

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	11,230,000 8,984,000		2,246,000	69,376	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市久々知西町二丁目 76番地2

建物の名称 尼崎久々知ハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久々知西町二丁目 76番2の907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 69.18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 尼崎市久々知西町二丁目76番2

地 目 宅地

地 積 6596.64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 1000040分の5960

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 9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】

本件共有者らが占有している。

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 尼崎市久々知西町二丁目 76 番地 2

建物の名称 尼崎久々知ハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久々知西町二丁目 76 番 2 の 907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 69.18 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 尼崎市久々知西町二丁目 76 番 2

地 目 宅地

地 積 6596.64 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 1000040 分の 5960

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 2



令和 7年(ケ)第 39号
令和 7年 7月30日受理
令和 7年 9月12日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部
執行官 田口幸弘

(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 尼崎市久々知西町二丁目 76 番地 2

建物の名称 尼崎久々知ハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久々知西町二丁目 76 番 2 の 907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 69.18 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 尼崎市久々知西町二丁目 76 番 2

地 目 宅地

地 積 6596.64 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 1000040 分の 5960

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 2



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県尼崎市久々知西町二丁目11番11-907号(尼崎久々知ハウス)		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している ☐ 「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 6,900円 修繕積立金 9,750円 円 円 円	令和7年8月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年5月分～R7年7月分 計49,950円 ☐ 不明	
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
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	「その他の事項」のとおり		
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 敷地について
西側、北側及び東側で道路に接している。
周囲見分の結果、地積測量図と概ね符合するものと思われる。
- 2 本件区分所有建物について
動産類はほとんどなく、空き家の状態であった。
北東側洋室の壁に穴があった。北西側洋室の床に剥がれがあった。その他、床、内壁全体的に経年等による傷みが見受けられた。
トイレの扉が引き戸となっており、廊下等に手すりがあった。
間取り変更のリフォームをしている様子であった。

(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 (共有者)	1 本件物件は誰も使用していません。空き家の状態で共有者らが管理しています。他の共有者Aは配偶者です。 2 本件物件に不具合箇所はありません。 3 平成9年3月に、北西側洋室を広げた、リビングに併設していた和室を洋室にした、壁紙を全体的に張り替えたというリフォームをしました。 平成14年に、床暖房を設置した、風呂を入れ替えた、給湯器を交換したというリフォームをしました。床暖房は元々ついていませんでしたが、新たに設置したということです。 北西側洋室は、事務所として使用していました。 4 ペットは飼っていません。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。
■ A (共有者)	A (共有者) からの回答書要旨は次のとおり 1 本件物件は誰も使用していません。空き家の状態で共有者らが管理しています。他の共有者Bは配偶者です。 2 本件物件に不具合箇所はありません。 3 平成9年3月、平成14年にリフォームをしました。 4 ペットは飼っていません。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。 6 床暖房あり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年8月1日 (金) 12:00-12:30	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年8月1日 (金) 12:50-13:20	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券 110円添付)
R7年8月4日 (月) 11:40	当庁 (FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R7年8月8日 (金) 15:55-16:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R7年8月12日 (火) 14:00	当庁	共有者A及びBに対し照会書送付 (郵券 110円×2 使用、返信用郵券 110円×2 添付)
R7年8月28日 (木) 9:40-9:45	当庁 (電話、発信)	共有者Bから聴取
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 8月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(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

久々知西町
2丁目

請求 部	所在	尼崎市久々知西町二丁目				地番	76番2			
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B）		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。

令和7年8月1日

神戸地方支局尼崎支局

請求番号：11-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)

会再

登記年月日：昭和57年1月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月1日 神戸地方支庁局尼崎支局 登記官

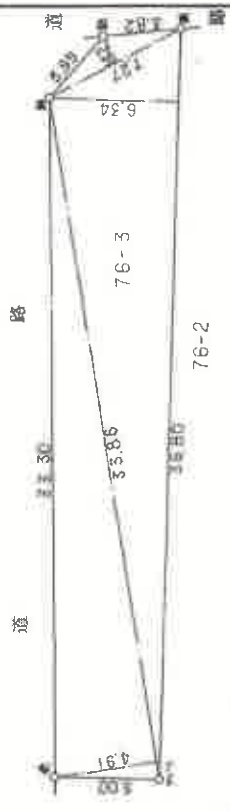
(2 枚目)

前 76-2・後・新

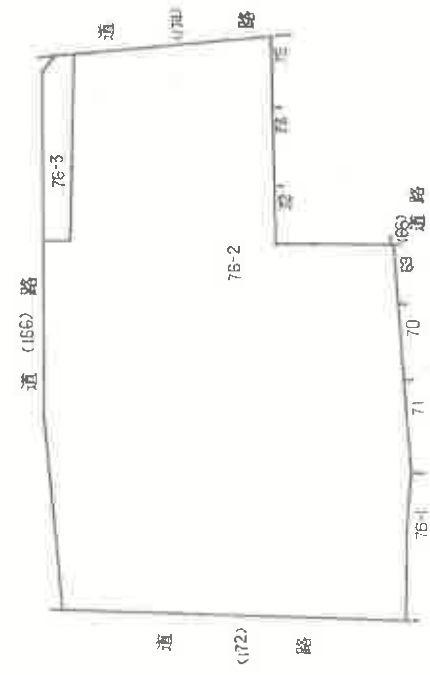
地積測量図 57-18

地 番 76~2、~3、

土地の所在 尼崎市久々知西町2丁目



76-3	727	142	10,323A
	3650	524	235,120
	5366	431	166,2526
		1/2	408,8850
		1/2	204,9440



76-2
8801.5912 - 204.9440 65556472

土地所在図 1 1000

縮尺 1/250

申請人

(昭和56年12月26日作製)

作製者

300695

登記年月日：昭和57年3月8日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

令和7年8月1日

神戸地方支庁尼崎支局

登記簿

(8 枚目)

各 階 平 面 図

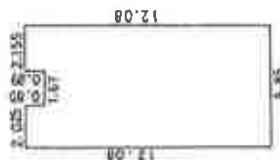
家屋番号 久々知西町2丁目
76-2-907

建物の所在 尼崎市久々知西町2丁目76番地2

57.3.8
建物図面 907

(建物番号 907)

建物の存する部分 9 階



** ㎡ **
0.890 X 2.025 = 1.802250
0.890 X 2.155 = 1.917950
11.190 X 5.850 = 65.461500
ケ イ 69.181700
69.18 ㎡

本件区分所有建物
を含む一棟の建物

本件区分所有建物

9 階形状
1 階形状

(単位メートル)

縮尺 1/1000

(単位メートル)

縮尺 1/250

申請人

352036

製作者

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

登記年月日：昭和57年3月4日

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。
令和7年8月1日 神戸地方方法務局尼崎支局

神戸地方方法務局尼崎支局

改訂版 10

請求番号: 11-4

各階平面図

76-2-201 ~ 76-2-2-116
76-2-301 ~ 76-2-2-216
76-2-401 ~ 76-2-2-316
76-2-501 ~ 76-2-2-416
76-2-601 ~ 76-2-2-516
76-2-701 ~ 76-2-2-616
76-2-801 ~ 76-2-2-716
76-2-901 ~ 76-2-2-816
76-2-1001 ~ 76-2-2-916

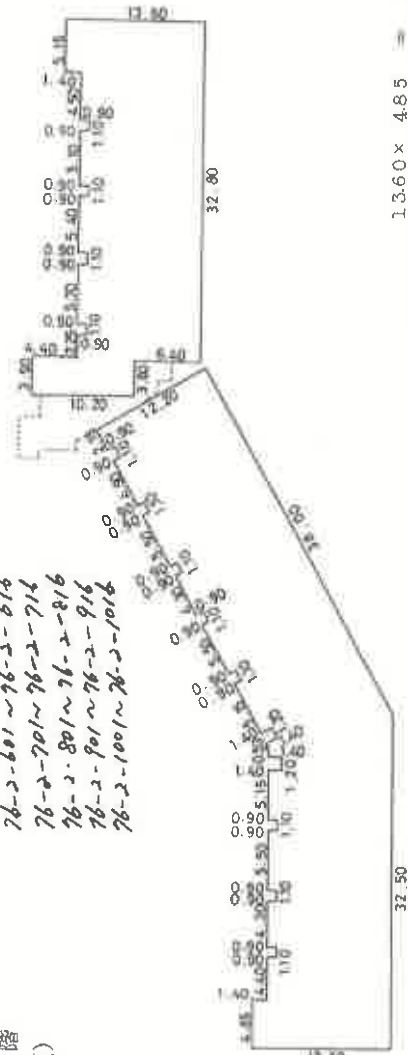
2階～10階
(各階同型)

家屋番号

尼崎市久々知西町2丁目7番地2

建各階平面圖
圖面圖

57.24.


$$\begin{array}{r} 1360 \times 485 = 659600 \\ (2438 + 2765) \times 1220 \times \frac{1}{2} = 3173830 \\ (3473 + 3800) \times 1220 \times \frac{1}{2} = 4436530 \\ 440 \times 390 = 171600 \\ 580 \times 360 = 208800 \\ 1220 \times 2765 = 3373300 \\ 1360 \times 515 = 700400 \\ 090 \times 110 \times 12 = 118800 \\ 140 \times 120 \times 2 = 33600 \\ \hline 12571660 \end{array}$$

床面積 1257.16 ㎡

(単位メートル)

申請人

編

白(第1)

三十七年

製作者

(47-1 附录)

精

00

(大阪土地家屋調査士会)

351902

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

間取概略図



令和7年(ケ)第39号



①



②

(11 枚目)



③



④



5



6



⑨



令和 7 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 8 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 27 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11,230,000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

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	特 記 事 項		
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 福地山線 塚口駅の南方 約1.3 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗、営業所のほかマンション、一般住宅等もみられる地域。	
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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 —
画 地 条 件	規模 6,596.64 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約22m県道 北側 約6m市道 東側 約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	尼崎久々知ハウス		
建物の用途	共同住宅 (総戸数159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57年1月13日 新築	
	経過年数	44 年程度	
	経済的残存耐用年数	16 年程度	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造10階建		
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等		
設備等	エレベーター	あり	
	駐車場	受付順(総台数59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	尼崎久々知ハウス管理組合
	管理方式	委託	
	管理会社	住友不動産建物サービス株式会社	
	管理形態	管理人	日勤
管理の状況	普通		
積立金	令和7年6月30日現在、 125,025,264 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。		

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	9階 (907号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	69.18㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3 L D K バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : C F シート等 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 6,900円 修繕積立金 月 額 9,750円 滞 納 額 あり (令和7年8月4日現在 49,950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	・北東側洋室の壁に穴がみられ、床、内壁の汚損が北西側洋室等で散見された。 ・トイレの扉は引き戸となっていた。 ・廊下の壁等に手すりが複数設置されていた。 ・北西側洋室、南西側洋室等は建築当初の間取からリフォームされているものと思料される。

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
250,000	69.18	1.10	0.24	4,570,000

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 44年、経済的残存耐用年数 16年、経済的全耐用年数 60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) ≒ 0.24

(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
221,000	0.99	6,596.64	0.90	5960/1000040	1.00	7,740,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (尼崎(県)-5)

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/㎡)
 $184,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/84 \div 221,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/98 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/84$

イ 個別格差 : 形状、三方路等 (0.99)

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
4,570,000	7,740,000	0.98	12,060,000

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
0.98 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 6月 221,000 円/㎡

B 令和 7年 4月 189,000 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	221,000	100	100	100	100	100	228,000
		100	100	97	105	95	
B	189,000	100	100	100	100	100	226,000
		100	100	98	90	95	

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
227,000	0.98	69.18	15,390,000

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%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
783 千円	575 千円	8.0%	7,188 千円 ≒ 7,190 千円	0.81629	5,869 千円	6,652 千円 ≒ 6,650 千円
(11.8%)					(88.2%)	(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	900	900	887	887
	共益費収入	90	90	89	89
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	990	990	976	976
	空室損失	△ 99	△ 99	△ 98	△ 98
	貸倒損失	△ 30	△ 30	△ 29	△ 29
	有効総収益	861	861	849	849
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	83	83	83	83
	長期計画修繕費	917	117	117	117
	公租公課	69	69	69	69
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,074	274	274	274
ウ 経費率 (%)		124.74	31.82	32.27	32.27
エ 有効純収益	ア－イ	△ 213	587	575	575
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	△ 199	513	469	

(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	12,060,000	1.00	12,060,000
②比準価格	15,390,000	1.00	15,390,000
③収益価格			6,650,000
④調整後の価格	14,180,000		

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
14,180,000	1.00	0.80	0.99	11,230,000

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(県)-5)

所 在 : 尼崎市名神町3丁目30番

価 格 : 184,000円/㎡

位 置 : 阪急神戸本線「塚口」駅より道路距離1.8km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員8m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかにも共同住宅等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地 : 793,120,623円 (×5,960/1,000,040)

建物 : 3,154,294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 尼崎市久々知西町二丁目 76 番地 2

建物の名称 尼崎久々知ハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久々知西町二丁目 76 番 2 の 907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 69.18 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 尼崎市久々知西町二丁目 76 番 2

地 目 宅地

地 積 6596.64 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 1000040 分の 5960

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 2



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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

149
180

出図価額別：図上測定

+99804.764

188

N

187

167

129023.933

166

75-3

76-2

174

COPY

人

平成22年3月23日 (図面価額別：図上測定)

本図は、土地の位置、形状、面積、地番、地目、用途、権利関係等を記載したもので、土地の位置、形状、面積、地番、地目、用途、権利関係等を記載したものである。

久々知西町
2丁目

冊数	所在	尼崎南久々知西町三丁目	地番	76番2
出図 力尺	1/500	精度 区分	地番 区分	用途 区分
作成 年月日	平成22年3月23日	作成 年月日	平成22年3月23日	作成 年月日

これは地図に準ずる図面に記載された内容と一致するものと見做す。

(神戸地方公務局尼崎支局)
令和7年5月1日
神戸地方公務局

請求番号：10-1
(1/1)

登記年月日：昭和57年1月18日

これは図面に記載されている内容と証明した書面とを
(神戸地方支務局尼崎支局登録)
令和7年5月1日

土地登記簿

登記簿

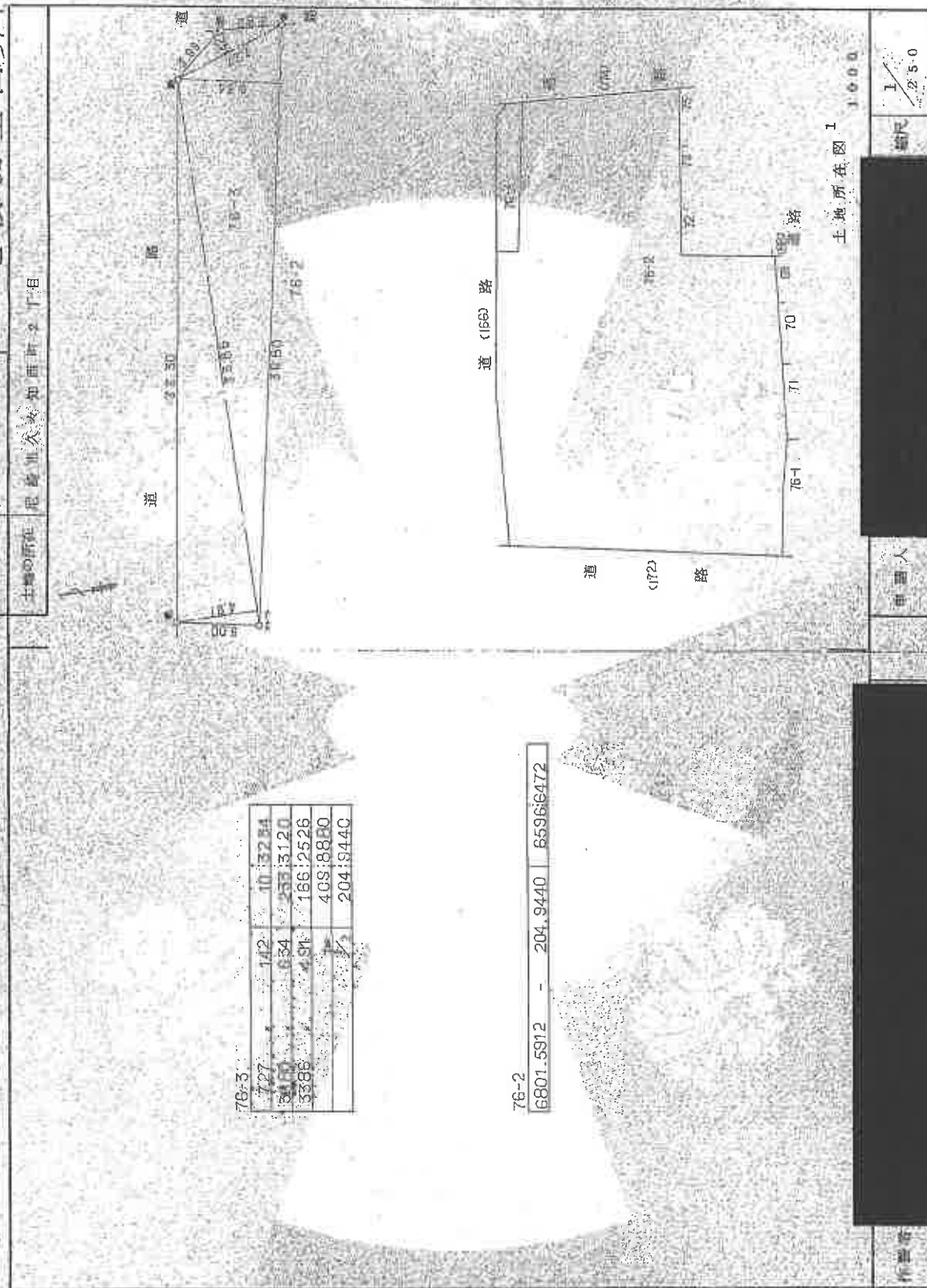
請求番号：10-5

前 76-2 後 第 一

地 番 76-2-2-1

土地の所在 尼崎市長久知町第2丁目

地積測量図 57-18



これは図面に記録されている内容（証明）と一致である。
（神戸地方法務局尼崎支局管轄）
令和7年5月1日 神戸地方法務局

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

57.38

圖面 907

2007年2月

巨峰市久米町西町2丁目76番地2

運動の存在も部分

(1991)

道 路 (172)

共 4 卷 1 册

(774-1-2, 2016)

1000

(7) 71—85, 20 中 1

三

255203

請求番号: 10-3

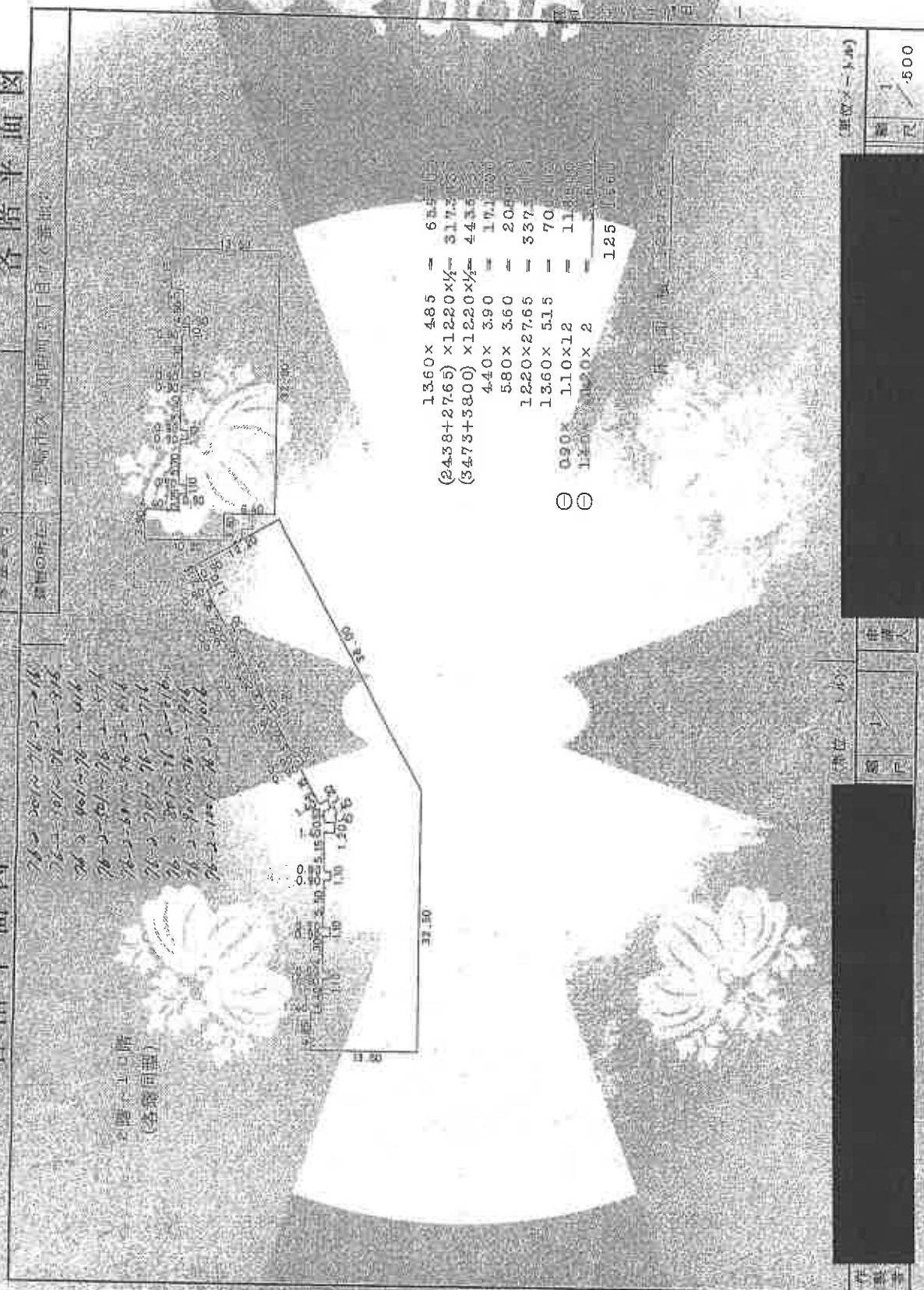
これは図面に記録されている内容を、用紙一面に記入し、
(神戸地方裁判所尾崎支局電轉)
令和7年5月1日 神戸地方裁判所

舞凤翔丹旌

各階平面図

歌西遊記

重慶市文、印西街211號



(附註一) 爲重

1.500

(continued)

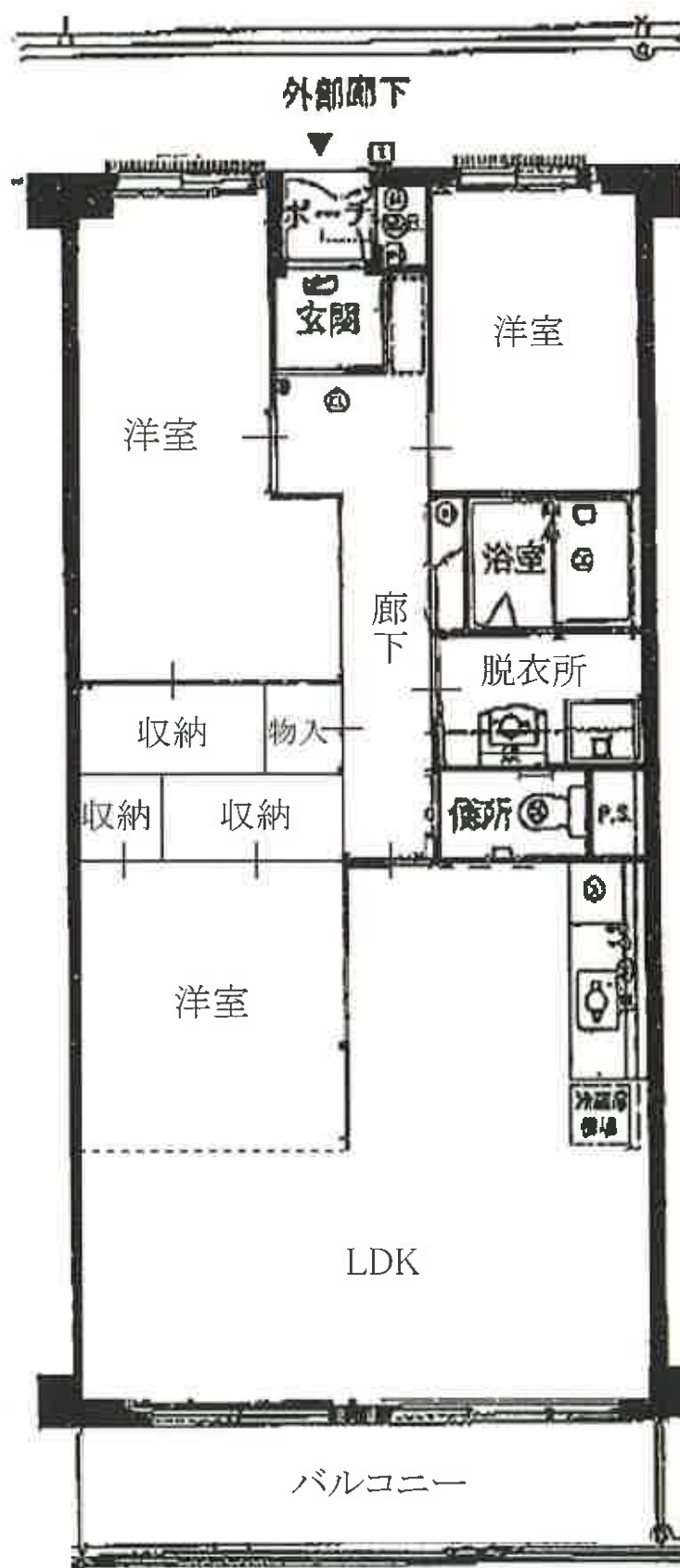
中環

4
80 L

五、

請求番号: 10-4

間取概略図



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

