

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 7 年 6 月 24 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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 7 年 7 月 1 0 日から 令和 7 年 7 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 8 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 7 年 6 月 2 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,340,000 3,472,000		870,000	42,158	0
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市昭和南通四丁目 44 番地
尼崎市昭和通四丁目 118 番地

建物の名称 ダイアパレス尼崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和南通四丁目 44 番 306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 31.05 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 尼崎市昭和南通四丁目 44 番

地 目 宅地

地 積 453.19 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市昭和通四丁目 118 番

地 目 宅地

地 積 220.72 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



物 件 目 録

敷地権の割合 1 万分の 100



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額6万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

賃借人B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

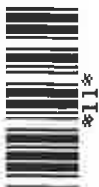
《 注 意 書 》

- 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 尼崎市昭和南通四丁目 4 4 番地
尼崎市昭和通四丁目 1 1 8 番地

建物の名称 ダイアパレス尼崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和南通四丁目 4 4 番 3 0 6

建物の名称 3 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 3 1 . 0 5 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 尼崎市昭和南通四丁目 4 4 番

地 目 宅地

地 積 4 5 3 . 1 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市昭和通四丁目 1 1 8 番

地 目 宅地

地 積 2 2 0 . 7 2 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



物 件 目 録

敷地権の割合 1 万分の 1 0 0



令和 6年(ケ)第 61号
令和 6年12月16日受理
令和 7年 **2**月 **4**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 尼崎市昭和南通四丁目 44番地
尼崎市昭和通四丁目 118番地

建物の名称 ダイアパレス尼崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和南通四丁目 44番306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 31.05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 尼崎市昭和南通四丁目44番

地 目 宅地

地 積 453.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市昭和通四丁目118番

地 目 宅地

地 積 220.72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



物 件 目 録

敷地権の割合 1 万分の 100



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	兵庫県尼崎市昭和通四丁目118 ダイアパレス尼崎306	
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 7, 1 5 0 円 修繕積立金 3, 6 5 0 円 円 円 円 令和 6 年 1 2 月 1 7 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R2年9月分～R6年12月分 計 5 0 4, 6 2 0 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー大阪支店	
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

(占有関係用〈単独〉)

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(通帳)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年 6月30日	
最初の契約等	契約日	平成17年 6月30日ころ	
	期間	平成17年 6月30日ころから ☐ 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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	毎月 金60,000円 (毎月支払) ☐ 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		賃貸借契約書作成していない 賃料差押えあり 賃料滞納あり	
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 賃貸借契約書が作成されていないので、占有開始時期は水道使用開始日とした。 賃料が滞納されているが、滞納する前の賃料の振込が記載された通帳(平成25年10月31日、6万円、振込先A)を確認することができた。 よって、占有権原は上記のとおりと料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
一体地として、北東側及び南西側で道路に接している。
概測したところ、公図と概ね符合するものと思われる。
- 2 本件区分所有建物について
所有者Aに照会書を送付したところ、宛所に尋ね当たらず返送されてきた。
関係人の陳述等欄記載の不具合が述べられたほか、目視の限りでは特段の損傷等は見受けられなかった。
- 3 管理費等について
管理会社からの回答書によると、管理費等の滞納額に対しては、年14パーセントの割合による遅延損害金が付加して請求される。

(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
■ B (占有者)	1 私は本件物件に住んでいます。 私は、所有者Aの奥さんの元従業員で、その関係で、本件物件をAから借りて住んでいます。このような関係であり、賃貸借契約書は作成されていません。賃料は月額6万円で、敷金等はありません。私が本件物件に住みだしたのは、平成17年ころです。水道の使用開始日の資料があるのであれば、その日が住みだした日であると思います。契約した日もそのころだと思います。住民票の届出をしたのは住みだしてから1年後くらいです。 賃料について、コロナ禍のころから滞納しています。具体的にいつから滞納しているのかはわかりませんが、数年間は滞納してしまっています。賃料を支払っていた時期の通帳を提示します。すぐに提示できる通帳は平成25年のものであり、金額6万円、振込先Aが確認できます。 また、数年前に、管理組合の弁護士さんから、賃料の差押えの通知をもらいました。賃料を管理組合の弁護士さんに支払わなければならないと認識していましたが、その後、振込先の連絡がなく、そのまま支払えていない状況です。 私が賃料を滞納し出した時期と賃料差押えの通知をもらった時期は近い時期と思っていました。しかし、賃料差押えの資料が令和5年となっているとのことであり、コロナ禍の時期とは異なり、私の記憶違いかもしれません。 結局、私が賃料を滞納し出した時期は、はっきりとはしませんが、少なくとも数年間は滞納してしまっています。一括での支払いは難しいですが、滞納分も含めて賃料を支払う必要があることはわかっています。 2 洗面台の蛇口の水漏れ、換気扇（キッチン、風呂場）のガタツキがあります。 3 リフォームはしていません。 4 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。
■ C (ダイアパレス尼崎管理組合代理人弁護士)	回答書要旨は次のとおり 1 債権者：ダイアパレス尼崎管理組合、債務者：A、第三債務者：Bとする賃料差押えの申立てをし、大阪地方裁判所から差押命令が発令されています。差押命令の発令日は令和5年7月24日、Bへの送達日は令和5年7月26日です。Bに対して振込先の通知もしています。 2 Bからは一度も入金されておらず、賃料差押えの事件は現在も係属しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R6年12月16日（月） 15：35	当庁（FAX）	管理会社に対し管理費等の照会
R6年12月17日（火） 13：00－14：00	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R6年12月17日（火） 14：15－14：40	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き（返信用郵券１１０円添付）
R6年12月17日（火） 14：00	当庁	所有者Ａに対し照会書送付（郵券１１０円使用）
R6年12月23日（月） 12：50－13：10	物件所在地	立入調査日変更通知書差置き
R6年12月25日（水） 13：50－14：30	尼崎市役所	住民票調査
R6年12月25日（水） 14：40－14：45	尼崎市上下水道局	水道契約調査（返信用郵券１１０円添付）

(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 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

(7 枚目)

(調査経過用)

調査の経過

[illegible]

(特記事項)

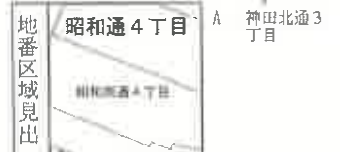
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。



請求部	所在	尼崎市昭和南通四丁目				地番	44番			
出力縮	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		種類	旧土地台帳附属地図
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。

令和6年12月17日
神戸地方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和61年7月4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6年12月17日 神戸地方支務局尼崎支局

(10枚目)

登記号

建築物図面 61.7.4

各階平面図

各階平面図

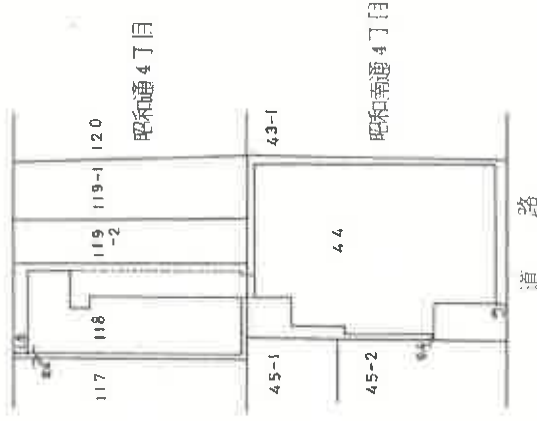
家屋番号

建築物の所在 尼崎市昭和通4丁目4番地・昭和通4丁目118番地

44-100～44-106・44-107～44-114・44-115・44-204～44-207
44-300～44-310・44-401～44-410・44-501～44-510
44-600～44-610・44-701～44-707・44-801～44-807



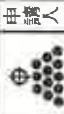
道路



道路

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

製作者



申請人

縮尺

1/

申請人

縮尺 1/500

366361

(大原土地家産調査士会)

1年6月20日作製

登記年月日：昭和61年7月4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6年12月17日

神戸地方法院尼崎支店

登記官

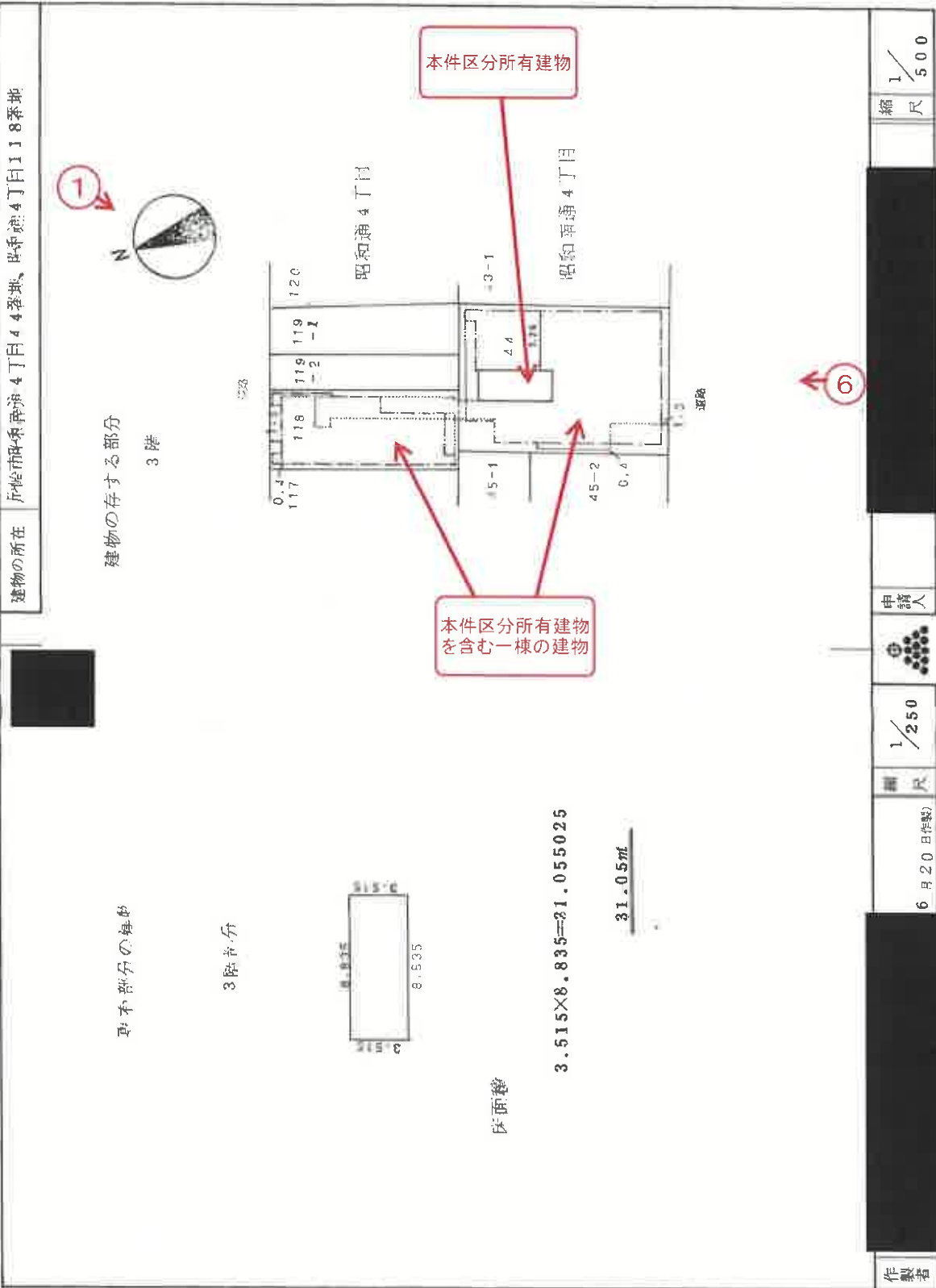
(1枚目)

建物図面 61.7.4

各階平面図

系屋番号 昭和町4丁目4番 306

建物の所在 戸州市昭和町4丁目44番地、昭和町4丁目118番地



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

6月20日(作製)



申請人

366400

縮尺 1/500

(大森土地家屋調査士会)

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6年12月17日 神戸地方方法務局尼崎支局

令和6年12月17日

神戶地方支務局尼崎支局

အိမ်ထောင်စု

(12枚目)

圖面階各

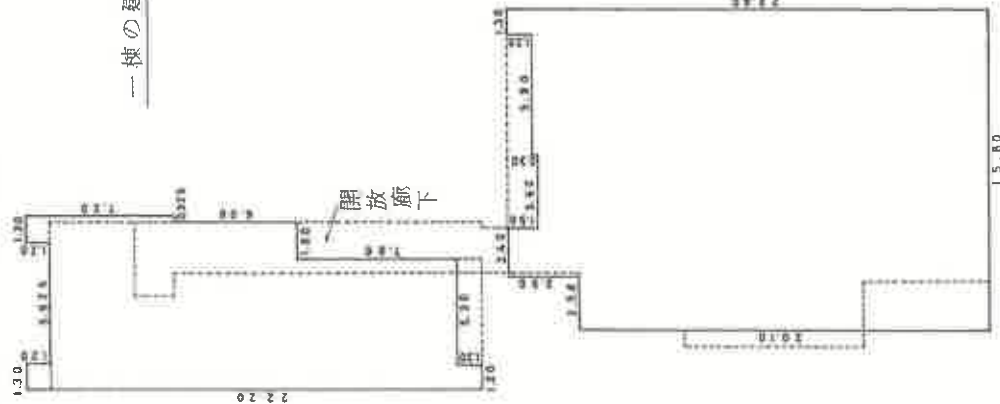
44-300 ~ 44-310

各階平面圖
建築物平面圖

呼番屋家

建築物の所在
足尾町昭和通4丁目4番地・昭新通4丁目118番地

一棟の建物 3階



求 價

15.80	×	20.10	==	317.5800
2.40	×	3.50	==	8.4000
3.62	×	2.00	==	7.2400
5.90	×	2.30	==	13.5700
1.30	×	3.50	==	4.5500
8.525	×	6.00	==	51.1500
1.20	×	1.20	==	1.4400
6.40	×	7.80	==	49.9200
8.20	×	6.00	==	49.2000
1.30	×	1.20	==	1.5600
1.30	×	1.20	==	1.5600
				506.1700

床面積 506㎡17

作製者



申請人

1/250

總 序

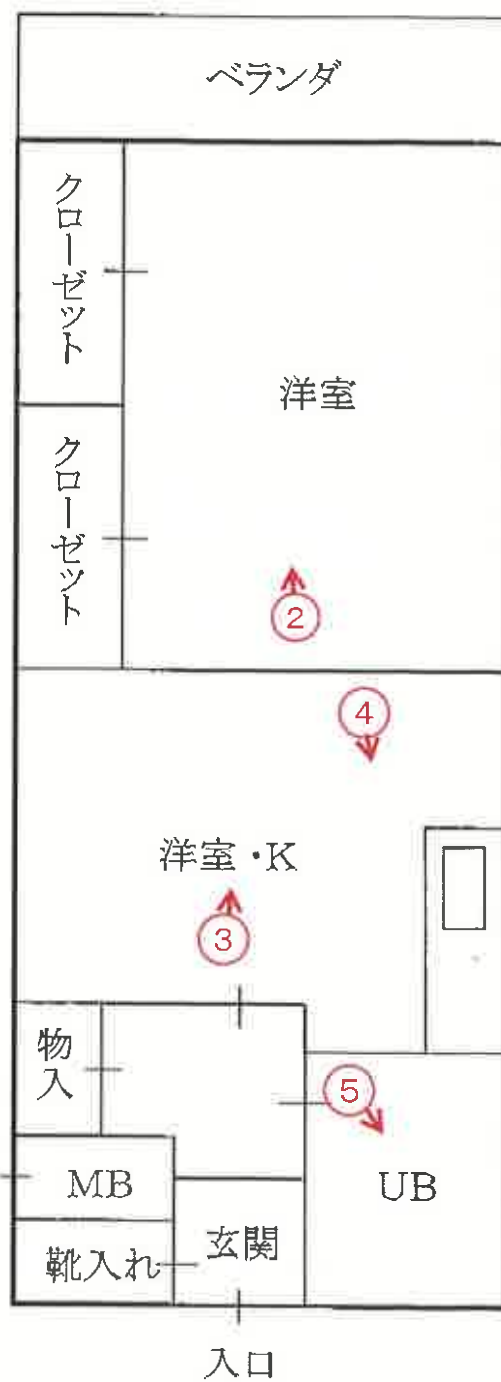
6月20日(作製)

366364

(大阪土地家屋調査士会)

(3/3)

間取概略図



令和6年(ケ)第61号



①



②



3



4



5



6

令和 6 年 (ケ) 第 61 号
令和 6 年 12 月 24 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 7 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4,340,000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)	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。
	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	特 記 事 項	特にない
	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		

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 尼崎駅の北西方 約500m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	国道2号沿いに店舗兼共同住宅、中層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	
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 商業地域 80 % 600 % 防火地域（前面国道より30m以遠は準防火地域） —
画 地 条 件	規模 673.91 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約33m国道 南側 約7m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	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	ダイアパレス尼崎	
建物の用途	共同住宅（総戸数76戸(住戸60戸、店舗16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61年6月18日 新築
	経過年数	39 年程度
	経済的残存耐用年数	21 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：モルタル等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 受付順(総台数3台) なし ー
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ダイアパレス尼崎管理組合 委託 株式会社東急コミュニティー 大阪支店 管理人 常駐
管理の状況	普通	
積立金	令和6年5月31日現在、 34,829,219 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。	

(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	6 階 (306号室) 主要開口部の方位 : 北向き
床 面 積	31.05m ² (登記記載数量)
間 取 り	1DK バルコニー 北向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 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 7,150円 修繕積立金 月 額 3,650円 滞 納 額 あり (令和6年12月17日現在 504,620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	・ 管理会社からの回答書によると、上記管理費等の滞納額に対し 年利14%の遅延損害金が請求されるとのことである。

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
220,000	31.05	1.36	0.31	2,880,000

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 21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) ≒ 0.31

(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
415,000	0.93	673.91	0.90	100/ 10000	1.00	2,340,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎5-3)

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/㎡)
 $415,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 415,000$

◇ 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 : 不要 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 100/103$

イ 個別格差 : 二方路、形状等 (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 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
2,880,000	2,340,000	0.84	4,380,000

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
0.84 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 9月 204,000 円/㎡

B 令和 6年 11月 205,000 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	204,000	100	100	100	100	100	246,000
		100	100	97	90	95	
B	205,000	100	100	100	100	100	254,000
		100	100	100	85	95	

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
250,000	0.84	31.05	6,520,000

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
442 千円	447 千円	8.0%	5,588 千円 ≒ 5,590 千円	0.81629	4,563 千円	5,005 千円 ≒ 5,010 千円
(8.8%)					(91.2%)	(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	660	660	650	650
	共益費収入	66	66	65	65
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	726	726	715	715
	空室損失	△ 73	△ 73	△ 72	△ 72
	貸倒損失	△ 22	△ 22	△ 21	△ 21
	有効総収益	631	631	622	622
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	86	86	86	86
	長期計画修繕費	844	44	44	44
	公租公課	42	42	42	42
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	975	175	175	175
ウ 経費率	(%)	154.52	27.73	28.14	28.14
エ 有効純収益	ア－イ	△ 344	456	447	447
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	△ 321	398	365	

(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	4,380,000	1.00	4,380,000
②比準価格	6,520,000	1.00	6,520,000
③収益価格			5,010,000
④調整後の価格	6,160,000		

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
6,160,000	1.00	0.80	0.88	4,340,000

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5-3)

所 在 : 尼崎市昭和通4丁目131番4外

価 格 : 415,000円/㎡

位 置 : 阪神本線「尼崎」駅より道路距離420m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 530㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員33m国道 に接面

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率600%)

地 域 の 概 要 : 中高層事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 : 158,169,371円 (×100/10,000)

建物 : 2,170,115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 尼崎市昭和南通四丁目 4 4 番地
尼崎市昭和通四丁目 1 1 8 番地

建物の名称 ダイアパレス尼崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和南通四丁目 4 4 番 3 0 6

建物の名称 3 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 3 1 . 0 5 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 尼崎市昭和南通四丁目 4 4 番

地 目 宅地

地 積 4 5 3 . 1 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市昭和通四丁目 1 1 8 番

地 目 宅地

地 積 2 2 0 . 7 2 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



物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の100



地理院地図

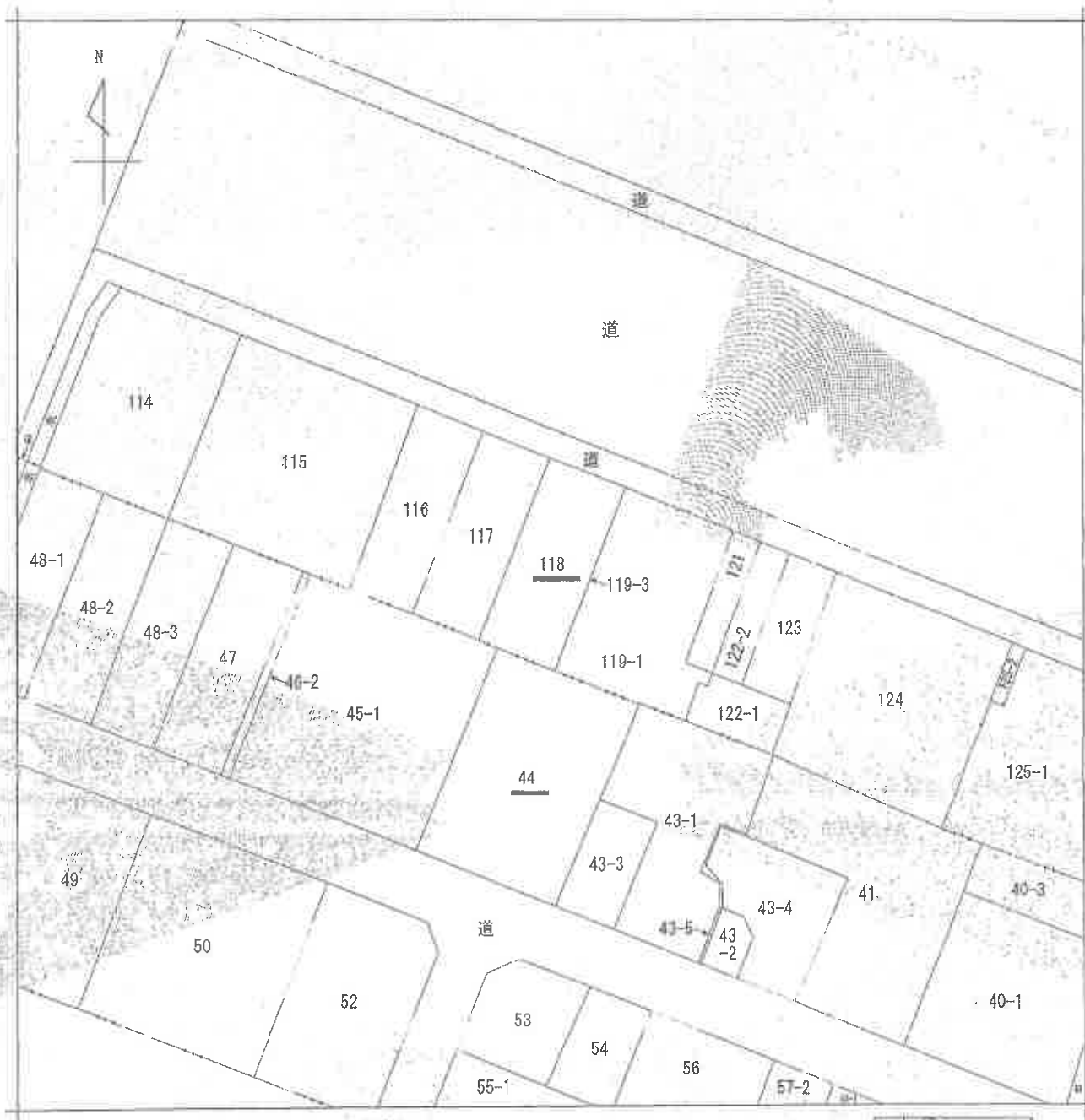
GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図



(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
昭南通4丁目
昭 and 南通4丁目

請求部	所在	尼崎市昭南通四丁目			地番	118番		
出力縮尺	1/500	精度区分	標準精度	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)			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。

(神戸地方方法務局尼崎支局管轄)

令和6年10月11日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：23-1

(1/1)



登記年月日：昭和57年7月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局尼崎支局管轄)
令和6年10月11日 大阪法務局北出事務所 登記官

建築物図面 617.4

各階平面図

各階平面図

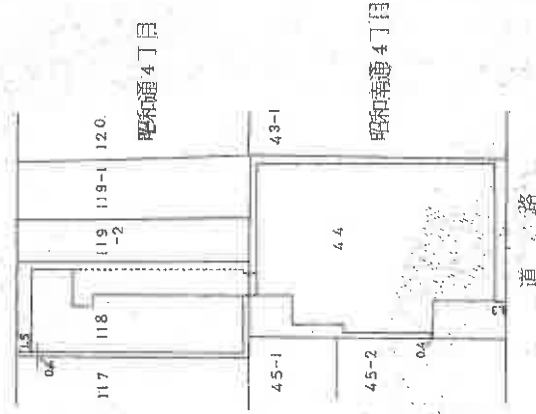
家屋番号

建築物の所在 尼崎市昭和通4丁目44番地・昭和通4丁目118番地

44-100~44-106・44-107~44-114・44-115・44-201~44-207
44-300~44-310・44-401~44-410・44-501~44-510
44-600~44-610・44-701~44-707・44-801~44-807



道路



道路

製作者

縮尺



縮尺

縮尺 1/500

(神戸地方方法務局)

366361

登記年月日：昭和61年7月4日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(神戸地方方法務局尼崎支局登録)

令和6年10月11日

大阪法務局北出事務所

登記官

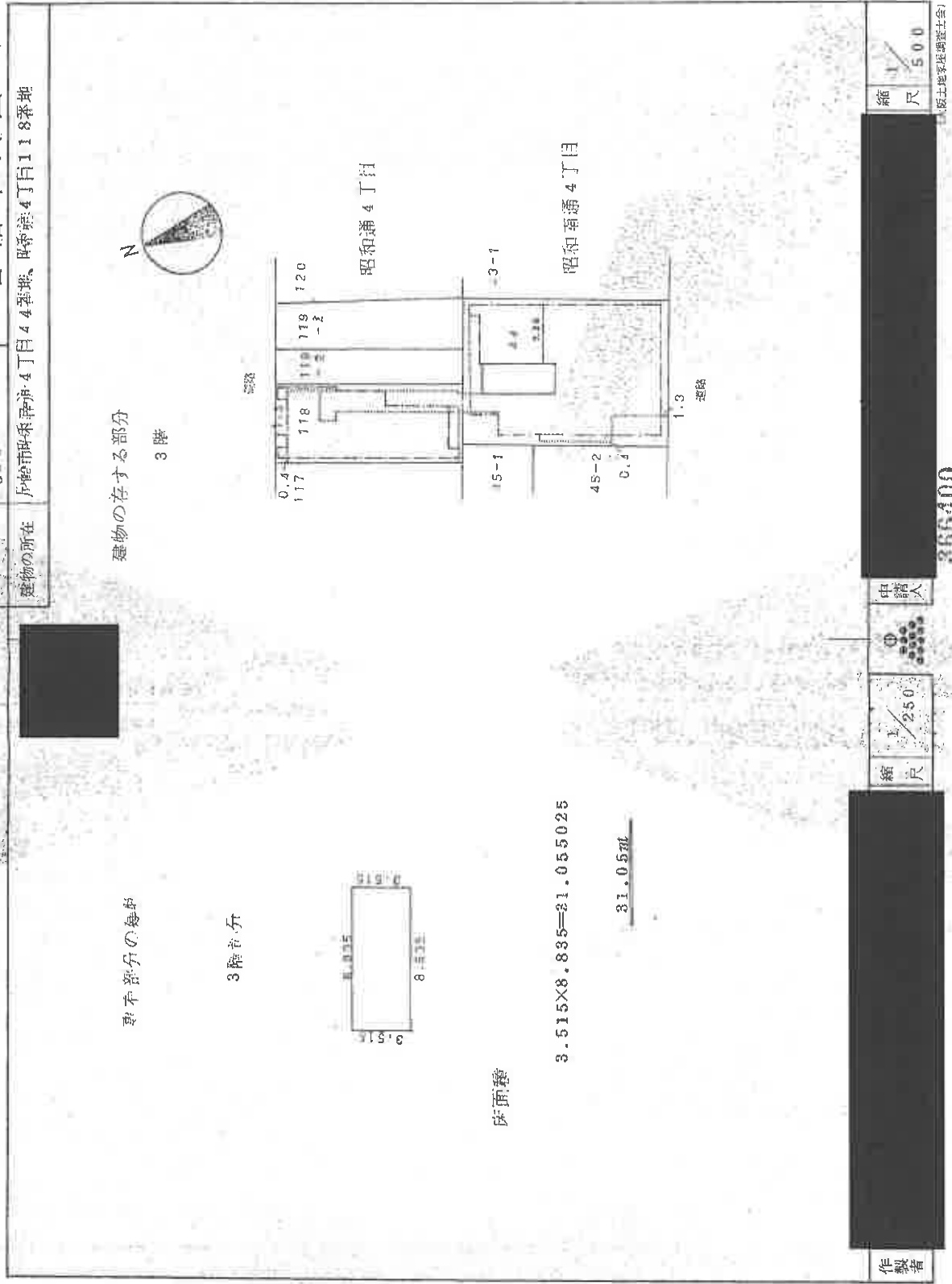
請求番号：23-3

(2/3)

各階平面図

家屋番号
306
戸別市取永沼4丁目4番地、昭通4丁目118番地

建物図面 017.4 各階平面図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和61年7月4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。

(神戸地方法務局尼崎支局管轄)

令和6年10月11日

大阪法務局北出張所

製品

請求番号 23-3

區面平階各

44-300 ~ 44-310

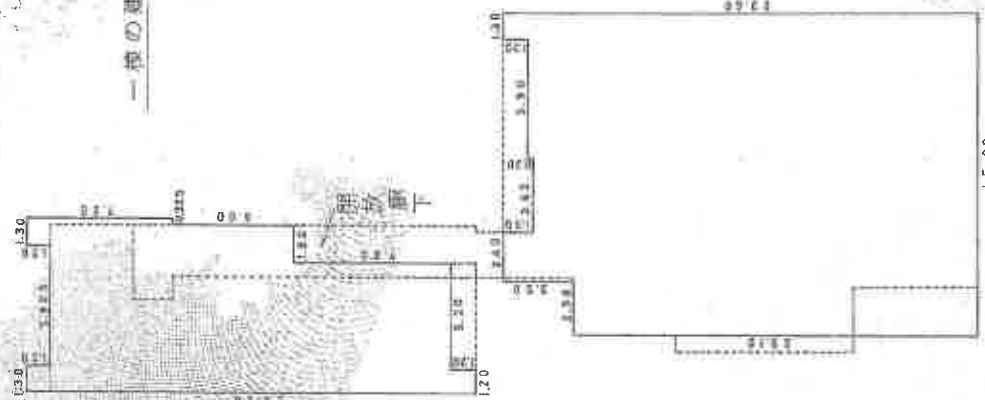
產後

區
面
平
墮
各

家屋番号

足跡市昭和通4丁目4番地・昭和通4丁目11番地

一、校の建設



實求

15.80	×	20.10	=	317.5800
2.40	×	3.50	=	8.4000
3.62	×	2.00	=	7.2400
5.90	×	2.30	=	13.5700
1.30	×	3.50	=	4.5500
8.525	×	6.00	=	51.1500
1.20	×	1.20	=	1.4400
6.40	×	7.80	=	49.9200
8.20	×	6.00	=	49.2000
1.30	×	1.20	=	1.5600
1.30	×	1.20	=	1.5600
合				506.1700




床面積 506m²17

製作者

張

50

丑類

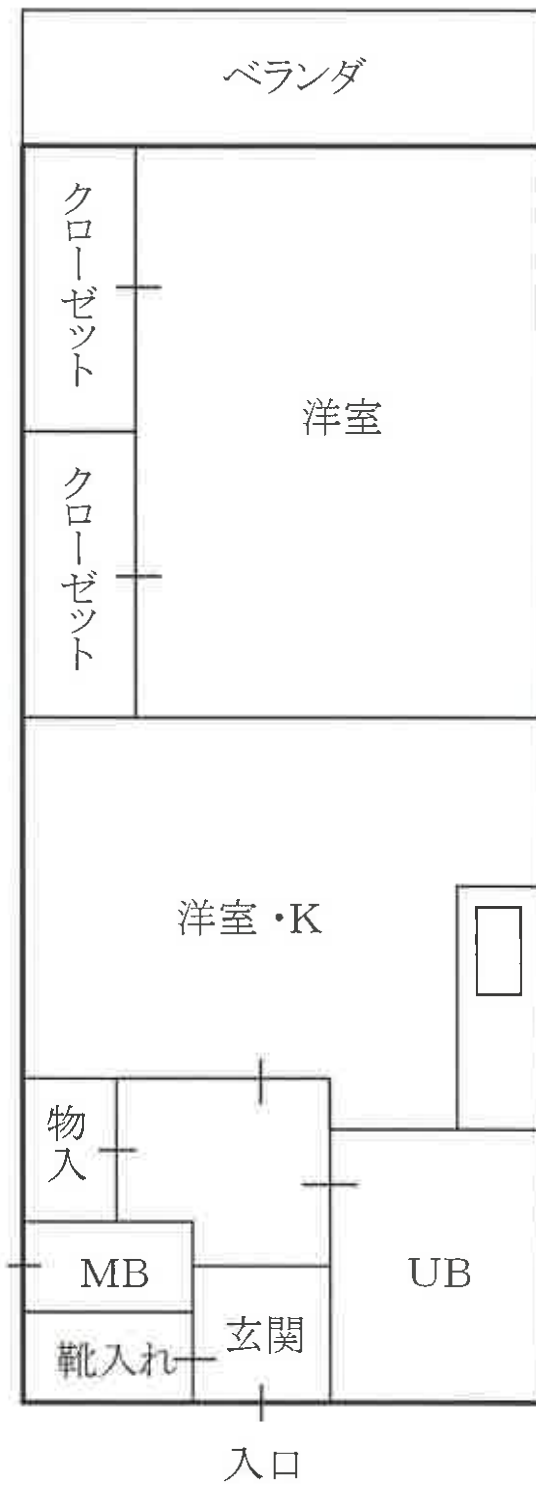
縮尺

1934

阪土地区家屋調査士会

(3/3)

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

