

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 令和 8年 8月27日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 3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 9月24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 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） 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	6,300,000 5,040,000	一括	1,260,000	39,708	11,539
1	2,110,000				
2	4,190,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 川西市緑台三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市緑台三丁目 1 1 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 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 | 1 7 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17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 | 川西市緑台三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市緑台三丁目 1 1 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 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 | 1 7 . 7 1 平方メートル |



令和8年(ケ)第30006号

令和8年5月11日受理

令和8年5月22日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所 尼崎支部

執行官 黒木 浩二

(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 | 川西市緑台三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市緑台三丁目 1 1 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 8 . 8 5 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 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 | 1 7 . 7 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川西市緑台三丁目11番地の25		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が、本建物を 住居 として使用し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある [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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

債務者兼所有者立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 2階和室の西側の窓枠に多くの黒いカビがあったが、それ以外に目立った汚損や破損は見受けられず、築年数からするとかなり良好な状態に見受けられた。
- 2 物件1土地を概測したところ、概ね公簿面積と一致した。
- 3 土地の北側擁壁の直下の側溝部分は、北側隣地である（写真⑩）。
- 4 土地の東側のフェンスの東側直下の側溝は本件土地である。側溝の一部に東側住人のウッドデッキが越境している（写真⑪）。
- 5 南側の接面道路は、午前7時30分から午前9時までの間、車両通行禁止と思われる。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本件物件は、私が家族と住居として使用しています。 2 雨漏りなどの大きな不具合はありません。 3 ペットは飼っていません。これまでに飼ったこともありません。 4 隣地の方と境界の争いはありません。土地の北側にある側溝部分は、北側隣地です。東側は、フェンスの東側の側溝部分までが本件土地です。東側の側溝部分に東側住人の方のウッドデッキが越境しているようですが、フェンスの東側は実質東側住人の方の使用部分なので気に留めたことはありません。 5 南側の道路は朝の時間は通行禁止です。以前は警察が取り締まりをしているのをよく見ました。住民が止められることはないように思います。私は今は車に乗っていませんが、乗っているときに通行禁止除外票などは交付されていませんでした。 6 オール電化住宅ではありません。 7 屋根にソーラーパネルは付けていません。 8 本件物件内で事件や事故はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

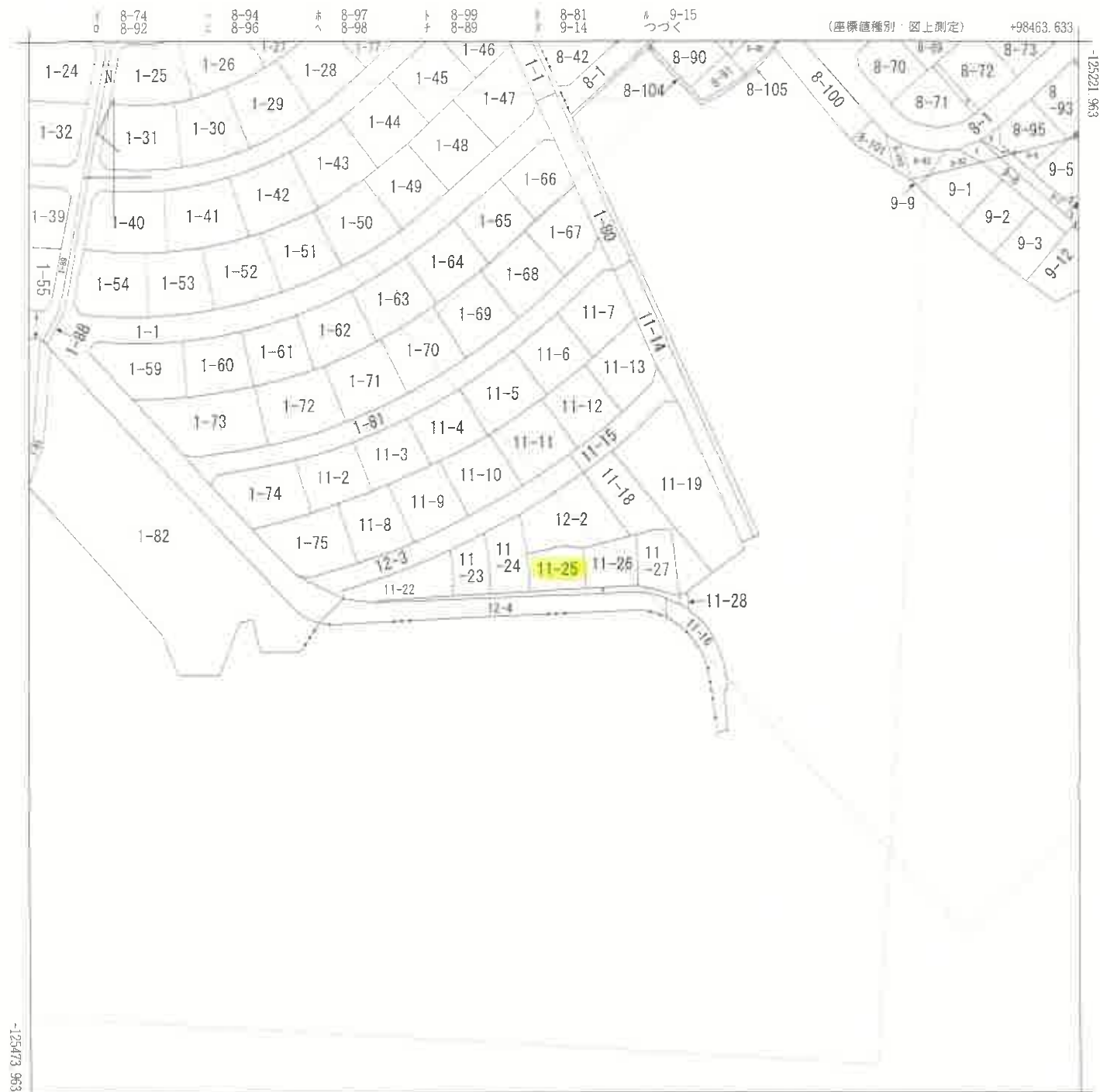
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月13日（水） 15：00－15：45	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請（登記申請中で交付されず）
8年5月13日（水） 16：15－16：50	物件所在地	目的物件確認、債務者兼所有者から事情聴取、同人に立入調査期日通知書手交、道路部分等調査
8年5月19日（火） 9：50－10：20	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者立会、道路部分等調査、写真撮影
8年5月19日（火） 12：10－12：30	神戸地方法務局 伊丹支局	登記事項証明書交付申請

(特記事項)

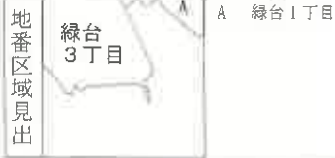
■ 令和8年5月19日
相手方が不在の場合に備えて、立会人と解錠技術者を同行したが相手方が在宅した。

■ 令和8年5月19日
評価人帯同

(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



請求部	所在地 川西市緑台三丁目					地番 11番25				
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系又は記号	V	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	平成2年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

(6枚目)

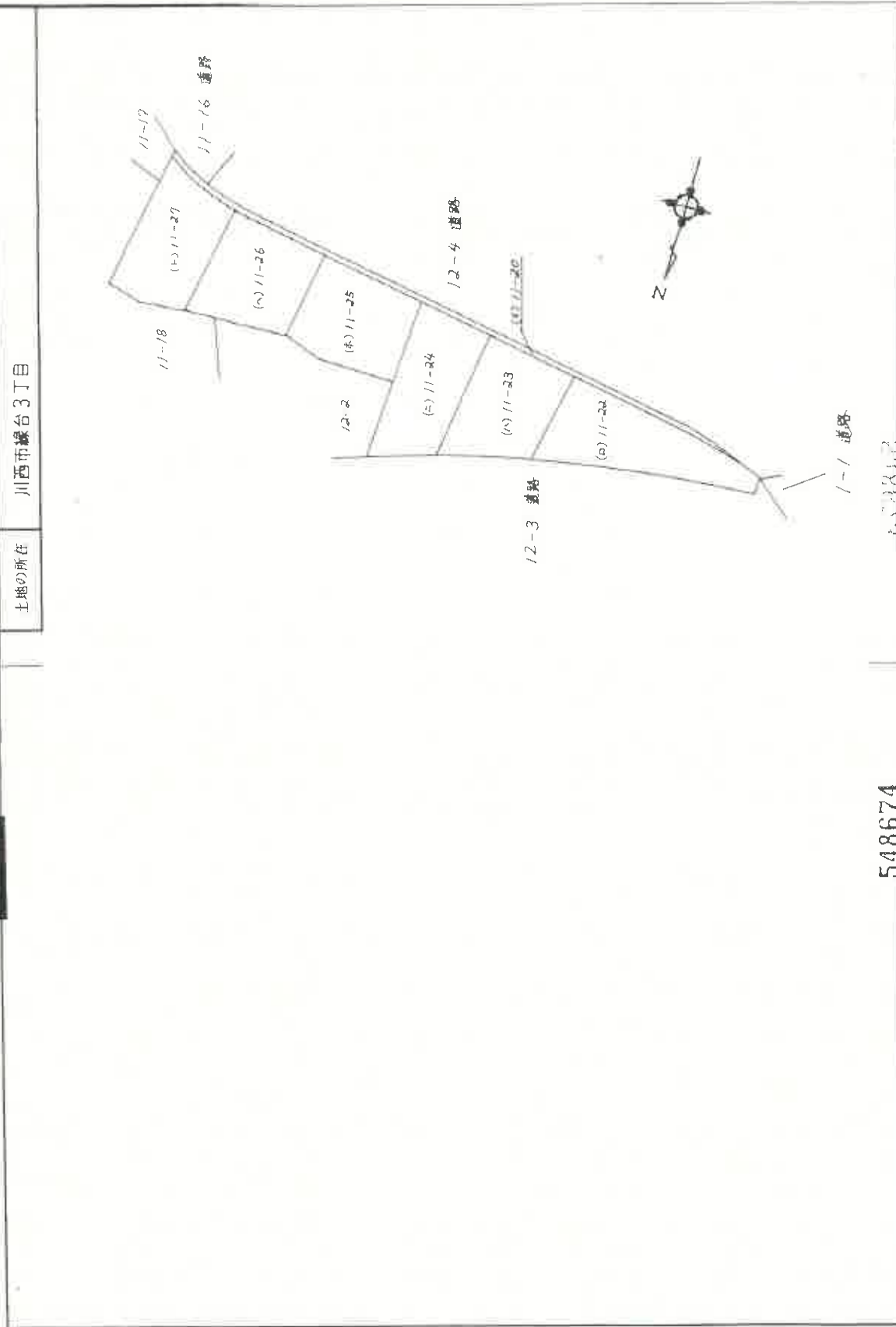
第11-20 校・新

地積測量図

所在図

地番
11-20
11-22～11-27

土地の所在
川西市緑台3丁目



548674

548674

作製者

申請人

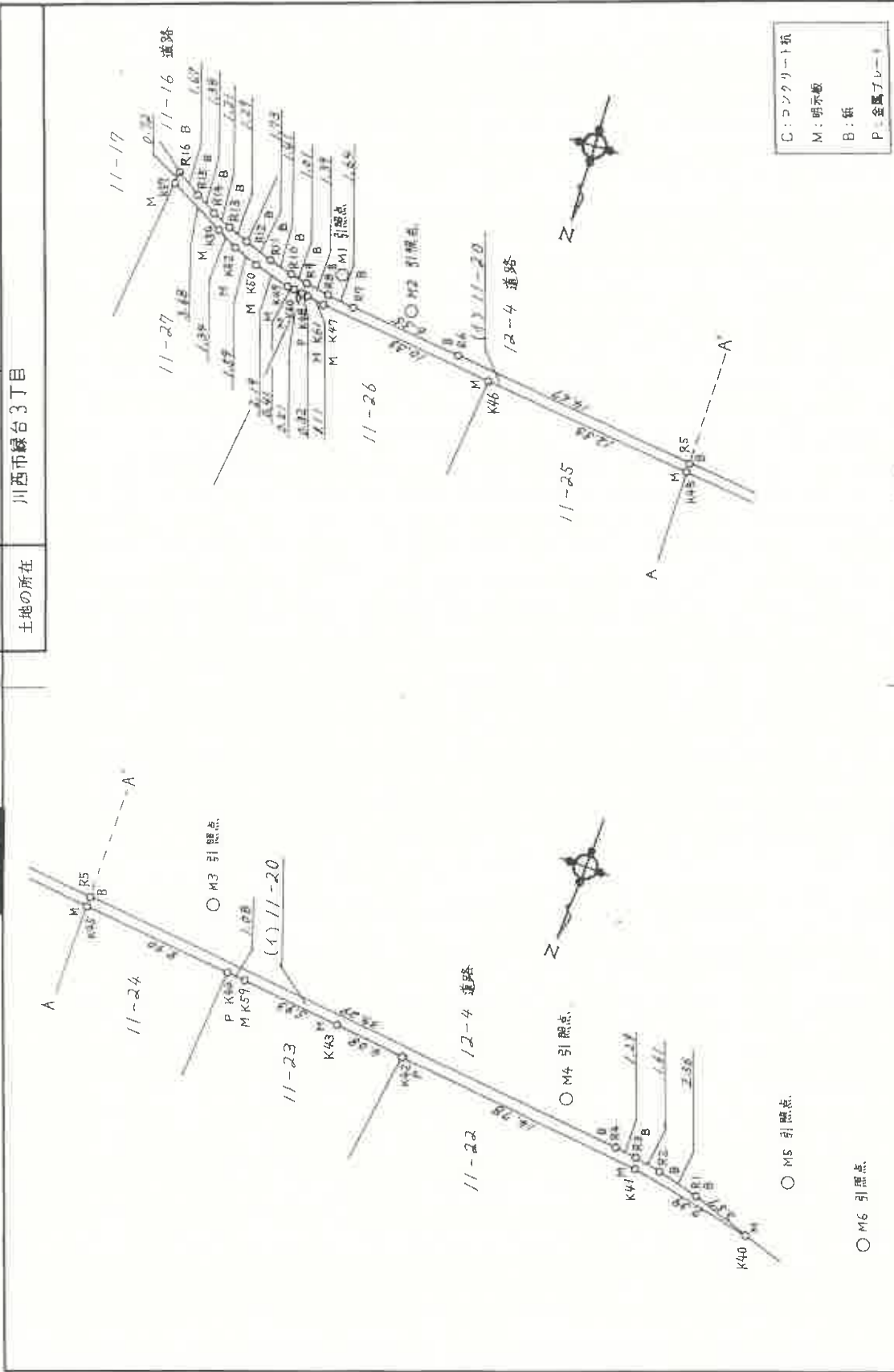
縮尺 500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

※ 全9枚の内、関係部分を抜粋している。

2/9
図 82.22

地番	11-20
土地の所在	川西市緑台3丁目



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

548875

548875

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

3/9
図 8.2.22

土地積測量図

地番 11-20

土地の所在 川西市緑台3丁目

引照点距離表			
引照点	距離	引照点	距離
R1-M6	9.967	R1-M5	5.347
R2-M5	7.427	R2-M4	6.772
R3-M5	8.901	R3-M4	5.178
R4-M5	10.146	R4-M4	3.931
R5-M3	7.019	R5-M2	18.157
R6-M2	3.650	R6-M1	8.011
R7-M2	3.341	R7-M1	1.982
R8-M2	4.892	R8-M1	1.460
R9-M2	6.240	R9-M1	2.173
R10-M2	7.219	R10-M1	2.982
R11-M2	8.588	R11-M1	4.242
R12-M2	10.259	R12-M1	5.853
R13-M2	11.517	R13-M1	7.091
R14-M2	12.682	R14-M1	8.246
R15-M2	13.971	R15-M1	9.531
R16-M2	15.514	R16-M1	11.080

※M=マンホール中心

座標求積表

地番	地	種類	X	Y	辺長	測線
(1)11-20	K57	明示板	179.779	137.020		
	K54	明示板	177.195	134.392	3.68	K57-K54
	K52	明示板	176.254	133.436	1.34	K54-K52
	K50	明示板	174.994	132.456	1.59	K52-K50
	K49	明示板	173.175	131.235	2.19	K50-K49
	K60	明示板	172.791	131.074	0.41	K49-K60
	K48	金属P.	172.317	130.864	0.51	K60-K48
	K61	明示板	172.026	130.717	0.32	K48-K61
	K47	明示板	171.042	130.203	1.11	K61-K47
	K46	明示板	161.621	125.958	10.33	K47-K46
	K45	明示板	150.187	120.820	12.53	K46-K45
	K44	金属P.	142.033	117.236	8.90	K45-K44
	K59	明示板	141.029	116.818	1.08	K44-K59
	K43	明示板	135.619	114.379	5.93	K59-K43
	K42	金属P.	131.900	112.700	4.08	K43-K42
	K41	明示板	118.424	106.613	14.78	K42-K41
	K40	明示板	111.948	103.033	7.39	K41-K40
	R1	鉄	114.843	105.132	3.57	K40-R1
	R2	鉄	117.009	106.502	2.56	R1-R2
	R3	鉄	118.418	107.286	1.61	R2-R3
	R4	鉄	119.594	107.835	1.29	R3-R4
	R5	鉄	140.995	121.422	33.29	R4-R5
	R6	鉄	163.389	127.408	14.67	R5-R6
	R7	鉄	169.374	130.074	6.55	R6-R7
	R8	鉄	170.851	130.789	1.64	R7-R8
	R9	鉄	172.089	131.437	1.39	R8-R9
	R10	鉄	172.962	131.957	1.01	R9-R10
	R11	鉄	174.152	132.729	1.41	R10-R11
	R12	鉄	175.549	133.764	1.73	R11-R12
	R13	鉄	176.582	134.552	1.29	R12-R13
	R14	鉄	177.505	135.337	1.21	R13-R14
	R15	鉄	178.439	136.353	1.38	R14-R15
	R16	鉄	179.474	137.674	1.67	R15-R16
	K57	明示板	179.771	137.018	0.72	R16-K57
佐面積			88.053792㎡	面積		
			44.026896㎡	地積		

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X2 - X1) (Y1 + Y2)$

548676

作製者

申請人

縮尺

1/

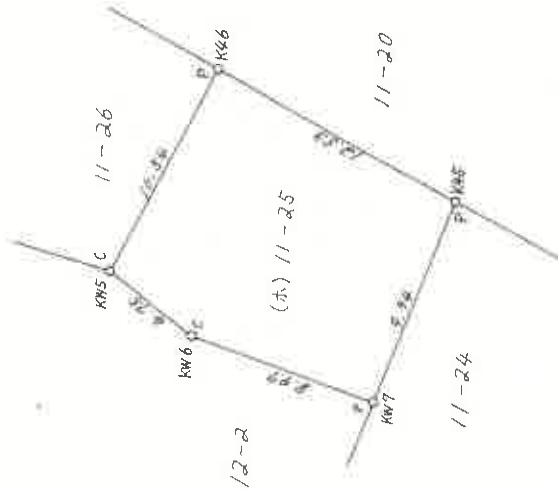
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地 番	11-25
土地の所在	川西市緑台3丁目

座 標 求 積 表

地 番	No.	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(株)11-25	KW5	Con 杭	165.779	116.268		
	KW6	Con 杭	161.806	113.665	4.75	KW5-KW6
	KW7	金属P.	153.142	111.325	8.97	KW6-KW7
	K45	金属P.	150.187	120.820	9.94	KW7-K45
	K46	金属P.	161.621	125.958	12.53	K45-K46
	KW5	Con 杭	165.779	116.268	10.54	K46-KW5
倍面積			280.021440㎡			
面積			140.010720㎡		地積	140.01㎡

*公 式 $A=1/2 \Sigma (X2-X1) (Y1+Y2)$



C:コンクリート杭
M:明示敷
B:新
P:金属プレート

548680

作 製 者	申請人	縮尺	1/250
-------	-----	----	-------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

建物図面
各階平面図 8.10.15

家屋番号 11番25

建物の所在 川西市緑台3丁目11番地25

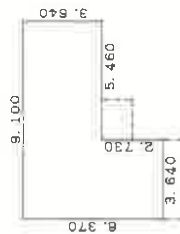
1階



求積表

9.100 x 3.640=	33.124000
5.460 x 1.365=	7.452900
3.640 x 2.275=	8.281000
合計	48.857900
床面積	48.85㎡

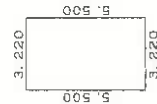
2階



求積表

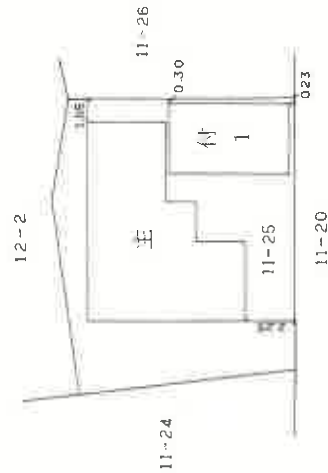
9.100 x 3.640=	33.124000
3.640 x 2.730=	9.937200
合計	43.061200
床面積	43.06㎡

付1



求積表

3.220 x 5.500=	17.710000
床面積	17.71㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

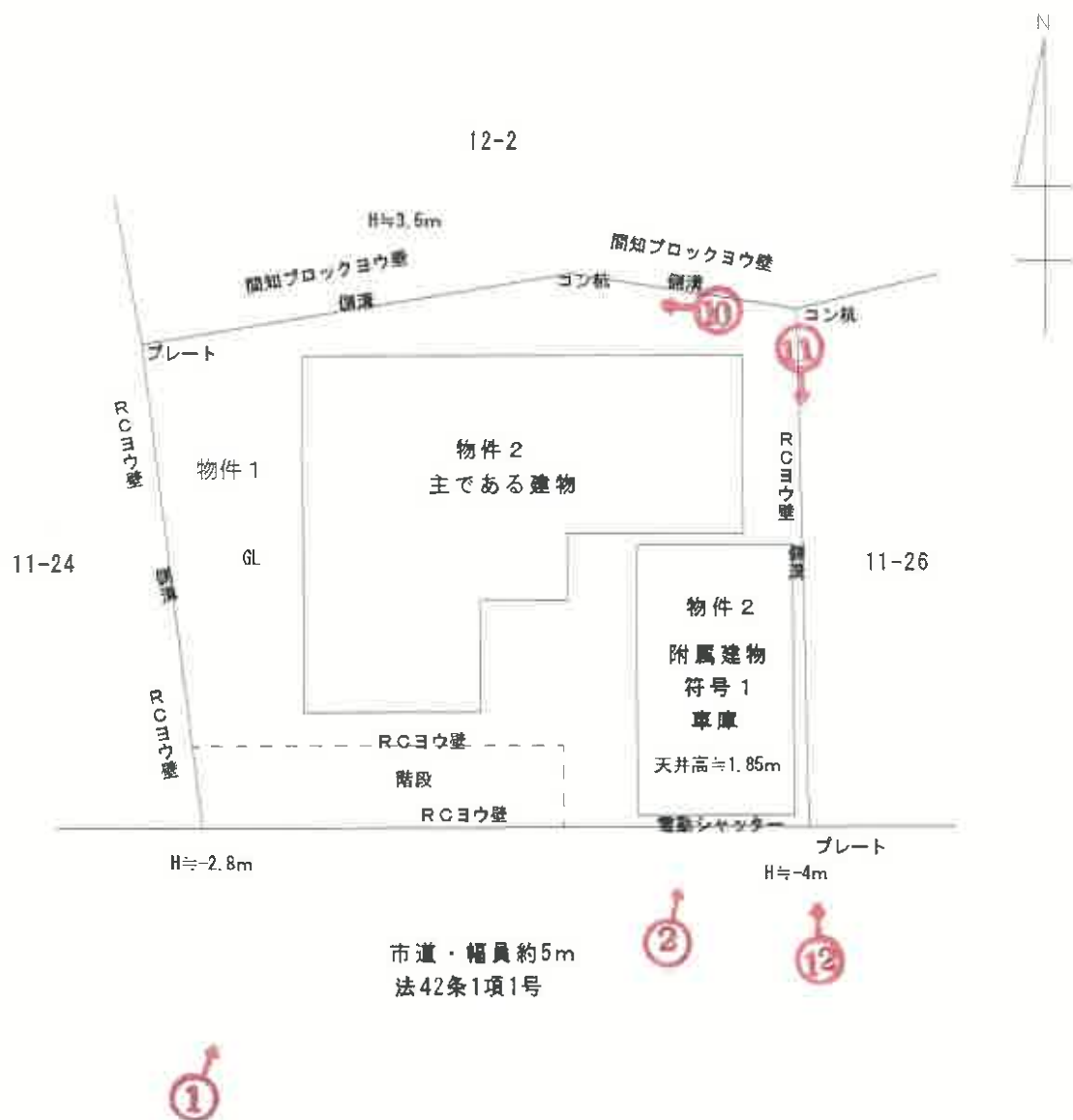
縮尺 250

申請人

縮尺 250

土地建物位置関係図

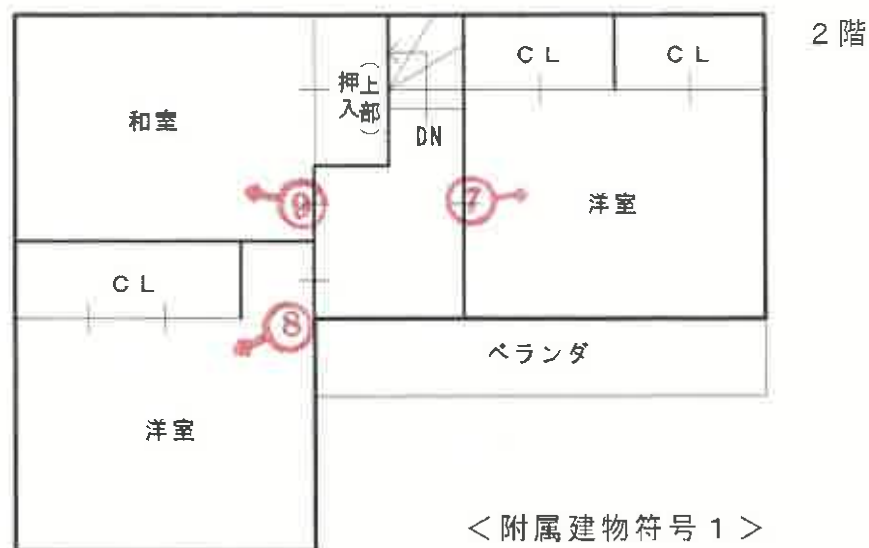
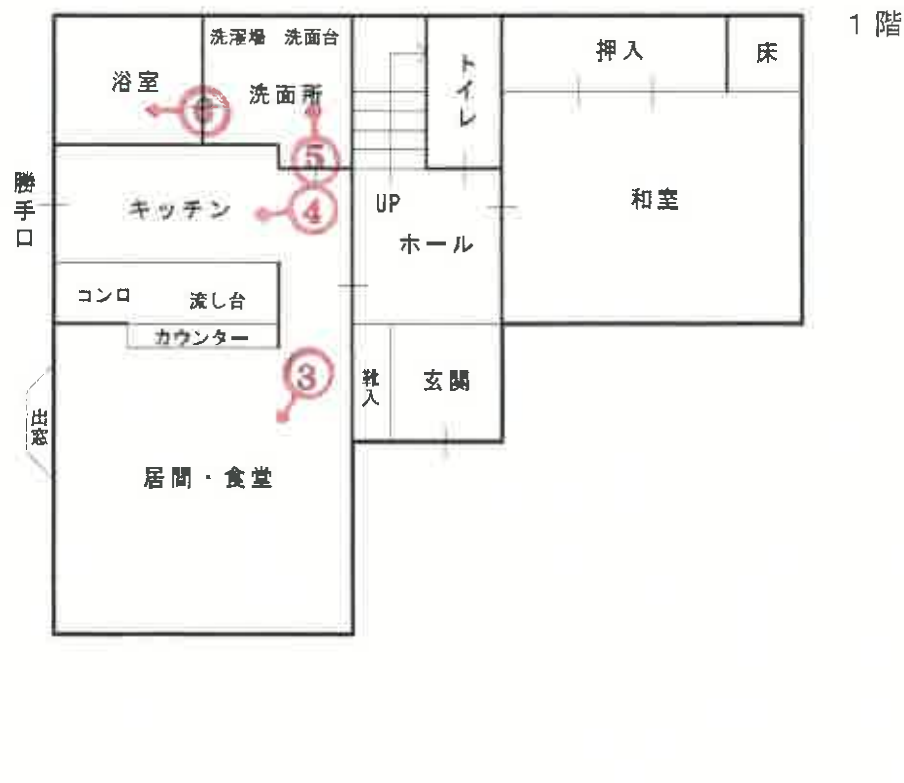
概略見取図 (縮尺記載なし)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図 (縮尺記載なし)

<主である建物>



<附属建物符号 1>



(H・Cは写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

北側隣地

赤線は、側溝の南縁
(境界の目安線)

(19枚目)



⑪

赤丸は、越境しているウッドデッキ
赤線は、境界の目安線



⑫

赤線は、境界の目安線

令和 8 年 (ケ) 第 30006 号
令和 8 年 5 月 19 日 現地調査
令和 8 年 5 月 29 日 評価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

廣嶋琢也

第1 評価額

一括 価 格	
金6,300,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金2,110,000円
物件 2 (建物)	金4,190,000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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 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		
	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	能勢電鉄妙見線 多田駅の北西方 約1.1km (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 100 % 建築基準法22条区域 多田グリーンハイツ緑台地区地区計画 (低層住宅地区A)
画 地 条 件	登記地積 140.01m ² のほぼ台形地 (中間画地) 間口×奥行 約12.5m×約10.5m 市道面と約2.8mから約4m高い概ね平坦地である。 南西部の境界標は見受けられなかったが、ヨウ壁等により範囲は概ね明瞭で、概測の結果、地積測量図と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	南側 約5m市道(建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染調査を要する。	
特 記 事 項	・南東部のヨウ壁外の敷地部分 (ヨウ壁と側溝の間のスペース) の一部に東側隣接建物のウッドデッキが越境している模様である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 平成8年10月10日 新築 経過年数 30 年程度 経済的残存耐用年数 0 年 (残価程度と判定)
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	2 階西側和室の西側窓枠が結露によると思われるカビ発生による変色等が見受けられた。それ以外は全体的に丁寧に使用されており、概ね経年相当の劣化と判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物についてはアスベストを含有する成形材等が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細の把握には専門調査機関の分析調査を要する。 ・附属建物について 鉄筋コンクリート造の掘込車庫で、概ね経年相当の劣化と判断した。入口は電動シャッターで、天井高は約1.85mである。

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	67,800	0.88	140.01	0.90	7,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（川西－5）

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/㎡)

$$80,000 \times 102/100 \times 100/102 \times 100/118 \approx 67,800$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：方位（1.02）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \approx 100/118$

イ 個別格差：方位、高低差（0.88）

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。番号に続く主は主である建物、附は附属建物を表わす。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2 主	210,000	91.91	0.05	970,000
2 附	110,000	17.71	0.26	510,000
計				1,480,000

ウ 現価率

<主である建物>

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

<附属建物>

経過年数 30年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 40年、残価率 5％の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \approx 0.26$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,520,000	0.60	法定地上権	4,510,000
			計	4,510,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,520,000	-4,510,000		1.00	0.70	2,110,000
2	1,480,000	+4,510,000	1.00	1.00	0.70	4,190,000
	一 括 価 格 (合 計)					6,300,000

ウ 占有減価修正： 不要と判断した。

エ 市場性修正： 不要と判断した。

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 (川西ー5)
所 在 : 川西市緑台2丁目1番45
価 格 : 80,000円/㎡
位 置 : 能勢電鉄妙見線「平野」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 198㎡
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50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 6,062,433円
物件2 : 1,826,040円

第7 附属資料の表示

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

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川西市緑台三丁目 |
| | 地 番 | 11番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市緑台三丁目 11番地25 |
| | 家屋 番号 | 11番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 43.06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 | 17.71平方メートル |





※地理院地図に加筆

イ 8-74
8-92

ハ 8-94
8-96

(標値種別：図上測定) +98463.633

-125201.963

ラ 9-16
ワ 9-17
カ 9-19
キ 9-4
ク 8-103
ケ 8-43
コ 8-78
サ 8-84
シ 1-90
ス 11-20

物件 1

44211435 (標値種別：図上測定)

(注) 地籍に準ずる測面は、土地の区画の位置にしたがって地籍法第18条の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるとして添え付けられてV-3000で、土地の位置及び形状の概略を記録した図面です。



測 定 分	地 番	川西市緑台三丁目			地 番	11番25		
縮 尺	1/1000	特 定 分	甲三	地籍法第18条第1項第2号	地 籍 法 第 18 条 第 1 項 第 2 号	縮 尺	国土庁省地籍課地籍	
作 成 年 月 日	平成2年3月			縮 尺	1/1000	縮 尺	縮 尺	

これは地図に準ずる測面に記録された図面を印刷したものである

令和8年2月16日
神戸地方方法務局伊丹支局

請求番号：15-1
(1/2)

縮版図面 A3 → A4

これは図面に記載された内容と一致する旨を、
令和8年2月16日 神戸地方建設部より通知あり

土地所
地籍図
7/9
8.2.22

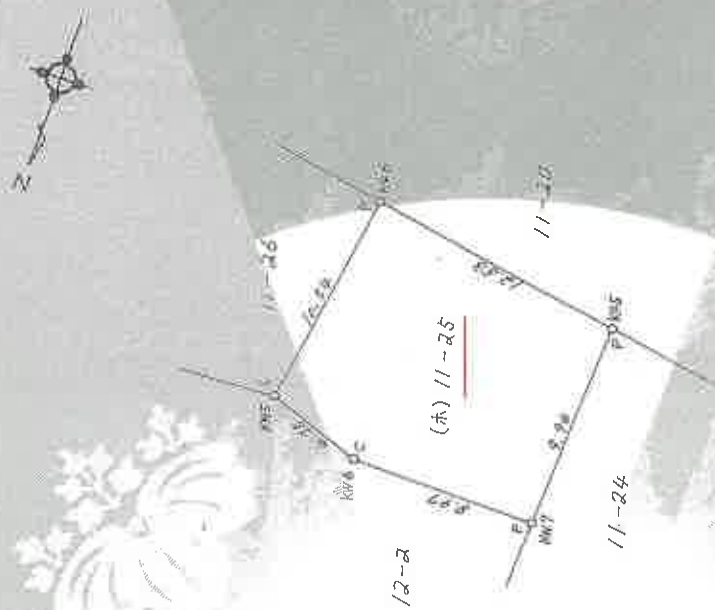
地番	11-25
土地所在	川西市緑台2丁目

<物件1>

建築求積表

地番	用途	構造	X	Y	辺長	積
11-25	KW5	Con 杭	165.779	116.268		
	KW6	Con 杭	161.806	113.665	4.75	KW5-KW6
	KW7	金属P.	153.142	111.325	8.97	KW6-KW7
	K45	金属P.	150.187	120.820	9.94	KW7-K45
	K46	金属P.	161.621	125.958	12.53	K45-K46
	KW5	Con 杭	165.779	116.268	10.54	K46-KW5
		倍面積	280.021440㎡			
		面積	140.010720㎡	地積	140.01㎡	

*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



川西市緑台2丁目
11-25
11-26

548680

土地所在	川西市緑台2丁目
地番	11-25
土地所	株式会社 大伍総合開発
代表取締役	代表取締役
申請	代表取締役
年月日	平成30年2月23日
年月日	250

登記年月日：平成6年10月15日

令和8年2月16日

神戸地方建設局作成

建築物図面
各階平面図

11番25

川西市最高市目11番地25

家屋番号

建築物所在

各階平面図

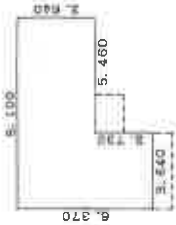
1階



求積表

主 100 X 3.640	33.124000
付 480 X 1.305	7.452800
合計	40.576800
床面積	48.857

2階



求積表

主 100 X 3.640	33.124000
付 480 X 1.305	7.452800
合計	40.576800
床面積	48.857

求積表

主 100 X 3.640	33.124000
付 480 X 1.305	7.452800
合計	40.576800
床面積	48.857

<物件2建物>



作成者

川西市建設局

平成8年10月15日

申請人

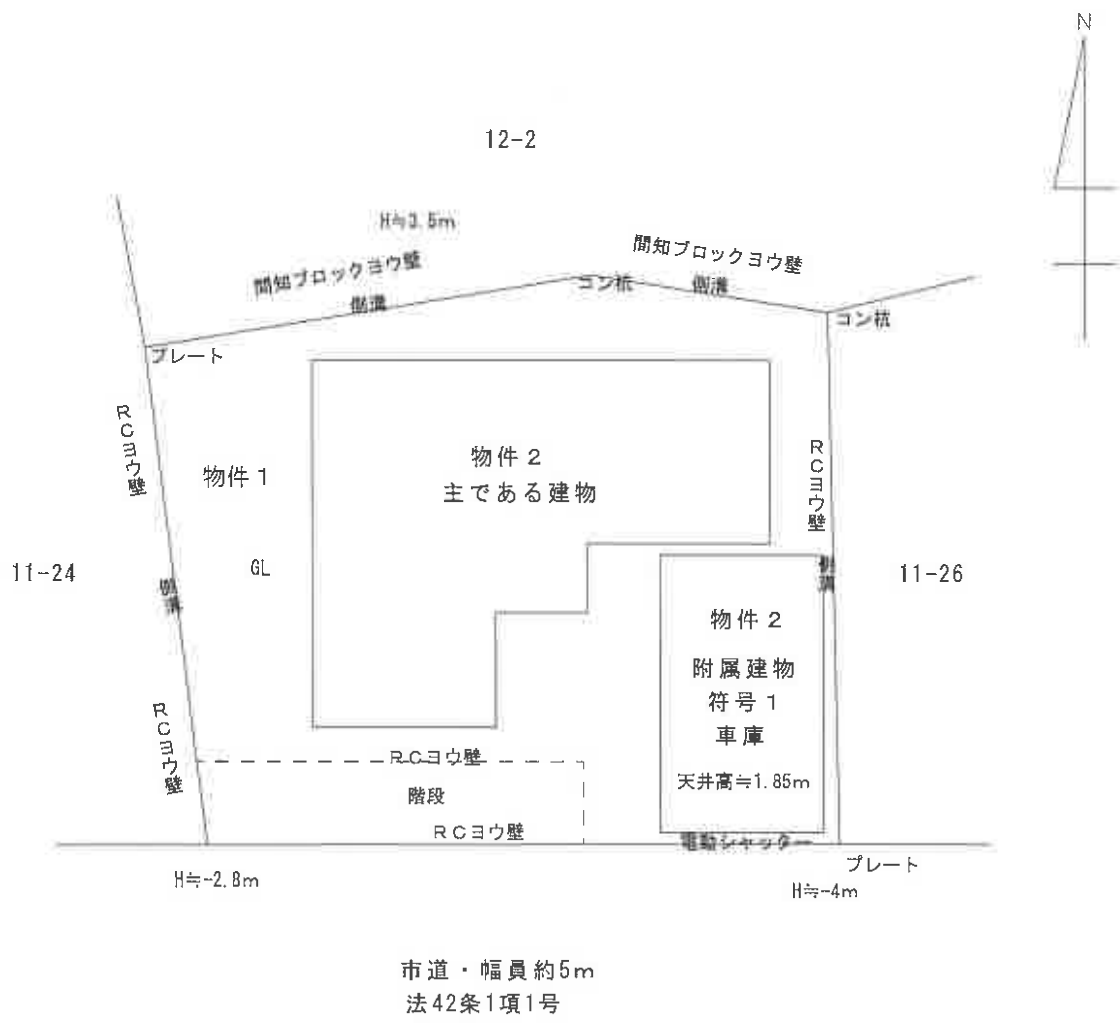
縮尺

1/250

縮版図面A3→A4

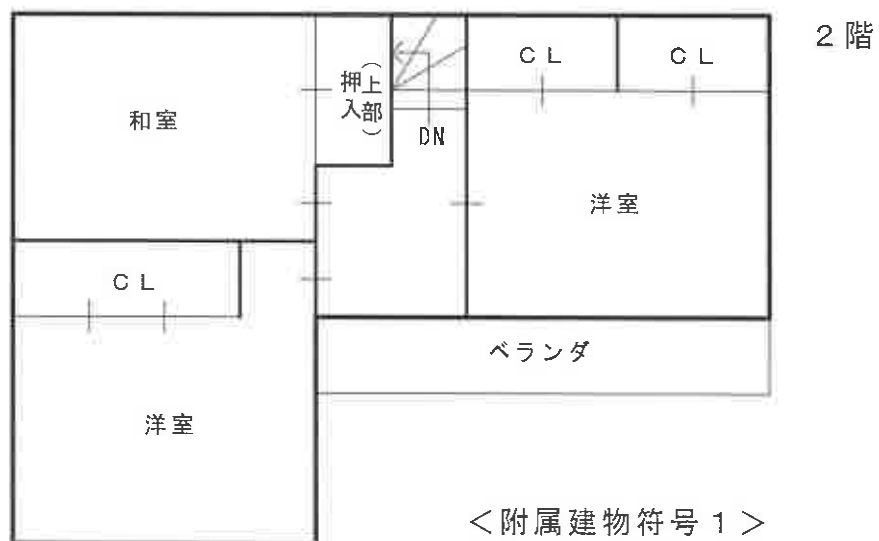
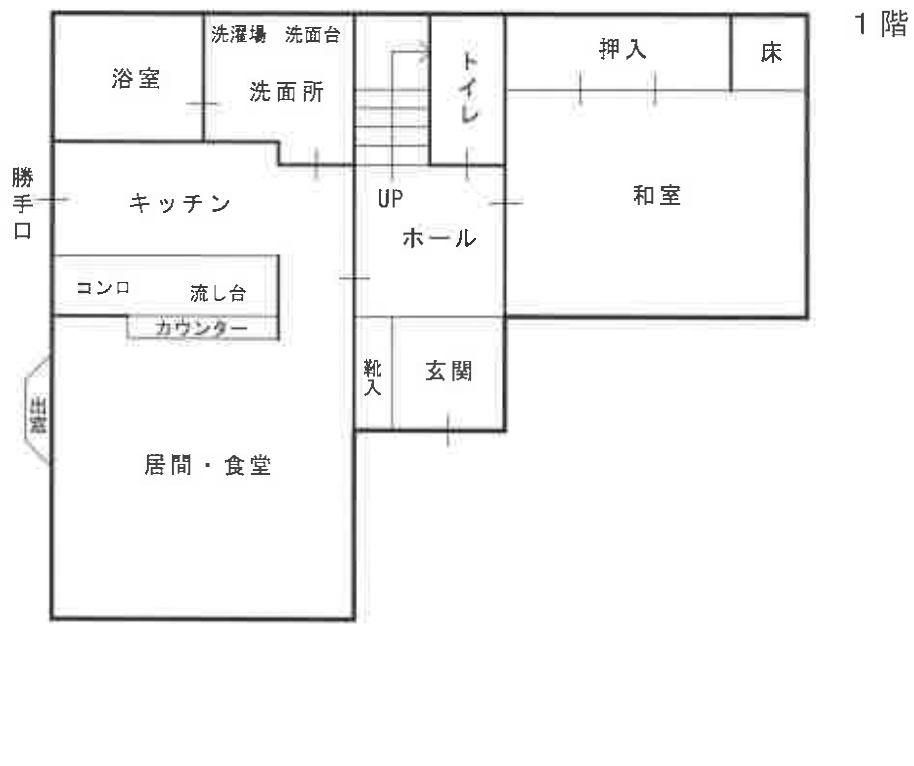
請求番号：15-3

概略見取図
(縮尺記載なし)



建物間取図 (縮尺記載なし)

<主である建物>



<附属建物符号 1>



参考写真

南西方より



南東方より

