

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 3月24日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 8年 5月14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 8年 3月24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80

建物の名称 316号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.15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 13850800分の54150



物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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

【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80

建物の名称 316号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.15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 13850800分の54150



令和7年(ヌ)第30033号

令和8年1月5日受理

令和8年1月20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80

建物の名称 316号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.15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 13850800分の54150



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県宝塚市伊子志4丁目2番60-316号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が空き家のまま動産類を残置した状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 8,800円 修繕積立金 10,060円 円 円 円	令和8年1月16日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和7年11月分～令和8年1月分 (修繕積立金は令和7年12月分～令和8年1月分) 計45,000円 <input type="checkbox"/> 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	「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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■ 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「シティー逆瀬川」という。
- 2 敷地権の目的である土地（符合1）について地積測量図を参考に概観およ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、ほぼ平坦地である。
- 3 本件物件の占有状況は、集合ポスト及び玄関付近の表札に債務者の姓が表示されており、債務者本人からの照会書の回答、立入調査の結果から2枚目のとおりと判断した。
- 4 管理費等の滞納額は2枚目の記載のとおりであるが、その他遅延損害金13、868円が発生している（令和8年1月16日現在）。
- 5 室内の状態は、動産類が多く詳細は確認できなかったが、壁クロス、洗面所、浴室等にしみや汚れが散見された。その他は、経年劣化相当の汚れ等、しみ等はあると思われるが特段損傷は確認できなかった。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数228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：83台（受付順）
- 7 積立金残高：164,069,655円（令和7年11月30日現在）
- 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
<input checked="" type="checkbox"/> 管理会社担当者 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者	1 今は空き家のようにです。 2 退去したのではないかと思われます。 1 私が物件1建物の所有者です。 2 5年ほど前に他の場所で主に居住しています。 3 消防点検等のときは物件1建物に行っています。 4 家族3人で住んでいました。 5 ペットは飼っていません。 6 過去に事件又は事故等はありません。 7 リビング照明を外すと穴があります。購入時から穴がありました。 8 オール電化ではありません。 9 台所の流しの排水管がプラスチック製で長さが短く、取り換えた方がいいかもしれません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

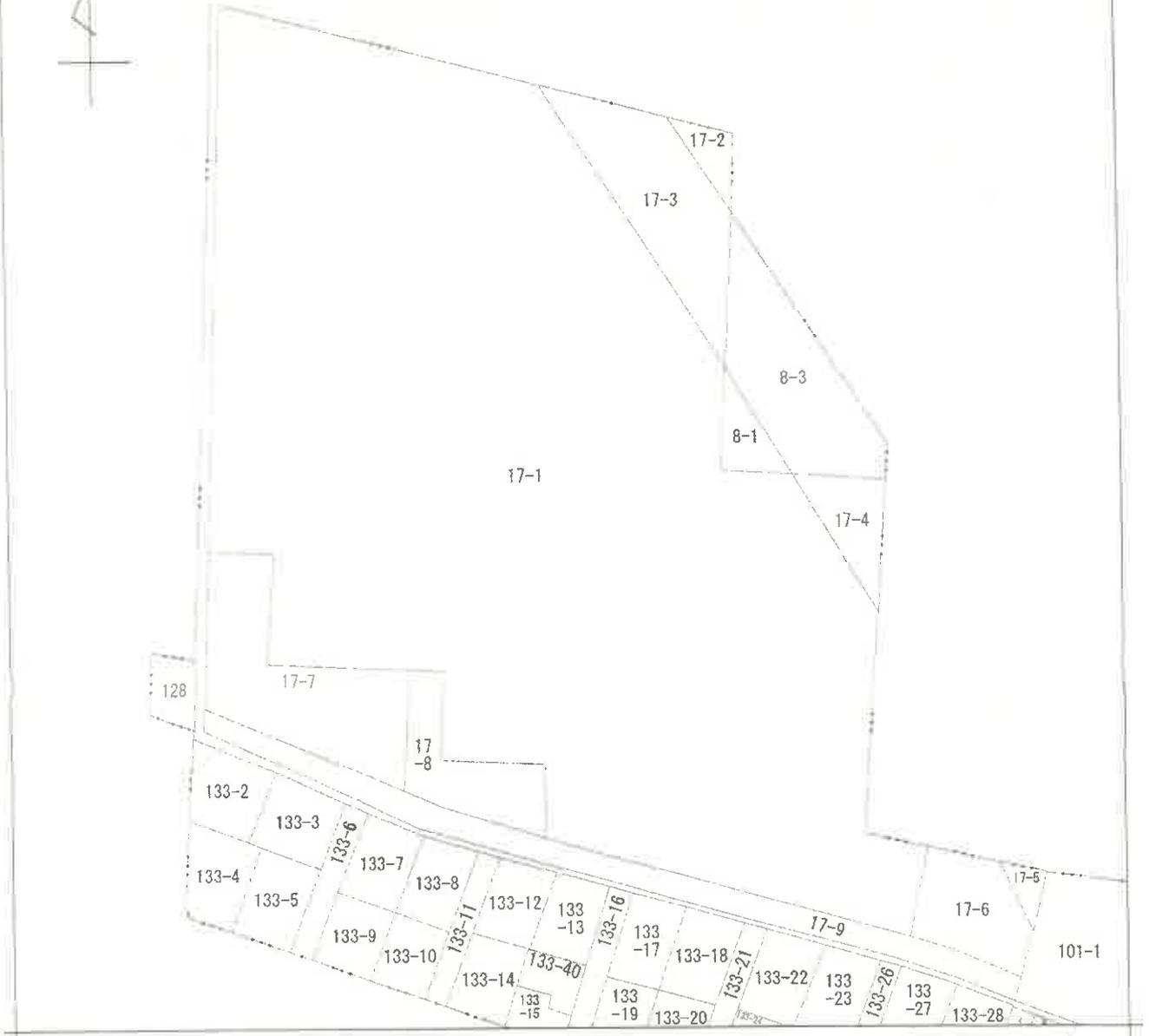
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月6日(火) 11:30-12:00	神戸地方法務局 伊丹支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R8年1月6日(火) 13:10-13:40	物件所在地	物件確認、外観撮影、管理会社担当者から事情聴取、通知書及び照会書を投函
R8年1月6日(火) 16:03-16:13	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査依頼(電話・発信)
R8年1月14日(水) 12:30-13:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R8年1月16日(金) 12:04-12:10	執行官室	債務者から事情聴取(電話・受信)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月14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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

133-31
133-32



〔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。



請求部分	所在	宝塚市伊子志四丁目			地番	17番1		
出力縮	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	旧上台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補事項		

(6 枚目)

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

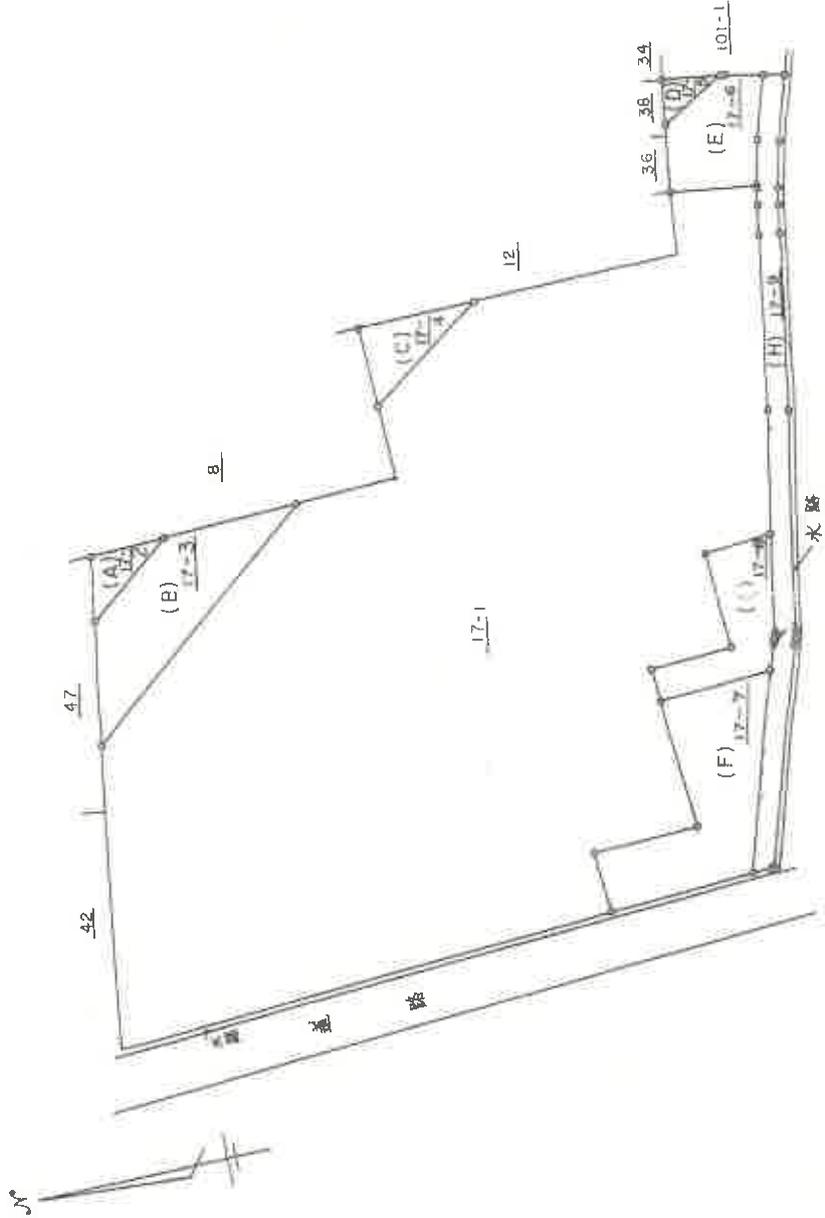
1/4

49.12.24

作製年月日	作製者
昭和四九年十二月廿四日	

地積測量図

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	宝塚市伊志志4丁目



(本文裏印)

縮尺	1/750
----	-------

2/4

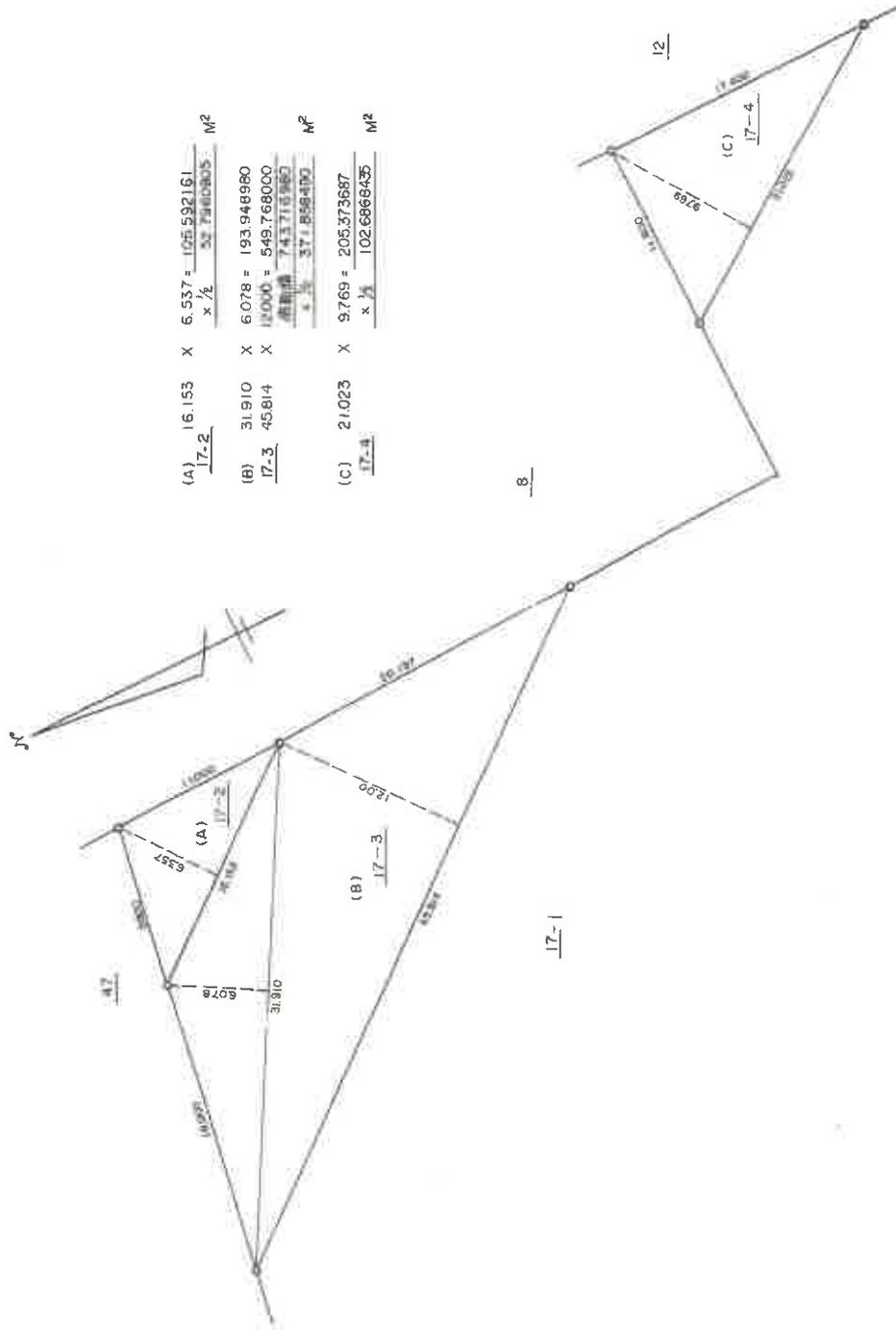
12.24

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

製作年月日
昭和九年拾壹月廿日
製作者

(A)	16.153	X	6.537 = 105.592161	M ²
	<u>17-2</u>		x $\frac{1}{2}$ 52.790905	
(B)	31.910	X	6.078 = 193.948980	M ²
	<u>17-3</u>	X	12000 = 549.768000	
			面積積 743.716980	
			x $\frac{1}{2}$ 371.858490	M ²
(C)	21.023	X	9.769 = 205.373687	M ²
	<u>17-4</u>		x $\frac{1}{2}$ 102.6868435	



縮尺 1/300

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

3/4

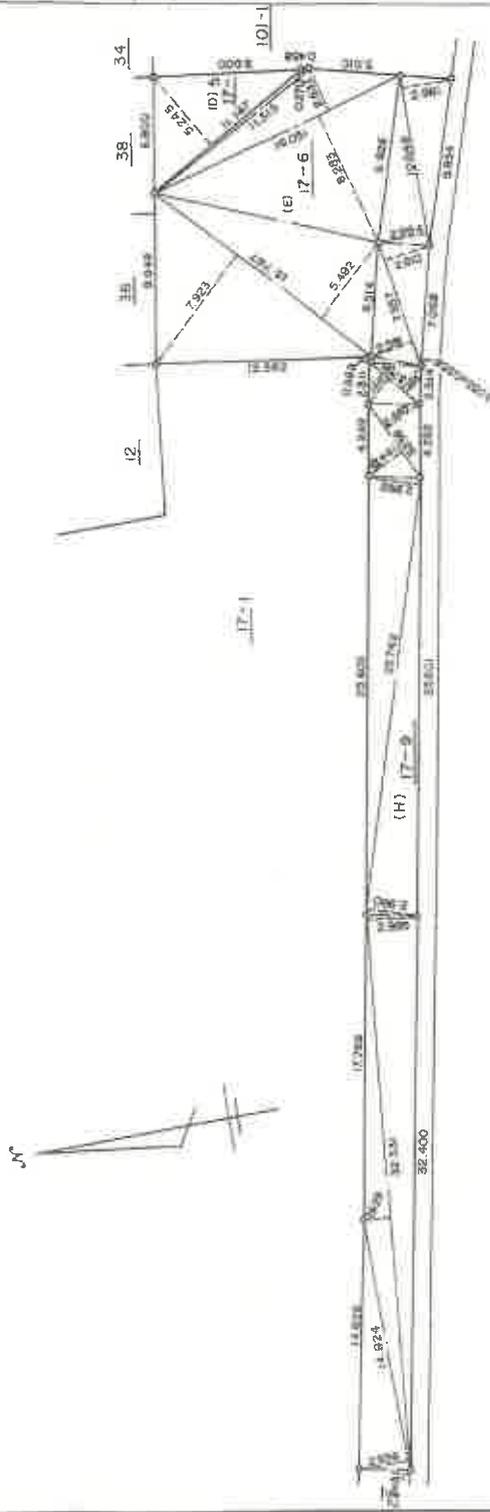
地積測量図

49.12.24

地番	17-1, 17-5, 17-6
土地の所在	宝塚市伊予志4丁目 2番の内 乙

昭和49年12月24日
作製年月日

作製者



(O)	11.147	X	5.245	=	58.466015	(E)	15.767	X	7.923	=	124.921941
	17-5		17-6		29.2330075		16.051	X	8.285	=	132.950435
							16.051	X	2.631	=	42.230181
							11.515	X	0.270	=	3.109050
											389.803969
											194.9019845

(共文書印)

縮尺 1/300

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

4/4

49.12.24

作製年月日
昭和49年12月24日
作製者
明和堂(株)測量部

地積測量図

17-1, 17-7, 17-8, 17-9

宝塚市伊予志4丁目

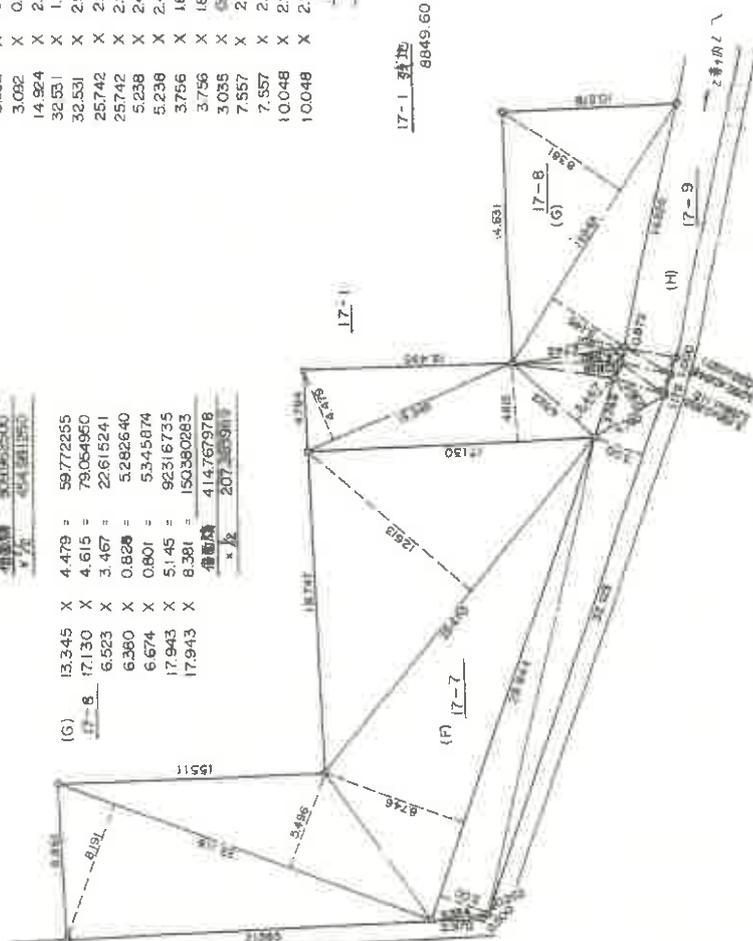
2筆の内1

(F)	23,118	X	8,191	=	189,356,538
17-7	23,118	X	5,946	=	137,459,628
	29,944	X	8,746	=	261,880,224
	29,470	X	12,813	=	321,253,110
			面積	平方メートル	444,581,950

(G)	13,345	X	4,479	=	59,772,255
17-8	17,130	X	4,615	=	79,054,950
	6,523	X	3,467	=	22,615,241
	6,380	X	8,828	=	52,826,640
	6,674	X	8,801	=	53,458,874
	17,943	X	5,145	=	92,316,735
	17,943	X	8,381	=	150,380,283
			面積	平方メートル	414,767,978
			平方	尺	207,259,917

(H)	3,364	X	0,262	=	0,886,608
17-9	29,944	X	3,00	=	89,832,00
	32,123	X	3,00	=	96,369,00
	4,760	X	2,357	=	11,266,460
	3,158	X	0,833	=	2,630,614
	3,158	X	1,115	=	3,521,170
	3,092	X	0,848	=	2,622,016
	3,092	X	0,971	=	3,002,332
	14,924	X	2,956	=	44,115,344
	32,531	X	1,629	=	52,982,969
	32,531	X	2,995	=	97,400,345
	25,742	X	2,960	=	76,968,880
	25,742	X	2,992	=	77,020,064
	5,258	X	2,441	=	12,785,958
	5,238	X	2,448	=	12,822,624
	3,756	X	1,851	=	6,952,356
	3,756	X	1,854	=	6,963,624
	3,035	X	0,555	=	1,693,530
	7,557	X	2,591	=	19,560,187
	7,557	X	2,810	=	21,235,170
	10,048	X	2,961	=	29,782,272
	10,048	X	2,964	=	29,782,272
			面積	平方メートル	700,225,581
			平方	尺	350,112,890.5

17-1 積込 8849.60 - 1763.9543355 = 7085.6456645 M²



(英文裏印)

縮尺 1/300

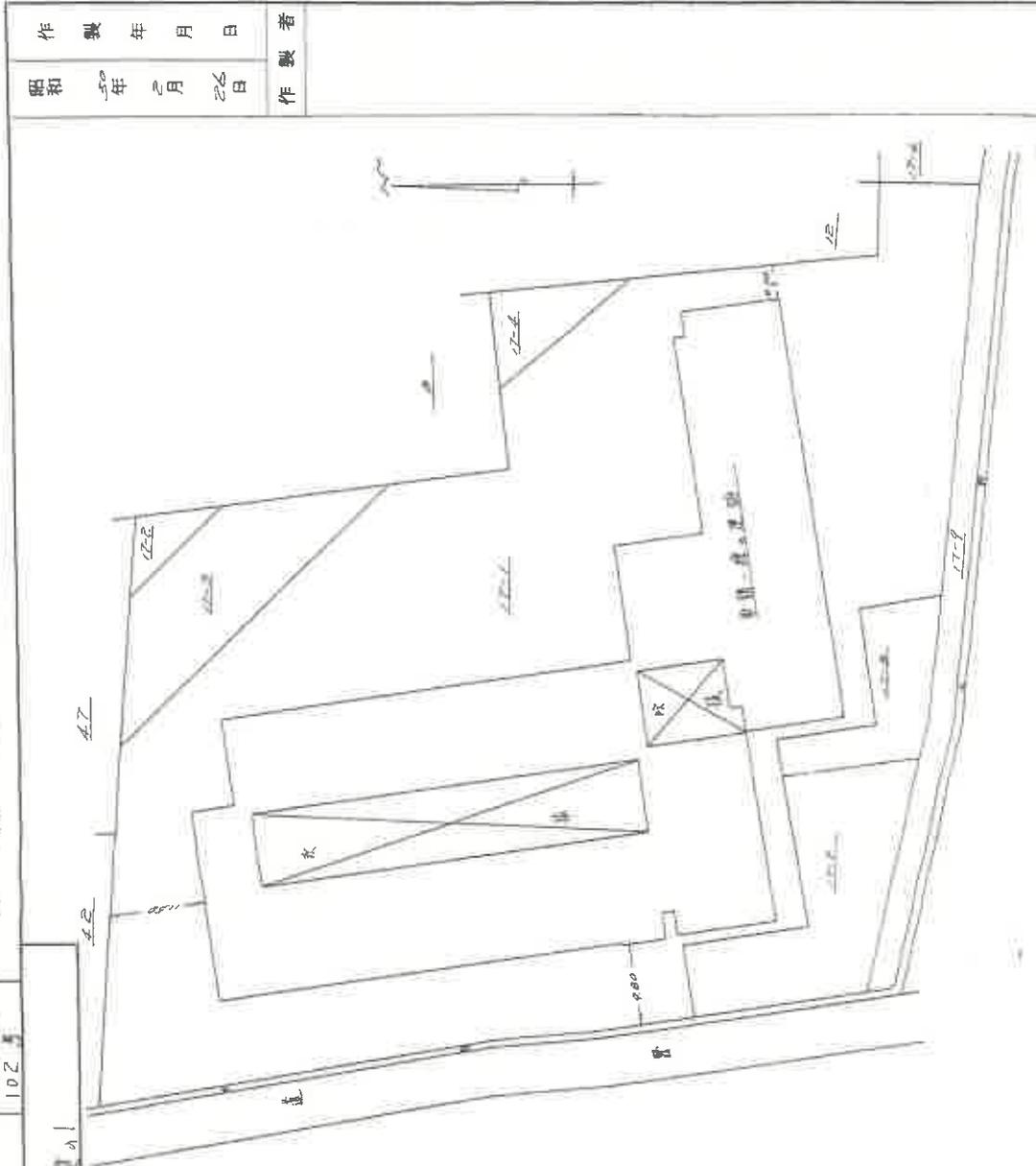
(4/4)

建築物平面図

家屋番号 伊予大町8丁目1番102号

建築物の所在 伊予大町8丁目17番地41

棟の建設年月
17-1-17-1-208
（棟名不明）



(本文裏面)

縮尺 1/600

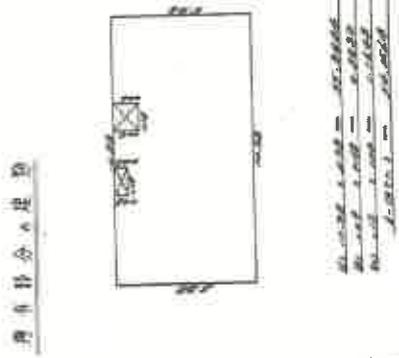
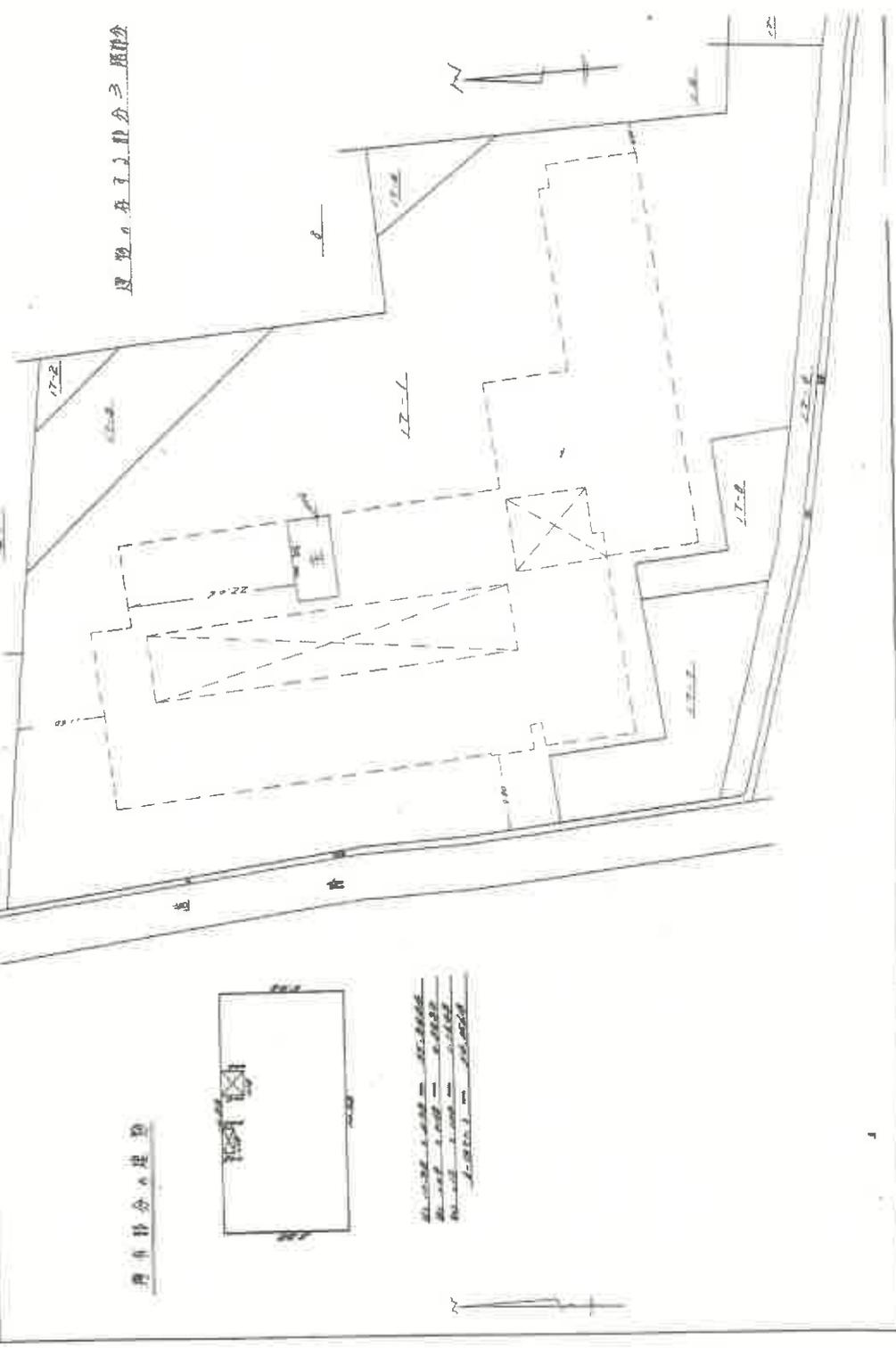
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物各階平面図

家屋番号 伊子町4丁目17番1000 建設番号 376

建物の所在 伊子町伊子町4丁目17番地の1

作製年月日 昭和五拾年貳月貳拾日 作製者



縮尺 1/200 1/600

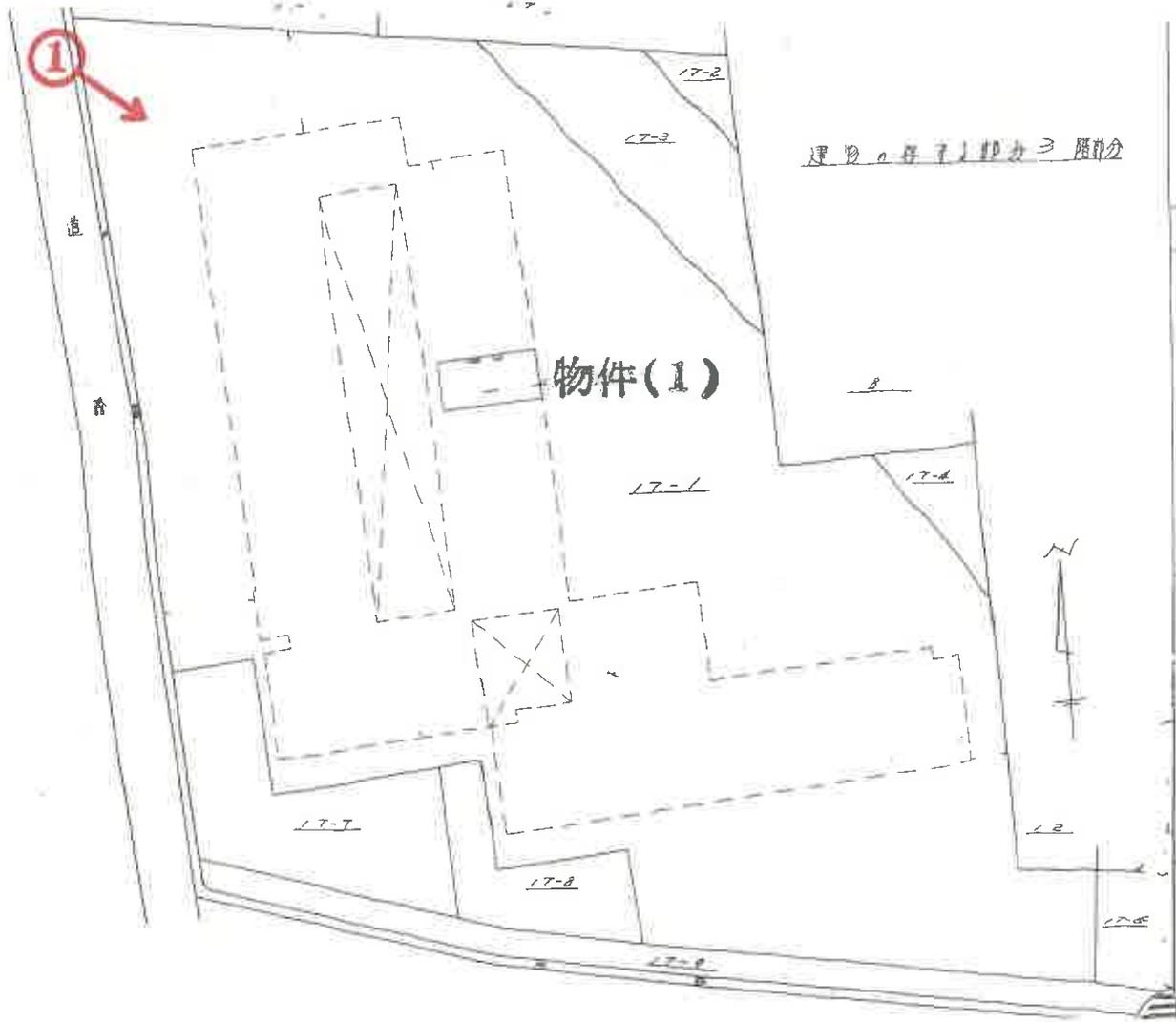
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物の存する部分：3階

部屋番号 316号室



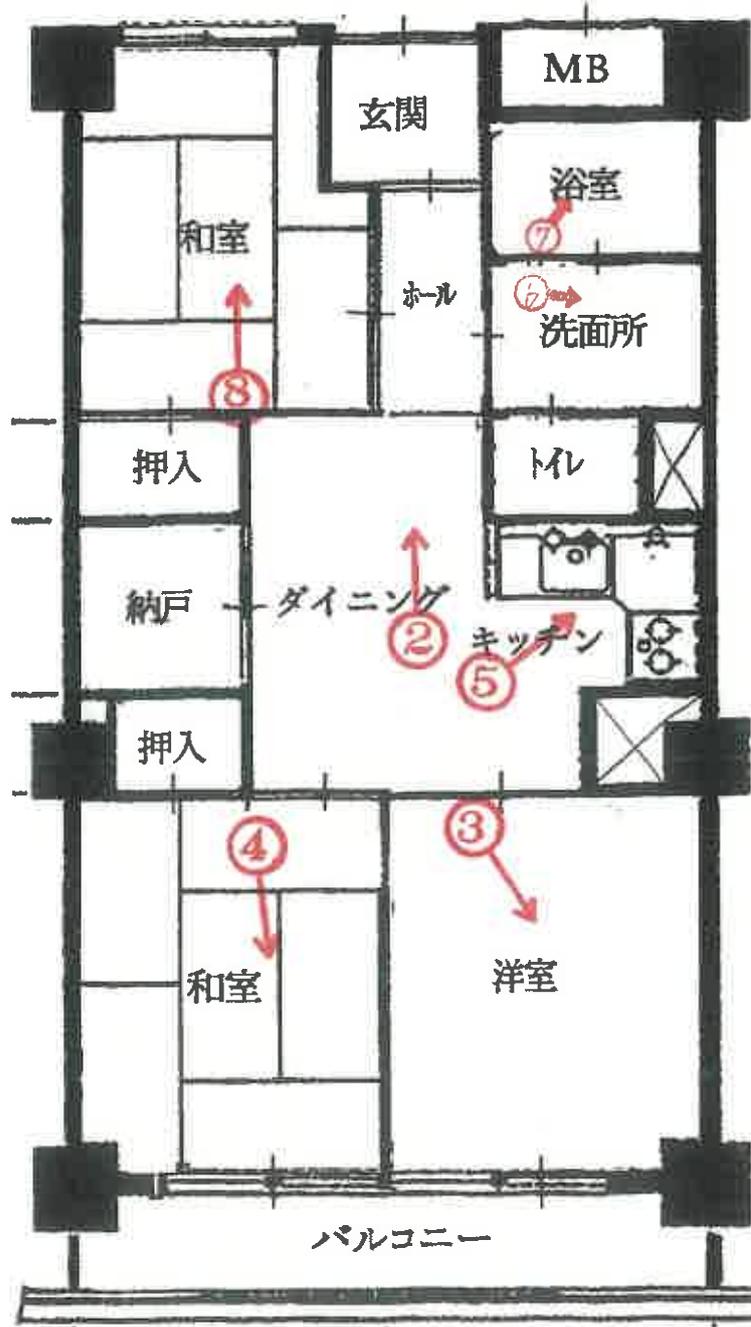
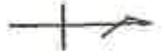
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年(又)第30033号

(14枚目)

建物間取略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

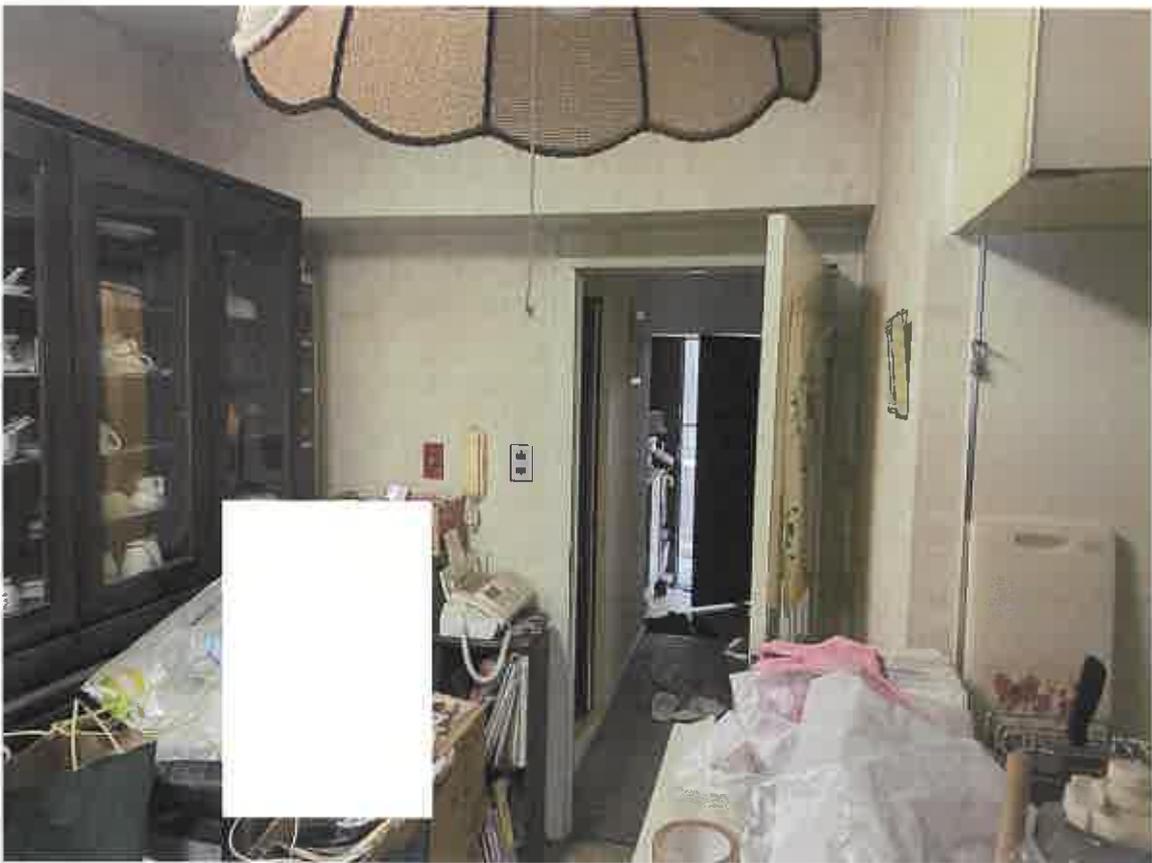


令和7年(又)第30033号

(15枚目)



①



②

(16枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

(19枚目)

令和 7 年 (ヌ) 第 30033 号
令和 8 年 1 月 14 日 現地調査
令和 8 年 1 月 23 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6,380,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
特 記 事 項			
<p>・特にない</p>			

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 51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 あり 駐車場 受付順(総台数83台) 集会所 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 (シティー逆瀬川管理組合) 管理方式 委託 管理会社 互光建物管理株式会社 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和7年11月30日現在、 164,069,655円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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	3階 (316号) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	54.15㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3DK バルコニー (専用庭) 東向き
仕 様	天 井 : 石膏ボード等 床 : カーペット、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 : ー
保守管理の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,800円 修繕積立金 月額 10,060円 滞 納 額 あり (令和8年1月16日現在 45,000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	・室内には動産類が散在し、クロスの汚れ等が目立つが、目視できない箇所も含め損傷部分等がある可能性も否定できない。

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	54.15	1.25	0.11	1,860,000

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 51年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 56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	54150 / 13850800	1.00	3,490,000

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 × 100/100 × 100/103 × 100/111 ≒ 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 × 100/103 × 100/110 × 100/100 ≒ 100/111

イ 個別格差 : 規模、二方路、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
1,860,000	3,490,000	0.70	3,750,000

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
0.70 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 11月 291,000 円/㎡

B 令和6年 3月 213,000 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	291,000	100	100	100	100	100	257,000
		100	100	98	105	110	
B	213,000	100	100	100	100	100	221,000
		100	100	90	100	107	

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
239,000	0.70	54.15	9,060,000

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	
-37 千円	514 千円	8.5%	6,047 千円 ≒ 6,050 千円	0.80496	4,870 千円	4,833 千円 ≒ 4,830 千円 (100%)
-(0.8%)					(100.8%)	(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)	111	111	111	111
長期計画修繕費	1,629	129	129	129
公租公課	34	34	34	34
損害保険料	4	4	4	4
その他費用	0	0	0	0
総費用合計	1,778	278	278	278
ウ 経費率 (%)	221.14	34.58	35.10	35.10
エ 有効純収益 アーイ	△ 974	526	514	514
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	△ 906	455	414	

(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	3,750,000	1.00	3,750,000
②比準価格	9,060,000	1.00	9,060,000
③収益価格			4,830,000
④調整後の価格	8,110,000		

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
8,110,000	1.00	0.80	0.98	6,360,000

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/m²
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 : 103m²
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7年度)
土地 : 2,753,010円 (敷地権割合に応じた評価額)
建物 : 1,479,040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80

建物の名称 316号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.15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 13850800分の54150



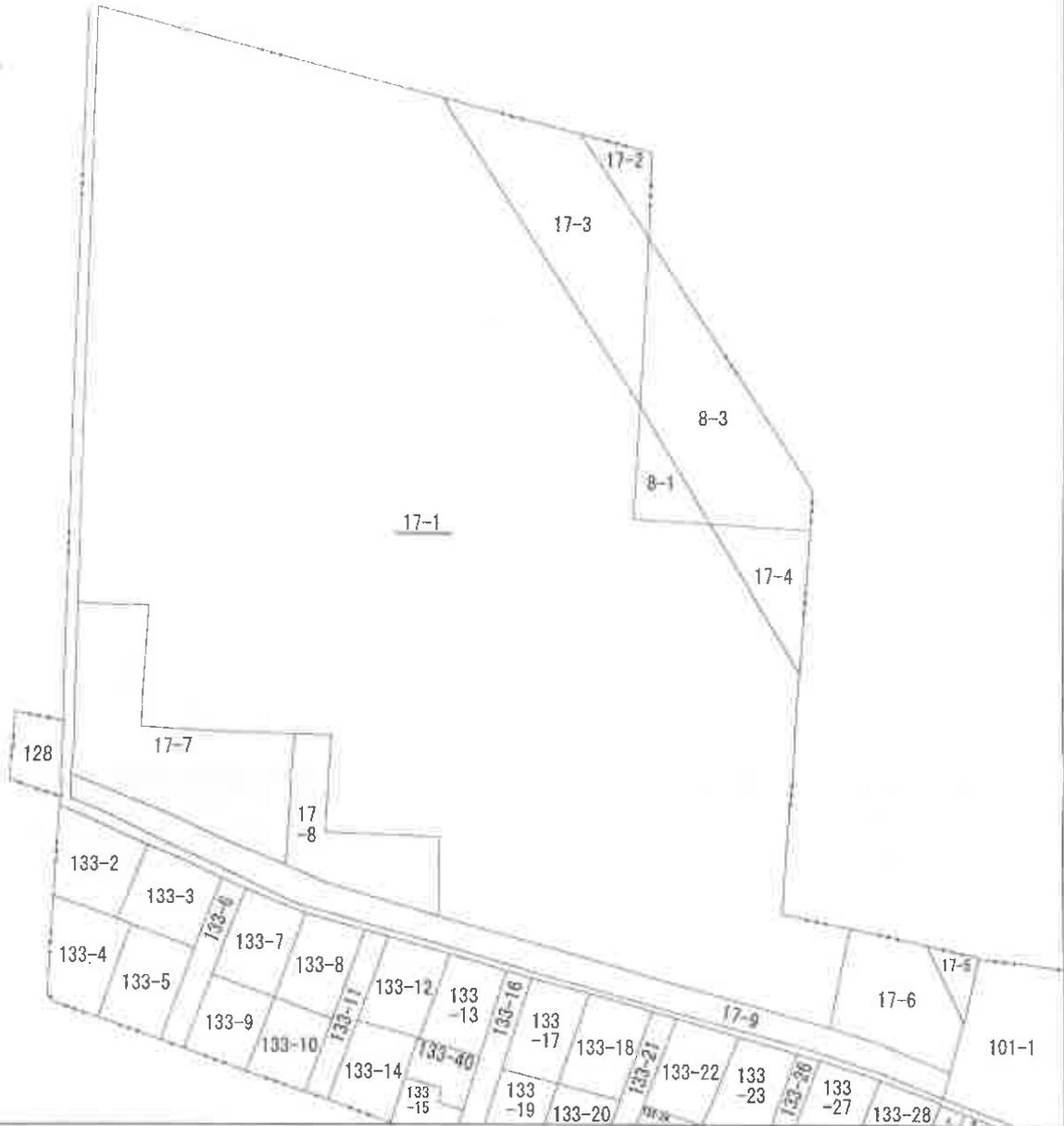
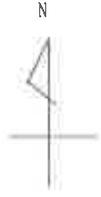
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

1 : 10,000

200m 0 200 400 600



(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	縮尺不明	精度区	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。

(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)

令和7年11月26日
東京法務局

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

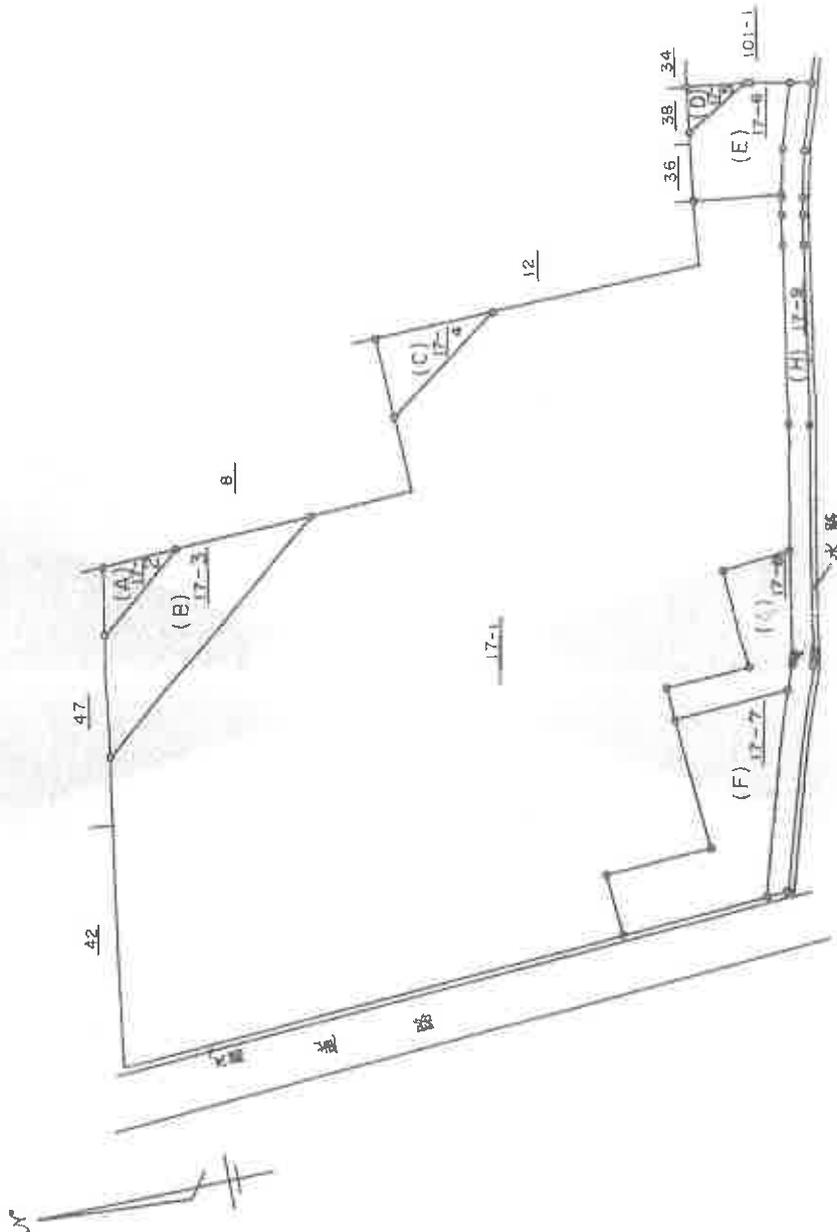
1/4

49.12.24

製作年月日
昭和四十九年十二月廿四日

製作者

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。
(神戸地方支務局伊丹支局管轄)

令和7年11月26日 東京法務局

地積測量図

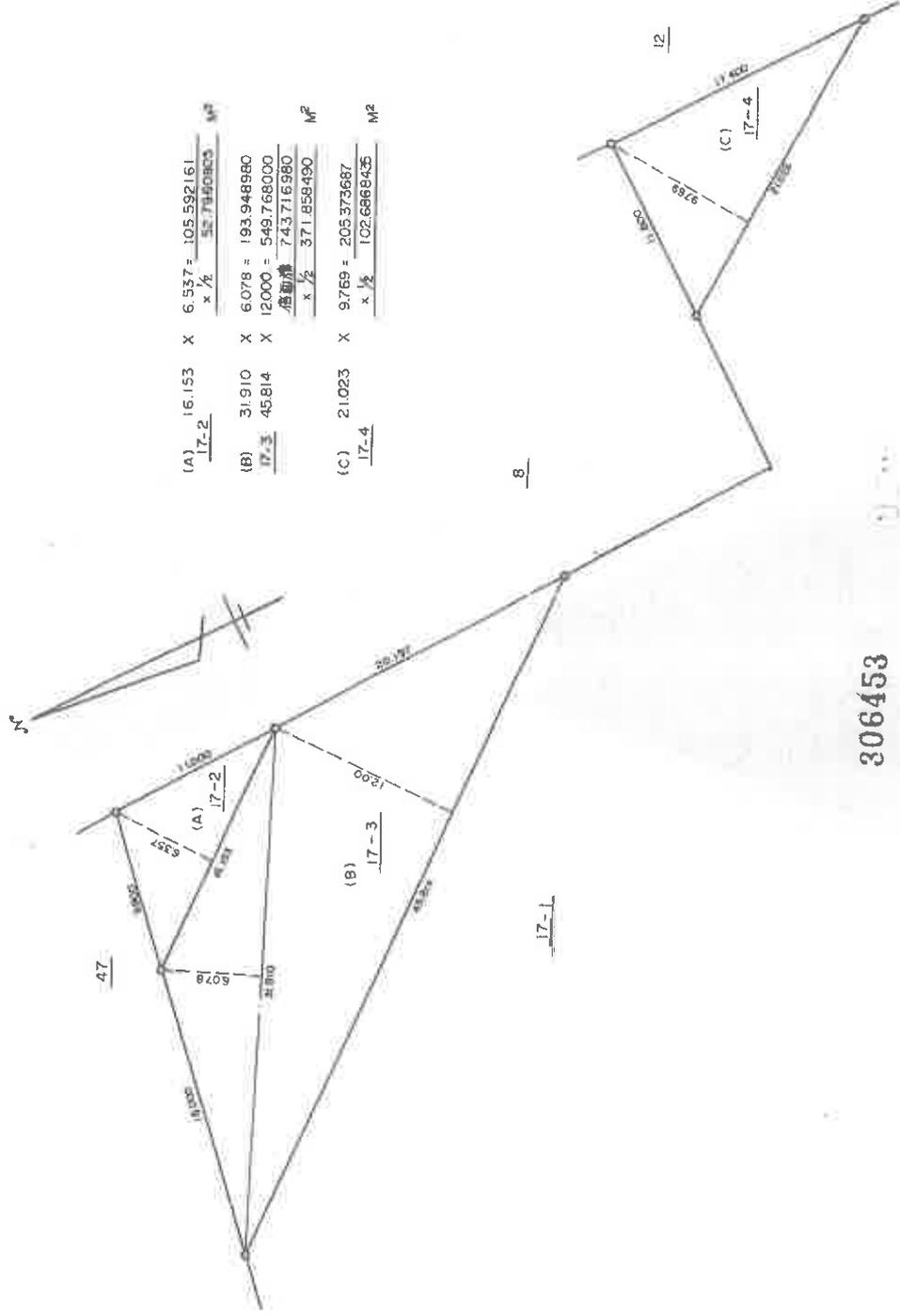
地番	17-1, 17-2, 17-3, 17-4
土地の所在	宝塚市伊予志4丁目

作製年月日
昭和四十九年拾貳月 〇 日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

(A)	16.153	X	6.537 = 105.592161	M ²
	17-2		x 1/4 = 52.7460803	
(B)	31.910	X	6.078 = 193.9448980	M ²
	17-3	X	12000 = 549.7680000	
			積算面積 743.716980	
			x 1/2 = 371.858490	M ²
(C)	21.023	X	9.769 = 205.373687	M ²
	17-4		x 1/2 = 102.6868435	



306453

縮尺	1/300
----	-------

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発給)
 令和7年11月26日 東京法務局

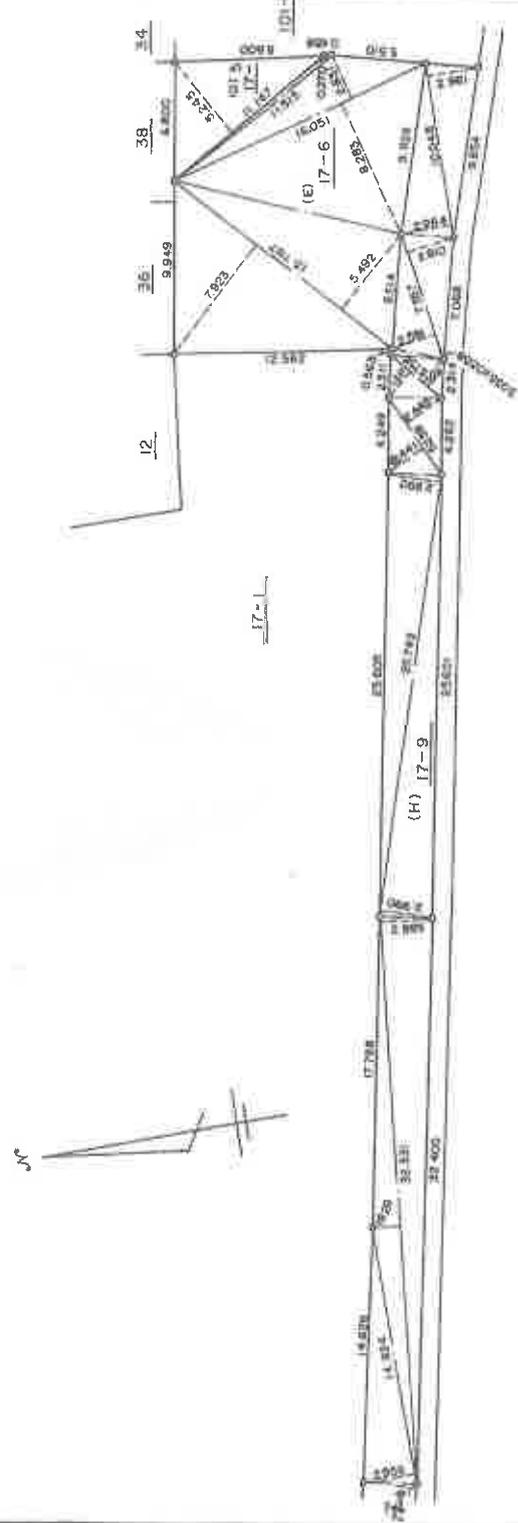
A4に縮小

3/4
49.12.24

地 積 測 量 図

地 番	17-1, 17-5, 17-6
土地の所在	空塚市 伊子志 4丁目 2章の内 2

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和49年12月24日	[Redacted]
申 請 人	[Redacted]



(D) 11147 X 3245 = 36148015	(E) 15757 X 7923 = 124921941
17-5 29330075	15757 X 5492 = 86592364
	16051 X 8283 = 132950433
	16051 X 2631 = 42230181
	11515 X 2270 = 26139050
	集計値 389803969
	X 1/300 1949019845

306454

縮 尺	1 / 300
-----	---------

(拱文裏田)

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局管轄)

令和7年11月26日 東基法務局

A4に縮小

登記年月日：昭和49年12月24日

地番 17-1, 17-7, 17-8, 17-9

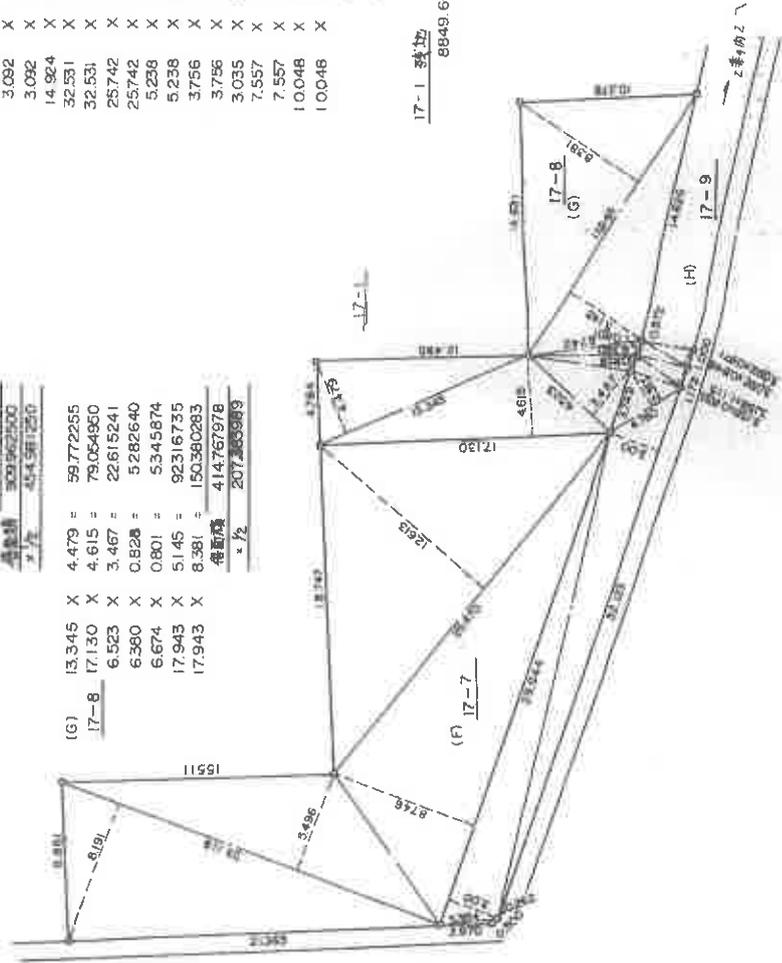
土地の所在 東京都伊予志4丁目

2筆の内 /

(F)	23.118 X	8.191 =	189.359538
17-7	23.118 X	5.946 =	137.459628
	29.944 X	8.746 =	261.890224
	25.470 X	12.613 =	321.253110
		借面積	309.962500
		×/%	454.581250
(G)	13.345 X	4.479 =	59.772255
17-8	17.130 X	4.615 =	79.054950
	6.523 X	3.467 =	22.615241
	6.390 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
		借面積	414.76978
		×/%	207.283989

(H)	3.398	X	0.252	=	0.866606
17-9	29.944	X	3.00	=	89.83200
	32.123	X	3.00	=	96.36900
	4.780	X	2.357	=	11.266460
	3.156	X	0.633	=	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	0.959	=	1.693530
	7.557	X	2.591	=	19.560187
	7.557	X	2.810	=	21.235170
	10.048	X	2.961	=	29.752128
	10.048	X	2.964	=	29.782272
			借面積	700.225581	
			×/%	350.1126905	

17-1 狭辺 8949.60 - 1763.9543385 = 7085.6456645 M²



縮尺 1/300

306455

昭和49年12月24日

作製者

作製年月日

申請人

申請年月日

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。
 (神戸地方支務局伊予支局管轄)

令和7年11月26日 東京支務局

A4に縮小

登記年月日：昭和50年3月1日

建物各階平面図

家屋番号 伊予大4丁目17番1号
102号

建物の所在 伊予大4丁目17番地1号

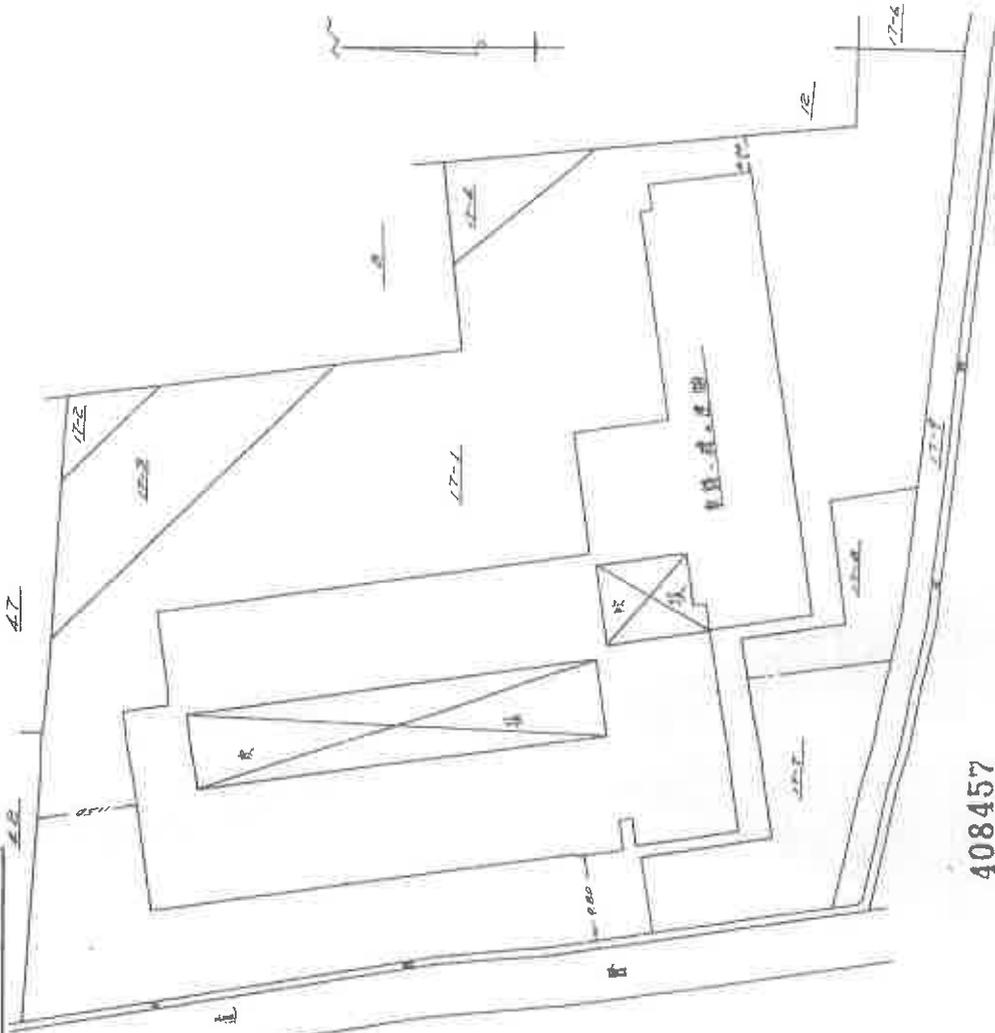
一棟の建物

17-1-1-1-228

一棟の建物（17-1-1-1-228）

作製年月日 昭和50年3月26日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------

昭和50年3月1日



(英文堂印)

縮尺 1/600

408457

A4に縮小

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11月26日 東京法務局

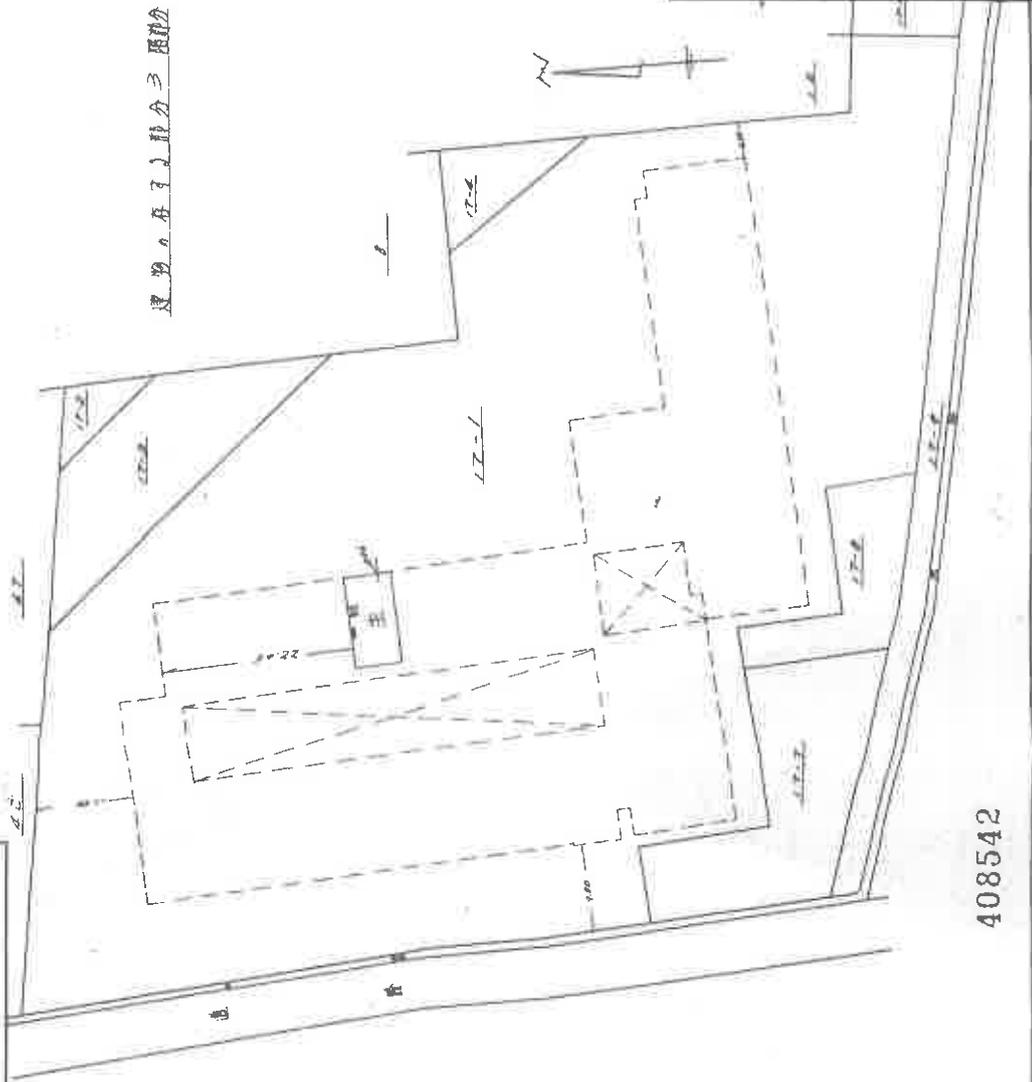
登記年月日：昭和50年3月1日

建物階平面図

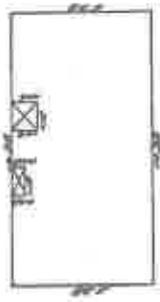
316

家屋番号	伊予地4丁目17番1の60	建物の番地	316
建物の所在	宇城市伊予地4丁目17番地の1		

製作年月日	昭和五拾年貳月貳拾	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------



専有部分の建物



1. 構造 2. 設備
 3. 配管 4. 電気
 5. 水道 6. 暖房
 7. 換気 8. その他

408542

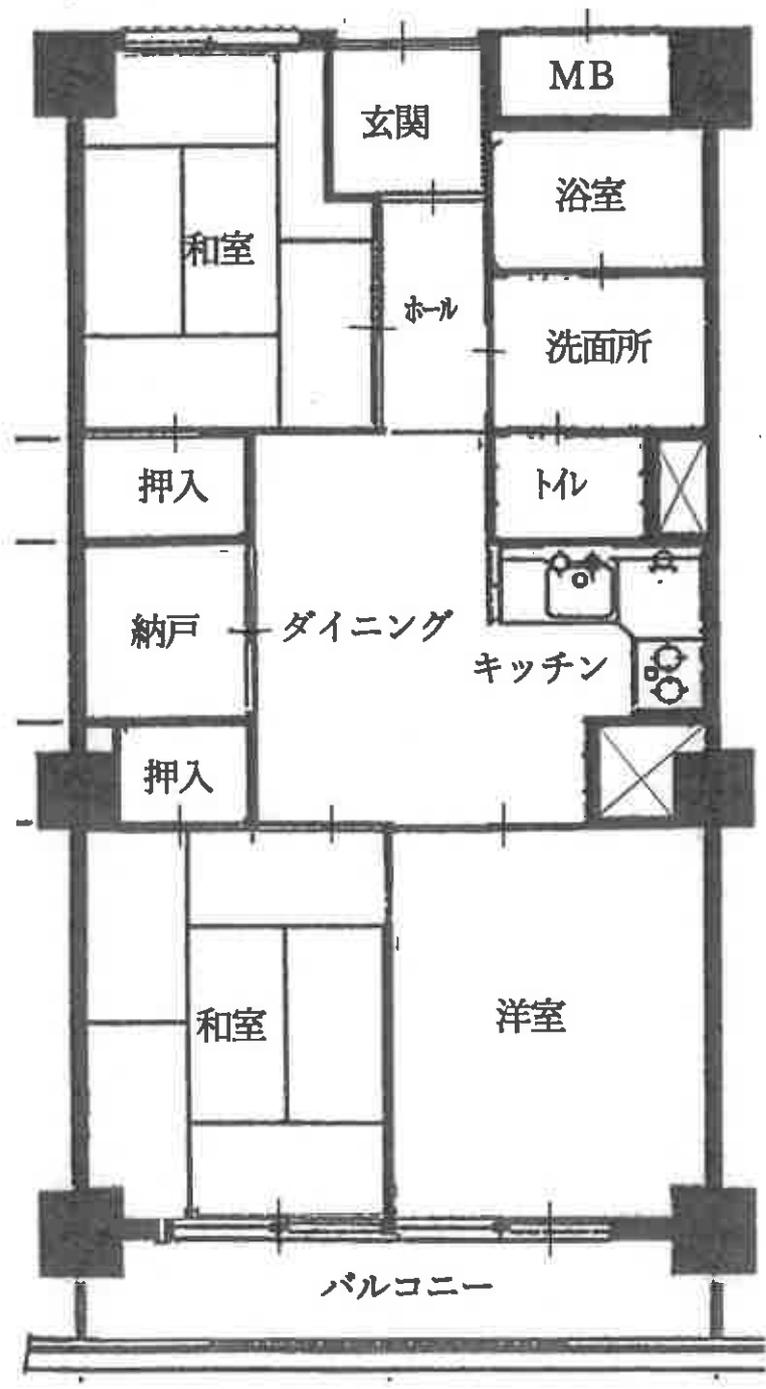
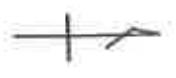
縮尺	1/200	1/600
----	-------	-------

昭和50年3月1日

これは図面に記録されている内容を証明した意図である。
 (神戸地方検察局伊予支局管轄)
 令和7年11月26日 東京法務局

A4に縮小

建物間取略図



参 考 写 真

令和7年(又)第30033号

- ・北西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



- ・南西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影

