

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 令和 8 年 3 月 12 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 4 月 2 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 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	1,470,000 1,176,000		294,000	40,080	0



物 件 目 録

1 所 在 西宮市津門呉羽町 85 番地 2

家屋 番号 85 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 58.80 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル



物 件 明 細 書

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 吉 川 昌 宏

- | | |
|---|--|
| 1 | 不動産の表示
【物件番号1】
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】
なし |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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 西宮市津門呉羽町 85 番地 2

家屋 番号 85 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 58.80 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル



令和7年(ヌ)第36号
令和7年9月19日受理
令和7年11月6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 西宮市津門吳羽町 85 番地 2
- 家屋 番号 85 番 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 58.80 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県西宮市津門呉羽町3番33号			
建 物	物件1			
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として占有し、使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 「保管開始日」 支部 年()第 年 月 日 号			
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり			
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

目的外土地の概況 (物件1 関係)		
所 在	西宮市津門呉羽町	
地 番	8 5 番 2	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1 0 4 . 9 9 平方メートル (☐ 全部 ☐)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人 (■ B (目的外土地所有者の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占 有 開 始 時 期	平成 7 年 5 月 年 頃	
最 初 の 契 約 日	平成 7 年 5 月 1 日	
契 約 等 期 間	平成 7 年 5 月 1 日から ☒ 平成 2 7 年 4 月 3 0 日まで 2 0 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸主	☒ 土地所有者 (亡 A) ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 3 2 , 6 4 6 円 (毎月末日限り、該当月分を支払う)	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円) ☐ 不明	
特 約 等	建物建築承認料として、1 , 4 0 0 千円支払う	
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある ()	
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある (平成 2 4 年 1 月 3 1 日)	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [神戸地方裁判所尼崎支部平成 2 4 年 (ワ) 第 2 3 4 号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (口頭弁論終結日：平成 2 4 年 5 月 9 日)	
そ の 他	「 4 枚目のとおり」	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 本件建物の占有状況は、表札には債務者の姓が漢字で表示され、関係人の陳述及び立入調査の結果から、現在は2枚目及び3枚目のとおりと判断した。
- 2 本件建物の占有権原について
- (1) 債務者及び土地所有者(亡A)との間で土地賃貸借契約(締結日:平成7年5月1日)が締結されていたが、地代の滞納を理由として、平成24年1月31日に解約され、その後、建物収去土地明渡訴訟事件の判決(神戸地方裁判所尼崎支部平成24年(ワ)第234号)が確定している。
 - (2) 関係人の陳述によれば、地代の滞納額はすべて完済されているという(不執行の合意についての書面はない)。
 - (3) 債務者及び土地所有者間で新たな土地賃貸借契約の締結をしている事実はないが、現在月額40,000円の支払いを条件として、債務者が目的外土地を事実上占有している。そのため、占有権原は無権原と判断した。
- 3 物件1建物について
- (1) 物件1建物の北側に幅員約2.5mの私道(42条2項道路)が位置している。
 - (2) 物件1建物は、登記内容に符合する建物と思われる。
 - (3) 室内の状況については、動産類が大量にあったため、床面等を詳細に確認することができなかったが、目視で確認した限りでは、①1階廊下の壁クロスに穴が2つあった。②2階階段に上がったホールには大量の動産類があった。③2階各部屋は大量の動産類があったため、室内を確認するのは難しかったが、各部屋には動産類が大量にあると思われる。④建物内で猫を2匹飼育している等、経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われる。
- 4 目的外土地について
- (1) 目的外土地(85番2)は、北側にある幅員約2.5mの私道部分を含む長方形地と思われる。
 - (2) 目的外土地の所有者は全部事項証明書によれば亡Aとなっているが、現在の所有者はBと思われる。
- 5 訴訟提起等について
- (1) 債務者は土地所有者(亡A)との間で、建物収去土地明渡判決(口頭弁論終結日:平成24年5月9日)が確定していたが、その後、「覚書(平成24年5月25日付)」を締結した。具体的には、①債務者は滞納金の内金を50万円支払う。②債務者は平成24年6月末日以降毎月末までに毎月の賃料相当の損害金及び延滞内入金として5万円を支払う。③①及び②の履行を1回でも怠った場合は強制執行を受けてもやむを得ない旨。④債務者が支払いを平成29年6月末日まで継続した段階で、当事者間で新たに賃貸借契約の締結できるよう検討する。⑤話し合いが成立しない場合は、覚書での合意はその時点で失効するという内容であった。
 - (2) 上記「覚書」の記載のとおり、債務者が履行したのかは不明だが、①滞納額等は完済されている。②新たな土地賃貸借契約は締結されていない。③債務者は毎月40,000円の地代の支払いをしていることから、事実上借地契約の状態が続いていると思われる。

(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
■ D (債務者兼所有者の親族)	1 現在、借地料は月額40,000です。 2 以前、借地料の滞納があった時期がありましたが、現在は完済しています。 3 毎月きちんと払っています。 4 地代40,000円の支払いに変更になったのは、約1年か2年前だったと思います。
■ C (目的外土地の所有者の親族)	1 債務者の方に借地として土地を貸しているのは事実です。 2 照会書は家族に渡しますので、後日お答えします。
■ B (目的外土地の所有者)	1 目的外土地の所有者の登記は亡Aですが、私が現在の借地の所有者です。 2 目的外土地の面積については実測していないので詳細はわかりませんが、土地建物位置関係図に近いものだと思います。 3 借地契約締結までの経緯 (1) 目的外土地の借地契約については、債務者が物件1建物を建てる前にEが当該目的外土地に建物を所有していました。ところが、阪神大震災があり建物が損壊したため、Eは債務者との間で借地権売買がなされました。その後、債務者は平成7年頃に物件1建物を建てました。 (2) 目的外土地の前所有者である祖母の亡Aと債務者の間で土地賃貸借契約を締結しました。なお、契約内容は、以前の借地人の方との契約内容と類似しています。契約期間は契約締結日(平成7年5月1日付)から20年でした。その期間を経過したので、現在の契約期間は期間の定めなしという理解です。なお、債務者は建物建築承認料として1,400千円を支払っています。 4 地代の滞納について (1) 建物収去土地明渡訴訟(神戸地方裁判所尼崎支部平成24年(ワ)第234号)という判決がありました。 (2) その後、判決とは別に「覚書(平成24年5月25日付)」を締結しました。「覚書」の記載通りに返済がなされたわけではありませんが、最終的には完済されています。 5 神戸地方裁判所尼崎支部平成24年(ワ)第234号の判決後 (1) 不執行の合意を当事者間で確認するような文書はありません。 (2) 書面での新たに賃貸借契約を締結していません。 (3) いつから現在の借地料40,000円になったのかは失念しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (目的外土地の所有者)	7 物件1建物の所有者が変更になった場合は、新たな建物所有者との間で借地契約を締結させていただきたいと思います。新たな所有者に借地権の譲渡を承諾する意向はあります。 (1) 借地権を譲渡する場合の譲渡承諾料(名義書換料)は市価にそって取り決めたいと思います。 (2) 借地料についても相談させていただければと思います。 (3) その他借地契約の内容等については相談させてください。

(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24日(水) 11:35-12:10	神戸地方法務局 西宮支局	公図等及び全部事項証明書等交付申請
R7年9月24日(水) 12:25-12:45	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書及び照会書を投函 (110円返信用封筒同封)
R7年9月24日(水)	執行官室	目的外土地について土地所有者宛てに照会書を送付 (110円返信用封筒同封)
R7年10月8日(水) 13:20-13:30	西宮市津門稲荷町	目的外土地の土地所有者宅にて再度照会書をCに 回答を依頼
R7年10月10日(金) 8:55-9:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、Dより事情聴取、評価人帯 同
R7年10月18日(土) 10:00-10:45	西宮市津門稲荷町	Bから借地契約等についての事情聴取及び資料の 入手
R7年10月21日(火) 17:11-17:21	執行官室	Bから借地契約等についての事情聴取(電話・発信)
R7年11月4(火) 9:40-10:20	西宮市役所	市民課にて土地所有者の住民票交付請求

(特記事項)

☒ 令和7年10月10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。

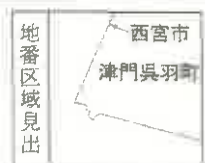
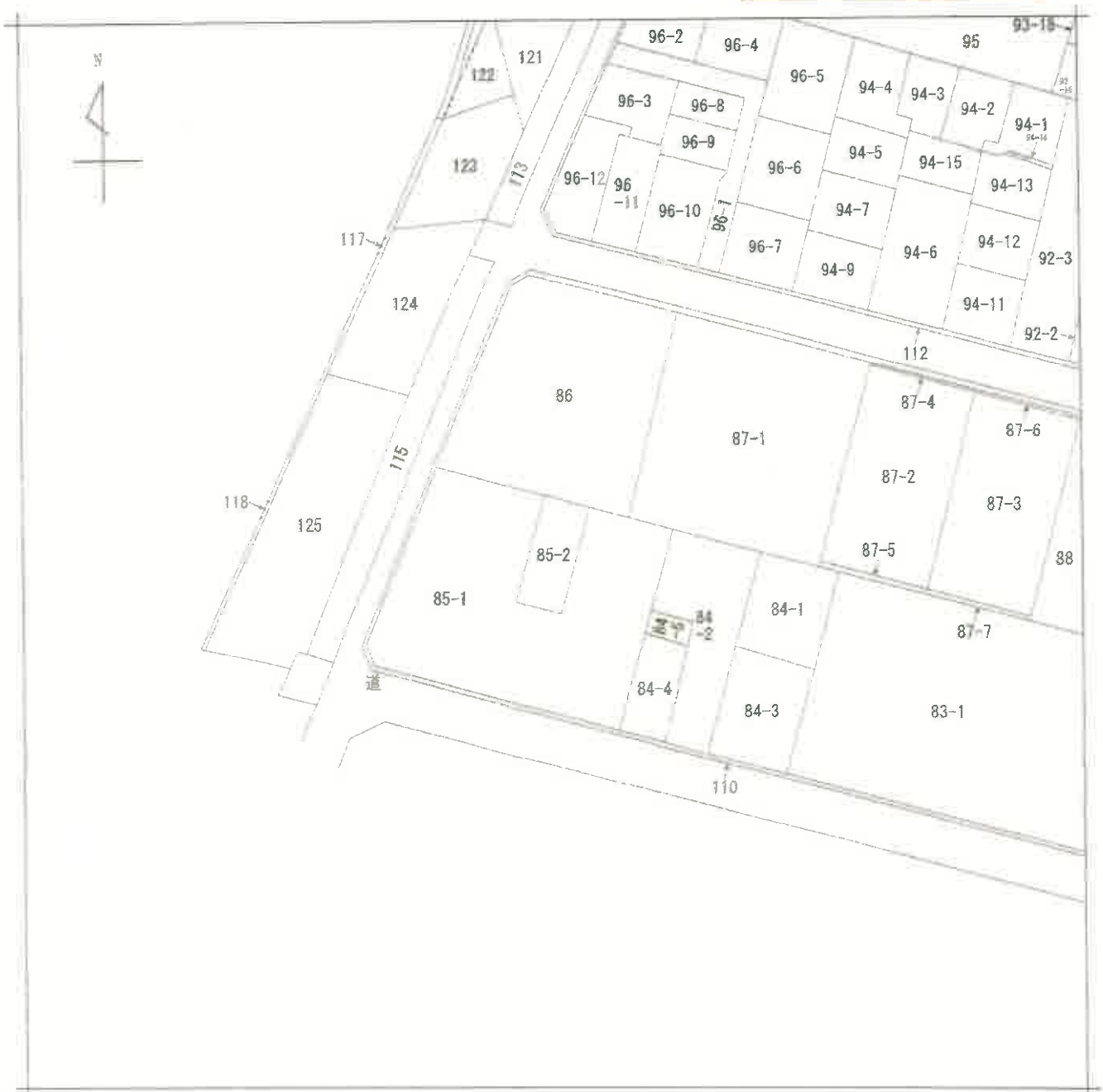
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



請求部分	所在	西宮市津門呉羽町				地番	85番2				
出力縮	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					備考年月日(原図)				補記事項		

請求番号：12-1

(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成10年1月21日

前 85 後・新

10.1.21

地積測量図

番 85-1, -2

土地の所在 西宮市津門呉羽町

地

土地の所在

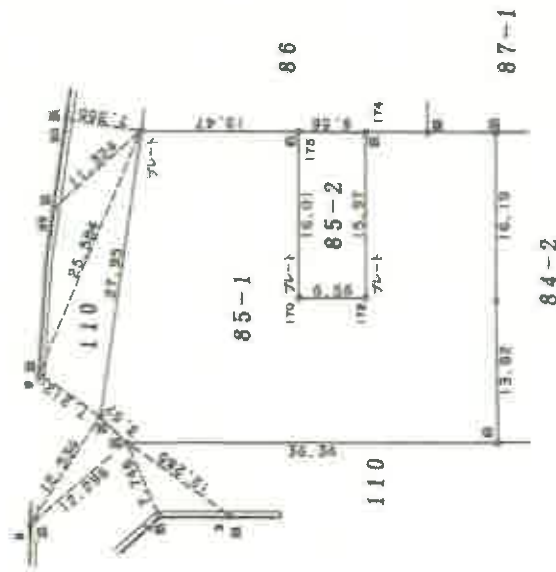
座標足性表

測点	座標	Xn	Yn	(Xn) - Xn-1	Yn
170	98.473	130.774	-2135.024746	6.56	
172	94.280	135.824	1094.062320	15.37	
174	106.529	146.073	2407.136967	6.56	
175	110.758	141.053	-1136.189970	16.01	
合 計				209.984571	
座標				104.992285	
座標				104.99	

座標	50	85-1
公積	1037.55	

引照点座標
座標一覽表

測点	X	Y	座標
90	126.183	124.287	
89	120.463	117.901	
9	109.070	106.448	
8	98.491	96.370	
5	91.118	106.486	
5	86.676	111.813	



本図面はA3版をA4版に縮小したものである



申請人

縮尺 1/500

071255

(大阪土地家屋調査士会)

作製者

各階平面図

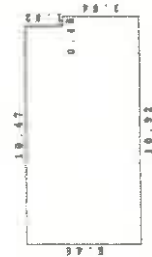
家屋番号 85-2

建物の所在 西宮市津門呉羽町85-2

建物図面 各階平面図

1/10.1.2-3

1 階



求 積 表

5.46 × 10.47 = 57.1662
3.64 × 0.45 = 1.6380

合 計 58.8042
床面積 58.80 ㎡

2 階



求 積 表

5.46 × 10.01 = 54.6546

床面積 54.65 ㎡

85-1
85-2
85-1

作製者

縮 尺 1/250



申請人

329062

縮 尺 1/500

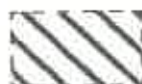
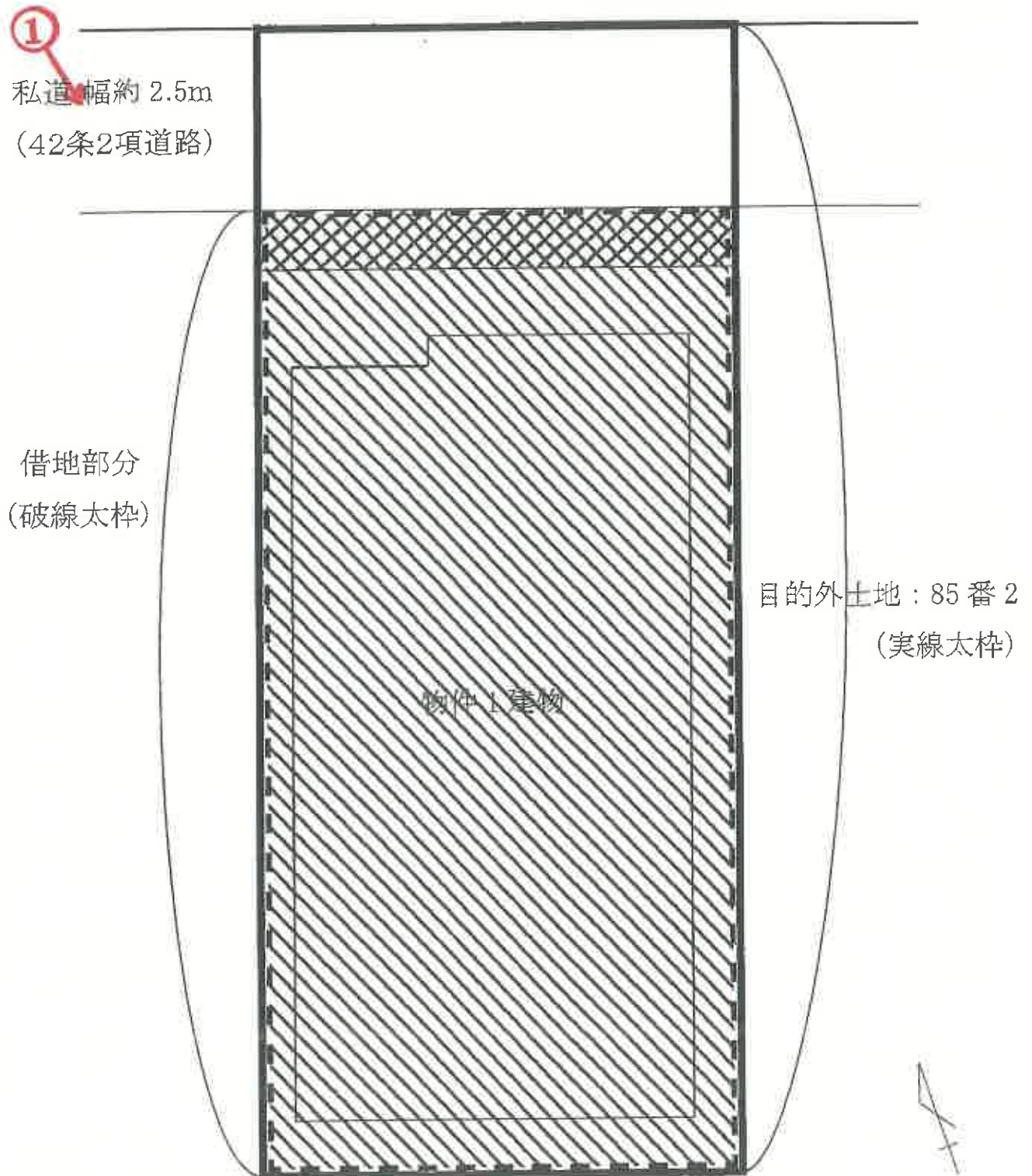
(大塚土地測量士会)

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

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。



借地部分 約 88 m²

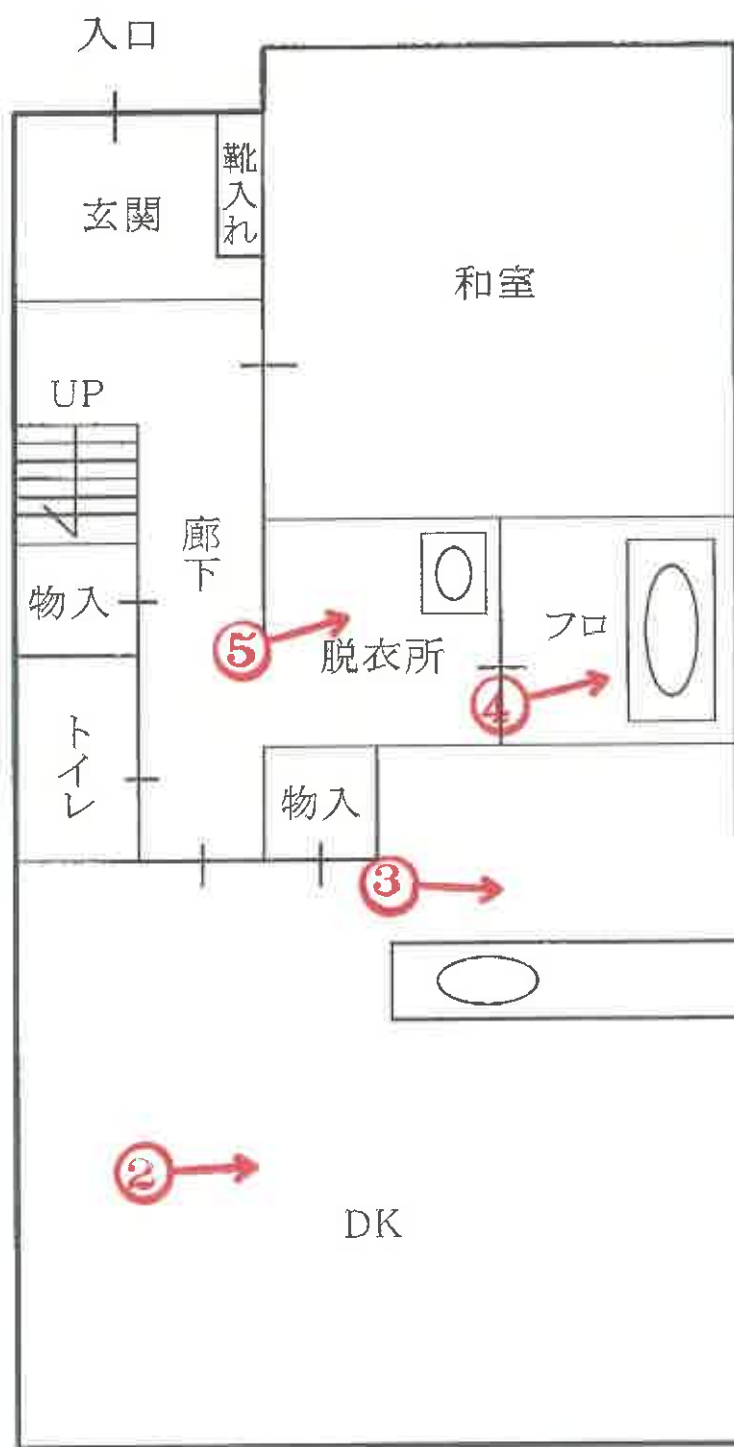


セットバック部分 約 5 m²

令和7年(ヌ)第36号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

間取街略図



1階



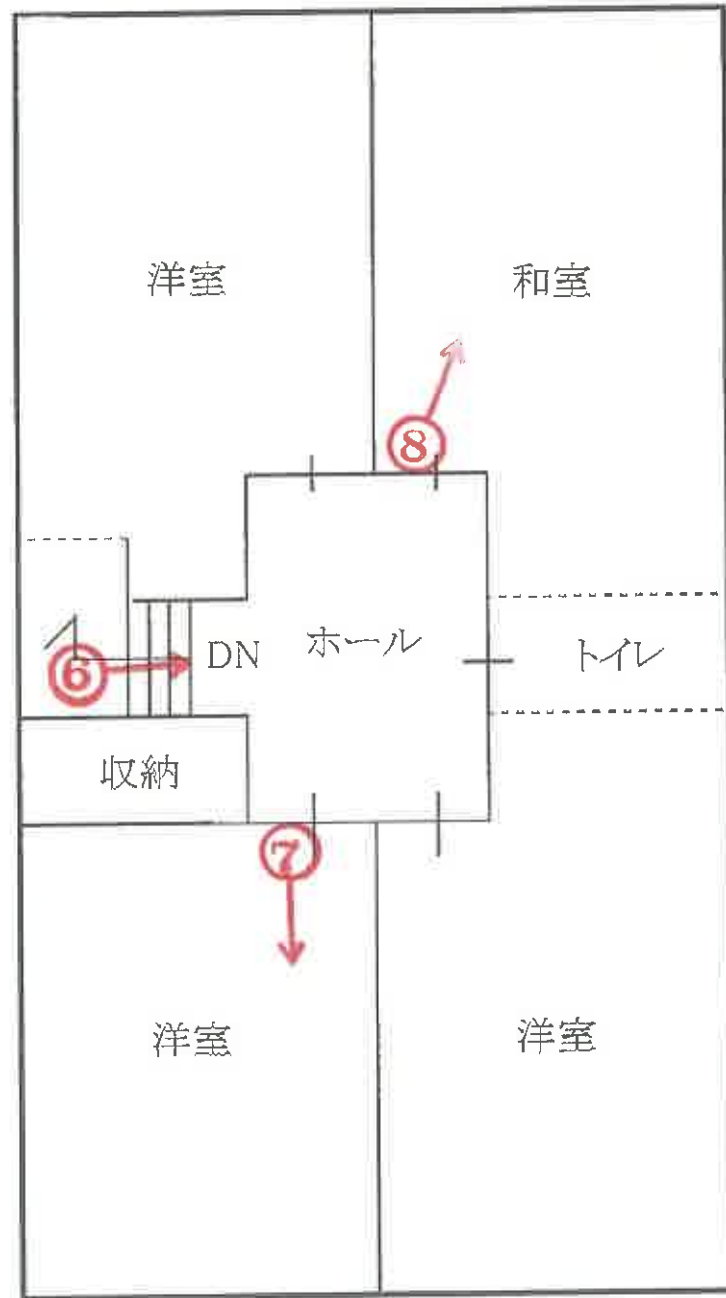
※和室について、内部が確認できない状況であった。

令7年(ヌ)第36号

(12枚目)

間取街略図

(→○は写真番号および撮影位置・方向)



2 階

※ホールに山積みされた大量の衣類等のため、北西側洋室、北東側和室、トイレ及び南東側洋室の内部が確認できない状況であった。

令7年(ヌ)第36号

(13枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 《ヌ》 第 36 号
令和 7 年 10 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 5 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

齋藤 誠

第 1 評価額

番 号	評 価 額
1	金1,470,000円

物件 1 の価格は借地権（敷地占有利益）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 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			
	特になし		

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

位 置 ・ 交 通	阪神本線 今津駅の北方 約220m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、低層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 —
画 地 条 件	規模 約88 m ² の 長方形地（借地契約面積） 間口 × 奥行 約6.5m × 約15.9m	
接面道路の状況	北側 約2.5m私道 （建築基準法42条2項道路）	
土地の利用状況	物件1建物の敷地（特記事項参照）	
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状況調査を要する。	
借地契約内容	特記事項参照	
特 記 事 項	- その大部分が本件敷地となっている目的外土地(85番2)について、北端部分は、幅員約2.5mの私道を全幅員にわたって負担している。また当該私道は建築基準法42条2項道路に指定されており、道路中心線から2mのセットバックを要する。 - 本件敷地の借地契約について、目的外土地所有者と本件債務者との当初の土地賃貸借契約書によると、契約面積は26.65坪となっており、当該契約書添付の図面等によると、目的外土地のうち前記私道負担を除く部分であると思料される。（当該契約の詳細は現況調査報告書を参照）（土地建物位置関係図参照） - 関係人の陳述によると、調査時点において債務者は月額4万円の地代を支払っているとのことである。ただ以前に滞納による当該借地契約解除、建物収去土地明渡訴訟事件の判決の確定、当該判決とは別の合意（覚書）等を経て今日に至っており、調査時点の占有権原は無権原である旨の執行官の意見がある。（係る経緯や、目的外土地所有者の新たな所有者との借地契約に係る意向等は現況調査報告書を参照）	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 1)

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16日 新築 経過年数 28 年程度 経済的残存耐用年数 2 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 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： 附属資料間取概略図のとおり
品 等	やや劣る
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階廊下の内壁に損傷が見受けられた。 ・2階ホールには衣類等の動産類が大量に山積みされており、南西側洋室以外の部分が確認できない状況であった。また1階和室も確認できない状況であった。 ・室内で猫2匹を飼育している。

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の敷地）

契約に基づく土地利用の制約及び通常の建付地としての減価を行って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	建付減価等 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1の敷地	250,000	1.00	約 88	0.90	19,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（西宮-30）

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/㎡)

$$280,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/113 \div 250,000$$

◇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
 $100/112 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/98 \div 100/113$

イ 個別格差：特になし(1.00)

ウ 地 積：借地数量

エ 建付減価等：契約減価の有無とその程度、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1）

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
1	150,000	113.45	0.09	1,530,000

ウ 現価率

経過年数 28年、経済的残存耐用年数 2年、経済的全耐用年数 30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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.09$$

2 評価額の判定

前記により求めた建物の価格に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 の敷地	19,800,000	0.10	敷地占有利益	1,980,000

(2) 評価額(又は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	1,530,000	+1,980,000	1.00	0.60	0.70	1,470,000
一 括 価 格 (合 計)						1,470,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件自体に内在する特殊性（借地）や、既述のごとく調査時点での占有権原が無権原である旨の執行官の意見がある点、新所有者は当該敷地所有者との話し合いを要する点等より市場性が減退することを考慮した。

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-30)
所 在 : 西宮市津門綾羽町39番
「津門綾羽町4-3」
価 格 : 280,000円/㎡
位 置 : 阪神本線「今津」駅より道路距離550m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員7.1m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 : 一般住宅、マンション等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 : 2,358,620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 土地建物位置関係図
- 6 間取概略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1. 所 在 西宮市津門呉羽町 85 番地 2

家屋 番号 85 番 2

種 類 居宅

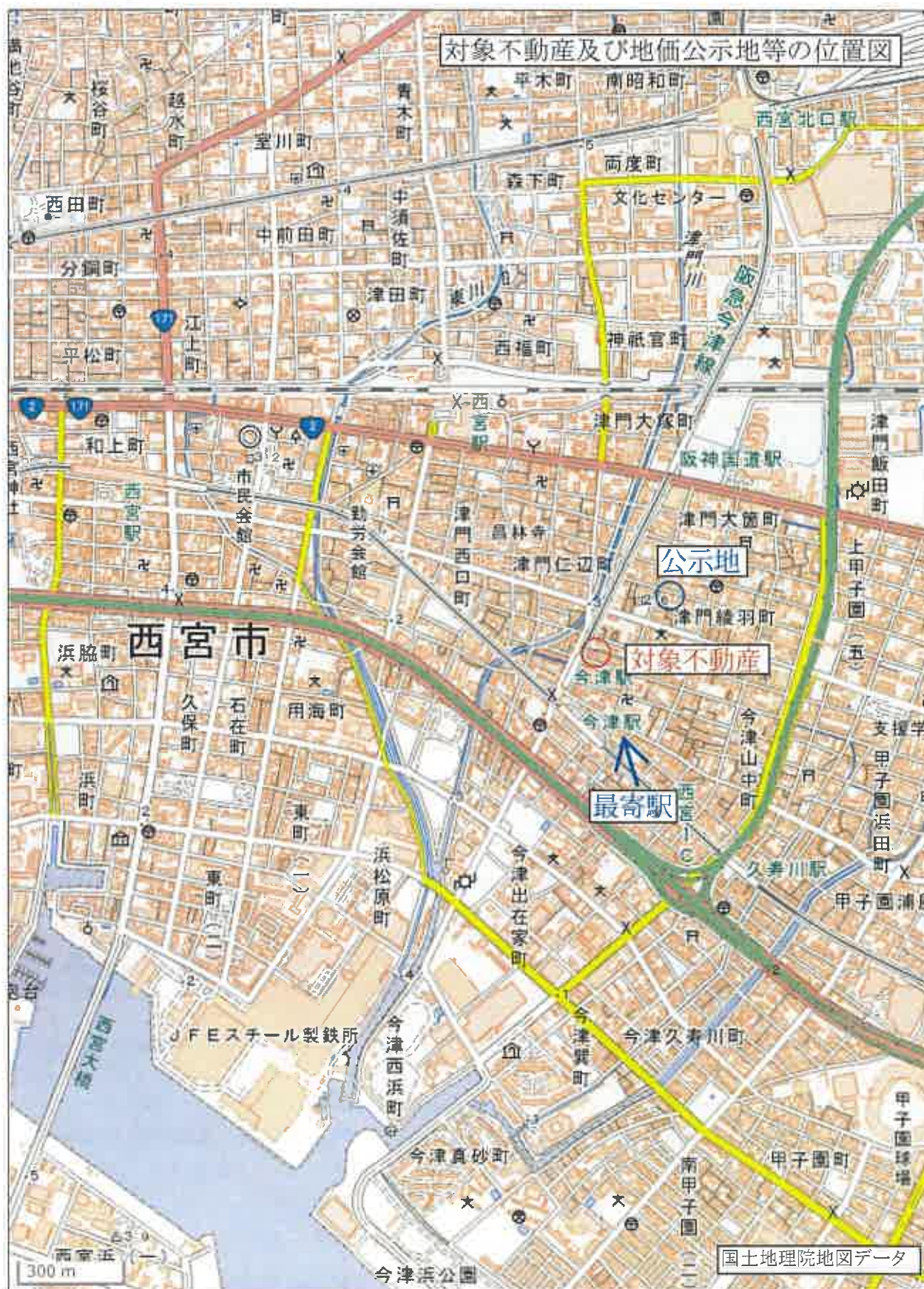
構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 58.80 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル



地理院地図

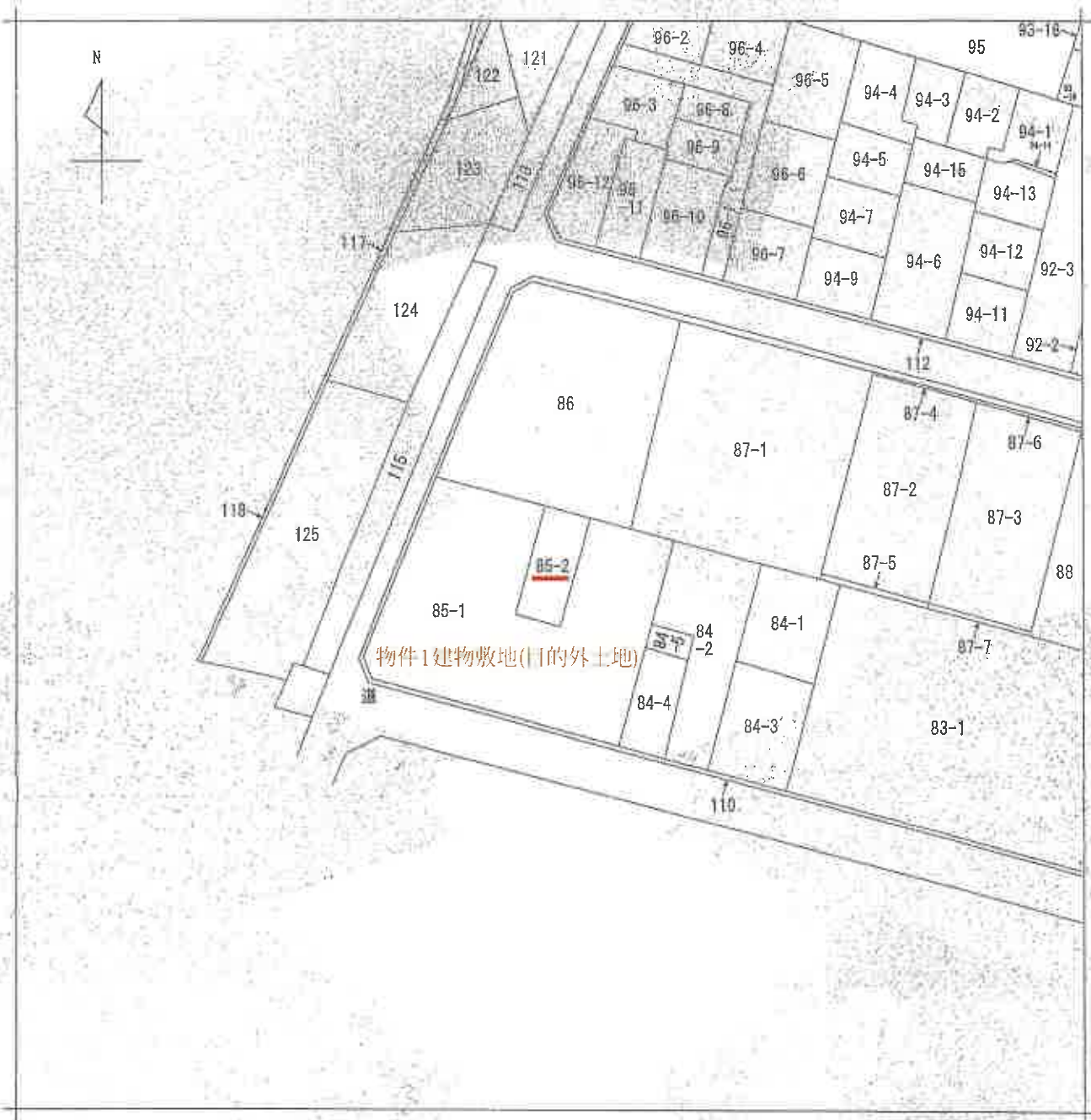
GSI Maps



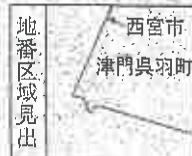
※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図



(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。



請求部	所在	西宮市津門呉羽町				地番	85番2			
出力縮	編尺不明	精度	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(属図)			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。

(神戸地方裁判所西宮支部管轄)

令和7年7月29日

神戸地方裁判所

請求番号: 8-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成10年1月21日

これは図面と記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方広域局西宮支局管轄)

令和7年7月29日

神戸地方広域局

登記官

請求番号 8-2

前 85 後・新

地 番 85-1,-2 地積測量図

土地の所在

西宮市津門呉羽町

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

座標変換表

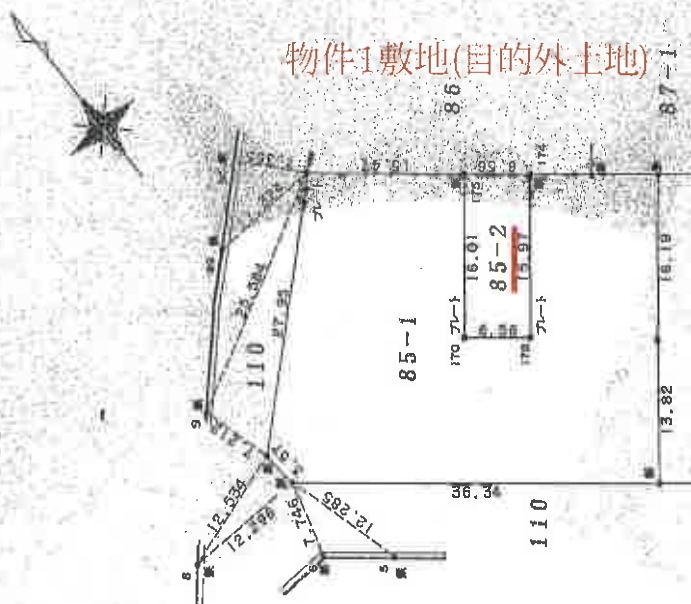
地番①	85-2	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	座 量
170		98.473	130.774	-2155.024746	6.56
172		94.280	135.824	1094.062320	15.97
174		106.529	146.073	2407.136967	6.56
175		110.758	141.053	-1136.189970	16.01
合 計 座 量					209.984571
地 量 積					104.9922855
地 積					104.99

地番②	85-1	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	座 量
1087.3E		104.9922855	992.5277145	992.5277145	992.5277145

引張点座標表

測点名	X	座 量	Y	座 量
90	126.183	124.287	124.287	124.287
89	120.463	121.901	121.901	121.901
9	109.070	106.448	106.448	106.448
8	98.491	96.370	96.370	96.370
6	91.118	106.486	106.486	106.486
5	86.676	111.813	111.813	111.813

物件1敷地(目的外土地)



申請人

作成者

縮尺 1/500

(大塚土地家屋調査士会)

登記年月日：平成10年1月23日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(神戸地方方法務局調査記録簿)
令和7年7月29日 神戸地方方法務局

登記簿

請求番号：8-3

各階平面図

建物図面
各階平面図

85-2

85-2

西宮市津門奥羽町85-2

建物の所在

85-1、2

1 階



求 積 表

$$\begin{array}{l} 5.46 \times 10.47 = 57.1662 \\ 3.64 \times 0.45 = 1.6380 \end{array}$$

合 計 58.8042
床面積 58.80 m²

2 階

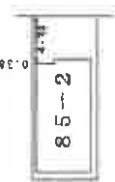


求 積 表

$$5.46 \times 10.01 = 54.6546$$

床面積 54.65 m²

85-1



86

85-1

作製者

申請人



縮 尺 1/250

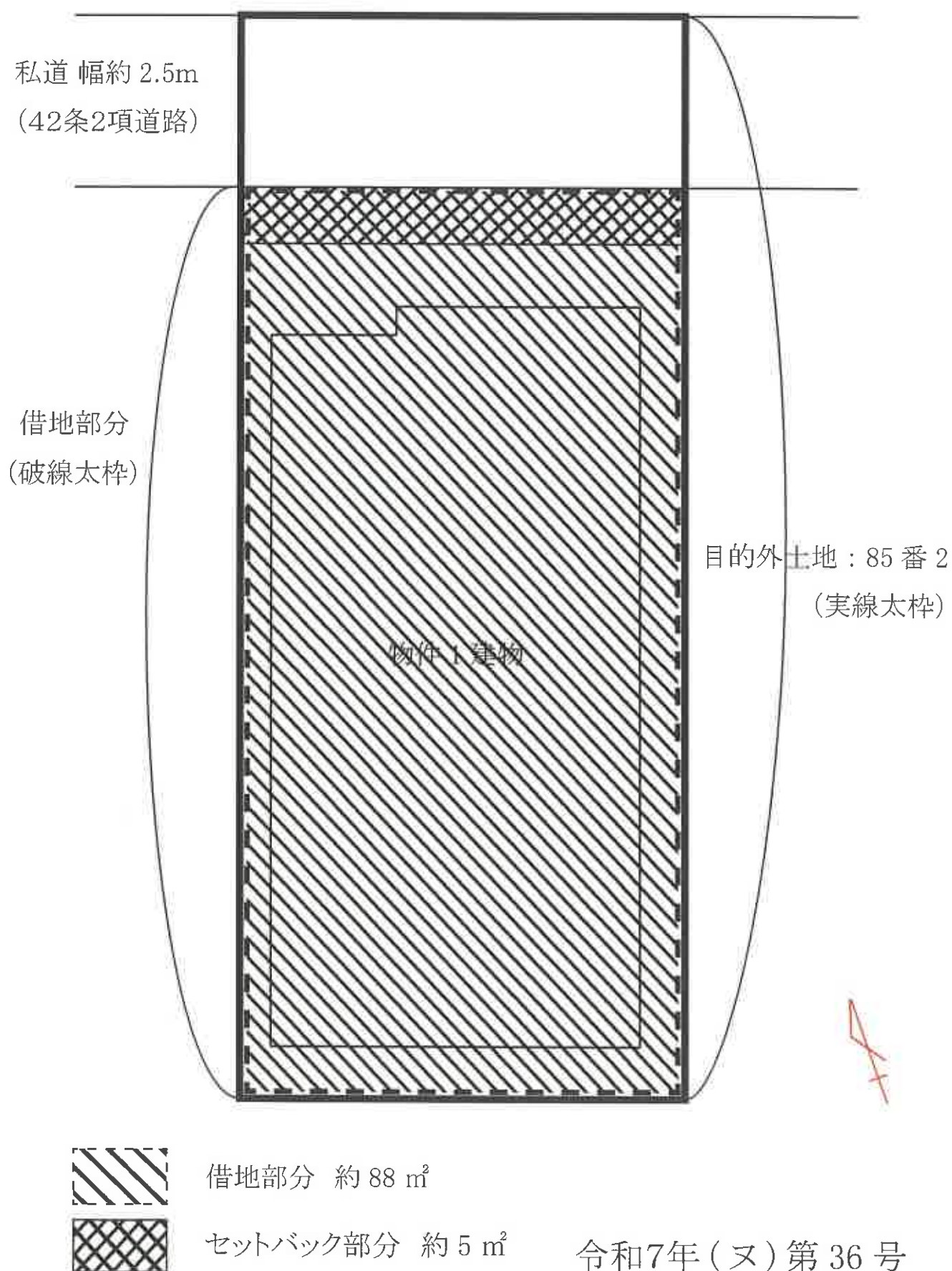
縮 尺 1/500

神戸地方方法務局

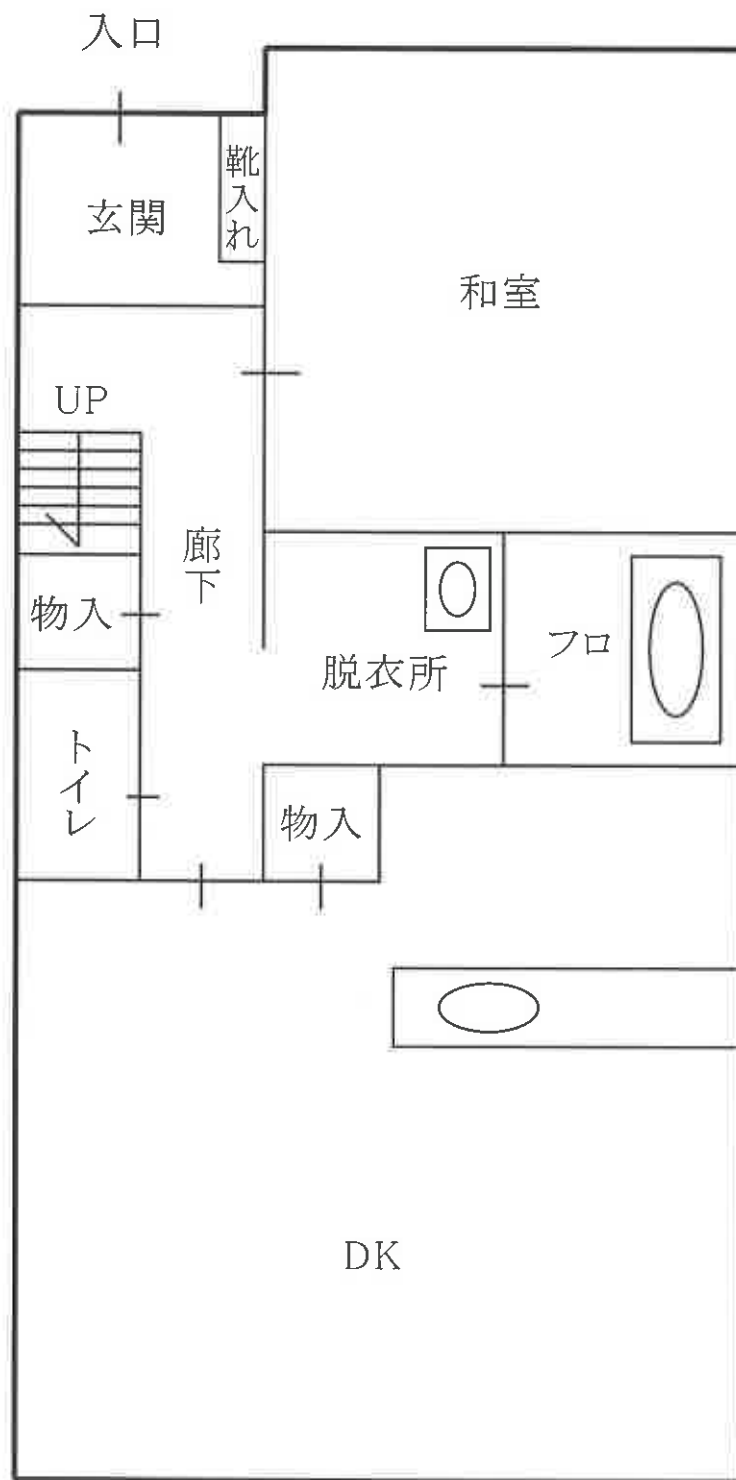
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図

(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

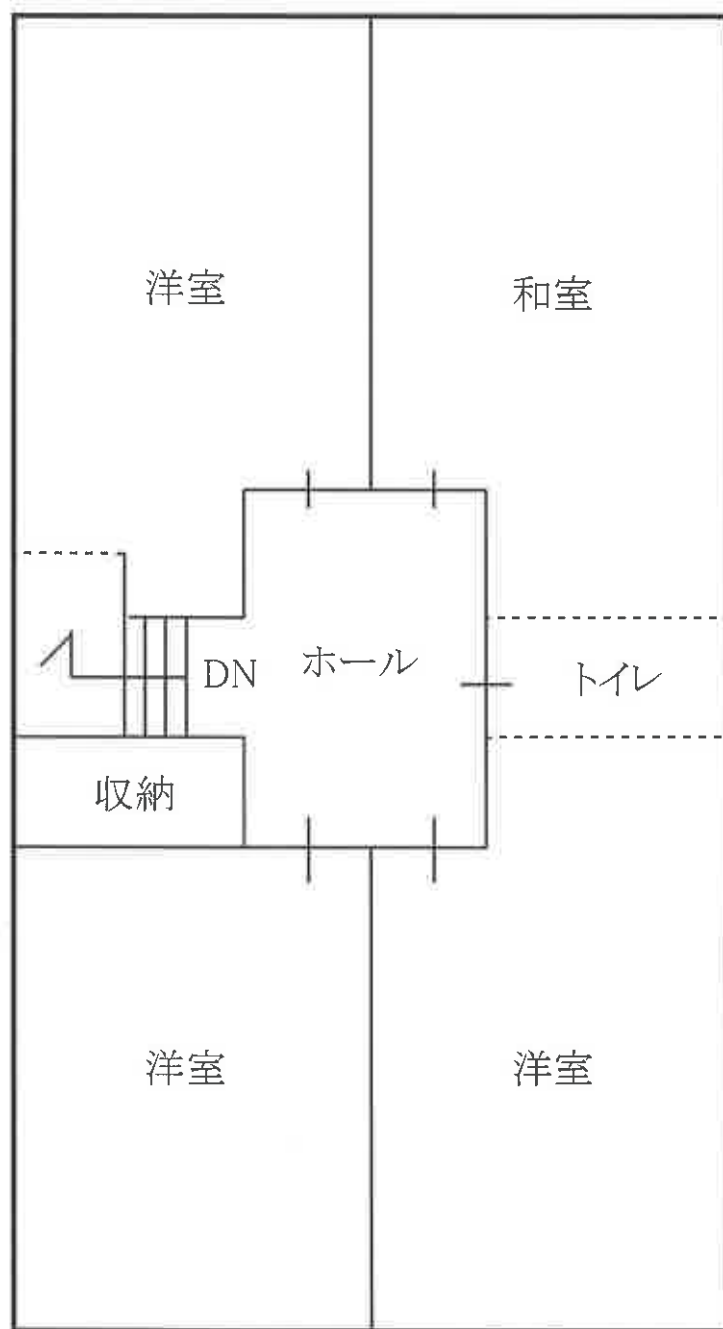


間取略図



1階

※和室について、内部が確認できない状況であった。



2 階

※ホールに山積みされた大量の衣類等のため、北西側洋室、北東側和室、トイレ及び南東側洋室の内部が確認できない状況であった。

現況写真

写真1



写真2

