

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10月21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11月 6日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月11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10月21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 宝塚市月見山一丁目 23番地1

建物の名称 アズ・アドバン, リーヴァ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 月見山一丁目 23番1の601

建物の名称 601

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 96.22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 宝塚市月見山一丁目23番1

地 目 宅地

地 積 1502.11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 562543分の10084



物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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 宝塚市月見山一丁目 23 番地 1

建物の名称 アズ・アドバン, リーヴァ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 月見山一丁目 23 番 1 の 601

建物の名称 601

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 96.22 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 宝塚市月見山一丁目 23 番 1

地 目 宅地

地 積 1502.11 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 562543 分の 10084



令和7年(ケ)第30017号
令和7年5月8日受理
令和7年6月23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 宝塚市月見山一丁目 23番地1

建物の名称 アズ・アドバン, リーヴァ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 月見山一丁目 23番1の601

建物の名称 601

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 96.22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 宝塚市月見山一丁目23番1

地 目 宅地

地 積 1502.11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 562543分の10084



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宝塚市月見山1丁目2番25-601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が異なる (☐ 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 14,010円 修繕積立金 14,720円 駐車場費 6,500円 円 円	令和7年5月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年11月分～令和7年4月分 計 211,380円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
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、「☒

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、北東側に面する道路はほぼ平坦であるが、南西側に面する道路は北西側から南東側に掛けて下りのやや急傾斜地になっており、目的建物が所在する一棟のマンション「建物の名称 アズ・アドバン、リーヴァ」（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 目的建物の現況について
目的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。登記上では、目的建物は平成18年3月24日新築であり、経年相応の劣化が見られるが、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。目的建物はオール電化仕様であり、LDKには床暖房が備えられている。
目的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

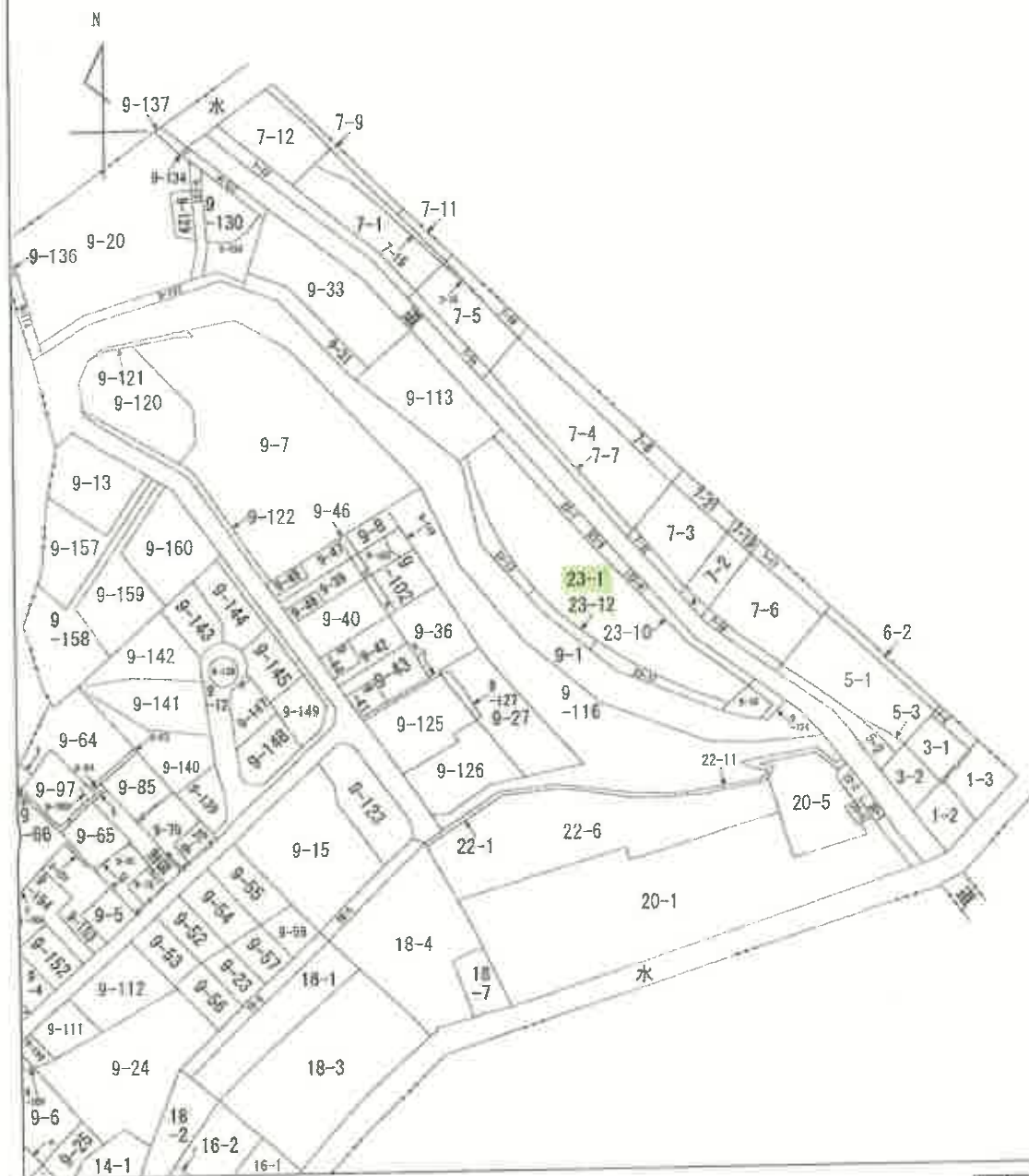
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者 (同上)	1 目的建物は、自分が平成18年7月から使用しており、誰にも貸していません。 2 LDKには、2面分で部屋全体の床暖房を備えています。 3 目的建物の不具合な箇所として、台所の水栓がガタついていることです。 4 リフォームしたことはありません。 5 目的建物内でペットは飼っていません。 6 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。 7 オール電化住宅です。太陽光パネルは設置していません。 8 敷地について、隣地との境界等で争いは聞いたことがありません。

(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5月21日 (水) 16:54-17:11	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、所有者に照会書等交付
7年5月23日 (金)	執行官室	管理会社に照会書等 F A X
7年5月26日 (月) 9:32-10:10	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5月26日 (月) 10:57-11:43	神戸地方法務局伊丹支局	公図等、登記事項証明書交付申請 (事件処理のため一部取得できないものあり)
7年6月4日 (水) 9:00-9:07	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年5月26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

イ 1-1 7-20 ハ 9-105 9-106 ホ 9-146 9-35 ト 9-50 9-51 ニ 9-59 9-60 ヌ 9-61 つづく



(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	土塚市月見山一丁目				地番	23番1	
出力縮	縮尺不明	精度区	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。

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

令和7年5月26日
神戸地方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：15-1
(1/2)

(6 枚目)

公用

9-77
9-80
9-82
9-86
9-88
9-89
9-94
9-95
9-96
9-98
9-99
9-100
9-101
10-1

本願証はA3版金A4版
に相当するものである

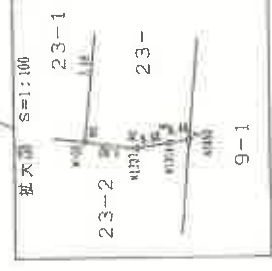
登記年月日：平成15年9月24日

地積測量図

地番 23-1 23-11

土地の所在 宝塚市月見山1丁目

1/2



測量者の氏名	
G	コンクリート
B	基礎
D	土壌
N	ベトン
PG	アスファルト
W	水
K	草

平成15年9月24日登記

331262

作製者 土地家屋調査士

申請人

平成15年9月19日作成

250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：15-2 (1/2)

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。
令和7年5月26日 神戸地方支局伊丹支局

登記簿

(8枚目)

登記年月日：平成15年9月24日

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。
令和7年5月26日 神戸地方支務局伊丹支局 登記官

地積測量図

23-1 23-11

地番

土地の所在 宝塚市月見山1丁目

23-1 23-2
-3
-2
-1

2/2

座標情報

NO	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	距離
K152	-132026.794	92208.258	-1243154.782142	1.728	
K157	-132032.575	92297.820	-1834326.364475	5.042	
K158	-132035.156	92302.151	-1105002.220554	4.513	
K159	-132037.171	92306.189	-1659221.472565	9.073	
K160	-132040.656	92314.858	-2339931.245296	9.880	
K161	-132043.892	92323.820	-1584658.747892	2.741	
K162	-132044.434	92328.567	-526328.113924	1.302	
K163	-132044.895	92330.397	-505730.403940	2.541	
K164	-132044.926	92332.210	-150374.483982	3.033	
K165	-132042.106	92329.190	928826.299382	3.266	
K166	-132041.667	92325.933	711968.868484	2.188	
K167	-132041.178	92323.798	568130.059406	5.388	
K168	-132040.532	92321.708	94831.5129552	2.672	
K169	-132038.760	92316.616	1003626.675588	0.031	
K170	-132037.855	92314.105	332999.470310	2.593	
K171	-132037.884	92314.084	319795.750468	3.408	
K172	-132036.931	92311.683	785631.955392	3.508	
K173	-132035.538	92308.462	823443.016742	3.508	
K174	-132034.027	92306.295	828645.553452	3.508	
K175	-132032.401	92302.156	812291.469558	3.510	
K176	-132030.660	92299.138	795880.819480	3.510	
K177	-132028.809	92296.158	777913.742628	1.755	
K178	-132026.848	92293.217	572864.493472	3.155	
K179	-132025.828	92291.819	525158.713784	1.026	
K180	-132023.970	92288.268	419024.080780	0.566	
K181	-132024.784	92288.645	114201.438150	0.404	
K1811	-132025.407	92288.404	51093.832508	-221.356031	
			110.6780155		
			110.67		

23-1	合計	面積	地積
728.25	110.67	618.57	618.57

引張点座標

引張点	X座標	Y座標	距離
TO-4	-132030.767	92286.712	全長
TO-5	-132048.221	92327.245	全長

331263

305126

作業者 土城野剛憲士

申請人

縮尺

平成15年9月19日作成

250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成9年12月25日

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。
令和7年5月26日 神戸地方支務局伊丹支局

(10 枚目)

登記簿

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（地籍調査） 測量所 測量図 23-4
23-4 23-8 23-25
23-16.5

地番 23-4 23-8

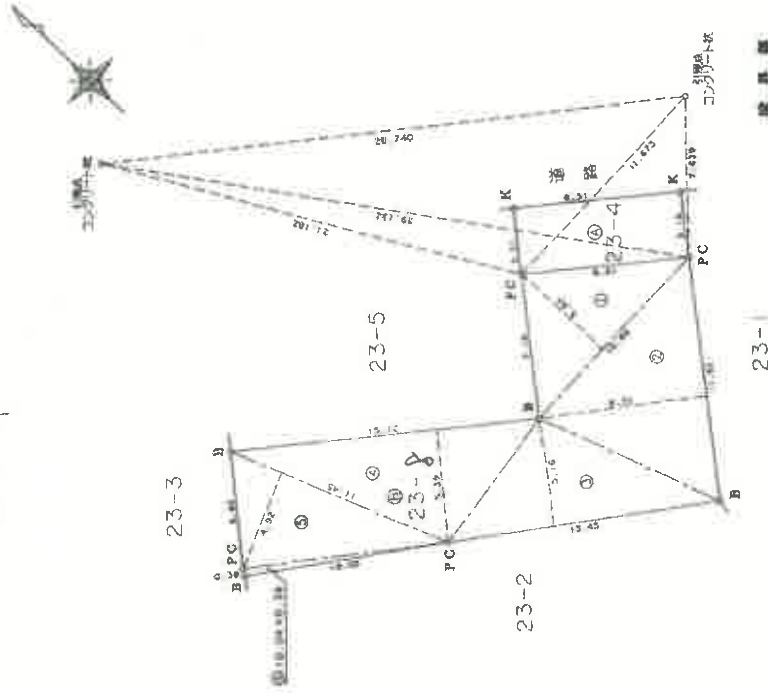
土地の所在 宝塚市月見山1丁目

23-16.5

三 斜 求 積 算

地番	面積	高さ	体積
1	10.80	5.50	59.4000
2	11.92	8.31	99.0552
3	15.45	5.16	69.4020
4	15.12	5.39	81.4968
5	11.45	4.92	56.3340
6	10.04	0.36	3.6152
合計		平均高さ	369.5032
		体積	184.75160
		延面積	184.75 m ²

地番	23-4
公積	214.87602
延面積	184.75160
体積	30.1242
延面積	30.12 m ²



図面番号	図面内容
C	コンクリート杭
D	金 属 杭
E	金 属 杭
F	金 属 杭
G	金 属 杭
H	金 属 杭
I	金 属 杭
J	金 属 杭
K	金 属 杭
L	金 属 杭
M	金 属 杭
N	金 属 杭
O	金 属 杭
P	金 属 杭
Q	金 属 杭
R	金 属 杭
S	金 属 杭
T	金 属 杭
U	金 属 杭
V	金 属 杭
W	金 属 杭
X	金 属 杭
Y	金 属 杭
Z	金 属 杭

331259

331259

作製者

（平成9年12月15日作製）

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成9年12月25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。
令和7年5月26日 神戸地方支務局伊丹支局 登記官

(枚目)

図 説 明

前 23-5

新 23-5

所 在 地 積 量 図 9.12.25

地 番 023-5 023-9

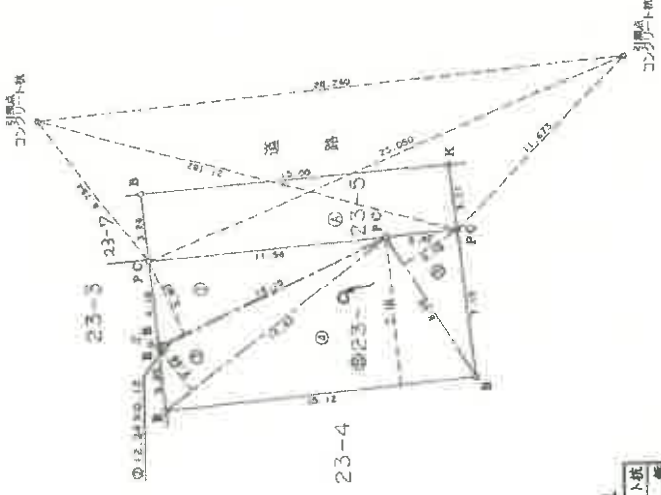
土地の所在 宝塚市月見山1丁目

13-18 33-1/15-9

三斜求積表

順 号	NO.	底 面 積	高	体 積
1	1	12.15	3.90	47.3850
2	2	12.74	0.12	1.4688
3	3	12.55	2.50	31.6368
4	4	15.12	7.18	108.5516
5	5	8.05	3.10	24.9550
		合 計		217.0072
		合 計		108.50360

順 号	NO.	底 面 積	高	体 積
1	1	156.01652	0.64	108.50360
2	2	49.51292	0.64	49.51292
3	3	49.51	0.64	49.51



記 号	材 質
C	コンクリート杭
B	金 属 杭
P	金 属 杭
N	ベ ン キ
W	木 杭
P	プラスチック杭
K	キ ー ザ ミ

331260

縮尺 1/250

申請人

9 年 12 月 15 日 (平成)

作 製 者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成15年9月24日

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。
令和7年5月26日 神戸地方方法務局伊丹支局

(12枚目)

登記書

請求番号：15-6

領・後 新 23-

地 番 23-2

地 積 測 量 図 3.2.24

土地の所在 宝塚市月見山1丁目

23-11.1/5

座標表

NO	X n	Y n	X n+1	Y n+1	距離
K-25	-132009.565	92270.495	336624.648300	0.693	
K-08	-132010.182	92271.000	-382961.421942	3.172	
K-09	-132012.219	92273.397	-644087.616501	3.172	
K-10	-132014.184	92275.879	-435713.288470	1.587	
K-11	-132015.141	92277.152	-1767682.737950	14.982	
K-30	-132023.970	92269.269	-1975435.382210	4.720	
K1308	-132020.227	92292.145	-393684.316914	13.458	
K1290	-132019.679	92292.231	1392147.515055	10.027	
K1293	-132011.453	92281.600	2468746.182553	5.186	
K1309	-132005.475	92273.550	1465788.794400		
			257.633719		
			128.816895		
			128.81		

引張点座標

引張点	X座標	Y座標	用途
TC.3	-131995.426	92250.965	倉庫跡
TC.4	-132030.767	92286.712	倉庫跡

境界線の種類

C	コンクリート杭
D	金属杭
P	金属線
N	ベトン杭
PC	プラスチック線
W	木杭
K	その他

331256

331256

作製者

土地家屋調査士

申請人

平成15年9月19日作成

縮尺 1/250

人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成十五年九月二十四日登記

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。
令和7年5月26日 神戸地方方法務局伊丹支局

令和7年5月26日

神戸地方法務局伊丹支局

2015年12月

(13 枚目)

請求番号: 15-7

[illegible]

登記年月日：平成18年4月10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。
令和7年5月26日 神戸地方裁判所伊丹支部 登記官

(14 枚目)

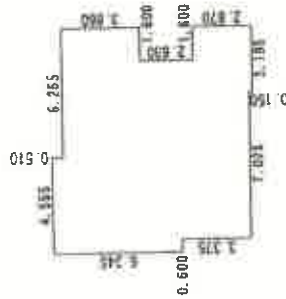
各階平面図

建物図面図

家屋番号	月見山一丁目 23番1-601
建物の所在	宝塚市月見山一丁目23番地1

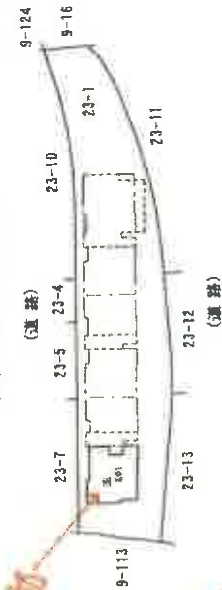


区分した建物



求積表	
3.195 × 2.870	9.168650
3.955 × 3.375	13.348125
3.070 × 5.350	16.424500
1.595 × 2.630	4.194850
4.555 × 6.345	28.901475
6.285 × 3.860	24.182900
合計	96.221500
床面積	96.22 m

建物の存する部分6階



目的建物



443962

作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/1000
-----	----	-------	-----	----	--------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成18年4月10日

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。
令和7年5月26日 神戸地方支務局伊丹支局

(15 枚目)

登記官

各階平面図

家屋番号

建物の所在
宝塚市月見山一丁目23番地1

23-1-401~23-1-406, 23-1-501~23-1-506, 23-1-601~23-1-606, 23-1-701~23-1-706, 23-1-801~23-1-806, 23-1-901~23-1-906, 23-1-1001~23-1-1006, 23-1-1101~23-1-1106, 23-1-1201~23-1-1206



一棟の建物4~12階平面図
(各階同型)

求積表	
3.375 × 3.525	11.896875
4.840 × 2.700	13.068000
3.160 × 2.700	8.532000
5.070 × 2.700	13.689000
5.690 × 2.700	15.363000
3.570 × 3.540	34.057800
7.025 × 3.375	23.709375
9.800 × 2.550	24.990000
10.140 × 2.550	25.857000
7.430 × 9.900	73.557000
2.750 × 7.350	20.212500
36.050 × 6.600	237.930000
2.750 × 7.350	20.212500
4.735 × 6.525	30.895875
6.265 × 6.015	37.683975
10.910 × 0.750	8.182500
2.750 × 0.750	2.062500
3.440 × 0.140	0.481600
10.875 × 0.750	8.156250
0.240 × 0.510	0.122400
合計	610.660150
床面積	610.66 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成18年4月10日

443935

作製者
土地家屋調査士

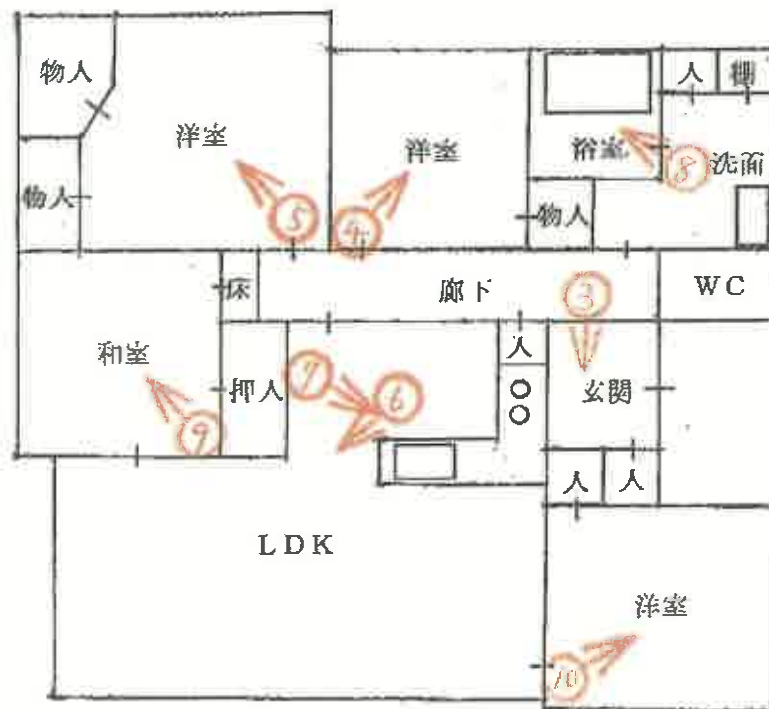
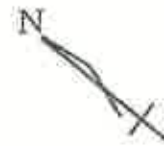
縮尺
1/

18年3月16日作製

申請人

縮尺
1/500

建物間取図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第30017号

本件一棟のマンション

①



本件一棟のマンション

②



③



④



⑤



⑥



(19 枚目)

⑦



⑧



(20 枚目)

⑨



⑩



(2 / 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30017 号
令和 7 年 5 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 17 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

澤 田 良 一

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金33,870,000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き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 宝塚駅の南西方 約450m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	武庫川右岸の南西方背後に位置し、県道生瀬門戸荘線沿いに所在する。付近は一般住宅、マンション等が建ち並ぶ地域となっている。	
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 商業地域 80 % 400 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記数量	1502.11 m ² の 不整形地
接面道路の状況	北東側 約9m県道 南西側 約7.5m市道	
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	・ 1階エントランス部分は北東側県道より約4m高位、南西側市道より約0～7.5m低位にある。 ・ 地勢的要因より、地階が県道に面する状況にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アズ・アドバン, リーヴァ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数66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18年3月24日 新築
	経過年数	19 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下2階付12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	あり
	駐車場	各戸1台
	集会所	あり
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり アズ・アドバン, リーヴァ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本ハウズイング(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年4月30日現在、 18,720,340 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。 ・近い将来に大規模修繕の予定がある模様。	

(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 (601号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	96.22㎡ (登記記載数量)
間 取 り	4LDK バルコニー 南西・北西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タタミ・カーペット等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特にない その他 : 床暖房あり
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 14,010円 修繕積立金 月額 14,720円 駐 車 場 費 月額 6,500円 滞 納 額 あり (令和7年5月29日現在 211,380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	・関係人の陳述によれば、オール電化住宅であるとのこと。 ・関係人の陳述によれば、台所の水栓がガタついているとのこと。

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
310,000	96.22	1.46	0.43	18,730,000

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 19年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 39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) ≒ 0.43

(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
168,000	0.88	1,502.11	0.90	10084/ 562543	1.00	3,580,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-42)

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/㎡)
 $332,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/202 \div 168,000$

◇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)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/100 \times 100/200 \times 100/100 \div 100/202$

イ 個別格差 : 接道優る・地勢劣る・形状劣る等 (0.88)

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
18,730,000	3,580,000	1.02	22,760,000

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・改装費の程度等から
1.02 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 7年 2月 637,000 円/㎡

B 令和 6年 2月 559,000 円/㎡

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	637,000	100	99.3	100	100	100	466,000
		100	100	106	122	105	
B	559,000	100	97.3	100	100	100	452,000
		100	100	99	124	98	

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
459,000	1.02	96.22	45,050,000

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 (5.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
3,336 千円 (15.4%)	1,276 千円	6.0%	21,267 千円 ⇒ 21,270 千円	0.86383	18,374 千円 (84.6%)	21,710 千円 ⇒ 21,710 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	2,160	2,160	2,128	2,128
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,160	2,160	2,128	2,128
	空室損失	△ 216	△ 216	△ 213	△ 213
	貸倒損失	△ 65	△ 65	△ 64	△ 64
	有効総収益	1,879	1,879	1,851	1,851
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	173	173	173	173
	長期計画修繕費	394	194	194	194
	公租公課	198	198	198	198
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	775	575	575	575
ウ 経費率	(%)	41.25	30.60	31.06	31.06
エ 有効純収益	ア－イ	1,104	1,304	1,276	1,276
オ 複利現価率	(割引率5.0%)	0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	1,051	1,183	1,102	

（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概ね標準的・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	22,760,000	1.00	22,760,000
②比準価格	45,050,000	1.00	45,050,000
③収益価格			21,710,000
④調整後の価格	42,770,000		

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
42,770,000	1.00	0.80	0.99	33,870,000

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-42)
所 在 : 宝塚市湯本町32番1
「湯本町7-21」
価 格 : 332,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「宝塚」駅より道路距離400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1457㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員12m県道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 高層の共同住宅、店舗、ホテル等の混在する地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 183,385,913円 (×10,084/562,543)
建物 : 11,161,900円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市月見山一丁目 23番地1

建物の名称 アズ・アドバン, リーヴァ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 月見山一丁目 23番1の601

建物の名称 601

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 96.22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 宝塚市月見山一丁目23番1

地 目 宅地

地 積 1502.11平方メートル

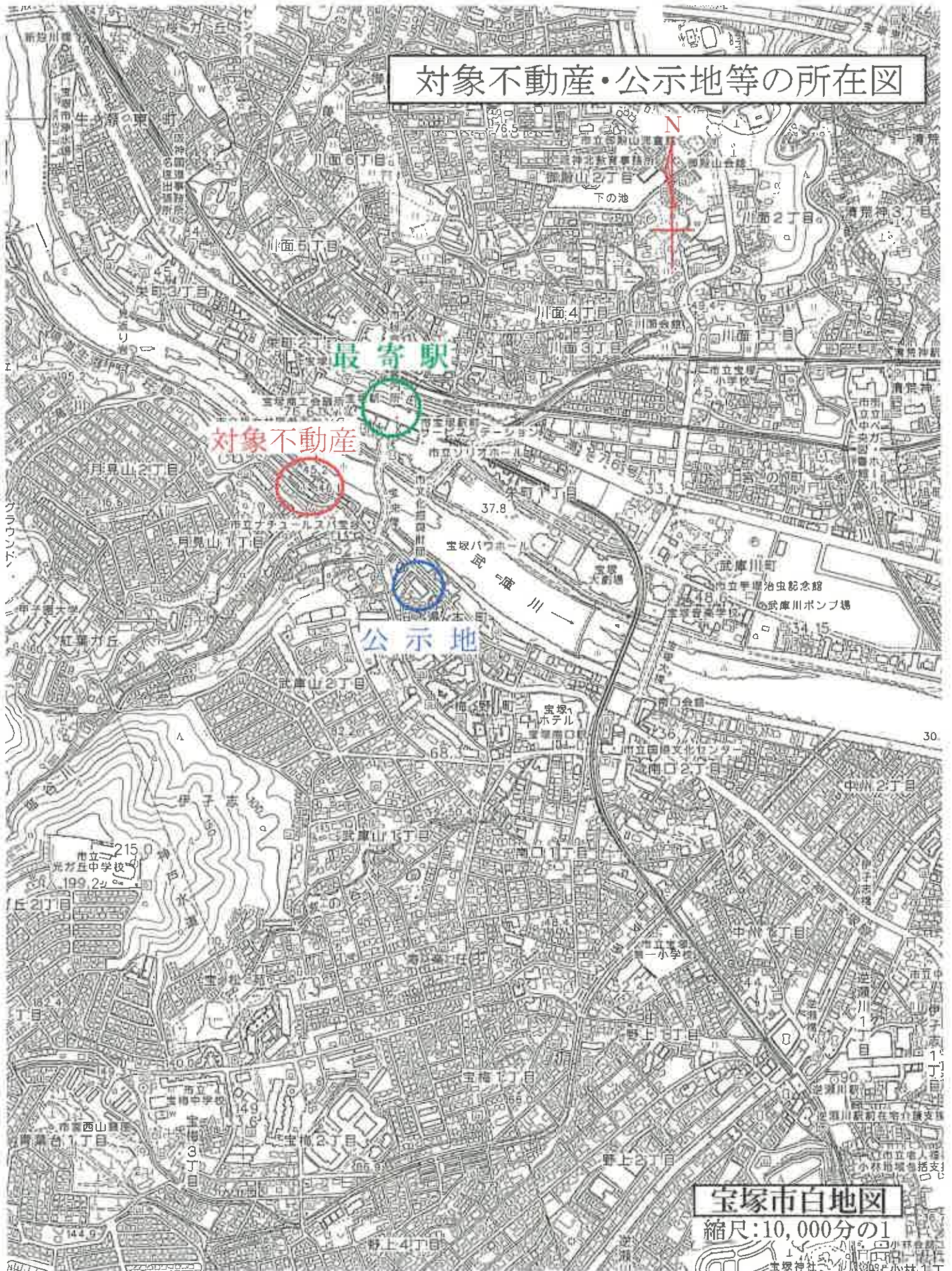
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 562543分の10084

対象不動産・公示地等の所在図

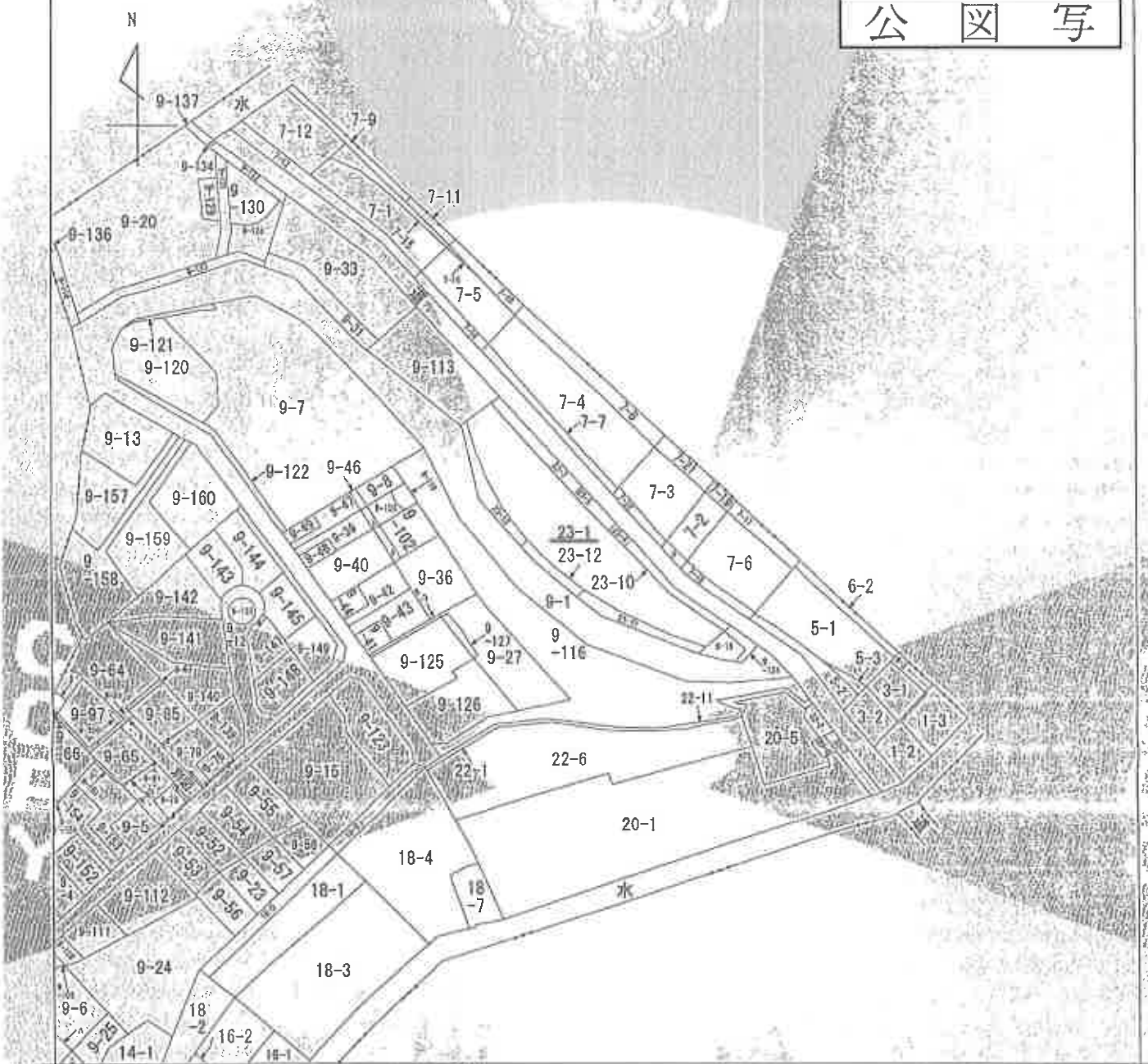


宝塚市白地図

縮尺:10,000分の1

イ 1-1 7-20 ハ 9-105 9-106 ヘ 9-146 9-35 ト 9-50 9-51 リ 9-59 9-60 ル 9-61

公 図 写



(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附属を記載した図面です。



請求部	所在	宝塚市月見山一丁目			地番	23番1		
出力	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		
作成年月日						種類	旧土地台帳附属地図	
				備付年月日 (原図)		補記事項		

登記年月日：平成18年4月10日

平成18年4月10日

建各階平面圖

月見山一丁目
23番1-601

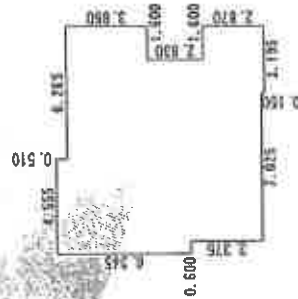
宝塚市月見山一丁目2番地1

家庭番号

建物の所在

圖 階平面

区分した建物



我 國 求

3.195 × 2.870	9.169650
1.955 × 3.375	13.348125
3.070 × 5.350	16.424500
1.595 × 2.630	4.194850
4.555 × 6.345	28.901475
6.255 × 3.660	24.182900
合計	96.22 m

合計	91.721500
床面積	96.22 m ²

443962

作者

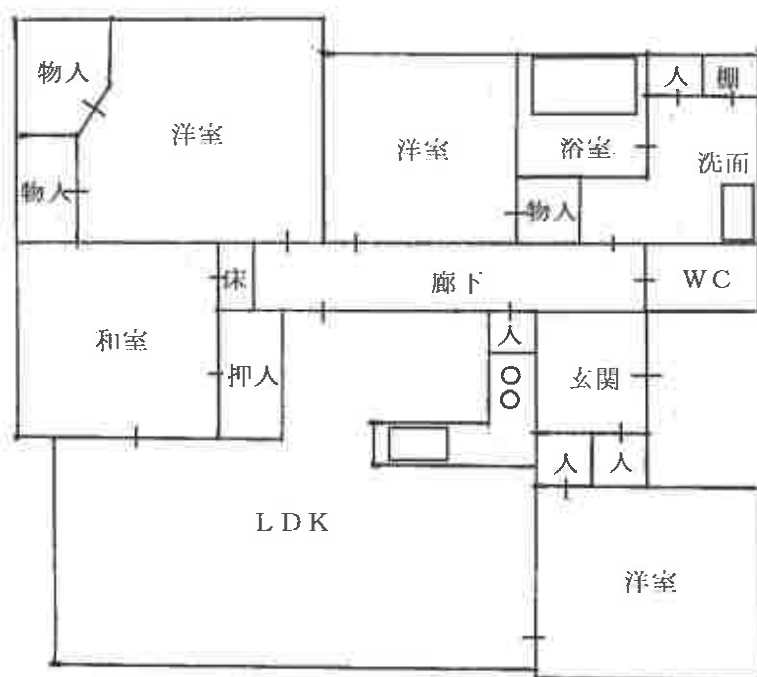
250

重刊

尺 1/1000

A3をA4に縮小

建物間取図



令和7年(ケ)第30017号

現況写真

写真1



対象物件を含む一棟の建物

写真2



エントランス