

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 5 月 20 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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 19 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	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 10 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 7 年 5 月 20 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	12,320,000 9,856,000		2,470,000	99,284	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市塚口本町四丁目 480 番地 24

建物の名称 ジュビネール塚口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚口本町四丁目 480 番 24 の 103

建物の名称 103 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 62.78 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 尼崎市塚口本町四丁目 480 番 24

地 目 宅地

地 積 753.63 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 137347 分の 6579



物 件 明 細 書

令和 7年 2月25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】

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

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 尼崎市塚口本町四丁目 480 番地 24

建物の名称 ジュビネール塚口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚口本町四丁目 480 番 24 の 103

建物の名称 103 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 62.78 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 尼崎市塚口本町四丁目 480 番 24

地 目 宅地

地 積 753.63 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 137347 分の 6579



令和6年(ケ)第52号
令和6年11月27日受理
令和7年1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 山本 学

(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 尼崎市塚口本町四丁目 480 番地 24

建物の名称 ジュビネール塚口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚口本町四丁目 480 番 24 の 103

建物の名称 103 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 62.78 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 尼崎市塚口本町四丁目 480 番 24

地 目 宅地

地 積 753.63 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 137347 分の 6579



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	尼崎市塚口本町4丁目2番8-103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が異なる (☐ 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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	下記記載のとおり 管理費 15,030円 修繕積立金 11,028円 専用庭使用料 450円 円 円	令和7年1月7日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社マイムコミュニティー	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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) ☐ 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 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)	☒ 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 敷地権の目的である土地（符号1）の現況について
敷地権の目的である土地（符号1）を、地積測量図を参考に概観及び一部概測したところ、形状は概ね同図のとおりであると推測され、本件建物が所在する一棟のマンション「ジュビネール塚口」（以下「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしており、北側を幅員約5メートルの市道と等高に接面している。
- 2 本件建物の現況について
本件建物の形状は建物図面及び各階平面図と概ね一致したほか、建物内部の状況は別添写真のとおり。目視の限りでは、建具の擦れや損傷、内壁クロス汚れなどが見られたが、その他特筆すべき不具合などは見受けられなかった。本件建物は、新築後約27年程度経過しており、劣化の程度は経年相応である。
本件建物の占有関係については、立入調査の結果に基づいて2枚目記載のとおり認めた。
- 3 その他の状況について
管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

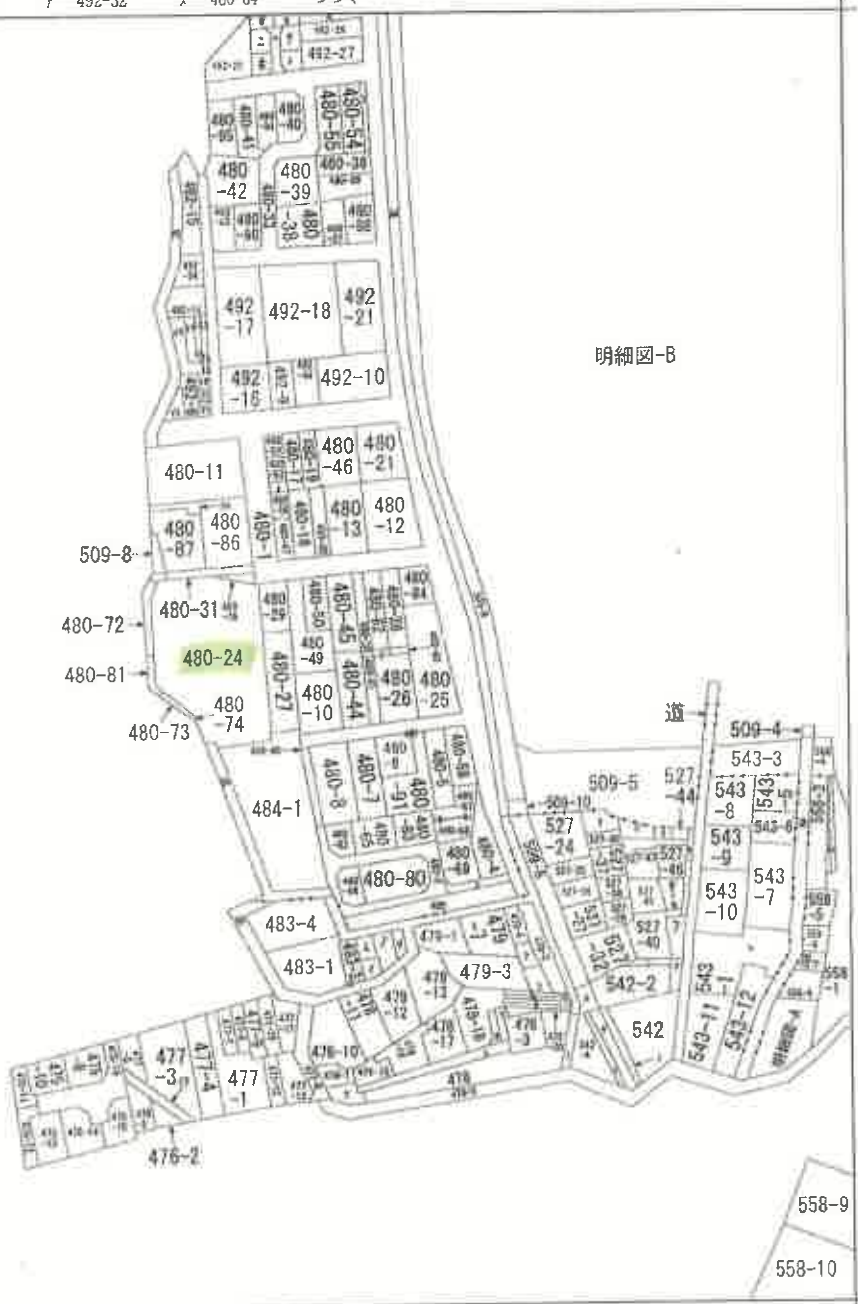
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者 (同上)	1 私は、本件建物に居住しており、誰にも貸したりしていません。 2 本件建物に損傷箇所や水回り、その他の不具合はありませんが、過去に台所で水漏れがあったので修理したことがあり、壁や天井、床の張り替えもしたことがあります。 3 建物内でペットは飼っていません。 4 居室や敷地内で過去に特段の事件や事故はありませんが、20年以上前に空き巣に入られたことがありました。 5 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。

(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
6年12月20日 (金) 15:26-15:51	神戸地方法務局尼崎支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
6年12月20日 (金) 16:19-16:38	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
6年12月27日 (金) 9:36-9:54	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、債務者兼所有者と面談
6年12月27日 (金)	執行官室	管理会社に管理費等の滞納状況に関する照会書FAX送信
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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6年12月27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、技術者をして解錠に着手したところ、室内から債務者兼所有者が現れ扉を開けたので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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 480-63 ロ 492-25 ハ 492-29 ト 492-31 リ 480-64 ヌ 480-15
 □ 492-23 ニ 492-28 ヘ 492-30 テ 492-32 ス 480-64 ツ 480-15



明細図-B



請 求 部 分	所 在 尾崎市塚口本町四丁目				地 番 480番24			
出 力 縮 尺	1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	昭和51年2月1日			備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

本図面はA 3版をA 4版に縮小したものである

請求番号：13-1
(1/2)

6 枚目

公用

登記年月日：平成9年7月15日

前480-24・登・新一

地積測量図

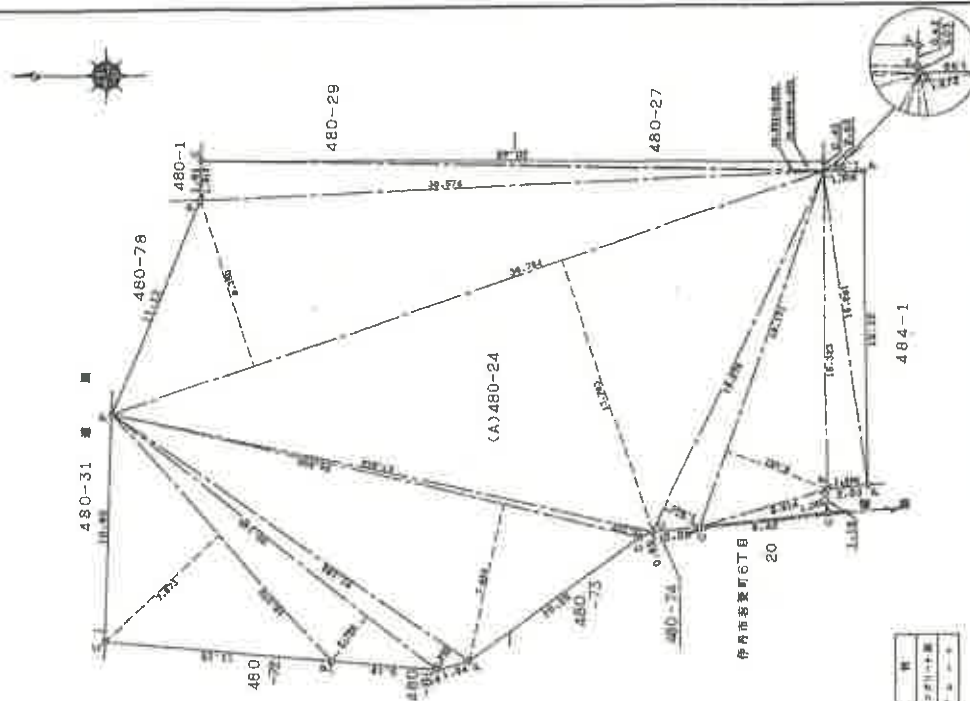
地番 480-24

土地の所在 尾崎市塚口本町4丁目 9.7.15

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(A)480-24	1	30.499 X	0.438	13.358562	
	2	30.501 X	0.036	1.098036	
	3	30.574 X	1.912	58.457488	
	4	36.784 X	8.350	307.146400	
	5	27.052 X	0.359	9.711668	
	6	26.500 X	7.689	203.758500	
	7	21.169 X	1.250	26.460000	
	8	20.146 X	2.799	56.388654	
	9	16.032 X	7.573	121.410336	
	10	36.784 X	13.763	506.258192	
	11	18.276 X	1.943	37.453269	
	12	6.614 X	1.065	7.043910	
	13	18.171 X	5.393	97.998203	
	14	15.323 X	1.996	30.584708	
	15	15.281 X	1.972	30.134132	
合計		1507.260057		753.6300285	753.63 m ²
		面積	753.6300285		

*使用積算名 JEC GEO STATION システム



作製者

(平成 9 年 7 月 7 日作成)

申請人

1/250

405947

測量登記簿記載地積測量図所 H.6.5.1.000.4

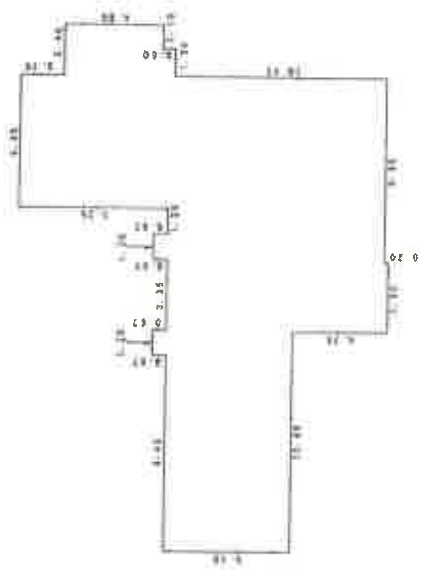
登記年月日：平成10年3月5日

各階平面図

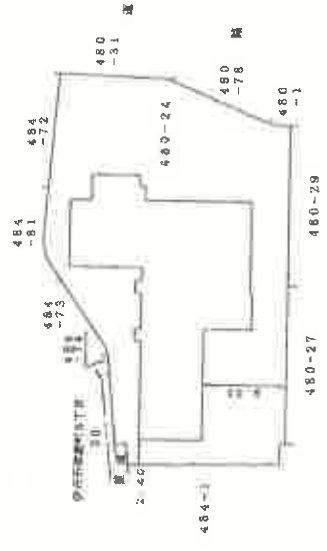
建物図面 10.3.5

家屋番号	ジュビネール塚口
建物の所在	尼崎市塚口本町4丁目480番地24

1階



一棟の建物



求積表

6.35 x 7.25 =	45.0375
2.40 x 4.80 =	11.5200
1.20 x 0.87 =	0.8040
1.20 x 0.87 =	0.8040
1.30 x 0.60 =	0.7800
10.68 x 6.16 =	65.6820
12.10 x 10.68 =	129.2280
3.30 x 0.20 =	0.6600
合計	265.5165
床面積	265.51㎡

作製者

平成10年2月24日作成

縮尺

1/250

申請人

462187

縮尺

1/500

資料室利用係計量部 国土地院

本図冊はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

登記年月日：平成10年3月5日

各階平面図

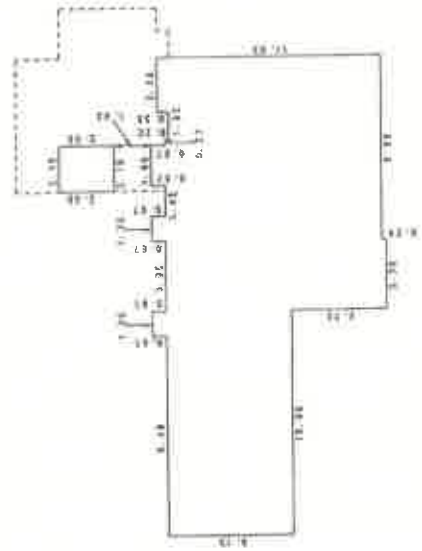
各階平面図 103.5

建物図面

登録番号 ジュビネール塚口

建物の所在 尼崎市塚口本町4丁目480番地24

2～7階 (各階同形階)



求積表

2.15 x	2.66m	5.6975
1.20 x	0.67m	0.8040
1.20 x	0.67m	0.8040
1.90 x	0.67m	1.2730
2.60 x	6.50m	16.9000
18.86 x	6.15m	115.9275
1.33 x	5.95m	7.9135
3.30 x	4.73m	15.6090
8.80 x	4.53m	39.8640
合計		204.7925
床面積		204.79㎡

作製者

平成10年2月24日作製

縮尺 1/250

申請人

462138

縮尺

1/500
250

建築士事務所設計事務所 H.7.4.1.000 Y

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

登記年月日：平成10年3月5日

103.5

各階平面図

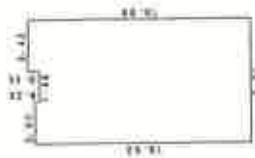
建物図面

家屋番号
塚口本町4丁目
480番24の103

建物の所在
尼崎市塚口本町4丁目480番地24

建物の番号 103号

区分した建物の存する部分 1階部分



求積表

2.43 x 0.55 =	1.3365
2.08 x 0.20 =	0.4000
5.91 x 10.33 =	61.0503
合計	62.7868
床面積	62.78㎡

作製者

平成10年2月24日作成

縮尺 1/250

申請人

462191

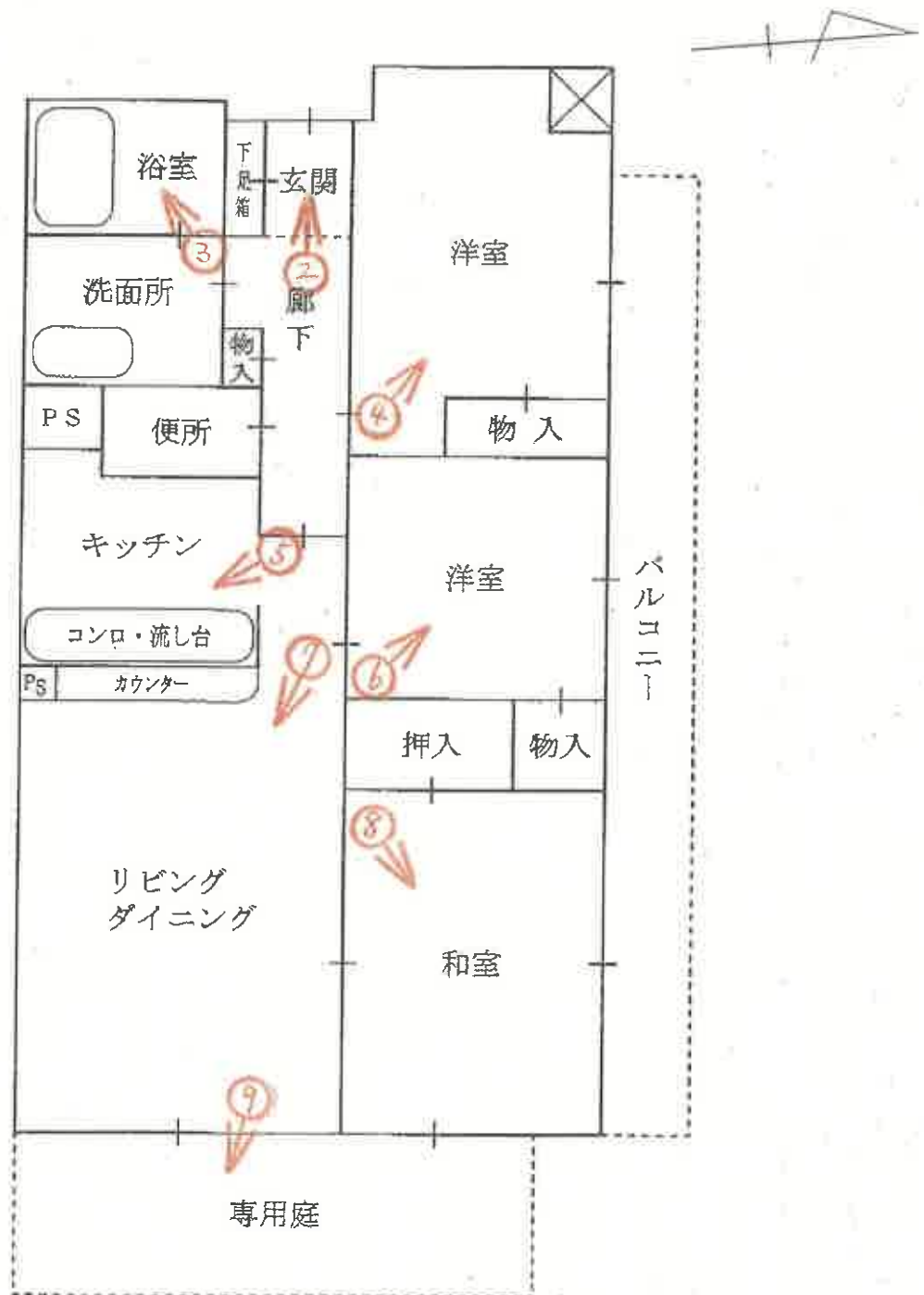
建築登記測量設計事務所 H.7.4.1.000.4

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

(○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



(1-9は写真番号および撮影位置・方向)

本件 棟のマンション

①



②



③



④



(13 枚目)

⑤



⑥



(14 枚目)

⑦



⑧



(15 枚目)

⑨



(16 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 52 号
令和 6 年 12 月 27 日 現地調査
令和 7 年 1 月 10 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12,320,000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)	物件目録記載のとおり	(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		
	(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	特 記 事 項		
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	阪急電鉄線 稲野駅の南方 約420m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	マンション及びアパート、戸建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 特になし
画 地 条 件	規模	753.63 m ² の やや不整形地
接面道路の状況	北側 幅員約5m 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含むマンション(ジュビネール塚口)の敷地として利用されている。	
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	ジュビネール塚口	
建物の用途	共同住宅 (総戸数21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10年2月26日 新築
	経過年数	27 年程度
	経済的残存耐用年数	25 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・吹付タイル等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	あり (収容総数15台)
	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 ジュビネール塚口管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	(株)マイムコミュニティー
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和6年12月31日 現在、 17,779,739 円	
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、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れば、機械式駐車場のうち2台分が故障中であるため、駐車場の収容可能台数は、現時点では13台とのことである。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階 (103 号室) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	62.78m ² (登記記載面積)
間 取 り	3 L D K
仕 様	天 井 : クロス貼、合板等 床 : フローリング、タタミ、カーペット等 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 15,030円 修 繕 積 立 金 月 額 11,028円 専 用 庭 使 用 料 月 額 450円 滞 納 額 なし (令和7年1月7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、建具の擦れや損傷、内壁クロスの汚れ等が見られたが、その他特筆すべき不具合等は見受けられなかった。

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
270,000	62.78	1.13	0.46	8,810,000

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 27年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 52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) ≒ 0.46

(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
218,000	0.97	753.63	1.00	6,579/ 137,347	1.00	7,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 尼崎-3

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/㎡)
 $211,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/96 \div 218,000$

◇ 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)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 100/96$

イ 個別格差：形状等 (0.97)

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
8,810,000	7,630,000	0.96	15,780,000

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
0.96 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 5月 187,000 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	100.4	100	100	100	273,000
		100	100	98	90	85	
B	187,000	100	100.8	100	100	100	225,000
		100	100	93	95	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
249,000	0.96	62.78	15,010,000

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
1,605 千円	777 千円	7.0%	11,100 千円 ≒ 11,100 千円	0.83961	9,320 千円	10,925 千円 ≒ 10,930 千円
(14.7%)					(85.3%)	(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	1,200	1,200	1,200	1,200
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26
	有効総収益	1,228	1,228	1,228	1,228
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	198	198	198	198
	長期計画修繕費	645	145	145	145
	公租公課	99	99	99	99
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	951	451	451	451
ウ 経費率	(%)	77.44	36.73	36.73	36.73
エ 有効純収益	ア－イ	277	777	777	777
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	261	692	652	

（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	15,780,000	1.00	15,780,000
②比準価格	15,010,000	1.00	15,010,000
③収益価格			10,930,000
④調整後の価格	15,400,000		

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
15,400,000	1.00	0.80	1.00	12,320,000

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－3
所 在 : 尼崎市塚口本町4丁目480番18外
「塚口本町4－3－18」
価 格 : 211,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「稲野」駅より道路距離450m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 178㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4m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 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額 （令和6年度）
土地(符号1) : 100,232,790円 （×6,579/137,347）
建 物 : 4,898,931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 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市塚口本町四丁目 480番地24

建物の名称 ジュビネール塚口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚口本町四丁目 480番24の103

建物の名称 103号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.78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 尼崎市塚口本町四丁目480番24

地 目 宅地

地 積 753.63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 137347分の6579



対象不動産等の所在図



イ 480-63
ロ 492-23
ハ 492-25
ニ 492-28
ホ 492-29
ヘ 492-30
ト 492-31
チ 492-32
リ 492-33
ヌ 480-64
ハ 480-15
つつく



符号1土地

明細図-B

(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。



A 塚口本町3丁目

請求部	所在	尼崎市塚口本町四丁目				地番	480番24			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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	昭和51年2月1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9月10日
神戸地方方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：4-1
(1/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成9年7月15日

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6年9月10日 神戸地方建設局 尼崎支局

登記官

A3判をA4判に縮小

図面番号：4-2

地積測量図

測量図・設計・新一

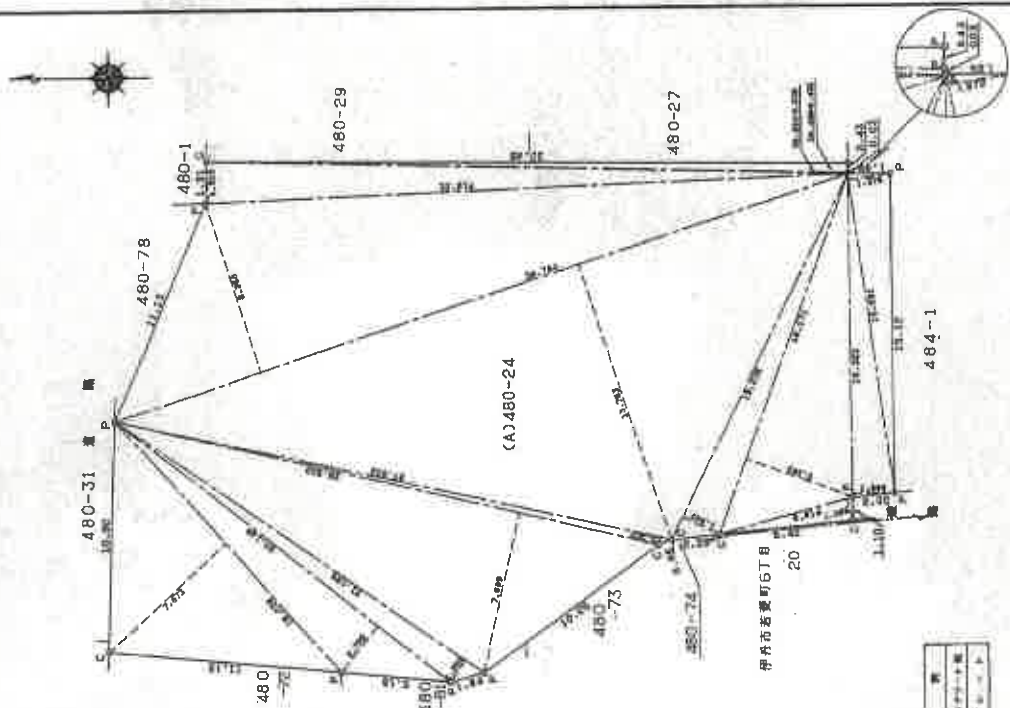
地番 480-24

土地の所在 尼崎市塚口本町4丁目 9.7.15

三斜求積表

地番	NO	辺	長さ	倍	面積	地積
(A)480-24	1	30.499	X	0.438	13.358562	
	2	30.501	X	0.036	1.098036	
	3	30.574	X	1.912	58.457488	
	4	36.784	X	8.350	307.146400	
	5	27.052	X	0.359	9.711668	
	6	26.500	X	7.689	203.758500	
	7	21.168	X	1.250	26.460000	
	8	20.146	X	2.799	56.388654	
	9	16.032	X	7.573	121.410336	
	10	36.784	X	13.763	506.258192	
	11	19.276	X	1.943	37.453968	
	12	6.614	X	1.085	7.043910	
	13	18.171	X	5.393	97.996203	
	14	15.323	X	1.996	30.584708	
	15	15.281	X	1.972	30.134132	
		合計		1507.260057		753.63 ㎡
		面積		753.630285 ㎡		

*使用機番 JEC GEO STATION システム



申請人

(平成 9 年 7 月 7 日作成)

作製者

縮尺 1/250

405947

測量図・設計・新一

登記年月日：平成10年3月5日

令和6年9月10日 神戸地方支局尾崎支局

登記官

請求番号：4-3

各階平面図

建物図面 10.3.5 1/2

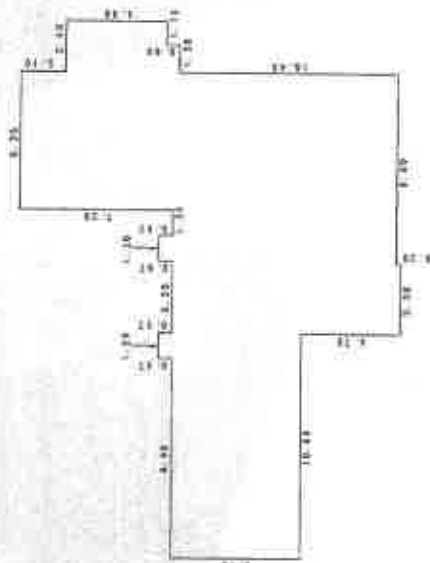
登録番号

ジュビネール塚口

建物の所在

尼崎市塚口本町4丁目480番地24

1階



一棟の建物



求積表

6.35 x 7.25=	46.0375
2.40 x 4.80=	11.5200
1.20 x 0.67=	0.8040
1.20 x 0.67=	0.8040
1.30 x 0.60=	0.7800
10.68 x 6.15=	65.6920
12.10 x 10.68=	129.2280
3.30 x 0.20=	0.6600
合計	256.5155
床面積	255.51㎡

作製者

10年2月24日

縮尺 1/250

申請人



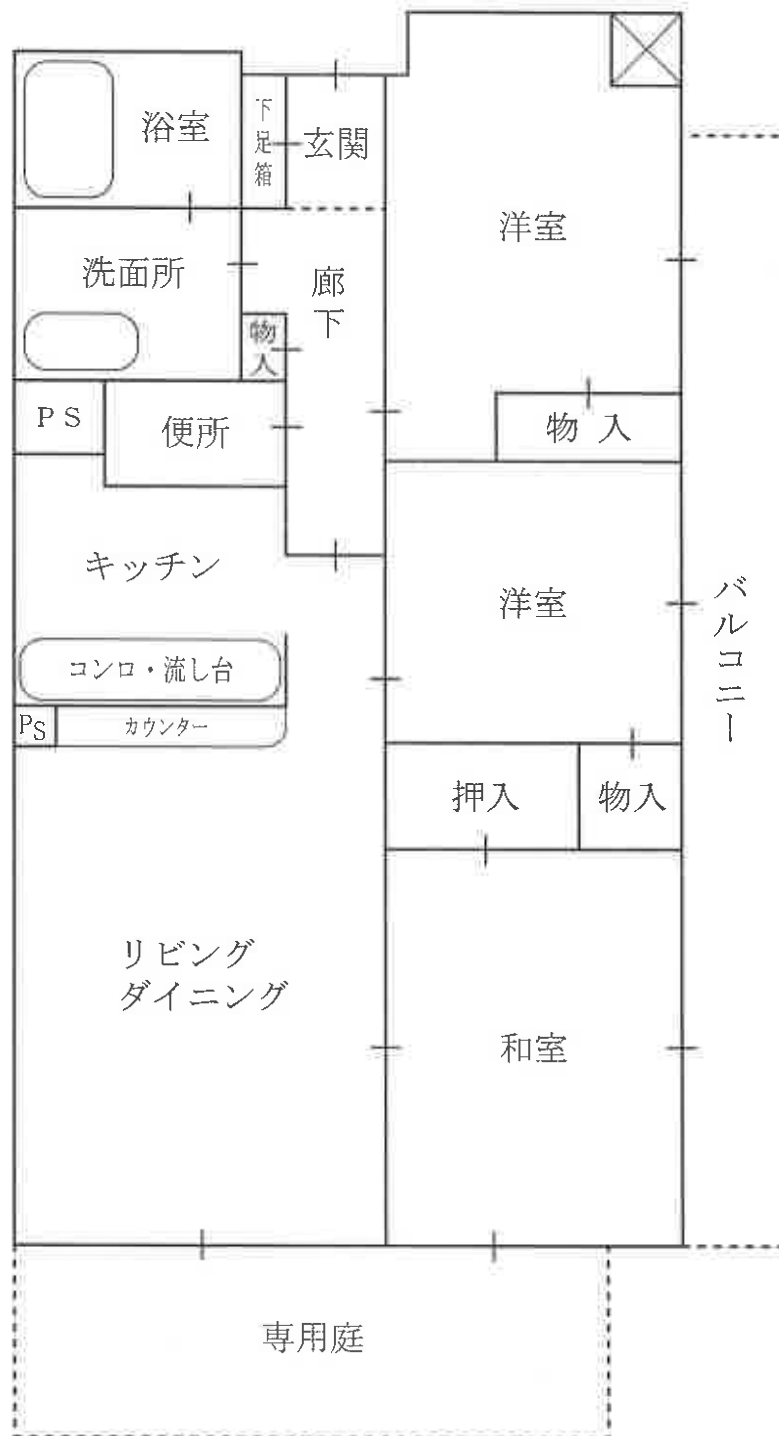
縮尺 1/500

462187

尾崎支局登記簿第1134-10001-

A3判をA4判に縮小

建 物 間 取 図





対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
北方から撮影



対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
北西方から撮影