

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 1 2 月 2 3 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 1 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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	13,010,000 10,408,000		2,602,000	97,808	0



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 尼崎市東園田町一丁目 146 番地

建物の名称 カーサ東園田

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東園田町一丁目 146 番の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.77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 尼崎市東園田町一丁目146番

地 目 宅地

地 積 803.00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 142460分の6524



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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 尼崎市東園田町一丁目 146番地

建物の名称 カーサ東園田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東園田町一丁目 146番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.77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 尼崎市東園田町一丁目146番

地 目 宅地

地 積 803.00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 142460分の6524



令和7年(ケ)第54号
令和7年9月26日受理
令和7年11月11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 尼崎市東園田町一丁目 1 4 6 番地

建物の名称 カーサ東園田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東園田町一丁目 1 4 6 番の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 3 . 7 7 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 尼崎市東園田町一丁目 1 4 6 番

地 目 宅地

地 積 8 0 3 . 0 0 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 1 4 2 4 6 0 分の 6 5 2 4

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	尼崎市東園田町一丁目146番地カーサ東園田501号	
建物	物件	
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 13,040円 修繕積立金 17,610円 円 円 円	令和7年10月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年2月分～令和7年10月分 計275,850円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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、「☒

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、概観及び一部概測したところ、形状は概ね公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 カーサ東園田」の敷地をなしている。
- 2 本件建物の現況について
立入調査を実施したところ、本件建物の形状等は建物図面及び各階平面図と概ね一致しているほか、添付写真のとおり。目視の限り、水回り付近の汚れがある他は、特筆すべき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る。
- 3 その他の状況について
 - (1) 占有関係については、立入調査の結果、表札、室内の所有者宛ての郵便物などから、2枚目記載のとおりと認めた。
 - (2) 管理費等の滞納状況については2枚目記載のとおり。管理会社からの回答によると、管理費等の滞納額に対しては、年14パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される。なお、2枚目記載の滞納額のほかに駐輪場使用料（月額400円）の滞納がある。
 - (3) 令和7年10月3日、当職は本件建物を訪ねたが、不在であったため、居住者宛照会書等が封入された封筒を集合郵便受けの501番に投函したところ、立入調査時に、室内の玄関口付近に同封筒が置かれているのを見つけたが、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10月3日 (金) 13:37-13:51	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10月10日 (金) 13:38-14:06	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
7年10月10日 (金) 15:34-15:59	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
7年10月10日 (金)	執行官室	管理会社宛て照会書等 F A X
7年10月27日 (月) 11:35-11:57	神戸地方法務局尼崎支局	土地区画整理図面交付申請 (備付け無し)
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10月10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



東園田町1丁目
東園田町
1丁目

請求部	所在	尼崎市東園田町一丁目				地番	146番			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系又は 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					備考 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

請求番号：13-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

146-1.後・新(146)

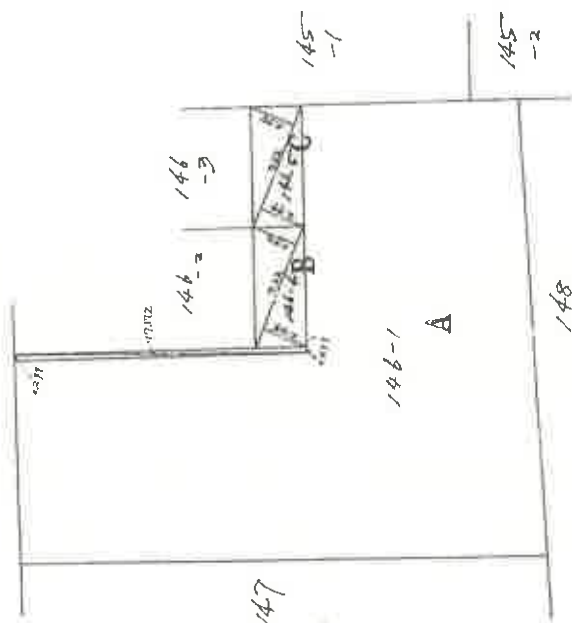
地積測量區

48.3.5

地番	A B C 146-1-146-4-146-5
土地の所在	12市東区 田町1丁目

作製年 月 日	者製
陽和 年 月 日	作製

人中



147

[illegible]26.08 M²

146-5

1. 2 x (2.25 + 2.75) x 100 = 60.9550

20.25

1300	R	W
------	---	---

701563

CHANG & CHEN

家形面積は、多量を4版に縮小したものである。

(6 枚目)

登記年月日 昭和46年11月26日

前 146・後・新 (146)

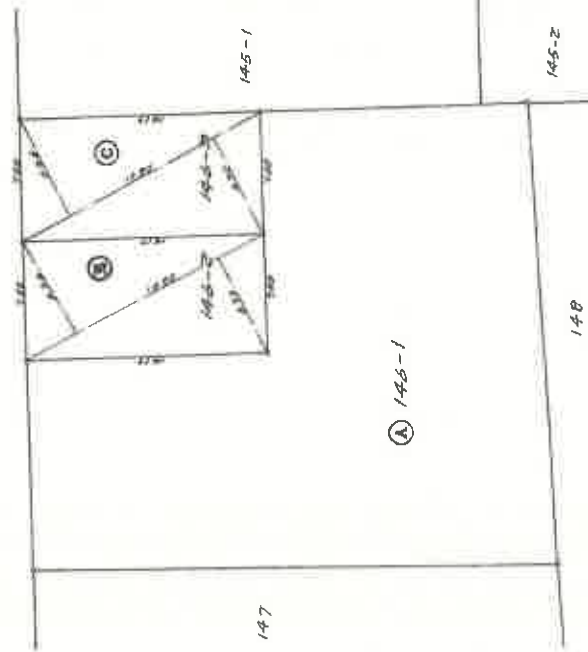
地 積 測 量 図

46. 11. 26

地 番	146-1 ~ 146-3
土地の所在	岩手県東磐前町1丁目
作 製 年 月 日	昭和 46 年 11 月 23 日
作 製 者	
申 請 人	



泉 池



求 積 表

区 画 番 号	区 画 名	面 積 (㎡)
146-1	第1区画	21.44
146-2	第2区画	21.44
146-3	第3区画	21.44

146-1 区画計算表

①	21.44
②	21.44
③	21.44
④	21.44
⑤	21.44
⑥	21.44
⑦	21.44
⑧	21.44
⑨	21.44
⑩	21.44
⑪	21.44
⑫	21.44
⑬	21.44
⑭	21.44
⑮	21.44
⑯	21.44
⑰	21.44
⑱	21.44
⑲	21.44
⑳	21.44
㉑	21.44
㉒	21.44
㉓	21.44
㉔	21.44
㉕	21.44
㉖	21.44
㉗	21.44
㉘	21.44
㉙	21.44
㉚	21.44
㉛	21.44
㉜	21.44
㉝	21.44
㉞	21.44
㉟	21.44
㊱	21.44
㊲	21.44
㊳	21.44
㊴	21.44
㊵	21.44
㊶	21.44
㊷	21.44
㊸	21.44
㊹	21.44
㊺	21.44
㊻	21.44
㊼	21.44
㊽	21.44
㊾	21.44
㊿	21.44

縮 尺 1/300

701562

本図面はA 1版を4版に縮小したものである

(7 枚目)

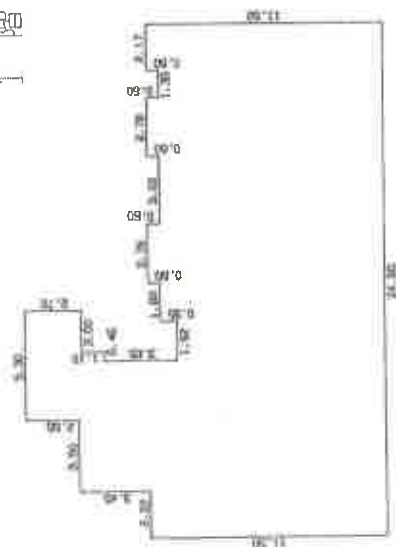
各階平面図 建築物各階平面図 1/5

家屋番号 146

建物の所在 尼崎市東園田町1丁目146番地

145-120 ~ 145-123
145-124 ~ 145-125
145-126 ~ 145-127
145-128 ~ 145-129
145-130 ~ 145-131
145-132 ~ 145-133

1 階



求積表

5.30 X	2.55 =	13.5150
8.80 X	0.15 =	1.3200
6.80 X	1.10 =	7.4800
6.34 X	2.50 =	15.8500
8.56 X	1.45 =	12.4120
24.60 X	10.05 =	247.2300
2.17 X	0.80 =	1.7360
2.78 X	0.80 =	2.2240
2.78 X	0.60 =	1.6680
14.12 X	0.85 =	12.0020
合計		312.5450
所収積		312.54 m ²

道路

147

145-1

145-2

148

縮尺 1/500

申請人

753027

縮尺 1/250

作製者 土橋誠士
交遊

(縮印製図)

本図面はA4用紙A4版に縮小して印刷する

(8 枚目)

各階平面圖

5 階部分



求積表		
1.46 X	0.59 =	0.0614
4.66 X	0.13 =	0.0604
5.55 X	10.35 =	52.3025
		53.7723

(一) 写作方向

(9 枚目)

遊

147

145-1

145-2

148

新觀世音

建築物の存する部分に墮

作者

氏緯

人
體
中

(相印圖)

753046

縮尺 1/500

登記年月日：平成10年3月13日

各階平面図

家屋番号 146

建物各階平面図

建物の所在 尼崎市東園田町1丁目146番地

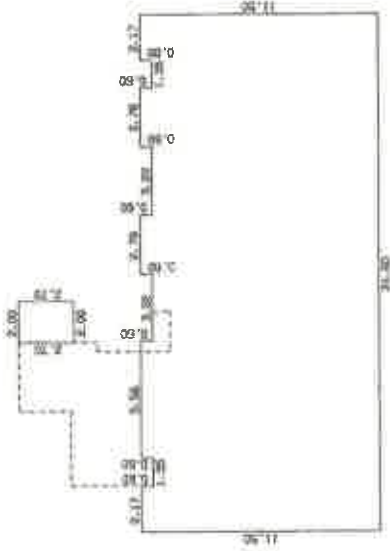
6 階

2階3階同型
4階5階同型



求積表

2.17 X	0.60 =	1.3020
4.66 X	0.60 =	2.7960
3.07 X	0.60 =	1.8420
12.60 X	10.90 =	137.3400
2.00 X	2.70 =	5.4000
合 計		148.6800
内訳額		146.58 m ²



求積表

2.17 X	0.60 =	1.3020
2.78 X	0.60 =	1.6680
2.78 X	0.60 =	1.6680
5.56 X	0.60 =	3.3360
2.17 X	0.60 =	1.3020
24.60 X	10.90 =	268.1400
2.00 X	2.70 =	5.4000
合 計		282.8160
内訳額		282.81 m ²

作製者 土井 隆雄 氏

縮尺 1/250

申請人

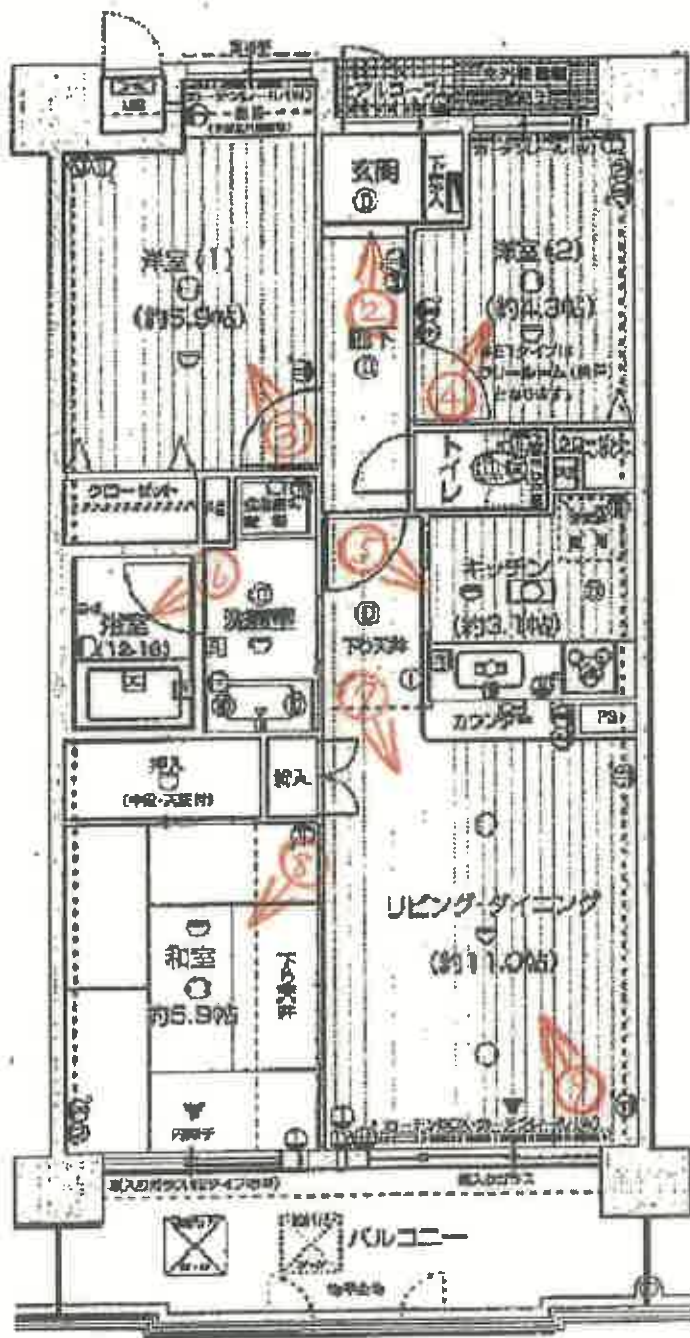
733023

縮尺 1/250

本図面はA3型をA4版に縮小したものであり

(10 枚目)

建物間取略図



(+○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第54号

(// 枚目)

本件一棟のマンション

①



②



③



④



⑤



⑥



(14 枚目)

⑦



⑧



⑨



◀ (6 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 54 号
令和 7 年 10 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 10 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

田中 計機

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金13,010,000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 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		(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	阪急電鉄線 園田駅の北東方 約740m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ中、一部農地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 803.00 m ² の ほぼ整形地 北側間口約27m、奥行約30m	
接面道路の状況	北側 約7.5m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	・構造物等の推定される筆界について概測した結果、登記面積と近似する値が得られた。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	カーサ東園田	
建物の用途	共同住宅 (総戸数21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10年3月5日 新築
	経過年数	28 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6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 駐車場 集会所 その他	あり (1基) 受付順 (総台数16台) あり オートロック設備、宅配ボックス
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり (カーサ東園田管理組合) 委託 日本ハウズイング株式会社 管理人 清掃員
管理の状況	普通	
積立金	令和7年3月31日現在、 31,957,439 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。 ・大規模修繕工事は、令和7年10月末完了予定である。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5階 (501) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	63.77m ² (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー (専用庭) 南向き
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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 13,040円 修繕積立金 月 額 17,610円 駐車場使用料 月 額 400円 滞 納 額 あり (令和7年10月21日現在 275,850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	・エレベーター付近に位置している。 ・室内にはゴミ、衣類等の動産が散財し、トイレ、キッチン等の汚れが認められる。目視できない範囲において損傷箇所がある可能性も否定できない。

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	63.77	1.14	0.31	6,310,000

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 28年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 43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) ≒ 0.31

(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
222,000	0.80	803.00	0.90	6524/ 142460	1.00	5,880,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎-4)

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/㎡)
 $242,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/109 \approx 222,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/98 \times 100/113 \times 100/100 \approx 100/109$

イ 個別格差 : 規模、角地、形状等 (0.80)

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
6,310,000	5,880,000	0.88	10,730,000

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
0.88 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 5月 412,000 円/㎡

B 令和 7年 4月 278,000 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	412,000	100	100	100	100	100	348,000
		100	100	98	115	105	
B	278,000	100	100	100	100	100	315,000
		100	100	100	98	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
332,000	0.88	63.77	18,630,000

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 (7.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ		カ	・ア+カ
626 千円 (8.0%)	764 千円	8.5%	8,988 千円 ≒ 8,990 千円	0.80496	7,237 千円 (92.0%)	7,863 千円 ≒ 7,860 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	1,320	1,320	1,300	1,300
	共益費収入	132	132	130	130
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,452	1,452	1,430	1,430
	空室損失	△ 145	△ 145	△ 143	△ 143
	貸倒損失	△ 44	△ 44	△ 43	△ 43
	有効総収益	1,263	1,263	1,244	1,244
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	160	160	160	160
	長期計画修繕費	1,718	218	218	218
	公租公課	98	98	98	98
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,980	480	480	480
ウ 経費率	(%)	156.77	38.00	38.59	38.59
エ 有効純収益	ア－イ	△ 717	783	764	764
オ 複利現価率	(割引率7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 667	678	615	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	10,730,000	1.00	10,730,000
②比準価格	18,630,000	1.00	18,630,000
③収益価格			7,860,000
④調整後の価格	16,760,000		

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
16,760,000	1.00	0.80	0.97	13,010,000

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-4)
所 在 : 尼崎市東園田町6丁目108番10
価 格 : 242,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「園田」駅より道路距離530m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 147㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員5.4m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 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額(平成7年度)
土地 : 101,459,050円 (×6,524/142,460)
建物 : 4,842,450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 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 尼崎市東園田町一丁目 1 4 6 番地

建物の名称 カーサ東園田

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東園田町一丁目 1 4 6 番の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 3 . 7 7 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 尼崎市東園田町一丁目 1 4 6 番

地 目 宅地

地 積 8 0 3 . 0 0 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

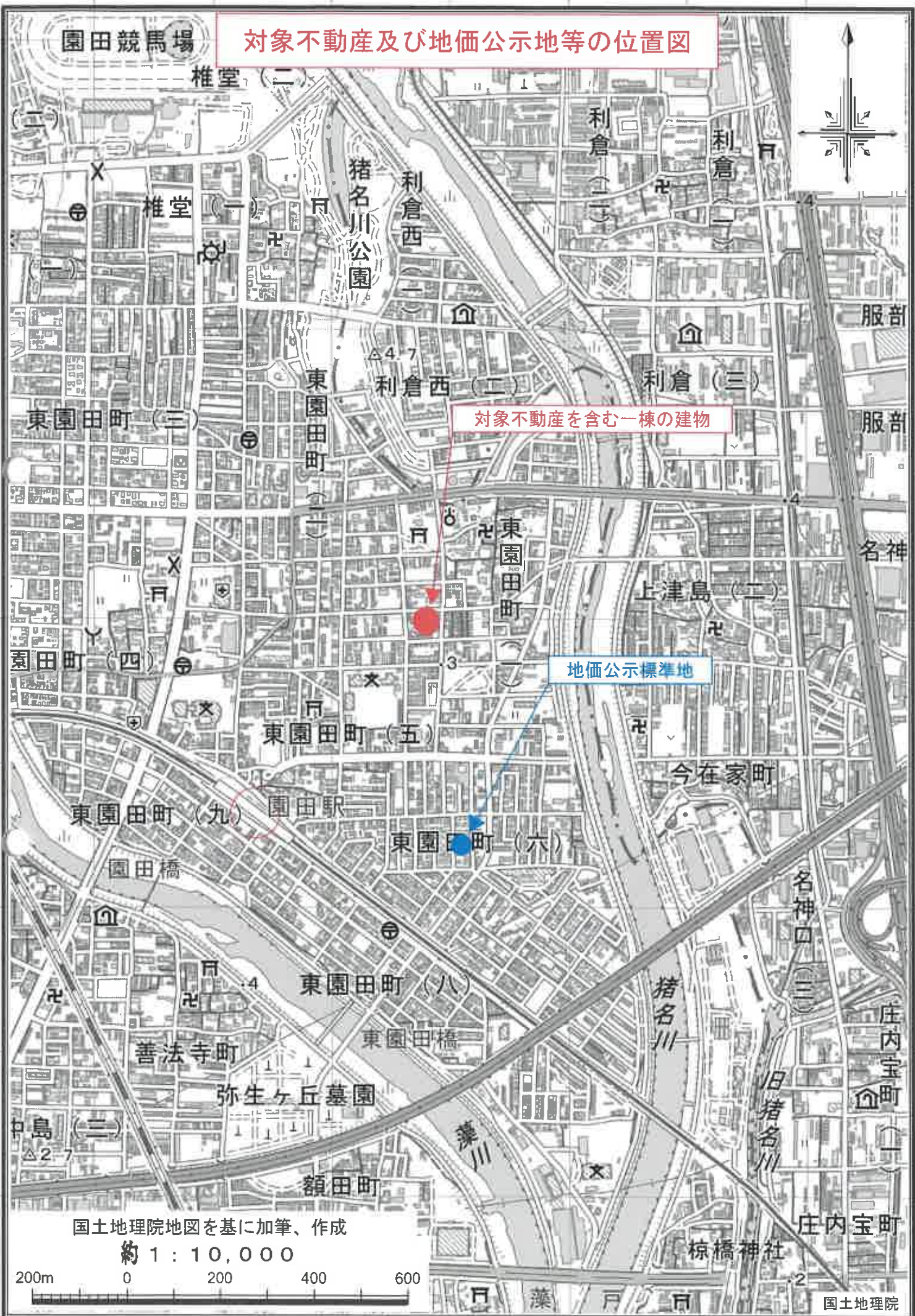
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 4 2 4 6 0 分の 6 5 2 4



園田競馬場

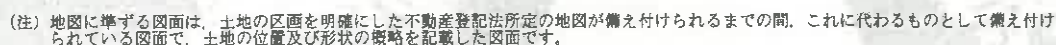
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

約 1 : 10,000

200m 0 200 400 600



請求部	所在地	尼崎市東園田町一丁目				地番	146番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		系又号 座標番号 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)			補記事項

A4に縮小

登記年月日：昭和46年11月26日

前 146・後・新 (146)

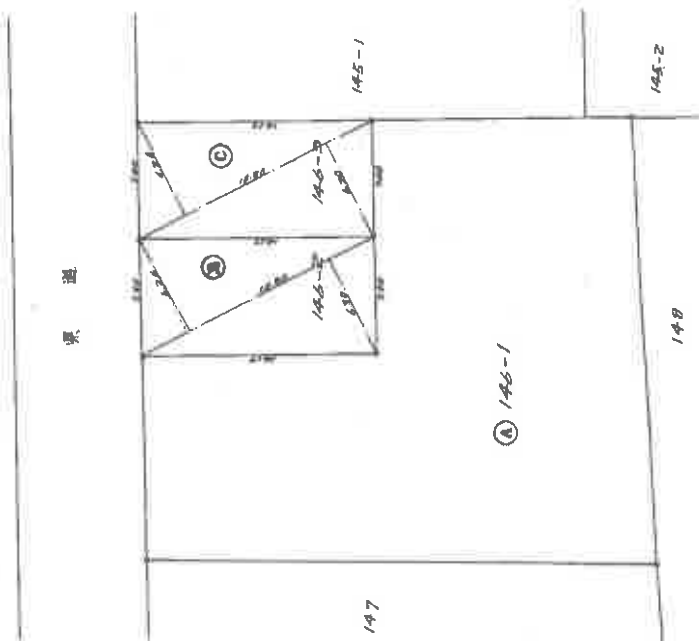
地 積 測 量 図

46.11.26

地 番	146-1 ~ 146-3
土地の所在	鹿嶋市東園田町1丁目



東 邊



区画番号	式	積算面積
① 146-1	147×148	21756
② 146-2	145×148	21460
③ 145-1	$\frac{1}{2} \times (147 + 145) \times 148$	21460
④ 145-2	145×148	21460
合 計		85136

146-1 求積計算
 $803,000 - (99,2240 + 99,2240) = 804,5520$

総尺

300

701562

登記年月日：昭和48年3月5日

146-1-後・新(126)

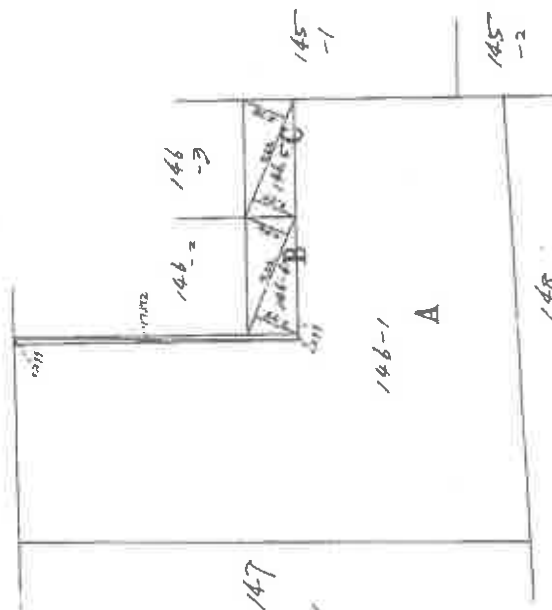
地番	A B C
土地の所在	146-1-146-6-146-5 札幌市東区田町1丁目

地積測量図

48.3.5

作製年月日	昭和48年3月5日
作製者	
申請人	

(弘文堂印刷)



146-4
B 2000
2/2 x (2.75 + 2.75) x 1.5 = 2.75 x 2.75 x 1.5
2.75 x 2.75 x 1.5 = 2.75 x 2.75 x 1.5
2.75 x 2.75 x 1.5 = 2.75 x 2.75 x 1.5

26.08

146-5
C 2000
2/2 x (2.75 + 2.75) x 1.5 = 2.75 x 2.75 x 1.5
2.75 x 2.75 x 1.5 = 2.75 x 2.75 x 1.5
2.75 x 2.75 x 1.5 = 2.75 x 2.75 x 1.5

20.95

縮尺	1/300
----	-------

701563

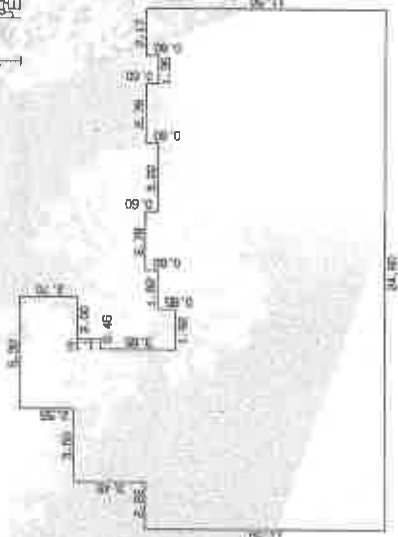
A4に縮小

登記年月日：平成10年3月13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。
令和7年8月12日 神戸地方裁判所尼崎支部

各階平面図

1 階



求積表

5.30 X	2.55 =	13.5150
8.80 X	0.15 =	1.3200
6.80 X	1.10 =	7.4800
6.34 X	2.20 =	13.9480
8.56 X	1.45 =	12.4120
24.60 X	10.05 =	247.2300
2.17 X	0.80 =	1.7360
2.78 X	0.80 =	2.2240
14.12 X	0.85 =	12.0020
合計		312.5450
床面積		312.54 ㎡

家屋番号 146

建物の所在 尼崎市東園田町1丁目146番地

146-100 ~ 146-103
146-104 ~ 146-107
146-108 ~ 146-111
146-112 ~ 146-115
146-116 ~ 146-119

道路

147

14.6
14.19

145-1

145-2

148

作製者

土佐誠士
家屋士

(平成10年3月)

申請人

773027

縮尺

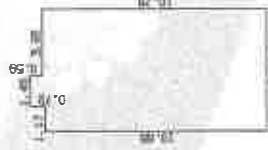
縮尺 1/500

登記年月日：平成10年3月13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。
令和7年8月12日 神戸地方方法務局尼崎支局

各階平面図

5 階部分

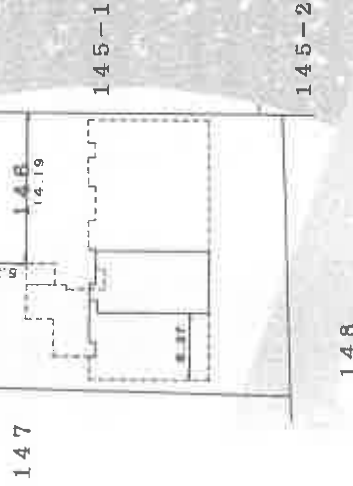


求積表

1.46 X 0.59 =	0.8614
4.68 X 0.13 =	0.6084
5.44 X 10.85 =	59.025
合計	60.4948

床面積 60.49㎡

道路



建築物の存する部分5階

作製者
土地調査士
家園

(平成10年)

縮尺
1/500

申請人

753046

縮尺
1/500

東園田町1丁目

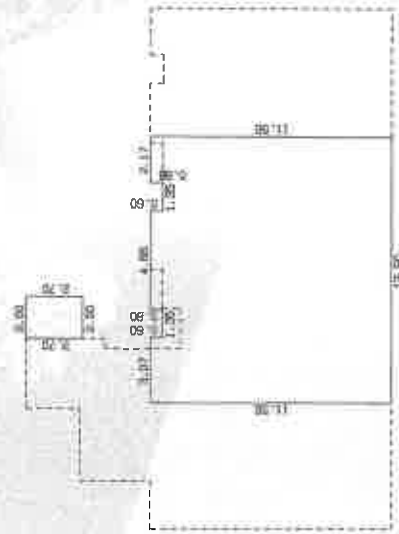
家屋番号
146-501

建築物の所在
尼崎市東園田町1丁目146番地

建築物図面
各階平面図

10313

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。
令和7年8月12日 神戸地方方法務局尼崎支局



求積表				
2.17 X	0.50 =	1.3020		
4.56 X	0.50 =	2.7960		
3.07 X	0.50 =	1.8420		
12.50 X	10.90 =	137.3400		
2.00 X	2.70 =	5.4000		
合算		148.5800		
所積		148.58		

作製者

(旭印製本)

箱尺 1/250

(平成10年)

申請人

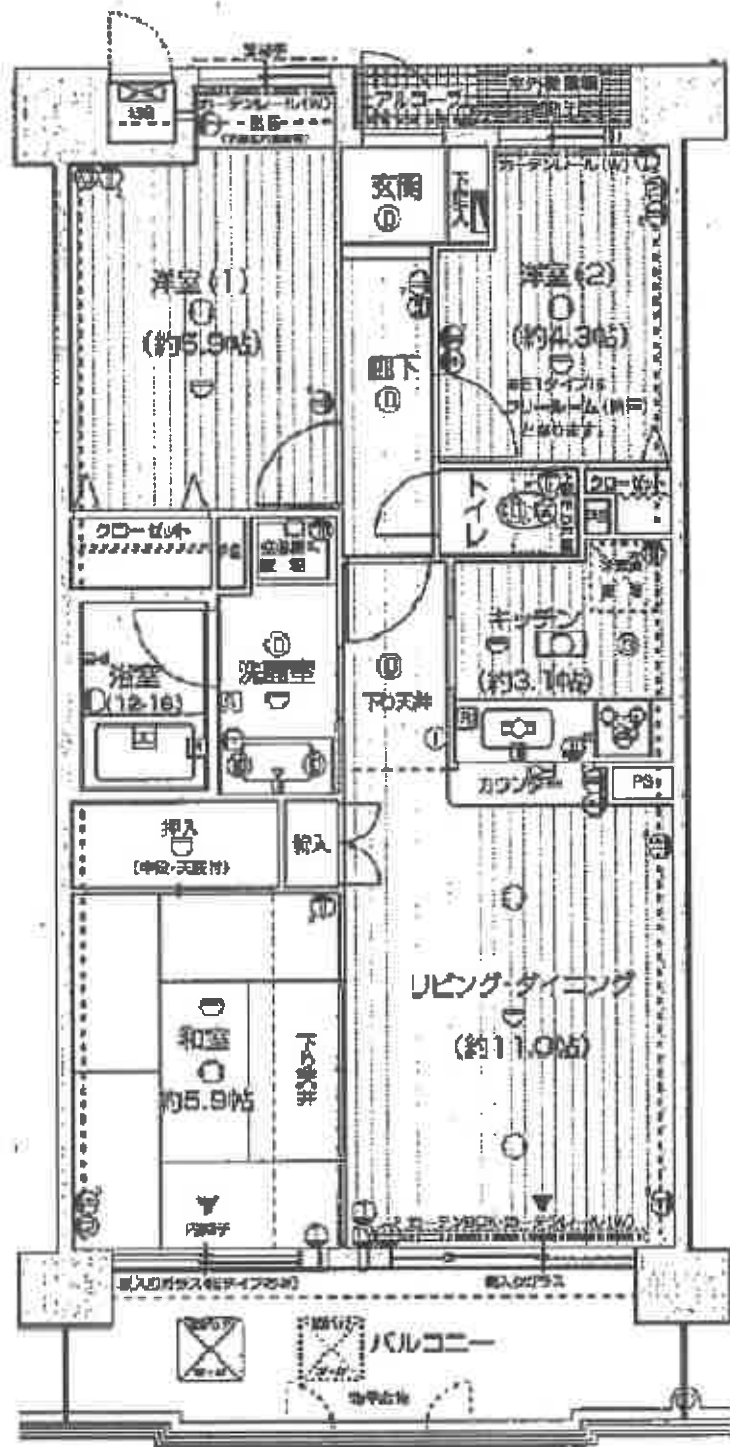
763028

縮尺 1/250

地区覆盖号: M13425

(3/3)

A4に縮小



参 考 写 真

令和7年(ケ)第54号

・北方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



・北東方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



参 考 写 真

令和7年(ケ)第54号

・北西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



・北方よりエントランスを撮影

