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。

令和　８年（ケ）第３００２１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　７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１１月１７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	31,630,000 25,304,000	一括	6,326,000	217,186	54,764
1	6,520,000				
2	10,000				
3	25,100,000				
備考					

令和　８年（ケ）第３００２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目

　　地　　番　　１３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．１６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目

　　地　　番　　１１番１８

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　４．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１３分の１

３　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目　１３番地３

　　家屋　番号　　１３番３

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木造かわら・ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１０３．３０平方メートル
　　２階　　７８．８７平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　8年（ケ）第３００２１号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月１４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

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。

令和　８年（ケ）第３００２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目

　　地　　番　　１３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．１６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目

　　地　　番　　１１番１８

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　４．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１３分の１

３　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目　１３番地３

　　家屋　番号　　１３番３

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木造かわら・ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１０３．３０平方メートル
　　２階　　７８．８７平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年(ケ)第３００２１号
令和８年６月２９日受理
令和８年7月16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

令和　８年（ケ）第３００２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目

　　地　　番　　１３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．１６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目

　　地　　番　　１１番１８

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　４．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１３分の１

３　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目　１３番地３

　　家屋　番号　　１３番３

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木造かわら・ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１０３．３０平方メートル
　　２階　　７８．８７平方メートル

　　所有者　Ａ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宝塚市山手台東三丁目１３番３号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□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	
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（□主である建物　□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：
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　として使用し、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	
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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宝塚市山手台東三丁目１３番９号　付近
土地	物件２
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件２）　□山林　　（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（[redacted]（共有者））　□その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 ■上記の者が、他の共有者らと共にゴミステーションとして占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	持分１３分の１が売却対象である
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
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）
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

A 立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

1　特筆すべき汚損や破損はなく、良好な状態であった。

2　屋根のソーラーパネルは屋根材と一体となっているとのことであり、一見するとソーラーパネルかどうかは分からなかった。

3　２階のリビングに埋め込み型のプロジェクターとスピーカーがあった。

4　物件１土地を概測したところ、概ね地積測量図のとおりであった。

5　物件２土地は、ゴミステーションとして使用されている。概測したところ概ね地積測量図のとおりであった。

（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	1　本件物件は、私が家族と住居として使用しています。 2　特に気になる不具合はありません。 3　ペットは飼っていません。 4　隣地の方と境界の争いはありません。 5　リビングにプロジェクターがありますが、建物と一体となっています。スピーカーも天井に配線を這わせていて簡単には外せない状態で備え付けのような状態になっています。 6　屋根は登記のとおりソーラーパネルぶきです。屋根材一体型のパネルなのでソーラーパネルとは分からないと思います。ソーラーパネルは買い取りです。リースではありません。 7　ガレージには、車を２台停めることができます。室内からガレージに通じる扉があり、室内から出入りできます。 8　物件２はゴミステーションです。共有者という感覚はなく、執行官に指摘されて気づきました。 9　この地区が冬場が特に寒いという印象はありませんが、窓は二重窓なので結露したことはありません。 10　本件物件内で事件や事故はありません。

（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

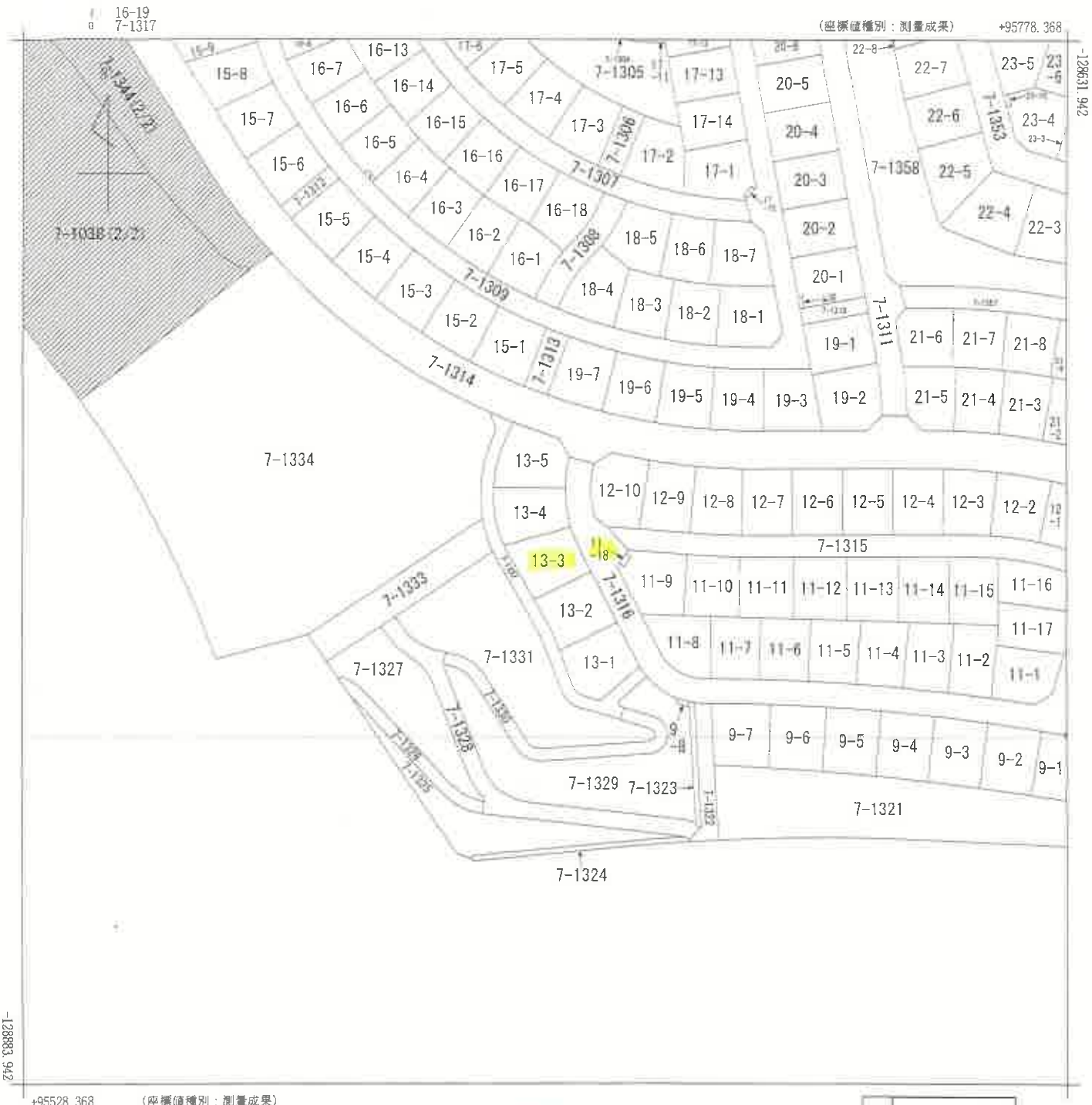
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年6月30日（火） 10：50－11：20	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
8年6月30日（火） 13：40－13：55	物件所在地	目的物件確認、不在、立入調査期日通知書及び照会書差置（１１０円）、道路部分等調査
8年7月7日（火） 9：53－10：07	執務室	債務者兼所有者から事情聴取（電話・発信）
8年7月7日（火） 15：00－15：50	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者立会、道路部分等調査、写真撮影
8年7月7日（火） 16：30－16：50	神戸地方法務局 伊丹支局	図面交付申請

（特記事項）

■　令和８年７月７日
　相手方は、不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を同行したが相手方が在宅した。

■　令和８年７月７日
評価人帯同

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。

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

山手台東３丁目

請求部分	所在	宝塚市山手台東三丁目				地番	13番3		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)	平成29年6月28日	補記事項			

請求番号：8-1
(1/1)

（７枚目）

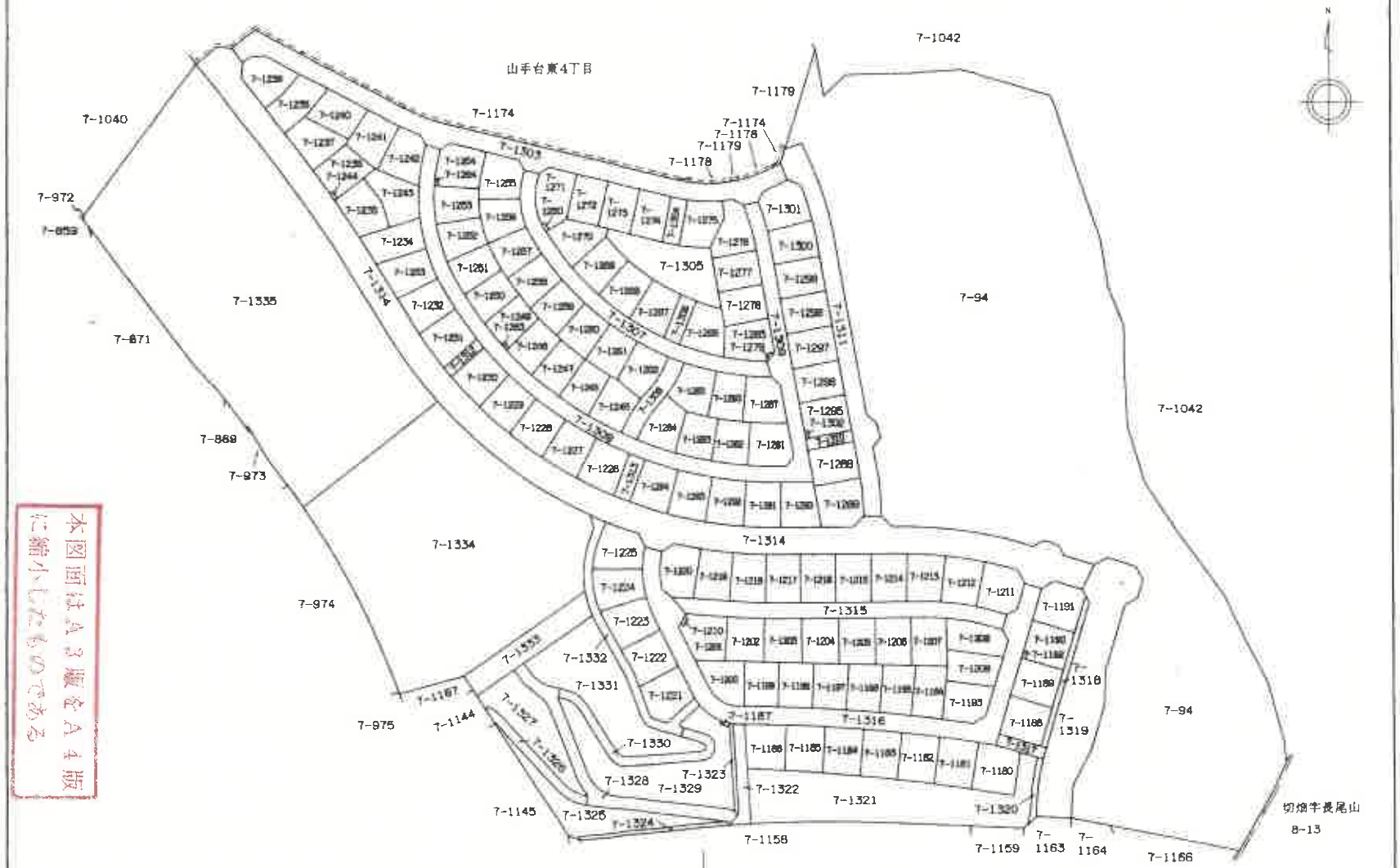
公用

公用

登記年月日：平成29年6月28日

土地所在図 1/2
地積測量図

地番	7-94 7-1180～7-1335
土地の所在	宝塚市山手台東３丁目



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者	[redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/1500

※全１８６枚の内、関係部分を抜粋している。（８枚目）

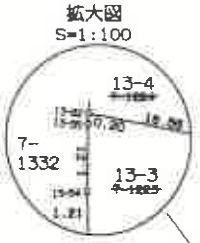
公用

登記年月日：平成29年6月28日

地番	13-3
土地の所在	宝塚市山手台東3丁目

土地所在図 地積測量図

拡大図
S=1:100



地番 13-3

点名	境界の種類	X	Y	辺長
13-77	コンクリート杭	-128749.139	95658.941	0.382
13-24	金属鋲	-128749.509	95659.039	1.015
13-25	金属鋲	-128750.476	95659.350	1.001
13-26	金属鋲	-128751.421	95659.681	1.012
13-27	金属鋲	-128752.359	95660.061	1.010
13-28	金属鋲	-128753.291	95660.451	1.021
13-29	金属鋲	-128754.227	95660.860	1.014
13-30	金属鋲	-128755.139	95661.304	5.359
13-78	コンクリート杭	-128759.922	95663.723	15.106
13-81	金属鋲	-128766.742	95650.244	0.740
13-52	金属鋲	-128766.093	95649.877	11.580
13-53	金属鋲	-128756.010	95644.191	1.218
13-54	金属鋲	-128754.932	95643.623	1.215
13-55	金属鋲	-128753.840	95643.089	0.200
13-82	金属鋲	-128753.657	95643.008	16.561

倍積 416.329799
面積 208.1648995 面積 208.16 ㎡

※世界測地系（V系）による成果
測量完了年月日：平成29年 6月 1日
使用公式 A=1/2・Σ(X2-X1)・(Y2+Y1)
使用機種 コスモス WIN-AX システム

作成者	[redacted]	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（目録 6）

請求番号 8-3

公用

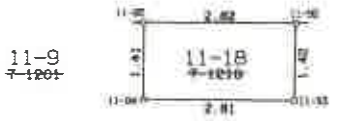
登記年月日：平成29年6月28日

地番	11-18 ~~7-1210~~	~~土地所在図~~ 地積測量図
土地の所在	宝塚市山手台東3丁目	

地番 11-18 ~~7-1210~~

測点	境界の種類	X	Y	辺長
11-92	コンクリート杭	-128755.612	95672.115	1.425
11-93	コンクリート杭	-128756.430	95673.283	2.814
11-94	コンクリート杭	-128758.757	95671.700	1.412
11-95	コンクリート杭	-128757.958	95670.535	2.828
倍積	8.008340			
面積	4.0041700		地積	4.00 ㎡

7-1316



※世界測地系（Ｖ系）による成果

測量完了年月日：平成29年　6月　1日

使用公式　A=1/2・Σ（X2-X1）・（Y2+Y1）

使用機種　コスモス WIN→AX システム

作成者	[redacted]	縮尺	1／

申請人	[redacted]	縮尺	1／100

（10分の4）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：8-3

公用

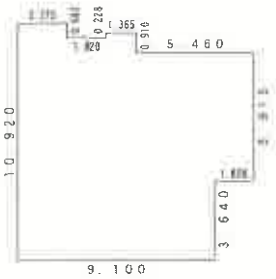
登記年月日：令和1年12月11日

各階平面図

家屋番号	13番3
建物の所在	宝塚市山手台東三丁目13番地3

建物図面

1階

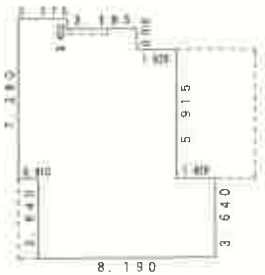


求積表

2.275	× 0.683	=	1.553825
5.460	× 0.682	=	3.723720
10.920	× 5.915	=	64.591800
9.100	× 3.640	=	33.124000
1.365	× 0.228	=	0.311220
計			103.304565

床面積 103.30 ㎡

2階

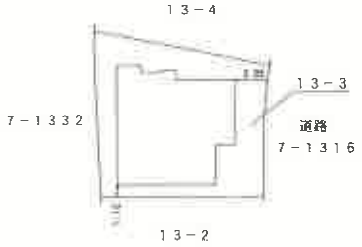


求積表

2.275	× 0.683	=	1.035125
5.460	× 0.910	=	4.968600
7.280	× 5.915	=	43.061200
8.190	× 3.640	=	29.811830
計			78.876525

床面積 78.87 ㎡





作成者	[redacted]	縮尺	1/250

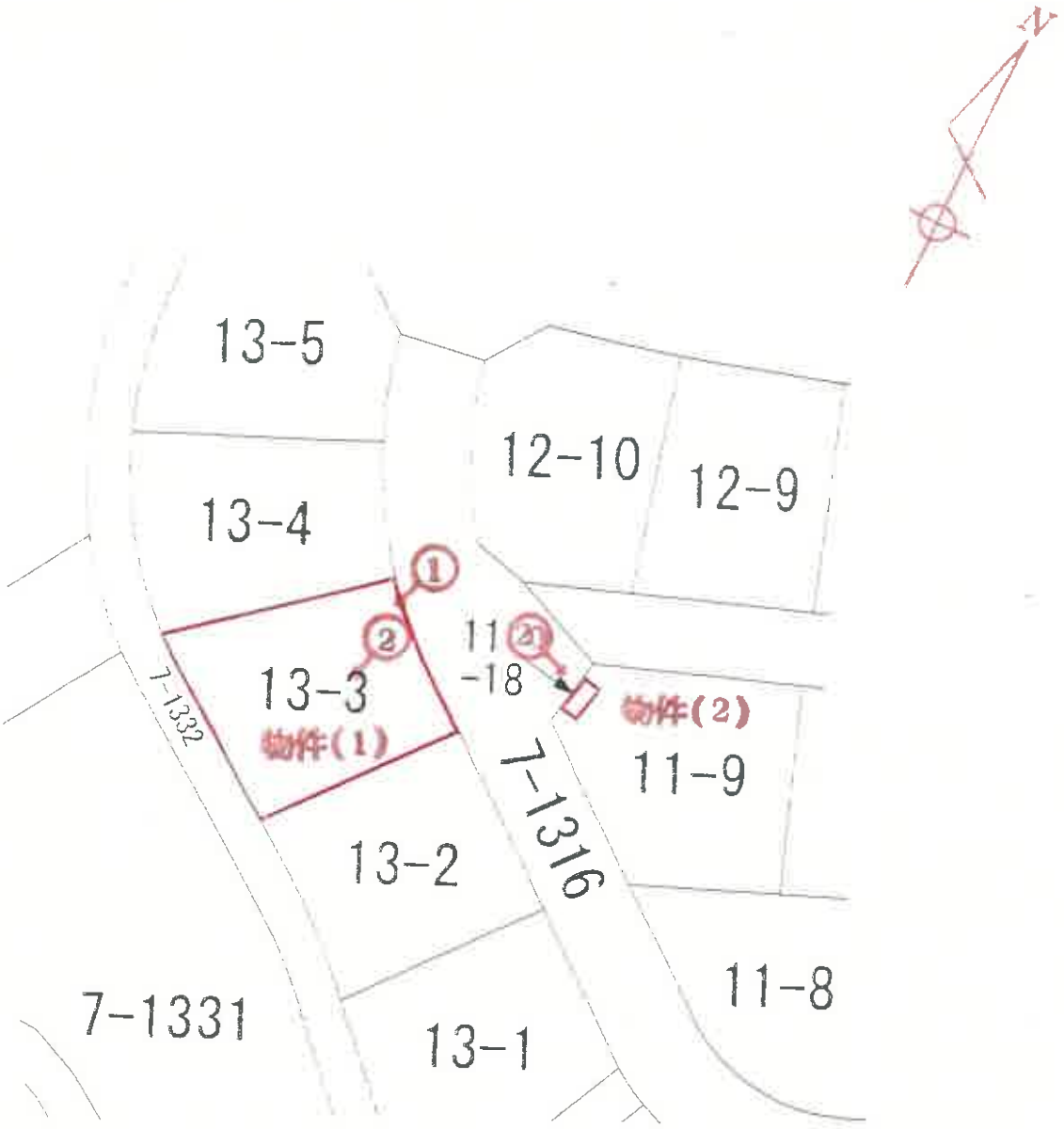
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(1枚目)

請求番号：8-4

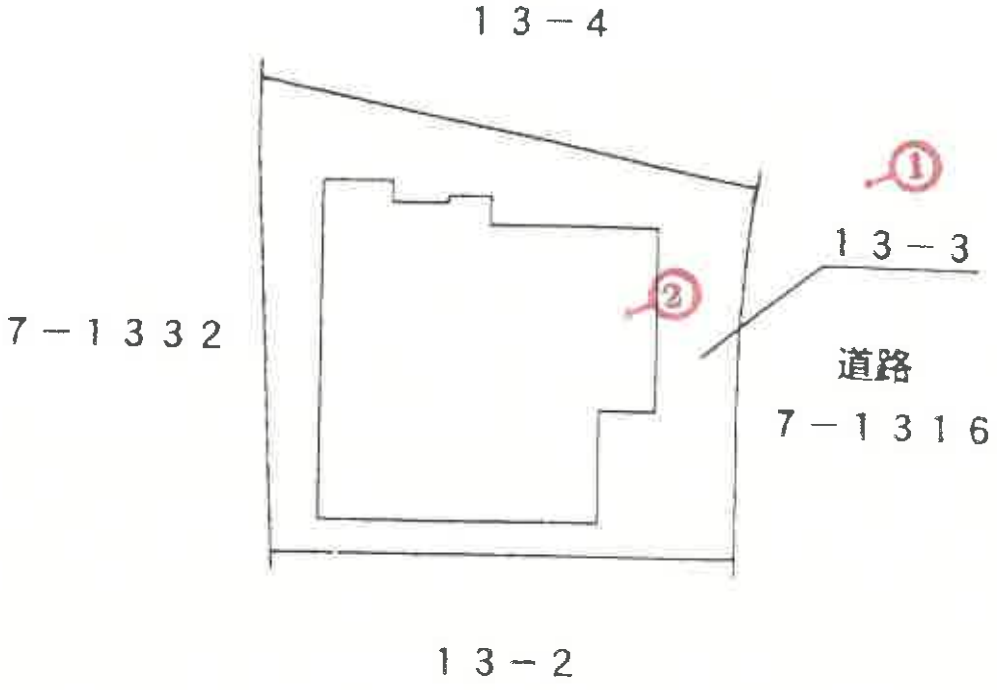
土地位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

土地建物位置関係図

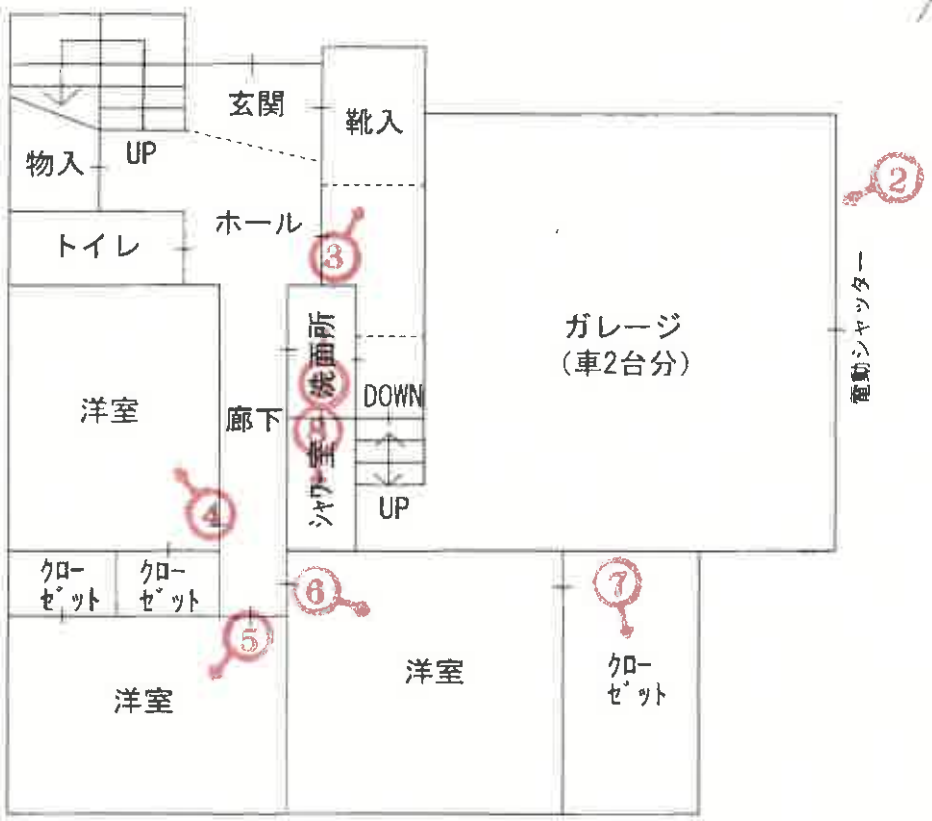




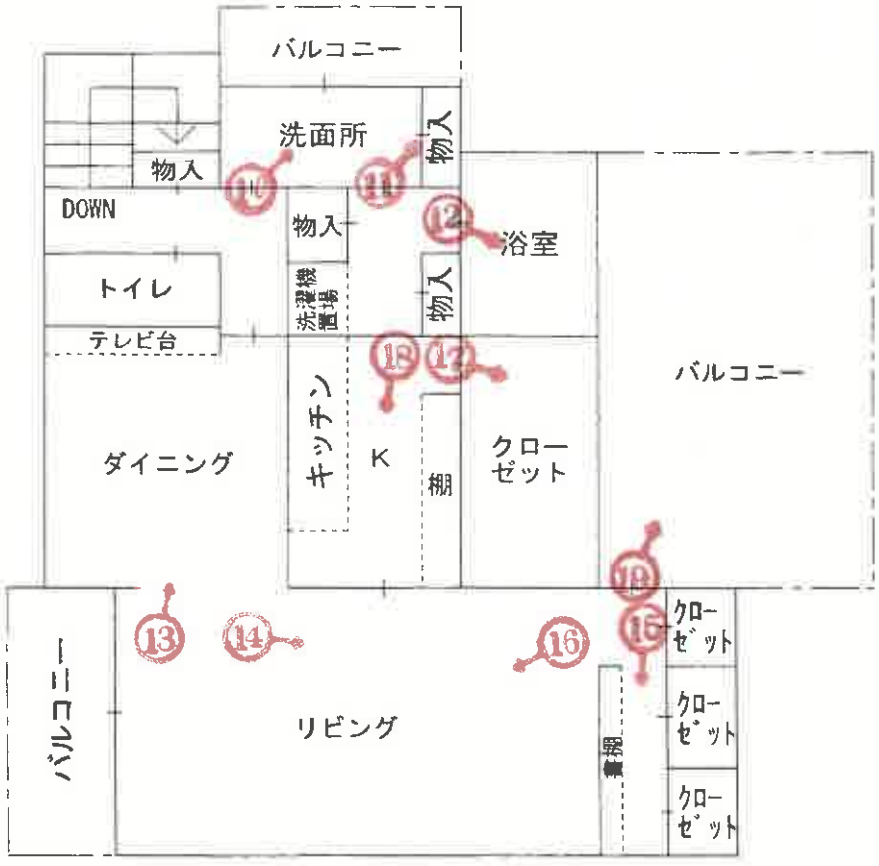
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取略図

1階



2階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(14枚目)



①



②



③



④



⑤



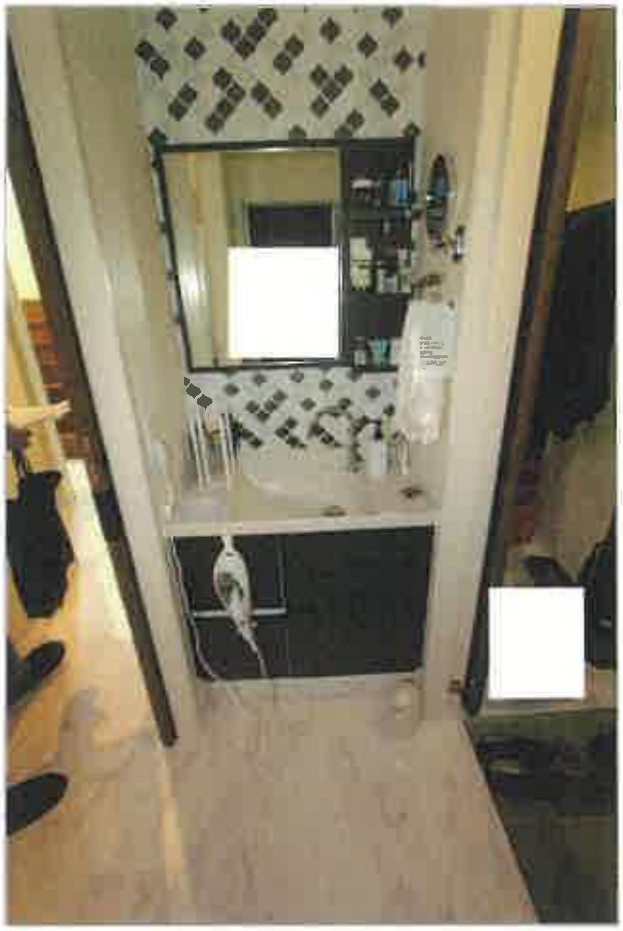
⑥



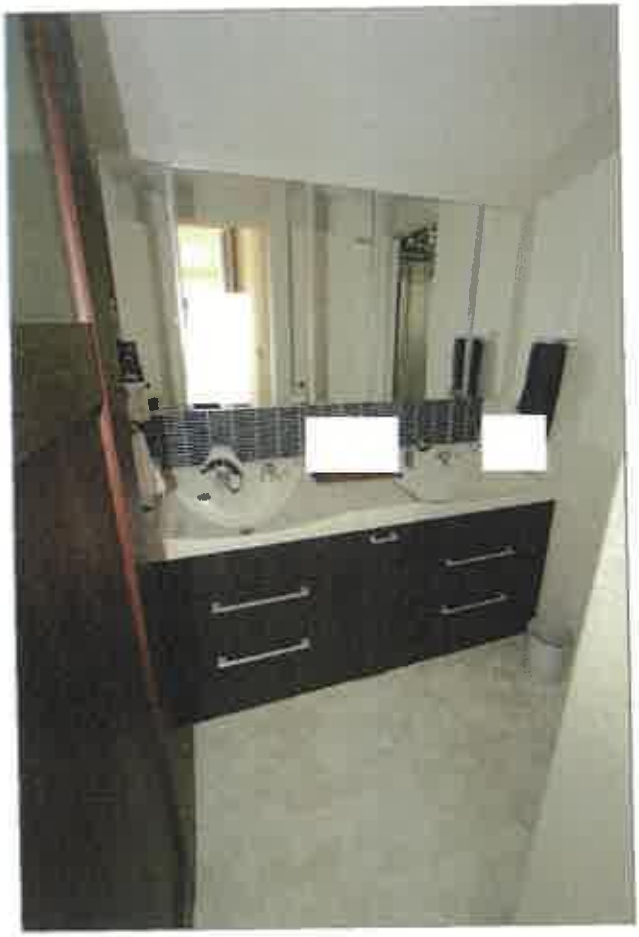
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



⑲



⑳

令和 8 年 （ケ） 第 30021 号
令和 8 年 7 月 7 日 現地調査
令和 8 年 7 月 10 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31,630,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金6,520,000円
物件２（土地）	金10,000円
物件３（建物）	金25,100,000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	特記事項欄参照
3	所在 家屋番号 種類 構造	物件目録記載のとおり	
	特記事項		
	・物件2は共有持分13分の1を評価（売却）対象とする。 ・物件2は近隣住民のためのゴミステーションとして利用されている。		

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・２ ）

位置・交通	阪急電鉄線　山本駅の北西方　約2.4ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	南東方に向かって下り勾配の地勢の中、山手の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	市街化区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建ぺい率	50 %
	容積率	100 %
	防火規制	防火指定なし
	その他の規制	地区計画、第1種住居地域
画地条件	規模　208.16 ㎡の　ほぼ整地（物件1） 北東側間口約11.7m、奥行約16m（平均） ※物件2は規模4.00㎡（登記面積）のほぼ長方形地である。	
接面道路の状況	北東側　約6m市道 南西側　約3m市道　（建築基準法上の道路でない）	
土地の利用状況等	物件1は物件3建物の敷地として利用されている。物件2は3頁記載の通り。	
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	・物件1について、構造物等の推定される筆界を概測した結果、地積測量図記載辺長と概ね近似する値が得られた。 ・南西側接面市道は歩行者専用通路であり、物件1の平均地盤面は等高～1.0m程度高位に位置している。 ・物件2は北西側で市道と接道している。	

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）　　令和1年10月29日 新築 経過年数　　7 年程度 経済的残存耐用年数　　20 年程度
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　かわら・ソーラーパネルぶき 外　壁　：　サイディング等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　クロス等 床　　：　フローリング等 設　備　：　ソーラーパネル 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	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。 ・特段の損傷部分等は認められなかった。 ・北東側部分は車2台分のガレージとして利用されている。 ・屋根のソーラーパネルは屋根材と一体となっている。また、2階リビングに埋め込み型のプロジェクターとスピーカーがあった。

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・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	122,000	1.02	208.16	0.90	23,310,000
2	122,000	0.05	4.00	—	20,000
合　計					23,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（宝塚-23）

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/㎡)

90,300 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 74 ≒ 122,000

◇時点修正 ： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正 ： 方位（1.00）

◇地域格差 ：　街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率

100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 74 × 100/ 100 ≒ 100/ 74

イ 個別格差 ： 物件1：方位、二方路（1.02）　物件2：土地利用状況（0.05）

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
3	200,000	182.17	0.60	21,860,000

ウ 現価率

経過年数　7年、　経済的残存耐用年数 20年、　経済的全耐用年数 27年、　残価率　5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}

×(1－観察減価 0.20)　≒ 0.60

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	23,310,000	0.60	法定地上権	13,990,000

(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×共有持分
1	23,310,000	-13,990,000		1.00	0.70	6,520,000
2	20,000			1.00	0.70	×1/13　10,000
3	21,860,000	+13,990,000	1.00	1.00	0.70	25,100,000
一括価格（合計）						31,630,000

※物件2の評価額は執行裁判所との協議により最低価格を計上

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－23）

所在	：	宝塚市中山五月台４丁目８番１７ 「中山五月台４－８－１７」
価格	：	90,300円/㎡
位置	：	阪急電鉄線「中山観音」駅より道路距離2.5ｋｍ
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	170㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北西側幅員6m市道に接面
用途指定等	：	第１種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
地域の概要	：	一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：	15,830,150円
物件２：	31,600円　（×1/13）
物件３：	12,750,230円

第７　附属資料

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

以　上

令和　８年（ケ）第３００２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目

　　地　　番　　１３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．１６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目

　　地　　番　　１１番１８

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　４．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１３分の１

３　所　　在　　宝塚市山手台東三丁目　１３番地３

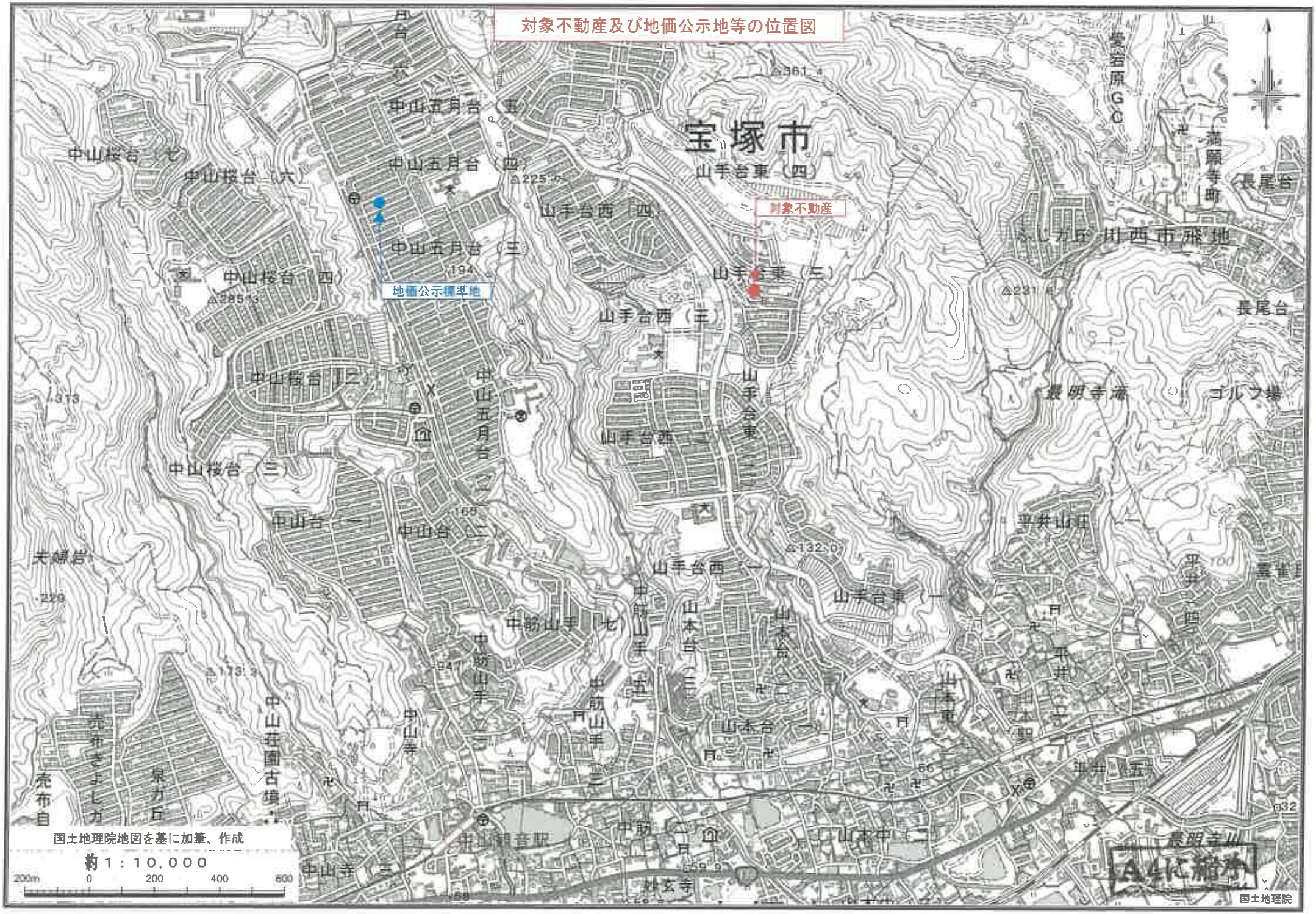
　　家屋　番号　　１３番３

　　種　　類　　居宅・車庫

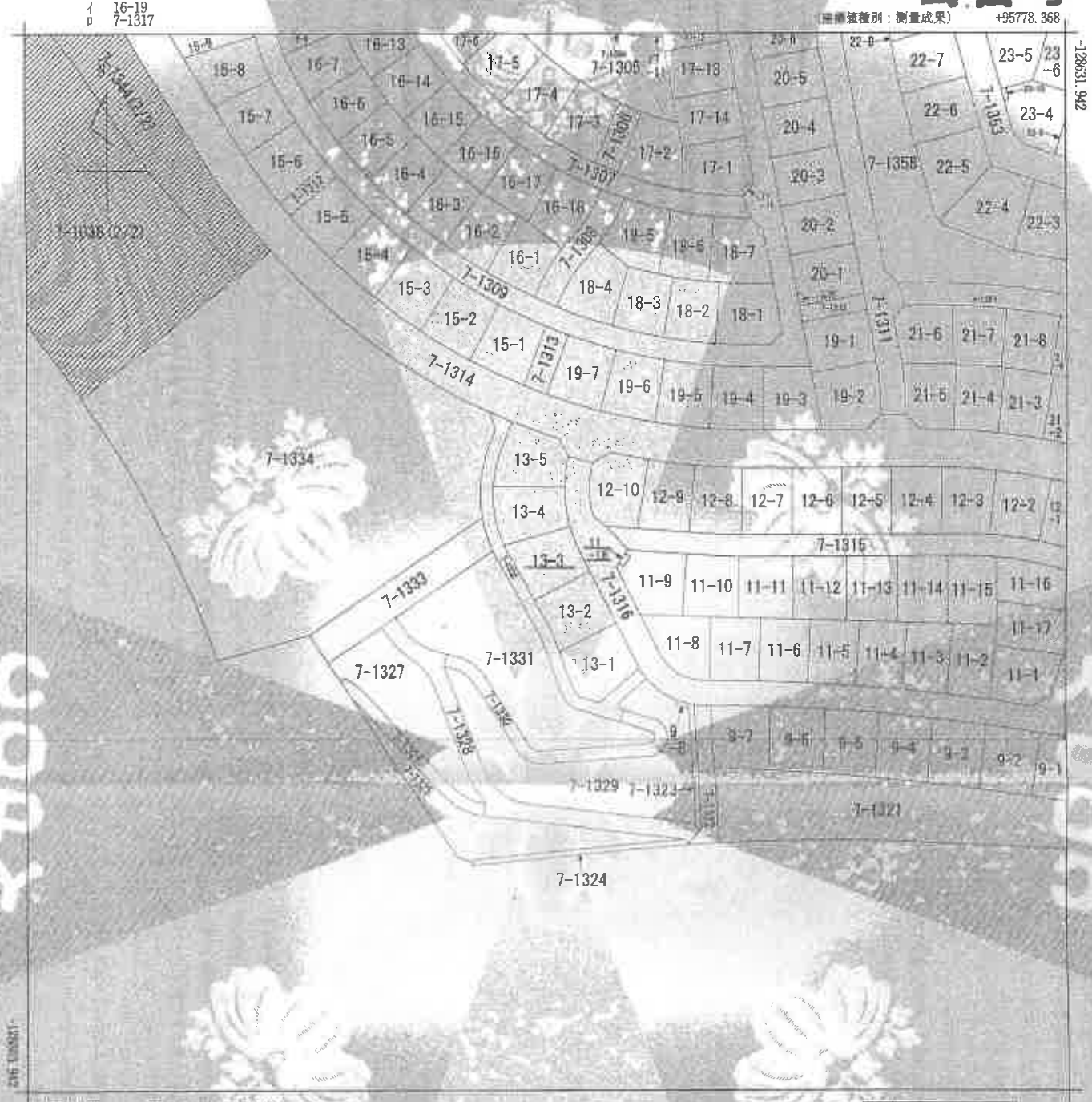
　　構　　造　　木造かわら・ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１０３．３０平方メートル
　　２階　　７８．８７平方メートル

　　所有者　Ａ


対象不動産及び地価公示地等の位置図
宝塚市
山手台東（四）
対象不動産
地価公示標準地
山手台東（三）
山手台東（一）
山手台西（四）
山手台西（三）
山手台西（二）
山手台西（一）
中山五月台（五）
中山五月台（四）
中山五月台（三）
中山五月台（二）
中山桜台（七）
中山桜台（六）
中山桜台（四）
中山桜台（三）
中山桜台（二）
中山台（一）
中山台（二）
中筋山手（七）
中筋山手（五）
中筋山手（三）
山本台（三）
山本台（二）
山本台（一）
山本東
山本中（二）
平井（四）
平井（五）
平井山荘
長尾台
ゴルフ場
満願寺町
ふじが丘
川西市飛地
中山寺（三）
中山観音駅
中山寺駅
中山寺
中山荘園古墳
売布自
売布きよしが丘
泉が丘
国土地理院地図を基に加筆、作成
約1：10,000
200m 0 200 400 600
A4に縮小
国土地理院

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を概略にした不動産登記法附則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。
(注) 斜線を施した部分は、明瞭さを欠く部分です。

地番区域見出	山手台東3丁目

調査部分	所在	宝塚市山手台東三丁目				地番	13番3			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)	平成29年6月28日			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月25日
神戸地方法務局伊丹支局
[redacted]

地図整理番号：M28116
(1/1)

[redacted]

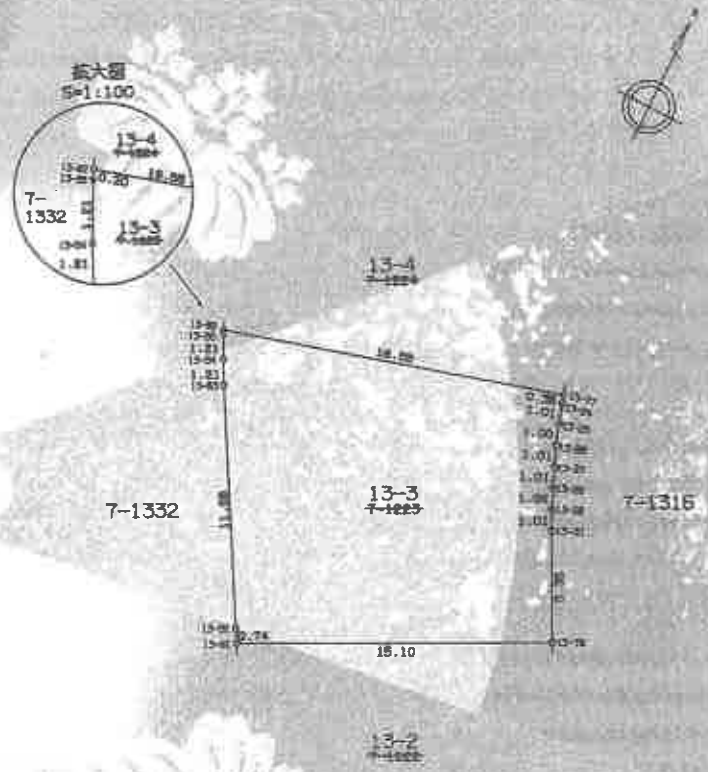
A4に縮小

登記年月日：平成29年6月28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。
（神戸地方法務局伊丹支局管轄）
令和8年5月26日　東京法務局

地番	13-3
土地の所在	宝塚市山手台東3丁目

土地所在図
地積測量図



地番 13-3

点名	境界の種類	X	Y	辺長
13-77	コンクリート杭	-128748.139	95658.841	0.362
13-24	金属鋲	-128748.508	95659.078	1.015
13-25	金属鋲	-128750.476	95659.350	1.001
13-26	金属鋲	-128751.421	95659.681	1.012
13-27	金属標	-128752.359	95660.061	1.010
13-28	金属鋲	-128753.291	95660.451	1.081
13-29	金属標	-128754.227	95660.860	1.014
13-30	金属標	-128755.139	95661.304	5.359
13-76	コンクリート杭	-128759.922	95663.723	15.106
13-91	金属標	-128768.742	95650.244	0.740
13-92	金属標	-128768.099	95649.877	11.580
13-93	金属標	-128758.010	95644.191	1.218
13-94	金属鋲	-128754.932	95643.623	1.215
13-95	金属標	-128753.840	95643.089	0.200
13-82	金属標	-128753.657	95643.008	16.561

面積　416.329799
面積　208.164899㎡　　数値　208.16㎡

測量成果（V3）による成果
測量完了年月日：平成29年　6月　1日
使用公式　A=1/2-Σ(X2-X1)・(Y2+Y1)
使用機種　コスモス 911-AX システム

作成者	[redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：9-1

(49/186)

A4に縮小

登記年月日：平成29年6月28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。
（神戸地方法務局伊丹支局管轄）
令和8年5月26日　東京法務局

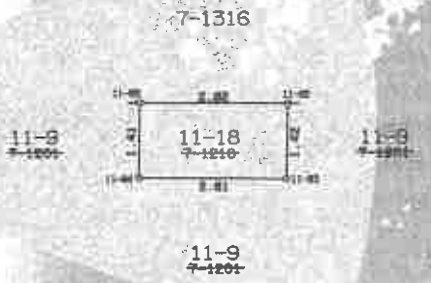
土地所在図
地積測量図

地番	11-18 (7-1210)
土地の所在	宝塚市山手台東3丁目

地番 11-18 (7-1210)

点名	境界の種類	X	Y	辺長
11-92	コンクリート杭	-128755.612	95672.115	1.425
11-93	コンクリート杭	-128756.430	95673.283	2.814
11-94	コンクリート杭	-128758.757	95671.700	1.412
11-95	コンクリート杭	-128757.958	95670.535	2.828
始線	8.008340			
面積	4.0041700		地積	4.00 ㎡





旧世界測地系(V系)による成果
測量完了年月日：平成29年 6月 18日
使用公式：ｽﾃﾚｵ2(02-33)・(07-01)
使用機器：ｺｽﾓｽ 901-AE ｼｽﾃﾑ

作成者	[redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted]	縮尺	1/100

請求番号：9-1

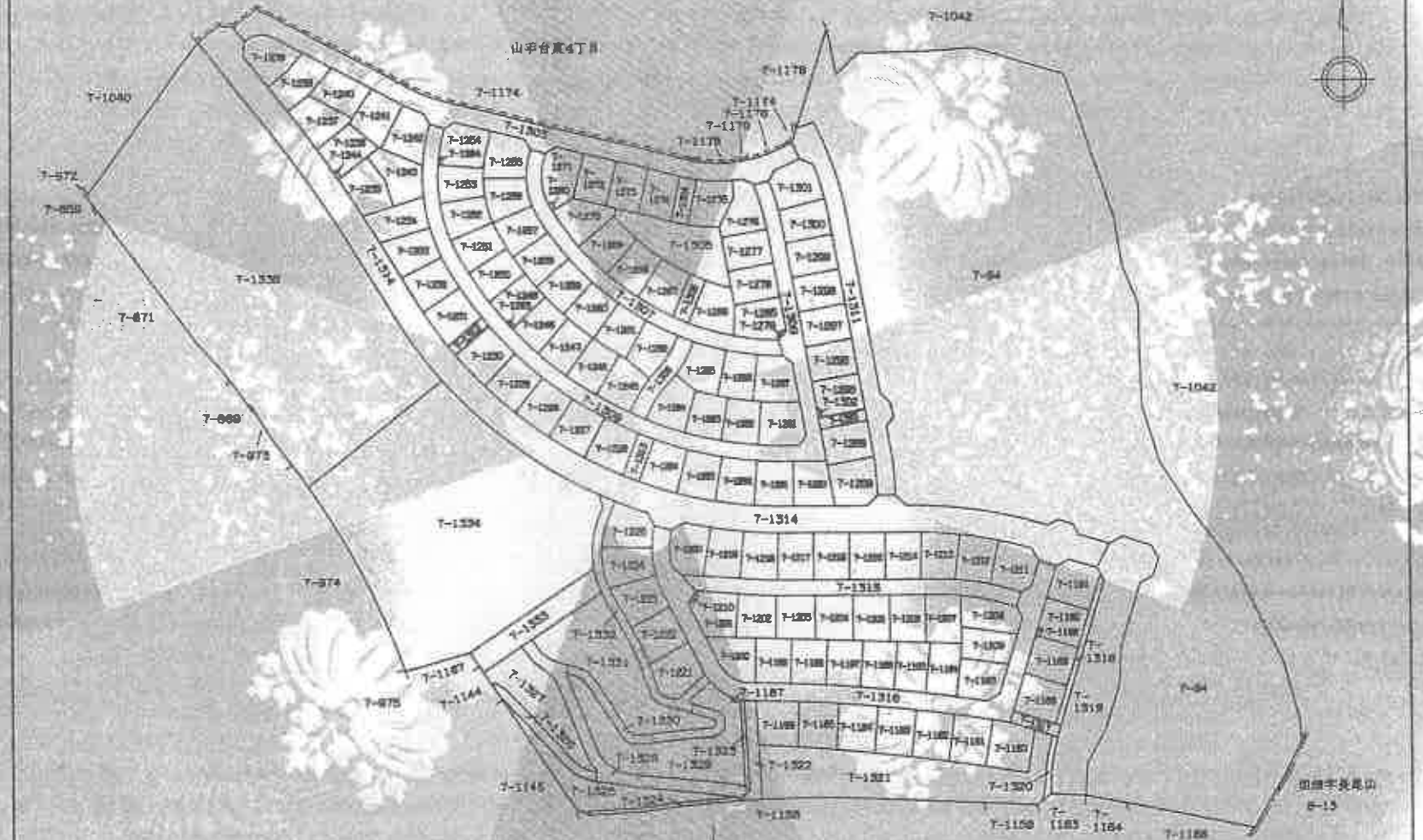
A4に縮小

登記年月日：平成29年6月28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。
（神戸地方法務局伊丹支局管轄）
令和8年5月26日　東京法務局

地　番	7-94 7-1160～7-1335
土地の所在	宝塚市山手台東3丁目

土地所在図 地積測量図 1/2



作成者	[redacted]	縮尺 1/	申請人	[redacted]	縮尺 1/1500

請求番号：9-1

(1/186)

A4に縮小

登記年月日：平成29年6月28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。
（神戸地方法務局伊丹支局管轄）
令和8年5月26日　東京法務局

土地所在図 2/2
地積測量図

地番	7-94 7-1180～7-1335
土地の所在	宝塚市山手台東3丁目

地番	用地面積
7-1305	498.8454965
7-1306	89.8706005
7-1307	611.6339840
7-1308	179.0218985
7-1309	1517.3656775
7-1310	61.4448620
7-1311	802.4764730
7-1312	57.7156465
7-1313	87.6831660
7-1314	3538.2769140
7-1315	583.3991560
7-1316	1298.5414330
7-1317	66.0195375
7-1318	98.0407830
7-1319	1187.2382275
7-1320	41.4779240
7-1321	1453.7325400
7-1322	139.0347575
7-1323	39.1084525
7-1324	67.2322755
7-1325	455.6974425
7-1326	137.7435150
7-1327	503.3215135
7-1328	425.9300860
7-1329	928.5923405
7-1330	230.1272930
7-1331	998.4937820
7-1332	292.0901625
7-1333	394.8746655
7-1334	5495.7976125
7-1335	7858.0030840
合計（157筆）	72397.2554100

地番	用地面積
7-1263	3.3018995
7-1264	3.3409890
7-1265	204.2857200
7-1266	199.4117955
7-1267	186.6294710
7-1268	186.2447320
7-1269	185.7138415
7-1270	189.8358390
7-1271	210.4555920
7-1272	173.2213925
7-1273	174.1447890
7-1274	177.4512385
7-1275	193.4349305
7-1276	198.7977105
7-1277	179.9857400
7-1278	179.7041195
7-1279	3.1537685
7-1280	3.3355060
7-1281	209.2838685
7-1282	172.9380970
7-1283	173.5865365
7-1284	192.4169570
7-1285	197.7697135
7-1286	175.0409205
7-1287	206.5459670
7-1288	195.4441915
7-1289	224.8287120
7-1290	189.3340170
7-1291	189.7017390
7-1292	189.2485095
7-1293	189.2121550
7-1294	191.0540510
7-1295	191.5839365
7-1296	188.5655995
7-1297	188.5914415
7-1298	188.6986010
7-1299	188.6046415
7-1300	188.7419645
7-1301	218.9881550
7-1302	3.2035790
7-1303	1275.8031140
7-1304	90.2966490

地番	用地面積
7-1221	217.3311950
7-1222	206.5346390
7-1223	208.1648995
7-1224	202.9327100
7-1225	213.2348350
7-1226	200.1286580
7-1227	195.0117945
7-1228	195.6691815
7-1229	195.7419085
7-1230	200.0676655
7-1231	199.4897235
7-1232	192.1276375
7-1233	198.9043070
7-1234	203.5260295
7-1235	205.4573515
7-1236	190.6817410
7-1237	200.1561070
7-1238	198.6280515
7-1239	204.4805095
7-1240	186.3714765
7-1241	194.5348615
7-1242	201.8352105
7-1243	215.9135265
7-1244	3.3236770
7-1245	184.3243640
7-1246	173.1794995
7-1247	172.9356380
7-1248	172.8393215
7-1249	170.0004485
7-1250	172.1490795
7-1251	172.8589090
7-1252	173.2882205
7-1253	173.3358200
7-1254	208.4213395
7-1255	203.9565880
7-1256	181.6153100
7-1257	173.6585935
7-1258	173.3895870
7-1259	173.5157915
7-1260	173.3117590
7-1261	173.6240150
7-1262	184.3090410

地番	用地面積
7-1179	1088.9884880
7-1180	222.3780310
7-1181	202.4851445
7-1182	201.4966510
7-1183	200.9207765
7-1184	202.1766470
7-1185	202.6335750
7-1186	207.9965945
7-1187	3.7153710
7-1188	199.7093825
7-1189	197.8720790
7-1190	193.3250405
7-1191	208.8154610
7-1192	3.9966990
7-1193	193.6814660
7-1194	185.2021095
7-1195	180.8687370
7-1196	180.7485755
7-1197	180.6486945
7-1198	180.9929105
7-1199	180.6354810
7-1200	190.2387170
7-1201	209.2747640
7-1202	193.2987895
7-1203	193.2958720
7-1204	193.1891380
7-1205	192.9810920
7-1206	193.0703965
7-1207	193.9878055
7-1208	203.0530885
7-1209	185.9333300
7-1210	4.0041700
7-1211	206.4832185
7-1212	192.5710405
7-1213	192.5996180
7-1214	192.5113300
7-1215	192.5355085
7-1216	192.7863460
7-1217	192.6560625
7-1218	192.6331605
7-1219	192.5968555
7-1220	206.2539760

作成者	[redacted]	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/

請求番号：9-1

A4に縮小

登記年月日：令和8年2月3日

令和8年5月25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。

神戸地方法務局[redacted]出張所

各階平面図

家屋番号	13番3
建物の所在	宝塚市山手台東三丁目13番地3

建物図面

1階

2階

13－4

13－3

13－2

道路

作成者 [redacted] 1年12月 1日作成

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

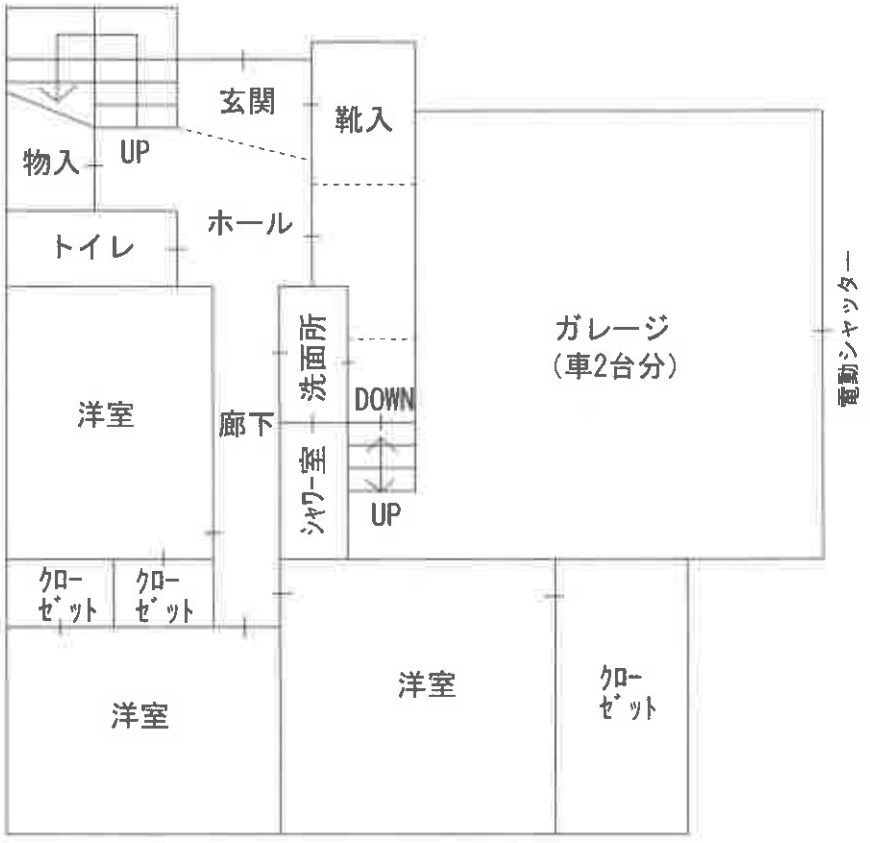
縮尺 1/500

地図整理番号：M28117

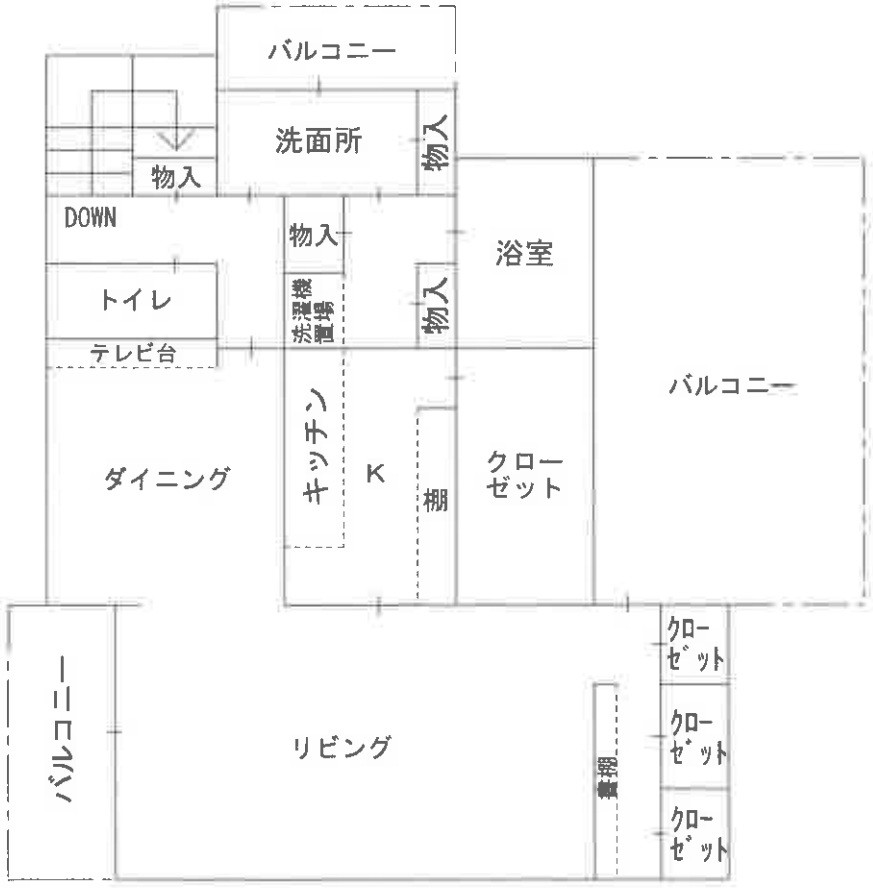
A4に縮小

建物間取略図

1階



2階



令和8年（ケ）第30021号

参　考　写　真

令和８年（ケ）第３００２１号

・北東方より対象物件（物件1・3）を撮影



・北東方より対象物件（物件1・3）を撮影



参　考　写　真

令和８年（ケ）第３００２１号

・北西方より対象物件（物件1・3）を撮影



・北西方より対象物件（物件２）を撮影

