

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 場 所 | 令和 8年 4月 23日 午前10時00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 8年 5月 14日 午前10時00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 | 宝塚市中山寺一丁目 |
| | 地 番 | 266番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市中山寺一丁目 |
| | 地 番 | 268番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宝塚市中山寺一丁目 268番地2、266番地2 |
| | 家屋 番号 | 268番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 130.19平方メートル 2階 137.40平方メートル 3階 137.40平方メートル 4階 137.40平方メートル |



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1～3】

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】

別紙賃借権目録記載のとおり

【物件番号2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

(1) 本件建物のうち, 1階薬局部分は, S&H株式会社が占有している。

(2) 本件建物のうち, 2階事務所部分は, プロGRESS不動産販売株式会社が占有している。

(3) 本件建物のうち, 3階空き部屋部分は, 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 | 宝塚市中山寺一丁目 |
| | 地 番 | 266番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市中山寺一丁目 |
| | 地 番 | 268番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宝塚市中山寺一丁目 268番地2、266番地2 |
| | 家屋 番号 | 268番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 130.19平方メートル 2階 137.40平方メートル 3階 137.40平方メートル 4階 137.40平方メートル |



(別紙)

賃借権目録

| 範囲 | 賃借人 | 期限 | 賃料 | 敷金(保証金) | 備考 |
|------------------------|------------------------|------|-------------------------|---------|------------------|
| 本件土地のうち、 駐車場東から2台分 | プログレス 不動産販売 株式会社 | 定めなし | 月額18万円 | なし | この賃借権は最先の賃借権である。 |
| 本件建物のうち、 4階クリニックス部分 | F | 定めなし | 月額34万2380円 (管理費を含む。) | なし | この賃借権は最先の賃借権である。 |
| 本件土地のうち、 駐車場西から2台分 | F | 定めなし | | なし | この賃借権は最先の賃借権である。 |

令和 7年(又)第 35号
令和 7年 9月18日受理
令和 7年 11月27日提出

現況調査報告書 (物件1～3)

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

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1, 3関係) | | | |
|----------------------|--|---|--|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3の1階薬局部分 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3の2階事務所部分 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1の駐車場東から2台分 | |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> S&H(株) | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> プログレス不動産販売(株) | |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 薬局 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨 | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(所有者) <input checked="" type="checkbox"/> E(占有者会社代表者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書写し) | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(所有者兼占有者会社代表者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書写し) | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> | |
| 占有開始時期 | 平成21年 8月 1日 | 平成21年 2月 1日 | |
| 最初の契約等 | 契約日 | 平成21年 7月28日 | 平成21年 1月13日 |
| | 期間 | 平成21年 8月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成23年 7月 末日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし | 平成21年 2月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成23年 1月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新 | |
| 現在の契約等 | 期間 | 平成23年 8月 1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし | 平成23年 2月 1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(D) | <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(D) |
| | 借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| 賃料・支払時期 | 毎月 金452,570円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () | 毎月 金350,000円 駐車料 毎月18,000円(2台分) (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () | |
| 敷金・保証金 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円 | |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> | |
| その他 | 「その他の事項」のとおり | 管理費 月額33,000円 現在、賃料、駐車料、管理費、合計月額200,000円支払っている | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

| 占有者及び占有権原 (物件1, 3関係) | | |
|----------------------|---|---|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3の3階空き部屋及びその他共用部分 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3の4階クリニック部分 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1の駐車場西から2台分 |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> F |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 空き部屋共用部分 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> クリニック <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨 | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>) | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)、 <input checked="" type="checkbox"/> F (占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書写し) |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 年 月 日 | 平成 5年 物件3新築時ころ |
| 最初の契約等 | 契約日 | 年 月 日 |
| | 期間 | <input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 | |
| 現在の契約等 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし | 「その他の事項」のとおり |
| 契約等当事者 | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| | 借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| 賃料・支払時期 | 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () | |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円 | |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> | |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり | |
| | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」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, 2土地について
物件1, 2は一体として、物件3建物の敷地として利用されている。
物件1, 2一体地としては、西側及び北側で道路に接している。
物件1, 2相互間の筆界ははっきりとはわからなかったが、物件1, 2一体地としては、道路面、フェンス等で区画されており、地積測量図と概ね符合するものと思われる。
物件1の東側に自動車4台分の駐車スペースがある。東側2台分はプログレス不動産販売株式会社が、西側2台分はFが占有している。
- 2 物件3建物について
1階薬局、2階不動産会社事務所、3階空き部屋、4階クリニックとして利用されている。
共用部分として、エントランス、エレベーター、非常階段、屋上(写真⑮)等があった。
3階は空き部屋ではあるが、クリニックの造作が残っている状態であった。
4階クリニックのトイレの窓に損傷があった。
その他、目視の限り、特段の損傷は見受けられなかった。
- 3 占有者及び占有権原についての補足
 - (1) S&H株式会社の賃借権について
賃貸借契約書の賃料は月額450,000円であるが、その後月額471,420円に変更され、現在月額452,570円となっている。
 - (2) Fの賃借権について
Fは、物件3新築時から、3階4階を賃借し、クリニックとして占有していた。
占有開始時の賃貸借契約書は取得できなかったものの、水道契約を調査したところ、水道契約者はF、開栓日は平成5年8月13日であった。
平成18年に所有者がDに変わった後の賃貸借契約書写しを取得できた。その内容は次のとおり。
契約日：平成20年4月1日
期間：平成20年4月1日～平成22年3月末日までの2年間
賃料：月額565,000円
管理費月額66,000円、駐車料月額24,000円(2台分)
貸主：D
借主：F
その後、賃料改定の書面によると、賃料は、月額合計654,760円、月額合計628,570円と変遷されている。
その後、令和5年1月に、Fは、3階を明け渡し、4階のみを賃借することになった。
その際の賃料変更についての書面は取得できなかったが、現在の4階の部屋、管理費、駐車料2台分の合計賃料としては月額342,380円となっている。
よって、占有開始日は平成5年物件3新築時ころ、現在の契約は平成22年4月1日～法定更新と報告する。
 - (3) 全ての賃貸借契約について
賃貸借契約書の貸主はDである。
登記事項証明書では、相続を原因として、DからAに所有権移転がなされている。

(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 |
|----------------------|---|
| ■ E (1階占有者会社代表者) | <p>1 1階を賃借し、薬局として使用しています。賃貸借契約書写し、賃料の支払いを証明する書類写しを提示します。前入居者も薬局を営んでおり、そのままの状態店舗を引き継いだので、当社は内装工事はしておりません。最初に賃貸借契約書を作成しました。更新契約書は作成していません。貸主がDからAに変更になったときにAから案内がきまして、振込先をAに変更しています。</p> <p>2 特段の不具合箇所はありません。</p> |
| ■ F (4階占有者) | <p>1 4階と駐車場2台分を賃借し、クリニックとして使用しています。賃貸借契約書はすぐには見つかりませんでした。Dが亡くなりAが相続した旨の案内書面、自動振替の書類、賃料の支払いを証明する書類の各写しを提示します。</p> <p>平成5年に物件3建物が新築されるときに、3階、4階を賃借して、内装工事をしてクリニックを開院しました。当時の所有者との間で敷金がありましたが、Dが貸主になったタイミングで、敷金は清算されました。</p> <p>令和5年に、3階を明け渡して、4階のみを賃借するようになりました。3階について、造作を取り払って原状回復しようと思いましたが、Aから、次の借主が造作をそのまま利用するかもしれないので、造作はそのままの状態明け渡してもらって構わないと言われましたので、3階の造作はそのまま残っている状態で明け渡しを行いました。</p> <p>3階を明け渡し、4階と駐車場のみになりましたので、Aとの間で賃料の見直しが行われました。これについて書面はなかったと思います。現在Aに支払っている賃料は月額合計342,380円です。</p> <p>新築時の内装工事費、3階明け渡し、4階一部リフォーム工事費として総額5000万円くらいの出捐が生じています。競売事件となり、賃借人としては困っています。</p> <p>2 トイレの窓に損傷があるほか、特段の不具合箇所はありません。</p> |
| ■ A (所有者兼2階占有者会社代表者) | <p>1 1階、2階、4階の賃貸借契約書写しを提出します。更新契約書は作成していません。契約書の貸主であるDは私の父です。</p> <p>2階は私が代表者であるプログレス不動産販売株式会社が事務所として賃借しています。賃料は、契約書記載の金額ではなく、現在月額合計20万円をプログレス不動産販売株式会社から私個人へ支払っています。</p> <p>2 4階クリニックは、元々3階4階を賃借していましたが、数年前に3階を明け渡し、4階のみ賃借するようになりました。賃料の見直しをしましたが、書面はありません。</p> <p>3 平成29年に屋上防水工事をし、令和6年に駐輪場を整備しました。</p> <p>4 Dの相続人は、私の母であるB、私、私の弟であるCの3人です。相続人間で相続について協議した際、私には多額の借金があるので、私は相続放棄をする、BとCが相続する、ただし、相続物件の管理は私が行うという内容で話が決まりました。そして、相続物件の管理のしやすさのため、安易に本件物件を私名義にしてしまいました。したがって、本件物件について、私に所有権はなく、BとCに所有権があります。相続放棄について、私は家庭裁判所における相続放棄の手続きはしていません。物件管理は私が行っていますので、賃借人からの賃料については、私名義の口座に振</p> |

り込んでもらっています。

(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 |
| R7年9月26日(金) 14:00-14:30 | 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9月26日(金) 14:55-15:05 | 物件所在地 | 所在確認、写真撮影 |
| R7年10月10日(金) 14:35-14:50 | 物件所在地 | 外観調査、写真撮影、E(1階占有者会社代表者)、A(所有者兼2階占有者会社代表者)対し照会書交付、4階郵便受けに照会書差置き |
| R7年10月20日(月) 12:50-14:50 | 物件所在地 | 立入調査、写真撮影、E(1階占有者会社代表者)から電話で聴取、E'(1階占有者会社担当者)立入調査に立会い、F(4階占有者)、A(所有者兼2階占有者会社代表者)から聴取、評価人同行 |
| R7年10月21日(火) 14:00 | 当庁 | 宝塚市上下水道事業管理者に対し水道契約照会(郵券110円使用、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 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

13-6 77-4 * 77-6(2/2)
4-2 77-1



(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 | 宝塚市中山寺一丁目 | | | 地番 | 266番2 | | |
| 出力尺 | 尺不明 | 精度区 | 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9月26日
神戸地方支局伊丹支局
登記官

請求番号: 24-1
(1/1)

(9 枚目)

説明

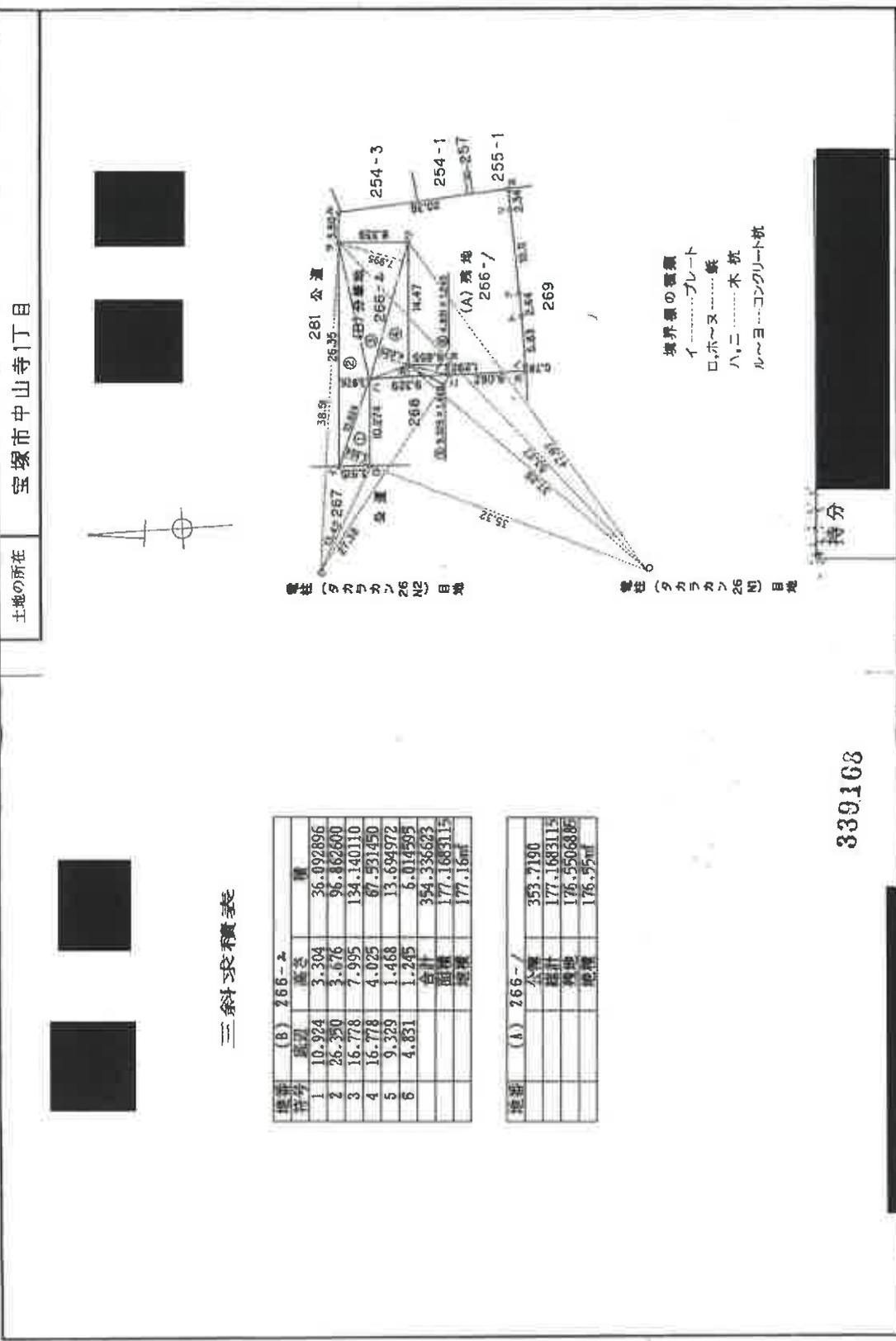
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成3年6月7日

公用

これは図面に記載されている内容を示明した図面である。
 令和7年9月26日 神戸地方法務局伊丹支局 登記官

前番地 266-1, 266-2
 土地積測量図 3.6.7
 宝塚市中山寺1丁目



三斜求積表

| 境界番号 | 距離 | 高さ | 積 |
|------|--------|-------|-------------|
| 1 | 10.924 | 3.304 | 36.092896 |
| 2 | 26.350 | 3.076 | 96.862600 |
| 3 | 16.778 | 7.995 | 134.140110 |
| 4 | 16.778 | 4.025 | 67.931450 |
| 5 | 9.329 | 1.468 | 13.694972 |
| 6 | 4.831 | 1.245 | 6.014595 |
| | 合計 | | 354.336623 |
| | 面積 | | 177.1683115 |
| | 地積 | | 177.16㎡ |

| 境界番号 | 距離 | 高さ | 積 |
|------|----|----|-------------|
| | 合計 | | 353.7190 |
| | 面積 | | 177.1683115 |
| | 地積 | | 176.5506885 |
| | 地積 | | 176.55㎡ |

境界線の種類
 イ.....プレート
 ロ、ホ〜ヌ.....鉄
 ハ、ニ.....木杭
 ル〜ヨ.....コンクリート杭

339168

| | | | | |
|-----|----|-----|----|-------|
| 製作者 | 持分 | 申請人 | 持分 | 縮尺 |
| | | | | 1/500 |

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成3年6月7日

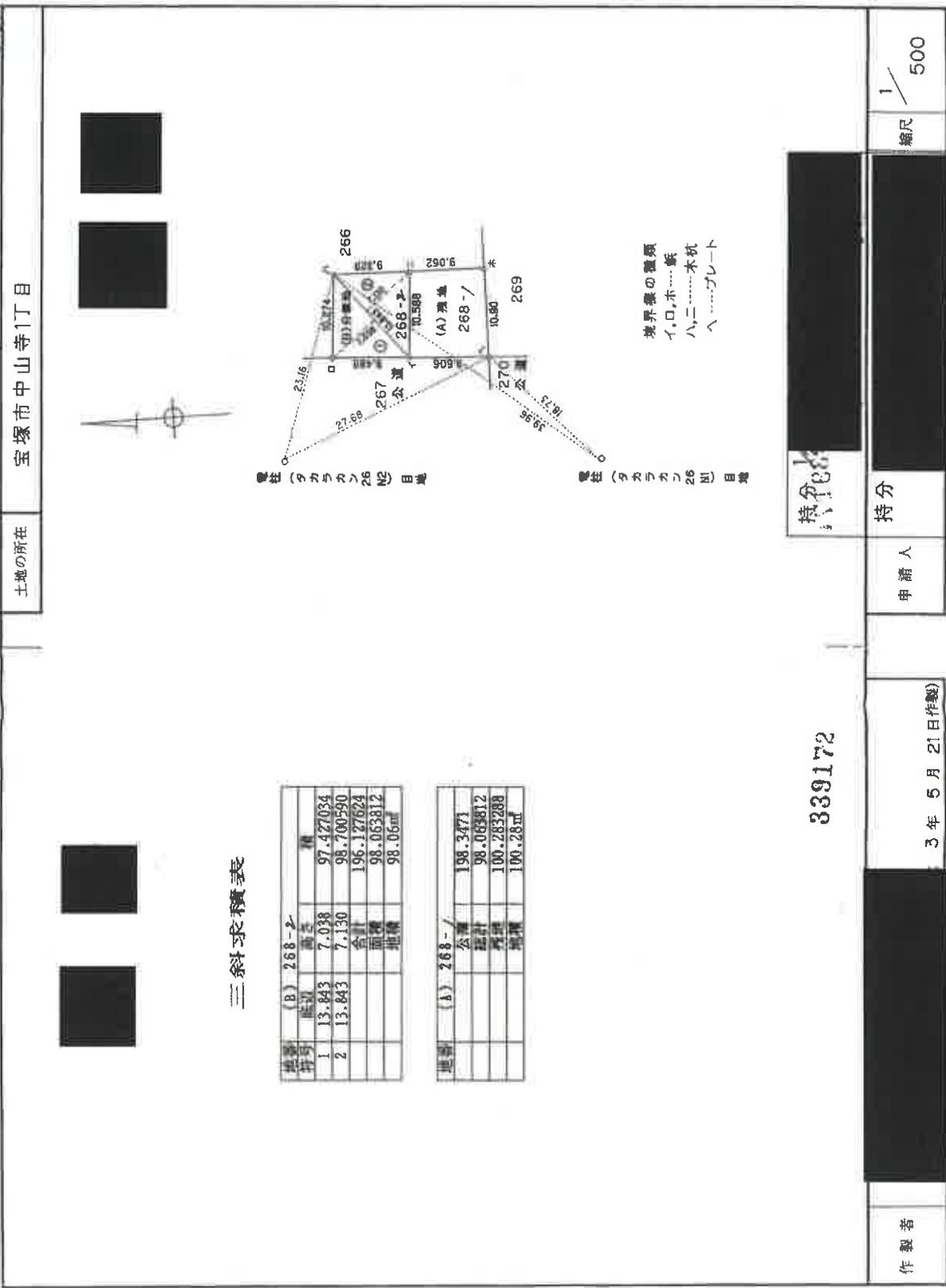
公用

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9月26日 神戸地方支務局伊丹支局 登記官

(11 枚目)

前番 268-ノ.268-2
 土地の所在 宝塚市中山寺1丁目

土地積地所測量図 3.6.7



三斜求積表

| 地番 番号 | 底辺 | 高さ | 積 |
|----------|--------|-------|------------|
| 1 | 13.843 | 7.038 | 97.427034 |
| 2 | 13.843 | 7.130 | 98.700590 |
| | | 合計 | 196.127624 |
| | | 面積 | 98.063812 |
| | | 地積 | 98.06㎡ |

| 地番 | 公積 | 積 |
|-----------|-----------|------------|
| (A) 268-ノ | 198.34771 | 98.063812 |
| | 合計 | 100.283288 |
| | 面積 | 100.28㎡ |

339172

製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]
 持分 [Redacted]
 縮尺 1/500

3年5月21日(作製)

登記年月日：平成5年5月7日

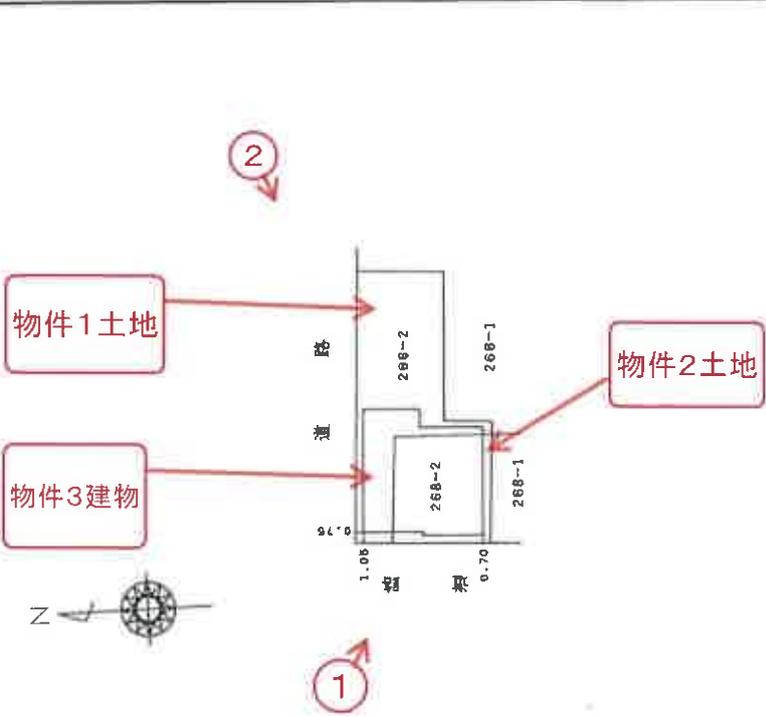
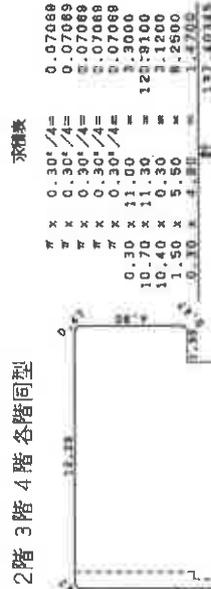
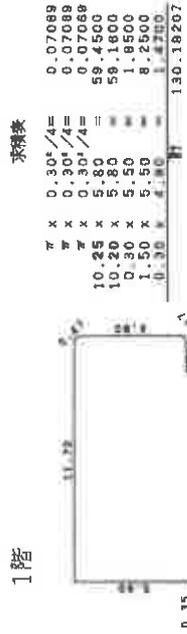
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月26日 神戸地方支庁局伊丹支局 登記官

各階平面図

建物図面図 5.5.7
各階平面図

家屋番号 268番2

建物の所在 宝塚市中山寺1丁目268-2、266-2



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

製作者

5年 4月 21日(作製)

縮尺 1/250

申請人

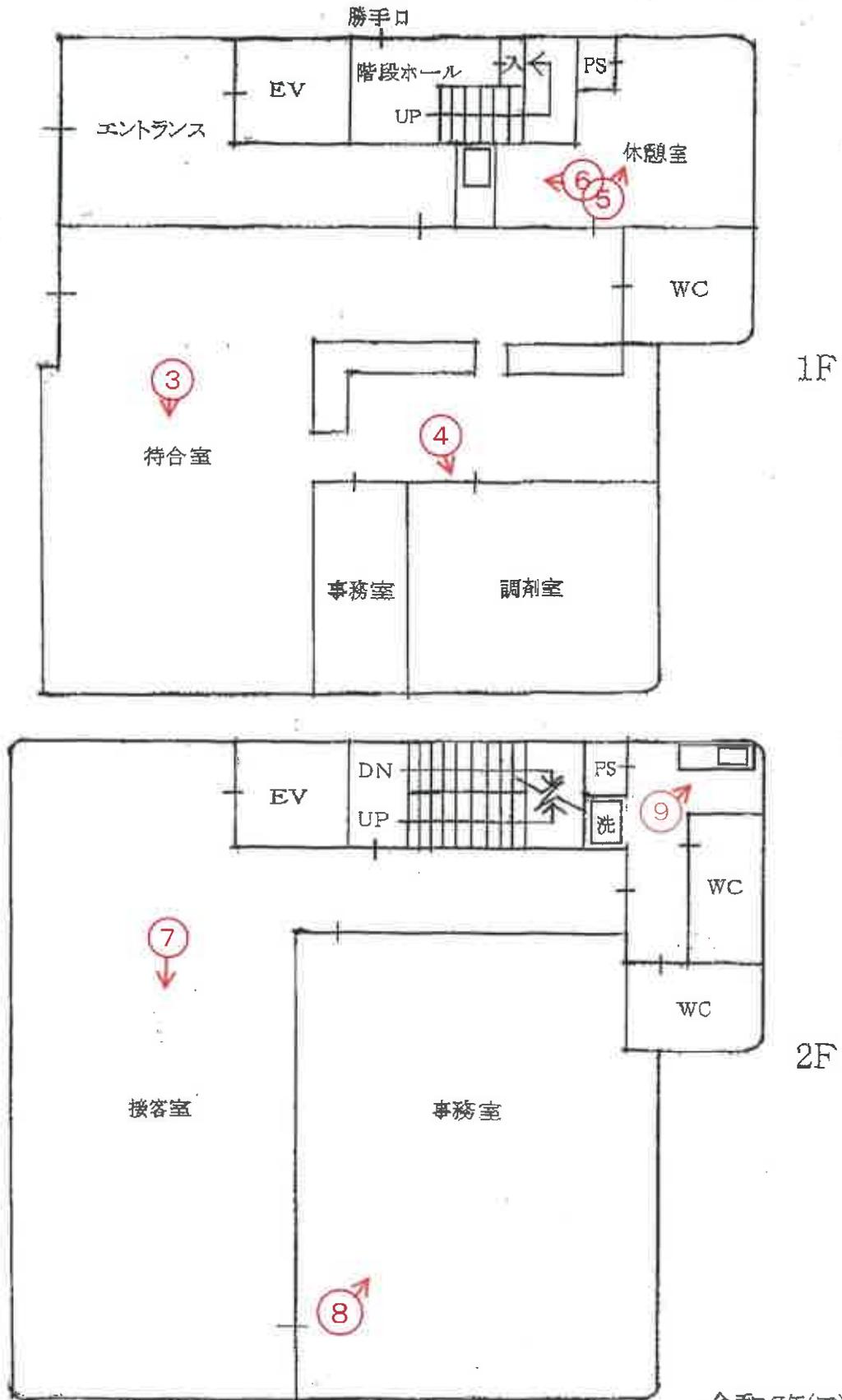
縮尺

1/500

458926

物件3

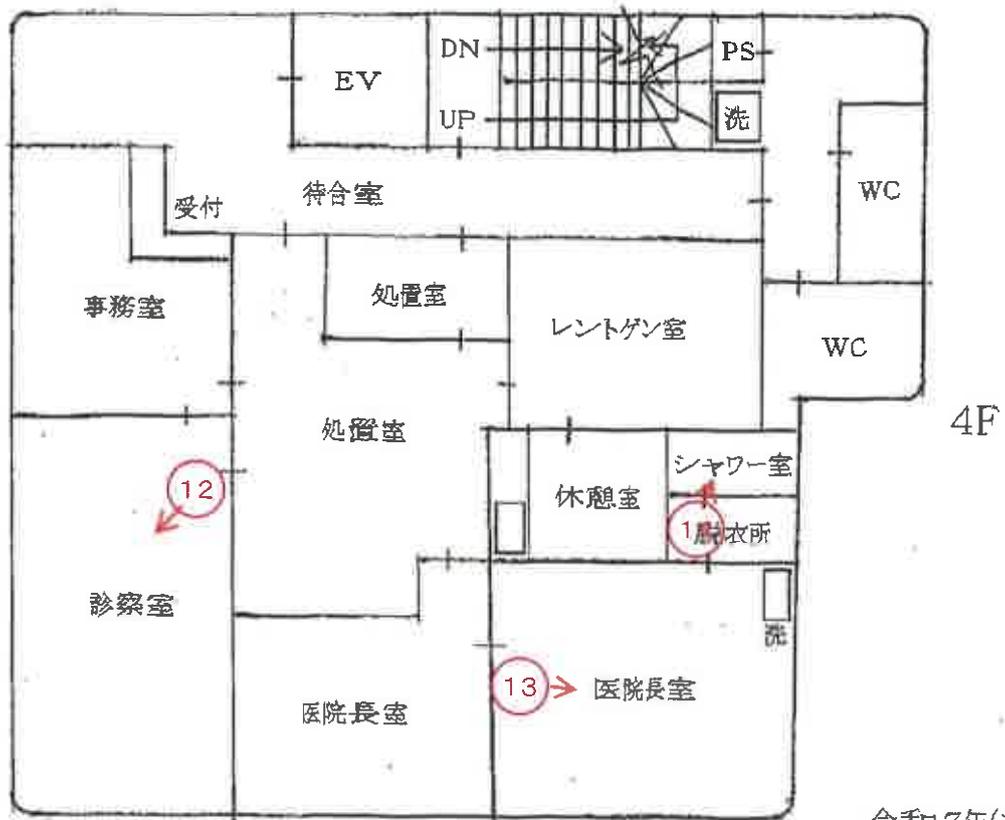
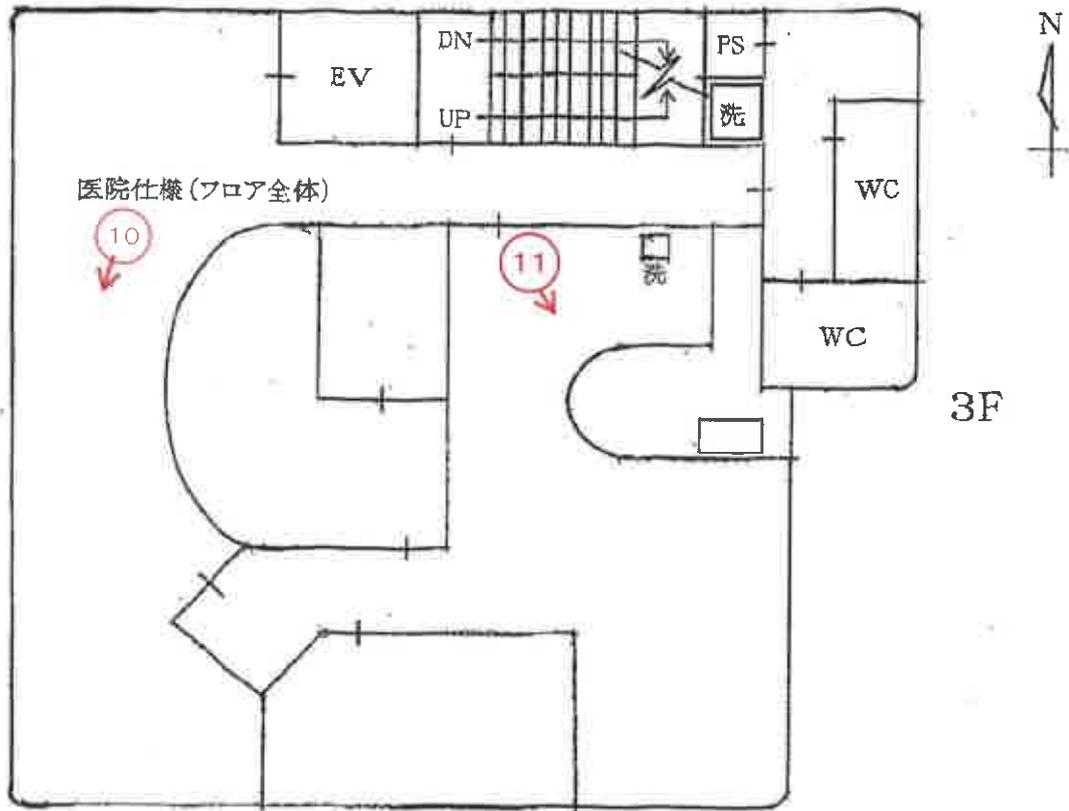
建物間取図



令和7年(又)第35号

建物間取図

物件3



令和7年(又)第35号

①



②



(15 枚目)



3



4



⑤



⑥

(17, 枚目)



7



8



9



10



11



12

(20 枚目)



3



14

(21, 枚印)



15

令和 7 年 (又) 第 35 号
令和 7 年 10 月 20 日 現地 調査
令和 7 年 11 月 13 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<収益物件用>

物件 1 ~ 3

評価人 不動産鑑定士

澤田 良一

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|--------------|--------------|
| 金64,490,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金8,770,000円 |
| 物件2(土地) | 金4,840,000円 |
| 物件3(建物) | 金50,880,000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・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・2 | 所在地 地目積 | 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・2土地は一体化し、物件3建物の敷地等として利用されている。 | | | |

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・2）

| | | |
|--|--|---|
| 位置・交通 | 阪急電鉄線 中山観音駅の南方 約130m（道路距離） （附属資料所在図参照） | |
| 付近の状況 | 当市市街地北部に位置し、最寄り駅の南方に近接して所在する。付近は店舗付共同住宅、事務所ビル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 近隣商業地域 80% 200% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 登記数量合計 275.22 m ² の ほぼ整形地 | |
| 接面道路の状況 | 西側 約15m市道 北側 約4.2m市道 | |
| 土地の利用状況等 | 物件1・2は物件3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 （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 | ・西側接面道路より約0～0.3m高位、南側隣接地より約0.5～0.7m高位にある。 | |

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) 平成5年4月30日 新築 経過年数 33 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度 |
| 仕 様 | 構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : CFシート等 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 : 事務所 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 | やや劣る |
| 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。 ・ 3階は空室であるが、以前のクリニック仕様の間取りとなっており、造作物等が残置されている。 ・ 4階のクリニックのトイレの窓に亀裂箇所が視認できた。 |

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件1・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 ²) ア | 個別 格 差 イ | 地 積 (m ²) ウ | 建付減価 エ | 建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|-----|------------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------|--------------------------|
| 1 | 269,000 | 1.03 | 177.16 | 0.90 | 44,180,000 |
| 2 | 269,000 | 1.03 | 98.06 | 0.90 | 24,450,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (宝塚(県)5-2)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $280,000 \times 102/100 \times 100/106 \times 100/100 \approx 269,000$

◇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：角地等 (1.06)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/100$

イ 個別格差：接道優る等 (1.03)

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 ²) ア | 現況延床面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ |
|-----|-----------------------------------|----------------------------------|----------|----------------------|
| 3 | 240,000 | 542.39 | 0.22 | 28,640,000 |
| | | | | |
| | | | | |

ウ 現価率

経過年数 33年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 43年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \approx 0.22$

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和7年11月6日現在)

| | | | | |
|------|--------------------|------------|-----------------------|-----|
| 物件概要 | 用途 | 事務所 | 築後年数 | 33年 |
| | 賃貸戸数 4戸 | 入居戸数 3戸 | 空室率 | 25% |
| 家賃 | 月額支払賃料 994,950円 | | 年額支払賃料 11,939,400円 | |
| 保証金 | 保証金総額 0円 | | 要返還保証金 0円 | |

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

但し要返還保証金額は、買受人の引受となる賃借権にかかるものの合計である。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

| 総収益 (円) ア | 家賃等補正 イ | 粗利回り ウ | その他補正 エ | 収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ |
|-----------------|------------|-----------|------------|------------------------|
| 11,939,400円 | 0.90 | 12% | 1.00 | 89,550,000円 |

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：最近の賃料の推移動向等より補正した。

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：必要なし

3 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

| 番号 | 調整後の合計 価格 (円) ア | 構成比 イ | 市場性 修正 ウ | 競売市場 修正 エ | その他の控 除減価(円) オ | 評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ |
|-----------------|-----------------------|----------|----------------|-----------------|----------------------|-----------------------------|
| 1 | 92,120,000 | 13.6% | 1.00 | 0.70 | | 8,770,000 |
| 2 | | 7.5% | 1.00 | 0.70 | | 4,840,000 |
| 3 | | 78.9% | 1.00 | 0.70 | 0 | 50,880,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 64,490,000 |

ア 調整後の合計価格

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格に重きを置き、積算価格を考量して評定した。

イ 構成比：1 (2)②参照。

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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。

オ その他の控除減価
特になし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (宝塚(県)5-2)
所 在 : 宝塚市中山寺1丁目266番3外
「中山寺1-15-1」
価 格 : 280,000円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「中山観音」駅より道路距離160m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 944m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員19m国道 に接面 (西側道)
用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 店舗等が建ち並ぶ駅に近い路線商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 31,350,230円
物件2 : 17,352,690円
物件3 : 39,808,370円

第7 附属資料

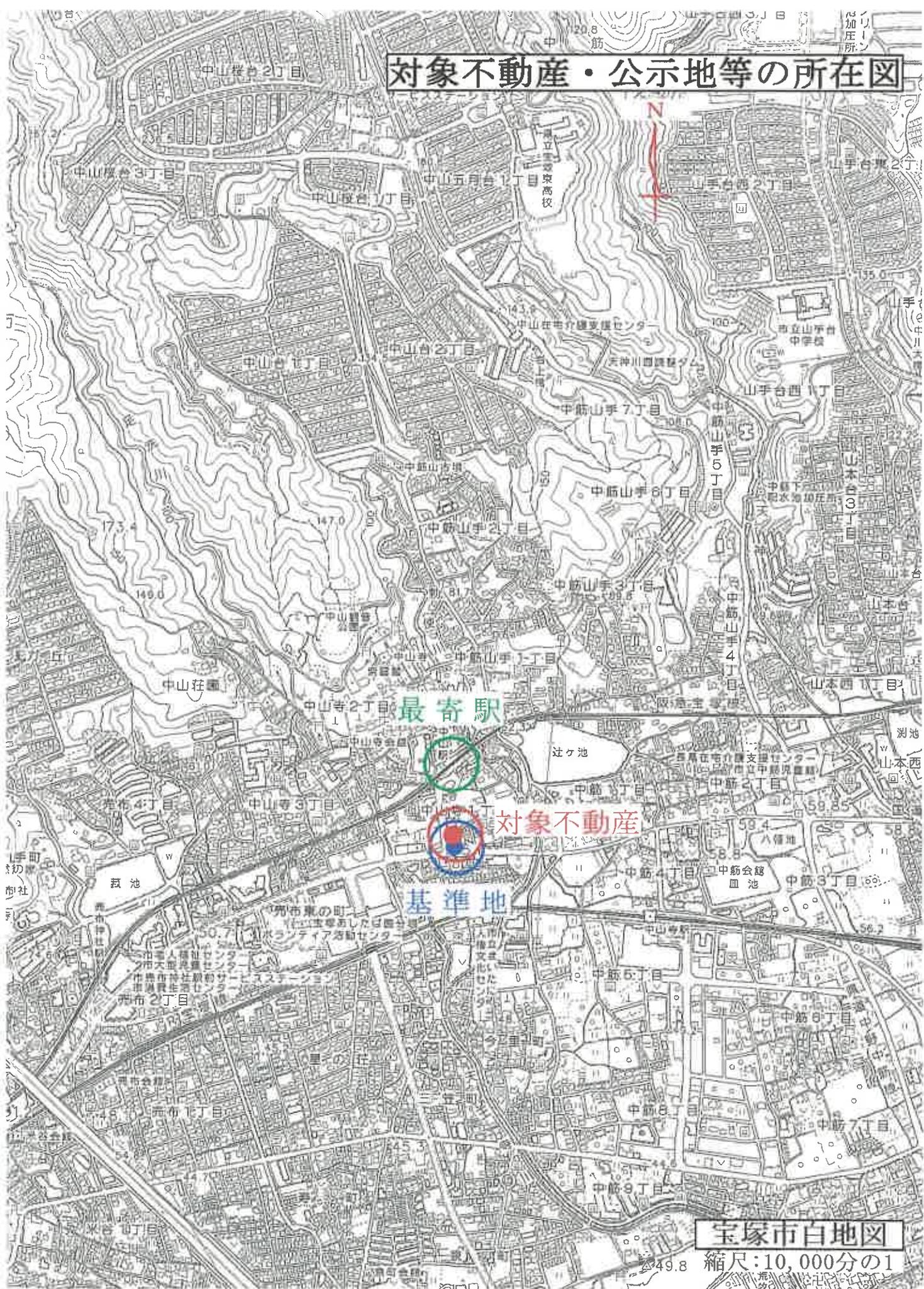
- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宝塚市中山寺一丁目 |
| | 地 番 | 266番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市中山寺一丁目 |
| | 地 番 | 268番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宝塚市中山寺一丁目 268番地2、266番地2 |
| | 家屋 番号 | 268番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 130.19平方メートル 2階 137.40平方メートル 3階 137.40平方メートル 4階 137.40平方メートル |

対象不動産・公示地等の所在図



最寄駅



対象不動産

基準地

宝塚市白地図

縮尺:10,000分の1

243-6
244-2

77-4
77-1

ホ 77-6(2/2)

写 図 公



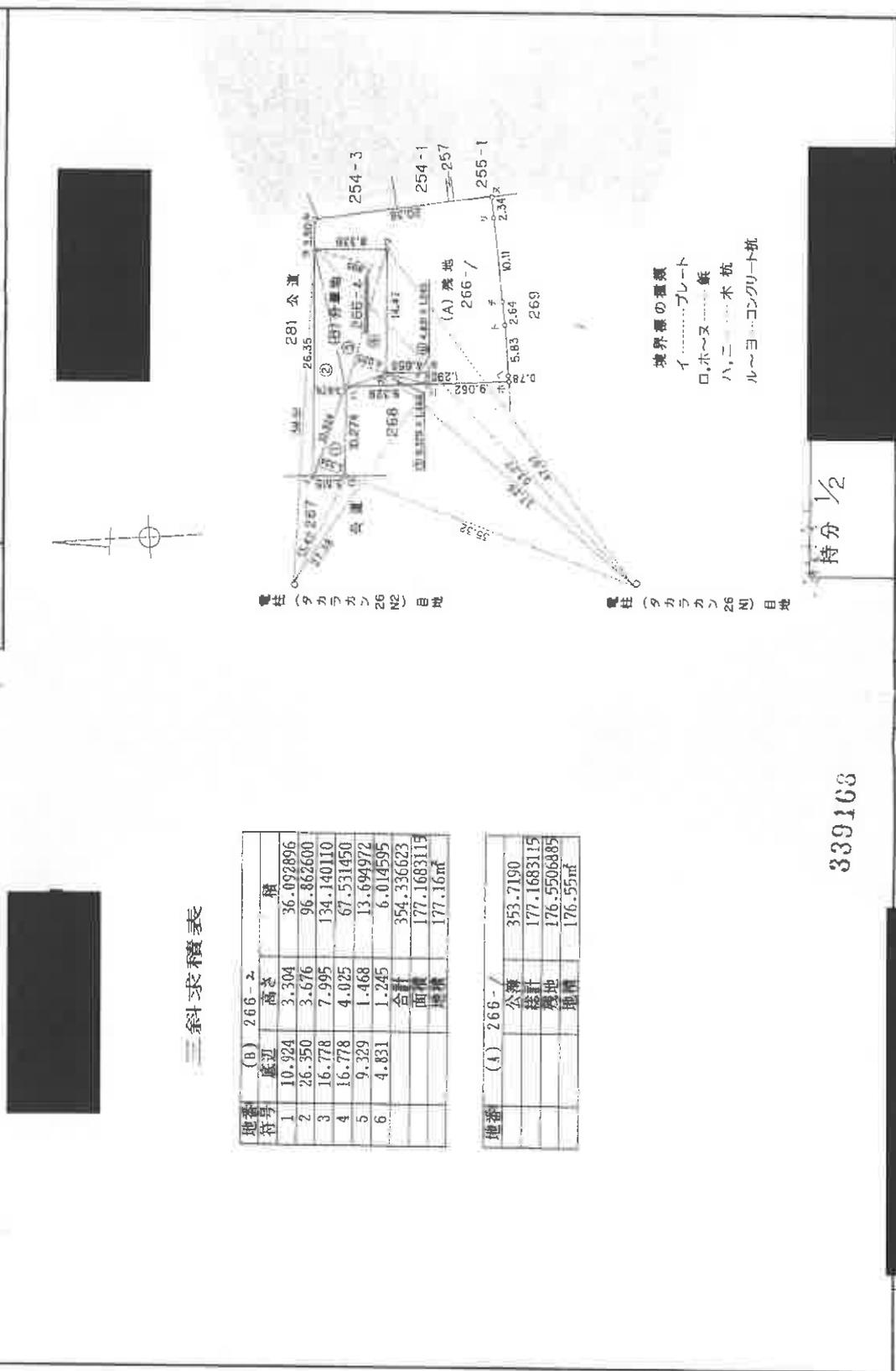
注) 地図に準ずる図面は、主務官に照会すること、不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の情報を記載した図面です。



| | | | | | | | |
|-------|----|-----------|-------------------|----|----------|----------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 宝塚市中山寺一丁目 | | 地番 | 266番2 | | |
| 出縮 | 力尺 | 縮尺不明 | 精度 | 区分 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | 座標系 番号又は 記号 | 分類 | | 補記 事項 | |
| | | | | | | | |
| | | | 備付 年月日 (原図) | | | | |

前番 266-1
 地帯 266-1, 266-2
 土地積算 3.67
 所在地 宝塚市中山寺1丁目

図 3.67



三斜求積表

| 地番 符号 | (B) 266-2 | 高さ | 積 |
|----------|-----------|-------|-------------|
| 1 | 10.924 | 3.304 | 36.092896 |
| 2 | 26.350 | 3.676 | 96.862600 |
| 3 | 16.778 | 7.995 | 134.140110 |
| 4 | 16.778 | 4.025 | 67.531450 |
| 5 | 9.329 | 1.468 | 13.694972 |
| 6 | 4.831 | 1.245 | 6.014595 |
| | | 合計 | 354.336623 |
| | | 面積 | 177.1683113 |
| | | 地積 | 177.16㎡ |

| 地番 | (A) 266- | 公簿 |
|----|----------|-------------|
| | | 353.7190 |
| | | 合計 |
| | | 177.1683113 |
| | | 地積 |
| | | 176.5506885 |
| | | 地積 |
| | | 176.55㎡ |

339168

申請人 [Redacted]

持分 1/2

持分 1/2

1/500

A3をA4に縮小

作製者

平成3年5月21日作製

前番 268-1, 268-2
 土地の所在 宝塚市中山寺1丁目

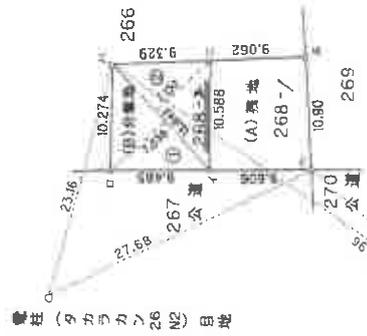
土地積測量図



三斜求積表

| 地番 符号 | (B) 268-2 底辺 | 高さ | 積 |
|----------|-----------------|-------|------------|
| 1 | 13.843 | 7.038 | 97.427034 |
| 2 | 13.843 | 7.130 | 98.700590 |
| | | 合計 | 196.127624 |
| | | 面積 | 98.063812 |
| | | 地積 | 98.06㎡ |

| 地番 | (A) 268-1 公積 | 公積 |
|----|-----------------|------------|
| | | 198.3471 |
| | 合計 | 98.063812 |
| | 地積 | 100.283288 |
| | 地積 | 100.28㎡ |



境界線の種類
 イ、ロ、ホ……新
 ハ、ニ……木杭
 ヘ……プレート

持分 1/2

339172

| | | | |
|-----|-----|-----|-------|
| 製作者 | 申請人 | 面積 | 縮尺 |
| | | 500 | 1/500 |

A3をA4に縮小

3年 5月 21日(作製)

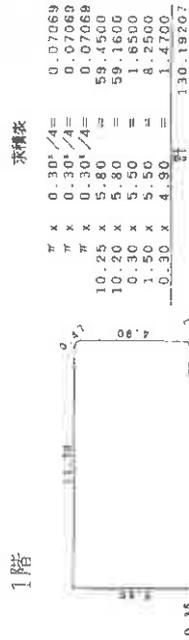
建築物平面図 5.5.7

家屋番号 268番2

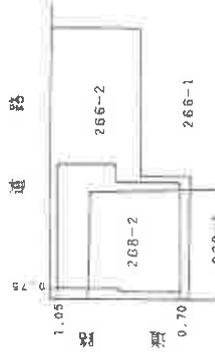
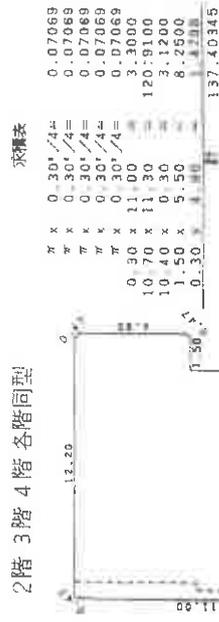
建物の所在 宝塚市中山寺1丁目268-2、266-2

各階平面図

1階



2階 3階 4階 各階同型



458926

作製者

5年4月21日(作製)

縮尺 1/250

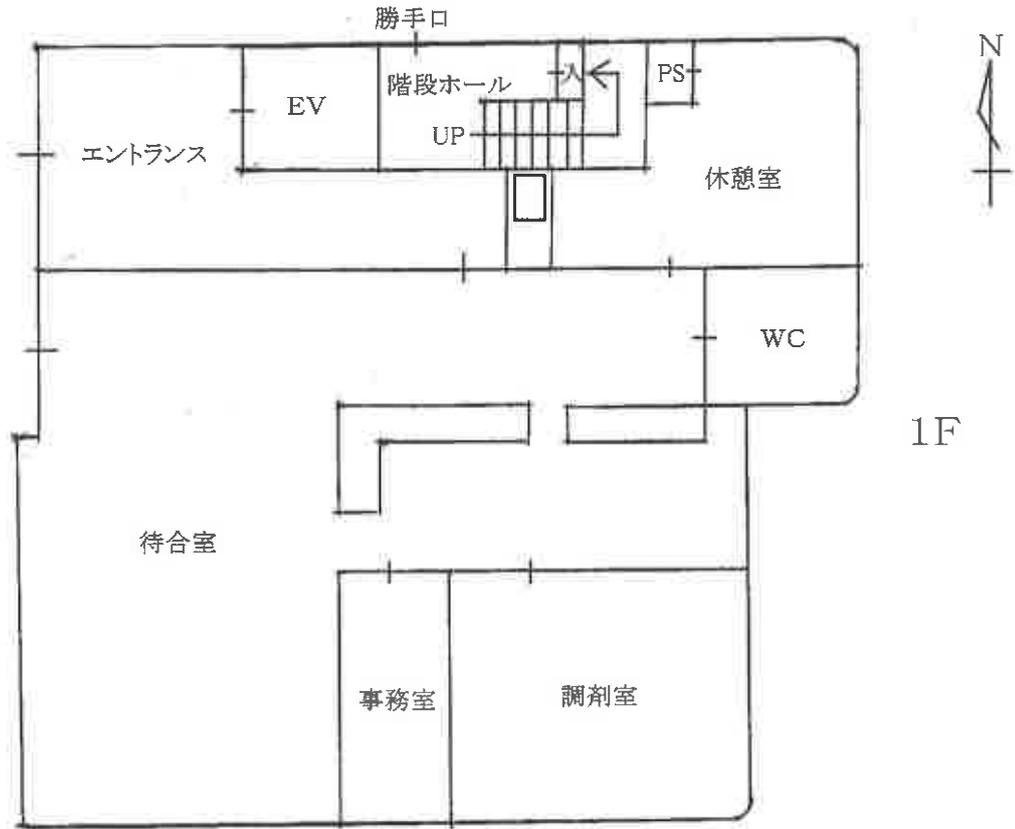
申請人

縮尺 1/500

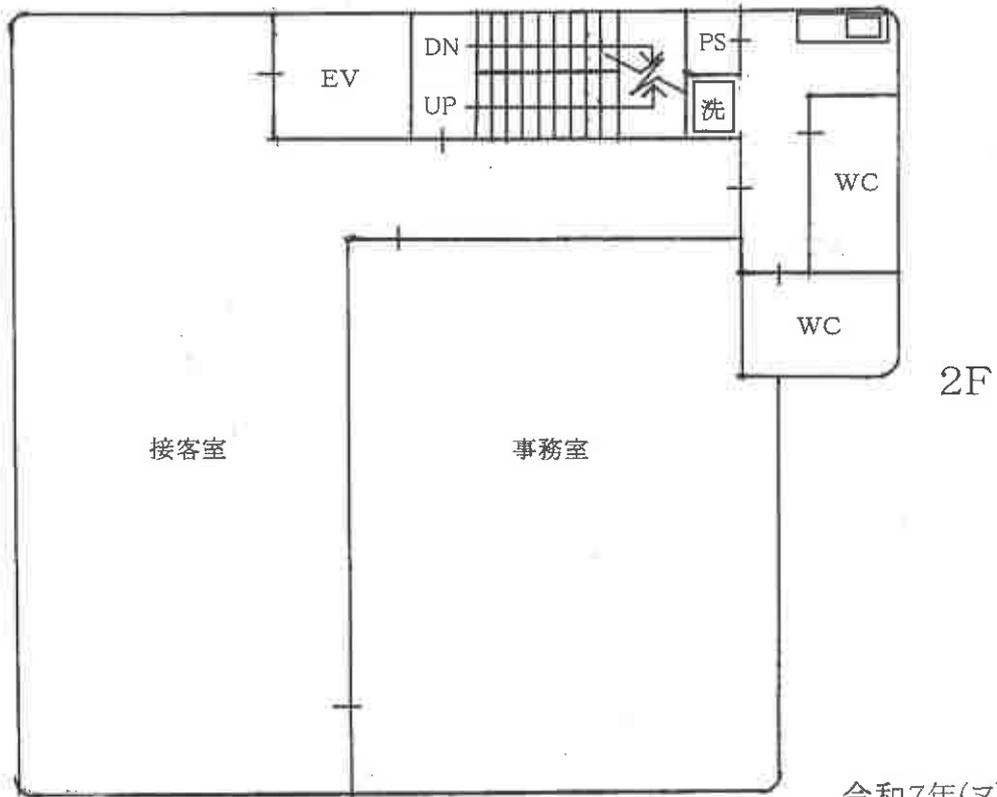
A3をA4に縮小

物件3

建物間取図



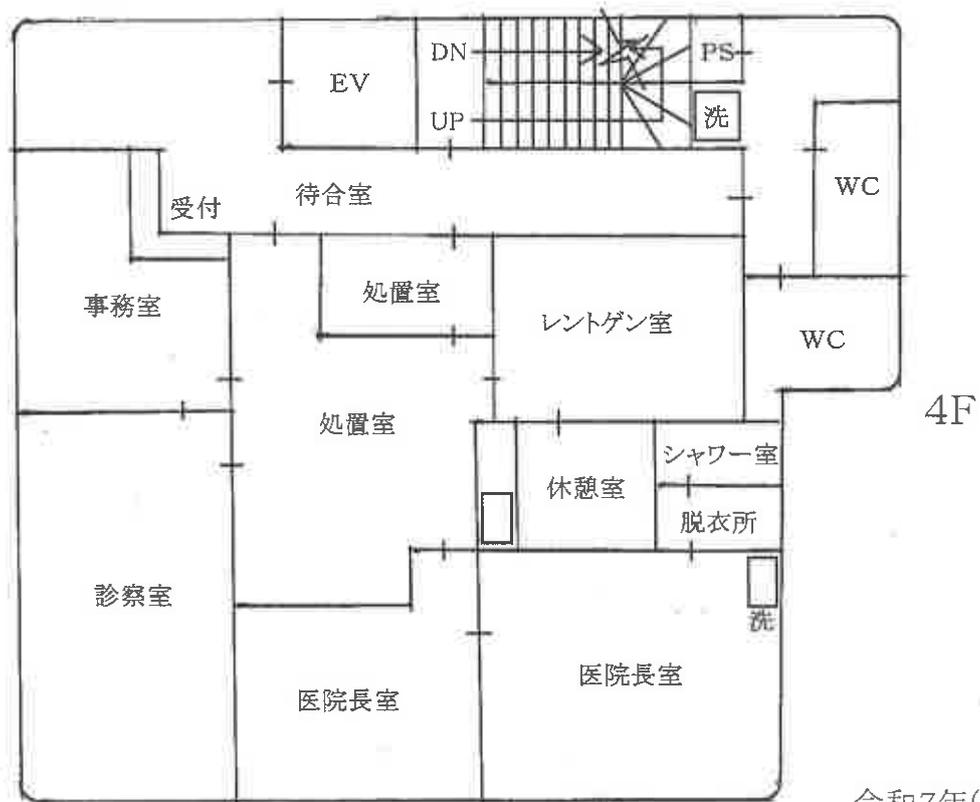
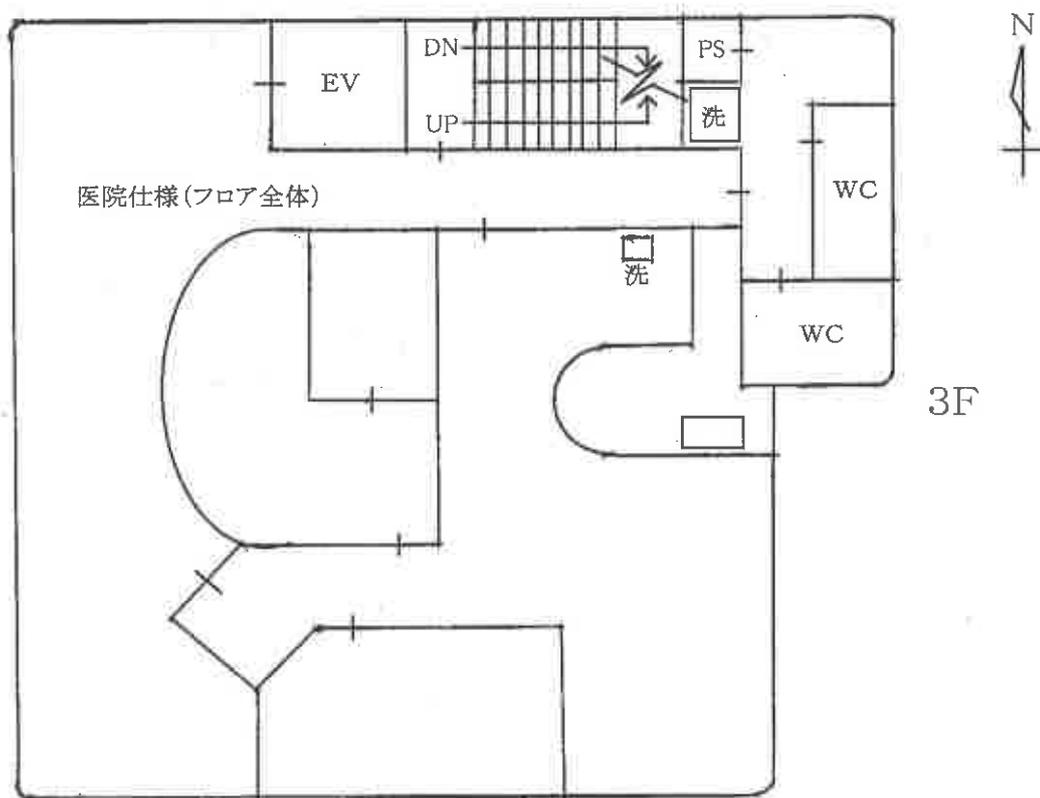
1F



2F

建物間取図

物件3



令和7年(又)第35号

現況写真

写真1



写真2

