

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	4, 942, 000 3, 953, 600	一括	988, 400	74, 453	26, 973
1	1, 876, 000				
2	3, 066, 000				
備考	◇民事執行規則第 30 条の 3 による売却基準価額である。				



物件目録

- 1 所 在 宝塚市山本台一丁目
地 番 186番2
地 目 宅地
地 積 305.75平方メートル
- 2 所 在 宝塚市山本台一丁目 186番地2
家屋 番号 186番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 93.94平方メートル
2階 69.00平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 93.94平方メートル
2階 約78.3平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月 8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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番108)を通行のため無償で利用している。

《 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 宝塚市山本台一丁目
地 番 186番2
地 目 宅地
地 積 305.75平方メートル
- 2 所 在 宝塚市山本台一丁目 186番地2
家屋 番号 186番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 93.94平方メートル
2階 69.00平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 93.94平方メートル
2階 約78.3平方メートル



令和7年(ケ)第30039号
令和7年10月8日受理
令和7年**11**月**17**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 宝塚市山本台一丁目
地 番 186番2
地 目 宅地
地 積 305.75平方メートル
- 2 所 在 宝塚市山本台一丁目 186番地2
家屋 番号 186番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 93.94平方メートル
2階 69.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	兵庫県宝塚市山本台1丁目15番10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"/> 雑種地(物件)												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 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異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階:公簿上の記載のとおりである。 2階:約78.3㎡(未登記増築部分:約9.3㎡)												
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として、利用し、占有している <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	「その他の事項(3枚目)」のとおり												
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>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況について、物件2建物の正門に債務者兼所有者の姓が表示された表札があり、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土地は東側の幅員約3.7mから約4.0mの市道と接面し、西側の幅員約4.5mの私道と接面している(なお、西側の私道は地番108及び地番191で構成されているところ、地番108の土地所有者であるBから事情聴取したところ、近隣住民との間で通行にあたり特段取り決めはないとのことであった。また、地番191の土地所有者に照会書を送付したが、宛先不明であった)
- (2) 物件1土地は、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。
- (3) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- (4) 物件1土地の東側正門と物件2土地の間には高低差があり、物件2建物に入るには階段を下る構造になっている。
- (5) 物件1土地の敷地内にはプールがある。
- 3 物件2建物について
- (1) 物件2建物2階は登記に反映されていない部分があり、概測したところ約9.3㎡あった。
- (2) 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、動産類が多く詳細に床面等を確認できなかったが、①1階リビングの壁クロスのはがれ、雨漏りあとが2ヶ所散見された。②1階和室に立つと、床がゆるく感じられた等全体として概ね経年劣化相当の劣化と判断した。
- (3) 物件2建物の北側及び西側に構築物があり、物置として動産類が留置されている。

(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
■ 債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 私が所有者です。 2 第三者に貸したことはありません。 3 生活する上での不具合はありません。 4 ペットは飼育していません。 5 過去に事件又は事故はありません。 6 オール電化ではありません。 7 1階リビングルームや2階の南東角、北東の角に雨漏りあとがあります。 8 1階リビングの北側にあるガラスサッシの開閉がしにくいです。 9 1階トイレの照明のための電気は使用不可です。 10 隣家の木々が繁茂しており、境界を越えてこちらの敷地内にも木々が越境しています。隣人とはお付き合いがないので何も言っていません。 11 境界でもめたことはありません。 12 もともとは平家でした。昭和41年頃だったかと思いますが、建て増しし、現在の建物のようにになりました。
■ A (債務者兼所有者の親族)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、債務者兼所有者の娘です。 2 物件2土地には下水道となっていますが、トイレは浄化槽です。子どもの頃は下水道が通っていなかった記憶があります。その後、下水道が通ったと思います。 3 トイレは浄化槽のまま、年に1回かどうか、清掃していると思います。 4 物件2建物の西側にある道路(地番108)は私有地ですが、所有者の方との取り決めは何もないと思います。
■ B (隣接地の土地所有者、地番108)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は土地所有者(地番108)です。 2 現在は道路で使用されていますが、別に何も取り決めもありません。

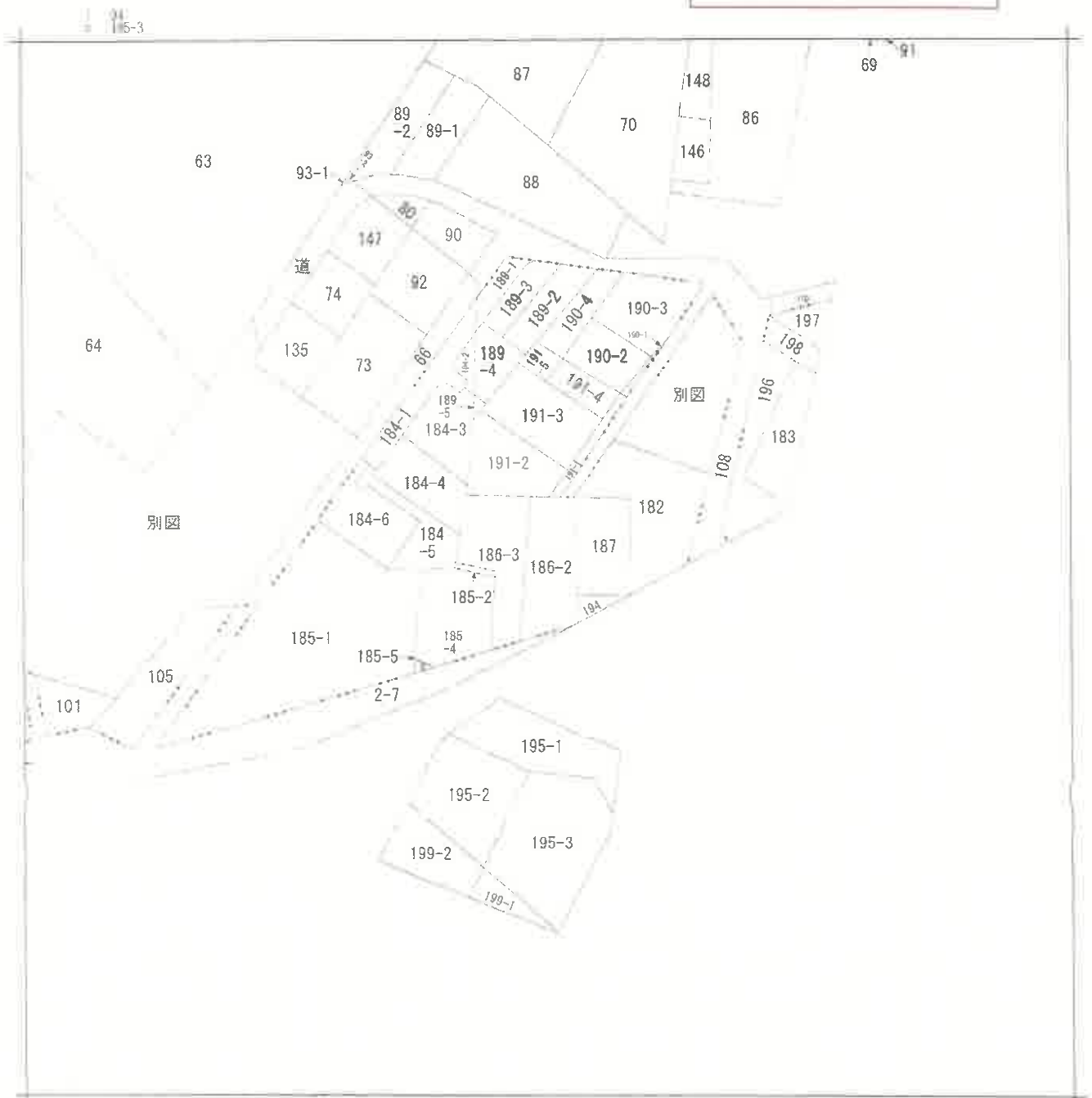
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年10月9日(木) 13:05-13:30	物件所在地	外観確認、写真撮影、近隣住民から事情聴取、通知書及び照会書を投函
R7年10月15日(水) 11:00-11:30	神戸地方法務局 伊丹支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R7年10月15日(水) 13:25-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者兼所有者及びA(債務者兼所有者の親族)から事情聴取、評価人帯同
R7年10月15日(水) 14:30-14:40	宝塚市山本台1丁目	B(隣接地の土地所有者、地番108)から事情聴取
R7年10月22日(水)	執行官室	関西電力株式会社及び隣接地の土地所有者(地番191番1)宛てに照会書を送付(それぞれ110円切手添付返信用封筒同封)
R7年10月22日(水) 16:20-16:23	執行官室	Aから事情聴取(電話・受信)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月15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 の立会いの下、解錠技術者が解錠し、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>		

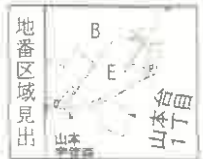
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



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。

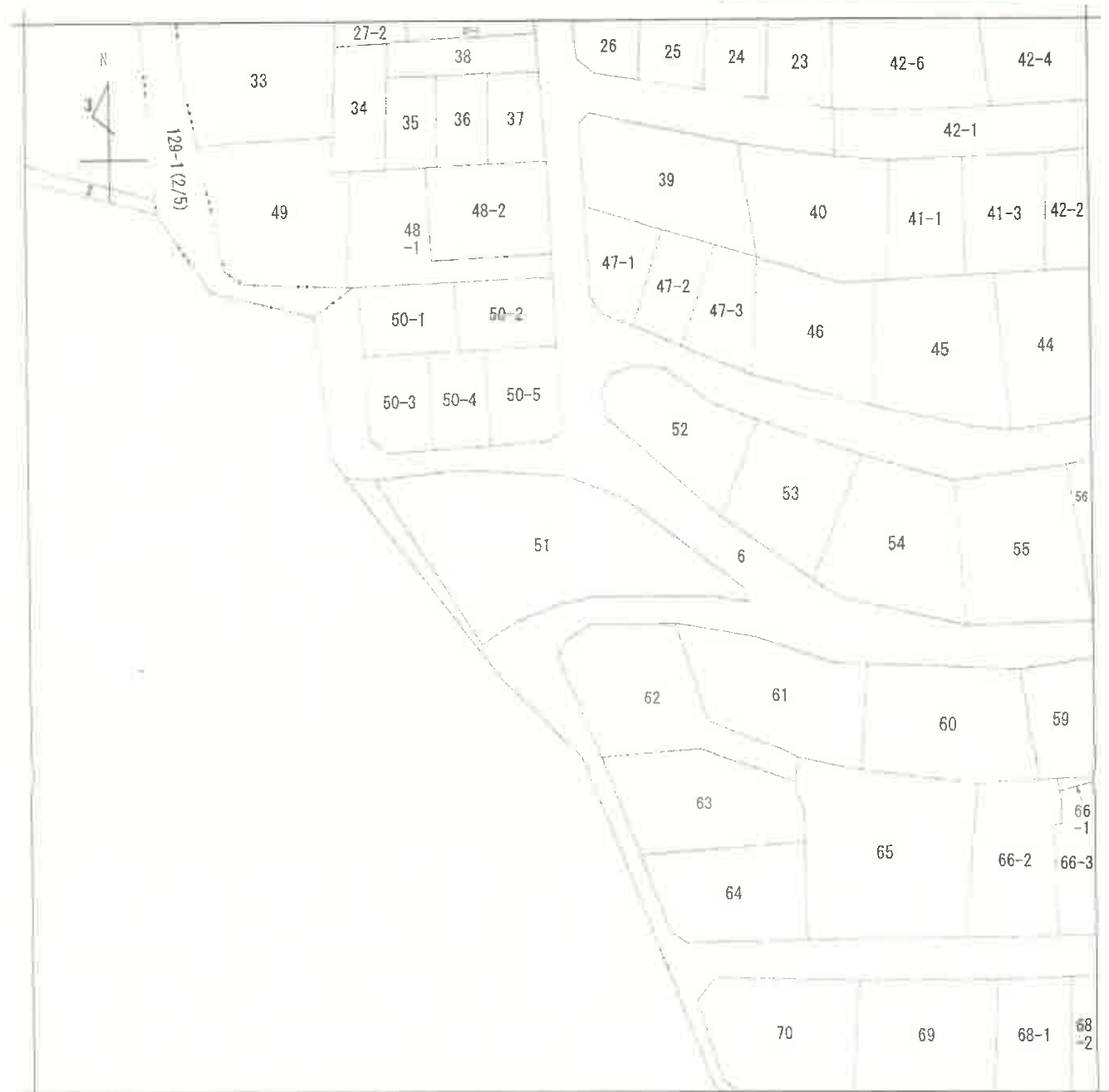


- A 山本西1丁
- B 山本西1丁目
- C 山本西1丁目
- D 山本西1丁目

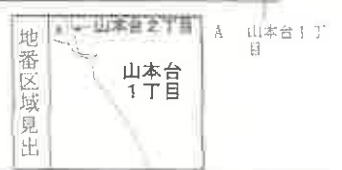
請求部	所在	窄塚市山本台一丁目		地番	186番2	
出納	縮尺不明	精度区	座標系 番号は記	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	方位不明	
				種類	旧土地台帳附属地図	

(6枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



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す。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	宝塚市山本台一丁目			地番	51番		
出力	縮尺不明	精度	座標系 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		

(7枚目)

昭和51年12月13日

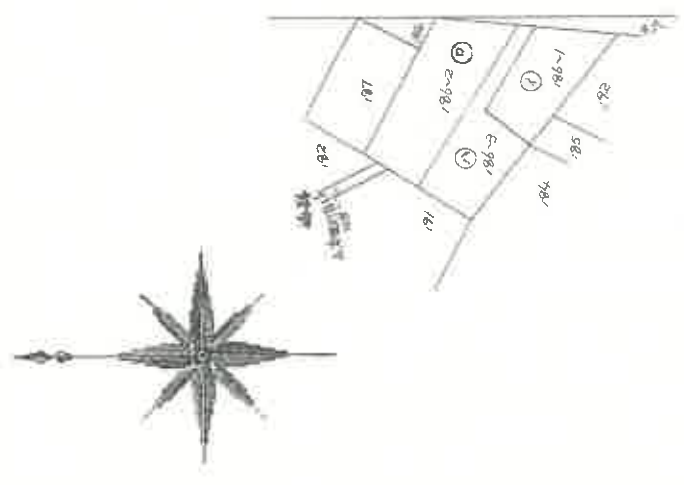
前 186 後 186-1 186-2 186-3 新 186-1 186-2 186-3

土地積測在量
土地積測在量

地番	186-1 186-2 186-3
土地の所在	宝塚市山本台1丁目

186-118 186-115 合筆

作製年月日	昭和五十年商売月式〇日
作製者	



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/10

縮尺	1/10
----	------

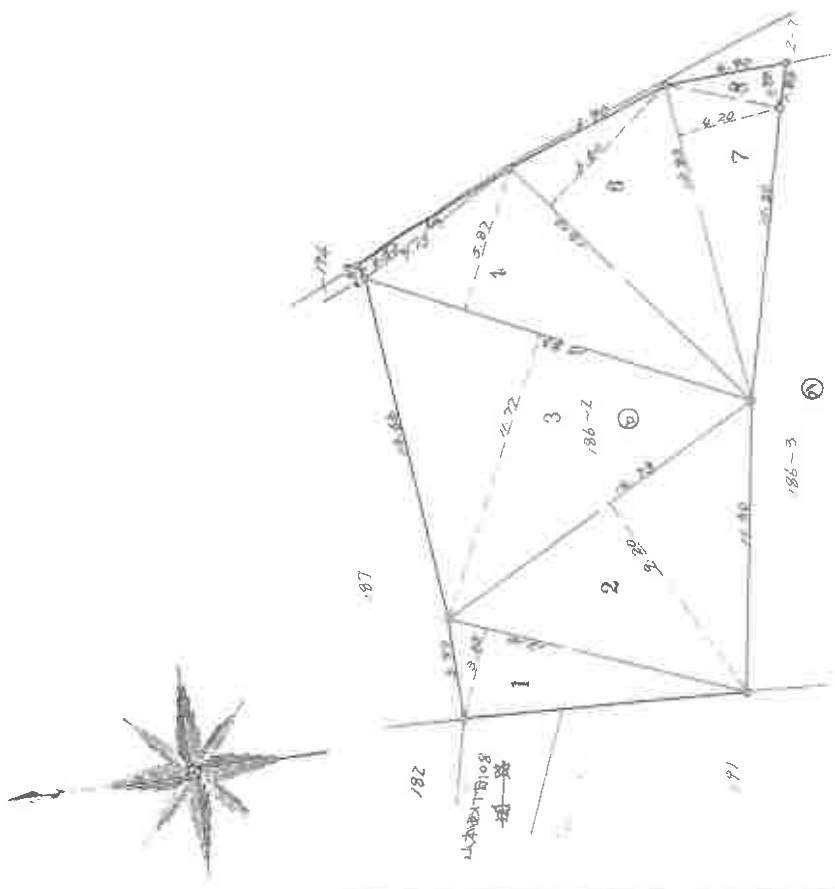
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地積地所測量

地番	186~2
土地の所在	宝塚市山本台 / 丁目

作製年月日	昭和51年12月13日
作製者	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



順	高さ	底辺	作面積
1	3.63	2.10	44.1650
2	9.20	14.73	135.5360
3	1.77	15.83	125.3791
4	5.87	15.83	92.9221
5	0.22	2.15	3.7780
6	6.60	13.13	86.6380
7	4.20	12.83	53.8860
8	1.70	4.10	61.5142
計			305.75

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

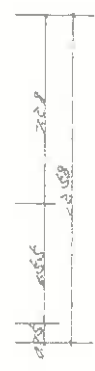
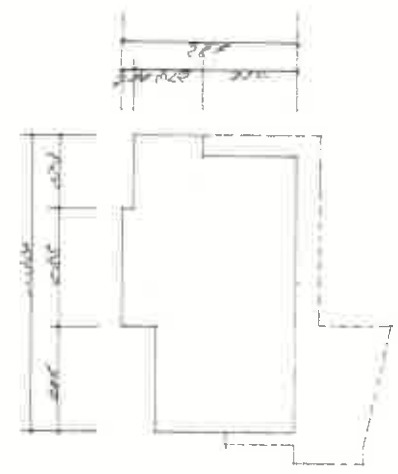
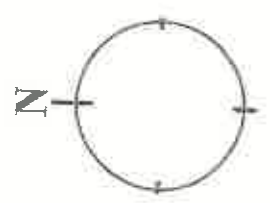
(1:200 縮尺)

建築物各階平面図

家屋番号	150-1
建物の所在	全通平本台 1701186 番地 乙

52.8.12

作製年	月	日	作製者
昭和52年	8月	12日	

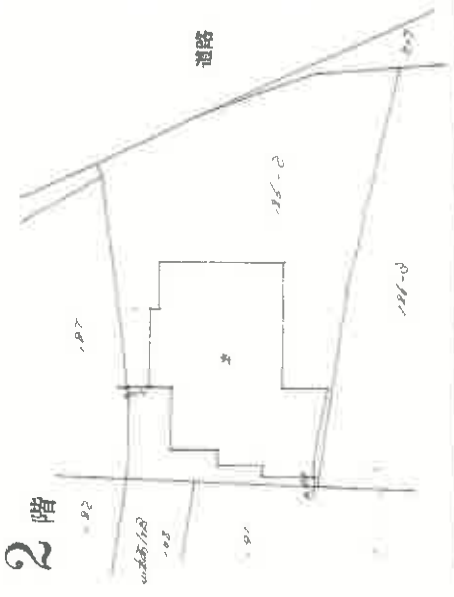


1階

2階

$4.55 \times 5.05 = 23.00$
 $2.28 \times 2.28 = 5.20$
 $3.55 \times 5.05 = 17.94$
 $2.28 \times 2.28 = 5.19$
 $2.28 \times 2.28 = 5.19$
 $25.20 + 5.20 + 17.94 + 5.19 + 5.19 = 58.72$
 $58.72 \div 2 = 29.36$

$2.28 \times 2.28 = 5.20$
 $2.28 \times 2.28 = 5.20$
 $4.55 \times 5.05 = 23.00$
 $4.55 \times 5.05 = 23.00$
 $25.20 + 5.20 + 5.20 + 23.00 + 23.00 = 81.60$
 $81.60 \div 2 = 40.80$

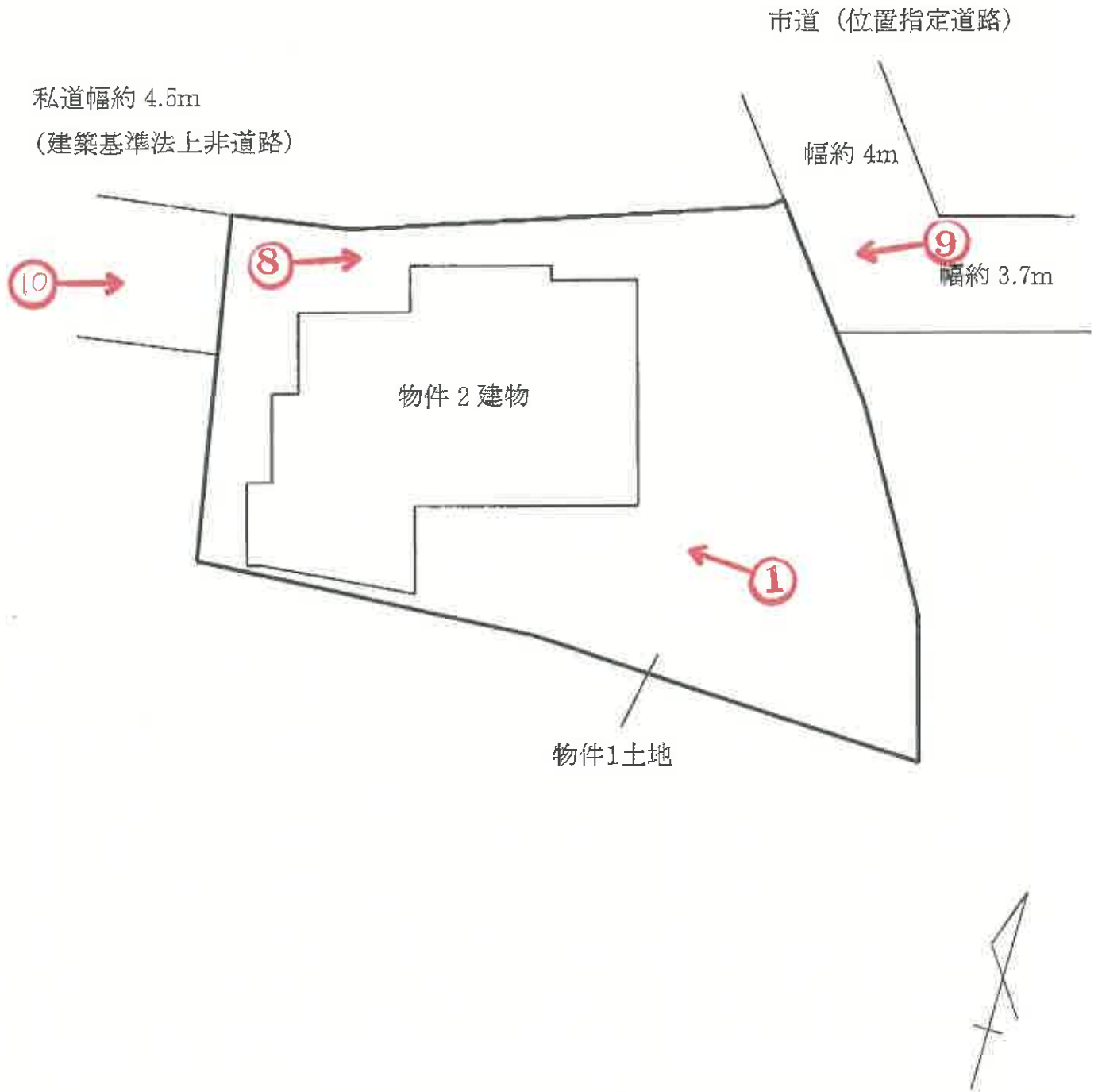


縮尺	1/200	1/100
----	-------	-------

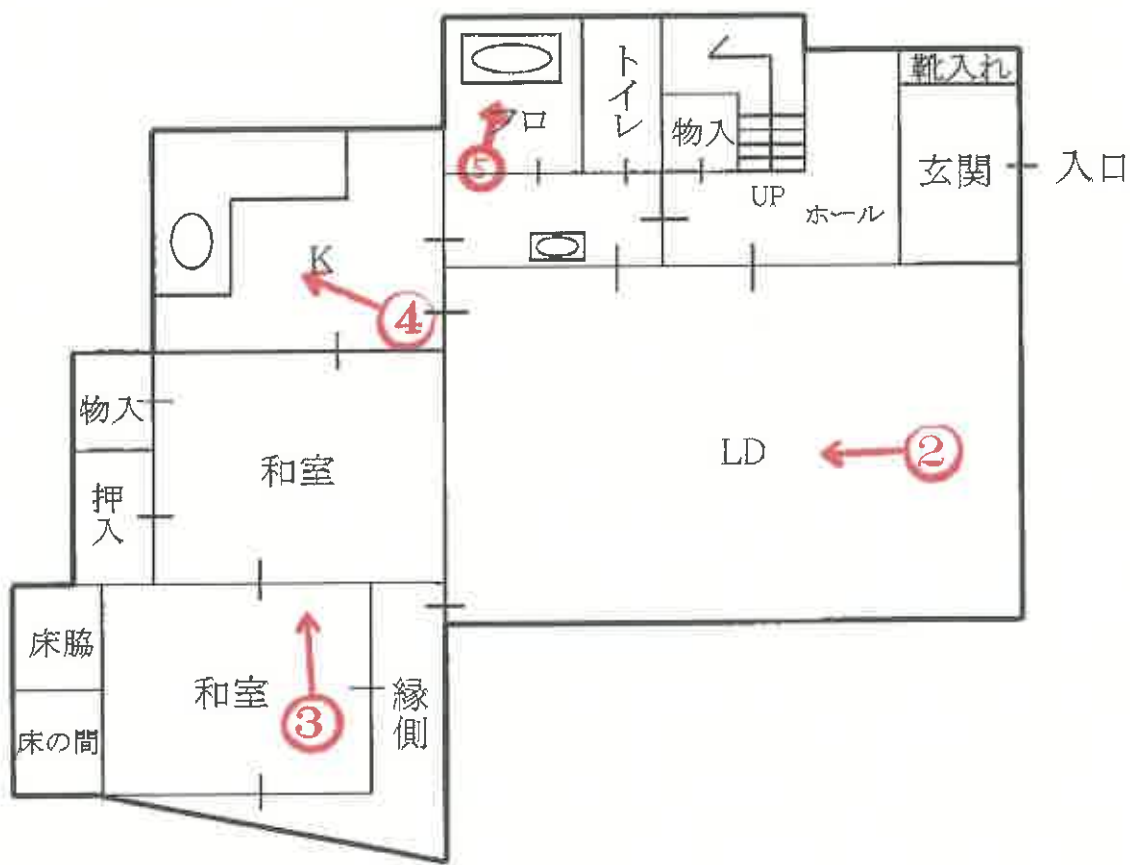
(弘文堂印刷)

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



間取概略図



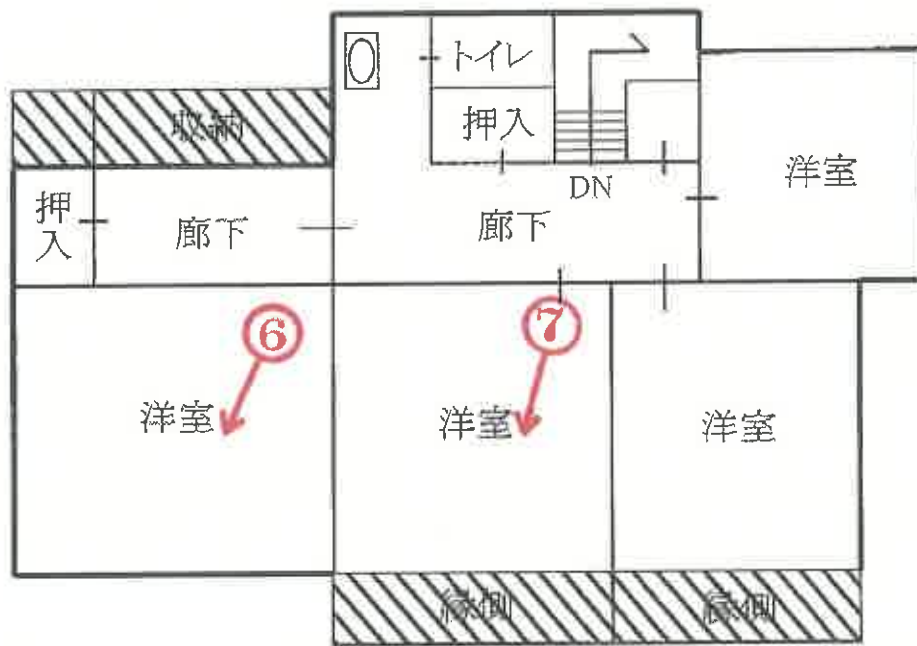
1階



令和7年(ケ)第30039号

(12枚目)

間取概略図



2階



登記に反映されていない部分 約 9.3 m²



令和7年(ケ)第30039号

(13枚目)

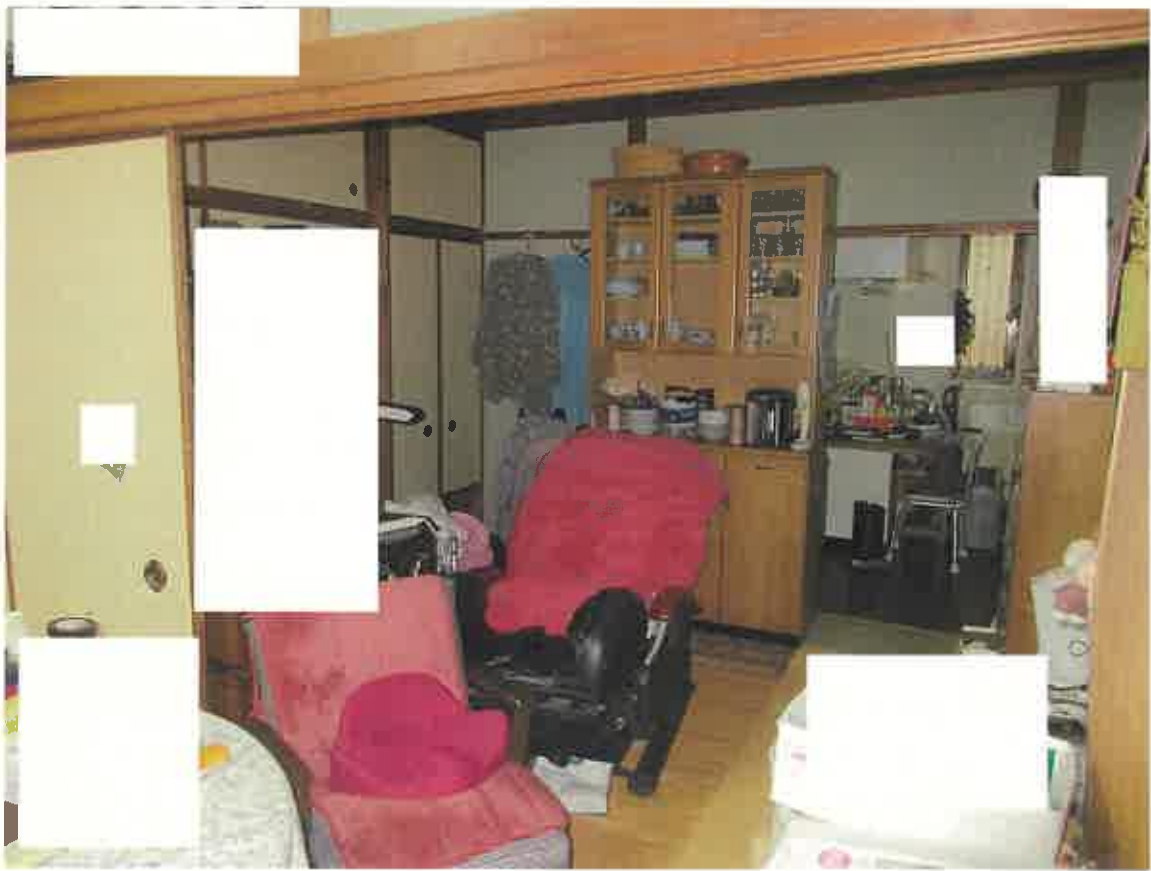


①



②

(14枚目)



③



④



⑤



⑥

(16枚目)



⑦



⑧

(17枚目)



⑨



⑩

(18枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30039 号
令和 7 年 10 月 15 日 現地調査
令和 7 年 11 月 21 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14,120,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,360,000円
物件2(建物)	金8,760,000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	物件目録記載のとおり	<p>・2階床面積の一部が登記に反映されていない。床面積の概要は以下のとおり。</p> <p>1階 93.94㎡ 2階 約78.3㎡(約9.3㎡反映されず) (計) 約172.24㎡</p>
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 (物件1)

位置・交通	阪急宝塚本線 山本駅の西方 約1.2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が多くみられる高台の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 —
画地条件	規模 305.75 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約3.7~4m市道 (位置指定道路) 西側 約4.5m私道 (建築基準法上非道路)	
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(特記事項参照) (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"> ・ 本件土地の境界及び範囲について、境界標は見受けられなかったが、周囲はフェンス等で囲われており、現地概測するに、その形状等は法務局備付の地積測量図に概ね一致するものと思料される。 ・ 本件土地は東側接面市道より低位にあり、西側接面私道とはほぼ等高である。市役所における調査によると、公共下水道本管は東側接面市道に埋設されており、本件土地に係る接続柵は確認できなかった。関係人の陳述によると、トイレは浄化槽を使用しているとのことである。 ・ 西側私道の通行等に関しては現況調査報告書を参照。 ・ 本件土地は高台にあって隣接地との高低差が見受けられ、「兵庫県がけ条例」の適用に留意する必要がある。 	

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	建築年月日 (登記記載) 昭和41年5月10日 新築 経過年数 60 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
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 : フローリング、タタミ等 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	普通
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"> ・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。 ・本件建物北側及び南側に敷地境界との隙間を利用して簡便な屋根等を設けた構築物があり、物置等として利用されている。 ・2階床面積について登記に反映されていない部分(約9.3㎡)が認められた。 ・本件建物は築後約60年経過しており、1階和室の床の緩み等の老朽化、雨漏り跡等が見受けられた。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	116,000	0.75	305.75	0.90	23,940,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-2)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $142,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/121 \div 116,000$

◇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 (1.01)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/103 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/121$

イ 個別格差：高低差、形状、間口奥行、二方路、供給処理施設等 (0.75)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	約 172.24	0.05	1,290,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	23,940,000	0.60	法定地上権	14,360,000

(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	23,940,000	-14,360,000		0.80	0.70	5,360,000
2	1,290,000	+14,360,000	1.00	0.80	0.70	8,760,000
一括価格(合計)						14,120,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 前面道路より低位にあることや、隣接地との高低差もあって建物・設備の設計等が制約される可能性等により、市場性が劣る点を考慮した。

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 (宝塚-2)
所 在 : 宝塚市山本台1丁目80番
「山本台1-2-15」
価 格 : 142,000円/㎡
位 置 : 阪急宝塚本線「山本」駅より道路距離900m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 294㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員5m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閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 16,375,660円
物件2 : 1,645,110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 宝塚市山本台一丁目
地 番 186番2
地 目 宅地
地 積 305.75平方メートル
- 2 所 在 宝塚市山本台一丁目 186番地2
家屋 番号 186番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 93.94平方メートル
2階 69.00平方メートル



地理院地図

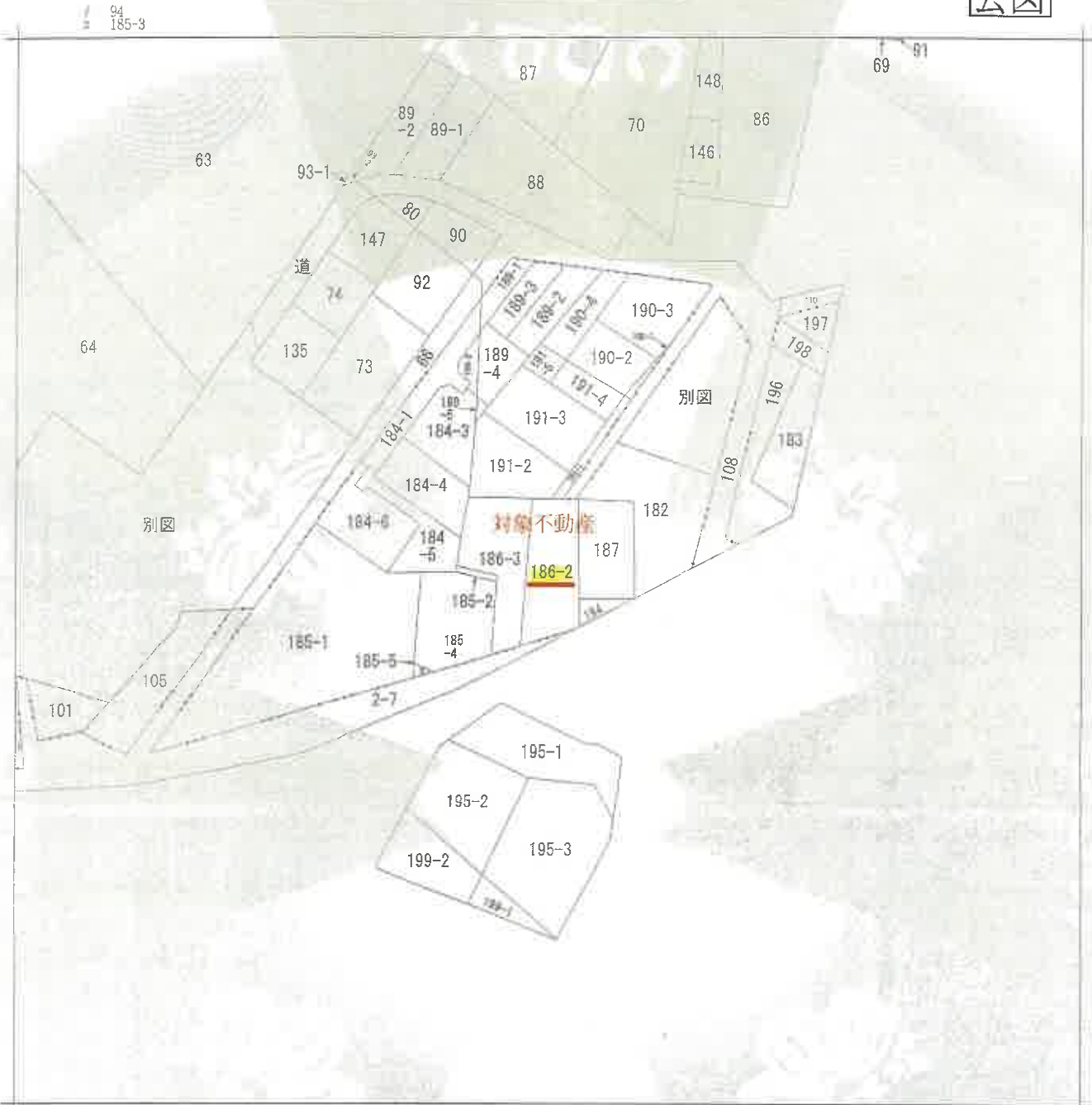
GSI Maps



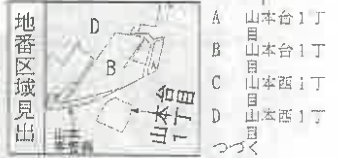
※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

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。



請求部分	所在	宝塚市山本台一丁目			地番	186番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	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				備考			補記事項	方位不明

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7月22日
神戸地方方法務局伊丹支局

地図整理番号：M26483

登記官



登記年月日：昭和47年7月22日

これは図面に記載されて
令和7年7月22日

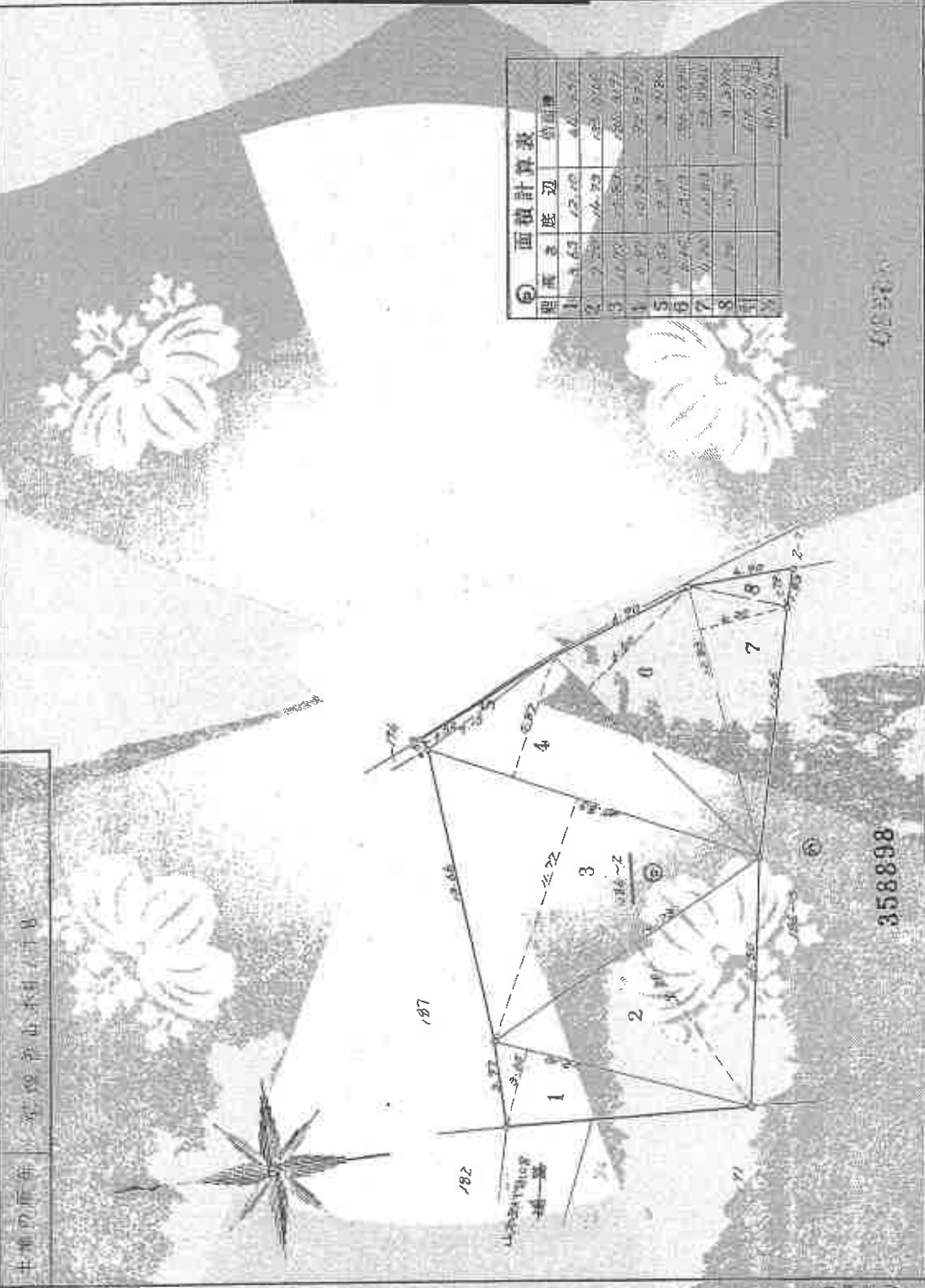
神戸地方裁判所
登記部

登記簿

地積
所測
在量
図

土地所有権
登記簿
第100号
第100号
第100号

昭和56年6月22日
製作年月日
製作者
申請人



⑤ 面積計算表

順	面積	底辺	高
1	12.00	4.00	3.00
2	12.00	4.00	3.00
3	12.00	4.00	3.00
4	12.00	4.00	3.00
5	12.00	4.00	3.00
6	12.00	4.00	3.00
7	12.00	4.00	3.00
8	12.00	4.00	3.00
計	96.00		

358898

調査士会連合会

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

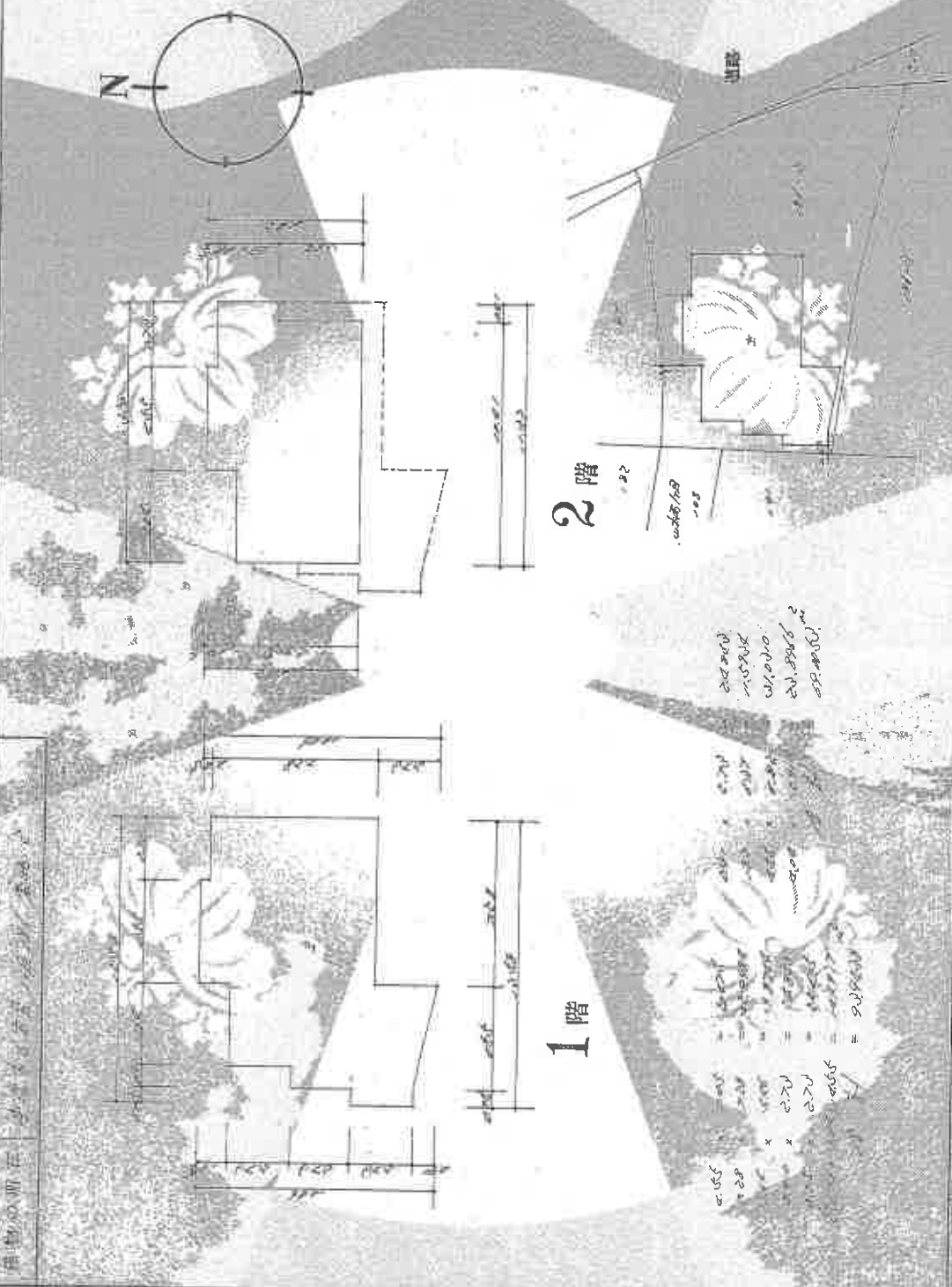
52.8.12

作製年月日	色紙番	申請人
令和 年 月 日		

面図

面図

面図



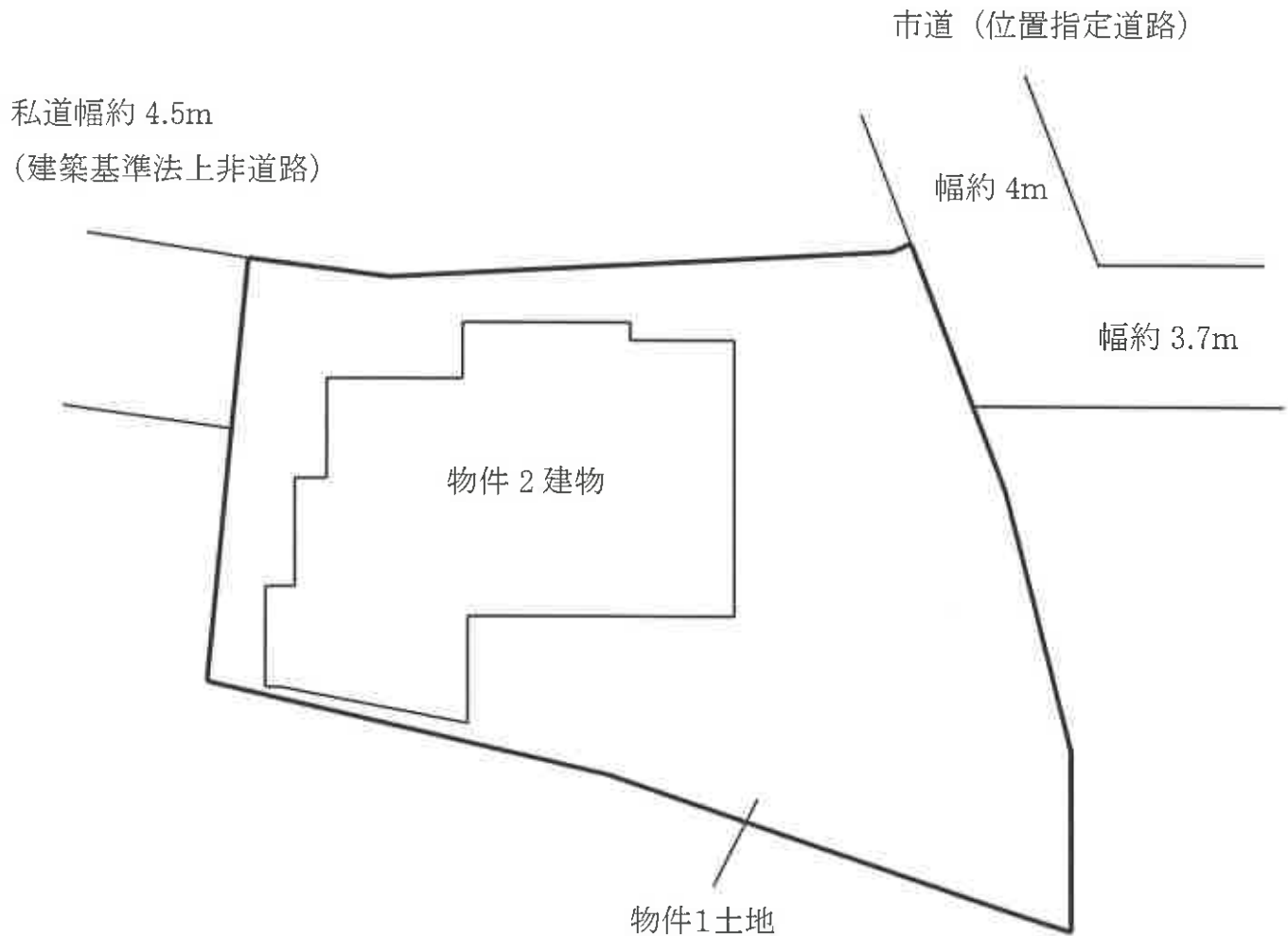
登記年月日：昭和27年4月12日

これは図面に記載されている内容と一致した書面である。
令和7年7月22日
神戸地産好意寄附センター



地図整理番号：426485

土地建物位置関係図



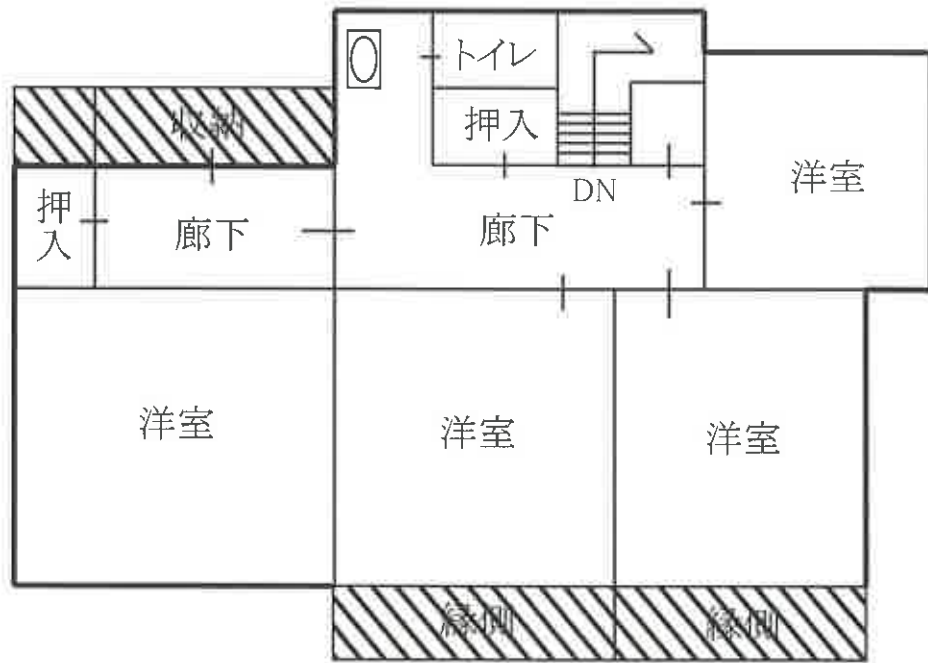
間取概略図



1階



間取概略図



2階



登記に反映されていない部分 約 9.3 m²



写真1



写真2



写真3

