

## 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 場所	令和 6年 5月16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 6年 6月 6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 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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市武庫川町 5番地2

建物の名称 宝塚第壱コーポラス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫川町 5番2の138

建物の名称 514

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 5階部分 42.33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 宝塚市武庫川町5番2

地 目 宅地

地 積 2102.26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 1万分の50



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月22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  
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 宝塚市武庫川町 5番地2

建物の名称 宝塚第壱コーポラス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫川町 5番2の138

建物の名称 514

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 5階部分 42.33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 宝塚市武庫川町5番2

地 目 宅地

地 積 2102.26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 1万分の50



令和5年(ヌ)第30024号

令和6年1月11日受理

令和6年2月13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 宝塚市武庫川町 5番地2

建物の名称 宝塚第壹コーポラス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫川町 5番2の138

建物の名称 514

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 5階部分 42.33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 宝塚市武庫川町5番2

地 目 宅地

地 積 2102.26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 1万分の50





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県宝塚市武庫川町4丁目3番-514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事務所として利用し、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 5,500円 修繕積立金 14,000円 円 円 円	令和6年1月23日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある令和 年 月分～令和 年 月分 計 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	
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 <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 20px;"> <div style="margin-right: 10px;">[</div> <div style="margin-right: 10px;">保管開始日</div> <div style="margin-right: 10px;">年</div> <div style="margin-right: 10px;">月</div> <div style="margin-right: 10px;">日</div> <div style="margin-left: 20px;">]</div> <div style="margin-left: 20px;">支部</div> <div style="margin-left: 20px;">年( )第</div> <div style="margin-left: 20px;">号</div> </div>	
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「宝塚第壱コーポラス」という。
- 2 本件物件の占有状況について
  - (1) 集合ポスト及び玄関の表札には有限会社G T (債務者会社)及び株式会社エンシヨの会社名の表示が手書きでなされていた。また、履歴事項全部証明書の本店所在地には、両社がそれぞれ記載されていた。
  - (2) 立入調査で確認したところ、室内には有限会社G T (債務者会社)宛て及びA (代表者取締役)宛の郵便物があった。これに対し、株式会社エンシヨ宛ての郵便物はあったものの、その他占有状況を確認できる資料は室内には何もなかった。なお、株式会社エンシヨの代表者宛に照会書を送付したが、宛先不明であった。
  - (3) さらに、室内には株式会社フジコ名義の宅地建物取引業者免許証も掲示されてはいたが、同社の占有を確認できる資料は何もなかった。
  - (4) 電力会社との契約当事者名は、債務者会社となっていた。また、管理会社によると水道使用料の支払者は債務者会社であるとのこと。  
以上より関係人の陳述や立入調査の結果から、占有状況は2枚目のとおりと判断した。
- 3 本件物件の状態は、洋室のふすまに穴が確認できたが、経年劣化相当の汚れやしみ等は確認できたが特段損傷は見受けられなかった。
- 4 管理規約によれば、敷地又は共有部分等の分割請求及び単独処分禁止規定があるほか、区分所有者はその専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならないとの規定がある。
- A (債務者会社代表者取締役)からの回答書の要旨
  - 1 現在、当社の事務所として使用している。
  - 2 賃貸借契約はありません。
- マンション管理会社からの回答の要旨
  - 1 総戸数：173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 トランクルームあり
  - 6 積立金残高：138、989、508円 (令和5年3月31日現在)
  - 7 近い将来の大規模修繕計画なし

(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
■ B (債務者会社取締役親族)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は債務者会社取締役の親族です。</li> <li>2 物件1建物は債務者会社の事務所として使用しています。</li> <li>3 物件1建物に居住している者はいません。</li> <li>4 株式会社エンショ宛の郵便物が室内にありますが、廃棄していません。株式会社エンショは前所有者で、一時貸していた時期もありましたが、今は無関係です。</li> <li>5 また、株式会社フジコ名義の宅地建物取引業者免許証が壁にありますが、以前、お客さんと商談する際に室内を使わせたことがあって、その際に必要ということで免許証が飾ってあるだけです。今は無関係です。</li> <li>6 物件1建物の水道料金は当社が支払っています。</li> </ol>
■ 管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 会議室としてたまに出入りされているようです。</li> <li>2 居住はしていないようです。</li> <li>3 駐車場については分譲駐車場だったので、管理会社では把握しておりません。</li> <li>4 管理協力金とは当該マンションに居住しておらず遠方にいる区分所有者が支払うもので、月額2,000円となっています。</li> <li>5 水道使用料の支払は債務者会社になっています。</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

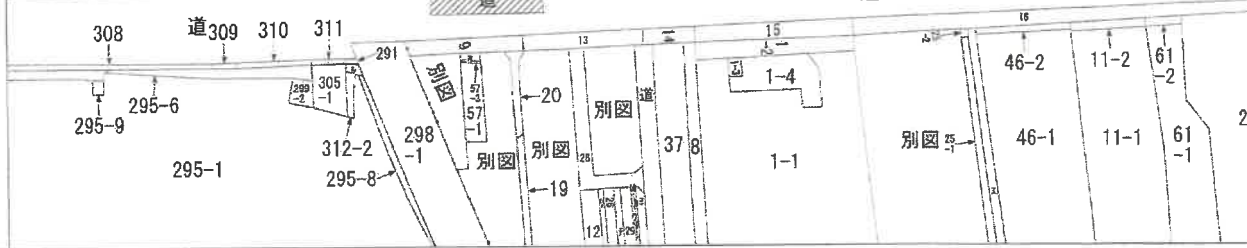
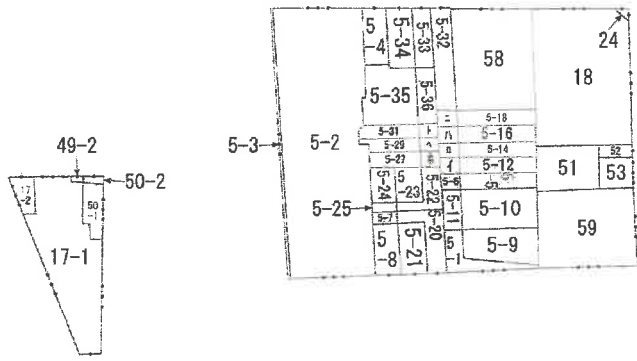
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年1月15日(月)	執行官室	管理会社担当者に管理費等滞納状況等の調査依頼及び事情聴取
R6年1月15日(月) 10:50-11:15	神戸地方法務局 伊丹支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R6年1月16日(火) 14:20-14:40	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書を投函(94円切手添付返信用封筒)
R6年1月17日(水)	執行官室	関西電力株式会社宛てに契約当事者名を照会(94円、94円切手返信用封筒同封)
R6年1月18日(木) 11:15-11:30	神戸地方法務局 伊丹支局	履歴事項全部証明書交付申請
R6年1月23日(火) 9:30-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取、評価人帯同
R6年1月23日(火)	執行官室	宝塚市水道局、A、株式会社エンショ代表者宛に照会書等送付(94円、94円切手添付返信用封筒)
R6年1月30日(火) 9:52-10:05	神戸地方法務局 伊丹支局	履歴事項全部証明書交付申請
<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6年1月23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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。その後、Bが物件所在地に現れ、立ち会った。</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

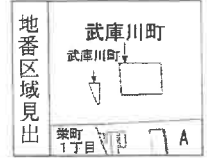
(5枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 5-13    ハ 5-17    ホ 5-26    ト 5-30    ヲ 32    ッ 295-7  
 5-15    ニ 5-19    ヘ 5-28    テ 30    別図    つづく



(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。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在	宝塚市武庫川町		地番	5番2		
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				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。

請求番号: 8-1  
 (1/2)

(6枚目)

公用

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

ヨ 57-2  
リ 6-2  
ヲ 6-5  
シ 6-5  
タ 6-6  
テ 6-6  
ト 6-1

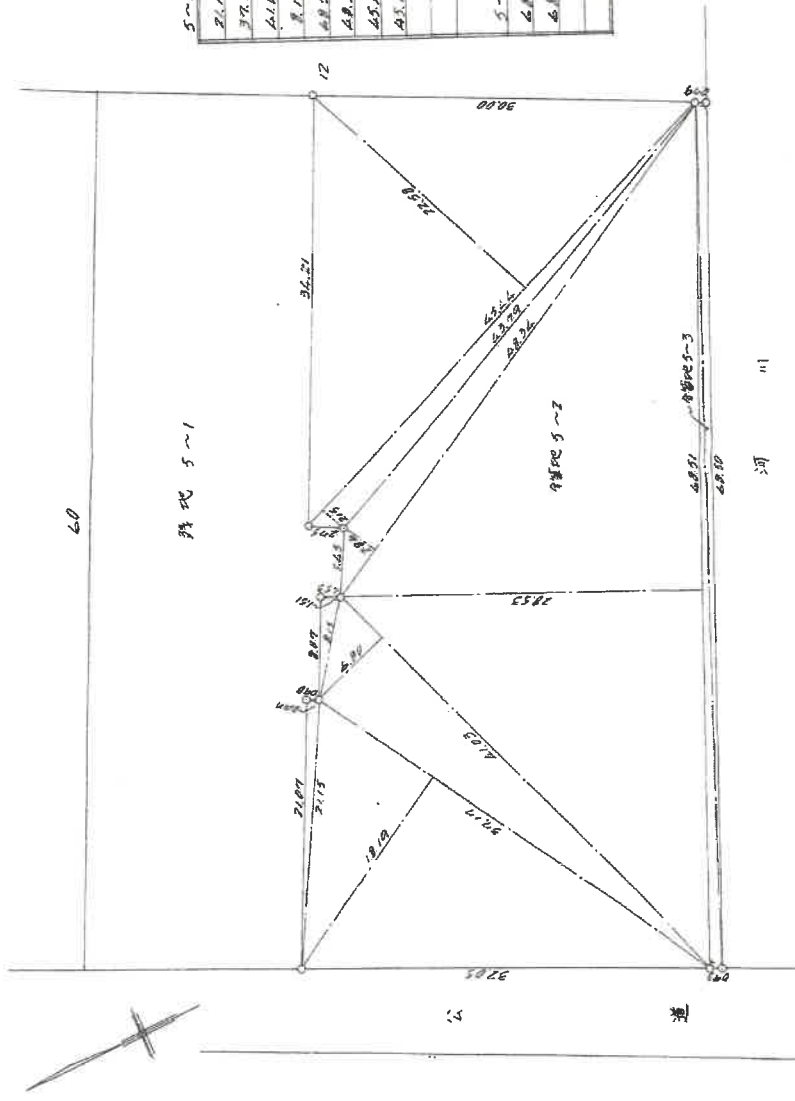
登記年月日：昭和45年2月13日

前 5  
番 5-1  
5-2  
5-3

後・新  
5-3

空塚市武庫川町

地積測量図



作製年月日	作製者		
昭和45年2月10日			
5-2	21.15	0.97	20.51.55
	39.17	18.19	476.1823
	4.183	4.80	279.8040
	8.15	1.51	12.9045
	48.81	28.53	1956.5983
	48.36	2.86	138.2524
	45.44	2.15	97.4970
	45.44	22.58	1036.2357
		0	4304.5272
		1/2	2102.2611
5-3			
	48.51	6.93	45.7143
	48.50	8.29	56.1150
		0	17.8293
		1/4	58.9142

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/400

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15日 神戸地方建設局伊丹支局

公用

(8枚目)

請求番号：8-2

登記年月日：昭和46年10月4日

公用

建物階平面図  
各階平面図

専有部分

家屋番号 5番2の138 (514)

建物の所在 宝塚市武庫川町五番地の式

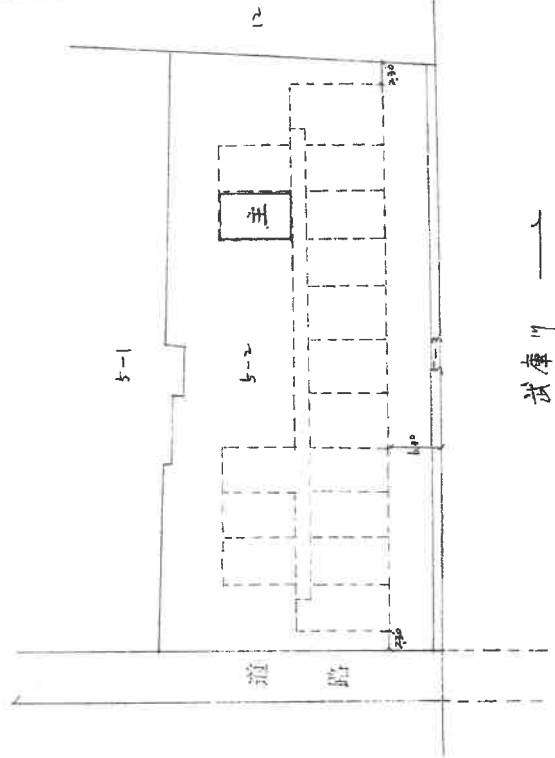
5階部分



平面図

床面積

$5.10 \times 87.0 = 442.70$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製年月日 昭和四六年〇月〇日

作製者

申請人

(弘文堂印刷社)

縮尺 1/600 1/600

請求番号：8-4

(9枚目)

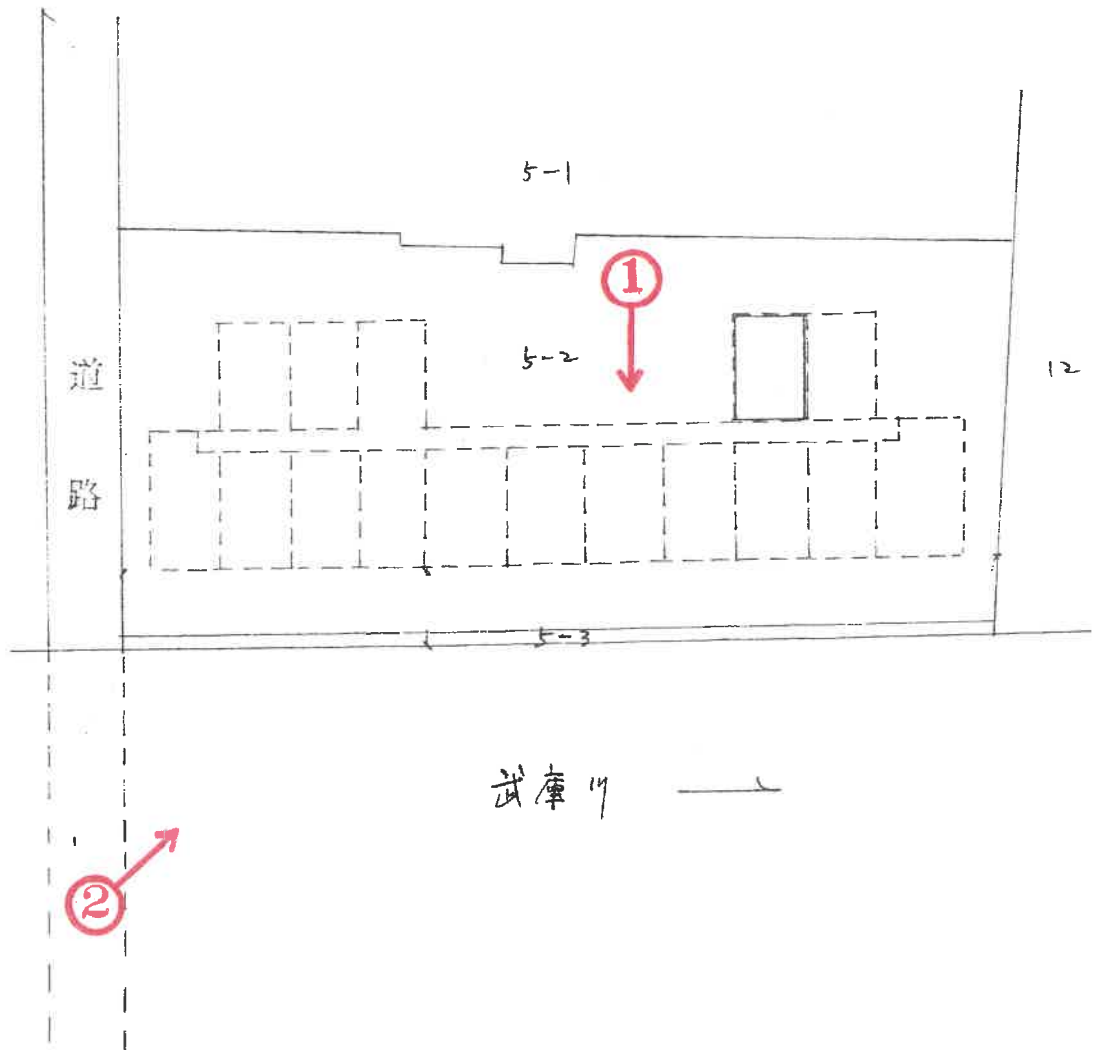
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年1月15日 神戸地方裁判所伊丹支部



# 土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物の存する部分5階  
部屋番号 514号室

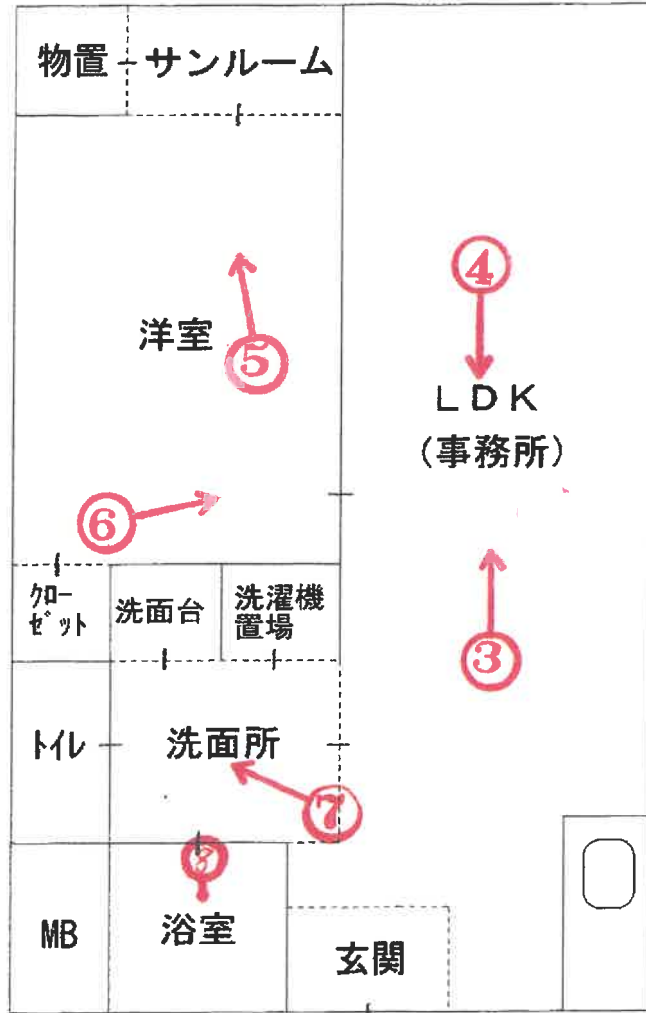


令和5年(又)第30024号

(10枚目)

# 建物間取略図

(○は写真番号および撮影位置・方向)





①



②

(12枚目)



③



④

(13枚目)



⑤



⑥

(14枚目)



⑦



⑧

(15枚目)

令和 5 年 (ヌ) 第 30024 号  
令和 6 年 1 月 23 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 19 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

田中 計機

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金5,610,000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  (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	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
	特 記 事 項		
	・特にない		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	阪急電鉄線 宝塚南口駅の北東方 約350m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	県道沿いの分譲マンション、宝塚音楽学校、事務所ビル等が見られる地域	
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 商業地域 80 % 400 % 防火指定なし 河川保全区域
画地条件	規模 2,102.26 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地 西側間口約33m、奥行約68.5m	
接面道路の状況	西側 約16m 県道	
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	・南側に一級河川武庫川が流れており、北側河川区域境界より40mまでが河川保全区域に指定されている。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	宝塚第壱コーポラス	
建物の用途	共同住宅 (総戸数173戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和46年8月10日 新築
	経過年数	53年程度
	経済的残存耐用年数	5年程度
構造	鉄骨造13階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	不明
	集会所	あり
	その他	トランクルーム
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	あり (宝塚第壱コーポラス管理組合法人)
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和5年3月31日現在、 138,989,508円	
特記事項	<p>・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、壁裏等の目視できない箇所に耐火被覆材等として吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。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。</p>	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨造 1 階建
位 置	5階 (514号室) 主要開口部の方位： 北向き
床 面 積	42.33㎡ (登記記載数量)
間 取 り	1LDK バルコニー なし
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 5,500円 修繕積立金 月額 14,000円 管理協力金 月額 2,000円 滞 納 額 なし (令和6年1月23日現在)
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	・事務所として利用されている模様。 ・ふすまに損傷が認められる他は、経年程度の劣化と思われる。

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、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	42.33	1.32	0.11	<b>1,230,000</b>

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 53年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 58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) ≒ 0.11

#### (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
327,000	0.95	2,102.26	0.80	50/10000	1.00	<b>2,610,000</b>

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚5-7)

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)  
272,000 × 101/100 × 100/100 × 100/84 ≒ 327,000

◇ 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 : 台形等 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
100/100 × 100/102 × 100/92 × 100/90 ≒ 100/84

イ 個別格差 : 規模等 (0.95)

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
1,230,000	2,610,000	0.84	<b>3,230,000</b>

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  
0.84 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 6月 235,000 円/㎡

B 令和4年 6月 256,000 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	235,000	100	100	100	100	100	216,000
		100	100	99	100	110	
B	256,000	100	100	100	100	100	226,000
		100	100	105	100	108	

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
221,000	0.84	42.33	<b>7,860,000</b>

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 (7.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
661 千円  (16.4%)	355 千円	8.5%	4,176 千円 ≒ 4,180 千円	0.80496	3,365 千円  (83.6%)	4,026 千円 ≒ 4,030 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	660	660	650	650
	共益費収入	66	66	65	65
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	726	726	715	715
	空室損失	△ 73	△ 73	△ 72	△ 72
	貸倒損失	△ 22	△ 22	△ 21	△ 21
	有効総収益	631	631	622	622
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	73	73	73	73
	長期計画修繕費	474	174	174	174
	公租公課	19	19	19	19
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	567	267	267
ウ 経費率 (%)		89.86	42.31	42.93	42.93
エ 有効純収益	ア-イ	64	364	355	355
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	60	315	286	

(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及び収益性を反映した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	3,230,000	1.00	3,230,000
②比準価格	7,860,000	1.00	7,860,000
③収益価格			4,030,000
④調整後の価格	7,010,000		

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
7,010,000	1.00	0.80	1.00	5,610,000

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5-7)  
所 在 : 宝塚市南口2丁目438番2  
「南口2-12-11」  
価 格 : 272,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 阪急電鉄線「宝塚南口」駅より道路距離150m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 361m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南西側幅員16m県道に接面  
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗兼共同住宅等が見られる商業地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)  
土地 : 1,770,820円 (共有持分に応じた評価額)  
建物 : 754,440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 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市武庫川町 5番地2

建物の名称 宝塚第壱コーポラス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫川町 5番2の138

建物の名称 514

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 5階部分 42.33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 宝塚市武庫川町5番2

地 目 宅地

地 積 2102.26平方メートル

### (敷地権の表示)

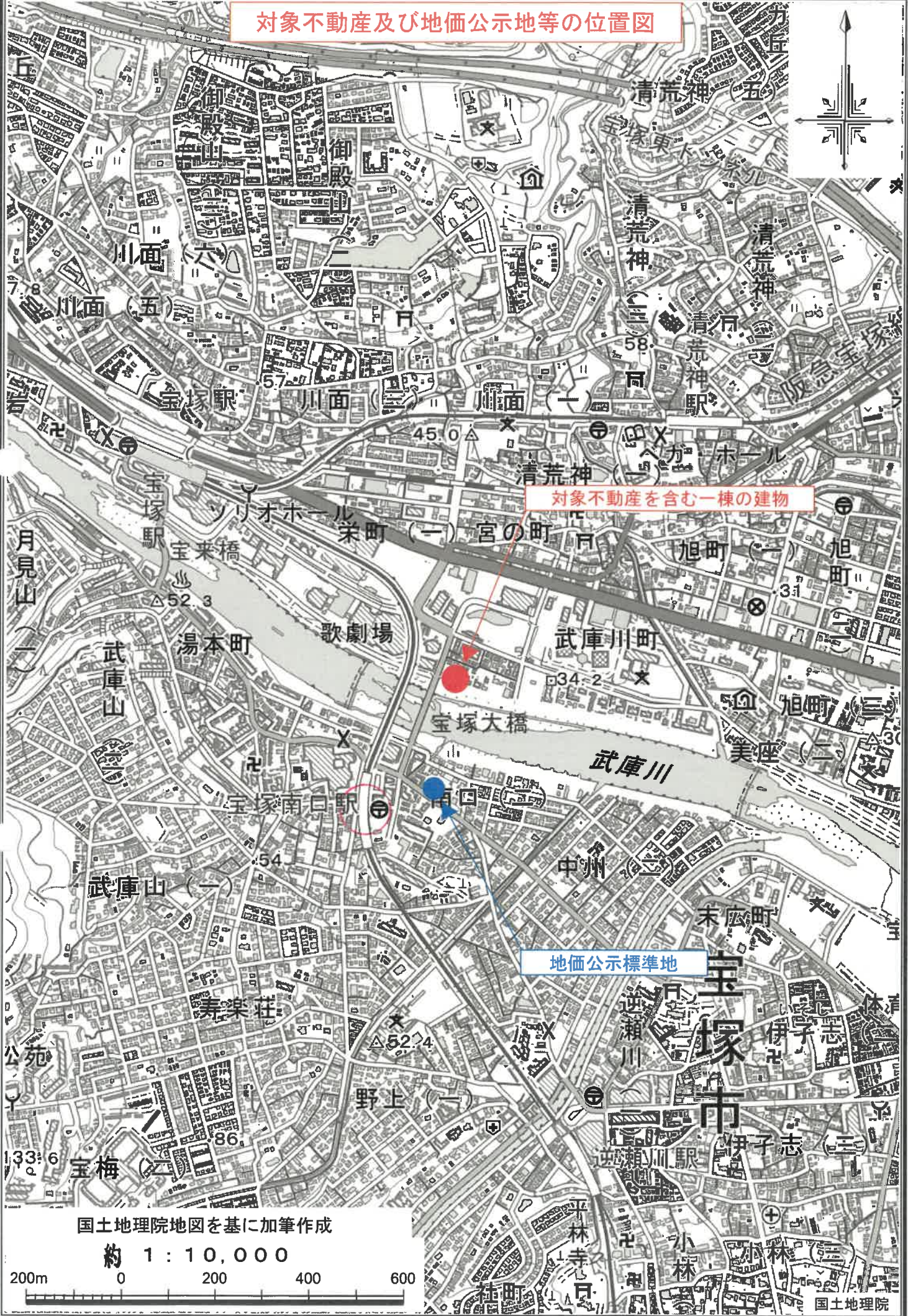
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の50



対象不動産及び地価公示地等の位置図



対象不動産を含む一棟の建物

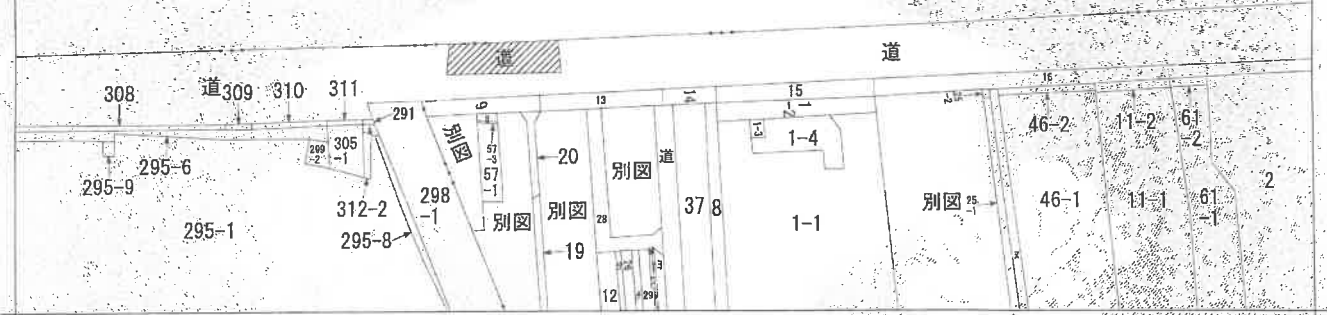
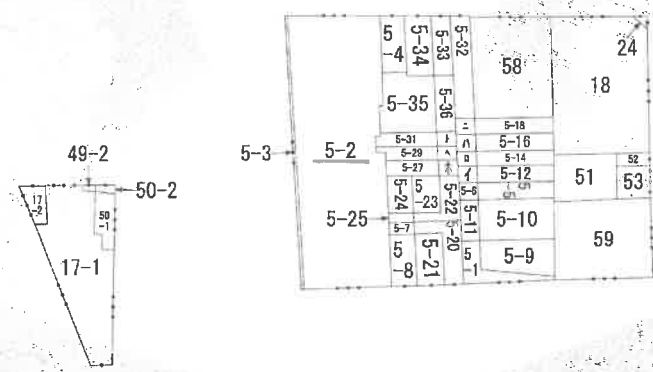
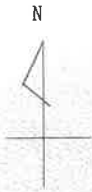
地価公示標準地

国土地理院地図を基に加筆作成

約 1 : 10,000

200m 0 200 400 600

イ 5-13    ハ 5-17    ニ 5-26    ト 5-30    リ 32    295-7  
 5-15    5-19    5-28    30    別図    つづ



(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。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	宝塚市武庫川町		地番	5番2	
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			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年11月28日  
 神戸地方法務局伊丹支局

A4に縮小



登記年月日：昭和46年10月4日

専有部分

家屋番号 5番2の(38)

(514)

建物の所在 宝塚市武庫川町五番地の武

5階部分

建各階平面図

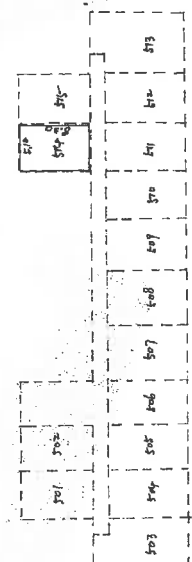
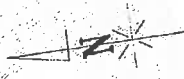


製作年月日 昭和四六年〇月〇日  
製作者

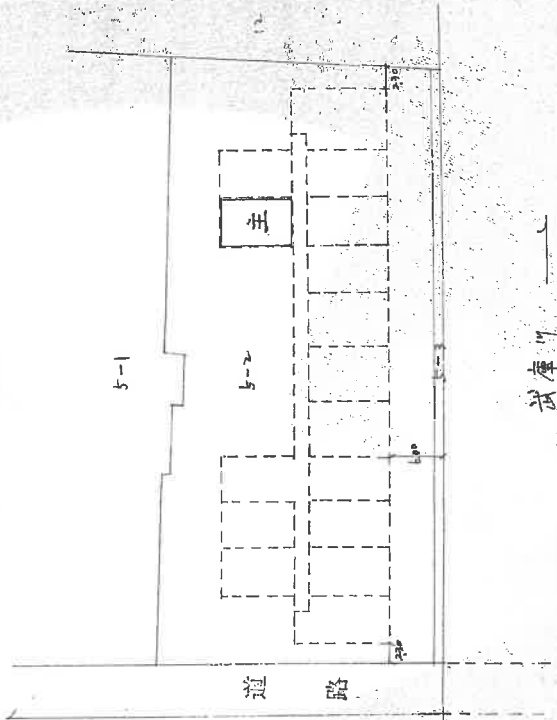


申請人

昭和46年10月4日



平面図



床面積

$510 \times 230 = 117300$

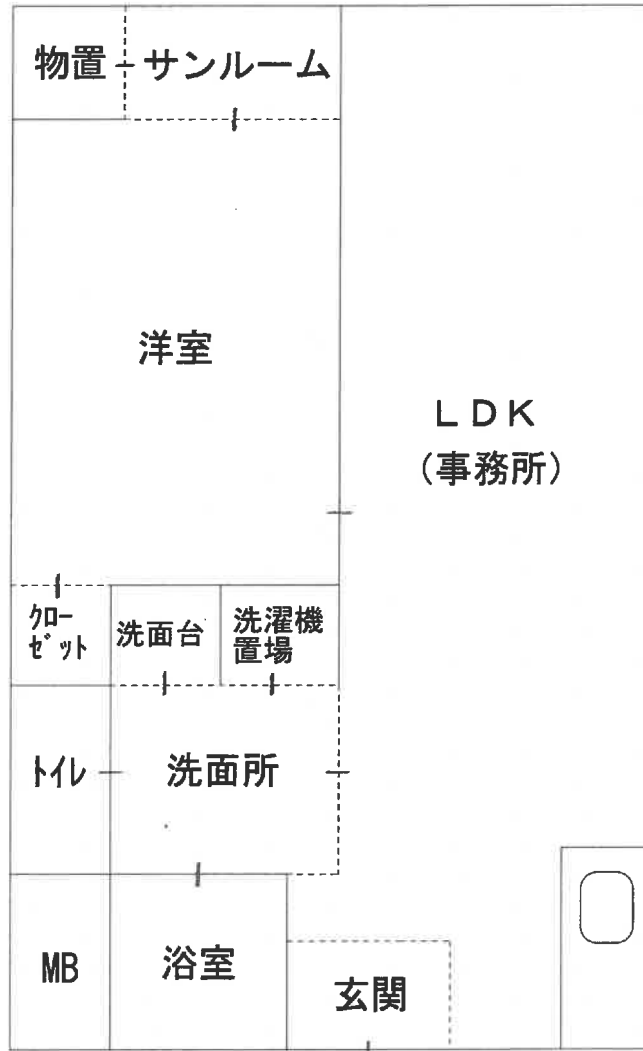
(公文書目録用)

481092

縮尺 1/600

514

# 建物間取略図



参 考 写 真

令和5年(又)第30024号

- ・南西方より対象不動産を含む一棟の建物を撮影



- ・北西方より対象不動産を含む一棟の建物を撮影

