

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 6 月 2 4 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 7 月 1 0 日から 令和 7 年 7 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 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 7 年 6 月 2 4 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	16,880,000 13,504,000		3,380,000	74,407	18,590
備考					



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 宝塚市野上六丁目 1 番地 19

建物の名称 サンリーノ逆瀬川野上 北棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 野上六丁目 1 番 19 の 410

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 70.75 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 宝塚市野上六丁目 1 番 19

地 目 宅地

地 積 5640.43 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 146

地 目 宅地

地 積 101.79 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 153

地 目 公衆用道路

地 積 140 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 6 7

地 目 公園

地 積 1 8 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 6 8

地 目 公衆用道路

地 積 1 8 4 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 6 9

地 目 公衆用道路

地 積 0 . 8 2 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 7 0

地 目 公衆用道路

地 積 8 . 8 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 6 0 1 1 3 分の 7 4 1 7



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1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】

地役権

(1) 土地の符号3 (地番1番153)

受付年月日 昭和55年3月6日

受付番号 第9547号

原因 昭和55年2月27日設定

目的 通行、ガス給排水管の埋設、送電用電柱並びに架線の設置

範囲 全部

要役地 宝塚市野上六丁目1番42

(2) 土地の符号7 (地番1番170)

受付年月日 昭和55年3月6日

受付番号 第9547号

原因 昭和55年2月27日設定

目的 通行、ガス給排水管の埋設、送電用電柱並びに架線の設置

範囲 全部

要役地 宝塚市野上六丁目1番42

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】

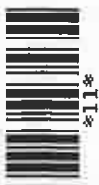
管理費等の滞納あり



土地の符号1（地番1番19）、土地の符号4（地番1番167）、土地の符号5（地番1番168）及び土地の符号6（地番1番169）について、宝塚市野上六丁目1番157を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 宝塚市野上六丁目 1 番地 19

建物の名称 サンリーノ逆瀬川野上 北棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 野上六丁目 1 番 19 の 410

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 70.75 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 宝塚市野上六丁目 1 番 19

地 目 宅地

地 積 5640.43 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 146

地 目 宅地

地 積 101.79 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 153

地 目 公衆用道路

地 積 140 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 宝塚市野上六丁目1番167

地 目 公園

地 積 183平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 宝塚市野上六丁目1番168

地 目 公衆用道路

地 積 184平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 宝塚市野上六丁目1番169

地 目 公衆用道路

地 積 0.82平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 宝塚市野上六丁目1番170

地 目 公衆用道路

地 積 8.86平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 660113分の7417



令和6年(ヌ)第30036号
令和7年1月7日受理
令和7年 2 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 宝塚市野上六丁目 1 番地 1 9

建物の名称 サンリーノ逆瀬川野上 北棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野上六丁目 1 番 1 9 の 4 1 0

建物の名称 4 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 0 . 7 5 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 宝塚市野上六丁目 1 番 1 9

地 目 宅地

地 積 5 6 4 0 . 4 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 4 6

地 目 宅地

地 積 1 0 1 . 7 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 5 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 4 0 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 宝塚市野上六丁目1番167

地 目 公園

地 積 183平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 宝塚市野上六丁目1番168

地 目 公衆用道路

地 積 184平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 宝塚市野上六丁目1番169

地 目 公衆用道路

地 積 0.82平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 宝塚市野上六丁目1番170

地 目 公衆用道路

地 積 8.86平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 660113分の7417



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県宝塚市野上6丁目3番1-401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空室のまま利用し、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 令和7年1月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和4年6月分～令和7年1月分 計610,240円 ☐ 不明		
管理費等照会先	サンヨーホームズコミュニティ株式会社		
その他の事項	「その他の事項(4枚目)」記載のとおり		
敷地権	符号1～7		
現況地目	☒ 宅地(符号1、符号2) ☒ 公衆用道路(符号3、符号5～符号7) ☒ 公園(符号4)		
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1～7) ☐ 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

(3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「サンリーノ逆瀬川野上 北棟」という。
- 2 敷地権の目的である土地の「符号1」～「符号7」は一体化し、「符号1、符号2」は本件物件の敷地、「符号3、符号5～符号7」は道路の一部、「符号4」は公園として利用されている。
- 3 敷地権の目的である土地「符号2」以外の土地は、「通行、ガス給排水管の埋設、送電用電柱並びに架線の設置」を目的とする地役権が設定されている。
- 4 本件物件は、北西側隣接地より約2～6m低位、北東側隣接地より約5m高位、西側隣接地より最大約3.5m低位に位置する。
- 5 南側接面道路の都市計画道路荒地西山線は、現在兵庫県策定の兵庫インフラ整備プログラムでは少なくとも令和11年までは事業認可の予定は未定とのことである（宝塚市道路整備課）
上記都市計画道路については市備付「阪神間都市計画（宝塚市）道路網図」において「検討・調整」区間となっている。
- 6 本件物件の室内の状態は添付写真のとおりであり、目視で確認したところ、リフォームしたと思われる場所がある。具体的には、（1）キッチンの入れ替えやたなを設置、（2）和室を6畳から4.5畳に変更、（3）クロスの張替え、（4）洗面所及びトイレの入れ替え、（5）リビング付近のドアの場所の変更などと思われるが、債務者に確認できなかったので詳細は不明である。
- 7 管理費等の滞納額は3枚目のとおりだが、その他（1）専用部機械警備利用料6,720円（210円/月額）、（2）水道料金51,182円、（3）弁護士費用380,000円等がある（令和7年1月21日現在）
- 8 管理費等の滞納額に対しては年14.6%の割合による遅延損害金が付加され請求される。
- 9 管理組合が管理費等について有する債権は、特定承継人等に対しても行うことができる。
- 10 犬及び猫の飼育は可能だが、首の付け根から尾の付け根までが50cm程度及び体重10kg程度等の制約がある。
- 11 債務者宛てに照会書を送付したが、回答はなかった。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数89戸（管理方式：委託・日勤）
- 2 集会室あり、エレベーターあり、トランクルームなし
- 3 駐車場89台（各戸1台確保）
- 4 修繕積立金は会計が3つに分かれており、詳細は以下のとおり。

（1）団地修繕積立金	： 30,265,656円
（2）棟別修繕積立金（南）	： 68,166,892円
（3）棟別修繕積立金（北）	： 87,735,451円
積立金残高	： 186,167,999円（令和7年1月21日現在）
- 5 近い将来の大規模修繕計画なし

■ その他

債務者に照会書を送付したが回答はなかった。

（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
■管理会社担当者	1 現在、空き家と思います。 2 2年ほど住んでいないのではないかと。 3 専用部機械警備利用料とはセキュリティー費用のことです。 4 水道料金は組合で検針して各戸に請求しています。

(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1月10日(金) 12:40-13:00	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及び照会書を投函
R7年1月15日(水)	執行官室	債務者宛て照会書を送付(110円切手、110円添付返信用封筒同封)
R7年1月16日(木) 11:25-11:40	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
R7年1月17日(金) 16:58-17:03	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・発信)
R7年1月23日(木) 14:30-15:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、管理会社担当者より事情聴取、評価人帯同
R7年2月3日(月) 15:29-15:34	執行官室	管理会社担当者に管理費等の滞納について事情聴取(電話・発信)
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月23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。 ☐		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+92135.967

-133730.393



1-20

1-146

1-19(2/4)

1-21

866 766231

+92073.467

(座標値種別：図上測定)

地番
区域
見出

野上6丁目

請 求 部 分	所 在 宝塚市野上六丁目					地 番 1番19				
出 縮 方 尺	1/250	精 度 区 分	甲 二	座 標 系 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成8年2月				備 付 年 月 日 (原図)	平成8年4月5日			補 事 記 項	

公用

(7枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+92198.467

-133730.393

N



1-16

1-19(1/4)

1-157

1-42

1-153

-133730.393

+92135.957

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

野上6丁目

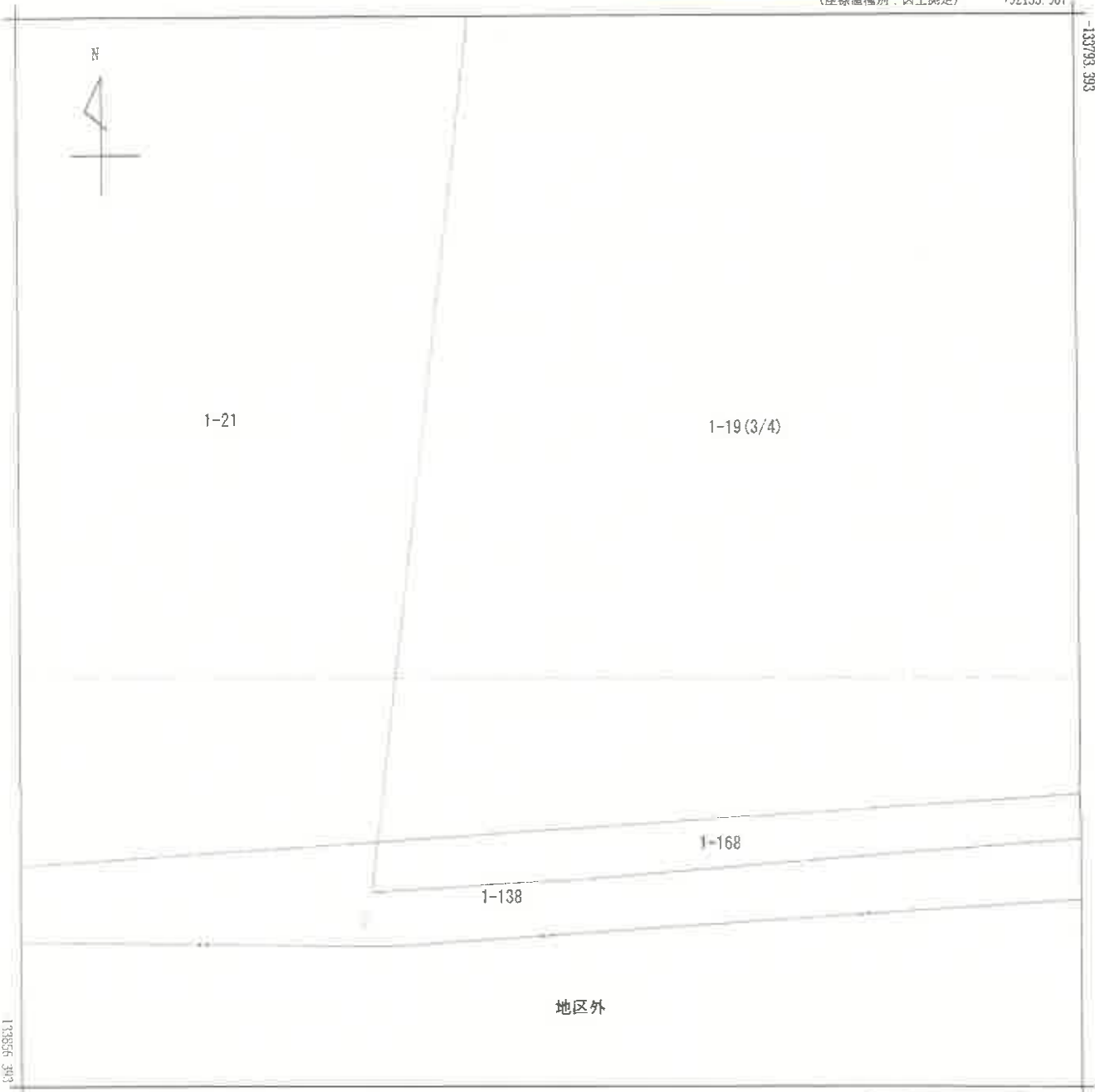
請 求 部 分	所 在	宝塚市野上六丁目				地 番	1番19			
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲 二	座 標 系 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成8年2月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成8年4月5日			補 事 記 項		

公用

(8 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) +92135.967



+92073.467 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
野上6丁目

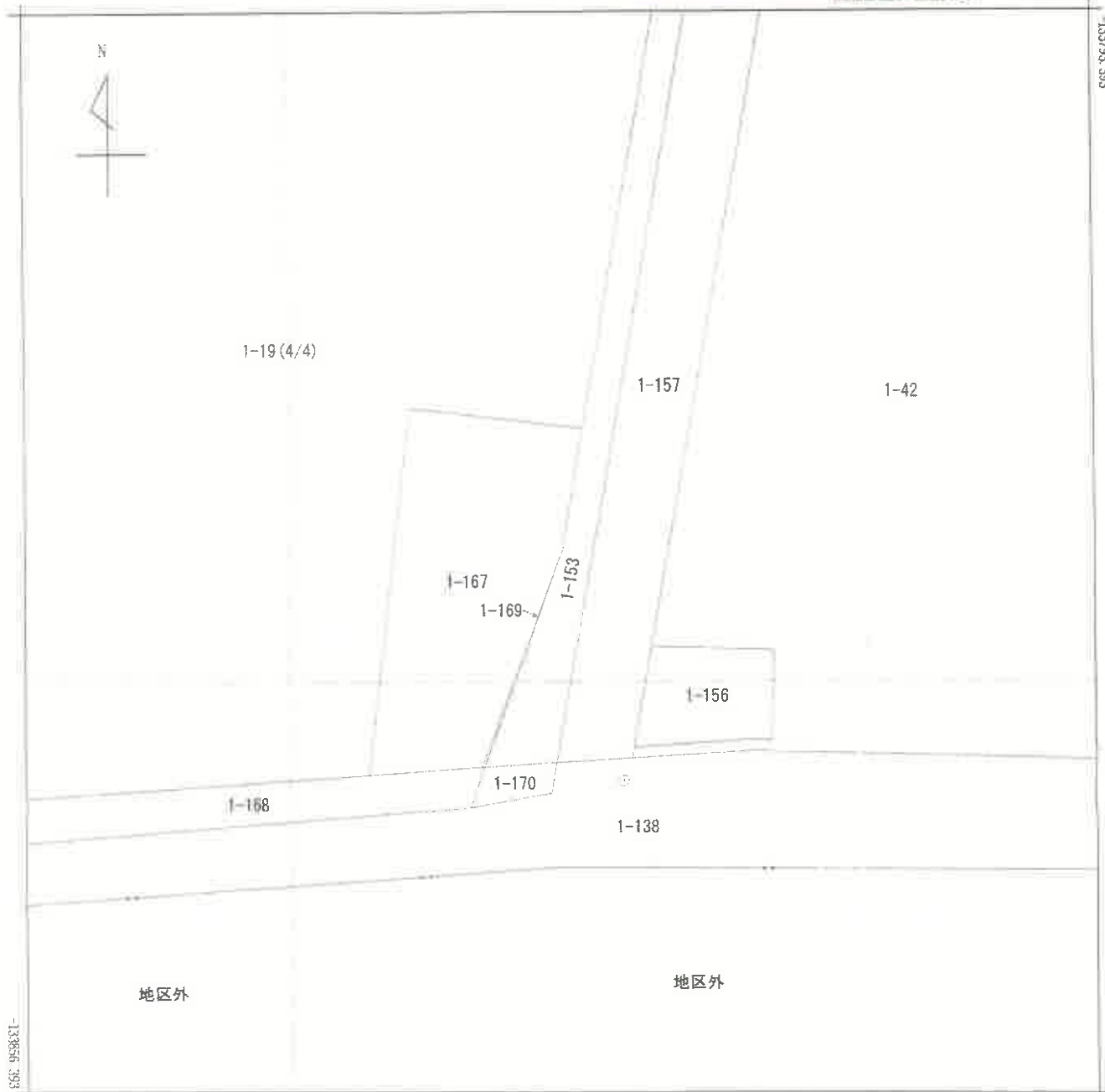
請求部	所在	宝塚市野上六丁目				地番	1番19			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系又は番号記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成8年2月				備付年月日(原図)	平成8年4月5日		補事項		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+92198.467

+133793.303



+92135.967

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

野上6丁目

請 求 部 分	所 在 宝塚市野上六丁目				地 番 1番19					
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲二	座 標 系 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8年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成8年4月5日		補 事 記 項		

建築物図面
各階平面図

各階平面図

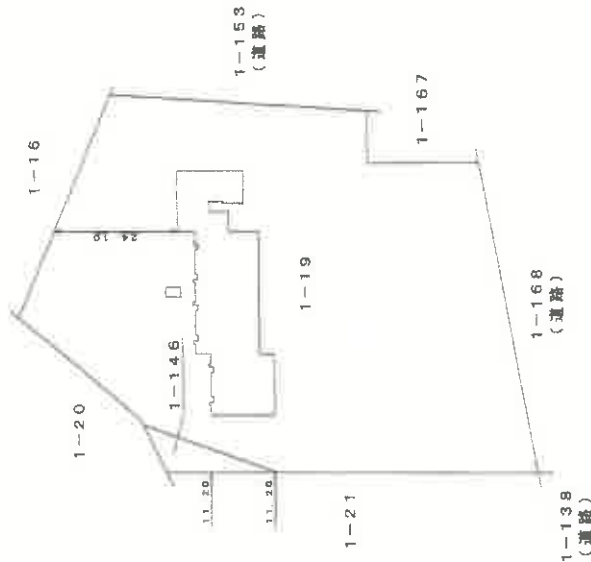
家屋番号

宝塚市野上六丁目1番地19

建築物の所在



---様の建物



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作成者



申請人

縮尺 1/

縮尺 1/1000

(大阪士業協会の承認)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

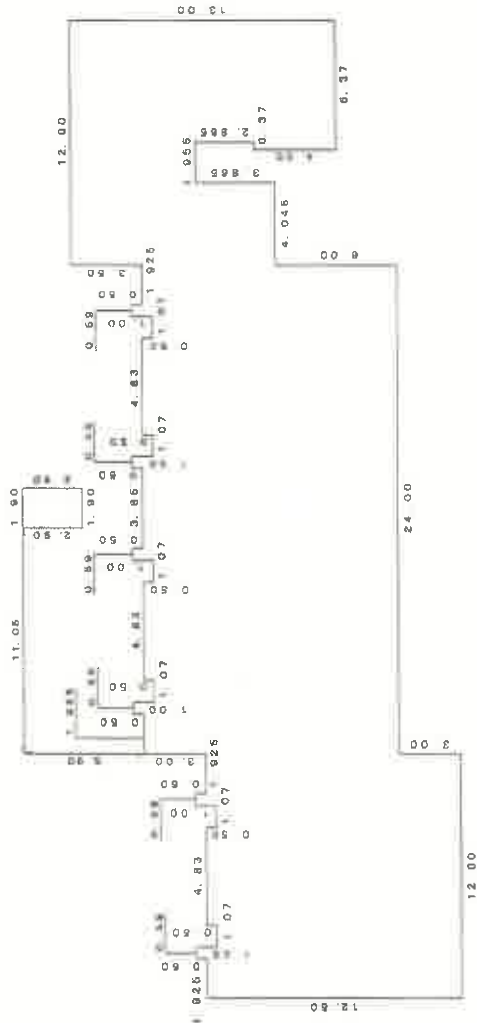
建物の所在 宝塚市野上六丁目1番地19

1階

求積表

2.515 x 0.50	1.2575
12.00 x 12.00	144.0000
0.59 x 0.50	0.2950
4.83 x 0.50	2.4150
0.59 x 0.50	0.2950
2.515 x 0.50	1.2575
24.00 x 12.00	288.0000
2.515 x 0.50	1.2575
0.59 x 0.50	0.2950
4.83 x 0.50	2.4150
0.59 x 1.00	0.5900
3.85 x 0.50	1.9250
1.90 x 2.90	5.5100
0.59 x 1.00	0.5900
4.83 x 0.50	2.4150
2.515 x 0.50	1.2575
0.59 x 0.50	0.2950
4.045 x 10.00	40.4500
1.956 x 6.135	11.9939
0.37 x 4.00	1.4800
6.00 x 13.00	78.0000
計	585.9939

床面積 585.99 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

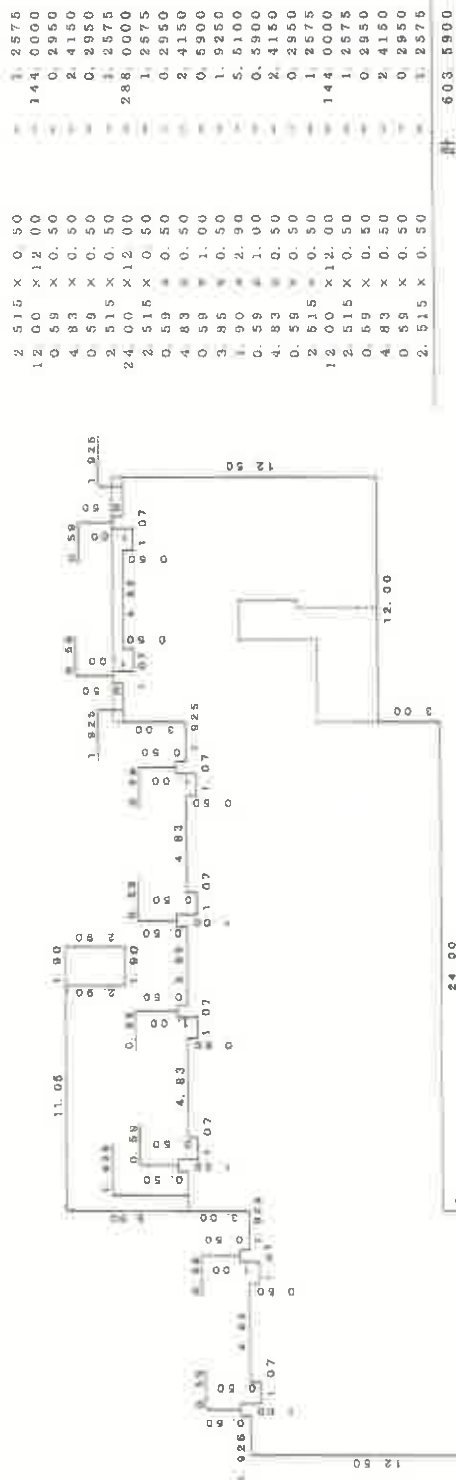
縮尺 1/250

(大塚士地家屋調査士会)

建筑物剖面图
各階平面図

宝塚市野上六丁目1番地19

求積表



本書面はA3版をA4版に縮小したものである

床面積 603.59 ㎡

申請人

尺 縮

縮	尺
1	250

(大阪土地家屋調査士会)

各階平面図

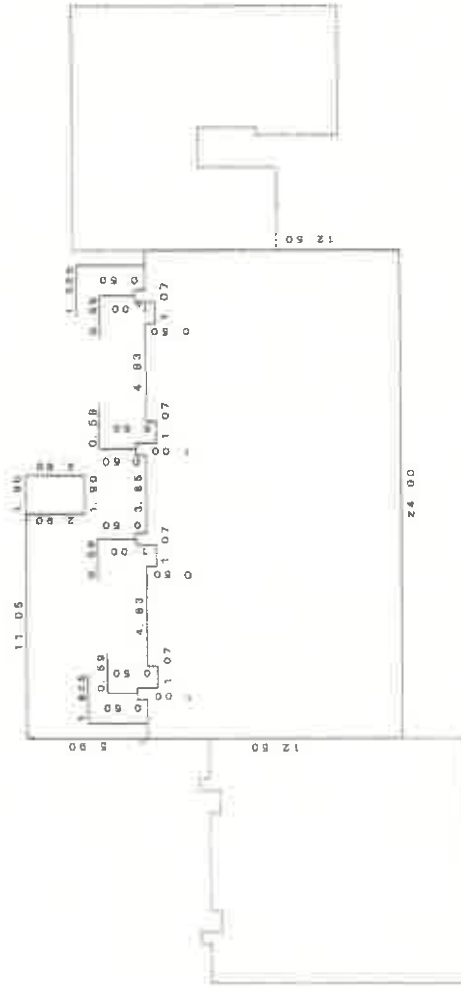
建物図面
各階平面図

家屋番号

宝塚市野上六丁目1番地19

建物の所在

7階



求積表

1. 925 × 0.50	0. 9425
24. 00 × 12. 00	288. 0000
0. 59 × 1. 00	0. 5900
4. 83 × 0. 50	2. 4150
0. 59 × 1. 00	0. 5900
3. 85 × 0. 50	1. 9250
1. 90 × 2. 30	5. 5100
0. 59 × 1. 00	0. 5900
4. 83 × 0. 50	2. 4150
2. 575 × 0. 50	1. 2875
0. 59 × 0. 50	0. 2950
計	304. 5500

床面積 304. 55 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺

1/



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

各階平面図

建物図面
各階平面図

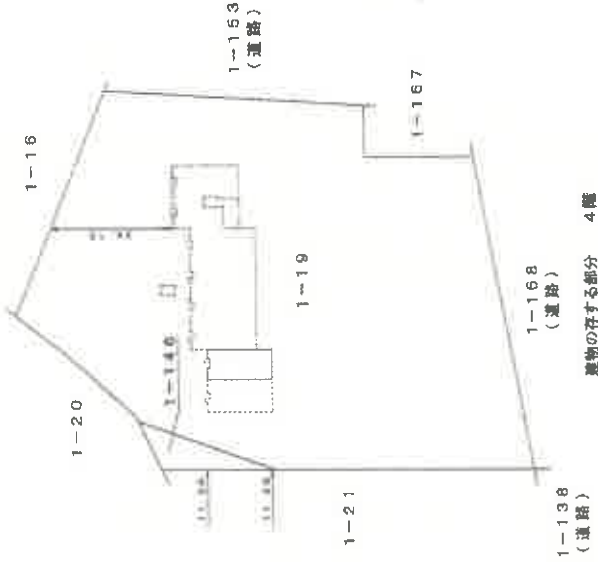
家屋番号
野上六丁目
1番19の410

建物の所在
宝塚市野上六丁目1番地19

(26)



専有部分の建物



求積表

2.265 x 0.49	1.1050
1.765 x 0.49	0.8648
5.80 x 1.765	10.2370
計	22.2068

床面積 22.21 m²

作成者



申請人

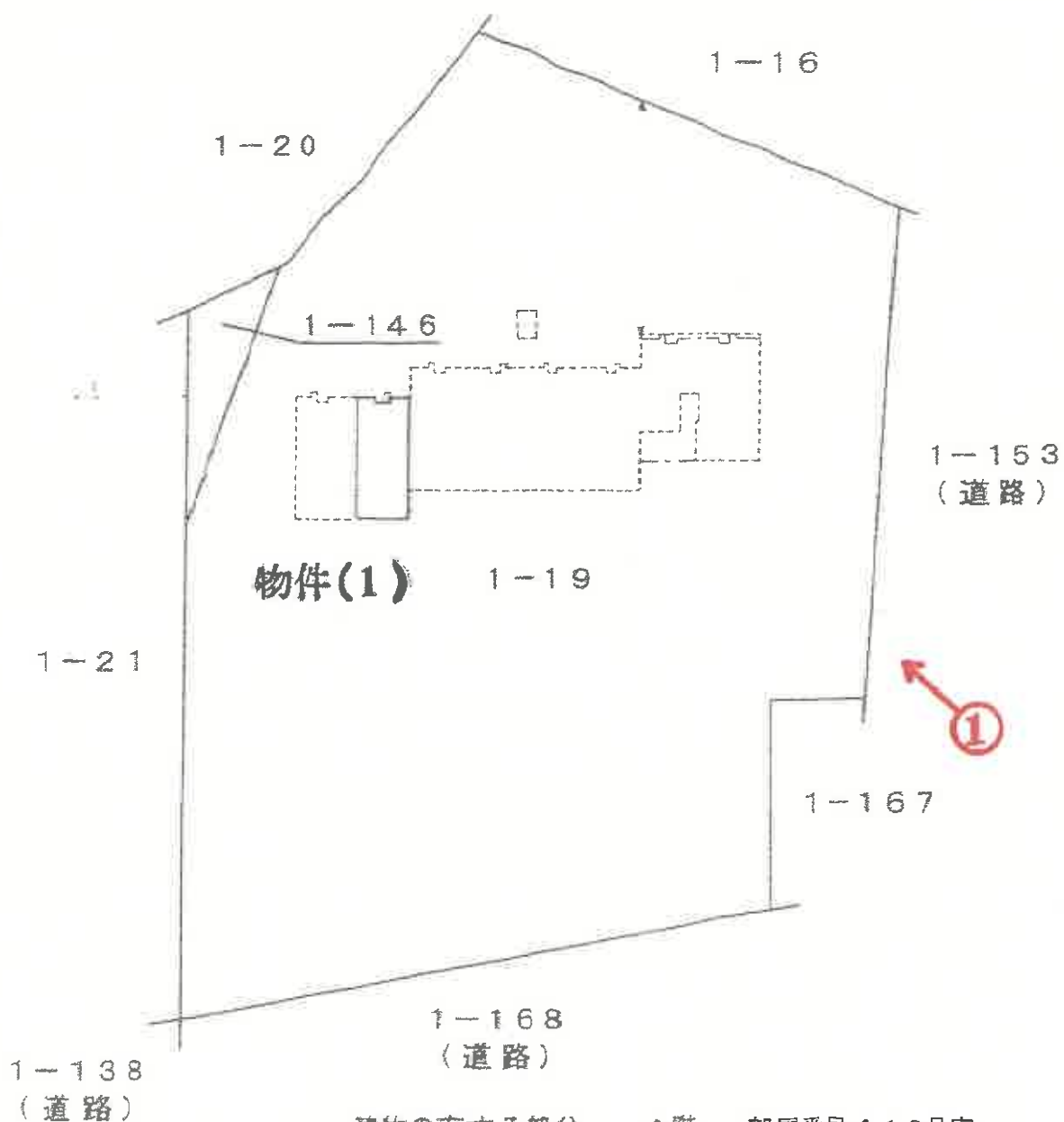
縮尺 1/250

縮尺 1/1000

(大塚土地建物調査士会)

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 4 階 部屋番号 4 1 0 号室

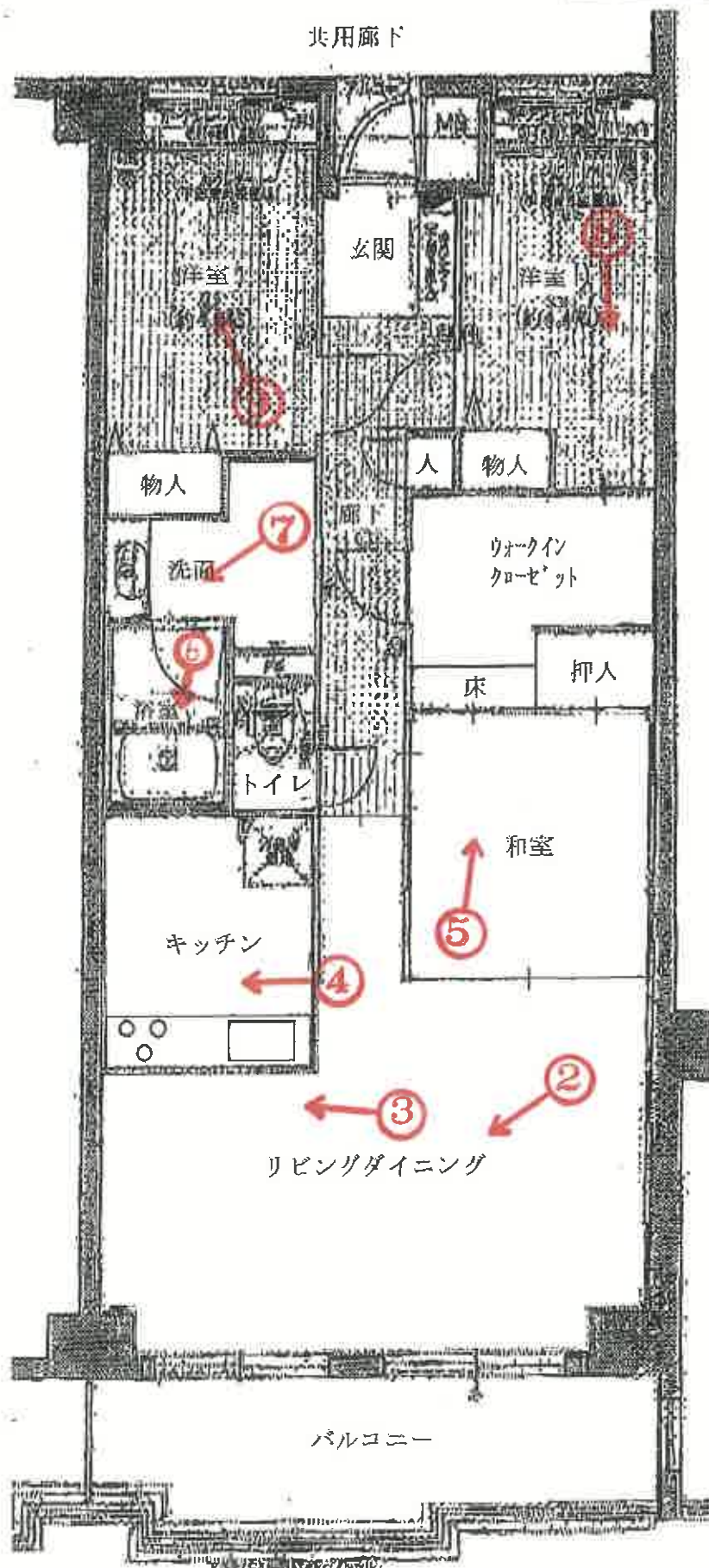
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、
土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和6年（ケ）第30036号

（16枚目）

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



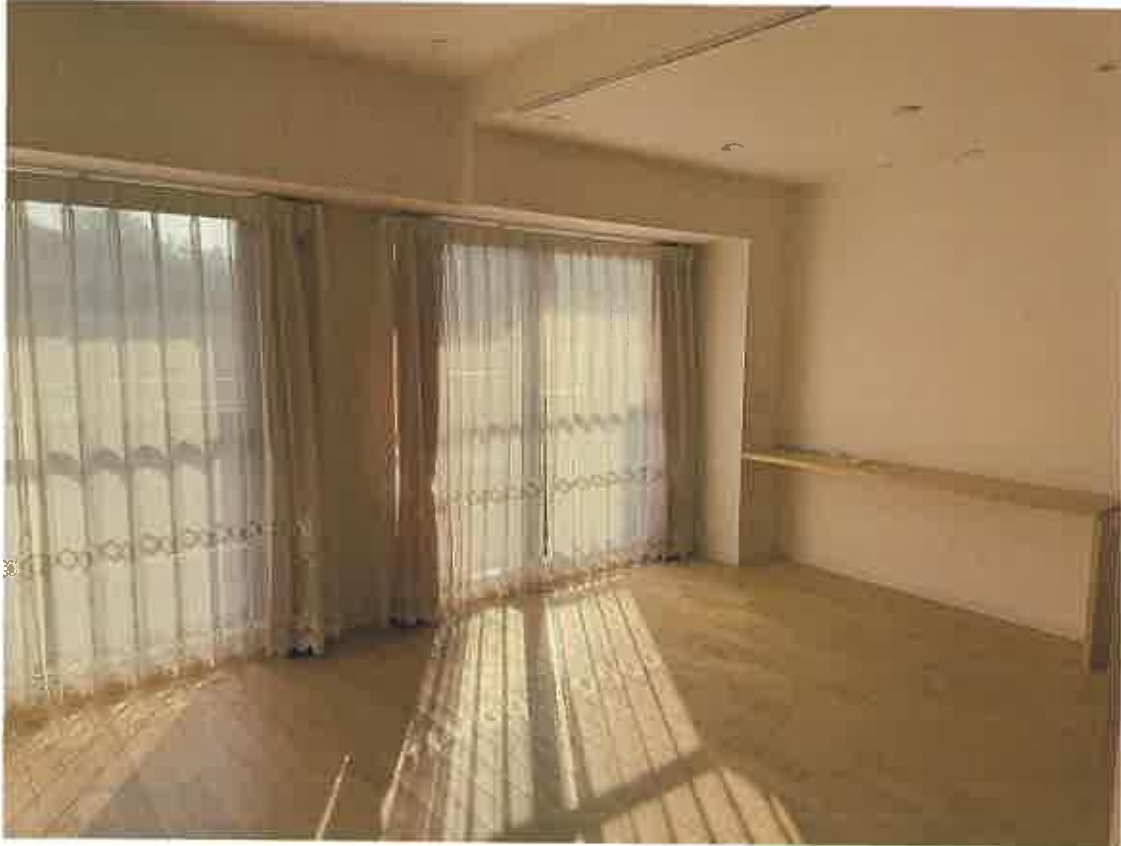
令和6年(ヌ)第30036号

(17枚目)





①



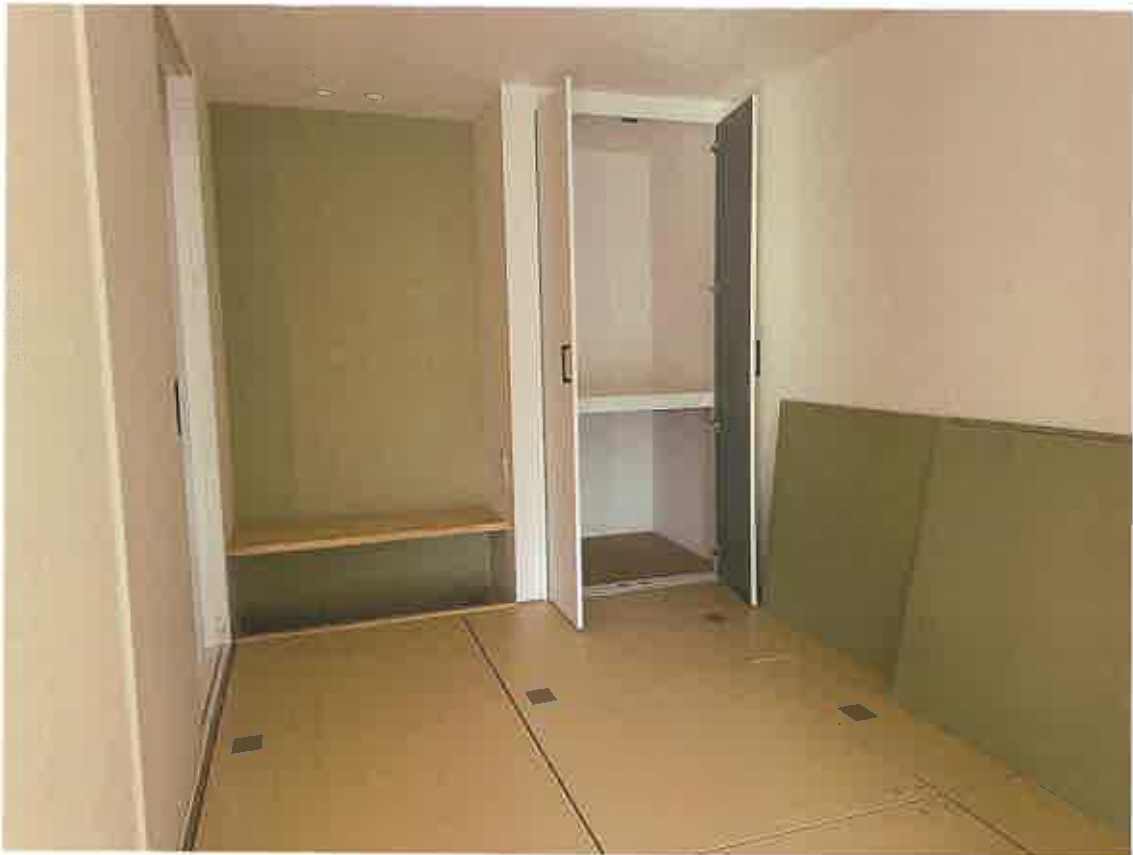
②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(22枚目)

令和 6 年 《ヌ》 第 30036 号
令和 7 年 1 月 23 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 5 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16,880,000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 建 物 の 名 称	物件目録記載のとおり	
	(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			
・敷地権の目的である土地「符号1～7」は一体化し、「符号3・5・6・7」は道路の一部、「符号4」は公園として利用されている。			
・敷地権の目的である土地「符号2」以外の土地には「通行、ガス給排水管の埋設、送電用電柱並びに架線の設置」を目的とする地役権が設定されている。			

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 逆瀬川駅の南西方 約1.4km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	当市市街地西部に位置し、県道明石神戸宝塚線沿いに所在する。付近はマンションが多い地域となっている。	
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 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・宅地造成工事規制区域・ 砂防指定地
画 地 条 件	登記数量合計 6258.90 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約12.5m県道 東側 約6.2m私道 (建築基準法上未判定) ※上記各道路には本件「敷地権の目的である土地」の一部が含まれている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物（北棟）及び南棟の敷地等として利用	
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	・南側接面道路の都市計画道路荒地西山線は、現在の兵庫県策定の兵庫インフラ整備プログラムでは少なくとも令和11年までは事業認可の予定は未定とのこと（宝塚市道路整備課調）。 ・上記都市計画道路については、市備付「阪神間都市計画（宝塚市）道路網図」において「検討・調整」区間となっている。 ・一団地は北西側隣接地より約2～6m低位、北東側隣接地より約5m高位、西側隣接地より最大約3.5m低位にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンリーノ逆瀬川野上 北棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数89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4年5月29日 新築 経過年数 33 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
構造	鉄筋コンクリート造7階建
仕様	屋根：ルーフィング葺 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	やや劣る
管理の形態等	管理組合 あり サンリーノ逆瀬川野上管理組合 管理方式 委託 管理会社 サンヨーホームズコミュニティ(株) 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和7年1月21日現在、 186,167,999 円 ※ ※下記特記事項参照
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。 ・上記積立金は、団地修繕積立金及び棟別修繕積立金の合計額である。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (410号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	70.75㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タタミ、フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 7,210円 棟別修繕積立金 月額 9,630円 団地修繕積立金 月額 2,230円 滞 納 額 あり (令和7年1月21日現在 610,240円) ※このほか、専用部機械警備利用料、水道料金、弁護士費用及び遅延損害金等の管理組合主張の債権がある。
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	・室内はキッチン、トイレ及び洗面所等の入れ替え、内壁クロスの張り替え等のリフォームがなされた模様である。

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
220,000	70.75	1.10	0.22	3,770,000

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 33年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 43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) ≒ 0.22

(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
144,000	0.73	6,258.90	0.90	7417/660113	1.00	6,650,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-44)

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/㎡)
 $188,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/133 \div 144,000$

◇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
 $100/98 \times 100/102 \times 100/140 \times 100/95 \div 100/133$

イ 個別格差 : 接道優る・地勢劣る・都市計画道路予定地及び現況道路部分等含む・地役権設定地あり等 (0.73)

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
3,770,000	6,650,000	0.97	10,110,000

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
0.97 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 12月 538,000 円/㎡

B 令和6年 10月 405,000 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	538,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{133}$	$\frac{100}{118}$	335,000
B	405,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.3}{100}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{119}$	$\frac{100}{114}$	349,000

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
342,000	0.97	70.75	23,470,000

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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,253 千円 (17.6%)	575 千円	8.0%	7,188 千円 ≒ 7,190 千円	0.81629	5,869 千円 (82.4%)	7,122 千円 ≒ 7,120 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	1,080	1,080	1,064	1,064
	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	1,080	1,080	1,064	1,064
	空室損失	△ 108	△ 108	△ 106	△ 106
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 32	△ 32
	有効総収益	940	940	926	926
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	97	97	97	97
	長期計画修繕費	451	151	151	151
	公租公課	93	93	93	93
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	651	351	351	351
ウ 経費率	(%)	69.26	37.34	37.90	37.90
エ 有効純収益	ア－イ	289	589	575	575
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	270	514	469	

（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	10,110,000	1.00	10,110,000
②比準価格	23,470,000	1.00	23,470,000
③収益価格			7,120,000
④調整後の価格	21,980,000		

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
21,980,000	1.00	0.80	0.96	16,880,000

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-44)

所 在 : 宝塚市野上3丁目344番14

「野上3-14-18」

価 格 : 188,000円/㎡

位 置 : 阪急電鉄線「逆瀬川」駅より道路距離1.1km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 148㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員7m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅を中心とする住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 : 471,350,230円 ※ (×7,417/660,113)

建物 : 4,432,270円

※ 符号1・2土地の合計額(他は非課税)

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 宝塚市野上六丁目 1 番地 1 9

建物の名称 サンリーノ逆瀬川野上 北棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野上六丁目 1 番 1 9 の 4 1 0

建物の名称 4 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 0 . 7 5 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 宝塚市野上六丁目 1 番 1 9

地 目 宅地

地 積 5 6 4 0 . 4 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 4 6

地 目 宅地

地 積 1 0 1 . 7 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 5 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 4 0 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 6 7

地 目 公園

地 積 1 8 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 6 8

地 目 公衆用道路

地 積 1 8 4 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 6 9

地 目 公衆用道路

地 積 0. 8 2 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 宝塚市野上六丁目 1 番 1 7 0

地 目 公衆用道路

地 積 8. 8 6 平方メートル

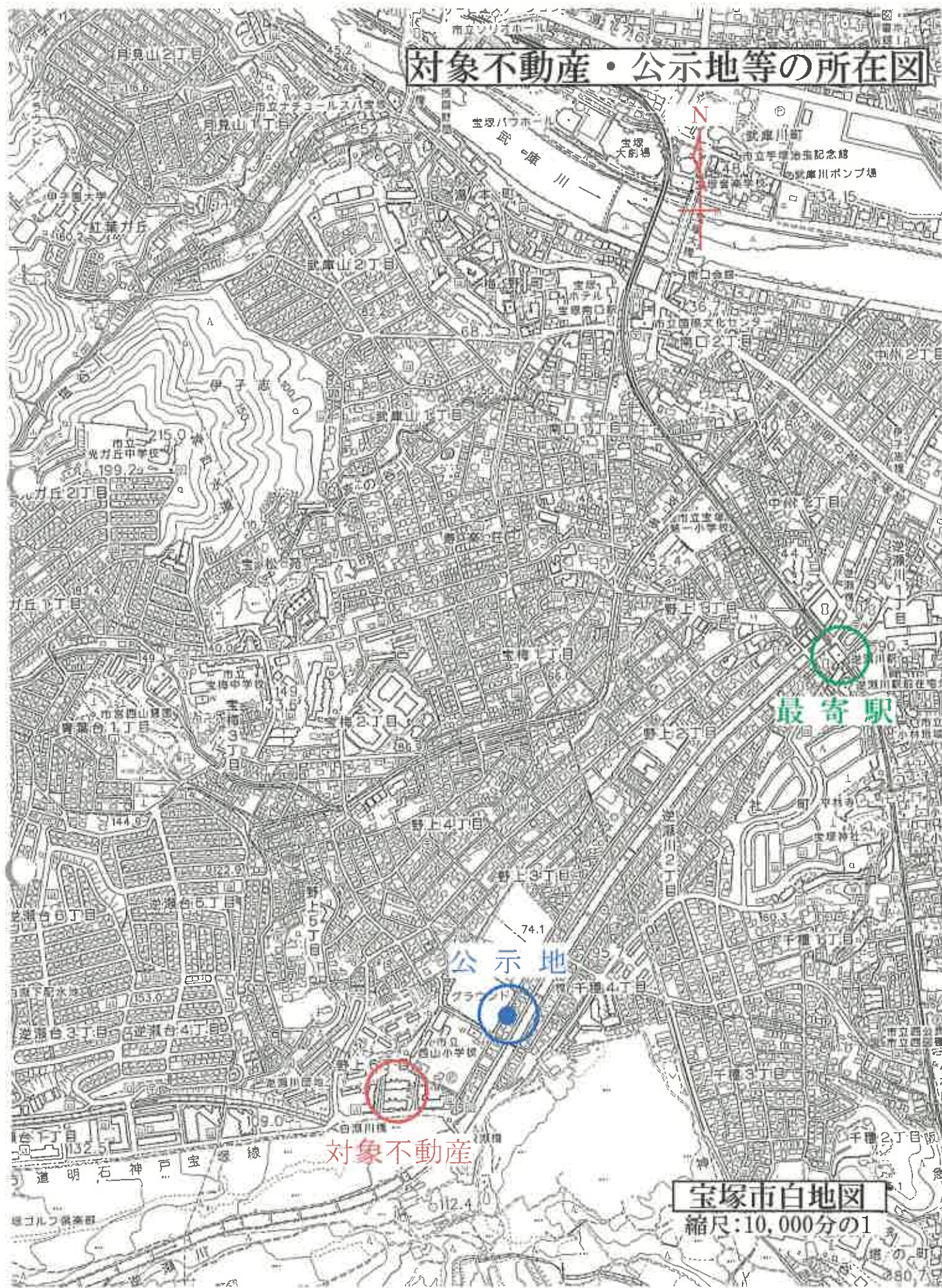
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 6 0 1 1 3 分の 7 4 1 7

対象不動産・公示地等の所在図



最寄駅

公示地

対象不動産

宝塚市白地図

縮尺:10,000分の1

(座標値種別：図上測定)

+92135.967

公 図 写



1-20

①

1-146

1-19(2/4)

1-21

+92073.467

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

野上6丁目

請 求 分	所 在 宝塚市野上六丁目					地 番 1番19			
出 力 尺	1/250	精 度 区	甲二	座 標 系 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成8年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成8年4月5日		補 事 記 項	A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定) +92198.467

公 図 写

-133730.393

1-16

1-19 (1/4)

1-157

1-42

-133730.393

+92135.967

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

野上6丁目

請求部分	所在	宝塚市野上六丁目				地番	1番19			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成8年2月			備付年月日(原図)	平成8年4月5日			補事項	A3をA4に縮小	

(座標値種別：図上測定)

+92135.967

公 図 写

-133793.393



1-21

1-19 (3/4)

1-168

1-138

①

地区外

-133856.393

+92073.467

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

野上6丁目

請 求 部 分	所 在	宝塚市野上六丁目				地 番	1番19			
出 縮 力 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8年2月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成8年4月5日			補 事 記 項	A3をA4に縮小	

(座標値種別：図上測定) +92198.457

-133793.393

公 図 写



1-19 (4/4)

1-157

1-42

1-167

1-169

1-153

1-156

1-168

1-170

①

1-138

地区外

地区外

-133856.393

+92135.967 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出

野上6丁目

請 求 部 分	所 在 宝塚市野上六丁目					地 番 1番19				
出 力 尺 寸	1/250	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は記号	V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成8年2月				備 付 年 月 日 (原図)	平成8年4月5日		補 事 記 項	A3をA4に縮小	

建 筑 物 面 积 各 阶 平 面 图

各階平面図

野上六丁目
1番19の410

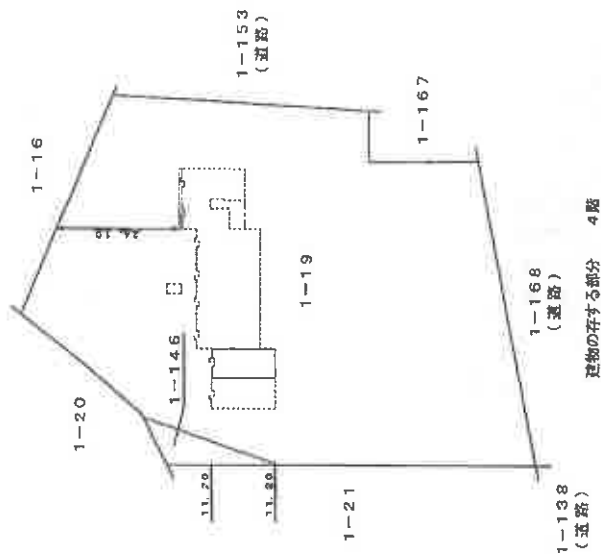
宝塚市野上六丁目1番地19

建物の所在

(26)



専有部分の建物



求積表

2. 255	x	0. 49	=	1. 1050
1. 765	x	0. 49	=	0. 8649
5. 80	x	11. 86	=	68. 7880
				<u>70. 7579</u>

床面積	70.75	m ²
-----	-------	----------------

A3をA4に縮小

作 成 者

主

11月31日(自作威)

縮尺

$$\frac{1}{2.50}$$


申請人

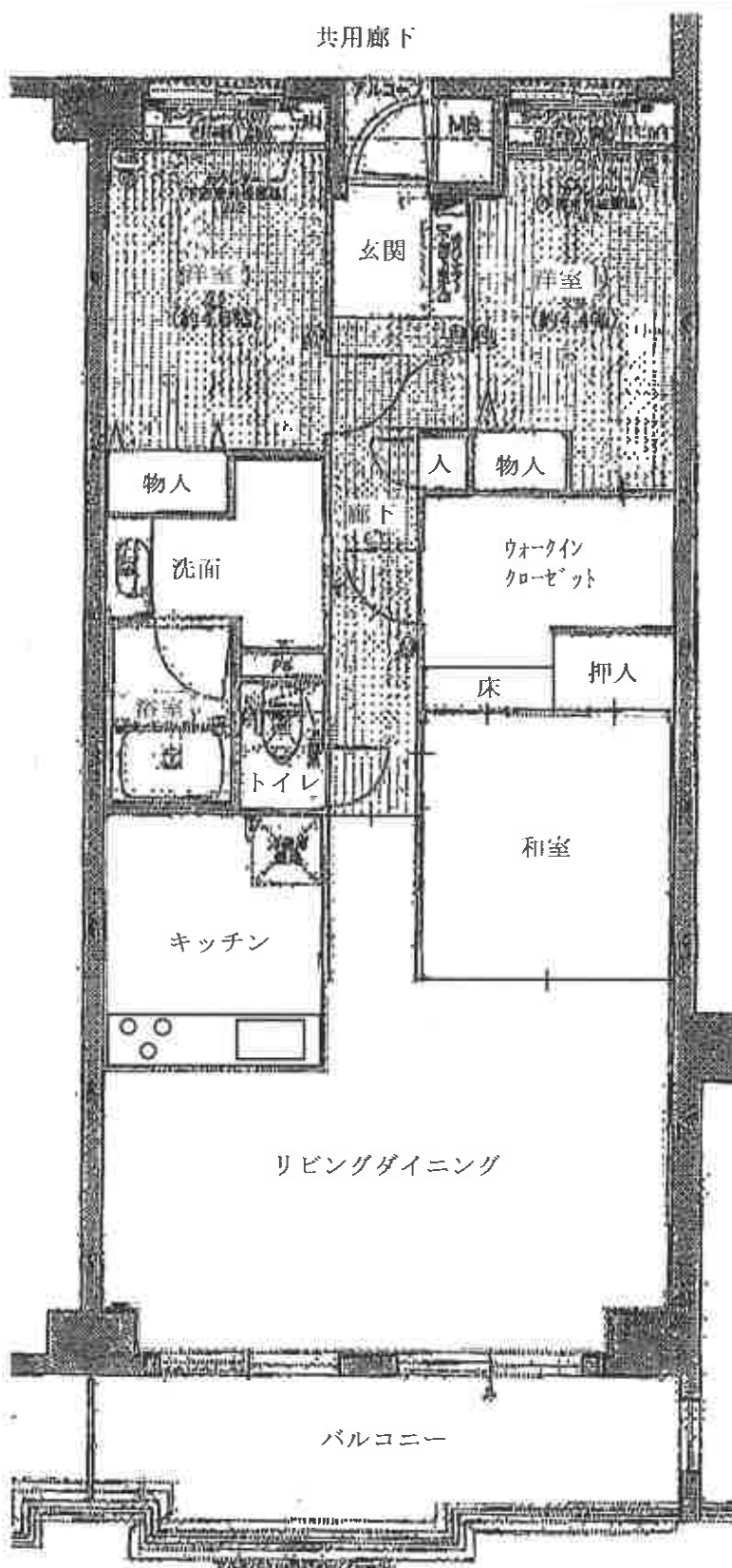
縮尺

$$\frac{1}{1000}$$

(大阪土地家屋調査士会)

建 物 間 取 図

共用廊下



令和6年(又)第30036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