

## 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 5月19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 6月 4日から 令和 8年 6月11日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 6月18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 7月 9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 5月19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    | 川西市平野二丁目                         |
|   | 地 番    | 7番124                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 118.96平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 川西市平野二丁目 7番地124                  |
|   | 家屋 番号  | 7番124                            |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積  | 1階 57.13平方メートル<br>2階 45.54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  | 17.51平方メートル                      |



## 物件明細書

令和 8年 4月15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

- 
- 
- 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 川西市平野二丁目  
地 番 7番124  
地 目 宅地  
地 積 118.96平方メートル
- 2 所 在 川西市平野二丁目 7番地124  
家屋 番号 7番124  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 45.54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 17.51平方メートル



令和7年(ケ)第30060号  
令和8年2月17日受理  
令和8年3月19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 川西市平野二丁目  
地 番 7番124  
地 目 宅地  
地 積 118.96平方メートル
- 2 所 在 川西市平野二丁目 7番地124  
家屋 番号 7番124  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 45.54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 17.51平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	川西市平野2丁目23番8号														
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 <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input 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

## その他の事項

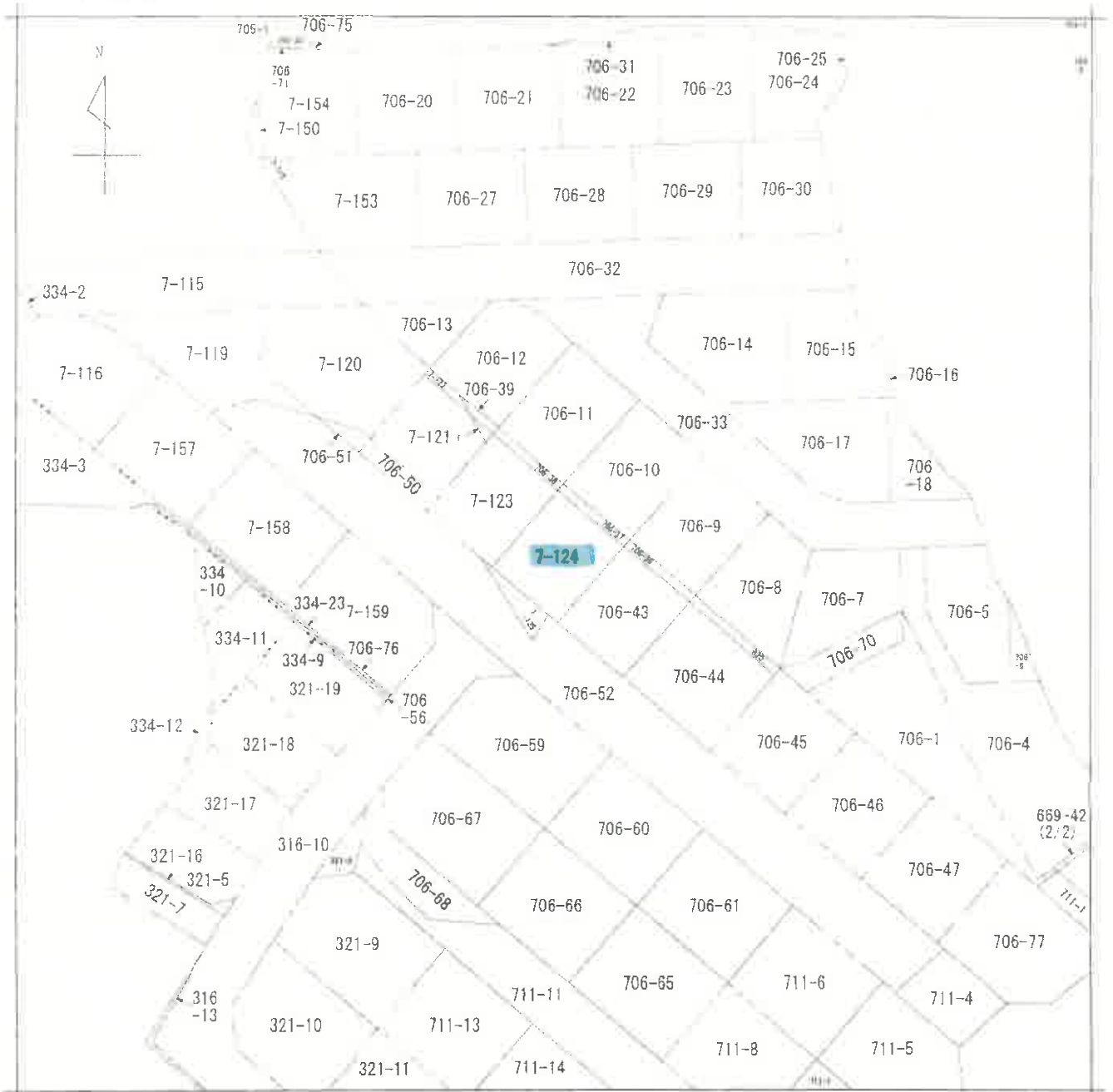
- 1 物件目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）の現況について  
本件土地を適宜概測及び概観したところ、形状は概ね公図のとおりであると推測され、南側で接面する市道面より高位にある平坦地であり、物件目録2記載の建物（以下「本件建物」という。）の敷地をなしている。南側の市道は、北西から南東に向かって緩やかな下り傾斜になっている。
- 2 本件建物の現況について  
本件建物の形状等は、概ね建物図面各階平面図のとおりであると思われるほか、添付写真のとおり。目視の限り、全体的に壁クロスや建具の黄ばみ、水回りの汚れが見受けられたが、特段の損傷箇所等は見受けられず、劣化、損耗の程度は経年相応と思われる。なお、附属建物である車庫へは、室内からの往来ができないので、外側の電気シャッター扉からの立入りを試みたが、電力が停止しているため作動せず、解錠を試みるも不能に帰したため、内部を見分することが出来なかった。  
占有関係は、立入調査の結果、2枚目記載のとおり認めた。
- 3 その他の状況について  
当職は、令和8年2月26日、居住者宛て照会書を投函し、立入調査日に確認したところ、同書類は、投函されたままの状態であり、回答は得られていない。また、令和8年3月5日、所有者宛て照会書を送付するも、回答は得られていない。

(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
8年2月26日(木) 12:18-12:43	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(郵券110円×1使用)
8年2月26日(木) 14:27-15:08	神戸地方法務局伊丹支局	公図、登記事項証明書等交付申請
8年3月5日(木) 10:01-11:05	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
8年3月5日(木)	執行官室	所有者宛て照会書を送付(郵券110円×2使用)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)



(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 B C  
新田 3丁目  
新田 3丁目  
平野 2丁目

請求部分	所在	川西市平野二丁目		地番	7番124	
出縮	力尺	1/500	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	補記 事項	種類 その他

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。

**本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである**

令和8年2月26日  
神戸地方務局伊丹支局  
登記官

請求番号：21-1  
(1/1)

5枚目

公用

次頁に図面に關する変更内容を示す

登記年月日：平成3年5月10日

公用

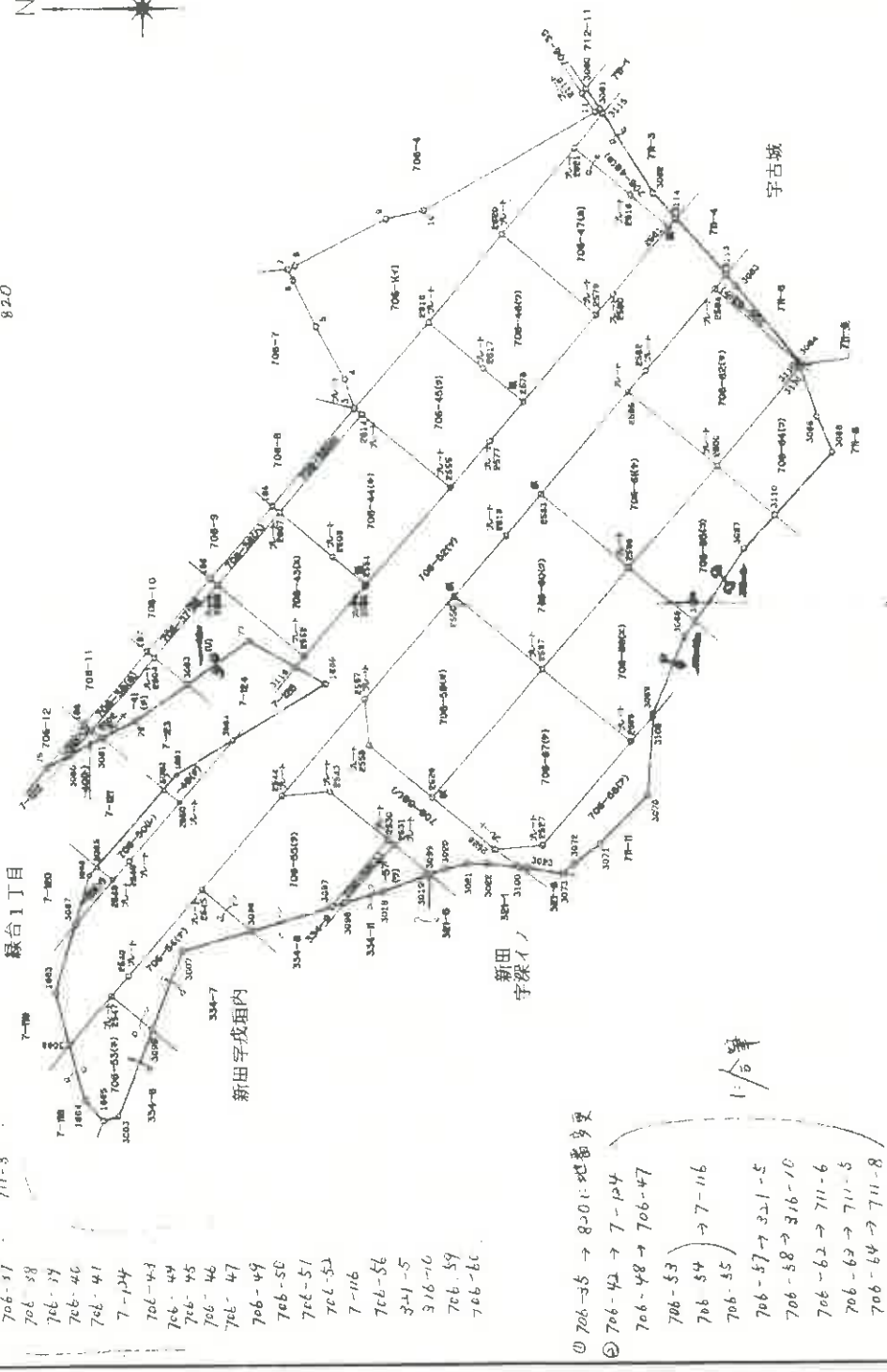
地積測量図 1/11  
土地積測量図 35/10

地番 706-1 706-35  
ないし 706-68

土地の所在 川西市平野2丁目

306-35は 669-42に合算  
820

706-1 706-61  
820 711-6  
706-36 706-66  
706-37 706-67  
706-40 706-68  
706-41  
7-124  
706-43  
706-44  
706-45  
706-46  
706-47  
706-49  
706-50  
706-51  
706-52  
7-116  
706-56  
321-5  
316-10  
706-59  
706-60



① 706-35 → 820に地番変更  
② 706-42 → 7-124  
706-48 → 706-47  
706-53  
706-54 → 7-116  
706-55  
706-57 → 321-5  
706-58 → 316-10  
706-62 → 711-6  
706-63 → 711-5  
706-64 → 711-8

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和8年2月26日 神戸地方支務局伊丹支局 登記官

6 枚目

縮尺 1/500

申請人

543822

543823

(平成3年4月20日作製)

作製者



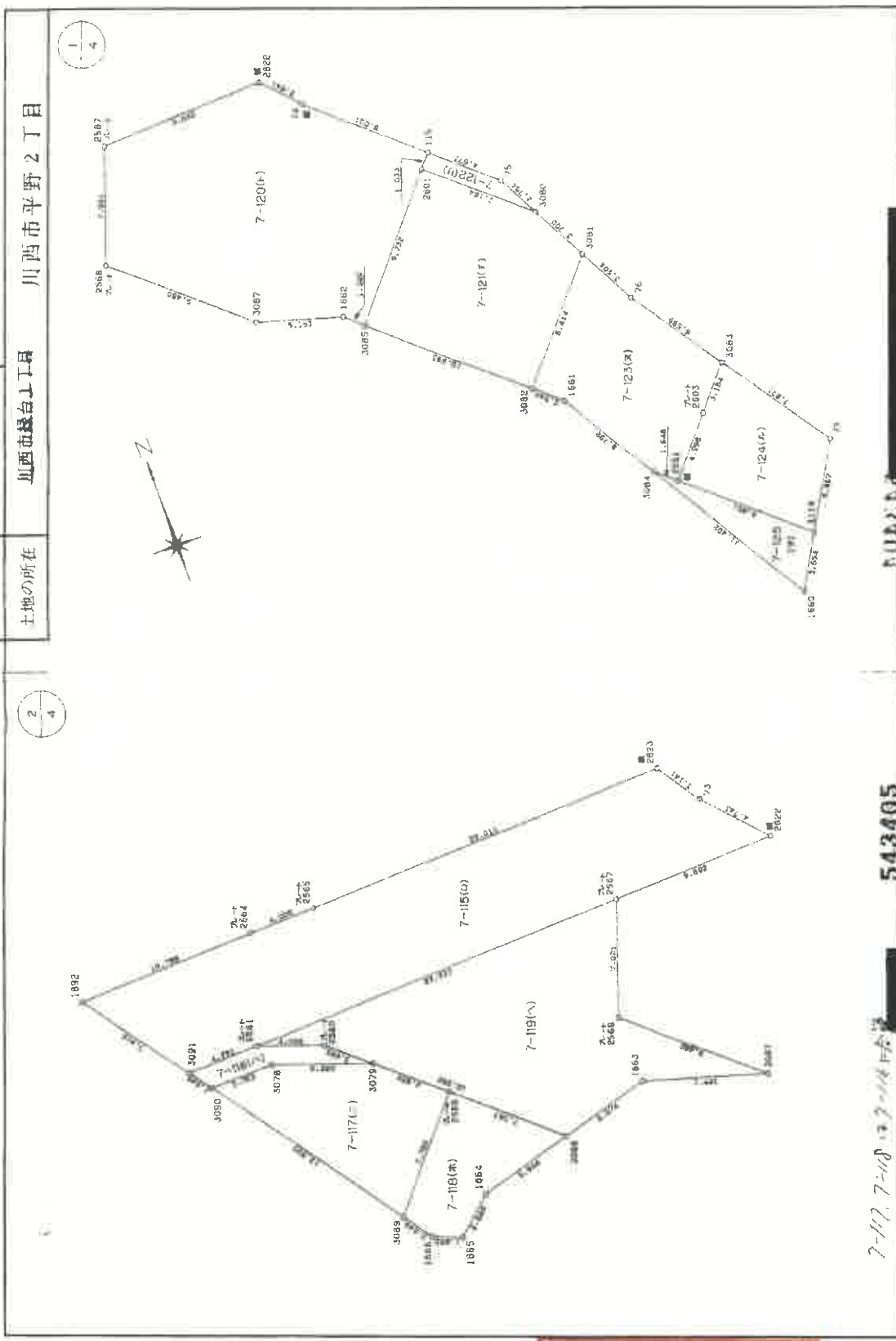
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和 8 年 2 月 26 日 神戸地方気象庁伊丹支庁 登記官

( 8 枚目 )

登記簿番号 平野区平野10丁目

7-115  
ないし7-125  
地積測量図 35/10  
2/5

地番  
土地の所在  
川西市緑台1丁目  
川西市平野2丁目



7-117, 7-118, 7-119, 7-120, 7-121, 7-122, 7-123, 7-124

543405

(平成 3 年 4 月 20 日作製)

製作者	申請人	縮尺
		1/250

公用

登記年月日 平成35年5月10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。  
令和8年2月26日 地方法務局伊丹支局 登記部

(9 枚目)

706-1 706-1  
3.5.00.706-42

土地積測量図

川西市平野字西之辻 川西市平野2丁目

地番

土地の所在

地番NO	面積	座標		辺長	面積	倍面積	面積	辺長	面積	倍面積	
		X	Y								
706-11	( )	400.371	583.638	20.490	11-10						
-1(4)	( )	418.157	573.552	3.888	10-9						
706-9	( )	421.954	572.716	6.626	9-8						
706-8	( )	432.216	567.949	0.841	8-7						
706-7	( )	431.682	566.514	1.209	7-6						
706-6	( )	429.307	561.756	5.318	6-5						
706-5	( )	426.294	556.333	6.204	5-4						
706-4	( )	425.315	553.281	3.205	4-3						
706-3	( )	417.711	562.121	11.660	3-2616						
706-2616	( )	410.092	571.078	11.759	2616-2620						
706-2621	( )	402.488	579.988	11.714	2620-2621						
706-3115	( )	399.520	583.485	4.587	2621-3115						
706-3061	( )	399.821	583.969	0.570	3115-3061						
706-3060	( )	401.274	586.033	2.524	3061-3060						
706-2116	( )	401.676	585.563	0.618	3060-2116						
706-11	( )	400.371	583.638	2.354	2116-11						
		倍面積		面積		面積		面積		面積	
		285.0576930		mf		285.05		mf		285.05	
		86.2299		mf		86.2299		mf		86.2299	
706-185	( )	433.993	543.137	1.010	185-2607						
-35(m)	( )	433.240	542.464	13.374	2607-2614						
706-2614	( )	424.536	552.618	1.023	2614-3						
706-3	( )	425.315	553.281	13.349	3-185						
706-185	( )	433.993	543.137	27.159444							
		倍面積		面積		面積		面積		面積	
		13.5797220		mf		13.57		mf		13.57	
		4.1078		mf		4.1078		mf		4.1078	
706-186	( )	440.512	535.500	1.015	186-2605						
-36(n)	( )	439.742	534.838	10.022	2605-2607						
706-2607	( )	433.240	542.464	1.010	2607-185						
706-186	( )	433.993	543.137	10.041	185-186						
706-185	( )	440.512	535.500	20.314292							
		倍面積		面積		面積		面積		面積	
		10.1571460		mf		10.15		mf		10.15	
		3.0725		mf		3.0725		mf		3.0725	
706-187	( )	447.034	527.859	0.991	187-2604						
-37(c)	( )	446.283	527.213	10.046	2604-2605						
706-2605	( )	439.742	534.838	1.015	2605-186						
706-186	( )	440.512	535.500	527.859	186-187						
706-187	( )	447.034	527.859	20.152995							
		倍面積		面積		面積		面積		面積	
		10.0764975		mf		10.07		mf		10.07	
		3.0481		mf		3.0481		mf		3.0481	

543829

543829

申請人

作製者

(平成35年4月20日作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8712)

請求番号 21.10

登記年月日：平成3年5月10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。  
令和8年2月26日 神戸地方支務局伊丹支局 登記官

(10 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

7-119  
7-119-125  
地積測量図 25.10

土地の所在 川西市緑台1丁目 川西市平野2丁目

座標求積表

地番NO	標高	X	Y	辺長	測線
7-3081	( )	451.786	518.703	8.414	3081-3082
-123(3082)	( )	445.383	513.245	2.044	3082-1661
1661	( )	444.033	514.797	6.792	1661-3084
3084	( )	438.272	518.362	1.548	3084-2551
2551	( )	437.266	519.539	4.296	2551-2603
2603	( )	440.551	522.307	3.184	2603-3083
3083	( )	442.970	524.378	6.599	3083-76
76	( )	448.350	520.557	3.904	76-3081
3081	( )	451.786	518.703		
		倍面積	155.363296		
		面積	77.6816480	77.68	m <sup>2</sup>
		面数	23.4986		

座標求積表

地番NO	標高	X	Y	辺長	測線
7-2567	( )	467.427	494.315	23.037	2567-2561
119(2561)	( )	466.532	471.295	4.008	2561-2560
2560	( )	465.208	475.078	15.282	2560-3088
3088	( )	455.284	486.699	5.574	3088-1663
1663	( )	456.763	492.073	7.441	1663-3087
3087	( )	454.645	499.206	9.460	3087-2568
2568	( )	460.793	492.016	7.021	2568-2567
2567	( )	467.427	494.315		
		倍面積	323.533826		
		面積	161.7669130	161.76	m <sup>2</sup>
		面数	48.9344		

座標求積表

地番NO	標高	X	Y	辺長	測線
7-3083	( )	442.970	524.378	3.184	3083-2603
-124(2603)	( )	440.551	522.307	4.296	2603-2551
2551	( )	437.266	519.539	8.651	2551-3119
3119	( )	431.648	526.118	5.657	3119-77
77	( )	436.553	528.936	7.871	77-3083
3083	( )	442.970	524.378		
		倍面積	105.259657		
		面積	52.6298285	52.62	m <sup>2</sup>
		面数	15.9205		

座標求積表

地番NO	標高	X	Y	辺長	測線
7-2622	( )	467.823	504.199	9.892	2622-2567
-120(2567)	( )	467.427	494.315	7.021	2567-2568
2568	( )	460.793	492.016	9.460	2568-3087
3087	( )	454.645	499.206	5.153	3087-1662
1662	( )	453.179	504.146	1.389	1662-3085
3085	( )	452.275	505.201	9.732	3085-2601
2601	( )	459.695	511.499	1.033	2601-115
115	( )	460.466	512.187	8.031	115-74
74	( )	465.735	506.126	2.841	74-2622
2622	( )	467.823	504.199		
		倍面積	392.097729		
		面積	196.0488645	196.04	m <sup>2</sup>
		面数	59.3047		

座標求積表

地番NO	標高	X	Y	辺長	測線
7-2601	( )	459.695	511.499	9.732	2601-3085
-121(3085)	( )	452.275	505.201	10.593	3085-3082
3082	( )	445.383	513.245	8.414	3082-3081
3081	( )	451.786	518.703	3.700	3081-3080
3080	( )	455.042	516.946	7.164	3080-2601
2601	( )	459.695	511.499		
		倍面積	201.946941		
		面積	100.9734705	100.97	m <sup>2</sup>
		面数	30.5444		

座標求積表

地番NO	標高	X	Y	辺長	測線
7-115	( )	460.466	512.187	1.033	115-2601
-122(2601)	( )	459.695	511.499	7.164	2601-3080
3080	( )	455.042	516.946	2.754	3080-75
75	( )	457.466	515.638	4.573	75-115
115	( )	460.466	512.187		
		倍面積	11.842125		
		面積	5.9210625	5.92	m <sup>2</sup>
		面数	1.7911		

\*使用機器名 JEC GEO STATION 337A  
\*公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

543408

申請人

作製者

縮尺

(平成3年4月20日作製)

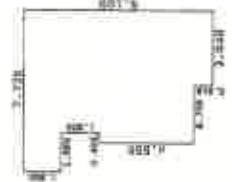
登記年月日 平成5年8月3日

家屋番号 7-124A  
 建物の所在 川西市平野2丁目7番地124

各階平面図  
 建物各階平面図 5.8.3

主たる建物

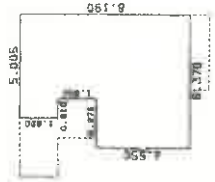
1階平面図



求積表

1.850 × 7.735 =	14.077700
1.850 × 5.915 =	10.962750
4.550 × 6.370 =	28.981500
0.910 × 3.540 =	3.222600
合計	57.154550
床面積	57.15

2階平面図



求積表

1.850 × 5.005 =	9.359250
1.850 × 4.095 =	7.574250
4.550 × 6.370 =	28.981500
合計	45.915000
床面積	45.92

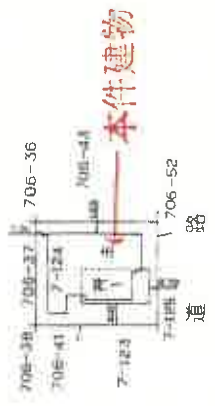
附属建物

符1



求積表

3.150 × 5.550 =	17.514750
合計	17.51
床面積	17.51



(○は写真番号および撮影位置・方向)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 令和8年2月26日 神戸地方裁判所伊丹支部 登記官

( // 枚目 )

作製者

土地

652596

縮尺

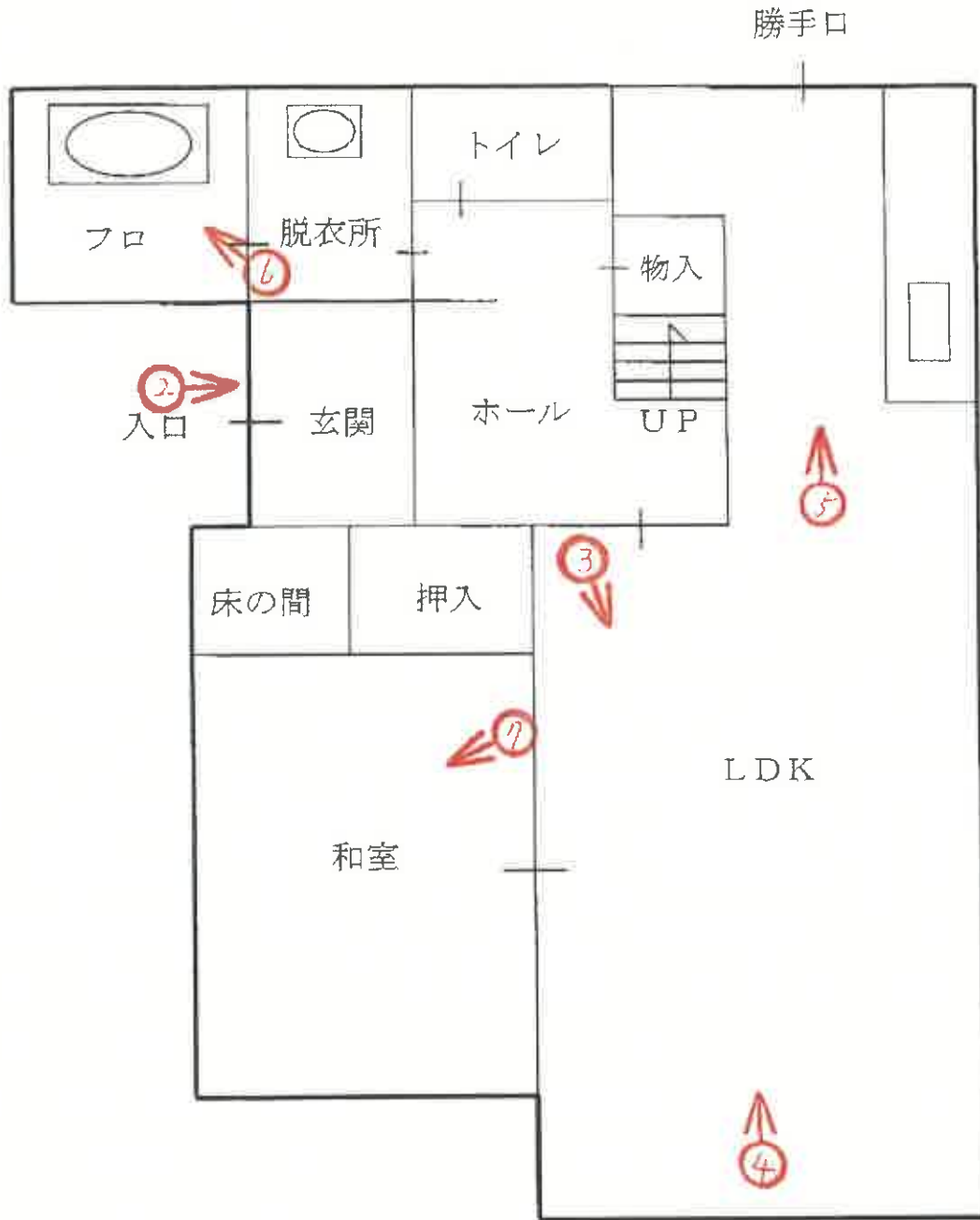
250

申請人

縮尺

500

# 間取概略図



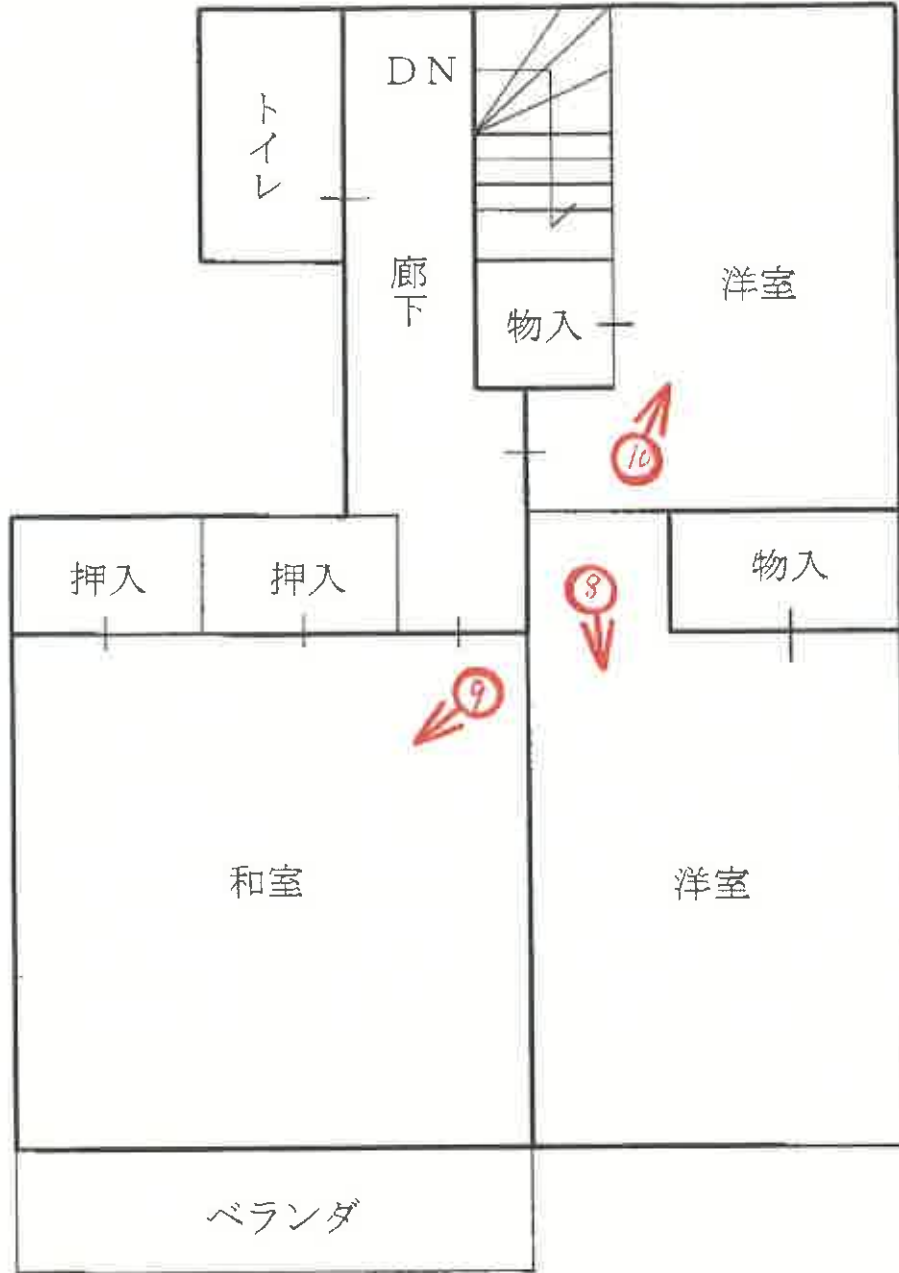
1階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

( / 2 枚目)

令和7年(ケ)第30060号

間取概略図



2階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和7年(ケ)第30060号

(13枚目)

本件建物

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 (ケ) 第 30060 号  
令和 8 年 3 月 5 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 3 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

一括価格	
金6,690,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,390,000円
物件2(建物)	金4,300,000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 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	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件附属建物(車庫)について、内部に立ち入ることができなかった。 (詳細は現況調査報告書を参照) 当該評価は登記記載数量に基づき行った。</li> </ul>			

#### 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	能勢電鉄妙見線 平野駅の南西方 約800m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模戸建住宅が建ち並ぶ区画が比較的整った住宅地域	
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% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 118.96 m <sup>2</sup> の 整形地 間口×奥行 約10m×約12m	
接面道路の状況	南西側 約7.5m市道	
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 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>本件土地の境界及び範囲について、南東角部分に境界標と思われる鉾が見受けられ、また周囲は擁壁、フェンス等で囲われており、その範囲等を概ね把握できる状況であった。現地概測するに、その形状等は法務局備付の公図に概ね一致するものと思料される</li> <li>南西側接面市道は南東側への下り傾斜となっており、本件土地は当該市道より2m程度高位にある。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 (登記記載) 平成5年6月1日 新築</p> <p>経過年数 33 年程度</p> <p>※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。</p>
仕 様	<p>構 造 : 木造</p> <p>屋 根 : スレート葺</p> <p>外 壁 : 吹付等</p> <p>内 壁 : クロス壁等</p> <p>天 井 : クロス等</p> <p>床 : タタミ・フローリング等</p> <p>設 備 : 特にない</p> <p>そ の 他 : 特にない</p>
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途 : 居宅・車庫</p> <p>間取り : 附属資料間取概略図のとおり</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・2階和室の押入ふすまの損傷のほか、内壁クロスの全体的な黄ばみ等が見受けられた。</li> <li>・附属建物 (符号1) の概要は以下の通りである。 種類 : 車庫 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 : 17.51m<sup>2</sup> ※本件附属建物 (車庫) について、内部に立ち入ることができなかった。(詳細は現況調査報告書を参照)</li> <li>・本件附属建物の評価は登記記載数量に基づき行った。</li> </ul>

## 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	79,600	1.00	118.96	0.90	8,520,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (川西-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/㎡)  
 $74,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/93 \approx 79,600$

◇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  
 $100/96 \times 100/102 \times 100/92 \times 100/103 \approx 100/93$

イ 個別格差：特になし (1.00)

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	180,000	102.67	0.05	920,000
附属(符1)	120,000	17.51	0.05	110,000
				合計1,030,000

ウ 現価率

- ・主である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
- ・附属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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	8,520,000	0.60	法定地上権	5,110,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,520,000	-5,110,000		1.00	0.70	2,390,000
2	1,030,000	+5,110,000	1.00	1.00	0.70	4,300,000
一 括 価 格 (合 計)						6,690,000

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 (川西-24)  
所 在 : 川西市平野1丁目120番15  
「平野1-9-6」  
価 格 : 74,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 能勢電鉄妙見線「多田」駅より道路距離670m  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 190m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北側幅員4m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ比較的閑静な住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
物件1 : 6,078,856円  
物件2 : 2,130,090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 建物図面・各階平面図写
- 4 間取概略図
- 5 現況写真

以 上

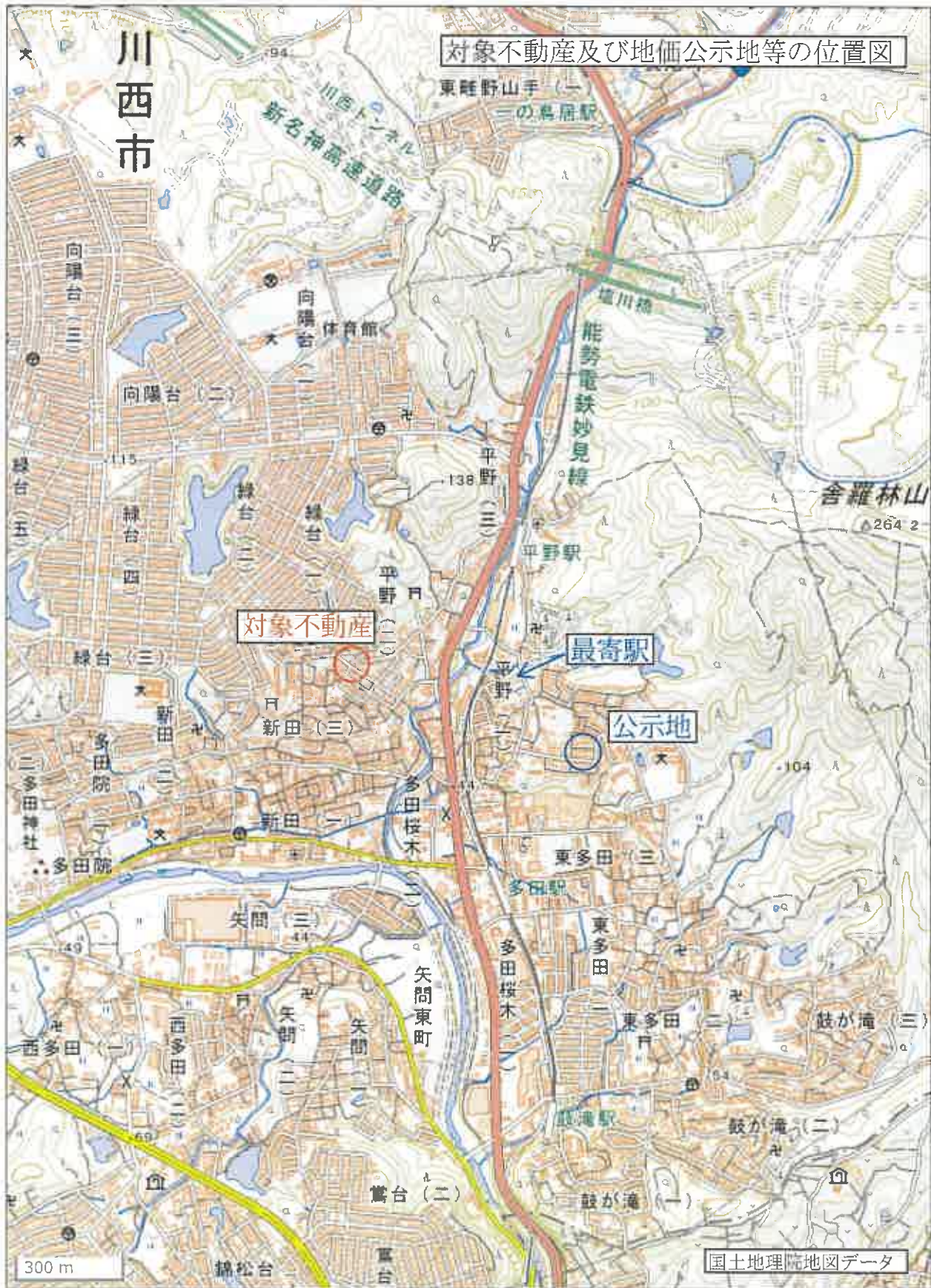
物 件 目 録

- 1 所 在 川西市平野二丁目  
地 番 7番124  
地 目 宅地  
地 積 118.96平方メートル
- 2 所 在 川西市平野二丁目 7番地124  
家屋 番号 7番124  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 45.54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 17.51平方メートル



# 地理院地図

GSI Maps

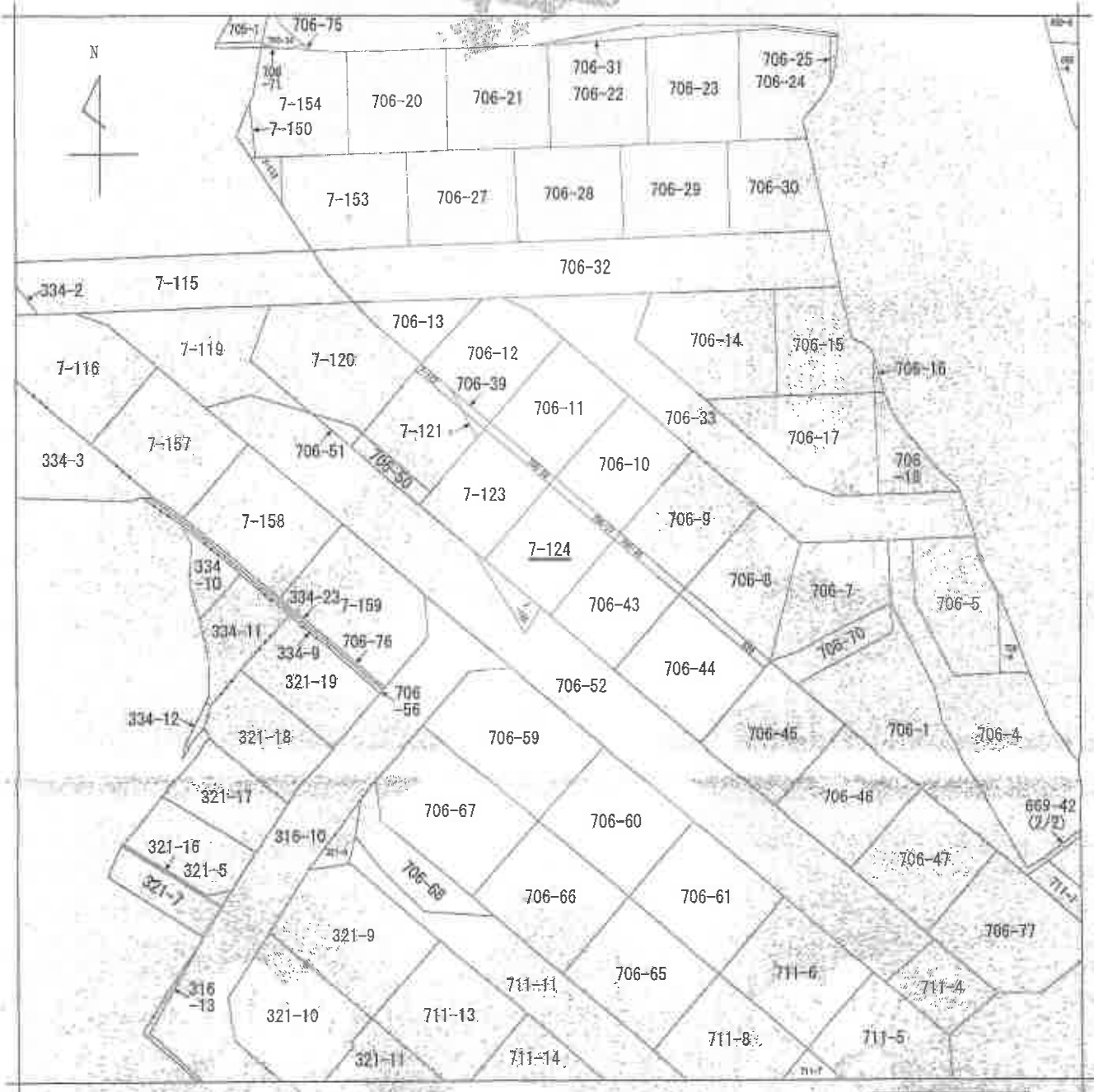


※国土地理院地図データ(下記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

イ 706-40



(注) 地籍と準ずる図面は、土地の区画を明確にし、土地の位置関係を正確に把握し、土地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あり、土地の位置関係及び面積の値等を記載しない図面です。



新設された目録  
変更された目録  
削除された目録  
平野2丁目

請求部	所在	川崎市平野2丁目		地番	7番124	
出力縮	1/500	精微区		地番系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
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11月21日  
神戸地方法務局伊丹支局  
登記官

請求番号：18-1  
(1/1)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

H

建物図面 5.8.3  
各階平面図

家屋番号 7-1244  
建物の所在 川西市平野2丁目1番地124

各階平面図

主たる建物

1階平面図



求積表

1.820 x 7.775 = 14.177500	㎡
1.820 x 6.915 = 12.585300	
4.880 x 9.070 = 44.281600	
0.910 x 9.040 = 8.226400	
合計 67.136800	㎡
床面積 67.13	

2階平面図



求積表

1.820 x 5.005 = 9.109100	㎡
1.820 x 4.095 = 7.450900	
4.550 x 6.370 = 28.983500	
合計 45.543500	㎡
床面積 45.54	

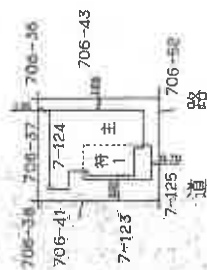
附属建物

符 1



求積表

3.150 x 5.500 = 17.251500	㎡
合計 17.251500	㎡
床面積 17.25	



652596

申請人

作製者

縮尺 1/250

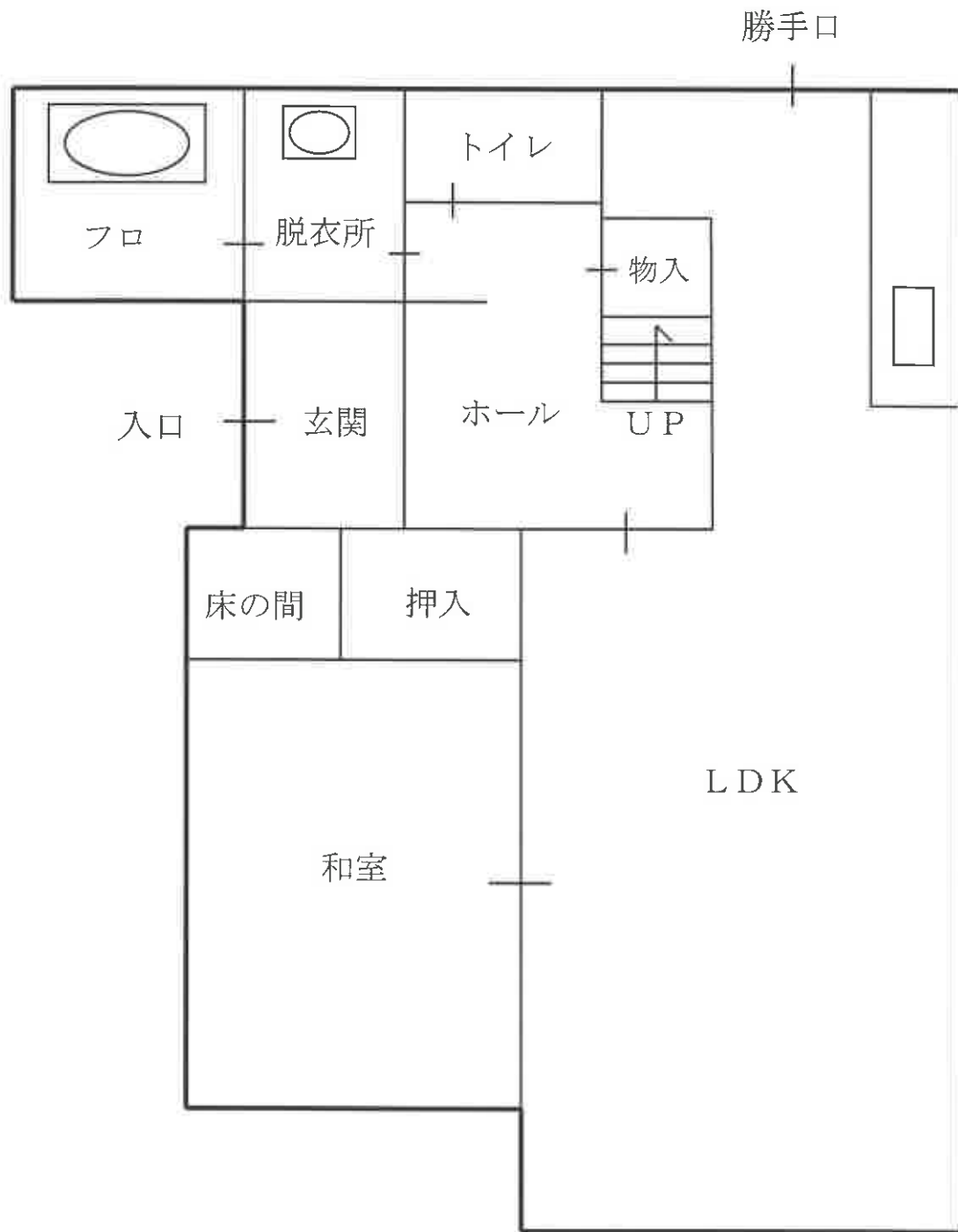
縮尺 1/500

登記年月日：平成5年08月31日

これは図面に記録された図面を証明した書面である。  
令和7年11月21日 神戸地方支庁伊丹支局 登記官

請求番号：18-2

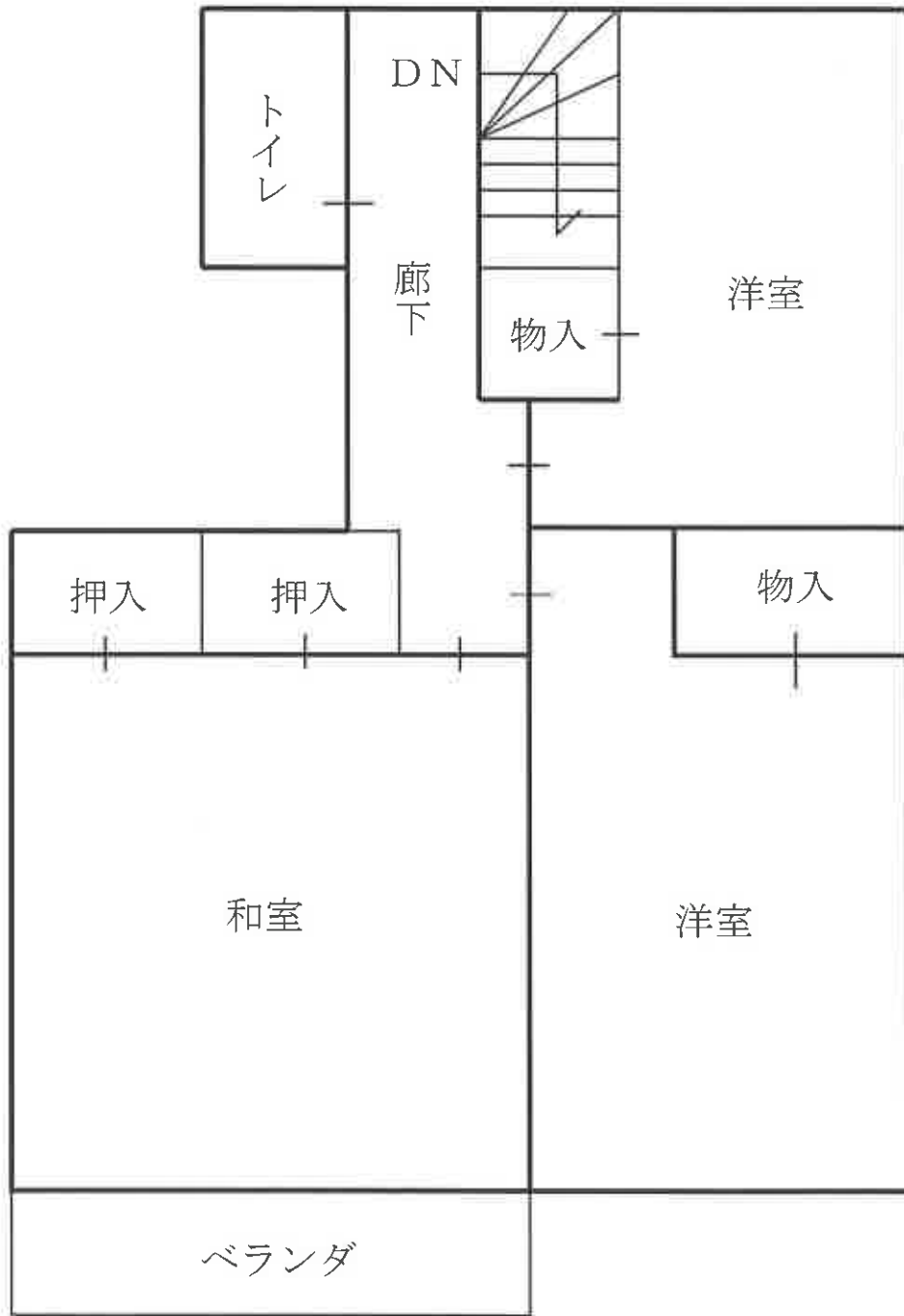
間取概略図



1階



間取概略図



2階



# 現況写真

写真1



写真2(附属建物(車庫))

