

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 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 宝塚市高松町 54番地3

建物の名称 ビオレータ宝塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高松町 54番3の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.69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 宝塚市高松町54番3

地 目 宅地

地 積 510.48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 91308分の6702



物件明細書

令和 6年 7月24日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 村上 陽子

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

【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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市高松町 54番地3

建物の名称 ビオレータ宝塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高松町 54番3の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.69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 宝塚市高松町54番3

地 目 宅地

地 積 510.48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 91308分の6702



02

令和6年(ケ)第30012号
令和6年4月18日受理
令和6年6月4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 宝塚市高松町 54番地3

建物の名称 ビオレータ宝塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高松町 54番3の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.69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 宝塚市高松町54番3

地 目 宅地

地 積 510.48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 91308分の6702



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県宝塚市高松町3番7-404号(ビオレータ宝塚)	
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 13,740円 修繕積立金 11,390円 円 円 円	令和6年4月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R2年2月分~R6年4月分 計1,279,453円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	互光建物管理株式会社 神戸三宮支店	
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 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) <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
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。
周囲見分の結果、建物図面とほぼ符合するものと思われる。
- 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。
壁紙、カーペット床、襖等に剥がれや汚れ等があった。
リビングからバルコニーに出る掃き出し窓及び和室からバルコニーに出る掃き出し窓が破損していた。
- 3 管理費等について
管理会社からの回答書によると、2枚目記載の滞納額のほかに、駐車場費（月額13,000円、滞納額533,000円（令和2年6月～令和5年10月分））、駐輪場使用料（月額900円、滞納額36,900円（令和2年6月～令和5年10月分））の滞納があり、承継人にはこれらの滞納額を含めた金額が請求される。
管理会社からの回答書によると、管理費等の滞納額に対しては、年14パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される。

(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	所有者からの回答書要旨は次のとおり 1 本件建物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 窓ガラスの割れが2か所あります。 3 リフォームはしていません。 4 本件建物内で、猫を2匹飼っていました。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。

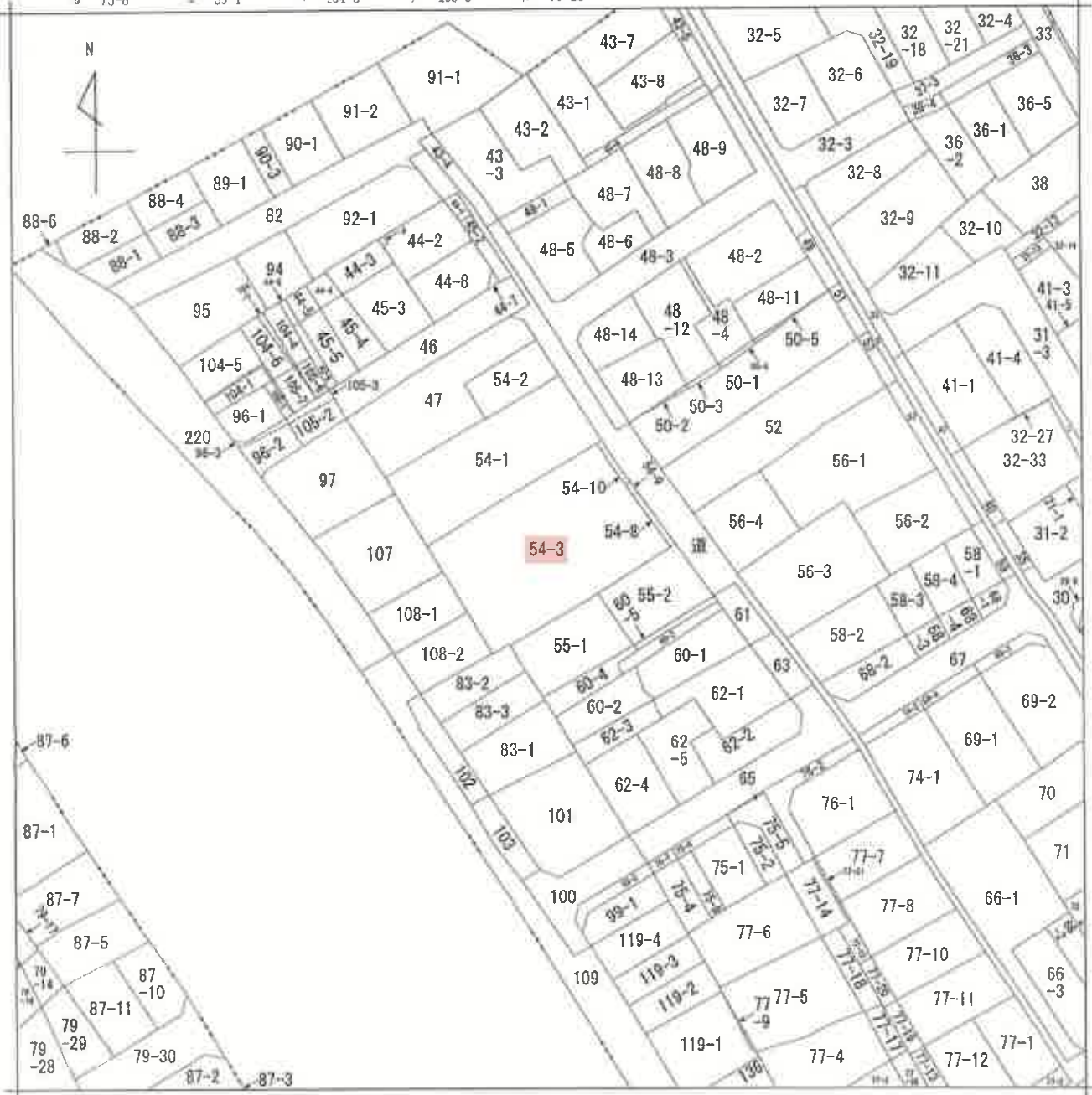
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年4月22日(月) 14:25	当庁	管理会社に対して照会書送付(FAX)
R6年4月25日(木) 13:15-13:25	神戸地方法務局伊丹支局	公図、登記事項証明書等調査
R6年4月25日(木) 13:45-13:55	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4月26日(金) 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)
R6年5月10日(金) 15:40-16:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
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 5月10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

イ 29-3 水 39-1 木 93-2 105-4 道 75-3
ロ 73-8 39-1 104-3 105-5 79-16



(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	宝塚市高松町		地番	54番3	
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)	補記事項	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。

令和6年4月25日
神戸地方裁判所伊丹支部
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(6 枚目)

宝塚

登記年月日 平成7年3月7日

これは図面に記載されている内容を証明した裏面である。
令和6年4月25日 神戸地方支務局伊丹支局

登記官

(7 枚目)

建 物 平 面 図 7.3.7

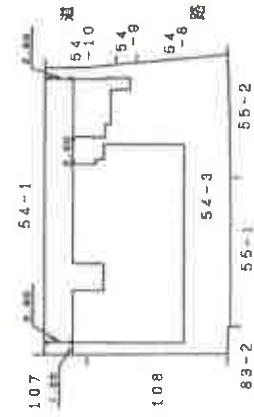
家屋番号

建物の所在 宝塚市高松町54番地3

各 階 平 面 図

一棟の建物図面

一棟の建物番号
ヒ、オレータ宝塚



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

443077

作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成7年3月7日

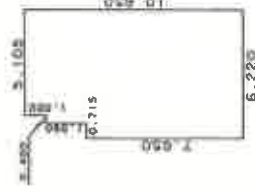
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年4月25日 神戸地方建設局伊丹支局 登記官

建物図面 7.3.7
各階平面図

家屋番号 高松町54番3の404
建物の所在 宝塚市高松町54番地3

各階平面図

専有部分の建物表示
建物番号 404



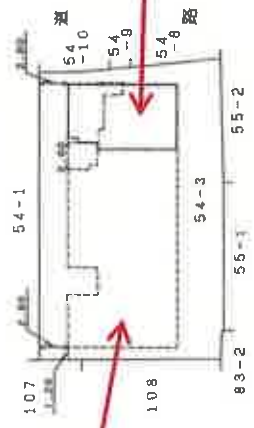
求積表

7.650 X 0.715	=	5.469750
9.630 X 0.400	=	3.852000
10.650 X 5.105	=	54.368250
合計		63.690000
床面積		63.69 ㎡

一棟の建物番号
ヒ・オレータ宝塚



本件区分所有建物
を含む一棟の建物



本件区分所有建物

建物の存する部分 4階

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

----- 1階部分を示す
----- 専有部分を示す

443096



申請人

縮尺 1/250



作製者

縮尺 1/500

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

登記年月日：平成7年3月7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4月25日 神戸地方建設局伊丹支局 登記官

建築物各階平面図 7.3.7

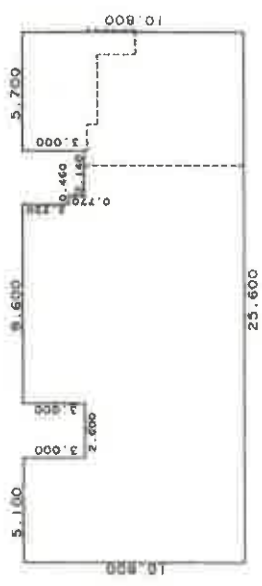
家屋番号
54-3-101~54-3-104
54-3-201~54-3-204
54-3-301~54-3-304
54-3-401~54-3-404

建築物の所在
宝塚市高松町54番地3

各階平面図

一棟の建物番号 ビ・オレータ宝塚

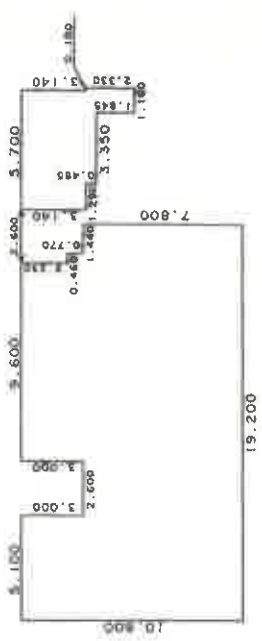
2階~4階
(各階同型)



求積表

3.000 X 5.100	=	15.300000
2.230 X 9.600	=	21.408000
0.770 X 10.060	=	7.746200
3.000 X 5.700	=	17.100000
7.800 X 25.600	=	199.680000
合計		261.234200
床面積		261.23 ㎡

一棟の建物表示
1 階



求積表

3.000 X 5.100	=	15.300000
2.230 X 9.600	=	21.408000
0.770 X 10.060	=	7.746200
7.800 X 19.200	=	149.760000
3.140 X 5.700	=	17.898000
0.485 X 4.510	=	2.187350
1.845 X 1.160	=	2.140200
合計		216.439750
床面積		216.43 ㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

448078

480806

448065

製作者

製作者

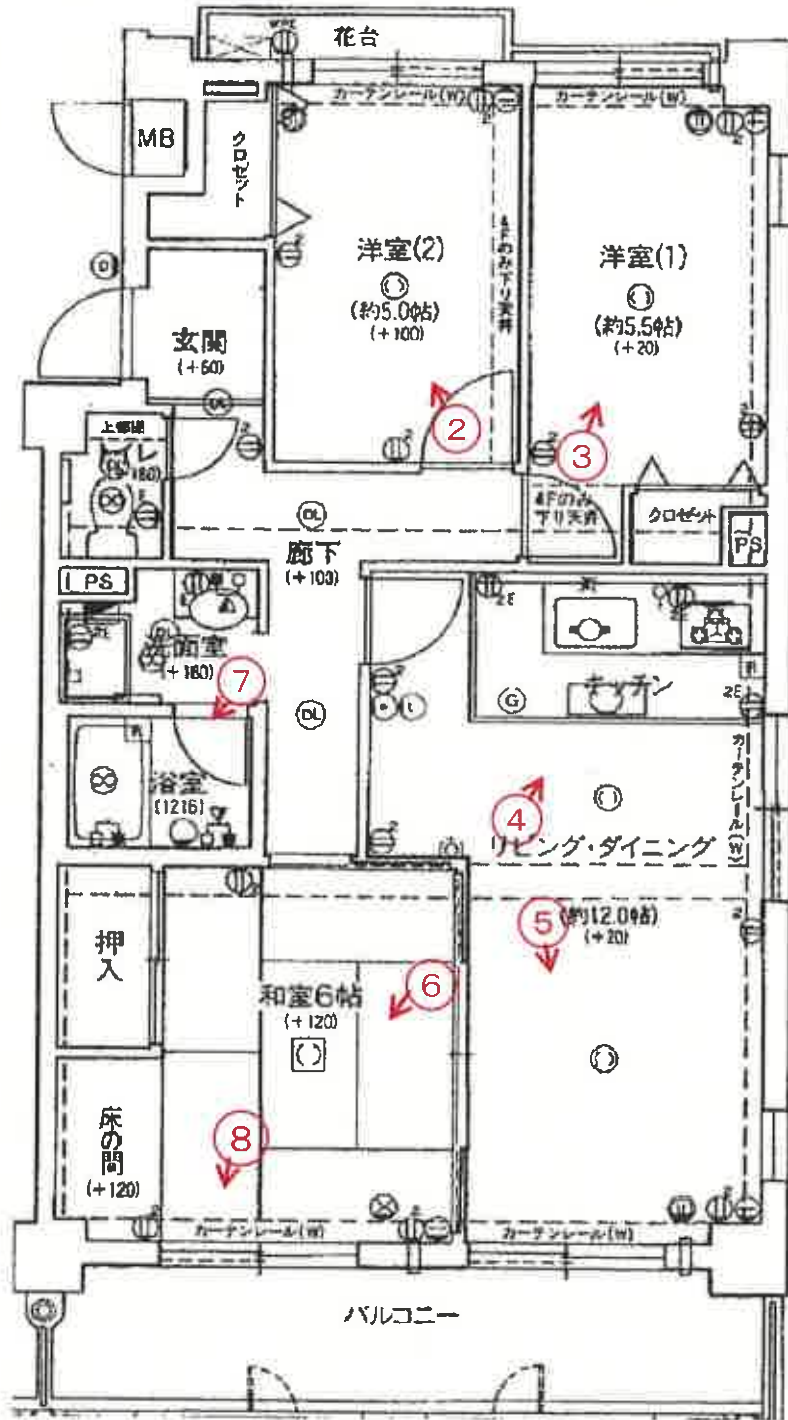
申請人

縮尺

1/250

縮尺 1/250

建物間取略図



令和 6 年 (ケ) 第 30012 号



①



②

(11 枚目)



③



④



5



6



(14 枚目)

令和 6 年（ケ）第 30012 号
令和 6 年 5 月 10 日現地調査
令和 6 年 5 月 24 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8,990,000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			
<p>・特にない</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	阪急電鉄線 小林駅の東方 約1.6km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中、分譲マンション等も見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 防火指定なし 高松・末成地区地区計画
面地条件	規模 510.48 m ² の ほぼ整形地 北東側間口約18m、奥行約28.5m	
接面道路の状況	北東側 約5m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	・接面市道の標準幅員は約4.5mであるが、対象物件の接道部は幅員約5mになっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビオレータ宝塚	
建物の用途	共同住宅 (総戸数14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7年1月9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	鉄筋コンクリート造4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	なし
	駐車場	総台数13台
	集会所	なし
	その他	特になし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり (ビオレータ宝塚管理組合)
	管理方式	委託
	管理会社	互光建物管理株式会社
	管理形態	管理人 無人
管理の状況	普通	
積立金	令和6年3月31日現在、 14,738,284円	
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、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。 ・駐車場の一部は立体駐車場となっている。 ・近い将来に大規模修繕工事が計画されているという管理会社からの回答がある。 	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (404号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	63.69㎡ (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：フローリング、タタミ等 内 壁：クロス壁等 設 備：特になし その他：特になし
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 13,740円 修繕積立金 月 額 11,390円 滞 納 額 あり (令和6年4月30日現在 1,279,453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	<ul style="list-style-type: none"> ・上記管理費等の他、駐車場費用は月額13,000円、駐輪場使用料は月額900円となっている。 ・ネコが飼われていたことによるクロスの損傷部分が散見されるほか、リビングと和室のベランダに通じる窓ガラスに破損している箇所が認められる。 ・動産類はなく空き家の状態にある。

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	63.69	1.15	0.30	4,390,000

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。

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) ≒ 0.30

(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
111,000	1.00	510.48	0.90	6702/ 91308	1.00	3,740,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-48)

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/㎡)
167,000 × 100/100 × 100/100 × 100/150 ≒ 111,000

◇ 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 : 方位等 (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
100/102 × 100/100 × 100/147 × 100/100 ≒ 100/150

イ 個別格差 : 不要 (1.00)

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
4,390,000	3,740,000	0.91	7,400,000

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
0.91 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3年 11月 421,000 円/㎡

B 令和3年 12月 338,000 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	421,000	100	100	100	100	100	258,000
		100	100	97	140	120	
B	338,000	100	100	100	100	100	246,000
		100	100	100	125	110	

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
252,000	0.91	63.69	14,610,000

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 (7.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,011 千円 (16.1%)	558 千円	8.5%	6,565 千円 ≒ 6,560 千円	0.80496	5,281 千円 (83.9%)	6,292 千円 ≒ 6,290 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	1,020	1,020	1,005	1,005
	共益費収入	102	102	101	101
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,122	1,122	1,106	1,106
	空室損失	△ 112	△ 112	△ 111	△ 111
	貸倒損失	△ 34	△ 34	△ 33	△ 33
	有効総収益	976	976	962	962
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	168	168	168	168
	長期計画修繕費	646	146	146	146
	公租公課	86	86	86	86
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	904	404	404
ウ 経費率 (%)		92.62	41.39	42.00	42.00
エ 有効純収益	ア-イ	72	572	558	558
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	67	495	449	

(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	7,400,000	1.00	7,400,000
②比準価格	14,610,000	1.00	14,610,000
③収益価格			6,290,000
④調整後の価格	13,060,000		

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
13,060,000	1.00	0.80	0.86	8,990,000

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-48)
所 在 : 宝塚市東洋町1番74
「東洋町8-4」
価 格 : 167,000円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「逆瀬川」駅より道路距離1.7km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 123m²
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 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)
土地 : 3,197,580円 (共有持分に応じた評価額)
建物 : 4,407,960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 宝塚市高松町 54番地3

建物の名称 ビオレータ宝塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高松町 54番3の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.69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 宝塚市高松町54番3

地 目 宅地

地 積 510.48平方メートル

(敷地権の表示)

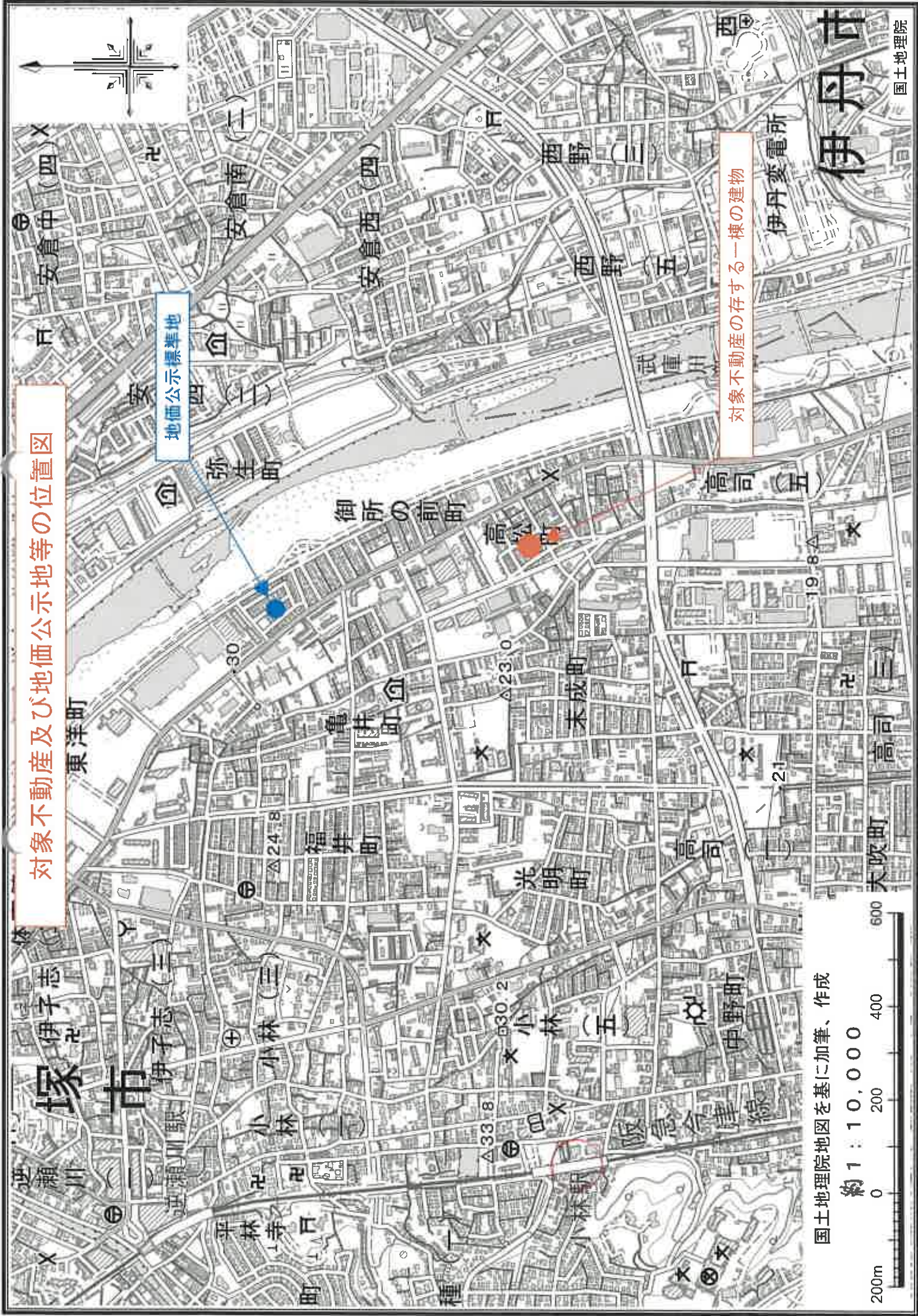
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 91308分の6702



対象不動産及び地価公示地等の位置図



対象不動産の存する一棟の建物

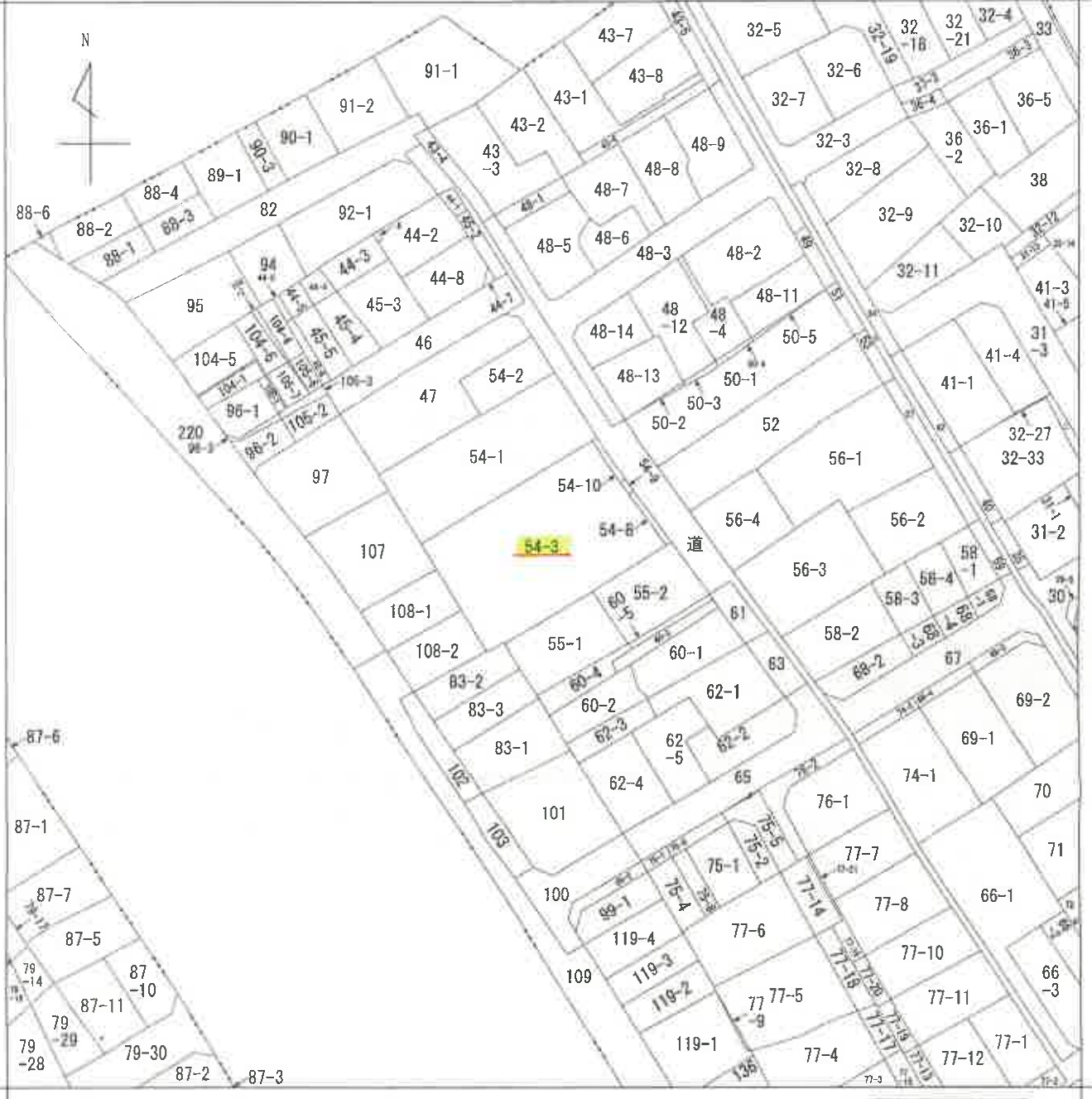
国土地理院地図を基に加筆、作成

約 1 : 10,000



伊丹市

国土地理院



(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。



請求部分	所在	宝塚市高松町			地番	54番3			
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			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2月19日
 神戸地方法律局伊丹支局

A4に縮小

登記年月日：昭和45年10月9日

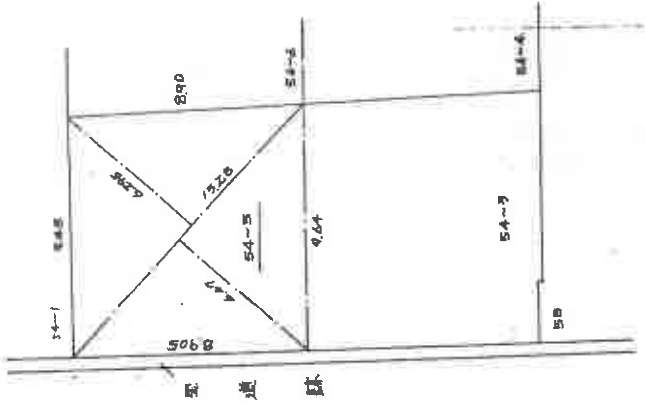
新 54-3 後 54-5 新 54-3

地番	54-3、54-5
土地の所在	空堀町高松町

H6.8.17 54-3 合筆--54-3
-4-
-5-
-6-
-7-

H6.8.17 54-5 14 54-3 合筆

地積測量図



求積表

合筆地 54-5
 $0.6 \times 4.295 = 2.577$
 $0.9 \times 4.47 = 4.023$
 $\underline{\quad\quad\quad}$
 $\quad\quad\quad = 6.600$



求積表

併地 54-3
 171.6713×84.7596
 $\underline{\quad\quad\quad}$
 $\quad\quad\quad = 14,550.00$



45.10.9 495557

昭和 45 年 10 月 5 日	作製年月日
申請人	作製者

(弘文堂印刷)

縮尺 1/200

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19日 神戸地方支務局伊丹支局

地図整理番号：M23970

A4に縮小

登記年月日：平成7年3月7日

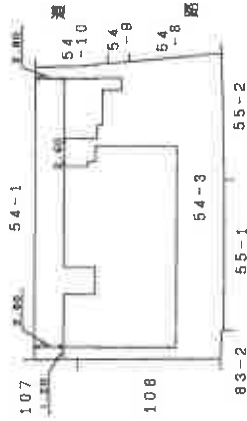
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	宝塚市高松町54番地3

建物各階平面図 7.3.7

一棟の建物図面

一棟の建物番号
ビ・オレータ宝塚



443077

作製者	縮尺	縮尺
		1/500
申請人		

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和6年2月19日 神戸地方検察庁伊丹支局

登記年月日：平成7年3月7日

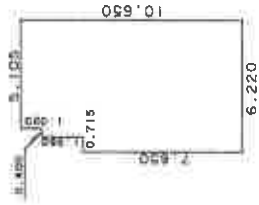
各階平面図

家屋番号
高松町54番3の
404

建物の所在
宝塚市高松町54番地3

建物各階平面図
7.3.7

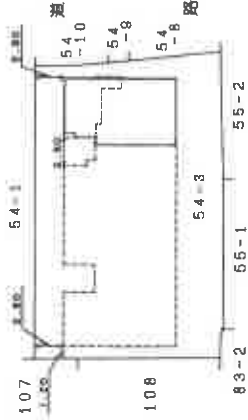
専有部分の建物表示
建物番号 404



求積表

7.650	X	0.715	5.469750
9.630	X	0.400	3.852000
10.650	X	5.105	54.368250
合計			63.690000
床面積			63.69 ㎡

一棟の建物番号
ヒ、オレータ宝塚



建物の存する部分4階

----- 1階部分を示す
----- 専有部分の存する階を示す

443096

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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19日 神戸地方建設局伊丹支局

登記年月日：平成7年3月7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19日 神戸地方支庁伊丹支局

各階平面図

家屋番号
 54-3-101~54-3-106
 54-3-201~54-3-204
 64-3-301~54-3-301
 64-3-401~64-3-401

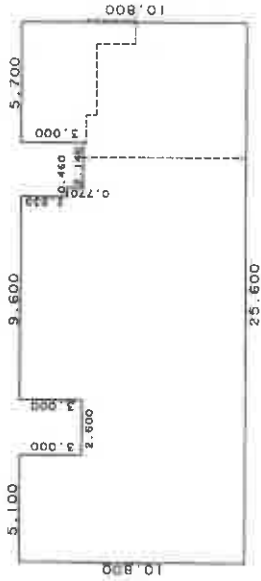
建物の所在
 宝塚市高松町54番地3

建物各階平面図

7.3.7

一棟の建物番号 ヒ、オレータ宝塚

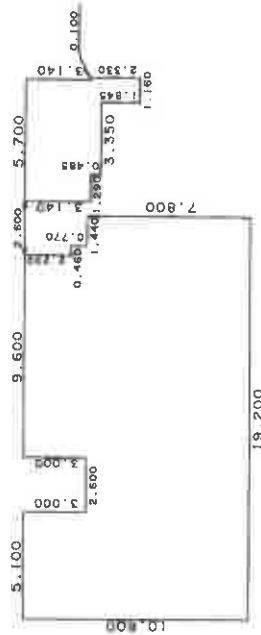
2階~4階
 (各階同型)



求積表

3.000 X 5.100	=	15.300000
2.230 X 9.600	=	21.408000
0.770 X 10.060	=	7.746200
3.000 X 5.700	=	17.100000
7.800 X 25.600	=	199.680000
合計		261.234200
床面積		261.23 ㎡

一棟の建物表示
 1



求積表

3.000 X 5.100	=	15.300000
2.230 X 9.600	=	21.408000
0.770 X 10.060	=	7.746200
7.800 X 19.200	=	149.760000
3.140 X 5.700	=	17.898000
0.485 X 4.510	=	2.187350
1.845 X 1.160	=	2.140200
合計		216.439750
床面積		216.43 ㎡

440078

宝塚市
 高松町

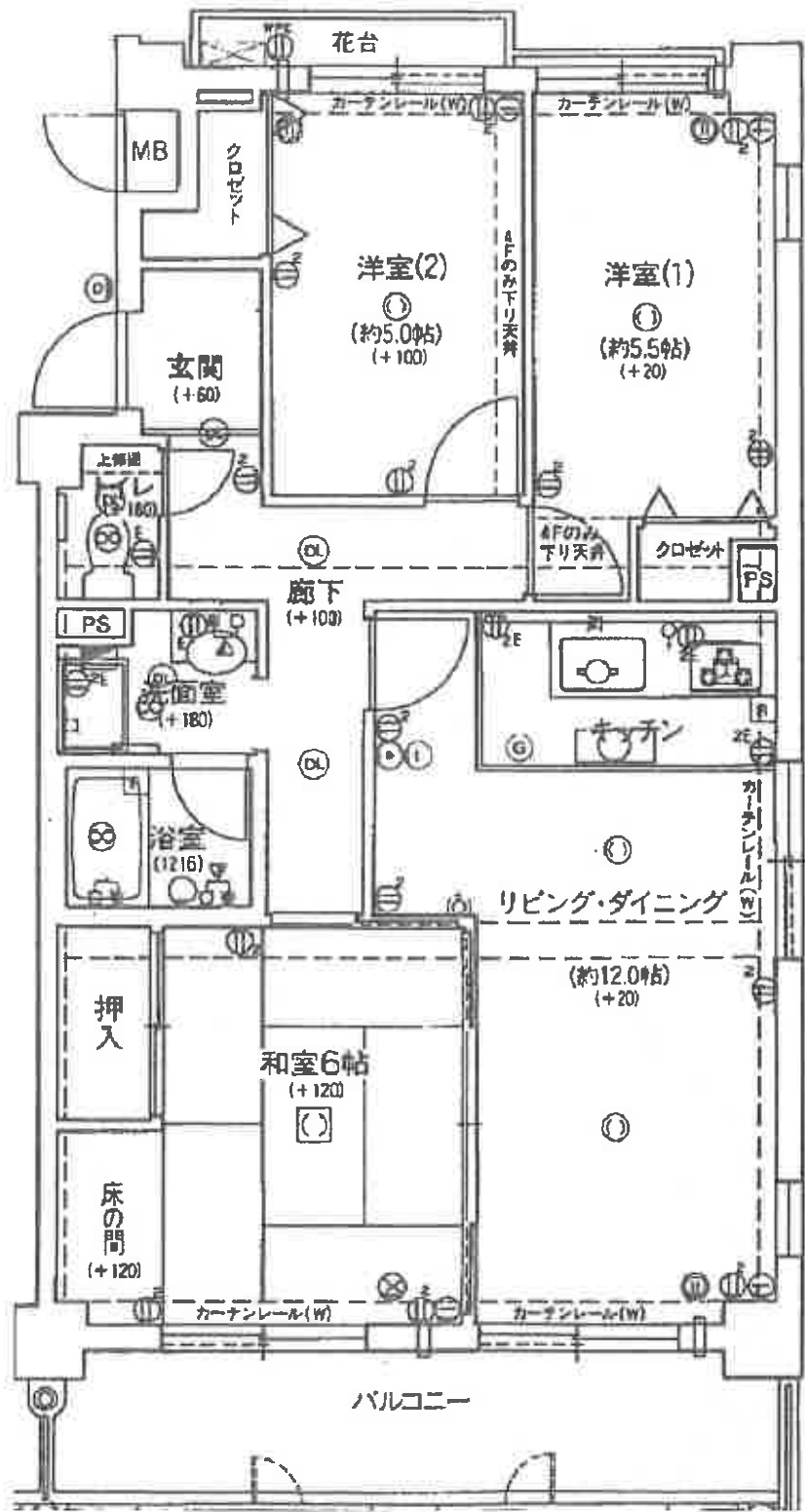
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

建物間取略図



参 考 写 真

令和6年（ケ）第30012号

- ・ 南東方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



- ・ 北東方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影

