

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 所 在 宝塚市川面六丁目
地 番 312番1
地 目 宅地
地 積 2762.08平方メートル
共有者 A 持分262441分の7390

2 所 在 宝塚市川面六丁目
地 番 314番2
地 目 宅地
地 積 281.79平方メートル
共有者 A 持分262441分の7390

3 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市川面六丁目 312番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 281.45平方メートル
2階 474.52平方メートル
3階 422.04平方メートル
4階 239.65平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川面六丁目 312番1の1の406
建物の名称 A-406
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 73.90平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 3月16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1～3】

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3】

賃借権 (詳細不明)

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和7年9月30日

賃 料 月額10万円

敷 金 10万円

賃借権の詳細は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

合意による更新はされていないが、期限後の更新が買受人に対抗できる可能性がある。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

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 宝塚市川面六丁目
地 番 3 1 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 6 2 . 0 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 6 2 4 4 1 分の 7 3 9 0

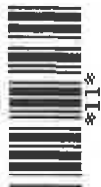
2 所 在 宝塚市川面六丁目
地 番 3 1 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 8 1 . 7 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 6 2 4 4 1 分の 7 3 9 0

3 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市川面六丁目 3 1 2 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 2 8 1 . 4 5 平方メートル
2階 4 7 4 . 5 2 平方メートル
3階 4 2 2 . 0 4 平方メートル
4階 2 3 9 . 6 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川面六丁目 3 1 2 番 1 の 1 の 4 0 6
建物の名称 A - 4 0 6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 73.90平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第30050号
令和7年11月20日受理
令和8年1月6日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 山本 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 宝塚市川面六丁目
地 番 312番1
地 目 宅地
地 積 2762.08平方メートル
共有者 A 持分262441分の7390

2 所 在 宝塚市川面六丁目
地 番 314番2
地 目 宅地
地 積 281.79平方メートル
共有者 A 持分262441分の7390

3 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市川面六丁目 312番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 281.45平方メートル
2階 474.52平方メートル
3階 422.04平方メートル
4階 239.65平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川面六丁目 312番1の1の406
建物の名称 A-406
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 73.90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	宝塚市川面六丁目27番15-406号	
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 { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (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)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記記載のとおり 管理費 10,500円 修繕積立金 16,500円 協力金 500円 水道料 不定	令和7年12月15日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年11月分～令和7年12月分 計491,619円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社	
その他の事項		
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 checked="" 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社NSプロパティ	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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 type="checkbox"/> 陳述(()) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	年 月 日 平成21年10月1日	
最初の契約等	契約日	年 月 日 平成21年9月17日
	期間	年 月 日から 平成21年10月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 平成23年9月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <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 令和5年10月1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他((株)NSプロパティ)
賃料・支払時期	毎 金 円 毎月 金100,000円 (毎 限り 分払) (毎月 限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () <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 <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> 金100,000円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	毎月、賃料のほかに付帯施設使用料9,000円及び補償付帯費1,400円を加えて支払う。	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

その他の事項

- 1 敷地権の目的である土地（符号1及び符号2）の現況について
敷地権の目的である土地（符号1及び符号2）を、公図、地積測量図を参考に概観及び一部概測したところ、形状は概ね同図のとおりであると推測される。両土地は、北側から南側に向かって緩やかな傾斜地になっており、符号1の土地は物件3建物（以下「本件建物」という。）が所在する一棟のマンション「建物の名称 通称 ドルミ宝塚御殿山A棟」（以下「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなし、本件一棟のマンションはひな壇型に建っている。なお、符号1の土地は、本件一棟のマンションとは別の一棟のマンションである「建物の名称 通称 ドルミ宝塚御殿山B棟」の敷地にもなっている。符号2の土地は、符号1土地の西側法面部分を構成している。
- 2 本件建物の現況について
B立会いの上、立入調査を実施したところ、本件建物の形状等は、概ね建物図面各界平面図のとおりであるほか、別添の写真のとおり。目視の限り、特筆すべき損傷箇所等はなく、劣化の程度は経年相応と思われる。浴室のドアノブのぐらつきと、リビングの網戸がスムーズに動かない等の状態が見受けられた程度である。
- 3 その他の状況について
 - (1) 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり。なお、管理会社の回答によると、協力金とは、不在組合員に対する理事会活動協力金とのことである。水道料については、2か月ごとの使用料に応じて計算されるとのことである。
 - (2) 当職は、令和7年12月10日、株式会社NSプロパティ宛て照会書等を送付するも、いまだ回答はない。また、同日所有者A宛て照会書等を送付したところ、同人から一度電話を受けたものの、その後の連絡はなく、書面による回答もない。

(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
<p>■ B (本件建物の占有者)</p>	<p>1 本件建物は、私が家族と平成21年10月1日から賃借して居住・使用しています。当初の契約は、前の所有者であるCが貸主でしたが、2年ごとに更新をしており、今は、NSプロパティという会社を貸主として賃貸借契約を結んでいます。なお、平成21年に初めて賃借したときの契約書を探したのですが、見つかりませんでした。ただし、更新した賃貸借契約書の冒頭部分には、当初の契約日が記載されています。賃料は契約書の通り、毎月10万円で、支払いは家賃保証会社であるオリコフォレントインシュアに諸費用込みで口座引き落とされています。賃料の滞納はありません。</p> <p>2 現在の所有者であるAは、1年半ほど前に、一度本件建物に来られたことがあり、その時は息子が対応し、また、私は電話で一度話をしたことがあります。その時の内容は、家賃の支払いはどこにされていますかということと、自分(A)との賃貸借契約書はありますかという事だったと思います。私はAとの契約書はなく、NSプロパティのしかありませんと回答しました。その後もAとは契約書を交わせていません。なお、NSプロパティとの契約は、今年9月30日で賃借期間が終わっていますが更新用の契約書は届いていない状態です。</p> <p>3 賃料の差押えはありません。</p> <p>4 本件建物の損傷箇所や不具合な点は、浴室のドアノブのがたつきと水回りのパッキンが古くて、蛇口をきつく締めないと水漏れします。あと、リビングの網戸が滑らかに動かないです。</p> <p>5 リフォームはしていません。</p> <p>6 建物内でペットは飼っていません。</p> <p>7 居室や敷地内で、過去に事件や事故はありません。</p> <p>8 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。</p> <p>9 敷地について隣地との境界などで争いは聞いたことがありません。</p>
<p>■ A (所有者)</p>	<p>照会書を送っていただきましたが、回答書の記載事項で分からない点があるので電話しました。Bは本件建物に居住されており、私は、所有者として家賃保証会社であるオリコフォレントインシュアから入金された賃料を受け取っています。NSプロパティとの関係については、弁護士に相談しており、詳細は答えかねます。また、連絡します。</p>
<p>■三井ホームエステート(株)の担当者 ((株)NSプロパティとBとの賃貸借契約における、(株)NSプロパティ側の代理人)</p>	<p>本件所有者であるAと、NSプロパティとの契約関係等は、当社が本件マンションを管理していないため分からず、資料も持ち合わせていません。なお、NSプロパティの所在は不明ではなかったかと思えます。</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

執行官の意見

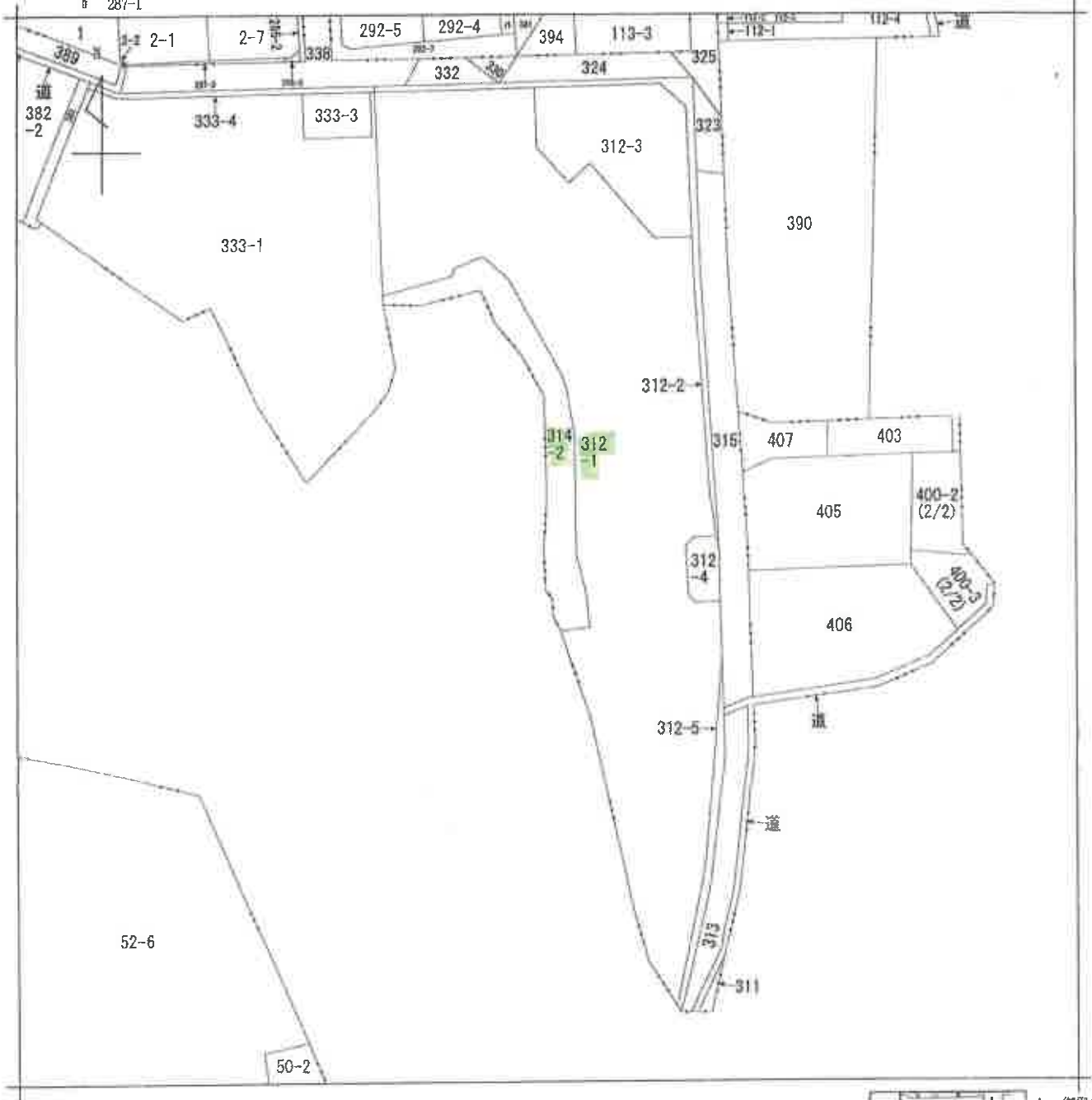
- 1 所有者Aと株式会社NSプロパティ（以下「NSプロパティ」という。）との契約関係は、明確な資料がなく、NSプロパティの占有権限は不明とせざるを得ないが、占有者Bの、本件建物の前所有権登記名義人C及びNSプロパティとの各賃貸借契約書、Aへの電話聴取、Bの陳述、登記事項証明書などから推測すると、AとNSプロパティとは、Aを貸主、NSプロパティを借主とする本件建物の賃貸借契約等を、CからAに令和元年10月31日所有権移転登記がなされた以降に締結し、さらにNSプロパティがBに本件建物を転貸しているものと思われる。
もともと、AとNSプロパティとの間で何らかの理由により、Aが転借人であるBに対し、賃料の直接請求をしているのか、あるいは、AがNSプロパティとの賃貸借契約等を解消して、NSプロパティが契約関係から離脱し、Aが直接Bと賃貸借関係に立つ状態にあると考えるほかない。
- 2 いずれにしても、Bは、本件建物の前所有権登記名義人であるCと平成21年9月17日賃貸借契約を締結して以降、本件建物の賃貸借契約を継続しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月3日(水) 15:27-16:01	神戸地方法務局伊丹支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年12月3日(水) 16:40-16:57	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛て照会書等交付
7年12月10日(水) 13:15-14:33	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Aと面談
7年12月10日(水)	執行官室	管理会社へ照会書等FAX
7年12月10日(水)	執行官室	株式会社NSプロパティに照会書等送付(郵券180円×2使用)
7年12月10日(水)	執行官室	A宛て照会書等送付(郵券110円×2使用)
7年12月17日(水) 16:50-16:55	執行官室	三井ホームエステート株式会社担当者に電話聴取(発信)
7年12月23日(火) 17:00-17:10	執行官室	Aに電話聴取(受信)
7年12月24日(水) 18:55-19:00	執行官室	Bに電話聴取(発信)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月10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、「

イ 382-1 ハ 292-3
 B 287-1



- A 御殿山3丁目
- B 御殿山3丁目
- C 御殿山3丁目
- D 御殿山2丁目

請求部分	所在 宝塚市川面六丁目			地番	312番1	
出力縮尺	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	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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：34-1
 (1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和56年7月3日

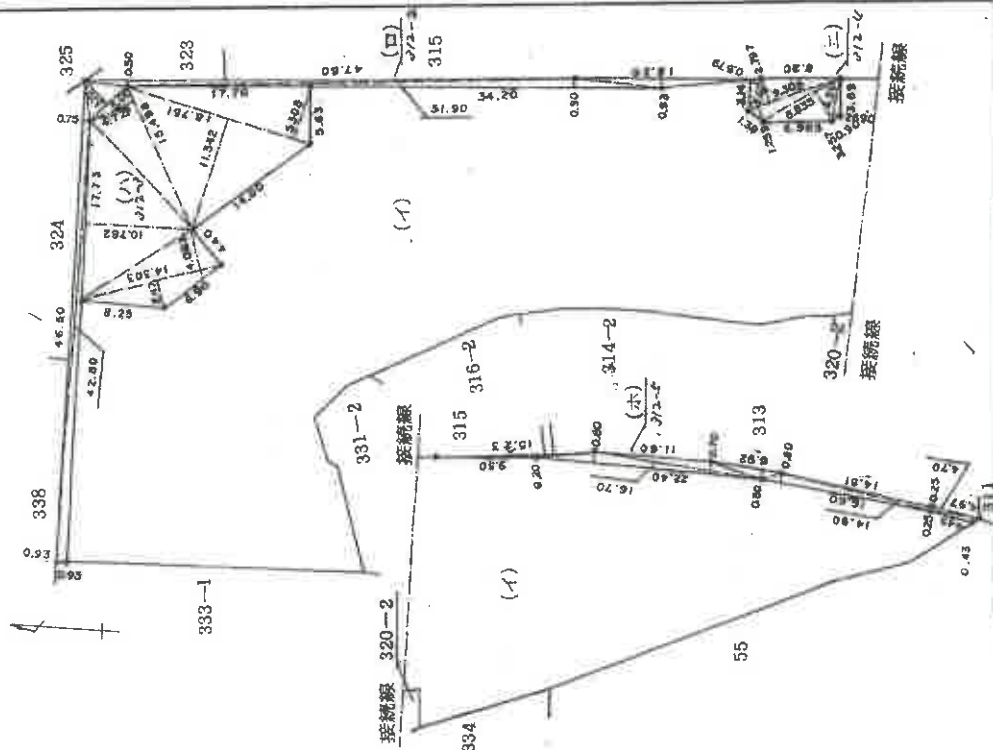
地積測量図

56.7.3

前 312
地番 312-1~312-5
土地の所在 宝塚市川面6丁目

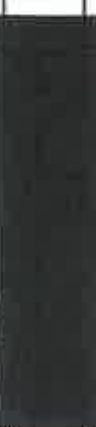
求積表

符号	地番	底辺	高さ	倍面積
(口)	312-2	46.500	0.750	34.8750000
		42.800	0.930	39.8040000
		5.000	3.100	15.5000000
		47.600	0.500	23.8000000
		51.900	0.900	46.7100000
		18.300	0.930	17.0190000
			1/2	177.7080000
				86.6550000
(ハ)	312-3	14.303	2.470	35.328410
		14.303	4.083	58.399149
		17.730	10.782	191.164860
		19.498	4.721	73.166058
		18.751	11.342	212.673842
		18.751	5.308	99.530308
			1/2	870.262627
				335.131335
(ニ)	312-4	3.221	0.579	1.864959
		9.305	2.797	26.026085
		9.305	1.259	11.714995
		8.835	3.257	28.775595
		4.200	0.692	2.906400
			1/2	71.268034
				35.644017
(ホ)	312-5	15.230	0.200	3.0460000
		22.400	0.800	17.9200000
		16.700	0.700	11.6900000
		6.920	0.800	5.5360000
		16.800	0.800	13.2800000
		14.900	0.250	3.7250000
		4.970	0.250	1.2425000
		4.700	0.430	2.0210000
			1/2	58.4605000
				29.2302500
(イ)	312-1	3250.94	86.854	335.131335
				-29.2302500=2762.0804195



製作者
土地調査士
安住

申請人



縮尺 1/500

311559

(昭和56年6月27日作成)

312448

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

10 枚目

登記年月日：昭和54年5月29日

公用

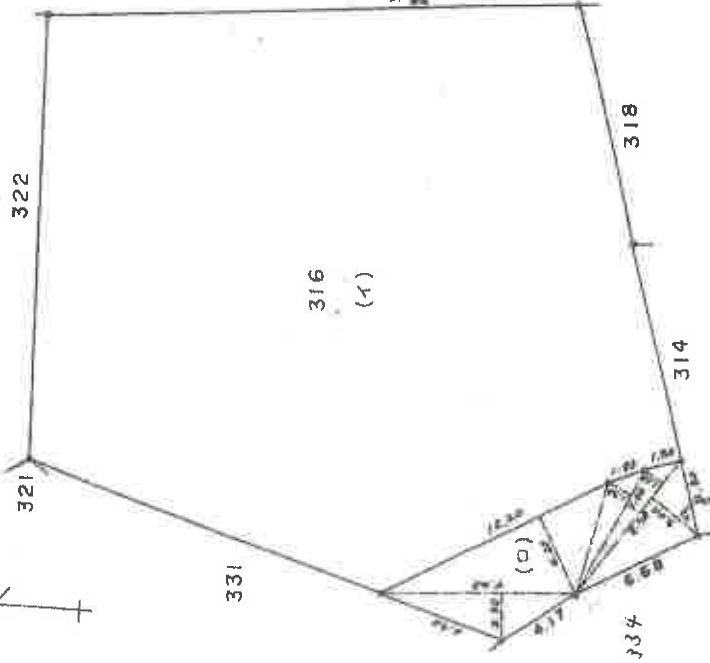
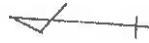
地積測量図
土地所在図 S54.5.29

494751

前 316 後 316-1 新 314-2
316-2 番 316-2

土地の所在 宝塚市川面6丁目

016-2は014-2に合筆 S56.10.13
316-1は314-1に合筆 → 012-1に合筆 S56.6.30
656.12.4



求積表

符号	地番	底辺	高さ	倍面積
(口)	316-2	9.400	2.300	21.620000
		12.200	4.200	51.240000
		7.000	1.300	9.100000
		8.300	1.100	9.130000
		8.300	3.000	24.900000
			1/2	115.990000
				57.995000
(イ)	316-1	763.43 - 57.995 = 705.435		705.435

縮尺 1/250

申請人

54.5.21
(昭和54年5月21日)

作製者

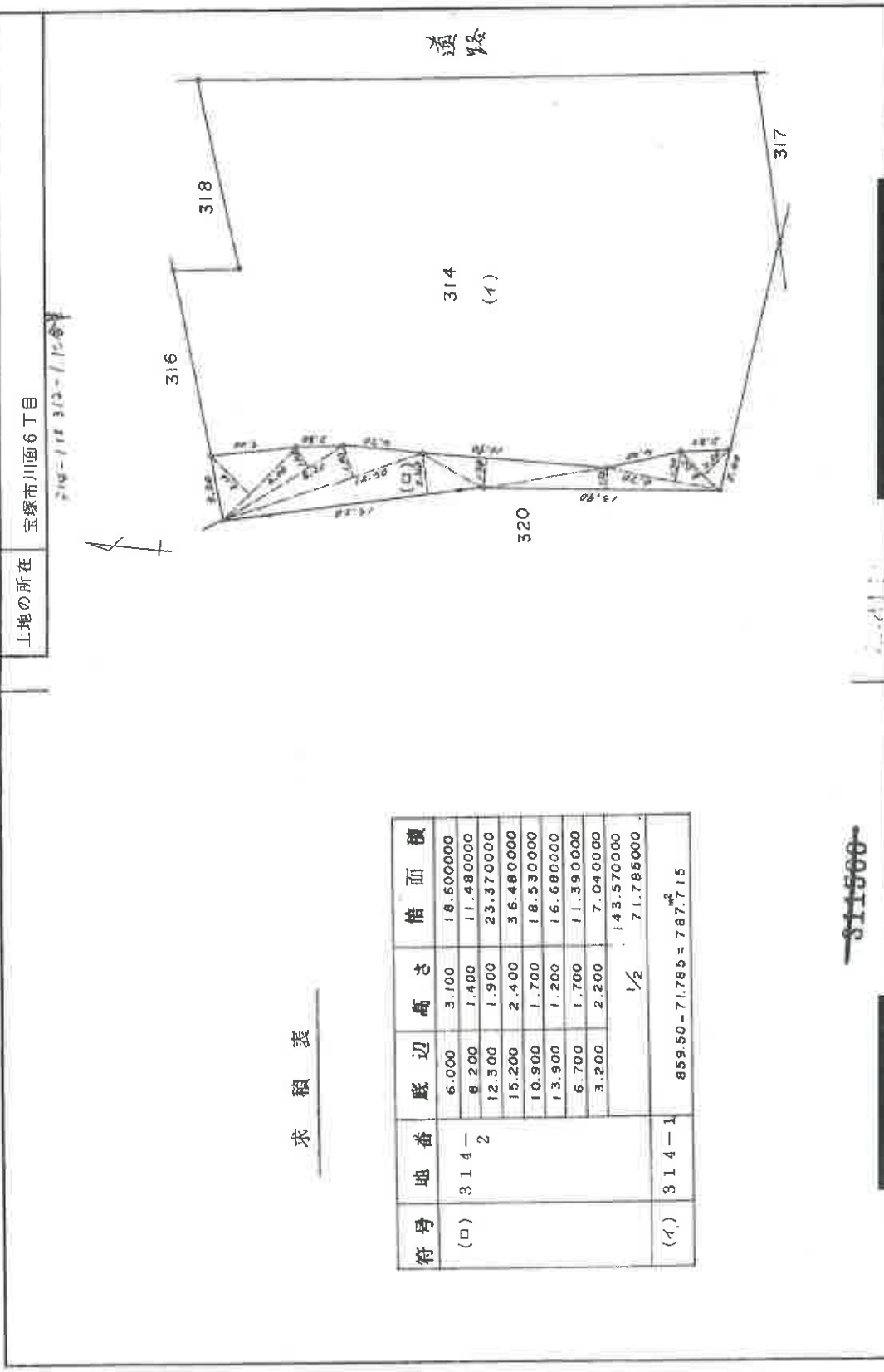
(兵庫県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(2枚目)

登記年月日：昭和54年5月29日

新 314-1 新 314-2 地積測量図 54.5.29
 地番 314-2 土地の所在 宝塚市川面6丁目



求積表

符号	地番	底辺	高さ	積面積
(口)	314-2	6.000	3.100	18.600000
		8.200	1.400	11.480000
		12.300	1.900	23.370000
		15.200	2.400	36.480000
		10.900	1.700	18.530000
		6.700	1.700	11.390000
		3.200	2.200	7.040000
		1/2	143.570000	
(イ)	314-1	859.50 - 71.785 = 787.715		71.785000

311500

製作者 土地測量士 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

54.5.21 (昭和 年 月 日作製)

312449 (兵庫県土地家屋調査士会用品)

本図面はA3製をA4版に縮小したものである

(13 枚目)

登記年月日：昭和54年5月29日

前 320
後 320-1 312-1
320-2 新 314-2

地積測量図
土地所在図 S54.5.29
494752

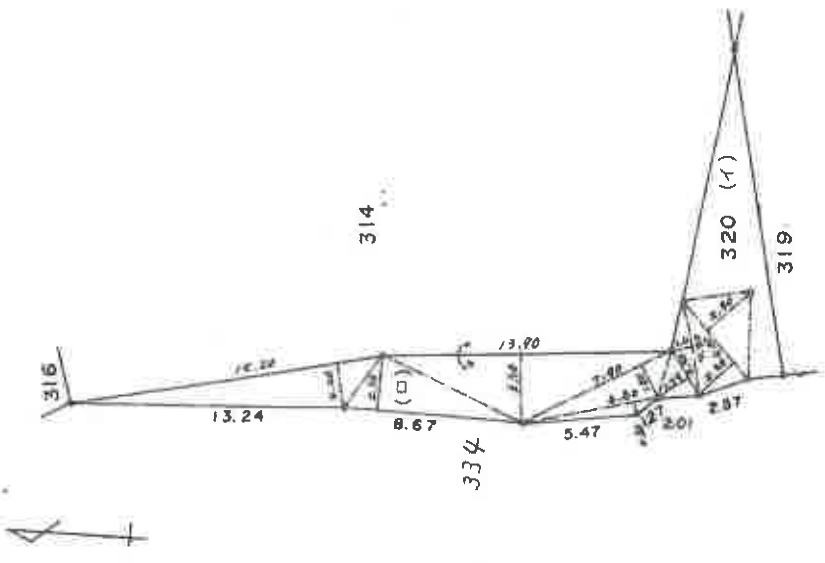
地番 320-2

土地の所在 宝塚市川面6丁目

320-2 314-2 に合算 S56.6.30.
320-1 に合算 S56.6.30
S55.12.9.

求積表

符号	地番	底辺	高さ	倍面積
(口)	320-2	15.200	2.200	33.440000
		8.670	2.700	23.409000
		13.900	3.300	45.870000
		7.900	1.800	14.220000
		6.600	0.600	3.960000
		2.500	1.750	4.375000
		4.500	1.000	4.500000
		5.000	2.300	11.500000
		5.000	2.900	14.500000
				1/2
(イ)	320-1	115.00 - 77.8870 = 37.113		77.887000



作製者 土地測量士

54.5.21
昭和54年5月21日

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(14枚目)

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和56年7月18日

各階平面図

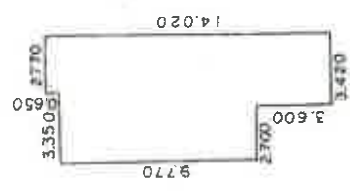
建物平面図

家屋番号
川面6丁目312番1
1-406

建物の所在
宝塚市川面6丁目312番地1

A-406

建物の在する部分四階



$$3420 \times 13.370 = 45.7254$$

$$2700 \times 9.770 = 26.3790$$

$$2770 \times 0.650 = 1.8005$$

$$73.9049$$

(○は写真番号および撮影位置・方向)

本図はA3図をA4版に縮小したものである。

(15枚目)



本件建物

A
406

416352

製作者
土地調査士
家屋調査士

縮尺
1/250

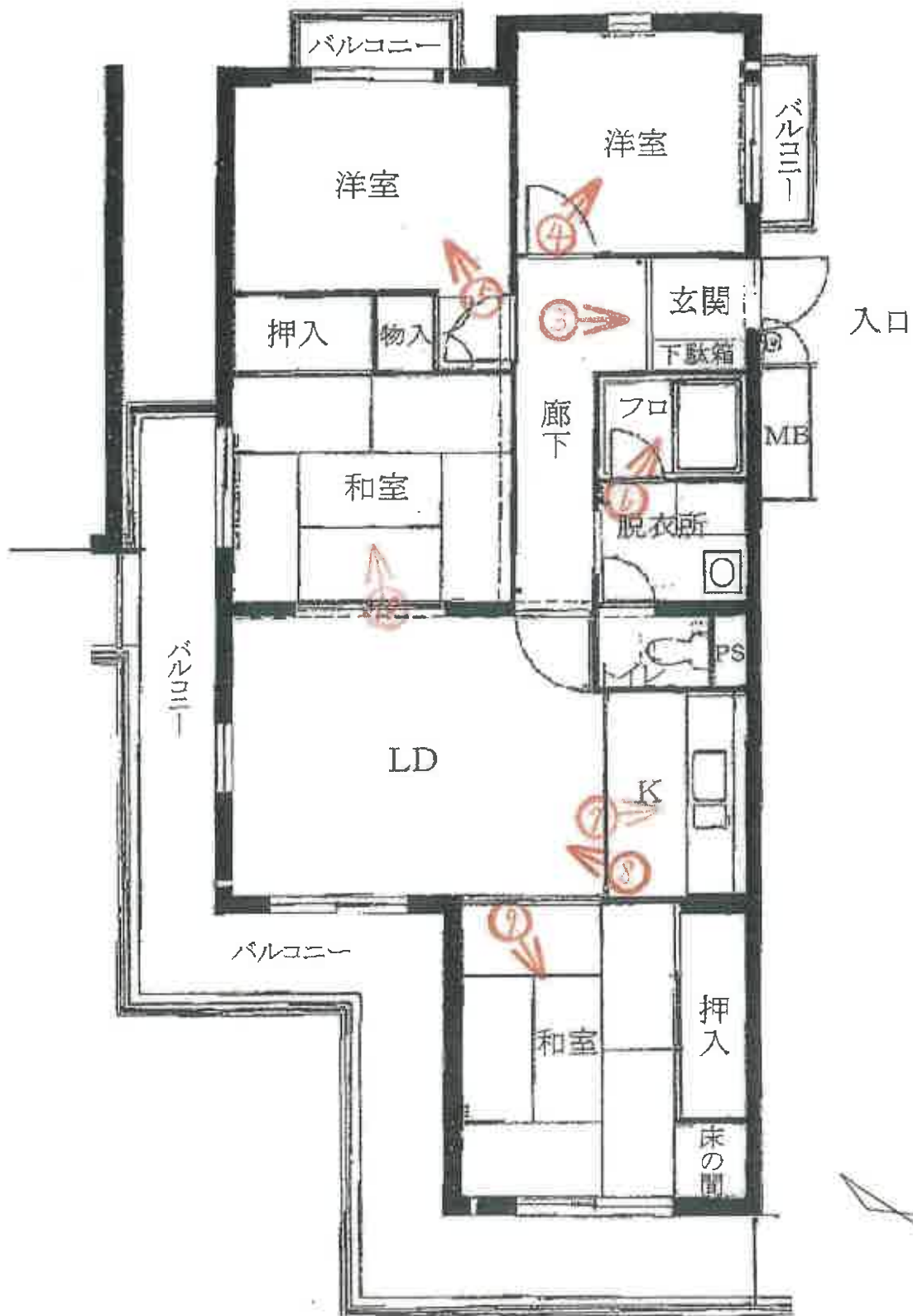
申請人

縮尺
1/1000

昭和56年7月(日作製)

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

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30050号

(16 枚目)

本件一棟のマンション

①



本件一棟のマンション

②



③



④



(18 枚目)

⑤



⑥



(19 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



(2 | 枚目)

令和 7 年 《ケ》 第 30050 号
令和 7 年 12 月 10 日 現地調査
令和 8 年 1 月 6 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・2	金8,980,000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	所在地 地目 地積 持分	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 建物の名称 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	(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	J R 福知山線 宝塚駅の北方 約500m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅に中低層共同住宅も見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 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 3,043.87 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約6～6.5m市道 北側 約6.5m市道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物 (A棟) 及び北側で隣接する一棟建物 (B棟) 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	・本件敷地は南側への緩やかな下り傾斜地にあつて、北からB棟、A棟の順に並んで建っている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ドルミ宝塚御殿山A棟	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数35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)	昭和56年4月21日 新築
	経過年数	45年程度
	経済的残存耐用年数	10年程度
構造	鉄筋コンクリート造4階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	受付順(総台数17台)
	集会所	なし
	その他	—
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ドルミ宝塚御殿山管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本住宅管理株式会社
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和7年5月31日現在、 66,869,077円	
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。	

(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 (A-406号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	73.90㎡ (登記記載数量)
間 取 り	4DK バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タタミ、塩ビシート等 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 10,500円 協力金(月額500円) 修繕積立金 月 額 16,500円 水道料 (不定) 滞 納 額 あり (令和7年12月15日現在 491,619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	・浴室のドアノブに損傷が見受けられた。

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、敷地持分価格を加算して、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
240,000	73.90	1.07	0.18	3,420,000

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 45年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 55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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.18$$

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
199,000	0.85	3,043.87	0.90	7390/262441	1.00	13,050,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-4)

$$\text{公示価格等 (円/㎡)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格 (円/㎡)}$$

$$197,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/98 \approx 199,000$$

◇ 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 : 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

$$100/100 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/98$$

イ 個別格差 : 形状、地勢等 (0.85)

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 持分割合 : 登記記載のとおり

カ 持分の種類 : 所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
3,420,000	13,050,000	0.95	15,650,000

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0.95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 3月 172,000 円/㎡

B 令和7年 6月 221,000 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	172,000	100	100	100	100	100	211,000
		100	100	102	80	100	
B	221,000	100	100	100	100	100	233,000
		100	100	95	100	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
222,000	0.95	73.90	15,590,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として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%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
1,155 千円 (13.7%)	713 千円	8.0%	8,913 千円 ≒ 8,910 千円	0.81629	7,273 千円 (86.3%)	8,428 千円 ≒ 8,430 千円 (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	1,200	1,200	1,182	1,182
	共益費収入	120	120	118	118
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,320	1,320	1,300	1,300
	空室損失	△ 132	△ 132	△ 130	△ 130
	貸倒損失	△ 40	△ 40	△ 39	△ 39
	有効総収益	1,148	1,148	1,131	1,131
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	132	132	132	132
	長期計画修繕費	998	198	198	198
	公租公課	84	84	84	84
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,218	418	418	418
ウ 経費率 (%)		106.10	36.41	36.96	36.96
エ 有効純収益	ア-イ	△ 70	730	713	713
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	△ 65	638	582	

(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	15,650,000	0.80	12,520,000
②比準価格	15,590,000	0.80	12,470,000
③収益価格			8,430,000
④調整後の価格	12,070,000		

イ 占有減価修正 : 賃借人の存在を考慮した。

(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
12,070,000	1.00	0.80	0.93	8,980,000

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-4)
所 在 : 宝塚市御殿山3丁目30番2
「御殿山3-4-5」
価 格 : 197,000円/m²
位 置 : JR福知山線「宝塚」駅より道路距離770m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 164m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 9,025,510円 (持分により按分後の評価額(持分: 7,390/262,441))
物件2 : 920,300円 (持分により按分後の評価額(持分: 7,390/262,441))
物件3 : 3,017,860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 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物件目録

1 所 在 宝塚市川面六丁目
地 番 312番1
地 目 宅地
地 積 2762.08平方メートル
共有者 A 持分262441分の7390

2 所 在 宝塚市川面六丁目
地 番 314番2
地 目 宅地
地 積 281.79平方メートル
共有者 A 持分262441分の7390

3 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市川面六丁目 312番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 281.45平方メートル
2階 474.52平方メートル
3階 422.04平方メートル
4階 239.65平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川面六丁目 312番1の1の406
建物の名称 A-406
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建

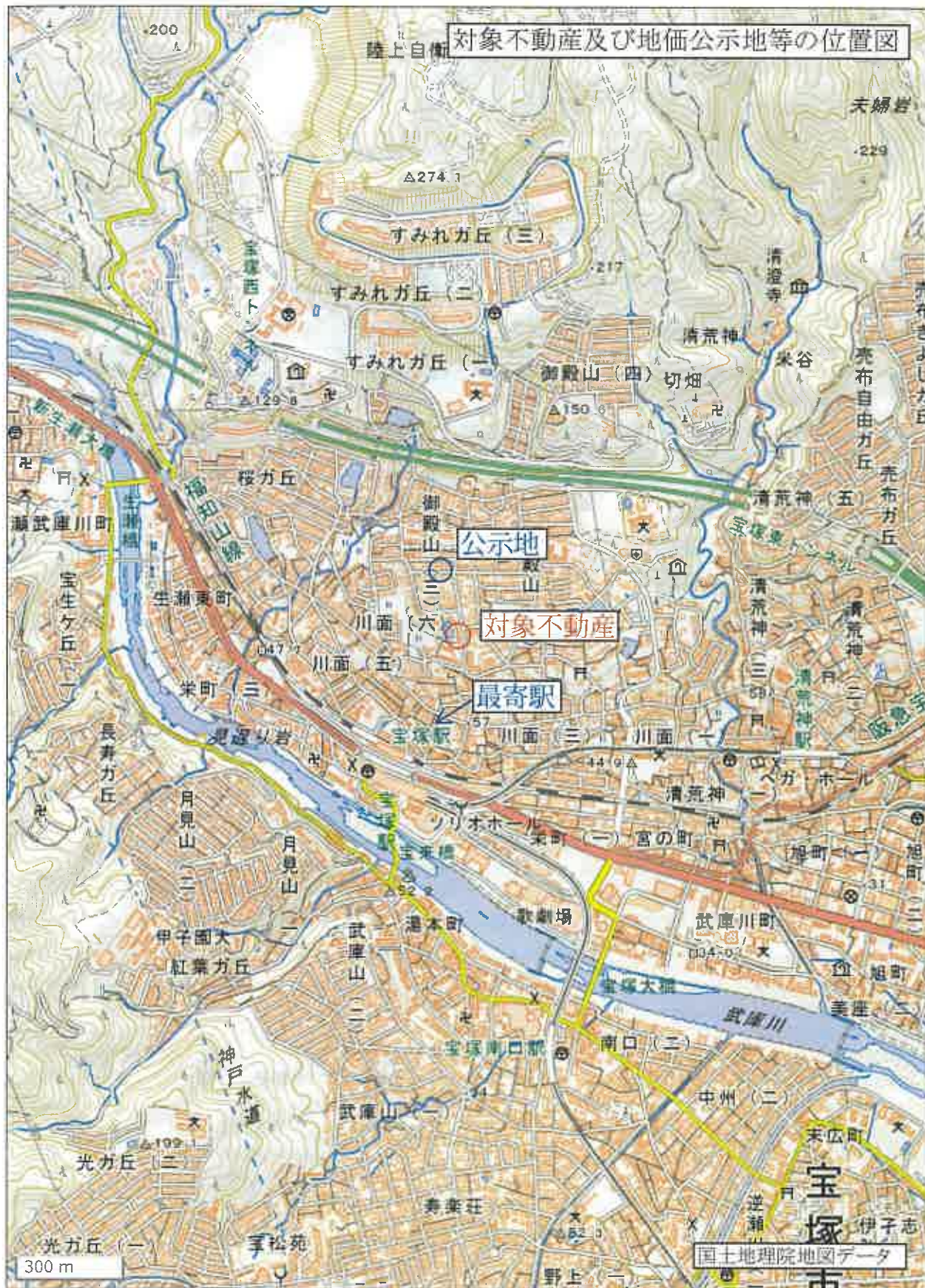


物 件 目 録

床 面 積 4階部分 73.90平方メートル

所有者 A



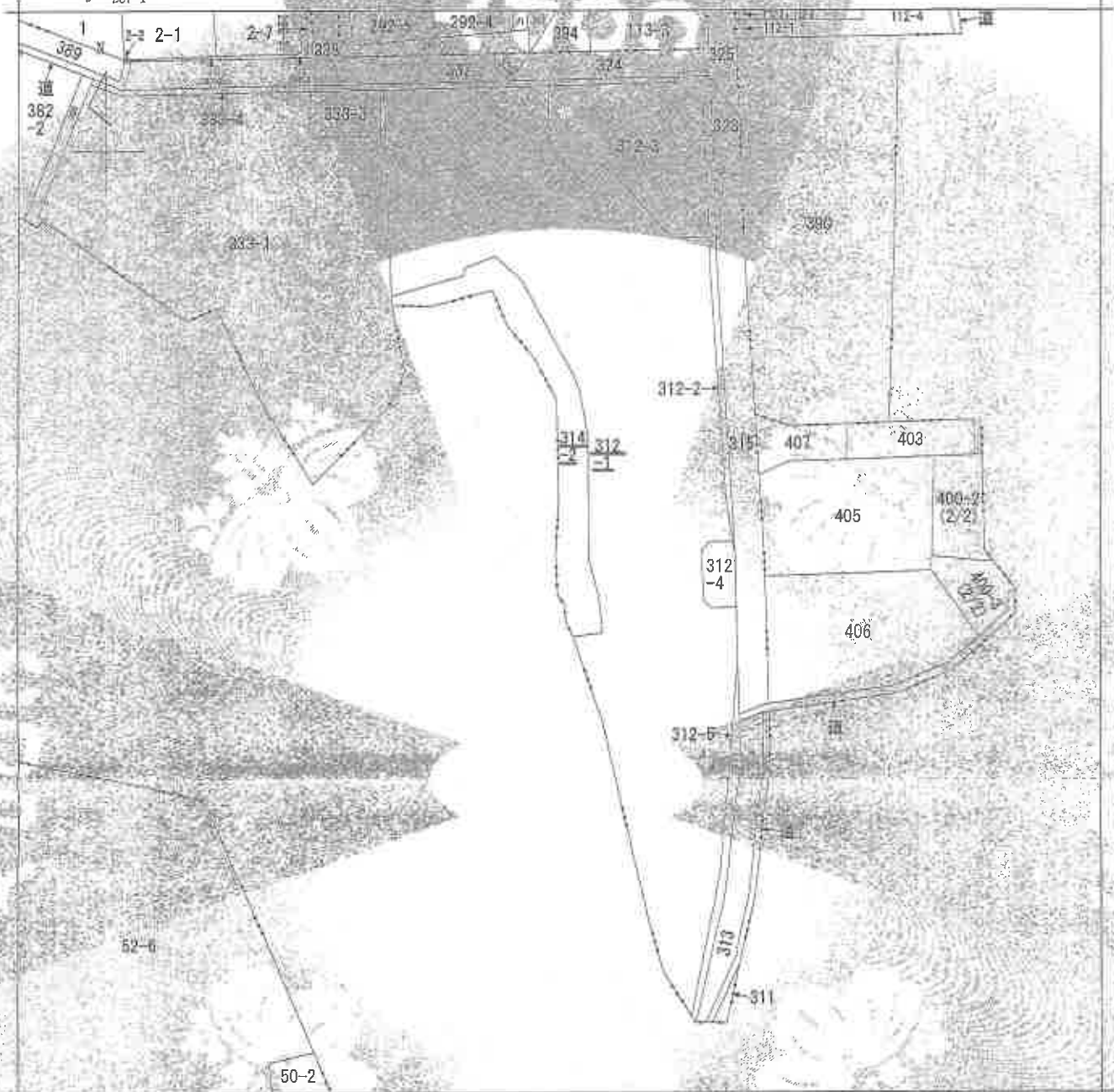


※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

イ 382-1 ウ 292-3
エ 287-1



（前）期に準ずる地積、土地の別冊を別冊にした不動産登記簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられている図面です。土地の別冊が別冊に改訂された場合は別冊に準じます。



地番	所在	宝塚市川原町		地番	312番1
地積	用途	用途	用途	用途	用途
作成年月日		備付	備付	備付	備付

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明する書面である。

(神戸地方支務局伊丹支局単位)
令和7年10月10日
東京法務局

地図整理番号：M93191

(1/1)

登記年月日：昭和59年5月22日

これは図面に記載された
(神戸地方事務所伊丹支局管轄)
令和7年10月10日 東京法務局

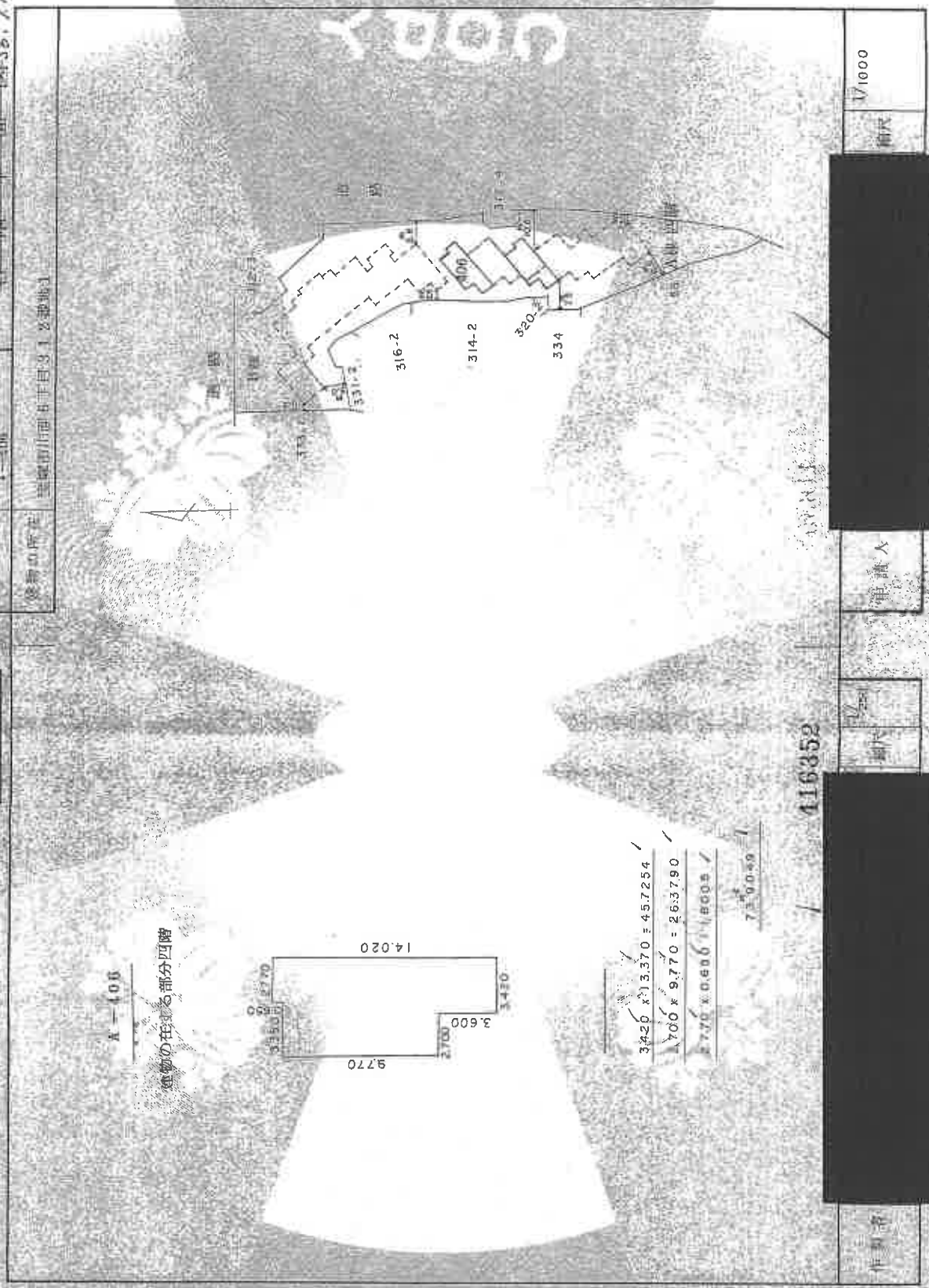
各階平面図

建物平面図

登記簿上の住所：兵庫県伊丹市伊丹9-1-2 郵便番号

登記簿上の用途：
用途：住居用(100)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

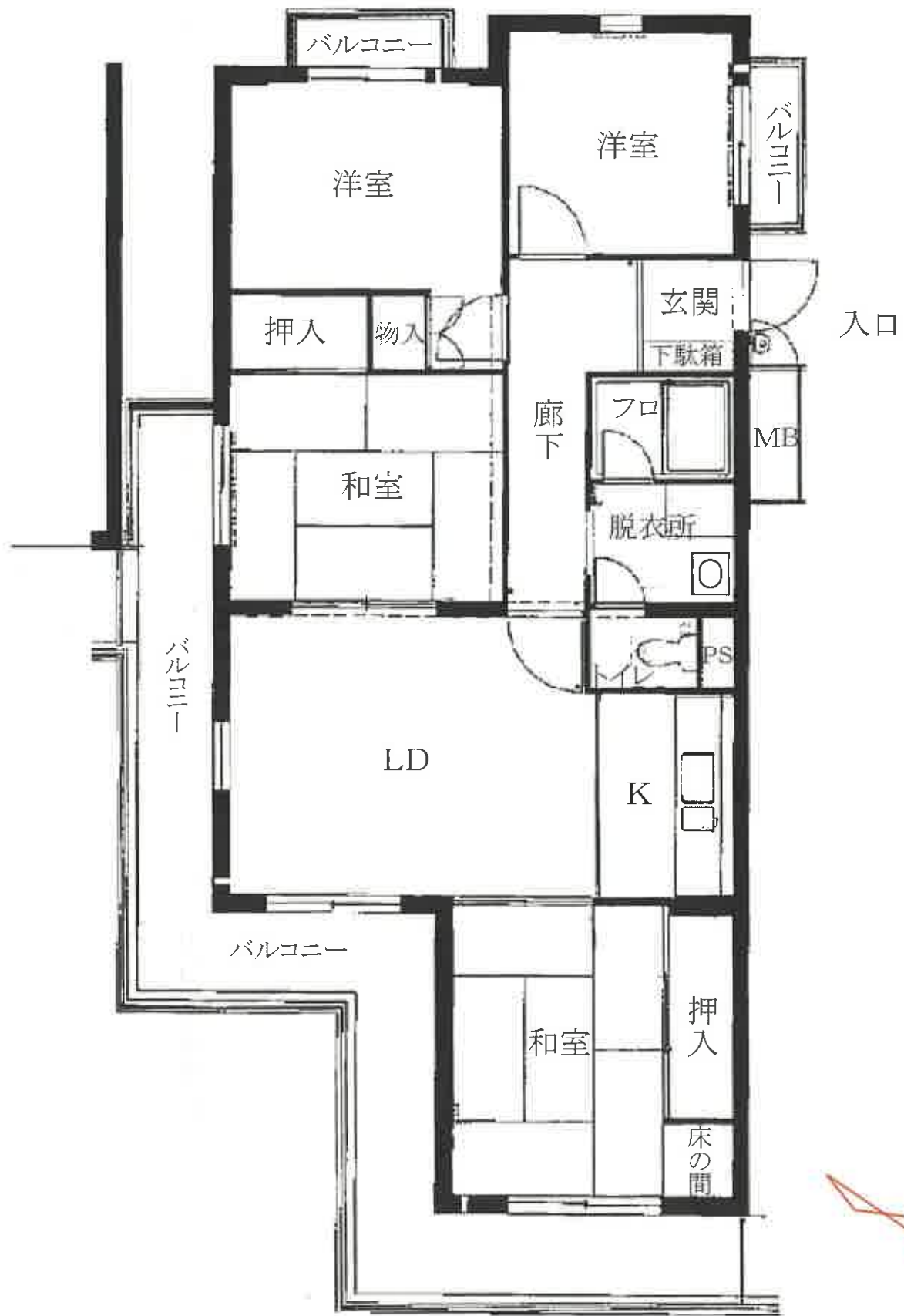


建築物の形名部分四階

416352

作業者	申請人	相尺	1/1000
-----	-----	----	--------

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



専有部分玄関付近

