

## 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 8 月 4 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 8 月 2 0 日から<br>令和 8 年 8 月 2 7 日まで                                                                                        |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8 年 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 神戸地方裁判所尼崎支部競売係                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規則 3 3 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 6,990,000<br>5,592,000 | 一括       | 1,398,000  | 41,593   | 12,037   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| </   |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 宝塚市野上二丁目

地 番 283番2

地 目 宅地

地 積 64.44平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分63分の3

2 所 在 宝塚市野上二丁目

地 番 317番2

地 目 宅地

地 積 911.34平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分63分の3

3 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市野上二丁目 317番地2、283番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 464.76平方メートル  
2階 464.76平方メートル  
3階 464.76平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積 1階 464.76平方メートル  
2階 464.76平方メートル  
3階 464.76平方メートル  
地下1階 約145平方メートル

(専有部分の建物の表示)



\*11\*

## 物 件 目 録

家屋 番号 野上二丁目 317番2の9

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 59.64平方メートル

所有者 亡A相続財産



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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277番2）との境界が不明確である。

【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 宝塚市野上二丁目

地 番 283番2

地 目 宅地

地 積 64.44平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分63分の3

2 所 在 宝塚市野上二丁目

地 番 317番2

地 目 宅地

地 積 911.34平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分63分の3

3 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市野上二丁目 317番地2、283番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 464.76平方メートル  
2階 464.76平方メートル  
3階 464.76平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積 1階 464.76平方メートル  
2階 464.76平方メートル  
3階 464.76平方メートル  
地下1階 約145平方メートル

(専有部分の建物の表示)



## 物 件 目 録

家屋 番号 野上二丁目 317番2の9  
建物の名称 204  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 59.64平方メートル  
所有者 亡A相続財産



令和8年(ケ)第30004号  
令和8年4月3日受理  
令和8年5月1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 宝塚市野上二丁目  
地 番 2 8 3 番 2  
地 目 宅地  
地 積 6 4 . 4 4 平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分 6 3 分の 3

2 所 在 宝塚市野上二丁目  
地 番 3 1 7 番 2  
地 目 宅地  
地 積 9 1 1 . 3 4 平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分 6 3 分の 3

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市野上二丁目 3 1 7 番地 2、2 8 3 番地 2  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建  
床 面 積 1 階 4 6 4 . 7 6 平方メートル  
2 階 4 6 4 . 7 6 平方メートル  
3 階 4 6 4 . 7 6 平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野上二丁目 3 1 7 番 2 の 9  
建物の名称 2 0 4  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建  
床 面 積 2 階部分 5 9 . 6 4 平方メートル



物 件 目 録

所有者 亡A相続財産



|                |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                             |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                             |  |
| 住居表示           | 宝塚市野上二丁目4番16 向陽ハイツ204号室                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                             |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                             |  |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (■主である建物 □附属建物)<br>□種類:<br>■構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建<br>■床面積: 1階ないし3階 464.76平方メートル<br>地下1階 約145平方メートル                       |                                                                                                                                                             |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> |                                                                                                                                                             |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 □その他の者<br>上記の者が住居(空き家)として占有している。<br><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<br><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<br>管理費 10,000円<br>修繕積立金 8,000円                                                                                                                                                 | 令和8年2月28日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>令和6年12月分～令和8年3月分<br>計 288,000円<br><input type="checkbox"/> 不明 |  |
| 管理費等照会先        | 日本ハウズイング株式会社                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                             |  |
| 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) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                             |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり □地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり                                                                                                          |                                                                                                                                                             |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 □その他の者<br>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<br><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<br><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         | 持分63分の3が売却の対象である                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                             |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                     | [ 地方裁判所 支部 年( )第 号<br>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 ■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

| 目的外土地の概況 (物件3 関係)                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 所 在                                                                                                                                                                                  | 宝塚市野上二丁目                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 地 番                                                                                                                                                                                  | 2 7 7 番 2                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 地 目                                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>                           |  |  |
| 地 積                                                                                                                                                                                  | 1 8 . 6 4 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約                      平方メートル )                                                                                       |  |  |
| 所 有 者                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (共有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 (                      )                                                                                                 |  |  |
| そ の 他 の 事 項                                                                                                                                                                          | 亡 <input checked="" type="checkbox"/> A 相続財産の持分 2 1 分の 1                                                                                                                                                 |  |  |
| <input type="checkbox"/> 関係人 ( <input type="checkbox"/> (建物所有者) <input type="checkbox"/> (                      ) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (                      ) の要旨 |                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 占 有 権 原                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                 |  |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                               | 年      月      日                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 最初の契約日                                                                                                                                                                               | 年      月      日                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 契約等期間                                                                                                                                                                                | 年      月      日から <input type="checkbox"/> 年      月      日まで      年間<br><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                                                                                                                |  |  |
| 現在の契約等期間                                                                                                                                                                             | 年      月      日から <input type="checkbox"/> 年      月      日まで      年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                 |  |  |
| 契約等貸主                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      )                                                                                                                   |  |  |
| 当事者借主                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      )                                                                                                                   |  |  |
| 地代・支払時期等                                                                                                                                                                             | 毎      金                      円 (毎                      限り                      分支払)                                                                                                                     |  |  |
| 地 代 前 払                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金                      円                      分まで)                                                                                              |  |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金                      円 <input type="checkbox"/> 保証金                      円 )                                       |  |  |
| 特 約 等                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 地 代 滞 納                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (      年      月      日現在      金                      円 )                                                                                         |  |  |
| 契 約 解 除                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (                      )                                                                                                                         |  |  |
| 訴 訟 提 起 等                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   [      地方裁判所      支部   平成      年 (      ) 第      号      )<br><input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (                      ) |  |  |
| そ の 他                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 執 行 官 の 意 見                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input 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

## ■ 本件建物等の状況等

立会人 **B** 立会いのうえで立入調査を実施したところ、建物の状況は、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、目視等により確認したところでは、

- 1 北側洋室の床の一部が緩くなっていた。同室の北東側は家具を置くために床と壁が補強されているように見受けられた（写真③）。
- 2 北側洋室の窓以外は、二重サッシになっていた（写真⑨の状態）。
- 3 玄関横に大きな電気温水タンクが設置されていた（写真⑬）。
- 4 本件マンションは、登記上3階建てだが、地下1階に未登記の駐車場がある（全6台。全て分譲）。駐車場へは建物側から階段で出入りできるようになっていた。北側道路へはスロープで出入りするようになっているが、スロープは短距離をかなり急角度で登り降りするものであった。
- 5 上記4の駐車場は管理会社からの回答によると分譲であるが、共用部分として、駐車場を所有していないマンションの住人らにも課税されているものと思われ、債務者兼所有者にも課税されている。
- 6 物件1土地の南側の土地（地番277番2）に本件マンションの所有者らの共有の土地（相続財産清算人の持分21分の1）があるが、本件の目的外である。物件3建物が同地上に掛かっているかどうかは、判然としなかったが、土地と建物の位置関係は、土地建物位置関係図のとおりとして作成した。

## ■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数21戸。
- 2 駐車場6台（分譲のみ）。
- 3 エレベーターなし。
- 4 トランクルームなし。
- 5 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 6 近い将来に大規模修繕を予定している。
- 7 令和8年2月28日現在の修繕積立金は、1488万9940円である。

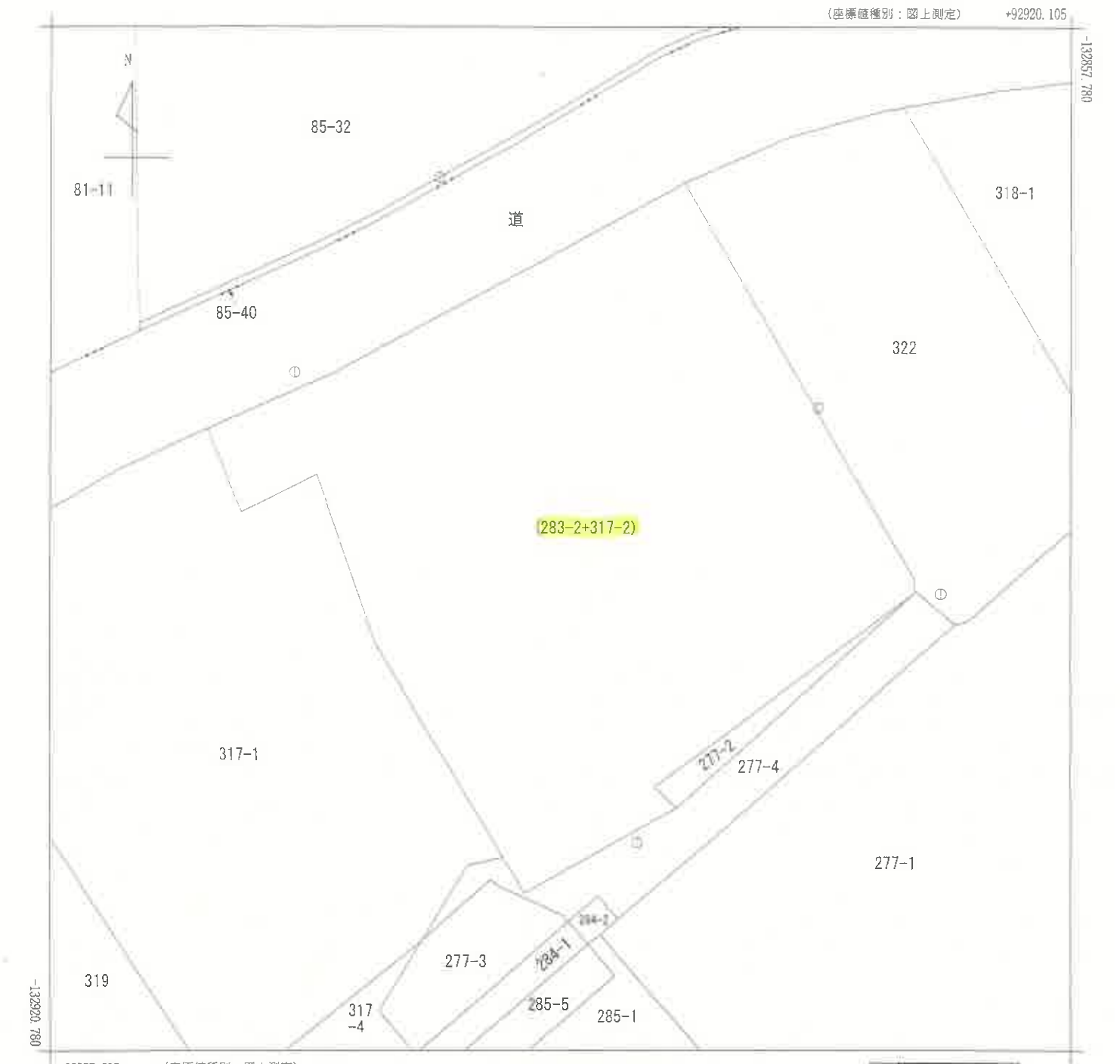
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                                                    |                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                          | 陳述内容等                                                                                                                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> 亡 <b>A</b> 相続<br>財産清算人 | <div>1 本件物件は、私が空き家の状態で管理しています。</div> <div>2 室内の動産は搬出済みです。</div> <div>3 物件1土地の南側の目的外土地（地番277番2）については、家庭裁判所の許可を得てうえで買い受けされた方に売却や譲渡をしたいと考えています。</div> |

(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3日 (金)                                                                                                                       | 執行官室            | 管理会社にファックス送信                      |
| 8年4月8日 (水)<br>11 : 15 - 11 : 45                                                                                                  | 神戸地方法務局<br>伊丹支局 | 公図等図面及び登記事項証明書交付申請                |
| 8年4月8日 (水)<br>15 : 00 - 15 : 15                                                                                                  | 物件所在地           | 目的物件確認、不在施錠、外観写真撮影等、道路部分調査        |
| 8年4月8日 (水)<br>17 : 25 - 17 : 29                                                                                                  | 執務室             | 相続財産清算人に立入調査期日告知、同人から事情聴取 (電話・発信) |
| 8年4月15日 (水)<br>10 : 40 - 11 : 05                                                                                                 | 物件所在地           | 立入調査、不在施錠、写真撮影等                   |
| 8年4月30日 (木)<br>10 : 55 - 10 : 58                                                                                                 | 執務室             | 相続財産清算人から事情聴取 (電話・発信)             |
|                                                                                                                                  |                 |                                   |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年4月15日<br/>相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 <b>B</b> を立ち会わせ、解錠技術者に命じて解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>■ 令和8年4月15日<br/>評価人帯同</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

地番区域見出  
野上  
1丁目  
野上2丁目

|       |        |          |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|--------|----------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在     | 宝塚市野上二丁目 |    |           |           | 地番 | 283番2        |      |    |     |
| 出力縮   | 1/250  | 精度区      | 甲二 | 座標系番号又は記号 | V         | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成3年2月 |          |    | 備付年月日(原図) | 平成4年10月5日 |    |              | 補記事項 |    |     |

登記年月日：昭和48年9月14日

前番 317 後 317-1 新 317-2  
317-3

地積測量  
土地

所在  
測量  
図

1/2

317

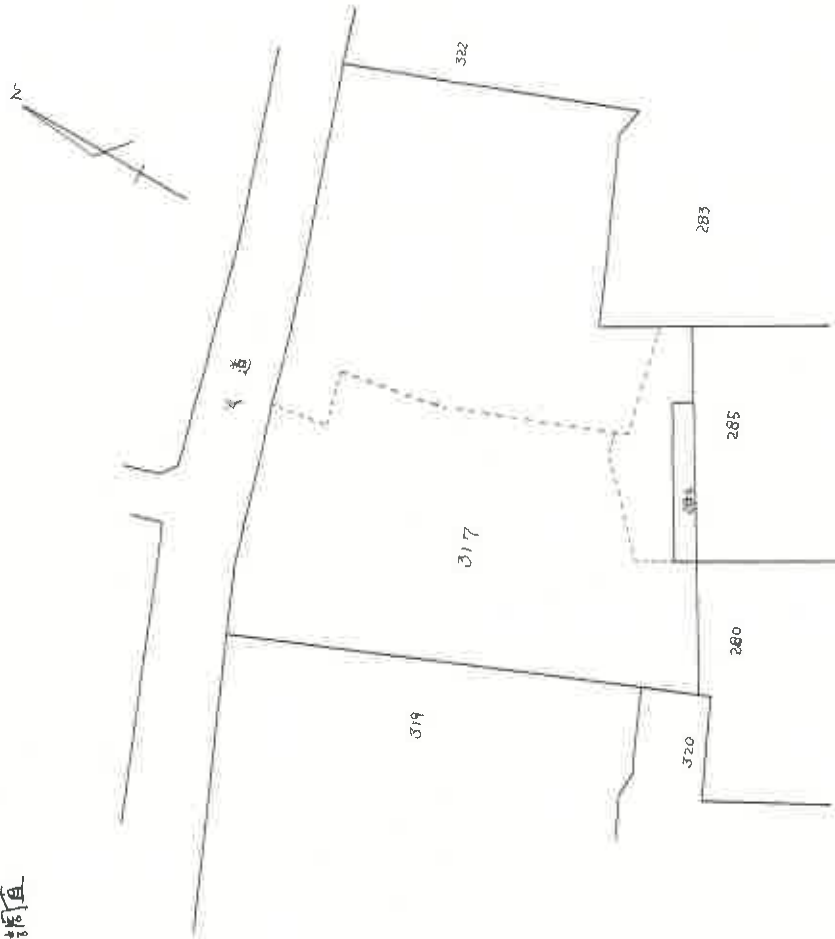
土地の所在 宝塚市野上式丁目

317-1 } 国土調査  
317-3 }

昭和48年8月24日  
製作年月日

製作者

申請人



342026

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

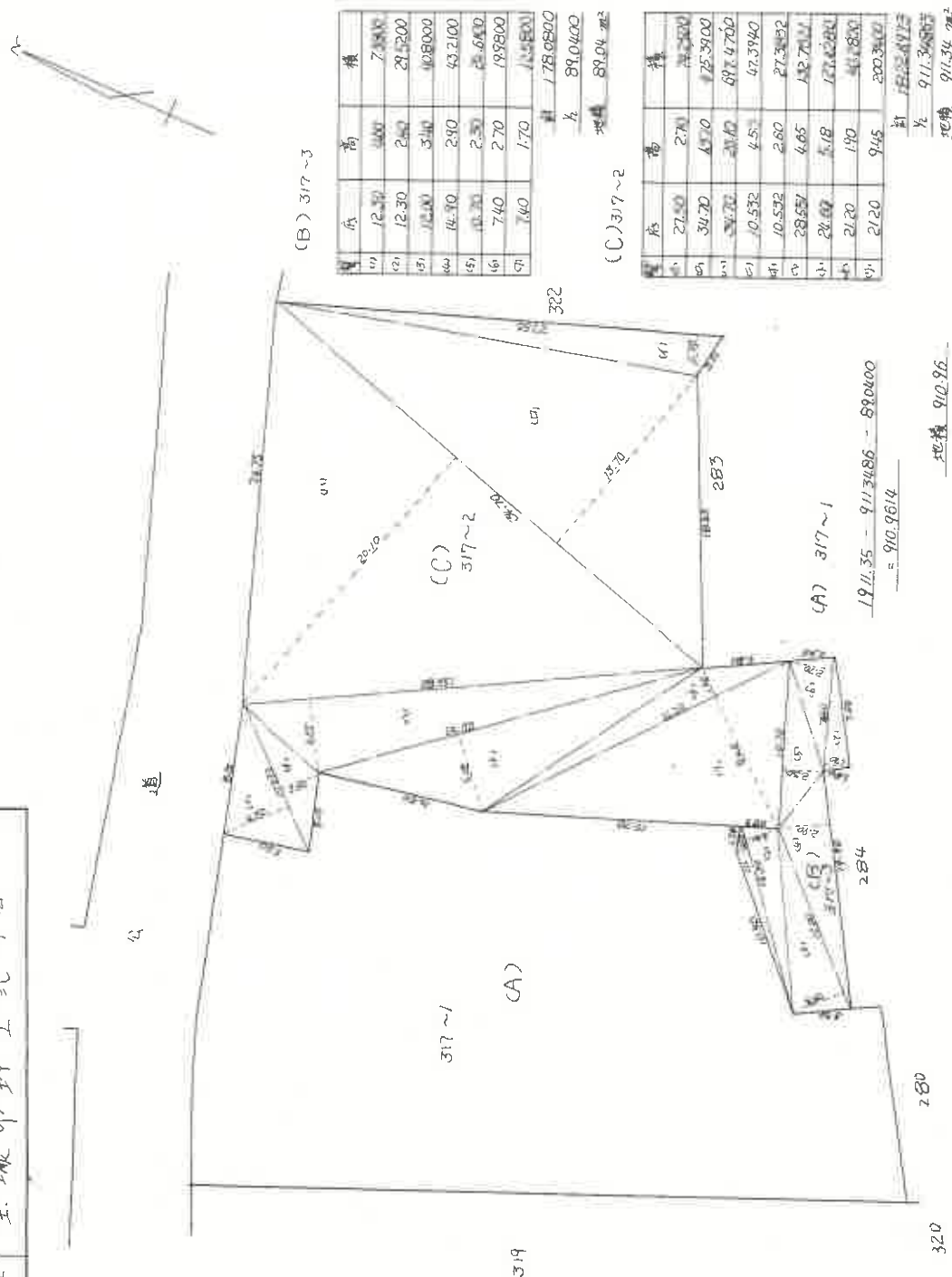
317-2.3

宝塚市野上式丁目

昭和四十八年八月二十四日

作者

人請申



( 日 誌 連 10 )

342027

(日本土地家屋調査士会連合会(紙用))

縮尺  $\frac{1}{500}$   $\frac{1}{1000}$

本図面は A 3 版を A 4 版  
に縮小したものである

請求番号: 10-7

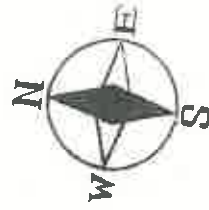
登記年月日：昭和48年10月3日

前 新 283-2

|       |              |
|-------|--------------|
| 地番    | 283番の1 283-2 |
| 土地の所在 | 空母野上2丁目      |

283-1は 277-1 1/2 合筆→ 国土調査

土地積測在量図



|    |       |      |                     |
|----|-------|------|---------------------|
| 測量 | 18.43 | 3.23 | 57.5289             |
|    | 19.20 | 3.42 | 47.7846             |
|    | 8.82  | 2.22 | 17.8244             |
|    | 6.12  | 0.47 | 3.7692              |
|    |       | 計    | 128.8867            |
|    |       | 1/2  | 64.44335            |
|    |       |      | 64.44m <sup>2</sup> |

|     |            |
|-----|------------|
| 測量  | 761.52165  |
| 1/2 | 380.760825 |

342021

1251508

|    |       |    |
|----|-------|----|
| 縮尺 | 1/500 | 1/ |
|----|-------|----|

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和48年9月17日

建築物各階平面図

家屋番号

317-2-1 ~ 317-2-21

建物の所在

宝塚市野上2丁目317-2・283

48.9.17

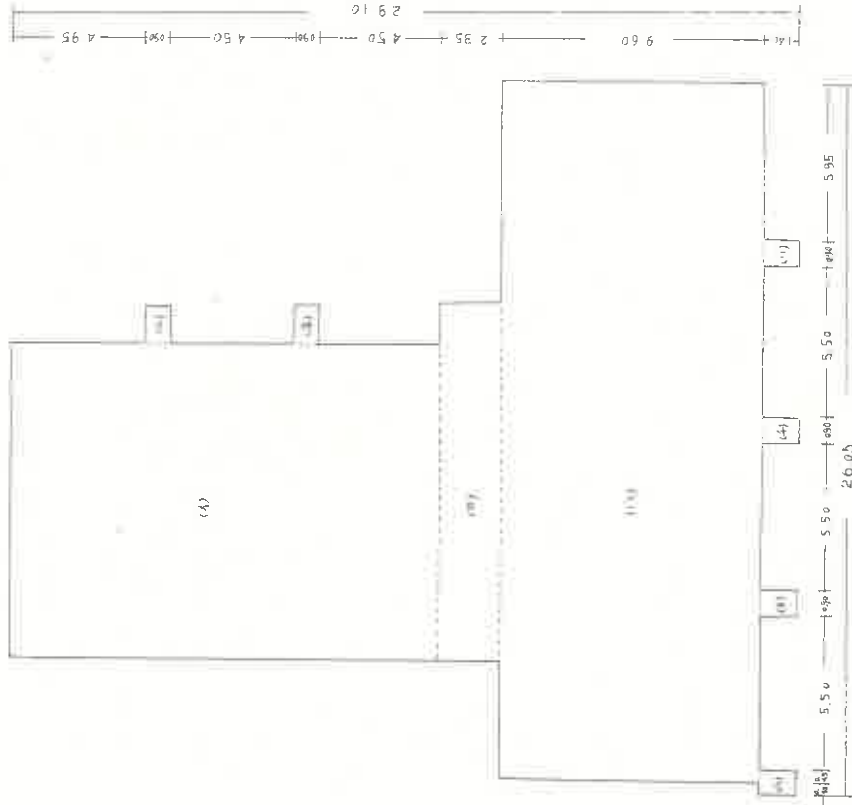
昭和48年8月25日

製作年月日

製作者

申請人

一棟の建物の表示



| 区  | 算     | 式                | 積       |
|----|-------|------------------|---------|
| 1  | 15.75 | $\times 11.20 =$ | 176.40  |
| 2  | 12.90 | $\times 2.15 =$  | 27.735  |
| 3  | 25.60 | $\times 9.60 =$  | 245.760 |
| 4  | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 5  | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 6  | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 7  | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 8  | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 9  | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 10 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 11 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 12 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 13 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 14 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 15 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 16 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 17 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 18 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 19 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 20 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 21 | 1.40  | $\times 0.90 =$  | 1.260   |
| 計  |       |                  | 464.760 |

延床面積 464.76㎡

二階三階(各階同型)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

465197

縮尺 1/200 1/

登記年月日：昭和48年9月17日

200

建物階平面図

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 家屋番号  | 317-2-1           |
| 建物の所在 | 宝塚市野上2丁目317-2、283 |

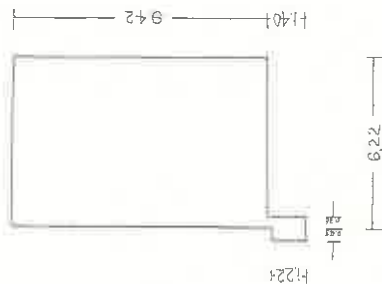
148917

製作年月日  
昭和四八年八月二十五日

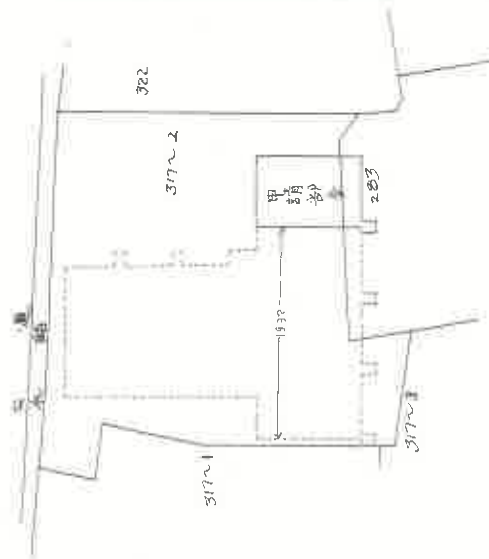
製作者

申請人

建物に存する部分2階



|     |             |         |
|-----|-------------|---------|
| 本模  | 9.42 × 6.22 | 58.5924 |
|     | 1.40 × 0.36 | 0.504   |
|     | 1.22 × 0.45 | 0.549   |
| 計   |             | 59.6454 |
| 床面積 |             | 59.64   |



(日調連15)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

465207

縮尺 1/200 1/500

建物平面図

家屋番号

317-2-1 ~ 317-2-2

建物の所在

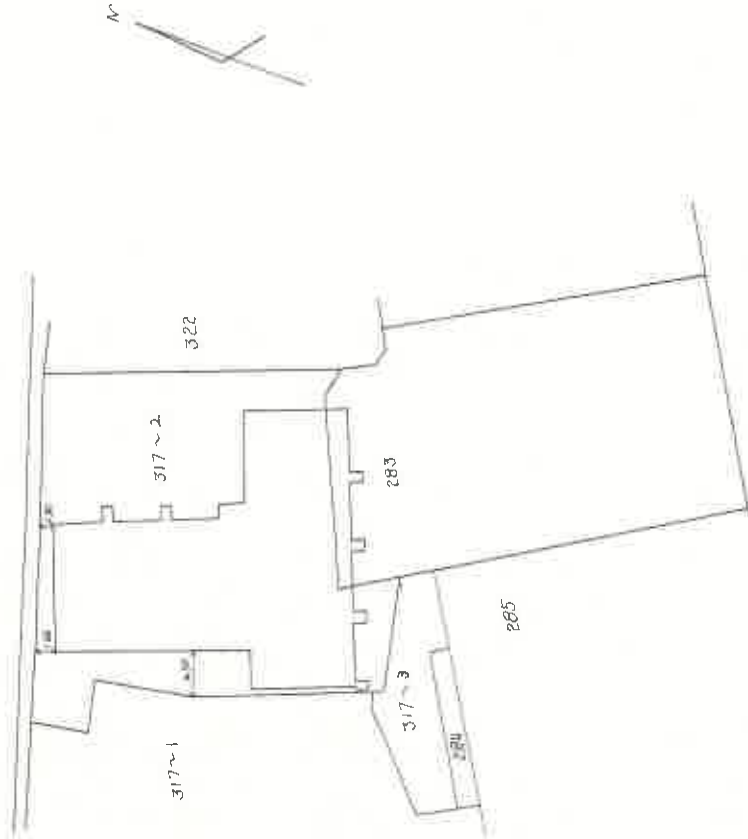
宝塚市野上2丁目317-2 283

48.9.17

昭和四十八年八月二十五日

作製者

申請人



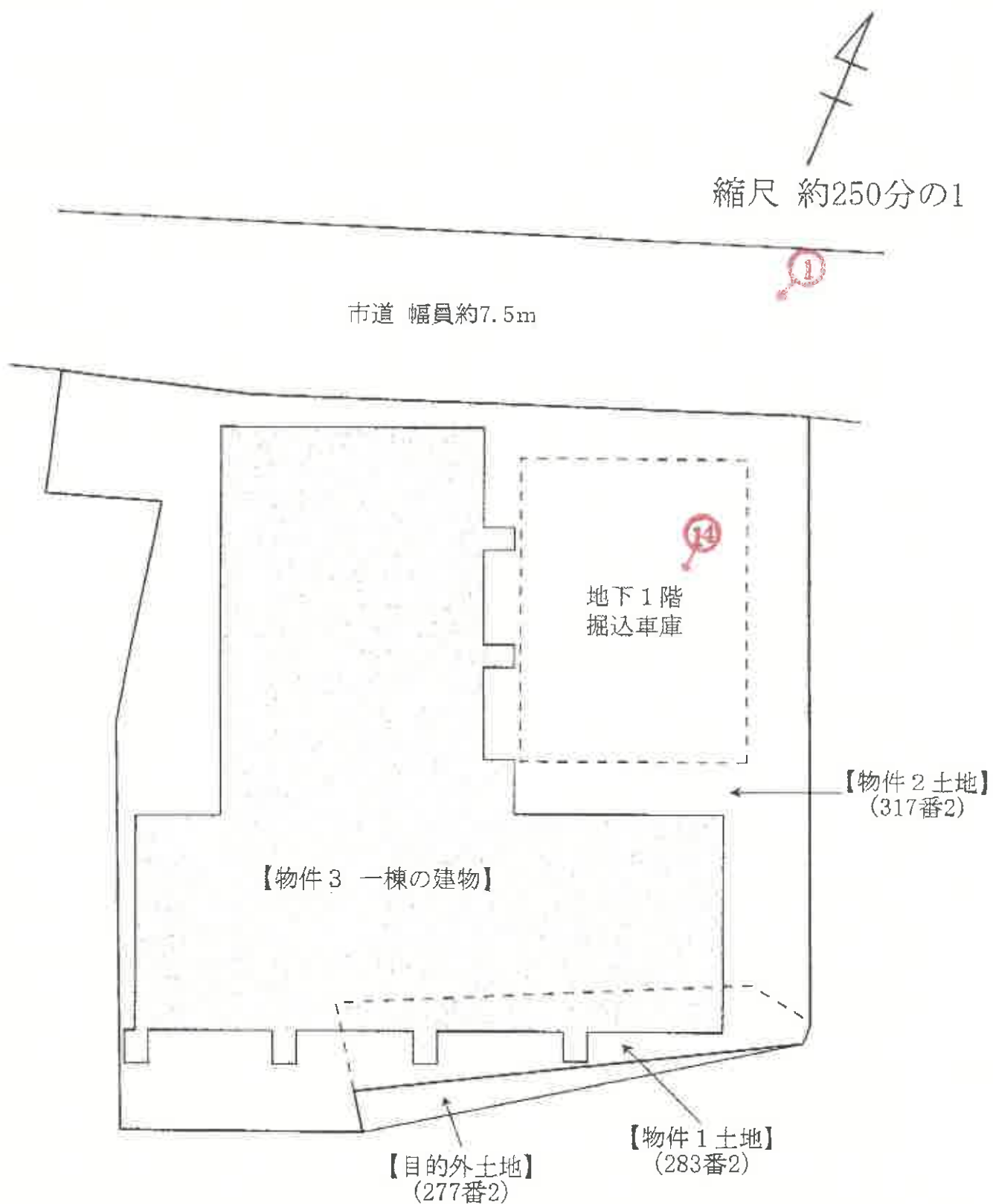
(日 脚 差 15)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

465198 日本土地家屋調査士会連合会用紙

縮 尺 1/500 1/

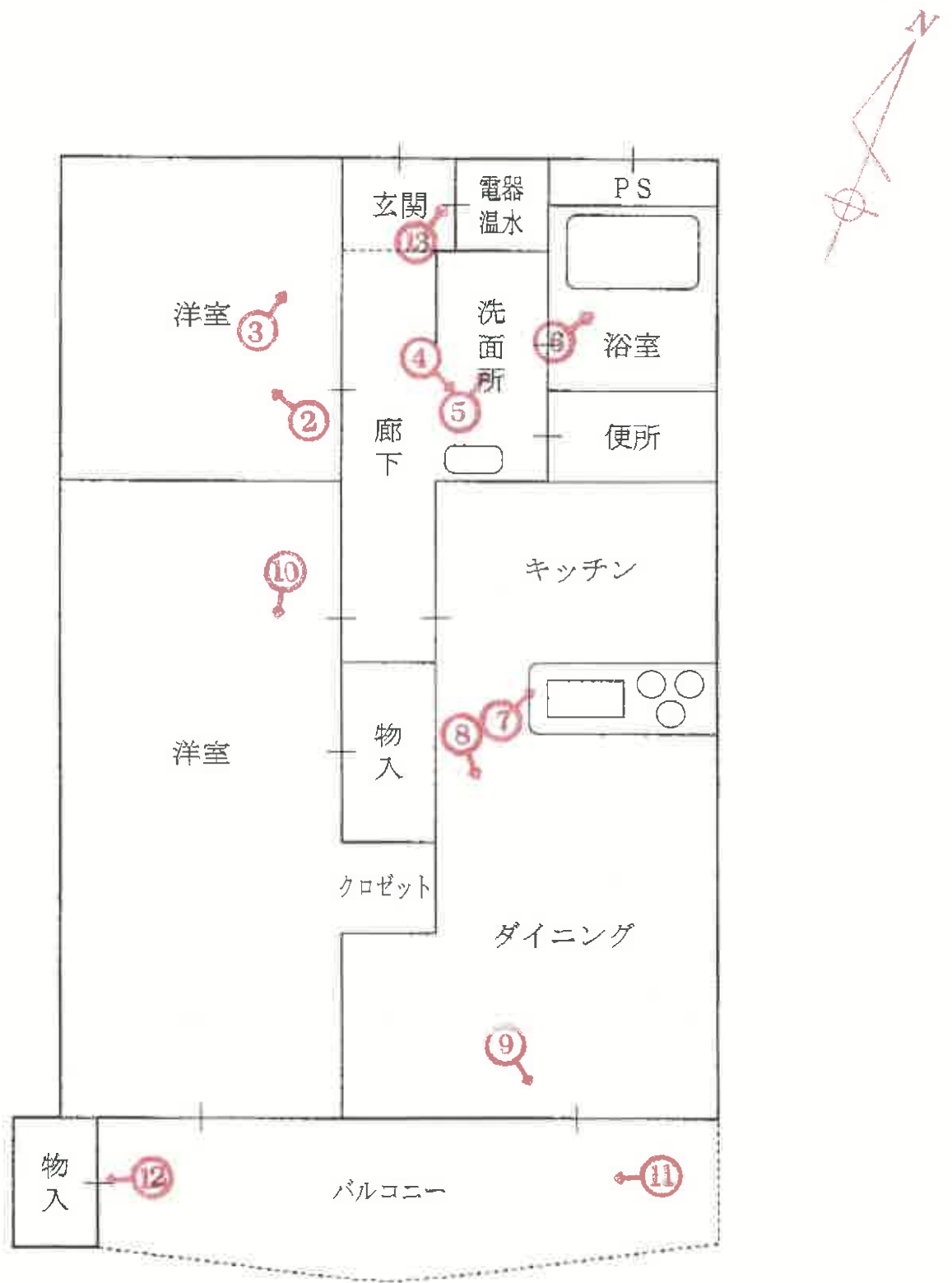
# 土地建物位置関係図



※本図面は、物件3建物が、物件1及び物件2土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。なお、物件1土地、物件2土地、目的外土地(277番2)の相互の境界は不明確である。

(→○は写真番号および撮影位置・方向)

# 建 物 間 取 図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有建  
物を含む一棟の  
建物



②



③

( 17枚目)



④



⑤

(18 枚目)



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

( 20枚目 )



⑪



⑫



⑬



⑭

令和 8 年 (ケ) 第 30004 号  
令和 8 年 4 月 15 日 現地調査  
令和 8 年 5 月 21 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

**明 井 英 雄**

## 第1 評価額

| 番 号 | 評 価 額       |
|-----|-------------|
| 1～3 | 金6,990,000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き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<br>地目<br>地積<br>持分                                                                                                                                                  | 物件目録記載のとおり               |                                                                 |
| 2  | 所在地<br>地目<br>地積<br>持分                                                                                                                                                  | 物件目録記載のとおり               |                                                                 |
| 3  | (一棟の建物の表示)<br>所在地<br>構造<br>床面積<br>(専有部分の建物の表示)<br>家屋番号<br>建物の名称<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                     | 物件目録記載のとおり<br>物件目録記載のとおり | 下記特記事項参照<br>(専有部分)<br>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                                                                                                                                                                |                          |                                                                 |
|    | <p>物件3の一棟の建物については、地下1階部分に未登記の車庫があり、現況の構造は鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建、現況の床面積は1階464.76㎡、2階464.76㎡、3階464.76㎡、地下1階約145㎡となっている。</p> <p>物件1・2土地については、物件目録記載のとおり持分63分の3が売却対象である。</p> |                          |                                                                 |

#### 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 逆瀬川駅の西方 約200m（道路距離）<br>（附属資料所在図参照）                                                                                                                                   |                                                          |
| 付 近 の 状 況                                                       | 中低層のマンションを主体として、戸建住宅や医院等も混在する地域                                                                                                                                            |                                                          |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                 | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60 %<br>200 %<br>防火指定なし<br>特になし |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 975.78 m <sup>2</sup> の不整形地                                                                                                                                             |                                                          |
| 接面道路の状況                                                         | 北側 約7.5m市道                                                                                                                                                                 |                                                          |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 対象専有部分を含む向陽ハイツの敷地として利用                                                                                                                                                     |                                                          |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道      あり<br>ガ ス 配 管      あり<br>下 水 道      あり<br><br>（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>・ 物件1土地の南側に、本件マンション所有者らが共有する目的外の土地（地番：277番2、地目：宅地、地積：18.64m<sup>2</sup>）がある。物件1土地と当該目的外土地との境界は判然としなない。（附属資料－土地建物位置関係図参照）</li> </ul> |                                                          |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| マンション名          | 向陽ハイツ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
| 建物の用途           | 共同住宅 (総戸数21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48年7月9日 新築  |
|                 | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 53 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地下1階付3階建                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| 仕様              | 屋根：陸屋根<br>外壁：モルタル吹付等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
| 設備等             | エレベーター                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | なし            |
|                 | 駐車場                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | あり (6台分・分譲のみ) |
|                 | 集会室                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | なし            |
|                 | 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 向陽ハイツ管理組合  |
|                 | 管理方式                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 委託            |
|                 | 管理会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 日本ハウズイング株式会社  |
|                 | 管理形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 管理人 巡回        |
| 管理の状況           | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 積立金             | 令和8年2月28日現在、<br>14,889,940 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
| 特記事項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用等の有無<br/>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>・管理会社からの回答書によれば、近い将来に大規模修繕を予定しているとのことである。</li> <li>・地下1階部分に未登記の堀込車庫 (床面積約145㎡) がある。この車庫 (6台分) は管理会社からの回答書によれば分譲とのことであるが、共用部分の一部として駐車場を所有していないマンション住人らにも課税 (固定資産税・都市計画税) されており、本件物件所有者にも課税されている。</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                    | 2階 (204号室)<br>主要開口部の方位：南向き                                                  |
| 床 面 積                  | 59.64m <sup>2</sup> (登記記載面積)                                                |
| 間 取 り                  | 2DK , バルコニー 南向き                                                             |
| 仕 様                    | 天 井 : クロス貼等<br>床 : カーペット、フローリング等<br>内 壁 : クロス貼等<br>設 備 : 特になし<br>その他 : 特になし |
| 保守管理の<br>状 態           | やや劣る                                                                        |
| 管 理 費 等                | 管 理 費 月額 10,000円<br>修繕積立金 月額 8,000円<br>滞 納 額 あり (令和8年2月28日現在、288,000円)      |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書のとおり                                                                 |
| 特 記 事 項                | ・室内については、北側の洋室に床の一部が緩くなっている箇所が見られたほか、床や内壁クロスの汚れ・擦れ・補修痕等が多数見受けられた。           |

## 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。

### I 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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 共用修正<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|---------------------|------------------|-----------|----------|--------------------|
| 250,000             | 59.64            | 1.11      | 0.18     | 2,980,000          |

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 53年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 63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 0.10) ≒ 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分割合<br>オ | 持分の<br>種類<br>カ | 敷地持分価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-----------|----------------|--------------------------|
| 236,000              | 0.95           | 975.78          | 0.90      | 3/ 63     | 1.00           | 9,380,000                |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宝塚－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/㎡)  
 $259,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/111 \div 236,000$

◇ 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：不要 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/97 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/95 \div 100/111$

イ 個別格差：形状等 (0.95)

ウ 地 積：合計登記記載数量

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<br>(円)<br>ア | 敷地持分価格<br>(円)<br>イ | 個 別<br>格 差<br>ウ | 積 算 価 格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ |
|------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 2,980,000        | 9,380,000          | 0.80            | 9,890,000                 |

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  
0.80 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 9月 179,000 円/㎡

B 令和 7年 9月 141,000 円/㎡

(比準表)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情補正 | 時点修正  | 標準化<br>補 正 | 地域格差<br>修 正 | 建物品等<br>比 較 | 試 算 価 格<br>(円/㎡)<br>(千円未満四捨五入) |
|----|---------------|------|-------|------------|-------------|-------------|--------------------------------|
| A  | 179,000       | 100  | 100.8 | 100        | 100         | 100         | 204,000                        |
|    |               | 100  | 100   | 93         | 95          | 100         |                                |
| B  | 141,000       | 100  | 100.8 | 100        | 100         | 100         | 179,000                        |
|    |               | 100  | 100   | 88         | 90          | 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積(㎡)<br>ウ | 比 準 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----------------------|-----------|--------------|-------------------------|
| 192,000               | 0.80      | 59.64        | 9,160,000               |

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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>ア | 正味復帰価格の現価              |                  |                              |                          |                          | 収益価格<br>ア+カ                  |
|-----------------------------|------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
|                             | 4年目<br>の有効<br>純収益<br>イ | 最終還元<br>利回り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>イ÷ウ<br>エ    | 複利<br>現価率<br>(7.0%)<br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br>エ×オ<br>カ |                              |
| -518<br>千円                  | 693<br>千円              | 8.0%             | 8,663<br>千円<br>≒ 8,660<br>千円 | 0.81629                  | 7,069<br>千円              | 6,551<br>千円<br>≒ 6,550<br>千円 |
| -(7.9%)                     |                        |                  |                              |                          | (107.9%)                 | (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         | 960     | 960     | 960     | 960   |
|            | 共益費収入        | 96      | 96      | 96      | 96    |
|            | 駐車場収入        | 0       | 0       | 0       | 0     |
|            | その他収入        | 0       | 0       | 0       | 0     |
|            | 可能総収益        | 1,056   | 1,056   | 1,056   | 1,056 |
|            | 空室損失         | △ 53    | △ 53    | △ 53    | △ 53  |
|            | 貸倒損失         | △ 21    | △ 21    | △ 21    | △ 21  |
|            | 有効総収益        | 982     | 982     | 982     | 982   |
| イ 総費用      | 維持管理費（修繕費含む） | 127     | 127     | 127     | 127   |
|            | 長期計画修繕費      | 2,606   | 106     | 106     | 106   |
|            | 公租公課         | 52      | 52      | 52      | 52    |
|            | 損害保険料        | 4       | 4       | 4       | 4     |
|            | その他費用        | 0       | 0       | 0       | 0     |
|            | 総費用合計        | 2,789   | 289     | 289     | 289   |
| ウ 経費率      | (%)          | 284.01  | 29.43   | 29.43   | 29.43 |
| エ 有効純収益    | ア－イ          | △ 1,807 | 693     | 693     | 693   |
| 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          | △ 1,689 | 605     | 566     |       |

（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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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<br>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   | 9,890,000           | 1.00   | 9,890,000 |
| ②比準価格   | 9,160,000           | 1.00   | 9,160,000 |
| ③収益価格   |                     |        | 6,550,000 |
| ④調整後の価格 | 9,200,000           |        |           |

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<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | その他の<br>控除減価<br>(管理費等) | 評価額 (円)   |
|---------------|-----------|------------|------------------------|-----------|
| ア             | イ         | ウ          | エ                      | ア×イ×ウ×エ   |
| 9,200,000     | 1.00      | 0.80       | 0.95                   | 6,990,000 |

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－3  
所 在 : 宝塚市野上2丁目310番3  
「野上2－1－37」  
価 格 : 259,000円/㎡  
位 置 : 阪急電鉄線「逆瀬川」駅より道路距離250m  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 125㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 北西側幅員4.8m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 : 県道背後の中規模一般住宅等が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）  
物件1 : 411,860円  
物件2 : 5,840,120円  
物件3 : 1,839,540円

## 第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

以 上

## 物 件 目 録

1 所 在 宝塚市野上二丁目  
地 番 2 8 3 番 2  
地 目 宅地  
地 積 6 4 . 4 4 平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分 6 3 分の 3

2 所 在 宝塚市野上二丁目  
地 番 3 1 7 番 2  
地 目 宅地  
地 積 9 1 1 . 3 4 平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分 6 3 分の 3

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市野上二丁目 3 1 7 番地 2、2 8 3 番地 2  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建  
床 面 積 1 階 4 6 4 . 7 6 平方メートル  
2 階 4 6 4 . 7 6 平方メートル  
3 階 4 6 4 . 7 6 平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野上二丁目 3 1 7 番 2 の 9  
建物の名称 2 0 4  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建  
床 面 積 2 階部分 5 9 . 6 4 平方メートル

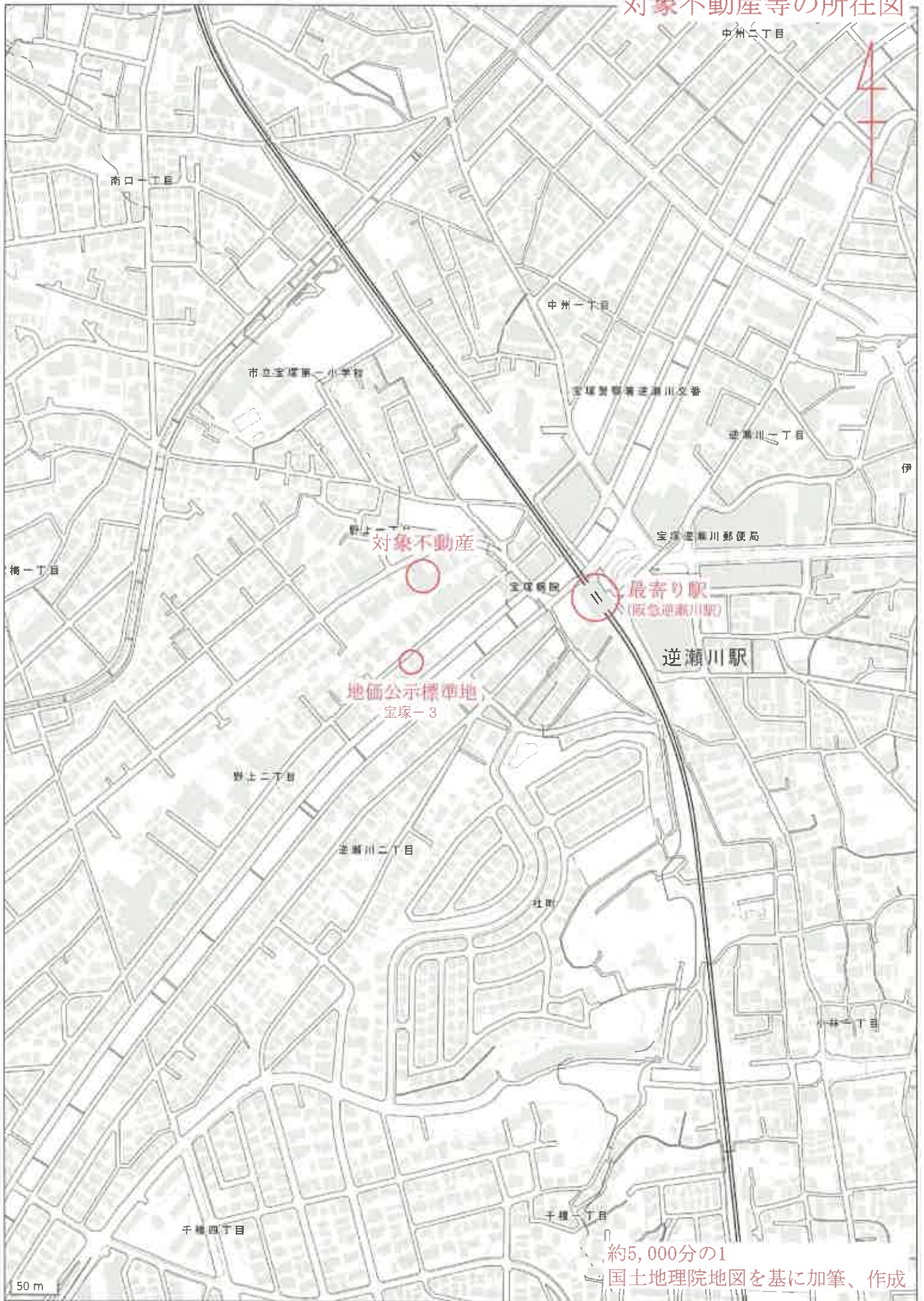


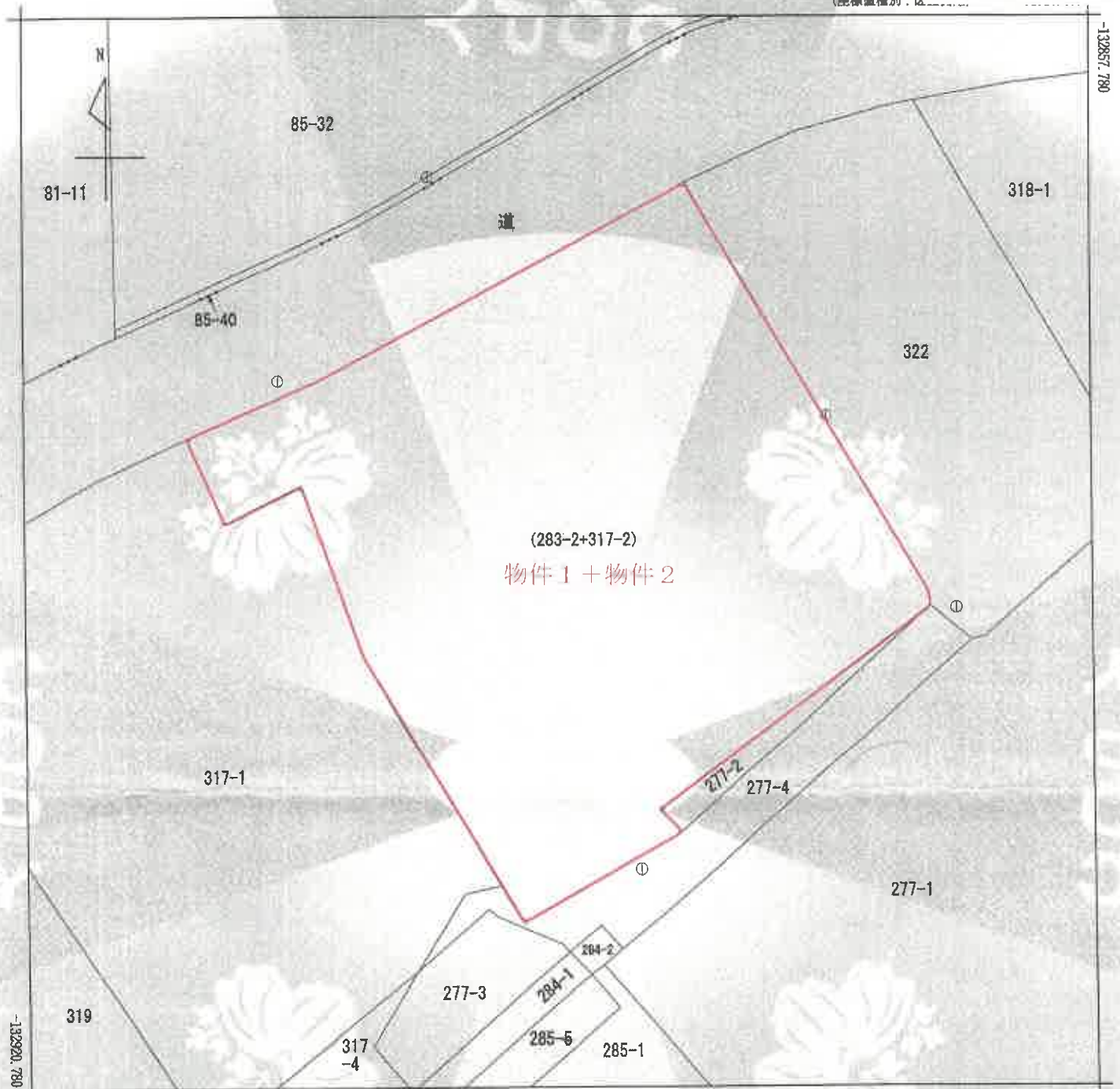
## 物 件 目 録

所有者 亡A相続財産



# 対象不動産等の所在図





(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
野上1丁目  
野上2丁目

|       |        |          |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|--------|----------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在     | 宝塚市野上二丁目 |    |           |           | 地番 | 283番2        |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/250  | 精度区分     | 甲二 | 座標系番号又は記号 | V         | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成3年2月 |          |    | 備付年月日(原図) | 平成4年10月5日 |    |              | 補記事項 |    |     |

これは地図に記載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9日  
福岡法務局

請求番号：37-1  
(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和48年10月3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。  
(神戸地方法律局伊丹支局管轄)

令和8年2月9日

福岡法律局

登記官

A3判をA4判に縮小

求番号：37-3

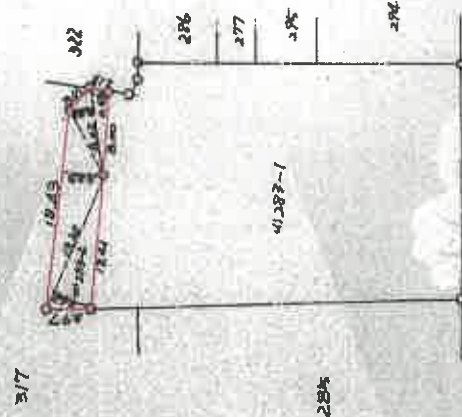
土地積測在図

前 283 新 283-2

地 番 283番の1 283-2

土地の所在 宝塚市野上2丁目

283-1は 283-1-1に合筆し国土調査



| 測量項目  | 測量結果  | 測量単位 |
|-------|-------|------|
| 10.43 | 3.43  | m    |
| 11.30 | 3.43  | m    |
| 11.32 | 2.23  | m    |
| 11.32 | 2.47  | m    |
| 12.43 | 12.43 | m    |
| 12.43 | 12.43 | m    |
| 12.43 | 12.43 | m    |

| 測量項目  | 測量結果  | 測量単位 |
|-------|-------|------|
| 10.43 | 3.43  | m    |
| 11.30 | 3.43  | m    |
| 11.32 | 2.23  | m    |
| 11.32 | 2.47  | m    |
| 12.43 | 12.43 | m    |
| 12.43 | 12.43 | m    |
| 12.43 | 12.43 | m    |

USUSSE

342021

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

|    |       |    |
|----|-------|----|
| 縮尺 | 1/500 | 1/ |
|----|-------|----|

(図面縮小)

登記年月日：昭和48年9月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)  
令和8年2月9日 福岡法務局

登記官

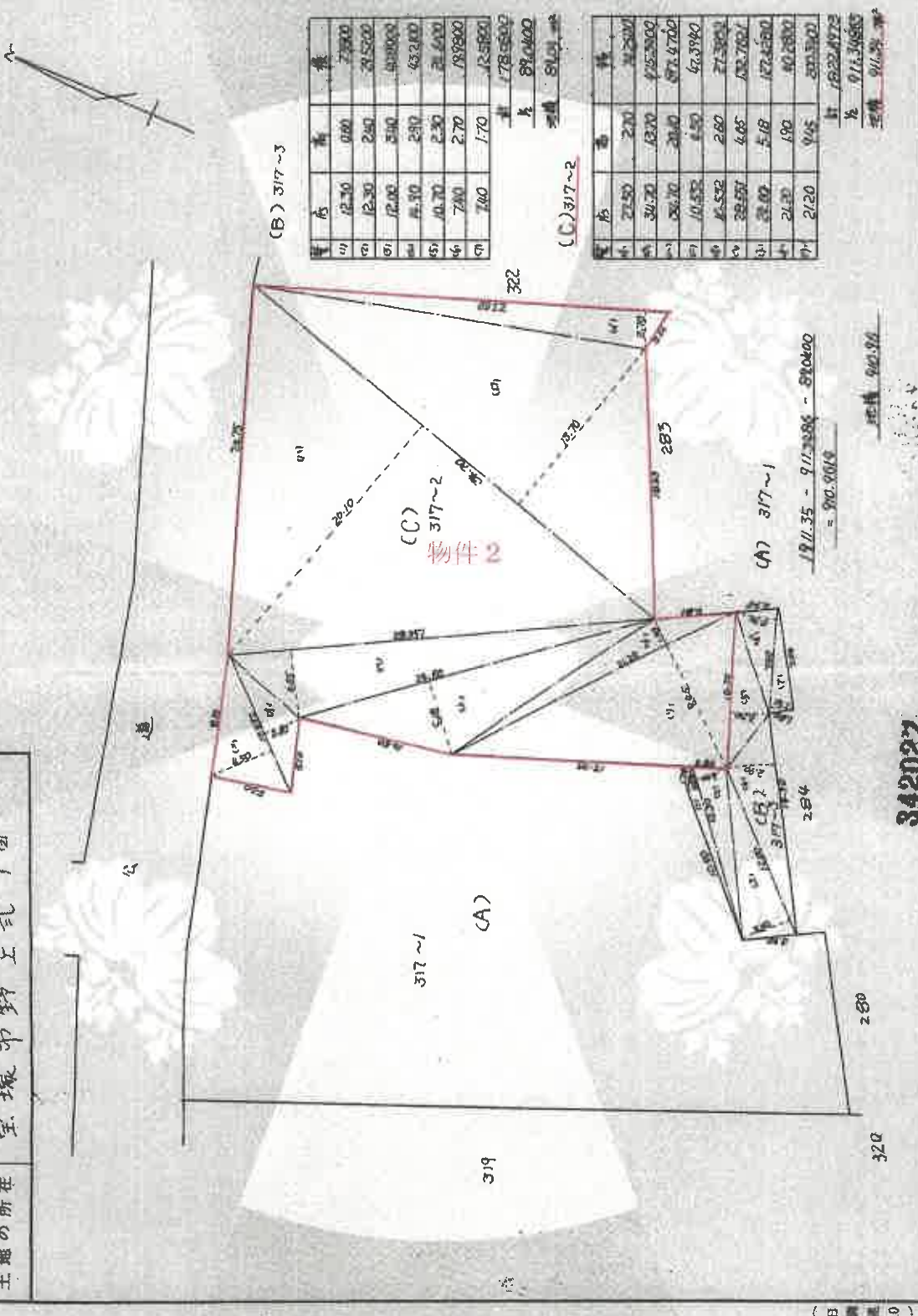
求番号：37-4

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 317-2-3  |
| 土地の所在 | 宝塚市野上式丁目 |

土地積測量図

|       |              |
|-------|--------------|
| 製作年月日 | 昭和四十八年八月二十四日 |
| 製作者   | 土地家屋調査士      |

|     |  |
|-----|--|
| 申請人 |  |
|-----|--|



342027

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

|    |   |       |    |
|----|---|-------|----|
| 縮尺 | R | 1/300 | 1/ |
|----|---|-------|----|

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和48年9月17日

204

建物階平面図

家屋番号 317-2-1

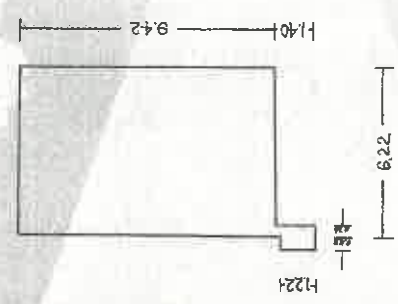
建物の所在 宝塚市野上2丁目317-2-283

48.9.17

作製年月日  
昭和48年8月25日

作製者  
申請人

建物3部分2階



|     |               |         |
|-----|---------------|---------|
| 床積  | 9.42 × 6.22 = | 58.5924 |
|     | 1.40 × 0.36 = | 0.504   |
|     | 1.22 × 0.45 = | 0.549   |
| 計   |               | 59.6454 |
| 床面積 |               | 59.64   |

(日測連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500 465207

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。  
(神戸地方公務員伊丹文島管理) 令和8年2月9日 福岡法務局

登記官

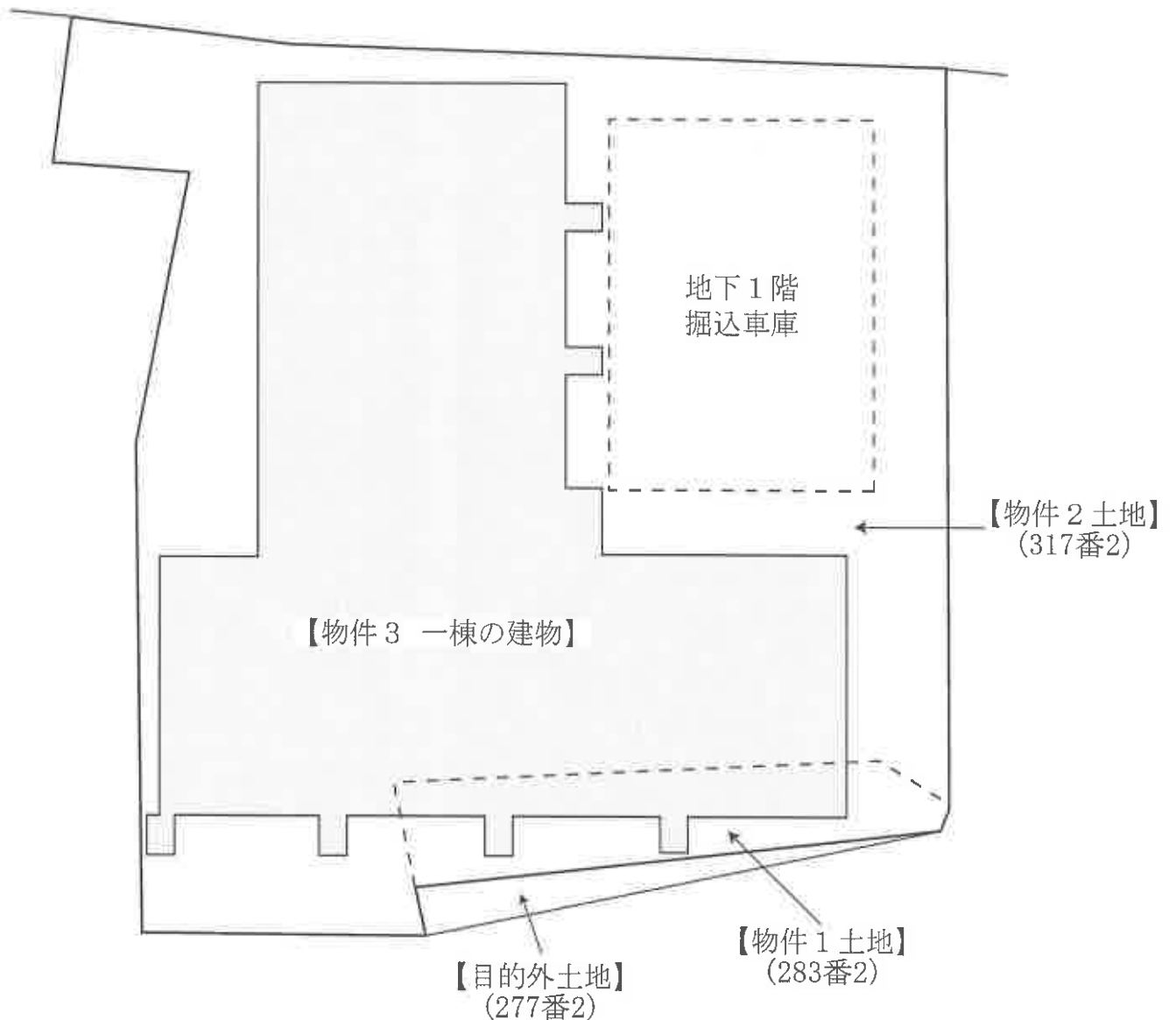
A3判をA4判に縮小

# 土地建物位置関係図



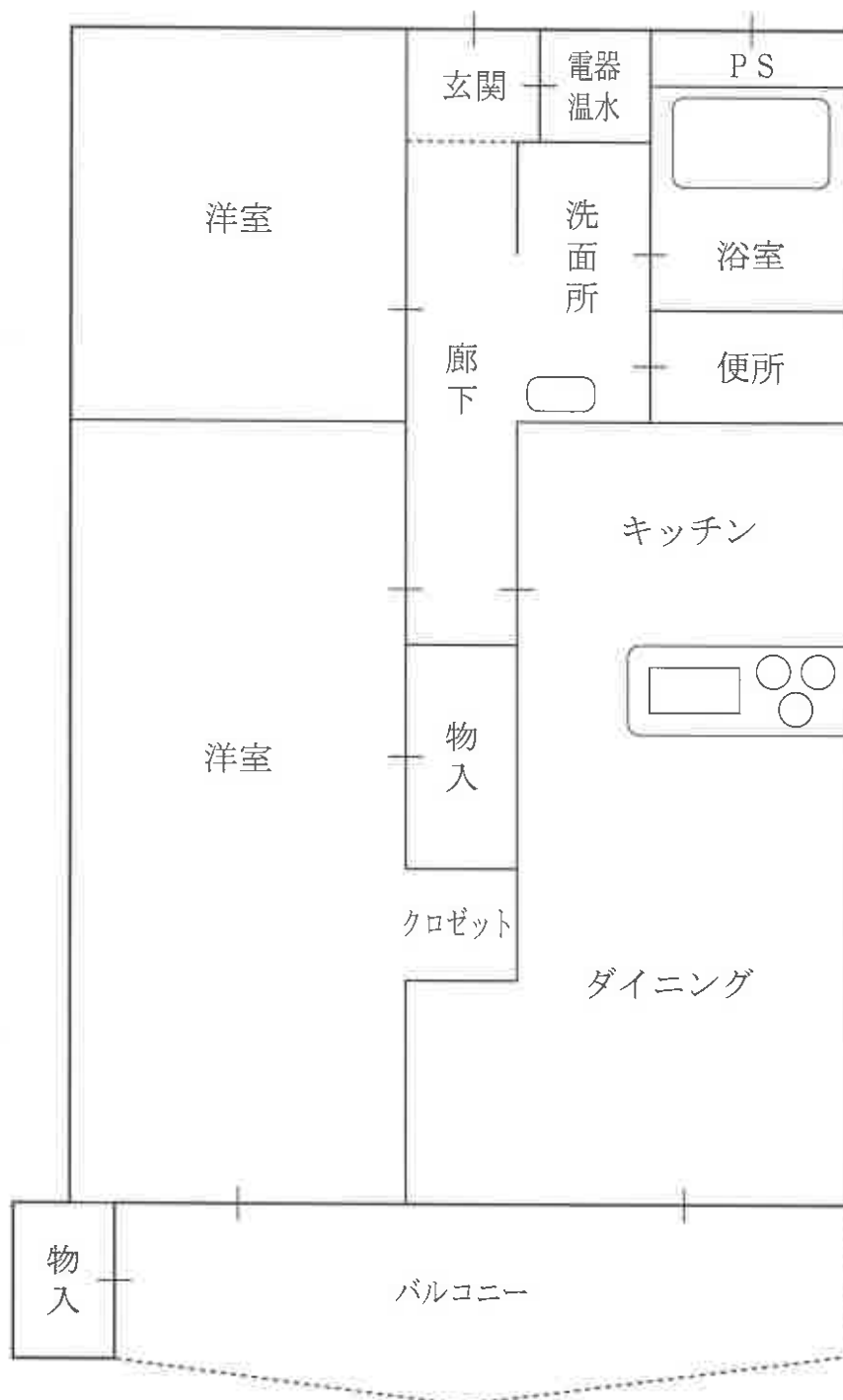
縮尺 約250分の1

市道 幅員約7.5m



※本図面は、物件3建物が、物件1及び物件2土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。なお、物件1土地、物件2土地、目的外土地(277番2)の相互の境界は不明確である。

# 建 物 間 取 図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を  
西方から撮影

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を  
北東方から撮影

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を  
北方から撮影