

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 9月 8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 9月 24日から 令和 8年 10月 1日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 10月 8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 10月 29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 9月 8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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	20,110,000 16,088,000	一括	4,022,000	172,884	64,754
1	3,260,000				
2	4,410,000				
3	12,440,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宝塚市桜ガ丘 |
| | 地 番 | 5 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市桜ガ丘 |
| | 地 番 | 5 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 3. 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宝塚市桜ガ丘 5 番地 2 0、5 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 1. 5 2 平方メートル
2 階 3 8. 8 6 平方メートル |

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	約 7. 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	車庫
構 造	鉄骨造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 約25平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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
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 | 宝塚市桜ガ丘 |
| | 地 番 | 5 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 3 4平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|------------------|
| 2 | 所 在 | 宝塚市桜ガ丘 |
| | 地 番 | 5 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 3. 7 6平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 宝塚市桜ガ丘 5 番地 2 0、5 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 1. 5 2平方メートル
2 階 3 8. 8 6平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|----------------|
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 約 7. 5 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-----|-----------|
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根平家建 |



令和 8年（ケ）第30012号

物 件 目 録

床 面 積 約25平方メートル



令和8年(ケ)第30012号
令和 8年 5月25日受理
令和 8年 6月29日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 田口幸弘

(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 | 宝塚市桜ガ丘 | |
| | 地 | 番 | 5 番 2 0 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 2 2 4. 3 4 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 宝塚市桜ガ丘 | |
| | 地 | 番 | 5 番 2 1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 3 0 3. 7 6 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 宝塚市桜ガ丘 | 5 番地 2 0、5 番地 2 1 |
| | 家屋 | 番号 | 5 番 2 1 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 1 階 1 2 1. 5 2 平方メートル |
| | | | | 2 階 3 8. 8 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県宝塚市桜ガ丘27番4号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造： 床面積： } ☒ 「その他の事項」のとおり		
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（空き家）として占有している ☐ 「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」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 物件1, 2土地について

物件1, 2は一体地として物件3建物の敷地として利用されている(以下物件1, 2をあわせて「一体地」という。)

物件1, 2相互の筆界ははっきりとはわからなかった。

一体地として、南側で道路に接している。

東側隣接地との間には、ブロック・フェンス、擁壁があり、これら付近が境界と思われる。

西側及び北側は水路に面しており、石積み擁壁付近が境界と思われる。なお、石積み擁壁には傷みが見られ、擁壁等の安全性について留意されたい。

道路面、東側隣接地、水路、物件3建物の位置関係等から、地積測量図と概ね符合するものと思われる。

一体地として、東側に階段があり、階段を上った先に物件3建物の敷地面がある。道路面と、物件3建物の敷地面とは、約4メートル程度の高低差がある。

2 物件3建物について

(1) 未登記附属建物について

ア 符号1

種類：物置

構造：木造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積：約7.5平方メートル

主たる建物と同じ敷地面、主たる建物の西側に位置する。

なお、同物置の西側に下り階段があり、この階段を下っていくと、同物置の床下スペースに扉を設置してしている場所があるが、床下スペースにすぎず、現地の状況からも、同スペースにつき床面積には算入しない。

イ 符号2

種類：車庫

構造：鉄骨造陸屋根平家建

床面積：約25平方メートル

物件1土地の南西側に位置し、南側道路から出入りできる。

(2) その他

室内は、動産類が少し残ってる状態であった。

内壁のクラック、外壁のクラック、外付けテラス屋根の朽廃、玄関軒下の剥離等が見られ、経年相応の劣化はある。また、長期間不在の様子であり、保守状態は芳しいものではなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	Aから提出された回答書要旨は次のとおり 1 本件物件は、誰も住んでいません。 2 本件物件には、損傷箇所等不具合な箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 室内でペットは飼っていません。 5 本件物件内で、事件事故はありません。 6 境界に争いはありません。

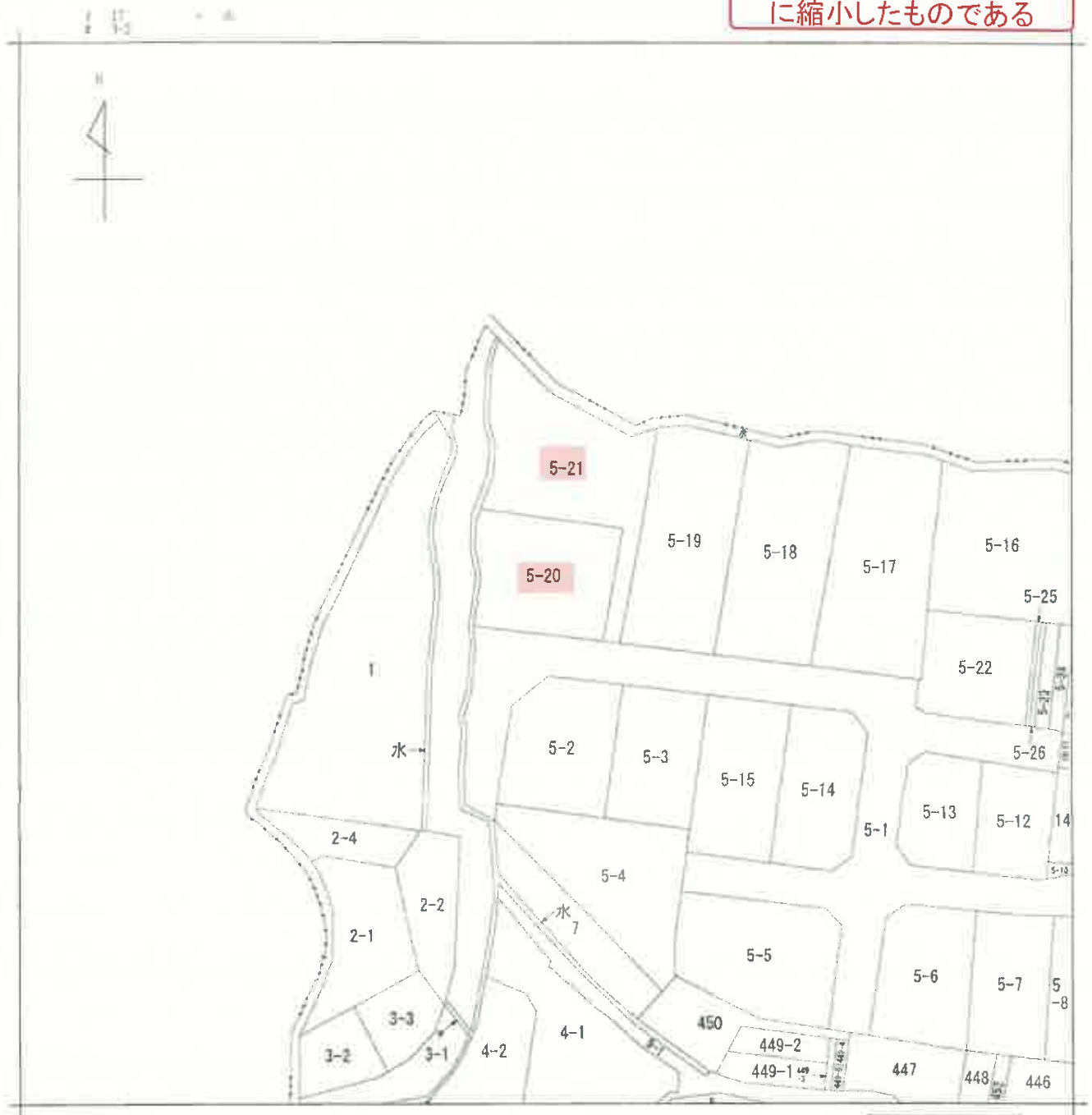
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

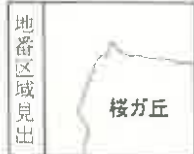
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月27日 (水) 10:40-11:00	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書、公図等調査
R8年5月27日 (水) 11:50-12:00	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券110円添付)
R8年5月27日 (水) 14:00	当庁	A (所有者) に対し照会書送付 (郵券110円使用、返信用郵券110円添付)
R8年6月3日 (水) 9:50-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 6月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて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。



請求部	所在	宝塚市桜ガ丘				地番	5番20			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月27日
神戸地方方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

土地積測量所図

05-16 号 5-2

宝塚市桜が丘

地番

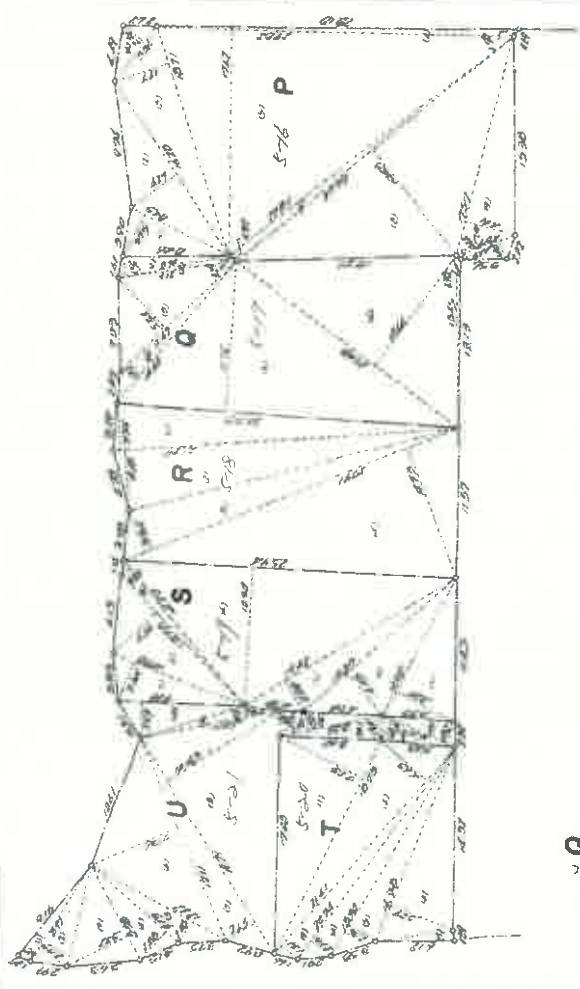
土地の所在

製作年月日
昭和44年4月30日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作者

申請人



1/S

1	10.75	3.34	36.00
2	10.75	2.55	85.00
3	20.75	0.85	12.21
4	20.75	10.84	23.78
5	15.75	2.85	55.00
6	15.75	3.85	55.00
7	15.75	5.20	15.44
8	15.75	5.20	55.12
9	15.75	5.20	55.12
10	15.75	5.20	55.12
11	15.75	5.20	55.12
12	15.75	5.20	55.12

1/T

1	10.75	3.34	36.00
2	10.75	2.55	85.00
3	20.75	0.85	12.21
4	20.75	10.84	23.78
5	15.75	2.85	55.00
6	15.75	3.85	55.00
7	15.75	5.20	15.44
8	15.75	5.20	55.12
9	15.75	5.20	55.12
10	15.75	5.20	55.12
11	15.75	5.20	55.12
12	15.75	5.20	55.12

1/U

1	10.75	3.34	36.00
2	10.75	2.55	85.00
3	20.75	0.85	12.21
4	20.75	10.84	23.78
5	15.75	2.85	55.00
6	15.75	3.85	55.00
7	15.75	5.20	15.44
8	15.75	5.20	55.12
9	15.75	5.20	55.12
10	15.75	5.20	55.12
11	15.75	5.20	55.12
12	15.75	5.20	55.12

1/Q

1	10.75	3.34	36.00
2	10.75	2.55	85.00
3	20.75	0.85	12.21
4	20.75	10.84	23.78
5	15.75	2.85	55.00
6	15.75	3.85	55.00
7	15.75	5.20	15.44
8	15.75	5.20	55.12
9	15.75	5.20	55.12
10	15.75	5.20	55.12
11	15.75	5.20	55.12
12	15.75	5.20	55.12

1/R

1	10.75	3.34	36.00
2	10.75	2.55	85.00
3	20.75	0.85	12.21
4	20.75	10.84	23.78
5	15.75	2.85	55.00
6	15.75	3.85	55.00
7	15.75	5.20	15.44
8	15.75	5.20	55.12
9	15.75	5.20	55.12
10	15.75	5.20	55.12
11	15.75	5.20	55.12
12	15.75	5.20	55.12

1/P

1	10.75	3.34	36.00
2	10.75	2.55	85.00
3	20.75	0.85	12.21
4	20.75	10.84	23.78
5	15.75	2.85	55.00
6	15.75	3.85	55.00
7	15.75	5.20	15.44
8	15.75	5.20	55.12
9	15.75	5.20	55.12
10	15.75	5.20	55.12
11	15.75	5.20	55.12
12	15.75	5.20	55.12

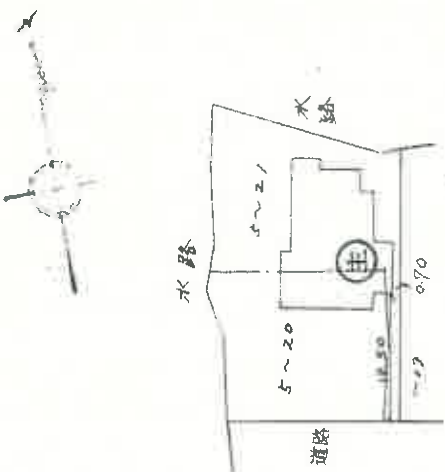
323912

縮尺 1/400

(全国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

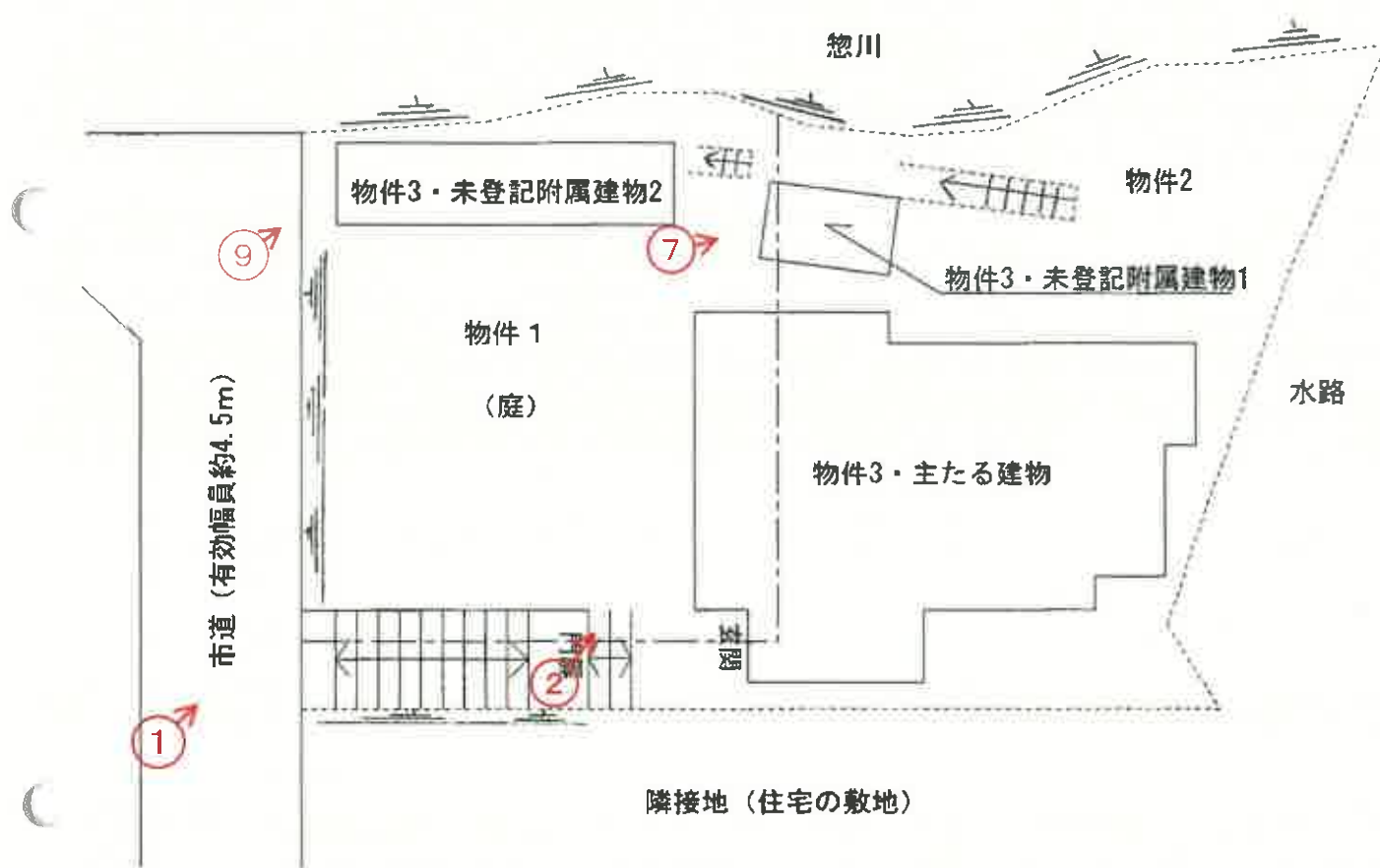
建築物平面図

家屋番号	5~21																												
建築物の所在	空塚市松ヶ丘5番地の20 同番地の21																												
1 階																													
2 階																													
求積表 <table><tr><td>5.44</td><td>1.8</td><td>0.91</td><td>9.646</td></tr><tr><td>12.28</td><td>1.1</td><td>0.24</td><td>0.850</td></tr><tr><td>12.13</td><td>1.3</td><td>0.8</td><td>5.1742</td></tr><tr><td>11.35</td><td>1.1</td><td>0.4</td><td>0.300</td></tr><tr><td>6.22</td><td>1.2</td><td>0.4</td><td>0.300</td></tr><tr><td colspan="3">計</td><td>121.5232</td></tr><tr><td colspan="3">床面積</td><td>121.52</td></tr></table>		5.44	1.8	0.91	9.646	12.28	1.1	0.24	0.850	12.13	1.3	0.8	5.1742	11.35	1.1	0.4	0.300	6.22	1.2	0.4	0.300	計			121.5232	床面積			121.52
5.44	1.8	0.91	9.646																										
12.28	1.1	0.24	0.850																										
12.13	1.3	0.8	5.1742																										
11.35	1.1	0.4	0.300																										
6.22	1.2	0.4	0.300																										
計			121.5232																										
床面積			121.52																										
																													
求積表 <table><tr><td>7.40</td><td>1.2</td><td>0.2</td><td>0.250</td></tr><tr><td colspan="3">床面積</td><td>0.25</td></tr></table>		7.40	1.2	0.2	0.250	床面積			0.25																				
7.40	1.2	0.2	0.250																										
床面積			0.25																										

432526

縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図



※公図、建物図面、地積測量図、現地調査を基に作成した
土地と建物の概ねの位置関係を示す図面である。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

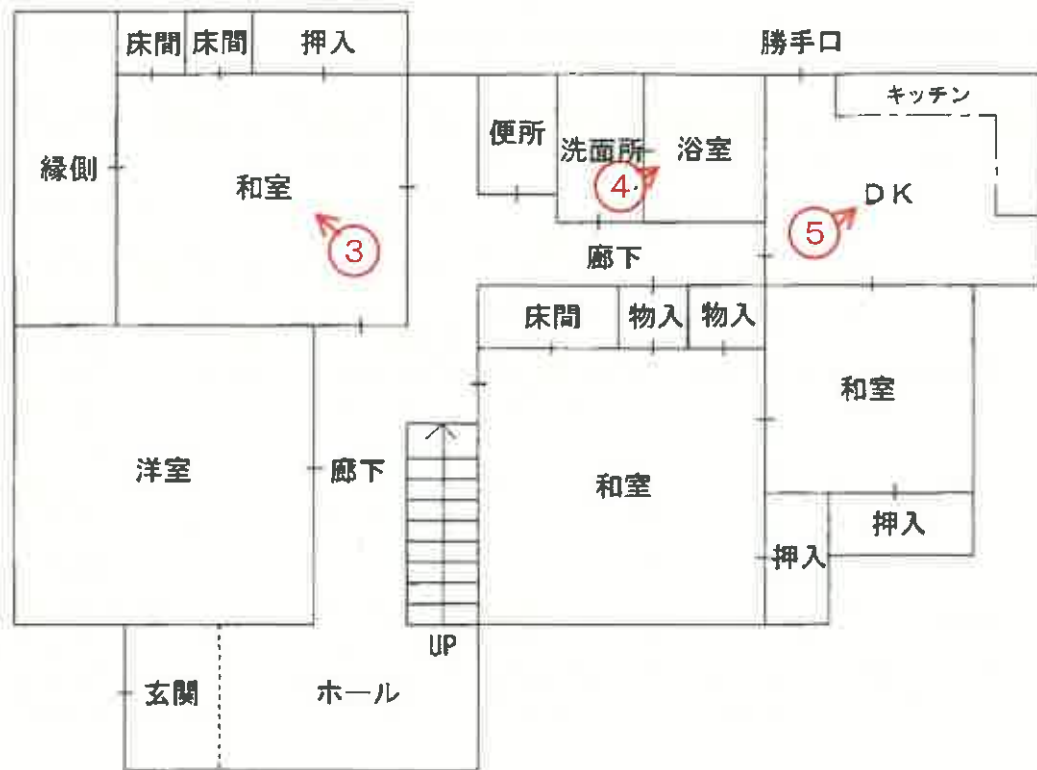
令和8年（ケ）第30012号

建物間取略図

(物件3主たる建物)



1階



2階



令和8年（ケ）第30012号

(10 枚目)

建物間取略図



物件3・未登記附属建物1



構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：約7.5㎡

令和8年（ケ）第30012号

（ 11 枚目）

建物間取略図



物件3・未登記附属建物2



構造：鉄骨造陸屋根平家建
床面積：約25m²

令和8年（ケ）第30012号

（12枚目）





3



4



5



6



7



8



9



10

令和 8 年 (ケ) 第 30012 号
令和 8 年 6 月 3 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 2 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

田 中 計 機

第1 評価額

一括価格	
金20,110,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,260,000円
物件2(土地)	金4,410,000円
物件3(建物)	金12,440,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
特 記 事 項			
	・物件1は南側部分、物件2は主に北側部分に配置されているが、相互の筆界は外観上判然としない（土地建物位置関係図参照）。 ・対象敷地の西側中央部分に物件3未登記附属建物1が存し、物件1の南西側部分に物件3未登記附属建物2が存する（土地建物位置関係図参照） 物件3未登記附属建物1 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積（概測）：約7.5㎡ 物件3未登記附属建物2 種類：車庫 構造：鉄骨造陸屋根平家建 床面積（概測）：約25㎡ ・対象敷地の西側部分に物件3未登記附属建物2の車庫に連絡する階段が設置され、階段部分東側部分の法面を利用した簡易な物置として利用されている部分も認められる。当該部分は簡易な構造で一部外気分断性に乏しいため、建物と認定しない。		

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 線 宝塚駅の北西方 約1.1k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	南方に向かって下り勾配の地勢の中、高台に位置する中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域、砂防指定地
画 地 条 件	規模 528.10 m ² の 不整形地 南側間口約17.3m、奥行約27m（南北方向/平均）	
接面道路の状況	南側 約4.5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3建物の敷地として一体利用されている。	
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	・外壁後退距離1m、絶対高さ10mの規制がある。 ・西側隣接地に惣川が流れており、崖地になっているが、筆界は外観上判然としない。なお、当該河川は河川法が適用されない。 ・北側隣接地は山林で山林との間に水路が流れているが、筆界は判然とせず、一部法地を含んでいる可能性も否定できない。 ・平均地盤高は接面市道より目視で3～4m程度高位に位置し、南東側部分に階段が設置され、玄関口まで往来できる構造になっている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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） 昭和52年2月19日 新築 経過年数 49 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : ジュラク壁、クロス等 天 井 : 石膏ボード等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 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	やや劣る
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・内壁のクラック、外付けテラス屋根の荒廃、床の緩み等が認められるが、経年相応の劣化と思われる。 ・動産類はほとんどなく、空き家の状態にある。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

区 分	未登記附属建物1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 年月日不詳 新築 経過年数 一年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : コンクリート 内 壁 : コンクリート 天 井 : ー 床 : 土間コンクリート 設 備 : 特になし その他 : 特になし
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 物置 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・建築年月日は不詳であるが、耐用年数を超過しているものと推定される。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

区 分	未登記附属建物2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 年月日不詳 新築 経過年数 — 年程度 経済的残存耐用年数 — 年程度 ※経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構造 : 鉄骨造 屋根 : 陸屋根 外 壁 : ブロック 内 壁 : ブロック 天 井 : コンクリート 床 : 土間コンクリート 設 備 : シャッター その他 : 特になし
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 車庫 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
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。 ・北側部分において雨漏りが認められる。 ・建築年月日は不詳であるが、耐用年数を超過しているものと推定される。

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・2）

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	135,000	0.60	224.34	0.80	14,540,000
2	135,000	0.60	303.76	0.80	19,680,000
合 計					34,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宝塚（県）-13）

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/㎡)
 $158,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/114 \div 135,000$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：方位等（1.03）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/98 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/114$

イ 個別格差：方位、形状、規模、一部法面を含むこと、高低差、筆界不分明等（0.60）

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3）

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
主	190,000	160.38	0.05	1,520,000
附1	100,000	約 7.5	0.05	40,000
附2	100,000	約 25	0.05	130,000
合 計				1,690,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率（5％）程度と判定される。

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	14,540,000	0.60	法定地上権	8,720,000
2	19,680,000	0.60	法定地上権	11,810,000
合 計				20,530,000

(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	14,540,000	-8,720,000		0.80	0.70	3,260,000
2	19,680,000	-11,810,000		0.80	0.70	4,410,000
3	1,690,000	+20,530,000	1.00	0.80	0.70	12,440,000
一 括 価 格 (合 計)						20,110,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 老朽化した物件の市場性を考慮（▲20%）

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(県)-13)
所 在 : 宝塚市桜ガ丘380番
「桜ガ丘4-4」
価 格 : 158,000円/㎡
位 置 : JR線「宝塚」駅より道路距離900m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 276㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員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 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和8年度)
物件1 : 16,521,290円
物件2 : 17,660,600円
物件3 : 3,113,020円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宝塚市桜ガ丘 |
| | 地 番 | 5 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 3 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市桜ガ丘 |
| | 地 番 | 5 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 3. 7 6平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宝塚市桜ガ丘 5 番地 2 0、5 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 2 1. 5 2平方メートル
2階 3 8. 8 6平方メートル |



対象不動産及び地価公示地等の位置図





請求 区分	所在地	宝塚市横力丘		地番		5番21	
出資 力量	縮尺不明	精度 区分	測量 年度	測量 方法	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	昭和 21年 12月 28日			測量 年度		測量 年度	

神戸地方裁判所

請求番号：18-1
(1/1)

登記年月日：昭和44年4月30日

前 5 後 5-1 5-2/

土地積測量所図

1/3

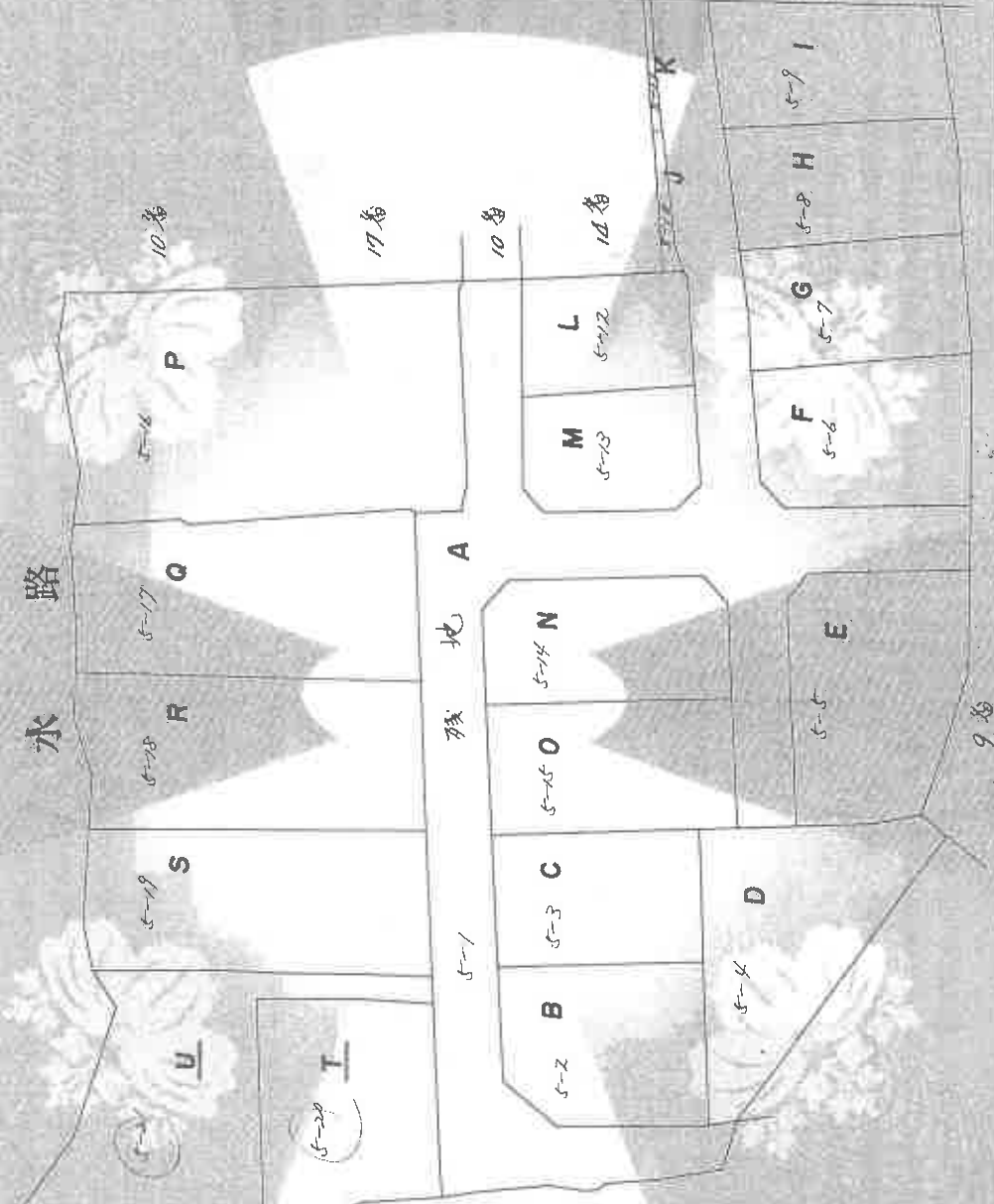
地番	宇塚市 将加丘
土地の所在	

昭和44年4月30日	製作年月日
昭和44年4月30日	製作者

水路

水路

残地 A



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

323910

縮尺	1/100	1/
----	-------	----

登記年月日：昭和44年4月30日

令和8年3月10日 神戸地方支局

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(神戸地方支局伊丹支局管轄)

土地積測量所

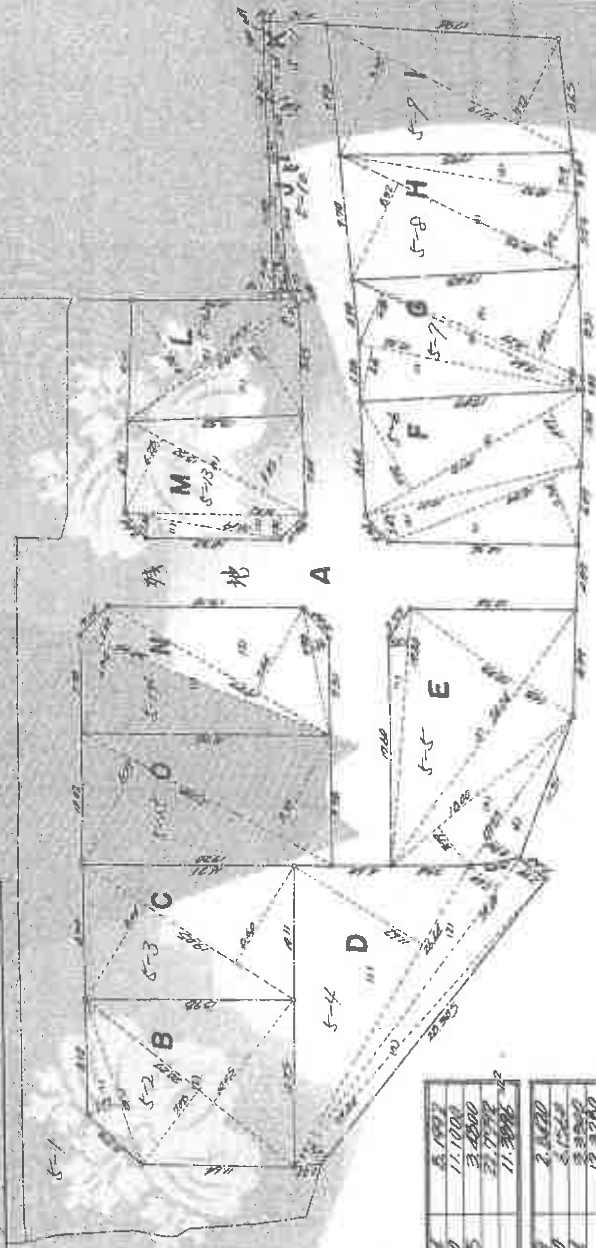
44.4.30 2/3

地番 自5-1 宝塚市 桜が丘

土地の所在

製作年月日 昭和44年1月31日 製作者

申請人



J

1	11.00	0.01	5.1000
2	11.00	1.00	11.1000
3	2.00	1.00	3.0000
4			2.0000
5			11.0000

K

1	5.00	0.00	2.0000
2	10.00	0.00	2.0000
3	2.50	0.00	12.0000
4			6.0000

L

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

M

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

N

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

O

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

F

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

G

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

H

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

I

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

B

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

C

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

D

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

E

1	15.00	0.00	11.0000
2	15.00	0.00	11.0000
3			11.0000
4			11.0000

323911

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1/100

登記年月日 昭和44年4月30日

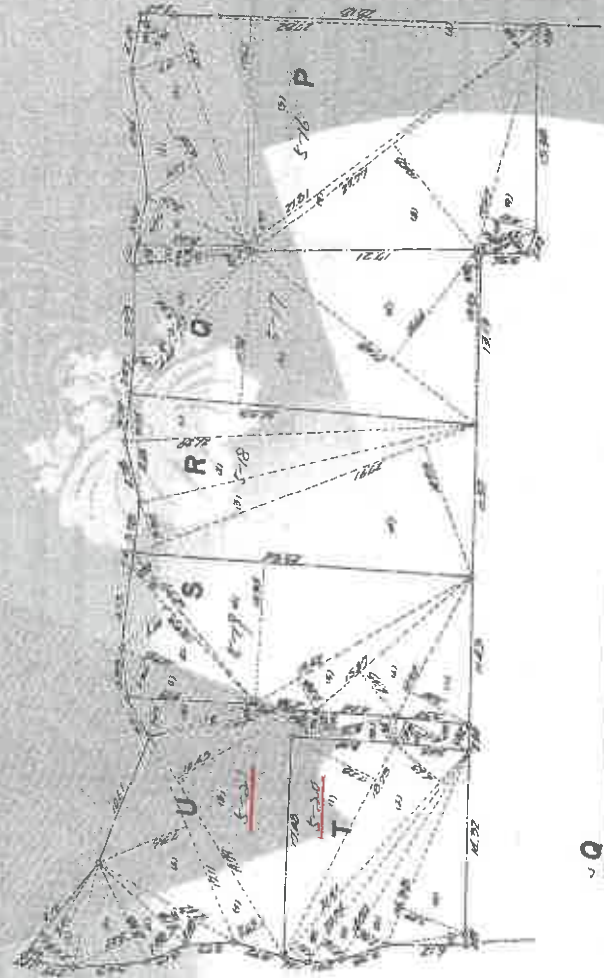
地番	05-16 至 5-2
土地の所在	望塚市桜が丘

土地積測
図図

3/3
44.4.30

製作年月日	昭和44年1月3日
製作者	[Redacted]

申請人



1/S

1	10.05	3.37	30.0192
2	13.05	4.05	25.0047
3	2.97	0.55	13.2591
4	2.97	0.55	20.3191
5	15.87	2.13	69.0315
6	12.20	4.35	50.1270
7	12.20	5.20	75.0835

1/I

1	10.05	3.37	15.3141
2	21.41	1.51	31.3711
3	20.04	2.13	21.1622
4	13.36	2.34	44.0400
5	14.30	5.53	61.6500
6	6.12	0.63	5.4400
7			10.0000

1/U

1	5.10	1.13	9.4300
2	5.10	5.22	20.5410
3	4.50	2.00	14.4500
4	1.00	2.34	3.0000
5	12.11	2.34	13.5200
6	11.00	2.34	20.6400
7	11.00	2.34	14.5400
8	4.00	2.34	1.4400
9	5.10	1.13	1.4400
10	5.10	1.13	1.4400
11	5.10	1.13	1.4400
12	5.10	1.13	1.4400
13	5.10	1.13	1.4400
14	5.10	1.13	1.4400
15	5.10	1.13	1.4400

1/Q

1	0.90	1.50	13.3500
2	12.00	0.20	2.4000
3	14.00	1.30	11.7000
4	22.53	11.35	311.5525
5	21.35	10.55	231.1000
6	13.05	0.35	4.5000
7			12.1291

1/R

1	2.00	3.24	14.5200
2	3.81	3.24	13.2700
3	5.00	10.39	61.1000
4			20.5375

323912

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

総延	100
----	-----

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3月10日 神戸地方裁判所

A4に縮小

これは図面に記録されている内容と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3月10日 神戸地方法務局

令和8年3月10日 神戸地方法務局

面圖
面圖
平面
剖面

[illegible]

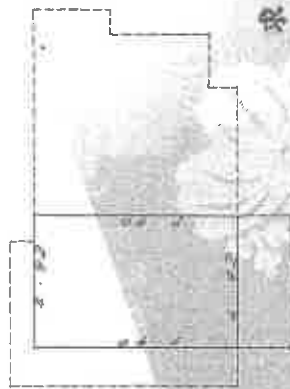
15



求積表

5.46	x	3.91	=	2.9656
16.25	x	3.02	=	43.0350
13.36	x	3.88	=	51.7592
11.33	x	1.00	=	11.3300
4.02	x	2.12	=	10.4344

計	121.5232
床面積	121.42

195
卷
六

0.000 871 - 2.6 0.000 871

[illegible]

432526

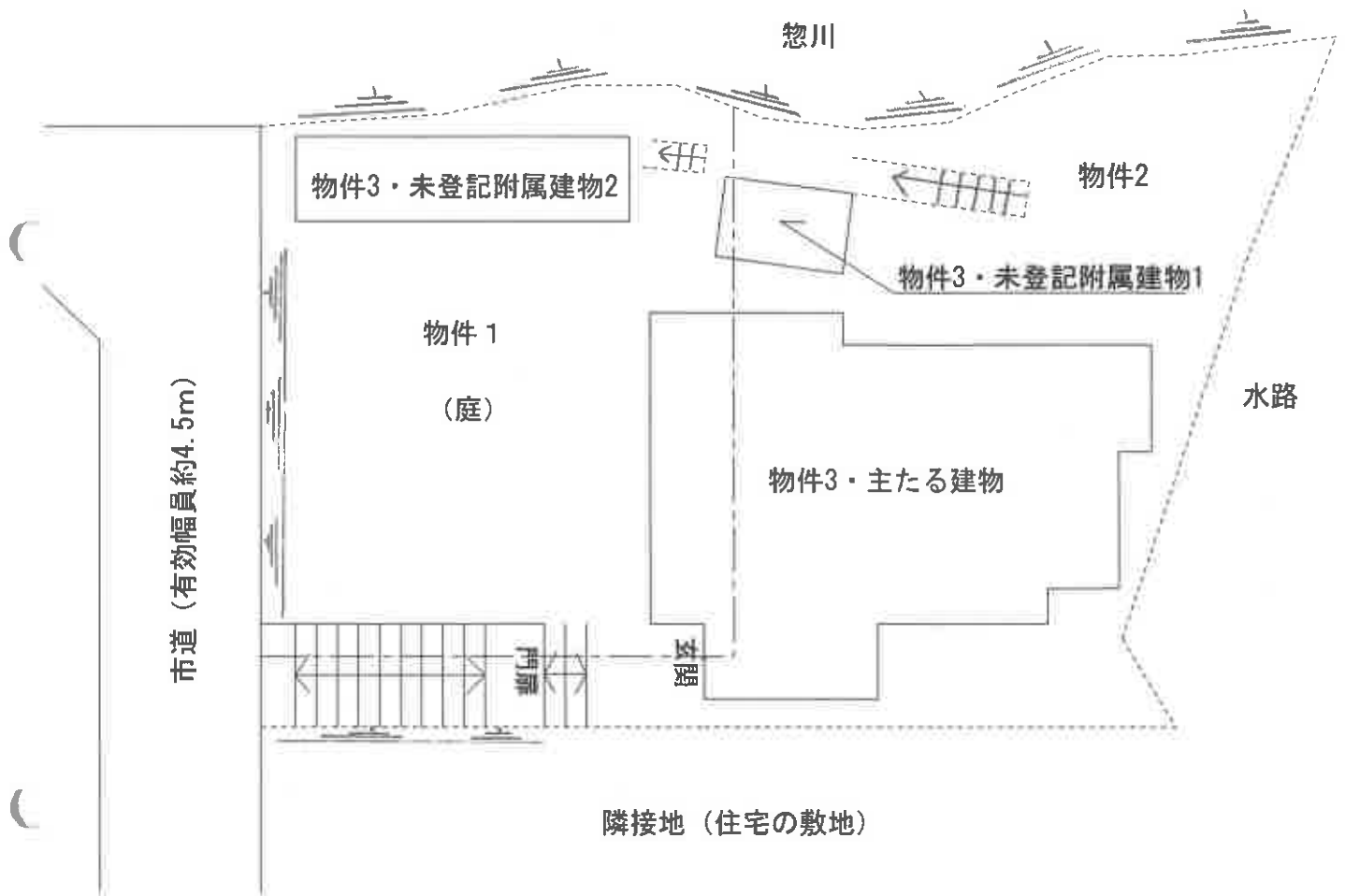
2007.05.05

朱子

作 製 年 月 日	田 和 久 年 2 月 21 日
-----------	------------------

申精人

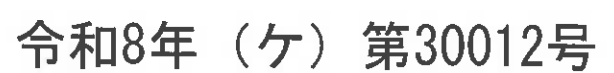
土地建物位置関係図



※公図、建物図面、地積測量図、現地調査を基に作成した
土地と建物の概ねの位置関係を示す図面である。

(物件3主たる建物)

(物件3主たる建物)



建物間取略図



物件3・未登記附属建物1



構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：約7.5㎡

建物間取略図



物件3・未登記附属建物2



構造：鉄骨造陸屋根平家建
床面積：約25m²

参 考 写 真

令和8年（ケ）第30012号

・ 南東方より対象物件を撮影

物件3主たる建物



・ 南方より対象物件を撮影

物件3主たる建物



参 考 写 真

令和8年（ケ）第30012号

・ 南西方より対象物件を撮影



・ 南東方より物件3 未登記附属建物2 を撮影



参 考 写 真

令和8年（ケ）第30012号

- ・ 南方より対象物件を撮影 物件3主たる建物



- ・ 南方より物件3未登記附属建物1を撮影



参 考 写 真

令和8年（ケ）第30012号

・北西方より対象物件を撮影

物件3主たる建物



・北方より物件3未登記附属建物1を撮影

