

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 宝塚市宝梅二丁目 123番地3

建物の名称 逆瀬川ハイツ三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宝梅二丁目 123番3の27

建物の名称 参号棟第502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.08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 宝塚市宝梅二丁目123番3

地 目 宅地

地 積 4297.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市宝梅二丁目123番2

地 目 宅地

地 積 4610.80平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 145分の1



物件明細書

令和 6年10月 9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 宝塚市宝梅二丁目 123番地3

建物の名称 逆瀬川ハイツ三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宝梅二丁目 123番3の27

建物の名称 参号棟第502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.08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 宝塚市宝梅二丁目123番3

地 目 宅地

地 積 4297.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市宝梅二丁目123番2

地 目 宅地

地 積 4610.80平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 145分の1



令和6年(又)第30015号
令和6年6月25日受理
令和6年8月13日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 山本 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宝塚市宝梅2丁目7番3-502号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 14,000円 光熱給水費(共用部分) 3,514円	令和6年7月4日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年9月分～令和6年7月分 計759,632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		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1, 2) <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, 2) <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 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 敷地権の目的である土地（符号1、2）の現況について
 - (1) 敷地権の目的である土地（符号1、2）を、地積測量図を参考に概観及び一部概測したところ、形状は概ね同図のとおりであると思われる。符号2の土地の北側の道路は、西側から東側にかけてやや角度のある下り傾斜となっている。
 - (2) 敷地権の目的である土地（符号1）は、本件建物が所在する一棟のマンション「逆瀬川ハイツ三号棟」（以下「本件一棟のマンション」という。）の敷地となっているほか、同ハイツ四号棟及び五号棟の敷地にもなっている。敷地権の目的である土地（符号2）には、逆瀬川ハイツ一号棟、二号棟及び六号棟が所在する。
- 2 本件建物の現況について

本件建物の形状は建物図面及び各階平面図とほぼ一致したほか、建物内部の状況は別添写真のとおり。北西側の和室の壁、トイレの壁、風呂場の広範囲にカビが付着しているのが見受けられた。ダイニング・キッチン部分は、全体的に壁の黄ばみなど経年相当の劣化が見受けられた。
- 3 その他の状況について
 - (1) 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり
 - (2) 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14.6%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。
 - (3) 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、立入調査の結果に基づき2枚目記載のとおり認めた。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (同上)	この建物には自分がずっと住んでいる。管理組合には言いたいことがあるが、ここから引っ越す準備をしている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年7月4日(木) 10:43-11:15	神戸地方法務局伊丹支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
6年7月4日(木) 12:21-13:08	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
6年7月12日(金) 12:32-13:12	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月12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。 <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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+92036.177

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
宝松苑
宝梅2丁目

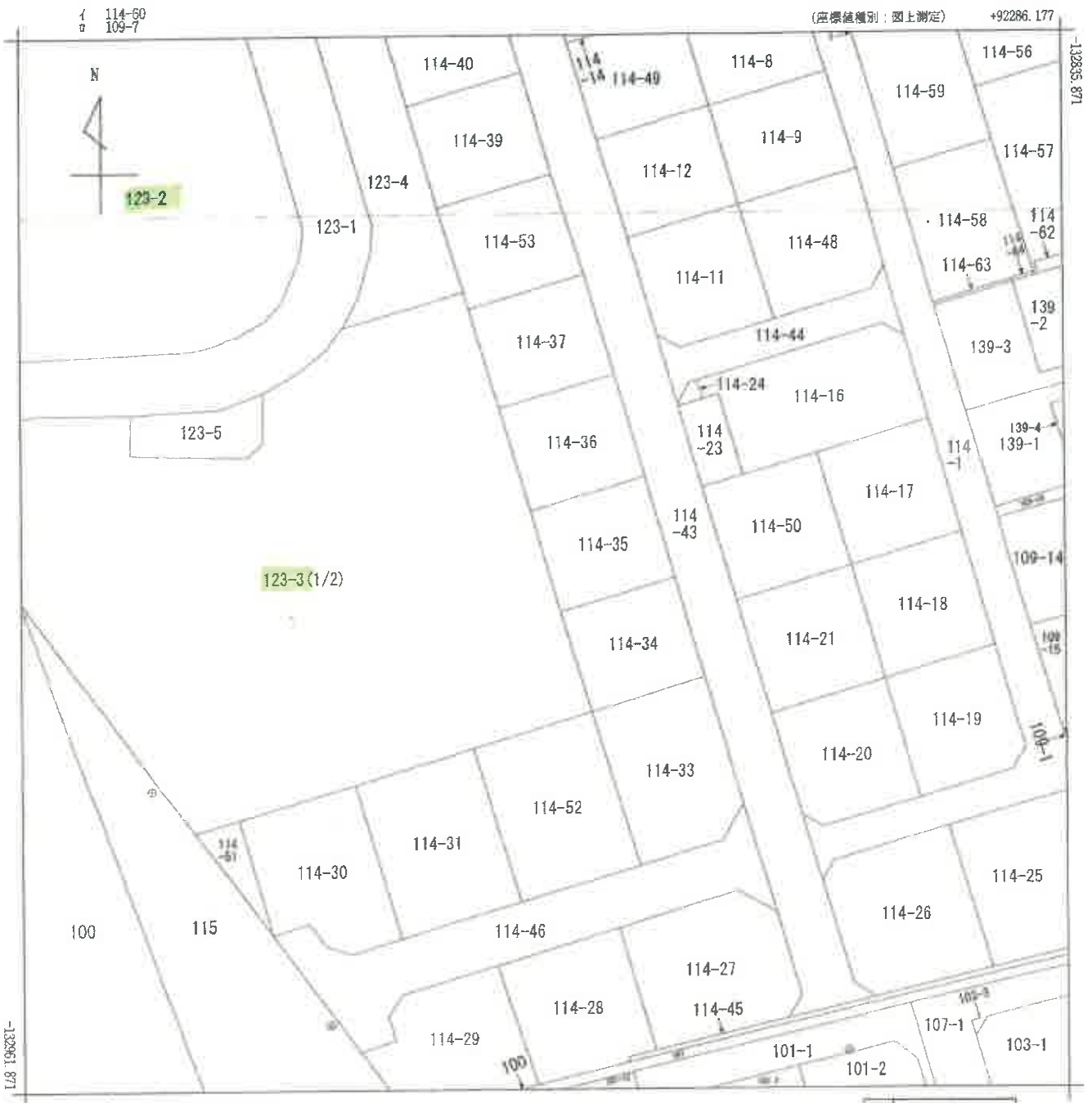
請求部分	所在 宝塚市宝梅二丁目			地番	123番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			補付年月日(原図)	昭和46年3月20日		補事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：9-1
(1/2)

(6 枚目)

公用



地番区域見出
宝塚2丁目

請求部	所在	宝塚市宝梅二丁目		地番	123番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月		備付年月日(原図)	昭和46年3月20日		補事項			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：9-1
(2/2)

(7 枚目)

公用



地番区域見出
 宝松苑
 宝梅2丁目

請求部	所在	宝塚市宝梅二丁目			地番	123番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			備付年月日(原図)	昭和46年3月20日		補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号: 9-3
 (1/1)

(8 枚目)

公用

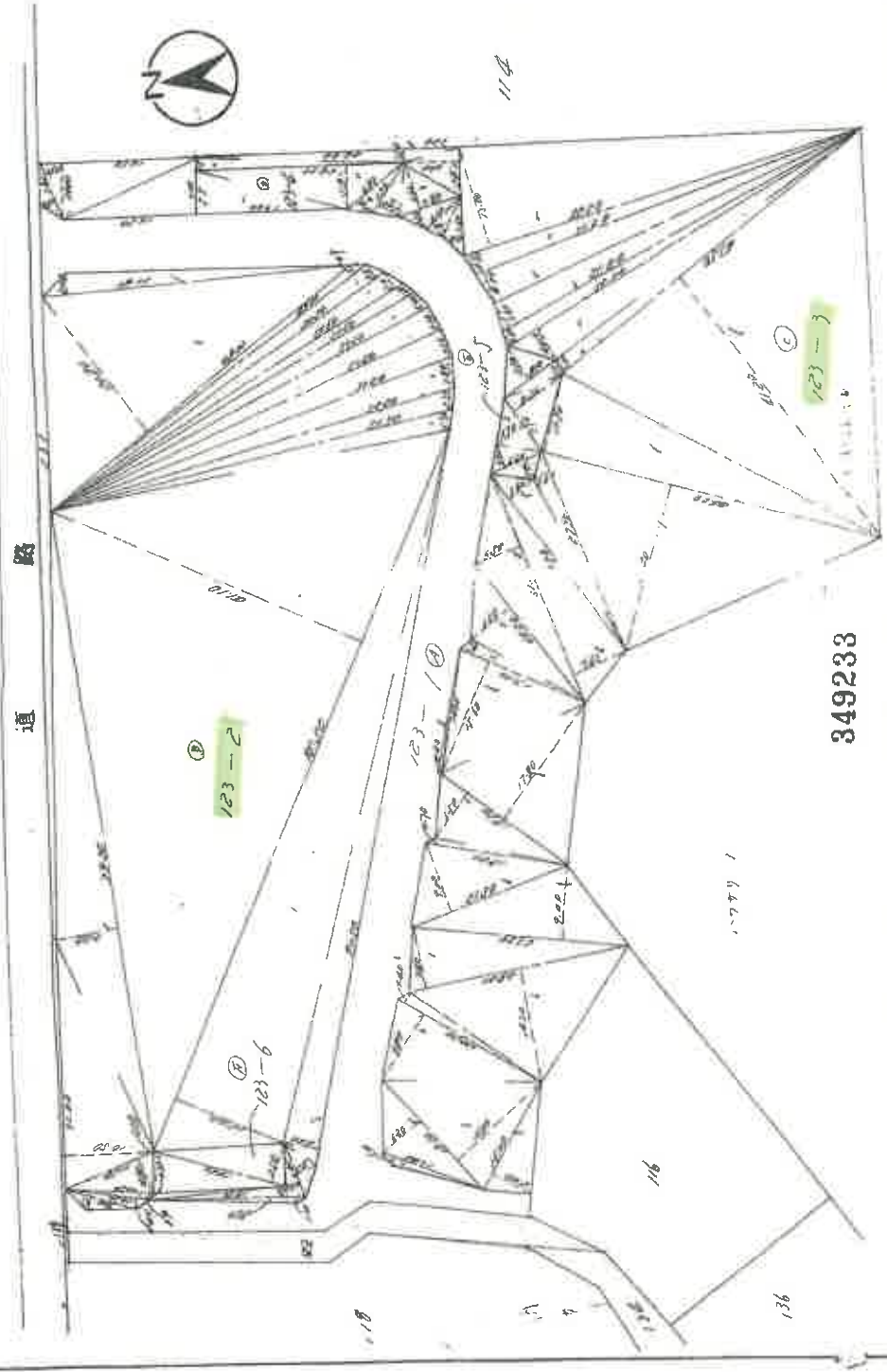
登記年月日：昭和44年5月16日

前	123	後・新	123-1
地番	123-1	2.3.4.5.6	124-2 ~ 123-6
土地の所在	宮城県仙台市青葉区		

地積測量図

1/2

製作年月日	昭和44年5月16日
製作者	[Redacted]



縮尺	1/100
----	-------

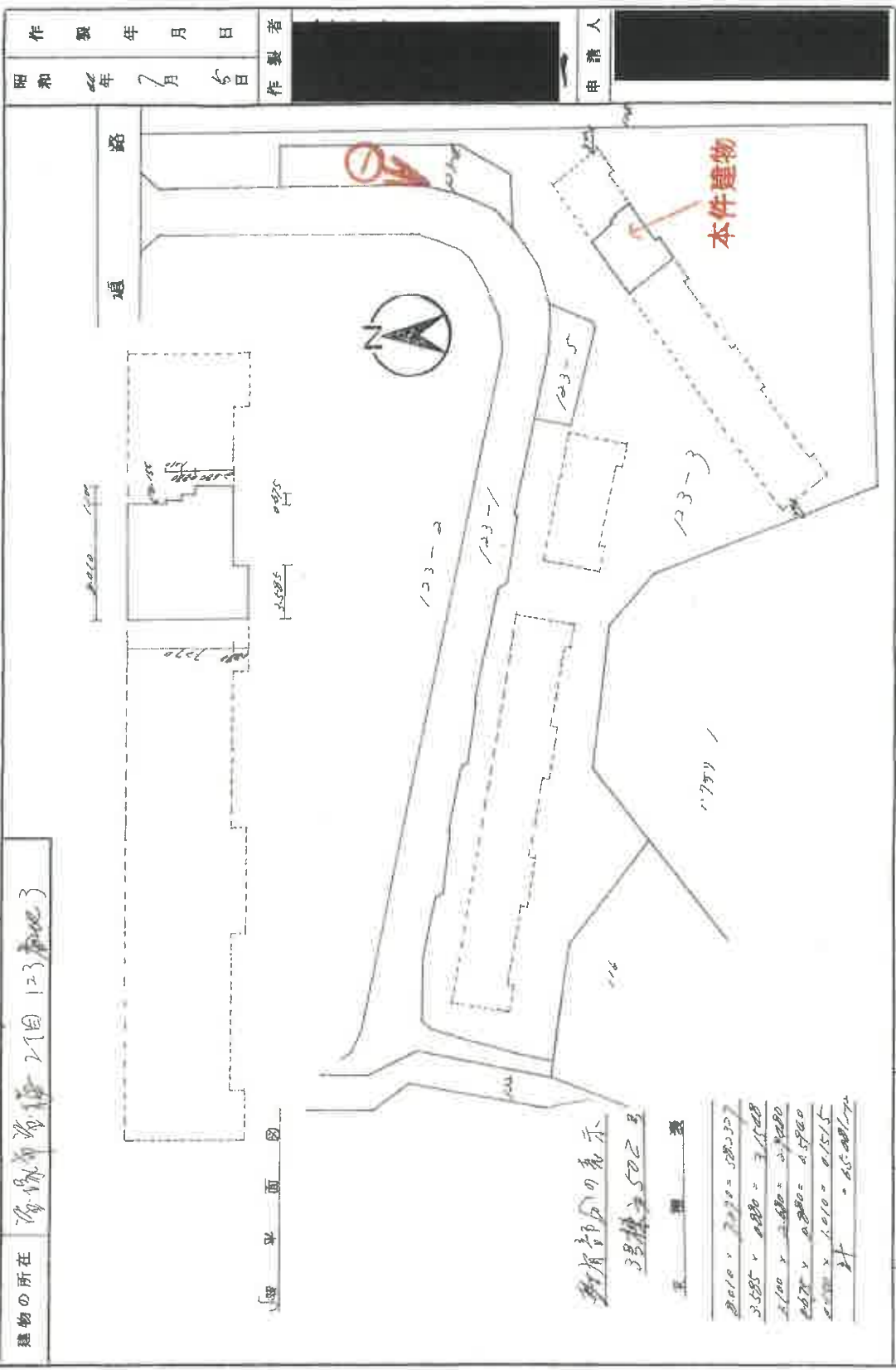
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

登記年月日：昭和44年8月19日

建築物階平面図
面図

家屋番号 123-3-27
 建築物の所在 埼玉県浦和市2丁目123番地3



製作年月日 昭和44年7月5日
 製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

昭和44年八月廿九日

(本文裏面に貼)

475304

縮尺 1/300 1/1000

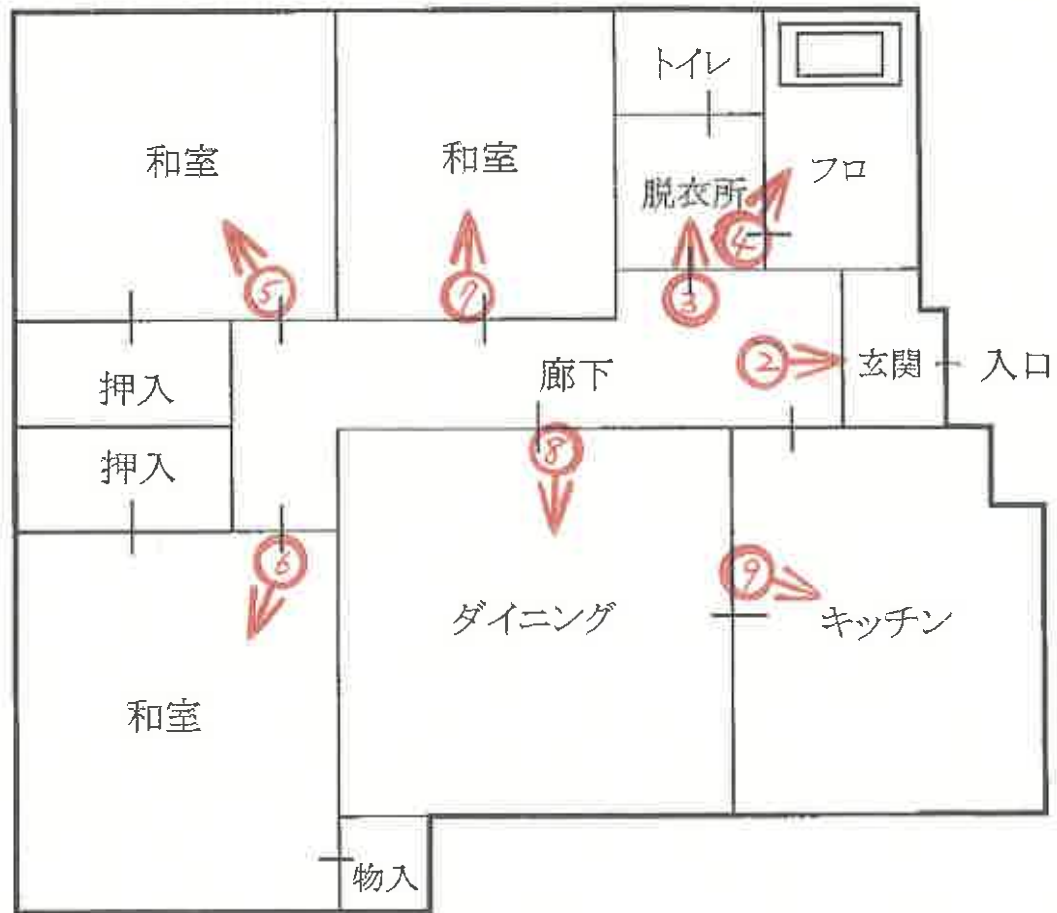
面積
 2010 x 2220 = 502320
 2585 x 2880 = 752880
 1100 x 2880 = 316800
 267 x 2880 = 77880
 2000 x 1010 = 2020000
 計 = 4500000

新増部分の表示
 3号棟を502号

本図面はA3版をA4版に縮小したものである (←○は写真番号および撮影位置・方向)

(11 枚目)

間取概略図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



本件一棟のマンション

①



②



(13 枚目)

③



④



(14 枚目)

⑤



⑥



(15 枚目)

⑦



⑧



◀ 16 枚目

⑨



(17 枚目)

令和 6 年 (又) 第 30015 号
令和 6 年 7 月 12 日 現地 調査
令和 6 年 8 月 9 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

齋藤 誠

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,350,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
特 記 事 項			
特になし			

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	阪急今津線 逆瀬川駅の北西方 約1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅のほか、中高層の共同住宅もみられる高台の住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 100% 防火指定なし 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 8,908.13 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約6.8m市道 北側 約6.8m市道 ※本件敷地中央付近に幅員約6mの市道が縦断している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物及びその他5棟の共同住宅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状況調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本件敷地は中央付近を東西に縦断する市道により北側部分(土地の符号2 123番2)と南側部分(土地の符号1 123番3)に分断されており、北側に3棟(1号棟、2号棟及び6号棟)、南側に3棟(3号棟、4号棟及び5号棟)の共同住宅(6棟すべて5階建)が存する。本件専有部分は南側の東端にある3号棟の5階部分に位置する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	逆瀬川ハイツ三号棟	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数144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44年6月28日 新築
	経過年数	55年程度
	経済的残存耐用年数	5年程度
構造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	受付順(総台数45台)
	集会所	あり
	その他	—
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	あり 逆瀬川ハイツ団地管理組合法人
	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	やや劣る	
積立金	令和6年3月31日現在、 205,860,477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、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	5階 (502号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	65.08㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3DK バルコニー 南東向き
仕 様	天井：ボード等 床：塩ビシート、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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 6,000円 光熱給水費 (共用部分) (月額3,514円) 修繕積立金 月 額 14,000円 滞 納 額 あり (令和6年7月4日現在 759,632円※) ※特記事項参照
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"> ・トイレ、フロの内壁一面に黒カビが見受けられた。 ・補修のためと思われるが各和室の畳が全面ビニールで覆われていた。 ・本件建物は新築後約55年経過しており、前記のほか、室内全体的に傷みが等が散見された。 ・管理会社の回答書によると、上記管理費等滞納額以外に遅延損害金の滞納額 (183,245円) がある。(遅延損害金の滞納額を含む滞納額の合計額は令和6年7月4日現在942,877円)

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
190,000	65.08	1.11	0.10	1,370,000

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 55年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 60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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.10$$

(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
132,000	0.94	8,908.13	0.90	1/145	1.00	6,860,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-15)

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$144,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/109 \approx 132,000$$

◇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)

$$\text{地域格差} : \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/100 \times 100/99 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/109$$

イ 個別格差 : 道路付け、形状等 (0.94)

ウ 地積 : 登記記載数量

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

オ 敷地権割合 : 登記記載のとおり

カ 敷地権の種類 : 所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1,370,000	6,860,000	0.88	7,240,000

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
0.88 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 4月 66,000 円/㎡

B 令和6年 4月 65,000 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	66,000	100	100	100	100	100	61,000
		100	100	99	110	100	
B	65,000	100	100	100	100	100	66,000
		100	100	99	100	100	

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
64,000	0.88	65.08	3,670,000

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	
123 千円 (3.0%)	396 千円	8.0%	4,950 千円 ≒ 4,950 千円	0.81629	4,041 千円 (97.0%)	4,164 千円 ≒ 4,160 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	720	720	709	709
	共益費収入	72	72	71	71
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	792	792	780	780
	空室損失	△ 79	△ 79	△ 78	△ 78
	貸倒損失	△ 24	△ 24	△ 23	△ 23
	有効総収益	689	689	679	679
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	72	72	72	72
	長期計画修繕費	1,168	168	168	168
	公租公課	42	42	42	42
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,283	283	283	283
ウ 経費率 (%)	186.21	41.07	41.68	41.68	
エ 有効純収益	ア-イ	△ 594	406	396	396
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	△ 555	355	323	

(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	7,240,000	1.00	7,240,000
②比準価格	3,670,000	1.00	3,670,000
③収益価格			4,160,000
④調整後の価格	4,080,000		

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
4,080,000	1.00	0.80	0.72	2,350,000

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-15)
所 在 : 宝塚市宝梅2丁目50番2
「宝梅2-5-18」
価 格 : 144,000円/㎡
位 置 : 阪急今津線「逆瀬川」駅より道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 162㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m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 : 一般住宅等が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
土地 : 5,681,280円 (持分(1/145)により按分後の評価額)
建物 : 1,365,810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 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市宝梅二丁目 1 2 3 番地 3

建物の名称 逆瀬川ハイツ三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宝梅二丁目 1 2 3 番 3 の 2 7

建物の名称 参号棟第 5 0 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 5 . 0 8 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 宝塚市宝梅二丁目 1 2 3 番 3

地 目 宅地

地 積 4 2 9 7 . 3 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市宝梅二丁目 1 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 4 6 1 0 . 8 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 4 5 分の 1

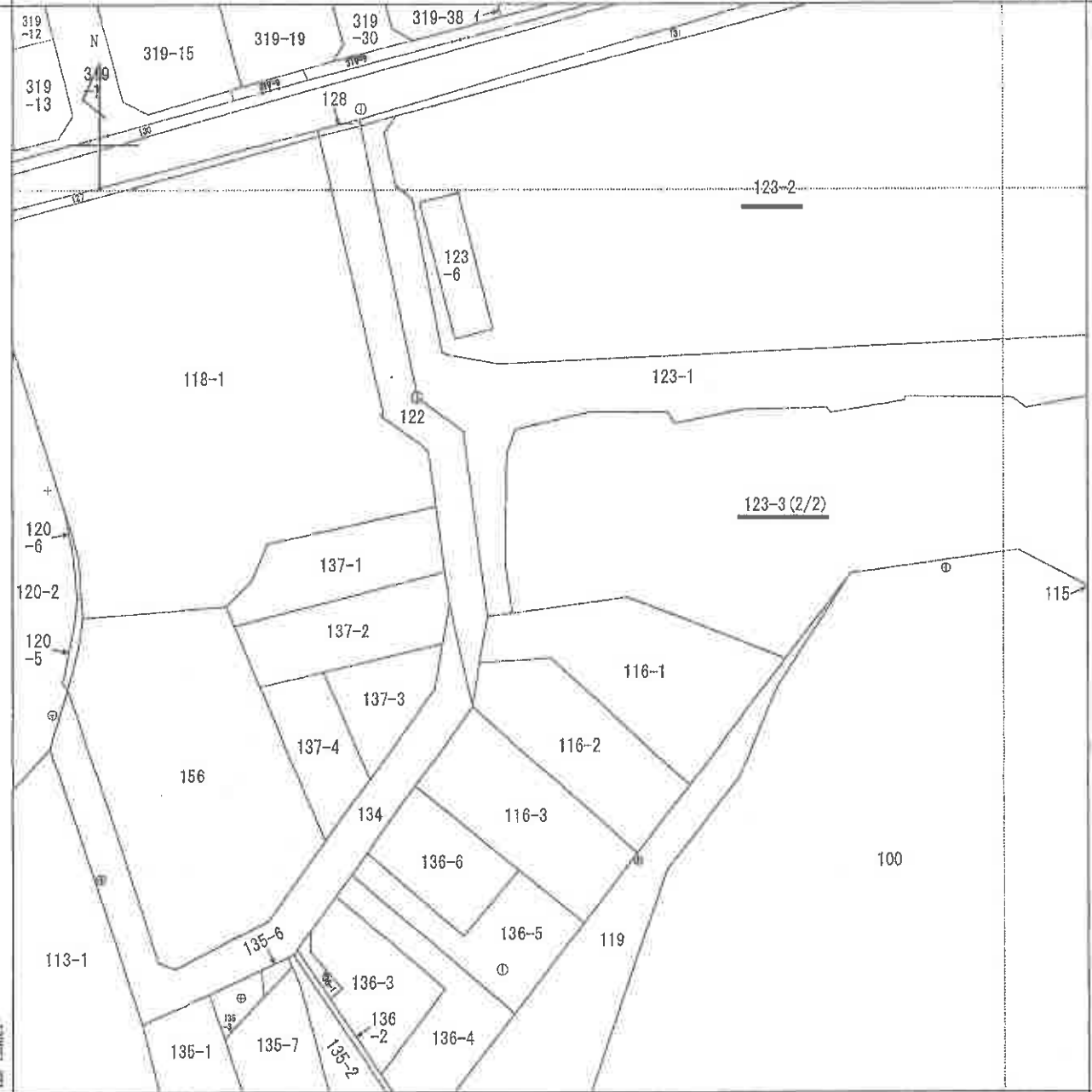


地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。



+9236.177 (座標値併列：図上測定)

(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。

宝松苑
宝梅2丁目
地番区域見出

請求部分	所在 宝塚市宝梅二丁目				地番	123番3			
出方尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			備付年月日(原図)	昭和46年3月20日			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。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和6年4月26日
大阪法務局



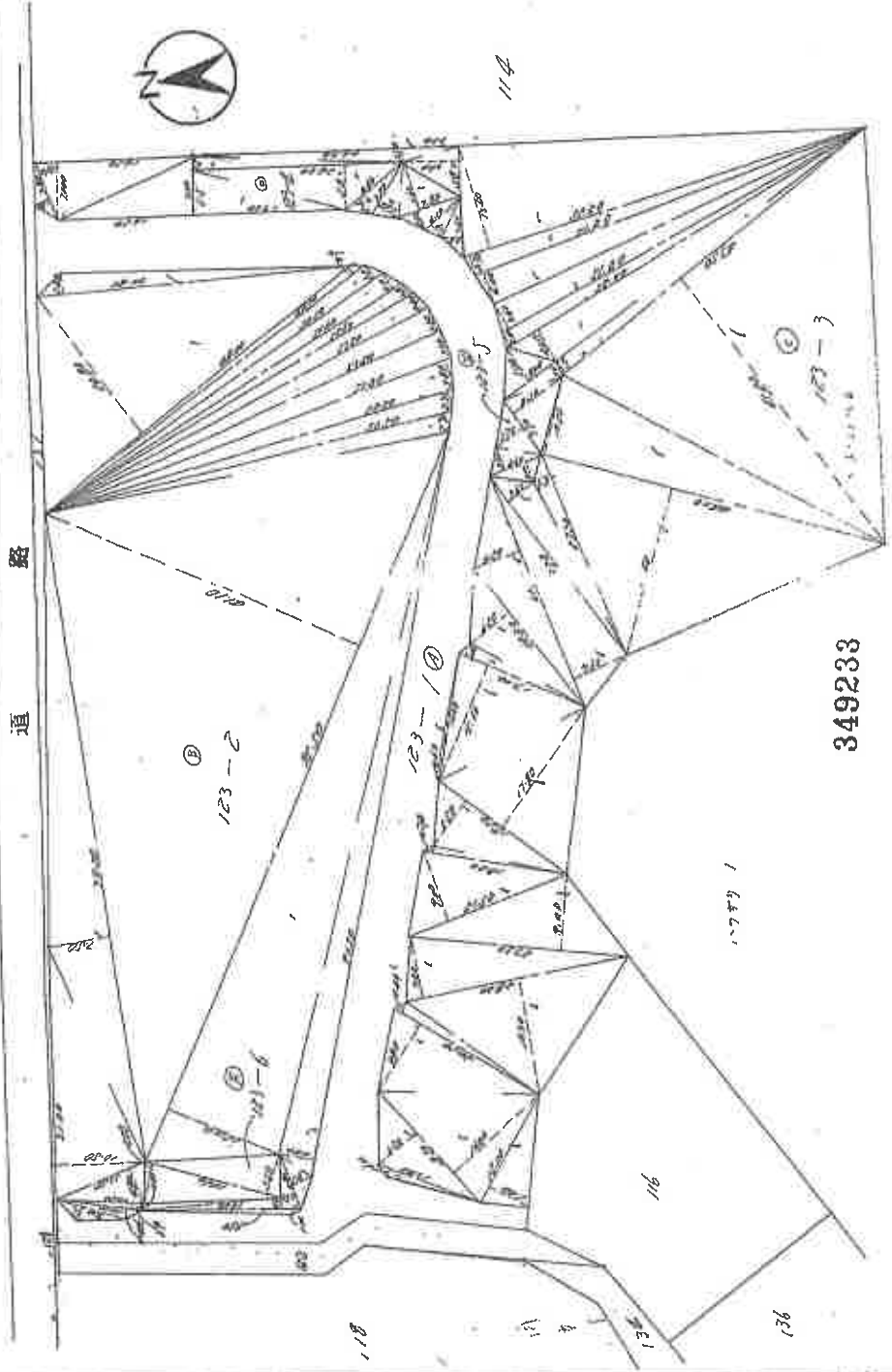
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和44年5月6日

前番	123-1 (新)	123-1 ~ 123-6
土地の所在	123-1 2 3 4 5 6 宮城県仙台市青葉区	

製作年月日	昭和44年5月6日
製作者	

地積測量図



349233

縮尺	1/100
----	-------

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。
 (神戸地方法務局伊丹支局登録)
 令和6年4月26日 大阪法務局 登記官

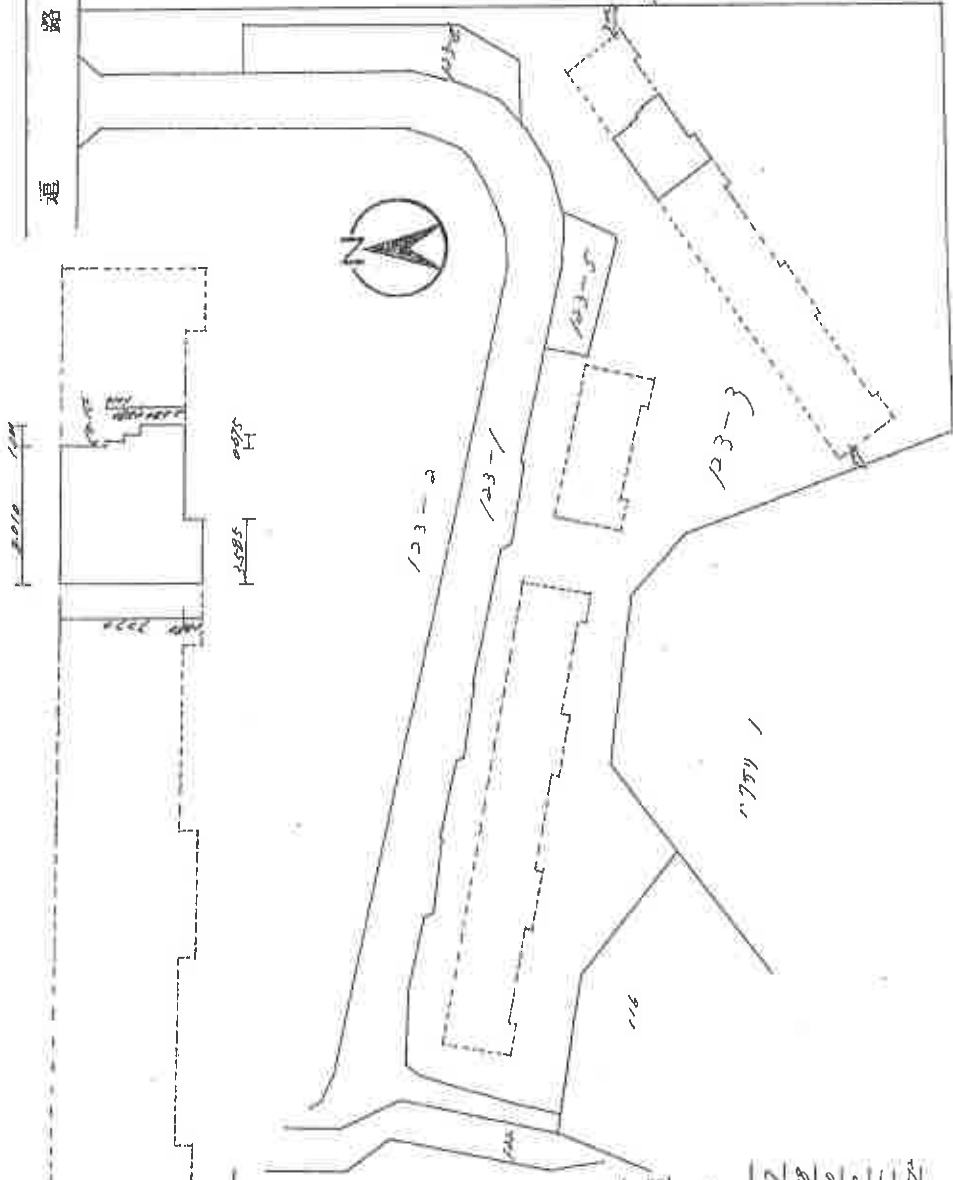
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

昭和44年八月廿九日

作製年月日 昭和44年7月5日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
--------------------	-------------------	-------------------

建各階平面図

家屋番号 123-3-27
建物の所在 神戸市港区2丁目123番地



完成部分の表示
3B棟を50%とす

定	期	差
2010 x 2710 = 54510		
3585 x 1880 = 67398		
1100 x 2680 = 29480		
1470 x 2800 = 41160		
2500 x 1010 = 25250		
計		218800

縮尺	1/500	1/1000
475304		

登記年月日：昭和44年8月19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。
(神戸地方支務局伊丹支局管轄)
令和6年4月26日 大阪法務局

登記官

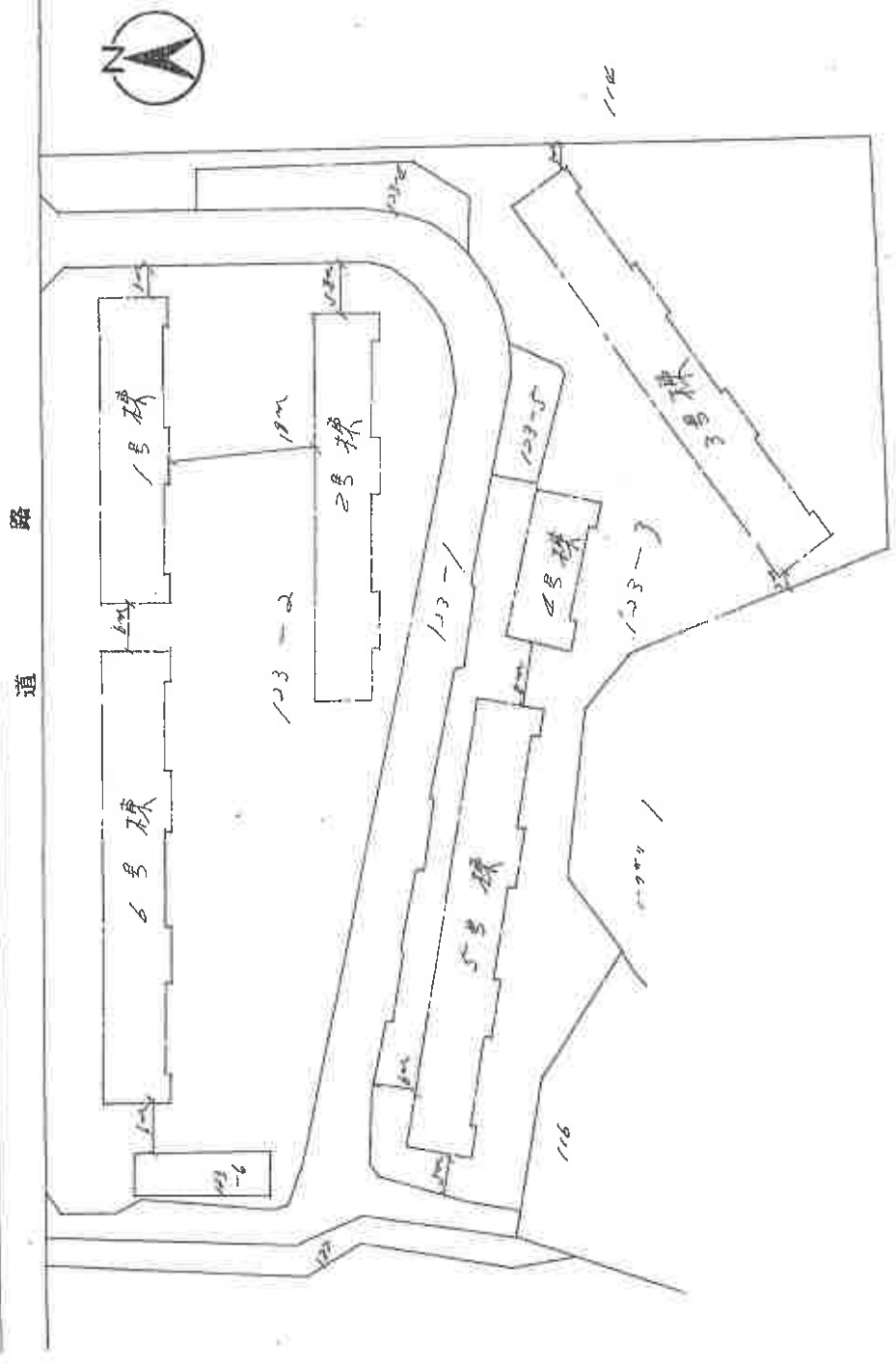
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

1/6

作製年月日	作製者
昭和44年7月5日	申請人

建築物平面図

家屋番号	123-2-1, 123-2-3 123-3-1, 123-3-3, 123-2-4
建物の所在	河津市梅田町 123-2, 123-1



縮尺	1/100
----	-------

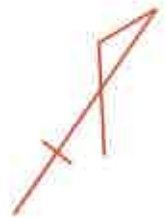
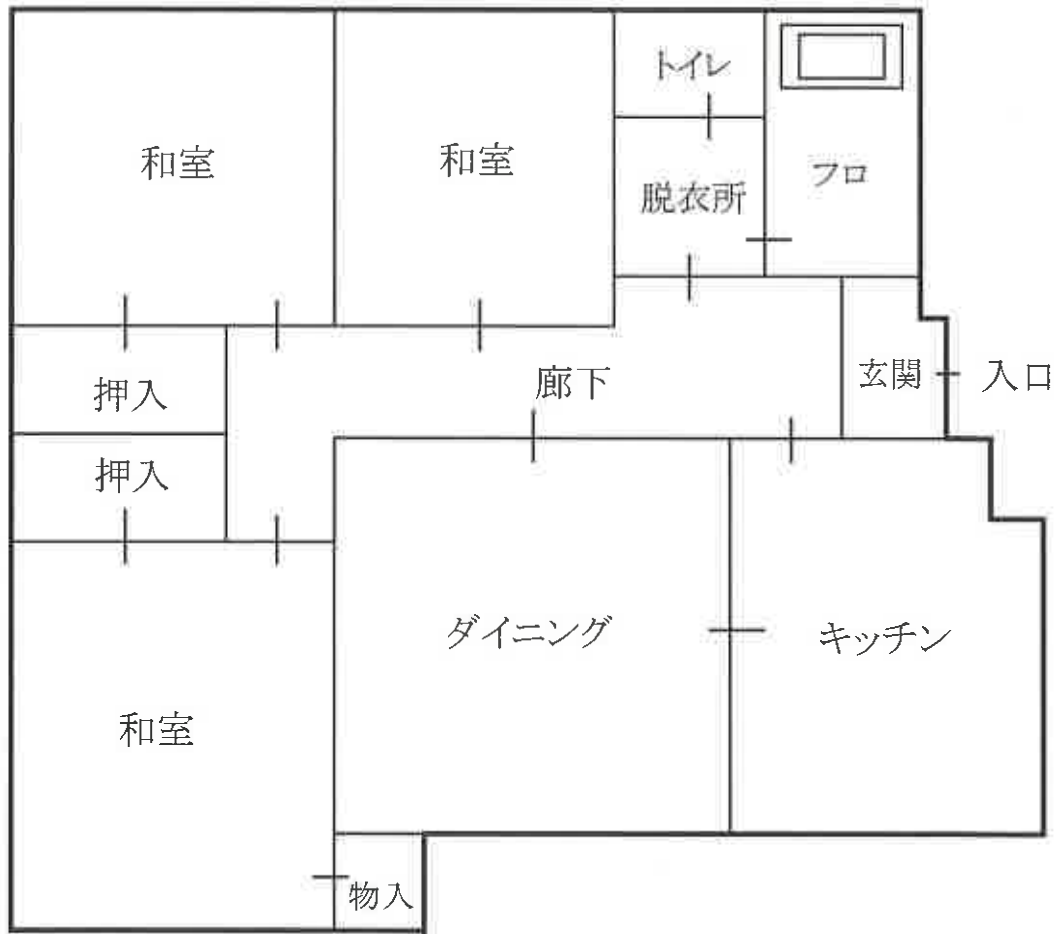
475199

登記年月日：昭和44年8月12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。
 (神戸地方支局伊丹支局管轄)
 令和6年4月26日 大阪支務局

登記官

間取概略図



現況写真

対象物件を含む一棟の建物 1



対象物件を含む一棟の建物 2



現況写真

専有部分玄関付近

