

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 5月19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 6月 4日から 令和 8年 6月 11日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 18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 7月 9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 5月 19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 尼崎市南武庫之荘三丁目 368番地

建物の名称 ダイドームゾン武庫之荘VI

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南武庫之荘三丁目 368番の409

建物の名称 409

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 16.30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 尼崎市南武庫之荘三丁目368番

地 目 宅地

地 積 464.00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 77165分の1630



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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

【物件番号1】

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 尼崎市南武庫之荘三丁目 368番地

建物の名称 ダイドームゾン武庫之荘VI

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南武庫之荘三丁目 368番の409

建物の名称 409

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 16.30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 尼崎市南武庫之荘三丁目368番

地 目 宅地

地 積 464.00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 77165分の1630



令和8年(ケ)第3号
令和8年2月20日受理
令和8年4月3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 尼崎市南武庫之荘三丁目 368番地

建物の名称 ダイドームゾン武庫之荘VI

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南武庫之荘三丁目 368番の409

建物の名称 409

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 16.30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 尼崎市南武庫之荘三丁目368番

地 目 宅地

地 積 464.00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 77165分の1630



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3丁目30番18号ダイドームズン武庫之荘VI409	
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 6,000円 修繕積立金 3,000円 円 円 円	令和8年3月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年9月分～令和8年3月分 計54,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ダイドーム管理株式会社	
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (賃借人)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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) ■(株)グランバンク(元転貸人))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書、回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年9月29日
最初の契約日	平成30年9月25日
契約等期間	平成30年9月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成32年9月28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 checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年9月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年9月28日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金27,000円 (毎月26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	<input checked="" type="checkbox"/> 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	賃料とは別に、共益費として月8,000円を賃料と同時に支払
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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）の現況について
敷地権の目的である土地（符号1）を、公図を参考に概観及び一部概測したところ、形状は概ね同図のとおりであると推測され、同土地は平坦地で、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 ダイドームゾン武庫之荘VI」（以下、「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしている。
- 2 本件建物の現況について
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、特段の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た。占有関係については、立入調査の結果に基づき3枚目記載のとおりと認めた。
- 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。当職は、令和8年3月13日、所有者に宛てて照会書を送付するも、回答は得られていない。

(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 自分は本件建物を平成30年9月29日から賃借しています。当初の貸主は株式会社グランバンクでしたが、途中から所有者との直接契約になり、賃料の振込も所有者に支払っています。賃料の滞納はありません。 2 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。
<p>■株式会社グランバンク担当者 (元転貸人)</p>	<p>本件賃貸借契約書の貸主に当社名がある事について、以前は所有者とサブリースによる賃貸借契約をしていたので、Aとの関係では、貸主(転貸人)の立場でしたが、6年ほど前に、所有者から一方的な形で契約を解除されたこともあり、当社としては、その後の本件建物には一切関わりがありません。直接所有者が貸主になっているのか、新たなサブリース会社と契約を結んでいるのかは不明です。</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

執行官の意見

関係人の陳述、賃貸借契約書によれば、契約当初のAに対する貸主は株式会社グランバンクであり、それは所有者と株式会社グランバンクとがサブリース契約のために、所有者を賃貸人、株式会社グランバンクを賃借人とする原賃貸借契約が締結され、株式会社グランバンクがさらにAに転貸することにより、Aの地位が転借人となっていたものであるところ、後に所有者と株式会社グランバンク間の原賃貸借契約が終了したことにより、所有者が、転貸人であった株式会社グランバンクの地位を承継したものと考えられる。

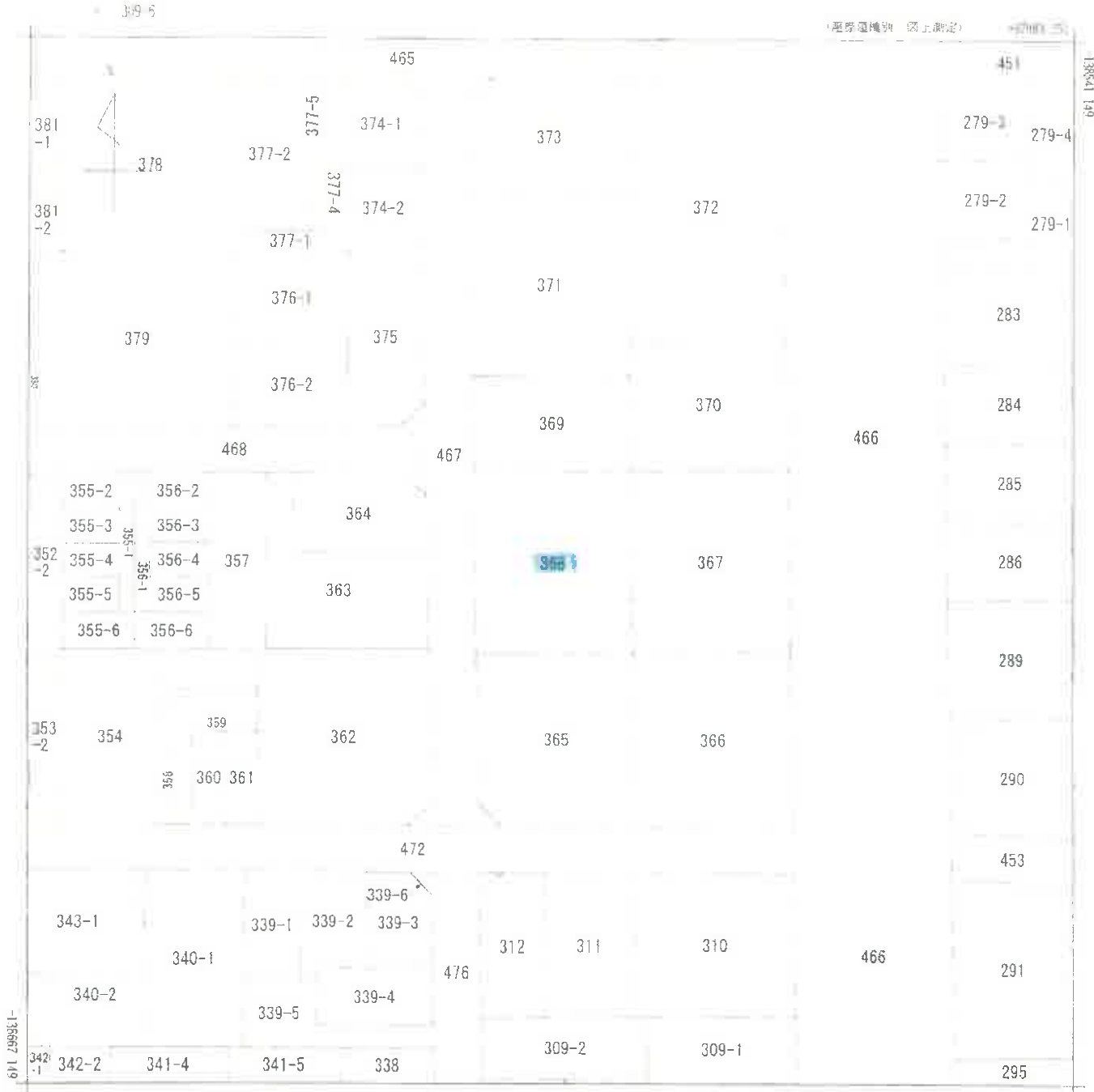
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月4日(水) 11:58-12:09	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(郵券180円×1使用)
8年3月13日(金) 9:37-10:05	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3月13日(金)	執行官室	所有者宛て照会書等送付(郵券110円×2使用)
8年3月13日(金)	執行官室	管理会社へ照会書等FAX
8年3月13日(金)	執行官室	株式会社グランバンクに照会書等送付(郵券180円×1、320円×1使用)
8年3月18日(水) 11:25-12:02	神戸地方法務局尼崎支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年3月19日(木) 12:01-12:05	執行官室	株式会社グランバンクから電話聴取(発信)
8年3月19日(木) 13:10-13:15	執行官室	Aから電話聴取(発信)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月13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

(7 枚目)



〒96958, 551 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
南武庫之荘
3丁目

請求部分	所在		尼崎市南武庫之荘三丁目		地番	368番	
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C)
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版に縮小したものである

請求番号：8-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

建築物図面 1.3.30 各階平面図

各階平面図

家屋番号

建築物の所在

尼崎市南武庫之荘3丁目368番地

- 368-102 ~ 368-110
- 368-201 ~ 368-210
- 368-301 ~ 368-310
- 368-401 ~ 368-410
- 368-502 ~ 368-505
- 368-507 ~ 368-510

一棟の建物



作製者

平成
1994年3月23日作製

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/200

865961

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

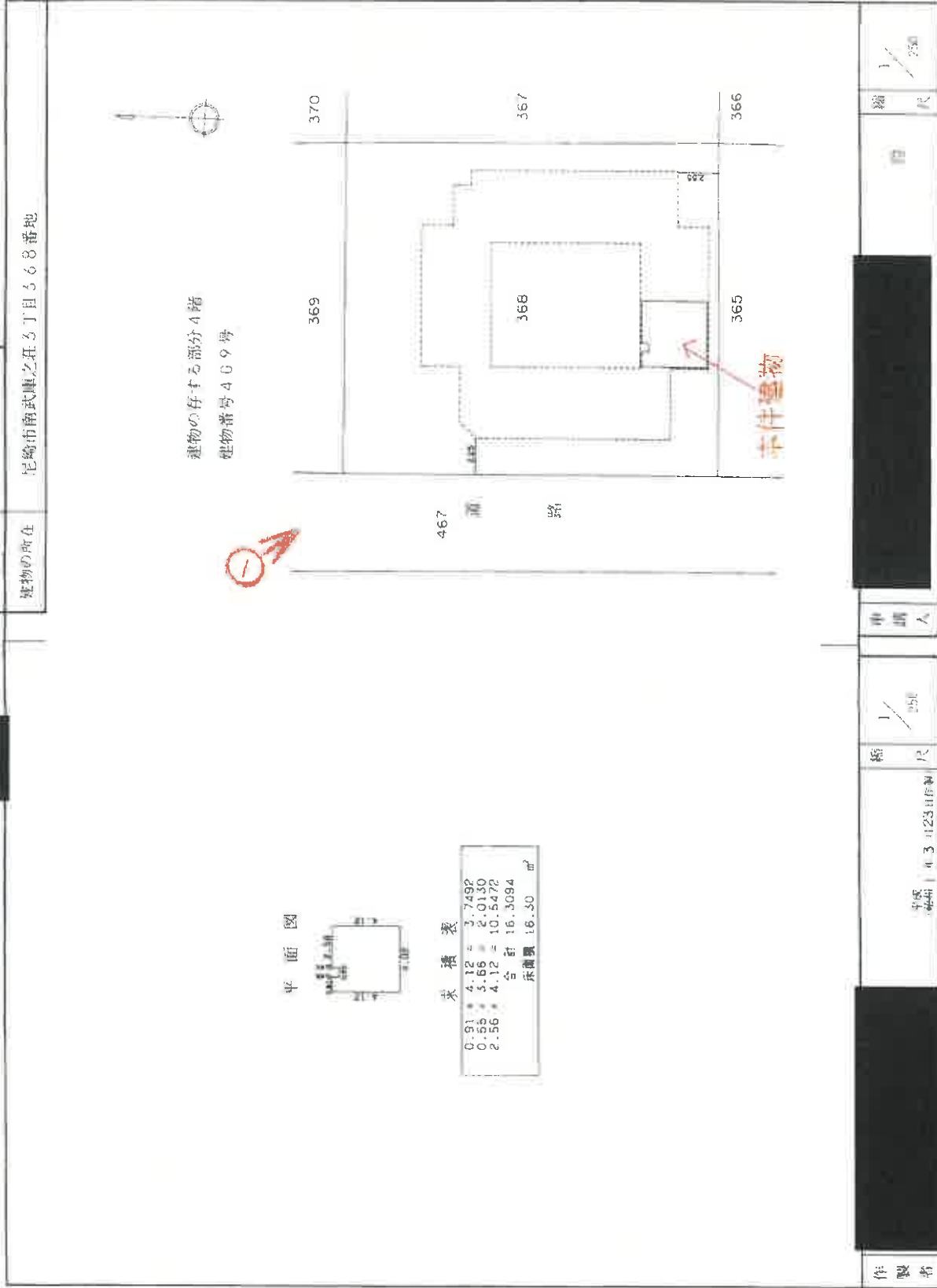
登記年月日 平成1年3月30日

各階平面図

建築物図面 1.3.30
各階平面図

家屋番号 南武庫之荘3丁目
588-409

建築物の所在 尼崎市南武庫之荘3丁目368番地



製作者

完成
年月 1981年3月23日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

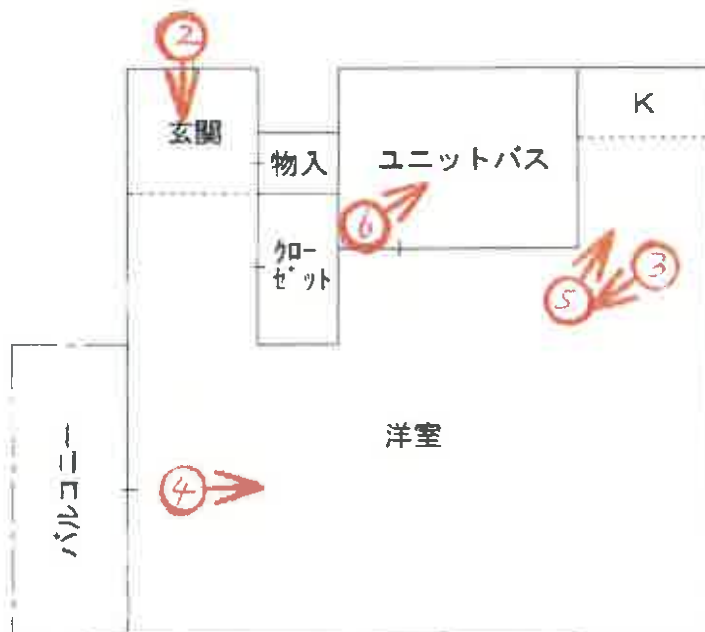
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(11 枚目)

866000

建物間取略図



(○は写真番号および撮影位置・方向)

本件一棟のマンション

①



②



③



④



(14 枚目)

⑤



⑥



(15 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 3 月 13 日 現地調査
令和 8 年 3 月 31 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

田中 計機

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,450,000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 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>・特にない</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 武庫之荘駅の南方 約700m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ中、農地や駐車場も見られる地域	
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
画地条件	規模 464.00 m ² の ほぼ整形地 西側間口約23m、奥行約20.5m	
接面道路の状況	西側 約6m市道	
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	・特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイドームゾン武庫之荘VI
建物の用途	共同住宅 (総戸数47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) 平成1年3月20日 新築 経過年数 37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5階建
仕様	屋根: スレート葺 外壁: タイル貼り等
設備等	エレベーター なし 駐車場 なし 集会所 なし その他 オートロック設備
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり (ダイドームゾン武庫之荘VI管理組合) 管理方式 委託 管理会社 ダイドー管理株式会社 管理形態 管理人 巡回
管理の状況	普通
積立金	令和8年1月31日現在、 19,432,816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、壁裏等の目視できない箇所に耐火被覆材等として吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。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 (409) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	16.30㎡ (登記記載数量)
間 取 り	ワンルーム バルコニー (専用庭) 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 6,000円 修繕積立金 月額 3,000円 滞 納 額 あり (令和8年3月13日現在 54,000円)
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	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借に供されており、契約内容等は現況調査報告書を参考のこと。なお、上記滞納額は令和7年9月分から令和8年3月分の滞納額である。 ・特に損傷部分等は認められなかった。

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
320,000	16.30	1.14	0.20	1,190,000

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 37年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 47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) ≒ 0.20

(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
259,000	1.00	464.00	0.90	1630/77165	1.00	2,280,000

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/㎡)
 $272,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/102 \approx 259,000$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/100 \approx 100/102$

イ 個別格差 : 必要なし (1.00)

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
1,190,000	2,280,000	0.83	2,880,000

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
0.83 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 3月 238,000 円/㎡

B 令和6年 12月 265,000 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	238,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{100}$	264,000
B	265,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	271,000

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
268,000	0.83	16.30	3,630,000

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 (7.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
536 千円 (18.9%)	242 千円	8.5%	2,847 千円 ≒ 2,850 千円	0.80496	2,294 千円 (81.1%)	2,830 千円 ≒ 2,830 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	324	324	324	324
	共益費収入	96	96	96	96
	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	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13
	有効総収益	386	386	386	386
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	76	76	76	76
	長期計画修繕費	138	38	38	38
	公租公課	26	26	26	26
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	244	144	144
ウ 経費率 (%)		63.21	37.31	37.31	37.31
エ 有効純収益	ア-イ	142	242	242	242
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	132	209	195	

(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、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	2,880,000	1.00	2,880,000
②比準価格	3,630,000	1.00	3,630,000
③収益価格			2,830,000
④調整後の価格	3,190,000		

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
3,190,000	1.00	0.80	0.96	2,450,000

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-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 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6.0m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(平成7年度)
土地 : 81,664,000円 (×1630/77165)
建物 : 1,203,291円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市南武庫之荘三丁目 368番地

建物の名称 ダイドームゾン武庫之荘VI

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南武庫之荘三丁目 368番の409

建物の名称 409

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 16.30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 尼崎市南武庫之荘三丁目368番

地 目 宅地

地 積 464.00平方メートル

(敷地権の表示)

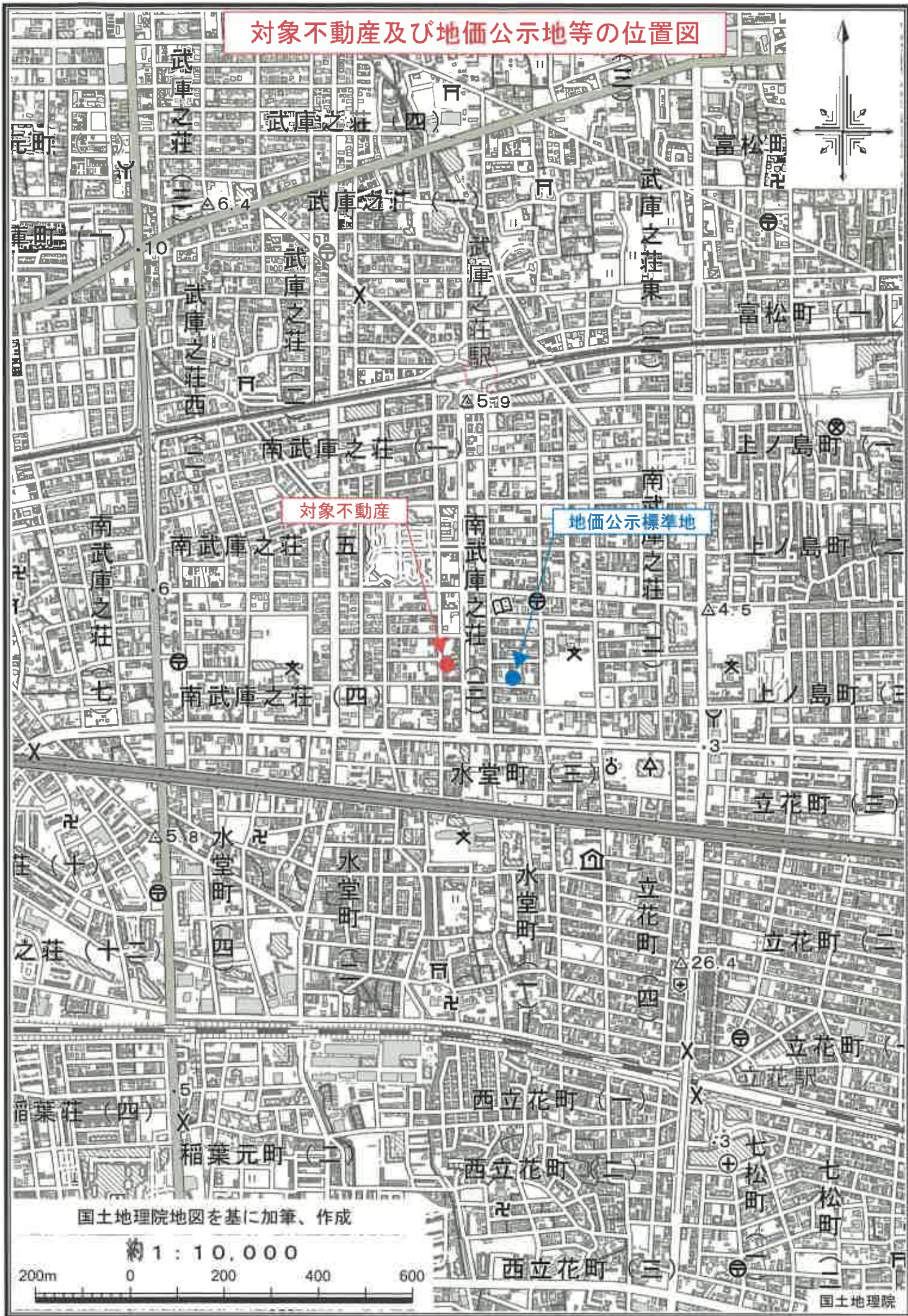
土地の符号 1

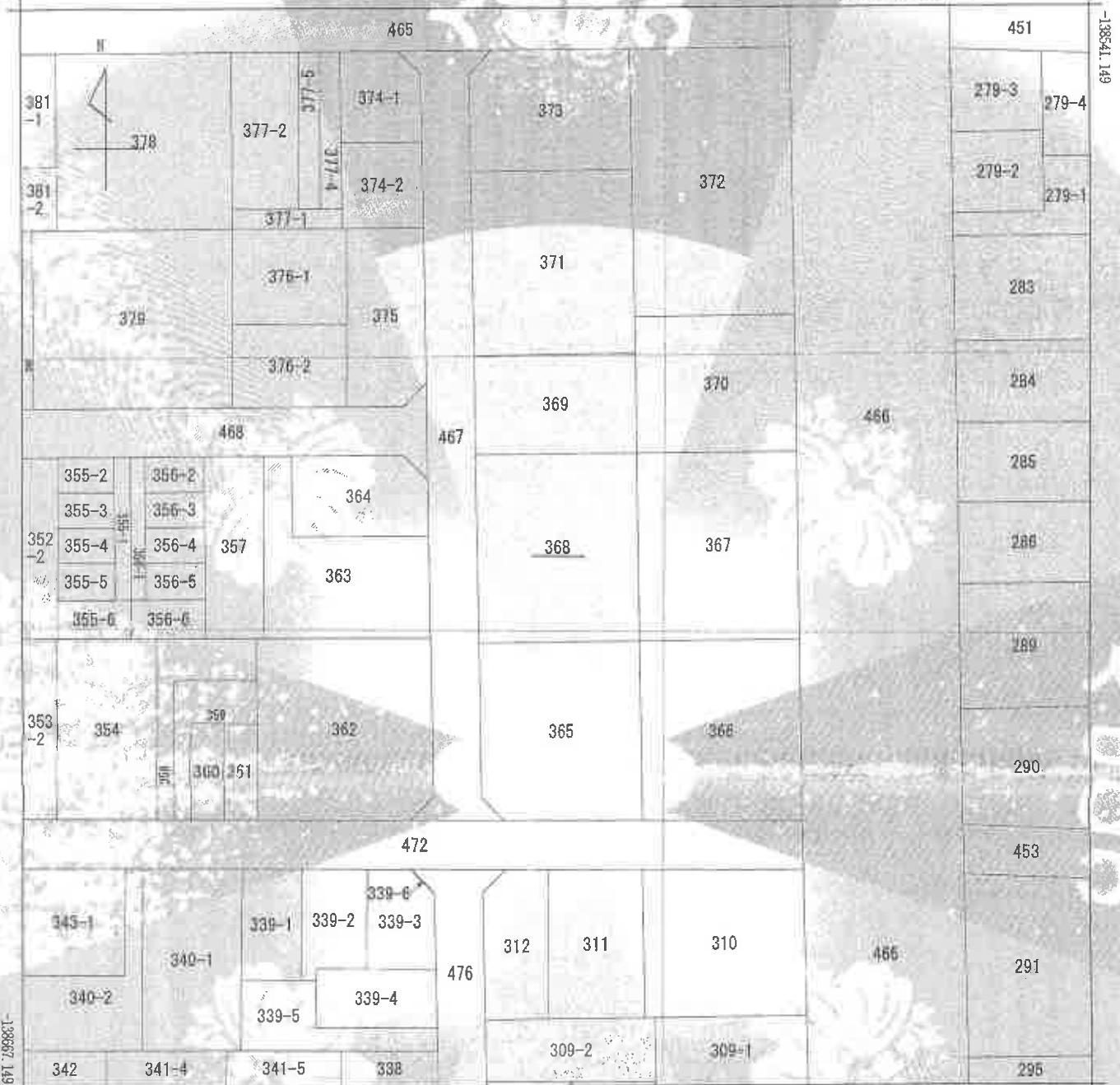
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 77165分の1630



対象不動産及び地価公示地等の位置図





-138541.149

-138367.149

(98850.541) (地籍簿種別：真正部)

(注) 地図に準ずる図面は、正地の区画を明確にした不動産登記簿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繰り行か
 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。

地番区城見出
 南武庫之荘
 3丁目

請求部	所在	尼崎市南武庫之荘三丁目		地番	368番
出方縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	V	分標
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	種類	街区基本調査成果図

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。
 (神戸地方方法務局尼崎支局管轄)
 令和7年12月12日
 東京法務局

A4に縮小

登記年月日：平成1年3月30日

建築物各階平面図 1.3.30

各階平面図

家庭番号

建築物の所在
尾崎市南武津之荘3丁目368番地

- 368-102~368-110
- 368-201~368-240
- 368-301~368-310
- 368-401~368-410
- 368-502~368-505
- 368-507~368-510

一棟の建物



作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/250

865961

A4に縮小

建築物各階平面図

各階平面図

家屋番号

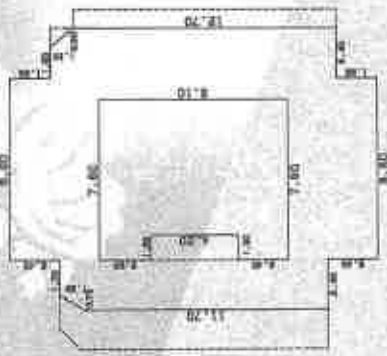
建築物の所在

尾崎市南武蔵之荘3丁目368番地

368-102 ~ 368-110
368-201 ~ 368-210
368-301 ~ 368-310

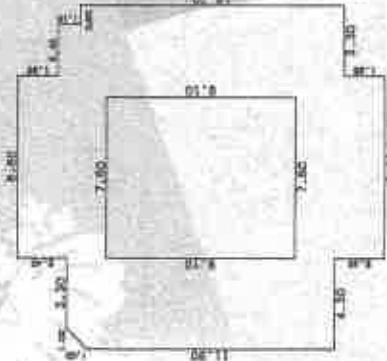
1階・2階・3階・4階
各階同型平面図

5階平面図



求積表

(11.70 × 12.90) × 0.70 / 2	=	8.8100
7.60 × 4.30	=	21.8300
1.20 × 4.28	=	32.6800
7.60 × 4.30	=	5.0400
1.00 × 17.70	=	32.6800
1.50 × 13.80	=	17.7000
(11.70 × 12.90) × 0.90 / 2	=	20.7000
合計	=	11.8250
床面積	=	151.2650



求積表

(11.90 × 12.90) × 1.00 / 2	=	12.4000
7.60 × 4.30	=	42.5700
1.00 × 17.70	=	32.6800
2.40 × 13.60	=	17.7000
0.90 × 12.70	=	33.1200
合計	=	11.4300
床面積	=	182.5800

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請日 平成1年3月23日

865962

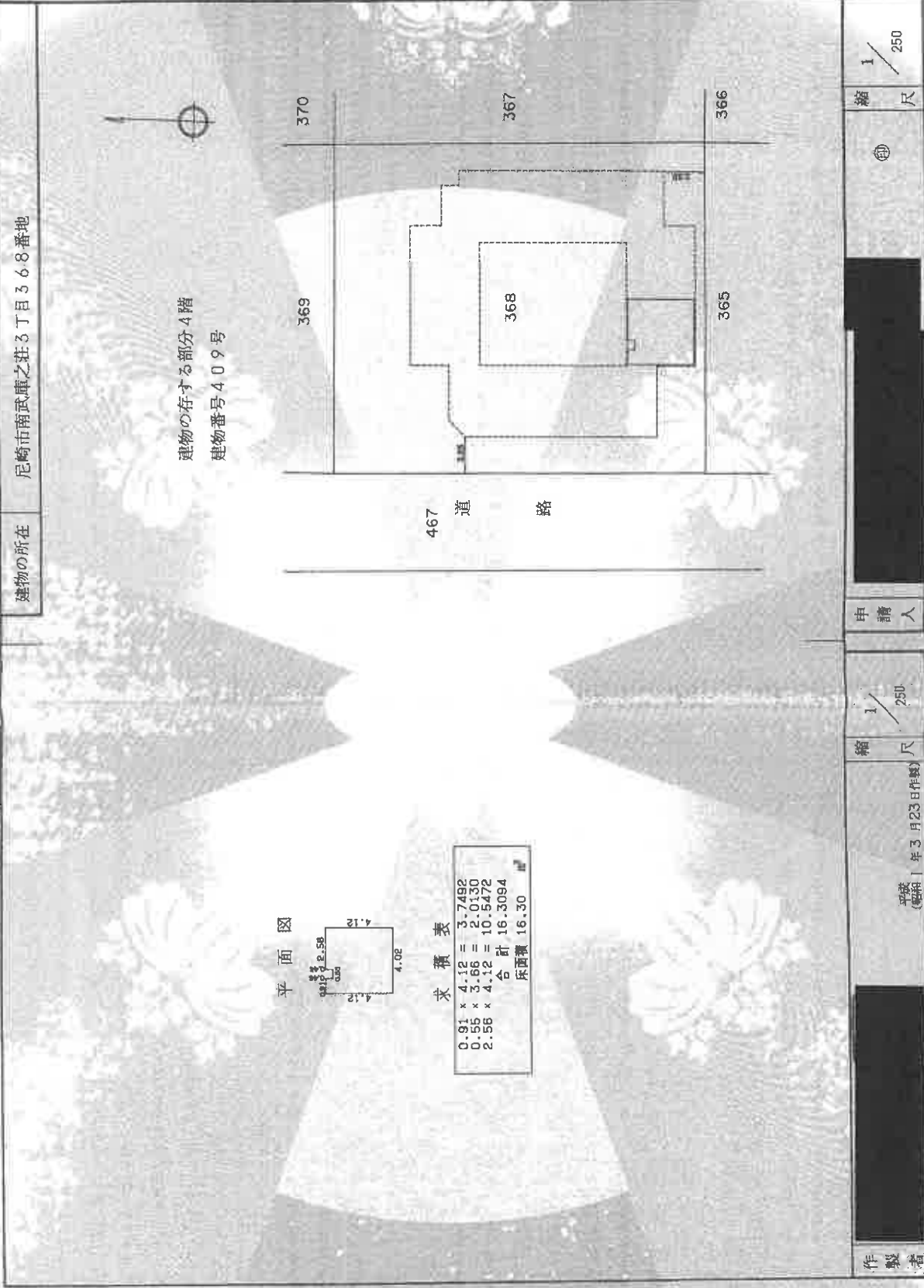
登記年月日：平成13年3月30日

建物各階平面図

各階平面図

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。
(伊豆地方支務局尼崎支店管轄)
令和7年12月12日 東京支務局

家屋番号	南武庫之荘5丁目 368-419
建物の所在	尼崎市南武庫之荘3丁目368番地



作製者

申請人
平成13年3月23日作製

縮尺 1/250

縮尺 1/250

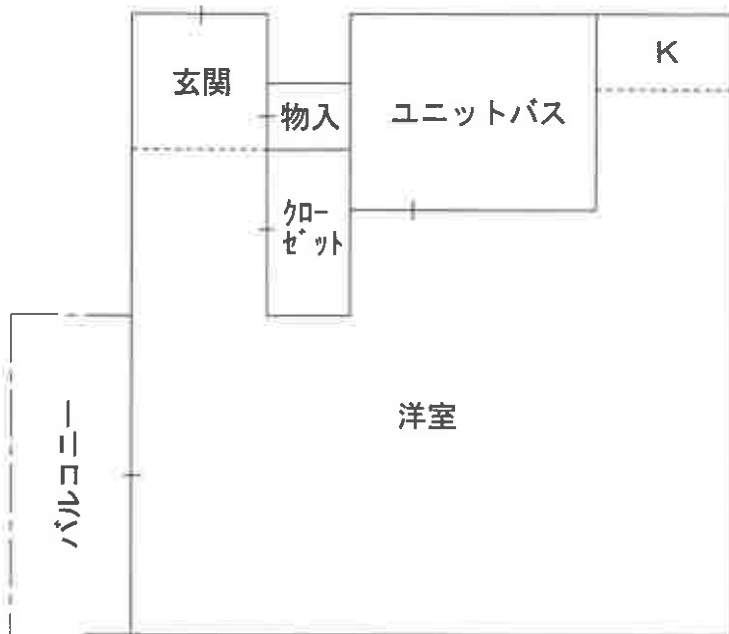
866000

地図整理番号：M95333

(2/3)

A4に縮小

建物間取略図



参 考 写 真

令和8年（ケ）第3号

・南西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



・北西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影

