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。

令和　８年（ケ）第　　４７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
神戸地方裁判所尼崎支部競売係
裁判所書記官　西　田　直　樹

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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　７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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,360,000 5,888,000		1,472,000	73,379	0
備考	固定資産税欄記載の税額については、固定資産税及び都市計画税の合算額である。				

令和　８年（ケ）第　　４７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　尼崎市西昆陽二丁目　１４０番地１

建物の名称　　パレ武庫川プルミエールⅡ壱号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西昆陽二丁目　１４０番１の１３０５

建物の名称　　１３０５

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　６５．４６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　尼崎市西昆陽二丁目１４０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４３１９．７２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　４３１９７２分の３６１７

令和　８年（ケ）第　　４７号

物　件　明　細　書

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　西　田　直　樹

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。

令和　８年（ケ）第　　４７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　尼崎市西昆陽二丁目　１４０番地１

建物の名称　　パレ武庫川プルミエールⅡ壱号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西昆陽二丁目　１４０番１の１３０５

建物の名称　　１３０５

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　６５．４６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　尼崎市西昆陽二丁目１４０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４３１９．７２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　４３１９７２分の３６１７

令和８年(ケ)第４７号
令和８年８月１３日受理
令和８年９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　　黒　木　浩　二

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　47号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　尼崎市西昆陽二丁目　１４０番地１

建物の名称　　パレ武庫川プルミエールⅡ壱号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西昆陽二丁目　１４０番１の１３０５

建物の名称　　１３０５

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　６５．４６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　尼崎市西昆陽二丁目１４０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４３１９．７２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　４３１９７２分の３６１７

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	尼崎市西昆陽二丁目８番１ パレ武庫川プルミエールⅡ壱号館１３０５号室
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が異なる（□主である建物　□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、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■次のとおり 管理費　１３，６１０円 修繕積立金　１１，０１０円 駐輪場使用料　３００円 バイク置場使用料　６００円 水道使用料　実費 令和８年８月１８日現在 ■滞納はない □滞納がある 令和　年　月分～令和　年　月分 合計　円
管理費等照会先	晴耕雨耕株式会社
その他の事項	管理会社からの回答日現在で滞納はないが、上記滞納額等の状況欄記載の管理費等についての滞納については、承継人に承継する旨の記載のある管理規約の写しが管理組合から提出されている。
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□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）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　）
その他の事項	敷地権の割合　４３１９７２分の３６１７
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　年（　）第　号 保管開始日　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

その他の事項

■ 本件建物の状況等

債務者兼所有者立会いのうえで立入調査を行ったところ、室内の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年の劣化によるもののほか、目視により確認した限りでは、

1　玄関扉が歪んでいて、完全に閉めるためにはかなり強引に押し引きしなければならない状態であった。

2　どの部屋も壁紙が煙草の影響でひどく茶色くなっていた。

3　マンションの敷地には３棟の建物が建っているが、敷地の北東側に共用のプール（大小各１）があった（写真⑧、⑨）。

4　本件建物の案内板の表示（写真⑪）は「１－３０５」（１号館の３階３０５号室）であるが、玄関の表示は登記のとおりの「１３０５」となっている。

5　本件マンションには、共用のエントランスロビーがなく、エントランスは管理人室横の大きな門の部分で施錠がされている状態であった。集合郵便ポストも門の中にあるため、管理人不在時にはポストにも行くことができない構造になっている。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取含む）

1　総戸数１１５戸で構成されている。

2　駐車場は、３９台、分譲。

3　集会室あり。

4　エレベーターあり。

5　トランクルームなし。

6　毎月の支払項目・金額は２枚目に記載のとおり。

7　近い将来に大規模修繕を予定している。

8　修繕積立金は令和８年７月３１日現在で、５４４９万１６３円である。

9　マンション内のプールは、申し込みをすれば夏の期間だけ使用できます。今後、大きな修繕が必要になった場合、修繕はせず閉鎖することが決まっています。

10　水道については、各戸は水道局とは契約せず、マンション全体の使用料金を管理組合が水道局に支払っています。各戸には使用量に応じた料金を管理組合が管理費として徴収しています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1　本件物件は、私が住居として使用しています。 2　玄関扉が歪んでいて、無理矢理閉めないと閉まりません。 3　ペットは飼っていません。 4　室内で煙草を吸っています。 5　南側の洋室の扉は壊れたので外しています。 6　５年程前に工事業者のミスで上の空き部屋から漏水がありました。修理済みで、修理後は問題ありません。 7　水道は、管理組合がマンション全体の使用料を支払って、各戸は使用量に応じて管理組合に料金を支払っています。 8　リフォームはしていません。 9　本件物件内で事件や事故はありません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年8月17日（月）	執行官室	管理会社にファックス送信
8年8月18日（火） 10 :00－10 :45	物件所在地	目的物件確認、不在、立入調査期日通知書及び照会書差置（１１０円）、現地管理人から事情聴取
8年8月18日（火） 11 :45－12 :05	神戸地方法務局 尼崎支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
8年8月18日（火） 14 :43－14 :51	執行官室	管理会社担当者から事情聴取（電話・発信）
8年8月24日（月） 9 :00－9 :50	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者立会、写真撮影、 道路部分等調査
8年8月26日（水） 14 :03－14 :07	執務室	管理会社担当者から事情聴取（電話・発信）

（特記事項）

■　令和８年８月２４日

相手方は不在で施錠されてることが予想されたので、解錠技術者と立会人を同行したが、相手方が在宅した。

■　令和８年８月２４日

評価人帯同

（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

請求部分	所在	尼崎市西昆陽二丁目				地番	140番1		
出力縮尺	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	昭和48年1月31日			備付年月日（原図）				補記事項	

請求番号：10-1
(1/2)

（6 枚目）

公用

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

公用

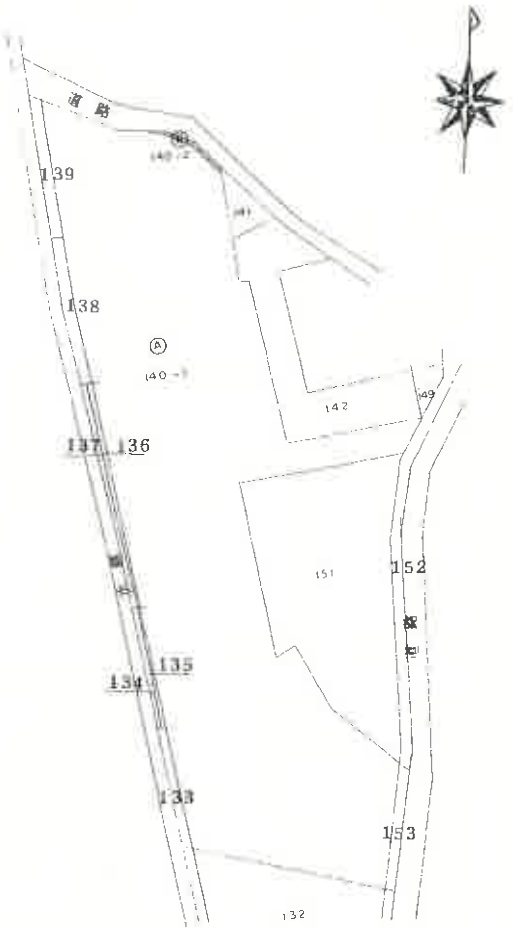
登記年月日：昭和59年11月16日

前 140 ，後・新 ―

地積測量図 1/2

59.11.16

地番	140番1，-2
土地の所在	尼崎市西昆陽２丁目



作製者	[redacted]	申請人	[redacted]
		縮尺	1/

(弘文堂印刷納)

601166

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

(目録 8 枚目)

請求番号：10-2

(1/2)

公用

登記年月日：昭和59年11月16日

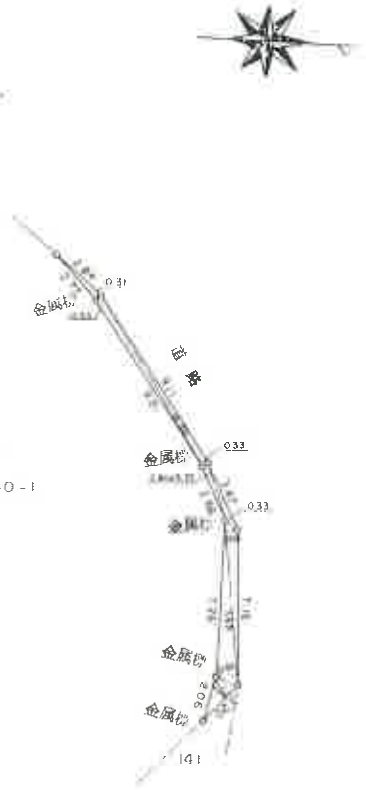
前　・後・断

地積測量図

2/2

59.11.16

地番	140番1.-2
土地の所在	尼崎市西昆陽2丁目



** サンショヤ キュウセキヒョウ **

チバン	NO	テイヘン	タカサ	バイセキ	チセキ
140 -2	1	2.20	0.94	2.0680	
	2	7.65	0.91	6.9615	
	3	7.65	0.54	4.1310	
	4	3.47	0.33	1.1451	
	5	2.81	0.33	0.9273	
	6	9.20	0.33	3.0360	
	7	9.21	0.33	3.0393	
	8	2.84	0.31	0.8804	
			ケイ	22.1886	
			1/2	11.0943	11.09
			ツボヘイスウ	3.3560	
140 -1			コウボ	4330.8145	
			ソウケイ	11.0943	
			サンチ	4319.7202	4319.72
			ツボヘイスウ	1306.7153	

* ショウキシュ　JEC M-2880 プロッテイングバライター システム

作製者	[redacted]
申請人	[redacted]
縮尺	1/250

(弘文堂印刷納)

601167

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号 10-2　(2/2)

公用

登記年月日：昭和59年12月4日

59.12.4

各階平面図

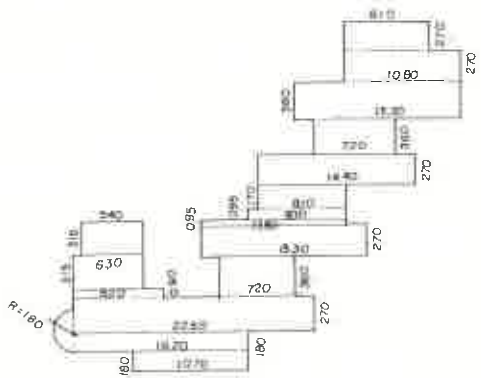
建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	尼崎市西昆陽２丁目１４０番地１

140-1-1101～140-1-1106
140-1-1201～140-1-1206
140-1-1301～140-1-1306

1棟の建物

１号棟



１階．２階．３階．同型

** 1カイ メンセキ **

１階．２階．３階．同型

5.40	X	3.15	= 17.0100
6.30	X	3.15	= 19.8450
8.20	X	0.90	= 7.3800
3.24	X	3.14 /2	= 5.0868
10.70	X	1.80	= 19.2600
1.80	X	16.20	= 29.1600
22.50	X	2.70	= 60.7500
7.20	X	3.60	= 25.9200
15.30	X	2.70	= 41.3100
0.95	X	13.50	= 12.8250
9.00	X	0.95	= 8.5500
8.10	X	1.70	= 13.7700
14.40	X	2.70	= 38.8800
7.20	X	3.60	= 25.9200
15.30	X	3.60	= 55.0800
10.80	X	2.70	= 29.1600
8.10	X	2.70	= 21.8700
		ケイ	431.7768
			431.77

作製者	[redacted]	縮尺	1/500
申請人	[redacted]	縮尺	1/

652631

（日本工空日開設）

（10枚目）

本図面はコンピュータにて作成したものである

請求番号：10-3

(1/2)

公用

登記年月日：昭和59年12月4日

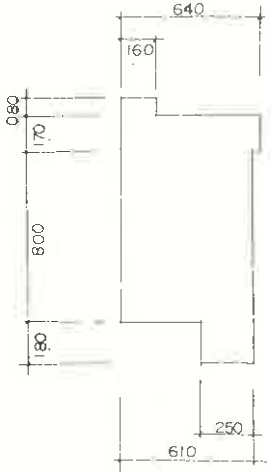
各階平面図

D

建物図面 59 12.4

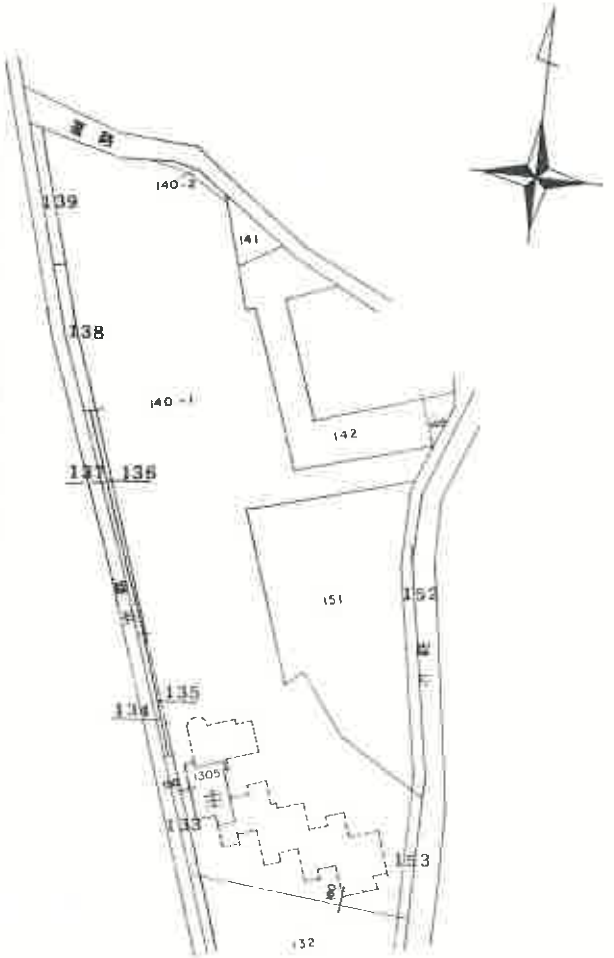
各階平面図

家屋番号	西昆陽2丁目 140番1の1305
建物の所在	尼崎市西昆陽2丁目140番地1



区分した建物

建物の存する部分 3階



** 2カ メンセキ **

2.50	X 1.80	=	4.5000
6.10	X 8.00	=	48.8000
6.40	X 1.70	=	10.8800
1.60	X 0.80	=	1.2800
	ケイ		65.4600
			65.46

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

(弘文堂印刷納)

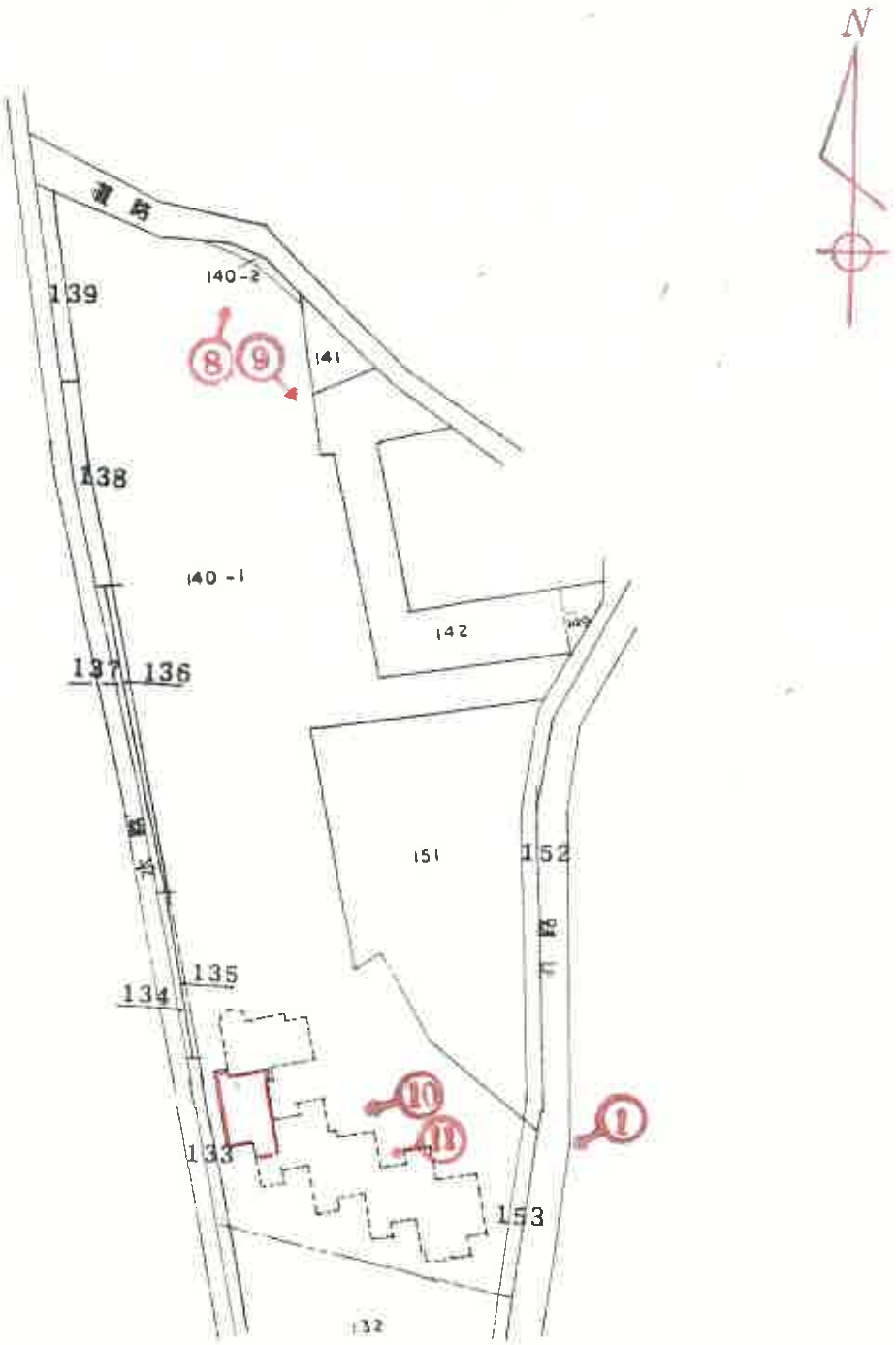
申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

652649

(11枚目)

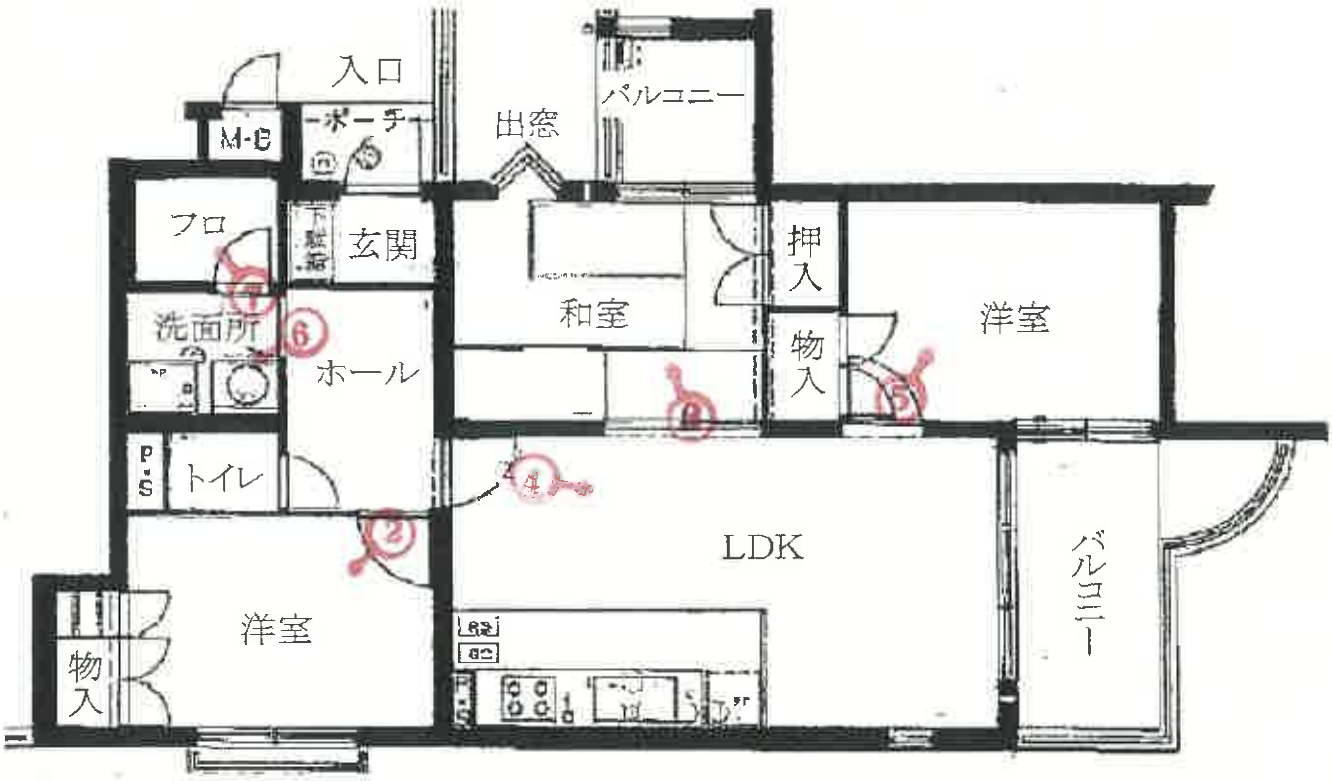
請求番号 10-3 (2/2)

土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

間取概略図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

本件区分所有建物を含む一棟の建物

①



②





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

⑪


1号棟案内図
1-502
1-503
1-504
1-505
1-506
1-401
1-402
1-403
1-404
1-405
1-406
1-301
1-302
1-303
1-304
1-305
1-306
1-201
1-202
1-203
1-204
1-205
1-206
管理人室
1-102
1-103
1-104
1-105
1-106

令和 8 年 （ケ） 第 47 号
令和 8 年 8 月 24 日現地調査
令和 8 年 9 月 18 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7,360,000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) 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	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	阪急神戸本線　武庫之荘駅の北西方　約3.1ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中高層共同住宅が多く見られる住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 宅地造成等工事規制区域 河川保全区域（本件敷地西側部分）
画地条件	規模　4,319.72　㎡の　ほぼ整形地	
接面道路の状況	東側　約6m市道 北側　約2.5m道路　　（建築基準法42条2項道路）	
土地の利用状況等	対象専有部分を含むマンション1棟のほかマンション2棟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状況調査を要する。	
特記事項	・本件敷地の南側に対象不動産を含むマンション1棟（1号棟）が位置し、北側に2号棟及び3号棟が位置する。 ・本件敷地の北東側に共用のプールがあった。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレ武庫川プルミエールⅡ壱号棟
建物の用途	共同住宅　　(他棟も含め全体総戸数115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59年11月22日 新築 経過年数　42 年程度 経済的残存耐用年数　18 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：吹付等
設備等	エレベーター　あり 駐車場　39台（分譲駐車場） 集会所　あり その他　オートロックあり
品等	普通
管理の形態等	管理組合　あり　パレ武庫川プルミエールⅡ管理組合 管理方式　委託 管理会社　晴耕雨耕株式会社 管理形態　管理人　日勤
管理の状況	普通
積立金	令和8年7月31日現在、 54,490,163 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、アスベスト含有建材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。 ・管理会社からの回答書によると、近い将来の大規模修繕計画があるとのことである。

(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　(1305号室) 主要開口部の方位：　南東向き
床　面　積	65.46㎡　(登記記載数量)
間　取　り	３ＬＤＫ　　バルコニー 南東向き
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	劣る
管理費等	管 理 費　月額　13,610円　駐輪場使用料(月額300円) 修繕積立金　月額　11,010円　バイク置場使用料(月額600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	・玄関扉に歪みがあり、開け閉めに難があった。 ・室内の内壁・天井クロスにタバコによると思われる黄ばみが全体的に見受けられた。 ・関係人の陳述によると、5年ほど前に工事業者のミスで上の空き部屋から漏水があり、修理が行われ、修理後は問題ないとのことである。

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
250,000	65.46	1.12	0.27	**4,950,000**

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　42年、 経済的残存耐用年数 18年、 経済的全耐用年数 60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)　≒ 0.27

(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
166,000	0.96	4,319.72	0.90	3617/ 431972	1.00	**5,190,000**

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
　地価公示　　(尼崎-38)
　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/ 103 ≒ 166,000
　◇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 (1.01)
　◇地域格差：　街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率
　　100/ 97 × 100/ 101 × 100/ 105 × 100/ 100 ≒ 100/ 103
イ 個別格差　：形状、二方路等 (0.96)
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
4,950,000	5,190,000	0.94	**9,530,000**

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 8年　5月　　146,000 円/㎡
B　令和 8年　9月　　164,000 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	146,000	100/100	100/100	100/102	100/95	100/100	151,000
B	164,000	100/100	100/100	100/103	100/100	100/100	159,000

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
155,000	0.94	65.46	**9,540,000**

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	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	複利現価率	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ	(7.0%)	エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
673 千円	533 千円	8.0%	6,663 千円 ≒ 6,660 千円	0.81629	5,436 千円	6,109 千円 ≒ 6,110 千円
(11.0%)					(89.0%)	(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）	163	163	163	163
	長期計画修繕費	932	132	132	132
	公租公課	73	73	73	73
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,173	373	373	373
ウ　経費率　(%)		127.78	40.63	41.17	41.17
エ　有効純収益　ア－イ		△ 255	545	533	533
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		△ 238	476	435	

（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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	9,530,000	1.00	9,530,000
②比準価格	9,540,000	1.00	9,540,000
③収益価格			6,110,000
④調整後の価格	9,200,000		

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） 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
9,200,000	1.00	0.80	1.00	7,360,000

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-38）

所在	：	尼崎市西昆陽１丁目４６６番２ 「西昆陽１－１９－１８」
価格	：	171,000円/㎡
位置	：	阪急神戸本線「武庫之荘」駅より道路距離2.6ｋｍ
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	104㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	東側幅員4m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	：	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

土地：	317,240,236円	（×3,617/ 431,972）
建物：	3,795,770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　間取概略図
６　現況写真

以　上

令和　８年（ケ）第　　４７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　尼崎市西昆陽二丁目　１４０番地１

建物の名称　パレ武庫川プルミエールⅡ壱号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　西昆陽二丁目　１４０番１の１３０５

建物の名称　１３０５

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　６５．４６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　尼崎市西昆陽二丁目１４０番１

地　　目　宅地

地　　積　４３１９．７２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　４３１９７２分の３６１７

地理院地図
GSI Maps

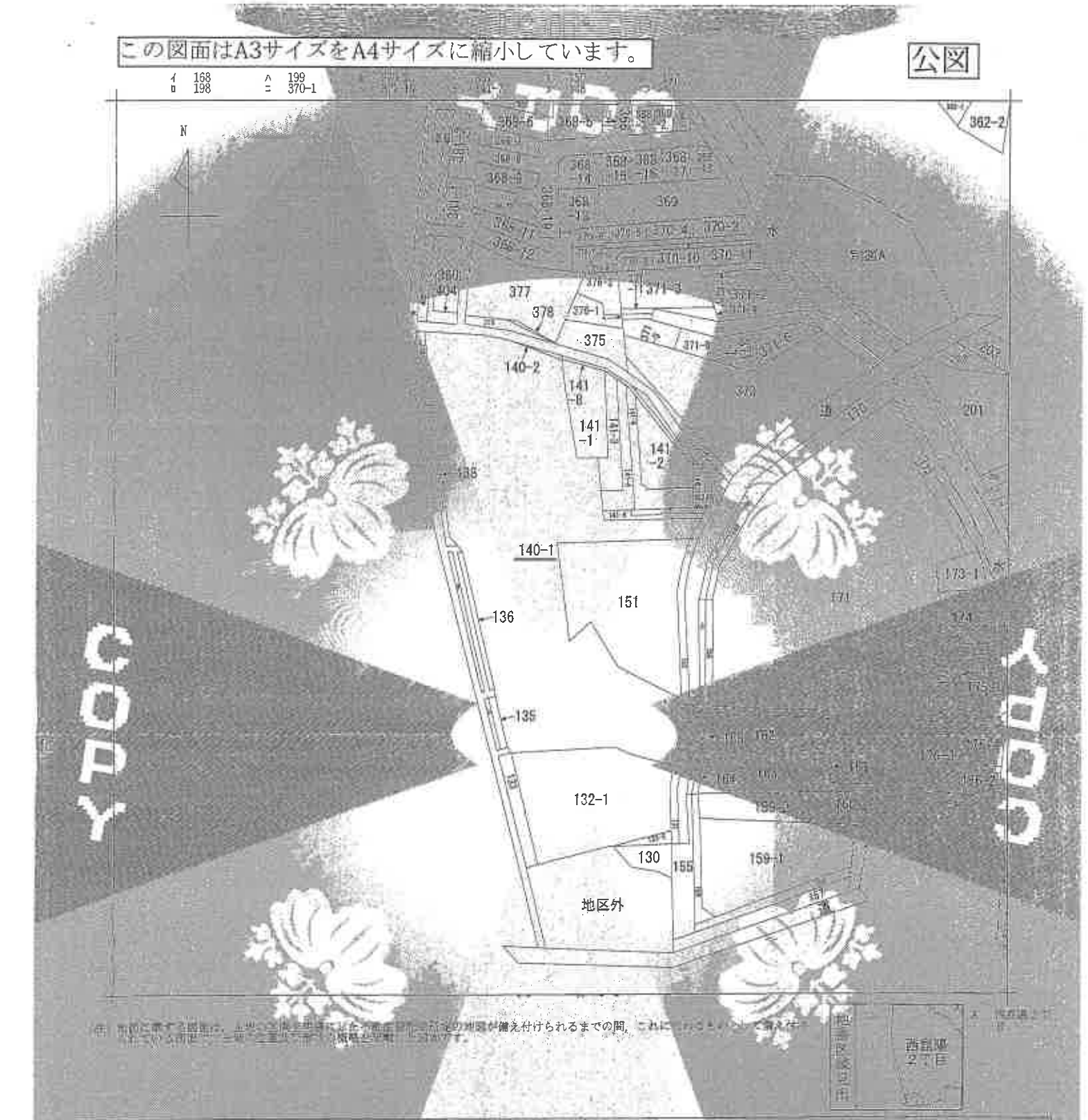


※国土地理院地図データ(下記URL)を基に加筆・修正した。

https://maps.gsi.go.jp/#15/34.761006/135.383835/&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



地図に関する法律第十四条第一項の地図	神戸市西区[illegible]二丁目			地番	140番1
図面情報	精度区分	地図区分		座標系番号又は図郭	一筆地図に準ずる図面	備考	地籍図作成事業地区
作成年月日	昭和48年1月31日	旧地図を使用した期間			補記事項		

これは地図に準ずる図面の写しである。
(神戸地方法務局[illegible]支局)
令和8年7月13日
東京法務局

地図整理番号：M03695
(1/2)

これは図面に記載
（神戸地方法務局
令和8年7月13日
東京法務局

COPY

[redacted]

COPY

COPY

地積測量図 1/2 59.11.16

地番	140番1、-2
住所又は所在	尼崎市西昆陽２丁目

[redacted]

[redacted]

縮尺	1/

（法文登印済紙）

601166

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地図整理番号：M03696

これは図面に記載されている情報を神戸地方法務局長の証明書を令和8年7月13日 東京都千

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地積測量図 2/2 59.11.16

所在 [redacted]

地番 140番1-2

** サンシャ キユウセキヒヨウ **

ヨバン	NO	テイヘン	タカサ	バイセキ	チセキ
140	1	2.20	0.94	2.0680	
-2	2	7.65	0.91	6.9615	
	3	7.65	0.54	4.1310	
	4	3.47	0.33	1.1451	
	5	2.81	0.33	0.9273	
	6	9.20	0.33	3.0360	
	7	9.21	0.33	3.0393	
	8	2.64	0.31	0.8804	
			ｶﾞｲ	22.1886	
			1/2	11.0943	11.09
			ｳﾗﾎﾞｳｽ	3.3560	
140			ｺｳﾎﾝ	4339.8145	
-1			ｿｳｹｲ	11.0943	
			ｻﾝﾁ	4319.1202	4319.12
			ｳﾗﾎﾞｳｽ	1306.7152	

残地

140-1

縮尺 1/250

601167

地図整理番号：M03696

これは図面に記載された情報（神戸地方法務局長印）の現在の内容を証明した書面です。
令和8年7月13日
東京出張所

各階平面図

建物図面
各階平面図

59.12.4

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

1階の壁芯

1階

1階・2階・3階 床面

5.40	X 3.15	=	17.0100
6.30	X 3.15	=	19.8450
8.20	X 0.90	=	7.3800
3.24	X 3.14 /2	=	5.0868
10.70	X 1.80	=	19.2600
1.80	X 16.20	=	29.1600
22.50	X 2.70	=	60.7500
7.20	X 3.60	=	25.9200
15.30	X 2.70	=	41.3100
0.95	X 13.50	=	12.8250
9.00	X 0.95	=	8.5500
8.10	X 1.70	=	13.7700
14.40	X 2.70	=	38.8800
7.20	X 3.60	=	25.9200
15.30	X 3.60	=	55.0800
10.80	X 2.70	=	29.1600
8.10	X 2.70	=	21.8700
		ケイ	431.7768
			431.77

1階・2階・3階

[redacted]

[redacted]

452631

COPY
COPY
COPY

地図整理番号：M03697

これは図面情報管理システムにより（神戸地方法務局尼崎支局）
令和8年7月13日
東京法務局

登記年月日 昭和59年10月1日

建物図面
各階平面図

59.12.4

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

D　　各階平面図

区分した建物

建物の存する部分　3階

1.80	×	1.80	= 4.5000
6.10	×	8.00	= 48.8000
6.40	×	1.70	= 10.8800
1.60	×	0.80	= 1.2800
		ア	65.4600
			65.46

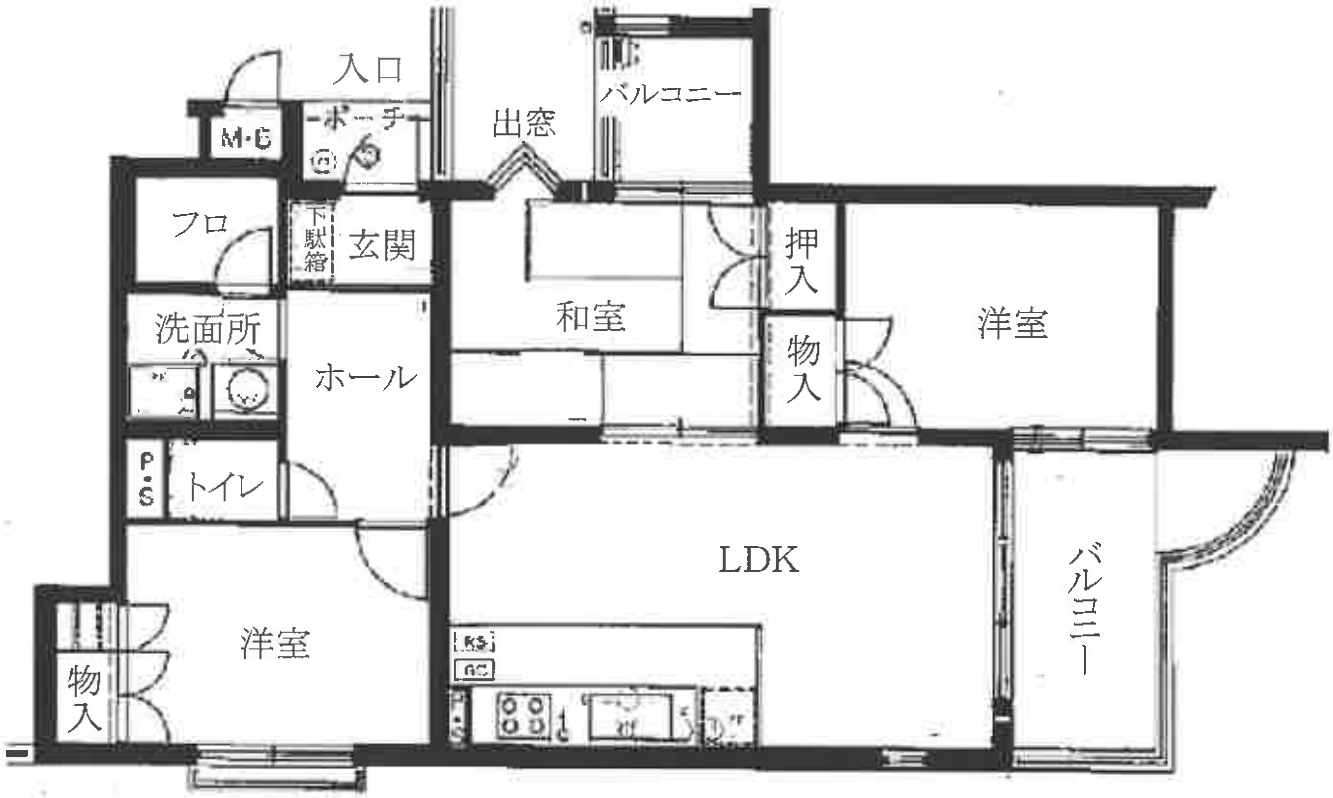
縮尺　1/1000

652649

COPY

地図整理番号：M03697

間取概略図



令和8年（ケ）第 47 号

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



現　況　写　真

専有部分玄関付近

