

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	2,230,000 1,784,000		450,000	25,837	0



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 尼崎市南武庫之荘三丁目 35 番地

建物の名称 ジョイフル武庫之荘Ⅰ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南武庫之荘三丁目 35 番の 213

建物の名称 213

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.50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 尼崎市南武庫之荘三丁目35番

地 目 宅地

地 積 874.42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 100万分の11790



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 6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】

株式会社新興アクセス及びAが占有している。

株式会社新興アクセスの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

Aの転借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 尼崎市南武庫之荘三丁目 35 番地

建物の名称 ジョイフル武庫之荘 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南武庫之荘三丁目 35 番の 213

建物の名称 213

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.50 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 尼崎市南武庫之荘三丁目 35 番

地 目 宅地

地 積 874.42 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 100 万分の 11790



令和6年(ケ)第53号
令和6年11月1日受理
令和6年12月10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 尼崎市南武庫之荘三丁目 35 番地

建物の名称 ジョイフル武庫之荘 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南武庫之荘三丁目 35 番の 213

建物の名称 213

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.50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 尼崎市南武庫之荘三丁目35番

地 目 宅地

地 積 874.42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 100万分の11790



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県尼崎市南武庫之荘3丁目4番1-213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 上記の者らが本件建物に居宅として利用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 4,500 円 修繕積立金 2,200 円 円 円 円	令和6年12月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある平成30年10月分～令和6年11月分 計495,800円 ☐ 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（4枚目）」記載のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ （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 年（ ）第 号 [保管開始日 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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり		

(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占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社新興サクセス	
占有状況		□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(■株式会社新興サクセス担当者) □文書(□)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	令和元年10月27日	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和元年10月27日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
当事者	借主	□占有者 ■その他(株式会社新興サクセス)	
	賃料・支払時期	毎月 金30,000 円 (毎月限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円]	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		上記賃料には共益費7,000円/月額を含む。	
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 Bから入手した契約書及び関係人の陳述から上記賃貸借契約が成立していると思われる。ただし、契約内容は不明。	

(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

■ 本件物件の敷地について

- 1 本件物件の敷地は市道面とほぼ等高な平坦地（ほぼ長方形・角地）であり、対象一棟の建物の敷地となっている。
- 2 周囲見分の結果、公図と符合するものと判断した。

■ 本件物件について

- 1 一棟建物の共同住宅で、本件専有部分を含む建物の名称は「ジョイフル武庫之荘Ⅰ」という。
- 2 本件物件の占有状況は、マンション内の案内板及び集合ポストには占有者であるA及びBの姓が漢字で表示されていたところ、契約者及び賃料の支払人はAであるが、実際物件1建物に居住しているのはAの親族であるBであった。関係人の陳述及び立入調査の結果からBは占有補助者であると判断し、占有者は2枚目及び3枚目のとおりと判断した。
- 3 室内の状況は、玄関脇の物入（靴入）の扉、UBの扉にそれぞれ不具合は見受けられた。さらに、食器棚のガラス扉が一部破損しているため、全部のガラス扉を取り外していた以外には特段損傷は確認できなかった。
- 4 本件物件はいわゆるサブリース物件と思われるところ、債務者兼所有者と当初賃貸人であった株式会社マッチアップDAとの賃貸借契約書の入手ができなかった。
- 5 管理費等の滞納額については3枚目のとおりであるが、その他口座振替手数料8,116円（①1,296円/月額108円：延滞期間平成30年10月から令和元年9月、②6,820円/月額110円：延滞期間令和元年10月～令和6年11月）、長期滞納内容証明費11,000円及び請求訴訟費用237,900円の滞納額がある（令和6年12月6日現在）。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数86戸
- 2 管理方式：委託
- 3 集会室なし
- 4 エレベーターなし
- 5 トランクルームなし
- 6 駐車場1台
- 7 積立金残高：37,930,322円（令和6年3月31日現在）
- 8 近い将来の大規模修繕計画あり（現在検討中：5年以内予定）

■ その他

債務者兼所有者宛てに照会書を送付したが、回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (Aの孫、占有補助者)	1 玄関付近、クローゼットが開いたままです。 2 お風呂の扉に不具合があります。 3 食器棚のガラスを割ってしまいありません。 4 それ以外に不都合はありません。 5 賃借人は祖母のBですが、家賃はBに代わって支払っています。 6 契約時は株式会社マッチアップDAに賃料を振り込んでいますが、現在は株式会社新興サクセスに賃料を振り込んでいます。
■ 株式会社マッチアップDA代理人弁護士	1 株式会社マッチアップDAの代理人弁護士です。 2 債務者兼所有者との賃貸借契約書について代表者に聞いたところ、手元にないため詳細は不明とのことです。 3 株式会社マッチアップDAはサブリースを業として営業していましたので、債務者兼所有者との間では賃貸借契約を締結した上で、Aさんとの間で「居住用建物 賃貸借契約書」を締結したと思われますが、詳細はわかりません。 4 なお、現在Aさんから株式会社マッチアップDAへの賃貸料は振り込まれていません。株式会社マッチアップDAから株式会社常成クリエイトに経営が移行したようです。
■ 株式会社新興サクセス	1 物件1建物の管理をしています。 2 債務者兼所有者と株式会社マッチアップDA間の契約書の引継ぎはないので、契約時の詳細はわかりません。 3 当社はAさんから賃料35,000円を収受し、5,000円を差し引いた30,000円から振込手数料660円を引いた29,340円を債務者兼所有者に振込んでいます。 4 当初、物件1建物は債務者兼所有者と株式会社マッチアップDAとで契約した後、株式会社常成クリエイトに移り、その後当社が令和4年6月から管理するようになりました。
■ 株式会社常成クリエイト担当者	1 債務者兼所有者と株式会社マッチアップDA間の契約書類は当社にはありません。 2 契約関係等の情報は古いことなので、データーが残っておりませんので、詳細はわかりません。 3 どのように当社が関わっていたかなど詳細はわかりません。

(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1日(金) 15:30-15:45	神戸地方法務局 尼崎支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R6年11月1日(金) 16:10-16:35	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書を投函
R6年11月6日(水) 9:35-9:45	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査を依頼(電話・発信)
R6年11月8日(金) 9:30-10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取、評価人帯同
R6年12月12日(木) 15:07-15:10	携帯から	株式会社新興サクセス担当者から事情聴取(電話・受信)
R6年12月13日(金) 10:31-10:36	執行官室	株式会社常成クリエイト担当者から事情聴取(電話・受信)
R6年12月13日(金) 12:00-12:15	神戸地方法務局 尼崎支局	履歴事項証明書交付申請
(特記事項) ■ 令和6年11月8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

(6 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別・図上測定)

+97268.510

-138296.201



+97143.510

(座標値種別・図上測定)

地番区域見出
南武庫之荘
3丁目

請求部	所 在				尼崎市南武庫之荘三丁目		地 番	35番			
出力縮尺	1/500		精 度 分		座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果C）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日（原図）	平成22年3月23日			補 記 項		

請求番号: 13-1
(1/1)

(7枚目)

公用

各階平面図

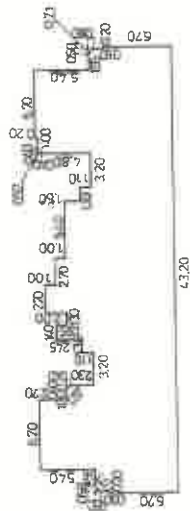
建物図面

家屋番号

建物の所在
尼崎市南武庫之荘3丁目35番地

35-101~35-123
35-201~35-225
35-301~35-325
35-403~35-420

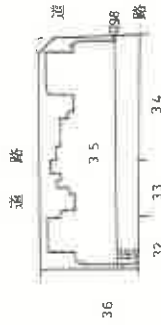
1 階



求積表

4320	×	6.70	=	28944.00		
4320	×	1.40	=	6048.00		
-0.50	×	0.50	=	-0.2500		
2	×	-0.20	×	1.40	=	-0.5600
2	×	6.70	×	5.40	=	7236.00
2	×	1.30	×	1.10	=	2.8600
1	×	1.40	×	3.15	=	4.4100
5.40	×	2.20	=	11.8800		
2.70	×	3.20	=	8.6400		
2.70	×	4.20	=	11.3400		
1.30	×	2.20	=	2.8600		
1	×	3.50	×	0.40	=	5.4000
2.70	×	1.40	=	3.7800		
-0.40	×	0.40	×	1/2	=	-0.0800
-0.40	×	5.20	×	1.40	=	7.2800
-0.40	×	0.40	×	1/2	=	-0.0800
				合 計	=	47976.00

床面積 479.76㎡



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

建物図面

家屋番号 南武庫之荘3丁目35-213

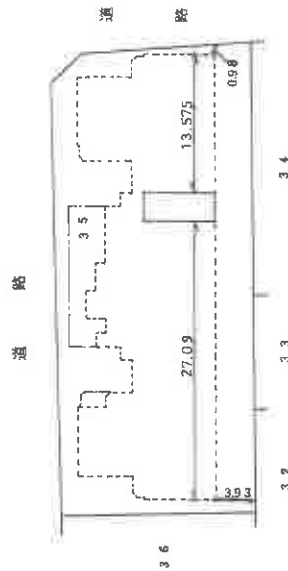
建物の所在 尼崎市南武庫之荘3丁目35番地



求積表

$$6.51 \times 25.35 = 165.0285$$

床面積 16.50 m^2



建物の存する部分 2 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

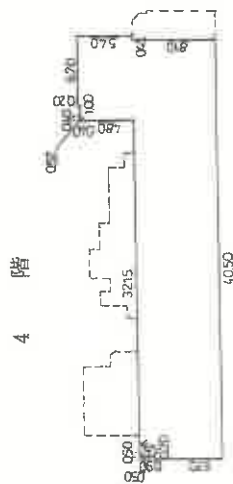
縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

看階平面圖

各階平面圖

家屋番号	尼崎市南武庫之荘3丁目35番地
建物の所在	



4 隨

求積表

[illegible]

積面床

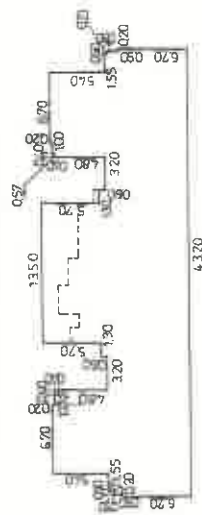


表 積 求

-6.70	×	540	×	2	=	723600
		1350	×	0.40	=	540000
		1350	×	5.90	=	7965000
2	×	130	×	0.60	=	156000
2	×	520	×	1.40	=	1456000
		-0.40	×	0.40	=	-0.1600
				合計		5224800

床面積 $522 \cdot 48 m^2$

作製

縮尺 $\frac{1}{500}$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物の存する部分2階
部屋番号213号室

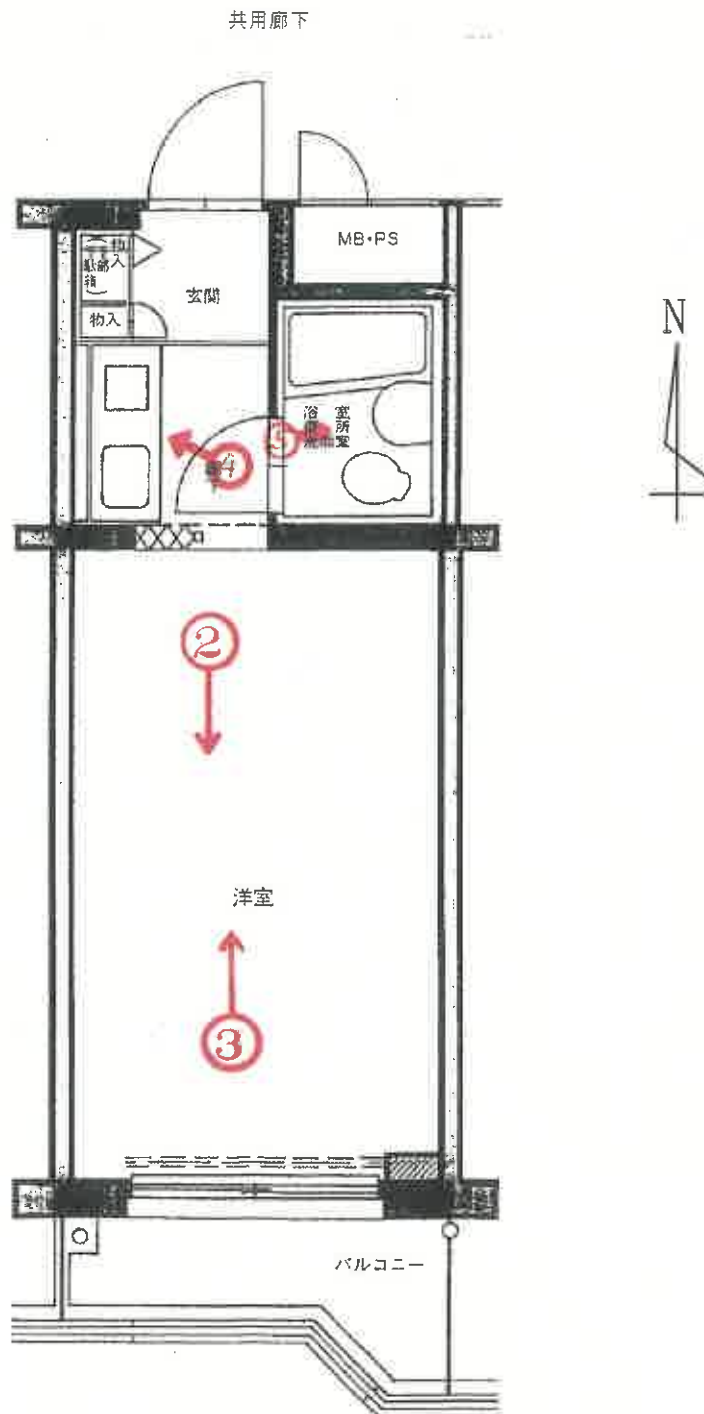


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和6年（ケ）第53号

建物間取図
(縮尺記載なし)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

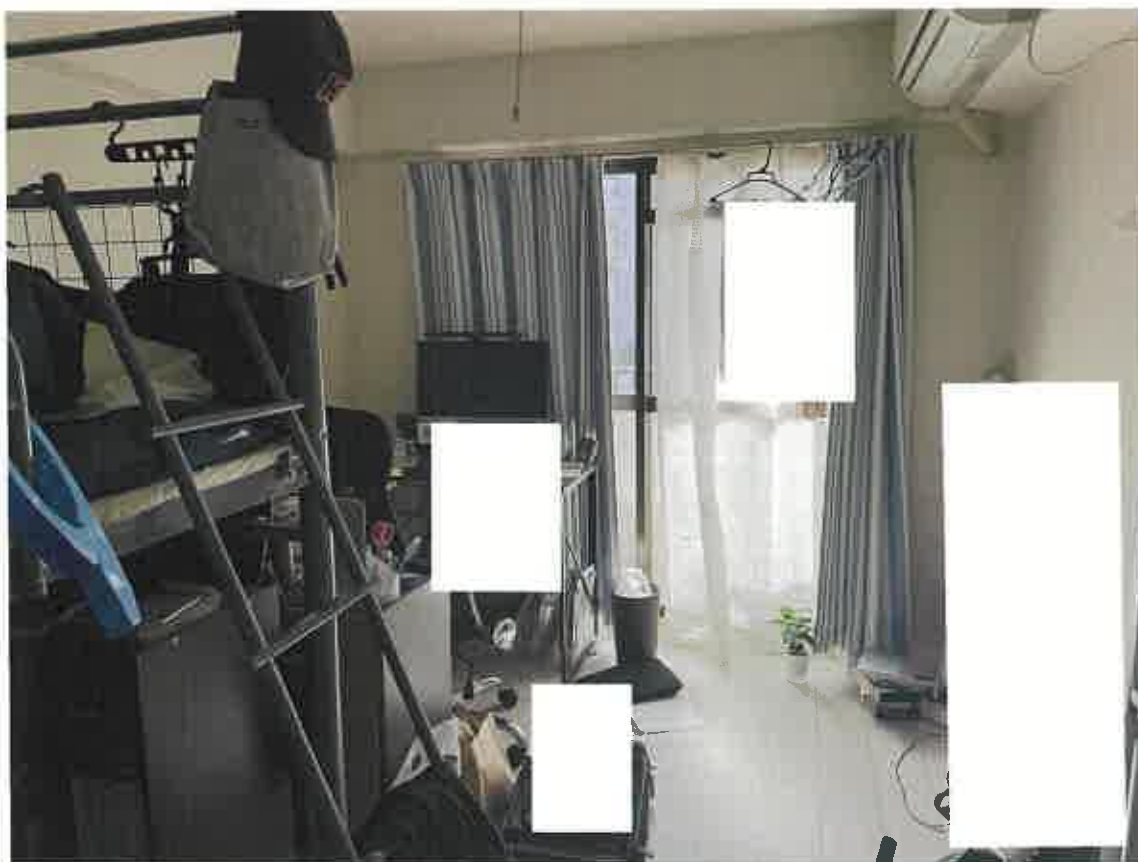


令和6年(ケ)第53号

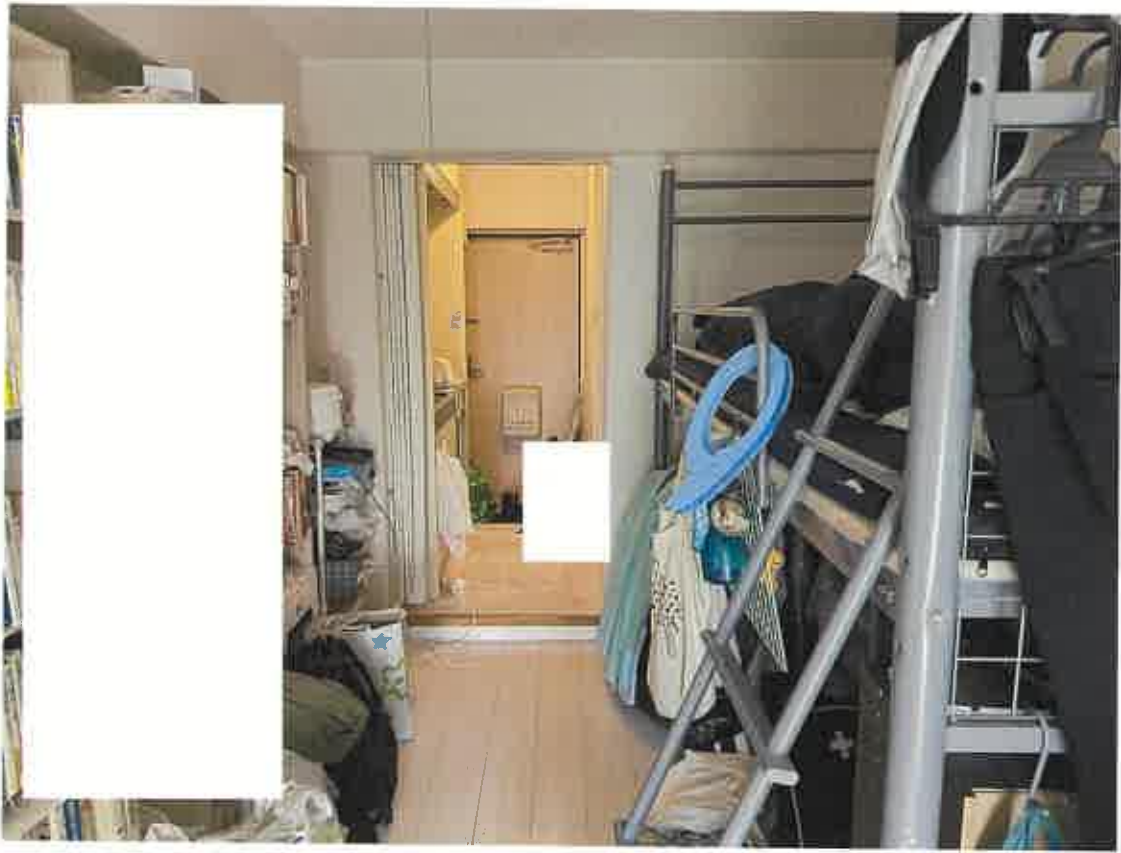
(12枚目)



①



②



③



④

⑤



(15枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 53 号
令和 5 年 11 月 8 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 18 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

廣嶋琢也

第1 評価額

番号	評 価 額
1	金2,230,000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

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簿面積(=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		
	(敷地権の目的たる土地の表示)		
	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			
・ 特記事項なし			

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 武庫之荘駅の南方 約500m（道路距離） （附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域	
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 第2種高度地区
画 地 条 件	登記地積 874.42㎡ の ほぼ長方形地（角地） 北側間口×奥行 約45.5m×約19.5m 市道面とほぼ等高な平坦地である。 周囲見分の結果、公図と符合するものと判断した。	
接面道路の状 況	北側 約6m市道（建築基準法42条1項1号） 東側 約6m市道（建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物のマンション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	ジョイフル武庫之荘Ⅰ		
建物の用途	共同住宅 (総戸数86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10月22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	受付順 (1 台)	
	集会所	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	ジョイフル武庫之荘Ⅰ 管理組合
	管理方式	委託	
	管理会社	株式会社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3月31日 現在、 37,930,322 円		
特記事項	・ 石綿使用等の有無 対象建物についてはアスベスト等を含有する吹付け材等が使用されている可能性は低い。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。 ・ 近い将来の大規模修繕計画 あり (5年以内に予定)		

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2階 (2 1 3 号室) 主要開口部の方位 : 南向き
床 面 積	16.50m ² (登記記載数量)
間 取 り	ワンルーム (角住戸) バルコニー : 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : C F 等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : 風呂・トイレ・洗面所一体型
保 守 管 理 の 状 態	玄関脇の物入 (靴入) の扉、UB の扉にそれぞれ不具合が見受けられた。食器棚のガラス扉が一部破損し、全部のガラス扉を取り外していた。それ以外には特段の損傷等は見受けられなかった。その他は現況調査報告書のとおりである。
管 理 費 等	管 理 費 月 額 4,500円 修繕積立金 月 額 2,200円 滞 納 額 あり (令和6年12月6日現在 : 495,800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	特になし。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、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	16.50	1.35	0.14	690,000

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 0.10) ≒ 0.14

(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
282,000	1.03	874.42	0.95	11790/1000000	1.00	2,840,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎－45）

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/㎡)
 $265,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/93 \div 282,000$

◇ 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 (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
 $100/100 \times 100/98 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/93$

イ 個別格差：角地 (1.03)

ウ 地 積：登記地積

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
690,000	2,840,000	0.89	3,140,000

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
0.89 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 2年 9月 188,000 円/㎡

B 令和 1年 7月 243,000 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	188,000	100	100.0	100	100	100	247,000
		100	100	95	80	100	
B	243,000	100	100.0	100	100	100	236,000
		100	100	100	98	105	

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

㎡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
242,000	0.89	16.50	3,550,000

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）による価格を以下のとおり査定した。

目的物件は現在賃貸借に供されている建物で、その授受されている賃料は対象不動産の収益力に相当すると判断されることから、当該賃料その他の賃貸条件を基礎に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	正味復帰価値の現価					収益価格 ア+カ
	4年目 の正味 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	
291 千円 (10.2%)	251 千円	8.0%	3,138 千円 ≒ 3,140 千円	0.81629	2,563 千円 (89.8%)	2,854 千円 ≒ 2,850 千円 (100%)

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、上記のとおり決定した。

オ 複利現価率： 複利現価率に用いる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決定した。

《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	420	420	416	416
	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	420	420	416	416
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42
	貸倒損失	△ 13	△ 13	△ 12	△ 12
	有効総収益	365	365	362	362
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	55	55	55	55
	長期計画修繕費	429	29	29	29
	公租公課	26	26	26	26
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	511	111	111	111
ウ 経費率	(%)	140.00	30.41	30.66	30.66
エ 有効純収益	アーイ	△ 146	254	251	251
オ 複利現価率	(7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 136	222	205	

（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 評価額の決定

(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	3,140,000	1.00	3,140,000
②比準価格	3,550,000	1.00	3,550,000
③収益価格			2,850,000
④調整後の価格	3,440,000		

イ 占有減価：必要なし（明渡し猶予6ヶ月のみ）

(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
3,440,000	1.00	0.80	0.81	2,230,000

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競売不動産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控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (尼崎－45)
所 在 : 尼崎市南武庫之荘3丁目202番2
「南武庫之荘3－18－11」
価 格 : 265,000円/㎡
位 置 : 阪急神戸本線「武庫之荘」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 149㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m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6年度)
土地 : 168,829,515円 (×11,790/1,000,000)
建物 : 1,163,286円

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図
- 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 尼崎市南武庫之荘三丁目 35番地

建物の名称 ジョイフル武庫之荘Ⅰ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南武庫之荘三丁目 35番の213

建物の名称 213

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.50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 尼崎市南武庫之荘三丁目35番

地 目 宅地

地 積 874.42平方メートル

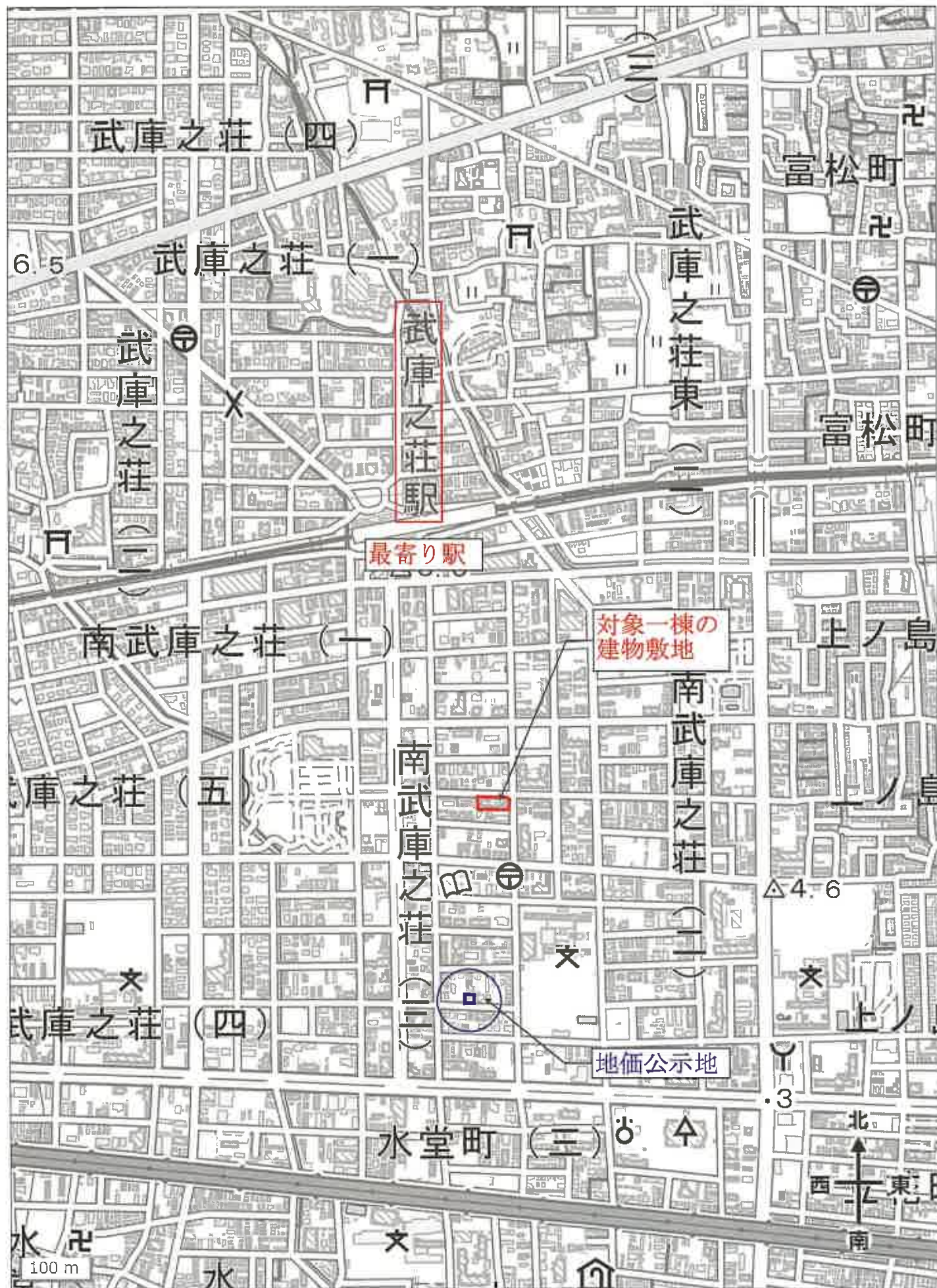
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の11790





※地理院地図に加筆



(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。

地番区域見出し
南武庫之荘
3丁目

請 求 部	所 在	尼崎市南武庫之荘三丁目				地 番	35番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図に準ずる図面（街区成果C）		種 類	街区基本調査成果図	
作 成 年 月 日	平成22年3月23日				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年3月23日			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9月12日
大阪法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

縮版図面 A 3 → A 4

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。
(神戸地方広務局尼崎支局書機)
令和6年9月12日 大阪広務局

登記官

各階平面図

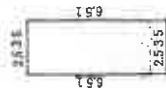
家屋番号 南武庫之荘3丁目35-213

59.10.26

建物図面

建物の所在 尼崎市南武庫之荘3丁目35番地

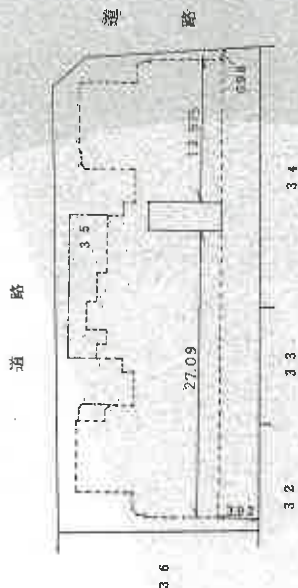
<対象専有部分>



求積表

$$651 \times 2535 = 1650285$$

$$\text{床面積} \quad 16 \cdot 50 \text{ m}^2$$



建物の存する部分 2 階

作製者

大阪府藤井寺市岡1丁目
土地家屋調査士

作成
(昭和59年10月22日作成)

縮尺

1/250

申請人

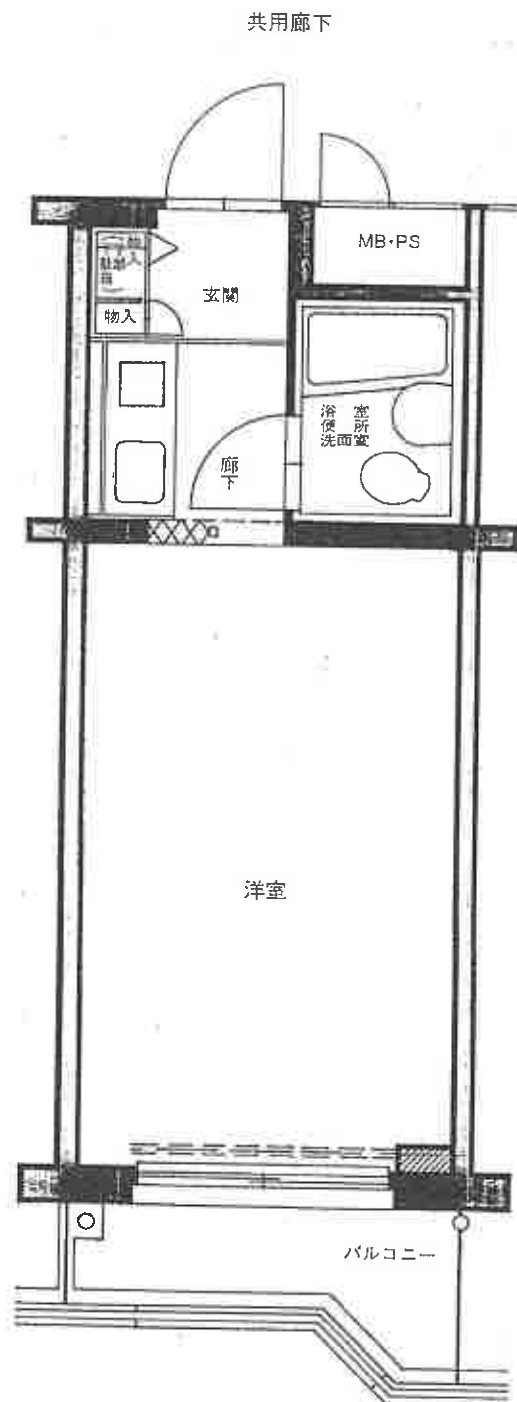
ニチモ株式会社
代表取締役

865038

縮尺

1/500

建物間取図
(縮尺記載なし)



参考写真

(対象物件を含む一棟の建物)

北東方より



南東方より

