

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）
1～5	8,240,000 6,592,000	一括	1,648,000	73,316	17,684
1	130,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	1,640,000				
5	6,450,000				



物 件 目 録

1 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
 地 番 330番7
 地 目 公衆用道路
 地 積 197平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
 地 番 330番8
 地 目 雑種地
 地 積 85平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
 地 番 330番9
 地 目 雑種地
 地 積 7.27平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
 地 番 330番6
 地 目 宅地
 地 積 180.96平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 西宮市山口町上山口四丁目 330 番地 6

家屋 番号 330 番 6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 53.46 平方メートル
2 階 48.60 平方メートル

所有者 A



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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 197 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 8
地 目 雑種地
地 積 85 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 9
地 目 雑種地
地 積 7.27 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 6
地 目 宅地
地 積 180.96 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 西宮市山口町上山口四丁目 330 番地 6

家屋 番号 330 番 6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 53.46 平方メートル
2 階 48.60 平方メートル

所有者 A



令和 8 年(ケ)第 26 号
令和 8 年 6 月 5 日受理
令和 8 年 7 月 7 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 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 197 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 8
地 目 雑種地
地 積 85 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 9
地 目 雑種地
地 積 7.27 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 6
地 目 宅地
地 積 180.96 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 西宮市山口町上山口四丁目 330 番地 6

家屋 番号 330 番 6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 53.46 平方メートル
2 階 48.60 平方メートル

所有者 A



(2 枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	付 近
土地	物件 1 ～ 3
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 1 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2, 3） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 「その他の事項」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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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）
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

- 1 物件1土地について
公衆用道路として利用されている。
物件1の中ほどに電柱1本あり。
南側で市道に接している。
- 2 物件2土地について
物件1公衆用道路の南西側に位置し、擁壁が施され、南西側への下り法面となっている。
- 3 物件3土地について
ゴミステーションとして利用されている。
南西端に電柱1本あり。
- 4 物件4土地について
南西側で物件1公衆用道路に接している。
南東側で市道に接している。同市道は、北東側への上り階段となっている。
南西側に駐車スペースがあり、物件1公衆用道路とほぼ等高である。
北西側隣接地（地番330番5）との間に階段があり、階段の真ん中に手すりが設置されている。
同手すりが北西側隣接地（地番330番5）との境界と思われる。
この階段を上った先に、物件5建物の敷地面がある。物件5建物の敷地面は、物件1公衆用道路よりも約4メートル高位にある。
北東側隣接地（地番329番）は、物件4より高位にあり、境界付近に擁壁がある。
- 5 物件5建物について
外観調査時に玄関ドアに照会書入り封筒を差しはさんだところ、立入調査時同封筒は玄関ドアにはなかった。解錠して立ち入ったところ、同封筒は玄関内に開封された状態で置かれていた。
所有者Aあてに封書で照会書を郵送したところ、同郵便物は、郵便受けに入ったままであった。
郵便受け、室内に所有者Aあての郵便物があつた。
立入調査後、玄関内にお知らせ文書を差し置いたが、本報告書提出時までに応答はなかった。
表札は、「食品卸 魚人」と所有者Aの氏が併記されていた。
物件所在地を本店所在地と仮定して「食品卸 魚人」の商業登記を調査したところ、商業登記は取得できなかった。
駐車スペースに駐車されていた軽トラックの登録状況を調査したところ、軽トラックの所有者は、本件所有者Aであつた。
その他第三者の占有徴表はなく、所有者が住居として占有しているものと判断した。
室内は、動産類が散乱し、一見長期不在にも見えなくはないが、上記のとおり玄関ドアは開閉されており、調査日直近において出入りがあつたようである。
2階南東側洋室にロフトがあつた。
2階南西側洋室に屋根裏収納があつた。
2階北西側洋室の壁に打突痕があつた。
一見長期不在に見えるほど管理状況は芳しいものではなかったが、目視の限り大きな損傷は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月10日 (水) 12:45-13:00	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差しはさみ (返信用郵券110円添付)
R8年6月10日 (水) 13:45-14:15	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書 (不動産)、公図等調査
R8年6月12日 (金) 14:00	当庁	所有者Aに対し照会書送付 (郵券110円使用、返信用郵券110円添付)
R8年6月12日 (金) 14:00	当庁	軽自動車検査協会に対し援助請求 (郵券110円使用、返信用郵券460円添付)
R8年6月19日 (金) 9:50-10:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、お知らせ文書差置き、評価人同行
R8年6月22日 (月) 9:50-9:55	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書 (商業) 調査
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

■ 令和 8年 6月19日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

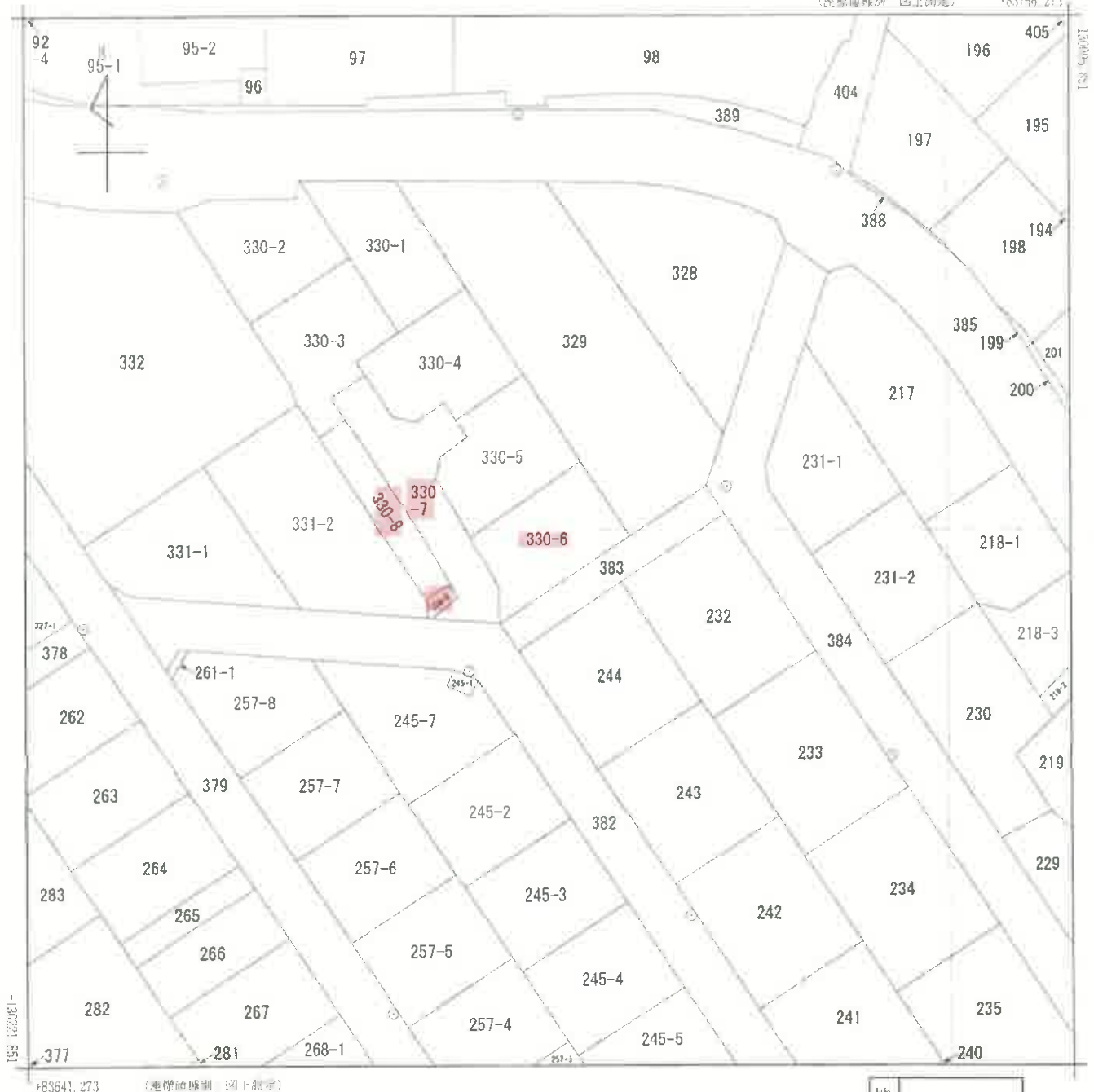
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

(座標値種別 図上測定) +83756.273



地番
区域見出

山口町上山口
4丁目

請求 部分	所在	西宮市山口町上山口四丁目				地番	330番6			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	中二	座標系 番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種類	上地区画整理所在図
作成 年月日	平成8年6月26日				備考 年月日 (原図)			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6月10日
神戸地方財務局西宮支局
登記官

請求番号: 10-1
(1/1)

(6 枚目)

証明

これは図面に記載されている内容を証明した図面である
令和元年6月10日 沖縄地方広務局西宮支局 図面印

419.11.13
2-1

館 330 様・新

地 積 測 量 図

地 番 330-1, ~-9

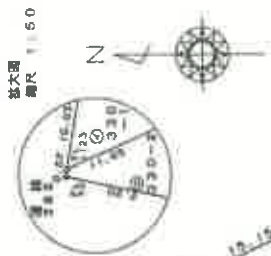
土地の所在 西宮市山口町上山口四丁目

道路

道路

拡大図
縮尺 1/50

N



地 番 330-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1120	145.537	106.819	2.607	379.414959
26	159.339	100.554	-7.941	-1265.310959
19	159.620	98.878	-11.587	-1849.516940
1123	161.192	88.967	-0.931	-150.050442
1122	141.400	97.947	17.952	2524.272800
合 計				-361.200622
合 計 面 積				180.6003110 m ²

地 番 330-2				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1124	151.137	93.527	6.276	1250.809812
1123	161.182	88.967	-4.631	-746.433642
30	161.193	88.696	-0.522	-84.152745
321	159.039	88.443	-10.313	-1640.169207
322	160.578	78.583	-14.162	-2277.317196
111	159.744	74.263	2.108	336.740352
1126	145.311	80.691	19.264	2799.271104
合 計				-36.241723
合 計 面 積				180.6208615 m ²

地 番 330-3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1122	141.400	97.947	1.180	166.802000
124	151.137	93.527	-17.256	-2608.020072
1126	145.311	80.691	-9.500	-1351.392300
109	137.372	84.227	4.050	556.356600
319	134.872	84.741	2.445	329.762040
1129	130.637	86.872	5.325	695.642025
1127	132.220	80.066	2.105	278.323100
1104	134.985	88.777	3.100	418.453500
1105	137.032	93.166	3.570	489.204240
1121	138.783	92.347	4.781	663.550209
合 計				-361.258558
合 計 面 積				180.6343250 m ²

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

平成 19 年 11 月 13 日 登記

記号	名	単 位
OPL	プレート	m
OPP	プラスチック板	m
OPP	コンクリート板	m

引張点座標一覧表

点	X座標	Y座標
1	100.000	100.000
2	103.776	105.208

作成者



申請人

151756

(平成 19 年 11 月 12 日作成)

縮尺 1/500

(大正土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和3年6月10日 神戸市中央区地籍課 地籍課

図面係

地番 330-1.~-9

地積測量図

土地の所在 西宮市山崎町上山口四丁目

1419.11.13
2-2

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

平成19年11月13日登記

地番 330-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}
316	105.159	104.460	8.483	892.083797
1102	109.581	104.951	-4.434	-485.882154
1103	122.317	100.026	-5.445	-666.016065
1113	123.432	99.308	0.449	55.420968
1112	126.091	100.475	4.595	579.388145
1109	127.782	104.101	1.512	193.266384
1107	132.315	101.987	-5.740	-759.488100
1110	130.624	98.361	-8.289	-820.971840
1111	131.593	95.702	-5.195	-683.625835
1105	137.032	93.166	-6.925	-948.946800
1104	134.985	88.777	2.403	324.368955
1022	120.419	95.569	11.116	1338.577604
1021	109.236	99.893	4.305	470.260380
1114	109.156	99.874	-3.425	-373.859300
1115	107.057	96.468	4.586	490.933802
合計				-394.539459
面積				197.26 m ²

地番 330-8				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}
1129	110.823	99.280	-1.218	-133.982412
1022	120.419	95.569	-8.214	-1109.540666
1127	132.220	90.066	-9.897	-1176.351340
1128	130.637	86.672	6.507	890.044959
318	106.913	96.573	10.115	1101.594895
1131	109.859	96.787	2.707	297.388313
合計				-171.786153
面積				85.89 m ²

地番 330-9				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}
1114	109.156	99.874	3.425	373.859300
1021	109.236	99.893	-0.594	-64.866184
1129	110.823	99.280	-3.106	-344.216238
1131	109.859	96.787	-2.707	-297.388313
318	106.913	96.573	-0.618	-67.308234
317	107.138	96.169	-0.105	-11.248440
1115	107.057	96.468	3.705	396.646185
合計				-14.541924
面積				7.27 m ²

合計面積 1376.017980 m²

地番 330-4				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}
1117	134.206	111.962	3.773	506.627650
1.20	145.537	106.619	-14.015	-2039.701059
1.22	141.400	97.947	-14.472	-2046.340800
1121	138.789	92.347	-4.781	-663.550209
1105	137.032	93.166	3.555	459.742360
1111	131.593	95.702	5.195	683.625835
1110	130.624	98.361	6.283	820.971840
1107	132.315	101.987	4.583	619.631145
1116	130.048	103.044	9.975	1297.228800
合計				-361.764634
面積				180.88 m ²

地番 330-5				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}
1118	122.868	117.109	9.507	1168.106076
1117	134.206	111.962	-14.065	-1887.607390
1116	130.048	103.044	-7.861	-1022.507328
1109	127.782	104.101	-2.569	-328.271958
1112	126.091	100.475	-4.595	-579.388145
1113	123.432	99.506	-0.443	-55.420968
1103	122.317	100.026	2.949	360.712835
1119	116.036	102.455	17.083	1982.242993
合計				-561.933892
面積				180.9669460 m ²

地番 330-6				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}
B	113.053	121.364	12.649	1430.007397
1118	122.868	117.109	-19.109	-2347.884612
1119	116.036	102.455	-12.158	-1410.765688
1102	109.581	104.951	2.003	219.709905
316	105.159	104.460	16.613	1747.066467
合計				-361.924531
面積				180.9632655 m ²

作成者

申請人

(平成19年11月12日作成)

縮尺

1

151757

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成20年9月12日

この図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和5年6月10日 登記、地方記録課調査課

登記簿

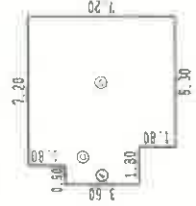
(9 枚目)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

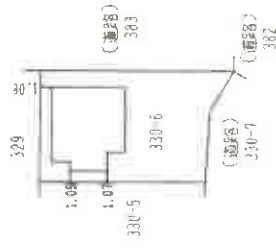
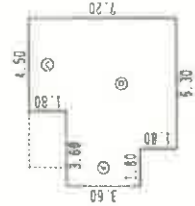
家屋番号 330番5

建物の所在 西宮市山口町上山四丁目330番地5

1階



2階



作成者

平成20年9月12日(登録)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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



※公図、地積測量図、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。

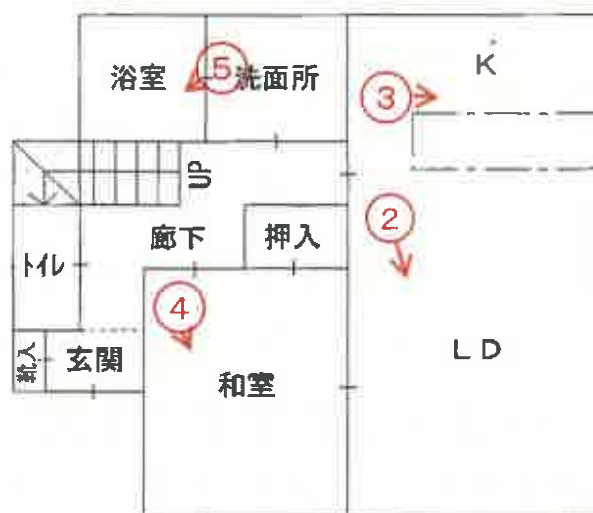
←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和8年（ケ）第26号

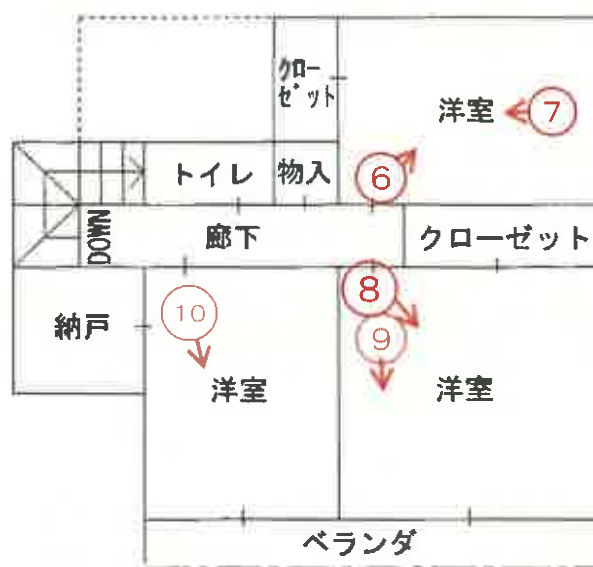
建物間取略図



1階



2階



令和8年（ケ）第26号



1



2



3



4



⑤



⑥



7



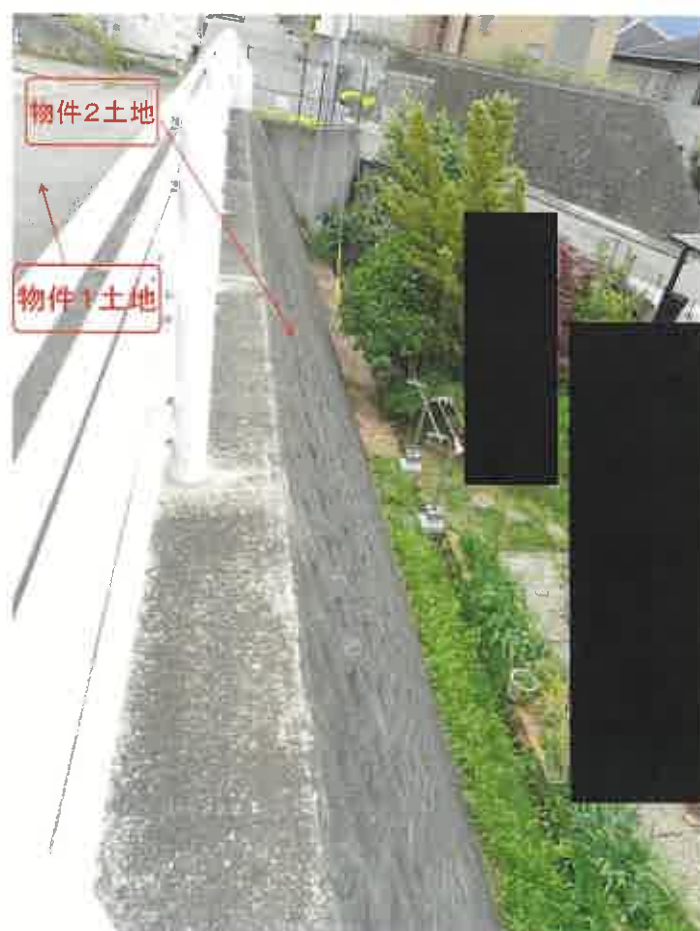
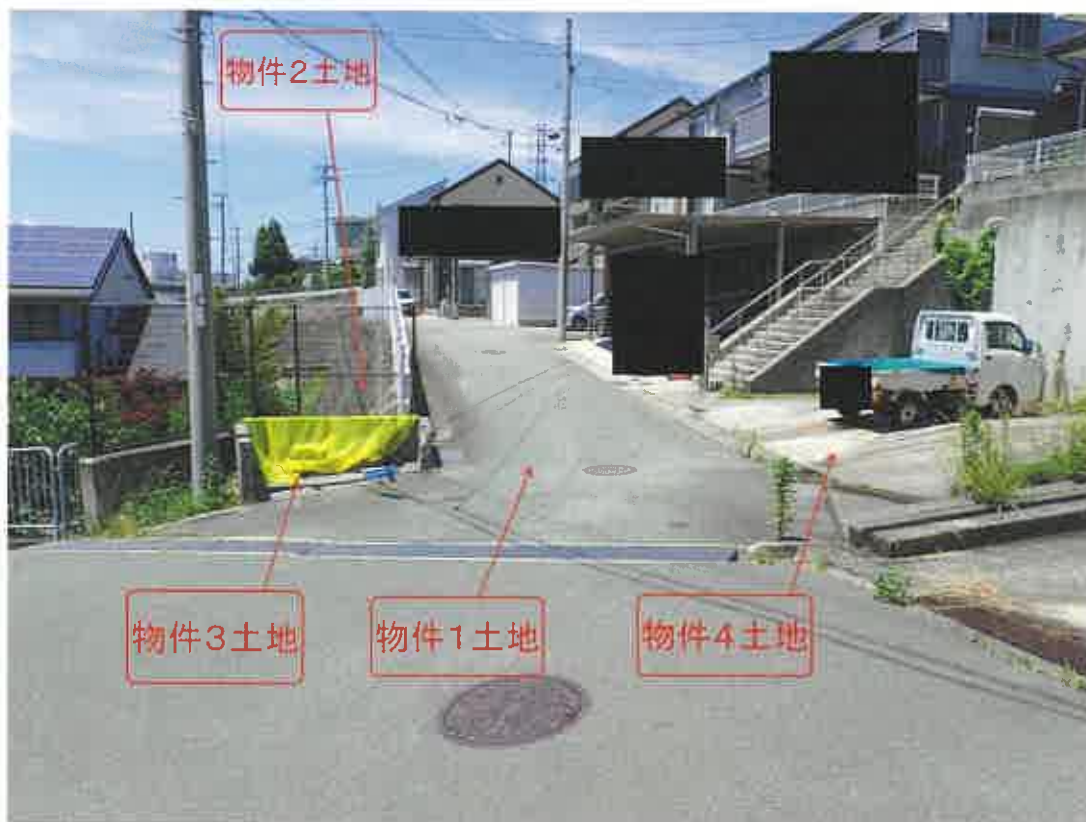
8



9



10



令和 8 年 (ケ) 第 26 号
令和 8 年 6 月 19 日 現地調査
令和 8 年 7 月 2 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8,240,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金130,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(土地)	金1,640,000円
物件5(建物)	金6,450,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
5	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			
	・ 物件1及至3は共有持分4分の1を評価（売却）対象とする。 ・ 物件1は物件4を含む4区画の所有者のための通路として利用されている。当該敷地は平坦ではなく、南東方に向かって若干下り勾配になっている。 ・ 物件2は南西方へ下り勾配の法面部分（ブロック擁壁）、物件3はゴミステーションとして利用されている。		

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1～4)

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 岡場駅の東方 約2.7km (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 % 防火指定なし 第1種高度地区、地区計画
画 地 条 件	規模 180.96 m ² の ほぼ整形地 (物件4) 間口×奥行 約11.3m×約17.5m (平均) (物件4) ※物件1～3の規模は以下の通りである。 物件1: 197m ² 、物件2: 85m ² 、物件3: 7.27m ²	
接面道路の状況 (物件4)	南西側 約4.8m私道 (建築基準法第42条1項2号) 南東側 約3.2m市道 (有効幅員/建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4は物件5 (住宅) の敷地として利用されている。 物件1～3は3頁特記事項欄記載の通りである。	
供給処理施設 (物件7)	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	・ 上山口・円山地区地区計画 (低層住宅地区) が策定されており、建築物の敷地面積の最低面積 (180m²) 等が定められている。 ・ 物件4の平均地盤面 (北東側部分) は南西側私道 (物件1) より4m程度高位に位置しコンクリート擁壁が設置されている。西側に設置されている階段 (北西側隣接地と共有) により玄関口まで往来できる構造になっている。 ・ 物件4の南西側部分 (南西側筆界より約6.8mまで) は私道と等高な平面に属し、駐車スペースになっている (階段部分と一部擁壁部分を除く)。 ・ 南東側市道は階段状 (北東方へ上り階段) になっている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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20年6月11日 新築 経過年数 18 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 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 : -
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	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。 ・2階洋室の内壁に打突痕やクロス壁に汚れ等が認められるが、全体的に経年相応の劣化と認められる。 ・2階南側洋室にロフト（約4.5㎡）、2階西側に屋根裏収納（約6㎡）が存し、いずれも天井高は最高1.4m程度で梯子により往来できる構造になっている。

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1～4）

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	39,100	0.10	197		770,000
2	39,100	0.01	85		30,000
3	39,100	0.10	7.27		30,000
4	39,100	0.92	180.96	0.90	5,860,000
合 計					6,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（西宮（県）－15）

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/㎡)
 $46,500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/119 = 39,100$

◇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(1.00)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/121 \times 100/100 \approx 100/119$

イ 個別格差：物件1：土地利用状況(0.10) 物件2：土地利用状況(0.01)
 物件3：土地利用状況(0.10) 物件4：角地、方位、高低差(0.92)

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5）

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
5	180,000	102.06	0.31	5,690,000

ウ 現価率

経過年数18年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数28年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.31$

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
4	5,860,000	0.60	法定地上権	3,520,000

(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	770,000			1.00	0.70	×1/4 130,000
2	30,000			1.00	0.70	×1/4 10,000
3	30,000			1.00	0.70	×1/4 10,000
4	5,860,000	-3,520,000		1.00	0.70	1,640,000
5	5,690,000	+3,520,000	1.00	1.00	0.70	6,450,000
一 括 価 格 (合 計)						8,240,000

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 (西宮(県)ー15)
所 在 : 西宮市山口町上山口2丁目198番
「山口町上山口2ー19ー8」
価 格 : 46,500円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「田尾寺」駅より道路距離2.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 213㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員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50%, 容積率100%)
地域の概要 : 中規模一般住宅を中心に、共同住宅も見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和8年度)
物件1 : 非課税
物件2 : 非課税
物件3 : 18,020円
物件4 : 3,948,540円
物件5 : 4,578,000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 建物間取略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 197 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 8
地 目 雑種地
地 積 85 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 9
地 目 雑種地
地 積 7.27 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 西宮市山口町上山口四丁目
地 番 330 番 6
地 目 宅地
地 積 180.96 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 西宮市山口町上山口四丁目 330番地6

家屋 番号 330番6

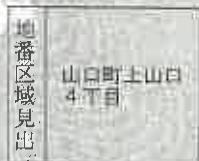
種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 53.46平方メートル
2階 48.60平方メートル

所有者 A





登記年月日：平成19年11月13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。
(神戸地方支務局西宮支局管理)
令和8年4月17日 大阪支務局

地番 330-1.~9

地積測量図

土地の所在 西宮市山口町上山口四丁目

明細表

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} -X _{n-1})	合計面積
1120	145.537	106.819	2.607	-379.414959	-7.941	-1265.510999	
26	159.339	100.594	-7.941	-1265.510999	-1849.518940	-150.060442	
19	159.620	98.878	-11.587	-0.931	2524.272800	-361.200622	
1123	161.182	88.967	-0.931	17.852	180.603110	180.60	m ²
1122	141.400	97.947	17.852	-361.200622	-361.200622	-361.200622	
合計							180.60

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} -X _{n-1})	合計面積
1124	151.137	93.527	8.276	-1250.809812	-746.433842	-84.142746	
1123	161.182	88.967	-4.631	-1840.169207	-2277.317196	-361.200622	
30	161.193	88.896	-0.522	-361.200622	-361.200622	-361.200622	
321	159.039	88.445	-10.313	-2277.317196	-2277.317196	-2277.317196	
322	160.578	78.583	-14.182	-361.200622	-361.200622	-361.200622	
111	159.744	74.263	2.108	2799.271104	2799.271104	2799.271104	
1126	145.311	80.691	19.264	-361.200622	-361.200622	-361.200622	
合計							180.62

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} -X _{n-1})	合計面積
1122	141.400	97.947	1.180	-166.852000	-166.852000	-166.852000	
1124	151.137	93.527	-17.256	-2608.020072	-2608.020072	-2608.020072	
1126	145.311	80.691	-9.300	-1351.392300	-1351.392300	-1351.392300	
109	137.372	84.227	4.050	-556.356600	-556.356600	-556.356600	
319	134.872	84.741	2.445	-329.762040	-329.762040	-329.762040	
1128	130.637	86.672	5.325	-278.323100	-278.323100	-278.323100	
1127	132.220	90.056	2.105	-418.453500	-418.453500	-418.453500	
1104	134.985	86.777	3.100	-489.204240	-489.204240	-489.204240	
1105	137.032	93.168	3.570	-663.550209	-663.550209	-663.550209	
1121	138.789	92.347	4.781	-361.200622	-361.200622	-361.200622	
合計							180.63

拡大図
縮尺 1:50



凡例

記号	説明
OPL	プレート
OPP	プラスチック板
OGP	コンクリート杭

単位 m

引照点座標一覧表

点番	X座標	Y座標
1	100.000	100.000
124	103.776	106.208

作成者

申請人

151756

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成19年11月13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。
(神戸地方支庁西宮支庁管轄)
令和8年4月17日 大阪法務局

地番 330-1.~9

地積測量図

土地の所在 西宮市山口町上山口四丁目

地番 330-7					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}
316	105.159	104.460	6.483	682.063797	6.483
1102	109.581	104.951	-4.434	-485.882154	-4.434
1103	122.317	100.026	-5.445	-666.010065	-5.445
1112	123.432	99.506	0.449	55.420968	0.449
1109	126.091	100.475	4.595	579.369143	4.595
1107	127.702	104.101	1.512	193.206384	1.512
1110	130.624	98.361	-6.285	-820.971840	-6.285
1111	131.593	95.702	-5.195	-683.625635	-5.195
1105	137.032	93.166	-6.925	-948.946600	-6.925
1104	134.985	88.777	2.403	324.368955	2.403
1022	20.419	95.569	11.116	1358.577604	11.116
1021	109.236	99.893	4.303	470.260980	4.303
1114	109.156	99.874	-3.425	-373.859300	-3.425
1115	107.057	96.468	4.586	490.963402	4.586
合計				-394.539459	
合計面積				197.26	m ²

地番 330-8					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}
1129	110.823	99.280	-1.218	-134.982414	-1.218
1022	20.419	95.569	-9.214	-1109.540666	-9.214
1127	132.220	90.066	-8.937	-1176.361340	-8.937
1128	130.637	86.672	6.507	850.034959	6.507
318	188.913	96.573	10.115	1101.654995	10.115
1131	109.859	96.787	2.707	297.389313	2.707
合計				-171.786153	
合計面積				85.89	m ²

地番 330-9					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}
1114	105.156	99.874	3.425	373.859300	3.425
1021	109.236	99.893	-0.994	-108.886194	-0.994
1129	110.823	99.280	-3.106	-344.216258	-3.106
1131	109.859	96.787	-2.707	-297.389313	-2.707
318	188.913	96.573	-0.618	-116.568234	-0.618
1115	107.057	96.468	3.705	396.646185	3.705
合計				-14.541924	
合計面積				7.27	m ²

合計面積 1375.1017980 m²

地番 330-4					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}
1117	134.206	111.962	3.775	506.627650	3.775
1120	145.537	106.819	-14.015	-2039.701055	-14.015
1122	141.400	97.947	-14.472	-2046.340800	-14.472
1121	138.789	92.347	-4.781	-663.550209	-4.781
1105	137.032	93.166	3.355	459.742360	3.355
1111	131.593	95.702	5.195	683.625635	5.195
1110	130.624	98.361	6.285	820.971840	6.285
1107	132.315	101.987	4.683	619.631145	4.683
1116	130.048	103.044	9.975	1297.228800	9.975
合計				-351.764634	
合計面積				180.88	m ²

地番 330-5					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}
1118	122.868	117.109	9.507	1168.108078	9.507
1117	134.206	111.962	-14.065	-1887.607390	-14.065
1116	130.048	103.044	-7.861	-1022.307328	-7.861
1109	127.782	104.101	-2.569	-328.271958	-2.569
1112	126.091	100.475	-4.595	-579.386145	-4.595
1113	123.432	99.506	-0.449	-55.420968	-0.449
1103	122.317	100.026	2.949	360.712833	2.949
1119	116.036	102.455	17.083	1982.242985	17.083
合計				-361.933892	
合計面積				180.96	m ²

地番 330-6					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}
8	115.053	121.564	12.649	1430.007397	12.649
1118	122.868	117.109	-19.109	-2347.894612	-19.109
1119	116.036	102.455	-12.158	-1410.765688	-12.158
1102	108.581	104.951	2.005	219.705908	2.005
316	105.159	104.460	16.613	1747.006467	16.613
合計				-361.926531	
合計面積				180.96	m ²

作成者

申請人

(平成19年11月12日作成)

151757

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成29年4月17日

（神戸地方支務局西宮支局管轄）
令和8年4月17日 大阪支務局

各階平面図

宗屋番号 330番6

建物図面

建物の所在 西宮市山崎区山崎西丁目330番地6

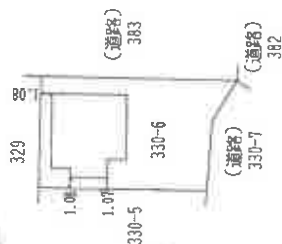


床面積表		
①	0.90 × 3.60	= 3.240000
②	0.90 × 5.40	= 4.860000
③	6.30 × 7.20	= 45.360000
合計		53.460000
床面積		53.46 ㎡

2階



床面積表		
①	1.80 × 3.60	= 6.480000
②	6.30 × 5.40	= 34.020000
③	4.50 × 1.80	= 8.100000
合計		48.600000
床面積		48.60 ㎡



作成者

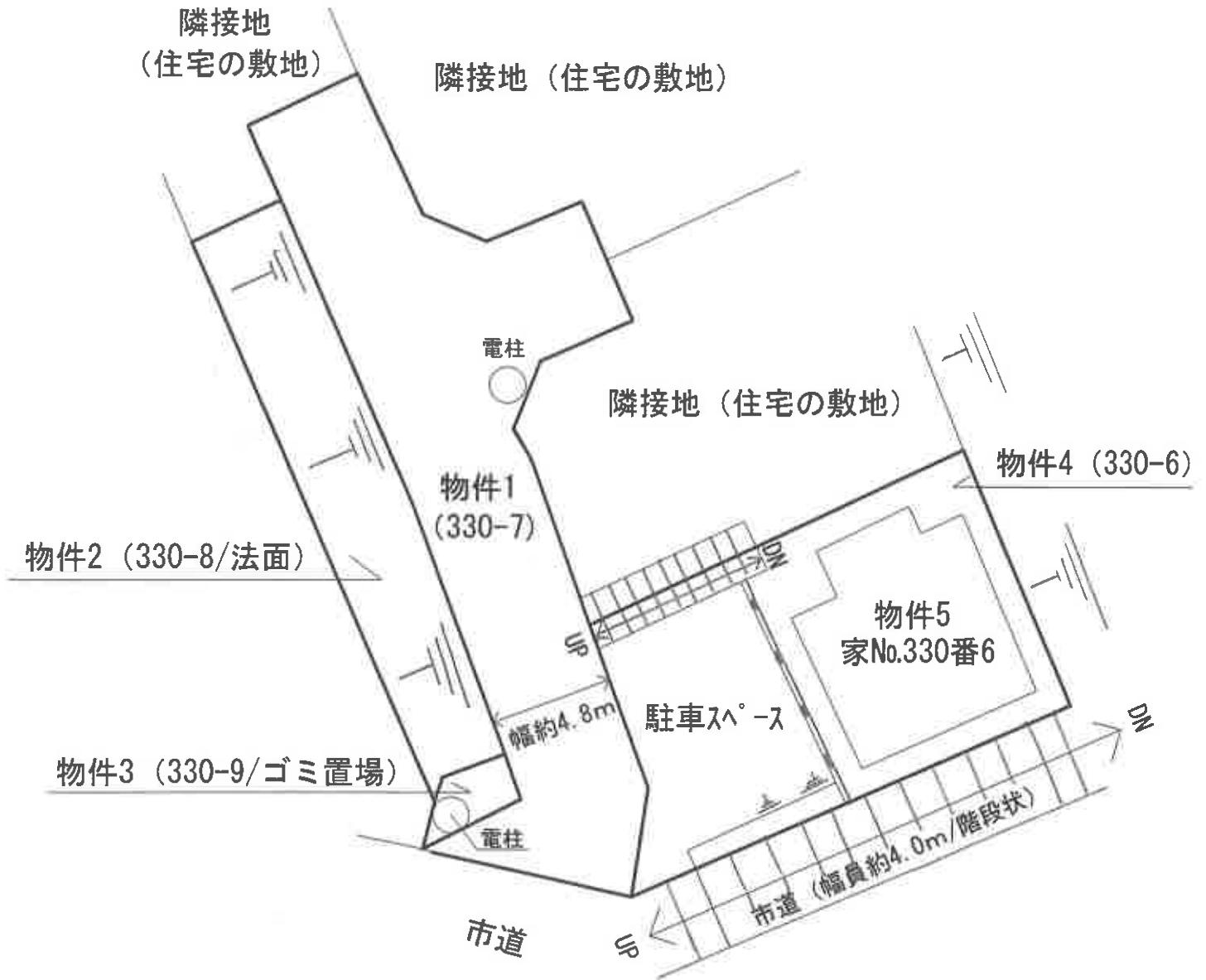
（印）
（印）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

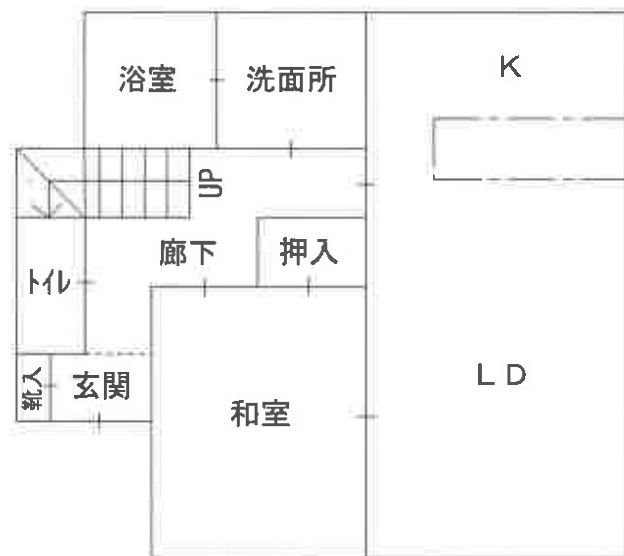


※公図、地積測量図、建物図面、現地調査を基に作成した土地と建物の概ねの位置関係を示す図面である。

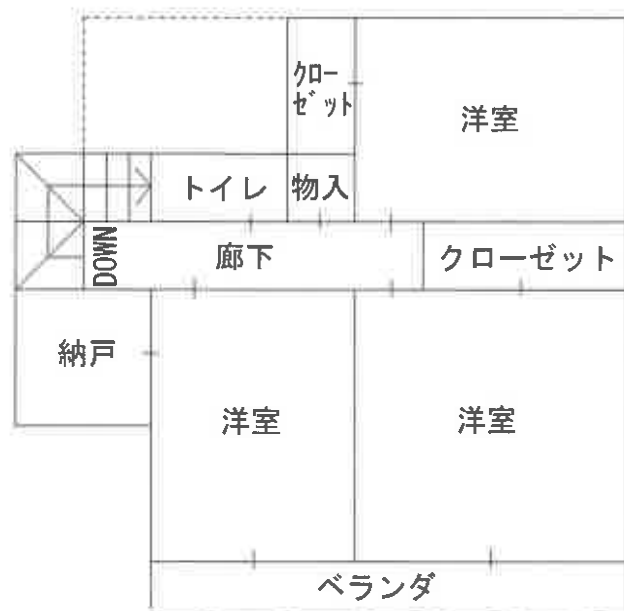
建物間取略図



1階



2階



参 考 写 真

令和8年（ケ）第26号

・南西方より対象物件（物件4・5）を撮影



・南西方より対象物件（物件4・5）を撮影



参 考 写 真

令和8年（ケ）第26号

・東方より対象物件（物件5）を撮影



・南東方より対象物件（物件1・3）を撮影



参 考 写 真

令和8年（ケ）第26号

・南東方より対象物件（物件3）を撮影



・南東方より対象物件（物件2）を撮影

