

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 4月 21日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 5月 7日から 令和 8年 5月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 21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 6月 11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 4月 21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 西宮市名塩南台二丁目
地 番 10番13
地 目 宅地
地 積 218.34平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分10分の9

2 所 在 西宮市名塩南台二丁目 10番地13
家屋 番号 10番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.23平方メートル
2階 53.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 17.30平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分10分の9

3 所 在 西宮市名塩南台二丁目
地 番 9番17
地 目 雑種地
地 積 4.08平方メートル



物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分150分の9



物件明細書

令和 8年 1月21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1～3】

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 西宮市名塩南台二丁目
地 番 10番13
地 目 宅地
地 積 218.34平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分10分の9

2 所 在 西宮市名塩南台二丁目 10番地13
家屋 番号 10番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.23平方メートル
2階 53.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 17.30平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分10分の9

3 所 在 西宮市名塩南台二丁目
地 番 9番17
地 目 雑種地
地 積 4.08平方メートル



物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分150分の9



令和7年(ヌ)第48号
令和7年12月2日受理
令和8年1月16日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 山本 学

(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

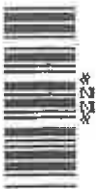
1 所 在 西宮市名塩南台二丁目
地 番 10番13
地 目 宅地
地 積 218.34平方メートル
共有者 亡A^相続財産 持分10分の9

2 所 在 西宮市名塩南台二丁目 10番地13
家屋 番号 10番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.23平方メートル
2階 53.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 17.30平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分10分の9

3 所 在 西宮市名塩南台二丁目
地 番 9番17
地 目 雑種地
地 積 4.08平方メートル



物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分150分の9



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	西宮市名塩南台2丁目10番地13														
土 地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者亡A相続財産及びC) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本建物を住居、車庫として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	西宮市名塩南台2丁目9-1 付近
土地	物件3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件3） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者） <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが、他の共有者と共にゴミ置き場として、使用、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
■関係人(■B(占有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨等	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成10年11月29日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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 物件1土地の現況について
物件1土地は、物件2建物の敷地をなしており、物件1土地を適宜概測及び概観したところ、形状は概ね公図（14条地図）のとおりであると推測される。物件1土地の存する地域は、北側斜面に形成されており、物件1土地は、北側の市道面とは高低差が等高から約3.8メートル高位に存する。また、北側の市道は、西側から東側にかけて緩やかな下り傾斜になっている。物件1土地の本件対象不動産は10分の9の共有持分である。
- 2 物件3土地の現況について
物件3土地は、ゴミ置き場として使用されており、適宜概測及び概観したところ、形状は概ね公図（14条地図）のとおりであると認められる。なお、物件3土地の東側道路は、南側から北側にかけてやや急な下り傾斜になっている。物件3土地の本件対象不動産は150分の9の共有持分である。
- 3 物件2建物の現況について
物件2建物の形状等は、立入調査の結果、概ね建物図面各階平面図のとおりであると思われるほか、添付写真のとおり。物件2建物は、登記上、平成元年11月30日新築であり、劣化の程度は経年相応と思われる。階段付近にクロスが剥がれが見られた。なお、Bの陳述では、建物が若干南側の方へ下り傾斜しているとのことだったので、簡易な計測をした上で体感的な状況も踏まえて考察したところ、僅かに南西側方向に下がって傾いていると思われた。附属建物として掘込車庫が存する。物件2建物の本件対象不動産は10分の9の共有持分である。

(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
<p>■ B (亡Aの息子)</p>	<p>1 本件土地建物は、私が居住使用しており、居住使用を始めたのは、平成10年11月29日からです。親の家なので、居住使用についての約束事は特に決めていません。なお、Aの相続に関して、私は相続放棄をしています。</p> <p>2 本件建物の損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所に関しては、建物が若干南側に下がって傾いている感じがします。</p> <p>3 リフォームはしていません。</p> <p>4 建物内で過去に大型犬を1匹飼っていました。</p> <p>5 居室や敷地内で、過去に事件や事故はありません。</p> <p>6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。</p> <p>7 敷地について、隣地との境界等で争いはありません。</p>
<p>■ 申立債権者担当者 (同上)</p>	<p>知り得た情報によれば、Bの母親である本件目的外共有者Cは、本件建物には居住しておらず、別にある娘の家に居住しているとのことです。</p>
<p>■ 亡A相続財産特別代理人弁護士 (同上)</p>	<p>(回答書要旨) 当職において、本件不動産に関する内容の詳細については、特段把握していません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

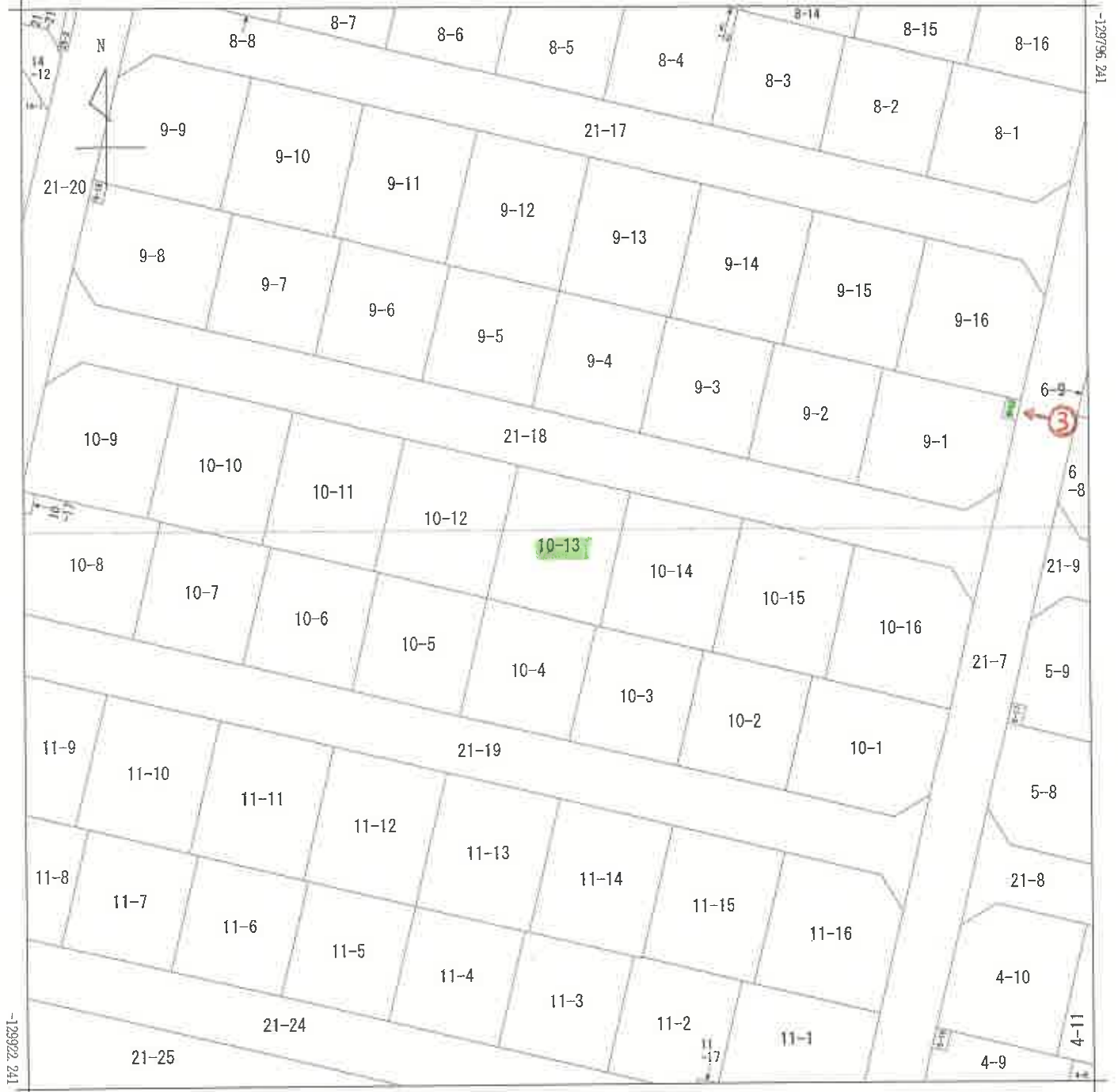
執行官の意見

物件2建物の所有者は、亡A相続財産(10分の9)とC(10分の1)との共有であるところ、亡A相続財産の共有持分に関しては、Bは相続放棄をしていることから、Bの占有権原は無権原であるものの、Bの母親であるC共有持分に関しては、親子という特別の身分関係であること、住民票、Bの陳述、回答書などから、CとBとの間に黙示の使用貸借契約があったものと認められる。なお、Cの所在については、立入調査の結果、債権者からの聴取り、住民票などから、Cが物件2建物には居住しておらず、独立の占有を失っているものと認められるので、それに伴ってBが物件2建物の独立の占有を有するに至ったと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月15日(月) 16:35-16:43	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
7年12月17日(水)	執行官室	亡A相続財産特別代理人に照会書等FAX
7年12月23日(火) 10:10-10:57	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Bと面談
8年1月7日(水) 9:20-9:25	神戸地方法務局伊丹支局敷地内	債権者担当者に電話聴取り(発信)
8年1月7日(水) 10:20-11:22	西宮市役所	占有資料請求
8年1月7日(水) 11:41-12:18	神戸地方法務局西宮支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月23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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+88181.098

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 名塩南台2丁目

請求部	所在	西宮市名塩南台二丁目				地番	10番13			
出縮	力尺	1/500	精度区	甲二	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					補付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(/ 0 枚目)

登記年月日 平成1年12月11日

建物平面図

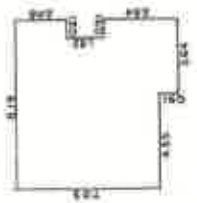
10番13

西宮市名塩南台2丁目10番地13

各階平面図

主たる建物

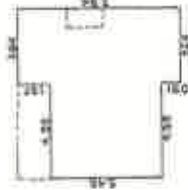
1階



面積計算書

$4.550 \times 7.030 = 31.986500$
 $2.730 \times 7.940 = 21.672000$
 $0.910 \times 7.480 = 6.806800$
 $0.910 \times 3.640 = 3.312400$
 合計 = 59.777700
 1階床面積 = 59.73㎡

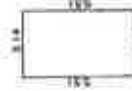
2階



面積計算書

$4.550 \times 5.460 = 24.843000$
 $3.640 \times 7.940 = 28.901600$
 合計 = 53.744600
 2階床面積 = 53.74㎡

附属建物 1



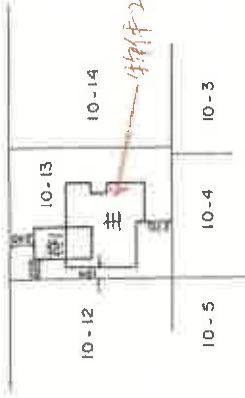
面積計算書

$5.910 \times 3.140 = 17.301400$
 合計 = 17.301400
 床面積 = 17.30㎡

6.12.11



道 路



製作者 土地家産調査士

H(作製)

縮尺 1/250

申請人

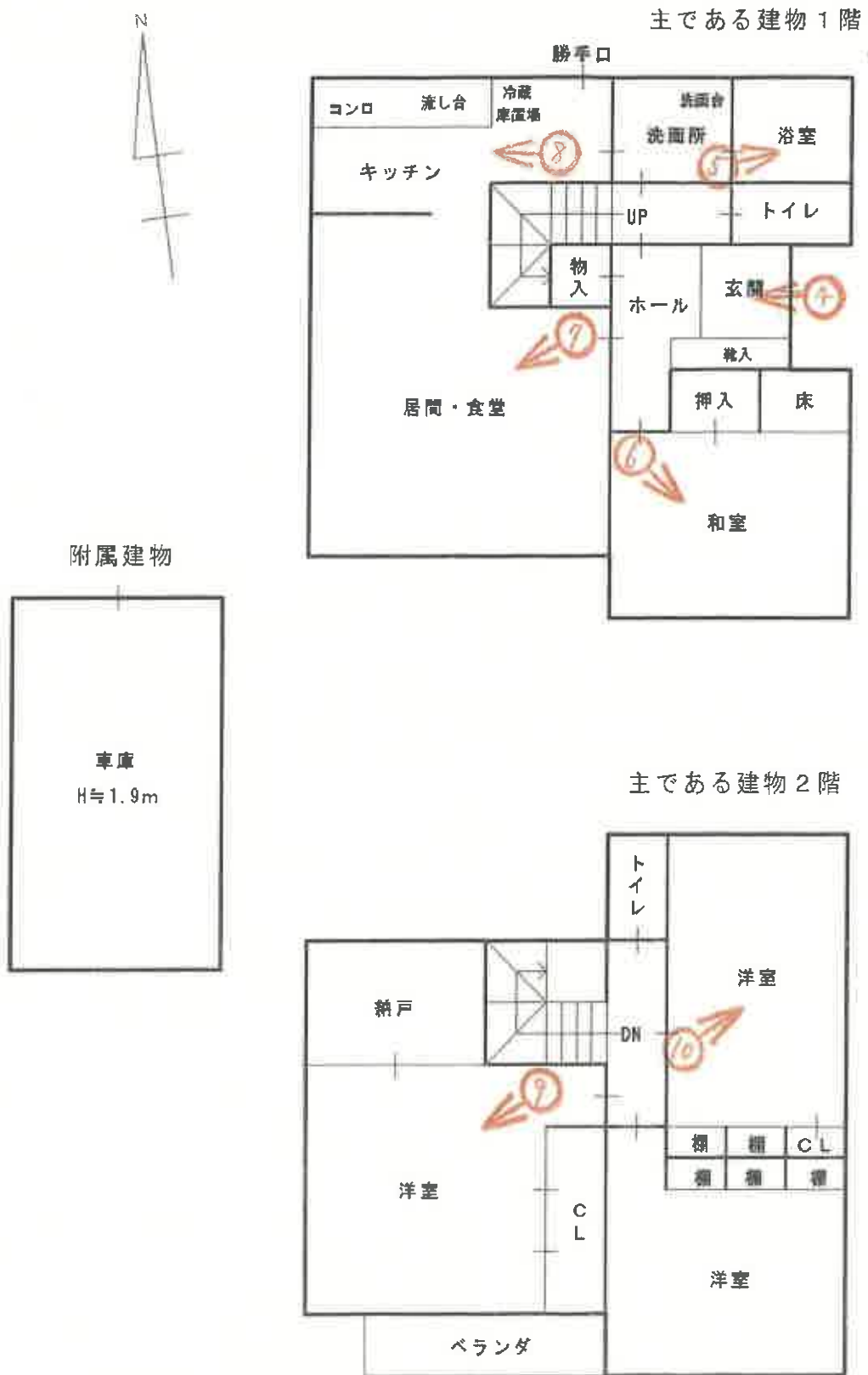
縮尺 1/500

411297

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11枚目)

建物間取図 (縮尺記載なし)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(13 枚目)

物件 2 建物

①



②



(14 枚目)

③



④



(15 枚目)

⑤



⑥



(16 枚目)

⑦



⑧



(17 枚目)

⑨



⑩



(18 枚目)

令和 7 年 (又) 第 48 号
令和 7 年 12 月 23 日 現地調査
令和 8 年 1 月 19 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

廣嶋琢也

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,770,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金2,000,000円
物件 2 (建物)	金3,760,000円
物件 3 (土地)	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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評価するものであり、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 地目 地積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
3	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件3は共有のゴミ置場で、物件1は物件2建物の敷地である。 ・対象持分は各物件の10分の9である。 (物件3は15分の1に対する10分の9) 			

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	JR福知山線 西宮名塩駅の西方 約1.6km (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域	
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1種低層住居専用地域 50% 100% 建築基準法22条区域 第1種高度地区 名塩南台地区地区計画 (戸建専用住宅地区)
画地条件	<p><物件1：物件2建物の敷地> 登記地積 218.34㎡ のほぼ長方形地 (中間画地) 間口×奥行 約13.5m×約16m 市道面と等高から約3.8m高いほぼ長方形地である。一部境界標は見受けられなかったが、市道面・ヨウ壁・CBにより範囲明瞭で、概測の結果、公図と符合するものと判断した。</p> <p><物件3：共有のゴミ置場> 物件1の北東方に位置する共有のゴミ置き場である。端部には境界を示すと思われるプレート・コン杭があり、概測の結果、公図と符合するものと判断した。</p>	
接面道路の状況	北側 約7m市道(建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地、物件3は共有のゴミ置き場である。	
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調査を要する。	
特記事項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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1年11月30日 新築 経過年数 36年程度 経済的残存耐用年数 0年(残価程度と判定)
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス・合板等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
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	経年劣化の他、階段付近にクロスの剥がれが見受けられた。また、僅かに南西方へ下り傾斜しているように感じられた。 過去に大型犬を飼育していたとのことである。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿使用等の有無 対象建物についてはアスベスト等を含有する成形材等が使用されている可能性は低い。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。 ・附属建物 鉄筋コンクリート造の堀込車庫で、特段の損傷等は見受けられなかった。天井高は約1.9mである。 市場価値は残価程度と判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1・3）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	50,500	1.00	218.34	0.90	9,920,000
3	50,500	0.05	4.08 × 1/15	1.00	10,000 ※

※最低価格設定

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（西宮(県)－24）

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/㎡)
 $51,500 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/101 \doteq 50,500$

◇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(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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 100/101$

イ 個別格差：物件1 不要(1.00)

物件3 利用の現況(ゴミ置場)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：物件1 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮
 物件3 不要

(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（物件番号に続く主は主である建物、附は附属建物を示す。）。

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=エ
2主	250,000	112.97	0.05	1,410,000
2附	110,000	17.30	0.05	100,000
計				1,510,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定した。

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 ア(円)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	9,920,000	0.60	法定地上権	5,950,000
			計	5,950,000

(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	対象 持分 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	9,920,000	-5,950,000		$\frac{9}{10}$	0.80	0.70	2,000,000
2	1,510,000	+5,950,000	1.00	$\frac{9}{10}$	0.80	0.70	3,760,000
3	10,000	-		$\frac{9}{10}$	1.00	0.70	10,000
	一 括 価 格 (合 計)						5,770,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

オ 市場性修正： 物件1・2につき、持分であることによる市場性の減退を考慮した。

カ 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)一24)
所 在 : 西宮市名塩南台1丁目12番4
価 格 : 51,500円/m²
位 置 : JR福知山線「西宮名塩」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 183m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側巾員7m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 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
(対象持分は10分の9である。)
物件1 : 6,812,200円
物件2 : 2,362,910円
物件3 : 12,850円(持分15分の1)

第7 附属資料の表示

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 概略見取図
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 西宮市名塩南台二丁目
地 番 10番13
地 目 宅地
地 積 218.34平方メートル

共有者 亡A続財産 持分10分の9

2 所 在 西宮市名塩南台二丁目 10番地13
家屋 番号 10番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.23平方メートル
2階 53.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 17.30平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分10分の9

3 所 在 西宮市名塩南台二丁目
地 番 9番17
地 目 雑種地
地 積 4.08平方メートル



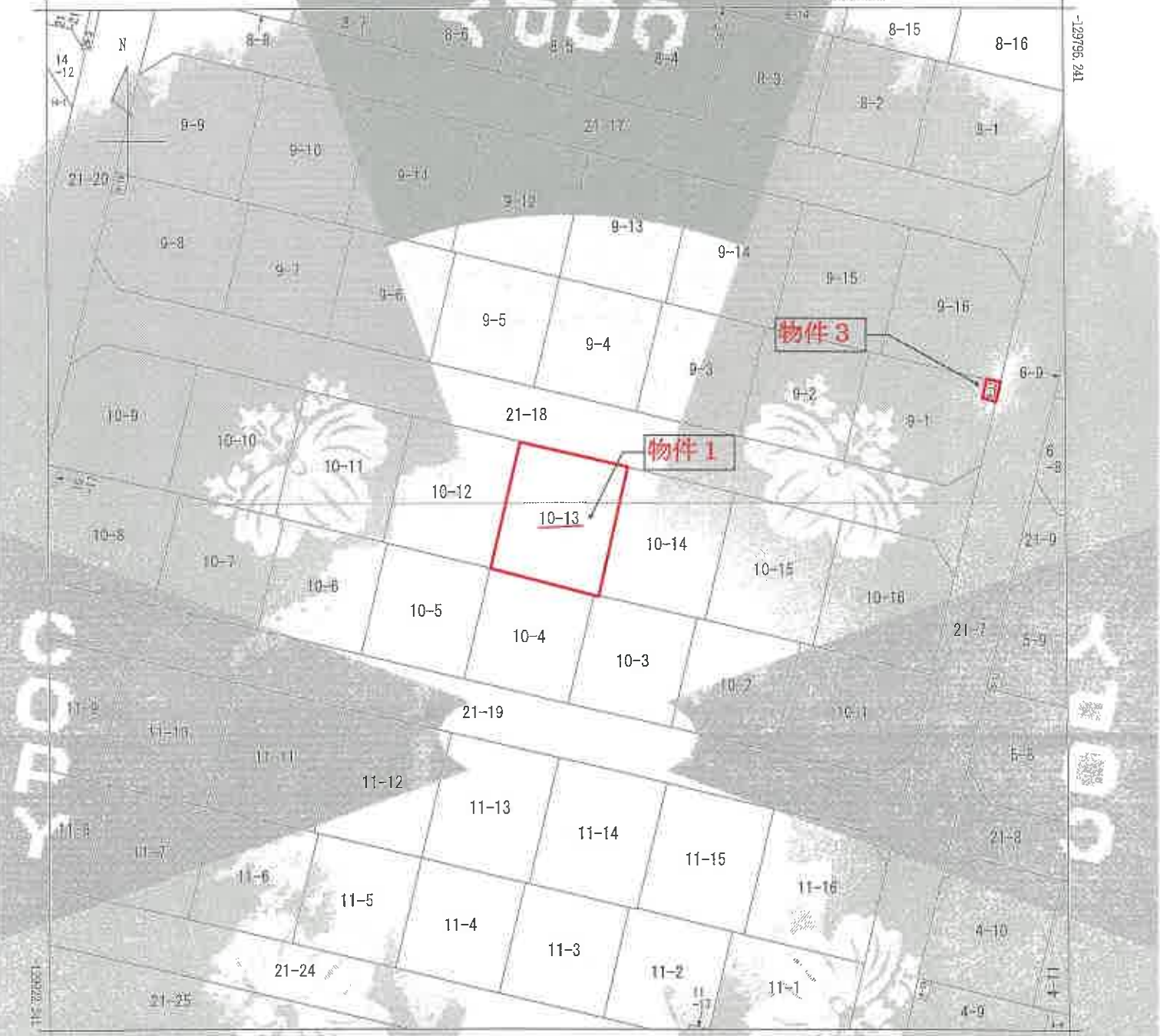
物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分150分の9





※地理院地図に加筆



地籍図
名塩南台2丁目

番地 番号	所在 新加市名塩南台2丁目	地番 10番13
出力 縮尺	1/500	縮尺 5分
作成 年月日	令和7年3月5日	縮尺 5分

これは地図に記載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取組)
 令和7年3月5日
 神戸地方方法務局
 佐田 隆

登記年月日：平成14年12月11日

これは図面に記録されている内容であり、正確性を保証するものではありません。
神戸地方建設局 建築課 建築課 建築課

令和7年3月5日 神戸地方建設局

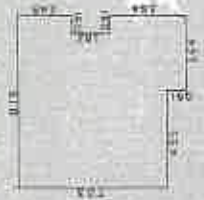
建築物平面図

1:0 番 13

西宮市名道町台2丁目10番地13

主たる建物

1階



面積計算書

4.55 X 7.94 = 36.18700
2.730 X 7.94 = 21.67620
0.910 X 7.94 = 7.22560
0.810 X 7.94 = 6.43140
合計 = 71.52620
1階床面積 = 71.52620

2階



面積計算書

4.55 X 5.460 = 24.84300
3.640 X 7.94 = 28.90160
合計 = 53.74460
2階床面積 = 53.74460

附属建物 1

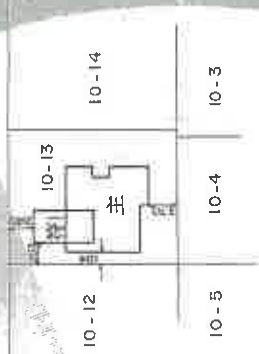


面積計算書

4.55 X 4.140 = 18.85700
合計 = 18.85700
床面積 = 18.85700

<物件2建物>

道路



作成者

主務者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

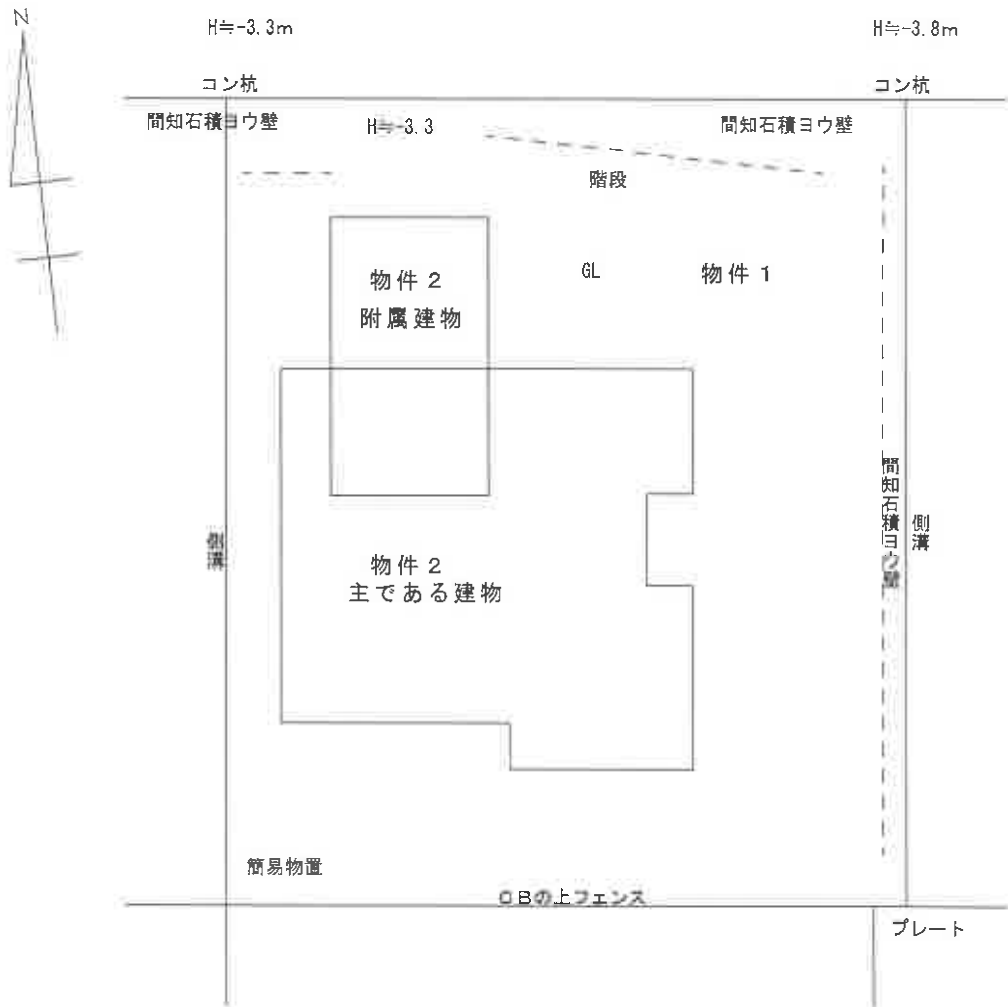
411297

縮尺番号：5-2

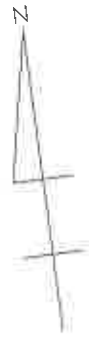
縮版図面A3→A4

概略見取図 (縮尺記載なし)

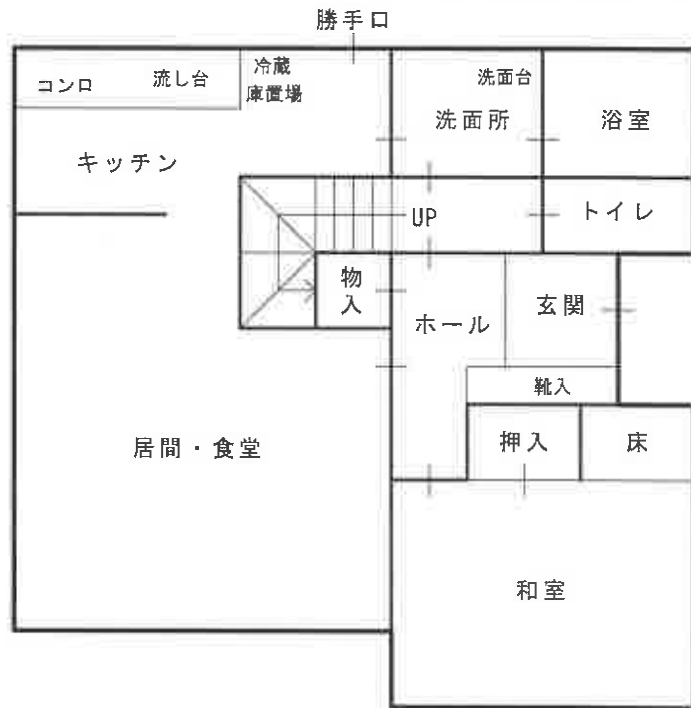
市道・幅員約7m
法42条1項1号



建物間取図 (縮尺記載なし)



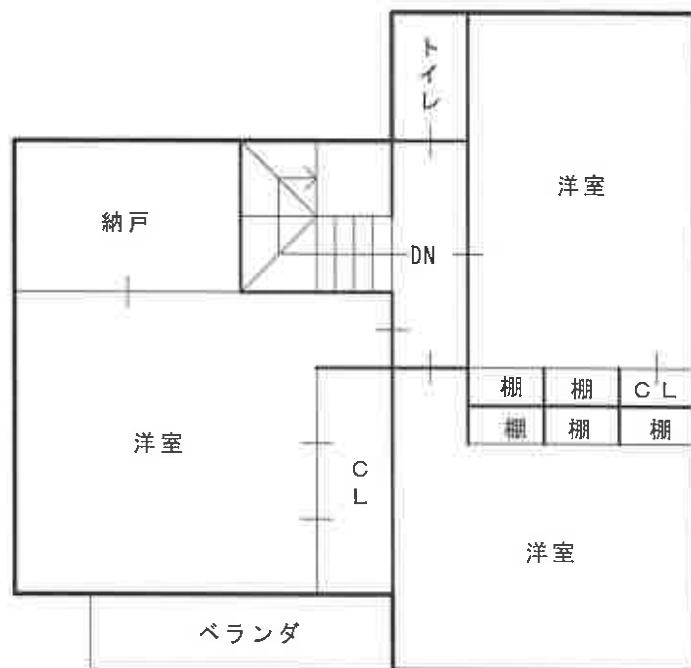
主である建物 1階



附属建物



主である建物 2階



参考写真

北西方より（物件1・2）



北東方より（物件1・2）

