

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 6月24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 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, 210, 000 1, 768, 000	一括	450, 000	27, 100	0
1	770, 000				
2	1, 440, 000				



物 件 目 録

1 所 在 西宮市名塩ガーデン

地 番 4 9 5 4 番 2 0

地 目 山林

地 積 1 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 西宮市名塩ガーデン 4 9 5 4 番地 2 0

家屋 番号 4 9 5 4 番 2 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 1 9 平方メートル
2 階 2 3 . 1 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 6 3 . 1 9 平方メートル
2 階 2 3 . 1 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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】

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 西宮市名塩ガーデン

地 番 4 9 5 4 番 2 0

地 目 山林

地 積 1 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 西宮市名塩ガーデン 4 9 5 4 番地 2 0

家屋 番号 4 9 5 4 番 2 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 1 9 平方メートル
2 階 2 3 . 1 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 6 3 . 1 9 平方メートル
2 階 2 3 . 1 8 平方メートル

令和7年(ケ)第1号
令和7年2月12日受理
令和 **7** 年 **4** 月 **1** 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 | 西宮市名塩ガーデン |
| | 地 | 番 | 4 9 5 4 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西宮市名塩ガーデン 4 9 5 4 番地 2 0 |
| | 家屋 | 番号 | 4 9 5 4 番 2 0 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 5 8 . 1 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 3 . 1 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	西宮市名塩ガーデン10番3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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約63.19㎡ 2階 23.18㎡		
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（空き家）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。登記上、本件土地の地目は山林であるが、本件土地は、本件建物（物件2）の敷地となっており、現況及び主たる利用目的は宅地である。なお、東側に庭木が存在するが、枝の一部が道路側に越境していた。

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、形状等は、概ね建物図面各階平面図のとおりであるほか、添付写真のとおり。もっとも、1階北東端付近の板間部分に約5㎡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いると思われる。よって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。本件建物は、登記上、昭和47年1月28日新築であり、約53年経過しており、目視の限り、かなり老朽化している。全体的に、床、天井、壁、建具などにカビ、損傷、汚れが多数見受けられた。1階洋室の天井部分には漏水跡が見られたほか、1階北側の土間付近の天井の一部が剥がれ落ちていた。室内のふすまや壁には猫と思われる引っ掻き傷が多数見られた。なお、1階洋室にはキャットタワーが置かれていた。また、1階DKの床の一部に、歩くとたわみが生じる箇所があった。2階洋室部分も歩くと部屋全体に細かい振動が生じていた。建物の外側から見分したところ、2階南側の軒裏の木板が剥がれ落ちていたのが見受けられたほか、車庫部分に取り付けてあるトタン屋根が損壊していた。また、2階の北西端の屋根瓦の一部が剥離しているのが見受けられた。

3 本件建物の占有関係については、立入調査の結果、所有者保佐人弁護士の回答等により2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

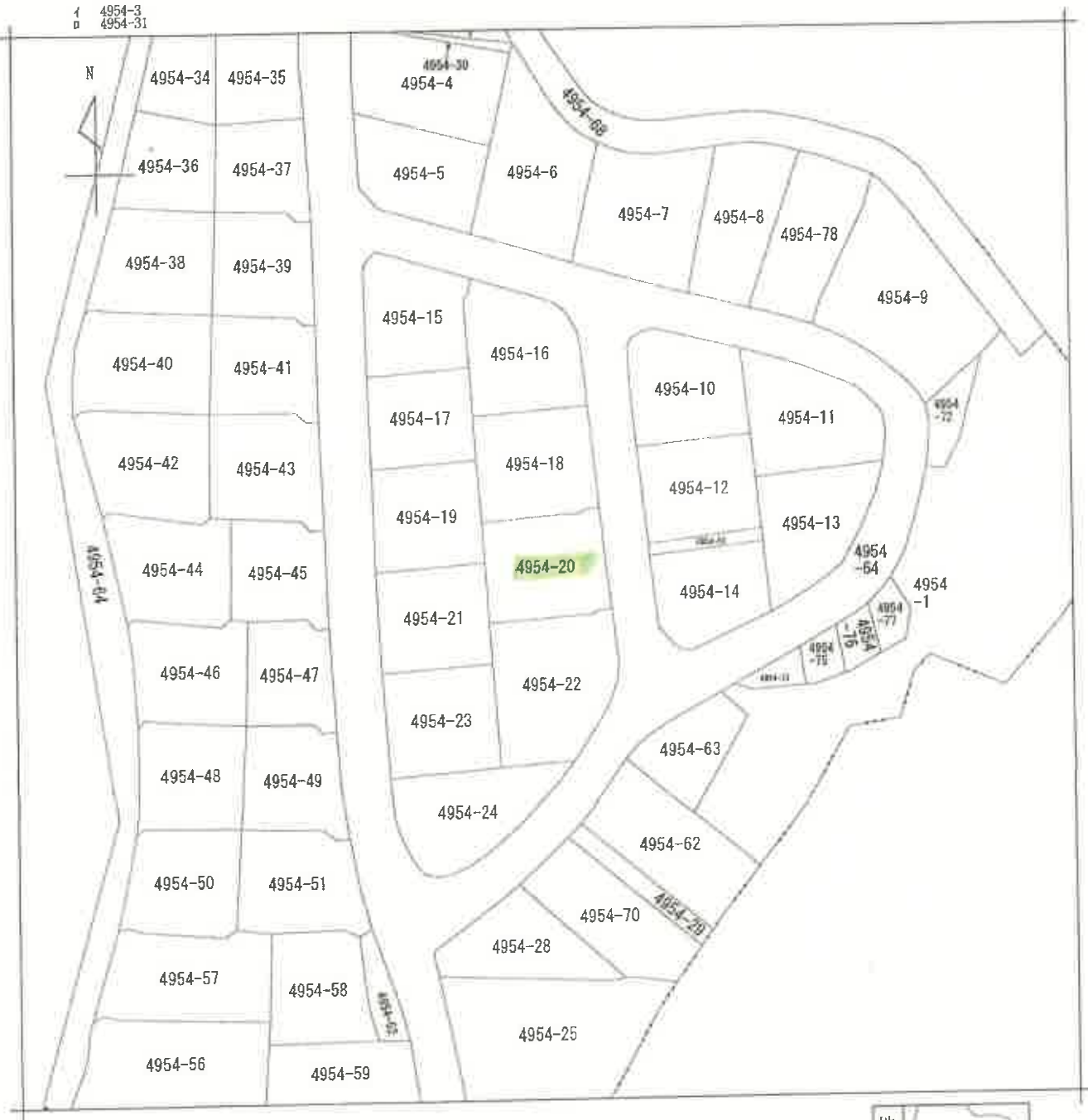
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者保佐人弁護士 (同上)	(回答書による) 1 本件土地建物は、誰も居住しておらず、荷物を置いた状態で当方で管理しています。 2 本件建物の損傷箇所や水回りなどの不具合な箇所やリフォームの有無、居室や敷地内での事件事故の有無、オール電化や太陽光パネル設置の有無、敷地に関する隣地との境界等の争いの有無などについては、当方は知らないです。なお、家の外の敷地に猫がいる可能性があります。

(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
7年2月28日 (金) 16:41-17:04	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
7年3月7日 (金) 10:05-10:35	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
7年3月31日 (月) 11:44-12:08	神戸地方法務局西宮支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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3月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、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

4 4954-3
 □ 4954-31



地番区域見出
 名塩ガーデン

請求部	所在	西宮市名塩ガーデン				地番	4954番20			
出力尺	1/500	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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：6-1
 (1/1)

(6 枚目)

全冊

前4954-2後新4954-1、4954-3~24

西貢市名場之一

土壤積測量器

$$\frac{\infty}{\infty}$$

番	地
4084	2 4154 7 4154 6 4084 7
4085	2 4154 7 4154 6 4085 7
4086	2 4154 7 4154 6 4086 7
4087	2 4154 7 4154 6 4087 7
4088	2 4154 7 4154 6 4088 7
4089	2 4154 7 4154 6 4089 7
4090	2 4154 7 4154 6 4090 7
4091	2 4154 7 4154 6 4091 7
4092	2 4154 7 4154 6 4092 7
4093	2 4154 7 4154 6 4093 7
4094	2 4154 7 4154 6 4094 7
4095	2 4154 7 4154 6 4095 7
4096	2 4154 7 4154 6 4096 7
4097	2 4154 7 4154 6 4097 7
4098	2 4154 7 4154 6 4098 7
4099	2 4154 7 4154 6 4099 7
4100	2 4154 7 4154 6 4100 7
4101	2 4154 7 4154 6 4101 7
4102	2 4154 7 4154 6 4102 7
4103	2 4154 7 4154 6 4103 7
4104	2 4154 7 4154 6 4104 7
4105	2 4154 7 4154 6 4105 7
4106	2 4154 7 4154 6 4106 7
4107	2 4154 7 4154 6 4107 7
4108	2 4154 7 4154 6 4108 7
4109	2 4154 7 4154 6 4109 7
4110	2 4154 7 4154 6 4110 7
4111	2 4154 7 4154 6 4111 7
4112	2 4154 7 4154 6 4112 7
4113	2 4154 7 4154 6 4113 7
4114	2 4154 7 4154 6 4114 7
4115	2 4154 7 4154 6 4115 7
4116	2 4154 7 4154 6 4116 7
4117	2 4154 7 4154 6 4117 7
4118	2 4154 7 4154 6 4118 7
4119	2 4154 7 4154 6 4119 7
4120	2 4154 7 4154 6 4120 7
4121	2 4154 7 4154 6 4121 7
4122	2 4154 7 4154 6 4122 7
4123	2 4154 7 4154 6 4123 7
4124	2 4154 7 4154 6 4124 7
4125	2 4154 7 4154 6 4125 7
4126	2 4154 7 4154 6 4126 7
4127	2 4154 7 4154 6 4127 7
4128	2 4154 7 4154 6 4128 7
4129	2 4154 7 4154 6 4129 7
4130	2 4154 7 4154 6 4130 7
4131	2 4154 7 4154 6 4131 7
4132	2 4154 7 4154 6 4132 7
4133	2 4154 7 4154 6 4133 7
4134	2 4154 7 4154 6 4134 7
4135	2 4154 7 4154 6 4135 7
4136	2 4154 7 4154 6 4136 7
4137	2 4154 7 4154 6 4137 7
4138	2 4154 7 4154 6 4138 7
4139	2 4154 7 4154 6 4139 7
4140	2 4154 7 4154 6 4140 7
4141	2 4154 7 4154 6 4141 7
4142	2 4154 7 4154 6 4142 7
4143	2 4154 7 4154 6 4143 7
4144	2 4154 7 4154 6 4144 7
4145	2 4154 7 4154 6 4145 7
4146	2 4154 7 4154 6 4146 7
4147	2 4154 7 4154 6 4147 7
4148	2 4154 7 4154 6 4148 7
4149	2 4154 7 4154 6 4149 7
4150	2 4154 7 4154 6 4150 7
4151	2 4154 7 4154 6 4151 7
4152	2 4154 7 4154 6 4152 7
4153	2 4154 7 4154 6 4153 7
4154	2 4154 7 4154 6 4154 7
4155	2 4154 7 4154 6 4155 7
4156	2 4154 7 4154 6 4156 7
4157	2 4154 7 4154 6 4157 7
4158	2 4154 7 4154 6 4158 7
4159	2 4154 7 4154 6 4159 7
4160	2 4154 7 4154 6 4160 7
4161	2 4154 7 4154 6 4161 7
4162	2 4154 7 4154 6 4162 7
4163	2 4154 7 4154 6 4163 7
4164	2 4154 7 4154 6 4164 7
4165	2 4154 7 4154 6 4165 7
4166	2 4154 7 4154 6 4166 7
4167	2 4154 7 4154 6 4167 7
4168	2 4154 7 4154 6 4168 7
4169	2 4154 7 4154 6 4169 7
4170	2 4154 7 4154 6 4170 7
4171	2 4154 7 4154 6 4171 7
4172	2 4154 7 4154 6 4172 7
4173	2 4154 7 4154 6 4173 7
4174	2 4154 7 4154 6 4174 7

市役所前明徳地蔵堂ツカ合

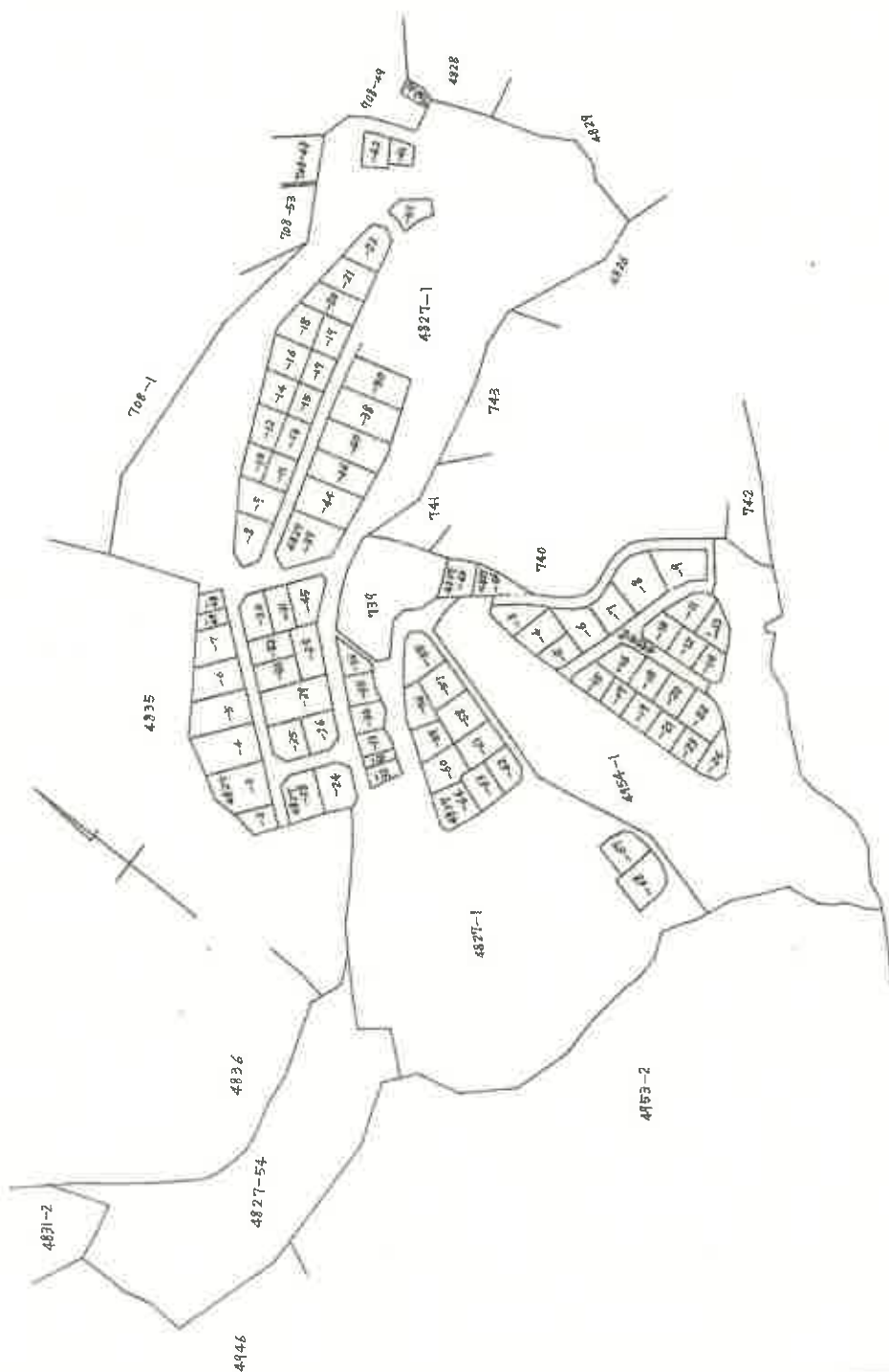
土地の所在

作 製 年 月 日

昭和四十五年四月拾壹

著 者

人語



(continued)

1	尺
---	---

158323

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

登記年月日：昭和45年4月30日

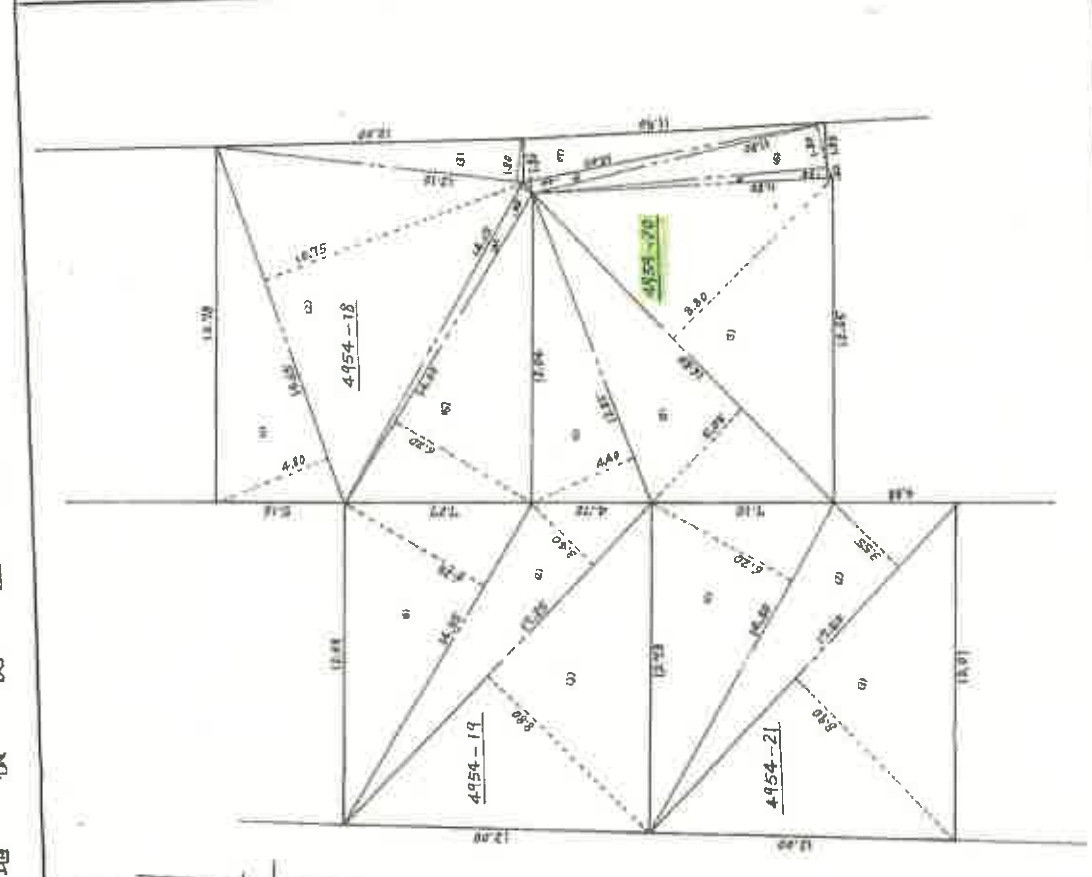
宮市名塩ガーデン

745.4.30

地積測量図

17/8

作製年 昭和45年	月 4	日 30	作製者 [Redacted]
作製年 昭和45年			申請人 [Redacted]



地番	4954-18, 4954-19, 4954-20, 4954-21
土地の所在	宮市名塩ガーデン

4954-19

1	14.35	6.25	81.276
2	17.25	3.40	58.650
3	17.25	8.80	151.800
4	14.16	4.55	64.125
5	14.16	6.20	86.800
6	14.16	6.20	86.800
7	14.16	6.20	86.800
8	14.16	6.20	86.800
9	14.16	6.20	86.800
10	14.16	6.20	86.800
11	14.16	6.20	86.800
12	14.16	6.20	86.800
13	14.16	6.20	86.800
14	14.16	6.20	86.800
15	14.16	6.20	86.800
16	14.16	6.20	86.800
17	14.16	6.20	86.800
18	14.16	6.20	86.800
19	14.16	6.20	86.800
20	14.16	6.20	86.800
21	14.16	6.20	86.800
22	14.16	6.20	86.800
23	14.16	6.20	86.800
24	14.16	6.20	86.800
25	14.16	6.20	86.800
26	14.16	6.20	86.800
27	14.16	6.20	86.800
28	14.16	6.20	86.800
29	14.16	6.20	86.800
30	14.16	6.20	86.800
31	14.16	6.20	86.800
32	14.16	6.20	86.800
33	14.16	6.20	86.800
34	14.16	6.20	86.800
35	14.16	6.20	86.800
36	14.16	6.20	86.800
37	14.16	6.20	86.800
38	14.16	6.20	86.800
39	14.16	6.20	86.800
40	14.16	6.20	86.800
41	14.16	6.20	86.800
42	14.16	6.20	86.800
43	14.16	6.20	86.800
44	14.16	6.20	86.800
45	14.16	6.20	86.800
46	14.16	6.20	86.800
47	14.16	6.20	86.800
48	14.16	6.20	86.800
49	14.16	6.20	86.800
50	14.16	6.20	86.800
51	14.16	6.20	86.800
52	14.16	6.20	86.800
53	14.16	6.20	86.800
54	14.16	6.20	86.800
55	14.16	6.20	86.800
56	14.16	6.20	86.800
57	14.16	6.20	86.800
58	14.16	6.20	86.800
59	14.16	6.20	86.800
60	14.16	6.20	86.800
61	14.16	6.20	86.800
62	14.16	6.20	86.800
63	14.16	6.20	86.800
64	14.16	6.20	86.800
65	14.16	6.20	86.800
66	14.16	6.20	86.800
67	14.16	6.20	86.800
68	14.16	6.20	86.800
69	14.16	6.20	86.800
70	14.16	6.20	86.800
71	14.16	6.20	86.800
72	14.16	6.20	86.800
73	14.16	6.20	86.800
74	14.16	6.20	86.800
75	14.16	6.20	86.800
76	14.16	6.20	86.800
77	14.16	6.20	86.800
78	14.16	6.20	86.800
79	14.16	6.20	86.800
80	14.16	6.20	86.800
81	14.16	6.20	86.800
82	14.16	6.20	86.800
83	14.16	6.20	86.800
84	14.16	6.20	86.800
85	14.16	6.20	86.800
86	14.16	6.20	86.800
87	14.16	6.20	86.800
88	14.16	6.20	86.800
89	14.16	6.20	86.800
90	14.16	6.20	86.800
91	14.16	6.20	86.800
92	14.16	6.20	86.800
93	14.16	6.20	86.800
94	14.16	6.20	86.800
95	14.16	6.20	86.800
96	14.16	6.20	86.800
97	14.16	6.20	86.800
98	14.16	6.20	86.800
99	14.16	6.20	86.800
100	14.16	6.20	86.800

4954-20

1	14.35	6.25	81.276
2	17.25	3.40	58.650
3	17.25	8.80	151.800
4	14.16	4.55	64.125
5	14.16	6.20	86.800
6	14.16	6.20	86.800
7	14.16	6.20	86.800
8	14.16	6.20	86.800
9	14.16	6.20	86.800
10	14.16	6.20	86.800
11	14.16	6.20	86.800
12	14.16	6.20	86.800
13	14.16	6.20	86.800
14	14.16	6.20	86.800
15	14.16	6.20	86.800
16	14.16	6.20	86.800
17	14.16	6.20	86.800
18	14.16	6.20	86.800
19	14.16	6.20	86.800
20	14.16	6.20	86.800
21	14.16	6.20	86.800
22	14.16	6.20	86.800
23	14.16	6.20	86.800
24	14.16	6.20	86.800
25	14.16	6.20	86.800
26	14.16	6.20	86.800
27	14.16	6.20	86.800
28	14.16	6.20	86.800
29	14.16	6.20	86.800
30	14.16	6.20	86.800
31	14.16	6.20	86.800
32	14.16	6.20	86.800
33	14.16	6.20	86.800
34	14.16	6.20	86.800
35	14.16	6.20	86.800
36	14.16	6.20	86.800
37	14.16	6.20	86.800
38	14.16	6.20	86.800
39	14.16	6.20	86.800
40	14.16	6.20	86.800
41	14.16	6.20	86.800
42	14.16	6.20	86.800
43	14.16	6.20	86.800
44	14.16	6.20	86.800
45	14.16	6.20	86.800
46	14.16	6.20	86.800
47	14.16	6.20	86.800
48	14.16	6.20	86.800
49	14.16	6.20	86.800
50	14.16	6.20	86.800
51	14.16	6.20	86.800
52	14.16	6.20	86.800
53	14.16	6.20	86.800
54	14.16	6.20	86.800
55	14.16	6.20	86.800
56	14.16	6.20	86.800
57	14.16	6.20	86.800
58	14.16	6.20	86.800
59	14.16	6.20	86.800
60	14.16	6.20	86.800
61	14.16	6.20	86.800
62	14.16	6.20	86.800
63	14.16	6.20	86.800
64	14.16	6.20	86.800
65	14.16	6.20	86.800
66	14.16	6.20	86.800
67	14.16	6.20	86.800
68	14.16	6.20	86.800
69	14.16	6.20	86.800
70	14.16	6.20	86.800
71	14.16	6.20	86.800
72	14.16	6.20	86.800
73	14.16	6.20	86.800
74	14.16	6.20	86.800
75	14.16	6.20	86.800
76	14.16	6.20	86.800
77	14.16	6.20	86.800
78	14.16	6.20	86.800
79	14.16	6.20	86.800
80	14.16	6.20	86.800
81	14.16	6.20	86.800
82	14.16	6.20	86.800
83	14.16	6.20	86.800
84	14.16	6.20	86.800
85	14.16	6.20	86.800
86	14.16	6.20	86.800
87	14.16	6.20	86.800
88	14.16	6.20	86.800
89	14.16	6.20	86.800
90	14.16	6.20	86.800
91	14.16	6.20	86.800
92	14.16	6.20	86.800
93	14.16	6.20	86.800
94	14.16	6.20	86.800
95	14.16	6.20	86.800
96	14.16	6.20	86.800
97	14.16	6.20	86.800
98	14.16	6.20	86.800
99	14.16	6.20	86.800
100	14.16	6.20	86.800

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8枚目)

(国土庁用地課)

158329

縮尺 1/200

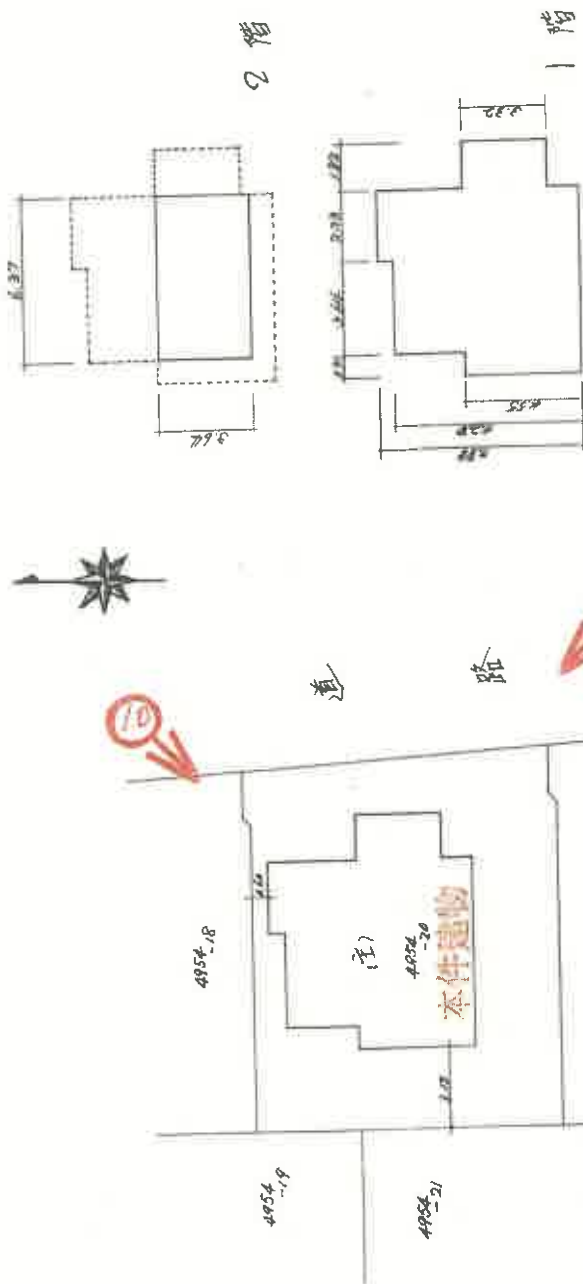
登記年月日：昭和47年12月18日

建築物平面図

家屋番号 4954-20

建築物の所在 名古屋市東区東山町7丁目4954番地a20

N 27.12.18



床面積

- 1階 0.91 = 4.1405
2階 7.98 x 3.64 = 26.4492
3階 7.98 x 2.75 = 21.5124
4階 3.32 x 1.82 = 6.0424
計 58.1445
2階 3.64 x 6.37 = 23.1868

(公文書印刷用)

418720

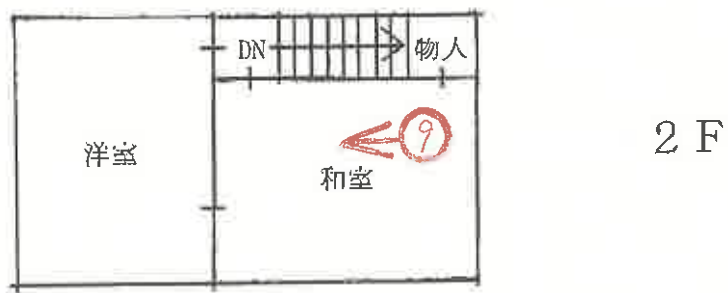
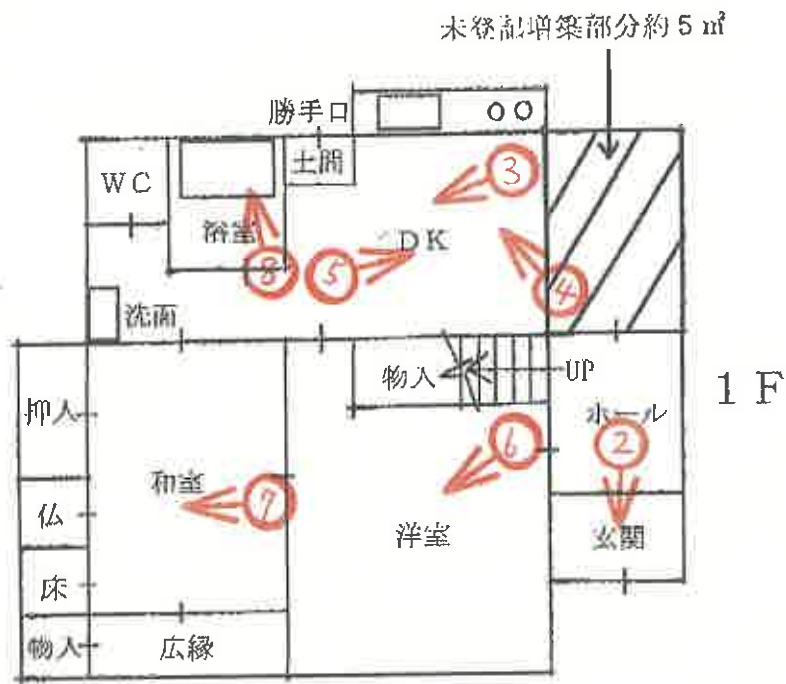
縮尺 1/200 1/300

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(9枚目)

建物間取図



令和 7 年(ケ)第 1 号
 (←○は写真番号および撮影位置・方向)

本件建物

①



②



(1 枚目)

③



④



(2 枚目)

⑤



⑥



(13 校目)

⑦



⑧



(14 枚目)

⑨



瓦剥離箇所

⑩



(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 3 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 27 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2,210,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金770,000円
物件2(建物)	金1,440,000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	下記以外、同左。 地目：宅地
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記以外、同左。 床面積：1階 約 63.19㎡ 延 約 86.37㎡
特 記 事 項			
・ 物件2建物の1階北東端付近に未登記増築部分（約5㎡）が存する。			

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)

位 置 ・ 交 通	J R 線 西宮名塩駅の西方 約3 k m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	当市郊外部に位置し、国道176号の南方背後に開発された中規模住宅団地内に所在する。付近は中規模一般住宅が建ち並ぶ地域となっている。	
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・宅地造成工事規制区 域・土砂災害警戒区域
画 地 条 件	・ 登記数量 170.00 m²の ほぼ整形地 ・ 間口約11.9m、奥行約14.9m	
接面道路の状況	東側 約4.9m市道	
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※ ※プロパンガス集中エリア内 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	・ 前面道路より約0～1.7m高位、西側隣接地より約1.0m低位、北及び南側隣接地とほぼ等高となっている。 ・ 物件2建物の東側に隣接して存する庭木の枝が道路に越境している。	

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47年11月28日 新築 経過年数 52 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : センイ壁等 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、天井及び床の破損箇所、床板の腐食箇所、天井ボードの剥離箇所、1階天井に漏水跡等が視認でき、保守管理状況は相当劣る。 ・室内で猫を飼育していた模様で、床、壁及び建具等に猫によるものと思われる引っ掻き傷が多数見受けられた。 ・屋根瓦の一部が剥離しており、また、軒裏の木板が腐食している。 ・軽量鉄骨組の車庫の屋根が損壊している状況にある。

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	22,400	0.90	170.00	0.80	2,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（西宮-62）

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/㎡)
 $29,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/128 \div 22,400$

◇ 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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/125 \times 100/100 \div 100/128$

イ 個別格差：地勢劣る等 (0.90)

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	160,000	約 86.37	0.03	410,000

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(3%)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	2,740,000	0.60	法定地上権	1,640,000

(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	2,740,000	-1,640,000		1.00	0.70	770,000
2	410,000	+1,640,000	1.00	1.00	0.70	1,440,000
一 括 価 格 (合 計)						2,210,000

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 (西宮-62)
所 在 : 西宮市名塩茶園町594番33
「名塩茶園町8-9」
価 格 : 29,000円/㎡
位 置 : JR線「西宮名塩」駅より道路距離3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 286㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、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 : 2,842,400円
物件2 : 1,038,920円

第7 附属資料

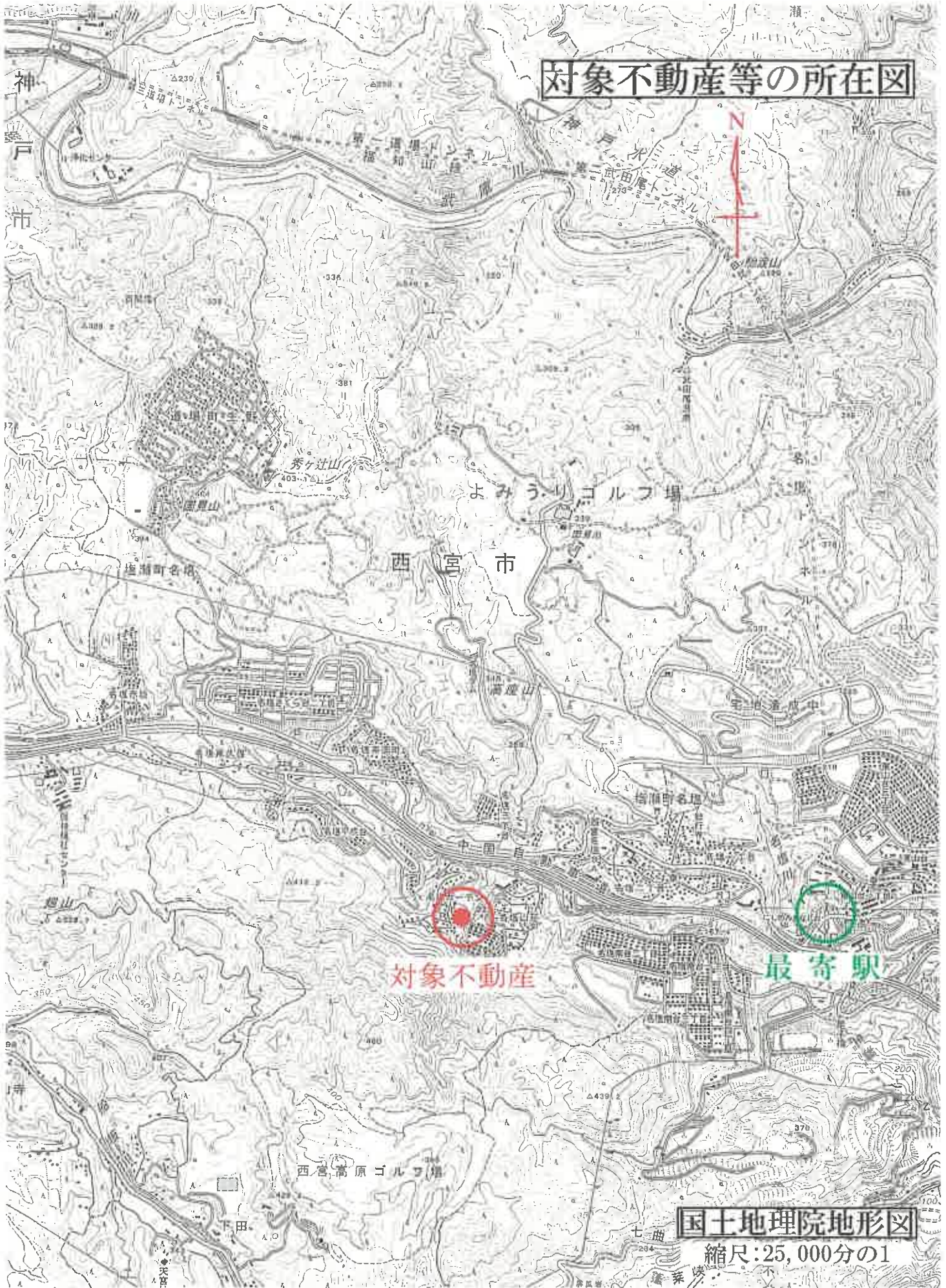
- 1 対象不動産等の所在図
- 2 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西宮市名塩ガーデン |
| | 地 番 | 4 9 5 4 番 2 0 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西宮市名塩ガーデン 4 9 5 4 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 4 9 5 4 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 1 9 平方メートル
2 階 2 3 . 1 8 平方メートル |

対象不動産等の所在図



国土地理院地形図

縮尺: 25,000分の1

対象不動産・公示地等の所在図

公示地

対象不動産

西宮市白地図

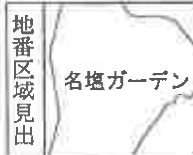
縮尺:10,000分の1

C0830001
2024/12/20
100001

4954-3
4954-31



(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。

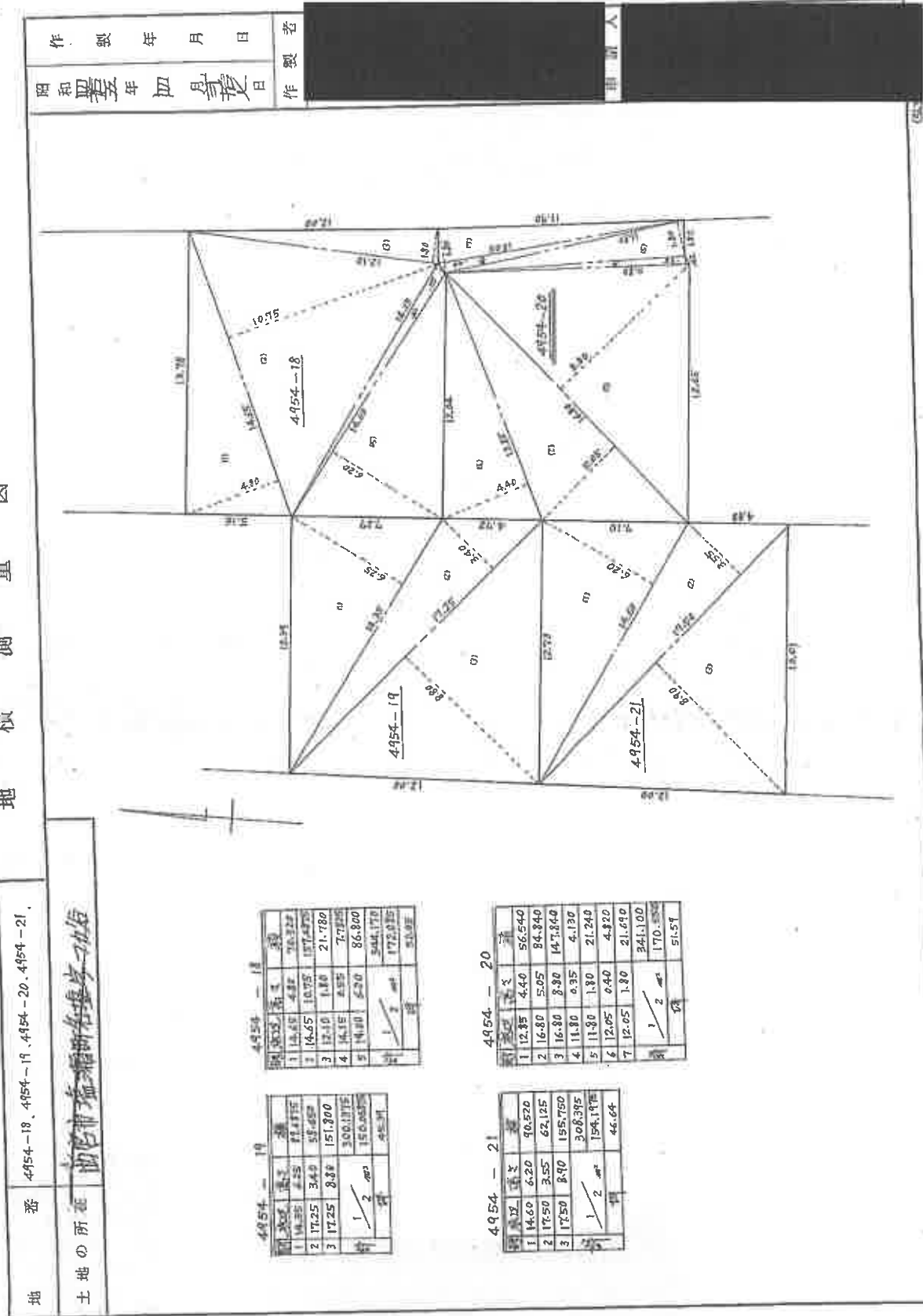


請求部	所在	西宮市名塩ガーデン				地番	4954番20			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	A3をA4に縮小	

宮市名塩ガーデン

地積測量図

7/8



A3をA4に縮小

縮尺 1/200

158329

面 面
面 面
平
物 階
建 各

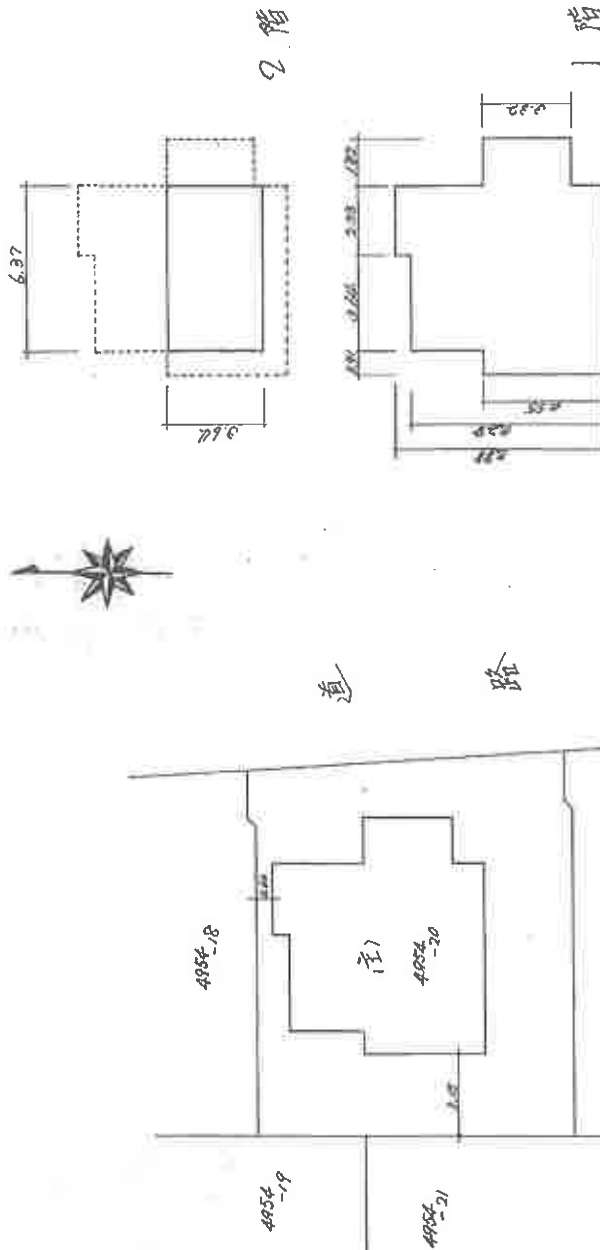
建築物の所在

1947-12-18

陽和初七年冬十二月十六日

作者

人語庫



床面積

1	4.55	$\times 0.91$	$= 4.1405$
2	7.98	$\times 3.64$	$= 26.4492$
3	7.98	$\times 2.73$	$= 21.5124$
4	3.32	$\times 1.92$	$= 6.0424$
計			58.1445

$$2 \text{ 階} \quad 3.64 \times 6.37 = 23.1868$$

極	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{200}$
---	---	-----------------	-----------------

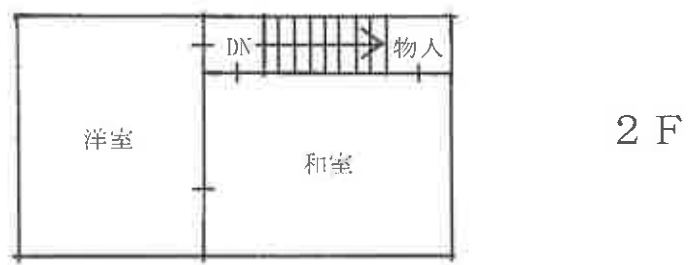
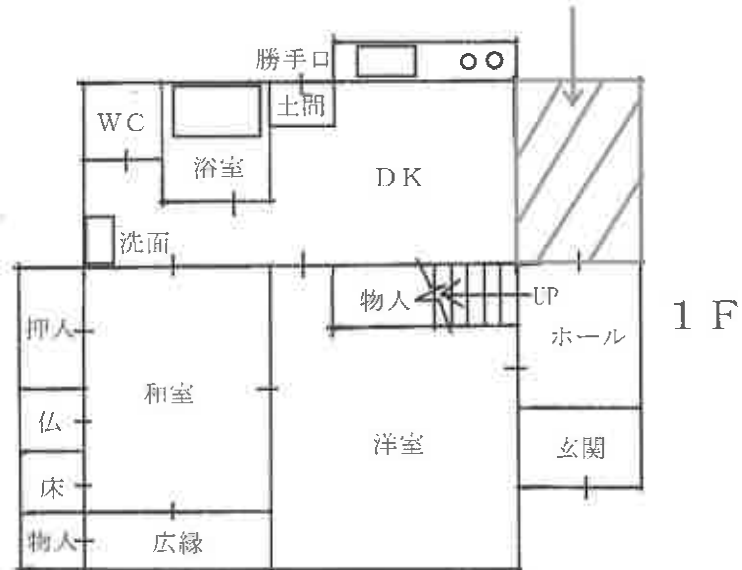
A3をA4に縮小

418720

建物間取図



未登記増築部分約 5 m²



令和 7 年(ケ)第 1 号

現況写真

写真 1



写真 2



未登記増築部分