

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、入札が無効となる場合がありますので、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 7 年 4 月 15 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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 7 年 4 月 3 0 日から 令和 7 年 5 月 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 6 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 7 年 4 月 1 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 590, 000 9, 272, 000	一括	2, 320, 000	56, 419	20, 423
1	4, 410, 000				
2	7, 180, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市紅葉ガ丘 |
| | 地 番 | 801 番 100 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.63 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市紅葉ガ丘 801 番地 100 |
| | 家屋 番号 | 801 番 100 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 80.90 平方メートル
2 階 26.96 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月16日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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

【物件目録1】

東側隣地との境界が不明確である。

《 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 | 宝塚市紅葉ガ丘 |
| | 地 番 | 801番100 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市紅葉ガ丘 801番地100 |
| | 家屋 番号 | 801番100 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.90平方メートル
2階 26.96平方メートル |



令和6年(ケ)第30048号
令和6年9月20日受理
令和6年10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 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 | 宝塚市紅葉ガ丘 |
| | 地 番 | 801番100 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市紅葉ガ丘 801番地100 |
| | 家屋 番号 | 801番100 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.90平方メートル
2階 26.96平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県宝塚市紅葉ガ丘7番9号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（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：		
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利用し占有している ☐ 「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	「その他の事項（3枚目）」のとおり		
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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり		

(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 本件物件の状況は、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、債務者宛ての郵便物、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 物件1土地について
 - 1 物件1土地は南側の市道(地番801番101)及び市道(地番801番64)と接面する場所にある。
 - 2 物件1土地について概測したところ、東側隣地との境界は石組積擁壁が存在するため、高低差があり、不分明である。
 - 3 物件1土地の西側にカーポートが存在する。
- 物件2建物について
 - 1 室内の状態は、動産類が多く詳細には確認できなかったが、目視で確認した限りでは(1)1階台所付近の床に立つとたわみや少し傾きが感じられた。(2)1階リビング等の壁にタバコの影響と思われる黄ばみが散見された。(3)1階勝手口付近にヒビが確認できた。(4)2階に通じる階段の壁クロスが浮いていた。(5)2階和室のたたみ等の傷みが見受けられたほか、猫による引っ掻き傷がかなりあった。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われる。
 - 2 築50年以上経過しているためか、全体的に建物が古く、外壁についても経年劣化相当の汚れ等は確認できた。

(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 平成13年頃、中古でこの家を購入しました。 2 リフォームはしていません。 3 第三者に貸したことはありません。 4 水回り等日常生活をする上で不都合はありません。 5 猫が一匹います。 6 敷地内で過去に事件又は事故はありません。 7 勝手口付近のひびは、阪神大震災による影響です。 8 オール電化ではありません。 9 ソーラーパネルはありません。 10 タバコは吸います。部屋の黄ばみはタバコによるものと思います。 11 境界等で近隣住民ともめたことはありません。 12 北側の隣地（地番801番99）は現在更地になっています。以前は家が建っていたのですが、取り壊されました。

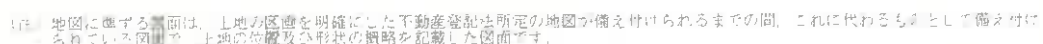
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年9月25日(水) 13:30-13:55	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函 (94円切手返信用封筒同封)
R6年10月7日(月) 11:30-11:47	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R6年10月10日(木) 13:10-13:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者兼所有者から事情 聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和6年10月10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 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。 □ 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

801-83



428

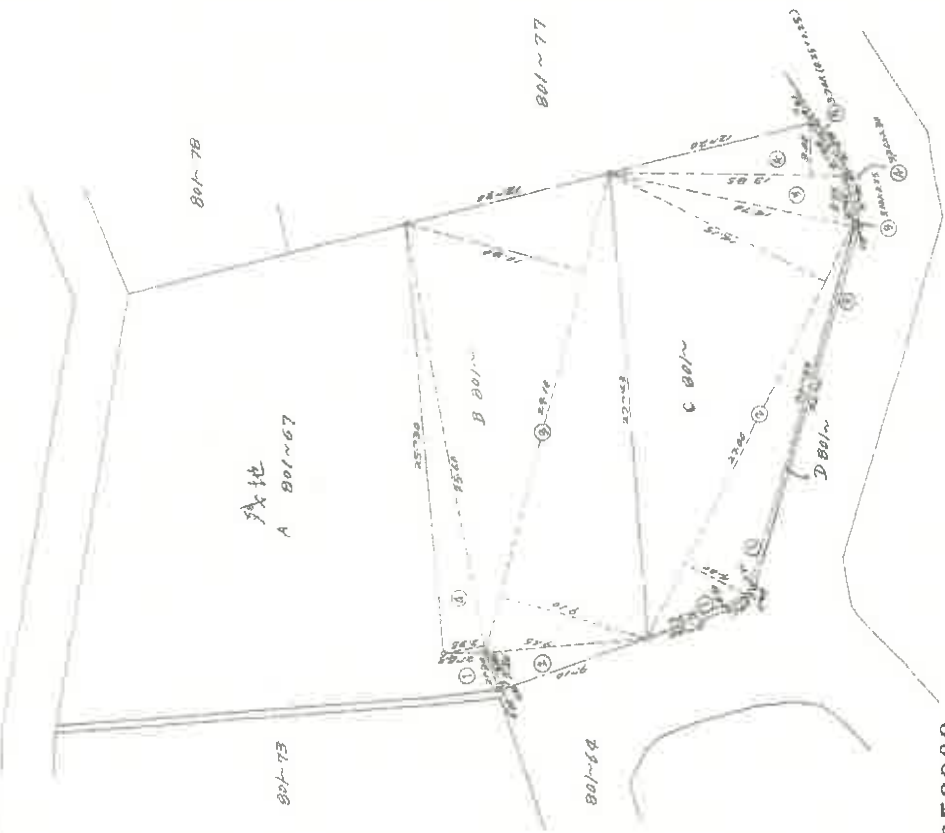
これは図面に記録され、その内容を証明した図面である。
昭和44年10月7日 沖の地方法務局伊賀支局

新・後801-67地積測量図

地番	801-67 801-69 801-70 801-71
土地の所在	宮城県伊賀郡伊賀町大字

土地積測量図

昭和44年10月7日	作製年月日
作製者	



B 801-70

区画	面積	計測面積
1	2,100	0.2100
2	2,100	0.2100
3	2,100	0.2100
4	2,100	0.2100
5	2,100	0.2100
6	2,100	0.2100
7	2,100	0.2100
8	2,100	0.2100
9	2,100	0.2100
10	2,100	0.2100
11	2,100	0.2100
12	2,100	0.2100
13	2,100	0.2100
14	2,100	0.2100
15	2,100	0.2100
16	2,100	0.2100
17	2,100	0.2100
18	2,100	0.2100
19	2,100	0.2100
20	2,100	0.2100
21	2,100	0.2100
22	2,100	0.2100
23	2,100	0.2100
24	2,100	0.2100
25	2,100	0.2100
26	2,100	0.2100
27	2,100	0.2100
28	2,100	0.2100
29	2,100	0.2100
30	2,100	0.2100
31	2,100	0.2100
32	2,100	0.2100
33	2,100	0.2100
34	2,100	0.2100
35	2,100	0.2100
36	2,100	0.2100
37	2,100	0.2100
38	2,100	0.2100
39	2,100	0.2100
40	2,100	0.2100
41	2,100	0.2100
42	2,100	0.2100
43	2,100	0.2100
44	2,100	0.2100
45	2,100	0.2100
46	2,100	0.2100
47	2,100	0.2100
48	2,100	0.2100
49	2,100	0.2100
50	2,100	0.2100
51	2,100	0.2100
52	2,100	0.2100
53	2,100	0.2100
54	2,100	0.2100
55	2,100	0.2100
56	2,100	0.2100
57	2,100	0.2100
58	2,100	0.2100
59	2,100	0.2100
60	2,100	0.2100
61	2,100	0.2100
62	2,100	0.2100
63	2,100	0.2100
64	2,100	0.2100
65	2,100	0.2100
66	2,100	0.2100
67	2,100	0.2100
68	2,100	0.2100
69	2,100	0.2100
70	2,100	0.2100
71	2,100	0.2100
72	2,100	0.2100
73	2,100	0.2100
74	2,100	0.2100
75	2,100	0.2100
76	2,100	0.2100
77	2,100	0.2100
78	2,100	0.2100
79	2,100	0.2100
80	2,100	0.2100
81	2,100	0.2100
82	2,100	0.2100
83	2,100	0.2100
84	2,100	0.2100
85	2,100	0.2100
86	2,100	0.2100
87	2,100	0.2100
88	2,100	0.2100
89	2,100	0.2100
90	2,100	0.2100
91	2,100	0.2100
92	2,100	0.2100
93	2,100	0.2100
94	2,100	0.2100
95	2,100	0.2100
96	2,100	0.2100
97	2,100	0.2100
98	2,100	0.2100
99	2,100	0.2100
100	2,100	0.2100

C 801-71

区画	面積	計測面積
1	2,100	0.2100
2	2,100	0.2100
3	2,100	0.2100
4	2,100	0.2100
5	2,100	0.2100
6	2,100	0.2100
7	2,100	0.2100
8	2,100	0.2100
9	2,100	0.2100
10	2,100	0.2100
11	2,100	0.2100
12	2,100	0.2100
13	2,100	0.2100
14	2,100	0.2100
15	2,100	0.2100
16	2,100	0.2100
17	2,100	0.2100
18	2,100	0.2100
19	2,100	0.2100
20	2,100	0.2100
21	2,100	0.2100
22	2,100	0.2100
23	2,100	0.2100
24	2,100	0.2100
25	2,100	0.2100
26	2,100	0.2100
27	2,100	0.2100
28	2,100	0.2100
29	2,100	0.2100
30	2,100	0.2100
31	2,100	0.2100
32	2,100	0.2100
33	2,100	0.2100
34	2,100	0.2100
35	2,100	0.2100
36	2,100	0.2100
37	2,100	0.2100
38	2,100	0.2100
39	2,100	0.2100
40	2,100	0.2100
41	2,100	0.2100
42	2,100	0.2100
43	2,100	0.2100
44	2,100	0.2100
45	2,100	0.2100
46	2,100	0.2100
47	2,100	0.2100
48	2,100	0.2100
49	2,100	0.2100
50	2,100	0.2100
51	2,100	0.2100
52	2,100	0.2100
53	2,100	0.2100
54	2,100	0.2100
55	2,100	0.2100
56	2,100	0.2100
57	2,100	0.2100
58	2,100	0.2100
59	2,100	0.2100
60	2,100	0.2100
61	2,100	0.2100
62	2,100	0.2100
63	2,100	0.2100
64	2,100	0.2100
65	2,100	0.2100
66	2,100	0.2100
67	2,100	0.2100
68	2,100	0.2100
69	2,100	0.2100
70	2,100	0.2100
71	2,100	0.2100
72	2,100	0.2100
73	2,100	0.2100
74	2,100	0.2100
75	2,100	0.2100
76	2,100	0.2100
77	2,100	0.2100
78	2,100	0.2100
79	2,100	0.2100
80	2,100	0.2100
81	2,100	0.2100
82	2,100	0.2100
83	2,100	0.2100
84	2,100	0.2100
85	2,100	0.2100
86	2,100	0.2100
87	2,100	0.2100
88	2,100	0.2100
89	2,100	0.2100
90	2,100	0.2100
91	2,100	0.2100
92	2,100	0.2100
93	2,100	0.2100
94	2,100	0.2100
95	2,100	0.2100
96	2,100	0.2100
97	2,100	0.2100
98	2,100	0.2100
99	2,100	0.2100
100	2,100	0.2100

D 801-72

区画	面積	計測面積
1	2,100	0.2100
2	2,100	0.2100
3	2,100	0.2100
4	2,100	0.2100
5	2,100	0.2100
6	2,100	0.2100
7	2,100	0.2100
8	2,100	0.2100
9	2,100	0.2100
10	2,100	0.2100
11	2,100	0.2100
12	2,100	0.2100
13	2,100	0.2100
14	2,100	0.2100
15	2,100	0.2100
16	2,100	0.2100
17	2,100	0.2100
18	2,100	0.2100
19	2,100	0.2100
20	2,100	0.2100
21	2,100	0.2100
22	2,100	0.2100
23	2,100	0.2100
24	2,100	0.2100
25	2,100	0.2100
26	2,100	0.2100
27	2,100	0.2100
28	2,100	0.2100
29	2,100	0.2100
30	2,100	0.2100
31	2,100	0.2100
32	2,100	0.2100
33	2,100	0.2100
34	2,100	0.2100
35	2,100	0.2100
36	2,100	0.2100
37	2,100	0.2100
38	2,100	0.2100
39	2,100	0.2100
40	2,100	0.2100
41	2,100	0.2100
42	2,100	0.2100
43	2,100	0.2100
44	2,100	0.2100
45	2,100	0.2100
46	2,100	0.2100
47	2,100	0.2100
48	2,100	0.2100
49	2,100	0.2100
50	2,100	0.2100
51	2,100	0.2100
52	2,100	0.2100
53	2,100	0.2100
54	2,100	0.2100
55	2,100	0.2100
56	2,100	0.2100
57	2,100	0.2100
58	2,100	0.2100
59	2,100	0.2100
60	2,100	0.2100
61	2,100	0.2100
62	2,100	0.2100
63	2,100	0.2100
64	2,100	0.2100
65	2,100	0.2100
66	2,100	0.2100
67	2,100	0.2100
68	2,100	0.2100
69	2,100	0.2100
70	2,100	0.2100
71	2,100	0.2100
72	2,100	0.2100
73	2,100	0.2100
74	2,100	0.2100
75	2,100	0.2100
76	2,100	0.2100
77	2,100	0.2100
78	2,100	0.2100
79	2,100	0.2100
80	2,100	0.2100
81	2,100	0.2100
82	2,100	0.2100
83	2,100	0.2100
84	2,100	0.2100
85	2,100	0.2100
86	2,100	0.2100
87	2,100	0.2100
88	2,100	0.2100
89	2,100	0.2100
90	2,100	0.2100
91	2,100	0.2100
92	2,100	0.2100
93	2,100	0.2100
94	2,100	0.2100
95	2,100	0.2100
96	2,100	0.2100
97	2,100	0.2100
98	2,100	0.2100
99	2,100	0.2100
100	2,100	0.2100

356036

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

(日測速10)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物各階平面図

家屋番号 801番100	建築物の所在 宝塚市仲々島武蔵山801番100 新築中	製作年月日 昭和46年4月7日	製作者 申請人
-----------------	-----------------------------------	--------------------	------------

2階床面積 26.96

2階床面積 26.96

1階床面積 53.92

1階床面積 53.92

求積表

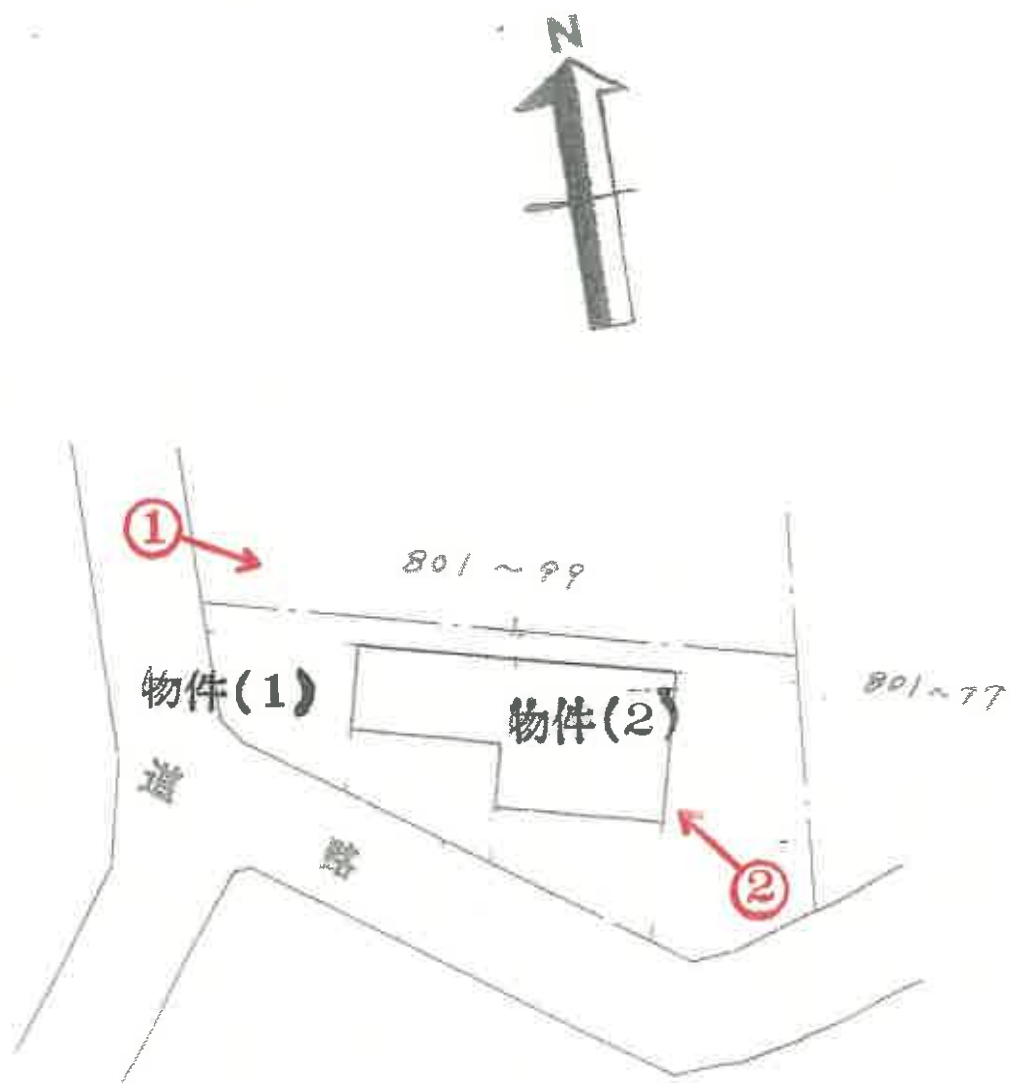
6.88	×	3.92	=	26.9696
2階床面積 26.96				

7.84	×	6.88	=	53.9392
6.88	×	3.92	=	26.9696
				80.9088
				1階床面積 80.90

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

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



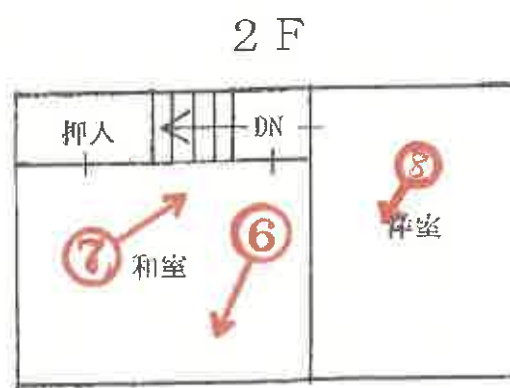
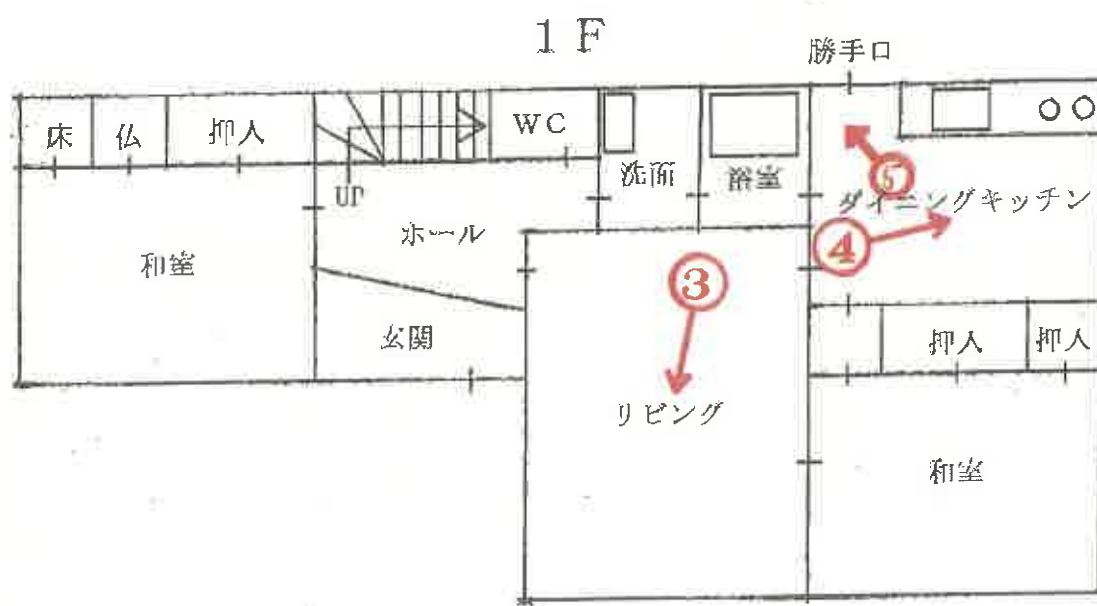
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和6年（ケ）第30048号

（9枚目）

建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和6年(ケ)第30048号

(10枚目)



①



②



③



④



⑤

阪神大震災時の影響によるひびだという。



⑥



⑦



⑧

令和 6 年 《ケ》 第 30048 号
令和 6 年 10 月 10 日 現 地 調 査
令和 6 年 11 月 1 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11,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金4,410,000円
物件2(建物)	金7,180,000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			
	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	阪急電鉄線 宝塚駅の南西方 約900m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	六甲山系山麓に開発された住宅地域の一面に所在する。付近は一般住宅を主とする地域となっている。	
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 第1種高度地区・砂防指定地・宅地造成 工事規制区域・土砂災害警戒区域(一部)
画 地 条 件	・登記数量 287.63 m²の 不整形地 ・西側正面間口約5m、奥行約27m	
接面道路の状況	西側 約5.8m市道 南側 約5m市道 ※南側道路は建築基準法第42条2項扱いとなっている。	
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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・南西端付近の道路上に電柱が存する。 ・物件1土地の南端は庭木(貝塚息吹)が植栽されており、枝等が道路側に越境している。 ・東側隣接地とは5m以上の高低差があり、石組積・コンクリート擁壁が設置されているが境界標識は現認できず、境界についての詳細は不明。 ・中央付近より東側は東方への下り傾斜の地勢となっている。	

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） 昭和46年3月24日 新築 経過年数 54 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 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : ボード等 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 : 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： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	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。 ・室内では、内壁クロスの剥離・汚損箇所及び内壁の亀裂箇所、畳の損傷箇所等が視認できるほか、1階の床に撓みを感じられた。 ・関係人の陳述によれば、室内に猫が出入りしているとのことで、畳等に猫によるものと思われる引っ掻き傷が現認できた。

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）

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	85,700	0.71	287.63	0.90	15,750,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（宝塚-25）

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/㎡)
 $81,500 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/96 \rightleftharpoons 85,700$

◇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
 $100/101 \times 100/98 \times 100/97 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/96$

イ 個別格差：接道優る・形状劣る・地勢劣る・庭木の存在等(0.71)

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	107.86	0.05	810,000

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	15,750,000	0.60	法定地上権	9,450,000

(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	15,750,000	-9,450,000		1.00	0.70	4,410,000
2	810,000	+9,450,000	1.00	1.00	0.70	7,180,000
一 括 価 格 (合 計)						11,590,000

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 (宝塚-25)
所 在 : 宝塚市月見山1丁目766番491
「月見山1-10-35」
価 格 : 81,500円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「宝塚」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 231㎡
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100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 12,777,090円
物件2 : 1,251,790円

第7 附属資料

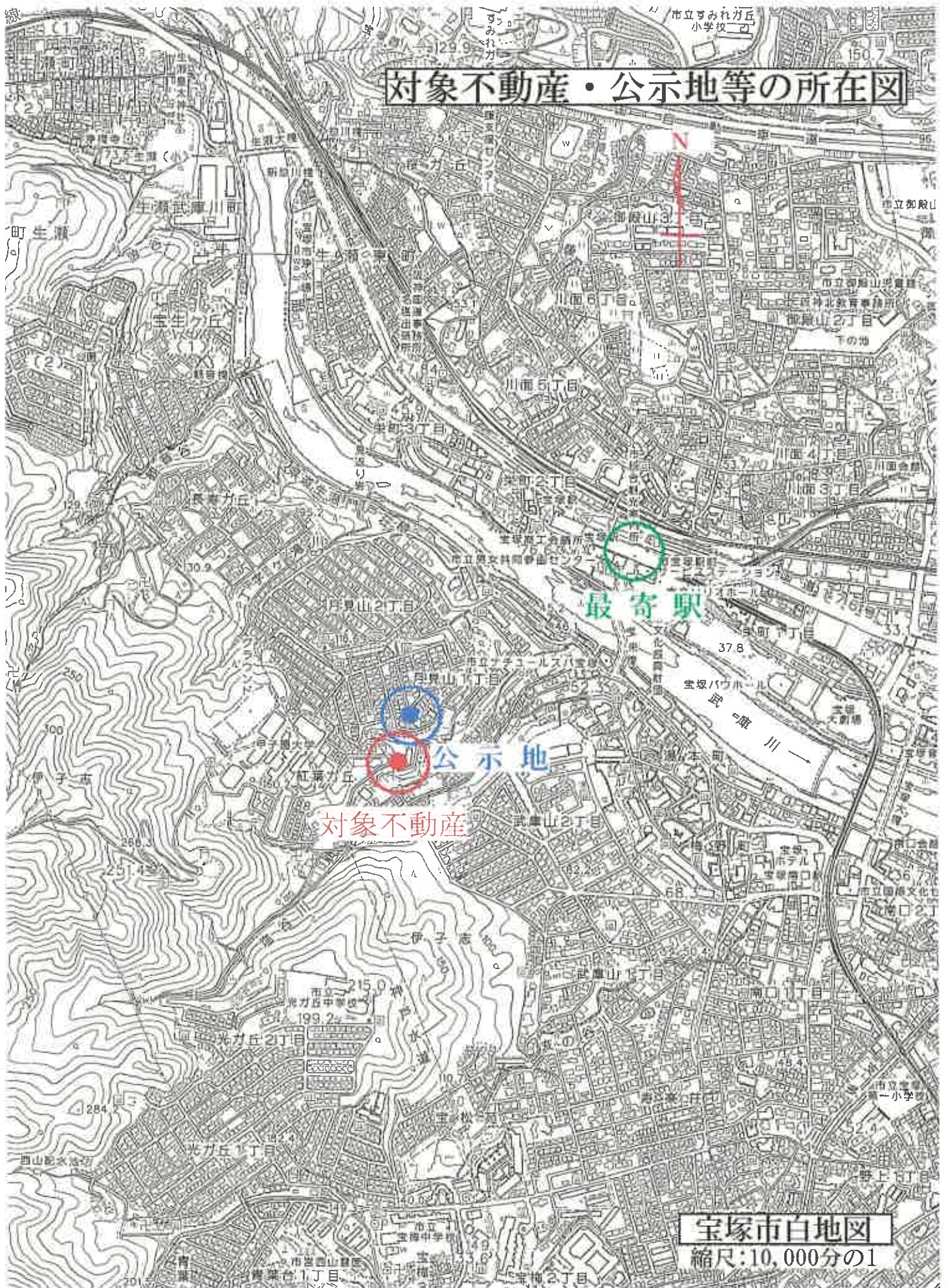
- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

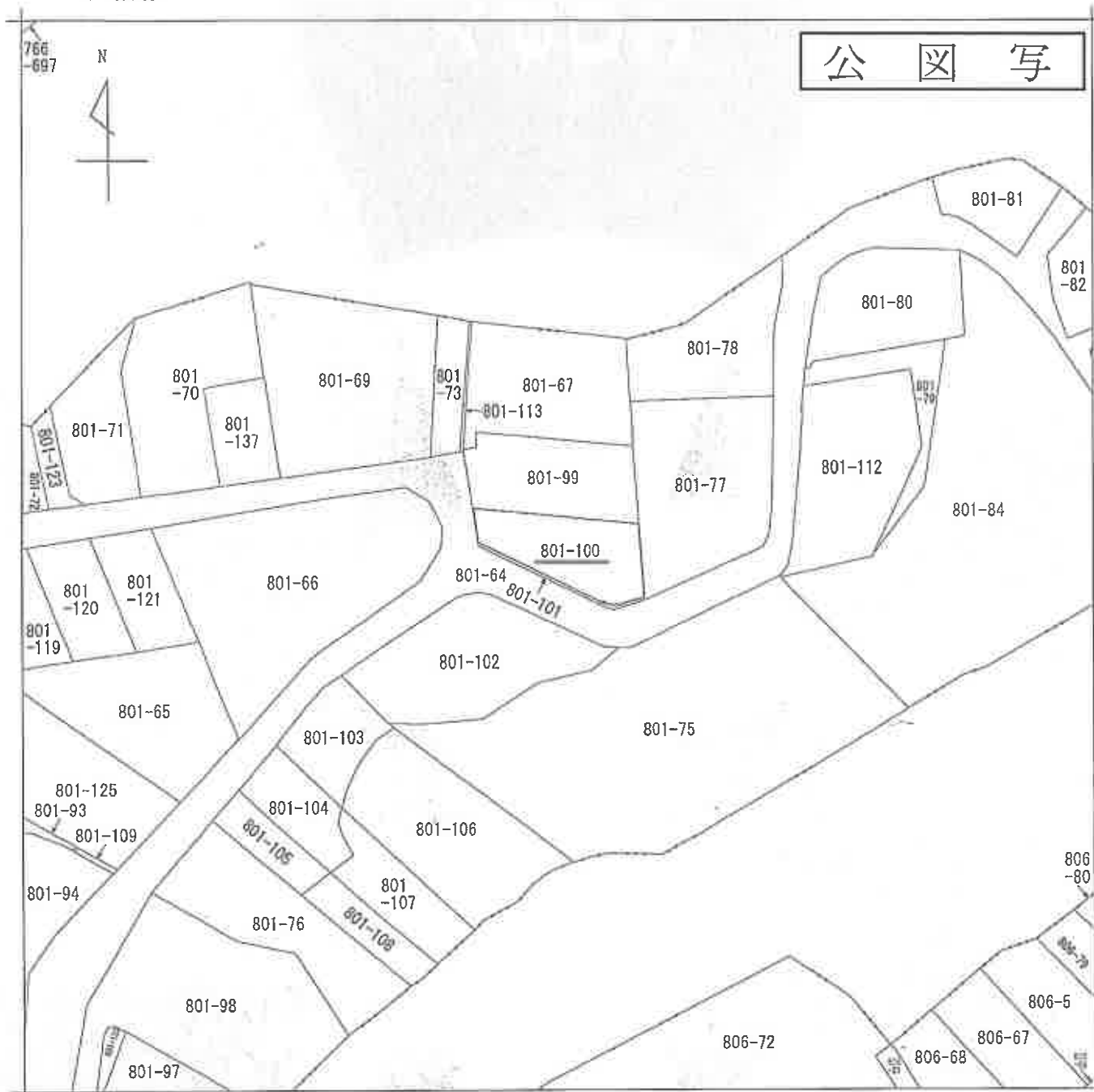
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市紅葉ガ丘 |
| | 地 番 | 801番100 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市紅葉ガ丘 801番地100 |
| | 家屋 番号 | 801番100 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.90平方メートル
2階 26.96平方メートル |

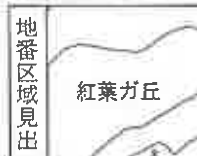
対象不動産・公示地等の所在図



公 図 写



(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。



A 月見山1丁
B 紅葉ガ丘

請求部	所在	宝塚市紅葉ガ丘				地番	801番100			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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

新·後·801-67

地	番
80~67	80/mj9
80/m108	80/m108
80/k108	80/k108

土地の所在

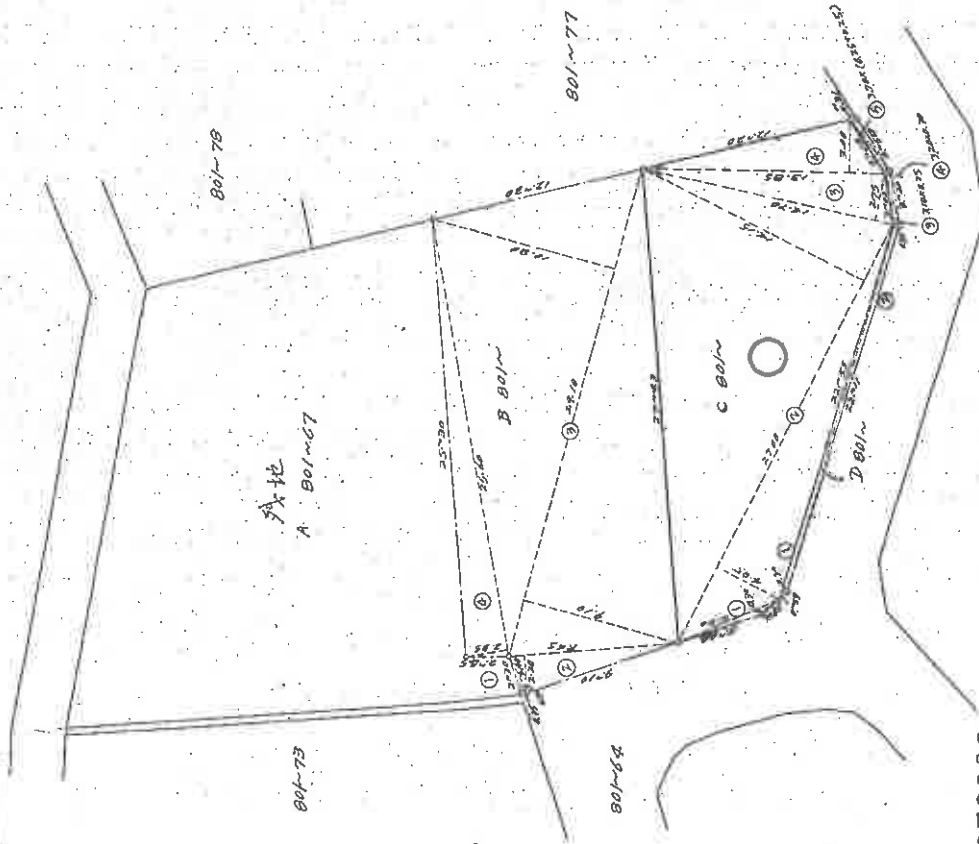
土地積測圖

44-11-2

昭和四拾四年九月廿日

卷二

中



356036

(日)本土地家屋調査士会合会(財)

箱	尺	$\frac{1}{300}$	$\frac{1}{1}$
1	1	1	1

(日 記 選)

A3をA4に縮小

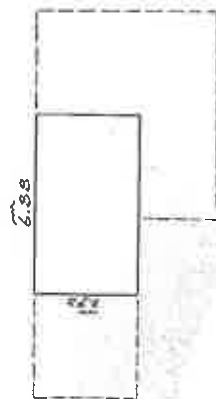
建築物平面図

家屋番号	801番100
建物の所在	宝塚市伊予志字武庫山801番100 紅葉荘

此より

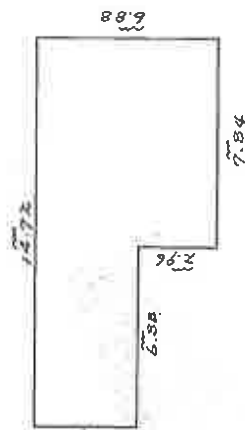
昭和46年4月7日	作製年月日
-----------	-------

式階平面図



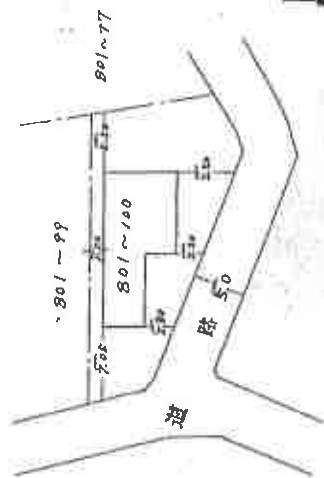
求積数 $6.88 \times 3.92 = 26.9696$
2階床面積 26.96

老階平面図



求積数 $7.84 \times 6.88 = 53.9392$
 $6.88 \times 3.92 = 26.9696$
1階床面積 80.9088

1階床面積 80.90



申請人

申請人

縮尺 $1/200$

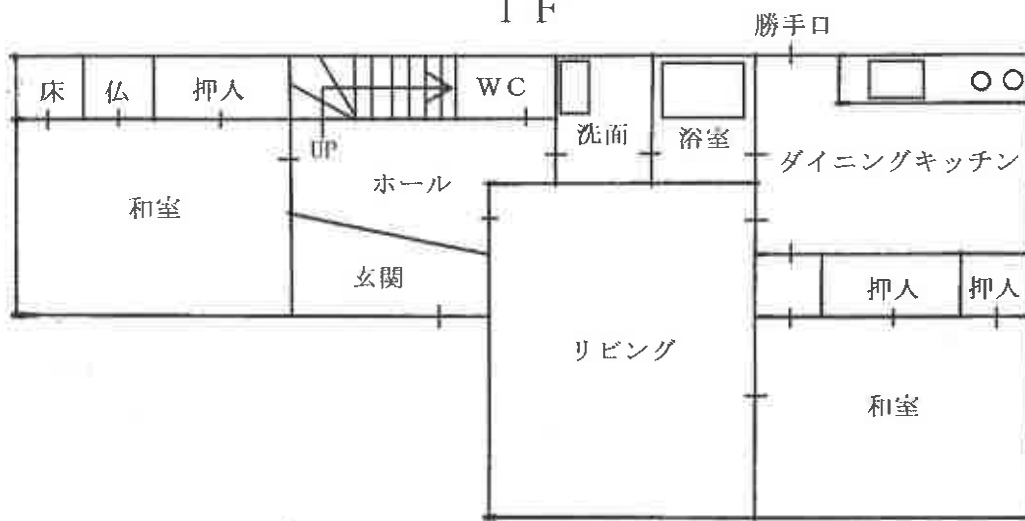
486338

A3をA4に縮小

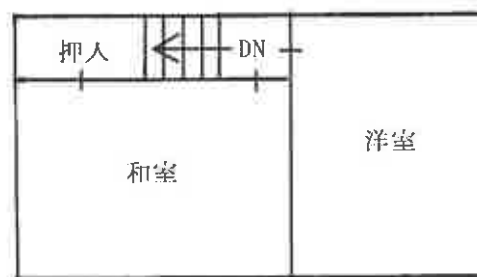
建物間取図



1 F



2 F



令和6年(ケ)第30048号

現況写真

写真1



写真2

