

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 場 所	令和 8 年 3 月 12 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 4 月 2 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 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	1,880,000 1,504,000		376,000	19,258	0



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市南武庫之荘二丁目 238番地2

建物の名称 パラツイーナ武庫之荘北棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南武庫之荘二丁目 238番2の103

建物の名称 103

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 13.64平方メートル平方メートル

(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 尼崎市南武庫之荘二丁目238番2

地 目 宅地

地 積 247.89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 42660分の1364



物件明細書

令和 7 年 1 1 月 2 6 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】

賃借権

範圍全部

賃借人 株式会社エンジェルスタッフ

期 限 定 め な し

賃料 月額3万5000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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。



-



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市南武庫之荘二丁目 238 番地 2

建物の名称 パラツイーナ武庫之荘北棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南武庫之荘二丁目 238 番 2 の 103

建物の名称 103

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 13.64 平方メートル平方メートル

(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 尼崎市南武庫之荘二丁目 238 番 2

地 目 宅地

地 積 247.89 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 42660 分の 1364



令和 7年(ケ)第 55号
令和 7年10月10日受理
令和 7年11月18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 尼崎市南武庫之荘二丁目 238番地2

建物の名称 パラツイーナ武庫之荘北棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南武庫之荘二丁目 238番2の103

建物の名称 103

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 13.64平方メートル平方メートル

(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 尼崎市南武庫之荘二丁目238番2

地 目 宅地

地 積 247.89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 42660分の1364



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	兵庫県尼崎市南武庫之荘二丁目18-22 パラツイーナ武庫之荘北棟103	
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事務所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	☒ 下記のとおり 管理費 7,490円 修繕積立金 3,970円 玄関ポーチ使用料 770円 円 円	令和 7年10月14日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社日本総管	
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社エンジェルスタッフ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者会社代表者) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成21年 4月10日	
最初の	契約日	平成21年 4月 日 (日付空白)	
契約等	期間	平成21年 4月10日から ■平成23年 4月 9日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	平成23年 4月10日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ■その他の者 (C (平成21年当時の所有者))	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金35,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		現在の貸主は所有者A 礼金150,000円	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
北側で道路に接している。同道路とほぼ等高である。
隣接地とはフェンス及びブロック塀で区画されており、公図とほぼ符合するものと思われる。
本件区分所有建物を含む一棟の建物であるパラツイーナ武庫之荘北棟のほか、パラツイーナ武庫之荘南棟の敷地となっている。
- 2 本件区分所有建物について
トイレのドアノブの故障により、トイレの扉を閉めると開かなくなるという不具合が認められた。
事務室の天井照明のカバーがなく、蛍光灯がむき出しの状態となっていた。
内壁のクロスに汚れが見受けられた。
上記のほか特筆すべき損傷等は見受けられなかった。

(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 (占有者会社代表者)	1 本件物件は、株式会社エンジェルスタッフが事務所として賃借して使用しています。平成21年当時の所有者Cとの間の賃貸借契約書を提示します。その後所有者が何回か変更していますが、新所有者らとは賃貸借契約書を作成していません。所有者変更通知が来ていたのみです。現在の所有者のことはよくわかりませんが、賃貸管理会社の株式会社新興サクセスに賃料を支払っています。 2 トイレの扉を一旦閉めると、開かなくなるという不具合があります。室内の照明のカバーがありません。その他不具合箇所はありません。 3 リフォームはしていません。
■ 株式会社新興サクセス 担当者	現在の貸主は所有者Aです。当社は賃貸管理として賃料の管理をしています。 平成21年当時の所有者Cとの間の賃貸借契約書写しを提出します。現在の所有者Aと占有者会社との間で賃貸借契約書は作成していません。平成21年当時の賃貸借契約が引き継がれているという認識です。
■ A (所有者)	賃貸管理は株式会社新興サクセスに任せていますので、詳細については把握していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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10日（金） 12：15－12：40	物件所在地	所在確認、B（占有者会社代表者）と面談、写真撮影
R7年10月10日（金） 16：30－16：45	当庁（電話、発信）	株式会社新興サクセス担当者から聴取
R7年10月14日（火） 13：35	当庁（FAX）	管理会社に対し管理費等の照会
R7年10月14日（火） 14：00	当庁	所有者Aに対し照会書送付、株式会社新興サクセスに対し依頼書送付（郵券110+410使用、返信用郵券110+410添付）
R7年10月16日（木） 8：45－9：00	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R7年10月16日（木） 14：20－14：50	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20日（月） 8：40－8：50	当庁（電話、受信）	所有者Aから聴取

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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

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） 8：50－9：20	物件所在地	立入調査、写真撮影、B（占有者会社代表者）から聴取、評価人同行

(特記事項)

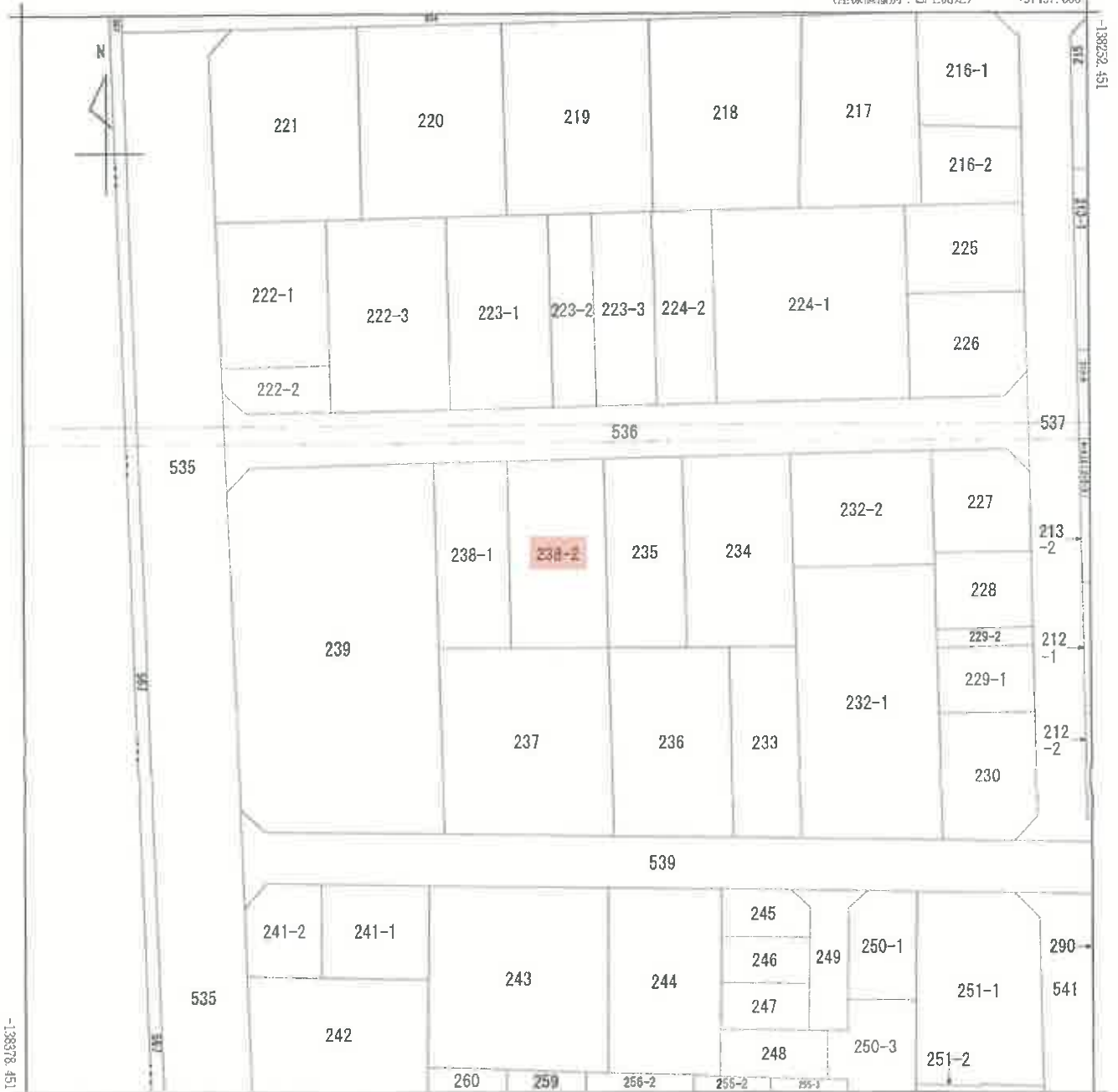
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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

(座標値種別：図上測定)

+97437.866



+97312.866 (座標値種別：図上測定)

(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

南武庫之荘
2丁目

請求部	所 在					地 番		238番2		
出力尺	1/500	精 度 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10月16日
神戸地方方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日 昭和59年11月15日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
令和7年10月16日 神戸地方支庁鶴岡足尾支局

(9 枚目)

登記号

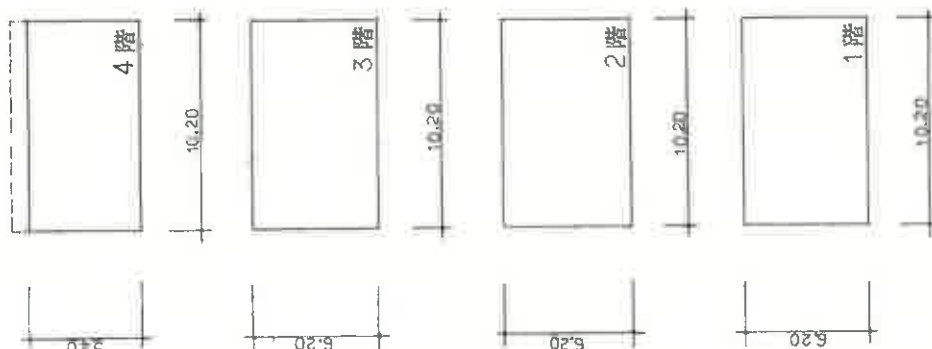
建物図面 9.11.15
各階平面図

図面番号
ハラブリナビル

建物の所在

1棟の建物

238-2-102~238-2-104
238-2-201~238-2-204
238-2-301~238-2-304
238-2-401~238-2-404



1階	** 功 能 性 **
10.200 X 6.200	= 63.240000
ケ イ	63.240000
63.24	
2階	** 功 能 性 **
10.200 X 6.200	= 63.240000
ケ イ	63.240000
63.24	
3階	** 功 能 性 **
10.200 X 6.200	= 63.240000
ケ イ	63.240000
63.24	
4階	** 功 能 性 **
10.200 X 5.400	= 55.080000
ケ イ	55.080000
55.08	

作製者

(昭和 59 年 10 月 11 日作成)

縮 1/250 尺

申請人

縮 1/ 尺

864246

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59年11月15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16日 神戸地方裁判所尼崎支部

(10 枚目)

登記簿

建物図面 59.11.15
各階平面図

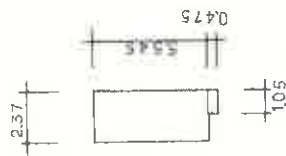
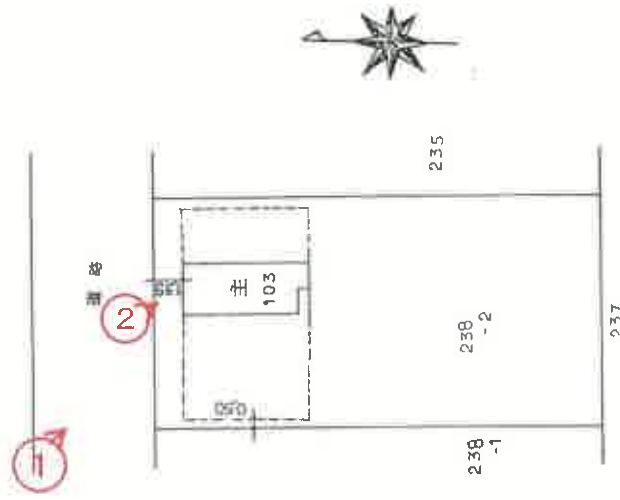
各階平面図

家屋番号
南武庫之荘2丁目
238番地103

建物の所在
尼崎市南武庫之荘2丁目238番地2

区分した建物

建物の存する部分 1階



※ 功 能 性 ※

2.370 X 5.545 = 13.141650
0.475 X 1.050 = 0.498750
ケ イ 13.640400
13.64

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

縮 尺
1/250

申請人

縮 尺
1/250

作製者

864248

昭和59年10月11日 制作

建 物 間 取 図



令和7年(ケ)第55号



①



②



3



4



5

令和 7 年 (ケ) 第 55 号
令和 7 年 10 月 24 日 現地調査
令和 7 年 11 月 21 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1,880,000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 武庫之荘駅の南東方 約650m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 特になし
画 地 条 件	規模 247.89 m ² の 整形地	
接面道路の状況	北側 幅員約6m 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含むパラツイーナ武庫之荘北棟及びパラツイーナ武庫之荘南棟の敷地となっている。	
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及びブロック塀で区分されており、形状は概ね公図のとおりである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	パラツイーナ武庫之荘北棟	
建 物 の 用 途	事務所付共同住宅	(他棟も含め全体総戸数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)	昭和59年10月23日 新築
	経過年数	41 年程度
	経済的残存耐用年数	10 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：小口タイル貼、吹付等	
設 備 等	エレベーター	なし
	駐 車 場	なし
	集 会 室	なし
	そ の 他	特になし
品 等	劣る	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり パラツイーナ武庫之荘管理組合
	管 理 方 式	委託
	管 理 会 社	株式会社日本総管
	管 理 形 態	管理人 巡回
管 理 の 状 況	やや劣る	
積 立 金	令和6年11月30日 現在、 12,444,054 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	1 階 (103号室) 主要開口部の方位： 北向き
床 面 積	13.64㎡ (登記記載面積)
間 取 り	ワンルーム (事務所向け仕様)
仕 様	天 井 : クロス貼等 床 : CFシート等 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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,490円 修繕積立金 月 額 3,970円 玄関ポーチ使用料 月 額 770円 滞 納 額 なし (令和7年10月14日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり (賃貸借契約の概要は、下記特記事項参照)
特 記 事 項	・室内については、トイレのドアノブの故障により、扉を閉めると開かなくなるという不具合が認められた。 ・事務室の天井照明のカバーがなく、蛍光灯がむき出しの状態となっていた。 ・その他内壁のクロスに汚れが見受けられたが、上記のほか特筆すべき損傷等は見受けられなかった。 【賃貸借契約の概要】 賃借人…株式会社エンジェルスタッフ 賃貸借の開始日 (占有開始日) …平成21年4月10日 保証金 (敷金) …なし 要返還保証金…なし 現在の賃料…月額35,000円

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	13.64	1.14	0.19	740,000

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 41年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 51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) ≒ 0.19

(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
272,000	1.00	247.89	0.90	1,364/ 42,660	1.00	1,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 尼崎－45

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/㎡)
 $272,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/99 \div 272,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/99$

イ 個別格差：概ね標準的 (1.00)

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
740,000	1,940,000	0.85	2,280,000

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
0.85 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 9月 216,000 円/㎡

B 令和7年 6月 170,000 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	216,000	100	100.2	100	100	100	206,000
		100	100	100	105	100	
B	170,000	100	100.5	100	100	100	192,000
		100	100	89	100	100	

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
199,000	0.85	13.64	2,310,000

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。

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として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	
196 千円 (8.1%)	217 千円	8.0%	2,713 千円 ≒ 2,710 千円	0.81629	2,212 千円 (91.9%)	2,408 千円 ≒ 2,410 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	420	420	420	420
	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	420	420	420	420
	空室損失	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21
	貸倒損失	△ 8	△ 8	△ 8	△ 8
	有効総収益	391	391	391	391
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	101	101	101	101
	長期計画修繕費	450	50	50	50
	公租公課	19	19	19	19
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	574	174	174	174
ウ 経費率	(%)	146.80	44.50	44.50	44.50
エ 有効純収益	ア－イ	△ 183	217	217	217
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	△ 171	190	177	

（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、収益性を反映した③を中心に、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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	2,280,000	1.00	2,280,000
②比準価格	2,310,000	1.00	2,310,000
③収益価格			2,410,000
④調整後の価格	2,350,000		

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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
2,350,000	1.00	0.80	1.00	1,880,000

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) : 必要なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 尼崎－45
所 在 : 尼崎市南武庫之荘3丁目202番2
「南武庫之荘3－18－11」
価 格 : 272,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「武庫之荘」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 149㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m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 : 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）
土地 : 44,942,457円（×1,364/42,660）
建物 : 851,248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 尼崎市南武庫之荘二丁目 238 番地 2

建物の名称 パラツイーナ武庫之荘北棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南武庫之荘二丁目 238 番 2 の 103

建物の名称 103

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 13.64 平方メートル平方メートル

(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 尼崎市南武庫之荘二丁目 238 番 2

地 目 宅地

地 積 247.89 平方メートル

(敷地権の表示)

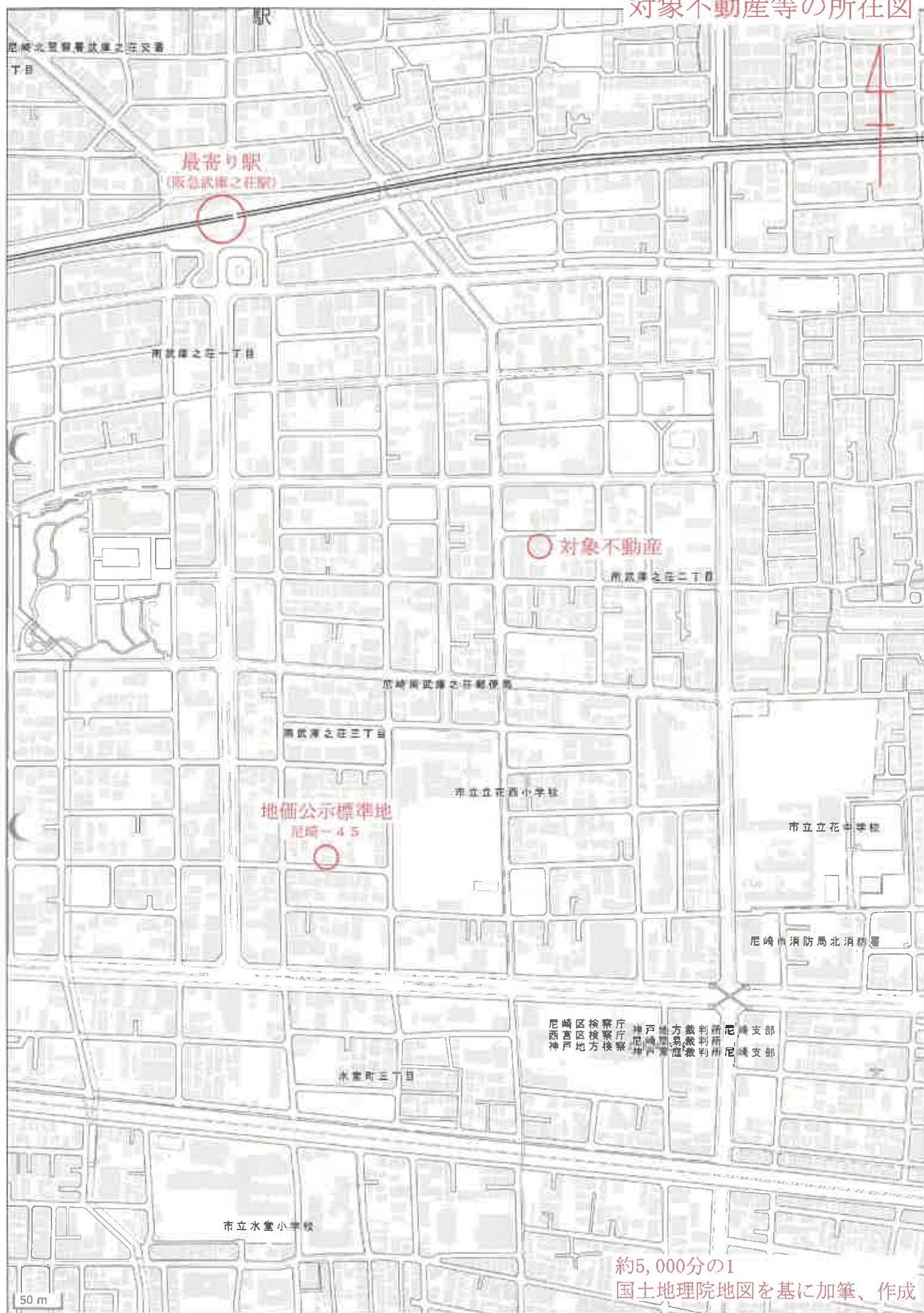
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 42660 分の 1364



対象不動産等の所在図





+97312.866 (座標値種別：図上測定)

(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
南武庫之荘
2丁目

請 求 部 分	所 在	尼崎市南武庫之荘二丁目				地 番	238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。

(神戸地方法務局尼崎支局管轄)

令和7年8月5日

東京法務局

地図整理番号：M90984

登記官



A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和58年5月30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。

(神戸地方裁判所尼崎支部管轄)

令和4年8月5日

東京法務局

登記簿

A3判をA4判に縮小

図整理番号：M90985

前 238 ・仮・新 238-2, 238-1 / 地 積 測 量 図 58.530

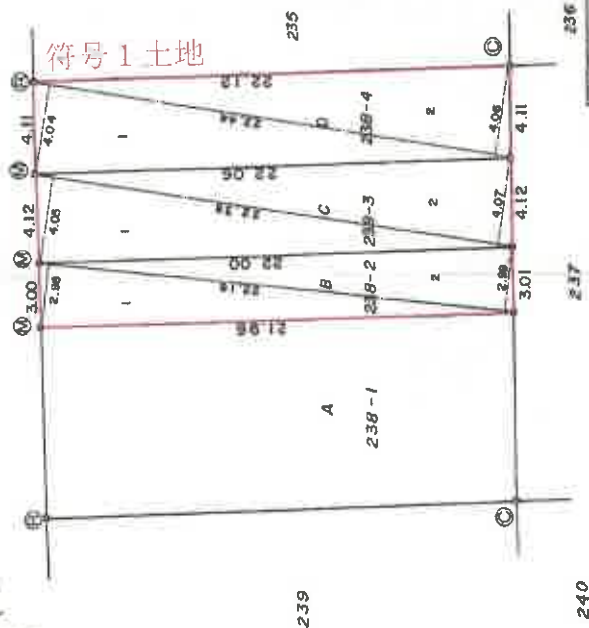
地 番 238-1 ~ 238-4

土地の所在 尼崎市南武庫之荘2丁目

238-3, -4 仮 238-2 に 合 算



道路



符号1土地

※ サツヤ キヨウギキョウ ※

チャハン	NO	タイヘン	タカ	ハヤヒキ	サツヤ
B	238-2	1 22.16	2.98	66.0368	
		2 22.16	2.99	66.2584	
C	238-3	1 22.38	4.05	90.6390	
		2 22.38	4.07	91.0866	
D	238-4	1 22.44	4.04	90.6576	
		2 22.44	4.06	91.1064	
A	238-1	1 22.44	4.04	90.6576	
		2 22.44	4.06	91.1064	
					90.88
					90.88
					188.10

作製者

土地調査士
家園士

昭和58年5月12日作成

申請人

804

1/250

境界線の種類	①	②	③	④
① 境界線				
② 境界線				
③ 境界線				
④ 境界線				

各階平面図

建物図面 9.11.15
各階平面図

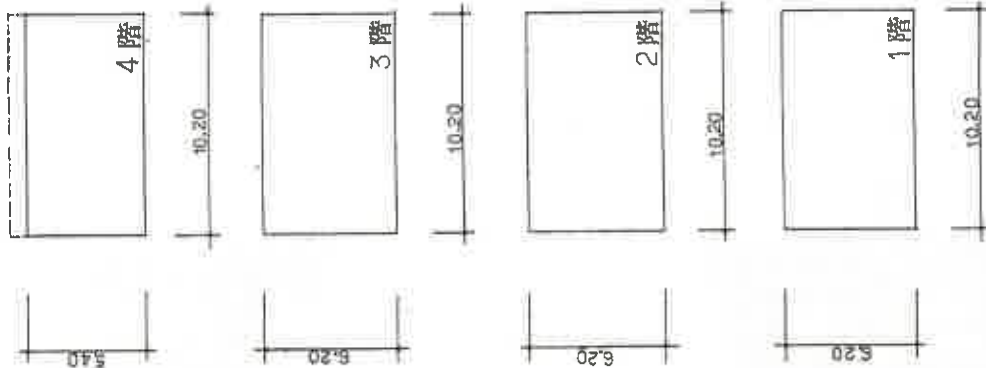
登記番号
155-1-102-104

1C

建物の所在

1棟の建物

238-2-102~238-2-104
238-2-201~238-2-204
238-2-301~238-2-304
238-2-401~238-2-404



1階	** 功 効 **
10.20 X 6.20 =	63.240000
クイ	63.240000
63.24	
2階	** 功 効 **
10.20 X 6.20 =	63.240000
クイ	63.240000
63.24	
3階	** 功 効 **
10.20 X 6.20 =	63.240000
クイ	63.240000
63.24	
4階	** 功 効 **
10.20 X 5.40 =	55.080000
クイ	55.080000
55.08	

作製者
土地家屋
調査士

縮尺
1/250
(昭和59年10月11日作成)

申請人

縮尺

1/

864246

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。

(神戸地方税务局尼崎支局管轄)

令和4年8月5日

東京法務局

登記官

建築物図面 59.11.15
各階平面図

南武庫之荘2丁目
238番2の103

家屋番号

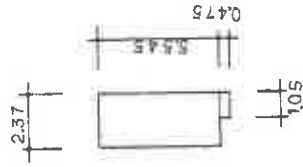
建築物の所在
尼崎市南武庫之荘2丁目238番地2

建築物の所在

各階平面図

区分した建物

建築物の存する部分 1階



** 功 効 **

2.370 X 5.545 = 13.141650
0.475 X 1.050 = 0.498750
キ 1 13.640400
13.64



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

864248

昭和59年10月11日(申請)

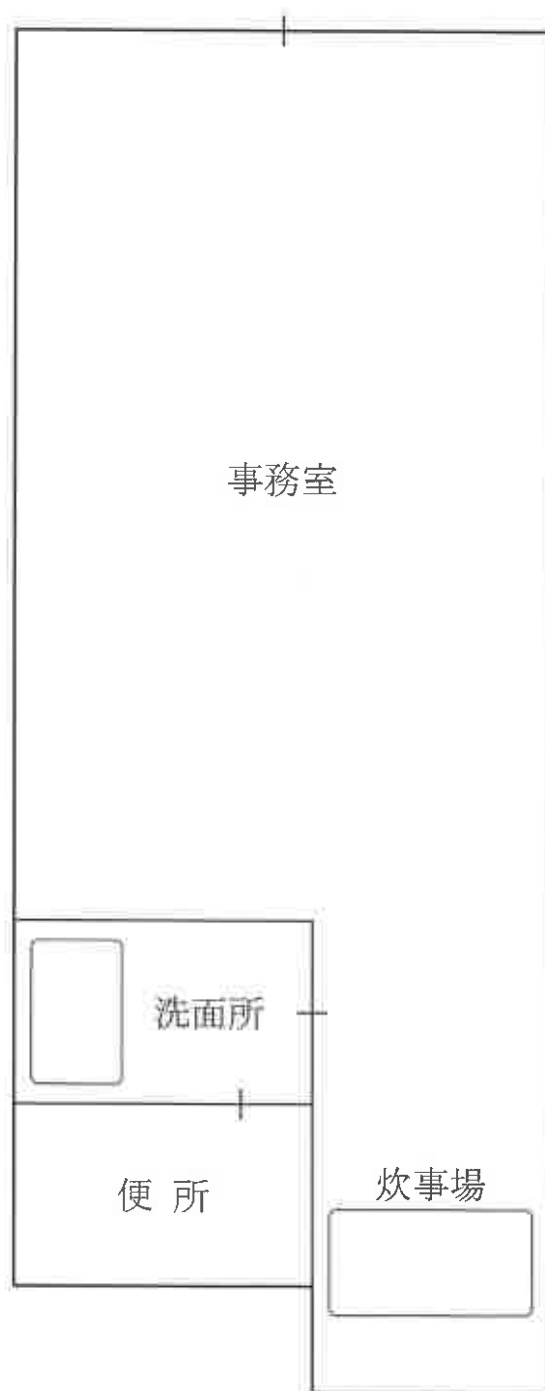
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局尼崎支局管轄)

令和4年8月5日

東京法務局

登記官



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む
一棟の建物を
東方から撮影



対象物件を含む
一棟の建物を
北西方から撮影