

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 7年 3月18日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉川 昌宏

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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日 場 所	令和 7年 4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 場 所	令和 7年 5月 8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 7年 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市中山五月台六丁目9番地11

建物の名称 中山五月台住宅11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山五月台六丁目9番11の79

建物の名称 11-505

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 66.01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 宝塚市中山五月台六丁目9番11

地 目 宅地

地 積 29147.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番12

地 目 宅地

地 積 2916.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番120

地 目 宅地

地 積 4508.76平方メートル



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3251.65平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 790分の1

所有者 A

2 所 在 宝塚市中山五月台六丁目9番地11

家屋 番号 9番11の285

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 215.30平方メートル
2階 47.88平方メートル

共有者 A 持分790分の1



物件明細書

令和 5年12月19日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 山本 幸男

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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。

【物件番号2】

本件共有者らが集会所として使用して占有している。

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 宝塚市中山五月台六丁目9番地11

建物の名称 中山五月台住宅11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山五月台六丁目9番11の79

建物の名称 11-505

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 66.01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 宝塚市中山五月台六丁目9番11

地 目 宅地

地 積 29147.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番12

地 目 宅地

地 積 2916.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番120

地 目 宅地

地 積 4508.76平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番121
地 目	宅地
地 積	14372.77平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番122
地 目	宅地
地 積	6339.44平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番123
地 目	宅地
地 積	1473.36平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番124
地 目	宅地
地 積	2458.04平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番125
地 目	宅地
地 積	2576.45平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番126



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3251.65平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 790分の1

所有者 A

2 所 在 宝塚市中山五月台六丁目9番地11

家屋 番号 9番11の285

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 215.30平方メートル
2階 47.88平方メートル

共有者 A 持分790分の1



令和5年(ケ)第30031号
令和5年10月11日受理
令和5年**10**月**30**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 宝塚市中山五月台六丁目9番地11

建物の名称 中山五月台住宅11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山五月台六丁目9番11の79

建物の名称 11-505

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 66.01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 宝塚市中山五月台六丁目9番11

地 目 宅地

地 積 29147.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番12

地 目 宅地

地 積 2916.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番120

地 目 宅地

地 積 4508.76平方メートル

(1枚目)



物 件 目 録

- 土地の符号 4
所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番121
地 目 宅地
地 積 14372.77平方メートル
- 土地の符号 5
所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番122
地 目 宅地
地 積 6339.44平方メートル
- 土地の符号 6
所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番123
地 目 宅地
地 積 1473.36平方メートル
- 土地の符号 7
所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番124
地 目 宅地
地 積 2458.04平方メートル
- 土地の符号 8
所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番125
地 目 宅地
地 積 2576.45平方メートル
- 土地の符号 9
所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番126

(2枚目)



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3251.65平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 790分の1

所有者 A

2 所 在 宝塚市中山五月台六丁目9番地11

家屋 番号 9番11の285

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 215.30平方メートル
2階 47.88平方メートル

共有者 A 持分790分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県宝塚市中山五月台6丁目1番11-505号	
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 { 種類: 構造: 床面積:	
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 上記の者が空室のまま占有している <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 6,900 円 修繕積立金 6,500 円	令和5年10月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和5年8月分 計13,400円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	中山五月台住宅団地管理組合法人	
その他の事項	「その他の事項(6枚目)」記載のとおり	
敷地権	符号1~9	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1~9) <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 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所在図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1~9) <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 年 月 日 地方裁判所 支部 年() 第 号]	
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"/> 土地建物位置関係概略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県宝塚市中山五月台6丁目1番27号		
建 物	物件2		
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	種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を集会所として占有し使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項			
執行官保管の仮処	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	[地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日	
敷 地	「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"/> 土地建物位置関係概略図のとおり		
住 居 表 示			
建 物			
種類、構造及び床面積の概略	<input 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 type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項			
執行官保管の仮処	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	[地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日	
敷 地	「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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

その他の事項

■ 1 物件1建物について

(1) 本件物件の状況は土地建物位置関係概略図、建物間取図及び添付写真のとおりである。

(2) 占有者及び占有状況について

集合ポスト及び玄関ドア付近には表示はないものの、Bの陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況については4枚目のとおりとした。

(3) 本件物件1建物の状態について

①南西側和室及び南東側和室の天井にはしみが確認できた(写真⑦、写真⑧及び写真⑨参照)。

②リビングの壁、南西側和室及び南東側和室の壁クロスが一部はがれ、変色しており、汚れやしみ等が見受けられた(写真②、写真④、写真⑦及び写真⑧参照)。また、ダイニングキッチンの天井クロスが浮いていた(写真③参照)。

③南東側和室の床にたわみを感じられた。

その他、全体的に経年劣化相当の汚れ等が随所に見受けられた。

(4) 管理費等滞納額は、4枚目記載のとおりであるが、それ以外に遅延損害金が322円発生している。なお、滞納された管理費等に対しては年14.5パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される。

(5) ペットの飼育は可能だが、ペットの種類、ペットの数及びペットの大きさ等の制限がある。

2 本件物件2建物について

中山五月台住宅の集会所として使用されている。

■ 中山五月台住宅団地管理組合法人からの回答要旨

1 総戸数：790戸(PC棟：570戸、RC棟220戸)

2 管理方式：自主管理

3 集会室：あり

4 エレベーター：なし

5 トランクルーム：なし

6 駐車場689台(抽選 空きあり)

7 積立金残高：325,041,485円(PC棟のみ、令和5年3月31日現在)

8 近い将来の大規模修繕計画なし(なお、令和16年に大規模改修工事の計画がある)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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
■ B (債務者兼所有者の親族)	1 A (債務者兼所有者)は本件物件には住んでいません。 2 物件1建物は、2年か、3年前までは第三者に貸していました。 3 賃借人の方は犬を飼っていたようです。 4 タバコは吸っていなかったと思います。 5 現在は空き家となっています。 6 室内には動産類もほとんどないと思います。 7 10年ほど前にお風呂場の排水管工事をしたことがあります。 8 部屋のリフォームはしていません。 9 雨漏りはないと思います。
■ 中山五月台住宅団地管理組合法人担当者	1 本件物件の専有部分を含む1棟建物は、中山五月台住宅団地管理組合法人が管理しています。 2 中山五月台住宅団地管理組合法人は自主管理となっております。 3 中山五月台住宅の共用施設等は、集会所、事務所、書庫、作業室等があります。共有持分として登記している建物は、本件物件2建物の集会所だけです。 4 中山五月台住宅団地管理組合法人は、「適正な管理計画を持つマンション」に認定されています。 5 中山五月台住宅は、大規模修繕工事等は、PC棟とRC棟に分けて、実施しています。

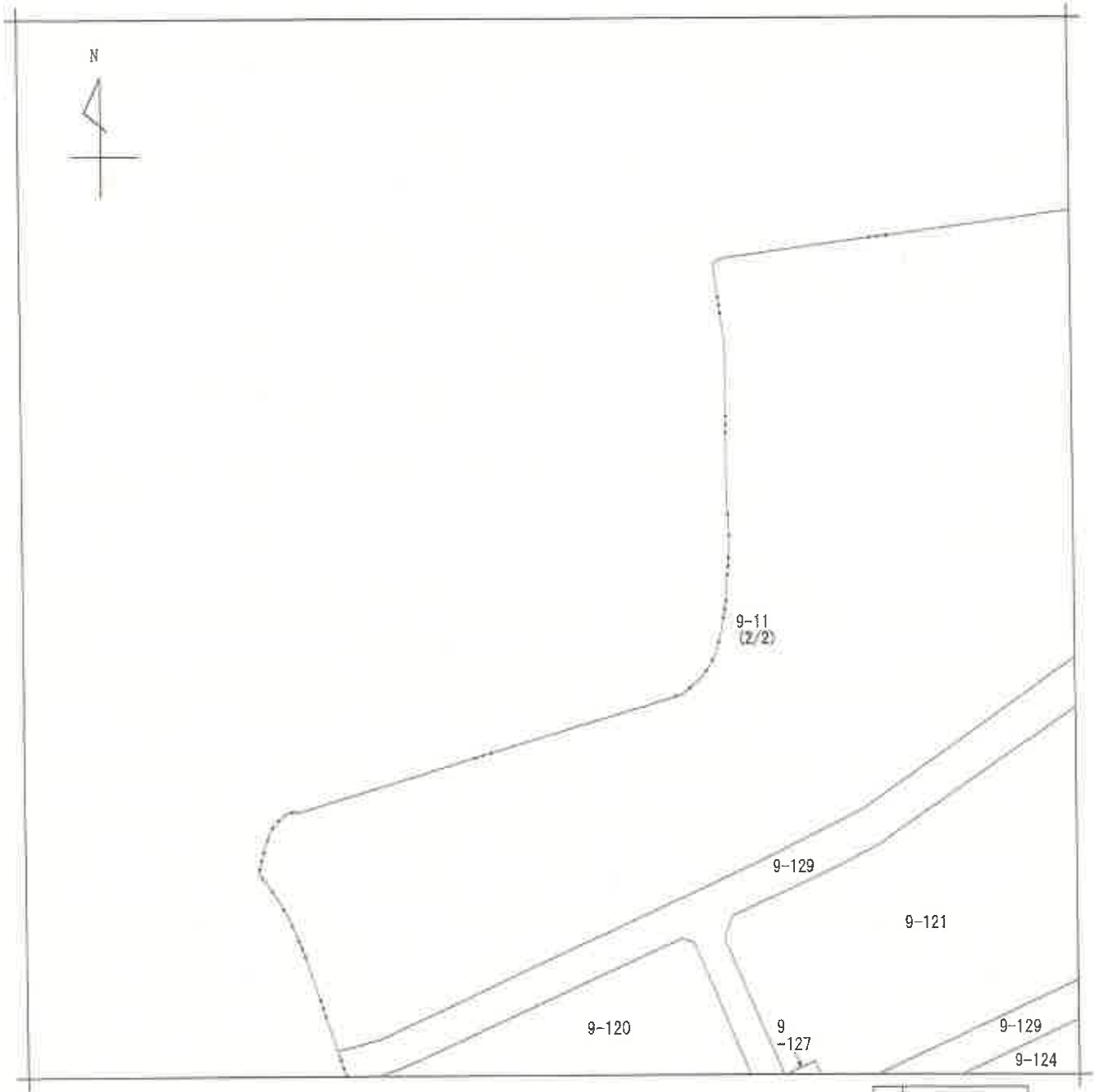
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年10月11日(水) 15:05-15:20	物件所在地	管理組合法人担当者に対し管理費等滞納状況等の調査依頼及び回答書を手交
R5年10月12日(木) 14:35-15:05	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書を投函
R5年10月12日(木) 16:01-16:11	執行官室	本件物件の占有状況等についてBに対し事情聴取(電話・発信)
R5年10月13日(金) 12:10-12:55	神戸地方法務局 伊丹支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R5年10月17日(火) 16:11-16:18	執行官室	管理組合法人担当者から物件2建物について事情聴取(電話・受信)
R5年10月19日(木) 9:40-10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、管理組合法人担当者から事情聴取、評価人帯同
R5年10月19日(木) 16:11-16:21	執行官室	本件物件の使用状況について、Bから事情聴取(電話・発信)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年10月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、解錠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

(8枚目)

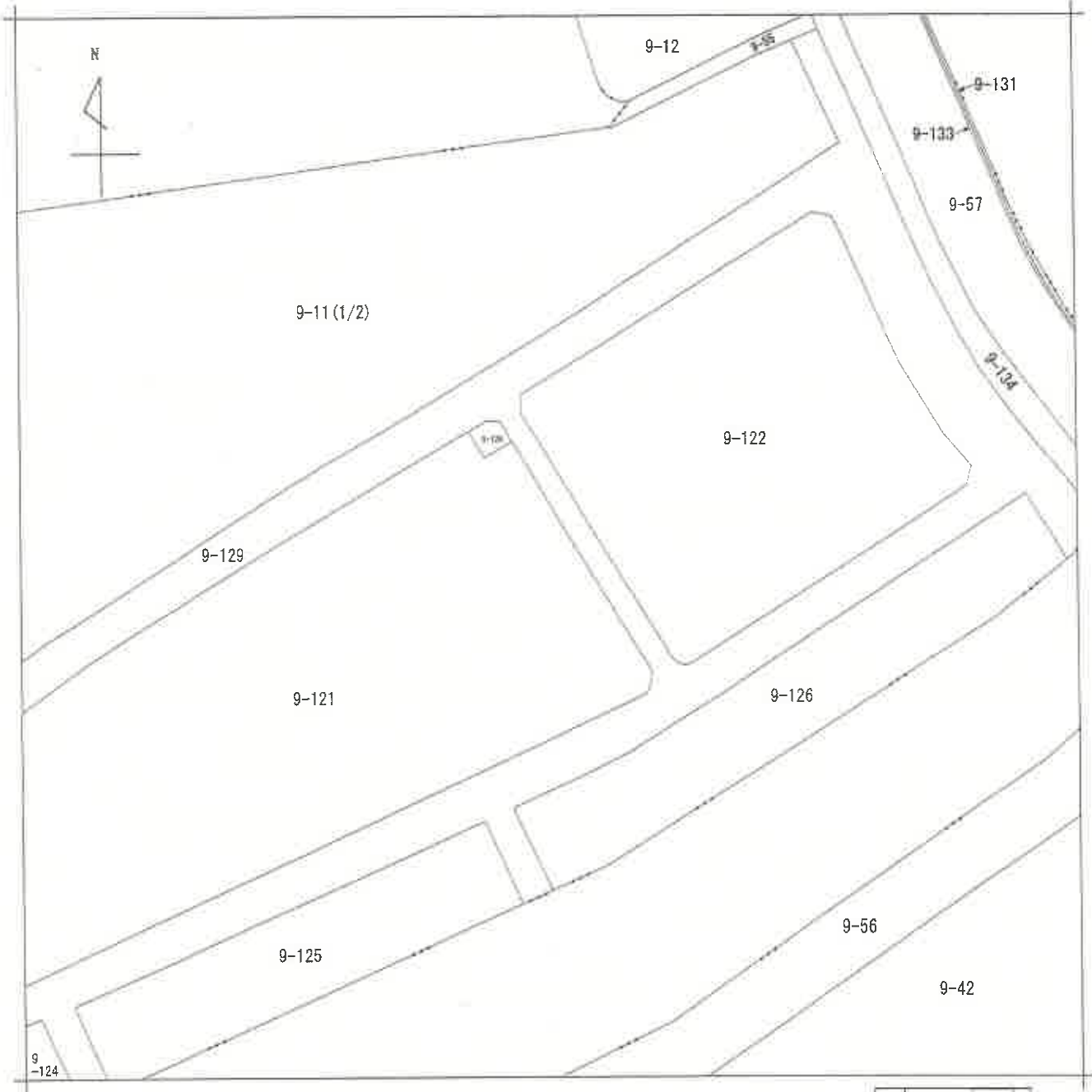
この図面はA3版をA4版
に縮小したものである。



地番区域見出
中山五月台
6丁目

請求部	所在	宝塚市中山五月台六丁目			地番	9番11		
出力縮尺	1/1000	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	昭和52年4月20日			備付年月日(原図)			補事項	

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。



請求部	所在	宝塚市中山五月台六丁目			地番	9番11	
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和52年4月20日			備付年月日(原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図	

請求番号：13-1
(2/2)

(10枚目)

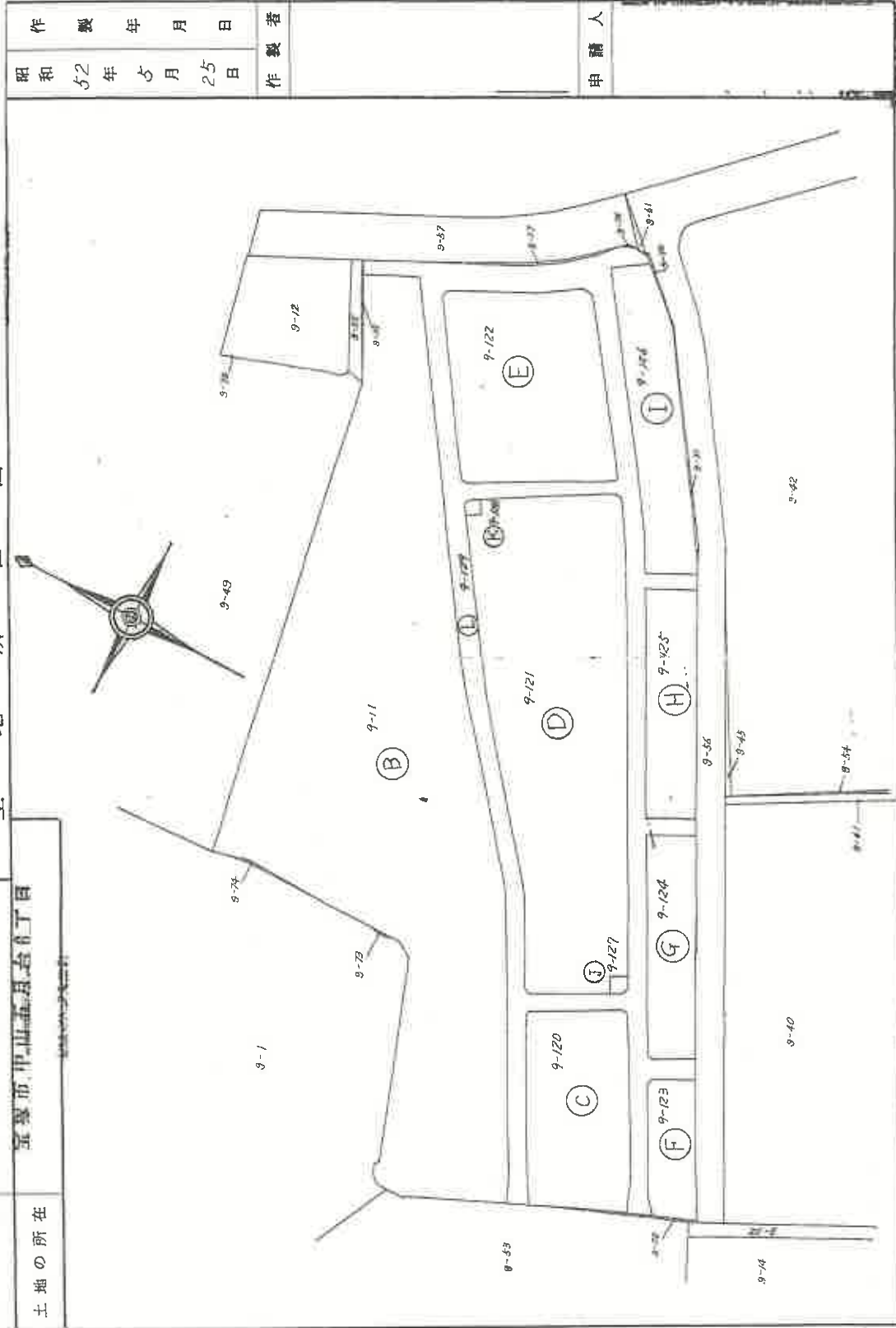
公用

登記年月日：昭和52年6月16日

新・新
9-11

土地積測所 在 図

地番	9-11, 9-120 ~ 9-129.
土地の所在	東京都中央区五区五丁目



作製年月日
昭和52年5月25日

作製者
申請人

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

338309

縮尺 1/2000 1/

公用

登記年月日 昭和52年6月16日

地積測量所 積地土 図

前 9-11 (後・新)

番 9-11

土地の所在 宝塚市中山五丁目

製作年月日 昭和52年5月25日

製作者

申請人

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

箱尺 1/500 1/

338310

(12枚目)

(2/25)

請求番号 13-4

登記年月日：昭和52年6月16日

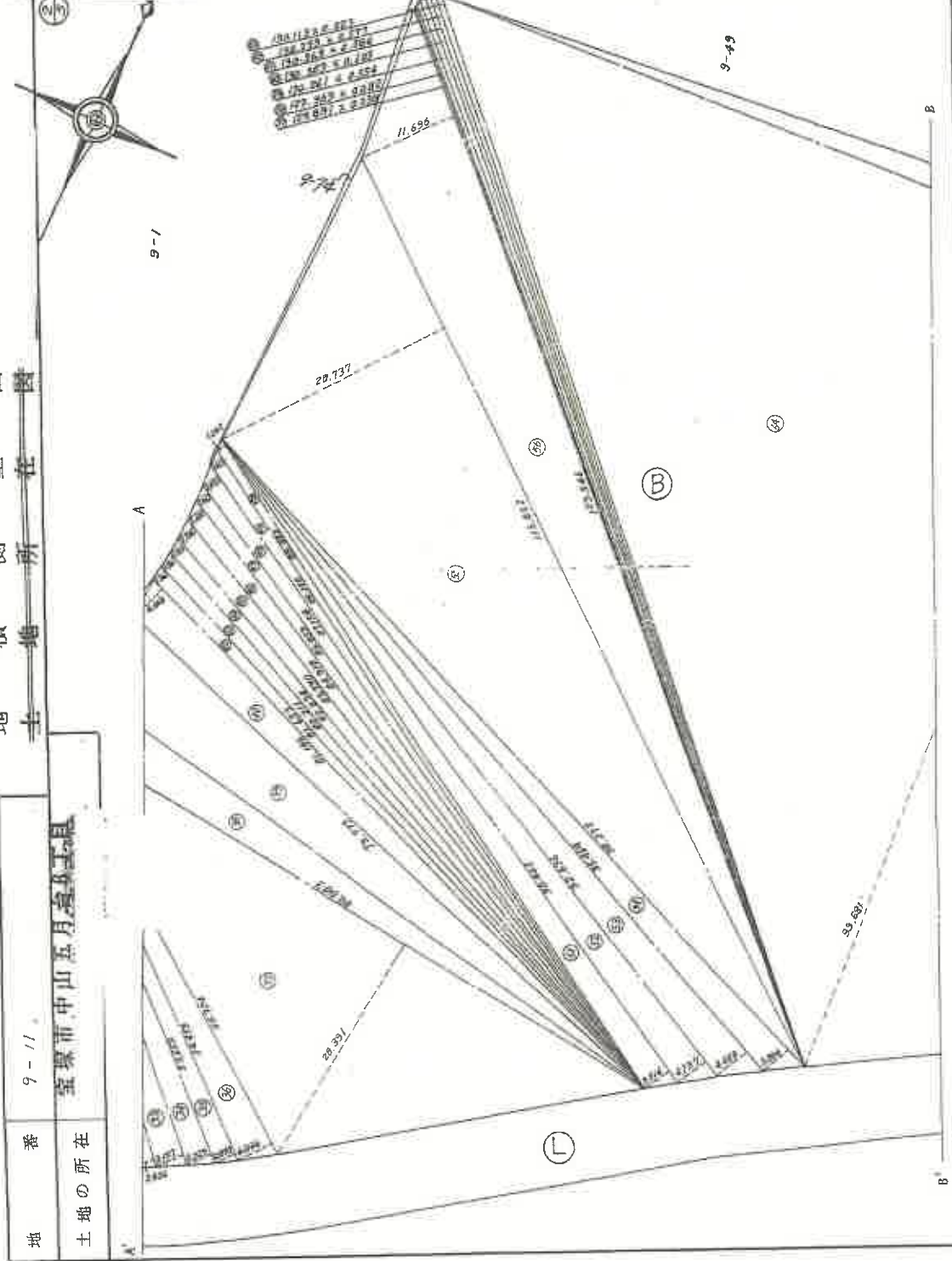
土地積測所 在 図

52.6.16

作製年月日
昭和52年5月25日

作製者

申請人



番 9-11

土地の所在
宝塚市中山五丁目5番地

縮尺 1/500

338311

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日 昭和52年6月16日

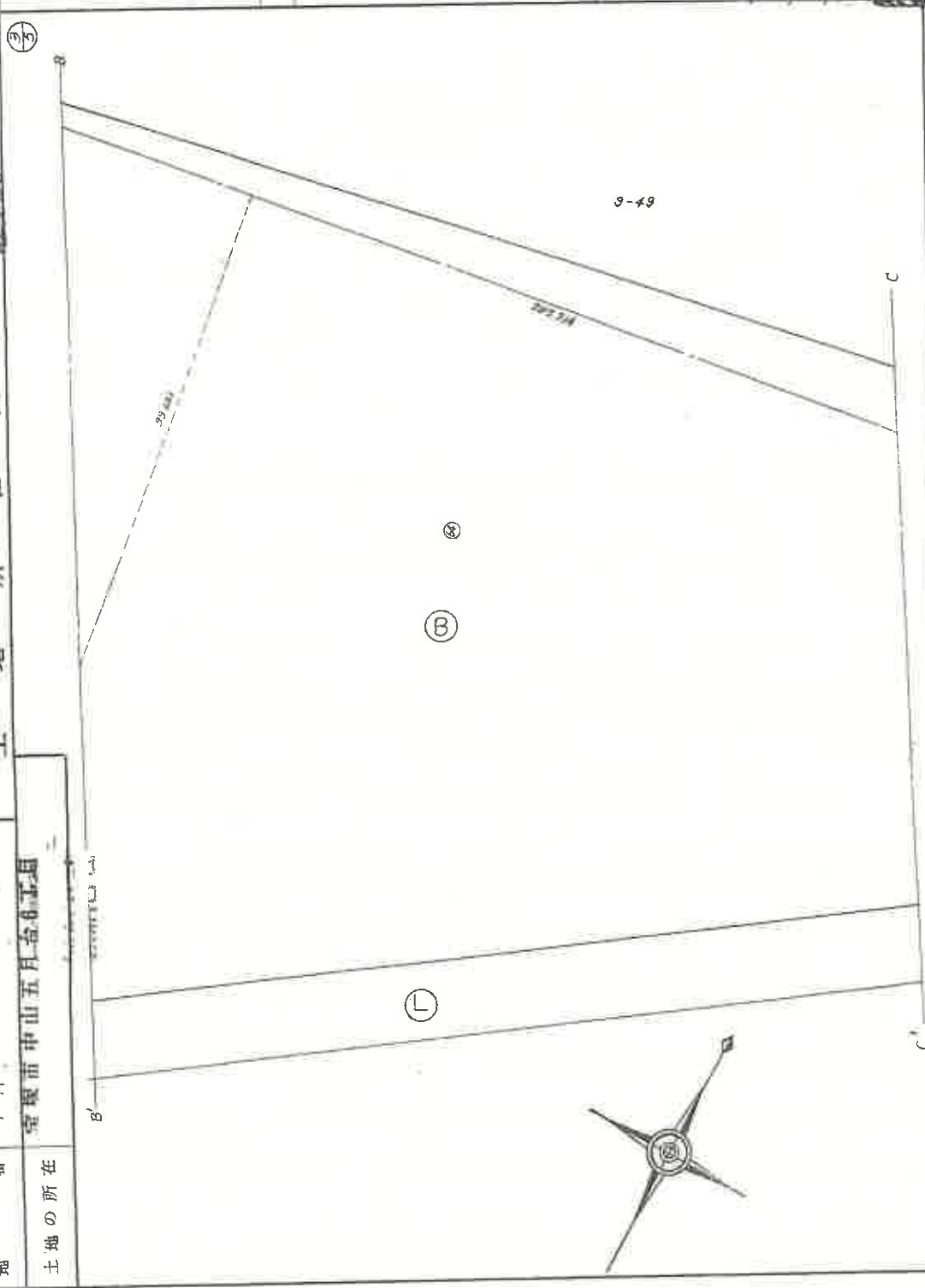
土地積測所 図

52.6.16

地番	9-11
土地の所在	東京都中山五丁目五番地

作製年月日	昭和52年5月25日
作製者	

申請人



縮尺	1/500
	1/

338312

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和52年6月16日

土地積測量所 図

52.6.16

昭和52年5月25日 作製年月日

作製者

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

番 9-11
宝塚市中山五丁目5番地

⑧ 束積表

地番	底辺	高さ	積
1	6.304	1.143	7.1912
2	11.875	1.719	19.3473
3	12.351	0.572	4.4418
4	11.413	0.553	7.4918
5	14.443	0.576	10.3141
6	10.561	0.597	9.1243
7	14.388	0.628	10.4172
8	12.857	0.721	12.1014
9	16.447	0.827	16.2836
10	19.238	0.904	18.3911
11	19.944	0.918	19.3281
12	20.441	1.013	21.4508
13	1.897	0.543	1.0309
14	23.070	2.293	52.6488
15	24.052	1.944	51.4644
計			
合			地積

束積表

地番	底辺	高さ	積
16	23.015	1.690	57.0692
17	24.260	1.248	41.0082
18	26.900	0.721	24.3295
19	32.339	1.533	210.4452
20	16.339	1.691	215.1282
21	47.443	3.901	657.4373
22	20.603	52.174	6928.3141
23	20.649	29.614	2669.2364
24	27.334	3.454	121.2264
25	49.447	3.646	185.9728
26	48.584	0.878	42.4502
27	49.804	2.762	134.9968
28	49.448	2.440	121.4411
29	50.210	1.840	78.3774
30	57.279	1.458	84.3943
計			
合			地積

束積表

地番	底辺	高さ	積
31	57.663	2.033	105.3408
32	52.493	2.604	126.3827
33	52.661	3.081	165.0194
34	51.652	1.223	172.8223
35	68.674	2.894	182.0246
36	57.254	3.166	224.4737
37	60.003	2.820	227.7164
38	60.003	5.894	471.8374
39	79.273	3.639	273.7182
40	81.104	4.689	379.0842
41	4.868	0.160	3.1682
42	81.653	1.761	143.9903
43	82.211	1.761	144.7725
44	82.054	1.713	141.0944
45	83.790	2.246	180.0223
計			
合			地積

束積表

地番	底辺	高さ	積
46	84.290	2.102	185.4820
47	84.029	1.562	136.1117
48	87.029	2.923	276.3165
49	89.250	1.863	236.1894
50	88.824	1.662	204.3289
51	96.643	3.574	319.0237
52	22.434	2.737	387.2341
53	74.634	4.998	629.1925
54	74.229	3.894	397.8849
55	106.032	2.927	337.0147
56	123.864	1.694	1515.1200
57	129.891	0.238	43.3231
58	129.249	0.082	10.6574
59	130.267	0.454	72.1645
60	131.300	0.491	70.8732
計			
合			地積

束積表

地番	底辺	高さ	積
61	134.319	0.936	74.3962
62	134.379	0.577	75.0825
63	135.014	0.524	68.0890
64	203.348	20.001	2867.0348
65	203.348	9.914	2012.3400
66	58.405	20.913	1137.9004
67	20.144	3.292	217.0231
計			
合			地積

縮尺 1/500 1/

338314

登記年月日：昭和52年6月16日

公用

前 9-11 後 9-120

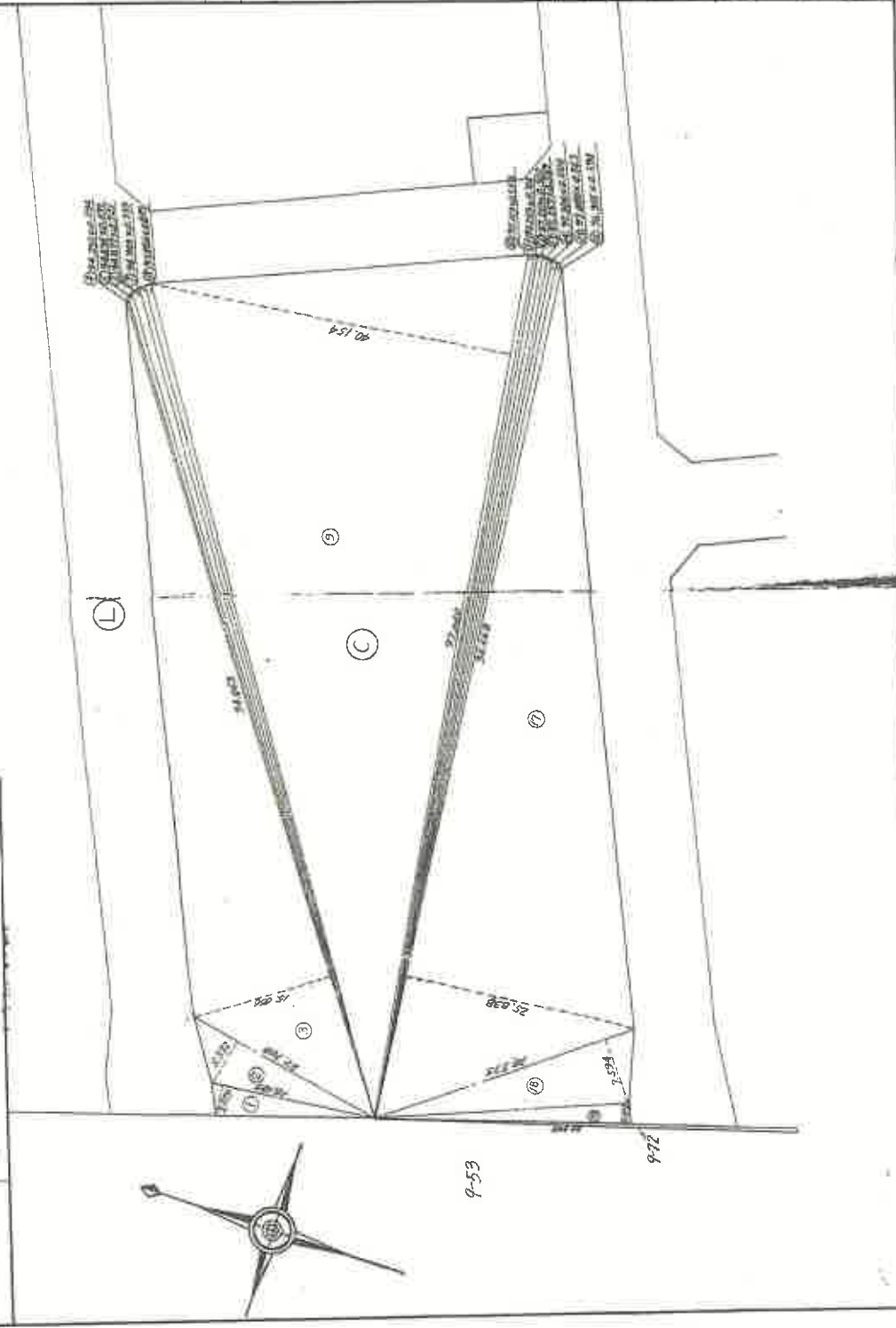
地番 9-120
土地の所在 宝塚市中山五丁目6丁目

土地積測所
量在
図

1/2
52.6.16

作製年月日	昭和52年5月25日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。



338315

縮尺 1/500

(7/25)

請求番号：13-4

土地積測所 量在 図

番 9-120

宝塚市中山五丁目

製作年月日
昭和52年5月25日

②

① 単棟表

地番	底辺	高さ	積
1	18.005	2.379	61.7767
2	22.304	5.972	121.9073
3	94.063	14.666	1473.5909
4	94.272	2.244	211.653
5	94.636	0.694	66.5024
6	94.872	0.221	21.0663
7	94.908	0.719	70.1068
8	94.906	0.449	42.7108
9	97.060	10.154	1022.3471
10	94.204	0.660	62.2204
11	97.316	0.404	40.0911
12	93.259	0.502	47.0240
13	97.217	0.582	57.0000
14	97.240	0.584	57.0862
15	97.600	0.684	67.0524
計			5877.5310
地積			4500.7655
地積			4500.76

② 棟表

地番	底辺	高さ	積
16	90.915	0.520	47.2723
17	90.668	20.038	2022.0070
18	90.335	3.094	270.6671
19	24.961	2.471	68.3749
計			2877.3213
地積			4500.7655
地積			4500.76

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

縮尺 1/500

338316

前 9-11 後 9-12 9-12

地 番 9-121
土地の所在 宝塚市中央區東船場6丁目

地積測量図

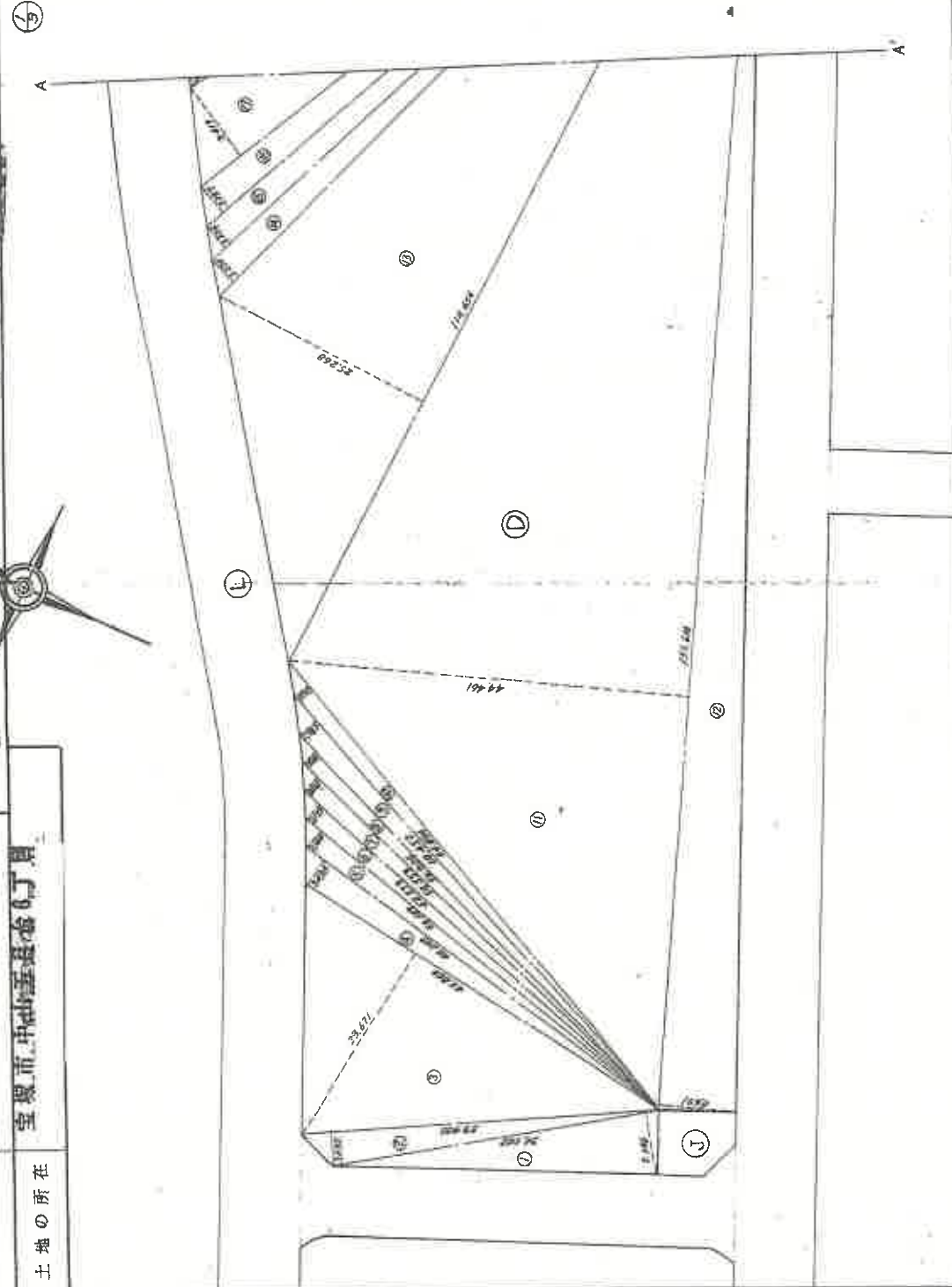


作製年月日 昭和52年5月25日

作製者

申請人

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。



縮尺 1/500

338317

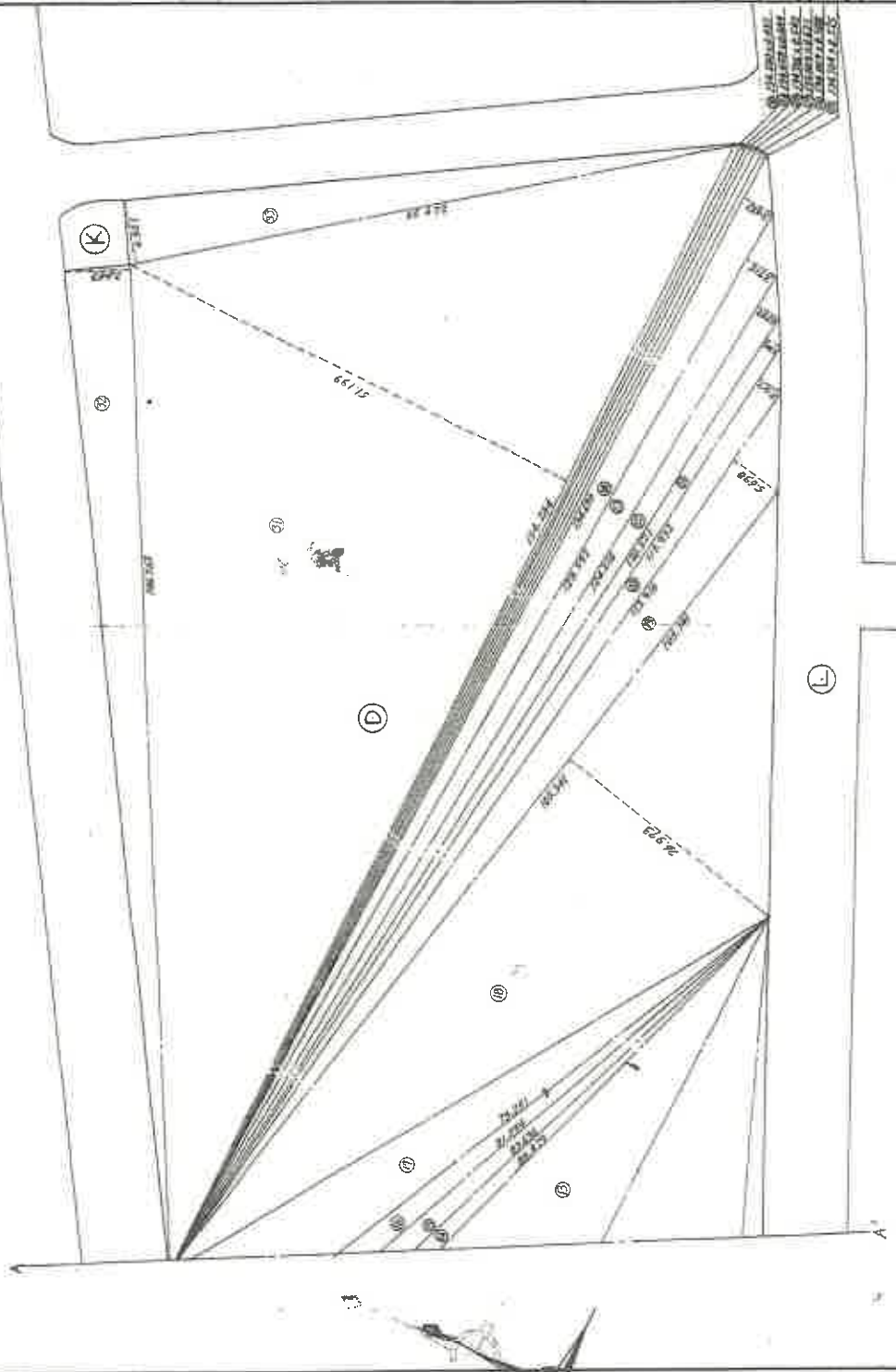
登記年月日：昭和52年6月16日

土地積測量図

7/3
52.6.16

作製年月日	作製者	申請人
昭和52年5月25日		

地番	9-121.
土地の所在	宝塚市北山五丁目6丁目



縮尺	1/500	1/
----	-------	----

338318

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和52年6月16日

地積測量図

地番 9-121
土地の所在 宝塚市東山五丁目台6丁目

作製年月日 昭和52年5月25日
作製者
申請人

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

① 地積表

地番	辺長	高さ	積
1	36.342	2.666	261.0291
2	39.856	3.092	245.2084
3	65.009	23.021	1085.2650
4	48.268	2.435	165.2318
5	39.283	2.268	119.8333
6	52.223	2.123	119.8302
7	54.553	2.815	112.6529
8	56.926	1.859	107.2681
9	60.852	2.383	144.8671
10	44.029	2.132	134.9425
11	57.816	66.441	4,349.0989
12	157.616	8.491	1,317.6266
13	108.453	23.258	2,022.0334
14	85.879	3.228	281.3112
15	82.426	3.268	283.4638
計			
地積			

② 取積表

地番	辺長	高さ	積
16	81.554	3.722	303.4605
17	78.257	9.412	746.3066
18	85.281	24.923	2,041.3622
19	73.916	4.090	304.4923
20	112.932	3.974	450.4272
21	120.521	1.565	218.3091
22	14.376	2.862	218.0673
23	29.882	3.724	111.4542
24	24.086	2.452	104.2762
25	14.264	0.524	7.4351
26	13.609	0.206	2.8024
27	19.898	1.621	32.1423
28	14.284	1.192	17.0406
29	14.628	0.482	7.0510
30	14.608	0.487	7.0652
計			
地積			

③ 取積表

地番	辺長	高さ	積
31	24.242	27.019	654.4923
32	24.562	2.024	251.1525
33	65.022	4.921	452.4212
計			
地積			

縮尺 1/500

338319

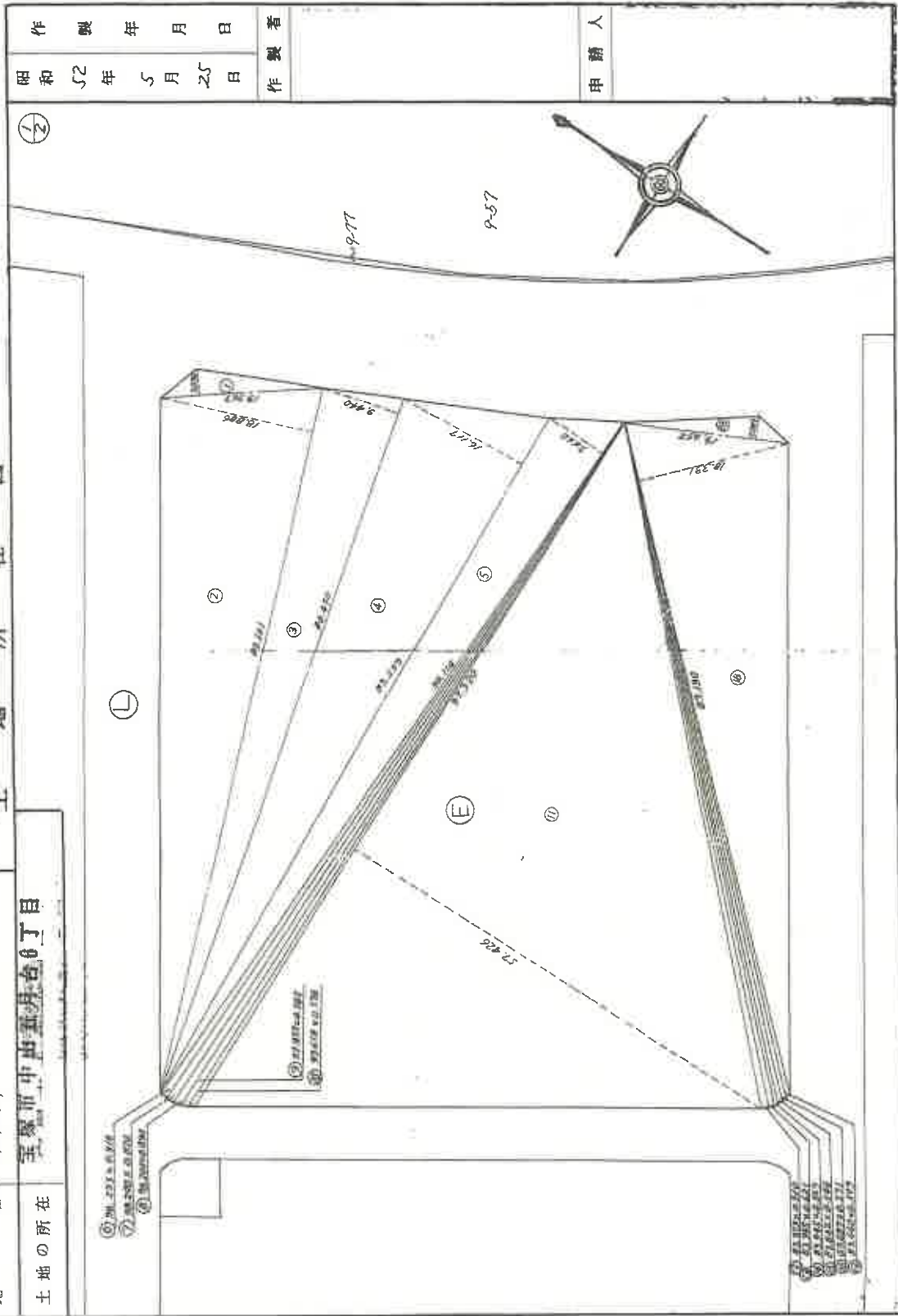
登記年月日：昭和52年6月16日

前 9-11 後 9-12
9-11 後 9-12

土地積測所 在 図

地番 9-122
土地の所在 玉塚市中戸重井台6丁目

1/2 52.6.16



縮尺 1/500 338320

登記年月日：昭和52年6月16日

番 9-122

土地の所在 宝塚市中山五丁目8丁目

地上地積測量所

2/2

52.6.16

作製年月日	作製者	申請人
昭和52年5月25日		

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

② 地積表

記号	底辺	高さ	積
16	83.807	0.521	42.7821
17	83.665	0.529	42.9011
18	83.383	0.311	25.9370
19	79.652	2.359	186.2706
計			12679.0015
区			4339.4107
地積			8339.5908

① 地積表

記号	底辺	高さ	積
1	12.257	3.024	36.9579
2	87.021	16.004	1392.8052
3	88.479	9.440	834.1568
4	92.559	16.117	1492.1504
5	98.118	9.462	928.1906
6	98.221	2.302	225.9926
7	98.208	2.070	203.2810
8	98.203	2.820	276.9324
9	92.931	0.283	26.5083
10	97.601	0.070	6.8321
11	97.320	52.526	5090.0053
12	43.323	0.910	39.4239
13	43.345	0.621	26.9152
14	42.341	0.672	28.4506
15	43.863	0.840	36.8554
計			12679.0015
区			4339.4107
地積			8339.5908

縮尺 1/500 1/ 338321

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

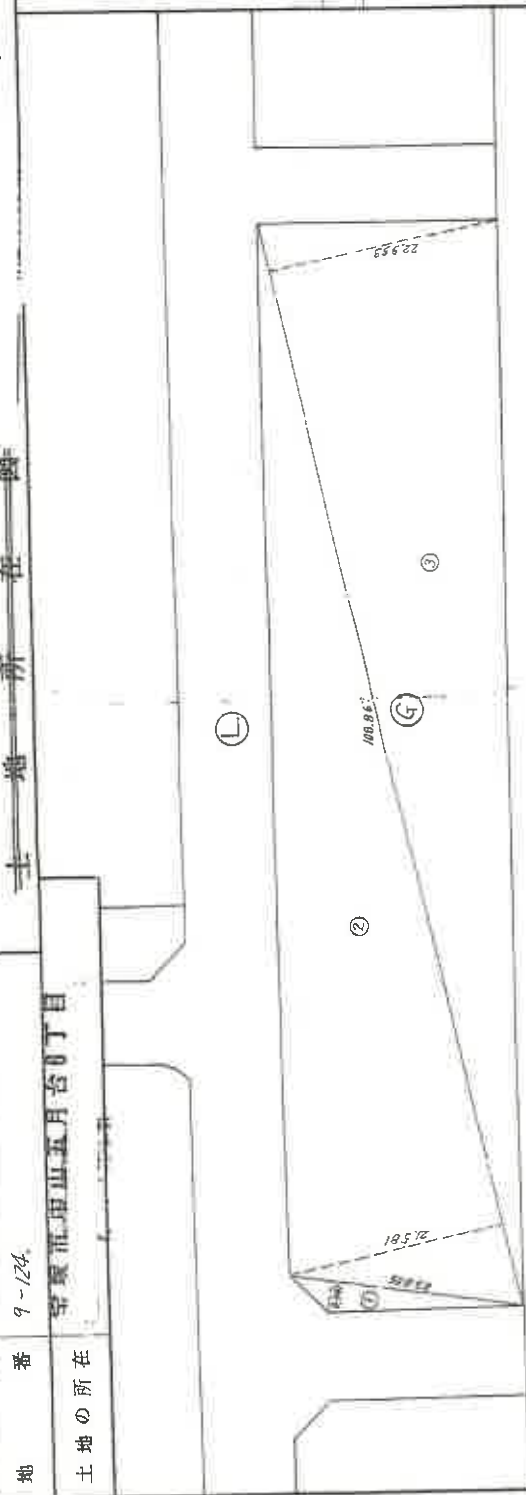
52.6.16

土地積地測量図

前 9-11 後 9-12

作製年月日
昭和52年5月25日

申請人



9-56

④ 境界積表

地番	延	積	積
1	23.055	2.241	67.0047
2	108.047	24.081	2349.4587
3	108.047	22.503	2020.0202
計			4915.0876
1/4			2457.5438
地積			2457.54

338323

縮尺 1/500 1/

(15/25)

請求番号: 13-4

地番 9-124
土地の所在 守家市田原五丁目

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和52年6月16日

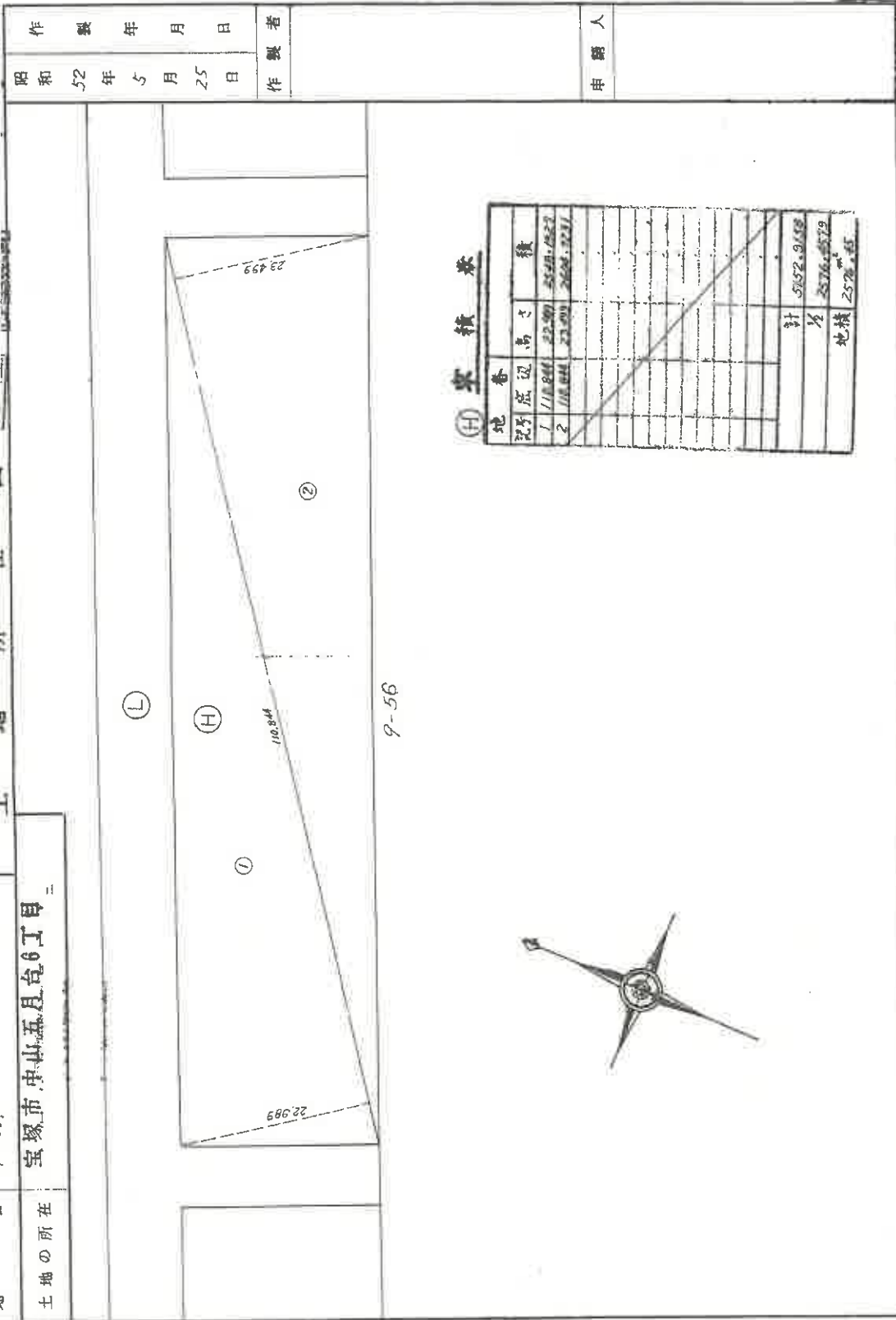
公用

前 9-11 後 9-125

地積測量図

地番 9-125

土地の所在 宝塚市中山五丁目



④ 築積表

地番	底辺	高さ	積
1	118.84	22.99	2698.4527
2	118.84	23.49	2698.4527
計			5396.9054
%			2576.4579
地積			2576.45



縮尺 1/500

338324

(16/25)

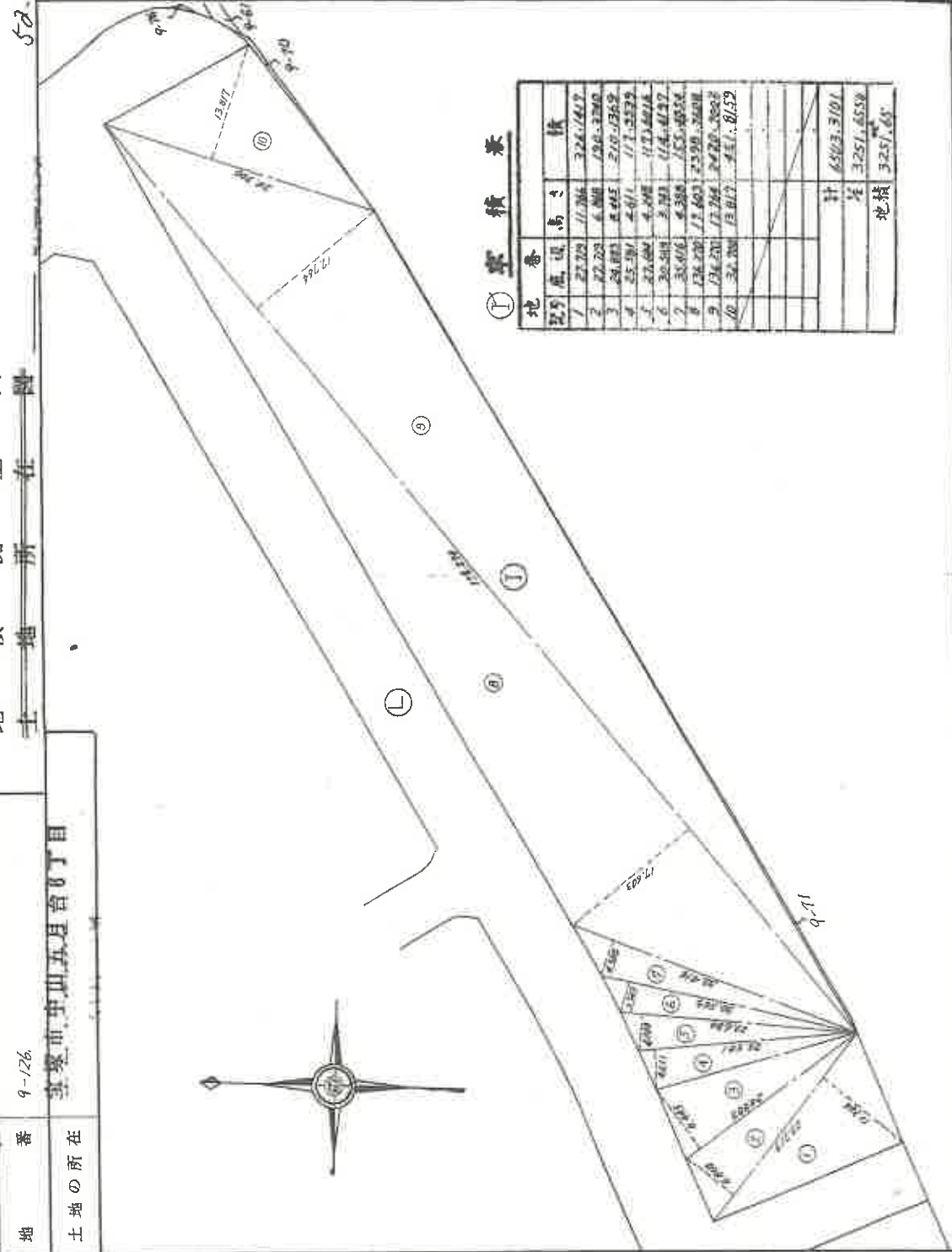
請求番号 13-4

この図面はA3版をA4版に縮小したものである。

製作年月日
昭和52年5月25日

製作者
申請人

土地積測所在圖



① 草積表

地番	底辺	高さ	積
1	27.72	1.786	324.1447
2	27.22	4.808	738.3380
3	24.88	8.445	710.1369
4	25.88	4.011	171.2579
5	27.00	4.498	173.4018
6	30.48	3.791	114.4177
7	34.06	4.388	155.4558
8	134.20	11.493	2358.2608
9	134.20	17.766	2470.8028
10	34.20	13.817	451.8152
計			6503.3101
地積			3251.6558

338325

縮尺 1/500

登記年月日：昭和52年6月16日

(17/25)

測量番号：13-4

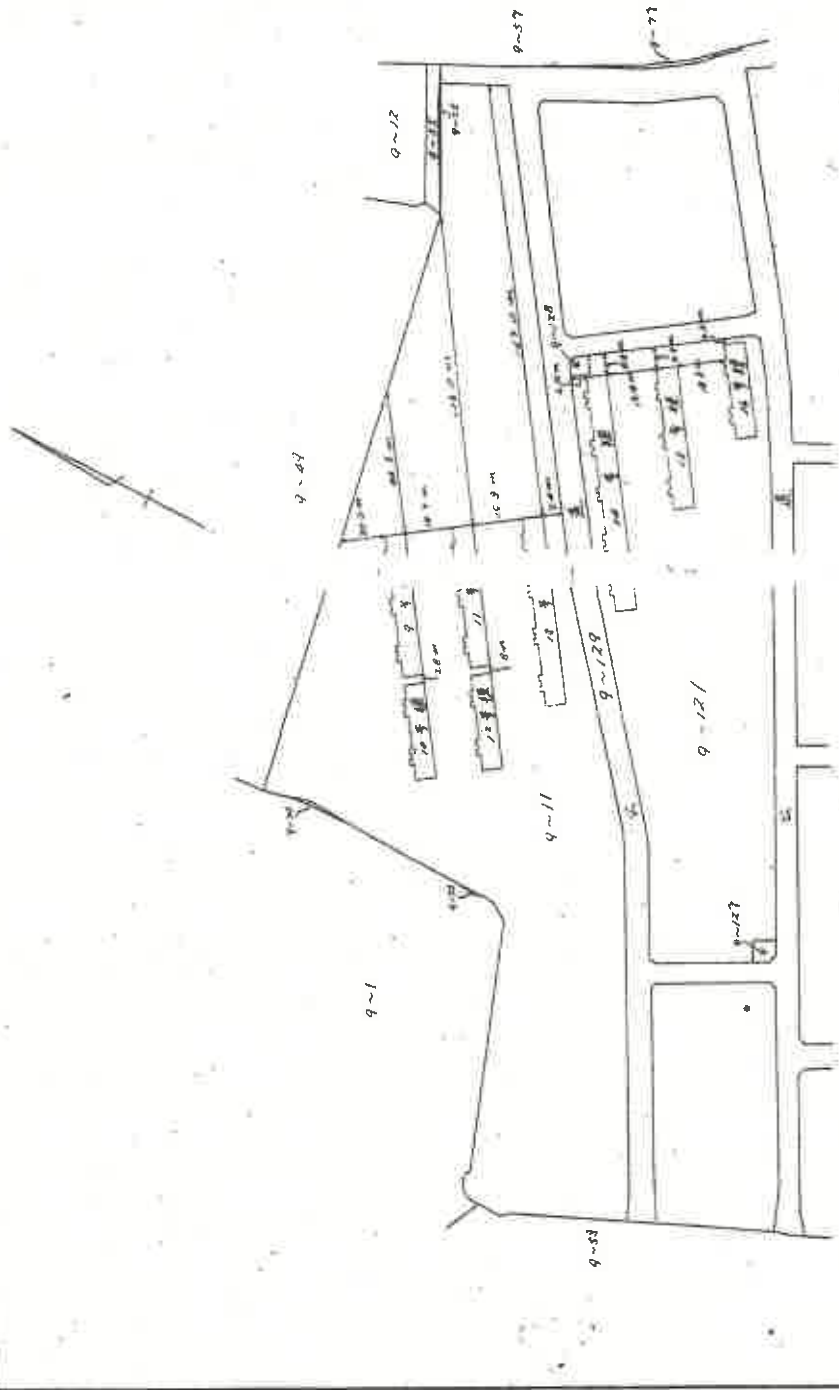
登記年月日：昭和52年6月29日

建築物階平面図

家屋番号	9-11-51 ~ 9-11-80
建築物の所在	宝塚市中山五丁目6丁目

作製年月日	昭和52年6月15日
作製者	
申請人	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。



(日 測 量 16)

455601 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/2000	1/
----	--------	----

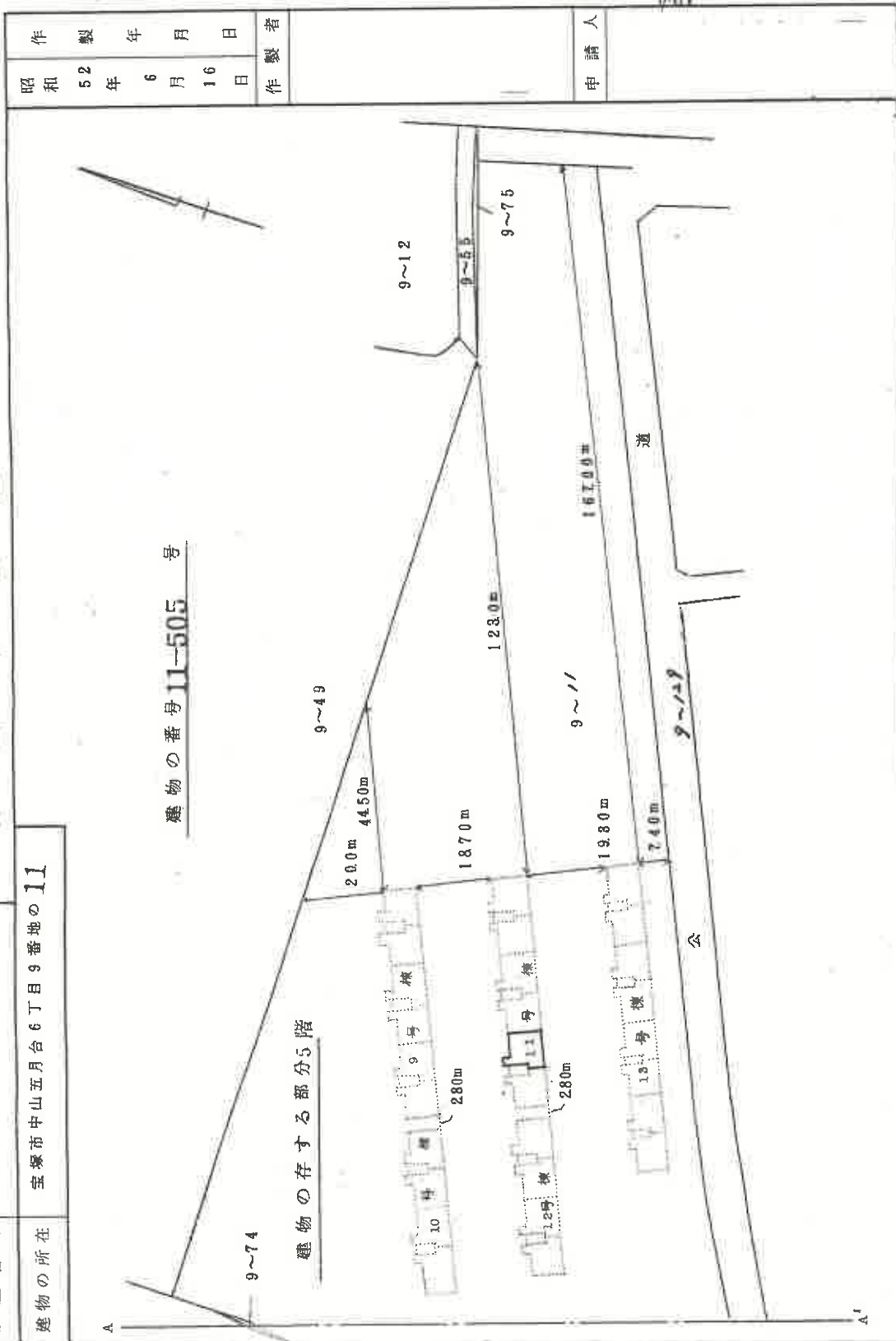
登記年月日：昭和52年6月29日

建築物平面図

家屋番号 中山五月台6丁目9番11973

建築物の所在 宝塚市中山五月台6丁目9番地の11

建築物の番号 11-505 号



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作製年月日	昭和52年6月16日
作製者	

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

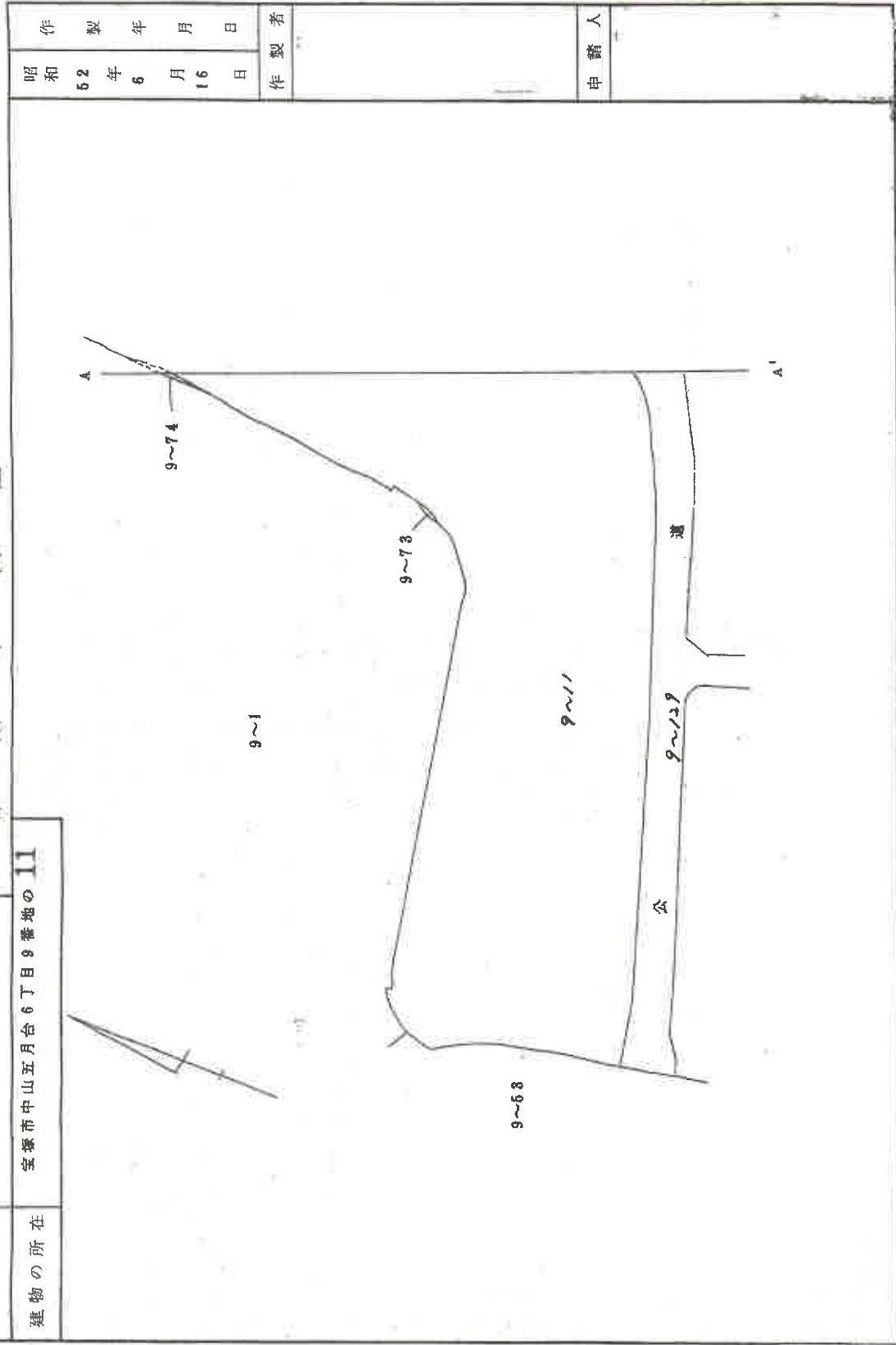
縮尺 1/1000

登記年月日：昭和52年6月29日

建築物平面図

家屋番号 中山五月台6丁目9番11079

建築物の所在 宝塚市中山五月台6丁目9番地の11



昭和52年6月16日	作製年月日
作製者	

申請人	
-----	--

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1000	1/
----	--------	----

登記年月日：昭和52年6月29日

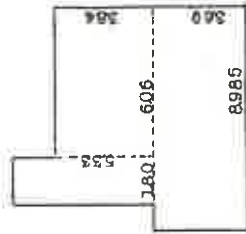
建物平面図

家屋番号 中山五月台6丁目9番11の79

建物の所在 宝塚市中山五月台6丁目9番地の11

建物の番号11-505号

面積求積表	
6.06 X 3.84	23.2704
1.80 X 5.33	9.5940
8.985 X 3.69	33.15465
合計	66.01905
床面積	= 66.01㎡



1階 平面図

455686

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作製年月日 昭和52年6月15日

作製者

申請人

(日測 15)

登記年月日：昭和52年6月29日

建築物平面図

家屋番号 9-11-51 ~ 9-11-80
 建築物の所在 宝塚市中山五月台6丁目9番地の11

製作年月日 昭和52年6月15日
 製作者

申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

1棟の建物 (11号棟)



1階-2階-3階-4階-5階 平面図

面積表

1階-2階-3階-4階-5階 床面積	
1.95	× 1.45 = 2.83
2.25	× 0.875 = 1.97
54.84	× 2.68 = 147.00
計	152.80
床面積 = 440.46 m ²	

455602

縮尺 1/300 1/

(日 調 通 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

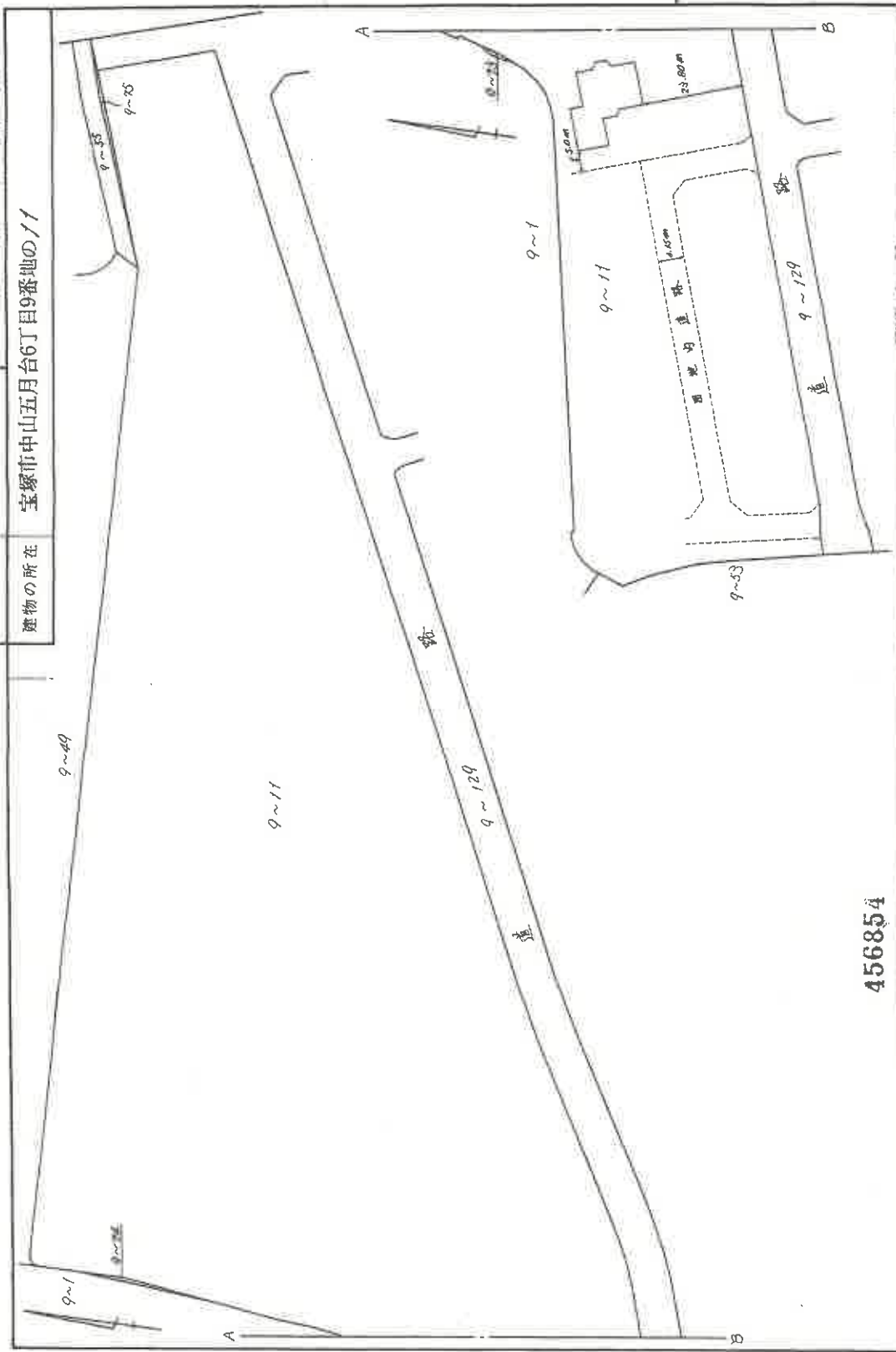
登記年月日：昭和53年6月8日

各階平面図

建物図面

家屋番号 9巻11の285

建物の所在 宝塚市中山五月台6丁目9番地の11



456854

作製者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/ 1000
-----	-------	-----	------------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

建物図面

9番110285

宝塚市中山五月台6丁目9番地の1/1

各階平面図

家屋番号

各階平面図

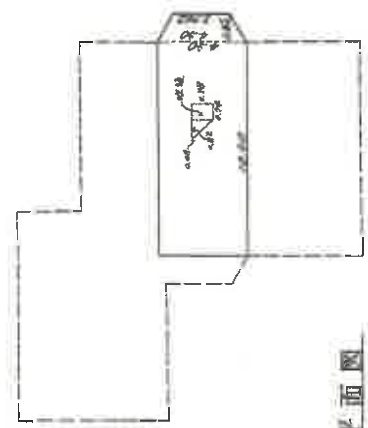
建物の所在

面積求積表

1階 床面積		床面積 = 215.30 m ²	
10.15	×	7.30	74.0950
8.15	×	4.165	33.88225
10.30	×	9.485	97.6435
(3.721 + 4.00)	×	1.35 × 1/2	4.874175
(4.30 + 2.22)	×	1.35 × 1/2	4.874175
			215.30000
2階 床面積		床面積 = 47.88 m ²	
10.30	×	4.30	44.2900
(4.30 + 2.22)	×	1.35 × 1/2	4.75335
(4.08 + 1.98)	×	0.82 × 1/2	0.4245
0.74	×	0.78	0.7252
			47.88005



1階平面図



2階平面図

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

456855

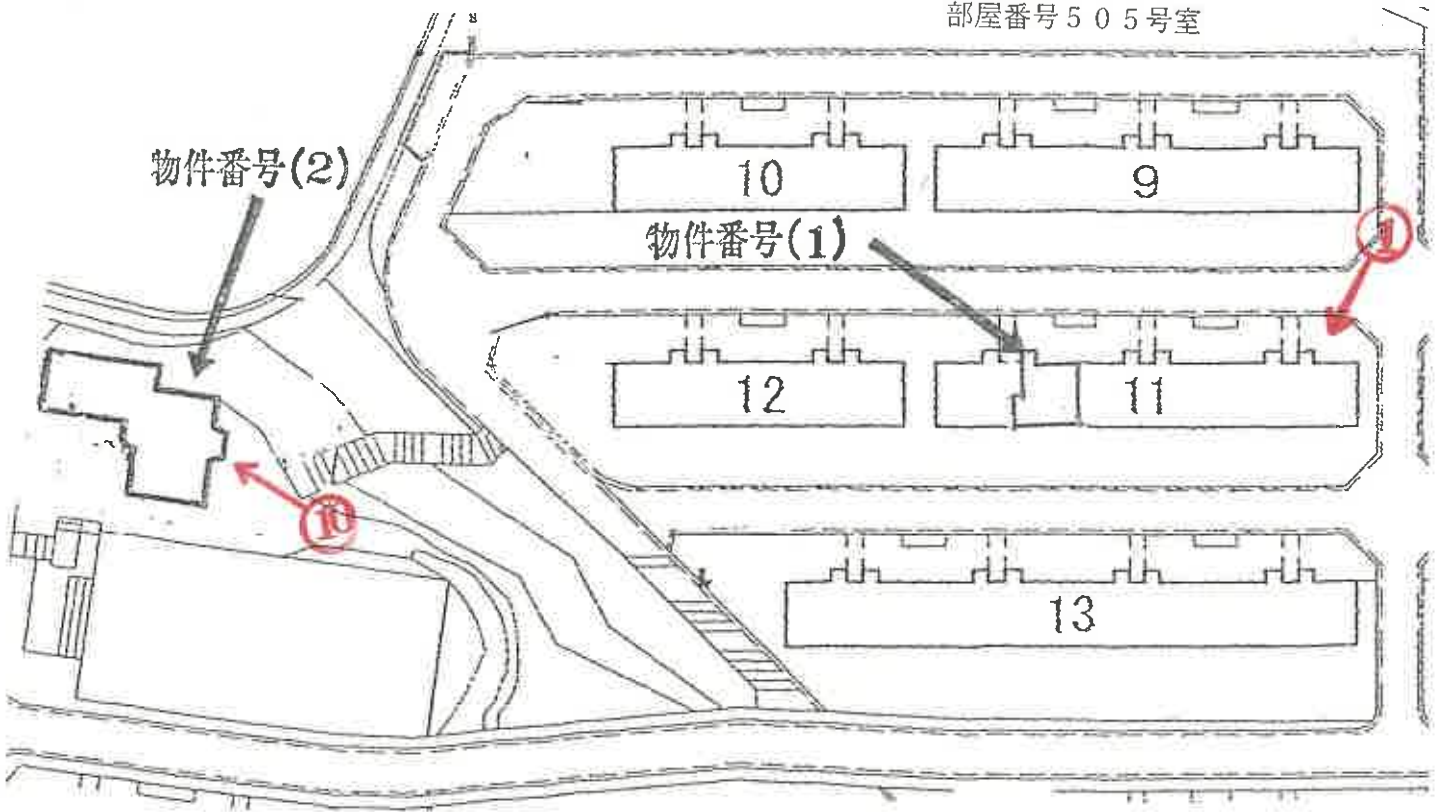
作製者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/250
-----	-------	-----	----------

土地建物位置関係概略図



(-○)は写真番号および撮影位置・方向

建物の存する部分 11号棟5階
部屋番号505号室



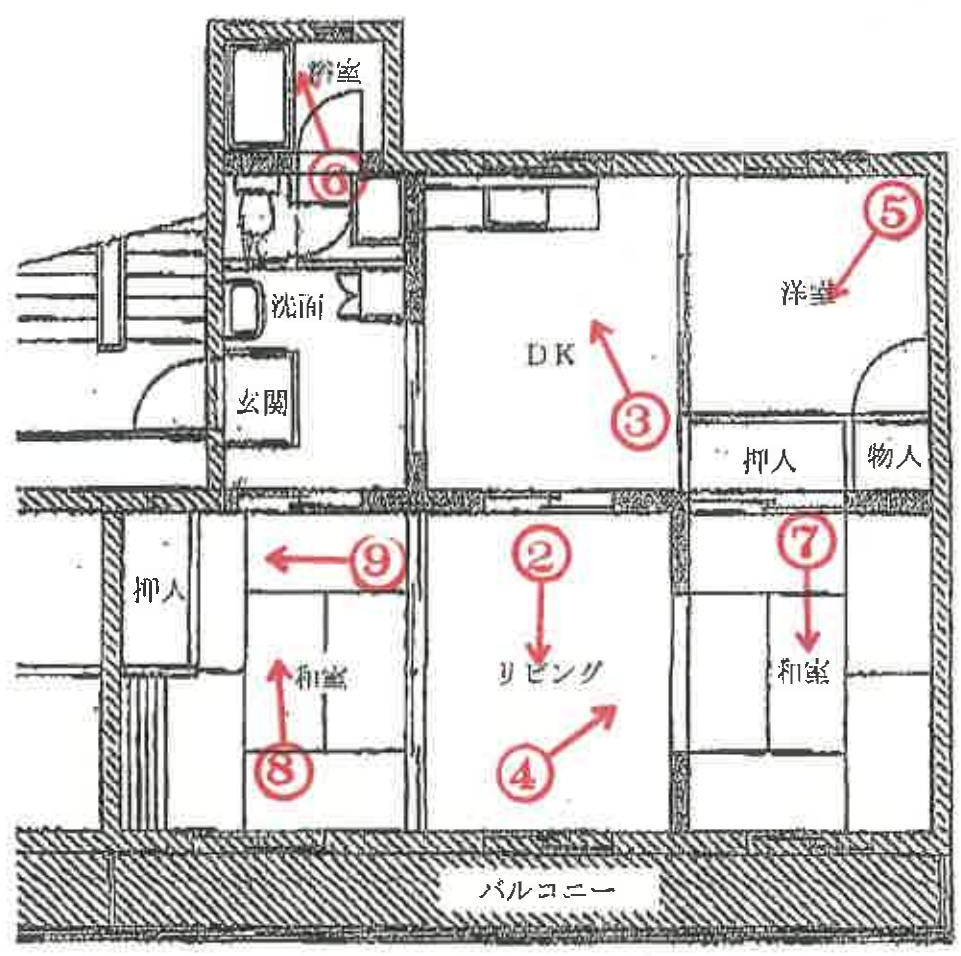
令和5年(ケ)第30031号

当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和5年(ケ)第30031号

(36枚目)



①



②

(37枚目)



③



④

(38枚目)



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 5 年 (ケ) 第 30031 号
令和 5 年 10 月 19 日 現地調査
令和 5 年 11 月 20 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

澤田良一

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金3,050,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称	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。
	(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		
	(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積		
	(敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合		
2	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			
<ul style="list-style-type: none"> 敷地権の目的である土地「符号1～9」は一体化し、一団地として機能する。但し、各土地間には目的外土地（道路部分及び防火水槽用地等）が介在する状況にある。 物件2建物は集会所として利用されており、本件では共有持分が対象となっている。なお、管理規約において、当該建物の共有持分と専有部分との分離処分は禁止となっているため、物件1・2は一括して売却するのが相当であると思料する。 			

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

位置・交通	阪急電鉄線 中山観音駅の北方 約3km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	当市市街地北東部に位置し、国道176号北方背後に開発された大規模住宅団地の北端付近に所在する。付近は共同住宅等が見られる地域となっている。	
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 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 第4種高度地区・砂防指定地・宅地造成工事規制区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域(北西端一部)
画地条件	登記数量合計 67044.41 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南側 約11.5m市道 東側 約7.5~9m市道 西側 約11.5m市道	
土地の利用状況等	中山五月台住宅1~26号棟及び集会所等の敷地等として利用	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・南側及び西側市道と対象一団地との間には水路が介在する。 ・対象一団地内には、幅員約6~9mの市道等が配されており、一部は階段路となっている。 ・略南方への下り傾斜の地勢となっており、敷地内では高低差が15m以上ある部分も存する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	中山五月台住宅11号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数790戸) … 26棟分
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 昭和52年4月25日 新築 経過年数 47年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
構造	鉄筋コンクリート造5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 抽選(総台数689台) 集会所 あり その他 特になし
品等	劣る
管理の形態等	管理組合 あり 中山五月台住宅団地管理組合法人 管理方式 自主管理 管理会社 なし 管理形態 管理人 なし
管理の状況	やや劣る
積立金	令和5年3月31日現在、 325,041,485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。

(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 (11-505号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	66.01m ² (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：タタミ、フローリング等 内 壁：クロス壁等 設 備：特にない その他：特にない
保 守 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 6,900円 修繕積立金 月額 6,500円 滞 納 額 あり(令和5年10月12日現在13,400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	・室内では内壁クロスの剥離箇所及び汚損箇所、天井クロスの浮き、天井に漏水によるものと思われる染み跡等が視認できたほか、床の撓みも感じられた。

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。

物件	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
1	190,000	66.01	1.11	0.11	1,530,000
2	190,000	263.18	---	0.11	×持分※ 10,000
					合計 1,540,000

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 (物件2建物も同じ)

経過年数 47年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 52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) ≒ 0.11

※ 持 分 : 790分の1

(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
72,300	0.58	67,044.41	0.90	1/790	1.00	3,200,000

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/㎡)
86,000 × 100/100 × 100/100 × 100/119 ≒ 72,300

◇ 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
100/98 × 100/102 × 100/125 × 100/95 ≒ 100/119

イ 個別格差 : 接道優る・規模大・地勢劣る・形状劣る等 (0.58)

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 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
1,540,000	3,200,000	0.76	3,600,000

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
0.76 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5年 6月 122,000 円/㎡
B 令和5年 3月 97,000 円/㎡

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	122,000	100	99.2	100	100	100	82,000
		100	100	122	99	122	
B	97,000	100	98.7	100	100	100	78,000
		100	100	101	99	122	

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
80,000	0.76	66.01	4,010,000

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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
-148 千円	294 千円	8.0%	3,675 千円 ≒ 3,680 千円	0.81629	3,004 千円	2,856 千円 ≒ 2,860 千円 (100%)
-(5.2%)					(105.2%)	

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)	84	84	84	84
	長期計画修繕費	1,078	78	78	78
	公租公課	48	48	48	48
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	1,220	220	220
ウ 経費率 (%)		233.72	42.15	42.80	42.80
エ 有効純収益	ア-イ	△ 698	302	294	294
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	△ 652	264	240	

(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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	3,600,000	1.00	3,600,000
②比準価格	4,010,000	1.00	4,010,000
③収益価格			2,860,000
④調整後の価格	3,930,000		

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
3,930,000	1.00	0.80	0.97	3,050,000

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-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 : 86,000円/m²
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5年1月1日
地 積 : 170m²
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 : 中規模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5年度)

<物件1>

土地:	2,506,954,400円	(×1/790)
建物:	2,234,150円	

<物件2>

	10,627,230円	(×1/790)
--	-------------	----------

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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市中山五月台六丁目9番地11

建物の名称 中山五月台住宅11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山五月台六丁目9番11の79

建物の名称 11-505

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 66.01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 宝塚市中山五月台六丁目9番11

地 目 宅地

地 積 29147.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番12

地 目 宅地

地 積 2916.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市中山五月台六丁目9番120

地 目 宅地

地 積 4508.76平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番121
地 目	宅地
地 積	14372.77平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番122
地 目	宅地
地 積	6339.44平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番123
地 目	宅地
地 積	1473.36平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番124
地 目	宅地
地 積	2458.04平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番125
地 目	宅地
地 積	2576.45平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	宝塚市中山五月台六丁目9番126

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3251.65平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 790分の1

所有者 A

2 所 在 宝塚市中山五月台六丁目9番地11

家屋 番号 9番11の285

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 215.30平方メートル
2階 47.88平方メートル

共有者 A 持分790分の1

対象不動産・公示地等の所在図

対象不動産

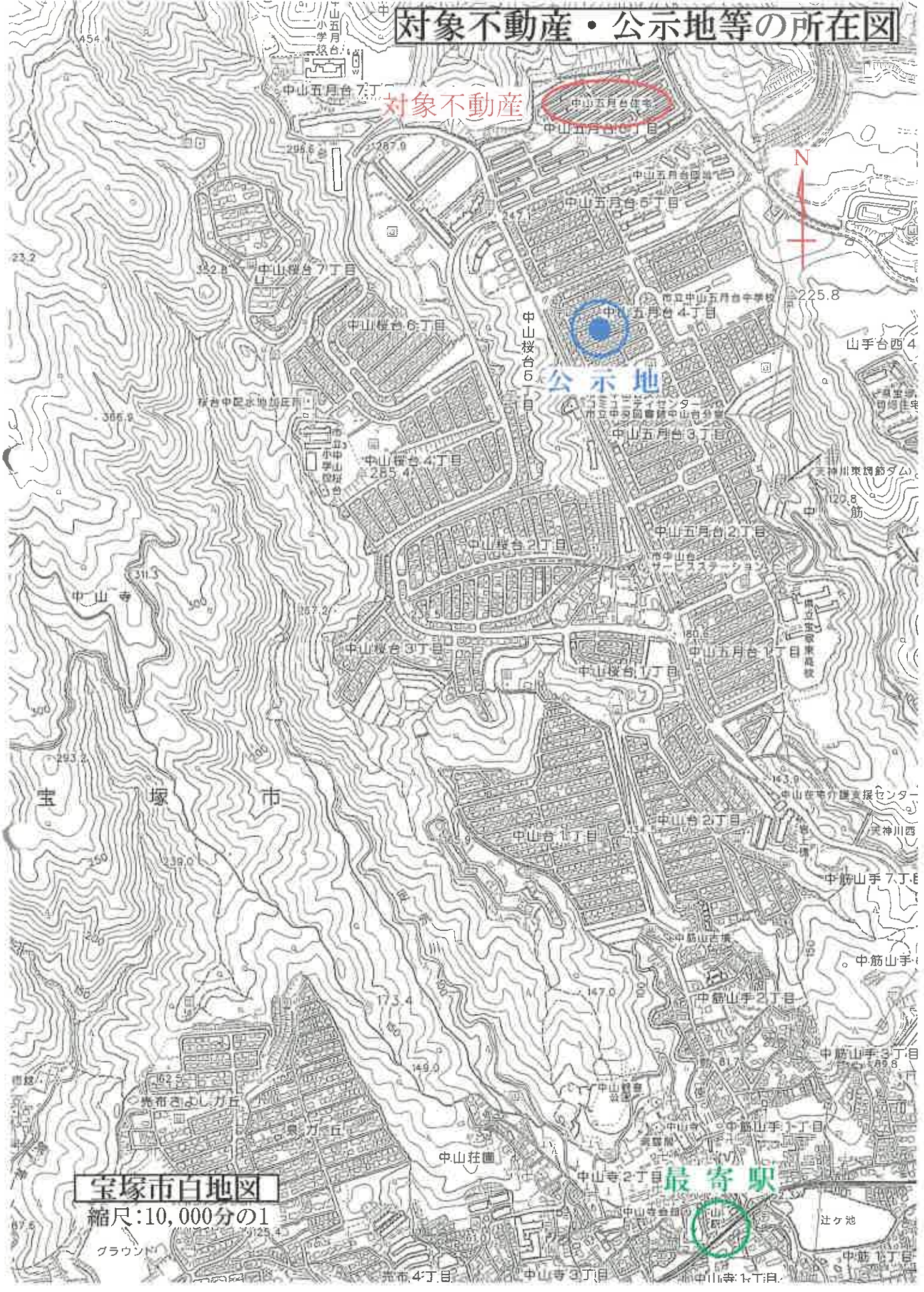


公示地



宝塚市白地図
縮尺:10,000分の1

最寄駅



公 図 写



9-11
(2/2)

9-129

9-121

9-120

9-127

9-129

9-124

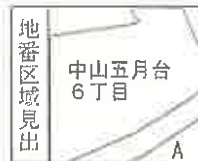
(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	宝塚市中山五月台六丁目		地 番	9番11	
出 力 縮 小 率	1/1000	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	昭和52年4月20日		備 付 年 月 日 (原 図)		種 類	旧土地台帳附属地図
					補 事 記 項	A3をA4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 中山五月台 5丁目

請求部	所在	宝塚市中山五月台六丁目			地番	9番11		
出力縮尺	1/1000	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	昭和52年4月20日			備付年月日(原図)		補記事項	A3をA4に縮小	

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。

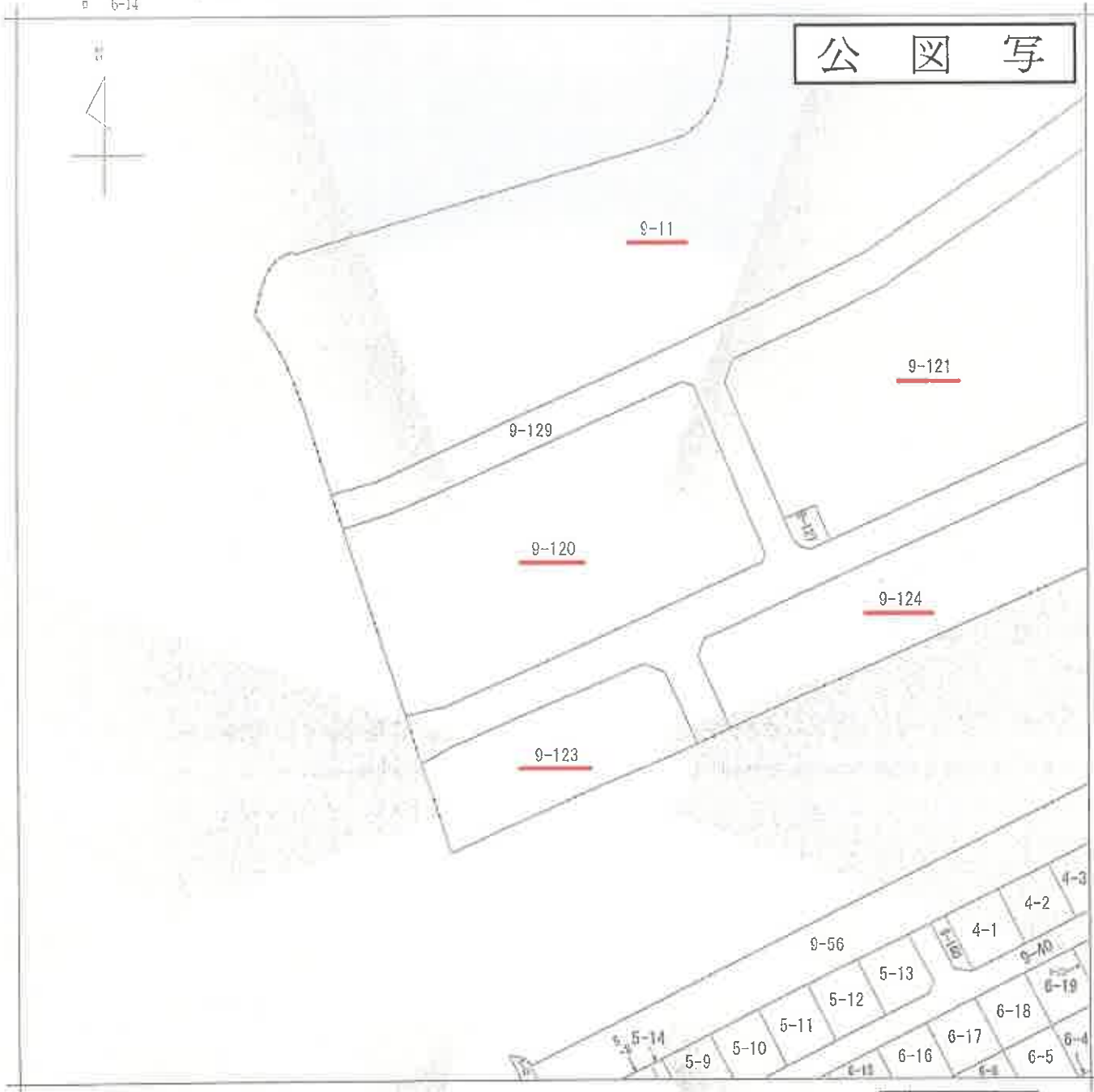


請求部	所在	宝塚市中山五月台六丁目		地番	9番12			
出力縮	1/1000	精度分		係又号 標番は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和52年4月20日		備付年月日 (原図)		補事項	A3をA4に縮小		

9-10
6-14

6-7

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。

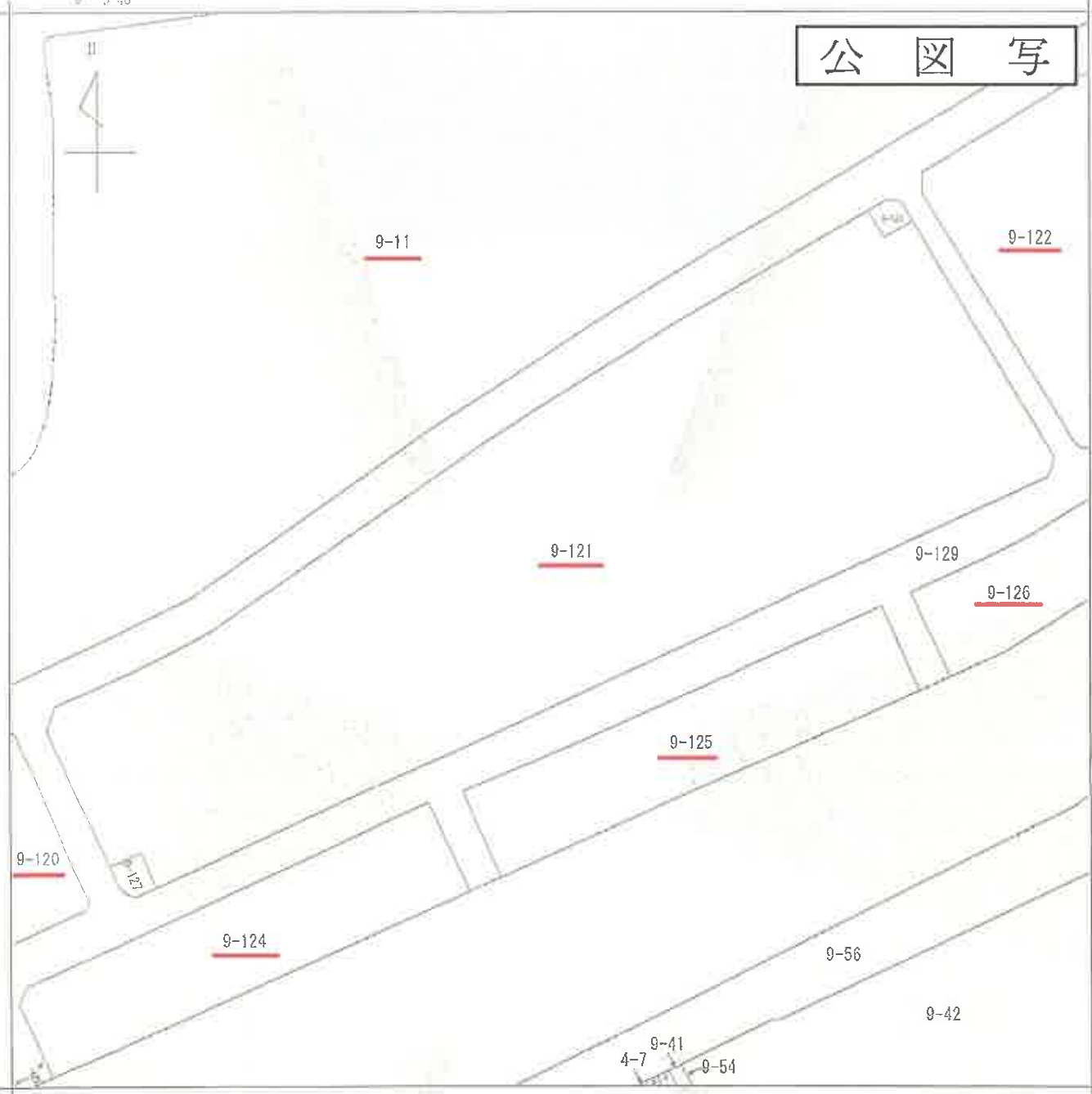


A 中山五月台
5丁目

請求部	所在	宝塚市中山五月台六丁目		地番	9番120	
出力尺	1/1000	精度区分		座標系 座番号又は 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	昭和52年4月20日		備付年月日 (原図)	補事項	A3をA4に縮小	

9-152
9-40

写 図 公



(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
中山五月台
6丁目

中山五月台
5丁目

請求部	所在	宝塚市中山五月台六丁目		地番	9番121	
出力尺	1/1000	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和52年4月20日		備付年月日(原図)	補記事項	A3をA4に縮小	
					種類 旧土地台帳附属地図	



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。



A 中山五月台
5丁目

請 求 部 分	所 在	宝塚市中山五月台六丁目			地 番	9番122		
出 力 縮 小	1/1000	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	昭和52年4月20日			備 付 年 月 日 (原 図)	補 事 記 項	A3をA4に縮小		

登記年月日：昭和52年6月29日

建築物平面図

家屋番号 中山五月台6丁目9番11079

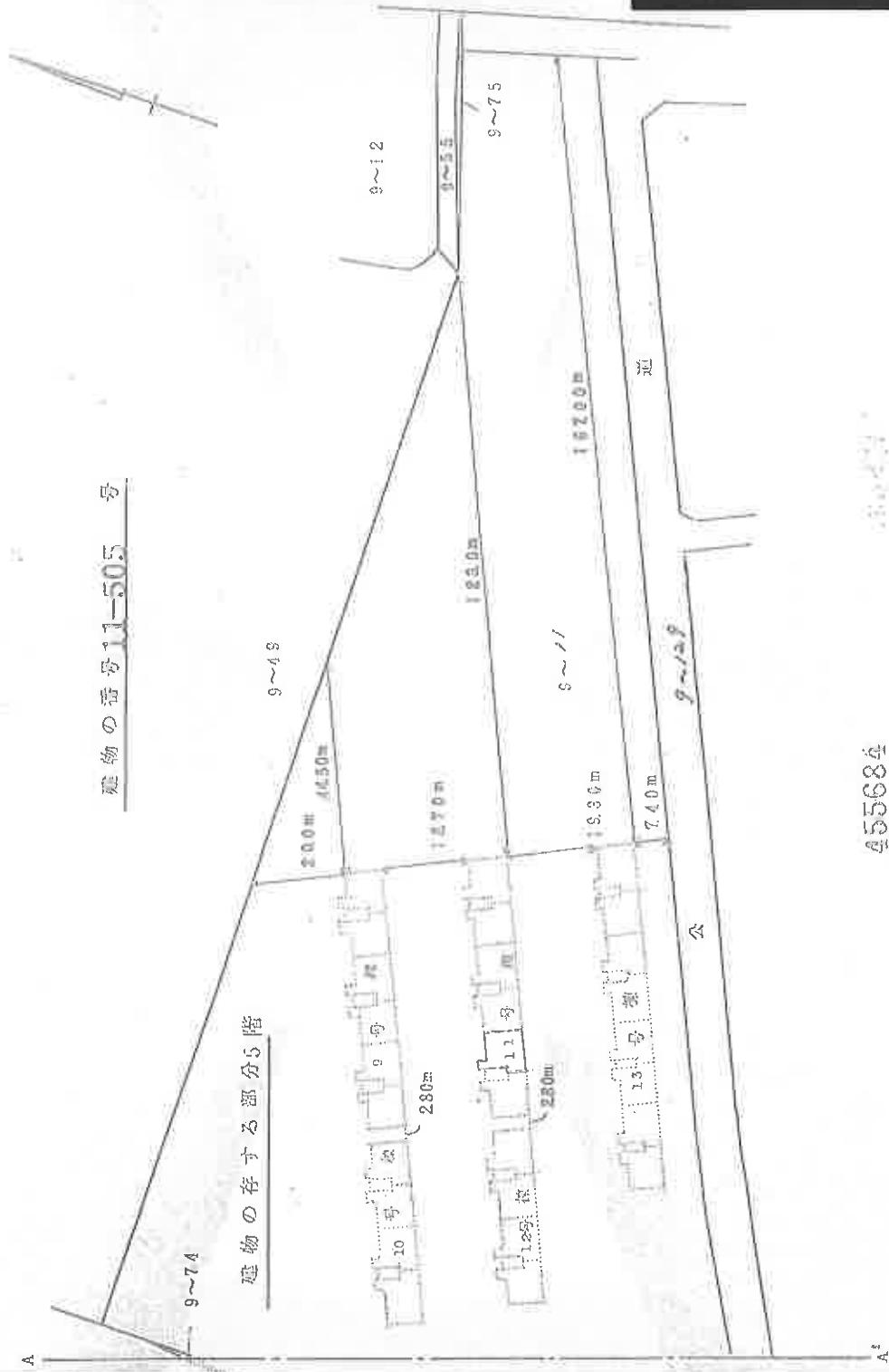
建築物の所在 宝塚市中山五月台6丁目9番地の11

建築年月日 52年6月16日

作製者

申請人

昭和52年6月29日



建築物の番号 11-505 号

建築物の存する部分5階

455684

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

(目測連尺)

A3をA4に縮小

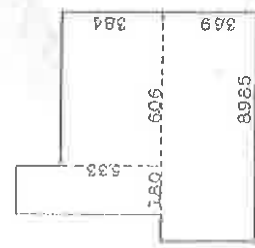
登記年月日：昭和52年6月29日

建築平面図

家屋番号 中山五台6丁目9番11079
 建築物の所在 長野市中山五台6丁目9番地の11

建築物の番号11-505号

面積求積表	
6.06 X 3.84	23.2704
1.80 X 5.35	9.5940
8.985 X 3.69	33.15465
合計	66.01905
床面積	= 66.01㎡



1 枚 平面図

昭和52年6月18日	作製者	申請人

1877 52年6月29日

455686

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/

A3をA4に縮小

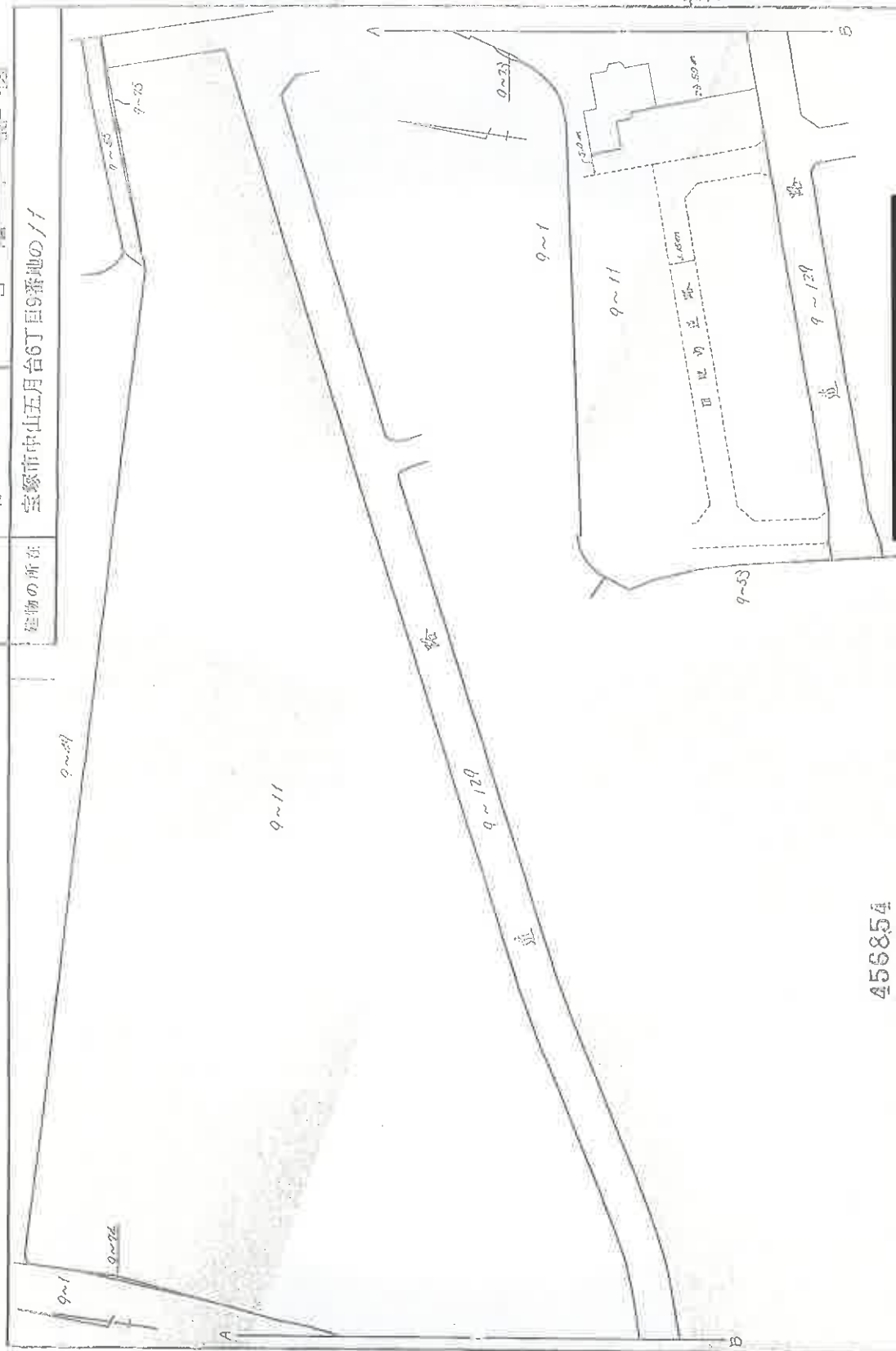
登記年月日：昭和53年6月8日

各階平面図

建物図面

9巻110285

宝塚市中山五台6丁目9番地の1/1



物件2

昭和53年6月8日

456854

製作者

(昭和53年6月8日)

縮尺 1/

申請人

縮尺

1/1000

A3をA4に縮小

各階平面図

各階平面図

9番110285

宝塚市中山五月台6丁目9番地のノ

駐物の所在

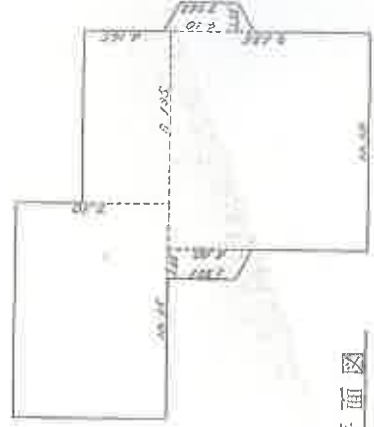
面積求数表

1階床面積

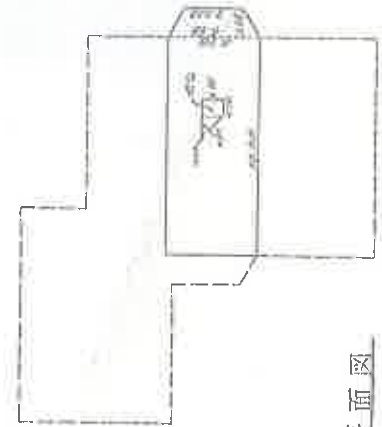
$10.30 \times 7.30 = 74.9150$
 $8.15 \times 4.165 = 33.82275$
 $10.30 \times 9.495 = 97.8195$
 $(3.22 \div 4.00) \times 1.35 \times 1/2 = 0.53325$
 $(4.30 \div 2.722) \times 1.35 \times 1/2 = 0.41325$
 床面積 = 215.30000

2階床面積

$10.30 \times 4.30 = 44.2900$
 $(4.30 \div 2.722) \times 1.35 \times 1/2 = 0.41325$
 $(4.08 \div 2.58) \times 0.88 \times 1/2 = 0.4356$
 $(4.30 \div 2.722) \times 1.35 \times 1/2 = 0.41325$
 床面積 = 47.88000



1階平面図



2階平面図

物件 2

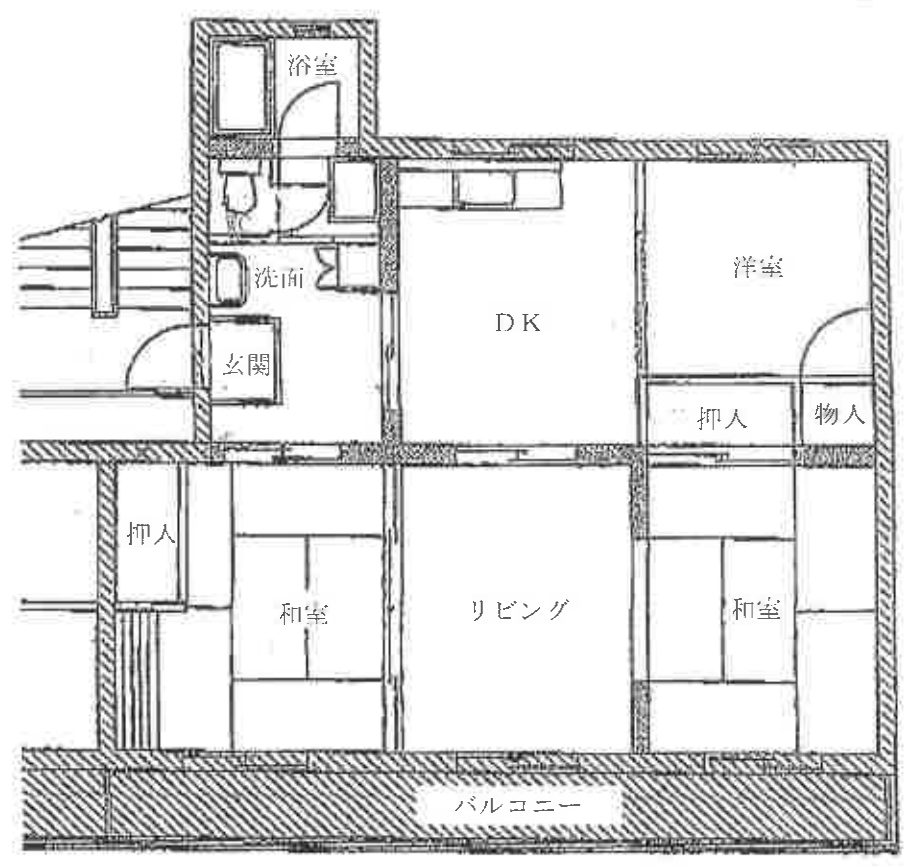
昭和53年6月8日

456855

製作者	縮尺	申請人	縮尺
	1/		1/250

A3をA4に縮小

建物間取図



令和5年(ケ)第30031号

現況写真

写真1



対象物件を含む一棟の建物（物件1）

写真2



物件2建物