

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 尼崎市水堂町三丁目 29番地2

建物の名称 オークヒルズ武庫之荘南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水堂町三丁目 29番2の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.43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 尼崎市水堂町三丁目29番2

地 目 宅地

地 積 1045.83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 160539分の6553

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



物件明細書

令和 8年 4月 15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】
本件共有者Cが占有している。

 - 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 尼崎市水堂町三丁目 29番地2

建物の名称 オークヒルズ武庫之荘南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水堂町三丁目 29番2の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.43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 尼崎市水堂町三丁目29番2

地 目 宅地

地 積 1045.83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 160539分の6553

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和 7年(ケ)第 74号
令和 8年 2月18日受理
令和 8年 4月 6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 尼崎市水堂町三丁目 29番地2

建物の名称 オークヒルズ武庫之荘南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水堂町三丁目 29番2の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.43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 尼崎市水堂町三丁目29番2

地 目 宅地

地 積 1045.83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 160539分の6553

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市水堂町三丁目2番11-101号（オークヒルズ武庫之荘南）	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者C <input 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 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 11,270円 修繕積立金 19,660円 専用庭使用料 150円 自転車置場使用料 200円 円	令和 8年 1月 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	グローバルコミュニティ株式会社 西宮支店	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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

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。
西側に水路がある。
南東端に電柱が1本あった。

- 2 本件区分所有建物について
関係人の陳述、立入調査の結果から、共有者Cが住居として占有しているものと判断した。
室内は、風呂のカビ、内壁・天井クロスの剥がれ等が見受けられ、経年相応の劣化はあると思われる。
専用庭あり。
駐車場について、共有者Cの認識と異なるが、管理会社担当者から取得した資料によれば、管理組合との間で使用契約を締結することによって、無償で利用できるということであった。現在、各戸1台分確保されており、本件共有者Cは、立体駐車場の区画10番を使用している。区画10番の駐車可能寸法、重量は、全長5050mm、全幅1850mm、全高1550mm、重量2000kg、最低地上高120mmであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

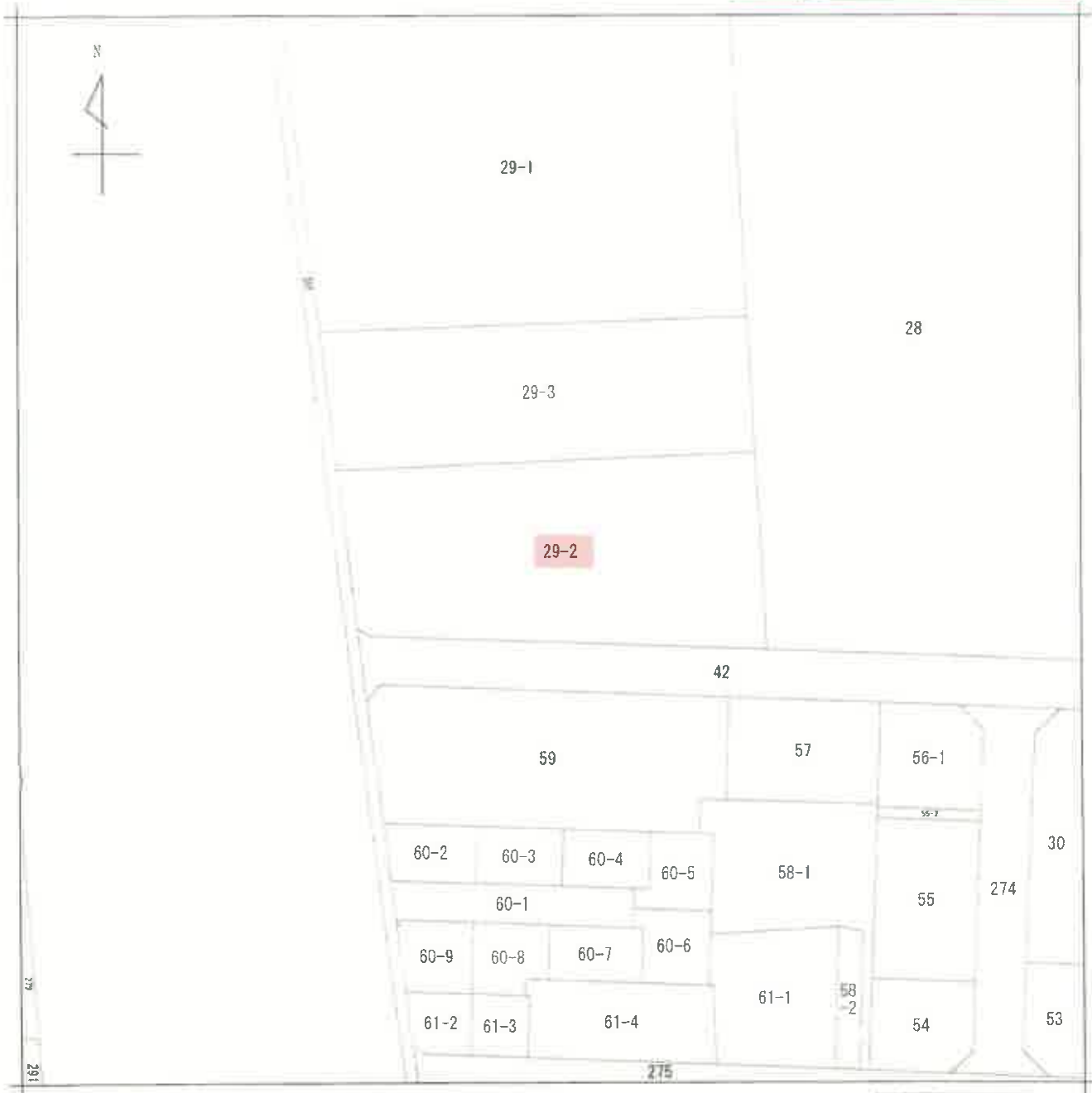
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (共有者)</p>	<p>1 他の共有者であるA及びBは、私の妹です。本件物件は、私が住んでいます。A及びBは本件物件には住んでいません。</p> <p>2 経年劣化はあると思いますが、住んでいて特段の不具合はありません。</p> <p>3 リフォームはしていません。</p> <p>4 室内でペットは飼っていません。</p> <p>5 本件物件内で、事件事故はありません。</p> <p>6 駐車場区画10番をずっと使用しています。本件物件に駐車場区画10番が紐づいていると思っていました。しかし、管理組合との間で無償の使用契約を締結しているのではないかと問われればそうかもしれません。</p>
<p>■ D (共有者A及びBの代理人弁護士)</p>	<p>提出された回答書要旨は次のとおり</p> <p>1 本件物件は、共有者Cが使用しています。</p> <p>2 その余については不明です。</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

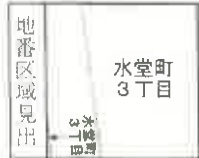
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年2月27日(金) 13:40-13:50	物件所在地	外観調査、管理会社調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券110円添付)
R8年2月27日(金) 14:20	当庁(FAX)	D(共有者A、B代理人弁護士)に対し照会書送付
R8年3月3日(火) 9:20	当庁(FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R8年3月6日(金) 16:10-16:30	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R8年3月12日(木) 14:50-15:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、共有者Cから聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月12日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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。



請求分	所在	尼崎市水堂町三丁目		地番	29番2			
出縮	力尺	1/500	精度区分	座標系又は 座番記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和52年9月1日			備付年月日 (原図)	補事項			

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8年3月6日
神戸地方支務局尼崎支局
登記官



請求番号：22-1
(1/1)

(6 枚目)



地積測量図

平成15.3.28

前番 29-1-29-2

土地の所在

尼崎市水堂町3丁目

5.3.28

三斜求積表

区画番号	面積	積算面積	積算地積
1	49.631232	49.631232	49.631232
2	896.567208	896.567208	896.567208
3	1145.472864	1145.472864	1145.472864
合計	1045.83	1045.83	1045.83

区画番号	面積	積算面積	積算地積
A 29-1	1045.8356	1045.8356	1045.8356
公積	3422.7244	3422.7244	3422.7244
地積	3422.72	3422.72	3422.72

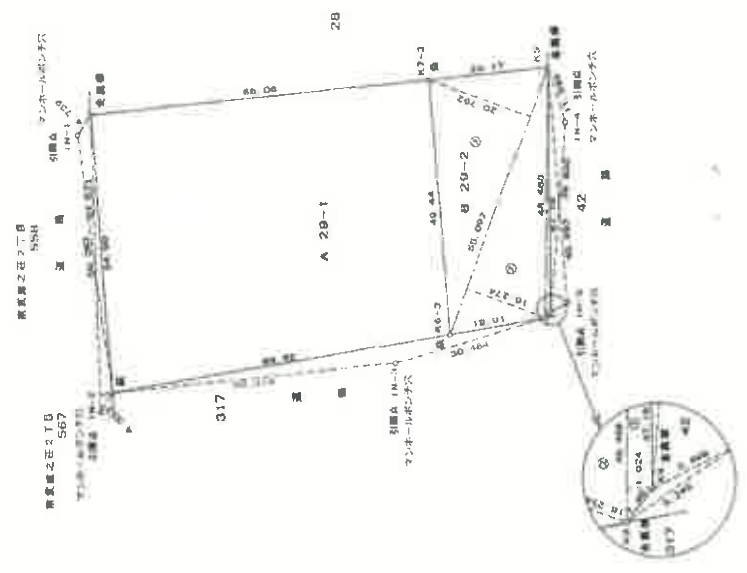
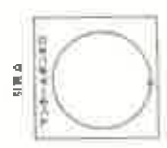
本表求積計算は記載の座標値の解析結果による

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
K7-3	120.411	132.433
K6-3	128.444	83.643
K3	108.680	82.296
K4	108.362	83.280
K5	87.466	129.200

恒久的地物の端点及び座標値

測点名	種類	X座標	Y座標
IN-1	マンホールボックス	189.346	138.471
IN-2	マンホールボックス	197.988	85.377
IN-3	マンホールボックス	140.108	90.807
IN-4	マンホールボックス	96.584	118.186
IN-5	マンホールボックス	104.752	84.092



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人

(平成15年3月25日作成)

製作者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

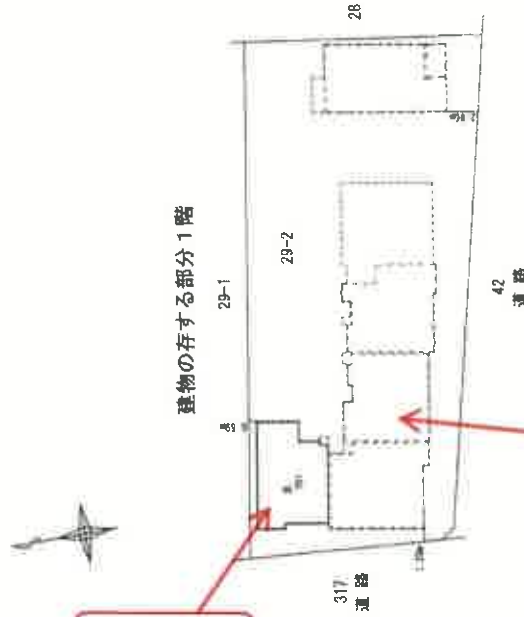
平成十九年五月廿七日登記

建築物各階平面図

家屋番号 水雲町三丁目 29番2の101

建築物の所在 尼崎市水雲町三丁目29番地2

各階平面図



本件区分所有建物

本件区分所有建物を含む一棟の建物

区分した建物



求積数	
7.535 x 4.250	= 32.023750
0.285 x 2.035	= 0.579975
2.185 x 4.020	= 8.783700
8.035 x 2.620	= 21.051700
合計	62.439125
床面積	62.43 m ²

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

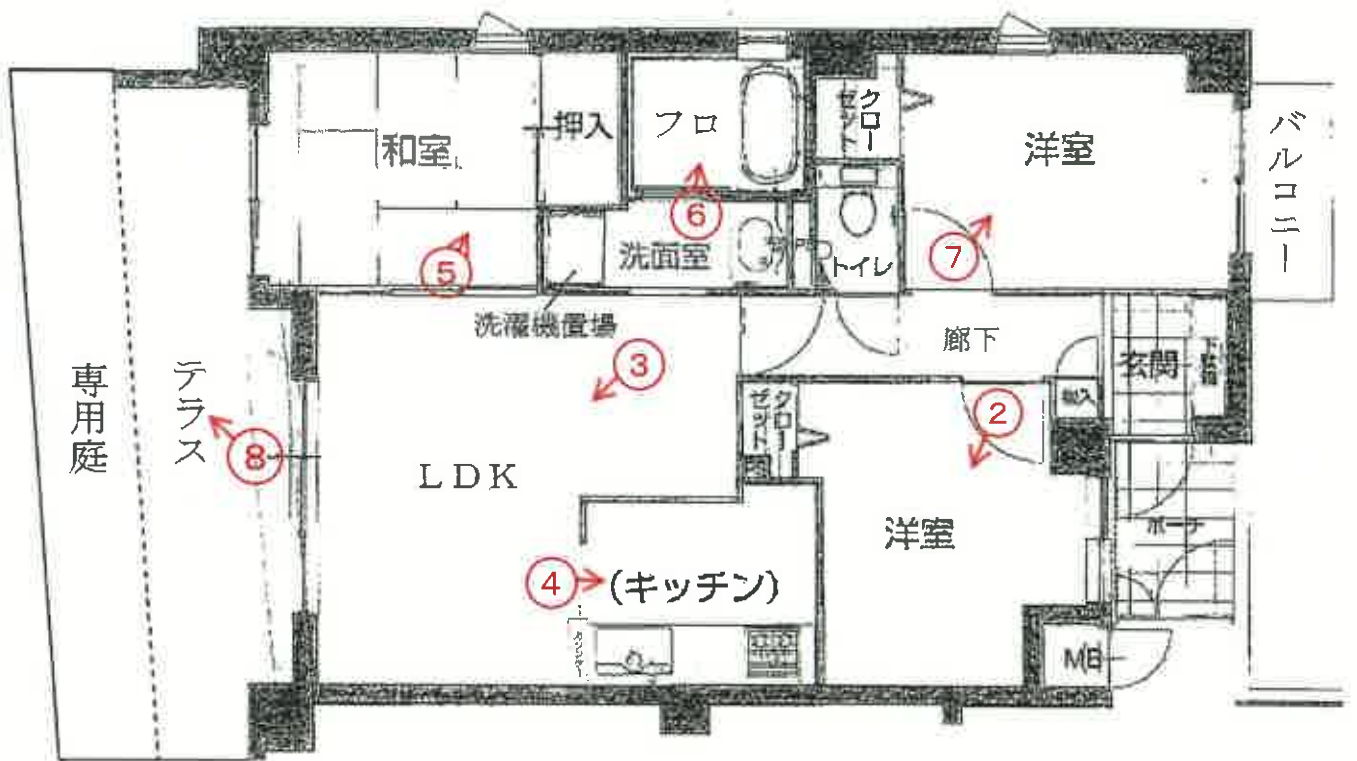
作製者

852491

(平成19年5月7日作成)

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

間取概略図



令和7年(ケ)第74号

(9 枚目)



(10 枚目)

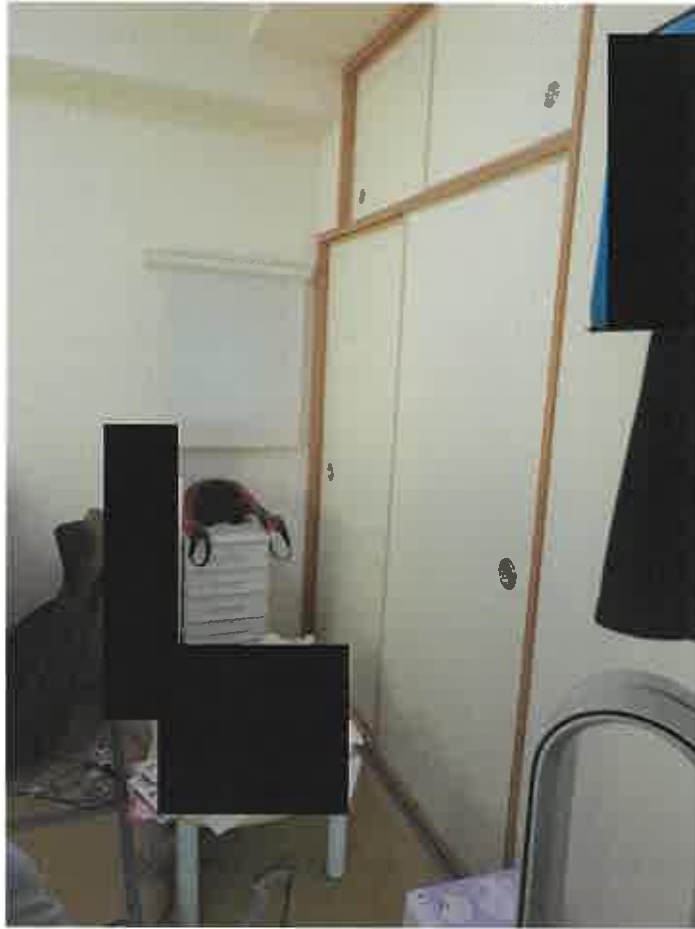


3



4

(11 枚目)



5



6

(12 枚目)



7



8

(13 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 74 号
令和 8 年 3 月 12 日 現地調査
令和 8 年 4 月 6 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

齋藤 誠

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金19,930,000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) 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	物件目録記載のとおり (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	(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。
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	J R 東海道本線 立花駅の北方 約800m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中低層共同住宅、中小規模一般住宅のほか、裁判所もみられる住宅地域。	
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 —
画地条件	規模 1,045.83 m ² の ほぼ台形地 間口×奥行 約48m×約20m	
接面道路の状況	南側 約5.8m市道 西側 約5.8m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	<ul style="list-style-type: none"> ・西側接面市道との間に幅約1.5mの水路が介在する。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないが、水堂石田遺跡推定地の範囲内に位置する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オークヒルズ武庫之荘南	
建物の用途	共同住宅 (総戸数23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19年4月27日 新築
	経過年数	19年程度
	経済的残存耐用年数	31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：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	各戸1台 (23台)
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり オークヒルズ武庫之荘南管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ株式会社 西宮支店
	管理形態	管理人 (清掃員) 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和8年1月31日現在、 17,447,113円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 石綿使用等の有無 <p>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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。</p>	

(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 (101号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	62.43m ² (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 西向き
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、タタミ等 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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 11,270円 専用庭使用料(月額150円) 修繕積立金 月 額 19,660円 自転車置場使用料(月額200円) 滞 納 額 なし
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"> ・リビング及び南東側洋室の天井クロスに剥離が散見された。 ・駐車場について、管理組合との間で使用契約を締結することにより無償で使用できる旨、現況調査報告書に記載がある。(詳細は現況調査報告書参照)

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
250,000	62.43	1.17	0.51	9,310,000

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 19年、経済的残存耐用年数 31年、経済的全耐用年数 50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) ≒ 0.51

(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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) 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
207,000	0.90	1,045.83	0.90	6553/ 160539	1.00	7,160,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (尼崎(県)-21)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
168,000 × 101/100 × 100/100 × 100/82 ≒ 207,000

◇ 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 : 不要 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/99 × 100/98 × 100/85 × 100/99 ≒ 100/82

イ 個別格差 : 形状等 (0.90)

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
9,310,000	7,160,000	1.00	16,470,000

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
1.00 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 7月 413,000 円/㎡

B 令和7年 10月 488,000 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	413,000	100	100	100	100	100	420,000
		100	100	104	105	90	
B	488,000	100	100	100	100	100	462,000
		100	100	102	115	90	

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
441,000	1.00	62.43	27,530,000

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより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 (5.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,607 千円 (12.9%)	752 千円	6.0%	12,533 千円 ≒ 12,530 千円	0.86383	10,824 千円 (87.1%)	12,431 千円 ≒ 12,430 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	1,320	1,320	1,300	1,300
	共益費収入	132	132	130	130
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,452	1,452	1,430	1,430
	空室損失	△ 145	△ 145	△ 143	△ 143
	貸倒損失	△ 44	△ 44	△ 43	△ 43
	有効総収益	1,263	1,263	1,244	1,244
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	135	135	135	135
	長期計画修繕費	736	236	236	236
	公租公課	112	112	112	112
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	992	492	492	492
ウ 経費率 (%)		78.54	38.95	39.55	39.55
エ 有効純収益	ア-イ	271	771	752	752
オ 複利現価率 (割引率5.0%)		0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	258	699	650	

(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	16,470,000	1.00	16,470,000
②比準価格	27,530,000	1.00	27,530,000
③収益価格			12,430,000
④調整後の価格	24,910,000		

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
24,910,000	1.00	0.80	1.00	19,930,000

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)
特になし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (尼崎(県)-21)
所 在 : 尼崎市水堂町2丁目348番2
「水堂町2-22-5」
価 格 : 168,000円/m²
位 置 : JR東海道本線「立花」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 82m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2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6年度)
土地 : 143,278,710円 (×6,553/160,539)
建物 : 5,443,353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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市水堂町三丁目 29番地2

建物の名称 オークヒルズ武庫之荘南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水堂町三丁目 29番2の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.43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 尼崎市水堂町三丁目29番2

地 目 宅地

地 積 1045.83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 160539分の6553

共有者 A 持分3分の1

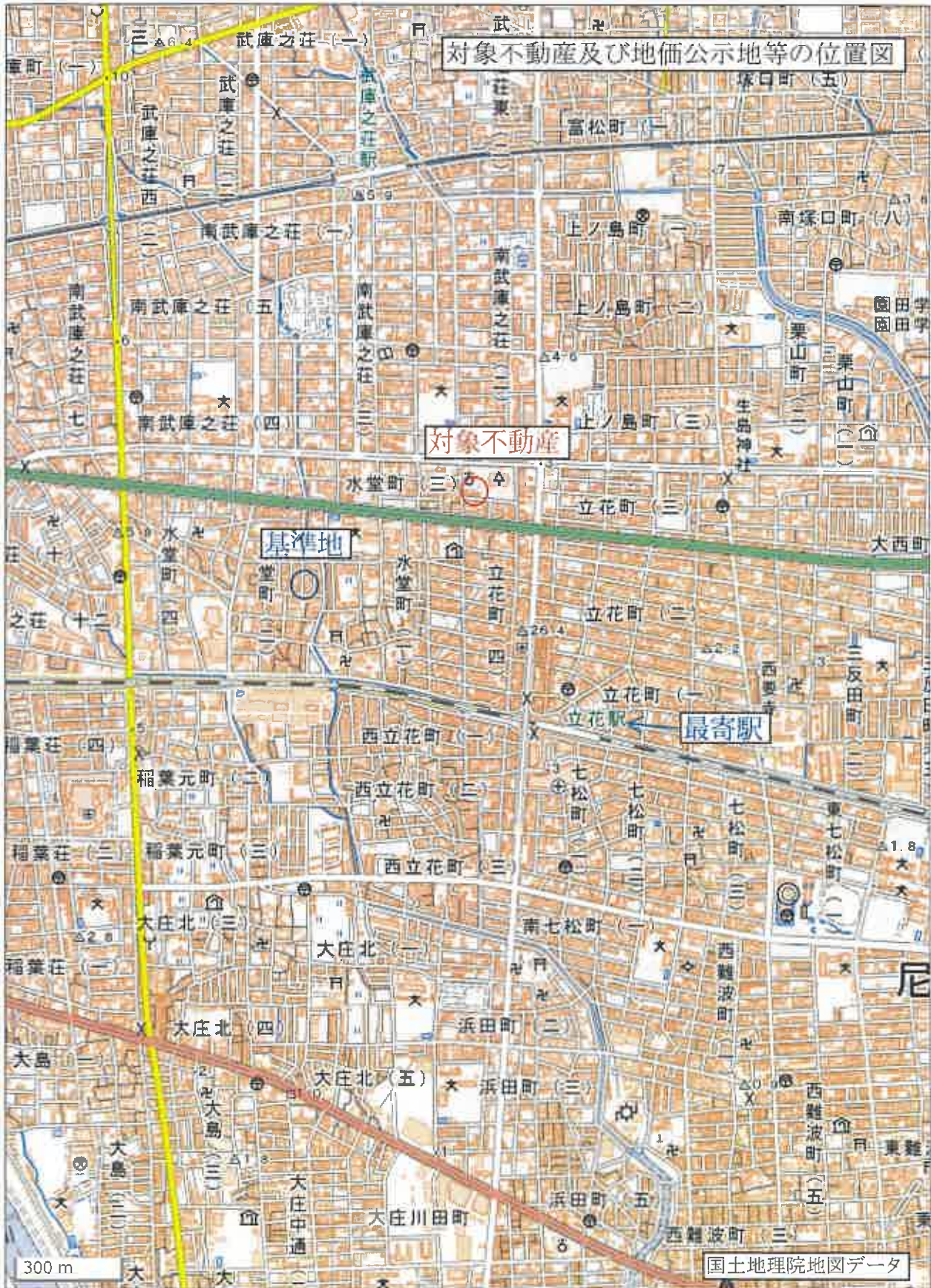
共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



地理院地図

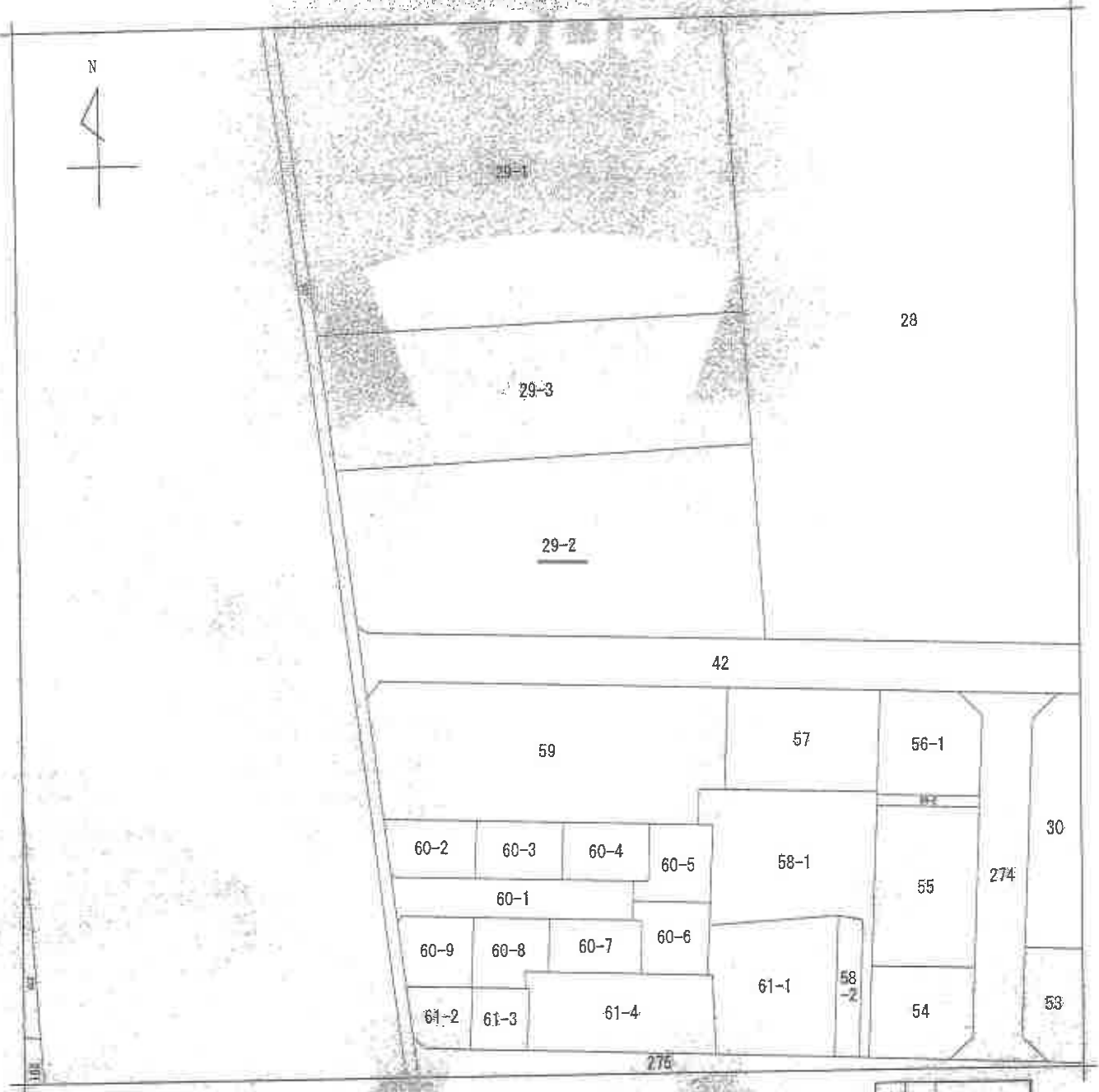
GSI Maps



※国土地理院地図データ(下記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした実地測量に基づき、土地が画文付けられるまでの間、これに代わるものとして画文付けられている図面です。土地の区画は、測量に基づき変更される場合があります。



議求 部分	所在	兵庫県神戸市東灘区			地番	29番2		
出縮 方尺	1/500	地区	水堂町	分類	地籍図に準ずる図面		備考	国土院台帳附帯地図
作成 年月日	昭和50年9月1日			備付 年月日 (原図)			補事 記項	

これは地図に準ずる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11月21日
神戸地方方法務局尼崎支局

地図整理番号：M13669
(1/1)

登記官



登記年月日：平成15年1月28日

平成15.3.28

地積測量図

前番 29-1-20-2

土地の所在 尾崎市水壘町3丁目

5.3.28

資料表

区画番号	面積	高さ	所在	面積
K0	41.468	1.024	41.63123E	
1	55.089	16.274	88H. 80728E	
2	88.082	20.792	114S. 47985A	
3			2001. 07126A	
4			1645. 45168E	
5			1045. 813 ㎡	
合計				1045. 8356
面積	169. 808			3422. 724A
				3422. 72 ㎡

本表は後計算は記載の座標値の解析結果による

20-2

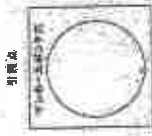
座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K7-3	120. 411		152. 433	
K8-3	128. 444		83. 645	
K3	108. 680		82. 206	
K4	108. 362		83. 280	
K5	97. 486		129. 200	

恒久的地物の種類及び座標

種類	X	座標	Y	座標
IN-1	189. 946		138. 471	
IN-2	197. 888		85. 377	
IN-3	140. 108		80. 807	
IN-4	96. 884		118. 186	
IN-5	104. 752		84. 092	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



申請人

作製者

登記年月日：平成28年01月17日

28-2-101~28-2-106

各階平面図

建築物各階平面図

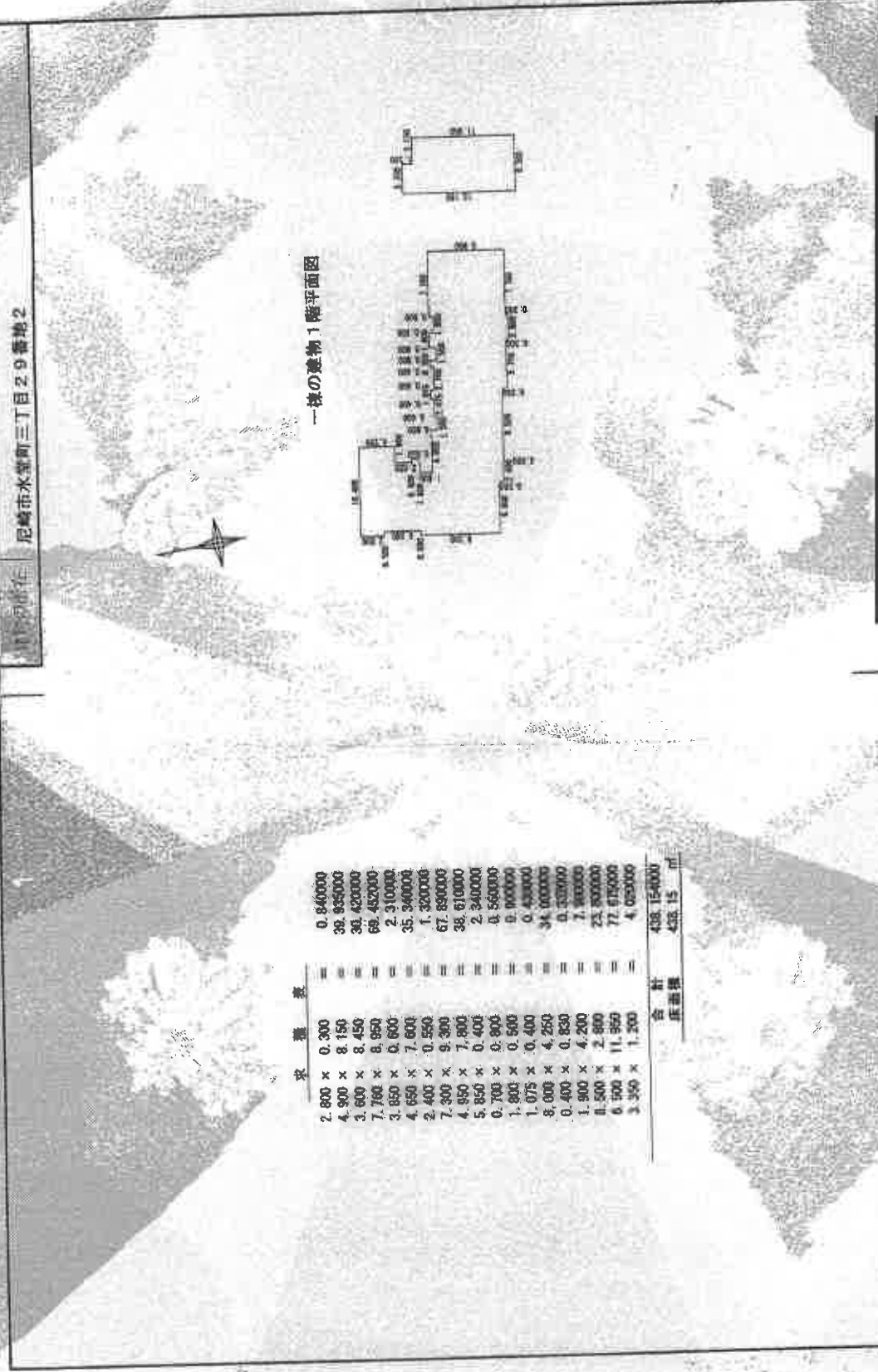
19.5.17

所在地 尼崎市水野町三丁目29番地2

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

平成28年05月29日登記



一棟の建物1階平面図

求 差 表	
2,800 × 0,300	0.840000
4,900 × 8,150	39.835000
3,600 × 8,450	30.420000
7,760 × 8,950	69.452000
3,650 × 0,600	2.190000
4,650 × 7,600	35.340000
2,400 × 0,550	1.320000
7,300 × 9,300	67.890000
4,950 × 7,800	38.610000
5,950 × 0,400	2.380000
0,700 × 0,900	0.630000
1,800 × 0,500	0.900000
1,075 × 0,400	0.430000
8,000 × 4,250	34.000000
0,400 × 0,830	0.332000
1,900 × 4,200	7.980000
8,500 × 2,800	23.800000
6,500 × 11,950	77.670000
3,350 × 1,300	4.355000
合 計	438.154000
床面積	438.15

申請人

縮尺 1/500

製作者

これは図面に記載された内容に基づき作成された図面であり、

令和7年11月21日

神戸市建設局建築支局

登記簿

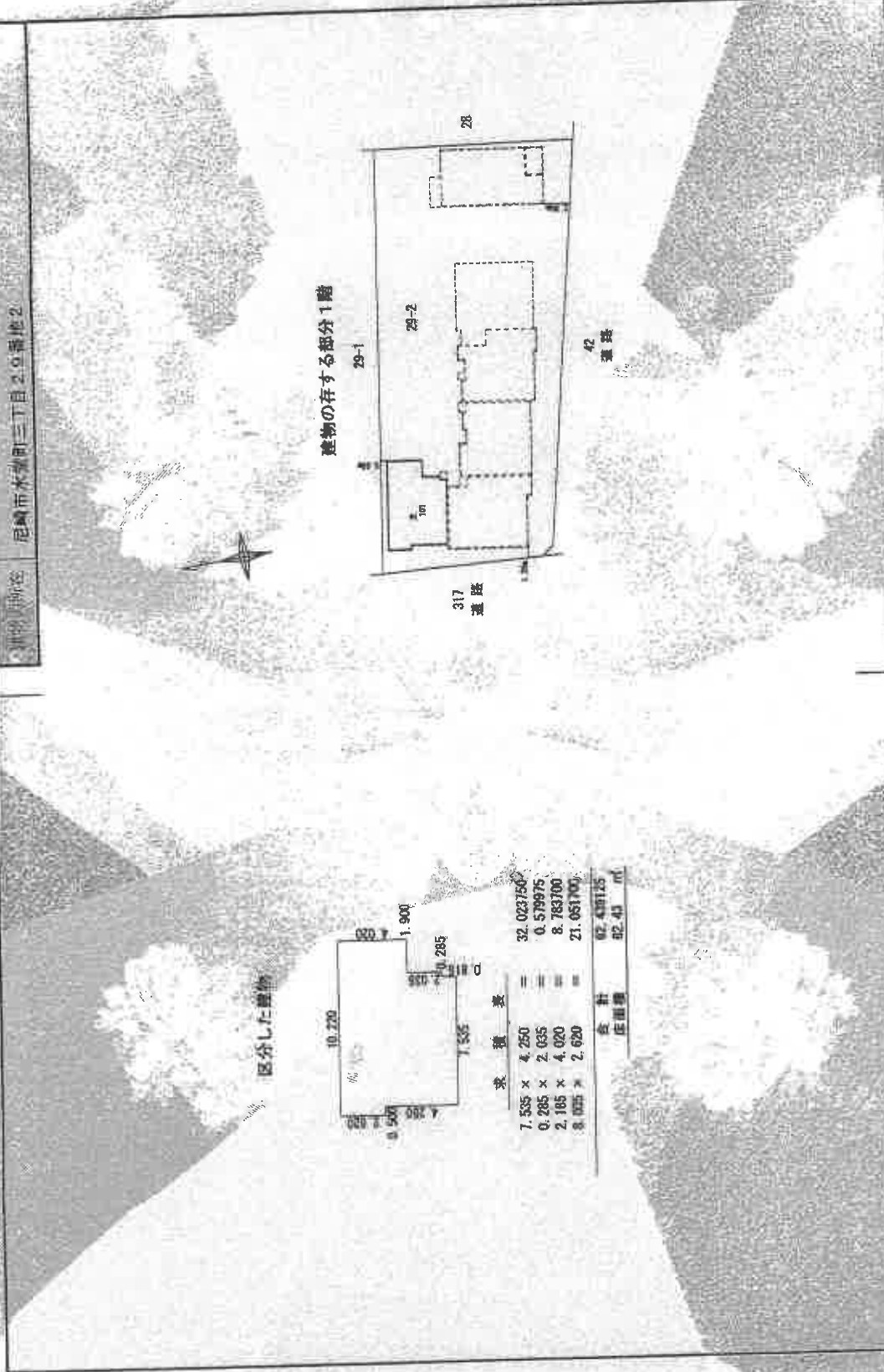
登記年月日 平成10年05月27日

建築物図面 各階平面図 19.5.17

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

平成9年5月27日登録

水野三丁目
20番1001号
尼崎市水野町三丁目20番地2



区分した建物

10.220
1.900
0.500
0.285

求積表	
7.535 × 4.250	32.023750
0.285 × 2.035	0.579975
2.185 × 4.020	8.783700
8.025 × 2.620	21.025100
合計	62.4125
圧留積	62.41

500

250

852301

中 記 入

中 記 入

これは図面に記載された内容の正確性を保証する書面である。
平成7年5月21日 神戸市住居形成局 登記官

登記官

間取概略図



現況写真

対象物件を含む一棟の建物 1



対象物件を含む一棟の建物 2



現況写真

エントランス



専有部分玄関付近

