

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 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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 5月 8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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市すみれガ丘三丁目 3番地1

建物の名称 ラ・ビスタ宝塚ウエストウイング・オクシア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 すみれガ丘三丁目 3番1の104

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.81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 宝塚市すみれガ丘三丁目3番1

地 目 宅地

地 積 10237.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市すみれガ丘二丁目1番1

地 目 宅地

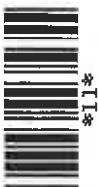
地 積 2986.70平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市すみれガ丘二丁目2番1

地 目 宅地

地 積 3682.07平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 宝塚市すみれガ丘二丁目3番1

地 目 宅地

地 積 34053.82平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 宝塚市すみれガ丘一丁目24番6

地 目 宅地

地 積 442.38平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の864

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の267

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



物件明細書

令和 7年 2月 3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】

地役権

土地の符号3(2番1)

受付年月日・受付番号 昭和62年6月16日第14661号

原因 昭和62年6月15日設定

目的 電線の支持物を除く、電線路を施設(増強、張替等を含む)すること、および、その保守運営の為の土地の立入又は、通行もしくは、使用の容認ならびに、当該電線路の土地に建造物等の築造、立竹木の育成、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、および貯蔵その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 全部

要役地 伊丹市西野四丁目28番

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市すみれガ丘三丁目 3番地1
建物の名称 ラ・ビスタ宝塚ウエストウイング・オクシア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 すみれガ丘三丁目 3番1の104
建物の名称 104号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 71.81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 宝塚市すみれガ丘三丁目3番1
地 目 宅地
地 積 10237.76平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 宝塚市すみれガ丘二丁目1番1
地 目 宅地
地 積 2986.70平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 宝塚市すみれガ丘二丁目2番1
地 目 宅地
地 積 3682.07平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 宝塚市すみれガ丘二丁目3番1

地 目 宅地

地 積 34053.82平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 宝塚市すみれガ丘一丁目24番6

地 目 宅地

地 積 442.38平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の864

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の267

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和6年(ケ)第30052号
令和6年10月22日受理
令和6年11月21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 宝塚市すみれガ丘三丁目 3番地1
建物の名称 ラ・ビスタ宝塚ウエストウイング・オクシア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 すみれガ丘三丁目 3番1の104
建物の名称 104号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 71.81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 宝塚市すみれガ丘三丁目3番1
地 目 宅地
地 積 10237.76平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 宝塚市すみれガ丘二丁目1番1
地 目 宅地
地 積 2986.70平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 宝塚市すみれガ丘二丁目2番1
地 目 宅地
地 積 3682.07平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 宝塚市すみれガ丘二丁目3番1

地 目 宅地

地 積 34053.82平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 宝塚市すみれガ丘一丁目24番6

地 目 宅地

地 積 442.38平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の864

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の267

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県宝塚市すみれガ丘3丁目1番1-104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 上記の者らは 本建物を空室のまま占有している。 <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 7,060円 修繕積立金(棟別) 9,380円 団地修繕積立費 230円 修繕費積立金(住区) 1,130円	令和6年10月29日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和4年1月分～令和6年10月分 計605,200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(4枚目)」記載のとおり	
専 用 地 権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～5) <input type="checkbox"/> (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～5) <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 [地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 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 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

(3枚目)

その他の事項

■本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「ラ・ビスタ宝塚ウェストウィング・オクシア」という。
- 2 本件物件の占有状況は、表札にBの名前が漢字で表示されており、関係人の陳述及び立入調査の結果から3枚目のとおりと判断した。
- 3 管理費等の滞納額は3枚目のとおりであるが、その他駐車場費135,775円(滞納期間:令和3年12月~令和5年1月)、水道料金151,316円(滞納期間:令和3年12月~令和5年4月)、団地管理費37,290円(滞納期間:令和3年12月~令和6年9月)、専用庭使用料11,560円(月額340円、滞納期間:令和4年1月~令和6年10月)及び自治会費1,500円(滞納期間:令和3年12月~令和4年4月)となっている。

■本件物件の敷地について

- 1 概ね南・北・東側にて幅員約12m市道と接面する不整形地で、全体として法地を含む南向きの傾斜地であり、周囲を見分した結果、地積測量図とほぼ符合することを確認した。
- 2 ラ・ビスタ宝塚ウェストウィング1番館、同2番館、同3番館、ラ・ビスタ宝塚オクシア(対象専有部分を含む一棟の建物)及びラ・ビスタ宝塚ラ・メゾンの計5棟の共同住宅及び駐車場等が立地している。なお、土地の符合3(2番1)は送電線地役権が設定されており、土地の符号5(24番6)はコミュニティーセンター(団地共用部分)の敷地となっている。

■本件物件建物について

- 1 本件建物は共同住宅の一棟建物であり、専有部分は間取り3LDK(中住戸)、バルコニー側は南向きとなっている(特記設備はとくにない)。
- 2 室内の状況は、洋室(1)、洋室(2)において、北側内壁を中心に結露によると思われるクロスの変色・損傷があった。また、廊下の物入付近の内壁に打突による損傷が確認できた。さらに、リビング・ダイニングの南西・南東角付近の内壁に結露によると思われるクロスの変色が見受けられた。

■マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数221戸(管理方式:委託(日勤))
- 2 集会室あり、エレベーターあり、トランクルームなし(ただし、トランクルーム付住戸あり)
- 3 駐車場221台
- 4 積立金残高:564,522,133円(令和6年4月30現在)
- 5 近い将来の大規模修繕計画あり(検討予定のため実施時期未定)

■B(債務者兼共有者)からの回答書の要旨

- 1 家族5人と居住しており、令和5年2月頃退去した。
- 2 損傷箇所は、6帖の部屋の扉に穴、廊下の壁に穴(1ヶ所)、玄関の扉クローザー損傷(劣化)
- 3 ペットは飼育していない。
- 4 過去に事件又は事故等はない。
- 5 オール電化ではないし、リフォームはしていない。
- 6 室内でタバコを吸っていた(平成16年まで)
- 7 水回り等に不具合はない。

(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
■ 管理会社担当者	1 管理費等の滞納額の内訳の中に、「団地管理費」というのがあります。「団地管理費」は令和6年10月から1年間は徴収しないことになっています。 2 マンションの駐車場は現在空きがある状況です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

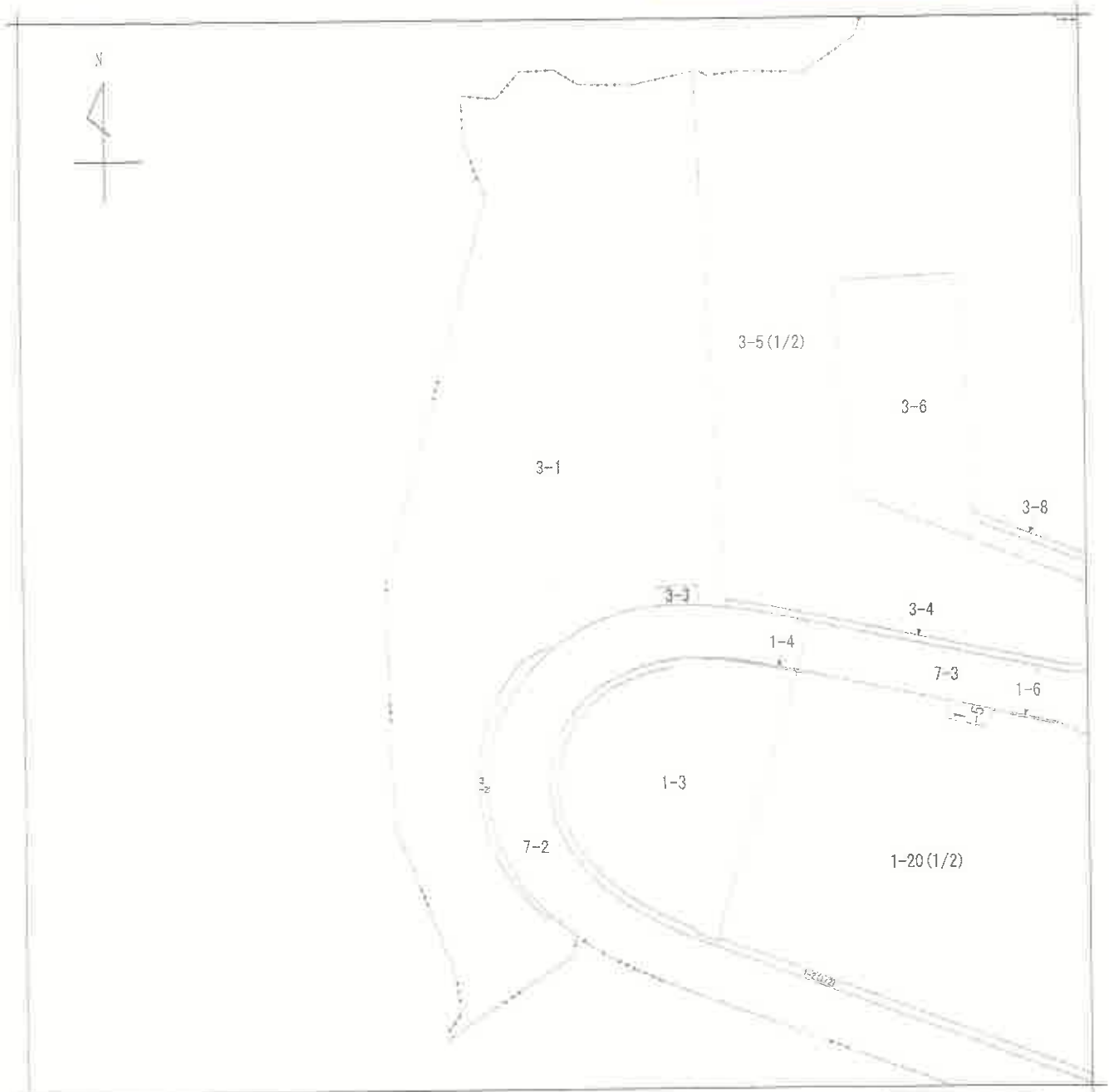
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年10月22日(火) 18:06-18:11	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を依頼(電話・発信)
R6年10月23日(水) 13:45-14:00	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書及び照会書を投函
R6年10月24日(木) 14:00-14:20	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11月5日(火) 9:10-9:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R6年11月5日(火)	執行官室	B宛に照会書を送付(110円返信用封筒同封)
R6年11月19日(火) 13:21-13:26	執行官室	マンション管理会社担当者から事情聴取(電話・発信)
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11月5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。

地番区域見出し
すみれが丘
3丁目

請求部	所在	宝塚市すみれが丘三丁目			地番	3番1		
出力尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成1年7月12日			備付年月日(原図)		補記事項		

請求番号
1111

(7枚目)

出用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面

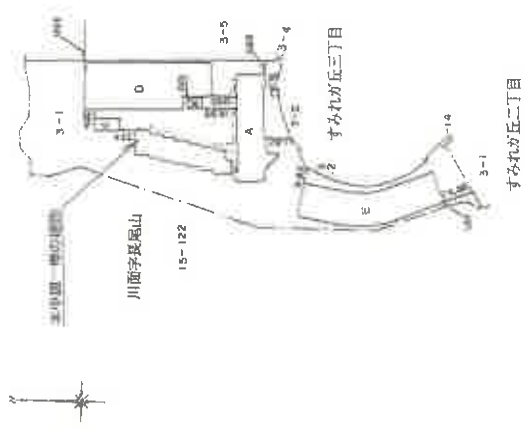
各階平面図

家屋番号
すみれが丘三丁目
3番1の101
宝塚市すみれが丘三丁目3番地1

各階平面図

- 3-1-101 ~ 3-1-117
- 3-1-201 ~ 3-1-216
- 3-1-301 ~ 3-1-316
- 3-1-401 ~ 3-1-416
- 3-1-501 ~ 3-1-516
- 3-1-601 ~ 3-1-616
- 3-1-701 ~ 3-1-716
- 3-1-801 ~ 3-1-816
- 3-1-901 ~ 3-1-916
- 3-1-1001 ~ 3-1-1016
- 3-1-1101 ~ 3-1-1116
- 3-1-1201 ~ 3-1-1216
- 3-1-1301 ~ 3-1-1316
- 3-1-1401 ~ 3-1-1416
- 3-1-1501 ~ 3-1-1515

一棟の建物の番号 ラ・ビスタ宝塚ウエストウイング・オクシア



A	ラ・ビスタ宝塚ウエストウイング・オクシア
B	機打兼機庫
C	給水機室・ポンプ室
D	郵便・電気室
E	倉庫

.....は設備廊下を示す

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/

作製者

建物図面

各階平面図

家屋番号
すみれ丘三丁目
3番1の104

建物の所在
宝塚市すみれ丘三丁目3番地1

一棟の建物の番号 ラ・ピスタ宝塚ウエストウィング・オクシア

要約部分の建物

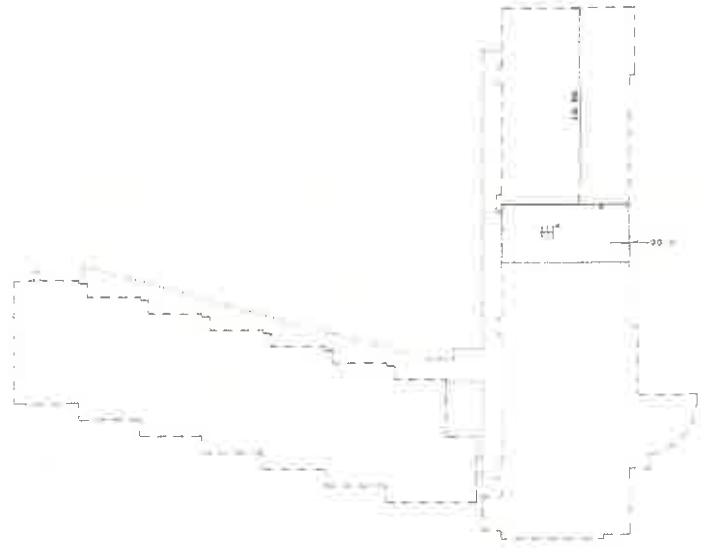
建物の番号 1.04号

建物の存在する部分 1階部分



寸法表

14.38	X	3.02	72.0510
0.30	X	0.36	0.0900
0.30	X	0.48	0.1470
		合計	71.8140
		面積	71.814



は床面下を示す

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

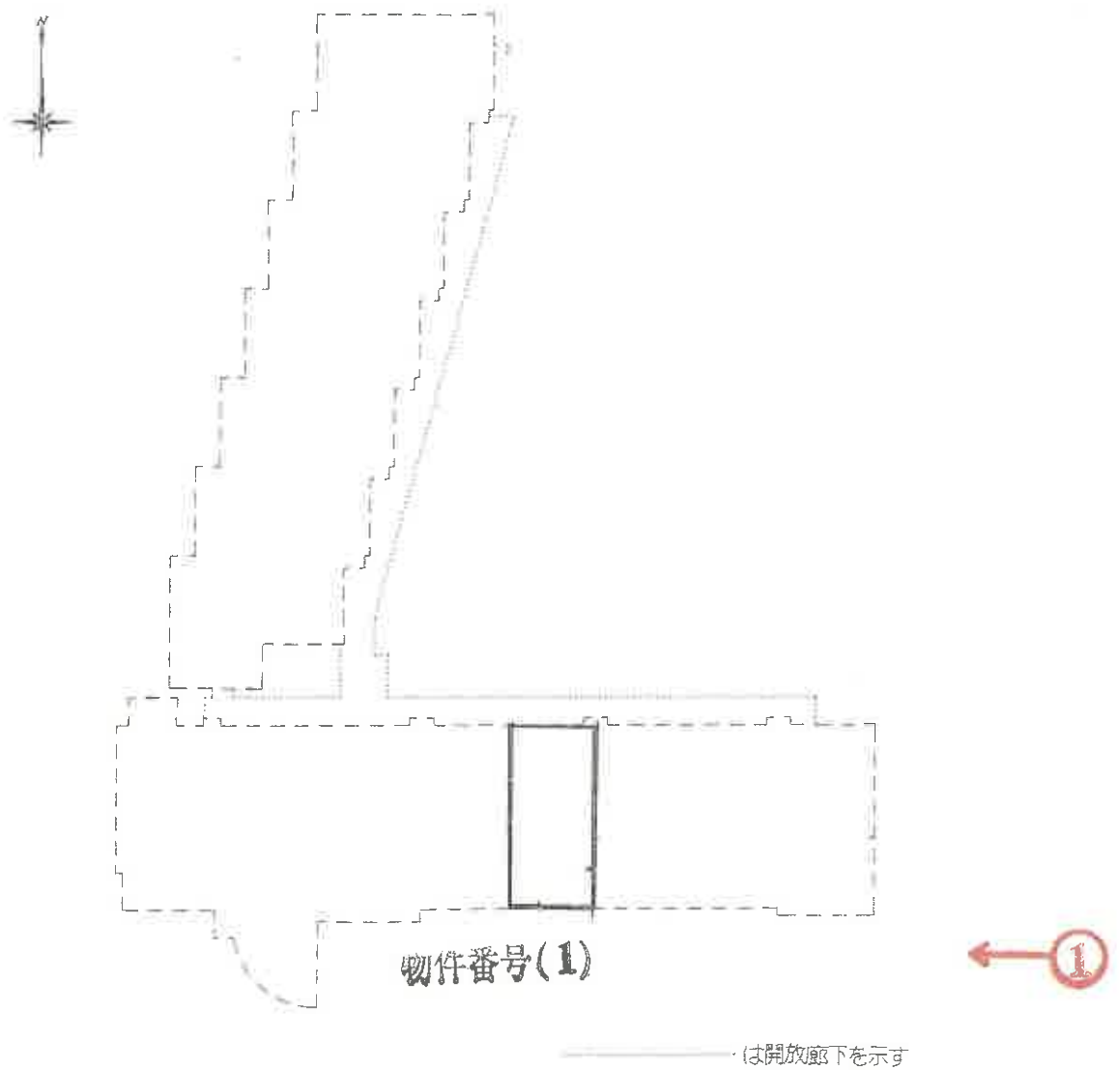
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

一棟の建物の番号 ラ・ピスタ宝塚ウエストウイング・オクシア

建物の存する部分 1階部分 部屋番号 104号室



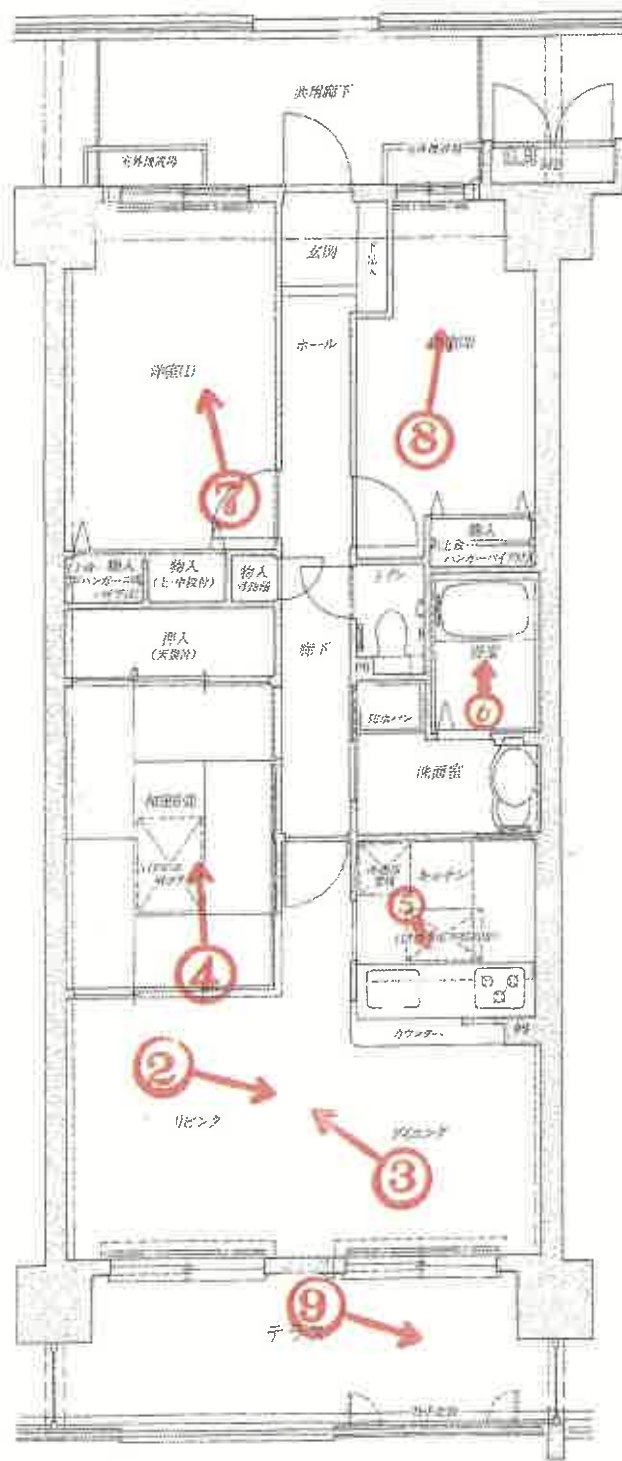
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和6年(ケ)第30052号

(11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6年(ケ)第30052号

(12枚目)



①



②

(13枚目)



③



④



⑤



⑥

(15枚目)



⑦



⑧



⑨

(17枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 30052 号
令和 6 年 11 月 5 日 現地調査
令和 6 年 11 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

物件番号	評 価 額
1	金7,580,000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、瑕疵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

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>(敷地権の目的たる土地の表示)</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>別紙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簿面積(=内法面積)を用いる。</p>
特記事項			
<p>❖ 土地の符号5はラ・ビスタ宝塚管理センターの敷地である。</p>			

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 (土地の符号1)	J R福知山線 宝塚駅の北方 約3k m (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が建ち並ぶ山手の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 (土地の符号5：第1種住居地域) 60% 200% 建築基準法22条区域 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域 (概ね土地の符号4の一部を除く区
画地条件	(土地の符号1乃至4) 登記地積 50960.35㎡ の不整形地 全体として法地を含む南向きの傾斜地である。 (土地の符号5) 登記地積 442.38㎡ のほぼ長方形地(中間画地) 間口×奥行 約13.5m×約32m 街路面とほぼ等高な平坦地である。	
接面道路の状況	土地の符号1乃至4：約12m市道 土地の符号5：東側 約6.5m市道	
土地の利用状況等	土地の符号1乃至4は対象一棟の建物を含む5棟の住戸棟及び駐車場棟等の敷地として利用されている。 土地の符号5はラ・ビスタ宝塚管理センターの敷地として利用されている。	
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	土地の符号3は高圧線下地で、送電線地役権が設定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラ・ビスタ宝塚ウエストウイング・オクシア
建物の用途	共同住宅 (総戸数221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8年2月5日 新築 経過年数 29年程度 経済的残存耐用年数 15年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造15階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル・タイル貼り等
設備等	エレベーター あり 駐車場 受付順 (総数221台) 集会室 あり その他 オートロックシステム
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり ラ・ビスタ宝塚オクシア管理組合 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
修繕積立金	令和6年4月30日 現在、 564,522,133円 (棟別・住区・団地の合計)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿使用等の有無 対象建物についてはアスベスト等を含有する吹付け材等が使用されている可能性は低い。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。 ・近い将来の大規模修繕計画 有り (検討予定で実施時期未定)

(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	1階 (104号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	71.81㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK (中住戸) 専用庭 (テラス) ；南向き
仕 様	天 井 ； クロス等 床 ； フローリング、カーペット、タタミ、CF等 内 壁 ； クロス等 設 備 ； 特になし そ の 他 ； 特になし
保 守 管 理 の 状 態	経年劣化の他、洋室 (1) ・洋室 (2) において、北側内壁を中心 に結露によると思われるクロスの変色・損傷が見受けられた。 また、廊下の物入付近の内壁に打突による損傷が見受けられた。 さらにリビング・ダイニングの南西・南東角付近の内壁に結露による と思われるクロスの変色が見受けられた。
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,060円 修繕積立金 (棟別) 月 額 9,380円 団地修繕積立金 月 額 230円 修繕積立金 (住区) 月 額 1,130円 専用庭使用料 月 額 340円 滞 納 額 あり (令和6年10月29日現在 ； 605,200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、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、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の価格を求めた。

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	71.81	1.37	0.34	7,690,000

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 29年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 44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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.10) \approx 0.34$$

(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 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
土地の符号1乃至4 76,800	0.80	50,960.35	0.95	864/1000000	1.00	2,570,000
土地の符号5 82,800	1.01	442.38	0.95	267/1000000	1.00	10,000
計		51,402.73				2,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（宝塚一41）

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/㎡)
土地の符号1~4: 84,500	$\times 100/100$	$\times 100/101$	$\times 100/109$	$\approx 76,800$
土地の符号5: 84,500	$\times 100/100$	$\times 100/101$	$\times 100/101$	$\approx 82,800$

◇ 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 (1.01)

	街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率
土地の符号1~4:	$100/96$	$\times 100/108$	$\times 100/108$	$\times 100/97$	$\approx 100/109$
土地の符号5:	$100/100$	$\times 100/102$	$\times 100/102$	$\times 100/97$	$\approx 100/101$

イ 個別格差：土地の符号1~4：接面状況・形状・地勢 (0.80)

土地の符号5：方位 (1.01)

ウ 地積：合計登記地積

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
7,690,000	2,580,000	0.78	8,010,000

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6年 3月 177,000 円/㎡

B 令和2年 11月 178,000 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	177,000	100	100.0	100	100	100	195,000
		100	100	88	105	98	
B	178,000	100	100.0	100	100	100	190,000
		100	100	102	102	90	

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

㎡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
193,000	0.78	71.81	10,810,000

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）による価格を以下のとおり査定した。

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	正味復帰価値の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の正味純収益 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	
335 千円 (6.1%)	549 千円	8.5%	6,459 千円 ≒ 6,460 千円	0.80496	5,200 千円 (93.9%)	5,535 千円 ≒ 5,540 千円 (100%)

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、上記のとおり決定した。

オ 複利現価率： 複利現価率に用いる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決定した。

《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	1,020	1,020	1,005	1,005
	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	1,020	1,020	1,005	1,005
	空室損失	△ 102	△ 102	△ 101	△ 101
	貸倒損失	△ 31	△ 31	△ 30	△ 30
	有効総収益	887	887	874	874
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	92	92	92	92
	長期計画修繕費	1,333	133	133	133
	公租公課	92	92	92	92
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	1,525	325	325
ウ 経費率 (%)		171.93	36.64	37.19	37.19
エ 有効純収益	ア-イ	△ 638	562	549	549
オ 複利現価率 (7.5%)		0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 593	486	442	

(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 評価額の決定

(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	8,010,000	1.00	8,010,000
②比準価格	10,810,000	1.00	10,810,000
③収益価格			5,540,000
④調整後の価格	10,410,000		

イ 占有減価 : 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
10,410,000	1.00	0.80	0.91	7,580,000

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競売不動産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-41)
所 在 : 宝塚市御殿山4丁目105番915
「御殿山4-19-15」
価 格 : 84,500円/m²
位 置 : JR福知山線「宝塚」駅より道路距離1.7km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 175m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側巾員6.9m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ山手高台の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 336,050円 (土地の符号1)
99,190円 (土地の符号2)
61,130円 (土地の符号3)
1,154,970円 (土地の符号4)
4,470円 (土地の符号5)
建物 : 5,076,490円

第7 附属資料の表示

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図
- 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

土地の符号 4

所在及び地番 宝塚市すみれガ丘二丁目3番1

地 目 宅地

地 積 34053.82平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 宝塚市すみれガ丘一丁目24番6

地 目 宅地

地 積 442.38平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の864

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

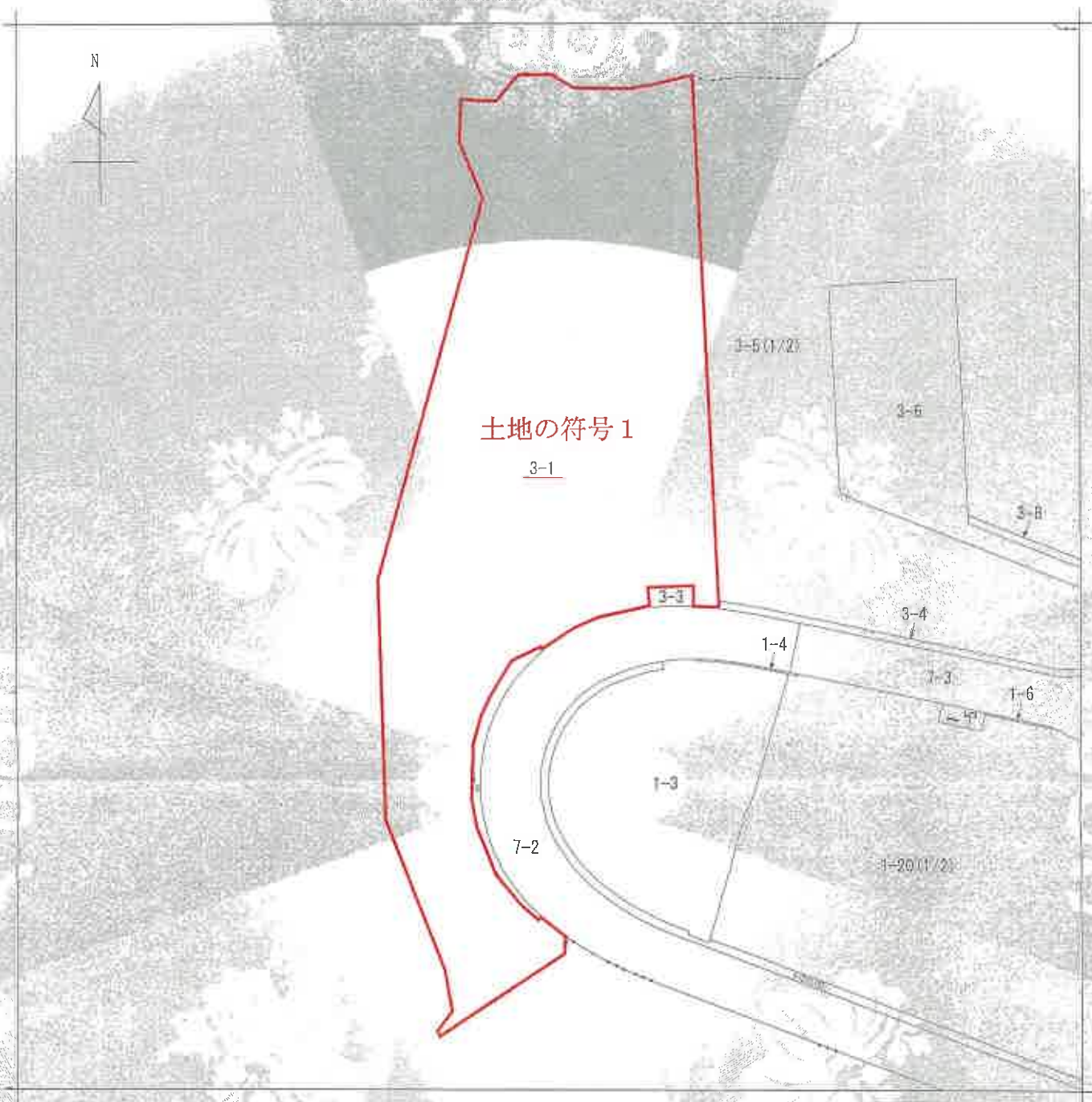
敷地権の割合 100万分の267

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9







土地の符号 1

3-1

(注) 地図に準ずる図面に土地の区画を申請した土地権利取得者等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購入者は、この図面を、土地の区画の形状を把握した図面とする。



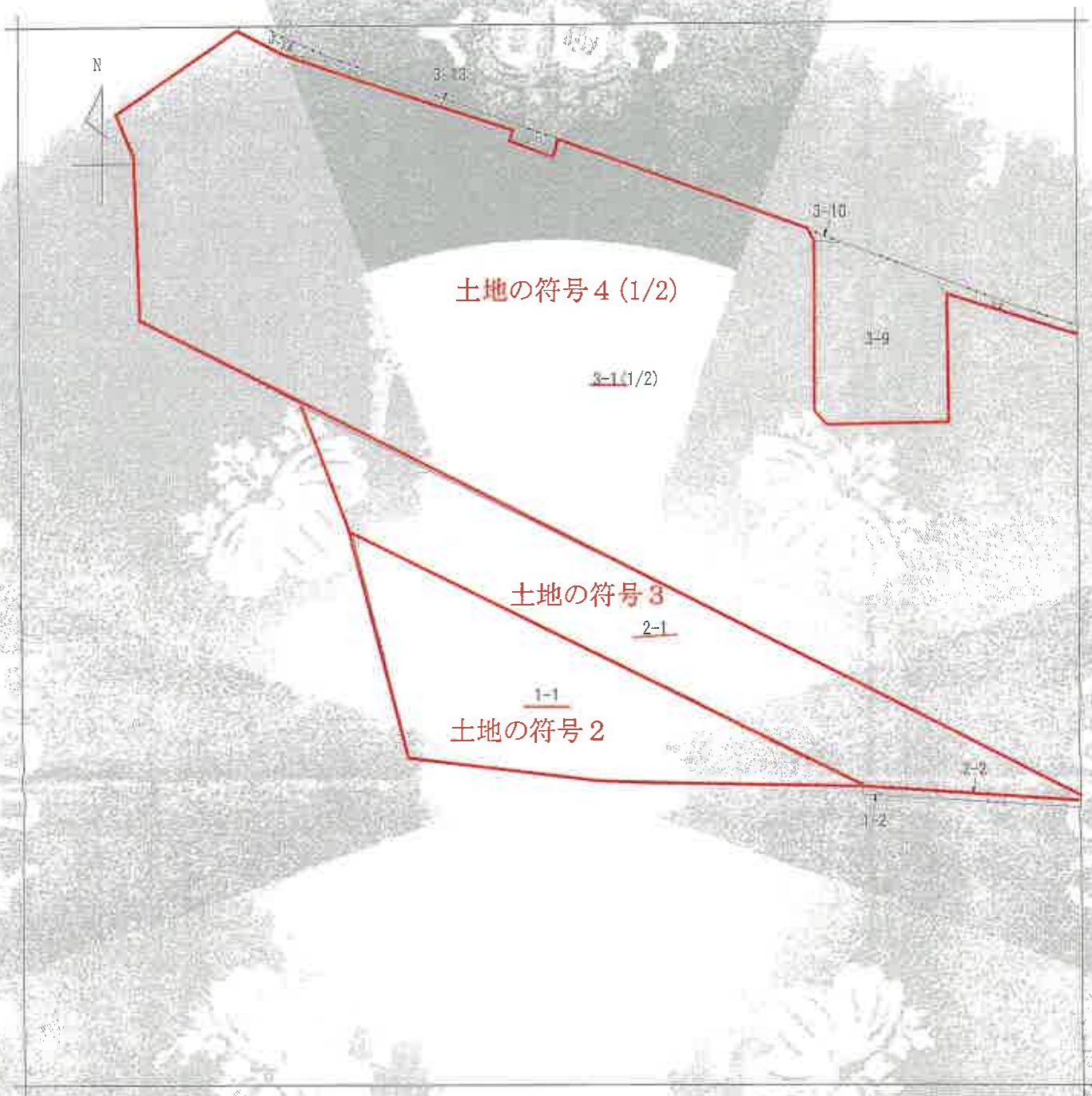
請求部	所在地	兵庫県神戸市東灘区東灘三丁目		地番	3番1	
出力	縮尺	精度	座標	分類	用途	備考
尺	不明	区分	番号	に準ずる図面	種別	その他
作成	年月日	備	付	記	事	項
	平成27年7月12日	付	付	項		

これは地図に準ずる図面に記載された内容を確認した図面である。

令和6年8月15日
神戸地方方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

縮版図面 A 3 → A 4



(注) 地籍に準ずる図面は、土地の用途を明確にした不動産登記法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併用がなされている図面です。土地の用途及び形状の概略を記載してあります。



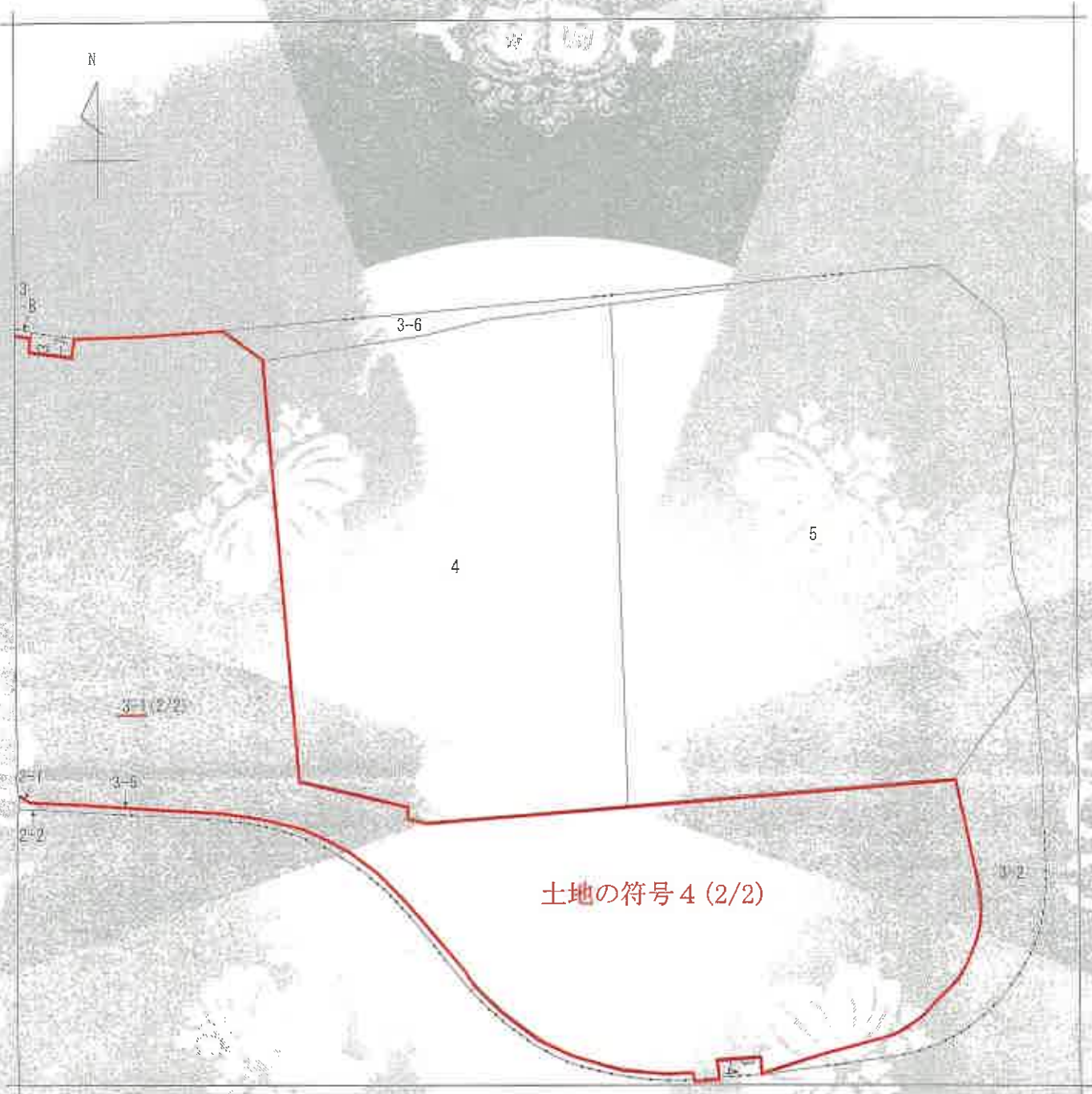
請求部	所在地	宝塚市千みれが丘三丁目			地番	3番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	標準変換記号	分類	地籍に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成1年7月12日		備考	備考	備考		備考	備考

これは地図に準ずる図面に記録された内容を証明した書面である。

令和6年8月15日
神戸地方方法務局伊丹支局
書記官

請求番号：7-2
(1/2)

縮版図面 A 3 → A 4



土地の符号 4 (2/2)

注) 航空写真による図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿の地籍図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして載せ付けられていた図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区画界図
下巻第5頁
2丁目

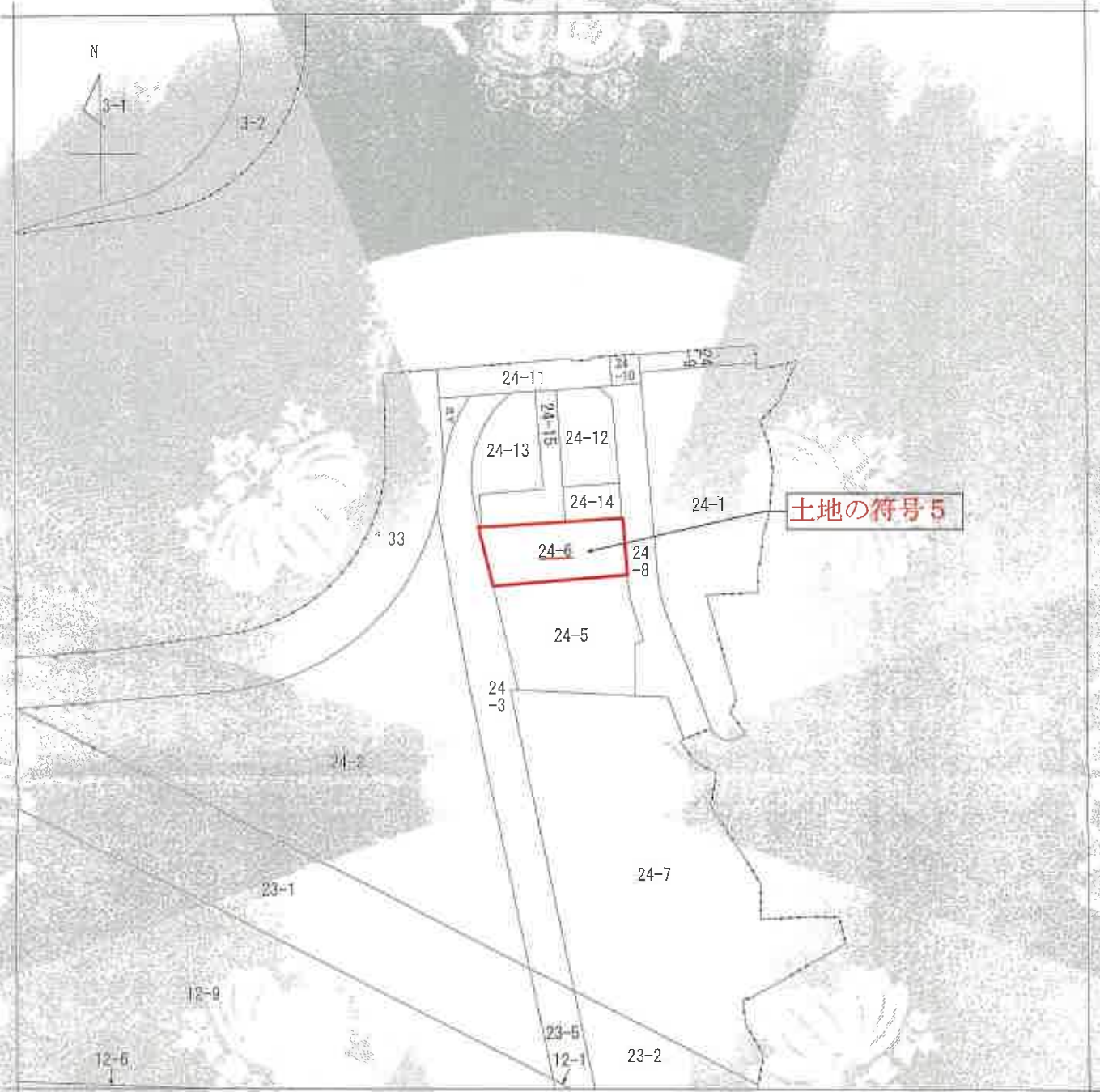
請求部	所在	宝塚市下巻第5丁目		地番	3番1		
出縮	刀尺	縮尺	精度	用途	地籍に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成1年7月12日		測量年月日			測量手続	

これは地図に基ずる図面に記載された宝塚市所有の土地の図面である。

令和6年8月15日
神戸地方裁判所伊豆支店
登記部

請求番号: 7-2
(2/2)

縮版図面 A3 → A4



※この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編成・交付されるまでの間、これに代わるものとして編成・交付されております。土地の面積及び形状の概略を記載した図面です。

土地の符号5

土地の符号5

土地の符号5

種別	用途	宝塚市すみれが丘一丁目		地番	24番6		
出力縮尺	縦横不明	精度区分	座標系又は記号	用途	用途に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成1年7月12日		備考			補記項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を詳細した書面である。

令和6年8月15日
 神戸地方方法務局伊丹支局
 登記簿

請求番号：7-3
 (1/1)

縮版図面 A3 → A4

登記年月日 昭和63年12月13日

令和6年8月15日

神戸地方法官事務所

登記簿

縮版図面A3→A4

請求番号：7-4

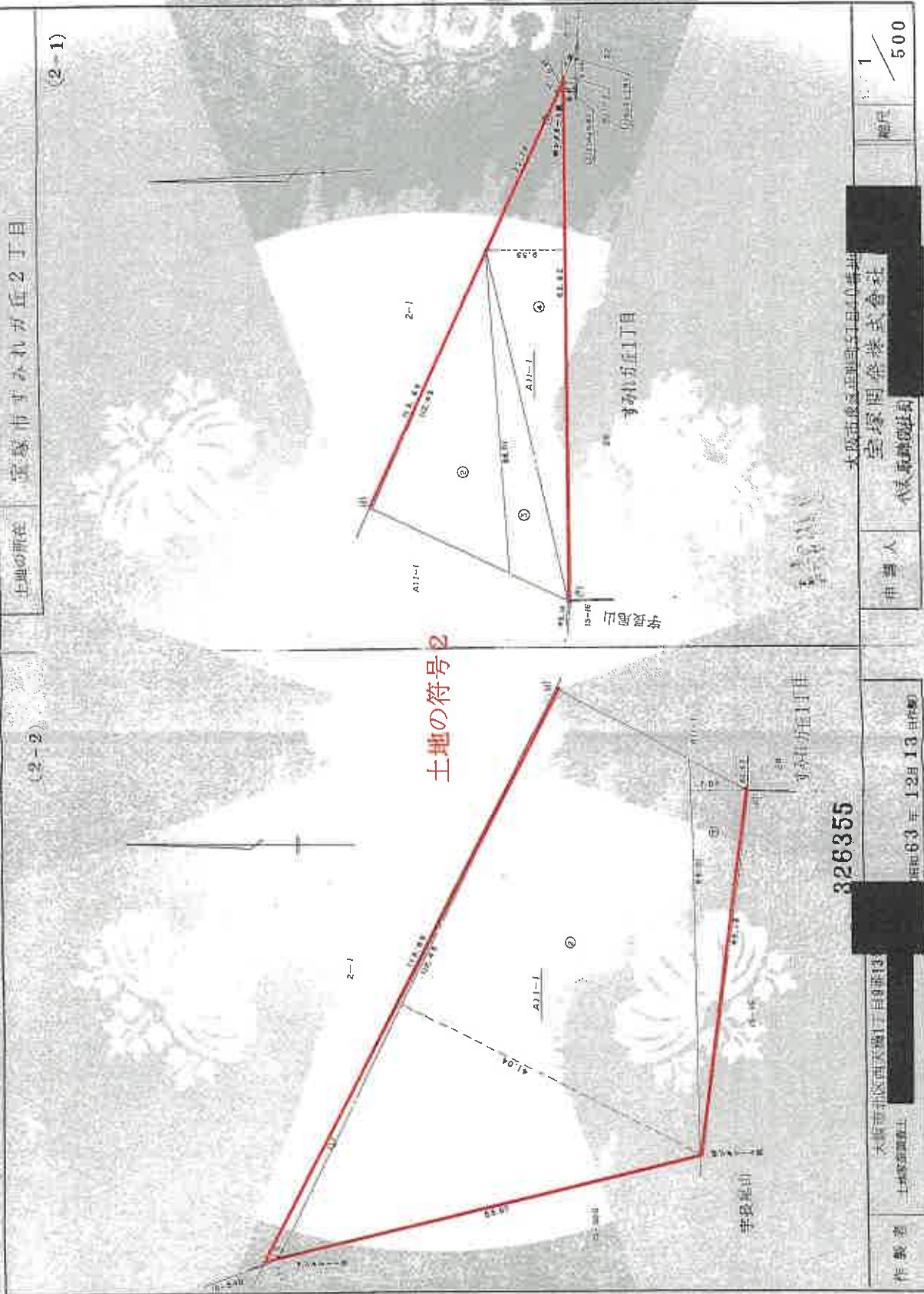
地積測量図

1-1.1-2

宝塚市平みれが丘2丁目

(2-1)

(2-2)



土地の符号

326355

昭和63年12月13日

1/500

申請人

宝塚市平みれが丘2丁目

地積

500

作成者

宝塚市平みれが丘2丁目

昭和63年12月13日

申請人

宝塚市平みれが丘2丁目

地積

500

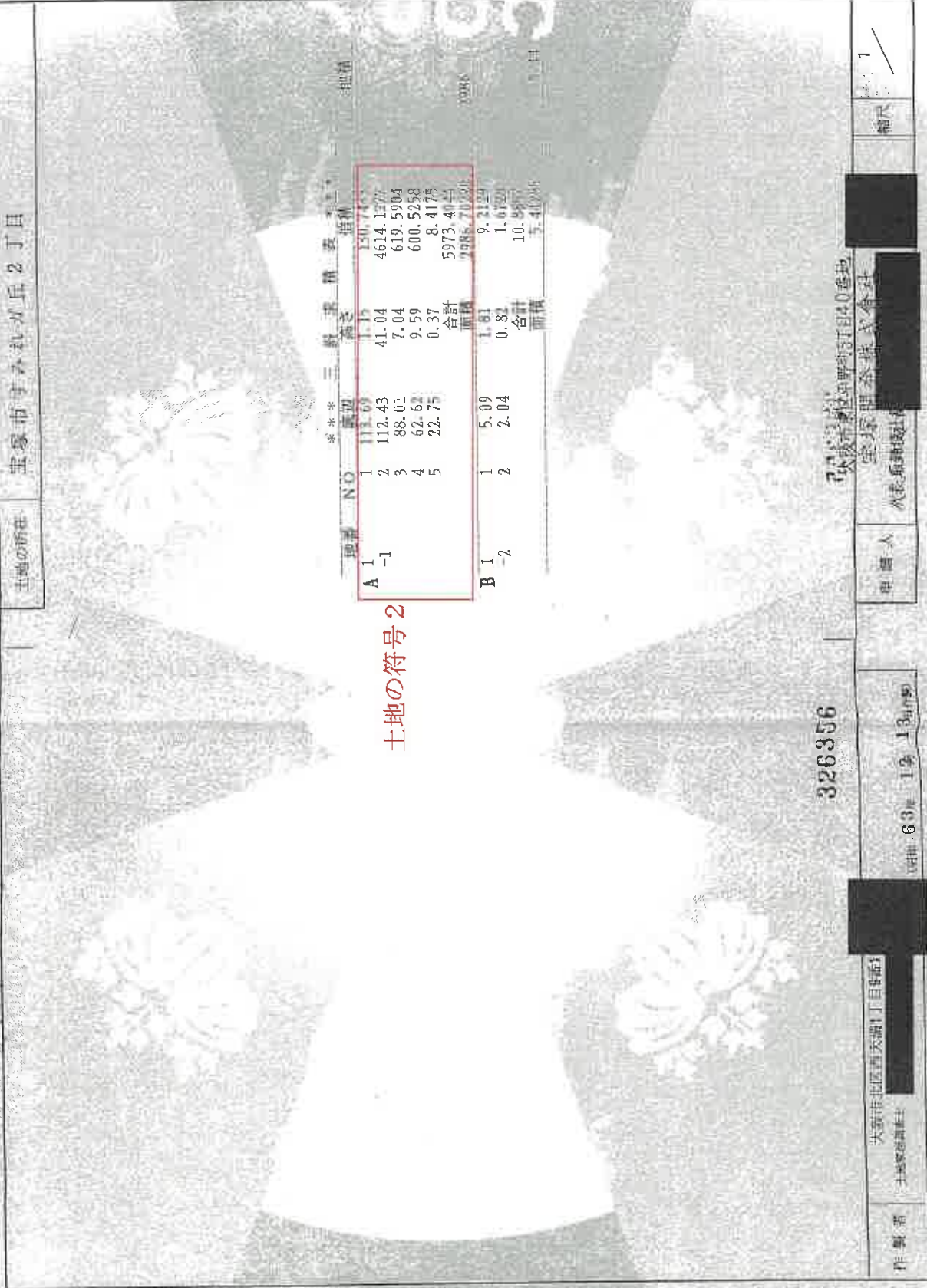
登記年月日：昭和35年10月20日

これは図面に記録
令和6年8月15日

地積測量図 63.1.2.20

冊 番 1-1.1-2

土地の所在 宝塚市すずみれが丘2丁目



土地の符号2

地号	NO	面積	三軒	積	委	借	地積
A 1	1	112.69	1.15	130.74			
	2	112.43	41.04	4614.1579			
	3	88.01	7.04	619.5904			
	4	62.62	9.59	600.5258			
	5	22.75	0.37	8.4175			
			合計	5973.40			
			面積	4985.7129			
B 1	1	5.09	1.81	9.2129			
	2	2.04	0.82	1.6720			
			合計	10.8849			
			面積	5.4026			

326356

7-1 宝塚市すずみれが丘2丁目40番地

作成者 大塚市北区西大塚2丁目5番地
土地家屋調査士

申請人 大塚市北区西大塚2丁目5番地

宝塚市地積測量図株式会社

縮尺 1/

登記年月日：昭和63年12月20日

これは図面に記載されている内容と厳しく一致しないときは、
昭和63年12月15日 登記簿記載内容と異なる

登記簿

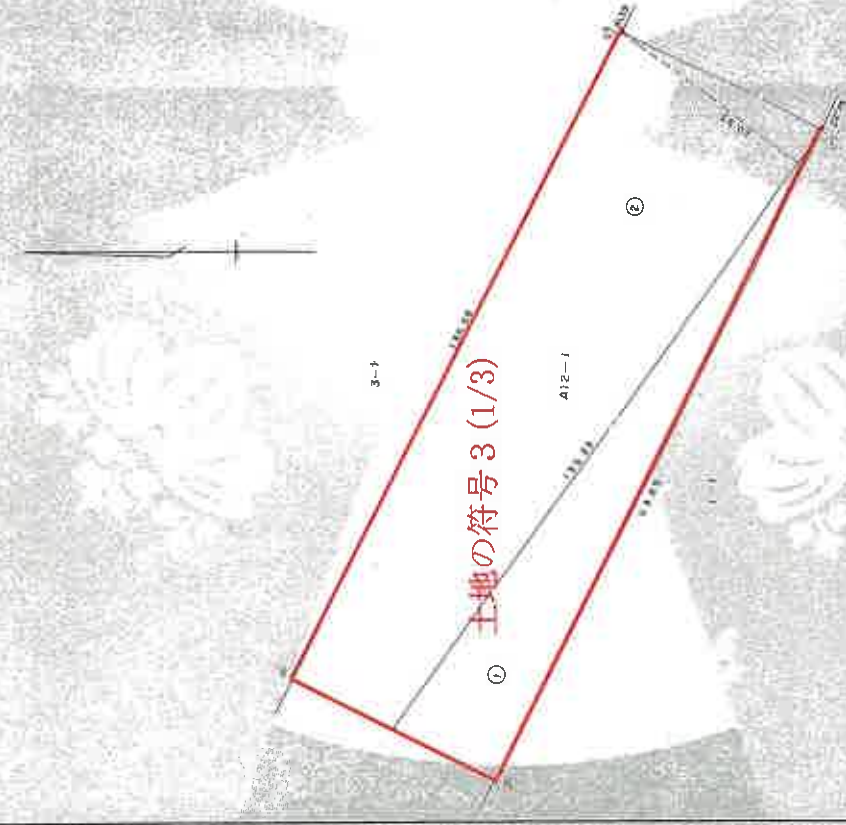
7/4

地積測量図

63/2.30

地番	2-1.2-2
土地の所在	宝塚市すみれが丘2丁目

(3-2)



(3-1)

すみれが丘1丁目

326358

大阪府北区西玉藻1丁目8番12

(昭和63年12月13日付)

大阪府東区西玉藻5丁目40番地

宝塚測量株式会社
代表取締役

申請人

縮尺

1/500

作成者

宝塚測量株式会社

請求番号：7-5

縮版図面A3→A4

登記年月日：平成11年3月31日

令和6年8月15日

神戸地方支務局伊丹支局

登記簿

縮版図面A3→A4

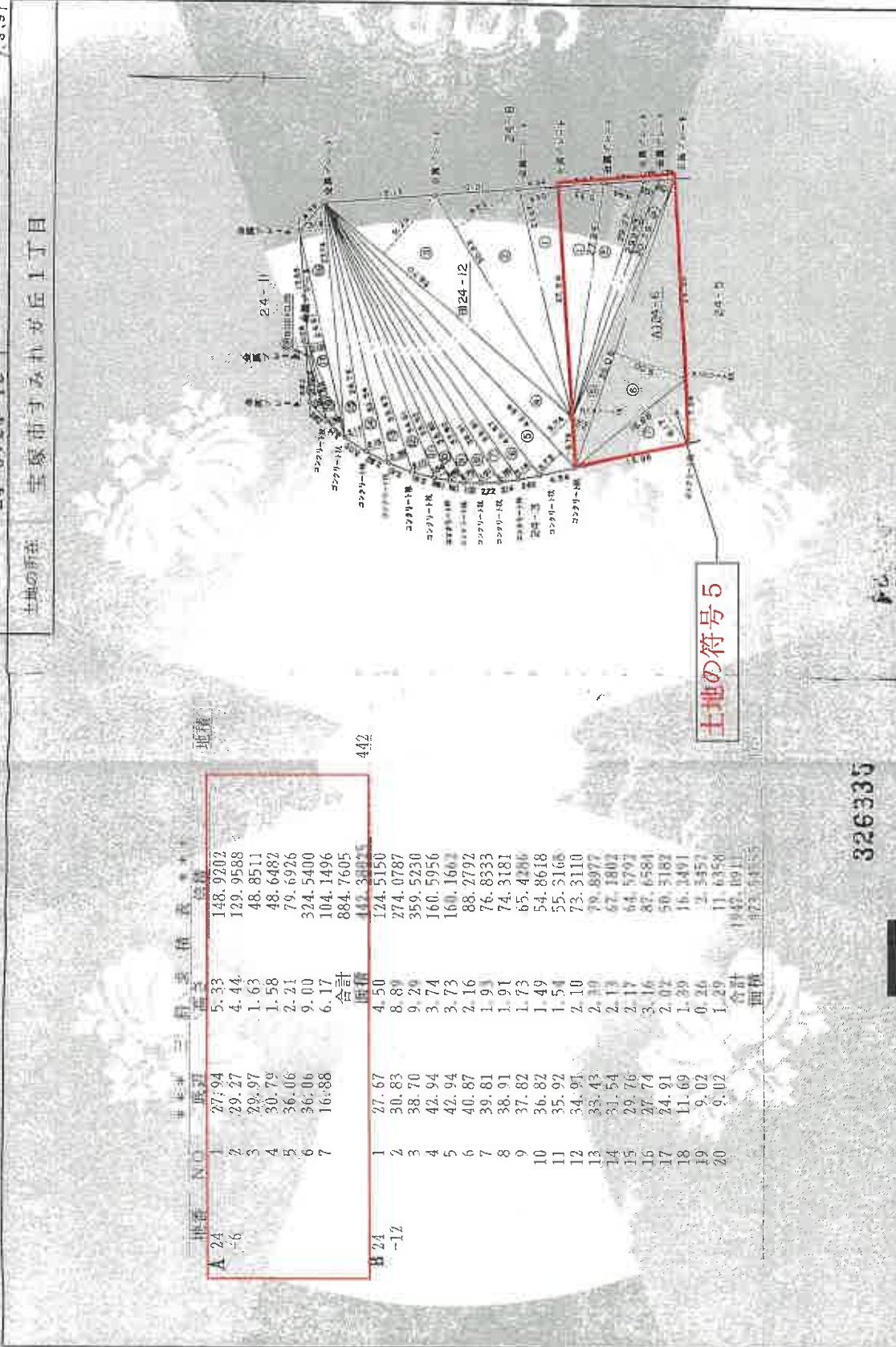
請求番号：7-6

前-後-新

地積測量図
地番 24-6-24-12

土地の所在 宝塚市すみれが丘1丁目

1:500



地番	NO	取付	積算	積算	積算
A 24	1	27.94	5.33	148.9202	442
6	2	29.27	4.44	129.9588	
	3	29.97	1.63	48.8511	
	4	30.78	1.58	48.6482	
	5	36.06	2.21	79.6926	
	6	36.06	9.00	324.5400	
	7	16.88	6.17	104.1496	
			合計	894.7605	
B 24			面積	142.3845	
-12	1	27.67	4.50	124.5150	
	2	30.83	8.89	274.0787	
	3	38.70	9.20	359.5230	
	4	42.94	3.74	160.5956	
	5	42.94	3.73	160.1661	
	6	40.87	2.16	88.2792	
	7	39.81	1.91	76.8333	
	8	38.91	1.91	74.3181	
	9	37.82	1.73	65.4200	
	10	36.82	1.49	54.8618	
	11	35.92	1.54	55.5168	
	12	34.91	2.10	73.3110	
	13	33.43	2.39	79.8977	
	14	31.54	2.13	67.1802	
	15	29.76	2.17	64.5792	
	16	27.74	3.16	87.6580	
	17	24.91	2.02	50.5182	
	18	11.69	1.30	16.1491	
	19	9.02	0.26	9.3457	
	20	9.02	1.29	11.6350	
			合計	1442.8911	
			面積	472.54	

土地の符号5

326335

作成者 土地調査士 大阪北区西天満1丁目8番13
宝塚開発株式会社

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成25年4月

令和6年8月15日

神戸市建設局建設課

建設課

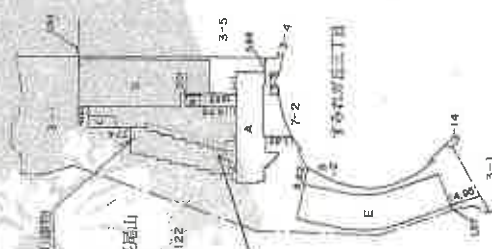
各階平面図

- 3-1-1016 3-1-1016
- 3-1-1017 3-1-1017
- 3-1-1018 3-1-1018
- 3-1-1019 3-1-1019
- 3-1-1020 3-1-1020
- 3-1-1021 3-1-1021
- 3-1-1022 3-1-1022
- 3-1-1023 3-1-1023
- 3-1-1024 3-1-1024
- 3-1-1025 3-1-1025
- 3-1-1026 3-1-1026
- 3-1-1027 3-1-1027
- 3-1-1028 3-1-1028
- 3-1-1029 3-1-1029
- 3-1-1030 3-1-1030

建築物各階平面図

登録番号	3-1-1010
建物の所在	神戸市建設局建設課

この建物の構造は、コンクリート造の鉄骨構造である。



対象一棟の建物

A	1F 事務所
B	2F 事務所
C	3F 事務所
D	4F 事務所
E	5F 事務所

平成 25 年 3 月 4 日

438010

作製者	大塚市建設局建設課	縮尺	1/2500
申請人	株式会社	縮尺	1/2500

縮版図面 A3 → A4

請求番号：7-7

登記年月日：平成28年5月4日

平成 28年3月4日

建築物各階平面図

建物番号
3番1の104

建物の所在地
兵庫県神戸市東灘区三田1番104号

<対象専有部分>

専有部位の図例

建物番号 104号



面積表

2.38 X E 82	72.0516
0.30 X 0.30	-0.0900
-0.30 X 0.49	-0.1470
合計	71.8146
床面積	71.81㎡

438017 第103号

縮尺 1/500

作成者
大阪府北区東区高1丁目3番13号
北相洋行株式会社
作成日
平成28年2月21日(作製)

市町人
馬場川美株式会社
代表取締役
[Redacted]

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明する
令和6年8月15日 神戸地方支務局伊丹支務所

縮版図面 A 3 → A 4

請求番号 7-7

参考写真

(対象物件を含む一棟の建物)

南方より



東方より

