

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 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15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月22日 午前10時00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12日 午前10時00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	4,536,000 3,628,800		908,000	77,319	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市昭和通二丁目 76番地9

建物の名称 コープ野村尼崎壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和通二丁目 76番9の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.66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 尼崎市昭和通二丁目76番9

地 目 宅地

地 積 1113.30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 10万分の2547



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 尼崎市昭和通二丁目 76 番地 9

建物の名称 コープ野村尼崎壱号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 昭和通二丁目 76 番 9 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.66 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 尼崎市昭和通二丁目 76 番 9

地 目 宅地

地 積 1113.30 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 10 万分の 2547



令和 7年(ケ)第 21号
令和 7年 5月29日受理
令和 7年 7月14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 尼崎市昭和通二丁目 76 番地 9

建物の名称 コープ野村尼崎老号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和通二丁目 76 番 9 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.66 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 尼崎市昭和通二丁目 76 番 9

地 目 宅地

地 積 1113.30 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 10 万分の 2547



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市昭和通二丁目8番12-103号（コープ野村尼崎壱号棟）	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を動産残置の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 18,670円 修繕積立金 22,300円 専用庭使用料 1,060円 円 円	令和 7 年 6 月 2 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H26年2月分～R7年6月分 計 4,082,710円 ☐ 不明
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社 神戸支店	
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（符号 1 土地）について
西側及び北側で道路に接している。これらの道路面とほぼ等高である。
隣接地とはフェンス等で区分されており、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
 - (1) 外観調査時に 1 階集合ポストに差置いた照会書入り封筒は、立入調査時、そのままの状態に残置されていた。
1 階集合ポストに所有者 A の氏が表示されていた。
室内に立ち入ったところ、室内に所有者 A あての郵便物があつた。
立入調査後、玄関内にお知らせ文書を差置いたが、本報告書提出時までに応答はなかった。
所有者 A あてに照会書を郵送したが、宛所に尋ね当たらず返送されてきた。
その他第三者の占有徴表は見当たらず、所有者 A が動産を残置して占有しているものと判断した。
 - (2) 本件区分所有建物は新築後約 40 年経過するが、室内に立ち入って目視したところ、時期は不明であるものの、過去にリフォームがなされた履歴があるものと思われる。
室内について、動産が残置された状態であり、フローリングの傷みや畳の擦れ、内壁クロスの汚れ等が見受けられた。その他目視で確認できた範囲内においては、特段の損傷箇所は確認できなかった。
専用庭がある。専用庭の一部について、土間コンクリートが打設されている。他の部屋の専用庭とは仕様が異なっており、元々の仕様なのか否かについては不明である。
- 3 管理費等について
管理規約には、未払金額について年利 15 パーセントの遅延損害金を請求することができる旨の定めがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

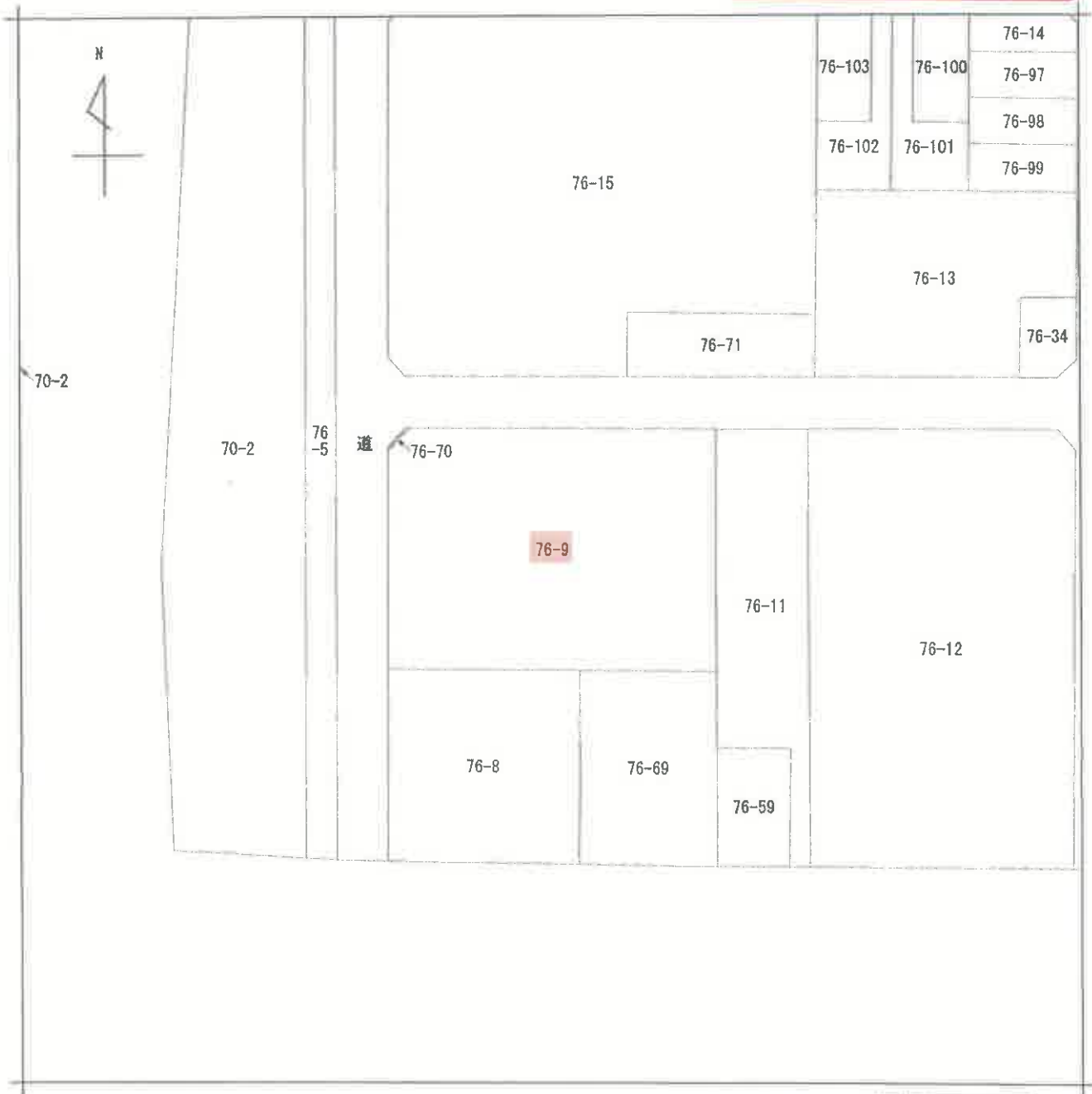
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	専用庭の一部について土間コンクリートが打設されているとのことですが、元々の仕様なのか否か、資料が見当たらず当方でも不明です。

(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6月2日 (月) 9 : 40	当庁 (FAX)	管理会社に対し管理費等について照会
R7年6月2日 (月) 15 : 30 - 15 : 40	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券 1 1 0 円添付)
R7年6月2日 (月) 15 : 50 - 16 : 10	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6月13日 (金) 15 : 50 - 16 : 30	物件所在地	立入調査、写真撮影、お知らせ文書差置き、評価人同行
R7年6月16日 (月) 14 : 00	当庁	所有者Aに対し照会書送付 (郵券 1 1 0 円使用)
R7年6月30日 (月) 11 : 10 - 11 : 15	当庁 (電話、受信)	管理会社担当者から聴取
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 6 月 1 3 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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
区域見出し

昭和通2丁目

A 昭和通2丁目

請 部 分	所 在				地 番		76番9		
出 縮	力 尺	1/500	精 区 分	座 標 系 番 号 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	

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6月2日
神戸地方方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

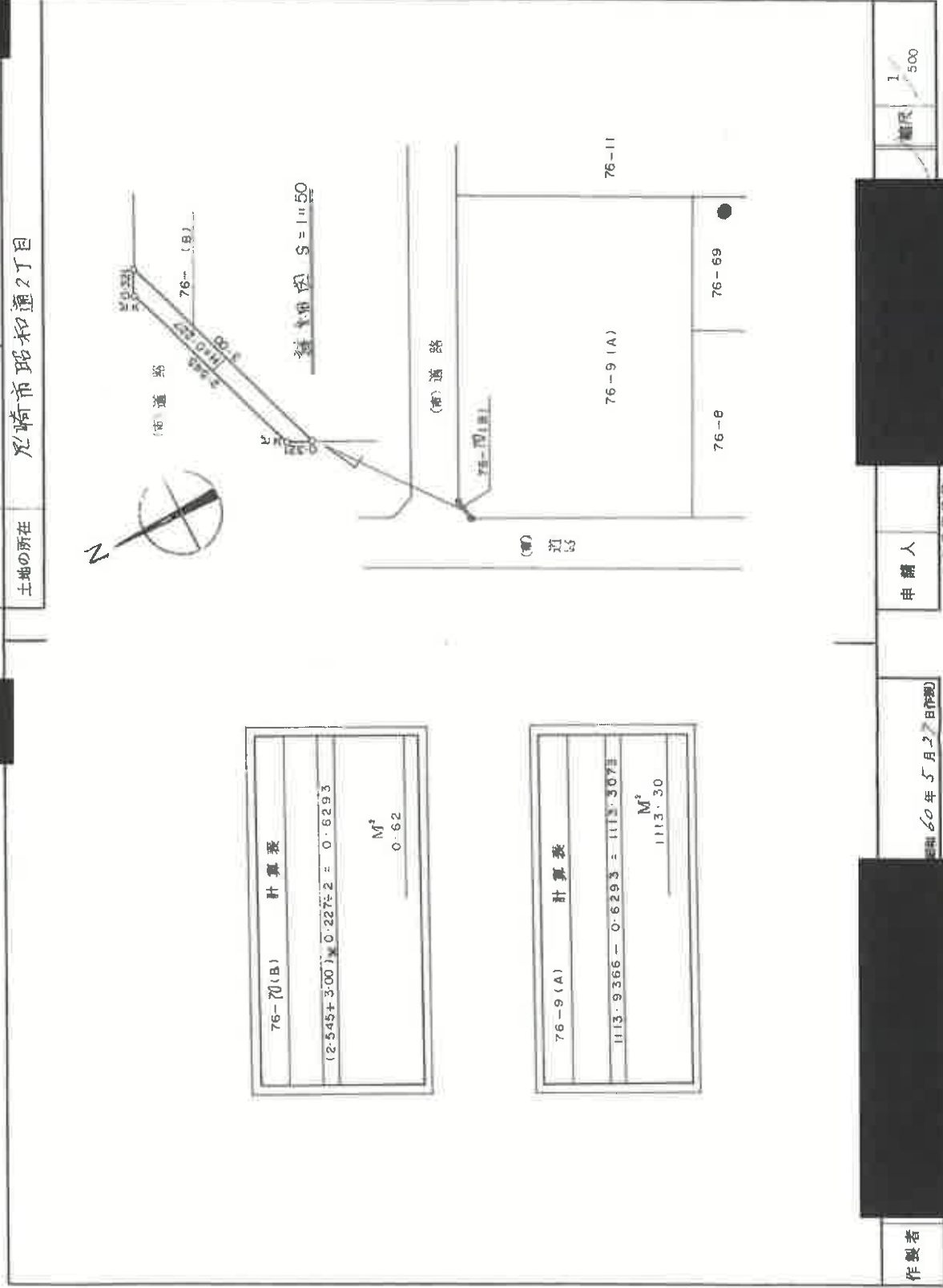
登記年月日：昭和60年6月4日

これは図面に記録されている内容と説明した図面である。
令和7年6月2日 神戸地方支庁局形崎支局 登記係

(1 枚目)

前 76-9・76-70 地積測量図

土地の所在 元崎市昭和通2丁目



76-70(B)	計算表
$(2.545 + 3.00) \times 0.227 \div 2 = 0.6293$	
	M ²
	0.62

76-9(A)	計算表
$1113.9366 - 0.6293 = 1113.3073$	
	M ²
	1113.30

作製者

昭和60年5月27日作成

申請人

306226

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60年9月5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 6月2日 神戸地方広務局尼崎支局 登記係

(8 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面 6095

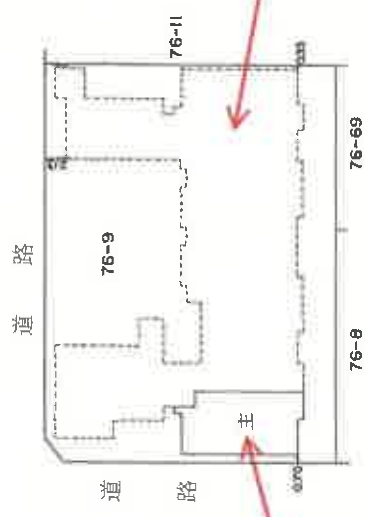
家 屋 番 号 昭 和 通 2 丁 目 7 6 - 9 - 103

建 物 の 所 在 尼 崎 市 昭 和 通 2 丁 目 7 6 番 地 9

建 物 番 号 103



** 3カメータ **			
0.600 X	0.750 =	0.450000	
4.500 X	1.175 =	5.287500	
5.950 X	10.025 =	59.648750	
2.550 X	0.500 =	1.275000	
Σ		66.661250	
		66.66	



本件区分所有建物
を含む一棟の建物

本件区分所有建物

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

区分建物の存する部分 陸

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

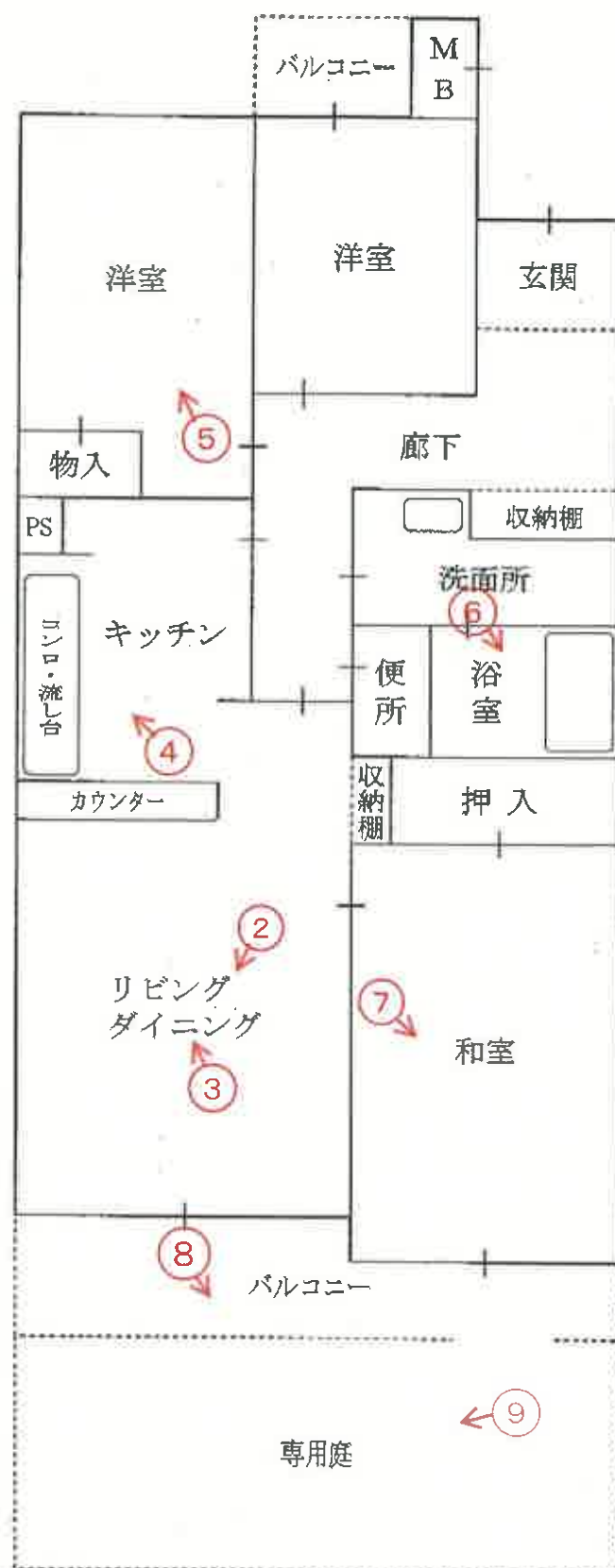
昭和60年8月20日作成

365349

(2/2)

請求番号：18-3

建 物 間 取 図



令和7年(ケ)第21号

①



②





3



4



5



6





⑨

令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 6 月 13 日 現地調査
令和 7 年 7 月 14 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6,480,000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)		(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	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			
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	阪神電鉄線 尼崎駅の北東方 約600m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	マンション、ホテル、店舗等が立地する国道背後の商住混在 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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域（一部防火地域） 特になし
画 地 条 件	規模 1,113.30 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 幅員 約 12 m 市道 北側 幅員 約 6 m 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含むマンション（コープ野村尼崎壱号棟）の 敷地として利用されている。	
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	・ 隣接地とはフェンス等で区分されており、形状は概ね地積測 量図及び建物図面のとおりである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コープ野村尼崎壱号棟	
建物の用途	共同住宅	(総戸数42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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和60年8月24日 新築 40 年程度 15 年程度
構造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル・タイル貼等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり あり（収容総数9台） あり 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 コープ野村尼崎1号棟管理組合 委託 野村不動産パートナーズ(株) 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年4月30日現在、 49,395,761 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。 ・管理会社からの回答書によれば、近い将来に大規模修繕を行う計画があるとのことである。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階 (103 号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	66.66㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK+S
仕 様	天 井 : クロス貼、合板等 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 18,670円 修 繕 積 立 金 月 額 22,300円 専 用 庭 使 用 料 月 額 1,060円 滞 納 額 あり 4,082,710円 (令和7年6月2日現在)
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	・物件 2 建物の室内については、動産が残置された状態であり、フローリングの傷みや畳の擦れ、内壁クロスの汚れ等が見受けられた。その他目視で確認できた範囲内において、特段の損傷箇所は確認できなかった。 ・対象建物は新築後約40年経過するが、室内については時期は不明 (現所有者が売買により取得した平成20年頃、あるいはその後の時点) であるが、リフォームがなされた履歴があるものと思われる。 ・対象物件には専用庭が付いており、その一部には土間コンクリートが打設されている。1 階の他の住戸の専用庭とは仕様が異なっているが、元々の仕様であるのか否かについては不明である。 ・管理規約には、管理費等の滞納額に対しては年利15%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求することができる旨の定めがある。

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	66.66	1.16	0.28	5,410,000

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 40年、経済的残存耐用年数 15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 0.10) ≒ 0.28

(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
236,000	1.05	1,113.30	1.00	2,547/100,000	1.00	7,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 尼崎(県)－17

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/㎡)
 $196,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/84 \div 236,000$

◇ 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
 $100/93 \times 100/101 \times 100/95 \times 100/94 \div 100/84$

イ 個別格差：角地等 (1.05)

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し、減価不要と判断

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
5,410,000	7,030,000	0.95	11,820,000

- 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
0.95 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 179,000 円/㎡

B 令和6年 1月 240,000 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	179,000	100	100.2	100	100	100	228,000
		100	100	89	90	98	
B	240,000	100	101.8	100	100	100	252,000
		100	100	102	100	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
240,000	0.95	66.66	15,200,000

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	
1,028 千円 (15.0%)	570 千円	8.0%	7,125 千円 ÷ 7,130 千円	0.81629	5,820 千円 (85.0%)	6,848 千円 ÷ 6,850 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	1,140	1,140	1,140	1,140
	共益費収入	114	114	114	114
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,254	1,254	1,254	1,254
	空室損失	△ 63	△ 63	△ 63	△ 63
	貸倒損失	△ 25	△ 25	△ 25	△ 25
	有効総収益	1,166	1,166	1,166	1,166
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	238	238	238	238
	長期計画修繕費	776	276	276	276
	公租公課	77	77	77	77
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,096	596	596	596
ウ 経費率	(%)	94.00	51.11	51.11	51.11
エ 有効純収益	ア－イ	70	570	570	570
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	65	498	465	

（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	11,820,000	1.00	11,820,000
②比準価格	15,200,000	1.00	15,200,000
③収益価格			6,850,000
④調整後の価格	13,500,000		

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
13,500,000	1.00	0.80	0.60	6,480,000

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)－17
所 在 : 尼崎市昭和通2丁目83番19外
「昭和通2－6－7」
価 格 : 196,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「尼崎」駅より道路距離550m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 110㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4.4m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 : 小規模一般住宅が密集する住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地(符号1) : 159,197,446円 (×2,547/100,000)
建 物 : 3,753,227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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市昭和通二丁目 76 番地 9

建物の名称 コープ野村尼崎壺号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和通二丁目 76 番 9 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.66 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 尼崎市昭和通二丁目 76 番 9

地 目 宅地

地 積 1113.30 平方メートル

(敷地権の表示)

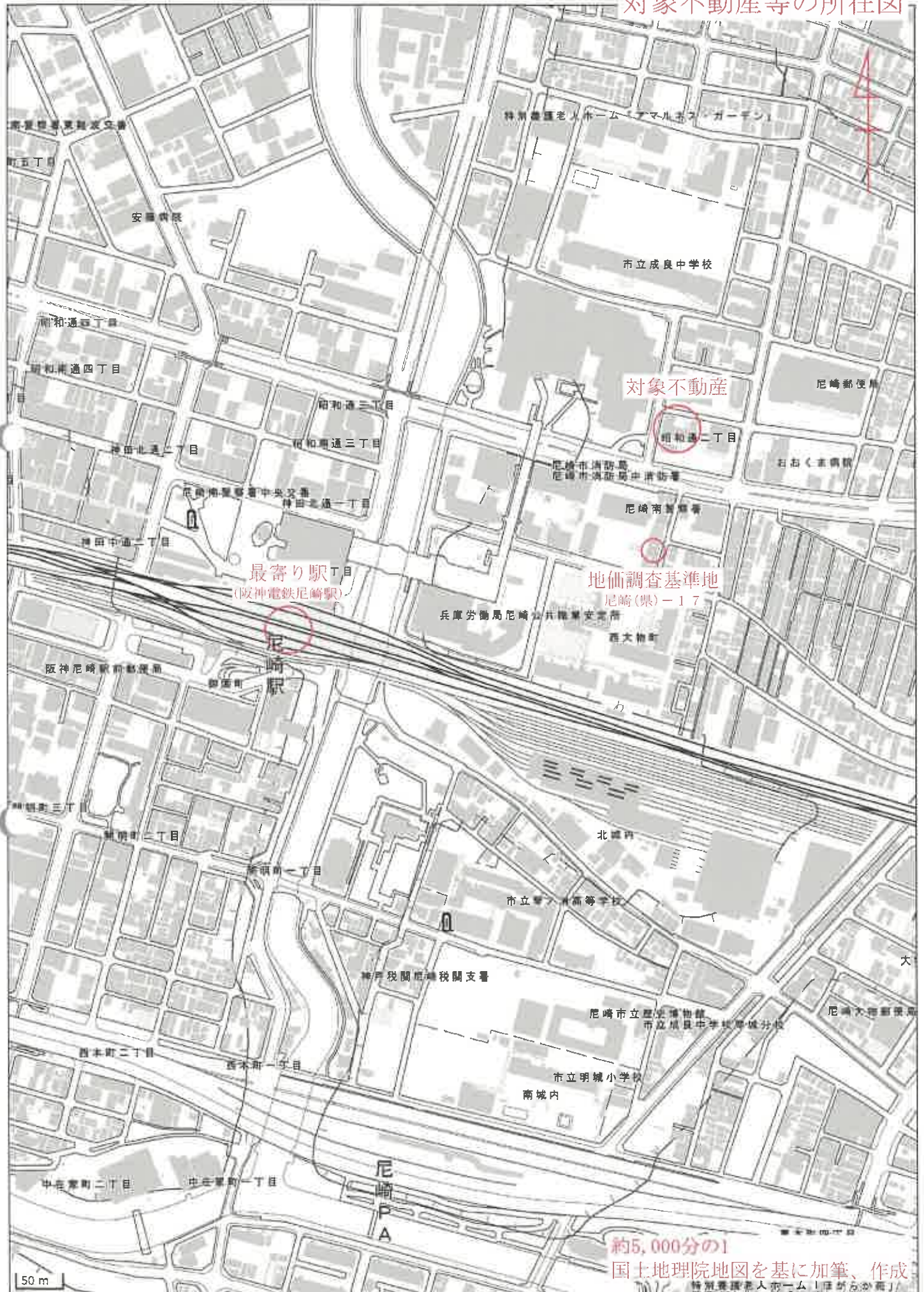
土地の符号 1

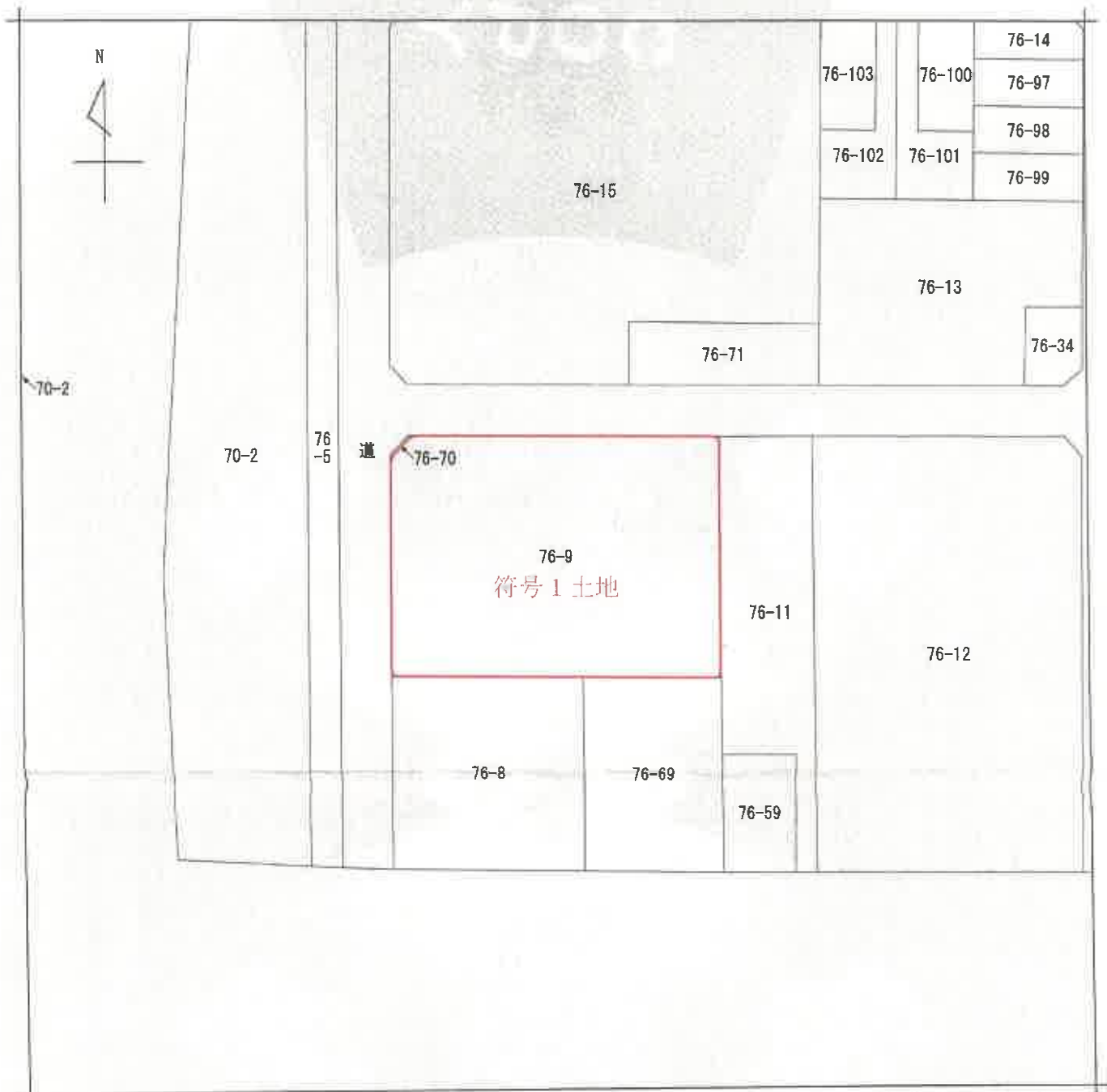
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 2547

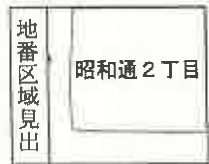


対象不動産等の所在図





(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。



A 昭和通2丁目

請求部	所在	尼崎市昭和通二丁目				地番	76番9			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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		

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。

(神戸地方裁判所尼崎支部管轄)

令和7年4月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 5-1
(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年6月4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。
(神戸地方法務局尼崎支局管轄)
令和7年4月10日 東京法務局中野出張所

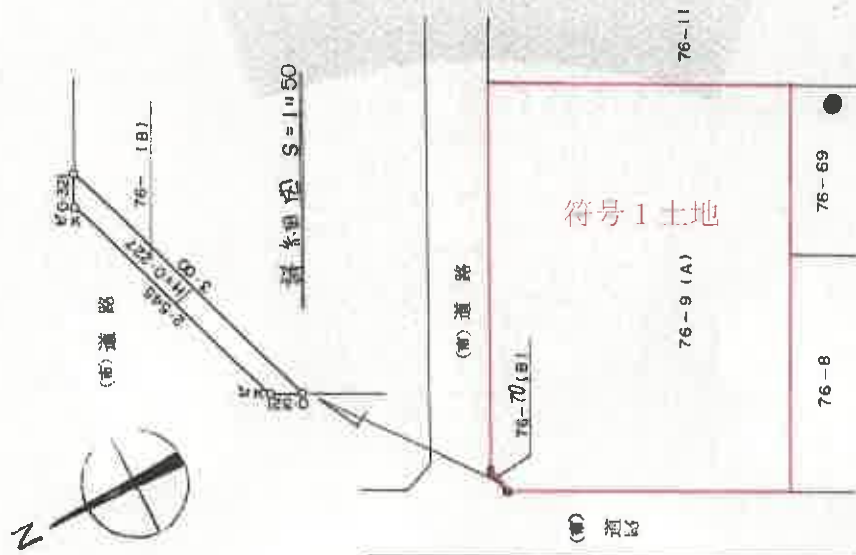
登記簿

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-2

前 76-9・76-70
地 番
地積測量図

土地の所在
尼崎市昭和通2丁目



76-70(B)	計 算 表
$(2.545 + 3.00) \times 0.227 \div 2 = 0.6293$	
M^2	
0.62	

76-9(A)	計 算 表
$1113.9366 - 0.6293 = 1113.3073$	
M^2	
1113.30	

作製者
土地家屋調査士

昭和60年5月27日

申請人

306226

縮尺
1/500

登記年月日：昭和60年9月5日

66.1.5

各階平面図

建物図面

家屋番号

76-9-101
76-9-103 ~ 76-9-109

建物の所在

尼崎市昭和通2丁目76番地9

1/5

1 階



** ㎡ **

9.000 X	5.600	=	50.400000
7.200 X	2.500	=	18.000000
10.000 X	2.400	=	24.000000
4.300 X	1.050	=	4.515000
5.050 X	0.750	=	3.787500
3.400 X	11.350	=	38.590000
5.550 X	11.850	=	65.767500
3.200 X	9.400	=	30.080000
2.700 X	9.900	=	26.730000
1.725 X	11.350	=	19.578750
0.925 X	11.850	=	10.961250
2.950 X	11.350	=	33.482500
1.725 X	10.850	=	18.716250
1.175 X	11.350	=	13.336250
2.700 X	11.850	=	31.995000
1.725 X	11.350	=	19.578750
0.875 X	11.850	=	10.368750
0.050 X	11.850	=	0.592500
2.950 X	11.350	=	33.482500
2.700 X	11.850	=	31.995000
3.400 X	11.350	=	38.590000
3.000 X	2.900	=	8.700000
6.100 X	9.500	=	57.950000
4.450 X	1.050	=	4.672500
5.200 X	0.750	=	3.900000
		ト	599.770000
		ト	599.77

作製者

60年8月20日作成

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/

365341

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。
(神戸地方裁判所尼崎支部管轄)
令和7年4月10日 東京法務局中野出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-3

(1/2)

登記年月日：昭和60年9月5日

各階平面図

建物図面 60.9.5

家屋番号 昭和通2丁目76-9-103

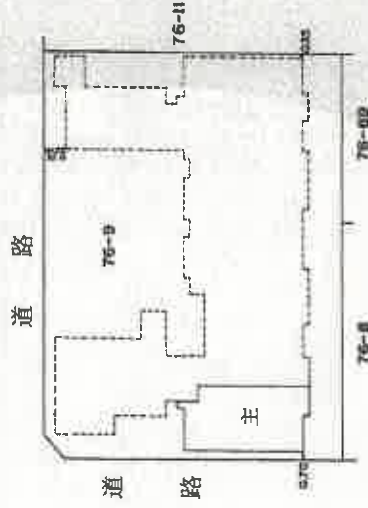
建物の所在 尼崎市昭和通2丁目76番地9

建物番号 103



※ 力の単位 ※

0.600 X 0.750 = 0.450000
4.500 X 1.175 = 5.287500
5.950 X 10.025 = 59.648750
2.550 X 0.500 = 1.275000
ケイ 66.661250
66.66



—— 区分建物の存する部分 1 階

作製者

土橋 家蔵

昭和60年8月20日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

365349

(2/2)

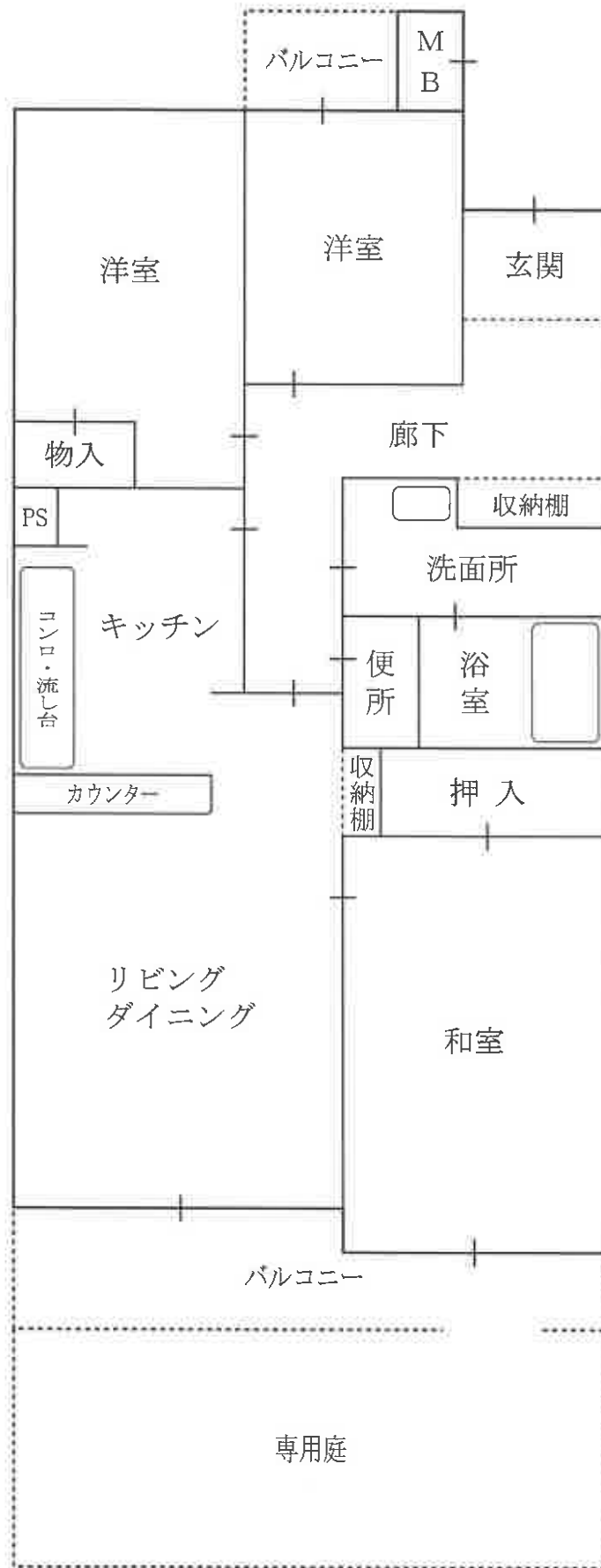
請求番号：5-3

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。
(神戸地方法務局尼崎支局管轄)
令和7年4月10日 東京法務局中野出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

建 物 間 取 図





対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
北西方から撮影



対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
南西方から撮影



一棟の建物の
エントランス部分