

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 8 年 2 月 1 0 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 8 年 2 月 2 6 日から 令和 8 年 3 月 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 4 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 8 年 2 月 1 0 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,750,000 5,400,000		1,350,000	29,083	7,412



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市亀井町 140番地

建物の名称 ローレルハイツ宝塚弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀井町 140番の239

建物の名称 弐号棟553

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 56.54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 宝塚市亀井町140番

地 目 宅地

地 積 8578.00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 1770888分の5654



物 件 明 細 書

令和 7年12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。本件はマンション管理組合の滞納管理費等を請求債権とする競売申立てである。評価額は、滞納管理費等の額を控除せずに査定したものである。ただし、これにより買受人は滞納管理費等の支払義務を免れるものではない。

《 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 宝塚市亀井町 140番地

建物の名称 ローレルハイツ宝塚式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀井町 140番の239

建物の名称 式号棟553

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 56.54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 宝塚市亀井町140番

地 目 宅地

地 積 8578.00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 1770888分の5654



令和7年(ヌ)第30024号
令和 7年 9月24日受理
令和 7年11月 6 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 田口幸弘

(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 宝塚市亀井町 140番地

建物の名称 ローレルハイツ宝塚式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀井町 140番の239

建物の名称 式号棟553

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 56.54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 宝塚市亀井町140番

地 目 宅地

地 積 8578.00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 1770888分の5654



(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		兵庫県宝塚市亀井町10番63-553号（ローレルハイツ宝塚式号棟）	
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動産が残置された空き家として占有している ☐ 「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 ①管 理 費 8,030円 ②修繕積立金 8,270円 ③水道使用料 (不定)円 円 円 令和 7年 9月30日現在 ☐滞納はない ☒滞納がある①②R5年4月分～R7年10月分 ③ R5年5月分～R7年10月分 計543,260円 ☐不明		
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
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	「その他の事項」のとおり		
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 敷地について
南側及び北西端で道路に接している。
南側道路より約1メートル高位にある。
周囲見分の結果、建物図面と概ね符合するものと思われる。
本件区分所有建物を含む一棟の建物であるローレルハイツ宝塚弐号棟のほか、ローレルハイツ宝塚弐号棟の敷地として利用されている。
公図では、「(126-2+127-2+129-2+140)」とあり、筆界未定であった。
- 2 本件区分所有建物について
室内に以前の所有者であるCあての郵便物があつた。
2007年11月のカレンダーが掛かっていた。
室内の状況から、長期不在と思われる。
登記事項証明書を調査すると、Cが亡くなりBとAが相続し、Bも亡くなりAが相続している。
現在の所有者Aに対して照会書を送付したが、本報告書提出時までに応答はなかった。
その他第三者の占有徴表は見受けられず、動産が残置された状態で所有者Aが占有しているものと判断した。
室内は、動産類が多数残置されており、キッチン部にはゴミと思われるものも多数存していた。
目視の限り経年劣化以外には特段の損傷等は見受けられなかった。
共用廊下に物置が設置されていた。同物置にも動産類が多数格納されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理人	共用廊下に物置があります。大規模修繕時などのやむを得ない場合は除去される可能性があります。

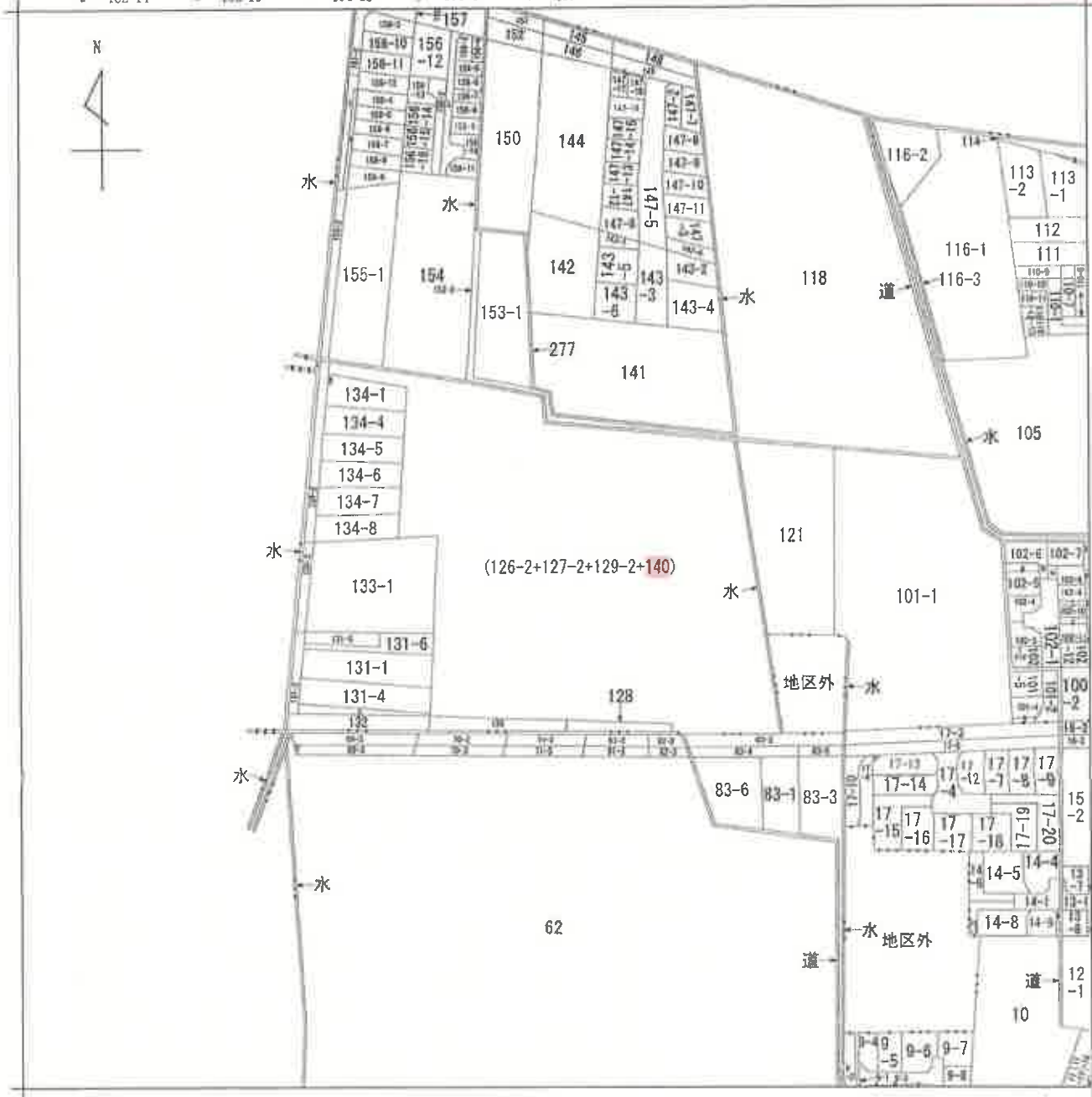
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月29日 (月) 16 : 25	当庁 (FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R7年9月30日 (火) 11 : 30 - 11 : 45	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年9月30日 (火) 13 : 15 - 13 : 40	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券 1 1 0 円添付)
R7年10月7日 (火) 10 : 00 - 10 : 35	物件所在地	立入調査、写真撮影、管理人から聴取、評価人同行
R7年10月7日 (火) 14 : 00	当庁	所有者 A に対し照会書送付 (郵券 1 1 0 円使用、返信用郵券 1 1 0 円添付)
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 1 0 月 7 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D 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。 ☐		

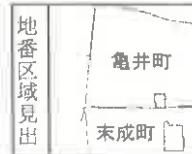
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 102-13 102-14 102-15 102-16 102-17 104-13 104-16 104-4 104-6 115 110-8 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、上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 宝塚市亀井町					地 番	140番				
出力縮	縮尺不明	精 度 分		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。

令和7年9月30日

神戸地方法務局伊丹支局

請求番号：17-1

登記官

(1/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和48年3月5日

収用

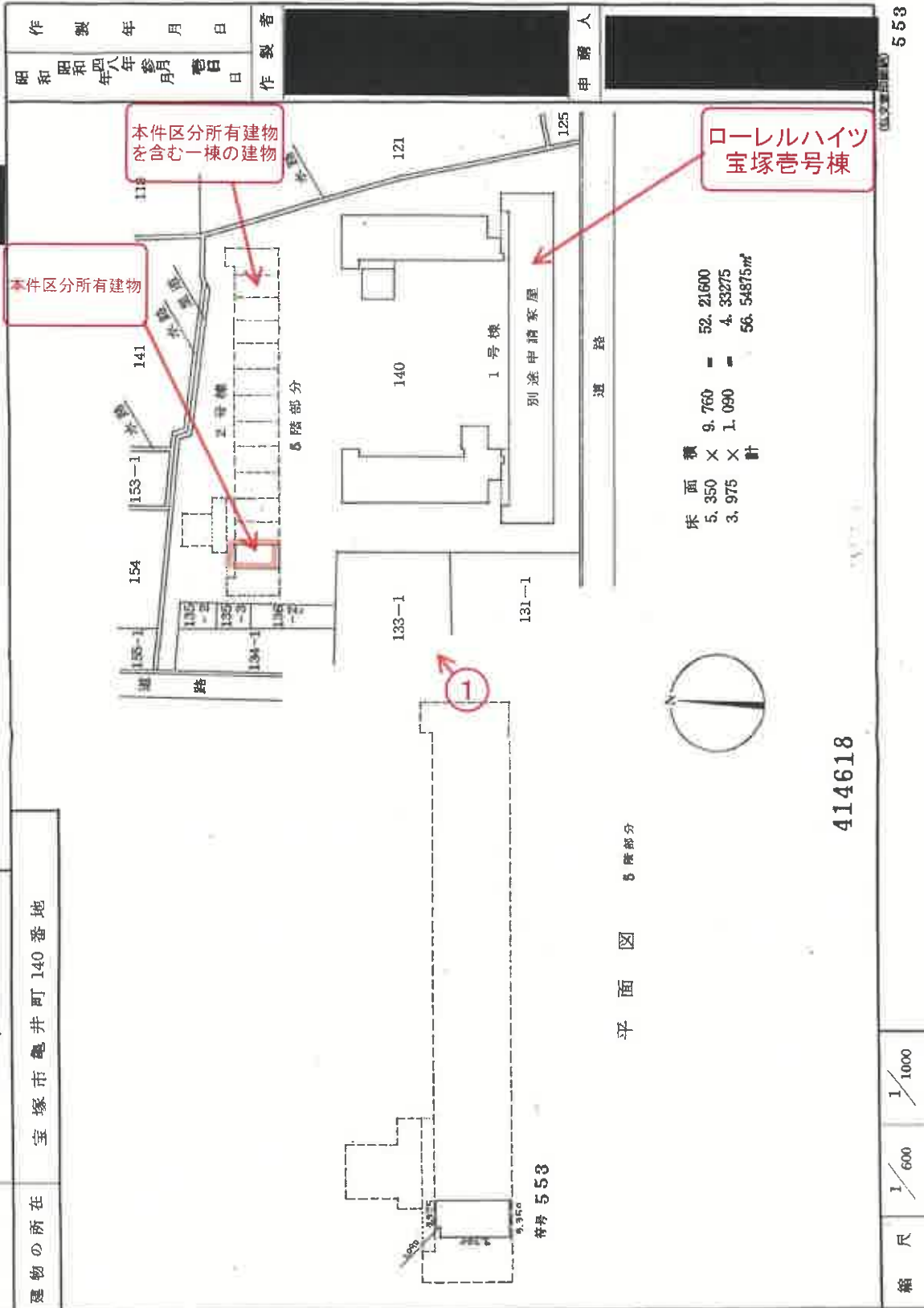
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月30日 神戸地方方法務局伊丹支局

登記書

(7 枚目)

建築物階平面図

家屋番号	140-239
建築物の所在	宝塚市亀井町140番地



○は写真番号、撮影位置・方向を示す

(1/2)

請求番号：17-2

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

昭和48年3月5日

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

昭和48年3月5日

作 製 年 月 日
昭和48年3月1日

作 製 者

申 請 人

(弘文堂印刷社)

建 物 階 面 図
建 各 階 平 面 図

家 屋 番 号

140-179 ~ 140-281

建 物 の 所 在

宝塚市亀井町140番地

2号棟

一棟の表示



2-7 階 平 面 図

7.500 × 7.665	=	57.4875
3.500 × 13.215	=	46.2525
2.100 × 4.315	=	9.0615
11.000 × 84.130	=	925.4300
2.100 × 4.315	=	9.0615
計		1047.2930 m ²

2-7 階 平 面 図



1 階 平 面 図

7.500 × 7.665	=	57.4875
3.500 × 13.215	=	46.2525
2.100 × 7.350	=	15.4350
11.000 × 11.000	=	121.0000
9.500 × 5.500	=	52.2500
11.000 × 60.965	=	670.6150
2.100 × 4.315	=	9.0615
計		972.1015 m ²

1 階 平 面 図

414557

縮 尺

1/600

1/

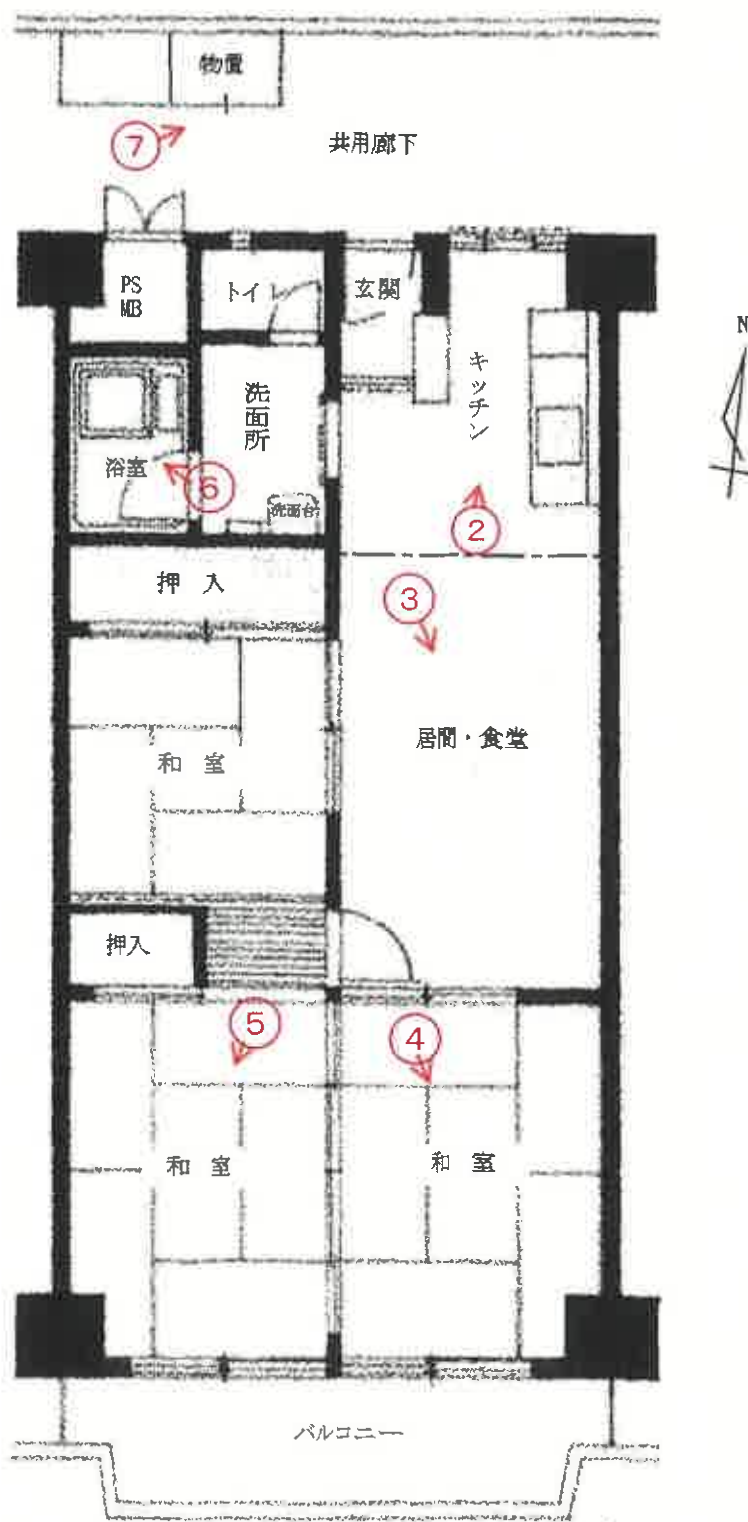
登記年月日：昭和48年3月5日

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9月30日 神戸地方支務局伊丹支局

登記官

(2 枚目)

建物間取図 (縮尺記載なし)





①

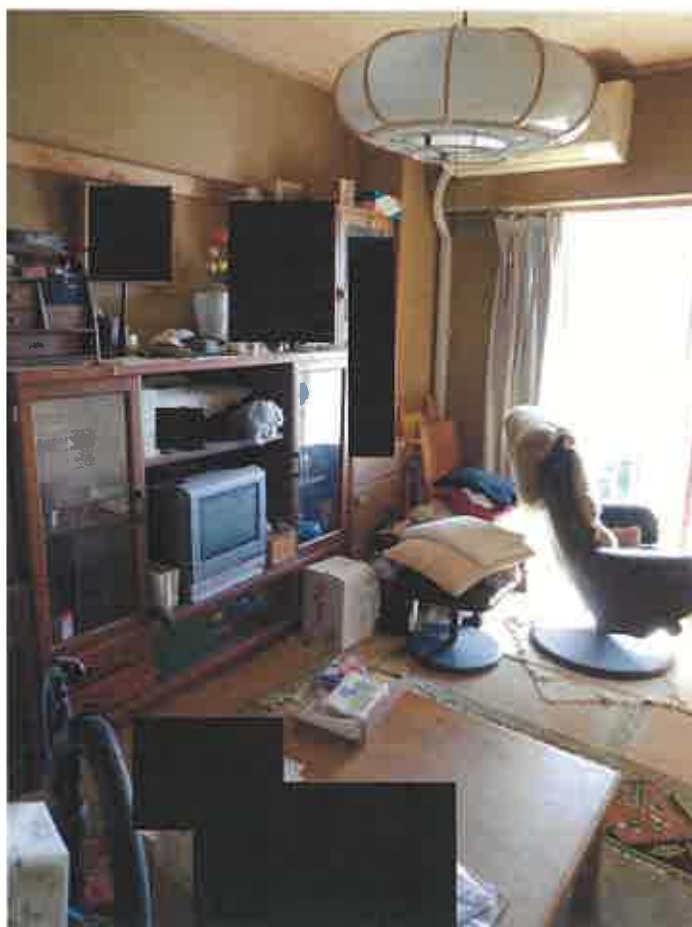


②

(10 枚目)



③



④



5



6



⑦



令和 7 年 (又) 第 30024 号
令和 7 年 10 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 3 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6,750,000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			
・ 特になし			

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 小林駅の北東方 約1.3km (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	一般住宅、マンション、事業所等が混在する地域	
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 第4種高度地区
面 地 条 件	登記地積 8578㎡ の 不整形地 (二方路) 南側間口×奥行 約100m×約95m 南側市道面より約1m高い、概ね平坦地である。 周囲見分の結果、建物図面と符合するものと判断した。	
接面道路の状 況	南側 約10m市道(建築基準法42条1項1号) 西側 約5.7m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の建物 (ローレルハイツ宝塚弐号棟) 及び同壱号棟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	ローレルハイツ宝塚式号棟	
建物の用途	共同住宅	(総戸数103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48年3月1日 新築 53 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 賃貸5台（抽選）（巻・式号棟計） 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 ローレルハイツ宝塚管理組合 委託 三菱地所コミュニティ株式会社 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年8月31日 現在、 340,076,848 円（巻・式号棟計）	
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 ・旧耐震基準の建物である。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5階（式号棟 5 5 3 号室） 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	56.54㎡ （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 ； モルタル・合板等 床 ； C F ・タタミ等 内 壁 ； クロス・ジュラク壁等 設 備 ； 特になし そ の 他 ； 特になし
保 守 管 理 の 状 態	動産類等が残置された状況であった。 経年劣化以外には特段の損傷等は見受けられなかった。 なお、キッチン部にはゴミ等が多数存していた。 物置には動産類等が多数格納されていた。
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,030円 修繕積立金 月 額 8,270円 滞 納 額 あり （令和7年9月30日現在： 543,260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	・共用廊下部分に約1.4㎡の物置（一部共用部分）がある。 但し、大規模修繕時などやむを得ない場合は除去されることがある とのことである。

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
280,000	56.54	1.32	0.09	1,880,000

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 53年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 58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

※旧耐震基準の建物であることによる市場性の減退を考慮

(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
172,000	0.95	8,578.00	0.95	5654/ 1770888	1.00	4,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宝塚(県) 9－1）

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/㎡)
 $151,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/88 \div 172,000$

◇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：角地（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
 $100/99 \times 100/99 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/88$

イ 個別格差：二方路、形状（0.95）

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
1,880,000	4,250,000	0.91	5,580,000

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
0.91 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 9月 141,000 円/㎡

B 令和7年 9月 179,000 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	141,000	100	100.6	100	100	100	166,000
		100	100	95	90	100	
B	179,000	100	100.6	100	100	100	168,000
		100	100	101	103	103	

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
167,000	0.91	56.54	8,590,000

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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,261 千円 (14.6%)	723 千円	8.0%	9,038 千円 ÷ 9,040 千円	0.81629	7,379 千円 (85.4%)	8,640 千円 ÷ 8,640 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	1,116	1,116	1,105	1,105
	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	1,116	1,116	1,105	1,105
	空室損失	△ 112	△ 112	△ 111	△ 111
	貸倒損失	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33
	有効総収益	971	971	961	961
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	100	100	100	100
	長期計画修繕費	800	100	100	100
	公租公課	36	36	36	36
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	938	238	238	238
ウ 経費率	(%)	96.60	24.51	24.77	24.77
エ 有効純収益	アーイ	33	733	723	723
オ 複利現価率	(7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	31	640	590	

(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を若干考量して、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	5,580,000	1.00	5,580,000
②比準価格	8,590,000	1.00	8,590,000
③収益価格			8,640,000
④調整後の価格	8,440,000		

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
8,440,000	1.00	0.80	1.00	6,750,000

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）

本件はマンション管理組合の滞納管理費等を請求債権とする競売申立てである。評価額は、滞納管理費等の額を控除せずに査定したものである。

但し、これにより買受人は滞納管理費等の支払い義務を免れるものではない。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (宝塚(県) 9-1)
所 在 : 宝塚市亀井町113番1外
「亀井町10-20」
価 格 : 151,000円/㎡
位 置 : 阪急今津線「小林」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 740㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員8m市道に接面(側道あり)
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 工場、作業所、一般住宅、共同住宅等が混在する地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 2,361,080円
建物 : 1,683,890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
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宝塚市亀井町 140番地

建物の名称 ローレルハイツ宝塚式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀井町 140番の239

建物の名称 式号棟553

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 56.54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 宝塚市亀井町140番

地 目 宅地

地 積 8578.00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 1770888分の5654





※地理院地図に加筆

建物平面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

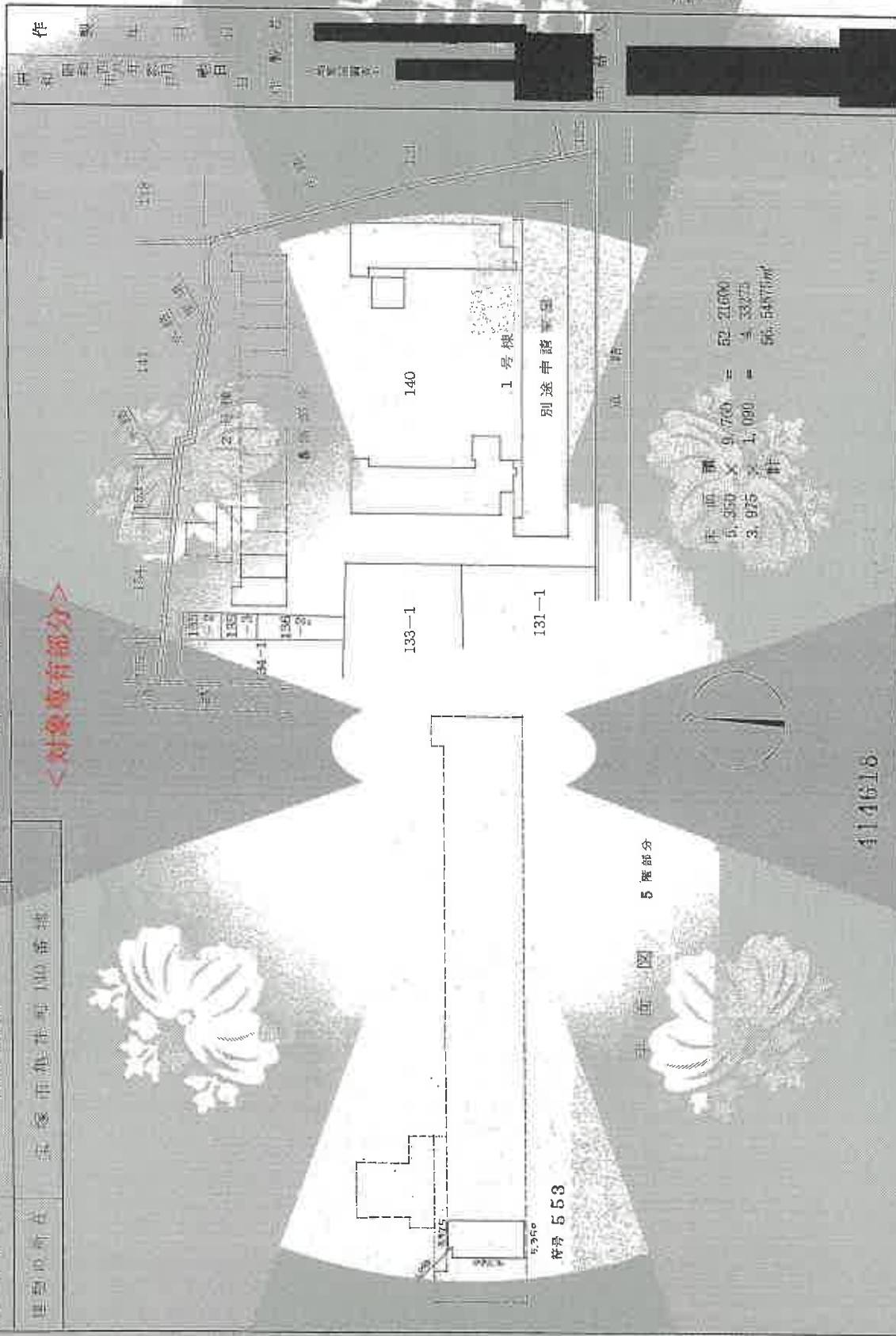
面図

面図

140-234

兵庫県神戸市東灘区140番地

<対象専有部分>



平面図 5 階部分

床面積 9.700 = 52.2100
5.350 × 1.090 = 5.8325
3.975 × 56.54477m²

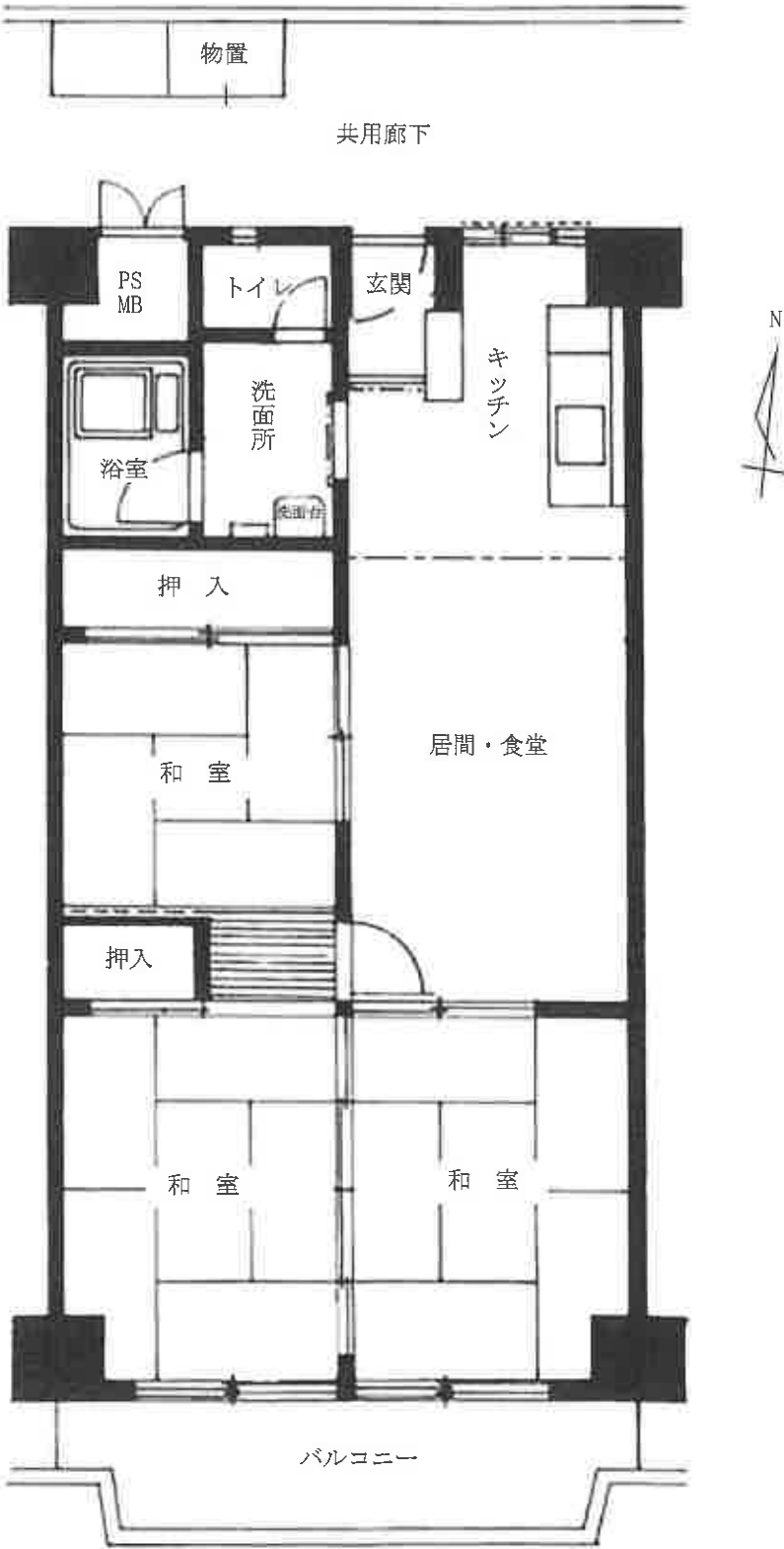
414618

縮尺 1/500 1/1000

553

平成 48 年 3 月 5 日

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

