

## 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 (<http://bit.sikkou.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 6年 4月16日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 濱井 啓行

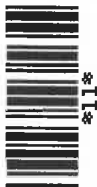
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 6年 5月 2日から 令和 6年 5月10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午前10時00分 場 所 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 6年 4月16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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	11,950,000 9,560,000		2,390,000	110,648	24,771
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市丸山台一丁目 4番地3

建物の名称 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街D棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山台一丁目 4番3の4の301

建物の名称 D-301号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 87.66平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川西市丸山台一丁目4番3

地 目 宅地

地 積 33383.81平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の2455



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月16日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 福 島 直 美

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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

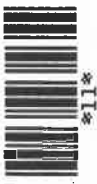
【物件番号1】

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。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市丸山台一丁目 4番地3

建物の名称 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街D棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山台一丁目 4番3の4の301

建物の名称 D-301号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 87.66平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川西市丸山台一丁目4番3

地 目 宅地

地 積 33383.81平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の2455



令和5年(ケ)第30041号

令和6年1月17日受理

令和6年**2**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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市丸山台一丁目 4番地3

建物の名称 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街D棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山台一丁目 4番3の4の301

建物の名称 D-301号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 87.66平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川西市丸山台一丁目4番3

地 目 宅地

地 積 33383.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の2455





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県川西市丸山台1丁目4番地の3 D-301	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物に住居として利用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 11,280円 修繕積立金 3,710円 D棟積立金 7,420円 団地修繕積立金 1,860円 コモンズガーデン 350円 維持管理費	令和6年1月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和5年2月分～令和6年1月分(修繕積立金:令和5年2月分～令和5年7月分、D棟積立金及び団地修繕積立金:令和5年8月分～令和6年1月分) 計217,500円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ西日本	
その他の事項	「その他の事項(3枚目)」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 地方裁判所 支部 年( ) 第 号 年 月 日 ]	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影位置方向図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

## その他の事項

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「阪急日生ニュータウン花咲く丘の街D棟」という。
  - 2 敷地権の対象となる土地(符合1)は、中高層マンションで構成される「阪急日生ニュータウン花咲く丘の街」全体の敷地となっている。
  - 3 対象物件はD棟の一室である。
  - 4 対象敷地内には幅員約1.2mの専用車路・歩道が整備されている。
  - 5 本件物件の占有状況は、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。
  - 6 本件物件の状態は、室内には大量の書籍等があり、床面等を詳細に確認することができなかったが、室内についてはリフォームがなされていないという事で、キッチンのコンロ及び換気扇や浴室に汚れが見受けられた。その他、目視できた範囲内において、特筆すべき損傷等は見受けられなかった。
  - 7 令和5年7月分まで徴求されていた修繕積立金(月額3,710円)は、令和5年8月以降D棟積立金(月額7,420円)及び団地修繕積立金(月額1,860円)として徴収されている。
  - 8 管理費等の滞納額は2枚目のとおりであるところ、滞納額には令和5年7月分まで徴求されていた修繕積立金の滞納額22,260円(令和5年2月分から令和5年7月分まで)も含んでいる。その他駐輪場使用料2,400円(月額200円、)バイク置場使用料6,000円(月額500円)の滞納額がある。
  - 9 管理費等の滞納額に対しては年15%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。
  - 10 管理組合が管理費等について有する債権は、特定承継人等に対しても行うことができる。
  - 11 小鳥及び鑑賞用魚類を除くペットの飼育は禁止されている。
- マンション管理会社からの回答の要旨
- 1 総戸数: 441戸(D棟: 38戸)
  - 2 管理方式: 委託(日勤)
  - 3 集会室あり
  - 4 エレベーター あり
  - 5 トランクルームなし
  - 6 駐車場418台
  - 7 積立金残高: 654,524,537円(令和5年12月31日現在)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 新築で購入しました。</li><li>2 タバコは吸いません。</li><li>3 ペットは飼育していません。</li><li>4 オール電化ではありません。</li><li>5 水回り等の不具合はありません。</li><li>6 リフォームはしていません。</li></ol>
■管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 大規模修繕工事はA棟から本件物件を含むD棟に対して、令和7年頃に着工する予定です。</li><li>2 内容は、外壁塗装、補修、防水工事等となっています。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

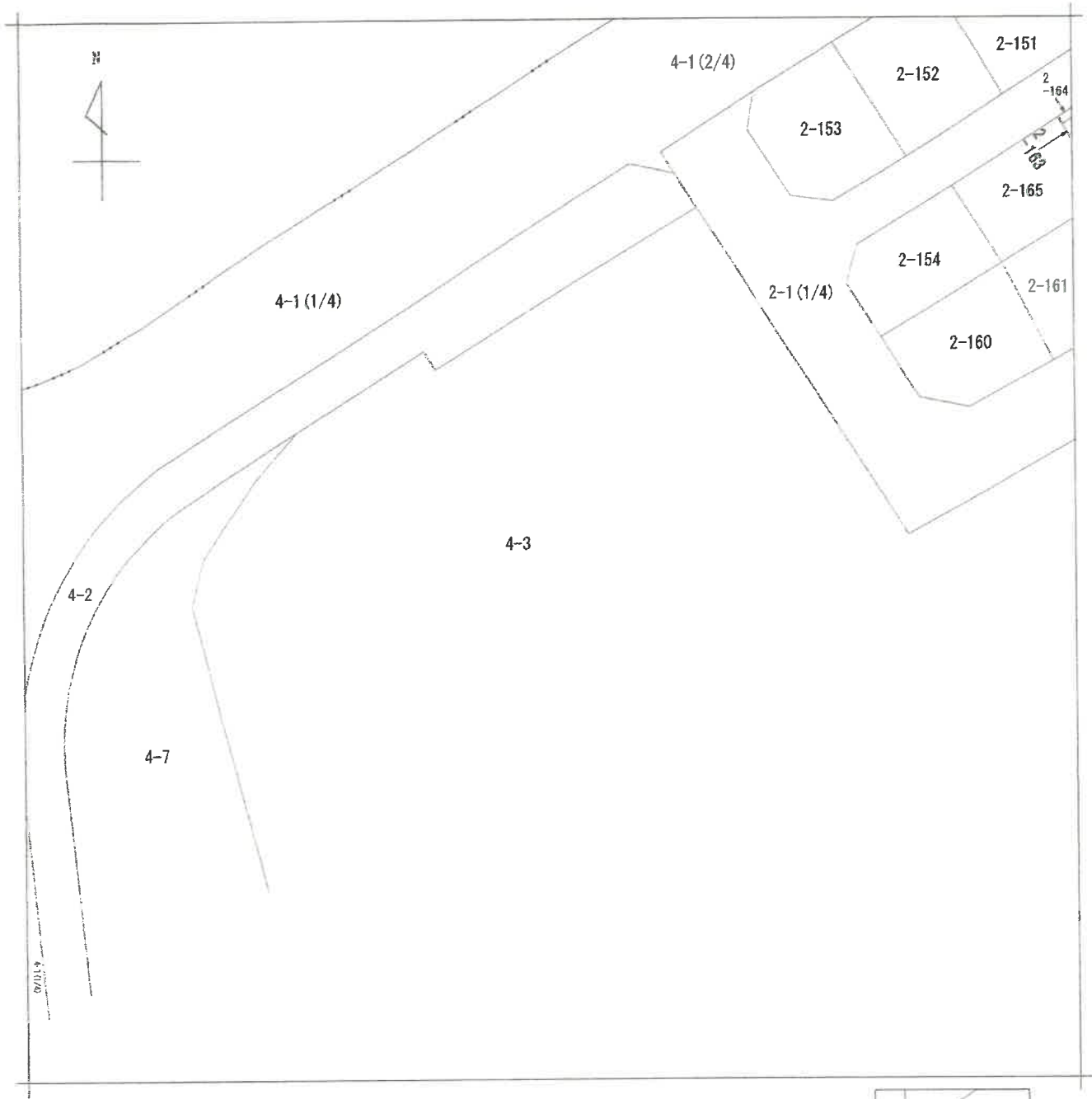
(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年1月18日(木) 9:34-9:40	執行官室	管理会社担当者に管理費等滞納状況等の調査依頼 (電話・発信)
R6年1月18日(木) 12:25-12:45	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書を債務者兼所有者 に手交及び事情聴取
R6年1月19日(金) 14:00-14:20	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
R6年1月26日(金) 9:10-9:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者兼所有者から事情聴 取、評価人帯同
R6年1月29日(月) 16:52-16:56	執行官室	管理会社担当者から大規模修繕工事の内容につい て事情聴取(電話・発信)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月26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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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  
丸山台1丁目

請求部分	所在		川西市丸山台一丁目		地番	4番3	
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	
作成年月日	平成1年10月		備付年月日(原図)		補事項		
							種類 旧土地台帳附属地図

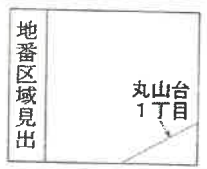
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



4-3(2/6)

(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	川西市丸山台一丁目			地番	4番3		
出力縮	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	平成1年10月			備付年月日(原図)			補記事項	

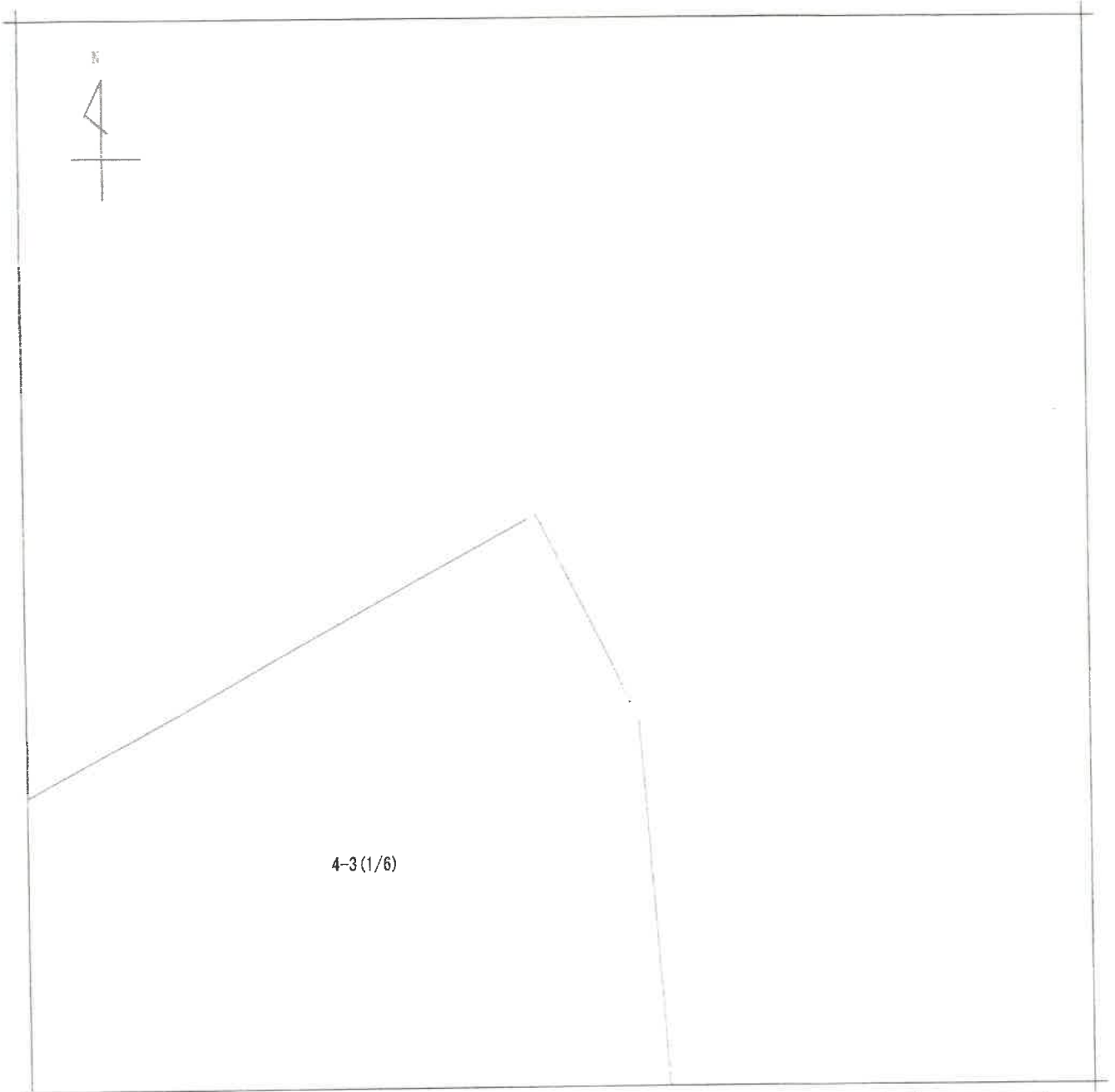
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

請求番号：25-1  
(2/7)

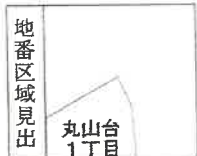
(7枚目)

公用

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。



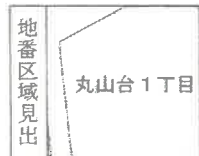
請求部	所在	川西市丸山台一丁目			地番	4番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成1年10月			備付年月日(原図)			補記事項	

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。

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。



A 丸山台1丁目

請求部分	所在 川西市丸山台一丁目		地番 4番3		
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	平成1年10月		備付年月日(原図)	補事項	

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。

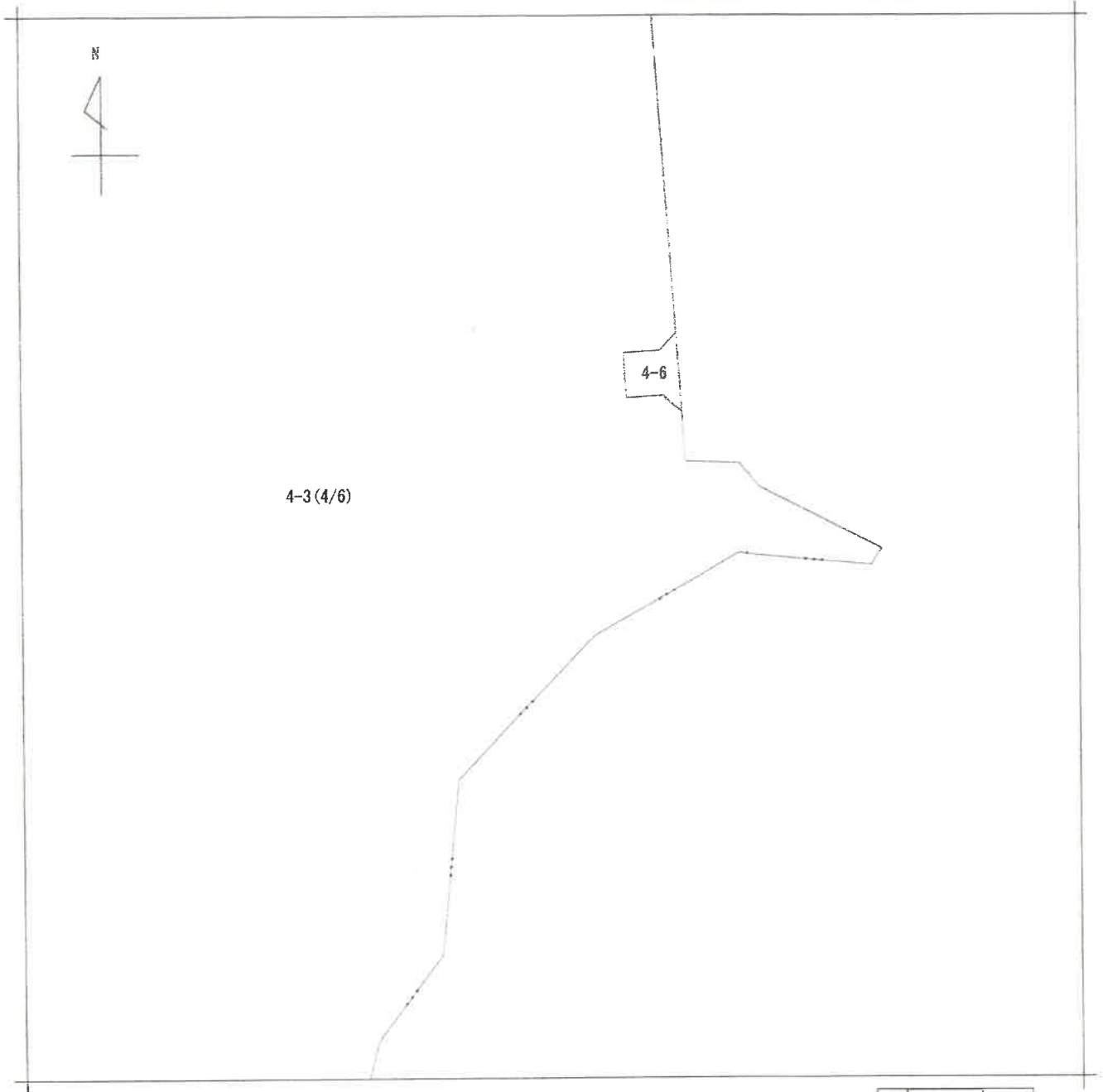
請求番号：25-1  
(4/7)

(9枚目)

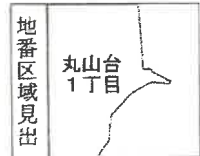
公用



本図面はA3版をA4版に縮小したものである



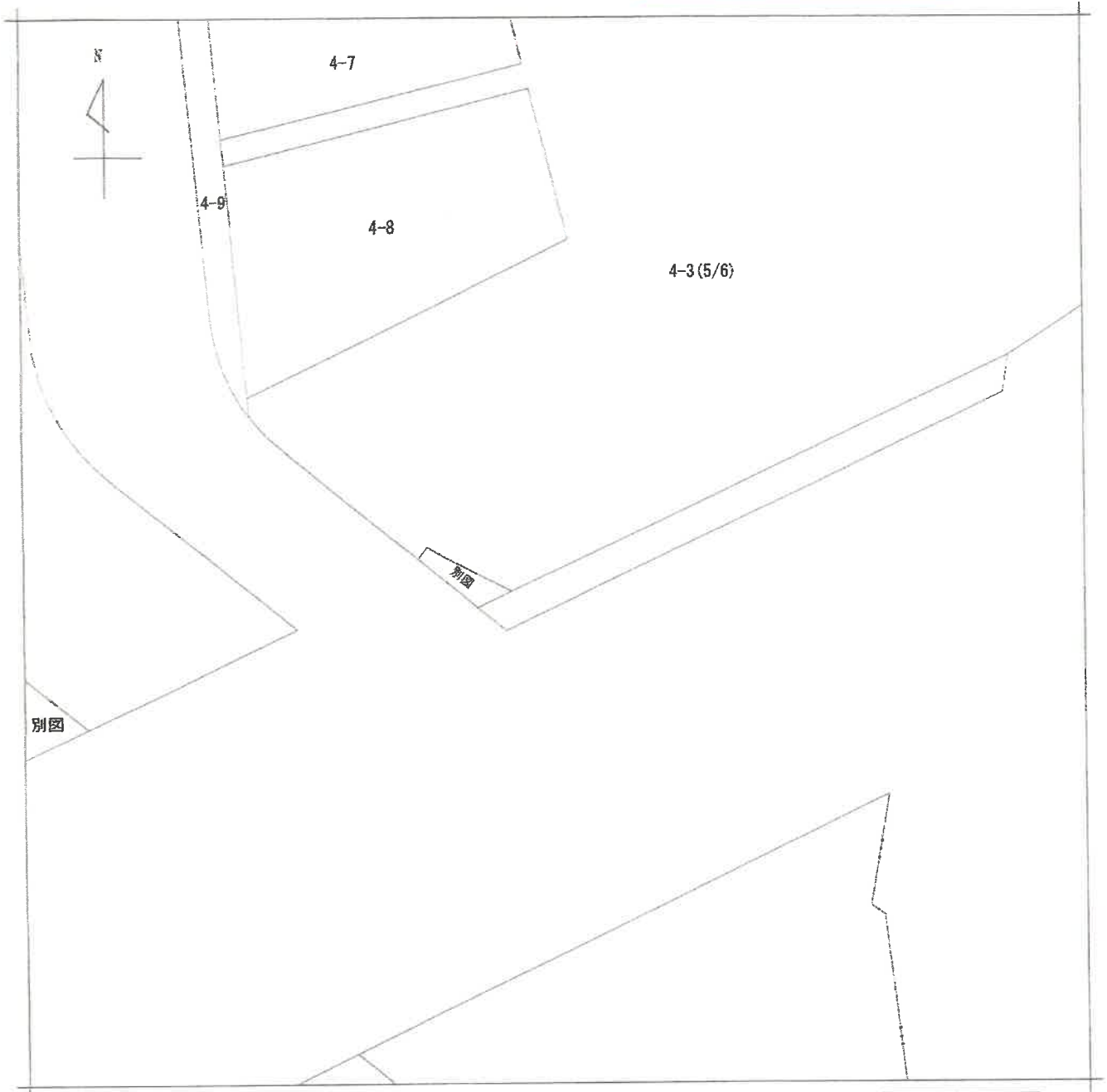
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	川西市丸山台一丁目		地番	4番3		
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	平成1年10月		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。

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	川西市丸山台一丁目		地番	4番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号	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	平成1年10月		備付年月日(原図)			補記事項		

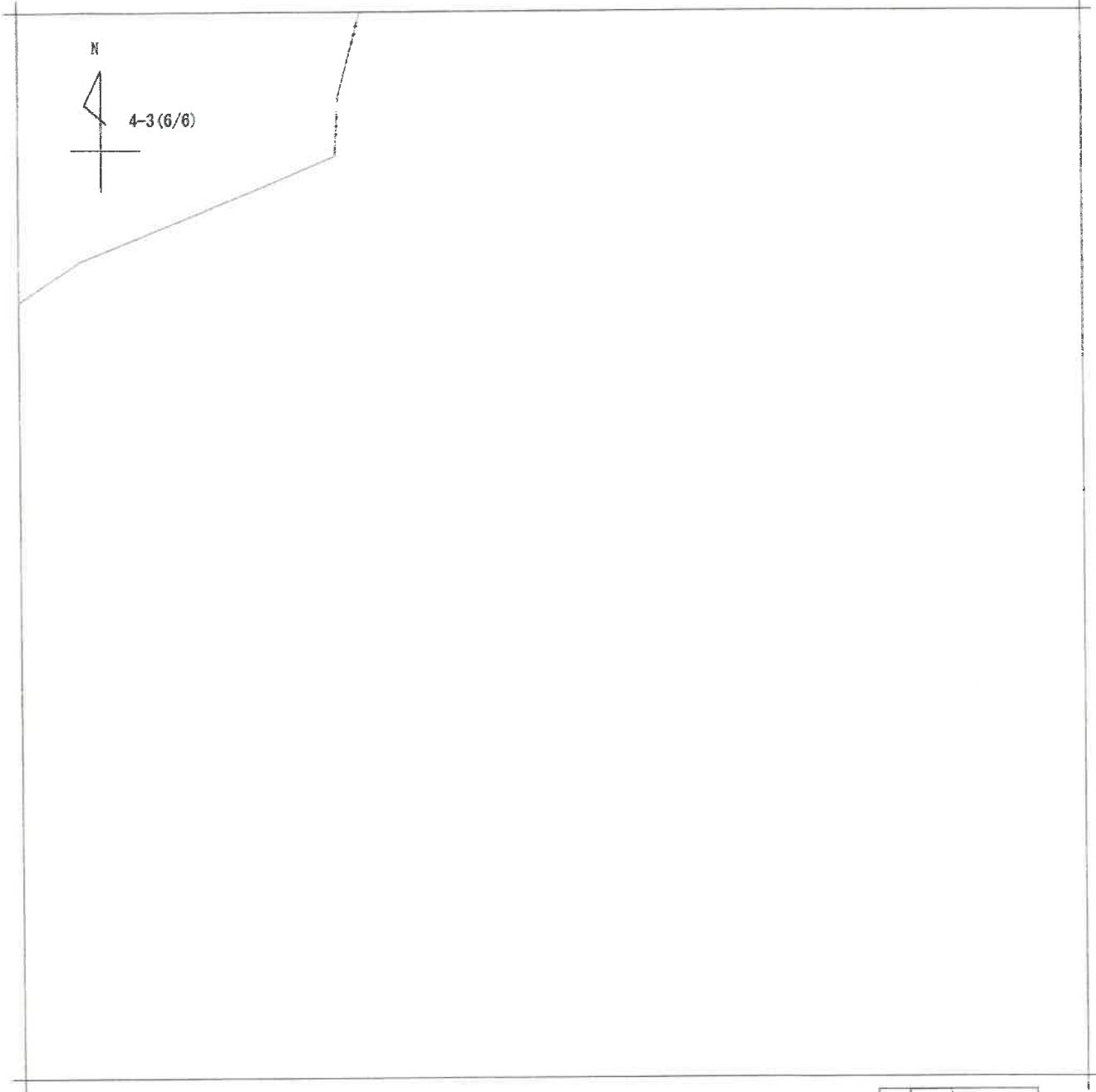
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

請求番号：25-1  
(6/7)

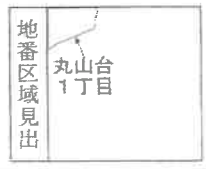
(11枚目)

公用

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	川西市丸山台一丁目			地番	4番3			
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	平成1年10月			備付年月日(原図)		補事項			

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。

請求番号：25-1  
(7/7)

公用

(12枚目)

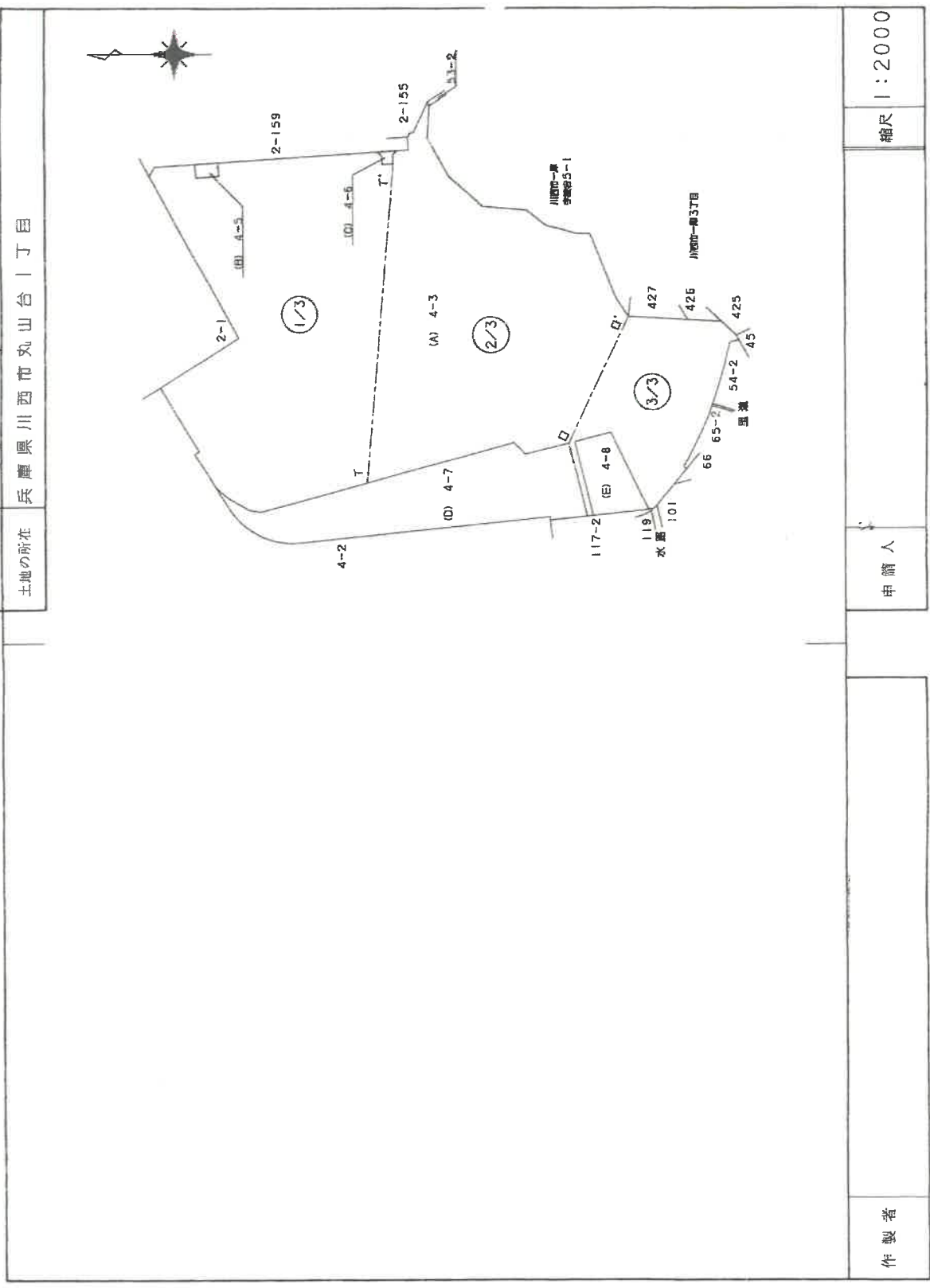
登記年月日：平成14年2月10日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和6年11月19日 神戸地方支庁伊丹支局

前々之 係・類  
地積測景図  
土地積測量  
図  
11.2.10

地番	(A) 4-3・(B) 4-5 (C) 4-6・(D) 4-7 (E) 4-8
土地の所在	兵庫県川西市丸山台1丁目



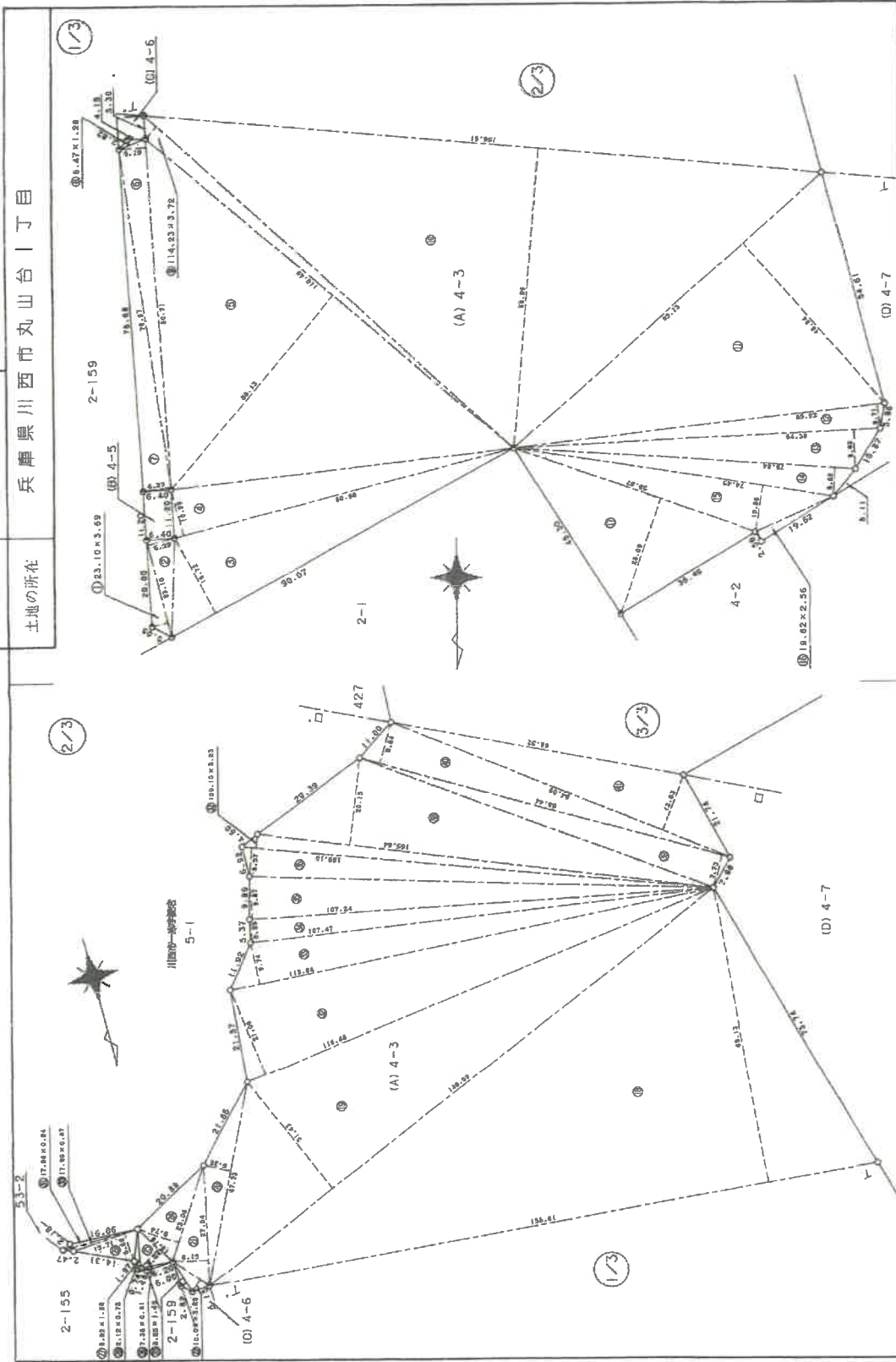
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	
申請人	
縮尺	1:2000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 (A) 4-3  
土地の所在 兵庫県川西市丸山台1丁目



製作者	申請人	縮尺
-----	-----	----

登記年月日：平成11年2月10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6年1月19日 神戸地方裁判所伊丹支部

公用

登記年月日：平成11年2月10日

公用

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6年1月19日  
 神戸地方裁判所伊丹支部

地積測量図

(A) 4-3

兵庫県川西市丸山台1丁目

地番

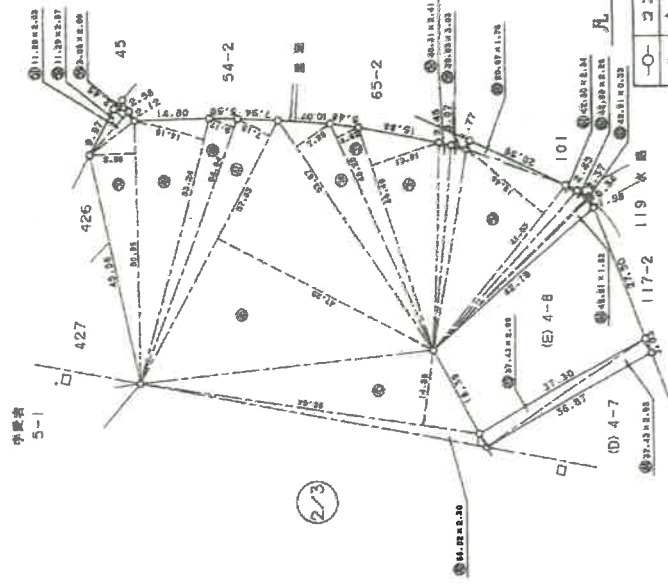
土地の所在

3/3



三 附 求 積 算

地番 NO.	底 辺	高 さ	積 算
1	23.10	3.69	85.2390
2	23.10	6.29	145.2390
3	90.07	19.72	1776.1804
4	80.98	10.99	889.9702
5	110.49	58.13	6422.7837
6	80.71	6.19	499.5949
7	78.97	6.37	503.0389
8	6.47	1.28	8.2816
9	114.23	3.72	424.9356
10	156.61	68.99	10804.5239
11	95.13	48.84	4646.1492
12	85.92	5.71	490.6032
13	84.39	9.02	761.1978
14	78.84	6.62	521.9208
15	74.45	10.86	808.5270
16	19.82	2.56	50.7392
17	58.67	28.09	1653.6563
18	156.61	69.13	10826.4493
19	148.09	31.43	4654.4687
20	47.73	6.32	301.6536
21	27.54	8.15	224.4510
22	10.09	3.29	33.1961
23	8.25	1.45	11.9625
24	23.08	9.74	224.7992
25	10.78	6.04	65.1112
26	7.36	0.81	5.9616
27	8.92	1.28	11.4176
28	2.12	0.72	1.5264
29	15.71	6.68	104.9428
30	17.99	0.87	15.6513
31	17.99	0.94	16.9106
32	116.48	21.06	2453.0688
33	113.84	9.74	1108.8016
34	107.47	5.35	574.9645



凡 例

○	コンクリート杭
●	金属(鉄)杭
○	木杭
○	キザミ印
○	プラスチック杭

縮尺 1:1000

申請人

作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(15枚目)

登記年月日：平成11年2月10日

地積測量図

地番 (A) 4-3

土地の所在 兵庫県川西市丸山台1丁目

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番	NO.	座	角	(A) 4-3	高さ	倍	面積
	35			107.24	9.87		1058.4588
	36			109.10	6.57		716.7870
	37			109.10	3.23		352.3930
	38			105.84	20.15		2132.6760
	39			88.44	7.73		683.6412
	40			88.44	9.84		870.2496
	41			84.09	13.63		1146.1467
	42			68.52	2.30		157.5960
	43			37.43	2.99		111.9137
	44			37.43	2.95		110.4185
	45			66.64	14.55		969.6120
	46			57.83	47.25		2732.4675
	47			57.83	7.15		413.4845
	48			54.94	5.17		283.5228
	49			53.24	14.18		754.9432
	50			50.99	8.86		451.7714
	51			11.29	2.03		22.9187
	52			11.29	2.57		29.0153
	53			3.06	2.00		6.1200
	54			53.67	7.99		428.8233
	55			48.20	4.82		222.6840
	56			43.49	13.91		632.7659
	57			40.31	2.41		97.1471
	58			39.95	3.03		121.0495
	59			41.63	19.40		807.6220
	60			20.67	1.76		36.3782
	61			42.30	2.34		98.9820
	62			42.90	2.28		97.8120
	63			42.91	0.33		14.1603
	64			42.91	1.82		78.0962
					倍面積		66767.6379
					面積		33383.81895
					地積		33383.81
							m <sup>2</sup>

作製者

申請

縮尺

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6年1月19日

神戸地方支務局伊丹支局

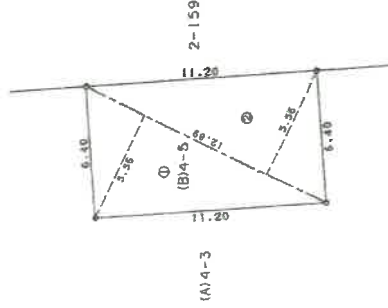
公用

(16枚目)

登記年月日：平成11年2月10日

地積測量図

地番	(B)4-5
土地の所在	兵庫県川西市丸山台1丁目



三斜交換表

地番	(B)4-5		(B)4-6	
NO.	長さ	高さ	長さ	高さ
1	12.89	5.56	5.56	71.668400
2	12.89	5.56	5.56	71.668400
	合計		合計	143.336800
	地積		地積	71.668400
			地積	71.66 m <sup>2</sup>

凡例

○	コンクリート杭
●	金属(鉄)杭
●	木杭
○	サミ印
○	プラスチック杭

縮尺	1:250
申請人	
製作者	

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

令和6年1月19日 神戸地方建設局伊丹支局

公用

(17枚目)



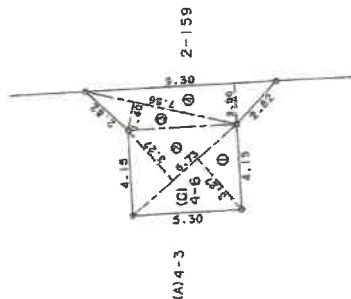
登記年月日：平成31年2月10日

地積測量図

地番 (C)4-6

土地の所在 兵庫県川西市丸山台1丁目

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



三斜求積表

地番 (C)4-6	NO.	底辺	高さ	倍面積
	1	6.73	3.27	22.007100
	2	6.73	3.27	22.007100
	3	7.56	1.40	10.584000
	4	9.30	2.00	18.600000
			倍面積	73.198200
			面積	36.5991000
			延面積	36.59 m <sup>2</sup>

凡例

○	コンクリート杭
●	金属(鉄)杭
●	木杭
○	キザミ印
○	プラスチック杭

製作者

申請人

縮尺 1:250

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6年1月19日

神戸地方支務局伊丹支局

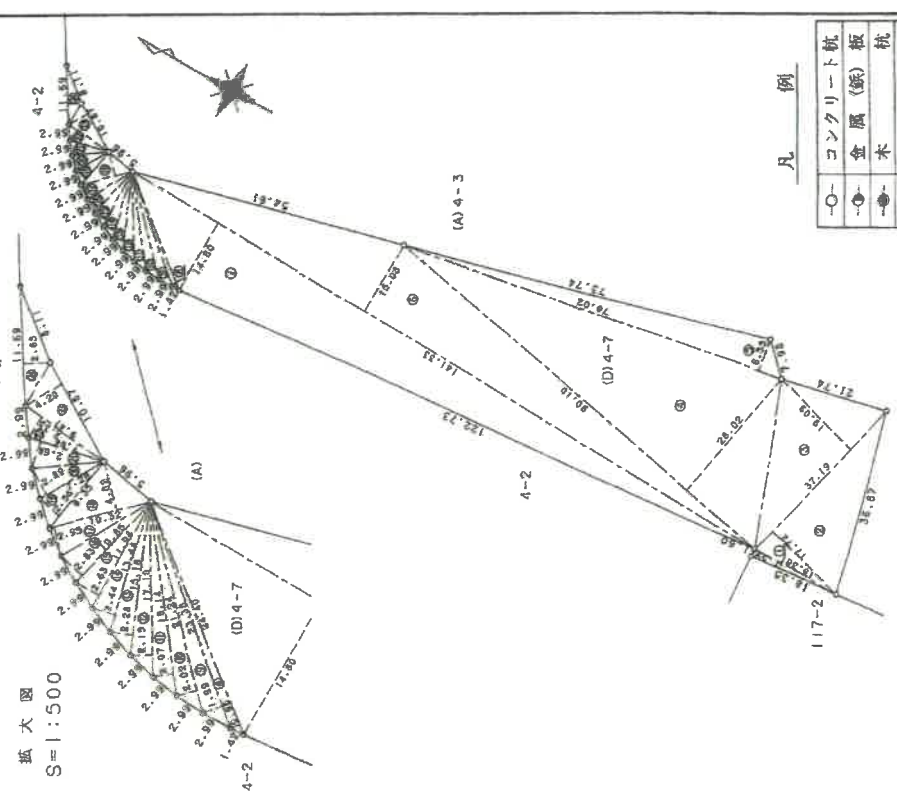
公用

登記年月日：平成11年2月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和5年1月19日 神戸地方支務局伊丹支局

(19枚目)

地積測量図  
 11.3.10  
 1/8  
 地番 (D)4-7  
 兵庫 県 川西市 丸山台1丁目  
 土地の所在



三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	積算面積
(D)4-7	1	18.38	1.59	29.224200
	2	37.19	17.72	659.068800
	3	37.19	19.09	709.957100
	4	90.10	28.02	2524.602000
	5	78.02	6.55	511.031000
	6	141.33	15.08	2131.256400
	7	141.33	14.80	2091.684000
	8	24.40	0.96	23.424000
	9	23.38	1.99	46.526200
	10	21.24	2.02	42.904800
	11	19.14	2.07	39.619800
	12	17.10	2.15	36.765000
	13	15.18	2.28	34.610400
	14	13.44	2.44	32.793600
	15	11.94	2.63	31.402200
	16	10.85	2.83	30.705500
	17	10.32	2.95	30.444000
	18	10.32	4.82	49.742400
	19	8.35	2.56	21.376000
	20	7.28	2.89	21.039200
	21	7.94	2.68	21.279200
	22	9.47	2.33	22.065100
	23	10.87	4.20	45.654000
	24	11.69	2.65	30.978500
		積算面積		9218.091400
		積算地積		4609.0457000
		地積		4609.04
		㎡		

凡例

○	コンクリート杭
○	金属(鉄)杭
●	木杭
○	キザミ印
○	プラスチック杭

申請人

縮尺 1:1000

作製者

登記年月日：平成11年2月10日

公用

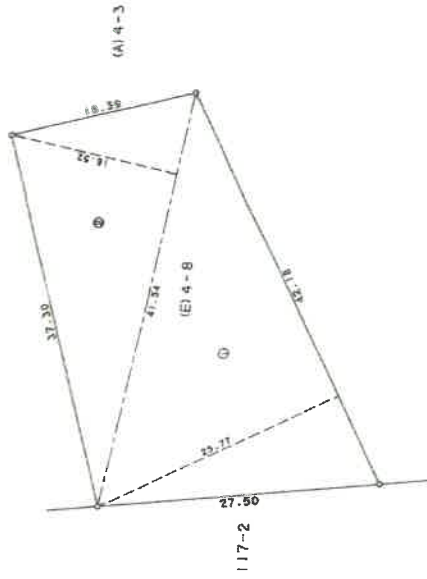
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年1月19日 神戸地方広務局伊丹支局

地積測量図

地番 (E)4-8

土地の所在 兵庫県川西市丸山台1丁目

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



三斜求積表

地番 (E)4-8	NO.	辺長	高さ	積	積	積
	1	42.18	25.77	1086.978600		
	2	41.54	16.52	686.240800		
			積面積	1773.219400		
			積面積	886.6097000		
			積面積	886.60		㎡

凡例

○	コンクリート杭
●	金属(鉄)杭
○	木杭
○	キザミ印
○	プラスチック杭

申請人

縮尺 1:500

製作者

(8/8)

請求番号：25-2

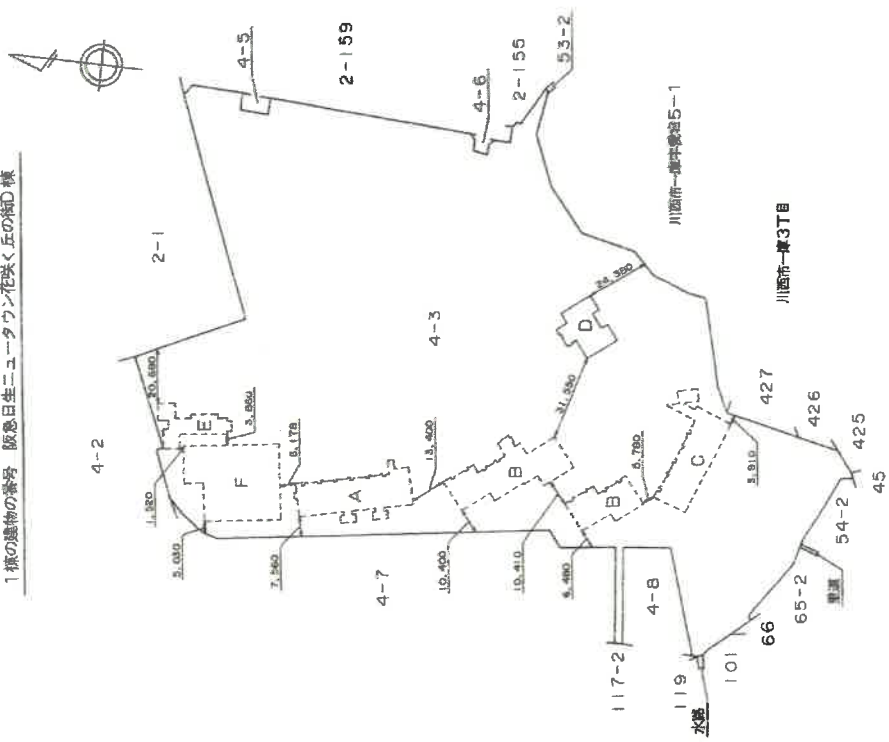
登記年月日：平成11年3月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和6年1月19日 神戸地方支庁伊丹支局

家屋番号	川西市丸山台1丁目 4-3-4
建築物の所在	川西市丸山台1丁目4-3

建築物平面図  
各階平面図

1棟の建築物の番号 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街D棟



- 凡 例
- A- 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街A棟
  - B- 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街B棟
  - C- 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街C棟
  - D- 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街D棟
  - E- 集合所
  - F- 車庫
- 本申請1棟の建築物

作製者		縮尺	1/2000
申請人		縮尺	1/2000

登記年月日：平成17年3月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年1月19日 神戸地方建設局伊丹支局

各階平面図

建物平面図

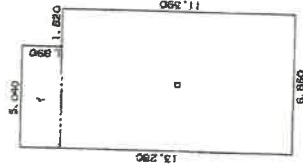
家屋番号 川西市丸山台1丁目  
4-3-4-301

建物の所在 川西市丸山台1丁目4-3

専有部分の建物

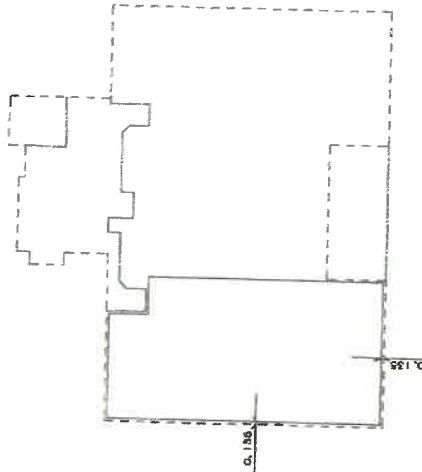
建物の番号 301号

1 標の建物の番号 阪急日生ニュータウン花咲く丘の新D棟



求積表

1	5,040 X 1,890	9,525600
□	6,980 X 11,390	79,133400
合 計		87,661000
床面積		87.66㎡



建物の存する部分 3階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

公用

発注年月日：平成11年3月5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6年1月19日 神戸地方裁判所伊丹支部

各階平面図

建物各階平面図 113.5

家屋番号 川西市丸山台1丁目4-3-4  
 建物の所在 川西市丸山台1丁目4-3

4-3-4-201~  
 ~4-3-4-203  
 4-3-301~4-3-4-303  
 4-3-4-401~4-3-4-403  
 4-3-4-501~4-3-4-503  
 4-3-4-601~4-3-4-603

1棟の建物の番号 阪急日生ニュータウン花咲く丘の郷D棟  
 1棟の建物 2階・3階・4階・5階・6階・7階（各階同型）

求積表

イ	4.750 X	1.890 *	8.977500
ロ	2.850 X	0.350 *	0.997500
ハ	3.200 X	0.250 *	0.800000
ニ	0.700 X	0.590 *	0.413000
ホ	3.100 X	0.350 *	1.085000
ヘ	3.450 X	0.250 *	0.862500
ト	7.900 X	0.700 *	5.530000
チ	5.300 X	1.850 *	10.017000
リ	20.100 X	11.650 *	234.165000
ス	0.350 X	0.350/2*	0.061250
セ	0.350 X	0.350/2*	0.061250
7	2.400 X	2.800 *	6.720000
合計			269.690000
床面積			269.69㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者 \_\_\_\_\_ 縮尺 1/250  
 申請人 \_\_\_\_\_ 縮尺 1/250

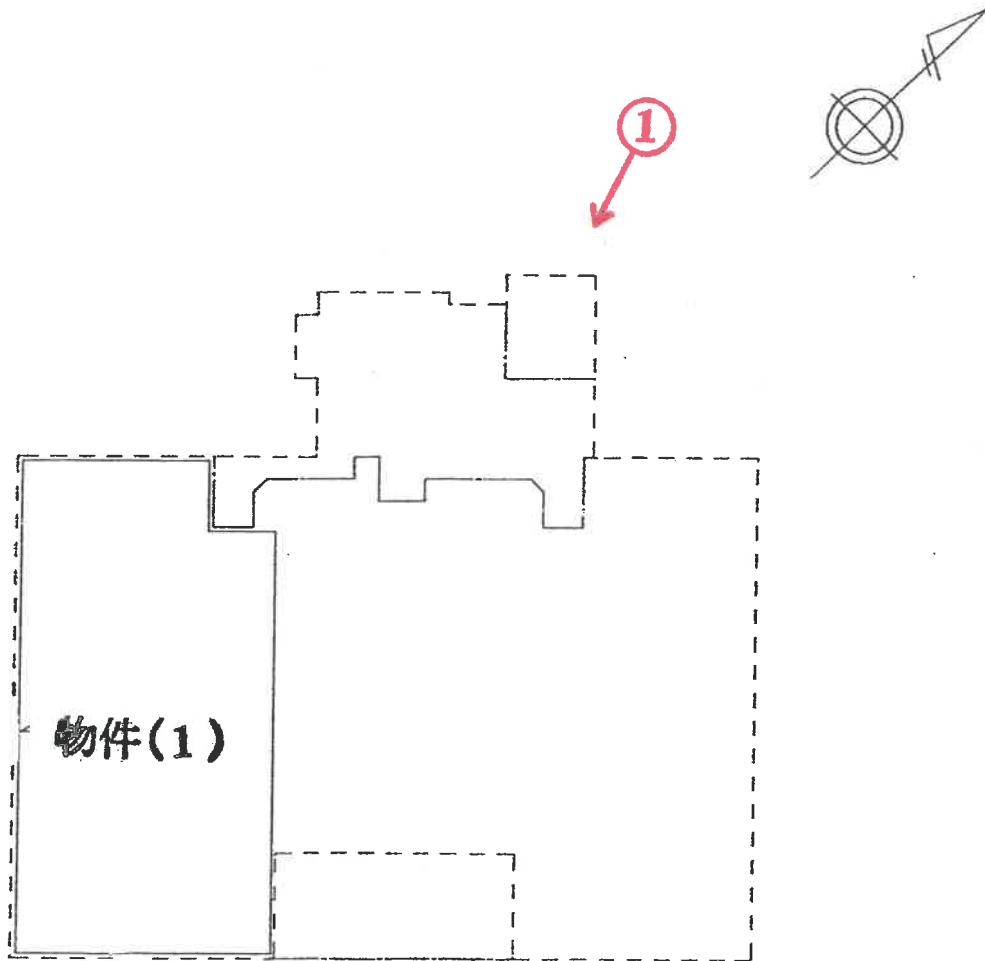
請求番号：25-3 (3/3)

(23枚目)

# 写真撮影位置方向図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

1棟の建物の番号 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街D棟



建物の存する部分 3階

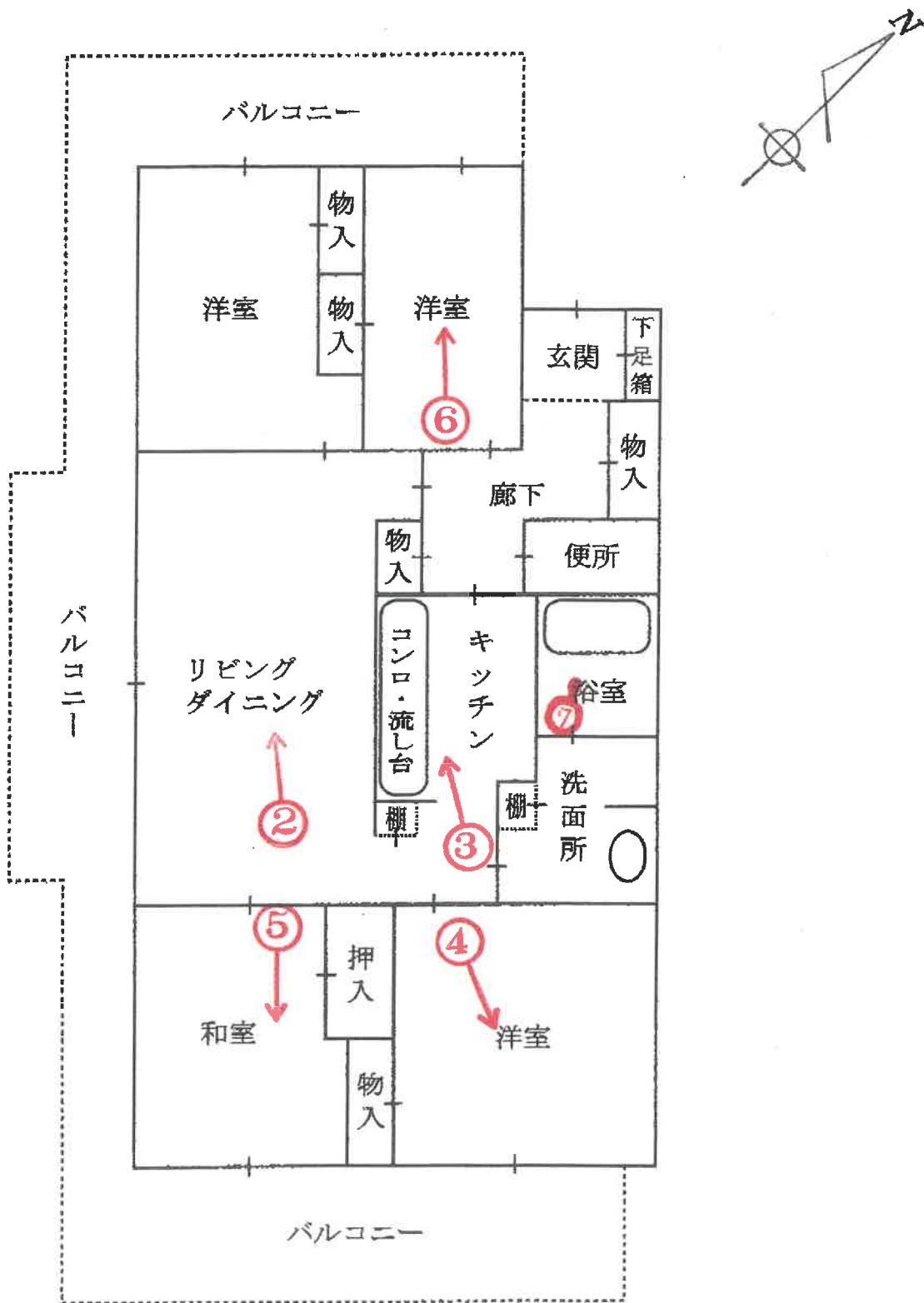
部屋番号 301号室

令和5年(ケ)第30041号

(24枚目)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

# 建 物 間 取 図



令和5年(ケ)第30041号

(25枚目)





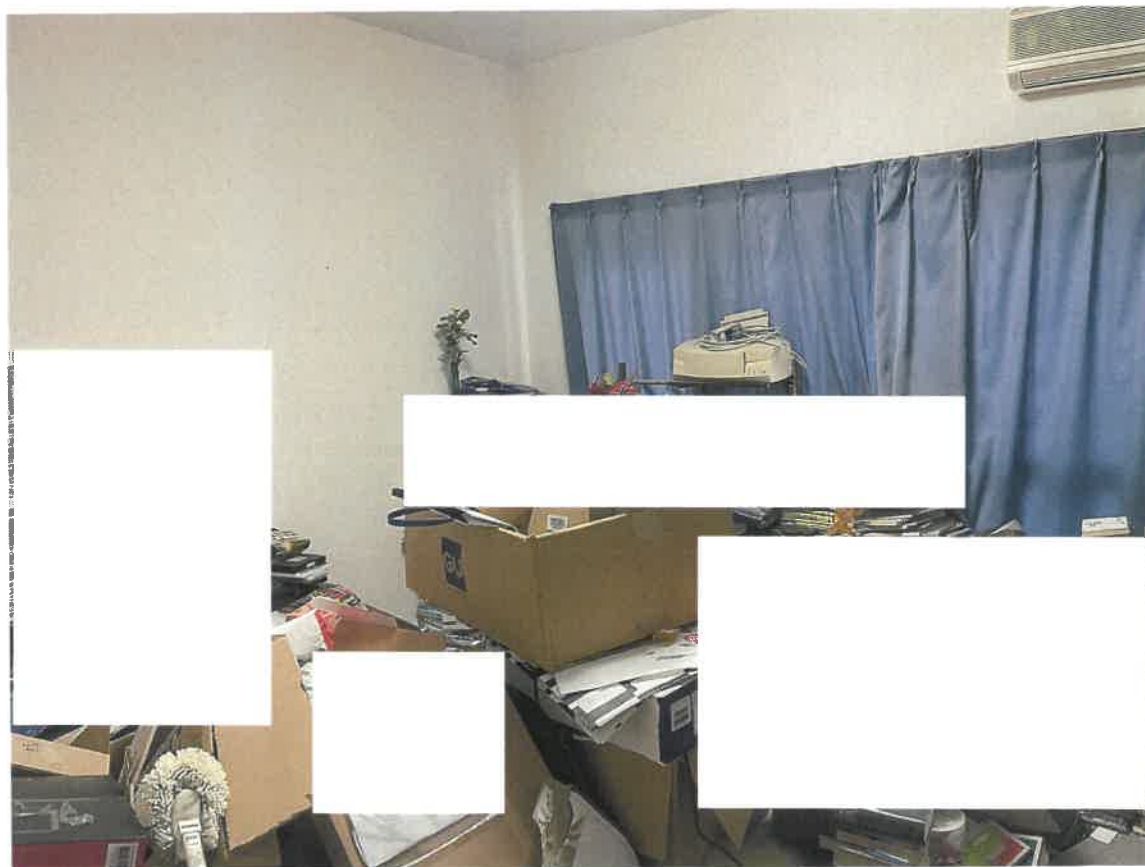
①



②



③



④



⑤



⑥

(28枚目)



⑦

(29枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 30041 号  
令和 6 年 1 月 26 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 9 日 評 価

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

# 評 価 書

<敷地権付マンション用>

評価人 不動産鑑定士

**明井 英雄**

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金11,950,000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
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
特記事項			
<p>・特になし</p>			

#### 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	能勢電鉄線 日生中央駅の南東方 約800m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	中高層マンションで構成される「阪急日生ニュータウン花咲く丘の街」内の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 防火指定なし 地区計画 (阪急日生ニュータウン地区)
画地条件	規模 33,383.81 m <sup>2</sup> の 不整形地 敷地には緑地部分や高低差のある法面部分も多く含まれる。	
接面道路の状況	北側 幅員約9.5m 市道 東側 幅員約8m 私道 (建築基準法42条1項2号)	
土地の利用状況等	対象専有部分を含むマンション (阪急日生ニュータウン花咲く丘の街) の敷地として利用	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画 (阪急日生ニュータウン・中高層住宅地区) の区域内にあるが、地区整備計画については定められていない。</li> <li>・敷地内には幅員約12mの専用車路・歩道が整備されており、敷地の北側で幅員約9.5mの市道に、また東側で幅員約8mの私道に接面している。</li> </ul>	



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	阪急日生ニュータウン花咲く丘の街D棟
建物の用途	共同住宅（D棟のみ38戸、他棟を含め全体総戸数441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） 平成11年1月26日 新築 経過年数 25年程度 経済的残存耐用年数 25年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：吹付タイル・タイル貼等
設備等	エレベーター あり 駐車場 収容台数418台（団地内の収容総数） 集会室 他棟にあり その他 特になし
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街団地管理組合 管理方式 委託 管理会社 (株)長谷工コミュニティ西日本 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和5年12月31日 現在、 654,524,537円（他棟を含めた全体の積立金）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・管理会社からの回答書によれば、2025年（令和7年）に大規模修繕（外壁塗装・補修・防水工事等）を行う計画があるとの事である。</li> <li>・小鳥及び鑑賞用魚類を除くペットの飼育は、使用細則により禁止されている。</li> </ul>

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (D-301号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	87.66㎡ (登記記載面積)
間 取 り	4LDK
仕 様	天井：クロス貼、合板等 床：フローリング、カーペット、タタミ等 内 壁：クロス貼等 設 備：特になし その他：特になし
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 11,280円 D棟積立金 月 額 7,420円 団地修繕積立金 月 額 1,860円 コモンズガーデン維持管理費 月 額 350円 滞 納 額 あり (令和6年1月26日現在 217,500円)
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者からの聴取によれば、室内についてリフォームはしていないとの事であり、キッチンのコンロ・換気扇及び浴室に汚れが見受けられた。その他、室内には大量の書籍等があり、床面等を詳細に確認することはできなかったが、目視できた範囲内において特筆すべき損傷等は見受けられなかった。</li> <li>・上記記載の滞納額には、令和5年7月分まで徴収されていた修繕積立金の滞納額を含む。また、上記滞納額のほか、駐輪場使用料2,400円(月額200円)及びバイク置場使用料6,000円(月額500円)の滞納がある。</li> <li>・管理会社からの回答書によれば、管理費等の滞納額に対しては年15%の割合による遅延損害金等が付加されて請求されるとのことである。</li> <li>・対象住戸は角住戸であり、三方がバルコニーに面している。</li> </ul>

## 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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、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
270,000	87.66	1.27	0.47	14,130,000

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 25年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 50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 0.10) ≒ 0.47

#### (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権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	敷地権割合 オ	敷地権 の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
61,800	0.50	33,383.81	1.00	2455/1000000	1.00	2,530,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 川西-21

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/㎡)  
 $57,500 \times 102/100 \times 100/102 \times 100/93 \approx 61,800$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/100 \times 100/97 \times 100/100 \times 100/96 \approx 100/93$

イ 個別格差：角地・規模・形状・高低差等 (0.50)

ウ 地積：合計登記記載数量

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を考慮し、減価不要と判断

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格 差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
14,130,000	2,530,000	0.96	15,990,000

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・床面積・改装費の程度から  
0.96 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4年 12月 158,000 円/㎡

B 令和4年 6月 191,000 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	158,000	100	101.4	100	100	100	172,000
		100	100	92	100	101	
B	191,000	100	102.0	100	100	100	195,000
		100	100	98	100	102	

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
184,000	0.96	87.66	15,480,000

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 イ÷ウ	複利現価率 (6.5%)	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
748 千円  (9.6%)	637 千円	7.5%	8,493 千円 ≒ 8,490 千円	0.82784	7,028 千円  (90.4%)	7,776 千円 ≒ 7,780 千円 (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	1,020	1,020	1,020	1,020
	共益費収入	102	102	102	102
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,122	1,122	1,122	1,122
	空室損失	△ 56	△ 56	△ 56	△ 56
	貸倒損失	△ 22	△ 22	△ 22	△ 22
	有効総収益	1,044	1,044	1,044	1,044
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	146	146	146	146
	長期計画修繕費	1,112	112	112	112
	公租公課	135	135	135	135
	損害保険料	14	14	14	14
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,407	407	407	407
ウ 経費率 (%)	134.77	38.98	38.98	38.98	
エ 有効純収益	ア-イ	△ 363	637	637	637
オ 複利現価率 (割引率6.5%)		0.93896	0.88165	0.82784	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 341	562	527	

(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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	15,990,000	1.00	15,990,000
②比準価格	15,480,000	1.00	15,480,000
③収益価格			7,780,000
④調整後の価格	15,400,000		

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)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
15,400,000	1.00	0.80	0.97	11,950,000

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 川西－21  
所 在 : 川西市丸山台2丁目1番31  
価 格 : 57,500円/㎡  
位 置 : 能勢電鉄線「日生中央」駅より道路距離1.1km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 180㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南東側幅員9.6m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80%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和5年度)  
土地 : 866,862,948円 (×2,455/1,000,000)  
建物 : 7,544,710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 土地所在図・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

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市丸山台一丁目 4番地3

建物の名称 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街D棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山台一丁目 4番3の4の301

建物の名称 D-301号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 87.66平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川西市丸山台一丁目4番3

地 目 宅地

地 積 33383.81平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

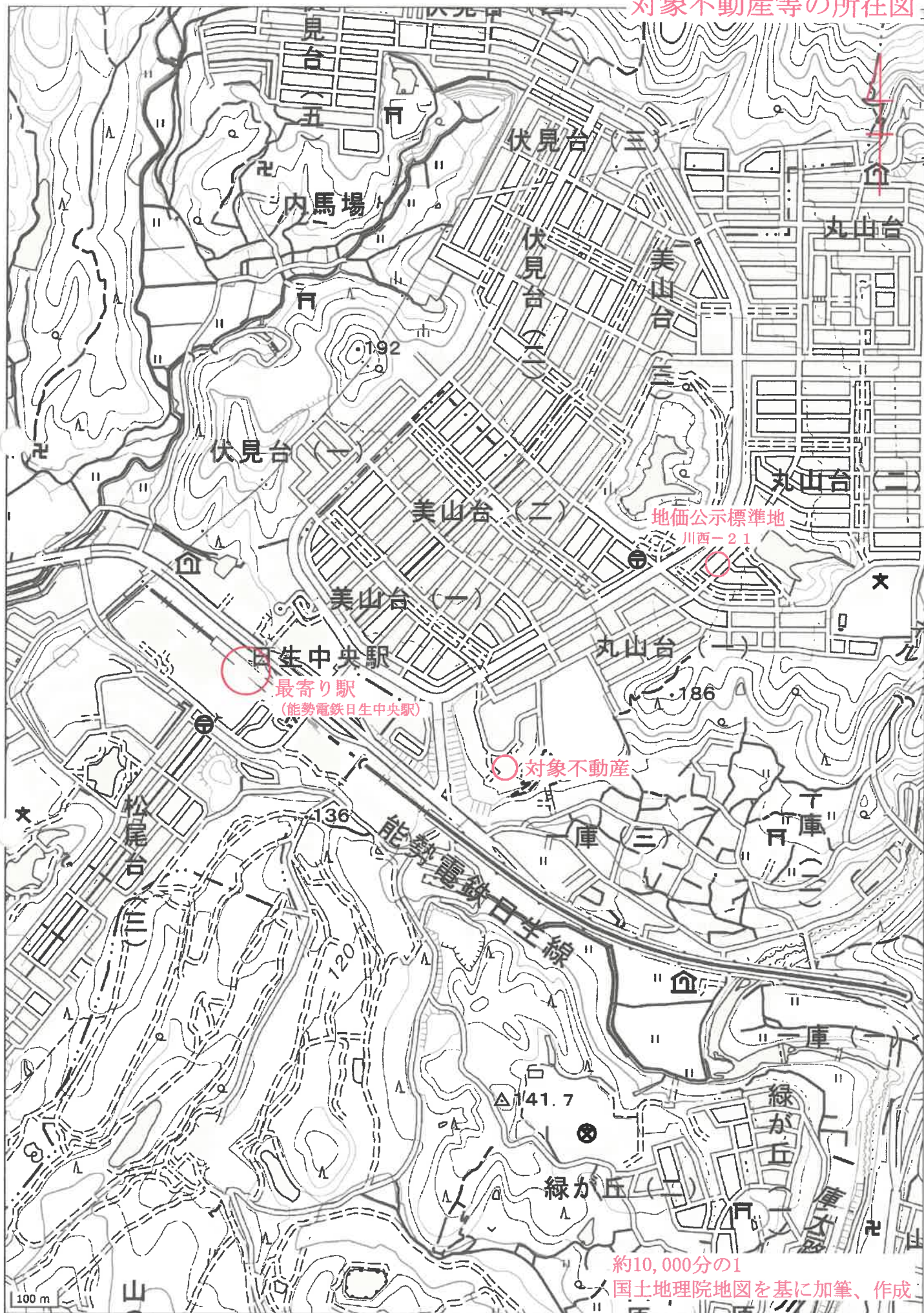
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の2455

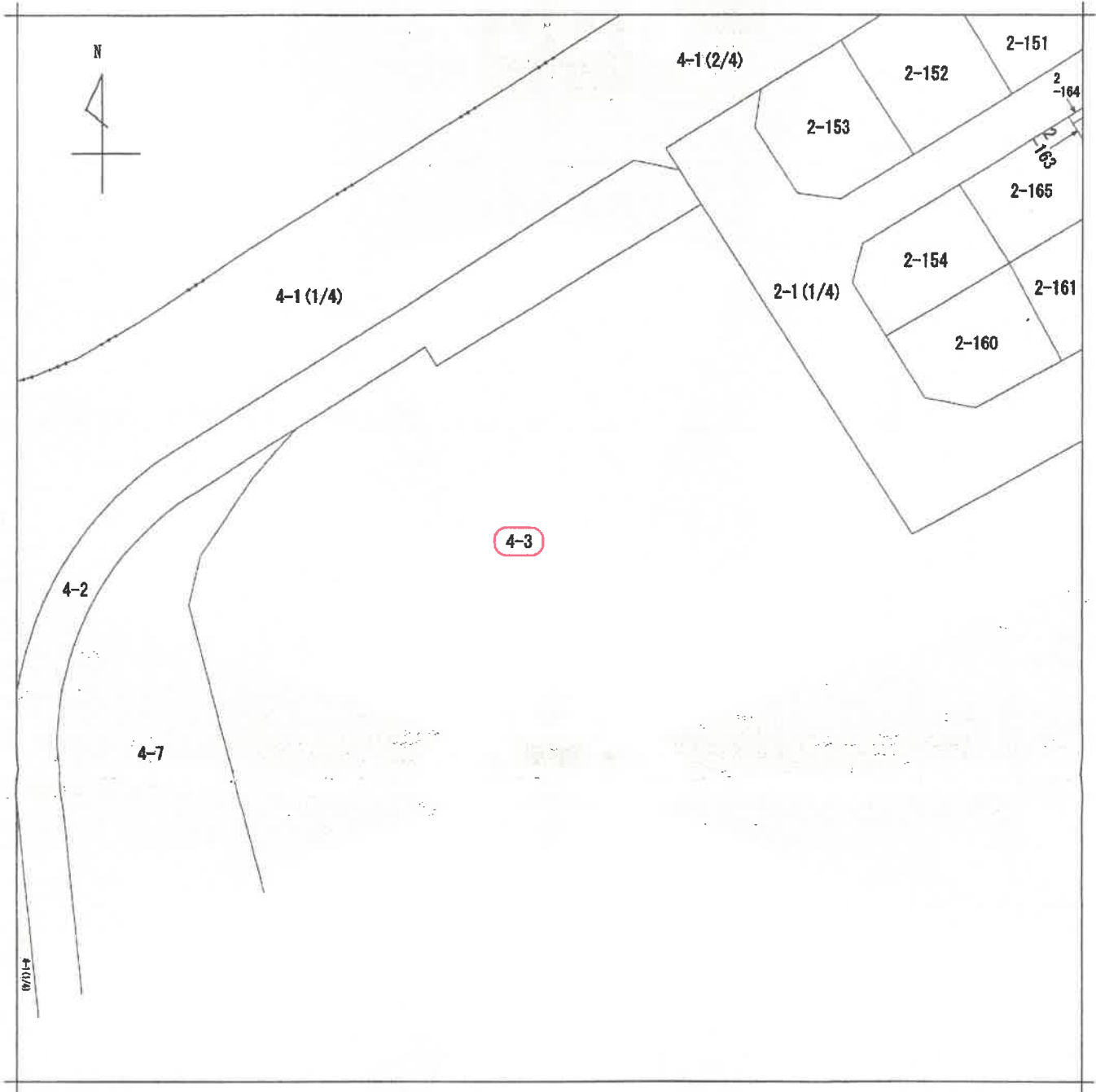




対象不動産等の所在図



約10,000分の1  
国土地理院地図を基に加筆、作成



(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  
丸山台1丁目

請求部分	所在	川西市丸山台一丁目		地番	4番3	
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
作成年月日	平成1年10月		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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)

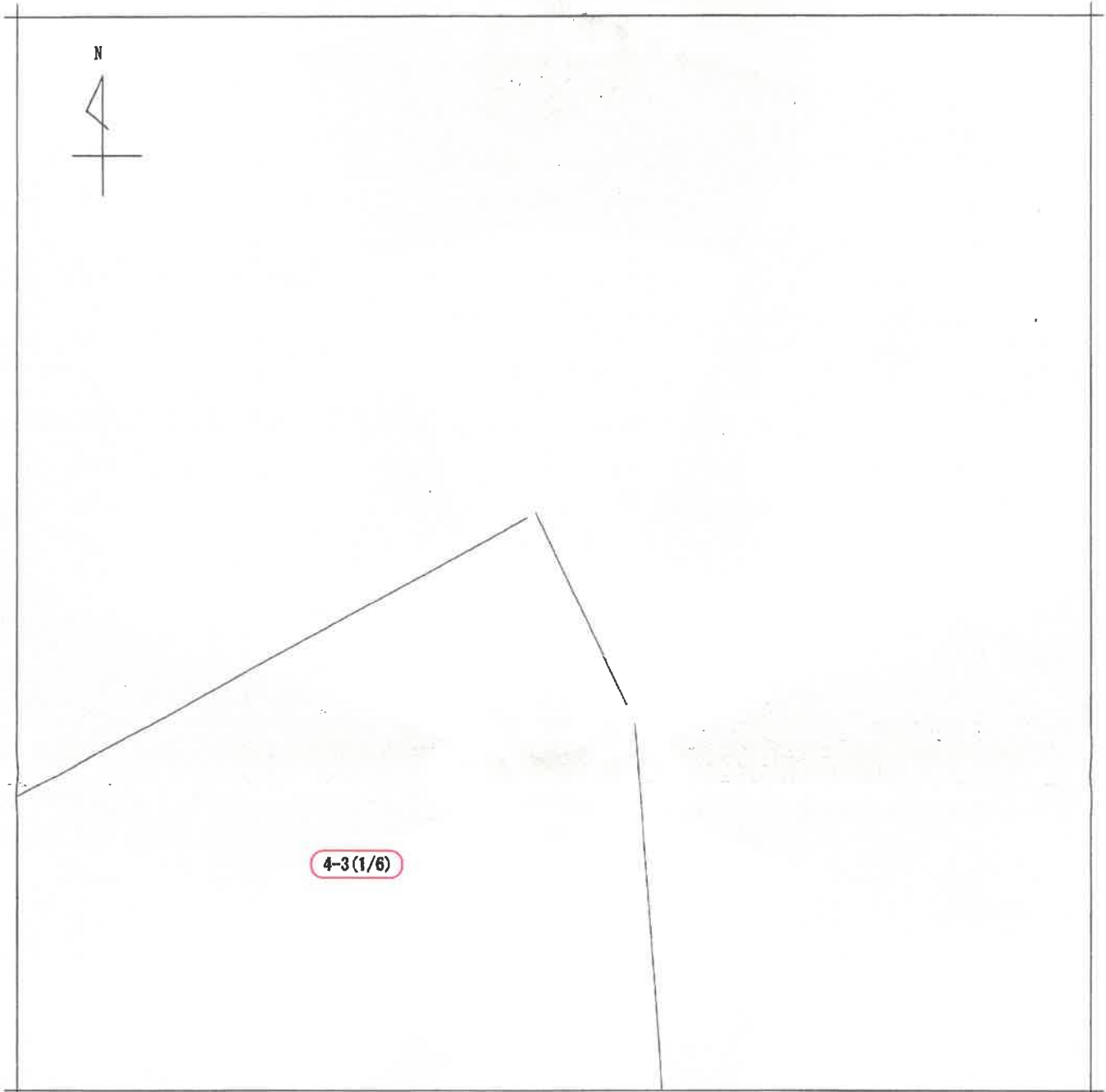
令和5年11月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1  
(1/7)

A3判をA4判に縮小



(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	川西市丸山台一丁目			地番	4番3		
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	平成1年10月			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5年11月1日

東京法務局中野出張所

登記官

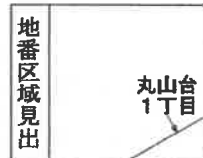
請求番号：11-1

(3/7)

A3判をA4判に縮小



(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	川西市丸山台一丁目		地番	4番3		
出力縮	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	平成1年10月		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。

(神戸地方務局伊丹支局管轄)

令和5年11月1日

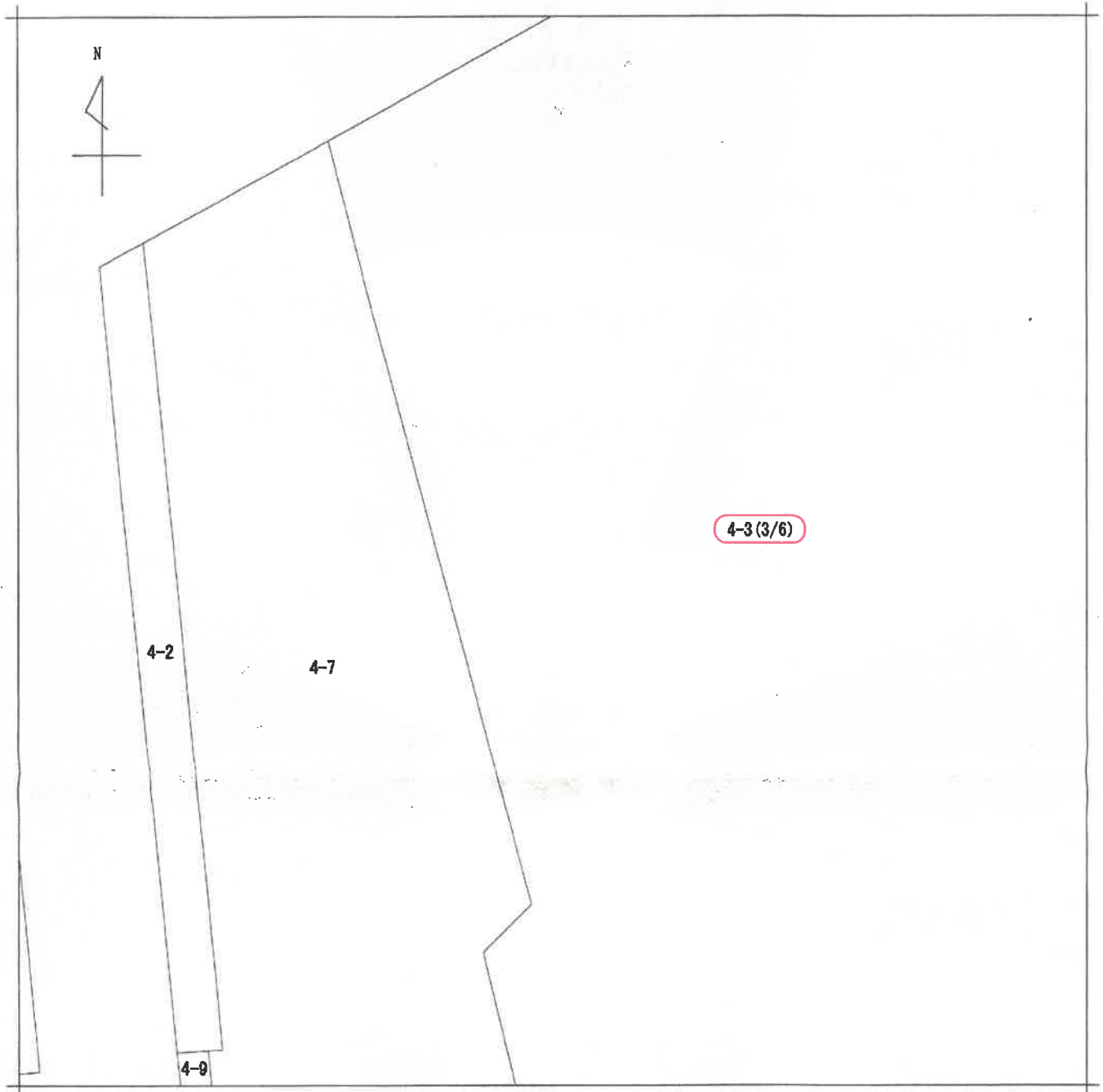
東京法務局中野出張所

登記官

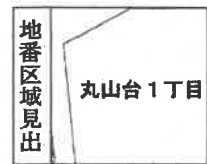
請求番号：11-1

(2/7)

A3判をA4判に縮小



(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 丸山台1丁目

請求部	所在	川西市丸山台一丁目			地番	4番3			
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	平成1年10月			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。

(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)

令和5年11月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1  
(4/7)



A3判をA4判に縮小



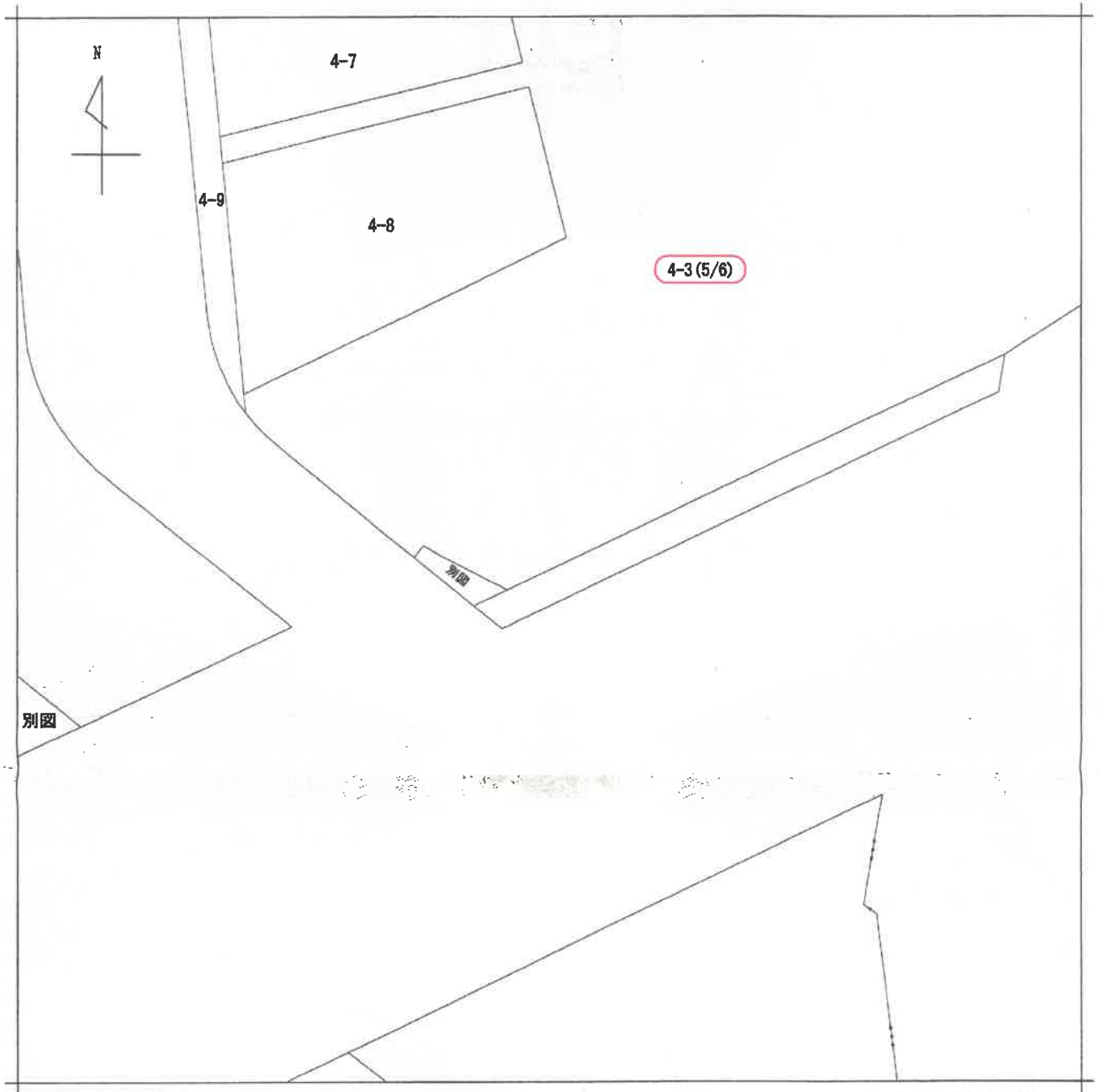
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	川西市丸山台一丁目			地番	4番3		
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	平成1年10月			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5年11月1日  
 東京法務局中野出張所  
 登記官



(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	川西市丸山台一丁目		地番	4番3	
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
作成年月日	平成1年10月		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

(神戸地方務局伊丹支局管轄)

令和5年11月1日

東京法務局中野出張所  
登記官

請求番号: 11-1  
(6/7)



A3判をA4判に縮小



(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	川西市丸山台一丁目		地 番	4番3			
出 縮 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	平成1年10月		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5年11月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1

(7/7)

A3判をA4判に縮小



登記年月日：平成11年2月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(倉戸地方事務所伊丹支店管轄)

令和5年11月1日 東京法務局中野出張所

登記簿

A3判をA4判に縮小

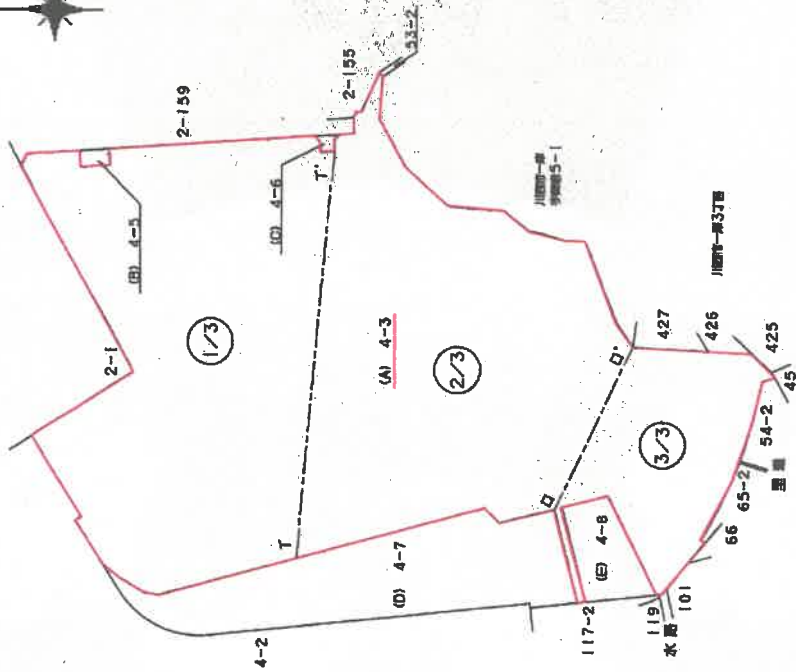
枚番号：11-2

地積測量図  
土地所在図  
1/8  
11.2.10

前々号(後・新)

地番  
(A) 4-3 (B) 4-5  
(C) 4-6 (D) 4-7  
(E) 4-8

土地の所在  
兵庫県川西市丸山台1丁目



作製者

545331

平成11年 / 月 / 2日(作製)

申請

縮尺

1:2000

登記年月日：平成11年2月10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。

(神戸地方支務局伊丹支局管轄)

令和5年11月1日 東京支務局中野出張所

登記官

求番号：11-2

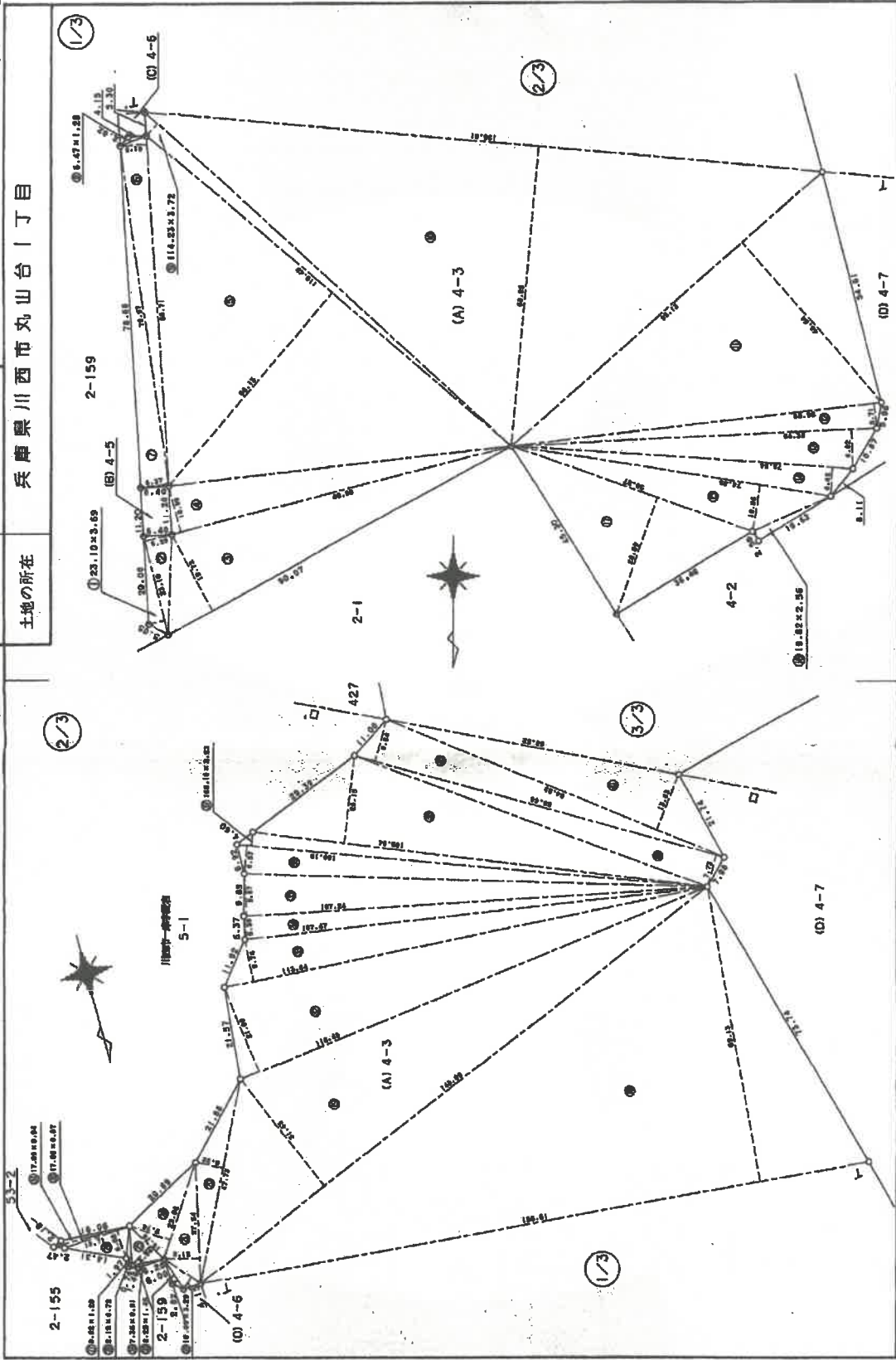
A3判をA4判に縮小

地積測量図

(A) 4-3

地番

土地の所在 兵庫県川西市丸山台1丁目



申請人 [Redacted]

縮尺：1000

545332

(平成11年1月12日作製)

作製者 [Redacted]

登記年月日：平成11年2月10日

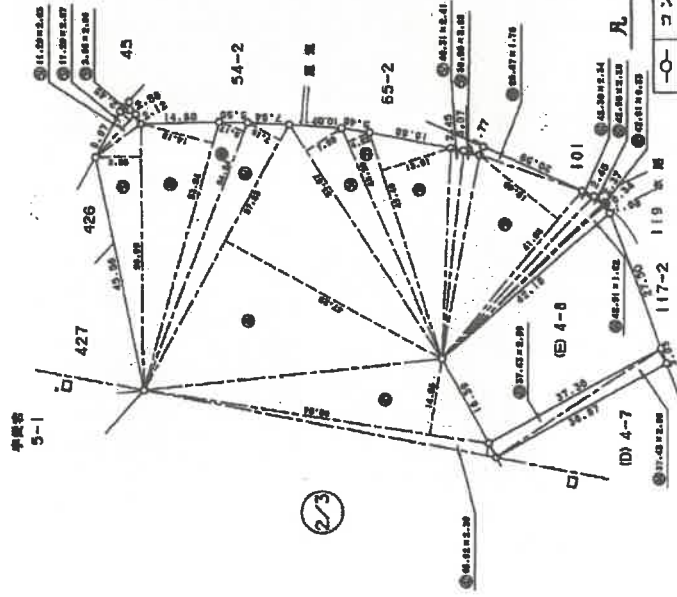
3/8  
地積測量図 11.3.10

地番 (A) 4-3

土地の所在 兵庫県川西市丸山台1丁目

三 積 算 積 算

地番 NO.	延 敷	(A) 4-3	積 算	積 算	積 算
1	23.10		3.69		89.2390
2	23.10		6.29		145.2990
3	90.07		19.72		1776.1804
4	80.98		10.99		889.9702
5	110.49		58.13		6422.7837
6	80.71		6.19		499.5949
7	78.97		6.37		503.0389
8	6.47		1.28		8.2816
9	114.23		3.72		424.9356
10	156.61		68.99		10804.5239
11	95.13		48.84		4646.1492
12	85.92		5.71		490.6032
13	84.39		9.02		761.1978
14	78.84		6.62		521.9208
15	74.43		10.66		808.5270
16	19.82		2.56		50.7392
17	58.87		28.09		1633.6583
18	156.61		69.13		10826.4493
19	148.09		31.43		4654.4687
20	47.73		6.32		301.6536
21	27.54		8.15		224.4510
22	10.09		3.29		33.1961
23	8.23		1.45		11.9625
24	23.08		9.74		224.7992
25	10.78		6.04		65.1112
26	7.36		0.81		5.9616
27	8.92		1.26		11.4176
28	2.12		0.72		1.5264
29	15.71		6.68		104.9428
30	17.99		0.87		15.6513
31	17.99		0.94		16.9106
32	116.48		21.06		2453.0688
33	113.84		9.74		1108.8016
34	107.47		5.35		574.9645



- 凡 例
- コンクリート杭
  - 金属(鋼)板
  - 木
  - キザミ印
  - プラスチック杭

縮尺 1:1000

申請人

545333

545333  
(平成11年1月12日作製)

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(神戸地方支務局伊丹支局管轄)  
令和5年11月1日 東京法務局中野出張所

登記簿

請求番号：11-2 (3/12)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年2月10日

4/8  
地積測量図  
11.3.10

地番 (A) 4-3

土地の所在 兵庫県川西市丸山台1丁目

測量NO.	幅員	長さ	面積
33	107.24	9.87	1058.4588
36	109.10	6.57	715.7870
37	109.10	3.23	352.3930
38	105.84	20.15	2132.6760
39	88.44	7.73	683.6412
40	88.44	9.84	870.2496
41	84.09	13.63	1146.1467
42	68.52	2.30	157.9950
43	37.43	2.99	111.9157
44	37.43	2.95	110.4185
45	66.64	14.55	969.6120
46	57.83	47.25	2732.4675
47	57.83	7.15	413.4845
48	54.84	5.17	283.5228
49	53.24	14.18	754.9332
50	50.99	8.86	451.7714
51	11.29	2.03	22.9187
52	11.29	2.57	28.9153
53	3.06	2.00	6.1200
54	53.67	7.99	428.8233
55	48.20	4.62	222.6840
56	45.49	13.91	632.7659
57	40.31	2.41	97.1471
58	39.95	3.03	121.0485
59	41.63	19.40	807.6520
60	20.67	1.76	36.3792
61	42.30	2.34	98.9820
62	42.90	2.28	97.8120
63	42.91	0.33	14.1603
64	42.91	1.82	78.0962
管囲面積			66767.6379
面積			33383.8189
地積			33383.81 m <sup>2</sup>

申請人 〇〇〇

545334  
(平成11年1月12日作製)

作製者

縮尺

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。  
(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)  
令和5年11月1日 東黄法務局中野出張所 登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年3月5日

# 各階平面図

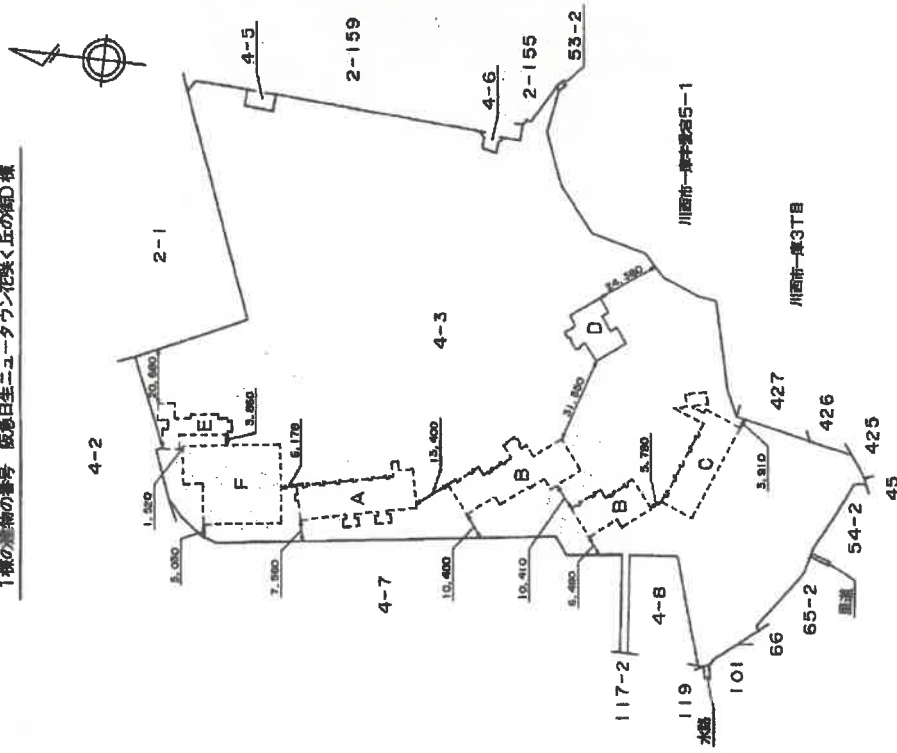
家屋番号  
川西市丸山台1丁目  
4-3-4

建築物の所在  
川西市丸山台1丁目4-3

# 建築物平面各階平面図

1.3.5

1棟の建築物の番号 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街D棟



凡例

- A- 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街A棟
- B- 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街B棟
- C- 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街C棟
- D- 阪急日生ニュータウン花咲く丘の街D棟
- E- 集会所
- F- 車庫

本申請1棟の建物

654664

作製者

(印)

1日作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/2000

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

令和5年11月1日 東京支務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成11年3月5日

# 各階平面図

家屋番号

川西市丸山台1丁目  
4-3-4-301

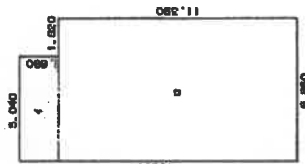
建物の所在

川西市丸山台1丁目4-3

# 建物平面図 1.1.3.5

専有部分の建物

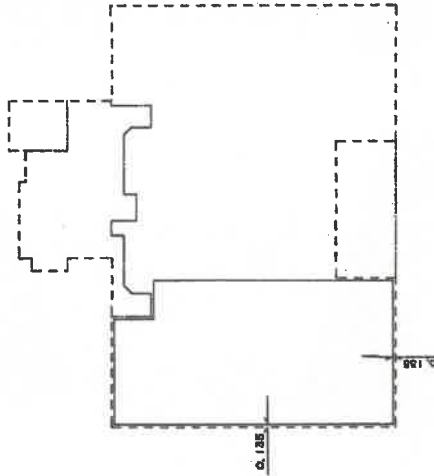
建物の番号 301号



### 求積表

イ	5.040 X 1.590	7.993600
ロ	6.860 X 1.590	10.896600
合計		18.890200
床面積		87.66㎡

1棟の建物の番号 阪急日生ニュータウン花咲く丘の階D棟



建物の存する部分 3階

654678

縮尺 1/250

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

製作者 (平成)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方支務局伊丹支局管轄)

令和5年11月1日

東宮支務局中野出張所

登記官

土地建物位置関係図

縮尺 約1,500分の1

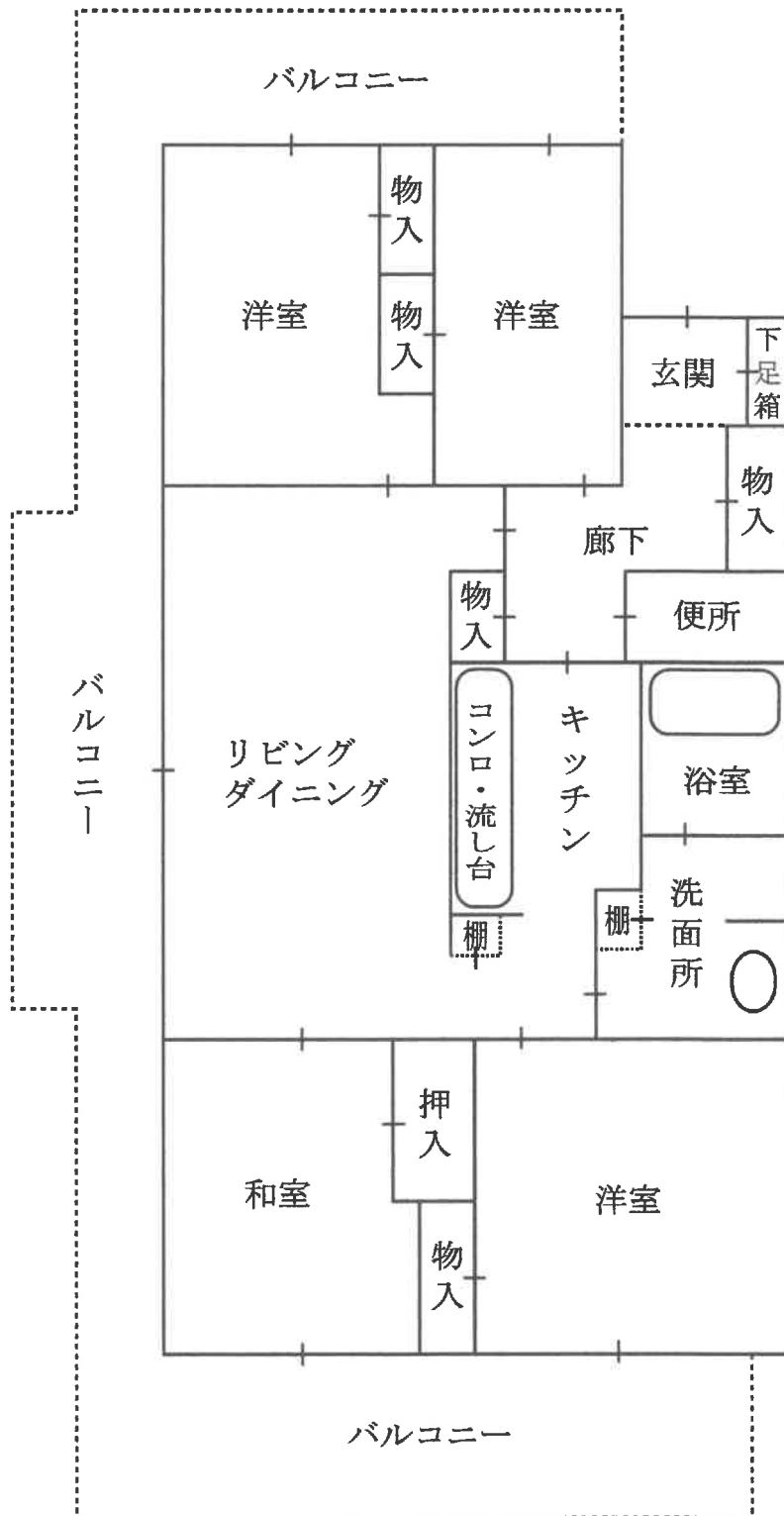


丸山台一丁目

敷地権の目的  
である土地の  
概ねの範囲

対象物件を含む  
一棟の建物

建 物 間 取 図





# 参 考 写 真



対象物件を含む  
一棟の建物

対象物件を  
北西方から撮影



一棟の建物の  
エントランス部分