

## 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が、BIT (<http://bit.sikkou.jp/>) のホームページ右下にある「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 谷 口 一 郎

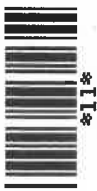
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 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, 2	15, 840, 000 12, 672, 000	一括	3, 170, 000	54, 522	13, 157
備考					



## 物件目録

1 所在 宝塚市栄町二丁目  
地番 190番1  
地目 宅地  
地積 3553.47平方メートル  
共有者 A 持分1184799分の4355  
共有者 B 持分1184799分の1867

### 2 (一棟の建物の表示)

所在 宝塚市栄町二丁目 190番地1  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建  
床面積  
1階 1201.69平方メートル  
2階 1205.86平方メートル  
3階 1205.86平方メートル  
4階 1205.86平方メートル  
5階 1205.86平方メートル  
6階 1205.86平方メートル  
7階 1205.86平方メートル  
8階 1205.86平方メートル  
9階 1205.86平方メートル  
10階 1205.86平方メートル  
11階 1205.86平方メートル  
12階 1205.86平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 栄町二丁目 190番1の1203  
建物の名称 1203  
種類 居宅  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床面積 12階部分 62.22平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の7  
共有者 B 持分10分の3



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6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, 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】

本件共有者Bが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

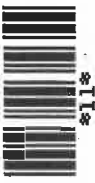
【物件番号2】

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 所 在 宝塚市栄町二丁目

地 番 190番1

地 目 宅地

地 積 3553.47平方メートル

共有者 A 持分1184799分の4355

共有者 B 持分1184799分の1867

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市栄町二丁目 190番地1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

床 面 積	1階	1201.69平方メートル
	2階	1205.86平方メートル
	3階	1205.86平方メートル
	4階	1205.86平方メートル
	5階	1205.86平方メートル
	6階	1205.86平方メートル
	7階	1205.86平方メートル
	8階	1205.86平方メートル
	9階	1205.86平方メートル
	10階	1205.86平方メートル
	11階	1205.86平方メートル
	12階	1205.86平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町二丁目 190番1の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 62.22平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の7  
共有者 B 持分10分の3





令和5年(ケ)第30036号  
令和6年2月2日受理  
令和6年**2**月**19**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 所 在 宝塚市栄町二丁目

地 番 190番1

地 目 宅地

地 積 3553.47平方メートル

共有者 A 持分1184799分の4355

共有者 B 持分1184799分の1867

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市栄町二丁目 190番地1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

床 面 積	1階	1201.69平方メートル
	2階	1205.86平方メートル
	3階	1205.86平方メートル
	4階	1205.86平方メートル
	5階	1205.86平方メートル
	6階	1205.86平方メートル
	7階	1205.86平方メートル
	8階	1205.86平方メートル
	9階	1205.86平方メートル
	10階	1205.86平方メートル
	11階	1205.86平方メートル
	12階	1205.86平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町二丁目 190番1の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 62.22平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の7  
共有者 B 持分10分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県宝塚市栄町2丁目10番26-1203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 { 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 上記の者のうちBが本建物を住居として利用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 7,590円 修繕積立金 10,000円 円 円	令和6年2月8日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和4年9月分～令和6年2月分 計 316,620円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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 [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日       ]	
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

(3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「ローズハイツ宝塚」という。
  - 2 本件物件の占有状況は、1階集合ポストにA及びBの姓が漢字で表示され、玄関付近にはAの名前が表示されており、B宛の郵便物の存在、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。
  - 3 管理費等の滞納額は2枚目のとおりであるが、その他水道代(使用量による)の滞納額が18,908円(令和4年10月～令和5年7月)となっている。
  - 4 管理規約によると、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、請求される。また、管理組合は、管理費等の滞納額について有する債権を特定承継人に請求することができる。
  - 5 犬猫等の動物類は禁止されている(盲導犬、介助犬及び聴導犬は除く)。
  - 6 管理規約には区分所有者は敷地及び共有部分等の分割請求の禁止、専有部分と敷地及び共用部分等の共用持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならないとの規定がある。
- 物件1土地(敷地)について
- 1 本件物件1土地は、市道面(東側幅員約6.9m及び西側幅員約4.0m)とほぼ等高な平地地である。
  - 2 周囲を見分したところ、地積測量図(残地)と符合するものと判断した。
  - 3 物件1土地の南西部(武庫川の官民境界線から20mの範囲)は河川保全区域となっている。
- 物件2建物について
- 本件物件の状態は、浴室、洗面所及びトイレ以外は室内に大量の動産類があり、床面や内壁下部の確認をすることができなかった、目視で確認した限りでは、概ね経年劣化相当の汚れ等があると思われる。
- マンション管理会社からの回答の要旨
- 1 総戸数: 165戸
  - 2 管理方式: 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77台(受付順)
  - 7 積立金残高: 263,269,683円(令和6年1月31日現在)
  - 8 近い将来の大規模修繕計画あり(排水管改修)

(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 (債務者会社代表者 代表取締役、共有者)	1 私は債務者会社の代表取締役で、共有者でもあります。
■ B (共有者)	1 私は共有者です。 2 本件建物には損傷箇所や水回り、その他不具合なところはないと思います。 3 建物内にペットは飼っていません。 4 過去に事件や事故はありません。 5 オール電化ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

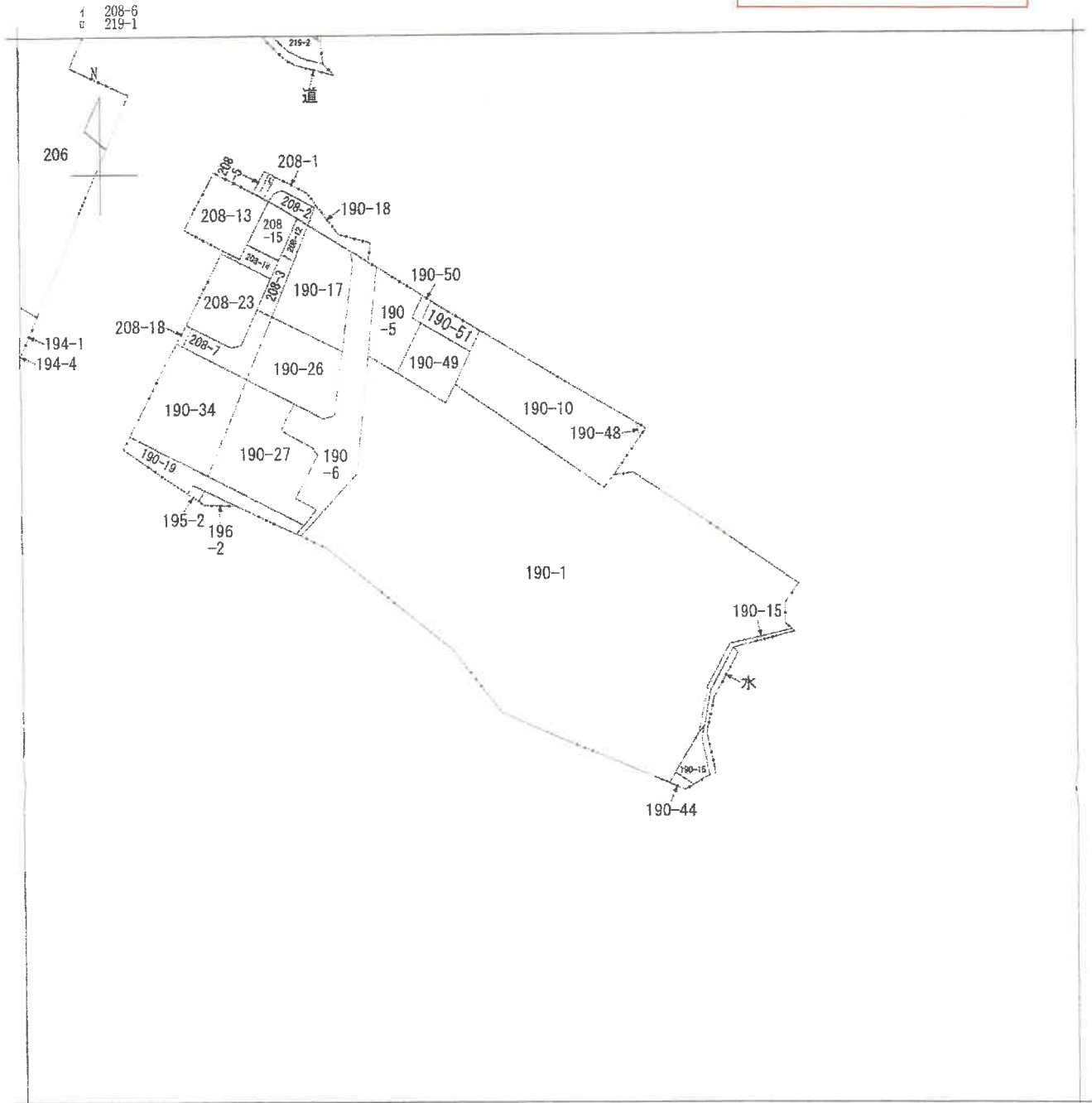
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年2月2日(金) 15:30-15:50	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2月5日(月) 11:20-11:25	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査依頼(電話・発信)
R6年2月6日(火) 10:55-11:20	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書を投函
R6年2月15日(木) 9:50-10:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、A及びBから事情聴取、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月15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、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>		

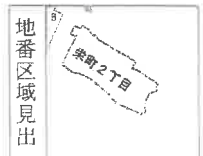
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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。



A 栄町2丁目  
B 栄町2丁目

請求部	所在	宝塚市栄町二丁目			地番	190番1			
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				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

地積測量図

土地所在図

1/6

地番	190~1
土地の所在	宝塚市栄町2丁目



縮尺 1/1000

申請人

作製者

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和36年7月1日

前 190-1 後 2  
 190-1 190-14  
 190-6 190-15  
 190-9 190-16  
 190-10  
 171-2  
 190-7 ) 丁 190-6 1=合算  
 190-8 )  
 190-11 17 190-10 1= "  
 190-12 ) 17 171-2 1= "  
 190-13 )

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。

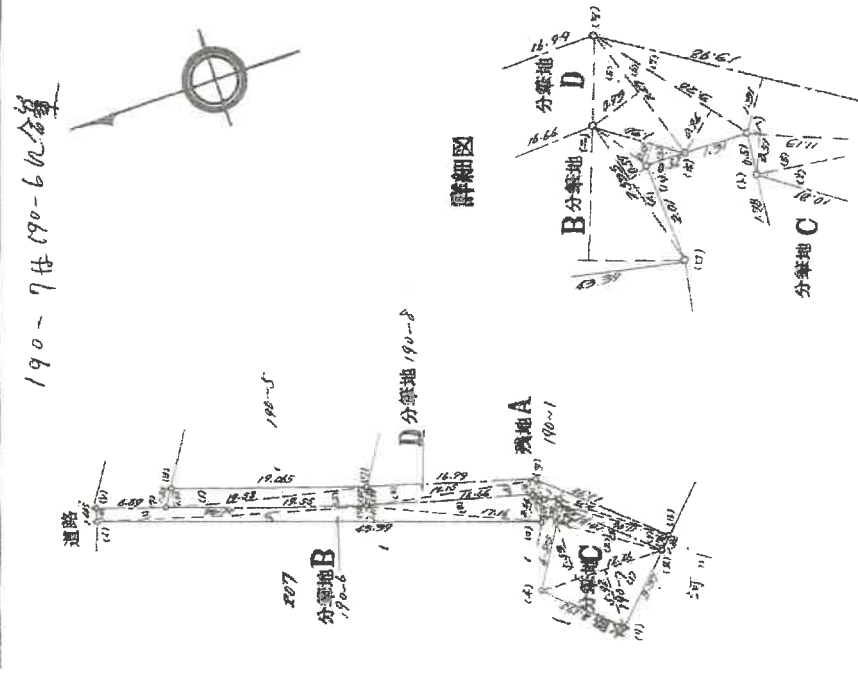
令和6年2月2日 神戸地方方法務局伊丹支局

公用

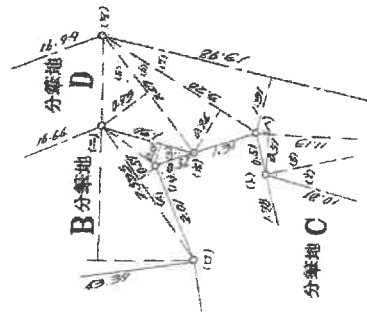
(8枚目)

地積測量図

地番 190~6,7,8,  
土地の所在 宝塚市栄町2丁目  
190-7 190-6 190-5



詳細図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

境界	境界線の種類
	石杭
(二), (三), (四), (五), (六)	コンクリート杭
	金属標

面積計算表

B分筆地

順	面積	延	積	積	積
1	26.44	1.40	57.01600		
2	43.59	1.40	60.74600		
3	12.14	2.44	41.82160		
4	2.575	0.57	1.44495		
5	1.30	0.18	0.23400		
1/2			141.26335		
			70.631.275		

C分筆地

順	面積	延	積	積	積
1	22.26	5.92	72.57920		
2	22.26	5.53	69.79280		
3	10.81	1.73	18.70190		
T			159.07390		
1/2			79.53695		

D分筆地

順	面積	延	積	積	積
1	19.58	1.95	34.2450		
2	19.58	1.80	35.2440		
3	17.15	1.78	30.5270		
4	17.15	1.74	29.8410		
5	2.47	0.25	2.2971		
6	3.20	0.34	3.0680		
7	13.95	1.31	18.3150		
8	11.13	0.51	5.6063		
9	11.04	1.76	19.4454		
T			178.6378		
1/2			89.3189		

縮尺 1/500

申請人

製作者

(兵庫県土地家屋調査士会紙)

測量年月日：昭和56年7月1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2月2日 神戸地方支務局伊丹支局

公用

登記年月日：昭和56年7月1日

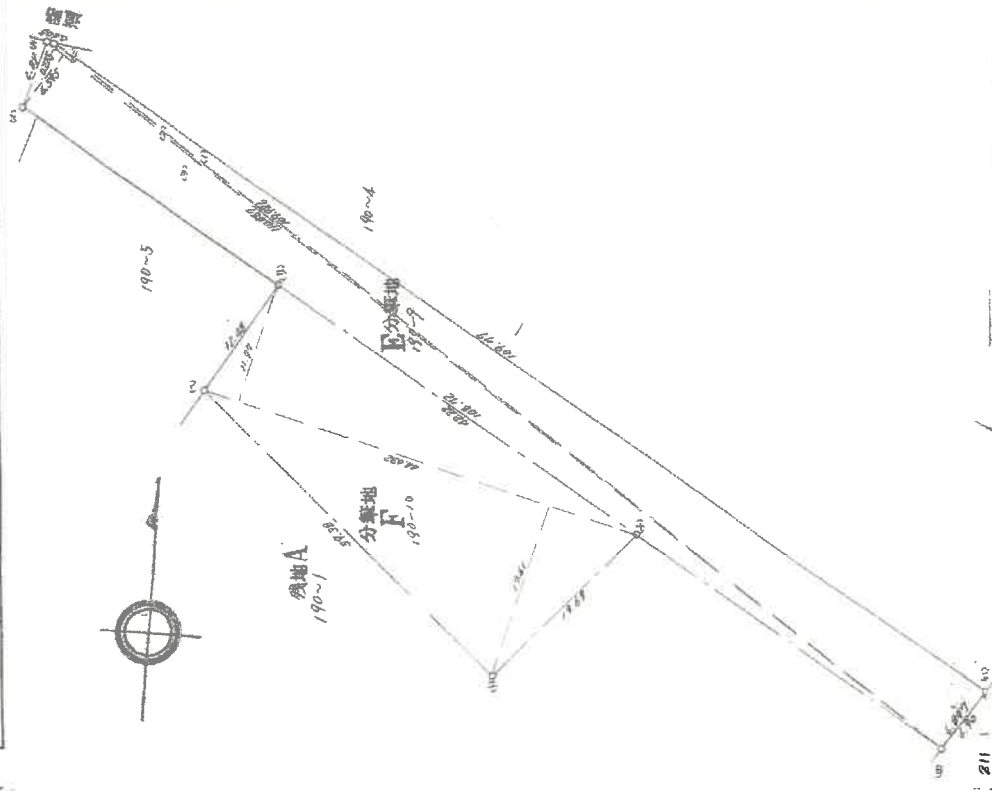
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和6年2月2日 神戸地方方法務局伊丹支局

地積測量図

地番 190~9000,

土地の所在 宝塚市栄町2丁目

56.7.1



筆界	境界標の種類
	石杭
(4) 100 (0.5) (10)	コンクリート杭
	金属標

面積計算表

F 分筆地

$$44.032 \times (11.97 + 17.61) \times \frac{1}{2} = 657.23828$$

E 分筆地

特号	面積	積算	積算
1	109.726	6.897	758.157622
2	110.487	6.225	24.853575
3	110.487	6.583	728.661765
T			1511.672962
1/2			755.836481

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
		1/500

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和56年7月1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2月2日 神戸地方支務局伊丹支局

(11枚目)

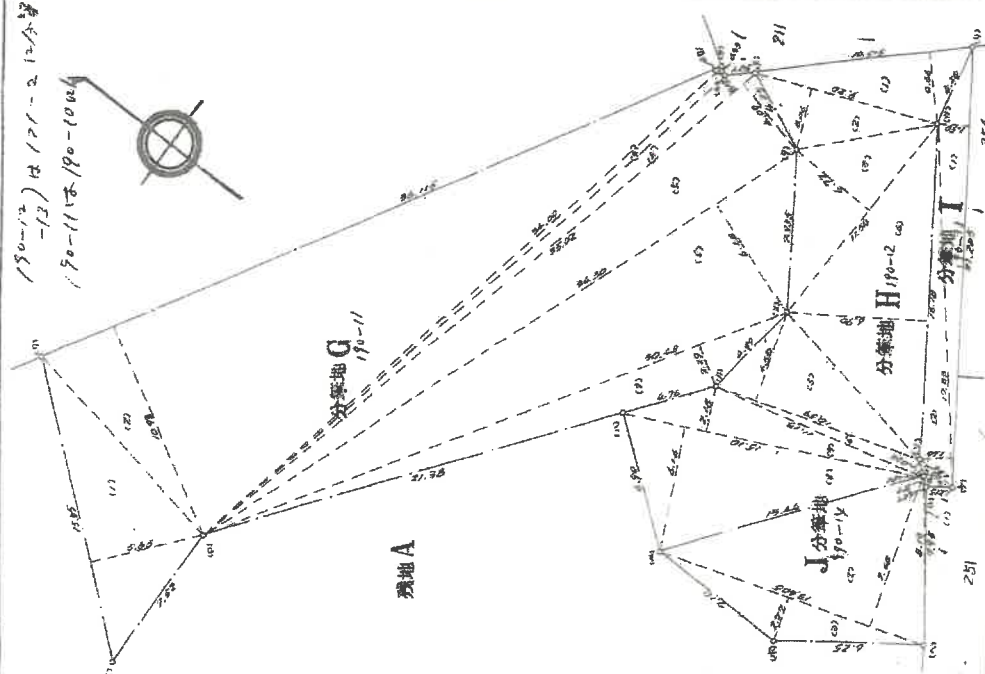
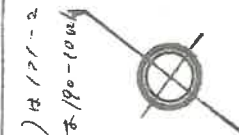
4/6

地積測量図

地番 190-11, 12, 13, 14,  
 土地の所在 宝塚市栄町2丁目

56.7

(50-12) は 171-2 1/2分筆  
 (50-11) は 190-10 1/2分筆



筆界	境界の種類
	杭
	コンクリート杭
	金属標

面積計算表

G分筆地

符号	辺長	面積	積算額
1	15.85	5.65	85.03250
2	56.11	10.85	394.25695
3	34.09	0.97	10.36790
4	35.02	0.68	23.81860
5	35.02	4.09	148.39180
6	94.90	8.48	222.36400
7	30.48	2.29	89.29780
1/2			949.46670
			4674.28925

H分筆地

符号	辺長	面積	積算額
1	10.515	7.66	98.48490
2	7.20	3.06	28.15200
3	11.54	4.72	54.46880
4	16.18	6.00	111.66280
5	10.89	4.60	48.71600
6	11.18	0.78	7.94100
7	15.10	7.78	92.91800
8	15.10	6.16	69.01600
7			415.18070
1/2			207.59035

I分筆地

符号	辺長	面積	積算額
1	21.205	1.52	31.8075
2	17.35	1.00	21.2624
3	1.85	0.65	1.5025
7			57.2720
1/2			28.6360

J分筆地

符号	辺長	面積	積算額
1	8.18	0.05	0.40650
2	13.605	2.68	104.45640
3	13.605	2.27	80.88335
7			185.74625
1/2			67.81015

作製者

申請人

縮尺 1/250

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

(4/6)

請求番号 8-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

公用

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2月2日 神戸地方支庁測量部

地番 190~15,16,  
 土地の所在 宝塚市栄町2丁目

56.7.1

筆界	境界の種類
(a), (b), (c), (d), (e), (f)	石杭
(g), (h), (i), (j)	コンクリート杭
(k), (l), (m)	金属標

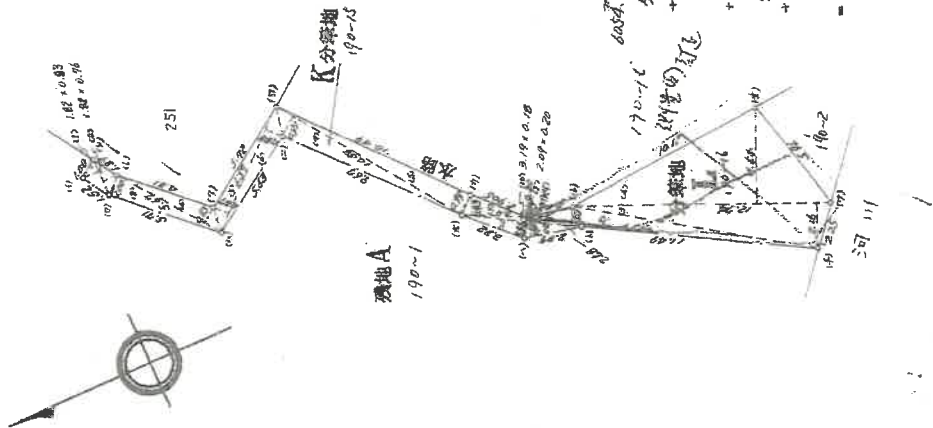
面積計算表

K分筆地

筆界	距離	面積	積算
1	1.82	0.83	1.3106
2	1.82	0.76	1.3532
3	5.77	7.00	6.7100
4	5.67	0.85	4.8195
5	6.57	0.87	5.7159
6	6.57	0.84	5.6502
7	10.58	0.91	9.6278
8	10.58	0.99	10.4422
9	3.17	0.93	2.8923
10	3.17	0.78	0.5742
11	3.22	0.85	2.7370
12	2.87	0.80	2.2860
計			53.3909
1/2			26.89545

L分筆地

筆界	距離	面積	積算
1	2.09	0.20	0.4180
2	14.17	0.80	11.3360
3	12.74	2.16	27.3184
4	12.74	4.64	59.1136
計			98.3860
1/2			49.1930



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人  
 縮尺 1/250

作製者  
 (兵庫県土地家屋調査士会用紙)

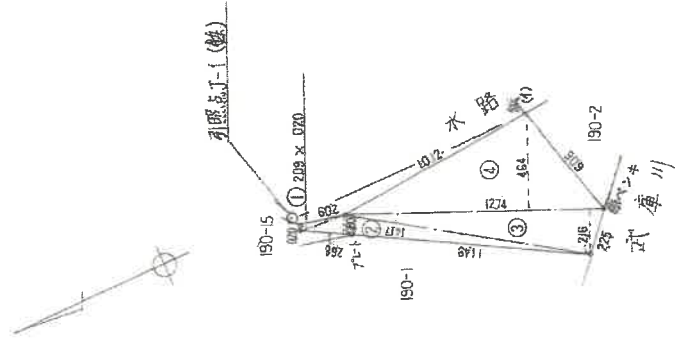
登記年月日：昭和55年7月1日

本図面に記載されている内容は証明した書面である。  
 令和6年2月2日 神戸地方広域測量官 伊藤 幸司

附録第八号

地積測量

地番	190-16
土地の所在	宝塚市 栄町2丁目



辺番号	辺高さ	倍面積
1	2.93	0.4180
2	14.37	11.3380
3	12.74	27.5184
4	17.74	55.1136
計		94.3860
本		43.1830

引照点 方位角 J-1 (鐵) X=131872493 Y=92343823  
 J-1—(1) 方位角 168°-52'-07" 距離 12.452m

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/250

作製者

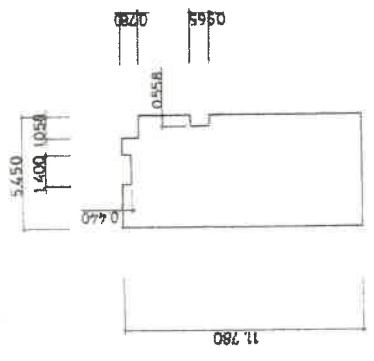
登記年月日 昭和三十九年七月二十三日

本図面は縮小されたものである  
昭和六年三月五日 神戸地方裁判所伊丹支部

# 建物図面 各階平面図

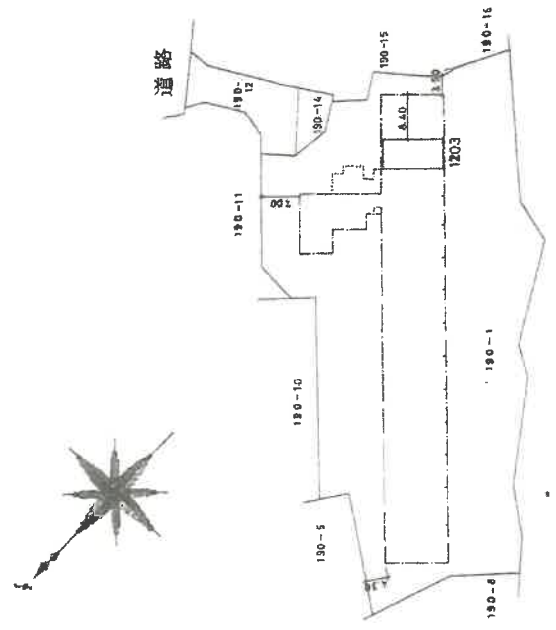
# 各階平面図

家屋番号 190-1-1203  
建物の所在 宝塚市栄町2丁目190番地1



平面図 12階部分

床面積	5.450 × 11.780	=	64.20100
	- 1.058 × 0.780	=	0.82524
	- 1.400 × 0.440	=	0.61600
	- 0.558 × 0.965	=	0.53847
計			62.22129 m <sup>2</sup>



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

縮尺 1/250

申請人

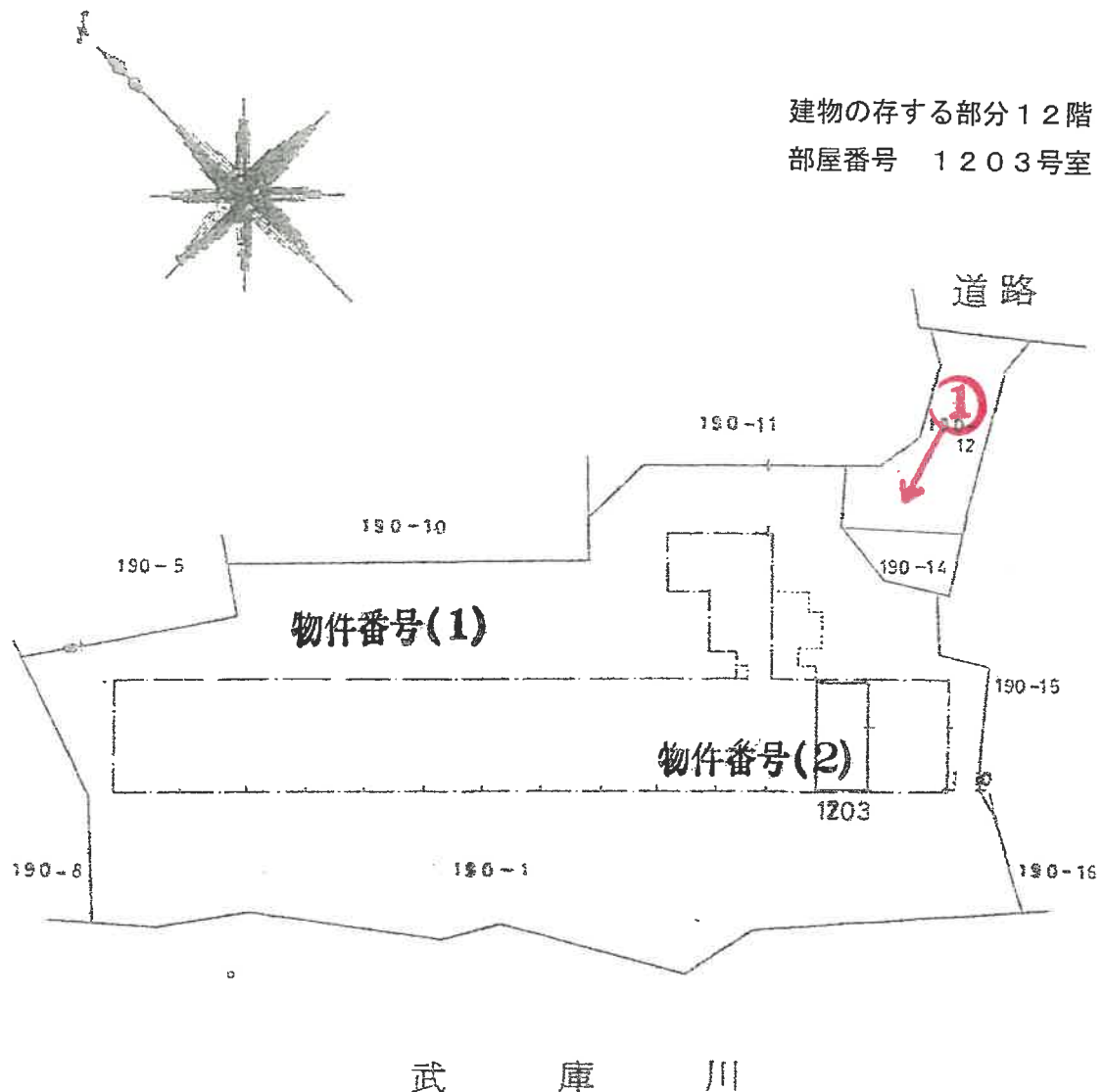
縮尺 1/1000

G

1203

# 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)



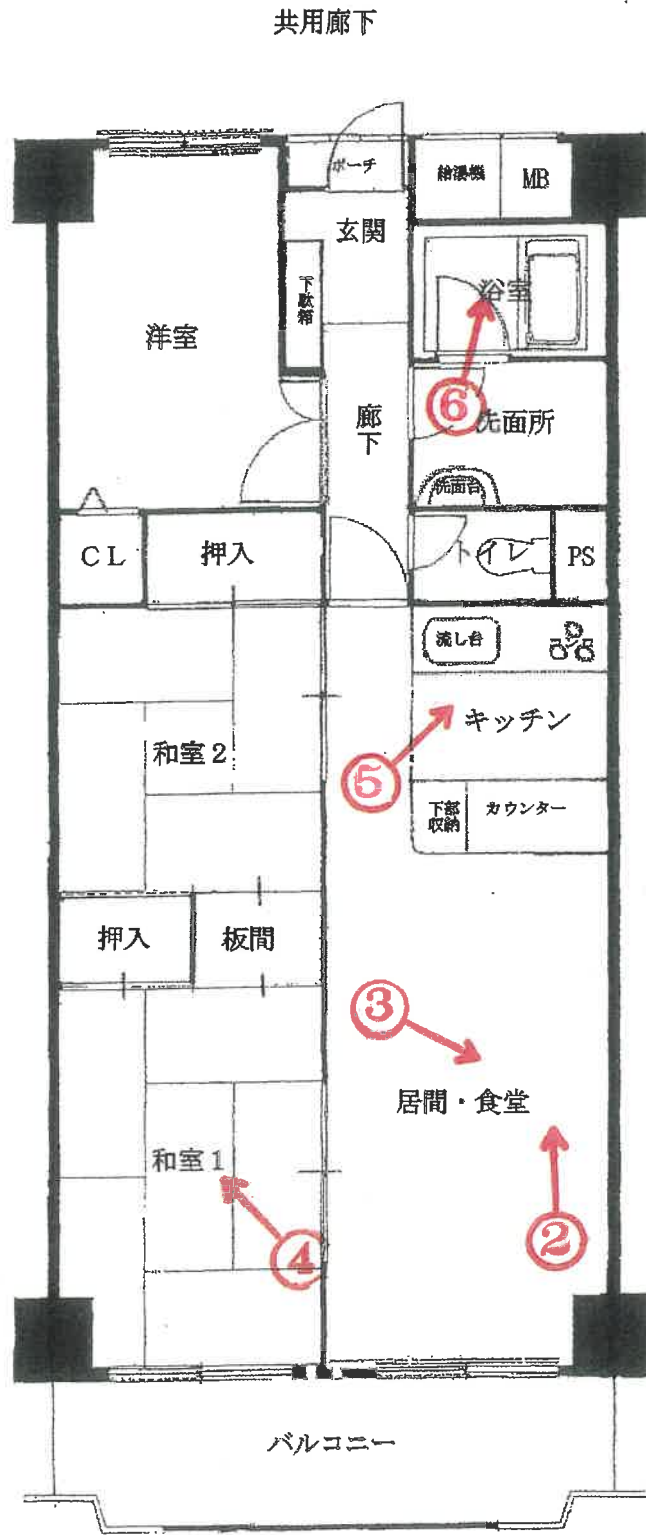
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和5年(ケ)第30036号

(15枚目)



建物間取図  
(縮尺記載なし)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和5年(ケ)第30036号

(16枚目)



①



②

(17枚目)



③



④

(18枚目)



⑤



⑥

(19枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 30036 号  
令和 6 年 2 月 15 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 29 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

廣嶋琢也

## 第1 評価額

番号	評 価 額
1・2	金15,840,000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	所 在 等 地 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積  (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	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	阪急宝塚本線 宝塚駅の南西方 約100m (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)	
付近の状況	中高層のマンション・ホテル・店舗事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	
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 近隣商業地域 80% 400% 建築基準法22条区域 河川保全区域 (武庫川の官民境界から20mの範囲)
画地条件	登記地積 3553.47㎡ の やや不整形地 (二方路) 東側間口×奥行 約30m×約95m 市道面とほぼ等高な概ね平坦地である。 周囲見分の結果、地積測量図 (残地) と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	西側 約4m市道 (建築基準法42条1項1号) 東側 約6.9m市道 (建築基準法42条1項1号)	
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調査を要する。	
特記事項	特になし	



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ローズハイツ宝塚
建物の用途	共同住宅 (総戸数165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56年6月30日 新築 経過年数 43年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造12階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等
設備等	エレベーター あり (2基) 駐車場 受付順 (77台) 集会所 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 ローズハイツ宝塚管理組合 管理方式 委託 管理会社 日本管財住宅管理株式会社 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和6年1月31日現在、 263,269,683円
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、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。</li> <li>近い将来の大規模修繕計画あり 令和6年7月頃に排水管改修工事予定</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	12階 (1203号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	62.22㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK (中住戸) バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス、合板等 床 : タタミ、フローリング、CF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	浴室・洗面所・トイレ以外は動産類・ゴミが大量に積み上げられた状態で、床面や内壁下部の確認はできなかった。 居住者へのヒアリング結果及び目視可能部分から概ね経年劣化程度と判断した。
管 理 費 等	管 理 費 月額 7,590円 修繕積立金 月額 10,000円 滞 納 額 あり (令和6年2月8日現在 : 316,620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、敷地持分価格を加算して、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
230,000	62.22	1.22	0.12	2,100,000

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 43年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 48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) ≒ 0.12

※旧耐震基準に基づく建物であることによる市場性減価を加味

#### (2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
321,000	0.95	3,553.47	0.90	6222 / 1184799	1.00	5,120,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚5-5)

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/㎡)  
382,000 × 105 / 100 × 100 / 100 × 100 / 125 ≒ 321,000

◇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 : 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 / 105 × 100 / 98 × 100 / 110 × 100 / 110 ≒ 100 / 125

イ 個別格差 : 二方路・形状・東側接道状況 (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 持分割合 : 登記記載のとおり

カ 持分の種類 : 所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
2,100,000	5,120,000	0.78	5,630,000

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  
0.78 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 9月 477,000 円/㎡

B 令和4年 7月 430,000 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	477,000	100	100.0	100	100	100	447,000
		100	100	103	90	115	
B	430,000	100	100.0	100	100	100	448,000
		100	100	100	80	120	

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
448,000	0.78	62.22	21,740,000

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	
839 千円  (7.5%)	1,018 千円	8.0%	12,725 千円 ≒ 12,730 千円	0.81629	10,391 千円  (92.5%)	11,230 千円 ≒ 11,230 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	1,380	1,380	1,359	1,359
	共益費収入	138	138	136	136
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,518	1,518	1,495	1,495
	空室損失	△ 152	△ 152	△ 150	△ 150
	貸倒損失	△ 46	△ 46	△ 45	△ 45
	有効総収益	1,320	1,320	1,300	1,300
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	91	91	91	91
	長期計画修繕費	2,121	121	121	121
	公租公課	68	68	68	68
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	2,282	282	282	282
ウ 経費率 (%)		172.88	21.36	21.69	21.69
エ 有効純収益 アーイ		△ 962	1,038	1,018	1,018
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		△ 899	907	831	

(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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	5,630,000	1.00	5,630,000
②比準価格	21,740,000	1.00	21,740,000
③収益価格			11,230,000
④調整後の価格	20,410,000		

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
20,410,000	1.00	0.80	0.97	15,840,000

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控除する。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (宝塚5-5)  
所 在 : 宝塚市栄町1丁目324番3  
「栄町1-1-12」  
価 格 : 382,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 阪急宝塚本線「宝塚」駅より道路距離200m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 100m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側巾員20m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率500%)  
地 域 の 概 要 : 中層店舗が多い、再開発ビルに直面する商業地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)  
土地 : 3,170,270円  
建物 : 3,403,190円

## 第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 地積測量図 (残地)
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

以 上

物件目録

1 所 在 宝塚市栄町二丁目  
地 番 190番1  
地 目 宅地  
地 積 3553.47平方メートル  
共有者 A 持分1184799分の4355  
共有者 B 持分1184799分の1867

2 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市栄町二丁目 190番地1  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建  
床 面 積  
1階 1201.69平方メートル  
2階 1205.86平方メートル  
3階 1205.86平方メートル  
4階 1205.86平方メートル  
5階 1205.86平方メートル  
6階 1205.86平方メートル  
7階 1205.86平方メートル  
8階 1205.86平方メートル  
9階 1205.86平方メートル  
10階 1205.86平方メートル  
11階 1205.86平方メートル  
12階 1205.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町二丁目 190番1の1203  
建物の名称 1203  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 12階部分 62.22平方メートル





物 件 目 録

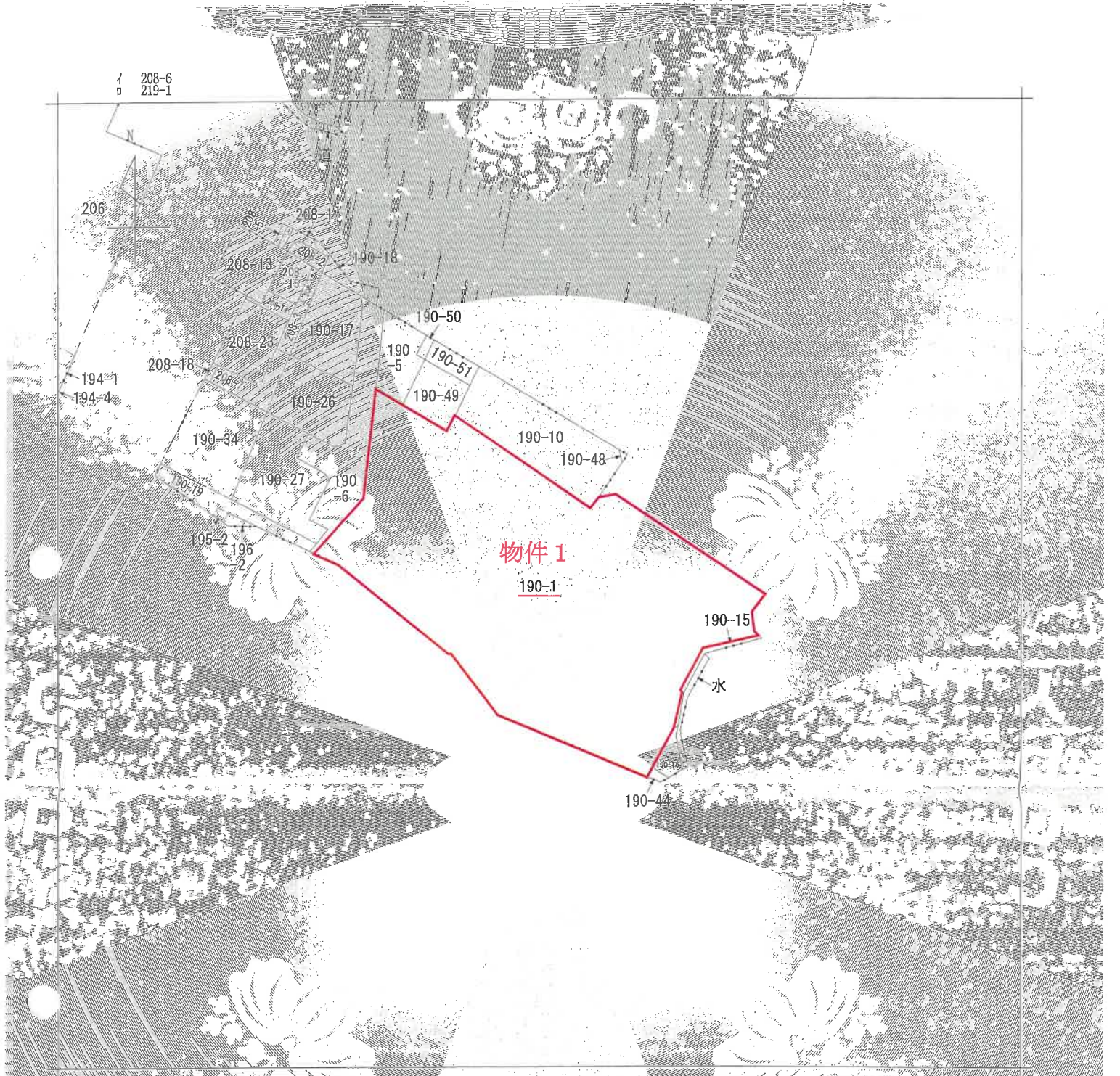
共有者 A 持分10分の7  
共有者 B 持分10分の3





※地理院地図に加筆

208-6  
219-1



物件1  
190-1

水

(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あり、土地の位置及び状況の概略を記載した図面です。



1 栄町2丁目  
2 栄町2丁目

頭部	所在	宝塚市栄町二丁目		地番	190番1
縮尺	縮尺不明	精度	不明	座標系	不明
作成年月日		種類	地図に準ずる図面		
		種類	旧土地台帳附属地図		
		備考	不明		

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9月21日  
神戸地方方法務局伊丹支局  
登録官

地図整理番号：M23363  
(1/1)

縮版図面A3→A4

登記年月日：昭和56年7月1日

令和5年9月21日 神戸地方裁判所民事部 登記官

前 190-1 後 190-1  
190-1 190-2 190-3 190-4  
190-5 190-6 190-7 190-8  
190-9 190-10 190-11 190-12  
190-13 190-14 190-15 190-16

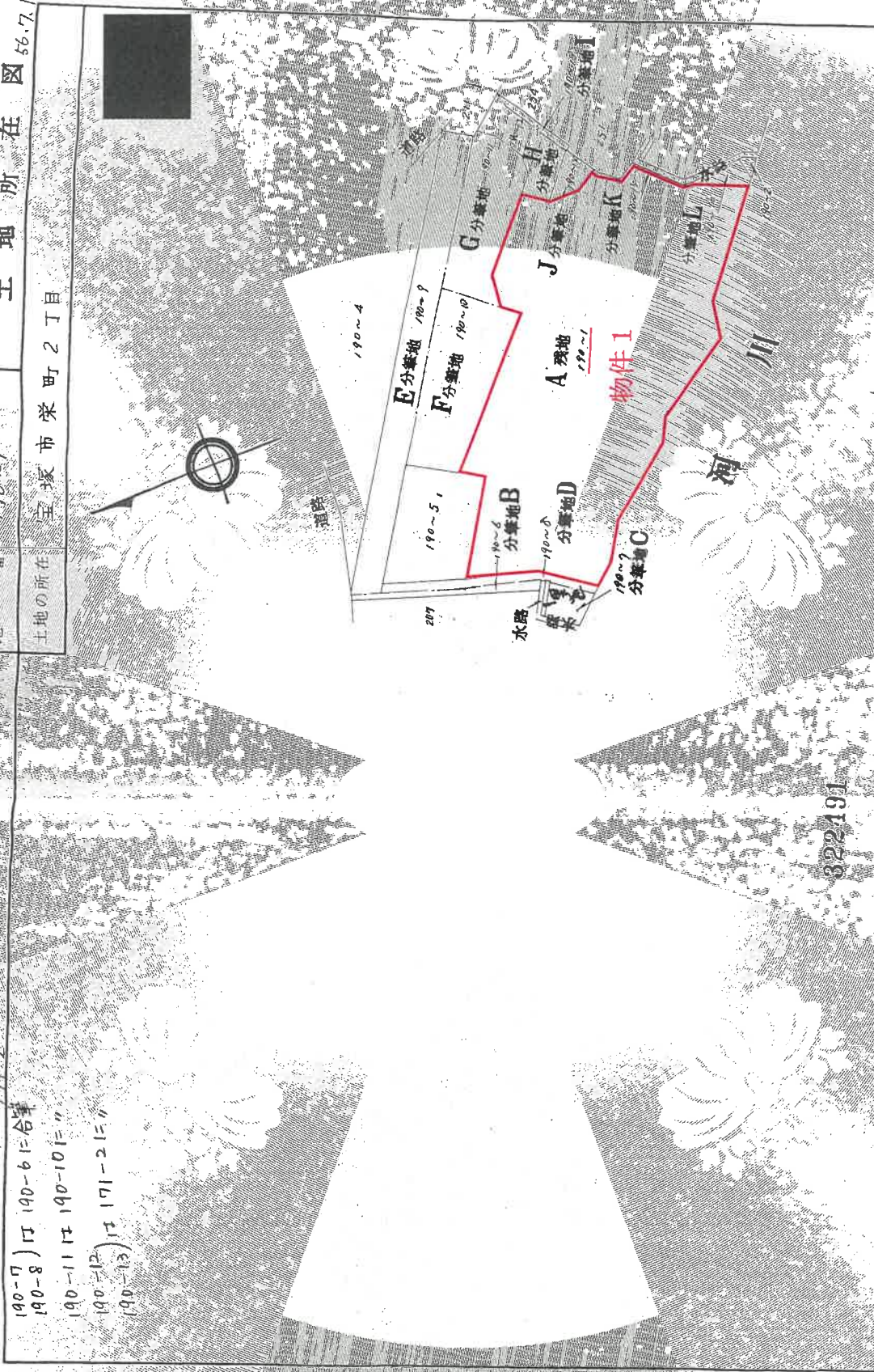
190-7) 190-8) 190-6に合算  
190-11 190-10に"  
190-12) 190-13) 190-11-2に"

地積測量図  
土地所在図

地番 190-1

土地の所在 宝塚市栄町2丁目

56.7.1



322191

作製者 土地家屋 調査士	神戸市中央区平手通4丁目 [Redacted]	申請人 [Redacted]	大阪府東区本町四丁目四拾六番地 伊藤高緑株式会社 代表取締役 [Redacted]
	昭和56年7月22日付登記		1/1000

(兵庫県土地家屋調査士会館)

登記年月日：昭和56年7月1日

これは図面に記録されている内容を証明する図面である  
 令和5年9月20日 神戸地方支庁伊豆支庁 登記官

地積測量図

地番 190-6-7, 8  
 土地の所在 宝塚市栄町2丁目

56.7.1

190-9住 190-6-0分筆

筆界	境界標の種類
	石
(三), (五), (七), (八), (九)	コンクリート杭
	金属標

面積計算表

B分筆地

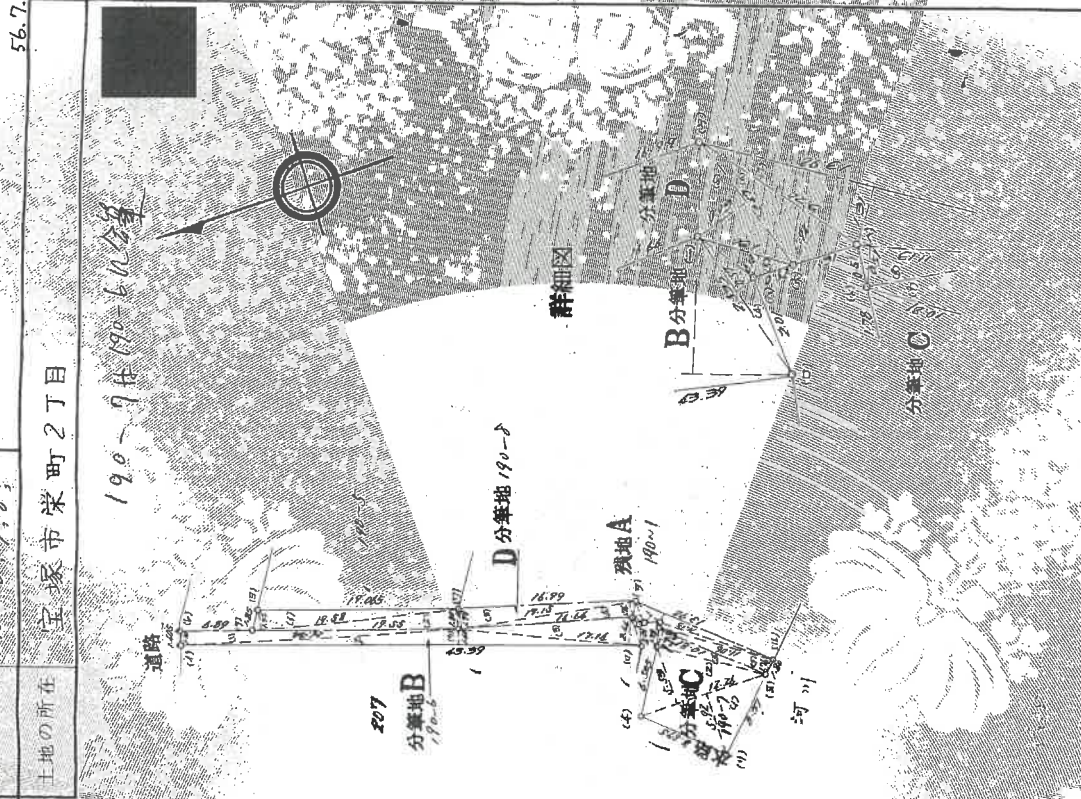
番号	辺	番	長さ	積	面積
1	1	26.44	1.40	37.01600	
2	2	43.59	1.40	60.74600	
3	3	17.14	2.44	41.82160	
4	4	2.535	0.57	1.44495	
5	5	1.30	0.18	0.23400	
T				141.23255	
1/2				70.61628	

C分筆地

番号	辺	番	長さ	積	面積
1	1	12.26	5.92	72.57920	
2	2	12.26	5.53	67.79720	
3	3	12.26	1.73	18.70190	
T				159.07830	
1/2				79.53915	

D分筆地

番号	辺	番	長さ	積	面積
1	1	19.58	1.75	34.2650	
2	2	19.58	1.80	35.2440	
3	3	17.15	1.78	30.5270	
4	4	2.715	1.74	29.8410	
5	5	2.47	0.59	14.5970	
6	6	3.20	0.94	3.0080	
7	7	13.08	1.31	17.2358	
8	8	11.23	0.91	10.2122	
9	9	11.06	1.76	19.4656	
T				178.6378	
1/2				89.3189	



作製者 神戸市中央区下町栄町2丁目12番  
 土地調査士 伊藤 隆夫  
 縮尺 1/500  
 申請人 伊藤 隆夫 代表取締役  
 大塚市栄町栄町2丁目四拾六番地 伊藤 隆夫 代表取締役  
 昭和56年7月25日作成  
 (兵庫県土地家屋調査士会印)

縮版図面 A3 → A4

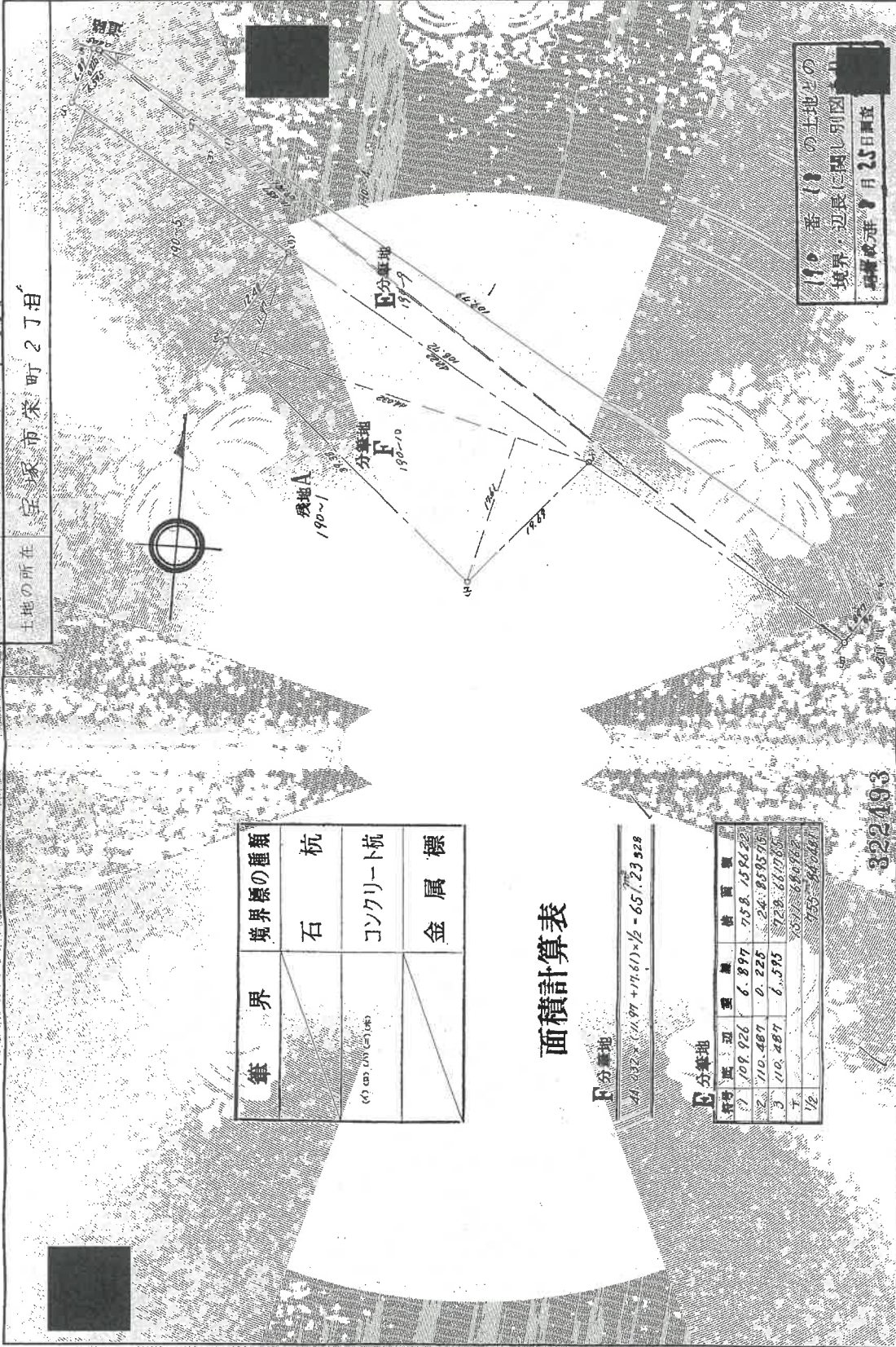
登記年月日：昭和56年7月1日

これは図面に記録されている内容が証明し、正確である  
 令和5年9月21日 神戸地方支務局申元支店 登記官

地積測量図 1/6

56.7.1

地積 190.39.16  
 土地の所在 宝塚市栄町2丁目



筆界	境界線の種類
	石杭
(4) 63.100 (5) 106	コンクリート杭
	金属標

面積計算表

F分筆地  
 $41.032 \times (41.97 + 116.41) \div 2 = 657.23328$

E分筆地

算符	底辺	高さ	積算量
1	109.926	6.897	758.158622
2	110.487	0.225	24.859575
3	110.487	6.595	728.611065
4			7037.890184
1/2			756.540481

190番地の土地の境界、辺長に關し別図  
 昭和56年7月25日調査

神戸市中央区下山手通4丁目12番地  
 土地調査士 伊藤高森株式会社  
 作製者  
 兵庫区土家屋調査士会  
 322493  
 500  
 縮尺

登記年月日：昭和56年7月1日

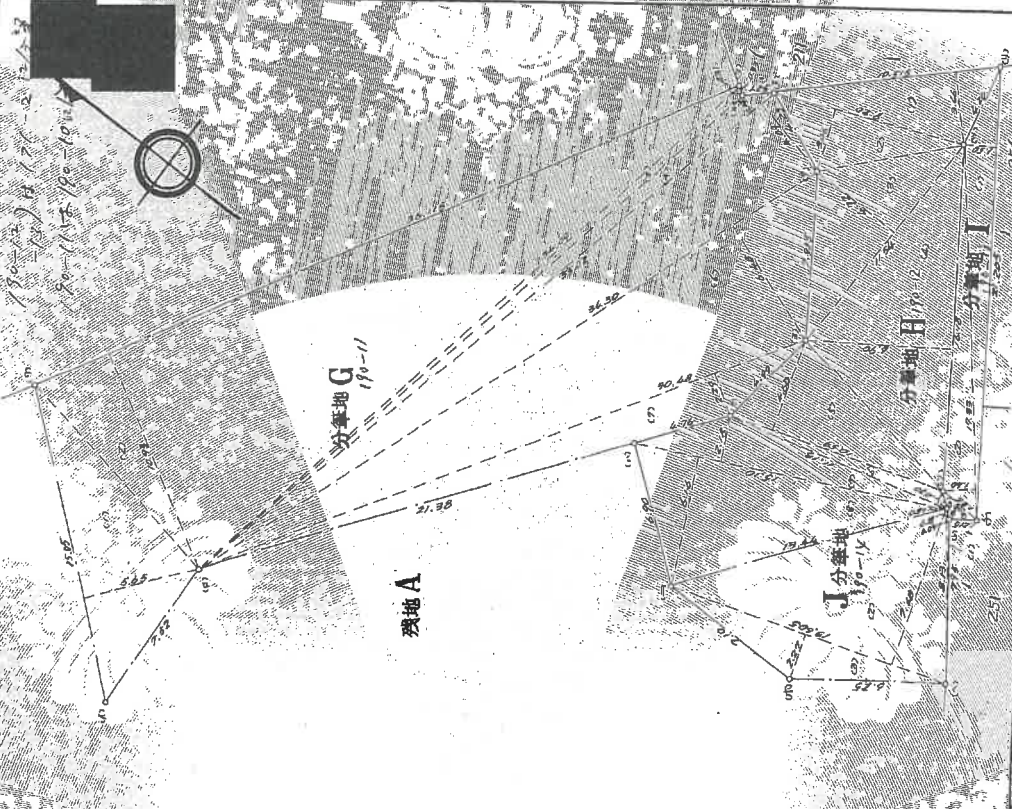
4/6

地積測量図

56.7.1

地番 190-11 12, 13, 14

土地の所在 宝塚市栄町2丁目



筆界	境界標の種類
	杭
	コンクリート杭
	金属標

面積計算表

G 分筆地

番号	辺長	面積	積算面積
1	15.05	5.65	85.03250
2	26.115	10.93	94.73685
3	34.09	0.91	10.56790
4	35.02	0.68	23.81940
5	35.02	4.09	143.23780
6	24.30	6.48	224.22650
7	20.48	2.28	347.79220
合計		474.23975	

H 分筆地

番号	辺長	面積	積算面積
1	10.815	9.66	98.44400
2	9.20	9.06	28.43200
3	11.54	4.72	64.44880
4	16.78	6.90	111.64790
5	10.59	4.60	48.74750
6	11.19	0.70	92.94820
7	15.10	2.18	93.20820
8	15.10	6.16	415.74870
合計		207.5733	

I 分筆地

番号	辺長	面積	積算面積
1	20.205	30	31.8075
2	35	40	24.2620
合計		0.85	1.2025
合計			57.2720
合計			28.6300

J 分筆地

番号	辺長	面積	積算面積
1	8.29	0.05	0.0050
2	8.855	0.05	0.0050
3	13.655	0.27	30.28350
合計			85.0000
合計			67.88350

申請人 株式会社 代表取締役

土地の所在 宝塚市栄町2丁目

地番 190-11 12, 13, 14

面積 250

縮尺

392491

昭和56年6月20日(推定)

神戸市中央区下町手通1丁目12番

土籍調査士 家屋

作製者

(兵庫県土地家屋調査士会所属)

これは図面に記録されている内容を証明する旨を登録官に提出し、令和5年9月21日 神戸地方支務局庶務課登録官

登記官

登記年月日：昭和56年7月1日

令和5年9月21日

神戸地方法務局申請受領

登記信

縮版図面 A 3 → A 4

附録  
第 八 号

土地積測量

土地の所在 宝塚市 栄町2丁目

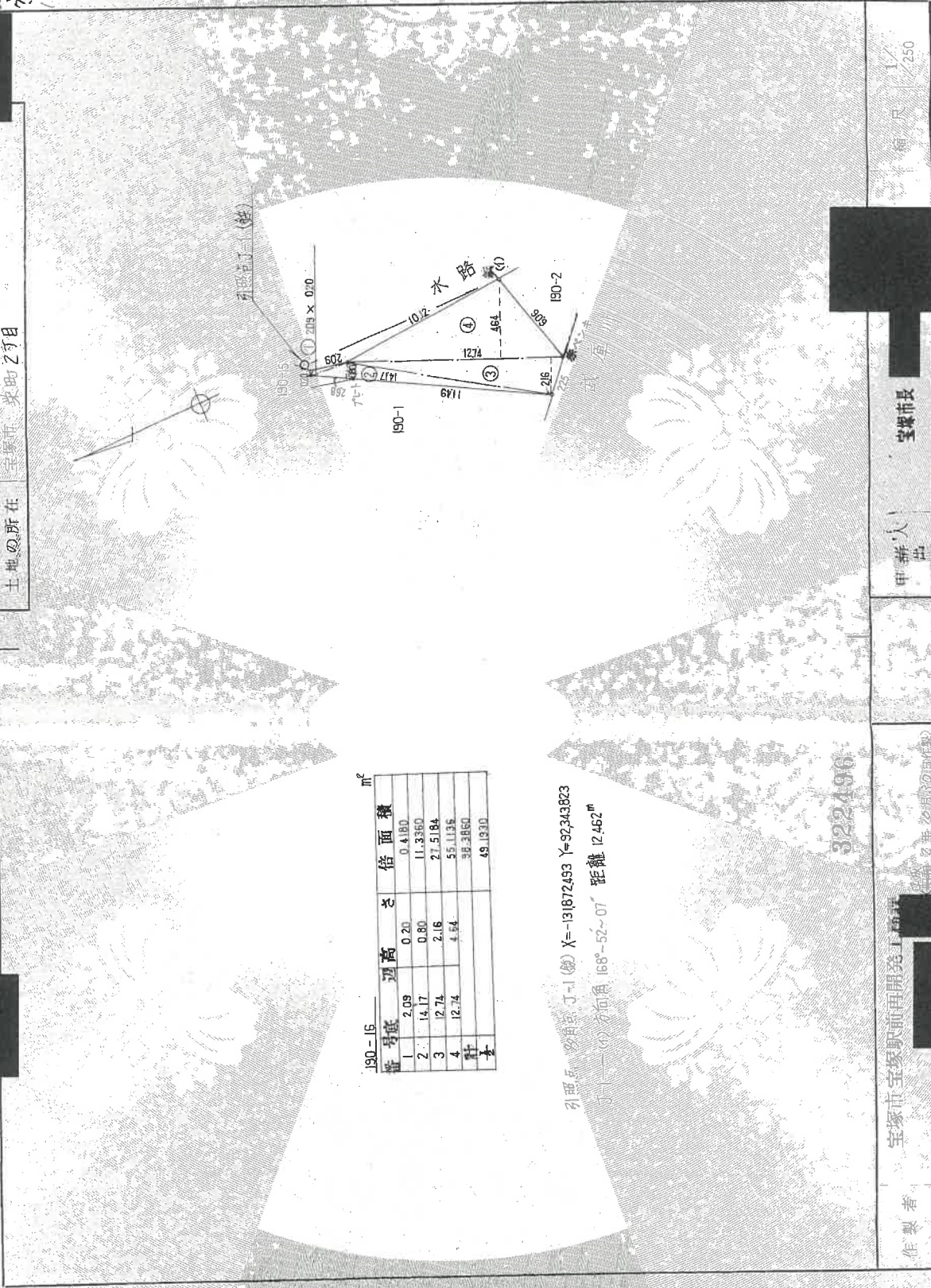
地番 190-16

190-15 ㎡

番号	高さ	倍面積
1	2.09	0.4180
2	14.17	11.3360
3	2.74	21.5184
4	12.74	55.1136
計		98.3860
本		49.1930

引越先 多田宮丁-1 (線) X-1318172493 Y-92343823

丁-1 (線) 方面角 168°-52'-07" 距離 12.462 m



作製者

宝塚市宝塚駅前開発工務課

322496

甲 新 入 出

宝塚市長

縮尺 1/250

地図整理番号：M23365

(5/6)



登記年月日：昭和56年7月1日

令和5年9月21日 神戸地方気務局申付書 登記簿

縮版図面 A 3 → A 4

地積測量図 5/6

56.7.1

地番 190-1-16

所在地 宝塚市栄町2丁目

筆界	境界の種類
	石杭
(40,40), (40), (5-)	コンクリート杭
(40), (40), (40), (40)	
(40), (40), (40)	金属標

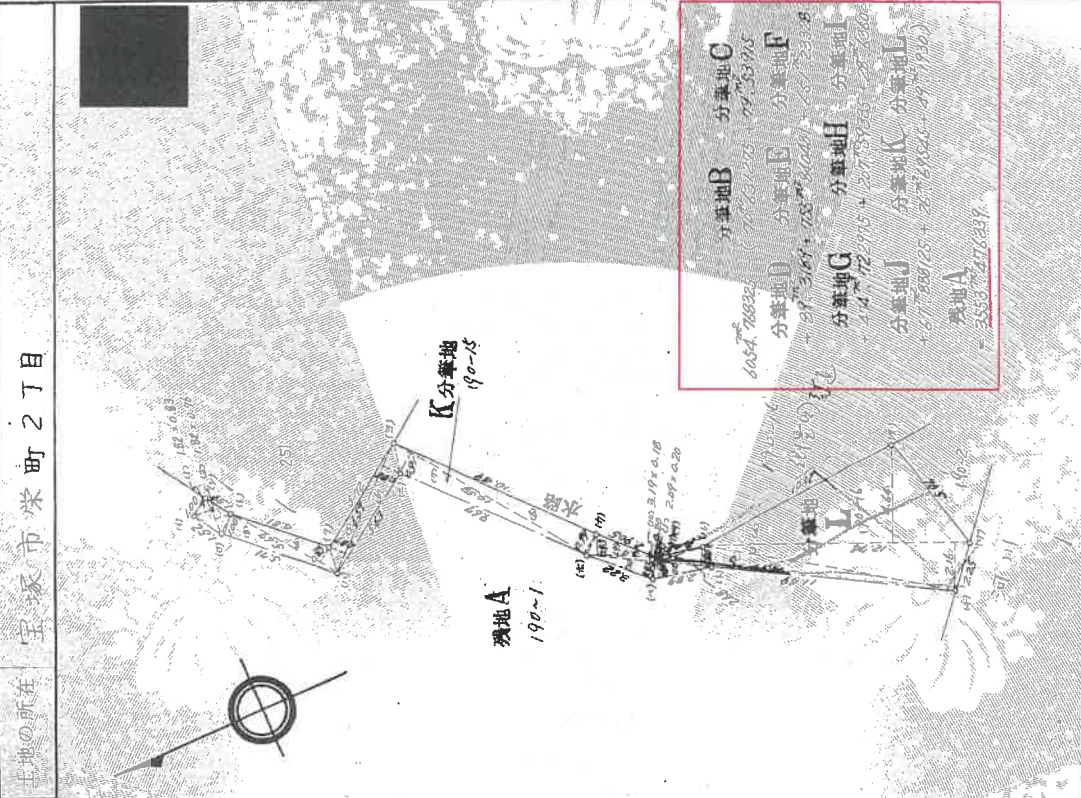
面積計算表

K分筆地

特種用途	用途	面積	積算面積
1	4.821	0.83	1.5106
2	1.82	0.762	1.3832
3	5.71	1.00	5.7100
4	5.67	0.85	4.8195
5	6.57	0.87	5.7159
6	6.57	0.86	5.6502
7	0.55	0.91	9.8278
8	3.11	0.93	2.8923
9	3.22	0.18	0.5742
10	2.87	0.85	2.7370
11	2.87	0.80	2.2960
12			63.3909
合計			2679.445

L分筆地

特種用途	用途	面積	積算面積
1	2.09	0.20	0.4180
2	16.79	0.80	13.5920
3	12.74	2.16	29.5104
4	12.74	4.64	58.9056
T			92.3260
合計			207.7320



分筆地B	分筆地C
分筆地D	分筆地E
分筆地G	分筆地H
分筆地J	分筆地K
分筆地L	高地A

322-495

伊藤高株式会社  
代表取締役

神戸市中央区下山手通4丁目12  
土地調査士 監製

(兵庫県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和56年7月23日

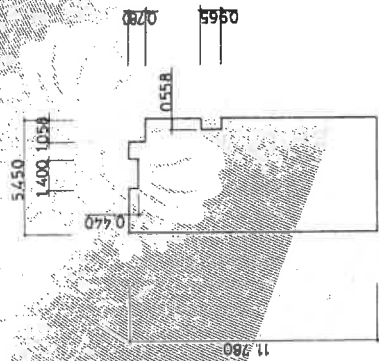
令和5年9月21日  
神戸地方建設局建築部

登記号

# 建物図面

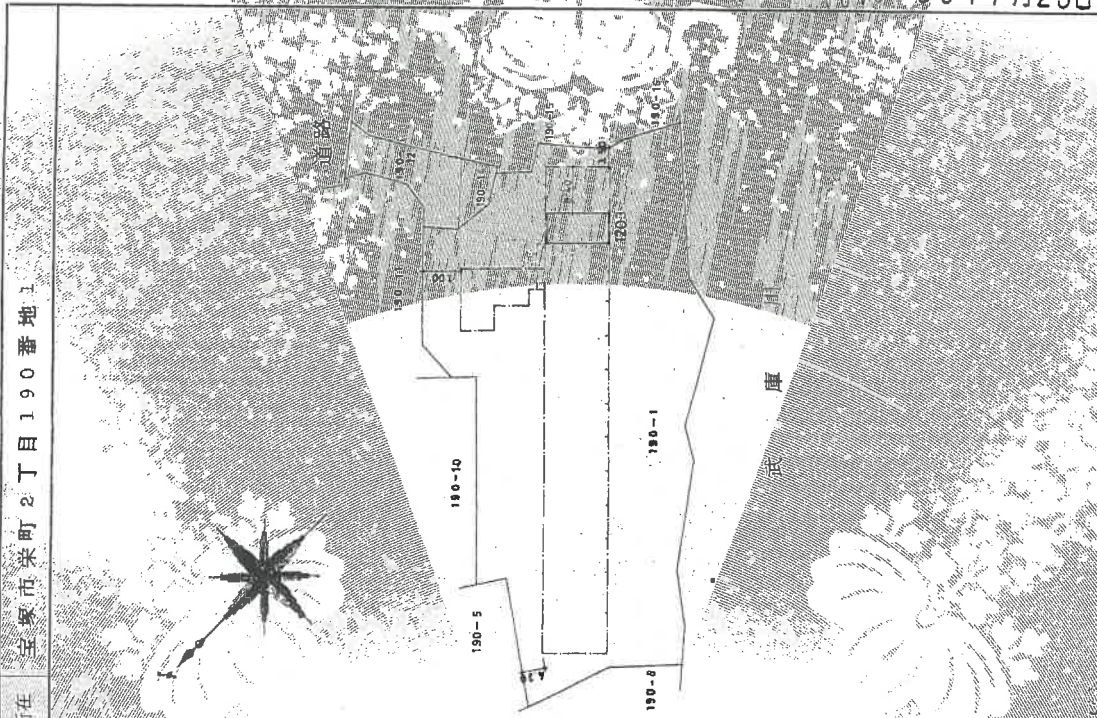
家屋番号 190-1 2.03  
建物の所在 宝塚市栄町2丁目190番地1

＜対象専有部分＞



平面図 12階部分

床面積	5450 × 11780	=	64.20100
	1058 × 0.780	--	0.82524
	1400 × 0.440	--	0.61600
	0.358 × 0.965	--	0.34387
計			62.22129 m <sup>2</sup>



426429

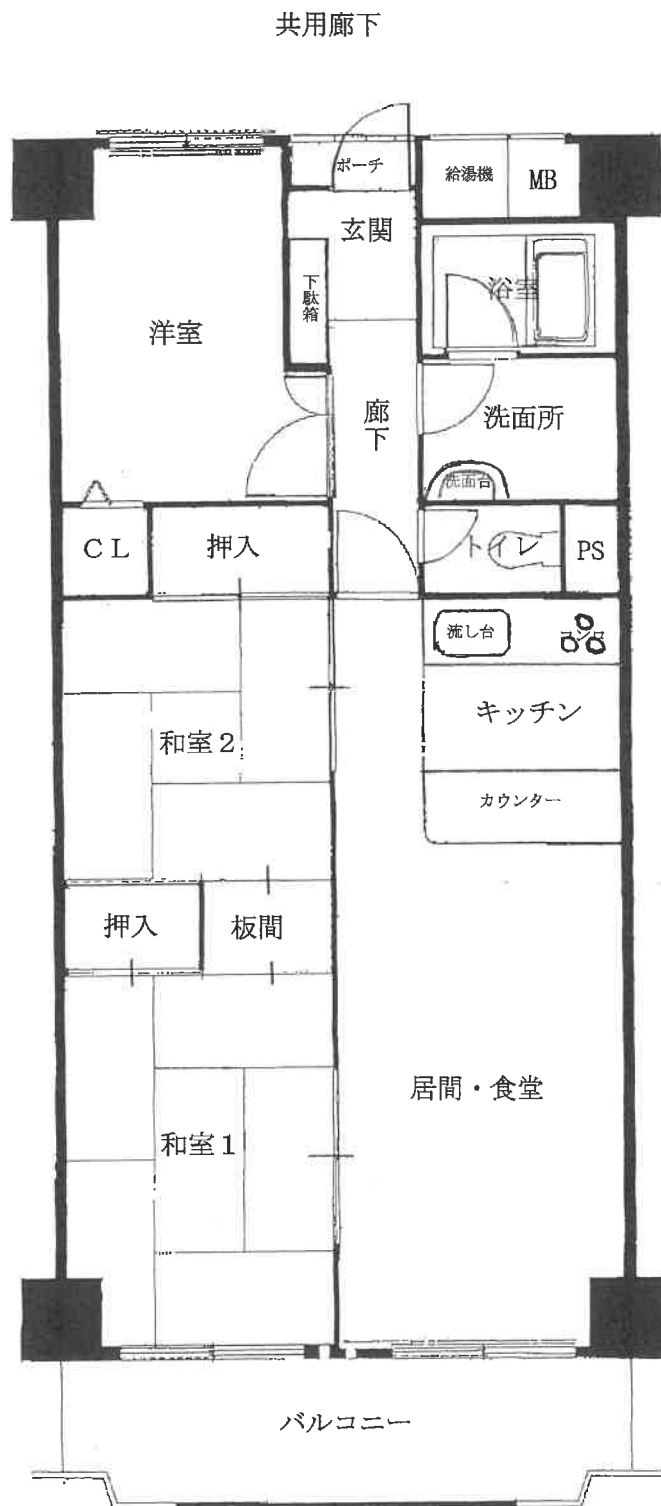
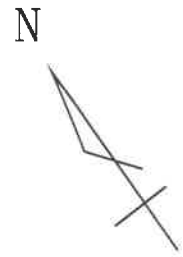
西宮市江上町  
土地調査士  
製作者

縮尺 1/250  
縮尺 1/1000

縮尺 1/1000

縮尺 1/1000

建物間取図  
(縮尺記載なし)



# 参考写真

(対象物件を含む一棟の建物)

北東方より



南東方より

