

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 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	9,180,000 7,344,000		1,840,000	30,752	8,149
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市伊子志四丁目 17番地1

建物の名称 シティー逆瀬川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊子志四丁目 17番1の23

建物の名称 123号

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 61.38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 宝塚市伊子志四丁目17番1

地 目 宅地

地 積 7085.64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 1385080分の6138



物 件 明 細 書

令和 7年 6月24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

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 宝塚市伊子志四丁目 17番地1

建物の名称 シティー逆瀬川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊子志四丁目 17番1の23

建物の名称 123号

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 61.38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 宝塚市伊子志四丁目17番1

地 目 宅地

地 積 7085.64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 1385080分の6138



令和7年(ヌ)第30007号
令和7年3月13日受理
令和7年5月1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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市伊子志四丁目 17番地1

建物の名称 シティー逆瀬川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊子志四丁目 17番1の23

建物の名称 123号

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 61.38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 宝塚市伊子志四丁目17番1

地 目 宅地

地 積 7085.64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 1385080分の6138



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宝塚市伊子志4丁目2番60-123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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記記載のとおり 管理費 9,870円 修繕積立金 11,280円 専用庭使用料 490円 円 円	令和7年3月28日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	互光建物管理株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (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 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)	☒ 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

(2 枚目)

その他の事項

- 1 敷地権の目的である土地（符号1）の現況について
敷地権の目的である土地（符号1）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推測され、ほぼ平坦地であり、本件建物が所在する一棟のマンション「シティー逆瀬川」（以下「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしている。
- 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概ね一致したほか、建物内部の状況は別添写真のとおり。本件建物の南側には専用庭が存する。登記上では、本件建物は昭和49年11月11日新築であり、50年以上経過しており、全体的には経年相応の劣化が見られるが、室内を目視した限り、特筆すべき損傷箇所等は見当たらなかった。なお、リビングダイニングのフローリングの一部が剥がれているのが見受けられた。
本件建物の占有関係については、立入調査の結果に基づき、2枚目記載のとおり認めた。
- 3 その他の状況について
管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 (同上)	1 私は本件建物を昭和57年6月から家族と居住使用しており、誰にも貸していません。 2 本件建物の不具合箇所等については、キッチンのパッキンの劣化なのか、蛇口の近くから水漏れがします。またタンスの置いてある部屋の壁紙が一部剥がれているほか、リビング入口周辺の床の傷み等があります。 3 リフォームについては、平成8年か9年頃、床、壁、台所をリフォームしたほか、10年以上前に天井と壁のクロスの張り替えをしました。 4 建物内でペットは飼っていません。 5 居室や敷地内で、過去に事件や事故はありません。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 7 敷地について、隣地との境界等で争いはありません。

(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
7年3月21日 (金) 17:04-17:27	物件所在地	物件確認、物件調査、所有者に照会書等交付
7年3月24日 (月) 10:47-10:56	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
7年3月27日 (木) 13:15-13:37	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
7年3月27日 (木)	執行官室	管理会社に照会書等 F A X
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年3月27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

1 133-31
0 133-32



請求部	所在	宝塚市伊子志四丁目				地番	17番1			
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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：5-1
(1/1)

＜ 6 枚目 ＞

公用

登記年月日：昭和49年12月24日

前 17 後・新

地番	17-1, 17-2, 17-3, 17-4 17-5, 17-6, 17-7, 17-8, 17-9
土地の所在	宝塚市伊予志4丁目

地積測量図

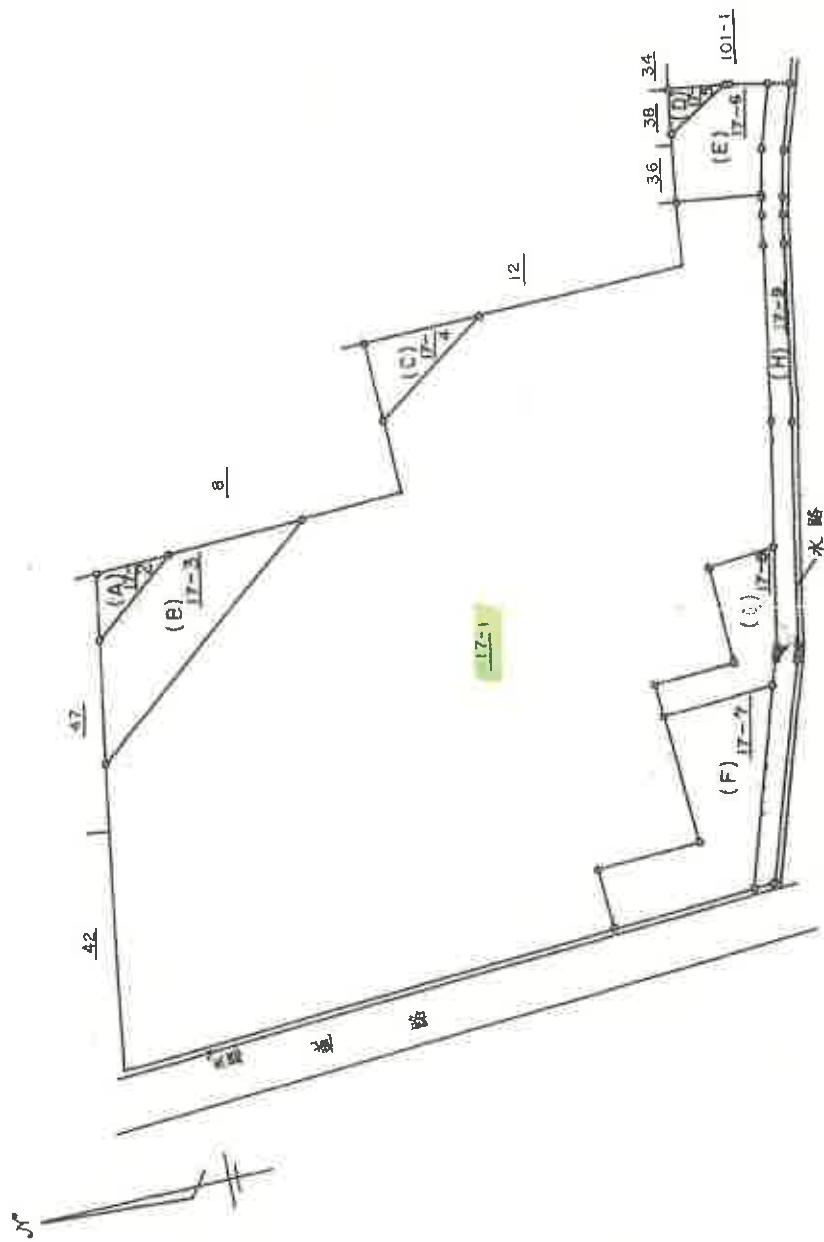
1/4

49.12.24

作製年月日
昭和四十九年十二月廿四日

作製者

申請人



306452

縮尺 1/750

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

登記年月日：昭和49年12月24日

2/4

地積測量図

地番	17-1, 17-2, 17-3, 17-4
土地の所在	宝塚市伊予志4丁目

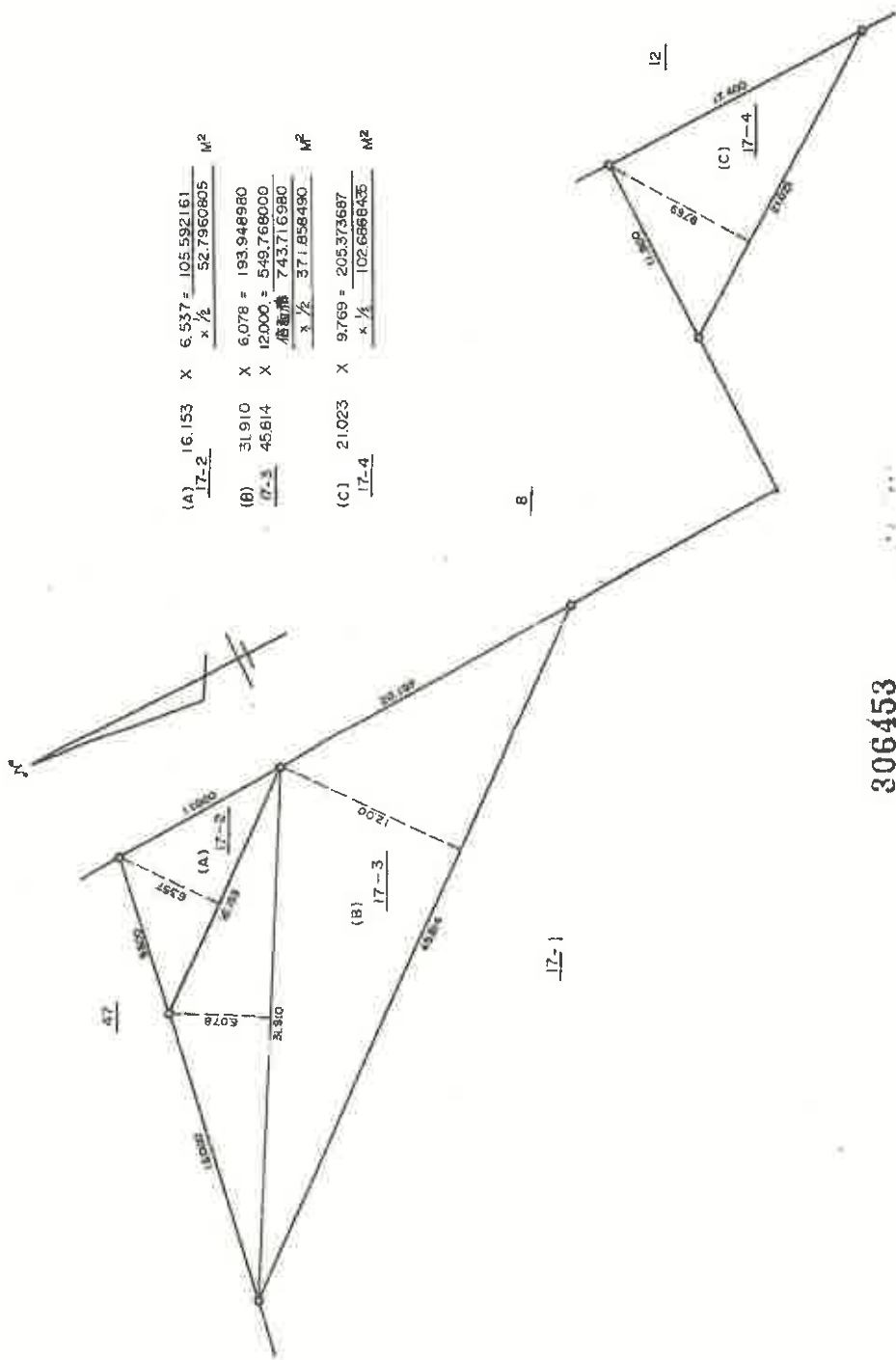
昭和四十九年拾貳月〇日

作製年月日

作製者

申請人

申請人



(A)	16.153	X	6.537 = 105.592161	M ²
	17-2		52.7960605	
(B)	31.910	X	6.078 = 193.948980	M ²
	45.614	X	12.000 = 549.768000	
	17-3		743.716980	
		X	371.858490	M ²
(C)	21.023	X	9.769 = 205.373687	M ²
	17-4		102.6868435	

306453

縮尺 1/300

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

登記年月日：昭和49年12月24日

3/4

49.12.24

地積測量図

地番	17-1, 17-5, 17-6
土地の所在	京坂市伊3志4丁目 2番2地2

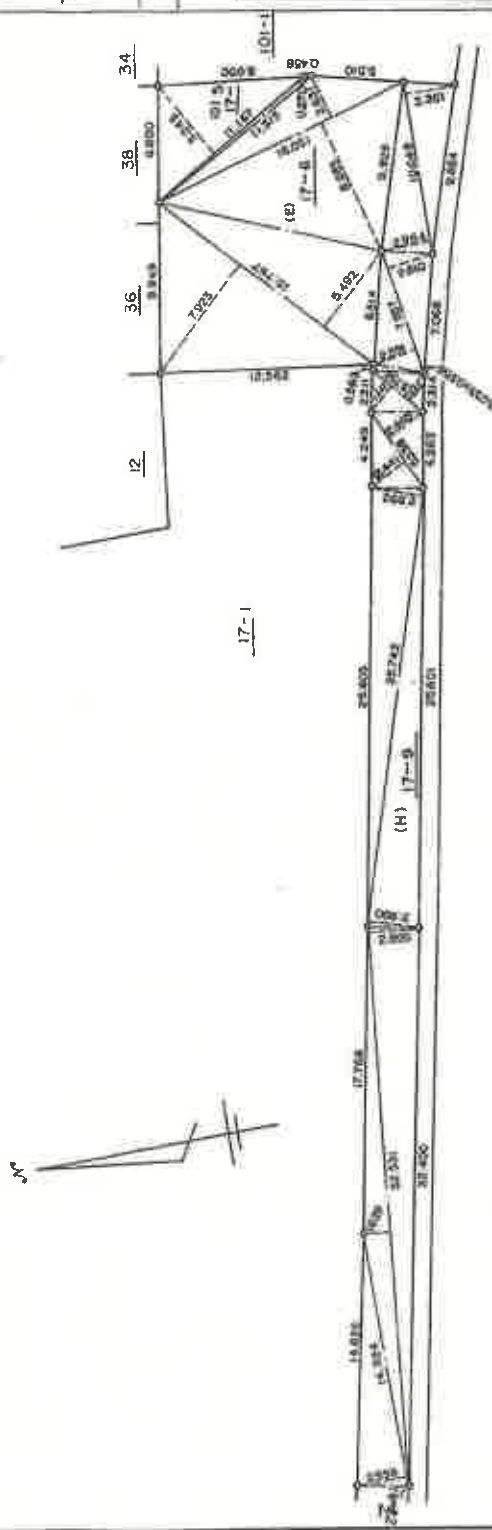
昭和49年12月24日
田和興株式会社

作製者

申請人

田和興株式会社
田和興株式会社

(英文章印)



(D) 11.147 X 5.245 = 58.465015 (E) 15.767 X 7.923 = 124.921941
17-5 17-6 17-7 17-8 17-9 17-10 17-11 17-12 17-13 17-14 17-15 17-16 17-17 17-18 17-19 17-20 17-21 17-22 17-23 17-24 17-25 17-26 17-27 17-28 17-29 17-30 17-31 17-32 17-33 17-34 17-35 17-36 17-37 17-38 17-39 17-40 17-41 17-42 17-43 17-44 17-45 17-46 17-47 17-48 17-49 17-50 17-51 17-52 17-53 17-54 17-55 17-56 17-57 17-58 17-59 17-60 17-61 17-62 17-63 17-64 17-65 17-66 17-67 17-68 17-69 17-70 17-71 17-72 17-73 17-74 17-75 17-76 17-77 17-78 17-79 17-80 17-81 17-82 17-83 17-84 17-85 17-86 17-87 17-88 17-89 17-90 17-91 17-92 17-93 17-94 17-95 17-96 17-97 17-98 17-99 17-100

306454

縮尺 1/300

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49年12月24日

4/4

49.12.24

地積測量図

地番	17-1, 17-7, 17-8, 17-9
土地の所在	宝塚市伊み志4丁目

2差りぬ

ハ

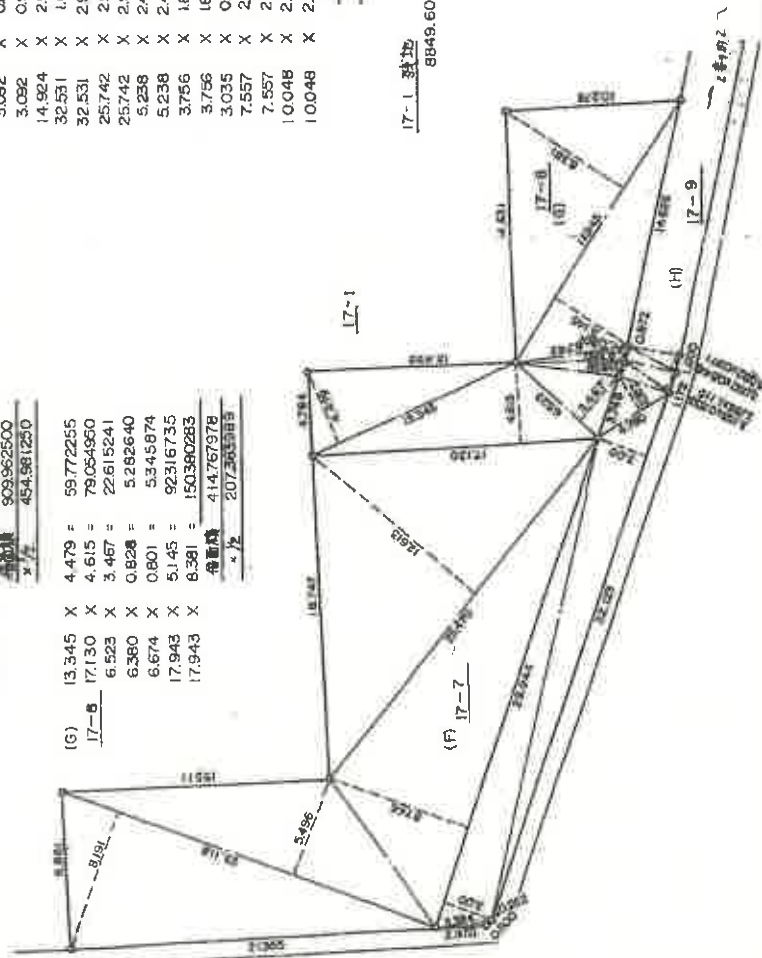
(F)	23.118 X	8.191 =	189.359638
17-7	23.118 X	5.946 =	137.459628
	29.944 X	8.746 =	261.890224
	25.470 X	12.613 =	321.253110
		合計	909.962500
		× 1/2	454.981250

(G)	13.345 X	4.479 =	59.772255
17-8	17.130 X	4.615 =	79.054950
	6.523 X	3.467 =	22.615241
	6.360 X	0.828 =	5.282640
	6.674 X	0.801 =	5.345874
	17.943 X	5.145 =	92.316735
		合計	150.360283
		× 1/2	75.180141

(H)	3.333 X	0.252 =	0.839608
17-9	29.944 X	3.00 =	89.832000
	32.123 X	3.00 =	96.369000
	4.760 X	2.357 =	11.266460
	3.158 X	0.833 =	2.630614
	3.158 X	1.115 =	3.521170
	3.082 X	0.848 =	2.622016
	3.092 X	0.971 =	3.002332
	14.924 X	2.956 =	44.115344
	32.531 X	1.629 =	52.992999
	32.531 X	2.995 =	97.430345
	25.742 X	2.990 =	76.968580
	25.742 X	2.992 =	77.020064
	5.238 X	2.441 =	12.785958
	5.238 X	2.448 =	12.822624
	3.756 X	1.851 =	6.952356
	3.756 X	1.854 =	6.963624
	3.035 X	0.558 =	1.693530
	7.557 X	2.591 =	19.580187
	7.557 X	2.810 =	21.235170
	1.0048 X	2.961 =	2.975116
	1.0048 X	2.964 =	2.978272
		合計	700.225381
		× 1/2	350.1126905

19.580187
21.235170

17-1 残地
8849.60 - 1763.9543356 = 7085.6456645 M²



(本文並用)

306455

縮尺 1/300

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

面圖

面圖

物階

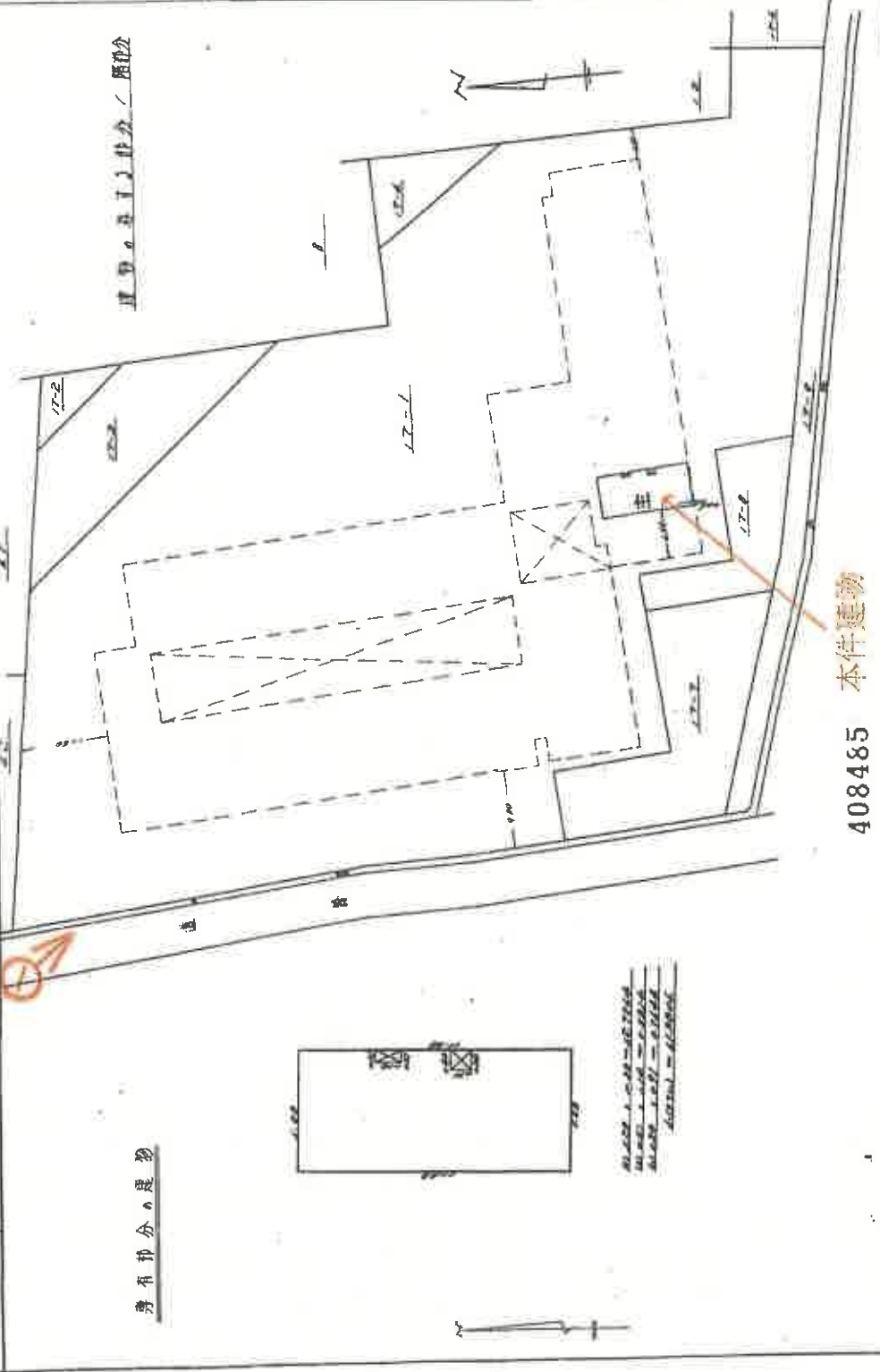
建各

50.4.5

家屋番号	伊予越4丁目17番10 23	建物名	伊予越4丁目17番地の1
建物の所在			

作製者	作製者
日 月 年 製 作	日 月 年 製 作
昭和 55 年 3 月 29 日	昭和 55 年 3 月 29 日

作者		申請人	
----	--	-----	--



(由原方并)

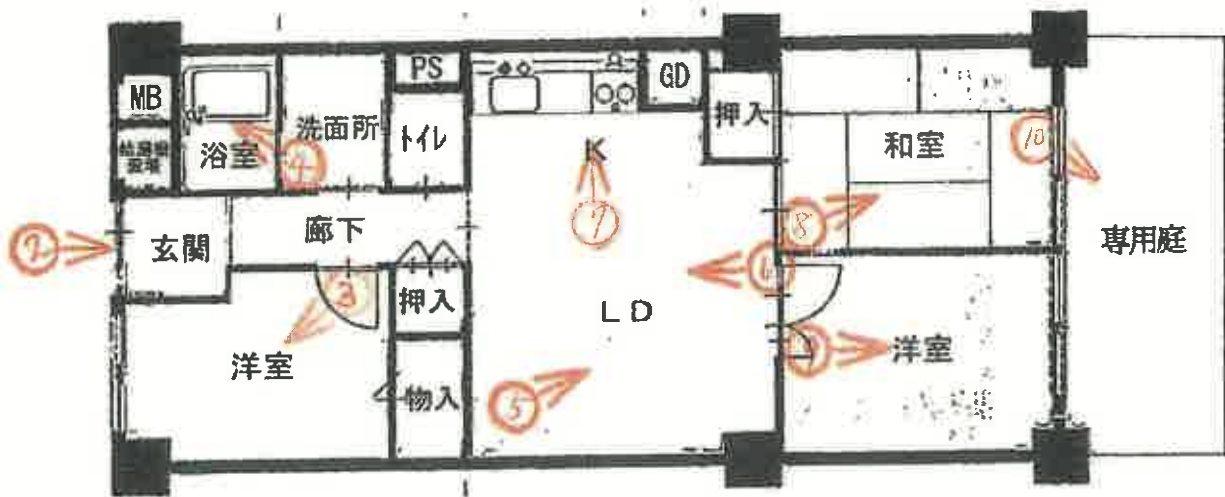
✓ 1950年4月5日

縮尺 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{600}$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11 枚目)

建物間取略図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

令和 7 年 (又) 第 30007 号

(12 枚目)

本件一棟のマンション

①



②



③



④



(14 枚目)

⑤



⑥



(15 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



(17 枚目)

令和 7 年 (ヌ) 第 30007 号
令和 7 年 3 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 28 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9,180,000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	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。
	(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		
	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1.1km (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、分譲マンションや病院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 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第4種高度地区
画 地 条 件	規模 7,085.64 m ² の 不整形地 西側間口約90m、奥行約80m (平均)	
接面道路の状況	西側 約7.5m市道 南側 約3.2m道路 (有効幅員/建築基準法上の道路でない)	
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	・北東側隣接地は都市計画道路 (3・5・252武庫川通線/計画幅員12m/計画段階) の計画敷地になっているが、用地買収は完了し、所有権は宝塚市に移転されている。なお、当該部分は宝塚市から無償貸与され、対象物件の所有者のための駐輪場として利用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シティー逆瀬川	
建物の用途	共同住宅 (総戸数228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49年11月11日 新築
	経過年数	50 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7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 駐車場 集会所 その他	あり 受付順(総台数83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 (シティー逆瀬川管理組合) 委託 互光建物管理株式会社 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年2月28日現在、 84,831,085 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、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。	

(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 (123号) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	61.38㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3 L D K バルコニー (専用庭) 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 : 専用庭
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,870円 修繕積立金 月 額 11,280円 専用庭使用料 月 額 490円 滞 納 額 なし
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	・キッチンの蛇口に水漏れがあるという関係人の陳述がある。 ・廊下部分等のフローリングについて浮いている箇所や軽微なクロスの剥がれが認められるが、その他損傷部分等はなく、経年相応の劣化と認められる。 ・10年程度前にリフォーム（クロスの張替、浴室）が行われているという関係人の陳述がある。

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
250,000	61.38	1.25	0.11	2,110,000

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 50年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 55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) ≒ 0.11

(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
175,000	0.80	7,085.64	0.90	6138/1385080	1.00	3,960,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-18)

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/㎡)
 $200,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/111 \div 175,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/111$

イ 個別格差 : 規模、角地、形状等 (0.80)

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
2,110,000	3,960,000	0.88	5,340,000

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 5年 12月 254,000 円/㎡

B 令和 5年 6月 237,000 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	254,000	100	100	100	100	100	242,000
		100	100	100	105	100	
B	237,000	100	100	100	100	100	242,000
		100	100	98	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
242,000	0.88	61.38	13,070,000

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	
692 千円 (14.3%)	437 千円	8.5%	5,141 千円 ≒ 5,140 千円	0.80496	4,137 千円 (85.7%)	4,829 千円 ≒ 4,830 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	780	780	768	768
	共益費収入	78	78	77	77
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	858	858	845	845
	空室損失	△ 86	△ 86	△ 85	△ 85
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 25	△ 25
	有効総収益	746	746	735	735
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	120	120	120	120
	長期計画修繕費	637	137	137	137
	公租公課	39	39	39	39
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	798	298	298	298
ウ 経費率	(%)	106.97	39.95	40.54	40.54
エ 有効純収益	アーイ	△ 52	448	437	437
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	△ 48	388	352	

（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	5,340,000	1.00	5,340,000
②比準価格	13,070,000	1.00	13,070,000
③収益価格			4,830,000
④調整後の価格	11,470,000		

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
11,470,000	1.00	0.80	1.00	9,180,000

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-18)

所 在 : 宝塚市伊子志2丁目221番6

「伊子志2-7-19」

価 格 : 200,000円/㎡

位 置 : 阪急電鉄線「逆瀬川」駅より道路距離650m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 103㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員4.4m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 : 一般住宅、アパート等が見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (平成6年度)

土地 : 3,120,750円 (敷地権割合に応じた評価額)

建物 : 1,676,500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 宝塚市伊子志四丁目 17番地1

建物の名称 シティー逆瀬川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊子志四丁目 17番1の23

建物の名称 123号

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 61.38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 宝塚市伊子志四丁目17番1

地 目 宅地

地 積 7085.64平方メートル

(敷地権の表示)

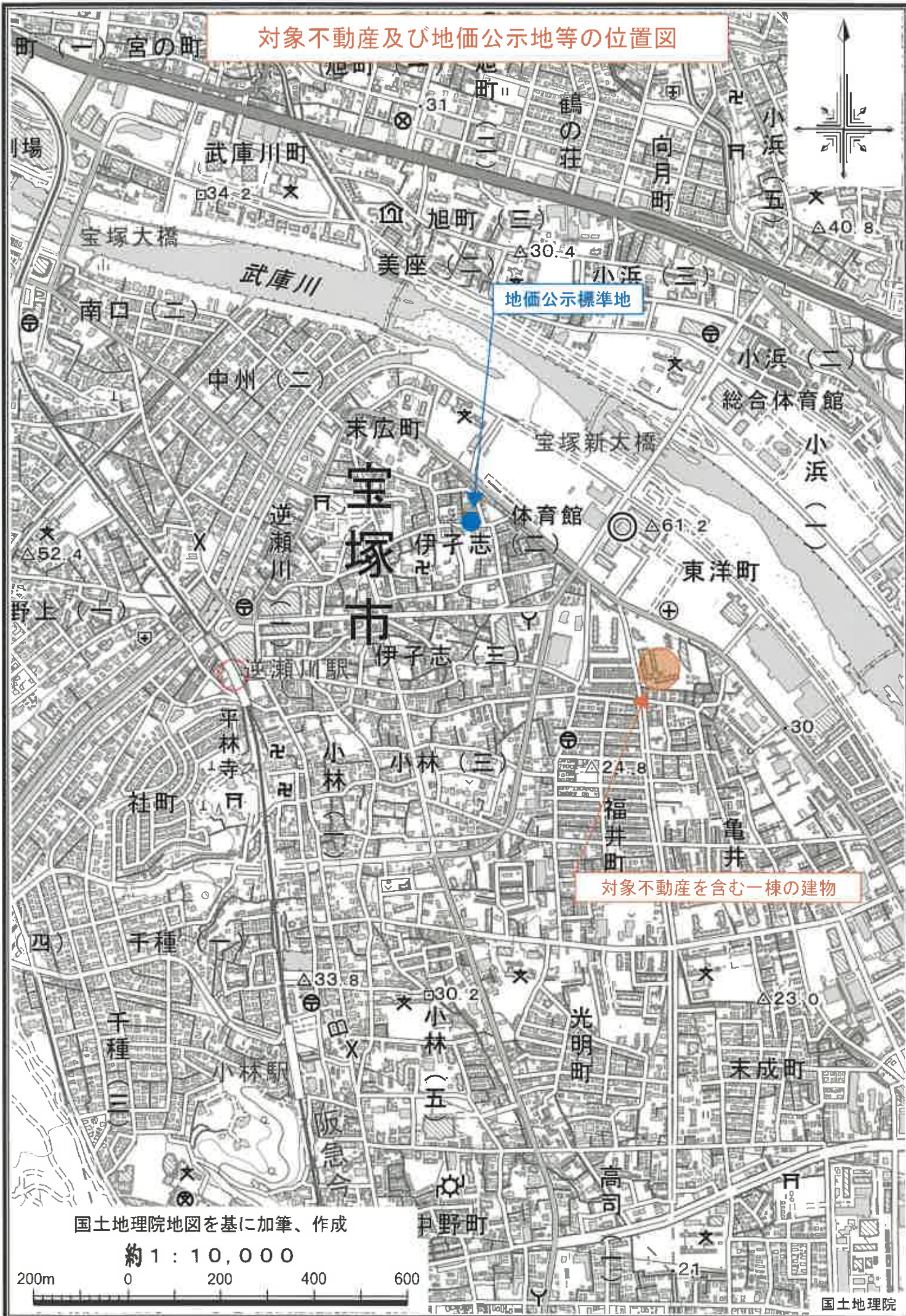
土地の符号 1

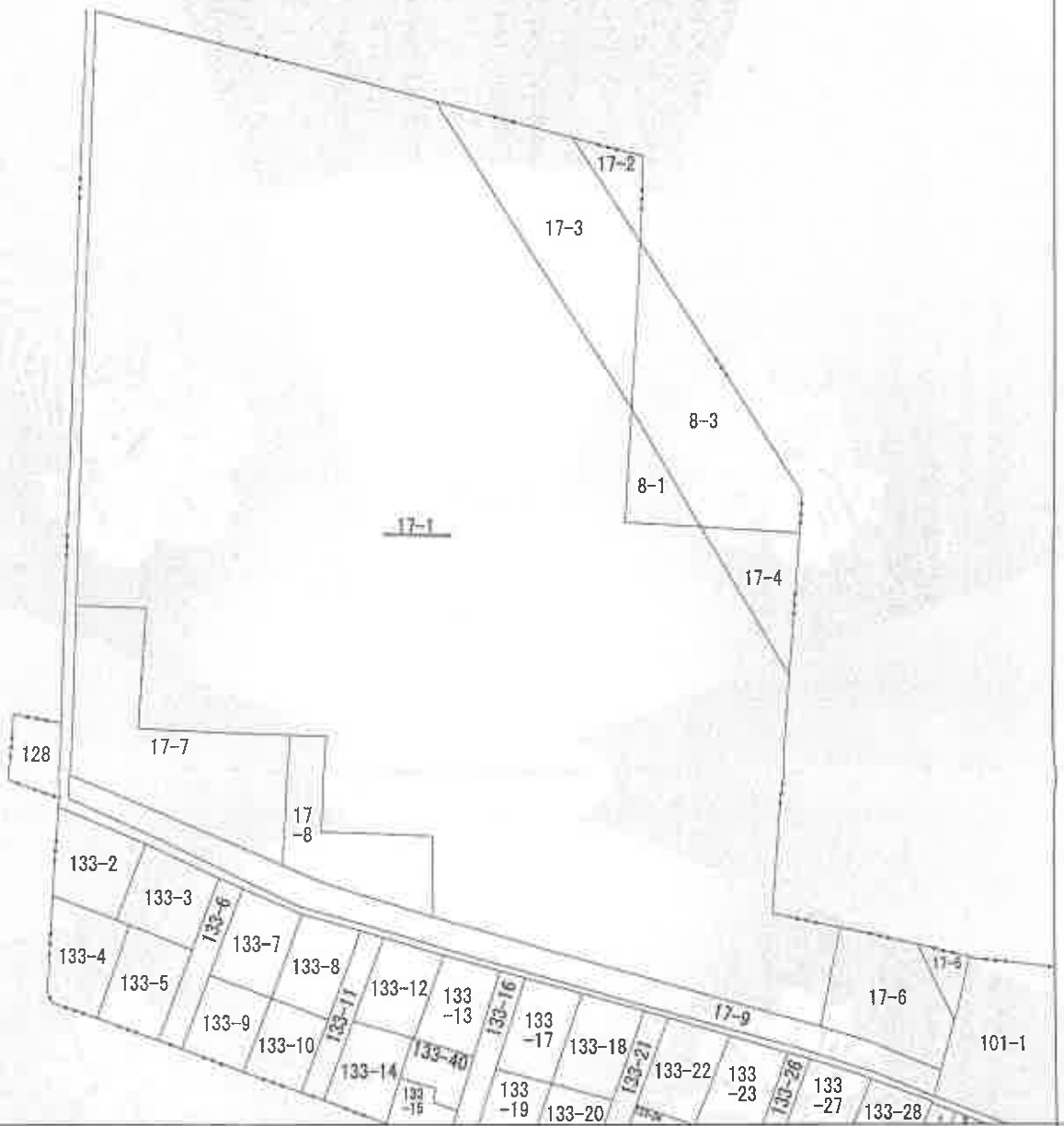
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1385080分の6138



対象不動産及び地価公示地等の位置図





(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	宝塚市伊子志四丁目				地番	17番1			
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。

(神戸地方法律局伊丹支局管轄)

令和7年1月29日

岡山地方法律局

請求番号：19-1

(1/1)

A4に縮小

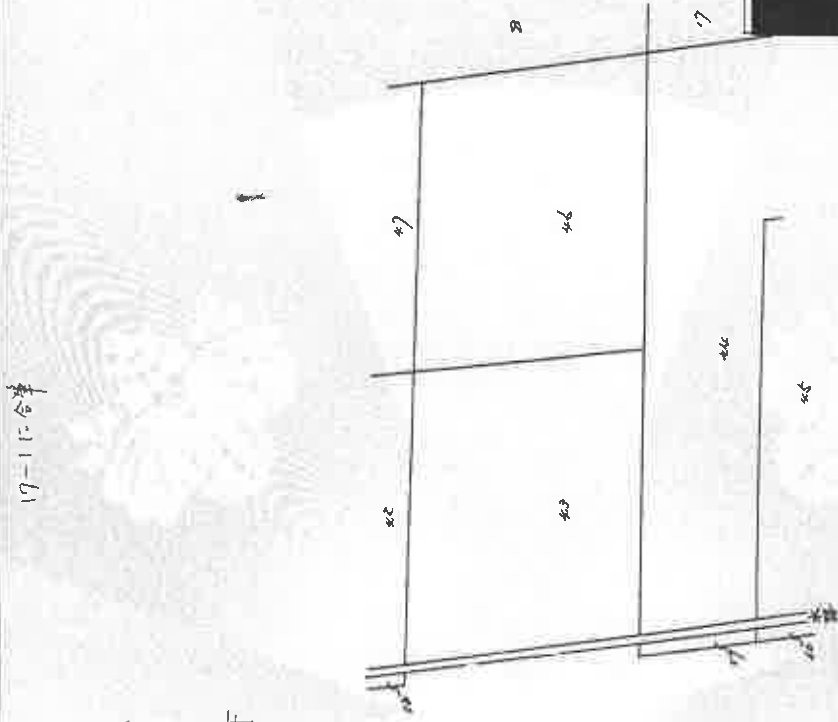
登記年月日：昭和49年12月24日

前・後 46 新 17-1

地 番	46
土地の所在	京都市南区11丁目

土地積地所測量図

17-1に合準



(日 測 速 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/	1/
-----	----	----

1/

12.24 録

作 製 年 月 日
昭和四十八年四月廿九日

作 製 者

申 請 人

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。
(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)
令和7年2月17日 岡山地方裁判所

登記年月日：昭和49年12月24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。
(神戸地方法務局伊丹支局簿籍部)
令和7年2月17日 岡山地方法務局

3/3

土地積測量所図

地番	44
土地の所在	宝塚市伊予志4丁目

作製年月日	昭和四十八年四月九日
作製者	

面積計算表		
順	面積	積算係
1	2.23	42.63
2	2.63	52.63
3	2.33	49.56
4	12.23	20.05
5	17.00	25.23
6	0.45	46.05
計		2291.8503
		1465.5774

申請人

(日 測 量 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/	1/
----	----	----

請求番号：15-1

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和49年12月24日

前19

後・新

地番	17-1, 17-2, 17-3, 17-4 17-5, 17-6, 17-7, 17-8, 17-9
土地の所在	宝塚市伊予志4丁目

地積測量図

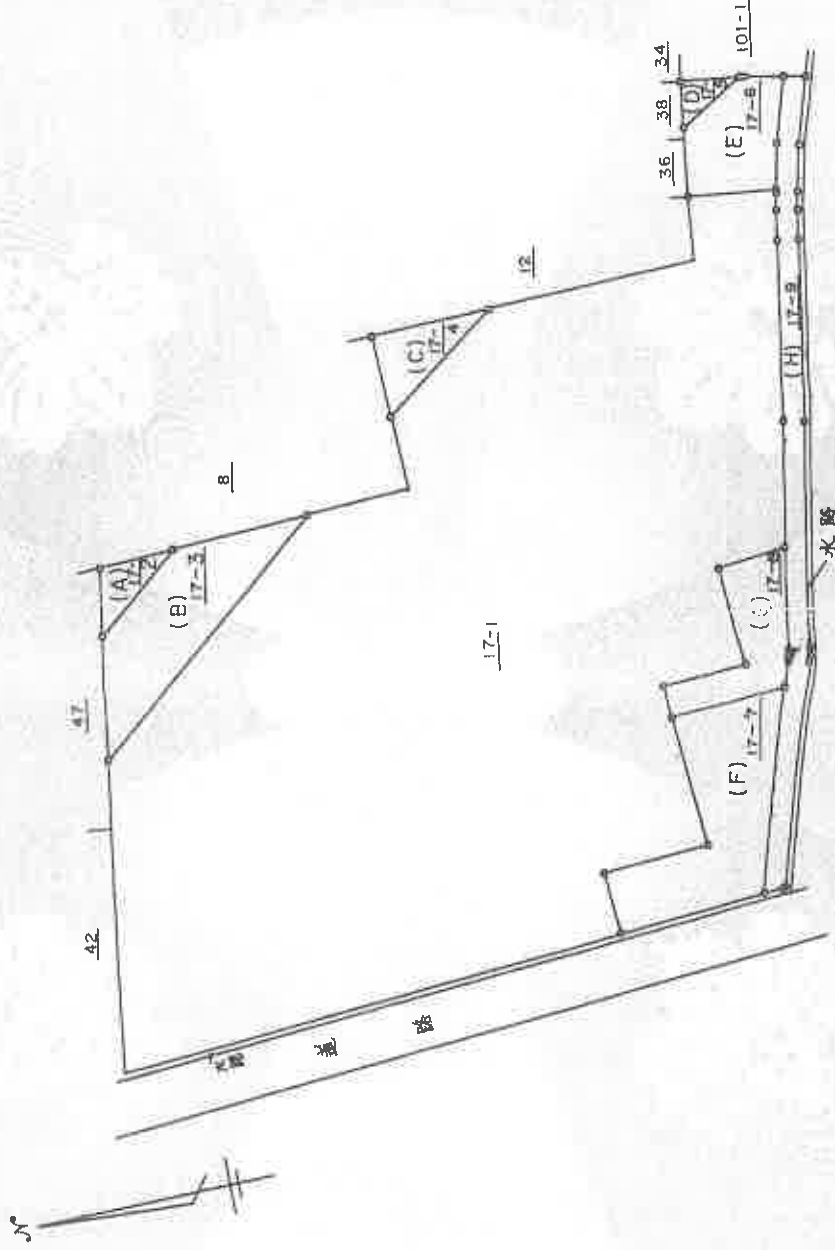
1/4

49.12.24

作製年月日
昭和四十九年十二月廿四日

作製者

申請人



306452

縮尺 1/750

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。
(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)
令和7年2月17日 岡山地方裁判所

請求番号：15-1

(3/7)

A4に縮小

登記年月日：昭和49年12月24日

地番	17-1, 17-2, 17-3, 17-4
土地の所在	京坂市伊予志4丁目

地積測量図

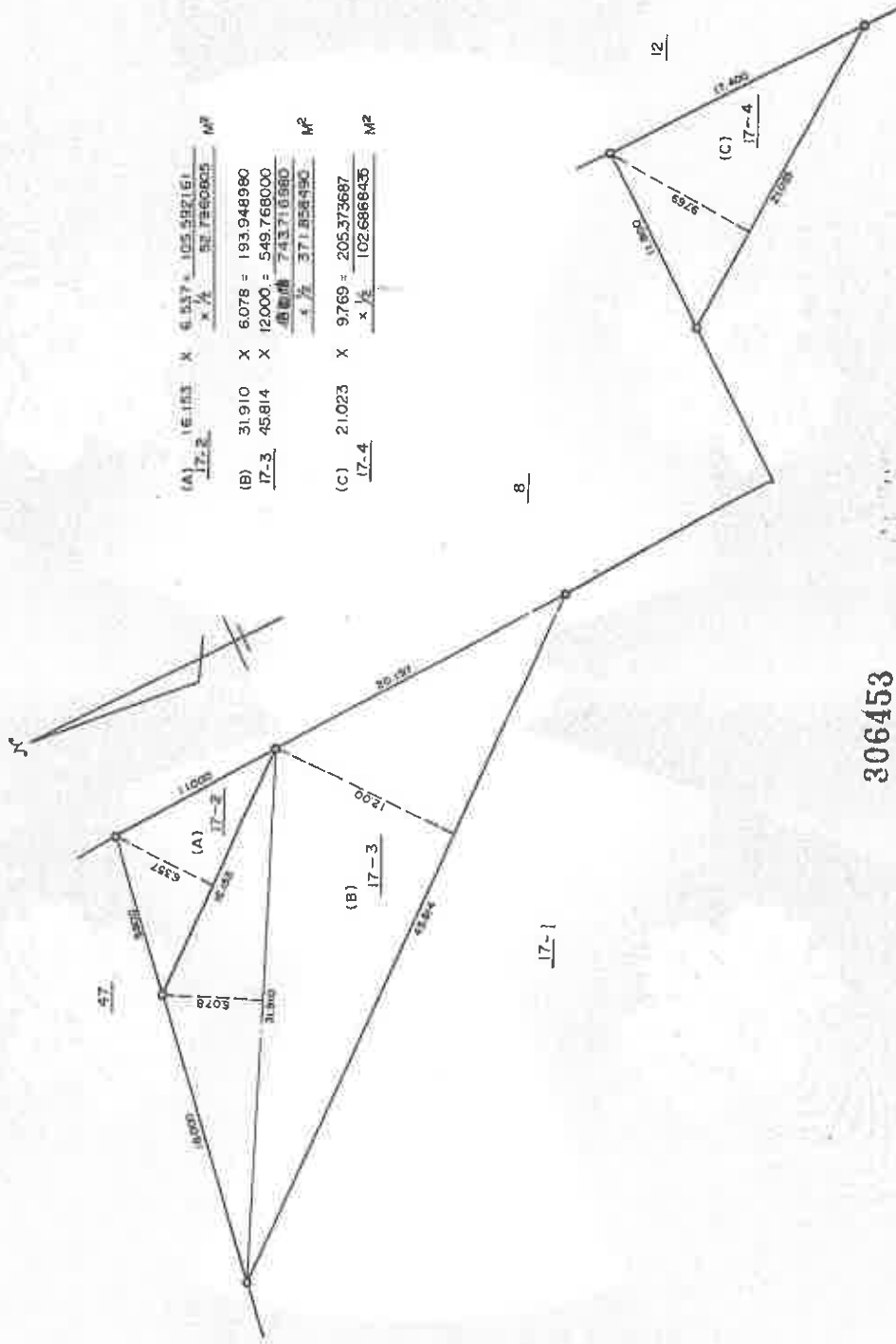
2/4

49.12.24

作製年月日
昭和四十九年十二月二十日

作製者

申請人



縮尺 1/300

306453

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。
(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)
令和7年2月17日 岡山地方裁判所

登記年月日：昭和49年12月24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。
(神戸地方事務局伊丹支庁管轄)
令和7年2月17日 岡山地方事務局

令和7年2月17日 岡山地方法務局

 $\frac{3}{4}$

49.12.24

地積測量區

17-1, 17-5, 17-6

土地の所在

2. 猪肉 2

作製年月日
昭和四十九年拾月拾日

作者

車 請 人

(共文堂印)

縮尺 $\frac{1}{300}$

306454

請求番号：15-1

(5/7)

A4に縮小

登記年月日：昭和49年12月24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。
(神戸地方裁判所伊丹支部審判部)
令和7年2月17日 岡山地方裁判所

地番	17-1, 17-7, 17-8, 17-9
土地の所在	宝塚市伊予志4丁目

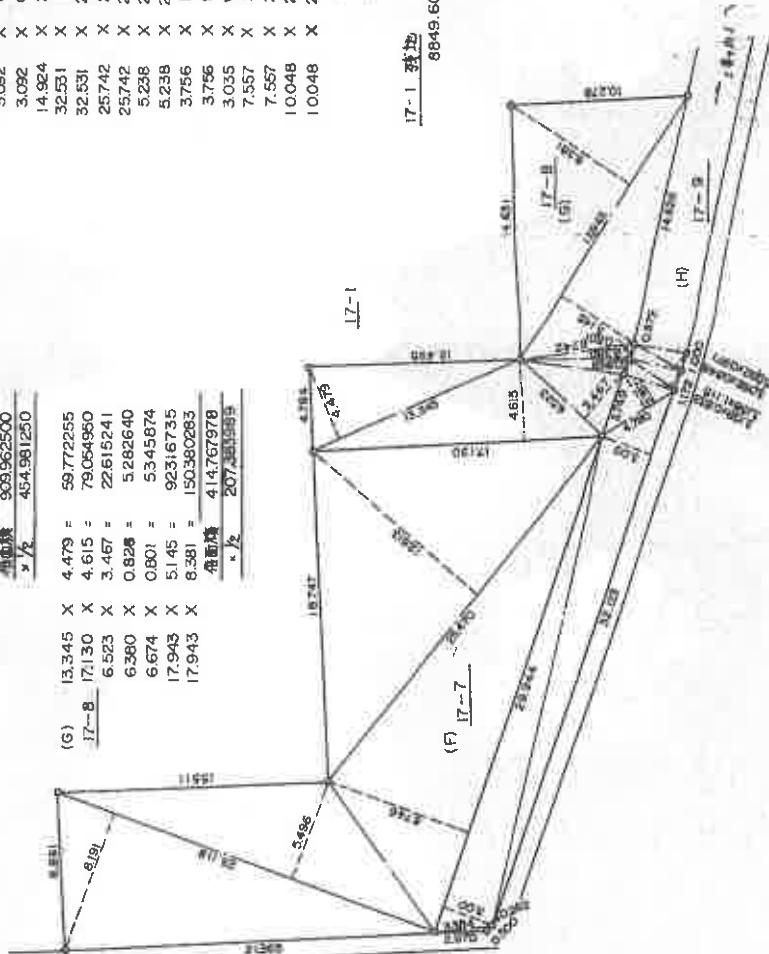
2筆の内 /

(F) 23.118 X 8.191 = 189.359338
17-7 23.118 X 5.946 = 137.459628
29.944 X 8.746 = 261.890224
25.470 X 12.613 = 321.253110
400.000 X 909.962500
= 363.985000
= 454.961250
= 1/2

(G) 13.345 X 4.479 = 59.772255
17-8 17.130 X 4.615 = 79.064950
6.523 X 3.467 = 22.615241
6.380 X 0.828 = 5.282640
6.674 X 0.801 = 5.345874
17.943 X 5.145 = 92.316735
17.943 X 8.381 = 150.380283
= 1/2
= 207.441593

(H) 3.384 X 0.262 = 0.886608
17-9 29.944 X 3.00 = 89.83200
32.123 X 3.00 = 96.36900
4.780 X 2.357 = 11.266460
3.158 X 0.833 = 2.630614
3.158 X 1.115 = 3.521170
3.092 X 0.848 = 2.622016
3.092 X 0.971 = 3.002332
14.924 X 2.956 = 44.115344
32.531 X 1.629 = 52.992999
32.531 X 2.995 = 97.430345
25.742 X 2.990 = 76.968580
25.742 X 2.992 = 77.020064
5.238 X 2.441 = 12.785958
5.238 X 2.448 = 12.822624
3.756 X 1.851 = 6.952356
3.756 X 1.854 = 6.963624
3.035 X 0.538 = 1.633530
7.557 X 2.591 = 19.580187
7.557 X 2.810 = 21.235170
10.048 X 2.961 = 29.752128
10.048 X 2.964 = 29.782272
= 1/2
= 700.225581
= 350.1126905

17-1 球地
8849.60 - 1763.9543355 = 7085.6456645 M²



縮尺 1/300

306455

登記年月日：昭和50年4月5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。
(神戸地方法務局伊丹支局管轄)
令和7年1月29日 岡山地方法務局

建築物平面図

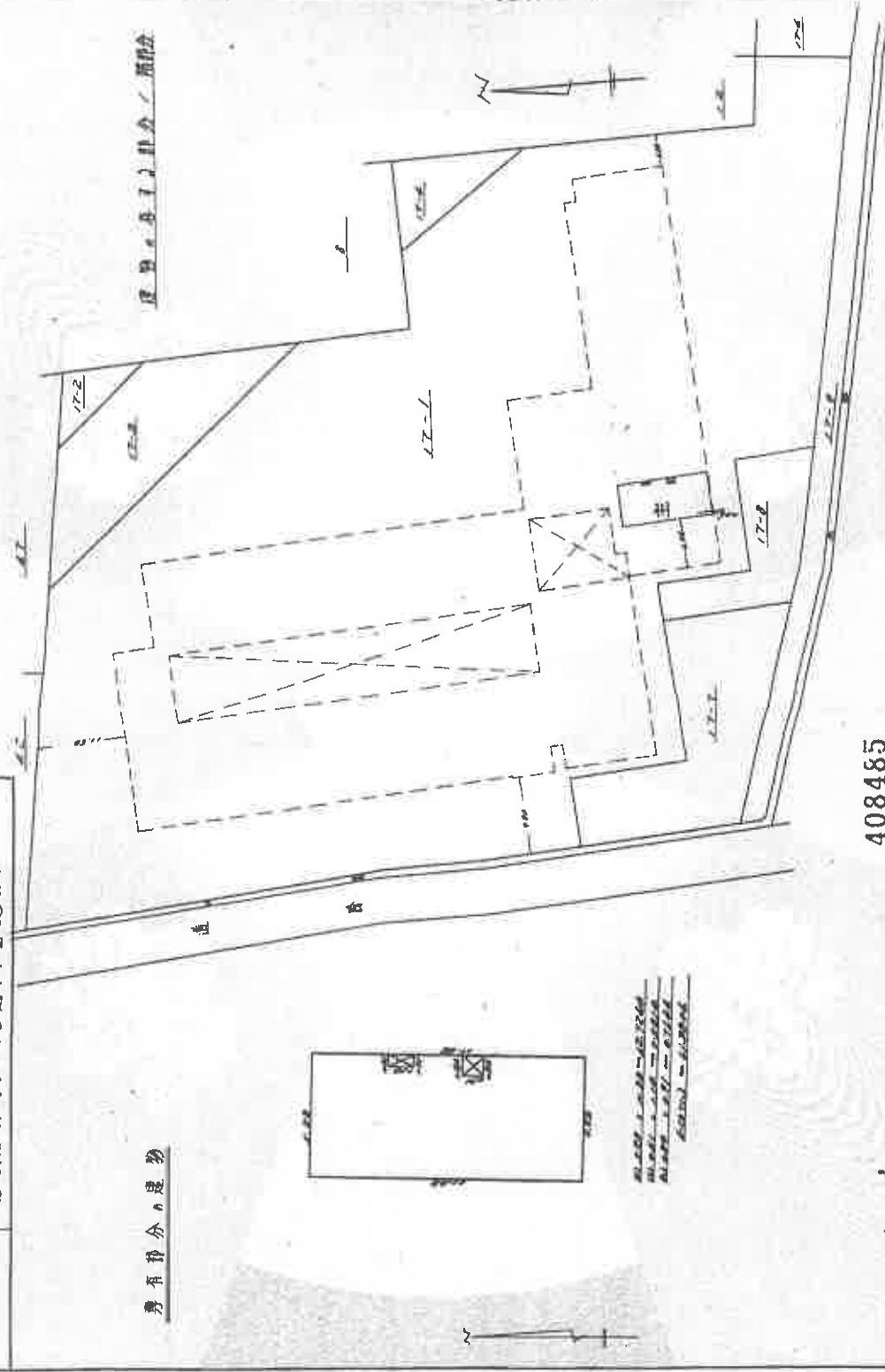
家屋番号	伊予地4丁目17番1023	建築年月日	昭和50年4月5日
------	---------------	-------	-----------

建築物の所在 中根市伊予地4丁目17番地の1

123
30.4.5

製作年月日	昭和50年3月29日	製作者	
申請人			

所有部分の建物



(本文裏面)

昭和50年4月5日

縮尺 1/200 1/600

建物間取略図



参 考 写 真

令和7年(ヌ)第30007号

・南東方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



・北西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影

