

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 9 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

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 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 8 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 10 月 29 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 9 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	17,490,000 13,992,000		3,498,000	79,425	0



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 尼崎市東難波町四丁目 455 番地 1

建物の名称 サンヴェールパルシティ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東難波町四丁目 455 番 1 の 904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 70.63 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 尼崎市東難波町四丁目 455 番 1

地 目 宅地

地 積 9417.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市東難波町四丁目 455 番 3

地 目 宅地

地 積 1692.26 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 1965039 分の 7063



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 31 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】

Bが占有している。同人は所有権を主張している。

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 尼崎市東難波町四丁目 455 番地 1

建物の名称 サンヴェールパルシティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東難波町四丁目 455 番 1 の 904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 70.63 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 尼崎市東難波町四丁目 455 番 1

地 目 宅地

地 積 9417.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市東難波町四丁目 455 番 3

地 目 宅地

地 積 1692.26 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 1965039 分の 7063



令和 8 年(ヌ)第 22 号
令和 8 年 6 月 8 日受理
令和 8 年 7 月21 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 尼崎市東難波町四丁目 4 5 5 番地 1

建物の名称 サンヴェールパルシティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東難波町四丁目 4 5 5 番 1 の 9 0 4

建物の名称 9 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 0 . 6 3 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 尼崎市東難波町四丁目 4 5 5 番 1

地 目 宅地

地 積 9 4 1 7 . 5 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市東難波町四丁目 4 5 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 9 2 . 2 6 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 1 9 6 5 0 3 9 分の 7 0 6 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市東難波町四丁目21番35-904号 (サンヴェールパルシティ)	
建物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び 占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 5,830円 修繕積立金 19,930円 ルーフガーデン使用料 780円 円	令和 8 年 6 月 2 4 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月 分 ~ 年 月 分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	関電コミュニティ株式会社	
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	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■未登記の所有権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
Bは所有者Aの元妻であり、未登記の所有権を主張している。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 敷地（土地の符号 1， 2）について
北、西、南側で道路に接している。
これら道路とほぼ等高、平坦な形状である。
土地の符号 2 は河川沿いの緑地帯となっている。
周囲見分の結果、地積測量図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サンヴェールパルシティ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
エレベーターはあるが、本件区分所有建物に行くためには、7 階でエレベーターを下りて、階段で 9 階まで上る必要がある。
ルーフガーデンあり。
関係人の陳述欄記載の不具合が述べられ、現地においても概ねそのとおりの不具合が確認できた。
所有者 A に対して照会書を郵送したが、本報告書提出時までに応答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

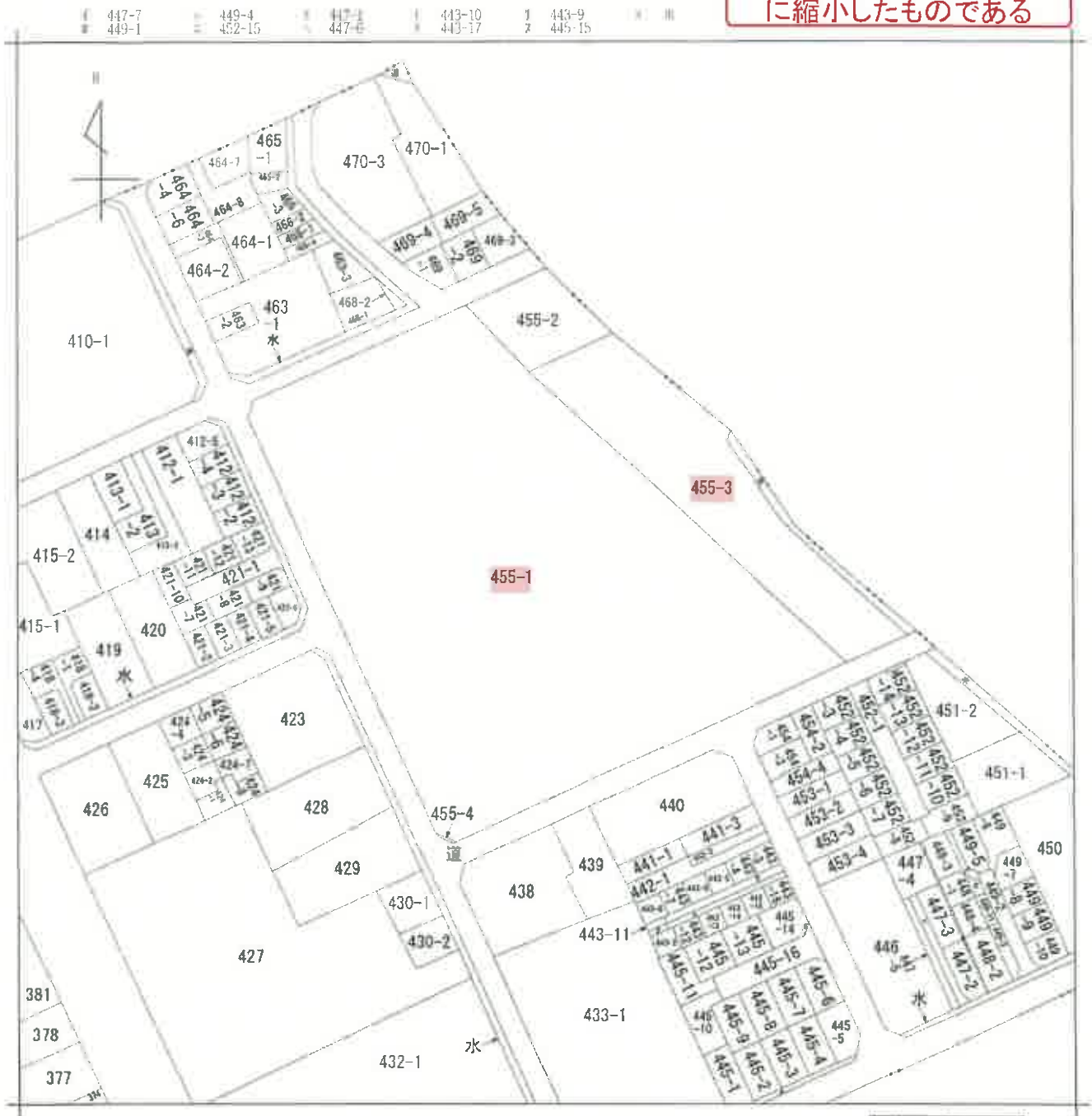
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 私は所有者Aの元妻です。Aは本件物件には住んでいません。住宅ローン、管理費等の全てについて、私が支払ってきました。Aは全く支払っていません。本件物件は、私の所有物件だと思います。 2 平成12年に中古で購入した際に、内壁・天井クロスの張替え、洗面台・ウォシュレットの交換を行いました。 3 次の不具合があります。 キッチンについて、蛇口の止水不良、フローリングの損傷、流し台の収納底板の損傷。 浴室について、内壁に剥離があり下地が損傷している、扉が外れている、シャワーかけが外れている。 浴室、トイレについて、換気扇から異音がする。 トイレについて、タンクから手洗い水が出ない、便座にヒビがあり、ウォシュレットが使えない。 洗面台について、電気のスイッチが抜け落ちている。 リビングについて、扉ガラスの一部が割れている、南側のフローリングが日焼けしている。 和室について、襖の建付け不良。 南東側洋室について、ドアハンドルに損傷がある、クローゼットの扉が閉まらない。 各部屋について、サッシ上部の小窓の開閉が困難。 4 室内でペットは飼っていません。 5 室内で事件事故はありません。

(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6月16日 (火) 14:45-15:15	物件所在地	外観調査、写真撮影、管理会社調査、照会書差置き (返信用郵券110円添付)
R8年6月16日 (火) 15:35-15:40	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6月18日 (木) 14:00	当庁	所有者Aに対し照会書送付 (郵券110円使用、返信 用郵券110円添付)
R8年6月18日 (木) 14:50	当庁 (FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R8年6月25日 (木) 12:50-13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 6 月 2 5 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。 □ 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 を立ち会わせ、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概略を記載した図面です。

地番区域見出し
東灘波町
4丁目

請求部	所在	尼崎市東灘波町四丁目				地番	455番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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)				施事	記項	

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6月16日
神戸地方方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：13-4
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日 昭和62年2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。
令和8年6月16日 神戸地方建設局尼崎支局

(8 枚目)

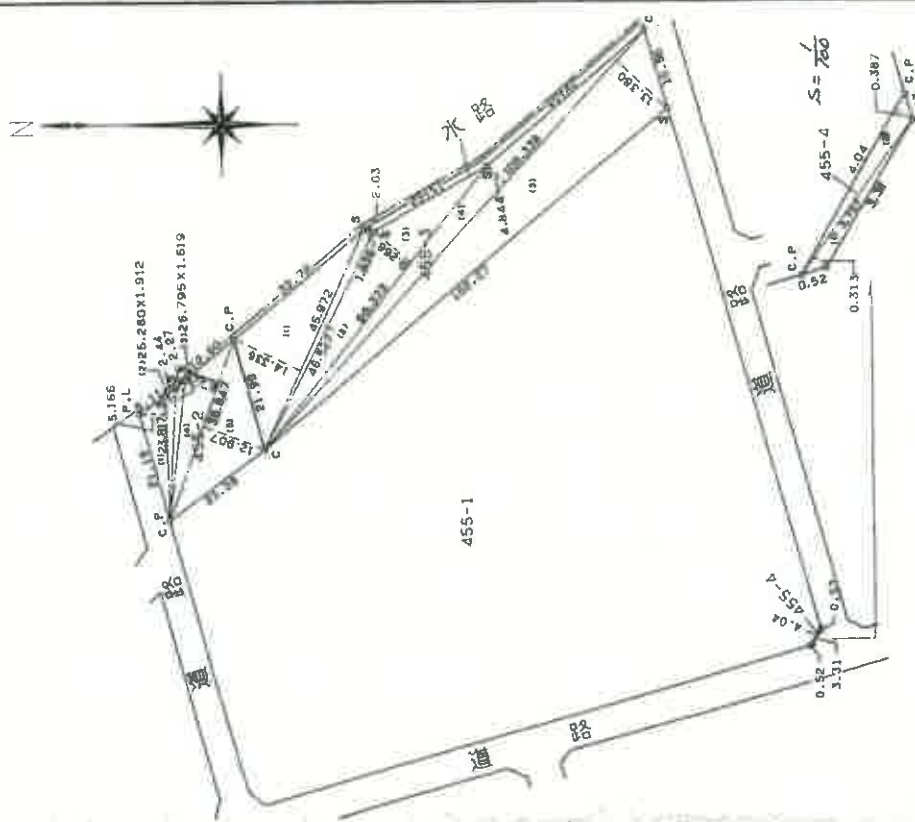
62.2.1P
地積測量図

地番 455-1.-2.-3.-4

土地の所在 尼崎市東難波4丁目

三斜求積表

地番	NO	区	辺	長さ	倍面積	積算
455 -2	1	23.817	X	5.166	=	123.038622
	2	56.260	X	1.912	=	48.297120
	3	26.795	X	1.619	=	43.381105
	4	36.847	X	6.443	=	237.405221
	5	36.847	X	12.907	=	475.584229
合 計				927.708297	m ²	463.85 m ²
455 -3	1	45.972	X	14.336	=	659.054592
	2	46.537	X	1.936	=	90.095632
	3	69.373	X	9.266	=	642.810218
	4	109.338	X	4.844	=	529.633272
	5	109.338	X	13.380	=	1462.942440
合 計				3384.536154	m ²	1692.26 m ²
455 -4	1	3.707	X	0.313	=	1.160291
	2	4.040	X	0.367	=	1.563480
合 計				2.723771	m ²	1.36 m ²
455 -1	合 計				11575.002500	m ²
	合 計				2157.483110	m ²
合 計				9417.519390	m ²	9417.51 m ²



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

C コンクリート杭 P ベンキ A 銅ミ PL プレート S 鉄 CC 市コンクリート杭 CP 市プレート

申請人

縮尺

1/1000

作製者

(昭和62年 2月12日作製)

705687

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
令和8年6月16日 西宮地方法務局尼崎支庁

測量図

(9 枚目)

各 階 平 面 図
建 物 階 平 面 図
62.3.31

家 屋 番 号
東灘波町4丁目
455番1の904

建物の所在
尼崎市東灘波町4丁目455番地の1

建物の存する部分9階

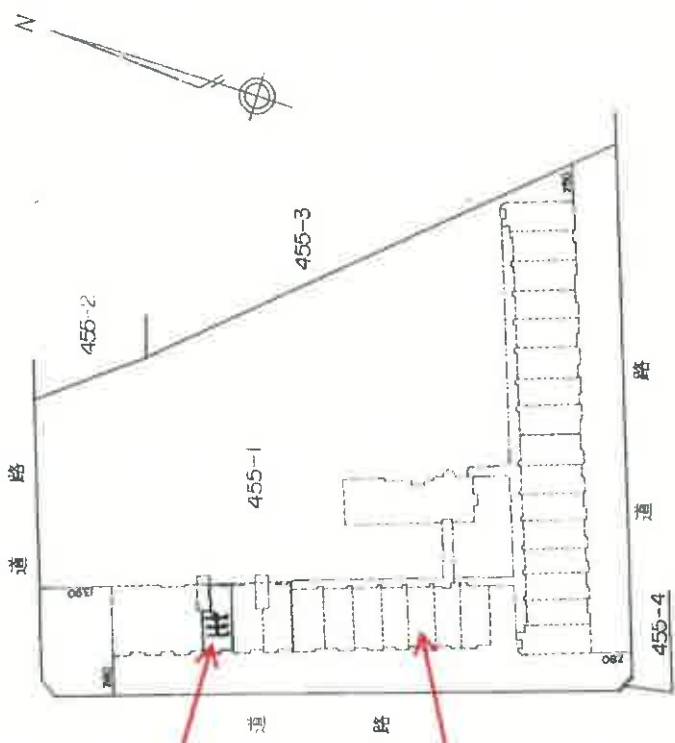
専有部分の建物 904



求 積 表	
1.73 x 8.18 =	14.1514
0.17 x 3.83 =	0.6511
1.55 x 13.43 =	20.8165
2.70 x 12.97 =	35.0190
合 計	70.6380
床面積	70.63 m ²

本件区分所有建物

本件区分所有建物
を含む一棟の建物



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

1

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

作製者

申請人

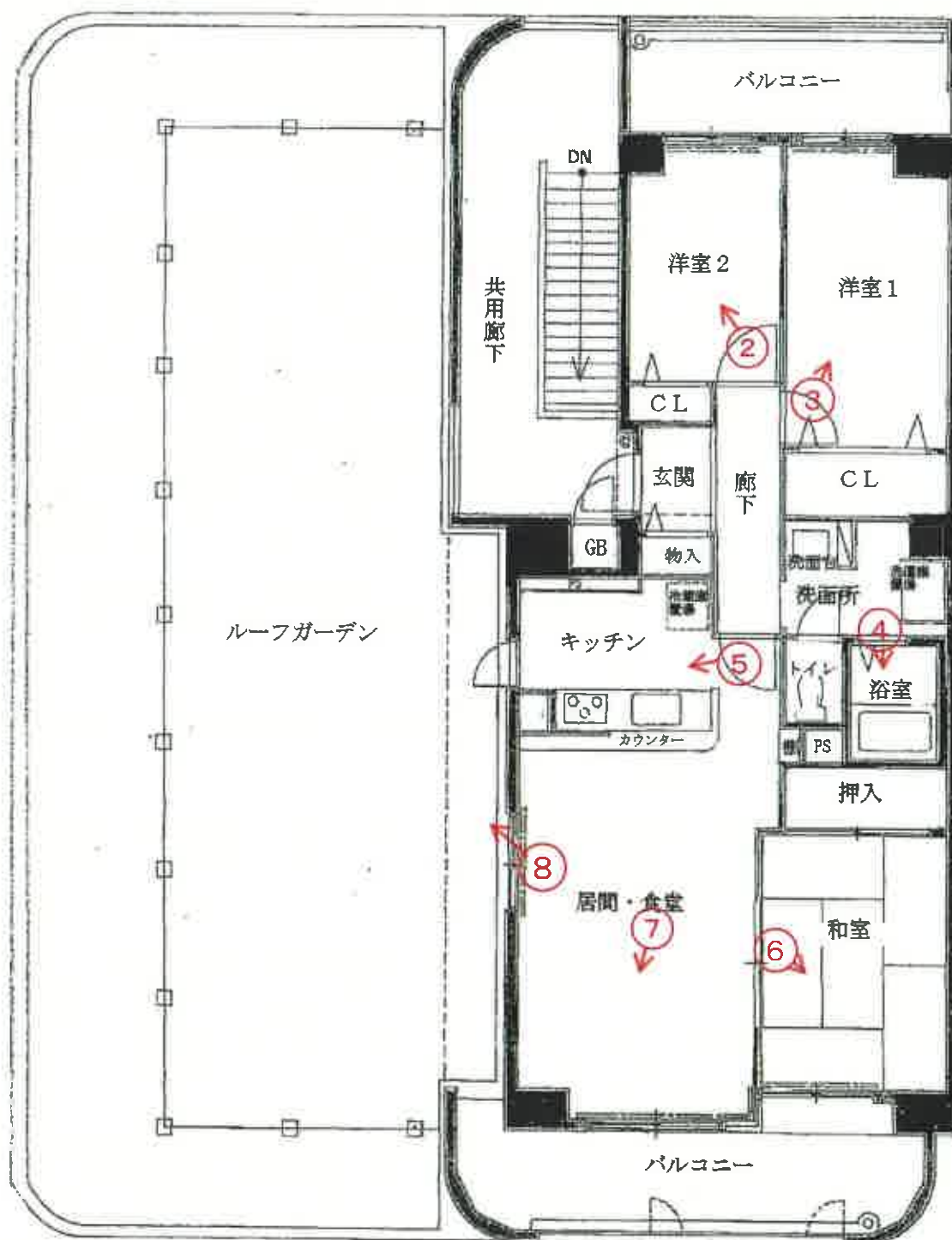
(昭和62年3月5日作製)

766548

(国土院印刷)

←○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)







3



4



5



6



⑦



⑧



令和 8 年 (又) 第 22 号
令和 8 年 6 月 25 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 11 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17,490,000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	(一棟の建物の表示)	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簿面積(＝内法面積)を用いる。
	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		
	(敷地権の目的たる土地の表示)		
	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		
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	阪神本線 尼崎駅の北方 約870m（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	中小規模一般住宅とマンションが混在する庄下川沿いの混在住宅地域	
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、住工共存型特別工業地区 河川保全区域（土地の符号2）
画 地 条 件	登記地積 11109.77㎡ の ほぼ台形地（三方路） 南西側間口×奥行 約115m×約100m 市道面とほぼ等高な平坦地（ほぼ整形地・三方路）である。 周囲見分の結果、地積測量図と符合するものと判断した。	
接面道路の状 況	南西側 約7.2m市道（建築基準法42条1項1号） 南東側 約5.4m市道（建築基準法42条1項1号） 北西側 約6m市道（建築基準法42条1項1号） ※庄下川沿いに幅員約3.4mの市道（法定外指定路線）あり	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む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	サンヴェールパルシティ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数248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62年3月23日 新築
	経過年数	39 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11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2基)
	駐 車 場	受付順 (111台)
	集 会 室	あり
	そ の 他	オートロックシステム等
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり サンヴェール尼崎パルシティ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	関電コミュニティ株式会社
	管理形態	管理人 常駐
管理の状況	普通	
積立金	令和8年3月31日 現在、 303,577,646 円	
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物についてはアスベスト等を含有する吹付け材等が使用されている可能性は低い。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	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階（904号室） 主要開口部の方位： 南西・北西・北東向き
床 面 積	70.63㎡ （登記記載数量）
間 取 り	3LDK （角住戸） バルコニー： 南西・南東向き ※北西側にルーフガーデンあり
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	平成12年の購入時に内壁・天井クロスの張替え、洗面台・ウォシュレットの交換を行ったとのことである。 キッチン部床フローリングの損傷が見受けられた他、現況調査報告書記載の不具合等があるとのことである。
管 理 費 等	管 理 費 月 額 5,830円 修繕積立金 月 額 19,930円 ルーフガーデン使用料 月 額 780円 滞 納 額 なし （令和8年6月24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	・対象専有部分にはエレベータで7階に降り、階段で9階まで上る必要がある（エレベータ9階からは対象専有部分には至れない。）。

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
295,000	70.63	1.10	0.22	5,040,000

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 39年、経済的残存耐用年数 10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 0.10) ≒ 0.22

(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
215,000	1.03	11,109.77	0.95	7063/1965039	1.00	8,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎一 3 1）

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/㎡)
 $202,000 \times 101.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 92 \div 215,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 99 \times 100 / 96 \times 100 / 97 \times 100 / 100 \div 100 / 92$

イ 個別格差：三方路、形状 (1.03)

ウ 地積：合計登記地積

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
5,040,000	8,400,000	1.02	13,710,000

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
1.02 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 305,000 円/㎡

B 令和 7年 3月 323,000 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	305,000	100	102.5	100	100	100	313,000
		100	100	100	100	100	
B	323,000	100	101.5	100	100	100	323,000
		100	100	98	90	115	

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
318,000	1.02	70.63	22,910,000

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 ア	正味復帰価値の現価					収益価格 ア＋カ
	4年目 の正味 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	
933 千円 (8.5%)	988 千円	8.0%	12,350 千円 ÷ 12,350 千円	0.81629	10,081 千円 (91.5%)	11,014 千円 ÷ 11,010 千円 (100%)

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	1,500	1,500	1,485	1,485
	共益費収入	120	120	119	119
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,620	1,620	1,604	1,604
	空室損失	△ 162	△ 162	△ 160	△ 160
	貸倒損失	△ 49	△ 49	△ 48	△ 48
	有効総収益	1,409	1,409	1,396	1,396
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	81	81	81	81
	長期計画修繕費	2,043	243	243	243
	公租公課	79	79	79	79
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	2,208	408	408	408
ウ 経費率	(%)	156.71	28.96	29.23	29.23
エ 有効純収益	ア－イ	△ 799	1,001	988	988
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	△ 747	874	806	

(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を若干考量して、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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	13,710,000	1.00	13,710,000
②比準価格	22,910,000	1.00	22,910,000
③収益価格			11,010,000
④調整後の価格	21,860,000		

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） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 （管理費等） エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
21,860,000	1.00	0.80	1.00	17,490,000

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－31)
所 在 : 西宮市美作町25番
「美作町8－7」
価 格 : 202,000円/㎡
位 置 : 阪急甲陽線「苦楽園口」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 357㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和8年度)
土地 : 1,180,801,904円 (×7,063/1,965,039)
建物 : 3,840,279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
- 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 尼崎市東難波町四丁目 455 番地 1

建物の名称 サンヴェールパルシティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東難波町四丁目 455 番 1 の 904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 70.63 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 尼崎市東難波町四丁目 455 番 1

地 目 宅地

地 積 9417.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市東難波町四丁目 455 番 3

地 目 宅地

地 積 1692.26 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 1965039 分の 7063





縮版図面 A 3 → A 4

登記年月日 平成26年05月16日

(神戸地方支務局尼崎支局管)
令和8年4月22日 神戸地方支務局

平成26.2.18

地積測量図

図番 455-九-3-4

地積計測者 京都市測量事務所



三針求積表

測点	NO	方位	距離	面積	面積
455-1	1	11.817	X	123.038622	
455-2	2	48.297120	X	43.381105	
	3	26.795	X	237.405221	
	4	36.847	X	475.584229	
	5	36.847	X	927.706297	
			合計	463.853148	463.85
455-3	1	41.977	X	90.095632	
	2	46.537	X	62.810216	
	3	69.373	X	526.53272	
	4	109.338	X	1462.942440	
	5	109.338	X	3384.536154	
			合計	1692.268077	1692.26
455-4	1	3.707	X	1.563480	
	2	4.040	X	2.723771	
			合計	1.361885	1.36
455-5	1	115.75	X	115.75	
	2	215.7	X	215.7	
	3	941.7	X	941.7	
			合計	1273.15	1273.15

申請人 大和土地建設株式会社

代表取締役

705687

(455-1) 455-1 455-1 455-1

作製者

請求番号: 6-2

縮版図面 A3 → A4

各階平面図

62.3.31

建物図面

家屋番号 東灘区第1の904

建物の所在 尼崎市東灘区第1丁目4番地の1

<対象専有部分>

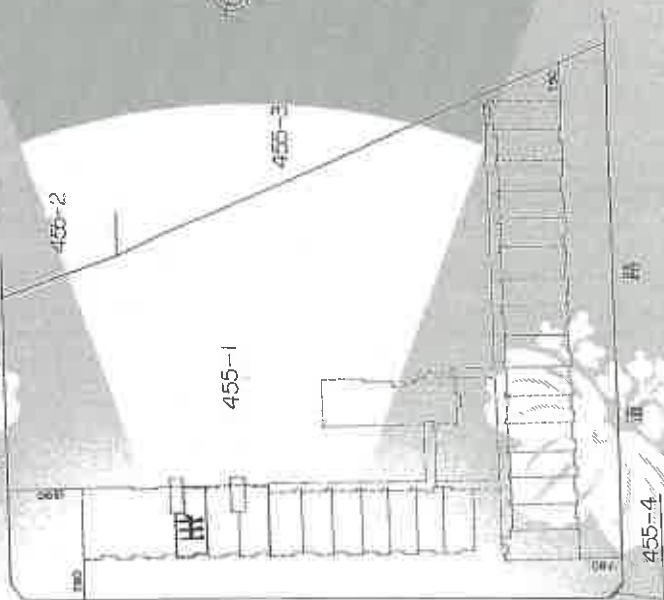
専有部分の建物 904



求積表

1.73 x 8.18 = 14.1514
0.17 x 9.03 = 0.6511
1.55 x 13.13 = 20.8165
2.70 x 12.87 = 35.0190
合計 70.6380
床面積 70.63 m²

建物の存する部分の図



道路

片型番

東灘区第1の904

階数

2階

申請人

大和土曜物産株式会社
代表取締役

縮尺

1/1000

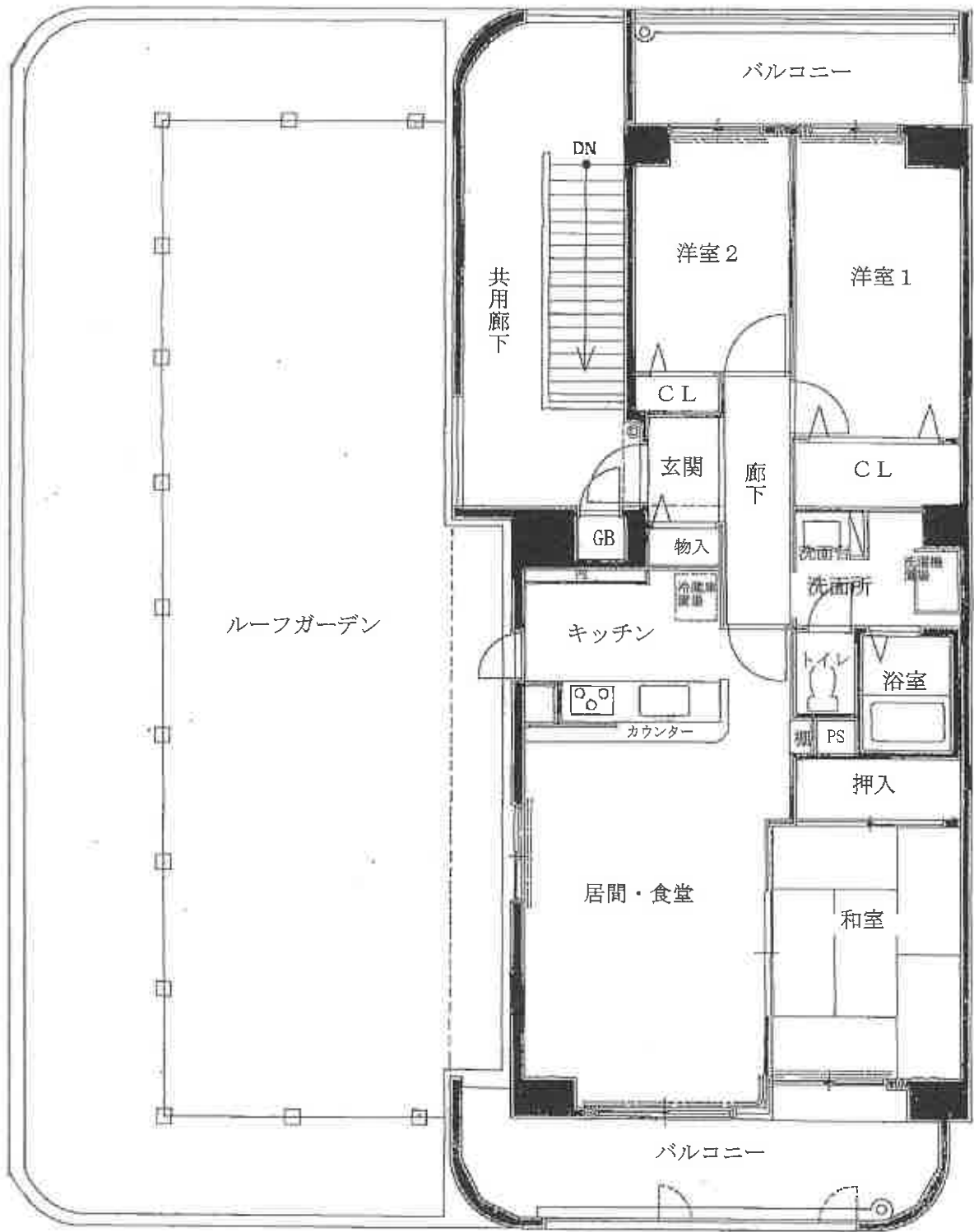
766548

(07)

請求番号 6-3

縮版図面 A3 → A4

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



北西方より

