

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, 2	5,190,000 4,152,000	一括	1,040,000	78,887	0
1	1,820,000				
2	3,370,000				
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。				



物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市杭瀬本町二丁目
地 番 238番
地 目 宅地
地 積 64.20平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 尼崎市杭瀬本町二丁目 238番地
家屋 番号 238番
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 37.53平方メートル
2階 36.72平方メートル
3階 36.72平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



物件明細書

令和 7年 1月17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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 尼崎市杭瀬本町二丁目
地 番 238番
地 目 宅地
地 積 64.20平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 尼崎市杭瀬本町二丁目 238番地
家屋 番号 238番
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 37.53平方メートル
2階 36.72平方メートル
3階 36.72平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



令和 6年(ケ)第 57号
令和 6年11月22日受理
令和 7年 1月10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 所 在 尼崎市杭瀬本町二丁目
地 番 238番
地 目 宅地
地 積 64.20平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 尼崎市杭瀬本町二丁目 238番地
家屋 番号 238番
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 37.53平方メートル
2階 36.72平方メートル
3階 36.72平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	兵庫県尼崎市杭瀬本町二丁目19番21号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> （物件）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
建物	物件2														
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が異なる（ <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）														
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
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

その他の事項

1 物件1土地について

南東側に道路がある。同道路は私道であり、物件1も同道路幅員の半分程度を私道負担しているものと思われる。

同道路とほぼ等高、平坦な形状である。

境界標等は確認できなかったが、道路状況、物件2建物の配置状況、現地における概測結果から、地積測量図と概ね符合するものと思われる。

2 物件2建物について

南側隣接建物が物件2建物と外壁が接着していた跡がある。南側隣接建物は屋根が落ち、朽廃状態であり、危険な様子であった。

室内は、動産類はほとんどなく、空き家の状態であった。

目視の限りではあるが、立入調査の結果は次のとおり。

トイレの便座が無くなっていた。

内壁に落書きが多数あった。

クロスの剥がれ、フローリングの傷みが見受けられた。

床に軋みがあった。

階段の勾配が急であった。

2階、3階の南西側の天井付近に大きな雨染みがあった。

3階のベランダから屋上に上れる外階段があった。外階段を上り下りする際に、体がベランダの外に出る感覚があり、若干恐怖を覚えた。

(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
■ A (共有者)	<p>Aから提出された回答書の要旨は次のとおり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件には誰も住んでいません。 2 本件物件には、不具合箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 中型犬を飼っていました。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。 6 境界に争いはありません。
■ B (共有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件には誰も住んでいません。 2 2階、3階の南西側天井に雨染みがあったということですが、住んでいたときには雨漏りがあったとは気づいていませんでした。引っ越し作業をしていて、天井に雨染みがあることに気づきました。その他、不具合箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 Aが中型犬を飼っていたと回答しているということですが、昔、玄関先で中型犬を飼っていたことがあります。室内では飼っていません。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。 6 境界に争いはありません。 7 南東側の道路について、私道負担しています。私道を利用することについて、特に制約はありません。

(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
R6年11月26日(火) 12:50-13:10	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2日(月) 13:15-13:35	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9日(月) 14:00	当庁	共有者A及びBに対し照会書送付(郵券110円×2使用、返信用郵券110円×2添付)
R6年12月10日(火) 11:15-12:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R6年12月18日(水) 9:35-9:45	当庁(電話、発信)	共有者Bから聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

イ 206 163-6 ホ 167 174 リ 234-2 ル 247-5
 ロ 60 164-2 ヘ 173 233 ス 246-2 ッ づく



(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 杭瀬北新町
 B 2丁目
 C 杭瀬本町1丁目
 杭瀬本町2丁目

請求部	所在	尼崎市杭瀬本町二丁目			地番	238番		
出力尺	縮尺不明	精度区	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11月26日
 神戸地方裁判所尼崎支局
 登記官

請求番号：11-4
 (1/2)

(6 枚目)

公用

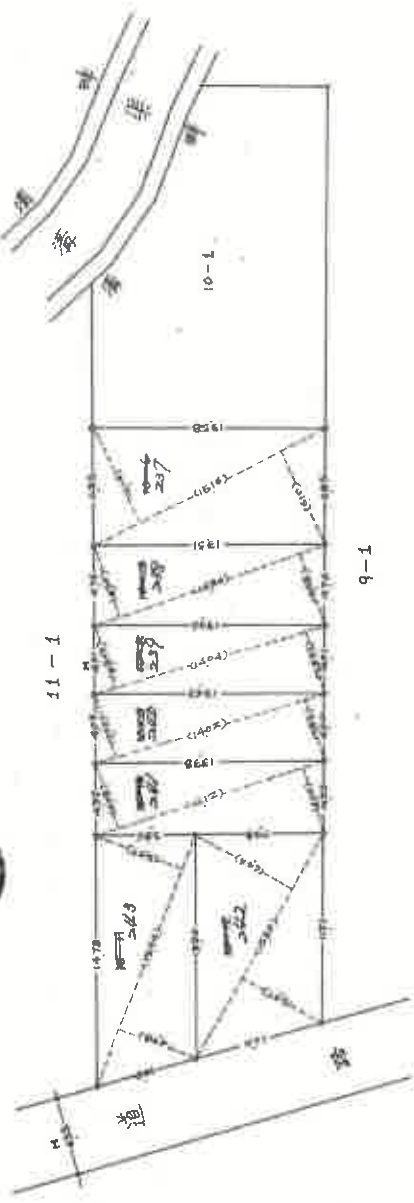
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

4.12.17

作製年月日	作製者
昭和四十四年五月二十日	[Redacted]

土地積測量新測在圖

前番 1054
 土地の所在 尼崎市抗糧倉台標
 地番 2327 ~ 2342
 所在 尼崎市 抗糧本町2丁目



区画番号	面積 (㎡)	面積 (坪)
10-6	10.6 × (6.10 + 7.10) ÷ 2	185.71
10-7	10.7 × (10.40 + 11.50) ÷ 2	125.14
10-8	10.8 × (10.40 + 11.50) ÷ 2	125.14
10-9	10.9 × (10.40 + 11.50) ÷ 2	125.14
10-10	10.10 × (10.40 + 11.50) ÷ 2	125.14
10-11	10.11 × (10.40 + 11.50) ÷ 2	125.14
10-12	10.12 × (10.40 + 11.50) ÷ 2	125.14

注意・図面上の地番は、
 60.11.5町名地番
 変更前の旧地番です。

縮尺 1/300 1/

203800 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和44年12月17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11月26日 神戸地方支庁尼崎支局

(枚目)

部求番号：11-5

登記年月日：平成30年1月29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11月26日 神戸地方支務局尼崎支局 登記官

登記官

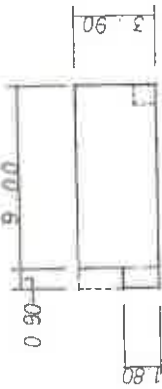
(8 枚目)

建築物図面 2019
各階平面図

各階平面図

家屋番号 238番

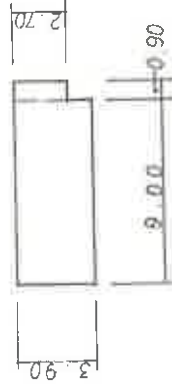
建築物の所在 尼崎市杭瀬本町二丁目238番地



2階, 3階 共通平面図

求積表

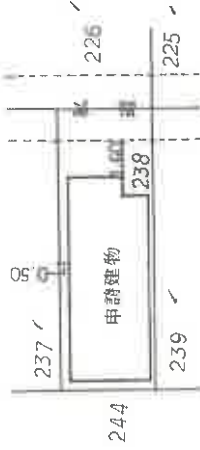
- 1. 80 × 0.90 = 1.62
- 3.90 × 9.00 = 35.10
- 計 = 36.72
- 床面積 = 36㎡72



1階平面図

求積表

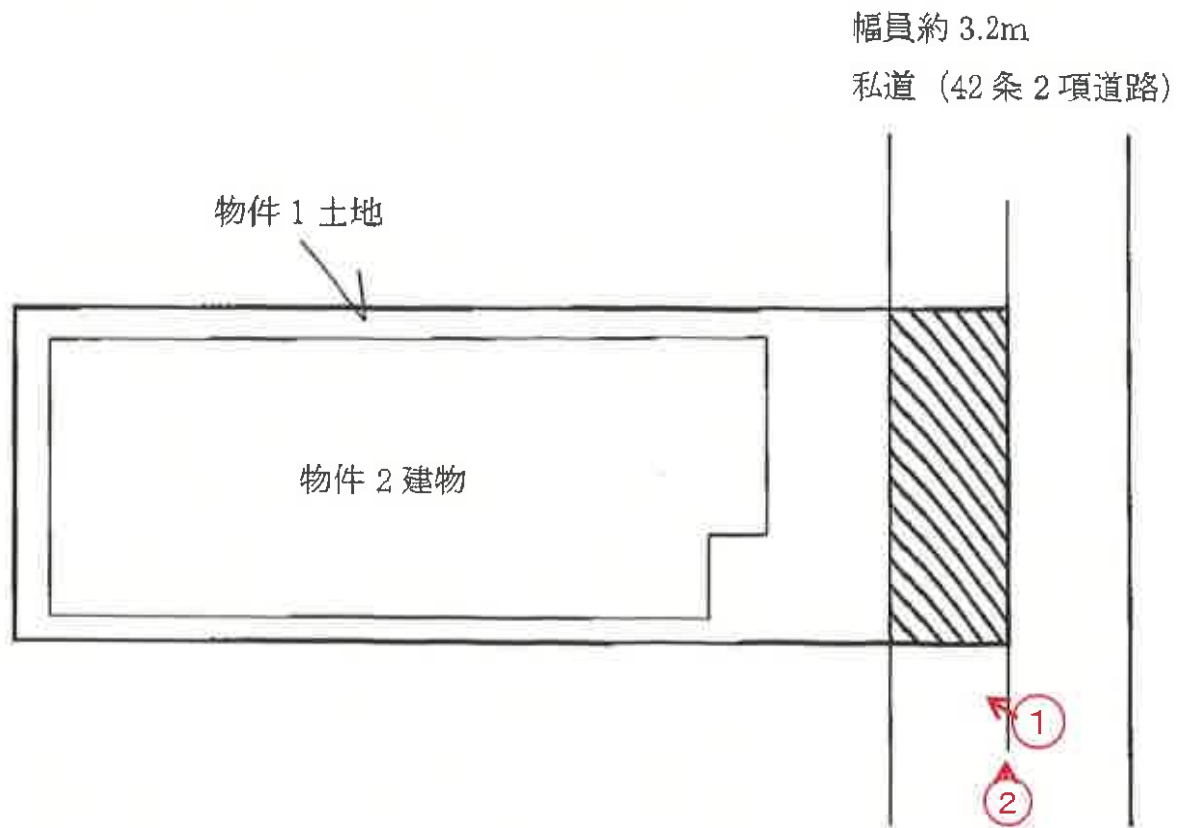
- 3.90 × 9.00 = 35.10
- 2.70 × 0.90 = 2.43
- 計 = 37.53
- 床面積 = 37㎡53




本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺	1/250
申請人	257047
縮尺	1/250
平成30年1月25日(作製)	
製作者	

土地建物位置関係図



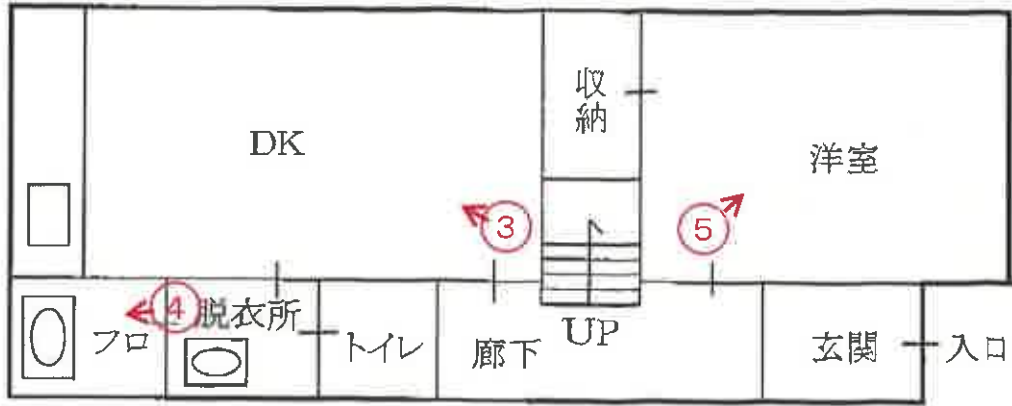
 私道負担部分 約 7.6 m²

※ 本図面は本件土地、本件建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

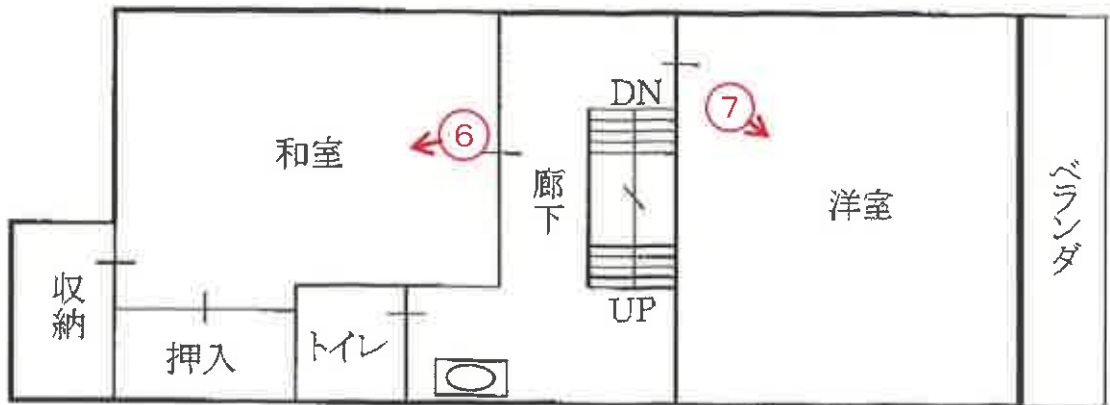
←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和6年(ケ)第57号

間取概略図



1階



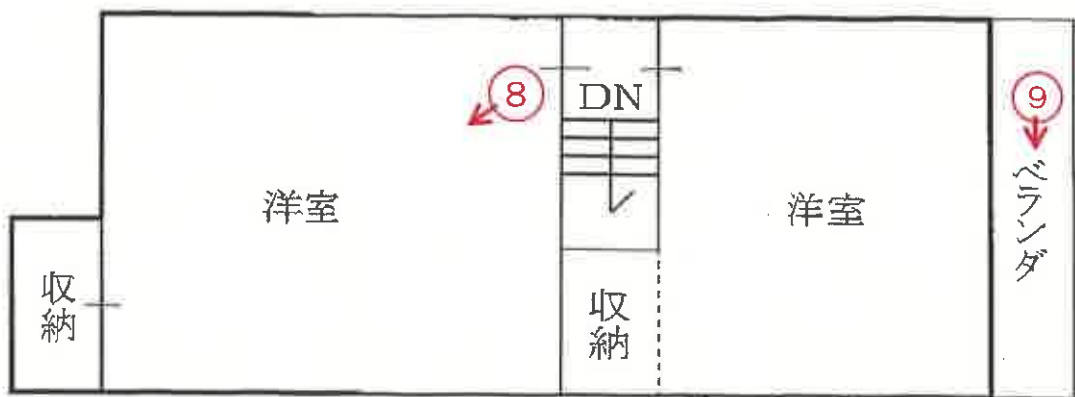
2階



令和6年(ケ)第57号

(10枚目)

間取概略図



3階

屋上 ← 10



令和6年(ケ)第57号

(11枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥





9



10

令和 6 年 (ケ) 第 57 号
令和 6 年 12 月 10 日 現地調査
令和 6 年 1 月 4 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

一 括 価 格	
金5,190,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,820,000円
物件2(建物)	金3,370,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	地目：宅地一部公衆用道路
2	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			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地は東側接面私道の一部を負担しているものと思料される。 			

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 (物件1)

位置・交通	阪神本線 杭瀬駅の北西方 約400m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	やや狭小な街路沿いに小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 —
画地条件	規模 64.2 m ² の ほぼ長方形地 間口×奥行 約4.7m×約13.4m	
接面道路の状況	東側 約3.2m私道 (建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	物件1は物件2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 <small>(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。</small>	
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	<ul style="list-style-type: none"> 本件土地の境界及び範囲について、境界標等は見受けられず、境界等不明瞭であり、境界付近の一部にブロック塀等がみられる状況であった。現地概測するに、その形状等は法務局備付の地積測量図に概ね一致するものと思われる。 本件土地は東側接面私道の一部を負担しているものと思料されるが、その境界は不明瞭であった。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

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) 平成2年12月15日 新築 経過年数 34 年程度 経済的残存耐用年数 1 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : CFシート等 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 : 附属資料間取概略図のとおり
品 等	やや劣る
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。 ・南側隣接家屋とほぼ接しているような状況であった。当該隣接家屋は屋根が崩落する等、相当朽廃した状態にあった。 ・壁クロスの剥離、汚損が散見された。 ・1階DKの床に撓みがあった。 ・2階及3階の南西側の壁に雨染みが見受けられた。 ・2階階段付近の壁等に広範囲の落書きが見受けられた。

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)

目的土地の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 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	137,000	0.82	64.20	0.90	6,490,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎-22)

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/㎡)
 $154,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/110 \doteq 137,000$

◇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 (1.02)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/108 \times 100/98 \times 100/105 \times 100/99 \doteq 100/110$

イ 個別格差：方位、私道負担、セットバック等 (0.82)

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

(2) 建物価格 (物件2)

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
2	140,000	110.97	0.06	930,000

ウ 現価率

経過年数 34年、経済的残存耐用年数 1年、経済的全耐用年数 35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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \doteq 0.06$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については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) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ
1	6,490,000	0.60 法定地上権	3,890,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,490,000	-3,890,000		1.00	0.70	1,820,000
2	930,000	+3,890,000	1.00	1.00	0.70	3,370,000
一括価格(合計)						5,190,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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-22)
所 在 : 尼崎市杭瀬寺島1丁目199番
「杭瀬寺島1-11-10」
価 格 : 154,000円/m²
位 置 : 阪神本線「杭瀬」駅より道路距離600m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 85m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員5.5m市道に接面
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅が密集する既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 5,695,310円
物件2 : 3,523,776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 間取概略図
- 7 現況写真

以 上

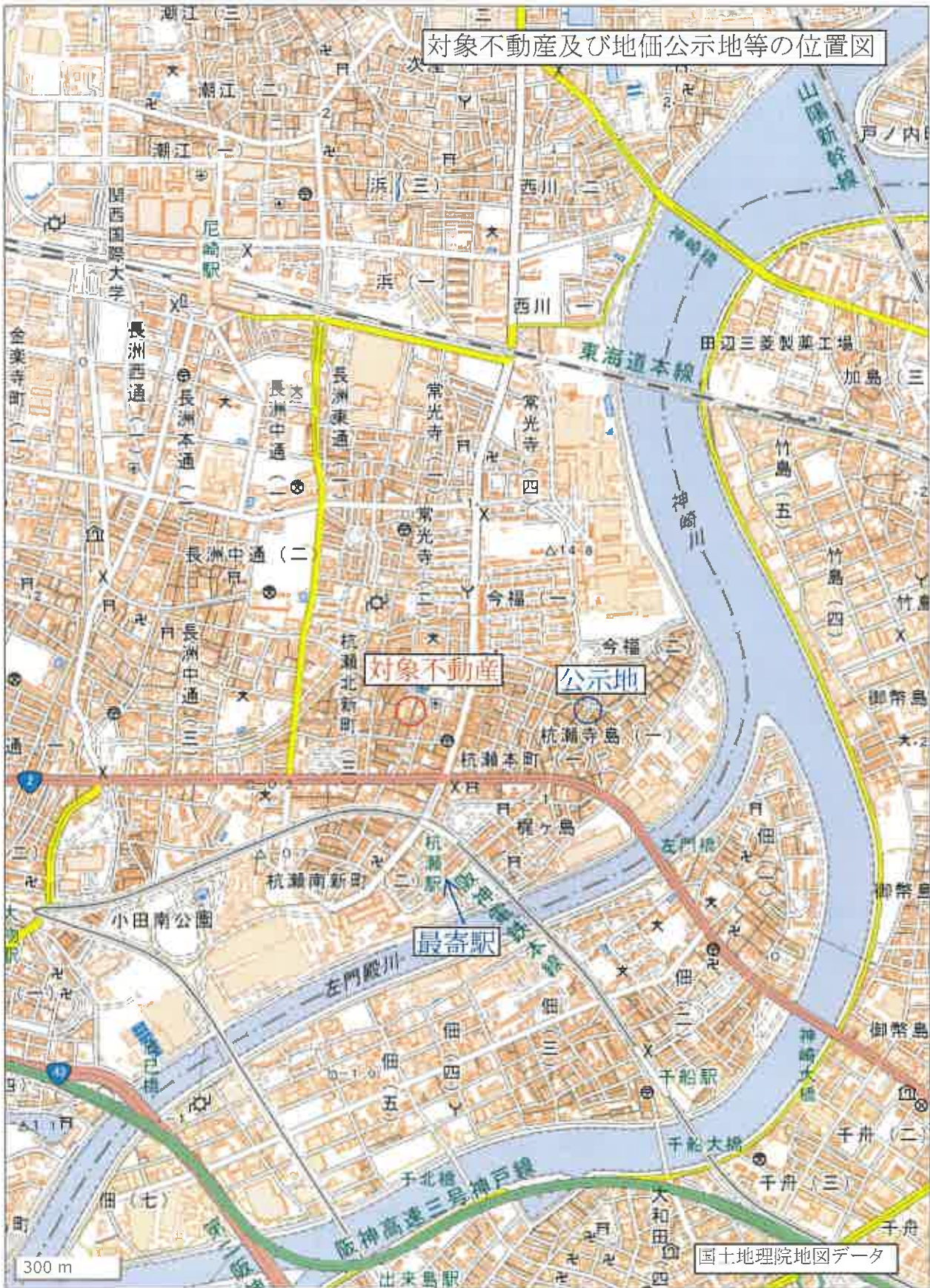
物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市杭瀬本町二丁目
地 番 238番
地 目 宅地
地 積 64.20平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 尼崎市杭瀬本町二丁目 238番地
家屋 番号 238番
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 37.53平方メートル
2階 36.72平方メートル
3階 36.72平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



地理院地図

GSI Maps

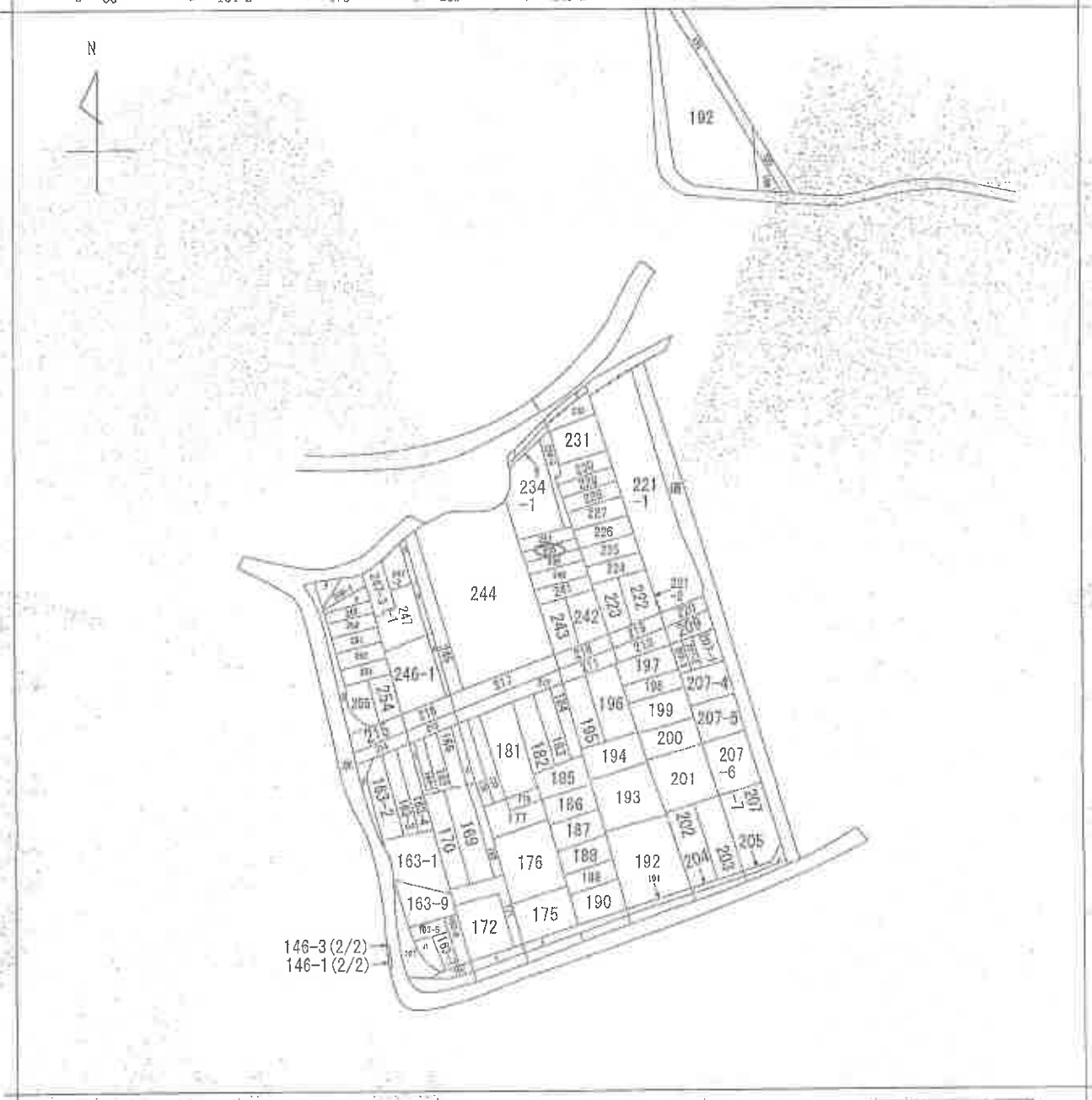


※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

イ 206 60 ハ 163-6 164-2 ホ 177 173 ニ 174 233 リ 247-2 246-2 ネ 247-5 247-6



(注) 地籍に準ずる図面は、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 杭瀬北新町2丁目
- B 杭瀬本町1丁目
- C 杭瀬本町2丁目

請求部	所在	尼崎市杭瀬本町二丁目		地番	238番		
出力縮尺	不明	精度区分		座標系又は番記号	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。

令和6年9月17日
 神戸地方支務局尼崎支局
 登記官



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

4
17.17

作製年月日
昭和四十四年十二月十七日

作製者
[Redacted]

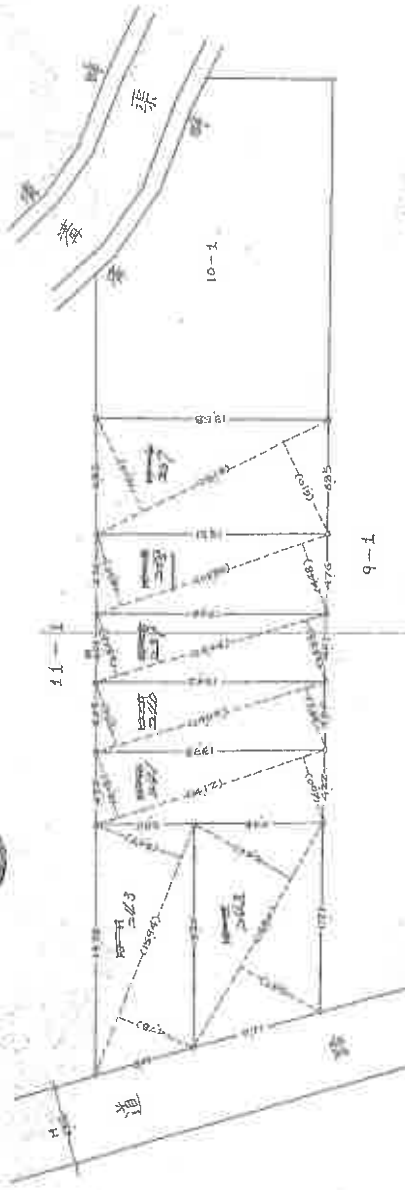
地積測量図

前番
10-6
後番
10-12

土地の所在
花崎市北橋町百廿五番

地番
10-6
10-12

所在
尾崎産
新橋本町2丁目



区画	面積	積算
10-6	15,874.4 (6,110 + 9,764.4)	158.744
10-7	14,887.4 (6,447 + 8,440.4)	148.874
10-8	14,564.4 (3,365 + 11,200)	145.644
10-9	14,277.4 (3,375 + 10,902.4)	142.774
10-10	14,177.4 (6,668 + 7,509.4)	141.774
10-11	15,894.4 (6,725 + 9,169.4)	158.944
10-12	14,308.4 (5,671 + 8,637.4)	143.084
合計		1,428.858

注意・図面上の地番は、
60.11.5 町名地番
変更前の旧地番です。

(日 縮 率 10)

日本土地家屋調査士会連合会(株)

203800

縮尺 1/300 1/

登記年月日 昭和44年12月17日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年9月17日 神戸地方気象庁尾崎支局

登記書

請求番号 6-2

登記年月日：平成3年1月29日

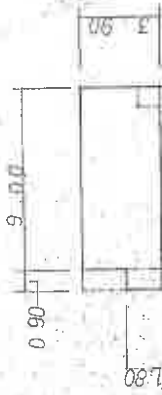
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月17日 神戸地方支庁 尼崎支局 登記官

建築物図面 3.1.2.9
各階平面図

家屋番号 238番

建築物の所在 尼崎市杭瀬本町二丁目238番地

各階平面図



2階、3階 共通 平面図

求積表

$1.80 \times 0.90 = 1.62$
 $3.90 \times 9.00 = 35.10$
 計 = 36.72
 床面積 = 36.72

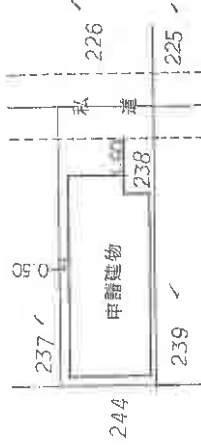


1階平面図

求積表

$3.90 \times 9.00 = 35.10$
 $2.70 \times 0.90 = 2.43$
 計 = 37.53
 床面積 = 37.53

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

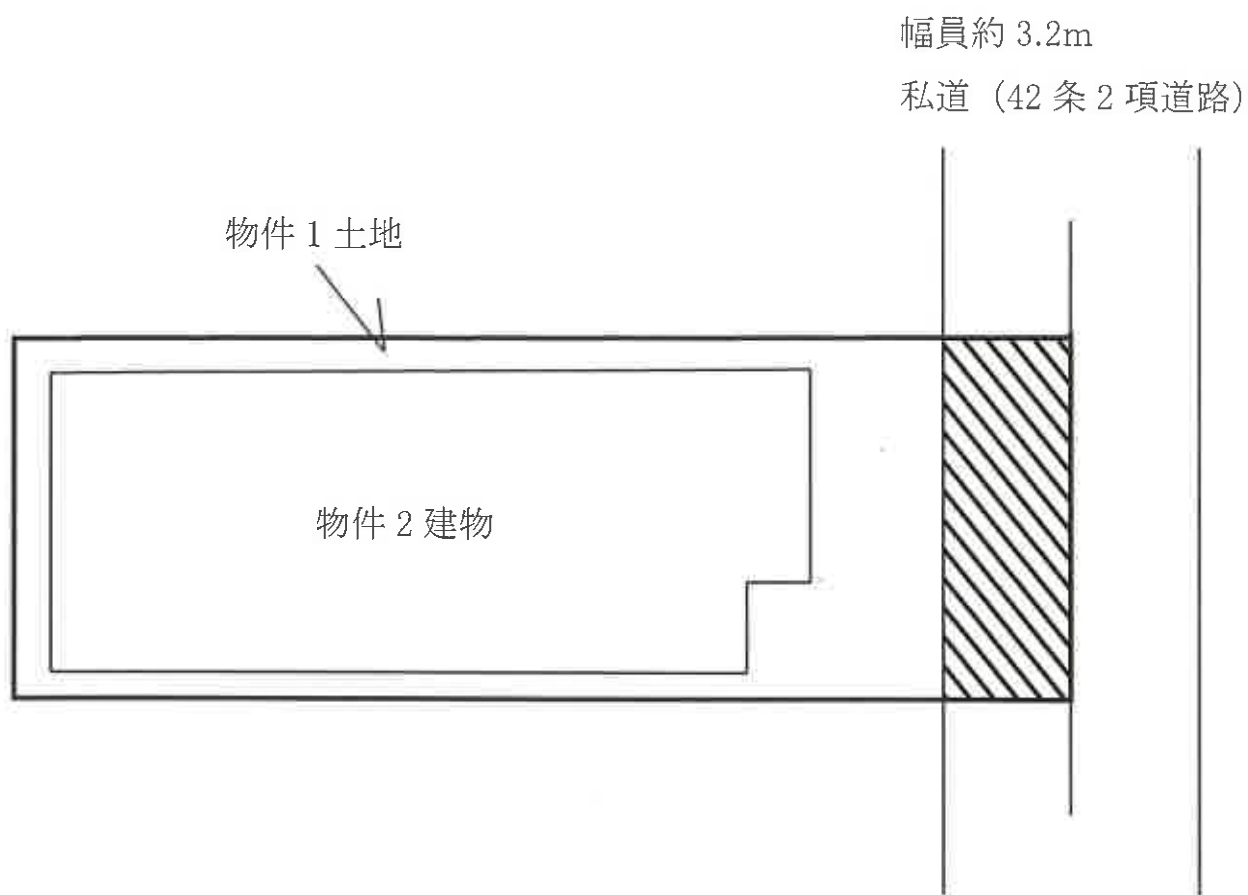



作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

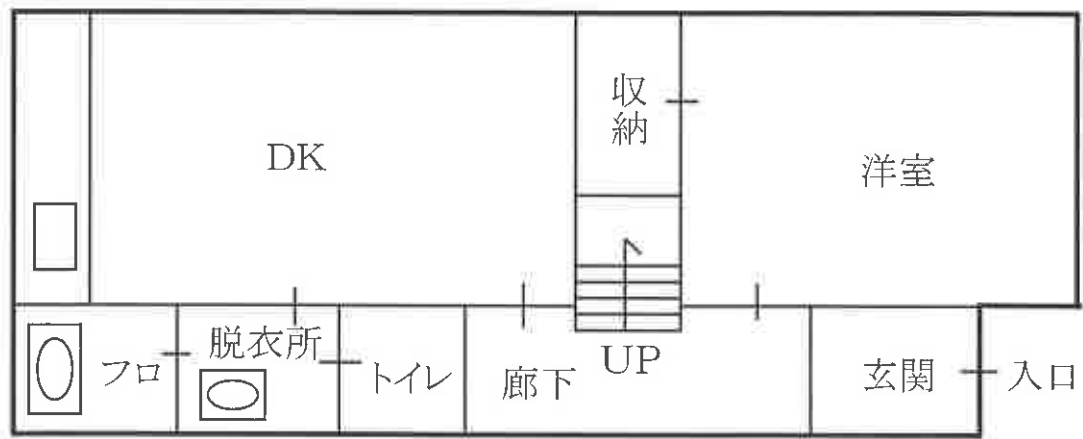


 私道負担部分 約 7.6 m²

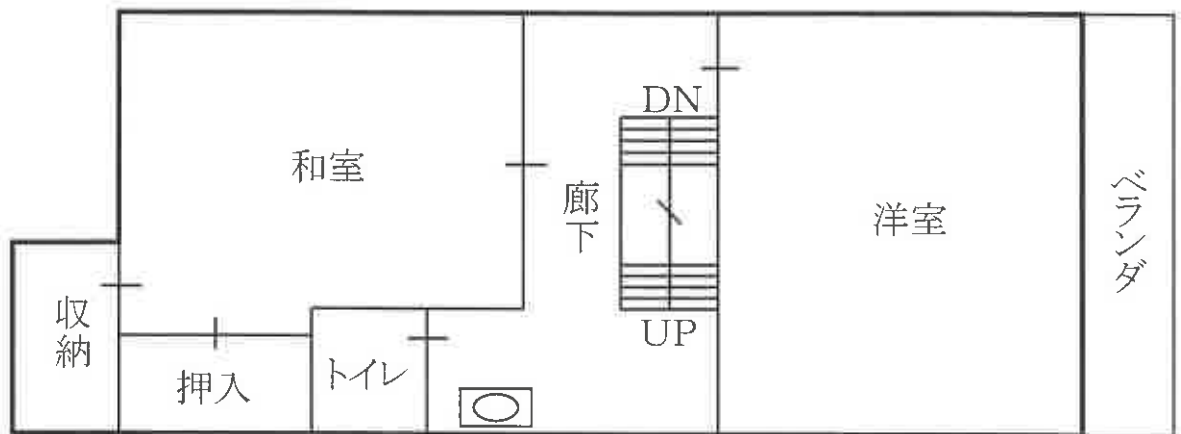
※ 本図面は本件土地、本件建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。



間取概略図



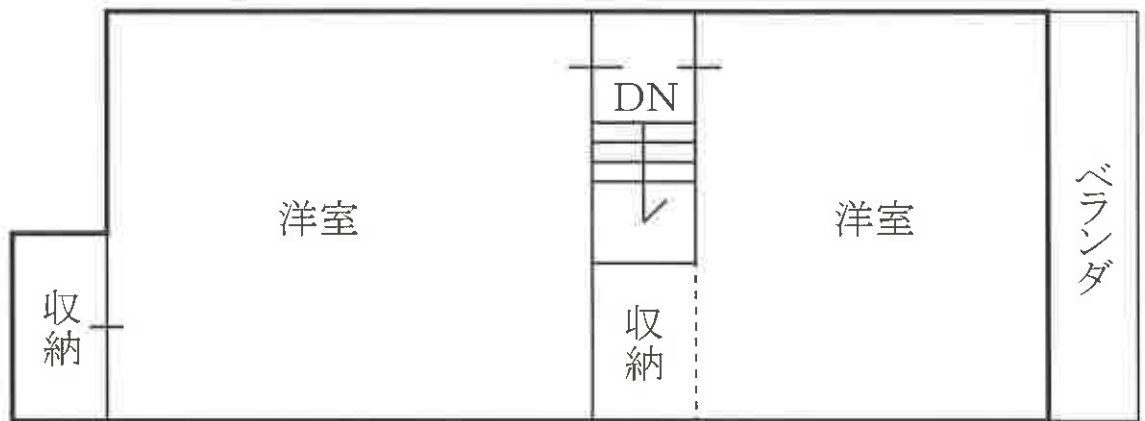
1階



2階



間取概略図



3階



現況写真

写真1



写真2

