

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10月21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11月 6日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月11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10月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市崇徳院三丁目 45番地1
建物の名称 オリーブハイツ尼崎<崇徳院>

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 崇徳院三丁目 45番1の408
建物の名称 408
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 68.35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 尼崎市崇徳院三丁目45番1
地 目 宅地
地 積 2040.21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 342543分の6835



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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 尼崎市崇徳院三丁目 45番地1

建物の名称 オリーブハイツ尼崎<崇徳院>

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 崇徳院三丁目 45番1の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 68.35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 尼崎市崇徳院三丁目45番1

地 目 宅地

地 積 2040.21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 342543分の6835



令和7年(ケ)第32号
令和7年6月30日受理
令和7年8月13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 尼崎市崇徳院三丁目 45番地1

建物の名称 オリーブハイツ尼崎<崇徳院>

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 崇徳院三丁目 45番1の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 68.35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 尼崎市崇徳院三丁目45番1

地 目 宅地

地 積 2040.21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 342543分の6835



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	尼崎市崇徳院3丁目45番地1	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記記載のとおり 管理費 7,840円 修繕積立金 7,490円 円 円 円	令和7年7月15日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年3月分～令和7年7月分 計76,650円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社浪速管理	
その他の事項	管理会社からの回答書によると、自治会費(月額100円)の滞納がある。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

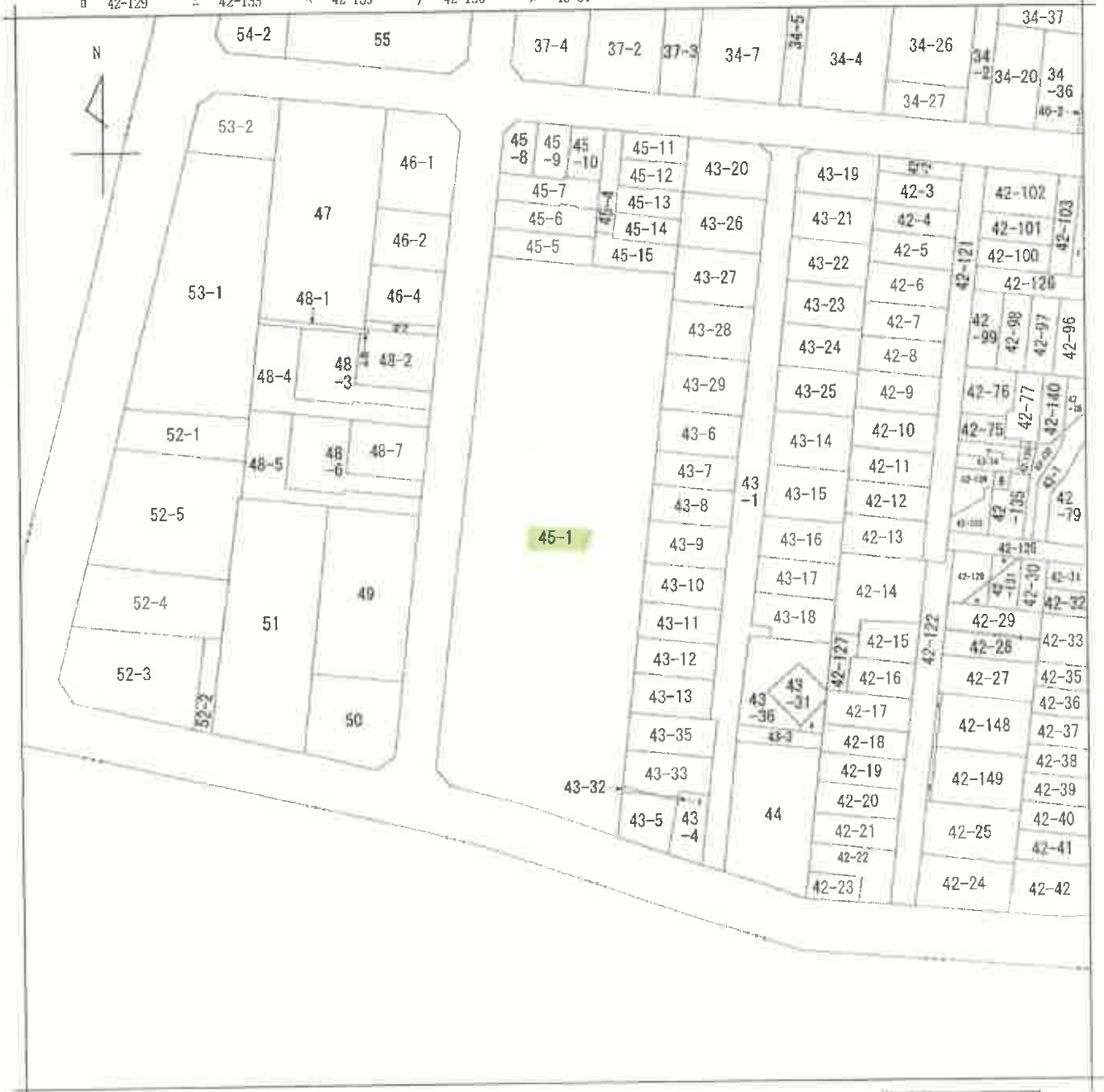
- 1 敷地権の目的である土地（符号1）の現況について
敷地権の目的である土地（符号1）を、地積測量図を参考に概観及び一部概測したところ、形状は概ね同図のとおりであると推測され、同土地は、本件建物が所在する一棟のマンション「建物の名称 オリーブハイツ尼崎<崇徳院>」（以下「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしている。
- 2 本件建物の現況について
本件建物の形状は建物図面及び各階平面図と概ね一致したほか、建物内部の状況は別添写真のとおり。目視の限りでは、特段の損傷箇所等は見当たらず、劣化の程度は経年相応と思われた。
占有関係については、債務者兼所有者名の玄関入口の表札や室内の集合物など、立入調査の結果に基づき2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 その他の状況について
 - (1) 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり
 - (2) 令和7年7月7日、当職は本件建物を訪ねたが不在であったため、居住者宛照会書等の入った封筒を玄関ポストに投函するも、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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月7日(月) 15:40-16:15	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7月14日(月) 11:09-11:33	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
7年7月15日(火)	執行官室	管理会社へ照会書等FAX
7年8月5日(火) 13:45-14:00	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 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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 42-104 ハ 42-130 タ 42-137 ト 42-141 ヲ 42-26 * 43-37
 ロ 42-129 ニ 42-133 ヘ 42-139 フ 42-150 ッ 43-34



地番区域見出
 崇徳院3丁目

請求部分	所在	尼崎市崇徳院三丁目		地番	45番1	
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

本図面はA3版をA4版
 に縮小したものである

請求番号：15-1
 (1/1)

(5 枚目)

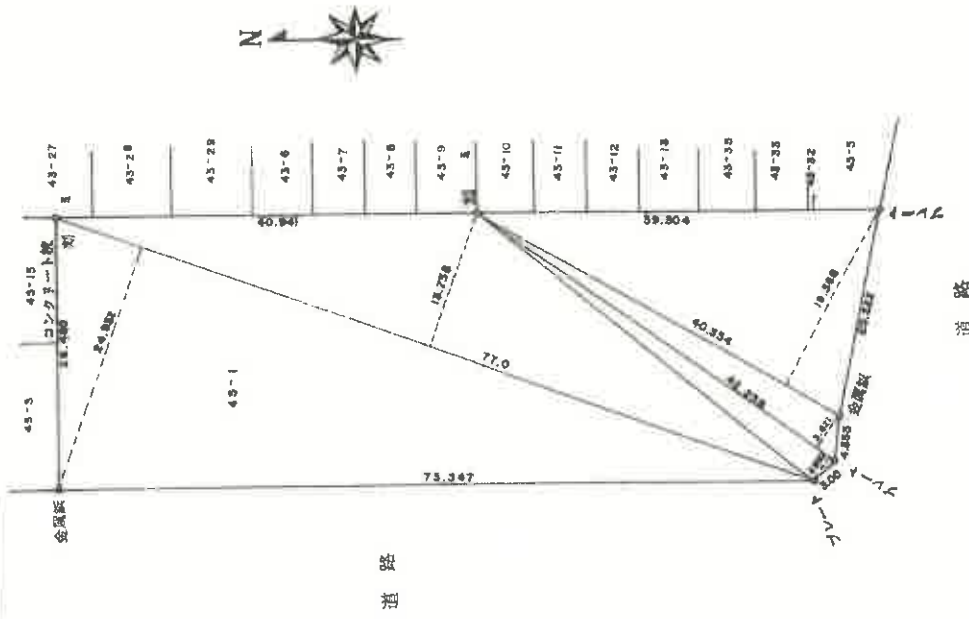
公用

登記年月日：昭和60年2月6日

地番 45第1

土地の所在 尼崎市栄徳院3丁目

地積測量図 60-2-6



** カリヤキエキヒヨク **

ナバツ	NO	サイハシ	クワ	ハシキ	クバキ
1	77.903	24.932	1942.277596		
2	77.903	13.756	1071.633668		
3	42.258	2.922	123.477876		
4	42.258	3.821	161.467818		
5	40.354	19.368	781.576272		
		クイ	4080.433230		2040.21
		1/2	2040.216615		
		ツボツク	617.1655		

* シヨクシ JEC №-2880 プロダクツクマシヤク- 5176

作製者

土地測量士

(昭和60年1月10日作製)

申請人

307071

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(6枚目)

登記年月日：昭和61年6月5日

各階平面図

建築物各階平面図

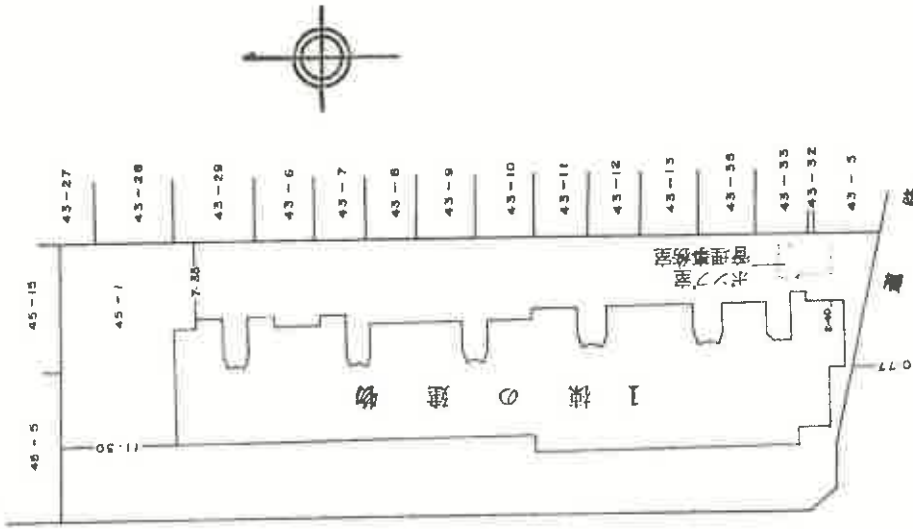
家屋番号

建築物の所在

尼崎市崇徳院3丁目4番地1

45-1-45-1-101~45-1-112, 45-1-201~45-1-211, 45-1-301~45-1-311
45-1-401~45-1-411, 45-1-501~45-1-511

1 棟 の 建 物



道 路

1 棟 の 建 物

溝

0.77

縮 尺 1/500

申請人

縮 尺 1/

作製者

(昭和61年6月5日)

368051

本図面はA3紙をA4紙に縮小したものである

7 枚目

登記年月日：昭和61年6月5日

建築物図面 61.6.5

各階平面図

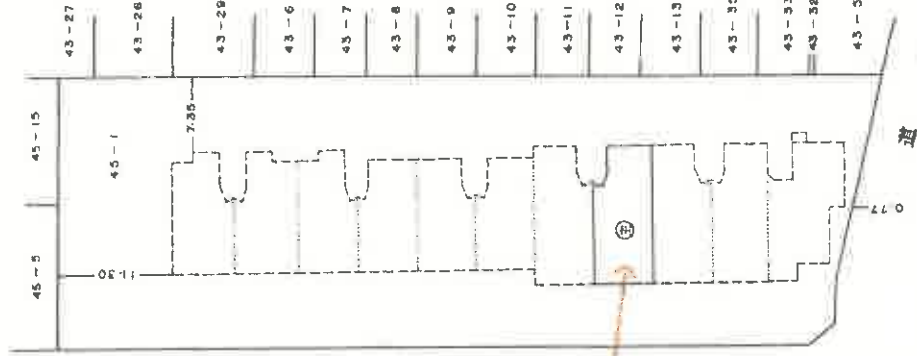
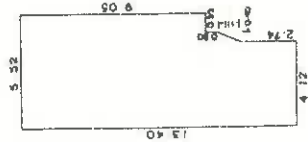
崇徳院3丁目
45-1-408

建築物の所在
尼崎市崇徳院3丁目45番地1

各階平面図

建築物の存する部分 4階

専有部分の建物



本件建物

** 功 効 時 **

5.52	X	9.05	=	49.9560
4.57	X	0.50	=	2.2850
4.12	X	3.85	=	15.8620
0.45	X	1.11	/2 =	0.2498
		5.1	=	68.3528
				68.35

(一〇)は写真添付および地形位置・方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

作製者
土地調査士
家屋

昭和61年 5月 16日(作製)

縮 1/250 尺

申請人

縮 1/500 尺

368096

公用

登記年月日 昭和61年6月5日

建築物図面 各階平面図 61.6.5

各階平面図

家屋番号

建築物の所在 尼崎市崇徳院3丁目45番地1

1 棟の建築物

2.3.4.5階(各階同型)

** 功 効 率 **

25.64	X	1.67	=	42.8188
28.80	X	5.58	=	160.7040
5.05	X	6.35	=	32.0675
2.40	X	2.65	=	6.3600
0.62	X	0.52	/2	0.1612
4.30	X	6.35	=	27.3050
2.80	X	2.50	=	7.0000
0.45	X	1.11	/2	0.2497
0.45	X	1.11	/2	0.2497
0.45	X	1.11	/2	0.2497
0.95	X	0.38	/2	0.1805
0.95	X	0.38	/2	0.1805
0.95	X	0.38	/2	0.1805
8.60	X	6.35	=	54.6100
2.80	X	2.50	=	7.0000
4.30	X	6.35	=	27.3050
34.95	X	7.10	=	248.1450
4.50	X	3.90	=	17.5500
9.00	X	3.90	=	35.1000
2.54	X	4.80	=	12.1920
4.42	X	3.90	=	17.2380
2.54	X	4.80	=	12.1920
2.54	X	4.80	=	12.1920
2.21	X	3.90	=	8.6190
0.38	X	1.05	/2	0.1995
0.38	X	1.05	/2	0.1995
0.38	X	1.05	/2	0.1995
0.38	X	1.05	/2	0.1995
0.38	X	1.05	/2	0.1995
0.82	X	0.30	/2	0.1230
0.82	X	0.30	/2	0.1230
0.82	X	0.30	/2	0.1230
0.82	X	0.30	/2	0.1230
0.82	X	0.30	/2	0.1230
7.1	=			732.2153
				732.21

45-1-201 ~ 45-1-211
 45-1-301 ~ 45-1-311
 45-1-401 ~ 45-1-411
 45-1-501 ~ 45-1-511

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

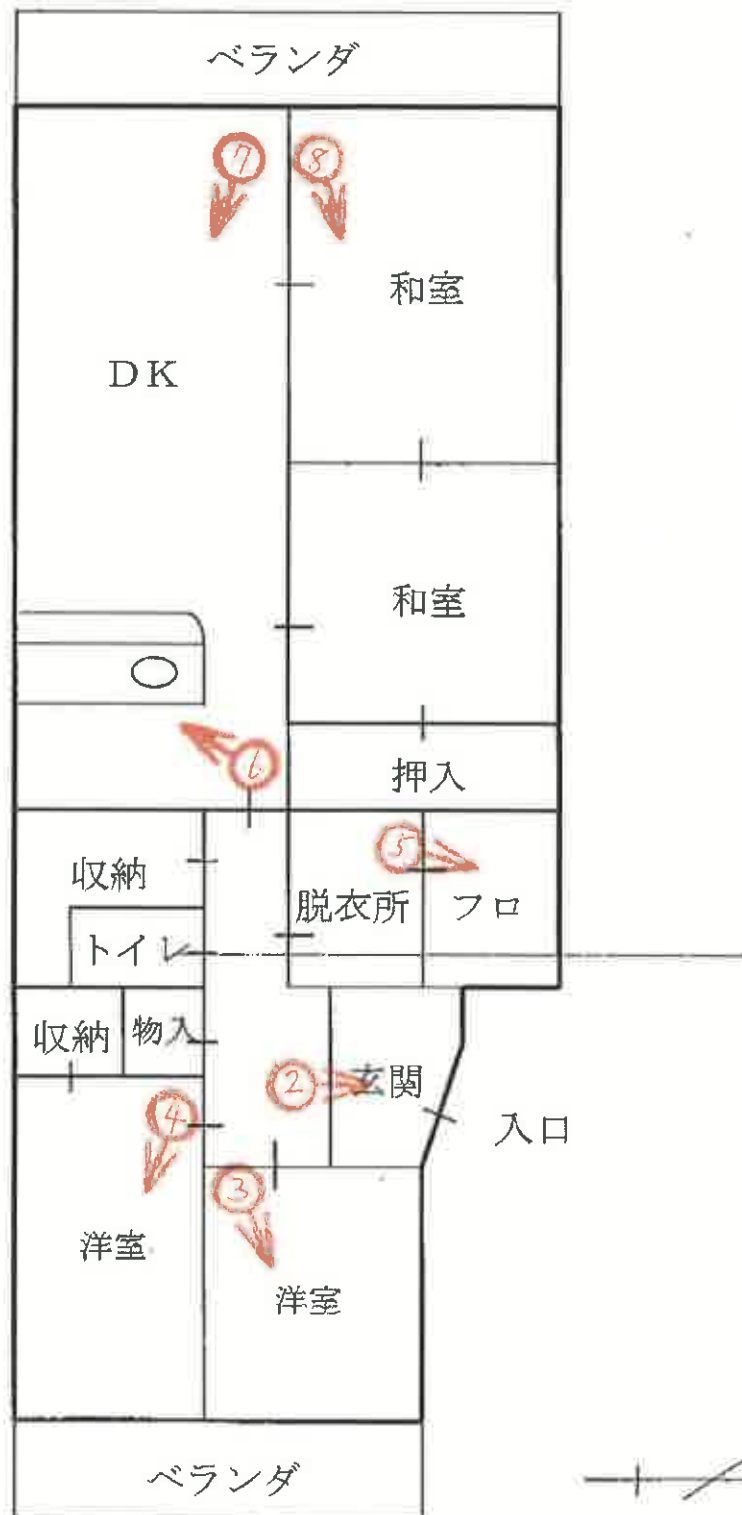
(9 枚目)

製作者 土地調査士 家屋	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
和61年 5月16日(作製)	368054		

図号番号 15-3

(3/3)

間取■略図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第32号

10 枚目

本件一棟のマンション

①



②



(// 枚目)

③



④



(12 枚目)

⑤



⑥



⑦



⑧



(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 7 月 14 日 現地調査
令和 7 年 8 月 12 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

齋藤 誠

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金9,020,000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) 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	物件目録記載のとおり (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	(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	阪神本線 尼崎センタープール前駅の北東方 約550m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が多く建ち並ぶ中、中低層共同住宅も見られる住宅地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 —
画地条件	規模 2,040.21 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 26m×70m	
接面道路の状況	南側 約13.5m市道 西側 約5.8m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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オリーブハイツ尼崎〈崇徳院〉	
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61年5月13日 新築
	経過年数	39年程度
	経済的残存耐用年数	16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：吹付等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	抽選(総台数15台)
	集会所	あり
	その他	—
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり オリーブハイツ尼崎崇徳院管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社浪速管理
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年5月31日現在、 34,225,679円	
特記事項	<p>・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、アスベスト含有建材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。</p>	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4階 (408号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	68.35㎡ (登記記載数量)
間 取 り	4DK バルコニー 西及び東
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、タタミ等 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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,840円 修繕積立金 月額 7,490円 滞 納 額 あり (令和7年7月15日現在 76,650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	・ 管理会社からの回答書によると、上記滞納額以外に自治会費の滞納額500円(月額100円、令和7年3月～7月分)の滞納がある。

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
230,000	68.35	1.07	0.26	4,370,000

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 39年、経済的残存耐用年数 16年、経済的全耐用年数 55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) ≒ 0.26

(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
175,000	1.03	2,040.21	0.90	6835/342543	1.00	6,600,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎-23)

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/㎡)

$170,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/95 \div 175,000$

◇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
 $100/97 \times 100/103 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/95$

イ 個別格差 : 角地等 (1.03)

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
4,370,000	6,600,000	0.94	10,310,000

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
0.94 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7年 4月 189,000 円/㎡

B 令和7年 5月 179,000 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	189,000	100	100	100	100	100	203,000
		100	100	98	95	100	
B	179,000	100	100	100	100	100	199,000
		100	100	100	100	90	

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
201,000	0.94	68.35	12,910,000

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 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
985 千円 (12.9%)	652 千円	8.0%	8,150 千円 ÷ 8,150 千円	0.81629	6,653 千円 (87.1%)	7,638 千円 ≒ 7,640 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	960	960	946	946
	共益費収入	96	96	95	95
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,056	1,056	1,041	1,041
	空室損失	△ 106	△ 106	△ 104	△ 104
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 31	△ 31
	有効総収益	918	918	906	906
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	94	94	94	94
	長期計画修繕費	890	90	90	90
	公租公課	66	66	66	66
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,054	254	254	254
ウ 経費率 (%)		114.81	27.67	28.04	28.04
エ 有効純収益	ア-イ	△ 136	664	652	652
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	△ 127	580	532	

(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	10,310,000	1.00	10,310,000
②比準価格	12,910,000	1.00	12,910,000
③収益価格			7,640,000
④調整後の価格	11,510,000		

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
11,510,000	1.00	0.80	0.98	9,020,000

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-23)
所 在 : 尼崎市道意町4丁目32番2

価 格 : 170,000円/m²
位 置 : 阪神本線「尼崎センタープール前」駅より道路距離200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 163m²
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2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 189,051,979円 (×6,835/342,543)
建物 : 3,141,792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
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市崇徳院三丁目 45番地1

建物の名称 オリーブハイツ尼崎<崇徳院>

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 崇徳院三丁目 45番1の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 68.35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 尼崎市崇徳院三丁目45番1

地 目 宅地

地 積 2040.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

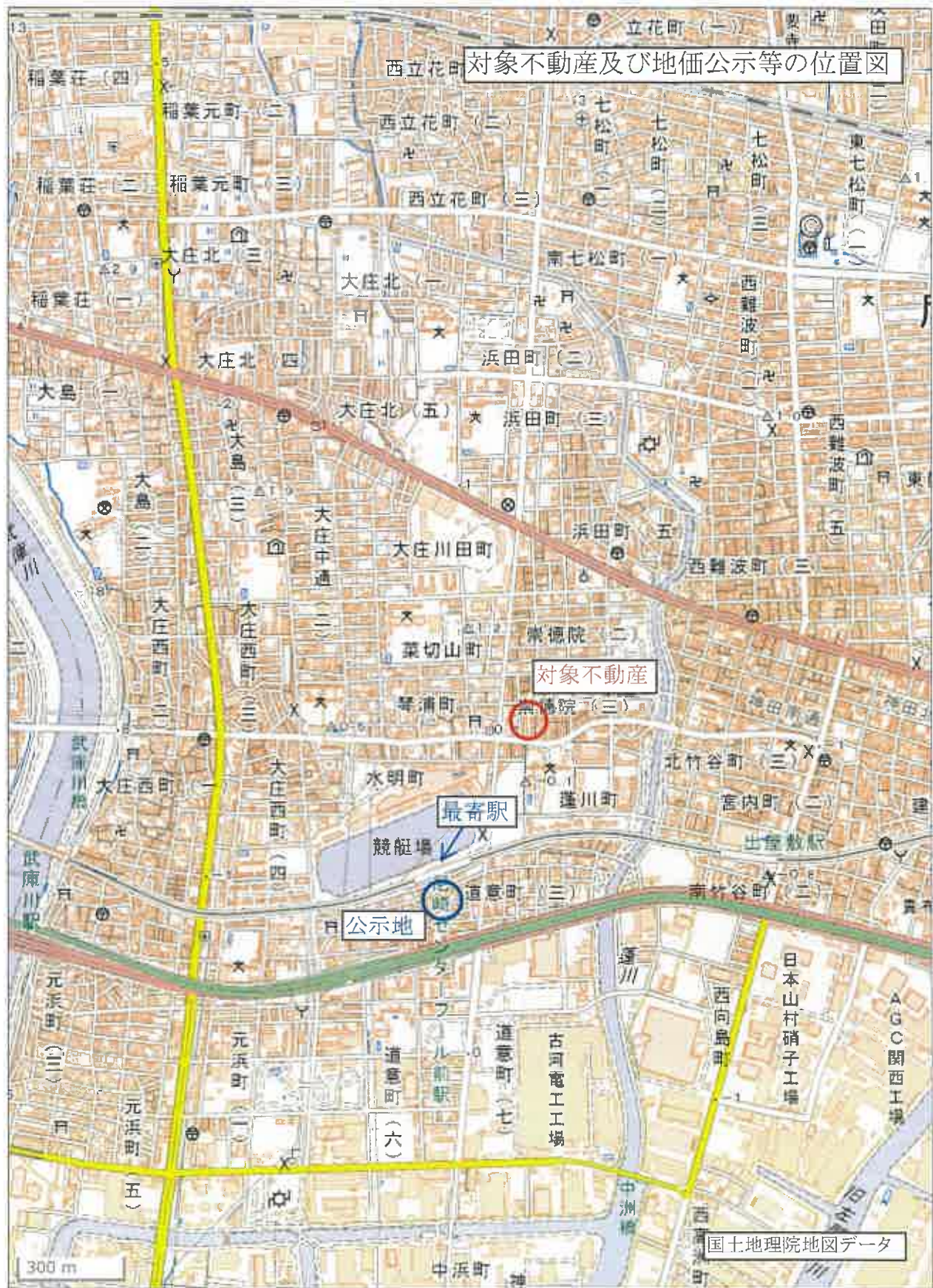
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 342543分の6835



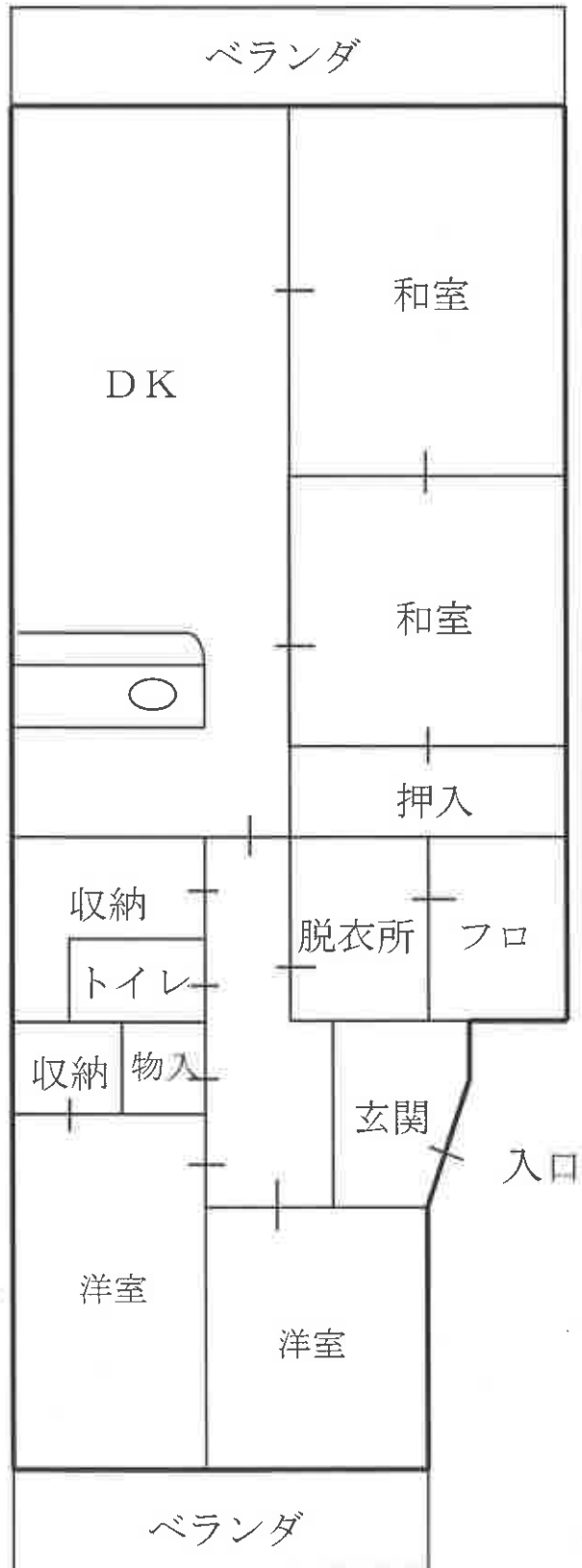
地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

間取顔略図



現況写真

対象物件を含む一棟の建物 1



対象物件を含む一棟の建物 2



現況写真

エントランス



専有部分玄関付近

