

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	日 時 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	日 時 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 尼崎市名神町一丁目 89番地1、89番地2

建物の名称 イスズハイツベル塚口南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名神町一丁目 89番1の106

建物の名称 106

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 42.22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 尼崎市名神町一丁目89番1

地目 宅地

地積 331.09平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市名神町一丁目89番2

地目 宅地

地積 130.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の5170



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 27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。

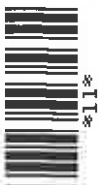
5 その他買受けの参考となる事項

【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、関係者の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 尼崎市名神町一丁目 89番地1、89番地2

建物の名称 イスズハイツベル塚口南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名神町一丁目 89番1の106

建物の名称 106

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 42.22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 尼崎市名神町一丁目89番1

地 目 宅地

地 積 331.09平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市名神町一丁目89番2

地 目 宅地

地 積 130.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の5170



令和 8年(ケ)第 5号
令和 8年 3月26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 尼崎市名神町一丁目 89番地1、89番地2

建物の名称 イスズハイツベル塚口南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名神町一丁目 89番1の106

建物の名称 106

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 42.22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 尼崎市名神町一丁目89番1

地 目 宅地

地 積 331.09平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市名神町一丁目89番2

地 目 宅地

地 積 130.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の5170



22

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一丁目14の1-106号(イズズハイツベル塚口南)	
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 { 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動産残置の空き家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 10,080円 修繕積立金 8,750円 円 円 円	令和8年4月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年7月分～R8年4月分 計753,200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	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1, 2) <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, 2) <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 <input type="checkbox"/> ある { 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

土地の符号1, 2は一体として、本件区分所有建物を含む一棟の建物の敷地として利用されている(以下、土地の符号1, 2をあわせて「一体地」という。)

一体地として、西側、南西側、南側で道路に接している。

一体地として、同道路とほぼ等高である。

一体地の南東端に電柱が1本あった。

2 本件区分所有建物について

集合ポストの106は、養生テープで閉じられていた。

集合ポストに「有限会社やまと企画」、「介護センター亀」、「A(氏のみ)」の表示があった。

バルコニーに「(有)やまと企画 介護センター亀」の看板があった。

玄関の表札に「A(氏のみ)」の表示があった。

「A」は、有限会社やまと企画の代表者と同じ氏である。

室内に「事業者 有限会社やまと企画」、「事業所 在宅介護支援事業所 介護センター亀」と記載された書類があった。

2023年のカレンダーが掛かっていた。

外観調査時に玄関ドアポストに差し入れた照会書入り封筒は、立入調査時そのままの状態で見捨てられていた。

室内は、しばらく出入りはない様子であった。

所有者有限会社やまと企画は代表者不存在であり、執行裁判所により特別代理人が選任されている。

上記の状況から、所有者有限会社やまと企画が事業所として使用していたが、数年前から事業は行っておらず、動産が残置された状態と思われる。

その他、第三者の占有徴表は見当たらなかった。

したがって、所有者有限会社やまと企画が動産残置の空き家として占有しているものと判断した。

室内に、大きな犬用のゲージがあった。管理会社担当者によると、ペットは禁止とのことであった。

床、内壁等に傷みがあり、かつ、数年間空き家の状態であり、保守状態は芳しいものではなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

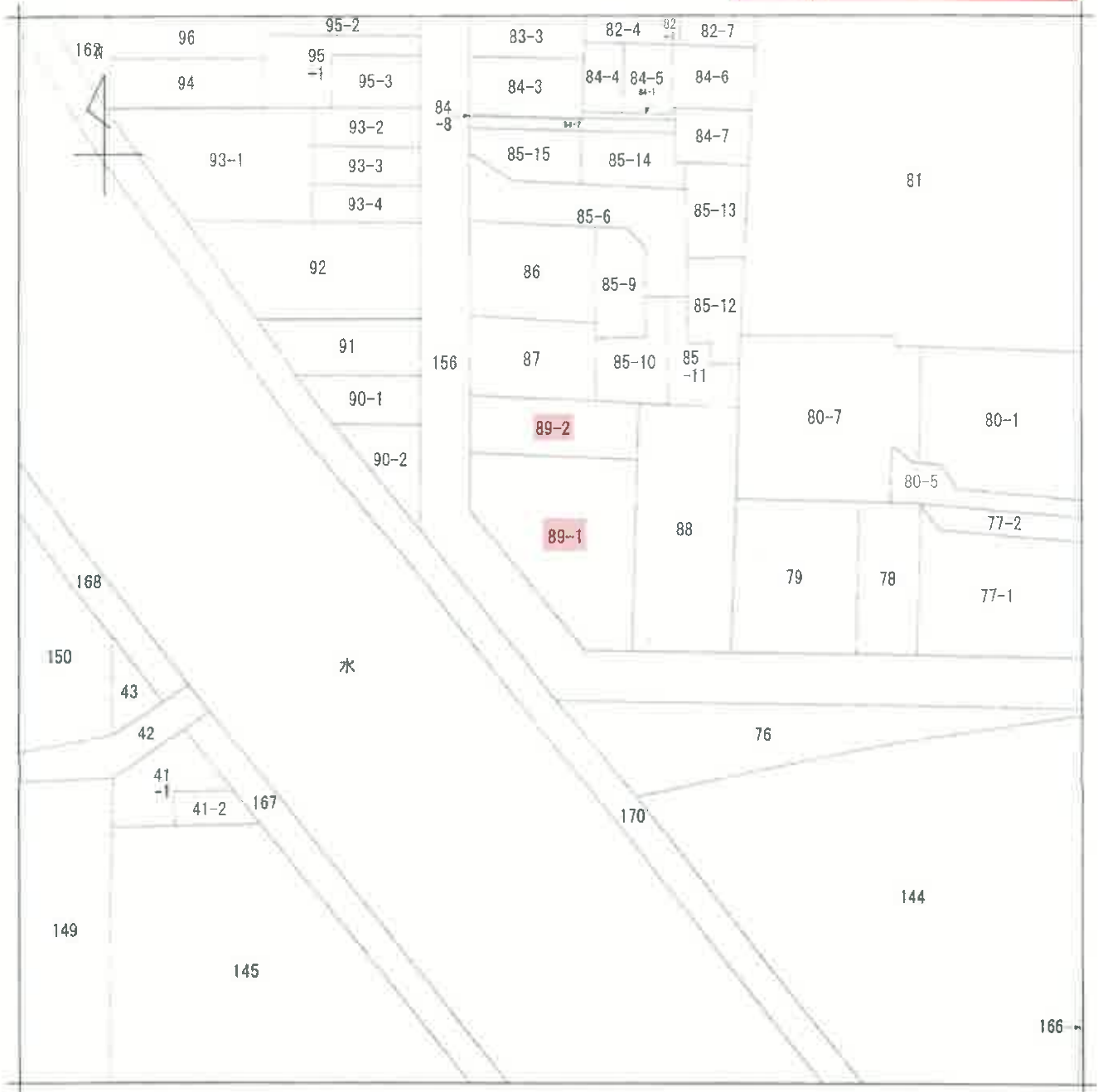
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	ペットは禁止です。 共用部分である駐輪場に本件部屋の方のバイク（原付）が放置されていて困っています。

(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30日 (月) 9:15-9:30	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4月7日 (火) 13:20	当庁 (FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R8年4月8日 (水) 13:45-14:00	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15日 (水) 9:50-10:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R8年4月15日 (水) 11:05-11:10	当庁 (電話、発信)	管理会社担当者から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 4月15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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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
名神町1丁目

請求区分	所在	尼崎市名神町一丁目		地番	89番1	
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	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30日
神戸地方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：4-8
(1/1)

(6 枚目)

公印

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

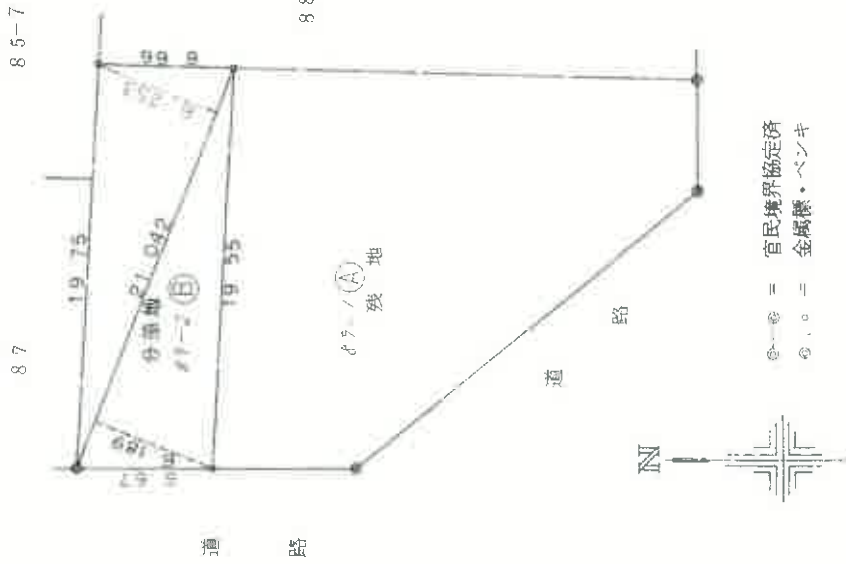
新 87 後・新

地積測量図

土地の所在 尾崎市名神町1丁目 78.9.6

地番 89-1、89-2

土地の所在 尾崎市名神町1丁目



** サウザキキウキキキョウ **

チハシ NO	子イハシ	ハシイキ	子イキ
89-1	21.042	131.575626	
89-2	21.042	130.228938	
(B)	子イ	261.804564	130.90
	ツキツク	130.902282	
		39.5979	
89-1	ツキツク	462.000000	
(A)	ツキツク	130.902282	
	ツキツク	331.097718	331.09
	ツキツク	100.1570	



①-② = 官民境界協定済
③、④ = 金属標・ペンキ

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成 8 月 12 日作製

(印文堂印刷社)

904957

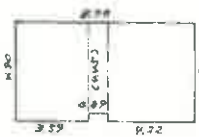
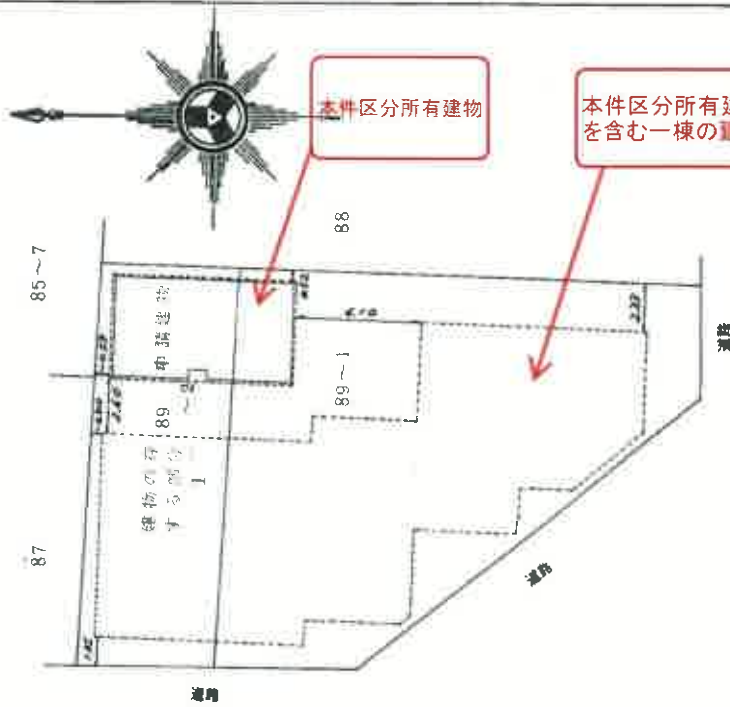
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物各階平面図

家屋番号 名神町1丁目 89-1-106
 建築物の所在 尼崎市名神町1丁目89番地1、89番地2

建築物の番号 106

区分した建物平面図 (1階部分)



面積	面積	面積
3.59 × 4.90 = 17.5910	0.89 × 4.45 = 3.9605	4.22 × 4.90 = 20.6780
計 42.2295㎡		

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製者

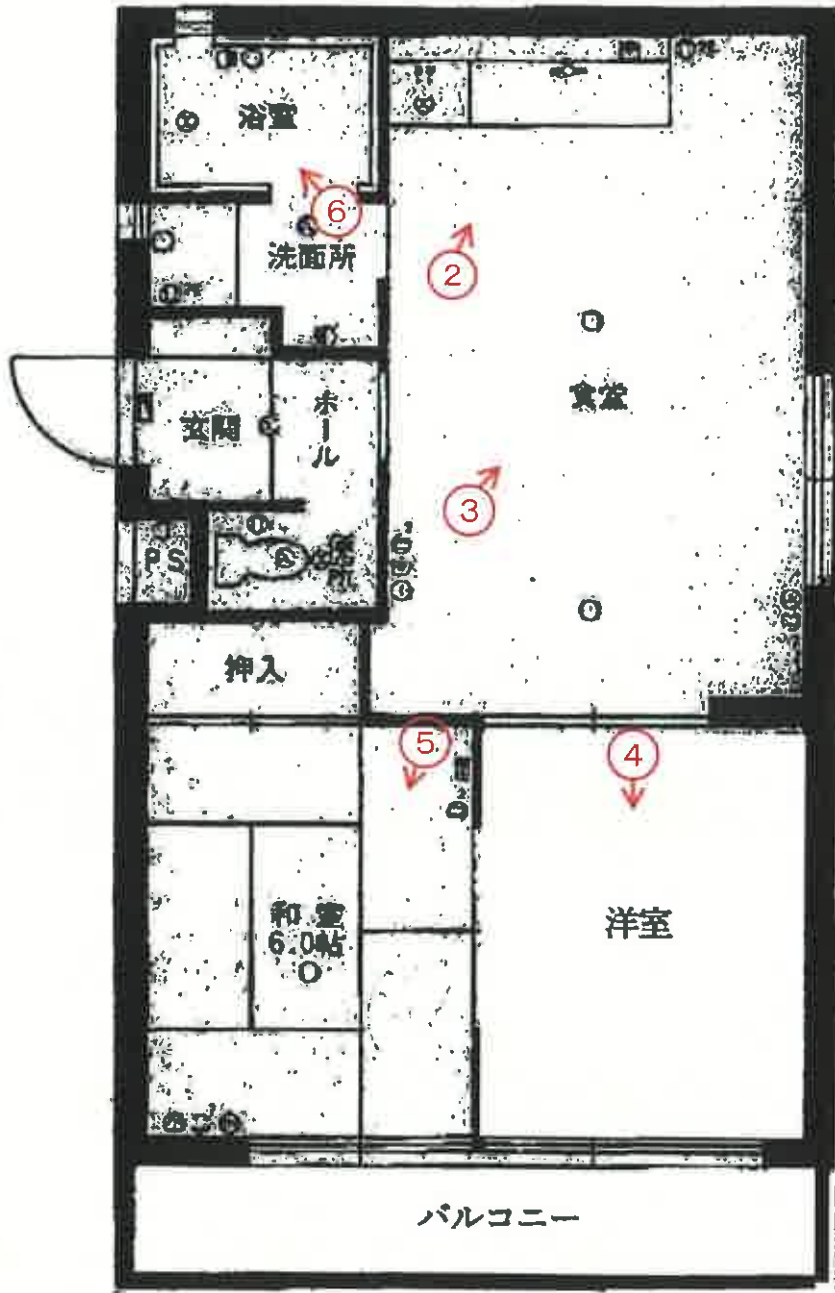
965188

昭和60年5月29日作製

(弘文堂印刷所)

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

建物間取略図



令和 8 年 (ケ) 第 5 号



①



②



③



④

(11 枚目)



5



6



7

令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 4 月 15 日 現地調査
令和 8 年 4 月 30 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4,590,000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 塚口駅の南西方 約1.4km (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、駐車場等も見られる地域	
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 461.99 m ² の ほぼ台形地 接道間口約40.5m、奥行約19m (東西方向)	
接面道路の状況	西側 約5.2m市道 南西側 約5.5m市道 南側 約5.2m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"> 敷地内の南東側部分に電柱 (1本) が存する。 兵庫県ハザードマップにおける浸水想定区域 (0.5~1.0m未満) に指定されている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	イスズハイツベル塚口南	
建物の用途	共同住宅 (総戸数18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)	昭和60年5月30日 新築
	経過年数	41年程度
	経済的残存耐用年数	5年程度
構造	鉄筋コンクリート造3階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	なし
	集会所	なし
	その他	
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり (イスズハイツベル塚口南管理組合)
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社日本総管
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和7年6月30日現在、 29,213,924円	
特記事項	<p>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。</p> <p>・管理会社からの回答によると、ペットの飼育は禁止されているとのである。</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 (106) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	42.22㎡ (登記記載数量)
間 取 り	2DK バルコニー 南向き
仕 様	天井：クロス等 床：フローリング、シート等 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 10,080円 修繕積立金 月額 8,750円 滞 納 額 あり (令和8年4月7日現在 753,200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"> ・ 上記滞納額は2022年7月分から2026年4月分の滞納額である。 ・ 動産類が残置されているが、空き家の状態にある。内壁やフローリングの軽微な損傷箇所等はあるが、全体的に経年程度の劣化と思われる。 ・ 南西側和室においてはタタミの上にシートが敷かれている状況であった。 ・ 中型犬用と思われるケージが置かれていた。

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
280,000	42.22	1.07	0.12	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 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) ≒ 0.12

(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
179,000	1.00	461.99	0.90	5170/100000	1.00	3,850,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎-16)

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/㎡)
197,000 × 100/100 × 100/103 × 100/107 ≒ 179,000

◇ 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 × 100/101 × 100/106 × 100/100 ≒ 100/107

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
1,520,000	3,850,000	0.80	4,300,000

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4年 12月 265,000 円/㎡

B 令和4年 12月 253,000 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	265,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{105}$	223,000
B	253,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	226,000

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
225,000	0.80	42.22	7,600,000

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 (7.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
101 千円 (3.2%)	325 千円	8.5%	3,824 千円 ≒ 3,820 千円	0.80496	3,075 千円 (96.8%)	3,176 千円 ≒ 3,180 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	600	600	600	600
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	660	660	660	660
	空室損失	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	607	607	607	607
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	125	125	125	125
	長期計画修繕費	906	106	106	106
	公租公課	47	47	47	47
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	1,082	282	282
ウ 経費率 (%)		178.25	46.46	46.46	46.46
エ 有効純収益	ア-イ	△ 475	325	325	325
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	△ 442	281	262	

(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	4,300,000	1.00	4,300,000
②比準価格	7,600,000	1.00	7,600,000
③収益価格			3,180,000
④調整後の価格	6,830,000		

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
6,830,000	1.00	0.80	0.84	4,590,000

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-16)
所 在 : 尼崎市大西町2丁目43番
「大西町2-2-24」
価 格 : 197,000円/m²
位 置 : JR線「立花」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 155m²
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種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 住宅、共同住宅のほか駐車場も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(平成7年度)
土地 : 51,200,503円 (×5170/100000)
建物 : 2,241,148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 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市名神町一丁目 89番地1、89番地2

建物の名称 イスズハイツベル塚口南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名神町一丁目 89番1の106

建物の名称 106

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 42.22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 尼崎市名神町一丁目89番1

地 目 宅地

地 積 331.09平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市名神町一丁目89番2

地 目 宅地

地 積 130.90平方メートル

(敷地権の表示)

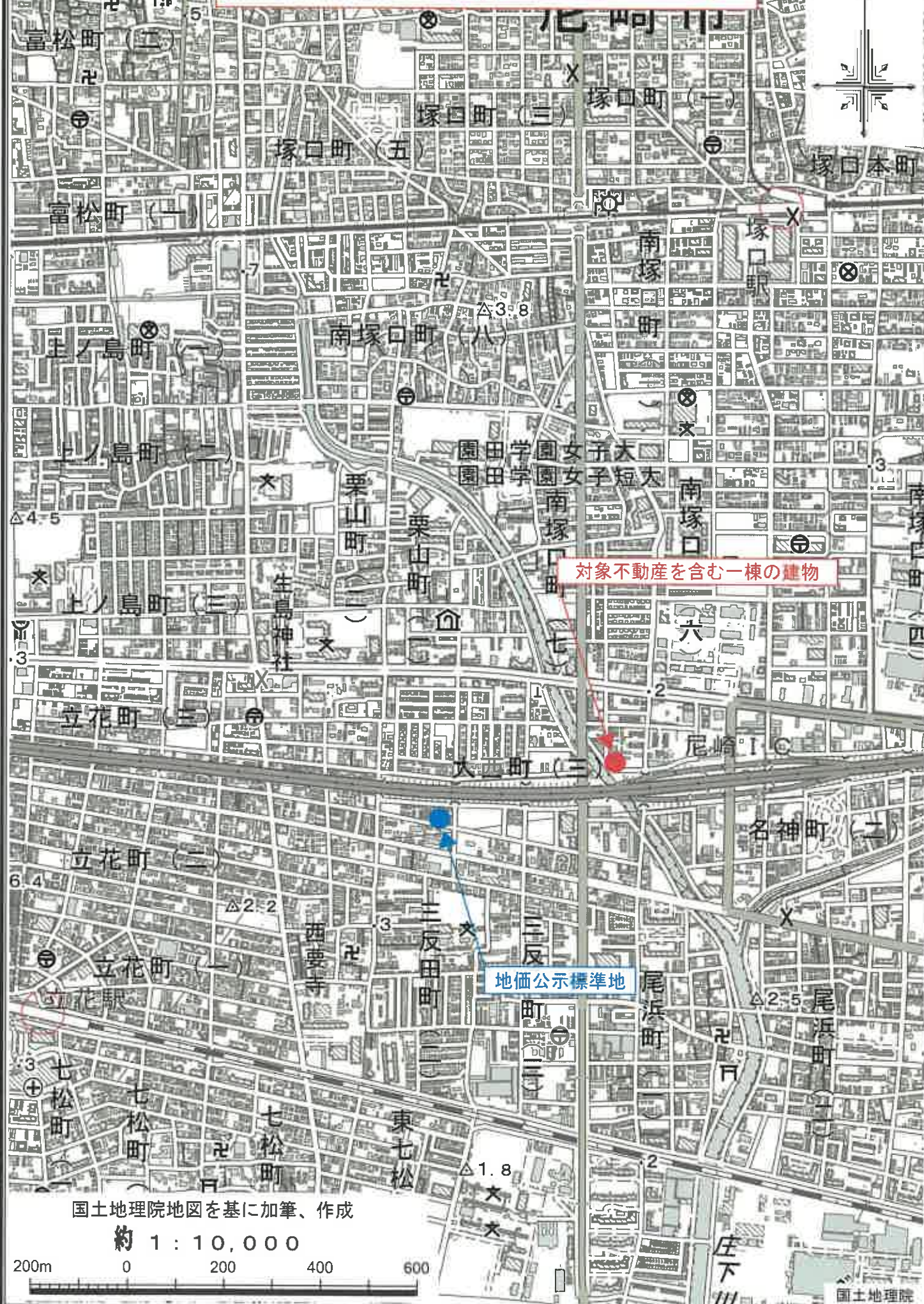
土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の5170



対象不動産及び地価公示地等の位置図



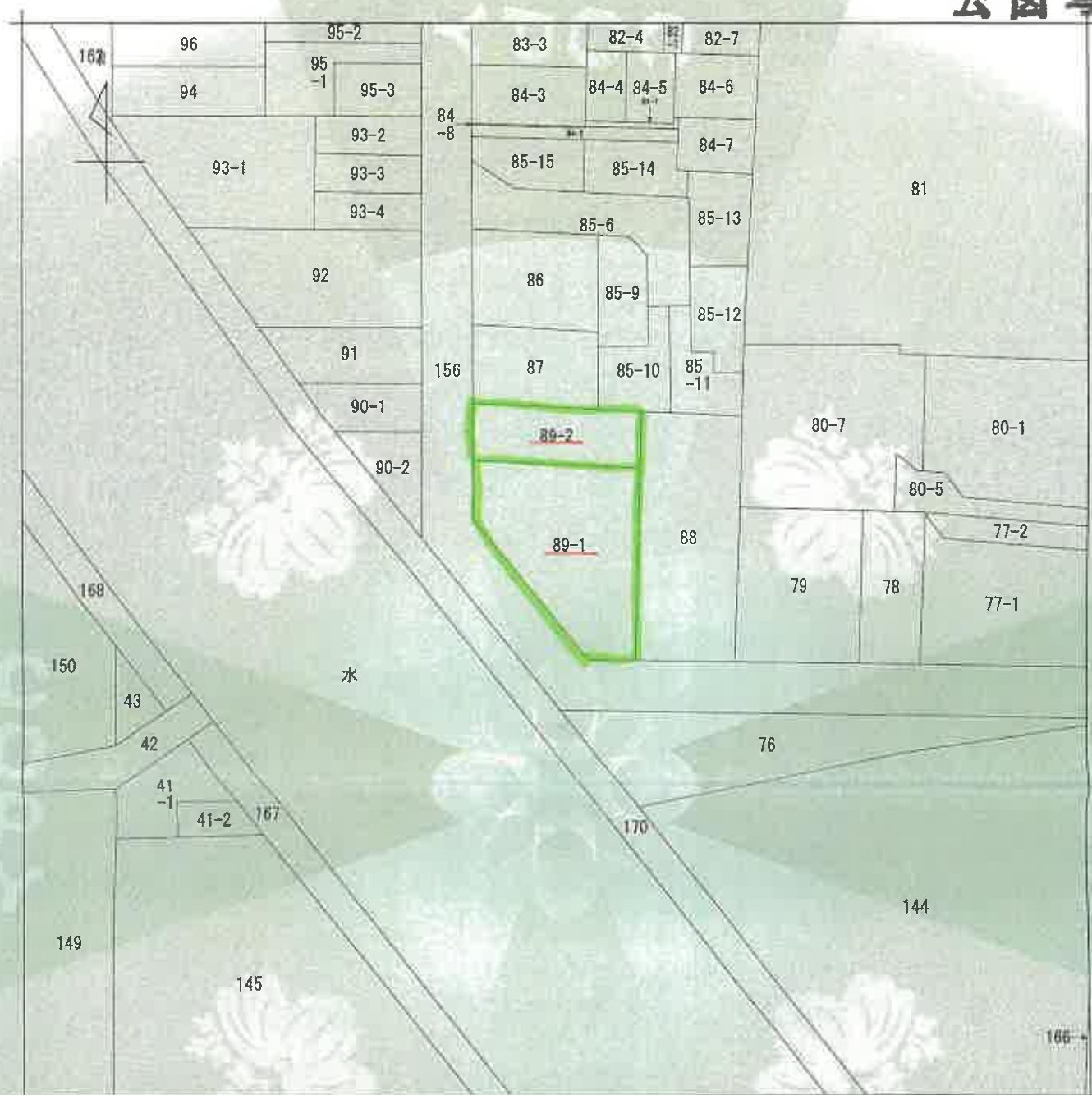
対象不動産を含む一棟の建物

地価公示標準地

国土地理院地図を基に加筆、作成

約 1 : 10,000

200m 0 200 400 600



(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1丁目

請求部分	所在	尼崎市名神町一丁目		地番	89番1			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			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。

(神戸地方務局尼崎支局管轄)

令和8年1月27日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M12787

(1/1)

A4に縮小

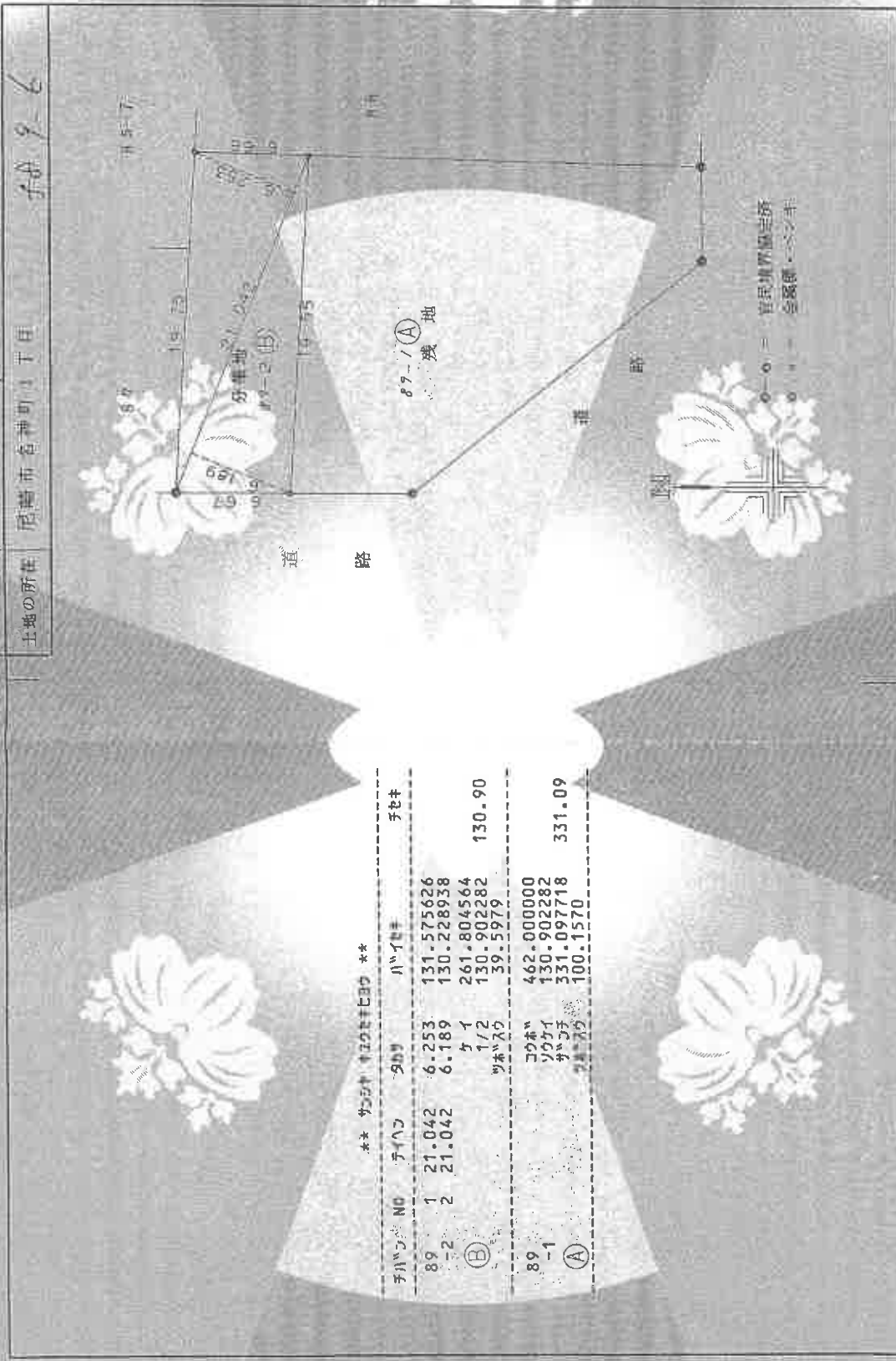
登記年月日：昭和64年5月16日

（神戸地方事務局尼崎支局蔵）
令和8年2月16日 大塚法務株式会社

地番 80-1-80-2
新・後 89

地理測量図

土地の所在 兵庫県神戸市垂水区 子番 96



** 方位角・距離表 **

子番	NO	子番	方位	距離	子番
89	1	21.042	6.253	131.575626	
89	2	21.042	6.189	130.228938	
(B)			5.1	261.804564	
			1/2	130.902282	130.90
			別表25	39.5979	
89			20.000	462.000000	
(A)	-1		20.000	130.902282	
			20.000	331.097718	331.09
			20.000	100.1570	

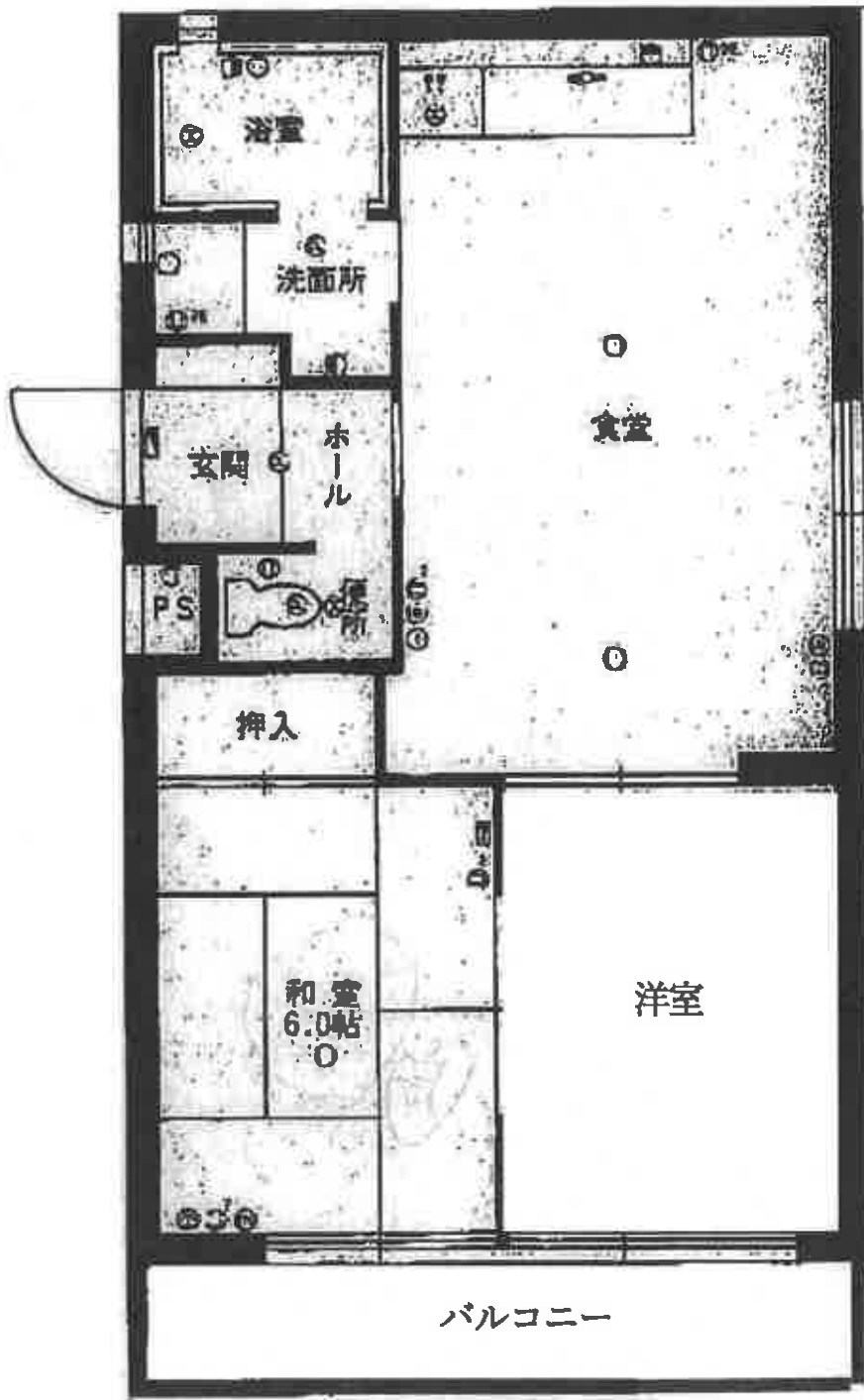
面積	331.09
面積	250

904957

相調番号：H13171

A4に縮小

建物間取略図



参 考 写 真
令和8年（ケ）第5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

