

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、入札が無効となる場合がありますので、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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 8月21日から 令和 7年 8月28日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 4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 7年 9月25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 8月 5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 所 在 宝塚市売布きよしガ丘
地 番 1 2 番 1 0 5 2
地 目 宅地
地 積 2 5 9 . 8 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宝塚市売布きよしガ丘 1 2 番地 1 0 5 2
家屋 番号 1 2 番 1 0 5 2 の 2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 7 7 平方メートル
2 階 7 1 . 5 8 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 7 7 平方メートル
2 階 7 1 . 5 8 平方メートル
3 階 約 8 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

-
- 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2】
本件所有者Bが占有している。
 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし
-

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 宝塚市売布きよしガ丘
地 番 12番1052
地 目 宅地
地 積 259.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 宝塚市売布きよしガ丘 12番地1052
家屋 番号 12番1052の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 94.77平方メートル
2階 71.58平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 94.77平方メートル
2階 71.58平方メートル
3階 約8平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第30004号
令和7年3月7日受理
令和 **7** 年 **4** 月**24** 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執 行 官 山 本 学

(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 所 在 宝塚市売布きよしガ丘
地 番 12番1052
地 目 宅地
地 積 259.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 宝塚市売布きよしガ丘 12番地1052
家屋 番号 12番1052の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 94.77平方メートル
2階 71.58平方メートル

所有者 B



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	宝塚市売布きよしガ丘17番1号			
土地	物件1			
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）			
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □			
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者（建物所有者B） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件2			
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異なる（■主である建物 □附属建物） □種類： ■構造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ■床面積：1階 94.77㎡ 2階 71.58㎡ 3階 約8㎡			
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B □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■建物所有者B ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ 占有者) ()の陳述／ ☒ 提示文書(Aの回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見 ☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり			
Aの回答書によると、本件土地の使用について、特段の約束は無く決めていないだけとの事であった。また、債権者の情報によれば、AとBは親子であるとのことで、特定の身分関係にある点に鑑みても、上記のとおり、Bの敷地利用に関する占有権原は使用借権と認められる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1土地（以下「本件土地」という。）の現況について
本件土地を適宜概測及び概観したところ、形状は概ね地積測量図のとおりであると推測される。本件土地の東側道路は北東から南西に向かってやや強い下り傾斜になっており、また、本件土地の南側道路については、東から西に向かって緩やかな下り傾斜になっている。本件土地は物件2建物（以下「本件建物」という。）の敷地をなしている。
- 2 本件建物の現況について
本件建物の形状については、3階部分に約8㎡の建増し部分が認められた。同部分は天井の高さが1.5メートル以上あり、椅子、机などが備えてあり屋根裏部屋として用途性が認められる。新築当初から3階部分が存在していたかは判然としないところ、登記上表示されていない点に鑑みれば、本件建物と不可分一体として相互に利用され、本件建物と附合しているといえる3階部分は、増築と認めた。その他は概ね建物図面（各階平面図）記載のとおりであるほか添付写真のとおり。なお、屋根の一部にスレート様の屋根材が使用されているのが見受けられたが、屋根全体の面積に占める割合が小さいことから、登記どおり、屋根の種類を陸屋根と認めた。
目視の限りでは、本件建物はオール電化仕様である。1階リビングダイニングの窓ガラスが一部割れているのが見受けられたほか、2階西側の洋室部分は、強いタバコ臭がしていた。その他は経年相応の劣化の範囲と思われる。
占有関係については、立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 その他の状況について
当職は、令和7年3月21日に居住者宛て照会書等を投函したが、立入調査日に確認したところ、同書面が残ったままの状態であり、回答は得られていない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (本件土地所有者)	(回答書による) 1 私は、本件建物には全く住んだことはありません。 2 土地の使用に関しては、約束はなく、特に決めていないだけです。
☒ 近隣者 (同上)	Bは家族と暮らされていましたが、3, 4年程前に家族と家を出られてからは、時々こちらに寄っているようです。
☒ 債権者担当者 (同上)	当社の資料によると、AとBは親子の関係になります。

(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
7年3月21日 (金) 16:11-16:24	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
7年3月24日 (月) 10:56-11:05	神戸地方法務局伊丹支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年3月27日 (木) 10:05-11:49	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、近隣者聴取
7年4月3日 (木) 13:58-14:03	執行官室	債権者担当者に電話聴取
7年4月14日 (月)	執行官室	A宛て照会書等送付 (郵券110円×2使用)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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7年3月27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

(6 枚目)



請求部	所在	宝塚市売布きよしガ丘			地番	12番1052		
出力	縮尺	精度	座標系	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	縮尺不明	座標系 番号又は 記号	付 年月日 (原図)	補 事項	記 項		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

登記年月日：昭和47年6月17日

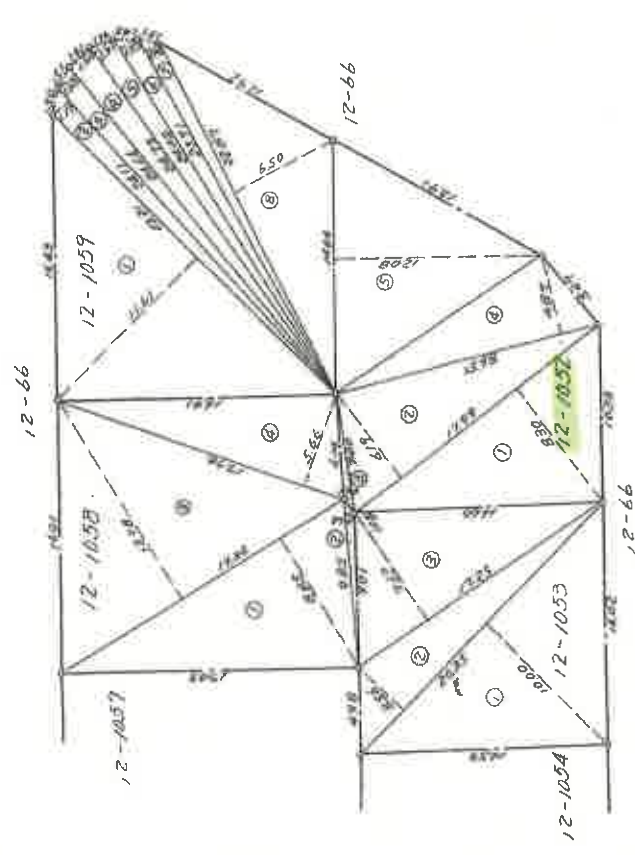
前 12-66(後) 新 12-1052, 12-1053, 12-1054, 12-1055, 12-1059

地番	12-66
土地の所在	府 ① 兵庫県 ② 宝塚市

地 積 測 量 図

47-6.17

作 製 年 月 日	昭和 47 年 5 月 25 日
作 製 者	
申 請 人	



12-1052 /
1 17.99 x 8.30 = 149.3170
2 17.99 x 6.19 = 111.3581
3 7.00 x 0.61 = 4.2700
4 15.98 x 4.87 = 77.8226
5 14.64 x 12.08 = 176.8512
計 519.6189
1/2 259.80945 /

12-1053 /
1 20.35 x 10.00 = 203.5000
2 20.35 x 3.56 = 72.4460
3 17.25 x 7.62 = 131.4450
計 407.3910
1/2 203.6955 /

12-1054 /
1 19.34 x 8.85 = 171.1590
2 9.85 x 0.64 = 6.3040
3 19.34 x 13.78 = 266.5052
4 17.76 x 5.66 = 100.5216
計 544.4898
1/2 272.2449 /

12-1059 /
1 23.21 x 11.61 = 269.4681
2 24.11 x 1.17 = 28.2087
3 24.66 x 1.38 = 34.0308
4 24.73 x 1.60 = 39.5680
5 24.73 x 1.31 = 32.3963
6 24.40 x 1.25 = 30.5000
7 23.71 x 0.98 = 23.2358
8 22.87 x 6.50 = 148.6550
計 606.0627
1/2 303.0335 /

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

縮 尺	1/300
-----	-------

355165

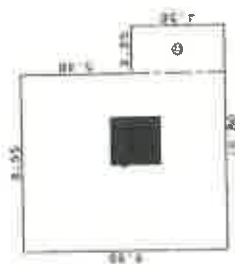
188326

各階平面圖

家屋番号 12-1052-2

建 物 圖 面

宝塚市売布きよし町12-1052



夜
復
來

⑦ $9.90 \times 8.55 = 84.6450$
 ⑧ $4.50 \times 2.25 = 10.1250$

公司	94.7700
美国	94.77

230



表 種 次

⑦	9.90×7.20	=	71.2800
⑧	9.00×1.35	=	12.1500
⑨	3.60×2.25	=	8.1000
⑩	2.10×0.90	=	1.8900
⑪	3.10×3.60	=	11.1600
⑫	3.00×2.30	=	6.9000

合計	7	5800
床面積	7	58

485418

作者

箱尺 1/250

(平成17年11月27日作製)

人請申

縮尺 1/500

《海國圖志》

本書面はA3版をA4版に縮小したものである

(一〇)写真番号および撮影位置・方向)

(10 枚目)

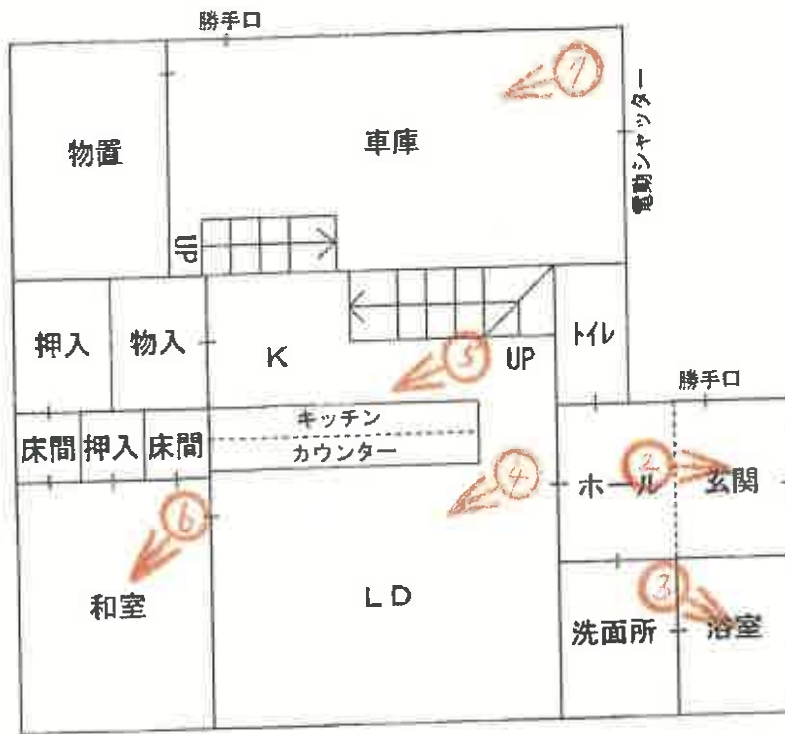
請求番号: 5-6

平定 啓七年 啓月 七日

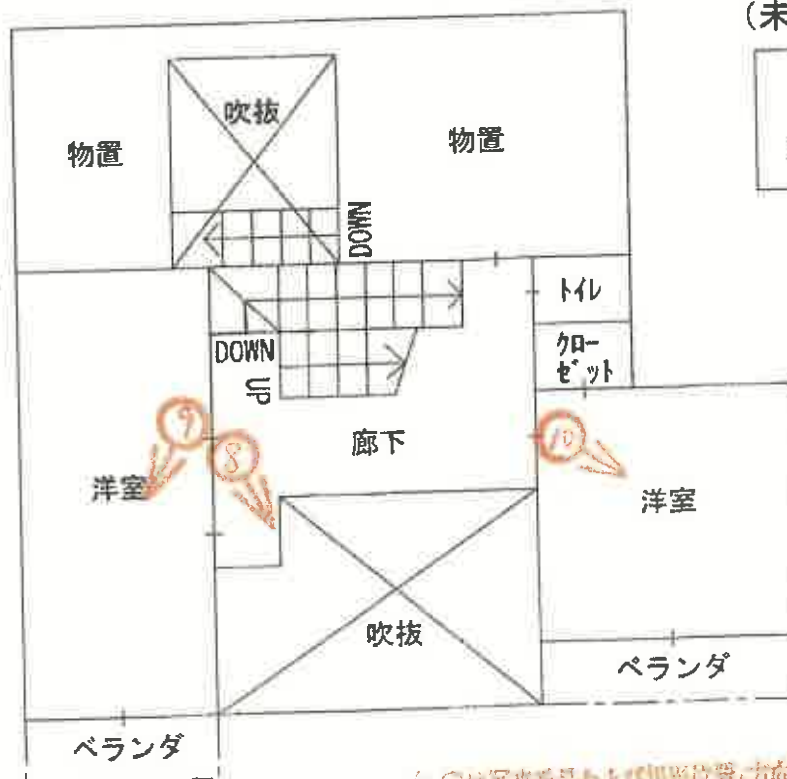
建物間取略図



1 階



2 階



3 階
(未登記部分約8.0㎡)



(+○は写真番号および撮影位置・方向)

本件建物

①



②



③



④



(13 枚目)

⑤



⑥



(14 枚目)

⑦



⑧



(15 枚目)

⑨



⑩



(16 枚目)

⑪



(17 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30004 号
令和 7 年 3 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 21 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

田 中 計 機

第1 評価額

一括価格	
金23,570,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金13,280,000円
物件2(建物)	金10,290,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	構造：鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建 床面積 1階 94.77㎡ 2階 71.58㎡ 3階 約8㎡ 延 約174.35㎡
特記事項			
	・物件2の3階部分に椅子や机等が置かれた屋根裏部屋としての用途性が認められる未登記部分約8㎡が存する。なお、当該部分の天井高は約1.95m（概測）であった。 ・物件1の北東側部分に簡易物置が存するが、簡易な構造であるため、工作物と判断した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 売布神社駅の北方 約1.1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	南方に向かって下り勾配の地勢の中、高台に位置する中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域、第1種高度地区
画 地 条 件	規模 259.80 m ² の ほぼ台形地 南東側間口約19m、奥行約30m（東西方向/平均）	
接面道路の状況	南側 約6m市道 南東側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
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	・北側部分の一部が兵庫県ハザードマップの土砂災害警戒区域に該当する。 ・外壁後退距離1m、絶対高さ10mの規制がある。 ・南側及び南東側境界の一部は石積擁壁になっており、一部法面を含んでおり、南西角筆界付近において西側隣接地のブロック塀が敷地内に越境している。 ・平均地盤高は接面街路より等高から約2m高位に位置している。 ・北東側部分は駐車スペースになっており、ナンバープレートがない自動車が存在した。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成17年11月27日 新築 経過年数 19 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリート打放等 内 壁 : クロス壁、コンクリート等 天 井 : コンクリート、クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : オール電化設備 その他 : 特になし
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト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。 ・1階北側部分は車庫であるが、整備中のバイクのほか、バイク関連書類や塗料・工具等が置かれていた。また、吹抜け部分には鉄製の階段が設置されており2階へ往来できる構造になっている。2階北側部分は物置であるが、バイクのミニチュア等が大量に置かれた趣味の部屋として利用されているものと目される。 ・1階リビングの窓ガラスが割れているほか、2階西側洋室はタバコ臭が感じられた。その他、損傷部分等はなく、経年相応の劣化と判断できる。 ・高台に位置する眺望に優れた住宅である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	92,000	0.98	259.80	0.90	21,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（宝塚-32）

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/㎡)
 $84,300 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/89 \div 92,000$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：方位等（1.03）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/101 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/89$

イ 個別格差：方位、形状、角地、一部法面を含むこと、土砂災害警戒区域等（0.98）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	約 174.35	0.38	12,590,000

ウ 現価率

経過年数 19年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 34年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.38$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	21,080,000	0.10	使用借権	2,110,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	21,080,000	-2,110,000		1.00	0.70	13,280,000
2	12,590,000	+2,110,000	1.00	1.00	0.70	10,290,000
一 括 価 格 (合 計)						23,570,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (宝塚-32)
所 在 : 宝塚市泉ガ丘181番
「泉ガ丘14-25」
価 格 : 84,300円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「売布神社」駅より道路距離930m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 229㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4m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 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 16,380,390円
物件2 : 12,700,510円

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 宝塚市売布きよしガ丘
地 番 12番1052
地 目 宅地
地 積 259.80平方メートル

所有者 A

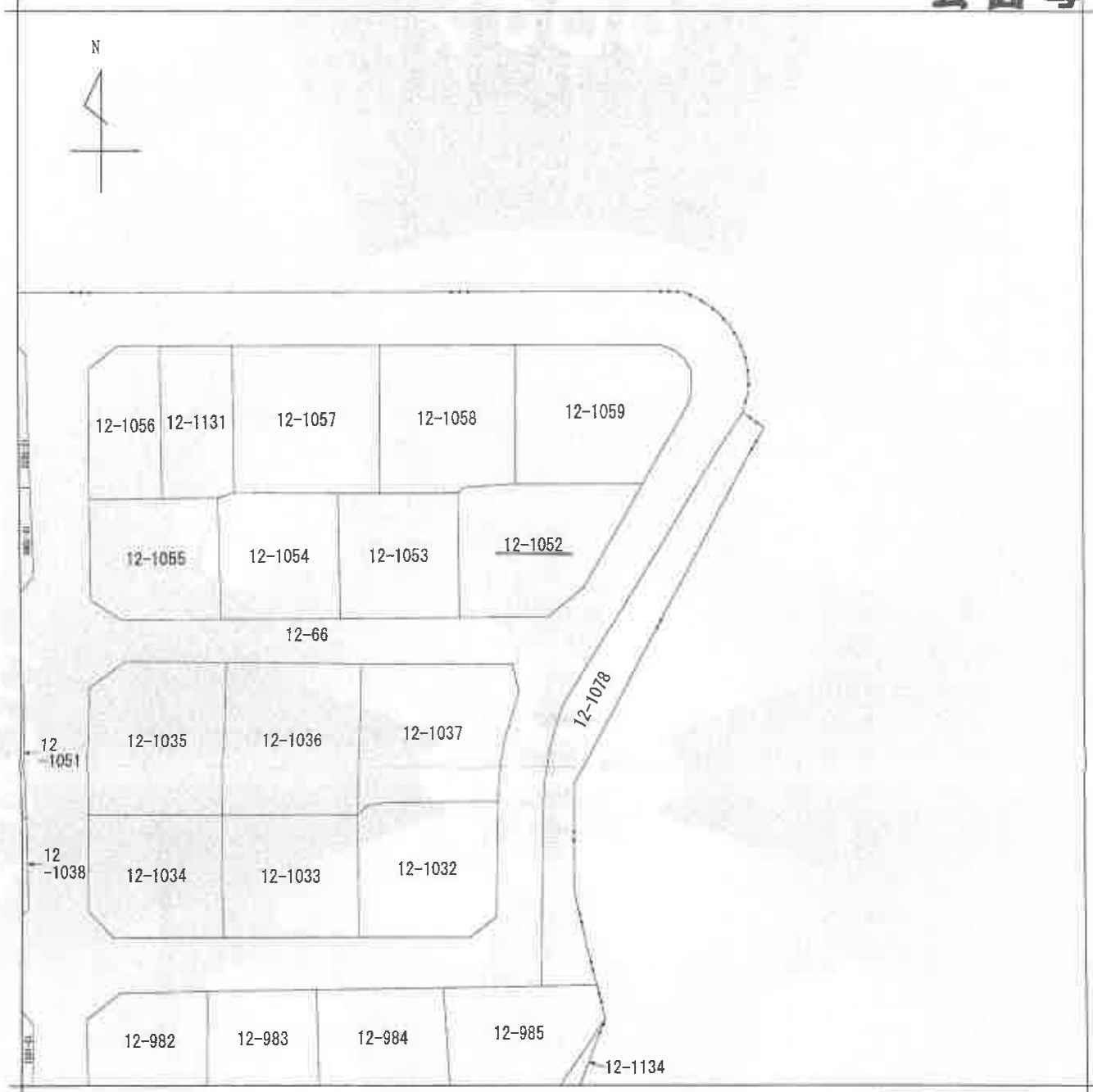
- 2 所 在 宝塚市売布きよしガ丘 12番地1052
家屋 番号 12番1052の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 94.77平方メートル
2階 71.58平方メートル

所有者 B



対象不動産及び地価公示地等の位置図





(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。

地番区域見出し

売布きよしガ丘

請求部	所在	宝塚市売布きよしガ丘				地番	12番1052		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)

令和7年1月9日

東京法務局中野出張所

請求番号：8-1

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和47年6月17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。
(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)
令和7年1月9日 東京法務局中野出張所

前 12-66(新) 12-1052, 12-1053, 12-1059
12-1058, 12-1059

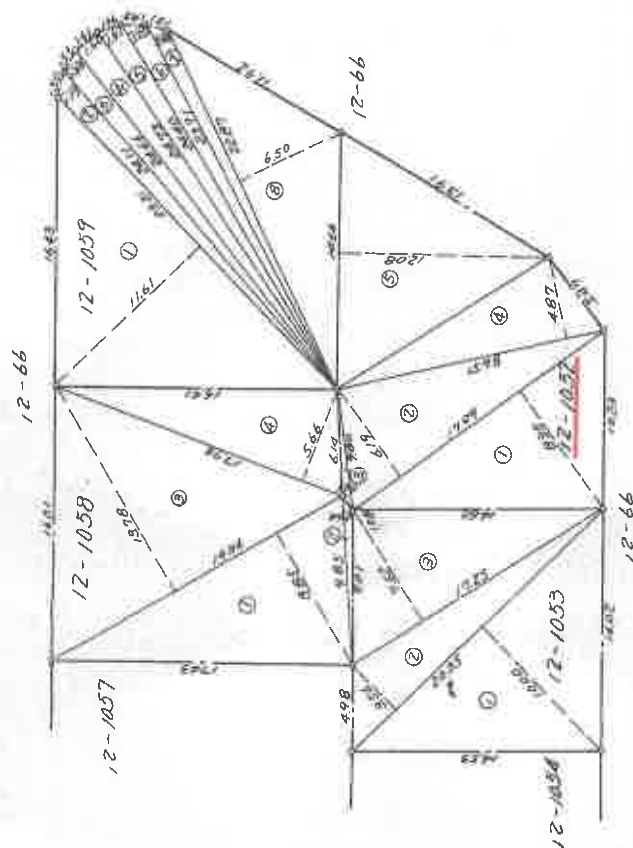
地番	12-66
土地の所在	12-1052, 12-1053, 12-1058, 12-1059, 12-1059
所有者	東京法務局中野出張所

12-1052 /
1 17.99 x 8.30 = 149.3170
2 17.99 x 6.19 = 111.3581
3 7.00 x 0.61 = 4.2700
4 15.98 x 4.87 = 77.8226
5 14.64 x 12.08 = 176.8512
計 519.6189
1/2 259.80945 /

12-1053
1 20.35 x 10.00 = 203.5000
2 20.35 x 3.56 = 72.4460
3 17.25 x 7.62 = 131.4450
計 407.3910 /
1/2 203.6955 /

12-1058
1 19.34 x 8.85 = 171.1590
2 9.85 x 0.64 = 6.3040
3 19.34 x 13.78 = 266.5052
4 17.96 x 5.66 = 100.5216
計 544.4898
1/2 272.2449 /

12-1059
1 23.21 x 11.61 = 269.4681
2 24.11 x 1.17 = 28.2087
3 24.66 x 1.38 = 34.0308
4 24.73 x 1.60 = 39.5680
5 24.73 x 1.31 = 32.3963
6 24.40 x 1.25 = 30.5000
7 23.71 x 0.98 = 23.2338
8 22.87 x 6.50 = 148.6550
計 606.0627
1/2 303.03135 /



地積測量図

47-6-17

昭和47年5月25日
作製年月日

作製者

申請人

縮尺 1/300

355165

12-66

登記年月日：昭和47年6月17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。
(神戸地方公務局伊丹支局管轄)
令和7年1月9日 東京法務局中野出張所

土地所有地積測量図

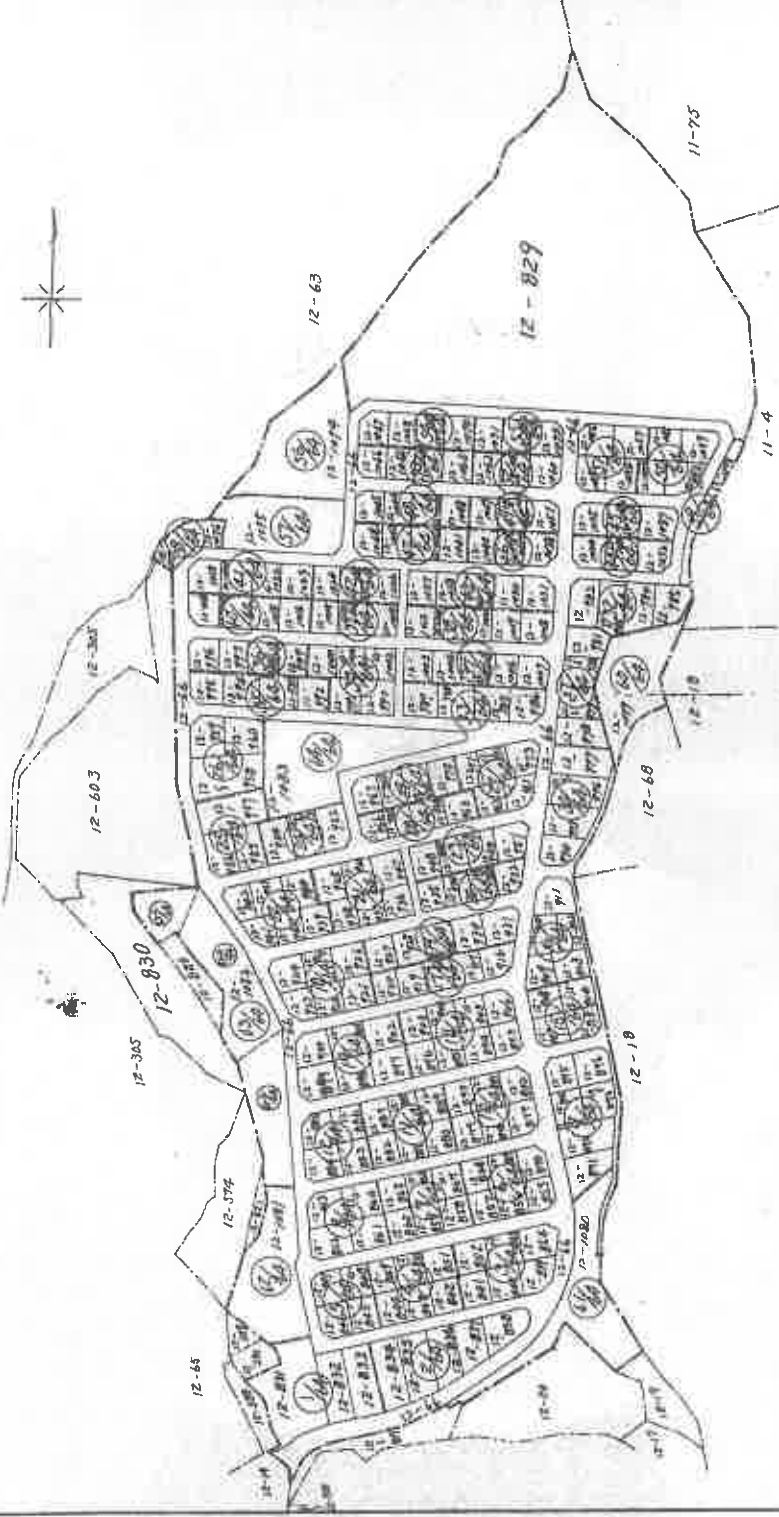
12-66 12-66 12-66

地番	土地の所在	原簿	市街地	市街地
		原簿	市街地	市街地

昭和47年5月23日
製作年月日

製作者

申請人



縮尺 1/

355115

登記年月日：平成17年12月7日

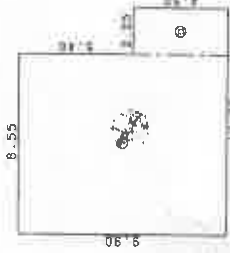
（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方税務局伊丹支局管轄）
令和7年1月9日 東京法務局中野出張所

各階平面図 建物図面

家屋番号 12-1052-2

建物の所在 宝塚市売布きよし町丘12-1052

1 階



求積表

① $9.90 \times 8.55 = 84.6450$
② $4.50 \times 2.25 = 10.1250$

合計 94.7700
床面積 94.77 m²

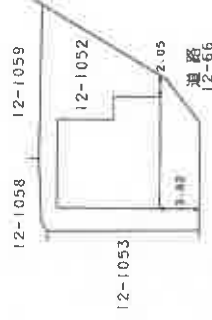
2 階



求積表

① $9.90 \times 7.20 = 71.2800$
② $9.90 \times 1.35 = 12.1500$
③ $3.60 \times 2.25 = 8.1000$
吹抜 $2.10 \times 0.90 = 1.8900$
吹抜 $3.10 \times 3.60 = 11.1600$
吹抜 $3.00 \times 2.30 = 6.9000$

合計 71.5800
床面積 71.58 m²



485418

作製者

（印）

縮尺 1/250

（平成17年11月27日作製）

申請人

縮尺 1/500

参 考 写 真
令和7年（ケ）第30004号

・南東方より撮影



・南西方より撮影



参 考 写 真

令和7年(ケ)第30004号

・ 東方より撮影



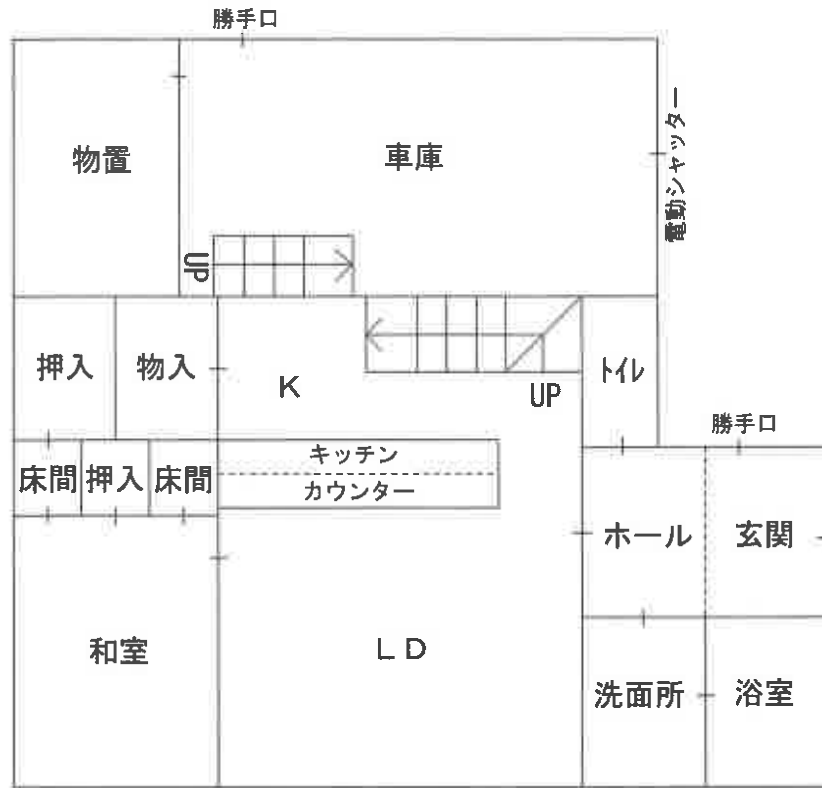
・ 南西方より3階部分を撮影



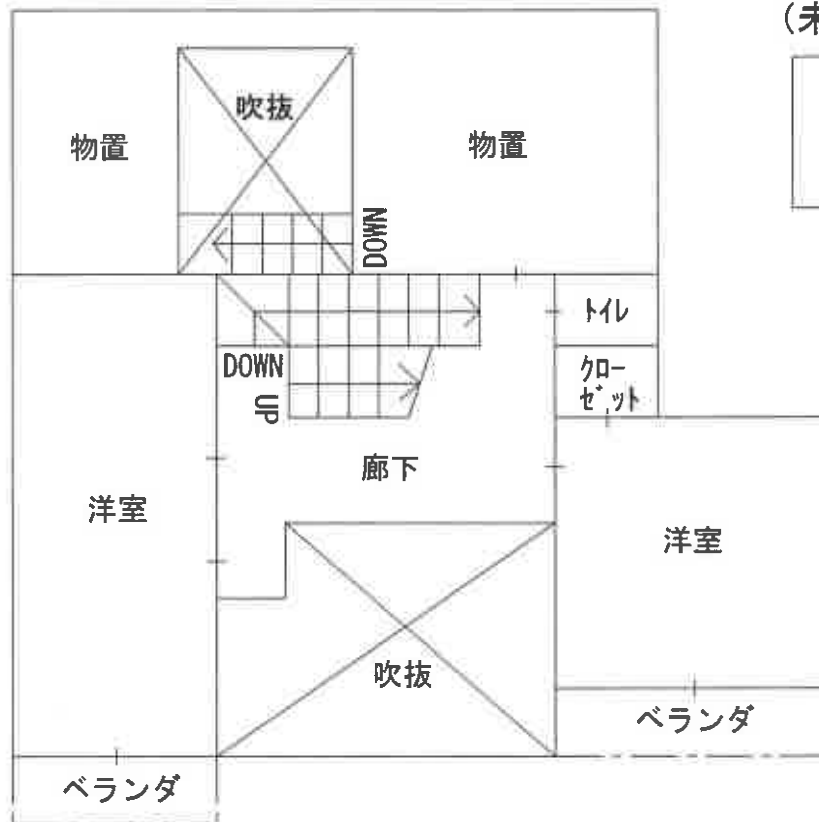
建物間取略図



1 階



2 階



3 階

(未登記部分約8.0㎡)

