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。

令和　８年（ヌ）第３００１４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
神戸地方裁判所尼崎支部競売係
裁判所書記官　西　田　直　樹

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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　７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　８年１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,200,000 7,360,000		1,840,000	83,747	20,046
備考					

令和　8年（ヌ）第３００１４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　宝塚市仁川北二丁目　３２番地

建物の名称　　仁川北プレゾン

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　仁川北二丁目　３２番１０２

建物の名称　　１０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　５４．６６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　宝塚市仁川北二丁目３２番

地　　目　　宅地

地　　積　　４９４．９８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　宝塚市仁川北二丁目７３番１

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　９．９６平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７２９００分の６１００

令和　8年（ヌ）第３００１４号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月１６日
神戸地方裁判所尼崎支部競売係
裁判所書記官　西　田　直　樹

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。

令和　８年（ヌ）第３００１４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　宝塚市仁川北二丁目　３２番地

建物の名称　　仁川北プレゾン

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　仁川北二丁目　３２番１０２

建物の名称　　１０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　５４．６６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　宝塚市仁川北二丁目３２番

地　　目　　宅地

地　　積　　４９４．９８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　宝塚市仁川北二丁目７３番１

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　９．９６平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７２９００分の６１００

令和８年(ヌ)第３００１４号
令和８年８月２７日受理
令和８年９月１７日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所　尼崎支部
執　行　官　　黒　木　浩　二

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ヌ）第３００１４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　宝塚市仁川北二丁目　３２番地

建物の名称　　仁川北プレゾン

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　仁川北二丁目　３２番１０２

建物の名称　　１０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　５４．６６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　宝塚市仁川北二丁目３２番

地　　目　　宅地

地　　積　　４９４．９８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　宝塚市仁川北二丁目７３番１

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　９．９６平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７２９００分の６１００

（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	宝塚市仁川北二丁目１２番８　仁川北プレゾン１０２号室
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（□主である建物　□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（亡[redacted]相続財産）　□その他の者 上記の者が本建物を　住居　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	■次のとおり 管理費　１９，２００円 修繕積立金　２０，４００円 光熱給水費（上下水道費） 実費 令和８年９月２４日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和７年９月分～令和８年１０月分 合計５７３，５０７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	
敷地権	符号１、２
現況地目	■宅地（符号１）　■公衆用道路（符号２）　□　　（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、２）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　）
その他の事項	敷地権の割合　７２９００分の６１００
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

■ 本件建物の状況等

立会人 B 立会いのうえで立入調査を行ったところ、室内等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年の劣化によるもののほか、室内を目視により確認した限りでは、

1　どの部屋も壁のクロスがかなり茶色くなっていた。室内にライターが多数あったことから煙草の煙によるものと思われる。その他、畳の擦れや障子の破れ、損傷等が多数見受けられた。

2　和室の仏壇に犬の物と思われる遺骨が２つ置かれていた。

3　室内は、やや動物臭があった。

4　和室の東横に専用テラスがあった（写真⑨）。テラスには物置（動産）が置かれていた

5　本件建物は２階部分であるが、部屋番号は「１０２」である。

6　マンションの南側の道路（市道）側にエントランスがあるがエントランスはマンションの３階付近の高さにあり、階段で下に降りて２階に繋がっている（写真⑪）。南側道路と本件土地の地盤面の高低差はおよそ６メートルである。

7　本件建物の南側のバルコニーは南側の道路よりもおよそ１階分低い所にあるため、バルコニーの南側は道路の擁壁になっている（写真⑩）。

8　管理会社から、管理費等の照会に対する回答を拒絶されたので、管理組合に直接照会した結果、回答期限を超えたものの回答があった。回答内容は、２枚目に記載する他は下記のとおり。

記

①　総戸数１２戸。
②　管理形態は、巡回。
③　集会室はなし。
④　エレベーターあり。
⑤　トランクルームなし。
⑥　駐車場は５台で抽選。
⑦　積立金残高は、令和８年７月３１日現在で、金１６２０万９０５８円である。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取による）

1　本件物件の滞納等に関して照会を受けましたが、社内で協議の結果、コンプライアンス及び個人情報保護の観点から回答はいたしません。本件に限らず、今後一切回答はいたしません。この対応は担当者個人の決定ではなく、会社としての決定です。

2　管理組合に直接照会をして頂くことで、回答があるかもしれませんが、管理組合へは回答は控えた方が良いと助言しています。

3　管理費等について、その詳細や滞納が分からないと、競売の適正価格が決定できないこと、回答しないことで当事者等から損害賠償を請求される等の可能性がある事については了解済みです。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

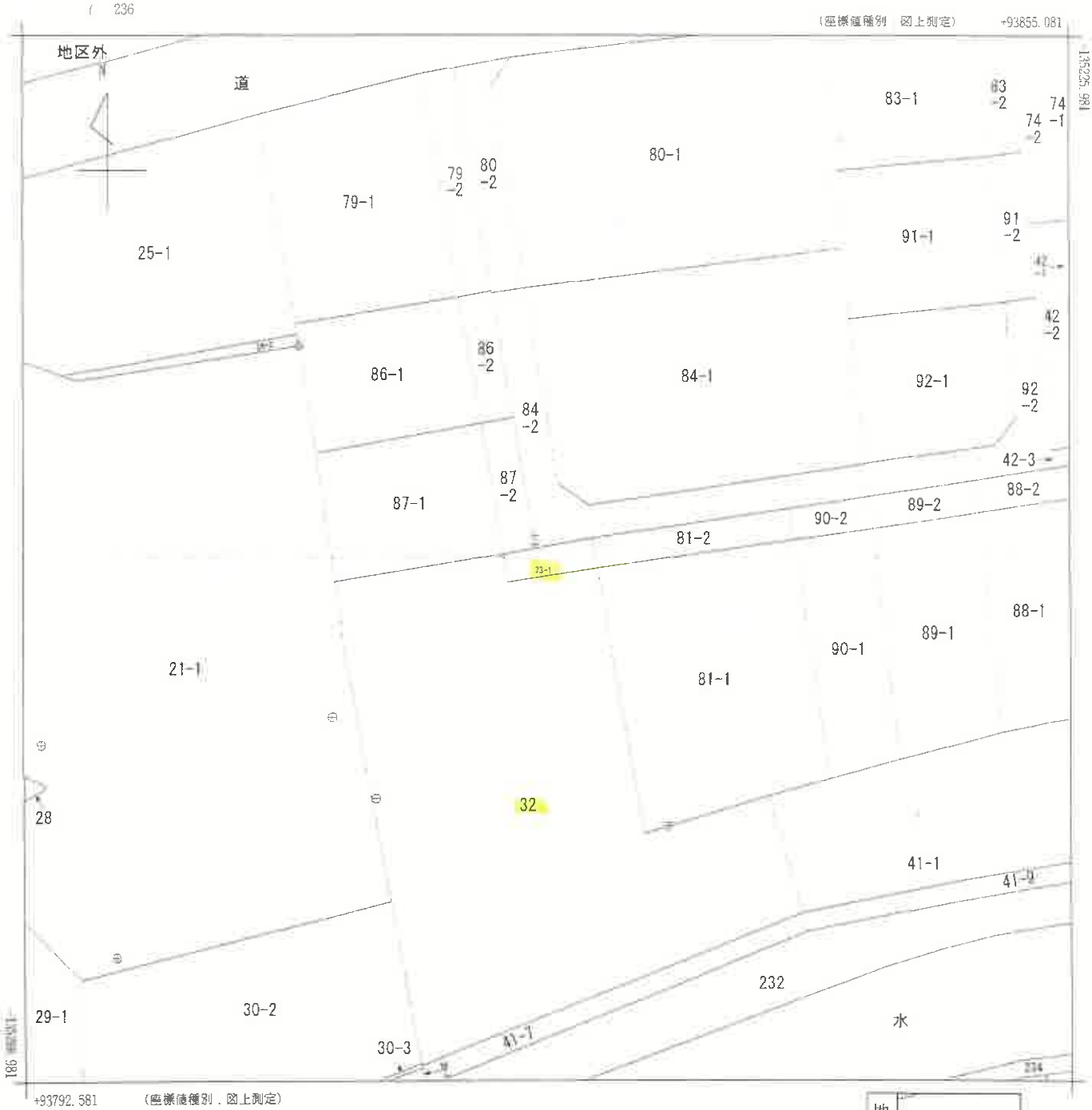
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年8月27日（木）	執行官室	管理会社へファックス送信
8年8月27日（木） 17：00－17：10	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置（１１０円）
8年9月3日（木） 14：47－14：54	執務室	管理会社担当者から事情聴取（電話・発信）
8年9月4日（金） 12：00－12：30	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
8年9月4日（金） 12：50－13：40	物件所在地	立入調査、不在施錠、写真撮影、道路部分調査
8年9月6日（日）	物件所在地	現地管理組合ポストに照会書投函（１１０円）

（特記事項）

■　令和８年９月４日
　相手方は、不在で施錠されていたので、立会人[redacted]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８年９月４日
評価人帯同

（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

地番区域見出	仁川北２丁目

請求部分	所在	宝塚市仁川北二丁目				地番	73番1		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	平成10年10月			備付年月日(原図)	平成11年11月5日	補記事項			

公用

公用

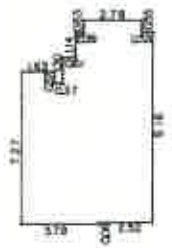
登記年月日　平成8年7月18日

各階平面図

[redacted]

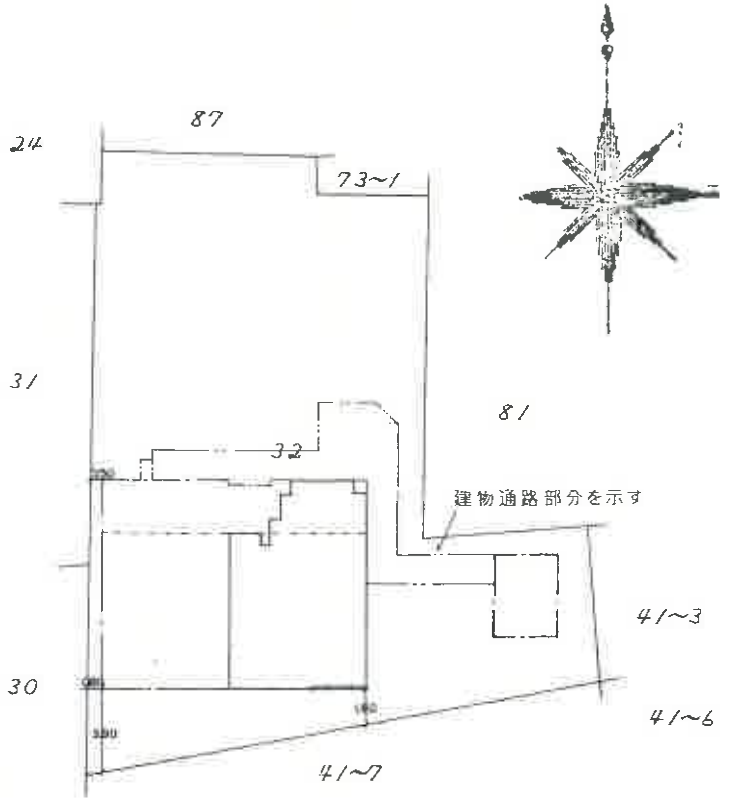
家屋番号	仁川北2丁目 32～102
建物の所在	宝塚市仁川北2丁目32番地

建物図面
~~各階平面図~~ 8.7.18



求積表

1.630	X 7.270	= 11.850100
0.370	X 6.700	= 2.479000
0.610	X 8.000	= 4.880000
0.390	X 9.140	= 3.564600
0.790	X 9.770	= 7.718300
1.990	X 9.710	= 19.322900
0.530	X 9.160	= 4.854800
合計		54.669700
床面積		54.66 ㎡



一棟の建物の番号　仁川北プレゾン

建物の在する部分 2 階

460457

作製者	[redacted] (平成8年4月5日作製)	縮尺	1/250

(届印鑑納)

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(1/2)

公用

登記年月日：平成8年7月18日

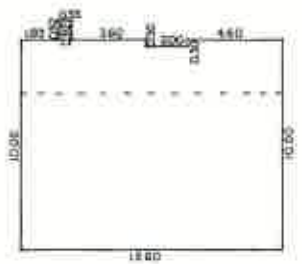
[redacted] 各階平面図

建物図面
各階平面図 8.7.18

家屋番号	
建物の所在	宝塚市仁川北2丁目32番地

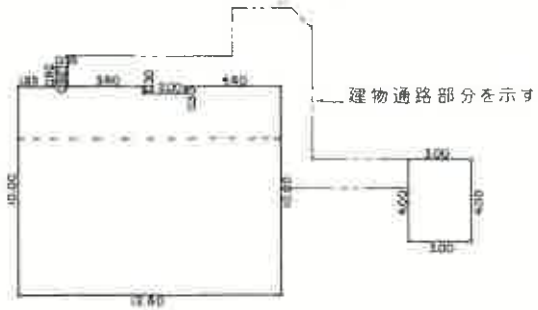
32-101，32-102
32-201，32-202
32-301，32-302
32-401，32-402
32-501，32-502
32-601，32-602

3～7階同形同型



求積表		
1.850	X 10.000 =	18.500000
0.550	X 10.920 =	6.006000
3.600	X 10.000 =	36.000000
2.000	X 9.700 =	19.400000
4.600	X 10.000 =	46.000000
合計		125.906000
床面積		125.90 ㎡

2階



求積表		
1.850	X 10.000 =	18.500000
0.550	X 10.920 =	6.006000
3.600	X 10.000 =	36.000000
2.000	X 9.700 =	19.400000
4.600	X 10.000 =	46.000000
3.600	X 4.000 =	12.000000
合計		137.906000
床面積		137.90 ㎡

一棟の建物の番号　仁川北プレゾン

460453

作製者	[redacted] (平成8年6月25日作製)	縮尺 1/250
(旭印刷納)		

申請人	[redacted]	縮尺 1/250

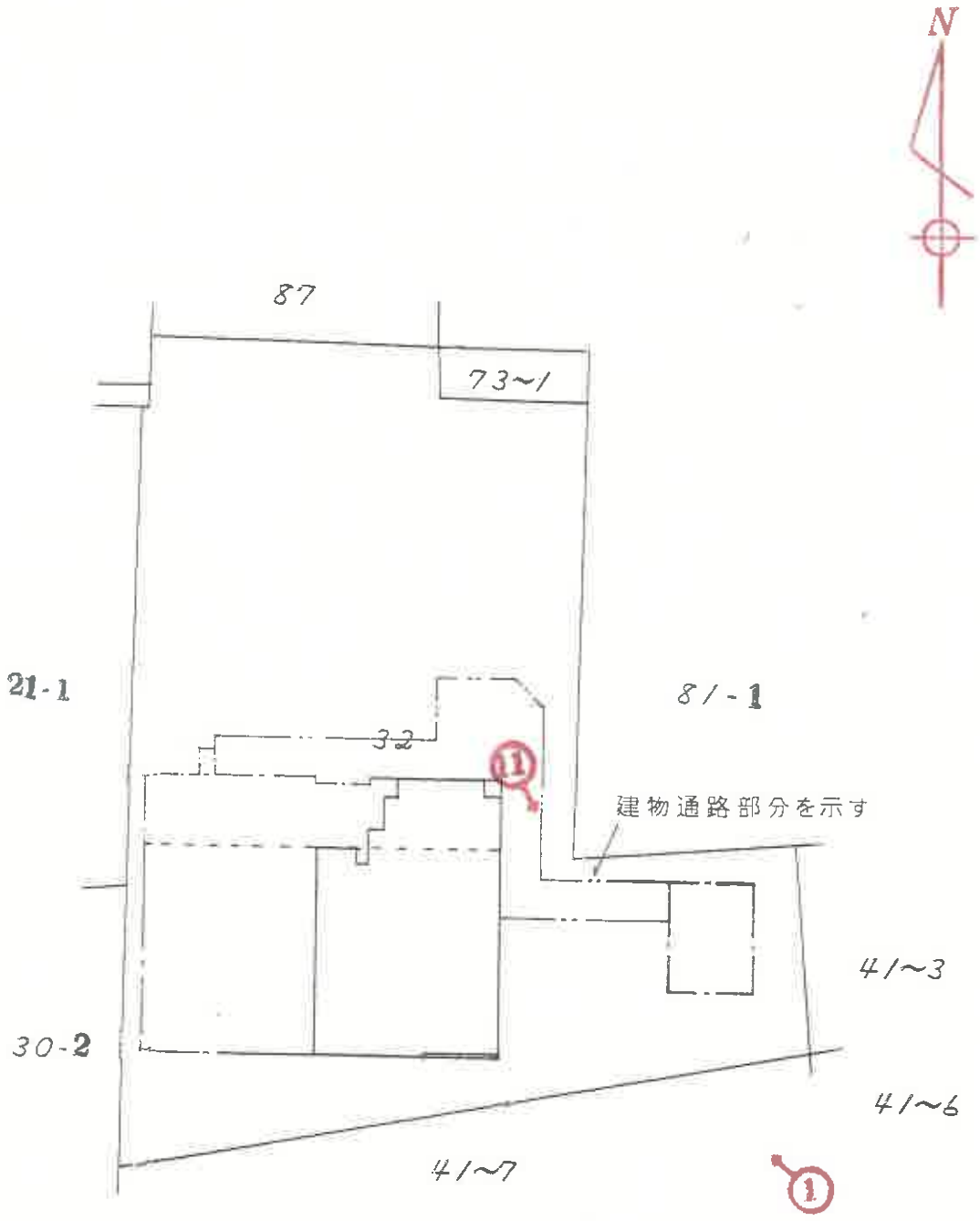
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（枝目）

請求番号：25-6

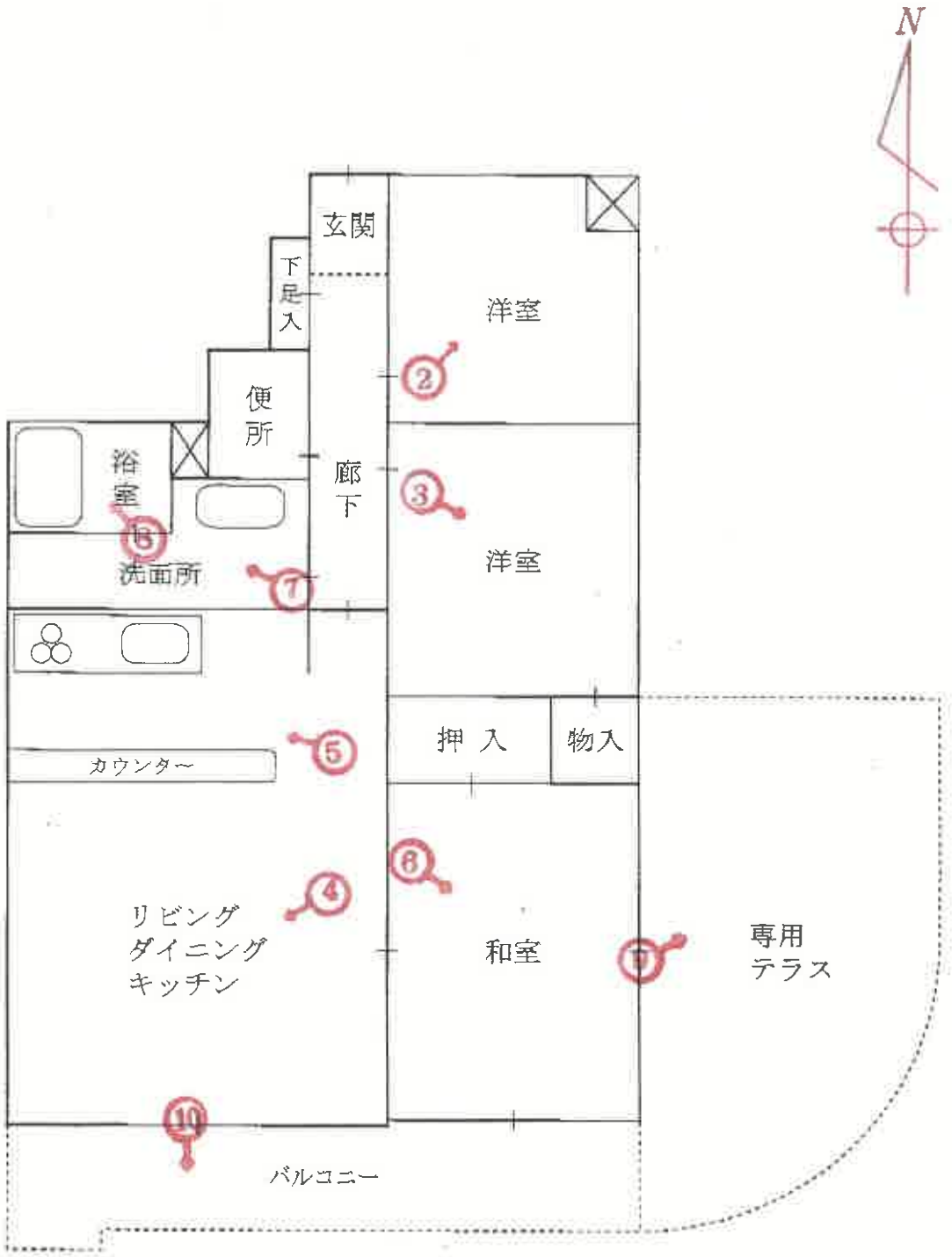
(2/2)

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　間　取　図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 8 年 （ヌ） 第 30014 号
令和 8 年 9 月 4 日 現地調査
令和 8 年 9 月 30 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
明井 英雄

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
1	金9,200,000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) 所　在 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	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。
	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	阪急電鉄線 仁川駅の北東方 約180m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付近の状況	共同住宅及び小中規模戸建住宅を主体とする住宅地域	
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 河川保全区域
画地条件	規模　504.94㎡の　やや不整形地	
接面道路の状況	南側 幅員約４ｍ 市道 北側 幅員約４ｍ 私道（建築基準法４２条１項５号）	
土地の利用状況等	符号１土地は、対象専有部分を含む「仁川北プレゾン」の敷地として利用されている。符号２土地は、北側接面私道の一部となっている。	
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状況調査を要する。	
特記事項	・南側市道に面して、エレベーターホールが設置されている。 ・隣接地とはコンクリート擁壁及びフェンス等で隔てられており、形状は概ね公図及び建物図面のとおりである。なお、地積測量図はないが公図を基に概測したところ、符号１・符号２土地の現況地積は概ね登記地積を充足している。 ・南側市道と符号１・２土地の地盤面とは、約６ｍの高低差がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	仁川北プレゾン
建物の用途	共同住宅　(総戸数12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8年6月26日 新築 経過年数　30 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７階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等
設備等	エレベーター　あり 駐車場　あり（収容総数5台・抽選） 集会室　なし その他　特になし
品等	普通
管理の形態等	管理組合　あり　(仁川北プレゾン管理組合) 管理方式　委託 管理会社　大和ライフネクスト(株) 管理形態　管理人巡回
管理の状況	普通
積立金	令和8年7月31日現在、 16,209,058 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が、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。

(2) 専有部分の概況

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	２階　　（１０２号室） 主要開口部の方位：　　南向き
床　面　積	54.66㎡　　（登記記載面積）
間　取　り	３ＬＤＫ
仕　　様	天　　井　：　クロス貼、合板等 床　　：　フローリング、タタミ等 内　　壁　：　クロス貼等 設　　備　：　特になし そ の 他　：　特になし
保守管理の状態	劣る
管理費等	管　理　費　　月額　19,200円 修繕積立金　　月額　20,400円 滞　納　額　　554,400円（令和8年9月24日現在）
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	・対象専有部分は２階にあるが、部屋番号は「１０２」である。 ・和室の東側に専用テラスがあり、物置（動産）があった。 ・バルコニーの南側は道路の擁壁となっており、日照は劣る。 ・室内はやや動物臭があった。 ・動産が多数残置された空き家の状態となっており、畳の擦れや障子の破れ、クロスの汚れ（タバコのヤニによるものと思われる黄ばみ等）や損傷等が多数見受けられた。 ・上記管理費等欄に記載のほか、上下水道料金（共用部分）の滞納額19,107円がある。 ・管理組合が管理費等（共用部分の上下水道料金を含む）について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行使できる旨、管理規約に規定されている。

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

建物の価格に、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	54.66	1.20	0.30	5,510,000

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　30年、 経済的残存耐用年数 20年、 経済的全耐用年数 50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)　≒ 0.30
※観察減価率は建物の保守管理の状態が劣る点を考慮して査定した。

(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
215,000	0.95	504.94	0.90	6,100/ 72,900	1.00	7,770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価調査　　宝塚(県)－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/㎡)
287,000 × 101/ 100　× 100/ 103　×　100/ 131　≒　215,000
◇ 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/ 101　× 100/ 99　× 100/ 130　× 100/ 101　≒ 100/ 131
イ 個 別 格 差 ： 二方路、道路負担、形状等（0.95）
ウ 地　　積 ： 登記記載数量（符号１・符号２の合計）
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を考慮
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
5,510,000	7,770,000	0.92	12,220,000

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・床面積・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 7年　7月　　291,000 円/㎡
B　令和 7年　1月　　238,000 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	101.4/100	100/97	100/95	100/107	299,000
B	238,000	100/100	102.0/100	100/95	100/100	100/103	248,000

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
274,000	0.92	54.66	13,780,000

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	複利現価率	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	イ÷ウ エ	(7.0%) オ	エ×オ カ	ア＋カ
682 千円 (9.8%)	616 千円	8.0%	7,700 千円 ≒ 7,700 千円	0.81629	6,285 千円 (90.2%)	6,967 千円 ≒ 6,970 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	1,200	1,200	1,200	1,200
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26
	有効総収益	1,228	1,228	1,228	1,228
イ　総費用	維持管理費（修繕費含む）	251	251	251	251
	長期計画修繕費	1,251	251	251	251
	公租公課	104	104	104	104
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,612	612	612	612
ウ　経費率　(%)		131.27	49.84	49.84	49.84
エ　有効純収益　アーイ		△ 384	616	616	616
オ　複利現価率　(割引率7.0%)		0.93457	0.87343	0.81629	
カ　有効純収益の現価　エ×オ		△ 359	538	503	

（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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	12,220,000	1.00	12,220,000
②比準価格	13,780,000	1.00	13,780,000
③収益価格			6,970,000
④調整後の価格	12,500,000		

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) 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
12,500,000	1.00	0.80	0.92	9,200,000

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(県)－１

所在	：	宝塚市仁川北２丁目３４０番１ 「仁川北２－８－３２」
価格	：	287,000円/㎡
位置	：	阪急電鉄線「仁川」駅より道路距離270m
価格時点	：	令和８年７月１日
地積	：	187㎡
供給処理施設	：	ガス、水道、下水
接面街路	：	南側幅員4.5m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	：	中規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

土地(符号１)	：	4,203,110円
土地(符号２)	：	非課税
建物	：	5,281,470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　参考写真

以　上

令和　８年（ヌ）第３００１４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　宝塚市仁川北二丁目　３２番地

建物の名称　　仁川北プレゾン

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　仁川北二丁目　３２番１０２

建物の名称　　１０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　５４．６６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　宝塚市仁川北二丁目３２番

地　　目　　宅地

地　　積　　４９４．９８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　宝塚市仁川北二丁目７３番１

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　９．９６平方メートル

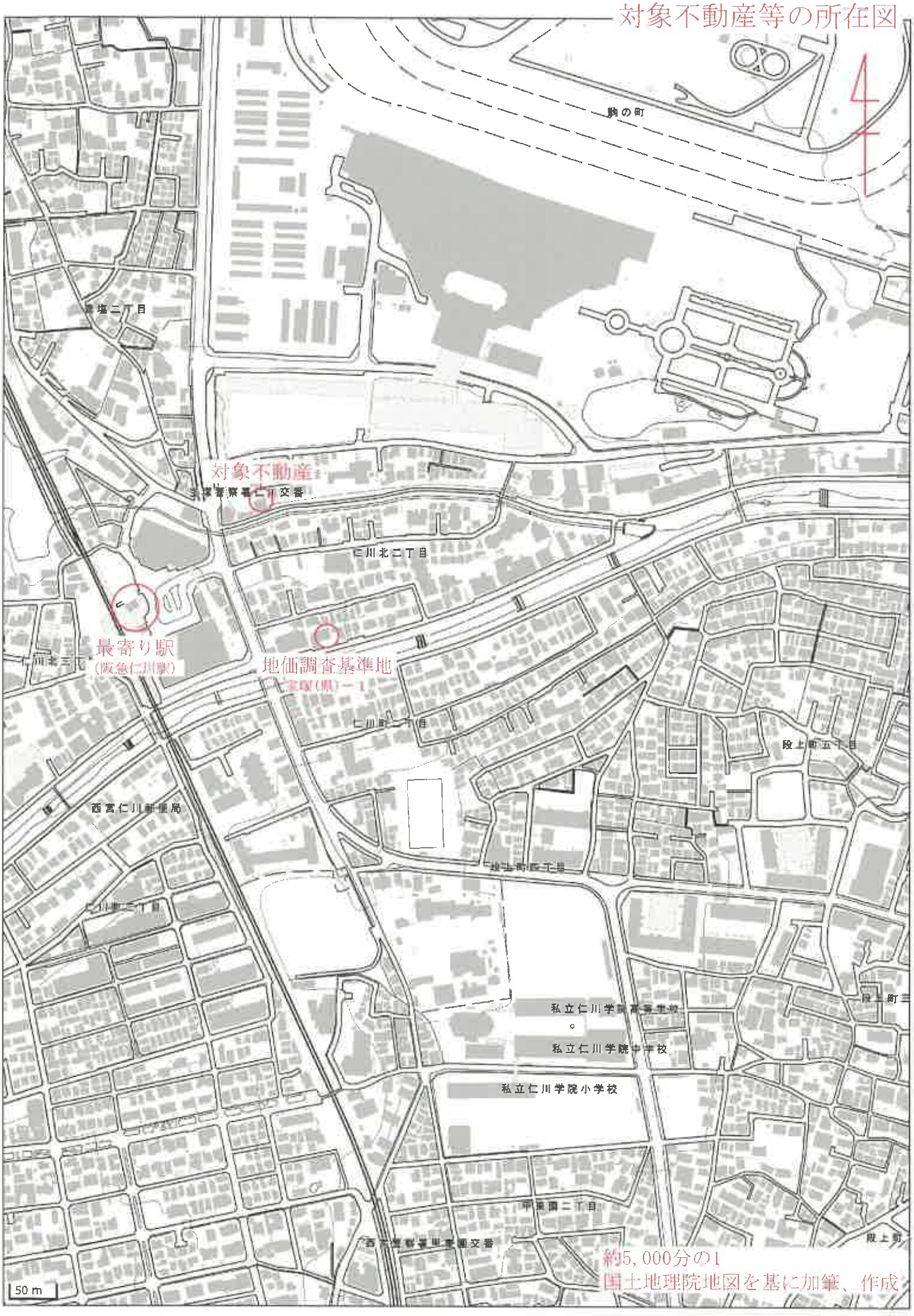
（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

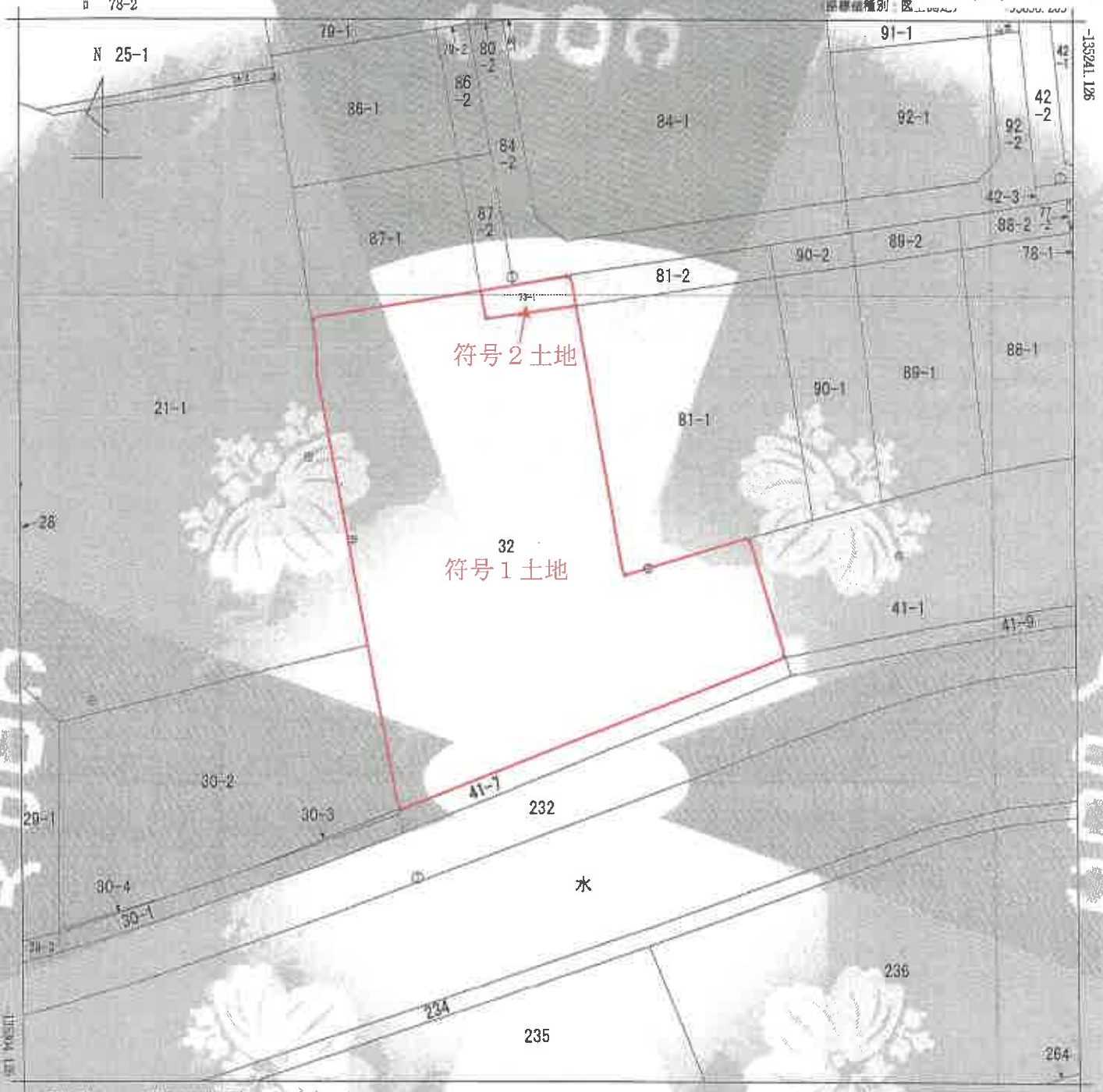
敷地権の割合　７２９００分の６１００

対象不動産等の所在図



約5,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成

公図写し



調製部分	所在	宝塚市仁川北二丁目				地番	32番				
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分割	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作成年月日	平成10年10月			備付年月日(準備)	平成11年11月5日			備考			

地番区域見出 仁川北２丁目

これは地図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兼務)
令和8年8月10日
神戸地方法務局
登記官

地図整理番号：M36816
(1/1)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
（神戸地方法務局伊丹支局管轄）
令和8年8月10日　神戸地方法務局

登記年月日：平成8年7月18日

各階平面図

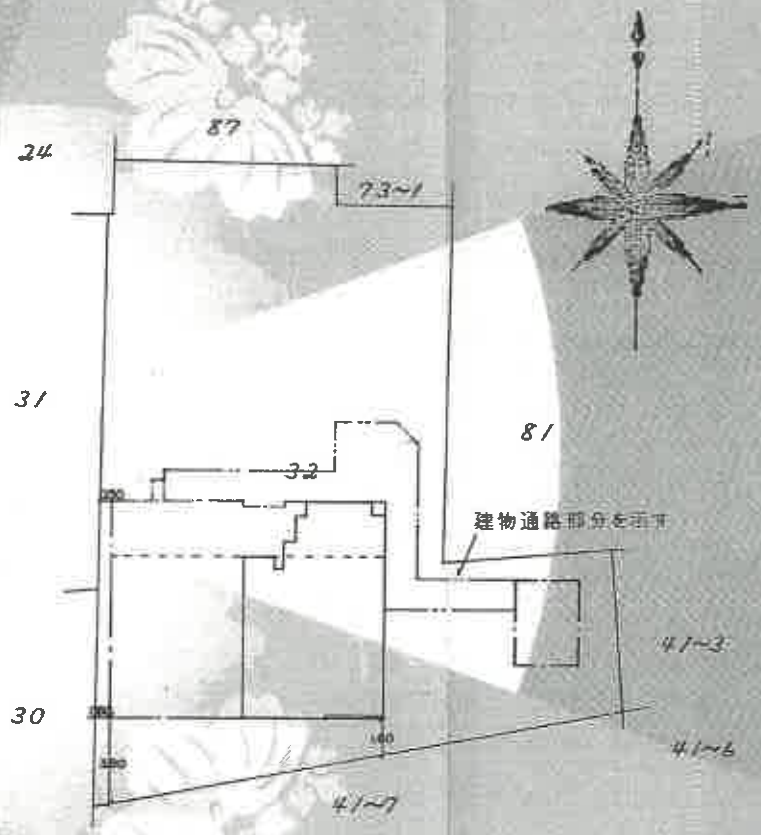
家屋番号	仁川北2丁目32～102
建物の所在	宝塚市仁川北2丁目32番地

建物図面
各階平面図 8.7.18



求積表

1.630 X 7.270 =	11.850100
0.370 X 6.700 =	2.479000
0.610 X 8.000 =	4.880000
0.380 X 9.140 =	3.564600
0.790 X 9.770 =	7.718300
1.990 X 9.710 =	19.322900
0.520 X 9.160 =	4.854800
合計	54.669700
床面積	54.66 ㎡



一棟の建物の番号　仁川北プレゾン

建物の在する部分 2 階

460457

作製者	[redacted] 土地家屋調査士 (平成8年 7月 4日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（加印無効）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M36817　(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。
（神戸地方法務局伊丹支局管轄）
令和8年8月10日　神戸地方法務局
登記官

登記年月日　平成8年7月18日

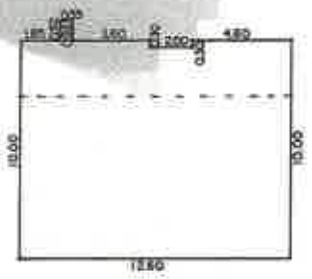
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	宝塚市仁川北2丁目32番地

建物図面
各階平面図 8.7.18

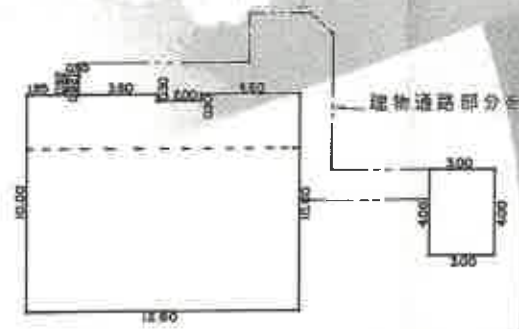
32-101, 32-102,
32-201, 32-202,
32-301, 32-302,
32-401, 32-402,
32-501, 32-502,
32-601, 32-602

3～7階同形同型



求積表		
1.850	X 10.000	= 18.500000
0.550	X 10.920	= 6.006000
3.600	X 10.000	= 36.000000
2.000	X 9.700	= 19.400000
4.600	X 10.000	= 46.000000
	合計	125.906000
	床面積	125.90 ㎡

2階



求積表		
1.850	X 10.000	= 18.500000
0.550	X 10.920	= 6.006000
3.600	X 10.000	= 36.000000
2.000	X 9.700	= 19.400000
4.600	X 10.000	= 46.000000
3.000	X 4.000	= 12.000000
	合計	137.906000
	床面積	137.90 ㎡

一棟の建物の番号　仁川北プレソン

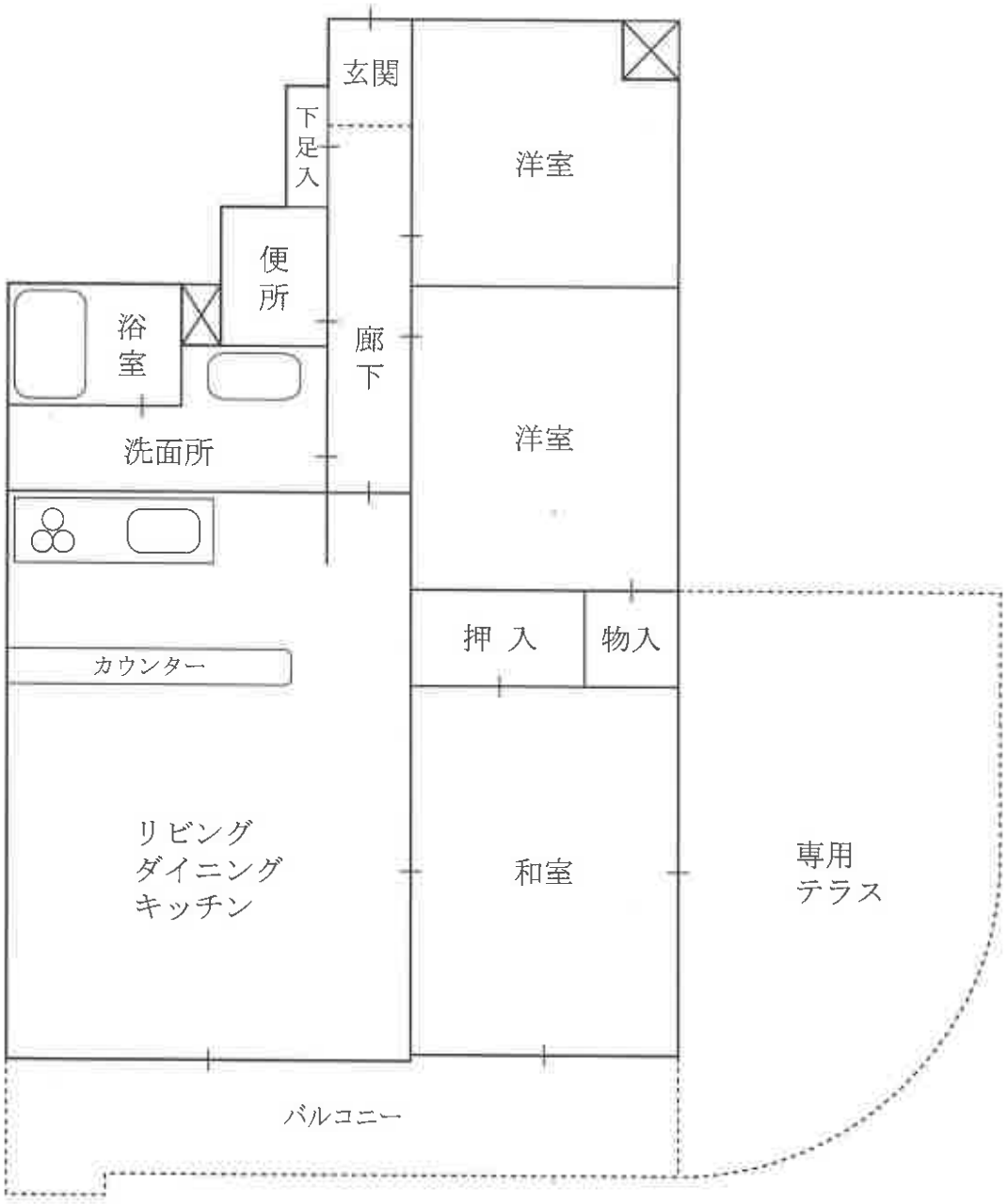
460453

作製者	[redacted]	縮尺 1/250
	（平成8年6月25日作製）	

申請人	[redacted]	縮尺 1/350

COPY
A3判をA4判に縮小

建　物　間　取　図



令和8年（ヌ）第30014号

参　考　写　真

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
東方から撮影



南側市道からの
エントランス付近を撮影

令和8年（ヌ）第30014号

参　考　写　真

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
北方から撮影



専用テラス部分を撮影

令和8年(ヌ)第30014号