

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 西 田 直 樹

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20日から 令和 8年 8月27日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 3日 午前10時00分 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月24日 午前10時00分 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 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） 買受可能価額（円）	一括 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, 2	14, 861, 000 11, 888, 800	一括	2, 972, 200	108, 676	30, 698
1	7, 651, 000				
2	7, 210, 000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 宝塚市花屋敷つつじガ丘
地 番 183番4
地 目 宅地
地 積 209.89平方メートル

2 所 在 宝塚市花屋敷つつじガ丘 183番地4
家屋 番号 183番4
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 67.00平方メートル
2階 56.70平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫
構 造 木造ルーフィングぶき地下1階付2階建
床 面 積 1階 67.00平方メートル
2階 56.70平方メートル
地下1階 約52.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月27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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市花屋敷つつじガ丘 |
| | 地 番 | 1 8 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 8 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 宝塚市花屋敷つつじガ丘 1 8 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 8 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 0 平方メートル
2 階 5 6 . 7 0 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|---|
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき地下 1 階付 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 0 平方メートル
2 階 5 6 . 7 0 平方メートル
地下 1 階 約 5 2 . 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第30057号
令和8年1月13日受理
令和8年 2 月 9 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市花屋敷つつじガ丘 |
| | 地 番 | 183番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市花屋敷つつじガ丘 183番地4 |
| | 家屋 番号 | 183番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.00平方メートル
2階 56.70平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県宝塚市花屋敷つづじガ丘9番18号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（物件）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・倉庫 ☒ 構造：木造ルーフィングぶき地下1階付2階建 ☒ 床面積：1階：公簿上の記載にほぼ同一である。 2階：公簿上の記載にほぼ同一である。 地下1階：約52㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が本建物を住居として利用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項（3枚目）」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 〔保管開始日 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 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

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況について、物件2建物の入口付近に債務者兼所有者の名前が漢字で表示されていたところ、債務者兼所有者宛ての郵便物の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地について
- (1) 物件1土地は南西側を幅員約4mの市道に接面する傾斜地にある宅地である。隣接地とはフェンス及びコンクリートブロック、石造擁壁等で区分されており、土地の形状は概ね地積測量図・建物図面のとおりである。
- (2) 南西側市道は、南東方向へ下り傾斜となっている。
- 3 物件2建物について
- (1) 物件2建物は丸太組構法で造られた建物（ログハウス）である。
- (2) 登記上は木造2階建の居宅となっているが、地下1階部分に未登記の倉庫（天井高約2m、床面積約52㎡）がある。そのため、1階、2階及び地下1階を合わせた延べ床面積は約175.70㎡となっている。
- (3) 物件2建物は、オール電化仕様となっている。
- (4) 室内で犬を飼っている。
- (5) 外壁には塗装の剥げた部分が見受けられた。また、室内についてはフローリングに擦れや汚れが見受けられた。その他、目視で確認できた範囲内において、特執すべき不具合箇所は確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

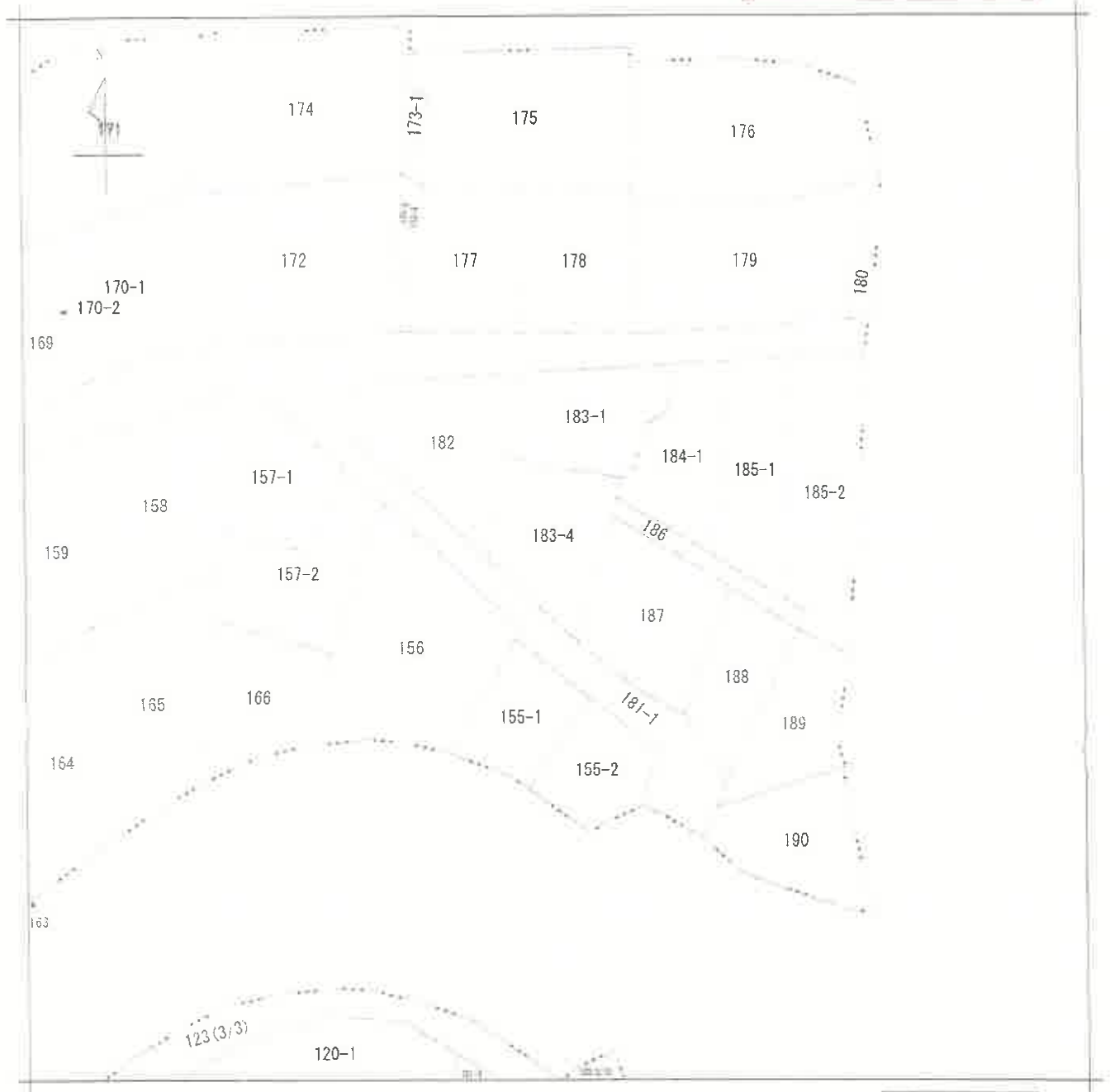
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 家族と居住しています。 2 タバコは吸いません。 3 ペットは犬が一匹います。 4 水回り等に不都合はありませんが、2階トイレが故障していて未使用です。 5 過去に事件又は事故等はありません。 6 第三者に貸したことはありません。 7 自動車は敷地内に2台駐車しています。 8 オール電化です。 9 ログハウスの2階建です。

(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
R8年1月14日(水) 11:10-11:30	物件所在地	外観確認、写真撮影、債務者兼所有者に通知書及び照会書を投函(110円返信用封筒同封)
R8年1月14日(水) 13:30-14:00	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年1月27日(火) 10:30-11:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同、債務者兼所有者から事情聴取(電話・受信)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年1月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aの立会いの下、解錠技術者が解錠し、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



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

地番区域見出し	花屋敷つつじガ丘	A	花屋敷つつじガ丘
		B	花屋敷つつじガ丘

請求 部	所在	宝塚市花屋敷つつじガ丘				地番	183番4			
出 典	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 又 番 号 は 記 号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
成 年 月 日					調 査 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

1/4

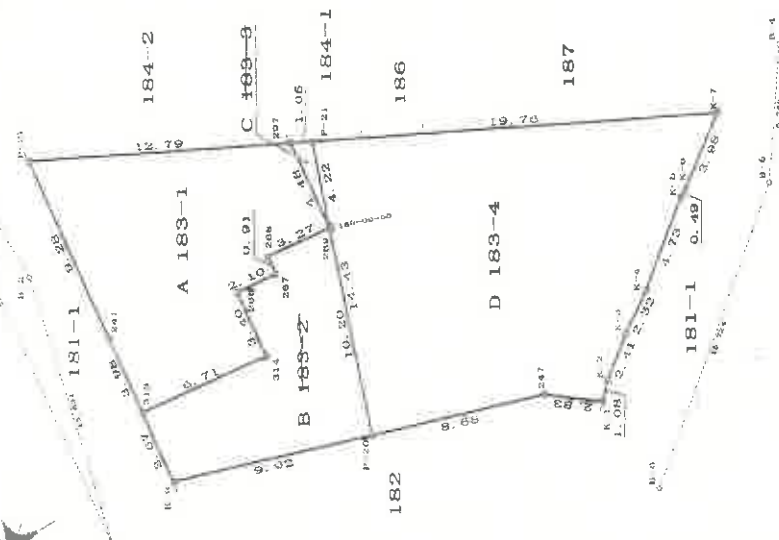
前183 線183-1 新183-1

地積測量図 161.13

地番 183-1-2-3, -4

土地の所在 宝塚市花屋敷つじが丘

183番地、183番地313/183番地146筆



引照点表

B-1	全照点	X座標	302.694
B-1	全照点	Y座標	301.922
B-2	M&S-7次	X座標	302.643
B-2	M&S-7次	Y座標	288.009
B-3	全照点	X座標	306.612
B-3	全照点	Y座標	274.762
B-4	M&S-7次	X座標	265.379
B-4	M&S-7次	Y座標	279.322
B-5	全照点	X座標	269.243
B-5	全照点	Y座標	273.776
B-6	全照点	X座標	281.368
B-6	全照点	Y座標	263.766

境界点		間			
B-1		B-2	B-3	B-4	B-5
313	22.394	8.522	6.637	36.608	32.588
K-9	26.019	12.106	4.322	36.435	32.486
P-20	30.813	18.266	13.748	27.517	22.939
269	23.836	14.604	18.747	23.689	21.518
268	21.793	11.662	16.018	26.960	24.836
267	22.547	12.025	15.492	26.936	24.392
266	21.463	10.144	13.792	29.039	26.430
313	24.478	12.161	11.955	26.224	25.870
P-21	21.709	15.267	21.902	23.260	22.312
267	20.709	14.277	21.380	24.307	23.366
247	36.734	26.646	22.349	20.483	13.966
K-1	39.376	28.480	24.920	19.339	13.326
K-2	39.165	28.559	25.508	19.277	12.333
K-3	39.063	29.129	27.118	18.878	10.072
K-4	39.287	30.021	28.893	13.568	7.900
K-5	39.802	31.987	32.609	8.889	4.344
K-6	39.937	32.246	32.929	8.398	4.067
K-7	40.940	34.437	36.252	4.532	4.214
P-27	9.926	5.525	18.991	37.033	36.065
241	18.469	4.797	10.099	36.735	33.087

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/250

申請人

作製者

(施印図)

2/

地 積 測 量 図

地 番 183-1, -2
-3, -4

土地の所在 宝塚市花屋敷つじが丘



座 標 求 値 表

A 183-1					
地 番	測 点	標 高	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
P-27	金屋敷	292.791	299.876	292.791	3551.103770
241	市ノ内	293.555	300.862	293.555	396.377000
313	金屋敷	279.597	301.276	279.597	-1750.836414
314	金屋敷	278.901	294.500	278.901	-1955.932713
265	市ノ内	282.292	294.263	282.292	656.404976
267	市ノ内	282.097	292.172	282.097	-614.125169
268	市ノ内	283.008	292.086	283.008	-946.378752
269	市ノ内	282.689	286.828	282.689	-1044.253155
266	市ノ内	287.145	288.392	287.145	3172.411104
267	市ノ内	288.392	288.392	288.392	223.860684
倍 面 積				111.78	m ²
地 積				111.78	m ²

B 183-2					
地 番	測 点	標 高	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
313	金屋敷	279.597	301.276	279.597	1973.136029
K-9	市ノ内	275.943	301.657	275.943	-2512.738068
P-20	市ノ内	273.045	292.170	273.045	-3502.994305
269	市ノ内	282.689	286.828	282.689	-23.745676
268	市ノ内	283.008	292.086	283.008	946.378752
267	市ノ内	282.097	292.172	282.097	614.125169
266	市ノ内	287.145	294.263	287.145	656.404976
314	市ノ内	278.901	294.500	278.901	1955.932713
倍 面 積				135.690500	
地 積				47.7902500	m ²
地 積				67.79	m ²

C 183-3					
地 番	測 点	標 高	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
269	市ノ内	282.689	286.828	282.689	-257.989172
P-21	市ノ内	287.145	287.145	287.145	-124.993352
267	市ノ内	288.392	288.392	288.392	397.412632
倍 面 積				4.430308	
地 積				2.2151540	m ²
地 積				2.21	m ²

D 183-4					
地 番	測 点	標 高	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
P-20	市ノ内	273.045	292.170	273.045	-976.135875
247	市ノ内	283.559	293.555	283.559	-2857.857076
K-1	市ノ内	281.806	281.806	281.806	-815.279499
K-2	市ノ内	280.836	280.836	280.836	-717.323109
K-3	市ノ内	276.945	276.945	276.945	-1036.220149
K-4	市ノ内	277.017	277.017	277.017	-1535.355327
K-5	市ノ内	273.308	273.308	273.308	-1135.360068
K-6	市ノ内	272.893	272.893	272.893	-993.433466
K-7	市ノ内	269.703	269.703	269.703	4044.668715
P-21	市ノ内	287.145	287.145	287.145	6440.864494
倍 面 積				419.782661	
地 積				209.8913255	m ²
地 積				209.89	m ²

地 積 計 391.6770716

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/

(無印図納)

(2/2)

建物図面

各階平面図

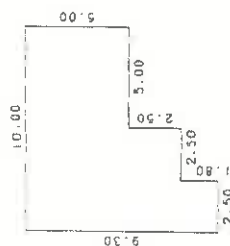
183-4

家屋番号

宝塚市花屋敷つつい7丁目183番地4

建物の所在

1 階

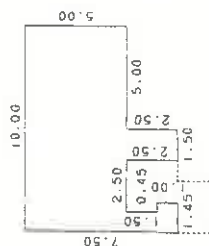


採 算 表

9.30 x 2.50 =	23.2500
7.50 x 2.50 =	18.7500
5.00 x 5.00 =	25.0000

合計 67.0000
採算額 67.00 m²

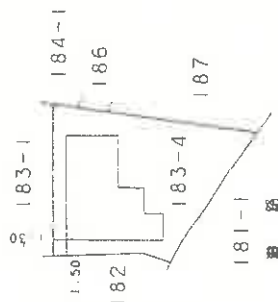
2 階



採 算 表

5.00 x 10.00 =	50.0000
1.50 x 1.00 =	1.5000
2.50 x 1.50 =	3.7500
1.00 x 1.45 =	1.4500

合計 56.7000
採算額 56.70 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮 1/250

申請人

縮 1/500

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



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。

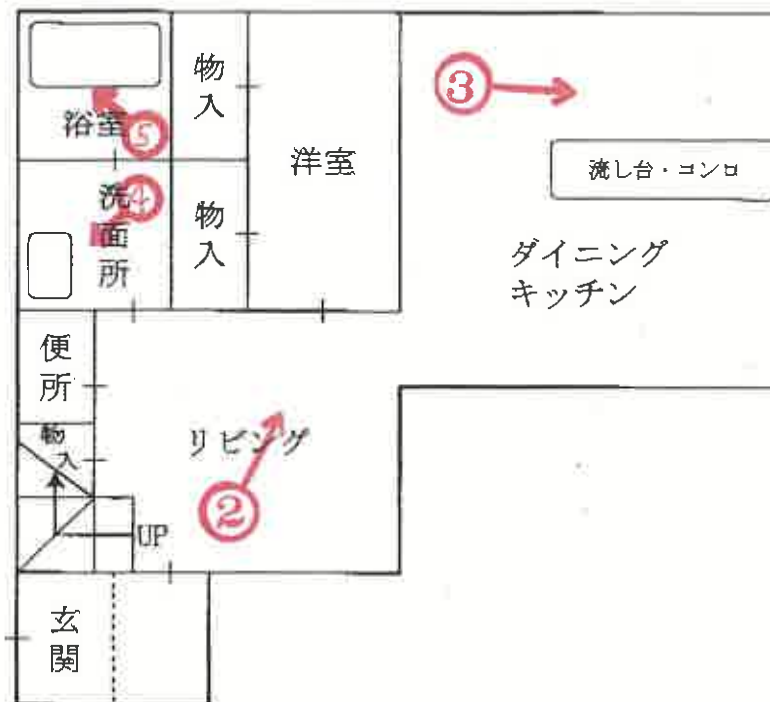
令和7年（ケ）第30057号

(10枚目)

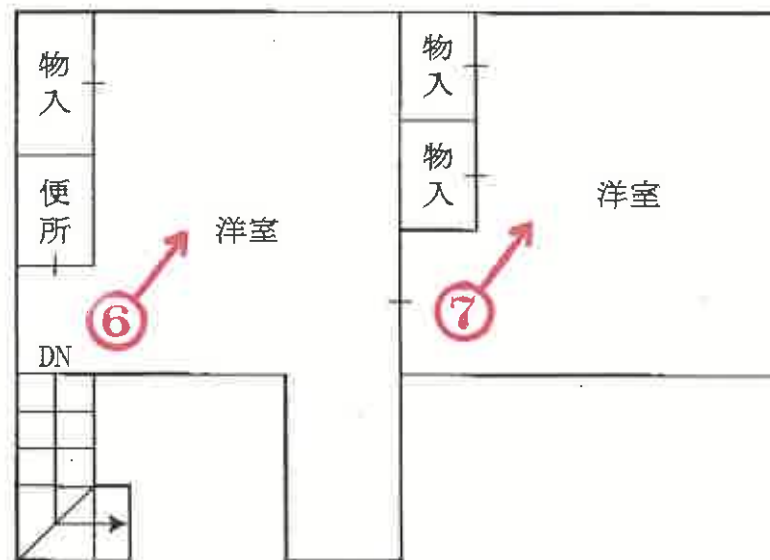
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建 物 間 取 図

【1 F】



【2 F】



【地下1 F】



令和7年(ケ)第30057号



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 30057 号
令和 8 年 1 月 27 日 現地調査
令和 8 年 2 月 12 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

明井 英雄

第1 評価額

一括価格	
金21,230,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,930,000円
物件2(建物)	金10,300,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
	・物件2建物は登記上は木造2階建の居宅となっているが、地下1階部分に未登記の倉庫（床面積約52㎡）があり、現況の構造は木造ルーフイングぶき地下1階付2階建、現況の種類は居宅・倉庫、現況床面積は1階67.00㎡、2階56.70㎡、地下1階約52㎡、延べ約175.70㎡となっている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 雲雀丘花屋敷駅の北方 約1.4 k m (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	中規模戸建住宅を主体とする傾斜地の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 特にない
画 地 条 件	規模 209.89 m ² の やや不整形地 間口約15m、奥行約11.5m～19.8m	
接面道路の状況	南西側 約4m 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・隣接地とはフェンス及びコンクリートブロック、石積擁壁等で区分されており、土地の形状は概ね地積測量図・建物図面のとおりである。 ・南西側市道は、南東方向へ下り傾斜となっており、物件1土地は南西側市道と等高～1 m程度高位にある。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成18年3月21日 新築 経過年数 20 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフィングぶき 外 壁 : 板張、コンクリート打放等 内 壁 : 板張、コンクリート等 天 井 : 板張等 床 : フローリング、コンクリート等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり（延床面積：約175.70㎡）
現況用途等	現況用途：居宅・倉庫 間取り：附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・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低い。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。 ・物件2建物は丸太組構法で造られた建物（ログハウス）である。 ・オール電化仕様となっている。 ・室内にて犬を飼っているとの事である。 ・外壁には塗装の剥げた部分が見受けられた。また、室内についてはフローリングに擦れや汚れが見受けられた。その他、目視で確認できた範囲内において、特筆すべき不具合箇所は確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	101,000	0.91	209.89	0.90	17,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宝塚－27

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/㎡)

$$114,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/114 \div 101,000$$

◇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

$$100/105 \times 100/103 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/114$$

イ 個別格差：方位、形状等(0.91)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2）

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

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	約 175.70	0.41	12,970,000

ウ 現価率

経過年数20年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数35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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.1) \div 0.41$$

2 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	17,360,000	0.10	敷地占有利益	1,740,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	17,360,000	-1,740,000		1.00	0.70	10,930,000
2	12,970,000	+1,740,000	1.00	1.00	0.70	10,300,000
一 括 価 格 (合 計)						21,230,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 宝塚－27
所 在 : 宝塚市花屋敷つつじガ丘23番1
「花屋敷つつじガ丘1－18」
価 格 : 114,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「雲雀丘花屋敷」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要 : 中規模以上の一般住宅が多い高台の住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 14,157,080円
物件2 : 5,291,940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 建物間取図
- 6 参考写真

以 上

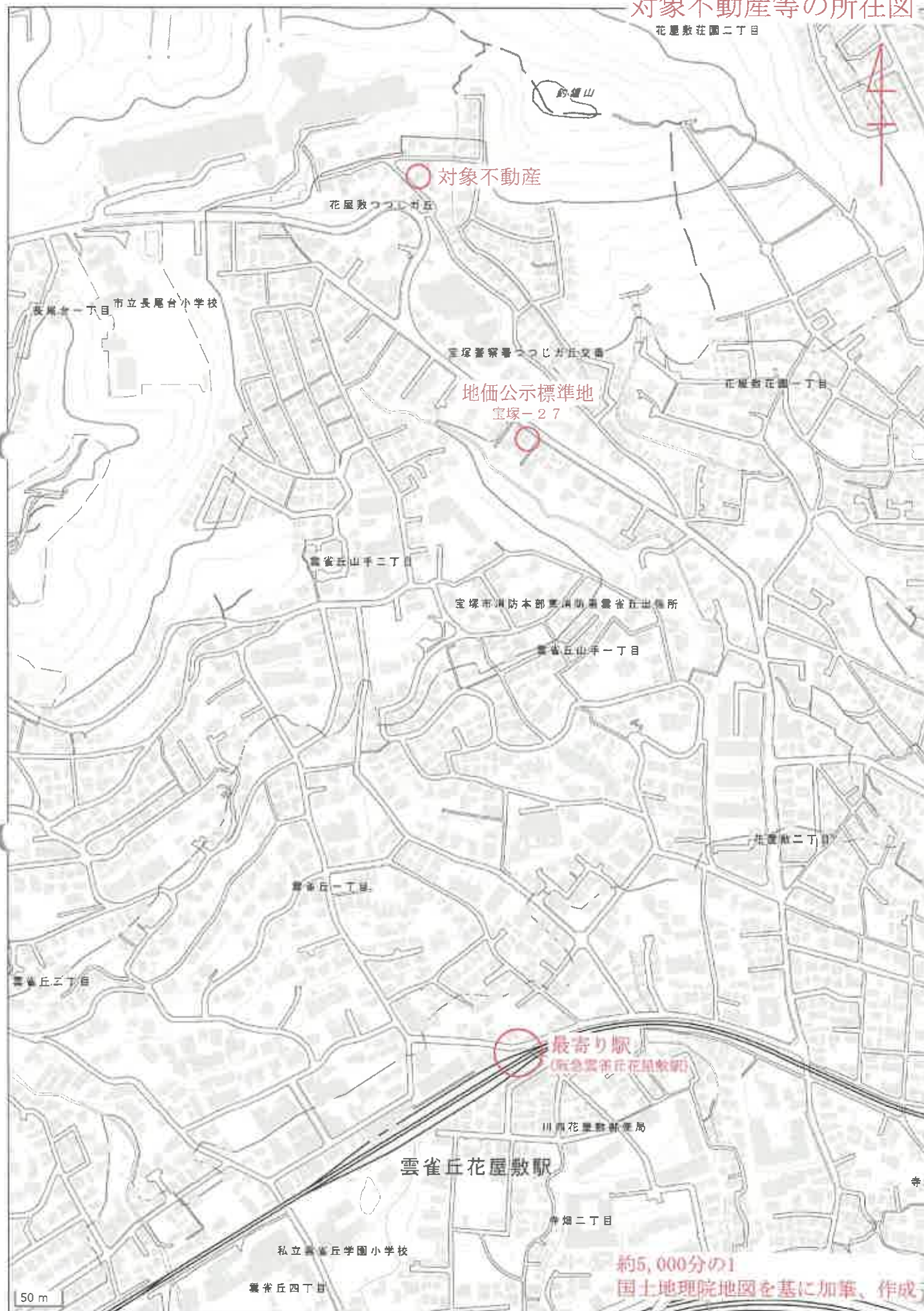
物 件 目 録

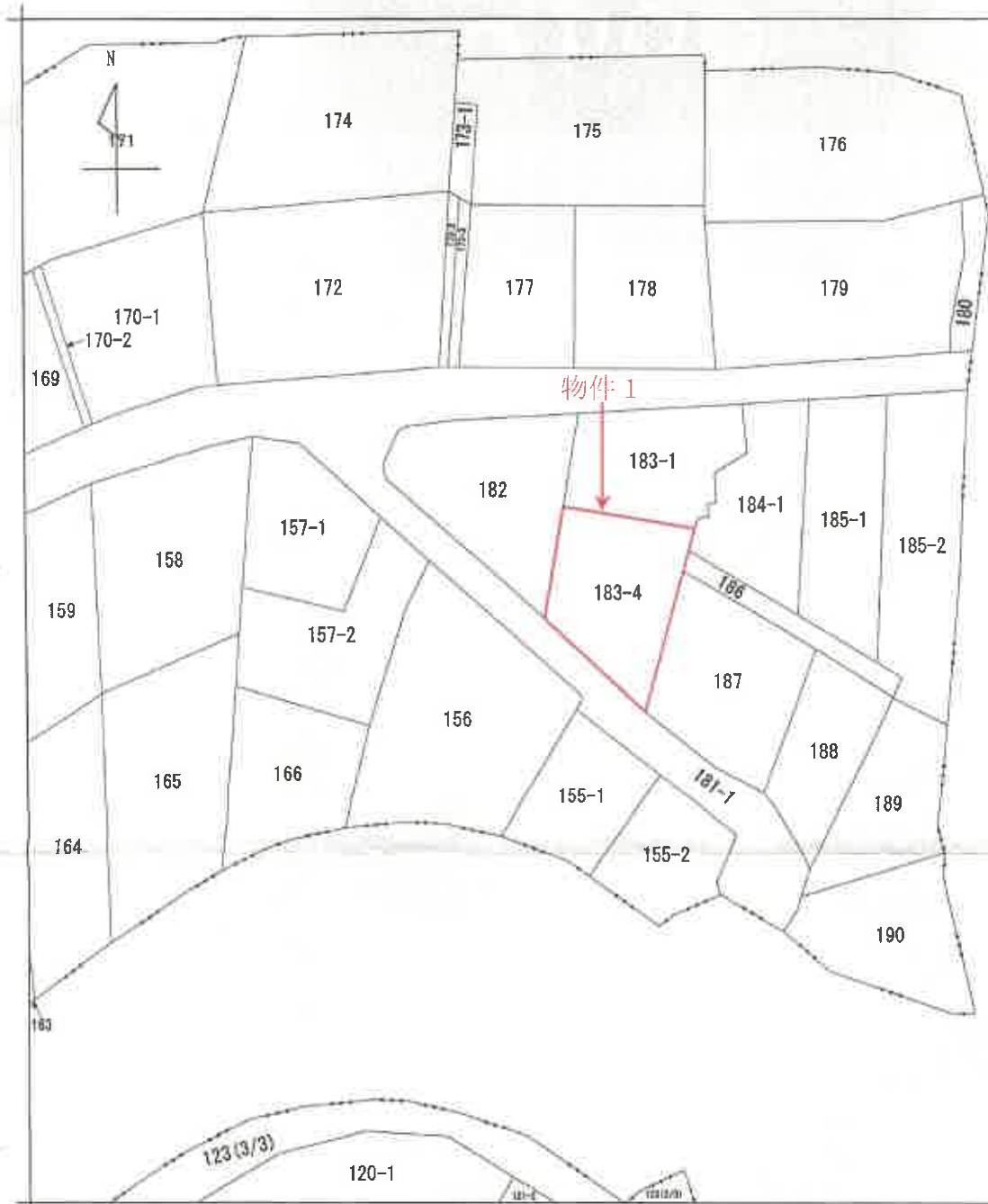
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市花屋敷つつじガ丘 |
| | 地 番 | 183番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市花屋敷つつじガ丘 183番地4 |
| | 家屋 番号 | 183番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.00平方メートル
2階 56.70平方メートル |



対象不動産等の所在図

花屋敷莊圖二丁目





(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。



A 花屋敷つつじガ丘
B 花屋敷つつじガ丘

請 求 分	所 在	宝塚市花屋敷つつじガ丘				地 番	183番4			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方法務局伊丹支局管轄)
令和7年11月19日
東京法務局

登記年月日：平成16年1月13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7年11月19日 東京法務局

登記官

図番号：6-2

A3判をA4判に縮小

前/83 後/83-1 新/83-4
地番 183-1, -2, -3, -4

地積測量図

16.1.13

土地の所在 宝塚市花屋敷つじが丘

183番2, 183番3は 183番1/2合算

1/2



引張点表

境界点	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6
313	22.394	6.522	6.637	35.998	32.858	25.434
K-9	26.018	12.106	4.322	36.456	23.486	23.662
P-20	30.813	16.265	13.748	27.517	22.939	14.239
280	23.836	14.804	18.747	23.639	21.518	20.340
268	21.793	11.682	16.018	26.936	24.638	22.026
267	22.547	12.026	15.492	26.936	24.392	21.277
266	21.453	10.144	13.792	29.036	26.430	22.571
314	24.479	12.151	11.956	29.224	26.870	20.103
P-21	21.709	15.257	21.902	23.260	22.312	23.708
297	20.709	14.277	21.380	24.307	23.355	24.414
247	36.734	26.668	22.349	20.453	14.986	7.192
K-1	39.379	28.496	24.926	19.336	13.326	6.043
K-2	39.165	28.556	25.508	18.277	12.393	6.827
K-3	39.063	29.129	27.118	16.878	10.072	7.657
K-4	39.287	30.021	28.693	13.556	7.900	9.643
K-5	39.802	31.987	32.509	8.888	4.344	14.077
K-6	39.937	32.246	32.929	8.398	4.067	14.533
K-7	40.940	34.437	36.252	4.532	4.214	18.377
P-27	9.626	5.525	18.991	37.033	36.056	34.423
241	18.489	4.797	10.099	35.735	33.067	27.777

境界点	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6
313	22.394	6.522	6.637	35.998	32.858	25.434
K-9	26.018	12.106	4.322	36.456	23.486	23.662
P-20	30.813	16.265	13.748	27.517	22.939	14.239
280	23.836	14.804	18.747	23.639	21.518	20.340
268	21.793	11.682	16.018	26.936	24.638	22.026
267	22.547	12.026	15.492	26.936	24.392	21.277
266	21.453	10.144	13.792	29.036	26.430	22.571
314	24.479	12.151	11.956	29.224	26.870	20.103
P-21	21.709	15.257	21.902	23.260	22.312	23.708
297	20.709	14.277	21.380	24.307	23.355	24.414
247	36.734	26.668	22.349	20.453	14.986	7.192
K-1	39.379	28.496	24.926	19.336	13.326	6.043
K-2	39.165	28.556	25.508	18.277	12.393	6.827
K-3	39.063	29.129	27.118	16.878	10.072	7.657
K-4	39.287	30.021	28.693	13.556	7.900	9.643
K-5	39.802	31.987	32.509	8.888	4.344	14.077
K-6	39.937	32.246	32.929	8.398	4.067	14.533
K-7	40.940	34.437	36.252	4.532	4.214	18.377
P-27	9.626	5.525	18.991	37.033	36.056	34.423
241	18.489	4.797	10.099	35.735	33.067	27.777

343400

作製者 土地測量士

申請人

縮尺

1/250

(平成15年12月10日作成)

(1/2)

平成16年1月13日登記

登記年月日：平成16年1月13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書記)

令和7年11月19日

東京法務局

登記官

案件番号：6-2

A3判をA4判に縮小

(2/2)

(通印線付)

作製者

土地法務士
家建士

申請人

343401

(平成15年12月10日作成)

343401

平成16年1月13日

地積測量図

地番 183-1, -2
-3, -4

土地の所在 宝塚市花屋敷つつじが丘

座標求積表

A 183-1				
地番	座標名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
P-27	座標	299.876	292.791	3651.103770
241	座標	300.862	283.555	3.98
313	座標	301.276	279.597	-1750.836414
314	座標	294.900	278.901	-1955.932713
265	座標	294.263	282.292	-685.404976
267	座標	292.172	282.097	-614.125169
268	座標	292.086	283.008	-946.376762
269	座標	288.828	282.689	-1044.263166
297	座標	289.392	287.148	3172.411104
倍面積		223.560654		
地積		111.78 m ²		

B 183-2				
地番	座標名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
313	座標	301.276	279.597	1973.118029
K-9	座標	301.867	276.943	-2612.736968
P-20	座標	292.170	273.045	-3502.894305
269	座標	288.828	282.689	-23.745876
268	座標	292.086	283.008	946.376762
267	座標	292.172	282.097	614.125169
265	座標	294.263	282.292	685.404976
314	座標	294.900	278.901	1955.932713
倍面積		135.680500		
地積		67.79 m ²		

C 183-3				
地番	座標名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
269	座標	288.828	282.689	-267.989172
P-21	座標	287.444	280.682	-124.993652
297	座標	289.392	287.148	397.412832
倍面積		4.430308		
地積		2.21 m ²		

D 183-4				
地番	座標名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
P-20	座標	292.170	273.045	-976.195875
247	座標	283.869	270.509	-2857.657076
K-1	座標	281.806	268.803	-816.279499
K-2	座標	280.836	269.569	-717.323109
K-3	座標	278.945	271.071	-1036.220149
K-4	座標	277.017	272.371	-1536.365327
K-5	座標	273.308	275.307	-1135.364068
K-6	座標	272.893	276.571	-993.433455
K-7	座標	269.703	277.945	404.693715
P-21	座標	287.444	286.682	6440.84484
倍面積		419.782681		
地積		209.8913256		

地積 391.6770715

物件1

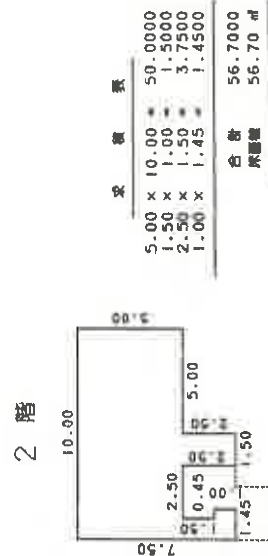
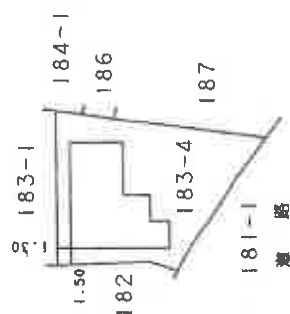
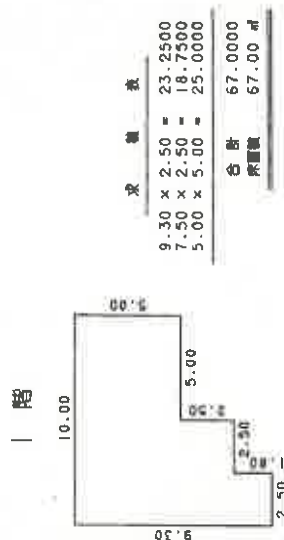
面圖
圖面
物平
階
建各

圖面階各

183-4

宝塚市花屋敷つつじ万丘183番地4

平定縣八年 閏月 十七日 署



467888

中 國 人

端	$\frac{1}{250}$
---	-----------------



2

11

土地調查
製作

1

100

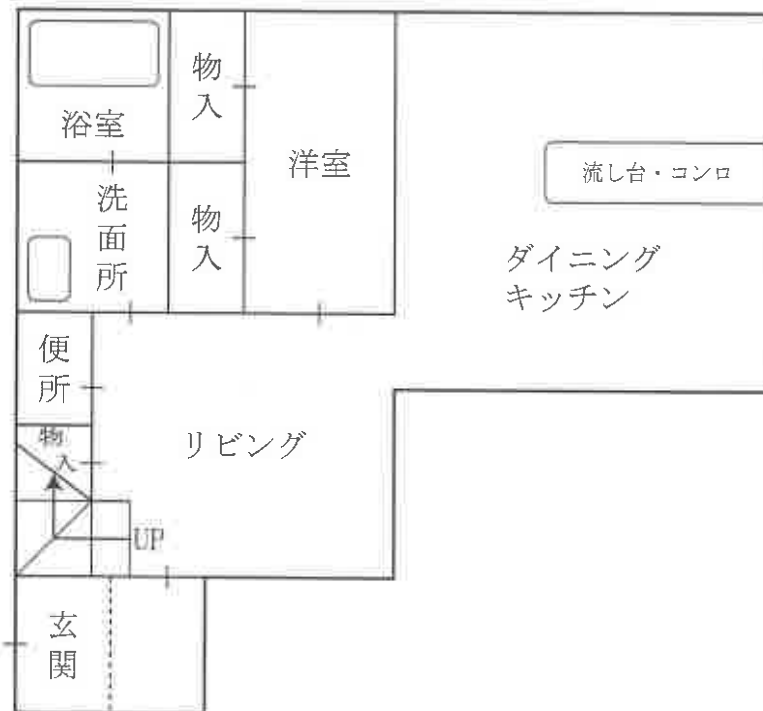
判に

A3判をA4判に縮小

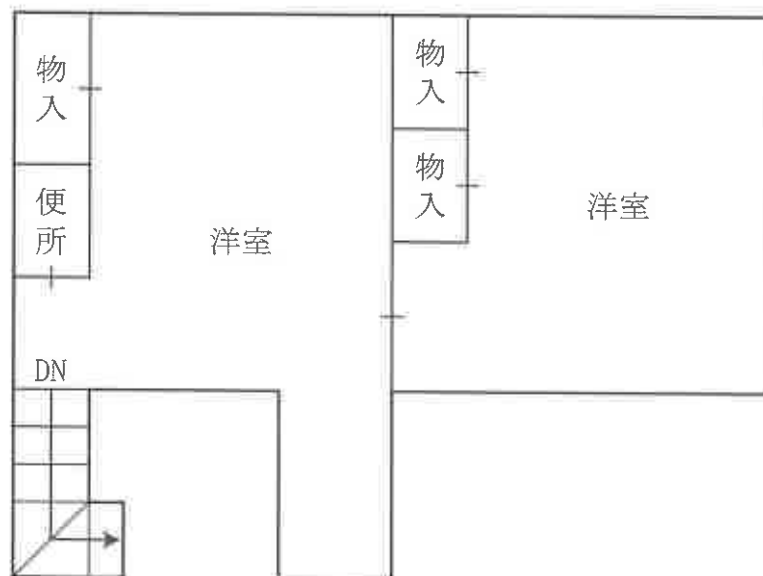
找番号: 6-3

建 物 間 取 図

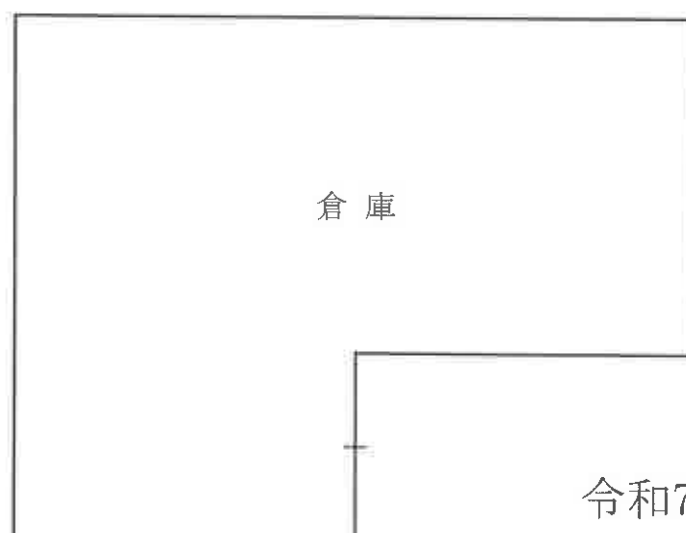
【1 F】



【2 F】



【地下1 F】



物件 2 の建物



対象物件を
西方から撮影

物件 2 の建物



対象物件を
北方から撮影

物件 2 の建物



対象物件を
南方から撮影