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（ヌ）第３００１２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　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	2,060,000 1,648,000	一括	412,000	33,253	9,779
備考					

令和　８年（ヌ）第３００１２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　宝塚市宝松苑　１４５番地

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根８階建

床　面　積　　１階　　２３．０３平方メートル
２階　３８８．５５平方メートル
３階　３８８．５５平方メートル
４階　４５８．４６平方メートル
５階　５４６．８３平方メートル
６階　２４１．１９平方メートル
７階　２４１．１９平方メートル
８階　２４１．１９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　宝松苑　２６番１４８の２０

建物の名称　　４０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　６６．９９平方メートル

所有者　Ａ

２　所　　在　　宝塚市宝松苑

地　　番　　１４５番

地　　目　　宅地

地　　積　　１９５５．１０平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５

３　所　　在　　宝塚市宝松苑

令和　８年（ヌ）第３００１２号

物　件　目　録

地　　番　　２００番

地　　目　　宅地

地　　積　　１９１．３０平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５

４　所　　在　　宝塚市宝松苑

地　　番　　２０６番

地　　目　　宅地

地　　積　　４８．９８平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５

令和　８年（ヌ）第３００１２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２１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１～４】
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１】
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】
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。

令和　８年（ヌ）第３００１２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　宝塚市宝松苑　１４５番地

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根８階建

床　面　積　　１階　　２３．０３平方メートル
２階　３８８．５５平方メートル
３階　３８８．５５平方メートル
４階　４５８．４６平方メートル
５階　５４６．８３平方メートル
６階　２４１．１９平方メートル
７階　２４１．１９平方メートル
８階　２４１．１９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　宝松苑　２６番１４８の２０

建物の名称　　４０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　６６．９９平方メートル

所有者　Ａ

２　所　　在　　宝塚市宝松苑

地　　番　　１４５番

地　　目　　宅地

地　　積　　１９５５．１０平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５

３　所　　在　　宝塚市宝松苑

令和　８年（ヌ）第３００１２号

物　件　目　録

地　　番　　２００番

地　　目　　宅地

地　　積　　１９１．３０平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５

４　所　　在　　宝塚市宝松苑

地　　番　　２０６番

地　　目　　宅地

地　　積　　４８．９８平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５

令和８年(ヌ)第３００１２号
令和　８年　８月１９日受理
令和　８年１０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（ヌ）第３００１２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　宝塚市宝松苑　１４５番地

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根８階建

床　面　積　　１階　　２３．０３平方メートル
２階　３８８．５５平方メートル
３階　３８８．５５平方メートル
４階　４５８．４６平方メートル
５階　５４６．８３平方メートル
６階　２４１．１９平方メートル
７階　２４１．１９平方メートル
８階　２４１．１９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　宝松苑　２６番１４８の２０

建物の名称　　４０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　６６．９９平方メートル

所有者　Ａ

２　所　　在　　宝塚市宝松苑

地　　番　　１４５番

地　　目　　宅地

地　　積　　１９５５．１０平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５

３　所　　在　　宝塚市宝松苑

令和　８年（ヌ）第３００１２号

物　件　目　録

地　　番　　２００番

地　　目　　宅地

地　　積　　１９１．３０平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５

４　所　　在　　宝塚市宝松苑

地　　番　　２０６番

地　　目　　宅地

地　　積　　４８．９８平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	兵庫県宝塚市宝松苑９番２－４０４号（宝松苑住宅）
建物	物件１
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（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
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	■下記のとおり 管理費　　８，３００円 修繕積立金　　２０，０００円 円 円 令和　８年　８月３１日現在 □滞納はない ■滞納がある R6年10月分～R8年7月分 計６２２，６００円 □不明
管理費等照会先	株式会社兵庫県公社住宅サービス
その他の事項	「その他の事項」のとおり
土地	物件２、３、４
現況地目	■宅地（物件２、３、４）　□公衆用道路（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	■土地共有者　　□その他の者 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 □「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）	■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
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２、３、４土地について

物件２は中央、物件３は東側、物件４は西側に位置する。

公図によると、物件２と物件３との間には地番２０１番（登記地目：用悪水路、所有者：宝塚市）があり、現況は水路橋が設置されている。

公図によると、物件２と物件４との間には地番１４４番１（登記地目：山林、所有者：株式会社葛西造園土木）があり、現況は敷地内通路となっている。

また、物件２上に存する物件１の一棟の建物と南側道路をつなぐ歩行者用通路橋が設置されており、公図によると、物件２の南側には、上記地番２０１番、地番１４４番１があり、そのさらに南側に地番１５７番３（登記地目：山林、所有者：株式会社葛西造園土木）、地番１５７番１（登記地目：山林、所有者：宝塚市）がある。

宝塚市上下水道局において調査したところ、登記地番と現地の水路が必ずしも一致するとは限らないが、概ね物件２の東側、西側、南側について、水路として把握し（西側は暗渠）、流水管理をしているとのことであった。これを前提として水路占用許可の有無を調査したところ、「現在、物件２の東側、西側、南側について、水路占用許可は不見当である。過去に水路占用許可を取得していたかどうかはわからない。」ということであった。

水路占用許可は不見当であったが、現況としては、物件２～４は、地番２０１番、地番１４４番１を介して一体化し一団地として機能しており（以下「対象一団地」という。）、物件１区分所有建物を含む一棟の建物（宝松苑住宅）の敷地として利用されている。

対象一団地の東端付近には金属プレートが存するが、それ以外は境界標識の確認が困難であった。

対象一団地の北西付近は隣接地より約３０メートル低位にあり、敷地内にも５メートル以上の高低差があり、西端は東端より約２０メートル高位の略東方乃至南方への下り傾斜の地勢となっている。北端、西端及び敷地内等には石組積擁壁が設置されている。

上記状況により境界は不明瞭な箇所が多かった。

2　物件１区分所有建物について

一棟の建物の１階の大部分はピロティ式の駐車場となっており、本件区分所有建物は５階に存するが、部屋番号は４０４である。

一棟の建物の共用階段の内壁に亀裂箇所等が視認できた。

上記１のとおり歩行者用通路橋あり。

１階郵便受けはテープで閉じられていた。

外観調査時に差し置いた照会書入り封筒は、立入調査時そのままの状態で残置されていた。

立入調査後玄関内にお知らせ文書を差し置いたが、本報告書提出時までに応答はなかった。

所有者Ａに対し照会書を郵送したが、本報告書提出時までに応答はなかった。

室内は、若干の動産類があるが生活感はなく、玄関に内覧用と思われるスリッパが複数あった。

上記状況から、所有者が住居（空き家）として占有しているものと判断した。

時期は不明であるが、比較的近年に大幅にリフォームがなされた模様である。

お風呂は、浴槽はなく、シャワー室であった。

キッチン前のフローリングに軋みが感じられた。

3　管理費等について

管理会社からの回答書では、管理費等の未払金額に対して年利１４．６パーセントの遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求される。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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8月26日（水） 15：55	当庁（ＦＡＸ）	管理会社に対し管理費等の照会
R8年8月28日（金） 10：55－11：20	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8月28日（金） 12：30－12：40	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8月31日（月） 14：00	当庁	Ａ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9月15日（火） 10：50－13：20	物件所在地	立入り調査、写真撮影、お知らせ文書差置き、評価人同行
R8年9月30日（水） 11：10－11：30	物件所在地	隣接地、水路等調査
R8年9月30日（水） 13：00－14：00	宝塚市役所	宝塚市役所上下水道局において水路等調査

（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。

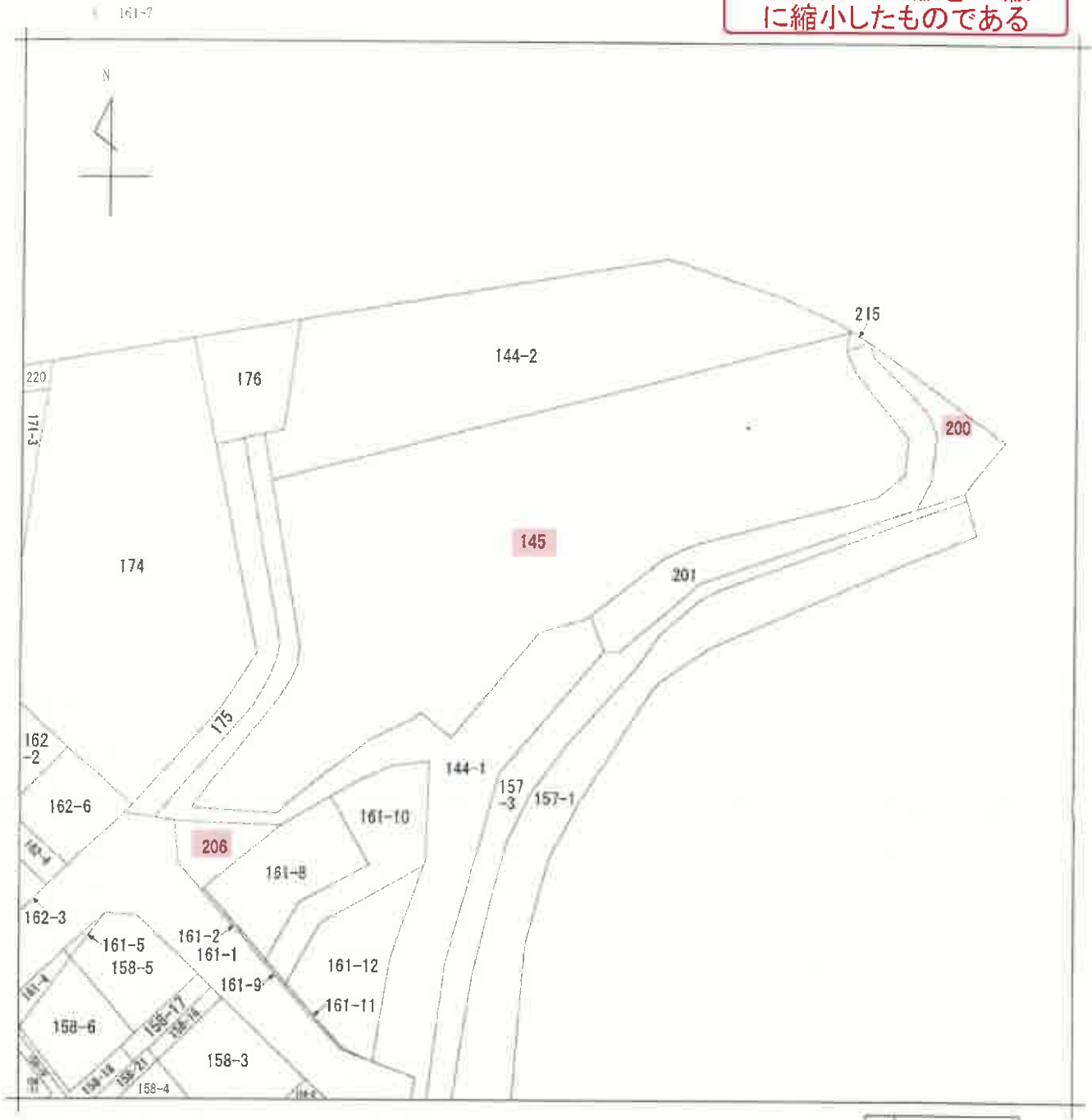
■　令和　８年　９月１５日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｂを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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	宝塚市宝松苑			地番	145番		
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8月28日
神戸地方法務局伊丹支局
登記官 [redacted]

請求番号：9-1
(1/1)

（ 5 枚目）

公用

公用

登記年月日：平成17年11月29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8月26日　神戸地方法務局伊丹支局
登記官

（枚目）

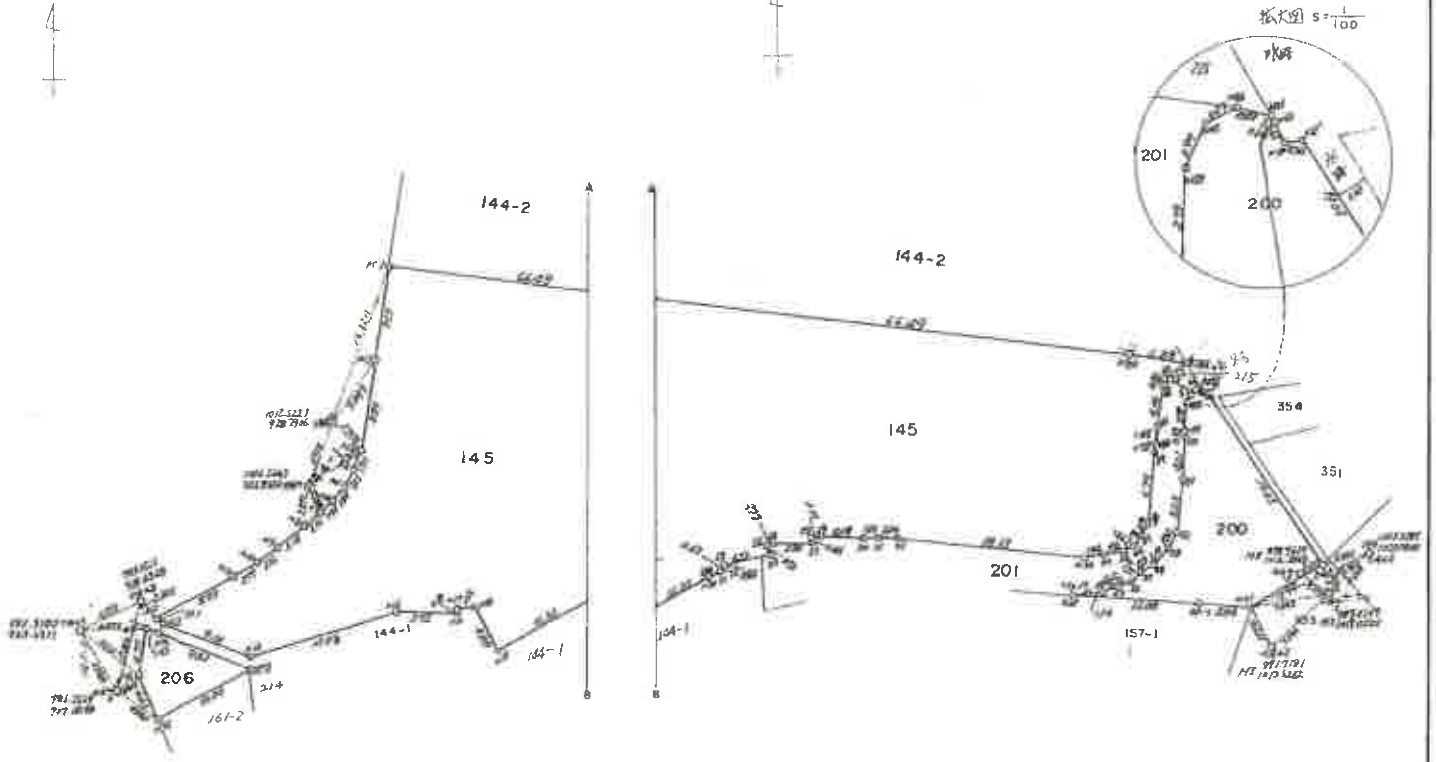
前・後・新 200　　前・後・新 206

地積測量図

2-1

地番	145. 200. 206
土地の所在	宝塚市宝松苑

✓ 平成参七年 [illegible] 弐九日登記



種別欄

区	コンクリート杭	2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 25 26 28 32 33
図	金属プレート	14 15 16 18 19 20 21 23 24 27 29 30 31 60 71 12 63 45 46 47 48 49 50 51 60-1 61 62 1
⊕	金属鋲	12 13 17 22 34 35 36 37 38 44 73 74 75 76 13 52 53 54 55 56 57 58 59 60
	境界ブロック	39 40 41 42 43

366957

作製者 [redacted]　平成 17 年 10 月 10 日作製

申請人 [redacted]

(大阪土地家屋調査士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号 9-5　(1/2)

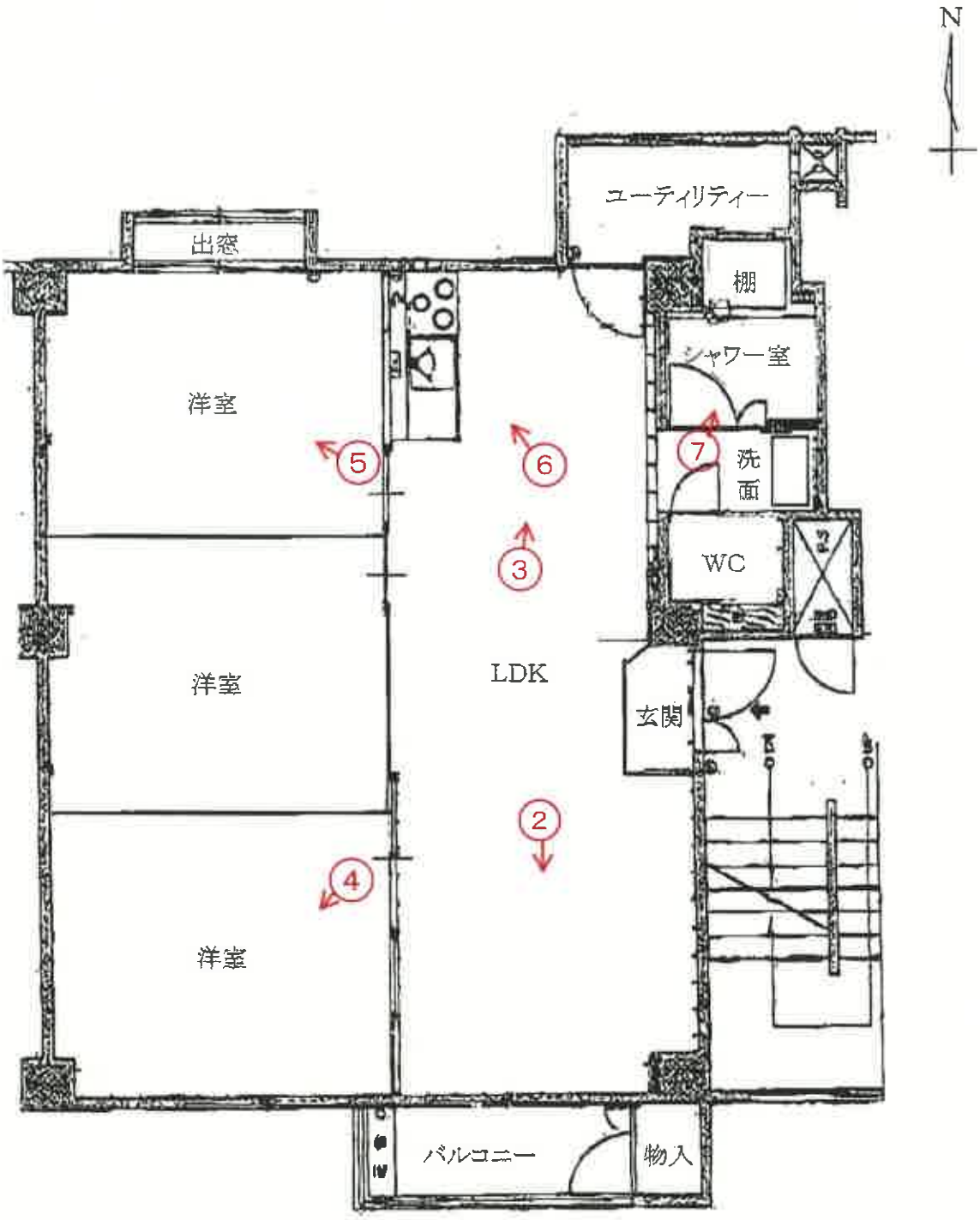
土地建物位置関係図



本図面は概略図であり、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

建物間取図



令和8年(ヌ)第30012号

①



②



（ 9 枚目）



③



④



⑤



⑥



7



8



⑨



⑩

令和 8 年 （ヌ） 第 30012 号
令和 8 年 9 月 15 日現地調査
令和 8 年 9 月 30 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
澤田良一

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
１～４	金2,060,000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
２～４	所在 地番 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	
１	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	(専有部分) 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		
	・物件２～４土地は、河川等及び件外地（同所１４４番１（地目:山林、所有者：(株)葛西造園土木））を介して一体化し一団地として機能している。 ・上記河川等に関しては、水路占用許可を受けていないとのことである（宝塚市上下水道局総務課調）。 ・対象一団地の東端付近には金属プレートが存するが、それ以外は境界標識の確認が困難であり、地勢的要因により法地を含む部分も多いため境界は不明瞭な箇所が多い。		

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

位置・交通	阪急電鉄線　宝塚南口駅の南西方　約850m（道路距離） （附属資料所在図参照）
付近の状況	当市市街地中心部より北東寄りに位置する。付近は中小規模一般住宅を主とする住宅地域となっている。
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　第１種高度地区・宅地造成等工事規制区域・砂防指定地
画地条件	登記数量合計　2195.38　㎡の　不整形地
接面道路の状況	南東側　約5m市道※ 西側　約6.3m私道　（建築基準法上の道路ではない） ※当該市道には幅約3mの河川等の上部に通路橋を設置して、車輌等は出入りする状況になっている。
土地の利用状況等	対象一棟建物の敷地、通路、緑地等として利用
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	・対象一団地の西側には、幅約3.5mの敷地内通路（建築基準法上の道路ではない。）が配されている。 ・対象一団地の北西端付近は隣接地より約30m低位にあり、敷地内にも5m以上の高低差があり、西端は東端より約20m高位の略東方乃至南方への下り傾斜の地勢となっている。 ・上記地勢的要因により、北端、西端及び敷地内等には石組積擁壁が設置されている。

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	宝松苑住宅（通称名）
建物の用途	共同住宅　　（総戸数32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42年9月19日 新築 経過年数　59 年程度 経済的残存耐用年数　5 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：樹脂塗料吹付け等
設備等	エレベーター　なし 駐車場　受付順(総台数17台) 集会所　なし その他　特にない
品等	劣る
管理の形態等	管理組合　あり　宝松苑住宅管理組合 管理方式　委託 管理会社　（株）兵庫県公社住宅サービス 管理形態　管理人　なし（一部管理）
管理の状況	やや劣る
積立金	令和８年３月31日 現在、 485,615 円
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。 ・１階の大部分はピロティ式の駐車場となっており、登記上の２階以上が住居部分となっている。 ・共用階段の内壁に亀裂箇所等が視認できた。 ・３階西端付近より、幅約1.5ｍの歩行者用通路橋に出入り可能な構造となっており、当該通路橋は南側市道に接続する（但し、件外地（同所１４４番１及び１５７番３）を介する模様。）。

(2) 専有部分の概況

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	5階　（４０４号室） 主要開口部の方位：　南向き
床　面　積	66.99㎡　（登記記載数量）
間　取　り	３ＬＤＫ　　バルコニー 南向き
仕　　様	天　井　：　クロス等 床　　：　フローリング等 内　壁　：　クロス壁等 設　備　：　特になし その他：　特になし
保守管理の状態	やや劣る
管理費等	管　理　費　　月額　8,300円 修繕積立金　　月額　20,000円 滞　納　額　　あり　（令和8年8月31日現在　622,600円） ※上記滞納額以外に、遅延損害金、弁護士費用等の諸費用を加算して請求するとの管理会社からの回答がある。
専有部分の利用状況等	現況調査報告書のとおり
特記事項	・比較的近年に大幅にリフォームされた模様。 ・室内には、動産類が残置されており、キッチン前のフローリングに軋みが感じられた。 ・対象専有部分は登記上の５階に存するが、マンション内での表示は４階にあたる。

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。

1 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 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
180,000	66.99	1.29	0.10	1,560,000

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　59年、 経済的残存耐用年数 5年、　経済的全耐用年数 64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)　≒ 0.10

(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 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地　積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分割合 オ	持分の 種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
143,000	0.60	2,195.38	0.80	5/160	1.00	4,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価調査　　(宝塚(県)-7)
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/㎡)
193,000 × 101/100 × 100/100 × 100/136 ≒ 143,000
◇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
100/100 × 100/101 × 100/135 × 100/100 ≒ 100/136
イ 個別格差　：地勢劣る・形状劣る・件外地及び河川等介在等 (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
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 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ
1,560,000	4,710,000	0.67	4,200,000

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・改装費の程度等から
0.67　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8年　4月　63,000 円/㎡
B　令和8年　5月　105,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円／㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円／㎡) (千円未満四捨五入)
A	63,000	100 100	99.2 100	100 61	100 125	100 97	84,000
B	105,000	100 100	99.3 100	100 74	100 125	100 136	83,000

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 (円／㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
84,000	0.67	66.99	3,770,000

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年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	４年目の有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格	複利現価率	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ	(7.0%)	エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
152 千円	124 千円	8.0%	1,550 千円 ≒ 1,550 千円	0.81629	1,265 千円	1,417 千円 ≒ 1,420 千円
(10.7%)					(89.3%)	(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	600	600	591	591
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	600	600	591	591
	空室損失	△ 60	△ 60	△ 59	△ 59
	貸倒損失	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18
	有効総収益	522	522	514	514
イ　総費用	維持管理費（修繕費含む）	102	102	102	102
	長期計画修繕費	440	240	240	240
	公租公課	43	43	43	43
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	590	390	390	390
ウ　経費率　(%)		113.03	74.71	75.88	75.88
エ　有効純収益　ア－イ		△ 68	132	124	124
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		△ 64	115	101	

（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概ね標準的・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、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	4,200,000	1.00	4,200,000
②比準価格	3,770,000	1.00	3,770,000
③収益価格			1,420,000
④調整後の価格	3,580,000		

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（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	その他の控除減価(管理費等) エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
3,580,000	1.00	0.80	0.72	2,060,000

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(県)-7）

所在	：	宝塚市寿楽荘２５４番２ 「寿楽荘１５－１２」
価格	：	193,000円/㎡
位置	：	阪急電鉄線「宝塚南口」駅より道路距離750m
価格時点	：	令和８年７月１日
地積	：	221㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	西側幅員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	：	中小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）

土地：	（物件２）	151,307,520円	（×5/ 160）
	（物件３）	14,786,240円	（×5/ 160）
	（物件４）	3,789,440円	（×5/ 160）
建物：	（物件１）	1,490,560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　現況写真

以　上

令和　８年（ヌ）第３００１２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　宝塚市宝松苑　１４５番地

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根８階建

床　面　積　　１階　　２３．０３平方メートル
２階　３８８．５５平方メートル
３階　３８８．５５平方メートル
４階　４５８．４６平方メートル
５階　５４６．８３平方メートル
６階　２４１．１９平方メートル
７階　２４１．１９平方メートル
８階　２４１．１９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　宝松苑　２６番１４８の２０

建物の名称　　４０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　６６．９９平方メートル

所有者　Ａ

２　所　　在　　宝塚市宝松苑

地　　番　　１４５番

地　　目　　宅地

地　　積　　１９５５．１０平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５

３　所　　在　　宝塚市宝松苑

令和　８年（ヌ）第３００１２号

物　件　目　録

地　　番　　２００番

地　　目　　宅地

地　　積　　１９１．３０平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５

４　所　　在　　宝塚市宝松苑

地　　番　　２０６番

地　　目　　宅地

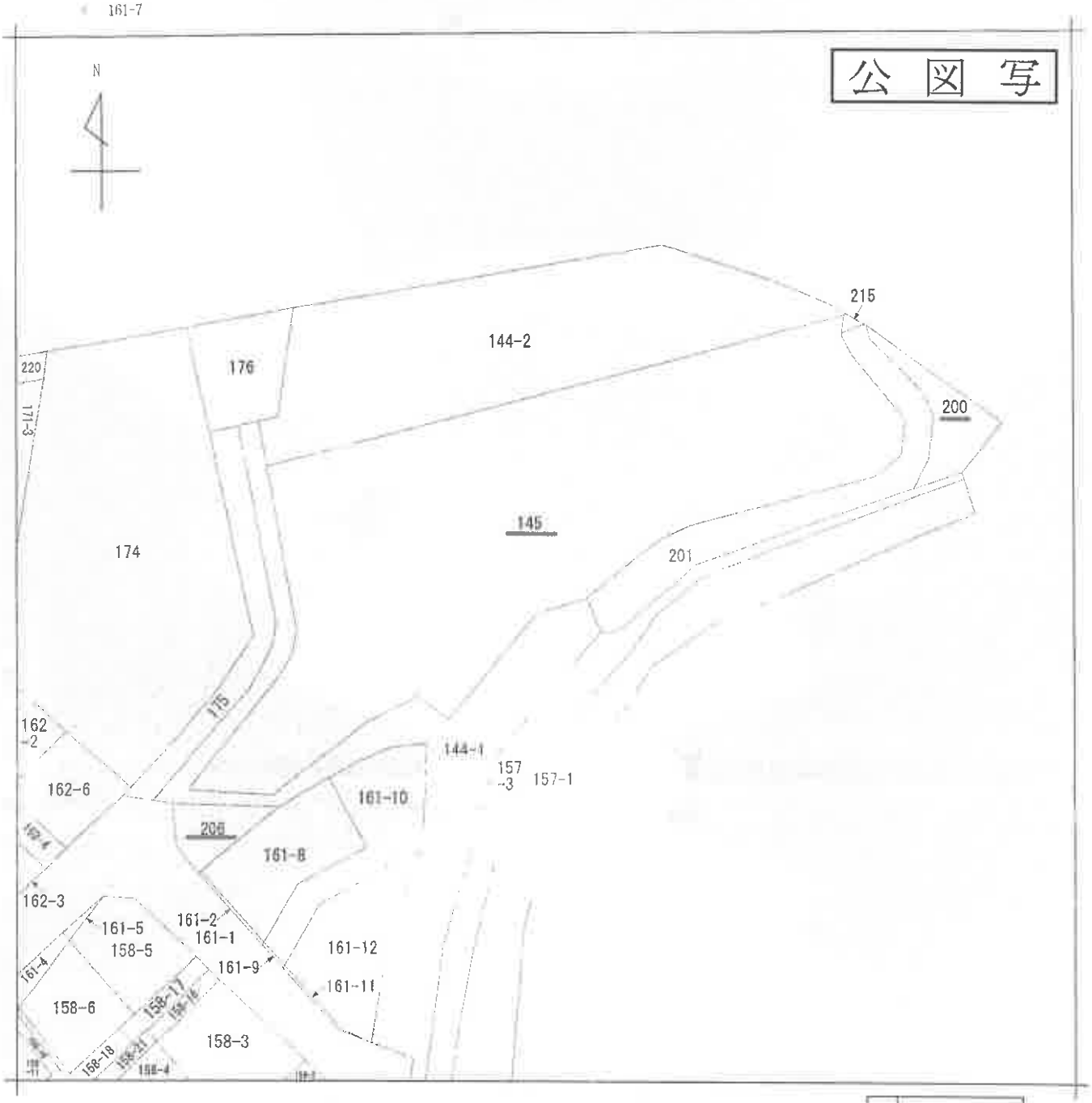
地　　積　　４８．９８平方メートル

共有者　Ａ　持分１６０分の５


対象不動産・公示地等の所在図
N
最寄駅
対象不動産
基準地
宝塚市白地図
縮尺：10000分の1

161-7

公図写



（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。



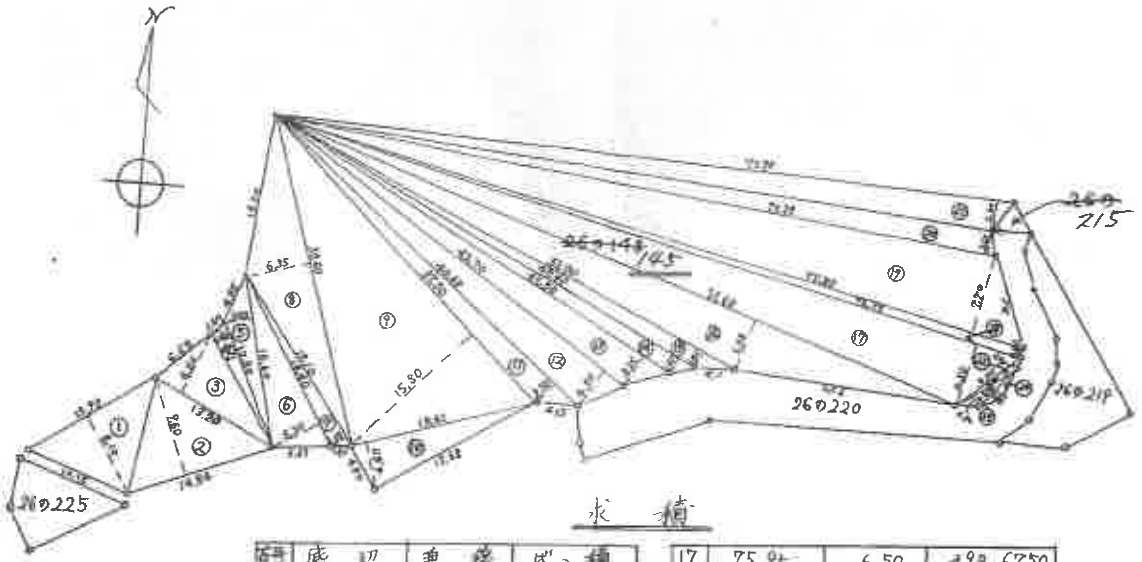
請求部分	所在	宝塚市宝松苑				地番	145番		
出力尺縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

登記年月日：昭和42年10月31日

平成17.11.29 謄本

土地所在図 地積測量図

地番	~~26の148~~ 145
土地の所在	~~宝塚市小林字西山~~ 宝塚市宝松苑



求積

番号	底辺	垂線	比積
1	13.93	8.10	112.8330
2	14.84	9.60	142.4640
3	13.20	6.60	87.1200
4	12.80	1.40	17.9200
5	16.60	3.00	49.8000
6	18.40	5.20	95.6800
7	19.10	1.55	29.6050
8	32.60	6.35	207.0100
9	37.50	15.80	592.5000
10	18.61	4.60	85.6060
11	40.68	2.50	101.7000
12	42.70	4.20	179.3400
13	45.50	3.25	147.8750
14	47.40	1.65	78.2100
15	51.00	1.83	93.9300
16	71.60	5.08	363.7280
17	75.93	6.50	493.6750
18	75.95	0.80	60.7600
19	75.80	7.70	583.6600
20	71.29	2.60	185.3540
21	71.85	2.60	187.0700
22	8.00	0.59	4.7200
23	6.95	0.80	5.5600
24	5.20	0.90	4.6800
計			3,910.2000
1/2			1.955.1000

縮尺 1/500 1/

366956

昭和四十二年九月十八日 作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

昭和42.10.31

42.10.31

A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年11月29日

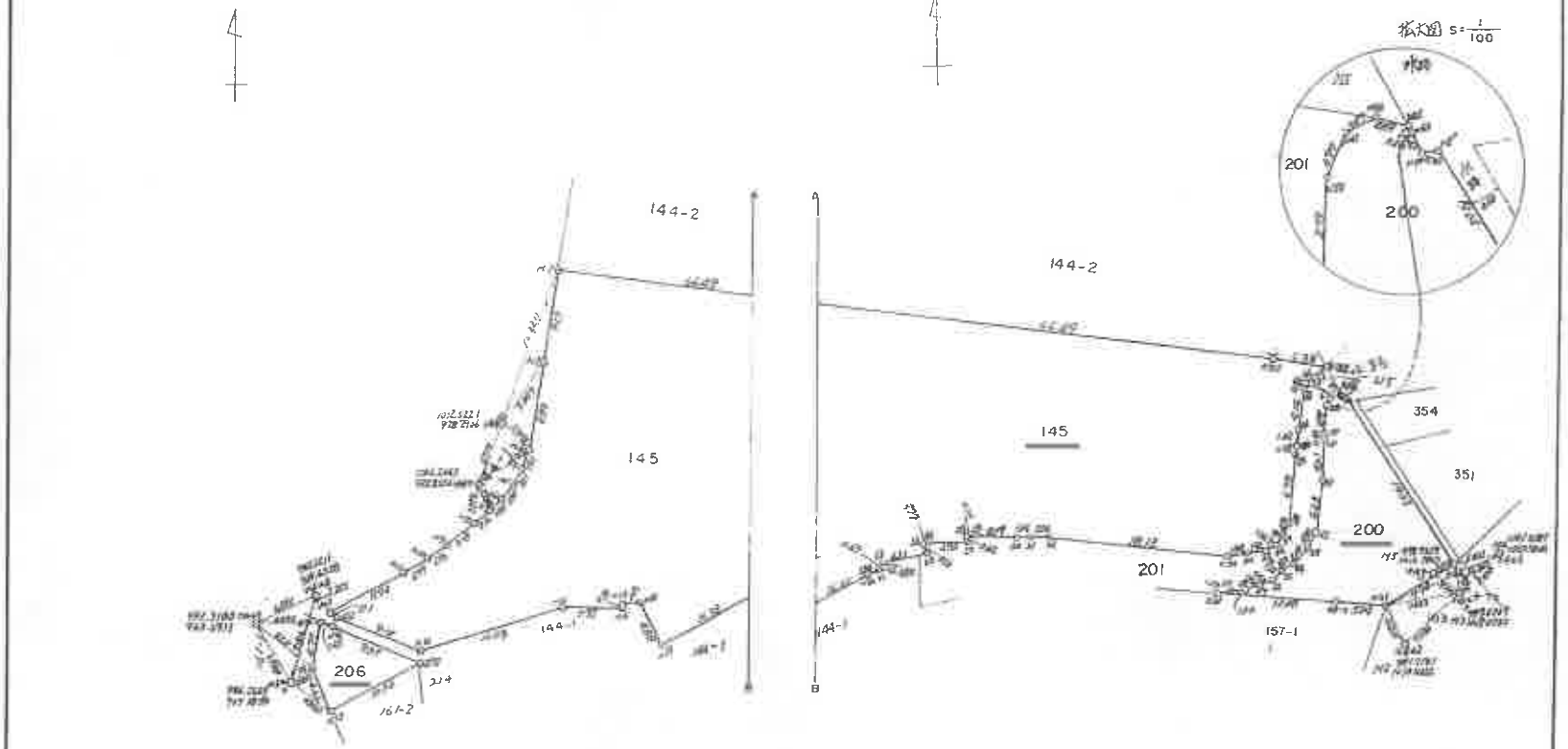
前・後・新 200　　前・後・新 206

地積測量図

地番	145. 200. 206.
土地の所在	堺市堺松苑

2-1 8.11.29

✓平成壱七年 [illegible] 弐九日登記



境界標

◱	コンクリート杭	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 24 26 28 32 33
◱	金属プレート	14 15 16 18 19 20 21 23 24 27 29 30 31 80 71
⊕	金属鋲	12 13 17 22 34 35 36 37 38 44 73 74 75 76
	境壁ニ代	39 40 41 42 43

366957

作製者 [redacted]　平成 17 年 10 月 10 日作製

申請人 [redacted]

A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年11月29日

地積測量図

地番	145, 200, 206,
土地の所在	平塚市岡松苑

145番地 面積計算書

測点	X 1	X 2	Y 3	Y 4	2×3 +	2×3 −	1×4 +	1×4 −	点間距離
K 1	1027.7789		933.[illegible]						
K 2	1028.5873	+ 1.7948	937.4373	+ 2.1074	1676.4349		2357.1236		8.1777
K 3	1009.7976	+ 0.5793	931.0930	+ 1.9296	1943.6460		1882.2586		1.9402
K 4	1007.9983	+ 3.5664	930.4587	+ 1.4010	933.0879		1662.1580		2.1008
K 5	1006.2312	+ 3.2112	929.4918	+ 2.1734	2584.3940		2294.0675		1.9972
K 6	1004.3831	+ 2.3967	928.2653	+ 2.2698	1734.7131		2077.6518		1.4993
K 7	1002.0345	+ 2.3043	927.2132	+ 2.3442	2138.5997		2344.8852		2.4252
K 8	1002.4788	+ 3.2792	925.5309	+ 1.2291	3010.0009		4229.5836		3.4083
K 9	1000.5553	+ 2.4103	924.2713	+ 1.4241	1347.6846		4434.6677		2.4525
K 10	999.0685	+ 3.0083	922.9048	+ 2.4439	2722.9985		4435.3646		2.7971
K 11	997.5551	+ 4.7707	920.5014	+ 0.9438	5309.9018		9911.0859		5.0384
K 12	993.2978	+ 4.2538	919.9630	+ 6.6832	4295.1977		6634.4076		10.8270
K 13	992.3513	+ 3.3849	911.8712	− 9.4248	3451.3413			9334.0492	9.1843
K 14	989.5129	− 1.5818	920.3041	− 2.2907		1011.3910		21147.4646	2.4121
K 15	994.0371	− 4.9336	922.7981	− 20.1228		6285.8699		18006.4121	20.3453
K 16	994.1081	− 0.0795	940.5041	− 5.8715		403.9476		5836.9080	5.9539
K 17	994.4666	− 0.6271	946.6503	− 1.0120		592.5156		1801.7690	1.1657
K 18	994.7895	+ 4.0437	947.2316	− 3.9547	3818.5514			3794.8866	4.1169
K 19	996.4228	− 3.7925	944.6061	− 16.2704		5392.8106		16312.6396	16.3720
K 20	998.5309	− 8.6485	957.7900	− 15.4911		11224.0853		15394.4587	17.7791
K 21	999.0713	− 0.6766	960.0023	− 1.8573		648.7521		18018.7795	1.9363
K 22	999.2731	− 0.5162	960.6425	− 0.4391		311.2561		439.0605	0.6357
K 23	999.4882	− 1.3836	960.4626	− 4.2164		1138.3197		4214.6636	4.5170
K 24	1000.6105	− 1.7001	964.8977	− 4.1225		1646.6460		4125.1168	4.5170
K 25	1002.2886	− 1.9711	969.0857	− 1.0881		931.1086		1409.6276	2.0794
K 26	1001.5816	− 1.5193	965.3070	− 4.4104		504.1647		4411.4256	4.5700
K 27	1000.8078	− 0.6588	968.9777	− 3.9776		638.3745		3665.3079	4.0433
K 28	1000.2884	− 0.5911	969.9018	− 1.4677		573.7110		661.1977	0.7711
K 29	1002.3987	+ 0.0376	967.6634	− 4.0977	57.7971			4860.7332	4.0944
K 30	1002.1809	− 0.1212	973.7509	− 5.7253	118.0186			5771.7857	5.8206
K 31	1002.2777	− 0.0501	979.4807	− 3.0144		49.4572		3712.8378	3.0211
K 32	1002.2345	+ 1.1071	977.4553	− 20.1226	1771.4861			2618.5035	20.2188
K 33	1000.1706	+ 1.4537	976.5113	− 19.8887	1806.9952			3894.9267	19.9977
K 34	1000.3918	− 0.4581	977.2441	− 3.5341		423.6350		2844.9867	3.5631
K 35	1001.0435	− 0.9660	977.9459	− 2.0116		965.3678		1783.6187	2.1846
K 36	1001.8038	− 1.5885	1000.3459	− 1.9706		1589.0494		1785.6187	2.4981
K 37	1002.6048	− 1.9153	1001.1168	− 1.9217		1961.1137		1325.1417	2.7511
K 38	1003.6691	− 2.1871	1001.6616	− 1.3360		1830.1859		1801.9019	2.4981
K 39	1004.9211	− 2.6476	1002.6021	− 0.1788		1700.4917		2783.9721	2.6477
K 40	1007.3378	− 2.5394	1002.5677	− 0.2900		2534.8910		2781.0780	2.5394
K 41	1007.9565	− 3.7251	1005.2408	− 0.3591		5792.7913		2713.7303	3.7251
K 42	1007.8618	− 4.5508	1003.2870	− 0.6511		6190.8650		1662.2097	4.5508
K 43	1007.5302	− 2.3098	1000.8913	− 1.9253		2394.4000		1858.7556	2.3098
K 44	1007.4450	− 2.4077	1.[illegible]9.1721	+ 3.5632		2462.2163	3632.5045		4.2986
K 80	1005.9461	− 8.3[illegible]	999.9211	+ 7.1939		8327.3782	10855.5077		11.0494
K 1	1027.7789	+ 1.35[illegible]	933.8002	+ 67.3948	1240.2477		1263.4589		
K 2	1028.5873		932.43[illegible]						

		17936.3602	1646.5705
	+ 72.8362	+ 185.7497	2 1890.2703
	−		2 1704.5206
			185.7497

206番地 面積計算書

測点	X 1	X 2	Y 3	Y 4	2×3 +	2×3 −	1×4 +	1×4 −	点間距離
K 78	992.5707		911.1630						
K 79	987.8636	+ 3.9677	909.3620	− 1.9525	8150.3397				
K 2	988.8[illegible]	− 0.5882	911.2565	− 10.[illegible]		3746.0[illegible]		1011.5026	2.4534
K 1	988.0580	− 8.3264	920.3413	− 0.2104		1963.1781		207.9702	9.5319
K 77	991.9344	− 4.1184	911.4661	+ 10.1825		3754.2401	21[illegible].5720		11.6957
K 76	992.3571	+ 4.0700	911.1638	+ 2.1047	3705.0927		2[illegible].6351		
K 75	987.2636		909.3620						

± 13.0335
= 13.0335

− 17.2872 11955.4334 11955.4334 12[illegible].4355 12[illegible].4355

+ 12.2872 2 [illegible]91.9790 = 48.9895

2 [illegible]91.9791 = 48.9895

200番地 面積計算書

測点	X 1	X 2	Y 3	Y 4	2×3 +	2×3 −	1×4 +	1×4 −	点間距離
K 4	1016.5[illegible]		1006.9657						
K 3	1014.7954	− 0.[illegible]	1006.2906	+ 1.2302	9713.3336		1271.1371		
K [illegible]	1016.[illegible]	+ 1.[illegible]	1005.9157	+ 0.3312	1268.6089		946.6693		
K [illegible]	1015.[illegible]	+ 3.[illegible]	1005.3994	+ 1.4482	5915.1046		536.6894		
K [illegible]	[illegible]	+ 3.[illegible]	1005.1676	+ 2.2580	3505.1196		261.[illegible]		
K 50	[illegible]	+ 4.9106	1005.1014	+ 2.2160	4[illegible].3077		218.5917		
K 51	1011.[illegible]	+ 1.[illegible]	1004.9515	+ 1.8249	9255.2003		831.2832		
K 52	1012.[illegible]	+ 1.[illegible]	1004.2769	+ 2.[illegible]	6654.5902		[illegible]60.3682		
K 53	1011.[illegible]	+ 1.[illegible]	1003.4[illegible]	+ 2.12369	3087.[illegible]		223[illegible].[illegible]		
K 54	[illegible]	+ 2.[illegible]	1002.6[illegible]	+ 2.[illegible]	2233.[illegible]		514.3762		
K [illegible]	[illegible]	+ 1.4342	1000.9796	+ 1.9843	1435.6047		1982.0944		
K 56	998.[illegible]	+ 1.3892	1000.[illegible]	+ 2.3492	1389.2771		2364.6[illegible]		
K 57	99[illegible]	+ 1.[illegible]	998.[illegible]	+ 2.[illegible]	1403.[illegible]		2042.[illegible]		
K 58	997.[illegible]	+ 0.[illegible]	997.[illegible]	+ 2.7662	523.[illegible]		1[illegible].[illegible]		
K 59	996.[illegible]	+ 0.1081	995.[illegible]	+ 2.[illegible]	107.[illegible]		2245.[illegible]		
K 60	994.[illegible]	+ 0.3662	994.[illegible]	− 1.[illegible]	984.[illegible]			[illegible]28.[illegible]	
K 61	[illegible]	+ [illegible]	[illegible]	− [illegible]	[illegible]			[illegible]33.[illegible]	
K 61	995.[illegible]	− [illegible]	1[illegible]	− [illegible]		[illegible]		[illegible]	
K 62	200.[illegible]	− 20.4849	1[illegible]	+ [illegible]		20853.7552	9964.6973		
K 63	[illegible]	− [illegible]	[illegible]	+ [illegible]		6020.[illegible]	[illegible]		
K 64	[illegible]	− [illegible]	[illegible]	+ [illegible]		322.4233	536.8912		
K 83	1016.[illegible]	− [illegible]	1006.[illegible]	+ [illegible]		512.3933	309.6059		
K 45	1016.[illegible]	− [illegible]	1006.[illegible]	+ [illegible]		915.[illegible]	764.5732		
K 46	[illegible]		1006.2906						

			41886.6059	42233.2225
	± 41.6879	± 39.2451	2 392.6166 = 191.3003	2 [illegible]92.6166 = 191.3003
	− 41.6879	− 39.2451		

作製者	土地家[illegible]	366958	申請人
	[redacted]	17年10月10日作製	[redacted]

登記年月日：昭和42年11月9日

家屋番号 26-148-20

建物の所在 宝塚市小林西山26の148

宝林3-145

各階平面図

42.11.9

昭和	作製年月日
42年	
10月	
14日	

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

五階



A3をA4に縮小

5階 ― 404

縮尺 1/400

474165

[redacted]

登記年月日：昭和42年11月9日

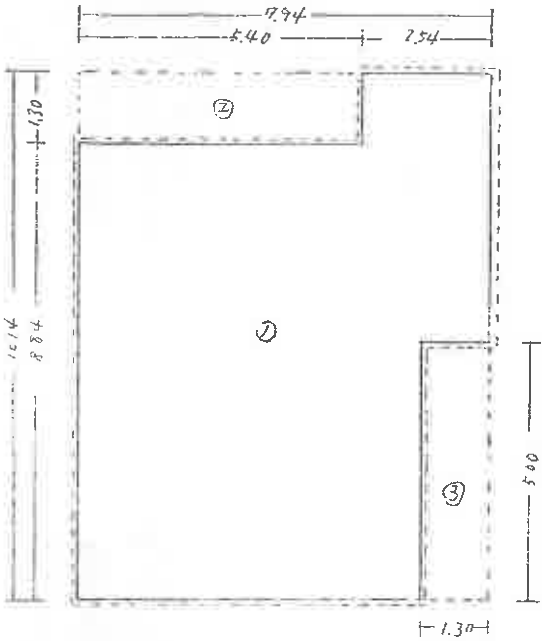
家屋番号	26－148－20
建物の所在	宝塚市小林字西山 26の148

宝松党145

404 各階平面図

42.11.9

専有部分



10.14 × 7.94 ＝ 80.5116 ……①
5.40 × 1.30 ＝ 7.02 ……②
5.00 × 1.30 ＝ 6.50 ……③
80.5116 －（7.02＋6.50）＝ 66.9916㎡

作製年月日	昭和42年10月13日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

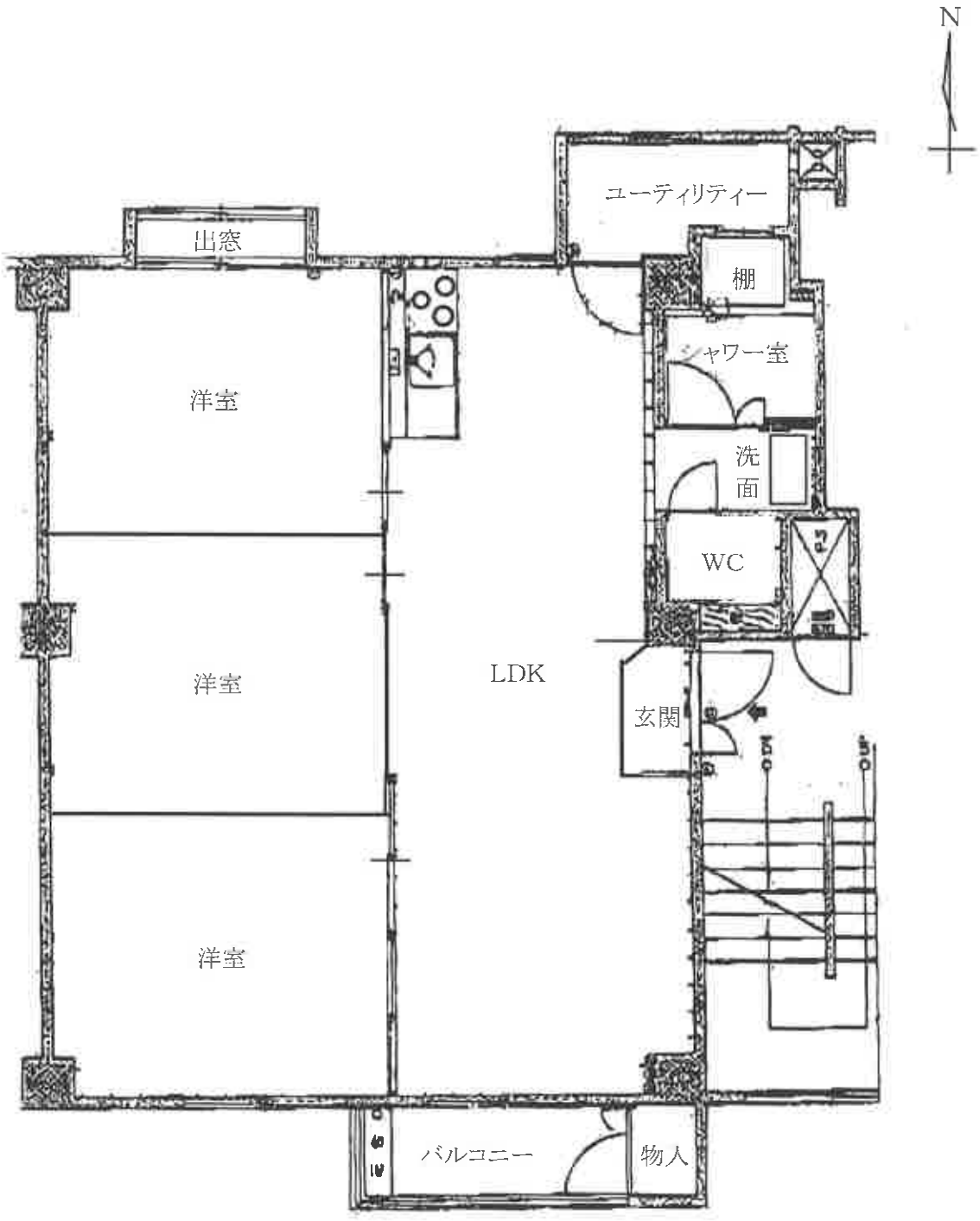
A3をA4に縮小

5階 —— 404

縮尺 1/100

474166

建物間取図



令和8年(ヌ)第30012号

現況写真

写真１



対象物件を含む一棟の建物

写真２



エントランス