

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10日から 令和 7年 7月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月24日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 8月14日 午前10時00分 場 所 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 6月24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 宝塚市中筋山手二丁目

地 番 115番1

地 目 公衆用道路

地 積 95平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分35分の3

共有者 B 持分35分の2

2 所 在 宝塚市中筋山手二丁目

地 番 115番9

地 目 宅地

地 積 81.96平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

3 所 在 宝塚市中筋山手二丁目 115番地9

家屋 番号 115番9

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 44.14平方メートル

2階 54.41平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2



物件明細書

令和 7年 5月23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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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
【物件番号1】
本件土地は通路として利用されている。
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 宝塚市中筋山手二丁目
地 番 115番1
地 目 公衆用道路
地 積 95平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分35分の3
共有者 B 持分35分の2
- 2 所 在 宝塚市中筋山手二丁目
地 番 115番9
地 目 宅地
地 積 81.96平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 3 所 在 宝塚市中筋山手二丁目 115番地9
家屋 番号 115番9
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 44.14平方メートル
2階 54.41平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



令和6年(ケ)第30059号
令和7年1月16日受理
令和7年3月4日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部
執行官 田口幸弘

(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 宝塚市中筋山手二丁目
地 番 115番1
地 目 公衆用道路
地 積 95平方メートル
共有者 A 持分35分の3
共有者 B 持分35分の2
- 2 所 在 宝塚市中筋山手二丁目
地 番 115番9
地 目 宅地
地 積 81.96平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 3 所 在 宝塚市中筋山手二丁目 115番地9
家屋 番号 115番9
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 44.14平方メートル
2階 54.41平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	兵庫県宝塚市中筋山手二丁目8番9号													
土地	物件1, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1につき、通路として利用されている <input checked="" type="checkbox"/> 物件2につき、土地共有者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項」のとおり													
建物	物件3													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 物件1土地について

物件1土地の登記地目は「公衆用道路」となっているが、現況は対象物件を含めた7世帯分の通行のための「専用通路」となっている。同専用通路は、建築基準法上の道路には該当しない。課税地目は「雑種地」となっており、現況地目も「雑種地」と報告する。形状は概ね地積測量図のとおりと思われる。物件1土地は、南東側で市道と接続している。

電柱あり。

2 物件2土地について

物件2土地は、隣接地とブロック塀、擁壁により区分、または境界標により境界が明示されており、形状は概ね地積測量図のとおりと思われる。物件2土地の西側隣接地（所在：宝塚市中山台一丁目、地番：363番、所有者：宝塚市）は、登記地目は公衆用道路となっているが、現況は水路となっており、道路としての効用はない。

物件2土地の南東側の一部で物件1土地と接している。物件1土地である専用通路が建築基準法上の道路でないこと、物件2土地単独での建物再建築の可否等については、評価書を参照されたい。

3 物件3建物について

物件3建物は、隣接地等（地番115番2, 3, 4, 7, 8, 10）の上に建つ建物と一体で建築されており、相互に外壁が接合している。なお、建築計画概要書によれば、主要用途を「長屋住宅」として建築確認を受けている。

本件共有者Bに対し照会書を郵送したが、宛所に尋ね当たらず返送されてきた。

本件共有者Aからは、空き家の状態で自分が管理している旨の回答書が提出された。

室内はソファ、ベッド等が残置されているが、その他の動産類はほとんどなく、退去済みの様子であった。

本件共有者Aからの回答書の内容を踏まえて、共有者Aが動産が残置された状態で占有しているものと判断した。

室内は、天井のめくれ、フローリングの損傷、窓枠上部の腐食、内壁の一部欠損等が多数見受けられ、また長期間空き家である様子から、保守状態は芳しいものではなかった。

(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
■共有者A	共有者Aからの回答書要旨は次のとおり 1 本件物件は、空き家の状態で自分が管理しています。 2 1階のリビング天井、2階の壁に不具合箇所があります。 3 リフォームはしていません。 4 室内で、大型犬を飼っていました。 5 室内で、事件、事故はありません。 6 境界について、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

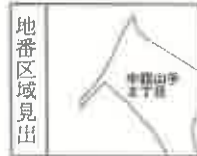
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年1月17日(金) 13:00-13:25	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年1月17日(金) 16:00-16:10	物件所在地	所在確認、写真撮影
R7年1月21日(火) 12:30-12:45	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き(返信用郵券110円添付)
R7年1月21日(火) 14:00	当庁	共有者A、Bに対し、照会書送付(郵券110円×2使用、返信用郵券110円添付)
R7年1月27日(月) 9:45-10:00	神戸地方法務局伊丹支局	隣接地の登記事項証明書、公図等調査
R7年1月28日(火) 11:15-12:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R7年1月28日(火) 14:10-15:10	宝塚市役所、上下水道局	住民票調査、水道契約調査(返信用郵券110円添付)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月 28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(注) 測量に準ずる図面は、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	宝塚市中筋山手二丁目			地番	115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。

令和7年1月17日
 神戸地方法務局伊丹支局
 登記官



請求番号：22-1
 (1/1)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成9年11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7年11月17日 神戸地方裁判所伊丹支局 登記官

地番 (A)115-1 (B)115-9
土地の所在 宝塚市中筋山手2丁目

前 115-1 巻・新
地積測量図 9.11.18

地番	座標		面積
番	X	Y	㎡
279	108.996	81.330	76.426
278	111.965	76.426	82.558
211	116.242	78.759	88.251
201	123.867	82.558	83.522
214	120.417	88.251	81.962
268	112.614	83.522	81.962
合計			619.855

地番	座標		面積
番	X	Y	㎡
210	107.058	73.750	76.426
278	111.965	76.426	81.330
276	108.996	81.330	82.199
216	105.621	82.199	77.956
209	97.984	82.199	87.285
合計			305.636

地番	座標		面積
番	X	Y	㎡
279	108.996	81.330	76.426
278	111.965	76.426	82.558
211	116.242	78.759	88.251
201	123.867	82.558	83.522
214	120.417	88.251	81.962
268	112.614	83.522	81.962
合計			356.680

B = 幅
C = コンクリート敷
L = 盛土のハート

334964

申請人

製作者

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号 22-3

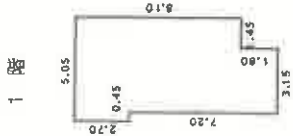
(7 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物図面

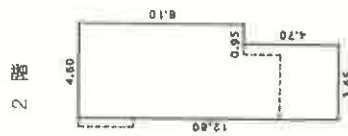
家屋番号	115-9
建築物の所在	宝塚市中筋山手2丁目115番地 9

各階平面図



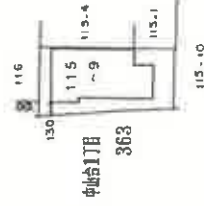
求積表

2.70 x 5.05 =	13.6350
5.40 x 4.60 =	24.8400
1.80 x 3.15 =	5.6700
合計	44.1450
床面積	44.14 m ²



求積表

8.10 x 4.60 =	37.2600
4.70 x 3.65 =	17.1550
合計	54.4150
床面積	54.41 m ²



449306

作製者

平成 9 年 11 月 7 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日 平成10年7月8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 17 日

神戸地方支務局伊丹支局

登記官

公用

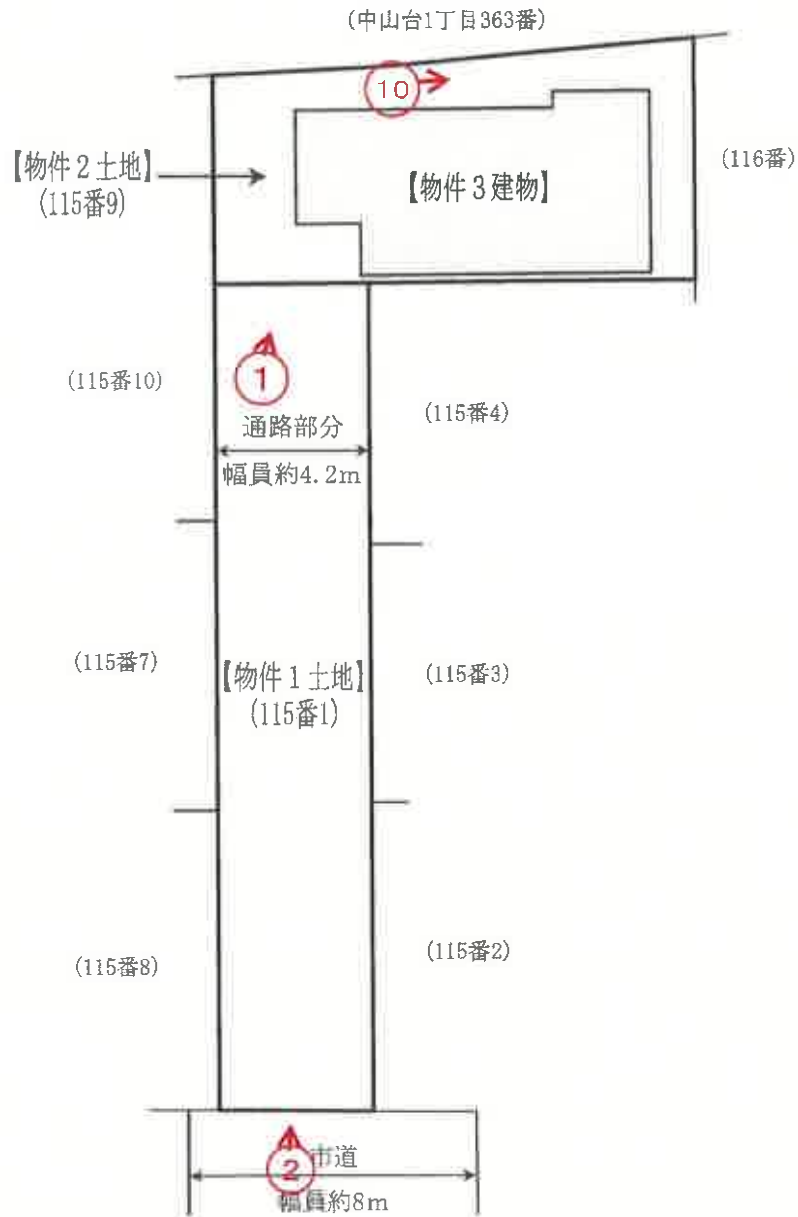
(8 枚目)

請求番号 122-5

土地建物位置関係図



縮尺 約200分の1



※本図面は、物件1・物件2の位置関係、及び物件3建物が物件2土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

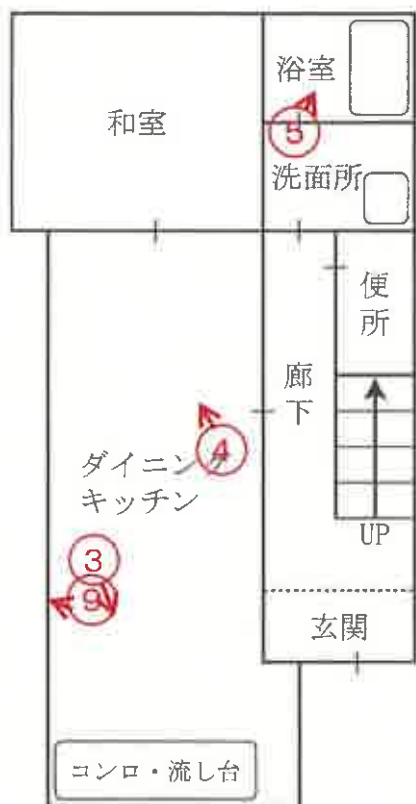
←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和6年(ケ)第30059号

建 物 間 取 図



【1F】



【2F】





①



②

(11 枚目)



③



④



(13 枚目)



7



8

(14 枚目)



⑨



⑩

(15 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 30059 号
令和 7 年 1 月 28 日 現地調査
令和 7 年 2 月 25 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

明井 英雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金130,000円
物件2(土地)	金1,090,000円
物件3(建物)	金3,020,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
3	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			
			<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の売却対象は、物件目録記載のとおり、共有者A及び共有者Bの合計持分（35分の5）についてのみである。 ・物件1の登記地目は「公衆用道路」となっているが、現況地目は「雑種地」（対象物件を含めた7世帯分の通行のための専用通路）である。

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・物件2)

位置・交通	阪急電鉄線 中山観音駅の北方 約780m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 宅地造成工事規制区域
画地条件	以下は有効宅地部分である物件2についての記載である。 規模 81.96㎡ のほぼ整形地 間口×奥行 約4.2m×約5.7m	
接面道路の状況	物件2土地は、南東側を幅員約4.2mの専用通路(建築基準法上の道路には該当しない)に接面している。当該専用通路は物件1土地であり、南東側で幅員約8mの市道と接続している。(土地建物位置関係図参照)	
土地の利用状況等	物件1は対象物件を含めた7世帯分の通行のための専用通路となっている。物件2は物件3建物の敷地となっている。	
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	<ul style="list-style-type: none"> 物件2土地は、隣接地とブロック塀・擁壁により区分、または境界標により境界が明示されており、形状は概ね地積測量図のとおりである。 物件2土地の西側(地番:中山台1丁目363番)は、登記地目は公衆用道路(所有者:宝塚市)となっているが、現況は水路となっており、道路としての効用はない。 物件1土地である専用通路部分は建築基準法上の道路ではなく、物件2土地は単独で建築基準法上の道路には接面していないことから、物件2土地上において、単独での建物再建築はできないものと思われる。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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) 平成9年10月27日 新築 経過年数 27年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : クロス貼、合板等 床 : フローリング・タタミ等 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	やや劣る
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	<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。 ・物件3建物は、隣接地等(地番115-2~115-4、115-7~115-8、115-10)の上に建つ建物と一体で建築されており、相互に外壁が接合している。なお、建築計画概要書によれば、主要用途を「長屋住宅」として建築確認を受けている。 ・物件3建物について、物件2土地のみを建物敷地とみなした場合には、都市計画法で指定されている建ぺい率及び容積率を超過している。 ・物件3の室内については、天井のめくれ、フローリングの損傷、窓枠上部の腐食、内壁の一部欠損等が多数見受けられた。長期間空き家の状態であると思われ、建物の保守管理の状態は劣る。

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・物件2)

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	84,700	0.20	13.57	1.00	230,000
2	84,700	0.78	81.96	0.90	4,870,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 宝塚-28

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/㎡)
 $90,500 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 84,700$

◇ 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
 $100/104 \times 100/95 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/109$

イ 個別格差 : 物件1 : 雑種地(専用通路) (0.20)

物件2 : 方位、建築基準法上の道路に直接接面しない、間口狭小等 (0.78)

ウ 地積 : 物件1 : 持分地積 ($95\text{㎡} \times 5/35 \div 13.57\text{㎡}$)

物件2 : 登記記載数量

エ 建付減価 : 物件1 : 不要

: 物件2 : 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3)

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
3	180,000	98.55	0.14	2,480,000

ウ 現価率

経過年数27年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数32年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \div 0.14$

なお、観察減価については、建物の保守管理の状態が劣る点を十分に考慮して査定した。

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
2	4,870,000	0.60	法定地上権	2,920,000

(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	230,000			0.80	0.70	130,000
2	4,870,000	-2,920,000		0.80	0.70	1,090,000
3	2,480,000	+2,920,000	1.00	0.80	0.70	3,020,000
一 括 価 格 (合 計)						4,240,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 対象建物は隣家と一体で長屋住宅として建築された建物であり、単独での建物の解体や建替えが困難な点を考慮した。

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 宝塚一 2 8
所 在 : 宝塚市中山台1丁目132番
「中山台1-8-14」
価 格 : 90,500円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「中山観音」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 210m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 122,130円 (課税地積13.57m²)
物件2 : 6,379,110円
物件3 : 4,721,870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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

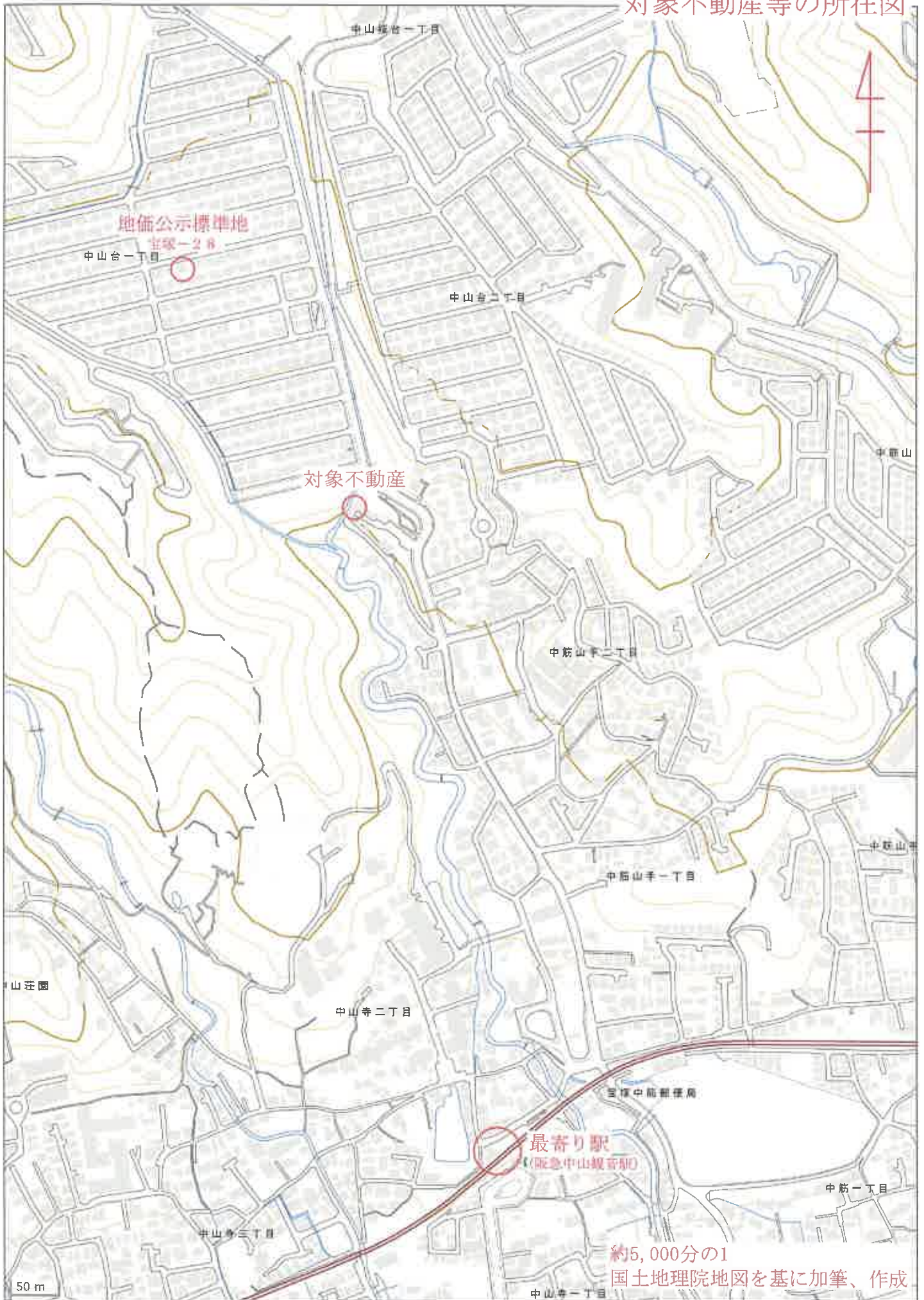
以 上

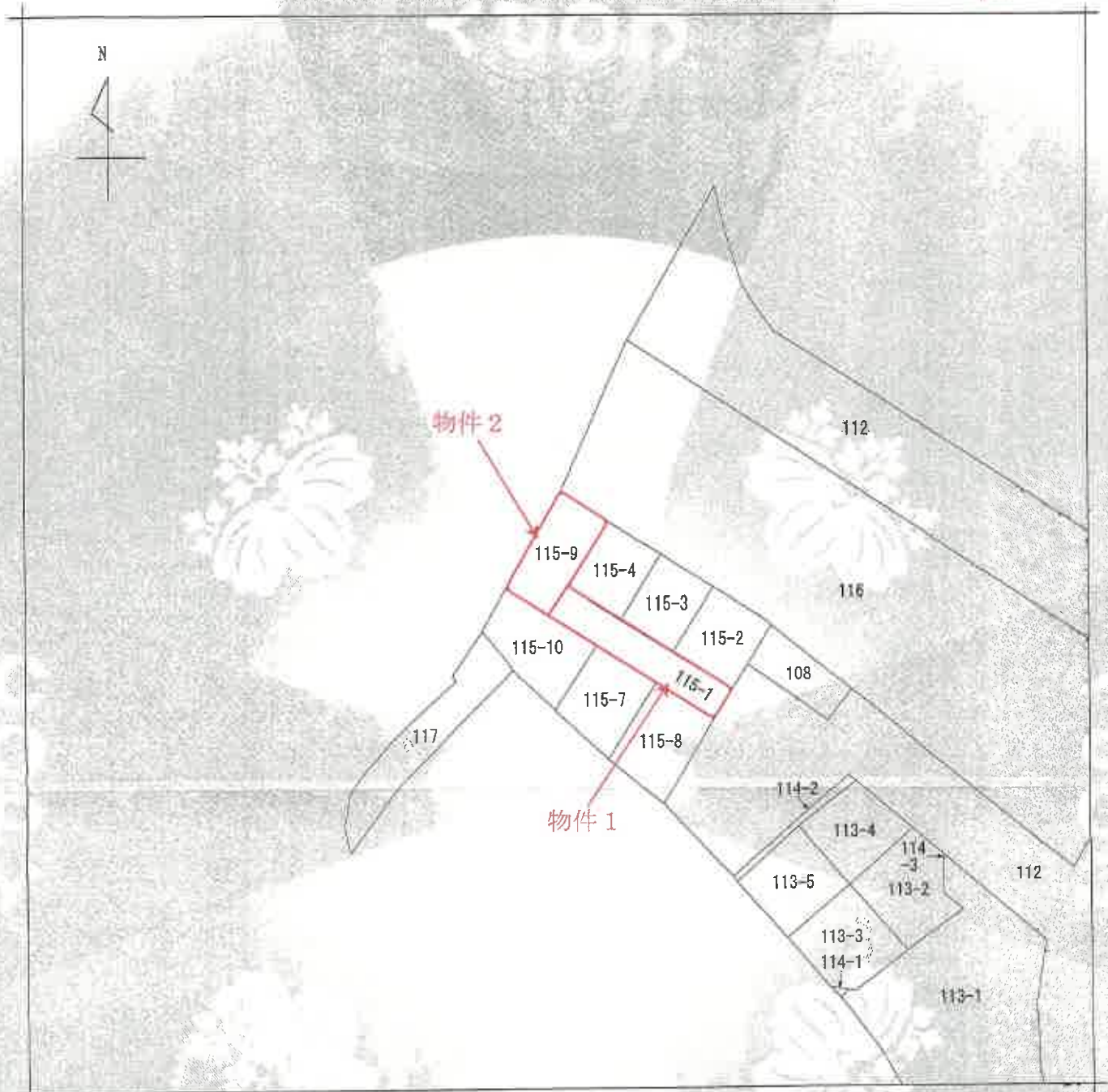
物 件 目 録

- 1 所 在 宝塚市中筋山手二丁目
地 番 115番1
地 目 公衆用道路
地 積 95平方メートル
共有者 A 持分35分の3
共有者 B 持分35分の2
- 2 所 在 宝塚市中筋山手二丁目
地 番 115番9
地 目 宅地
地 積 81.96平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 3 所 在 宝塚市中筋山手二丁目 115番地9
家屋 番号 115番9
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 44.14平方メートル
2階 54.41平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



対象不動産等の所在図





(注) 地籍に準ずる図面は、上述の区画を明瞭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あり、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
 中筋山手
 2丁目

請求 区分	所在	宝塚市中筋山手二丁目		地番	115番9	
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
作成 年月日				備考 年月日 (原図)	補記 事項	種別 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年11月5日
 神戸地方方法務局伊丹支局
 登記官

請求番号：33-1
 (1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成9年11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6年11月5日 神戸地方裁判所伊丹支部 登記官

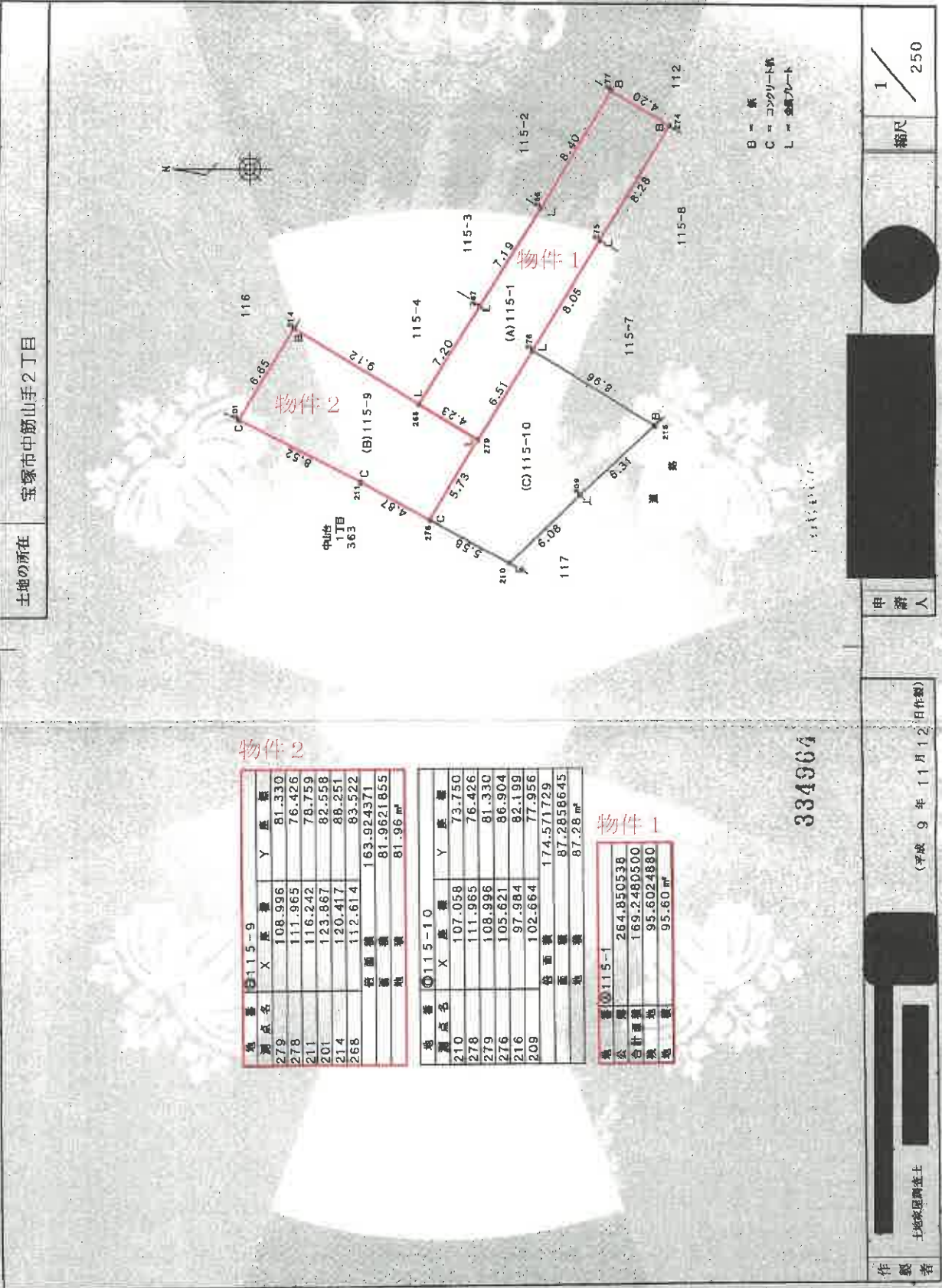
地積測量図

9.11.18

新 115-1 (巻・奇)

地番 (A)115-1 (B)115-9 (C)115-10

土地の所在 宝塚市筋山手2丁目



物件2

地番 ①115-9		
測点名	X 座標	Y 座標
279	108.996	81.330
278	111.965	76.426
211	116.242	78.759
201	123.867	82.558
214	120.417	88.251
268	112.614	83.522
総面積		163.924371
敷面積		81.9621855
敷率		81.96%

地番 ②115-10		
測点名	X 座標	Y 座標
210	107.058	73.750
278	111.965	76.426
279	108.996	81.330
216	105.621	86.904
216	97.984	82.199
209	102.664	77.956
総面積		174.571729
敷面積		87.2858645
敷率		87.28%

物件1

地番 ③115-1	
測点名	座標
合計面積	264.850538
換地積	169.2480500
換地率	95.6024880
換地率	95.60%

334964

申請人 (平成9年11月12日作成)

土地家屋調査士

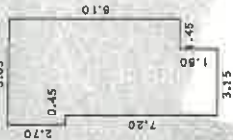
A3判をA4判に縮小

研求番号：33-2

登記年月日：平成10年7月8日

各階平面図

1階



求積表

2.70 x 5.05 =	13.6350
5.40 x 4.60 =	24.8400
1.80 x 3.15 =	5.6700
合計	44.1450
床面積	44.14㎡

2階



求積表

8.10 x 4.60 =	37.2600
4.70 x 3.65 =	17.1550
合計	54.4150
床面積	54.41㎡

449306

作製者

平成9年11月7日(作製)

縮尺

1/250

申請人

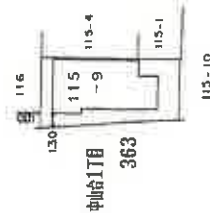
縮尺

1/500

建物図面

家屋番号 115-9

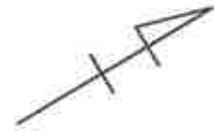
建物の所在 宝塚市中筋山手2丁目115番地9



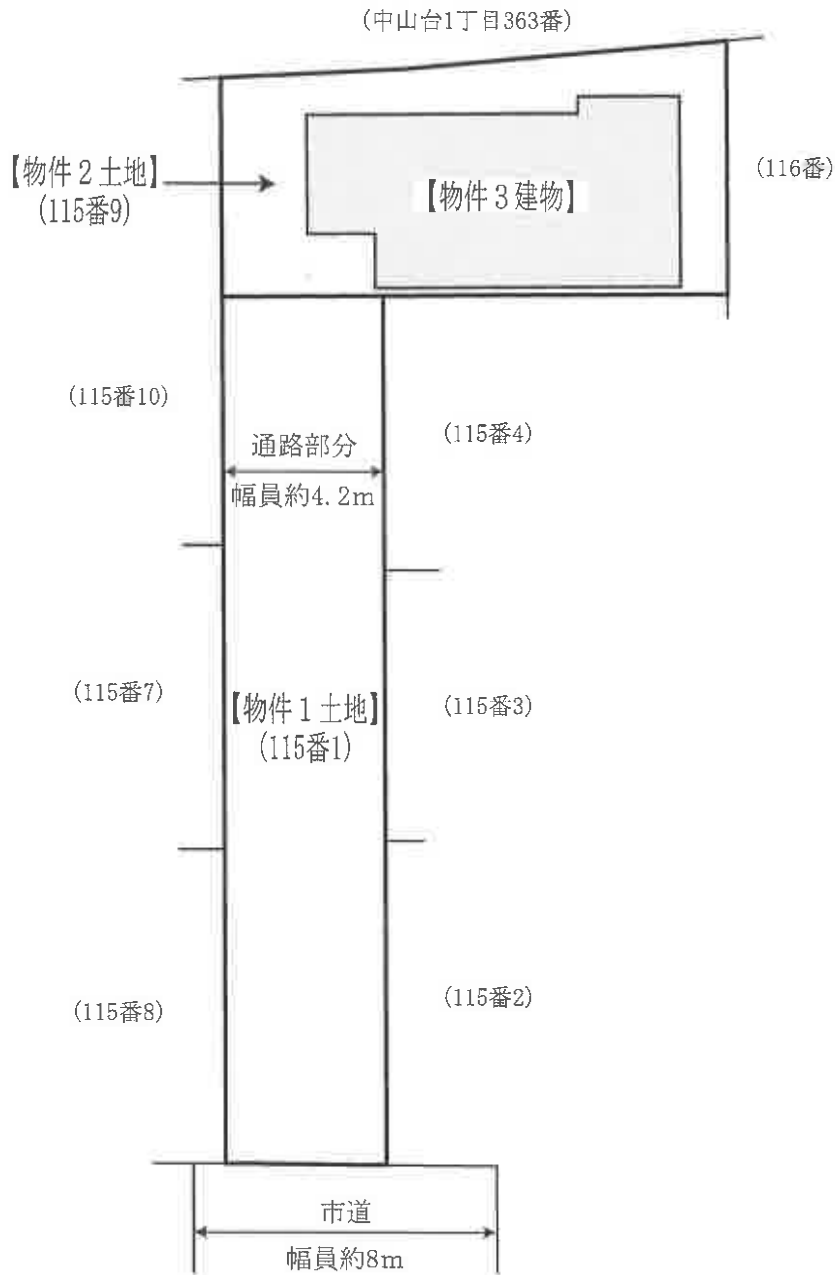
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月5日 神戸地方裁判所伊丹支部 登記官

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



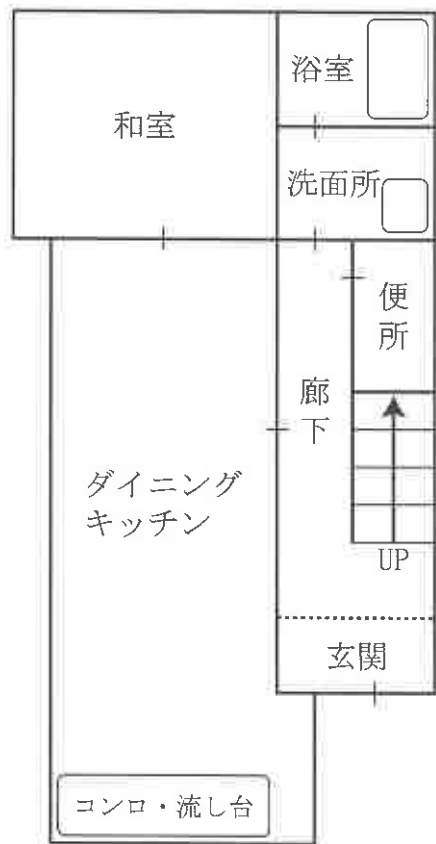
縮尺 約200分の1



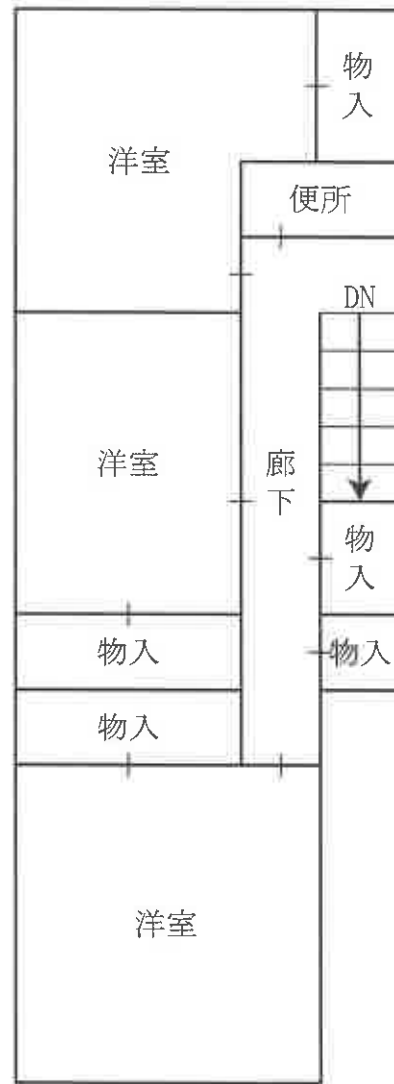
※本図面は、物件1・物件2の位置関係、及び物件3建物が物件2土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

建物間取図

【1F】



【2F】



物件3の建物



対象物件を
南東方から撮影

物件3の建物



対象物件を
南東方から撮影

物件1の土地



物件3の建物

対象物件を
南東方から撮影