

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	31, 420, 000 25, 136, 000	一括	6, 290, 000	238, 010	0
1	11, 630, 000				
2	19, 790, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西宮市鷺林寺南町 |
| | 地 番 | 1 番 4 8 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 7. 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西宮市鷺林寺南町 1 番地 4 8 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 8 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 5. 9 8 平方メートル
2 階 9 0. 3 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 7 8. 4 8 平方メートル
2 階 9 0. 3 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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, 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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 西宮市鷺林寺南町 |
| | 地 番 | 1 番 4 8 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 7. 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西宮市鷺林寺南町 1 番地 4 8 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 8 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 5. 9 8 平方メートル
2 階 9 0. 3 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 7 8. 4 8 平方メートル
2 階 9 0. 3 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第20号
令和7年5月12日受理
令和7年 6 月13 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 | 西宮市鷲林寺南町 |
| | 地 番 | 1 番 4 8 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 7. 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西宮市鷲林寺南町 1 番地 4 8 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 8 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 5. 9 8 平方メートル
2 階 9 0. 3 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県西宮市鷲林寺南町9番5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：1階：178.48㎡（未登記増築部分約22.5㎡あり） 2階：90.31㎡		
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（4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 ☒ 概略見取図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■債務者兼所有者())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成21年頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3 枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況は、物件2建物には債務者兼所有者を表示する表札等はなく、債務者兼所有者宛ての郵便物の存在も確認できたものの、B宛の郵便物、Bの名刺及びBの勤め先の資料が存在したところ、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目、3枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地について
- (1) 市道面とほぼ等高～約2 m高い概ね平坦地（カースペース部分は市道面とほぼ等高）で、形状は概ね長方形地・中間画地である。
 - (2) 接道部を中心に一部コン抗が存するとともに、間知石積ヨウ壁・ネットフェンスにより範囲は概ね明瞭で、概測の結果、地積測量図と符合するものと判断した。
 - (3) 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。
 - (4) 南東部を中心とする樹木が繁茂した状態であり、道路上の空間に出ている。
- 3 物件2建物について
- (1) 1階部分に未登記増築部分については、2枚目の記載のとおりであるが、債務者兼所有者のによれば、購入時期に増築したとのことであるため、増築時期は平成15年7月頃と思われる。
 - (2) 室内の状況については、動産類が多く詳細は確認できなかったが、経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるが特段損傷部分は確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 現在は別の場所に住んでいます。 2 物件2建物には当初Aが使用し、その後Bが使用しています。 3 A及びBは親族なので家賃はもらっていませんでしたし、今ももらっていません。 4 タバコは吸っておりません。 5 事件又は事故等はありません。 6 1階の増築部分は、購入した際に増築しました。 7 1階の玄関付近、リビングに雨漏りがあったらしいのですが、A及びBが直したと聞いています。 8 室内には私の荷物等が置いてあります。
■ B（債務者兼所有者の親族）	1 会社の荷物が玄関付近に置いてありますが、整理するためにおいでいるだけです。会社の事務所というわけではありません。 2 家賃は払っていません。 3 当初はAが使用していましたが、最近は私が使用しています。
■ 近隣住民	1 親族の方が出入りしているのを見かけたことがあります。 2 債務者兼所有者の方は住んでいないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

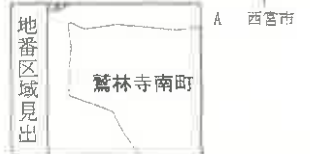
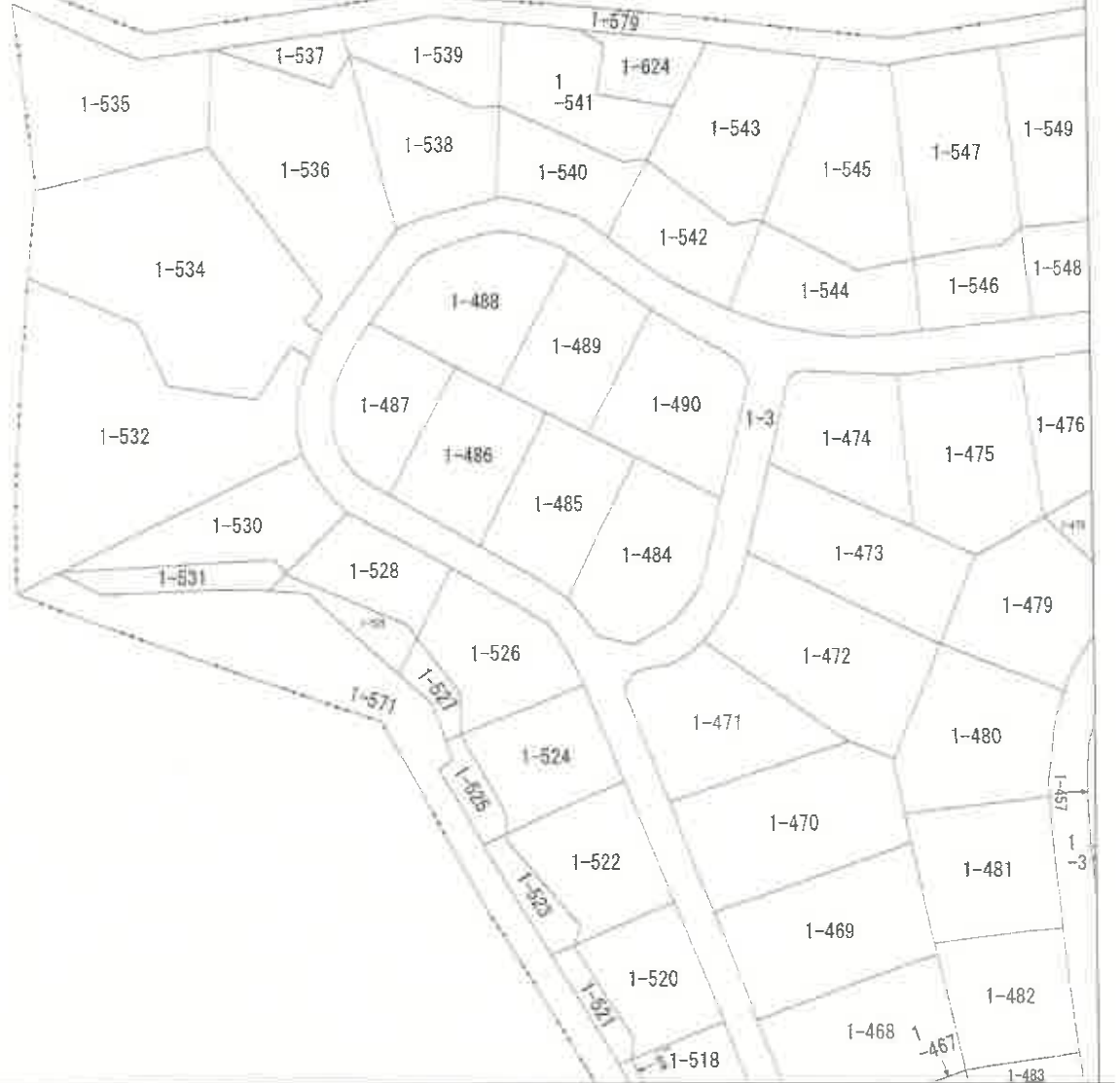
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月14日(水) 12:10-12:30	神戸地方法務局 西宮支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R7年5月14日(水) 13:25-13:40	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函
R7年5月26日(月) 9:40-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取、評価人帯同
R7年5月26日(月) 16:15-16:43	執行官室	Bから事情聴取(電話・受信)
R7年5月29日(木) 17:49-17:54	執行官室	債務者兼所有者から事情聴取(電話・発信)
年 月 日 () : - :		
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7年5月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 1-456

水



請求部分	所 在 西宮市鷺林寺南町					地 番 1番486		
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)			補事項	

請求番号 : 8-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和48年4月19日

548-4-19

地積測量図

前 後・新 1-3 1-453~454 1-571

土地の所在

西宮市鷺林寺字刺谷 鷺林寺南町

地 番

1-3 1-453~1-571

土地の所在

西宮市鷺林寺字刺谷 鷺林寺南町

昭和四十八年四月六日	作製者
作製年月日	作製者



縮 尺 1/2000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

548.4.19

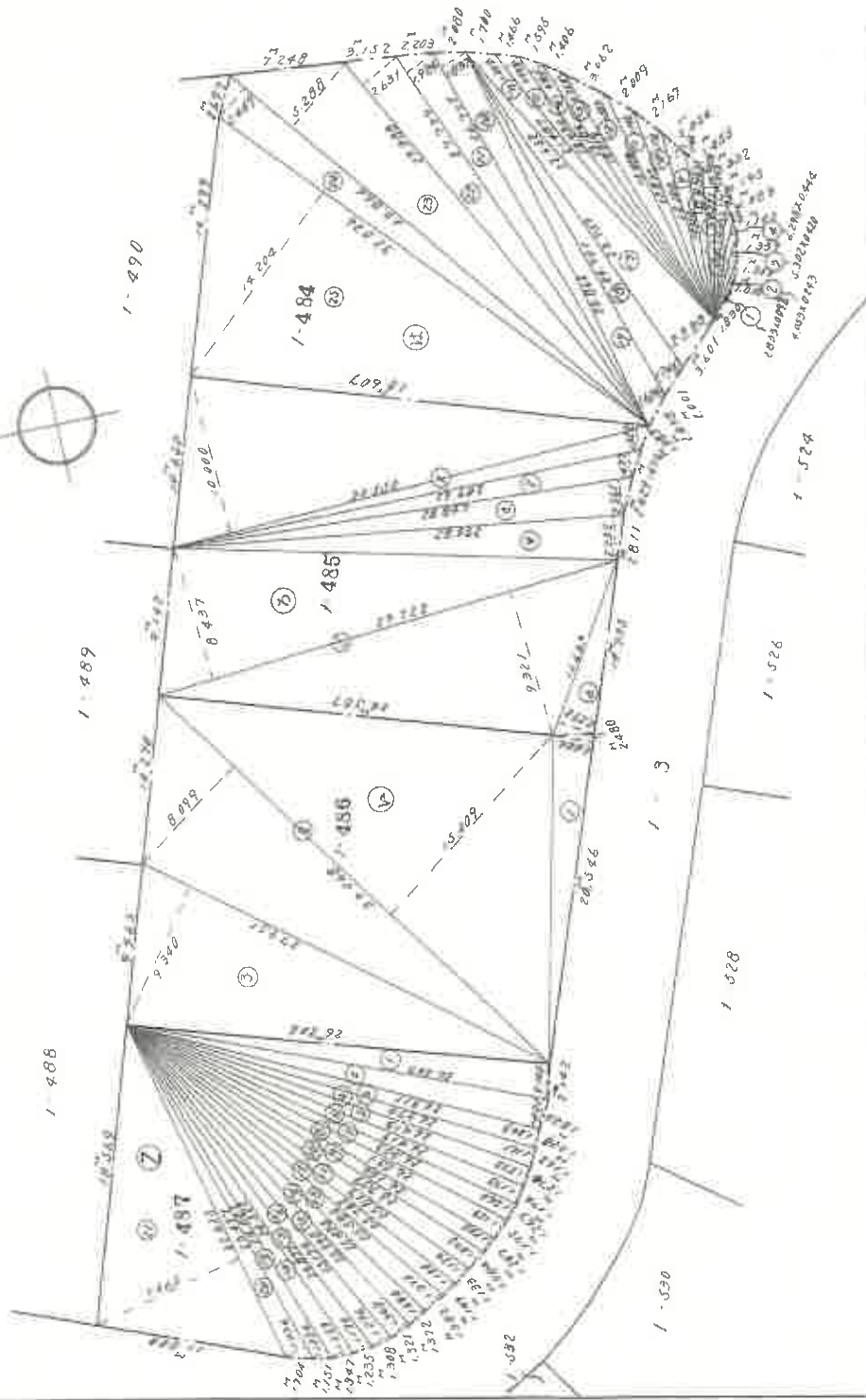
32/97

地 積 測 量 図

地 番	1-484 1-486	1-485 1-487
-----	----------------	----------------

土地の所在 西宮市露林寺字廻谷 露林寺南町

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和48年4月19日	



(日 測 連 9)

縮 尺	1/300
-----	-------

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48年4月19日

5484.19

地積測量図

地番	484	485
	486	487
土地の所在	西宮市薦林寺字鋤谷鷺林寺南町	

3793

昭和四十八年四月八日	作製年
昭和四十八年四月八日	作製者

面積計算表

1-487		算式	面積	倍面積
1	26.212	2.140	56.0808	
2	26.222	1.022	47.7418	
3	26.311	1.307	34.4418	
4	26.370	1.741	34.4155	
5	26.422	1.222	33.6137	
6	26.429	1.122	30.8084	
7	26.433	1.060	28.2047	
8	26.437	1.028	27.4247	
9	26.406	1.005	26.9337	
10	26.959	1.375	35.6417	
11	25.819	1.124	29.0265	
12	25.782	1.148	29.5887	
13	25.883	1.370	35.0114	
14	25.435	1.358	34.5816	
15	25.218	1.428	36.0448	
16	25.134	1.276	32.0789	
17	24.877	1.174	29.2053	
18	24.222	1.229	29.7325	
19	24.807	1.024	25.3748	
20	23.477	1.456	34.2476	
21	22.625	9.665	218.6746	
計			692.4428	
1/4			173.1107	

1-486		算式	面積	倍面積
1	20.546	1.444	30.2144	
2	23.260	1.000 + 0.059	26.41353	
3	27.301	7.340	261.0623	
計			287.6899	
1/4			71.9225	

1-485		算式	面積	倍面積
1	20.550	1.322 + 1.000	34.3100	
2	29.422	1.427	42.7221	
3	20.047	1.241	24.8838	
4	20.052	1.732	34.7386	
5	29.722	0.437 + 1.021	37.0027	
6	21.419	1.232	26.4765	
計			108.5948	
1/4			27.1487	

1-484		算式	面積	倍面積
1	2.033	0.072	0.2606	
2	4.033	0.143	0.9840	
3	5.302	0.426	2.2240	
4	4.143	0.444	2.2948	
5	7.137	0.500	3.6185	
6	8.221	0.826	6.8285	
7	9.314	0.787	7.3225	
8	10.464	0.869	9.1083	
9	12.108	1.144	13.8513	
10	12.073	1.272	15.3645	
11	13.280	1.242	16.5011	
12	10.019	1.385	13.8641	
13	10.104	0.764	7.7005	
14	20.434	0.960	19.6166	
15	21.022	0.983	20.7323	
16	21.651	1.266	27.3103	
17	23.117	3.330	77.3888	
18	24.201	1.740	42.1099	
19	23.042	1.636	37.7082	
20	26.593	1.837	48.9061	
21	27.722	1.924	53.4489	
22	29.208	1.621	47.3818	
23	33.046	2.208	73.0634	
24	33.046	2.442	80.7320	
25	33.046	1.424	47.0662	
計			1,263.1544	
1/4			315.7886	

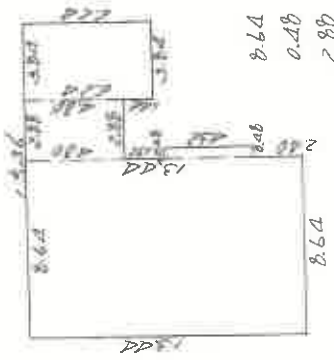
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/300

(日調連9)

各階平面図

1 階



8.64 x 13.44 = 116.1216
0.48 x 4.32 = 2.0736
2.88 x 4.80 = 13.8240
3.84 x 6.24 = 23.9616
155.9808
155.98

2 階



8.64 x 4.80 = 41.4720
2.88 x 3.84 = 11.0592
4.80 x 4.80 = 23.0400
3.84 x 3.84 = 14.7456
90.3168
90.31

作製者

縮尺 1/250

申請人

298474

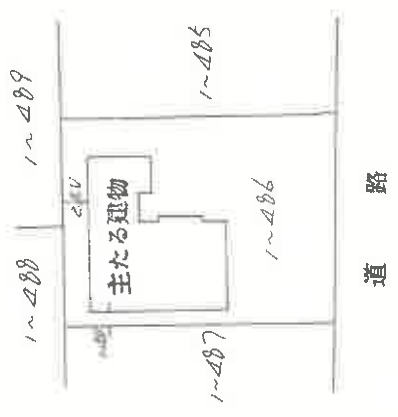
縮尺 1/500

建物図面

家屋番号 1番486

建物の所在 西宮市東城寺岡町/番地486

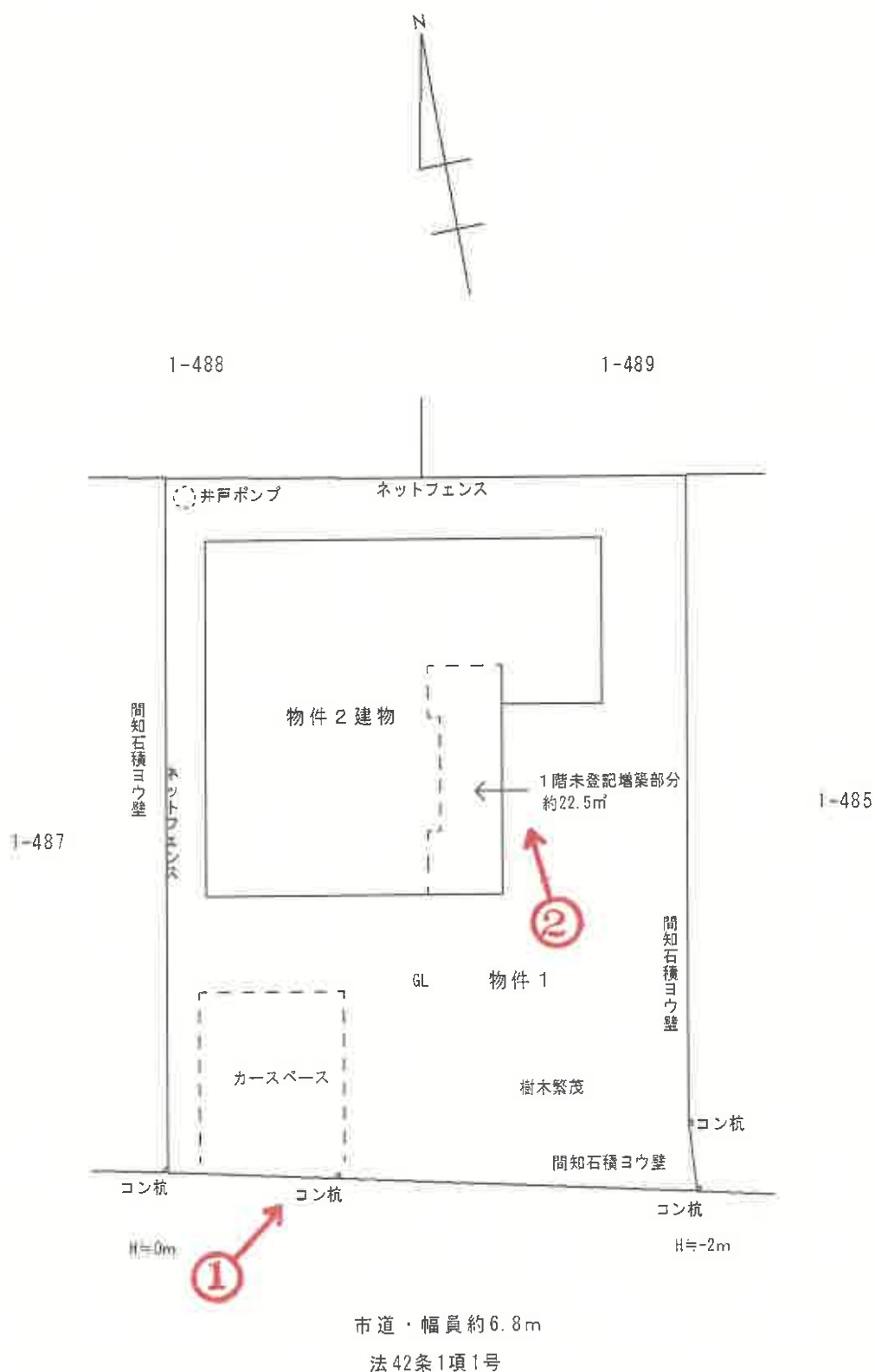
55.7.18



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

概略見取図 (縮尺記載なし)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



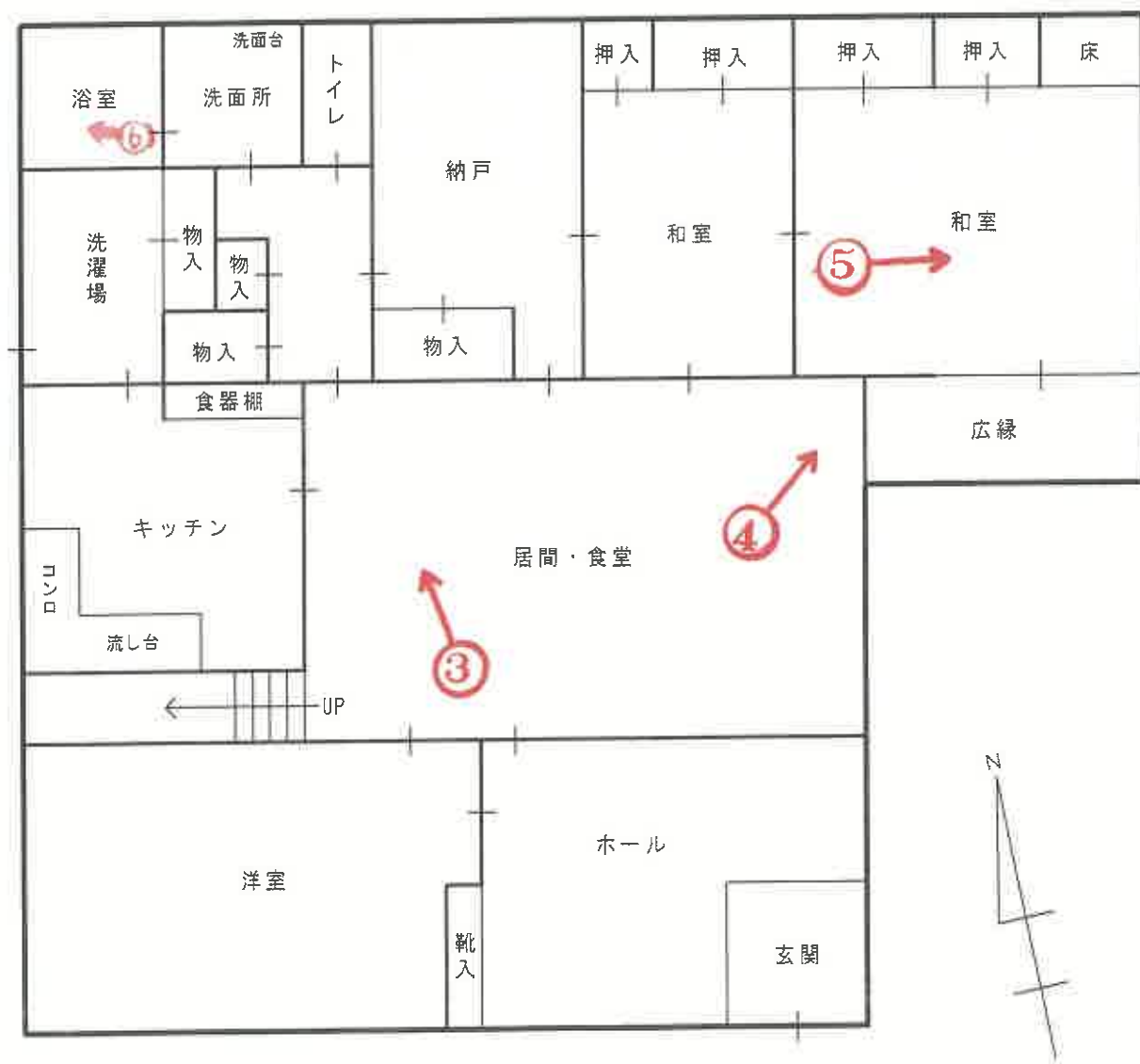
(12枚目)

建物間取図 1 階

(縮尺記載なし)

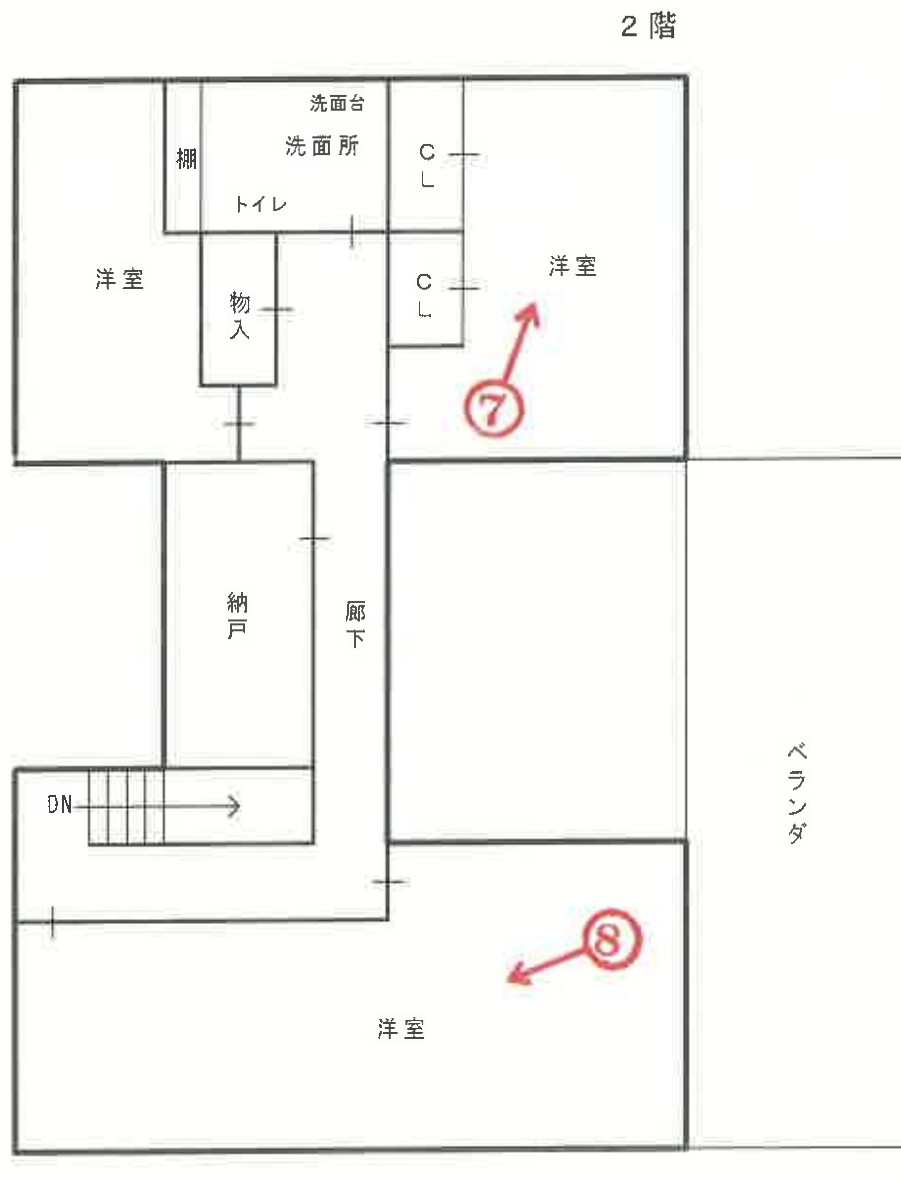
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

1 階



建物間取図 2階 (縮尺記載なし)

(+○は写真番号および撮影位置・方向)



(14枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 5 月 26 日 現地調査
令和 7 年 6 月 20 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

廣嶋琢也

第1 評価額

一括 価 格	
金31,420,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金11,630,000円
物件 2 (建物)	金19,790,000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評価するものであり、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	床面積：1階約178.48㎡※ 2階 90.31㎡ ※約22.5㎡未登記増築
特 記 事 項			
	特になし。		

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	阪急甲陽線 甲陽園駅の北西方 約3.3km (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)	
付 近 の 状 況	大中規模一般住宅が建ち並ぶ山手の閑静な住宅地域	
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 40 % 100 % 建築基準法22条区域 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域 第3種風致地区(東六甲山地区) 鷺林寺南地区地区計画(低層住宅地区I)
画 地 条 件	登記地積 537.70㎡ のほぼ長方形地(中間画地) 間口×奥行 約20.5m×約26.5m 市道面とほぼ等高～約2m高い概ね平坦地(カースペース部 分は市道面とほぼ等高)である。 接道部を中心に一部コン杭が存するとともに、間知石積ヨウ 壁・ネットフェンスにより範囲は概ね明瞭で、概測の結果、 地積測量図と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	南側 約6.8m市道(建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地として利用されている。	
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 関による土壤汚染調査を要する。	
特 記 事 項	・南東部を中心とする樹木が繁茂した状態である。	

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55年7月7日 新築 経過年数 45 年程度 経済的残存耐用年数 0 年（残価程度と判定）
仕 様	構 造 ； 木造 屋 根 ； スレート葺 外 壁 ； モルタル等 内 壁 ； クロス壁等 天 井 ； ボード・合板等 床 ； フローリング・カーペット・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 間取り ； 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや優る
保守管理の状態	動産類が多く詳細な確認はできなかったが、目視範囲では経年劣化以外には特段の損傷等は見受けられなかった。
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 対象建物についてはアスベストを含有する成形材等が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細の把握に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	83,300	1.03	537.70	0.90	41,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（西宮－55）

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/㎡)
 $85,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/101 \approx 83,300$

◇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（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/101$

イ 個別格差：方位（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	250,000	約 268.79	0.05	3,360,000

ウ 現価率

経過年数 45年、経済的残存耐用年数 0年、経済的全耐用年数 45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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \approx 0.05$

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	41,520,000	0.60	法定地上権	24,910,000
計				24,910,000

(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	41,520,000	-24,910,000		1.00	0.70	11,630,000
2	3,360,000	+24,910,000	1.00	1.00	0.70	19,790,000
一 括 価 格 (合 計)						31,420,000

ウ 占有減価修正： 不要と判断した。

エ 市場性修正： 追加の市場性修正は不要と判断した

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－55)
所 在 : 西宮市鷲林寺南町1番414
「鷲林寺南町5－5」
価 格 : 85,000円/㎡
位 置 : 阪急甲陽線「甲陽園」駅より道路距離3.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 446㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員6.9m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40%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 大中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 29,777,820円
物件2 : 4,497,120円

第7 附属資料の表示

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 概略見取図
- 7 建物間取図
- 8 参考写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西宮市鷺林寺南町 |
| | 地 番 | 1 番 4 8 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 7. 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西宮市鷺林寺南町 1 番地 4 8 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 8 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 5. 9 8 平方メートル
2 階 9 0. 3 1 平方メートル |





登記年月日：昭和48年4月19日

548.419

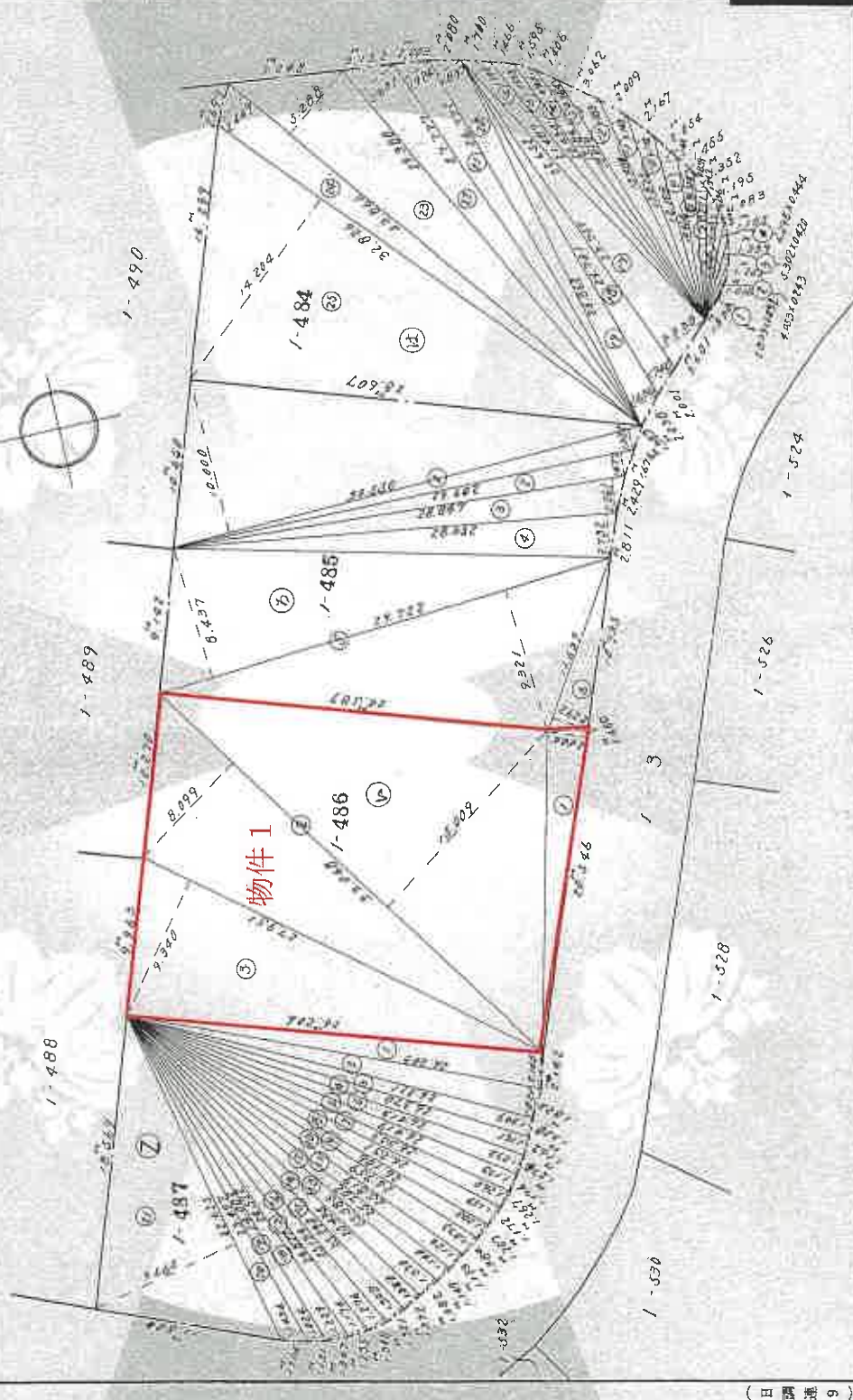
地積測量図

地番	1-484 1-486	1-485 1-487
土地の所在	西宮市鷺林寺字創谷	

37/99
製作年月日
昭和48年10月28日

製作者
重瀬技士

申請人
重瀬技士



(日調通9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

065220

縮尺 1/300

請求番号：9-2

(32/93)

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轄)
令和7年2月17日 福岡支務局

縮版図面 A 3 → A 4

これは図面に記録されている内容を証明した付面である
(神戸地方支務局西宮支局管轄)
昭和48年2月17日 福岡法務局

54P4-19

地積測量図

地番	1-484	1-485
	1-486	1-487
土地の所在	西宮市鷺林寺字剣谷鷺林寺南町	

昭和四十八年四月八日
作製年 月 日
作製者 土地家屋調査士 坂持行幸
申請人 坂持行幸

面積計算表

① 1-487

番号	底	辺	式	垂	線	倍面積
1	26.206			2.140		56.088
2	26.225			1.822		47.7418
3	26.311			1.301		34.4410
4	26.370			1.141		30.6153
5	26.413			1.273		33.8237
6	26.419			1.173		30.8094
7	26.333			1.260		33.2047
8	26.251			1.159		30.4249
9	26.706			1.205		31.9572
10	26.989			1.372		36.6417
11	27.819			1.124		29.6283
12	27.702			1.158		29.3002
13	27.385			1.070		29.0514
14	27.435			1.340		36.5916
15	27.798			1.274		35.0540
16	27.135			1.270		34.2707
17	24.877			1.174		29.2553
18	24.522			1.229		29.1373
19	24.002			1.024		24.5700
20	23.497			1.436		33.7416
21	22.625			9.665		218.6706
計						893.6430
1/2						446.8215

物件1

② 1-486

番号	底	辺	式	垂	線	倍面積
1	20.546			2.444		50.2144
2	33.068			15.009		764.1959
3	27.951			9.340		261.0623
計						1075.4120
1/2						537.7060

物件2

③ 1-484

番号	底	辺	式	垂	線	倍面積
1	2.833			1.092		3.0826
2	4.053			0.143		0.5828
3	5.302			0.420		2.2100
4	6.295			0.444		2.7919
5	7.237			0.100		0.7115
6	8.221			0.836		6.8753
7	9.315			0.742		6.8525
8	10.464			0.869		9.0643
9	12.108			1.142		14.0315
10	13.825			1.122		15.4211
11	15.480			1.122		17.1781
12	18.019			1.553		20.5601
13	19.153			0.744		14.1544
14	20.434			0.740		15.0586
15	21.407			0.773		16.3343
16	22.652			1.144		25.8103
17	23.757			3.332		79.3020
18	24.701			1.248		30.2287
19	25.062			1.436		35.2711
20	26.772			1.237		33.1501
21	27.777			1.224		33.8439
22	29.308			2.631		77.3182
23	33.062			3.188		119.3034
24	33.866			2.449		82.9370
25	32.826			1.425		46.6265
計						1263.1544
1/2						631.5772

物件3

④ 1-485

番号	底	辺	式	垂	線	倍面積
1	38.550			2.222		85.4071
2	39.482			1.477		53.7221
3	40.647			2.251		91.2230
4	40.852			1.737		70.4360
5	29.722			0.417		12.78032
6	11.839			2.292		26.4763
計						254.9437
1/2						127.4718

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

065221

縮尺 1/300

登記年月日：昭和55年7月18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。

(神戸地方裁判所西宮支局審判)
令和7年2月17日 福岡法務局

登記官

請求番号：9-3

縮版図面 A3 → A4

建物図面図

家屋番号 1番486

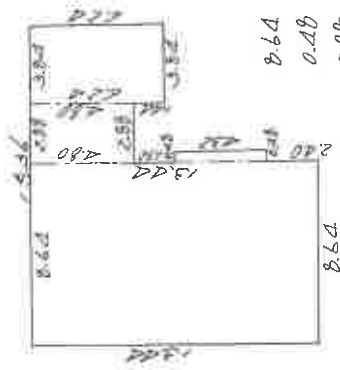
建物の所在

西宮市鶴舞区寺南町1番地486

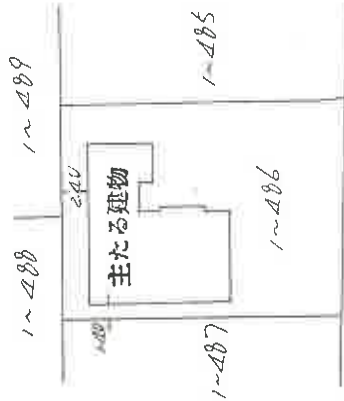
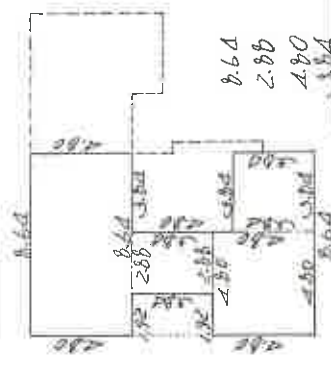
55.7.18

<物件2建物>

1 階



2 階



道路



縮尺 1/500

申請人

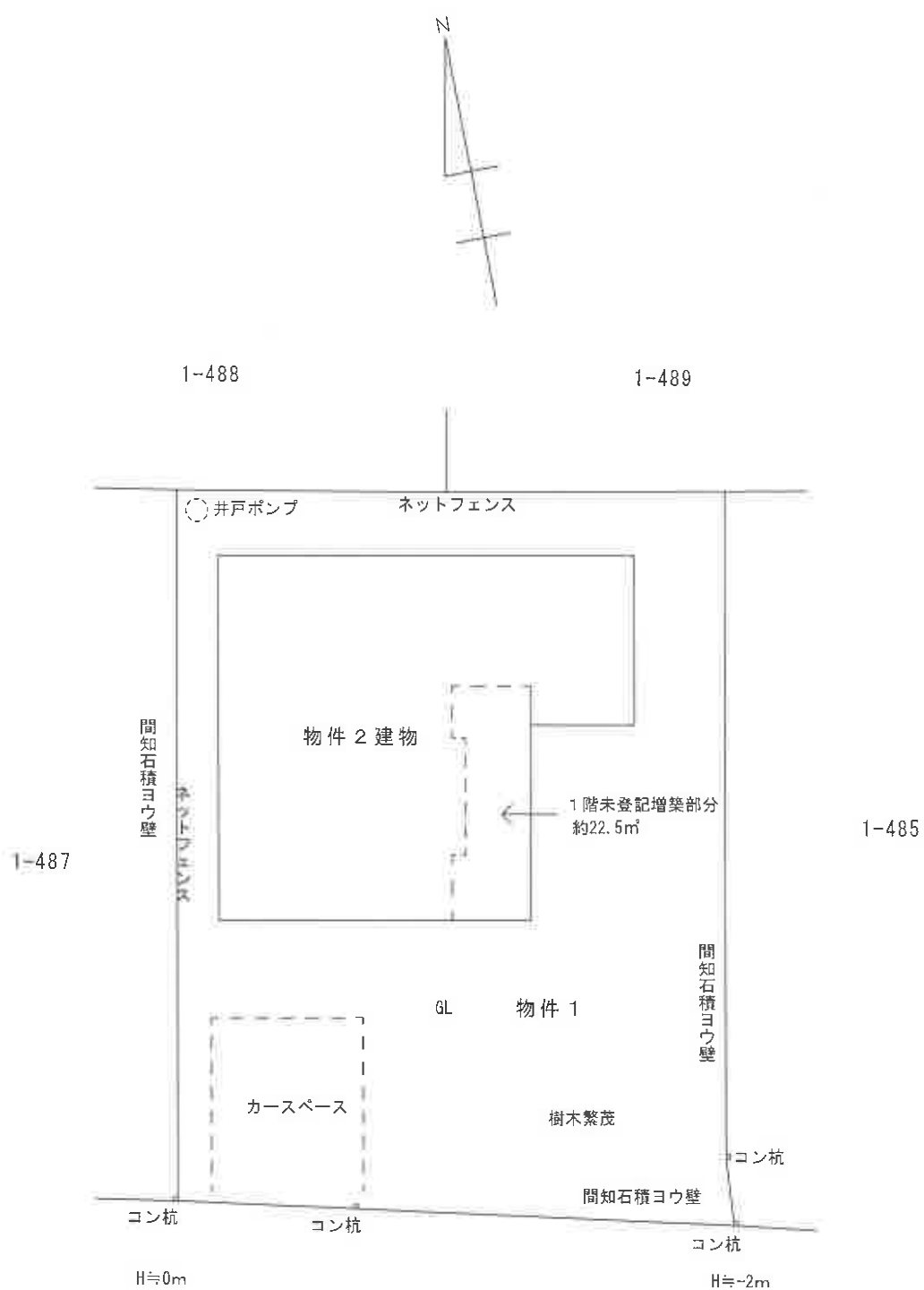
298474

縮尺 1/250

作製者 土地調査士 (昭和55年7月18日作製)

作製者

概略見取図
(縮尺記載なし)

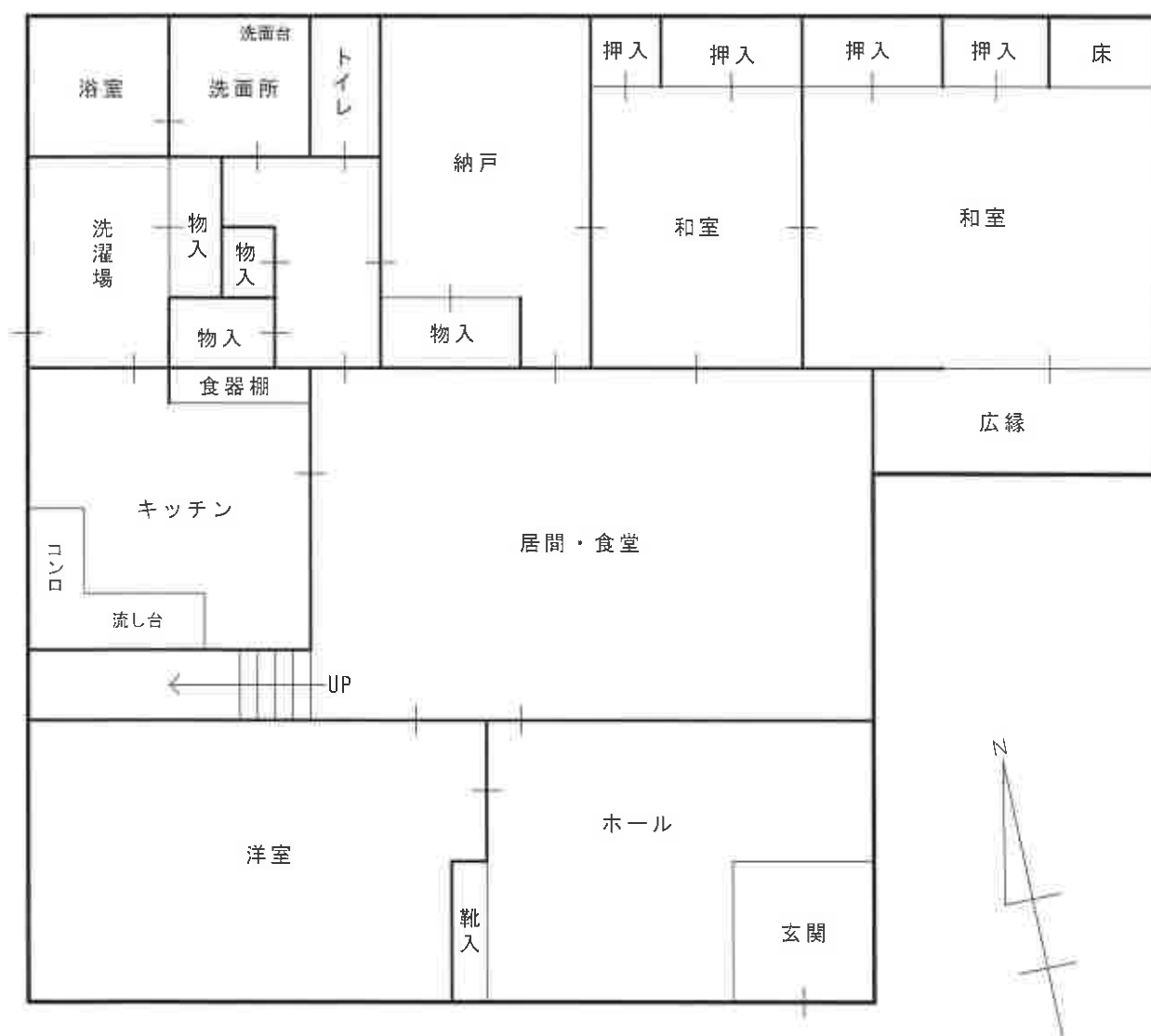


市道・幅員約6.8m
法42条1項1号

建物間取図 1 階

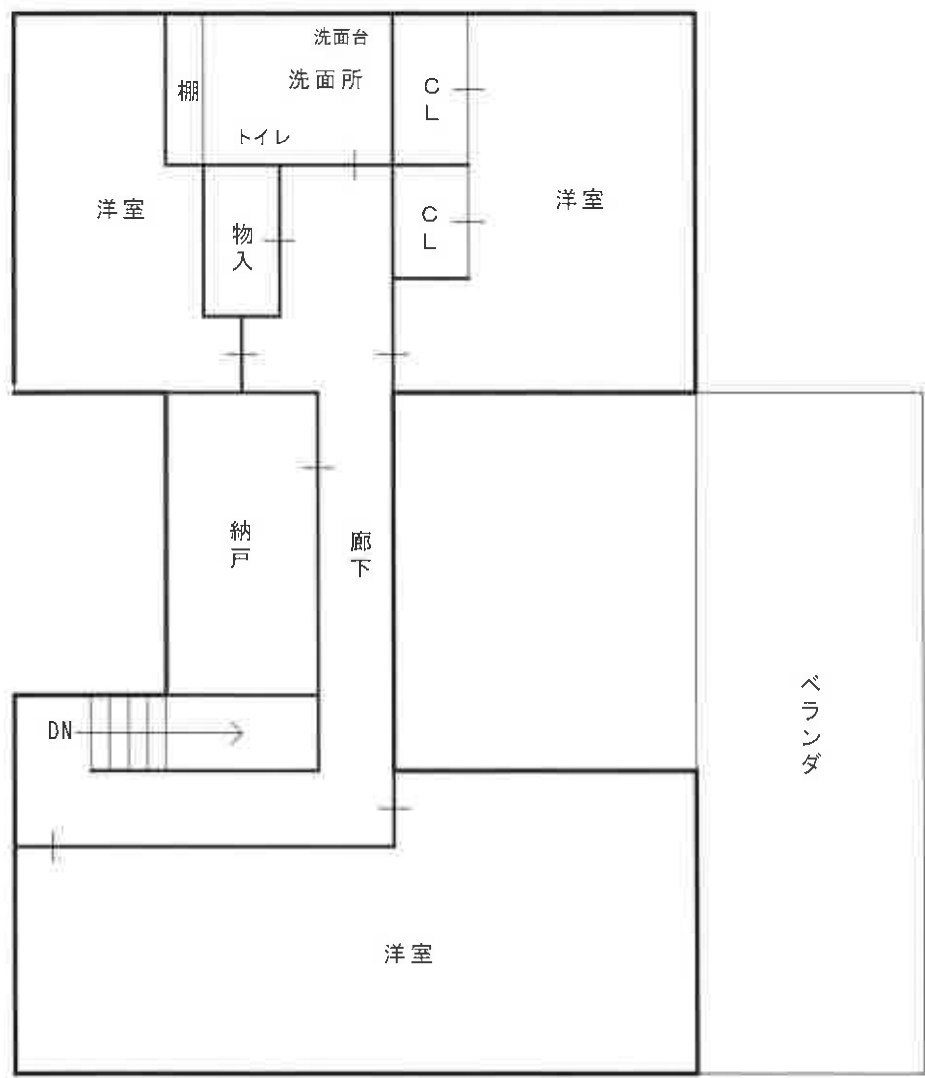
(縮尺記載なし)

1 階



建物間取図 2 階
(縮尺記載なし)

2 階



参考写真

南西方より



南東方より

