

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 8 月 4 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 8 月 20 日から 令和 8 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 3 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 9 月 24 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	9,240,000 7,392,000	一括	1,848,000	57,078	0



物 件 目 録

1 所 在 尼崎市杭瀬南新町四丁目

地 番 269番

地 目 宅地

地 積 2192.59平方メートル

共有者	A	持分12559712分の5996
共有者	B	持分12559712分の5996
共有者	C	持分12559712分の5996
共有者	D	持分12559712分の5996
共有者	E	持分12559712分の11992
共有者	F	持分12559712分の71952
共有者	G	持分12559712分の35976
共有者	H	持分12559712分の35976
共有者	I	持分12559712分の5996
共有者	J	持分12559712分の5996

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市杭瀬南新町四丁目 269番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	606.76平方メートル
	2階	607.89平方メートル
	3階	607.89平方メートル
	4階	607.89平方メートル
	5階	607.89平方メートル
	6階	607.89平方メートル
	7階	597.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 杭瀬南新町四丁目 269番の707

建物の名称 707号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 7階部分 59.96平方メートル

共有者	A	持分32分の1
共有者	B	持分32分の1
共有者	C	持分32分の1
共有者	D	持分32分の1
共有者	E	持分32分の2
共有者	F	持分32分の12
共有者	G	持分32分の6
共有者	H	持分32分の6
共有者	I	持分32分の1
共有者	J	持分32分の1



物件明細書

令和 8 年 6 月 26 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, 2】
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, 2】
なし
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 2】
本件共有者らが占有している。
- 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号 2】
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 所 在 尼崎市杭瀬南新町四丁目

地 番 269番

地 目 宅地

地 積 2192.59平方メートル

共有者	A	持分12559712分の5996
共有者	B	持分12559712分の5996
共有者	C	持分12559712分の5996
共有者	D	持分12559712分の5996
共有者	E	持分12559712分の11992
共有者	F	持分12559712分の71952
共有者	G	持分12559712分の35976
共有者	H	持分12559712分の35976
共有者	I	持分12559712分の5996
共有者	J	持分12559712分の5996

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市杭瀬南新町四丁目 269番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	606.76平方メートル
	2階	607.89平方メートル
	3階	607.89平方メートル
	4階	607.89平方メートル
	5階	607.89平方メートル
	6階	607.89平方メートル
	7階	597.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 杭瀬南新町四丁目 269番の707

建物の名称 707号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 7階部分 59.96平方メートル

共有者	A	持分32分の1
共有者	B	持分32分の1
共有者	C	持分32分の1
共有者	D	持分32分の1
共有者	E	持分32分の2
共有者	F	持分32分の12
共有者	G	持分32分の6
共有者	H	持分32分の6
共有者	I	持分32分の1
共有者	J	持分32分の1



令和 7 年(ケ)第 5 1 号
令和 8 年 4 月 1 3 日受理
令和 8 年 5 月 26 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 所 在 尼崎市杭瀬南新町四丁目

地 番 269番

地 目 宅地

地 積 2192.59平方メートル

共有者 亡K相続人 A 持分12559712分の5996
 共有者 亡K相続人 B 持分12559712分の5996
 共有者 亡K相続人 C 持分12559712分の5996
 共有者 亡K相続人 D 持分12559712分の5996
 共有者 亡K相続人 E 持分12559712分の11992
 共有者 亡K相続人亡L相続人
 F 持分12559712分の71952
 共有者 亡K相続人亡L相続人
 G 持分12559712分の35976
 共有者 亡K相続人亡L相続人
 H 持分12559712分の35976
 共有者 亡K相続人亡M相続人
 I 持分12559712分の5996
 共有者 亡K相続人亡M相続人
 J 持分12559712分の5996

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市杭瀬南新町四丁目 269番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積 1階 606.76平方メートル
 2階 607.89平方メートル
 3階 607.89平方メートル
 4階 607.89平方メートル
 5階 607.89平方メートル
 6階 607.89平方メートル
 7階 597.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 杭瀬南新町四丁目 269番の707



物 件 目 録

建物の名称 7 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 9 . 9 6 平方メートル

共有者 亡K相続人 A 持分 3 2 分の 1

共有者 亡K相続人 B 持分 3 2 分の 1

共有者 亡K相続人 C 持分 3 2 分の 1

共有者 亡K相続人 D 持分 3 2 分の 1

共有者 亡K相続人 E 持分 3 2 分の 2

共有者 亡K相続人亡L相続人

F 持分 3 2 分の 1 2

共有者 亡K相続人亡L相続人

G 持分 3 2 分の 6

共有者 亡K相続人亡L相続人

H 持分 3 2 分の 6

共有者 亡K相続人亡M相続人

I 持分 3 2 分の 1

共有者 亡K相続人亡M相続人

J 持分 3 2 分の 1



(3 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地について
東側で道路に接している。
同道路とほぼ等高、平坦な形状である。
周囲見分の結果、建物図面と概ね符合するものと思われる。
本件区分所有建物を含む一棟の建物である大物公園ビューハイツの敷地として利用されている。
- 2 物件2建物について
1階ポストにK及びLの氏が表示されていた。
玄関の表札にKの氏名が表示されていた。
室内に、Lあての郵便物があつた。
室内に、令和4年のカレンダーが掛かっていた。
多数の動産類が残置されているほか、和室には、位牌、遺影、仏壇があり、遺骨が入っていると思われる袋もあつた。
上記状況から、K及びLが居住していたが、いずれも亡くなり、令和4年ころから誰も居住していないものと思われる。
よって、K及びLの相続人である共有者らが、動産が残置された空き家の状態で占有しているものと判断した。
居間・食堂を中心としたクロスに黄ばみが見受けられたが、全体として概ね経年相当の劣化と思われる。
エレベーターの横に位置するため、若干の音・振動が感じられる可能性がある。
共有者らに対して照会書を送付したが、本報告書提出時までには回答書が提出されたのは、関係人の陳述欄記載の者のみである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

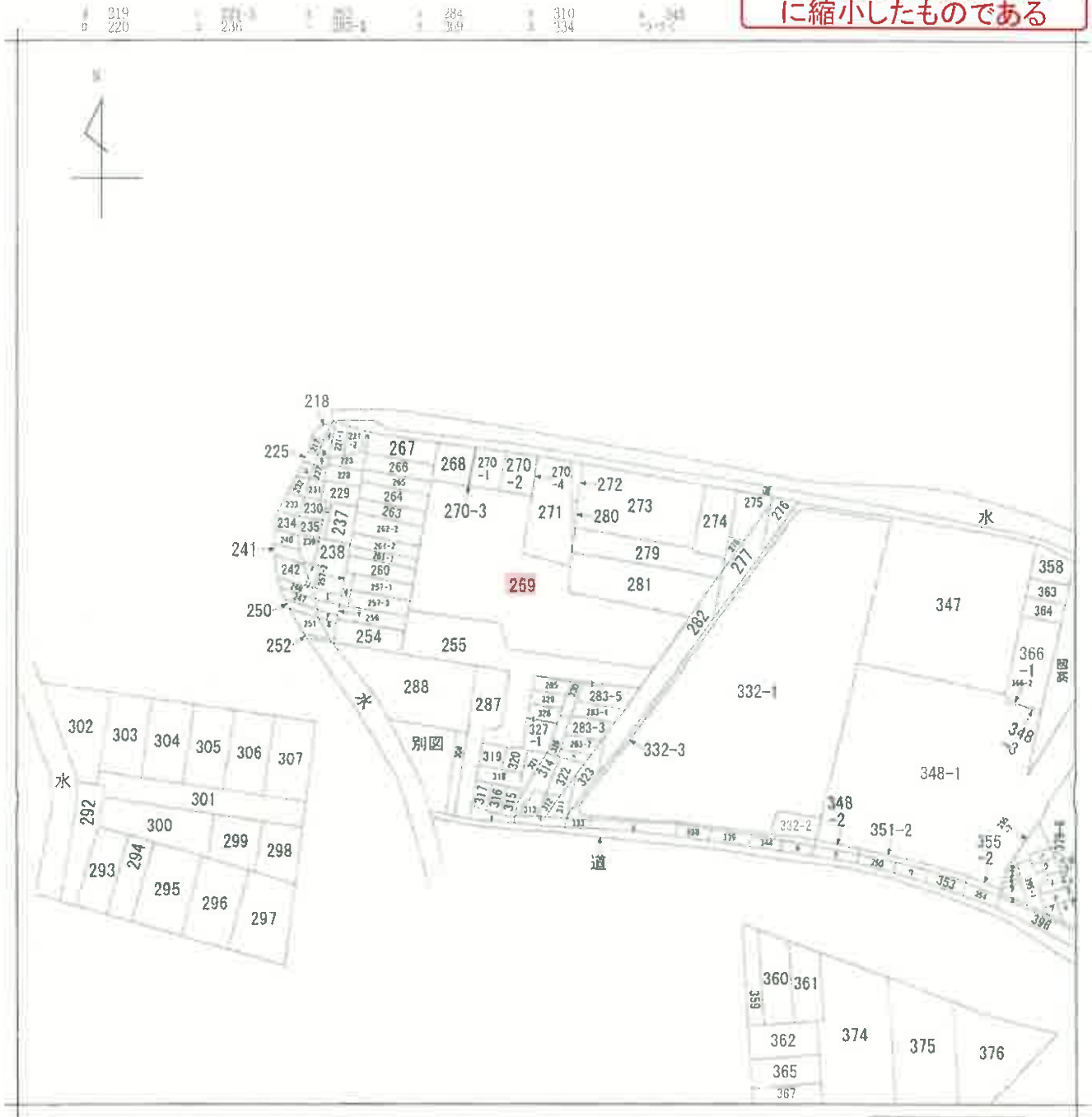
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	Aからの回答書要旨は次のとおり 本件物件は誰も居住していません。
■ C (共有者)	Cからの回答書要旨は次のとおり 本件物件は誰も居住していません。
■ E (共有者)	Eからの回答書要旨は次のとおり 本件物件は誰も居住していません。
■ G (共有者)	Gからの回答書要旨は次のとおり まったくわからないので記載できません。
■ H (共有者)	Hからの回答書要旨は次のとおり まったくわからないので記載できません。
■ I (共有者)	Iからの回答書要旨は次のとおり この件について、何もわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

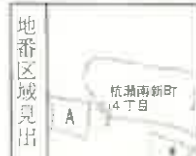
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月13日 (月) 16 : 25	当庁 (F A X)	管理組合代理人弁護士に対し管理費等の照会
R8年4月14日 (火) 12 : 15 - 12 : 45	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R8年4月21日 (火) 17 : 00 - 17 : 10	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R8年4月28日 (火) 9 : 50 - 10 : 30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R8年4月28日 (火) 14 : 00	当庁	共有者らに対し照会書送付 (郵券110円×10使用、返信用郵券110円×10添付)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 8年 4月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Nを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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略略を記載した図面です。



杭瀬南新町
4丁目
杭瀬南新町
4丁目

請求部	所在	尼崎市杭瀬南新町4丁目			地番	269番		
出力縮	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			備考	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4月14日
神戸地方方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：7-1
(1/2)

(7 枚目)

公用

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

建物図面 各階平面図

家屋番号 14の707
尼崎市三ノ坪2-6番地

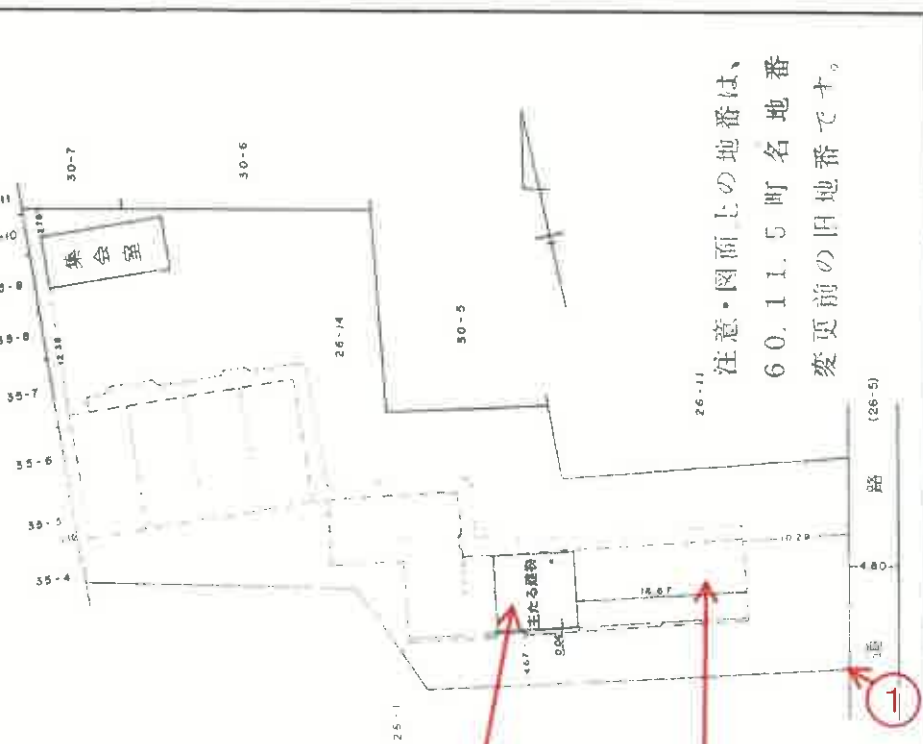
建物の所在 269-707
尼崎市杭瀬字二ノ坪2-6番地

建物の存する部分 7階部分

専有部分の建物

建物の番号 707号

建物の所在 269
尼崎市杭瀬字二ノ坪2-6番地



本件区分所有建物

本件区分所有建物
を含む一棟の建物



計算式

(A)	7.95	x	7.55	=	60.0225
(B)	0.26	x	0.22	=	0.0572
A - B				=	59.9653

床面積 59 ㎡96

作成者

縮尺

1/250

申請人

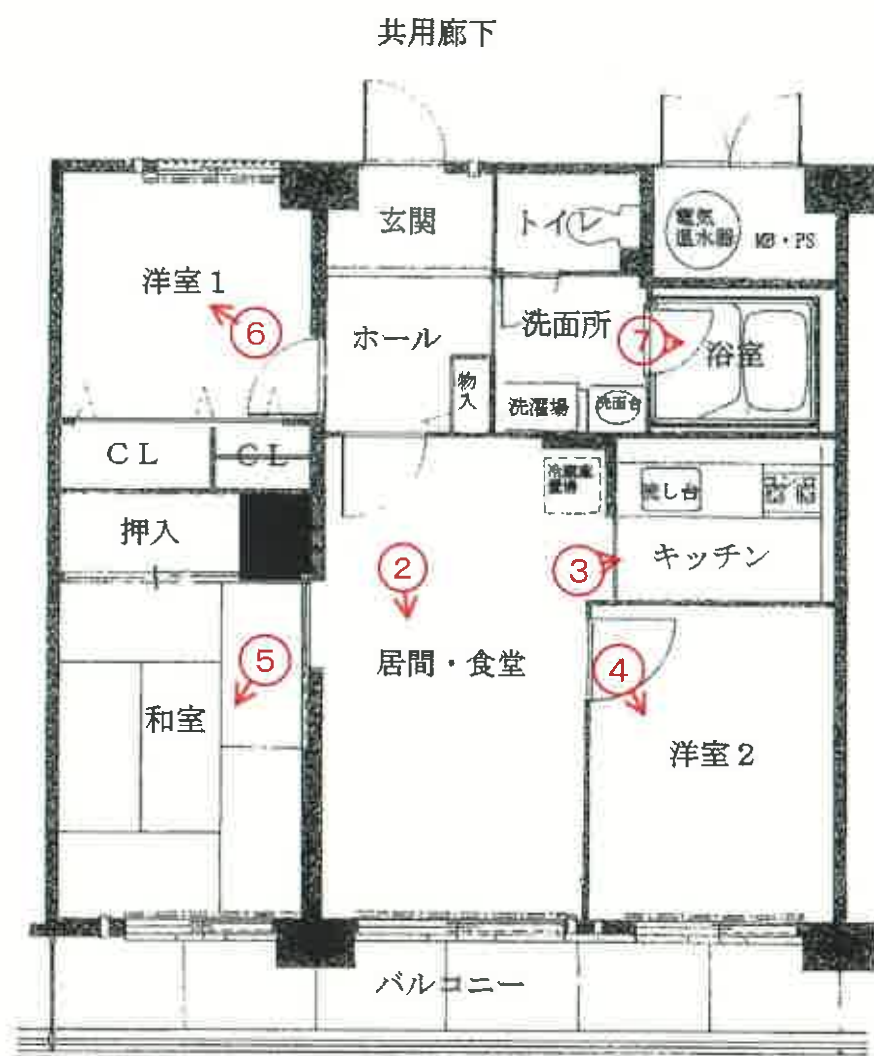
258695

縮尺

1/500

←○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



3



4





令和 7 年 (ケ) 第 51 号
令和 8 年 4 月 28 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 22 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・2	金9,240,000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	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	(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		
	特にない。		

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	阪神本線 大物駅の北東方 約580m（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	中層のマンションの他、一般住宅も見られる既成住宅地域	
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
画 地 条 件	登記地積 2192.59㎡ の やや不整形地（中間画地） 東側間口×奥行 約20.5m×約75m 市道面とほぼ等高な概ね平坦地である。 周囲見分の結果、建物図面と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	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建物の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	大物公園ビューハイツ
建物の用途	共同住宅 (総戸数62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57年1月18日 新築 経過年数 44 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造7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 あり (9人乗り 1 基) 駐車場 受付順 (12台) 集会室 あり その他 オートロック無し
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり 大物公園ビューハイツ管理組合 管理方式 委託 管理会社 株式会社東急コミュニティー大阪支店 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和8年2月28日現在、 67,445,391 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。 ・近い将来の大規模修繕計画あり ・旧耐震基準に基づく建物である。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階 (707号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	59.96㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK (中住戸) バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス、合板等 床 : タタミ、フローリング、カーペット等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 給湯は電気温水器を使用 その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	居間・食堂部を中心としたクロスの黄ばみが見受けられたが、全体として概ね経年相当の劣化と判断した。 なお、通常の動産の他、和室に仏壇等が残置されていた。 エレベータ横なので若干の音・振動があるかもしれない。
管 理 費 等	管 理 費 月 額 6,800円 修繕積立金 月 額 9,840円 滞 納 額 あり (令和8年4月17日現在 : 582,400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	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、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、敷地持分価格を加算して、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
240,000	59.96	1.10	0.12	1,900,000

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 44年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 49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

※旧耐震基準に基づく建物であることによる市場性減価を加味

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
184,000	0.93	2,192.59	0.90	191872 / 12559712	1.00	5,160,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎一 2 5)

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/㎡)
171,000 × 101 / 100 × 100 / 101 × 100 / 93 ≒ 184,000

◇ 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 / 100 × 100 / 103 × 100 / 90 × 100 / 100 ≒ 100 / 93

イ 個別格差 : 形状 (0.93)

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 持分割合 : 登記記載のとおり

カ 持分の種類 : 所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
1,900,000	5,160,000	0.94	6,640,000

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
0.94 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 5月 179,000 円/㎡

B 令和6年 9月 204,000 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	179,000	100	101.0	100	100	100	225,000
		100	100	95	82	103	
B	204,000	100	102.5	100	100	100	237,000
		100	100	95	90	103	

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
231,000	0.94	59.96	13,020,000

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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
943 千円 (12.7%)	636 千円	8.0%	7,950 千円 ≒ 7,950 千円	0.81629	6,490 千円 (87.3%)	7,433 千円 ≒ 7,430 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	960	960	946	946
	共益費収入	96	96	95	95
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,056	1,056	1,041	1,041
	空室損失	△ 106	△ 106	△ 104	△ 104
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 31	△ 31
	有効総収益	918	918	906	906
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	84	84	84	84
	長期計画修繕費	927	127	127	127
	公租公課	57	57	57	57
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,070	270	270	270
ウ 経費率	(%)	116.56	29.41	29.80	29.80
エ 有効純収益	ア－イ	△ 152	648	636	636
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 142	566	519	

(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	6,640,000	1.00	6,640,000
②比準価格	13,020,000	1.00	13,020,000
③収益価格			7,430,000
④調整後の価格	12,420,000		

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
12,420,000	1.00	0.80	0.93	9,240,000

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控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (尼崎ー25)
所 在 : 尼崎市大物町1丁目26番8
「大物町1ー7ー16」
価 格 : 171,000円/㎡
位 置 : 阪神本線「大物」駅より道路距離260m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 102㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側巾員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅と作業所等が混在する既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 197,416,418円 (×191,872/12,559,712)
建物 : 2,766,386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 所 在 尼崎市杭瀬南新町四丁目

地 番 269番

地 目 宅地

地 積 2192.59平方メートル

共有者 亡K相続人 A 持分12559712分の5996
 共有者 亡K相続人 B 持分12559712分の5996
 共有者 亡K相続人 C 持分12559712分の5996
 共有者 亡K相続人 D 持分12559712分の5996
 共有者 亡K相続人 E 持分12559712分の11992
 共有者 亡K相続人亡L相続人
 F 持分12559712分の71952
 共有者 亡K相続人亡L相続人
 G 持分12559712分の35976
 共有者 亡K相続人亡L相続人
 H 持分12559712分の35976
 共有者 亡K相続人亡M相続人
 I 持分12559712分の5996
 共有者 亡K相続人亡M相続人
 J 持分12559712分の5996

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市杭瀬南新町四丁目 269番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積 1階 606.76平方メートル
 2階 607.89平方メートル
 3階 607.89平方メートル
 4階 607.89平方メートル
 5階 607.89平方メートル
 6階 607.89平方メートル
 7階 597.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 杭瀬南新町四丁目 269番の707



物 件 目 録

建物の名称 707号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 59.96平方メートル

共有者 亡K相続人 A 持分32分の1

共有者 亡K相続人 B 持分32分の1

共有者 亡K相続人 C 持分32分の1

共有者 亡K相続人 D 持分32分の1

共有者 亡K相続人 E 持分32分の2

共有者 亡K相続人亡L相続人

F 持分32分の12

共有者 亡K相続人亡L相続人

G 持分32分の6

共有者 亡K相続人亡L相続人

H 持分32分の6

共有者 亡K相続人亡M相続人

I 持分32分の1

共有者 亡K相続人亡M相続人

J 持分32分の1





※地理院地図に加筆

219
220

221-3
236

255
271

270
271

272
273

N

340
335
334
333
332
331
330
329
328
327
326
325
324
323
322
321
320
319
318
317
316
315
314
313
312
311
310
309
308
307
306
305
304
303
302
301
300
299
298
297
296
295
294
293
292
291
290
289
288
287
286
285
284
283
282
281
280
279
278
277
276
275
274
273
272
271
270
269
268
267
266
265
264
263
262
261
260
259
258
257
256
255
254
253
252
251
250
249
248
247
246
245
244
243
242
241
240
239
238
237
236
235
234
233
232
231
230
229
228
227
226
225
224
223
222
221
220
219
218
217
216
215
214
213
212
211
210
209
208
207
206
205
204
203
202
201
200
199
198
197
196
195
194
193
192
191
190
189
188
187
186
185
184
183
182
181
180
179
178
177
176
175
174
173
172
171
170
169
168
167
166
165
164
163
162
161
160
159
158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

対象一棟の建物敷地

道

(注) 地図に準ずる図面は、土地の所有権関係に於ける登記簿記載の地籍図が最も正確なものであるものとして採り上げられており、実際の位置及び形状の相違を記載しない。ただし、これに代わるものとして採り上げられていない図面は、土地の位置及び形状の相違を記載しない。



請求 部	所 在	尼崎市新南新町四丁目				地 番	269番		
出力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号	去帳	地図に準ずる図面		種類	国土庁省轄地籍図
作 成 年月日					備 考 に 記す 事項				

これは地図に準ずる図面に記載された内容を画写した書面である。

(神戸地方方法務局尼崎支局管轄)

令和7年7月31日

大阪法務局尼崎支局

管轄

請求番号：16-1

(1/2)

縮版図面A3→A4

[illegible]

家屋番号 140-107
市町字区ノ坪26番

建築物の所在 上 崎浦拉瀬字二ツ坪25番地 番地 269-707

建築物の存する部分、随部分

人人有己 己有己 己有己 己有己

専有部分の建物

707号 石井の番地建物

尼崎市の瀬戸内海に面した町。269



注意・図面上の地番は、60-11.5町名地番変更前の旧地番です。

式算書

(A)	7.95	$\times$	7.55	=	60.0225
(B)	0.26	$\times$	0.22	=	0.0572
					$\underline{\hspace{1cm}}$
					59.9653

床面積 59 ㎡ 96

老創在

縮尺

人
言
由

縮尺

作製)

Figure 1

005

縮版図面 A 3 → A 4

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。

(神戸地方法務局尼崎支局管轄)

令和7年7月31日

大阪法務局北出張所

[illegible]

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)

南東方より



北東方より

