

## 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

地 積 3925.15平方メートル

共有者 A 持分670分の1

4 所 在 川西市清和台東四丁目

地 番 3番6

地 目 宅地

地 積 16150.24平方メートル

共有者 A 持分670分の1

5 所 在 川西市清和台東四丁目

地 番 3番8

地 目 宅地

地 積 1530.55平方メートル

共有者 A 持分670分の1

6 所 在 川西市清和台東四丁目 3番地8

家屋 番号 3番8

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 228.86平方メートル

共有者 A 持分670分の1



## 物件明細書

令和 7年11月11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1～6】

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1～6】

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。

【物件番号6】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する者らが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 6】

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

地 積 3925.15平方メートル

共有者 A 持分670分の1

4 所 在 川西市清和台東四丁目

地 番 3番6

地 目 宅地

地 積 16150.24平方メートル

共有者 A 持分670分の1

5 所 在 川西市清和台東四丁目

地 番 3番8

地 目 宅地

地 積 1530.55平方メートル

共有者 A 持分670分の1

6 所 在 川西市清和台東四丁目 3番地8

家屋 番号 3番8

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 228.86平方メートル

共有者 A 持分670分の1



令和7年(ヌ)第30019号  
令和7年6月26日受理  
令和7年8月22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 川西市清和台東四丁目 3番地6  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 439.93平方メートル  
2階 439.93平方メートル  
3階 439.93平方メートル  
4階 439.93平方メートル  
5階 439.93平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清和台東四丁目 3番6の57  
建物の名称 17-503  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 65.40平方メートル

所有者 A

### 2 所 在 川西市清和台東四丁目

地 番 3番2  
地 目 宅地  
地 積 34799.88平方メートル

共有者 A 持分6.70分の1

### 3 所 在 川西市清和台東四丁目

地 番 3番3  
地 目 宅地

(1枚目)



物 件 目 録

地 積 3925.15平方メートル

共有者 A 持分670分の1

4 所 在 川西市清和台東四丁目

地 番 3番6

地 目 宅地

地 積 16150.24平方メートル

共有者 A 持分670分の1

5 所 在 川西市清和台東四丁目

地 番 3番8

地 目 宅地

地 積 1530.55平方メートル

共有者 A 持分670分の1

6 所 在 川西市清和台東四丁目 3番地8

家屋 番号 3番8

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 228.86平方メートル

共有者 A 持分670分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県川西市清和台東4丁目3番地の6 17-503号	
建 物	物件1、物件6	
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 種類： <input type="checkbox"/> ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（物件6は共有） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1を住居として利用し、占有している。 上記の者が他の共有者らと物件6を集会所として利用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
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"/> 下記のとおり 管理費 4,000 円 修繕積立金 9,000 円	令和7年7月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和6年3月分～令和7年5月分 計195,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	清和台住宅団地管理組合法人	
その他の事項	「その他の事項(4枚目)」に記載のとおり	
土 地	物件2～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2～5） <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 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 上記の者ら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 type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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は「清和台住宅団地17号棟」である。
- 2 本件物件の占有状況は、マンションの集合ポストや表札には債務者兼所有者の名前は表示されていなかったが、照会書への回答、関係人の陳述及び立入調査の結果から3枚目のとおりと判断した。
- 3 室内の状態は動産類が多く詳細に確認できなかったが、目視で確認した限りでは経年劣化相当の汚れ、しみ等があると思われるが、特段損傷等は確認できなかった。
- 4 管理費等の滞納額に対しては年14.5%の割合による遅延損害金が付加され請求される。
- 5 管理組合が管理費及び使用料等について有する債権は、特定承継人等に対しても行うことができる。

### ■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数670戸
- 2 管理方式：委託（自主管理）
- 3 集会室：あり
- 4 エレベーター：なし
- 5 トランクルーム：なし
- 6 駐車場498台(受付順で空き駐車場あり。月額5,000円)
- 7 積立金残高：568,528,375円(令和7年3月31日現在)
- 8 近い将来の大規模修繕計画あり(令和11年頃：外壁塗装、設備工事)

(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
■ A (債務者)	1 私が所有者で、家族のBと居住しています。 2 損傷具合や水回り等で不具合はありません。 3 ペットの飼育はしていません 4 過去に事件又は事故はありません。 5 オール電化ではありません。
■ B (債務者の親族)	1 結露がひどいです。 2 どの部屋も結露になります。

(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6月27日(金) 14:10-15:05	物件所在地	物件確認、外観撮影、債務者宅に通知文書を投函及び管理事務所に管理費等滞納状況等の調査依頼
R7年6月27日(金) 16:30-16:40	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7月11日(金) 9:40-10:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、A及びBから事情聴取、評価人帯同
R7年8月20日(水) 11:20-11:30	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
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月11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 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。  <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

(座標種別 図上測定)

+96933.173

-12487.288



+6908.173 (座標種別 図上測定)

1. 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測量図が備え付けられるまで図面。これに代わるとも測量図を備え付けられていない図面は、土地の位置及び形状を概略を記載した図面とする。

地番区域見出  
清和台東4丁目

請求	所在	川西市清和台東四丁目		地番	3番2				
縮尺	1:500	精度区分	甲二	座番系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成2年11月			備付年月日(原図)			補事項		

(7枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(座標値種別 図上測定)

+97058.173

-124497.248



+96933.173

(座標値種別 図上測定)

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た図面で、地の位置及び形状が概略を記載した図面です。

地番区域見出し

清和台東4丁目

請求部	所在	川西市清和台東4丁目				地番	3番2		
出力	1/500	種別	甲二	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成日	平成2年11月			備付年月日 (原図)			補事項		

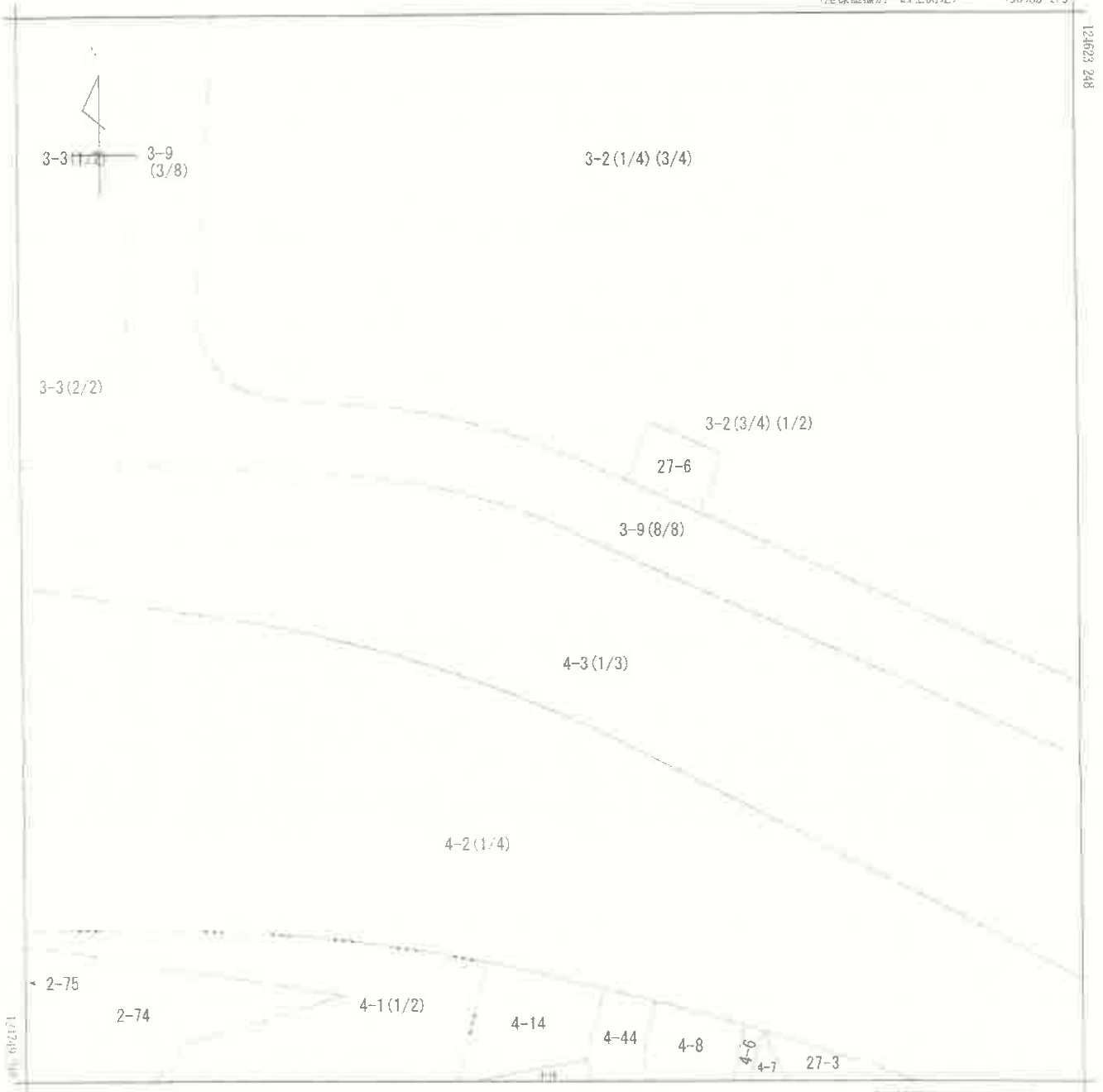
(8枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(座標値種別 図上測定)

+96933 173

124623 248



(座標値種別 図上測定)

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、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  
清和台東4丁目

請求部	所在	川西市清和台東四丁目				地番	3番2		
出図日	1/500	精度	甲二	地番系 番号 記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成 年月日	平成2年11月			備付 年月日 (原図)		補事	記項		

(9枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

23-6(2/2)  
23-7(1/2)

(座標値種別 図上測定)

+97058.173

-124623.248



-96933.173

(座標値種別 図上測定)

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

清和台東  
4丁目

所在地	川西市清和台東四丁目		地番	3番2	
出図	1/500	精度区	甲二	座標系 番号又は 記号	V
分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作成日	平成2年11月			補事項	記項

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) 496847 149

-124580 538



496722 149 (座標値種別：図上測定)

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た図面であり、土地の位置及び形状が概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
清和台東4丁目

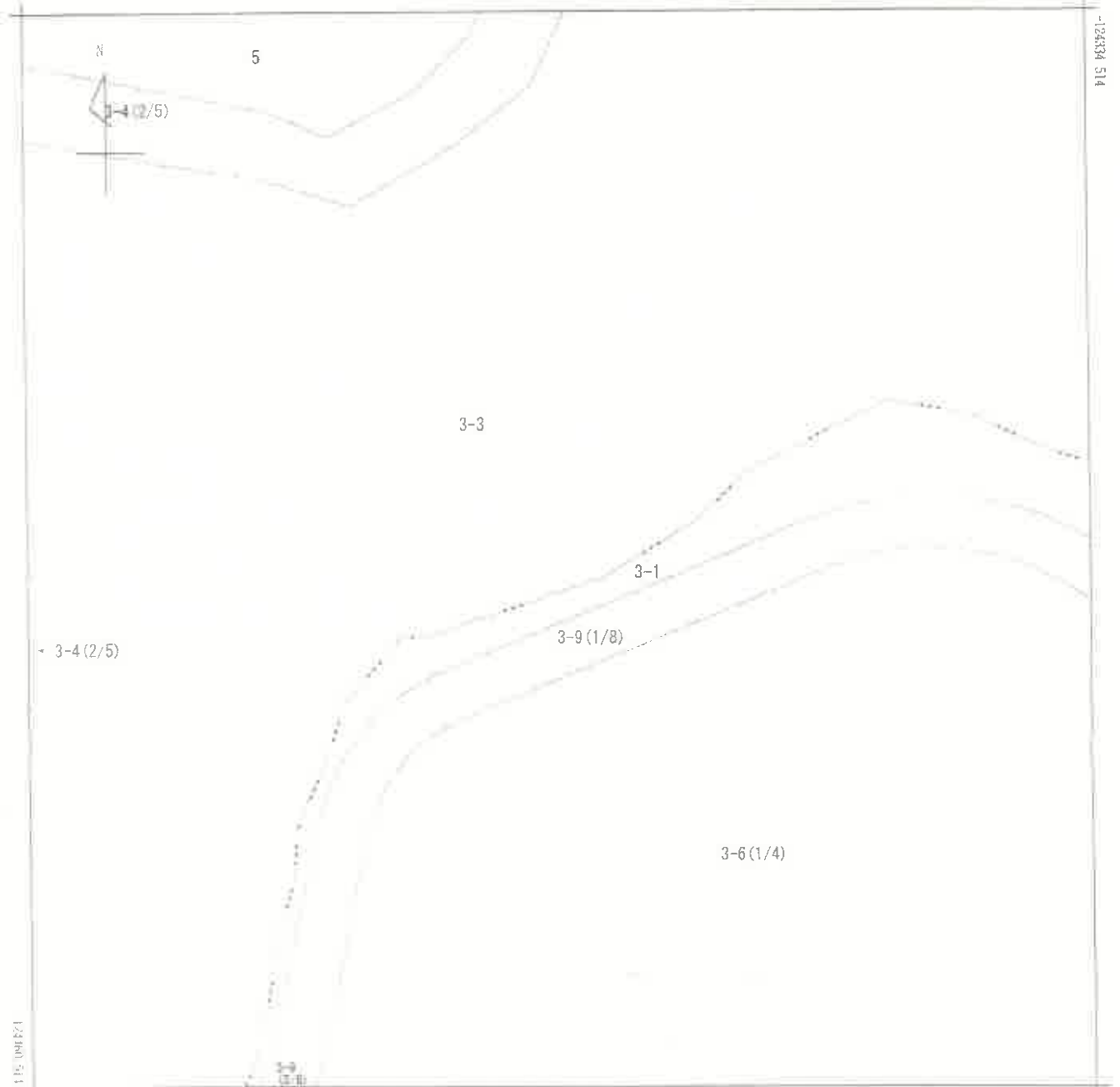
請求部	所在	川西市清和台東4丁目			地番	3番3			
出番	1500	精度	甲二	座標系 番号記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月	平成2年11月			備付年月日 (原図)			補事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（座標値種別） 図上測定

+96904.615

125534.514



+96904.615 (座標値種別) 図上測定

注 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記法所定の地図が備え付けられるまで期間、これに代わるものとして備え付けられる。この図面は、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  
清和台東  
3丁目  
清和台東  
4丁目

通部 水方	所在		川西市清和台東四丁目		地番	3番6			
縮 力尺	1:500	精 区 分	中二	座 番 号 記 号	V	分 類	地図に準ずる図面	種 類	その他
作 成 年 月 日	平成2年11月			備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

座標値種別 図上測定 -97029 615

-128394 514



46914 615 座標値種別 図上測定

本図面に併せて、この図面は土地の区画を明確にした不動産登記に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おり、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  
清和台東  
3丁目  
清和台東  
4丁目

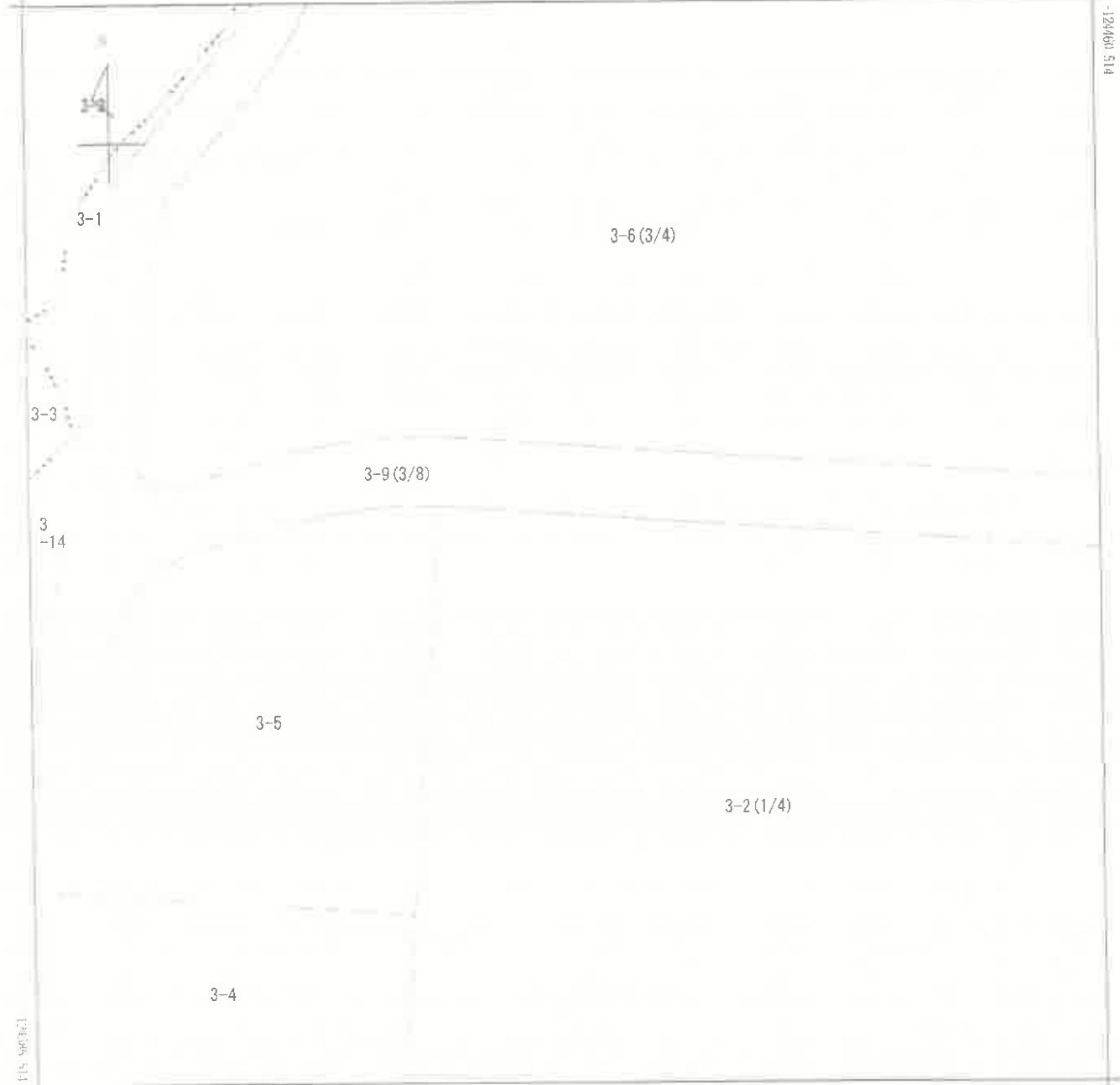
請求 書	所在地	川西市清和台東四丁目			地番	3番6			
縮尺	1/500	精度 区画	中二	座標系 番号 記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成 年月日	平成29年11月			備付 年月日 (原図)			補事 記項		

(13枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

図面種別 図上測量 615

124460 514



06729 514 図面種別 図上測量

地区に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が添え付けられ本まで別開。これに代り縮小して図面付付。なお、図面は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  
清和台東  
3丁目  
清和台東4丁目

清和台東3丁目

請求 書 番号	在 川西市清和台東4丁目			地番	3番6				
縮 小 率	1/500	精 度 区 分	III	座 標 系 及 号 記 号	V	分 類	地図に準ずる図面	種 類	その他
作成 年月日	平成2年11月			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項		

(14枚目)

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

(図標種別 図上測定)

+97029.615



+96994.615

(図標種別 図上測定)

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簿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

清和台東4丁目

請求 番号	所在	川西市清和台東4丁目			地番	3番6			
縮 小 率	1:500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 記 号	V	分 類	地図に準ずる図面	種 類	その他
作 成 年 月 日	平成2年11月			備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項			

(15枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

23-6(2/2)

(座標値種別 図上測定)

+97115.726

+124688.553



4-147 4-147  
1.2 2.2 4-46(2/3)

+96590.726

(座標値種別 図上測定)

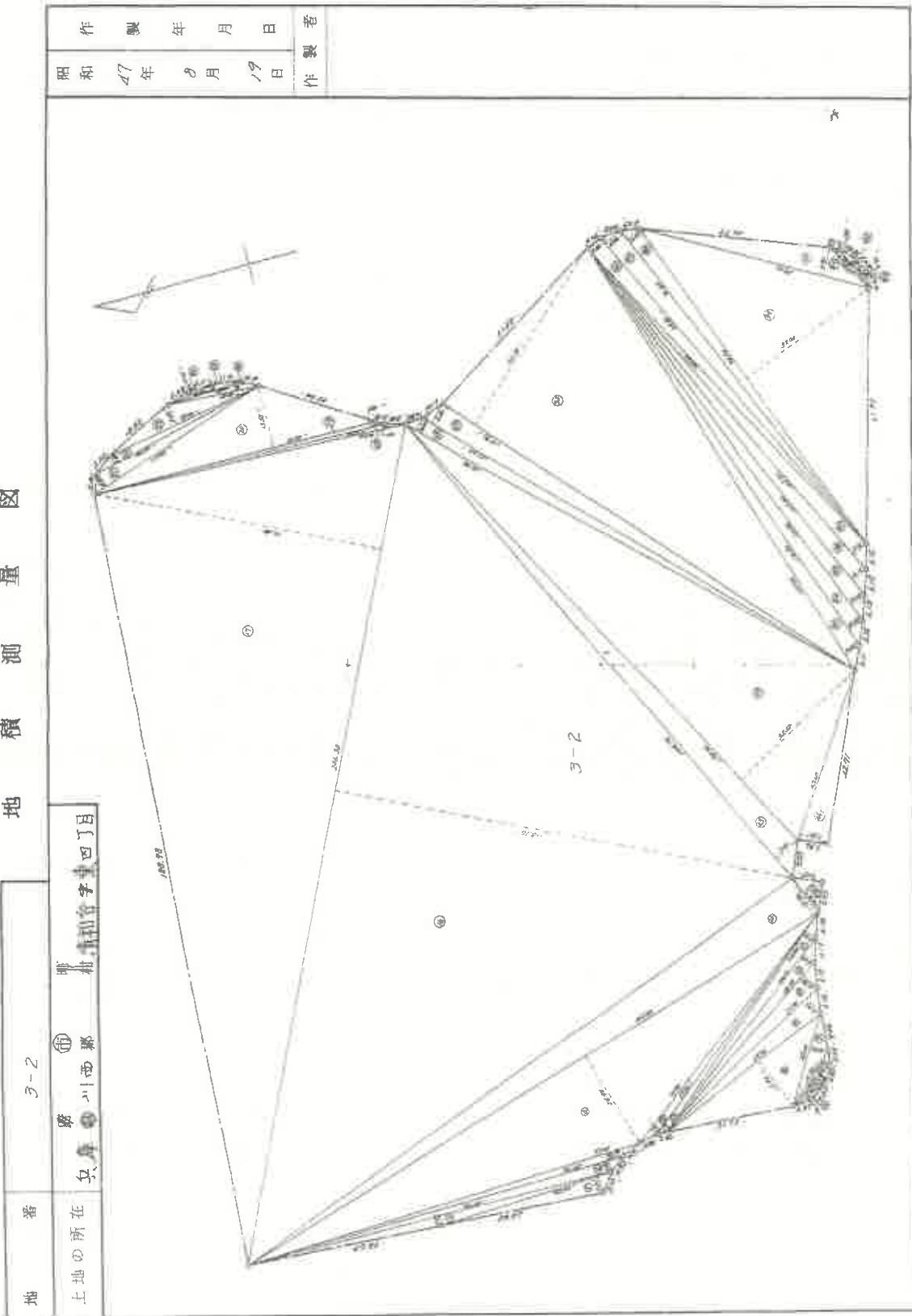
本図面に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が編まられたりまでの間、これに代わるものとして編まれている図面であり、加付位置図(形状)は省略を記載した図面です。

地番区域見出  
清和台東  
4丁目

請求 の 品	所在	川西市清和台東4丁目			地番	3番6			
縮 小 の 尺 寸	1/500	精 度 の 区 分		座 標 系 又 は 記 号	V	分 類	地図に準ずる図面	種 類	その他
成 立 の 日	平成2年11月	編 入 の 日 (箇 印)					補 記 事 項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前・後・新 地積測量図



作製年月日	作製者
昭和47年8月19日	

地番	3-2
土地の所在	兵庫県川西市 新川町 字豊四丁目

縮尺	1/1000
----	--------

登記簿目録 昭47年10月1日現在

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番	3-2	作製年月日	作製者
土地の所在	東京都台東区四丁目	昭和47年8月19日	
1	90.60 x 2.30 = 208.3800	26	12.10 x 6.70 = 81.4700
2	42.80 x 3.81 = 163.0680	27	130.90 x 38.50 = 5047.6500
3	94.60 x 2.90 = 274.3400	28	124.80 x 3.40 = 424.3200
4	99.00 x 1.90 = 188.1000	29	121.60 x 5.60 = 680.9600
5	9.30 x 1.30 = 12.0900	30	119.30 x 50.50 = 6024.6500
6	13.40 x 2.60 = 34.8400	31	121.00 x 4.00 = 484.0000
7	13.70 x 2.10 = 28.7700	32	116.30 x 4.20 = 488.4600
8	28.60 x 4.40 = 125.8400	33	111.90 x 4.10 = 458.7900
9	42.70 x 13.90 = 593.0900	34	107.40 x 4.10 = 440.3400
10	51.00 x 5.00 = 255.0000	35	102.90 x 4.10 = 421.9900
11	55.20 x 4.30 = 237.3600	36	98.50 x 4.40 = 432.0200
12	65.20 x 3.10 = 202.1200	37	98.20 x 4.90 = 481.1800
13	67.00 x 1.40 = 93.8000	38	86.60 x 4.00 = 346.4000
14	71.40 x 2.20 = 157.0800	39	94.00 x 37.40 = 3498.0000
15	162.80 x 24.90 = 4053.7200	40	57.60 x 7.00 = 403.2000
16	206.30 x 113.10 = 23332.5300	41	13.30 x 1.50 = 19.9500
17	206.30 x 76.40 = 15762.9200	42	11.60 x 1.90 = 22.0200
18	77.00 x 1.00 = 77.0000	43	7.70 x 0.70 = 5.3900
19	72.10 x 0.80 = 57.6800	44	43.60 x 7.20 = 313.9200
20	70.20 x 13.50 = 947.7000	45	144.70 x 7.40 = 1070.7800
21	47.40 x 4.10 = 194.3400	46	162.80 x 10.20 = 1660.4600
22	44.20 x 2.20 = 97.2400	47	10.40 x 3.20 = 33.2800
23	39.90 x 3.00 = 119.7000	計	69,599.7700
24	22.40 x 1.90 = 42.5600	1/2	34,899.8890
25	18.00 x 1.50 = 27.0000		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

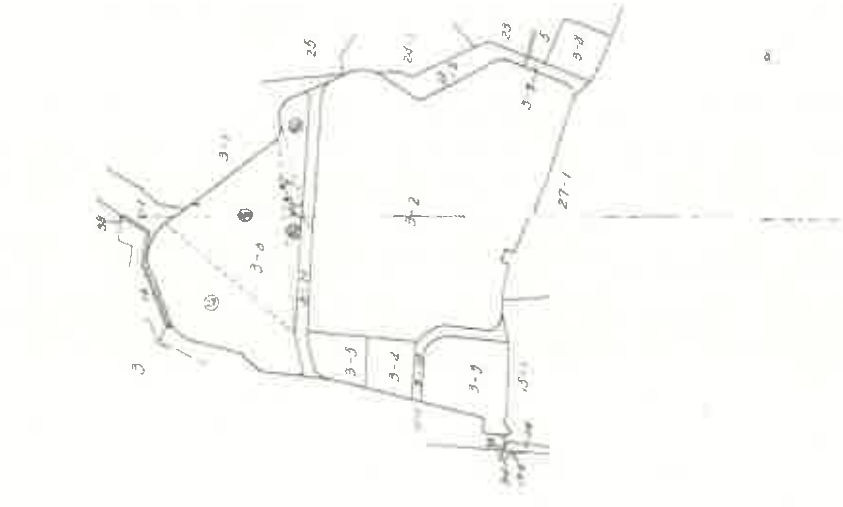
土地測量図  
所在地図

第 3-2 (後) 新 3-3 ~ 3-9

地番	3-2- 3-3-3 3-11
土地の所在	府 市 町 村 丁目 茨城 川西 市 市 田舎町 四丁目

3-10 ~ 3-11 は 3-9 の 合算

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 47 年 2 月 19 日	



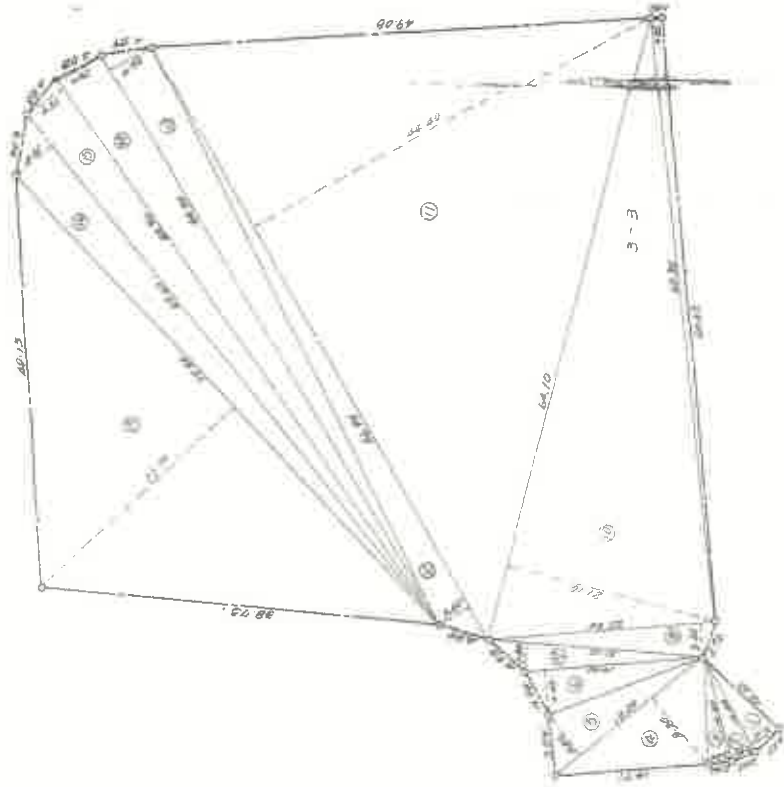
縮尺 1/4000

前 3-2 (後) 新 3-3

地番	3-3 3-2
土地の所在	兵庫県川西市 新 3-3 町 新 3-3 丁 4丁目

地積測量図

作製者	昭和47年8月19日
製作年月日	



3-3

1	10.40 x 3.15 =	32.7600
2	10.40 x 2.40 =	24.9600
3	10.30 x 2.40 =	24.7200
4	18.50 x 8.30 =	153.5500
5	18.50 x 4.85 =	89.7250
6	17.40 x 4.45 =	77.4300
7	21.10 x 2.00 =	59.0000
8	22.30 x 3.20 =	71.3600
9	60.30 x 0.75 =	45.2250
10	64.10 x 2.10 =	134.6100
11	66.70 x 44.40 =	2961.4800
12	66.70 x 3.40 =	226.7800
13	64.70 x 4.70 =	304.0900
14	64.90 x 4.80 =	311.5200
15	64.90 x 4.50 =	292.0500
16	63.60 x 4.50 =	286.2000
17	59.80 x 25.70 =	1,536.8600
計		7,850.5000
1/2		3,925.2500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

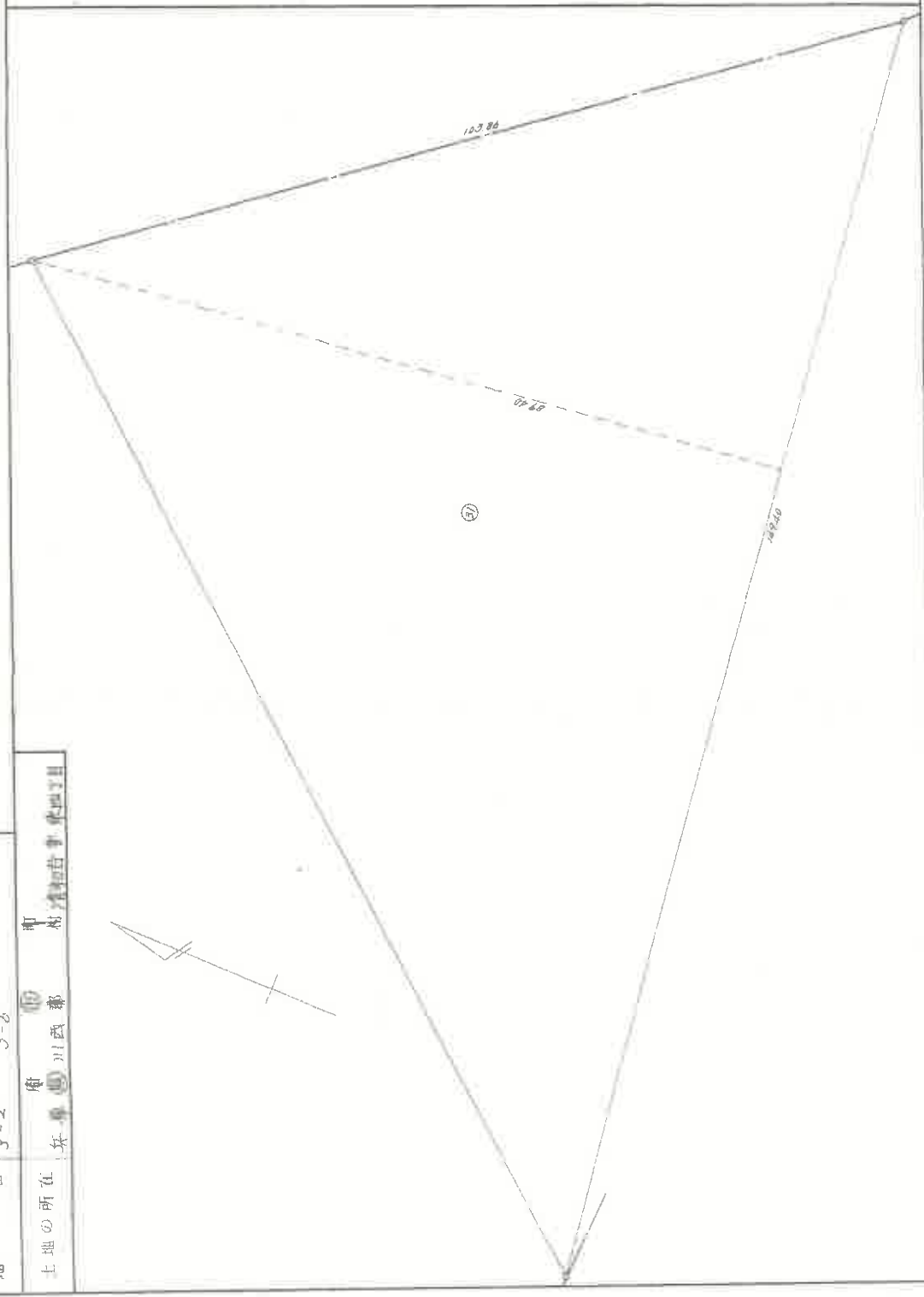


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

作製年月日  
昭和47年8月19日  
作製者

地番	3-2	3-6
土地の所在	兵庫県川西市	町尾清和台事業地区



縮尺	1/1000
----	--------



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

4/4

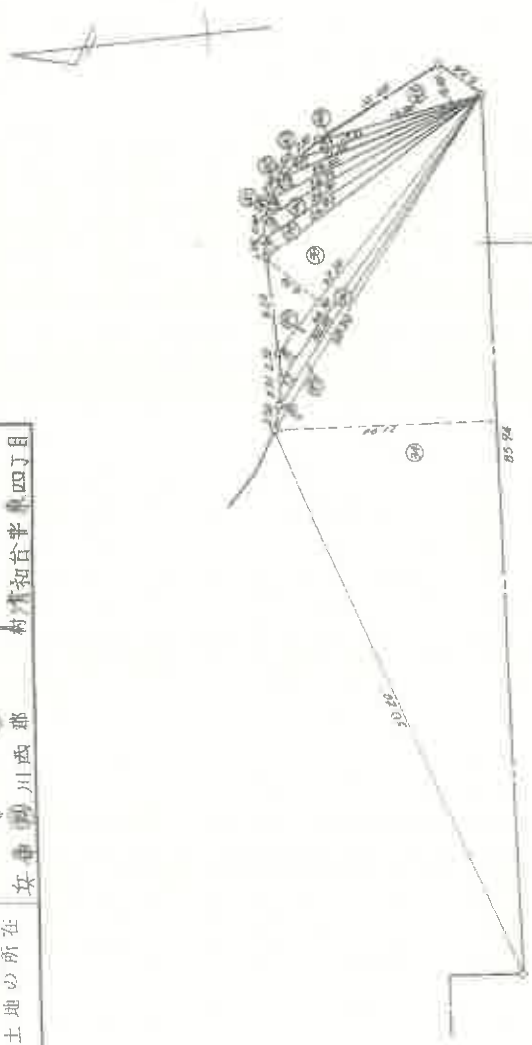
昭和47年10月11日

作製年月日  
昭和47年10月11日

作製者

地積測量図

地番 小-2 3-6  
土地の所在 兵庫県川西市 村清知台平四丁目



3-6

1	18.30 x 2.70 =	53.0700	16	52.50 x 1.80 =	94.5000
2	28.66 x 17.80 =	510.1480	17	54.90 x 1.70 =	93.3300
3	31.90 x 1.00 =	31.9000	18	81.00 x 8.80 =	712.8000
4	32.80 x 1.00 =	32.8000	19	85.70 x 2.40 =	205.6800
5	34.00 x 1.90 =	64.6000	20	89.40 x 3.20 =	286.0800
6	43.70 x 10.10 =	435.3100	21	92.40 x 4.20 =	388.0800
7	43.70 x 2.10 =	90.5100	22	103.70 x 2.00 =	107.4000
8	42.70 x 2.50 =	106.7500	23	100.80 x 39.60 =	4058.8800
9	42.90 x 3.40 =	145.8600	24	104.50 x 4.40 =	459.8000
10	43.50 x 2.80 =	121.8000	25	107.20 x 5.10 =	546.9200
11	44.70 x 3.20 =	143.0400	26	109.70 x 5.30 =	581.9500
12	46.10 x 2.80 =	129.0800	27	111.40 x 5.60 =	623.8400
13	47.30 x 2.20 =	104.0600	28	112.00 x 6.00 =	672.0000
14	48.60 x 2.10 =	102.0600	29	112.00 x 7.90 =	884.8000
15	50.30 x 1.80 =	90.5400	30	111.90 x 1.60 =	179.0400
計					32,300.4940
1/2					16,150.2470

縮

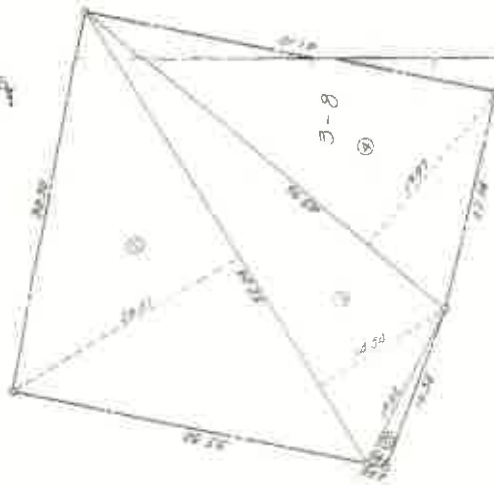
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

07.10.11

作	製	年	月	日	作	製	者
昭	和	47	年	0	月	19	日

新 3-8  
地 積 測 量 図

地 番	3-2	3-8
土地の所在	岐阜県岐阜市西本町 西本町四丁目	



3-8

1	52.24 x 26.01 =	1,358.7624
2	52.24 x 14.54 =	759.5676
3	17.02 x 1.97 =	33.5294
4	45.76 x 1.987 =	909.2512
	計	3,061.1206
	1/2	1,530.5603

縮	50%
---	-----

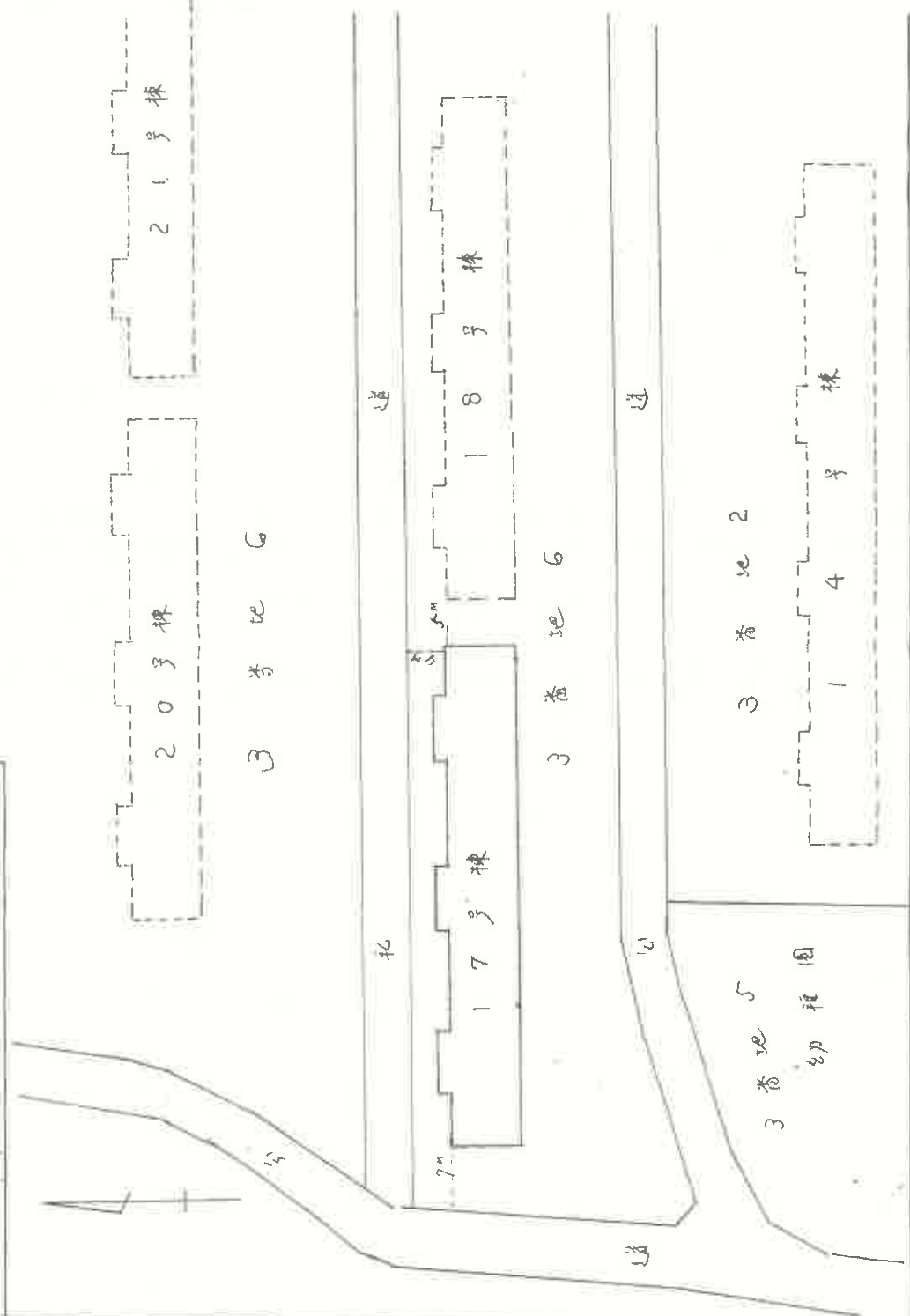
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物図面 清和品17号棟

50.1.13

家屋番号 3-4-31 ~ 3-6-60  
 建築物の所在 川西市清和台東4丁目3番地6

製作年月日 昭和四十九年四月廿日  
 製作者



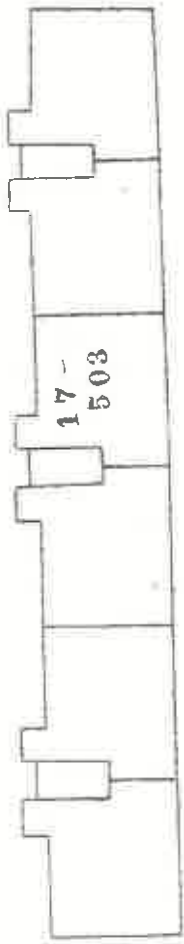
縮尺 1/500

家屋番号 3巻6-57

建物の所在 川西市清和台1丁目3番地

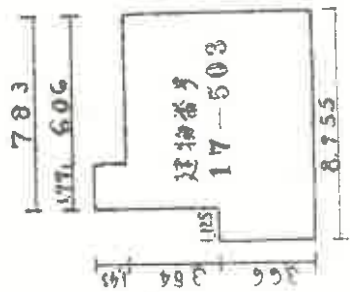
各階平面図

清和台17号棟5階



作製者	昭和45年10月24日
作製年月日	

専有部分/戸当床面積	
建物番号	17-503
1.77 x 1.45	= 2.5665
7.83 x 3.84	= 30.0672
8.955 x 3.66	= 32.7753
計	65.409 m <sup>2</sup>



縮尺 1/200 300

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

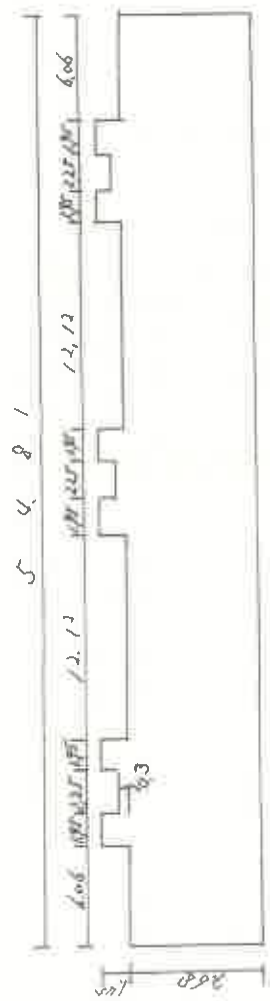
資料番号: 1111111111111111

各階平面図

50.1.13

家屋番号	2-6-31 ~ 3-6-60
建物の所在	川西市清和東4丁目3番地6

清和台17号棟 / ~5階各同型



17号棟1棟の床面積	
5.481	X 2.68 = 14.69
4.95	X 1.65 X 6 = 49.05
9.30	X 2.25 X 3 = 62.25
計 126.99	

/階~5階各同型

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	作製年月日
作製者	昭和四十九年拾月廿四日

縮尺	1/300
----	-------

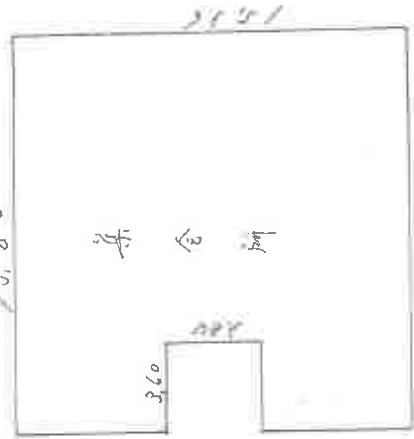
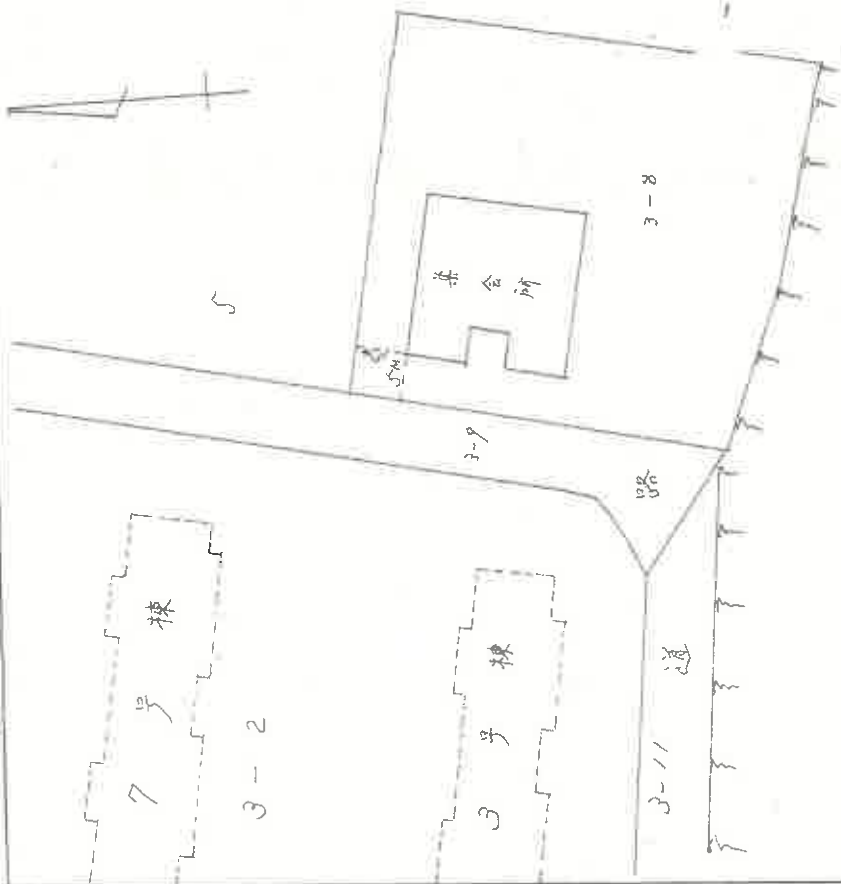
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物平面図

清和名集会所 50-1.13

家屋番号	3 有 子
建物の所在	川西市清和名集会所跡地

製作者	年月日
製作者	

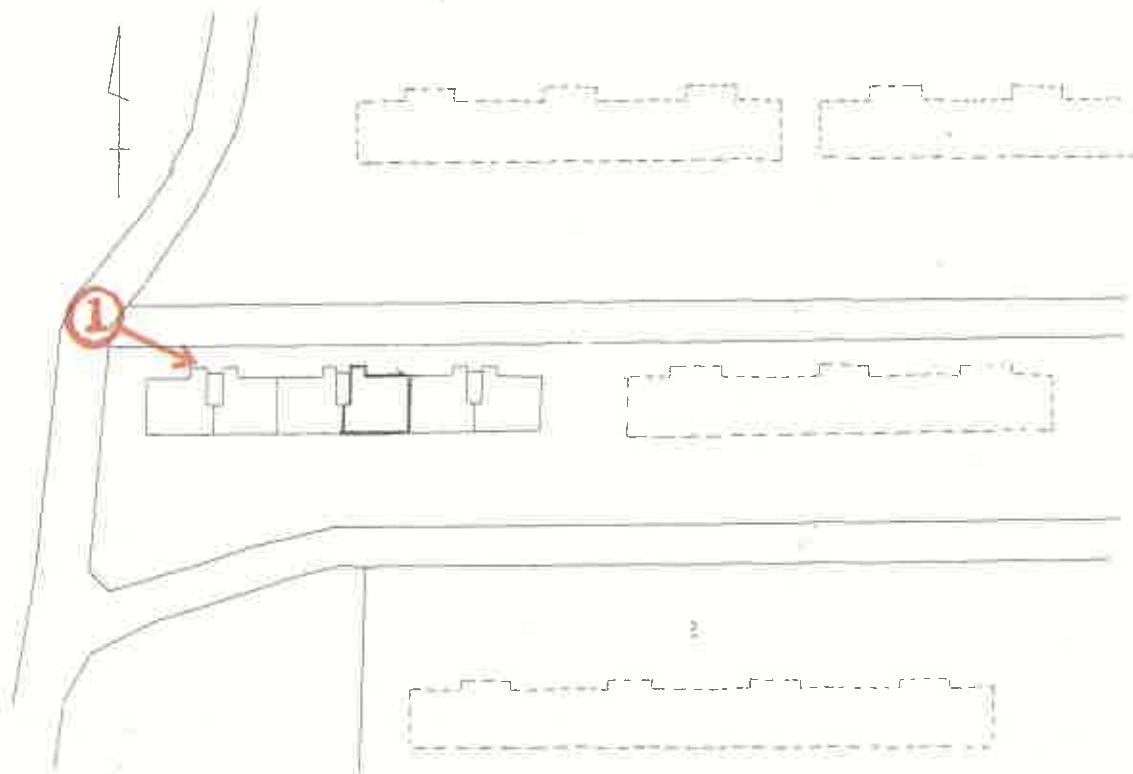


集会所床面積  
 $3.60 \times 15.36 = 24,268.8$   
 $3.60 \times 3.84 = 1,382.4$   
 $24,268.8 + 1,382.4 = 25,651.2 \text{ M}^2$

縮尺	1/500
縮尺	1/500

# 土地建物位置関係概略図(その1)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



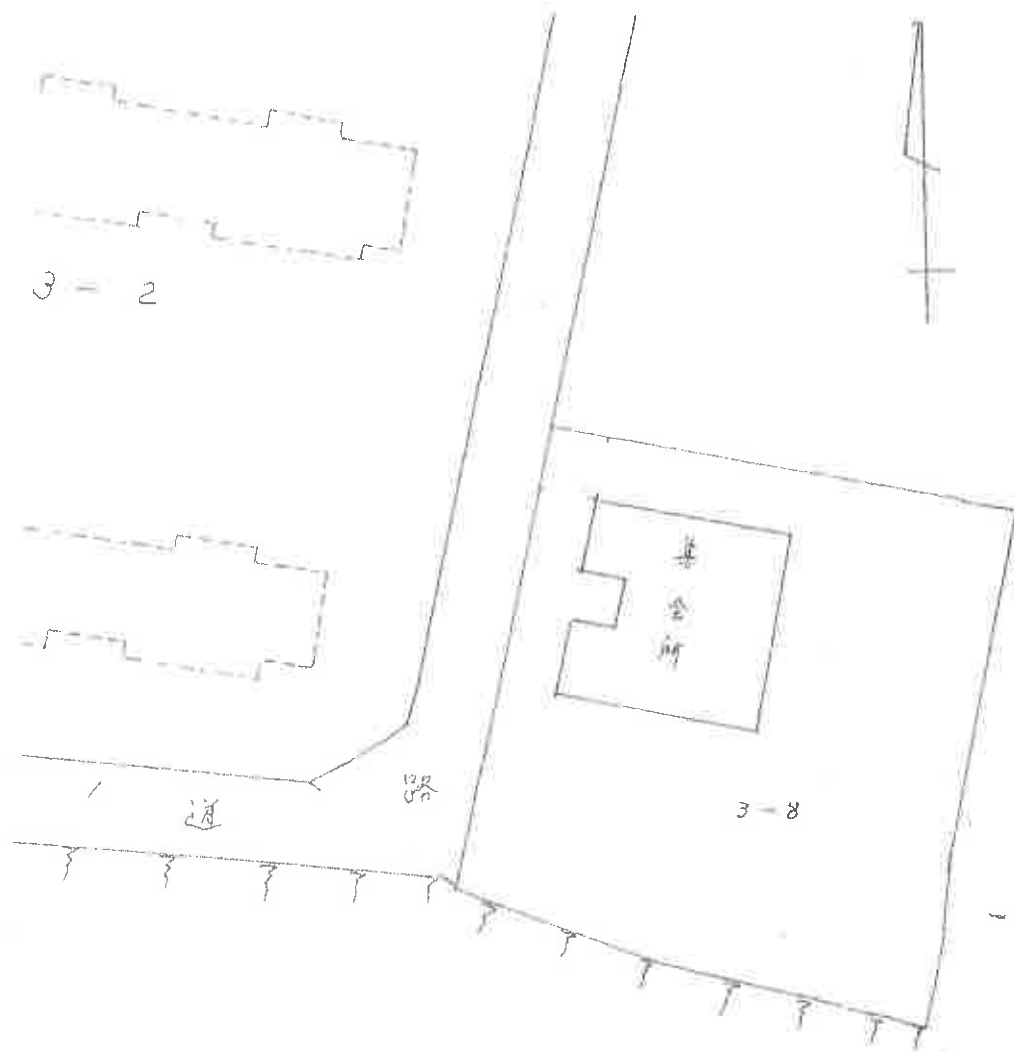
建物の存する部分：17号棟の5階

部屋番号503号室

当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年(又)第30019号

# 土地建物位置関係概略図(その2)

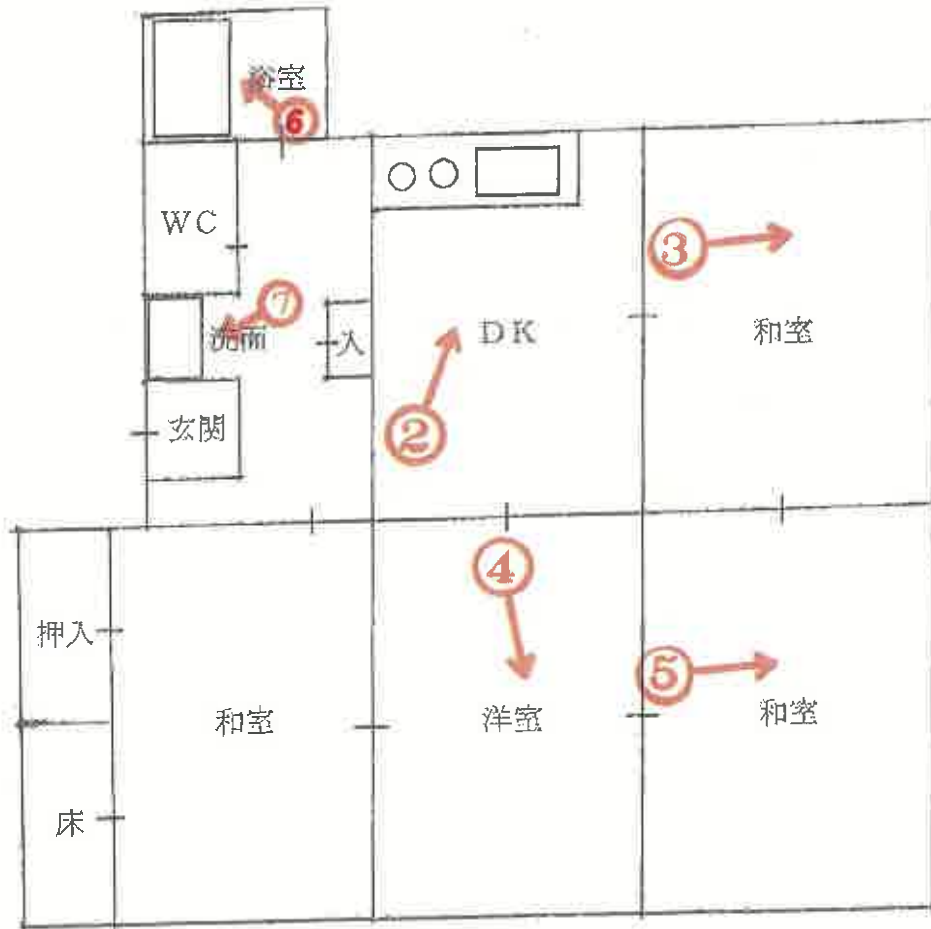


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年(又)第30019号

# 建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和7年(又)第30019号



①



②



③



④

(34枚目)



⑤



⑥



⑦

令和 7 年 (ヌ) 第 30019 号  
令和 7 年 7 月 11 日 現地調査  
令和 7 年 8 月 22 日 評 価

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

評 価 書

<分離型マンション用>

評価人 不動産鑑定士

澤田 良一

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1～6	金2,520,000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
2～5	所在地 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	
1	(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。
6	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"> <li>・物件2～5土地は、幅約6～8m市道を介して一体化し一団地として機能している。</li> <li>・物件6建物は清和台住宅団地の南東端付近に位置する集会所(持分)である。</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

位置・交通	阪急電鉄線 川西能勢口駅の北西方 約6.3km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	当市中央部付近に位置し、県道川西篠山線の北東方背後に所在する。付近は中規模一般住宅を主とする住宅地域となっている。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 防火指定なし 地区計画・土砂災害警戒区域 (一部)
画地条件	登記数量合計 56405.82 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約6～12m市道 東側 約6～8m市道 北側 約6m市道 南側 約8m市道	
土地の利用状況等	清和台住宅団地1～22号棟、集会所等の敷地、駐車場、緑地等として利用	
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>・一団地内には幅約5～8mの敷地内通路（建築基準法上の道路ではない。）が配されている。</li> <li>・一団地は略南方への下り傾斜の地勢となっている。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	清和台住宅団地17号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数670戸※) ※1~22号棟の合計
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49年12月17日 新築 経過年数 51年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
構造	鉄筋コンクリート造5階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：樹脂塗料吹付け等
設備等	エレベーター なし 駐車場 抽選(総台数498台) 集会所 あり(物件6建物が該当) その他 特になし
品等	やや劣る
管理の形態等	管理組合 あり 清和台住宅団地管理組合法人 管理方式 自主管理(一部委託) 管理会社 なし 管理形態 管理人 なし
管理の状況	普通
積立金	令和7年3月31日現在、 568,528,375円
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。</li> <li>・近い将来に大規模修繕の予定がある模様。</li> <li>・物件6建物の保守管理状況は普通である。</li> </ul>

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階 (17-503号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	65.40㎡ (登記記載数量)
間 取 り	4DK バルコニー 南向き
仕 様	天井：ボード等 床：タタミ、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 4,000円 修繕積立金 月額 9,000円 滞 納 額 あり (令和7年7月7日現在 195,000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	・関係人の陳述によれば、各部屋とも結露がひどいとのことである。

## 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。

物件	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	共用修正	現価率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	190,000	65.40	1.05	0.11	1,440,000
6	190,000	228.86	---	0.11	×持分※ 10,000
					合計 1,450,000

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 (物件6建物も同じ)

経過年数 51年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 56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) ≒ 0.11

※ 持 分 : 670分の1

#### (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/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	持分割合	持分の 種類	敷地持分価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
58,600	0.75	56,405.82	0.80	1/670	1.00	2,960,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (川西-3)

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/㎡)  
73,000 × 102/100 × 100/100 × 100/127 ≒ 58,600

◇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  
100/98 × 100/100 × 100/135 × 100/96 ≒ 100/127

イ 個別格差 : 接道優る・形状やや劣る等 (0.75)

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
1,450,000	2,960,000	0.77	3,400,000

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・改装費の程度等から  
0.77 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6年 4月 80,000 円/㎡

B 令和7年 4月 159,000 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	80,000	100	97.3	100	100	100	69,000
		100	100	93	93	131	
B	159,000	100	99.3	100	100	100	73,000
		100	100	112	157	123	

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
71,000	0.77	65.40	3,580,000

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 (7.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
-19 千円	309 千円	8.5%	3,635 千円 ≒ 3,640 千円	0.80496	2,930 千円	2,911 千円 ≒ 2,910 千円
-(0.7%)					(100.7%)	(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	600	600	591	591
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	600	600	591	591
	空室損失	△ 60	△ 60	△ 59	△ 59
	貸倒損失	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18
	有効総収益	522	522	514	514
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	48	48	48	48
	長期計画修繕費	1,008	108	108	108
	公租公課	45	45	45	45
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,105	205	205	205
ウ 経費率 (%)		211.69	39.27	39.88	39.88
エ 有効純収益	ア-イ	△ 583	317	309	309
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 542	274	249	

(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概ね標準的・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	3,400,000	1.00	3,400,000
②比準価格	3,580,000	1.00	3,580,000
③収益価格			2,910,000
④調整後の価格	3,500,000		

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
3,500,000	1.00	0.80	0.90	2,520,000

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 (川西-3)

所 在 : 川西市清和台東4丁目2番29

価 格 : 73,000円/m<sup>2</sup>

位 置 : 阪急電鉄線「川西能勢口」駅より道路距離6.1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 199m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員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80%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地 : (物件2) 1,019,114,485円 (×1/670)

(物件3) 130,032,369円 (×1/670)

(物件4) 430,193,942円 (×1/670)

(物件5) 33,859,552円 (×1/670)

建物 : (物件1) 2,160,190円

(物件6) 6,738,540円 (×1/670)

## 第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在図
- 2 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 3 公図写
- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市清和台東四丁目 3番地6  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 439.93平方メートル  
2階 439.93平方メートル  
3階 439.93平方メートル  
4階 439.93平方メートル  
5階 439.93平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清和台東四丁目 3番6の57  
建物の名称 17-503  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 65.40平方メートル  
所有者 A

2 所 在 川西市清和台東四丁目  
地 番 3番2  
地 目 宅地  
地 積 34799.88平方メートル  
共有者 A 持分670分の1

3 所 在 川西市清和台東四丁目  
地 番 3番3  
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 3925.15平方メートル

共有者 A 持分670分の1

4 所 在 川西市清和台東四丁目

地 番 3番6

地 目 宅地

地 積 16150.24平方メートル

共有者 A 持分670分の1

5 所 在 川西市清和台東四丁目

地 番 3番8

地 目 宅地

地 積 1530.55平方メートル

共有者 A 持分670分の1

6 所 在 川西市清和台東四丁目 3番地8

家屋 番号 3番8

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 228.86平方メートル

共有者 A 持分670分の1

明湖  
300  
対象不動産等の所在図



対象不動産



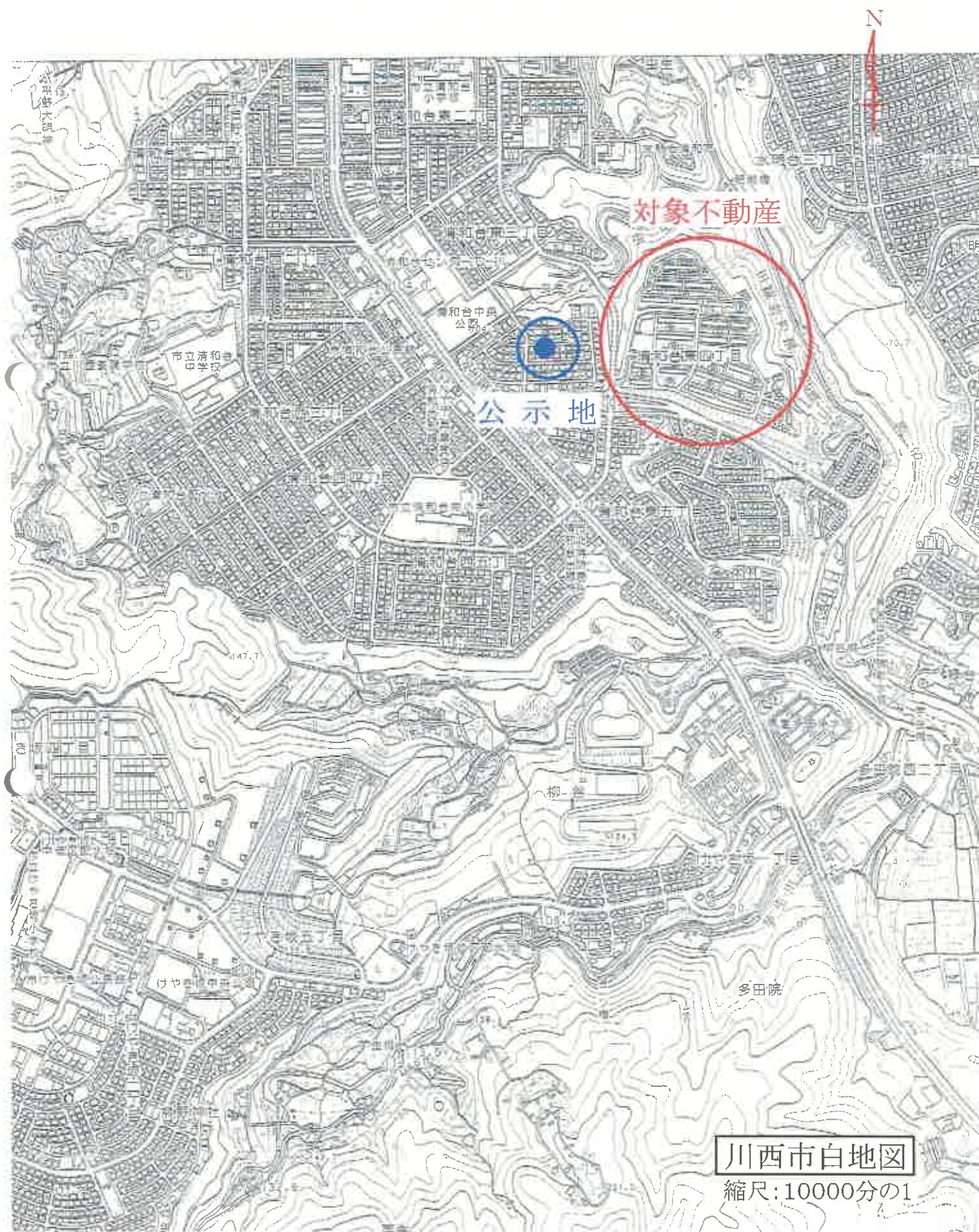
最寄駅

国土地理院地形図

縮尺:50,000分の1

瑞池

# 対象不動産・公示地等の所在図



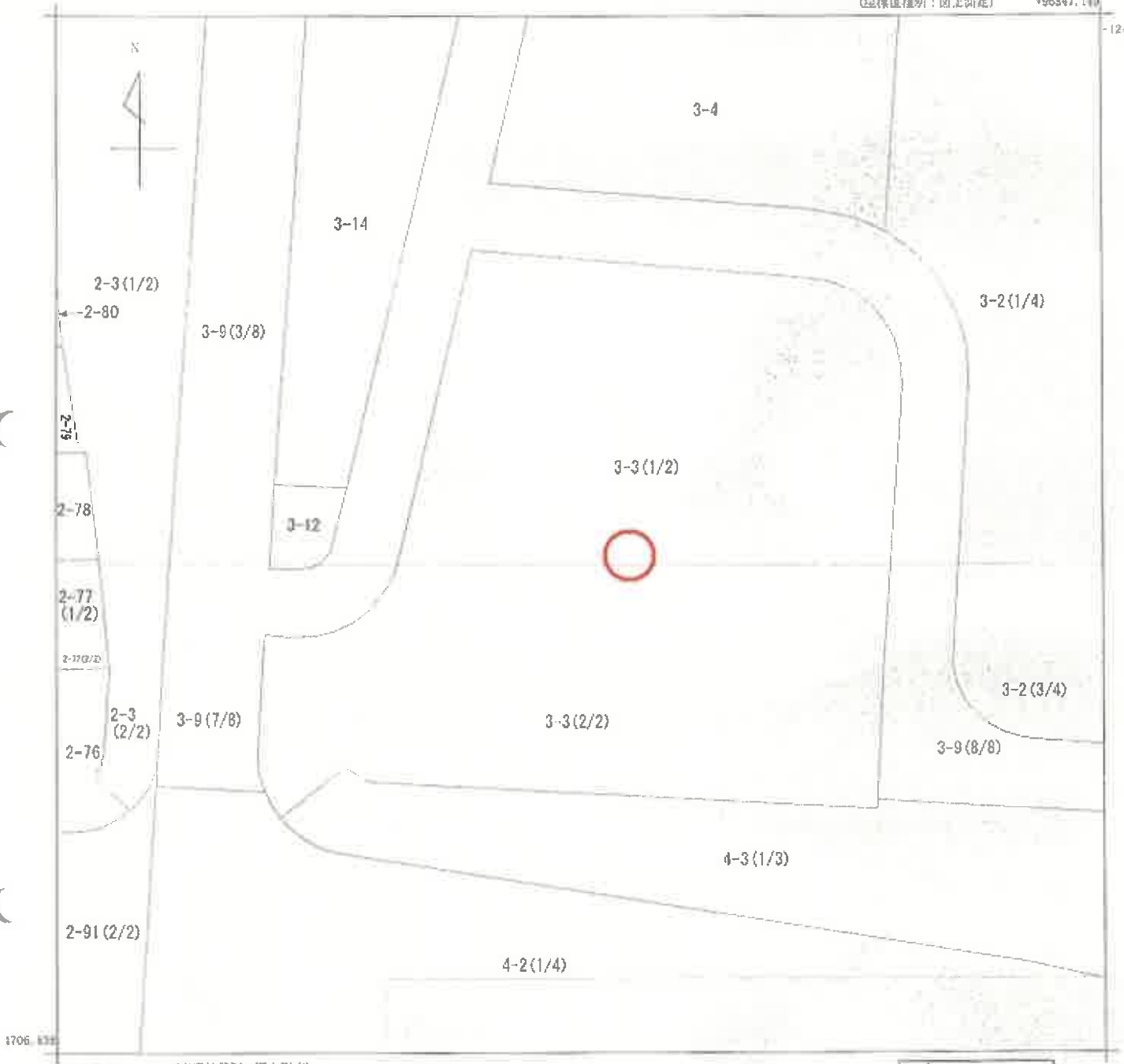


# 公 図 写

(座標値種別：国土測定)

196947.140

-12455



1706.111

(座標値種別：以上測定)

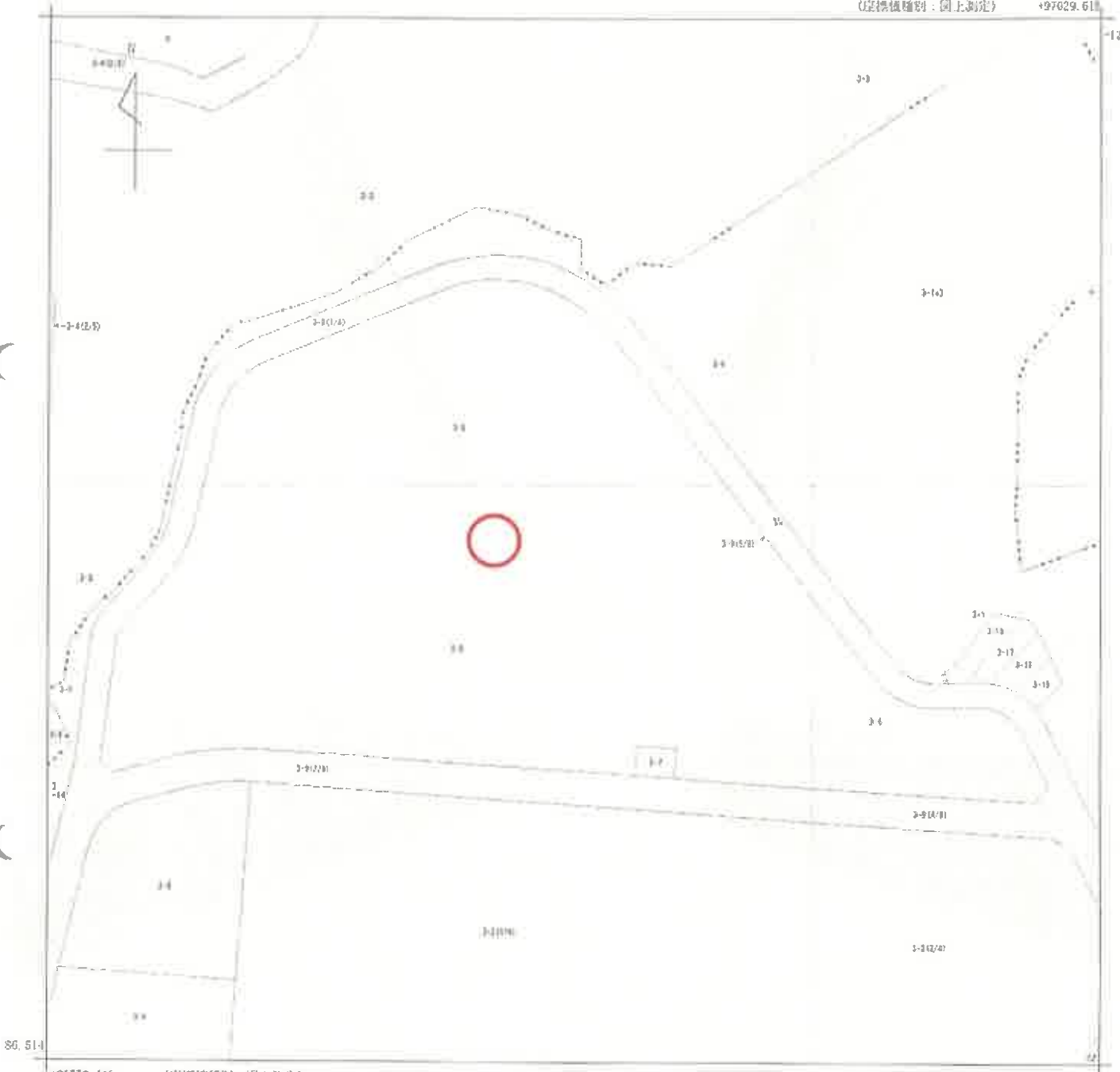
地番区域見出し  
清和台東4丁目

(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。

# 公 図 写

(定標種類別：図上測定) 197029.61

12433



80.514

196779.615 (定標種類別：図上測定)

(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。



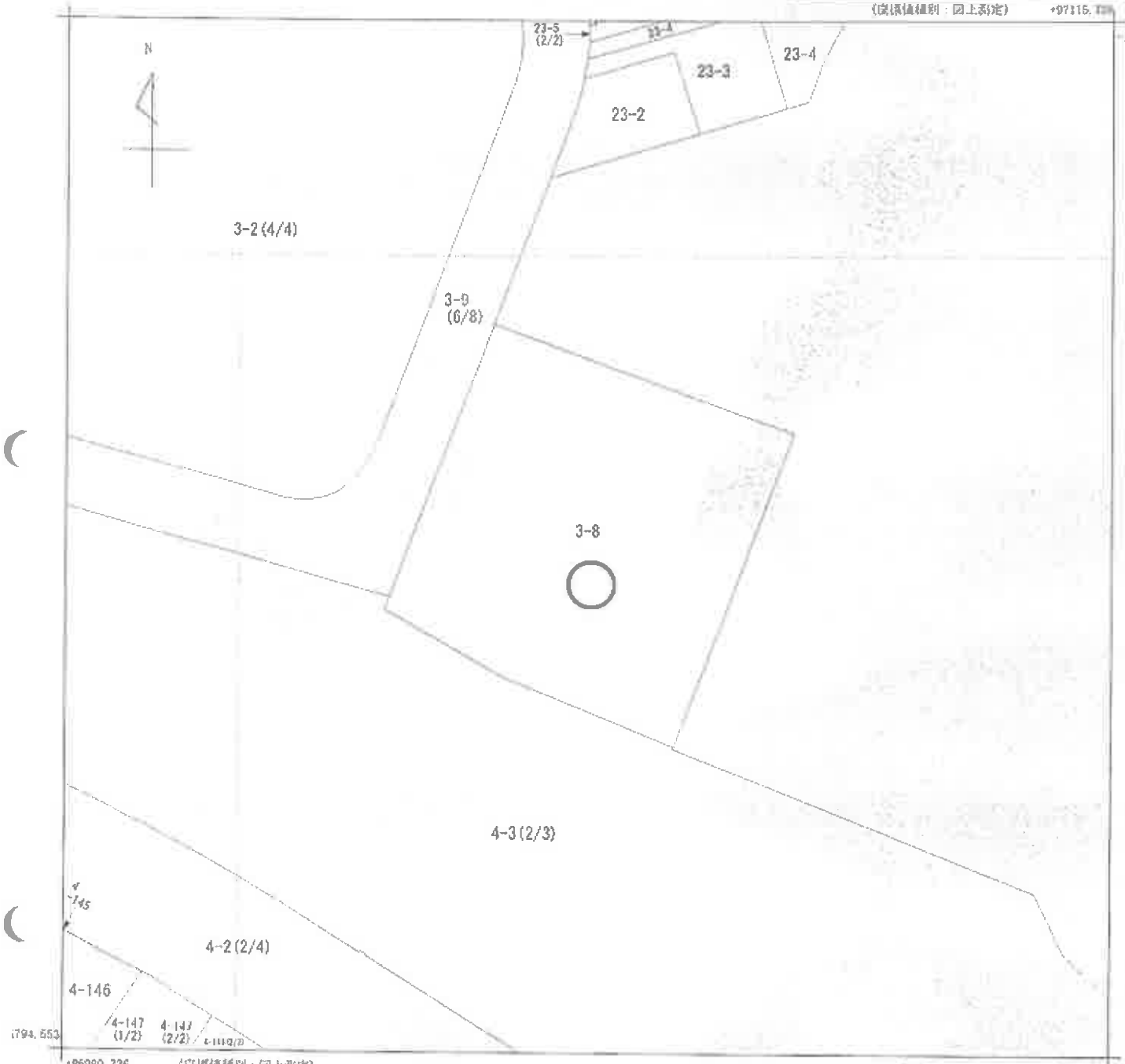
A 清和台東 5丁目  
B 清和台東 3丁目

# 公 図 写

(図解値種別：図上測定)

407115.120

12466



496990.726

(図解値種別：図上測定)

(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。



50.1.13

各階平面図

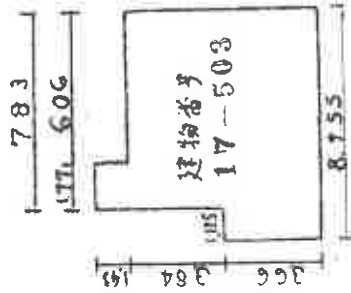
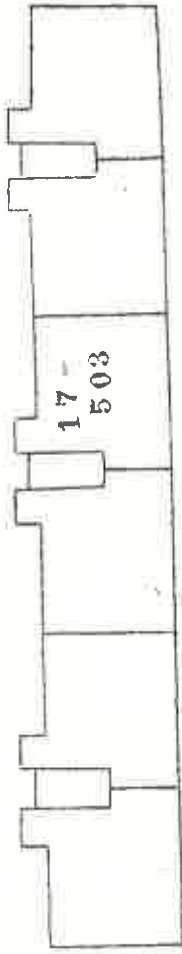
3巻6-517

川西市清和台4丁目3番地

昭和四十九年九月廿日  
製作年月日

申請者

清和台17号棟5階



共有部分/戸当床面積
建物番号17-503
1.77 x 145 = 2,5665
7.83 x 384 = 3,00672
8,955 x 3,66 = 32,7753
計 65,409㎡

物件1

縮尺 1/200 300

629871

40.50.50.50

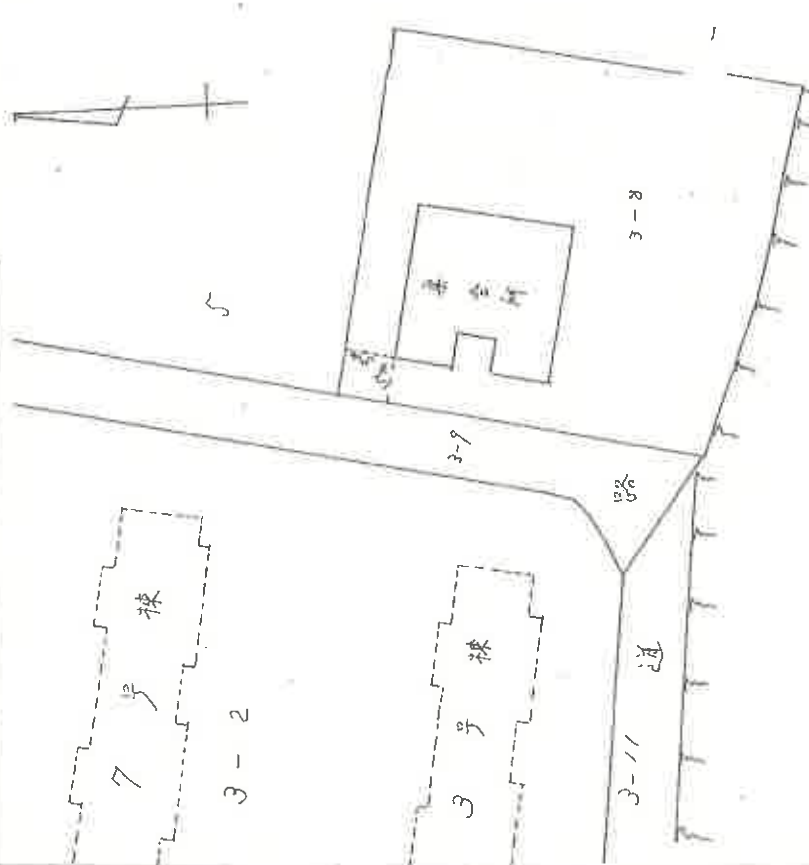
A3をA4に縮小

建築階平面図

清和台集会所

50.1.13

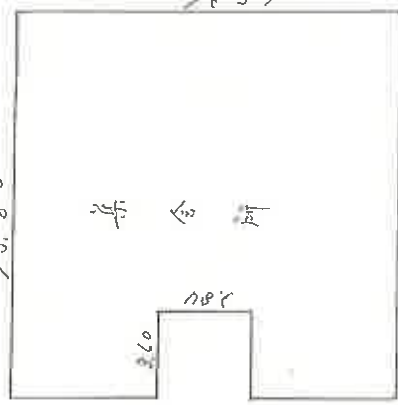
家屋番号	3番子
建物の所在	川西市清和台集会所丁月見ヶ池5



製造年月日	
製造者	

申請人	
-----	--

物件6



集会所床面積

3.60 x 1.80 = 2.42688

2.60 x 2.50 = 1.38250

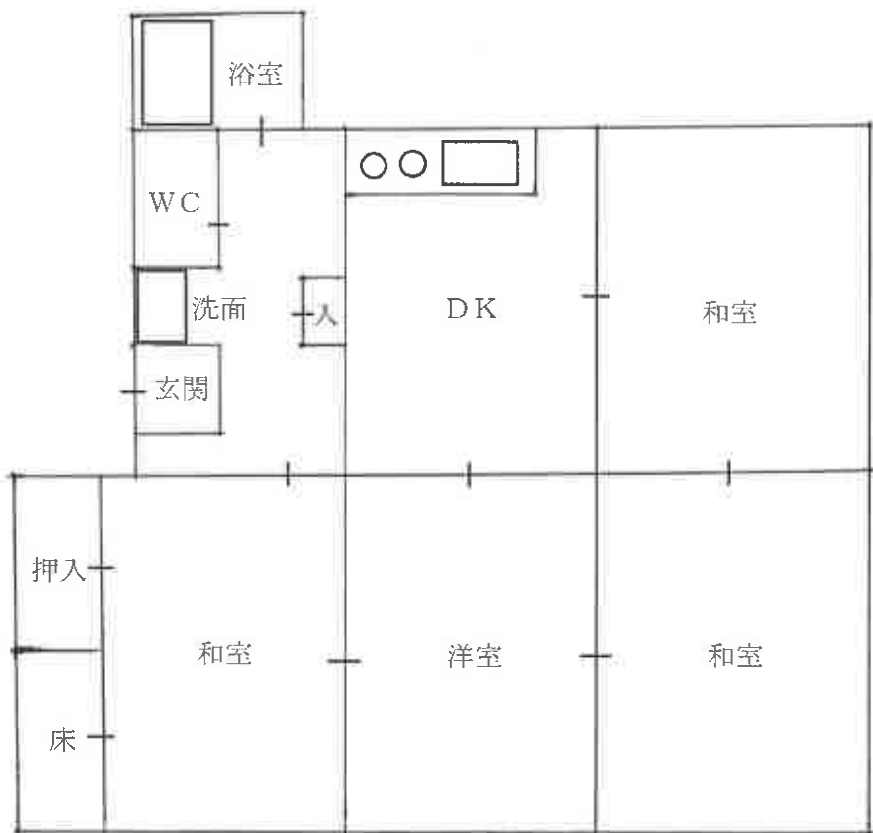
202.655 - 1.38250 = 228.560 M<sup>2</sup>

縮尺 1/200 1/500

630013

A3をA4に縮小

建物間取図



令和7年(ヌ)第30019号

現況写真

写真1



対象物件（物件1）を含む一棟の建物

写真2



物件6