

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 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 9月 25日から 令和 7年 10月 2日まで
開札期日	日 時 令和 7年 10月 9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 10月 30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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,080,000 2,464,000	一括	616,000	48,204	0



物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市西立花町四丁目
地 番 88番
地 目 宅地
地 積 437.99平方メートル
共有者 A 持分16分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市西立花町四丁目 88番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 9.42平方メートル
2階 247.97平方メートル
3階 247.97平方メートル
4階 247.97平方メートル
5階 247.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西立花町四丁目 88番の6
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 54.11平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

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 吉 川 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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 所 在 尼崎市西立花町四丁目
地 番 8 8 番
地 目 宅地
地 積 4 3 7. 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 6 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市西立花町四丁目 8 8 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 9. 4 2 平方メートル
2 階 2 4 7. 9 7 平方メートル
3 階 2 4 7. 9 7 平方メートル
4 階 2 4 7. 9 7 平方メートル
5 階 2 4 7. 9 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西立花町四丁目 8 8 番の 6
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 5 4. 1 1 平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第14号
令和7年5月1日受理
令和7年**5**月**28**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 所 在 尼崎市西立花町四丁目
地 番 88番
地 目 宅地
地 積 437.99平方メートル
共有者 A 持分16分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市西立花町四丁目 88番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 9.42平方メートル
2階 247.97平方メートル
3階 247.97平方メートル
4階 247.97平方メートル
5階 247.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西立花町四丁目 88番の6
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 54.11平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市西立花町4丁目3番20-203号	
建物	物件2	
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 上記の者が本建物を住居として利用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 2,000 円 修繕積立金 18,000 円 円 円	令和7年5月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和5年10月分～令和7年4月分 計380,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	平田コーが管理組合（会計担当者）	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
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

■本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「平田コーポ」という。
- 2 物件1土地の西側に里道があったようであるが、敷地内に取り込んでいる可能性があると思われる(尼崎市役所道路課によれば、過去に占用許可等の手続きはないとのこと)。
- 3 本件物件の占有状況は、玄関入口付近にA(債務者兼所有者)の名前が漢字で記載された表示があり、公共料金の請求関係書類、債務者宛ての郵便物の存在及び立入調査の結果から2枚目のとおりと判断した。
- 4 室内の状態は動産類が多く詳細に確認できなかったが、目視で確認した限りではリビングを中心に生活ごみが大量にあったため、詳細に床面等を確認することはできなかったが、室内の壁クロスはタバコが原因と思われる黄ばみが散見されたほか、経年劣化相当の汚れ、しみ等があると思われる。
- 5 管理組合理約によれば、特定承継人等は組合員としての権利義務の一切を承継するとある。

■ マンションの会計担当者からの回答の要旨

- 1 総戸数16戸
- 2 管理方式：自主管理
- 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10台
- 7 積立金残高：12,947,565円
- 8 近い将来の大規模修繕計画なし

(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 (債務者兼所有者)	1 私は所有者で、居住しています。 2 第三者に貸したことはありません。 3 タバコを吸うので、室内に黄ばみがあるのはそのためです。 4 損傷箇所や水回り等の不具合はありません。 5 ペットは飼育していません。 6 過去に事件又は事故はありません。 7 オール電化ではありません。 8 リビングを中心に生活しています。
■ 管理組合(会計担当)	1 自主管理のマンションで現在会計を担当しています。 2 積立金の繰越額は現在 12,947,565 円あります。

(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
R7年5月8日(木) 14:40-14:55	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書を投函(110円返信用封筒同封)
R7年5月8日(木) 15:10-15:30	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
R7年5月9日(金) 8:25-8:30	物件所在地	会計担当の住民に事情聴取及び管理費等滞納状況等の調査依頼
R7年5月19日(月) 9:40-10:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価人陪同
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。

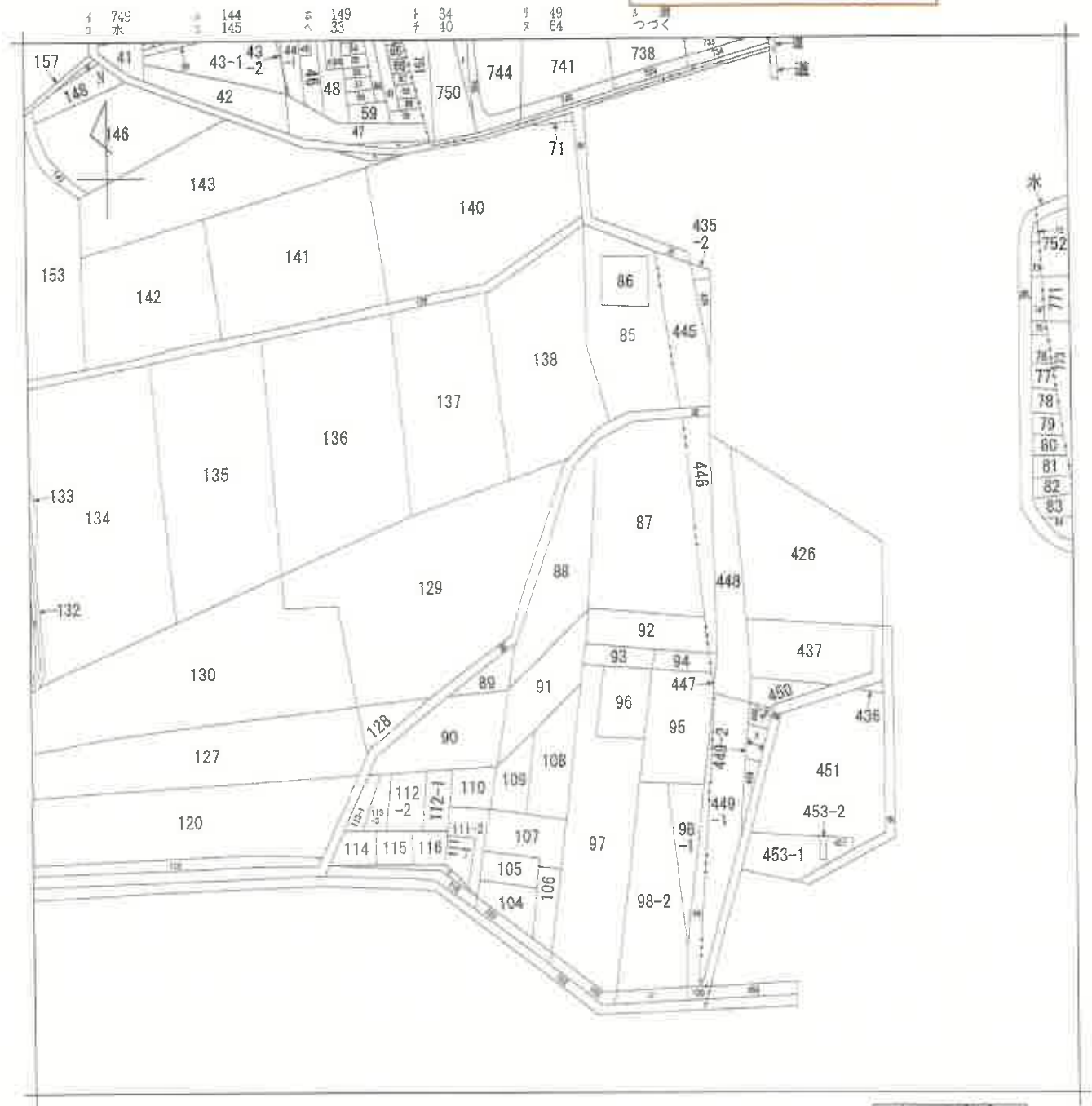
☒ 令和7年5月19日
目的物件は不在で施錠されており、執行場所の玄関で相手方(債務者)を呼び出すも応答がなかったため、立会人Bを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させたところ、相手方は在室しており、Aは現況調査に立ち会った。

☐ 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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



- A 西立花町 3丁目
- B 西立花町 3丁目
- C 西立花町 2丁目
- D 西立花町 2丁目

請求部	所在	尼崎市西立花町四丁目				地番	88番			
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		

請求番号：9-1
(1/2)

(6枚目)

公用

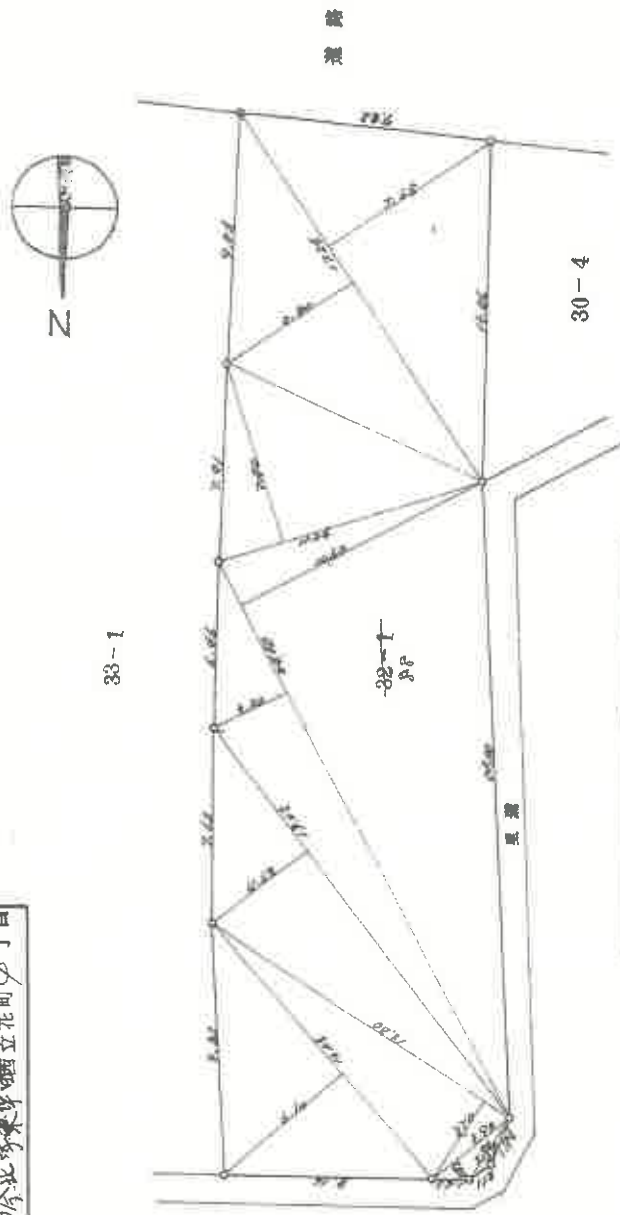
登記年月日：昭和47年5月30日

32-1

前 地 積 測 図

地 番	32-1 88
土地の所在	足尾市分北野東平畑立花町4丁目

作 製 年 月 日	昭和47年5月30日
作 製 者	



求積計算		
2.90	x	0.18 = 0.1620
2.90	x	0.27 = 0.7830
18.05	x	0.10 = 1.8050
18.05	x	0.70 = 12.6350
19.01	x	0.18 = 3.4218
24.50	x	0.20 = 4.9000
24.50	x	10.60 = 260.7000
11.04	x	2.60 = 28.7040
17.24	x	5.80 = 99.9920
17.24	x	7.65 = 131.3860
合計		= 875.9280
1/2		= 437.9640

縮 尺	1/200 M
-----	---------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和48年12月17日

建築物平面図

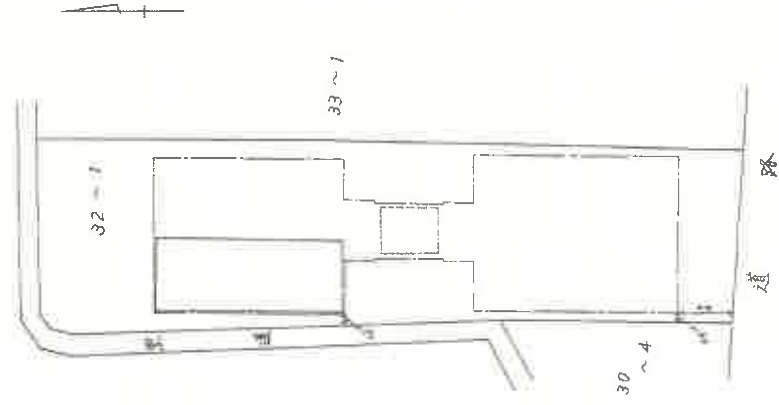
家屋番号	32-1-6 88-6
建築物の所在	尼崎市今北字東平田3番地1

西立花町 区分した建物

求積表
3 著部分

$12.08 \times 4.48 = 54.1184$

作製年月日	昭和四十八年拾貳月拾参日
作製者	



縮尺	1/200	1/300
----	-------	-------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和48年11月20日

建築物平面図

家屋番号 88-1~88-16 棟

建物の所在 尼崎市今北字東翠田9-8番地1

西立花町4丁目88

一棟の建物

求積表

1 階

$$274 \times 344 = 94256$$

2, 3, 4, 5 階

$$316 \times 184 = 58144$$

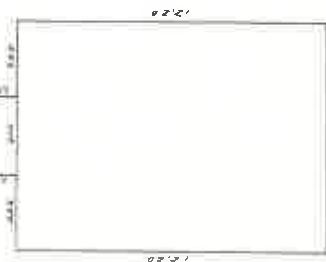
$$316 \times 173 = 54668$$

$$247,9798$$

1 階



2, 3, 4, 5 階



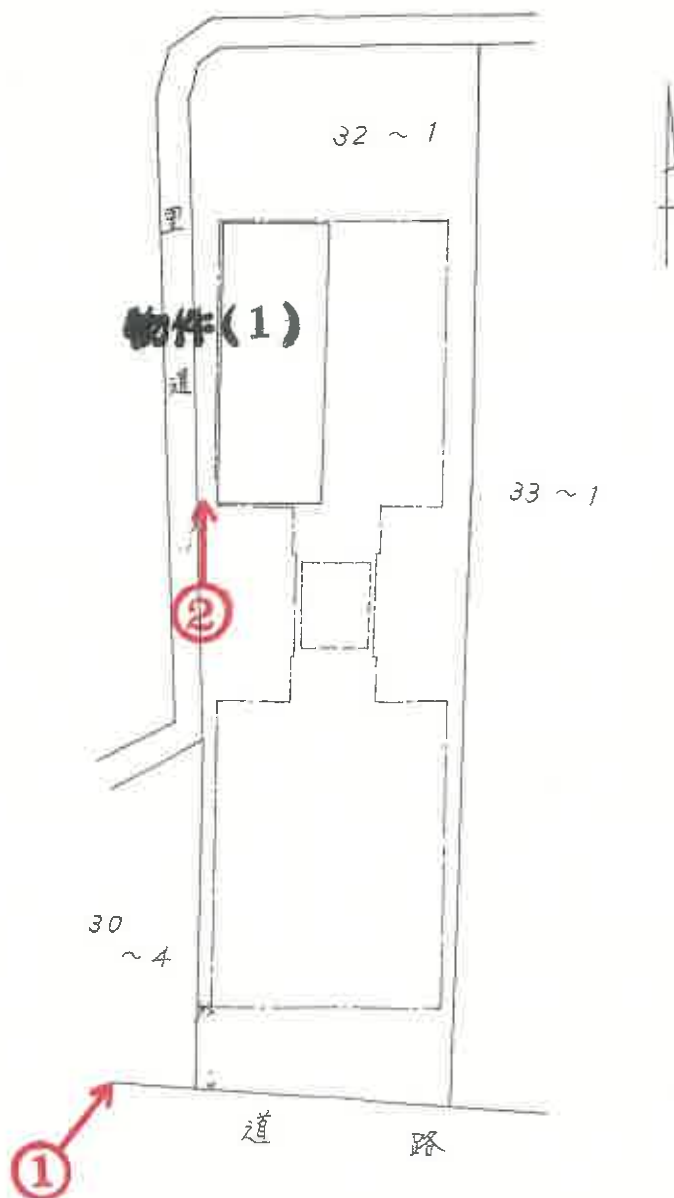
縮尺 1/200 1/300

(弘文堂印刷)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

(+○は写真番号および撮影位置・方向)



建物の存する部分：3階

部屋番号203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7年（ケ）第14号

(10枚目)

建物間取略図

(+○は写真番号および撮影位置・方向)





①



②



③



④

(13枚目)



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 5 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 27 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

＜分離型マンション用＞

評価人 不動産鑑定士

田 中 計 機

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金3,080,000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	所在地 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (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	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。
	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	J R 線 立花駅の南西方 約930m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅を主体とする中、一般住宅や事務所等も見られる地域	
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2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	規模 437.99 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約15m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	・北西側及び北側に幅1.0m程度のアスファルト舗装された里道が存し、外観上、当該里道が敷地内に取り込まれている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	平田コーポ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数16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48年11月10日 新築
	経過年数	52 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5階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	総台数10台
	集会所	なし
	その他	特になし
品等	劣る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 平田コーポ管理組合 自主管理 － 管理人 都度
管理の状況	劣る	
積立金	令和7年5月現在、 12,947,565 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 (203号室) 主要開口部の方位： 北・南向き
床 面 積	54.11㎡ (登記記載数量)
間 取 り	2 L D K バルコニー 北・南向き
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 : 特になし その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 2,000円 修繕積立金 月額 18,000円 滞 納 額 あり (令和7年5月15日現在 380,000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	・リビングを中心に生活ごみが大量に存在したため、床面について目視できる範囲は限定された。 ・内壁(クロス)にタバコを原因として黄色に変色していたほか、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、敷地持分価格を加算して、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
200,000	54.11	1.43	0.11	1,700,000

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 52年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 57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) ≒ 0.11

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
192,000	0.90	437.99	0.90	1/16	1.00	4,260,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎-46)

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/㎡)
 $158,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/80 \div 192,000$

◇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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/82 \times 100/100 \div 100/80$

イ 個別格差 : 間口と奥行の関係、規模等 (0.90)

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 持分割合 : 登記記載のとおり

カ 持分の種類 : 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
1,700,000	4,260,000	0.66	3,930,000

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
0.66 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 3月 156,000 円/㎡

B 令和6年 4月 186,000 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	156,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	159,000
B	186,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	181,000

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
170,000	0.66	54.11	6,070,000

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 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	
-779 千円 -(23.0%)	408 千円	8.0%	5,100 千円 ≒ 5,100 千円	0.81629	4,163 千円 (123.0%)	3,384 千円 ≒ 3,380 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	780	780	768	768
	共益費収入	43	43	42	42
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	823	823	810	810
	空室損失	△ 82	△ 82	△ 81	△ 81
	貸倒損失	△ 25	△ 25	△ 24	△ 24
	有効総収益	716	716	705	705
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	25	25	25	25
	長期計画修繕費	2,222	222	222	222
	公租公課	48	48	48	48
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	2,297	297	297	297
ウ 経費率	(%)	320.81	41.48	42.13	42.13
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,581	419	408	408
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	△ 1,478	366	333	

（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及び収益性を反映した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	3,930,000	1.00	3,930,000
②比準価格	6,070,000	1.00	6,070,000
③収益価格			3,380,000
④調整後の価格	5,590,000		

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
5,590,000	0.80	0.80	0.86	3,080,000

イ 市場性修正 : 自主管理されている一棟の建物であること、大量の生活ごみが存する物件の市場性を考慮（▲20%）

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-46)
所 在 : 尼崎市稲葉元町2丁目46番
「稲葉元町2-4-8」
価 格 : 158,000円/㎡
位 置 : JR線「立花」駅より道路距離900m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 93㎡
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、共同住宅等が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 47,955,963円 (×1/16)
物件2 : 2,247,988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
- 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 所 在 尼崎市西立花町四丁目
地 番 8 8 番
地 目 宅地
地 積 4 3 7. 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 6 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

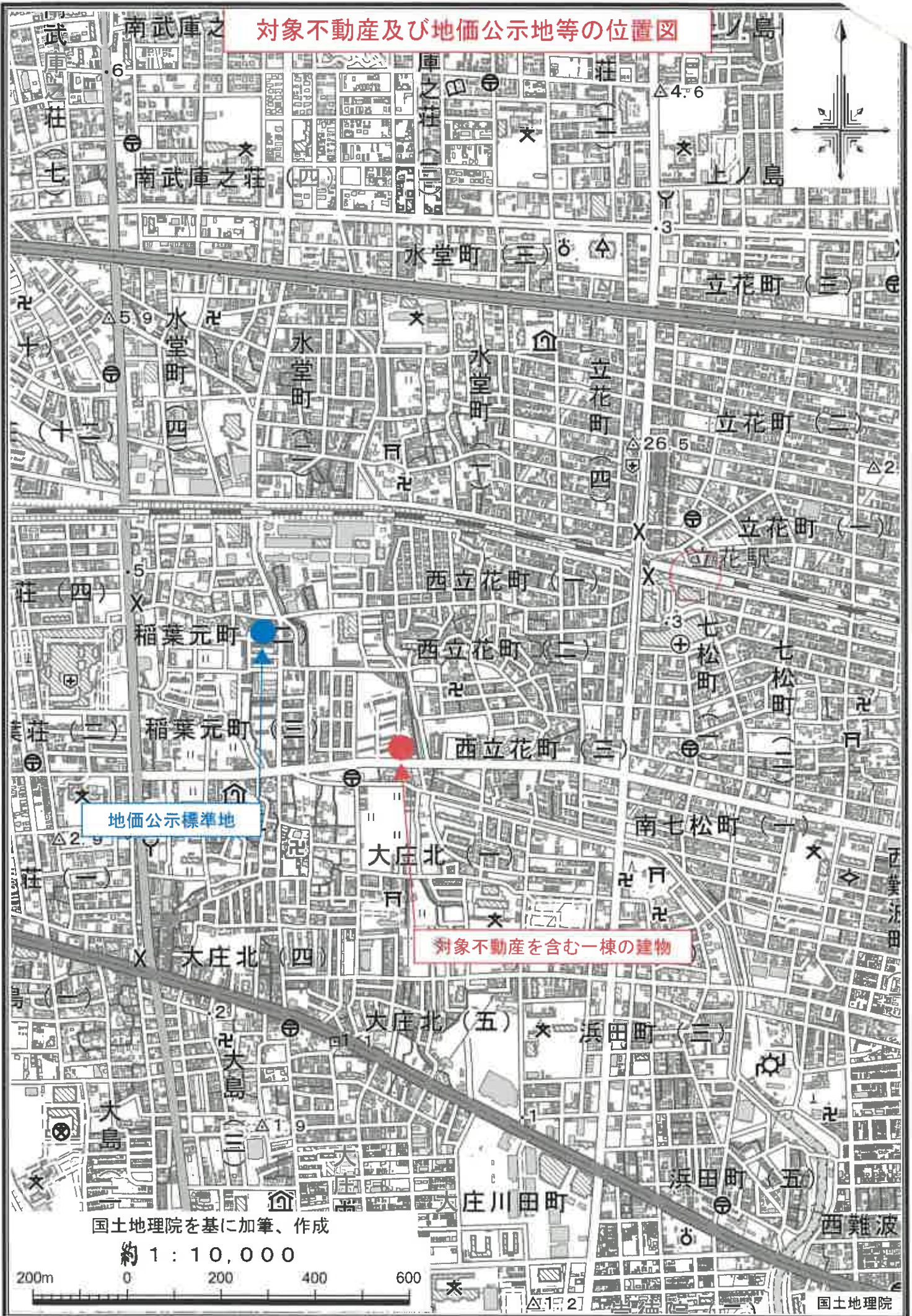
- 所 在 尼崎市西立花町四丁目 8 8 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 9. 4 2 平方メートル
2 階 2 4 7. 9 7 平方メートル
3 階 2 4 7. 9 7 平方メートル
4 階 2 4 7. 9 7 平方メートル
5 階 2 4 7. 9 7 平方メートル

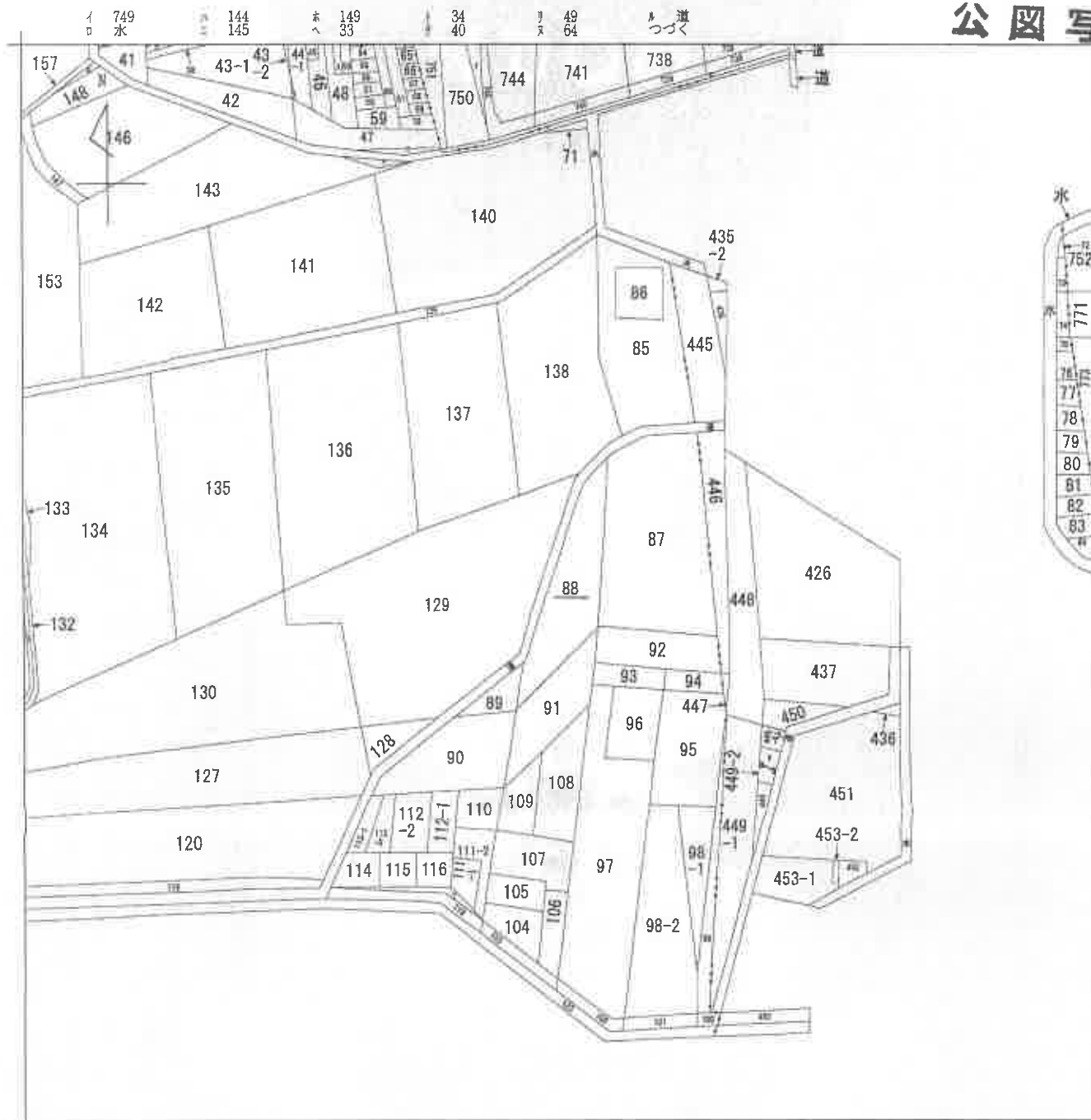
(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 西立花町四丁目 8 8 番の 6
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 5 4. 1 1 平方メートル
所有者 A



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

西立花町
4丁目

A

A 西立花町3丁目

B 西立花町3丁目

C 西立花町2丁目

D 西立花町2丁目

請 求 部 分	所 在 尼崎市西立花町四丁目					地 番 88番		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 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3月7日

東京法務局中野出張所

請求番号：10-1

(1/2)

A4に縮小

登記年月日：昭和47年5月30日

32-1

前 番 32-1

地

番

32-1

88

土地の所在

足柄部中央支庁東海郡立花町4丁目

地 積 測 量 図

47.5-30

昭和47年5月30日

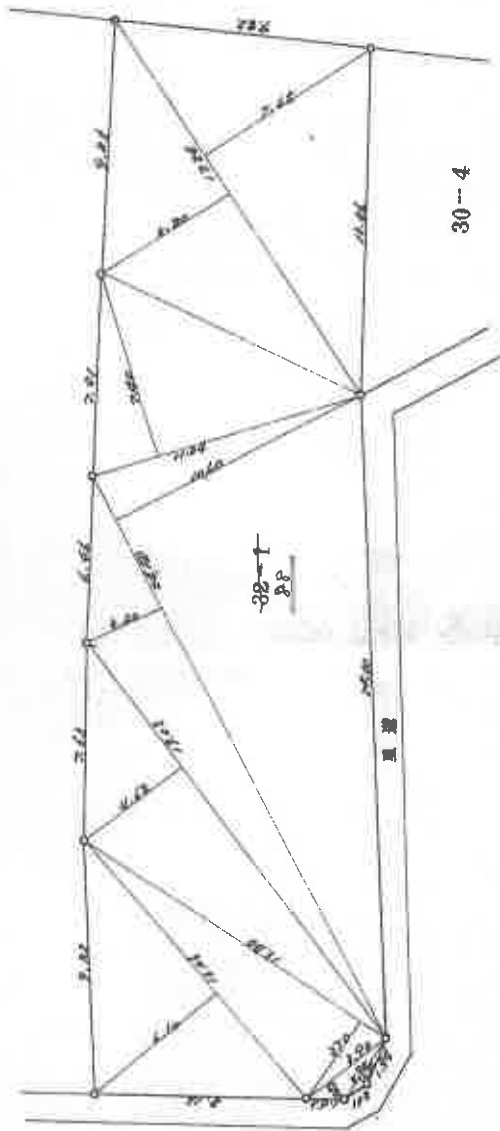
作 製 年 月 日

作 製 者

申請人



33-1



求積計算				
21.50	×	1.10	=	23.65
18.90	×	1.27	=	24.11
14.05	×	1.10	=	15.46
14.30	×	1.20	=	17.16
12.00	×	1.10	=	13.20
25.50	×	1.20	=	30.60
25.50	×	1.10	=	28.05
11.00	×	1.10	=	12.10
12.25	×	1.20	=	14.70
12.25	×	1.10	=	13.48
合計				= 215.28
1/2			=	107.64
合計				= 215.28

縮 尺 1/200

603329

(国土院印)

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。
(神戸地方支庁東海郡立花町4丁目)

令和7年3月7日

東京支庁東海郡立花町

登記年月日：昭和48年12月17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3月7日 東京法務局中野出張所

建築物平面図

32-1-1 88-6

家屋番号

建築物の所在 尼崎市今北字東平田3番地1

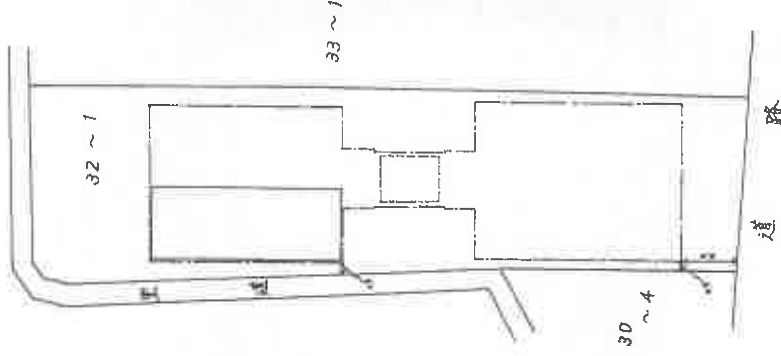
西立花町 5丁目 18

区分した建物

1 求 積 表

3 階 部 分

$$12.08 \times 4.48 = 54.1184$$



作 製 年 月 日
昭和四十八年拾貳月拾参日

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/200 1/300

657435

建物間取略図



参 考 写 真

令和7年(ケ)第14号

・南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

