

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 (<http://bit.sikkou.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 6年 4月16日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 濱井 啓行

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月10日まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月16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 場 所	令和 6年 6月 6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 6年 4月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 82番10
地 目 宅地
地 積 92.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

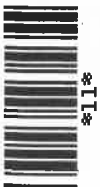
2 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 106番
地 目 宅地
地 積 1.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 107番
地 目 宅地
地 積 6.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 142番
地 目 宅地
地 積 0.02平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 川西市湯山台一丁目82番地10

家屋 番号 82番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.07平方メートル
2階 34.02平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・瓦葺2階建

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 1月24日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 福 島 直 美

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】

本件共有者A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 川西市湯山台一丁目
地 番 82番10
地 目 宅地
地 積 92.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 106番
地 目 宅地
地 積 1.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 107番
地 目 宅地
地 積 6.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 142番
地 目 宅地
地 積 0.02平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 川西市湯山台一丁目82番地10

家屋 番号 82番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.07平方メートル
2階 34.02平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・瓦葺2階建

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和5年(ケ)第30040号
令和5年12月7日受理
令和6年 1月18日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部
執行官 大島俊宏(印)

(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 川西市湯山台一丁目
地 番 82番10
地 目 宅地
地 積 92.90平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 106番
地 目 宅地
地 積 1.65平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 107番
地 目 宅地
地 積 6.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 142番
地 目 宅地
地 積 0.02平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 川西市湯山台一丁目82番地10

家屋 番号 82番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.07平方メートル
2階 34.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



その他の事項

- 1 本件物件の状態は土地建物位置関係概略図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有状況は、表札に本件物件の共有者であるAの姓が漢字で表示されており、公共料金の契約者名及び立入調査の結果から3枚目のとおりと判断した。
- 3 物件1土地から物件4土地までの4筆の土地は一体として利用されており、概測数量は建物図面とほぼ同じであった。
- 4 物件5建物の状態は、以下のとおりである。
 - (1) 1階のリビングのクロスに亀裂箇所があった。
 - (2) 1階の玄関タイルに破損部分があった。
 - (3) 2階和室の天井に漏水跡が確認できた(写真⑨参照：Aによると修理済みとのこと)。
 - (4) 2階和室のたたみに破損箇所や傷等が見受けられた(写真⑦)。
 - (5) 2階和室の襖が一部破れていた。
 - (6) 2階廊下の壁にしみが確認できた(写真⑧参照)その他、目視で確認した限りでは、経年劣化相当の汚れ、しみ等があったが、特段損傷は確認できなかった。
- 債務者兼共有者(B)からの回答書の要旨
 - 1 本件物件には平成29年4月以降住んでいません。
 - 2 現在はA(元親族)が住んでいます。
 - 3 Aがローンを払って居住していた。
 - 4 水回り等の不具合はわかりません。
 - 5 ペットは飼っていません。
 - 6 過去に事件又は事故はありません。
 - 7 オール電化の住宅ではありません。
 - 8 室内でタバコは吸っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 6年ほど前から私が一人で住んでいます。 2 第三者に貸したことはありません。 3 タバコは吸いません。 4 ペットは飼っていません。 5 本件物件は、中古で購入しました。 6 リビングの壁にひびがありますが、これは購入時からありました。 7 リビングの壁に変色部分があるのはエアコンの跡です。 8 屋根を修理したことがあります。 9 2階天井に漏水跡がありますが、修理しました。 10 ソーラーパネルをローンで購入しました。
■ Aの代理人弁護士事務所担当者	1 ソーラーパネルの件ですが、ローンの貸主からは設置してあるソーラーパネルを取り外したりはしないと言われています。

(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
R5年12月8日(金) 11:20-11:30	神戸地方法務局 伊丹支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R5年12月13日(水) 15:30-15:50	物件所在地	外観確認、写真撮影、Aに現況調査の説明等及び通知文の手交
R5年12月15日(金)	執行官室	債務者兼共有者Bの代理人弁護士に照会書の回答をFAXにて依頼
R5年12月20日(水) 11:30-11:50	川西警察署	現況調査実施に際し、援助要請
R5年12月28日(木) 9:00-9:27	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aより事情聴取及び評価人帯同
R6年1月5日(金) 15:10-15:13	執行官室	Aの代理人弁護士事務所の担当者からソーラーパネルについての事情聴取(電話・発信)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月28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。また、臨場時にAの抵抗が予想されたので、民事執行法6条1項に基づき警察に対し援助要請した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人の立会いの下、解錠技術者が解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

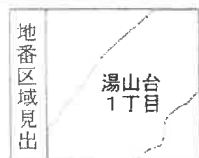
(6枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

1 104 2 106 3 113 4 126 5 130 6 147-2
2 105 1 109 4 119 1 129 1 154 1 つづく



(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。



請求部	所在	川西市湯山台一丁目		地番	106番		
出力縮	縮尺不明	精度区分	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。

請求番号：11-2
(1/2)

(7枚目)

公用

86-6
192
194
195
203
204

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

登記簿番号 昭和三十八年八月二十七日

土地は國前に登記された土地の測量に必要である
 測量の方法は測量法に準ずる

① 前 5 後 5-15 新 82-10
 5-16 82-9
 5-17 82-8
 5-18 82-7
 5-19 82-6

(H1.12.5 147-1 82-6
 (四)5-18) 12 (四)5-8) 12/合筆)

② 前 5-2 後 5-2 新 142
 5-19 143
 5-20 144
 5-21 145
 5-22 82-6

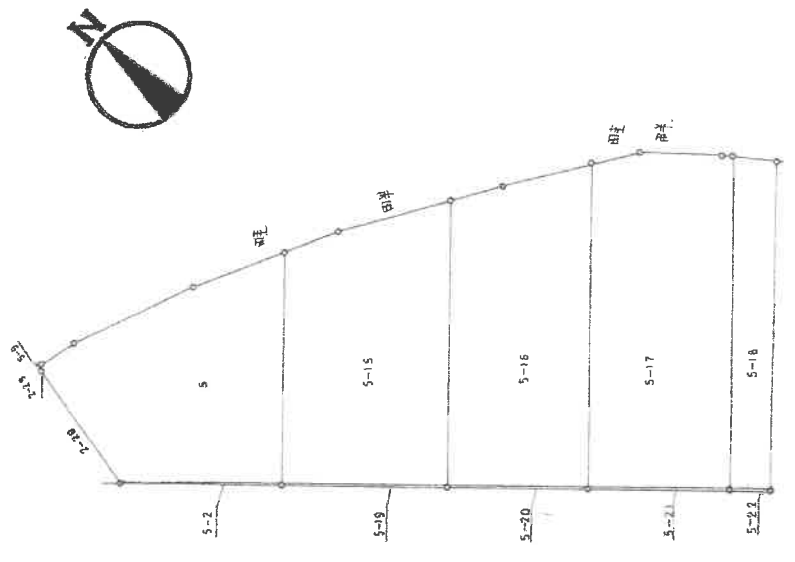
(H1.12.5 146 82-6 12/合筆)
 (四)5-22) 12 (四)5-8)

③ 前 5-1 後 5-1 新 167
 5-23 85-1
 5-24 85-2
 5-25 85-3

登記簿番号 82-7 82-8 82-9 82-10 82-11 82-12 82-13 82-14 82-15 82-16 82-17 82-18 82-19 82-20 82-21 82-22 82-23 82-24 82-25 82-26 82-27 82-28 82-29 82-30 82-31 82-32 82-33 82-34 82-35 82-36 82-37 82-38 82-39 82-40 82-41 82-42 82-43 82-44 82-45 82-46 82-47 82-48 82-49 82-50 82-51 82-52 82-53 82-54 82-55 82-56 82-57 82-58 82-59 82-60 82-61 82-62 82-63 82-64 82-65 82-66 82-67 82-68 82-69 82-70 82-71 82-72 82-73 82-74 82-75 82-76 82-77 82-78 82-79 82-80 82-81 82-82 82-83 82-84 82-85 82-86 82-87 82-88 82-89 82-90 82-91 82-92 82-93 82-94 82-95 82-96 82-97 82-98 82-99 82-100

地積測量図

土地の所在 川西市西多摩川町三丁目



作製者 _____ 申請人 _____ 縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和58年8月27日

大川

前 5 後 5-15 新 82-10
 5-16 82-9
 5-17 82-8
 5-18 82-7
 82-6

H1.12.5

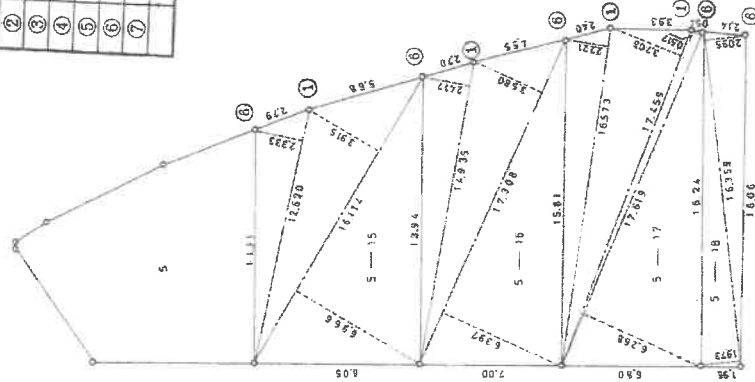
147-1 (国 5-18) 13 82-6 (国 5-8) 11/合筆

地 番 82-1 82-8

土地の所在 川西市西多田字三浦山田中

地積測量図 88.8.27

凡	例
①	コンクリート杭
②	石
③	金属製杭
④	刻
⑤	ミ
⑥	プラスチック杭
⑦	赤ベシ



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：11-5 (2/3)

これは図面に記載されている内容を証明した写画である。
令和5年12月8日 神戸地方支務局伊丹支局

地積測量図

2/4
68.8.27

地番 12-9-32.8 22-7 147
1-10 5-10 1-17 5-18

土地の所在 兵庫県 豊山台丁目

** 対応ポイント表 **

子ハシ	NO	子ハシ	子ハシ	子ハシ	子ハシ
5	1	12.620	2.333	29.442460	
-15	2	16.114	3.915	63.086310	
	3	16.114	6.966	112.250124	
			子イ	204.778894	
			172	102.389447	102.38
5	1	14.935	2.417	36.097895	
-16	2	17.308	3.580	61.962640	
	3	17.308	6.397	110.719276	
			子イ	208.779811	
			172	104.3899055	104.38
5	1	16.573	2.221	36.808633	
-17	2	17.459	3.708	64.737972	
	3	17.619	0.517	9.109023	
	4	17.619	6.268	110.435892	
			子イ	221.091520	
			172	110.545760	110.54
5	1	16.359	2.095	34.272105	
-18	2	16.359	1.973	32.276307	
			子イ	66.548412	
			172	33.274206	33.27
5			コホ	443.500005	
			ソカ	350.5993185	
			カマ	92.9006865	92.90

* 対応ポイント JEC M-2880 対応ポイント表 - 5/27/26

作製者	申請人
1	1

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和58年3月23日

前 1-1 後 1-3 103
 1-2 102
 1-4 101
 1-5 106

地番 1-1-1-3-102

地積測量図 58.3.23

土地の所在 川西市西多田字上野山田
 107 106
 105 104

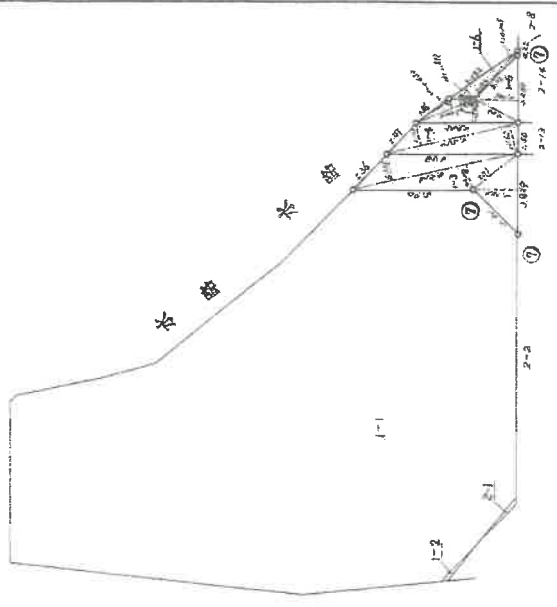
凡	例
①	コンクリート杭
②	石杭
③	金属製杭
④	刻ミ
⑤	釘
⑥	プラスチック杭
⑦	赤ベトンキ



** カンパキピロウ **

列	NO	寸	分	パイ	ハ	イ	チ	キ
1-3	1	8.213	1.323		10.865799			
	2	8.213	1.208		9.921304			
	3	3.829	2.131		8.159599			
1-4	1	6.553	1.121	ケイ	28.946702			14.47
	2	6.553	1.462	1/2	14.473351			
1-5	1	3.006	0.452		7.345913			
	2	4.935	1.131		9.580486			
	3	3.280	2.146	ケイ	16.926399			8.46
1-6	1	4.082	0.692	ケイ	8.431995			
	2	3.194	0.149	1/2	1.358712			6.98
1-1	1	3.006	0.452		5.581485			
	2	4.935	1.131		7.036880			
1-1	1	3.006	0.452	ケイ	13.979077			
	2	4.935	1.131	1/2	6.9895385			
1-1	1	3.006	0.452		2.824744			
	2	4.935	1.131		0.475906			
1-1	1	3.006	0.452	ケイ	3.300650			1.65
	2	4.935	1.131	1/2	1.650325			
1-1	1	3.006	0.452	コンパ	383.013588			
	2	4.935	1.131	ソカイ	31.576414			
1-1	1	3.006	0.452	サマシ	351.437174			351.43
	2	4.935	1.131	JEC M-2880	プロテクトライク			5274

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



申請人 250

作者

(大阪土地測量師会)

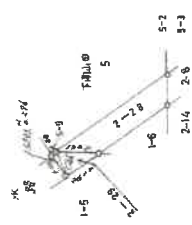
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 令和5年12月8日 神戸地方支庁伊丹支庁

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和58年6月27日

105 前 2-28 後 2-29 新 107 105
 地積測量図 58.6.27

地番 2-28.2-29
 土地の所在 川西市西多田字寺前山田一丁目



** カルヤ キリヤキロウ **

列記 NO	子イ心	列記	小イ心	子イ心
2-29	1.230	0.296	0.364080	
2	2.041	1.146	2.338986	
		1/2	2.703066	
			1.351533	1.35

2-28	コホハ	7.7259775
	ソカイ	1.351533
	サツチ	6.3744445
		6.37

* 250株51 JEC M-2880 プロパインのライラ- 31256

作製者 : _____

申請人 : _____

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

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。

令和5年12月8日 神戸地方裁判所伊丹支局

公用

(13枚目)

請求番号 11-8

登記年月日 昭和58年8月27日

前 5-2 後 5-2 新 5-20
 5-22 142 143 144 145
 5-22 82-6

H1.12.5
 146 12 82-6 10/合筆
 (個5-22) (個5-8)

地積測量図

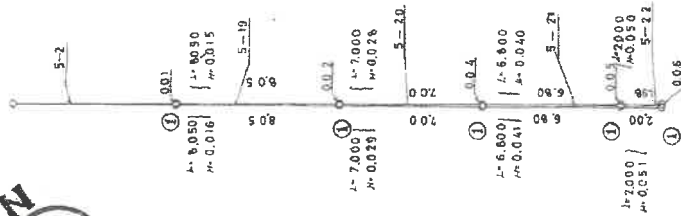
1/2
58.8.27

443 444 445 446

地番

土地の所在

川西市西条町中丁新小田
測量台1号



①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
コンクリート杭	石	金属製杭	刻	釘	プラスチック杭	赤ペンキ

申請人

作製者

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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。

令和5年12月8日

測量台 地方事務所伊丹支局

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

2/4
58.8.27

地番 413 104 (45) 146
土地の所在 川口市 蕨山台丁目

** 物上キログラムロリ **

片割	NO	タイプ	効力	ハイ性	充性
5	1	8.050	0.015	0.120750	
-19	2	8.050	0.016	0.128800	
			ケイ	0.249550	
			1/2	0.124775	0.12
5	1	7.000	0.028	0.196000	
-20	2	7.000	0.029	0.203000	
			ケイ	0.399000	
			1/2	0.199500	0.19
5	1	6.800	0.040	0.272000	
-21	2	6.800	0.041	0.278800	
			ケイ	0.550800	
			1/2	0.275400	0.27
5	1	2.000	0.050	0.100000	
-22	2	2.000	0.051	0.102000	
			ケイ	0.202000	
			1/2	0.101000	0.10
5		コホ	0.728465		
-2		ソホ	0.700675		
		ホ	0.027790		0.02

* エキセル JEC M-2880 アダプタソフト 5274

申請人

作製者

登記年月日：昭和58年8月27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
 令和5年12月8日 神戸地方公務局伊丹支局

登記年月日：昭和58年10月18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。
令和5年12月8日 神戸地方支務局伊丹支局

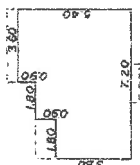
建築物各階平面図 縮尺 50.10.18

家屋番号 82-10

建物の所在 川西市西多田字平瀬山田番地
福山台丁目62-70

2カイ カ メンベ*

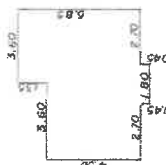
0.90 X 3.60 =	3.2400
0.90 X 5.40 =	4.8600
3.60 X 7.20 =	25.9200
7.4	34.0200
	34.02 ㎡



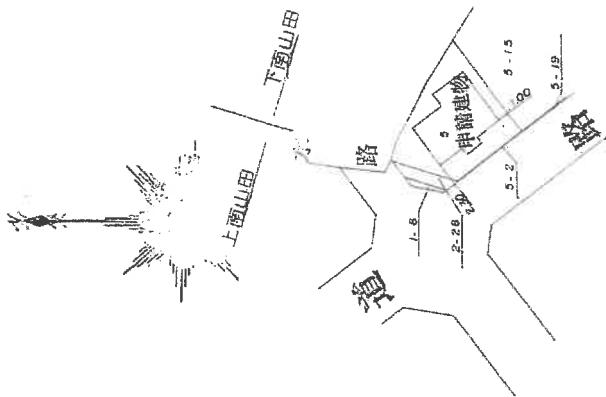
二階平面図

1カイ カ メンベ*

1.35 X 3.60 =	4.8600
4.50 X 7.20 =	32.4000
0.45 X 1.80 =	0.8100
7.4	38.0700
	38.07 ㎡



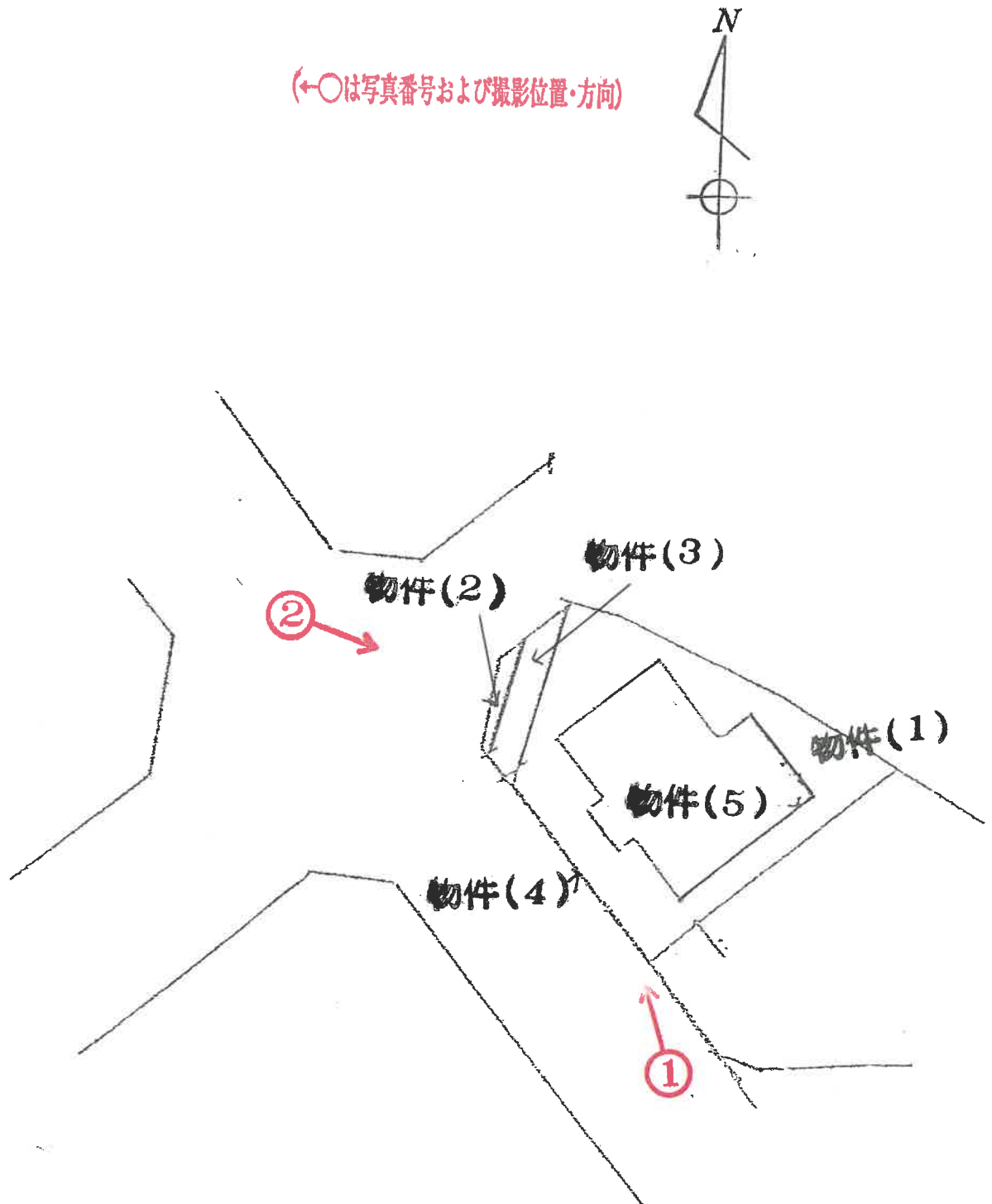
一階平面図



作製者	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

土地建物位置関係概略図



当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

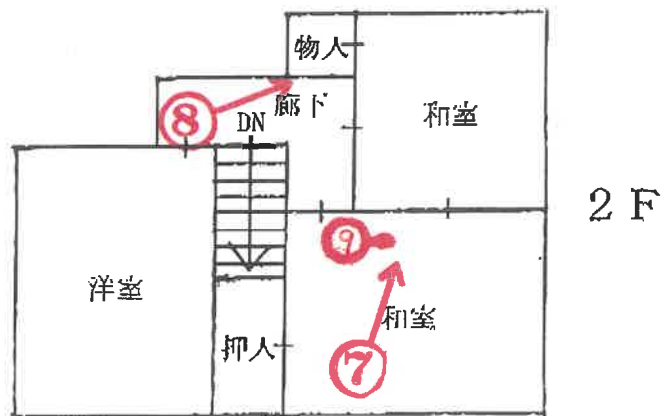
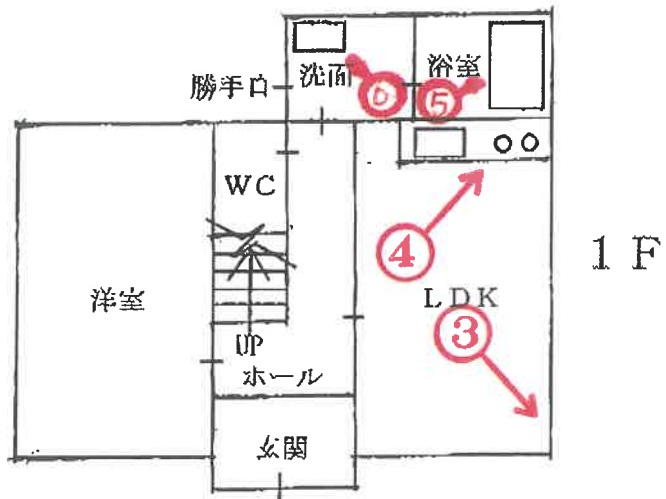
令和5年(ケ)第30040号

(17枚目)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和5年(ケ)第30040号

(18枚目)



①



②



③



④

(20枚目)



⑤



⑥



⑦



⑧

(22枚目)

⑨



(23枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 30040 号
令和 5 年 12 月 28 日 現地調査
令和 6 年 1 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

澤田良一

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,350,000円
物件2(土地)	金30,000円
物件3(土地)	金90,000円
物件4(土地)	金10,000円
物件5(建物)	金2,530,000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1～4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 地目積	物件目録記載のとおり	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記以外、同左。 構造：木造スレート・瓦葺2階建
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> 物件1～4土地は一体化し一団地として機能しており、物件5建物の敷地となっている。 			

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	阪急電鉄線 川西能勢口駅の北西方 約3.4km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	県道川西篠山線の西方背後に開発された大規模分譲住宅団地(湯山台)の中央付近に所在する。付近は一般住宅が建ち並ぶ地域となっている。	
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 地区計画・宅地造成工事規制区域
画地条件	・登記数量合計 100.94 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	南西側 約5.3m道路 (建築基準法第42条1項2号) 北西側 約4.3m道路 (建築基準法第42条1項2号)	
土地の利用状況等	物件1～4は物件5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	特になし	

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) 昭和58年9月24日 新築 経過年数 40 年程度 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート・瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : ソーラシステム
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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・室内では、内壁クロスの汚損・亀裂箇所、畳及び襖の破損箇所等が視認できた。 ・関係人の陳述によれば、天井の漏水跡については、屋根を補修したため現在は漏水はないとのことである。 ・玄関タイルに破損箇所が現認できた。

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	58,900	0.98	92.90	0.90	4,830,000
2	58,900	0.98	1.65	0.90	90,000
3	58,900	0.98	6.37	0.90	330,000
4	58,900	0.98	0.02	0.90	1,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（川西(県)-2）

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/㎡)
 $70,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/120 \approx 58,900$

◇ 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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/99 \approx 100/120$

イ 個別格差：接道優る・形状劣る等（0.98）

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	130,000	72.09	0.05	470,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,830,000	0.60	法定地上権	2,900,000
2	90,000	0.60	法定地上権	50,000
3	330,000	0.60	法定地上権	200,000
4	1,000	0.60	法定地上権	1,000
				計 3,151,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,830,000	-2,900,000		1.00	0.70	1,350,000
2	90,000	-50,000		1.00	0.70	30,000
3	330,000	-200,000		1.00	0.70	90,000
4	1,000	-1,000		1.00	0.70	10,000 ※
5	470,000	+3,151,000	1.00	1.00	0.70	2,530,000
一括価格(合計)						4,010,000

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。

※ 評価額の記載方法の取り決めに従い、1万円未満は1万円と表記した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (川西(県)-2)

所 在 : 川西市湯山台1丁目33番3

価 格 : 70,000円/㎡

位 置 : 阪急電鉄線「川西能勢口」駅より道路距離3.6km

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 209㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員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50%, 容積率80%)

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5年度)

物件1 : 3,833,054円

物件2 : 68,079円

物件3 : 262,826円

物件4 : 825円

物件5 : 1,041,570円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在図
- 2 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 82番10
地 目 宅地
地 積 92.90平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 106番
地 目 宅地
地 積 1.65平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 107番
地 目 宅地
地 積 6.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

- 4 所 在 川西市湯山台一丁目
地 番 142番
地 目 宅地
地 積 0.02平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 川西市湯山台一丁目82番地10

家屋 番号 82番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.07平方メートル
2階 34.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

対象不動産等の所在図

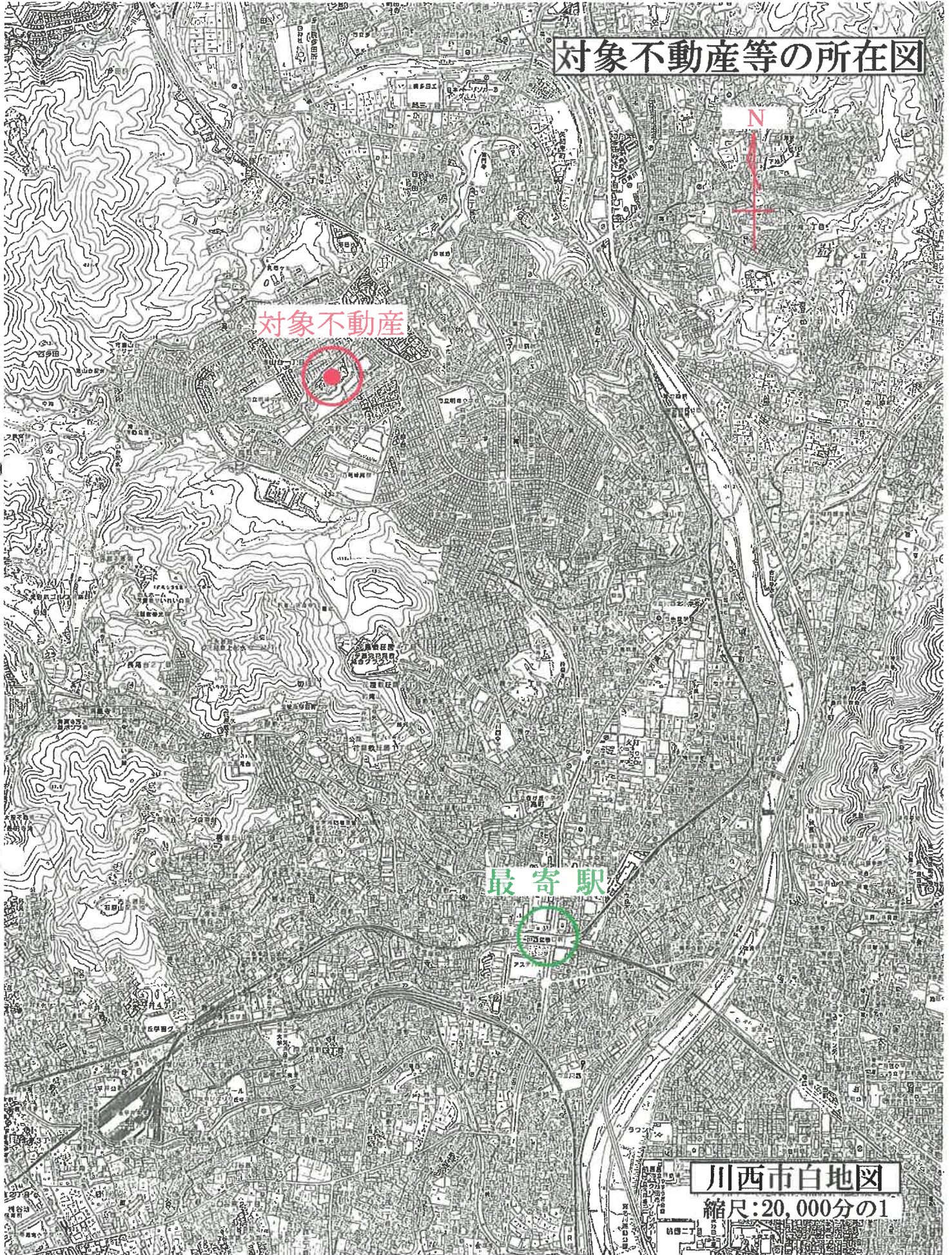
N

対象不動産

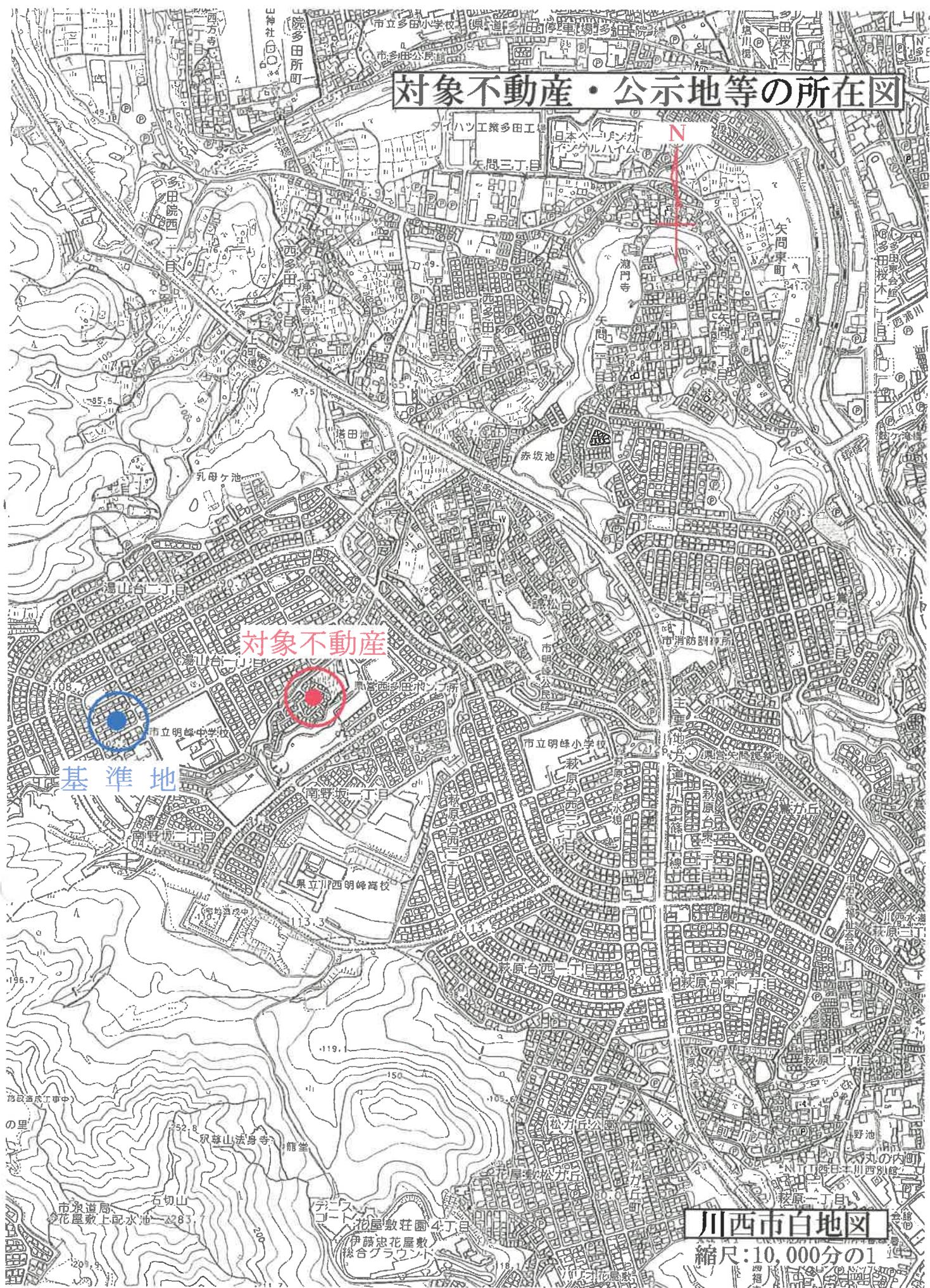
最寄駅

川西市白地図

縮尺:20,000分の1



対象不動産・公示地等の所在図



川西市白地図

縮尺:10,000分の1

101 105 113 126 130 147-2
 105 109 119 129 154

写 図 公



(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。



請求部	所在	川西市湯山台一丁目			地番	82番10		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号は記号	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		

登記年月日：昭和58年8月27日

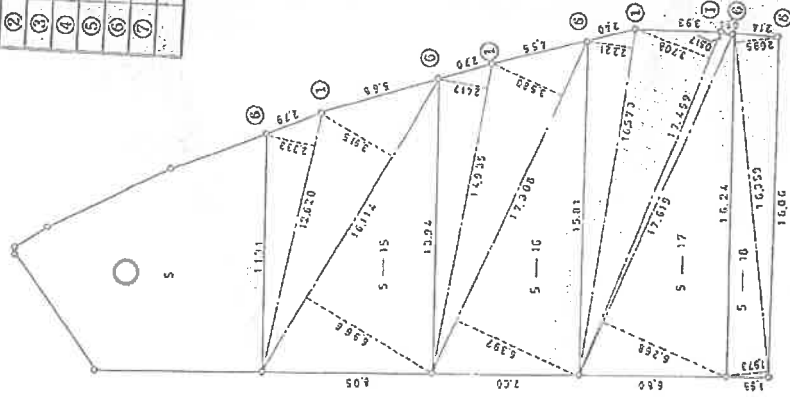
前 5 5-15 82-10
 後 5-16 82-9
 新 5-17 82-8
 5-18 82-7
 82-6

H1.12.5
 147-1 (㊦ 5-18) 17 82-6 (㊦ 5-8) 10/半

地積測量図 1/5 58.8.27

地番	52-0 82-8 5-15-15-16 5-16-17-18
土地の所在	川西市野多田5丁目147番地 新山合行

凡	例
①	コンクリート杭
②	石杭
③	金属製杭
④	刻釘
⑤	シ
⑥	プラスチック杭
⑦	赤ペンキ



556706

作製者	大和	申請人	[Redacted]	縮尺	1/250
土地登記簿	(昭)58 年 0 月 5 日作製				

A3をA4に縮小

大和土地測量株式会社

登記年月日：昭和58年8月27日

地積測量図 $\frac{2}{3}$
 8.8.27

地番 2-9, 52-9 82-7, 147
 1-5 1-16 1-17 5-18

土地の所在 川崎市 森山台丁目

** 方位角 方位角表参照 **

測点 番号	NO	方位 角	距離 m	方位角	距離 m
5 -15	1	12.620	2.333	29.442460	
	2	16.114	3.915	63.086310	
	3	16.114	6.966	112.250124	
5 -16	1	14.935	2.417	204.778894	102.38
	2	17.308	3.580	102.389447	
	3	17.308	6.397	36.097895	
5 -17	1	16.573	2.221	61.962640	
	2	17.459	3.708	110.719276	
	3	17.619	0.517	208.779811	104.38
	4	17.619	6.268	104.389055	
5 -18	1	16.359	2.095	36.808633	
	2	16.359	1.975	64.737972	
				9.109023	
5	1	16.359	1.975	110.435892	
	2	16.359	1.975	221.091520	110.54
				110.545760	
5	1	16.359	1.975	34.272105	
	2	16.359	1.975	32.276307	
				66.548412	
5	1	16.359	1.975	33.274206	33.27
	2	16.359	1.975	443.500005	
				350.5993185	

* 方位角表参照 JEC M-2880 7° ロータリイグナルタイプ-5274
 92.90

556707

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

昭和58年8月5日(作製)

製作者 [Redacted]

登記年月日：昭和58年3月23日

前 1-1 後 1-3
 1-4 103
 1-6 102
 101
 105

地積測量図 58.3.23

103 102

101 106

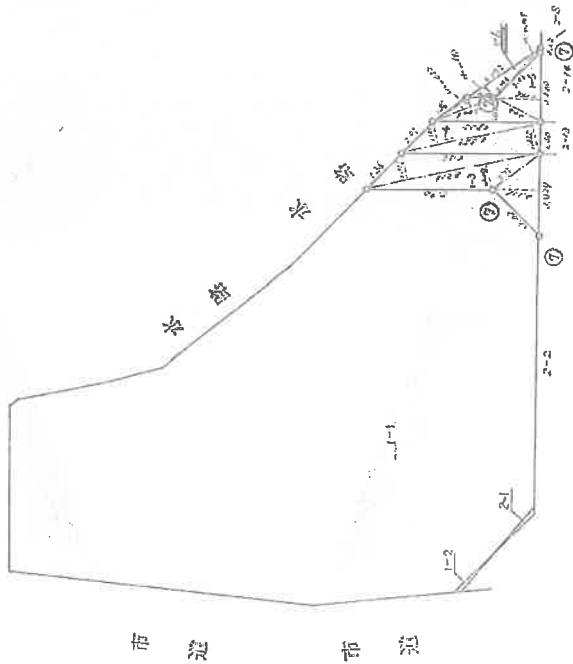
土地の所在 川西市西多田字上野田町
 新山合1丁目

凡	例
①	コンクリート杭
②	石杭
③	金属製杭
④	木杭
⑤	釘
⑥	プラスチック杭
⑦	赤ベキ

** カサヤ 杭の寸法は寸法 **

杭番号	NO	深さ	径	長さ	子母
1	1	8.213	1.323	10.865799	
1	2	8.213	1.208	9.921304	
1	3	3.829	2.131	8.159599	
			1/2	28.946702	14.47
			1/2	14.473351	
1	1	6.553	1.121	7.345913	
1	2	6.553	1.462	9.580486	
			1/2	16.926399	8.46
			1/2	8.4631995	
1	1	3.006	0.452	1.558712	
1	2	4.935	1.131	5.581485	
1	3	3.280	2.146	7.038880	
			1/2	13.979077	6.98
			1/2	6.9895385	
1	1	4.082	0.692	2.824744	
1	2	3.194	0.149	0.475906	
			1/2	3.300650	1.65
			1/2	1.650325	
1	1		300mm	383.015588	
			300mm	31.576414	
			300mm	351.437174	351.43

* 555555 JEC M-2880 70mm径コンクリートパイプ 50kg



556755

作業者

昭和58年3月23日

申請人

250

大阪土地改良公社

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年6月27日

105 前 2-28 後 2-29 新 107 105
 地積測量図 58.6.27

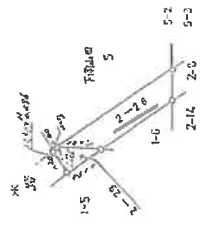
地番 2-28 2-20

土地の所在 川西市西多田字吉壽山田一
 新山台町

** 方位角 キエ角 方位角 **

測点 NO	方位角	距離	方位角	距離
2-29 1	1.230	0.296	0.364080	
2-29 2	2.041	1.146	2.538986	
		5.1	2.703066	
		1.2	1.351533	1.35
2-28				
	3.080	7.7259775		
	3.041	1.351533		
	3.077	6.3744445		6.37

* 方位角 JEC M-2880 7° ロータリオンライタ-5756



A3をA4に縮小

556758

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250
-----	---------	-----	----------

ウチノチシキ(株)謹啓

登記年月日：昭和58年8月27日

地積測量図

1/2
58.8.27

地番 昭58第145146号
土地の所在 川口市 新台町百

** 境界点 柱石の位置 **

番号	NO	寸法	方位	距離	面積
5	1	8.050	0.015	0.120750	0.12
	2	8.050	0.016	0.128800	
5	1	7.000	0.028	0.196000	0.19
	2	7.000	0.029	0.203000	
5	1	6.800	0.040	0.272000	0.27
	2	6.800	0.041	0.278800	
5	1	2.000	0.050	0.100000	0.10
	2	2.000	0.051	0.102000	
5	1	2.000	0.051	0.202000	0.20
	2	2.000	0.052	0.204000	

* 境界点 JEC M-2880 7°05'10"N 71°59'50"E

556787

作製者		申請人		
				昭和58年8月27日(作製)

登記年月日：昭和58年10月18日

各階平面図

建築物平面図

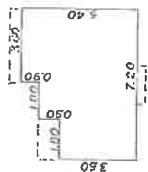
58-10-18

図番 58-10

川西市西子田字千両山田5番地
瀬山台1丁目62-70

2カイイカメント

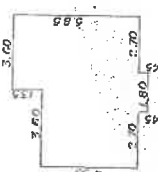
0.90 X 3.60 =	3.2400
0.90 X 5.40 =	4.8600
3.60 X 7.20 =	25.9200
計	34.0200
	34.02 ㎡



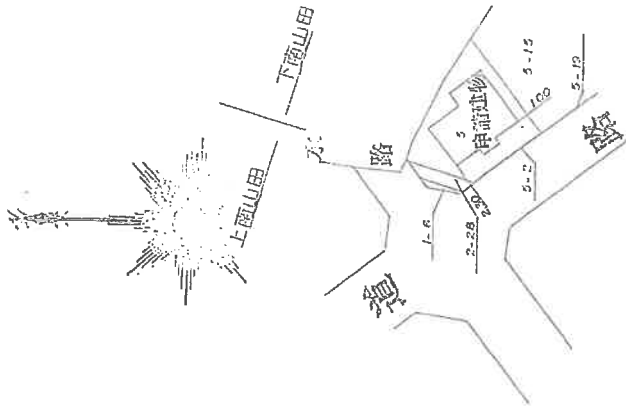
二階平面図

1カイイカメント

1.35 X 3.60 =	4.8600
4.50 X 7.20 =	32.4000
0.15 X 1.80 =	0.2700
計	37.5300
	37.53 ㎡



一階平面図



667366

667366

作製者

土師 隆雄

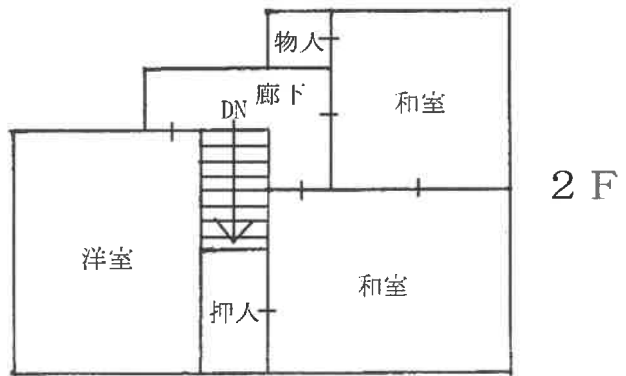
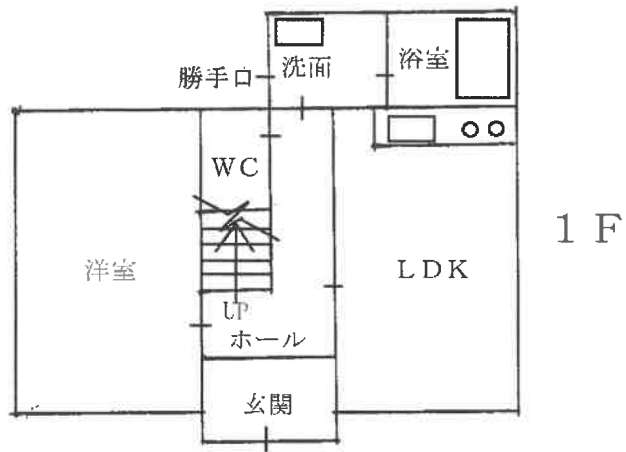
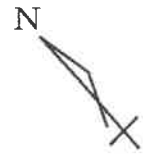
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

建物間取図



令和5年(ケ)第30040号

現況写真

写真1



写真2

