

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、入札が無効となる場合がありますので、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 8月 5日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 8月 21日から 令和 7年 8月 28日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 4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 9月 25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 8月 5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	11,280,000 9,024,000		2,260,000	51,428	14,873
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市仁川北二丁目 4 1 4 番地

建物の名称 阪急新仁川マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仁川北二丁目 4 1 4 番 1 0 7

建物の名称 第 6 1 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 8 . 0 6 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 宝塚市仁川北二丁目 4 1 4 番

地 目 宅地

地 積 6 4 6 8 . 5 1 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 1 万分の 8 9



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

-
- 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 宝塚市仁川北二丁目 4 1 4 番地

建物の名称 阪急新仁川マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 仁川北二丁目 4 1 4 番 1 0 7

建物の名称 第 6 1 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 8 . 0 6 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 宝塚市仁川北二丁目 4 1 4 番

地 目 宅地

地 積 6 4 6 8 . 5 1 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 1 万分の 8 9



令和7年(ヌ)第30004号
令和7年3月21日受理
令和7年 4 月 9 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 宝塚市仁川北二丁目 4 1 4 番地

建物の名称 阪急新仁川マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仁川北二丁目 4 1 4 番 1 0 7

建物の名称 第 6 1 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 8 . 0 6 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 宝塚市仁川北二丁目 4 1 4 番

地 目 宅地

地 積 6 4 6 8 . 5 1 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 1 万分の 8 9



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県宝塚市仁川北2丁目13番20-612号		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 () ☐ その他の者 上記の者 が本件建物に住居として利用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 15,084 円 修繕積立金 18,690 円 円 円 円	令和7年3月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年9月分～令和7年3月分 計236,418円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社エヴァクリーン		
その他の事項	「その他の事項(3枚目)」記載のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

■本件物件について

1 敷地について

- (1) 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「阪急新仁川マンション」といい、南側市道面とほぼ等高な概ね平坦地（三方路）である。
- (2) 周囲を見分した結果、地積測量図と符合するもので、対象物件を含む一棟の建物の敷地として利用されている。

2 建物について

- (1) 一棟建物は共同住宅で、間取は3LDK（中住戸）で、バルコニーは南向きである。
- (2) 特記設備は特にない。

3 本件物件の占有状況は、債務者宛ての郵便物や関西電力株式会社への照会によれば契約者は債務者名となっており、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。

4 室内の状態は動産類が多く、全体を詳細に確認できなかったが、洋室2の入口付近の内壁にクラックが見受けられた。その以外は概ね経年劣化相当の汚れ等と思われる。

5 管理会社からの回答によると、2枚目記載の滞納額のほかに、駐車場費（滞納額52,500円/月額7,500円）、水道料（滞納額15,841円）及び遅延損害金（滞納額17,395円）がそれぞれ発生している（滞納期間：令和6年9月分～令和7年3月分）

6 管理費等の滞納額に対しては年18%の割合による遅延損害金が付加され請求される。

7 管理組合が管理費及び使用料等について有する債権は、特定承継人等に対しても行うことができる。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

1 総戸数123戸

2 管理方式：委託（日勤）

3 集会室あり

4 エレベーターあり

5 トランクルームあり

6 駐車場51台（受付順）

7 積立金残高：210,649,999円（令和7年2月28現在）

8 近い将来の大規模修繕計画あり（令和15年頃：屋上防水外壁塗装等）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

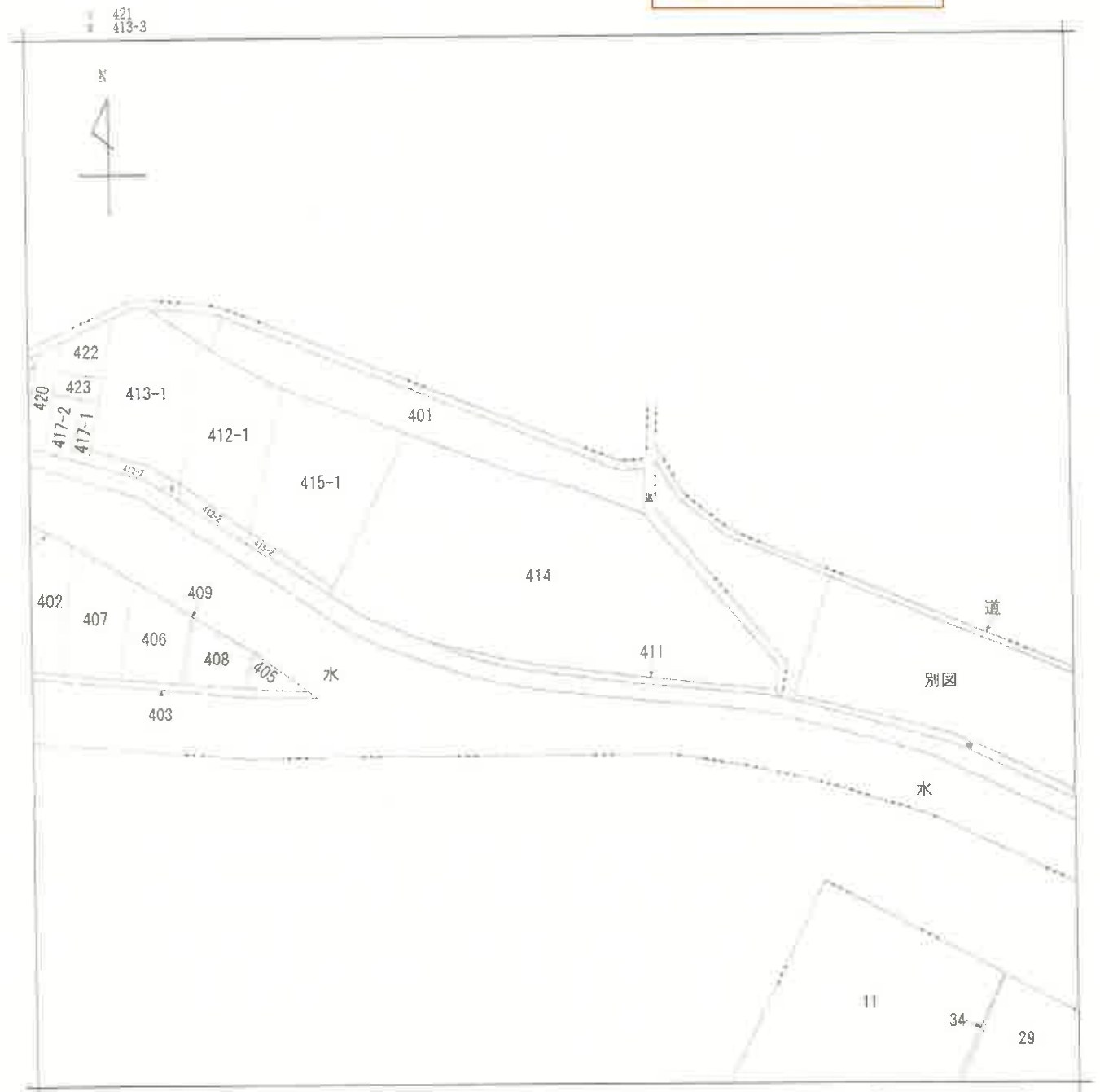
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 私が一人で居住しています。 2 他人に貸したことはありません。 3 リフォームしたことはありません。 4 建物内に損傷箇所や水回り、その他不具合はありません。 5 過去に事件又は事故はありません。 6 オール電化ではありません。 7 室内で以前はタバコを吸っていました。今は電子タバコです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

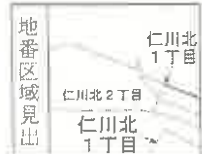
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月25日(火) 13:35-13:55	物件所在地	物件確認、外観撮影、事情聴取及び通知文書を投函(110円返信用封筒同封)
R7年3月25日(火) 15:23-15:30	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査依頼及びFAX送信(電話・受信)
R7年3月26日(水)	執行官室	関西電力株式会社に照会書送付 (110円切手添付、110円返信用封筒同封)
R7年3月28日(金) 12:00-12:25	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年4月2日(水) 13:40-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者から事情聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年4月2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。 □ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。



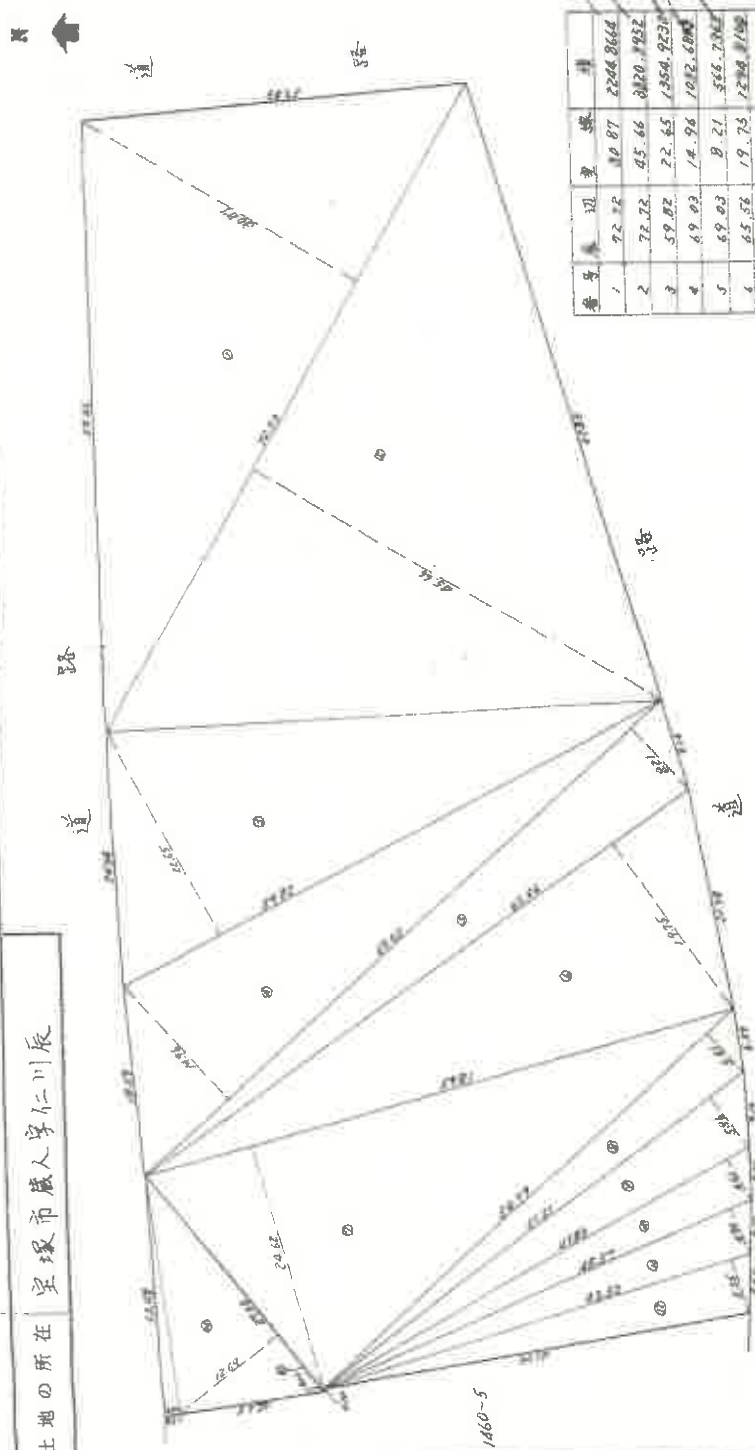
請求部	所在	宝塚市仁川北二丁目				地番	414番			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項		

仁比町 4/4 新 414

地積測量図

42.6.15

地番	1460~4
土地の所在	宝塚市蔵入字仁川辰
作製年月日	昭和42年6月15日
作製者	春日



番号	辺	長さ	面積
1	72.82	10.87	2244.8664
2	72.72	25.66	3220.4932
3	59.82	22.65	1354.9238
4	49.03	14.96	1012.6803
5	69.03	10.21	366.7702
6	65.58	19.75	1274.8102
7	59.81	24.62	1472.1222
8	54.79	5.21	285.4557
9	51.51	5.96	306.9991
10	47.83	4.41	220.4905
11	45.57	3.90	223.2932
12	43.52	5.35	232.9320
13	27.08	0.07	1.8846
14	27.08	12.69	343.6452
15	23.49	1.51	35.4697
計			12937.0294
1/2			6468.5147

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺	1/500
----	-------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物平面図

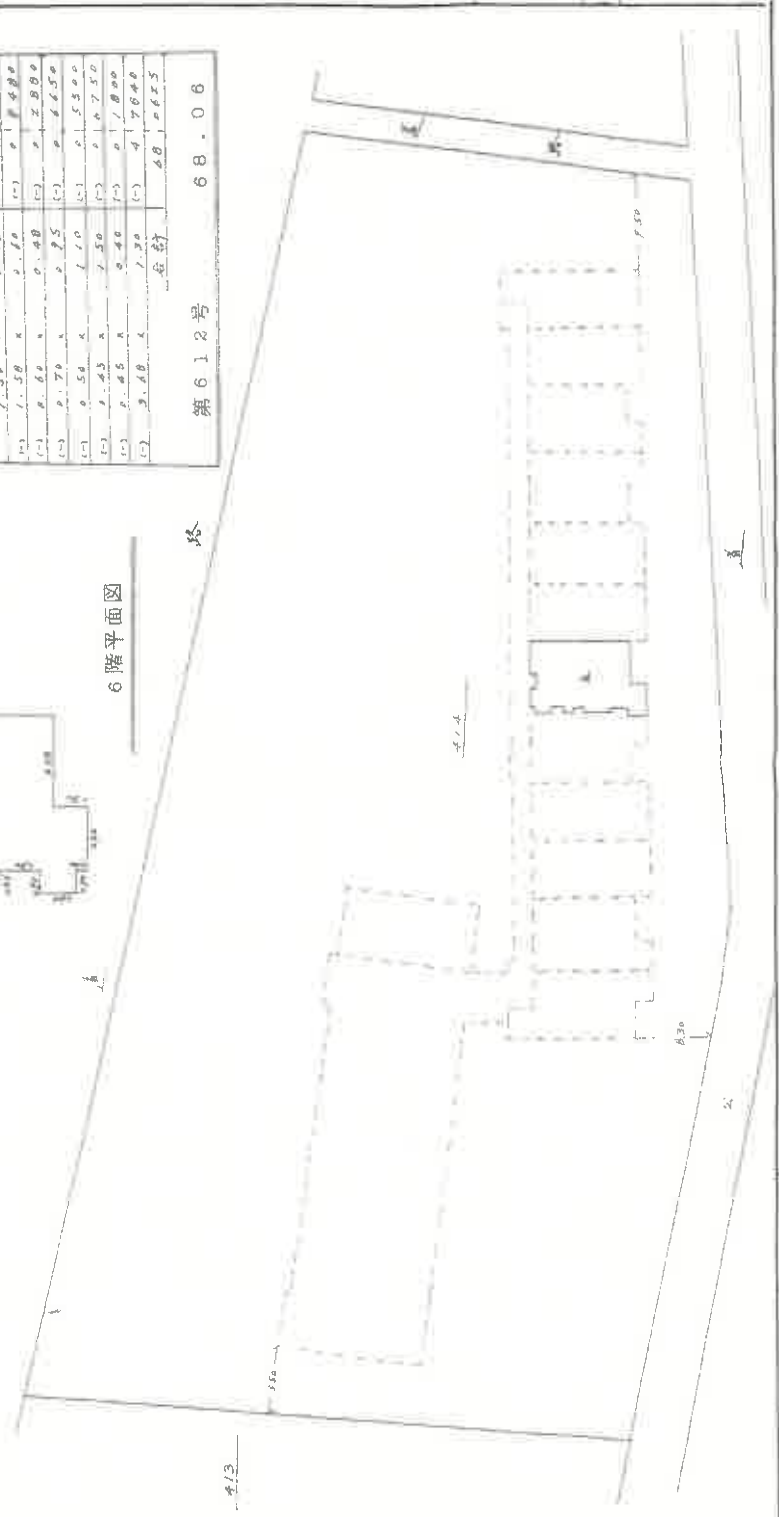
家屋番号	414-107
建物の所在	宝塚市仁川北2丁目414番地

昭和四五年	五月	五日	作製者
作製年	月	日	作製者

専有部分の建物表示
6階部分
第612号

求積計算			
11.35	×	6.65	75.4775
1.50	×	7.45	11.1750
1.50	×	0.10	0.1500
0.40	×	0.40	0.1600
0.70	×	0.25	0.1750
0.54	×	1.10	0.5940
1.45	×	1.50	2.1750
5.45	×	0.40	2.1800
3.40	×	1.20	4.0800
合計			68.06

6階平面図

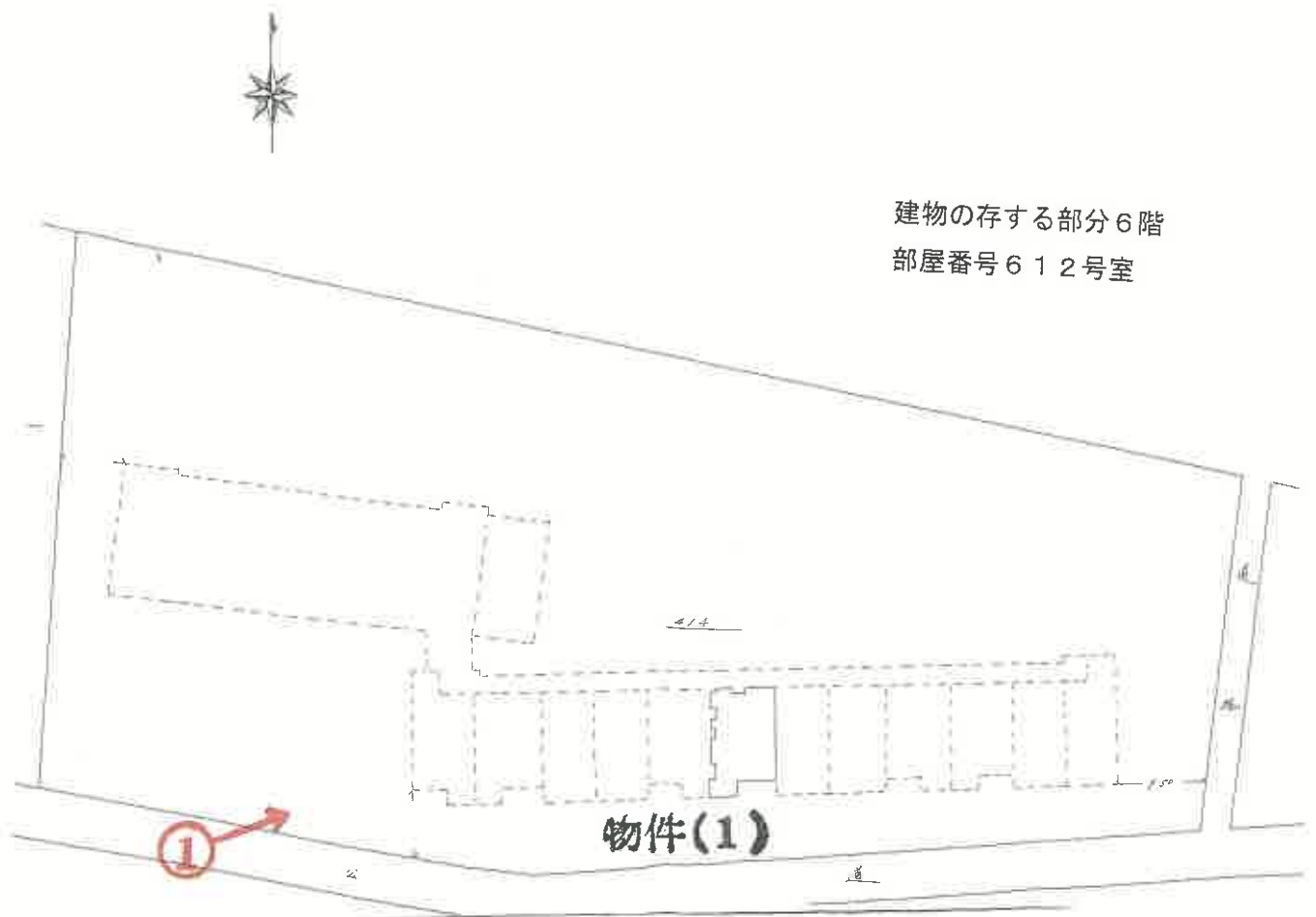


縮尺	R	1/200	1/500
----	---	-------	-------

宝塚市 昭和45年4月29日

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

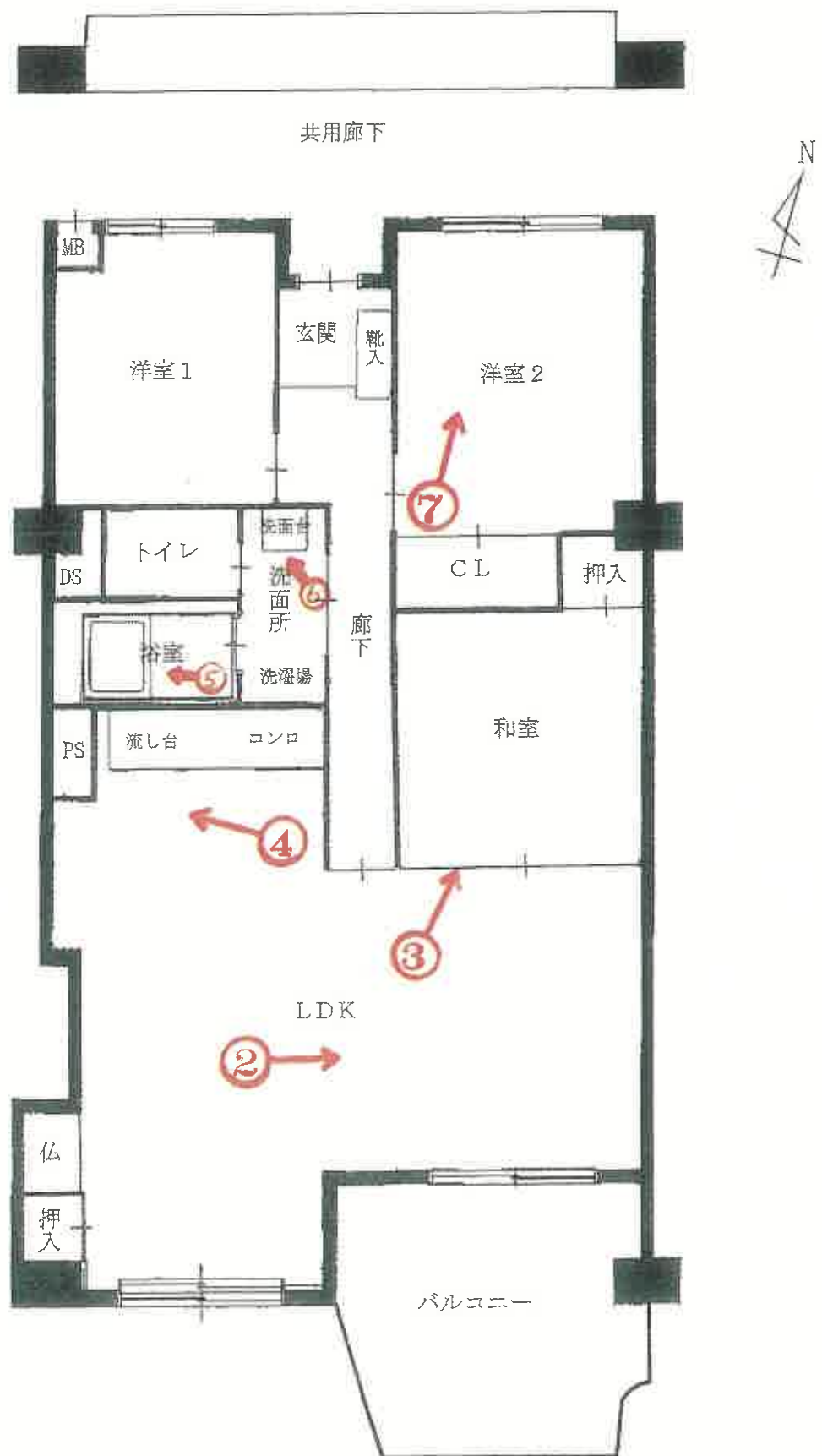


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年（又）第30004号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図 (縮尺記載なし)





①



②



③



④



⑤



⑥

⑦



令和 7 年 (又) 第 30004 号
令和 7 年 4 月 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 26 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	金11,280,000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

番号	所 在 等	登 記	現 況
	(一棟の建物の表示) 所 在 物件目録記載のとおり 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		(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簿面積(=内法面積)を用いる。
1	(敷地権の目的たる土地の表示) 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		
特 記 事 項			
特記事項なし			

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 仁川駅の東方 約600m（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	中規模のマンションが多く立地する仁川沿いの住宅地域	
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 ペ 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 60 % 200 % 建築基準法22条区域 第4種高度地区
画 地 条 件	登記地積 6468.51㎡ の ほぼ台形地 南側間口×奥行 約125m×約55m 南側市道面とほぼ等高な平坦地（三方路）である。 周囲見分の結果、地積測量図と符合するものと判断した。	
接面道路の状 況	南側 約4.5m市道（建築基準法42条1項1号） 北側 約10m市道（建築基準法42条1項1号） 東側 約2.8m市道（建築基準法道路非該当）	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物のマンション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	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	阪急新仁川マンション	
建物の用途	共同住宅	(総戸数123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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和44年4月25日 新築 56 年程度 5 年程度
構造	鉄筋コンクリート造7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 駐車場 集会室 その他	あり（9人乗り2基） 受付順（51台） あり 特になし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 阪急新仁川マンション管理組合 委託 株式会社エヴァクリーン 管理人 常駐
管理の状況	普通	
積立金	令和7年2月28日 現在、 210,649,999 円	
特記事項	・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 あり（2033年頃屋上防水外壁塗装等予定） ・旧耐震基準に基づく建物である。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6 階 (6 1 2 号室) 主要開口部の方位 : 南向き
床 面 積	68.06㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3 L D K (中住戸) バルコニー : 南向き
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	動産類が多く、全体を詳細に確認できなかったが、洋室 2 の入口付近の内壁にクラックが見受けられた。それ以外は概ね経年相当の劣化と判断した。
管 理 費 等	管 理 費 月 額 15,084円 修繕積立金 月 額 18,690円 滞 納 額 あり (令和7年3月27日現在 : 236,418円※) ※その他、駐車場費・水道料の滞納額及び遅延損害金がある。
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	68.06	1.35	0.09	1,820,000

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 56年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 61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※0.30) ≒ 0.09

※旧耐震基準に基づく建物であることによる市場性の減退を加味

(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
271,000	1.03	6,468.51	0.95	89/10000	1.00	15,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宝塚（県）－1）

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/㎡)
 $268,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/98 \div 271,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/98$

イ 個別格差：形状、三方路 (1.03)

ウ 地 積：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
1,820,000	15,270,000	0.93	15,890,000

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
0.93 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 11月 321,000 円/㎡

B 令和 6年 4月 279,000 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	321,000	100	101.0	100	100	100	240,000
		100	100	105	103	125	
B	279,000	100	102.4	100	100	100	239,000
		100	100	103	101	115	

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
240,000	0.93	68.06	15,190,000

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	
-120 千円	484 千円	8.5%	5,694 千円 ≒ 5,690 千円	0.80496	4,580 千円 (102.7%)	4,460 千円 ≒ 4,460 千円 (100%)
-(2.7%)						

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	1,010	1,010
	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	1,111	1,111
	空室損失	△ 112	△ 112	△ 111	△ 111
	貸倒損失	△ 34	△ 34	△ 33	△ 33
	有効総収益	976	976	967	967
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	191	191	191	191
	長期計画修繕費	1,724	224	224	224
	公租公課	66	66	66	66
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,983	483	483	483
ウ 経費率	(%)	203.18	49.49	49.95	49.95
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,007	493	484	484
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	△ 937	427	390	

（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	15,890,000	1.00	15,890,000
②比準価格	15,190,000	1.00	15,190,000
③収益価格			4,460,000
④調整後の価格	14,690,000		

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
14,690,000	1.00	0.80	0.96	11,280,000

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(県)－1)
所 在 : 宝塚市仁川北2丁目340番1
「仁川北2－8－32」
価 格 : 268,000円/㎡
位 置 : 阪急今津線「仁川」駅より道路距離270m
価 格 時 点 : 令和元年7月1日
地 積 : 187㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側巾員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 7,707,220円
建物 : 2,388,990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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市仁川北二丁目 414番地

建物の名称 阪急新仁川マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仁川北二丁目 414番107

建物の名称 第612号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.06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 宝塚市仁川北二丁目414番

地 目 宅地

地 積 6468.51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

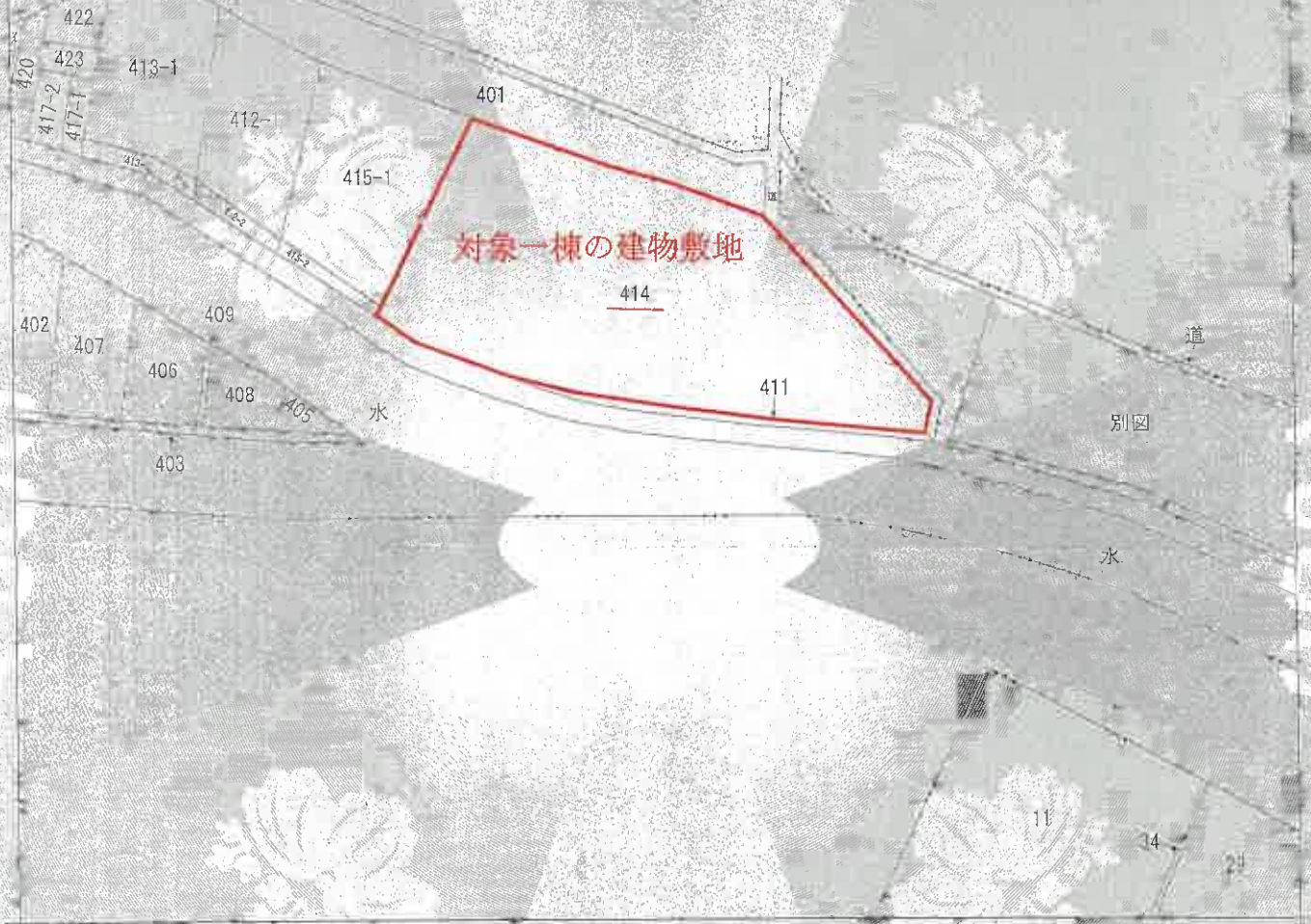
敷地権の割合 1万分の89



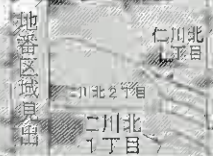


421
413-3

N



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置関係を明確にした不動産登記法所定の地図が揃え付けられるまでの間、これに代わって、土地の位置関係を示す縮尺の概略を記載した図面です。



請求部	所在	宝塚市仁川北	図	地番	414番
出図	縮尺	不明	精度	図面	縮尺
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。

(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)

令和7年1月15日

大津地方方法務局

地図整理番号：M29122

登記官

縮版図面 A3 → A4

登記年月日 - 昭和四十二年五月二十五日

これは図面に記録されている内容を証明し、

(神戸地方事務局伊丹支局管轄)

令和7年1月15日 大津地方裁判所

令和7年1月15日

大津地方法院

2000年12月15日

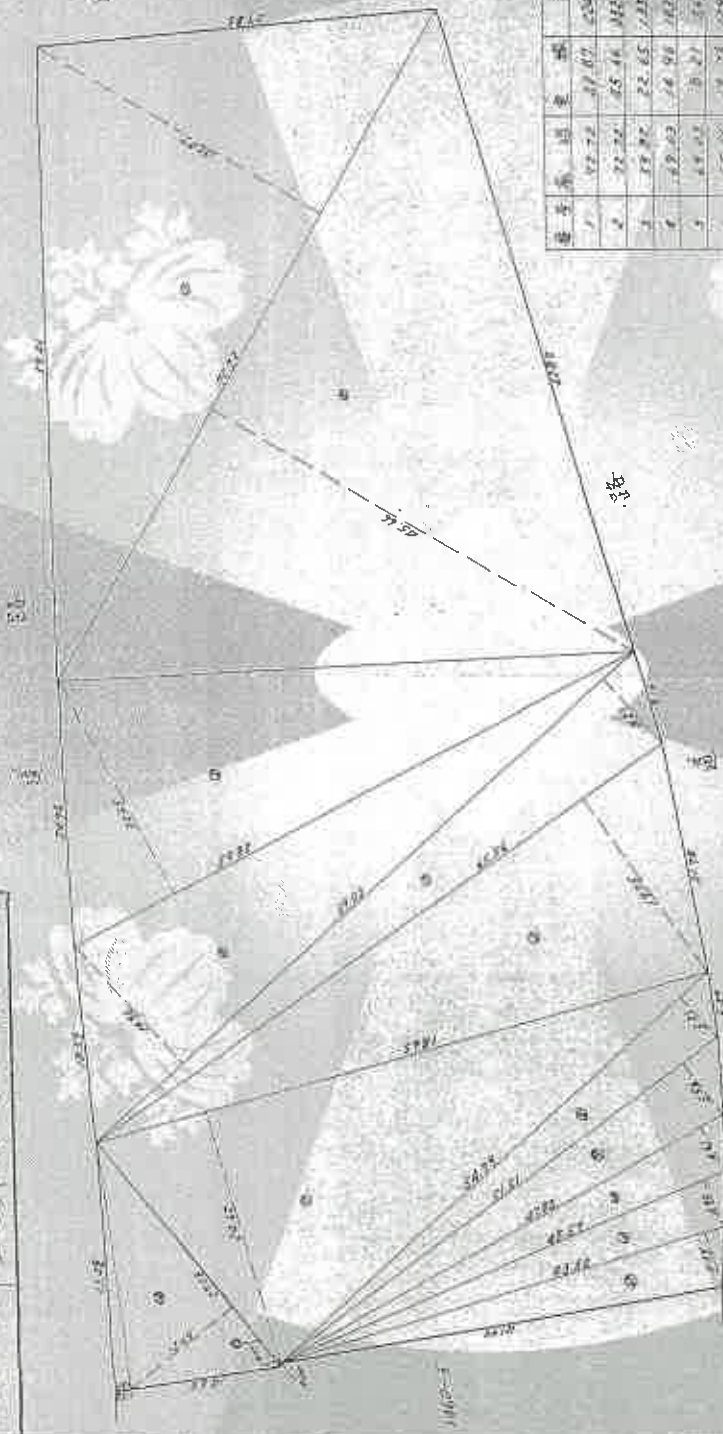
地圖整理番号: M29123

登記年月日 - 昭和四十二年五月二十五日

日期: 2017年11月17日
 姓名: 张·强
 学号: 2017010101
 成绩: 100分

＜対象一棟の建物敷地＞

東山先生文集卷之四

[illegible]

340303

3	2	0.05
---	---	------

總前鋒 6.15

縮版図面A3→A4

12

建各階物平面図

414-107

宝塚市仁川北2丁目41番地

<対象専有部分>

専有部分の建物表示

6 階部分

第 612 号

11.3	1.1	4.775
1.38	1.1	9.468
0.48	0.48	2.880
0.70	0.75	5.250
50	1.10	55.00
45	0.40	18.00
2.88	2.88	70.40
合計	合計	合計
第 6 1 2 号	68.06	

9 階平面図

5

第 21 号

10
11
12
13
14

作 製 年 月 日

昭和四五年 零 月 零五 日

著 製 作

土地家屋調査士

昭和45年1月29日

大 人 請 申

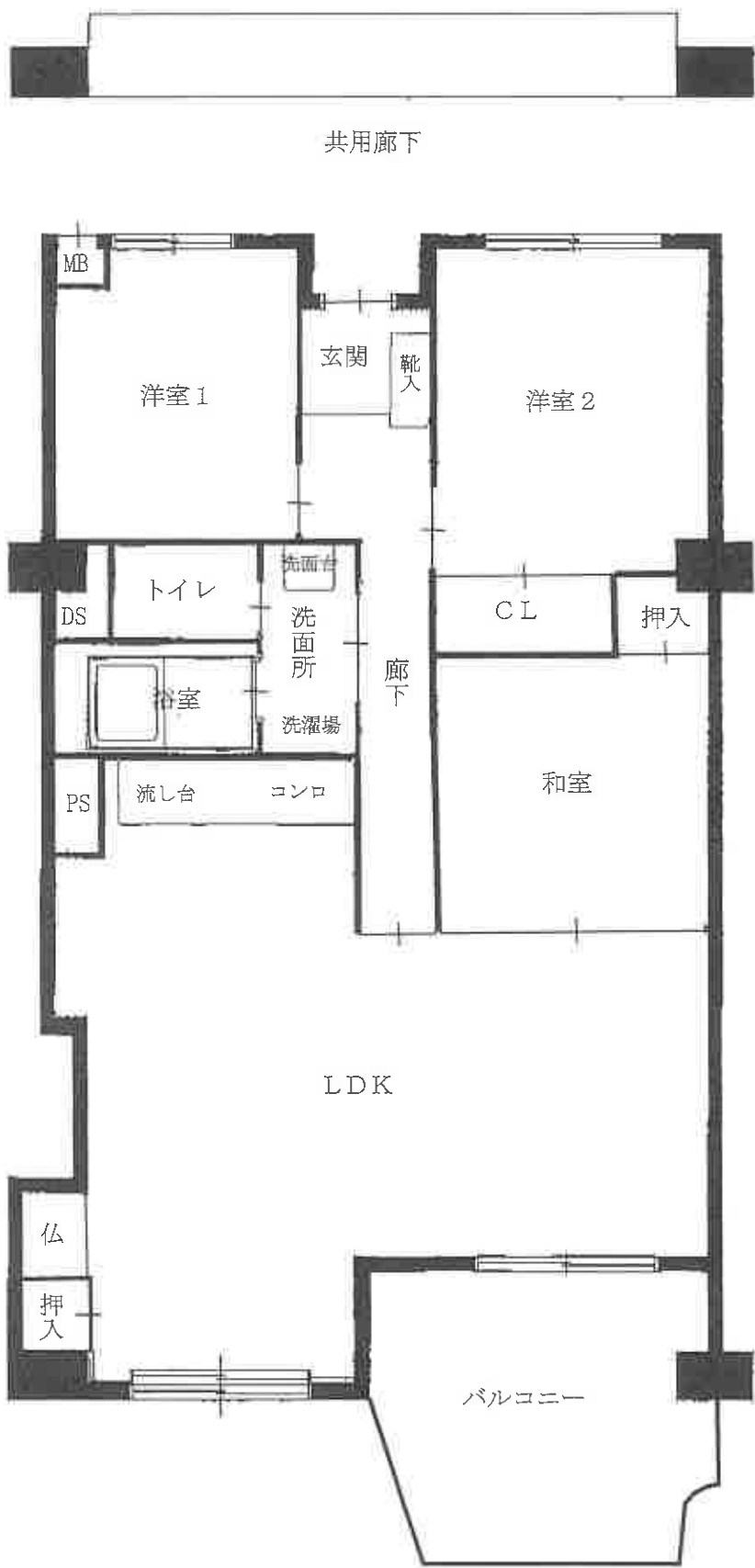





461321

縮版図面 A3 → A4

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)

南西方より



南東方より

