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３００２３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）
1～4	5,360,000 4,288,000	一括	1,072,000	31,132	9,766
1	100,000				
2	1,860,000				
3	130,000				
4	3,270,000				
備考					

令和　８年（ケ）第３００２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９．５９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分４分の１

２　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．５６平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６４番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７．９４平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目　１８６４番地７

令和　８年（ケ）第３００２３号

物　件　目　録

家屋　番号　　１８６４番７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　４３．４３平方メートル
　　２階　４１．４０平方メートル

所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第３００２３号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月３０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１～４】
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１～４】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
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３００２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９．５９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分４分の１

２　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．５６平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６４番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７．９４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目　１８６４番地７

令和　８年（ケ）第３００２３号

物　件　目　録

家屋　番号　　１８６４番７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　４３．４３平方メートル
　　２階　４１．４０平方メートル

所有者　Ａ

令和８年(ケ)第３００２３号
令和　８年　７月２３日受理
令和　８年 **９** 月　**７** 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

令和　８年（ケ）第３００２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９．５９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

２　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．５６平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６４番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７．９４平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目　１８６４番地７

　　家屋　番号　　１８６４番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４３．４３平方メートル
　　２階　４１．４０平方メートル

令和　8年（ケ）第３００２３号

物　件　目　録

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	兵庫県宝塚市安倉北二丁目９番１１号
土地	物件２
現況地目	■宅地（物件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４
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：
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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	付近
土地	物件１、３
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件１　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件３　）　□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　　□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。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり ■物件１につき公衆用道路として利用されている ■物件３につき通路として利用されている
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
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

1　物件１土地について

登記地目は宅地であるが、現況はアスファルト舗装された私道となっており、近隣居住者の通行の用に供されている。当該私道部分は、建築基準法４２条１項５号の位置指定道路であり、課税地目も公衆用道路となっていることから、現況地目を公衆用道路と判断した。

なお、南西端で市道と接している。

2　物件３土地について

物件１土地と物件２土地の間に位置する。

登記地目は宅地であるが、現況は南東側隣接地（１８６４番８）と一体としてアスファルト舗装されており、通路として利用されている。課税地目は公衆用道路であるが、不特定多数が利用しているとは言えず、現況地目は雑種地と判断した。

3　物件２土地について

物件４建物の敷地として利用されている。

隣接地とはコンクリートブロック、フェンスで隔てられており、形状は概ね地積測量図のとおりである。

4　物件４建物について

室内は、建具の建付不良が見られたほか、全体的に傷みや汚れが多数見受けられ、維持管理の状態は劣る。

２階西側洋室に収納式階段があり、屋根裏収納があった。

北西側外壁付近にビニール板で囲われた箇所があり、設置状況から増築等とは言えず構築物と判断した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（物件１共有者兼物件２～４所有者）	1　本件建物は、私が住居として使用しています。 2　地震の影響かと思いますが、建具の建付不良があります。その他不具合箇所はありません。 3　リフォームはしていません。 4　数年前まで小型犬２匹を飼っていました。 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。 7　私道や通路部分について、特に取り決め等はありません。

（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7月27日（月） 13：30－13：50	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7月29日（水） 9：55－10：10	物件所在地	外観調査、写真撮影、A（物件１共有者兼物件２～４所有者）に対し照会書交付
R8年8月6日（木） 11：00－11：40	物件所在地	立入調査、写真撮影、A（物件１共有者兼物件２～４所有者）から聴取、評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

■ 令和 8年 8月 6日
目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

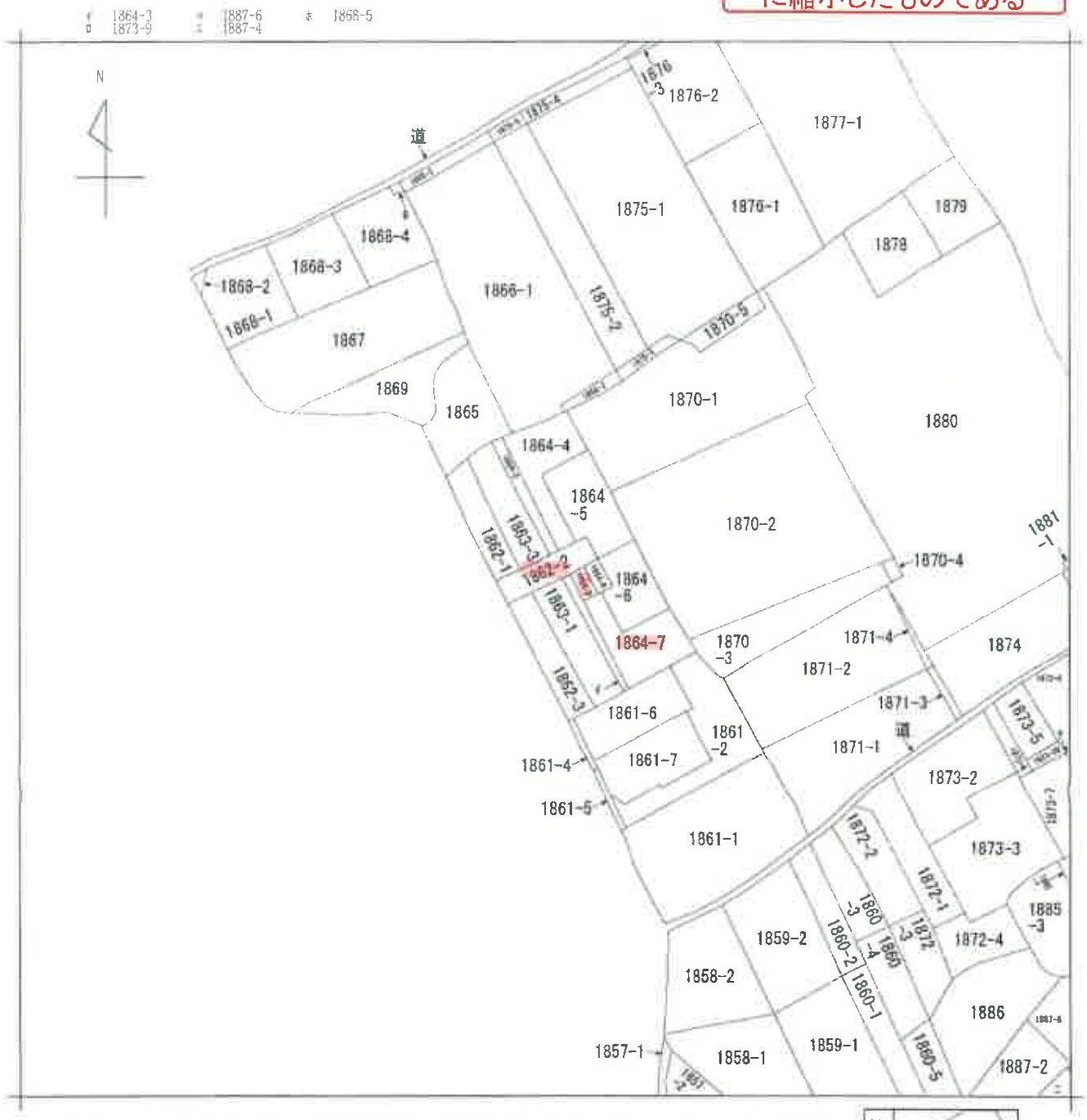
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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。



請求部分	所在	宝塚市安倉北二丁目				地番	1862番2		
出力縮尺	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7月27日
神戸地方法務局伊丹支局
登記官 [redacted]

請求番号：14-1
(1/1)

（ 7 枚目）

公用

登記年月日：昭和60年9月2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。
令和8年7月27日　神戸地方法務局伊丹支局
登記官

（枝番）

前 1864-1 後 1864-4～1864-7 新 1862-2 1864-4～1864-7

地積測量図

60.9.2

地番	1864－4－6
土地の所在	宝塚市安倉北　2丁目

1864-1は 1862-2に合筆

(ロ) 1864-4 面積計算表

番	高さ	底辺	倍面積
1	6.05	12.82	77.5610
2	4.53	12.82	58.0746
3	1.46	17.17	25.0682
4	2.57	17.17	44.1259
計			204.8307
½			102.4153

(ハ) 1864-5 面積計算表

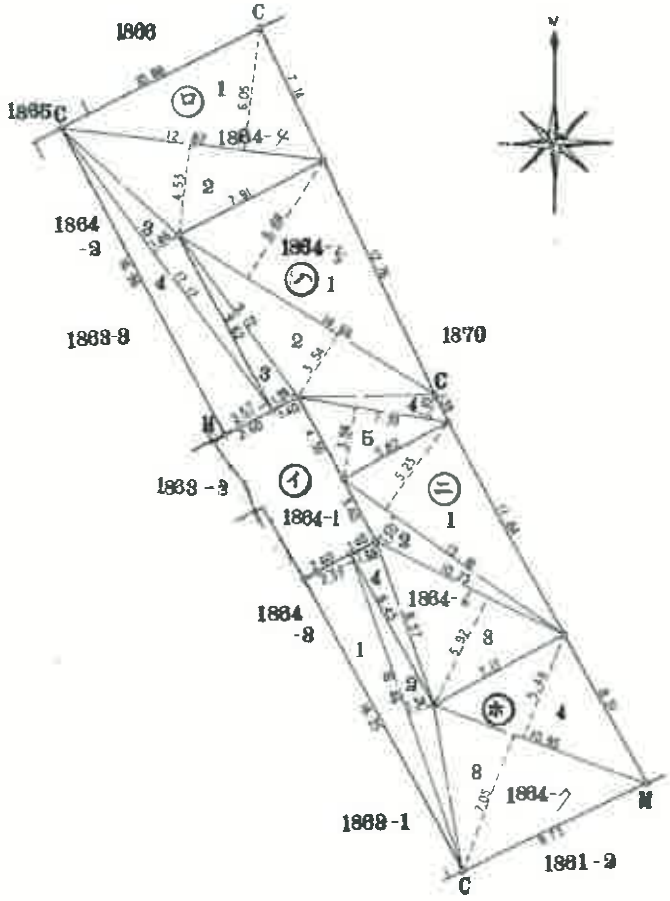
番	高さ	底辺	倍面積
1	6.88	14.66	100.8608
2	3.54	14.66	51.8964
3	1.39	9.72	13.5108
4	1.10	7.39	8.1290
5	3.58	7.39	26.4562
計			200.8532
½			100.4266

(ニ) 1864-6 面積計算表

番	高さ	底辺	倍面積
1	5.23	13.18	68.9514
2	1.50	13.18	19.7700
3	5.92	10.23	60.5616
4	1.38	8.57	11.8266
計			161.0896
½			80.5448

(ホ) 1864-7 面積計算表

番	高さ	底辺	倍面積
1	2.57	16.46	42.3022
2	1.34	16.46	22.0564
3	7.05	10.95	77.1975
4	5.44	10.95	59.5680
計			201.1241
½			100.5620



残地計算

$$417.7409^{M^2} - (102.4153^{M^2}_{(ロ)} + 100.4266^{M^2}_{(ハ)} + 80.5448^{M^2}_{(ニ)} + 100.5620^{M^2}_{(ホ)})$$

$$= 33.7922^{M^2}_{(イ)}$$

300817

作製者	[redacted]	60年 8月 28日作製
申請者	[redacted]	縮尺 1/250

(弘文堂印刷納)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

調査番号：14-4

公開

登記年月日：昭和61年11月21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。
令和8年7月27日　神戸地方法務局伊丹支局　登記官

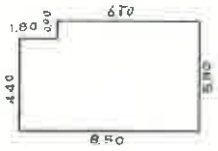
（枚目）

各階平面図

[redacted]

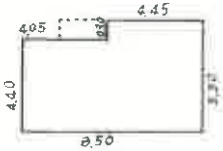
家屋番号	1864-7
建物の所在	宝塚市安倉北2丁目1864番7

建物図面
各階平面図 61.11.21



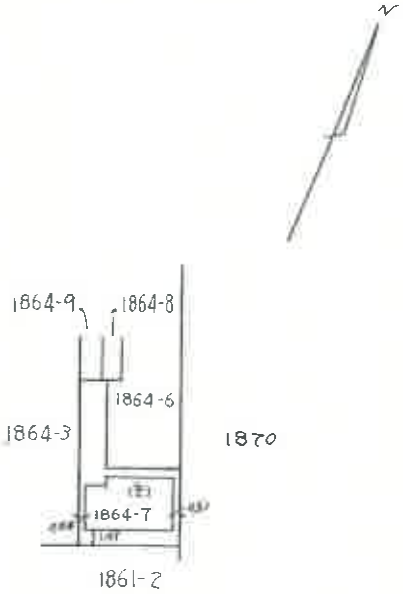
1階

8.50 × 4.40 ＝ 37.40
6.70 × 0.90 ＝ 6.03
43.43 ㎡



2階

8.50 × 4.40 ＝ 37.40
4.45 × 0.90 ＝ 4.005
41.405 ㎡



400717

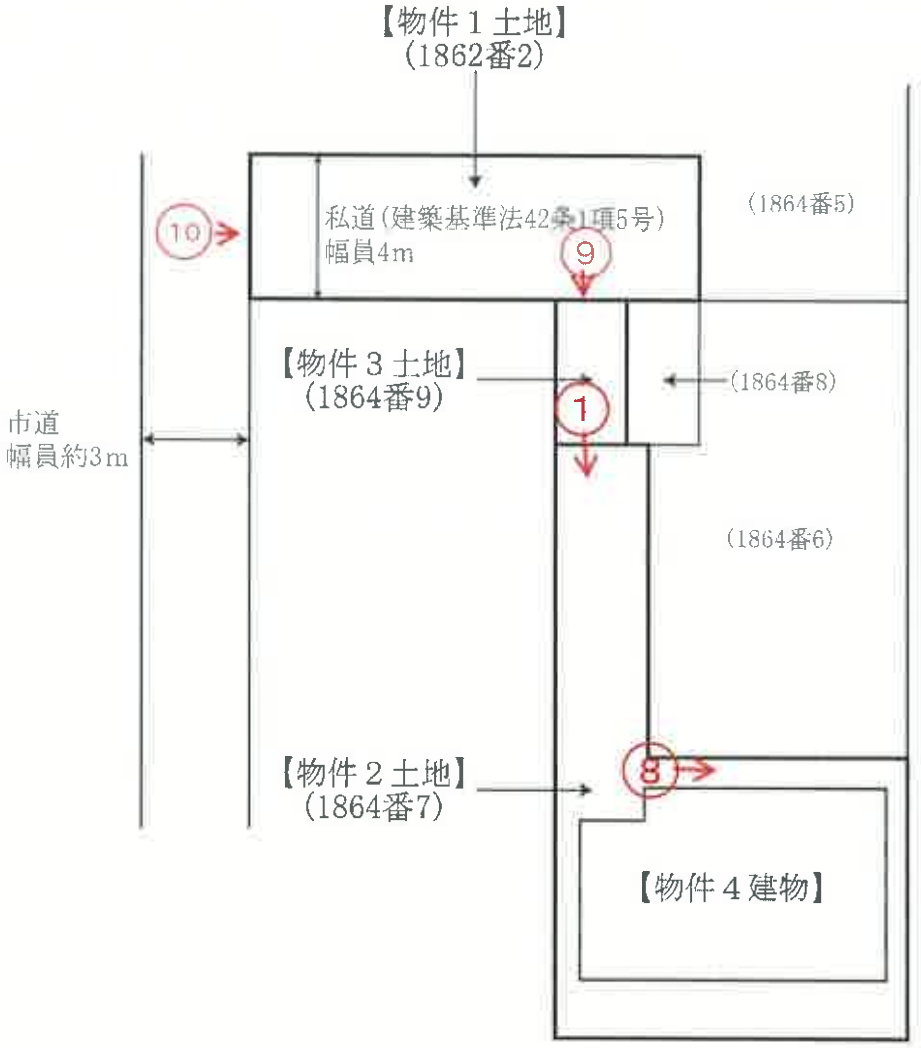
作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号　14-6

土地建物位置関係図

縮尺 約200分の1



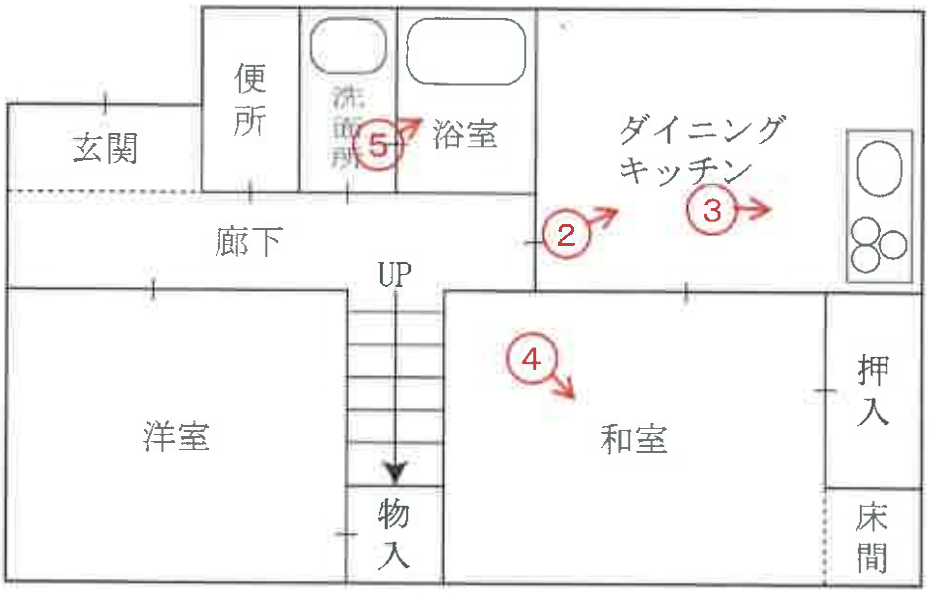
※本図面は、物件１～物件３土地の位置関係、及び物件４建物が物件２土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

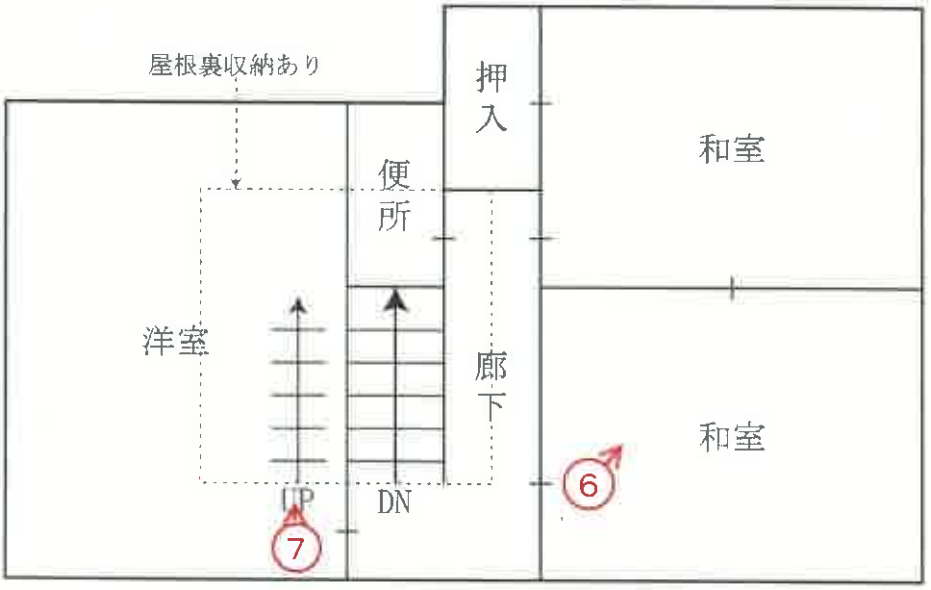
令和8年(ケ)第30023号

建　物　間　取　図

【１Ｆ】



【２Ｆ】



令和8年(ケ)第30023号

①



②





③



④



⑤



⑥

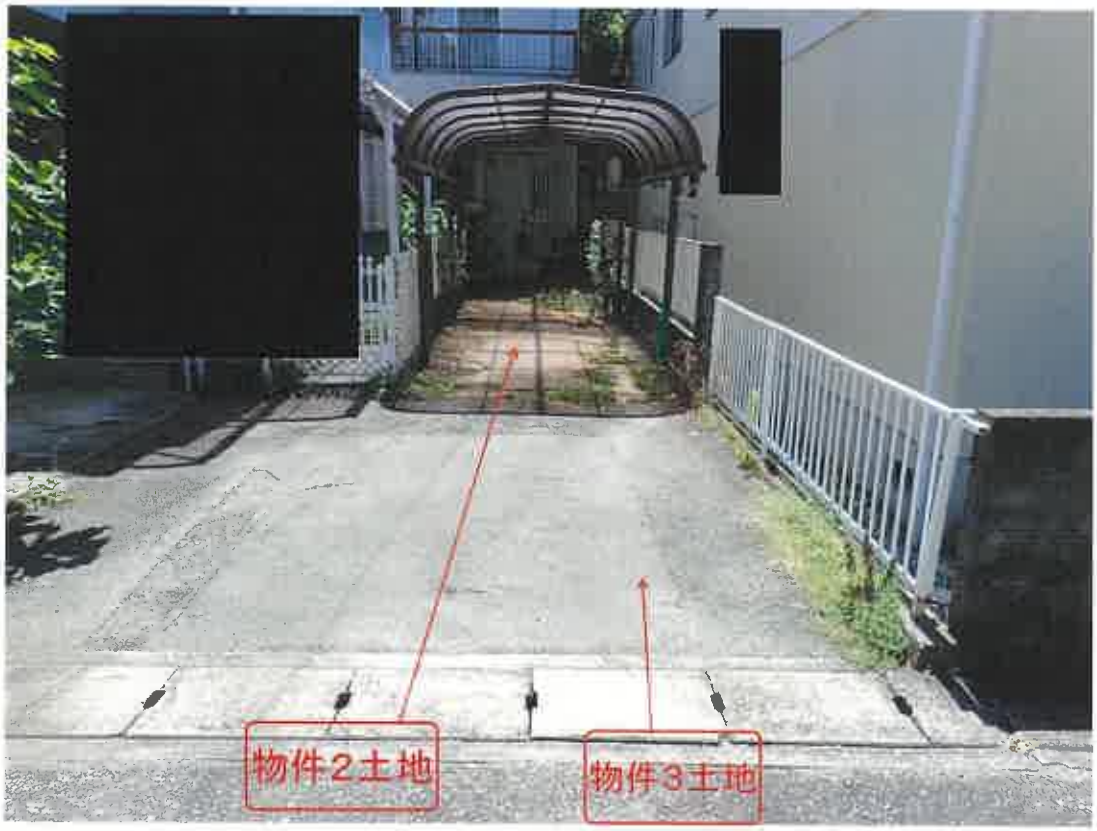


⑦



⑧

⑨



⑩



令和 8 年 （ケ） 第 30023 号
令和 8 年 8 月 6 日 現地調査
令和 8 年 8 月 28 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5,360,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金100,000円
物件２（土地）	金1,860,000円
物件３（土地）	金130,000円
物件４（建物）	金3,270,000円

１　一括価格は、物件１～４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２の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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
１～３	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
４	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		
	・物件１の売却対象は、物件目録記載のとおり共有者Ａの共有持分（４分の１）のみである。 ・物件１土地の登記地目は「宅地」であるが、現況はアスファルト舗装された「公衆用道路」となっている。 ・物件３土地の登記地目は「宅地」であるが、現況は目的外土地1864番8と一体としてアスファルト舗装されており、通路として利用されている。不特定多数が利用している公衆用道路とはいえないため、現況地目は「雑種地」と判断した。		

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～物件３）

位置・交通	ＪＲ線　中山寺駅の南方　約2ｋｍ（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付近の状況	中小規模の戸建住宅及び共同住宅を主体とする住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60％ 200％ 防火指定なし 特になし
画地条件	有効宅地部分である物件２土地は、規模100.56㎡の不整形地（旗竿地）である。間口は約2.6m、奥行は約16.2mである。	
接面道路の状況	物件２土地は、物件３土地を含むアスファルト舗装された通路を介して、北西側幅員４ｍの舗装私道（物件１土地）に接面している。なお、当該私道は建築基準法４２条１項５号道路（位置指定道路）となっている。	
土地の利用状況等	・物件１土地はアスファルト舗装された私道となっており、近隣居住者（共有者ら）の通行の用に供されている。 ・物件２土地は物件４建物の敷地となっている。 ・物件３土地はアスファルト舗装された通路の一部となっている。	
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	・物件１土地は南西端で幅員約３ｍの市道（建築基準法４２条２項）と接している。 ・各物件の位置関係は、附属資料の５．土地建物位置関係図を参照。	

2　建物の概況及び利用状況等　（物件４）

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61年5月5日 新築 経過年数　40 年程度 経済的残存耐用年数　－ 年程度 ※目的建物は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　：　モルタルリシン吹付等 内　壁　：　クロス貼、砂壁等 天　井　：　クロス貼、ボード、合板等 床　：　タタミ、フローリング、カーペット等 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:84.83㎡）
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	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。 ・２階部分に屋根裏収納あり。 ・北西側外壁付近にビニール板で囲われた構築物あり。 ・物件４建物は、建築後40年程度を経過する建物であり、建具の建付不良が見られたほか、全体的に傷みや汚れが多数見受けられた。

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～物件３）

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	118,000	0.10	49.59	1.00	590,000
2	118,000	0.70	100.56	0.80	6,650,000
3	118,000	0.20	7.94	1.00	190,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　宝塚－６

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/㎡)

130,000 × 103/ 100 × 100/ 102 × 100/ 111 ≒ 118,000

◇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、二方路、形状（1.02）

◇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/ 110 × 100/ 101 ≒ 100/ 111

イ個別格差：物件１…利用の状況(公衆用道路)（0.10）

物件２…形状等（0.70）

物件３…利用の状況(通路)（0.20）

ウ地　　積：登記記載数量

エ建付減価：物件１・物件３…不要

物件２…地上建物は経済的耐用年数を満了した建物であり、取壊費用等考慮して査定した。

(2)　建物価格（物件４）

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
4	160,000	84.83	0.05	680,000

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
2	6,650,000	0.60	法定地上権	3,990,000

(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×持分
1	590,000			1.00	0.70	×1/4　100,000
2	6,650,000	−3,990,000		1.00	0.70	1,860,000
3	190,000			1.00	0.70	130,000
4	680,000	+3,990,000	1.00	1.00	0.70	3,270,000
一括価格（合計）						5,360,000

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－６

所　　在：宝塚市安倉北２丁目１９１７番２
「安倉北２－１４－２－５」

価　　格：130,000円/㎡

位　　置：ＪＲ線「中山寺」駅より道路距離2ｋｍ

価格時点：令和８年１月１日

地　　積：100㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接面街路：南東側幅員4.3m私道に接面（背面道あり）

用途指定等：第１種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：　非課税

物件２：　6,190,470円

物件３：　非課税

物件４：　1,192,070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

令和　８年（ケ）第３００２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９．５９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

２　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．５６平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１８６４番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７．９４平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目　１８６４番地７

　　家屋　番号　　１８６４番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４３．４３平方メートル
　　２階　４１．４０平方メートル

令和　８年（ケ）第３００２３号

物　件　目　録

所有者　A

対象不動産等の所在図



約10,000分の1

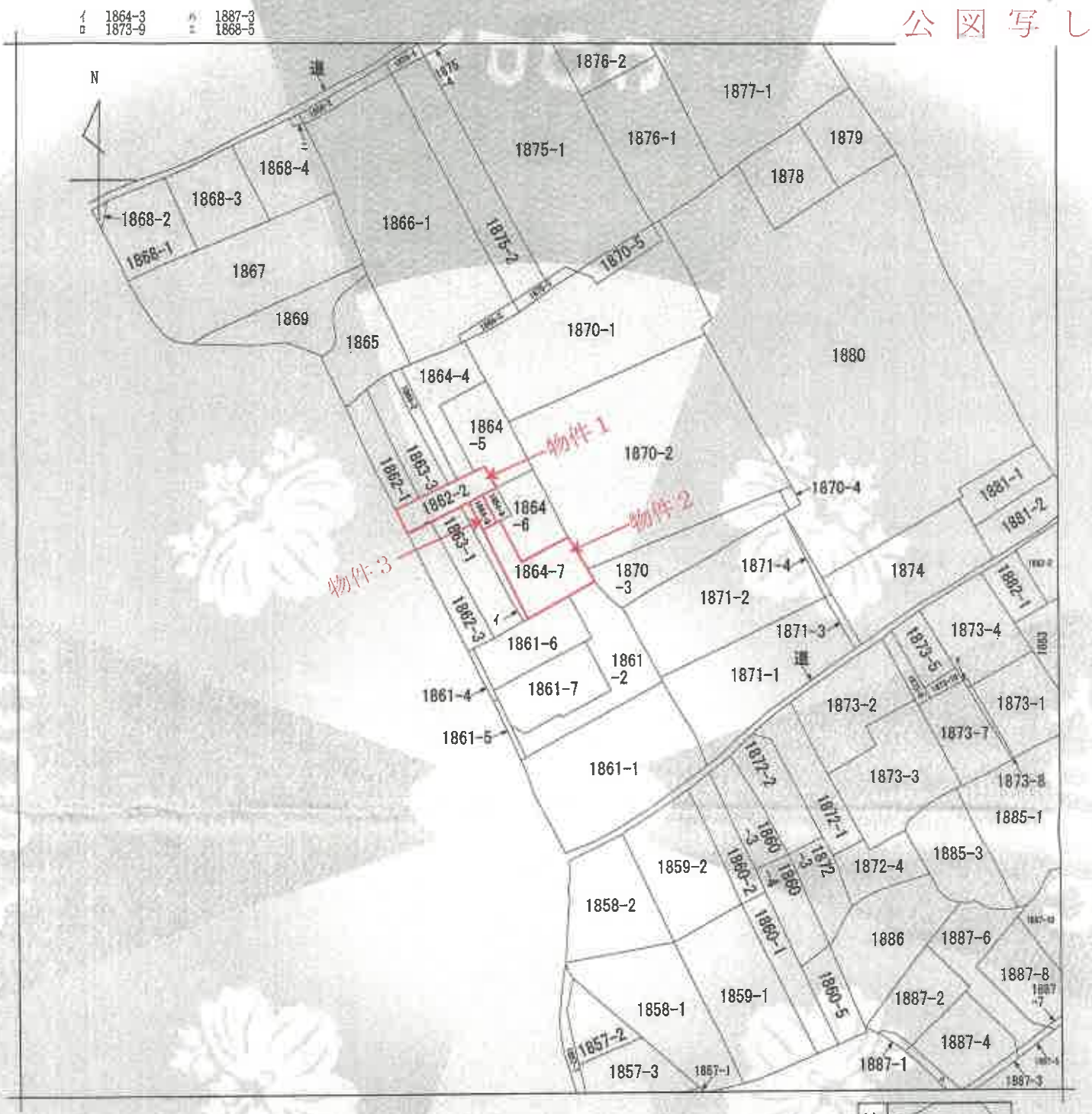
国土地理院地図を基に加筆、作成

対象不動産等の所在図



約5,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成

公図写し



(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。



請求部分	所在	宝塚市安倉北二丁目				地番	1864番7		
出力縮尺	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。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和8年6月8日

福岡法務局

登記官 [redacted]

請求番号：12-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

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6月8日　福岡法務局
登記官
登記年月日：昭和60年9月2日
請求番号：12-2
A3判をA4判に縮小

地積測量図

前 1864-1 後 1864-4～1864-7 新 1862-2 1864-4～1864-7

地番	1864－4－6 1864－5－7
土地の所在	宝塚市安倉北　2丁目

60.9.2

1864-1は 1862-2に合筆

(ロ) 1864-4 面積計算表

番	高さ	底辺	倍面積
1	6.05	12.82	77.5610
2	4.53	12.82	58.0746
3	1.46	17.17	25.0682
4	2.57	17.17	44.1269
計			204.8307
½			102.4153

(ハ) 1864-5 面積計算表

番	高さ	底辺	倍面積
1	6.88	14.66	100.8608
2	3.54	14.66	51.8964
3	1.39	9.72	13.5108
4	1.10	7.39	8.1290
5	3.58	7.39	26.4562
計			200.8532
½			100.4266

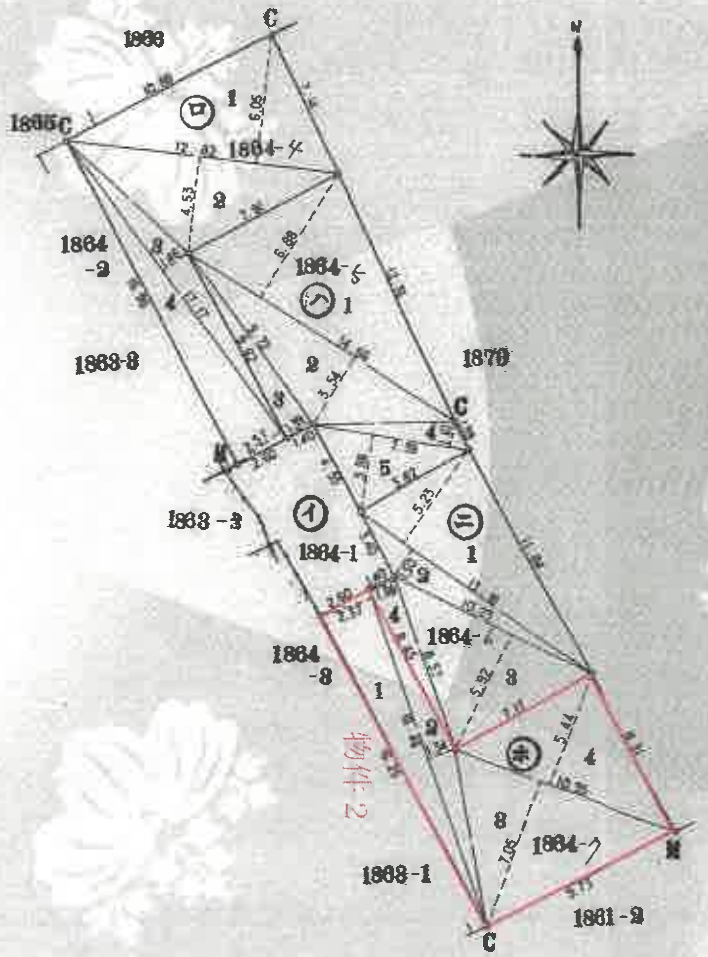
物件2

(ニ) 1864-6 面積計算表

番	高さ	底辺	倍面積
1	5.25	13.18	68.9314
2	1.50	13.18	19.7700
3	5.92	10.23	60.5616
4	1.38	8.57	11.8266
計			161.0896
½			80.5448

(ホ) 1864-7 面積計算表

番	高さ	底辺	倍面積
1	2.57	16.46	42.3022
2	1.34	16.46	22.0564
3	7.05	10.95	77.1975
4	5.44	10.95	59.5680
計			201.1241
½			100.5620



残地計算

$$417.7409\,M^2 - (102.4153\,M^2_{(ロ)} + 100.4266\,M^2_{(ハ)} + 80.5448\,M^2_{(ニ)} + 100.5620\,M^2_{(ホ)})$$

$$= 33.7922\,M^2_{(イ)}$$

300817

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 昭和 60年 8月 28日作製	申請者	[redacted]	縮尺	1/250

（弘文堂印刷納）

登記年月日：昭和61年5月16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6月8日　福岡法務局
登記官

COPY

A3判をA4判に縮小

請求番号：12-5

前 1864-1Ⓐ　新 1862-2　1864-8　1864-9

地積測量図

61.5.16

地番	1864－1，－8，－9
土地の所在	宝塚市安倉北２丁目

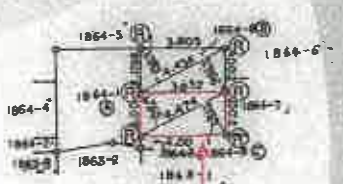
1864-1は1862-2に合筆

** ｻﾝｼｬ ｷｮｳｾｷﾋｮｳ **

ﾁﾊﾞﾝ	NO	ﾃｲﾍﾝ	ﾀｶｻ	ﾊﾞｲｾｷ	ﾁｾｷ
1864 -8Ⓑ	1	4.434	1.796	7.963464	
	2	4.434	1.783	7.905822	
			ｹｲ	15.869286	
			1/2	7.934643	7.93
1864 -9Ⓒ	1	4.474	1.765	7.896610	
	2	4.474	1.787	7.995038	
			ｹｲ	15.891648	
			1/2	7.945824	7.94
1864 -1Ⓐ			ｺｳﾎﾞ	33.792200	
			ｿｳｹｲ	15.880467	
			ｻﾞﾝﾁ	17.911733	17.91

＊ ｼｮｳｷｼｭ　JEC M-2880 ﾌﾟﾛｯﾃｨﾝｸﾞﾗｲﾀｰ ｼｽﾃﾑ

物件3



物件3

境界標の種類	
㊢	金属標

300818

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	（昭和 61 年 5 月 12 日作製）	
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

登記年月日：昭和61年11月21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6月8日　福岡法務局
登記官

COPY

A3判をA4判に縮小

請求番号：12-3

各階平面図

家屋番号	1864-7
建物の所在	宝塚市安倉北2丁目1864番7

建物図面
各階平面図 61.11.21



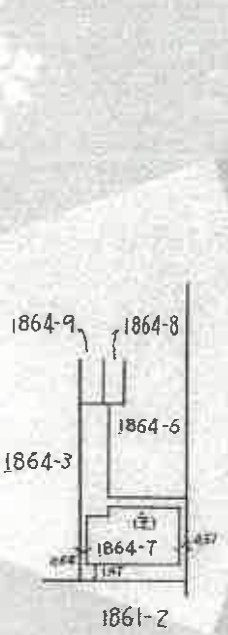
1階

8.50 × 4.40 ＝ 37.40
6.70 × 0.90 ＝ 6.03
43.43 ㎡



2階

8.50 × 4.40 ＝ 37.40
4.45 × 0.90 ＝ 4.005
41.405 ㎡



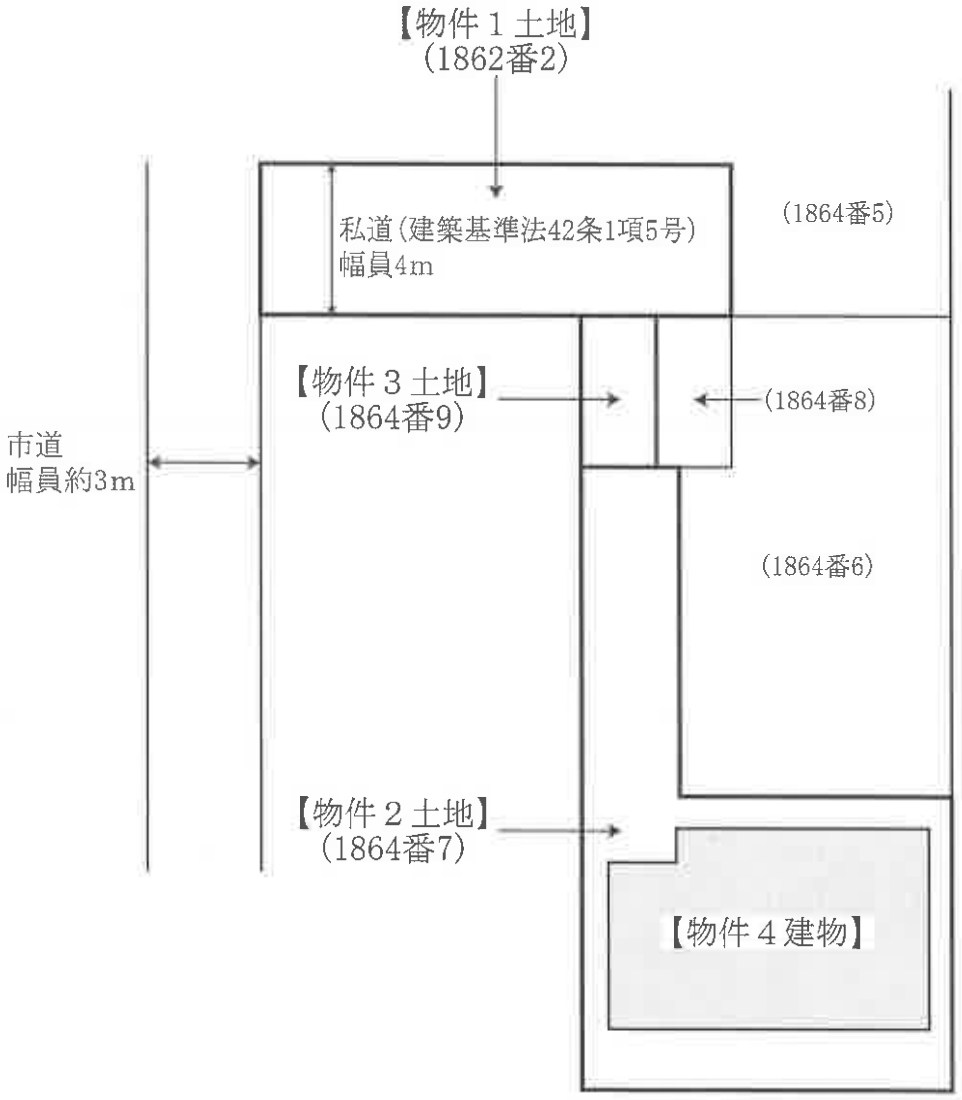
400717

作製者	土地家屋調査士	（昭和61年11月19日作成）	縮尺	1/250	
申請人			縮尺	1/500	

（弘文堂印刷納）

土地建物位置関係図

縮尺 約200分の1

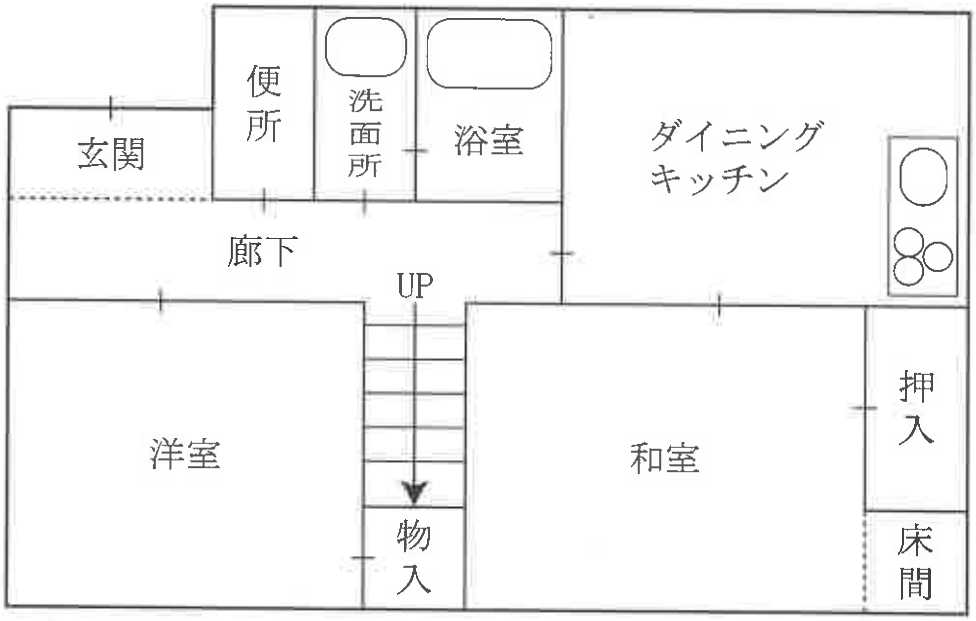


※本図面は、物件１～物件３土地の位置関係、及び物件４建物が物件２土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

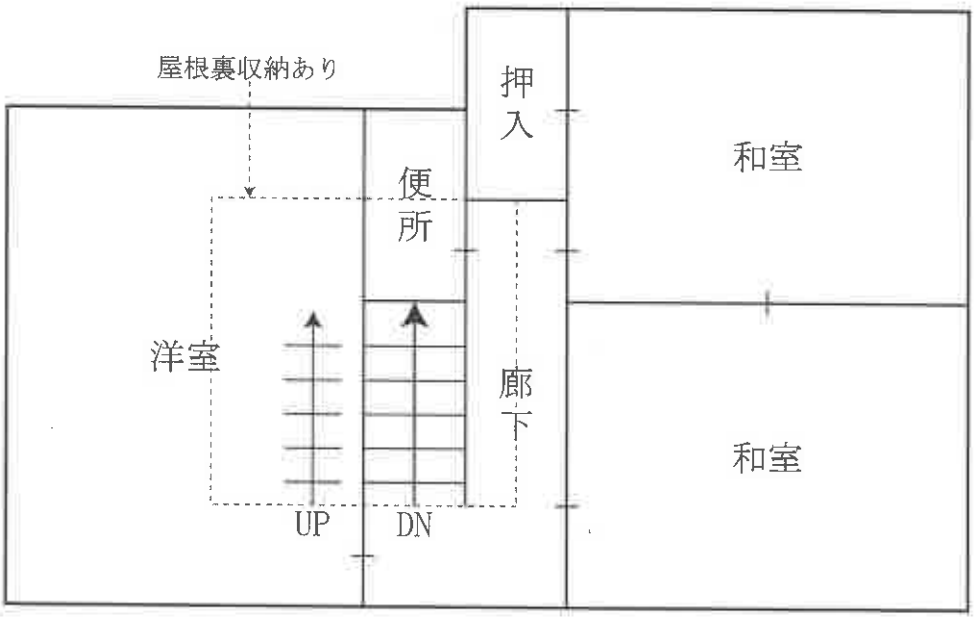
令和8年(ケ)第30023号

建　物　間　取　図

【１Ｆ】



【２Ｆ】



令和8年(ケ)第30023号

参　考　写　真

物件４の建物



対象物件を
北西方から撮影

物件１土地



物件１土地を
西方から撮影

令和8年(ケ)第30023号