

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 3月24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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 4月23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 5月14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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件目録

10 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市西昆陽二丁目 20番地

建物の名称 ヴェルドール武庫之荘北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西昆陽二丁目 20番の506

建物の名称 506

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 63.15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 尼崎市西昆陽二丁目20番

地 目 宅地

地 積 1411.87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 225664分の6583



物 件 明 細 書

令和 8年 2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10】

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10】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 E

期 限 令和9年3月25日

賃 料 月額7万5000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

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

10 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市西昆陽二丁目 20番地

建物の名称 ヴェルドール武庫之荘北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西昆陽二丁目 20番の506

建物の名称 506

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 63.15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 尼崎市西昆陽二丁目20番

地 目 宅地

地 積 1411.87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 225664分の6583



令和 7年(又)第 35号
令和 7年 9月18日受理
令和 7年 11月27日提出

現況調査報告書（物件10）

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

10 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市西昆陽二丁目 20番地

建物の名称 ヴェルドール武庫之荘北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西昆陽二丁目 20番の506

建物の名称 506

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 63.15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 尼崎市西昆陽二丁目20番

地 目 宅地

地 積 1411.87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 225664分の6583

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市西昆陽二丁目1-5 ヴェルドール武庫之荘北506	
建物	物件10	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 9,000円 修繕積立金 9,802円 組合協力金 450円 円 円	令和7年9月12日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	HESTAオークラハウジング株式会社	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件10関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■E
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■E' (占有者の母) ■A (所有者)) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書写し、回答書) の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	2021 (令和3) 年 3月25日
最初の契約日	2021 (令和3) 年 3月20日
契約等	期間 2021 (令和3) 年 3月25日から ■2023 (令和5) 年 3月24日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 2025 (令和7) 年 3月25日から ■2027 (令和9) 年 3月25日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 ■その他の者 (B)
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金75,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	礼金15万円 「その他の事項」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
南側で道路に接している。
南東側から出入りしている。
北側の形状について、公図では北東部と北西部に段差があるが、建物図面では北側は直線になっている。地積測量図は地番21番合筆前の図面しか取得できなかったが、地番21番の合筆を考慮すると地積測量図も北側は直線となっている。登記地積は、地積測量図を前提として計算されているようである。
- 2 本件区分所有建物について
室内は、目視の限り、特段の損傷等は見受けられなかった。
- 3 占有者及び占有権原についての補足
賃貸借契約書の所有者欄に「氏名 D (2012年3月12日現在相続手続中)」とあり(2021年の誤記と思われる。)、賃貸借契約書の貸主はBとなっている。
登記事項証明書では、相続を原因として、DからAに所有権移転がなされている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

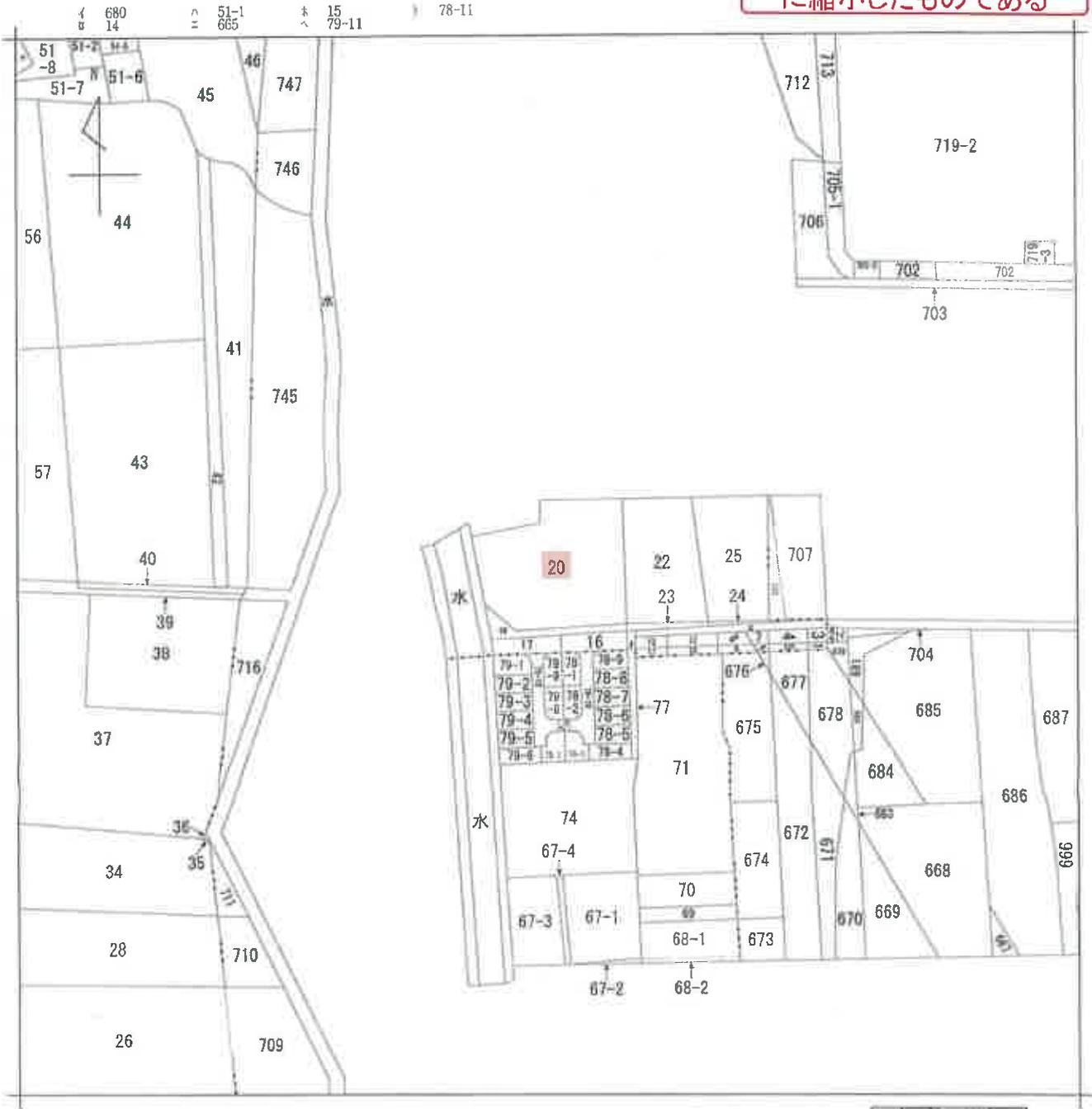
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E' (占有者の母)	<p>1 私はEの母です。私は本件物件には住んでいませんが、Eからの依頼により立入調査に立ち会います。Eから、回答書、賃貸借契約書写し、家賃の振込みを証明する資料の写真を預かっていますので、それぞれ提示します。賃貸借契約書の借主の名前は、Eの旧姓になります。</p> <p>2 不具合箇所があるということは聞いたことがありません。</p>
■ E (占有者)	<p>Eから提出された回答書の要旨は次のとおり 本件物件には、私が家族で住んでいます。 賃貸借契約の内容は、3枚目記載のとおり</p>
■ A (所有者)	<p>1 賃貸借契約書写しを提出します。更新契約書は作成していません。契約書の貸主はBとなっています。Bは私の母です。本件物件は元々私の父であるDの所有でした。Eとの賃貸借契約は、Dが亡くなって間もないころでしたので、とりあえずBに貸主になってもらいました。</p> <p>2 Dの相続人は、B、私、私の弟であるCの3人です。相続人間で相続について協議した際、私には多額の借金があるので、私は相続放棄をする、BとCが相続する、ただし、相続物件の管理は私が行うという内容で話が決まりました。そして、相続物件の管理のしやすさのため、安易に本件物件を私名義にしてしまいました。したがって、本件物件について、私に所有権はなく、BとCに所有権があります。相続放棄について、私は家庭裁判所における相続放棄の手続はしていません。賃借人からの賃料は、いったんB名義の口座に入りますので、B名義の口座から私名義の口座に移しています。</p>

(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9月26日 (金) 15:55-16:05	物件所在地	所在確認、写真撮影
R7年9月26日 (金) 17:00-17:10	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1日 (水) 15:15	当庁 (FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R7年10月10日 (金) 15:45-15:55	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R7年10月20日 (月) 9:50-10:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、E' から聴取、評価人同行
R7年10月20日 (月) 15:00-15:10	宝塚市中山寺1丁目1 5番4号	A (所有者) から聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

西昆陽2丁目

西昆陽1丁目

西昆陽1丁目

西昆陽2丁目

西昆陽2丁目

A

B

C

請求部	所在	尼崎市西昆陽二丁目		地番	20番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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9月26日
神戸地方方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(7 枚目)

土地

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

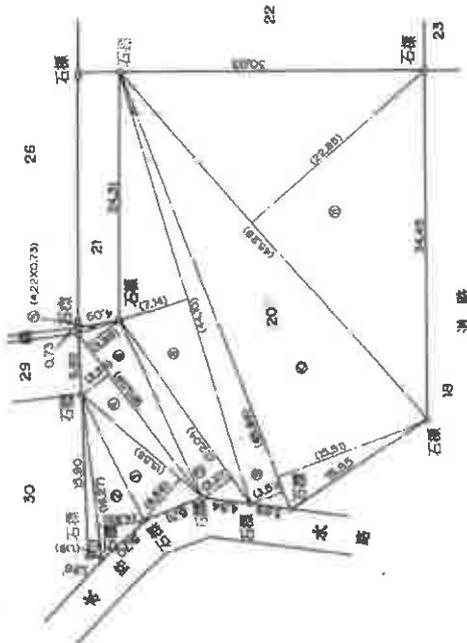
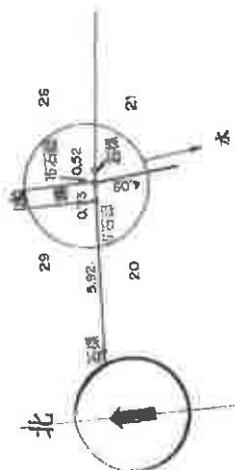
登記年月日：昭和62年7月14日

62.7.14

地積測量図

地番 20 倍
 土地の所在 尼崎市西長町2丁目

21号合筆



** サマシキ 積算表 **

号	NO	方位	距離	積算	残積
1	16.27	1.19	19.3613		
2	16.27	4.62	75.1674		
3	15.56	5.56	86.5136		
4	20.06	3.36	67.4016		
5	4.22	0.73	3.0806		
6	22.04	3.99	80.0394		
7	22.04	3.27	72.0708		
8	44.10	7.14	314.8740		
9	45.86	3.51	160.9686		
10	45.86	15.51	711.2886		
11	45.28	22.85	1034.6480		
計		1	2625.4139		1312.70
1/2		1/2	1312.70695		

* 307471 JEC M-2880 7°07'17.0" N 57°57'0"

申請人 (Redacted)

年 月 日 30 日 (表)

作製者 (Redacted)

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した裏面である。

(神戸地方法務局尼崎支店管轄)

令和7年7月25日 神戸地方法務局

登記簿

(3 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

63.2.15

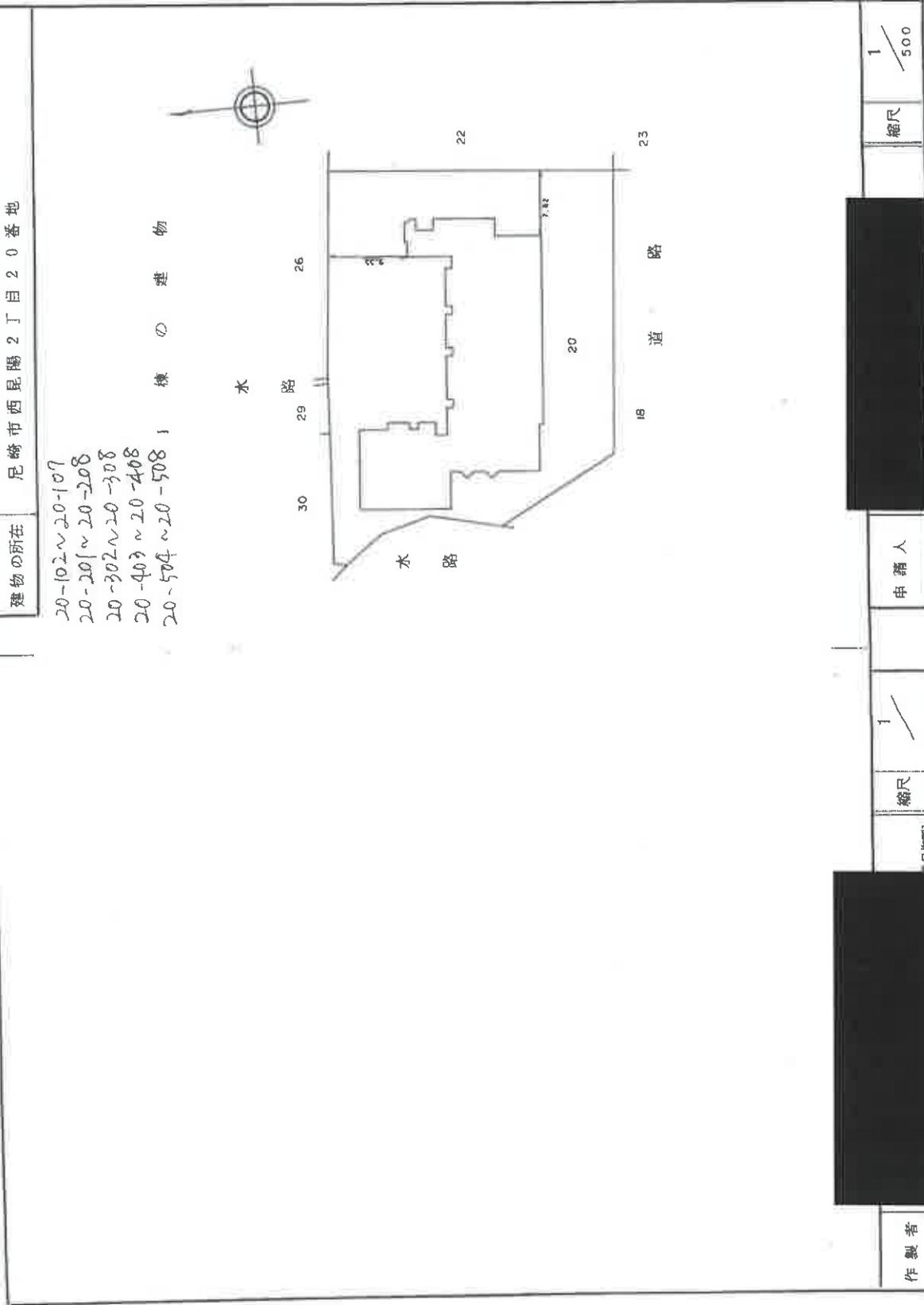
建築物各階平面図

家屋番号

建築物の所在 尼崎市西見陽2丁目20番地

20-102~20-107
20-201~20-208
20-302~20-308
20-403~20-408
20-504~20-508 棟の建築物

各階平面図



登記年月日：昭和63年2月15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9月26日

神戸地方支務局尼崎支局

登記官

公用

(9 枚目)

登記年月日：昭和63年2月15日

これは図面に記録されている内容を正確とした書面である。
令和7年9月26日 神戸地方支務局尾崎支局

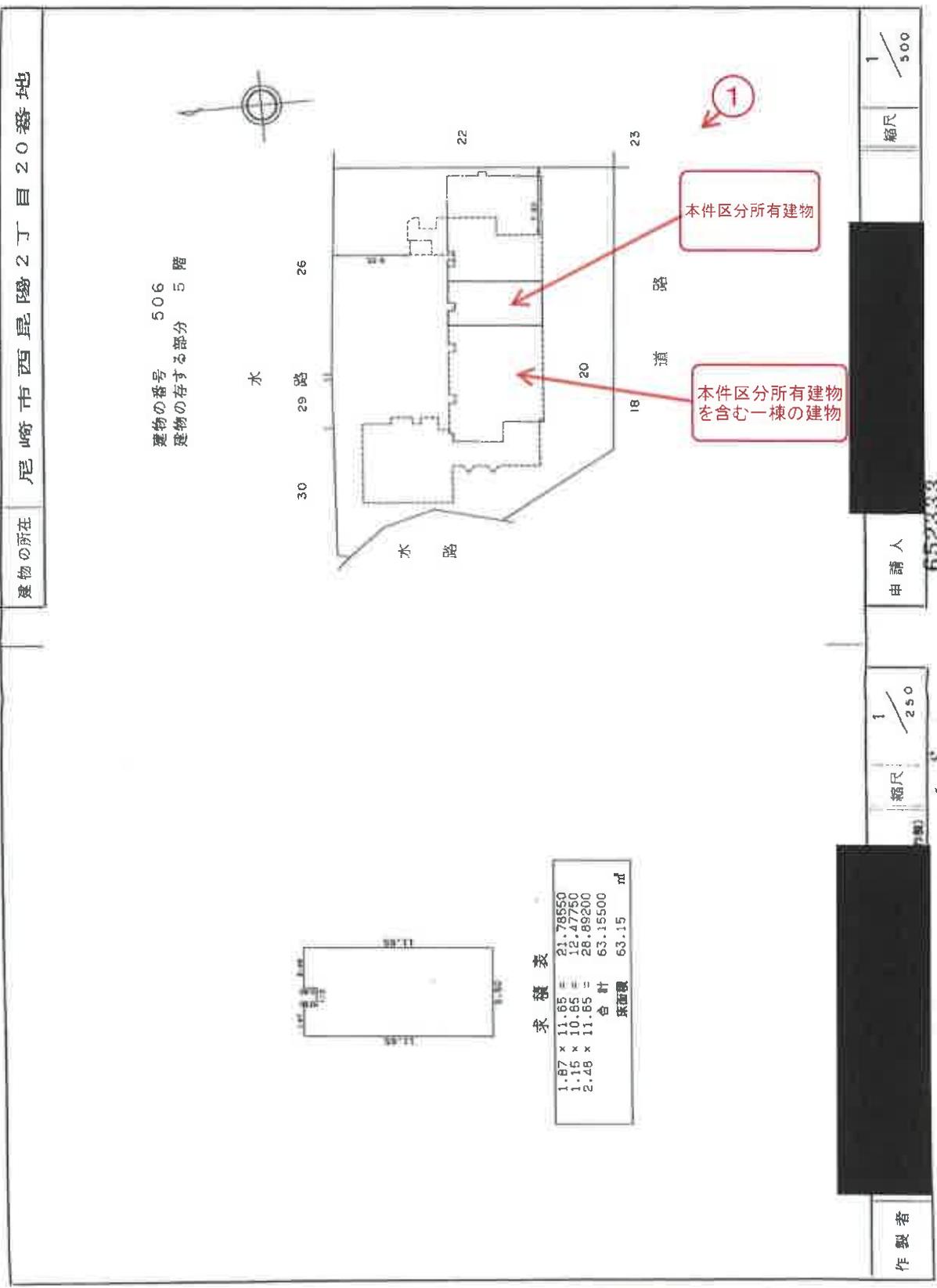
登記簿

63.2.15

建物各階平面図

家屋番号 西尾崎2丁目 20番の 506

建物の所在 尾崎市西尾崎2丁目20番地



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

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63年2月15日

各階平面図

建物各階平面図

63.2.15

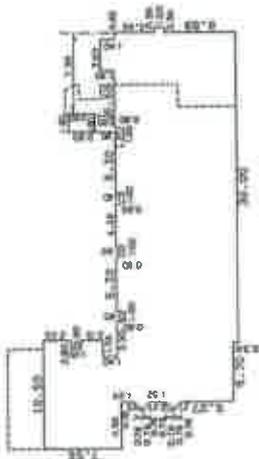
家屋番号

建物の所在 尼崎市西昆陽2丁目20番地

20-302 ~ 20-308
20-403 ~ 20-408

1 棟の建物

3 階



求積表

4.50 x 7.95	=	33.97500
0.78 x 1.56	/2	0.60840
0.78 x 1.56	/2	0.60840
4.45 x 18.50	=	82.32500
0.75 x 4.9000	=	3.67500
0.80 x 2.95	=	2.36000
0.80 x 2.95	=	2.36000
1.23 x 11.80	=	14.51400
2.05 x 11.80	=	24.19000
1.50 x 11.80	=	17.70000
5.00 x 11.80	=	59.00000
1.10 x 11.80	=	12.98000
1.00 x 11.80	=	11.80000
5.30 x 11.80	=	62.54000
1.00 x 11.80	=	11.80000
5.55 x 11.80	=	65.49000
3.05 x 13.20	=	40.26000
0.65 x 11.80	=	7.67000
1.80 x 2.60	=	4.68000
1.80 x 2.60	=	4.68000
合計		500.08180
床面積		500.08

縮尺 1/500

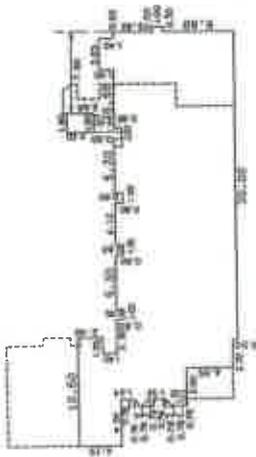
申請人

652303

各階平面図

1 棟の建物

4 階



求積表

4.50 x 4.15	=	18.67500
0.78 x 1.56	/2	0.60840
0.78 x 1.56	/2	0.60840
4.45 x 18.50	=	82.32500
1.55 x 12.40	=	19.22000
1.23 x 11.80	=	14.51400
2.05 x 11.80	=	24.19000
1.50 x 11.80	=	17.70000
5.00 x 11.80	=	59.00000
1.10 x 11.80	=	12.98000
1.00 x 11.80	=	11.80000
5.30 x 11.80	=	62.54000
1.00 x 11.80	=	11.80000
5.55 x 11.80	=	65.49000
3.05 x 13.20	=	40.26000
0.65 x 11.80	=	7.67000
0.50 x 1.00	=	0.50000
1.80 x 2.60	=	4.68000
1.80 x 2.60	=	4.68000
合計		451.53180
床面積		451.53

縮尺 1/500

作製者

(日作製)

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9月26日

神戸地方支務局尼崎支局

登記官

公用

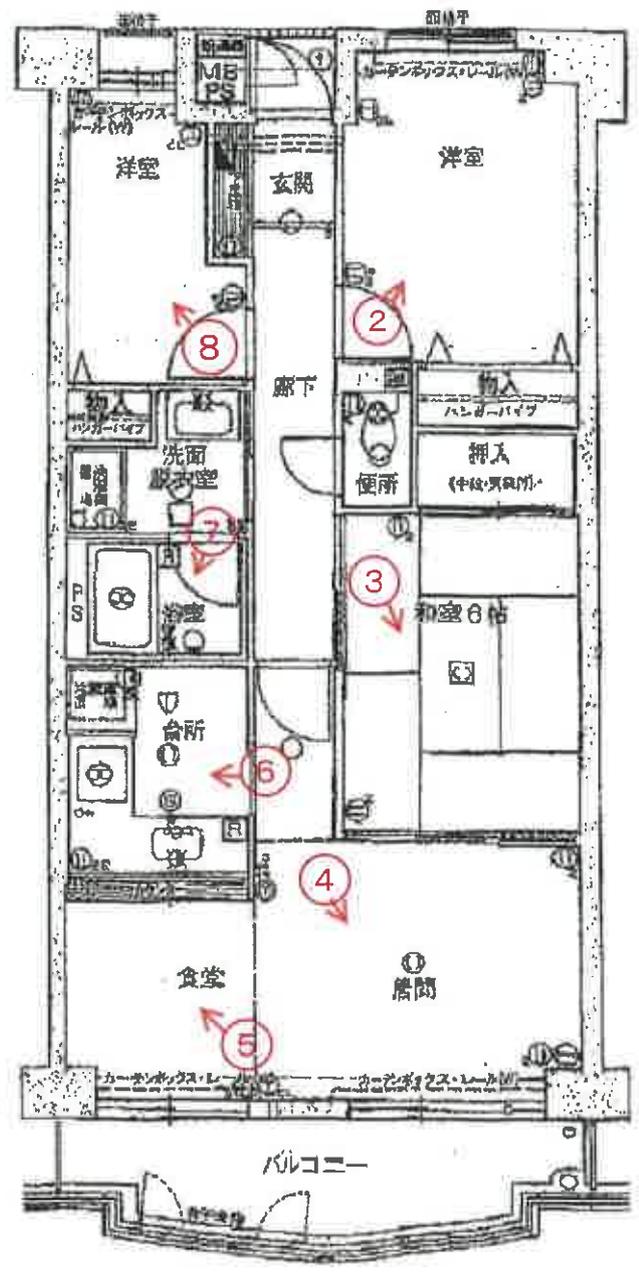
(2 枚目)

(3/3)

請求番号 10-3

建物間取図

物件10



令和7年(文)第35号



①



②

(13 枚目)



⑤



⑥



(15 枚目)



⑦



⑧

令和 7 年 (又) 第 35 号
令和 7 年 10 月 20 日 現地 調査
令和 7 年 11 月 18 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 >

物件 1 0

評価人 不動産鑑定士

澤田良一

第1 評価額

番 号	評 価 額
10	金4,840,000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
10	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
特 記 事 項			
<p>・本件敷地の北西端の形状につき、法務局備付公図と同建物図面等とは異なるが、当該事情について不明である。</p>			

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 武庫之荘駅の北西方 約3km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	当市北西部に位置し、国道171号の西方背後に所在する。付近は一般住宅、マンション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 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・宅地造成等工事規制区域
面地条件	登記数量 1411.87 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南側 約4.3m道路 (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等として利用	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・接面道路とほぼ等高、北側隣地より約0～1m低位、東側隣地より約1m低位にあり、西端で幅約1.5～2.2mの水路に、北端中央付近で幅約0.7mの水路に隣接する。 ・法務局備付地積測量図等によると、北西端付近はコンクリート塀北側の暗渠部分までが本件敷地の範囲と思われる。 ・北東側隣接地の上空には高圧送電線が存する。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(北裏遺跡)内に存する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルドール武庫之荘北	
建物の用途	共同住宅 (総戸数32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63年1月30日 新築
	経過年数	38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5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	あり
	駐車場	受付順(総台数11台)
	集会所	あり
	その他	特になし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ヴェルドール武庫之荘北管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	HESTAオークラハウジング (株)
	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1月31日現在、 24,834,375円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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	5階 (506号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	63.15㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タタミ、フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 9,000円 修繕積立金 月額 9,802円 組合協力金 月額 450円 滞 納 額 なし (令和7年9月12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	特にない

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
260,000	63.15	1.09	0.13	2,330,000

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 38年、経済的残存耐用年数 5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) ≒ 0.13

(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
155,000	0.95	1,411.87	0.90	6583/225664	1.00	5,460,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎-38)

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/㎡)
167,000 × 102/100 × 100/101 × 100/109 ≒ 155,000

◇ 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
100/100 × 100/100 × 100/110 × 100/99 ≒ 100/109

イ 個別格差 : 形状劣る、水路隣接等 (0.95)

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
2,330,000	5,460,000	0.94	7,320,000

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
0.94 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 233,000 円/㎡

B 令和7年 8月 182,000 円/㎡

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	233,000	100	100.0	100	100	100	173,000
		100	100	96	119	118	
B	182,000	100	100.0	100	100	100	183,000
		100	100	86	109	106	

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
178,000	0.94	63.15	10,570,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考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	
682 千円 (12.6%)	465 千円	8.0%	5,813 千円 ≐ 5,810 千円	0.81629	4,743 千円 (87.4%)	5,425 千円 ≐ 5,430 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	900	900	887	887
	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	900	900	887	887
	空室損失	△ 90	△ 90	△ 89	△ 89
	貸倒損失	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27
	有効総収益	783	783	771	771
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	108	108	108	108
	長期計画修繕費	726	126	126	126
	公租公課	67	67	67	67
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	906	306	306	306
ウ 経費率 (%)		115.71	39.08	39.69	39.69
エ 有効純収益	ア-イ	△ 123	477	465	465
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	△ 115	417	380	

(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	7,320,000	0.60	4,390,000
②比準価格	10,570,000	0.60	6,340,000
③収益価格			5,430,000
④調整後の価格	6,050,000		

イ 占有減価修正 : 占有態様

(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
6,050,000	1.00	0.80	1.00	4,840,000

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-38)
所 在 : 尼崎市西昆陽1丁目466番2
「西昆陽1-19-18」
価 格 : 167,000円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「武庫之荘」駅より道路距離2.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 104m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 131,303,910円 (×6,583/225,664)
建物 : 3,198,406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

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 225604分の6642

所有者 A

10 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市西昆陽二丁目 20番地

建物の名称 ヴェルドール武庫之荘北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西昆陽二丁目 20番の506

建物の名称 506

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 63.15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 尼崎市西昆陽二丁目20番

地 目 宅地

地 積 1411.87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 225664分の6583

物 件 目 録

所有者 A

対象不動産・公示地等の所在図



対象不動産

公示地

最寄駅

尼崎市白地図

縮尺：10,000分の1

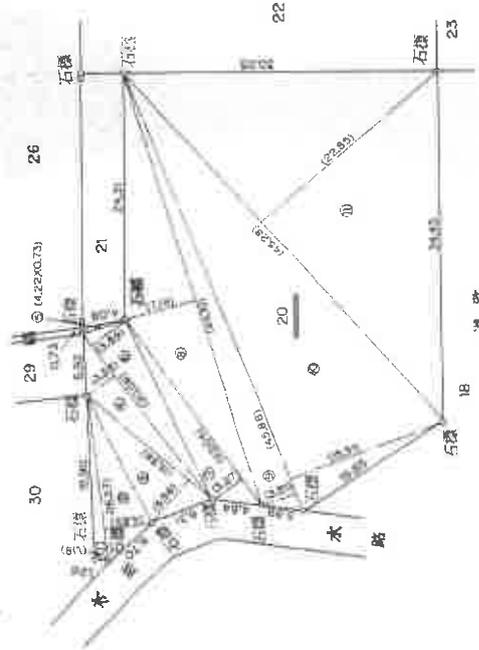
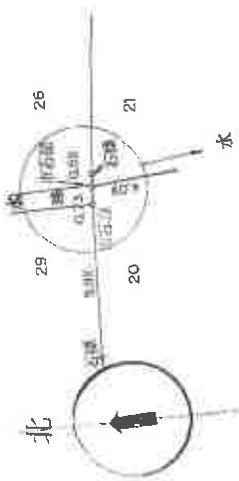
62714

地積測量図

20 香

尾崎市西昆陽2丁目

21と合筆



** 算出面積の合計 **

ナバツ	NO	アヤク	アヤク	ナバツ	飛#
20 香	1	16.27	1.19	19.3613	
	2	16.27	4.62	75.1674	
	3	15.56	5.56	86.5136	
	4	20.06	3.36	67.4016	
	5	4.22	0.73	3.0806	
	6	20.06	3.99	80.0394	
	7	22.04	3.27	72.0708	
	8	44.10	7.14	314.8740	
	9	45.86	3.51	160.9686	
	10	45.86	15.51	711.2886	
	11	45.28	22.85	1034.6480	
				キイ	2625.4139
				1/2	1312.70695
					1312.70

* 算出積算 JEC M-2880 プログラムソフト 3274

縮尺 1/500

測量人 [Redacted]

作 業 日 30 日 作 製

製 表 者 [Redacted]

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 西昆陽2丁目 20番の 506

632.15

建物平面図

建物の所在 尼崎市西昆陽2丁目20番地

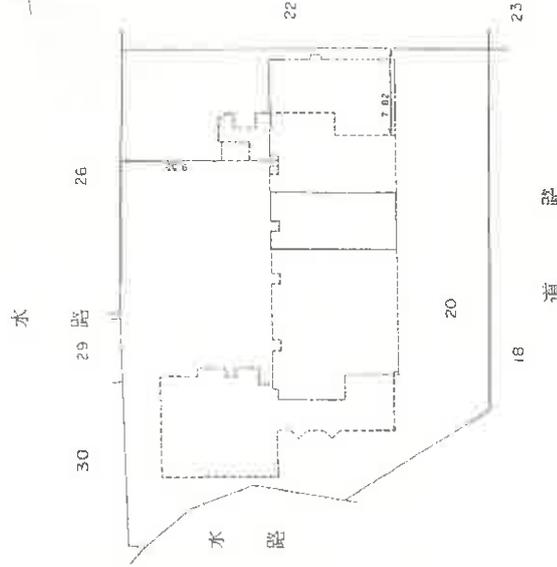
建物の番号 506
建物の存する部分 S階



求積表

1.87 × 11.65 =	21.78550
1.15 × 10.85 =	12.47250
2.48 × 11.65 =	28.69200
合計	63.15500
床面積	63.15 m ²

物件10



作製者

申請人

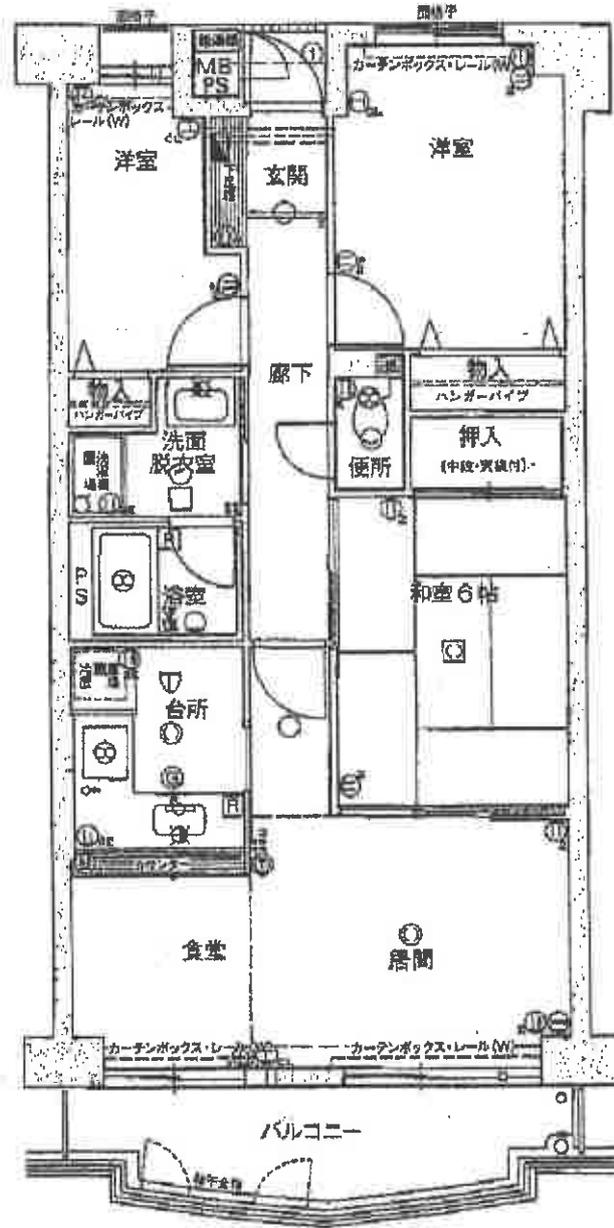
縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

建物間取図

物件10



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