

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 9 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

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 9 月 25 日から 令和 7 年 10 月 2 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 9 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 10 月 30 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 9 月 9 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,650,000 13,320,000		3,330,000	96,503	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市神田南通三丁目 57 番地 34

建物の名称 グリーントピア 21 セレーノ 尼崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神田南通三丁目 57 番 34 の 804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 68.69 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 尼崎市神田南通三丁目 57 番 34

地 目 宅地

地 積 1100.86 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 399652 分の 7131



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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】

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 尼崎市神田南通三丁目 57番地34

建物の名称 グリーントピア21セレーノ尼崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神田南通三丁目 57番34の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 68.69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 尼崎市神田南通三丁目57番34

地 目 宅地

地 積 1100.86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 399652分の7131



令和7年(ケ)第23号
令和7年5月30日受理
令和7年7月16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 尼崎市神田南通三丁目 57 番地 34

建物の名称 グリーントピア 21 セレーノ 尼崎

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 神田南通三丁目 57 番 34 の 804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 68.69 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 尼崎市神田南通三丁目 57 番 34

地 目 宅地

地 積 1100.86 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 399652 分の 7131

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	尼崎市神田南通3丁目57番地34 グリーントピア21セレーノ尼崎804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 6,840円 修繕積立金 16,400円 円 円 円	令和7年6月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年4月分～令和7年6月分 計348,600円 ☐ 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
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 ☐ 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る。同土地は、平坦地であり、物件1建物（以下「本件建物」という。）が所在する一棟のマンション「建物の名称 グリーントピア21セレーノ尼崎」の敷地をなしている。
- 2 本件建物の現況について
債務者兼所有者立会いの上、立入調査を実施したところ、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。本件建物は平成12年3月2日新築（登記上）であり、目視の限りでは、壁クロスの黄ばみやフローリングの床の剥がれが一部見受けられたものの、劣化の程度は経年相応と思われる。
- 3 その他の状況について
占有関係及び管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり。なお、管理会社の回答によると、2枚目記載の滞納額のほかに駐輪場使用料（月額100円）の滞納があるが、新所有者には承継しないとのことである。

(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
☒ 債務者兼所有者 (同上)	1 私は本件建物に十数年以上前から住んでおり、誰にも貸したりしていません。 2 本件建物には、損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はありません。 3 リフォームについては、今から9年くらい前にトイレとキッチンの換気扇を交換しました。また、3、4年前に給湯器を交換しました。 4 本件建物内で、小型犬であるミニチュアシュナウザーを1匹飼っていましたが、去年亡くなりました。 5 居室や敷地内で、過去に事件や事故はありません。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 7 敷地について、隣地との境界等で争いは聞いたことがありません。

(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
7年6月9日 (月) 12:35-12:51	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
7年6月13日 (金) 10:54-11:12	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
7年6月23日 (月) 13:03-13:09	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年6月13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 を立ち合わせ、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 60-18 ロ 60-19 ハ 60-21 ニ 57-40 リ 57-32 シ 58-11
 ア 60-20 カ 87-9 ク 57-39 ケ 83-8 コ 57-45



地番区域見出
 神田南通
 3丁目

請求部	所在	尼崎市神田南通三丁目				地番	57番34			
出力縮尺	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	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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成10年9月29日

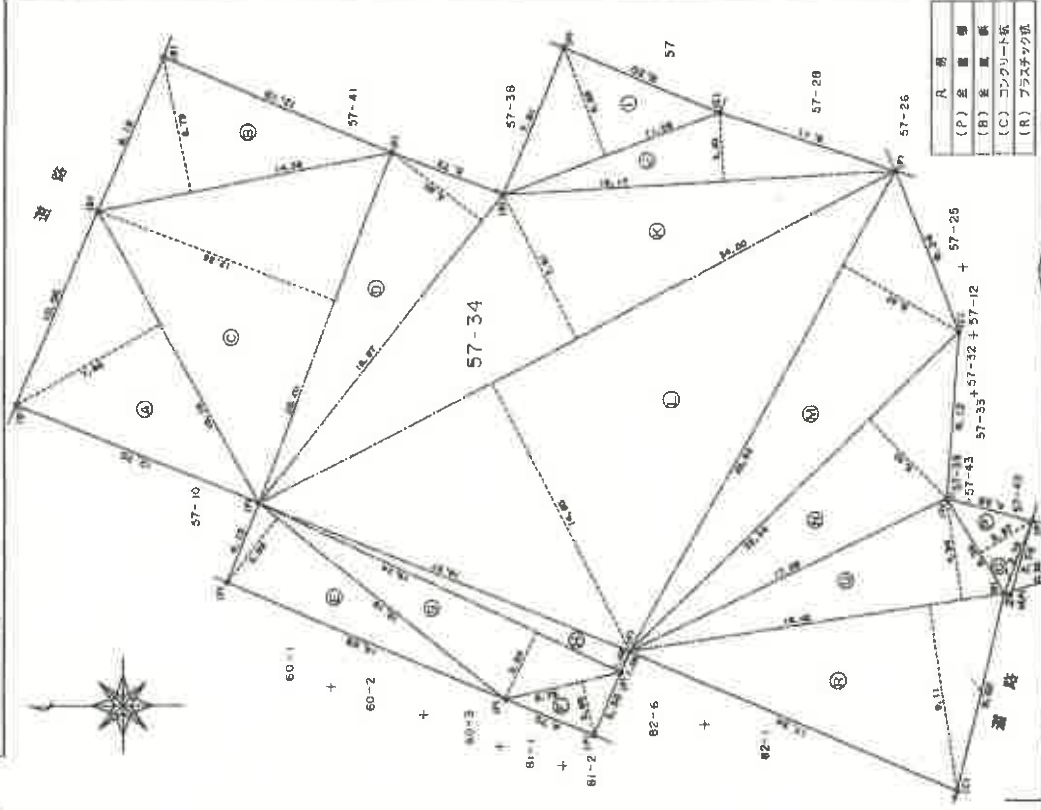
新・後 57-34

地積測量図
H10.9.29

土地の所在
尼崎市神田南三丁目

三斜求積表

配 号	57-34	底 辺	高 さ	面 積
A	16.16	7.90		127.022000
B	14.59	6.79		99.066100
C	18.20	12.36		224.932000
D	18.97	5.00		94.335000
E	15.16	3.99		60.569200
F	5.76	2.69		15.546200
G	19.34	3.54		68.463600
H	19.37	1.09		21.113300
I	11.26	5.69		64.069400
J	18.17	3.43		62.753100
K	34.80	7.91		277.780000
L	34.80	14.55		506.820000
M	26.54	6.47		171.713600
N	22.24	5.43		120.743200
O	5.76	0.33		1.237500
P	5.36	2.97		15.912000
Q	18.42	4.94		90.994800
R	18.42	9.11		167.808200
合 計				2201.733600
面 積				1100.866800
地 積				1100.866877



(A) 面積	1
(B) 面積	1
(C) コンクリート	1
(D) プラスチック	1

作製者

平成10年9月17日作成

申請人

201413

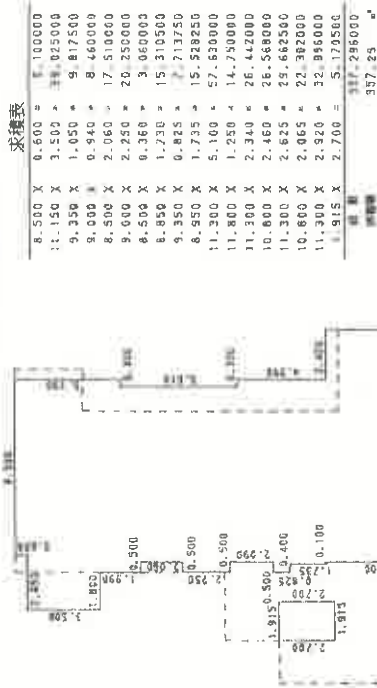
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

登記年月日：平成12年3月7日

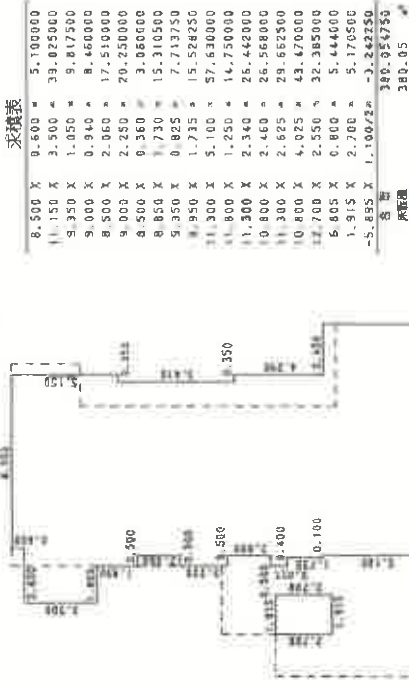
各階平面図

8階・9階（各階同型）



各階平面図

7階



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/250

（平成12年3月2日作成）

252389

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：平成12年3月27日

各階平面図

家屋番号
神戸南通3丁目
57番34の804

建物の所在
尼崎市神戸南通3丁目57番地34

建築物図面
各階平面図

12.3.7

専有部分の建物

建物の存する部分8階



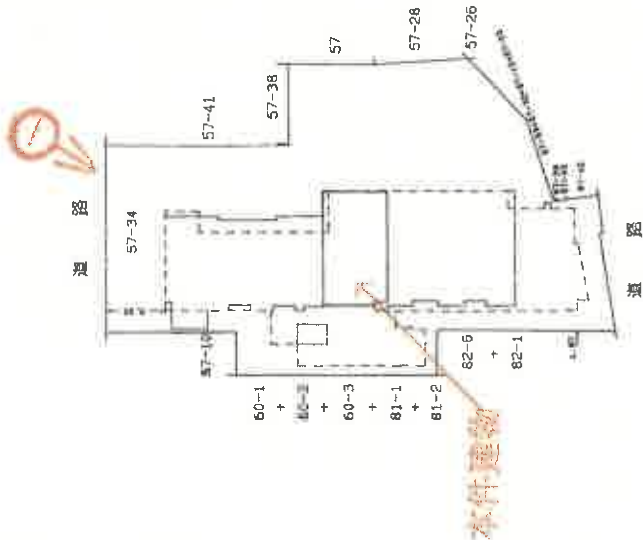
面積表

11.150 X 4.950 =	55.192500
10.800 X 1.250 =	13.500000
合 計	68.692500
取囲量	68.69 m ²

(一) 此等作畫は、正確なる位置・方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)



作 製 者

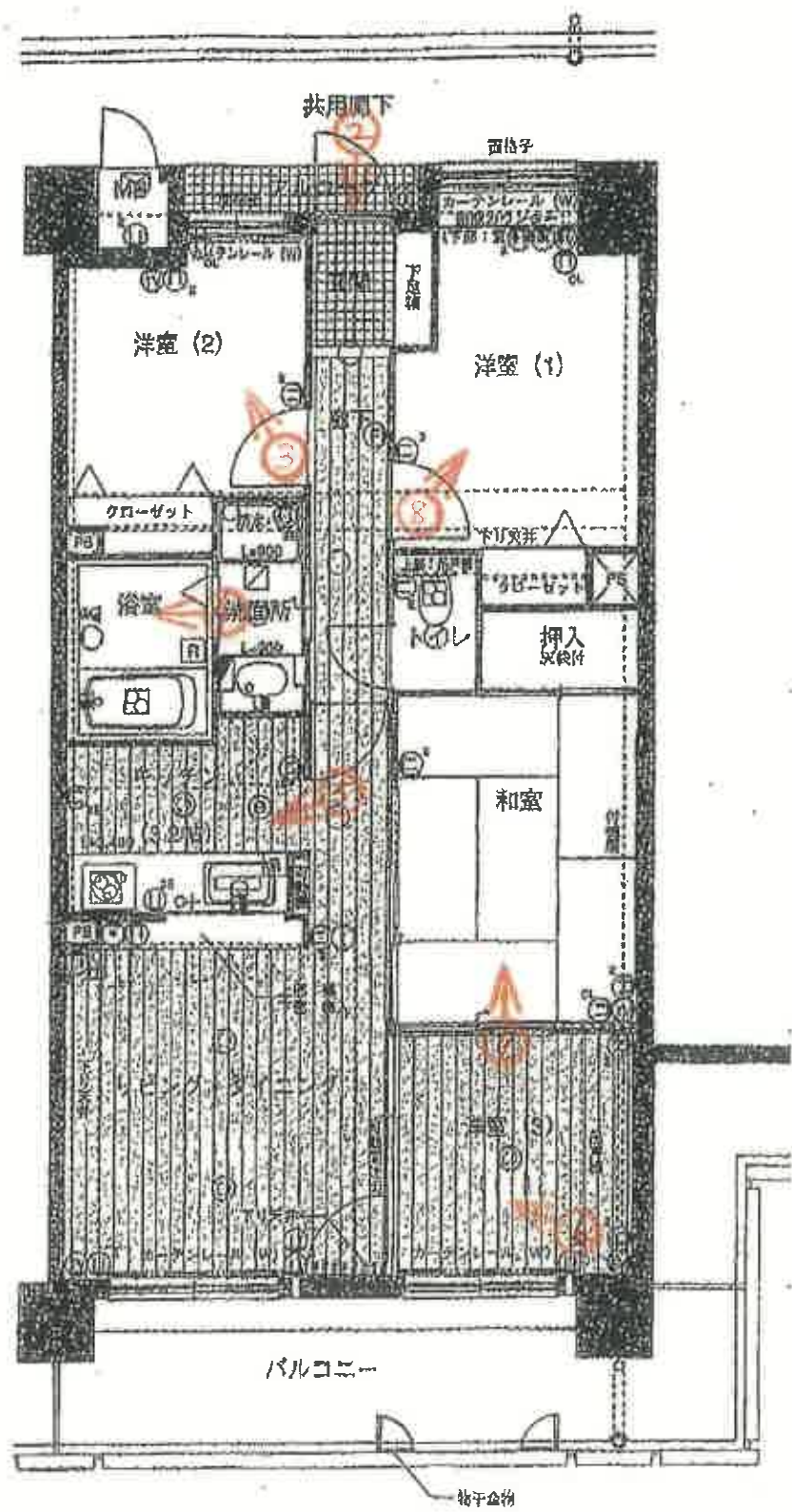
申 請 人

縮 尺

縮尺 1/250

縮尺 1/500

建物間取図



(+○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第23号

(10 枚目)



①



②

(11 枚目)

③



④



(12 枚目)

⑤



⑥



(13 枚目)

⑦



⑧



(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 6 月 13 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 9 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16,650,000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)		(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	物件目録記載のとおり		
	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	阪神電鉄線 出屋敷駅の北東方 約550m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	当市市街地南西部に位置し、三和本通商店街の西方背後に所在する。付近は店舗併用住宅、一般住宅、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 商業地域 80 % 600 % 準防火地域 特別用途地区（東端一部）・駐車場整備地区
画 地 条 件	登記数量 1100.86 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約6.8m市道 南側 約5m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	・ 南側市道はアーケード街となっており、車輛の通行は時間帯により不可な状況にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーントピア21セレーノ尼崎	
建物の用途	店舗・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)	平成12年3月2日 新築
	経過年数	25 年程度
	経済的残存耐用年数	15 年程度
構造	鉄筋コンクリート造11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52台・うち賃貸用は22台)
	集会所	あり
	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 グリーントピア21セレーノ尼崎管理組合法人
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年3月31日現在、 40,623,879 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。 ・アーケード側1階の専有部分は店舗仕様となっている。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	8階 (804号室) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	68.69㎡ (登記記載数量)
間 取 り	4LDK バルコニー 東向き
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 6,840円 修繕積立金 月額 16,400円 駐輪場使用料 月額 100円 滞 納 額 あり (令和7年6月16日現在 348,600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	・関係人の陳述によれば、以前に室内で小型犬を飼育していたとのことである。 ・室内では、内壁クロスの汚損箇所、フローリングの損傷箇所等が視認できた。

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
280,000	68.69	1.12	0.33	7,110,000

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 25年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 40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) ≒ 0.33

(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
247,000	0.98	1,100.86	0.90	7131/ 399652	1.00	4,280,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎5-1)

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/㎡)
 $279,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/113 \div 247,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/104 \times 100/104 \times 100/95 \times 100/110 \div 100/113$

イ 個別格差 : 接道優る・形状劣る等 (0.98)

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
7,110,000	4,280,000	0.95	10,820,000

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
0.95 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 401,000 円/㎡

B 令和 6年 9月 446,000 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	401,000	100	97.8	100	100	100	343,000
		100	100	99	111	104	
B	446,000	100	98.3	100	100	100	356,000
		100	100	110	111	101	

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
350,000	0.95	68.69	22,840,000

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%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ		カ	ア+カ
785 千円 (11.0%)	531 千円	7.0%	7,586 千円 ≒ 7,590 千円	0.83961	6,373 千円 (89.0%)	7,158 千円 ≒ 7,160 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	1,080	1,080	1,064	1,064
	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	1,080	1,080	1,064	1,064
	空室損失	△ 108	△ 108	△ 106	△ 106
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 32	△ 32
	有効総収益	940	940	926	926
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	86	86	86	86
	長期計画修繕費	905	205	205	205
	公租公課	97	97	97	97
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,095	395	395	395
ウ 経費率	(%)	116.49	42.02	42.66	42.66
エ 有効純収益	ア－イ	△ 155	545	531	531
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	△ 146	485	446	

（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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	10,820,000	1.00	10,820,000
②比準価格	22,840,000	1.00	22,840,000
③収益価格			7,160,000
④調整後の価格	21,460,000		

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） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
21,460,000	1.00	0.80	0.97	16,650,000

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5-1)

所 在 : 尼崎市宮内町2丁目39番4

価 格 : 279,000円/㎡

位 置 : 阪神電鉄線「出屋敷」駅より道路距離230m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 112㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員14m市道に接面

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率600%)

地 域 の 概 要 : 中低層の小売店舗、医院等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地 : 133,656,513円 (×7,131/399,652)

建物 : 5,209,146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 尼崎市神田南通三丁目 57番地34

建物の名称 グリーントピア21セレーノ尼崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神田南通三丁目 57番34の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 68.69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 尼崎市神田南通三丁目57番34

地 目 宅地

地 積 1100.86平方メートル

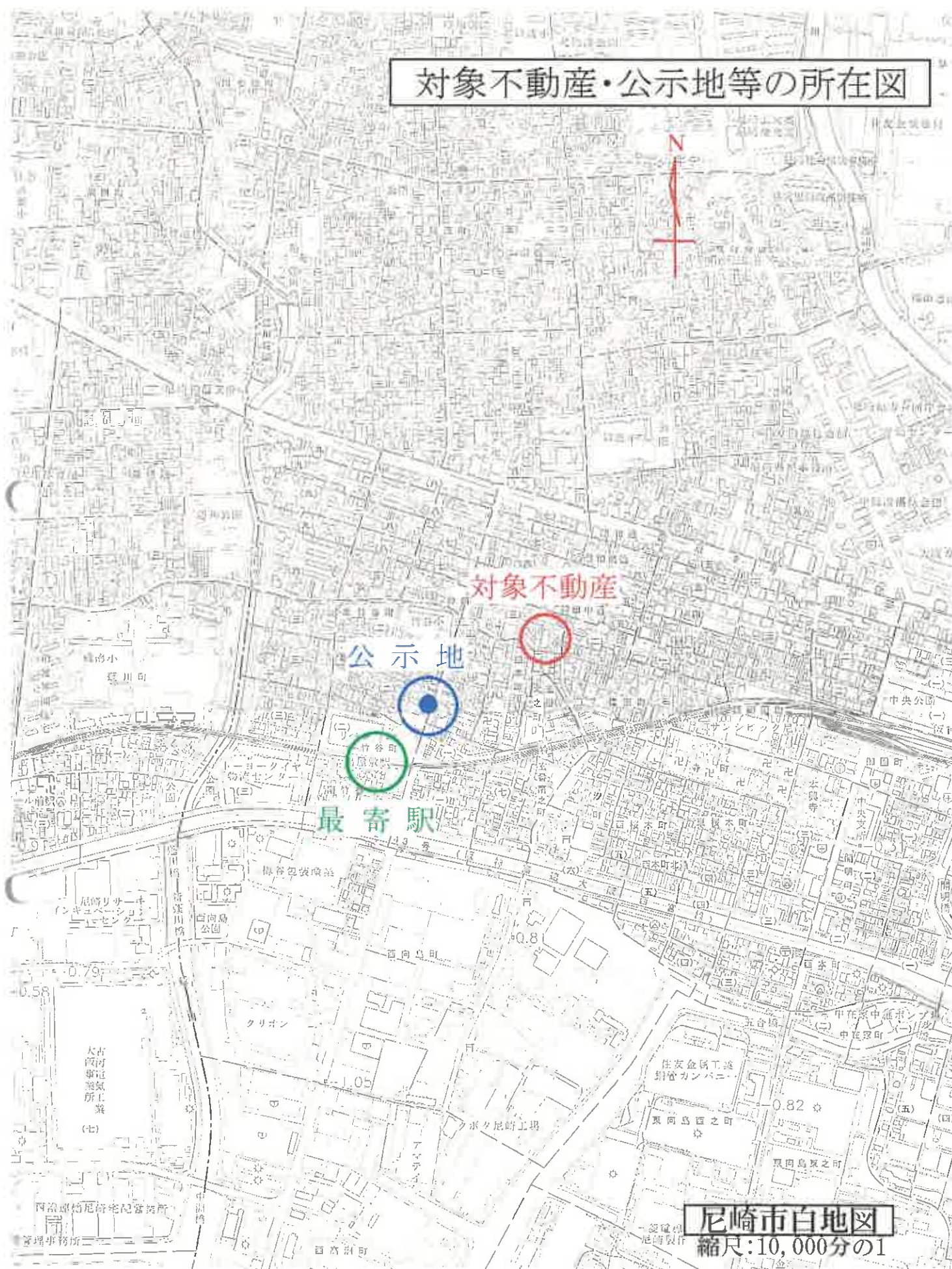
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

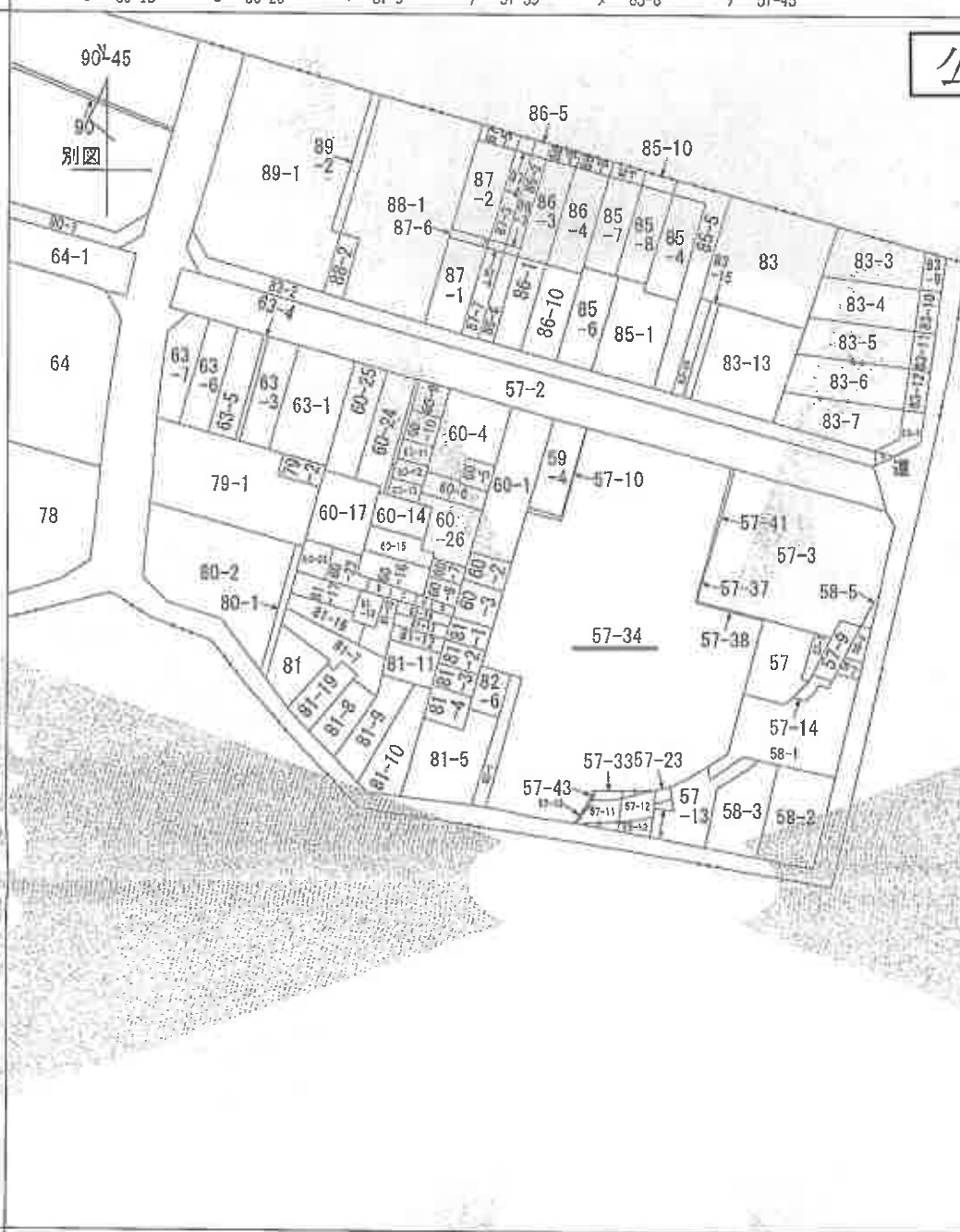
敷地権の割合 399652分の7131

対象不動産・公示地等の所在図



イ 60 60-18 ハ 60-19 60-20 ホ 60-21 87-9 ト 57-40 57-39 リ 57-32 83-8 ル 58-11 57-45

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	尼崎市神田南通三丁目				地番	57番34			
出力 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	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

登記年月日：平成10年9月29日

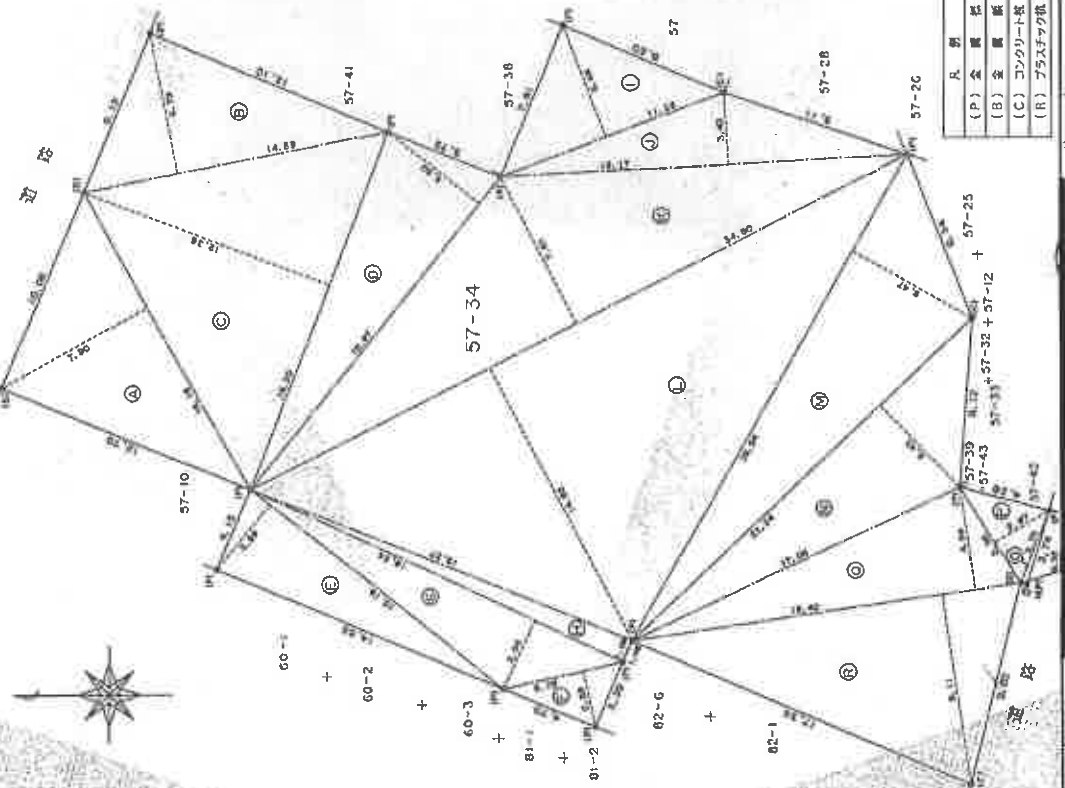
・後・新

番 57-34

地積測量図

1100.9.29

土地の所在 尼崎市神田南廻三丁目



凡 例
(P) 金 網 地
(B) 金 網 地
(C) コンクリート敷
(R) プラスチック敷

縮尺 1/250

三斜求積表

順 号	面 積	辺 長	高 さ	積
A	16.10	7.90	127.622000	
B	14.59	6.79	99.066100	
C	10.20	12.36	224.932000	
D	16.97	5.50	104.335000	
E	13.18	3.90	50.368200	
F	5.70	2.69	13.546500	
G	10.34	3.54	68.463500	
H	19.37	1.09	21.113300	
I	11.26	5.69	64.069400	
J	19.17	3.43	65.753100	
K	34.80	7.81	271.788000	
L	34.80	14.65	509.852000	
M	20.54	6.47	171.713000	
N	22.24	5.43	120.763200	
O	3.75	0.33	1.237300	
P	5.36	2.97	13.313200	
Q	16.42	4.94	90.594000	
R	16.42	9.11	167.006200	
合 計			2201.733600	
面 積			1100.06 m ²	

作 製 者

土地の所在

17 日付

申請人

201413

A3をA4に縮小

家屋番号
神戸市東3丁目
57番34の804

建物の所在
尼崎市神戸南道3丁目57番地34

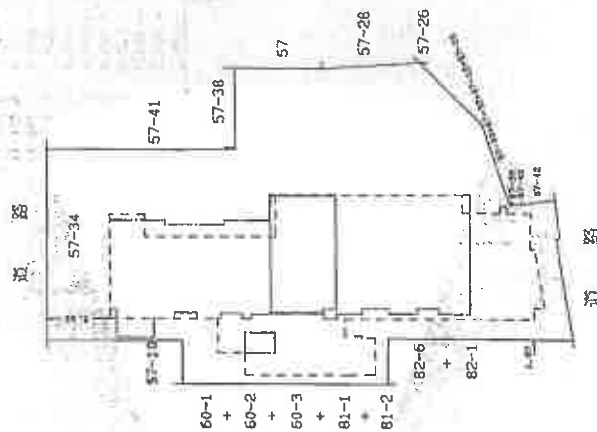
各階平面図

専有部分の建物



変換表	
11.73 X 4.950 =	58.57500
11.88 X 1.250 =	14.85000
合計	73.42500
床面積	73.43 m ²

建物の存する部分8階



製作者

縮尺

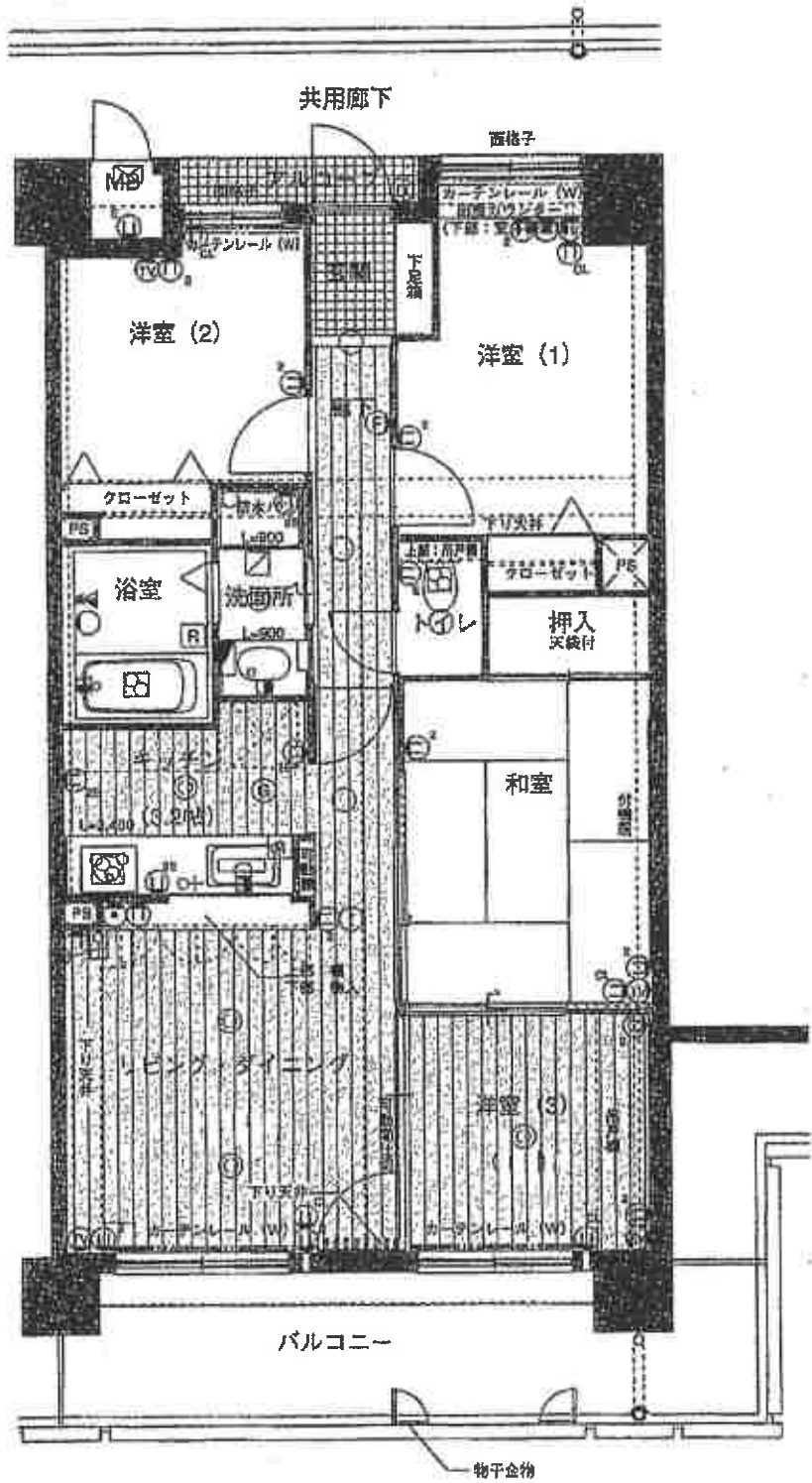
1/250

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

建物間取図



令和 7 年(ケ)第 2 3 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