

## 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 6月23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 7月 9日から 令和 8年 7月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23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 8月13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 6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 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 西宮市青葉台一丁目                         |
|   | 地 番   | 203番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 206.82平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 西宮市青葉台一丁目                         |
|   | 地 番   | 203番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 146.00平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 西宮市青葉台一丁目 203番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 203番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 66.69平方メートル<br>2階 51.81平方メートル  |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 約86.69平方メートル<br>2階 51.81平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月19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1～3】

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3】

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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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   | 西宮市青葉台一丁目                         |
|   | 地 番   | 203番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 206.82平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 西宮市青葉台一丁目                         |
|   | 地 番   | 203番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 146.00平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 西宮市青葉台一丁目 203番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 203番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造珪鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 66.69平方メートル<br>2階 51.81平方メートル  |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 約86.69平方メートル<br>2階 51.81平方メートル |



令和7年(ケ)第64号  
令和7年11月13日受理  
令和7年12月25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   | 西宮市青葉台一丁目                        |
|   | 地 番   | 203番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 206.82平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西宮市青葉台一丁目                        |
|   | 地 番   | 203番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 146.00平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 西宮市青葉台一丁目 203番地1                 |
|   | 家屋 番号 | 203番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 66.69平方メートル<br>2階 51.81平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	西宮市青葉台1丁目8-22														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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 1 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している。 2 上記の者が物件2土地を駐車場として使用、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)														
	<input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造かわらぶき2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約86.69㎡ 2階 51.81㎡														
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;"> <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;"> <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1土地及び物件2土地の現況について

物件1土地は、物件3建物の敷地をなしており、また、物件2土地は、西側に面する市道からスロープ状の部分を通り車庫の敷地として利用されていたと思われる。両土地間には、高低差があり、それぞれ利用状況が異なるものの、一体的には物件3建物の効用を果たす宅地としての利用目的があるものと認められる。

物件1土地及び物件2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る。両土地の西側を通る市道は、北西から南東に向かってやや急な下り傾斜地になっている。物件1土地の西側付近に設けられた階段の階下から同階段を上がり切った先にある物件3建物の玄関付近までの高低差が、目視及び概測した限りでは、約6メートル程度同玄関付近が高位に位置するものと思われる。

物件1土地の周囲は、北側がブロック塀で、東側が石垣でそれぞれ区画されているものの、南東側は、雑草が繁茂しており、隣接する物件2土地との高低差も相当高位にあると見受けられたため、近接での目視の確認が困難であった。物件2土地の周囲は、西側が市道と接しており、東側は物件1土地と石垣で区分されていると思われるが、南東側は、車庫が隣接地との境界付近に建っていると推測されるほかは、付近に雑草が繁茂しており、西側に面する市道側からの見通しも高低差があるため、近接での目視の確認が困難であった。物件1土地及び物件2土地とも、目視の限りにおいて、隣接地との境界標らしきものは見当たらず、境界線は判然とはしない。

なお、物件2土地上に存する車庫は、開口部はシャッターで開閉でき、周壁の一部がコンクリートブロックなどで造られているものの、東側には周壁を造っておらず、隣接する石垣を壁代わりに利用して建てられている上、屋根材は簡易なトタンを使用しており、耐久性、永続性に欠けることから、建物とは認められない工作物とするのが相当である。固定資産課税台帳上も、この車庫に関する登載はなされていない。

## 2 物件3建物の現況について

立入調査を実施したところ、形状等は、増築部分を除いて概ね建物図面各階平面図のとおりであるほか、添付写真のとおり。1階の西側付近の和室、浴室、廊下等部分に約20㎡の建増し部分が認められ、同部分は物件3建物と不可分一体として相互に利用されていると認められる。よって建増し部分は物件3建物と附合しているといえることから増築と認めた。物件3建物は、登記上、昭和46年11月10日新築であり、約54年経過しており、目視の限り、かなり老朽化している。全体的に、床、天井、壁、建具などにカビ、損傷、汚れが多数見受けられ、動産類も多数残置されている。1階のダイニングキッチンの天井の一部が朽ちて穴が空いているのが見受けられたほか、窓ガラスの一部に破損箇所が見られた。

## 3 占有関係については、室内の郵便物、回答書、立入調査の結果を踏まえ、2枚目記載のとおり認めた。

(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
■所有者 (同上)	(回答書の要旨) 1 本件土地建物は、誰も居住、使用していませんが、荷物を置いた状態で自分が管理しています。 2 本件建物に損傷箇所や不具合箇所はありません。 3 2005年頃にキッチンをリフォームしています。 4 建物内ではペットは飼っていません。 5 居室や敷地内で、過去に事件や事故はありません。 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。 7 敷地について、隣地との境界などでの争いはありません。

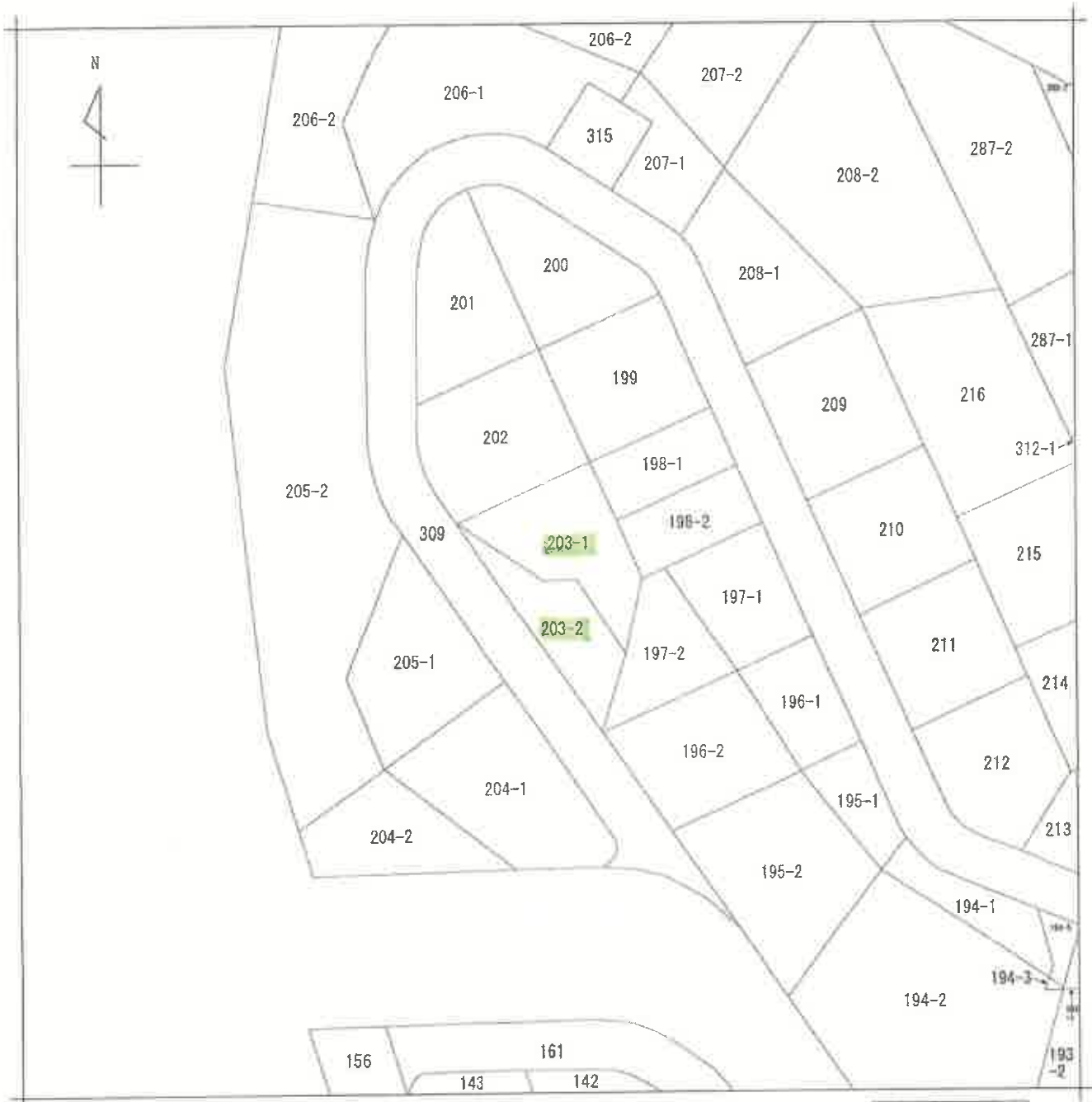
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

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2日(火) 14:20-14:51	神戸地方法務局西宮支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年12月2日(火) 16:10-16:31	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛て照会書等投函
7年12月3日(水)	執行官室	所有者宛て照会書等送付(郵券110円×2使用)
7年12月9日(火) 9:25-11:23	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月9日 物件3建物及び車庫につき、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、それぞれ内部に立ち入った。</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

( 5 枚目)



A 青葉台1丁目

請求部	所在	西宮市青葉台一丁目		地番	203番1			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和44年10月22日			備付年月日(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

請求番号: 13-1  
(1/1)

( 6 枚目 )

公用

登記年月日：昭和47年2月18日

建築物各階平面図

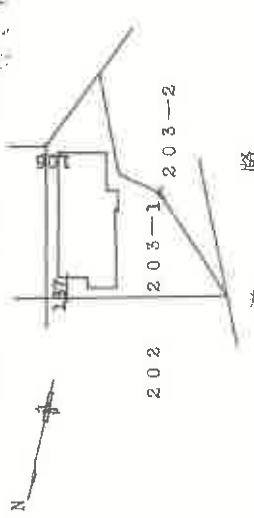
家屋番号 203番1

建物の所在 西宮市塩瀬町尋菜台203番地1

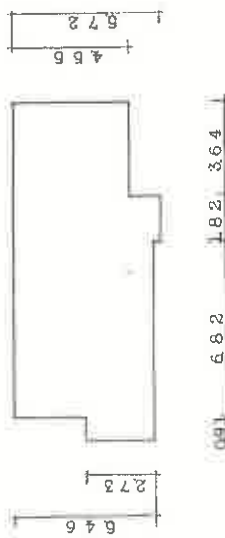
西宮市青葉台1丁目

1977.2.18

1977.2.18 198 199 200 201 202 203-1 203-2



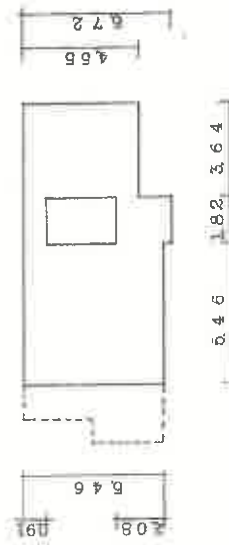
1階平面図



1階求積表

0.91	X	2.73	=	2.4843
6.82	X	5.46	=	372.372
1.82	X	5.72	=	104.104
3.64	X	4.65	=	169.520
				計 = 668.480

2階平面図



2階求積表

5.46	X	5.46	=	29.8116
1.82	X	0.91	=	1.6562
1.82	X	2.08	=	3.7856
3.64	X	4.65	=	169.520
				計 = 618.1

(印文並印刷)

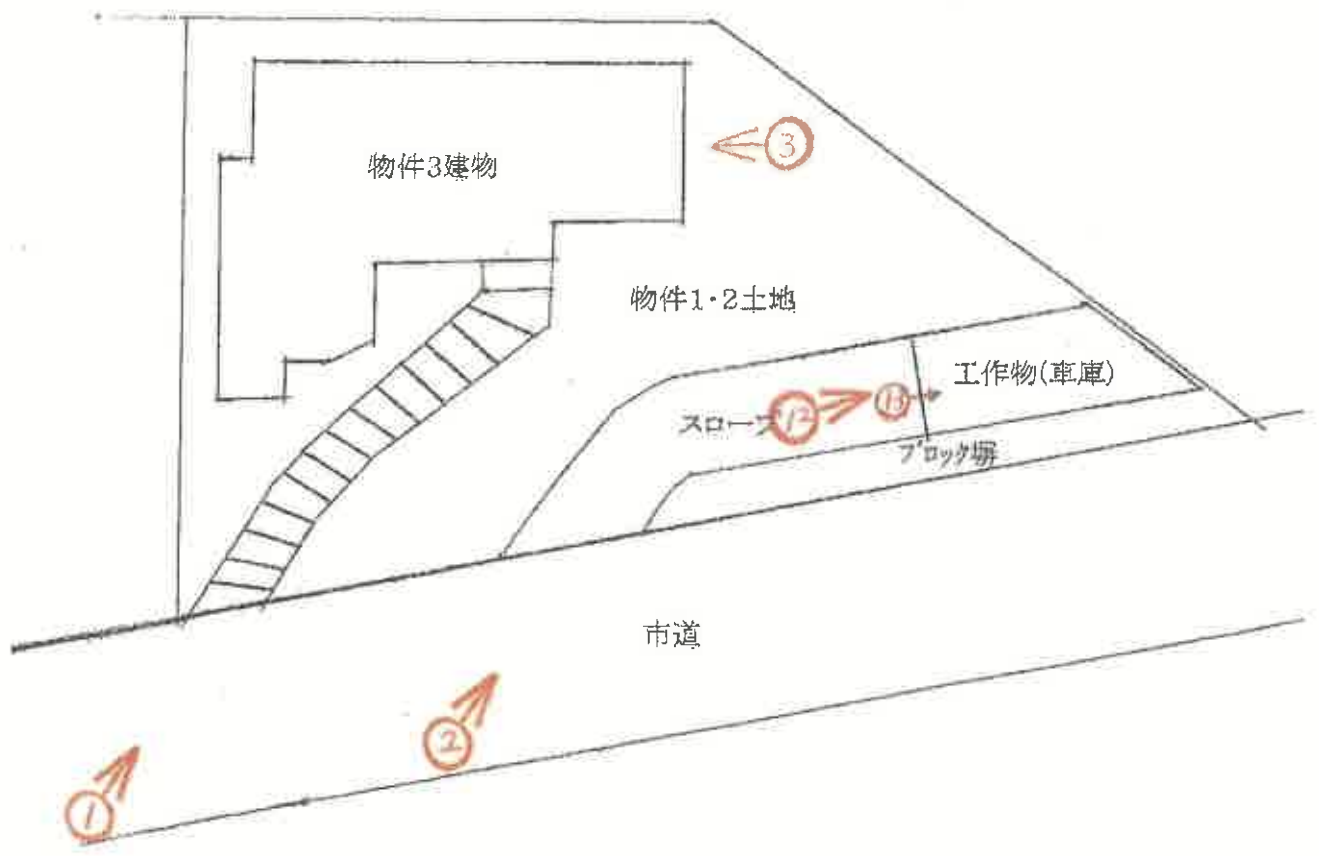
結尺 1/200 1/500

410312

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7枚目)

# 建物配置図(略図)

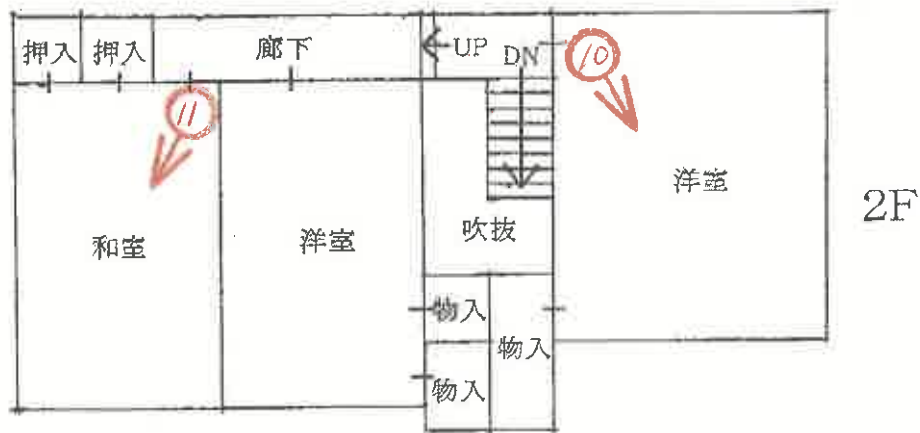
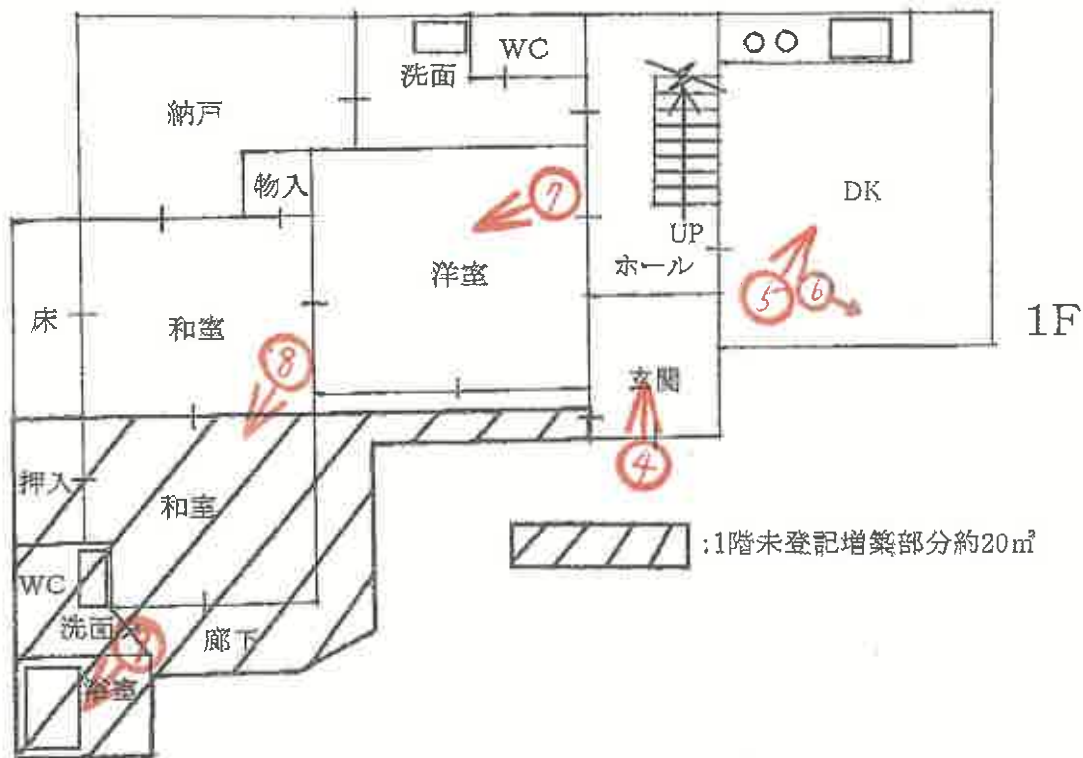


令和7年(ケ)第64号

(+○は写真番号および撮影位置・方向)

( 8 枚目)

# 建物間取図(略図)



令和7年(ケ)第64号

(←○は写真番号および撮影方向)

( 9 枚目)

物件3 建物

①



車庫

②



③



④



( 11 枚目 )

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



( 13 枚目 )

⑨



⑩



( 14 枚目 )

⑪



⑫



( 15 枚目 )



令和 7 年 (ケ) 第 64 号  
令和 7 年 12 月 9 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 24 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4,390,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金960,000円
物件2(土地)	金680,000円
物件3(建物)	金2,750,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記以外、同左。 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 約 86.69㎡ 延 約 138.50㎡
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1・2土地は一体化し、一団地として機能している。</li> <li>・物件3建物の1階西端付近に未登記増築部分約20㎡が存する。</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・2)

位置・交通	J R線 生瀬駅の北西方 約1.1 k m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	当市郊外部に位置し、国道176号の北方背後に開発された住宅団地「青葉台」の南西端付近に所在する。付近は中規模一般住宅が建ち並ぶ地域となっている。	
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種低層住居専用地域 60 % 150 % 防火指定なし 第1種高度地区・宅地造成等工事規制区域・河川保全区域(一部)・土砂災害特別警戒区域(一部)・土砂災害警戒区域(一部)
画地条件	・登記数量合計 352.82 m <sup>2</sup> の ほぼ台形地	
接面道路の状況	南西側 約6m市道	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3建物の敷地等となっているほか、雑木等が繁茂する状況にある。	
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状況調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地等との境界付近には境界標識等は視認できず、境界についての詳細は不明。</li> <li>・略南東及び南西方への下り傾斜の地勢の中、有効宅地部分は接面道路より6m高位、北東側隣接地より約5m低位にあり、階段を利用して出入りする状況にある。</li> <li>・対象一団地の南端付近にはコンクリートブロック等により築造された工作物(車庫)が存する。</li> <li>・物件1・2土地の境界付近は法地で最大約6mの高低差があるため、間知石積擁壁が設置(南西等の境界付近も同様)されている。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等 ( 物件 3 )

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 ) 昭和46年11月10日 新築 経過年数 54 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 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 : IHキッチン 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	<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>・室内では各種の動産類が残置されており、天井の破損箇所及び床の汚損箇所等が視認できた。</li> <li>・1階南端中央付近のガラス戸の破損箇所等が視認できた。</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・2)

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	49,600	0.53	206.82	0.90	4,890,000
2	49,600	0.53	146.00	0.90	3,450,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (西宮(県)-34)

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/㎡)  
 $54,500 \times 103/100 \times 100/102 \times 100/111 \approx 49,600$

◇ 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 : 方位等 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/99 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/111$

イ 個別格差 : 形状劣る・地勢劣る等 (0.53)

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3)

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
3	150,000	約 138.50	0.03	620,000

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(3%)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	4,890,000	0.60	法定地上権	2,930,000
2	3,450,000	0.60	法定地上権	2,070,000
				計 5,000,000

### (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	4,890,000	-2,930,000		0.70	0.70	960,000
2	3,450,000	-2,070,000		0.70	0.70	680,000
3	620,000	+5,000,000	1.00	0.70	0.70	2,750,000
	一括価格(合計)					4,390,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： ▲ 30% (個別的要因等を充分考慮したが、本件土地は法地を含み道路面からの高低差が相当あること等より、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 (西宮(県)-34)  
所 在 : 西宮市青葉台1丁目276番  
「青葉台1-20-2」  
価 格 : 54,500円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR線「生瀬」駅より道路距離1.2km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 188m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南東側幅員8m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60%, 容積率150%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)  
物件1 : 3,970,940円  
物件2 : 2,803,200円  
物件3 : 2,167,320円

## 第7 附属資料

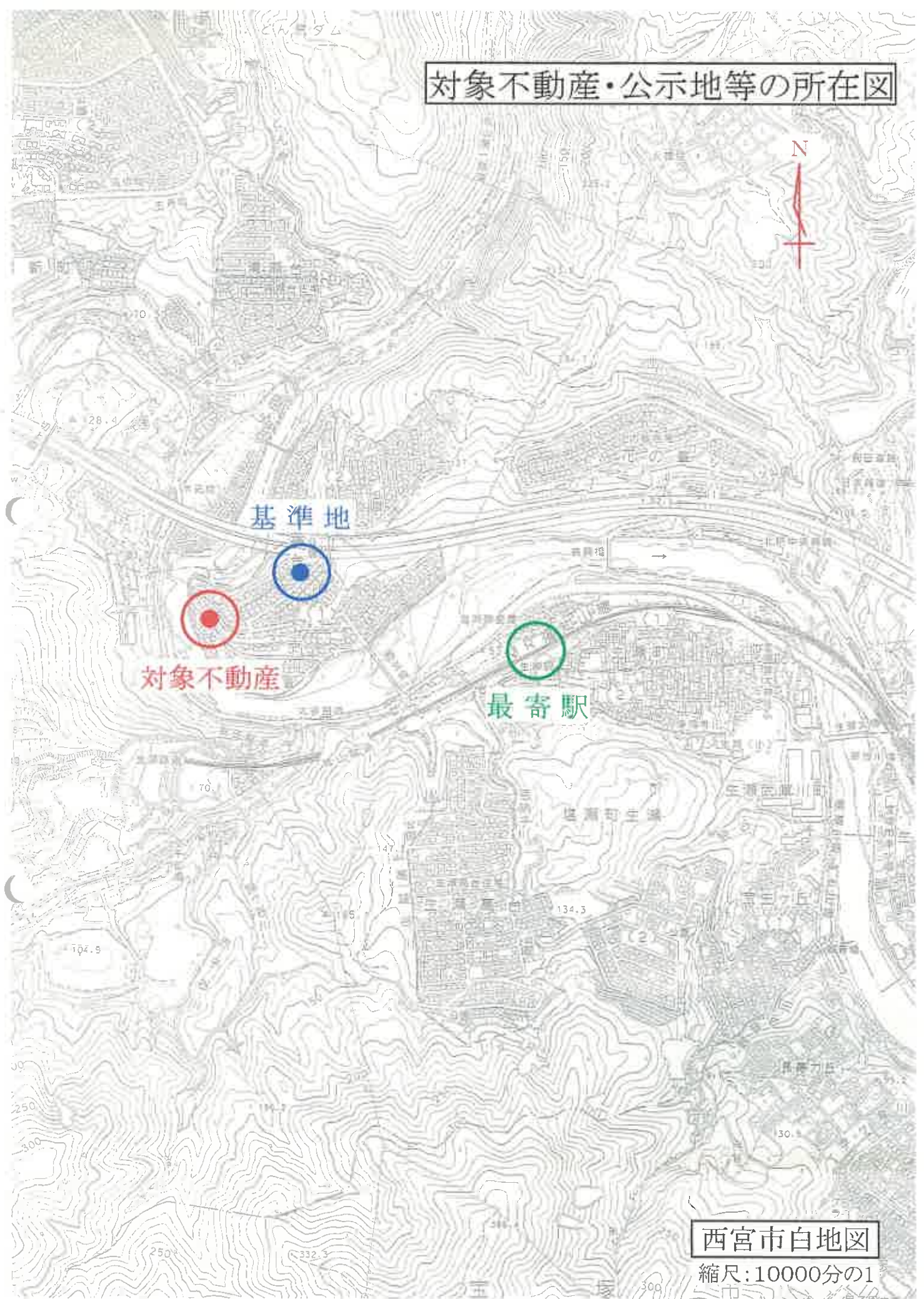
- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 西宮市青葉台一丁目                        |
|   | 地 番   | 203番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 206.82平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西宮市青葉台一丁目                        |
|   | 地 番   | 203番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 146.00平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 西宮市青葉台一丁目 203番地1                 |
|   | 家屋 番号 | 203番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 66.69平方メートル<br>2階 51.81平方メートル |

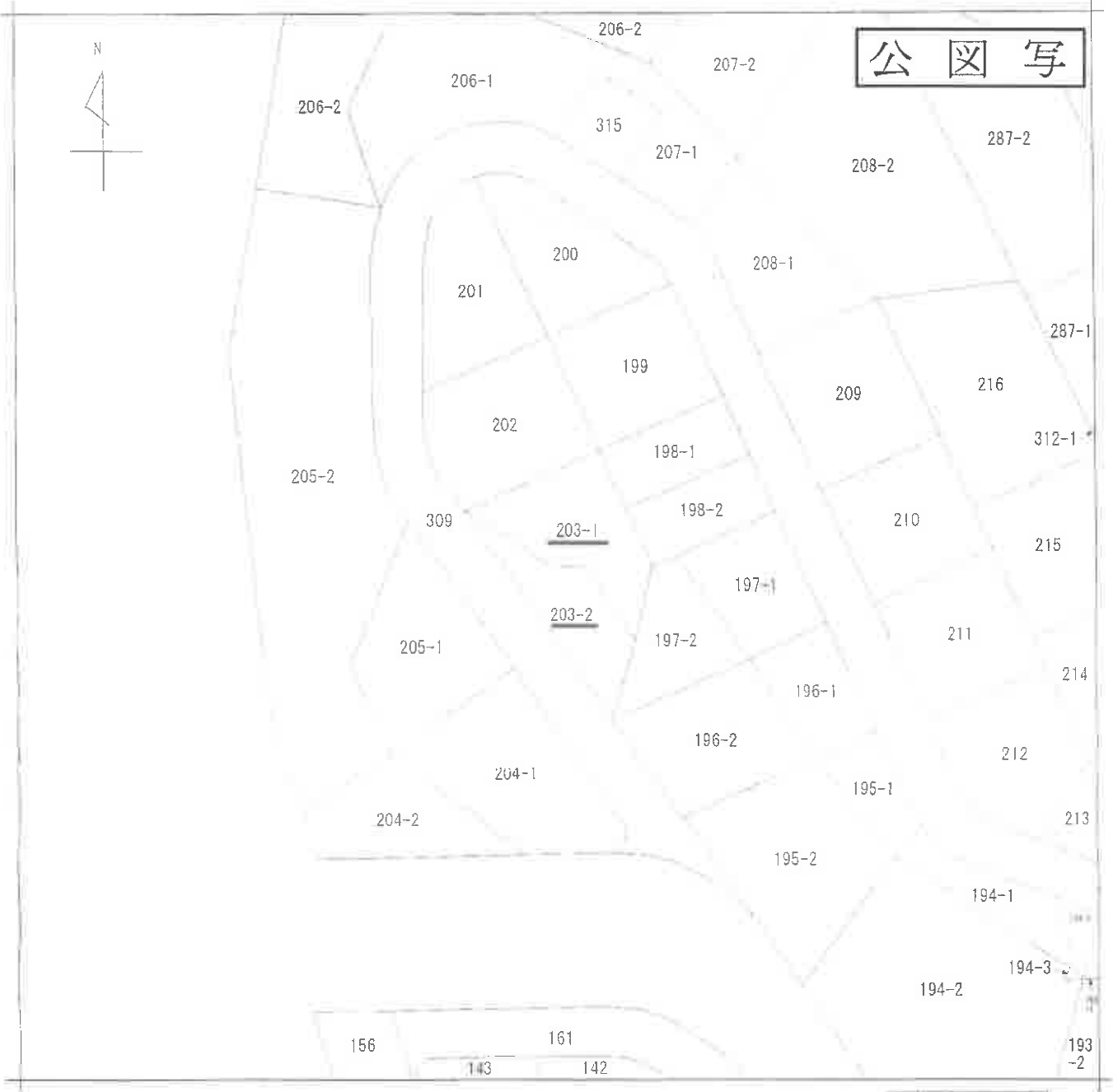
# 対象不動産・公示地等の所在図



西宮市白地図

縮尺:10000分の1

# 写 図 公



この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。



青葉台1丁目

請求部	所在	西宮市青葉台一丁目		地番	203番1				
出力	1/500	精度		座標系	は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成日	昭和44年10月22日		備付年月日	(原図)	補事項	<b>A3をA4に縮小</b>			

登記年月日：昭和47年2月18日

建築物各階平面図

家屋番号 203推1

建物の所在 西宮市東灘区青葉台203番地1

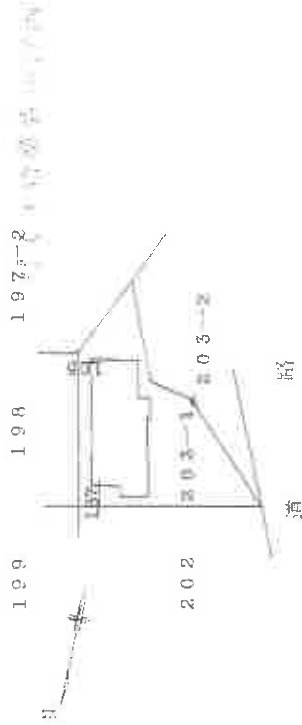
西宮市青葉台1丁目

1972.2.18

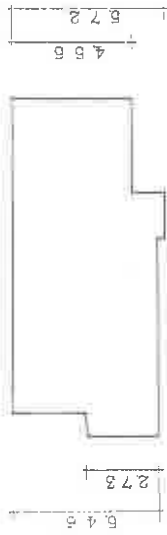
昭和47年2月17日

製作年月日

製作者



1 階平面図



091 6.82 182.364

2 階平面図



1 階 積 算 表

0.91	X	2.73	=	2.4843
6.82	X	5.46	=	37.2372
1.82	X	5.72	=	10.4104
3.64	X	4.55	=	16.5620
計				66.69

2 階 積 算 表

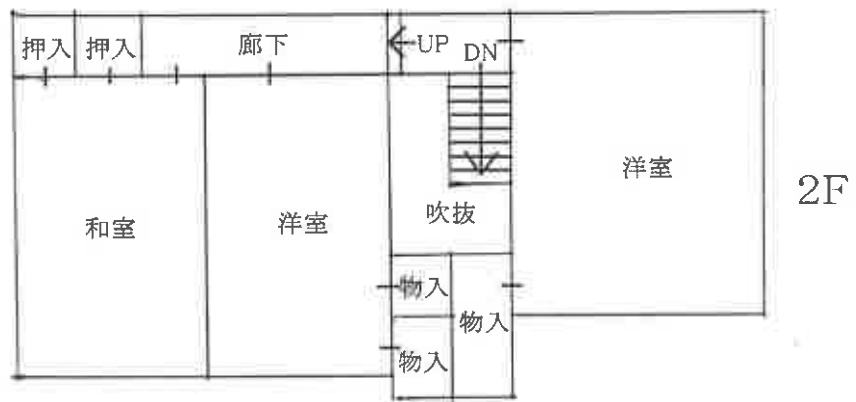
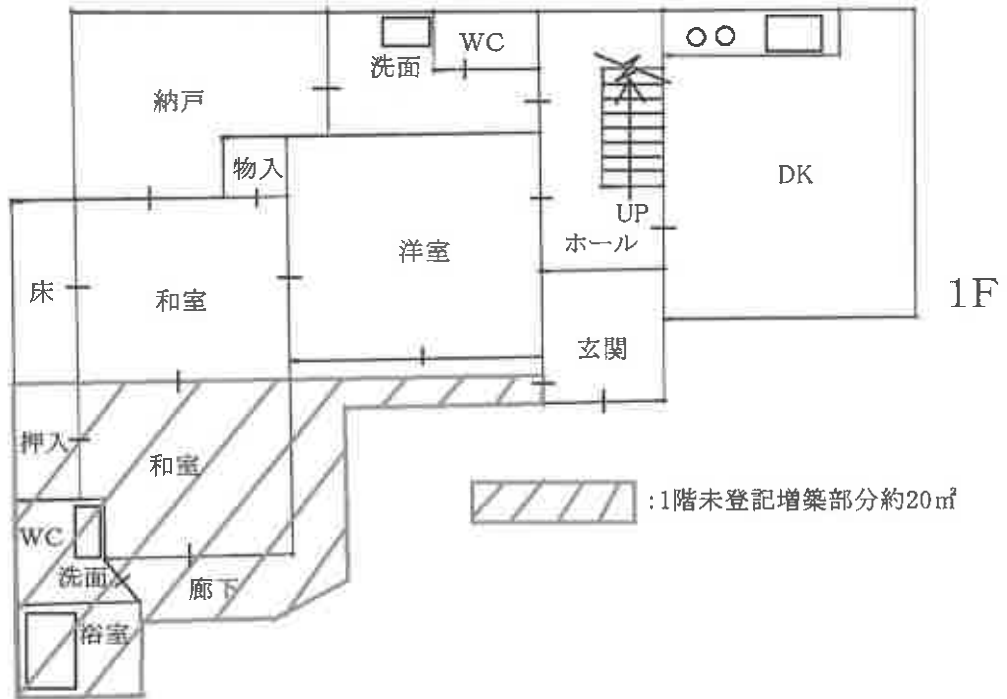
5.46	X	5.46	=	29.8116
1.82	X	0.91	=	1.6562
1.82	X	2.08	=	3.7856
3.64	X	4.55	=	16.5620
計				51.81

縮尺 1/200 1/500

410312

A3をA4に縮小

# 建物間取図(略図)



令和7年(ケ)第64号

現況写真

写真1



写真2

