

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 4月21日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 5月21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 6月11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 4月21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

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南棟

(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406

建物の名称 406

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 14.35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1435



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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

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南棟

(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406

建物の名称 406

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 14.35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1435



令和7年(ケ)第67号
令和7年12月22日受理
令和8年2月9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南棟

(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406

建物の名称 406

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 14.35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1435



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	尼崎市南武庫之荘2丁目18-22	
建物	物件1	
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(A) 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"/> 下記記載のとおり 管理費 7,850円 修繕積立金 4,160円 円 円 円	令和8年1月19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	株式会社日本総管	
その他の事項		
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		
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1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
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(■A(占有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書、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	令和7年1月31日
最初の契約日	令和7年1月31日
契約等期間	令和7年1月31日から ■令和9年1月31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 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和7年1月31日から ■令和9年1月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
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30,000円 (共益費5,000円含む) を、毎月27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	
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 敷地権の目的である土地（符号1）（以下「符号1土地」という。）の現況について
符号1土地を、地積測量図を参考に概観及び概測したところ、形状は概ね同図のとおりであると推測される。符号1土地は平坦地であり、北側を幅員約6メートルの市道と等高に接しており、隣接地とはブロック塀及びフェンスで区画されている。符号1土地は、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 パラツイーナ武庫之荘南棟」（以下「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしているほか、北側には本件一棟のマンションとは別棟の目的外マンションである「建物の名称 パラツイーナ武庫之荘北棟」の敷地にもなっている。なお、本件一棟のマンションとパラツイーナ武庫之荘北棟との間には、両建物の上階へ上がるための共通の階段が存する。
- 2 本件建物の現況について
A立会いの上、立入調査を実施したところ、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。目視の限りでは、特筆すべき損傷箇所等は見当たらず、劣化の程度は経年相応と思われる。
本件建物の占有関係については、立入調査の結果、関係人の陳述等により、3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。なお、管理会社からの電話聴取りによると、本件一棟のマンションとは別棟であるパラツイーナ武庫之荘北棟の一室から、令和7年11月頃に火災事故が発生したとのことであり、立入調査時に、北側道路から概観した際、焼け跡のすすやペランダにブルーシートが掛けられている箇所が見えていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

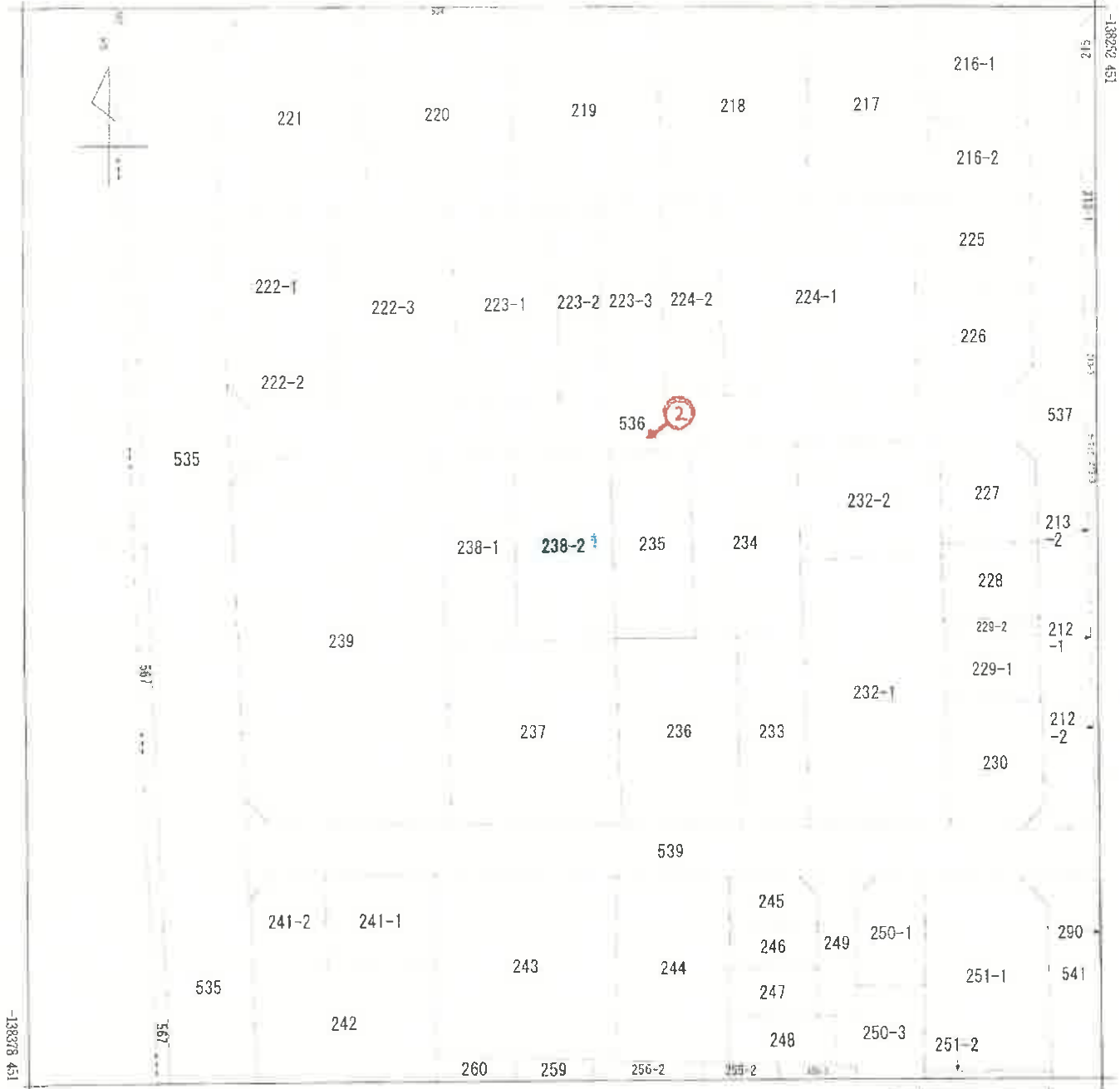
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (賃借人)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 自分は、本件建物を令和7年1月31日より2年間の契約で所有者から毎月30,000円の賃料を支払って賃借しています。家賃の滞納はありません。 2 本件建物には損傷箇所や水回りその他不具合な箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 建物内ではペットは飼っていません。 5 この部屋ではありませんが、去年11月頃に、別の部屋で火災がありました。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。なお、キッチンではIHを使用しています。 7 敷地について、隣地との境界等で争いは聞いたことがありません。
<p>■所有者 (同上)</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 自分は、A氏に令和7年1月31日から2年間、毎月の賃料30,000円で本件建物を賃貸しており、家賃の滞納はありません。 2 本件建物には損傷箇所や水回りその他不具合な箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 建物内では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による死亡はありません。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 7 敷地について、隣地との境界等で争いは聞いたことがありません。

(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
8年1月8日(木) 14:21-14:33	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
8年1月16日(金) 12:40-13:07	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Aと面談
8年1月16日(金) 15:33-16:05	神戸地方法務局尼崎支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年1月16日(金)	執行官室	所有者宛て照会書を送付(郵券110円×2使用)
8年1月16日(金)	執行官室	管理会社へ照会書をFAX
8年2月4日(水) 10:36-10:41	執行官室	管理会社に電話聴取り
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月16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

(6 枚目)



+97312. 856 (座標値種別：図上測定)

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	
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は番号記号	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

本図面はA3版をA4版 (●○は写真番号および撮影位置・方向) に縮小したものである

公用

登記年月日：昭和58年5月30日

前 238 - 後・新 238-2, 238-1 /

地積測量図 58.530

地番 238-1 ~ 238-4

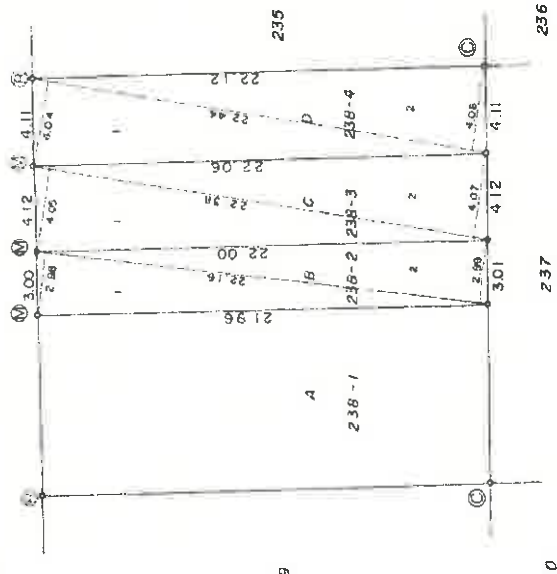
土地の所在 尼崎市南武庫之荘2丁目

238-3, -4 等 238-2 に 合 算

** 算出面積表 **

子目 NO	方位	距離	面積	形状
238-2	1	22.16	66.0368	m ²
	2	22.16	66.2584	
B	1	132.2952	66.1476	m ²
	1/2	66.1476	66.14	
238-3	1	22.38	90.6390	m ²
	2	22.38	91.0866	
C	1	181.7256	90.8628	m ²
	1/2	90.8628	90.86	
238-4	1	22.44	90.6576	m ²
	2	22.44	91.1064	
D	1	181.7640	90.8820	m ²
	1/2	90.8820	90.88	
A	1	436.0000	188.10	m ²
	1/2	247.8924	188.1076	

道路



境界線の種類

①	金属	
②	コンクリート	
③	鉄筋	

縮尺 1/250

申請人

58年5月12日作成

製作者 土地測量士 家園

(紅文蓋印(強制))

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

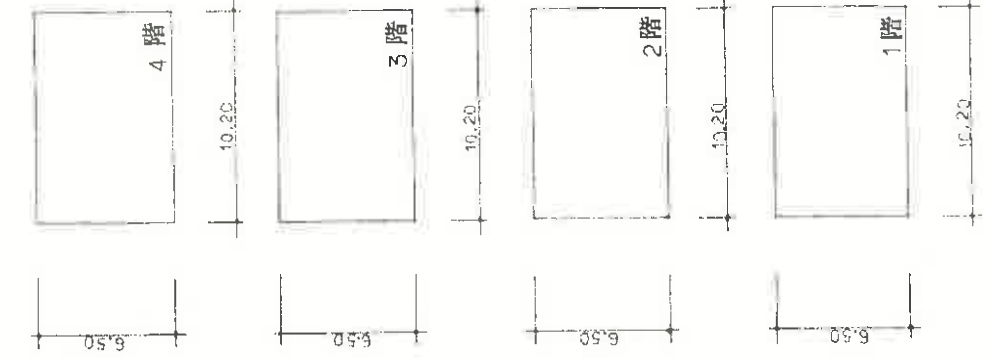
(8 枚目)

各階平面図

図号 105-105-105-105

建築物の所在 岡武庫之荘上7目 238番地ニ

1棟の建築物



1階	** 功 効 地 坪 **
10.20 X 6.50 =	66.300000
クイ	66.300000
66.30	
2階	** 功 効 地 坪 **
10.20 X 6.50 =	66.300000
クイ	66.300000
66.30	
3階	** 功 効 地 坪 **
10.20 X 6.50 =	66.300000
クイ	66.300000
66.30	
4階	** 功 効 地 坪 **
10.20 X 6.50 =	66.300000
クイ	66.300000
66.30	

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(昭和59年10月11日押印)

製作者

864229

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

登記年月日：昭和59年11月15日

建物図面 59.11.15 各階平面図

各階平面図

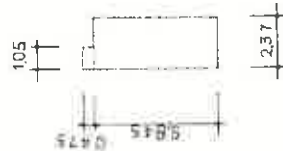
家屋番号 南武庫之荘2丁目
2-3-35番2の416

建物の所在 尼崎市南武庫之荘2丁目2338番地2

区分した建物

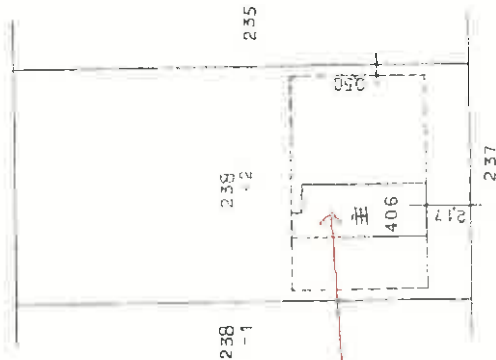
建物の存する部分 4階

道路



** 功 効 性 **

5.845 X 2.370 = 13.852650
 0.475 X 1.050 = 0.498750
 5 イ 14.351400
 14.35



本件建物

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(昭和59年10月11日作成)

作製者

864243

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(○は写真番号および撮影位置・方向)

(10 枚目)

建 物 間 取 図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

11 枚目

令和7年(ケ)第67号

本件一棟のマンション

①



パラツイーナ武庫之荘北棟（目的外）

②



③



④



(13 枚目)

⑤



⑥



(14 枚目)

⑦



(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 67 号
令和 8 年 1 月 16 日 現地調査
令和 8 年 2 月 6 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1,680,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 物件目録記載のとおり</p> <p>建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号</p> <p>建 物 の 名 称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>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</p> <p>所 在 及 び 地 番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>敷 地 権 の 種 類</p> <p>敷 地 権 の 割 合</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>・特になし</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南棟及びパラツイーナ武庫之荘北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	<ul style="list-style-type: none"> ・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南棟	
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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和59年10月23日 新築 41年程度 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 駐車場 集会室 その他	なし なし なし 特になし
品等	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 パラツイーナ武庫之荘管理組合 委託 株式会社日本総管 管理人巡回
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和7年11月30日現在、 13,932,894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	4階 (406号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	14.35㎡ (登記記載面積)
間 取 り	ワンルーム
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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,850円 修繕積立金 月 額 4,160円 滞 納 額 なし (令和8年1月19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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内については、特筆すべき不具合箇所や損傷等は見受けられなかった。 ・令和7年11月頃、同一敷地内にある他棟(パラツイーナ武庫之荘北棟)の一室において火災が発生したようであり、北棟の3階部分に焼け跡のすすや、ベランダにブルーシートが掛けられている箇所が見られた。 <p>【賃貸借契約の概要】 賃借人…A 賃貸借の開始日(占有開始日)…令和7年1月31日 保証金(敷金)…なし 要返還保証金…なし 現在の賃料…月額30,000円(共益費5,000円を含む)</p>

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	14.35	1.15	0.21	870,000

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.10) \approx 0.21$$

(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
275,000	1.00	247.89	0.90	1,435/ 42,660	1.00	2,060,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 尼崎-45

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$272,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/99 \approx 275,000$$

◇ 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

$$100/100 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/99$$

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
870,000	2,060,000	0.93	2,720,000

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
0.93 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	100.5	100	100	100	207,000
		100	100	100	105	100	
B	170,000	100	100.8	100	100	100	193,000
		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
200,000	0.93	14.35	2,670,000

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	
243 千円 (12.7%)	164 千円	8.0%	2,050 千円 ≒ 2,050 千円	0.81629	1,673 千円 (87.3%)	1,916 千円 ≒ 1,920 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	360	360	360	360
	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	360	360	360	360
	空室損失	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18
	貸倒損失	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7
	有効総収益	335	335	335	335
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	97	97	97	97
	長期計画修繕費	250	50	50	50
	公租公課	20	20	20	20
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	371	171	171
ウ 経費率 (%)		110.75	51.04	51.04	51.04
エ 有効純収益	ア-イ	△ 36	164	164	164
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	△ 34	143	134	

(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、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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	2,720,000	1.00	2,720,000
②比準価格	2,670,000	1.00	2,670,000
③収益価格			1,920,000
④調整後の価格	2,100,000		

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
2,100,000	1.00	0.80	1.00	1,680,000

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/m²
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 : 149m²
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（×1,435/42,660）
建物 : 906,502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南棟

(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406

建物の名称 406

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 14.35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)

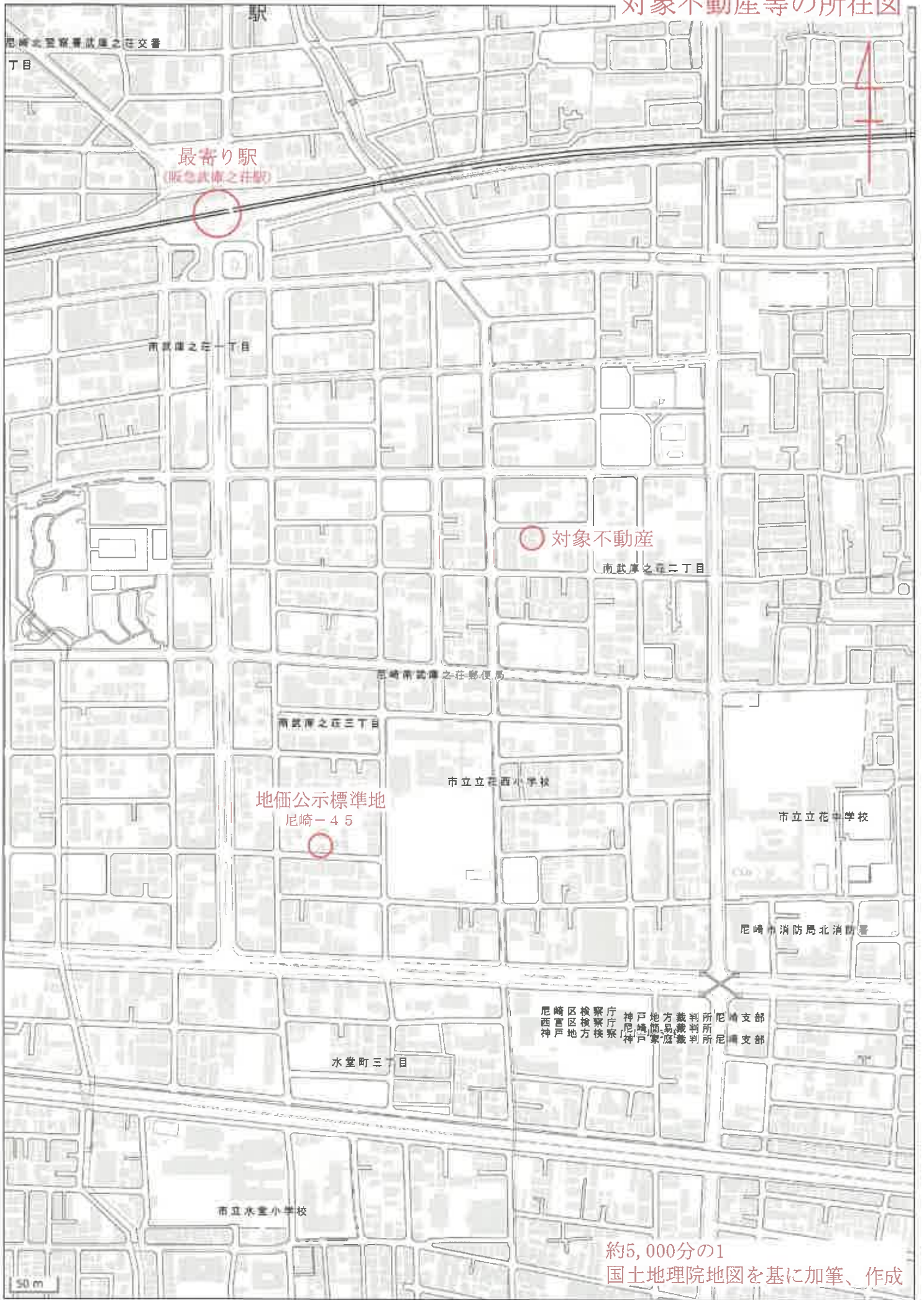
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 42660分の1435



対象不動産等の所在図



最寄り駅
(阪急武庫之荘駅)

対象不動産

地価公示標準地
尼崎-45

南武庫之荘二丁目

市立立花西小学校

市立立花中学校

尼崎市消防局北消防署

水堂町三丁目

市立水堂小学校

50 m

約5,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成

登記年月日：昭和58年5月30日

これは図面と記載されたもの内容と正確に一致するものと見做す
(青戸地方広域局地籍管理課)

令和7年9月16日 東京法務局

前 238 後・新 238-2, 238-1

地積測量 58.5.30

地番 238-1~238-4

土地の所在 尼崎市南高津之庄2丁目

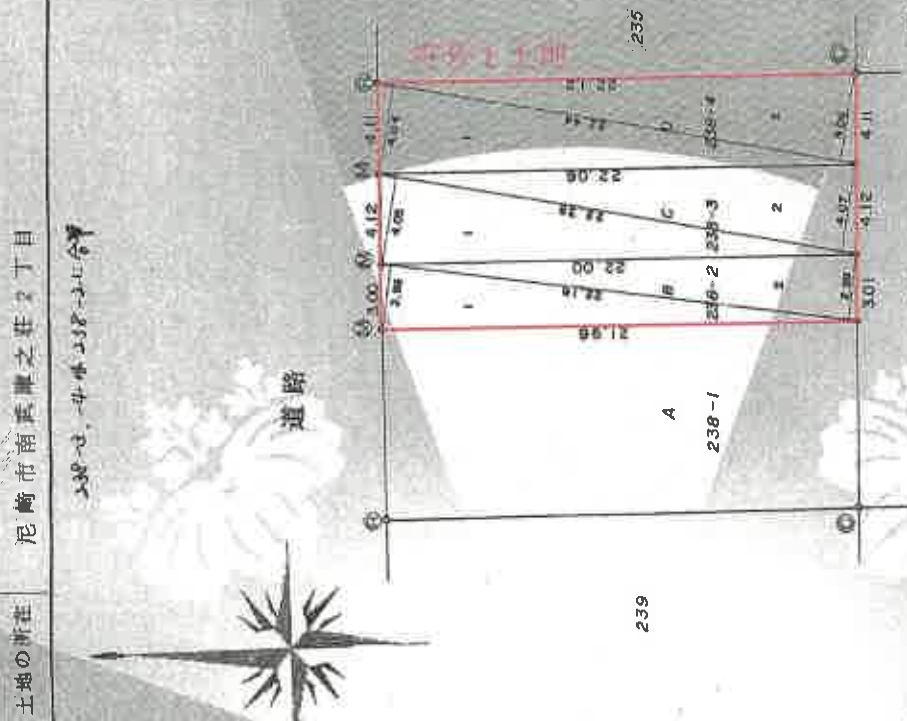
238-2 平林建設株式会社

道路

符号1土地

** 符号1土地の面積 **

符号	NO	形状	面積	方位	方位角
238-2	1	22.16	2.98	66.0368	
	2	22.16	2.99	66.2584	
238-3	1	1/2	132.2952	66.14	
	2	22.38	4.05	90.6390	
238-4	1	22.44	4.06	91.1064	
	2	22.44	4.06	91.1064	
A	1	1/2	181.7640	90.86	
	2	22.44	4.06	90.6576	
		合計	436.0000		
		238-1	247.8924		
		238-2	188.1076		
		238-3	188.1076		
		238-4	188.1076		
		合計	188.1076		



境界線の種類	
色	種類
C	コンクリート
◎	鉄釘

面積 250

申請人

58年5月12日

作業者 土田建設株式会社

(58.5.30)

地図整理番号：192399

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和59年11月15日

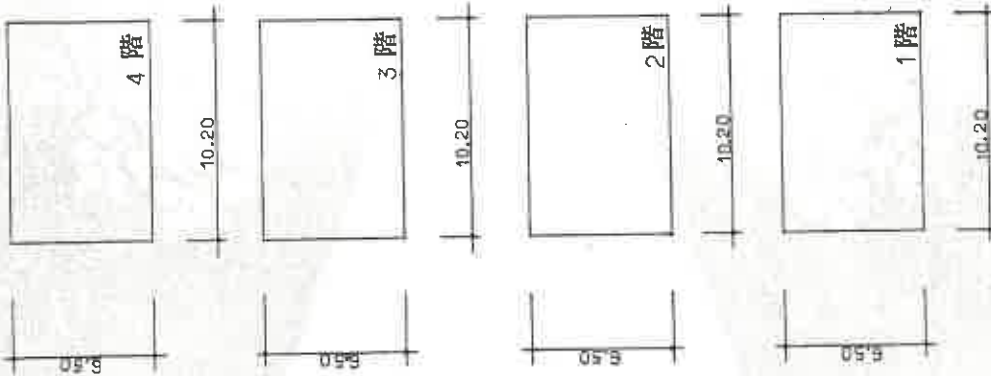
建物図面 591115

建物図面 各階平面図

申請番号
南武身之荘2丁目238番地2

建物の所在
南武身之荘2丁目238番地2

1棟の建物



1階	** 功 効 性 **
10.200 X 6.500	= 66.300000
	ㄗ 1 66.300000
	66.30
2階	** 功 効 性 **
10.200 X 6.500	= 66.300000
	ㄗ 1 66.300000
	66.30
3階	** 功 効 性 **
10.200 X 6.500	= 66.300000
	ㄗ 1 66.300000
	66.30
4階	** 功 効 性 **
10.200 X 6.500	= 66.300000
	ㄗ 1 66.300000
	66.30

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。

(神戸地方支務局尼崎支局管轄)

令和7年9月16日

東京法務局

登記証

縮尺 1/250

縮尺 1/250

昭和59年10月11日作成

申請人

製作者

864229

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和59年11月15日

建物図面 59.11.15 各階平面図

各階平面図

家屋番号

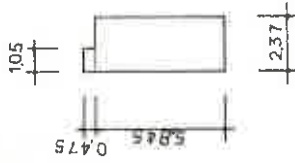
神戸市武庫之荘2丁目
238番地の406

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 4階



** 功 効 等 **

5.845 X 2.370 = 13.852650
 0.475 X 1.050 = 0.498750
 合 計 14.351400
 14.35

道路



238
-1

238
-2

0.50

主
406

217

237

235

製 者

縮 1/250 尺

申 請 人

縮 1/250 尺

(昭和59年10月11日作成)

864243

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。
 (神戸地方事務所尼崎支庁管轄)
 令和7年9月16日 東京法務局 登記官

A3判をA4判に縮小

建 物 間 取 図



参 考 写 真

パラツイーナ武庫之荘 北棟



接面道路から
対象物件方向を撮影
(東方から撮影)



パラツイーナ
武庫之荘 北棟

接面道路から
対象物件方向を撮影
(西方から撮影)



エントランス付近を撮影
(西北から撮影)

参 考 写 真



対象物件を含む
一棟の建物（4階部分）を
北方から撮影



対象物件を含む
一棟の建物を
北東方から撮影