

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 6 月 24 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 7 月 1 0 日から 令和 7 年 7 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 4 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 8 月 1 4 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 6 月 2 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



513

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	2,780,000 2,224,000	一括	560,000	30,065	11,641
1	1,090,000				
2	1,690,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市清荒神四丁目 |
| | 地 番 | 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市清荒神四丁目 3 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8 . 4 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 8 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21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

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 | 宝塚市清荒神四丁目 |
| | 地 番 | 37番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市清荒神四丁目 39番地 |
| | 家屋 番号 | 18番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 58.41平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約80平方メートル |



令和6年(ヌ)第30035号
令和7年1月15日受理
令和 **7** 年 **2** 月**20** 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執 行 官 山 本 学

(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 | 宝塚市清荒神四丁目 |
| | 地 番 | 37番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市清荒神四丁目 39番地 |
| | 家屋 番号 | 18番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 58.41平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宝塚市清荒神4丁目21番9号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約80㎡		
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使用している ☐ 「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			
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		
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 本件土地（物件1）の現況について

本件土地を適宜概測、概観してみたところ、形状は概ね地積測量図のとおりであると推測される。本件土地は、本件建物（物件2）の敷地となっており、本件土地の南側に隣接する目的外土地（36番）はため池である。なお、本件土地の南側の間口部分の一部が前記ため池に通ずる水路部分となっており、当該水路部分は通行困難であるため、実際に南側の公道に出るための間口幅は狭くなっている。

2 本件建物の現況について

本件建物の立入調査を実施したところ、形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。登記上の建物図面とは形状が異なっており、登記事項証明書、家屋調査表等の資料によれば、本件建物は、昭和35年6月16日の新築以降、昭和39年と昭和51年にそれぞれ増築がなされており、昭和51年の分については、増築による床面積の変更登記がされていないものと思われる。また、所有者の兄Aの陳述によれば、増築部分は主に建物の南側部分辺りであるとのことであった。

現在の登記上の床面積が58.41㎡であるところ、立入調査時の概測では、床面積が約80㎡であり、具体的な増築部分は判然としないものの、全体として約21.59㎡の建増し部分が認められ、同部分は本件建物と不可分一体として相互に利用されており、建増し部分は本件建物と附合しているといえることから増築と認めた。建物内部は、目視の限り、全体的に経年相応の劣化・損耗が見られたほか、添付写真のとおり。

占有関係については、2枚目記載のとおり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者 (同上)	私は本件建物に居住しており、兄のAはこの家を時々訪れます。誰にも貸したりしていません。
■A (所有者の兄)	1 本件建物には所有者が暮らしており、誰にも貸していません。自分は別に住んでいますが、時々この家を訪れています。 2 本件建物には、特段損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はありません。 3 昔、南側の玄関部分や応接室などを増築したと思います。減築はしていません。その他リフォームなどはしていません。 4 ペットは飼っていません。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。また、この辺りでは何十年も災害などは起きていません。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 7 敷地について、隣地との境界などで争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月24日 (金) 16:49-17:10	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、所有者に照会書等交付
7年1月27日 (月) 11:05-11:57	神戸地方法務局伊丹支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年1月29日 (水) 13:05-13:51	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Aと面談
7年2月13日 (木) 10:52-11:04	宝塚市役所	家屋調査表等交付申請 (郵券110円使用)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和7年1月29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 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

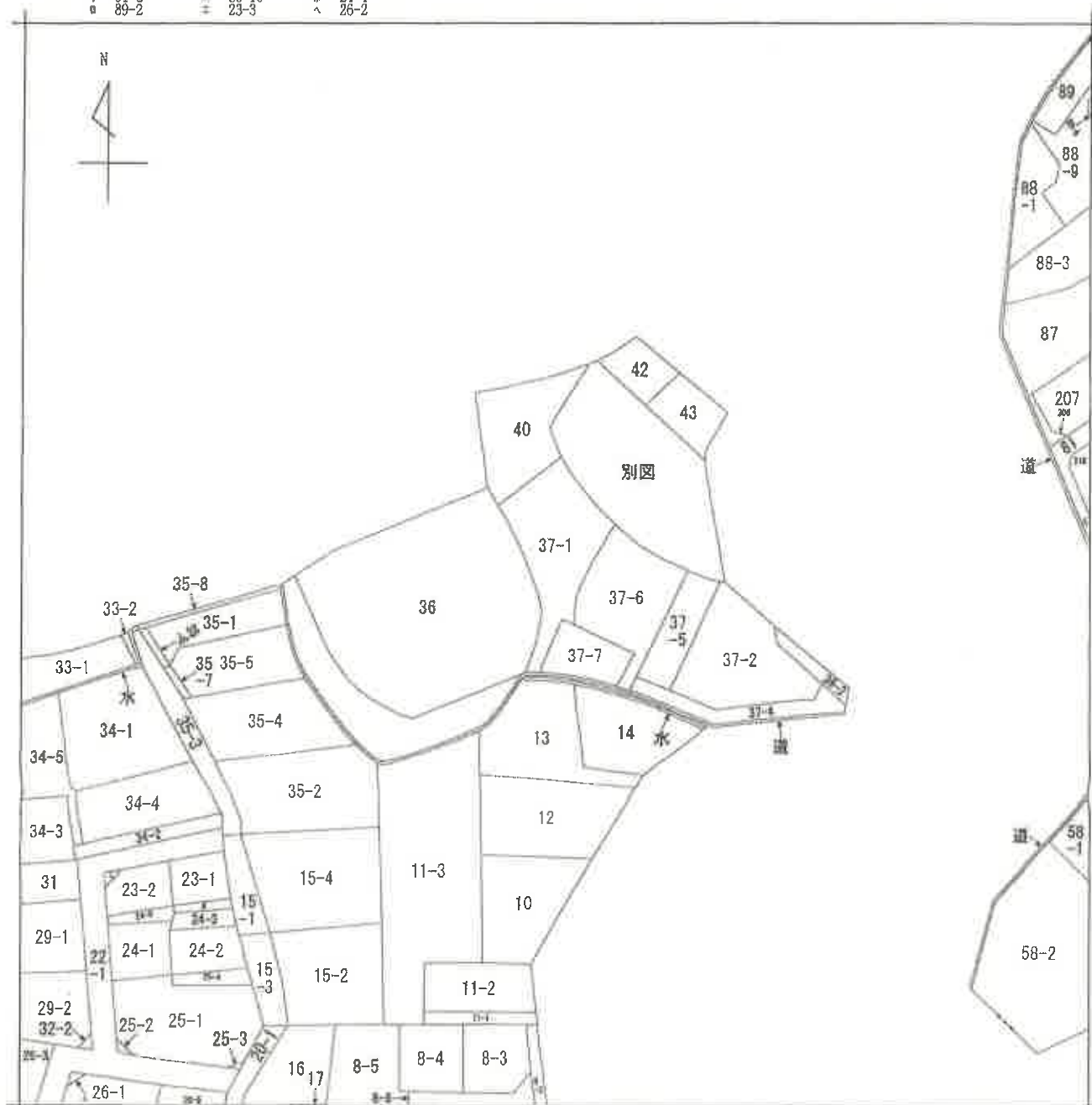
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 91-2 89-2
 80-10 23-3
 24-4 26-2



(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 清荒神4丁目
 B 清荒神4丁目

請求部	所在	宝塚市清荒神四丁目				地番	37番1		
出力縮尺	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。

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

令和7年1月27日
 神戸地方法務局伊丹支局
 登記官

請求番号: 13-1
 (1/1)

(6 枚目)

交付

登記年月日：平成26年2月17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7年1月27日 神戸地方裁判所伊丹支部

登記官

(7 枚目)

地積測量図

地番 37-1.-6.-7

土地の所在 宝塚市清荒神4丁目

測量点の位置(地籍簿(地籍簿第1巻)Y系)

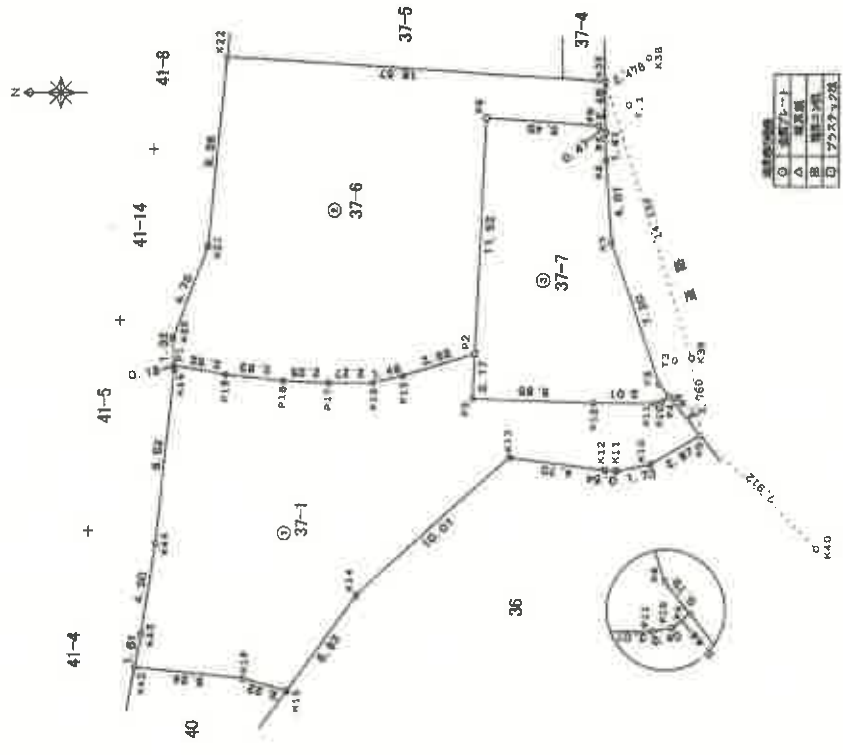
点名	地番	X座標	Y座標
24517	地番	-130926.973	93416.182
24518	地番	-130906.186	93443.942

測量点一覧

点名	X座標	Y座標
K38	-130915.499	93413.661
K39	-130917.688	93399.032
K40	-130923.806	93388.824
T.1	-130914.534	93411.361
T3	-130916.830	93388.858

測量表

地番	① 37-1	X _n	Y _n	Y _{n-1}	X _{n-1}	Y _{n-1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _{n-1})
K13	-130908.669	93394.183	6.084	-786448.342186			
K12	-130913.334	93393.282	-0.646	84570.013784			
K11	-130913.882	93393.547	0.281	-38086.838682			
K10	-130915.885	93393.873	1.746	-228578.611410			
K9	-130918.066	93395.233	3.382	-440146.611856			
P4	-130918.621	93387.336	1.661	-217452.341381			
P10	-130918.173	93396.954	-0.352	45082.492898			
P11	-130918.776	93396.883	-0.061	7885.862336			
P12	-130912.761	93396.883	0.201	-25313.464981			
P3	-130906.908	93397.064	2.367	-309856.653603			
P2	-130907.010	93398.260	1.084	-141503.168840			
P15	-130903.495	93398.168	-1.421	186013.863995			
P16	-130902.043	93397.839	-0.330	43187.674180			
P17	-130896.772	93397.538	0.099	-12858.077428			
P18	-130897.618	93397.538	0.387	-51866.314646			
P19	-130894.703	93396.236	0.735	-96207.606705			
P1	-130892.218	93396.673	0.288	-33770.182244			
K45	-130892.225	93398.483	-8.684	1134050.237400			
K44	-130891.346	93390.009	-12.939	1893603.125884			
K43	-130890.686	93396.564	-6.046	781365.087656			
K42	-130890.384	93383.953	-2.125	278534.797182			
K16	-130885.603	93383.426	-1.184	151053.525882			
K16	-130897.744	93382.803	4.072	-633016.613658			
K14	-130901.225	93387.498	11.384	-1480179.545400			
合計				-436.880456			
合計面積				218.44	m ²		



測量点	測量点
○ 測量点	測量点
△ 測量点	測量点
□ 測量点	測量点

測量日 平成26年11月20日

(平成26年2月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

作成者

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和40年8月26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。
令和7年1月27日 神戸地方裁判所伊丹支局

登記官

(8 枚目)

建物図面

40.8-26

家屋番号	18
建物の所在	宮城県仙台市青葉区大森4丁目39番 青葉区大森4丁目39番

求積表

21.10	x	14.50	=	306.050
12.80	x	12.80	=	163.840
14.50	x	6.00	=	87.000
6.60	x	6.60	=	43.560
21.10	x	6.60	=	139.260
6.70	x	6.60	=	44.220
6.60	x	6.60	=	43.560
合計				687.590
減				177.67
面積				509.920

昭和40年八月二十六日

縮尺 1/200

417826

土地建物位置関係図



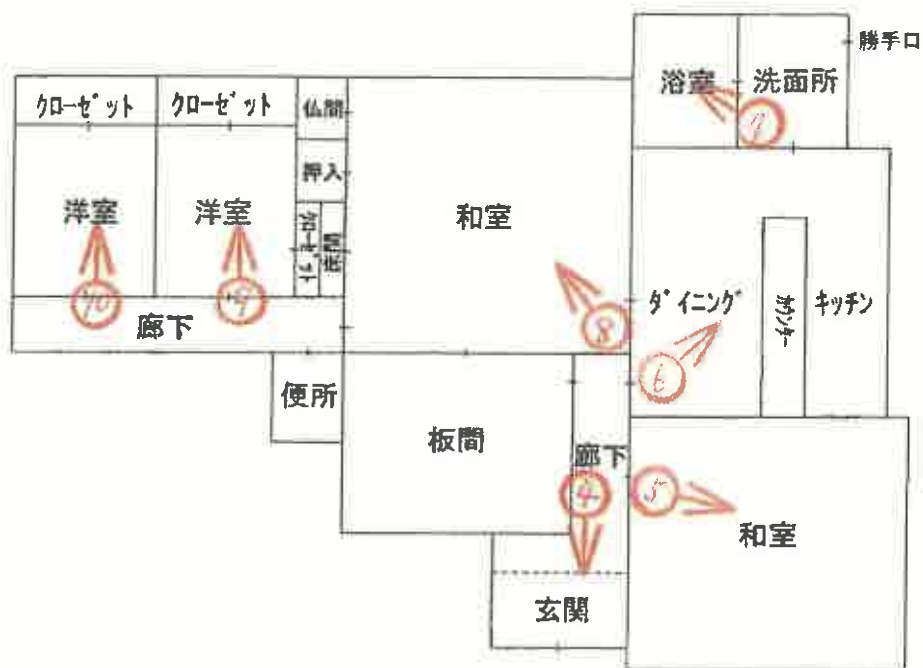
※公図、地積測量図、現地調査等を基に作成した土地と建物の概ねの位置関係を示した図面である。

(●○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年（又）第30035号

（ 9 枚目）

建物間取略図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年（又）第30035号

（ 10 枚目）

本件建物

①



②



(1 / 枚目)

③



④



(/ 2 枚目)

⑤



⑥



(13 枚目)

⑦



⑧



(14 枚目)

⑨



⑩



(/ 5 枚目)

令和 6 年 《又》 第 30035 号
令和 7 年 1 月 29 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 21 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

田中 計機

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,090,000円
物件2(建物)	金1,690,000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	特記事項欄参照
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：約80㎡
特 記 事 項			
	・ 物件2の形状は法務局備え付け建物図面・各階平面図と整合しない。現地概測の結果、形状は添付の建物間取略図のとおりであり、床面積は約80㎡（概測）であった。全部事項証明書に記載された増築年月日（昭和39年3月）の他、宝塚市税務課備え付け家屋台帳によると、昭和51年に増築されている。その後も増改築がなされている可能性もあるが、詳細は不詳である。 ・ 物件1は法務局備え付け地積測量図記載の境界標の一部が確認でき、その範囲は概ね推定できたが、樹木が生い茂り目視できない筆界部分も多い。また、西側隣接地である件外40番土地と一体利用されているように見受けられた。		

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）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 清荒神駅の北東方 約600m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	起伏のある地勢の中、一般住宅を主体とする高台の住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域、第1種高度地区
画 地 条 件	規模 218.44 m ² の 不整形地 南側間口は特記事項欄参照、奥行約25m（南北方向/最大）	
接面道路の状況	南東側 約2m市道（未判定道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2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	・ 物件1の南側部分は幅約2.5m～3.0mの進入路（延長9m程度）となっているが、樹木が生い茂っている状況である。 ・ 外壁後退距離1m、絶対高さ10mの規制がある。 ・ 地積測量図において、南東側道路との接道距離は2.49mとなっているが、アスファルト舗装された道路部分との接道距離は、境界標から概測すると約1.4mであった。	

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35年6月16日 新築 経過年数 65 年程度 ※目的建物は既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 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。 ・数次の増築がなされている老朽化著しい建物である。床の緩みや壁の汚れ等が散見される。 ・西側部分や北西側部分に簡易な造作物（工作物）が認められ、物置として利用されている。

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）

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	92,600	0.30	218.44	0.80	4,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（宝塚-19）

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/㎡)
 $153,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/162 \div 92,600$

◇ 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（1.02）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/108 \times 100/103 \times 100/146 \times 100/100 \div 100/162$

イ 個別格差：不整形、方位、接道状況に劣ること等（0.30）

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	130,000	約 80	0.01	100,000

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（1％）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	4,850,000	0.60	法定地上権	2,910,000

(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	4,850,000	-2,910,000		0.80	0.70	1,090,000
2	100,000	+2,910,000	1.00	0.80	0.70	1,690,000
一 括 価 格 (合 計)						2,780,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 老朽化した維持管理の状況に劣る物件の市場性を考慮（▲20%）

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-19)
所 在 : 宝塚市清荒神2丁目133番14
「清荒神2-23-16」
価 格 : 153,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「清荒神」駅より道路距離350m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 150㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員4m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とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 9,589,950円
物件2 : 414,320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

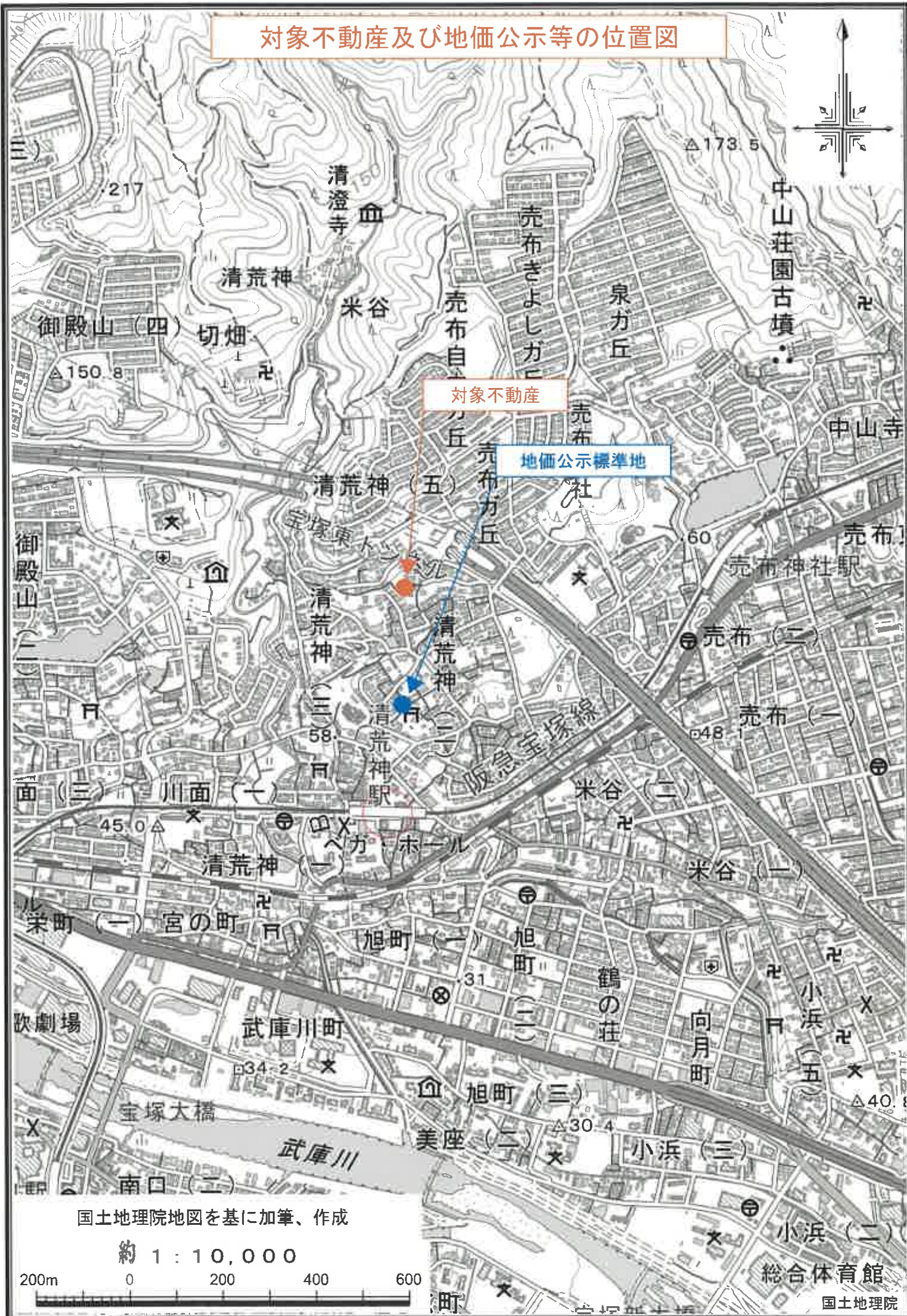
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市清荒神四丁目 |
| | 地 番 | 37番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市清荒神四丁目 39番地 |
| | 家屋 番号 | 18番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 58.41平方メートル |



対象不動産及び地価公示等の位置図



地積測量圖

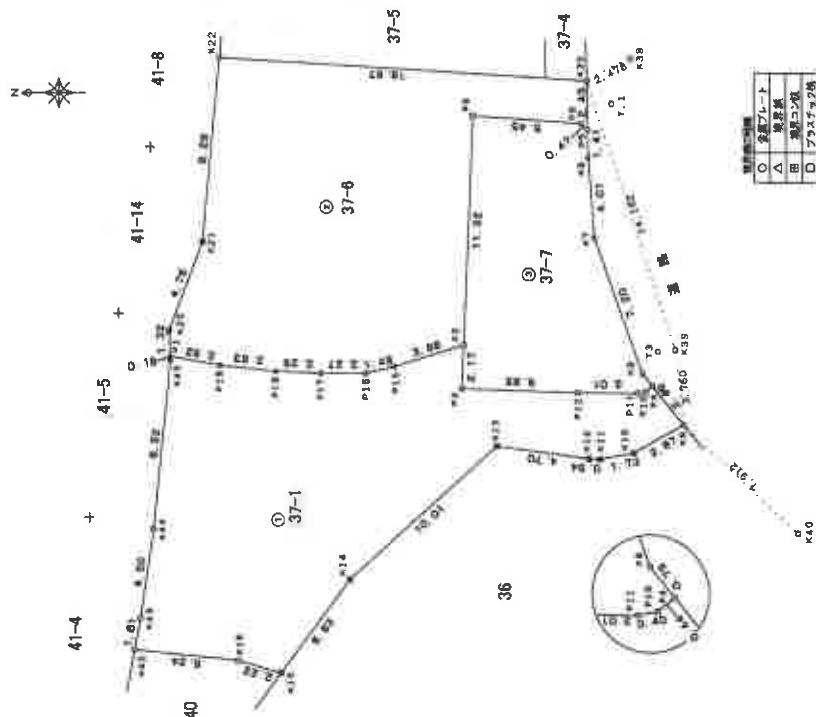
37-1, -6, -7

宝塚市清荒神4丁目

点名・標高	X座標	Y座標
2A517・標高点	-130926.973	93416.132
2A518・標高点	-130905.186	93443.942

点 名	X座標	Y座標
K38 鉄	-130915.499	93413.561
K39 鉄	-130917.688	93399.032
K40 鉄	-130923.806	93389.824
T. 1 鉄	-130914.534	93411.351
T3 鉄	-130915.930	93398.958

站号	站名	37—1	X_n	Y_n	$Y_{n-1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_{n-1})$
K13		-130908.669	93394.193	6.084	-798448.342186	
K12		-130913.334	93393.547	-0.646	84570.013764	
K11		-130913.882	93393.582	0.291	-38095.936862	
K10		-130916.086	93393.873	1.748	-229578.611410	
K9		-130918.585	93395.293	3.362	-440148.611856	
P4		-130916.821	93397.235	1.661	-217452.341381	
P10		-130915.172	93396.954	-0.362	46092.492896	
P11		-130915.778	93396.883	-0.061	7985.852336	
P12		-130912.761	93396.983	0.201	-25513.464961	
P3		-130906.909	93397.084	2.367	-30896.659603	
P2		-130907.010	93396.260	1.084	-141903.198840	
P15		-130903.495	93396.168	-1.421	186013.866395	
P16		-130902.043	93397.639	0.390	-43197.674190	
P17		-130899.772	93397.838	-0.099	-12959.077428	
P18		-130897.518	93397.938	0.397	-51966.314648	
P19		-130894.703	93398.235	0.735	-98207.608705	
P1		-130892.218	93398.473	0.258	-33770.192244	
P1		-130892.225	93398.493	-8.564	1134050.237400	
K45		-130892.449	93399.009	-12.936	1693603.125894	
K44		-130891.346	93395.554	-6.046	791366.087586	
K43		-130890.688	93385.954	-2.128	279534.737152	
K42		-130890.384	93383.963	-1.154	151033.526892	
K16		-130895.603	93383.426	-1.154	151033.526892	
K15		-130897.744	93382.509	4.072	-533015.613558	
K14		-130901.225	93387.498	11.384	-1420176.545400	
				合 计	-435.890455	
				合 计 站 数	218.44	
				合 计 站 数	218.44	



測量日 平成25年11月20日

(平成26年2月11日作成)

申請人

申請人

縮口 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

 $(1/2)$

A4に縮小

登記年月日：平成26年2月17日

地積測量図

37-1.-6.-7

地番

宝塚市清荒神4丁目

土地の所在

地番 ① 37-6					$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_{n-1})$				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n-1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_{n-1})$					
P1	-130892.218	93398.573	-1.758	-230108.519244					
P19	-130894.703	93398.235	-0.735	96207.606705					
P18	-130897.518	93397.938	-0.387	51966.314646					
P17	-130899.772	93397.838	-0.099	12959.077428					
P16	-130902.043	93397.838	0.330	-43197.574190					
P15	-130903.495	93398.168	1.421	-188013.866395					
P2	-130907.010	93398.260	12.501	-1649559.230010					
P6	-130907.544	93410.769	11.136	-1457786.409984					
P9	-130912.985	93410.398	-0.695	90984.524575					
P5	-130913.337	93410.074	2.132	-276107.234484					
K35	-130913.295	93412.528	3.593	-470371.468935					
K22	-130884.755	93413.567	-8.083	1058022.304655					
K21	-130893.861	93404.445	-13.674	1789842.855314					
K20	-130892.168	93399.893	-5.772	755509.593696					
合計				-435.200725					
合計面積				217.84 m ²					

地番 ① 37-7					$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_{n-1})$				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n-1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_{n-1})$					
P10	-130916.173	93396.954	0.392	-48082.492896					
P4	-130916.521	93397.235	0.903	-118217.618463					
K8	-130916.019	93397.857	7.419	-871265.944861					
K7	-130913.642	93404.854	10.807	-1414783.729094					
K5	-130913.361	93408.564	5.420	-709550.416820					
P5	-130913.337	93410.074	1.732	-228741.899884					
P9	-130912.985	93410.398	0.695	-90984.524575					
P6	-130907.544	93410.768	-11.136	1457786.409984					
P2	-130907.010	93398.260	-13.595	1781462.431850					
P3	-130908.908	93397.084	-2.367	309956.653603					
P12	-130912.761	93396.893	-0.201	26313.464961					
P11	-130915.778	93396.883	0.061	-7985.862336					
合計				-193.528231					
合計面積				96.78 m ²					

作成者

申請人

縮尺

1/

(平成26年2月11日作成)

(宝塚市地籍調査士会)

登記年月日：昭和40年8月26日

建築物平面図

80.8.26

家屋番号	19
建築物の所在	宮城県北谷町西橋ノ内18番 清荒神4丁目39
作製年月日	昭和40年8月26日
作製者	
申請人	

16 昭和40年8月26日

15

17

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

417826

縮尺 1/200

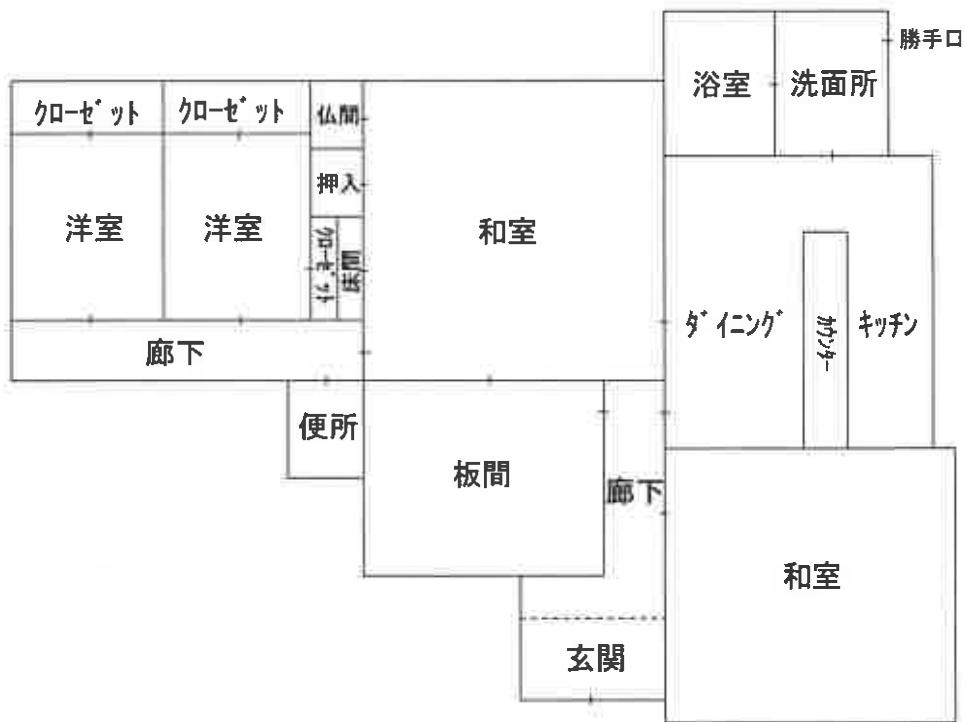
A4に縮小

土地建物位置関係図



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

建物間取略図



参 考 写 真

令和6年(又)第30035号

・ 南東方より対象物件を撮影



・ 南方より対象物件を撮影

