

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 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 7 月 10 日から 令和 7 年 7 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 24 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 7 年 8 月 14 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 7 年 6 月 24 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,453,500 1,962,800		500,000	86,163	20,371
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市萩原三丁目 6 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション川西萩原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萩原三丁目 6 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 8 . 2 6 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 川西市萩原三丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 9 7 . 8 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市萩原三丁目 6 番 4

地 目 宅地

地 積 2 9 9 . 8 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川西市萩原三丁目 6 番 5

地 目 宅地

地 積 8 4 . 2 9 平方メートル



物 件 目 録

(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 281400分の7245

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281400分の7245

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281400分の7245



物 件 明 細 書

令和 6年10月29日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 谷 口 一 郎

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】

転借人Cが占有している。賃借人Bの原賃借権は抵当権に後れる。ただし、転借人Cは代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 川西市萩原三丁目 6 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション川西萩原

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 萩原三丁目 6 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 8 . 2 6 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 川西市萩原三丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 9 7 . 8 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市萩原三丁目 6 番 4

地 目 宅地

地 積 2 9 9 . 8 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川西市萩原三丁目 6 番 5

地 目 宅地

地 積 8 4 . 2 9 平方メートル



物 件 目 録

(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 2 8 1 4 0 0 分の 7 2 4 5

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 8 1 4 0 0 分の 7 2 4 5

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 8 1 4 0 0 分の 7 2 4 5



令和6年(ケ)第30041号
令和 6年 9月 3日受理
令和 6年10月16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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市萩原三丁目 6 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション川西萩原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萩原三丁目 6 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 8 . 2 6 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 川西市萩原三丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 9 7 . 8 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市萩原三丁目 6 番 4

地 目 宅地

地 積 2 9 9 . 8 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川西市萩原三丁目 6 番 5

地 目 宅地

地 積 8 4 . 2 9 平方メートル

物 件 目 録

(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 281400分の7245

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281400分の7245

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281400分の7245



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県川西市萩原三丁目2-38 ライオンズマンション川西萩原304	
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積: {	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 12,600円 修繕積立金 14,560円 円 円 円	令和 6年10月 7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年4月分～R6年9月分 計461,720円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■全部 ☐	
占有状況		■全部 ☐	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■全部 ☐	
占有権原		■全部 ☐	
占有開始時期		平成28年 1月15日	
最初の契約等	契約日	平成28年 1月15日	
	期間	平成28年 1月15日から ■平成29年 1月14日まで 1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	
現在の契約等	期間	平成29年 1月15日から □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
契約等当事者	借主	■B □その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金 52,000円 (毎月末日限り 翌月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金	貸主	毎月 金 50,000円 (毎月払い) □前払 () □相殺 ()	
	借主	□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		礼金312,000円	
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	

(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 敷地について
土地の符号1～3一体として、本件区分所有建物を含む一棟の建物の敷地として利用されている。
土地の符号1の北西側で道路に接している。
周囲見分の結果、地積測量図と概ね符合するものと思われる。
土地の符号1～3は、全体として、東方への下り傾斜地となっている。
- 2 本件区分所有建物について
一棟の建物として、エントランスは4階部分であった。
目視の限りではあるが、室内は特筆すべき損傷等は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (賃借人 (転貸人))	1 私は、所有者会社から賃借して、本件物件に住んでいました。所有者会社代表者のAとはお付き合いがありました。賃貸借契約書の写しを提出します。私が本件物件に住みだしたのは、賃貸借契約書記載の日である平成28年1月ころからです。平成28年1月ころから2年間くらいは家賃を払っていました。しかし、Aから私に対する支払うべき金銭があったのですが、その支払いが滞ったので、私もその後家賃を支払っていません。その後、私は、他所に引っ越しをしました。口約束ですが、所有者会社代表者のAからは、将来的には、本件物件の名義を私にしてくれるという約束もしていました。そういうこともあり、空き家で置いておくより、賃貸で貸し出そうと思って、令和4年5月に、クロスを交換し、ハウスクリーニングをしました。この費用は50万円くらいかかり、私が支払っています。第三者に貸すことも考えていましたが、ちょうど私の母であるCが住まいを探していましたので、令和4年10月ころからCに月5万円で貸し出すことにしました。Cとは賃貸借契約書は作成していません。Cから私に対して、毎月家賃が支払われています。 2 本件物件には損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はありません。 3 本件物件内で、ペットは飼っていません。 4 本件物件内で、事件、事故はありません。
■ C (転借人)	1 私はBの母です。私は、令和4年10月ころから、Bから本件物件を借りて住んでいます。Bとは賃貸借契約書は作成していません。家賃は5万円で、毎月Bに支払っています。Bと物件所有者との関係はよく知りません。ただ、私が本件物件に住む際に、私の面前で、BがAと電話をして、私が本件物件に住むことを、Aは承諾していました。 2 私はリフォームはしていませんが、私が入居する前に、Bがクロスを交換してくれたようです。 3 本件物件には損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はありません。 4 本件物件内で、ペットは飼っていません。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

所有者会社に対し照会書を送付したが、宛所に尋ね当たらず返送されてきた。

所有者会社とBとの間の賃貸借契約について、所有者会社代表者AとBとが個人的な関係があること、五、六年家賃を支払っていないこと、所有名義をBにする約束があったとBが陳述していること等から、Bの賃借権が現在も効力を有しているのか疑義が残るが、賃貸借契約書があること、所有者は法人であり、法人と賃貸借契約を締結していること、所有者会社から賃貸借契約が解除された事情はうかがえないこと等から、本調査時点で、Bの賃借権を否定できるまでの資料はないと思料する。

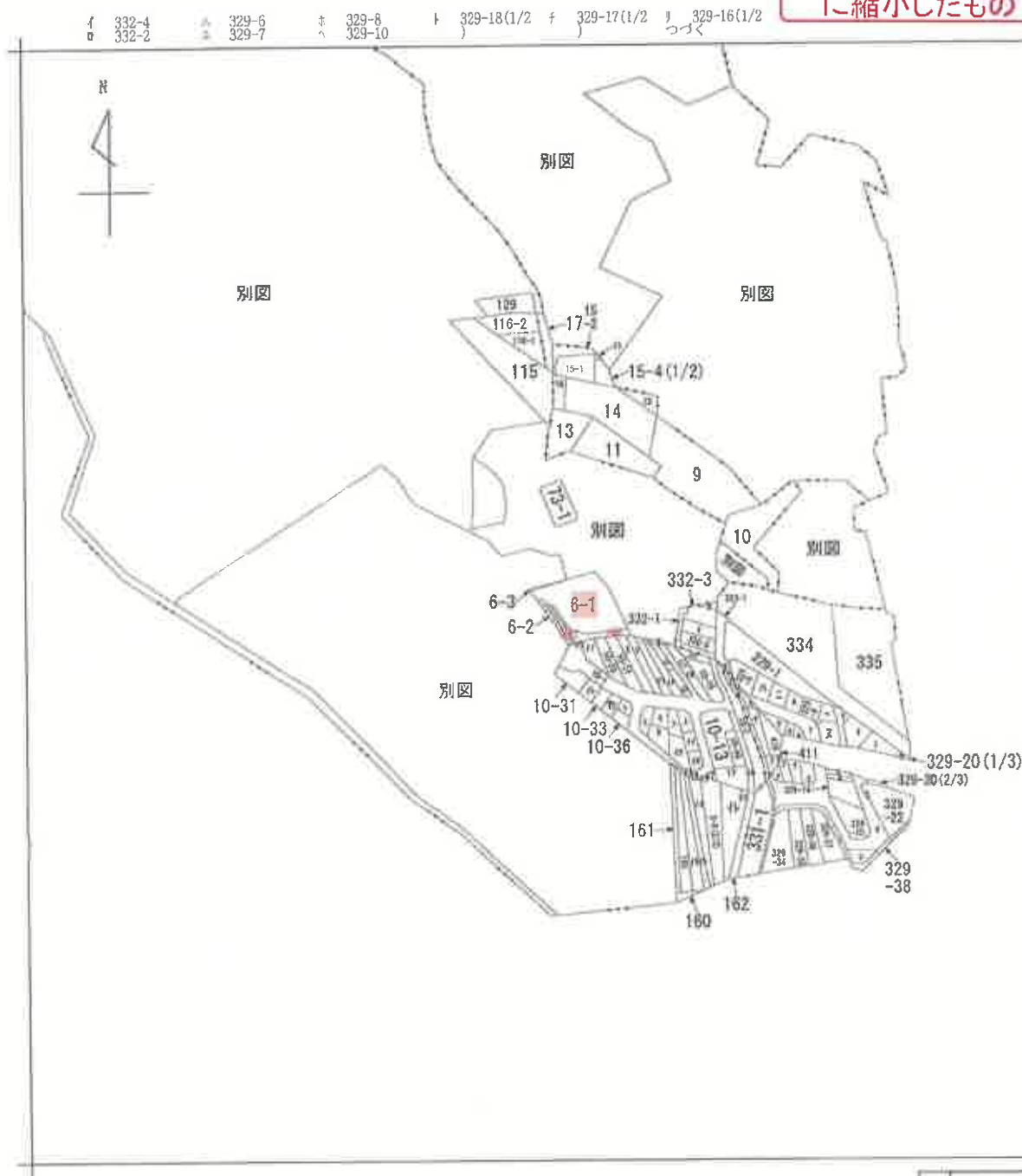
したがって、結論としては、4枚目記載のとおりと報告する。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年9月13日 (金) 10:00	当庁	管理会社に対し管理費等の照会 (FAX)
R6年9月13日 (金) 12:40-13:00	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券94円添付)
R6年9月13日 (金) 13:40-13:50	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書、公図等調査
R6年9月26日 (木) 10:00-10:10	当庁 (電話、発信)	Bから聴取
R6年9月26日 (木) 14:00	当庁	所有者会社に対し照会書送付 (郵券94円使用)
R6年10月3日 (木) 12:50-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Cから聴取、評価人同行
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



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



A 滝山町
B 高の森町
C 萩原3丁目
D 萩原3丁目
E 萩原3丁目
F 萩原3丁目

請 求 部 分	所 在 川西市萩原三丁目					地 番 6番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分 区		座 標 系 又 是 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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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6年9月13日
神戸地方支務局伊丹支局
登記官

請求番号：15-1
(1/2)

(9 枚目)

封入

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

ズ 329-11(1/2)
ル 329-29(1/2)
ヲ 329-28(1/2)
ワ 329-31(1/2)
カ 329-30(1/2)
コ 329-12(1/2)
タ 329-25
レ 329-39
ナ 329-26
ウ 329-23
エ 329-13
セ 329-19(1/2)
ム 329-2
ム 329-4
リ 406
ノ 407
ハ 405
ラ 408
セ 409
マ 329-24(1/4)
ヲ 329-27(1/2)
リ 413
リ 329-32(1/2)
ヒ 412
ヒ 411
ヒ 329-33
ヒ 329-24(2/4)
キ 10-36
キ 10-25
キ 10-19
ノ 10-20
ノ 10-35
ノ 10-37
ヒ 10-38
ヒ 10-39
ス 10-40
ン 10-41
イ 10-43
イ 10-44
ハ 10-15
仁 10-18
休 10-17
ハ 10-21
休 10-22
休 10-23
休 10-24
ハ 171
ハ 10-14
イ 10-47
イ 10-40
休 3-9(1/2)
休 3-10(1/2)
休 3-2(1/2)
休 3-11(2/2)
休 10-45
休 163
休 170
休 169
イ 15-3(1/2)
休 10-32
休 10-30
休 10-29
休 10-34
休 6-4
休 6-5

登記年月日 昭和63年11月26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9月13日 神戸地方支庁局伊丹支局

(11枚目)

登記証

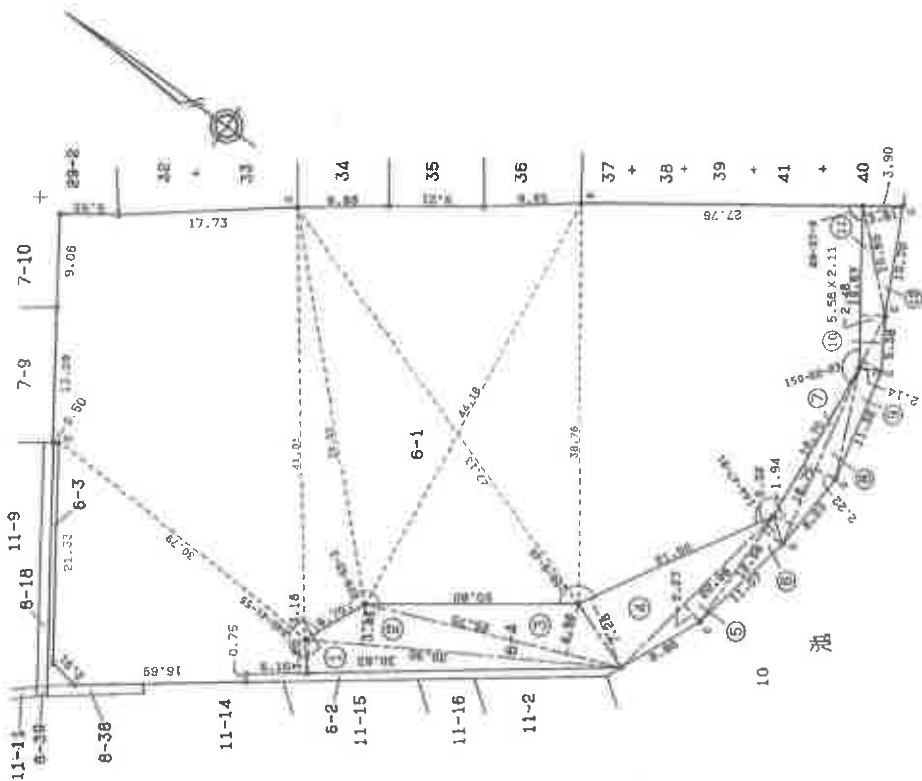
地積測量図

63 11-8

地番	6-1・4
土地の所在	川西市萩原3丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
6-4	1	30.90	X	98.2620	
	2	30.90	X	3.85	
	3	25.70	X	118.9650	
	4	21.00	X	127.4720	
	5	20.98	X	152.8900	
	6	12.58	X	47.6246	
	7	18.75	X	28.1958	
	8	18.75	X	36.3750	
	9	11.32	X	41.6850	
	10	5.58	X	24.2548	
	11	15.57	X	11.7738	
	12	10.85	X	38.6136	
合 計 積				41.3366	
合 計 積				768.3399	㎡
合 計 積				384.1699	㎡
合 計 積				3382.0006	㎡
合 計 積				384.1699	㎡
合 計 積				2997.8307	㎡
合 計 積				2997.83	㎡
6-1					



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

533720

C 市役所登記簿 地番 6-1・4 A 市役所登記簿 地番 6-1・4 S 市役所登記簿 地番 6-1・4 CP 市役所登記簿 地番 6-1・4

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和63年11月22日作製)

登記年月日：平成1年4月17日

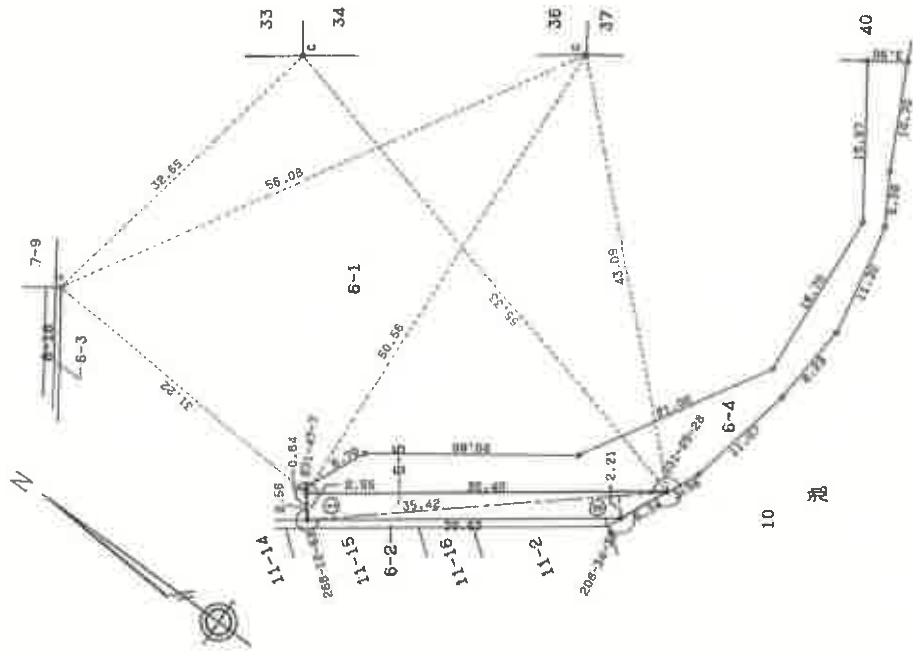
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月13日 神戸地方法務局伊丹支局 登記官

(12枚目)

地積測量図 1.4.17

前 6-4 後 6-5

地番 6-5
土地の所在 川西市萩原3丁目



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	面積
6-5	1	35.42	X 2.55	= 90.3210	
	2	35.42	X 2.21	= 78.2782	
合計				168.5992	㎡
面積				84.2996	㎡
面積				84.29	㎡
6-4	1	35.42	X 2.55	= 90.3210	
	2	35.42	X 2.21	= 78.2782	
合計				168.5992	㎡
面積				84.2996	㎡
面積				299.8703	㎡
面積				299.87	㎡

533721

C マシン製図機 A 型ミニ プレート S 紙 CC 市コンクリート機 CP 市プレート

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成元年4月10日作製

登記年月日 平成3年9月2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9月13日 神戸地方延滞局伊丹支局

(13枚目)

登記簿

各階平面図

建物図面 304

家屋番号 秋原3丁目0番1の304

建物の所在 川西市秋原3丁目6番地1

平成 参年九月 廿日

建物の存する部分3階
建物の番号 304

1



寸法表

1.65 x 8.80 = 14.5200
0.90 x 8.35 = 7.5150
0.15 x 7.90 = 1.1850
1.90 x 8.80 = 16.7200
1.50 x 7.90 = 11.8500
2.70 x 6.10 = 16.4700
合計 68.2600
床面積 68.26 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

本件区分所有建物を含む一棟の建物

本件区分所有建物

642828

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成3年7月5日作成

←○は写真番号・撮影位置・方向を示す

登記年月日：平成3年9月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月13日 神戸地方支務局伊丹支局

(14 枚目)

登記官

各階平面図

建物図面図
各階平面図

家屋番号

6-1-30
～1-1-710

建物の所在

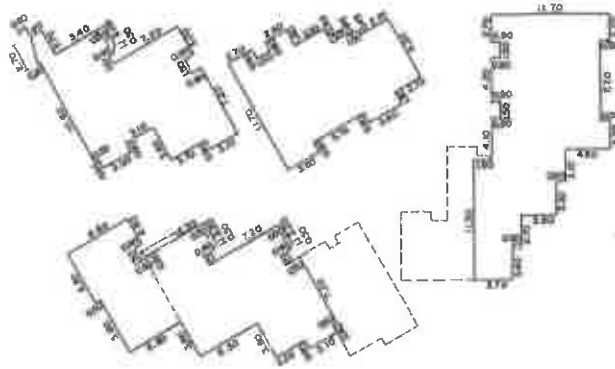
川西市萩原3丁目6番地1

平成 参年 九月 貳日

求積表

1.90 x 11.50	21.8500
0.80 x 2.70	2.1300
0.80 x 4.20	3.3600
0.80 x 15.60	12.4800
0.80 x 25.50	20.4000
0.80 x 28.10	22.5600
3.60 x 19.40	69.8400
0.80 x 16.20	12.9600
3.60 x 13.10	47.1600
0.80 x 2.70	2.1300
0.80 x 11.70	9.3600
0.80 x 10.80	8.6400
0.60 x 9.90	5.9400
2.40 x 10.80	25.9200
0.60 x 9.90	5.9400
1.50 x 9.00	13.5000
1.50 x 8.10	12.1500
2.70 x 6.30	17.0100
0.30 x 1.35 /2	0.2025
(12.15 x 13.50) x 0.30 /2	3.8475
0.20 x 13.50	2.7000
1.20 x 14.40	17.2800
1.80 x 11.70	21.0600
2.70 x 10.80	29.1600
0.40 x 2.50	1.0000
(2.50 x 2.50) x 0.50 /2	1.5625
0.40 x 7.20	2.8800
3.20 x 11.70	37.4400
0.60 x 7.00	4.2000
0.80 x 7.20	5.7600
0.80 x 5.50	4.4000
5.40 x 13.30	71.8200
0.80 x 12.80	10.2400
0.40 x 7.00	2.8000
0.50 x 10.80	5.4000
5.40 x 11.00	59.4000
0.40 x 2.70	1.0800
(2.70 x 2.20) x 0.50 /2	1.2250
0.40 x 7.20	2.8800
3.20 x 11.00	35.2000
2.70 x 11.90	32.1300
0.40 x 2.70	1.0800
(2.70 x 2.20) x 0.50 /2	1.2250
0.40 x 8.10	3.2400
0.50 x 7.20	3.6000
合計	737.1350
床面積	737.13 m ²

1棟の名階平面図 3階部分



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

642807 408548

作製者

平成3年7月5日
(平成 年 月 日作成)

縮尺

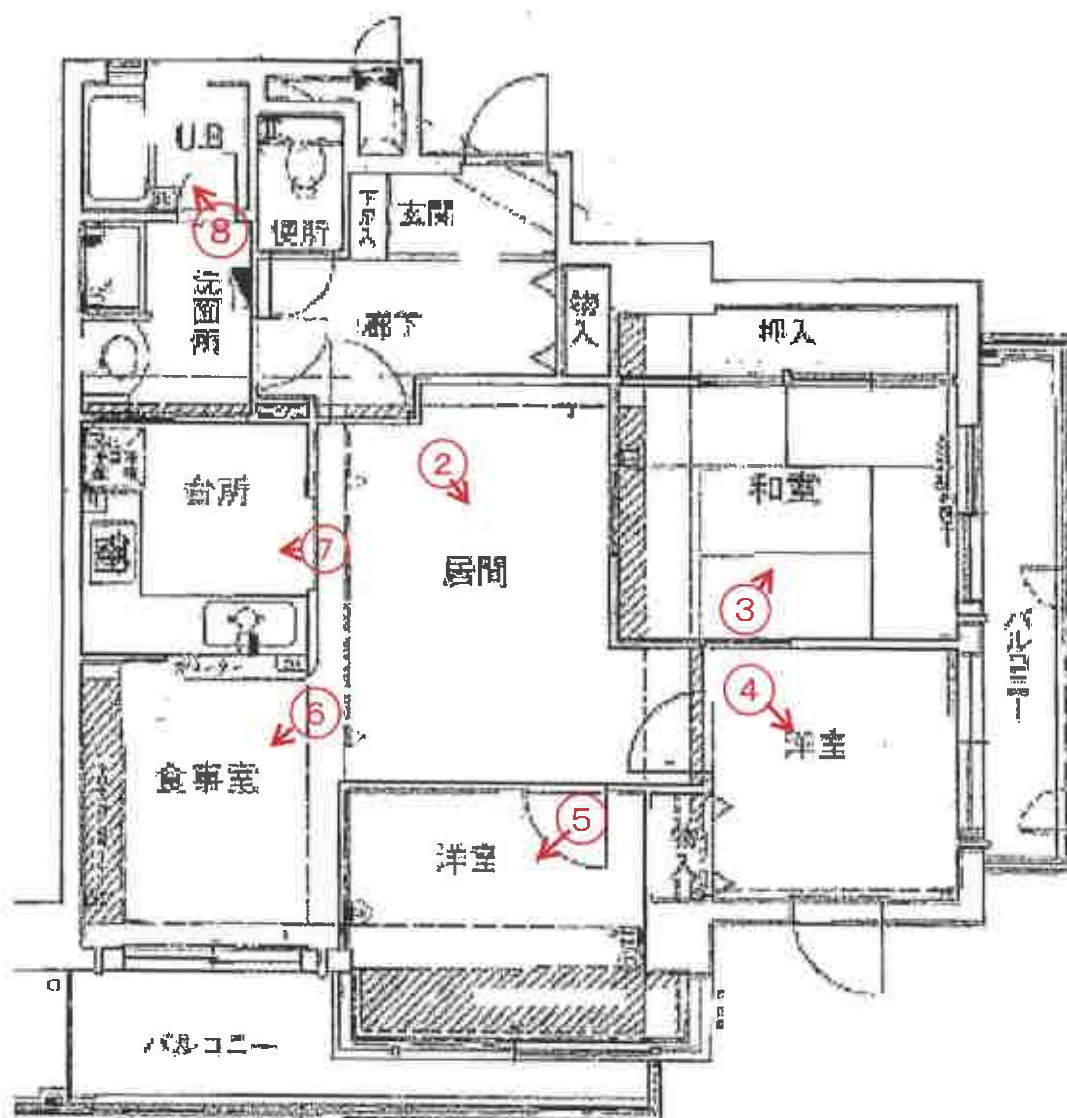
1/-

申請人

縮尺

1/500

間取概略図



令和6年(ケ)第 30041 号

(15 枚目)

①



②





③



④



⑤



⑥



7



8

令和 6 年（ケ）第 30041 号
令和 6 年 10 月 3 日 現 地 調 査
令和 6 年 10 月 18 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

齋藤 誠

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金7,010,000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)	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。
	所 在		
	建 物 の 名 称		
	(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	特 記 事 項	特にない	
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			

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	能勢電鉄妙見線 滝山駅の北西方 約500m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多く建ち並ぶ中、中低層共同住宅もみられる住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 3,381.99 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約5.5m市道 （本件敷地北西側にて接面）	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
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	・ 本件1棟マンションのエントランスは4階部分にある。 ・ 本件敷地は接面する市道より低位に位置し、東方への下り傾斜となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ライオンズマンション川西萩原	
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数39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3年9月1日 新築
	経過年数	33 年程度
	経済的残存耐用年数	27 年程度
構 造	鉄筋コンクリート造6階建	
仕 様	屋根 : ルーフィング葺 外壁 : 吹付等	
設 備 等	エレベーター	なし
	駐 車 場	抽選(総台数32台)
	集 会 所	なし
	そ の 他	オートロックあり
品 等	普通	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり ライオンズマンション川西萩原管理組合
	管 理 方 式	委託
	管 理 会 社	株式会社大京アステージ
	管 理 形 態	管理人 日勤
管 理 の 状 況	普通	
積 立 金	令和6年10月7日現在、 47,816,284 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、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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3階 (304号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	68.26㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東及び南西
仕 様	天 井 : クロス等 床 : カーペット、タタミ等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 12,600円 修繕積立金 月額 14,560円 滞 納 額 あり (令和6年10月7日現在 461,720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	特になし

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。

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
200,000	68.26	1.14	0.38	5,910,000

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 33年、経済的残存耐用年数 27年、経済的全耐用年数 60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)}
× (1 - 観察減価 0.20) ≒ 0.38

(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
89,200	0.70	3,381.99	0.90	7245/ 281400	1.00	4,890,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (川西-20)

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/㎡)
 $97,400 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/106 \div 89,200$

◇ 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
 $100/98 \times 100/103 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/106$

イ 個別格差 : 地勢、形状等 (0.70)

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
5,910,000	4,890,000	0.97	10,480,000

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・改装費の程度から
0.97 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6年 4月 166,000 円/㎡

B 令和1年 3月 152,000 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	166,000	100	100	100	100	100	158,000
		100	100	100	100	105	
B	152,000	100	100	100	100	100	149,000
		100	100	97	100	105	

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
154,000	0.97	68.26	10,200,000

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 (7.5%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
324 千円	296 千円	8.5%	3,482 千円 ≒ 3,480 千円	0.80496	2,801 千円	3,125 千円 ≒ 3,130 千円 (100%)
(10.4%)					(89.6%)	

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	780	780	768	768
	共益費収入	78	78	77	77
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	858	858	845	845
	空室損失	△ 86	△ 86	△ 85	△ 85
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 25	△ 25
	有効総収益	746	746	735	735
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	151	151	151	151
	長期計画修繕費	675	175	175	175
	公租公課	107	107	107	107
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	939	439	439	439
ウ 経費率	(%)	125.87	58.85	59.73	59.73
エ 有効純収益	ア－イ	△ 193	307	296	296
オ 複利現価率	（割引率7.5%）	0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 180	266	238	

（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、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	10,480,000	1.00	10,480,000
②比準価格	10,200,000	1.00	10,200,000
③収益価格			3,130,000
④調整後の価格	9,520,000		

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
9,520,000	1.00	0.80	0.92	7,010,000

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-20)
所 在 : 川西市滝山町240番4
「滝山町11-7」
価 格 : 97,400円/㎡
位 置 : 能勢電鉄妙見線「滝山」駅より道路距離150m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 64㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4.5m私道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 148,195,418円 (×7,245/281,400)
建物 : 5,518,730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 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市萩原三丁目 6 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション川西萩原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萩原三丁目 6 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 8 . 2 6 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 川西市萩原三丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 9 7 . 8 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市萩原三丁目 6 番 4

地 目 宅地

地 積 2 9 9 . 8 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川西市萩原三丁目 6 番 5

地 目 宅地

地 積 8 4 . 2 9 平方メートル



物 件 目 録

(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 281400分の7245

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281400分の7245

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281400分の7245



※22※

地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

登記年月日：昭和63年11月28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。
(神戸地方方法務局伊丹支局管理)

令和6年7月3日 神戸地方方法務局

登記台

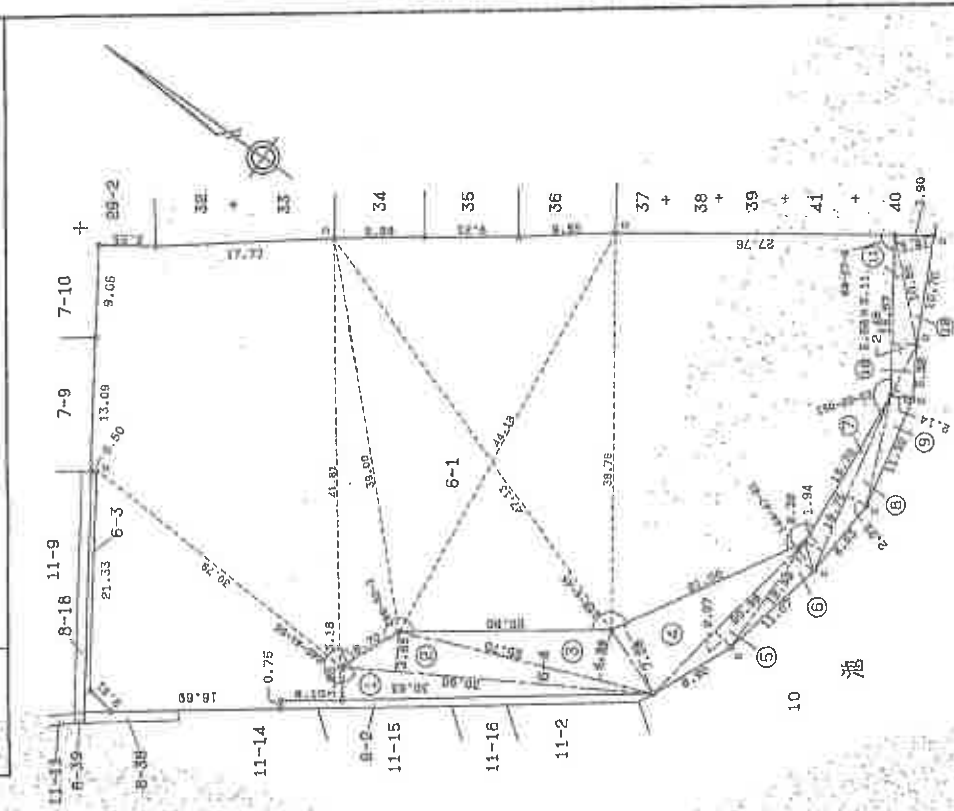
地積測量図

63/11-28

6-1-4

川西市萩原3丁目

土地の所在



三斜求積表

測量NO	辺	面	積	地積
6-4	1	30.90	X	98.8620
	2	30.90	X	106.9520
	3	30.90	X	152.8600
	4	30.90	X	152.8600
	5	30.90	X	152.8600
	6	30.90	X	152.8600
	7	30.90	X	152.8600
	8	30.90	X	152.8600
	9	30.90	X	152.8600
	10	30.90	X	152.8600
	11	30.90	X	152.8600
	12	30.90	X	152.8600
	合計			768.3399
6-1	合計			384.1699
	面積			3382.0006
	面積			384.1699
	面積			2997.8307
	面積			2997.8307

作成者 申請人 縮尺 1/500

作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成17年4月17日

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。
(神戸地方支務局伊丹支庁管轄)
令和6年7月9日 神戸地方支務局

登記号

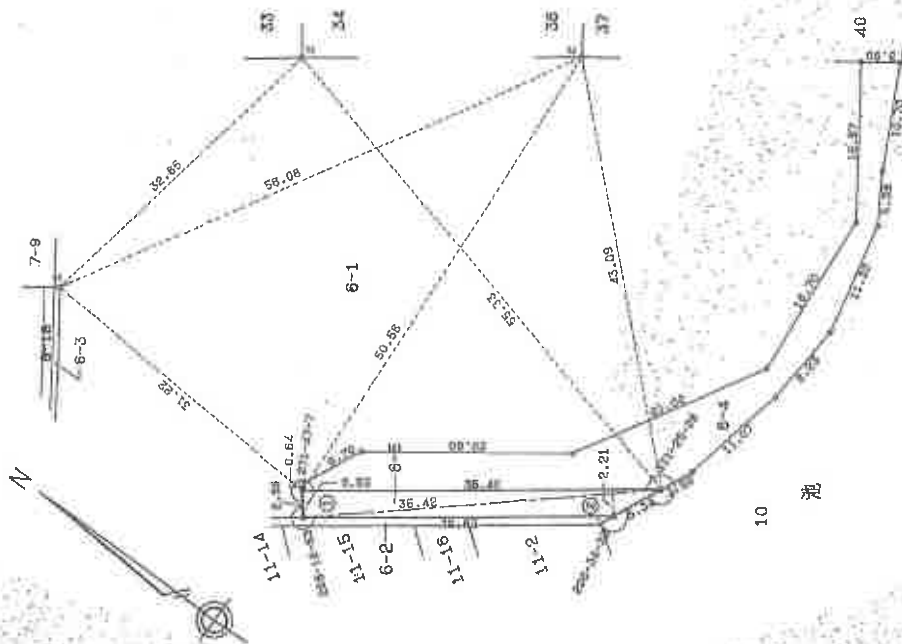
図求番号：8-1

地積測量図

川西市萩原3丁目

地番 6-5

土地の所在



三斜量積表

地番	NO	辺	長さ	積	面積
6-5	1	35.42 X	2.55 =	90.3210	
	2	35.42 X	2.21 =	78.2782	
合 計				168.5992	㎡
合 算				84.2996	㎡
6-4	1	384.1699		384.1699	㎡
	2	84.2996		84.2996	㎡
合 計				299.8703	㎡
合 算				299.87	㎡

533721

作製者

申請人

CP 市プレート

縮尺 1/500

登記年月日：平成3年9月2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。
(神戸地方建設局伊丹支店管理)

令和6年7月3日

神戸地方建設局

登記官

請求番号：29-3

(2/2)

各階平面図

家屋番号
6-1-30
~6-1-31D

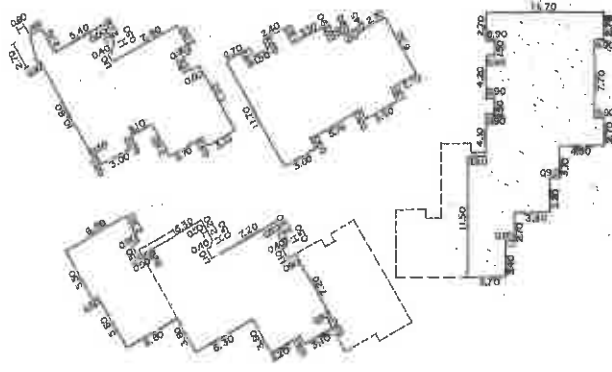
建物の所在
川西市萩原3丁目6番地1

建物図面
各階平面図

1棟の各階平面図 3階部分

求積表

1.90 x 11.50	21.8500
0.80 x 2.70	2.1600
0.80 x 15.60	12.4800
0.90 x 25.50	22.9500
0.90 x 22.10	19.8900
3.60 x 19.40	69.8400
0.90 x 16.20	14.5800
3.60 x 13.10	47.1600
0.90 x 2.70	2.4300
0.90 x 11.70	10.5300
0.90 x 10.80	9.7200
0.60 x 9.90	5.9400
2.40 x 10.80	25.9200
2.70 x 9.00	24.3000
0.60 x 9.00	5.4000
1.50 x 9.00	13.5000
1.50 x 8.10	12.1500
2.70 x 6.30	17.0100
0.30 x 1.35 / 2	0.2025
(12.15 + 13.50) x 0.30 / 2	3.8475
0.20 x 13.50	2.7000
1.20 x 14.40	17.2800
1.20 x 11.70	14.0400
2.70 x 11.70	31.5900
0.40 x 12.50	5.0000
(2.50 + 2.50) x 0.50 / 2	1.2500
0.40 x 7.20	2.8800
3.70 x 10.80	39.9600
2.20 x 11.70	25.7400
0.90 x 3.00	2.7000
0.90 x 7.20	6.4800
0.50 x 5.50	2.7500
5.40 x 11.30	61.0200
0.90 x 2.80	2.5200
0.40 x 7.00	2.8000
0.50 x 10.80	5.4000
5.40 x 11.00	59.4000
0.40 x 2.70	1.0800
(2.70 + 2.20) x 0.50 / 2	1.2250
0.40 x 7.20	2.8800
3.20 x 11.00	35.2000
2.70 x 11.90	32.1300
0.40 x 2.70	1.0800
(2.70 + 2.50) x 0.50 / 2	1.2250
0.40 x 5.10	2.0400
0.50 x 7.20	3.6000
合計	737.1350
床面積	737.13 m ²



642807

642808

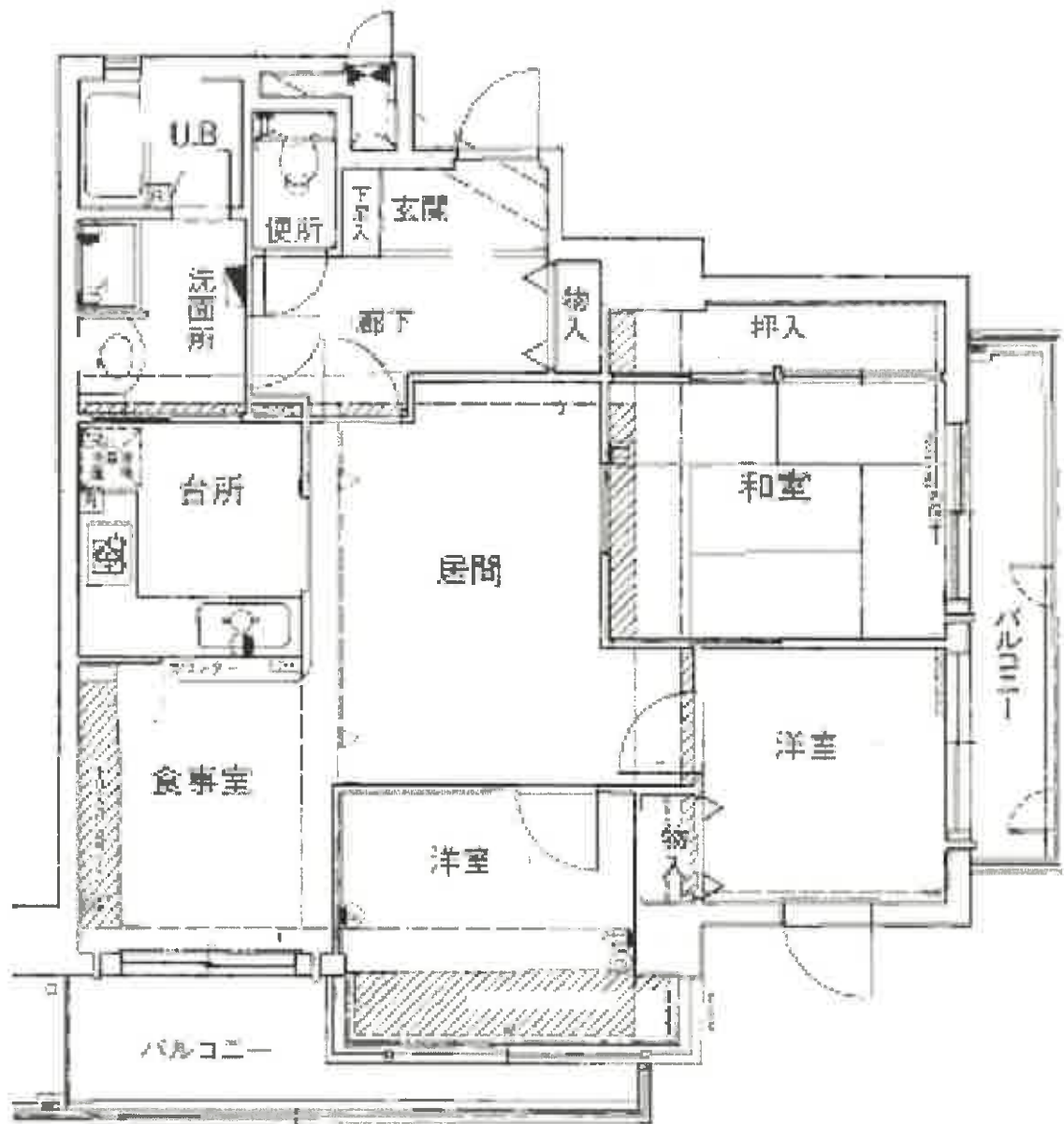
作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

間取概略図



現況写真

対象物件を含む一棟の建物 1



対象物件を含む一棟の建物 2



現況写真

エントランス



専有部分玄関付近

