

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、入札が無効となる場合がありますので、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 4 月 15 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 4 月 30 日から 令和 7 年 5 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 15 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 6 月 5 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 4 月 15 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）
1～3	1,780,000 1,424,000	一括	360,000	18,447	0
1	620,000				
2	60,000				
3	1,100,000				



物件目録

- 建物名称 G



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 23.67 平方メートル
2 階 18.88 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 24.67 平方メートル
2 階 約 21.88 平方メートル

(未登記附属建物)

種類 倉庫

構造 木造ビニール板葺平家建

床面積 約 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 16 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 ～ 3】

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, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件共有者 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】

本件土地の一部は、専用通路（私道）として利用されている。

【物件番号 2】

本件土地は、専用通路（私道）として利用されている。

隣地との境界が不明瞭である。

《 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。



11

- 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 尼崎市北大物町
 地 番 53 番 9
 地 目 宅地
 地 積 42.29 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 尼崎市北大物町
 地 番 53 番 22
 地 目 宅地
 地 積 3.66 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市北大物町 53 番地 3、53 番地 4、53 番地
 5、53 番地 6、53 番地 7、53 番地 8、53 番地
 9
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 172.05 平方メートル
 2 階 141.93 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大物町 53 番 9
 建物の名称 G



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 23.67 平方メートル
2 階 18.88 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 24.67 平方メートル
2 階 約 21.88 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年(ヌ)第40号
令和6年10月17日受理
令和6年**11**月**15**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 尼崎市北大物町

地 番 53 番 9

地 目 宅地

地 積 42.29 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 尼崎市北大物町

地 番 53 番 22

地 目 宅地

地 積 3.66 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市北大物町 53 番地 3、53 番地 4、53 番地 5、53 番地 6、53 番地 7、53 番地 8、53 番地 9

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 172.05 平方メートル
2 階 141.93 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大物町 53 番 9

建物の名称 G



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 23.67 平方メートル
2 階 18.88 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	兵庫県尼崎市北大物町2番25号											
土地	物件1、物件2											
現況地目	☒ 宅地・一部公衆用道路（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 雑種地（物件）											
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 ☐											
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（共有） ☐ その他の者 上記の者らが物件1の土地に下記建物を所有し、物件2の土地を路地状部分の他の土地所有者（近隣地権者等）とともに私道として共有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）											
その他の事項												
建物	物件3											
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階：約24.67㎡（未登記増築約1㎡） 2階：約21.88㎡（未登記増築約1㎡、未登記部分約2㎡）											
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：倉庫 構造：木造ビニール板葺平家建 床面積：約3㎡ </td> </tr> </table>				{	種類：倉庫 構造：木造ビニール板葺平家建 床面積：約3㎡						
{	種類：倉庫 構造：木造ビニール板葺平家建 床面積：約3㎡											
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有） ☐ その他の者 上記の者のうちBが本建物を住居として占有し、使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">年()第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[保管開始日</td> <td style="text-align: left;">年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">日</td> </tr> </table>				地方裁判所	支部	年()第	号	[保管開始日	年	月	日
地方裁判所	支部	年()第	号									
[保管開始日	年	月	日									
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

- 1 本件物件の状況は土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有状況は、玄関付近にある表札にはBの名前がフルネームで表示されており、郵便ポストにはA及びBの姓が漢字で表示されていたところ、関係人の陳述及び立入調査の結果、3枚目のとおりと判断した。
- 物件1土地及び物件2土地について
- 1 物件1土地は、物件3建物の敷地となっているが、南東端の幅約3mは隣接地等と一体となって専用通路（建築基準法上の道路ではない）として機能している。なお、土地の形状は概ね地積測量図・建物図面のとおりである。
- 2 物件1土地のうち、専用通路部分は約8㎡（物件1土地全体の約19％）である。
- 3 物件1土地の南東端付近（専用通路の一部となっている部分）には物件3の未登記附属建物（木造ビニール板葺 平屋建 倉庫約3㎡）がある。なお、建築時期等は不明である。
- 4 物件1土地の北西側（地番：67番8）は、尼崎市所有の公衆用道路（登記地目）となっているが、道路としての機能はない。
- 5 物件1土地の北東側（地番：72番12）の細長い土地については、第三者である個人の所有となっている（関係人の陳述によれば、債務者が購入した土地である旨の証言があるが詳細は不明である）。
- 6 物件2土地を含む専用通路は、幅員約2.7mから3mであり、南東側で幅員約5.7mの市道に接続している。なお、当該専用通路は建築基準法上の道路ではない。
- 7 物件2土地を含む専用通路の形状は、概ね地積測量図のとおりであるが、相互の土地境界は不明瞭である。
- 物件3建物について
- 1 本件物件3を含む一棟の建物は、物件2土地を含む専用通路部分を含んだ一体地を建物敷地として建築確認（主要用途=長屋住宅）を受けている。したがって、本件土地単独での建物再建築はできないものと思われる。
- 2 物件3建物の北西側には、側面及び天井をビニール板で覆った簡易な構築物（物置）がある。
- 3 1階には未登記増築部分（約1㎡）が、2階には未登記増築部分（約1㎡）と未登記部分（約2㎡）があり、現況面積は1階約24.67㎡、2階約21.88㎡、延約46.55㎡となっている。
- 4 2階の未登記部分（約2㎡）は昭和46年の新築当初からあったものと思われる（単なる計算上のミスの可能性が高いと思われる）。
- 5 物件3建物は新築後約50年以上を経過した建物であり、汚れや床の沈み等の傷みが各所に見受けられた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

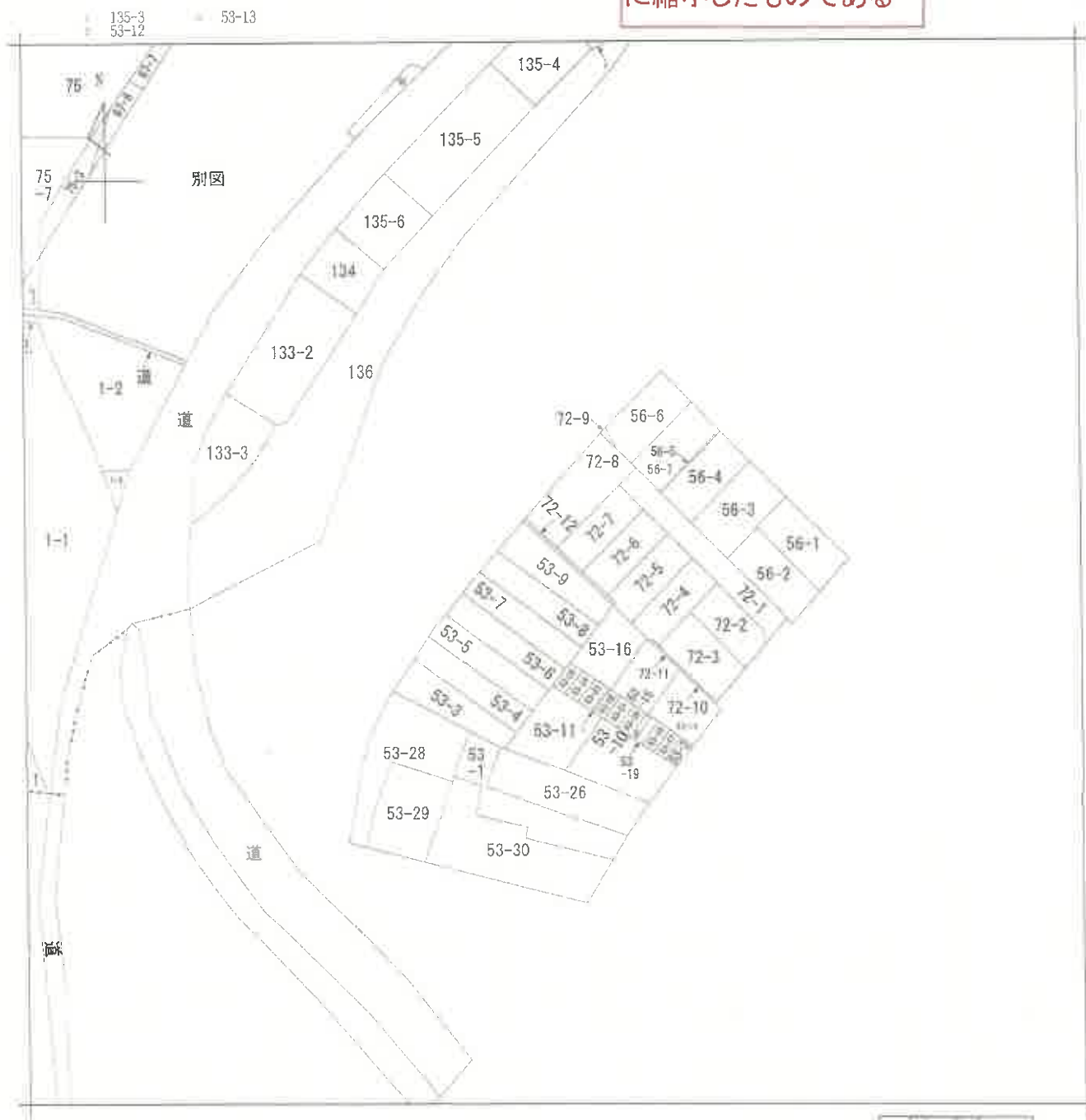
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼共有者)	1 日常生活をする上で不都合はありません。 2 タバコは吸いません。 3 ペットはいません。 4 雨漏りはないと思います。 5 都市ガスを使用しています。 6 境界で近隣ともめたことはありません。 7 隣家が民泊のようで、夜音がしてうるさくて眠れないときがあります。 8 家の前にある附属建物は倉庫として使用しています。自分の土地上に建っていると思います。 9 物件1土地の隣地の細長い土地（地番72番12）はうちの土地です。物件3建物を購入後に狭すぎて通ることができないので、購入しました。 いつ購入したのか覚えていません。また、登記の名義がうちの名義になっていないという点についてはよくわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月18日(金) 14:25-15:05	神戸地方法務局 尼崎支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R6年10月21日(月) 12:00-12:45	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書及び照会書を投函 (110円添付の返信用封筒同封)
R6年10月28日(月) 15:05-15:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取、評価人帯同
R6年11月11日(月) 12:15-12:30	物件所在地	物件1土地の隣地(地番:72番12)について、Bから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和6年10月28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 を立ち会わせ、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



A 昭通1丁目
B 昭通1丁目

請求部	所在	尼崎市北大物町				地番	53番9			
出力縮	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				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考年月日(原図)				補記事項		

請求番号：11-11

(1/1)

(7枚目)

公用

前 53-2-後・新 53-2 ~ 53-25-

地番	53-2, 3, 4, 6, 7, 8
土地の所在	尾崎市北大勝町

地 積 測 量 図

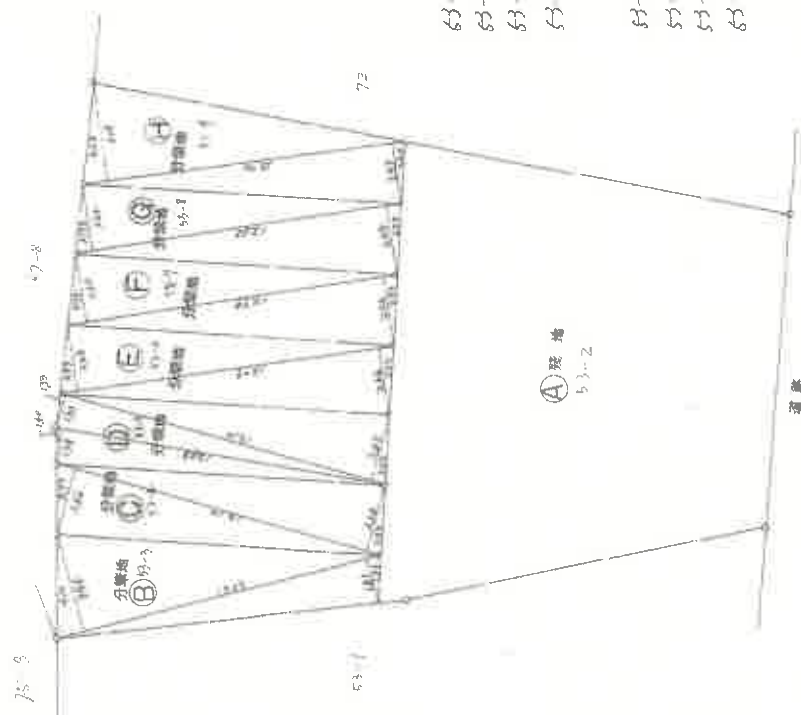
46.9.29

作 製 年 月 日	昭和 46 年 9 月 28 日
作 製 者	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申 請 人

(弘文堂印刷社)



求 積 表

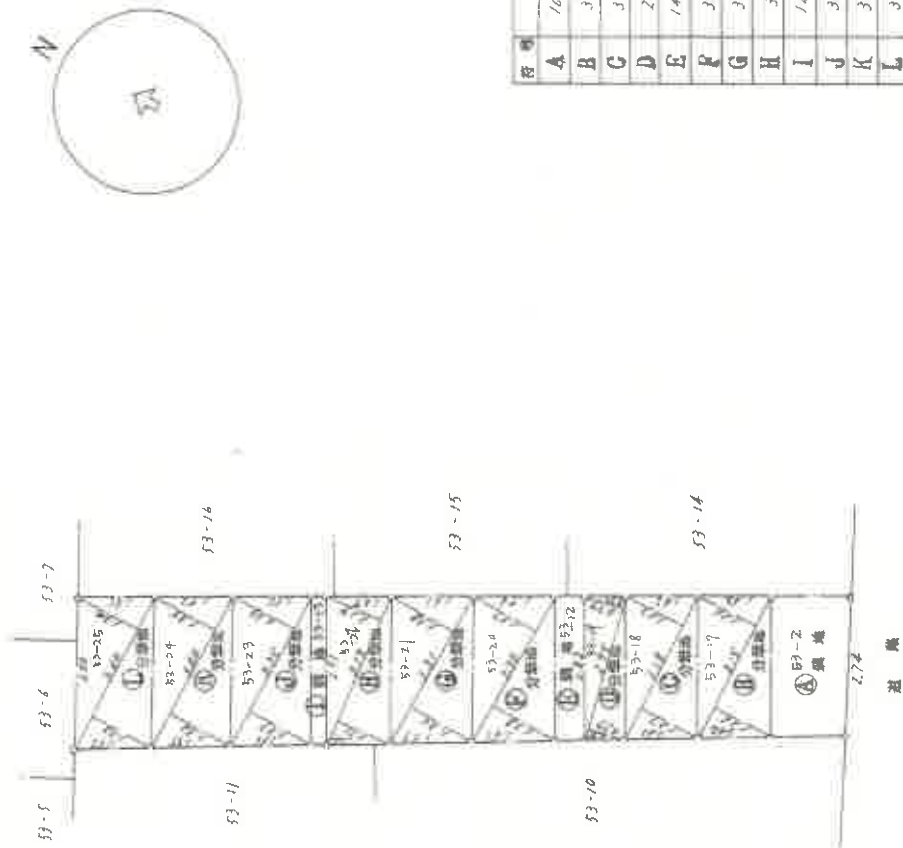
区 分	計 算	面積(m ²)
53-2 A	48.656 - 25.76747	22.88853
53-3 B	13.07 × (181 + 214) × 1/2	27.4612
53-4 C	13.10 × (246 + 268) × 1/2	34.9970
53-5 D	12.98 × 111 × 1/2	9.0211
	11.0 × (131 + 247) × 1/2	26.0690
	TOTAL	35.0901
53-6 E	13.09 × (257 + 266) × 1/2	34.6230
53-7 F	12.49 × (242 + 266) × 1/2	34.2926
53-8 G	12.88 × (244 + 267) × 1/2	33.9388
53-9 H	12.78 × (248 + 268) × 1/2	42.2910

縮 尺 1/100

前 53-2-後・新 53-2, 53-19~53-13, 53-17~53-25

地 番 53-2-後・新 53-2, 53-19~53-13, 53-17~53-25 地 積 測 量 図

土地の所在 荒川区北大塚町



求 積 表

符 号	計 算	面積(㎡)
A	$16.4408 - 10.3086$	6.1318
B	$3.15 \times (1.28 + 1.24) \times \frac{1}{2}$	3.9690
C	$3.18 \times (1.27 + 1.27) \times \frac{1}{2}$	4.0386
D	$2.95 \times (0.77 + 0.79) \times \frac{1}{2}$	2.3010
E	$14.4506 - 12.7407$	1.7099
F	$3.30 \times (1.38 + 1.37) \times \frac{1}{2}$	4.5375
G	$3.31 \times (1.36 + 1.38) \times \frac{1}{2}$	4.5347
H	$3.19 \times (1.11 + 1.19) \times \frac{1}{2}$	3.6685
I	$14.4500 - 13.5835$	0.8665
J	$3.35 \times (1.37 + 1.33) \times \frac{1}{2}$	4.5225
K	$3.40 \times (1.32 + 1.35) \times \frac{1}{2}$	4.5390
L	$3.40 \times (1.32 + 1.34) \times \frac{1}{2}$	4.5220

(弘文堂印刷社)

縮 尺 1/100

53-10-17
53-8-52-7

建築物図面 58.10.17

各階平面図

家屋番号

53-8

建築物の所在

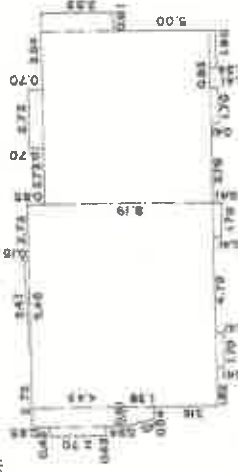
尼崎市北大物町53番地3・53番地4・53番地5

1棟2F

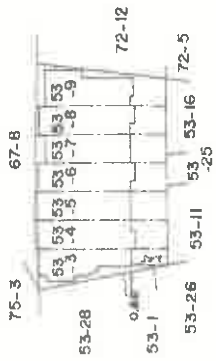


- 計算式
- 1 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
 - 2 $(0.54 + 0.91) \times 1.39 \times 1/2 = 1.00775$
 - 3 $3.53 \times 0.91 = 3.2123$
 - 4 $2.73 \times 0.70 = 1.9110$
 - 5 $18.20 \times 7.28 = 132.4960$
- 合計 = 141.93945
床面積 = 141.93㎡

1棟1F



- 計算式
- 1 $2.70 \times 0.43 = 1.1610$
 - 2 $(0.54 + 0.91) \times 1.39 \times 1/2 = 1.00775$
 - 3 $4.50 \times 0.91 = 4.0959$
 - 4 $1.70 \times 0.41 = 0.6970$
 - 5 $1.70 \times 0.41 = 0.6970$
 - 6 $1.60 \times 0.34 = 0.5380$
 - 7 $0.91 \times 3.53 = 3.2123$
 - 8 $2.73 \times 0.70 = 1.9110$
 - 9 $0.15 \times 5.46 \times 1/2 = 0.4095$
 - 10 $9.04 \times 10.01 = 90.4904$
 - 11 $8.19 \times 8.19 = 67.0761$
- 合計 = 172.05695
床面積 = 172.05㎡



作製者

縮尺

250

2

縮尺

1/500

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46年10月27日

建築物階平面図

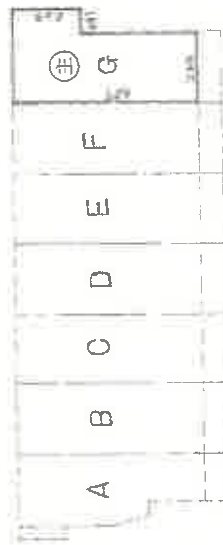
家屋番号

建築物の所在 尾崎市北支那町6-4-55 55-67 915 853 9

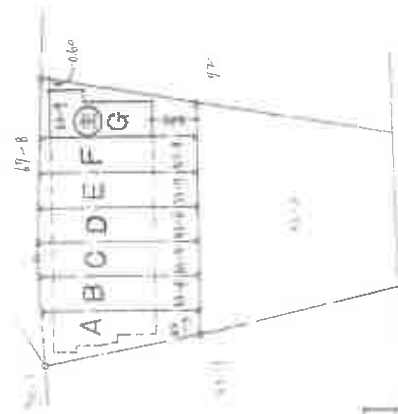
昭和46年10月20日
作製年月日

作製者

申請人



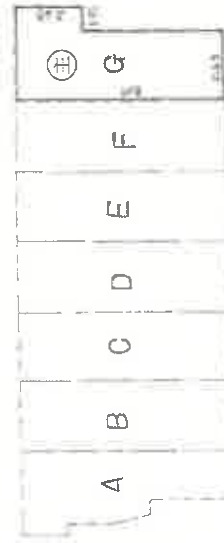
2階平面図



建築物図面

面積表

階	計算	面積(㎡)
1	26.7 x 0.91	2.3933
	50.9 x 2.63	21.2967
	TOTAL	23.6900
2	26.7 x 0.91	2.3933
	62.7 x 2.63	6.4901
	TOTAL	10.8834



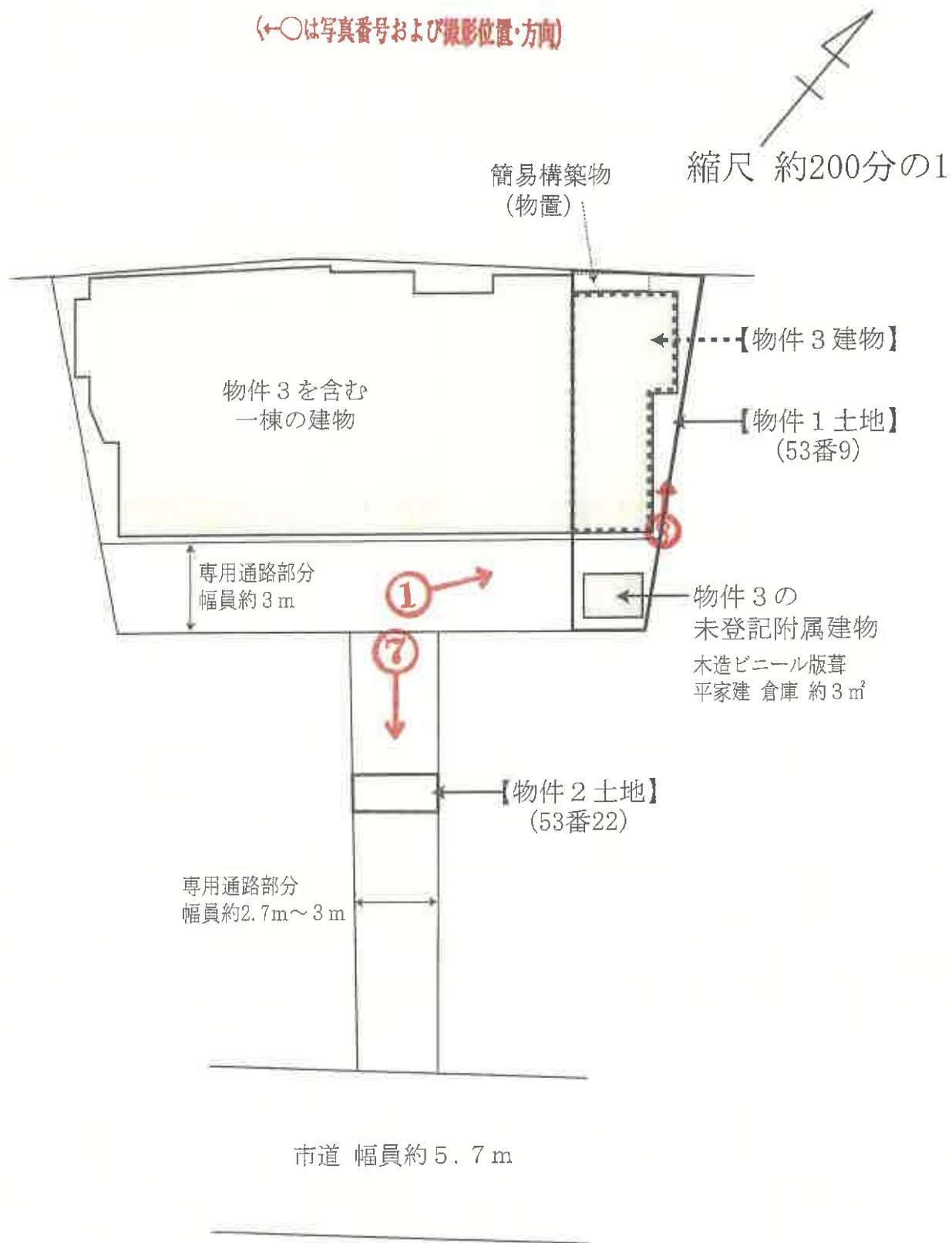
1階平面図

縮尺 1/200 1/400

(弘文堂出版)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

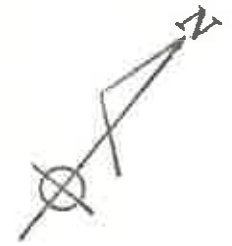
土地建物位置関係図



※本図面は、物件3建物が物件1土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

建 物 間 取 図

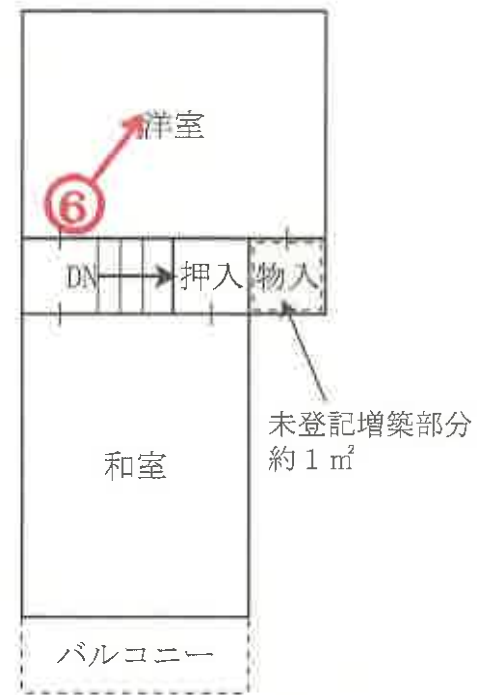
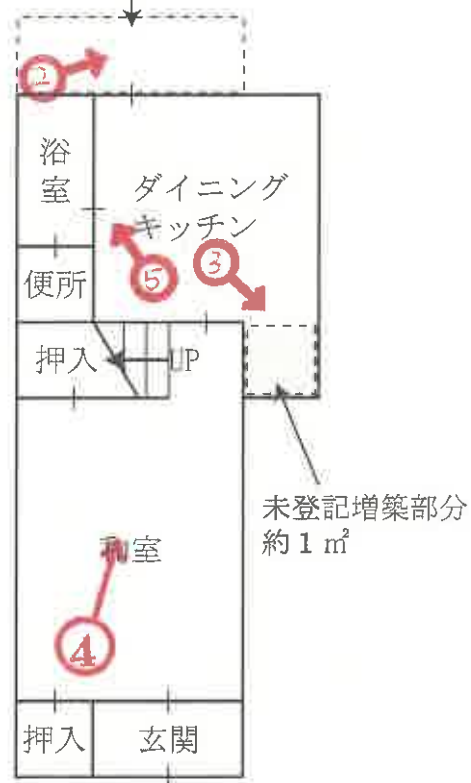
(←○は写真番号および撮影位置・方向)



【 1 F 】

【 2 F 】

簡易構築物（物置）



令和6年(ヌ)第40号

(13枚目)



①

物件3建物

附属建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 6 年 《又》 第 40 号
令和 6 年 10 月 28 日 現 地 調 査
令和 6 年 11 月 16 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

明 井 英 雄

第1 評価額

一括 価 格	
金1,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金620,000円
物件2(土地)	金60,000円
物件3(建物)	金1,100,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項欄参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項欄参照
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	物件目録記載のとおり 物件目録記載のとおり	下記特記事項欄参照
特 記 事 項			
	・物件1土地の登記地目は宅地であるが、現況は一部が公衆用道路（専用通路）となっている。 ・物件2土地の登記地目は宅地であるが、現況地目は公衆用道路（専用通路）となっている。 ・物件3建物の1階には未登記増築部分（約1㎡）が、2階には未登記増築部分（約1㎡）と未登記部分（約2㎡）があり、現況面積は1階約24.67㎡、2階約21.88㎡、延約46.55㎡となっている。 ・物件1土地の南東端付近（専用通路の一部となっている部分）には、物件3建物の未登記附属建物（木造 ビニール板葺 平家建 倉庫 約3㎡）がある。なお、建築時期等については不明である。		

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・物件2)

位 置 ・ 交 通	阪神電鉄線 大物駅の北方 約650m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅を主体とする住宅地域	
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 特になし
画 地 条 件	以下は有効宅地部分である物件1についての記載である。 規模 42.29㎡ のほぼ台形地 (間口に比して奥行長大) 間口×奥行 約2.7m×約12.5m	
接面道路の状況	南東側 幅員約2.7m～3m 私道 (建築基準法上の道路ではない) (道路負担部分である物件2の範囲を含む)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件3建物の敷地となっているが、南東端の幅約3mの部分は隣接地等と一体となって専用通路 (建築基準法上の道路ではない) として機能している。物件2は公衆用道路 (専用通路) の一部となっている。	
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	- 物件1土地のうち、専用通路部分は約8㎡ (物件1土地全体の約19%) である。 - 物件2土地を含む専用通路 (建築基準法上に非該当) は、幅員約2.7m～3mであり、南東側で幅員約5.7mの市道に接続している。 - 物件2土地を含む専用通路の形状は、概ね地積測量図のとおりであるが、相互の土地境界は不明瞭である。 - 物件1土地の北西側 (地番：67番8) は、尼崎市所有の公衆用道路 (登記地目) となっているが、道路としての機能はない。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物（専有部分）
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46年10月10日 新築 経過年数 53 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 繊維壁、ベニヤ貼等 天 井 : 合板・ボード等 床 : タタミ、CFシート、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（延約46.55㎡）
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	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	・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。 ・物件3建物を含む一棟の建物は、物件2土地を含む専用通路部分を含んだ一体地を建物敷地として建築確認（主要用途は長屋住宅）を受けている。したがって、本件土地単独での建物再建築はできないものと思われる。 ・物件3建物の北西側には、側面及び天井をビニール板で覆った簡易な構築物（物置）がある。 ・2階の未登記部分（約2㎡）は、昭和46年の新築当初からあったものと思われる。（単なる測量・計算上のミスと思われるが詳細は不明） ・物件3建物は新築後50年以上を経過した建物であり、汚れや床の沈み等の傷みが各所に見受けられた。 ・物件3の未登記附属建物については、3頁目の特記事項欄記載のとおり。

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・物件2）

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	134,000	0.70	42.29	0.70	2,780,000
2	134,000	0.20	3.66		100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 尼崎－35

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/㎡)
 $185,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/139 \approx 134,000$

◇ 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
 $100/109 \times 100/96 \times 100/130 \times 100/102 \approx 100/139$

イ 個 別 格 差：物件1：方位、建築基準法上の道路に直接接面しない、間口奥行の関係、専用通路部分の負担あり等(0.70)

物件2：公衆用道路(専用通路)(0.20)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建 付 減 価：物件1：地上建物は経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、解体撤去が合理的と判断される等、建物と敷地との適応性が著しく劣る点を十分に考慮して査定した。

物件2：不要

(2) 建物価格（物件3）

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
3 (主建物)	120,000	46.55	0.05	280,000
3 (未登記附属)	50,000	3.00	0.05	10,000
物件3 建物価格の合計				290,000

ウ 現価率

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(5%)程度と判定される。

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	2,780,000	0.60	法定地上権	1,670,000

(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	2,780,000	-1,670,000		0.80	0.70	620,000
2	100,000			0.80	0.70	60,000
3	290,000	+1,670,000	1.00	0.80	0.70	1,100,000
一 括 価 格 (合 計)						1,780,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 対象建物は隣家と一体となっている長屋住宅であり、単独での建物の解体や建替えが困難な点を考慮した。

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－35
所 在 : 尼崎市長洲中通3丁目187番
「長洲中通3－13－2」
価 格 : 185,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「大物」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 193㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員8m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 : 一般住宅の中に大規模住宅が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 2,995,316円
物件2 : 非課税
物件3 : 497,914円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 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 建物間取図
- 7 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 尼崎市北大物町

地 番 53 番 9

地 目 宅地

地 積 42.29 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 尼崎市北大物町

地 番 53 番 22

地 目 宅地

地 積 3.66 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市北大物町 53 番地 3、53 番地 4、53 番地
5、53 番地 6、53 番地 7、53 番地 8、53 番地
9

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 172.05 平方メートル
2 階 141.93 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大物町 53 番 9

建物の名称 G



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

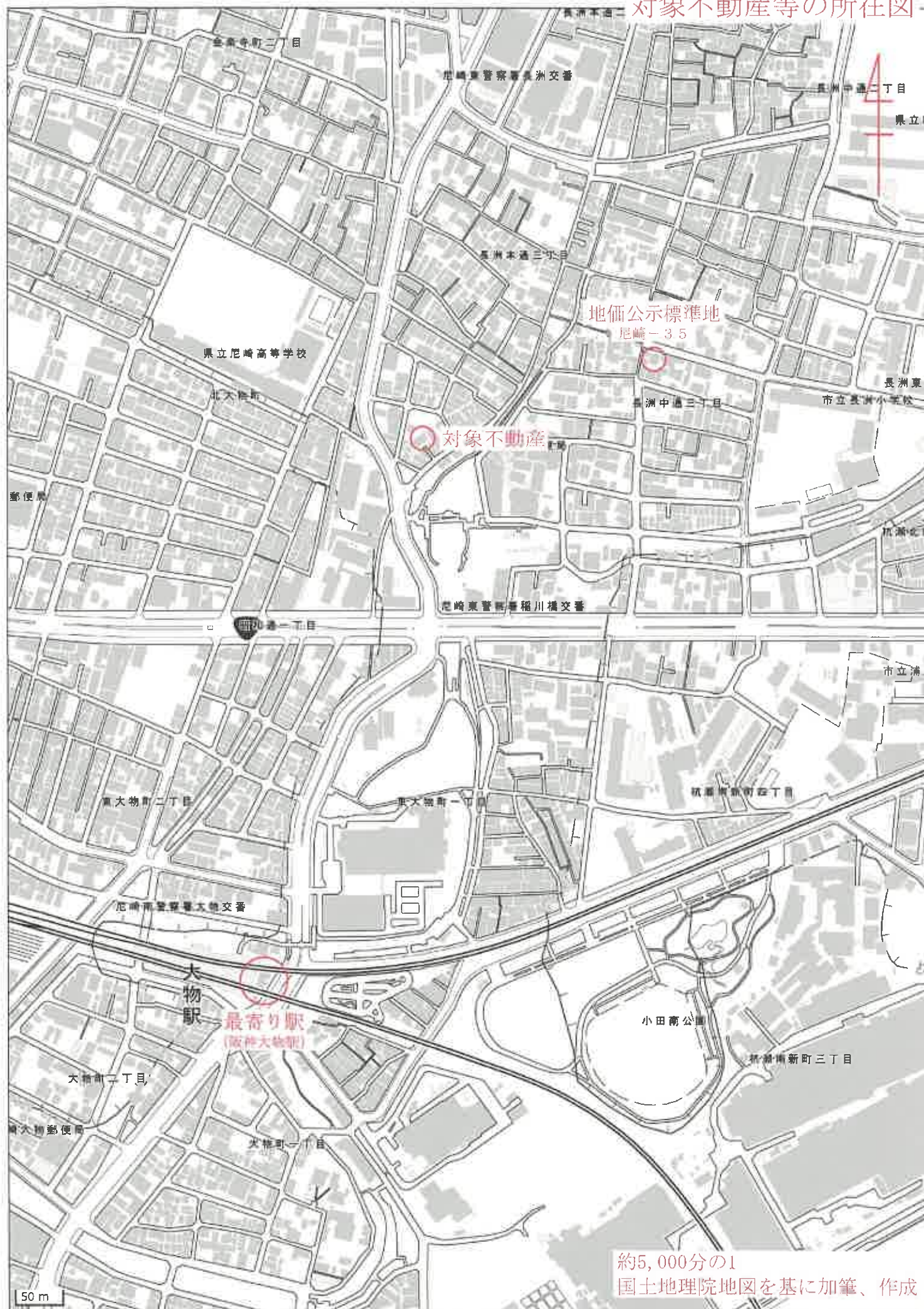
床 面 積 1 階 23.67 平方メートル
2 階 18.88 平方メートル

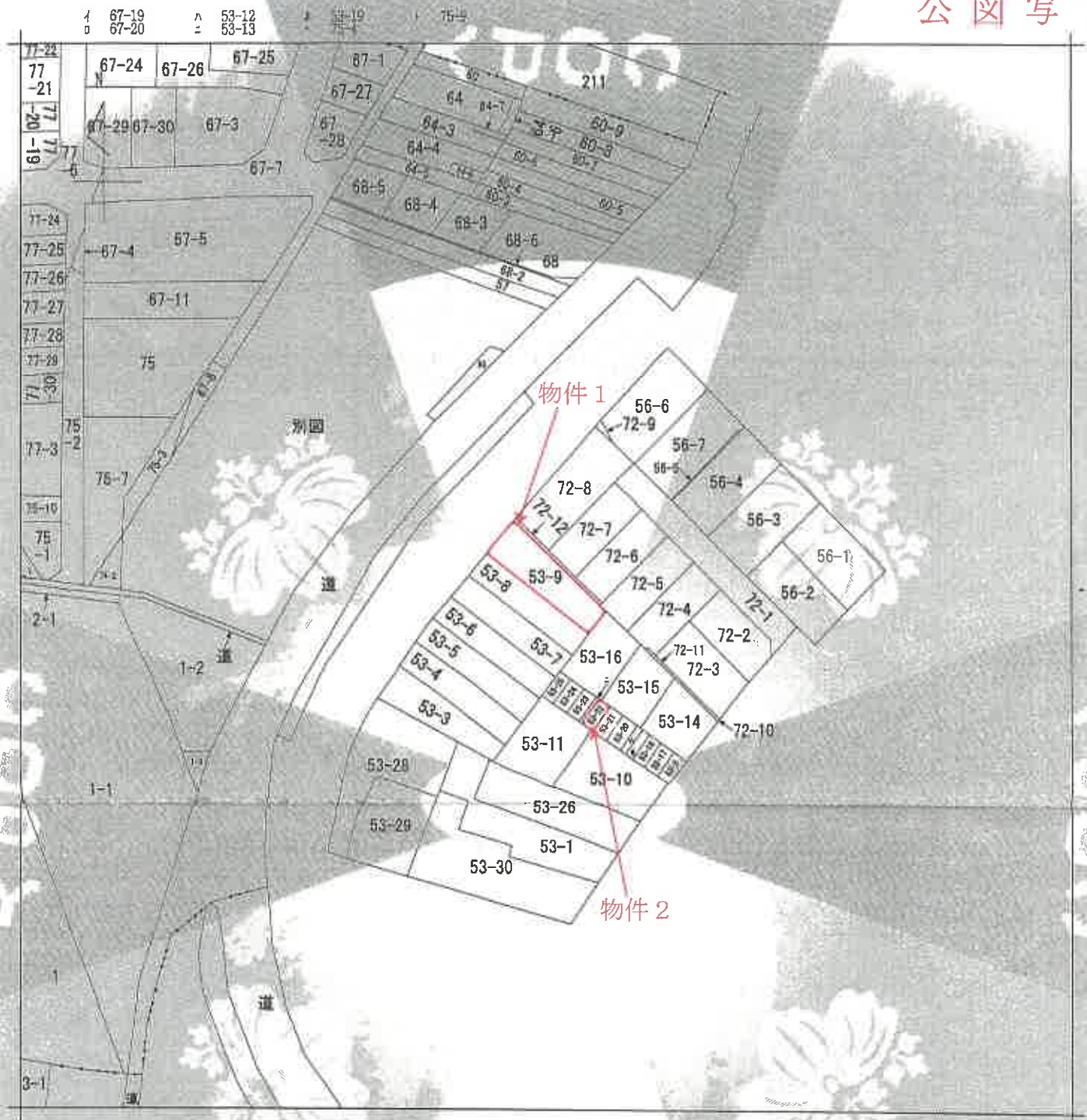
共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



対象不動産等の所在図





【注】地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記簿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。



昭和通1丁目
長洲本通3丁目

請求 部 分	所 在	尼崎市北大物町				地 番	53番9				
出 力 範 疇	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					備 考 (年月日 等)				備 考 事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である。

(神戸地方方法務局尼崎支局管轄)

令和6年6月10日

神戸地方方法務局

書記官

請求番号：11-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年9月29日

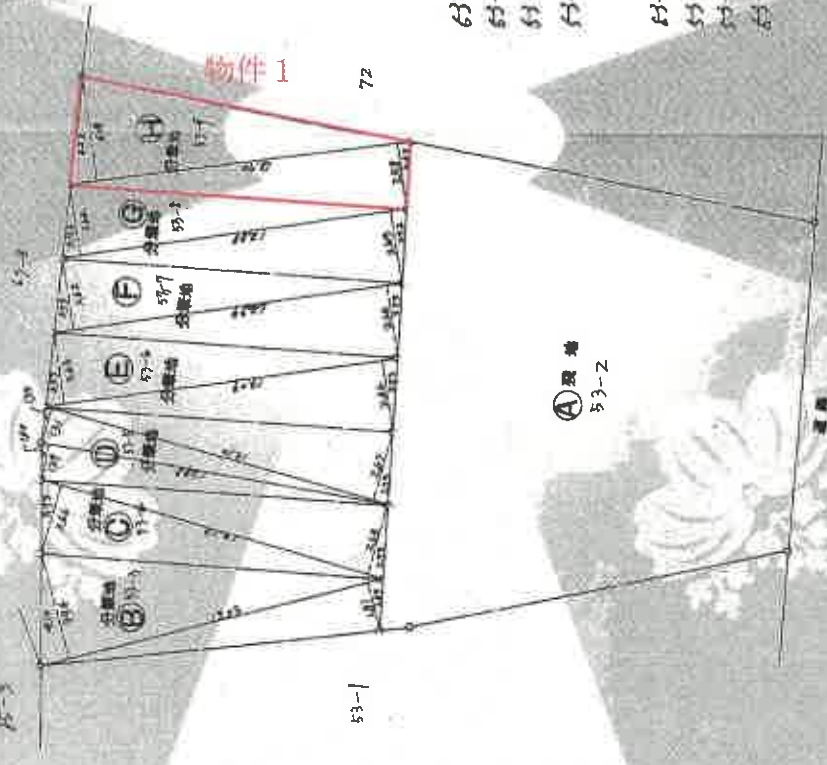
地積測量図 龍 53-2・2・後・新 53-2 ~ 53-5

地番	53-2・2・後・新 53-2 ~ 53-5
土地の所在	石川県北加賀市

地積測量図

46.9.29

作 業 年 月 日
昭和 46 年 9 月 29 日
作 業 者
[Redacted]



求 積 表

区 画	計 算	面積(㎡)
53-2 A	$40.56 - 252.6747$	291.0052
53-3 B	$23.22 \times (101 + 346) \times \frac{1}{2}$	37,461.2
53-4 C	$13.10 \times (246 + 260) \times \frac{1}{2}$	34,999.0
53-5 D	$12.90 \times 139 \times \frac{1}{2}$ $13.10 \times (131 + 247) \times \frac{1}{2}$	9,021.1 26,466.0
53-6 E	TOTAL	67,047.3
53-7 F	$13.09 \times (262 + 266) \times \frac{1}{2}$	34,233.0
53-8 G	$12.98 \times (242 + 244) \times \frac{1}{2}$	34,243.6
53-9 H	$12.88 \times (244 + 243) \times \frac{1}{2}$ $11.70 \times (200 + 250) \times \frac{1}{2}$	33,418.0 67,291.0

202591

縮 尺 1/200

（これは図面に記載されている内容を正確に表現する）
（神戸地方裁判所尼崎支庁管轄）
令和 6 年 6 月 10 日 神戸地方裁判所

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年12月21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。
(神戸地方裁判所尼崎支局登録)
令和6年6月10日 神戸地方裁判所

前 53-2-1 後・新53-2, 53-4-1, 53-13, 53-17, 53-25

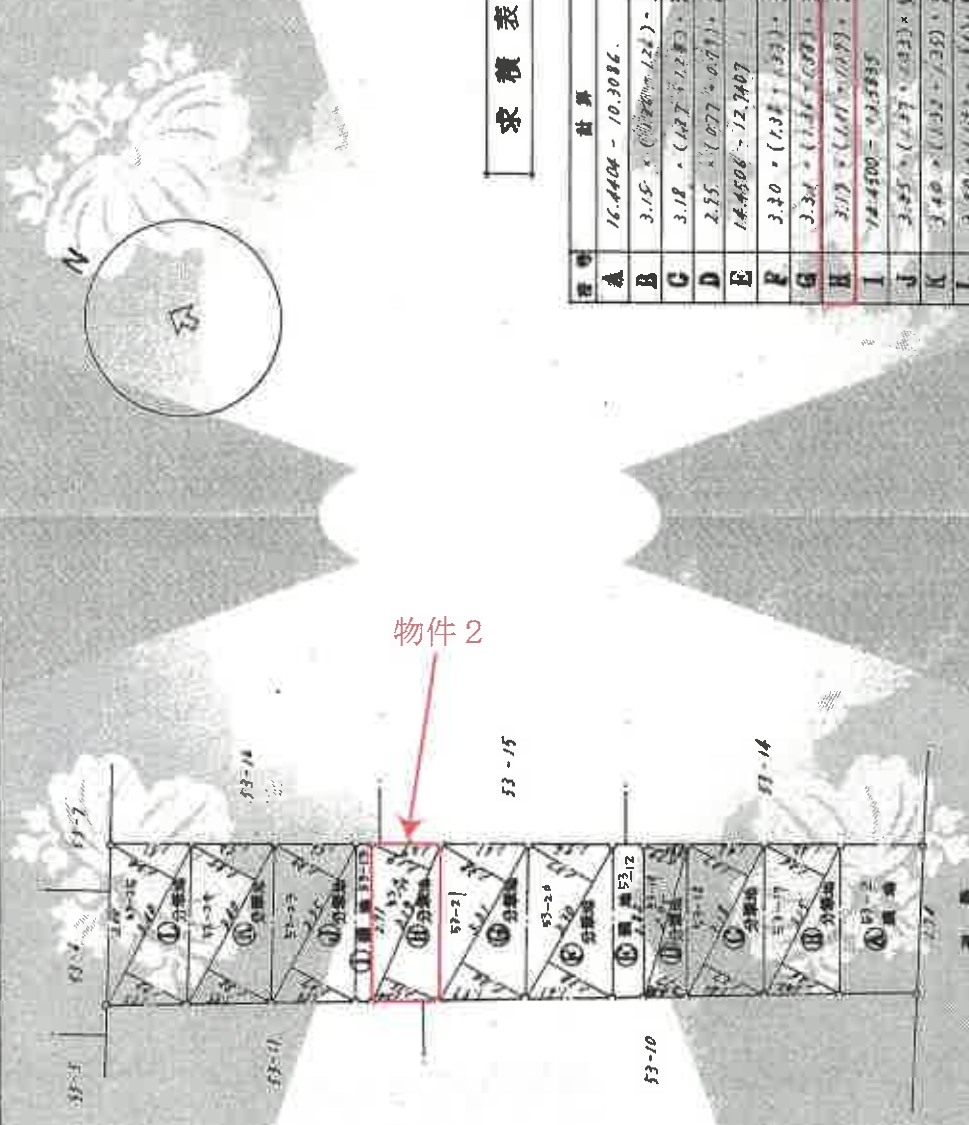
地番	53-2-1, 53-4-1, 53-13, 53-17, 53-25
土地の所在	兵庫県市北木物町

地積測量図

44.12.21

制作年月日
昭和46年12月21日

制作者
[Redacted]



求積表

番号	計算	面積(㎡)
A	16.4404 - 10.3086	6.1318
B	$3.15 \times (0.11 + 0.12) \div 2$	3.9690
C	$3.18 \times (1.27 + 1.28) \div 2$	4.0386
D	$2.55 \times (1.07 + 0.91) \div 2$	2.3010
E	16.4508 - 12.7407	3.7101
F	$3.20 \times (1.35 + 1.33) \div 2$	4.3375
G	$3.34 \times (1.36 + 1.38) \div 2$	4.3347
H	$3.13 \times (1.41 + 1.43) \div 2$	3.4485
I	12.4500 - 9.2335	3.2165
J	$3.25 \times (1.27 + 1.23) \div 2$	4.1225
K	$3.40 \times (1.32 + 1.35) \div 2$	4.5180
L	$3.40 \times (1.32 + 1.34) \div 2$	4.5220

202593

縮尺 1/100

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和58年10月17日

これは図面に記載されている内容と証明し、裏面を添付する。
(神戸地方方法務局尼崎支局管轄)
令和6年6月10日 神戸地方方法務局

53-2-2-51-2
53-2-2-51-2

58.10.17

建築物図面
各階平面図

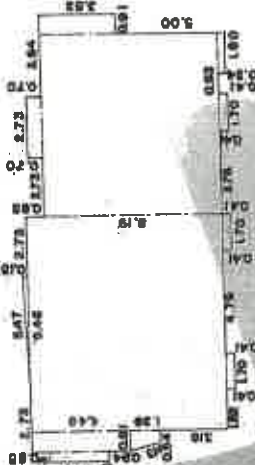
家屋番号	53-2-2-51-2
建築物の所在	尼崎市北大池町5番地3・53番地4・53番地5 53番地6・53番地7・53番地8 53番地9

各階平面図

1 棟 2 階



1 棟 1 階



作製者

土地建物測量士

1076

250

254024

縮尺

500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年10月27日

これは図面に記載されている面積を縮小した面積である。

(神戸地方支務局尼崎支局管轄)

令和6年6月10日

神戸地方支務局

建物平面図

46.10.27

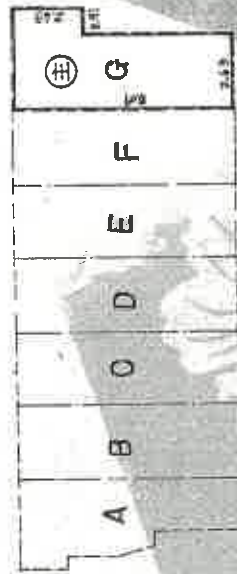
家園番号 57-4

建物の所在 花崎町北大町1丁目1番地3号(花崎町北大町1丁目1番地3号)

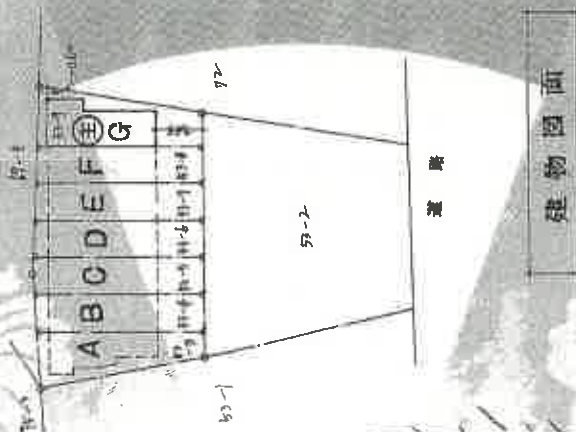
作製年月日 昭和46年10月27日 申請人 作製者



専有部2階平面図



専有部1階平面図



建物図面

専有部面積表

階	計算	面積(㎡)
1	2.63 x 0.91	2.3933
	8.09 x 2.13	21.2717
	TOTAL	23.6700
2	2.63 x 0.91	2.3933
	4.27 x 2.13	16.4901
	TOTAL	18.8834

254028

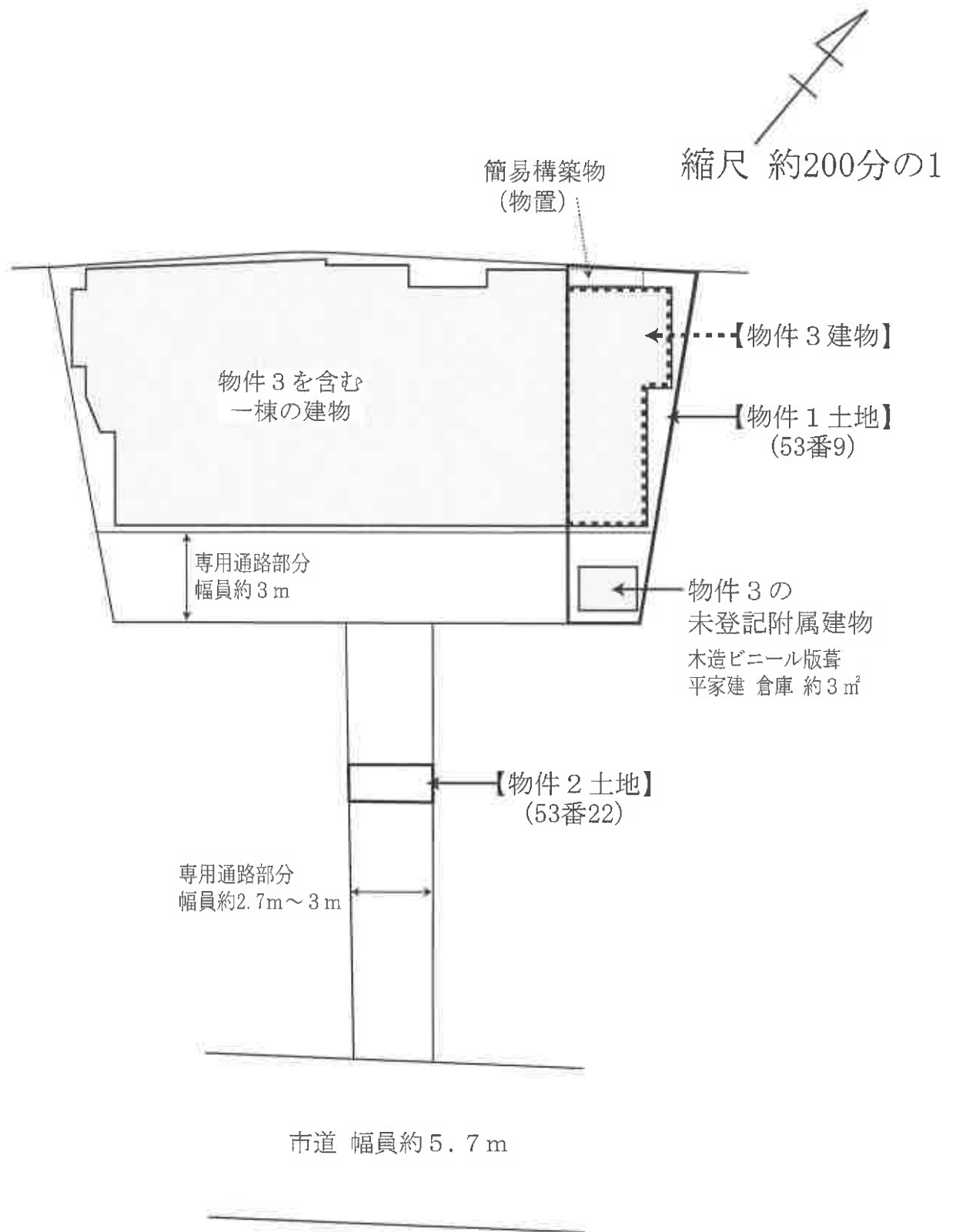
縮尺 1/2500 1/4000

(出文重印禁止)

A3判をA4判に縮小

図水番号：11-5

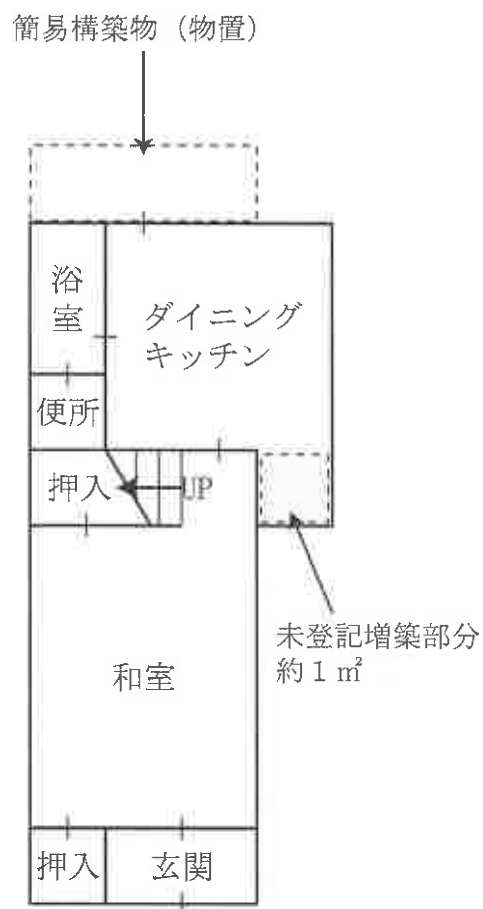
土地建物位置関係図



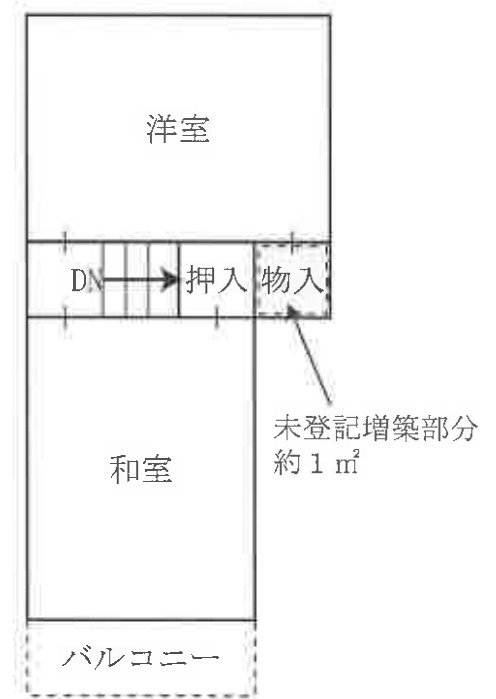
※本図面は、物件 3 建物が物件 1 土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

建 物 間 取 図

【 1 F 】



【 2 F 】





物件2を含む
専用通路部分

南東方から撮影



物件3の建物

対象物件を
南方から撮影



物件3の
未登記附属建物

対象物件を
南西方から撮影