

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 9月 8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 9月 24日から 令和 8年 10月 1日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 10月 8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 10月 29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 9月 8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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,320,000 5,856,000	一括	1,464,000	43,841	12,275
1	2,380,000				
2	4,940,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川西市鼓が滝二丁目 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市鼓が滝二丁目 4 7 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 6 8 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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 | 川西市鼓が滝二丁目 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市鼓が滝二丁目 4 7 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 6 8 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル |



令和8年(ケ)第30019号
令和8年6月18日受理
令和8年7月10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 | 川西市鼓が滝二丁目 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市鼓が滝二丁目 4 7 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 6 8 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川西市鼓が滝二丁目1番15号		
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が異なる（ ☐ 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 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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

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 階段の壁に小さな穴があったが、特筆すべき汚損や破損は見受けられなかった。
- 2 1階洋室にグランドピアノが置かれていたが、床にひずみや沈み込みはなかった。
- 3 建物の形状は、建物間取図のとおりであり、法務局備え付けの建物図面とはやや形状を異にする。
- 4 土地を概測したところ、概ね公簿面積と一致した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、私が住居として使用しています。玄関に会社名を掲げていますが、現在は廃業しています。閉鎖登記はしていません。本店所在は、この場所です。 2 室内や建物の周囲に、会社で使用していた建材や建具を置いていますが、売却されるまでには全て処分するつもりです。 3 1階の洋室は、元々は和室でした。床の補強はしていませんが、置いているグランドピアノの重さによる沈み込みなどはありません。 4 約8年前に外壁と屋根の塗装を行いました。 5 法務局備え付けの建物図面と現況は形がわずかに違うと思います。 6 ペットは飼っていません。 7 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6月23日（火） 10：30－11：30	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
8年6月23日（火） 12：35－12：50	物件所在地	目的物件確認、不在、立入調査期日通知書及び照会書差置（110円）、道路部分等調査
8年7月2日（木） 19：06－19：18	執務室	債務者兼所有者から事情聴取（電話・受信）
8年7月3日（金） 12：30－13：35	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7月3日（金） 14：15－14：30	神戸地方法務局 伊丹支局	登録事項全部証明書交付申請

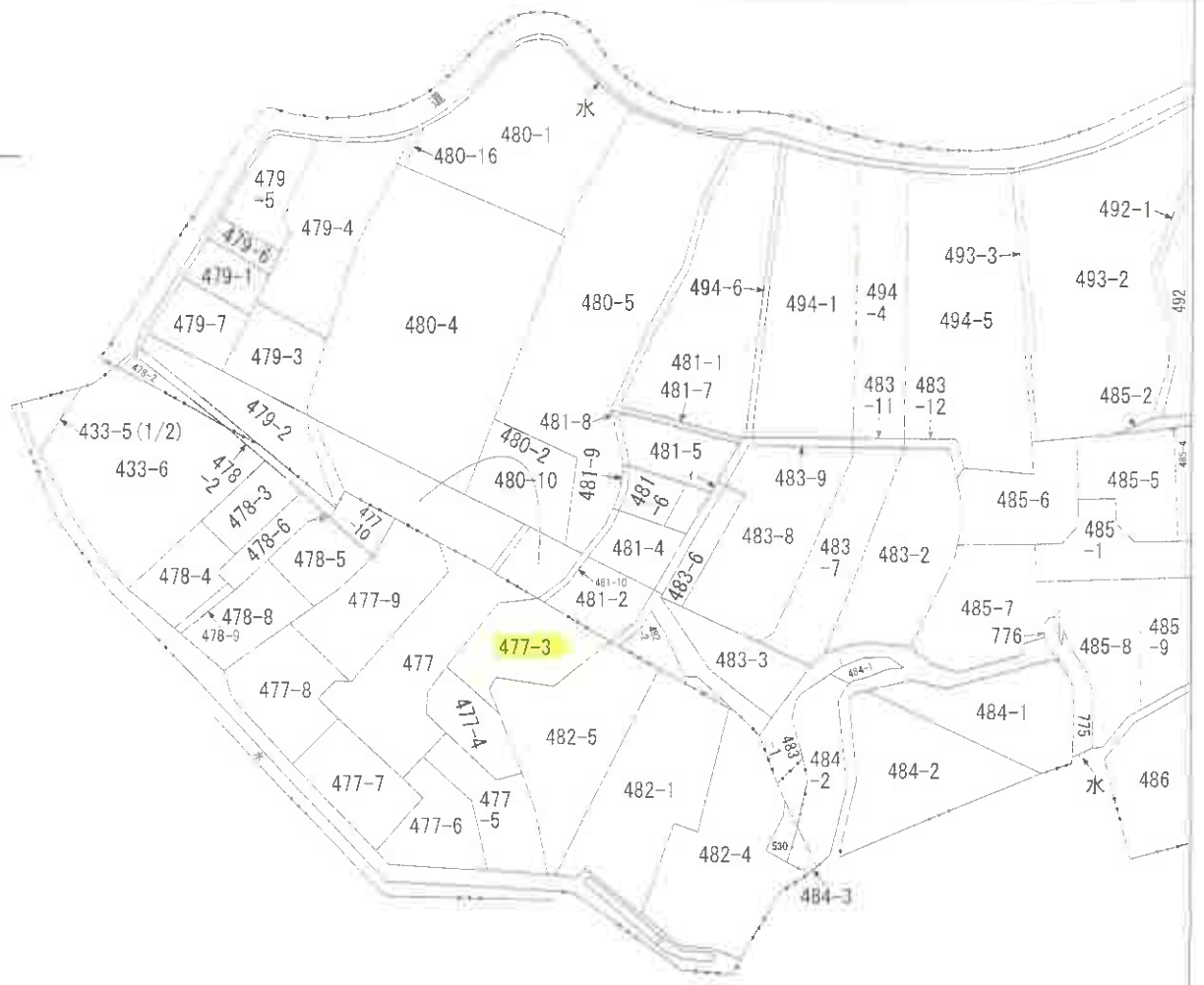
(特記事項)

■ 令和8年7月3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7月3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

483-10
478-7 水



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	川西市鼓が滝二丁目				地番	477番3			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は 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		

前 477

後・新

地積測量図

1/2

10.12.25

地番 (イ)477-4 (ロ)477-5 (ハ)477-6 (ニ)477-7 (ホ)477-8 (ヘ)477-9

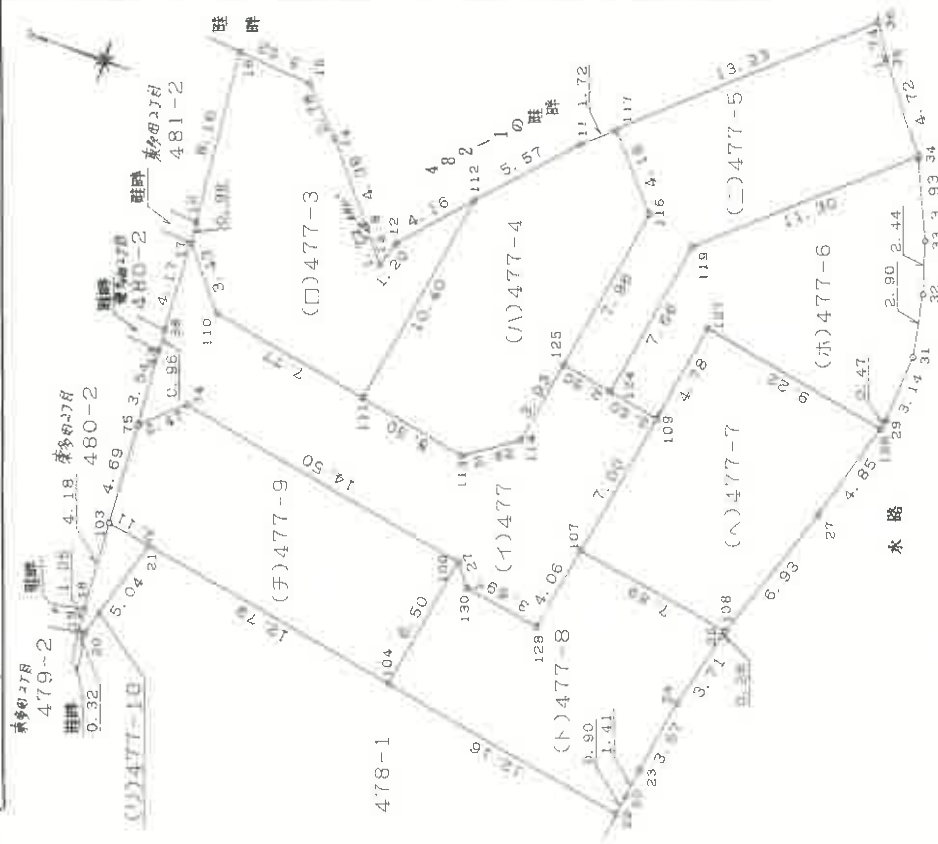
土地の所在 川西市鼓が滝2丁目

座標求積表

地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n(Y_{n+1}-Y_n)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
111 (イ)	88.256	98.324	-9.483	-932.406482			
112 (イ)	96.425	108.566	0.964	104.657624			
12 (イ)	99.220	105.475	3.180	335.410500			
13 (イ)	99.605	104.335	1.507	157.232845			
8 (イ)	100.727	105.709	3.897	411.947973			
14 (イ)	103.502	108.109	4.735	516.631115			
15 (イ)	105.462	111.090	5.473	607.995570			
16 (イ)	108.875	111.406	2.773	308.928838			
10 (イ)	108.235	103.273	-0.829	-85.613317			
17 (イ)	108.146	102.297	-2.327	-238.045119			
110 (イ)	105.908	99.695	-9.890	-985.983550			
倍面積						200.755987	m ²
面積						100.3779935	m ²
地積						100.37	m ²

地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n(Y_{n+1}-Y_n)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
113 (イ)	93.031	97.388	-7.546	-734.889848			
114 (イ)	90.710	99.004	-3.015	-298.487060			
125 (イ)	90.016	102.882	2.098	215.846436			
116 (イ)	88.612	110.727	1.382	153.024714			
117 (イ)	91.398	113.849	4.073	463.706977			
11 (イ)	92.685	112.700	5.027	566.542900			
112 (イ)	96.425	108.566	5.571	604.821186			
111 (イ)	98.256	98.324	-3.394	-333.711656			
倍面積						205.150777	m ²
面積						102.5753885	m ²
地積						102.57	m ²

地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n(Y_{n+1}-Y_n)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
34 (イ)	77.713	117.450	-5.559	-652.904550			
35 (イ)	80.645	121.160	3.820	462.831200			
36 (イ)	81.533	122.659	10.753	1318.952227			
117 (イ)	91.398	113.849	7.079	805.937071			
116 (イ)	88.612	110.727	-1.382	-153.024714			
125 (イ)	90.016	102.882	-1.057	-108.746274			
124 (イ)	87.555	102.442	-3.812	-390.508904			
119 (イ)	86.204	109.989	-9.842	-1082.511738			
倍面積						200.024318	m ²
面積						100.0121590	m ²
地積						100.01	m ²



528234

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

528235

7/2

地積測量図

10.12.25

地番 (A)477-4 (B)477-5 (C)477-6 (D)477-7 (E)477-8 (F)477-9 (G)477-10

土地の所在 川西市鼓が滝2丁目

地番	(F)477-6	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
126 (55坪)	75.167	105.086	-9.213	-968.15718	
29 (55坪)	75.036	106.541	-0.334	-35.250694	
31 (55坪)	74.833	106.675	0.319	34.667325	
32 (55坪)	75.355	111.535	1.241	138.414935	
33 (55坪)	76.074	113.870	2.358	268.505460	
34 (55坪)	77.713	117.450	10.130	1189.768500	
119 ()	86.204	109.989	9.642	1082.511738	
124 ()	87.555	102.442	-1.110	-113.710620	
109 ()	85.094	102.002	-3.306	-337.218612	
127 ()	84.249	106.715	-8.927	-1059.359805	
倍面積				200.170909	m ²
面積				100.0854545	m ²
地				100.08	m ²

地番	(G)477-7	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
108 (55坪)	78.740	93.857	-9.819	-921.581893	
27 (55坪)	76.510	100.423	-3.573	-358.811379	
126 (55坪)	75.167	105.086	7.739	813.260554	
127 ()	84.249	106.715	9.927	1059.359805	
109 ()	85.094	102.002	2.080	212.164160	
107 ()	86.329	95.102	-6.354	-604.278108	
倍面積				200.113149	m ²
面積				100.0565745	m ²
地				100.05	m ²

地番	(F)477-8	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
104 (金庫)	92.628	86.313	-12.097	-933.905660	
22 (55坪)	80.862	84.168	-12.097	-1018.180296	
50 (55坪)	80.531	85.068	-0.336	-28.582848	
23 (55坪)	80.326	86.472	-0.782	-67.621104	
24 (55坪)	79.749	90.004	-1.501	-135.096004	
25 (55坪)	78.825	93.607	-1.009	-94.449463	
108 (55坪)	78.740	93.857	7.504	704.302928	
107 ()	86.329	95.102	8.305	789.822110	
128 ()	87.045	91.103	4.366	397.755698	
130 ()	90.695	91.705	4.437	406.895085	
100 ()	91.482	92.710	1.933	179.208430	
倍面積				200.147876	m ²
面積				100.0739380	m ²
地				100.07	m ²

528235

作製者

申請人

縮尺 1/

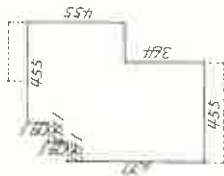
地積測量図

(F)477	公積	831.9331725
	総計地積	709.5103320
	残地積	122.4228405
	地	122.42 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

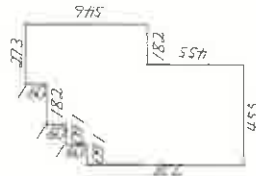
2階



$4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 $5.46 \times 0.91 = 4.9686$
 $6.37 \times 2.73 = 17.3901$
 $4.55 \times 3.64 = 16.5620$
43.0612

床面積 43.06㎡

1階



$2.73 \times 0.91 = 2.4843$
 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 $5.46 \times 0.91 = 4.9686$
 $6.37 \times 2.73 = 17.3901$
 $4.55 \times 4.55 = 20.7025$
49.6860

床面積 49.68㎡

638837

製作者

(組員職)

縮尺 1/250

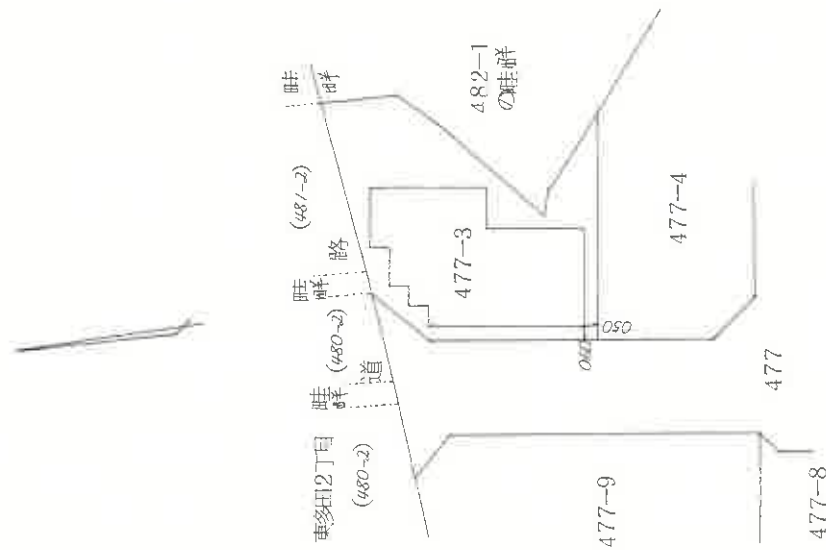
申請人

縮尺 1/250

家屋番号 477-3

建物の所在 川西市鼓が滝2丁目477番地3

建物各階平面図 14.4.9

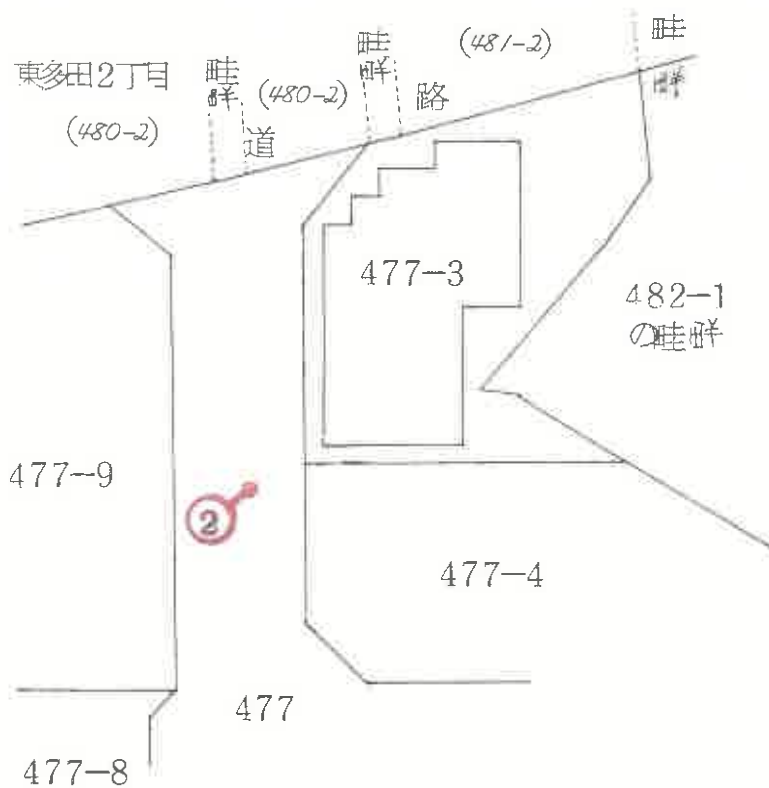


平成十四年四月九日

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

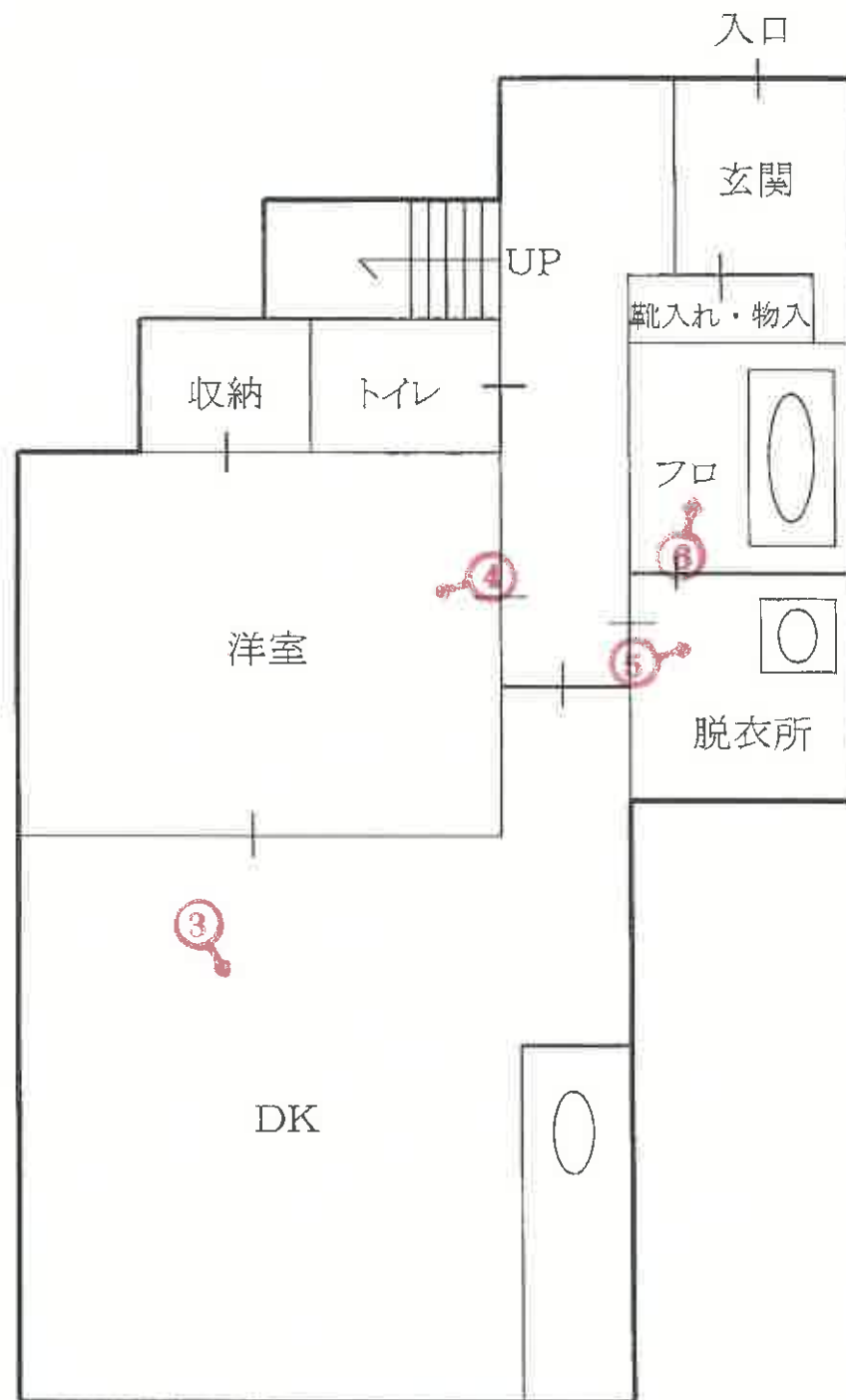
(概略図)



(○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

(間取概略図)



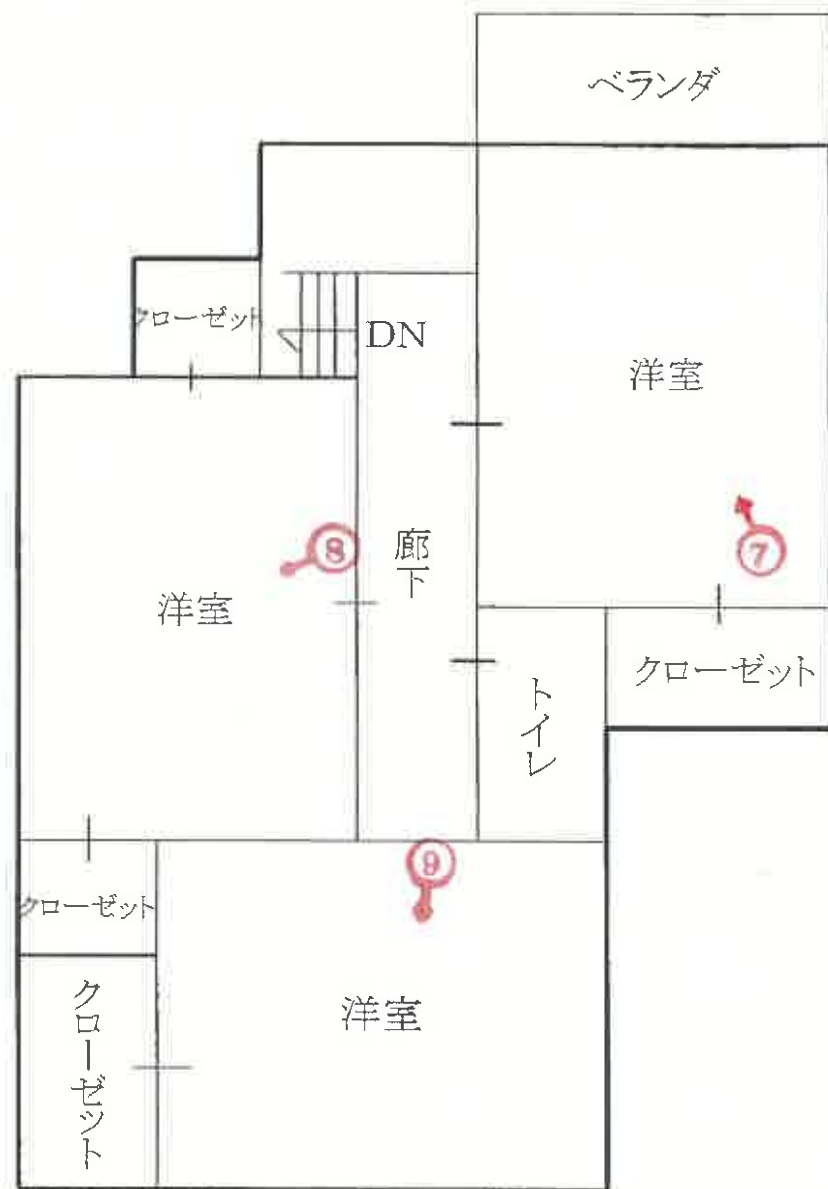
1階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(11枚目)

建物間取図

(間取概略図)



2階



(→○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

(13 枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 8 年 (ケ) 第 30019 号
令和 8 年 7 月 3 日 現地調査
令和 8 年 7 月 6 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7,320,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,380,000円
物件2(建物)	金4,940,000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 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			
	特にない		

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 鼓滝駅の東方 約350m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、低層共同住宅、事務所兼住宅等がみられる住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 100.37 m ² の 不整形地 間口×奥行 約9m×約11m	
接面道路の状況	北側 約5～6m市道 西側 約4.3m私道 (位置指定道路)	
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 (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	・ 本件土地の境界及び範囲について、北西角、南西角等に境界標が見受けられ、周囲はブロック塀等で囲われており、その範囲等は概ね把握できた。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。	

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12年3月31日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 4 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 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	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。

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	107,000	0.88	100.37	0.90	8,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（川西-27）

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/㎡)
 $122,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/112 \div 107,000$

◇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（1.03）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/101 \times 100/115 \times 100/97 \div 100/112$

イ 個別格差：角地、形状等（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	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	150,000	92.74	0.14	1,950,000

ウ 現価率

経過年数 26年、経済的残存耐用年数 4年、経済的全耐用年数 30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。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.14$

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	8,510,000	0.60	法定地上権	5,110,000

(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	8,510,000	-5,110,000		1.00	0.70	2,380,000
2	1,950,000	+5,110,000	1.00	1.00	0.70	4,940,000
一 括 価 格 (合 計)						7,320,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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-27)
所 在 : 川西市東多田1丁目202番29
「東多田1-7-28」
価 格 : 122,000円/㎡
位 置 : 能勢電鉄妙見線「鼓滝」駅より道路距離250m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 168㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4.5m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和8年度)
物件1 : 5,763,646円
物件2 : 2,170,960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 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川西市鼓が滝二丁目 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市鼓が滝二丁目 4 7 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 6 8 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル |





※国土地理院地図データ(下記URL)を基に加筆・修正した。

公函

イ 483-10 ハ 水
ロ 478-7



(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。

東多田2丁目
鼓が滝2丁目

請求部	所在	川西市鼓が滝二丁目				地番	477番3	
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	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 付年月日 (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。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和8年5月1日

福岡法務局

請求番号：15-1

(1/1)

登記官



登記年月日：平成10年12月25日

これは図面に記載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蔵納)
令和8年5月1日 福岡支務局

登記官

請求番号：15-2

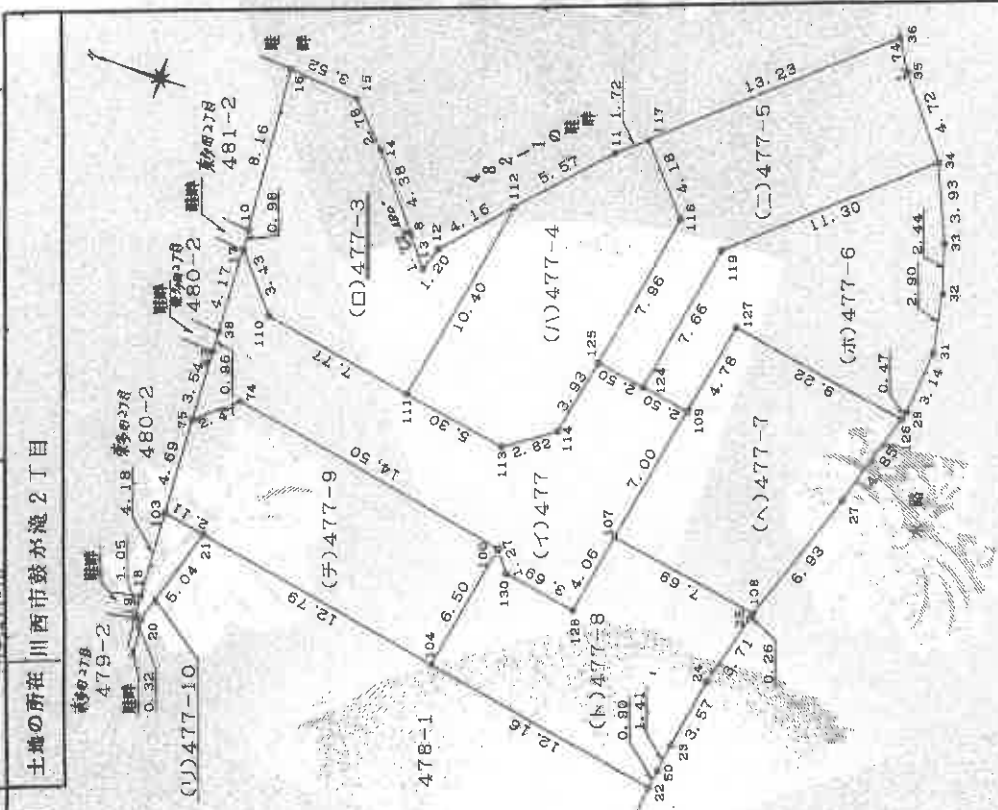
前 477 (後・新) 1/2
10.12.25
地 番 3477-3
3477-4
3477-5
3477-6
3477-7
3477-8
3477-9
土地の所在 川西市鼓が滝2丁目

座標求積表

(1)477-3				
点名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$
111	()	98.256	98.324	-9.483
112	()	96.425	108.566	0.964
12	()	99.220	105.475	3.180
13	()	98.605	104.335	1.507
8	()	100.727	105.709	3.897
14	()	103.502	109.109	4.735
15	()	105.482	111.090	5.473
16	()	108.975	111.406	2.773
10	()	108.235	103.273	-0.829
17	()	108.146	102.297	-2.327
110	()	105.908	99.695	-9.890
			倍面積	100.755967
			面積	100.3779935
			面積	100.37

(1)477-4				
点名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$
113	()	93.031	97.388	-7.546
114	()	90.710	99.004	-3.015
125	()	90.016	102.882	-2.098
116	()	88.612	110.727	1.362
117	()	91.398	113.849	4.073
11	()	92.685	112.700	5.027
112	()	96.425	108.566	5.571
111	()	98.256	98.324	-3.394
			倍面積	205.150777
			面積	102.5753885
			面積	102.57

(2)477-5				
点名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$
34	()	77.713	117.450	-5.559
35	()	80.645	121.160	3.820
36	()	81.533	122.659	10.753
117	()	91.398	113.849	7.079
116	()	88.612	110.727	-1.982
125	()	90.016	102.882	-1.057
124	()	87.555	102.442	-3.812
119	()	86.204	103.989	-9.842
			倍面積	1082.511738
			面積	200.024318
			面積	100.0121590
			面積	100.01



縮尺 1/250

申請人

作製者

528234

(1/2)

平成 啓四年 四月 九日 二編

建築物の所在 川西市致が滝2丁目477番地3

三

床面積 43.06m²床面積 49.68m²

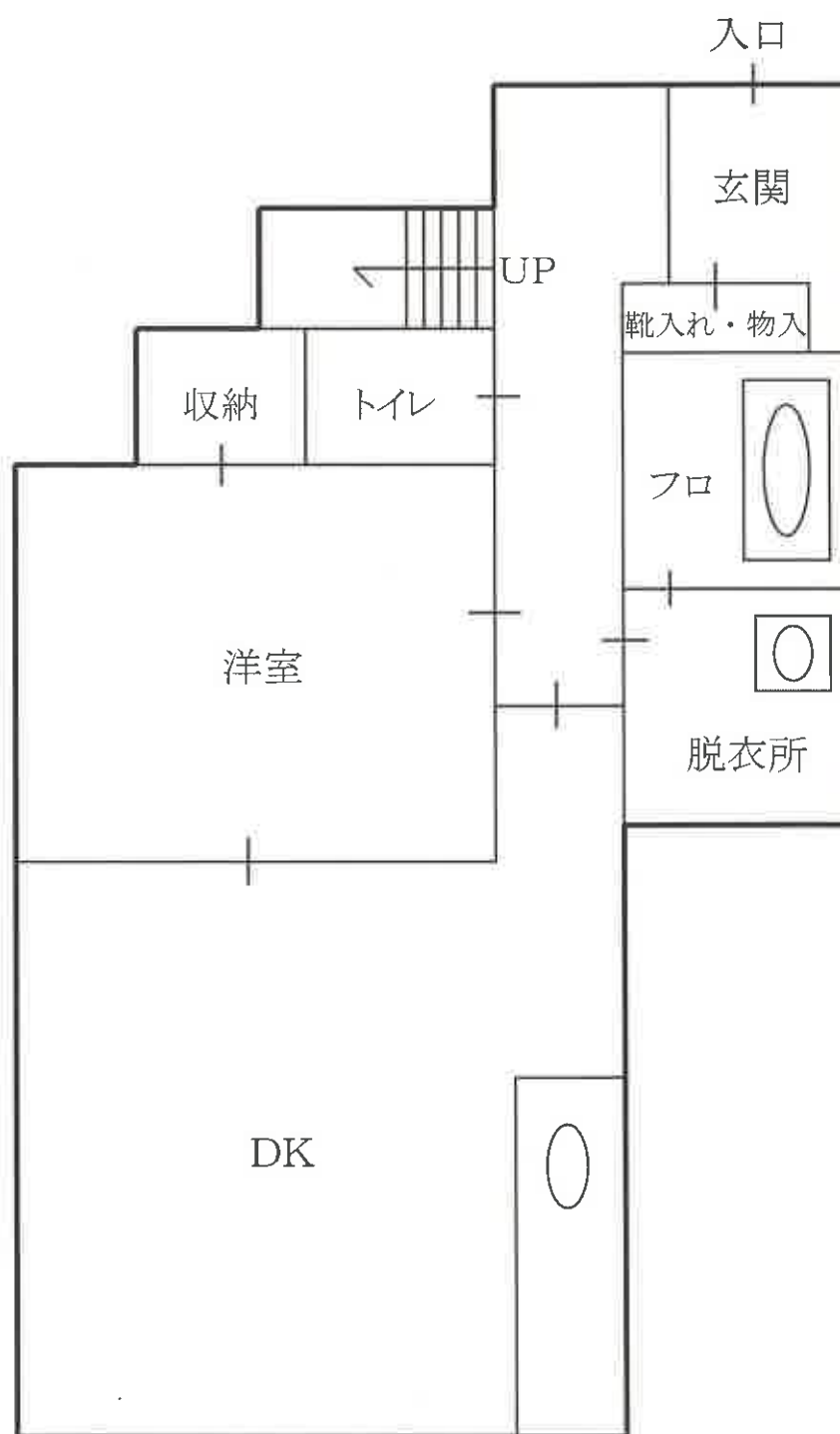
縮尺 $\frac{1}{250}$

150

登記官

請求番号: 15-3

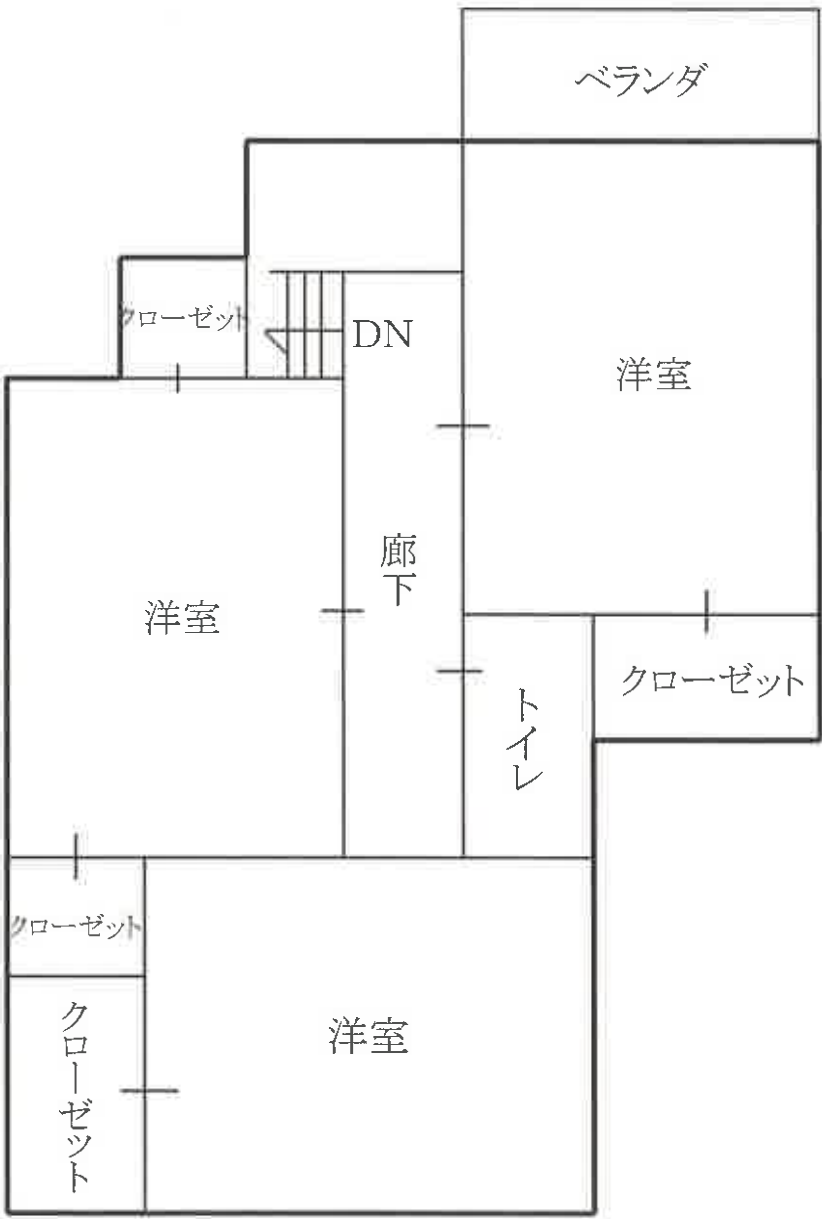
間取概略図



1階



間取概略図



2階



現況写真

写真1



写真2

