

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 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	日 時 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	日 時 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	14,890,000 11,912,000		2,980,000	88,590	20,192
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市弥生町 369番地9

建物の名称 宝塚エリー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町 369番9の120

建物の名称 120

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.41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 宝塚市弥生町369番9

地 目 宅地

地 積 12248.23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 2341545分の7137



物 件 明 細 書

令和 6年11月22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

-
- 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 宝塚市弥生町 369番地9

建物の名称 宝塚エリー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町 369番9の120

建物の名称 120

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.41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 宝塚市弥生町369番9

地 目 宅地

地 積 12248.23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 2341545分の7137



令和6年(ケ)第30039号
令和6年8月28日受理
令和6年10月11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 宝塚市弥生町 369番地9

建物の名称 宝塚エリー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町 369番9の120

建物の名称 120

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.41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 宝塚市弥生町369番9

地 目 宅地

地 積 12248.23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 2341545分の7137



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県宝塚市弥生町5番1-120号(宝塚エリー120号室)	
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 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している <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 8,990円 修繕積立金 14,270円 バイク置場使用料 500円 サイクルポート使用料 200円 水道代・電気代 (不定)円	令和 6年 9月 6日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年月分～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神戸支店	
その他の事項	「その他の事項」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	「その他の事項」のとおり	
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	
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 checked="" 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	

(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
北東側で道路に接している。同道路とほぼ等高、平坦な形状である。
南西側には河川管理道路がある。
敷地内に郵便ポストがあった。

- 2 本件区分所有建物について
立入調査したところ、動産はほとんどなく、空き家の状態であった。
目視の限りではあるが、室内は、障子の破れ、内壁の穴（何かを設置したような跡）等が見受けられた。
玄関横にトランクルームがあった。
南東側はテラスとして利用されるようである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

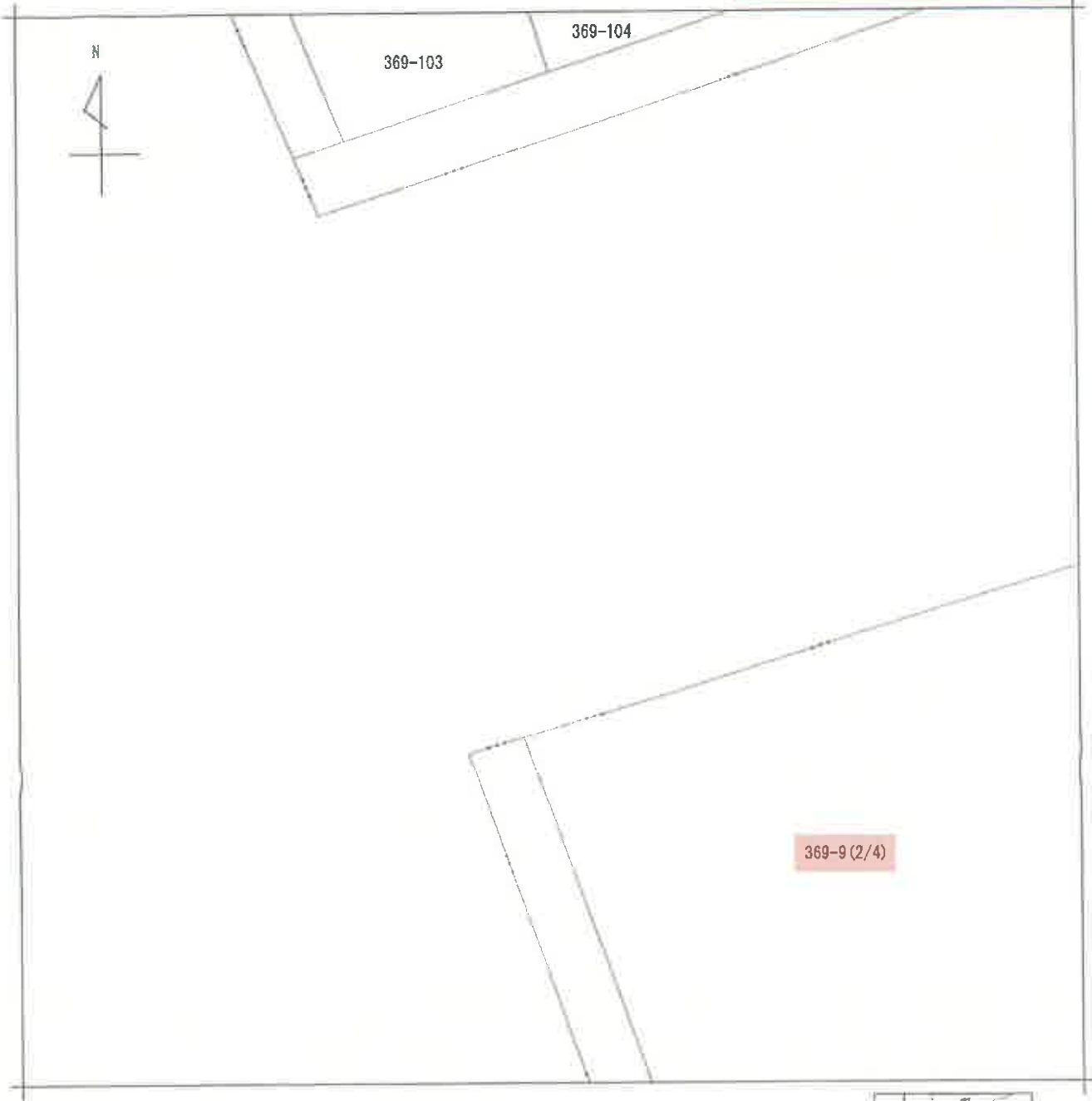
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>所有者からの回答書要旨は次のとおり</p> <ol style="list-style-type: none">1 本件物件は誰も居住しておらず、空き家の状態で私が管理しています。2 本件物件には損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はありません。3 入居前に、洗面所以外の全てをリフォームしました。4 室内でペットは飼っていません。5 本件物件内で事件、事故はありません

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4日(水) 11:00-11:20	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4日(水) 11:45-11:55	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5日(木) 14:25	当庁	管理会社に対し管理費等の照会
R6年9月18日(水) 9:50-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R6年9月19日(木) 14:00	当庁	所有者に対し照会書送付(郵券94円使用、返信用郵券94円添付)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 9月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、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

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あり、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	宝塚市弥生町			地番	369番9		
出力縮尺	縮尺不明	精度区	座標系又は番号は記号	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。

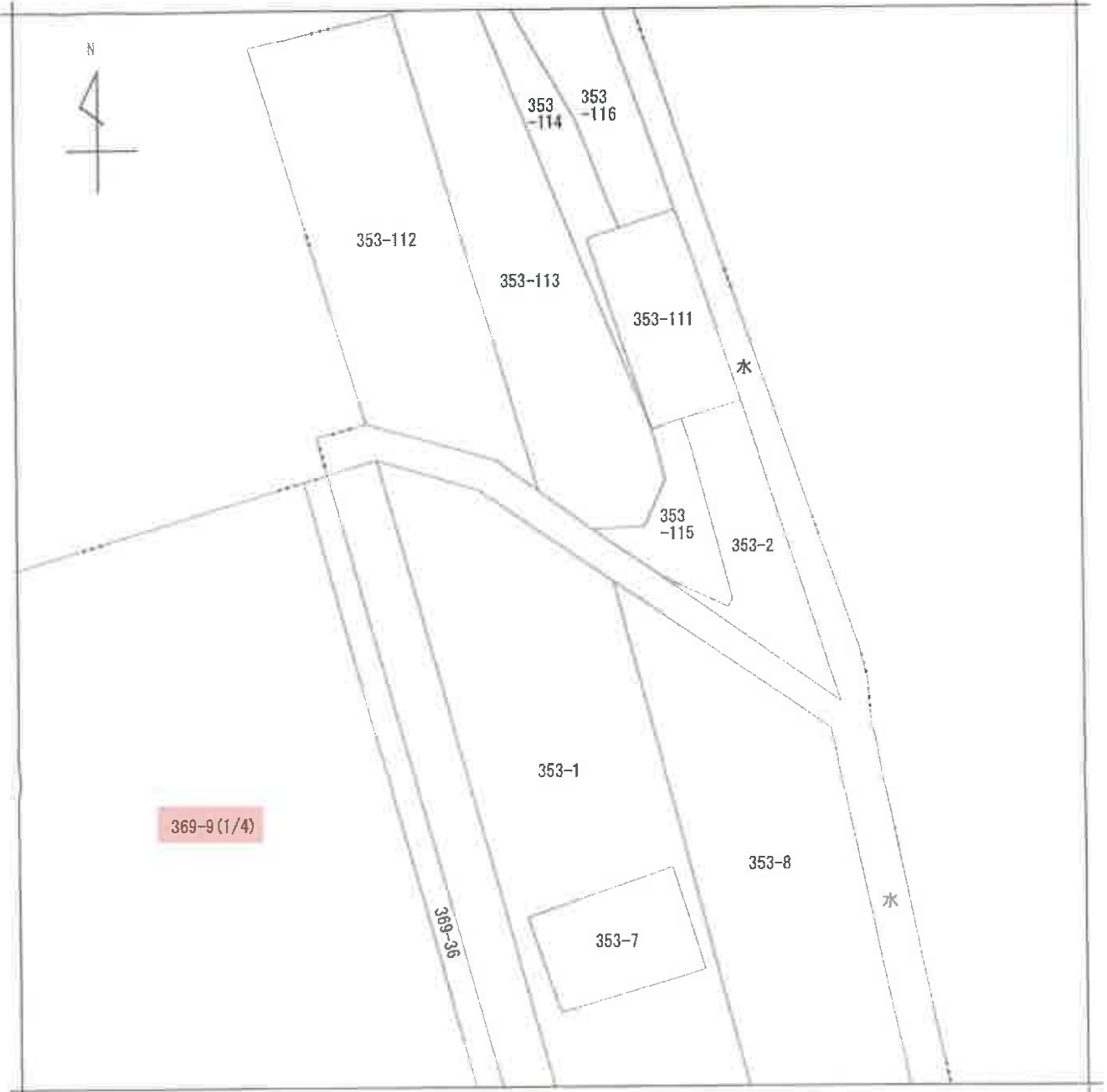
令和6年9月4日
神戸地方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：3-1
(1/4)

(6 枚目)

公用

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。



請求部	所在	宝塚市弥生町		地番	369番9			
出力縮尺	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。

令和6年9月4日
神戸地方方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：3-1
(2/4)

(7 枚目)

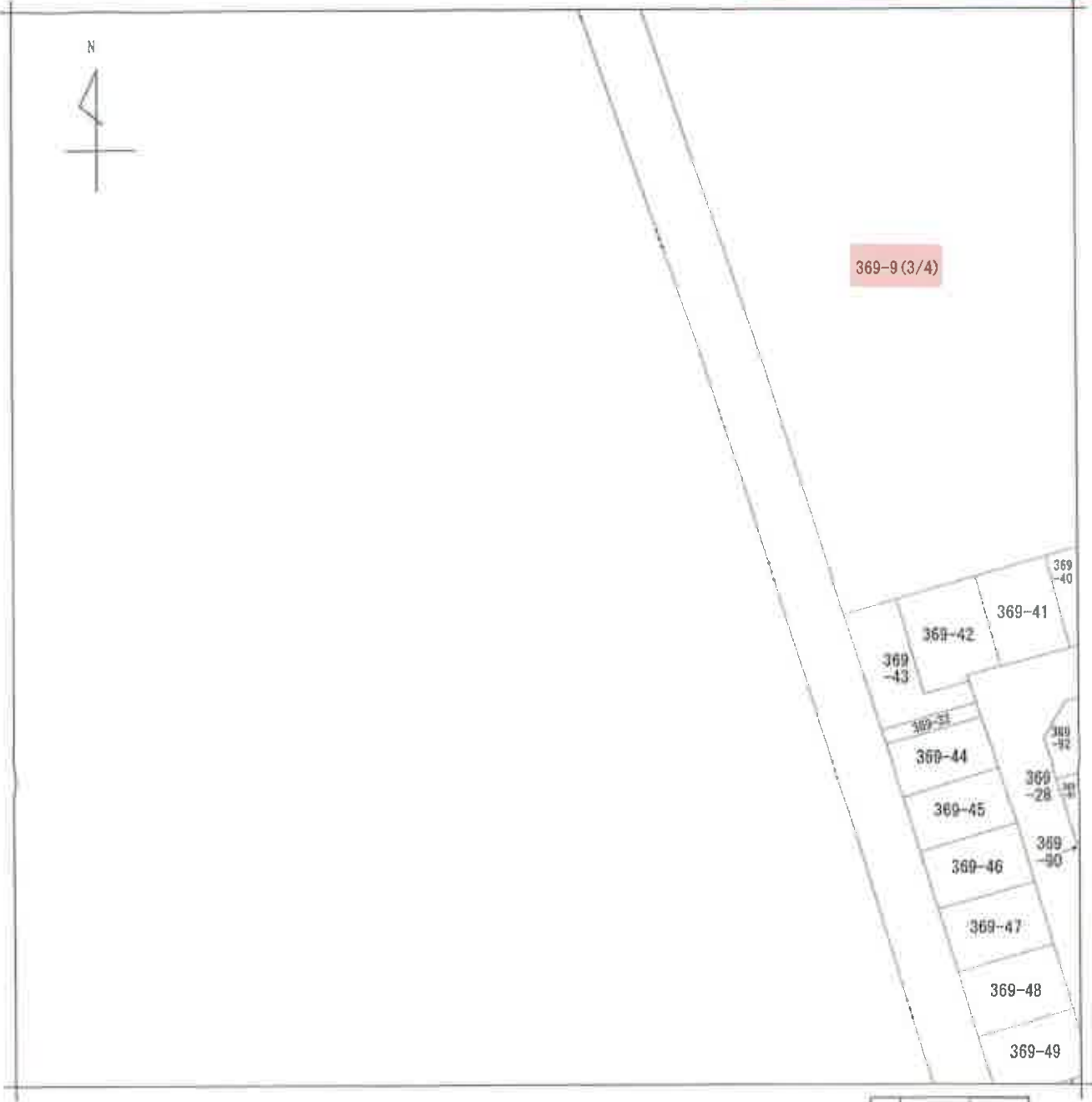
公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

369-50



369-9 (3/4)



(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
弥生町

請求部分	所在	宝塚市弥生町			地番	369番9			
出力尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は座番記号	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。

令和6年9月4日
神戸地方方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：3-1
(3/4)

(8 枚目)



公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

4 369-62



(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。

地番区成見出
弥生町

請求部分	所在	宝塚市弥生町			地番	369番9		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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6年9月4日
神戸地方方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：3-1
(4/4)

(9 枚目)

公用

登記年月日：平成17年9月13日

公印

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。
令和6年9月4日 神戸地方建設局伊丹支局 登記官

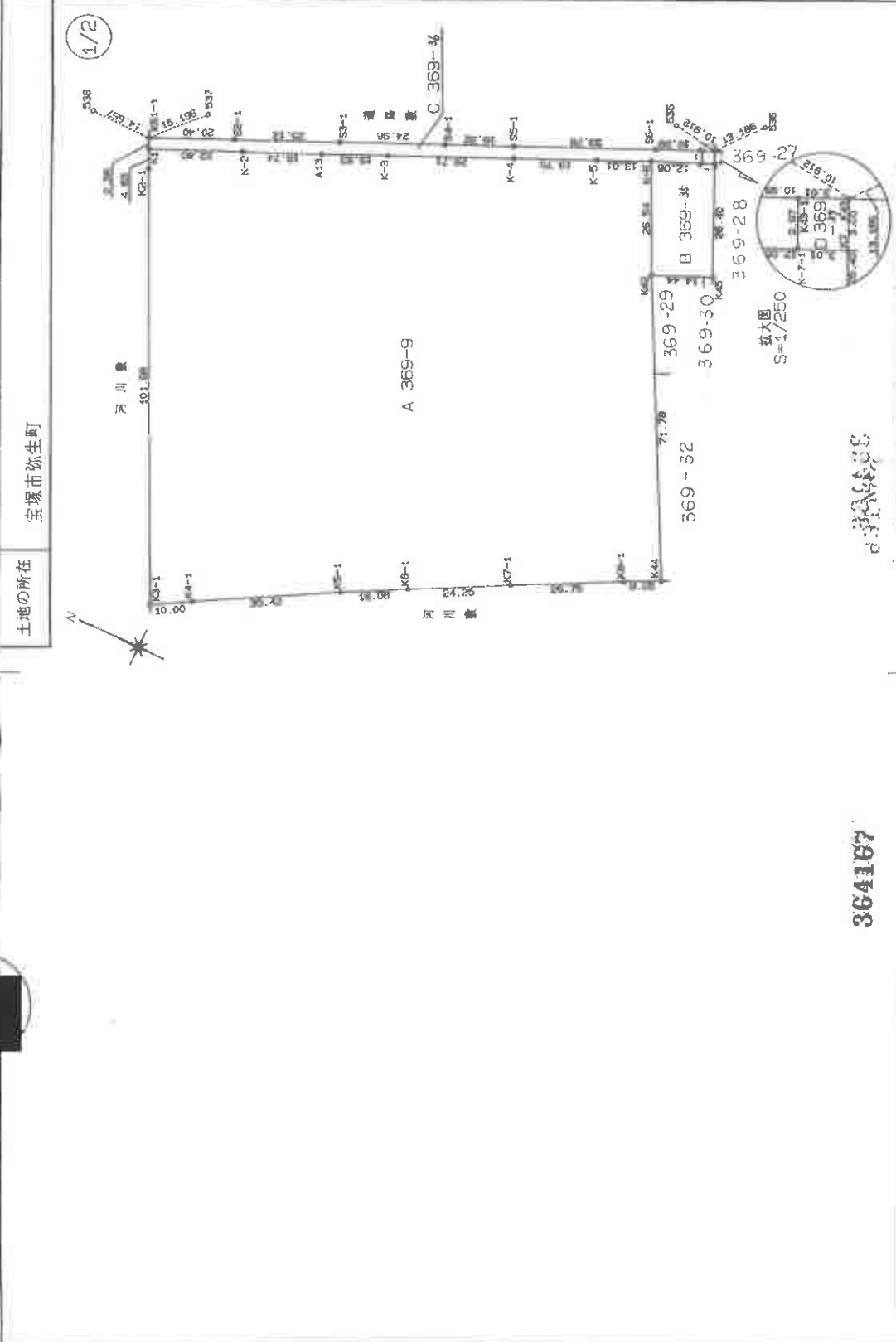
(1/2) 枚面

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

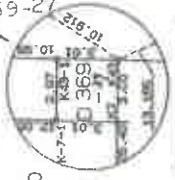
地積測量図

1/6
17913

前番 369-9
土地の所在 宝塚市弥生町



拡大図
S=1/250



1/1000

364167

申請人

(平成17年9月8日作製)

作製者

登記年月日：平成17年9月13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4日 神戸地方気務局伊丹支局

公開

(2枚目)

請求番号 3-2

(2/2)

地積測量図 2/2
179.13

地番 369-9-1-3

土地の所在 宝塚市弥生町

座標求積表

N.O.	番地	X座標	Y座標	辺長	面積NO.
K43-1	177.373	55.517	10.98	68-1	
S5-1	177.404	61.141	33.78	55-1	
S5-1	218.279	47.412	15.32	54-1	
S4-1	213.707	40.792	24.18	53-1	
S3-1	135.052	70.516	25.12	52-1	
S2-1	278.954	20.383	20.40	51-1	
K51-1	247.570	11.954	2.53	K1	
K1	225.418	9.570	22.50	K2	
K2	275.678	10.711	18.74	K3	
A1	240.715	20.246	15.83	K-3	
K-3	244.230	32.553	24.71	K-4	
K-4	217.121	44.571	19.70	K-5	
K-5	190.110	55.791	13.01	K-6	
K-6	147.219	59.086	12.05	K-7-1	
K-7-1	175.159	52.901	2.97	K43-1	
併面積	749.820280		374.9101400	374.91	

座標求積表

N.O.	番地	X座標	Y座標	辺長	面積NO.
K1	205.462	9.570	4.53	K2-1	
K2-1	224.517	5.470	101.58	K1	
K3-1	250.552	55.254	10.00	K4-1	
K4-1	241.230	31.553	35.42	K5-1	
K5-1	210.750	-64.518	15.08	K6-1	
K6-1	185.017	-57.108	24.25	K7-1	
K7-1	174.890	-45.022	25.71	K8-1	
K8-1	151.152	-33.792	9.05	K44	
K44	143.075	-27.292	71.78	K42	
K42	175.540	34.407	26.34	K-5	
K-5	157.219	55.045	13.01	K-6	
K-6	139.110	52.781	19.70	K-4	
K-4	217.121	44.501	29.71	K-3	
K-3	241.230	32.553	15.83	A13	
A13	259.715	26.240	10.74	K-2	
K-2	270.579	18.221	28.50	K1	
併面積	24455.453157		12248.2315995	12248.23	

N.O.	番地	X座標	Y座標	辺長	面積NO.
K43-1	177.373	05.517	2.97	K-7-1	
K-7-1	175.159	62.901	3.01	K7	
K7	173.395	54.104	3.00	K43	
K43	174.518	55.144	3.01	K43-1	
併面積	18.012844		9.0064220	9.00	

使用機種・・・Pro Wing
公式・・・A=1/2Σ(X2-X1)(Y2+Y1)

座標一覽表

測点名	X座標	Y座標	座標
535	185.442		68.227
536	155.025		76.848
537	287.079		22.988
538	312.227		12.132

364168

製作者

申請人

(平成17年9月8日作成)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成十七年九月登簿日記

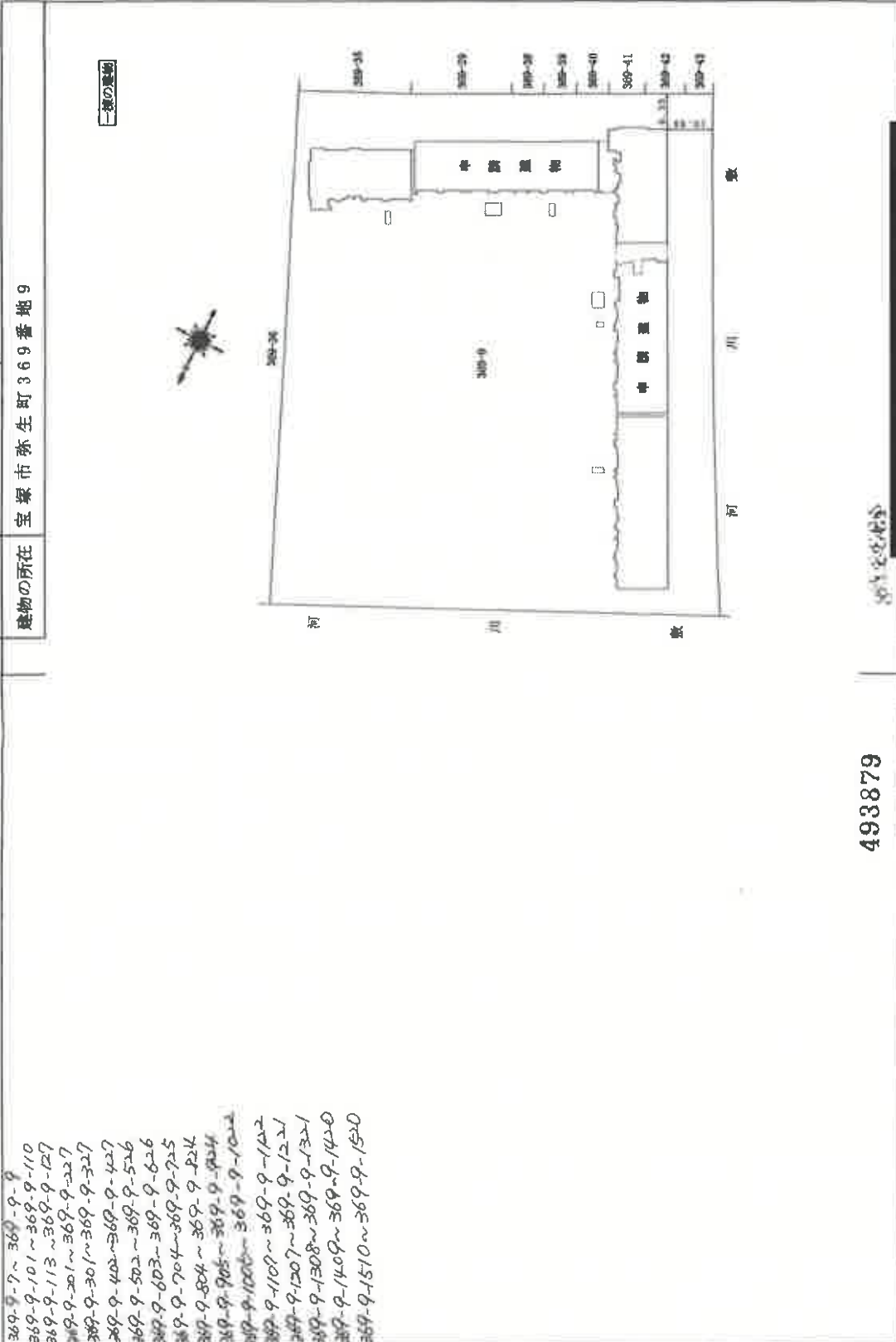
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成20年1月24日

建物図面

家屋番号

宝塚市弥生町369番地9



- 369-9-7~369-9-9
- 369-9-101~369-9-110
- 369-9-113~369-9-127
- 369-9-201~369-9-227
- 369-9-301~369-9-327
- 369-9-401~369-9-427
- 369-9-501~369-9-526
- 369-9-603~369-9-626
- 369-9-704~369-9-725
- 369-9-804~369-9-824
- 369-9-905~369-9-924
- 369-9-1000~369-9-1022
- 369-9-1107~369-9-1122
- 369-9-1207~369-9-1221
- 369-9-1308~369-9-1321
- 369-9-1409~369-9-1420
- 369-9-1510~369-9-1520

縮尺 1/1000	申請人	縮尺 1/	3日作成)	作成者
-----------	-----	-------	-------	-----

493879

登記年月日：平成20年1月24日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 令和6年9月4日 神戸地方建設局伊丹支庁 登記部

登記年月日・平成20年1月24日

公用

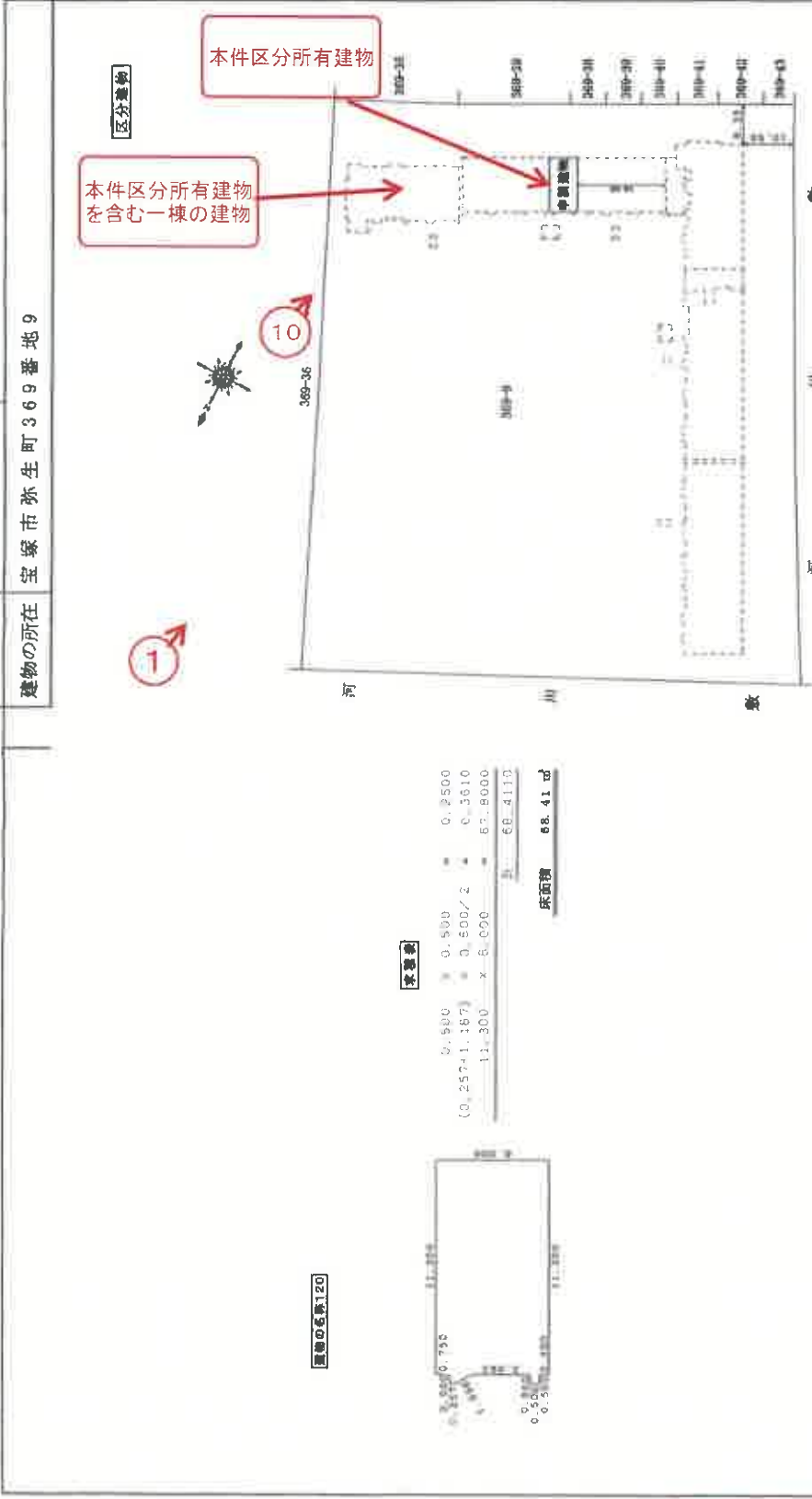
これは図面に記載を以てする内容を証明した図面である。
平成6年9月4日 神戸地方建設局伊丹支局 登記官

(13枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号 弥生町369番9の120
建築物の所在 宝塚市弥生町369番地9



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成20年1月24日

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

13日作成

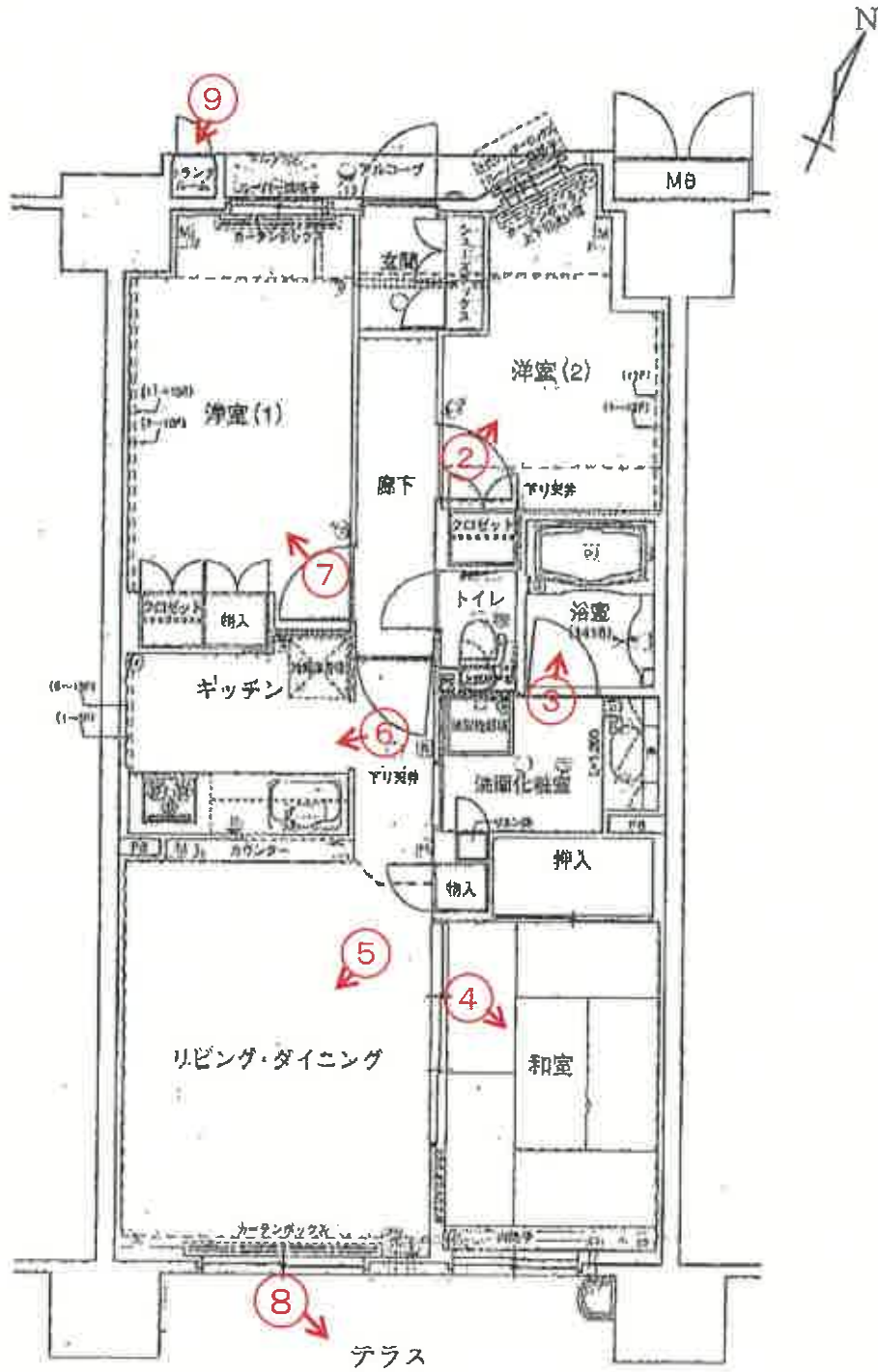
作成者

一〇は写真番号、撮影位置・方向を示す

(2/4)

請求番号 3-3

建物間取図



令和6年(ケ)第30039号



①



②

(15 枚目)



③

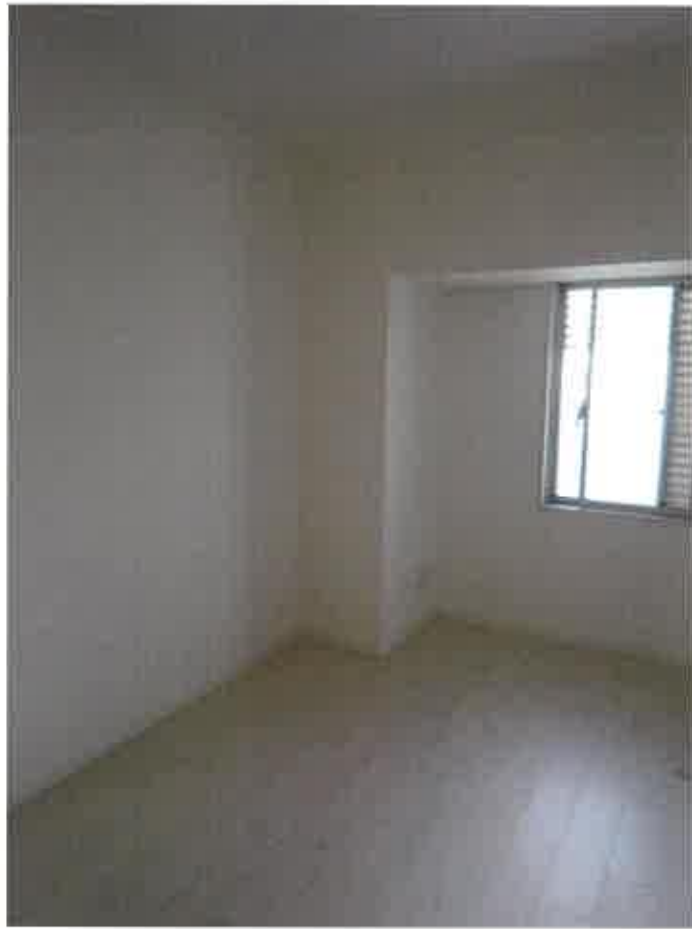


④

(16 枚目)



(17 枚目)



7



8



9



10

令和 6 年 (ケ) 第 30039 号
令和 6 年 9 月 18 日 現地調査
令和 6 年 10 月 8 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	金14,890,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
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 逆瀬川駅の東方 約2.3km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	当市市街地南端中央付近に位置し、武庫川左岸の北東方直背後に所在する。付近は一般住宅、マンション等が建ち並ぶ地域となっている。	
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2種住居地域 60% 200% 防火指定なし 第6種高度地区・河川保全区域 (一部)
画地条件	登記数量 12248.23 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北東側 約9m市道	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側には河川管理道路が存するが、フェンスが設置され出入りできない状況にある。 ・敷地内に郵便ポストが設置されている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	宝塚エリー
建物の用途	共同住宅 (総戸数302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20年1月13日 新築 経過年数 17年程度 経済的残存耐用年数 25年程度
構造	鉄筋コンクリート造15階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等
設備等	エレベーター あり 駐車場 各戸1台 集会所 あり 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 宝塚エリー管理組合 管理方式 委託 管理会社 (株)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6年1月31日現在、 181,906,830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	1階 (120号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	68.41㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,990円 修繕積立金 月額 14,270円 バイク置場使用料 月額 500円 サウナ使用料 月額 200円 水道・電気代 不定 滞 納 額 なし (令和6年9月6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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内では障子の破損箇所、内壁の損傷箇所等が視認できた。 ・北西端にトランクルームが存する。 ・南東側にテラスが存する。

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
220,000	68.41	1.27	0.49	9,370,000

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 17年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 42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) ≒ 0.49

(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
114,000	0.95	12,248.23	0.90	7137/2341545	1.00	3,640,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-26)

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/㎡)
156,000 × 102/100 × 100/100 × 100/139 ≒ 114,000

◇ 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
100/98 × 100/101 × 100/140 × 100/100 ≒ 100/139

イ 個別格差 : 河川隣接等 (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
9,370,000	3,640,000	0.93	12,100,000

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
0.93 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 9月 298,000 円/㎡

B 令和5年 10月 244,000 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	298,000	100	99.8	100	100	100	301,000
		100	100	104	102	93	
B	244,000	100	98.0	100	100	100	312,000
		100	100	103	102	73	

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
307,000	0.93	68.41	19,530,000

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 (5.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
982 千円 (11.5%)	526 千円	6.0%	8,767 千円 ≒ 8,770 千円	0.86383	7,576 千円 (88.5%)	8,558 千円 ≒ 8,560 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	1,080	1,080	1,064	1,064
	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	1,080	1,080	1,064	1,064
	空室損失	△ 108	△ 108	△ 106	△ 106
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 32	△ 32
	有効総収益	940	940	926	926
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	108	108	108	108
	長期計画修繕費	673	173	173	173
	公租公課	109	109	109	109
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	900	400	400	400
ウ 経費率 (%)		95.74	42.55	43.20	43.20
エ 有効純収益	ア-イ	40	540	526	526
オ 複利現価率 (割引率5.0%)		0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	38	490	454	

(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	12,100,000	1.00	12,100,000
②比準価格	19,530,000	1.00	19,530,000
③収益価格			8,560,000
④調整後の価格	18,610,000		

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
18,610,000	1.00	0.80	1.00	14,890,000

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) : 必要なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (宝塚-26)
所 在 : 宝塚市小浜2丁目5番75
「小浜2-1-84」
価 格 : 156,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「逆瀬川」駅より道路距離1.6km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 103㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
土地 : 793,631,851円 (×7,137/2,341,545)
建物 : 5,924,740円

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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市弥生町 369番地9

建物の名称 宝塚エリー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町 369番9の120

建物の名称 120

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.41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 宝塚市弥生町369番9

地 目 宅地

地 積 12248.23平方メートル

(敷地権の表示)

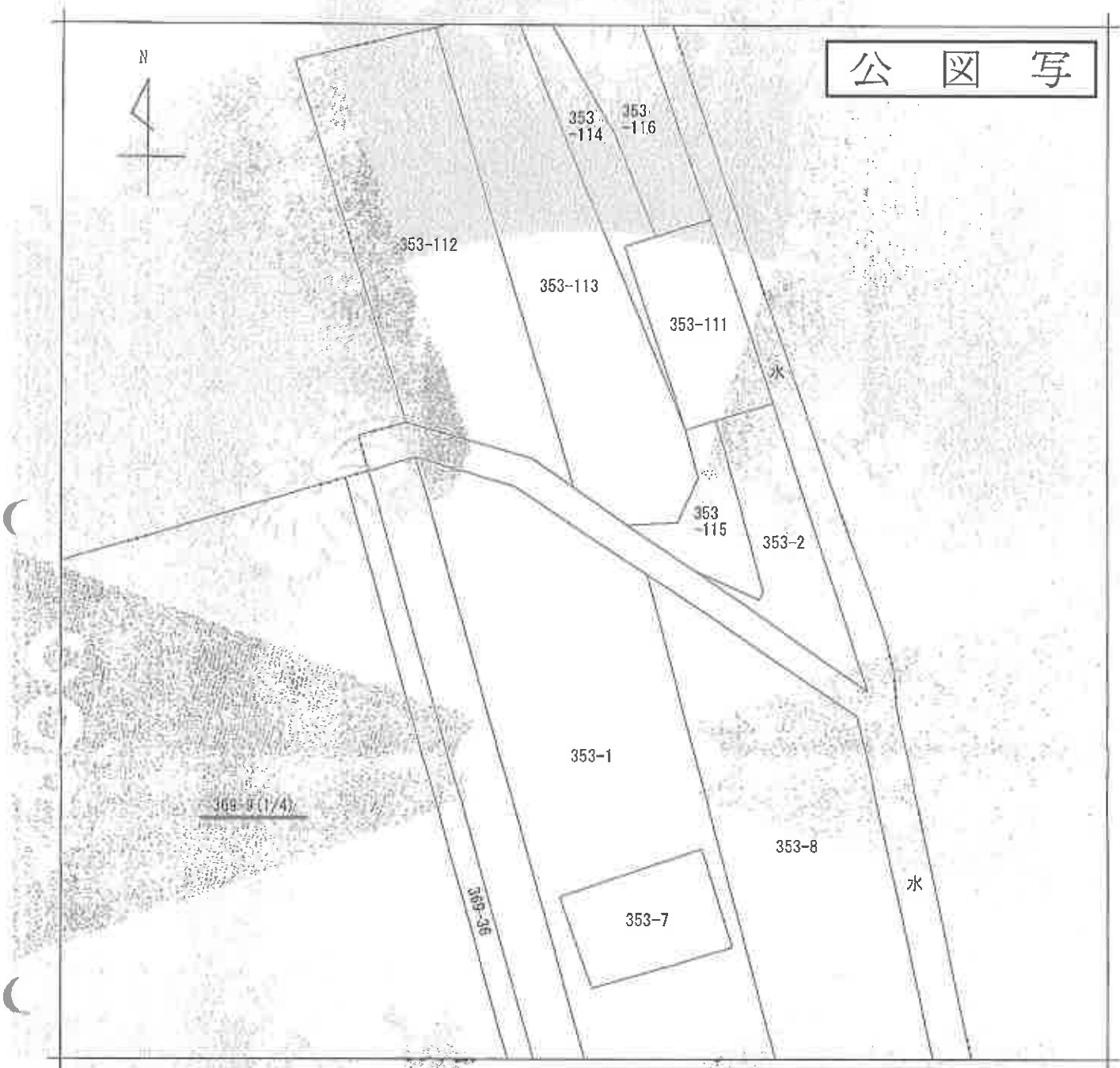
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2341545分の7137



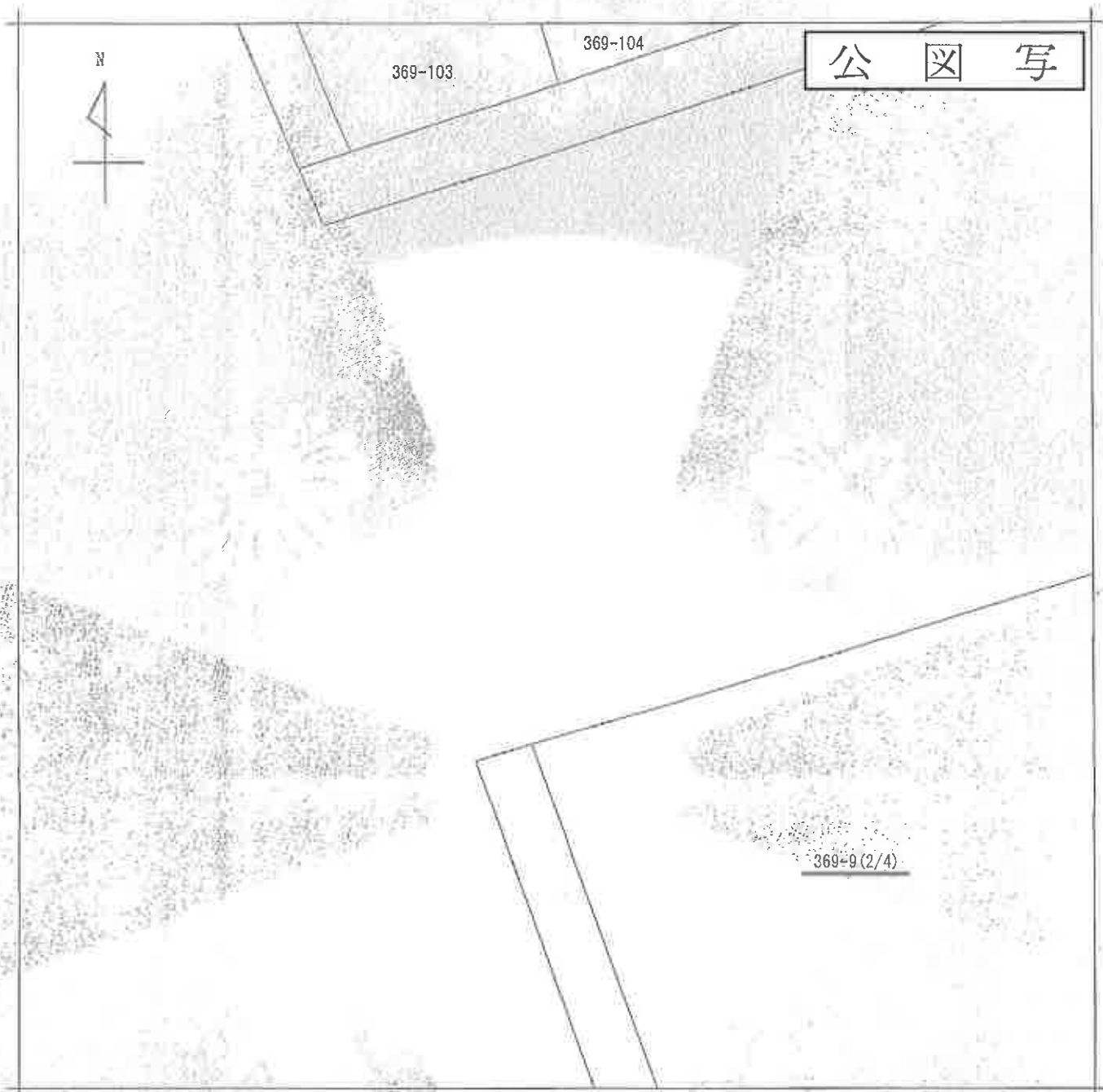
公 図 写



(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	宝塚市弥生町			地番	369番9		
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	



(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簿上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	宝塚市弥生町		地番	369番9	
出力縮尺	縮尺不明	備置区分	図原番号又は記号	分類	地区に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補事項	記項	
					旧土地台帳附属地図	

公 図 写



369-9(3/4)

地番区域見出
宝塚

(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	宝塚市弥生町		地番	369番9	
出力縮	縮尺不明	精度	歴史系番号	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	旧土地台帳附属地図	



(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簿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
弥生町

請求部	所在	宝塚市弥生町		地番	369番9		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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)		補事項		

登記年月日：平成17年9月13日

地積測量図 1/2

17.9.13

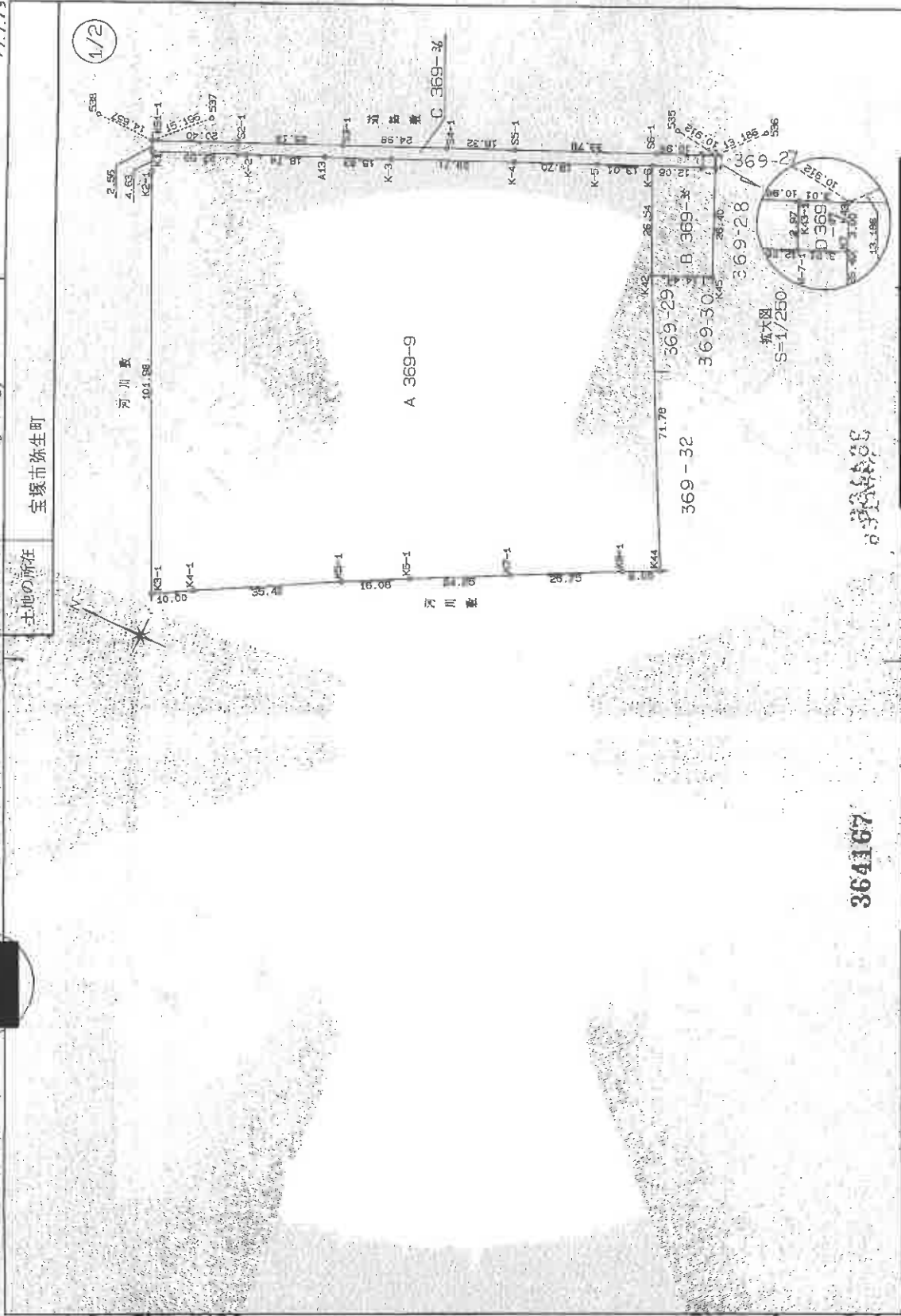
369-9

369-9

宝塚市弥生町

土地の所在

1/2



364167

製作者

平成 17 年 9 月 8 日 (製)

申請人

1/1000

A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年9月13日

地積測量図

2/2
17.9.13

宝塚市弥生町

369-9-1-38

番

土地の所在地

座標求積表

地番	N.O.	標高	X座標	Y座標	辺長	面積	NO.
K43-4			177.373	65.617	10.981	56.1	K7-1
S6-1			187.404	61.141	33.78	55-1	
S5-1			218.279	47.412	16.32	S4-1	
S4-1			233.207	40.792	24.98	S5-1	
S3-1			256.022	30.616	25.12	S2-1	
S2-1			278.964	20.383	20.40	K81-1	
K81-1			297.570	11.994	2.55	K1	
K1			296.482	9.670	22.50	K-2	
K-2			275.878	18.721	18.74	A13	
A13			256.715	26.246	15.83	K-3	
K-3			244.238	32.653	29.71	K-4	
K-4			217.121	44.801	19.70	K-5	
K-5			199.110	52.791	13.01	K-6	
K-6			187.219	58.086	12.05	K-7-1	
K-7-1			176.159	62.901	2.97	K43-1	
借面積			749.820280			374.9	㎡

地番	N.O.	標高	X座標	Y座標	辺長	面積	NO.
K43-1			177.373	65.617	2.97	K-7-1	
K-7-1			176.159	62.901	3.01	K7	
K7			173.396	64.104	3.00	K43	
K43			174.618	66.844	3.01	K43-1	
借面積			18.012844			9.00	㎡

使用条件：ppp-wing

式：A=1/2Σ(X2-X1)(Y2+Y1)

座標一覽表

測点名	標高	X座標	Y座標	面積
535	485.442		68.227	
536	156.026		76.848	
537	287.079		22.988	
538	312.227		12.192	

364168

作製者

(平成17年9月8日作成)

申請人

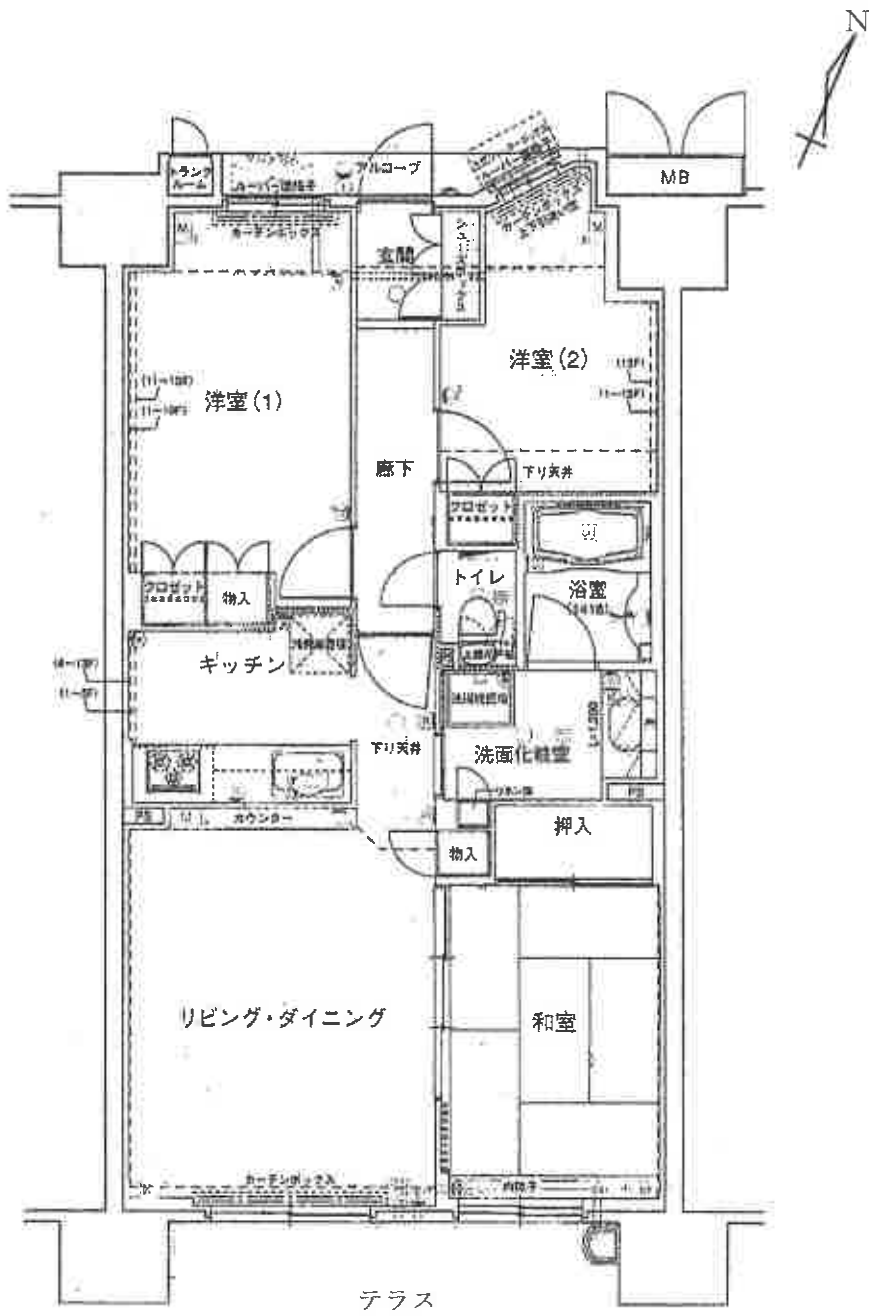
364168

座標求積表

地番	N.O.	標高	X座標	Y座標	辺長	面積	NO.
K1			296.482	9.670	10.63	K2-1	
K2-1			275.878	18.721	10.98	K3-1	
K3-1			256.715	26.246	16.30	K4-1	
K4-1			244.238	32.653	35.42	K5-1	
K5-1			217.121	44.801	16.08	K6-1	
K6-1			196.570	57.188	24.25	K7-1	
K7-1			187.219	62.902	26.75	K8-1	
K8-1			151.102	83.286	9.05	K44	
K44			143.078	89.765	71.78	K42	
K42			176.840	34.107	26.54	K-5	
K-5			188.110	52.791	13.01	K-4	
K-4			217.121	44.801	29.71	K-3	
K-3			244.238	32.653	15.83	A13	
A13			276.715	20.383	18.74	K-2	
K-2			275.878	18.721	22.50	K1	
借面積			24495.463199			12248.2315995	
						42248.23	㎡

地番	N.O.	標高	X座標	Y座標	辺長	面積	NO.
K7			173.396	64.104	3.01	K-7-1	
K-7-1			176.159	62.901	12.06	K-6	
K-6			187.219	66.861	26.54	K42	
K42			175.840	34.107	24.44	K45	
K45			162.644	39.992	26.40	K7	
借面積			781.396676			390.6983380	
						390.69	㎡

建物間取図



令和6年(ケ)第30039号

現況写真

写真1



対象物件を含む一棟の建物

写真2



エントランス