

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 8 年 2 月 10 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 2 月 26 日から 令和 8 年 3 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 12 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 4 月 2 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 8 年 2 月 10 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, 2	8,760,000 7,008,000	一括	1,752,000	65,225	0



物 件 目 録

1 所 在 尼崎市南塚口町一丁目
地 番 255番12
地 目 宅地
地 積 320.12平方メートル
共有者 A 持分55307分の5322

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市南塚口町一丁目 255番地12
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 183.30平方メートル
2階 185.56平方メートル
3階 179.48平方メートル
4階 64.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南塚口町一丁目 255番12の10
建物の名称 303
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 53.22平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月10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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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, 2】

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 所 在 尼崎市南塚口町一丁目
地 番 255番12
地 目 宅地
地 積 320.12平方メートル
共有者 A 持分55307分の5322

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市南塚口町一丁目 255番地12
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 183.30平方メートル
2階 185.56平方メートル
3階 179.48平方メートル
4階 64.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南塚口町一丁目 255番12の10
建物の名称 303
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 53.22平方メートル
所有者 A



令和 7年(ケ)第 57号
令和 7年10月22日受理
令和 7年**12**月**8**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 所 在 尼崎市南塚口町一丁目

地 番 255番12

地 目 宅地

地 積 320.12平方メートル

共有者 A 持分55307分の5322

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市南塚口町一丁目 255番地12

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 183.30平方メートル

2階 185.56平方メートル

3階 179.48平方メートル

4階 64.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南塚口町一丁目 255番12の10

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.22平方メートル

所有者 A



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		兵庫県尼崎市南塚口町一丁目４番２号 レオロイヤル塚口駅前３０３	
建 物		物件２	
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（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		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管 理 費 ８，０００円 修繕積立金 ２３，０００円 円 円	令和 ７年１１月 ４日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年8月分～R7年11月分 計１２４，０００円 ☐ 不明	
管理費等照会先	自主管理		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土 地		物件１	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件１ ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
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]		
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 物件1土地について
北側及び西側で道路に接している。これらの道路とほぼ等高である。
西側道路について、境界協定図によればセットバックが必要となると思われる。
- 2 本件区分所有建物について
室内は、空き家の状態であった。
東側洋室の天井に設置された洗濯物干しが外れかけていた。
バルコニーの排水溝にゴミが溜まっており、雨水が流れていない状態であった。
火災報知器と思われるものが4つ設置されていた。
リフォームされているようであり、目視の限りではその他の損傷等は見受けられなかった。
- 3 管理費等について
管理組合からの回答書では、2枚目記載の滞納額のほか、未払金額に対して年利14.6パーセントの遅延損害金が加算して請求される。

(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
■B(所有者A破産管財人)	提出された回答書要旨は次のとおり 1 本件物件は、空き家の状態で当職が管理しています。ただし、近日中に破産財団から放棄する予定です(その後、財団放棄許可書写しが提出された。) 2 令和3年12月ころから、リビング横の洋室の床の一部から軋む音がします。 3 リビングと洋室の壁紙を白色以外に張り替えました。洗面台の上に棚を自作しました。 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 管理組合から、専有部分に火災報知器の取付工事をしたいと言われていますが、現時点では工事に着手していません。 7 本件物件の関係書類を提出します。
■管理組合担当者	1 本件区分所有建物のバルコニーから排水ができていないようです。 2 消防署から火災報知器の設置確認がきています。 3 2020年(令和2年)に、管理組合に対してリフォームの届出がなされています。

(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10月24日 (金) 11:50-12:10	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10月24日 (金) 13:00-13:10	物件所在地	所在確認、写真撮影、管理組合調査
R7年10月28日 (火) 10:50	当庁 (FAX)	B (所有者A破産管財人) に対し照会書送付
R7年10月28日 (火) 12:15-12:30	物件所在地	外観調査、写真撮影、本件物件の玄関ポスト及び管理組合の郵便受けに照会書差置き (返信用郵券110円×2添付)
R7年11月11日 (火) 9:50-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、管理組合担当者から聴取、評価人同行
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11月11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

イ 256-10 ハ 262-4 ホ 266-1 ニ 262-5 ヘ 279-6 ト 水 リ 234-11 ル 245-4
ロ 262-2 ニ 262-5 ヘ 279-6 ト 水 リ 240-8 ル 245-4

45-34 45-32
45-33



(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
塚口町3丁目
南塚口町1丁目

請求部	所在	尼崎市南塚口町一丁目			地番	255番12		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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10月24日
神戸地方法務局尼崎支局

請求番号：7-1
(1/2)

登記官

(6 枚目)

公用

登記年月日 昭和54年12月28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10月24日 神戸地方広務局尼崎支局 登記官

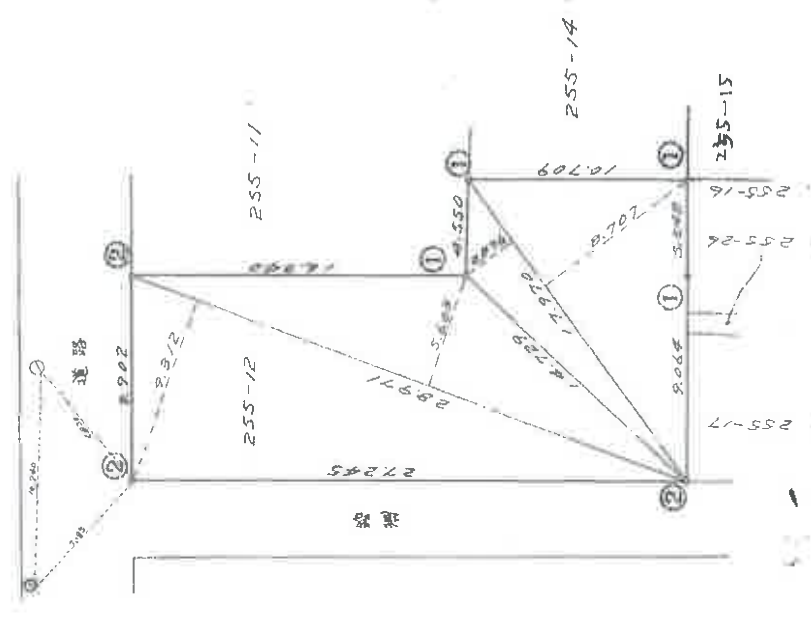
(1 枚目)

前 一 後・新

地 番 255-12

地 積 測 量 図

土地の所在 尼崎市南塚口町ノ丁目 5412.28



255-12 求積表		
L	H	L・H
20.971	9.312	269.7779
20.971	5.603	162.3245
17.970	2.876	51.6817
17.970	8.707	156.4647
合計		640.2488
二次積		320.1244
地積		320.1244

凡 例	境界石	クマ 鉄線
①		
②		

作製者

申請人

802293

縮尺 1/250

（国土院土地情報センター）

登記年月日：昭和57年11月19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10月24日 神戸地方支務局尼崎支局

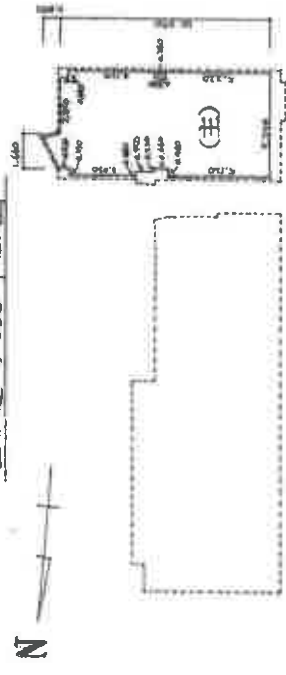
(8 枚目)

登記簿

登記番号 南塚口町1丁目255番地12
建築物各階平面図 57.11.19

各階平面図

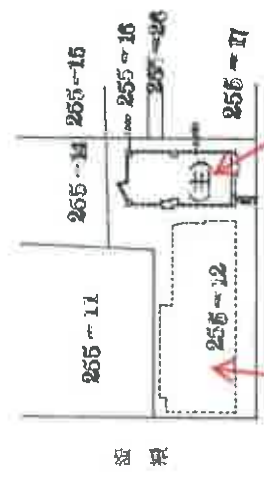
区分建物 303 平面図



(建物の存する部分3階)

区分建物 303 求積表

1.66 × 0.85 × 1/4	=	0.7055
5.22 × 10.27	=	53.6094
0.33 × 0.51	=	0.1683
0.38 × 0.38	=	0.1444
0.26 × 0.95	=	0.2470
0.48 × 0.66	=	0.3168
0.38 × 0.56	=	0.2128
合計		53.2256



255-11
255-12
255-14
255-15
255-16
255-17
255-18

255-1 道路
(建物の存する部分3階)

本件区分所有建物

本件区分所有建物を含む一棟の建物

1

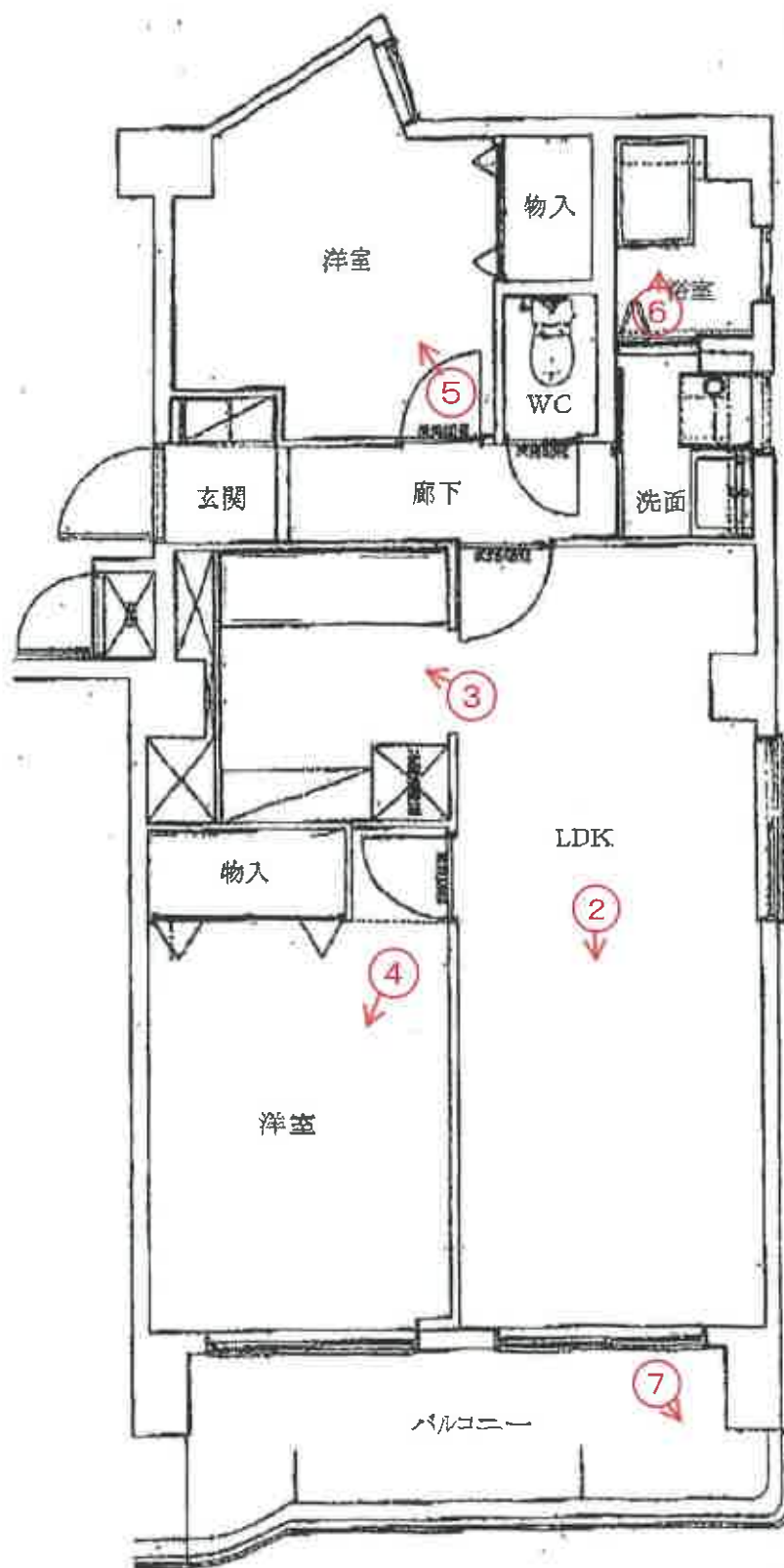
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	縮尺 1/250
申請人	縮尺 1/500

856809

(私文書印原簿)

建物間取図



令和7年(ケ)第57号



1



2



③



④



⑤



⑥



7

令和 7 年 (ケ) 第 57 号
令和 7 年 11 月 11 日 現地調査
令和 7 年 11 月 28 日 評価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<分離型マンション用>

評価人 不動産鑑定士

澤田 良一

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金8,760,000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き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	所在地 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (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 持分	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。
	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 塚口駅の南西方 約400m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	県道米谷昆陽尼崎線の東方背後に所在する。付近は店舗付マンション、一般住宅等が建ち並ぶ地域となっている。	
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 準住居地域 60 % 200 % 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記数量 320.12 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約5.6m市道 西側 約4m市道 （建築基準法第42条1項3号道路）	
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	・ 西端带状部分は道路提供されていると思料される。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レオロイヤル塚口駅前（通称名）		
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数11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11月15日 新築	
	経過年数	43 年程度	
	経済的残存耐用年数	5 年程度	
構造	鉄筋コンクリート造4階建		
仕様	屋根：陸屋根 外壁：樹脂塗料吹付け等		
設備等	エレベーター	なし	
	駐車場	なし	
	集会所	なし	
	その他	駐輪場（各戸1台確保）	
品等	劣る		
管理の形態等	管理組合	あり	レオロイヤル塚口駅前管理組合
	管理方式	自主管理	
	管理会社	なし	
	管理形態	管理人	なし
管理の状況	やや劣る		
積立金	令和7年11月4日 現在、 13,799,799 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	3階 (303号室) 主要開口部の方位： 西向き
床 面 積	53.22㎡ (登記記載数量)
間 取 り	2LDK バルコニー 西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 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 8,000円 修繕積立金 月額 23,000円 滞 納 額 あり (令和7年11月4日現在 124,000円※) ※このほか、未払い金額に対して遅延損害金が増加して請求されたとの管理組合担当者からの陳述がある。
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	・洋室の洗濯物干しが外れかけていた。 ・バルコニーの排水に不具合がある模様で、雨水が溜まっている状況にあった。

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、敷地持分価格を加算して、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	53.22	1.11	0.12	1,630,000

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 43年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 48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) ≒ 0.12

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
340,000	0.97	320.12	0.90	5322/ 55307	1.00	9,140,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎-37)

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/㎡)
320,000 × 104/100 × 100/100 × 100/98 ≒ 340,000

◇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
100/99 × 100/100 × 100/100 × 100/99 ≒ 100/98

イ 個別格差 : 接道優る・形状劣る・側道幅員狭隘等 (0.97)

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 持分割合 : 登記記載のとおり

カ 持分の種類 : 所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
1,630,000	9,140,000	0.96	10,340,000

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・改装費の程度等から
0.96 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 10月 174,000 円/㎡

B 令和 6年 12月 252,000 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	174,000	100	100.0	100	100	100	237,000
		100	100	77	83	115	
B	252,000	100	100.0	100	100	100	241,000
		100	100	102	86	119	

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
239,000	0.96	53.22	12,210,000

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	
643 千円 (13.2%)	414 千円	8.0%	5,175 千円 ≒ 5,180 千円	0.81629	4,228 千円 (86.8%)	4,871 千円 ≒ 4,870 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	1,020	1,020	1,005	1,005
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,020	1,020	1,005	1,005
	空室損失	△ 102	△ 102	△ 101	△ 101
	貸倒損失	△ 31	△ 31	△ 30	△ 30
	有効総収益	887	887	874	874
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	102	102	102	102
	長期計画修繕費	786	286	286	286
	公租公課	65	65	65	65
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	960	460	460	460
ウ 経費率	(%)	108.23	51.86	52.63	52.63
エ 有効純収益	ア－イ	△ 73	427	414	414
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	△ 68	373	338	

（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概ね標準的・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	10,340,000	1.00	10,340,000
②比準価格	12,210,000	1.00	12,210,000
③収益価格			4,870,000
④調整後の価格	11,290,000		

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
11,290,000	1.00	0.80	0.97	8,760,000

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-37)

所 在 : 尼崎市南塚口町1丁目221番8

「南塚口町1-17-3」

価 格 : 320,000円/㎡

位 置 : 阪急電鉄線「塚口」駅より道路距離480m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 151㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員4.5m市道

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 : 一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 66,165,282円 (×5,322/ 55,307)

物件2 : 2,588,525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 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市南塚口町一丁目
地 番 255 番 12
地 目 宅地
地 積 320.12 平方メートル
共有者 A 持分 55307 分の 5322

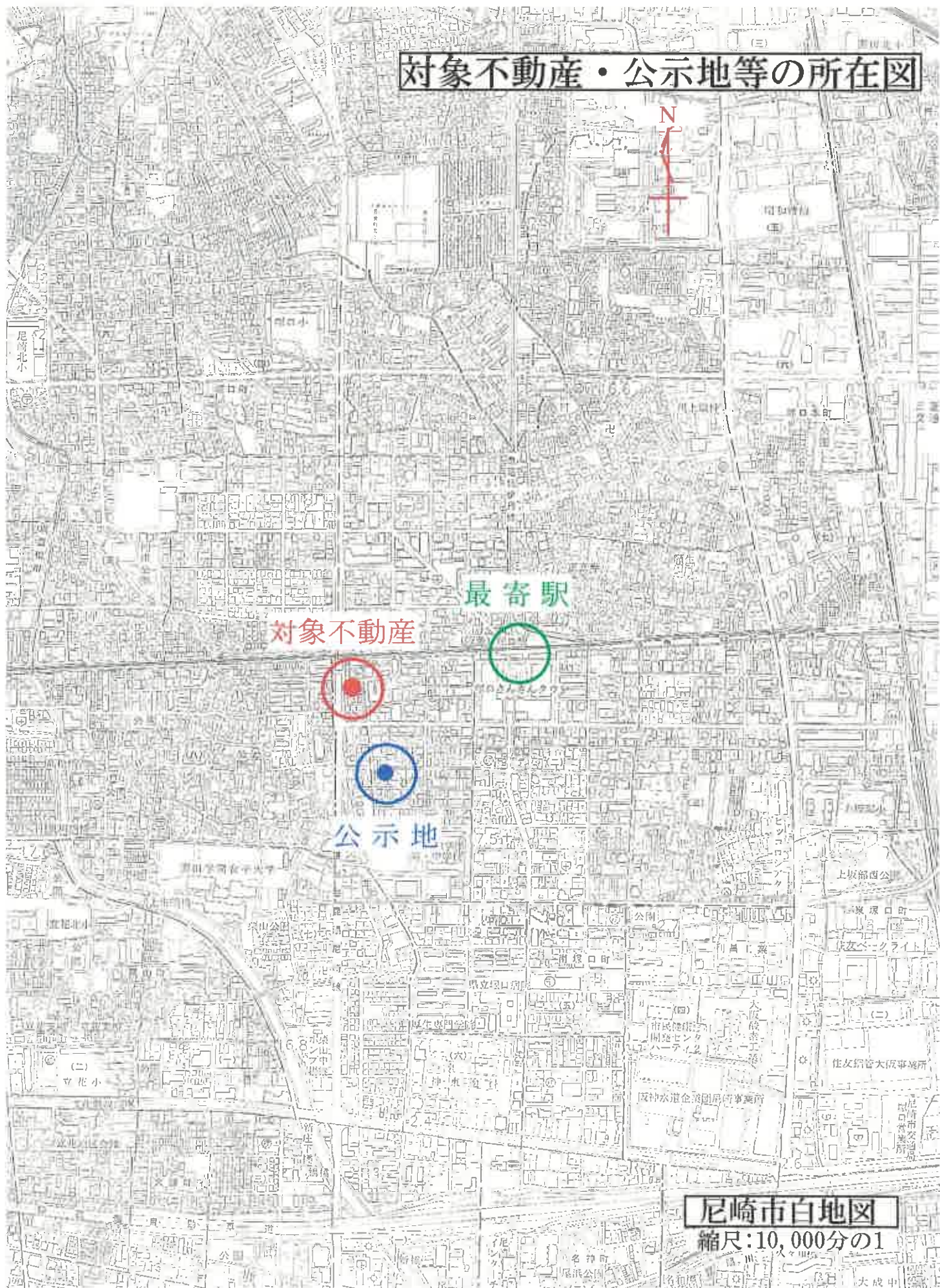
2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市南塚口町一丁目 255 番地 12
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 183.30 平方メートル
2 階 185.56 平方メートル
3 階 179.48 平方メートル
4 階 64.31 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南塚口町一丁目 255 番 12 の 10
建物の名称 303
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 3 階部分 53.22 平方メートル
所有者 A

対象不動産・公示地等の所在図





※ 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
 塚町3丁目
 南塚町1丁目

請求部	所在地	尼崎市南塚門町一丁目				地番	255番12	
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系 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	

前 後・新

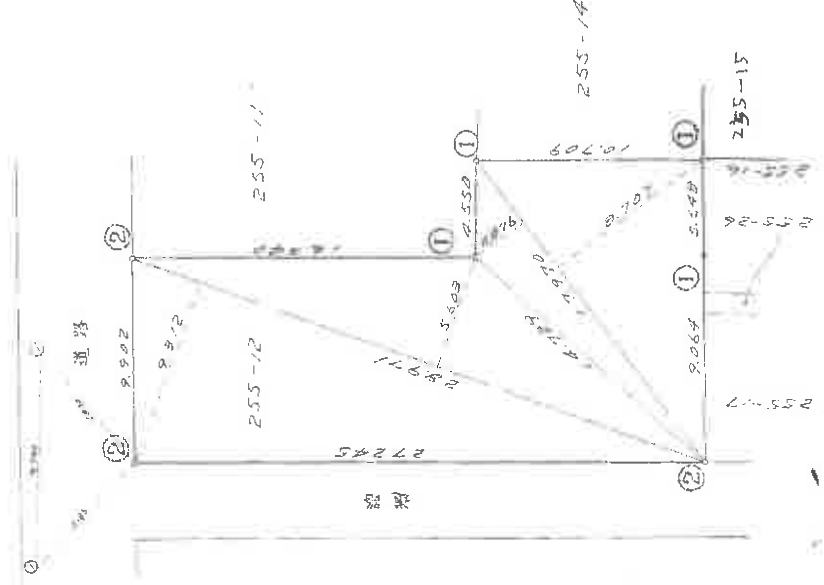
地積測量図

地番 255-12

土地の所在 尾崎市南塚町5丁目 54.12.28

255-12 求積表			
L	H	L・H	
28.971	9.312	269.7779	
28.971	5.603	162.3245	
17.970	2.876	51.6817	
17.970	8.707	156.4647	
合計		640.2488	
二陳		320.1244	
地積		320.12㎡	

凡例	
①	境界石
②	ケレン後紙



作製者

申請人

縮尺 1/250

(大塚土地家屋調査士会)

80228

A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面 5711.19

家屋番号 南塚町丁目
255 地 9/10

建物の所在 足尾市南塚町丁目255 地 12

区分建物 303 平面図



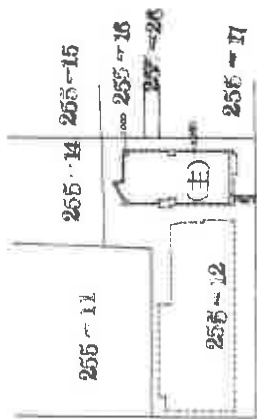
(建物の存する部分3階)

区分建物 303 求積表

$1.66 \times 0.85 \times \frac{1}{2}$	$=$	0.7055
5.72	$\times$	10.27
$=$	$\times$	58.694
$=$	$\times$	0.51
$=$	$\times$	0.1683
$=$	$\times$	0.38
$=$	$\times$	0.1444
$=$	$\times$	0.25
$=$	$\times$	0.95
$=$	$\times$	0.2470
$=$	$\times$	0.48
$=$	$\times$	0.66
$=$	$\times$	0.3168
$=$	$\times$	0.38
$=$	$\times$	0.56
$=$	$\times$	0.2128
計		53.2756

255 道路

(建物の存する部分3階)



道路

作製者

縮尺 1/500

申請人

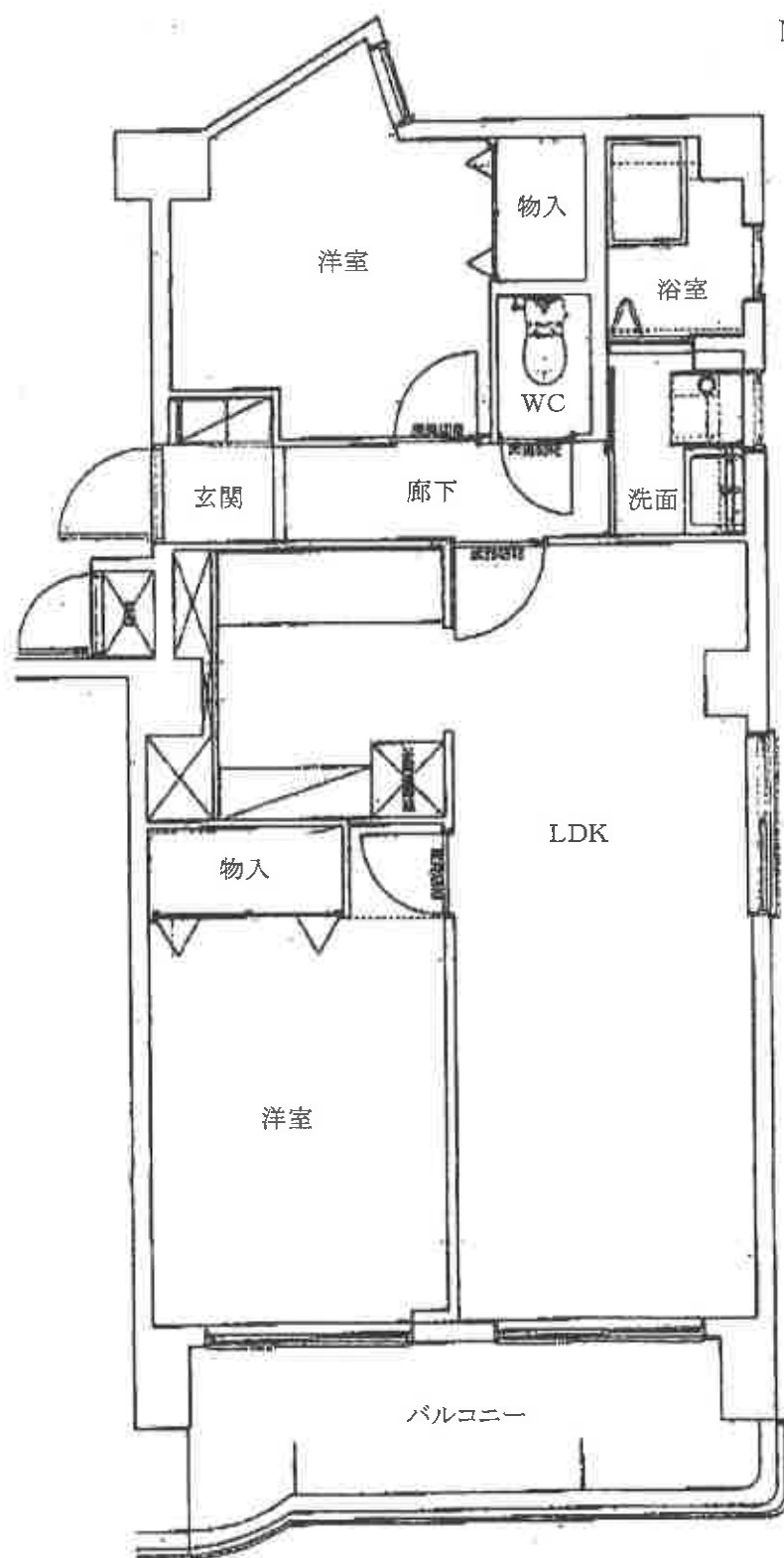
縮尺 1/500

(以文堂印刷)

856603

A3をA4に縮小

建物間取図



令和7年(ケ)第57号

現況写真

写真1



対象物件を含む一棟の建物

写真2



エントランス