

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 令和 8年 9月 3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 9月24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 8月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 川辺郡猪名川町槻並字久保ノ奥
地 番 8 番
地 目 宅地
地 積 7 1 9 . 5 8 平方メートル
- 2 所 在 川辺郡猪名川町槻並字久保ノ奥 8 番地
家屋 番号 8 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 2 9 . 7 5 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 5 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 約 3 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 川辺郡猪名川町槻並字久保ノ奥
地 番 8番
地 目 宅地
地 積 719.58平方メートル

2 所 在 川辺郡猪名川町槻並字久保ノ奥 8番地
家屋 番号 8番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 129.75平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 約30平方メートル



令和8年(ケ)第30008号
令和 8年 5月 7日受理
令和 8年 6月16日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 川辺郡猪名川町槻並字久保ノ奥 |
| | 地 番 | 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 719.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川辺郡猪名川町槻並字久保ノ奥 8番地 |
| | 家屋 番号 | 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 129.75平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県川辺郡猪名川町槻並字久保ノ奥8番地		
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	「その他の事項」のとおり		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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： ☒ 「その他の事項」のとおり		
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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■B	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫 ■車庫	
■関係人(■B(占有者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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土地について
東側で道路に接している。
同道路とほぼ等高である。
隣接地とはブロック塀で区画されており、概測したところ、公図と概ね符合するものと思われる。
未登記附属建物1の倉庫は約0.5メートル程度低い位置に建っている。
西側隣接地に植木の枝が越境している。
物件2主たる建物の東側に井戸があった。
- 2 物件2建物について
 - (1) 未登記附属建物について
猪名川町役場において調査したところ、車庫は課税されており、固定資産税課税台帳の所有者はAであった。また、倉庫は課税されていなかった。関係人の陳述、土地建物の配置状況、建物それぞれの用途等から、倉庫及び車庫について、未登記附属建物と判断した。
ア 未登記附属建物1
種類 倉庫
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 約50平方メートル
イ 未登記附属建物2
種類 車庫
構造 木造スレートぶき平家建
床面積 約30平方メートル
 - (2) その他
所有者Aに対し照会書を郵送したが、本報告書提出時までに応答はなかった。
関係人の陳述から、前所有者であるBが占有しているものと判断した。
洋室の扉の建付けが悪く、床が傷ついている。
ダイニングおよびその横の和室の天井について、クロスが施工未了となっていた。
主たる建物、未登記附属建物2の車庫について、経年相応の劣化と思われる。
未登記附属建物1の倉庫について、内装施工未了箇所もあり、保守状態は芳しいものではなかった。

(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
■ B (占有者)	1 本件土地建物について、物件1土地が主人の所有、物件2建物が主人と私の共有でした。主人が亡くなり、物件1、2を私が相続しました。当時お世話になっていたAに任せており、所有名義をAにしました。A名義にしたときに、Aからお金はもらっていません。 2 Aに対し賃料は払っていません。使用貸借と言われればそうかもしれません。 3 洋室の扉の建付けが悪く、廊下の床が傷ついています。ダイニング及びその横の和室、洋室の天井が下がってきたことから、柱で補強しています。その工事で、ダイニング及びその横の和室の天井について、クロスが施工未了の状態のままとなっています。 4 給湯は灯油です。2年前に灯油のボイラーが壊れたので交換しました。 5 ビルトインエアコンは故障しています。 6 室内で小型犬を1匹4年前まで飼っていました。 7 本件物件内で事件事故はありません。 8 境界に争いはありません。 9 主たる建物の東側に井戸があります。以前は使用していましたが、今は使用していません。今でも使用できるかどうかはわかりません。他の方が井戸を使用することはありません。 10 未登記附属建物1の倉庫は、主たる建物を建てる前から存在しています。未登記附属建物2の車庫は、主たる建物を建てたときに一緒に建てました。

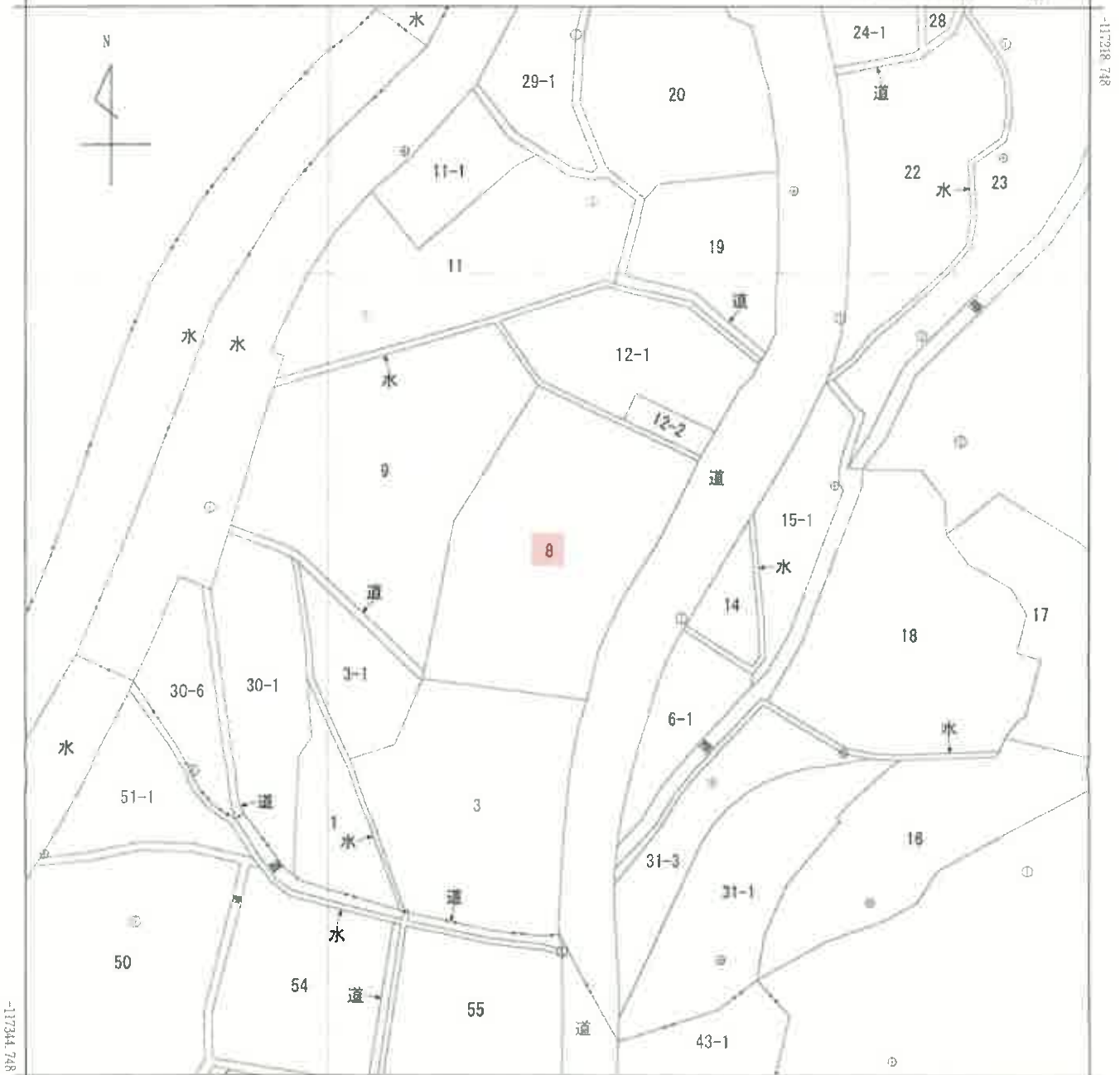
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月8日（金） 12：15－12：45	物件所在地	外観調査、写真撮影、Bから聴取
R8年5月11日（月） 14：00	当庁	A（所有者）及びB（占有者）に対し照会書送付（郵券110円×2使用、返信用郵券110円×2添付）
R8年5月12日（火） 12：30－12：50	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書、公図等調査
R8年5月12日（火） 13：50－14：00	猪名川町役場	附属建物について課税状況調査
R8年5月22日（金） 9：55－11：00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから聴取、評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
（特記事項） ■ 令和 8 年 5 月 2 2 日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値補別：測量成果)



(座標値補別 測量成果)



A B
槻並字槻板
槻並字前久
保

請求部	所在	川辺郡猪名川町槻並字久保ノ奥					地番	8番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年3月				備付年月日(原図)	平成29年2月28日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月12日
神戸地方法律局伊丹支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

發行人 吳正 重刊 1992 年 2 月 2 日

これは図書館に記録されてゐる内書を証明した裏面である。
 昭和8年5月12日 神戸地方裁判所伊丹支所

碑記地方志稿伊丹文藏

887

(8 枚目)

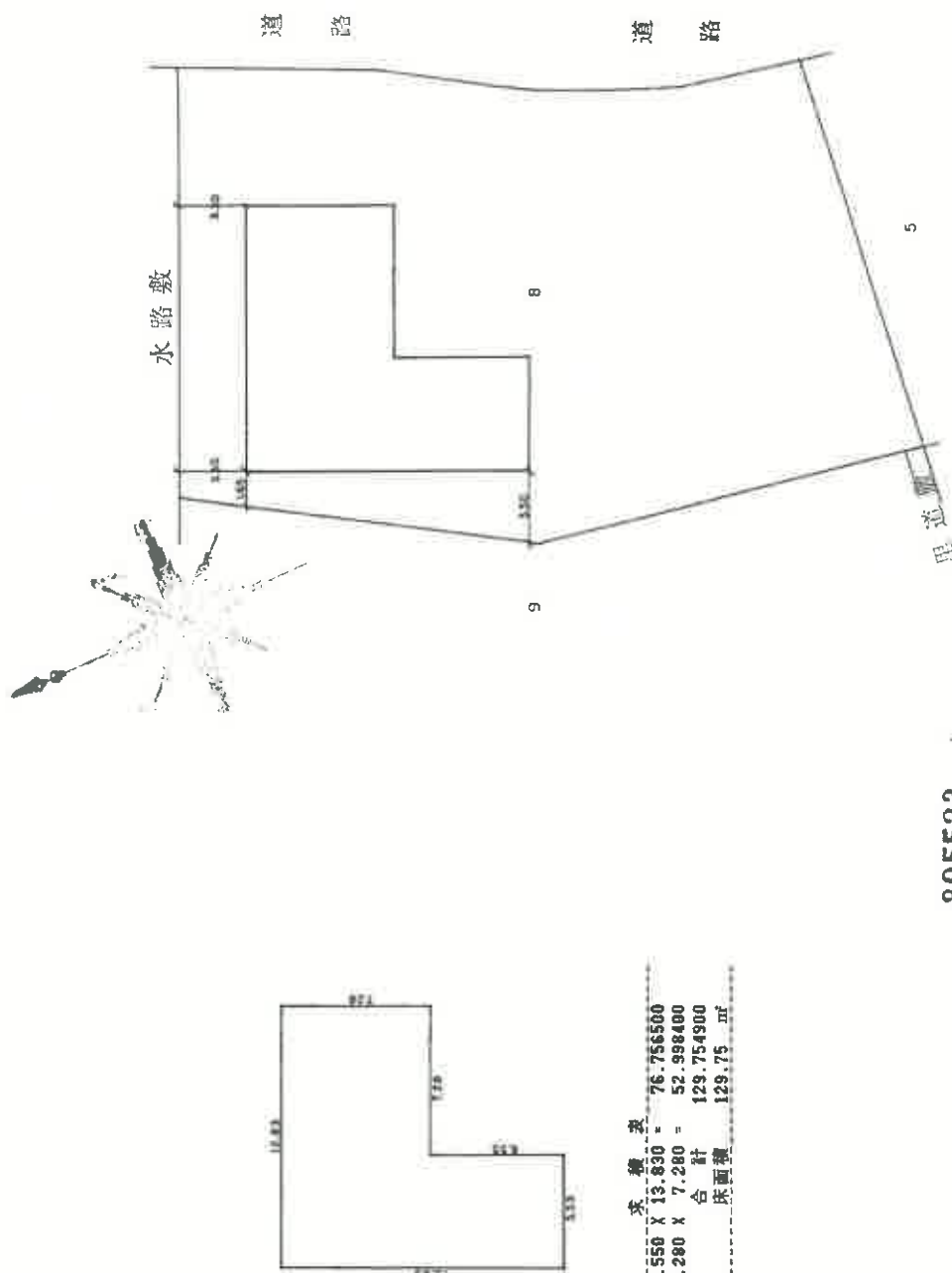
各階平面図	家屋番号	8
-------	------	---

呼 聲 匯 家

川辺郡猪名川町槻並字久保ノ奥8番地

11.2.2

面圖



我
體
本

水 價 表

5.550 X 13.830 =	76.756500
------------------	-----------

$$77.280 \times 7.280 = 52.998400$$

合計	129.754900
----	------------

床面積	129.75 m ²
-----	-----------------------

805523

著作

尺蠖

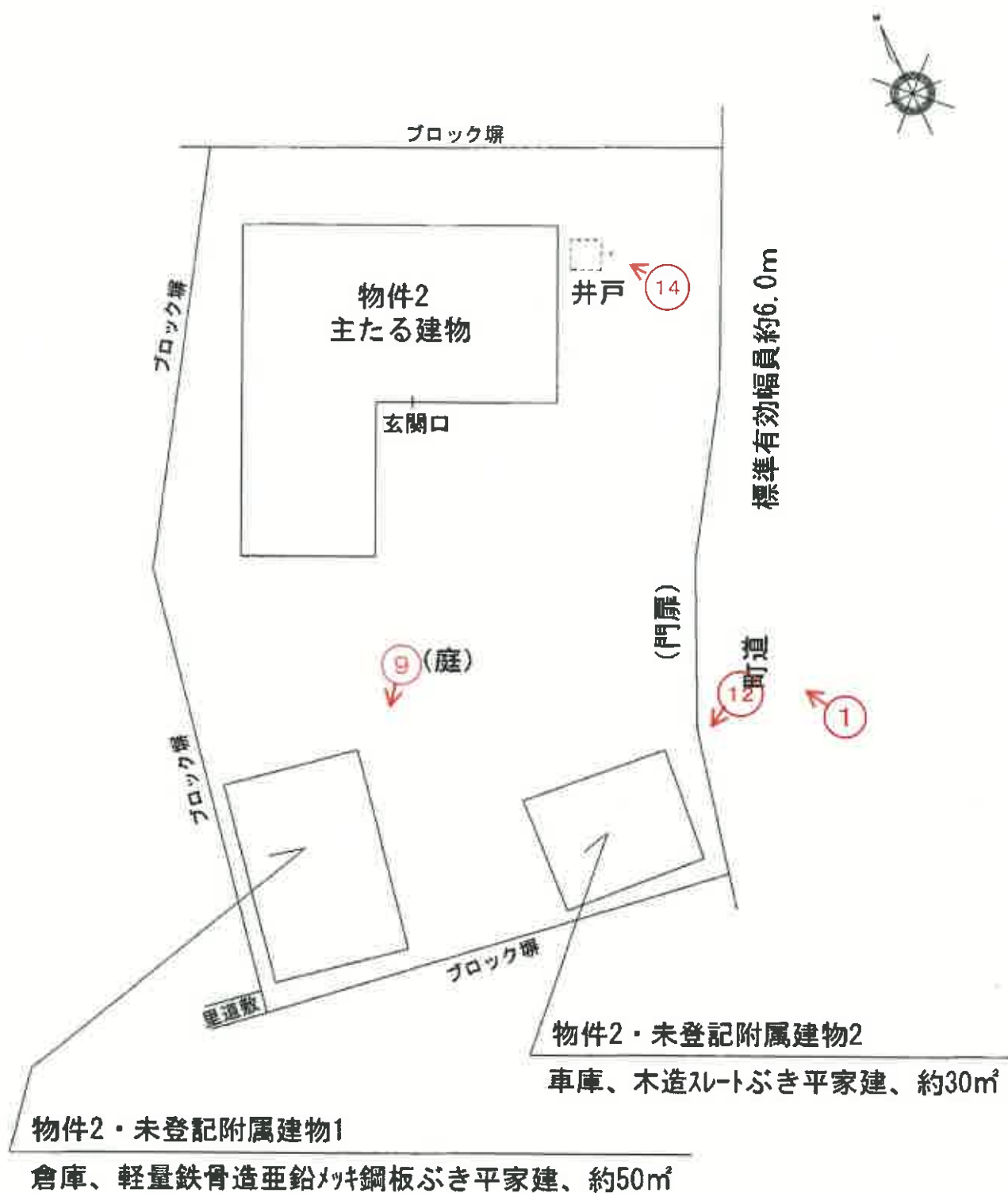
人
請
出

11年1月28日作製)

$$\frac{1}{R}$$

(總發行所)

土地建物位置関係図



※法14条地図、建物図面、現地調査を基に作成した
土地と建物の概ねの位置関係を示す図面である。

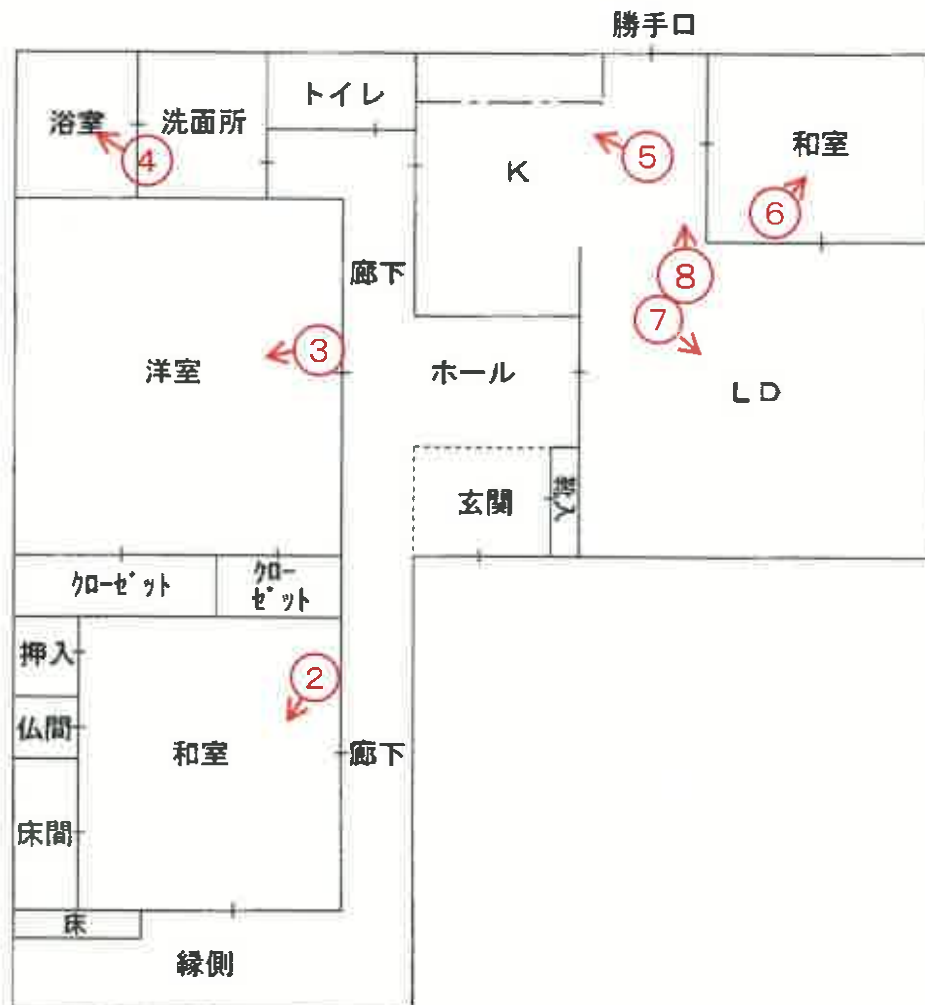
←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和8年（ケ）第30008号

建物間取略図



物件2・主たる建物

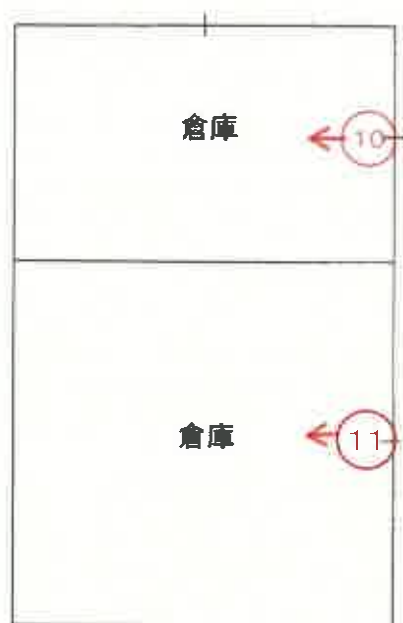


令和8年（ケ）第30008号

建物間取略図



物件2・未登記附属建物1

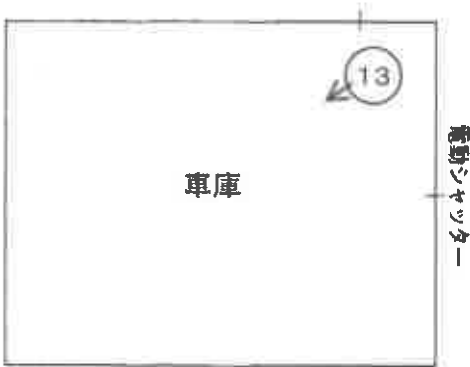


令和8年（ㄱ）第30008号

建物間取略図



物件2・未登記附属建物2



令和8年（ケ）第30008号

①



②





③



④



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

令和 8 年 (ケ) 第 30008 号
令和 8 年 5 月 22 日 現地調査
令和 8 年 6 月 12 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

田中 計機

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,570,000円
物件2(建物)	金1,670,000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 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	物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
特 記 事 項			
	・物件1の南西側部分に下記物件2未登記附属建物1、南東側部分に下記物件2未登記付属建物2が存する（土地建物位置関係図参照）。 未登記附属建物1 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積（概測）：約50m² 未登記附属建物2 種類：車庫 構造：木造スレートぶき平家建 床面積（概測）：約30m²		

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	能勢電鉄線 日生中央駅の北西方 約7.6km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ古くからの農家集落地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 県立自然公園（普通地域） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 719.58 m ² の ほぼ整形地 南東側間口約30m、奥行約20m	
接面道路の状況	南東側 約6m町道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	・昭和45年10月31日に線引きされた市街化調整区域に存する。 ・特別指定区域（地縁者の住宅地域）に指定されている。 ・周囲はブロック塀で囲まれており、概測した結果、法14条地図から計測した辺長と概ね近似する値が得られた。 ・西側部分において、樹木が一部隣接地に越境している。また、北東側部分に使用されていない井戸が存する。	

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） 平成11年1月20日 新築 経過年数 27 年程度 経済的残存耐用年数 一 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 : モルタル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ビニールクロス、ボード等 床 : フローリング、タタミ等 設 備 : ビルトインエアコン そ の 他 : ー
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	普通
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、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。 ・宝塚土木事務所まちづくり建築課によると、線引き前の住宅として建築された可能性が高いとのことである。 ・リビングの天井にクロスの剥がれが認められる他、洋室の扉がスムーズに開閉できない状態であった。その他、目立った損傷箇所は認められなかった。 ・ビルトインエアコンに不具合があるという関係人の陳述がある。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	未登記附属建物 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 年月日不詳 新築 経過年数 27 年以上 経済的残存耐用年数 一年程度 ※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 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 鉄板等 内 壁 : ボード等 天 井 : 板張り等 床 : 土間コンクリート 設 備 : ー そ の 他 : ー
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 倉庫 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・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。 ・建築年月日の詳細は不詳であるが、物件2主たる建物が建築される前から存在したという関係人の陳述がある。 ・一部施工未了箇所も認められるが、内部には建築資材等が置かれた状態であった。 ・物件1の平均地盤高より0.5m程度低位に位置している。 ・当該建物は非課税である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	未登記附属建物 2
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11年頃 新築 経過年数 27 年程度 経済的残存耐用年数 一 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 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ボード等 天 井 : ー 床 : 土間コンクリート 設 備 : 電動シャッター その他 : ー
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 車庫 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	普通
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、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。 ・物件2と同時期に建築されたという関係人の陳述がある。 ・外壁に汚れがやや目立つ。

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	11,600	0.70	719.58	0.80	4,670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（猪名川-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/㎡)
 $14,800 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/126 \approx 11,600$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：不要(1.00)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/97 \times 100/130 \times 100/100 \approx 100/126$

イ 個別格差：規模等(0.70)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
主建物	130,000	129.75	0.05	840,000
未登記附 属建物1	50,000	約 50	0.05	130,000
未登記附 属建物2	90,000	約 30	0.05	140,000
合 計				1,110,000

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	4,670,000	0.40	法定地上権	1,870,000

(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	4,670,000	-1,870,000		0.80	0.70	1,570,000
2	1,110,000	+1,870,000	1.00	0.80	0.70	1,670,000
一 括 価 格 (合 計)						3,240,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内の物件の市場性を考慮（▲20％）

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 (猪名川-5)
所 在 : 川辺郡猪名川町笹尾字掛谷10番21
価 格 : 14,800円/㎡
位 置 : 能勢電鉄線「日生中央」駅より道路距離11km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 157㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員6m町道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ県道背後の高台の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 2,880,831円
物件2 : 3,045,516円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 川辺郡猪名川町槻並字久保ノ奥 |
| | 地 番 | 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1 9 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川辺郡猪名川町槻並字久保ノ奥 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 9 . 7 5 平方メートル |



対象不動産及び地価公示地等の位置図

対象不動産

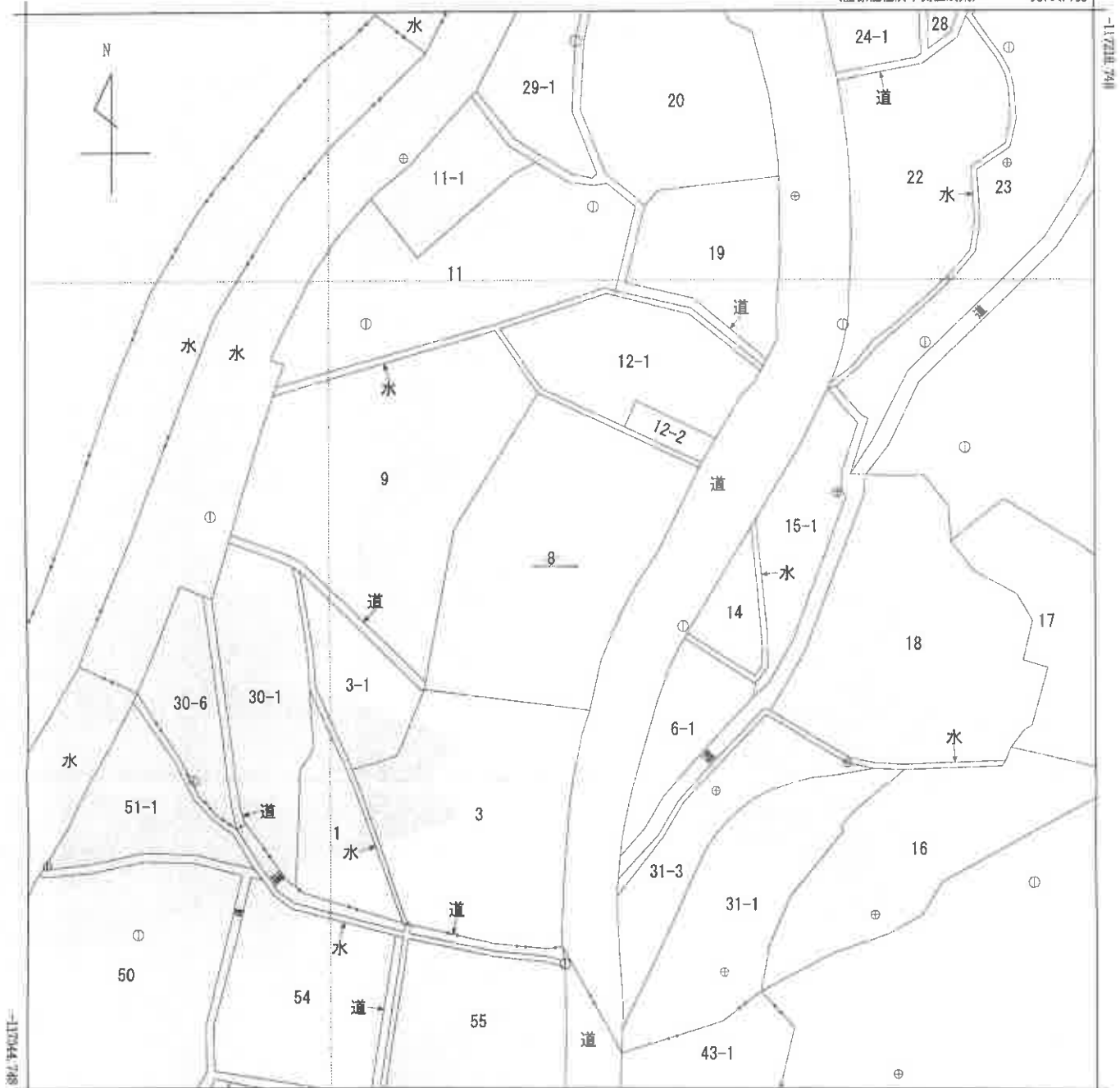
地価公示標準地

国土地理院を基に加筆、作成

約 1 : 25,000

500m 1000 1500

A4に縮小



+93589.759

(座標値種別：測量成果)



観並字燭板
観並字前久
保

請求 部分	所 在		川辺郡猪名川町観並字久保ノ奥				地 番	8番			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成25年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成29年2月28日			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)

令和7年11月4日

神戸地方方法務局尼崎支局

請求番号：9-2

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成11年2月2日

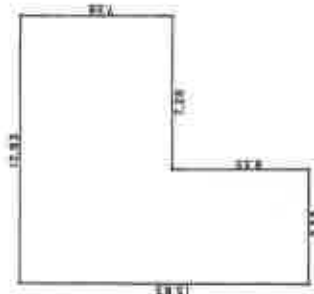
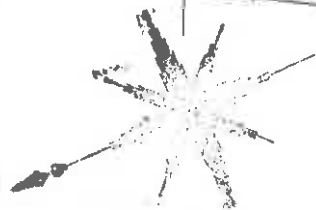
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方支務局伊丹支局管轄)
令和7年11月4日 神戸地方支務局尼崎支局

各階平面図

家屋番号	8
------	---

建物図面
各階平面図
1/2

建物の所在 川辺郡猪名川町機並字久保ノ奥8番地



求積表
5.550 x 13.830 = 76.756500
7.280 x 7.280 = 52.984000
合計 129.754900
床面積 129.75 m²

水路敷

道路

道路

9

8

5

里道

3-1

805523

作製者	縮尺 1/	申請人

1/2	1/

(印)

平成11年1月28日作製

土地建物位置関係図

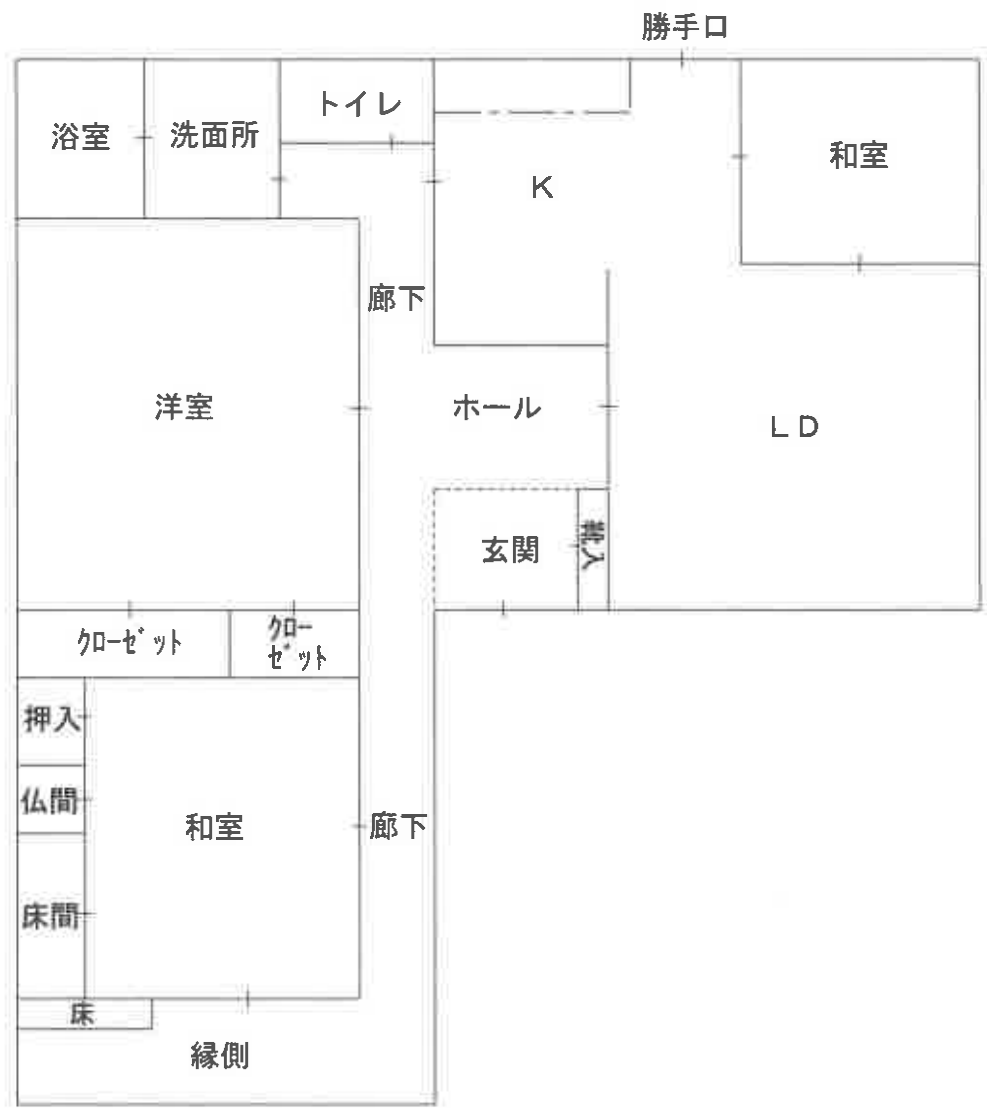


※法14条地図、建物図面、現地調査を基に作成した
土地と建物の概ねの位置関係を示す図面である。

建物間取略図



物件2・主たる建物



建物間取略図



物件2・未登記附属建物1



建物間取略図



物件2・未登記附属建物2



参 考 写 真

令和8年（ケ）第30008号

・北東方より対象物件を撮影



・南東方より対象物件を撮影



参 考 写 真

令和8年（ケ）第30008号

- ・ 北東方より対象物件を撮影



- ・ 東方より対象物件を撮影



参 考 写 真

令和8年（ケ）第30008号

・北東方より対象物件を撮影



・南方より対象物件を撮影

