

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 10 月 20 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 10 月 20 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	2,060,000 1,648,000		412,000	29,312	0



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 尼崎市若王寺三丁目 174 番地 1、174 番地 2

建物の名称 ダイドームゾン園田Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 若王寺三丁目 174 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 16.40 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 尼崎市若王寺三丁目 174 番 1

地 目 宅地

地 積 290.25 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市若王寺三丁目 174 番 2

地 目 宅地

地 積 249.32 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 73702 分の 1640



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 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】

転借人株式会社キャリーアップから住居支援を受けた B が占有している。下記原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

記

原賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社グランバンク

期 限 令和 8 年 9 月 30 日

賃 料 3 万 5 4 5 0 円

敷金・保証金 なし

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 尼崎市若王寺三丁目 174 番地 1、174 番地 2

建物の名称 ダイドームゾン園田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若王寺三丁目 174 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 16.40 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 尼崎市若王寺三丁目 174 番 1

地 目 宅地

地 積 290.25 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市若王寺三丁目 174 番 2

地 目 宅地

地 積 249.32 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 73702 分の 1640



令和 8 年(ケ)第 17 号
令和 8 年 6 月 10 日受理
令和 8 年 7 月 31 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 尼崎市若王寺三丁目 174 番地 1、174 番地 2

建物の名称 ダイドームゾーン園田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若王寺三丁目 174 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 16.40 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 尼崎市若王寺三丁目 174 番 1

地 目 宅地

地 積 290.25 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市若王寺三丁目 174 番 2

地 目 宅地

地 積 249.32 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 73702 分の 1640



(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社グランバンク	☐ 債務者 ■株式会社キャリーアップ
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■(株)グランバンク担当者) ■文書(■賃貸借契約書写、所有者Aの回答書、(株)グランバンクの回答書)	■陳述(■(株)キャリーアップ担当者) ■文書(■転貸借契約書写、(株)グランバンクの回答書、(株)キャリーアップの回答書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和 6年10月 1日	令和 6年10月 1日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日 (不明)	令和 6年 9月24日
	期間	令和 6年10月 1日から ■令和 8年 9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年10月 1日から ■令和 8年 9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者A ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(■(株)グランバンク)
	借主	■(株)グランバンク ☐ その他()	■(株)キャリーアップ ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金35,450円 (毎月10日限り 当月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月 金38,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ■転貸可	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		契約書作成日は令和7年3月26日	特定技能登録支援としてBを支援 居住者はB
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■その他「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■その他「執行官の意見」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。
周囲見分の結果、公図と概ね符合するものと思われる
南東端に電柱があった。
南側中央付近に自動販売機があった。
- 2 本件区分所有建物について
室内は、西側内壁クロスの剥がれがあるほか、概ね経年相応の劣化と思われる。

(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)	所有者Aから、回答書、賃貸借契約書写2通（①契約書作成日：平成30年6月21日付けのもの、②契約書作成日：令和7年3月26日付けのもの）が提出された。 現在の賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおり 回答書要旨は次のとおり。 本件物件は、株式会社グランバンクとのサブリース契約となっています。 実際の居住者（転借人）との契約は、株式会社グランバンクが締結しており、私は転借人の氏名その他の詳細を把握していません。
■ (株)グランバンク担当者	株式会社グランバンクから、回答書、賃貸借契約書写（契約書作成日：令和7年3月26日付けのもの）、転貸借契約書写が提出された。 賃貸借契約、転貸借契約の内容は3枚目記載のとおり 回答書及び補足は次のとおり 不具合箇所はありません。 リフォームはしていません。 ペットは飼っていません。 事件事故はありません。 転借人が退去するたびに当社と所有者との賃貸借契約は解除となります。したがって、現在の転借人との転貸借契約を締結する際に、当社と所有者との間の賃貸借契約も締結されたということです。 現在の令和6年10月1日からの契約について、所有者との契約書作成日が令和7年3月26日になっていますが、書面の作成が遅れただけです。
■ (株)キャリアアップ担当者	株式会社キャリアアップから、回答書、転貸借契約書写が提出された。 転貸借契約の内容は3枚目記載のとおり 回答書及び補足は次のとおり 不具合箇所はありません。 リフォームはしていません。 ペットは飼っていません。 事件事故はありません。 当社は、特定技能登録支援として、Bの支援をしており、その支援の一環としてBの住居支援も行っています。Bは派遣先から直接雇用されています。株式会社キャリアアップとBとの間に雇用関係はありません。
■ B (居住者)	本件物件には、私が居住しています。 私はフィリピンから来日しており、詳しいことはわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■所有者Aと株式会社グランバンクとの間の賃貸借契約について

所有者Aから、賃貸借契約書が2通（①契約書作成日：平成30年6月21日付けのもの、②契約書作成日：令和7年3月26日付けのもの）が提出されが、①の契約はすでに解約されており、現在の契約は②の契約と認めた。

■転借について

転賃貸借契約書の借主は、株式会社キャリアアップである。同社は、特定技能登録支援として、Bの支援をしており、その支援の一環としてBの住居支援も行っているということであった。株式会社キャリアアップとBとの間に雇用関係はないものの、いわゆる社宅に類似する関係と思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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15日 (月) 16 : 50	当庁 (FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R8年6月15日 (月) 18 : 25 - 18 : 40	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券 1 1 0 円添付)
R8年6月16日 (火) 14 : 00	当庁	所有者 A に対し照会書送付 (郵券 1 1 0 円使用、返信用郵券 1 1 0 円添付)
R8年6月16日 (火) 15 : 20 - 15 : 25	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書 (不動産)、公図等調査
R8年6月18日 (木) 18 : 05 - 18 : 15	物件所在地	通知書 (立入調査のお知らせ) を再度差置き
R8年6月24日 (水) 9 : 50 - 10 : 20	物件所在地	立入調査、写真撮影、B (居住者) から聴取、評価人同行
R8年6月24日 (水) 12 : 20	当庁 (FAX)	㈱キャリアアップに対し照会書送付

(特記事項)

■ 令和 8 年 6 月 2 4 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 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。

□ 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

(8 枚目)

·101386 474



若王寺3丁目

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

公州

登記年月日：平成2年3月22日

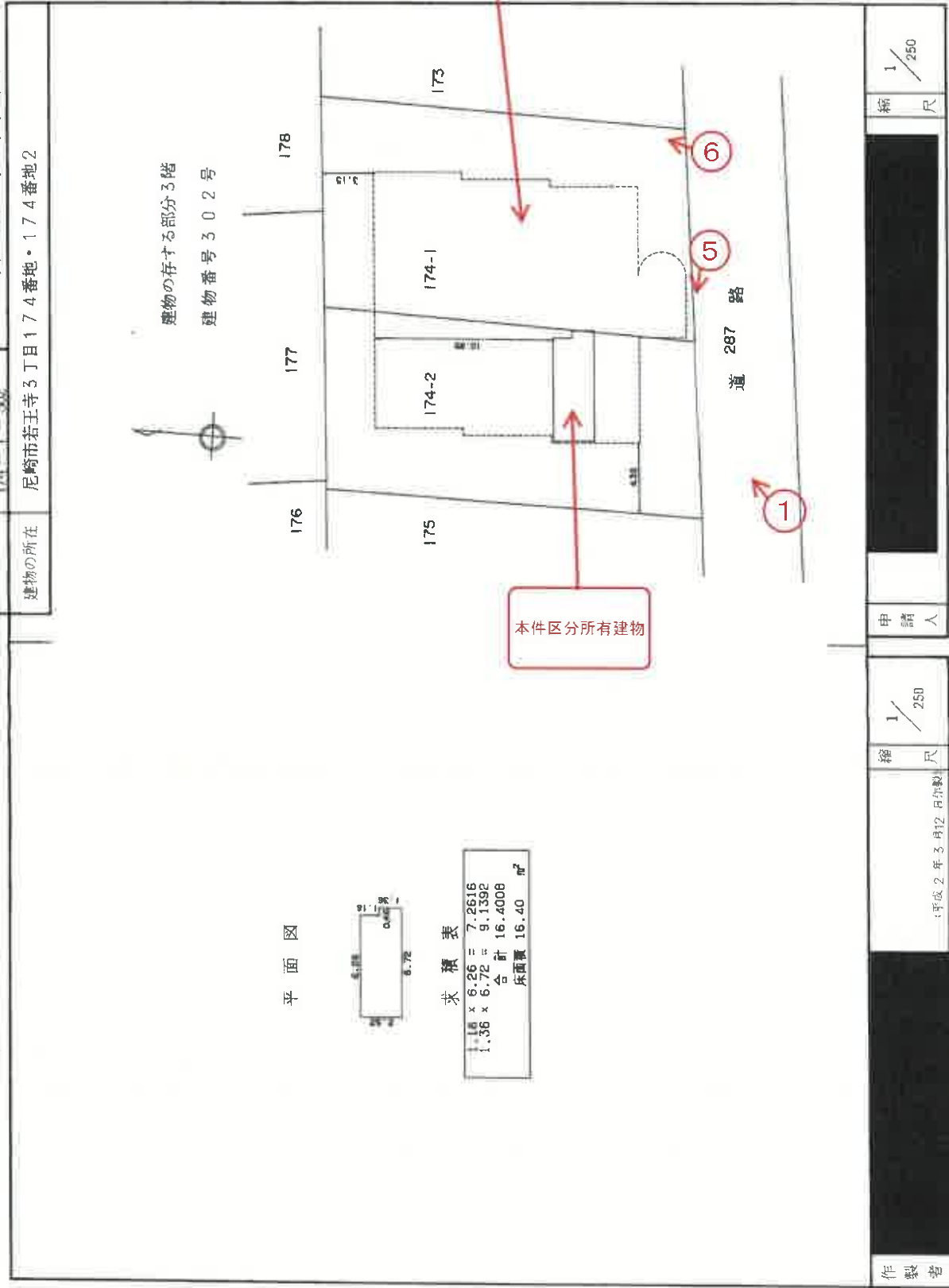
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月16日 神戸地方法務局尼崎支局 書記官

(10枚目)

建物図面23
各階平面図

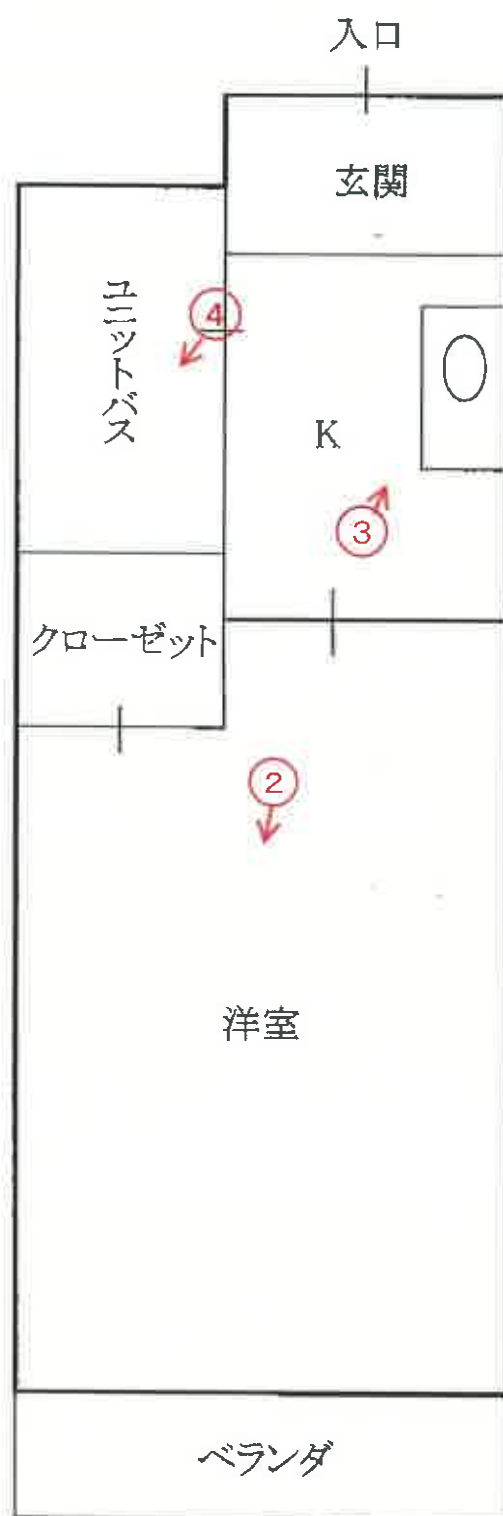
家屋番号
若王寺3丁目
174-1-302

建物の所在
尼崎市若王寺3丁目174番地・174番地2



○は写真番号、撮影位置・方向を示す

間取概略図



令和 8 年 (ケ) 第 17 号



①



②

(12 枚目)



3



4



5



6

令和 8 年 《ケ》 第 17 号
令和 8 年 6 月 24 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 10 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2,060,000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)		(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。
	所 在	物件目録記載のとおり	
	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			
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	阪急神戸本線 園田駅の南西方 約1.4km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、中低層共同住宅等が見られる住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 539.57 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約6.5m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	・ 本件敷地の南東端に電柱が、南側道路境界の中央付近に自動販売機が見られた。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイドームゾン園田Ⅱ		
建物の用途	共同住宅 (総戸数45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2年2月28日 新築	
	経過年数	36 年程度	
	経済的残存耐用年数	14 年程度	
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付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	なし	
	駐車場	なし	
	集会所	なし	
	その他	ー	
品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	ダイドームゾン園田Ⅱ管理組合
	管理方式	委託	
	管理会社	サンヨーホームズコミュニティ株式会社	
	管理形態	管理人	日勤
管理の状況	普通		
積立金	令和8年3月31日現在、 6,391,398 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、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。		

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3階 (302号室) 主要開口部の方位： 西向き
床 面 積	16.40㎡ (登記記載数量)
間 取 り	ワンルーム バルコニー 西向き
仕 様	天 井 : 吹付等 床 : 塩ビシート等 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 6,000円 修繕積立金 月 額 3,500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	・ 西側内壁クロスに剥離が見受けられた。

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
240,000	16.40	1.46	0.25	1,440,000

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 36年、経済的残存耐用年数 14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) ≒ 0.25

(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
194,000	0.99	539.57	0.90	1640/73702	1.00	2,080,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎-24)

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/㎡)
 $212,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/107 \div 194,000$

◇ 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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/107$

イ 個別格差 : 電柱の存在等 (0.99)

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
1,440,000	2,080,000	0.86	3,030,000

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
0.86 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 8年 5月 196,000 円/㎡

B 令和 8年 6月 202,000 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	196,000	100	100	100	100	100	180,000
		100	100	99	110	100	
B	202,000	100	100	100	100	100	182,000
		100	100	101	110	100	

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
181,000	0.86	16.40	2,550,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目 の有効 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	ア+カ
111	217	8.0%	2,713	0.81629	2,212	2,323
千円	千円		千円		千円	千円
			≒ 2,710			≒ 2,320
(4.8%)			千円		(95.2%)	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	425	425	419	419
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	425	425	419	419
	空室損失	△ 43	△ 43	△ 42	△ 42
	貸倒損失	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13
	有効総収益	369	369	364	364
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	72	72	72	72
	長期計画修繕費	542	42	42	42
	公租公課	29	29	29	29
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	647	147	147	147
ウ 経費率	(%)	175.34	39.84	40.38	40.38
エ 有効純収益	ア－イ	△ 278	222	217	217
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	△ 260	194	177	

（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	3,030,000	1.00	3,030,000
②比準価格	2,550,000	1.00	2,550,000
③収益価格			2,320,000
④調整後の価格	2,580,000		

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
2,580,000	1.00	0.80	1.00	2,060,000

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)
必要なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (尼崎-24)
所 在 : 尼崎市若王寺2丁目211番
「若王寺2-23-11」
価 格 : 212,000円/㎡
位 置 : 阪急神戸本線「園田」駅より道路距離1.5km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 169㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 69,064,960円 (×1,640/73,702)
建物 : 1,423,123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 建物図面・各階平面図写
- 4 間取概略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市若王寺三丁目 174 番地 1、174 番地 2

建物の名称 ダイドームゾン園田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若王寺三丁目 174 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 16.40 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 尼崎市若王寺三丁目 174 番 1

地 目 宅地

地 積 290.25 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市若王寺三丁目 174 番 2

地 目 宅地

地 積 249.32 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 73702 分の 1640





※国土地理院地図データ(下記URL)を基に加筆・修正した。

<https://maps.gsi.go.jp/#16/34.750206/135.446568/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0>

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

図面情報：図上測定

+101386.474

-138614.480

N

100%

150-1

134-1

102

282

130-2

130

175-5

175-6

177-1

177-2

178-1

178-2

178-3

179-1

179-2

179-3

179-4

179-5

179-6

179-7

179-8

179-9

179-10

179-11

179-12

179-13

179-14

179-15

179-16

179-17

179-18

179-19

179-20

179-21

179-22

179-23

179-24

179-25

179-26

179-27

179-28

179-29

179-30

179-31

179-32

179-33

179-34

179-35

179-36

179-37

179-38

179-39

179-40

179-41

179-42

179-43

179-44

179-45

179-46

179-47

179-48

179-49

179-50

179-51

179-52

179-53

179-54

179-55

179-56

179-57

179-58

179-59

179-60

179-61

179-62

179-63

179-64

179-65

179-66

179-67

179-68

179-69

179-70

179-71

179-72

179-73

179-74

179-75

179-76

179-77

179-78

179-79

179-80

179-81

179-82

179-83

179-84

179-85

179-86

179-87

179-88

179-89

179-90

179-91

179-92

179-93

179-94

179-95

179-96

179-97

179-98

179-99

179-100

179-101

179-102

179-103

179-104

179-105

179-106

179-107

179-108

179-109

179-110

179-111

179-112

179-113

179-114

179-115

179-116

179-117

179-118

179-119

179-120

179-121

179-122

179-123

179-124

179-125

179-126

179-127

179-128

179-129

179-130

179-131

179-132

179-133

179-134

179-135

179-136

179-137

179-138

179-139

179-140

179-141

179-142

179-143

179-144

179-145

179-146

179-147

179-148

179-149

179-150

179-151

179-152

179-153

179-154

179-155

179-156

179-157

179-158

179-159

179-160

179-161

179-162

179-163

179-164

179-165

179-166

179-167

179-168

179-169

179-170

179-171

179-172

179-173

179-174

179-175

179-176

179-177

179-178

179-179

179-180

179-181

179-182

179-183

179-184

179-185

179-186

179-187

179-188

179-189

179-190

179-191

179-192

179-193

179-194

179-195

179-196

179-197

179-198

179-199

179-200

179-201

179-202

179-203

179-204

179-205

179-206

179-207

179-208

179-209

179-210

179-211

179-212

179-213

179-214

179-215

179-216

179-217

179-218

179-219

179-220

179-221

179-222

179-223

179-224

179-225

179-226

179-227

179-228

179-229

179-230

179-231

179-232

179-233

179-234

179-235

179-236

179-237

179-238

179-239

179-240

179-241

179-242

179-243

179-244

179-245

179-246

179-247

179-248

179-249

179-250

179-251

179-252

179-253

179-254

179-255

179-256

179-257

179-258

179-259

179-260

179-261

179-262

179-263

179-264

179-265

179-266

179-267

179-268

179-269

179-270

179-271

179-272

179-273

179-274

179-275

179-276

179-277

179-278

179-279

179-280

179-281

179-282

179-283

179-284

179-285

179-286

179-287

179-288

179-289

179-290

179-291

179-292

179-293

登記年月日 平成27年10月22日

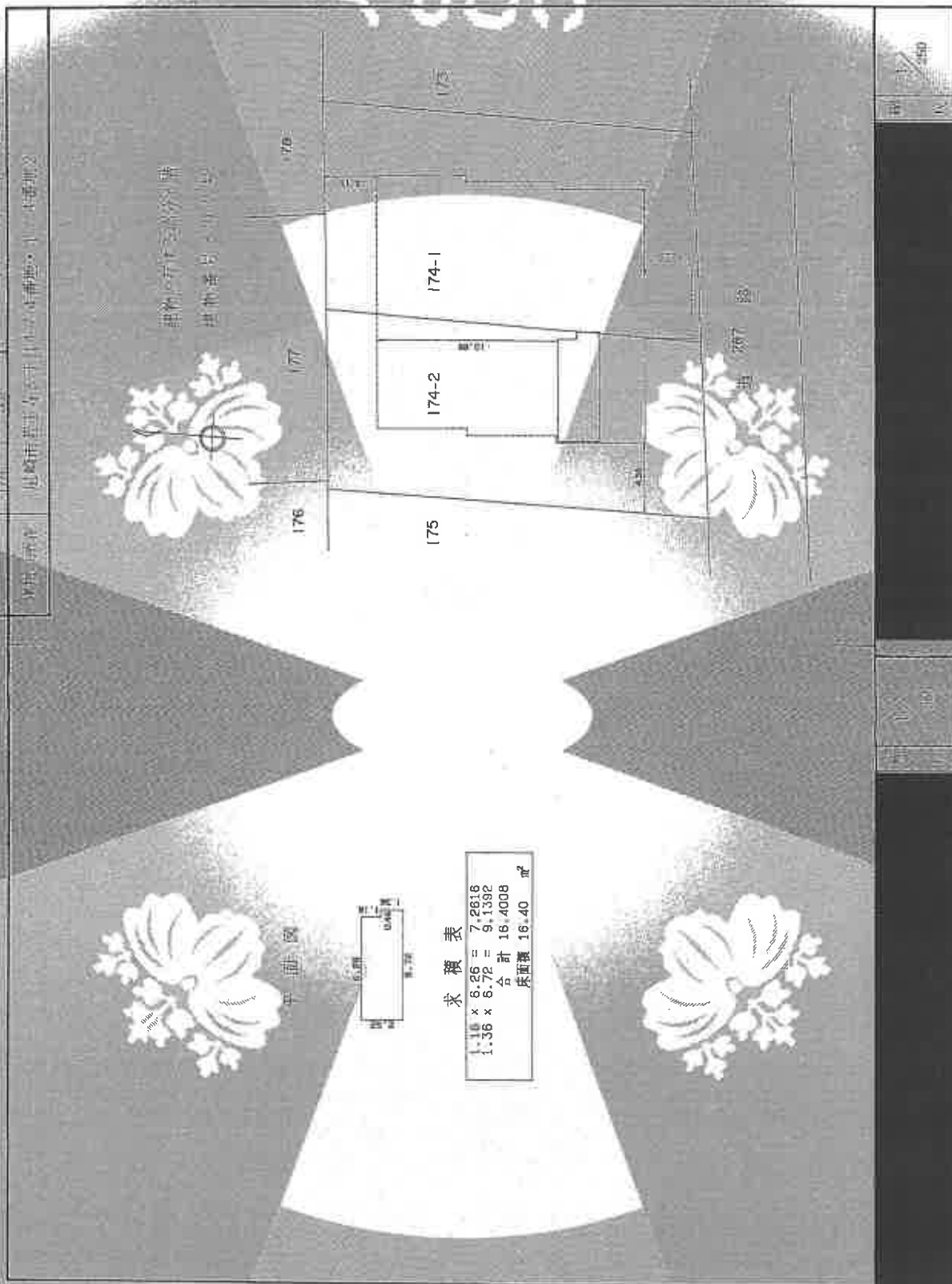
これは図面に記録を
利戸地方事務所尼崎支局管
令和8年2月12日 東京法務局

YDCC

各階平面図

建物図面23

登記簿番号	登記簿記載の建物
174-1	尼崎市東区4丁目1番地・111番地



051067

YDCC

地図整理番号: M97313

これは図面に記録され、
(神戸地方法務局北明文書館)
令和8年2月12日 東京法務局

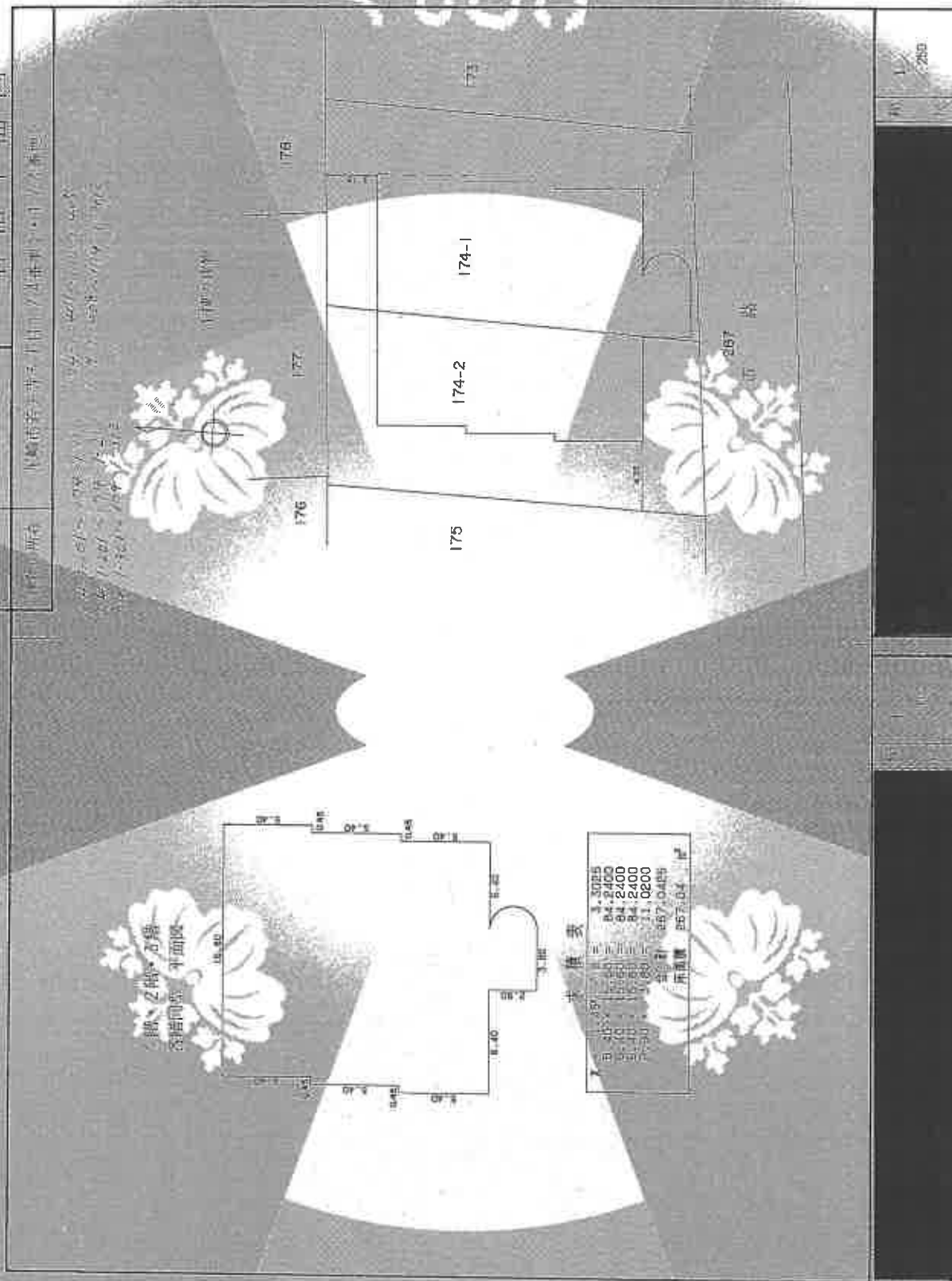
謝維新

23.3

圖 5 階平頂圖

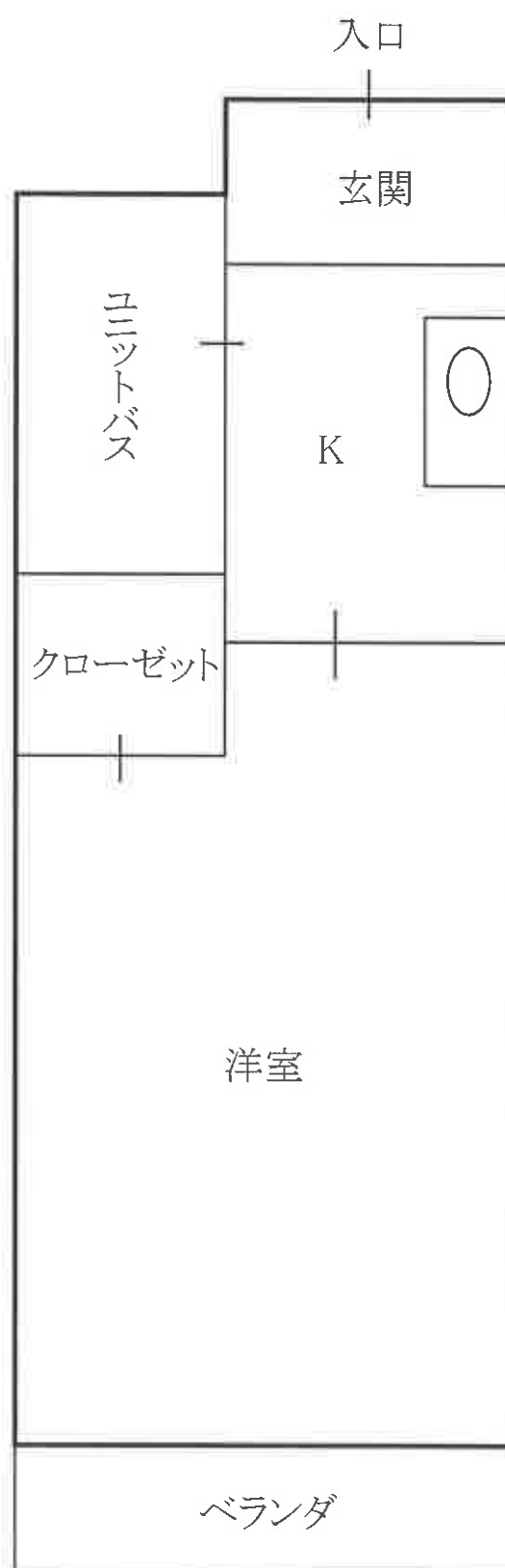
各埠通用

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



RENT-441

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



専有部分玄関付近

