

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 7年 8月 5日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 8月 21日から 令和 7年 8月 28日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 4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 7年 9月 25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 7年 8月 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）
1～4	18,080,000 14,464,000	一括	3,620,000	125,888	35,964
1	130,000				
2	1,670,000				
3	4,880,000				
4	11,400,000				



物件目録

- 1 所 在 宝塚市大吹町
 地 番 106番3
 地 目 宅地
 地 積 2.35平方メートル
- 2 所 在 宝塚市大吹町
 地 番 106番2
 地 目 宅地
 地 積 31.00平方メートル
- 3 所 在 宝塚市大吹町
 地 番 107番2
 地 目 宅地
 地 積 90.76平方メートル
- 4 所 在 宝塚市大吹町 106番地2、107番地2
 家屋 番号 106番2
 種 類 居宅・事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 75.57平方メートル
 3階 73.36平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約52.68平方メートル
 2階 75.57平方メートル



物 件 目 録

3階 約61.36平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 宝塚市大吹町 |
| | 地 番 | 1 0 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市大吹町 |
| | 地 番 | 1 0 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宝塚市大吹町 |
| | 地 番 | 1 0 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0. 7 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宝塚市大吹町 1 0 6 番地 2、1 0 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 6 8 平方メートル
2 階 7 5. 5 7 平方メートル
3 階 7 3. 3 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 2. 6 8 平方メートル
2 階 7 5. 5 7 平方メートル |



物件目録

3階 約61.36平方メートル



令和7年(ケ)第30008号
令和7年4月22日受理
令和7年5月21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 | 宝塚市大吹町 | |
| | 地 番 | 106番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2.35平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 宝塚市大吹町 | |
| | 地 番 | 106番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 31.00平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 宝塚市大吹町 | |
| | 地 番 | 107番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 90.76平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 宝塚市大吹町 106番地2、107番地2 | |
| | 家屋 番号 | 106番2 | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル | |
| | | 2階 75.57平方メートル | |
| | | 3階 73.36平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県宝塚市大吹町6番30号		
土地	物件1、物件2、物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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4		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造：1階：約52.68㎡（未登記増築約3㎡） ☒ 床面積：2階：公簿上の記載にほぼ同一である。 3階：約61.36㎡		
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 本件物件の占有状況は、物件4建物の1階入口ドアに「株式会社西森組」との表示があり、また窓には「株式会社幸建設」の表示が2つあったが、所有者から免許書の提示、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。
- 2 物件1土地、物件2土地及び物件3土地は、物件4建物の敷地となっており、西側は県道337号（生瀬門戸荘線）と接面し、北側は市道に接面する角地にある。
- 3 物件4建物の室内の状態はすでに動産類が多く、床面等を詳細に確認できなかったが、（1）2階入口付近の底の内側にひびが散見された。（2）3階洋室の天井壁クロスがはがれていた。（3）屋上への階段にシミ、汚れが確認できた等経年劣化相当の汚れやしみ等はあると思われる。
- 4 物件4建物の床面積については2枚目のとおりであるが、1階は未登記部分として物置/約3㎡がある。また、3階の床面積は公簿上73.36㎡とあるが、3階の吹抜部分（約7.5㎡）と階段部分（南西側約4.68㎡）を合算したおよその面積約12㎡を控除している。

■所有者からの回答要旨

- 1 私が所有者です。
- 2 現在は本件物件に居住しています。
- 3 3階のトイレの水漏れがあります。
- 4 ペットは飼育していません。
- 5 過去に事件又は事故はありません。
- 6 ソーラーパネルはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者、債務者会社：株式会社西森組取締役)	1 物件4建物の1階の事務所は「株式会社西森組」及び「株式会社幸建設」の表示がありますが、現在は事実上休業状態です。主に1階で生活しています。 2 私が本件物件の所有者ですが、実際は建設業はやっていません。 3 築年数は50年以上になりますが、建物自体はしっかりしていると思います。 4 3階トイレの水が止まらなくなったので、現在は使用していません。修理が必要だと思います。 5 境界で近隣ともめたことはありません。 6 第三者に貸したことはありません。 7 1階の物置は建設当時からあったと思います。

(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
R7年4月23日(水) 11:00-11:20	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
R7年4月23日(水) 11:40-12:00	物件所在地	外観確認、写真撮影、事情聴取、通知書及び照会書を投函(110円返信用封筒同封)
R7年5月8日(木) 9:40-10:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取及び評価人帯同
R7年5月9日(金) 9:15-9:30	神戸地方法務局 伊丹支局	履歴事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年5月8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

(5 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 369-2 ハ 316-20 ニ 316-3 ホ 348-2 リ 359-2 ル 357 レ 360 ロ 360

103-2

344-1

316-6

349-1

316-16

水

道

45-4

62-3

107-2

106-4

106-5

106-1

103-12

水

68-5

106-2

103-1

103-2

106-3

103-11

68-1

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。

地番区域見出し

大成町

大吹町

請 求 部	所 在 宝塚市大吹町				地 番 107番2			
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 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 年	成 月	日	備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

第 106 番

後・新 106-1
106-2

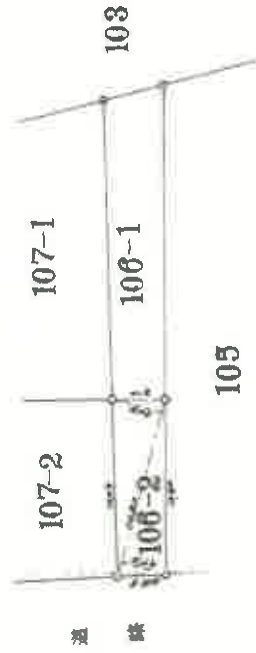
地 積 測 量 図

106-1
106-2

空・塚市大吹町

48.3.6

昭和 48 年 3 月 5 日 作 製 者



求 積 表

106-2 分界地

区画	面積	計
106-2	1.21	11.5700
106-1	2.75	22.7500
計		34.3200

106-1 残地

92.00 m^2 - 31.120 m^2 = 60.880 m^2

縮 尺 1/300 m

(日 國 第 9)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建設省国土地院第3期6月

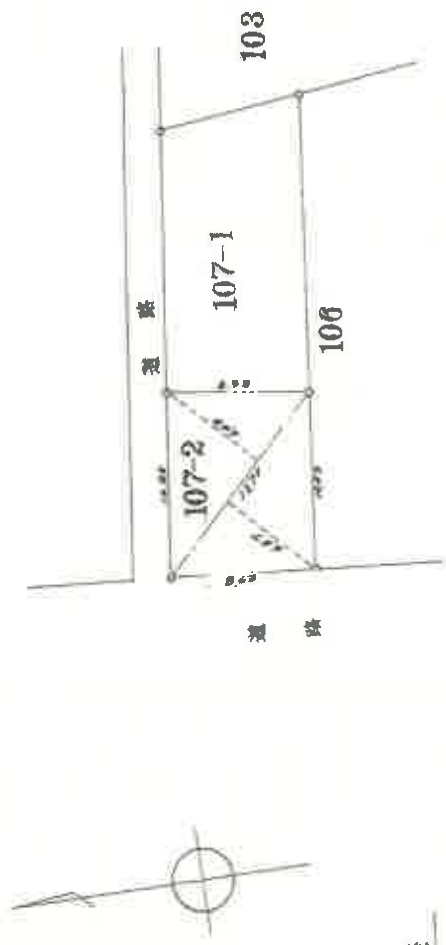
地番 107 後 107-1 新 106-1
107-2 新 107-2

地積測量図

48.3.6

地番	107-1
土地の所在	室塚市大吹町

昭和 48 年 3 月 5 日	製作者
製作年 月 日	



求積表

107-2 分筆地

底辺	高さ	積
13.70	5.68	97.5160
13.70	6.57	90.4070
		187.9230
	二倍	375.8460

107-1 残地

$$221.45 - 99.725 = 130.6875$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300m

(日調第9)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番 (A)106-1
(B)106-3

土地の所在 宝塚市大吹町

座標求積表

地番	(B)106-3				
測量点	X	Y	面積	面積	面積
SK2	-4.836	-27.033	11.71		
SK3	6.394	-23.732	0.20		
SP1	6.451	-23.925	11.71		
SK1	-4.781	-27.226	0.20		
			4.711866		
			2.355933		
			2.355933		

地番	(A)106-1				
測量点	X	Y	面積	面積	面積
			197.184129		
			2.355933		
			194.828196		
			194.82		



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/250

申請人

作製者

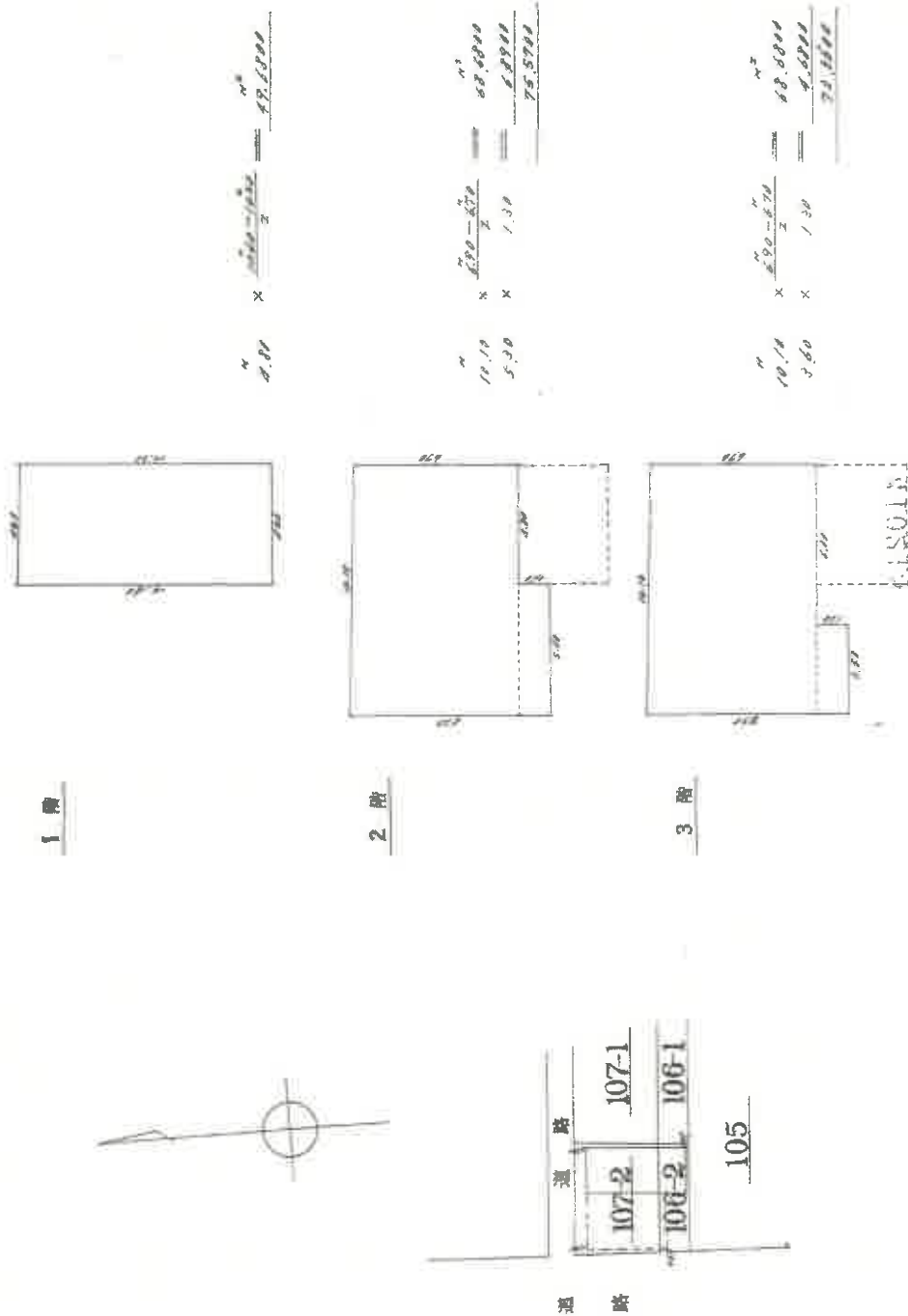
登記年月日 昭和49年5月15日

建築物階面図

家屋番号	106-2-
建物の所在	笠塚市大塚町 106番地02 107番地02

49.5.15

作製者	昭和49年5月11日
作製年月日	

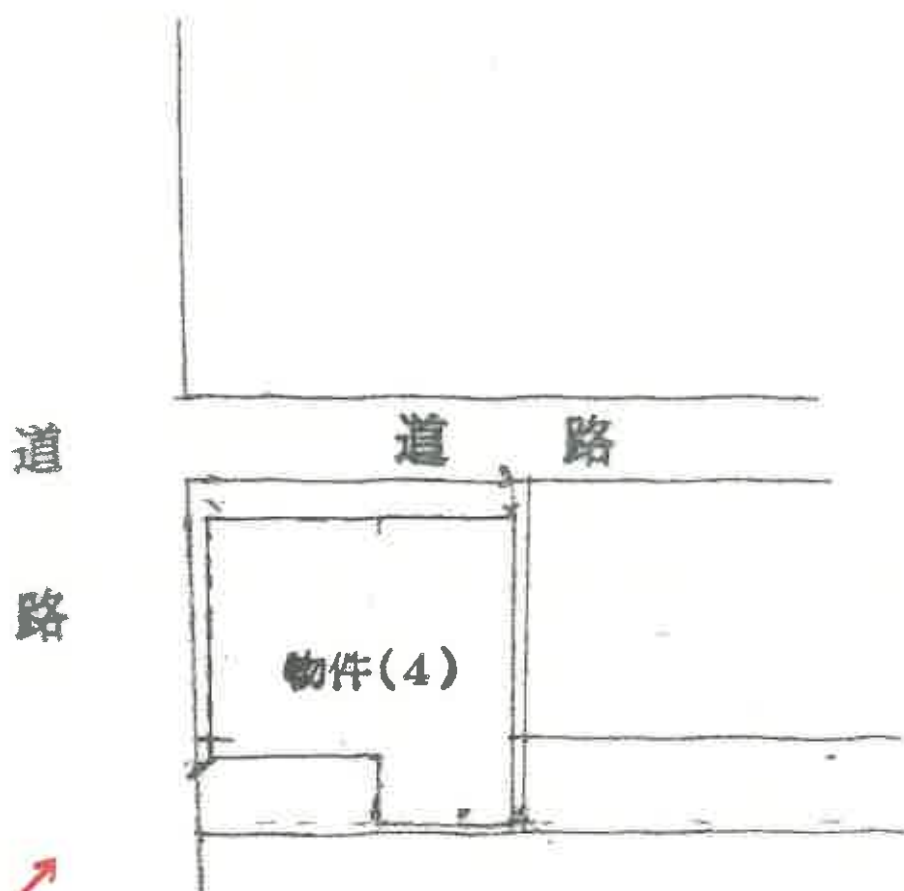


日測連 15

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。

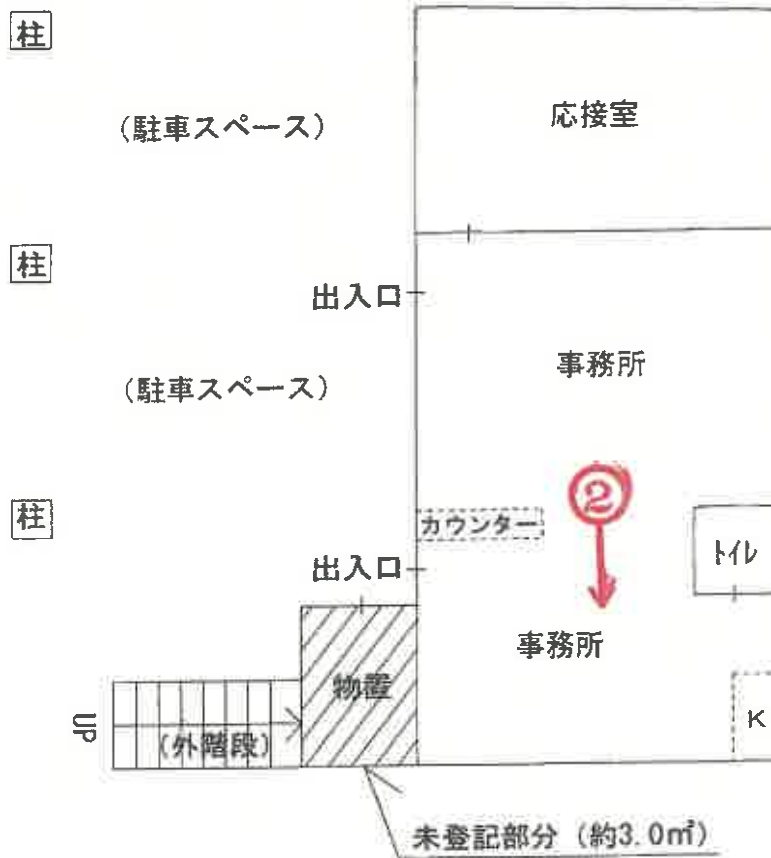
令和7年(ケ)第30008号

建物間取略図

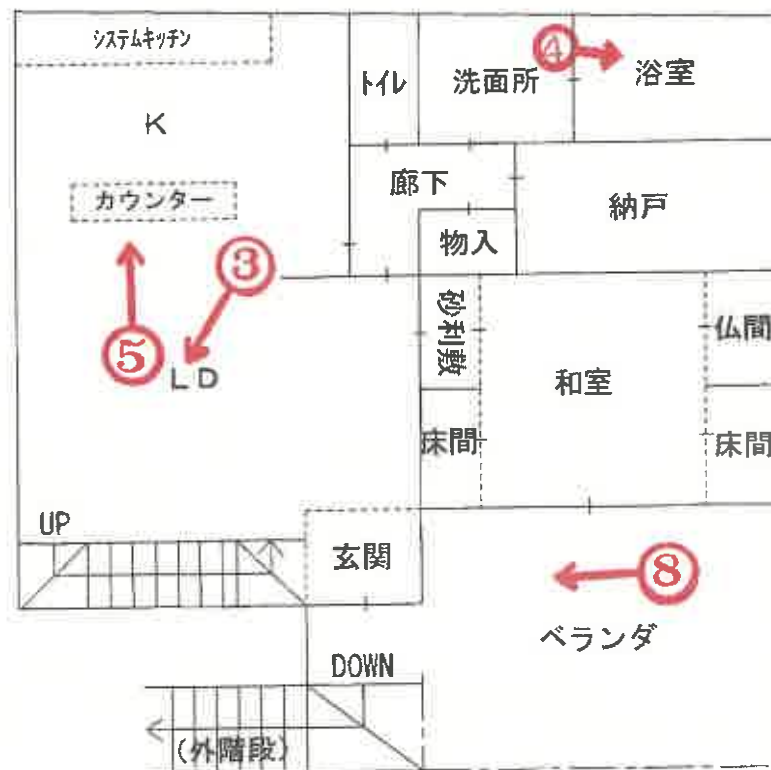
(+○は写真番号および撮影位置・方向)



1 階



2 階



令和7年（ケ）第30008号

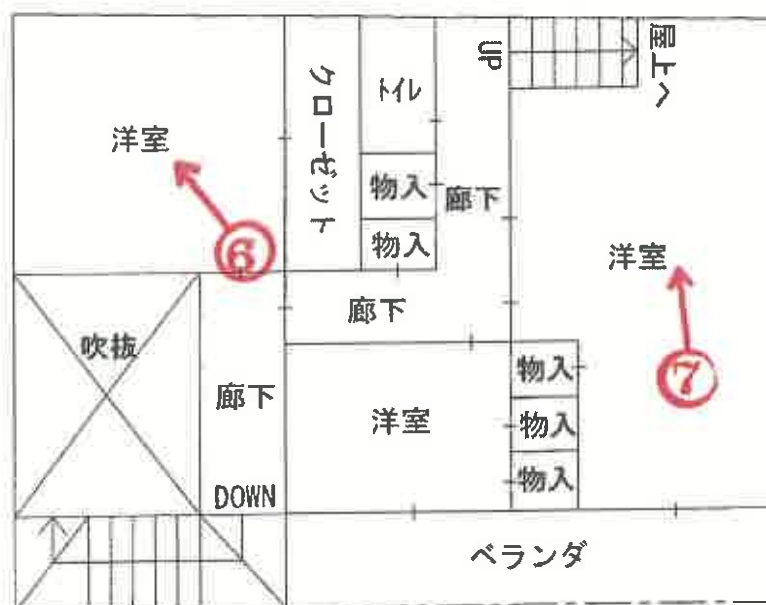
(12枚目)

建物間取略図

(→○は写真番号および撮影位置・方向)



3階



令和7年（ケ）第30008号

(13枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 30008 号
令和 7 年 5 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 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18,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金130,000円
物件2(土地)	金1,670,000円
物件3(土地)	金4,880,000円
物件4(建物)	金11,400,000円

- 1 一括価格は、物件1及至4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及至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 ・ 2 ・ 3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	床面積：1階 約52.68㎡ 2階 75.57㎡ 3階 約61.36㎡ 延 約189.61㎡
	特 記 事 項		
	・ 物件4の1階南西側部分に物置として利用されている未登記部分約3.0㎡が認められる。当該部分は建築当初より存在したという関係人の陳述がある。 ・ 物件4の3階南西側部分に吹抜部分が存し、その南側にスケルトン階段が存する。当該部分は登記上床面積に算入されているが、登記実務上の取り扱いから、本件においては当該部分の床面積（約12㎡）を登記面積から控除し、評価した。		

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・2・3）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 仁川駅の北方 約1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	低層の店舗を主体とする中、駐車場や事務所等も見られる路線商業地域	
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 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 124.11 m ² の ほぼ整形地 西側間口約11.5m、奥行約11m	
接面道路の状況	西側 約16m県道 北側 約4.8m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2・3は物件4建物の敷地として一体利用されている。	
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	・ 県道と面する西側部分は駐車スペースとして利用されている。 ・ 境界標は存さなかったが、構造物等の推定される筆界を基に概測した結果、地積測量図記載辺長と概ね近似する値が得られた。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

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49年4月23日 新築 経過年数 51 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※物件 4 は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁、板張り等 天 井 : 石膏ボード、クロス、モルタル等 床 : タイル、フローリング、タタミ等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
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・事務所 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。 ・1階内部から2階へは行き来できない構造になっており、2階玄関口へは南西側部分に設置された外階段により往来できる構造になっている。3階北東側部分には屋上へ通じる階段が存する。 ・3階のトイレは使用できないという関係人の陳述がある。また、外壁の剥がれや汚れが散見される。

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・2・3）

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	207,000	1.03	2.35	0.90	450,000
2	207,000	1.03	31.00	0.90	5,950,000
3	207,000	1.03	90.76	0.90	17,420,000
合 計					23,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宝塚5-1）

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/㎡)
 $217,000 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \div 207,000$

◇ 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：三方路等（1.05）

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

イ 個別格差：角地等（1.03）

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4）

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
4	200,000	約 198.61	0.05	1,990,000

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	450,000	0.60	法定地上権	270,000
2	5,950,000	0.60	法定地上権	3,570,000
3	17,420,000	0.60	法定地上権	10,450,000
合 計				14,290,000

(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	450,000	-270,000		1.00	0.70	130,000
2	5,950,000	-3,570,000		1.00	0.70	1,670,000
3	17,420,000	-10,450,000		1.00	0.70	4,880,000
4	1,990,000	+14,290,000	1.00	1.00	0.70	11,400,000
一 括 価 格 (合 計)						18,080,000

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5-1)
所 在 : 宝塚市大吹町 1 3 番 2
「大吹町 1 - 1」
価 格 : 217,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「小林」駅より道路距離900m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 688㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員16m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第 1 種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件 1 : 340,420円
物件 2 : 4,490,660円
物件 3 : 13,147,490円
物件 4 : 5,995,690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 建物間取略図
- 6 現況写真

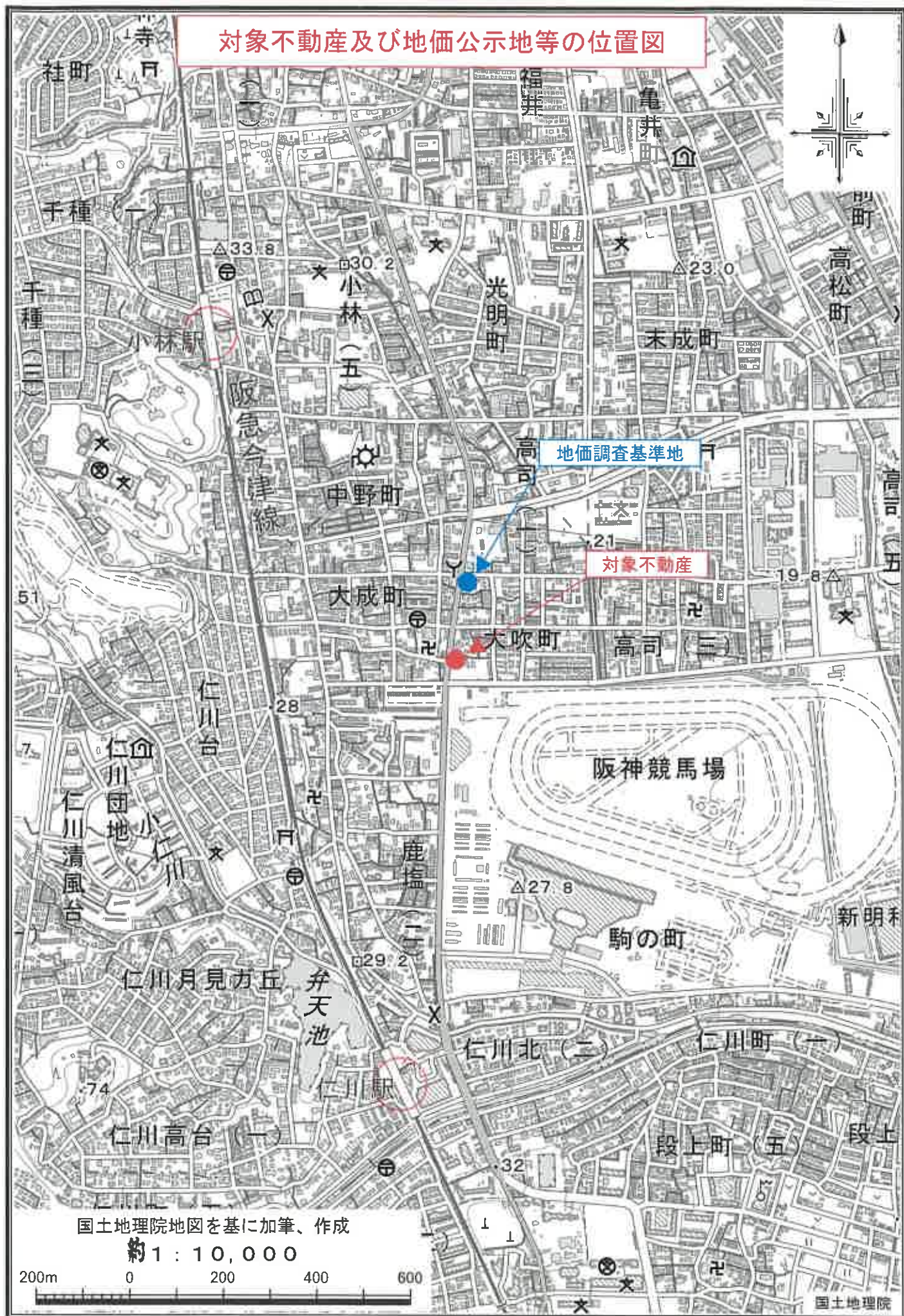
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宝塚市大吹町 |
| | 地 番 | 106番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市大吹町 |
| | 地 番 | 106番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宝塚市大吹町 |
| | 地 番 | 107番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.76平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宝塚市大吹町 106番地2、107番地2 |
| | 家屋 番号 | 106番2 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 75.57平方メートル
3階 73.36平方メートル |



対象不動産及び地価公示地等の位置図





(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。

地番区域見出
大吹町

請求部	所在	宝塚市大吹町				地番	106番2			
出力縮	1/500	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。

(神戸地方務局伊丹支局管轄)

令和7年1月29日

神戸地方務局

請求番号：15-1

(1/1)

A4に縮小

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。
(神戸地方法律局伊丹支店管轄)
令和7年1月29日 神戸地方法律局

神戸地方法務局

地	租
---	---

土地の所在

48.3.6

昭和48年3月5日

作者

作者

107-1

103

106-1

103

道 教

表積求

106-2 分筆地

底辺	垂線	高
1000	300	300000
1000	275	275000
		625000
		112500

106-1 地

080609 - 071218 - 0026

(日 記 連 9)

305000

307310

(日本土地家屋調査士会連合会(用紙))

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

請求番号 15-2

A4に縮小

登記年月日：平成5年10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。
(神戸地方務局伊丹支局電報)

令和7年1月29日 神戸地方務局

登記官

山口忠弘



土地積測量図 5-10-27

地番 106-1 (A)106-1 (B)106-1

土地の所在 宝塚市大吹町

座標求積表

測量点	X	Y	距離	面積
SK2	-4.838	-27.033	11.71	
SK3	6.394	-23.732	0.20	
SP1	6.451	-23.925	11.71	
SK1	-4.781	-27.225	0.20	
		総面積	4.711866	
		面積	2.355933	
		面積	2.355933	

測量点	(A)106-1	公積	197.184129
		公積	2.355933
		公積	194.828196
		公積	194.82

307311

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和48年3月6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。
(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)

令和7年1月29日 神戸地方裁判所

前 107 後 107-1 106-1
107-2 新 107-2

地 番	107-2
土地の所在	宝塚市大吹町

地 積 測 量 図

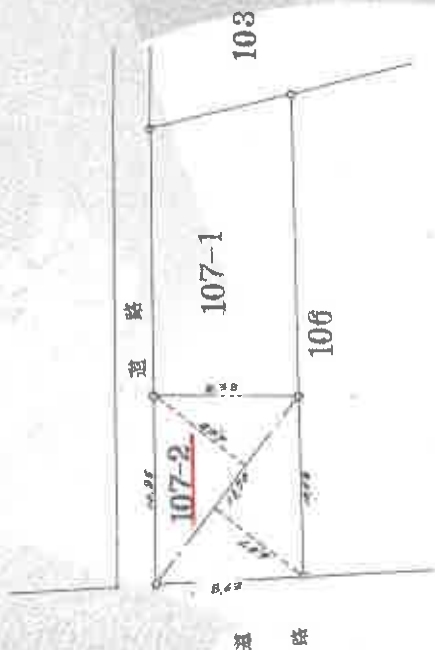
48.3.6

作 製 年 月 日
昭和 48 年 3 月 5 日

作 製 者
[Redacted]

申 請 人
[Redacted]

107-1は106-1の合筆



求 積 表

107-2 分筆地

底辺	垂線	積
13.70	6.68	91.5160
13.70	6.57	90.4470
二線		181.9630

107-1 残地

$$221.45 - 90.7625 = 130.6875$$

107-1は106-1の合筆
107-2は106-1の合筆
107-1は106-1の合筆
107-2は106-1の合筆

(日 測 連 9)

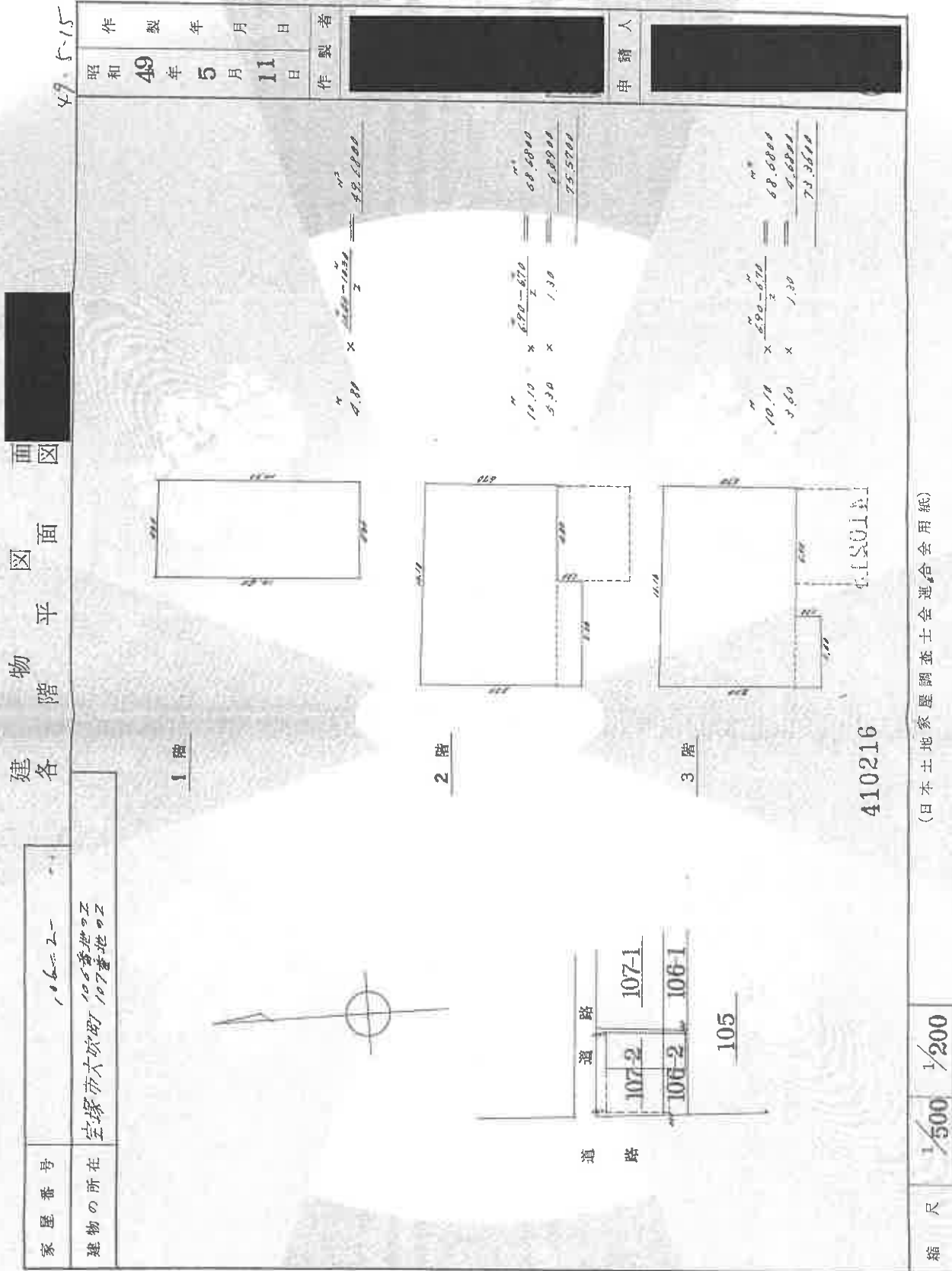
307313

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300 m

登記年月日：昭和49年5月15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。
(神戸地方公務局伊丹支店電報)
令和7年1月29日 神戸地方公務局

家屋番号	106-2-	
建物の所在	宝塚市大吹町 106番地02 107番地02	
建各	面図	
1階	2階	3階
		
410216		
縮尺	1/500	1/200
(日 開 運 15)		
作製年月日	昭和49年5月11日	申請人
作製者		

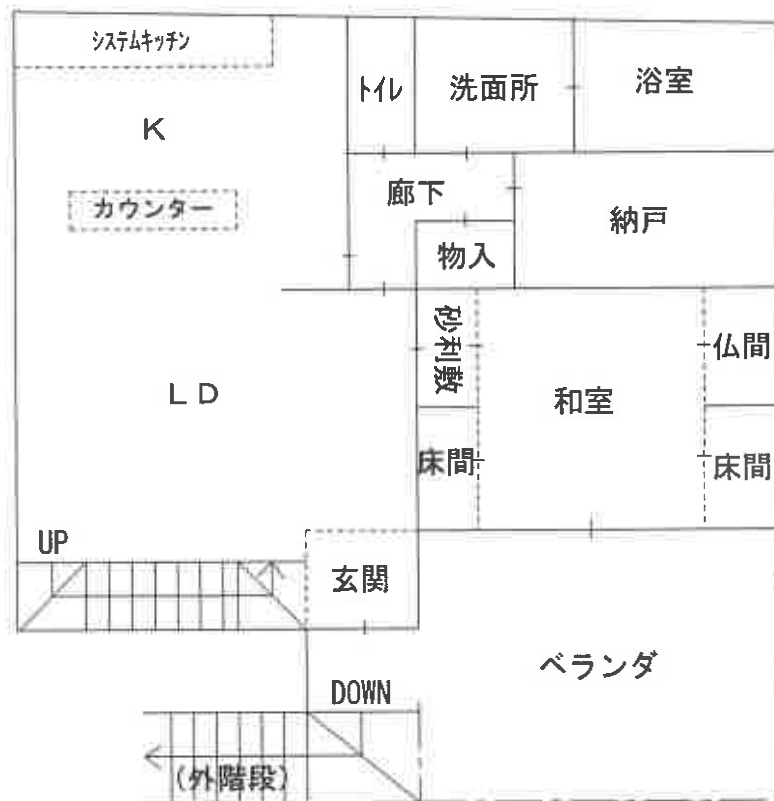
建物間取略図



1 階



2 階

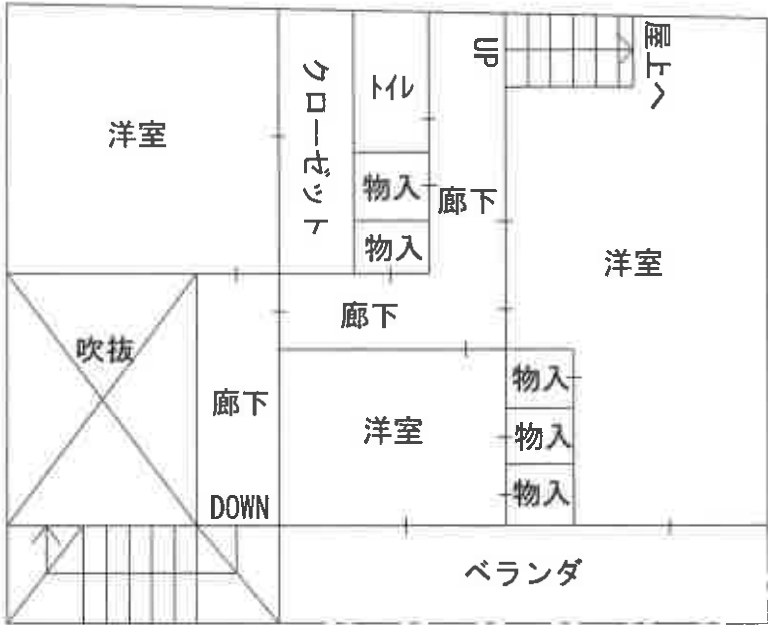


令和7年（ケ）第30008号

建物間取略図



3階



参 考 写 真

令和7年(ケ)第30008号

・南西方より撮影



・西方より撮影



参 考 写 真

令和7年(ケ)第30008号

・北西方より撮影



・北東方より撮影

