

## 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 6月23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 7月 9日から 令和 8年 7月 16日まで
開札期日 場 所	令和 8年 7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 場 所	令和 8年 8月 13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 6月 23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 尼崎市名神町三丁目 64番地1

建物の名称 ドエル南塚口B棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名神町三丁目 64番1の80

建物の名称 414

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 61.53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 尼崎市名神町三丁目64番1

地 目 宅地

地 積 3647.23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 1万分の113



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8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

---

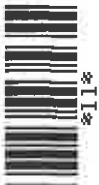
  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1】  
本件所有者が占有している。

---

  - 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 尼崎市名神町三丁目 64番地1

建物の名称 ドエル南塚口B棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名神町三丁目 64番1の80

建物の名称 414

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 61.53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 尼崎市名神町三丁目64番1

地 目 宅地

地 積 3647.23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 1万分の113



令和 8年(ヌ)第 7号  
令和 8年 3月19日受理  
令和 8年 5月 7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 尼崎市名神町三丁目 64番地1

建物の名称 ドエル南塚口B棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名神町三丁目 64番1の80

建物の名称 414

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 61.53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 尼崎市名神町三丁目64番1

地 目 宅地

地 積 3647.23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 1万分の113



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市名神町三丁目11番2-414号(ドエル南塚口B棟)	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している <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 5,540円 修繕積立金 15,560円 共済制度負担金 200円 円 円	令和8年4月6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	株式会社東急コミュニティー	
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 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	「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

## その他の事項

- 1 敷地について  
北側、西側、南側で道路に接している。北側、西側道路から出入りしている。  
周囲見分の結果、公図と概ね符合するものと思われる。  
北側にドエル南塚口A棟、南側にドエル南塚口B棟（本件区分所有建物を含む一棟の建物）があり、これら2棟の敷地として利用されている。
- 2 本件区分所有建物について  
エレベーターは無く、5階建ての4階部分に位置する。  
若干の汚れ等はあるが、全体として概ね経年相当の劣化と思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

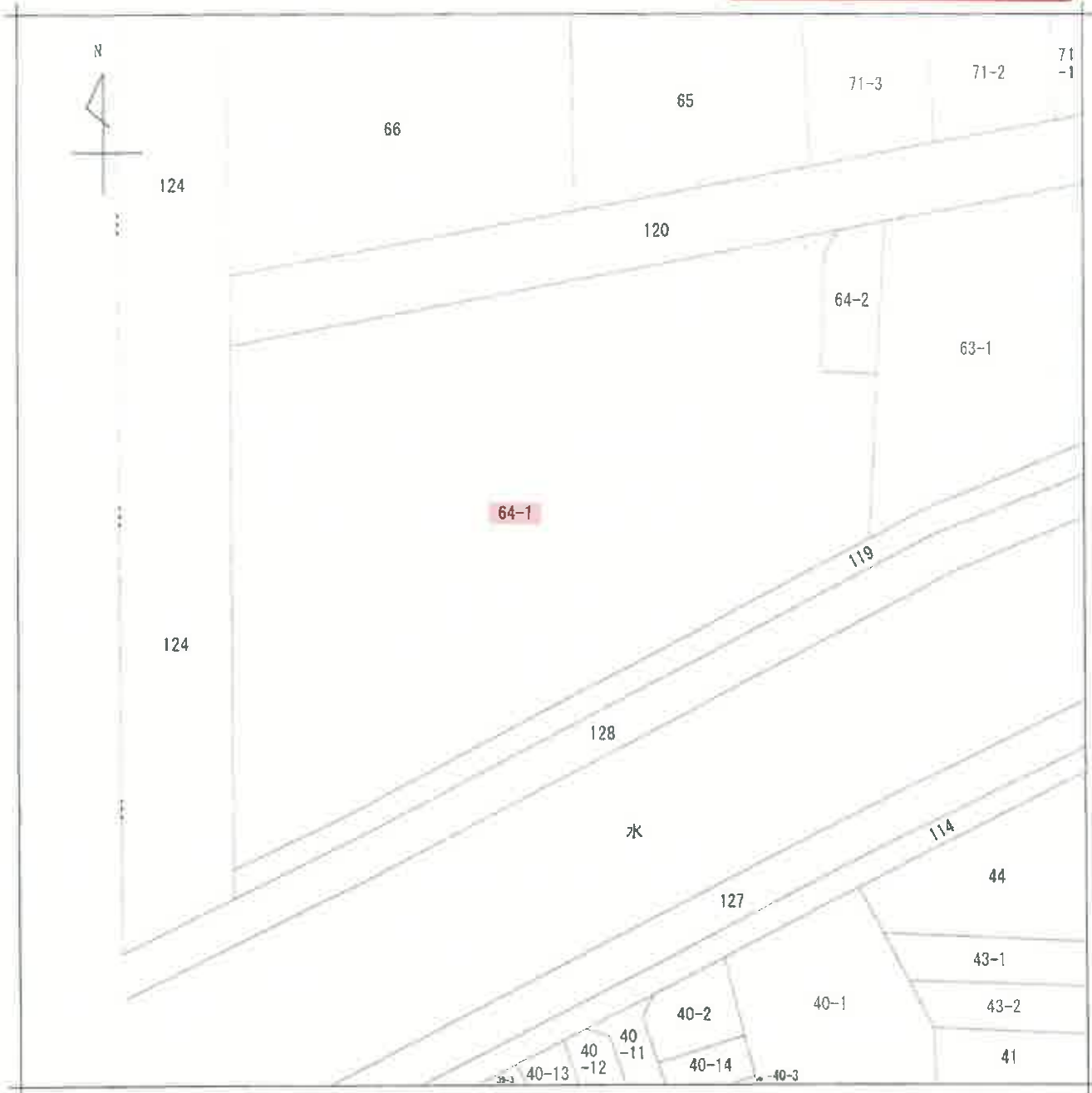
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	本件物件は、私が住居として使用しています。

(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3月23日（月） 14：45－14：55	物件所在地	所在確認、写真撮影、管理会社調査
R8年3月23日（月） 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30日（月） 8：35－8：45	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き（返信用郵券110円添付）
R8年4月2日（木） 16：15	当庁（FAX）	管理会社に対し管理費等の照会
R8年4月7日（火） 9：55－10：15	物件所在地	立入調査、写真撮影、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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 4月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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  
名神町3丁目

請求部	所在	尼崎市名神町三丁目		地番	64番1	
出力尺	1/500	精度区		係番号		系又号
作成年月日	昭和46年10月30日		備付年月日(原図)		補事項	
分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図		

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8年3月23日  
神戸地方方法務局尼崎支局  
登記官



請求番号：8-1  
(1/1)

( 6 枚目)

印

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

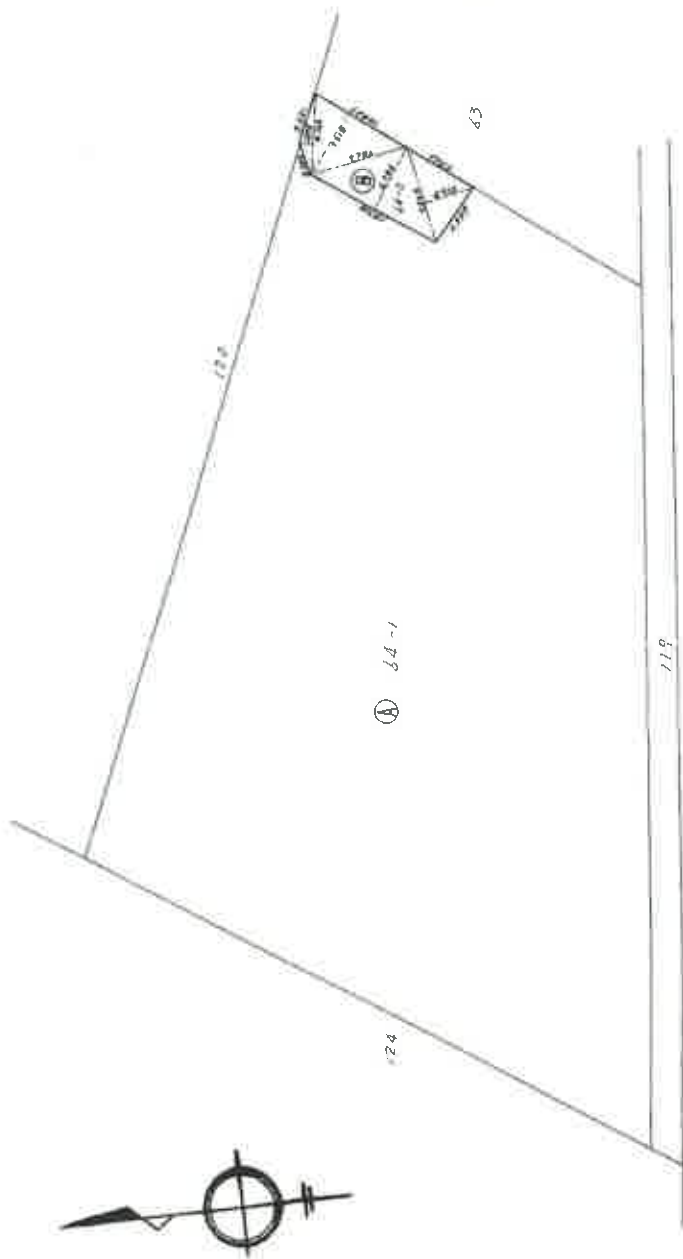
50.10.31

地積測量図

前 44-1、後 新 44-2

地番	44-1 44-2
土地の所在	鹿嶋市若神町3丁目

製作年月日	昭和50年10月22日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------



求積表

①	8.162	*	1.295		64.569710
	10.427	/	7.215		70.2306605
	13.774	*	4.782		93.068268
	9.505	*	4.800		46.574525
					265.3634635
					112.6977215

残地求積表

①	37.5113	-	112.6977215	-	3647.2482705
---	---------	---	-------------	---	--------------

905122

縮尺	1/500
----	-------

本図面に記載されている内容は測量士が責任を負うものである

昭和50年10月22日

鹿嶋市地積測量所

測量士



測量士番号

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

昭和 年 月 日 制作  
昭和五〇年 月 日 制作  
制作 年 月 日 制作

申請人

52、5、18  
面図  
面図  
平面  
階  
各

家屋番号 名神町3丁目64番1の80

建物の所在 尼崎市名神町3丁目64番地の1

建物番号414

区別の図



7.32	X	5.22	8	38.2104
4.32	X	5.40	2	23.3280
				61.5384

61.53 m<sup>2</sup>

(弘文堂印刷)

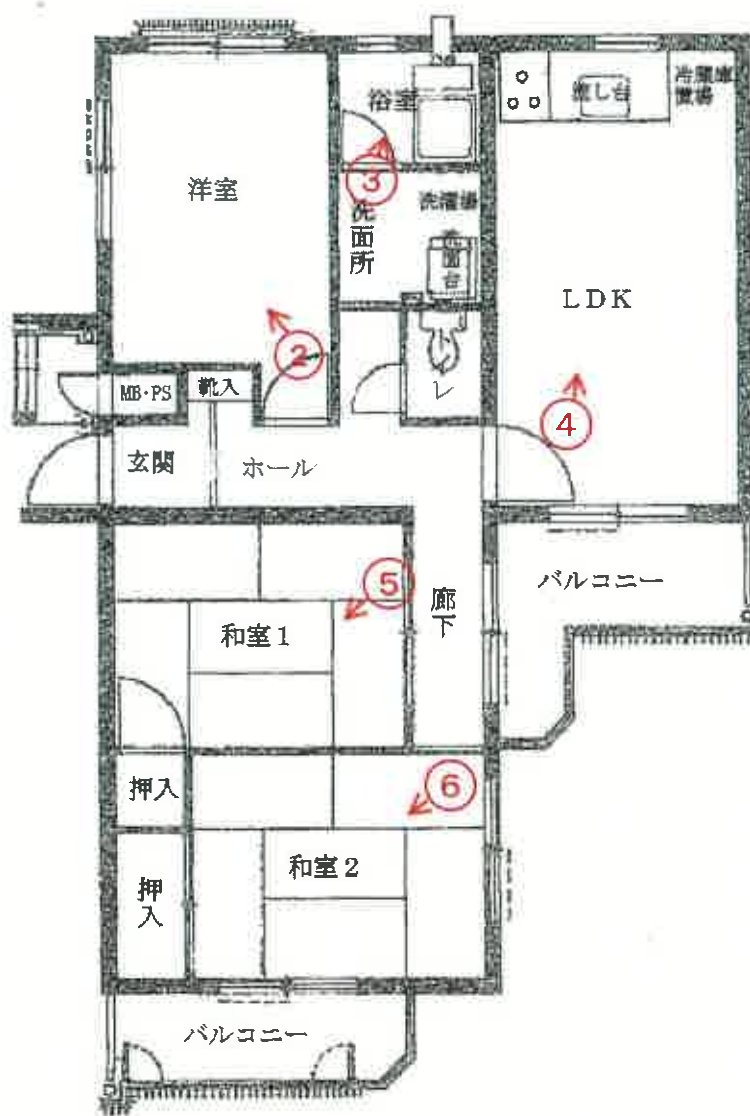
965964

縮尺 1/200

①

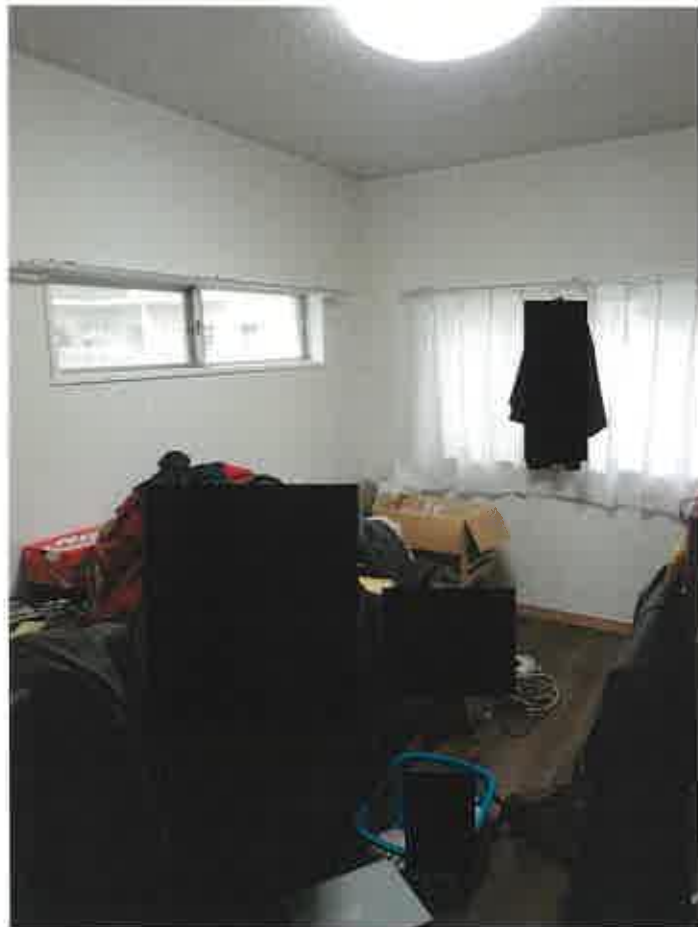
←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

# 建物間取図 (縮尺記載なし)





①



②

( 10 枚目 )





5



6

( 12 枚目)

令和 8 年 ( 又 ) 第 7 号  
令和 8 年 4 月 7 日 現地 調 査  
令和 8 年 4 月 17 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4,380,000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
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			
<ul style="list-style-type: none"> <li>エレベータ設備が無い5階建マンションで、対象専有部分は4階部分である。</li> </ul>			

#### 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 塚口駅の南方 約1.6km (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	共同住宅・一般住宅の他、事業所等も見られる混在住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区
画地条件	登記地積 3647.23㎡ のほぼ台形地 (三方路) 東側間口×奥行 約61m×約75m  市道面とほぼ等高な平坦地である。 周囲見分の結果、公図と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	東側 約13m市道(建築基準法42条1項1号) 南東側 約6m市道(建築基準法42条1項1号) 北側 約8m市道(建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	ドエル南塚口A棟・同B棟 (対象一棟の建物) 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	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	ドエル南塚口B棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数43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50年11月26日 新築 50年程度 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： 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 受付順 (33台 (A・B棟計)) あり (談話室 (A棟内)) 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 ドエル南塚口管理組合 委託 株式会社東急コミュニティー 管理人 なし
管理の状況	普通	
積立金	令和7年3月31日 現在、 169,611,779円 (A・B棟計)	
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、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。</li> <li>・近い将来の大規模修繕計画あり (検討中)</li> <li>・旧耐震基準に基づく建物である。</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(414号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	61.53㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3DK (中住戸) バルコニー： 南向き
仕 様	天 井 ； クロス等 床 ； フローリング、CF、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	使用に伴う若干の汚れ等があったが、全体として概ね経年相当の劣化と判断した。
管 理 費 等	管 理 費 月 額 5,540円 修繕積立金 月 額 15,560円 共済制度負担金 月 額 200円 滞 納 額 なし (令和8年4月6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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
210,000	61.53	1.07	0.11	1,520,000

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 50年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 55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) ≒ 0.11

※旧耐震基準に基づく建物であることによる市場性の減退を加味した。

#### (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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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
170,000	1.04	3,647.23	0.95	113/10000	1.00	6,920,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (尼崎(県) - 5)

公示価格等(円/m<sup>2</sup>) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m<sup>2</sup>)  
189,000 × 102/100 × 100/101 × 100/112 ≒ 170,000

◇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 (1.01)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
100/98 × 100/99 × 100/115 × 100/100 ≒ 100/112

イ 個別格差：三方路・形状 (1.04)

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
1,520,000	6,920,000	0.83	7,010,000

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7年 7月 45,000 円/㎡

B 令和6年 4月 187,000 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	45,000	100	100.0	100	100	100	100,000
		75	100	60	100	100	
B	187,000	100	100.0	100	100	100	107,000
		100	100	100	120	145	

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
104,000	0.83	61.53	5,310,000

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	正味復帰価値の現価					収益価格 ア+カ
	4年目 の正味 純収益	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ	複利 現価率 (7.0%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
508 千円	473 千円	8.0%	5,913 千円 ÷ 5,910 千円	0.81629	4,824 千円	5,332 千円 ÷ 5,330 千円 (100%)
(9.5%)					(90.5%)	

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	840	840	832	832
	共益費収入	84	84	83	83
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	924	924	915	915
	空室損失	△ 92	△ 92	△ 92	△ 92
	貸倒損失	△ 28	△ 28	△ 27	△ 27
	有効総収益	804	804	796	796
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	74	74	74	74
	長期計画修繕費	994	194	194	194
	公租公課	51	51	51	51
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	2	2	2	2
		総費用合計	1,123	323	323
ウ 経費率 (%)		139.68	40.17	40.58	40.58
エ 有効純収益	ア-イ	△ 319	481	473	473
オ 複利現価率 (7.0%)		0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 298	420	386	

(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	7,010,000	1.00	7,010,000
②比準価格	5,310,000	1.00	5,310,000
③収益価格			5,330,000
④調整後の価格	5,480,000		

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
5,480,000	1.00	0.80	1.00	4,380,000

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(県)ー5)  
所 在 : 尼崎市名神町3丁目30番  
価 格 : 189,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 阪急神戸本線「塚口」駅より道路距離1.8km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 100m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 東側幅員8m市道に接面  
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅のほかにも共同住宅等も見られる住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)  
土地 : 411,940,039円 (×113/10,000)  
建物 : 2,086,385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 地積測量図(残地)
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

以上

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市名神町三丁目 64番地1

建物の名称 ドエル南塚口B棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名神町三丁目 64番1の80

建物の名称 414

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 61.53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 尼崎市名神町三丁目64番1

地 目 宅地

地 積 3647.23平方メートル

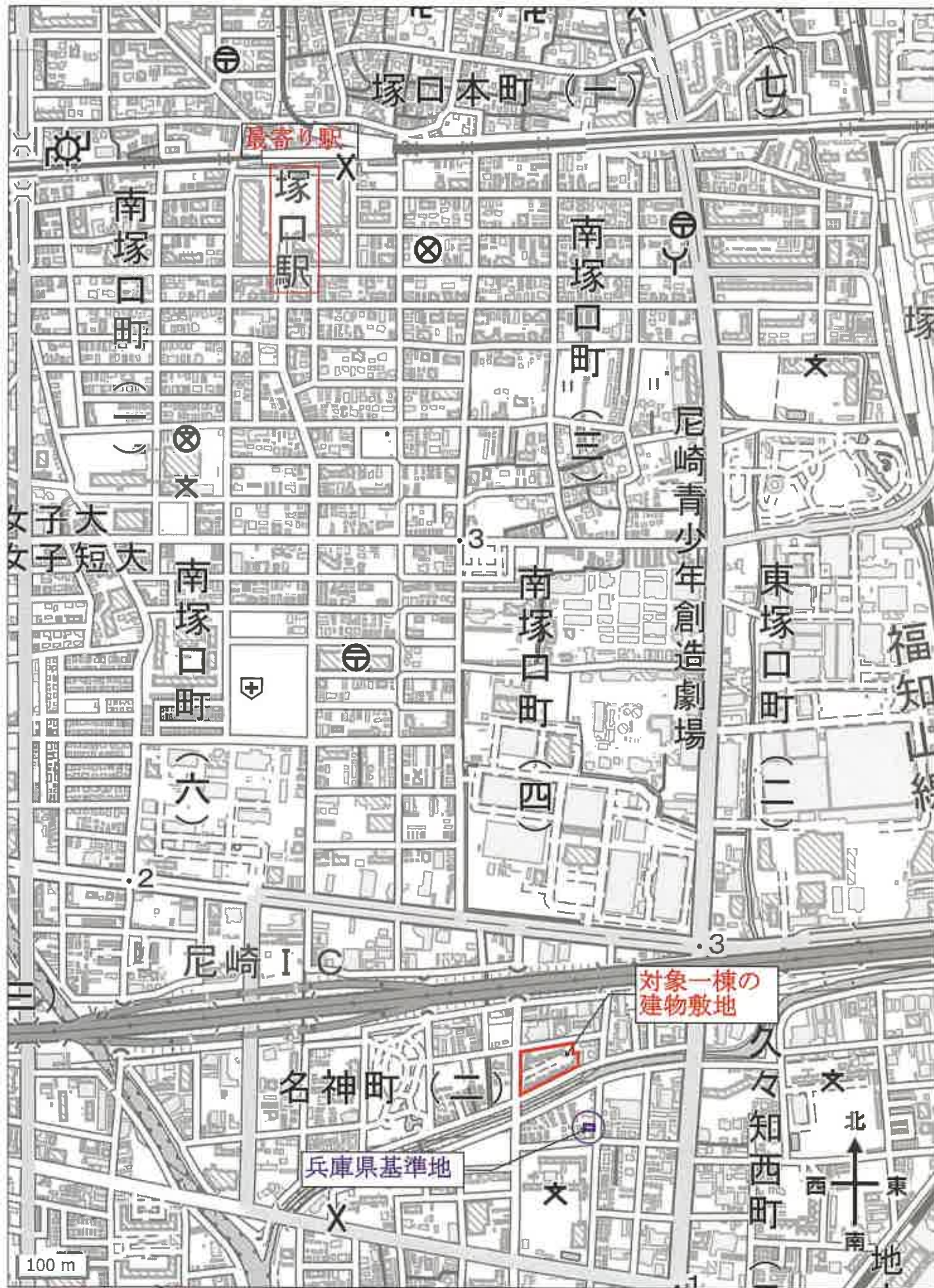
## (敷地権の表示)

土地の符号 1

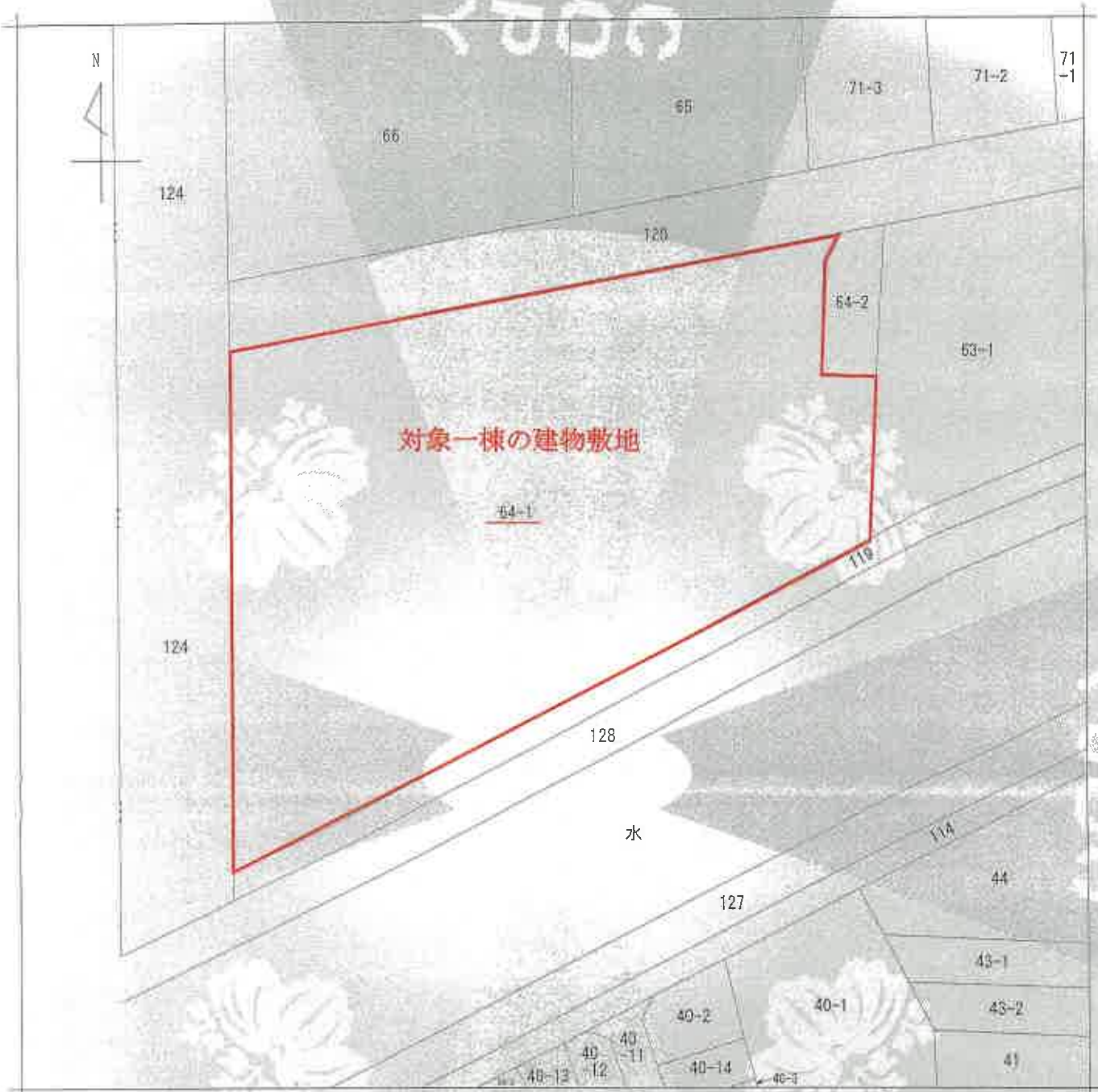
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の113





※地理院地図に加筆



(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、これは代わりの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。

地区区画見直し  
名神町3丁目

請求部	所在	尼崎市名神町三丁目		地番	54番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分限	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和46年10月30日	備付年月日(原図)		種別	土地区画整理所在図	

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図面である。

(神戸地方裁判所尼崎支局管轄)  
令和8年2月10日  
大津地方裁判所

地図整理番号：M33126  
(1/1)

登記官

縮版図面 A3 → A4

登記年月日：昭和50年10月31日

前 64、後・新 64-1

地番	64-1
土地の所在	鹿嶋市名神町丁旧

地積測量図

50.10.31

作製年月日	作者	申請人
昭和50年10月31日	大津地方測量所	東京利行電機株式会社



905122

班氏	50
----	----

これは図面に記載されている内容を証明するものであり、  
 (神戸地方方法務局尼崎支局管轄)  
 令和8年2月10日 大津地方測量所

地図整理番号：M33127

縮版図面A3→A4

登記年月日：昭和52年5月18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。  
(神戸地方公務局尼崎支局管轄)

令和8年2月10日 大津地方公務局

登記官

縮版図面 A3 → A4

各階平面図  
建築物平面図  
面図

52.5.18

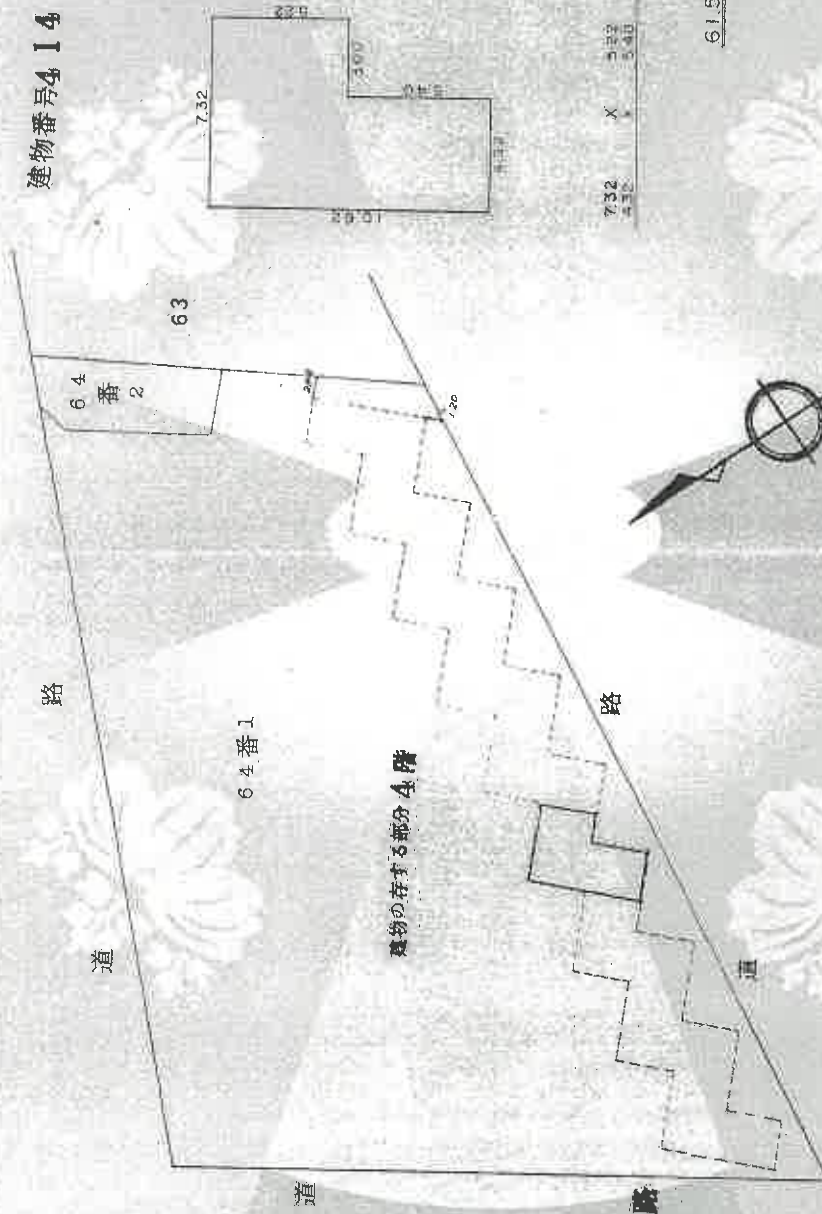
家屋番号 名神町3丁目64番1の80

建築物の所在 尼崎市名神町3丁目64番地の1

<対象専有部分>

建物番号414

区分の図



7.32	X	5.30	38.104
4.32	Y	5.40	28.378
			61.5394

61.53 m<sup>2</sup>

965964

縮尺 1/200

昭和52年5月18日  
製作年月日  
昭和52年5月18日  
製作年月日

製作者  
大津地方公務局

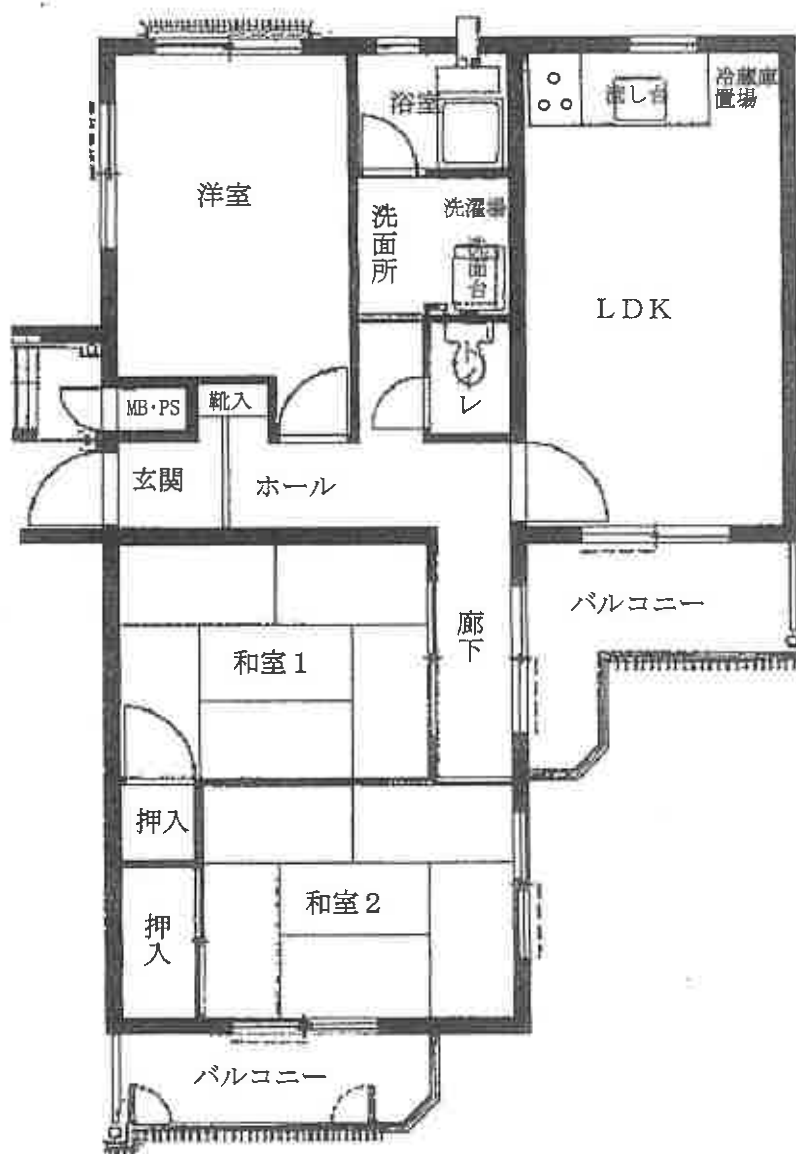
申請人

(印) 大津地方公務局

地図整理番号：M33128

# 建物間取図

(縮尺記載なし)



# 参考写真

(対象物件を含む一棟の建物)

南方より



西方より

