

## 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 6月23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 7月 9日から 令和 8年 7月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月13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 6月23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 宝塚市南口二丁目  
地 番 338番9  
地 目 宅地  
地 積 499.74平方メートル
- 2 所 在 宝塚市南口二丁目 338番地9  
家屋 番号 338番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 190.79平方メートル  
2階 154.88平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 190.79平方メートル  
2階 約139.88平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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, 2】  
別紙物件目録記載のとおり
- 
- 2 売却により成立する法定地上権の概要  
なし
- 
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利  
【物件番号1, 2】  
賃借権  
範 囲 全部  
賃借人 A  
期 限 定めなし  
賃 料 月額40万円  
賃料前払 なし  
保証金 200万円  
上記賃借権は最先の賃借権である。
- 
- 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  
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 宝塚市南口二丁目  
地 番 338番9  
地 目 宅地  
地 積 499.74平方メートル
- 2 所 在 宝塚市南口二丁目 338番地9  
家屋 番号 338番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 190.79平方メートル  
2階 154.88平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 190.79平方メートル  
2階 約139.88平方メートル



令和8年(ケ)第30003号  
令和8年3月25日受理  
令和8年4月24日提出

## 現況調査報告書

神戸地方裁判所 尼崎支部  
執行官 黒木 浩二

(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   | 宝塚市南口二丁目                           |
|   | 地 番   | 338番9                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 499.74平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 宝塚市南口二丁目 338番地9                    |
|   | 家屋 番号 | 338番9                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 190.79平方メートル<br>2階 154.88平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	宝塚市南口二丁目13番5号												
土地	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者( <b>A</b> ) 上記の者が本土地上的の下記建物を使用し、占有している <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													
建物	物件2												
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 190.79平方メートル 2階 約139.88平方メートル												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:				
{	種類:												
	構造:												
	床面積:												
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者( <b>A</b> ) 上記の者が、本建物を 住居 として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)												
その他の事項													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	年( )第	号		保管開始日	年 月 日		
[	地方裁判所	支部	年( )第	号									
	保管開始日	年 月 日											
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

占有者及び占有権原 (物件1、2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"/> <b>A</b>	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> <b>A</b> <input type="checkbox"/> の陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(決算報告書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成14年8月27日	
最初の契約等	契約日	平成14年8月27日
	期間	平成14年8月27日 <input checked="" type="checkbox"/> 平成16年8月26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	
現在の契約等	期間 平成16年8月27日 <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金400,000円 (毎月末日限り、翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金2,000,000円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見等	<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	
<p>占有者の <b>A</b> は、債務者兼所有者の代表取締役である。賃貸借契約書の提示はなかったが、提示された決算報告書で家賃と保証金の計上がされており、物件に対する賃料も相当額と思われること、<b>A</b> 陳述等に不自然な点は感じられなかったこと、法人の経理上税務処理をすることは自然であること、最先の抵当権よりも明らかに早い時期から占有していることから上記のとおり意見とした。</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

## その他の事項

- A** 立会いのうへで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、
- 1 建物の南側は、1、2階が吹き抜けになっていた（吹き抜け部分は約15平方メートル）。吹き抜けになっている部分の天井や壁に大きな亀裂があったが、駆体の亀裂ではなく壁紙が依れて破れているものと思われた。
  - 2 天窓が複数箇所あったが、雨漏りや雨染みはなかった（立入調査時は本降りの雨）。
  - 3 2階の書斎はたばこの煙でひどく黄ばんでいたが、その他の部屋については、目視した限りでは良好な状態であった。
  - 4 1階の東側に窪んだスペースがあり、そこで犬が飼われていた。そのスペースと庭の間はシャッターで仕切ることができるようになっていた（写真①）。
  - 5 2階の廊下の上部に屋根裏部屋に上がるための跳ね上げ式はしごがあった（建物間取略図の※付近）。屋根裏は天井高もありかなり広大なスペースになっていた（写真③（登記面積には入っておらず課税もされていない。））。
  - 6 玄関前の南西側付近に井戸があった。
  - 7 建物の北西側の雨水管が詰まって水が溢れていた（立入調査時は本降りの雨）。
  - 8 建物の北西端に物置（動産）が3基置かれていた。
  - 9 土地を概測したところ、概ね公簿面積と一致した。
  - 10 土地の北側は擁壁になっているが、擁壁の下は武庫川の河川敷である。

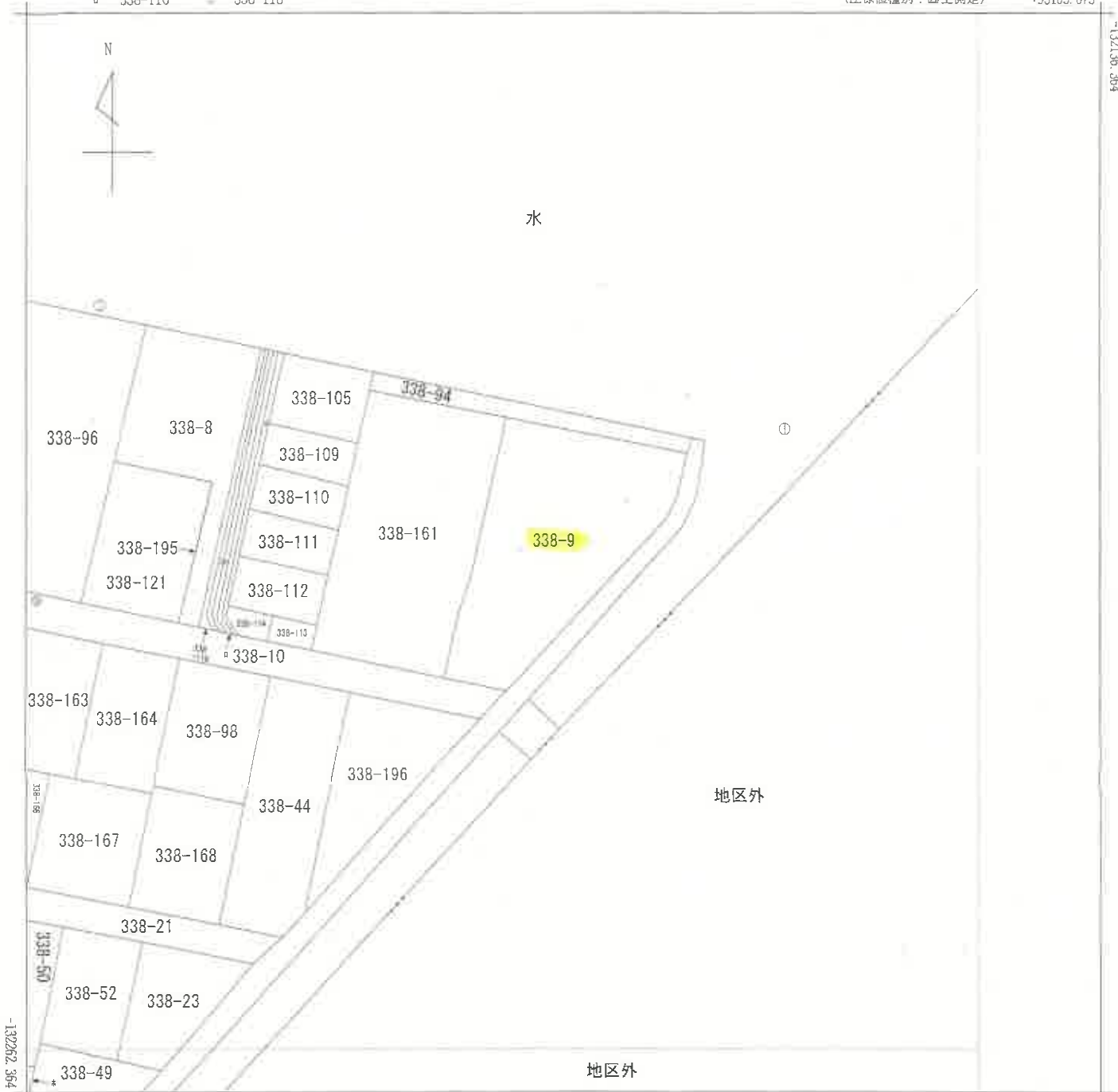
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ <b>A</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件物件は、私が家族と二人で住居として使用しています。</li> <li>2 本件物件は、父が建築し、私は同居していましたが、私が代表を務める債務者兼所有者（以下、「所有者法人」という。）に所有権移転してからは、私が所有者法人から賃借しています。所有者法人も家賃収入として税務申告しています。</li> <li>3 家賃は月額40万円で、毎月末日限りの支払いですが、自分が代表者であることもあり、ルーズになって手続きが遅れて支払日がずれることはよくあります。</li> <li>4 賃貸借契約書は作成しましたが、かなり前のことでもありどこに仕舞ったか分かりません。賃貸借契約書は探せばあるかもしれませんが、昨年、体調を崩してしまい、色んなことが思うようにできなくなり整理ができない状態です。前述の税務申告も今年の方は整理できてなくて出せませんが昨年分は提示できます。賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。</li> <li>5 元々、ここには親族の所有する別の建物がありましたが、土地を分筆して西側は売って、その後、現在地に今の家を建てています。</li> <li>6 2階書斎を仕事部屋にして、所有者法人の仕事をしていましたが、体調を壊してからはほとんど使用してません。専ら住居として使用しています。</li> <li>7 天井埋め込み型のエアコンが複数ありますが、どれも使用できる状態です。それぞれ独立していて個別に操作することができます。</li> <li>8 玄関の南西側に井戸を掘っています。現在も使用していて庭の水やりで使用しています。当初は10メートル掘る予定でしたが、そばに川があることから6、7メートル位で水が出たのでそれ以上は掘っていません。</li> <li>9 犬を飼っていますが、室内には入れていません。1階東側に犬小屋を置いています。犬小屋を置いている部分と庭はシャッターで区切れるようになっています（写真㊸）。</li> <li>10 書斎は、煙草を吸っていたのでかなり黄ばんでいますが、建物に大きな不具合はありません。10年以上前に雨漏りがありましたが修繕済みです。</li> <li>11 敷地の北東側にある木の根っこが家の方に伸びるのを防ぐために、庭の北東側はブロックで土留めをしています。</li> <li>12 敷地の北西側に雨水の排水管がありますが、定期的に掃除をしないと詰まって雨水が溢れます。今日溢れているのはそのためです。完全に詰まってはいないので時間が経つと抜けていきます。</li> <li>13 土地の北側は武庫川、東側は支多々川ですが、これまでに水流が増えて溢れたり怖い思いをしたことはありません。建て替え前の建物に住んでいた親族は高齢で長い間住んでいましたが、川の水位が上がって怖い思いをしたという話は聞いたことはありません。</li> <li>14 隣地との境界に争いはありません。</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
8年4月8日(水) 10:45-11:15	神戸地方法務局 伊丹支局	公函等図面及び登記事項証明書交付申請
8年4月8日(水) 15:35-16:00	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置(110円)、道路部分等調査
8年4月8日(水)	執務室	債務者兼所有者住所地に宛て、立入調査期日通知書及び照会書発送(110円×2)
8年4月13日(月) 16:27-16:35	執行官室	■ A から事情聴取(電話・受信)
8年4月15日(水) 9:55-10:20	神戸地方法務局 伊丹支局	履歴事項全部証明書交付申請
8年4月15日(水) 13:05-14:10	物件所在地	立入調査、■ A 立会、道路部分等調査、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 令和8年4月15日 相手方は、不在で施錠されている可能性があったので、立会人と解錠技術者を同行したが、■ A が在宅した。</li> <li>■ 令和8年4月15日 評価人帯同</li> </ul>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+93040.673

(座標値種別：図上測定)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番区域見出  
 南口  
 2丁目

請求部	所在	宝塚市南口二丁目			地番	338番9				
出力縮	力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			備付年月日(原図)	昭和46年3月20日			補事項		

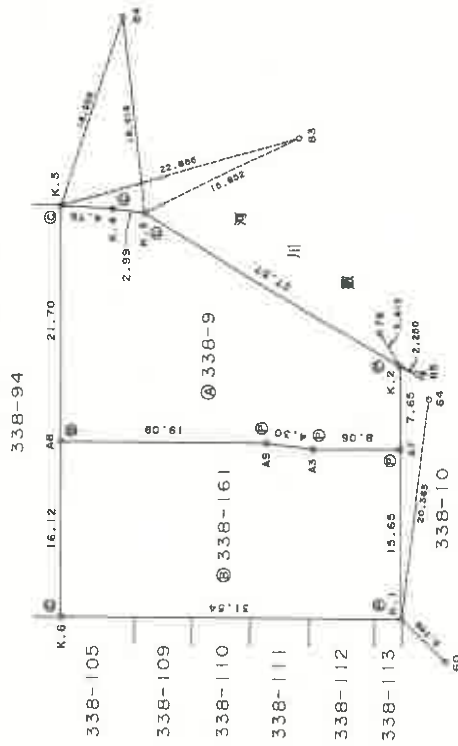
前 38-9 (後・新)

地番 338-9, -161

土地の所在 宝塚市南口2丁目

地積測量図 14.8.9

平成四年八月九日 登記



凡例

記号	境界線の種類
⊕	金属プレート
⊗	金属
⊙	コンクリート杭
⊖	刻

求積表

地番	甲 338-161	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
A7	113.811	85.464	17.602	2012.406102		
A3	120.973	69.177	6.178	747.371194		
A9	124.499	91.642	11.391	1418.168109		
A8	141.384	100.568	-5.406	-764.321904		
K.6	148.765	86.236	-29.073	-4325.044845		
K.1	120.681	71.485	-0.772	-93.320132		
		合計		-1004.741476		
		合算面積		502.3707380		
		面積		502.37		

地番	338-9	面積	489.74
公積	1002.12	面積	489.74

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
60	118.994	66.064	C. B 堀
64	108.378	88.300	マンホール中心
65	108.773	90.695	マンホール中心
76	110.608	95.897	マンホール中心
83	109.053	115.156	金属系
84	118.308	132.921	金属系

351977

作製者

申請人

縮尺

500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

# 各階平面図

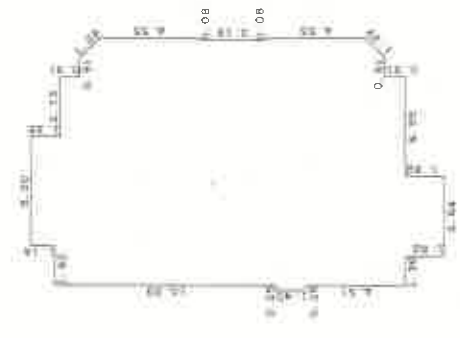
家屋番号 338番9

建物の所在 宝塚市南口2丁目338番地9

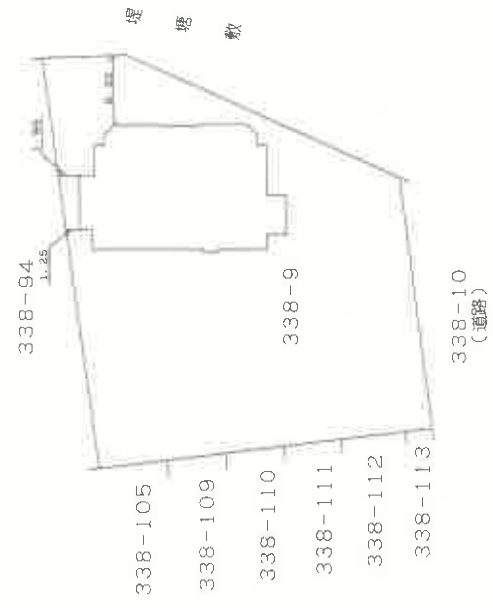
# 建物図面図 各階平面図

93.3

(1階)



(単位メートル)



( 9枚目 )

### 求積表

5.00	x	1.14		5.7000
6.82	x	0.22		1.5004
9.55	x	0.91		8.6905
( 10.46	+ 11.37 )	x	0.91/2	9.93255
11.37	x	4.55		51.7335
11.29	x	3.18		35.9022
11.37	x	0.45		5.2302
11.62	x	1.40		16.2680
11.37	x	2.69		30.5853
( 11.37	+ 10.45 )	x	0.91/2	8.93255
9.55	x	0.91		8.6905
3.64	x	1.82		6.6248
				合計 190.79070
				床面積 190.79㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

472396



# 土地建物位置関係図



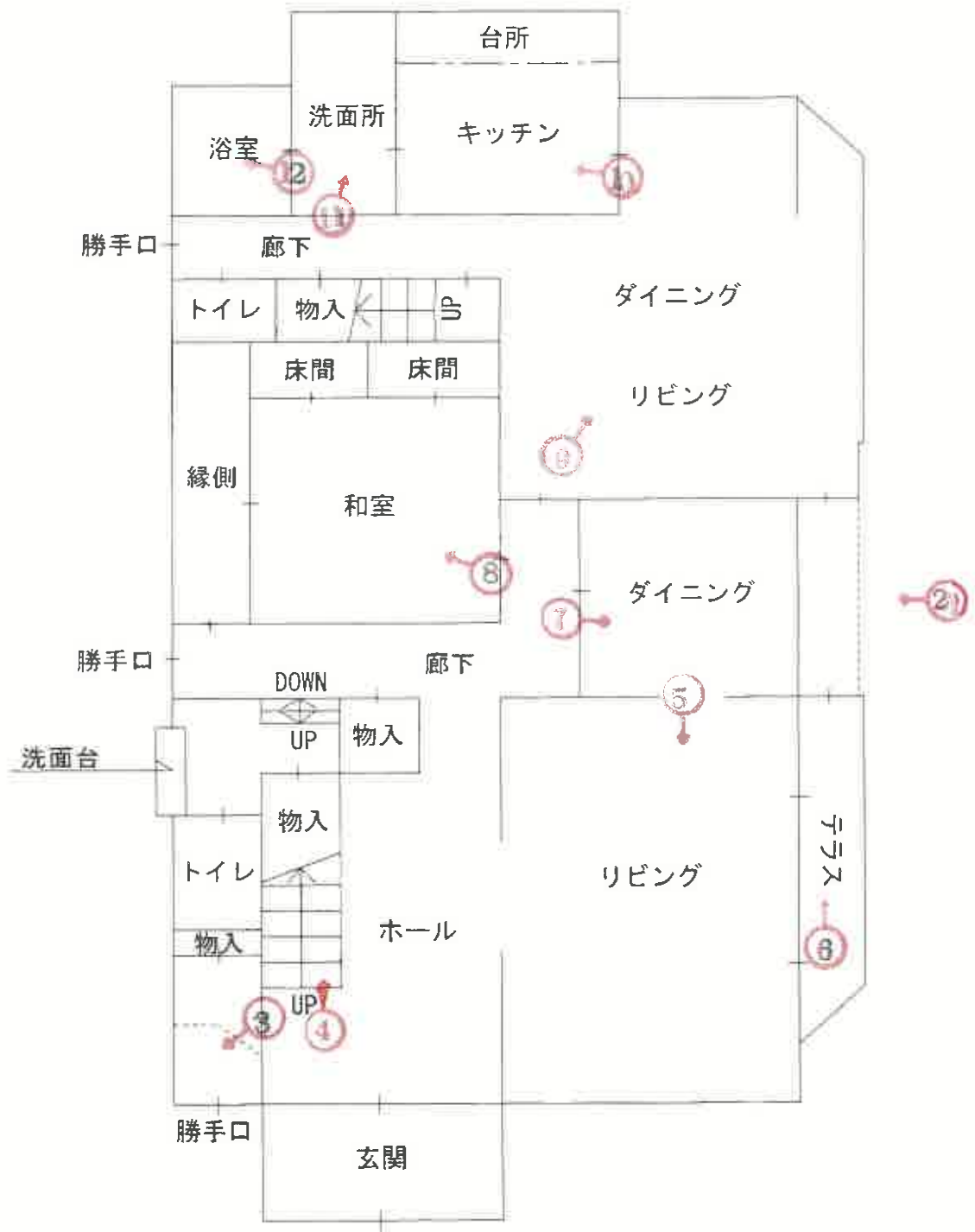
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(11枚目)

# 建物間取略図



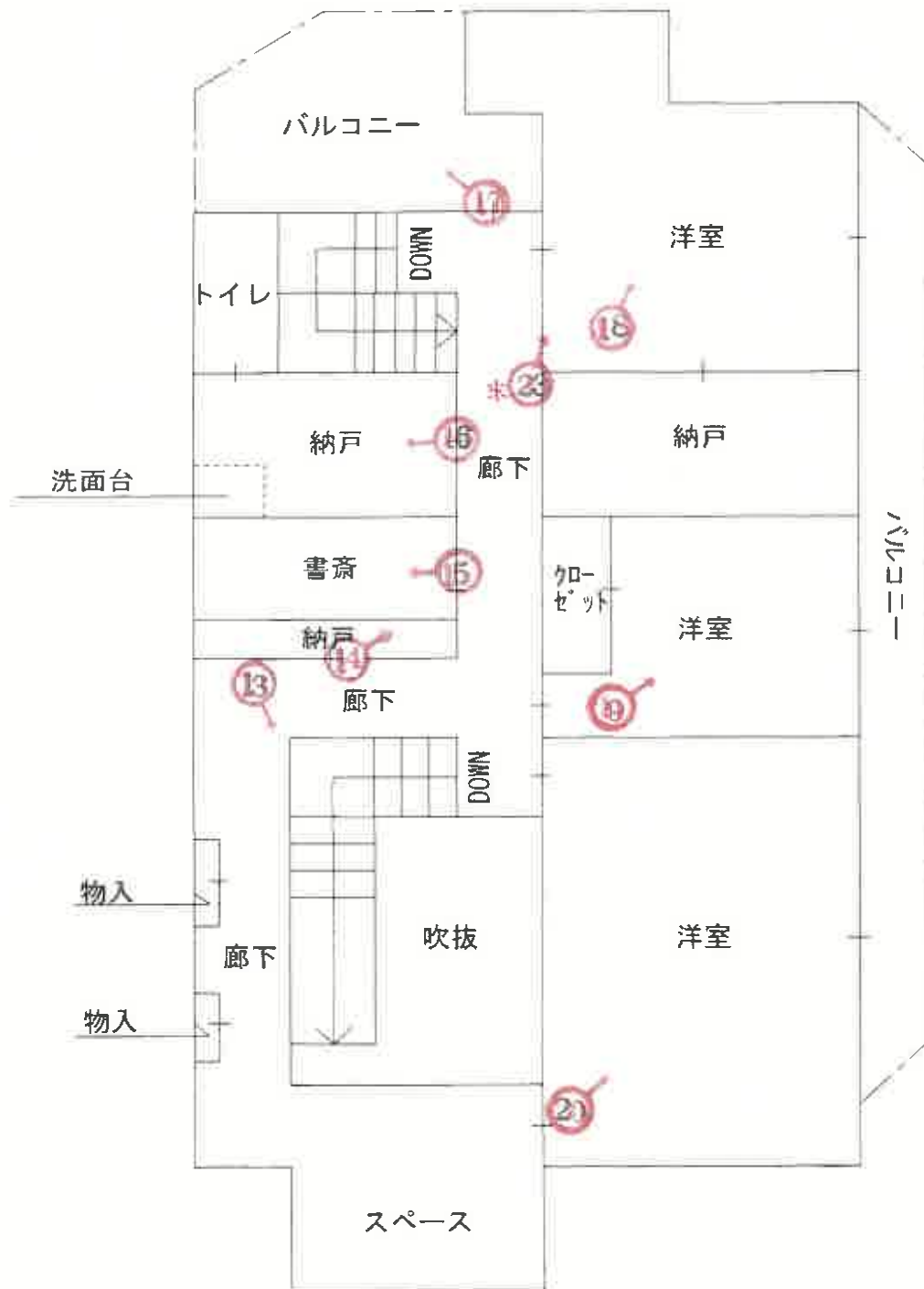
1階



(○)は写真機及び撮影位置・方向

(12 枚目)

2階



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

(13枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

(16 枚目)



⑧



⑨



⑩

( 17 枚目 )



⑪



⑫

( 18枚目 )



⑬



⑭

( 19 枚目 )



⑮



⑯



①7



①8



①9

(21 枚目)



20



21



22

( 22 枚目 )



令和 8 年 (ケ) 第 30003 号  
令和 8 年 4 月 15 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 30 日 評 価

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

# 評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

田中 計機

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金53,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金26,150,000円
物件2(建物)	金27,290,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	床面積 1階 190.79m <sup>2</sup> <u>2階 約139.88m<sup>2</sup></u> 延 約330.67m <sup>2</sup>
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2の2階に吹抜け（約15m<sup>2</sup>）が存する。</li> <li>・物件2・2階廊下において天井裏に設置されている跳ね上げ式梯子より行き来できる広大なスペースを有する屋根裏収納がある。当該部分は登記面積に算入されていない。</li> <li>・物件2が建築された後に物件1の西側部分（目的外338番161土地）が分筆されているため、物件2の建物図面の敷地の形状は分筆前の形状となっている。</li> </ul>			

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	阪急電鉄線 宝塚南口駅の東方 約550m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一級河川・武庫川沿いの一般住宅の中に共同住宅や駐車場等も見られる地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50％ 100％ 防火指定なし 河川保全区域、第1種高度地区
画地条件	規模 499.74 m <sup>2</sup> の ほぼ台形地 南側間口約7.6m、奥行約31m	
接面道路の状況	南側 約4m市道 （車両交通は東方に向かって一方通行）	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地	
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>・北側には一級河川・武庫川が流れ、南東側には二級河川・支多川が流れている。南東側隣接地は雑草が生い茂る幅2m程度の河川管理通路になっている。</li> <li>・玄関前の南西側付近に井戸が存する。また、北西側部分の雨水管が詰まり水が溢れていた。</li> <li>・河川との筆界部分には擁壁が設置されている。</li> <li>・絶対高さ10m、外壁後退距離1mの規制がある。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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9年2月18日 新築 経過年数 29年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
仕 様	構造 : 木造 屋根 : スレート葺 外壁 : モルタル等 内壁 : クロス壁、ボード等 天井 : 石膏ボード、クロス等 床 : タタミ、フローリング、カーペット等 設備 : 特になし その他 : 特になし
床面積(現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 居宅(洋風建築物) 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
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"> <li>・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ですが、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。</li> <li>・吹き抜けとなっている部分の天井や壁に大きな亀裂が存し、2階の書斎はたばこの煙で黄ばんでいたが、その他、目立った損傷箇所等は認められなかった。また、1階東側の窪んだスペースにおいて、犬が飼われていた。当該スペースと庭との間にはシャッターで仕切ることができるようになっている。</li> <li>・賃貸借に供されており、占有状況は現況調査報告書の通り。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	236,000	0.88	499.74	0.90	93,410,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-40)

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/㎡)  
 $260,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/108 \approx 236,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/104 \times 100/99 \times 100/105 \times 100/100 \approx 100/108$

イ 個別格差 : 方位、形状、角地、規模等 (0.88)

ウ 地 積 : 登記記載数量

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

#### (2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	約 330.67	0.15	8,930,000

ウ 現価率

経過年数 29年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 34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。

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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \approx 0.15$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	93,410,000	0.60	法定地上権	56,050,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	93,410,000	-56,050,000		1.00	0.70	26,150,000
2	8,930,000	+56,050,000	0.60	1.00	0.70	27,290,000
一括価格(合計)						53,440,000

ウ 占有減価修正：建物賃借権（長期）、敷金を考慮

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (宝塚-40)  
所 在 : 宝塚市中洲2丁目336番258  
「中洲2-3-32」  
価 格 : 260,000円/㎡  
位 置 : 阪急電鉄線「逆瀬川」駅より道路距離650m  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 365㎡  
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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
物件1 : 63,759,320円  
物件2 : 7,116,680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 建物間取略図
- 6 現況写真

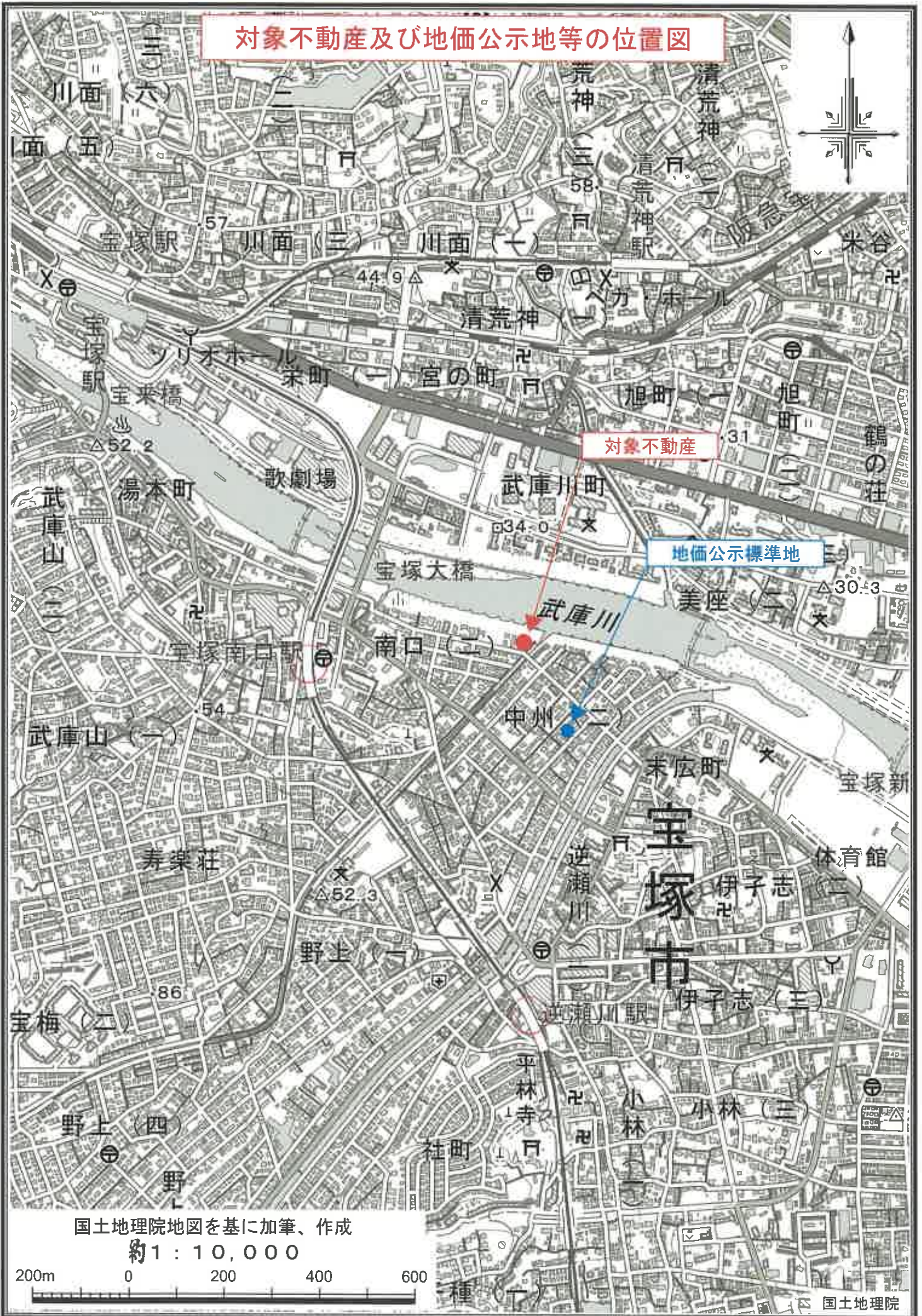
以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 宝塚市南口二丁目                           |
|   | 地 番   | 338番9                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 499.74平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 宝塚市南口二丁目 338番地9                    |
|   | 家屋 番号 | 338番9                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 190.79平方メートル<br>2階 154.88平方メートル |



# 対象不動産及び地価公示地等の位置図



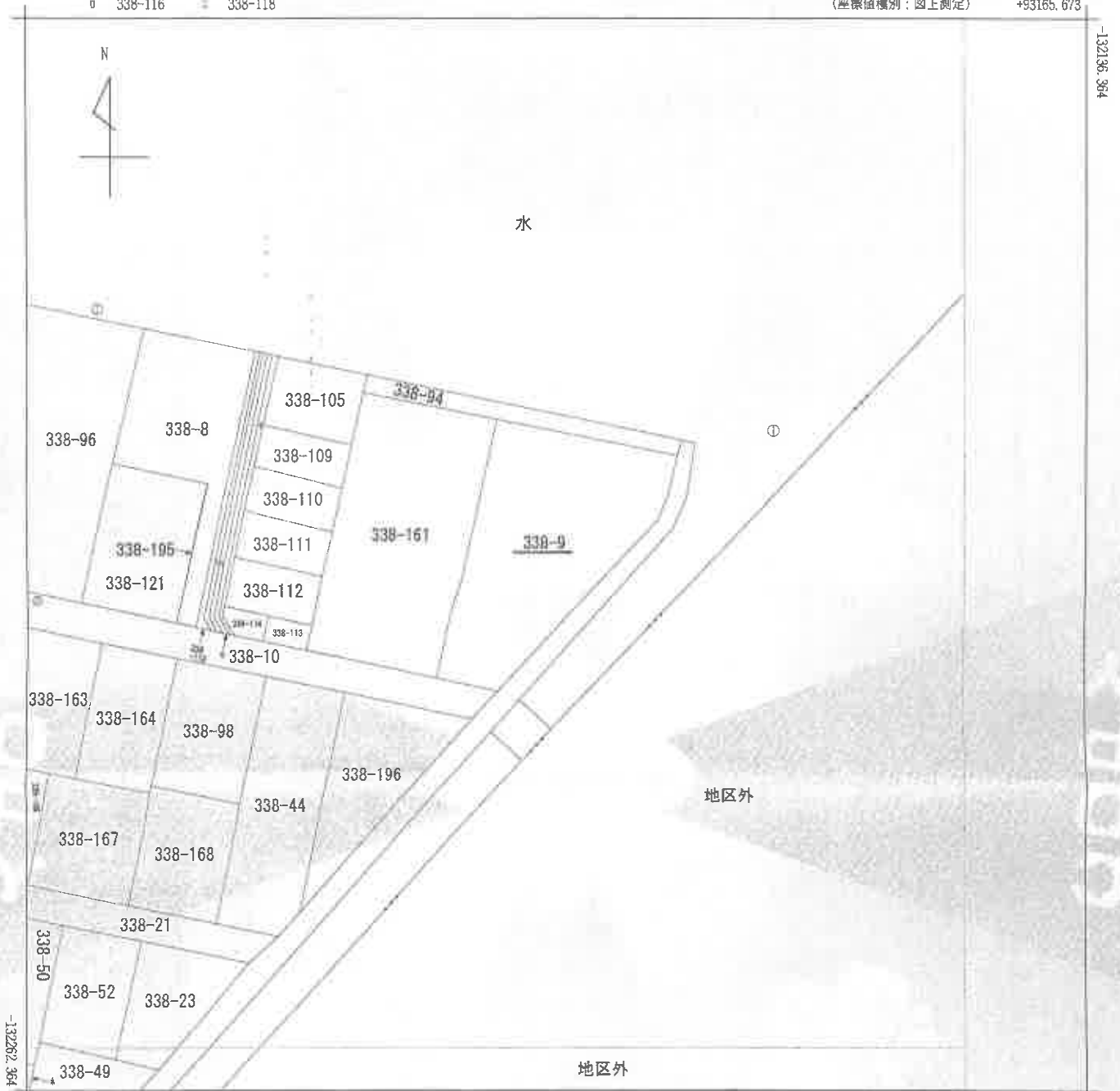
国土地理院地図を基に加筆、作成  
約1:10,000

200m 0 200 400 600

1 338-115    338-117    \* 338-48  
 0 338-116    338-118

(座標値種別：図上測定)

+93165.673



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出  
 南口  
 2丁目

請 求 分	所 在	宝塚市南口二丁目		地 番	338番9				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 は 記 号	V	分 類	地図に準ずる図面	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和40年3月		備 付 年 月 日 (原 図)	昭和46年3月20日		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。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和8年2月12日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M34925

(1/1)

A4に縮小



登記年月日：平成9年3月3日

# 建築物図面 各階平面図

縮尺 1/500

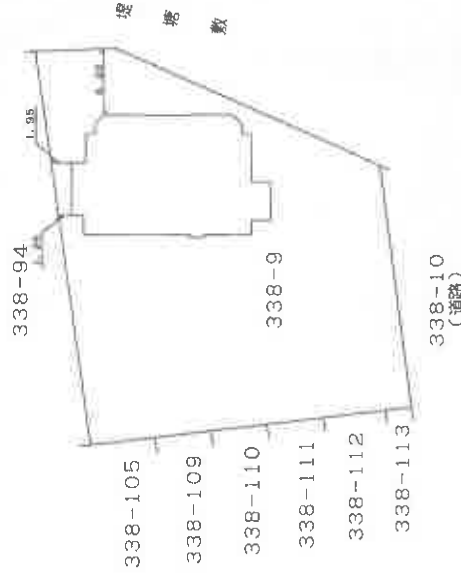
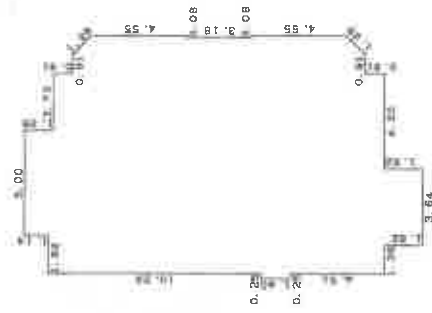
家屋番号 338番9

宝塚市南口2丁目338番地9

建築物の所在

(単位 メートル)

(1階)



## 求積表

5.00 x 1.14	=	5.7000
6.82 x 0.22	=	1.5004
9.55 x 0.91	=	8.6905
(10.46 + 11.37) x 0.91/2	=	9.93265
11.37 x 3.18	=	51.7335
11.29 x 0.46	=	35.9022
11.37 x 1.40	=	5.2302
11.62 x 2.69	=	16.2680
(11.37 + 10.46) x 0.91/2	=	30.5859
9.55 x 0.91	=	8.6905
3.64 x 1.62	=	6.6248
合計	=	190.79070
床面積	=	190.79㎡

製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。  
(神戸地方支庁伊丹支庁管理)

令和8年2月12日

東京支庁局 豊島出張所

A4に縮小

登記年月日：平成9年3月3日

# 各階平面図

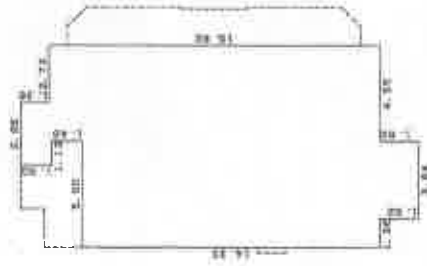
家屋番号 338番9

建物の所在 宝塚市南口2丁目338番地9

# 建物図面 $\frac{2}{2}$ 各階平面図 9.3.3

(単位メートル)

(2階)



### 求積表

2.95 x 1.36 =	4.0120
2.68 x 0.14 =	0.3752
4.55 x 1.45 =	6.5975
9.55 x 14.35 =	136.8515
3.64 x 1.82 =	6.6248
合計	154.8810
床面積	154.88㎡

478397

縮尺 1/250  
平成9年1月1日(作製)

申請人

作製者

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局管轄)

令和8年2月12日

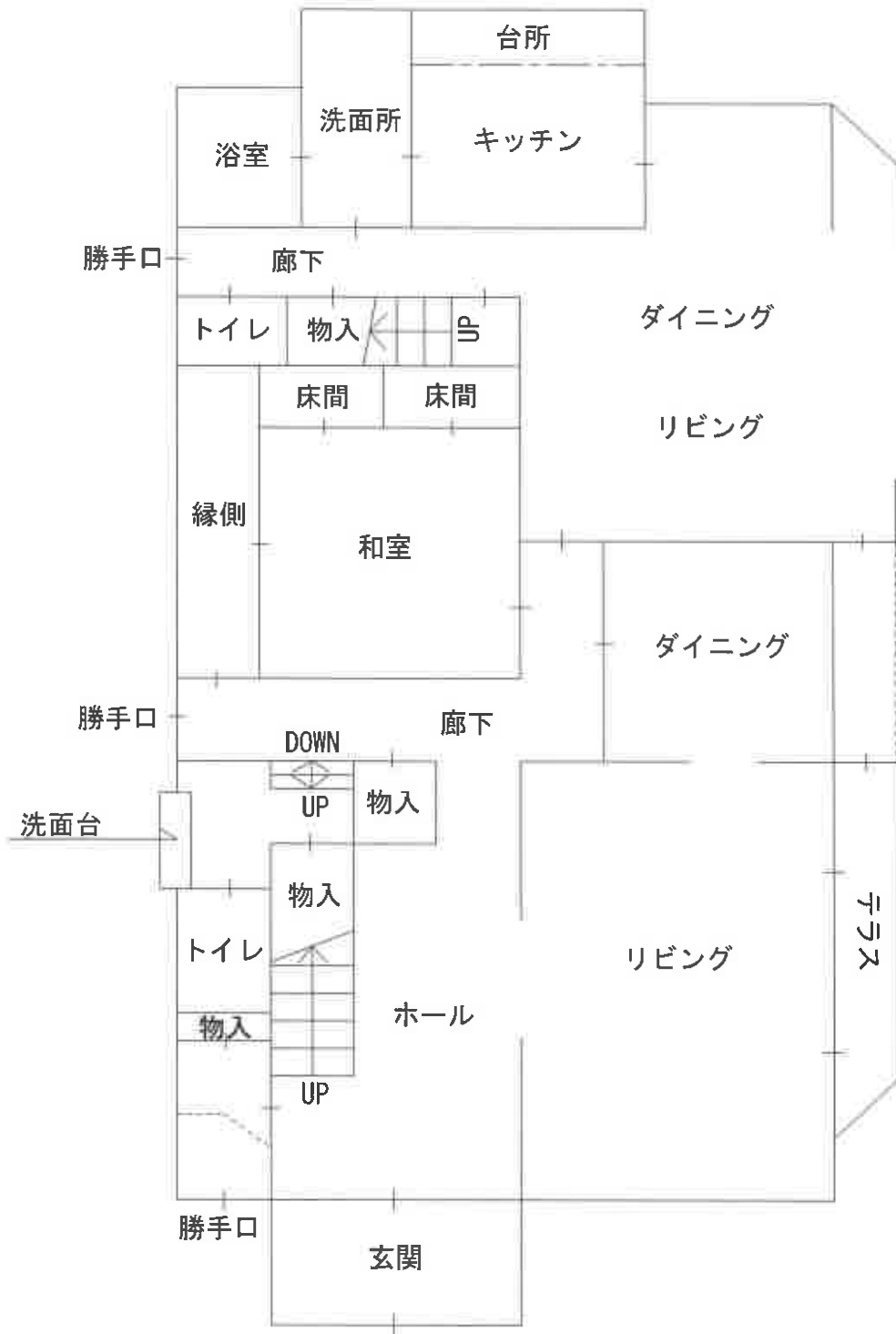
東京法務局豊高出張所



# 建物間取略図



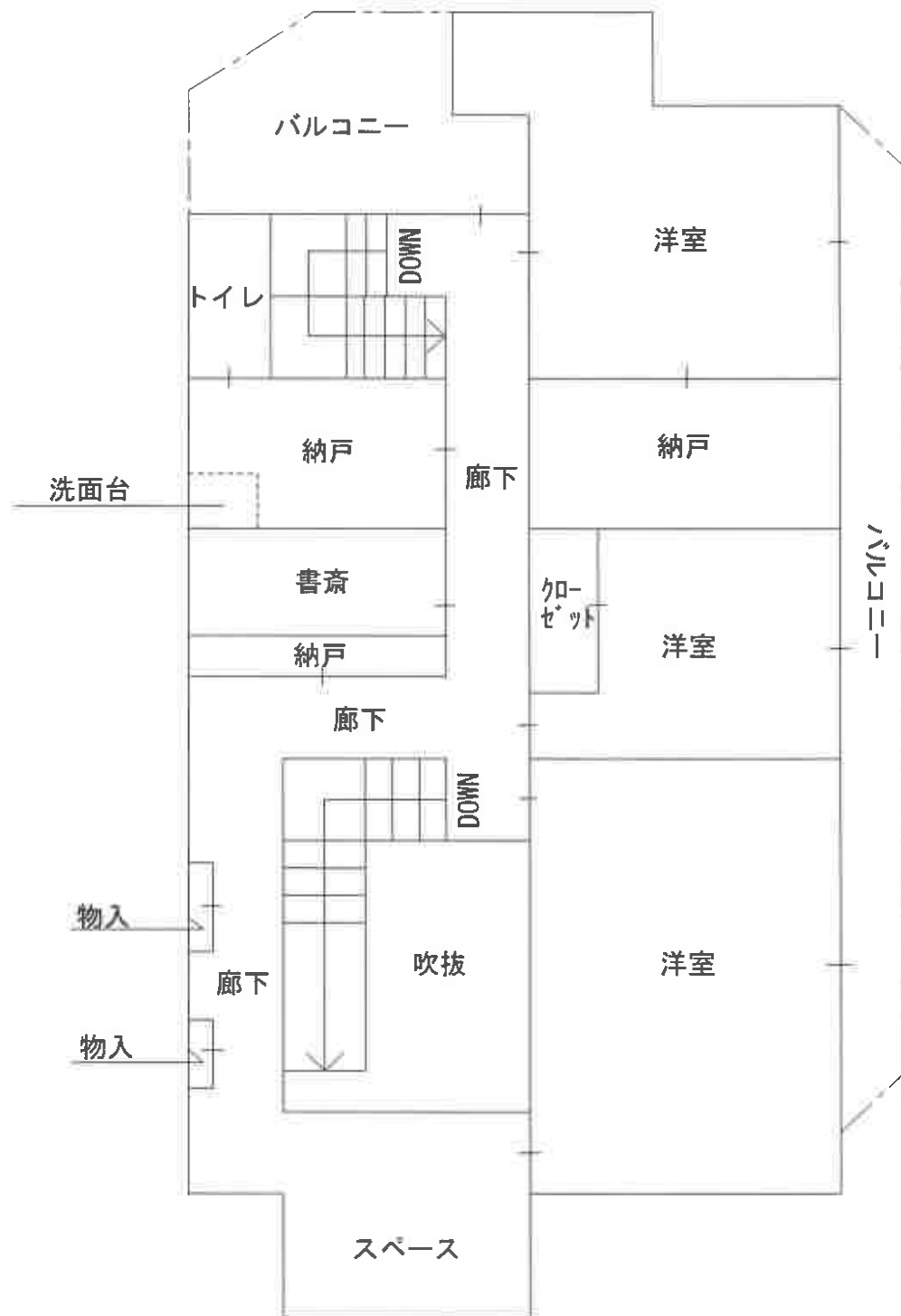
1階



# 建物間取略図



2階



参 考 写 真

令和8年(ケ)第30003号

・南西方より対象物件を撮影



・南西方より対象物件を撮影



参 考 写 真

令和8年(ケ)第30003号

・南東方より対象物件を撮影

