

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 5 月 20 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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 19 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 7 月 10 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 5 月 20 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	6,250,000 5,000,000		1,250,000	44,488	10,713
	</				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 宝塚市安倉北三丁目 1958 番地 1

建物の名称 サニードウエル宝塚 B 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 安倉北三丁目 1958 番 1 の 618

建物の名称 B-618 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 61.07 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 宝塚市安倉北三丁目 1958 番 1

地 目 宅地

地 積 8548.28 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 1634611 分の 6340



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 24 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 谷 口 一 郎

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 宝塚市安倉北三丁目 1 9 5 8 番地 1

建物の名称 サニードウエル宝塚B棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 安倉北三丁目 1 9 5 8 番 1 の 6 1 8

建物の名称 B－6 1 8 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 1 . 0 7 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 宝塚市安倉北三丁目 1 9 5 8 番 1

地 目 宅地

地 積 8 5 4 8 . 2 8 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 6 3 4 6 1 1 分の 6 3 4 0



令和6年(ケ)第30061号
令和7年1月31日受理
令和7年**3**月**14**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 宝塚市安倉北三丁目 1958番地1

建物の名称 サニードウエル宝塚B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安倉北三丁目 1958番1の618

建物の名称 B-618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 61.07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 宝塚市安倉北三丁目1958番1

地 目 宅地

地 積 8548.28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 1634611分の6340



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県宝塚市安倉北3丁目5番30-618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動産類を残置したまま空き家として利用し、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 6,590円 修繕積立金 6,340円 円 円 円	令和7年2月21現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年6月分～令和7年2月分 計 116,370円 ☐ 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	「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) ☐ 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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり		

(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 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「サニードウェル宝塚B棟」という。
- 2 本件物件の占有状況は、マンション入口付近にある集合ポストの投函口にはすでにガムテープが貼っており、手紙等が投函できない状態であった。関西電力株式会社からの回答書によれば、債務者兼所有者との契約はすでに終了しているとのことであり、関係人の陳述及び立入調査時の室内の状況から、2枚目のとおりと判断した。
- 3 室内の状況は、動産類を残置してあるため詳細に床面を確認できない場所もあったが、(1)床面はほこりが散見される状態であった。(2)各部屋には動産類が残置しており、とくにリビングにははしご等の動産類が置かれていた。(3)壁クロスなどしみや汚れが確認できた。その他経年劣化相当の汚れ等はあると思われるが、特段損傷は確認できなかった。
- 4 管理費等の滞納額については2枚目のとおりであるが、その他(1)遅延損害金5,808円、(2)弁護士費用3,500円がある(合計9,308円:令和7年2月21現在)。
- 5 債務者兼所有者の所在先は不明であり、玄関口に投函した照会書はそのままであった。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数240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 トランクルームなし
- 6 駐車場120台(受付順)
- 7 積立金残高:315,692,689円(令和6年3月31現在)
- 8 近い将来の大規模修繕計画なし

(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
■ 管理会社担当者	1 5年くらい前から空き家だと思われます。 2 今は音信不通です。

(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1月31日(金) 15:20-15:40	物件所在地	物件確認、外観撮影、管理会社担当者から事情聴取及び通知文書を投函
R7年1月31日(金) 16:00-16:15	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2月6日(木) 16:30-16:40	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を依頼(電話・受信)
R7年2月10日(月) 11:50-12:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、マンション担当者から事情聴取、評価人帯同
R7年3月6日(木)	執行官室	関西電力株式会社宛に照会書を送付
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2月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、解錠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

2050-4 2049-9
2049-11 2050-5



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	宝塚市安倉北三丁目				地番	1958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		

請求番号

(1/1)

(6枚目)

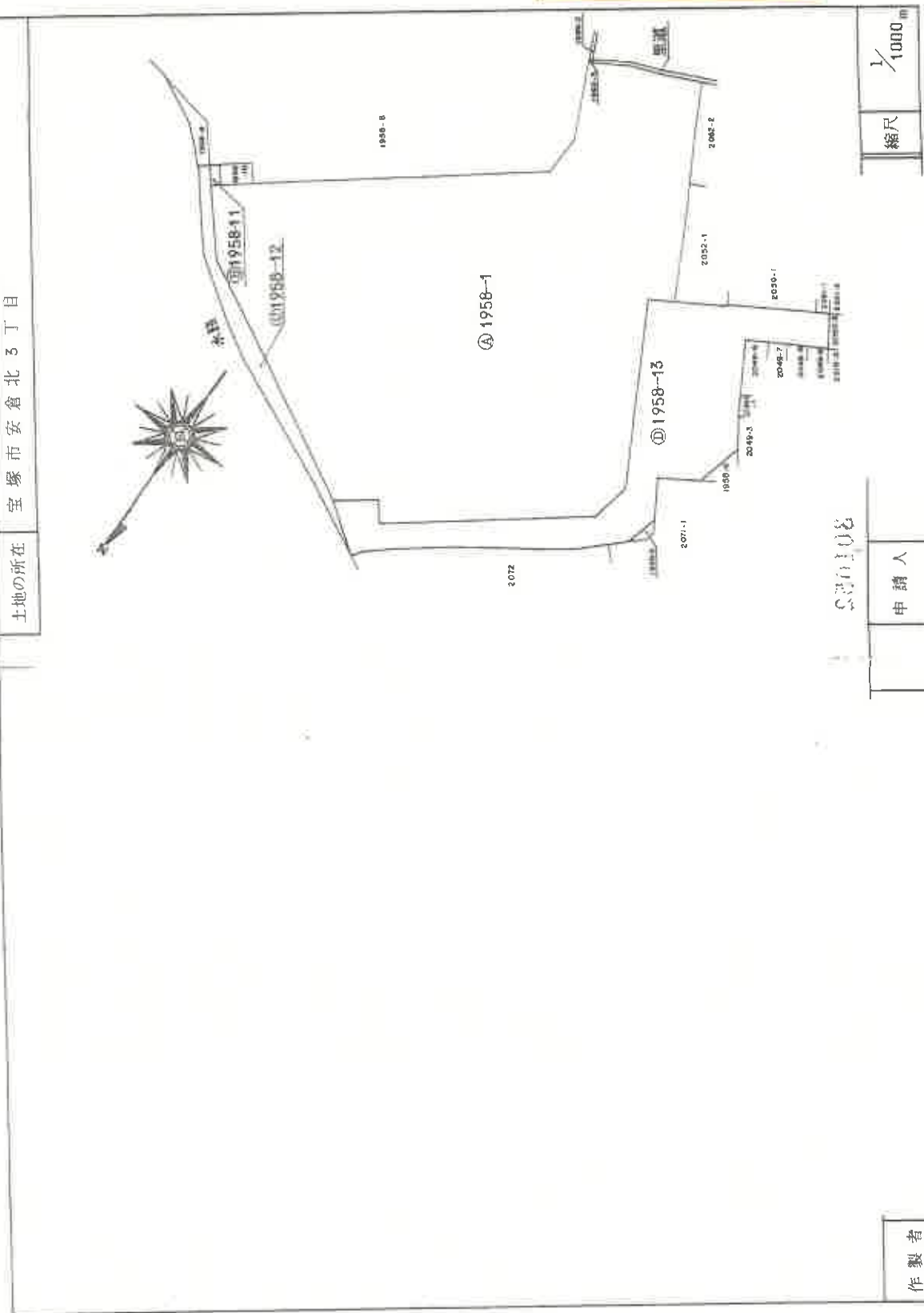
公用

宝塚市安倉北3丁目

前地番 1958-1 後・新 1958-11 地積測量図 所在 宝塚市安倉北3丁目

地番 1958-1, 1958-11, 1958-12, 1958-13

土地の所在 宝塚市安倉北3丁目



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺

1/1000

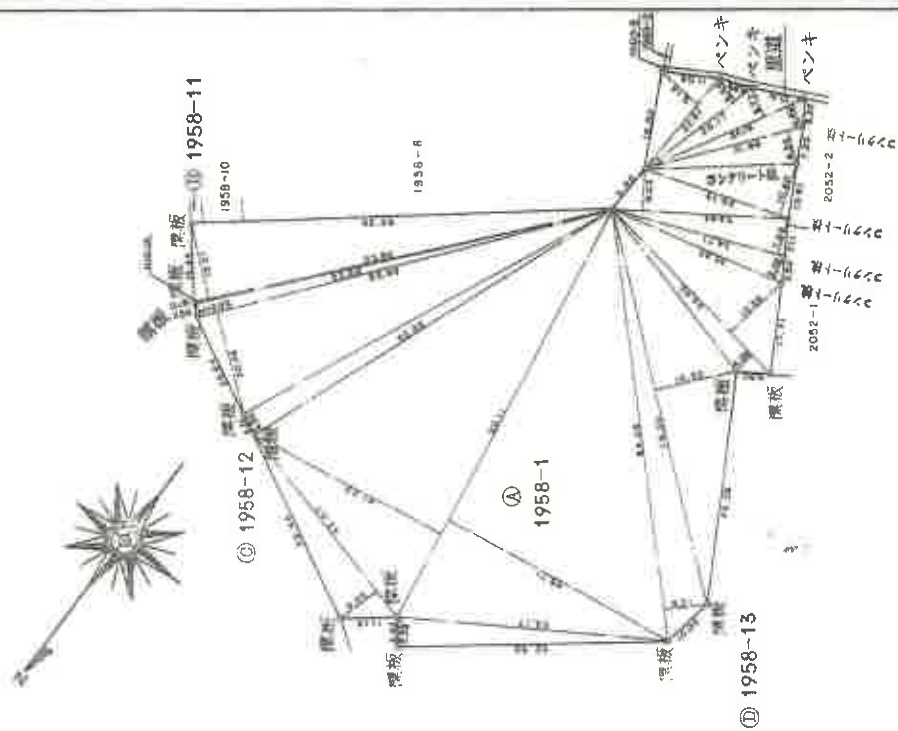
申請人

作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地籍測量図
土地の所在
宝塚市安倉北るる丁目
1958-1
2/4
603/4

地番
1958-1
土地の所在
宝塚市安倉北るる丁目



*** キ ャ ウ セ キ ヒ ヨ ウ ***

1958-1	ハ イ ト	ビ ッ
83.86	15.21	1275.5106
83.88	0.18	15.0984
83.98	2.56	214.9888
83.98	20.48	1719.9104
82.86	4.50	372.8700
45.07	8.95	403.3765
90.11	41.22	3714.3342
53.17	5.39	286.5863
90.11	48.71	4389.2581
84.28	8.21	691.9388
79.00	16.20	1279.8000
44.02	4.26	187.5252
44.02	13.89	611.4378
35.83	5.28	189.1824
34.71	7.04	244.3584
34.44	8.03	276.5532
29.75	10.60	315.3500
31.86	6.55	208.6830
34.19	4.49	153.5131
34.19	5.77	197.2763
26.17	5.44	142.3648
22.61	9.14	206.6554
	ハ イ ト	17096.5717
	1/2	8548.2858M ²

縮尺
1/1000

申請人

作製者

土地積測量図 3/4
60.314

1958-11, 1958-12

地 番

土地の所在 宝塚市安倉北3丁目

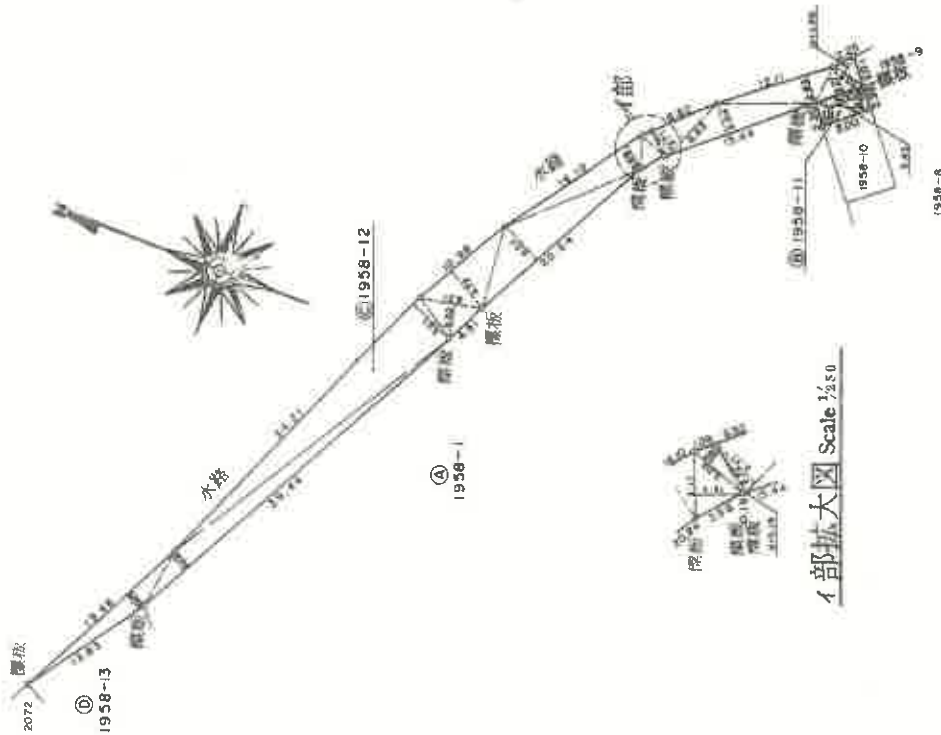
*** キ ャ ウ ェ ン ヒ ョ ウ ***

チハツ③1958- 11

チハツ	サカサ	セキ
5.45	X	11.3360
5.45	X	10.9545
	ハッテキ	22.2905
	1/2	11.1452

チハツ④1958- 12

チハツ	サカサ	セキ
19.48	X	39.7392
39.44	X	86.3736
34.21	X	171.3921
6.31	X	22.7160
10.98	X	51.8256
20.84	X	95.2388
16.10	X	43.3090
3.17	X	7.3227
3.09	X	2.9355
2.77	X	0.4986
6.83	X	18.5093
15.44	X	46.9376
12.11	X	34.2713
5.00	X	13.8500
3.54	X	6.7260
	ハッテキ	641.6453
	1/2	320.8226



イ部拡大図 Scale 1/500

申請人

製作者

縮尺 1/500m

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

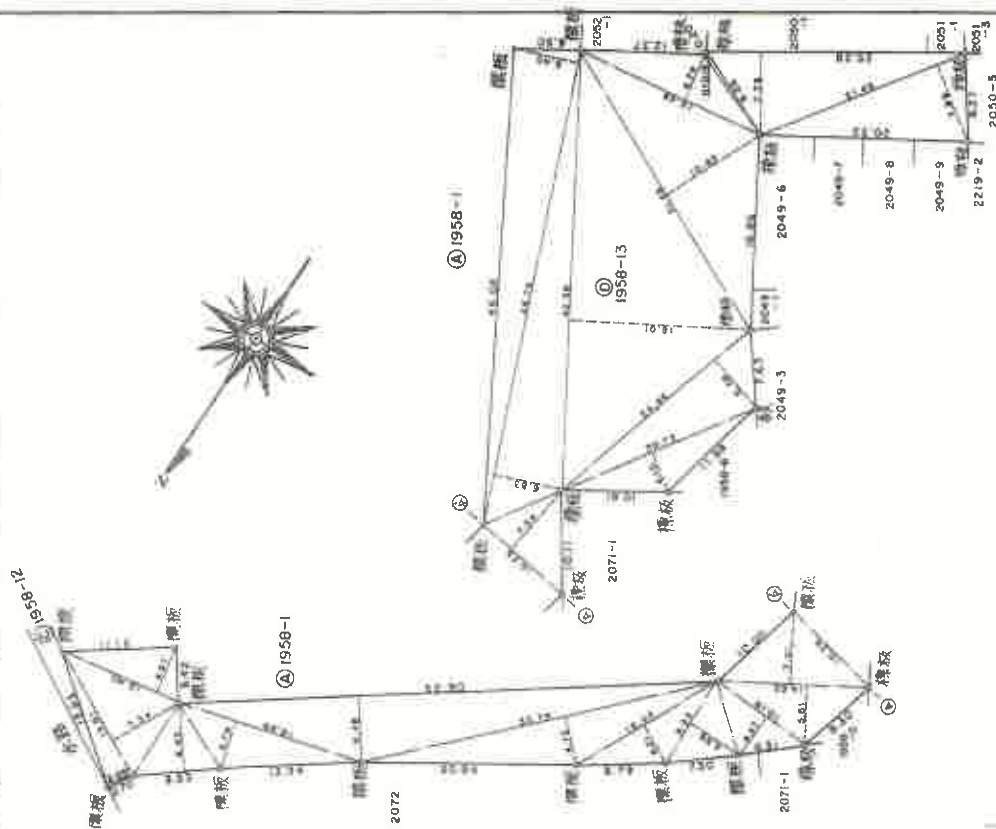
土地積測量図 40.314

地番	1958-13
土地の所在	宝塚市安倉北3丁目

*** キ ヲ ウ ヲ キ ニ ヨ ウ ***

チノヲ001958-13

デヘン	タガ	ピキ
13.83	X	37.2027
13.81	X	101.3654
12.40	X	60.3880
8.53	X	56.5539
18.89	X	90.4831
52.90	X	342.7920
16.05	X	67.5705
9.33	X	52.1547
35.74	X	168.6928
10.19	X	45.5493
14.62	X	82.0182
14.62	X	102.4862
10.26	X	77.3604
46.78	X	299.3920
46.78	X	319.5074
20.73	X	84.9930
24.46	X	148.2276
42.58	X	766.8658
31.66	X	341.9280
19.48	X	92.3352
9.33	X	1.7841
25.28	X	196.6784
21.48	X	169.6920
	ハイレキ	3706.0207 ²
	1/2	1853.0103M ²



作製者

申請人

縮尺 1/500 m

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

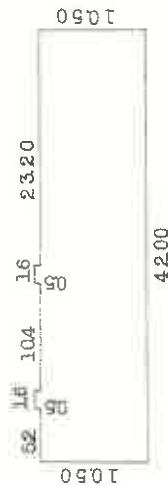
家屋番号

建物の所在 宝塚市安倉北3丁目1958番地1

建物図面 1. 3.

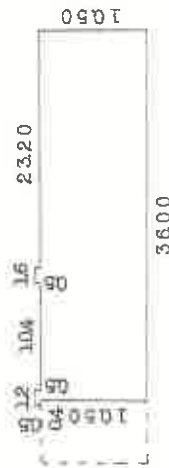
棟の建物 B棟

1階～10階 各階同型



求積
 $4200 \times 1050 = 44100$
 $16 \times 0.5 \times 2 = 160$
床面積 44260㎡

// 階



求積
 $3600 \times 1050 = 37800$
 $16 \times 0.5 = 80$
 $16 \times 0.5 = 80$
床面積 37940㎡

B棟



1958-11
1958-10

1958-12

1958-8

1958-1

1960-3

1958-13

2052-1

2052-2

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/1000

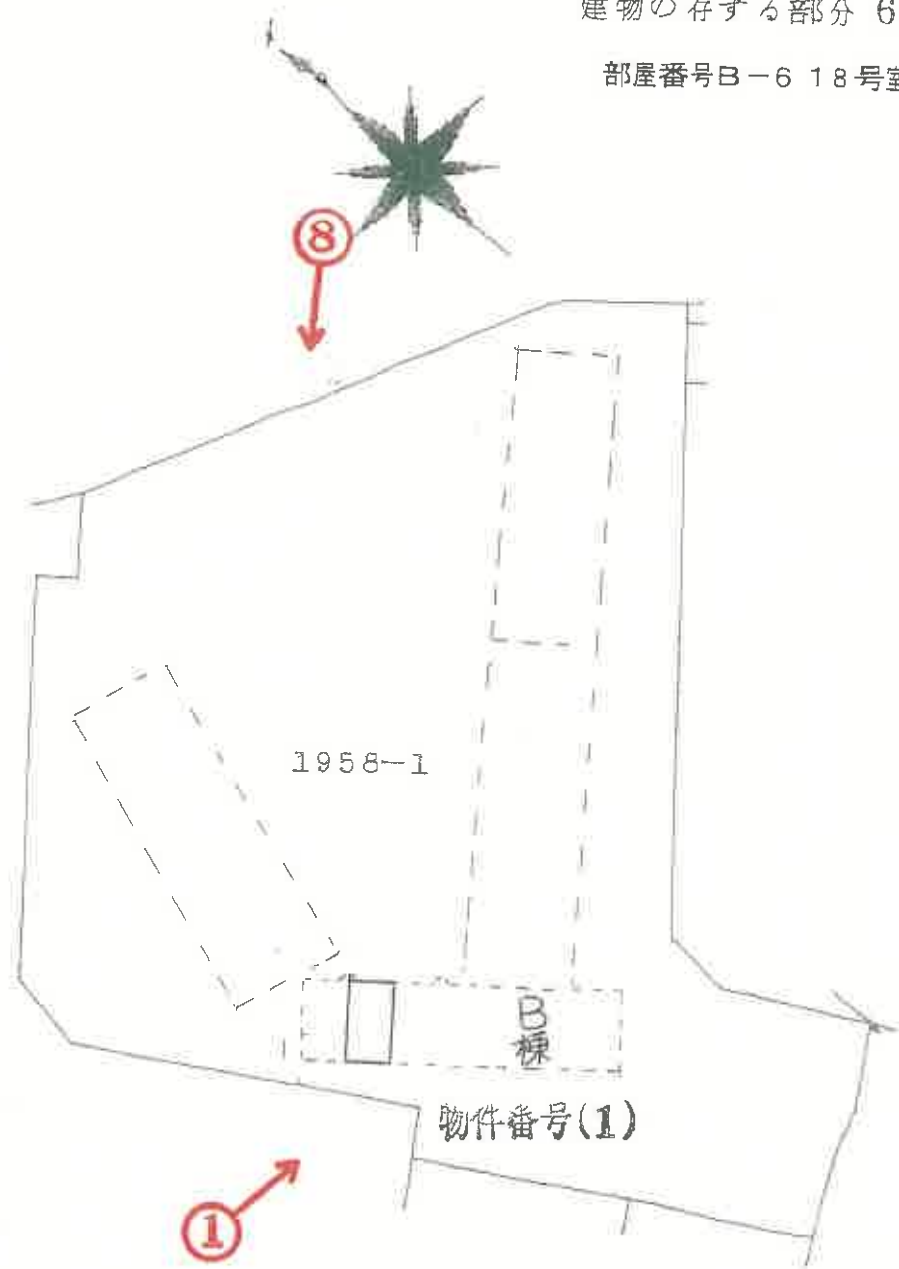
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係概略図

(+○は写真番号および撮影位置・方向)

建物の存する部分 6 階

部屋番号B-6 18号室



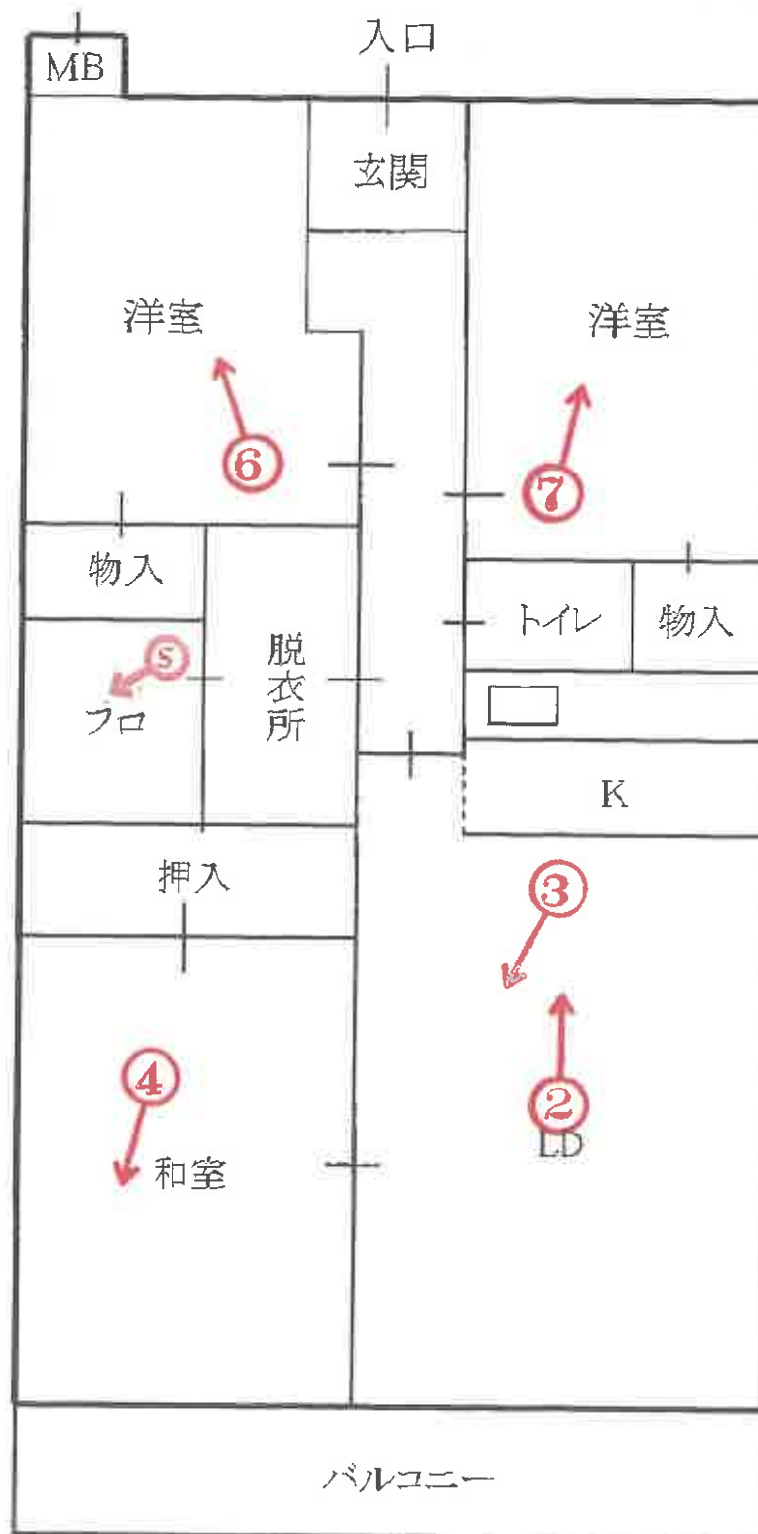
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和6年(ケ)第30061号

(13枚目)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

間取概略図



令和6年(ケ)第30061号

(14枚目)



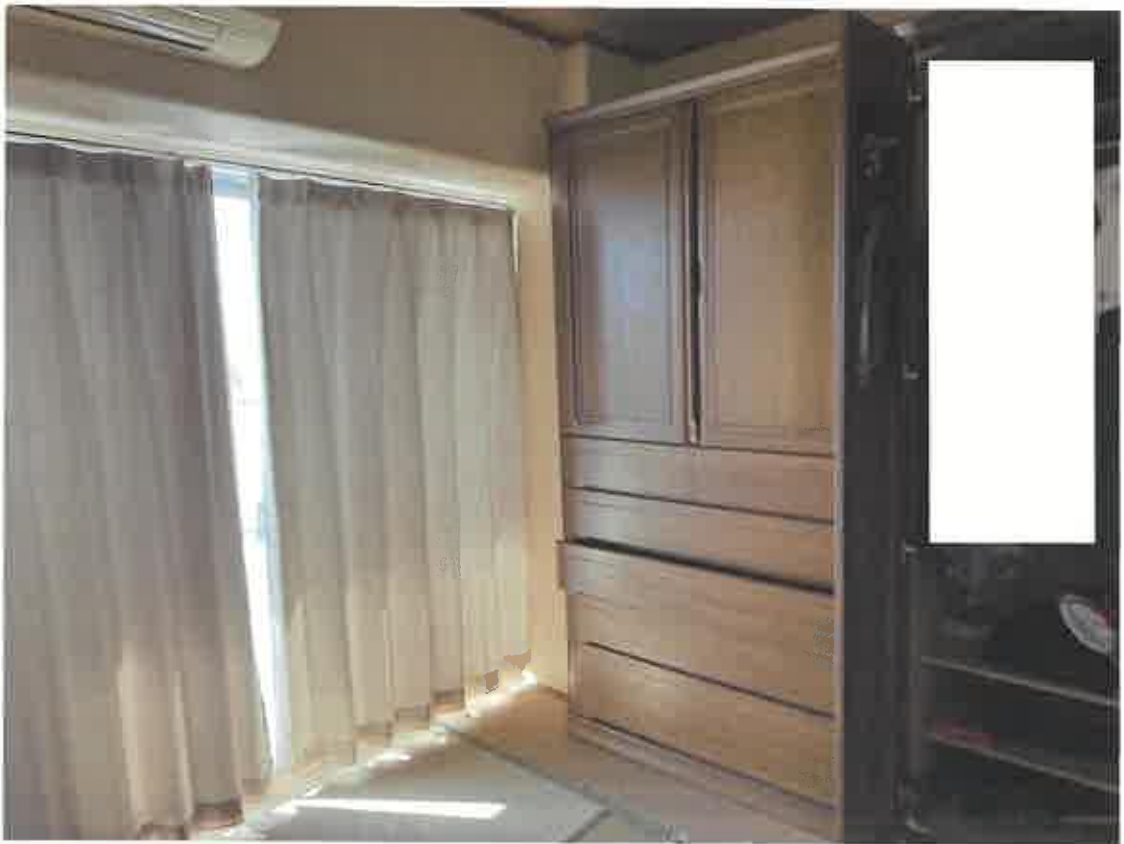
①



②



③



④

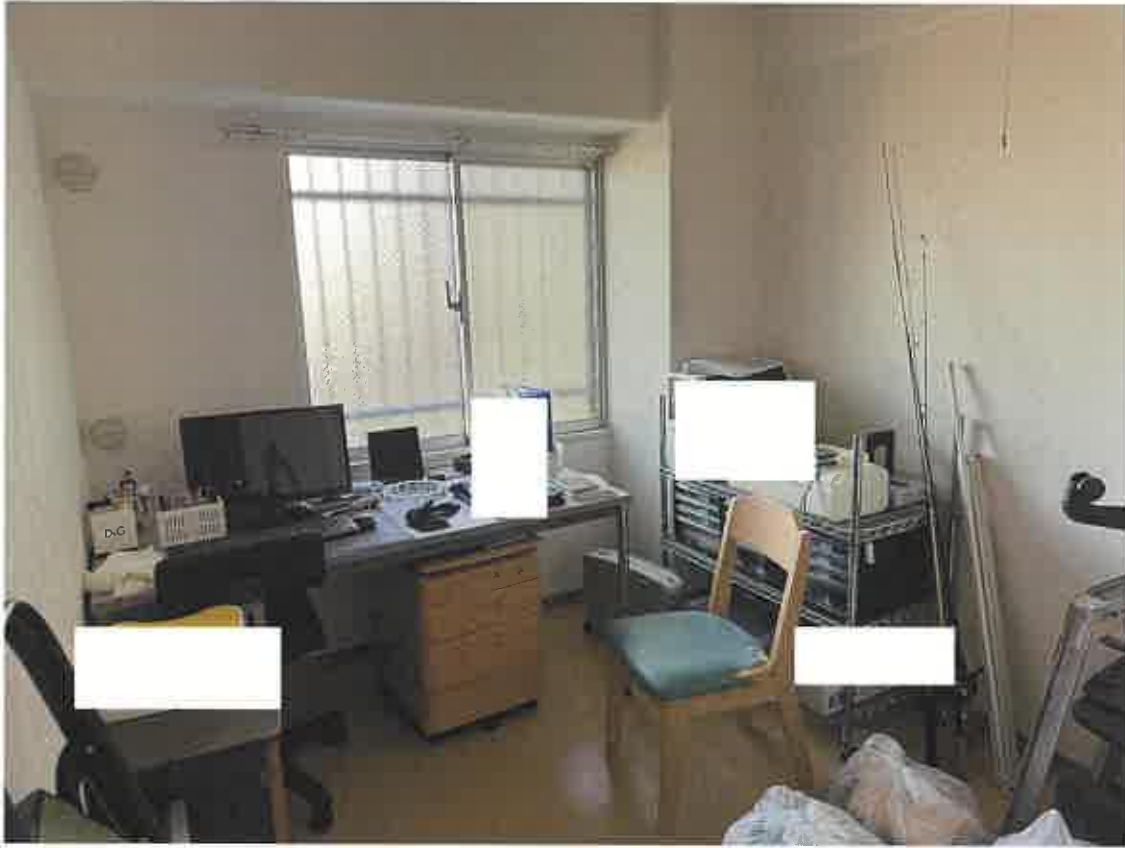


⑤



⑥

(17枚目)



⑦



⑧

(18枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 30061 号
令和 7 年 2 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 18 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6,250,000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)		(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。
	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		
	(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	J R 福知山線 中山寺駅の南西方 約1.5 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、高層マンション、事業所等がみられる住宅地域	
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 % 22条区域 —
画 地 条 件	規模 8,548.28 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北東側 約9m市道 北西側 約4m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物他3棟の敷地として利用	
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	・ 本件敷地には4棟の高層マンションが概ねコの字状に配置されており、対象専有部分を含むB棟は本件敷地の南西側に位置する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サニードウエル宝塚B棟	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数240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61年3月4日 新築
	経過年数	39 年程度
	経済的残存耐用年数	21 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
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120台) あり ー
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 サニードウエル宝塚管理組合 委託 株式会社長谷工コミュニティ 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年3月3日現在、 315,692,689 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、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	6 階 (B-618号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	61.07㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3 L D K バルコニー 南西向き
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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 6,590円 修繕積立金 月 額 6,340円 滞 納 額 あり (令和7年2月21日現在 116,370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	・ 管理会社からの回答書によると、上記滞納額のほか遅延損害金及び弁護士費用があるとのことである。 ・ 空家状態であったが、室内には動産類が残置されていた。

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	61.07	1.08	0.31	4,090,000

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 39年、経済的残存耐用年数 21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。

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) ≒ 0.31

(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
129,000	1.00	8,548.28	0.90	6340/1634611	1.00	3,850,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-6)

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/㎡)
 $122,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/94 \div 129,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/94$

イ 個別格差 : 形状劣、角地等 (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
4,090,000	3,850,000	0.92	7,300,000

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
0.92 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 184,000 円/㎡

B 令和 6年 5月 142,000 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	184,000	100	100	100	100	100	160,000
		100	100	100	115	100	
B	142,000	100	100	100	100	100	139,000
		100	100	99	115	90	

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
150,000	0.92	61.07	8,430,000

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目 の有効 純収益	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ	複利 現価率 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ		カ	ア+カ
771 千円 (13.1%)	578 千円	9.0%	6,422 千円 ÷ 6,420 千円	0.79383	5,096 千円 (86.9%)	5,867 千円 ÷ 5,870 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	840	840	827	827
	共益費収入	84	84	83	83
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	924	924	910	910
	空室損失	△ 92	△ 92	△ 91	△ 91
	貸倒損失	△ 28	△ 28	△ 27	△ 27
	有効総収益	804	804	792	792
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	79	79	79	79
	長期計画修繕費	876	76	76	76
	公租公課	55	55	55	55
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,014	214	214	214
ウ 経費率 (%)		126.12	26.62	27.02	27.02
エ 有効純収益	ア－イ	△ 210	590	578	578
オ 複利現価率 (割引率8.0%)		0.92592	0.85733	0.79383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 194	506	459	

(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	7,300,000	1.00	7,300,000
②比準価格	8,430,000	1.00	8,430,000
③収益価格			5,870,000
④調整後の価格	8,060,000		

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
8,060,000	1.00	0.80	0.97	6,250,000

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-6)

所 在 : 宝塚市安倉北2丁目1917番2

「安倉北2-14-2-5」

価 格 : 122,000円/㎡

位 置 : JR福知山線「中山寺」駅より道路距離2km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員4.3m私道に接面 背面道有

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 : 中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 : 2,360,280円 (持分(6340/1634611)に応じて按分後の価額)

建物 : 2,784,390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 宝塚市安倉北三丁目 1958 番地 1

建物の名称 サニードウエル宝塚B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安倉北三丁目 1958 番 1 の 618

建物の名称 B-618 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 61.07 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 宝塚市安倉北三丁目 1958 番 1

地 目 宅地

地 積 8548.28 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 1634611 分の 6340



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。

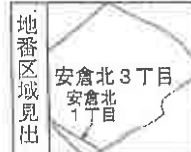
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

イ 2050-4
ロ 2049-11
ハ 2049-9
ニ 2050-5



(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	宝塚市安倉北三丁目				地番	1958番1			
出力縮	縮尺不明	精度	座標系又は記号	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。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和6年11月13日

東京法務局

請求番号：14-1

(1/1)

登記官



各階平面図

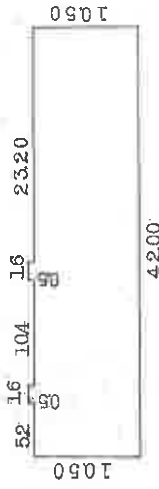
家屋番号

建物図面 1.3.20

建物の所在 宝塚市安倉北3丁目1958番地1

一様の建物 B棟

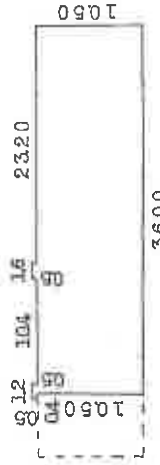
/ 階～10階 各階同型



求積
 $4200 \times 1050 = 44100$
 $16 \times 0.5 \times 2 = 160$

床面積 44260㎡

// 階



求積
 $3600 \times 1050 = 37800$
 $12 \times 0.5 = 600$
 $16 \times 0.5 = 800$

床面積 37940㎡

401035

401035

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/1000

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61年3月20日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(神戸地方支務局伊丹支店管轄)
令和6年11月13日 東京法務局

登記官

各階平面図

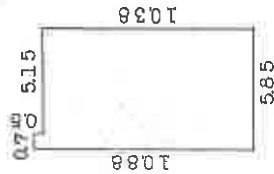
家屋番号 安倉北3丁目1958番地の618

建物図面 3.20

建物の所在 宝塚市安倉北3丁目1958番地1

専有部 分

建物の存する部分 6 階



$$\begin{array}{rcl} \text{求 積} & \times & 0.5 = 0.35 \\ 0.7 & & \\ 5.85 \times 10.38 & = & 60.723 \\ & & 61.073 \end{array}$$

床面積 61.07㎡

401076

401076

1/250

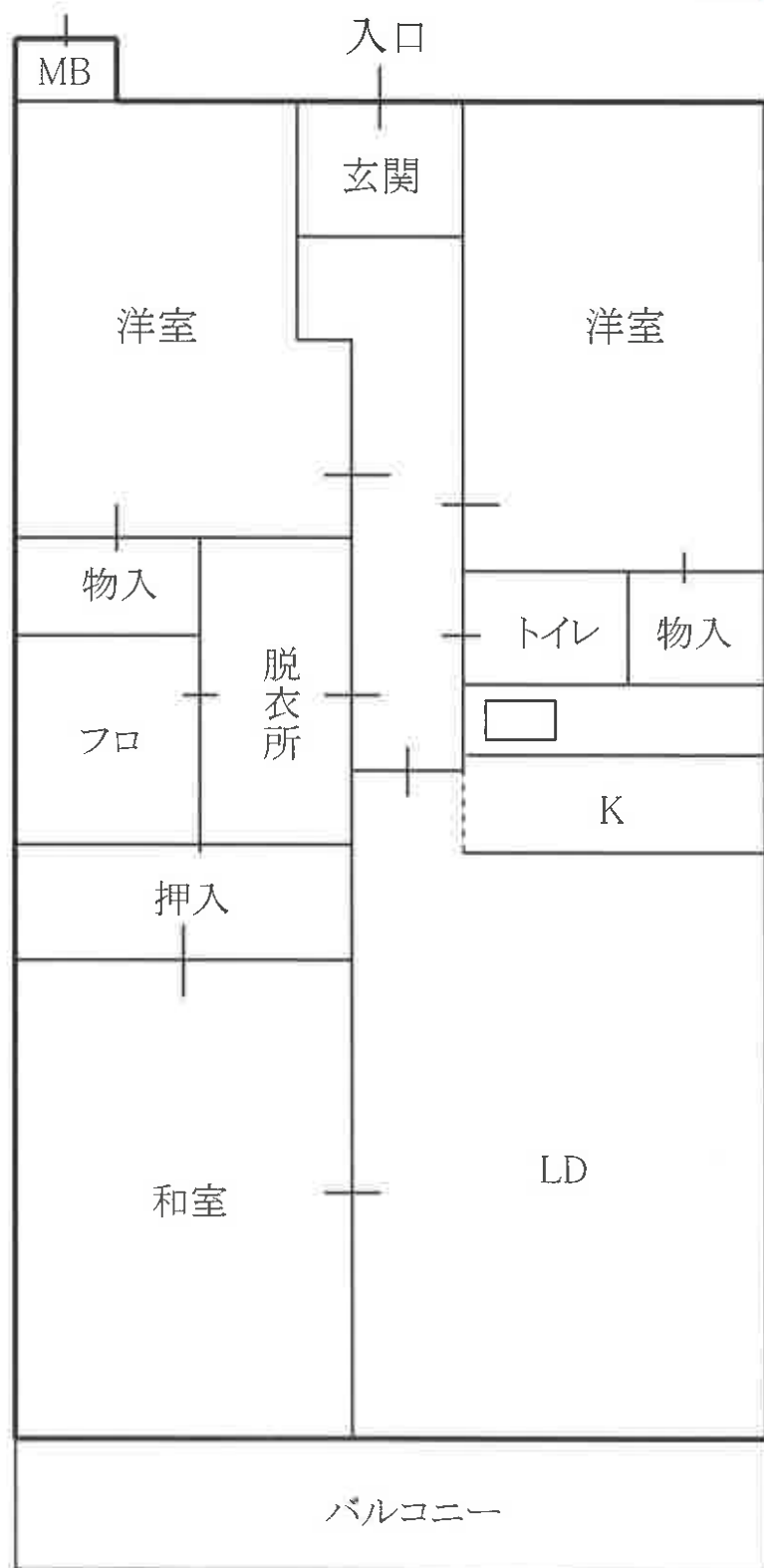
1/1000

申請人

作製者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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

エントランス

