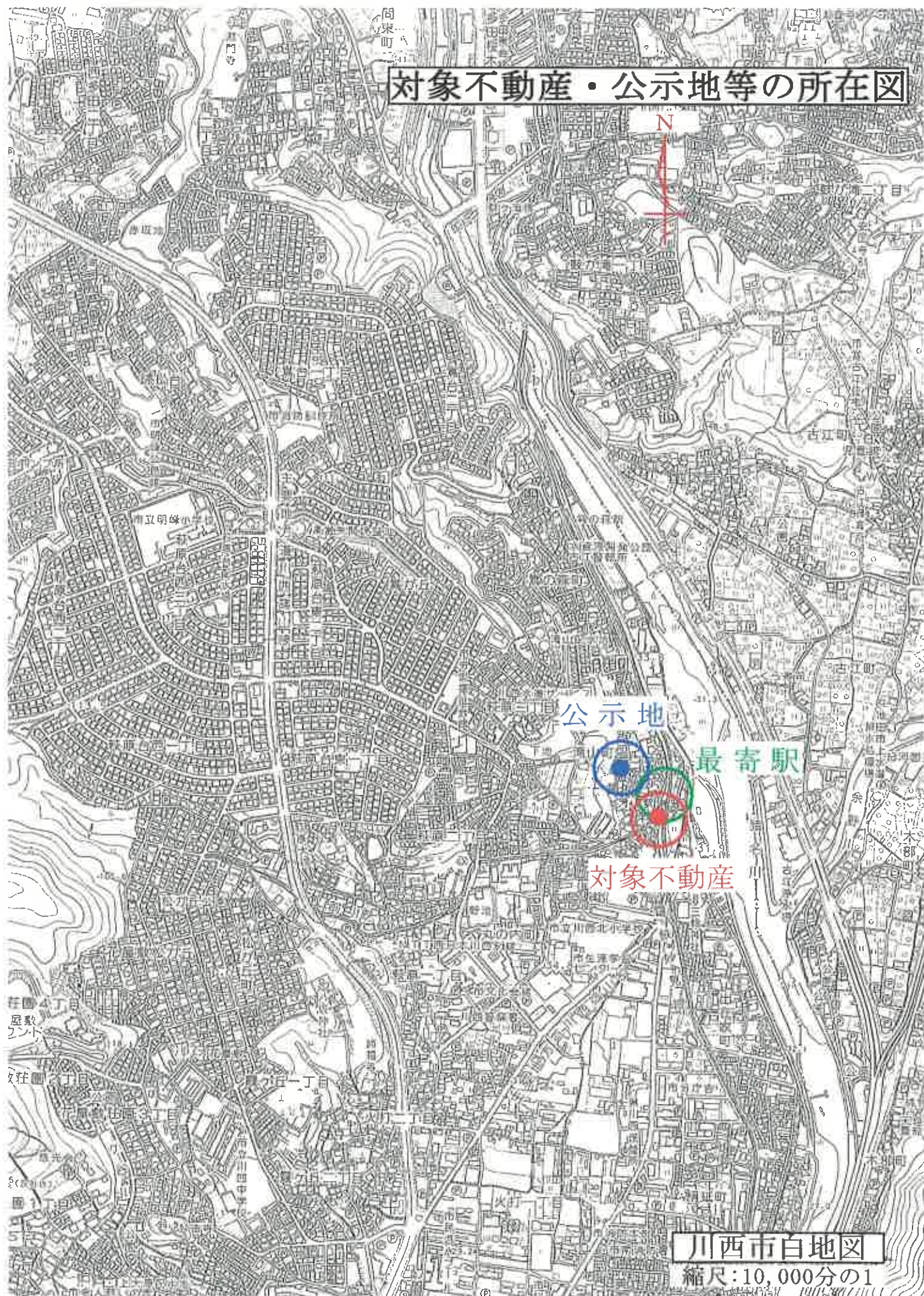
2（一棟の建物の表示）

所 在 川西市滝山町 138 番地 2、138 番地 3、138
番地 4、138 番地 5、138 番地 6
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 171.85 平方メートル
2 階 177.85 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

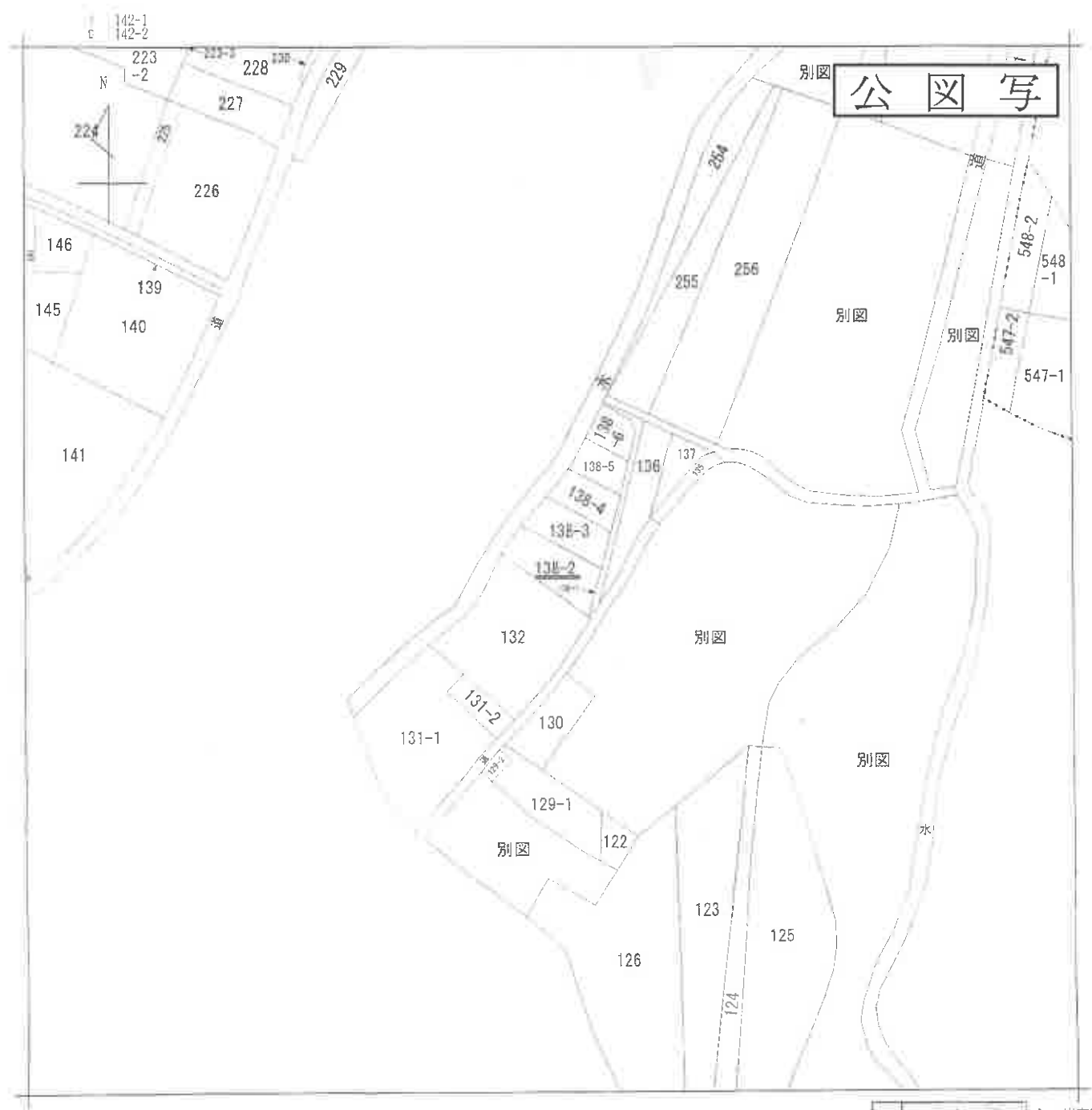
家屋 番号 滝山町 138 番 2
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 32.31 平方メートル
2 階 34.43 平方メートル

対象不動産・公示地等の所在図



川西市白地図

縮尺:10,000分の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。



A 出在家町

請求部	所在	川西市滝山町				地番	138番2			
出力縮	力尺	縮尺不明	精度	座標系又は 座番号又は 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	

前 138 後・新 138-1 ~ 138-6 地 積 測 量 図
地 番 138-2 ~ 138-6 土地の所在 川西市滝山町 57.8.24

138-2

積算大細長小斜長倍面積	
1	10.31 6.06 60.5126
2	1.81 0.80 10.6512
3	10.53 1.86 19.5848
4	4.52 1.58 7.1312
5	2.82 0.22 0.6202
合計	115.2622
1/2	57.6311

138-3

積算大細長小斜長倍面積	
1	10.62 5.21 55.1270
2	1.62 0.65 1.0530
3	10.27 3.33 34.1231
4	2.97 0.37 1.1019
合計	90.6100
1/2	45.3050

138-4

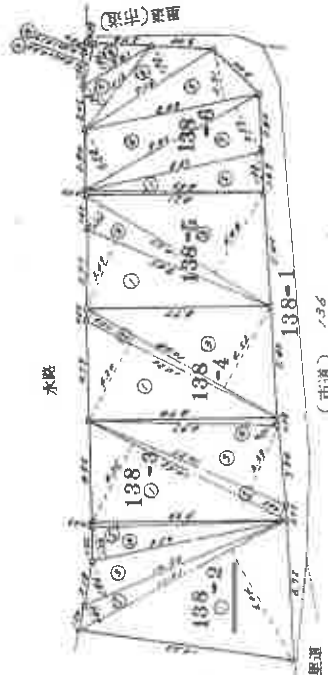
積算大細長小斜長倍面積	
1	10.20 4.28 43.2400
2	10.48 0.53 5.5544
3	10.48 4.5 47.2608
合計	95.7652
1/2	47.8826

138-5

積算大細長小斜長倍面積	
1	10.27 4.28 43.2400
2	10.48 0.53 5.5544
3	10.48 4.5 47.2608
合計	95.7652
1/2	47.8826

138-6

積算大細長小斜長倍面積	
1	10.53 9.32 98.2296
2	1.62 0.80 1.3120
3	10.27 2.58 26.3026
4	4.52 2.58 11.6512
5	2.82 1.52 4.2864
6	5.12 1.52 7.6800
7	3.81 1.52 5.7852
8	2.91 0.38 1.1019
9	0.50 0.38 0.1900
合計	152.2788
1/2	76.1394



524468

残地 302.00

作製者

申請人

(昭和57年8月12日作製)

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年2月15日

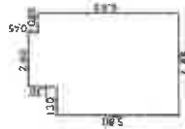
各階平面図

建物平面図 58.2.15

家屋番号 滝山町 138-2

建物の所在 川西市滝山町 138番地 2・138番地 3・138番地 4
138番地 5・138番地 6

1階



** 2カ メートル **

2.60X 0.45= 1.1700
3.55X 0.85= 3.0175
5.80X 4.85= 28.1300
9.1 32.3175
32.31

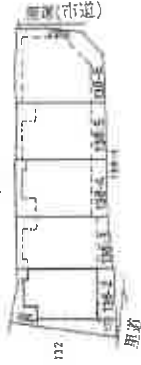
2階



** 2カ メートル **

7.10X 4.85= 34.4350
9.1 34.4350
34.43

水路



635315

作製者

士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

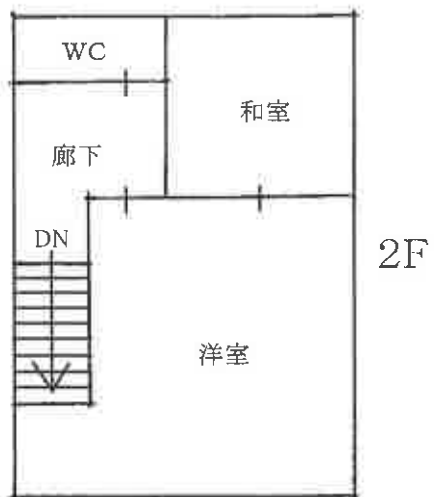
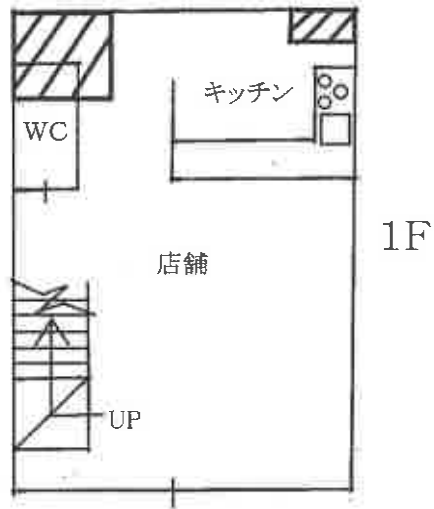
A3をA4に縮小

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図



 : 1階未登記増築部分約2㎡



現況写真



写真 1

写真 2

