

## 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 8 月 4 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 8 月 20 日から<br>令和 8 年 8 月 27 日まで                                                                                          |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 神戸地方裁判所尼崎支部競売係                                                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8 月 4 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 2    | 36,780,000<br>29,424,000 |          | 7,356,000  | 746,732  | 160,014  |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

|       |   |                    |
|-------|---|--------------------|
| 2 . 所 | 在 | 西宮市苦楽園一番町          |
| 地     | 番 | 5 6 番 6            |
| 地     | 目 | 宅地                 |
| 地     | 積 | 8 7 2 . 7 2 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3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B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2】

隣接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

|   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 西宮市苦楽園一番町    |
|   | 地 | 番 | 56番6         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 872.72平方メートル |



令和 8年(ケ)第 13号  
令和 8年 3月25日受理  
令和 8年 5月 7日提出

## 現況調査報告書（物件2）

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 田口幸弘

（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

2 所 在 西宮市苦楽園一番町  
地 番 56番6  
地 目 宅地  
地 積 872.72平方メートル  
所有者 B

(土地用)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|
| 不 動 産 の 表 示          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 「物件目録」のとおり            |  |
| 住 居 表 示              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 兵庫県西宮市苦楽園一番町9番10号 付 近 |  |
| 土 地                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 物件2                   |  |
| 現 況 地 目              | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/><br><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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                       |                       |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |                       |  |
| そ の 他 の 事 項          | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>[ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日 ]                                                                                                                                                                                                                                 |                       |  |
| 建 物<br>（ 目 的 外 建 物 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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 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

## その他の事項

南西側及び北西側で道路に接している。

南西側道路は通常の道路であるが、北西側道路は階段状の道路である。

南西側道路面には、高さ約4メートル程度の石積み擁壁が設置されており、南西側道路面から物件2へは出入りすることができない。

北西側道路（階段）との間にはフェンスが設置されている。北西側道路（階段）の中腹あたりに、物件2に出入りするための開閉可能なフェンスがある。

物件2は全体として南西側への下り傾斜地となっている。

大木が3本あり、撤去に相当な費用が見込まれる。

固定資産税の課税地目は雑種地であるが、宅地としての利用が可能と判断し、現況地目は登記地目のとおり宅地と判断した。

北東側隣接地との境界は、石積み擁壁付近と思われる。

南東側隣接地との境界は、石積み擁壁、フェンス付近と思われる。

南西側道路面の物件2の石積み擁壁側に、ゴミ収集用のネット籠が設置されていた。

道路面、隣接地との関係から、形状は概ね公図のとおりと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

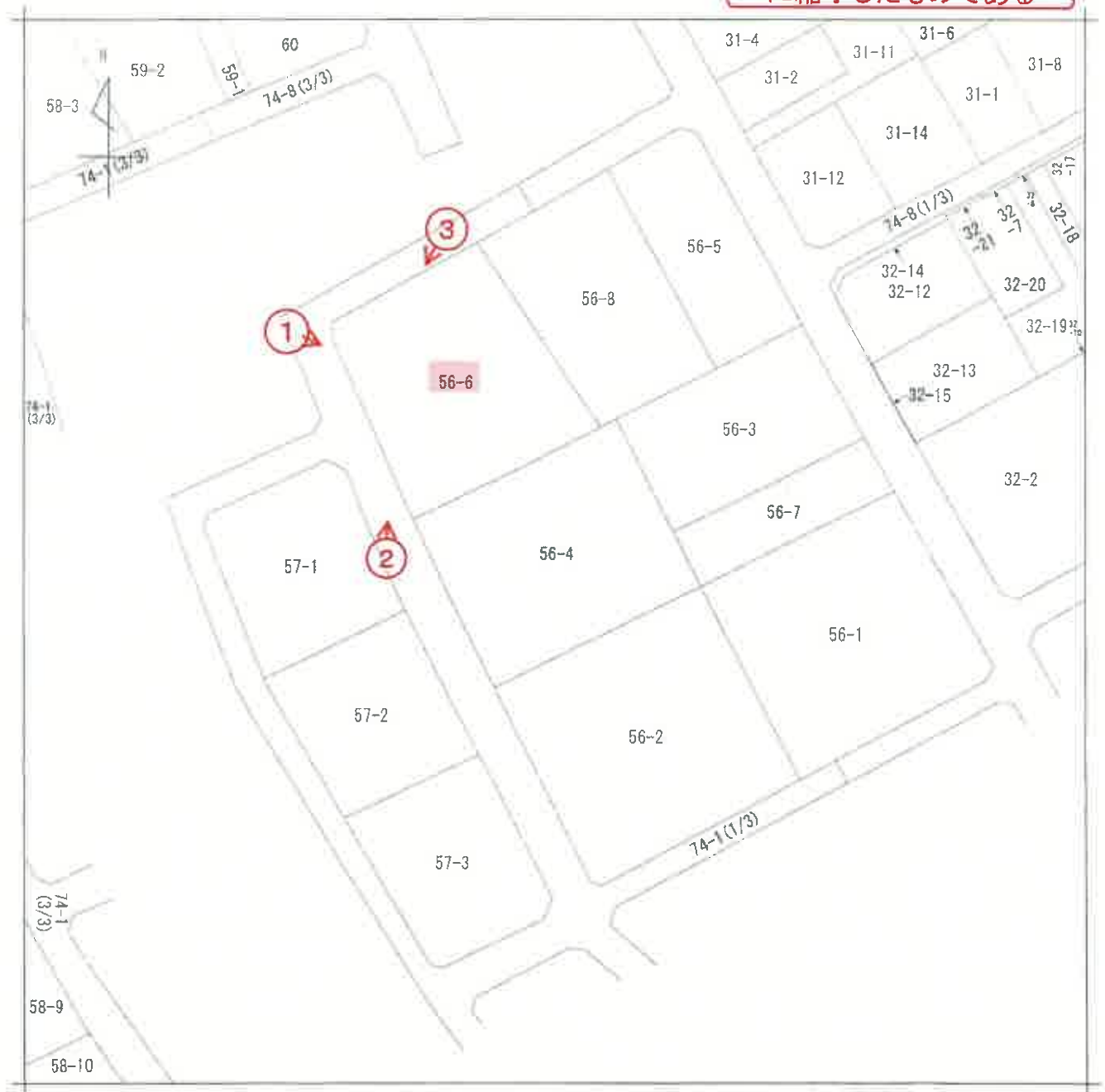
| 関係人の陳述等           |                                                                                                |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                          |
| ■ D (所有者B代理人弁護士)  | Dからの回答書要旨は次のとおり<br>1 本件土地は、当社が更地の状態で占有しています。<br>2 本件物件内で、事件、事故はありません。<br>3 境界に争いはありませんが、不明確です。 |

(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                  |
| R8年4月2日 (木)<br>9:05-9:15                                                                                                                                                                                                                                                              | 神戸地方法務局西宮支局 | 登記事項証明書、公図等調査                |
| R8年4月8日 (水)<br>11:50                                                                                                                                                                                                                                                                  | 当庁 (FAX)    | D (物件2土地所有者B代理人弁護士) に対し照会書送付 |
| R8年4月8日 (水)<br>15:00-15:05                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 外観調査、写真撮影                    |
| R8年4月16日 (木)<br>10:50-11:00                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、評価人同行              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                              |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><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

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 苦楽園一番町  
B 苦楽園一番町  
C 苦楽園一番町

|       |      |           |           |           |          |    |      |      |    |           |
|-------|------|-----------|-----------|-----------|----------|----|------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 西宮市苦楽園一番町 |           |           |          | 地番 | 56番4 |      |    |           |
| 出力縮   | 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。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和8年4月2日

神戸地方方法務局西宮支局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

( 6 枚目)

登録



①



②



3

令和 8 年 (ケ) 第 13 号  
令和 8 年 4 月 16 日 現 地 調 査  
令和 8 年 5 月 8 日 評 価

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

# 評 価 書

<土地のみ用>

物件 2

評価人 不動産鑑定士

澤 田 良 一

## 第1 評価額

| 番 号 | 評 価 額        |
|-----|--------------|
| 2   | 金36,780,000円 |

## 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 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|
| 2       | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                         | 物件目録記載のとおり |     |
| 特 記 事 項 |                                                                                                                                  |            |     |
|         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件2土地は粗造成され、雑草雑木等が繁茂する状況にある。</li> <li>・ 周囲には境界標識は見あたらず、隣接地との境界についての詳細は不明である。</li> </ul> |            |     |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 土地の概況及び利用状況等（物件2）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 阪急電鉄線 苦楽園口駅の北西方 約1.6km（道路距離）<br>（附属資料所在図参照）                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                          |
| 付 近 の 状 況                                                       | 当市市街地北西部に位置し、苦楽園筋（通称）の西方背後に所在する。付近は大中規模一般住宅を中心とする地域となっている。                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40 %<br>100 %<br>防火指定なし<br>第1種高度地区・風致地区・宅地造成等工<br>事規制区域・開発事業等におけるまちづく<br>りに関する条例 |
| 画 地 条 件                                                         | ・ 登記数量 872.72 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |
| 接面道路の状況                                                         | 南西側 約5.3m市道<br>北西側 約3.9～4.0m市道※（建築基準法第42条1項3号）<br>※当該道路は階段路である。                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                          |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 雑木雑草等が繁茂するほか、南東端付近を中心に樹木（高木）が見られる南西側が法面の未利用地                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 あり※ ※但し、引き込みはない模様。<br>ガ ス 配 管 あり※ ※但し、引き込みはない模様。<br>下 水 道 あり<br>（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>・ 南西端付近の道路上にゴミ置場が設置されている。</li> <li>・ 南西側接面道路より約3.5～4.5m高位、北東側隣接地より約3m低位、南東側隣接地より約0～2m高位となっている。</li> <li>・ 南西側及び北東側、北西側一部等に石組積擁壁が設置されている（完了検査は受けていない模様。）。</li> <li>・ 南東端付近の樹木が南東側隣接地に、北東端付近に存する樹木が北東側隣接地に相互越境している可能性がある。</li> </ul> |                                                                                                          |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 土地価格の判定

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 番 号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 土地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------------|
| 2   | 172,000              | 0.35           | 872.72          |           | 52,540,000         |
|     |                      |                |                 |           |                    |
|     |                      |                |                 |           |                    |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 （西宮(県)-1）

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/㎡)

$186,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/107 \approx 172,000$

◇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

$100/101 \times 100/101 \times 100/105 \times 100/100 \approx 100/107$

イ 個別格差：接道優る・規模大・地勢劣る・一部幅員狭隘、造成工事の難易の程度等

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 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、目的外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

| 番 号           | 土地価格(円)<br>ア | 底地割合<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売市場<br>修正<br>エ | 評 価 額 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|---------------|--------------|-----------|----------------|-----------------|----------------------|
| 2             | 52,540,000   |           | 1.00           | 0.70            | 36,780,000           |
|               |              |           |                |                 |                      |
|               |              |           |                |                 |                      |
| 一 括 価 格 (合 計) |              |           |                |                 | 36,780,000           |

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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)-1)  
所 在 : 西宮市苦楽園一番町32番13  
「苦楽園一番町8-17」  
価 格 : 186,000円/㎡  
位 置 : 阪急電鉄線「苦楽園口」駅より道路距離1.5km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 271㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南西側幅員6m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40%, 容積率100%)  
地 域 の 概 要 : 中規模以上の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)  
物件2 : 81,930,950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 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 西宮市苦楽園一番町  
 地 番 56番4  
 地 目 山林  
 地 積 909平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市苦楽園一番町  
 地 番 56番6  
 地 目 宅地  
 地 積 872.72平方メートル

所有者 B

3 所 在 西宮市苦楽園一番町 56番地4  
 家屋 番号 56番4  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺2階建  
 床 面 積 1階 123.38平方メートル  
 2階 42.74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 69.70平方メートル

# 対象不動産・公示地等の所在図

基準地



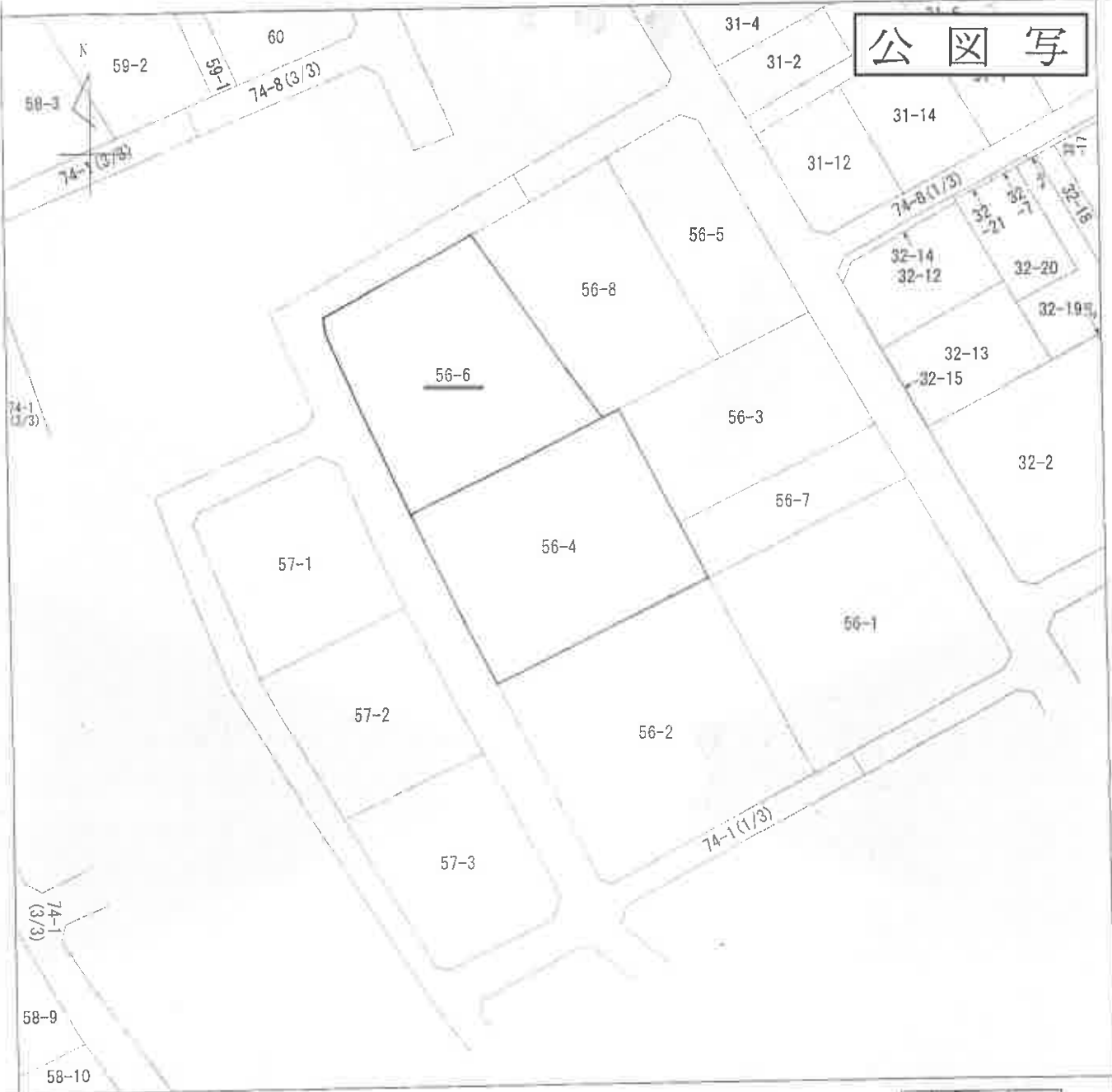
対象不動産  
物件2

最寄駅

西宮市白地図

縮尺:10,000分の1

# 公 図 写



(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。

地番区域見出

A 西宮市西宮区西宮一丁目

B 西宮市西宮区西宮二丁目

C 西宮市西宮区西宮三丁目

|       |  |      |  |      |  |               |  |    |  |          |  |      |  |           |  |
|-------|--|------|--|------|--|---------------|--|----|--|----------|--|------|--|-----------|--|
| 請求部   |  | 所在地  |  |      |  | 西宮市苦楽園一番町     |  | 地番 |  | 56番4     |  |      |  |           |  |
| 出力    |  | 縮尺不明 |  | 精度区分 |  | 座標系又は<br>座番記号 |  | 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<br>(原図) |  |    |  |          |  | 補記事項 |  |           |  |

## 現況写真

写真1



写真2

