

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 宝塚市花屋敷荘園一丁目
地 番 100番
地 目 宅地
地 積 76.69平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市花屋敷荘園一丁目 100番地、99番地
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 86.90平方メートル
2階 65.11平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花屋敷荘園一丁目 100番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.46平方メートル
2階 37.06平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺地下1階付2階建
床 面 積 地下1階 約11平方メートル
1階 約57.46平方メートル
2階 37.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するB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, 2】

本件土地及び本件建物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 宝塚市花屋敷荘園一丁目
地 番 100番
地 目 宅地
地 積 76.69平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 宝塚市花屋敷荘園一丁目 100番地、99番地
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 86.90平方メートル
2階 65.11平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 花屋敷荘園一丁目 100番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.46平方メートル
2階 37.06平方メートル

(現況)

- 構 造 木造瓦葺地下1階付2階建
床 面 積 地下1階 約11平方メートル
1階 約57.46平方メートル
2階 37.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第30027号
令和 7年11月11日受理
令和 7年12月22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 宝塚市花屋敷荘園一丁目
地番 100番
地目 宅地
地積 76.69平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所在 宝塚市花屋敷荘園一丁目 100番地、99番地
構造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 86.90平方メートル
2階 65.11平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 花屋敷荘園一丁目 100番
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 45.46平方メートル
2階 37.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	兵庫県宝塚市花屋敷荘園一丁目18番5号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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"/> 土地共有者ら <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 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2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造瓦葺地下1階付2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:地下1階 約11平方メートル 1階 約57.46平方メートル 2階 37.06平方メートル													
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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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 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 差押えの対象について
差押えの対象は、物件1, 2につき、それぞれ共有者A持分2分の1である。
- 2 物件1土地について
物件2建物の北側に通路状の土地があり、その北側に側溝、高い擁壁がある。
東側隣接地(地番99番)の北東端にプレートがあった。
このプレートを前提とすると、側溝及びその北側の高い擁壁は北側隣接地に含まれ、通路状の土地は物件1に含まれるものと思われる。
この通路状の土地について、建築基準法上の道路ではない。公衆用道路とまでは言えず、通路として報告する。同通路部分に電柱1本あり。
物件1は、南方への下り急傾斜地である。上記通路とほぼ等高に物件2建物の1階玄関がある。南方への下り急傾斜地を利用して地下1階が増築されている。地下1階の増築部分の南側は擁壁が施され、擁壁の下は道路となっている。この擁壁の下の南側道路は川西市に所在する。南側道路からは出入りできない状況であった。
上記物件1内の通路部分と南側道路とは、約6メートルの高低差がある。
南側擁壁付近の木の枝が南側道路に大きく越境している。
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2建物について
物件2は、2戸1の連棟式建物のうちの1戸であり、一棟の建物の西側に位置する。
一棟の建物については、物件2以外の専有部分の確認が困難であるため、現況を反映していない可能性がある。
関係人の陳述から、共有者Aの占有は完全には離脱していないものと認め、共有者らが占有しているものと判断した。
1階北側トイレ、風呂、南側洋室、地下1階物置が増築されていた。地下1階物置について、1階南側洋室から下に行く出入口が大量の動産類で埋め尽くされており、開口部を開けることができなかつたため物置部分は室内に立ち入ることができなかつた。関係人の陳述及び南側道路からの目視により、地下1階部分の増築を認めた。
室内は、タバコの臭い・汚れ、猫の毛・糞・臭いが目立ち、その他保守状態も芳しいものではなかつた。
築後相当の年数が経過しており、相応の劣化はあると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

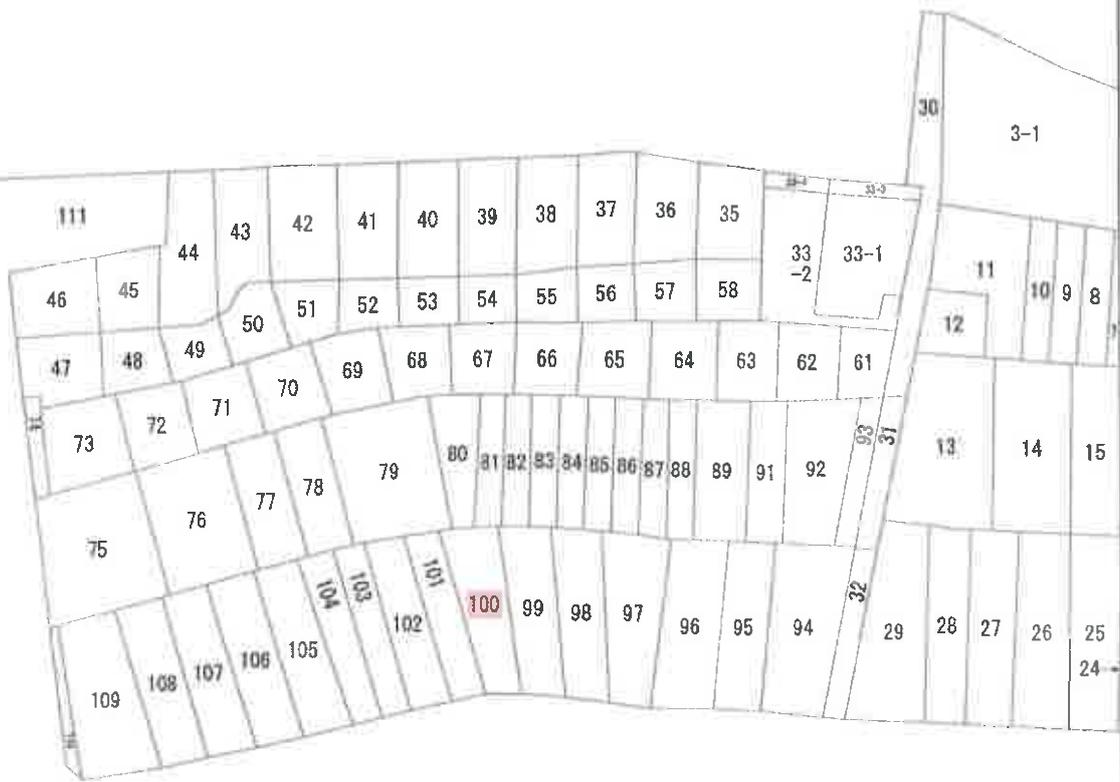
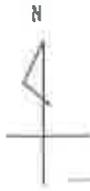
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	<p>1 本件共有者のAとは兄弟です。</p> <p>2 本件物件は、私が住居として使用しています。Aは2年くらい前に仕事の関係で出ていきましたが、半年に1回くらい帰ってきます。Aの荷物はそのまま置いています。Aは鍵を持っており、自由に帰ってきています。本件物件は、もともと父の所有物件であり、今は私とAの共有であり、Aも自由に使用しているということになると思います。</p> <p>3 住んでいて不具合箇所はありません。</p> <p>4 南側洋室、その下の物置が増築になると思います。南側洋室の床からその下の物置に行くことができますが、出入口に動産類が大量に存在し、これらの動産類を移動して物置部分に行くことは困難です。北側トイレ、風呂が増築されているかどうかは、よくわかりません。</p> <p>5 猫を1匹飼っています。</p> <p>6 本件物件内で、事件事故はありません。</p> <p>7 境界に争いはありません。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月11日(火) 13:50-14:05	物件所在地	所在確認、写真撮影
R7年11月14日(金) 10:00-10:50	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11月14日(金) 11:20-11:40	物件所在地	外観調査、写真撮影、B(共有者)に対し照会書交付(返信用郵券110円添付)
R7年11月21日(金) 11:20-12:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、B(共有者)から聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月21日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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) 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。

地番区域見出し
花屋敷荘園
1丁目

請求部	所在	宝塚市花屋敷荘園一丁目			地番	100番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は座番号又は記号	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	

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11月14日
神戸地方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：11-12
(1/1)



(6 枚目)

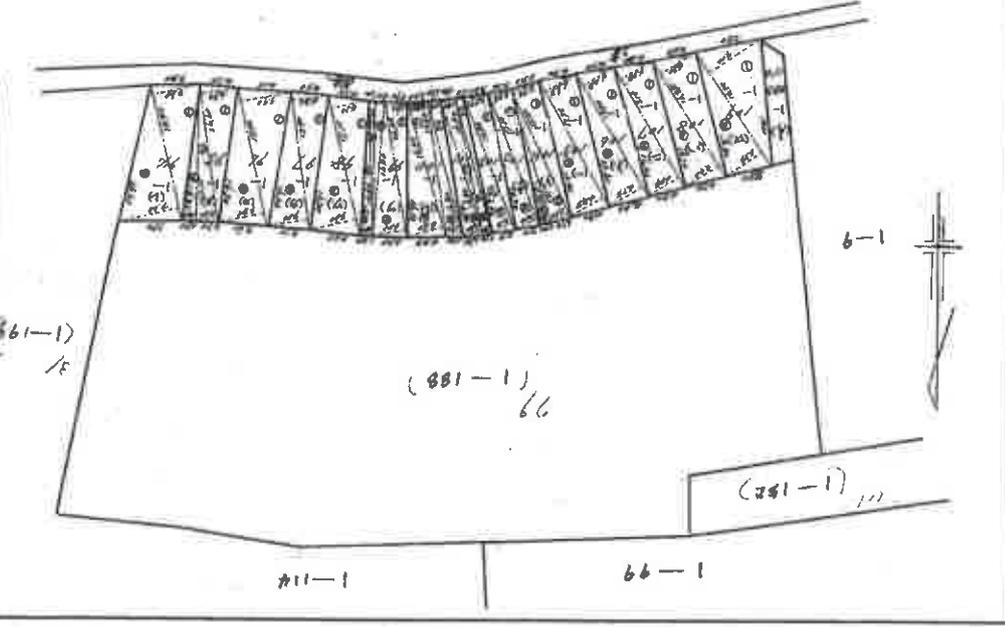
公用

本図面はA3版をA4版
7に縮小したものである。

登記年月日：昭和38年10月10日

- 1-380 宝塚市花園町107
- 1-381 宝塚市花園町108
- 1-382 宝塚市花園町109
- 1-383 宝塚市花園町110
- 1-384 宝塚市花園町111
- 1-385 宝塚市花園町112
- 1-386 宝塚市花園町113
- 1-387 宝塚市花園町114
- 1-388 宝塚市花園町115

地番 1-380
土地の所在 宝塚市花園町107



縮尺 1/600

- 1-383 宝塚市花園町106
- 1-384 宝塚市花園町105
- 1-385 宝塚市花園町104
- 1-386 宝塚市花園町103
- 1-387 宝塚市花園町102
- 1-388 宝塚市花園町101

測量図

区画番号	面積	用途
1	16.50	住宅
2	16.50	住宅
3	16.50	住宅
4	16.50	住宅
5	16.50	住宅
6	16.50	住宅
7	16.50	住宅
8	16.50	住宅
9	16.50	住宅
10	16.50	住宅
11	16.50	住宅
12	16.50	住宅
13	16.50	住宅
14	16.50	住宅
15	16.50	住宅
16	16.50	住宅
17	16.50	住宅
18	16.50	住宅
19	16.50	住宅
20	16.50	住宅
21	16.50	住宅
22	16.50	住宅
23	16.50	住宅
24	16.50	住宅
25	16.50	住宅
26	16.50	住宅
27	16.50	住宅
28	16.50	住宅
29	16.50	住宅
30	16.50	住宅
31	16.50	住宅
32	16.50	住宅
33	16.50	住宅
34	16.50	住宅
35	16.50	住宅
36	16.50	住宅
37	16.50	住宅
38	16.50	住宅
39	16.50	住宅
40	16.50	住宅
41	16.50	住宅
42	16.50	住宅
43	16.50	住宅
44	16.50	住宅
45	16.50	住宅
46	16.50	住宅
47	16.50	住宅
48	16.50	住宅
49	16.50	住宅
50	16.50	住宅
51	16.50	住宅
52	16.50	住宅
53	16.50	住宅
54	16.50	住宅
55	16.50	住宅
56	16.50	住宅
57	16.50	住宅
58	16.50	住宅
59	16.50	住宅
60	16.50	住宅
61	16.50	住宅
62	16.50	住宅
63	16.50	住宅
64	16.50	住宅
65	16.50	住宅
66	16.50	住宅
67	16.50	住宅
68	16.50	住宅
69	16.50	住宅
70	16.50	住宅
71	16.50	住宅
72	16.50	住宅
73	16.50	住宅
74	16.50	住宅
75	16.50	住宅
76	16.50	住宅
77	16.50	住宅
78	16.50	住宅
79	16.50	住宅
80	16.50	住宅
81	16.50	住宅
82	16.50	住宅
83	16.50	住宅
84	16.50	住宅
85	16.50	住宅
86	16.50	住宅
87	16.50	住宅
88	16.50	住宅
89	16.50	住宅
90	16.50	住宅
91	16.50	住宅
92	16.50	住宅
93	16.50	住宅
94	16.50	住宅
95	16.50	住宅
96	16.50	住宅
97	16.50	住宅
98	16.50	住宅
99	16.50	住宅
100	16.50	住宅

昭和 38 年 8 月 3 日 作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

区画番号	面積	用途
1	16.50	住宅
2	16.50	住宅
3	16.50	住宅
4	16.50	住宅
5	16.50	住宅
6	16.50	住宅
7	16.50	住宅
8	16.50	住宅
9	16.50	住宅
10	16.50	住宅
11	16.50	住宅
12	16.50	住宅
13	16.50	住宅
14	16.50	住宅
15	16.50	住宅
16	16.50	住宅
17	16.50	住宅
18	16.50	住宅
19	16.50	住宅
20	16.50	住宅
21	16.50	住宅
22	16.50	住宅
23	16.50	住宅
24	16.50	住宅
25	16.50	住宅
26	16.50	住宅
27	16.50	住宅
28	16.50	住宅
29	16.50	住宅
30	16.50	住宅
31	16.50	住宅
32	16.50	住宅
33	16.50	住宅
34	16.50	住宅
35	16.50	住宅
36	16.50	住宅
37	16.50	住宅
38	16.50	住宅
39	16.50	住宅
40	16.50	住宅
41	16.50	住宅
42	16.50	住宅
43	16.50	住宅
44	16.50	住宅
45	16.50	住宅
46	16.50	住宅
47	16.50	住宅
48	16.50	住宅
49	16.50	住宅
50	16.50	住宅
51	16.50	住宅
52	16.50	住宅
53	16.50	住宅
54	16.50	住宅
55	16.50	住宅
56	16.50	住宅
57	16.50	住宅
58	16.50	住宅
59	16.50	住宅
60	16.50	住宅
61	16.50	住宅
62	16.50	住宅
63	16.50	住宅
64	16.50	住宅
65	16.50	住宅
66	16.50	住宅
67	16.50	住宅
68	16.50	住宅
69	16.50	住宅
70	16.50	住宅
71	16.50	住宅
72	16.50	住宅
73	16.50	住宅
74	16.50	住宅
75	16.50	住宅
76	16.50	住宅
77	16.50	住宅
78	16.50	住宅
79	16.50	住宅
80	16.50	住宅
81	16.50	住宅
82	16.50	住宅
83	16.50	住宅
84	16.50	住宅
85	16.50	住宅
86	16.50	住宅
87	16.50	住宅
88	16.50	住宅
89	16.50	住宅
90	16.50	住宅
91	16.50	住宅
92	16.50	住宅
93	16.50	住宅
94	16.50	住宅
95	16.50	住宅
96	16.50	住宅
97	16.50	住宅
98	16.50	住宅
99	16.50	住宅
100	16.50	住宅

342650

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11月14日 神戸地方支務局伊丹支局

登記官 [Redacted]

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面 各階平面図

59.12.5

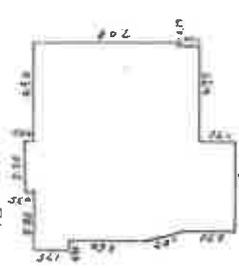
家屋番号 100
花屋敷荘園1丁目

建物の所在 宝塚市花屋敷荘園1丁目100番地 99番地

各階平面図

1 棟の建物

1 階



$$2.30 \times 0.35 = 0.8050$$

$$1.75 \times 0.35 = 0.6125$$

$$\frac{(5.35 + 7.18) \times 0.40}{2} = 2.5060$$

$$4.35 \times 1.72 = 7.4820$$

$$9.10 \times 8.18 = 74.4380$$

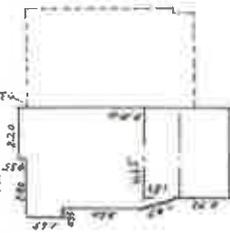
$$7.08 \times 0.15 = 1.0620$$

$$86.9055$$

$$86.90\text{㎡}$$

区分した建物

1 階



$$2.20 \times 0.35 = 0.7700$$

$$5.00 \times 1.65 = 8.2500$$

$$4.65 \times 3.60 = 16.7400$$

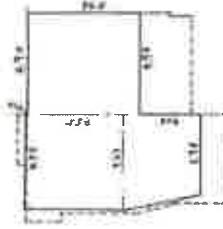
$$\frac{(4.65 + 4.25) \times 1.83}{2} = 8.1435$$

$$4.25 \times 2.72 = 11.5600$$

$$45.4635$$

$$45.46\text{㎡}$$

2 階



$$4.90 \times 5.46 = 26.7540$$

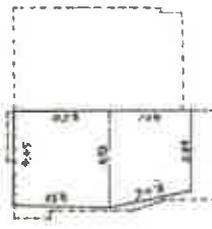
$$\frac{(4.55 + 4.63) \times 4.55}{2} = 20.8845$$

$$\frac{(4.63 + 3.98) \times 4.06}{2} = 17.4783$$

$$65.1168$$

$$65.11\text{㎡}$$

2 階



$$(4.45 + 4.53) \times 4.50 = 20.2050$$

$$\frac{(4.53 + 3.88) \times 4.01}{2} = 16.86205$$

$$37.06705$$

$$37.06\text{㎡}$$

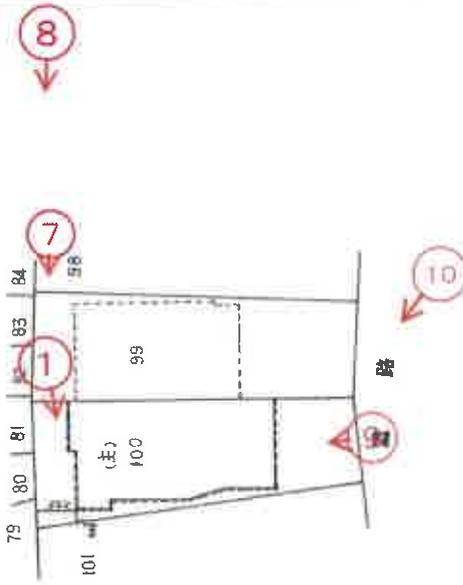
466915

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250



○は写真番号、撮影位置・方向を示す

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年11月14日

神戸地方法務局伊丹支局

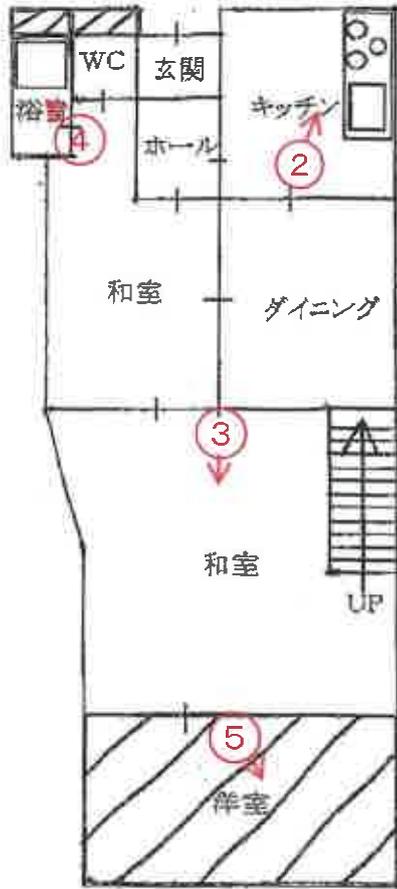
登記官

全冊

(8 枚目)

請求番号：11-

建物間取図



1F



2F



B1F

 : 未登記増築部分

1階約12m²
地下1階約11m²

令和7年(又)第30027号



①



②



3



4

(11 枚目)



5



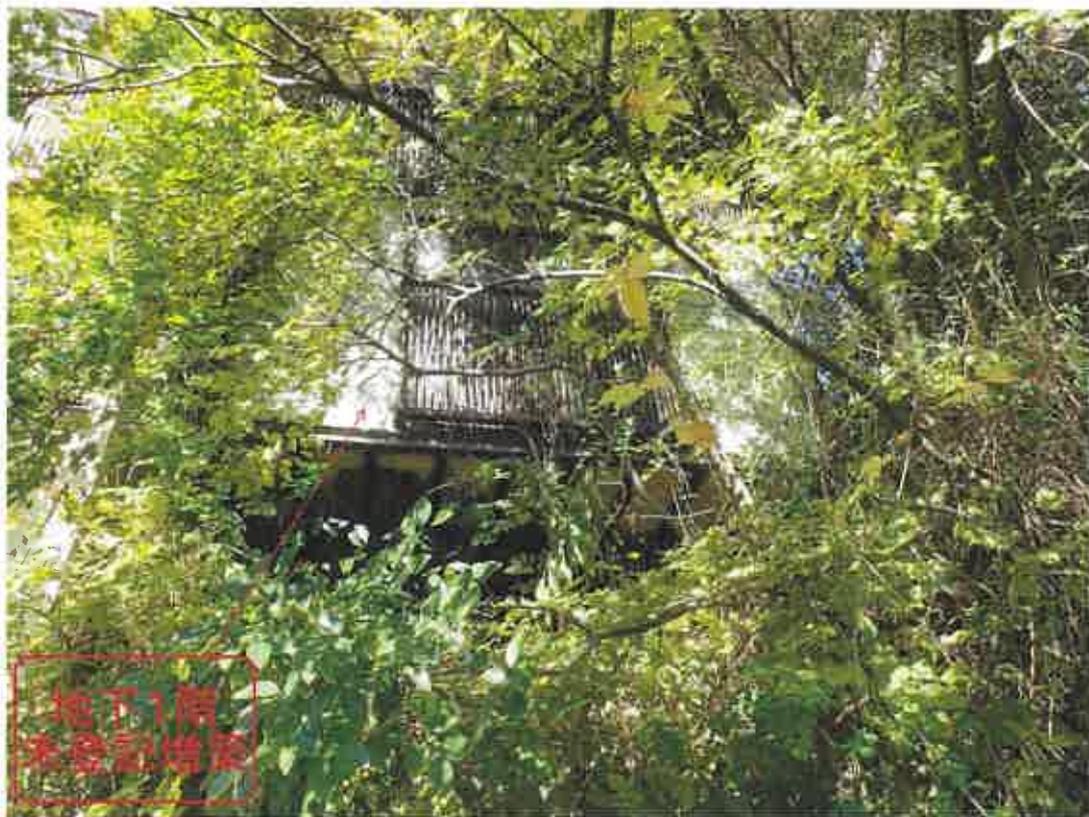
6



⑦



⑧



9



10

令和 7 年 (又) 第 30027 号
令和 7 年 11 月 21 日 現地 調査
令和 7 年 12 月 4 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730,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金250,000円
物件2(建物)	金480,000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 地目積	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	一棟の建物については、対象専有部分以外の専有部分につき、構造及び床面積の詳細な確認は困難であるから、現況を反映していない可能性がある 下記以外、同左。 構造：木造瓦葺地下1階付 2階建 床面積： 1階 約 57.46㎡ 地下1階 約 11㎡
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件は、物件1・2につき持分（2分の1）が対象となっている。 ・ 物件2建物は2戸1の連棟式建物のうちの1戸であり、一棟の西端に位置する。 ・ 法務局備付地積測量図をもとに調査した結果、境界を示すものは見あたらなかったが、概測等によれば物件1土地に物件2建物が存するものと思われる。従って、いわゆる土地付建物としての評価を行うものとする。 ・ 物件2建物の1階北西端付近及び南端付近に未登記増築部分計約12㎡が、地下1階として未登記増築部分約11㎡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	阪急電鉄線 川西能勢口駅の北西方 約650m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	当市市街地北東端付近に位置し、県道川西篠山線の西方背後に所在する。付近は中小規模一般住宅、共同住宅等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種住居地域 60% 200% 防火指定なし 第6種高度地区・宅地造成等工事規制区域・砂防指定地
画地条件	・登記数量 76.69 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約5.7m市道 北側 約1m通路 (建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地等	
供給処理施設	上水道 あり※ ガス配管 あり※ 下水道 あり※	※北側通路に埋設され、目的外土地を介して引き込まれている模様 (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"> ・北側通路及び西・東側隣接地とほぼ等高、北側隣接地より約5m低位にあり、物件1土地の南側は法面となっており、南端は間知石積擁壁が設置されている。 ・有効宅地部分は南側市道より約6m高位に位置するため、物件2建物には、物件1土地及び周辺土地の北端付近に存する幅約1mの通路を利用して出入りする状況にある。 ・上記通路はコンクリート舗装されており、物件1土地及び東西隣接地の北端一部等から組成されていると思われる。 ・物件1土地の北西端付近に電柱が存する。 ・南側道路に樹木の枝等が越境している。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	専有部分の建物
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39年2月7日 新築 経過年数 62 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 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : タタミ・カーペット等 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	<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。 ・室内で猫を飼育しており、床等に多量の猫の糞及び毛等が見受けられ、強い動物臭も感じられた。 ・室内では、タバコによると思われる内壁クロスの汚損箇所等が視認できた。 ・南端付近に存する未登記増築部分 (1階・地下1階部分) は、急傾斜地であるため数本の支柱により設置されているが、安全性等につき疑義があることを否認しない。 ・上記未登記増築部分について、地下1階部分には1階の床面に設置された開口部より出入りするとの関係人の陳述があるが、1階床面には大量の動産類が存するため、地下1階の室内への立ち入りはできなかった。 ・建ぺい率が超過している可能性がある。

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	63,400	0.58	76.69	0.90	2,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（川西(県)-4）

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/㎡)
 $139,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/215 \approx 63,400$

◇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：方位等（1.03）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$100/113 \times 100/98 \times 100/200 \times 100/97 \approx 100/215$

イ 個別格差：間口対奥行の関係劣る・地勢劣る・一部通路・電柱の存在等（0.58）

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	140,000	約 105.52	0.03	440,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,540,000	0.60	法定地上権	1,520,000

(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	2,540,000	-1,520,000	/	0.70	0.70	×持分 250,000
2	440,000	+1,520,000		1.00	0.70	0.70
一括価格(合計)						730,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： ▲ 30%

(個別的要因等を充分考慮したが、持分が対象であること、本件建物は連棟式建物のうちの1戸であること、未登記増築部分の基礎の安全性等に疑義があること等より、なお市場性が劣ると判断されるため所要の修正を施した。)

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 (川西(県)-4)
所 在 : 川西市花屋敷山手町79番2
「花屋敷山手町6-4」
価 格 : 139,000円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「川西能勢口」駅より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 213m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4.5m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 : 中規模一般住宅を主体とする高台の一般住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 2,939,290円
物件2 : 561,760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 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 宝塚市花屋敷荘園一丁目
地 番 100番
地 目 宅地
地 積 76.69平方メートル
共有者 A 持分2分の1

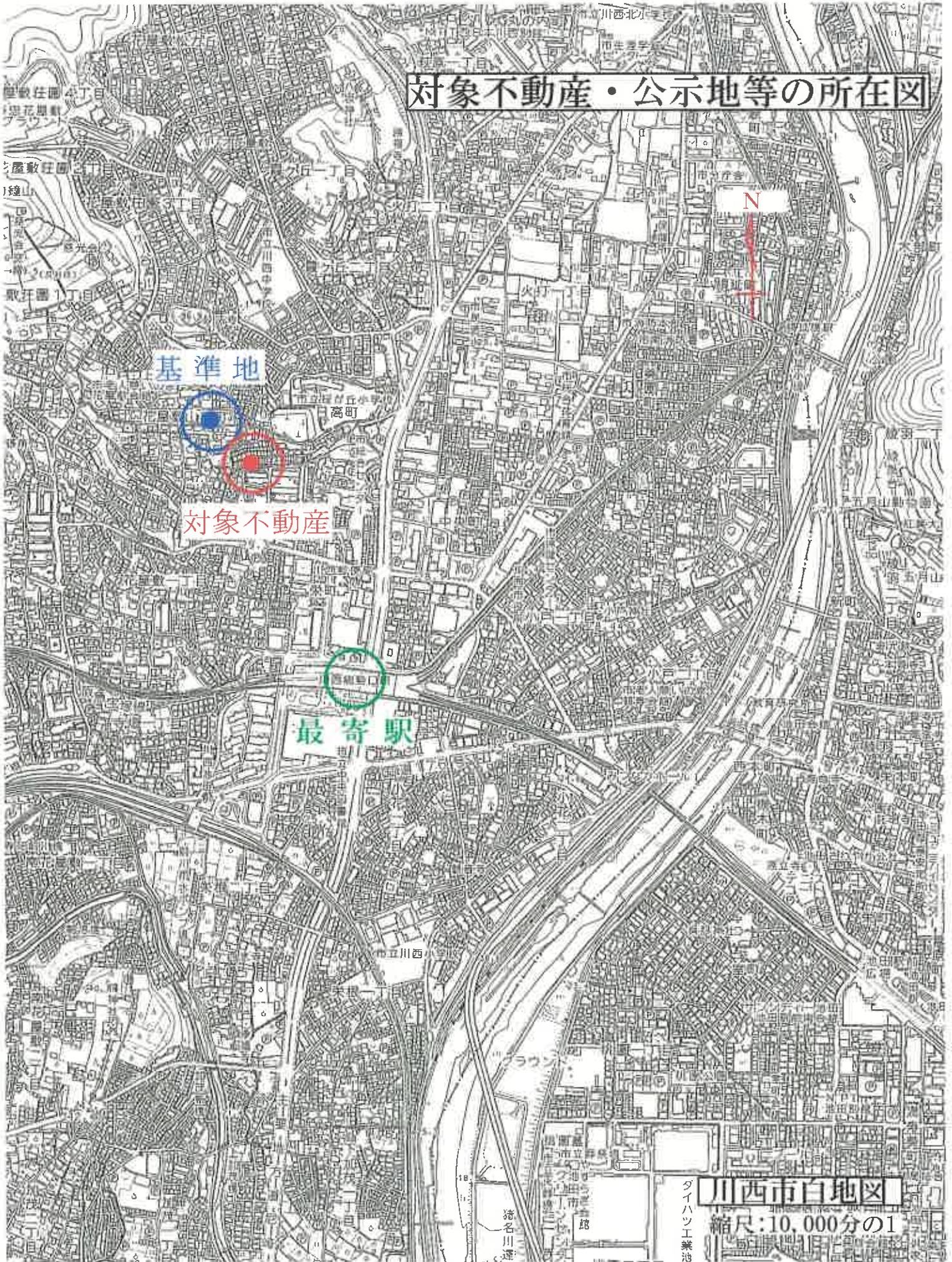
2 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市花屋敷荘園一丁目 100番地、99番地
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 86.90平方メートル
2階 65.11平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花屋敷荘園一丁目 100番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.46平方メートル
2階 37.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1

対象不動産・公示地等の所在図



基準地

対象不動産

最寄駅

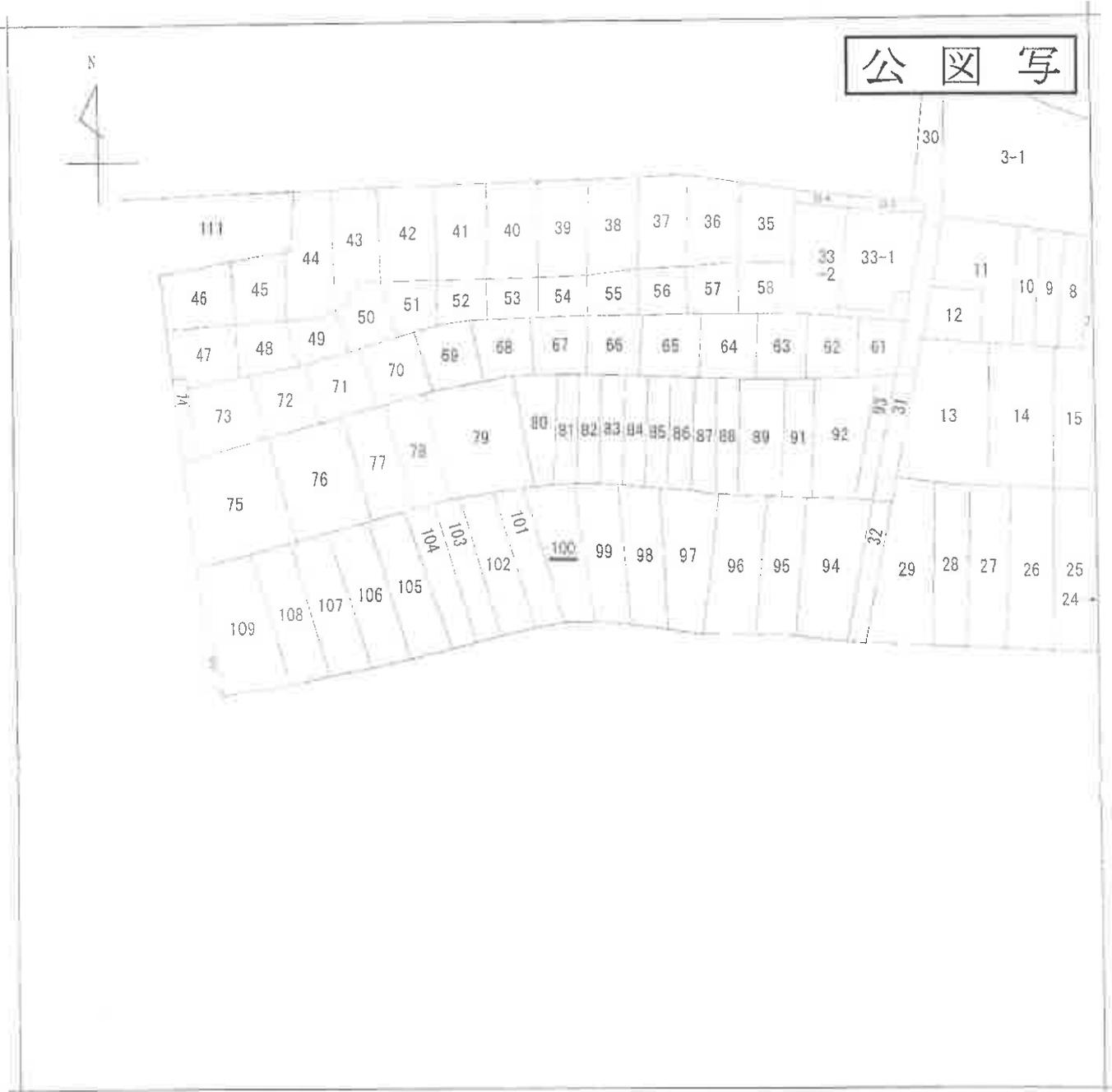
N

川西市白地図

縮尺:10,000分の1

ダイハツ工業池

猪名川運



(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。

地番区域見出し
花屋敷荘園
1丁目

請求部	所在	宝塚市花屋敷荘園一丁目			地番	100番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区	座標系 座番は 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	

建物図面
各階平面図 59.12.5

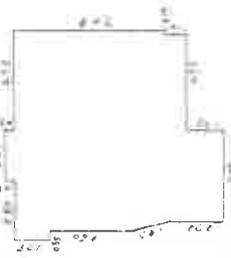
各階平面図

敷地番号 花屋敷荘園1丁目
100

建物の所在 宝塚市花屋敷荘園1丁目100番地 99番地

1 棟の建前

1 階



$$2.30 \times 0.35 = 0.8050$$

$$1.75 \times 0.35 = 0.6125$$

$$(5.35 + 7.18) \times 0.40 = 2.5060$$

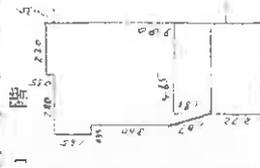
$$4.35 \times 1.72 = 7.4820$$

$$9.30 \times 8.18 = 74.4380$$

$$7.08 \times 0.15 = 1.0620$$

$$86.9055$$

区分した建物



$$2.20 \times 0.35 = 0.7700$$

$$5.00 \times 1.65 = 8.2500$$

$$4.65 \times 3.60 = 16.7400$$

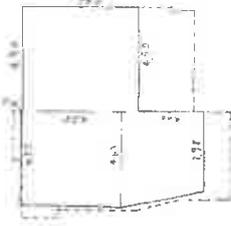
$$(4.65 + 4.25) \times 1.83 = 8.1435$$

$$4.25 \times 2.72 = 11.5600$$

$$45.4635$$

$$45.46㎡$$

2 階



$$4.90 \times 5.46 = 26.7540$$

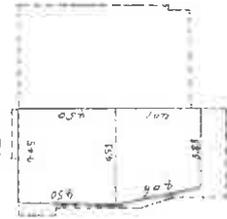
$$(4.55 + 4.63) \times 4.55 = 20.8845$$

$$(4.03 + 0.08) \times 0.06 = 1.74783$$

$$65.1168$$

$$65.11㎡$$

2 階

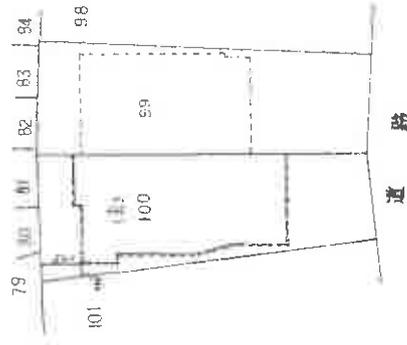
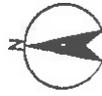


$$(4.45 + 4.53) \times 4.50 = 20.2050$$

$$(4.53 + 3.68) \times 4.01 = 16.86205$$

$$37.06705$$

$$37.06㎡$$



466915

作製者

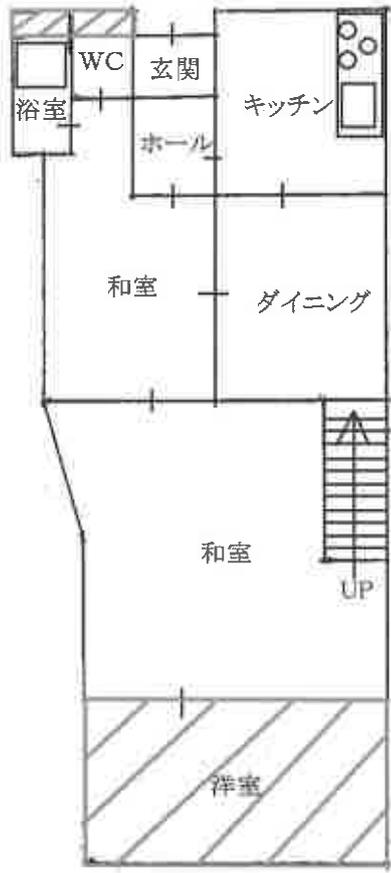
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

建物間取図



1F



2F



B1F

 : 未登記増築部分

1階約12㎡
地下1階約11㎡

令和7年(又)第30027号

現況写真



写真1

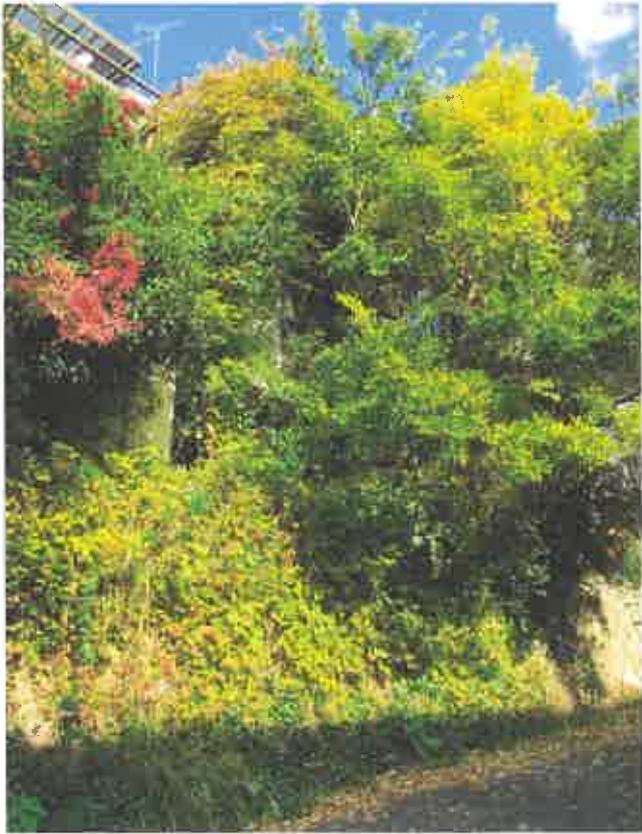


写真2