

## 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 令和 8年 5月 21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 6月 11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 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 尼崎市武庫之荘一丁目 121番地  
建物の名称 メゾン・ド・パルテール

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫之荘一丁目 121番の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 13.06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 尼崎市武庫之荘一丁目121番  
地 目 宅地  
地 積 472.72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 81620分の1484



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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】

転借人Bが占有している。株式会社ASSETIAの原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 尼崎市武庫之荘一丁目 121番地

建物の名称 メゾン・ド・パルテール

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫之荘一丁目 121番の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 13.06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 尼崎市武庫之荘一丁目121番

地 目 宅地

地 積 472.72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 81620分の1484



令和 7年(ケ)第 70号  
令和 7年12月 5日受理  
令和 8年 1月21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 尼崎市武庫之荘一丁目 121番地

建物の名称 メゾン・ド・パルテール

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫之荘一丁目 121番の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 13.06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 尼崎市武庫之荘一丁目121番

地 目 宅地

地 積 472.72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 81620分の1484



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市武庫之荘一丁目23-1 メゾン・ド・パルテール406	
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 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 4,000円 修繕積立金 7,650円 円 円 円	令和 7年12月29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	株式会社プレストサービス	
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
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

(占有関係用〈2占〉)

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	□債務者 ■株式会社ASSETIA	
占有状況	□敷地 □駐車場 ■転貸 □居室 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■占有者会社担当者) ■文書(■賃貸借契約書写)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年 1月 1日	
最初の契約等	契約日	平成25年12月17日
	期間	平成26年 1月 1日から ■平成28年12月31日まで3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	
現在の契約等	令和 8年 1月 1日から ■令和10年12月31日まで3年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者A □その他( )
	借主	■占有者会社 □その他( )
賃料・支払時期	毎月 金23,000円 (毎月末日限り当月分払) □前払( ) □相殺( )	
敷金・保証金	■ない □敷金 □保証金 □ある [ 金 円	
特約等	■転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理費及び補修積立金は占有者が管理組合に支払う。 振込事務手数料は所有者負担。 賃料は、28,520円→31,020円→23,000円と変更されている。	
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  
南側で道路に接している。同道路とほぼ等高である。  
周囲見分、概測の結果、形状は建物図面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  
目視の限り、室内は、特段の損傷等は見受けられなかった。  
所有者Aに対して照会書を送付したが、本報告書提出時までに応答はなかった。  
株式会社ASSETIA担当者の陳述、転借人Bの陳述、契約書等により、占有者及び占有権原を認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 (転借人))	<p>1 本件物件は、私が借りて住んでいます。賃借なのか転借なのか、よくわかりません。賃貸借契約書、賃料の支払いの領収書を提示します。賃料の滞納はありません。</p> <p>2 住んでいて不具合箇所はありません。</p>
■ 株式会社ASSETIA A担当者	<p>1 本件物件は、所有者から当社が賃借し、当社がBに転貸しています。賃貸借契約書写、転貸借契約書写等を提出します。賃借料、転借料について滞納はありません。</p> <p>賃貸借契約書の借主が株式会社アパマンショップサブリースとなっており、転貸借契約書の貸主がApaman Property株式会社となっていますが、いずれも社名が変更になり、現在の社名は株式会社ASSETIAになります。</p> <p>2 令和6年9月に原状回復しました。</p> <p>3 ペットは飼っていません。</p> <p>4 室内で事件、事故はありません。</p> <p>5 管理費等は、当社から管理組合に支払っています。</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12月10日(水) 10:45-10:55	物件所在地	所在確認、管理会社等調査、写真撮影
R7年12月15日(月) 16:50-17:00	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R7年12月22日(月) 11:50-12:00	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書(不動産)、公図等調査
R7年12月22日(月) 16:55	当庁(FAX)	管理会社に対し照会書送付
R7年12月22日(月) 17:25	当庁(FAX)	賃借人(転貸人)株式会社ASSETIAに対し照会書送付
R7年12月23日(火) 14:00	当庁	所有者Aに対し照会書送付(郵券110円使用、返信用郵券110円添付)
R7年12月27日(土) 13:20-13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、B(転借人)から聴取、評価人同行
<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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月15日(木) 18:00-18:05	当庁(電話、受信)	賃借人(転貸人)株式会社ASSETIA担当者から聴取
R8年1月16日(金) 13:00-13:30	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書(商業)調査
<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

イ 140-1    140-2    140-25    ト 149-14    149-22    149-26  
 ロ 140-14    140-22    141-4    チ 149-19    149-24    つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭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を概略を記載した図面です。



A 武庫之荘 4丁目

請求部	所在	尼崎市武庫之荘一丁目		地番	121番	
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
作成年月日	昭和46年2月25日		備付年月日(原図)	補記事項	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12月22日  
 神戸地方方法務局尼崎支局  
 登記官



請求番号：10-6  
 (1/2)

( 3 枚目)

公用

登記年月日：昭和59年12月20日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和7年12月22日 神戸地方裁判所尼崎支部 登記簿

各階平面図

家屋番号 武庫之荘1丁目 121-406

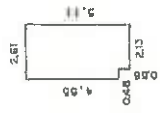
建築物の所在 尼崎崎市武庫之荘1丁目121番地 ノゾン・ド・パルテール

建築物各階平面図

59.12.20

406

建築物の存する部分 4階  
建物番号 406



$$2.13 \times 0.56 = 1.1928$$

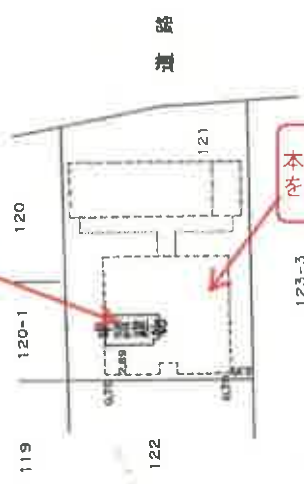
$$4.55 \times 2.61 = 11.8755$$

$$= 13.0683$$

4階部分床面積 13.06 m<sup>2</sup>

本件区分所有建物

本件区分所有建物を含む一棟の建物



道路

縮尺 1/500

申請人

954139

縮尺 1/250

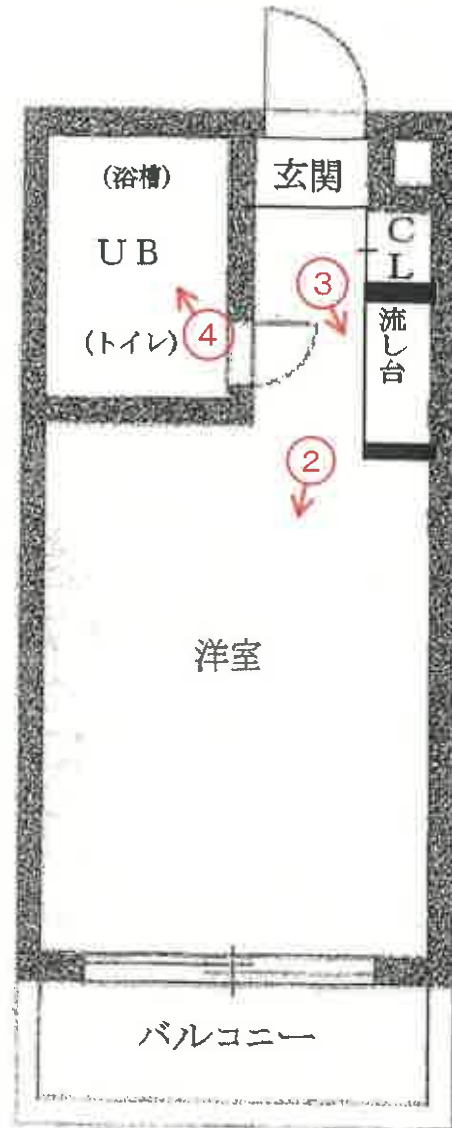
作製者

①は写真番号、撮影位置・方向を示す

(東京土地家屋調査士会所属)

建物間取図  
(縮尺記載なし)

共用廊下





①



②

{ 11, 枚目 }



3



4

( 12 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 70 号  
令和 7 年 12 月 27 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 21 日 評価

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

廣嶋琢也

## 第1 評価額

番号	評 価 額
1	金1,870,000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

番号	所在等	登記	現況
	<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>1 (敷地権の目的たる土地の表示)</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簿面積(=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	阪急神戸本線 武庫之荘駅の北西方 約520m (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅の他、マンションも見られる住宅地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 武庫之荘駅前地区地区計画(沿道区域)
画地条件	登記地積 472.72㎡ の ほぼ台形地 (中間画地) 間口×奥行 約26.5m×約17.5m 市道面とほぼ等高な概ね平坦地である。周囲見分・概測の結果、地積は登記地積、形状は建物図面とほぼ符合するものと判断した。	
接面道路の状況	南東側 約6m市道(建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物のマンション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調査を要する。	
特記事項	・北東側は水路敷である。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン・ド・パルテール	
建物の用途	共同住宅	(総戸数55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12月8日 新築 41年程度 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: タイル・吹付タイル等	
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	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり メゾン・ド・パルテール管理組合法人 委託 株式会社プレストサービス 管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和7年11月30日 現在、 10,201,804 円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用等の有無 対象建物についてはアスベスト等を含有する吹付け材等が使用されている可能性は低い。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。</li> <li>・近い将来の大規模修繕計画 無し</li> </ul>	

(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： 北西向き
床 面 積	13.06㎡ (登記記載数量)
間 取 り	ワンルーム (中住戸) バルコニー： 北西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : CF等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : ユニットバス (バス・トイレ・洗面台) そ の 他 : コンロ無し (ガス栓あり)
保 守 管 理 の 状 態	経年劣化以外に特段の損傷等は見受けられなかった。
管 理 費 等	管 理 費 月 額 4,000円 修繕積立金 月 額 7,650円 滞 納 額 なし (令和7年12月29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	特になし。

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、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
250,000	13.06	1.25	0.14	570,000

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 5年、経済的全耐用年数 46年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.10) \approx 0.14$$

#### (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
334,000	1.03	472.72	0.95	1484/81620	1.00	2,810,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎－5）

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

$$356,000 \times 102.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 106 \approx 334,000$$

◇ 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 (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

$$100 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 110 \times 100 / 95 \approx 100 / 106$$

イ 個別格差：方位・周囲の状況 (1.03)

ウ 地積：登記地積

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
570,000	2,810,000	0.80	2,700,000

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・改装費の程度から  
0.80 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	217,000
		100	100	100	100	100	
B	170,000	100	100.6	100	100	100	209,000
		100	100	89	90	102	

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

㎡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
213,000	0.80	13.06	2,230,000

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）による価格を以下のとおり査定した。

目的物件は賃貸借に供されている建物で、その授受されている賃料は、若干低いものの概ね妥当と判断されることから、当該賃料その他の賃貸条件を基礎に収益還元法を適用する。

なお、管理費等は賃借人が管理組合に支払っているとのことである。

#### 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	正味復帰価値の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の正味純収益 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	
189 千円 (8.0%)	213 千円	8.0%	2,663 千円 ≒ 2,660 千円	0.81629	2,171 千円 (92.0%)	2,360 千円 ≒ 2,360 千円 (100%)

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、上記のとおり決定した。

オ 複利現価率： 複利現価率に用いる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決定した。

#### 《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	276	276	273	273
	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	276	276	273	273
	空室損失	△ 28	△ 28	△ 27	△ 27
	貸倒損失	△ 8	△ 8	△ 8	△ 8
	有効総収益	240	240	238	238
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	0	0	0	0
	長期計画修繕費	400	0	0	0
	公租公課	20	20	20	20
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	425	25	25	25
ウ 経費率 (%)	177.08	10.42	10.50	10.50	
エ 有効純収益	△ 185	215	213	213	
オ 複利現価率 (7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629		
カ 有効純収益の現価	△ 173	188	174		

(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 評価額の決定

##### (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及び収益性を反映した③を中心に、物件の個別性を反映した①を若干考量して、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	2,700,000	1.00	2,700,000
②比準価格	2,230,000	1.00	2,230,000
③収益価格			2,360,000
④調整後の価格	2,340,000		

イ 占有減価 : 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
2,340,000	1.00	0.80	1.00	1,870,000

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競売不動産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)

調査時点において管理費等の滞納が無いため不要と判断した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (尼崎一5)  
所 在 : 尼崎市武庫之荘2丁目131番  
「武庫之荘2-20-4」  
価 格 : 356,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 阪急神戸本線「武庫之荘」駅より道路距離430m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 336m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)  
土地 : 94,544,000円 (×1,484/81,620)  
建物 : 818,445円

## 第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 建物図面・各階平面図
- 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 尼崎市武庫之荘一丁目 121番地

建物の名称: メゾン・ド・パルテール

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫之荘一丁目, 121番の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 13.06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 尼崎市武庫之荘一丁目121番

地 目 宅地

地 積 472.72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 81620分の1484





※地理院地図に加筆

1 140-1    A 140-2    \* 140-3    † 140-4    ‡ 140-5    § 140-6  
 0 140-14    = 140-22    × 141-1    † 140-11    † 140-24    † 140-26



149-27  
 149-28  
 149-3  
 149-4  
 149-5  
 149-6  
 149-7  
 149-8  
 149-9  
 150-4  
 151-14  
 151-15  
 151-16  
 151-17  
 151-18  
 151-19  
 151-20  
 151-21  
 151-22

**対象一棟の建物敷地**



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした平面図形と特定の地籍が許容されるまでの期、これに代わるものとして許容付けられている図面であり、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  
 武庫之荘  
 1丁目

請求 区分	所在地 尼崎市武庫之荘一丁目			地番	121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		種類 白土地籍附属地図
作 成 年 月 日	昭和45年2月25日		編 訂 年 月 日 (改訂)			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  
 神戸地方裁判所尼崎支部

地図整理番号：M13605  
 (1/2)

登記官

縮版図面 A 3 → A 4

登記年月日 昭和59年12月20日

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 武庫之荘1丁目  
121-406

建築物の所在 足柄野市武庫之荘1丁目121番地 ノゾン・ド・パルテール

59.12.20

<対象専有部分>



2.13 × 0.56 = 1.1928

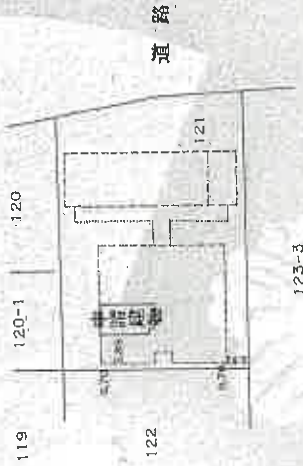
4.55 × 2.61 = 11.8755

≒ 13.0683

4階部分床面積 13.06 m<sup>2</sup>

建築物の存する部分 4階

建物番号 4-0-6



作製者

縮尺 1/250

申請人

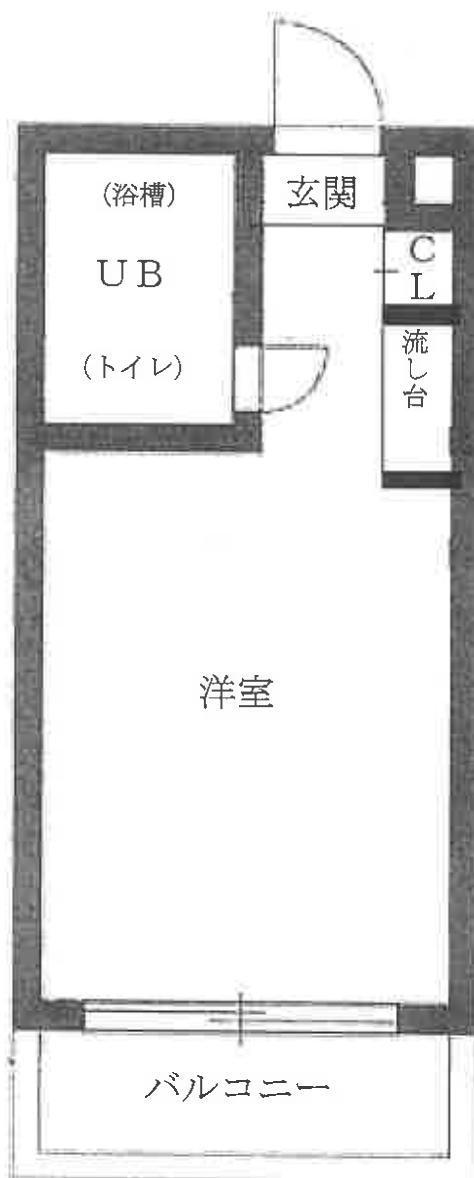
株式会社 マルコム  
代表取締役

954139

縮尺 1/500

建物間取図  
(縮尺記載なし)

共用廊下



# 参考写真

(対象物件を含む一棟の建物)

東方より



南西方より

