

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	10,100,000 8,080,000		2,020,000	104,481	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 尼崎市田能三丁目 46番地1、46番地3

建物の名称 アズ・ワンコティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田能三丁目 46番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 73.74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 尼崎市田能三丁目46番1

地 目 宅地

地 積 825.01平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市田能三丁目46番3

地 目 宅地

地 積 931.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 尼崎市田能三丁目41番

地 目 宅地

地 積 495.86平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 466119分の7695



物件明細書

令和 7年 1月17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】

本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地（土地の符号1：所有者B、土地の符号2：所有者アズマイン有限会社、土地の符号3：所有者アズマイン有限会社）につき地上権が存する。地代等の内容は現況調査報告書記載のとおりである。

《 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 尼崎市田能三丁目 46番地1、46番地3

建物の名称 アズ・ワンコティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田能三丁目 46番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 73.74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 尼崎市田能三丁目46番1

地 目 宅地

地 積 825.01平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市田能三丁目46番3

地 目 宅地

地 積 931.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 尼崎市田能三丁目41番

地 目 宅地

地 積 495.86平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 466119分の7695



令和 6年(ケ)第 43号
令和 6年11月22日受理
令和 7年 1月 8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 尼崎市田能三丁目 46番地1、46番地3

建物の名称 アズ・ワンコティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田能三丁目 46番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 73.74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 尼崎市田能三丁目46番1

地 目 宅地

地 積 825.01平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市田能三丁目46番3

地 目 宅地

地 積 931.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 尼崎市田能三丁目41番

地 目 宅地

地 積 495.86平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 466119分の7695



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市田能三丁目1番38-703号(アズ・ワンコティ)	
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(空き家)として占有している <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 管理費 12,300円 修繕積立金 12,310円 解体積立金 1,300円 地代 12,580円 円	令和 6年11月22日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～3) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input type="checkbox"/> 所有権(符号) <input checked="" type="checkbox"/> 地上権(符号1～3) <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

(1) 概要

土地の符号1～3は一体として本件区分所有建物を含む一棟の建物の敷地として利用されている。

東側で道路に接している。

公図上西側に「道」があり、現地において里道と思われる道があった。

(2) 地上権について

登記事項証明書の土地の符号1～3の所有者は次のとおりである。

土地の符号1：所有者B

土地の符号2：所有者アズマイン株式会社

土地の符号3：所有者アズマイン株式会社

地上権の内容は次のとおり

地上権の目的 鉄筋コンクリート造 7階建 建物所有

期間 平成13年(2001年)2月15日から平成24年(2012年)2月14日まで

特約 借地借家法22条の特約

3枚目記載の地代のほか、買受人は、管理組合を通じて、敷地所有者に対し、地代保証金7万5480円、敷金15万0960円を支払う必要がある。

2 本件区分所有建物について

立入調査したところ、動産類はほとんどなく、空き家の状態であった。

目視の限りではあるが、フローリングに傷みがあり、内壁・天井のクロスに剥がれがあった。また、西側の洋室二間の内壁に、カビのような汚れがあった。

給湯器及びガスコンロについてリース物件である旨の陳述があることに留意されたい。

(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 (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件は誰も住んでおらず、空き家の状態で私が管理しています。 2 西側の洋室にカビのような汚れがありますが、生活していたときは気づきませんでした。 3 5年くらい前にトイレと廊下のフローリングをリフォームし、この支払いは済んでいます。また、令和5年にお風呂と洗面をリフォームし、この支払いはまだ残っています。 4 給湯器とガスコンロはガス会社のリース物件で、リース代金も残っています。 5 室内で、中型犬を飼っていました。延べ頭数は5匹です。同時期に飼っていた頭数としては最大で3匹です。本件マンションは、制約はあると思いますが、ペット可のマンションです。 6 本件物件内で、事件、事故はありません。
■ 不動産会社従業員	<p>私は本件物件の仲介を依頼されている不動産会社の従業員です。</p> <p>数か月前に、西側の洋室の窓のサッシから水が染みてきたということがあり、修理してもらいました。雨が原因なのか、配管が原因なのか、はっきりとはわかりませんでした。</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

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) 13:25	当庁(FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R6年11月26日(火) 13:10-13:30	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) 14:30-14:55	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R6年12月10日(火) 9:50-10:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、不動産会社従業員から聴取、評価人同行
R6年12月10日(火) 17:15-17:20	当庁(電話、発信)	所有者Aから聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 6年12月10日 技術者に解錠させる可能性があったので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 6年12月10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、不動産会社従業員が用意した鍵で解錠し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



(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。



請求部分	所在	尼崎市田能三丁目			地番	46番1		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	日土地台帳附属地図
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
神戸地方方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：11-10
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成12年10月18日

本図面に記載された寸法は概略図であり、
令和元年12月26日 神戸地方支庁測量所 作成

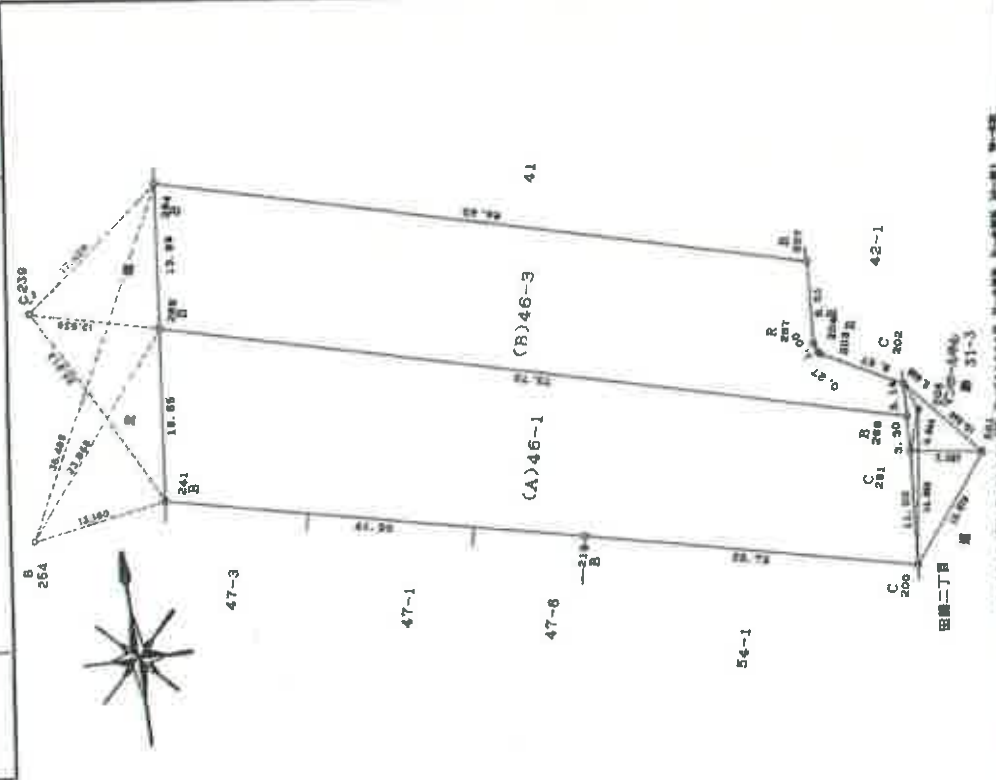
(8 枚目)

登記号

地積測量図

地番 46-1 46-3
土地の所在 尼崎市田能3丁目

12.10.18



座標求積表

地番	(西)46-3	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
264 (B)	264.233	186.083	54.283	10226.517789	-13375.528656	
265 (B)	277.782	175.864	-76.134	-13588.113231	2058.876764	
266 (B)	206.089	199.787	-88.013	10.169	1773.255275	
202 (C)	209.739	202.466	8.797	1.072	977.329280	
203 (R)	218.268	201.575	8.797	1.072	977.329280	
204 (R)	218.536	201.825	1.072	4.633	13571.981602	
257 (R)	218.340	202.220	4.633	54.883	1802.483783	
207 (B)	223.368	208.144	54.883	931.2316815	931.23	
				座面積		1156.2482
				地積		931.2316815

西地求積表

公積	1156.2482
地積	931.2316815
残地積	825.0179065
地積	825.01

恒久的地物の種類及び座標値

座標	種類	X	Y
206	マンホール中心	207.385	200.879
239	C	289.571	171.494
254	B	279.607	151.888
501	C	200.000	200.000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

402245

作成者

平成12年10月5日作成

請求番号：11-11

公用

登記年月日：平成14年1月10日

これは図面に記載されている内容と異なる内容を含んだ書面である。
令和6年11月26日 神戸地方支務局尼崎支局

登記簿

請求番号：11-12 (1/2)

建築物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号

46-1-602~46-1-608
46-1-610
46-1-703~46-1-707

尼崎市田能三丁目4番地1・4・6番地3

建築物の所在

一棟の建物
7階

一棟の建物
6階

求積表

2.000 x 1.690 =	3.380000
2.700 x 1.760 =	4.752000
1.685 x 1.150 =	1.937250
13.050 x 1.075 =	14.028750
1.475 x 1.075 =	1.580375
1.300 x 1.075 =	1.397500
6.525 x 3.375 =	21.932812
5.275 x 4.603 =	24.312775
3.485 x 3.666 =	12.781610
0.790 x 0.500 =	0.395000
0.790 x 0.500 =	0.395000
0.790 x 0.500 =	0.395000
29.735 x 4.300 =	128.430250
4.580 x 2.700 =	12.366000
2.950 x 2.648 =	7.811600
1.825 x 1.285 =	2.345125
3.570 x 3.275 =	11.700000
5.560 x 3.275 =	18.340000
5.840 x 2.000 =	11.680000
1.050 x 2.000 =	2.100000
0.330 x 2.625 =	0.866250
8.275 x 2.820 =	23.335500
合計	355.823210
床面積	355.82

求積表

3.800 x 0.900 =	3.420000
4.610 x 0.900 =	4.149000
2.800 x 2.915 =	8.162000
17.575 x 12.665 =	222.600000
5.850 x 146.483750 =	856.829312
3.500 x 4.285 =	14.803750
2.000 x 1.690 =	3.380000
2.700 x 1.760 =	4.752000
1.225 x 0.825 =	1.010625
4.065 x 0.450 =	1.829250
2.550 x 0.450 =	1.147500
10.775 x 5.575 =	59.884375
7.475 x 1.075 =	8.032875
1.900 x 0.575 =	1.093750
9.695 x 5.575 =	54.049225
5.275 x 4.609 =	24.312775
0.790 x 0.500 =	0.395000
3.480 x 0.500 =	1.740000
0.790 x 0.200 =	0.158000
24.955 x 4.500 =	112.277500
2.950 x 2.648 =	7.811600
4.980 x 1.285 =	6.399300
5.990 x 3.910 =	23.420900
2.430 x 0.635 =	1.543050
5.560 x 3.000 =	16.680000
5.640 x 3.275 =	18.340000
5.640 x 2.000 =	11.280000
5.640 x 3.275 =	18.340000
4.220 x 2.000 =	8.440000
合計	617.995325
床面積	617.99

平成14.1.10

製作者

年12月21日(作製)

申請人

縮尺 1/500

454871

(9 枚目)

公用

登記年月日：平成14年1月10日

建築物図面
各階平面図
14.1.10
703

各階平面図

家屋番号
田能三丁目
46番地の703

建築物の所在
尼崎市田能三丁目46番地1・46番地3

区分した建物

区分した建物の寸法 (mm):

- 0.591
- 0.228
- 1.303
- 2.048
- 0.800
- 0.125
- 2.644
- 7.550
- 2.625
- 0.130
- 0.100

求積表

5.125 x	22.852375
3.485 x	4.459
2.840 x	5.516
2.800 x	4.985
1.825 x	2.648
3.020 x	1.285
	7.927500
合計	73.749660
床面積	73.74㎡

建築物の存する部分 7 階

本件区分所有建物

本件区分所有建物を含む一棟の建物

縮 1 / 500

縮 1 / 250

年12月21日(作製)

451334

申請人

製作者

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

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年11月26日 神戸地方支務局尼崎支局

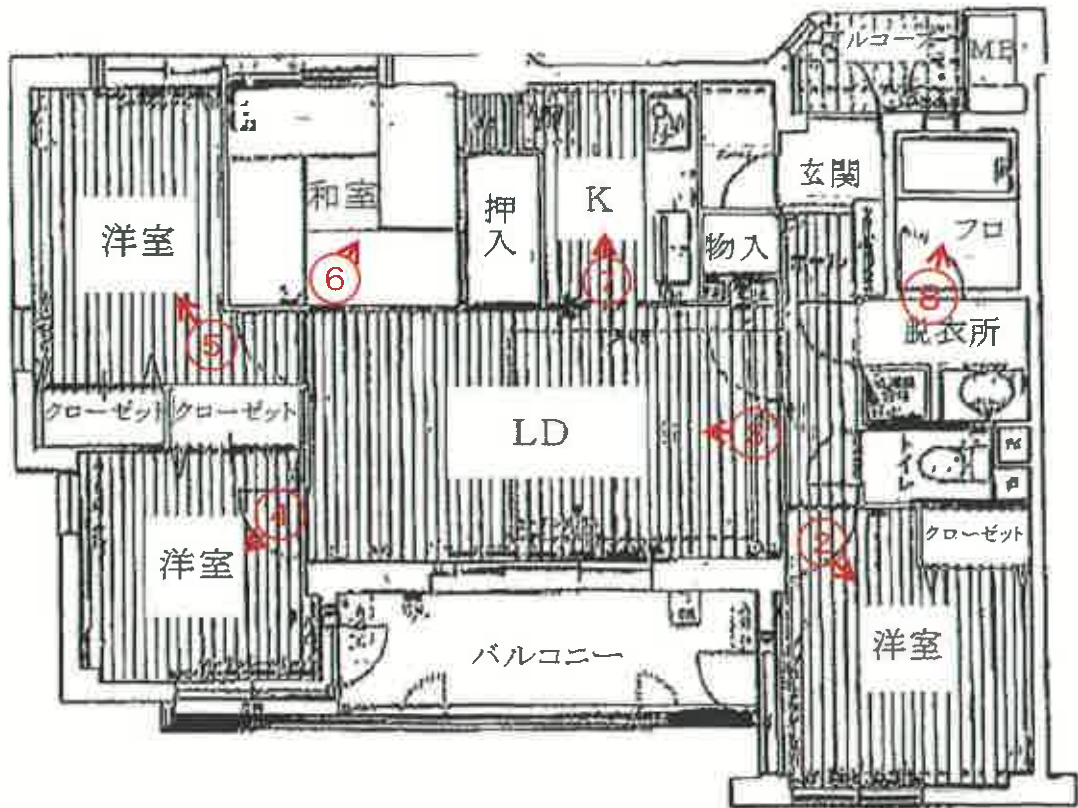
登記簿

(10枚目)

(2/2)

請求番号：11-12

間取概略図



令和6年(ケ)第43号

(11枚目)



(12 枚目)



3



4



5



6

(14 枚目)



7



8

(15 枚目)



9

令和 6 年 (ケ) 第 43 号
令和 6 年 12 月 10 日 現地調査
令和 7 年 1 月 4 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10,100,000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 園田駅の北西方 約1.8km (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、中低層共同住宅がみられるほか、農地も残存する住宅地域	
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% 準防火地域 —
面地条件	規模 2,252.10 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約7m市道 西側 約1.5m市道 (建築基準法上非道路)	
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"> ・南西側の一部が第2種中高層住居専用地域(指定建蔽率60%、指定容積率200%)に指定されている。 ・本件敷地権については地上権であり、地代の支払のほか、地代保証金及び敷金を納める必要がある。(詳細は現況調査報告書を参照) 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アズ・ワンコティ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数65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14年1月8日 新築
	経過年数	23年程度
	経済的残存耐用年数	37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：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総台数40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 アズ・ワンコティ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年10月31日現在、 48,936,254円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・管理会社からの回答書によると、2030年に大規模修繕を行う予定がある。 	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階 (703号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	73.74m ² (登記記載数量)
間 取 り	4LDK バルコニー 南向き
仕 様	天井：クロス等 床：フローリング、タタミ等 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 12,300円 解体積立金(月額1,300円) 修繕積立金 月額 12,310円 地代(月額12,580円) 滞納額 なし
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"> ・リビングのフローリング、和室のタタミに傷みが散見された。 ・西側洋室二間の内壁にカビによる汚損や修繕跡が見受けられた。 ・関係人の陳述によると、中型犬を複数頭飼育していたとのことである。また給湯機及びガスコンロはリース物件とのことである。

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	73.74	1.15	0.51	9,510,000

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 23年、経済的残存耐用年数 37年、経済的全耐用年数 60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) ≒ 0.51

(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
127,000	0.97	2,252.10	0.90	7695/466119	0.60	2,470,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (尼崎(県)-7)

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/㎡)

$128,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101 \div 127,000$

◇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
 $100/99 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/101$

イ 個別格差 : 形状等 (0.97)

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
9,510,000	2,470,000	0.99	11,860,000

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
0.99 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 9月 204,000 円/㎡

B 令和6年 11月 205,000 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	204,000	100	100	100	100	100	184,000
		100	100	97	120	95	
B	205,000	100	100	100	100	100	188,000
		100	100	100	115	95	

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
186,000	0.99	73.74	13,580,000

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%)	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
462 千円	445 千円	7.0%	6,357 千円 ≒ 6,360 千円	0.83961	5,340 千円	5,802 千円 ≒ 5,800 千円
(8.0%)					(92.0%)	(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	108	108	106	106
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,188	1,188	1,170	1,170
	空室損失	△ 119	△ 119	△ 117	△ 117
	貸倒損失	△ 36	△ 36	△ 35	△ 35
	有効総収益	1,033	1,033	1,018	1,018
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	154	154	154	154
	長期計画修繕費	954	154	154	154
	地代・公租公課(家屋)	255	255	255	255
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,373	573	573	573
ウ 経費率 (%)		132.91	55.47	56.29	56.29
エ 有効純収益	ア-イ	△ 340	460	445	445
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	△ 321	409	374	

(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	11,860,000	1.00	11,860,000
②比準価格	13,580,000	1.00	13,580,000
③収益価格			5,800,000
④調整後の価格	12,630,000		

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
12,630,000	1.00	0.80	1.00	10,100,000

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)

調査時において管理費等の滞納がないため不要と判断した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (尼崎(県)-7)
所 在 : 尼崎市田能5丁目715番13外
「田能5-3-26」
価 格 : 128,000円/㎡
位 置 : JR福知山線「猪名寺」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員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 : 一般住宅に、マンション、店舗、駐車場等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 182,368,300円 (×7,695/466,119)
建物 : 6,146,110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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市田能三丁目 46番地1、46番地3

建物の名称 アズ・ワンコティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田能三丁目 46番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 73.74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 尼崎市田能三丁目46番1

地 目 宅地

地 積 825.01平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市田能三丁目46番3

地 目 宅地

地 積 931.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 尼崎市田能三丁目41番

地 目 宅地

地 積 495.86平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

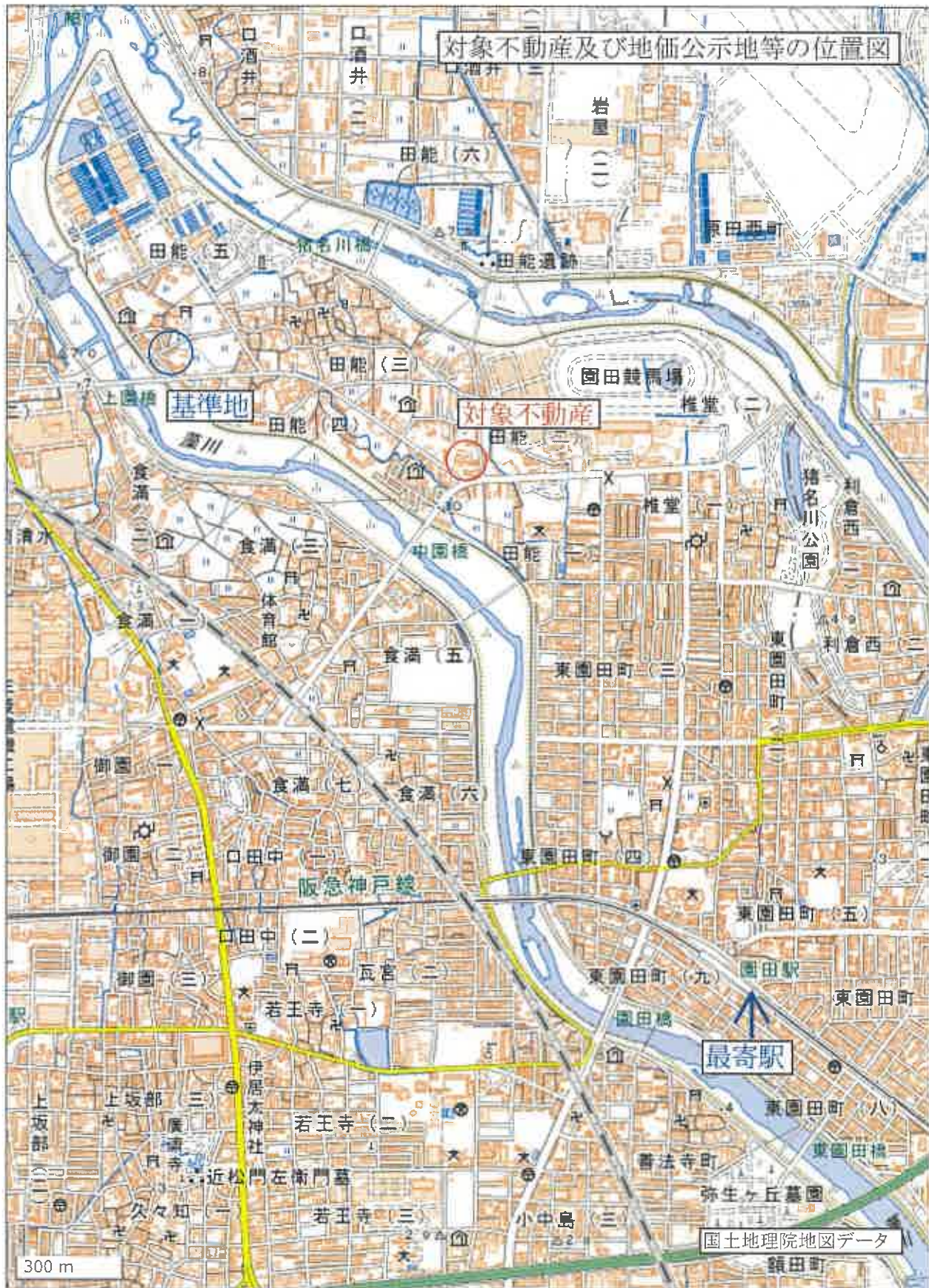
敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 466119分の7695



地理院地図

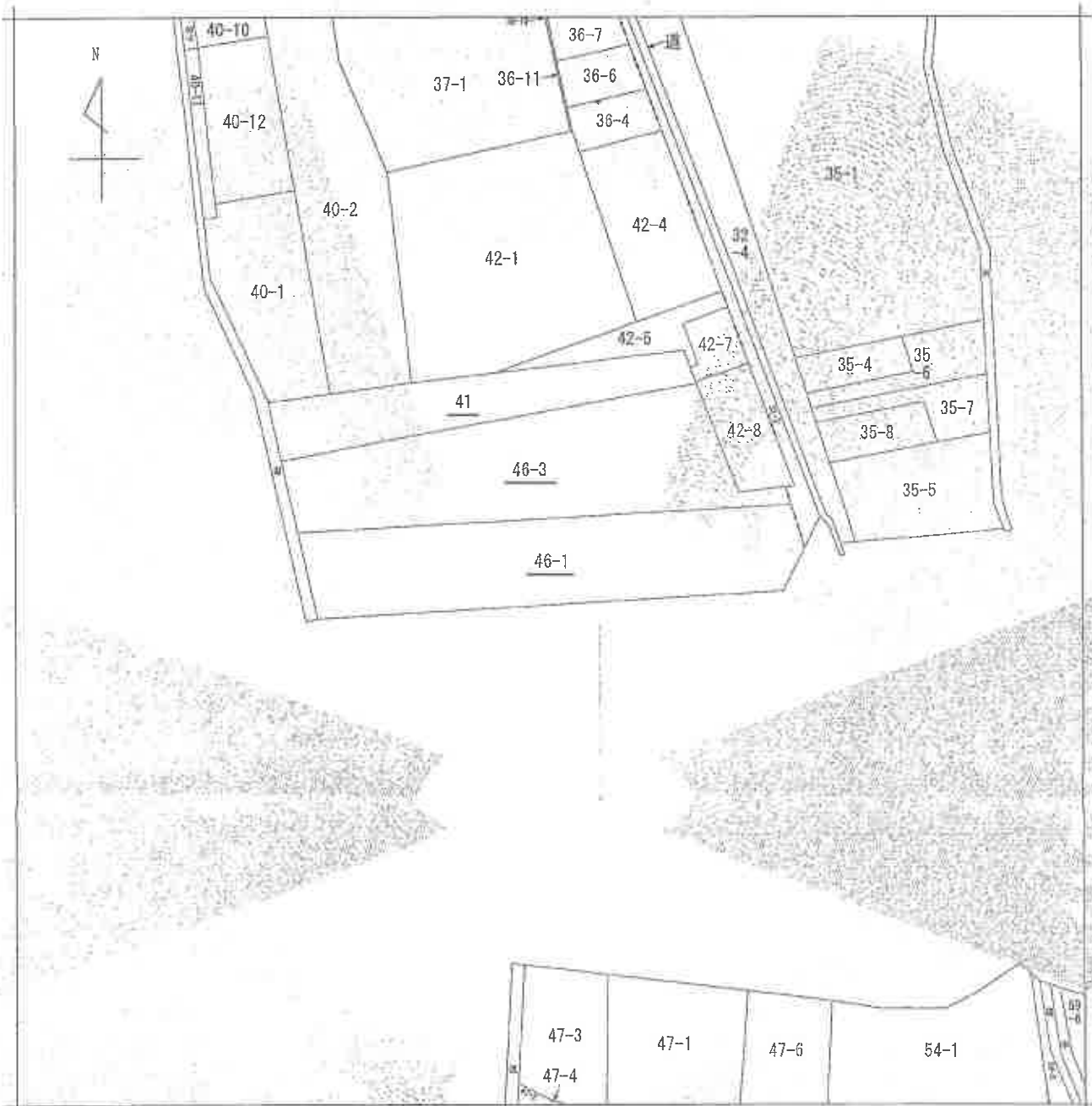
GSI Maps



※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



(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	尼崎市田能三丁目		地番	46番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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。

(神戸地方法務局尼崎支局管轄)

令和6年8月15日
福岡法務局

地図整理番号：M62317

登記官

(1/1)



登記年月日：平成12年10月18日

これは図面に記載されている内容を証明した裏面である。

(国土地方事務局(地籍支局)管轄)

令和6年8月15日 福岡法務局

登記簿

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

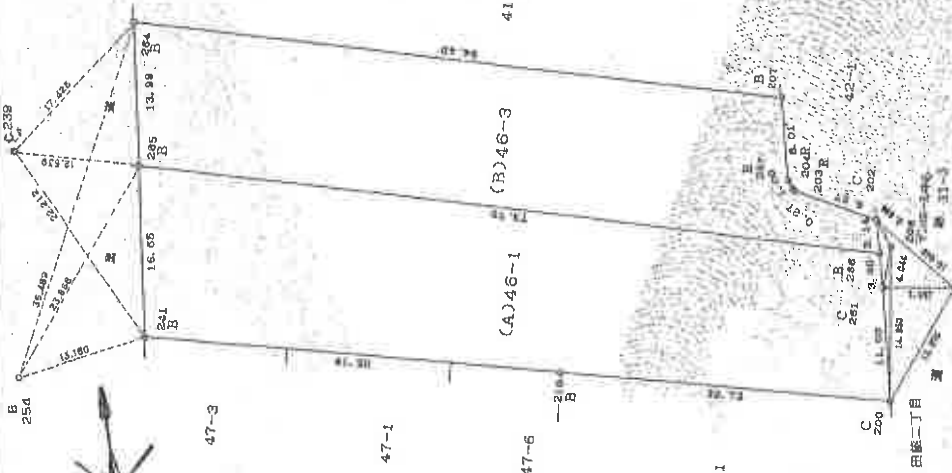
地積測量図

新・徳・46-1

地番 46-1 46-3

土地の所在 尾崎市田能3丁目

12.10.18



座標求積表

地番	(B) 46-3	X	Y	X _{n+1} - X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} - X _{n-1})
254 (B)	284.233	1481.083	54.383	10228.517789	
255 (B)	277.752	175.584	-76.194	-13375.595658	
256 (B)	206.099	189.787	-86.013	-13588.113231	
202 (C)	209.738	202.486	10.169	2056.876754	
203 (R)	218.668	201.675	6.797	1773.255275	
204 (R)	218.656	201.625	1.972	216.142000	
257 (R)	218.340	202.220	4.833	977.329260	
207 (B)	223.368	205.144	54.893	13571.981592	
僅面積					1862.463783 ㎡
地積					931.2318915 ㎡

公積

(A) 46-1	1756.2492
公積	931.2318915
総地積	825.0179065
地積	425.01

恒久的建造物の種類及び座標値

点名	種類	X	Y
206	コンクリート	207.385	200.819
239	C	289.571	171.491
254	B	279.607	151.888
501	C	200.000	200.000

製作者

申請人

縮尺 1/500

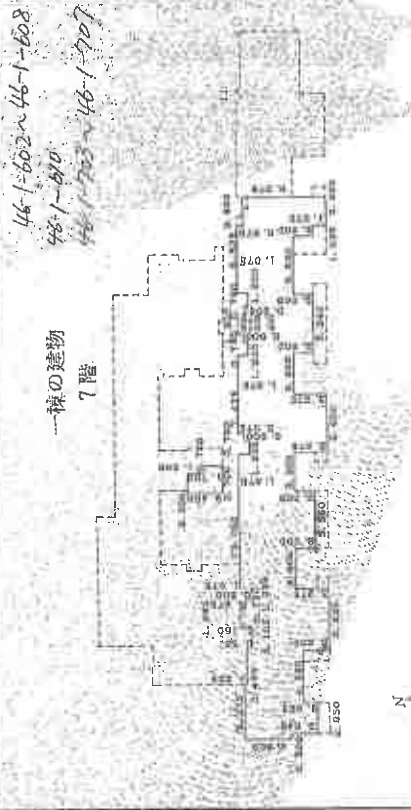
(国土院印)

403245

登記年月日：平成14年1月10日

これは図面に記載されている内容に基づき縮小した図面となります。
(神戸地方支務局(尼崎支局)登録)
令和6年8月15日 福園法務局

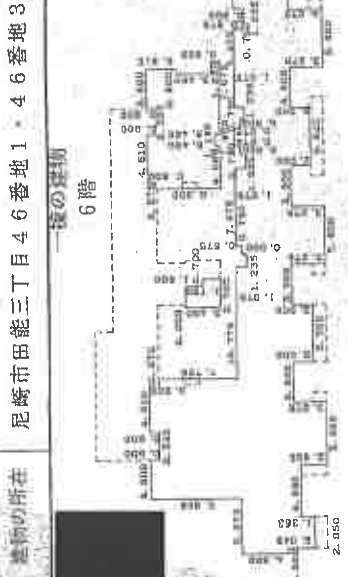
各階平面図



求積表

2.000	X	1.890	=	3.380000
2.200	X	1.760	=	4.752000
1.885	X	1.150	=	1.997750
12.950	X	1.075	=	14.028750
7.375	X	1.075	=	8.055625
1.900	X	1.075	=	2.042500
6.553	X	3.575	=	23.425875
24.312	X	4.603	=	111.945166
3.485	X	5.666	=	19.750166
0.790	X	0.575	=	0.454250
0.790	X	0.500	=	0.395000
0.790	X	0.200	=	0.158000
4.583	X	4.500	=	20.633500
2.859	X	2.548	=	7.281232
1.080	X	3.275	=	3.537000
5.560	X	2.000	=	11.120000
5.640	X	2.000	=	11.280000
1.058	X	2.000	=	2.116000
0.330	X	2.625	=	0.865500
8.275	X	2.831	=	23.335500
合計				385.82210
床面積				385.82210

建築物各階平面図



求積表

2.800	X	0.900	=	2.520000
4.810	X	0.800	=	3.848000
2.810	X	2.815	=	7.911150
11.775	X	12.865	=	151.097775
3.500	X	3.850	=	13.475000
2.000	X	4.685	=	9.370000
1.225	X	1.760	=	2.155500
4.065	X	0.825	=	3.353625
2.550	X	0.450	=	1.147500
7.475	X	1.075	=	8.035625
1.900	X	0.575	=	1.092375
7.475	X	1.075	=	8.035625
5.275	X	5.575	=	29.406625
0.230	X	4.609	=	1.060070
3.480	X	0.500	=	1.740000
2.950	X	0.200	=	0.590000
24.950	X	1.500	=	37.425000
4.580	X	2.548	=	11.670000
5.590	X	3.310	=	18.503700
2.430	X	0.635	=	1.543050
5.350	X	2.000	=	10.700000
5.600	X	3.275	=	18.340000
5.640	X	2.000	=	11.280000
5.600	X	3.275	=	18.340000
4.260	X	2.000	=	8.520000
合計				617.935325
床面積				617.935325

14.1.10

尼崎市田能三丁目4番地1・4番地3

家賃番号

建物の所在

6階

7階

製作者

縮尺 1/500

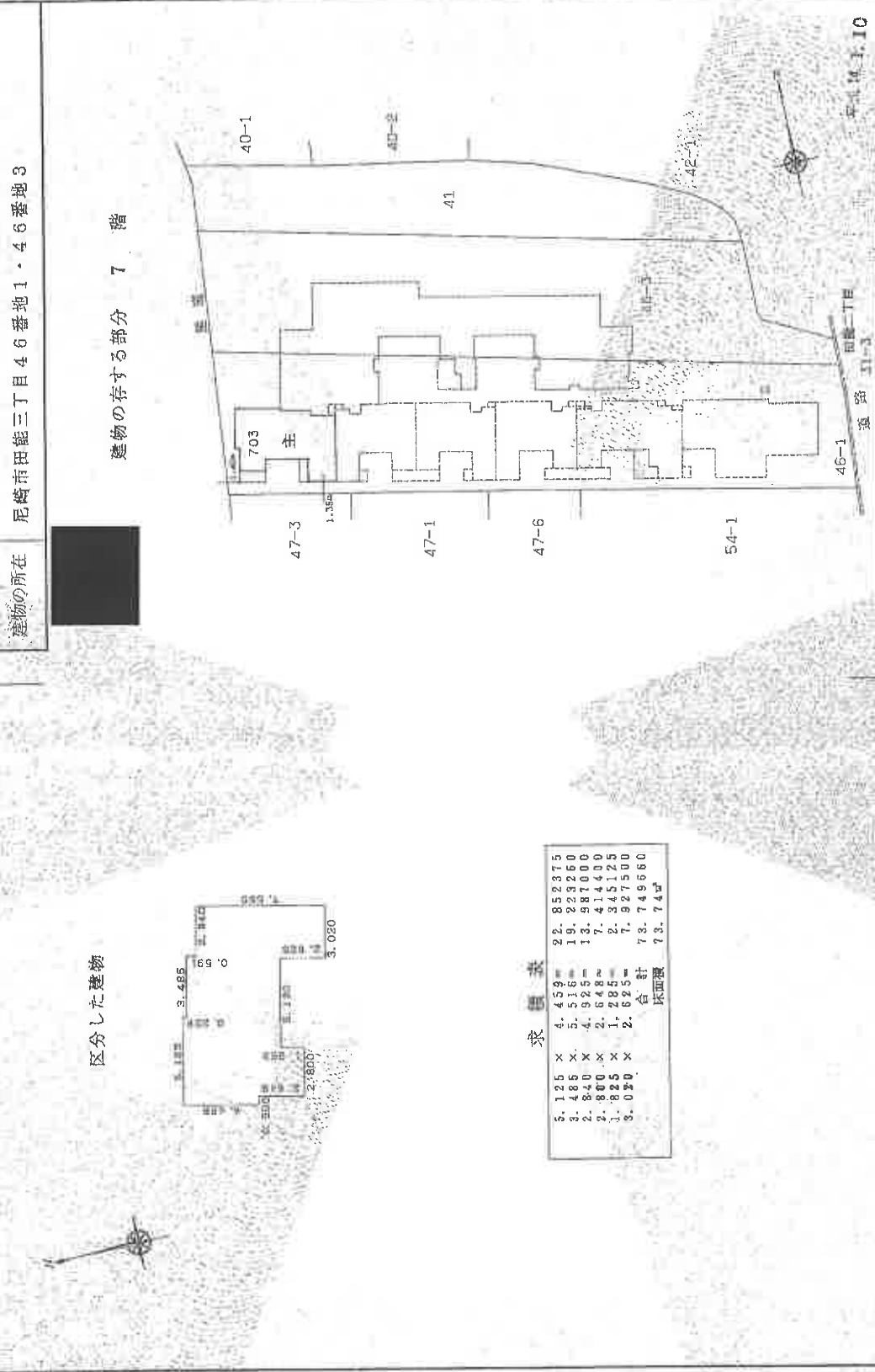
申請人

縮尺 1/500

454871

登記年月日：平成14年1月10日

各階平面図



区分した建物

建築物の存する部分 7階

求積表

5.125 x	4.459	22.853375
3.485 x	5.516	19.223260
2.840 x	4.925	13.981000
2.800 x	2.648	7.414400
1.825 x	1.285	2.345125
3.030 x	2.625	7.927500
	合計	73.749560
	床面積	73.74㎡

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建築物図面図

京屋番号
伊達三丁目
46番1の703

建築物の所在
尼崎市田能三丁目46番地1・46番地3

製作者

申請人

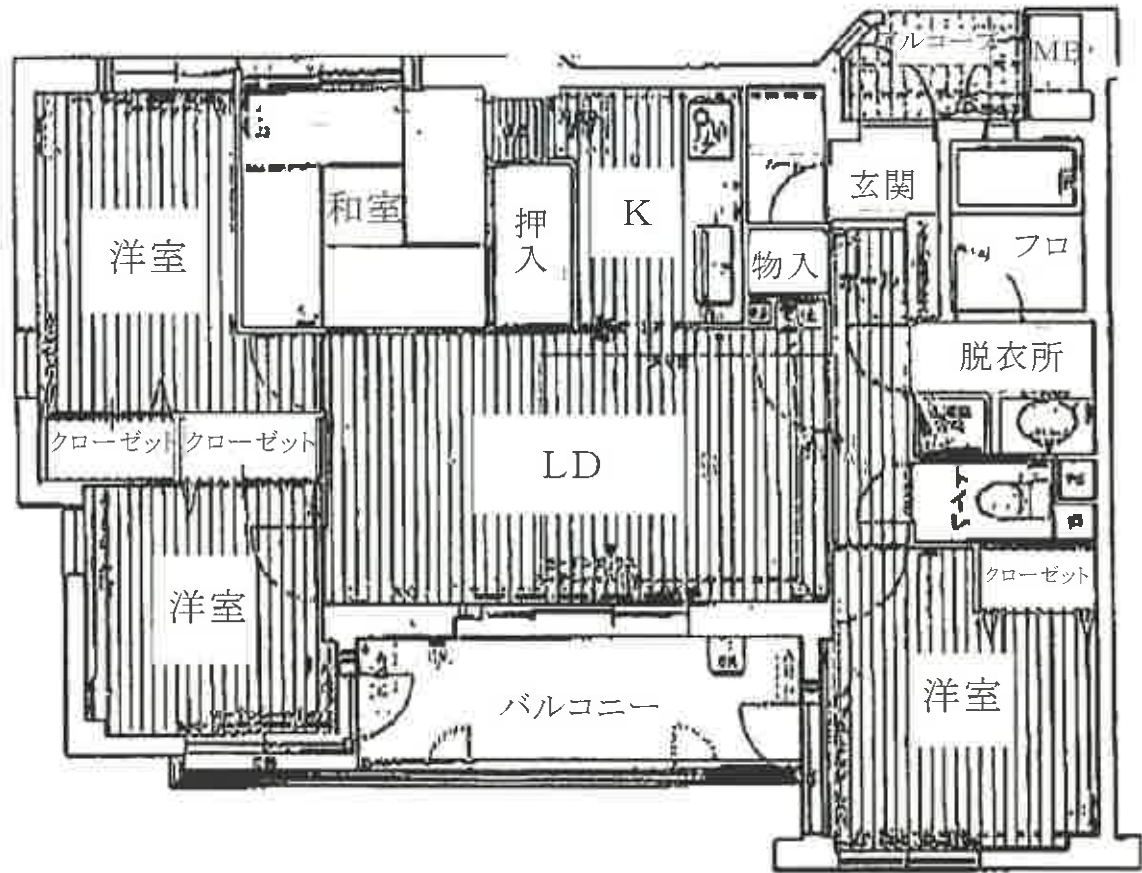
縮尺
1/500

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。
(神戸地方支務局尼崎支局製)

令和6年8月15日 逓前支務局

登記官

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



専有部分玄関付近

