

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、入札が無効となる場合がありますので、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。

(物件)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 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 8 月 5 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	2,140,000 1,712,000		430,000	19,640	0
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市武庫之荘一丁目 1 2 1 番地

建物の名称 メゾン・ド・パルテール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫之荘一丁目 1 2 1 番の 3 0 7

建物の名称 3 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 1 3 . 0 6 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 尼崎市武庫之荘一丁目 1 2 1 番

地 目 宅地

地 積 4 7 2 . 7 2 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 8 1 6 2 0 分の 1 4 8 4



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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】

転借人Aが占有している。

原賃借権

範 囲	全部
賃借人	A p a m a n P r o p e r t y株式会社
期 限	令和7年12月31日
賃 料	25,760円(月額)
敷金・保証金	なし
特 約	譲渡転貸可

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市武庫之荘一丁目 1 2 1 番地

建物の名称 メゾン・ド・パルテール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫之荘一丁目 1 2 1 番の 3 0 7

建物の名称 3 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 1 3 . 0 6 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 尼崎市武庫之荘一丁目 1 2 1 番

地 目 宅地

地 積 4 7 2 . 7 2 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 8 1 6 2 0 分の 1 4 8 4



令和7年(ケ)第2号
令和7年2月20日受理
令和 7 年 4 月 11日提出

現況調査報告書（物件1）

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 尼崎市武庫之荘一丁目 121 番地

建物の名称 メゾン・ド・パルテール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫之荘一丁目 121 番の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 13.06 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 尼崎市武庫之荘一丁目121番

地 目 宅地

地 積 472.72 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 81620分の1484

~~2 (一棟の建物の表示)~~~~所 在 尼崎市武庫之荘一丁目 121 番地~~~~建物の名称 メゾン・ド・パルテール~~

22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	尼崎市武庫之荘1丁目23-1-307		
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 (A) 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 4,000円 修繕積立金 5,100円 円 円 円 令和7年3月12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	Apaman Property株式会社		
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈2点〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■Apaman Property株式会社	☐ 債務者 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■Apaman Property株式会社担当者 (転貸人)) ■文書(■貸室賃貸借契約書)	■陳述(■A(転借人)) ■文書(■重要事項説明書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		遅くとも平成27年9月25日頃	令和5年6月頃
最初の 契約等	契約日	平成27年9月25日	令和5年6月28日
	期間	平成27年11月1日から ■平成28年12月31日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年6月30日から ■令和7年6月29日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和5年1月1日から ■令和7年12月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年6月30日から ■令和7年6月29日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(Apaman Property株式会社)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者(A) ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金25,760円 (毎月末日限り当月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月金28,000円 (毎月27日に翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		■譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			月額賃料加えて、毎月共益費4,000円及び24時間安心サポート代2,750円を支払う
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

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、公図を参考に概観したところ、形状は概ね同図のとおりであると推測され、平坦地であり、本件建物が所在する一棟のマンション「メゾン・ド・パルテール」（以下「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしている。
- 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、特筆すべき損傷や不具合などは見受けられず、劣化の程度は経年相応である。
- 3 本件建物の占有関係については、賃借人であるApaman Property株式会社が、サブリース会社として転借人と賃貸借契約を締結しているところ、Apaman Property株式会社担当者からの聴取によれば、現在の所有者との賃貸借契約を締結したのが平成27年9月25日であるところ、賃貸借期間の始期が契約書上平成27年11月1日からとなっているのは、前所有者との契約が平成27年10月31日までだったので、現所有者とは翌11月1日からにしたとのことであった。本件建物に関しては前所有者よりも以前からサブリース会社として賃貸借契約を結んできており、契約は同じ内容を継続してきたとのことであった。また、所有者は本件建物に居住することではなく、Apaman Property株式会社側で鍵を管理し、転借人に契約時に鍵を渡すとのことであった。なお、本件所有者との賃貸借契約上の商号は、株式会社アパマンショップサブリースであるが、旧社名であるとのことだったので、登記を調べたところ、平成30年9月3日、同社はApaman Property株式会社に合併して解散している旨の登記がなされていた。
- 4 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
当職は、令和7年3月10日、所有者に宛てて照会書等を送付したが、回答は得られていない。

(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 (転借人)	1 私は、Apaman Property株式会社から本件建物を賃借して、2023年6月30日から居住しています。 2 契約期間は2023年6月30日から2年間で、月額賃料は28,000円です。毎月27日払いで翌月分支払います 3 建物内で損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はありません。 4 リフォームはしていません 5 室内でペットは飼っていません。 6 居室内で過去に事件や事故はありません。 7 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。
■ Apaman Property株式会社担当者（賃借人）	1 当社は、所有者と賃貸借契約を締結して、サブリース会社として、本件建物を転借人に令和5年6月30日から転貸しています。リフォームについては、2022年9月に本件建物の内装工事を行っています。 2 現在の所有者との賃貸借契約を締結したのが平成27年9月25日ですが、賃貸借期間の始期が契約書上平成27年11月1日からとなっているのは、前の所有者との契約が平成27年10月31日までだったので、現所有者とは翌11月1日からとしました。なお、当社は前所有者よりも前からサブリース会社として賃貸借契約を結んできており、契約内容も同じで、これまで継続してきました。 3 所有者は本件建物には居住せず、Apaman Property株式会社側で鍵を管理しており、転借人とは契約の際に鍵を渡しています。 4 現在の所有者との賃貸借契約上の商号は、株式会社アパマンショップサブリースですが、これは当社の旧社名です。

(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
7年3月10日 (月) 10:54-11:11	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、Aに照会書等交付
7年3月10日 (月)	執行官室	所有者宛て、照会書等送付 (郵券180円×1、330円分×1使用)
7年3月17日 (月) 13:40-14:34	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Aと面談
7年4月3日 (木) 11:50-12:05	執行官室	Apaman Property株式会社担当者からの電話聴取
7年4月7日 (月) 14:25-15:17	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年3月17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 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。 ☐ 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 140-1 ハ 140-2 さ 140-25 ト 149-14 ノ 149-22 ハ 149-26
 ロ 140-14 ニ 140-22 ヘ 141-4 チ 149-19 ス 149-24 ツ 149-26



地番区域見出
 武庫之荘
 1丁目
 A 武庫之荘 4
 丁目

請求部	所在地	尼崎市武庫之荘一丁目				地番	121番		
出力縮	縮尺	不明	精度区	座標系又は記号	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46年2月25日				備付年月日(原図)			補事項	

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 : 12-1
 (1/2)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和59年12月20日

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

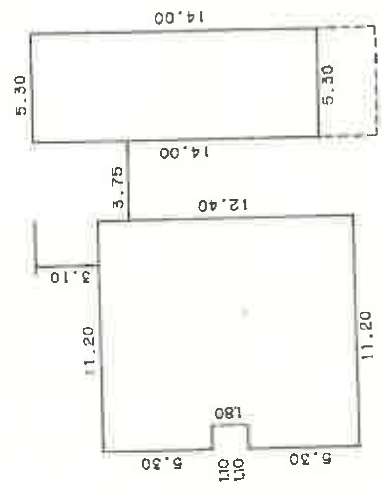
建物の所在

尾ヶ崎市武庫之荘1丁目121番地 マゾン・ド・パルテール

59.12.20

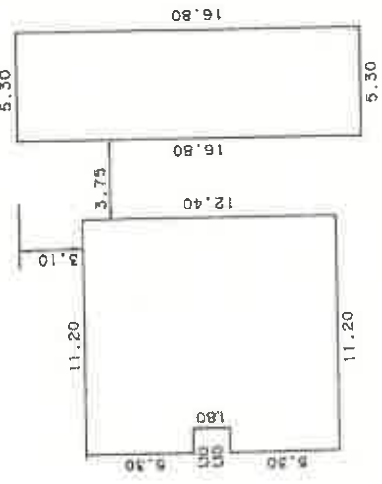
1階, 2階, 3階 (各階同型)

4 階



11.20 × 5.30 = 59.3600
11.20 × 5.30 = 59.3600
10.10 × 1.80 = 18.1800
14.00 × 5.30 = 74.2000
= 211.1000

4階部分床面積 211.10 ㎡



11.20 × 5.30 = 59.3600
11.20 × 5.30 = 59.3600
10.10 × 1.80 = 18.1800
16.80 × 5.30 = 89.0400
= 225.9400

1階, 2階, 3階部分床面積 225.94 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

954091

(東京土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

登記年月日 昭和59年12月20日

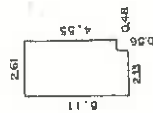
各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

家屋番号 武蔵之荘1丁目
121~307

建物の所在 尾崎橋市武蔵之荘1丁目121番地 メゾン・ド・バルテール

59.12.20

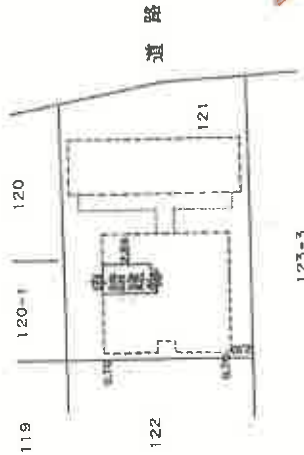


建物の存する部分 3階

建物番号 307

$$\begin{aligned} 2.13 \times 0.56 &= 1.1928 \\ 4.55 \times 2.61 &= 11.8755 \\ &= 13.0683 \end{aligned}$$

3階部分床面積 13.06 m²



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

(昭和59年11月14日作製)

954126

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(9 枚目)

(+○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取略図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和 7 年（ケ）第 2 号（物件 1）

（ 10 枚目）

本件一棟のマンション

①



②

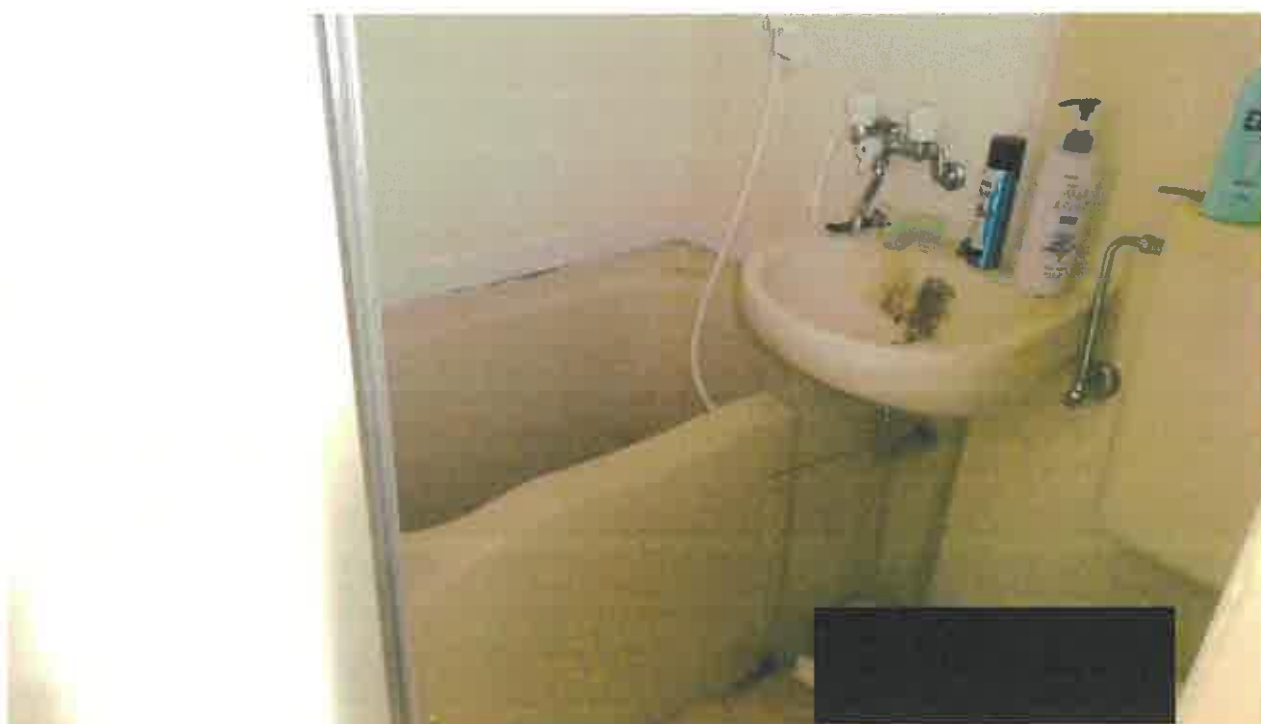


(// 校目)

③



④



(12 枚目)

令和 7 年 《ケ》 第 2 号
令和 7 年 3 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 9 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

< 物件 1 >

評価人 不動産鑑定士

田中 計機

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,140,000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	(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					
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 記 事 項					
・ 特にない					

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 武庫之荘駅の北西方 約550m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の一般住宅、共同住宅（分譲マンション）が混在する地域	
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、第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 武庫之荘駅前地区地区計画
画 地 条 件	規模 472.72 m ² の ほぼ整形地 南側間口約27m、奥行約18m	
接面道路の状況	南側 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	・ 北側の幹線街路の南側境界より30mまでが第1種住居地域（60/200）、30m超が第2種中高層住居専用地域（60/200）に指定されている。 ・ 東側に幅1.5m程度の水路（開渠）を挟んで幅員約4mの道路が存する。 ・ 上記記載地区計画において、北側部分は沿道区域、南側部分は住宅区域に指定されており、地区整備計画において建築物の高さの最高限度18m等が定められている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン・ド・パルテール	
建物の用途	共同住宅 (総戸数55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59年12月8日 新築
	経過年数	40 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4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	なし
	駐車場	なし
	集会所	なし
	その他	宅配ボックス
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり メゾン・ド・パルテール管理組合法人 委託 Apaman Property株式会社 管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和6年8月31日 現在、 9,179,285 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、壁裏等の目視できない箇所に耐火被覆材等として吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3階 (307号室) 主要開口部の方位： 北向き
床 面 積	13.06㎡ (登記記載数量)
間 取 り	ワンルーム バルコニー 北向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 4,000円 修繕積立金 月 額 5,100円 滞 納 額 なし (令和7年3月12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	・サブリース契約が締結されている（詳細は現況調査報告書参照）。 ・特段の損傷部分等はなく、経年相応の劣化と思われる。

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
260,000	13.06	1.25	0.12	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 40年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 45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) ≒ 0.12

(2) 敷地権価格

目的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
315,000	1.00	472.72	0.90	1484/ 81620	1.00	2,440,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 尼崎-4

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/㎡)
 $302,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/96 \div 315,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/97 \times 100/99 \times 100/100 \div 100/96$

イ 個別格差 : 不要 (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) 積算価格の判定(敷地持分建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
510,000	2,440,000	1.00	2,950,000

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
1.00 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 254,000 円/㎡

B 令和6年 3月 238,000 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	254,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	273,000
B	238,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{107}$	227,000

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
250,000	1.00	13.06	3,270,000

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ので、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 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	
412 千円 (20.5%)	157 千円	8.0%	1,963 千円 ÷ 1,960 千円	0.81629	1,600 千円 (79.5%)	2,012 千円 ÷ 2,010 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	336	336	336	336
	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	336	336	336	336
	空室損失	△ 34	△ 34	△ 34	△ 34
	貸倒損失	△ 10	△ 10	△ 10	△ 10
	有効総収益	292	292	292	292
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	50	50	50	50
	長期計画修繕費	64	64	64	64
	公租公課	20	20	20	20
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	135	135	135	135
ウ 経費率	(%)	46.23	46.23	46.23	46.23
エ 有効純収益	ア－イ	157	157	157	157
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	147	137	128	

（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、収益性を反映した③及び市場性を反映した②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	2,950,000	1.00	2,950,000
②比準価格	3,270,000	1.00	3,270,000
③収益価格			2,010,000
④調整後の価格	2,670,000		

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
2,670,000	1.00	0.80	1.00	2,140,000

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-4
所 在 : 尼崎市武庫之荘4丁目89番
「武庫之荘4-8-7」
価 格 : 302,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「武庫之荘」駅より道路距離820m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 370㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員6m国道 に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率150%）
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
土地 : 94,544,000円（×1484/81620）
建物 : 818,445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 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市武庫之荘一丁目 121番地

建物の名称 メゾン・ド・パルテール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫之荘一丁目 121番の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 13.06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 尼崎市武庫之荘一丁目121番

地 目 宅地

地 積 472.72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 81620分の1484

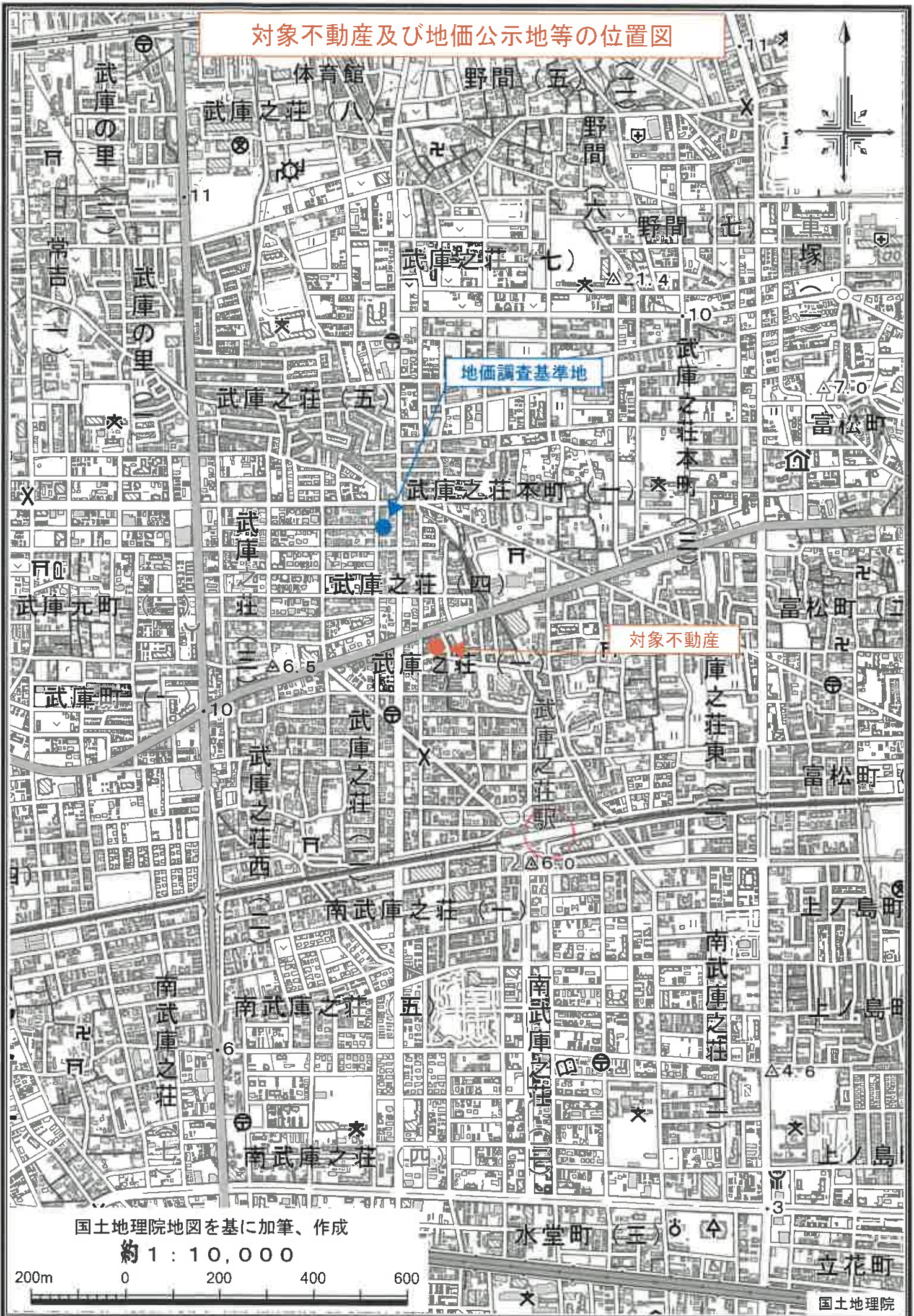
2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市武庫之荘一丁目 121番地

建物の名称 メゾン・ド・パルテール



対象不動産及び地価公示地等の位置図





(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。

地番区域見出

武庫之莊
1丁目

A 武庫之莊 4
丁目

請求部	所在地	尼崎市武庫之荘一丁目				地番	121番	
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号 記号		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和46年2月25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7年1月16日

神戸地方法務局

請求番号：10-1

$$(1/2)$$

A4に縮小

149-27
149-28
149-3
149-4
149-5
149-6
149-7
149-8
149-9
150-4
151-14
151-15
151-16
148-20
149-1
149-13
129-1
189-5
123-1

登記年月日：昭和59年12月20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。

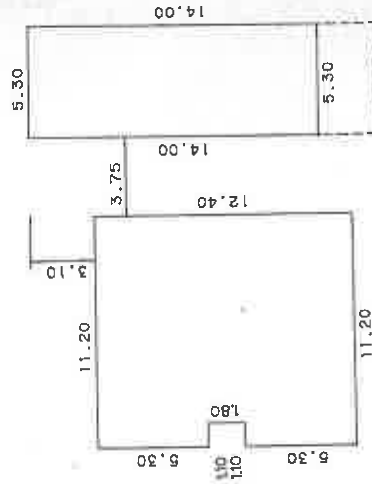
(神戸地方裁判所尼崎支部管轄)

令和7年1月16日

神戸地方裁判所

各階平面図

4 階



11.20 × 5.30 = 59.3600
11.20 × 5.30 = 59.3600
10.10 × 1.80 = 18.1800
14.00 × 5.30 = 74.2000
= 211.1000

4階部分床面積 211.10 ㎡

家屋番号

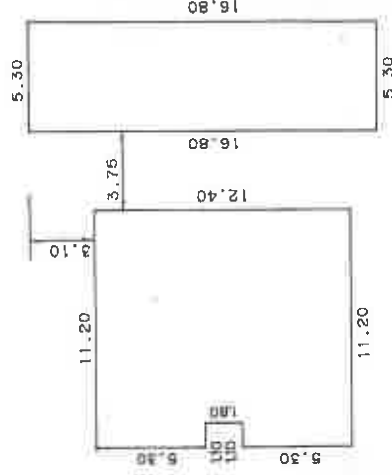
建物の所在

尾ヶ崎市武庫之荘1丁目121番地 メゾン・ド・バルテール

建物各階平面図

59.12.20

1階、2階、3階 (各階同型)



11.20 × 5.30 = 59.3600
11.20 × 5.30 = 59.3600
10.10 × 1.80 = 18.1800
16.80 × 5.30 = 89.0400
= 225.9400

1階、2階、3階部分床面積 225.94 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(昭和59年11月14日作成)

(東京土地家屋調査士会用紙)

954091

請求番号：10-2

(1/2)

A4に縮小

建物間取略図



参 考 写 真

令和7年（ケ）第2号（物件1）

・北東方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



・南西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影

