

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 3月18日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 谷 口 一 郎

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 4月 3日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 7年 3月18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	6,140,000 4,912,000		1,230,000	55,935	0

備考 固定資産税欄記載の税額については、固定資産税及び都市計画税の合算額である。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市大島一丁目 597番地1

建物の名称 ルネ武庫川3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島一丁目 597番1の405

建物の名称 405

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 51.25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 尼崎市大島一丁目597番1

地 目 宅地

地 積 1649.06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 323297分の5395



物件明細書

令和 7年 1月 8日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 谷 口 一 郎

-
- 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 尼崎市大島一丁目 597番地1

建物の名称 ルネ武庫川3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島一丁目 597番1の405

建物の名称 405

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 51.25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 尼崎市大島一丁目597番1

地 目 宅地

地 積 1649.06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 323297分の5395



令和 6年(ケ)第 58号
令和 6年11月21日受理
令和 6年12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 田口幸弘

(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 尼崎市大島一丁目 597番地1

建物の名称 ルネ武庫川3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島一丁目 597番1の405

建物の名称 405

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 51.25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 尼崎市大島一丁目597番1

地 目 宅地

地 積 1649.06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 323297分の5395



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市大島一丁目38番35-405号(ルネ武庫川3番館)	
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が異なる (<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 上記の者が本建物を住居として使用している <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 8,630円 修繕積立金 12,410円 円 円 円	令和 6年11月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年8月分～R6年11月分 計84,160円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	「その他の事項」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 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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

その他の事項

- 1 敷地について
北東側で道路に接している。
周囲見分の結果、地積測量図と概ね符合するものと思われる。
- 2 本件区分所有建物について
立入調査したところ、ストーブの影響かもしれないが、結露が目立った。
その他、目視の限りではあるが、経年相応の劣化と思われる。

(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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件物件は、私が住居として使用しています。2 生活していて不具合な箇所はありません。3 令和3年にトイレ、風呂、令和5年に洗面所をリフォームしました。平成25年に私が本件物件を購入したときから、南西側の部屋は和室でした。4 室内でペットは飼っていません。5 本件物件内で、事件、事故はありません。

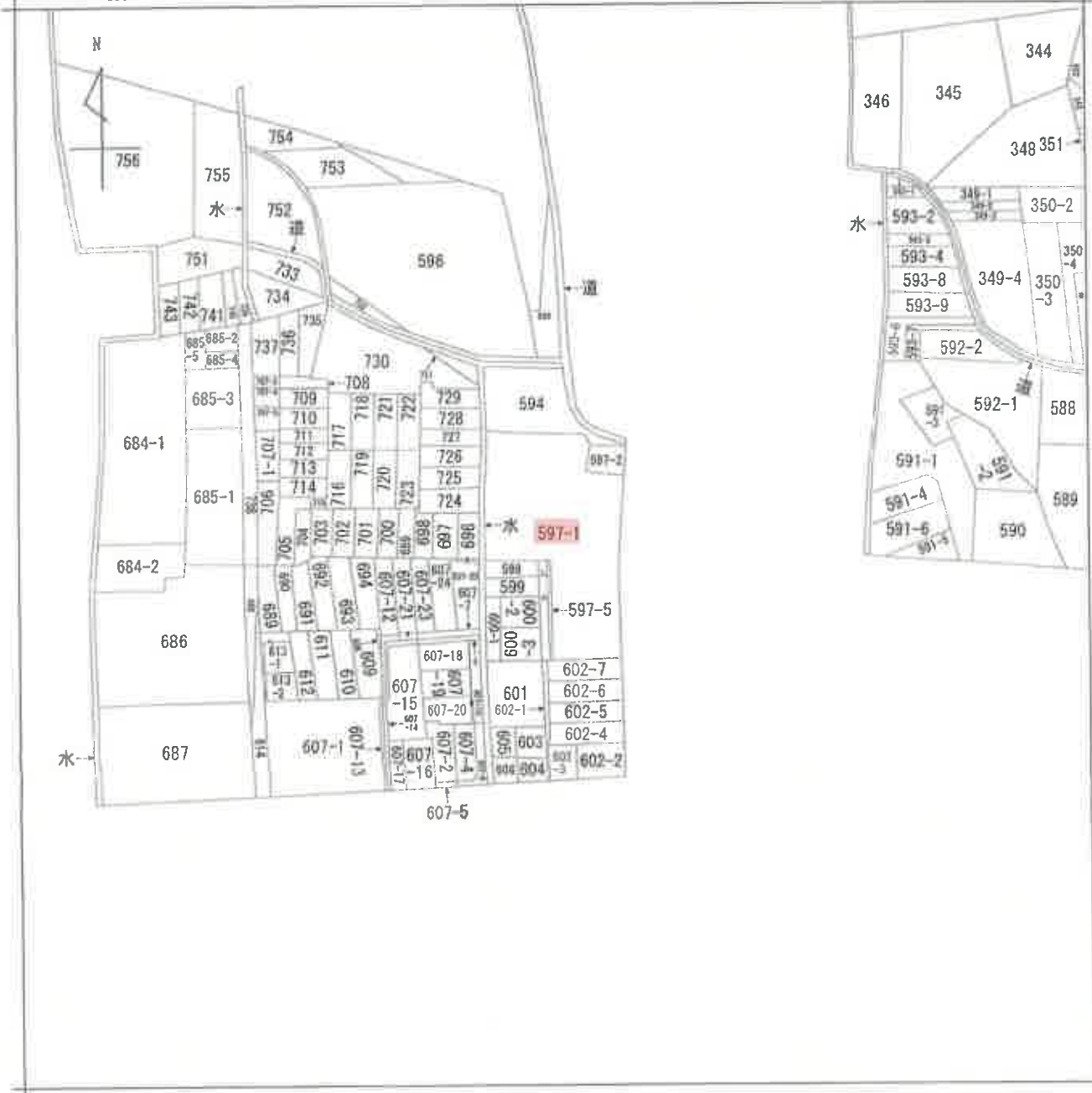
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年11月22日(金) 10:55	当庁(FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R6年11月26日(火) 9:10-9:35	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き(返信用郵券110円添付)
R6年11月26日(火) 12:10-12:30	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R6年12月2日(月) 12:30-13:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者から聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月 2日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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 を立ち会わせ、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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 347 597-3 さ 607-11 1 613-4 リ 607-9
 ウ 350-1 ニ 597-4 へ 613-3 2 615-1 ヌ 607-22



(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	尼崎市大島一丁目		地番	597番1		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系番号又は記号	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。

令和6年11月26日
 神戸地方法務局尼崎支局
 登記官

請求番号：11-1
 (1/1)

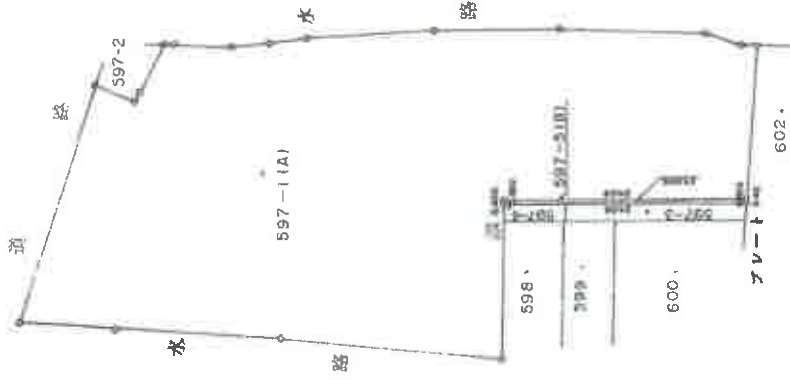
(6 枚目)

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 11-597-1-1-1-5
 土地の所在 尾崎市大島1丁目



求積表

地番	記号	計算式	地積
597-1	A	1656.689341 - 9.626352	1649.062989
597-5	B	24.096 x (0.399 + 0.400) x 1/2	9.626352

申請人 [Redacted]
 102457
 (昭和61年2月13日作成)

102457

縮尺 1/500

登記年月日：昭和61年3月4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。
 令和6年11月26日 神戸地方支務局尾崎支局

登記官

公用

(枚目)

請求番号：11-2

登記年月日：昭和61年6月10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。
令和6年11月26日 神戸地方建設局尼崎支局 登記官

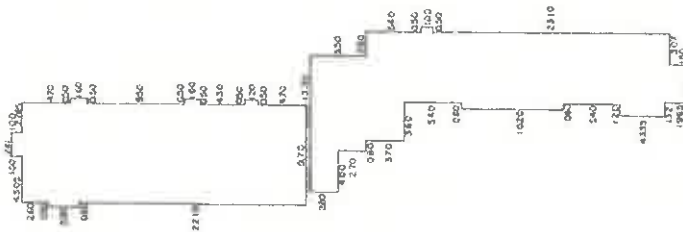
(8 枚目)

建築物図面

家屋番号 兵庫県尼崎市大島1丁目597番地の1
建築物の所在

各階平面図

3 階
4 階



求	積
0.50 × 1.60	= 0.8000
0.50 × 1.60	= 0.8000
0.50 × 1.20	= 0.6000
2.41 × 1.00	= 2.4100
0.50 × 2.90	= 1.4500
9.70 × 27.60	= 267.7200
0.50 × 1.00	= 0.5000
13.30 × 2.80	= 37.2400
9.30 × 2.70	= 25.1100
10.80 × 3.70	= 39.9600
7.00 × 5.40	= 37.8000
7.60 × 10.20	= 77.5200
7.00 × 5.40	= 37.8000
4.335 × 1.32	= 5.7222
6.30 × 3.81	= 24.0030
4.80 × 3.07	= 14.7360
合計	574.1712
床面積	574.17㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

(昭和 61年 5 月 15 日作製)

縮尺 1/

申請人

155373

建築登記測量設計事務所 613 1000-4

登記年月日：昭和61年6月10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。
令和6年11月26日 神戸地方支務局尼崎支局 登記官

(枚目)

61.6.10

各階平面図

建物図面

家屋番号
大島1丁目597番1の405

建物の所在
兵庫県尼崎市大島1丁目597番地の1

専有部分の建物表示
建物番号 405

1
建物の存する部分 4階

本件区分所有建物
を含む一棟の建物

本件区分所有建物



求積
 $9.58 \times 5.35 = 51.2530$
床面積 51.25㎡

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

申請人

1/250

(昭和61年5月20日作成)

製作者

1/500

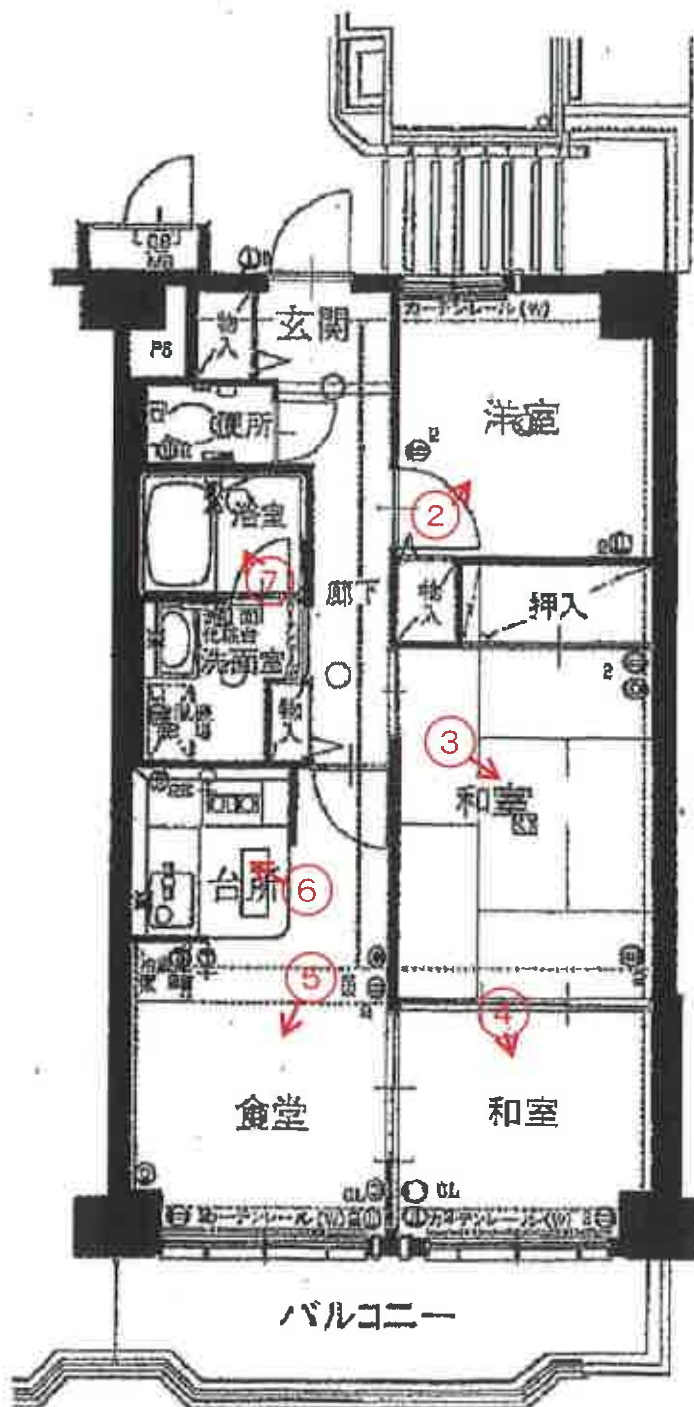
測量登記簿番号 61 3 1200-4

155409

(2/2)

請求番号：11-3

建物間取図



令和6年(ケ)第58号

①



②



(11 枚目)





⑤



⑥



令和 6 年 (ケ) 第 58 号
令和 6 年 12 月 2 日 現地 調査
令和 6 年 12 月 25 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6,140,000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	JR線 立花駅の南西方 約2.3km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	当市西端付近に位置し、国道2号沿いに所在する。付近は店舗、マンション等が建ち並ぶ地域となっている。	
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種住居地域 60% 200% 防火地域 第3種高度地区
画地条件	登記数量 1649.06 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北東側 約28m国道 西側 約1m市道 (建築基準法上の道路ではない)	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・西側市道より約0～2m高位にあり、略南方への下り傾斜の地勢となっている。 ・北西端付近に電柱が一本存する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルネ武庫川3番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数54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61年5月24日 新築 経過年数 39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: 樹脂塗料吹付け等
設備等	エレベーター あり 駐車場 受付順(総台数17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 ルネ武庫川3番館管理組合 管理方式 委託 管理会社 (株)長谷工コミュニティ 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和6年5月31日現在、 38,515,836円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 石綿使用等の有無 <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、アスベスト含有建材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 (405号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	51.25㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3DK バルコニー 西向き
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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,630円 修繕積立金 月額 12,410円 滞 納 額 あり(令和6年11月28日現在84,160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	<ul style="list-style-type: none">・室内には動産類が大量に存し、床等の詳細な確認は困難であった。・室内でストーブを使用している影響と思われるが、窓際等に結露の発生が認められた。・関係人の陳述によれば、令和3年にトイレ及び風呂を、令和5年に洗面所をリフォームしたとのことである。

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	51.25	1.11	0.13	1,630,000

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 39年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 44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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.13$$

(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
214,000	0.81	1,649.06	0.90	5395/323297	1.00	4,290,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎5-8)

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

$$301,000 \times 105/100 \times 100/104 \times 100/142 \approx 214,000$$

◇ 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 : 角地等 (1.04)

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

$$100/100 \times 100/104 \times 100/130 \times 100/105 \approx 100/142$$

イ 個別格差 : 形状劣る・地勢劣る等 (0.81)

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
1,630,000	4,290,000	0.85	5,030,000

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
0.85 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 6月 291,000 円/㎡

B 令和5年 10月 216,000 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	291,000	100	99.0	100	100	100	191,000
		100	100	96	173	91	
B	216,000	100	97.7	100	100	100	189,000
		100	100	98	124	92	

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
190,000	0.85	51.25	8,280,000

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	
212 千円 (5.0%)	393 千円	8.0%	4,913 千円 ≒ 4,910 千円	0.81629	4,008 千円 (95.0%)	4,220 千円 ≒ 4,220 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	840	840	827	827
	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	840	840	827	827
	空室損失	△ 84	△ 84	△ 83	△ 83
	貸倒損失	△ 25	△ 25	△ 25	△ 25
	有効総収益	731	731	719	719
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	109	109	109	109
	長期計画修繕費	1,051	151	151	151
	公租公課	56	56	56	56
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,226	326	326	326
ウ 経費率 (%)	167.72	44.60	45.34	45.34	
エ 有効純収益	ア-イ	△ 495	405	393	393
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	354	321	

(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	5,030,000	1.00	5,030,000
②比準価格	8,280,000	1.00	8,280,000
③収益価格			4,220,000
④調整後の価格	7,910,000		

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
7,910,000	1.00	0.80	0.97	6,140,000

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5-8)

所 在 : 尼崎市浜田町4丁目46番外

価 格 : 301,000円/m²

位 置 : 阪神電鉄線「尼崎センター前」駅より道路距離1.1km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 1387m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員28m国道 に接面

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)

地 域 の 概 要 : 国道沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 : 167,311,978円 (×5,395/323,297)

建物 : 2,743,079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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市大島一丁目 597番地1

建物の名称 ルネ武庫川3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島一丁目 597番1の405

建物の名称 405

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 51.25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 尼崎市大島一丁目597番1

地 目 宅地

地 積 1649.06平方メートル

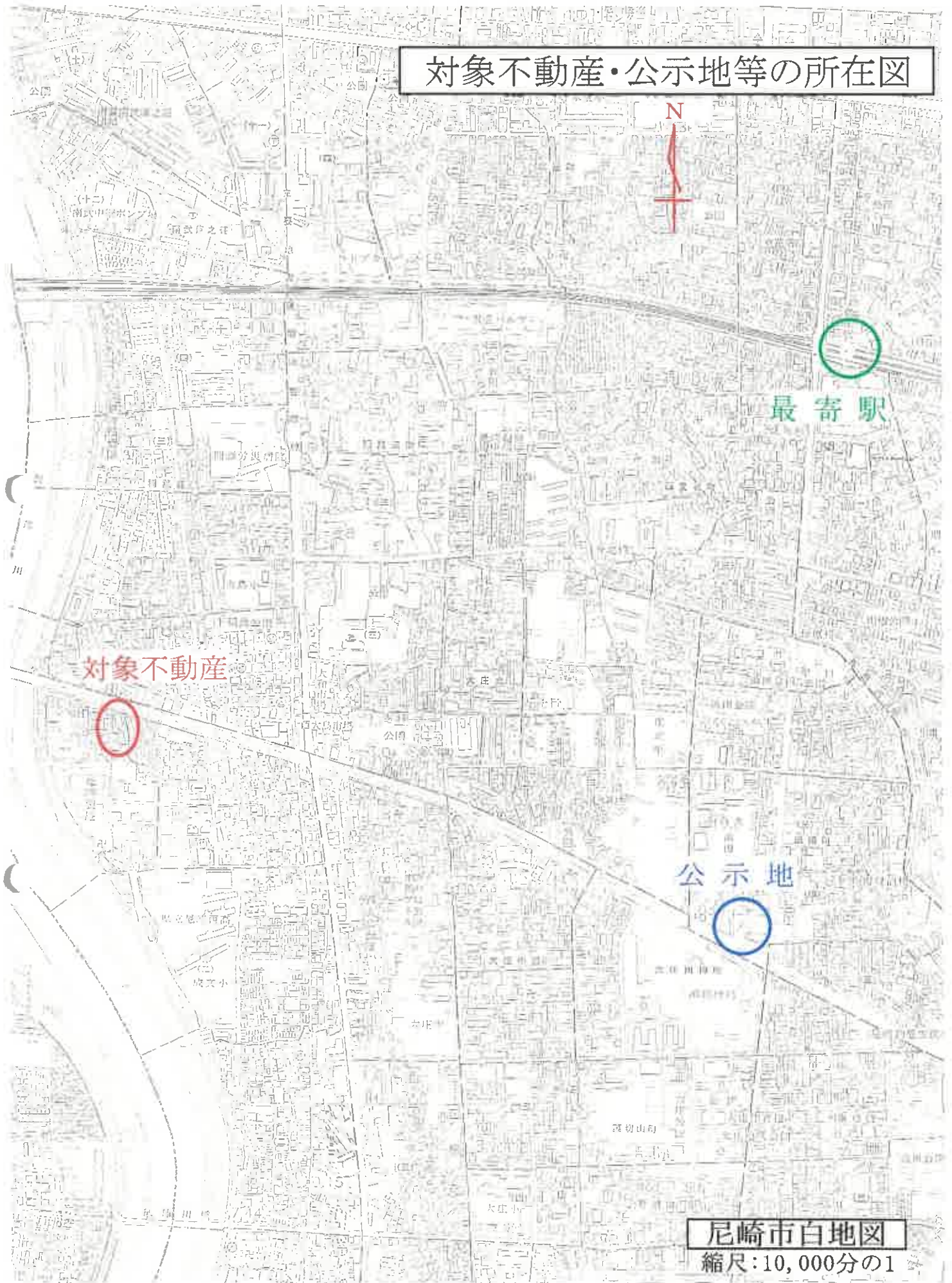
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 323297分の5395

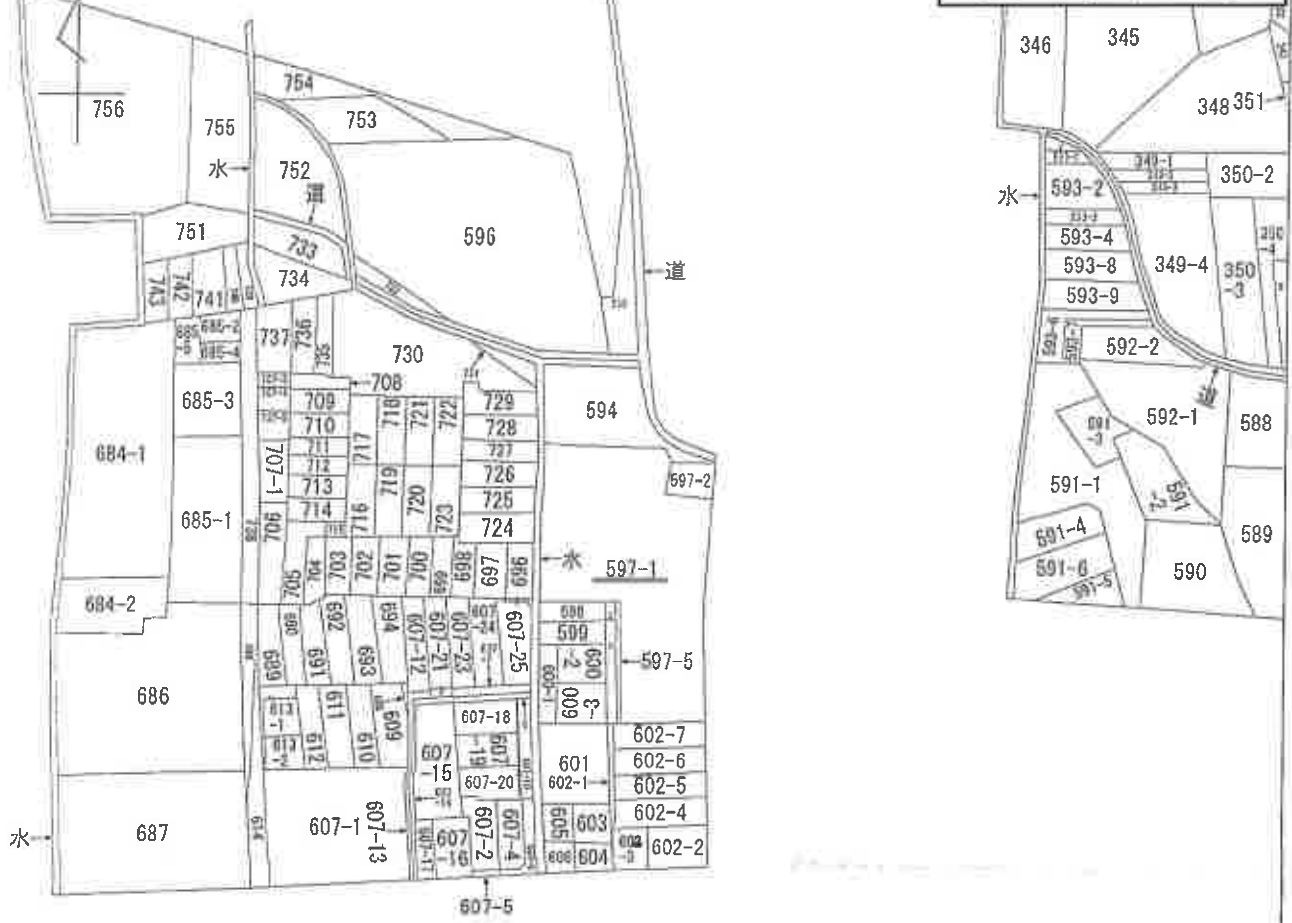
対象不動産・公示地等の所在図



尼崎市白地図
縮尺:10,000分の1

イ 347 ㊦ 597-3 ㊧ 607-11 ㊨ 613-1 ㊩ 607-9
 ロ 350-1 ㊪ 597-4 ㊫ 613-3 ㊬ 615-1 ㊭ 607-22

公 図 写



(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	尼崎市大島一丁目		地番	597番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	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(原簿)			補記事項	

登記年月日：昭和61年3月4日

地積測量図

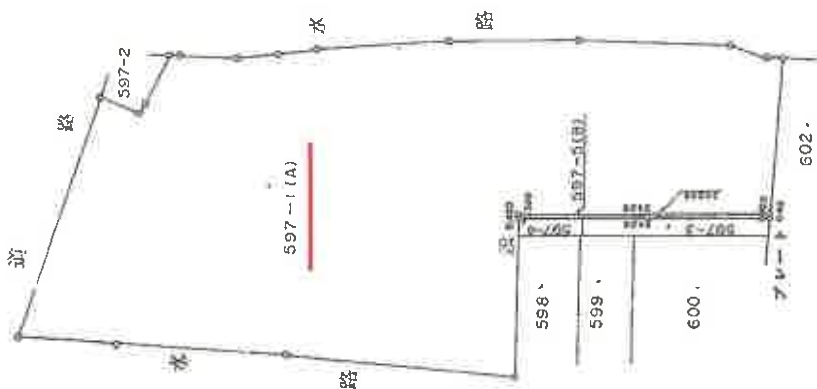
61.3.4

地番

土地の所在

尼崎市大島1丁目

49-599-1-1-1-1
597-1-1-1-1



求積表

地番	地積	計	算	式	地積	部
597-1-1	A	1658.689341	-	9.626352	1649.062989	
597-5-8	B	24.096	x	(0.399 + 0.400) x 1/2	9.626352	

作製者

(昭和61年2月13日作製)

申請人



縮尺 1/500

102457

4402測量設計事務所 TEL. 880

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和61年6月10日

各階平面図

61.6.10

建物図面

大森1丁目597番1の405

家屋番号

兵庫県豊前市大森1丁目597番地の1

建物の所在

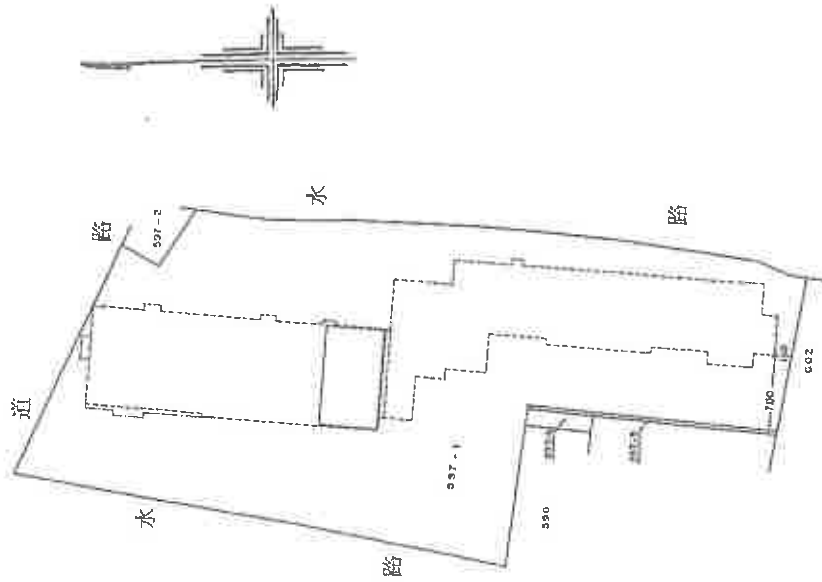
専有部分の建物表示

建物番号 405

建物の存する部分 4階



求積
 $9.58 \times 5.35 = 51.2530$
 床面積 51.25㎡



縮尺 1/250

縮尺 1/500

61年5月20日

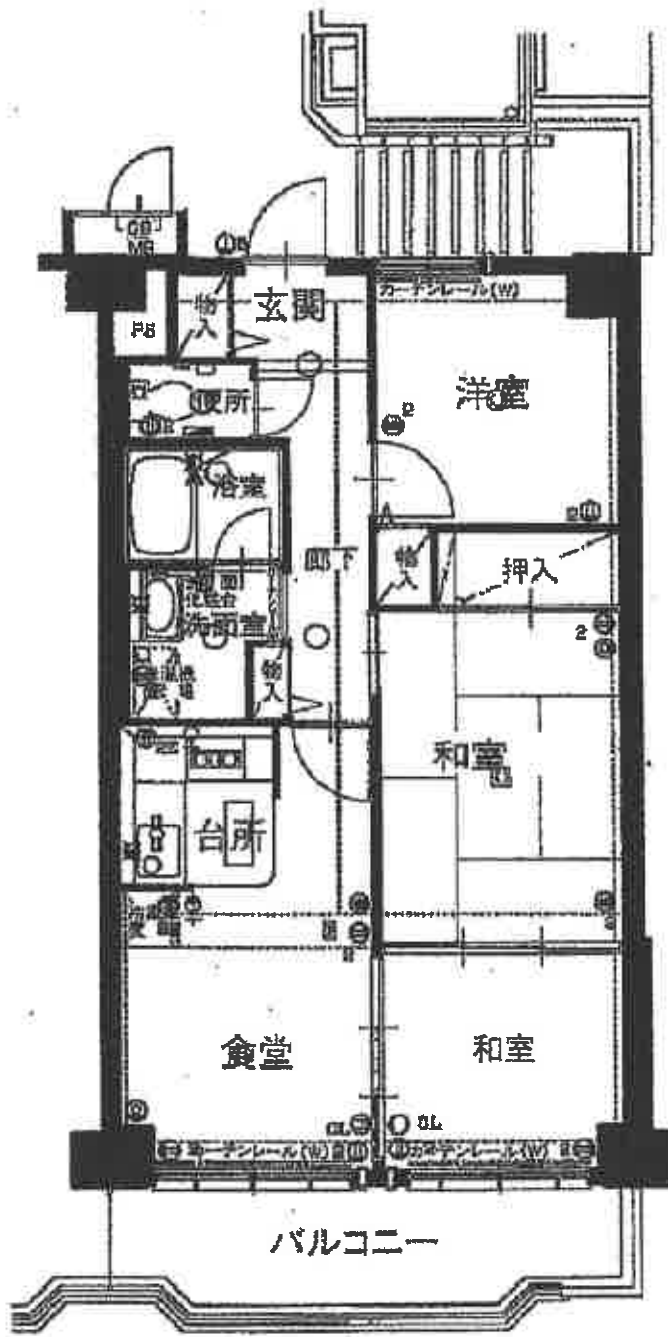
申請人

155409

兵庫県豊前市大森1丁目597番地

A3をA4に縮小

建物間取図



令和6年(ケ)第58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