

## 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 8年 3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 8年 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 8年 5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 8年 3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 宝塚市大吹町  
地 番 270番7  
地 目 宅地  
地 積 114.49平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 宝塚市大吹町  
地 番 270番8  
地 目 宅地  
地 積 2.15平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 宝塚市大吹町 270番地7  
家屋 番号 270番7  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 51.54平方メートル  
所有者 A



## 物件明細書

令和 8年 2月 9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 270番7  
地 目 宅地  
地 積 114.49平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 宝塚市大吹町  
地 番 270番8  
地 目 宅地  
地 積 2.15平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 宝塚市大吹町 270番地7  
家屋 番号 270番7  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 51.54平方メートル  
所有者 A



令和7年(ケ)第30045号

令和 7年10月21日受理

令和 7年12月 3日提出

x

# 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 宝塚市大吹町  
地 番 270番7  
地 目 宅地  
地 積 114.49平方メートル

所有者 A

2 所 在 宝塚市大吹町  
地 番 270番8  
地 目 宅地  
地 積 2.15平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 宝塚市大吹町 270番地7  
家屋 番号 270番7  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 51.54平方メートル

所有者 A



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2番25号													
土地	物件1, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
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 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2につき 共有のゴミステーションとして利用されている <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;"> <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"/> 建物所有者 <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;"> <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 checked="" 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													

(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  
西側で道路に接している。同道路とほぼ等高である。  
道路面、コンクリートブロック・フェンスで区画されており、概測したところ、地積測量図と概ね符合するものと思われる。
- 2 物件2土地について  
北側で道路に接している。同道路とほぼ等高である。  
三方をコンクリートブロックに囲まれたゴミステーションとなっている。  
概測したところ、地積測量図と概ね符合するものと思われる。
- 3 物件3建物について  
外観調査時に差し置いた照会書入り封筒は、立入調査時には見当たらなかった。  
郵便受け、室内に所有者Aあての郵便物があった。  
駐車スペースに駐車された自動車の名義を調査したところ、所有者は株式会社オリエントコーポレーション、使用者は所有者Aであり、車検満了日は令和7年4月5日であった。  
所有者Aあてに照会書を郵送したが、宛所尋ね当たらず返送されてきた。  
室内はある程度片づけられており、動産残置の空き家であった。  
第三者の占有徴表は見受けられず、動産が残置された状態で、所有者Aが占有しているものと判断した。  
駐車スペースに物置が置かれていた。  
室内について、一部に内壁クロス汚れ・破れ、建具(扉)の損傷が見られた。  
玄関ポーチの階段に損傷が見られた。  
その他、目視の限りでは特段の不具合箇所は見受けられなかった。  
屋根に太陽光パネルが設置されていた。

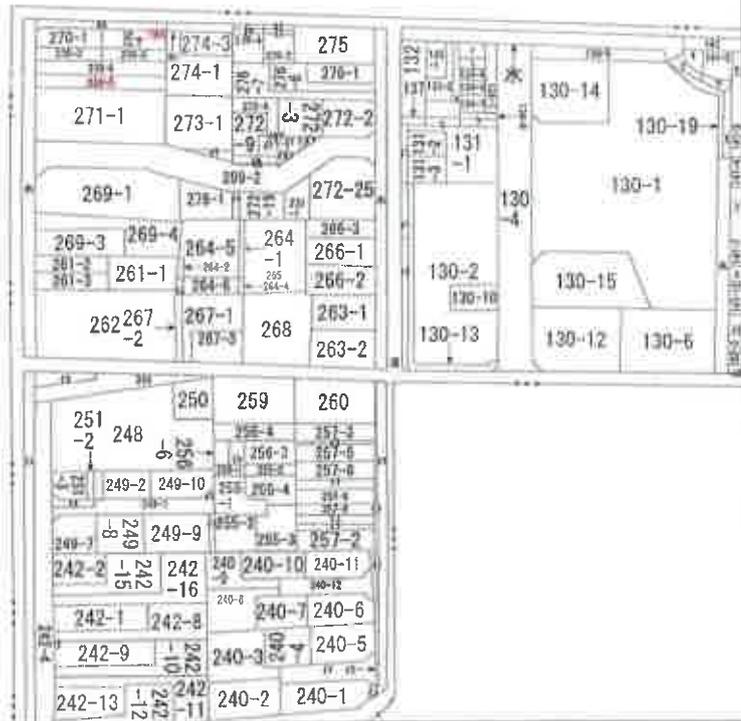
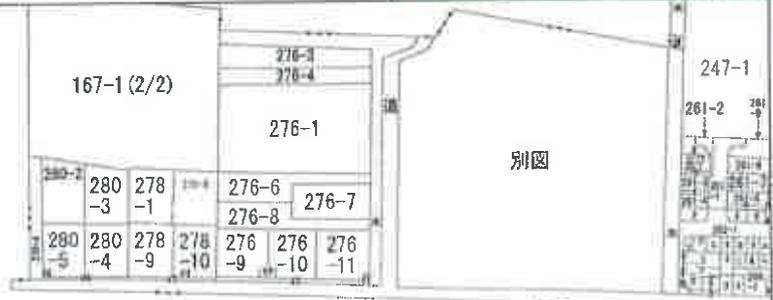
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年10月24日(金) 13:25-13:50	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書、公函等調査(一部申請中のため取得できないものあり)
R7年10月24日(金) 14:40-14:50	物件所在地	所在確認、写真撮影、自動車確認
R7年10月28日(火) 14:00	当庁	近畿運輸局神戸運輸監理部に対し車両照会、所有者Aに対し照会書送付(郵券110円×2使用、返信用郵券110円×1添付)
R7年10月28日(火) 16:00-16:10	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11月10日(月) 9:20-10:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R7年11月10日(月) 12:10-12:35	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書調査
年 月 日 ( ) : - :		
<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11月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

イ 261-10    ハ 262-8    ホ 268-13    ニ 268-3    リ 262-13    ル 262-12  
 262-6    ニ 268-12    ヘ 268-15    テ 別図    ス 262-14    ヲ つづく



(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	宝塚市大吹町		地番	270番7			
出縮	力尺	縮尺不明	精度区	座標系又は番号記号	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10月24日  
 神戸地方法務局伊丹支局  
 登記官

請求番号：18-1  
 (1/2)

(5 枚目)

1/2

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

ワ 262-15  
ワ 261-5  
カ 263-5  
カ 263-4  
ヨ 262-7  
タ 262-4  
レ 262-3  
ソ 268-4  
ネ 261-11  
ナ 261-12  
ラ 268-18  
ム 268-22  
ウ 268-21  
ノ 268-19  
イ 268-23  
タ 268-17  
ヤ 268-2  
マ 268-25  
ケ 268-20  
フ 262-2  
コ 268-24  
エ 268-11  
テ 262-5  
ア 130-16  
キ 130-17  
キ 130-18  
ユ 133-3  
ミ 134-3  
ミ 134-4  
シ 138  
ヒ 139  
モ 141-1  
ヒ 141-4  
ス 147-1  
ン 147-5  
イ 152-16  
ロ 152-19  
ハ 152-12  
ニ 136  
休 158  
ハ 135  
休 276-12  
休 276-2  
休 276-5  
休 280-6  
休 280-1  
休 278-11  
休 278-2  
休 245  
休 249-6  
休 251-1  
休 256-5  
休 257-1  
休 257-10  
休 257-4  
休 257-7  
休 258  
休 264-3  
休 272-10  
休 272-11  
休 272-12  
休 272-15  
休 272-17  
休 272-18  
休 272-21  
休 272-22  
休 272-23  
休 272-24  
休 276-8  
休 276-9  
休 278-3  
休 278-3  
休 272-20  
休 240-14  
休 240-13  
休 241  
休 249-9  
休 249-9  
休 242-14  
休 240-15  
休 水  
休 水  
休 276-5  
休 276-3  
休 270-2  
休 270-8  
休 274-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 270-3, 270-5, 270-6, 270-7

土地の所在 宝塚市大坂町

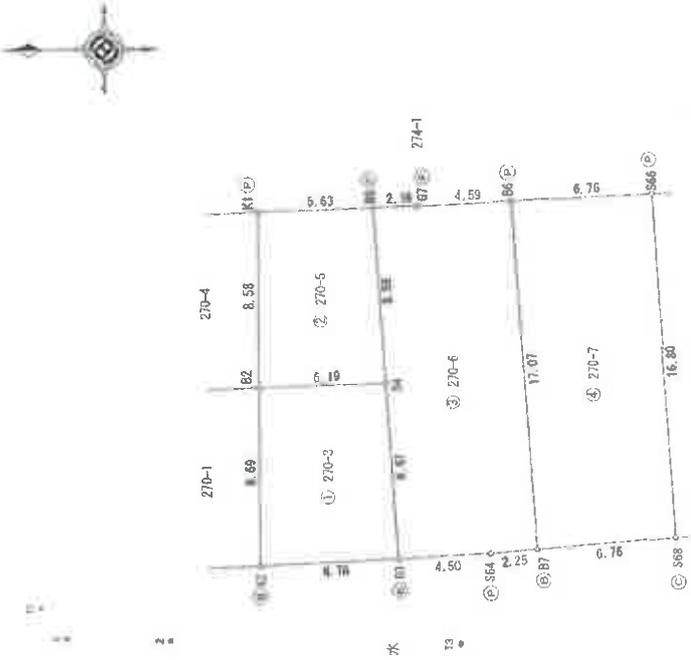
求積表

地番	点	Xn	Yn	Xn - (Xm+1 - Yn-1)	距離
270-3	K0				6.76
	K2	-134328.153	93868.554	1120645.554971	8.61
	B3	-134335.373	93869.856	-1192666.08480	6.19
	B4	-134335.373	93871.428	-1192760.834541	8.58
	B5	-134329.176	93871.282	1192007.107824	8.58
	合計		-112.160196		
	合計面積		95.080990		35.08 m <sup>2</sup>

地番	点	Xn	Yn	Xn - (Xm+1 - Yn-1)	距離
270-5	B2	-134328.176	93877.282	1129171.053456	6.19
	B4	-134335.373	93877.428	-1174359.830766	8.58
	B5	-134334.823	93885.994	-1129218.521138	5.63
	K1	-134329.189	93885.844	1174365.770238	8.58
		合計		-101.592210	
	合計面積		50.7666050		50.76 m <sup>2</sup>

地番	点	Xn	Yn	Xn - (Xm+1 - Yn-1)	距離
270-6	B3	-134335.925	93868.655	1129227.785850	4.50
	S64	-134340.430	93869.022	-45874.635860	2.25
	B7	-134342.675	93869.207	-2314692.518975	17.07
	B6	-134341.569	93868.247	-2283595.939140	4.59
	G7	-134336.989	93868.058	33817.258217	2.18
	B5	-134334.833	93885.994	1181896.518021	8.58
	B4	-134335.373	93877.428	2305060.665307	8.61
	合計		-231.923580		
	合計面積		115.9847800		115.98 m <sup>2</sup>

地番	点	Xn	Yn	Xn - (Xm+1 - Yn-1)	距離
270-7	B7	-134342.675	93869.207	2214504.854700	6.76
	S65	-134349.473	93868.763	-2327200.931886	16.80
	S66	-134348.395	93868.523	-2214397.970624	6.76
	B5	-134341.580	93868.247	2327054.448760	17.07
		合計		-228.959160	
	合計面積		114.4886750		114.49 m <sup>2</sup>

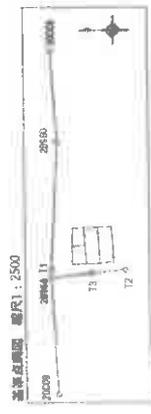


基準点・引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
10009	134115.046	93873.642	固定基準点
10008	134121.724	93874.718	固定基準点
10007	134131.913	93874.818	固定基準点
10006	134138.429	93874.928	固定基準点
11	134144.643	93875.038	固定基準点
12	134150.857	93875.148	固定基準点
13	134157.071	93875.258	固定基準点
14	134163.285	93875.368	固定基準点
15	134169.499	93875.478	固定基準点
16	134175.713	93875.588	固定基準点
17	134181.927	93875.698	固定基準点
18	134188.141	93875.808	固定基準点
19	134194.355	93875.918	固定基準点
20	134200.569	93876.028	固定基準点
21	134206.783	93876.138	固定基準点
22	134212.997	93876.248	固定基準点
23	134219.211	93876.358	固定基準点
24	134225.425	93876.468	固定基準点
25	134231.639	93876.578	固定基準点
26	134237.853	93876.688	固定基準点
27	134244.067	93876.798	固定基準点
28	134250.281	93876.908	固定基準点
29	134256.495	93877.018	固定基準点
30	134262.709	93877.128	固定基準点
31	134268.923	93877.238	固定基準点
32	134275.137	93877.348	固定基準点
33	134281.351	93877.458	固定基準点
34	134287.565	93877.568	固定基準点
35	134293.779	93877.678	固定基準点
36	134300.000	93877.788	固定基準点
37	134306.214	93877.898	固定基準点
38	134312.428	93878.008	固定基準点
39	134318.642	93878.118	固定基準点
40	134324.856	93878.228	固定基準点
41	134331.070	93878.338	固定基準点
42	134337.284	93878.448	固定基準点
43	134343.498	93878.558	固定基準点
44	134349.712	93878.668	固定基準点
45	134355.926	93878.778	固定基準点
46	134362.140	93878.888	固定基準点
47	134368.354	93878.998	固定基準点
48	134374.568	93879.108	固定基準点
49	134380.782	93879.218	固定基準点
50	134386.996	93879.328	固定基準点
51	134393.210	93879.438	固定基準点
52	134399.424	93879.548	固定基準点
53	134405.638	93879.658	固定基準点
54	134411.852	93879.768	固定基準点
55	134418.066	93879.878	固定基準点
56	134424.280	93879.988	固定基準点
57	134430.494	93880.098	固定基準点
58	134436.708	93880.208	固定基準点
59	134442.922	93880.318	固定基準点
60	134449.136	93880.428	固定基準点
61	134455.350	93880.538	固定基準点
62	134461.564	93880.648	固定基準点
63	134467.778	93880.758	固定基準点
64	134473.992	93880.868	固定基準点
65	134480.206	93880.978	固定基準点
66	134486.420	93881.088	固定基準点
67	134492.634	93881.198	固定基準点
68	134498.848	93881.308	固定基準点
69	134505.062	93881.418	固定基準点
70	134511.276	93881.528	固定基準点
71	134517.490	93881.638	固定基準点
72	134523.704	93881.748	固定基準点
73	134529.918	93881.858	固定基準点
74	134536.132	93881.968	固定基準点
75	134542.346	93882.078	固定基準点
76	134548.560	93882.188	固定基準点
77	134554.774	93882.298	固定基準点
78	134560.988	93882.408	固定基準点
79	134567.202	93882.518	固定基準点
80	134573.416	93882.628	固定基準点
81	134579.630	93882.738	固定基準点
82	134585.844	93882.848	固定基準点
83	134592.058	93882.958	固定基準点
84	134598.272	93883.068	固定基準点
85	134604.486	93883.178	固定基準点
86	134610.700	93883.288	固定基準点
87	134616.914	93883.398	固定基準点
88	134623.128	93883.508	固定基準点
89	134629.342	93883.618	固定基準点
90	134635.556	93883.728	固定基準点
91	134641.770	93883.838	固定基準点
92	134647.984	93883.948	固定基準点
93	134654.198	93884.058	固定基準点
94	134660.412	93884.168	固定基準点
95	134666.626	93884.278	固定基準点
96	134672.840	93884.388	固定基準点
97	134679.054	93884.498	固定基準点
98	134685.268	93884.608	固定基準点
99	134691.482	93884.718	固定基準点
100	134697.696	93884.828	固定基準点

凡例

- (P) 金属プレート
- (B) 宗廟跡
- (C) コンクリート柱
- (F) プラスチック柱



測量年月日 令和4年4月18日  
 図様系 世界測線基準V系  
 縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

(令和4年5月27日作成)

作成者 [Redacted]

登記年月日 令和4年6月3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10月24日 神戸地方支務局伊丹支局

登記号

(7 枚目)

請求番号 18-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 270-4, 270-8

土地の所在 宝塚市大吹町

求積表

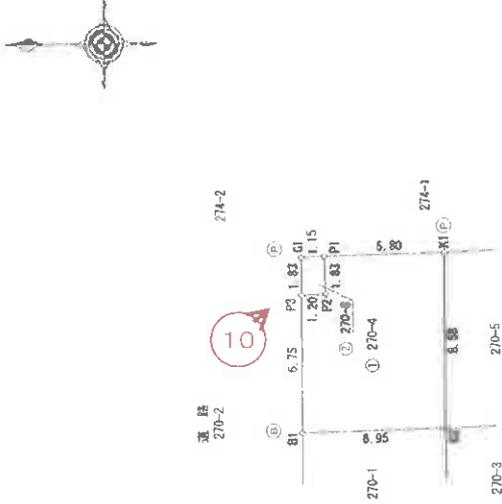
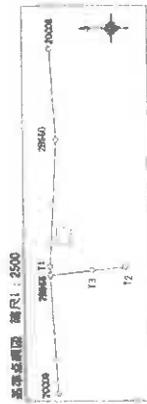
地番	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
270-4				
NO	81	6.75	911376.36475	6.75
P3	-134322.235	93883.865	800213.54978	6.95
G1	-134322.235	93877.054	-1176410.16290	6.58
B2	-134329.176	93877.202	-1176448.76913	5.60
K1	-134329.189	93885.834	267975.158560	1.63
P1	-134321.988	93885.669	250378.902160	1.20
P2	-134323.440	93883.639	-114.985620	
合計			57.49	m

地番	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
270-8				
NO	81	1.83	280376.681602	1.83
G1	-134322.238	93883.636	261377.698296	1.20
P3	-134322.235	93883.865	-240378.182160	1.83
P2	-134323.440	93883.839	-241379.128236	1.15
P1	-134323.388	93885.669	-4.312469	
合計			2.15	m

測量年月日 令和4年 4月18日  
座標系 世界測地系V系

基準点・引隅点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
0008	-134319.046	93973.642	街区角点
0009	-134321.724	93804.758	街区角点
28660	-134321.913	93978.848	街区角点(地積)
28665	-134316.478	93862.285	街区角点(地積)
T1	-134318.546	93866.016	宗門旗
T2	-134335.174	93866.126	宗門旗
T3	-134338.842	93864.683	宗門旗
T4	-134319.742	93865.096	汚水マンホール中心
T5	-134324.766	93864.945	汚水マンホール中心



凡例	例
(P)	金属プレート
(B)	金属版
(C)	コンクリート板
(T)	プラスチック板

単位: m

縮尺 1/250

申請人

(令和4年7月11日作成)

作成者

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

公用

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10月24日 神戸地方支務局伊丹支局 登記官

(8 枚目)

請求番号 18-5

登記年月日 令和5年2月20日

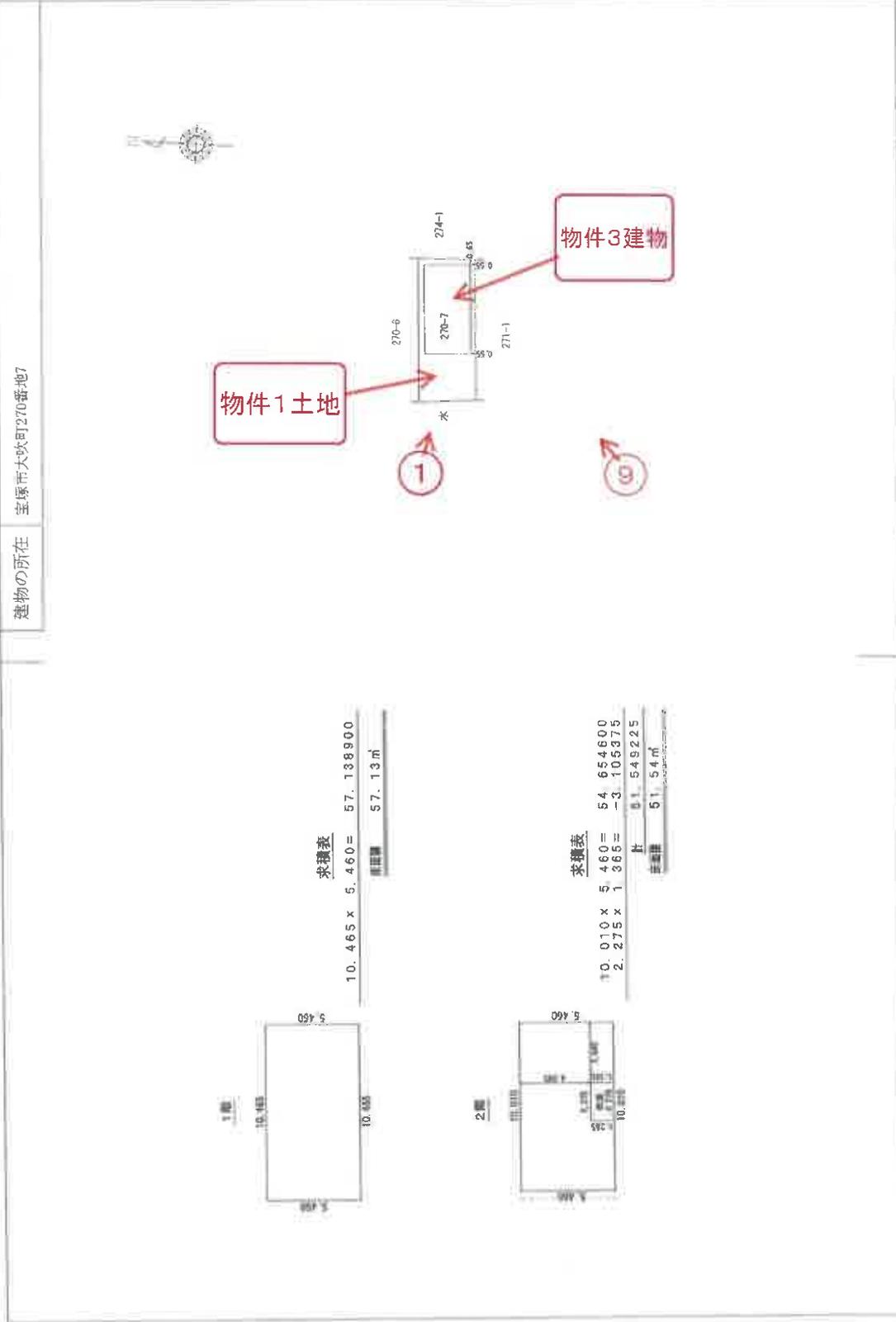
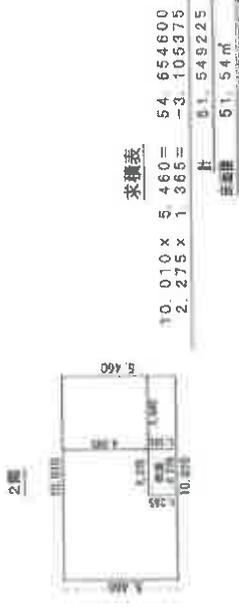
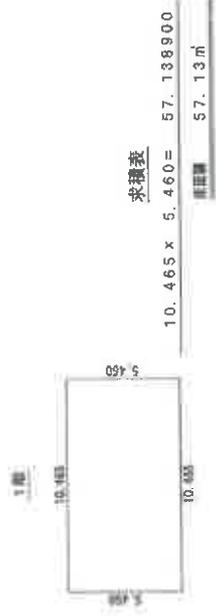
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月24日 神戸地方支務局伊丹支局

登記官

建物図面  
各階平面図

家屋番号 270番7  
建物の所在 宝塚市大吹町270番地7

各階平面図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

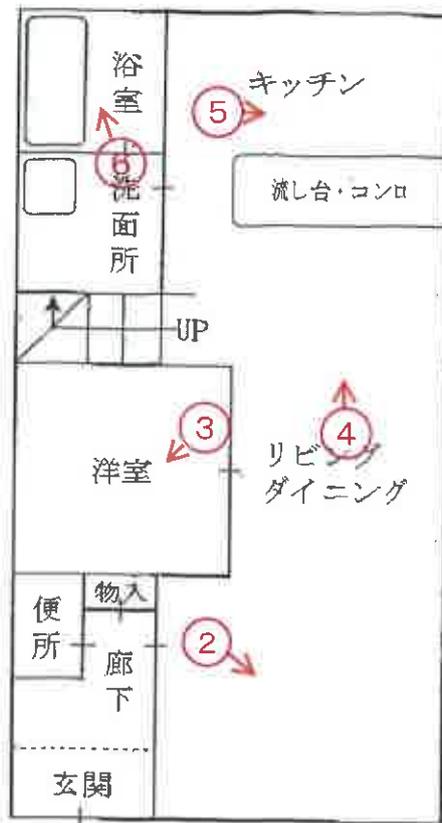
縮尺 1/250

令和5年2月19日作成

作成者

建 物 間 取 図

【1F】



【2F】



令和7年(ケ)第30045号



①



②

( 11 枚目)



3



4

( 12 枚目)



5



6

( 13 枚目)



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 30045 号  
令和 7 年 11 月 10 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 21 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23,090,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,240,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(建物)	金18,840,000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1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	
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"> <li>・物件2土地（ごみステーション）の売却対象は、物件目録記載のとおり、共有者Aの持分（4分の1）についてのみである。</li> </ul>			

#### 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 小林駅の南東方 約980m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	中小規模の戸建住宅を主体として共同住宅も見られる住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 防火指定なし 特になし
画地条件	以下は有効宅地部分である物件1についての記載である。 規模 114.49㎡ の整形地 間口×奥行 約6.8m×約16.9m	
接面道路の状況	西側 幅員約4.6m 市道 (物件1)	
土地の利用状況等	物件1は、物件3建物の敷地となっている。物件2はごみステーションとなっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり <small>(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。</small>	
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2土地は北側を幅員約4.3mの市道と概ね等高に接面している。三方をコンクリートブロックに囲まれた共有のごみステーションとなっており、形状は地積測量図のとおりである。	

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） 令和5年2月17日 新築 経過年数 3年程度 経済的残存耐用年数 30年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイングぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : クロス貼等 床 : 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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・屋根に太陽光パネルあり。</li> <li>・玄関ポーチの階段に損傷が見られた。</li> <li>・駐車スペースに物置が置かれている。</li> <li>・室内については、一部に内壁クロスの汚れ・破れ及び建具（扉）に損傷が見られたが、その他特段の不具合個所は見受けられなかった。</li> </ul>

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	147,000	1.00	114.49	0.90	15,150,000
2	147,000	0.20	0.54		20,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 宝塚-43

公示価格等(円/m<sup>2</sup>) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m<sup>2</sup>)  
 $141,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 147,000$

◇ 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 : 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  
 $100/100 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/98$

イ 個別格差 : 物件1・・・概ね標準的 (1.00)

物件2・・・ごみステーション (0.20)

ウ 地 積 : 物件1・・・登記記載数量

物件2・・・持分地積 (2.15m<sup>2</sup>×1/4 ≈ 0.54m<sup>2</sup>)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	200,000	108.67	0.82	17,820,000

ウ 現価率

経過年数3年、経済的残存耐用年数30年、経済的全耐用年数33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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.1) \approx 0.82$

## 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
1	15,150,000	0.60	法定地上権	9,090,000

### (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	15,150,000	-9,090,000		1.00	0.70	4,240,000
2	20,000			1.00	0.70	10,000
3	17,820,000	+9,090,000	1.00	1.00	0.70	18,840,000
一括価格(合計)						23,090,000

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-43  
所 在 : 宝塚市大吹町216番  
「大吹町9-7」  
価 格 : 141,000円/㎡  
位 置 : 阪急電鉄線「仁川」駅より道路距離1.2km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 135㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 北側幅員4.5m市道に接面  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）  
地域の概要 : 中小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7年度）  
物件1 : 10,121,480円  
物件2 : 19,990円（×1/4）  
物件3 : 9,250,890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 建物間取図
- 6 参考写真

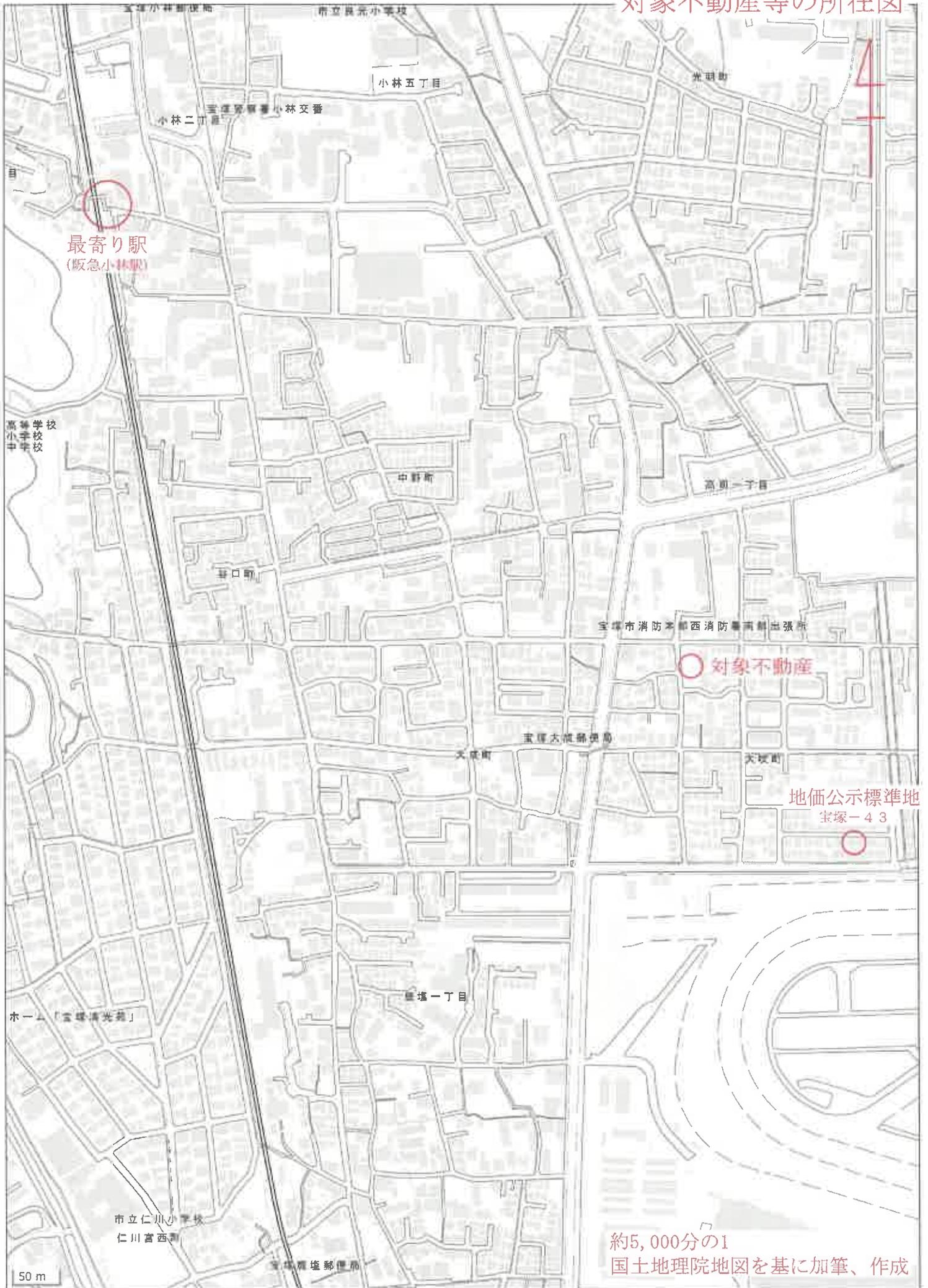
以 上

物 件 目 録

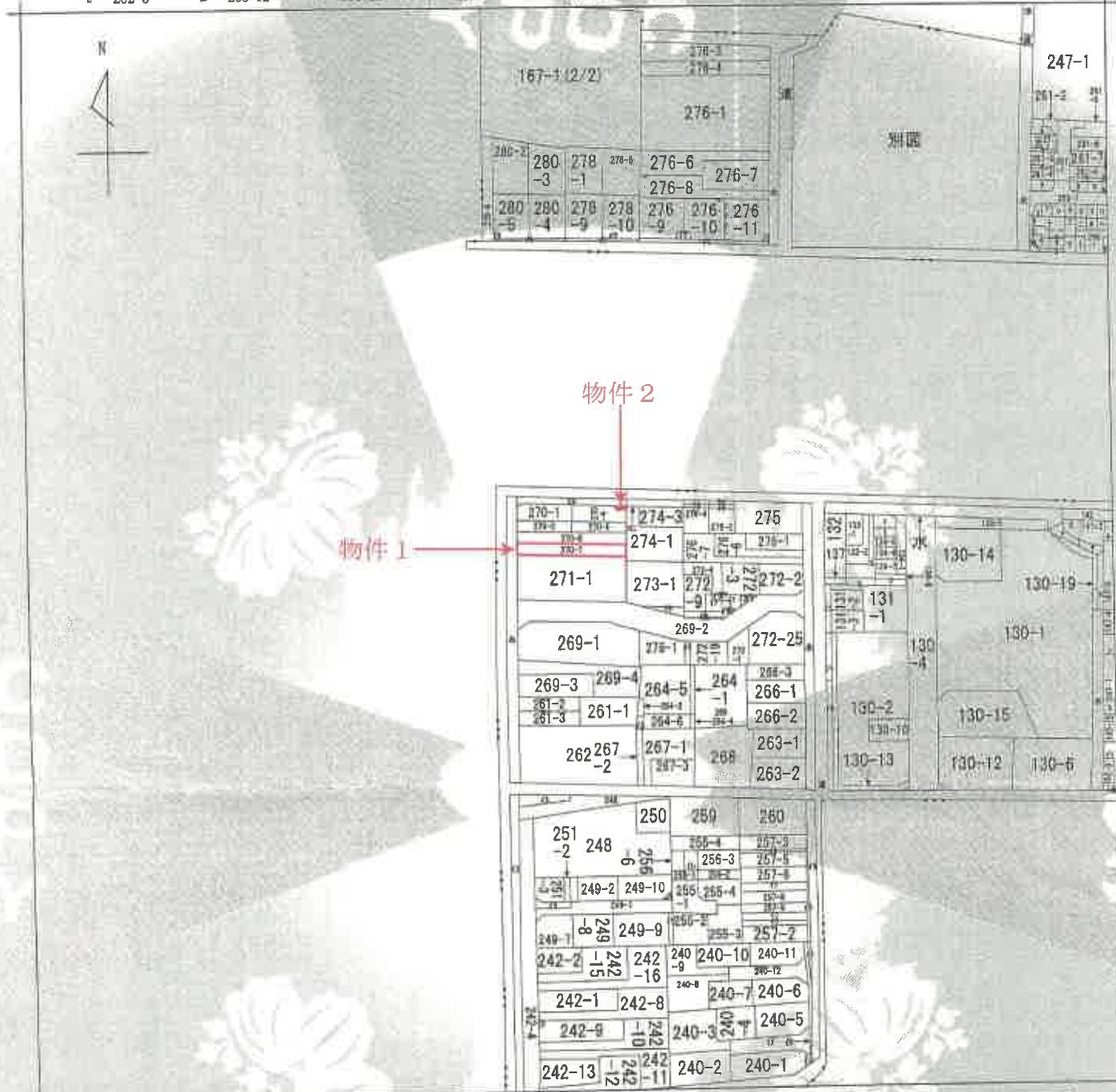
- 1 所 在 宝塚市大吹町  
地 番 270番7  
地 目 宅地  
地 積 114.49平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 宝塚市大吹町  
地 番 270番8  
地 目 宅地  
地 積 2.15平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 宝塚市大吹町 270番地7  
家屋 番号 270番7  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 51.54平方メートル  
所有者 A



# 対象不動産等の所在図



イ 261-10    ハ 262-8  
ロ 262-6    ニ 268-12



(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	宝塚市大吹町		地番	270番7	
出力縮	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	
作成年月日			備考		補記	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を転写した書面である。

(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)  
令和7年9月1日  
福岡法務局

地図整理番号 : M76271  
(1/2)

登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 270-3, 270-5, 270-6, 270-7  
土地の所在 宝塚市大吹町

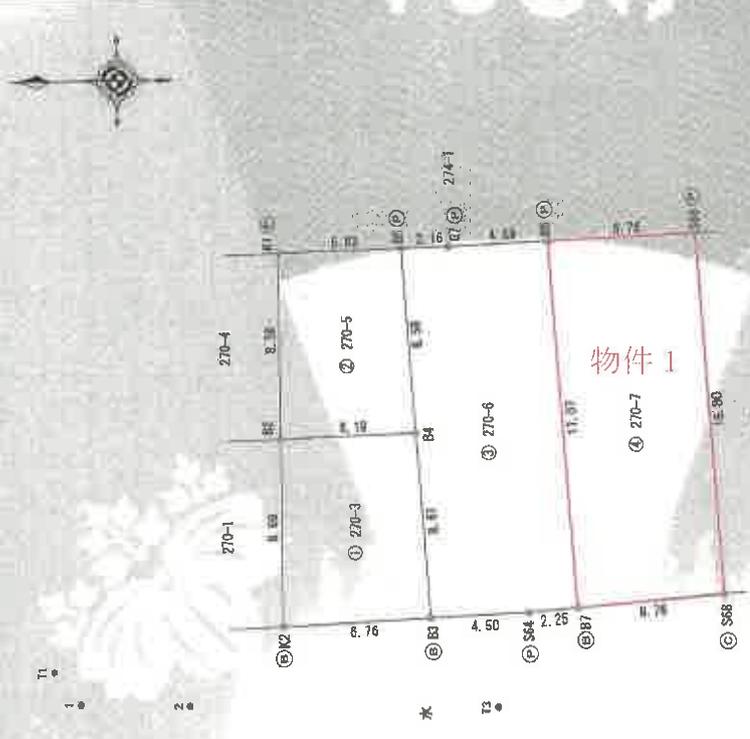
求積表

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
270-3				
K0	93868.654	1130648.56971	6.76	
K2	-134328.163	93868.655	8.61	
B3	-134335.925	-1130286.99450	6.19	
B4	-134335.373	-1130700.83454	8.69	
B2	-134329.176	93877.252	-112.160196	
合計面積			56.0800980	
地積			56.08	m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
270-5				
K0	93877.252	1129771.053458	6.19	
B2	-134328.176	93877.252	8.58	
B4	-134335.373	-1174559.830766	5.63	
B5	-134334.823	93885.994	-1129278.522138	
K1	-134329.189	1174305.770238	8.58	
合計面積			-101.528210	
地積			50.76460950	m <sup>2</sup>
			50.76	

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
270-4				
K0	93877.252	1129227.181120	4.01	
B2	-134328.176	93877.252	2.16	
B4	-134335.373	-1174559.830766	17.07	
B5	-134334.823	93885.994	4.58	
B6	-134335.373	93877.252	2.16	
B7	-134335.373	93877.252	8.58	
B8	-134335.373	93877.252	8.58	
合計面積			115.96	
地積			115.96	m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
270-7				
K0	93869.207	221424.654700	6.76	
B7	-134342.515	93869.207	16.80	
S68	-134349.413	93869.207	6.76	
S66	-134348.336	93866.529	17.07	
B5	-134341.580	93886.247	-228.999150	
合計面積			114.49	
地積			114.49	m <sup>2</sup>



基準点名	X座標	Y座標	備考
20008	-134319.046	93873.642	街区多角点
20009	-134321.724	93904.756	街区多角点
20960	-134321.913	93926.948	街区多角点補助点
20966	-134318.428	93882.255	街区多角点補助点
71	-134318.548	93886.616	全圖点
72	-134355.174	93866.126	全圖点
73	-134336.932	93864.883	全圖点
1	-134319.742	93865.098	湧水マンホール中心
2	-134324.796	93864.945	湧水マンホール中心

- (P) 金属プレート
- (B) 金属板
- (C) コンクリート板
- (7) プラスチック板

測量年月日 令和4年 8月11日  
 縮尺 1/500  
 単位 m

申請人

作成者

(令和4年5月27日作成)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和4年7月13日

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)  
令和7年9月1日 福徳法務局

# 地積測量図

地番 270-1,270-8  
土地の所在 豊前市大炊町

表積表

地番	面積	積算
270-1	154,427.330	0.6833
270-2	34,677.276	0.0177
270-3	1,741,221.776	0.0077
270-4	1,547,278.189	0.0045
270-5	34,223.340	0.0016
合計	3,411,828.911	0.1178

附件2

地番	面積	積算
270-1	154,427.276	0.6833
270-2	34,677.276	0.0177
270-3	1,741,221.776	0.0077
270-4	1,547,278.189	0.0045
270-5	34,223.340	0.0016
合計	3,411,828.911	0.1178

測量年月日 令和4年4月18日  
座標系 世界測地系第V系

基準点・引張点座標一覧表

点番	X座標	Y座標	備考
2000	-134,319.046	909,771.642	豊前市界点
2001	-134,319.046	909,771.642	豊前市界点
2002	-134,319.046	909,771.642	豊前市界点
2003	-134,319.046	909,771.642	豊前市界点
2004	-134,319.046	909,771.642	豊前市界点
2005	-134,319.046	909,771.642	豊前市界点
2006	-134,319.046	909,771.642	豊前市界点
2007	-134,319.046	909,771.642	豊前市界点
2008	-134,319.046	909,771.642	豊前市界点
2009	-134,319.046	909,771.642	豊前市界点
2010	-134,319.046	909,771.642	豊前市界点



凡例	説明
(P)	測量点
(B)	境界線
(C)	コンクリート道
(D)	アスファルト道

申請人 [Redacted]  
作成者 [Redacted]  
縮尺 1/250  
単位: m

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和7年9月20日

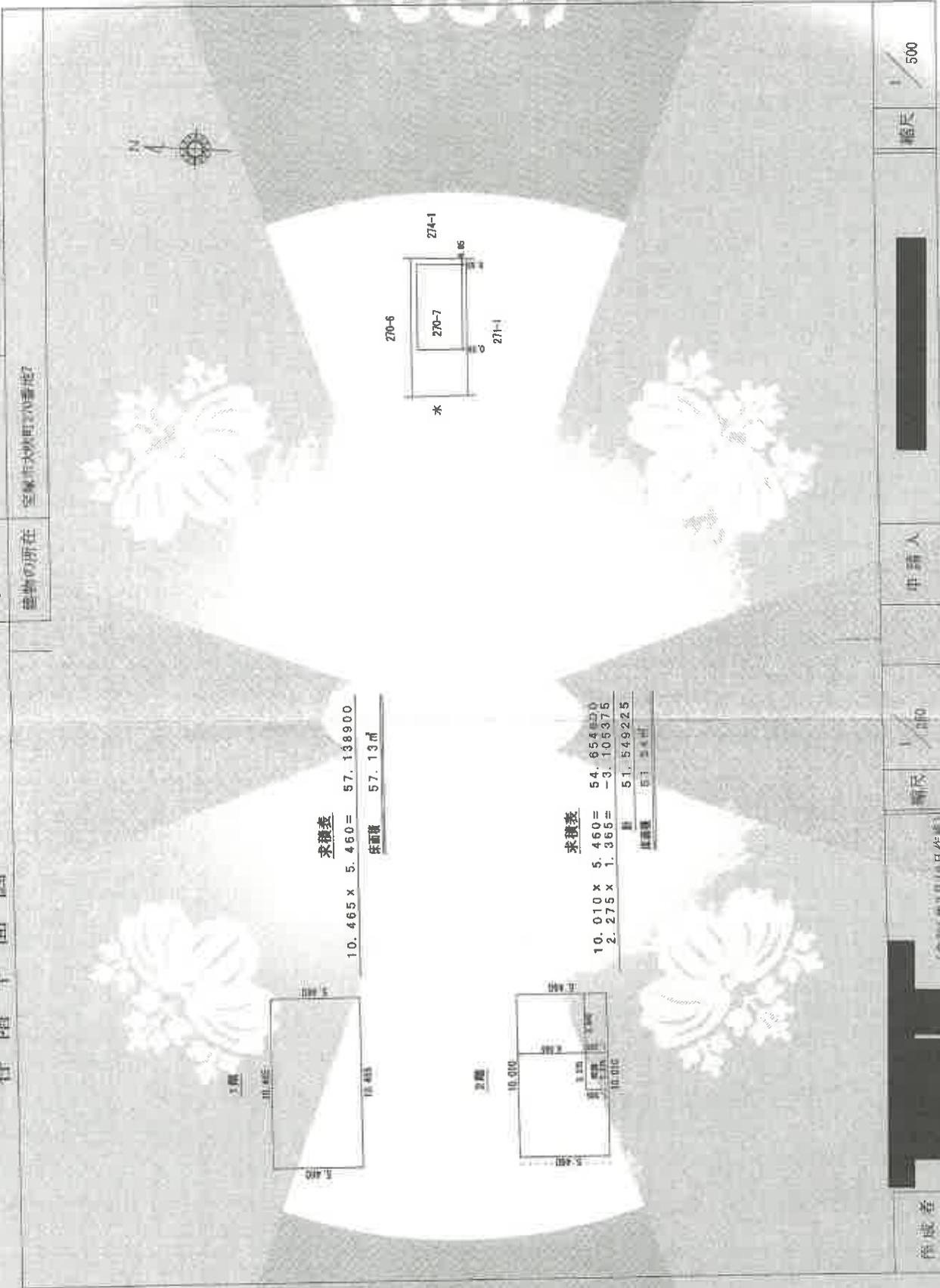
これは圖面に記載されている内容を証明する書類ではありません  
(神戸地方支務局伊丹支局管轄)  
令和7年9月1日 福岡支務局

建築物各階平面図

各階平面図

家屋番号 270番7

建築物の所在 宝塚市大炊町20番地7



申請人

補償

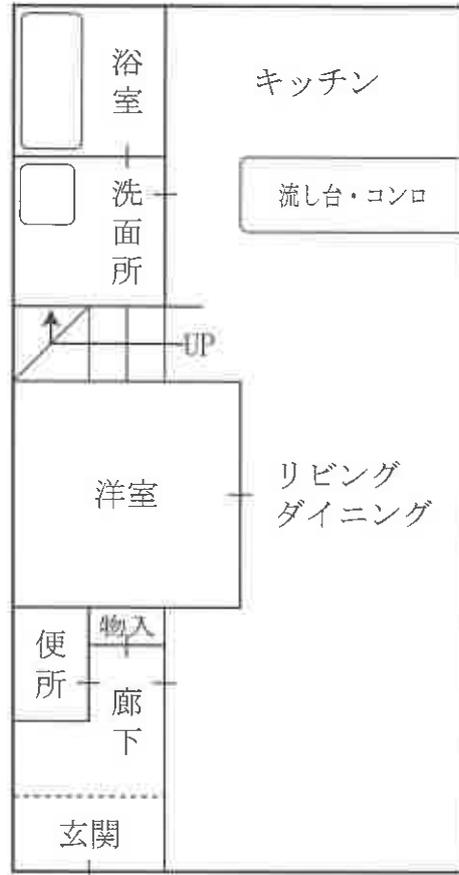
(令和7年9月20日作成)

作成者

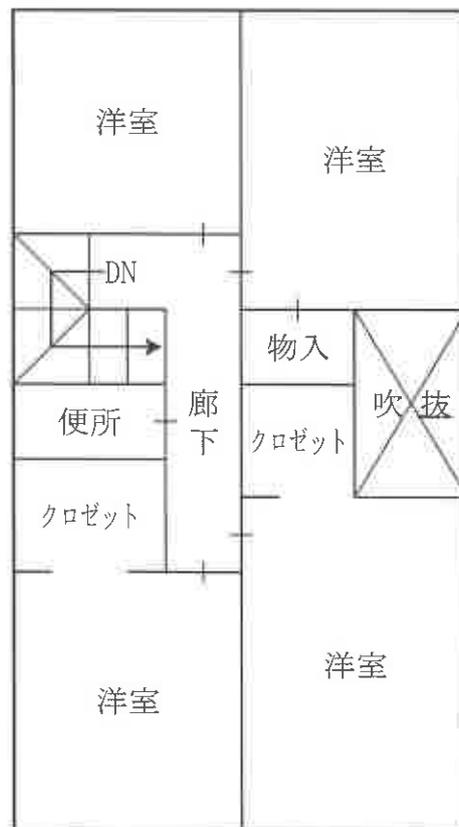
A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M16274

【1F】



【2F】



物件3の建物



対象物件を  
南西方から撮影

物件3の建物



対象物件を  
北西方から撮影

物件3の建物



対象物件を  
南方から撮影

# 参 考 写 真

物件3の建物



対象物件を  
西方から撮影

物件2



物件2の  
ゴミステーションを  
北東方から撮影

物件2



物件2の  
ゴミステーションを  
北方から撮影