

## 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 (<http://bit.sikkou.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 6年 4月16日  
 神戸地方裁判所尼崎支部競売係  
 裁判所書記官 濱 井 啓 行

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16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 6年 6月 6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 6年 4月16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 尼崎市富松町三丁目 1436番地  
建物の名称 パレ・プラス東武庫之荘

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富松町三丁目 1436番の408  
建物の名称 408  
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 54.97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 尼崎市富松町三丁目1436番地  
地 目 宅地  
地 積 1082.31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 100万分の31872  
共有者 A 持分200分の101  
共有者 B 持分200分の99



## 物件明細書

令和 6年 3月 1日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 福島 直美

---

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】

本件共有者Aが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

---

### 《 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 尼崎市富松町三丁目 1436番地  
建物の名称 パレ・プラス東武庫之荘

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富松町三丁目 1436番の408  
建物の名称 408  
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 54.97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 尼崎市富松町三丁目1436番地  
地 目 宅地  
地 積 1082.31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 100万分の31872  
共有者 A 持分200分の101  
共有者 B 持分200分の99



令和5年(ヌ)第 31号  
令和6年1月29日受理  
令和6年2月27日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所 尼崎支部

執行官 齊藤 太香雄

(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 尼崎市富松町三丁目 1436番地  
建物の名称 パレ・プラス東武庫之荘

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富松町三丁目 1436番の408  
建物の名称 408  
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 54.97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 尼崎市富松町三丁目1436番地  
地 目 宅地  
地 積 1082.31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 100万分の31872

共有者 A 持分200分の101  
共有者 B 持分200分の99





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市富松町3丁目4番43-408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"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅 (ただし、動産を残置した空き家) として使用して占有している。 <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 (月額) 管理費 11,760円 修繕積立金 16,170円	令和6年2月8日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある。
管理費等照会先	晴耕雨耕株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図 (土地区画整理所在図) のとおり <input 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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 平成 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 checked="" 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	

(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
■ Aの妹と名乗る者	<p>1 本件建物は空き家になっており誰も住んでいません。私はAの妹で時々、部屋の掃除や郵便物の整理をするために来ています。執行官が投函した通知文を見て連絡しました。私の名前は言いたくありません。</p> <p>2 この部屋ではAと夫のDが住んでいましたが、令和4年にDが死亡した後、しばらくしてからAは高齢者施設に入所しました。現在もAは高齢者施設に入所しています。高齢者施設の名前は言いたくありません。</p> <p>3 私は共有者Bの名前も知りませんし、面識もありません。Dと先妻さんに子供がいたので、その子かも知れません。もちろんBはここには住んだことがないと思います。</p> <p>4 本件建物内で事故死などの不自然死があったようなことは聞いていません。</p>
■ 管理会社 担当者	<p>1 執行官からの照会事項については、回答書の記載のとおりです。 管理組合が有する積立金の残高は令和6年1月31日現在で3234万9027円です。</p> <p>2 本件敷地上には収容総数が16台分の駐車場があります。分譲方式で空き駐車場はありません。</p> <p>3 パレ・プラス東武庫之荘の近い将来の大規模修繕計画はありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

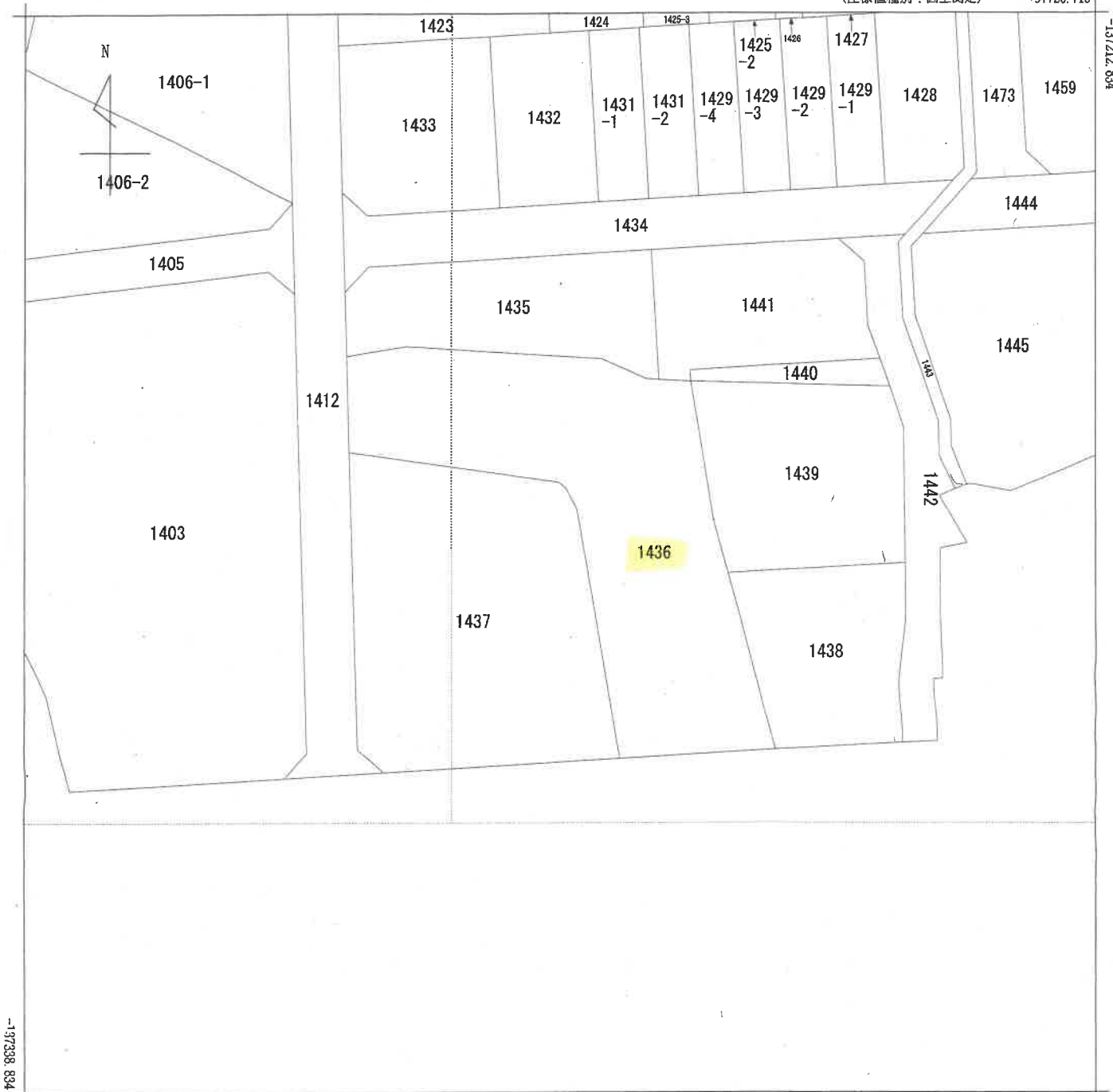
## 執行官の意見

- 1 本件敷地（符号1）は、本件各建物を含む一棟建物の敷地として利用されている宅地で、南側が幅員約15mの県道に、西側が幅員約6mの市道に双方とも等高に接面している。本件敷地（符号1）の形状は添付の公図（土地区画整理所在図）の記載に、ほぼ一致するものと認められた。
- 2 本件建物の状況は、建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 3 本件建物については外観目視上、経年数相当の劣化が認められた。また、水回りの汚れや建具の損傷、(写真⑥, ⑧), 天井と壁の隙間(写真⑦)なども見受けられた。
- 4 玄関の表札にはAとDの名前が表示されており、本件建物内には生活用品などの数多くの動産が残置されていた。また、A宛ての郵便物やA名義の書類が存在したが、B名義の書類などは見当たらなかった。壁には2021年及び2022年6月のカレンダーが掲示されており、令和5年12月の水道使用量がゼロと記載されたA名義の領収書があった。
- 5 Bの住民票上の住所地に対して占有関係に関する照会文を郵送したところ、「自分はDの子であるが、遠隔地に居住しているため本件物件についての実情は分からない。また、父Dは死亡したが、A及びその他の親族とも疎遠となっており安否及び近況も分からない。」などと記載された回答書の返送があった。
- 6 関係人の陳述及び立入調査の結果などからAが退去してから本件建物は空き家状態が継続しているものと思料し、本件建物の占有者及び占有状況については2枚目記載のとおりとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和06年02月02日(金) 14:10-14:30	神戸地方法務局 尼崎支局	図面, 登記簿謄本の申請及び受領
令和06年02月02日(金) 15:40-15:50	目的物件所在地	目的物件調査, 写真撮影, 占有状況調査, 立ち入り通知書の投入
令和06年02月06日(火) 13:55-14:10	執行官室	Aの妹と名乗る者への聴取調査(受電)
令和06年02月06日(火) 15:15-15:20	執行官室	管理会社担当者に照会(架電)
令和06年02月07日(水) : - :	執行官室	Bの住民票上の住所地に照会文を郵送 (返信用封筒同封・94円切手貼付)
令和06年02月13日(火) 09:35-10:05	目的物件所在地	目的物件立ち入り調査, 写真撮影, 占有状況調査 評価人同行
令和06年02月13日(火) 16:25-16:30	執行官室	管理会社担当者に照会(架電)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月13日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+97601.718

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
富松町3丁目

請求部	所在	尼崎市富松町三丁目			地番	1436番	
出縮力尺	1/500	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)国調法19-5指定
種類	土地区画整理所在図						
作成年月日	平成10年3月24日			備付年月日(原図)		補事項	

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7年5月23日

# 各階平面図

# 建物図面

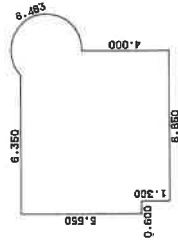
7.5.23

家屋番号  
富松町3丁目  
1-32番5-408

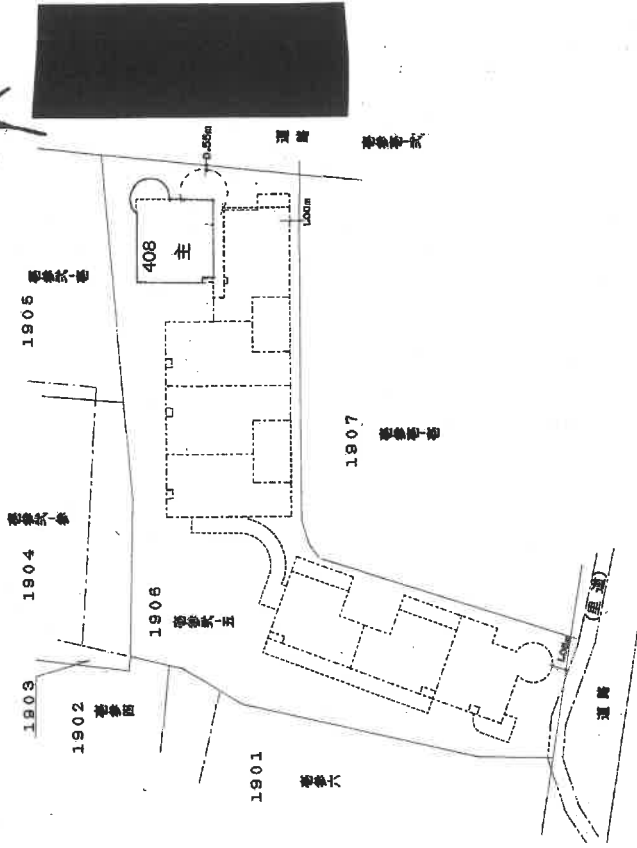
建物の所在  
尼崎市富松町3丁目1-32番地5

(尼崎市富松土地区画整理組合 敷地地番 長松番 1-32-06番)

区分した建物



建物の存する部分 4 階



求積表

$\pi \times 1.850^2 \times 224.4422 / 360$	=	6.2854966
$- 1.850^2 \times 2 \times \sin 224.4422$	=	19.6660000
$( 6.350 + 7.450 ) \times 2.850 / 2$	=	20.1150000
$2.700 \times 7.450$	=	8.9050000
$1.300 \times 6.850$	=	8.9050000
合計	=	54.9704966
床面積	=	54.97 m <sup>2</sup>

家屋番号	1436-408
建物の所在	尼崎市富松町3丁目 1436

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

554803

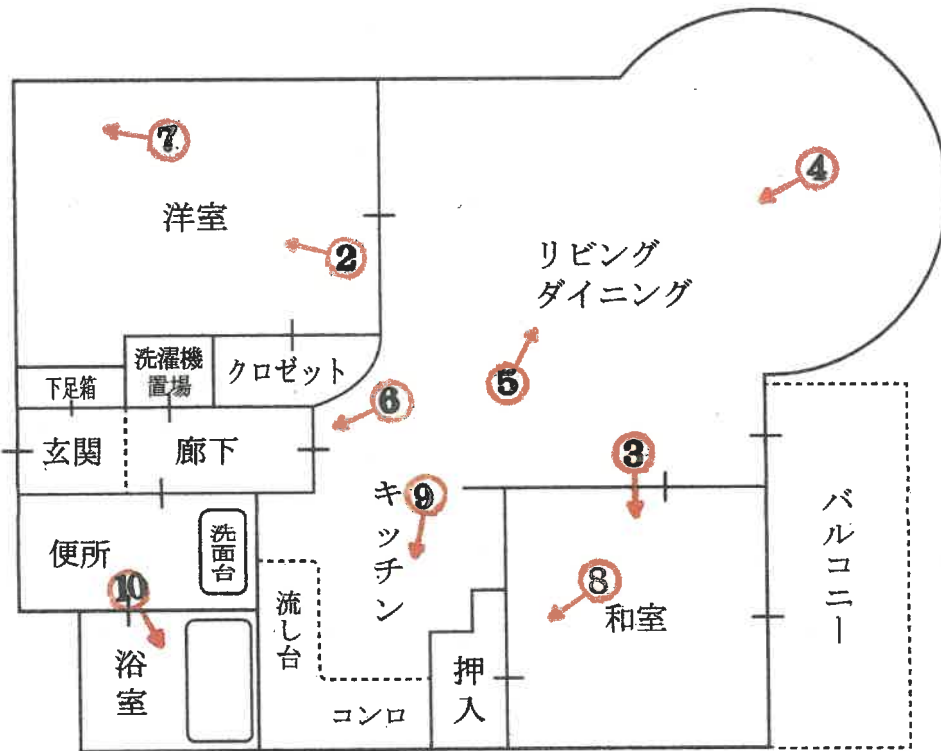
平成7年2月17日(作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8枚目)

# 建物間取図

←○は写真番号および撮影位置・方向





南西側から撮影

本件区分所有建物  
を含む一棟の建物

写真①

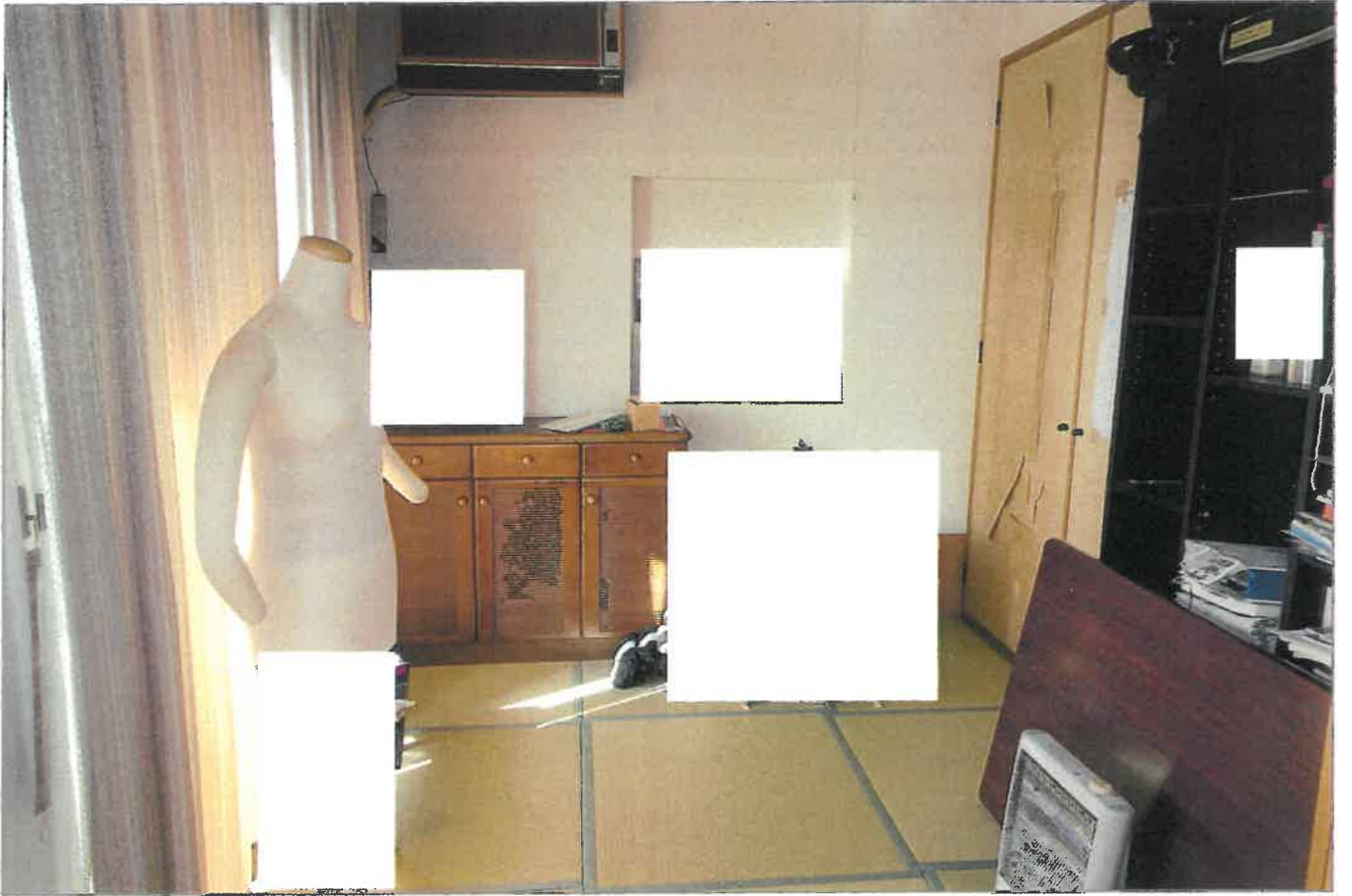


写真②



(10枚目)

写真③



写真④





ガラスが割れた箇所



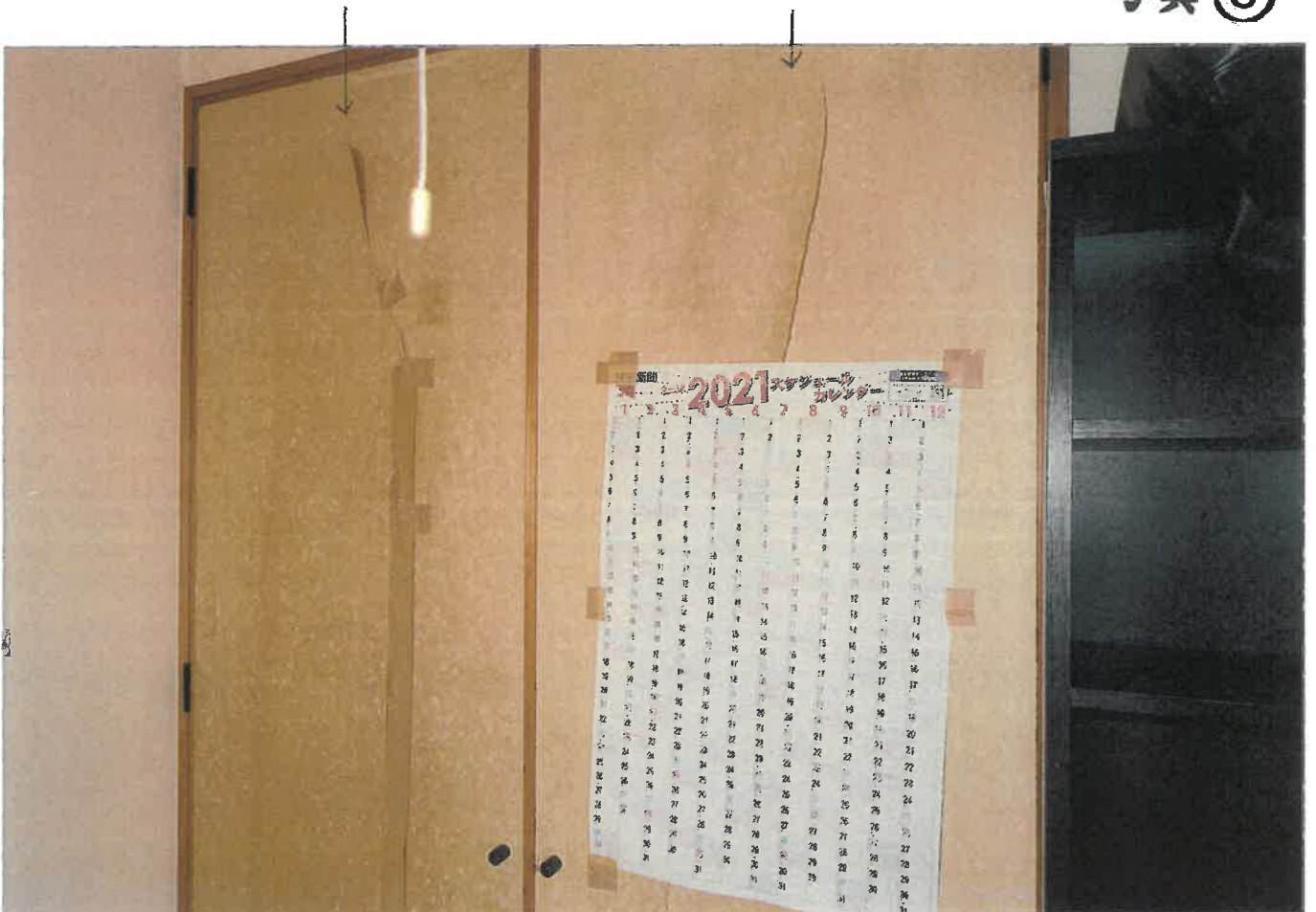
天井と壁の隙間

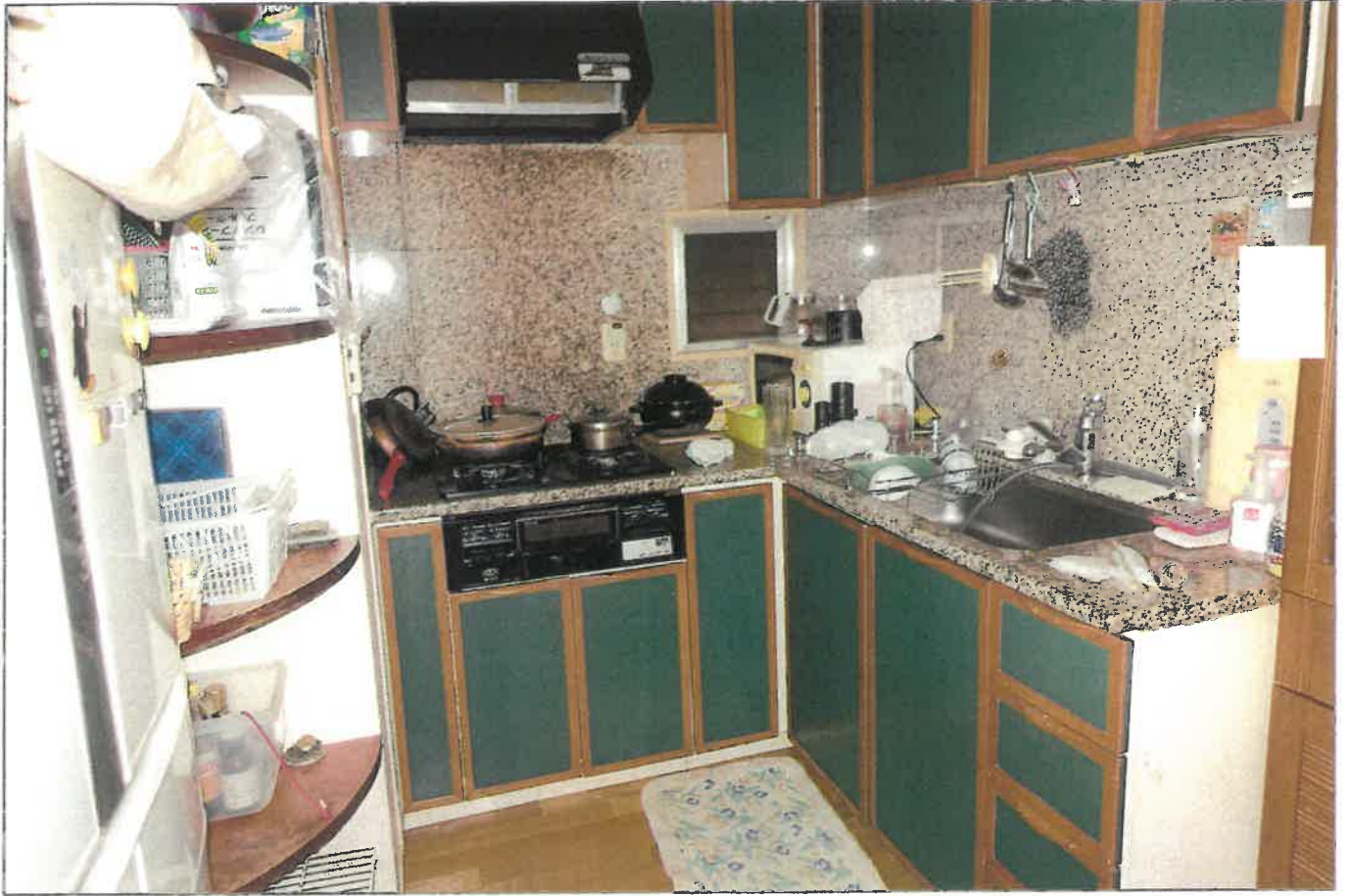
写真⑦



建具の破損箇所

写真⑧





令和 5 年 (ヌ) 第 31 号  
令和 6 年 2 月 13 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 21 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10,000,000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>・特になし</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 武庫之荘駅の北東方 約1.2km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	店舗、中層マンション、戸建住宅等が混在する住宅地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 特になし
画地条件	規模 1,082.31 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	南側 幅員約15m 県道 西側 幅員約6m 市道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含むマンション (パレ・プラス東武庫之荘)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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南側県道から30mを超える範囲については、第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%) となっている。</li> <li>・ 対象物件 (符号1土地) は周知の埋蔵文化財包蔵地 (東富松遺跡B) の区域内にある。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレ・プラス東武庫之荘	
建物の用途	共同住宅 (総戸数31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7年4月28日 新築
	経過年数	29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5階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：パウダーストーン塗り・コンクリート打放し・石貼等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	あり (分譲16台分)
	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 パレ・プラス東武庫之荘管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	晴耕雨耕(株)
	管理形態	管理人 なし
管理の状況	普通	
積立金	令和6年1月31日現在、 32,349,027円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ですが、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。</li> <li>・駐車場は分譲駐車場のみであり、賃貸駐車場はない。</li> </ul>	

(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 (408号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	54.97㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK
仕 様	天 井 : クロス貼等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 11,760円 修繕積立金 月 額 16,170円 滞 納 額 なし (令和6年2月8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	・室内については、水回りの汚れや建具に傷みのある部分等が散見された。また、洋室の天井と壁との間に隙間のある部分が見受けられたが、その他特筆すべき損傷等は見受けられなかった。建築後約29年を経過した建物であり、劣化の程度は経年相応と判断される。

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
240,000	54.97	1.17	0.39	6,020,000

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 29年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 49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 0.10) ≒ 0.39

#### (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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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
247,000	0.86	1,082.31	1.00	31872/1000000	1.00	7,330,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 尼崎-8

公示価格等(円/m<sup>2</sup>) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m<sup>2</sup>)  
223,000 × 102/100 × 100/100 × 100/92 ≒ 247,000

◇ 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  
100/97 × 100/100 × 100/95 × 100/100 ≒ 100/92

イ 個別格差：二方路地・形状・埋蔵文化財包蔵地等 (0.86)

ウ 地積：合計登記記載数量

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を考慮し、減価不要と判断

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
6,020,000	7,330,000	0.93	12,420,000

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0.93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5年 11月 277,000 円/㎡

B 令和5年 9月 219,000 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	277,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{121}$	255,000
B	219,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{114}$	241,000

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
248,000	0.93	54.97	12,680,000

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 イ÷ウ	複利現価率 (6.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
435 千円  (6.6%)	516 千円	7.0%	7,371 千円 ≒ 7,370 千円	0.83961	6,188 千円  (93.4%)	6,623 千円 ≒ 6,620 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	936	936	936	936
	共益費収入	94	94	94	94
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,030	1,030	1,030	1,030
	空室損失	△ 52	△ 52	△ 52	△ 52
	貸倒損失	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21
	有効総収益	957	957	957	957
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	144	144	144	144
	長期計画修繕費	1,196	196	196	196
	公租公課	95	95	95	95
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	1,441	441	441
ウ 経費率 (%)		150.57	46.08	46.08	46.08
エ 有効純収益	ア-イ	△ 484	516	516	516
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.94339	0.88999	0.83961	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 457	459	433	

(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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	12,420,000	1.00	12,420,000
②比準価格	12,680,000	1.00	12,680,000
③収益価格			6,620,000
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)	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
12,500,000	1.00	0.80	1.00	10,000,000

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、本件では減価不要と判断した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 尼崎－8  
所 在 : 尼崎市武庫之荘本町3丁目80番2  
「武庫之荘本町3-8-22」  
価 格 : 223,000円/㎡  
位 置 : 阪急電鉄線「武庫之荘」駅より道路距離1.2km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 179㎡  
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  
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 : 住宅、共同住宅のほか農地等が見られる住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和5年度)  
土地 : 157,696,896円 (×31,872/1,000,000)  
建物 : 4,635,290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



## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市富松町三丁目 1436番地

建物の名称 パレ・プラス東武庫之荘

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富松町三丁目 1436番の408

建物の名称 408

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 54.97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 尼崎市富松町三丁目1436番地

地 目 宅地

地 積 1082.31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

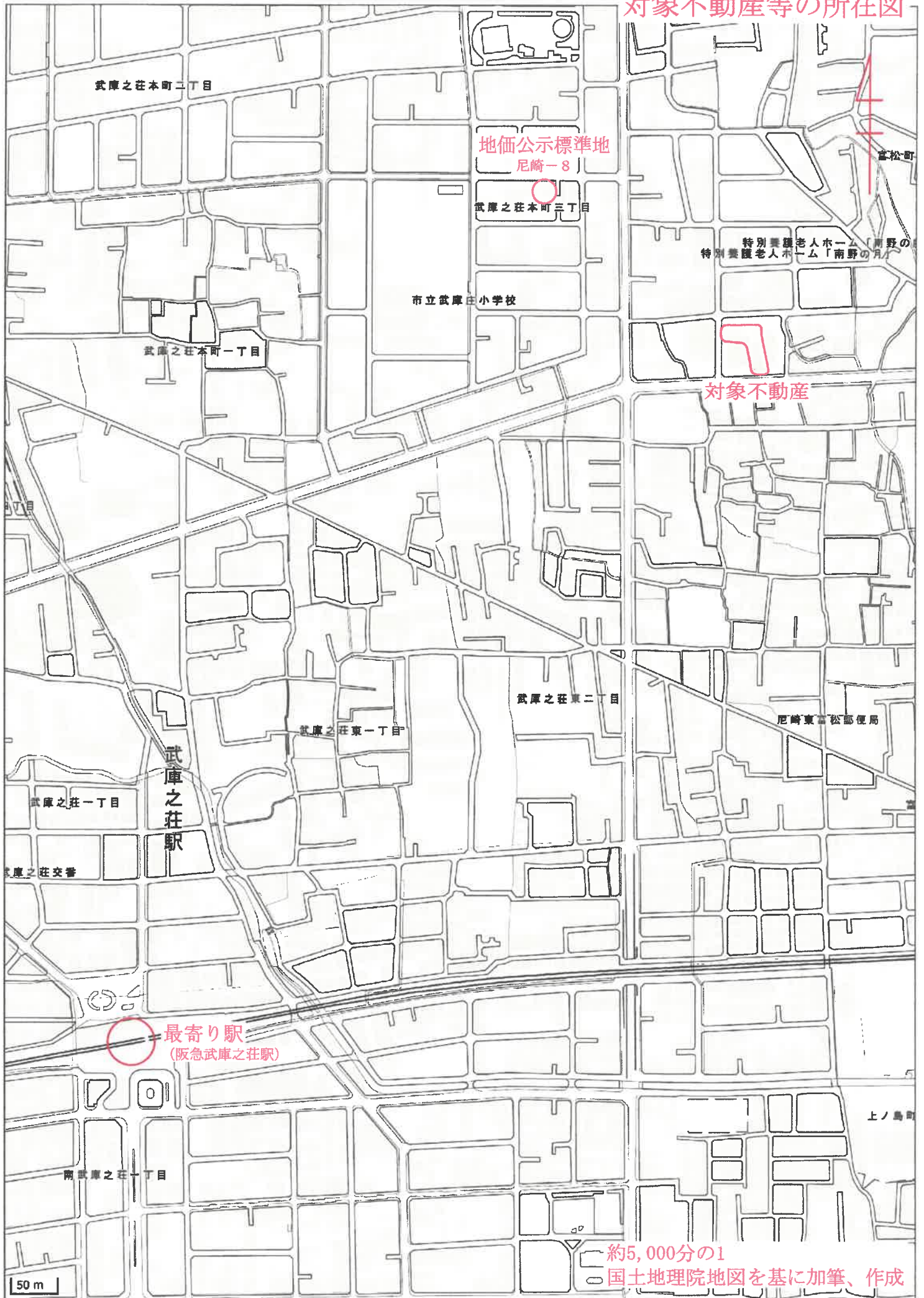
敷地権の割合 100万分の31872

共有者 A 持分200分の101

共有者 B 持分200分の99



# 対象不動産等の所在図



武庫之荘本町二丁目

地価公示標準地  
尼崎-8

武庫之荘本町三丁目

市立武庫之荘小学校

武庫之荘本町一丁目

特別養護老人ホーム「南野の月」

対象不動産

武庫之荘東二丁目

武庫之荘東一丁目

尼崎東富松郵便局

武庫之荘駅

武庫之荘一丁目

武庫之荘交番

最寄り駅  
(阪急武庫之荘駅)

南武庫之荘一丁目

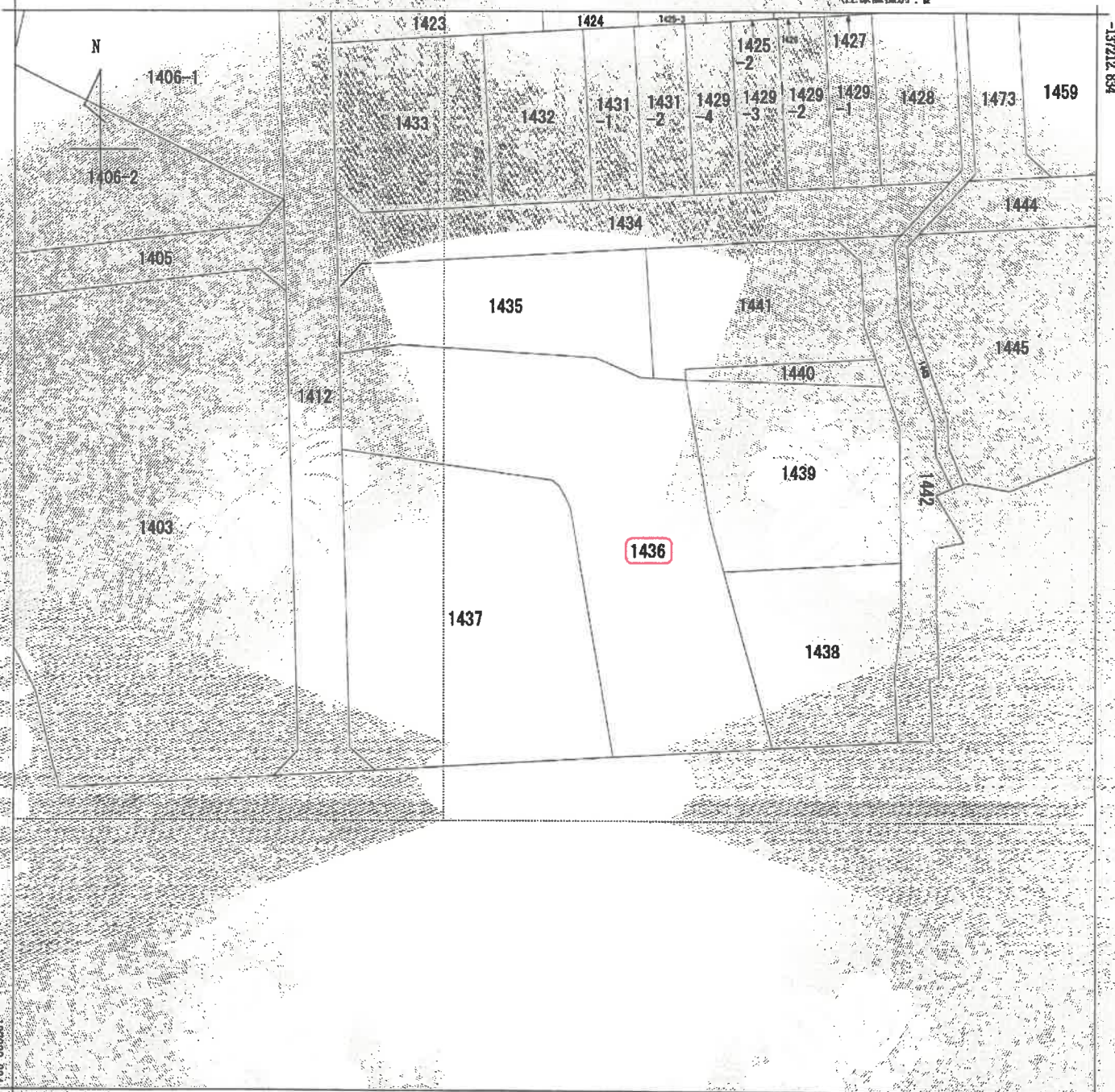
上ノ島町

50 m

約5,000分の1

国土地理院地図を基に加筆、作成

(座標値種別: E)



-137338 834

-137212 834

+9760L 718 (座標値種別: 国土測定)

地番区域見出し  
 宮松町3丁目

請求部分	所在	尼崎市宮松町三丁目				地番	1436番		
出力縮尺	1/500	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)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年3月24日			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年10月10日  
 神戸地方方法務局尼崎支局  
 登記官

請求番号: 4-1  
 (1/1)

A3判をA4判に縮小

# 各階平面図

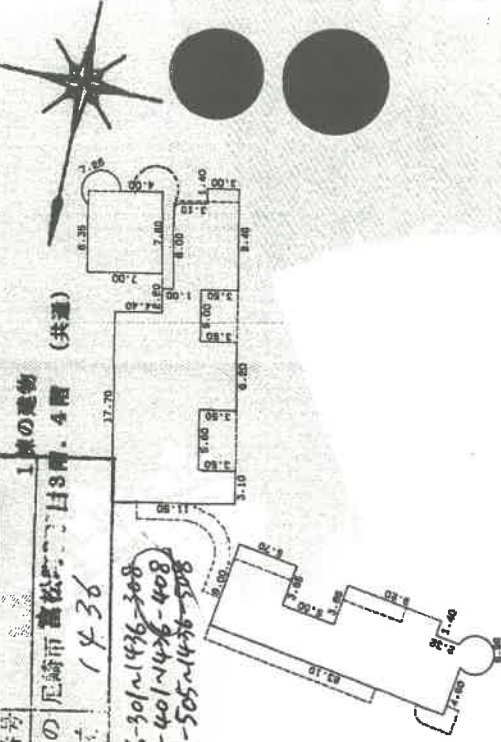
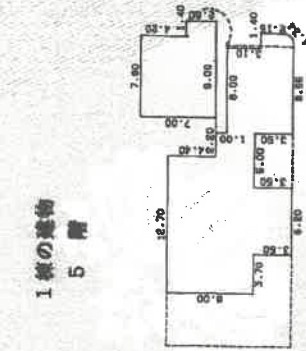
# 建物各階平面図

家屋番号 尾崎市番地野9丁目13-2番地5  
 尾崎市番地野9丁目13-2番地5  
 (尾崎市宮北土地区画整理組合 仮換地 仮地番 1-9-0-6番)

1棟の建物  
5 階

1棟の建物  
4 階 (共通)

家屋番号  
 尾崎市番地野9丁目13番  
 1436-301~1436-308  
 1436-401~1436-408  
 1436-501~1436-508



求積表

$\pi \times 0.85 \times 90.0000 / 360$	= 0.2082001
$4.40 \times 12.70$	= 56.6800000
$1.00 \times 14.90$	= 14.9000000
$0.50 \times 22.90$	= 59.5400000
$0.50 \times 8.00$	= 4.0000000
$(2.15 \times 9.40) \times 0.85 / 2$	= 20.2100000
$9.40 + 6.55$	= 7.6287500
$3.50 \times 6.20$	= 21.7000000
$4.20 \times 7.60$	= 31.9200000
$2.80 \times 9.00$	= 25.2000000
合計	241.18 ㎡
床面積	241.18 ㎡

求積表

$4.40 \times 17.70$	= 77.8800000
$1.00 \times 19.90$	= 19.9000000
$2.60 \times 27.90$	= 72.5400000
$0.50 \times 6.00$	= 4.0000000
$3.00 \times 9.40$	= 28.2000000
$3.50 \times 6.20$	= 21.7000000
$3.50 \times 3.10$	= 10.8500000
$\pi \times 1.60 \times 230.9487 / 360$	= 7.7279637
$(6.35 + 7.60) \times 3.00 / 2$	= 20.9250000
$4.00 \times 7.60$	= 30.4000000
$\pi \times 1.80 \times 285.2606 / 360$	= 9.6284300
$5.70 \times 8.00$	= 45.6000000
$9.20 \times 4.15$	= 20.7500000
$9.20 \times 8.00$	= 73.6000000
$(6.60 + 4.60) \times 0.88 / 2$	= 15.3120000
合計	484.0014137
床面積	484.00 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(平成 7年 2月 17日作成)

554772

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5年10月10日

神戸地方方法務局尾崎支局

登記官

登記年月日：平成7年5月23日

令和5年10月10日

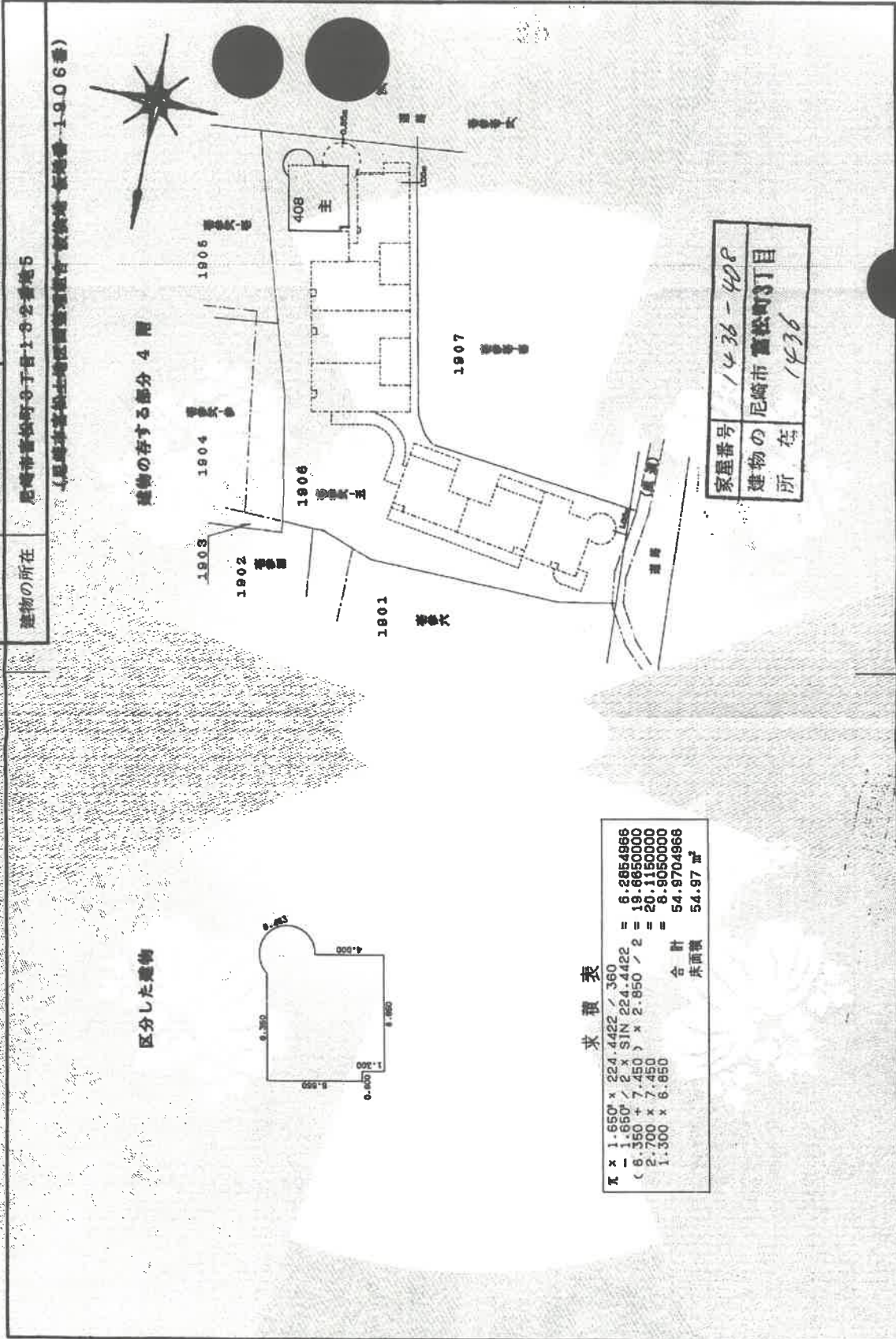
神戸地方支務局尼崎支局

登記官

7.5.23

# 建物図面図 各階平面図

家屋番号	富松町3丁目 -132番5-408
建物の所在	尼崎市富松町3丁目1-3-2番地5 (尼崎市富松土地区画整理組合 敷地番号-1906番)



縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

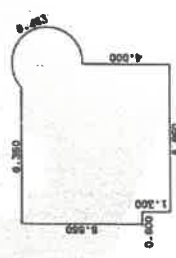
申請人

554803

### 求積表

$\pi \times 1.650 \times 224.4422 \div 360$	= 6.2854966
$= 1.650 \div 2 \times \sin 224.4422$	= 19.6650000
$(6.350 + 7.450) \times 2.850 \div 2$	= 20.1150000
$2.700 \times 7.450$	= 8.9050000
$1.300 \times 6.850$	= 8.9050000
合計	54.8704966
床面積	54.97 m <sup>2</sup>

### 区分した建物



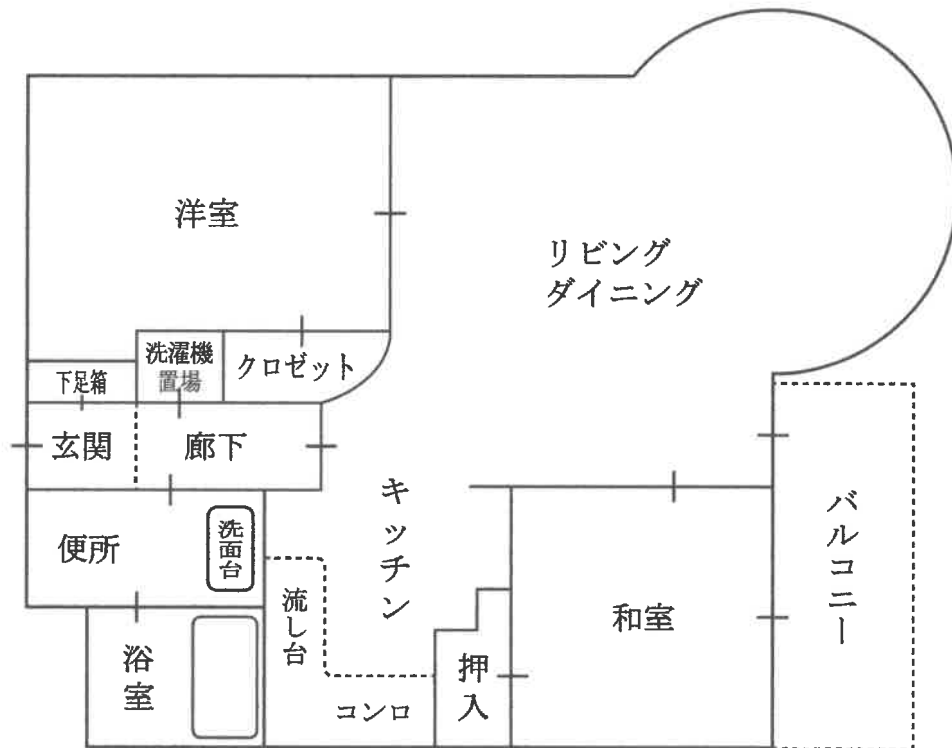
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

(2/2)

番号：4-2

# 建 物 間 取 図



# 参 考 写 真



対象物件を含む  
一棟の建物

対象物件を  
南東方から撮影



対象物件を含む  
一棟の建物

対象物件を  
南方から撮影



対象物件を含む  
一棟の建物

対象物件を  
北西方から撮影