

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 8 月 5 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 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 8 月 5 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	6,490,000 5,192,000	一括	1,300,000	540,791	0
1	5,010,000				
2	1,480,000				



物 件 目 録

1 所 在 尼崎市常松二丁目

地 番 5 8 番

地 目 宅地

地 積 6 0 4 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 1 5 9 分の 1 1 0 5 3

2 所 在 尼崎市常松二丁目 5 8 番地

家屋 番号 5 8 番の 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造ルーフィング葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 1 4 . 2 5 平方メートル
2 階 1 2 8 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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A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, 2】

本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 尼崎市常松二丁目

地 番 58番

地 目 宅地

地 積 604.95平方メートル

共有者 A 持分48159分の11053

2 所 在 尼崎市常松二丁目 58番地

家屋 番号 58番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造ルーフィング葺2階建

床 面 積 1階 214.25平方メートル

2階 128.75平方メートル

共有者 A 持分6分の1



令和7年(ヌ)第9号
令和7年4月23日受理
令和7年 5 月28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 尼崎市常松二丁目
地 番 5 8 番
地 目 宅地
地 積 6 0 4 . 9 5 平方メートル
共有者 A 持分 4 8 1 5 9 分の 1 1 0 5 3
- 2 所 在 尼崎市常松二丁目 5 8 番地
家屋 番号 5 8 番の 2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造ルーフィング葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 1 4 . 2 5 平方メートル
2 階 1 2 8 . 7 5 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県尼崎市常松2丁目2番12号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 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 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、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2		
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（共有） ☐ その他の者 上記の者らのうち、A（債務者兼共有者）が本建物を住居として、利用し占有している ☐ 「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（4枚目）」のとおり		
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]		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図（略図）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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	兵庫県尼崎市常松二丁目 58番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 58番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 居宅・倉庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建て
床面積 (概略)	1階: 69.05㎡ 2階: 61.05㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社MTestate) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成7年3月頃 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	<附属建物> 種 類: 倉庫 構 造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積 (概略) 1階: 57.30㎡ 2階: 45.64㎡

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況は、物件2建物の入口付近にA(債務者兼共有者)の名前が漢字で表示されており、債務者宛ての郵便物の存在及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地について
- (1) 物件1土地は南側市道に接面し、また、西側市道に接面している角地にある。なお、南側及び西側道路はともに建築基準法第42条第2項道路である。
- (2) 物件1土地の南側には水路があり、通路橋の使用許可を受けているところ、尼崎市に対し、使用料年22,440円(年額:月額170円/㎡)を支払う必要がある。なお、水路の利用者が異なる場合の変更手続き等については、尼崎市都市整備局河港課に相談する必要がある。
- (3) 物件1土地の敷地内には多数の庭石や灯籠があり、敷地内には繁茂した樹木が存在する。
- 3 物件2建物について
- (1) 物件2建物は、阪神大震災後に新築で建てられたとのことであるが、室内の状態については、動産類が多く詳細に床面等を確認することはできなかったが、目視で確認した限りでは、①1階南西側洋室は猫を飼育していたため、臭気を感じる。②1階南西側洋室とLDKの間にある廊下の天井にはアクリル板があり、雨漏りが認められる。③2階南西側の洋室ドア付近には傷がある。④2階廊下の床面(階段そば)はしみが散見された。⑤2階南東側の洋室のクーラーが取り外されていた。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等があると思われる。
- (2) 物件1土地の西側には水路があるため、建築計画概要書においては西側道路のセットバックは水路から一方後退する必要があると思われる。なお、南側道路はセットバックが不要とのことである。
- 4 その他
- Aによれば、本件物件について、現在共有物分割請求訴訟が裁判所で訴訟中とのことである。

(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
■ A (債務者兼共有者)	1 物件2建物は、平成7年の阪神大震災によって建物が倒壊したため、あらたに新築した建物です。 2 本件物件には私が居住しています。 3 第三者に貸していません。 4 損傷箇所や水回り等日常生活に不都合はありません。 5 以前は猫2匹を飼育していましたが、現在はいません。 6 過去に事件又は事故はありません。 7 オール電化ではありません。 8 ソーラーパネルはありません。 9 その他気になることはありません。 10 物件1土地には目的外建物と附属建物がありますが、現在株式会社MTestateが所有者です。目的外建物や附属建物内には動産類等が置いてあります。株式会社MTestateとの間でお金のやり取りはありません。 11 本件物件は私の親族たち、株式会社MTestateとの共有になっていますが、現在共有物分割請求訴訟が裁判所で行われています。 12 本件物件の南側に水路があり、毎年22,000円の使用料を尼崎市役所に支払っています。
■ 尼崎市都市整備局土木部河港課担当者	1 本件土地の南側には水路に通路橋の使用許可を受けているため、使用料の年額22,440円を負荷されています。取得にあたっては権利譲渡の手続きが必要です。 2 買受人の方は、水路の使用許可に関する変更手続きが必要です。 3 変更手続きの詳細については相談を必要とします。

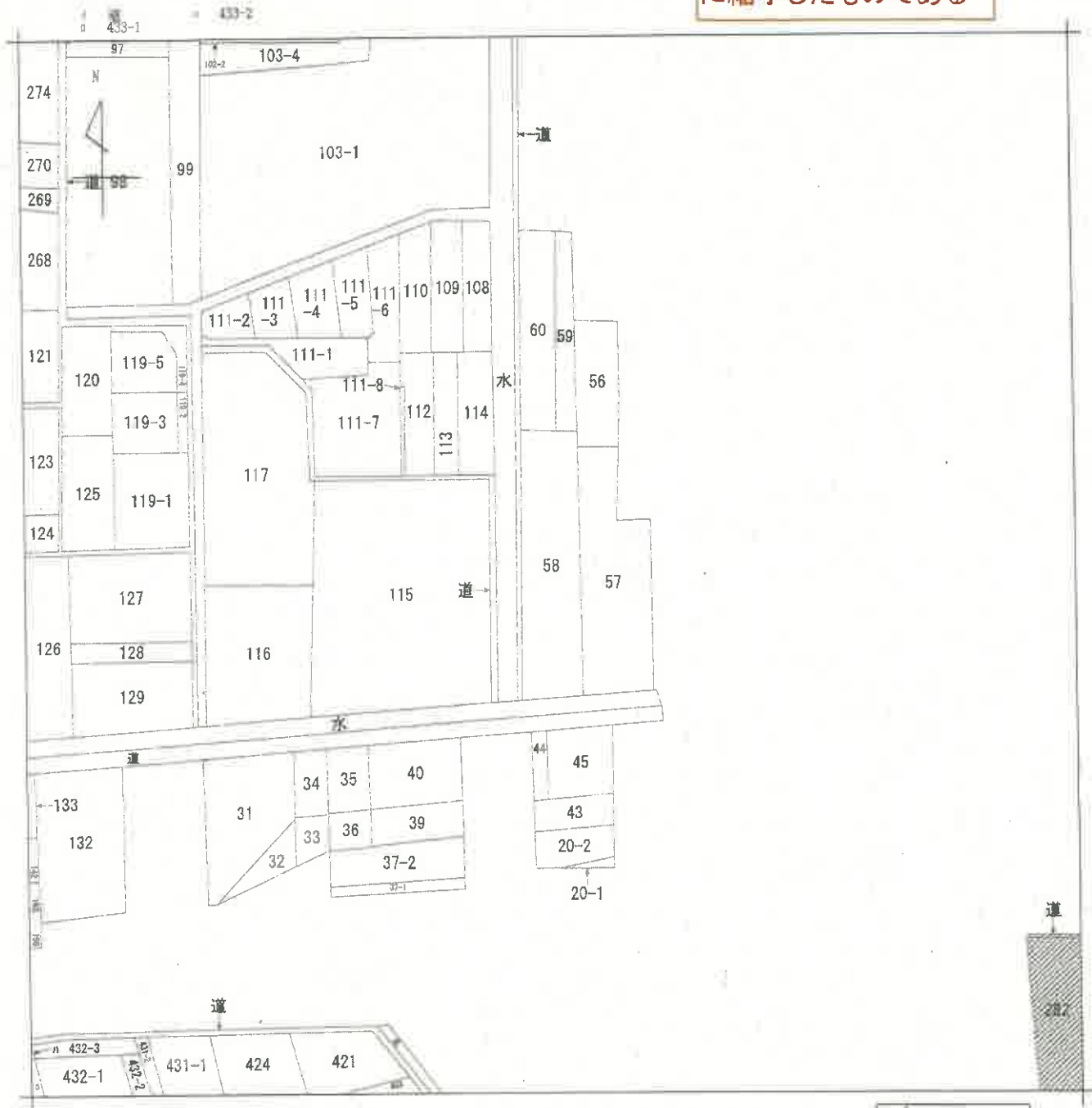
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月24日(木) 11:45-12:05	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
R7年4月24日(木) 14:05-14:25	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を手交 (110円返信用封筒同封)
R7年5月14日(水) 10:15-11:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価人帯 同
R7年5月14日(水) 15:00-15:15	神戸地方法務局 尼崎支局	履行事項証明書交付申請
R7年5月21日(水) 10:41-10:47	執行官室	尼崎市役所都市整備局土木部河港課担当者から通 路橋使用許可等の事情聴取(電話・発信)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年5月14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 の立会いの下、解錠技術者が解錠し、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。 □		

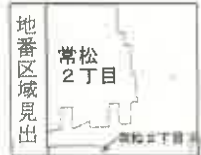
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 常松1丁目

請求部	所在	尼崎市常松二丁目				地番	58番			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は 座番は記号	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 付年月日 (原図)				補記事項		

請求番号：8-4
(1/1)

(7枚目)

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



表 續

15.050	X	4.940	=	74.347000
9.850	X	2.175	=	21.423750
9.570	X	2.750	=	26.317500
9.850	X	9.357	=	92.166450

合計	214.254700
求面積	214.25 m



新
興
快

9 850 X	2.175	21.423750
8 865 X	12.107	107.328555

合計	128.752305
総計	128.75 sf

著作

英尺	1/250
----	-------

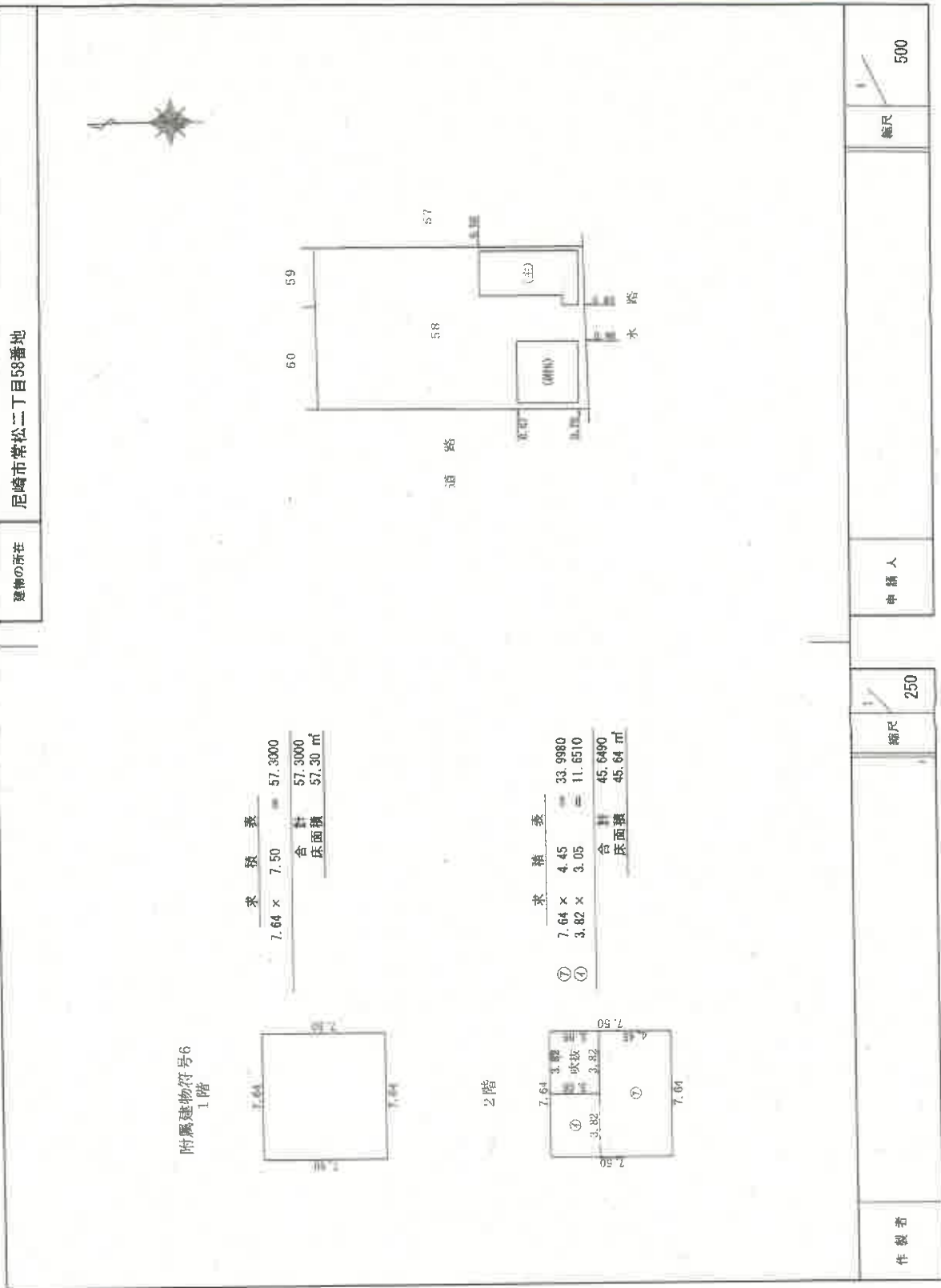
人 體 出

1/500 英尺

(附送原稿)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

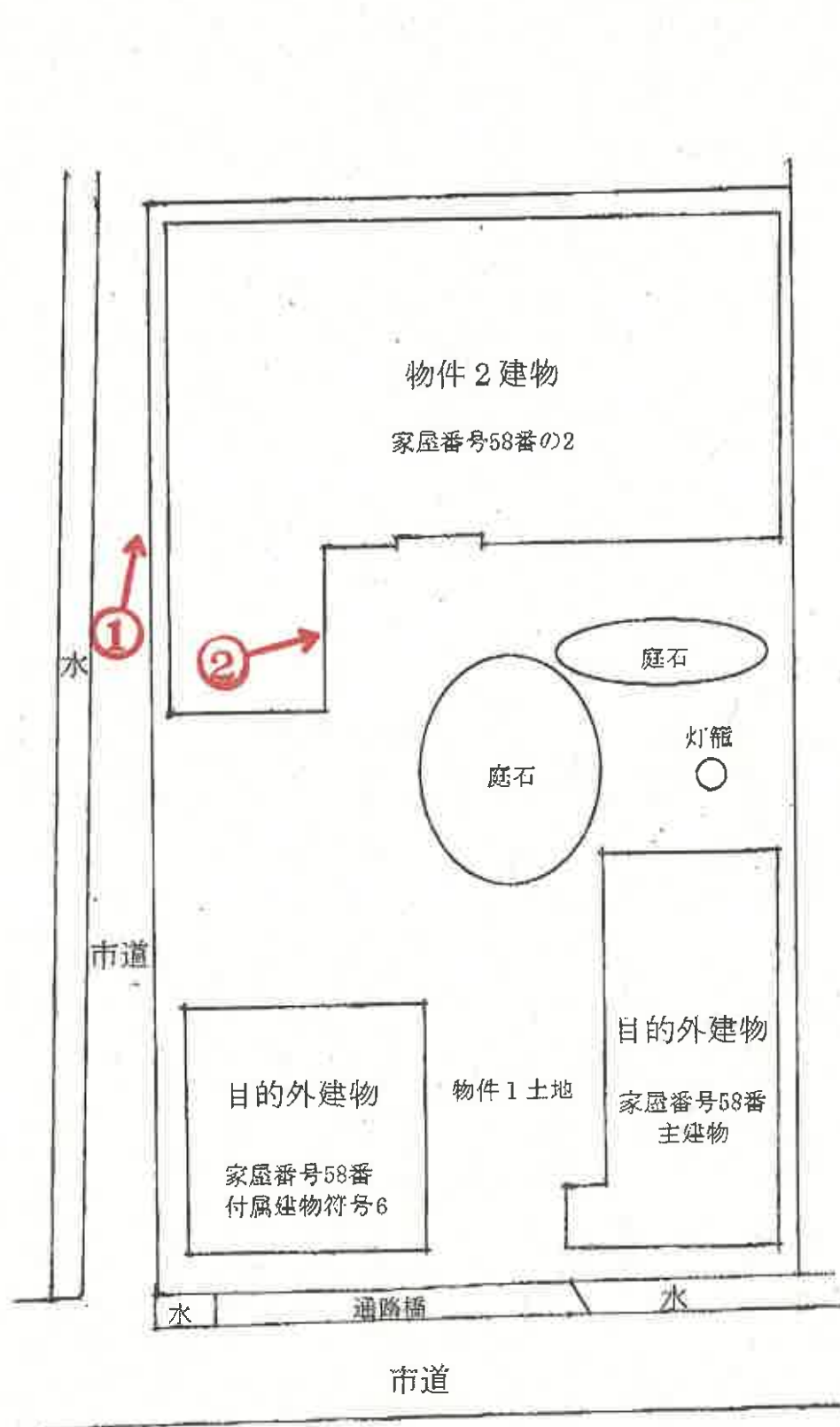
家 屋 番 号	58番
建物の所在	尼崎市常松二丁目58番地



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

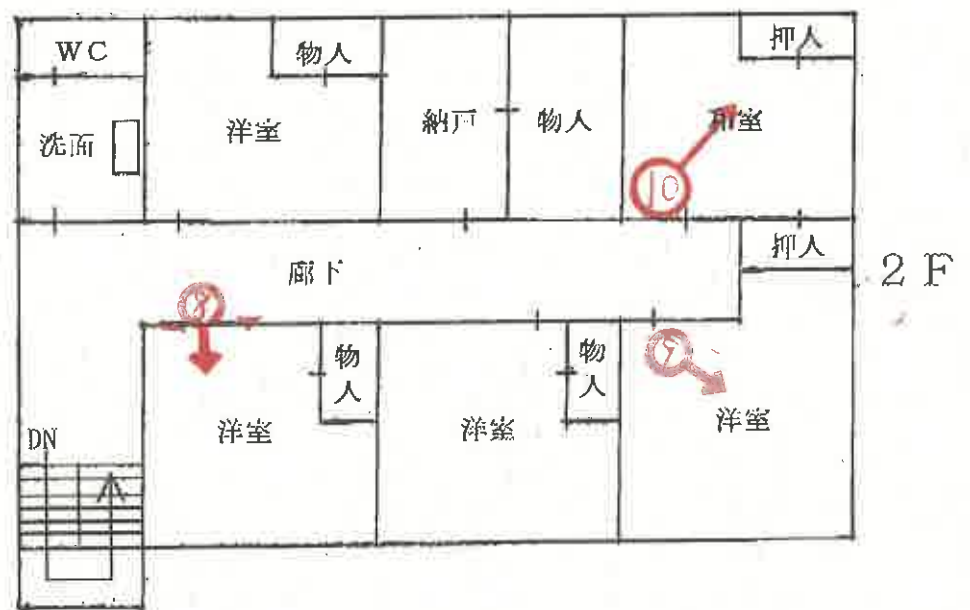
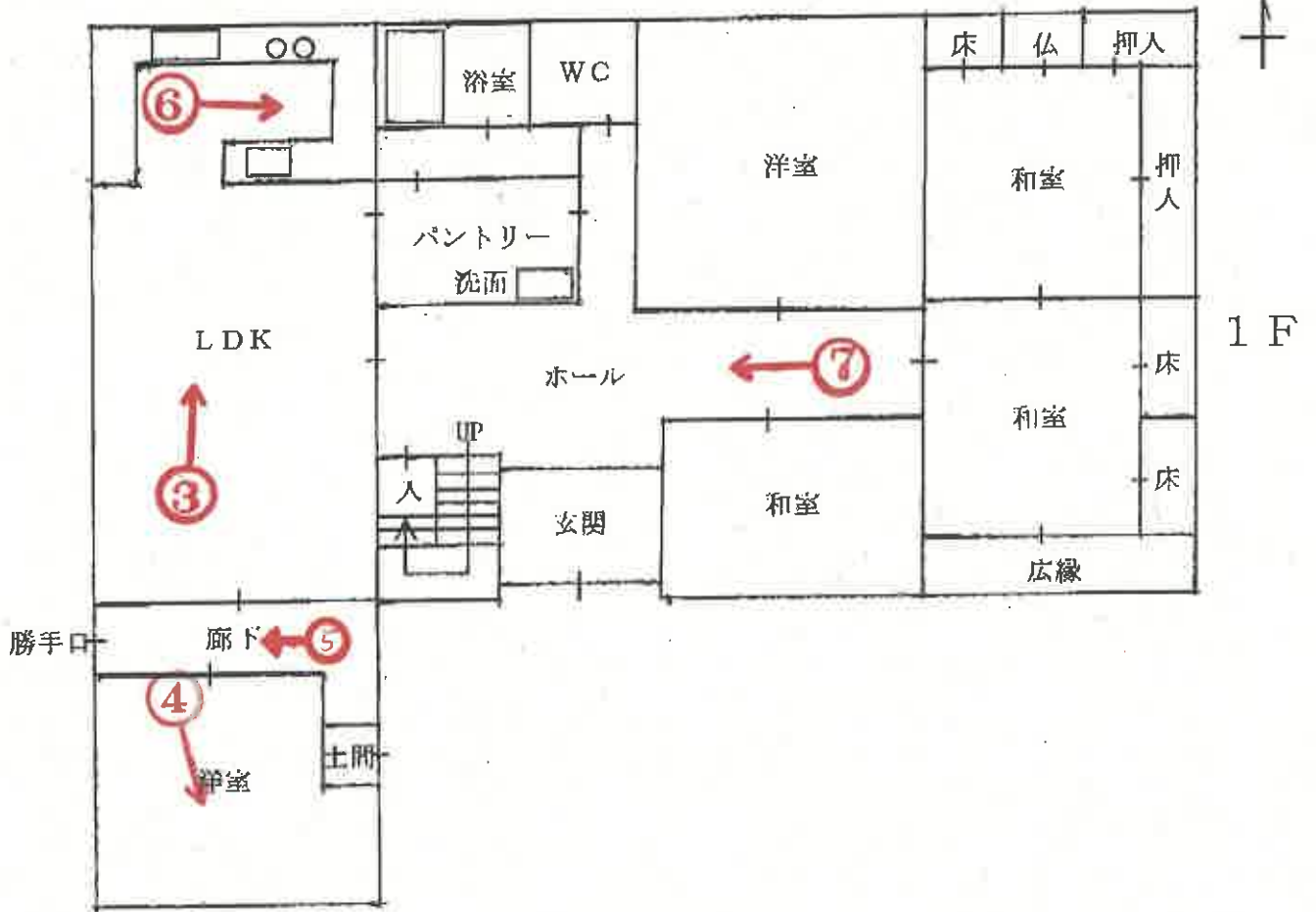
建物配置図 (略図)



令和 7 年(又)第 9 号

建物間取図

(○は写真番号および撮影位置・方向)



令和7年(ヌ)第9号



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 7 年 (又) 第 9 号
令和 7 年 5 月 14 日 現地調査
令和 7 年 6 月 4 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

澤田 良一

第1 評価額

一括価格	
金6,490,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,010,000円
物件2(建物)	金1,480,000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等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	
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			
	・ 物件1・2ともに持分が対象となっている。 ・ 物件1土地は物件2建物のほか、既登記目的外建物（概要は以下のとおり。）の敷地となっている。 ＜主である建物＞ 家屋番号：58番 種 類：居宅・倉庫 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 床 面 積：1階 69.05㎡・2階 61.05㎡ 築 年：不明 ＜付属建物符号6＞ 種 類：倉庫 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積：1階 57.30㎡・2階 45.64㎡ 築 年：平成18年12月25日		

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	阪急電鉄線 武庫之荘駅の北西方 約2.8km（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	当市北西端付近に位置し、国道171号の西方背後に所在する。付近は大中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域となっている。	
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 第2種高度地区・宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・ 登記数量 604.95 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約3m市道 （建築基準法第42条2項） 西側 約1.6～2.6m市道 （建築基準法第42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物及び目的外建物の敷地	
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。	
特 記 事 項	・ 南側市道との間には幅約0.9mの水路が介在し、通路橋を設置して前面道路に出入り可能な状況にある。なお、水路の使用許可を受けており、使用料は年額22,440円とのことで、買受人は水路の使用許可に関する変更手続きを要するとのことである（尼崎市担当課調）。 ・ 西側市道に関しては、道路西側に水路が存するため、セットバックは一方後退となるとのこと（尼崎市担当課調）。 ・ 中央付近に長さ1m超の庭石、灯籠等が存し、松等の中木も植栽されている。	

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8年4月15日 新築 経過年数 29 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋 根 : ルーフィング葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : I Hキッチン 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	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	・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。 ・以前に室内で猫を飼育していたとのことで、動物臭が強く感じられる部屋が存するほか、内壁クロス等に引っ掻き傷が視認できた。 ・室内では、動産類が多く、内壁下部及び床の詳細な確認は困難であったが、天井付近の漏水箇所、洋室ドア付近の内壁の損傷箇所等が視認できた。 ・外壁に複数の亀裂箇所が現認できた。

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	128,000	0.71	604.95	0.90	49,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（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/㎡)
 $195,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/151 \div 128,000$

◇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
 $100/106 \times 100/102 \times 100/140 \times 100/100 \div 100/151$

イ 個別格差：接道優る・幅員狭隘・水路介在・庭石等の存在等（0.71）

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	190,000	343.00	0.23	14,990,000

ウ 現価率

経過年数 29年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 39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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.23$

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
1-1	49,480,000 × 約 63%	0.10	敷地占有利益	3,120,000
1-2	49,480,000 × 約 37%	0.10	敷地占有利益	1,830,000
				計 4,950,000

ア 物件2及び目的外建物に係るそれぞれの敷地利用権の及ぶ範囲を各建物の床面積比から全敷地に対し、物件2は約63%、目的外建物は約37%と求め、物件2及び目的外建物の土地利用権等の価格を評定した（それぞれ、上記番号1-1～1-2に対応。）。

(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	49,480,000	-4,950,000		0.70	0.70	×持分 5,010,000
2	14,990,000	+3,120,000	1.00	0.70	0.70	×持分 1,480,000
一 括 価 格 (合 計)						6,490,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： ▲ 30% （個別的要因等を充分考慮したが、本件は持分が対象であること、目的外建物が存すること等より、なお市場性が劣ると判断されるため所要の修正を施した。）

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-18)
所 在 : 尼崎市武庫の里2丁目206番
「武庫の里2-21-13」
価 格 : 195,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「武庫之荘」駅より道路距離2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 141㎡
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 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度) ※ ※但し、家屋は令和6年度
物件1 : 49,888,411円 (×11,053/48,159)
物件2 : 18,715,236円 (×1/6)

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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

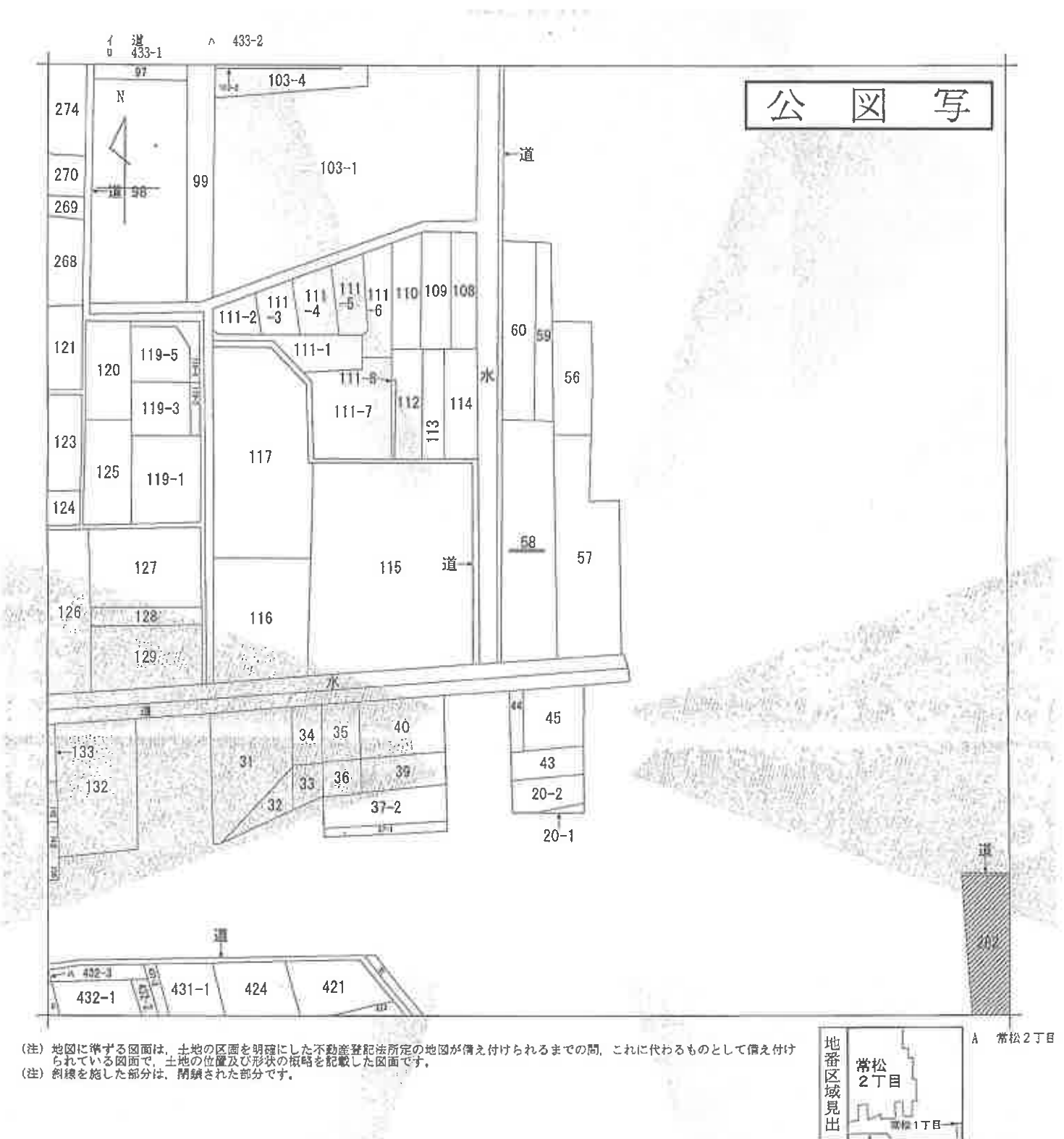
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 58番
地 目 宅地
地 積 604.95平方メートル
共有者 A 持分48159分の11053
- 2 所 在 尼崎市常松二丁目 58番地
家屋 番号 58番の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造ルーフィング葺2階建
床 面 積 1階 214.25平方メートル
2階 128.75平方メートル
共有者 A 持分6分の1

対象不動産・公示地等の所在図





請求部	所在	尼崎市常松二丁目				地番	58番		
出力	縮尺不明	精度	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		

建 物 圖 面 11.8.6

各階平面

58-2

家屋番号

尼崎市常松2丁目58番地

III-1



求 積 表

15.050	X	4.940	=	74.347.000
9.850	X	2.175	=	21.423.750
9.570	X	2.750	=	26.317.500
9.850	X	9.357	=	92.166.450

合計	214.254700
成金費	214.25 m

隨 2 (主)



求積衣

$$\begin{array}{r} 9.850 \times 2.175 = 21.423750 \\ 8.865 \times 12.107 = 107.328555 \end{array}$$

合計	128.752305
枚数	128.75

想 想

85

1-25

道路

作者

(平成11年4月6日作製)

1/250 縮尺

申請人

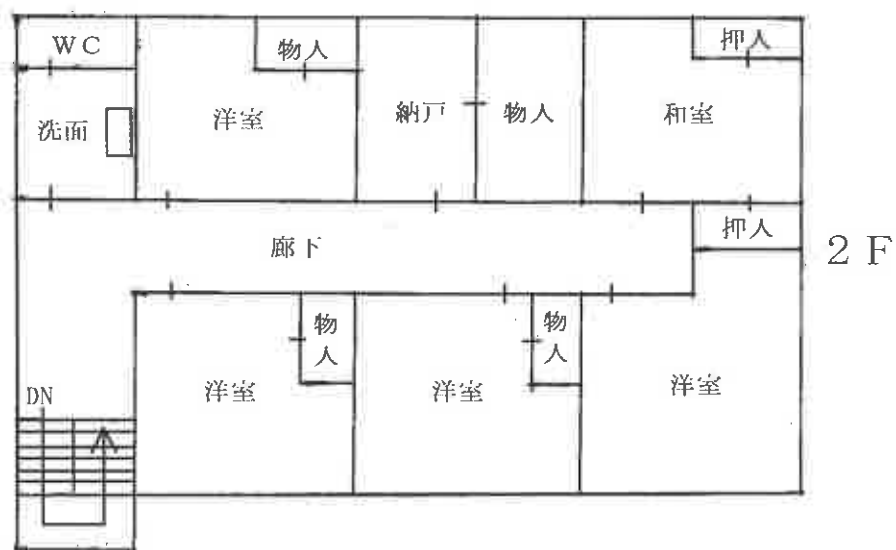
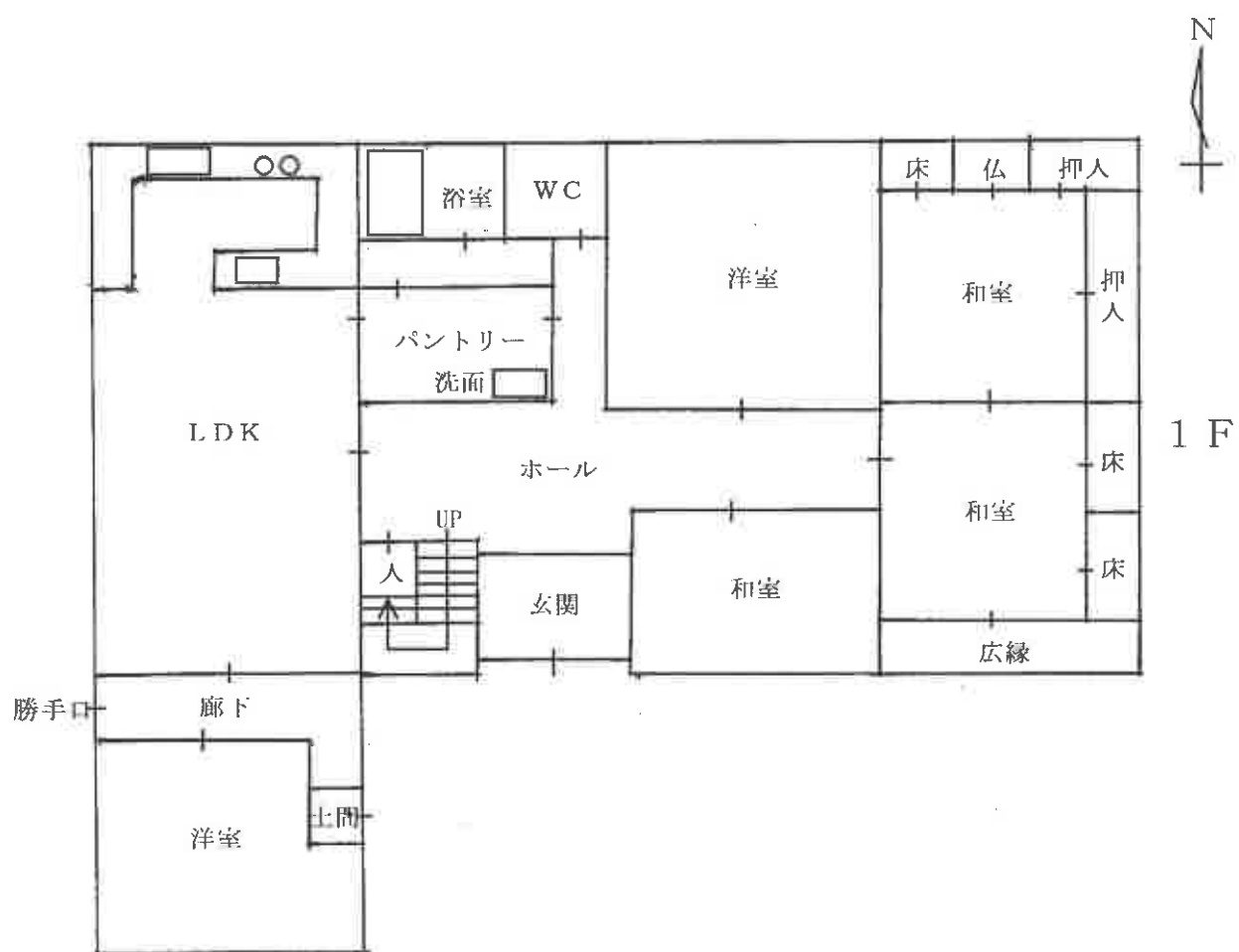
縮尺 $\frac{1}{500}$

UNIVERSITY

466243

A3をA4に縮小

建物間取図



現況写真

写真1



写真2

