

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 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 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	5,450,000 4,360,000		1,090,000	82,670	6,150
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川辺郡猪名川町若葉二丁目 58番地

建物の名称 レックスパーク猪名川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若葉二丁目 58番の419

建物の名称 419

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 86.79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 川辺郡猪名川町若葉二丁目58番

地 目 宅地

地 積 12124.64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 2248717分の8988



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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

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 川辺郡猪名川町若葉二丁目 58番地

建物の名称 レックスパーク猪名川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若葉二丁目 58番の419

建物の名称 419

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 86.79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 川辺郡猪名川町若葉二丁目58番

地 目 宅地

地 積 12124.64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 2248717分の8988



令和7年(ケ)第30001号

令和7年2月26日受理

令和7年4月15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 川辺郡猪名川町若葉二丁目 58番地

建物の名称 レックスパーク猪名川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若葉二丁目 58番の419

建物の名称 419

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 86.79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 川辺郡猪名川町若葉二丁目58番

地 目 宅地

地 積 12124.64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 2248717分の8988



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川辺郡猪名川町若葉2丁目58番地(419)		
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(空き家)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 9,000円 修繕積立金 5,400円 円 円 円	令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年5月分～令和7年2月分 計144,000円 ☐ 不明	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項	管理会社からの回答書によると、上記の滞納額のほかに、来客用駐車場使用料500円の滞納があり、承継人には同滞納額を含めた金額が請求される。		
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

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したところ、形状は概ね同図のとおりであると推測され、本件建物（物件1建物）が所在する一棟のマンション「レックスパーク猪名川」（以下「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしており、北側町道面とはほぼ等高な概ね平坦地（北西側及び南西側の一部法面部分を含む）である。

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。目視の限りでは、居間・食堂の南西部天井にクラックが存し、天井スラブが損傷している可能性がある。浴室天井にはカビによる変色があり、居間・食堂の天井クロスに剥がれ等が見受けられた。その他は概ね経年相応の劣化と思われる。

本件建物の占有関係については、所有者宛ての郵便物の存在等立入調査の結果に基づいて2枚目記載のとおり認めた。

3 その他の状況について

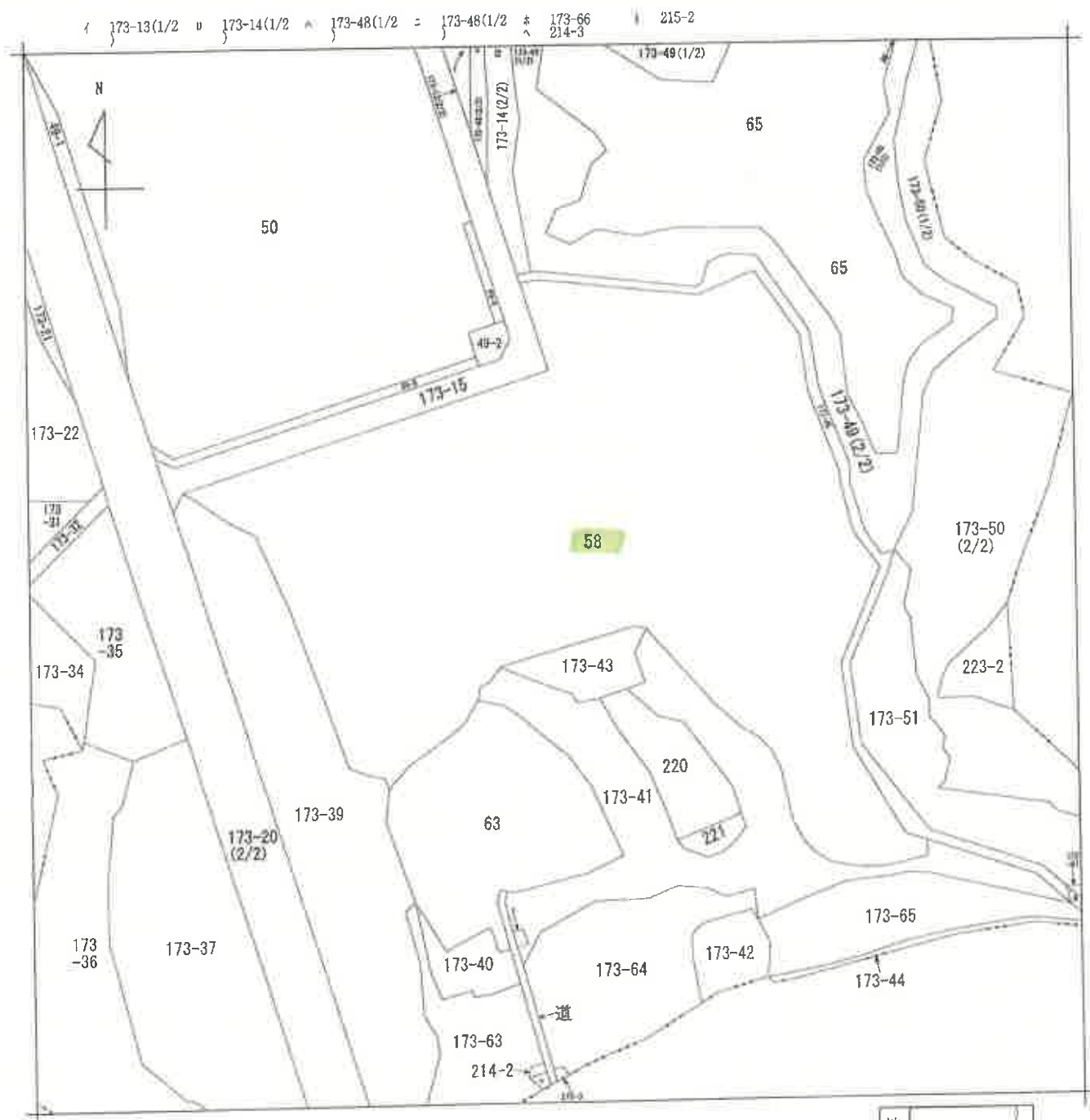
管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり。

当職は、令和7年3月19日、居住者宛てに照会書等をドアポストに投函したが、立入調査日に確認したところ、同書面が残ったままの状態であり、回答は得られていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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19日 (水) 17:37-17:55	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
7年3月24日 (月) 10:38-10:47	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26日 (水) 10:30-10:53	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
7年3月27日 (木)	執行官室	管理会社へ照会書等FAX
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和7年3月26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。 ☐ 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



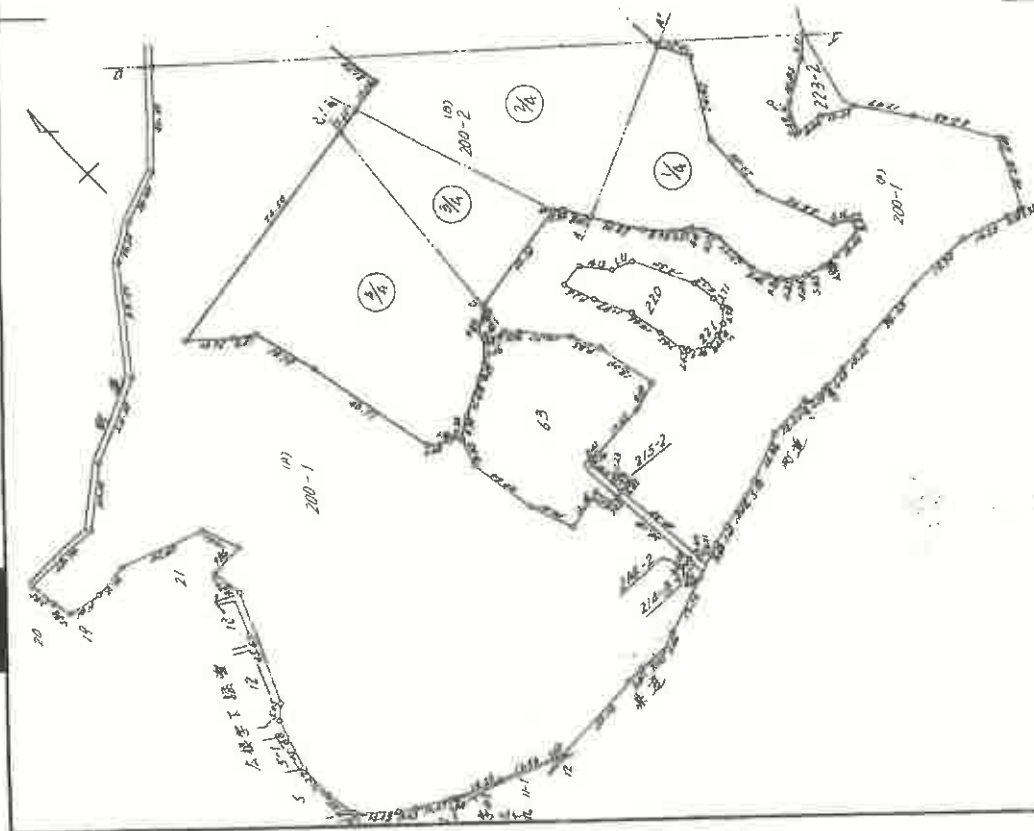
地番
区域見出
若葉2丁目

請求部	所在	川辺郡猪名川町若葉二丁目				地番	58番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類 その他
作成年月日	平成2年10月1日				備付年月日(原図)		補事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地の所在	川 辺 郡 猪 名 川 町 若 葉 二 丁 目
-------	-------------------------

H 3.7 11 200-1 17.173-2 1=合筆



申請人		凡	例
申請人		☒	コンクリート(石)造
申請人		☒	金属(鉄) 複
申請人		☒	木
申請人		☒	キ
申請人	☒	ザ	印
申請人	縮尺	1/1500	

完成 / 年 7 月 10 日作製)

771674

作者

縮尺 1/1500

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(6 枚目)

登記年月日：平成1年9月8日

2/4

地積測量図

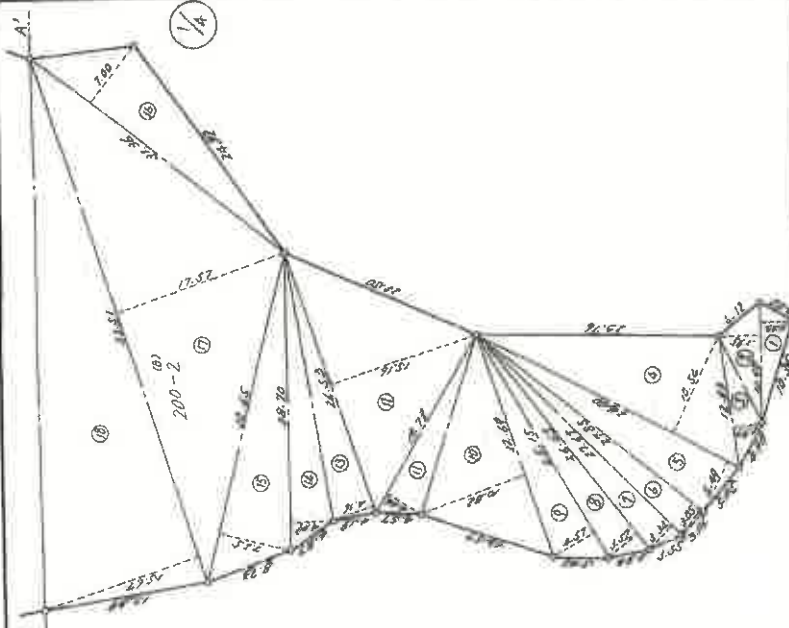
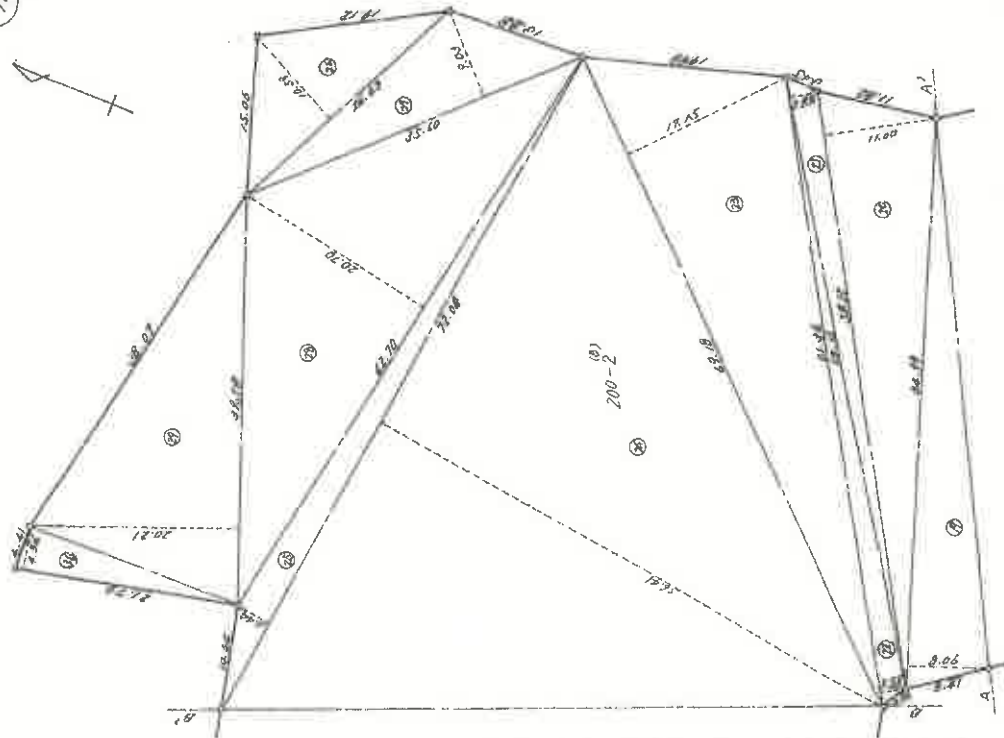
58

地番

土地の所在

川辺郡猪名川町若葉二丁目

2/4



申請人	凡例
申請人	○コンクリート(石)杭
申請人	●金属(鉄)板杭
申請人	●木杭
申請人	○キヤミ印
申請人	○縮尺 1/500

平成1年7月10日作製

作製者

771675

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

7 枚目

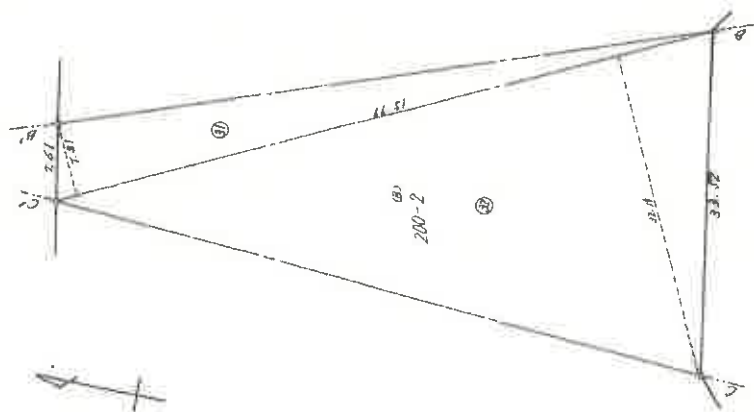
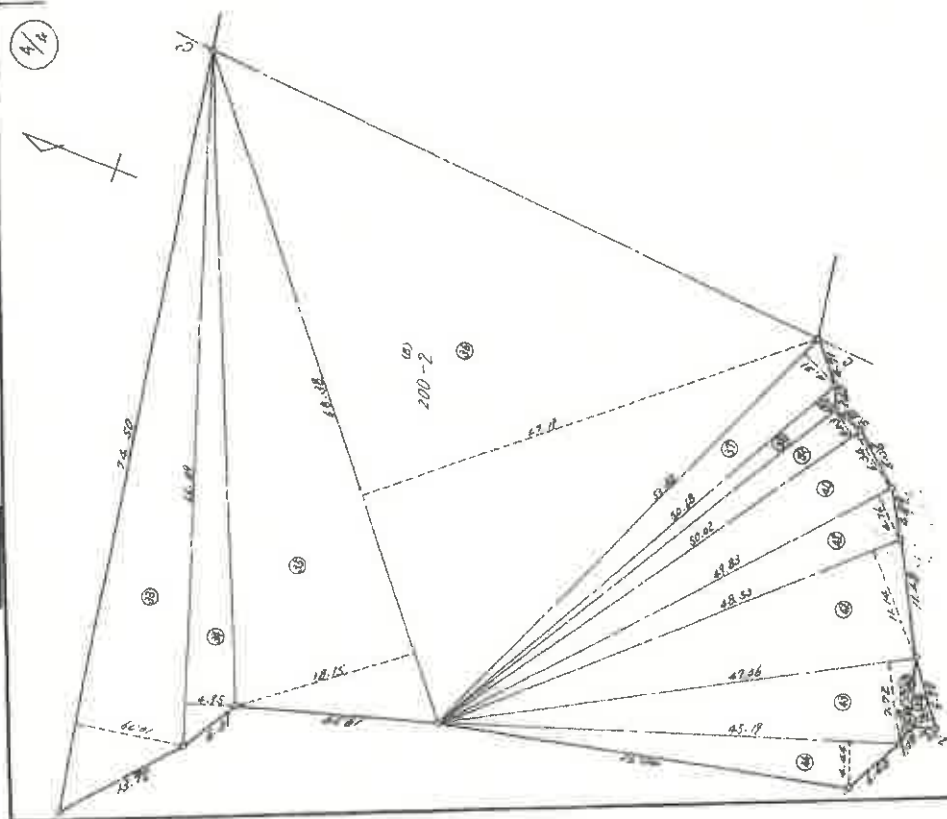
圖量測積也

2-067
(10) 85

地 畧

三 近 郡 猪 名 川 町 若 葉 二 丁 目

$\frac{4}{5}$



	凡例
申請人	—○— コンクリート(石造)
	—●— 金属(鉄)板
	—●— 木杭
申請人	—①— キ
	—⊗—
申請人	縮尺 1/500

平成17年7月10日(作製)

771676

作者

本書はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

登記年月日：平成1年9月8日

4/4
1.9.8

地積測量図

5.8

地番

土地の所在

川辺郡猪名川町若葉二丁目

三斜による面積計算

1	11.69	X	3.33	38.9277
2	11.69	X	3.95	46.1755
3	12.83	X	2.97	38.1051
4	28.60	X	10.54	301.4440
5	28.60	X	5.49	157.0140
6	27.85	X	3.05	84.9425
7	27.67	X	3.34	92.4178
8	26.65	X	3.52	93.8080
9	22.69	X	4.57	114.9355
10	25.15	X	10.82	245.5058
11	19.79	X	4.04	79.9516
12	26.53	X	15.16	402.1948
13	26.53	X	4.16	110.3648
14	28.70	X	4.09	117.3930
15	32.65	X	7.25	236.7125
16	31.36	X	7.00	219.5200
17	53.51	X	17.57	940.1707
18	53.51	X	15.67	838.5017
19	54.99	X	8.06	443.2194
20	58.22	X	11.00	640.4200
21	60.12	X	2.83	170.1396
22	61.36	X	2.58	158.3088
23	69.18	X	17.15	1186.4370
24	72.08	X	56.41	4066.0328
25	72.08	X	3.44	247.9552

26	26.63	X	10.59	282.0117
27	35.60	X	9.03	321.4680
28	62.70	X	20.70	1297.8900
29	39.58	X	20.21	799.9118
30	21.73	X	4.36	94.7428
31	66.51	X	7.31	486.1881
32	66.51	X	32.19	2140.9569
33	74.50	X	10.79	803.8550
34	66.89	X	4.95	331.1055
35	68.38	X	18.15	1241.0970
36	68.38	X	47.19	3226.8522
37	52.40	X	4.31	225.8440
38	50.68	X	1.85	93.7580
39	50.02	X	3.03	151.5606
40	50.02	X	6.34	317.1268
41	49.83	X	4.76	237.1908
42	48.53	X	11.14	540.6242
43	47.06	X	7.72	363.3032
44	45.19	X	4.44	200.6436
45	8.13	X	0.73	5.9349
46	6.90	X	2.41	16.6290
合計				24249.2819
減				12124.64095

残地計算

$$\begin{array}{r} 200 \\ 40527.73 \\ \hline 200-2 \\ 12124.64095 \\ \hline A \\ 200-1 \\ 28503.08905 \end{array}$$

申請人	凡例
申請人	コンクリート(石)地
申請人	金属(紙)地
申請人	木
申請人	キ
申請人	ザ
申請人	ニ
申請人	坪
申請人	縮尺

製作者

平成1年7月10日(作製)

771677

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：平成4年3月6日

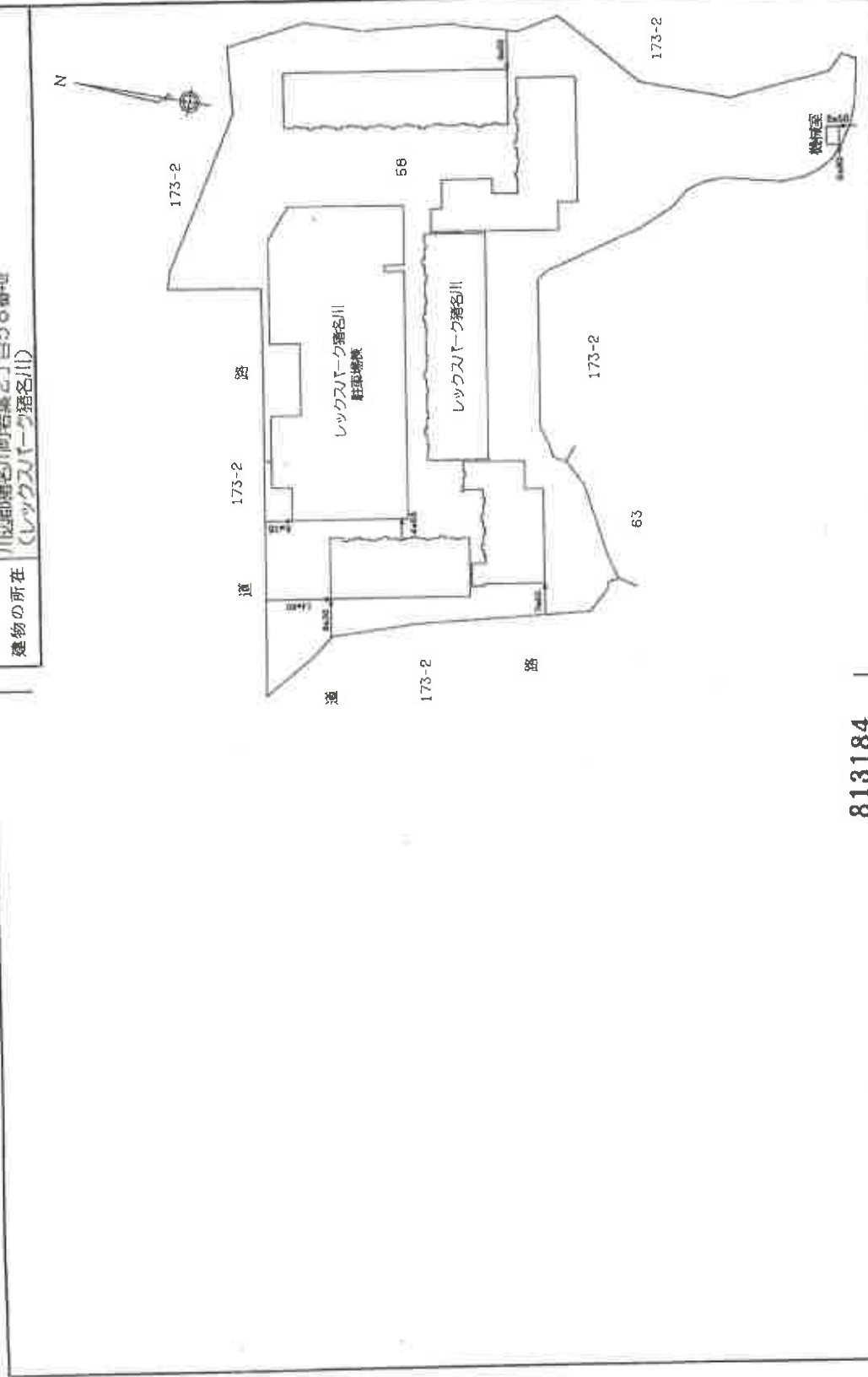
各階平面図

建築物平面図 4.3.6

家屋番号

建築物の所在

川辺郡猪名川町若森2丁目58番地
(レックスパーク猪名川)



813184

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

(封印裏紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

建各階平面圖 4.3.6

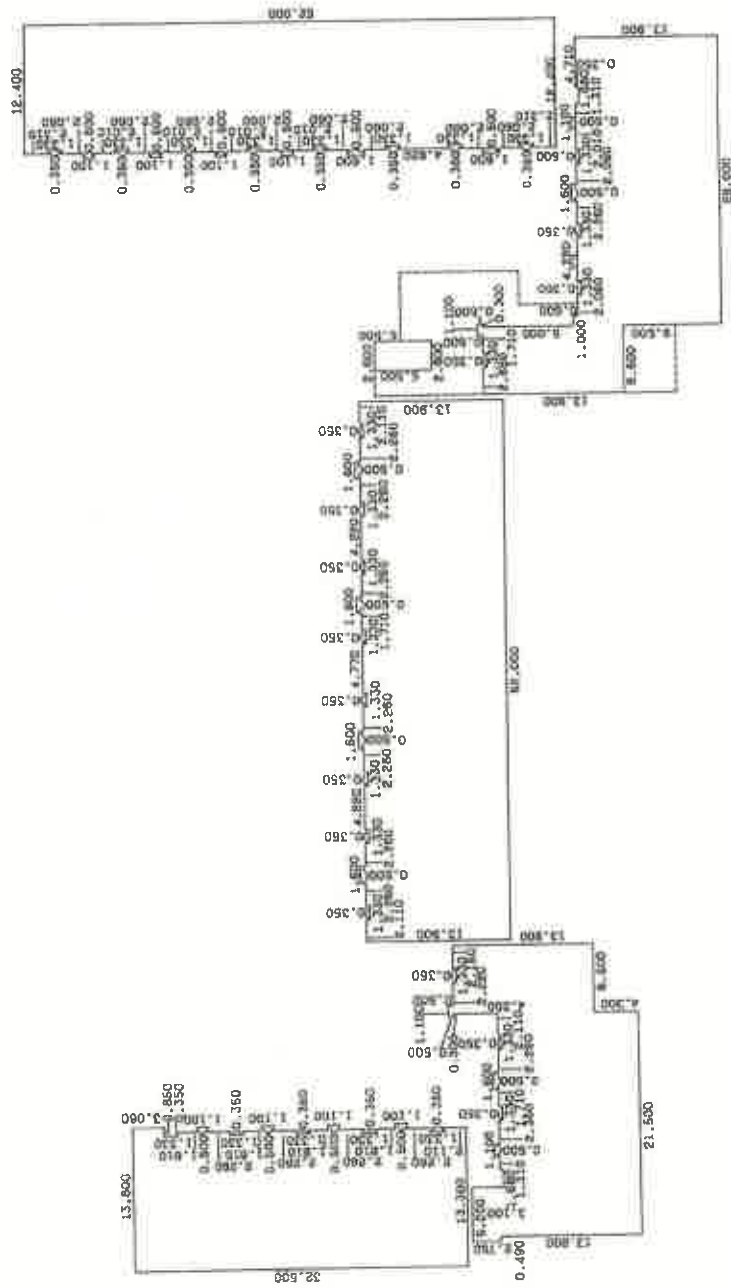
58-301 ~ 58-330

家屋番号

建物の所在

58-201~58-230
58-401~58-430
川越町猪名川町青葉2丁目5番地
(レックスパーク猪名川)

一棟 2階ないし4階



813192

縮尺 1/500

人請申

箱尺	1/500
----	-------

作者

(组印资料)

本誌助はA3版とA4版
に別冊したものがあ

(// 校目)

登記年月日：平成4年3月6日

各階平面図

家屋番号

建物の所在

建各	物	面
階	平	圖 $\frac{1}{2}$ 4.3.6

川辺郡猪名川町若葉2丁目58番地
(レックスパーク猪名川)

一棟 2階ないし4階 床面積

[illegible][illegible]

一棟2階はし4階床面積 2699.12㎡

床面積計算表	1.100	0.550000
×	1.750	0.775000
×	3.020	1.507500
×	3.500	1.937500
×	6.200	3.900000
×	1.100	0.600000
×	5.610	3.050000
×	5.770	3.165000
×	4.710	2.59000000
×	2.1500	1.17500000
×	1.600	0.800000
×	1.600	0.800000
×	1.600	0.800000
×	1.600	0.800000
×	2.300	1.150000
×	4.300	2.375000
×	5.770	3.165000
×	1.120	0.616000
×	4.130	2.271500
×	2.110	1.160500
×	6.200	3.420000
×	52.000	2704.60000000
合 計	1125.681500	1125.681500
床面積	1125.68 m ²	

合計	1125.69150
床面積	1125.69 m ²

作製者

2020年 1月 縮尺 1/

串請人

民權

《陳腐的哲學》

813193

登記年月日：平成4年3月5日

(○は写真番号および撮影位置・方向)

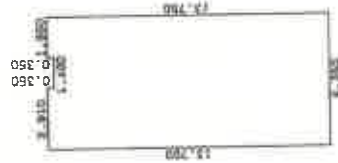
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(13 枚目)

各 階 平 面 図 建 物 階 平 面 図 4.3.6

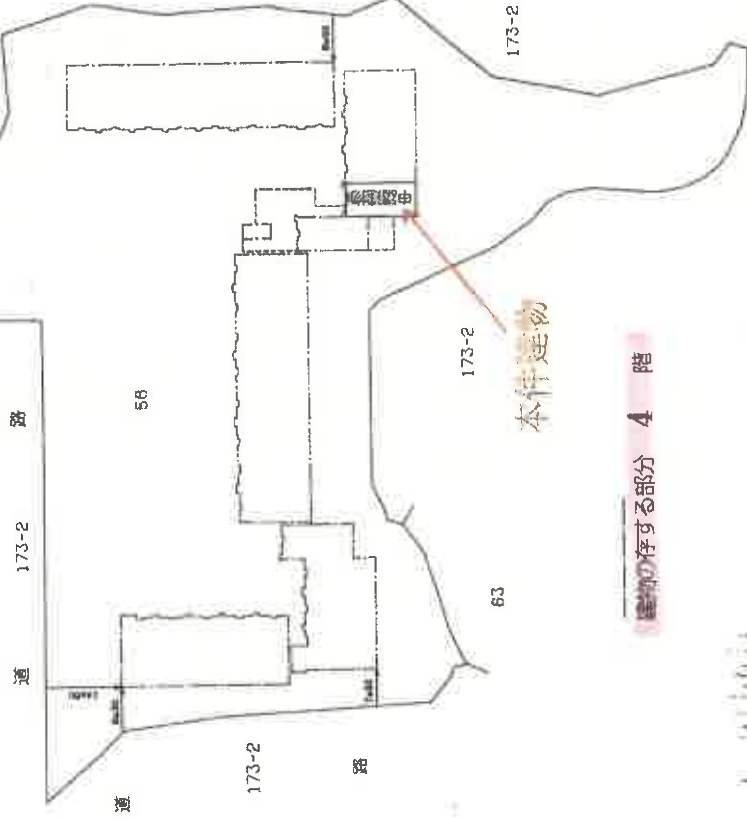
家屋番号 若菜2丁目 58番の 419
建物の所在 川辺町若菜2丁目58番地 (レックスパーク猪名川)

専有部分
区分した建物
建物の番号 419



床面積計算表

0.350 × 1.960	=	0.686000
0.350 × 2.910	=	1.018500
0.350 × 6.350	=	65.090000
13.400 ×		
合計		86.794500
床面積		86.79 m ²



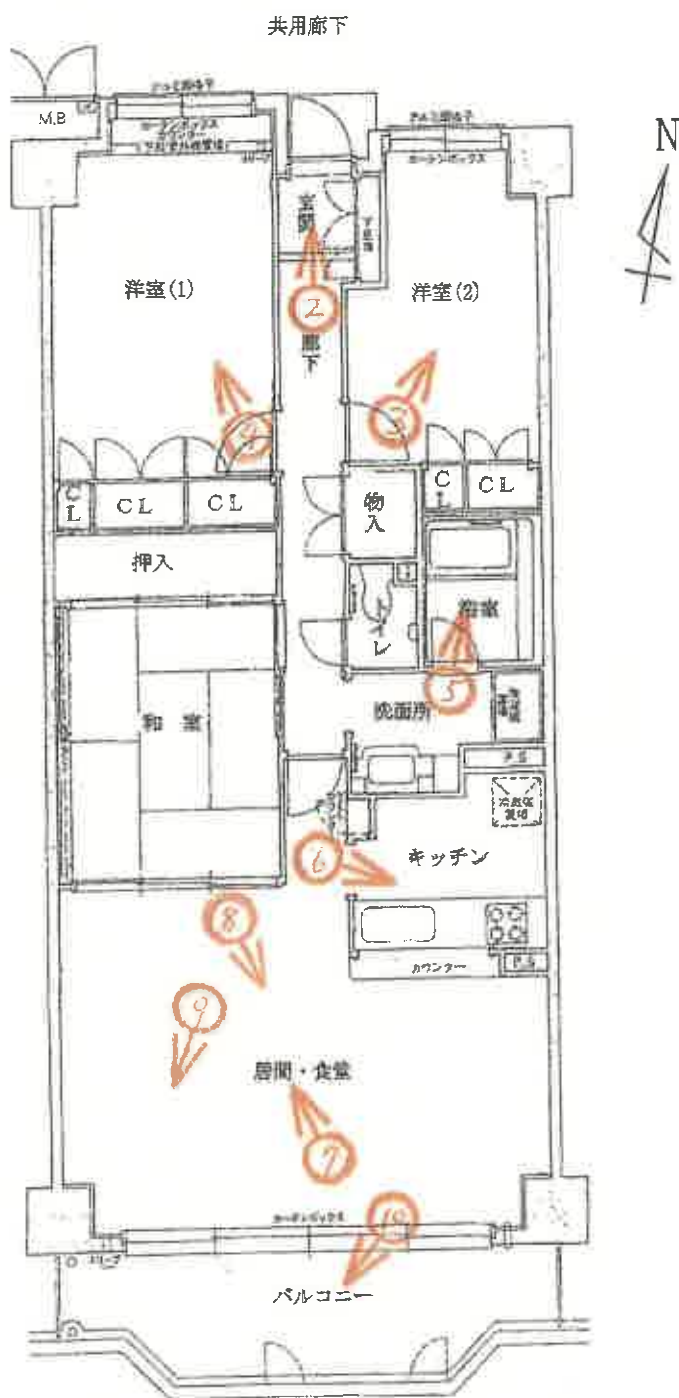
建物の存する部分 4 階

813316

作製者	縮尺 1/250	年 月 日 (作成)
		2月20日

申請人	縮尺 1/1000

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)

(14 枚目)

本件一棟のマンション

①



②



(15 枚目)

③



④



(16 枚目)

⑤



⑥



(17 枚目)

⑦



⑧

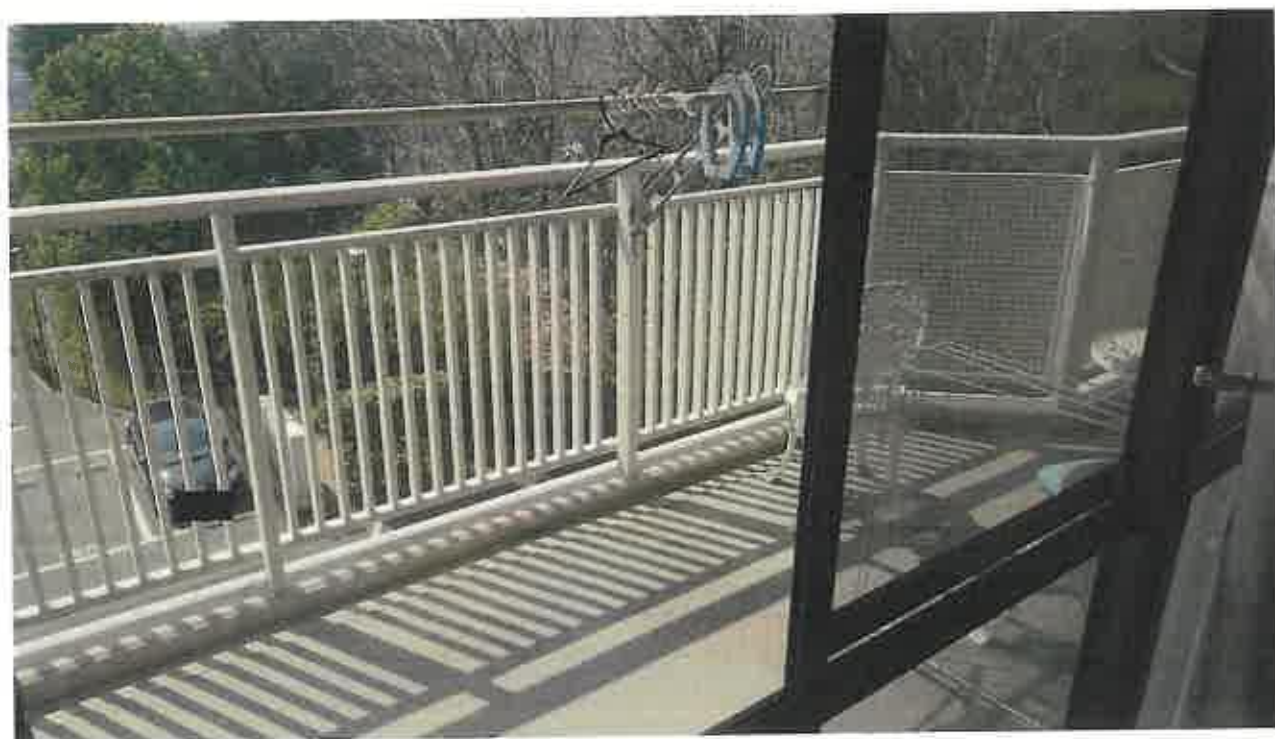


(18 枚目)

⑨



⑩



(19 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30001 号
令和 7 年 3 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 14 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5,450,000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	能勢電鉄日生線 日生中央駅の南西方 約2.9km (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	マンションが建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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 60 % 200 % 建築基準法22条区域 宅地造成工事規制区域 猪名川パークタウン地区計画
画 地 条 件	登記地積 12124.64㎡ の 不整形地 (中間画地) 間口×奥行 約92m×約75m 北側町道面とほぼ等高な概ね平坦地 (北西・南西には一部法面を含む。)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	北側 約6.3m市道(建築基準法42条1項1号)	
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	土壤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壤汚染調査を要する。	
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	レックスパーク猪名川	
建物の用途	共同住宅	(総戸数250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4年2月21日 新築
	経過年数	33 年程度
	経済的残存耐用年数	10 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造10階建	
仕様	屋根：	ルーフィング葺
	外壁：	吹付タイル等
設備等	エレベーター	あり（9人乗り3基）
	駐車場	受付順（251台）
	集会室	あり
	その他	特になし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり レックスパーク猪名川管理組合法人
	管理方式	委託
	管理会社	大和ライフネクスト株式会社
	管理形態	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、 82,407,023 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	

(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	4階 (4 1 9 号室) 主要開口部の方位 : 南向き
床 面 積	86.79m ² (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・合板等 床 : カーペット、タタミ等 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	居間・食堂の南西部天井にクラックが存し、天井スラブが損傷している可能性がある。また、浴室天井にカビによる変色があり、居間・食堂の天井クロスに剥がれ等が見受けられた。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 9,000円 修繕積立金 月 額 5,400円 滞 納 額 あり (令和7年2月28日現在 : 144,000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	86.79	1.17	0.20	5,080,000

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 33年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 43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※ 0.25) ÷ 0.20

※兵庫県南部地震の影響が内在されている可能性を考慮

(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
48,800	0.92	12,124.64	0.95	8988 / 2248717	1.00	2,070,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (猪名川 - 2)

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/㎡)
 $58,500 \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 121 \div 48,800$

◇ 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 : 不要 (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
 $100 / 100 \times 100 / 111 \times 100 / 115 \times 100 / 95 \div 100 / 121$

イ 個別格差 : 不整形・法地あり (0.92)

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
5,080,000	2,070,000	0.86	6,150,000

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
0.86 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 5月 158,000 円/㎡

B 令和5年 12月 97,000 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	158,000	100	100.0	100	100	100	103,000
		100	100	103	115	130	
B	97,000	100	100.0	100	100	100	94,000
		100	100	100	98	105	

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
99,000	0.86	86.79	7,390,000

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 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
585 千円 (10.2%)	581 千円	9.0%	6,456 千円 ÷ 6,460 千円	0.79383	5,128 千円 (89.8%)	5,713 千円 ÷ 5,710 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	900	900	891	891
	共益費収入	90	90	89	89
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	990	990	980	980
	空室損失	△ 99	△ 99	△ 98	△ 98
	貸倒損失	△ 30	△ 30	△ 29	△ 29
	有効総収益	861	861	853	853
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	109	109	109	109
	長期計画修繕費	1,069	69	69	69
	公租公課	89	89	89	89
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,272	272	272	272
ウ 経費率	(%)	147.74	31.59	31.89	31.89
エ 有効純収益	ア－イ	△ 411	589	581	581
オ 複利現価率	(8.0%)	0.92592	0.85733	0.79383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 381	505	461	

（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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	6,150,000	1.00	6,150,000
②比準価格	7,390,000	1.00	7,390,000
③収益価格			5,710,000
④調整後の価格	7,100,000		

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） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 （管理費等） エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
7,100,000	1.00	0.80	0.96	5,450,000

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 (猪名川ー2)
所 在 : 川辺郡猪名川町松尾台3丁目4番63
価 格 : 58,500円/㎡
位 置 : 能勢電鉄日生線「日生中央」駅より道路距離850m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 260㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6.2m町道に接面
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 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 301,321,553円 (×8,988/2,248,717)
建物 : 5,704,336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 川辺郡猪名川町若葉二丁目 58番地

建物の名称 レックスパーク猪名川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若葉二丁目 58番の419

建物の名称 419

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 86.79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 川辺郡猪名川町若葉二丁目58番

地 目 宅地

地 積 12124.64平方メートル

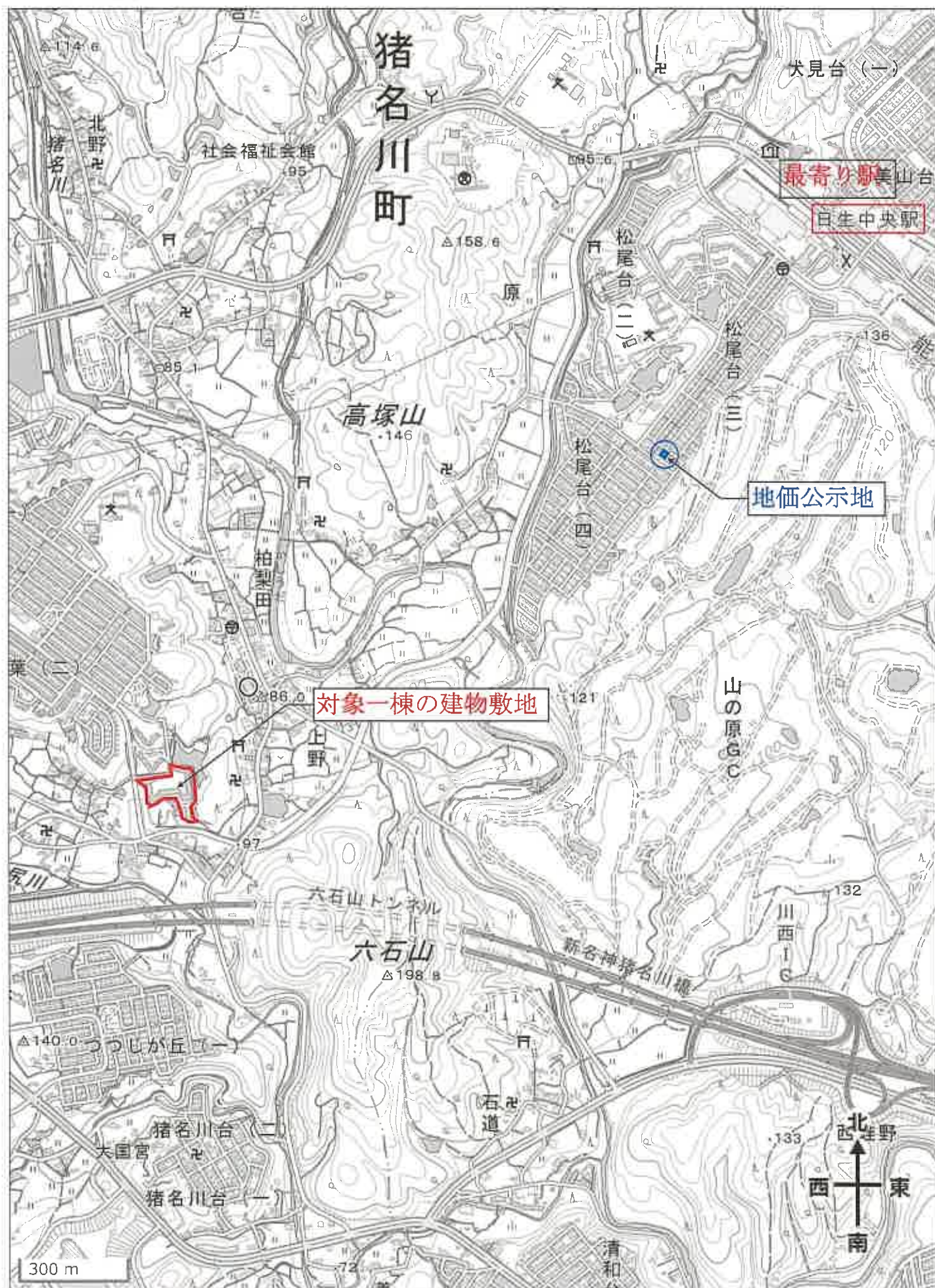
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

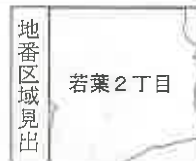
敷地権の割合 2248717分の8988







(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	川辺郡猪名川町若葉二丁目				地番	58番			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成2年10月1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。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和7年1月7日

福岡法務局

請求番号：39-1
(1/1)

登記官



縮版図面 A 3 → A 4

登記年月日：平成1年9月8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7年1月7日 福岡法務局

登記書

請求番号：39-2

縮版図面 A3 → A4

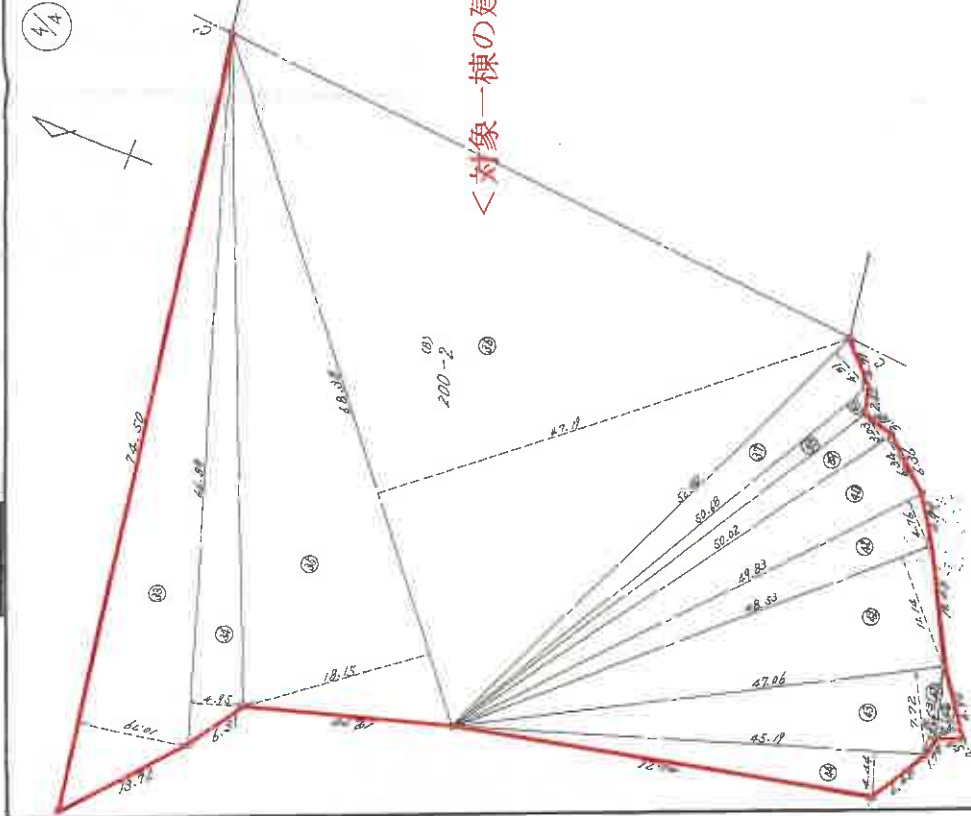
3/4
1.9.8

地積測量図

番 58 (a)
200-2

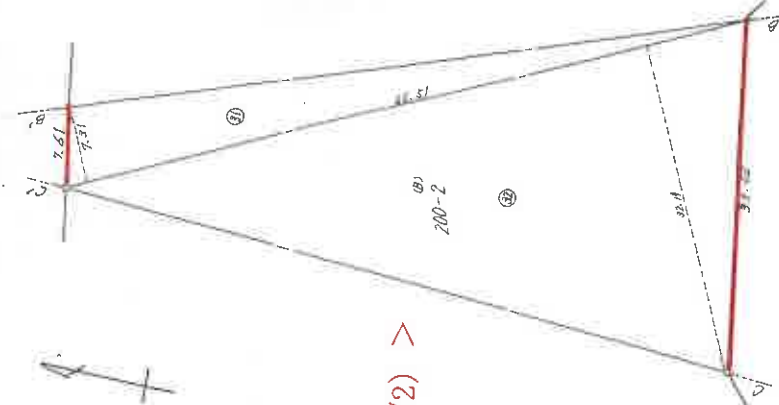
土地の所在 川辺郡猪名川町若葉二丁目

3/4



<対象一棟の建物敷地 (1/2) >

3/4



申請人	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 三菱地所株式会社 代表取締役	凡 例	○コンクリート(石積)
申請人	大阪市中央区本町4丁目1番13号 株式会社 代表取締役	●金 属 (鋼)	板
申請人	東京都渋谷区神宮町1丁目14番2号 相互住宅株式会社 代表取締役	○木	杭
		○キ	ザ
		○ミ	印
		縮尺	1/500

作成者 土地調査士
成 / 年 7 月 10 日 (作製)

771876

(3/4)

登記年月日：平成1年9月8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)

令和7年1月7日

福岡法務局

登記官

縮版図面A3→A4

請求番号：39-2

(2/4)

作製者

土地
家屋
調査士

成ノ年7月10日作製

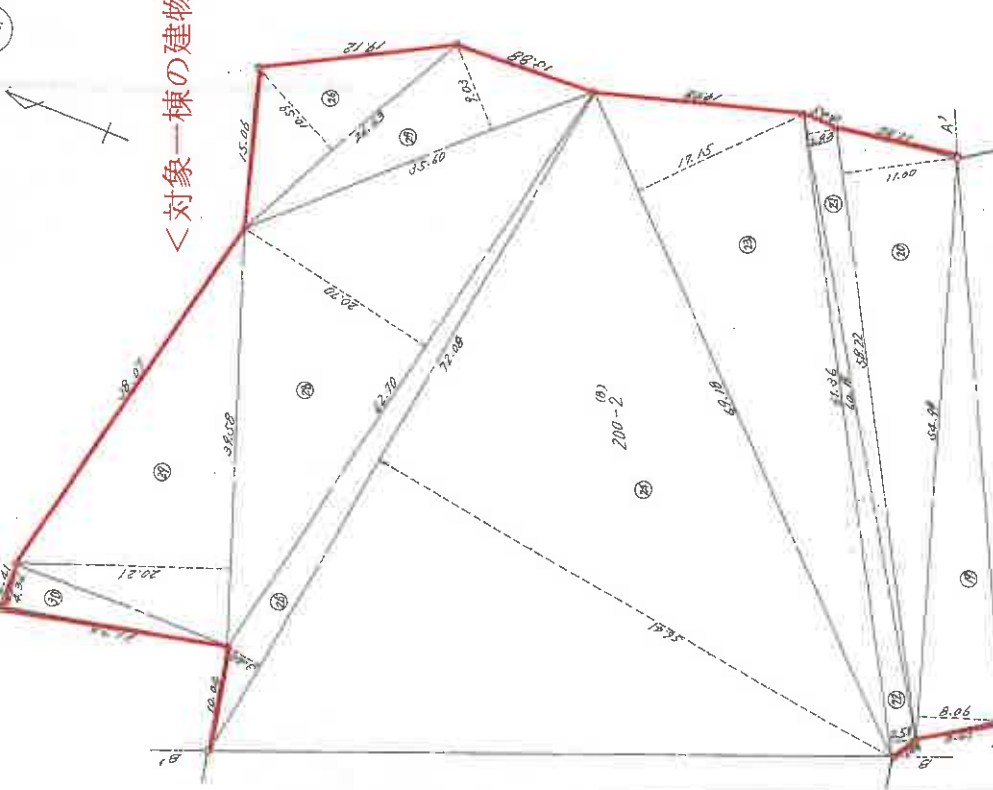
771675

地番
200-2(2)58

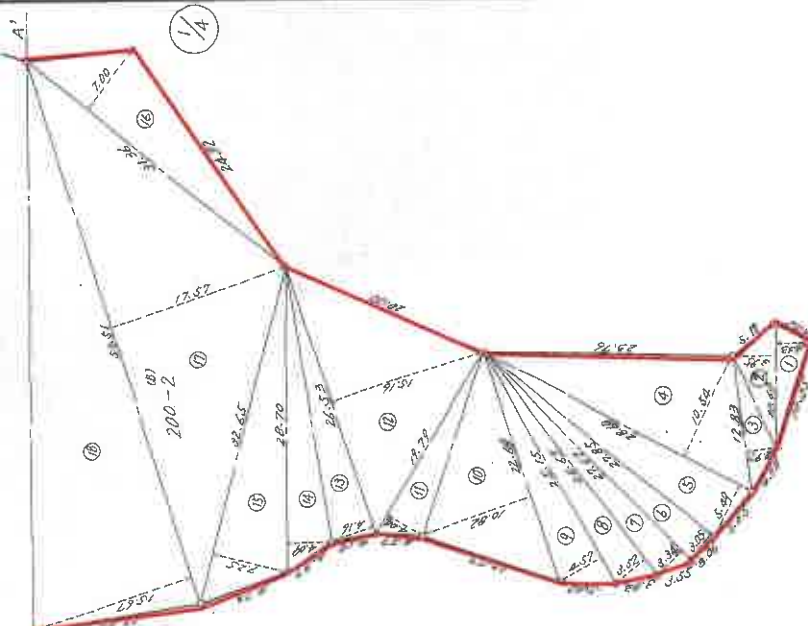
地積測量図

1.9.8

川辺郡猪名川町若葉二丁目



<対象一棟の建物敷地 (2/2) >



申請人	東京府千代田区丸の内二丁目4番1号 三菱地所株式会社 代表取締役	凡 例	○コンクリート(石)杭 ●金属(鉄)板 ●木 ○キザミ印
申請人	大阪府中央区永町4丁目1番13号 株式会社 代表取締役		
申請人	東京都中央区神田区神田一丁目1番1号 相互住宅株式会社 代表取締役		

縮尺 1/500

登記年月日：平成1年9月8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7年1月7日

福岡法務局

登記官

地積測量図

200-1

地番

土地の所在
川辺郡猪名川町若葉二丁目

三斜による面積計算

26	26.63	X	10.59	=	282.0117
27	35.60	X	9.03	=	321.4680
28	62.70	X	20.70	=	1297.8900
29	39.58	X	20.21	=	799.9118
30	21.73	X	4.36	=	94.7428
31	66.51	X	7.31	=	486.1881
32	66.51	X	32.19	=	2140.9569
33	74.50	X	10.79	=	803.8550
34	66.89	X	4.95	=	331.1055
35	68.38	X	18.15	=	1241.0970
36	68.38	X	47.19	=	3226.8522
37	52.40	X	4.31	=	225.8440
38	50.68	X	1.85	=	93.7580
39	50.02	X	3.03	=	151.5606
40	50.02	X	6.34	=	317.1268
41	49.63	X	4.76	=	237.1908
42	48.53	X	11.14	=	540.6242
43	47.06	X	7.72	=	363.3032
44	45.19	X	4.44	=	200.6436
45	8.13	X	0.73	=	5.9349
46	6.90	X	2.41	=	16.6290
			ハイメセキ	=	24249.2819
			メソセキ	=	12124.64095

残地計算

$$\begin{array}{r} 200 \\ 40627.73 \\ \hline 200-1 \\ 28503.08905 \\ \hline 200-2 \\ 12124.64095 \\ \hline \end{array}$$

申請人	東京新千代田区丸の内二丁目4番1号 三菱地所株式会社 代表取締役	例 ○—コンクリート(石)積 ○—金属(鉄)板 ●—木 ○—サ ○—印
申請人	大阪市中央区本町4丁目1番13号 株式会社 代表取締役	
申請人	東京港区西新町1丁目14番2号 相互住宅株式会社 代表取締役	

作成 年7月10日(作製)

土地調査士
家屋

771677

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7日

福岡法務局

登記官

各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

家屋番号 香葉2丁目
58番の 419

建物の所在 川辺郡猪名川町香葉2丁目58番地
(レックスパーク猪名川)

<対象専有部分>

専有部分

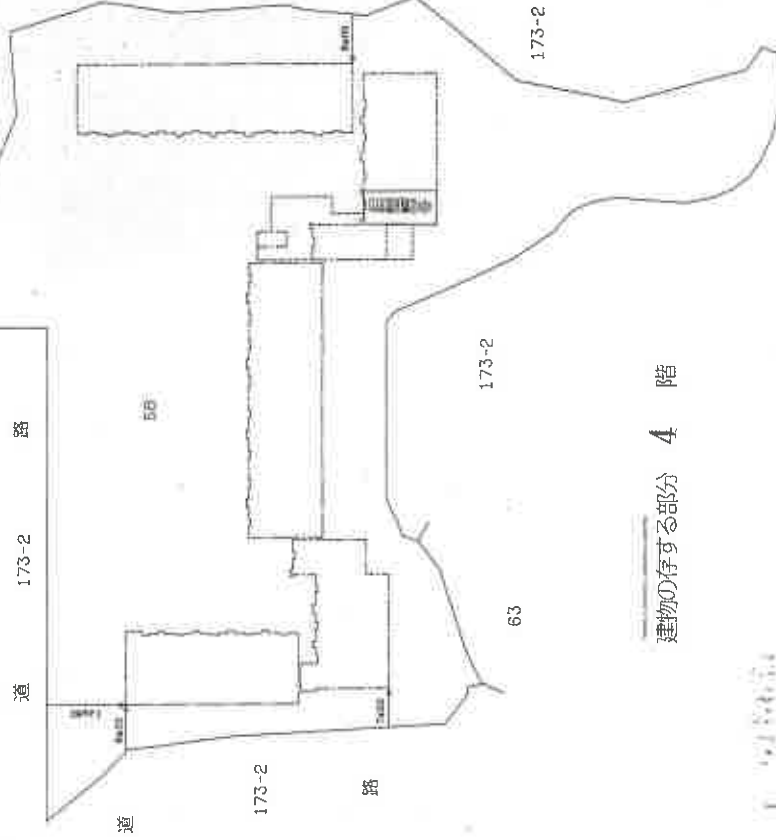
区分した建物

建物の番号 419



床面積計算表

0.350 x	1.960	=	0.686000
0.350 x	2.910	=	1.018500
13.400 x	6.350	=	85.090000
合 計			86.794500
床面積			86.79 m ²



建物の存する部分 4 階

813316

作製者

士地調査士
家原

2月20日
年 月 日(作製)

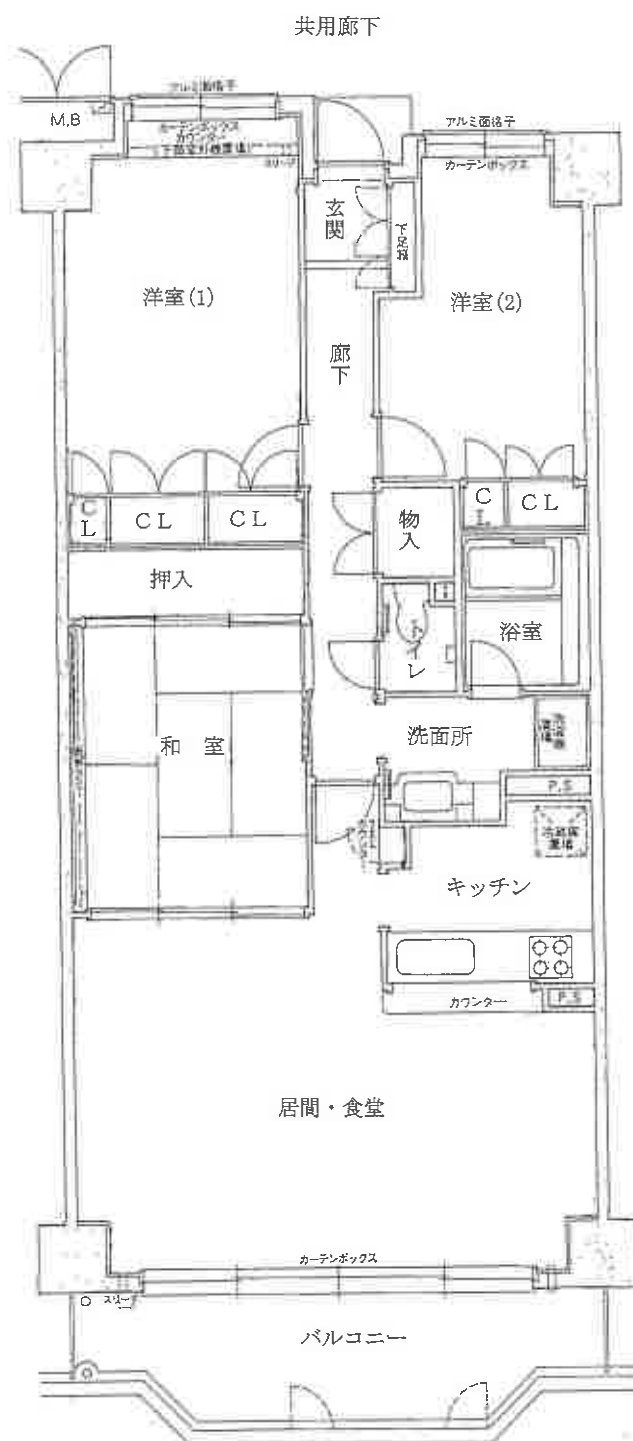
縮尺 1/250

申請人

兼松都市開発株式会社
代表取締役

縮尺 1/1000

N
4



参考写真

(対象物件を含む一棟の建物)

北方より



北西方より

