

## 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 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 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 宝塚市すみれガ丘一丁目  
地 番 11番  
地 目 山林  
地 積 12781平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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】

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】

隣地(地番10番1, 地番12番4)との境界が不明確である。

《 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 | 宝塚市すみれガ丘一丁目 |
|   | 地 | 番 | 11番         |
|   | 地 | 目 | 山林          |
|   | 地 | 積 | 12781平方メートル |



令和7年(ケ)第30049号

令和7年11月21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 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	所 在	宝塚市すみれガ丘一丁目
	地 番	11番
	地 目	山林
	地 積	12781平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	兵庫県宝塚市すみれガ丘一丁目11番(公簿上の所在地)
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件1) <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者のうち土地使用者が山林の状態に占有している。  <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「その他の事項(3枚目)」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある    [ 地方裁判所    支部    年( )第    号 保管開始日    年    月    日
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)
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"/> 土地等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

(2枚目)

## その他の事項

### ■物件1土地について

#### 1 物件1土地について

- (1) 物件1土地は北西側から南東側の方向に下った傾斜地の途中にあり、地形は不整形地である。
- (2) 物件1土地は北側にある幅員約6mの市道(地番:12番5)と隣接しており、当該市道から高さ約5mのブロック擁壁が設置されている。
- (3) 物件1土地の西側には幅員約14mの市道(地番:30番)があり、当該市道は北西側から南東側にかけて、緩やかな下り傾斜となっている。
- (4) 物件1土地は南側にある幅員約4mの市道(地番:10番)と隣接しているところ、当該市道から高さ約3mから約5mのブロック擁壁が設置されている。
- (5) 物件1土地の東側は、幅員約5mから約6mの市道がある。
- (6) 物件1土地は、東側にある住宅街(宝塚市御殿山4丁目)と隣接しているところ、隣接住宅街との境付近から約10m以上の崖地となっていると思われる。
- (7) 敷地内の高低差について

物件1土地の敷地内は樹木や雑草が繁茂し、当該土地の全体を立ち入ることができなかったため、敷地内の高低差についての詳細は不明であるが、南側の市道に近い付近から立ち入ったところ、約3mの段差が見受けられた。また、物件1土地の北側部分の外観を確認したところ、擁壁より更に約5m高位の部分が確認できた。

#### 2 物件1土地の境界について

北側に隣接する12番4の土地(宝塚市所有)の北西側に境界標があったが、北東側には境界付近と思われるフェンスが設置されていたものの、境界標を確認することができず、不明瞭であった。

#### 3 物件1土地の形状については、概測の結果、地積測量図に近いと思われる。

#### 4 物件1土地の占有について

第三者の占有の可能性はないものと思われたため、2枚目のとおりと判断した。

#### 5 物件1土地の境界及び範囲について、北側隣接地(12番4)との境界や本件土地南東側付近の境界(10番1)が判然としなかった。なお、宝塚市役所河川公園課によれば、物件1土地と北側に隣接する地番12番4の土地及び市道との境界については、平成17年4月15日付官民有地境界協定を締結しているため、境界の範囲は明確になっているという。

#### 6 債務者会社の代表者宛に照会書を送付したが、回答はなかった。

#### 7 宝塚市川面字一後谷10番1の土地所有者宛てに照会書を送付したが、回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 関係人の陳述等

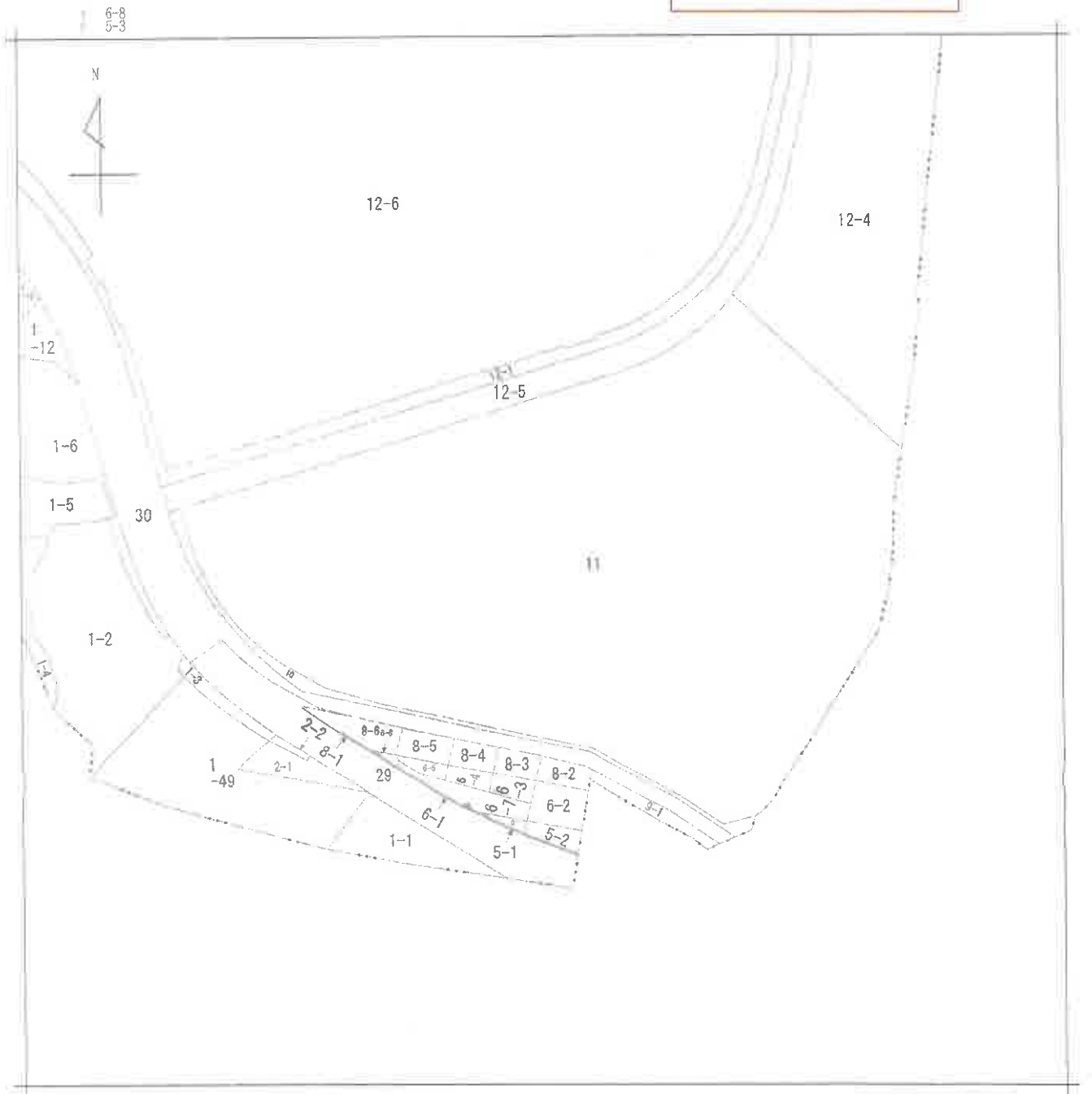
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1土地は現在の山林のままで、何も変わったことはありません。</li> <li>2 何か開発されると言ったような話は聞いたことはありません。</li> </ol>
■宝塚市役所河川公園課等担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1土地と宝塚市所有地の地番12番4との境界及び物件1土地と隣接する各市道との境界については、平成17年4月15日付官民有地境界協定を締結しているため、境界の範囲は明確になっていると思います。当該協定は平成17年当時の物件1土地の所有者である東昌建設株式会社(現在:東昌リアライズ株式会社)との間で締結したものです。</li> <li>2 物件1土地と宝塚市所有地の地番12番4との境界について、市役所の記録では、東側にもコンクリート杭があると記載されていますので、境界は明確だとは思いますが、ただし、フェンスの境目があるところが、境界地点かどうかは不明です。</li> <li>3 物件1土地の東側は「宝塚市川面字一孝谷10番1(以下地番10番1という)」の土地及び市道3672号線と隣接しています。そのため、物件1土地と市道3672号線との境界は、官民有地境界協定で明確となっていますが、物件1土地と地番10番1との境界については市役所とは無関係なので、境界の範囲については分かりません。法務局で地番10番1土地の公図、地積測量図等で確認するしかないかもしれません。</li> </ol>
■債務者会社社員	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 代表者は不在です。</li> <li>2 物件1土地は山林のままで、建物が建っているということはありません。</li> <li>3 第三者に物件1土地を貸しておりません。</li> </ol>
■隣地土地所有者(宝塚市川面字一後谷10番1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私が所有している土地は、物件1土地と隣接している斜面(崖)のところですが、</li> <li>2 近隣に中国自動車道がありますが、私の土地は、もともとは高速道路を造る際の残地として残ったものです。</li> <li>3 物件1土地所有者とは接触もないし、知りません。</li> </ol>

(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26日(水) 13:15-13:45	神戸地方法務局 西宮支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R7年12月18日(木)	執行官室	債務者会社代表者宛に照会書を送付(110円返信用封筒同封)
R7年12月20日(土) 10:00-10:45	物件所在地	物件確認、外観撮影
R7年12月23日(火) 10:00-11:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、付近住民から事情聴取、評 価人帯同
R7年12月24日(水) 16:10-16:30	宝塚市役所	宝塚市役所河川公園課担当者から事情聴取
R7年12月25日(木) 10:00-11:10	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
R7年12月26日(金) 16:10-16:30	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
R7年12月26日(金)	執行官室	地番10番1の土地所有者宛てに照会書を送付 (110円返信用封筒同封)
R8年1月5日(月) 15:58-16:01	執行官室	債務者会社社員から事情聴取(電話・発信)
R8年1月6日(火) 16:59-17:05	執行官室	地番10番1の土地所有者から事情聴取(電話・受 信)
<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 _____ を立ち会わせ、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) 地区に準ずる図面は、土地の図面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  
すみれが丘  
1丁目

請求部	所在	宝塚市すみれが丘一丁目		地番	11番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系 座番は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成1年7月12日			備付年月日 (原図)		補記事項		

公用

(6枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

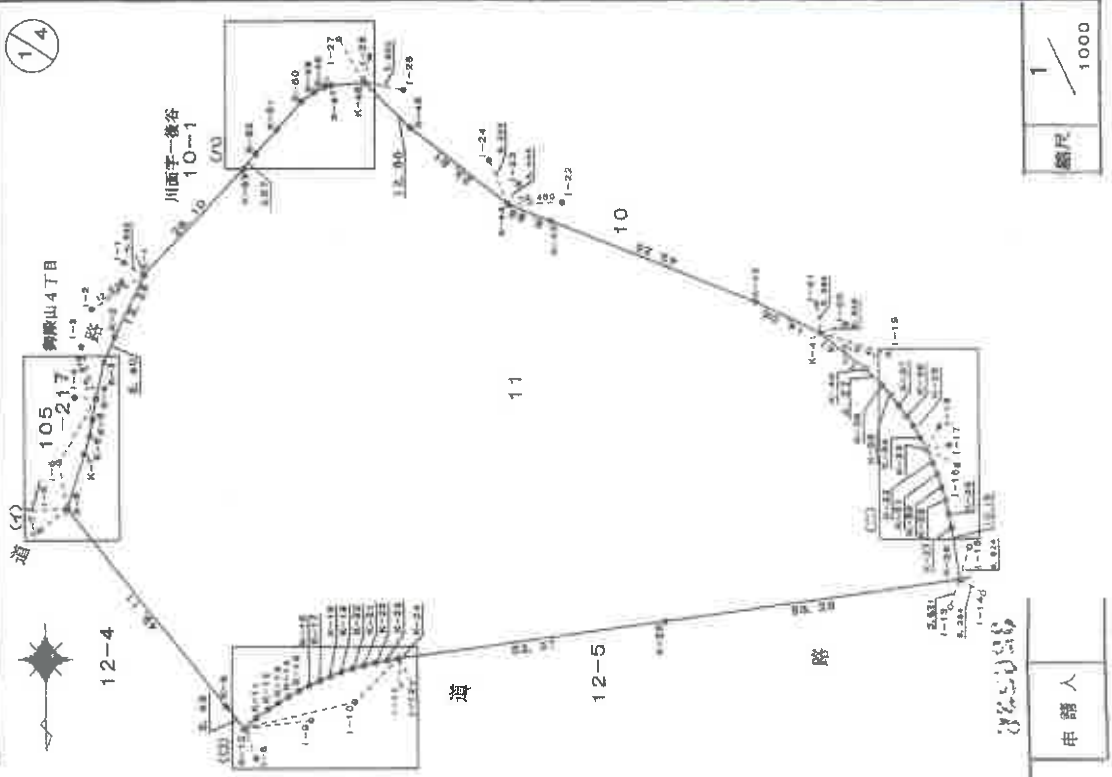
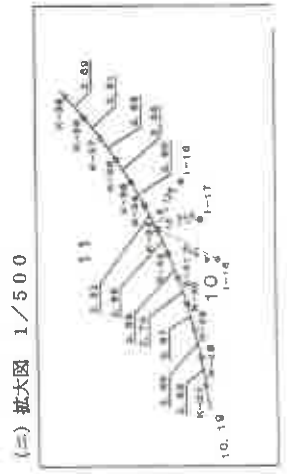
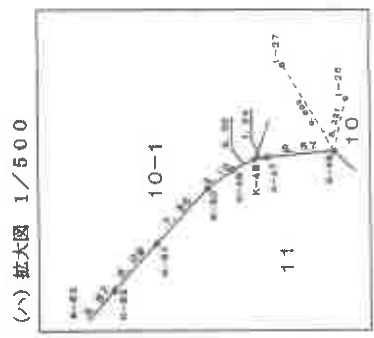
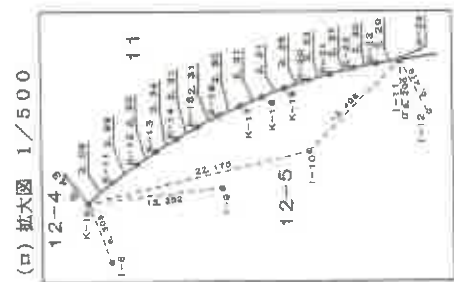
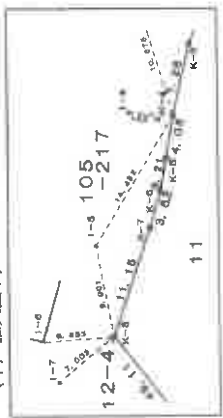
1/2

前・後・新  
地積測量図

地番 111  
土地の所在 宝塚市すみれが丘1丁目

17.5.10

2/4



申請人

作製者

地積測量図

11

宝塚市すみれが丘1丁目

地番

土地の所在

17.5.16



測点	X	Y	D	M	D	面積	区
K-49	108.450	203.704	-64.349			-118.659656	3.10
K-50	110.294	206.205	-56.842			-311.643965	7.35
K-51	115.767	211.111	-47.884			-213.884804	6.09
K-52	120.839	215.263	-41.208			-120.988232	3.97
K-53	123.162	217.767	-19.332			-39.4372800	28.10
面積計 12781.3384620 12781.33 m <sup>2</sup> 3866.35							

総計 12781.3384620

参照点座標一覧表

測点名	X	Y	座標	種類
I-1	241.121	141.172	241.121	鉄
I-2	150.430	247.256	247.256	鉄
I-3	157.657	249.287	249.287	鉄
I-4	167.412	250.666	マンホールポンチ穴	
I-5	180.130	253.772	マンホールポンチ穴	
I-6	189.513	258.984	マンホールポンチ穴	
I-7	193.368	257.587	マンホールポンチ穴	
I-8	237.513	216.801	鉄	
I-9	230.242	204.985	鉄	
I-10	226.742	198.523	鉄	
I-11	223.286	187.386	消火栓ポンチ穴	
I-12	222.893	186.114	消火栓ポンチ穴	
I-13	208.427	79.846	マンホールポンチ穴	
I-14	206.789	73.446	マンホールポンチ穴	
I-15	196.812	75.071	マンホールポンチ穴	
I-16	180.773	78.201	鉄	
I-17	176.907	79.880	鉄	
I-18	173.252	81.742	鉄	
I-19	159.214	91.390	鉄	
I-20	153.189	99.729	鉄	
I-21	149.176	105.481	鉄	
I-22	126.436	155.432	鉄	
I-23	125.839	143.811	鉄	
I-24	121.360	159.653	鉄	
I-25	108.002	186.068	鉄	
I-26	101.508	192.771	鉄	
I-27	98.334	198.716	鉄	

製作者

申請人

縮尺

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

座標値表

測点	X	Y	D	M	D	面積	区
K-1	143.562	237.129	6.980			67.370680	13.28
K-2	165.614	242.719	13.160			68.181640	6.40
K-3	160.643	244.698	16.777			119.016038	7.28
K-4	167.737	248.336	19.111			76.310223	4.06
K-5	171.730	247.039	20.349			64.587726	3.91
K-6	174.904	247.674	21.921			76.480448	3.63
K-7	178.392	248.505	26.468			280.216716	11.15
K-8	168.979	252.121	-0.987			-22.944801	48.11
K-9	227.412	221.040	-34.676			-146.706988	5.43
K-10	231.656	216.142	-40.366			79.478665	3.09
K-11	229.688	216.761	-46.182			79.068500	2.99
K-12	227.935	219.326	-49.950			61.392450	2.30
K-13	226.587	211.363	-53.616			63.041848	2.34
K-14	225.619	209.359	-57.556			65.368516	2.31
K-15	224.369	207.343	-61.640			63.612490	2.31
K-16	223.351	205.275	-65.818			60.789014	2.30
K-17	222.428	203.165	-70.062			62.215058	2.31
K-18	221.404	201.031	-74.366			59.344098	2.31
K-19	220.742	198.981	-78.686			64.376836	2.36
K-20	220.051	196.701	-83.091			51.848794	2.32
K-21	219.427	194.466	-87.633			47.759985	2.37
K-22	218.882	192.159	-92.200			41.121200	2.30
K-23	218.436	189.899	-96.726			33.950828	2.29
K-24	218.085	187.633	-101.380			26.789600	2.27
K-25	217.900	185.745	-106.114			20.660208	2.28
K-26	217.999	184.116	-110.918			14.984240	10.18
K-27	218.022	182.444	-115.807			9.3258928	2.68
K-28	218.376	180.481	-120.880			6.2207080	2.93
K-29	218.764	178.491	-126.031			3.0419373	2.97
K-30	219.181	176.481	-131.351			1.79986592	2.70
K-31	219.629	174.446	-136.844			0.5184780	2.56
K-32	220.106	172.381	-142.501			0.1911250	2.69
K-33	220.613	170.286	-148.324			0.0000000	2.90
K-34	221.149	168.161	-154.313			0.0000000	2.85
K-35	221.714	166.006	-160.466			0.0000000	2.85
K-36	222.308	163.821	-166.793			0.0000000	2.51
K-37	222.931	161.606	-173.294			0.0000000	2.59
K-38	223.583	159.361	-179.969			0.0000000	2.51
K-39	224.264	157.086	-186.818			0.0000000	4.27
K-40	224.974	154.791	-193.841			0.0000000	11.31
K-41	225.713	152.476	-201.036			0.0000000	14.06
K-42	226.481	150.141	-208.401			0.0000000	43.29
K-43	227.288	147.786	-215.936			0.0000000	6.93
K-44	228.134	145.411	-223.641			0.0000000	23.61
K-45	229.019	143.016	-231.516			0.0000000	12.85
K-46	229.944	140.601	-239.561			0.0000000	6.07
K-47	230.909	138.166	-247.776			0.0000000	1.24
K-48	231.914	135.711	-256.161			0.0000000	2.30

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

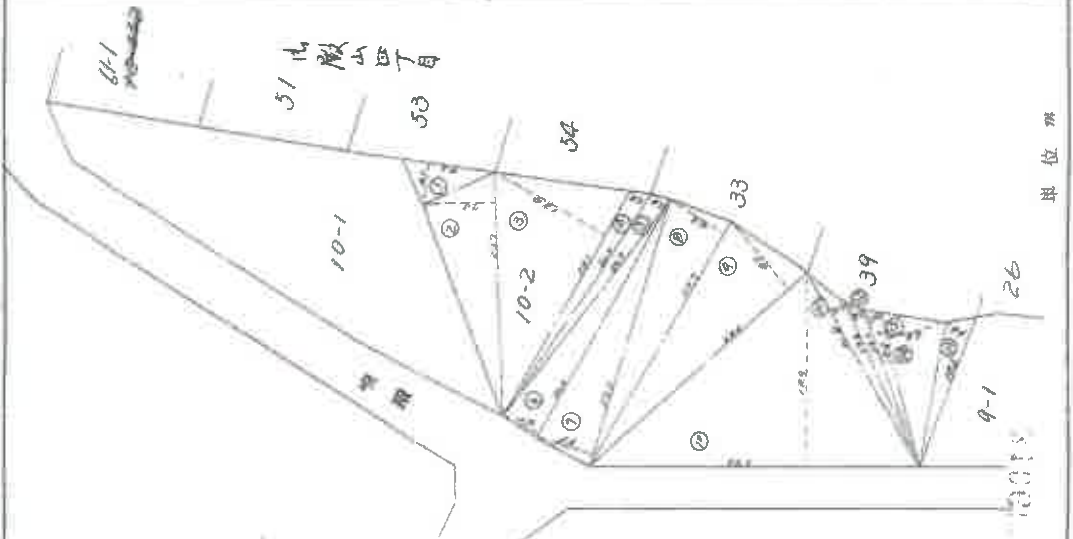
45.10.15

製作者	年月日
製作者	昭和45年拾月貳日

地積測量図

前 10 (後・新) 10-1  
10-2

地番 10-1-10-B  
土地の所在 宝塚市川面字一第拾

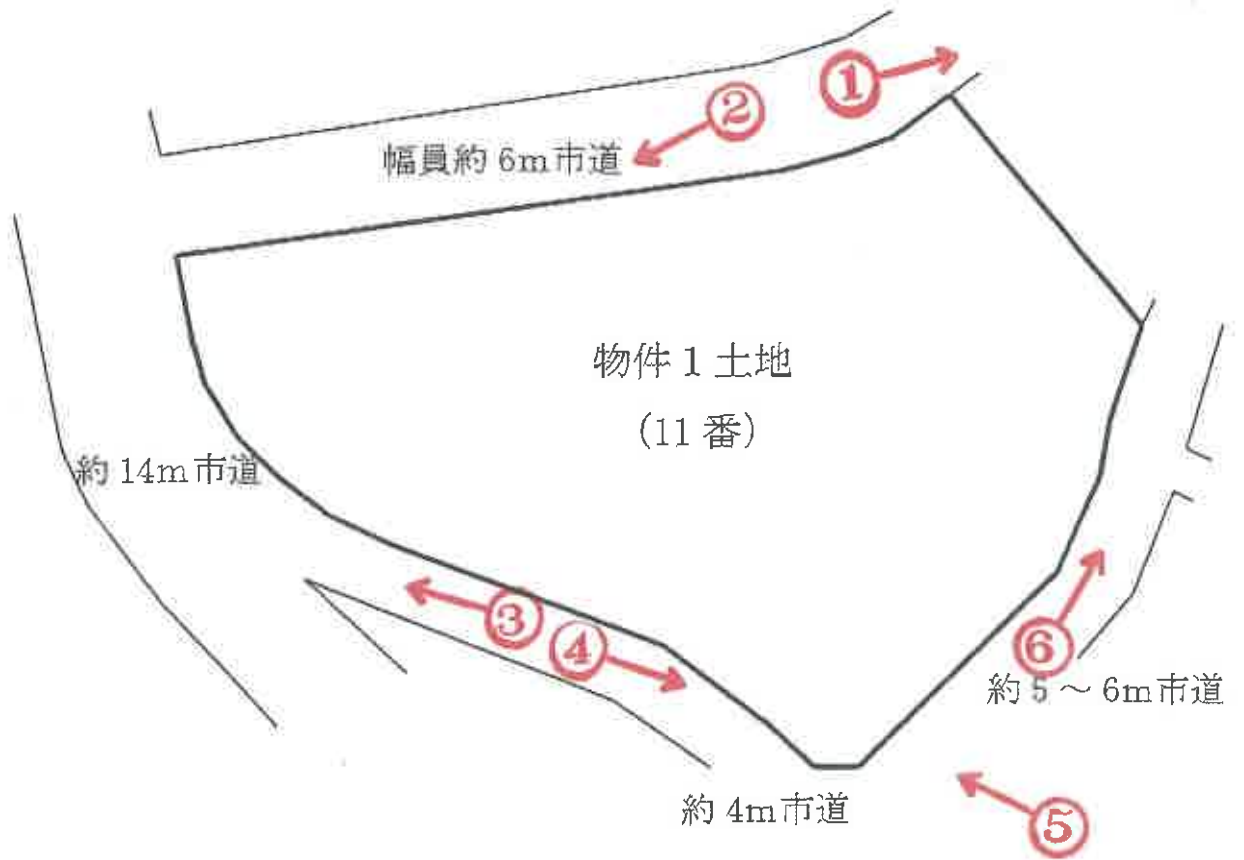


辺	底	垂	梯	倍	面	積
1	43.0	2.1	3.0	1.3	38.13	
2	23.7	2.0	2.0	1.3	173.2	
3	25.1	12.4	1.9	311.24		
4	26.0	1.9	1.9	69.60		
5	23.7	1.9	1.9	32.73		
6	26.6	3.9	1.9	104.14		
7	27.2	3.6	1.9	192.32		
8	27.7	4.3	1.9	174.31		
9	28.8	2.7	1.9	350.12		
10	32.6	1.9	1.9	618.64		
11	21.8	1.4	1.9	32.88		
12	17.6	1.3	1.9	22.88		
13	14.1	1.3	1.9	24.18		
14	13.4	3.8	1.9	29.32		
15	15.6	2.4	1.9	49.56		
計				2731.87		
計				1733.39		

縮尺 1/500

# 土地等位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



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



令和7年(ケ)第30049号

(10枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

(13枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30049 号  
令和 7 年 12 月 23 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 7 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3,380,000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 地積	「物件目録」記載のとおり	
	所在地 地積		
特記事項			
	特記事項なし		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	J R福知山線 宝塚駅の北方 約1.5 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	高台に開発された住宅地域に山林が介在する地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 100 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
画地条件	規模 12,781 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約6m市道 西側 約14m市道 南側 約4m市道 (緑道) 東側 約5~6m市道	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 処理区域外 <small>(注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に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。引込の可否は市役所担当課あるいは大阪ガスへの調査を要する。</small>	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 土地価格の判定

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	700	0.77	12,781	1.00	6,890,000

ア 標準画地価格は、対象物件の存する市及び町の山林の価格水準、同一需給圏内の類似山林の取引価格の水準及び動向等を勘案して求めた対象物件の存する近隣地域における標準的な山林の価格である。

イ 個別格差：規模過大、土砂災害特別警戒区域、境界不明瞭等 (0.77)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

### 2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する敷地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格 (円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,890,000	1.00	0.70	0.70	3,380,000
	一 括 価 格 (合 計)				3,380,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：本件土地は市街化区域の住宅地域に隣接するも、市街化調整区域に指定されており、役所調査によると都市計画法に照らして開発が困難であろうとのことであり、市場性が劣る点を考慮した。

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。

## 第6 特記事項

- 本件土地の境界及び範囲について、北側隣接地（12番4）との境界や本件土地南東側付近の境界が判然としなかったが、北西角に境界標が見受けられ、周囲の多くが道路に面していることから、その範囲は概ね把握できる状況であった。現地概測するに、その形状等は法務局備付の地積測量図に概ね一致するものと思料される。
- 雑草雑木が繁茂し、また高低差等により、立入困難な状況であり、内部の状態の詳細は確認できなかった。
- 北側市道との境界付近には高さ約5mのブロック擁壁が設けられており、外観から、当該擁壁の上端より更に約5m高位にある部分が見受けられた。南側市道との境界付近には高さ約3～5mのブロック擁壁が設けられており、一部立ち入ったところ、擁壁付近に高さ3m程度の段差が見受けられた。東側は住宅地に近接しているが、本件土地南東側部分は当該住宅地から見て高さ10m程度の崖地となっていた。
- 本件土地は高台に開発された住宅地域に介在する現況山林である。市街化調整区域に指定されており、市街化区域に指定された周辺の住宅地域に囲まれるように隣接している。市役所担当課における調査によると、本件土地の開発行為を行うためには市街化調整区域における都市計画法上の許可を得る必要があり、当該開発行為が同法34条各号のいずれかに該当する必要があるが、本件土地においては該当するものを見いだすことは困難ではないかとのことであった。
- 本件土地の東側斜面が土砂災害警戒区域に指定されており、一部は土砂災害特別警戒区域に指定されている。

## 第7 参考価格資料

- 1 類似性の高い地価公示標準地等がなく、対象物件の存するすみれが丘周辺所在の林地等の価格水準、同一需給圏内の類似の林地等の取引価格の水準及び動向、並びに地元精通者意見等を勘案して、対象物件の存する地域における標準的な林地の価格〔標準価格〕を下記のとおり査定した。  
林地の標準価格 700円/m<sup>2</sup>

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）  
物件1： 3,565,890円

## 第8 附属資料

- 1 対象不動産の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地等位置関係図
- 5 現況写真

以 上

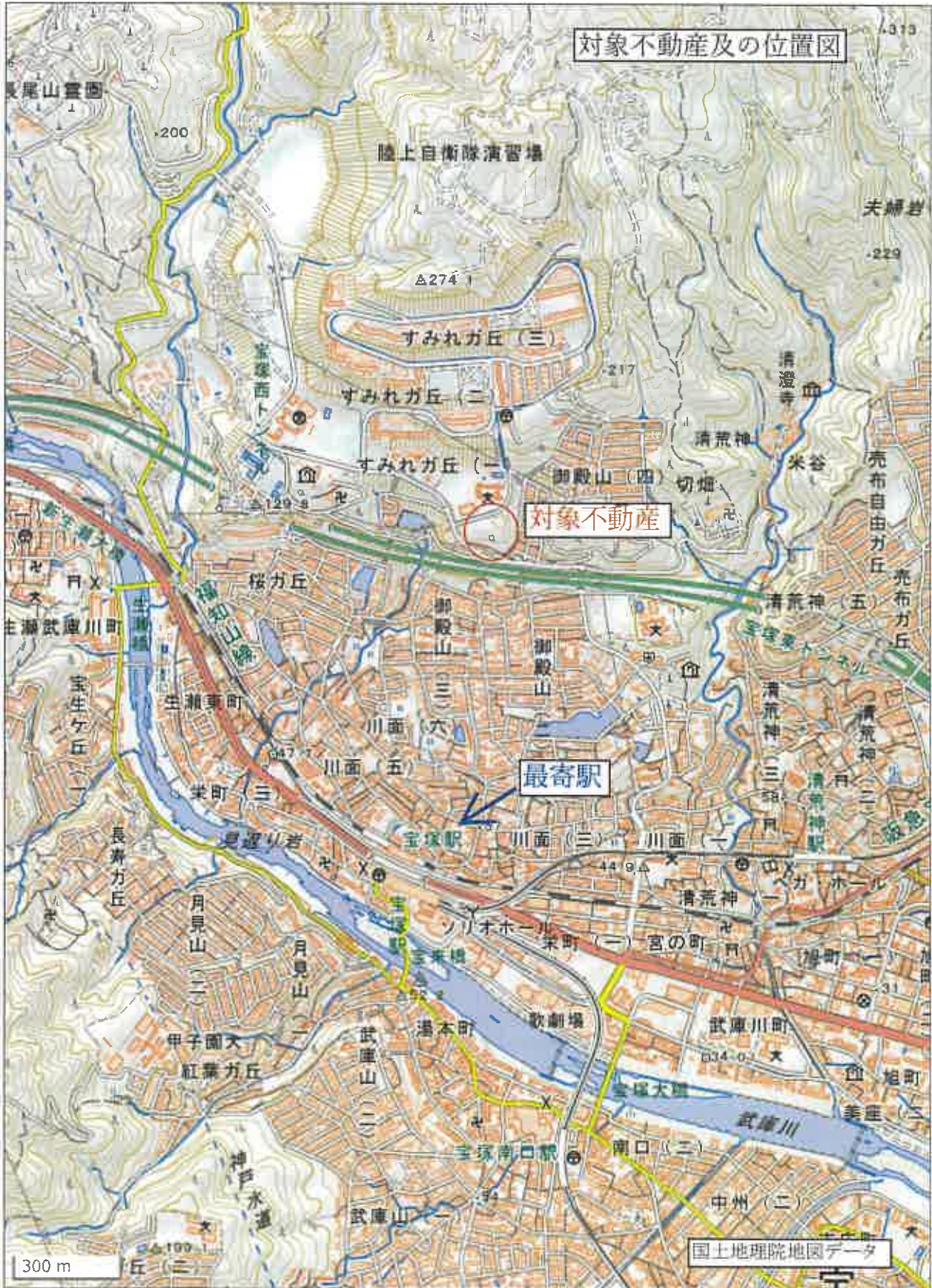
## 物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 宝塚市すみれガ丘一丁目 |
|   | 地 | 番 | 11番         |
|   | 地 | 目 | 山林          |
|   | 地 | 積 | 12781平方メートル |



# 地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。



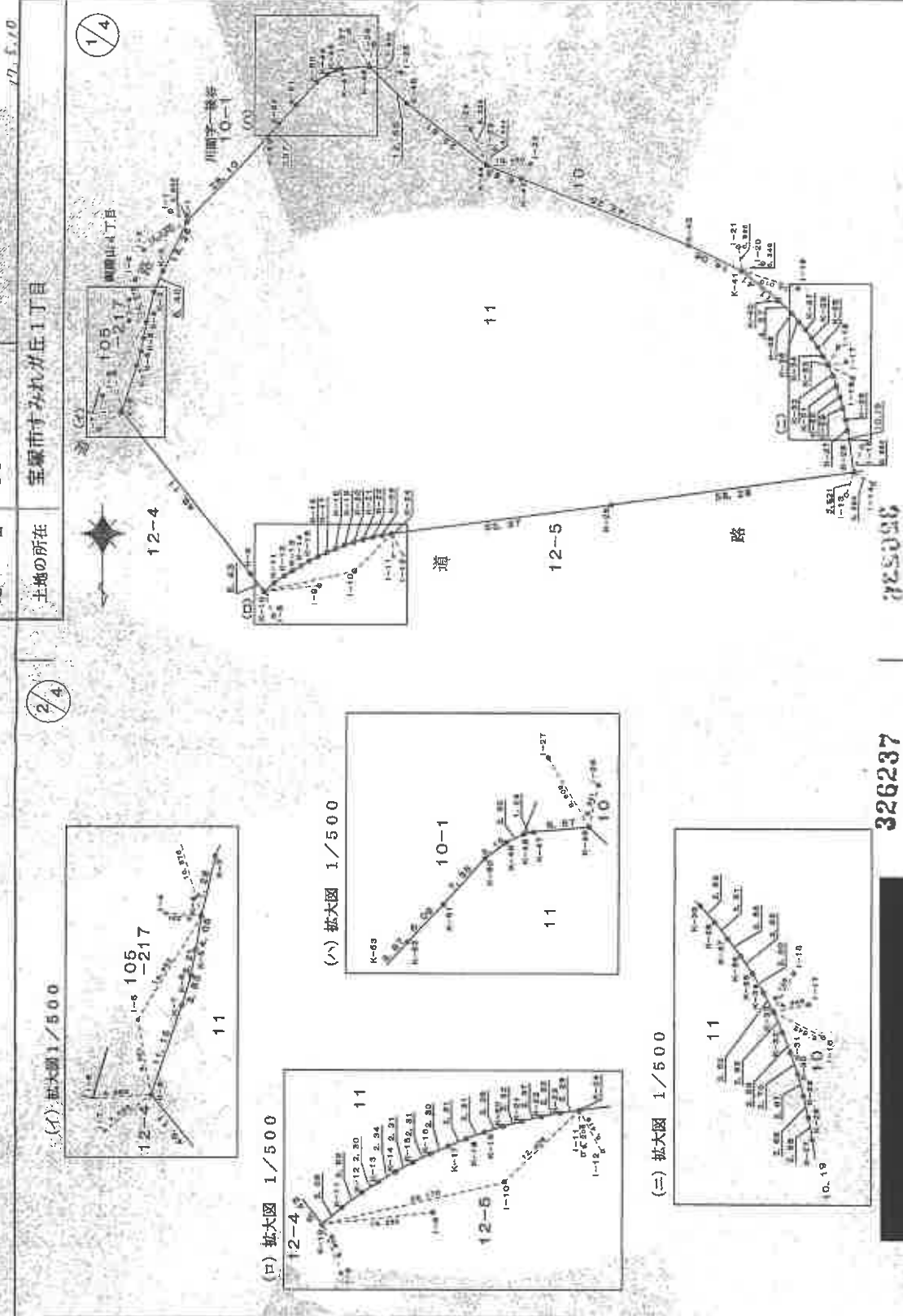
登記年月日：平成17年6月10日

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。  
(神戸地方支務局伊丹支高管理棟)  
令和7年10月7日 大阪支務局北出事務所 登記官

前・後・新  
地番 11  
土地の所在 宝塚市すみれが丘1丁目

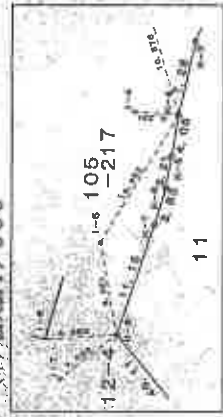
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

平成 十七年 五月 十日 測量日

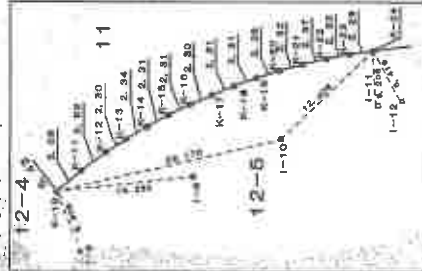


2/4

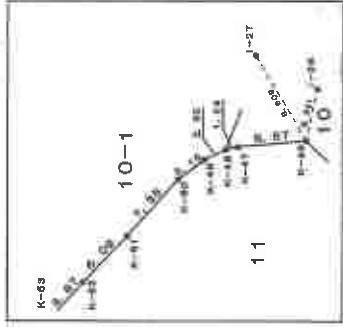
(イ) 拡大図 1/500



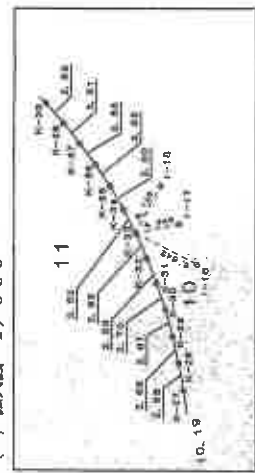
(ロ) 拡大図 1/500



(ハ) 拡大図 1/500



(ニ) 拡大図 1/500



326237

725036

製作者

申請人

縮尺 1/1000

17年4月6日(祝)

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10月7日 大阪法務局北出露所 登記官

地積測量図 17.5.10

地番 11

土地の所在 宝塚市すみれが丘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。

3/4

4/4

測点	X座標	Y座標	D	M	D	傾	面積
K-49	108,450	203,704	-64.348			-118.659556	3.10
K-50	110,264	206,206	-55.942			-311.849506	7.35
K-51	115,767	211,111	-47.884			-213.894804	6.09
K-52	120,233	215,253	-41.208			-120.698232	3.87
K-53	123,162	217,787	-18.392			-394.872806	28.10
面積		25592.676924					
面積		12761.3384620					
坪数		3566.35					
総計		12781.3384620					

総計 12781.3384620

引張点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	傾
I-1	141,172	241,121	傾
I-2	150,430	247,256	傾
I-3	157,587	249,237	傾
I-4	167,412	250,555	マンホールポンプ穴
I-5	180,130	253,772	マンホールポンプ穴
I-6	188,513	258,984	標高
I-7	193,358	257,587	マンホールポンプ穴
I-8	237,513	215,801	傾
I-9	230,242	204,965	傾
I-10	226,742	196,523	傾
I-11	223,286	187,386	傾
I-12	222,883	165,114	消火栓ポンプ穴
I-13	208,427	78,646	マンホールポンプ穴
I-14	205,789	73,445	マンホールポンプ穴
I-16	186,812	75,971	マンホールポンプ穴
I-18	176,201	78,201	傾
I-17	176,907	76,880	傾
I-18	173,252	81,742	傾
I-19	166,214	91,390	傾
I-20	153,189	98,729	傾
I-21	148,176	105,481	傾
I-22	126,435	155,432	傾
I-23	125,839	163,911	傾
I-24	121,380	169,853	傾
I-25	108,002	186,069	傾
I-26	101,508	192,771	傾
I-27	98,334	198,710	傾

11 引張点座標一覧表

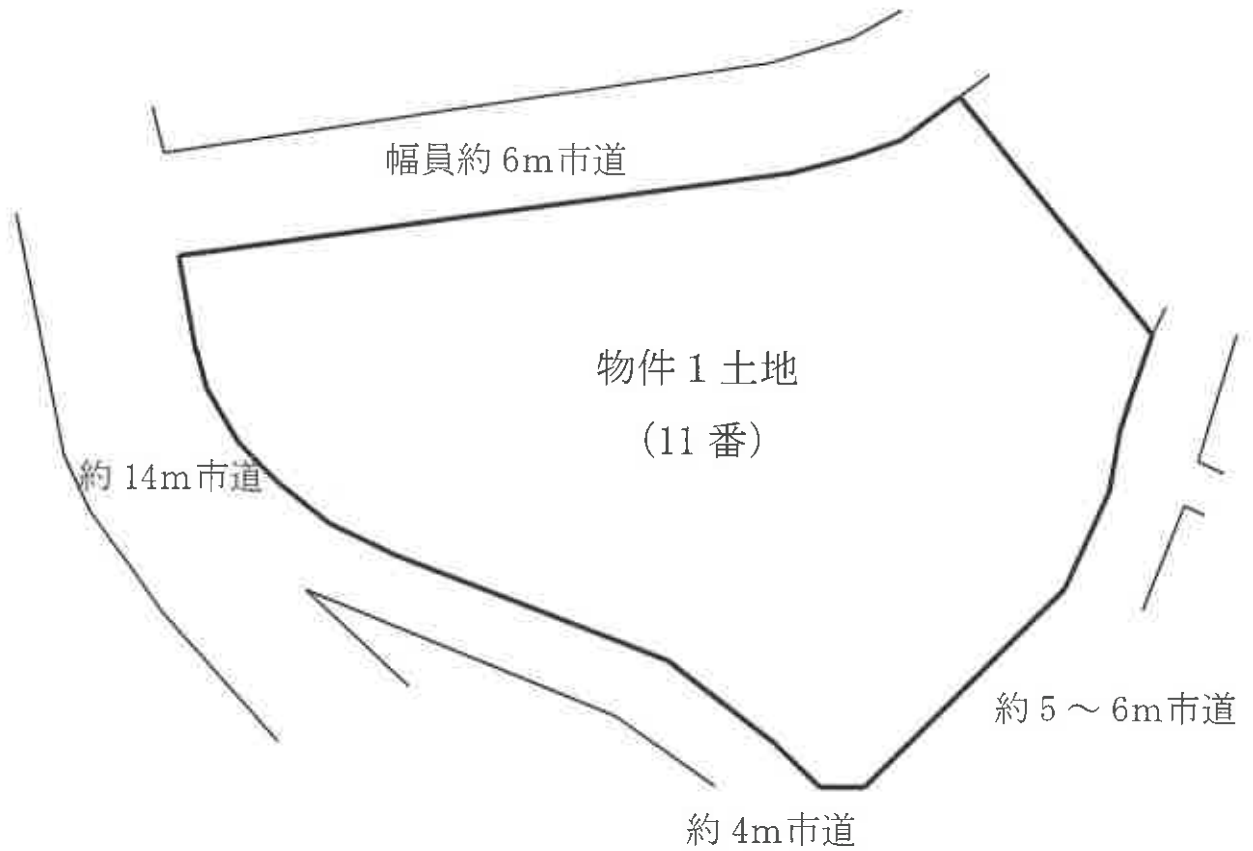
測点	緯度	経度	D	M	D	傾	X座標	Y座標	D	M	D	傾	X座標	Y座標	面積
K-1	143.542	237.129	13.160			67.370680	67.370680	13.28					67.370680	13.28	
K-2	155.614	242.719	19.177			66.181840	66.181840	6.40					66.181840	6.40	
K-3	160.643	244.639	18.777			116.016038	116.016038	7.26					116.016038	7.26	
K-4	167.737	246.336	19.111			76.310233	76.310233	4.05					76.310233	4.05	
K-5	171.730	247.939	20.349			64.597281	64.597281	3.31					64.597281	3.31	
K-6	174.904	247.574	21.921			76.430448	76.430448	3.53					76.430448	3.53	
K-7	178.392	248.506	26.466			286.118718	286.118718	14.19					286.118718	14.19	
K-8	188.978	252.121	-0.597			-28.942801	-28.942801	45.11					-28.942801	45.11	
K-9	227.476	221.540	-34.576			46.705688	46.705688	5.43					46.705688	5.43	
K-10	231.655	218.142	-40.365			76.479695	76.479695	3.08					76.479695	3.08	
K-11	229.689	216.791	-46.182			76.088500	76.088500	2.68					76.088500	2.68	
K-12	227.936	213.326	-63.616			61.392450	61.392450	2.30					61.392450	2.30	
K-13	226.697	211.383	-63.616			63.041848	63.041848	2.34					63.041848	2.34	
K-14	226.519	209.369	-67.556			65.183816	65.183816	2.31					65.183816	2.31	
K-15	227.343	207.343	-81.640			63.612480	63.612480	2.31					63.612480	2.31	
K-16	223.351	205.375	-65.818			60.760014	60.760014	2.30					60.760014	2.30	
K-17	222.428	203.165	-70.062			82.213068	82.213068	2.31					82.213068	2.31	
K-18	220.742	198.581	-74.366			59.344068	59.344068	2.31					59.344068	2.31	
K-19	220.061	188.581	-78.689			64.378936	64.378936	2.26					64.378936	2.26	
K-20	219.427	184.466	-87.633			61.548794	61.548794	2.32					61.548794	2.32	
K-21	218.892	182.159	-92.200			47.758985	47.758985	2.37					47.758985	2.37	
K-22	218.439	180.989	-99.726			43.121200	43.121200	2.29					43.121200	2.29	
K-23	218.086	180.989	-99.726			33.950928	33.950928	2.29					33.950928	2.29	
K-24	218.086	180.989	-99.726			1070.493600	1070.493600	52.37					1070.493600	52.37	
K-25	210.900	195.745	-260.514			2055.769208	2055.769208	68.28					2055.769208	68.28	
K-26	203.118	177.999	-316.816			3198.564240	3198.564240	10.19					3198.564240	10.19	
K-27	193.022	76.444	-314.907			822.627000	822.627000	2.68					822.627000	2.68	
K-28	189.376	76.907	-313.860			822.627000	822.627000	2.68					822.627000	2.68	
K-29	187.754	60.481	-312.551			804.193723	804.193723	2.67					804.193723	2.67	
K-30	185.181	81.216	-310.988			786.656992	786.656992	2.70					786.656992	2.70	
K-31	182.009	82.060	-309.184			732.769080	732.769080	2.65					732.769080	2.65	
K-32	180.239	83.018	-307.106			682.407250	682.407250	2.69					682.407250	2.69	
K-33	177.799	84.136	-304.813			631.172020	631.172020	2.52					631.172020	2.52	
K-34	176.549	85.310	-302.340			536.376012	536.376012	2.55					536.376012	2.55	
K-35	173.298	86.009	-296.980			613.534240	613.534240	2.55					613.534240	2.55	
K-36	171.172	88.037	-293.584			575.444240	575.444240	2.51					575.444240	2.51	
K-37	169.104	89.541	-290.286			568.075250	568.075250	2.59					568.075250	2.59	
K-38	167.144	91.123	-285.529			854.017239	854.017239	4.27					854.017239	4.27	
K-39	165.194	92.640	-283.612			1969.175832	1969.175832	11.41					1969.175832	11.41	
K-40	162.203	95.889	-282.064			1538.834208	1538.834208	7.14					1538.834208	7.14	
K-41	165.017	104.757	-199.160			9166.444840	9166.444840	48.26					9166.444840	48.26	
K-42	148.920	117.437	-150.720			489.387840	489.387840	8.83					489.387840	8.83	
K-43	139.021	167.991	-123.593			1786.392265	1786.392265	23.81					1786.392265	23.81	
K-44	129.774	165.877	-80.014			831.937414	831.937414	12.65					831.937414	12.65	
K-45	115.319	184.798	-80.014			-47.610115	-47.610115	6.67					-47.610115	6.67	
K-46	106.618	193.546	-72.215			-68.246640	-68.246640	2.30					-68.246640	2.30	
K-47	107.213	200.395	-68.938												
K-48	107.400	201.618	-68.938												

申請人

製作者

1

# 土地等位置関係図



(注) 本図面は本件土地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。



現況写真



北方より



西方より



南西側付近



南側付近



南東方より



北東方より