

## 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 4月21日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 4月21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 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市雲雀丘山手一丁目 11番地7

建物の名称 メゾン雲雀丘花屋敷

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲雀丘山手一丁目 11番7の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 120.88平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宝塚市雲雀丘山手一丁目8番7

地 目 宅地

地 積 3.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市花屋敷二丁目119番2

地 目 宅地

地 積 164.90平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市雲雀丘山手一丁目11番7

地 目 宅地

地 積 4121.53平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の3391



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市雲雀丘山手一丁目 11番地7

建物の名称 メゾン雲雀丘花屋敷

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲雀丘山手一丁目 11番7の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 120.88平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宝塚市雲雀丘山手一丁目8番7

地 目 宅地

地 積 3.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市花屋敷二丁目119番2

地 目 宅地

地 積 164.90平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市雲雀丘山手一丁目11番7

地 目 宅地

地 積 4121.53平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の3391



令和7年(ケ)第30033号  
令和7年12月18日受理  
令和8年1月28日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大島 俊 宏 (印)

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市雲雀丘山手一丁目 11番地7

建物の名称 メゾン雲雀丘花屋敷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲雀丘山手一丁目 11番7の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 120.88平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宝塚市雲雀丘山手一丁目8番7

地 目 宅地

地 積 3.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市花屋敷二丁目119番2

地 目 宅地

地 積 164.90平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市雲雀丘山手一丁目11番7

地 目 宅地

地 積 4121.53平方メートル

( 1 枚目)



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の3391



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県宝塚市雲雀丘山手1丁目1番7号	
建物	物件1	
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 { 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 上記の者が本件建物を空き家のまま利用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 30,810円 修繕積立金 18,520円 円 円 円	令和7年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和6年5月分～令和8年1月分 計1,020,136円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項	「その他の事項(4枚目)」記載のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～3) <input type="checkbox"/> (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地(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)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

## その他の事項

### ■ 本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「メゾン雲雀丘花屋敷」という。
- 2 (1) メゾン雲雀丘花屋敷は南側に下った傾斜地に位置し、全体の形状は不整形地である。  
(2) 本件マンションの敷地である符号3の土地(地番11番7)の北側には幅員約6.5mの市道(地番11番5等)と接面しており、同じく本件マンションの敷地である符号2の土地(地番119番2)の南側は幅員約6.0mの川西市の管理道路(地番119番4)と接面している。  
(3) 西側接面私道は隣接地との出し合い道となっており、当該市道中央付近を境界として、本件敷地が私道負担している形(約156㎡)になっている。  
(4) 符号3の土地(地番11番7)については要役地として地役権が設定されており、①承役地:宝塚市雲雀丘山手一丁目17番、目的:通行、範囲:東側36.05㎡、②承役地:宝塚市雲雀丘山手一丁目16番、目的:通行、範囲:全部、③承役地:宝塚市雲雀丘山手一丁目11番8、目的:調整池設置、範囲:全部となっている。
- 3 本件物件の占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果から第三者の占有の可能性がないと思われるので、2枚目のとおりと判断した。
- 4 室内の状態は、空き家の状態となっていたが、(1)リビング入口付近の壁クロスにしみ、汚れ等が確認できた。(2)リビングに近い洋室の壁クロスに子どもによる落書きがあった。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるが特段損傷は確認できなかった。
- 5 管理費及び修繕積立金の滞納額は3枚目のとおりであるが、その他水道料金の滞納額が3,415円、遅延損害金153,835円が発生している。(令和7年12月31日現在)

### ■ マンション管理会社資料により作成

- 1 総戸数29戸
- 2 管理方式:委託(総合管理)  
(管理清掃人の業務時間:月~金:9:00~17:00、土:9:00~12:00)
- 3 エレベーター:あり
- 4 トランクルーム:あり(現在:空きなし)
- 5 駐車場(7区画:空きあり)、駐輪場(2区画:空きあり)
- 7 積立金残高:189,656,952円(令和7年11月30日現在)
- 8 近い将来の大規模修繕計画なし

(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
■ 管理会社担当者	1 空き家だと思えます。 2 物件1建物内で、事件又は事故等があったという話は聞いたことがありません。
■ 特別代理人弁護士	1 亡Aさんの詳細な情報については知りません。 2 事件又は事故等があったかどうかということも知りません。
■ 川西市役所道路管理課 担当者	1 物件1土地に隣接する地番119番4及び地番119番6の土地は、所有者が川西市役所で、地目が公衆用道路となっています。 2 しかし、道路法上の「市道」ではありません。 3 とはいえ、市の管理道路ではあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

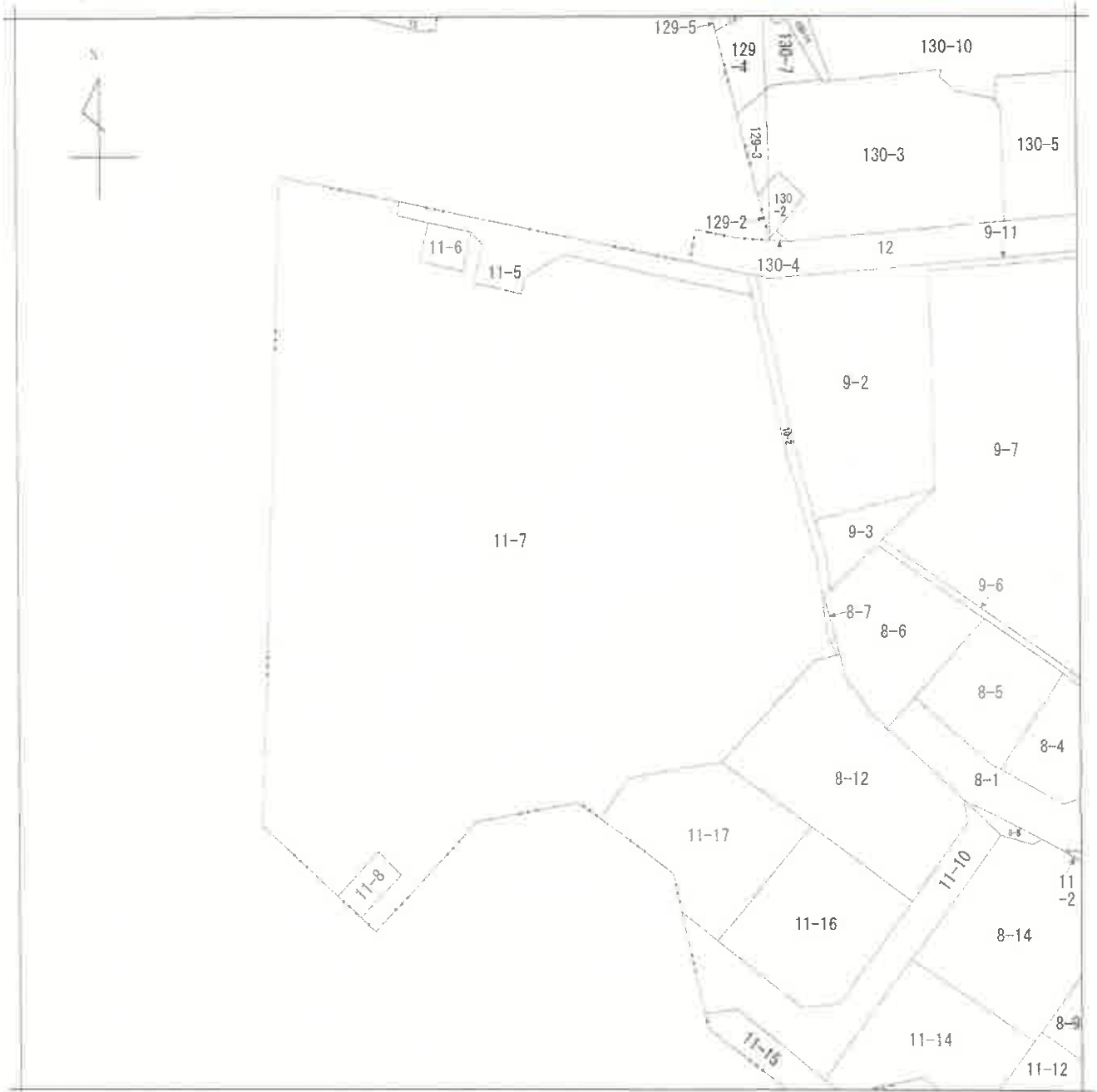
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月5日(月) 9:15-10:00	神戸地方法務局 伊丹支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R8年1月5日(月) 11:00-11:45	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知書及び照会書を投函 (110円返信用封筒同封)
R8年1月5日(月) 14:59-15:05	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の 調査依頼(電話・発信)
R8年1月19日(月) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R8年1月26日(月) 11:45-11:53	執行官室	川西市役所道路管理課担当者から事情聴取 (電話・受信)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月19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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

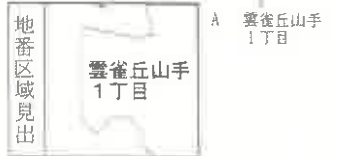
(6枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

129-1



(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。

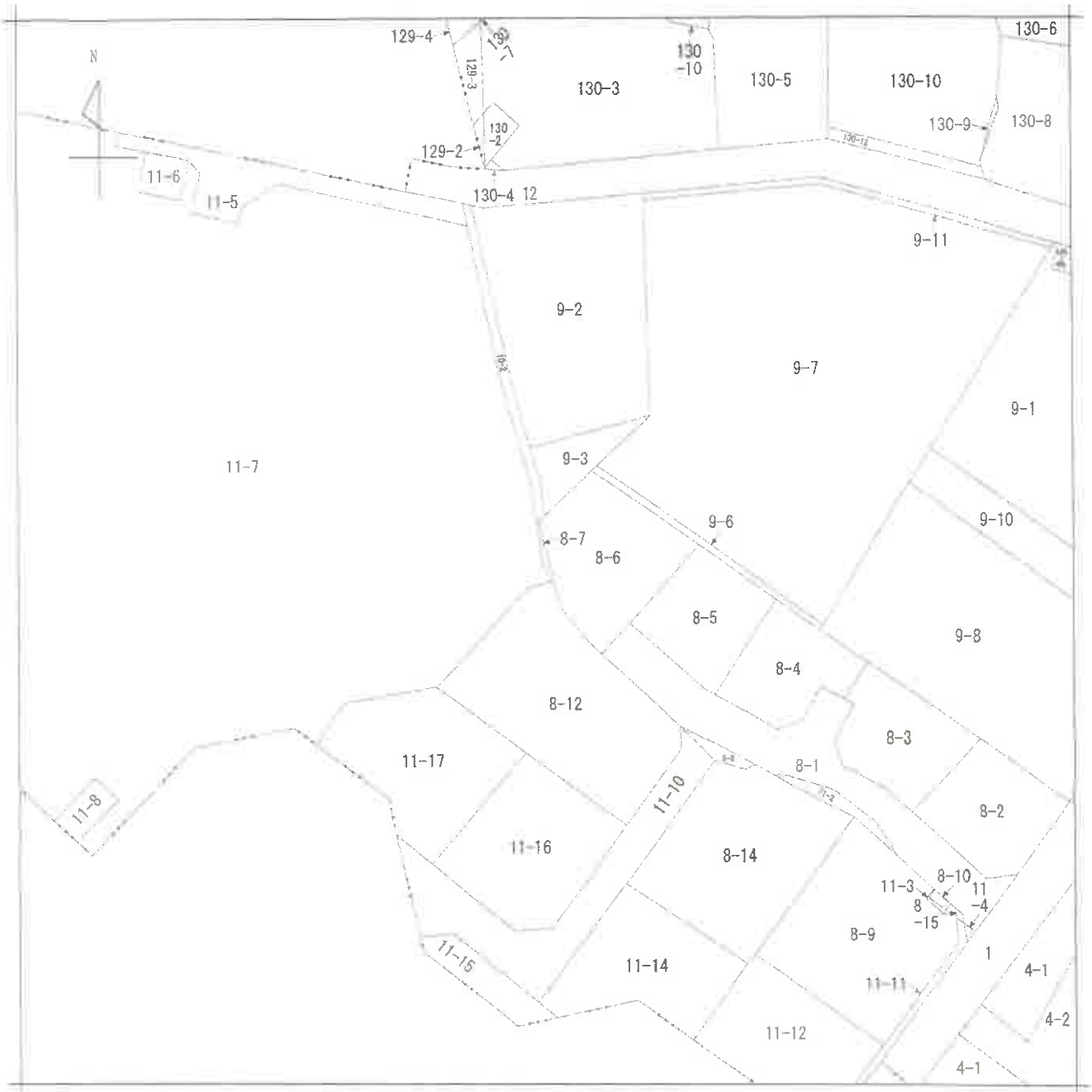


請求部	所在	宝塚市雲雀丘山手一丁目		地番	11番7	
出力尺	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補事	記項	
					種類 旧土地台帳附属地図	

(7枚目)

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



※ 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  
雲雀丘山手  
1丁目

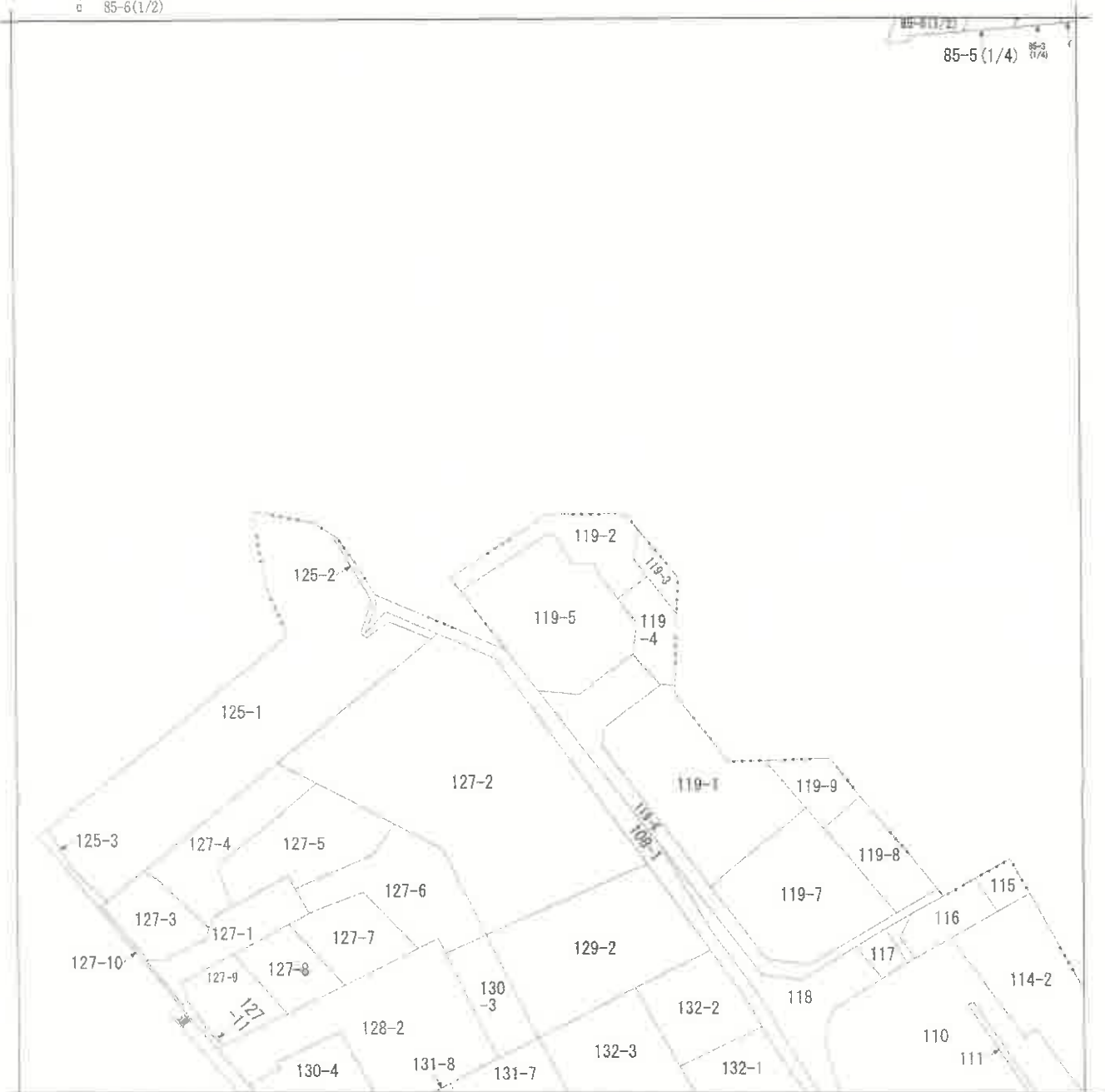
請求部	所在	宝塚市雲雀丘山手一丁目			地番	8番7		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は座番号は記	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補事項		

(8枚目)

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

85-10(1/4)  
85-6(1/2)

85-5(1/4)



(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。



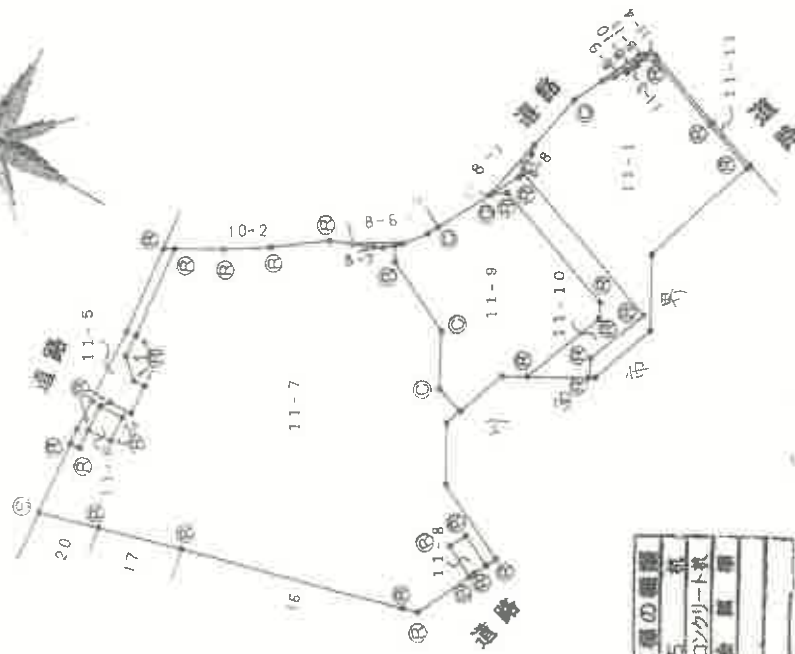
請求部分	所在	川西市花屋敷二丁目		地番	119番2			
出方	縮尺不明	精度区		座標系又は 座番号は記	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原因)			補事項	方位不明

地積測量図

新 11-5 ~ 11-11 1/8  
宝塚市雲雀丘山手1丁目

地 番  
11-5 ~ 11-11

土地の所在  
宝塚市雲雀丘山手1丁目



境界線の種類	
①	五 角
②	コンクリート敷
③	金属欄

作製者

申請人

縮尺 1/1000

大阪土地測量士会

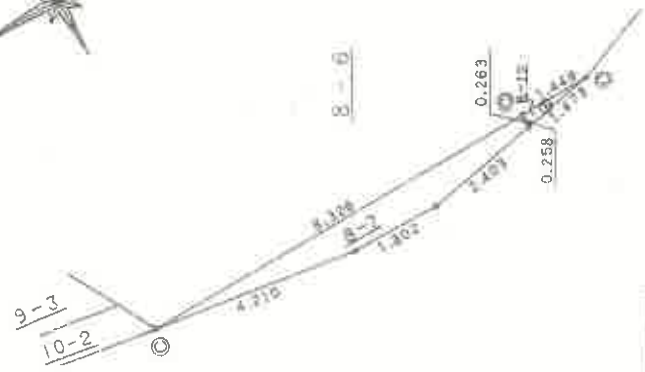
本図面はA3版をA4版に縮小したものである





前 8-7 (後・新) 200-164-168 地積測量図 2.7.2/

地番 8-7  
8-12  
土地の所在 宝塚市豊崎丘山手1丁目



地番	面積	積算	面積
8-12	1.473	0.258	0.18014
			0.38014
			0.190170
			0.11
			m <sup>2</sup>

8-7 3.8609 - 0.1900170 = 3670883

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

境界線の種類

○	コンクリート
□	
△	
◇	

縮尺 1/100  
文部科学省(国土地院)

申請人

作製者

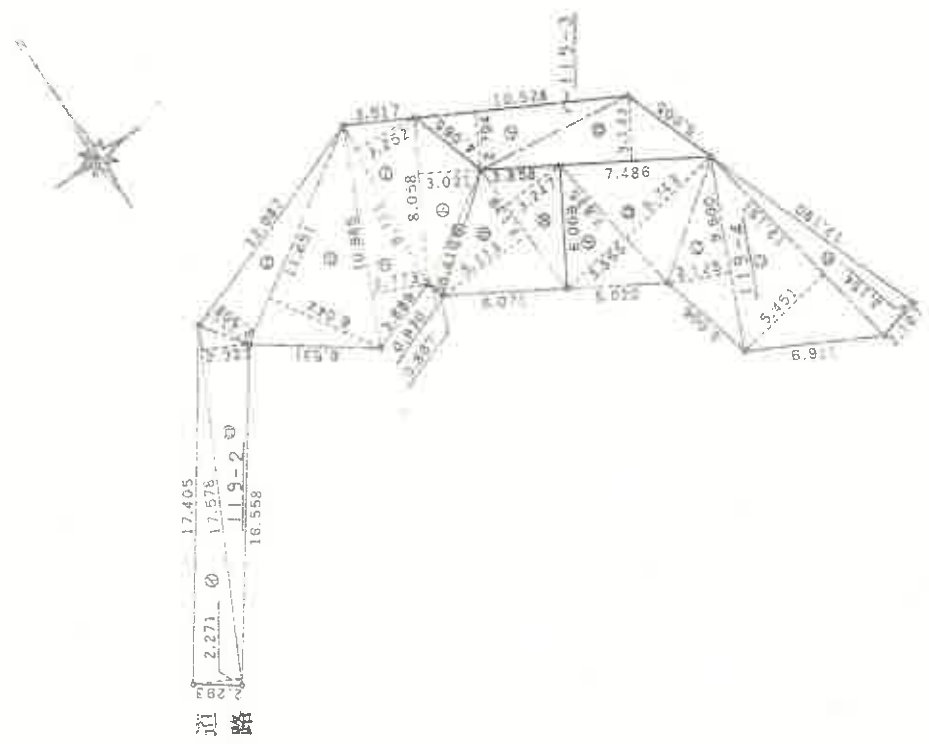
地積測量図 2/4

地番 119-2 へ 119-4  
土地の所在 川西市花屋敷2丁目

地番	面積	高さ	積算
119-2	39.919638	2.271	
119-2	40.798538	1.321	
119-2	70.315442	2.108	
119-2	30.461465	0.442	
119-2	21.241172	2.371	
119-2	24.243218	3.052	
119-2	16.574707	0.441	
119-2	23.180113	0.437	
119-2	25.800019	3.247	
119-2	164.800019		
119-2	164.800019		

地番	面積	高さ	積算
119-3	39.919638	2.271	
119-3	40.798538	1.321	
119-3	70.315442	2.108	
119-3	30.461465	0.442	
119-3	21.241172	2.371	
119-3	24.243218	3.052	
119-3	16.574707	0.441	
119-3	23.180113	0.437	
119-3	25.800019	3.247	
119-3	164.800019		
119-3	164.800019		

地番	面積	高さ	積算
119-4	30.165375	3.355	
119-4	44.938970	5.743	
119-4	30.000000	3.125	
119-4	55.235101	5.451	
119-4	25.257260	2.154	
119-4	197.596711		
119-4	98.798355		
119-4	111.790000		



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

申請人

製作者

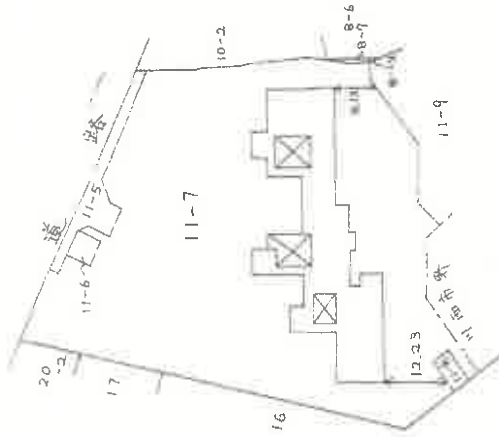
# 建築物図面 各階平面図

# 各階平面図

家屋番号
建築物の所在

宝塚市雲雀丘山手1丁目11番地7

1棟の建築物の表示



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺	1/1000
----	--------

地家図製図士会

縮尺	1/
申請人	

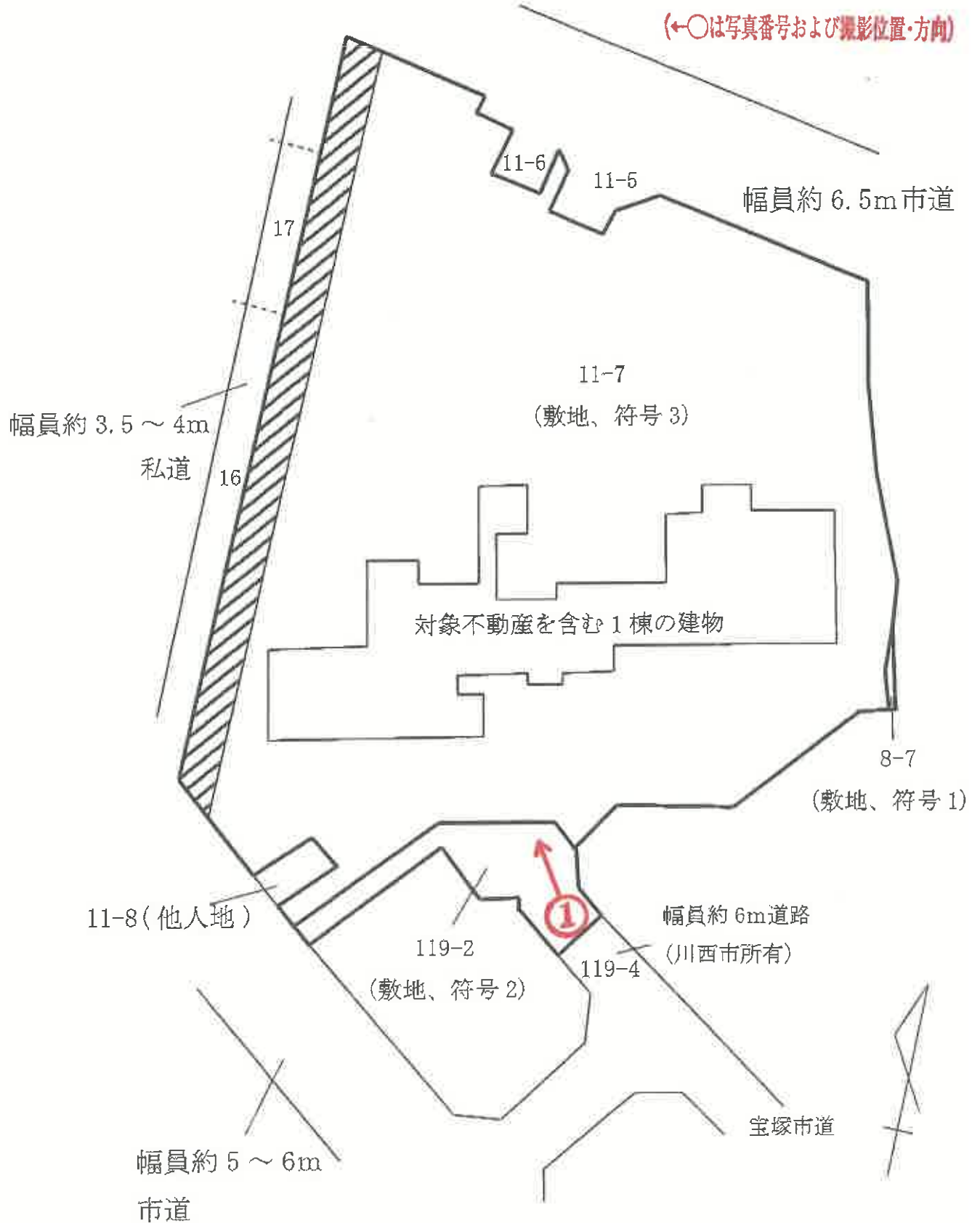
作製者





# 土地建物位置関係図

(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

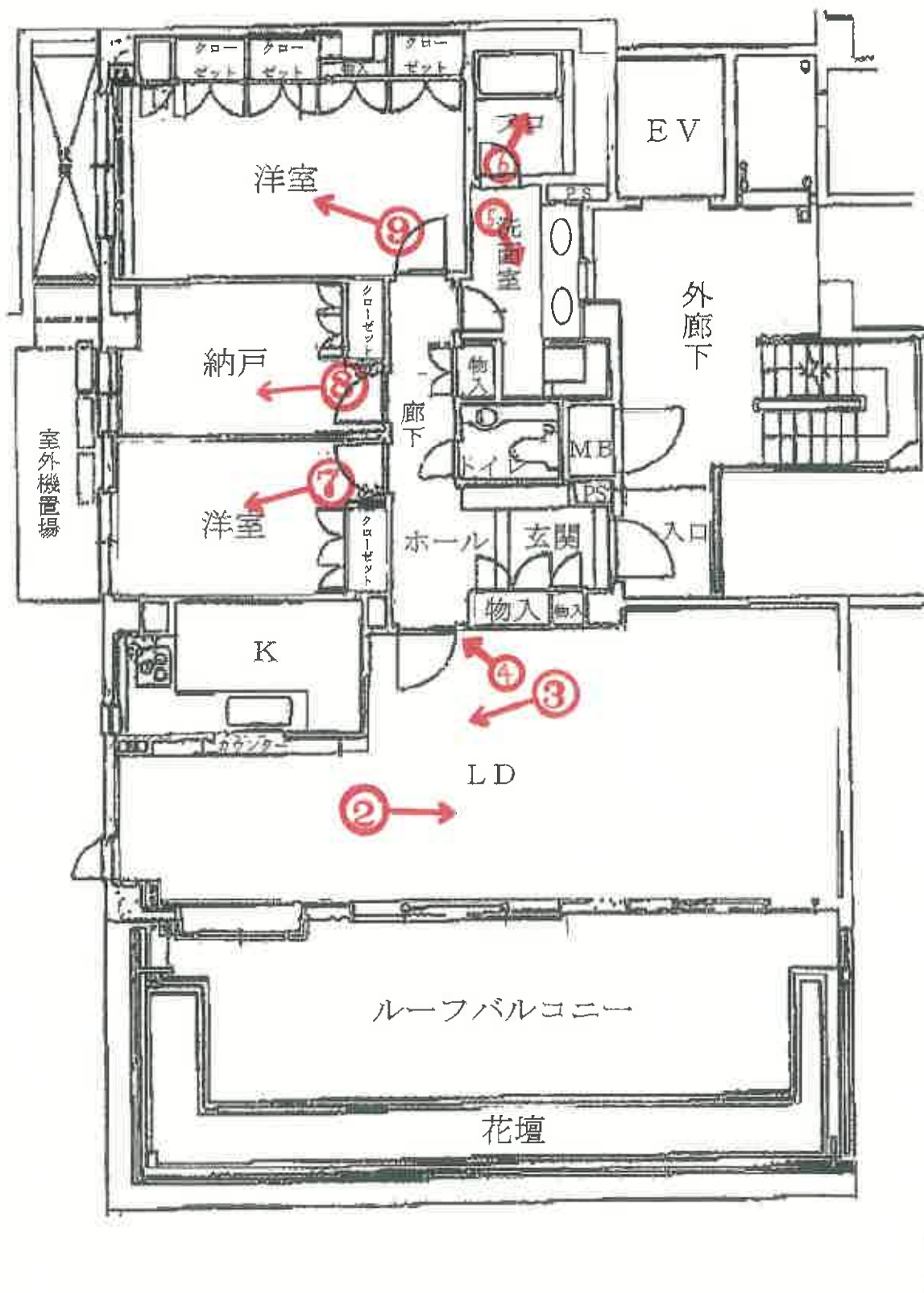


令和 7 年 (ケ) 第 30033 号

(18枚目)

# 間取概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和7年(ケ)第30033号

(19枚目)



①



②

(20枚目)



③



④



⑤



⑥

(22枚目)



⑦



⑧

(23枚目)



⑨

(24枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30033 号  
令和 8 年 1 月 19 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 3 日 評 価

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

齋藤 誠

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金24,440,000円

## 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	(一棟の建物の表示) 所 在 物件目録記載のとおり 建 物 の 名 称  (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。	
		特 記 事 項	
	特になし		

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

位置・交通	阪急宝塚本線 雲雀丘花屋敷駅の北方 約450m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅、中高層共同住宅がみられる高台の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 防火指定なし 雲雀丘山手地区地区計画 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 4,290.10 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約6.5m市道 西側 約3.5~4m私道 (建築基準法上非道路) (特記事項参照)	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり  (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本件敷地は南向きの傾斜地となっており、本件1棟建物の各階層がひな壇状に建設されている。</li> <li>西側接面私道は隣接地との出し合い道となっており、当該私道中央付近を境界として、本件敷地が私道負担している形となっている。</li> <li>南西端から南端付近にかけて川西市の区域となっており、南西端の一部が幅員5~6m市道に接面している。また南端付近で幅員約6mの川西市管理道路に通じている。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン雲雀丘花屋敷	
建物の用途	共同住宅 (総戸数29戸)	
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2年6月8日 新築
	経過年数	36年程度
	経済的残存耐用年数	14年程度
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	予約順(総台数29台)
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり メゾン雲雀丘花屋敷管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社合人社計画研究所
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年11月30日現在、 189,658,952円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>石綿使用等の有無</li> </ul> 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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4階 (305号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	120.88㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 30,810円 修繕積立金 月額 18,520円 滞 納 額 あり (令和7年12月31日現在 1,023,551円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・リビングの内壁クロスに汚損が散見された。</li><li>・キッチン北側の洋室の内壁クロスに落書きが見受けられた。</li></ul>

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
250,000	120.88	1.35	0.25	10,200,000

イ 専有面積 : 登記記載面積

ウ 共用修正 : 共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 36年、経済的残存耐用年数 14年、経済的全耐用年数 50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)}  
× (1 - 観察減価 0.20) ≒ 0.25

#### (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権 の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
160,000	0.73	4,290.10	0.90	3391/100000	1.00	15,290,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-10)

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/㎡)  
165,000 × 100/100 × 100/100 × 100/103 ≒ 160,000

◇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  
100/97 × 100/97 × 100/110 × 100/100 ≒ 100/103

イ 個別格差 : 地勢・形状・道路接面状況等 (0.73)

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

オ 敷地権割合 : 登記記載のとおり

カ 敷地権の種類 : 所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格 差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
10,200,000	15,290,000	0.98	24,980,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から  
0.98 と判定

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和7年 11月 365,000 円/㎡

B 令和7年 7月 293,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	365,000	100	100	100	100	100	317,000
		100	100	100	100	115	
B	293,000	100	100	100	100	100	280,000
		100	100	95	110	100	

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域格差修正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
299,000	0.98	120.88	35,420,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

### 3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

#### 《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 イ÷ウ	複利現価率 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
2,014 千円	1,103 千円	8.0%	13,788 千円 ≒ 13,790 千円	0.81629	11,257 千円	13,271 千円 ≒ 13,270 千円
(15.2%)					(84.8%)	(100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

#### 《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	2,040	2,040	2,009	2,009
	共益費収入	204	204	201	201
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,244	2,244	2,210	2,210
	空室損失	△ 224	△ 224	△ 221	△ 221
	貸倒損失	△ 67	△ 67	△ 66	△ 66
	有効総収益	1,953	1,953	1,923	1,923
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	370	370	370	370
	長期計画修繕費	1,222	222	222	222
	公租公課	218	218	218	218
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,820	820	820	820
ウ 経費率 (%)	93.19	41.99	42.64	42.64	
エ 有効純収益	ア-イ	133	1,133	1,103	1,103
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	124	990	900	

(注) 設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	24,980,000	1.00	24,980,000
②比準価格	35,420,000	1.00	35,420,000
③収益価格			13,270,000
④調整後の価格	32,160,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

##### (2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
32,160,000	1.00	0.80	0.95	24,440,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 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。

エ その他の控除減価 (管理費等)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (宝塚-10)  
所 在 : 宝塚市雲雀丘2丁目168番  
「雲雀丘2-9-19」  
価 格 : 165,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 阪急宝塚本線「雲雀丘花屋敷」駅より道路距離750m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 168m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北側幅員4.2m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 : 一般住宅を中心とする高台の閑静な住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
土地 : 25,654,682円 (共有持分で按分後の価額(持分10万分の3391))  
建物 : 10,450,330円

## 第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取概略図
- 7 現況写真

以 上

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市雲雀丘山手一丁目 11番地7

建物の名称 メゾン雲雀丘花屋敷

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雲雀丘山手一丁目 11番7の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 120.88平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宝塚市雲雀丘山手一丁目8番7

地 目 宅地

地 積 3.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市花屋敷二丁目119番2

地 目 宅地

地 積 164.90平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市雲雀丘山手一丁目11番7

地 目 宅地

地 積 4121.53平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の3391





※国土地理院地図データ(下記URL)を基に加筆・修正した。

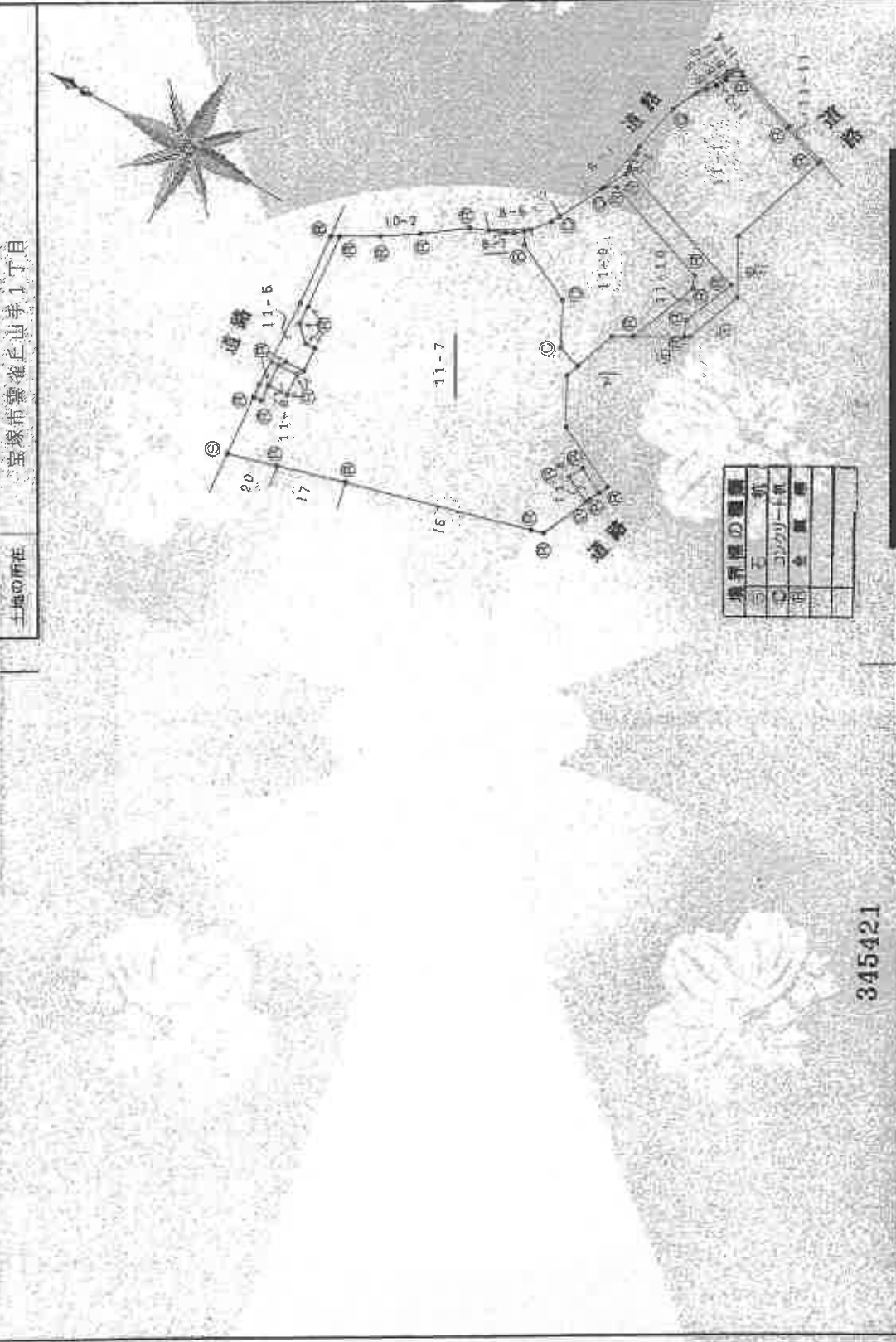




登記年月日：平成27年7月21日

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。  
(神戸地方裁判所伊丹支店管轄)  
令和7年7月15日 奈良地方裁判所

新・後・新  
地積測量図  
土地所在 山手1丁目



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地番  
土地の所在

境界線の種類	
○	石
◎	コンクリート
□	金属
△	木

345421

申請人  
面積 1000  
1/1000

登記年月日：平成29年7月21日

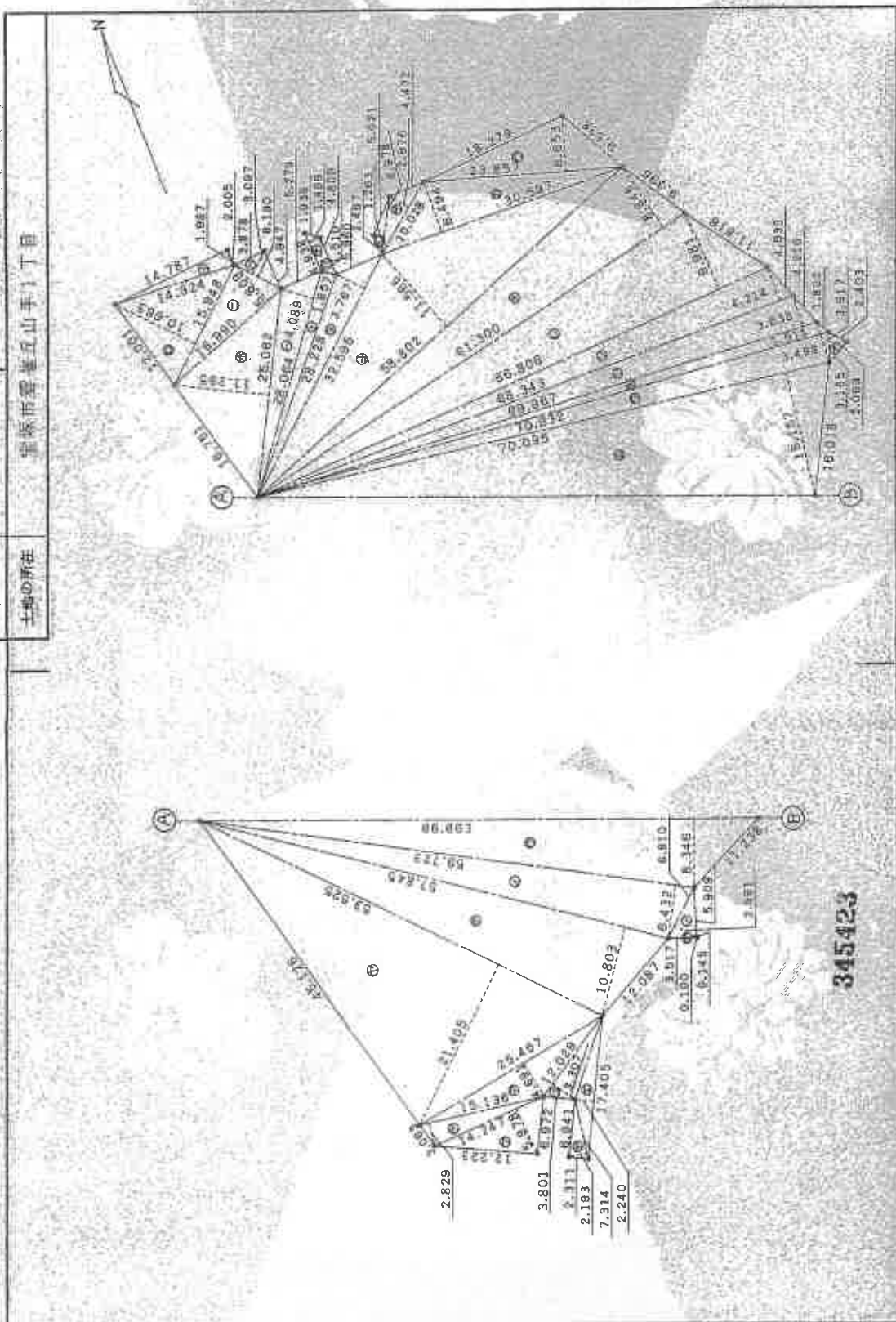
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(神戸地方事務局伊丹支局管理)

令和7年7月15日 奈良地方事務局

2-7-2-1  
3/8  
地積測量図

地番 11-7

土地の所在 宝塚市曙丘五山平1丁目



345423

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者	中野入	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

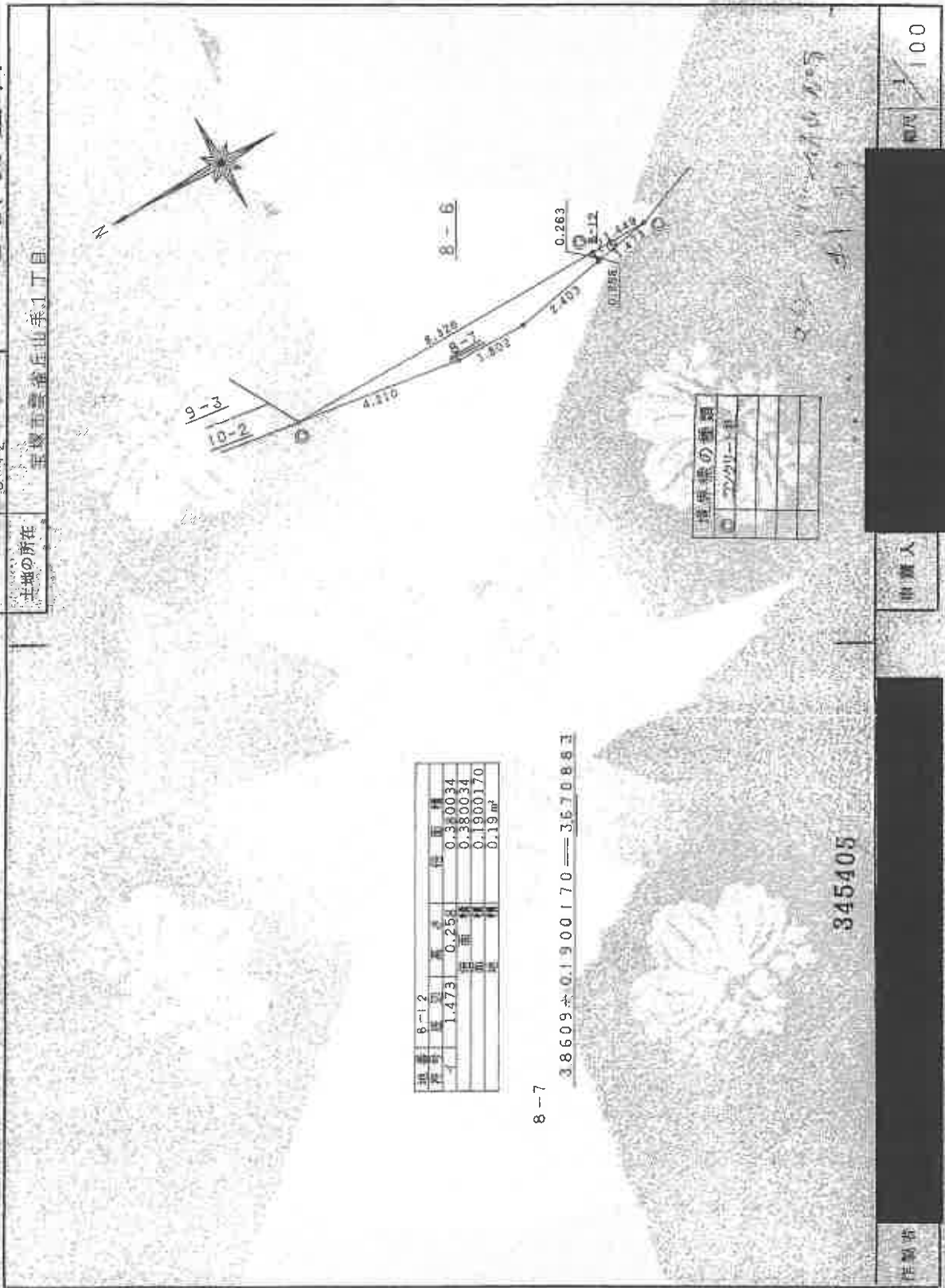
(公認測量士)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

新 8-7 区 新 2-7-21  
 地積測量図  
 108

地番	8-7 8-12
土地の所在	東京都豊島区山手1丁目



地番	面積	積算	面積
6-12	1.473	0.254	0.380034
8-7			0.380034
8-12			0.1900170
			0.19

8-7 3.8609 + 0.1900170 = 3.670883

境界線の種類	備考
○ 2カ所以上	

345405

作成者 [Redacted] 測量士  
 測量人 [Redacted]  
 縮尺 1/100

登記年月日：平成2年7月21日

これは図面に記載されている内容に基き、証明した書面である。  
 (神戸地方司法務局伊丹支局登録)  
 令和7年7月15日 奈良地方司法務局

地図整理番号：M50587

登記年月日：平成27年7月28日

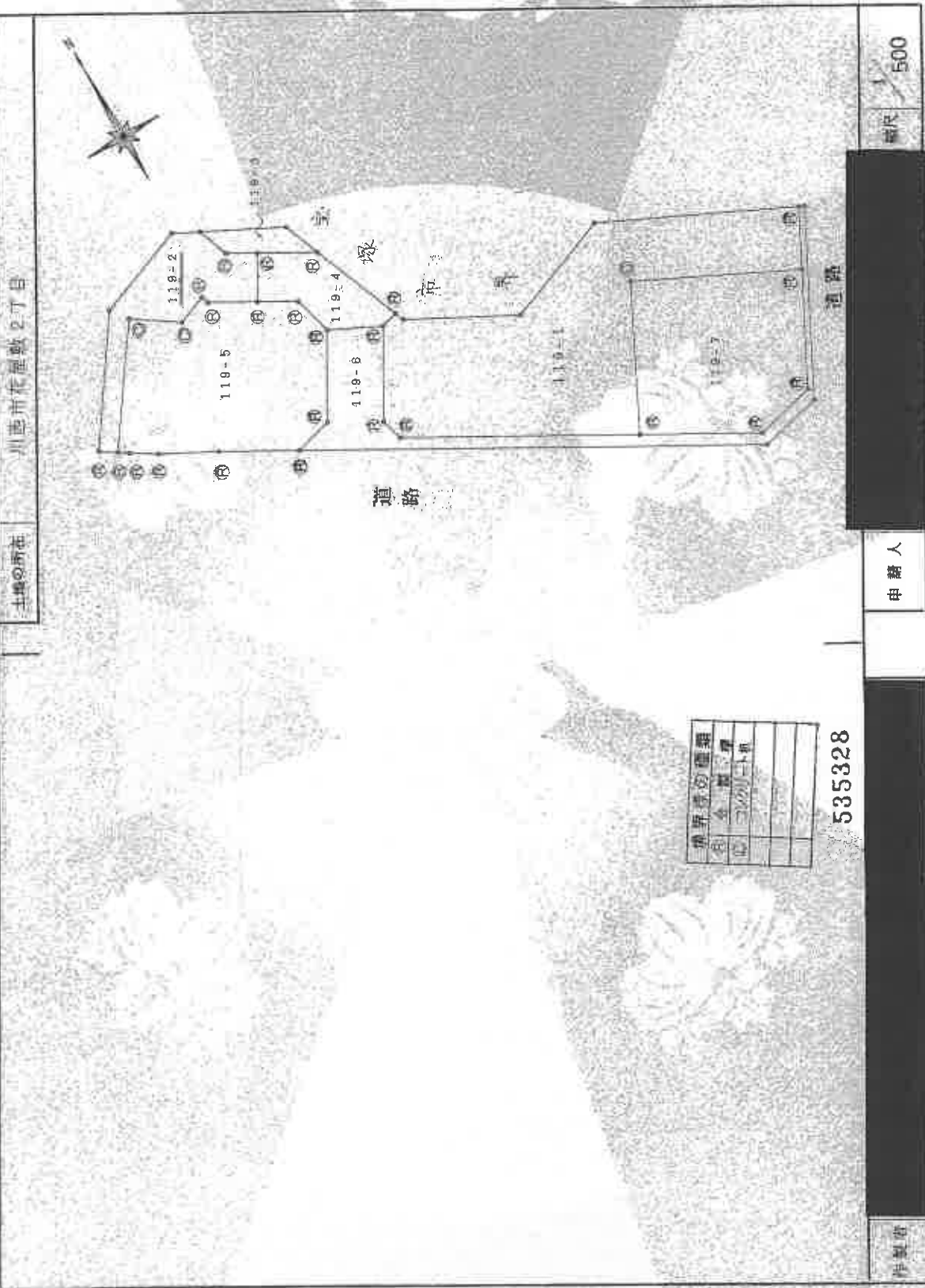
土地調査図 1/4

地積測量図 2.7.23

前 119 後・新

地番 119-1~119-7

土地の所在 川西市花屋敷2丁目



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

境界線の種類	
名	測量・現
記	コンクリート

535328

縮尺 500

©国土院(国土地院)

申請人

作製者

これは地面に記載された内容と異なる可能性があります  
（国土院が作成した図面です）

令和7年7月15日 奈良地方務局

登記官

登記年月日：平成29年7月23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。  
(神戸地方裁判所伊丹支局管轄)

令和7年7月15日 奈良地方裁判所

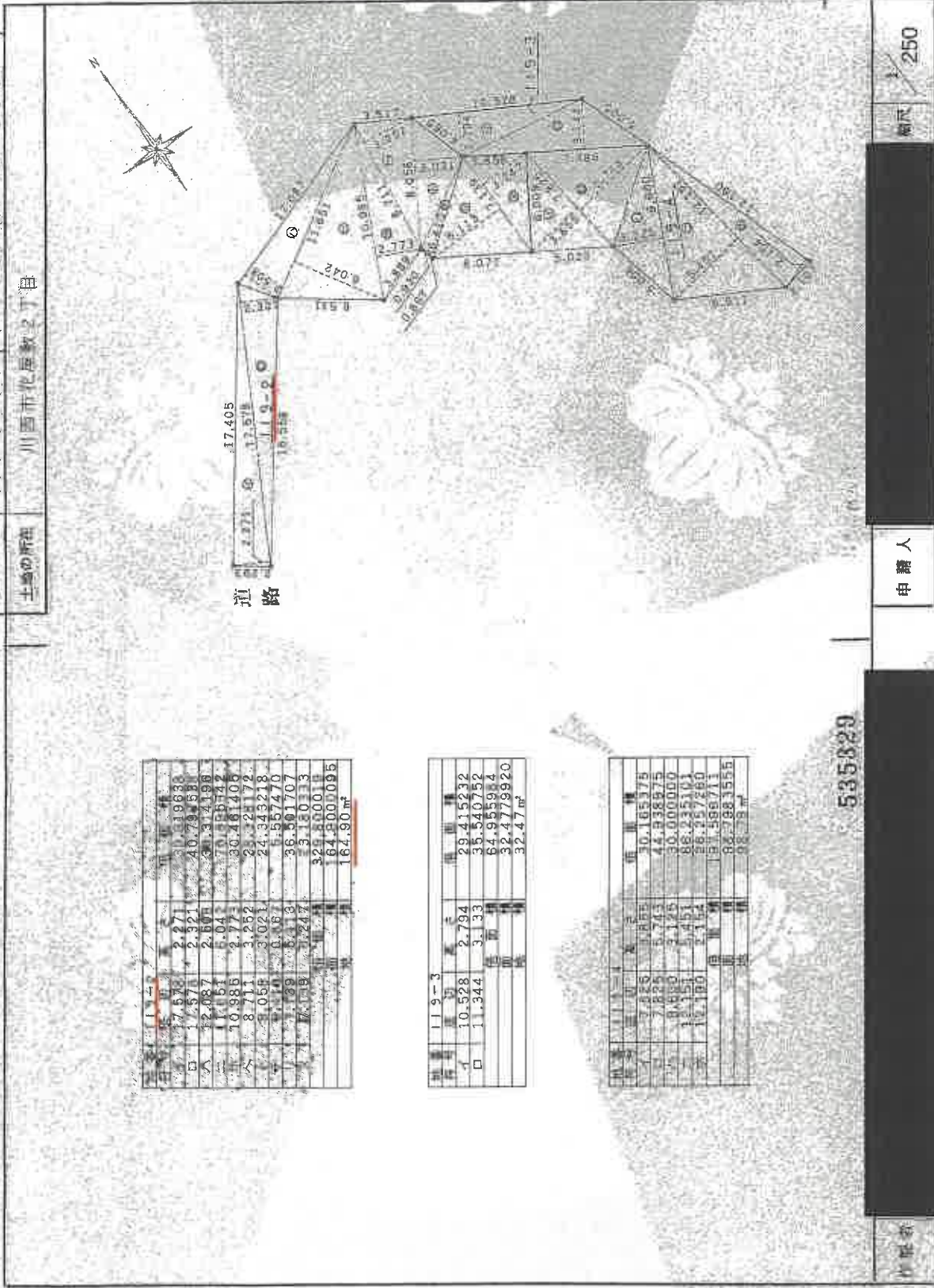
登記官

3/4

# 地積測量図

地番 川西2-119-2

土地の所在 川西市花園2丁目



区分	面積	用途
1	2.271	住居
2	31.19688	住居
3	2.921	住居
4	40.79581	住居
5	2.607	住居
6	31.4199	住居
7	5.04	住居
8	30.16706	住居
9	10.885	住居
10	3.552	住居
11	8.711	住居
12	3.021	住居
13	24.34218	住居
14	1.084	住居
15	5.55749	住居
16	1.139	住居
17	6.118	住居
18	7.247	住居
19	3.1013	住居
20	32.80014	住居
21	164.800095	住居
22	164.800	住居
23	164.800	住居
24	164.800	住居
25	164.800	住居
26	164.800	住居
27	164.800	住居
28	164.800	住居
29	164.800	住居
30	164.800	住居
31	164.800	住居
32	164.800	住居
33	164.800	住居
34	164.800	住居
35	164.800	住居
36	164.800	住居
37	164.800	住居
38	164.800	住居
39	164.800	住居
40	164.800	住居
41	164.800	住居
42	164.800	住居
43	164.800	住居
44	164.800	住居
45	164.800	住居
46	164.800	住居
47	164.800	住居
48	164.800	住居
49	164.800	住居
50	164.800	住居
51	164.800	住居
52	164.800	住居
53	164.800	住居
54	164.800	住居
55	164.800	住居
56	164.800	住居
57	164.800	住居
58	164.800	住居
59	164.800	住居
60	164.800	住居
61	164.800	住居
62	164.800	住居
63	164.800	住居
64	164.800	住居
65	164.800	住居
66	164.800	住居
67	164.800	住居
68	164.800	住居
69	164.800	住居
70	164.800	住居
71	164.800	住居
72	164.800	住居
73	164.800	住居
74	164.800	住居
75	164.800	住居
76	164.800	住居
77	164.800	住居
78	164.800	住居
79	164.800	住居
80	164.800	住居
81	164.800	住居
82	164.800	住居
83	164.800	住居
84	164.800	住居
85	164.800	住居
86	164.800	住居
87	164.800	住居
88	164.800	住居
89	164.800	住居
90	164.800	住居
91	164.800	住居
92	164.800	住居
93	164.800	住居
94	164.800	住居
95	164.800	住居
96	164.800	住居
97	164.800	住居
98	164.800	住居
99	164.800	住居
100	164.800	住居

区分	面積	用途
1	10.528	住居
2	2.794	住居
3	33.15232	住居
4	33.34052	住居
5	64.95594	住居
6	32.478920	住居
7	32.47	住居

区分	面積	用途
1	30.165375	住居
2	44.938575	住居
3	30.000000	住居
4	88.23510	住居
5	33.57260	住居
6	84.56671	住居
7	88.23	住居

535329

申請人 [Redacted]

面積 250

作成者 [Redacted]

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

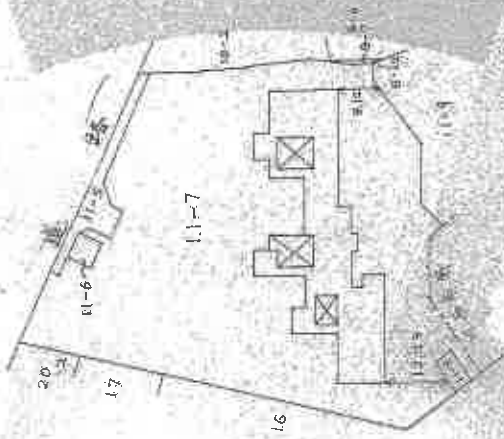
登記年月日：平成2年10月22日

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
建物の所在

宝塚市豊島山手1丁目1番地7

1棟の建物の表示



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

平成 2年10月22日

縮尺 1/1000  
作成者 国土院

各階平面図

470910

申請人

縮尺 1/1000

作成者

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。

(神戸地方裁判所(伊丹支部)管轄)

令和7年7月15日 奈良地方裁判所

登記簿

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

平成32年10月22日

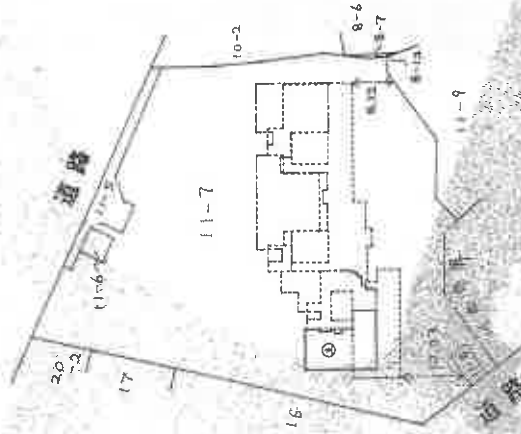
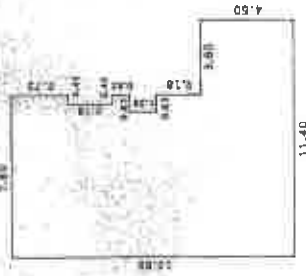
図面  
図面  
建物  
各階  
平面  
図

図面番号  
470938

建築物の所在  
宮城県仙台市青葉区山手1丁目11番地7

建築物の存在する階  
全階部分

各階  
平面  
図



床面積	3498
延床面積	2400
床下面積	2398
総面積	3896
延床面積	1988
延床面積	208824
延床面積	12188

470938

250  
尺

1000  
尺

登記年月日：平成32年10月22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。  
(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)

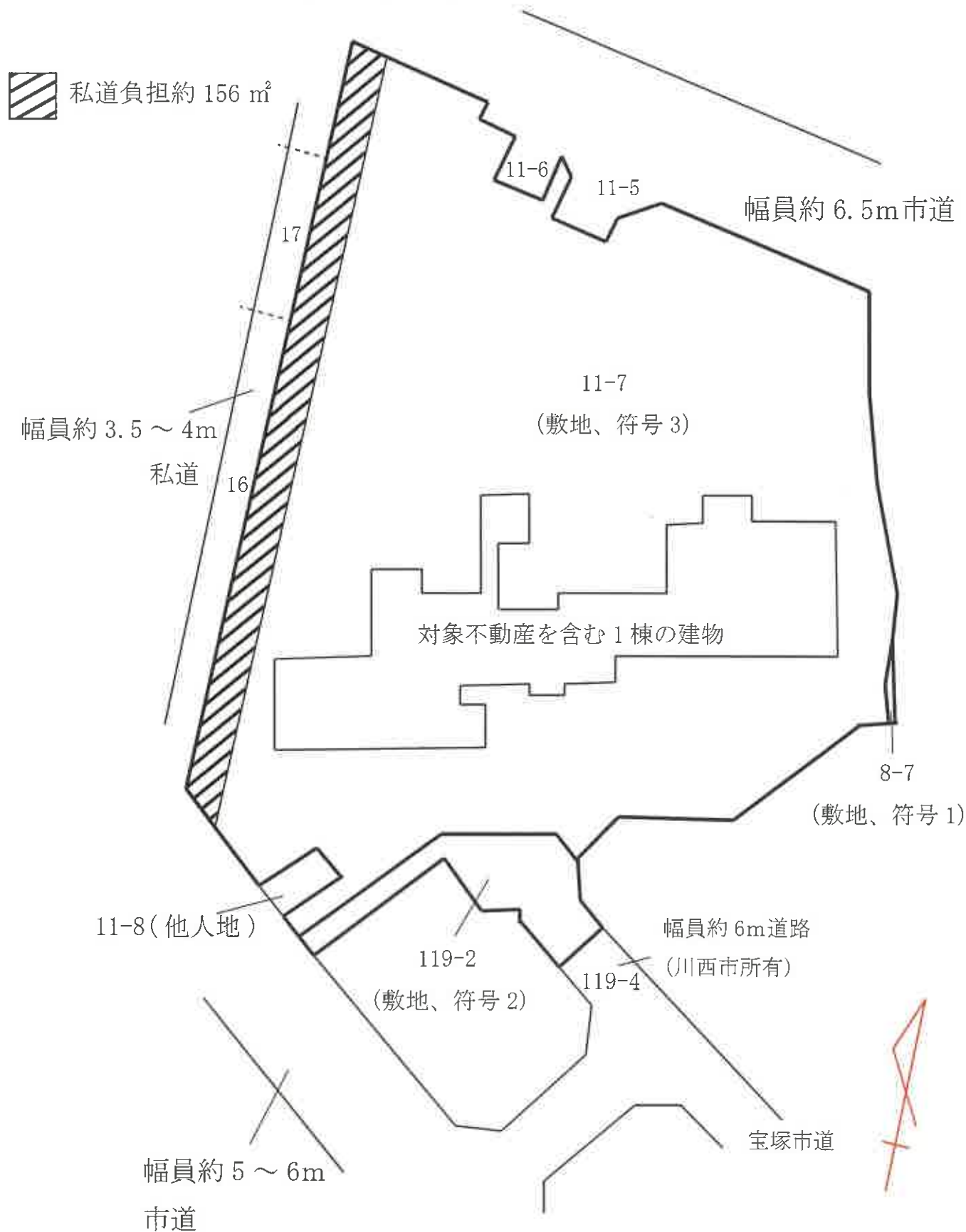
令和7年7月15日 登記官 宮城地方裁判所

地図整理番号：450584

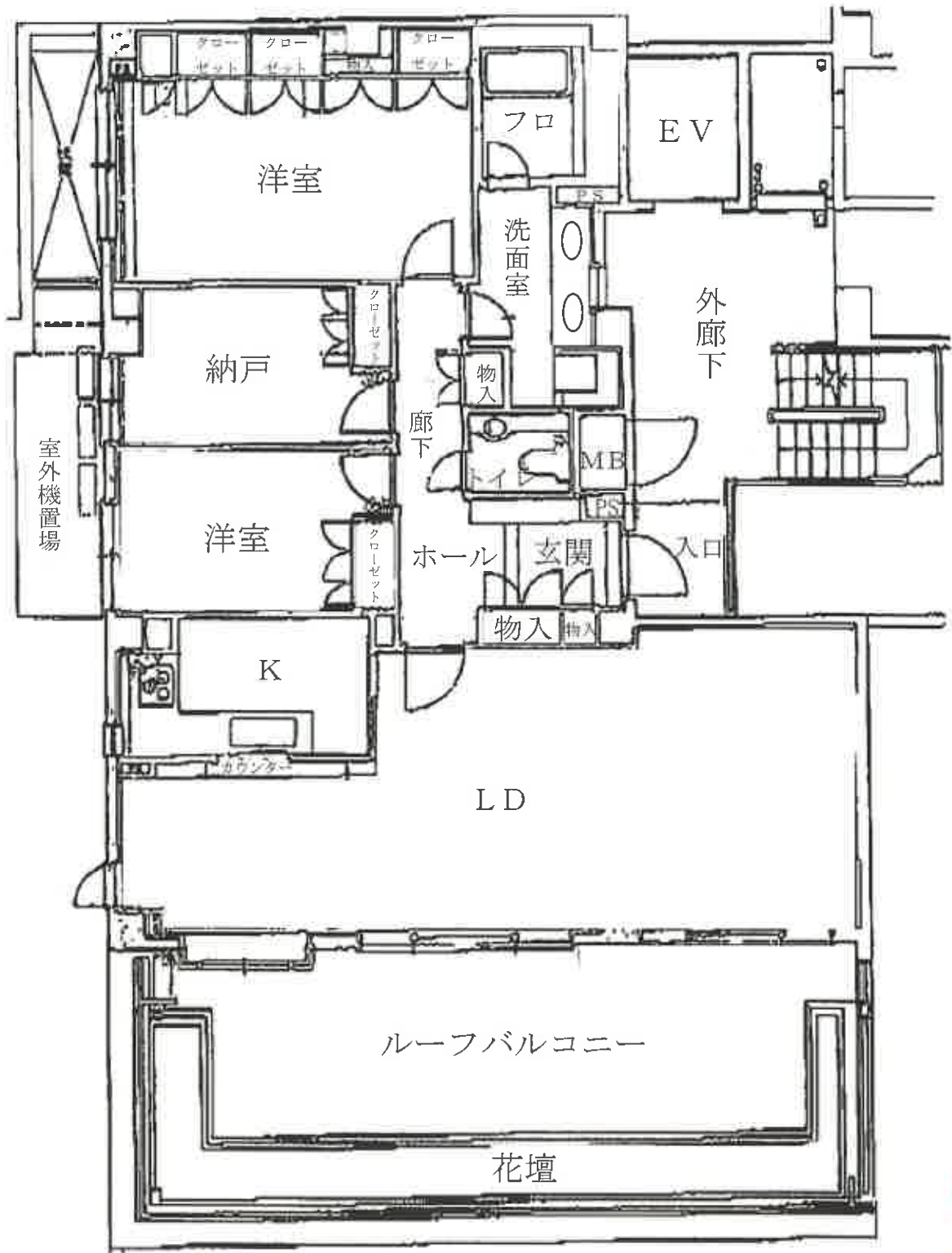


# 土地建物位置関係図

(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。



# 間取概略図



# 現況写真

対象物件を含む一棟の建物 1



対象物件を含む一棟の建物 2



現況写真  
エントランス



専有部分玄関付近

