

## 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 場 所	令和 6年 5月16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 場 所	令和 6年 6月 6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 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 尼崎市若王寺三丁目 54番地

建物の名称 ロイヤルメゾン園田Ⅲ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若王寺三丁目 54番の406

建物の名称 406

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 16.83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 尼崎市若王寺三丁目54番

地 目 宅地

地 積 283.00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

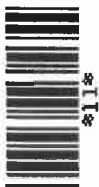
敷地権の割合 36930分の1683





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 尼崎市若王寺三丁目 54番地

建物の名称 ロイヤルメゾン園田Ⅲ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若王寺三丁目 54番の406

建物の名称 406

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 16.83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 尼崎市若王寺三丁目54番

地 目 宅地

地 積 283.00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 36930分の1683



令和5年(ケ)第57号  
令和5年12月28日受理  
令和6年1月25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 尼崎市若王寺三丁目 54番地

建物の名称 ロイヤルメゾン園田Ⅲ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若王寺三丁目 54番の406

建物の名称 406

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 16.83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 尼崎市若王寺三丁目54番

地 目 宅地

地 積 283.00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 36930分の1683



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県尼崎市若王寺3丁目7番5号-406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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として占有し使用している。 <input checked="" 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 6,000 円 修繕積立金 4,000 円	     円 円 円 円	令和6年1月5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年7月分～令和5年12月分 計60,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ガイドー管理株式会社		
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		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <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 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(賃借人)■破産管財人弁護士事務所担当者)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成16年10月頃
最初の契約日	平成16年10月頃
契約等期間	平成16年10月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成18年10月19日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成18年10月20日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 43,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 150,000円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記賃料のほかに水道料2,000円(月額)の支払いがある。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

- 1 本件物件の状況は土地建物位置関係図、間取概略図及び添付写真のとおりである。
  - 2 本件物件の占有状況は、賃貸借契約の写し、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目、3枚目のとおりと判断した。
  - 3 本件物件について目視で確認した限りでは、
    - (1) 洋室の床にしみが認められた。
    - (2) キッチン周りに汚れが散見された。
    - (3) ユニットバスの浴槽及び壁付近に汚れやしみ等が確認できた。
    - (3) 玄関側の収納棚の板が外れていた。以上、経年劣化相当の汚れやキズ等が散見された。
  - 4 管理費等の滞納額は2枚目のとおりであるが、他に水道料(専有部分)の滞納額が15,000円(月額2,500円)あり、管理費等の滞納額に対しては年14%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。
  - 5 管理規約によると管理組合が管理費等について有する債権は特定承継人に対して請求される。
  - 6 犬、猫などを飼育することは禁止されている。
- 
- マンション管理会社の回答書要旨
    - 1 総戸数：22戸
    - 2 管理方式：委託
    - 3 管理の形態：巡回
    - 4 集会室：なし
    - 5 エレベーター：なし
    - 6 トランクルーム：なし
    - 7 駐車場：2台
    - 8 積立金残高：14,887,337円(令和5年11月30日現在)
    - 9 近い将来の大規模修繕計画実施の有無：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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 賃貸借契約書は私が入居する際に締結したもので間違いありません。</li> <li>2 賃貸人が何回か入れ替わっていますが、途中どなたになったのかわかりません。現在の賃貸人がAさんというのとも知りません。なお、貸主名義の変更通知については手元にある分だけ提出いたします。</li> <li>3 賃料は43,000円、水道料が2,000円です。</li> <li>4 現在は一人で住んでいます。</li> <li>5 水回り等の不具合はありません。</li> <li>6 ペットは飼っていません。</li> <li>7 過去に事件又は事故はありません。</li> <li>8 オール電化ではありません。</li> <li>9 タバコは吸いません。</li> <li>10 ガスを点火する際に弱い感じがします。</li> <li>11 床にしみがあります。掃除をしたら、きれいになるかもしれません。</li> <li>12 玄関近くにある棚の板が外れています。</li> <li>13 避難はしごの表面にキズがあります。</li> </ol>
■ 破産管財人弁護士事務所担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 賃貸借契約書の写しがありますので提出します。</li> <li>2 賃借人はBさんということで理解しています。</li> </ol>
■ 管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 管理費及び修繕積立金等の支払いはA(債務者兼所有者)がされています。</li> <li>2 水道料2,500円(月額)は定額です。</li> </ol>

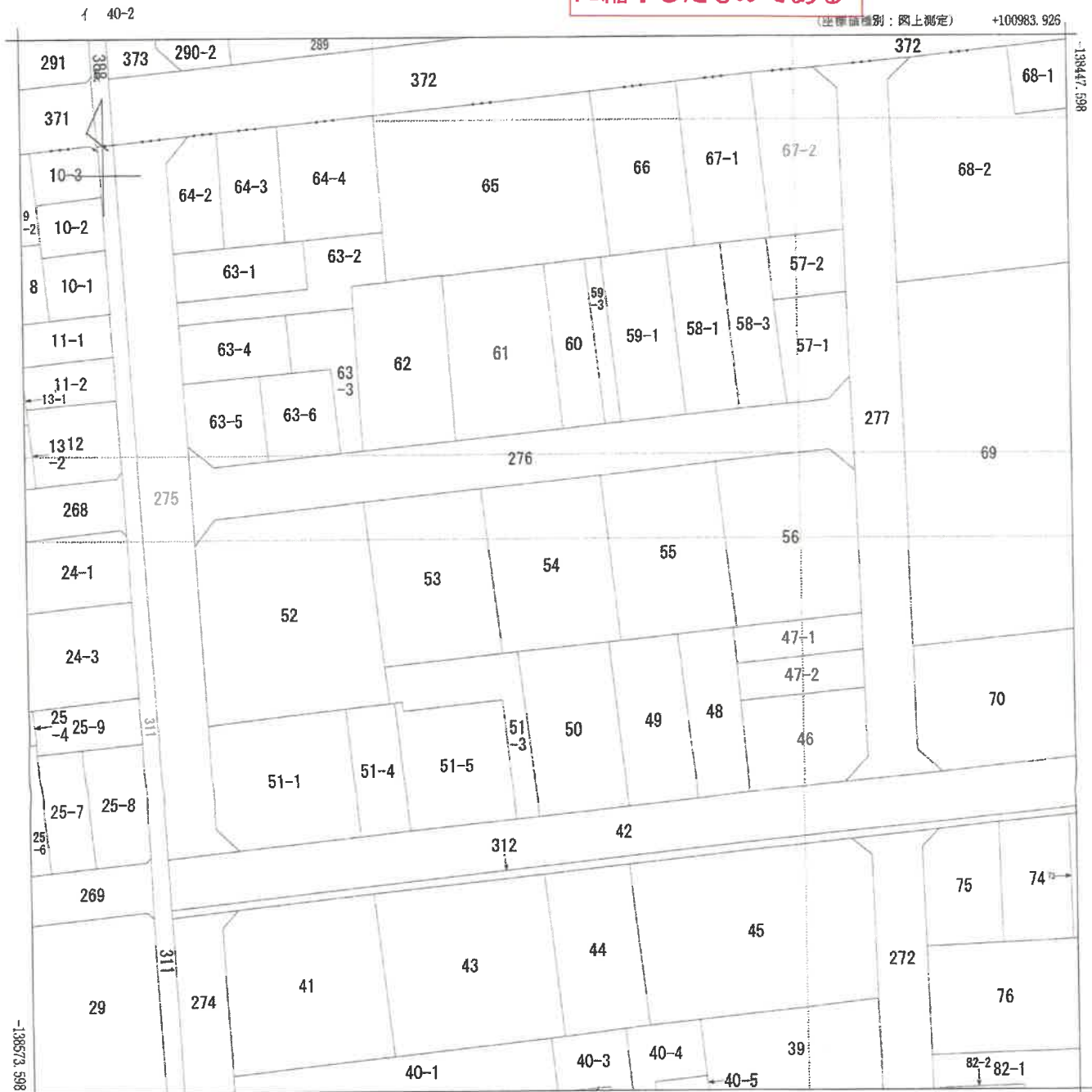
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年1月4日(木) 13:15-13:35	神戸地方法務局尼崎支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R6年1月5日(金) 11:18-11:25	執行官室	管理会社担当者に管理費等滞納状況等の調査依頼(電話・発信)
R6年1月5日(金) 12:15-12:45	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書をBに手交及び貸主名義変更等の資料提出の依頼
R6年1月5日(金) 15:14-15:24	執行官室	破産管財人弁護士事務所担当者に賃貸借契約について事情聴取及び資料提出依頼(電話・発信)
R6年1月15日(月) 9:30-10:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取、評価人陪同
R6年1月23日(火) 13:21-13:23	執行官室	管理会社担当者から水道料について事情聴取(電話・発信)
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月15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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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

(6 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



+100858.926 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
若王寺2丁目  
若王寺3丁目

請求部分	所在	尼崎市若王寺三丁目			地番	54番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年3月1日			備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：6-1  
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成3年11月6日

各階平面図

建物各階平面図

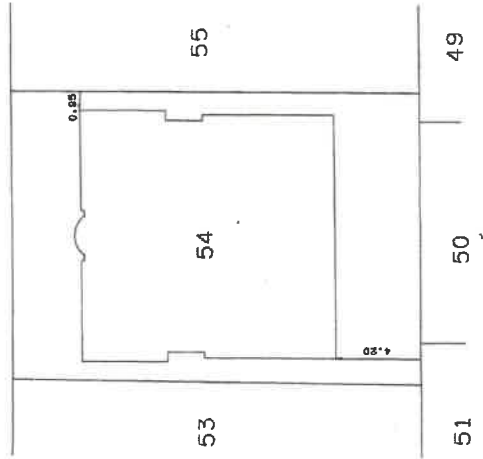
家屋番号  
一棟

建物の所在  
尼崎市若王寺3丁目54番地

1棟の建物



道路 276



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250



建築物図面

家屋番号 若王寺3丁目 54-406  
 建築物の所在 尼崎市若王寺3丁目54番地

各階平面図

建築物の存する部分4階  
 建物番号406号

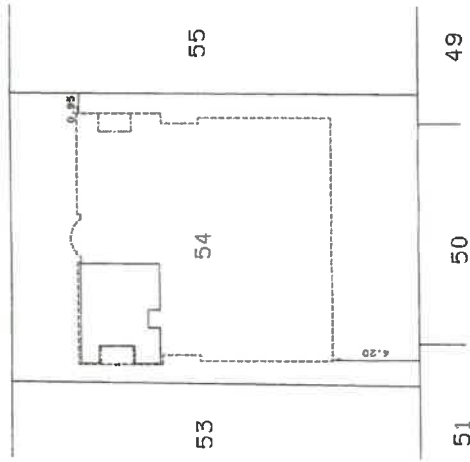
平面図



求積表

1.260 X 0.880	=	1.108800
0.880 X 0.880	=	0.774400
3.280 X 4.010	=	13.152800
0.580 X 0.865	=	0.501700
0.580 X 2.245	=	1.302100
計		16.839800
床面積		16.83 m <sup>2</sup>

道路



本図面はA3版をA4版  
 に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

公用

登記年月日：平成3年11月6日

建物平面図

各階平面図

家屋番号  
- 棟

尾崎市若王寺3丁目54番地

建物の所在

54-101~54-106  
54-201~54-206  
54-301~54-306  
54-401~54-406

2階.3階.4階  
各階同型平面図

1階平面図

求積表

1.075 X 0.900	=	0.967500
1.450 X 0.500	=	0.725000
6.400 X 0.300	=	1.920000
9.650 X 0.400	=	3.860000
0.150 X 4.100	=	0.615000
12.150 X 10.600	=	128.790000
1.200 X 1.200 X (104.683076) / 360	=	0.618999
X π - sin(104.683076) / 2	=	0.615000
0.150 X 4.100	=	0.615000
1.075 X 0.900	=	0.967500
9.650 X 0.400	=	3.860000
1.450 X 0.500	=	0.725000
6.400 X 0.300	=	1.920000
計		145.583999
床面積		145.58 m <sup>2</sup>

求積表

4.100 X 0.500	=	2.050000
6.400 X 0.300	=	1.920000
0.150 X 4.500	=	0.675000
12.150 X 11.400	=	138.510000
1.200 X 1.200 X (104.683076) / 360	=	0.618999
X π - sin(104.683076) / 2	=	0.675000
0.150 X 4.500	=	2.050000
4.100 X 0.500	=	2.050000
6.400 X 0.300	=	1.920000
計		148.418999
床面積		148.41 m <sup>2</sup>

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10枚目)

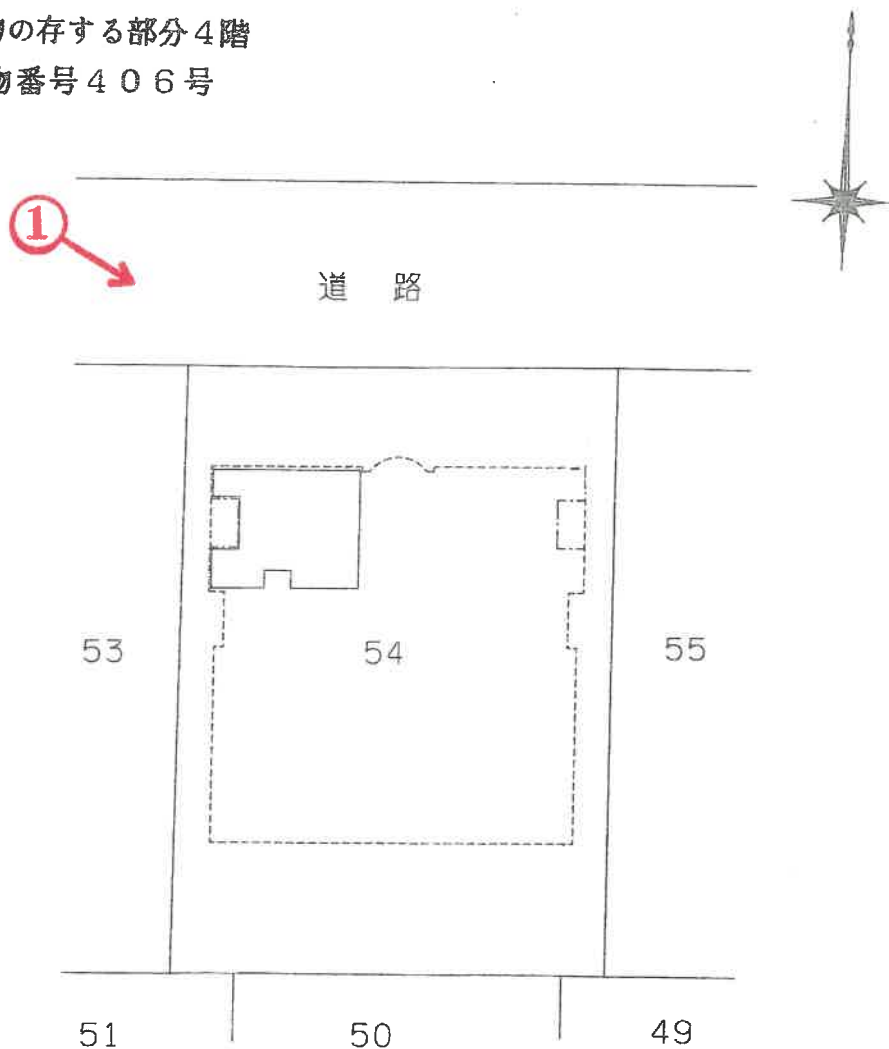
請求番号：6-2

(3/3)

# 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4階  
建物番号406号

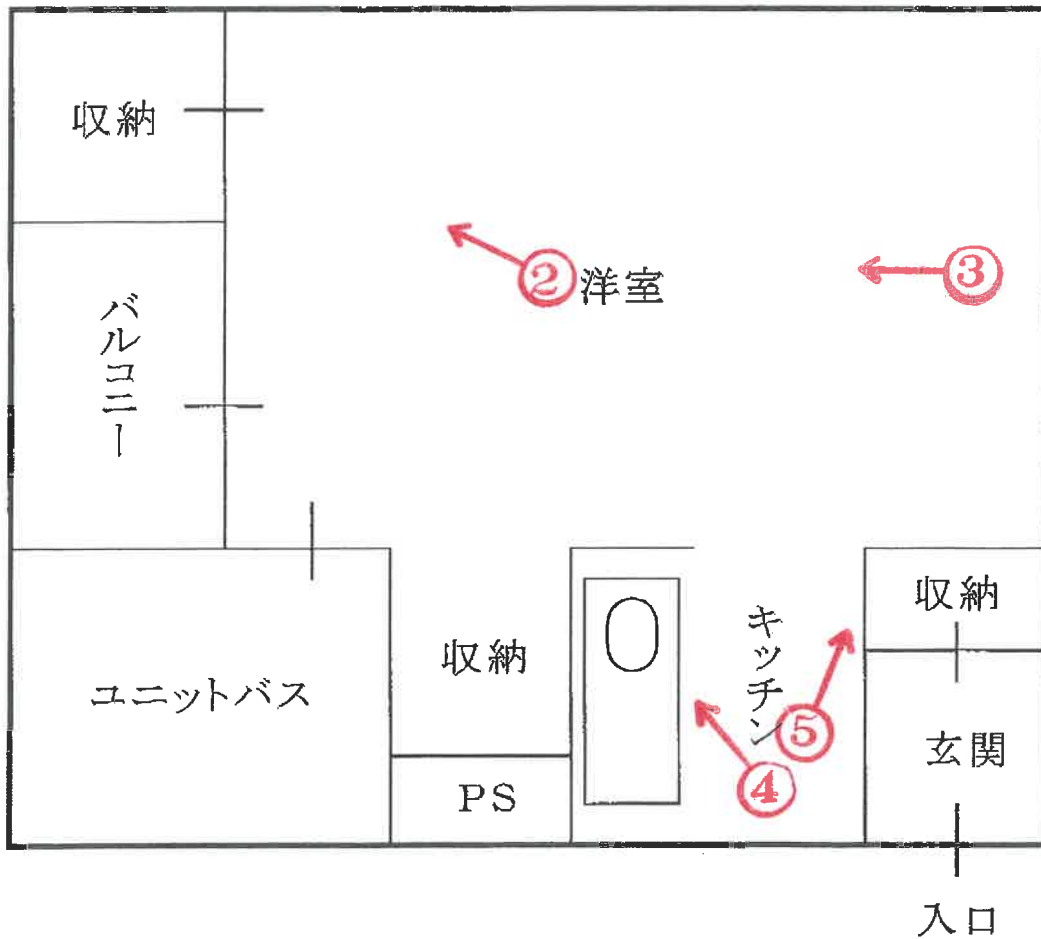


令和5年（ケ）第57号

(11枚目)

# 間取概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)





①



②



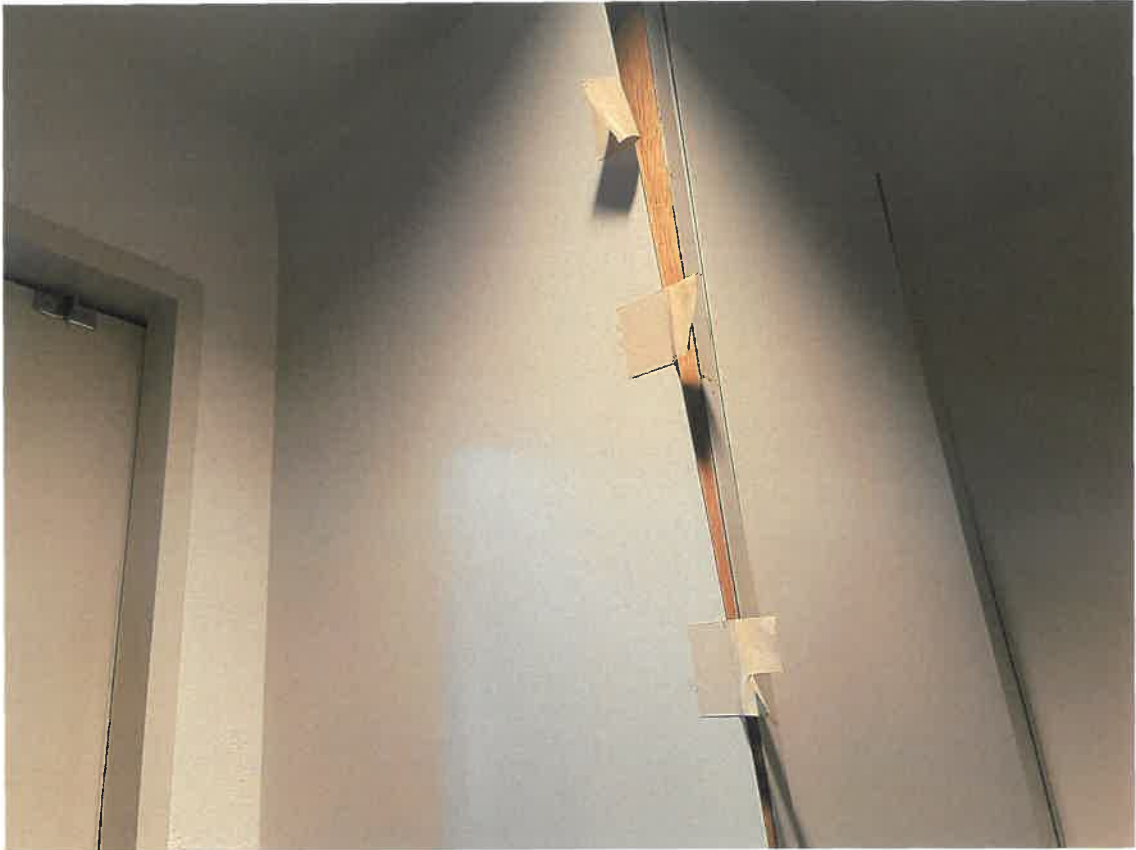
③



④

(14枚目)





⑤

(15枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 57 号  
令和 6 年 1 月 15 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 20 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

齋藤 誠



## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,050,000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			
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	阪急神戸本線 園田駅の南西方 約1.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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% 準防火地域 —
面地条件	規模 283.00 m <sup>2</sup> の 整形地	
接面道路の状況	北側 約6m市道	
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	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	ロイヤルメゾン園田Ⅲ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数22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3年5月29日 新築
	経過年数	33年程度
	経済的残存耐用年数	17年程度
構造	鉄筋コンクリート造4階建	
仕様	屋根：スレート葺 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	受付順(総台数2台)
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ロイヤルメゾン園田Ⅲ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	ダイドー管理株式会社
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和5年11月30日現在、 14,887,337円	
特記事項	<p>・石綿使用等の有無</p> <p>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。</p>	

(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 (406号室) 主要開口部の方位： 西向き
床 面 積	16.83㎡ (登記記載数量)
間 取 り	ワンルーム バルコニー 西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : CFシート等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保守管理の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 6,000円 修繕積立金 月額 4,000円 滞 納 額 あり (令和6年1月5日現在 60,000円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃貸借に供されている。詳細は現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西側収納付近の床に汚損が見受けられた。</li> <li>・ 玄関脇収納の側面の板が一部剥離していた。</li> <li>・ ユニットバスの浴槽、内壁等に汚れが散見された。</li> </ul>

## 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
200,000	16.83	1.58	0.30	1,600,000

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 17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及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.30$$

#### (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
186,000	1.00	283.00	0.90	1683/36930	1.00	2,160,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎-24)

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$199,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/105 \approx 186,000$$

◇ 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)

$$\text{地域格差} : \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/102 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 \approx 100/105$$

イ 個別格差 : 標準的 (1.00)

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
1,600,000	2,160,000	0.83	3,120,000

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  
0.83 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 154,000 円/㎡

B 令和5年 1月 124,000 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	154,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{80}$	184,000
B	124,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{70}$	169,000

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
177,000	0.83	16.83	2,470,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として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 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
46 千円  (1.5%)	298 千円	8.0%	3,725 千円 ÷ 3,730 千円	0.81629	3,045 千円  (98.5%)	3,091 千円 ÷ 3,090 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	480	480	473	473
	共益費収入	48	48	47	47
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	528	528	520	520
	空室損失	△ 53	△ 53	△ 52	△ 52
	貸倒損失	△ 16	△ 16	△ 16	△ 16
	有効総収益	459	459	452	452
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	72	72	72	72
	長期計画修繕費	848	48	48	48
	公租公課	32	32	32	32
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	954	154	154	154
ウ 経費率 (%)		207.84	33.55	34.07	34.07
エ 有効純収益	ア-イ	△ 495	305	298	298
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	△ 463	266	243	

(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及び収益性を反映した③を中心に、物件の個別性を反映した①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	3,120,000	0.95	2,960,000
②比準価格	2,470,000	0.95	2,350,000
③収益価格			3,090,000
④調整後の価格	2,730,000		

イ 占有減価修正 : 賃借人の存在を考慮した。

##### (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
2,730,000	1.00	0.80	0.94	2,050,000

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 (尼崎-24)  
所 在 : 尼崎市若王寺2丁目211番  
「若王寺2-23-11」  
価 格 : 199,000円/㎡  
位 置 : 阪急神戸本線「園田」駅より道路距離1.5km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 169㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南側幅員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 : 一般住宅のほかマンション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 : 36,887,635円 (×1,683/ 36,930)  
建物 : 1,571,764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 建物図面・各階平面図写
- 4 間取概略図
- 5 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市若王寺三丁目 54番地

建物の名称 ロイヤルメゾン園田Ⅲ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若王寺三丁目 54番の406

建物の名称 406

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 16.83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 尼崎市若王寺三丁目54番

地 目 宅地

地 積 283.00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

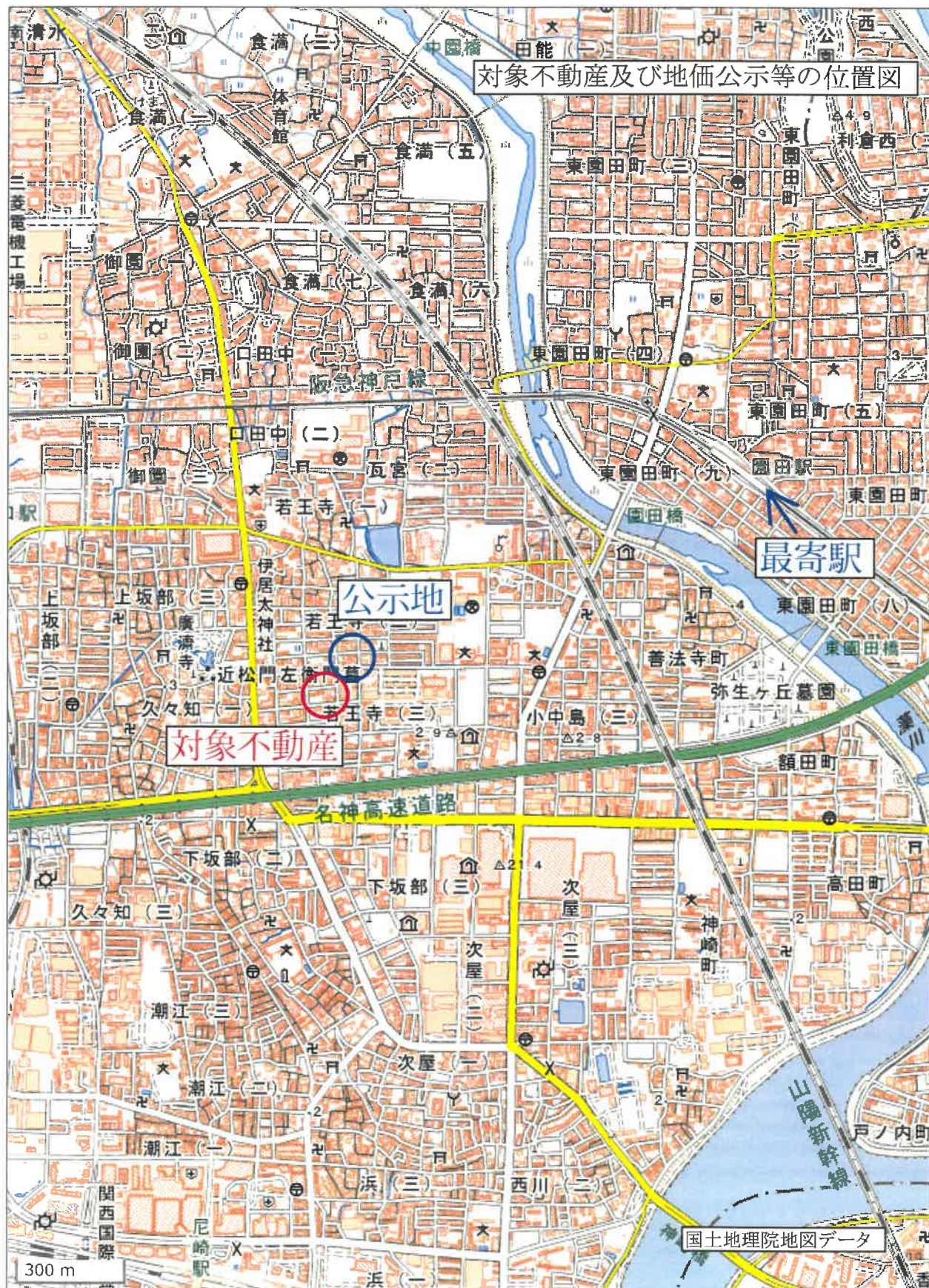
敷地権の割合 36930分の1683





# 地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。



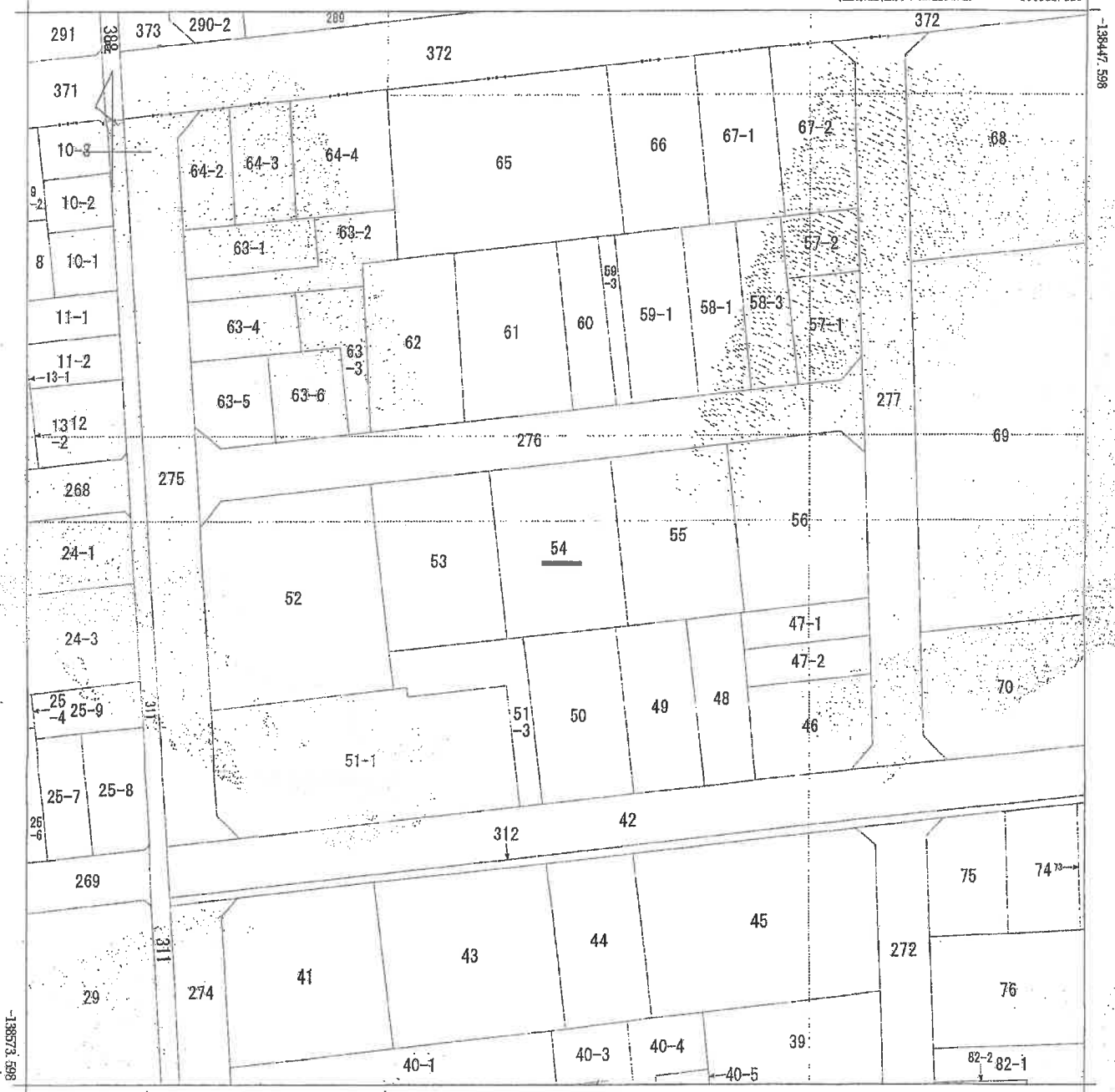
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

イ 40-2

(座標値種別：図上測定)

+100983.926



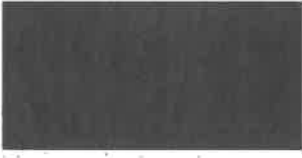
+100858.926 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
若王寺2丁目  
若王寺3丁目

請求部分	所在 尼崎市若王寺三丁目				地番 54番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類 地図(法第14条第1項)	種類 土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年3月1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。  
(神戸地方法務局尼崎支局管轄)  
令和5年10月4日  
東京法務局

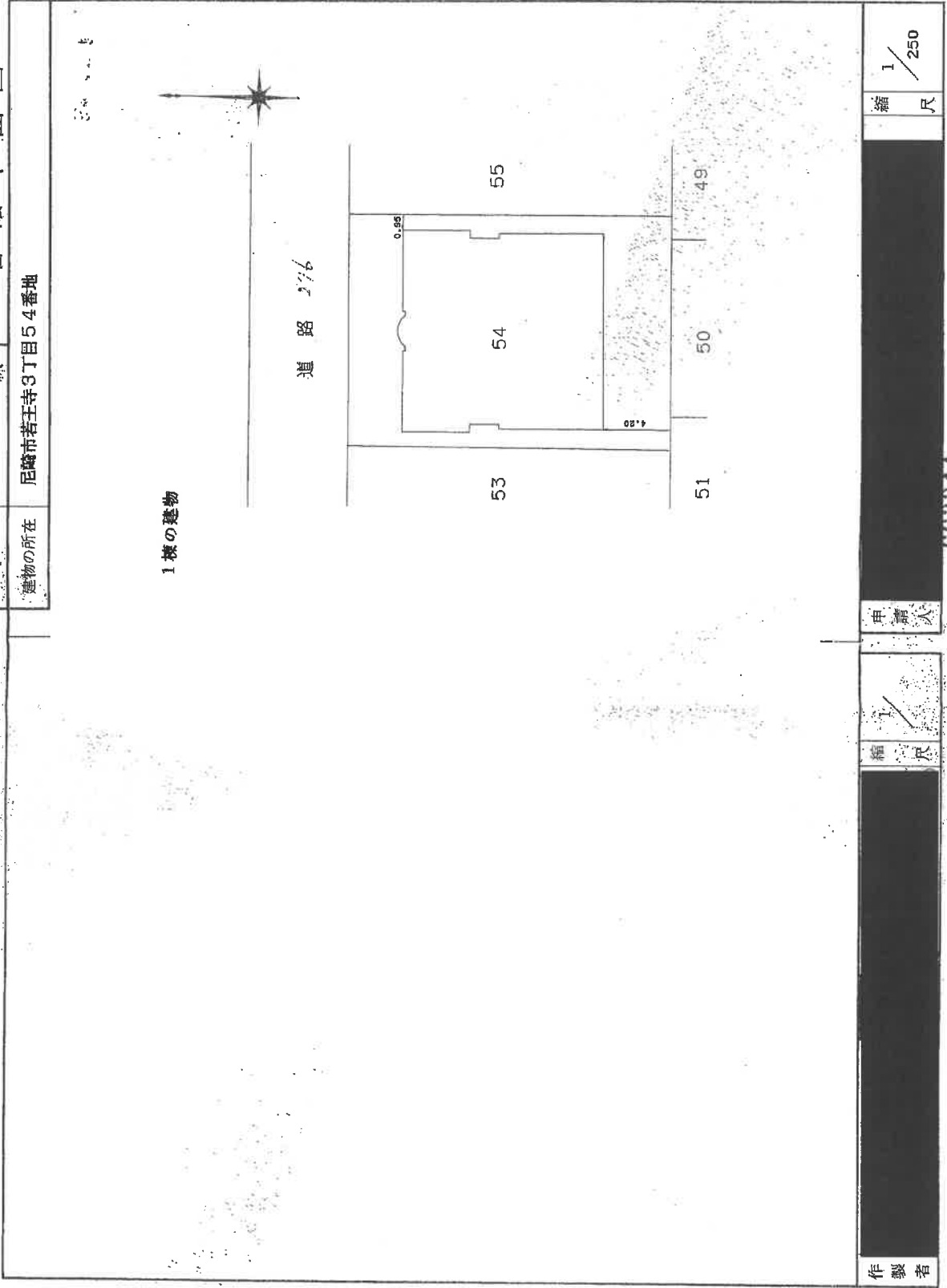
地図整理番号：M59500 登記官  
(1/1)



登記年月日：平成30年11月6日

各階平面図  
建物各階平面図  
3.11.6

家屋番号	一棟
建物の所在	尾崎市若王寺3丁目54番地



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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。

(神戸地方支庁尾崎支庁管轄)

令和5年10月4日 東浜法務局

登記書



登記年月日：平成3年11月6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。  
 (神戸地方方法務局(税務局)登録)  
 令和5年10月4日 東京法務局

登記簿

地図整理番号：M59501

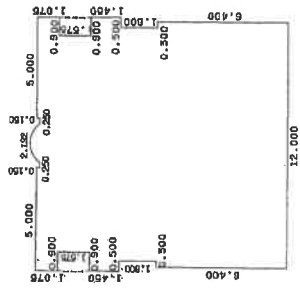
各階平面図

家屋番号 一棟

建築物の所在 尼崎南若王寺3丁目54番地

54-101~54-106  
 54-201~54-206  
 54-301~54-306  
 54-401~54-406

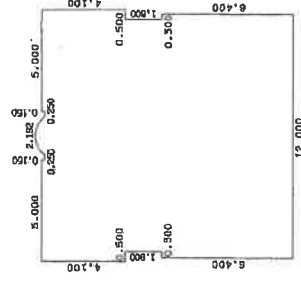
2階、3階、4階  
 各階同型平面図



求積表

1.075 X 0.900	=	0.967500
1.450 X 0.500	=	0.725000
6.400 X 0.500	=	1.920000
9.650 X 0.400	=	3.860000
0.150 X 4.100	=	0.615000
12.150 X 10.600	=	128.790000
1.200 X 1.200 X (104.683076 / 360	=	0.618999
X π - sin(104.683076) / 2)	=	0.615000
0.150 X 4.100	=	0.615000
1.075 X 0.900	=	0.967500
9.650 X 0.400	=	3.860000
1.450 X 0.500	=	0.725000
6.400 X 0.500	=	1.920000
計		145.583999
床面積		145.58 m <sup>2</sup>

1階平面図



求積表

4.100 X 0.500	=	2.050000
6.400 X 0.300	=	1.920000
0.150 X 4.500	=	0.675000
12.150 X 11.400	=	138.510000
1.200 X 1.200 X (104.683076 / 360	=	0.618999
X π - sin(104.683076) / 2)	=	0.675000
0.150 X 4.500	=	0.675000
4.100 X 0.500	=	2.050000
6.400 X 0.300	=	1.920000
計		148.418999
床面積		148.41 m <sup>2</sup>

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

製作者

(平成3年(9月)16日作製)

縮尺 1/250

申請人

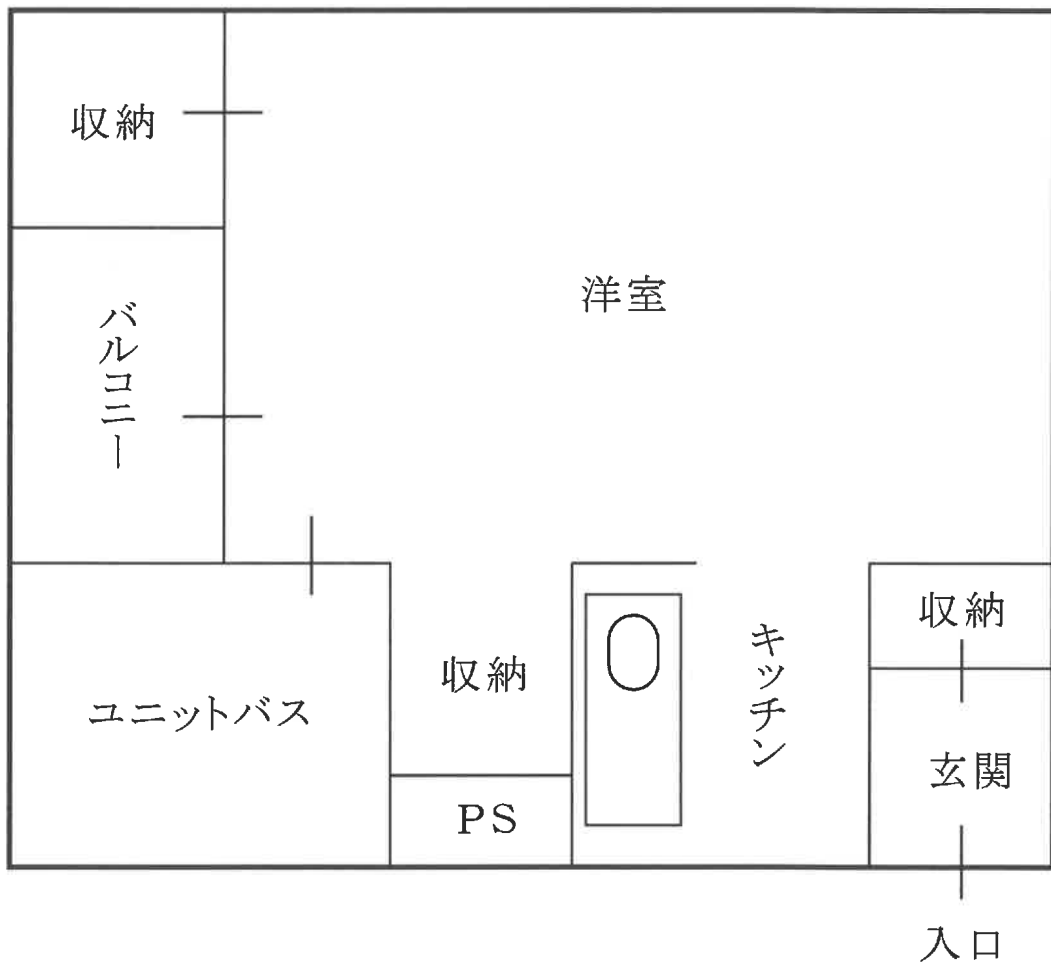
縮尺 1/250

663345

(3/3)



# 間取概略図



# 現況写真

対象物件を含む一棟の建物 1



対象物件を含む一棟の建物 2



# 現況写真

## エントランス

