

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 12 月 23 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 12 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 12 月 23 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	7,520,000 6,016,000		1,504,000	92,078	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市富松町三丁目 1436番地

建物の名称 パレ・プラス東武庫之荘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富松町三丁目 1436番の403

建物の名称 403

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 52.78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 尼崎市富松町三丁目1436番地

地 目 宅地

地 積 1082.31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 100万分の30335



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 吉 川 昌 宏

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 尼崎市富松町三丁目 1436番地

建物の名称 パレ・プラス東武庫之荘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富松町三丁目 1436番の403

建物の名称 403

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 52.78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 尼崎市富松町三丁目1436番地

地 目 宅地

地 積 1082.31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 100万分の30335



令和7年(ケ)第33号
令和7年7月15日受理
令和7年9月1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 尼崎市富松町三丁目 1436 番地

建物の名称 パレ・プラス東武庫之荘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富松町三丁目 1436 番の403

建物の名称 403

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 52.78 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 尼崎市富松町三丁目1436 番地

地 目 宅地

地 積 1082.31 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 100 万分の30335

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	尼崎市富松町3丁目4番43-403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 (破産管財人) ☐ 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 ☐ 「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 11,190円 修繕積立金 15,390円 円 円 円	令和7年8月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年10月分～令和7年8月分 計 292,380円 ☐ 不明	
管理費等照会先	晴耕雨耕株式会社		
その他の事項	破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。		
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 本件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、公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。南側を幅員約15メートルの県道及び西側を幅員約6メートルの市道と等高に接しており、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）パレ・プラス東武庫之荘」（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。集合郵便受けには、チラシや郵便物が多数溜まっていた。目視の限りでは、室内は、全体的に壁クロスの黄ばみがあり、浴室、キッチン等の水回りの汚れ、畳やフローリングの損傷などが多数見受けられた。また、廊下とリビングとの間の扉の開閉が困難で、完全には閉まらなかった。和室の上部にはロフトが存在する。登記上、平成7年4月28日新築で、約30年経過しており、経年相応の劣化が見受けられる。
本件建物の占有関係については、破産管財人の回答書のほか、立入調査の結果に基づいて2枚目記載のとおり認めた。
- 3 その他の状況について
管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者破産管財人 (同上)	(回答書による) 1 本件建物は、空き家の状態で不動産業者を介して当職が管理しています。 2 本件建物の損傷等の不具合な箇所としては、窓が割れている部分をダンボールで塞いであったり、経年劣化で網戸の網がありません。また、壁の黄ばみや床の傷などが多数あります。 3 リフォームは、令和3年夏前に、洗面所の配管修理、トイレの便器交換をしています。 4 本件建物内でペットは飼っていません。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故は、債務者兼所有者からの話及び当職の知る限り、ありません。 6 オール電化住宅ではなく、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の争いは、当職の知る限りありません。

(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7月18日 (金)	執行官室	破産管財人に照会書等FAX
7年7月28日 (月) 16:11-16:21	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8月4日 (月) 14:58-15:45	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
7年8月25日 (月) 11:05-11:24	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) ☐ 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4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



請求部	所在	〒105-8545 東京都港区三田				地番	1436番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地地区画整理所在図
作成年月日	平成10年3月24日				備考付年月日(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

各階平面図

建物図面

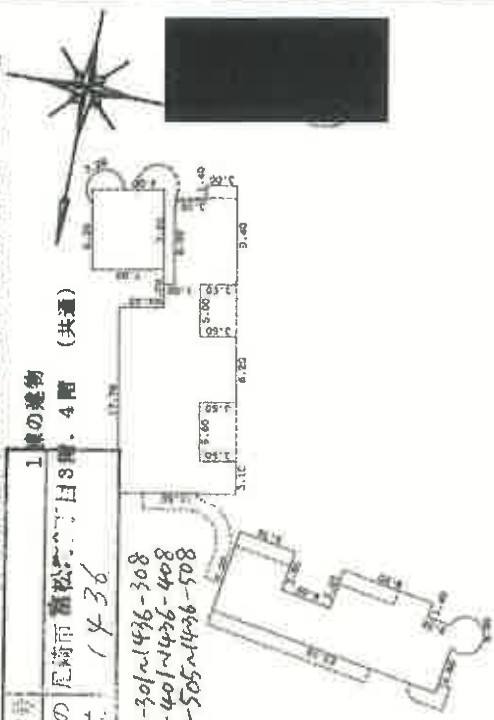
家屋番号
尾崎市富松町3丁目1番地5

建物の所在
尾崎市富松町3丁目1番地5

(尾崎市富松町3丁目1番地5 製鉄所 仮設地 1900番)

1棟の建物
5 階

1棟の建物
尾崎市富松町3丁目1番地5 4 階 (共通)
所 1436



求積表

$\pi \times 0.95 \times 90.0000 \div 360$	0.2062001
4.40×12.70	55.8800000
2.60×27.90	72.5400000
0.50×8.00	4.0000000
3.00×9.40	28.2000000
3.50×5.20	18.2000000
$\pi \times 1.80 \times 230.9487 \div 360$	10.6500000
$(6.35 + 7.60) \times 3.00 \div 2$	7.7879837
$\pi \times 1.80 \times 255.2606 \div 360$	30.4000000
5.70×9.00	51.3000000
5.00×4.15	20.7500000
9.20×8.00	73.6000000
2.52×6.80	17.1360000
$6.60 + 4.50 \times 0.86 \div 2$	4.9280000
合計	241.1849501
床面積	241.18 ㎡

求積表

4.40×17.70	77.8800000
1.00×19.90	19.9000000
2.60×27.90	72.5400000
0.50×8.00	4.0000000
3.00×9.40	28.2000000
3.50×5.20	18.2000000
$\pi \times 1.80 \times 230.9487 \div 360$	10.6500000
$(6.35 + 7.60) \times 3.00 \div 2$	7.7879837
$\pi \times 1.80 \times 255.2606 \div 360$	30.4000000
5.70×9.00	51.3000000
5.00×4.15	20.7500000
9.20×8.00	73.6000000
2.52×6.80	17.1360000
$6.60 + 4.50 \times 0.86 \div 2$	4.9280000
合計	464.0014137
床面積	464.00 ㎡

作製者

申請人

縮 1/500

縮 1/500

(平成 7年 2月 17日 作製)

554772

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

各階平面図

建物図面
各階平面図

5-13

家屋番号
宮松町3丁目
192番5-403

建物の所在
尼崎市宮松町3丁目132番地5-

(尼崎市宮松土地区画整理組合 仮換地 創設番 1906番)



区分した建物



建物の存する部分 4 階



求積数

0.600 x 6.750	=	4.050000
3.400 x 8.050	=	27.370000
3.850 x 5.550	=	21.367500
合計		52.787500
床面積		52.78 m ²

家屋番号	1836-403
建物の 所在地	尼崎市宮松町3丁目 1436

作製者

(平成 7年 2月 17日付製)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

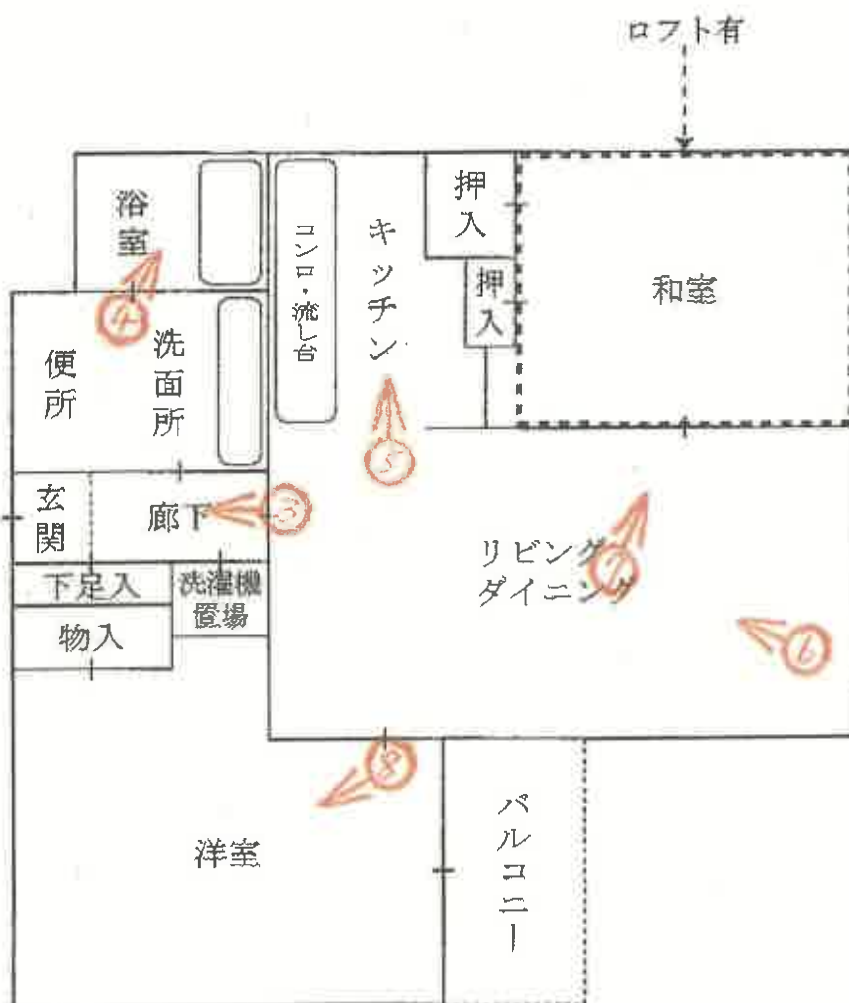
554798

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(8 枚目)

(○)は号数番号および場所・方向

建 物 間 取 図



(・○は写真番号および撮影位置・方向)

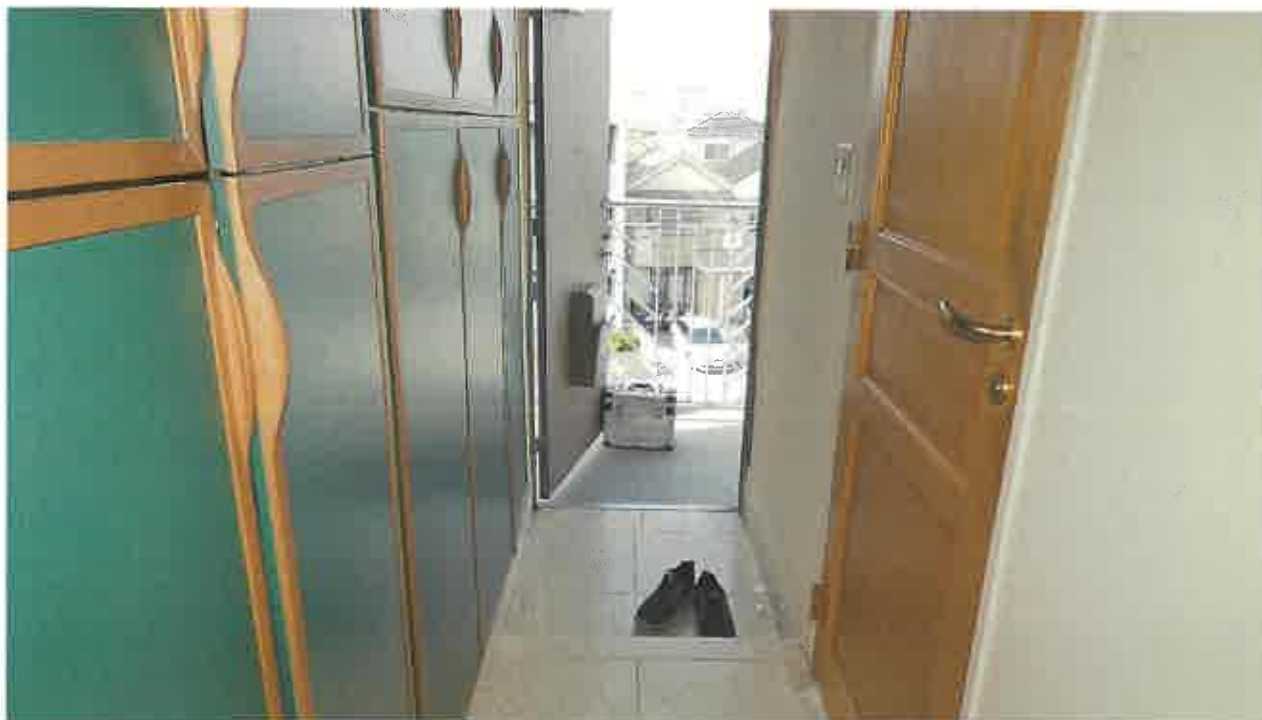
①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 7 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

明井 英雄

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金7,520,000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				
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	阪急電鉄線 武庫之荘駅の北東方 約1.2km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	店舗、中層マンション、戸建住宅等が混在する住宅地域	
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 特になし
画 地 条 件	規模 1,082.31 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南側 幅員約15m 県道 西側 幅員約6m 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含むマンション (パレ・プラス東武庫之荘) 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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 南側県道から30mを超える範囲については、第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%) となっている。 ・ 対象物件 (符号1土地) は周知の埋蔵文化財包蔵地 (東富松遺跡B) の区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレ・プラス東武庫之荘	
建物の用途	共同住宅 (総戸数31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7年4月28日 新築
	経過年数	30 年程度
	経済的残存耐用年数	20 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：パウダーストーン塗り・コンクリート打放し・石貼等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	あり (分譲16台分)
	集会室	なし
	その他	特になし
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり パレ・プラス東武庫之荘管理組合 委託 晴耕雨耕(株) 管理人 非常勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年4月30日現在、 37,912,468 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。 ・駐車場は分譲駐車場のみであり、賃貸駐車場はない。	

(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 (403 号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	52.78m ² (登記記載面積)
間 取 り	2LDK
仕 様	天 井 : クロス貼等 床 : フローリング、タタミ等 内 壁 : クロス貼等 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 11,190円 修繕積立金 月 額 15,390円 滞 納 額 あり (令和7年8月5日現在、292,380円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり (所有者が動産のほぼ片付けられた空き家の状態で占有している。)
特 記 事 項	・室内については、壁紙クロスの汚れ、浴室・キッチン等の水回りの汚れ、フローリング及び畳の損傷等が多数見受けられた。また、廊下とリビングとの間にある扉の開閉が困難であった。建築後約30年を経過した建物であり、劣化の程度は経年相応と判断される。 ・和室部分の上部にロフト有り。

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

建物の価格に、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	52.78	1.17	0.39	6,020,000

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 30年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 50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 0.10) ≒ 0.39

(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
255,000	0.86	1,082.31	0.90	30,335/1,000,000	1.00	6,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 尼崎－8

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/㎡)

$232,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/92 \div 255,000$

◇ 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：不要 (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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/92$

イ 個別格差：二方路地・形状・埋蔵文化財包蔵地等 (0.86)

ウ 地 積：合計登記記載数量

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を考慮。

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
6,020,000	6,480,000	0.88	11,000,000

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・床面積・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 6年 5月 187,000 円/㎡

B 令和 6年 11月 162,000 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	187,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	204,000
B	162,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{102}$	209,000

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
207,000	0.88	52.78	9,610,000

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	
-11 千円	530 千円	8.0%	6,625 千円 ≒ 6,630 千円	0.81629	5,412 千円 (100.2%)	5,401 千円 ≒ 5,400 千円 (100%)
-(0.2%)						

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	936	936	936	936
	共益費収入	94	94	94	94
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,030	1,030	1,030	1,030
	空室損失	△ 52	△ 52	△ 52	△ 52
	貸倒損失	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21
	有効総収益	957	957	957	957
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	144	144	144	144
	長期計画修繕費	1,685	185	185	185
	公租公課	92	92	92	92
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,927	427	427	427
ウ 経費率	(%)	201.36	44.62	44.62	44.62
エ 有効純収益	ア－イ	△ 970	530	530	530
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	△ 907	463	433	

（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	11,000,000	1.00	11,000,000
②比準価格	9,610,000	1.00	9,610,000
③収益価格			5,400,000
④調整後の価格	10,000,000		

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
10,000,000	1.00	0.80	0.94	7,520,000

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－8
所 在 : 尼崎市武庫之荘本町3丁目80番2
「武庫之荘本町3-8-22」
価 格 : 232,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「武庫之荘」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 179㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員8m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 : 住宅、共同住宅のほか農地等が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
土地 : 162,400,615円（×30,335/1,000,000）
建物 : 4,450,568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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市富松町三丁目 1436番地

建物の名称 パレ・プラス東武庫之荘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富松町三丁目 1436番の403

建物の名称 403

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 52.78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 尼崎市富松町三丁目1436番地

地 目 宅地

地 積 1082.31平方メートル

(敷地権の表示)

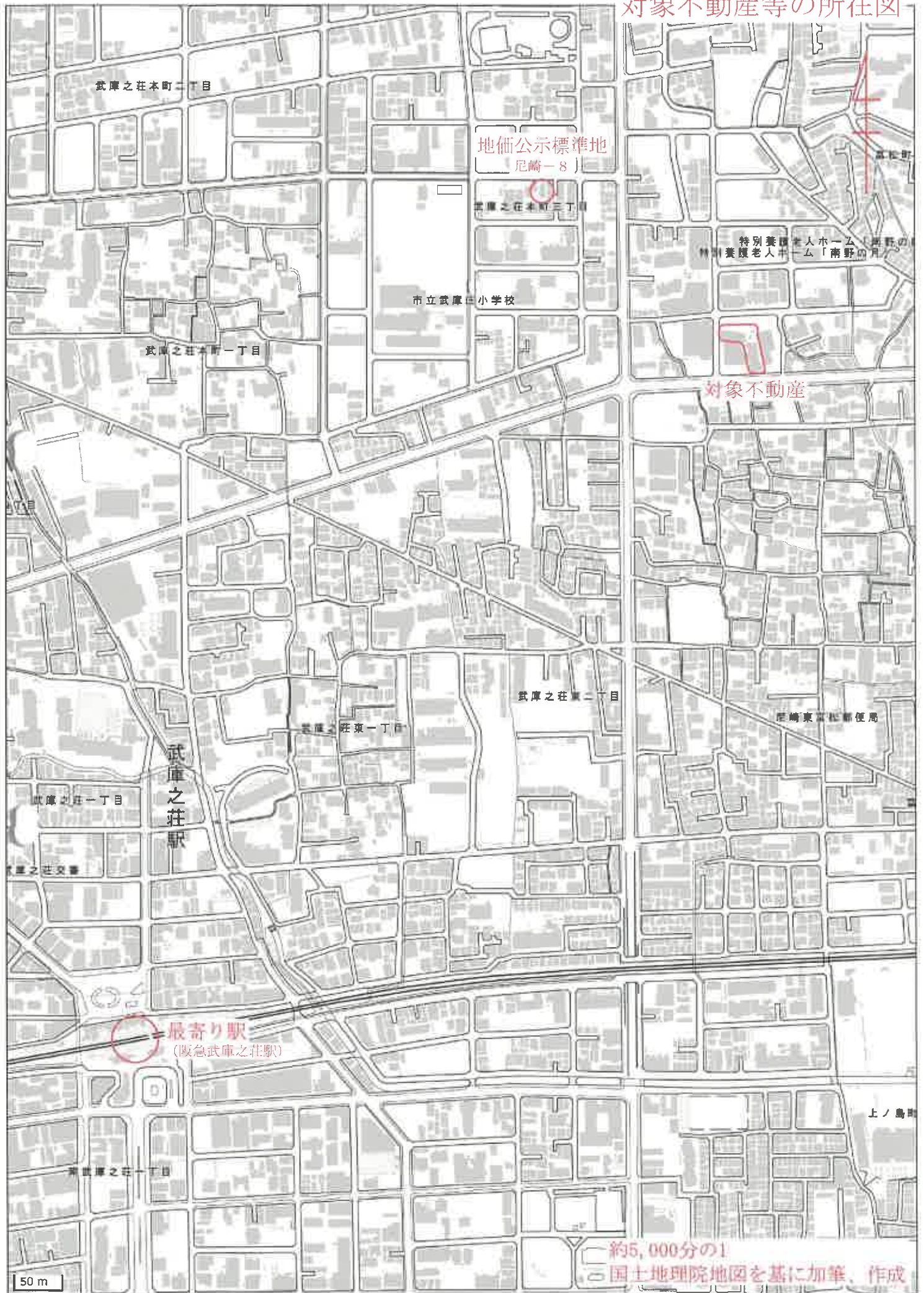
土地の符号 1

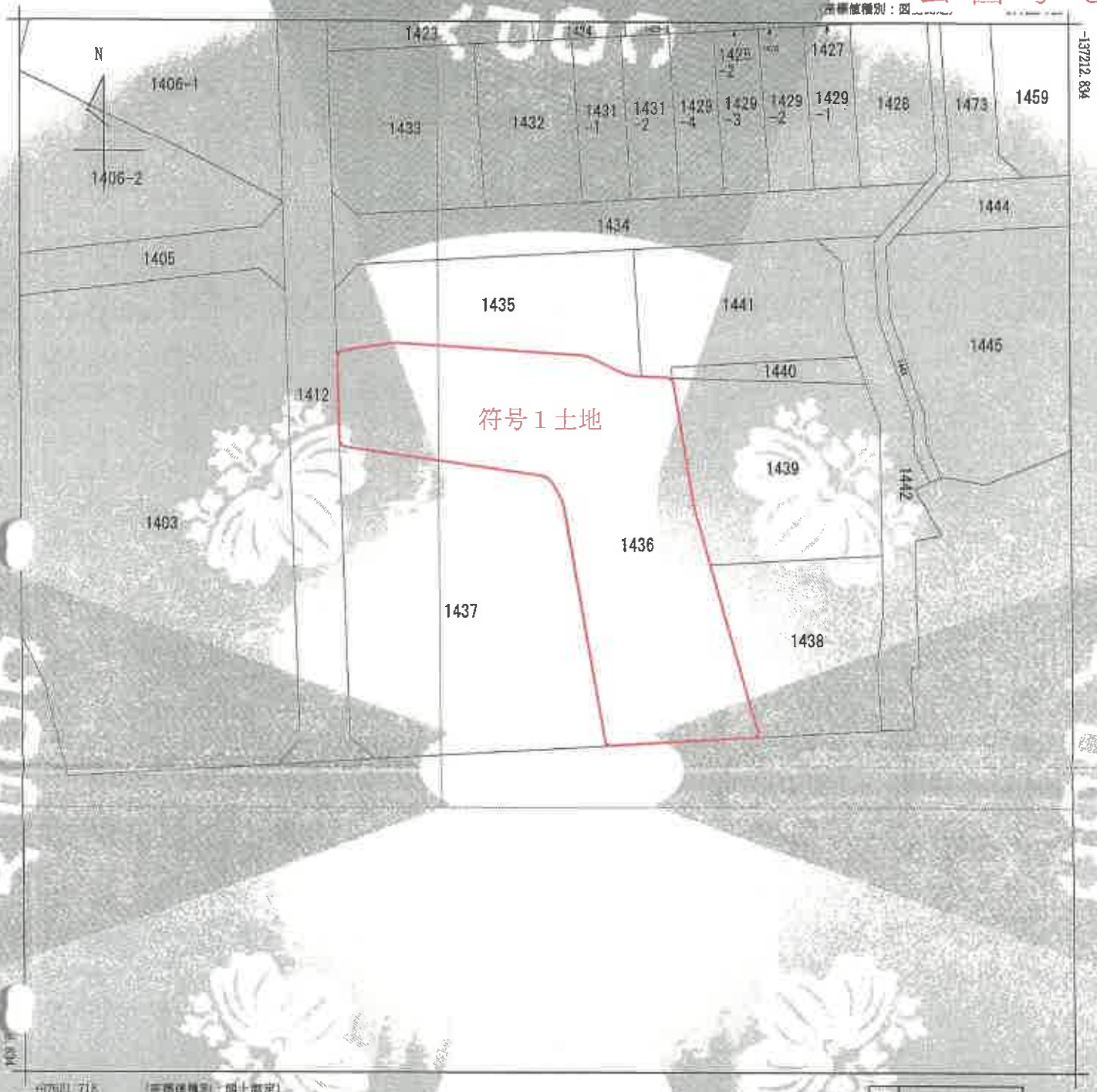
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の30335



対象不動産等の所在図





諸記	所在	尼崎市富松町三丁目				地番	1436番			
出尺	1/500	精度区分	甲二	地籍系番号又は記号	V	分類	地区(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地地区画整理所在図	
作成年月日	平成10年3月24日				備考	(備付)				補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月21日

神戸地方方法務局尼崎支局

登記官

地図整理番号：M13185

(1/1)

A3判をA4判に縮小

各階平面図

全図番号

1436-301-1436-308

住所の所在 足柄市菅谷町3丁目13-2番地5

(足柄市営地上地区管理組合 敷地地 仮地番 1905番)

家屋番号

1棟の建物 1436-301-1436-308

1436-401-1436-408

1436-505-1436-508

1棟の建物

5 階



求積表

1.40 x 12.70	17.72
1.00 x 19.30	19.30
2.80 x 27.90	77.92
0.50 x 8.00	4.00
1.00 x 8.40	8.40
1.50 x 8.80	13.20
1.50 x 3.10	4.65
1.80 x 8.30	14.94
1.80 x 7.60	13.68
6.35 x 7.60	48.26
4.00 x 3.00	12.00
1.80 x 3.85	6.93
5.70 x 9.00	51.30
3.00 x 4.75	14.25
3.20 x 6.60	21.12
3.32 x 6.60	21.85
3.60 x 4.60	16.56
合計	241.18 ㎡

求積表

4.40 x 17.70	77.92
1.00 x 19.30	19.30
2.80 x 27.90	77.92
0.50 x 8.00	4.00
1.00 x 8.40	8.40
1.50 x 8.80	13.20
1.50 x 3.10	4.65
1.80 x 8.30	14.94
1.80 x 7.60	13.68
6.35 x 7.60	48.26
4.00 x 3.00	12.00
1.80 x 3.85	6.93
5.70 x 9.00	51.30
3.00 x 4.75	14.25
3.20 x 6.60	21.12
3.32 x 6.60	21.85
3.60 x 4.60	16.56
合計	464.00 ㎡

製作者

縮尺 1/500

申請人

554772

縮尺 1/500

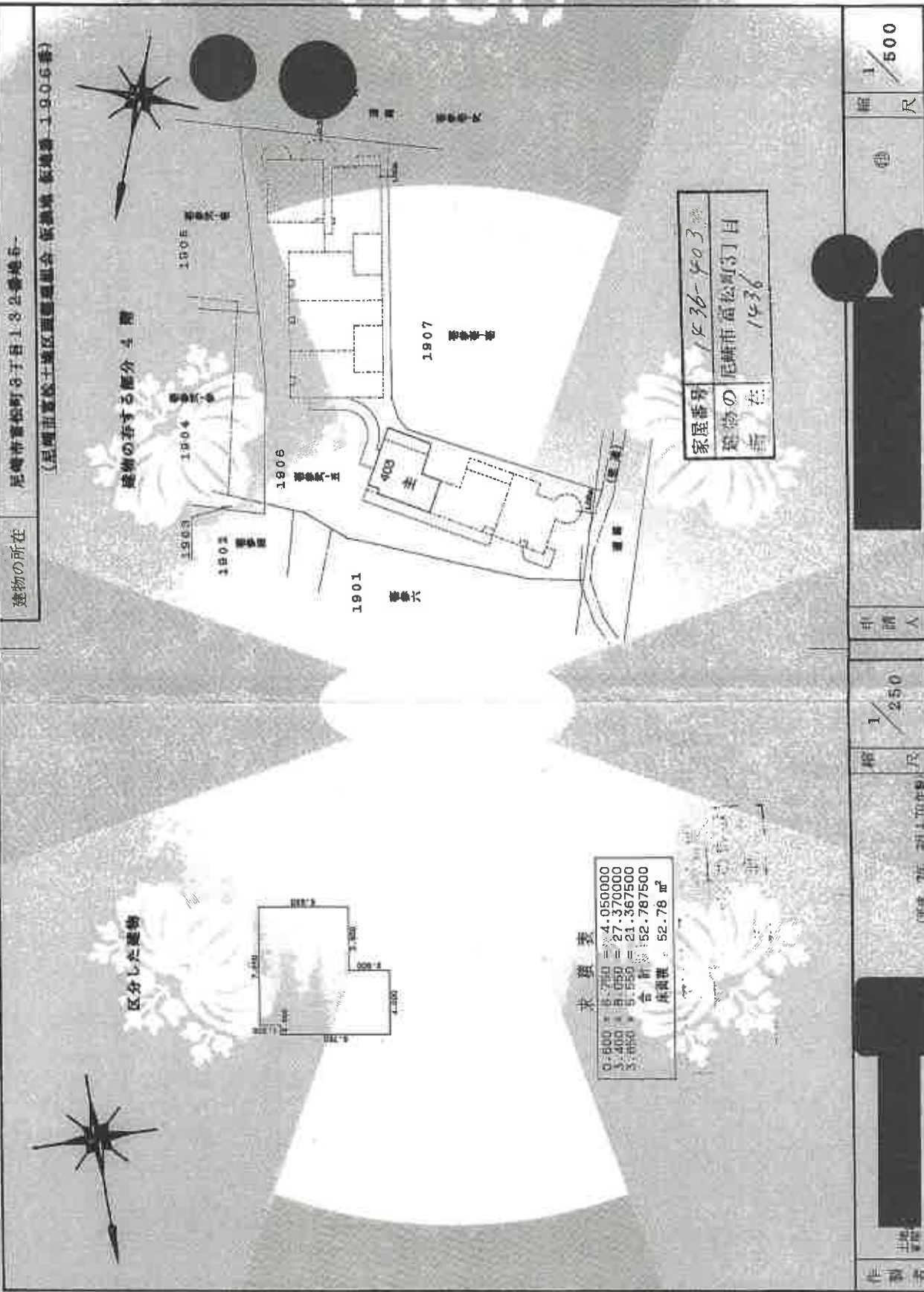
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
富松町3丁目
132番5-403

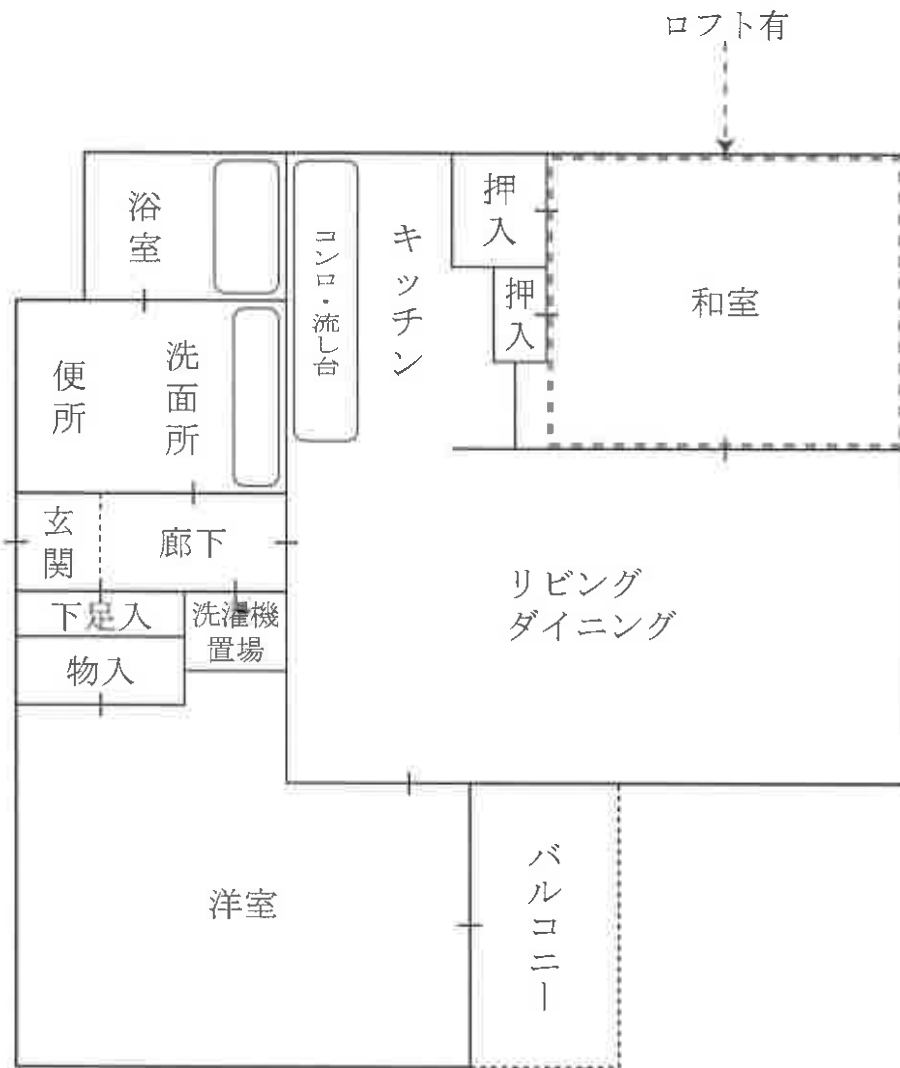
建物の所在
尾崎市富松町3丁目182番地5-

(尾崎市富松町3丁目182番地5-)



554798

建 物 間 取 図





対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
南東方から撮影



対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
南方から撮影



対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
北西方から撮影