

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 3月18日
 神戸地方裁判所尼崎支部競売係
 裁判所書記官 谷 口 一 郎

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 4月 3日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 8日 午前10時00分 場 所 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 7年 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 尼崎市立花町一丁目 148番地1

家屋 番号 148番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 29.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約16平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月14日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 谷 口 一 郎

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】

Hが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番148番1，地目宅地，地積242.24平方メートル，共有者A，B，C）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 尼崎市立花町一丁目 148番地1

家屋 番号 148番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 29.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約16平方メートル



令和6年(ケ)第35号
令和6年11月7日受理
令和6年12月19日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部
執行官 大島 俊 宏 (印)

(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 尼崎市立花町一丁目 148番地1
家屋 番号 148番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 29.81平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県尼崎市立花町1丁目28番29号		
建 物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある [種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積:約16㎡(概測)]		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として占有し、使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 年()第 号 [保管開始日 年 月 日]		
裏地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■H
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■H(借地人) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和62年頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 ■所有者 □その他の者()
	借主 ■占有者(H) □その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	尼崎市立花町1丁目
地番	148番1
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	242.24平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (共有)
その他の事項	
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> H (借地人) <input type="checkbox"/> (B(土地共有者)の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和36年頃
最初の契約日	昭和36年6月30日
契約等期間	昭和36年7月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和46年6月30日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成18年1月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月31日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (H)
地代・支払時期等	毎年金327,000円 (本年度分を6月30日及び12月31日の2回に支払う)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input type="checkbox"/> 不明
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (地方裁判所 支部 年()第 号)
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(4枚目)

その他の事項

- 1 本件建物の占有状況は、表札には亡F及びHの姓が漢字で表示され、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 2 本件建物はA、B及びC所有の土地にあり、B及びH（本件建物の占有者）の陳述、Hが提出した支払明細及びB及びHから提出された土地賃貸借契約書から、借地契約が成立しているものと判断した。
なお、土地賃貸借契約書の一部に「賃貸人B他2名とHは次のとおり賃貸借契約を締結する」旨の記載があるが、当該契約書の署名・押印はBのみしか記載がないことから、契約当事者は4枚目のとおりと判断した。
- 3 本件建物と隣接建物(家屋番号46番2)は連棟式建物と思われる。
- 4 物件1土地の北側に未登記附属建物が存在するところ、室内には大量の動産類が確認できた。
- 5 本件建物の状態は、室内に動産類が大量にあったため、詳細は確認できなかったが、(1)1階台所付近の床がゆるく感じられた。(2)各部屋の壁や天井にはしみや汚れ等が認められる。(3)外壁にひびやしみ等の汚れが確認できた他、築年数が50年以上経っていることもあり、経年劣化相当の汚れ等が散見された。

(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
■ H(占有者、借地人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件に居住しています。 2 借地関係について <ol style="list-style-type: none"> (1) 夫の亡Fの両親の頃から、地主さんから目的外土地を借りていたと聞いたことがあります。結婚前の話なので借地契約の内容はよくわかりません。 (2) 昭和48年頃に物件1建物を亡Fが建てました。その後、昭和62年頃に亡G名義(亡Fの妹の夫)になりましたが、私たち家族(亡Fの親族)がそのまま住んでいました。なお、賃料はありません。 (3) 平成18年に借地契約を書面で締結しました。現在の借地料は昭和48年に建物を建てたときから変更していないと思います。 3 建築時から50年経っていますが、雨漏りはありません。ただ、天井の上に水がポタポタ落ちる音を聞くことはあります。 4 その他日常生活をする上で不都合はありません。 5 猫一匹を飼育しています。 6 過去に事件や事故はありません。 7 オール電化ではありません。 8 1階トイレの壁の下の方に隙間があります。これは阪神大震災の影響です。 9 リフォームはしていません。 10 壁にひびはなかったと思います。 11 家族がタバコは吸っていたと思います。 12 2階ベランダの溝の部分をペンキで塗りました。 13 2階から1階に流れる排水管を修理しました。 14 大型のトラックが通過すると、振動を感じます。 15 2階換気扇が壊れています。 16 2階ベランダの手すりが一部壊れています。 17 未登記附属建物の物置のトイレは不使用です。 18 未登記附属建物の物置は物件1建物を建てる前から存在していたと思います。物置の中には反物類があります。
■ B(土地共有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 最初の土地賃貸借は昭和36年からです。 2 現在の地代にいつ変更になったのかはわかりません。 3 地代の延滞はありません。 4 現在の土地賃貸借契約について私が他の共有者に代表して署名・押印しただけです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年11月11日(月) 12:40-13:00	神戸地方法務局 尼崎支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R6年11月13日(水) 10:35-11:20	物件所在地	物件確認、外観撮影、Hから事情聴取及び通知文書を手交
R6年11月19日(火) 9:30-10:35	物件所在地	物件確認、外観撮影、Hから事情聴取、評価人 帯同
R6年11月21日(木) 9:55-10:25	神戸地方法務局 尼崎支局	全部事項証明書交付申請
R6年11月21日(木) 10:40-10:55	物件所在地	Bから借地関係について事情聴取
R6年12月3日(火) 13:25-13:32	執行官室	Bから借地関係について事情聴取(電話・受信)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



地番区域見出
立花町1丁目
A 立花町2丁目

請求部分	所在	尼崎市立花町一丁目		地番	148番1	
出力縮尺	不明	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				補記事項		

請求番号：4-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日 昭和42年1月12日

前番 ~~51-1~~ 後・新 (42-1-148-3)

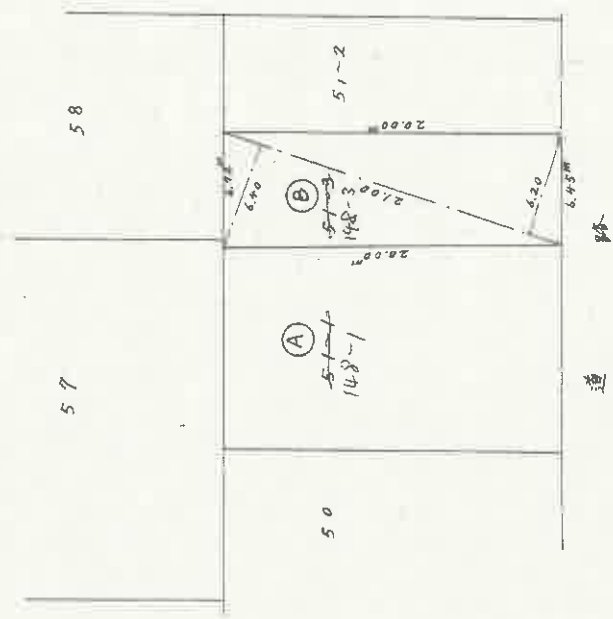
地番	51-1 148-3
土地の所在	尾崎市三田町

立花町丁目

地積測量図

42-1-12

作製年月日	昭和42年 / 月 / 日
作製所	



水積

$$\textcircled{B} \frac{21.00 \times (6.40 + 6.20)}{2} = 132.3000 \text{ m}^2$$

(A) 51-1
148-3

50

57

58

51-2

道

縮尺	1/500
----	-------

(弘文堂印刷)

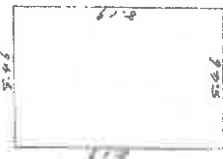
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和49年1月14日

建築物階平面図

家屋番号	148-1
建物の所在	足利市立花園/78/48番地。

1階

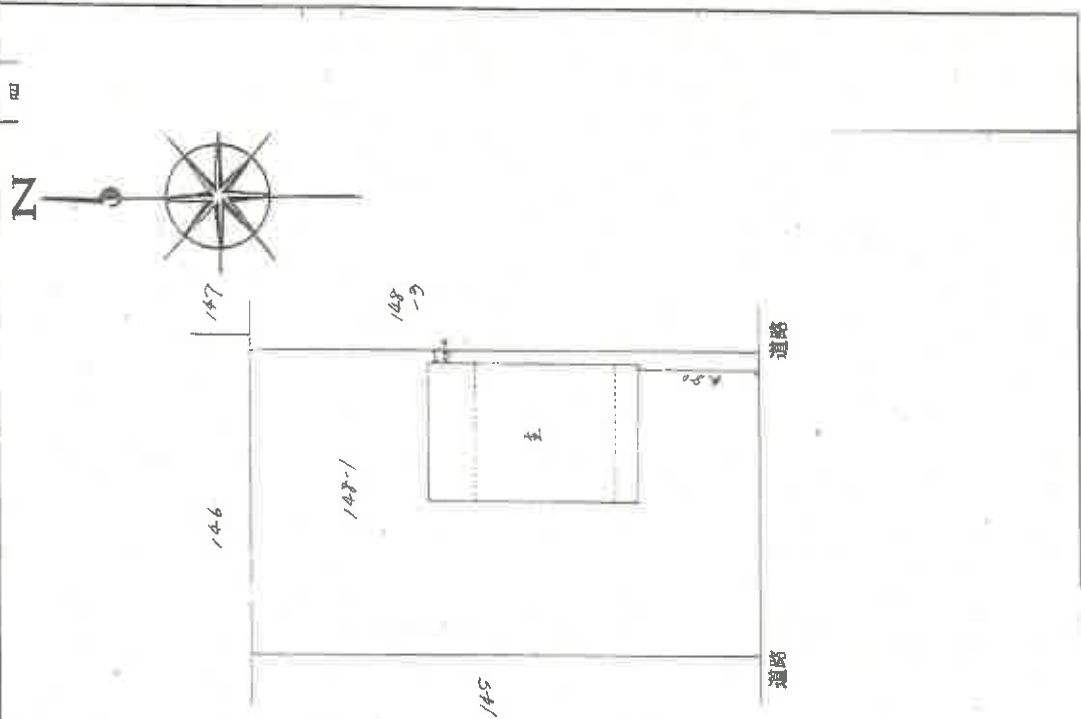


1階床面積
 $5.46 \times 5.46 = 29.7174$
 $\therefore 29.71$

2階



2階床面積
 $5.46 \times 5.46 = 29.7174$
 $\therefore 29.71$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(古文書印刷物)

縮尺	1/200
	1

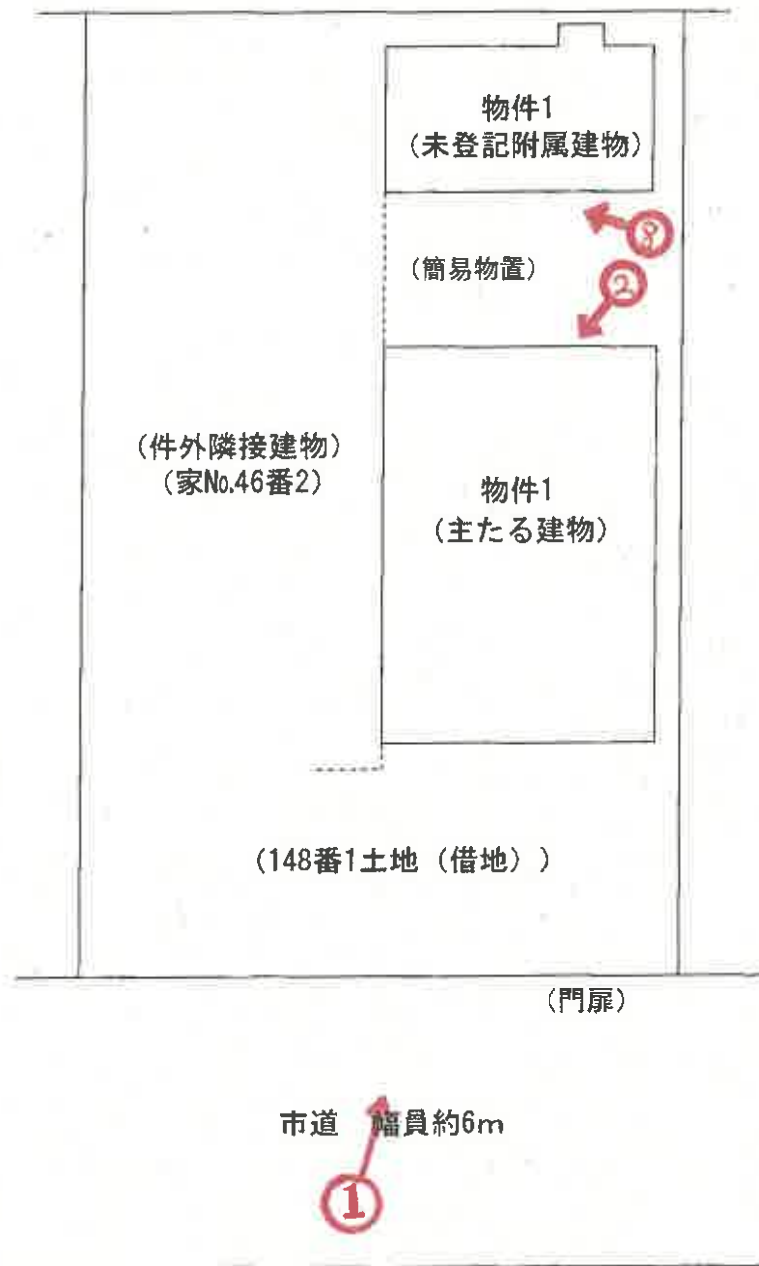
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



◎物件1・未登記附属建物の概要

種類：物置、
構造：木造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：約16㎡（概測）



※建物図面、公図、現地調査を基に作成した土地と建物の概ねの位置関係を示す図面である。

建物間取略図 (物件1・主たる建物)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1階



2階

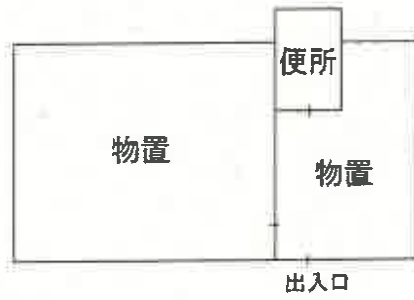


令和6年（ケ）第35号

(12枚目)

建物間取略図 (物件1・未登記附属建物)

(→○は写真番号および撮影位置・方向)





①



②

(14枚目)



③



④



⑤



⑥

(16枚目)



⑦



⑧

令和 6 年 (ケ) 第 35 号
令和 6 年 11 月 19 日 現地調査
令和 6 年 12 月 6 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<借地権付建物用>

評価人 不動産鑑定士

田中 計機

第1 評価額

番号	評価額
1	金5,390,000円

物件1の価格は借地権付建物としての価格である。

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 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1建物の北側部分に以下の未登記附属建物が存する。 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約16㎡（概測） ・ 物件1所有者と148番1土地所有者との間で土地賃貸借契約が締結されている。借地の範囲は当該土地の東側部分（契約数量117.09㎡）である。建築計画概要書の敷地設定（122.61㎡）においては、間口6.1m、奥行20.1mとなっている。 ・ 物件1と件外西側隣接建物（家屋番号46番2）は接合している。物件1・未登記附属建物も同様に接合している。 			

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	JR線 立花駅の北東方 約540m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中、共同住宅や駐車場等も見られる地域	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区
画地条件	規模 約117.09 m ² の ほぼ整形地 (借地部分)	
接面道路の状況	南側 約6m市道	
土地の利用状況	物件1建物の敷地	
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。	
借地契約内容	所在地 賃貸人 賃借人 契約の目的 契約面積 契約期間 年額賃料 滞納の有無 特約の有無	尼崎市立花二丁目148番1のうち 土地所有者 H 建物所有 117.09m ² 平成18年1月1日から令和7年12月31日まで 327,000円 なし -
特記事項	・一時金の授受はない。賃貸借契約の内容の詳細は現況調査報告書参照のこと。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 1)

区 分	主である建物
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48年11月25日 新築 経過年数 51 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁、ジュラク壁等 天 井 : 石膏ボード等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・床の緩みが散見される老朽化した建物である。室内で猫が1匹飼われている。 ・前面道路に大型車が通過する場合、振動が感じられるという関係人の陳述がある。 ・排水管が一部損傷し、トイレの内壁に隙間が見られる。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 1)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 年月日不詳 新築 経過年数 52年以上 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁、ボード等 天 井 : ボード等 床 : 土間コンクリート、板張り等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 物置 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・当初は事務所として利用されていた模様であるが、現在は物置として利用されている。室内には大量の動産類が置かれている。 ・主たる建物より以前に建築されたという関係人の陳述がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1の敷地)

契約に基づく土地利用の制約及び通常の建付地としての減価を行って建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価等 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1の敷地	215,000	1.03	約 117.09	0.80	20,740,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (尼崎-18)

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/㎡)
 $235,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/106 \approx 215,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/105 \times 100/100 \approx 100/106$

イ 個別格差 : 方位等 (1.03)

ウ 地積 : 借地数量

エ 建付減価等 : 契約減価の有無とその程度、建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格 (物件1)

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
1・主	150,000	74.52	0.03	340,000
1・附	100,000	約 16	0.03	50,000
合 計				390,000

ウ 現価率 (物件1 主たる建物 未登記附属建物)

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(3%)程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた建物の価格に土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格(円)	土 地 利 用 権 等 割 合		土 地 利 用 権 等 価 格(円)
	ア	イ		ア×イ
1の敷地	20,740,000	0.60	借地権	12,440,000

(2) 評価額(又は内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	390,000	+12,440,000	1.00	0.60	0.70	5,390,000
一 括 価 格 (合 計)						5,390,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 借地権付建物の市場性や建物の老朽化の程度等を考慮(▲40%)

オ 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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (尼崎-18)
所 在 : 尼崎市立花町2丁目104番1
「立花町2-11-27」
価 格 : 235,000円/㎡
位 置 : JR線「立花」駅より道路距離440m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面
用途指定等 : 第2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、マンション等が混在する既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 1,175,752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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 尼崎市立花町一丁目 148番地1
家屋 番号 148番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 29.81平方メートル



2

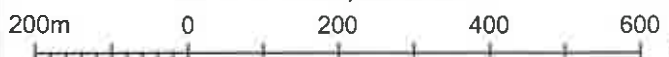
対象不動産及び地価公示地等の位置図

34 43 0U
34 44 4U
34 44 2U
34 44 0U
34 43 4U

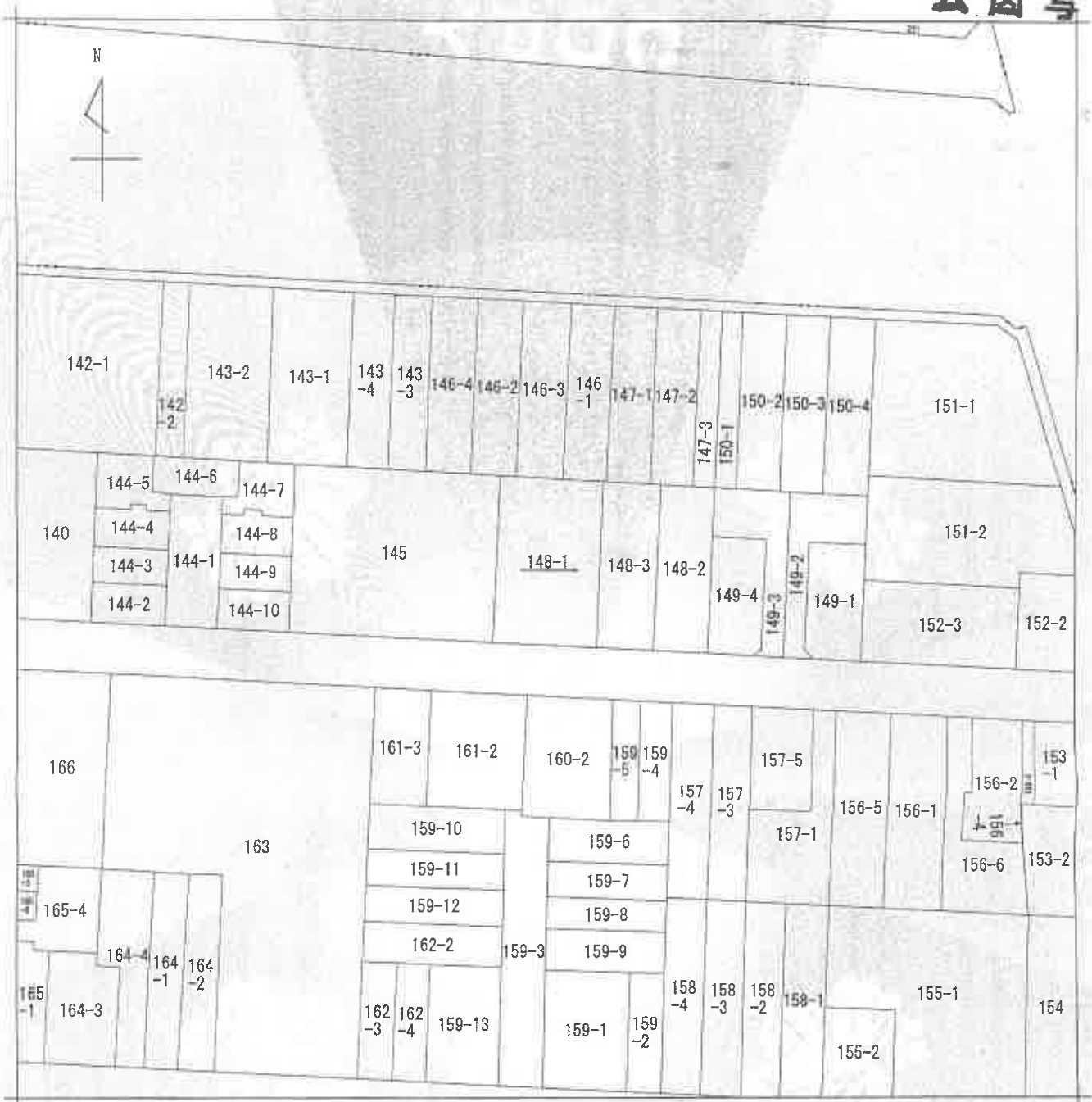
24 41 00U
24 41 10U
24 41 20U
24 41 30U
24 41 40U



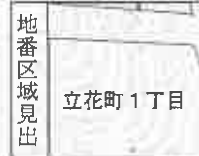
約 1 : 10,000



国土地理院



(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。



A 立花町2丁目

請求部分	所在	尼崎市立花町一丁目		地番	148番1	
出力縮尺	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
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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4月12日

大阪法務局

請求番号：9-1

(1/1)

A4に縮小

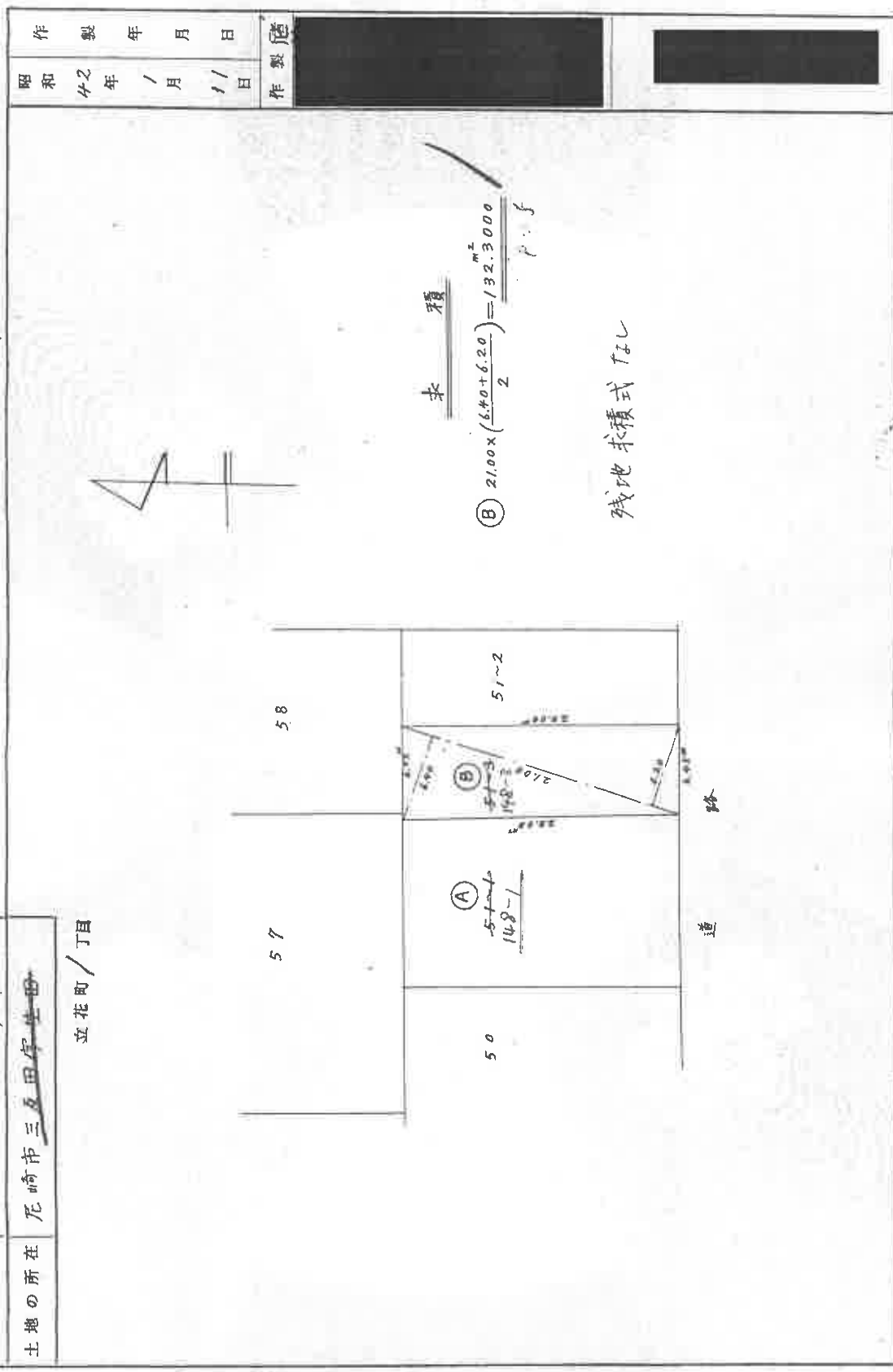
登記年月日：昭和42年1月12日

前番	51-1 51-1 後・新 148-1, 148-2, 148-3
土地の所在	尾崎市三反田字生田

立花町/丁目

地積測量図

42.1.12



(弘文堂印刷)

縮尺 1/500

400801

請求番号：9-2

A4に縮小

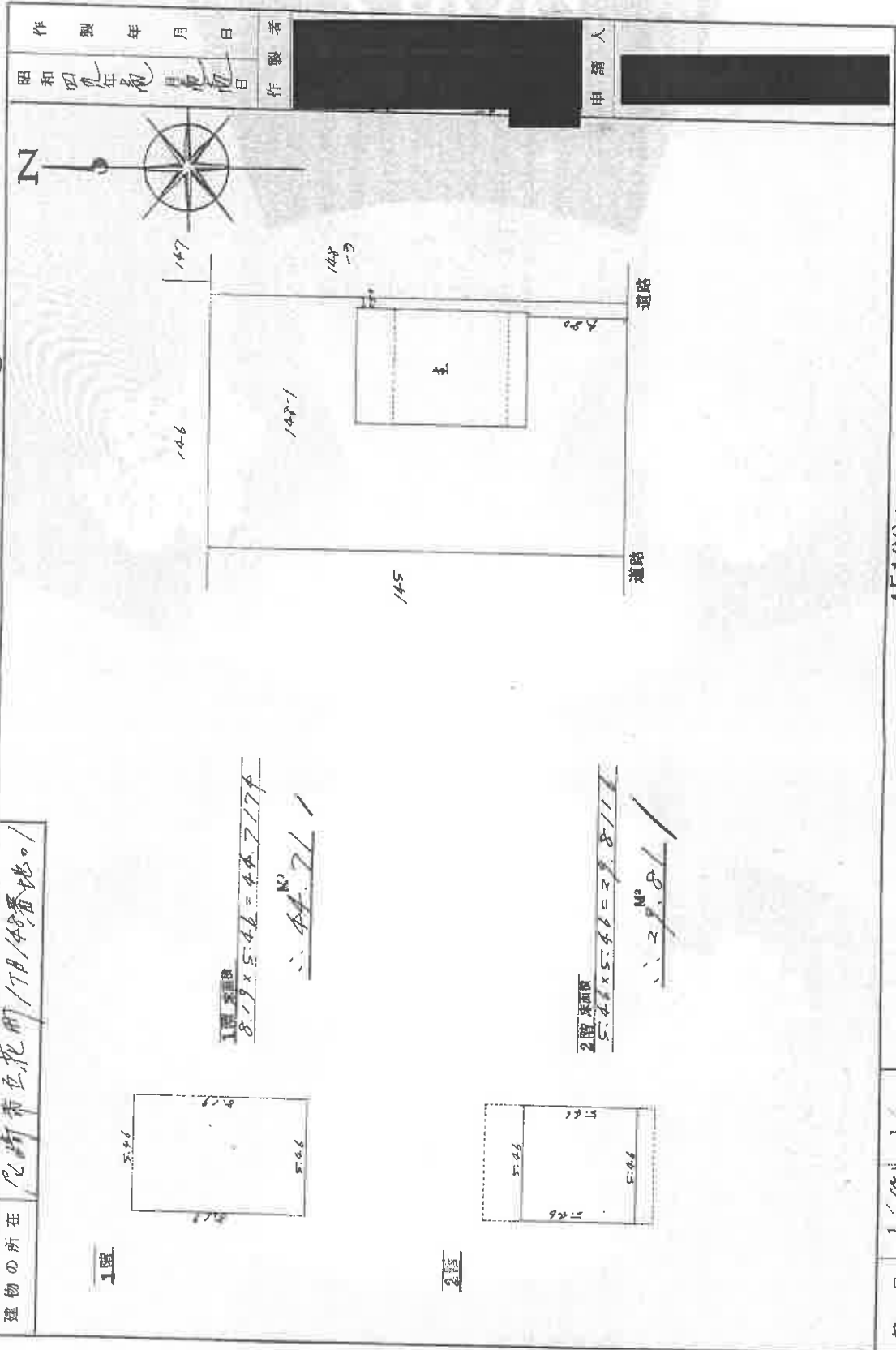
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (神戸地方事務局尾崎支局管轄)
 令和6年4月12日 大阪事務所

登記年月日：昭和49年1月14日

49.1.14

建築物階平面図

家屋番号 148-1
建築物の所在 尼崎帯立花町178/48番地。



(公文書印刷物)

A4に縮小

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。
(神戸地方事務所尼崎支局管轄)

令和6年4月12日 大阪法務局

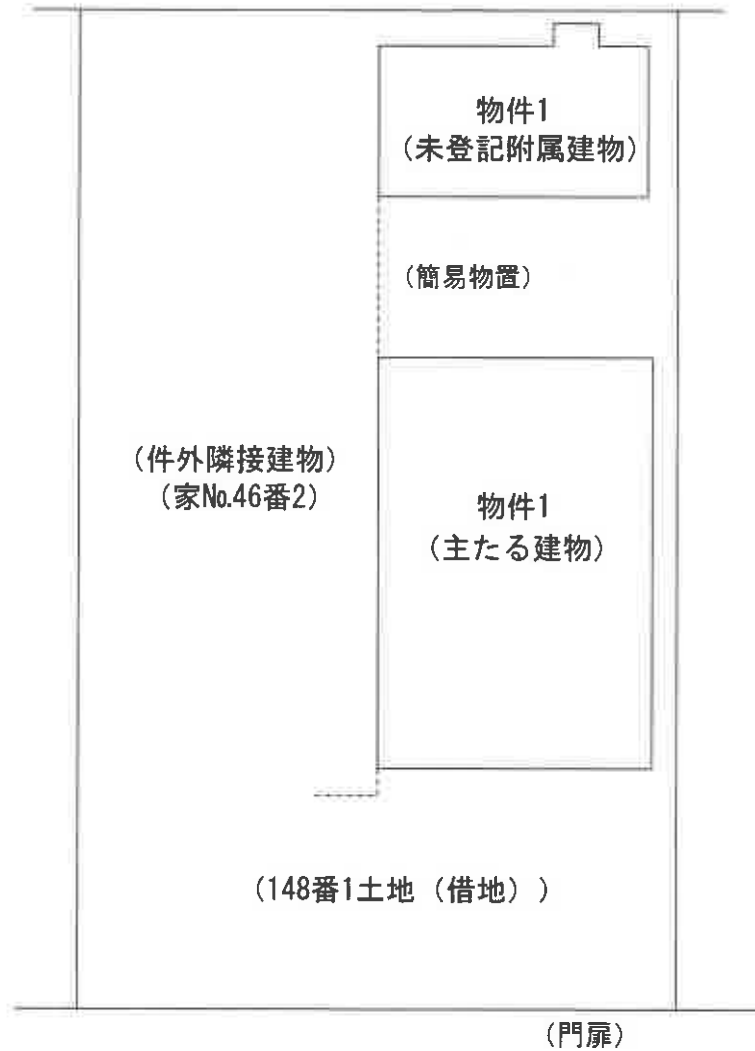
請求番号：9-3

土地建物位置関係図



◎物件1・未登記附属建物の概要

種類：物置、
構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：約16㎡（概測）



市道 幅員約6m

※建物図面、公図、現地調査を基に作成した土地
と 建物の概ねの位置関係を示す図面である。

建物間取略図 (物件1・主たる建物)



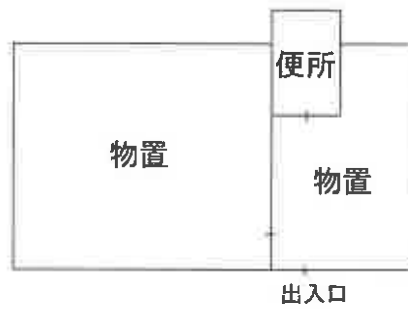
1階



2階



建物間取略図 (物件1・未登記附属建物)



参 考 写 真
令和6年(ケ)第35号

・南方より撮影



・南西方より撮影

