

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 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	9,520,000 7,616,000	一括	1,910,000	71,283	0
1	3,000,000				
2	6,520,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 尼崎市三反田町二丁目
地 番 493 番 15
地 目 宅地
地 積 63.48 平方メートル

2（一棟の建物の表示）

所 在 尼崎市三反田町二丁目 493 番地 15、493 番地
16、493 番地 17、493 番地 18
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 153.48 平方メートル
2 階 169.96 平方メートル
3 階 158.04 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三反田町二丁目 493 番 15
建物の名称 B-1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 34.49 平方メートル
2 階 40.75 平方メートル
3 階 38.28 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 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 尼崎市三反田町二丁目
地 番 493 番 15
地 目 宅地
地 積 63.48 平方メートル

2（一棟の建物の表示）

所 在 尼崎市三反田町二丁目 493 番地 15、493 番地
16、493 番地 17、493 番地 18
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 153.48 平方メートル
2 階 169.96 平方メートル
3 階 158.04 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三反田町二丁目 493 番 15
建物の名称 B-1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 34.49 平方メートル
2 階 40.75 平方メートル
3 階 38.28 平方メートル



令和 7年(ケ)第 15号
令和 7年 5月 1日受理
令和 7年 5月29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 尼崎市三反田町二丁目
地 番 493 番 15
地 目 宅地
地 積 63.48 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市三反田町二丁目 493 番地 15、493 番地
16、493 番地 17、493 番地 18
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 153.48 平方メートル
2 階 169.96 平方メートル
3 階 158.04 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三反田町二丁目 493 番 15
建物の名称 B-1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 34.49 平方メートル
2 階 40.75 平方メートル
3 階 38.28 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県尼崎市三反田町二丁目7番11号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ 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 ☐ 「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	「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	☒ 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：		
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動産残置の空き家として占有している ☐ 「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」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		
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 物件1土地について

物件1のほか、地番493番地16、地番493番地17、地番493番地18とともに、物件2の一棟の建物の敷地となっている。物件1の上に物件2が存するものと思われる。

北東端及び南西端に鋳があった。南東付近にプレートが2つあった。概測したところ、地積測量図と概ね符合するものと思われる。

東側及び南側で道路に接している。

同道路とほぼ等高、平坦な形状である。

2 物件2建物について

物件2は、4戸1の連棟式建物のうちの1戸であり、東から1戸目に位置する。

外観調査時に玄関ドアに差しはさんだ照会書入り封書は、立入調査時そのままの状態に残置されていた。

郵便受けは養生テープで閉じられていたが、チラシ等が玄関ドア前に溢れている状況であった。

室内に、所有者あて郵便物があつたほか、所有者と同じ氏が記載された書類等が多数あつた。

立入調査後、玄関内にお知らせ文書を差し置いたが、本報告書提出時までに応答はなかった。

所有者あてに照会書を送付したが、本報告書提出時までに応答はなかった。

上記状況から、所有者が動産残置の空き家として占有しているものと判断した。

室内は、大量の動産類が溢れかえっている状況であり、目視できた範囲には限りがある。

長期不在と思われ、保守状態は芳しいものではなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月2日 (金) 14 : 45 - 14 : 55	物件所在地	所在確認、写真撮影
R7年5月7日 (水) 11 : 30 - 12 : 00	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年5月7日 (水) 12 : 15 - 12 : 25	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差しはさみ (返信用郵券 110円添付)
R7年5月12日 (月) 14 : 00	当庁	所有者あて照会書送付 (郵券 110円使用、返信用郵券 110円添付)
R7年5月14日 (水) 12 : 50 - 13 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影、お知らせ文書差し置き、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 7年 5月 14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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略略を記載した図面です。

地番区域見出
三反田町
2丁目

A 三反田町2丁目

請 求 部	所 在				地 番		493番15	
出 力 尺	縮尺不明	精 度 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 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7年5月7日
神戸地方方法務局尼崎支局

請求番号：7-1

登記官

(1/2)

(5枚目)

公用

登記年月日：平成12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7年5月7日 神戸地方裁判所尼崎支部

登記簿

請求番号：7-2

(1/2)

前 493-9・後・新

地 番 493-9
12-18

土地の所在 尼崎市三反田町2丁目

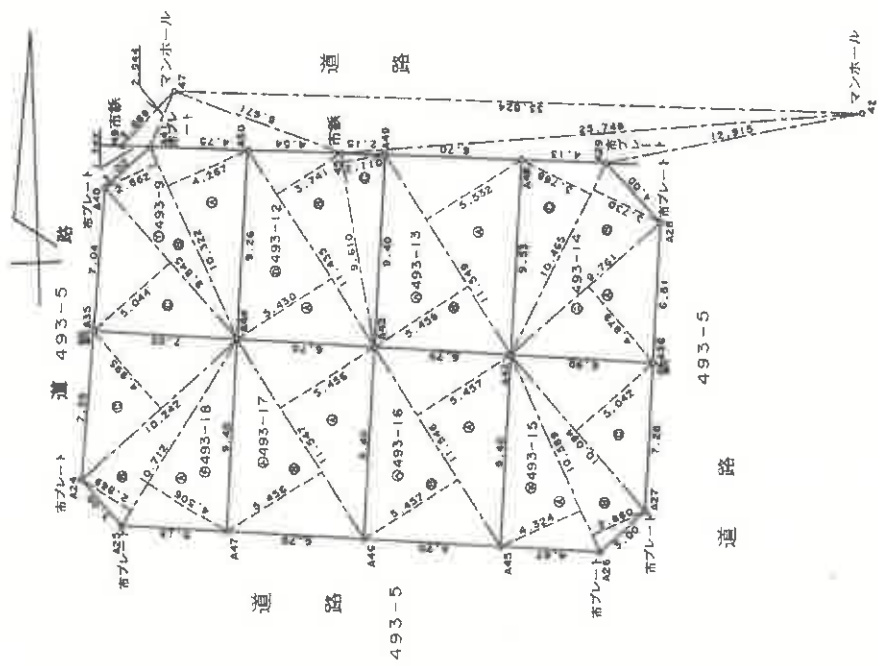
H12.7.4

地積測量図

1/2

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
42	154.796	100.757
45	180.481	98.931
47	188.598	101.979
49	191.136	99.331
A24	193.221	83.038
A25	191.256	80.770
A26	167.892	79.360
A27	165.648	81.373
A28	164.811	95.441
A29	167.496	98.407
A35	192.613	90.270
A36	165.216	88.641
A40	192.023	97.291
A41	189.776	99.260
A42	172.195	89.056
A43	178.865	89.454
A44	185.574	88.652
A45	172.754	79.670
A46	179.443	80.067
A47	186.132	80.455
A48	171.629	98.574
A49	176.326	98.844
A50	185.024	99.102



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

(平成12年6月25日作成)

縮尺 1/250

登記年月日：平成12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写面である。
令和7年5月7日 神戸地方建設局尼崎支局 登記官

(7 枚目)

請求番号：7-2

(2/2)

作製者

平成12年6月28日(製)

申請人

303158

縮尺 1/250

新設

地番 493-9-12-18

土地の所在 尼崎市三反田町2丁目

地積測量図 2/2

F112.7.4

三斜求積表

地番④ 493-15				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
A	10.589	4.324	45.796836	
B	10.589	2.860	30.284540	
C	10.094	5.042	50.893948	
		倍面積	126.965324	
		面積	63.4826620	㎡
		坪数	63.48	坪
		坪数	19.20	

地番④ 493-16				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
A	11.546	5.457	63.006522	
B	11.546	5.457	63.006522	
		倍面積	126.013044	
		倍面積	63.0065220	
		面積	63.00	㎡
		坪数	63.00	坪
		坪数	19.05	

地番④ 493-17				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
A	11.547	5.456	63.000432	
B	11.547	5.456	63.000432	
		倍面積	126.000864	
		倍面積	63.0004320	
		面積	63.00	㎡
		坪数	63.00	坪
		坪数	19.05	

地番④ 493-18				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
A	10.712	4.506	48.268272	
B	10.712	2.869	30.732728	
C	10.242	4.995	51.158790	
		倍面積	130.159790	
		倍面積	65.0798950	
		面積	65.07	㎡
		坪数	65.07	坪
		坪数	19.68	

総計 505.272120

地番④ 493-9				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
A	10.322	4.267	44.043974	
B	10.322	2.862	29.541564	
C	9.845	5.044	49.658180	
		倍面積	123.243718	
		面積	61.6218590	㎡
		面積	61.62	㎡
		坪数	18.64	

地番④ 493-12				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
A	11.435	5.430	62.092050	
B	11.435	3.741	42.776335	
C	9.610	2.110	20.277100	
		倍面積	125.147485	
		面積	62.5737425	㎡
		面積	62.57	㎡
		坪数	18.92	

地番④ 493-13				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
A	11.549	5.532	63.889068	
B	11.549	5.459	63.034442	
		倍面積	126.923510	
		倍面積	63.4617550	
		面積	63.46	㎡
		坪数	19.19	

地番④ 493-14				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
A	9.761	4.879	47.623919	
B	10.465	3.730	39.034450	
C	10.465	3.768	39.432120	
		倍面積	126.090489	
		面積	63.0452445	㎡
		面積	63.04	㎡
		坪数	19.07	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成12年7月25日

これは図面に記載されている内容を説明した縮図である。
令和7年5月7日 神戸地方広務局尼崎支局 登記官

(8 枚目)

各階平面図

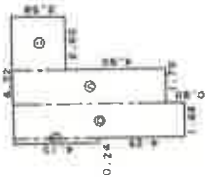
家屋番号
三反田町2丁目
493番15

建物の所在
尼崎市三反田町2丁目
493番地15、493番地16、
493番地17、493番地18、

建物図面
各階平面図

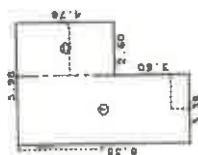
建物番号 B-1

1 階



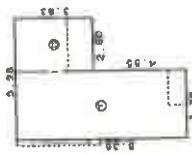
求 積 表	
①	$4.13 \times 0.24 = 0.9912$
②	$8.38 \times 1.68 = 14.0784$
③	$7.48 \times 1.70 = 12.7160$
④	$2.58 \times 2.60 = 6.7080$
合計	34.4936
床面積	34.49 m ²

2 階

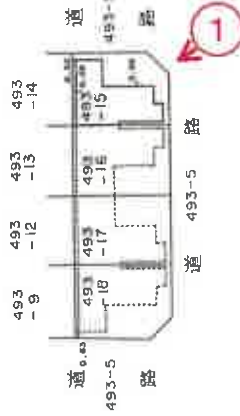


求 積 表	
①	$8.38 \times 3.38 = 28.3244$
②	$4.78 \times 2.60 = 12.4280$
合計	40.7524
床面積	40.75 m ²

3 階



求 積 表	
①	$6.38 \times 3.38 = 21.5644$
②	$3.83 \times 2.60 = 9.9580$
合計	31.5224
床面積	31.52 m ²



建物の存する部分 | 階、2 階、3 階

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

縮 尺
1/500

縮 尺
1/250

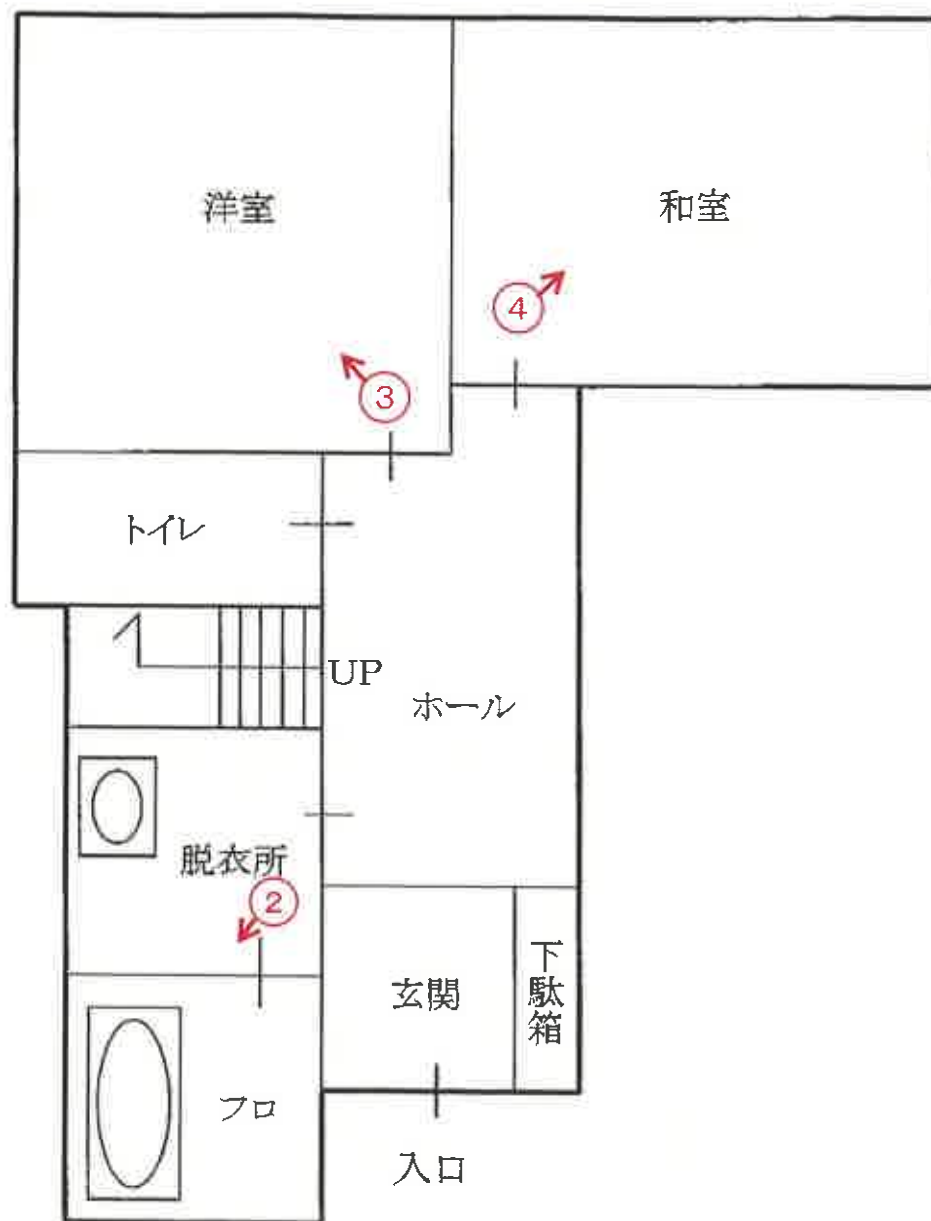
申請人

2 年 7 月 31 日

作成者

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

間取概略図

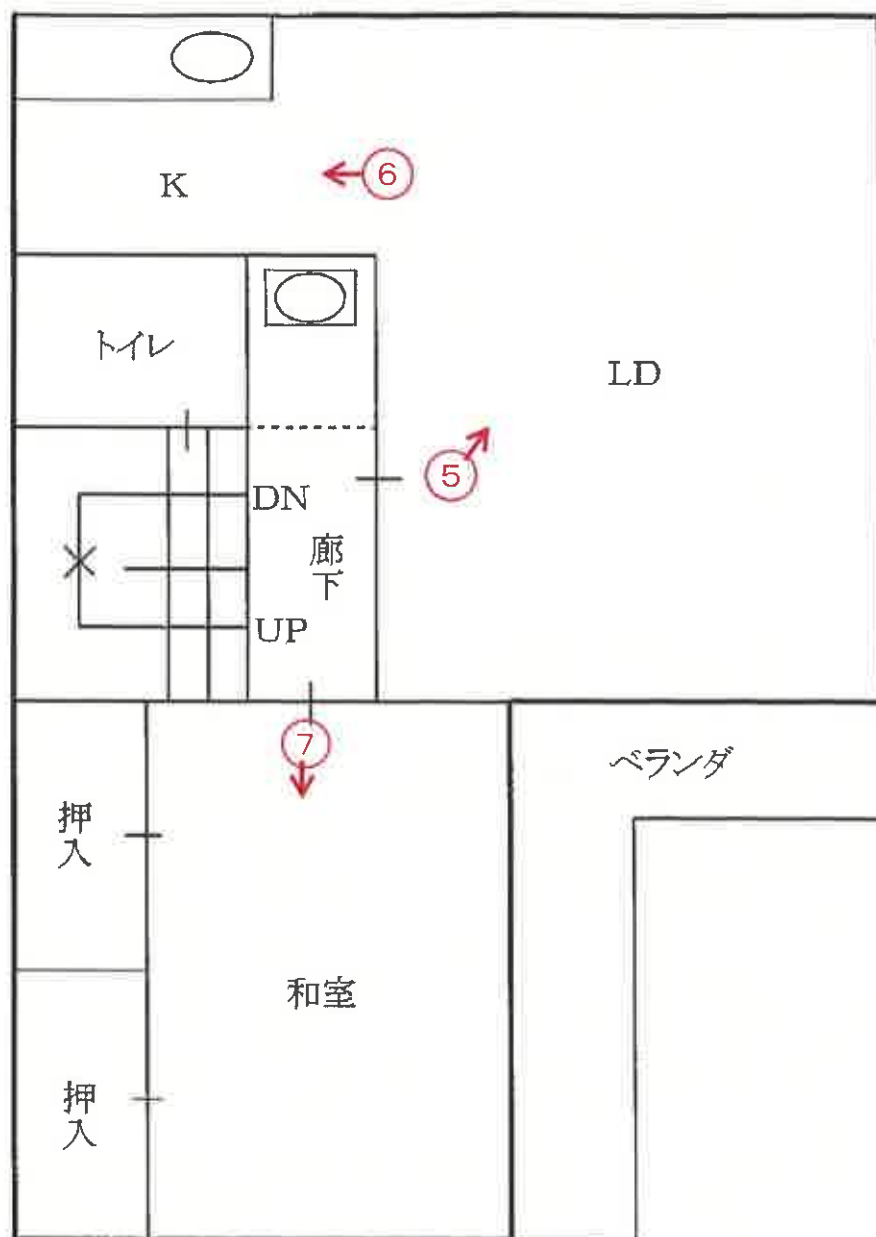


1階



令和7年(ケ)第15号

間取概略図



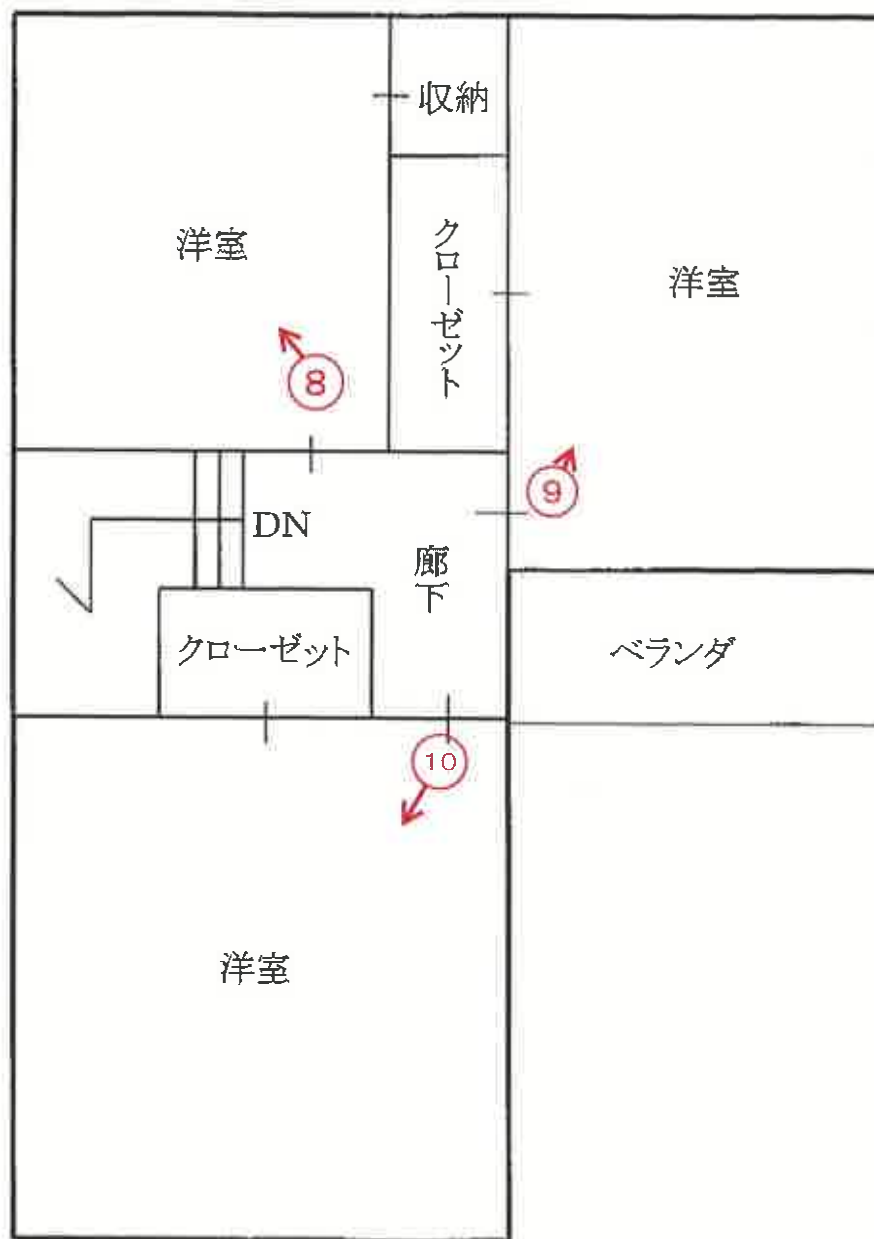
2階



令和7年(ケ)第15号

(10枚目)

間取概略図



3階



令和7年(ケ)第15号

(11枚目)



①



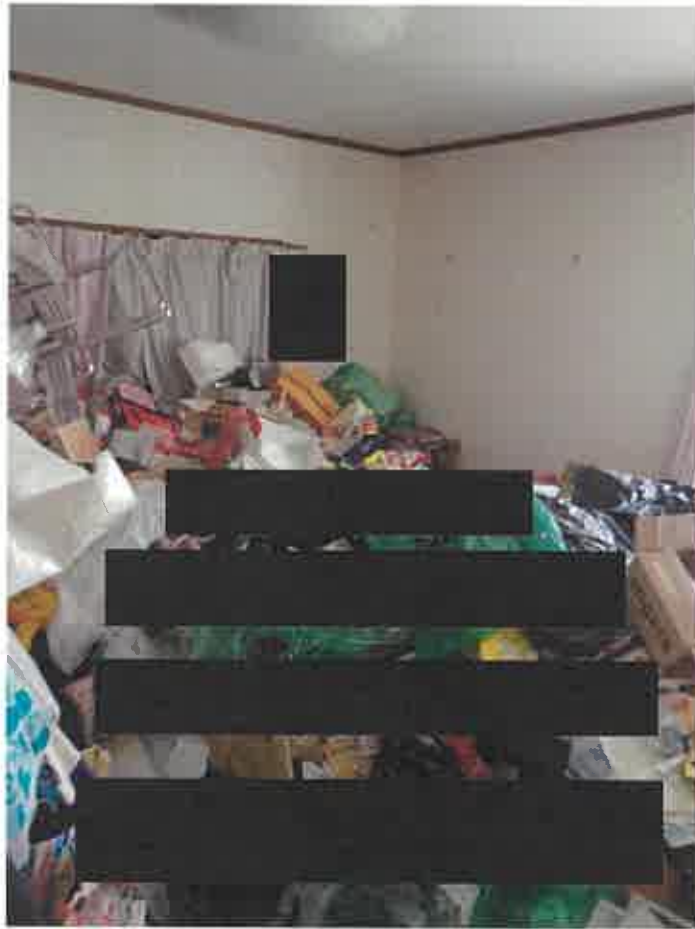
②



③



④



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 15 号
令和 7 年 5 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 13 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9,520,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,000,000円
物件2(建物)	金6,520,000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	(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	
特 記 事 項			
		・本件建物は、形式的にはいわゆる「4戸1棟」の縦割りの連棟式建物のうちの1住戸であるが、実態的には一戸建に近いものと思料されるので、これに準じた評価を行った。	

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	J R 東海道本線 立花駅の東方 約1.1 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	縦割りの連棟式住宅が建ち並ぶ小規模な開発が行われた住宅地域。	
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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 —
画 地 条 件	規模 63.48 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約7m×約9.4m	
接面道路の状況	南側 約5m市道 東側 約6m市道	
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 （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	・ 本件建物は、形式的にはいわゆる「4戸1棟」の縦割りの連棟式建物のうちの1住戸であるが、実態的には一戸建に近いものと思料される。本件土地も本件建物（当該連棟式建物の東端の専有部分）の実態的な敷地として本件建物の所有者が分有する形となっている。 ・ 本件土地の境界及び範囲について、北東及び南西角や南東側隅切り部分の両端に境界標が見受けられ、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料される。	

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12年7月13日 新築 経過年数 25 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、タタミ等 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	・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。 ・本件建物は、形式的にはいわゆる「4戸1棟」の縦割りの連棟式建物のうちの1住戸であり、東西に並ぶ4住戸の東端に位置する。 ・室内は動産類が大量に残置されていた。

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	175,000	1.07	63.48	0.90	10,700,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（尼崎(県)-15）

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/㎡)
 $175,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/101 \div 175,000$

◇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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/101$

イ 個別格差：角地、方位等(1.07)

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	150,000	113.52	0.17	2,890,000

ウ 現価率

経過年数 25年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 30年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.17$

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	10,700,000	0.60	法定地上権	6,420,000

(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	10,700,000	-6,420,000	1.00	1.00	0.70	3,000,000
2	2,890,000	+6,420,000		1.00	0.70	6,520,000
一 括 価 格 (合 計)						9,520,000

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(県)-15)
所 在 : 尼崎市三反田町2丁目519番30
「三反田町2-3-8」
価 格 : 175,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「立花」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 168㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 7,209,804円
物件2 : 2,779,624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 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 尼崎市三反田町二丁目
地 番 493 番 15
地 目 宅地
地 積 63.48 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市三反田町二丁目 493 番地 15、493 番地
16、493 番地 17、493 番地 18
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 153.48 平方メートル
2 階 169.96 平方メートル
3 階 158.04 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三反田町二丁目 493 番 15
建物の名称 B-1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 34.49 平方メートル
2 階 40.75 平方メートル
3 階 38.28 平方メートル



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。

公園

登記官

登記年月日：平成12年7月4日

これは図面に記録してある内容を証明した書面である。
(神戸地方支務局尼崎支局管轄)
令和7年3月13日 福岡法務局

登記書

請求番号 16-2

(1/2)

前 493-9・後・新

地 番 493-9
-12-18

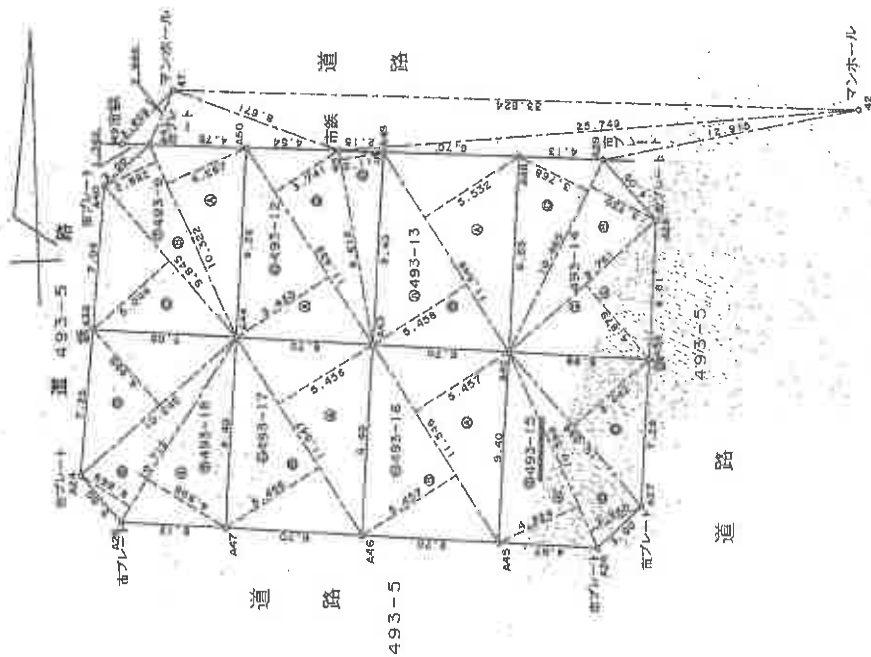
地積測量図

土地の所在 尼崎市三反田町2丁目

H12.7.4

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
42	154.796	100.757
45	180.481	98.936
47	188.598	101.979
49	191.136	99.331
424	193.221	83.038
425	191.256	80.770
426	167.892	79.390
427	165.648	81.373
428	164.811	95.441
429	167.496	98.407
435	192.613	90.270
436	165.216	88.641
440	192.023	97.291
441	189.776	99.280
442	172.195	89.056
443	178.885	89.454
444	185.574	89.852
445	172.754	79.670
446	179.443	80.067
447	186.132	80.465
448	171.629	98.574
449	178.328	98.844
450	185.024	99.102



製作者

地籍人

縮尺

1/250

登記年月日：平成12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。
(神戸地方支務局尼崎支局管轄)
令和7年3月13日 福岡法務局

登記官

請求番号：16-2

(2/2)

地積測量図

地番 493-18

土地の所在 尼崎市三反田町2丁目

F112.2.4

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

三斜求積表

地番 ④ 493-15				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
A	10.589	4.324	45.786836	45.786836
B	10.589	2.850	30.284350	30.284350
C	10.094	5.042	50.893948	50.893948
倍面積			126.965134	126.965134
倍面積			63.4826620	63.4826620
地積			63.48	㎡
坪数			19.20	

地番 ④ 493-16				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
A	11.546	5.457	63.006522	63.006522
B	11.546	5.457	63.006522	63.006522
倍面積			126.013044	126.013044
倍面積			63.0065220	63.0065220
地積			63.00	㎡
坪数			19.05	

地番 ④ 493-17				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
A	11.547	5.456	63.000432	63.000432
B	11.547	5.456	63.000432	63.000432
倍面積			126.000864	126.000864
倍面積			63.0004320	63.0004320
地積			63.00	㎡
坪数			19.05	

地番 ④ 493-18				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
A	10.712	4.506	48.266272	48.266272
B	10.712	2.869	30.732728	30.732728
C	10.242	4.995	51.158790	51.158790
倍面積			130.157790	130.157790
倍面積			65.0798950	65.0798950
地積			65.07	㎡
坪数			19.68	

総計 505.2721120

地番 ④ 493-9				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
A	10.322	4.267	44.043974	44.043974
B	10.322	2.862	29.541564	29.541564
C	9.345	5.044	49.658180	49.658180
倍面積			123.243718	123.243718
倍面積			61.8218590	61.8218590
地積			61.82	㎡
坪数			18.64	

地番 ④ 493-12				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
A	11.435	5.430	62.092050	62.092050
B	11.435	3.741	42.778335	42.778335
C	9.610	2.110	20.277100	20.277100
倍面積			125.147485	125.147485
倍面積			62.5737425	62.5737425
地積			62.57	㎡
坪数			18.92	

地番 ④ 493-13				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
A	11.549	5.532	63.889068	63.889068
B	11.549	5.458	63.034442	63.034442
倍面積			126.923510	126.923510
倍面積			63.4617550	63.4617550
地積			63.46	㎡
坪数			19.19	

地番 ④ 493-14				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
A	9.761	4.879	47.823919	47.823919
B	10.465	3.750	39.034450	39.034450
C	10.465	3.768	39.432120	39.432120
倍面積			126.090489	126.090489
倍面積			63.0452445	63.0452445
地積			63.04	㎡
坪数			19.07	

作製者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成12年7月25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。
(神戸地方裁判所尼崎支局管轄)
令和7年3月13日 尼崎法務局 登記官

493-15~493-18

建物図面/2.7.28

各階平面図

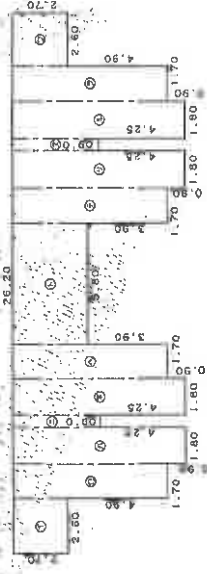
各階平面図

登録番号 一棟

建物の所在 尼崎市三反田町2丁目 493番地15, 493番地16, 493番地17, 493番地18.

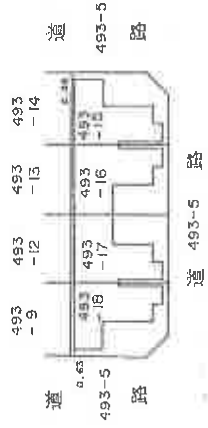
(一棟の建物)

1階



求積表

①	2.70 X 2.60 =	7.0200
②	7.60 X 1.70 =	12.9200
③	8.50 X 1.80 =	15.3000
④	4.25 X 0.60 =	2.5500
⑤	8.50 X 1.80 =	15.3000
⑥	7.60 X 1.70 =	12.9200
⑦	3.70 X 5.90 =	21.4600
⑧	7.60 X 1.70 =	12.9200
⑨	8.50 X 1.80 =	15.3000
⑩	4.25 X 0.60 =	2.5500
⑪	8.50 X 1.80 =	15.3000
⑫	7.60 X 1.70 =	12.9200
⑬	2.70 X 2.60 =	7.0200
合計		153.4800
四捨五入		153.48 m



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成12年7月25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。
(神戸地方裁判所尼崎支店管轄)

令和7年3月13日 福岡法務局

登記官

請求番号：16-3 (2/3)

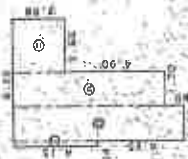
各階平面図

三反田町2丁目
493番15

建築物の所在
尼崎市三反田町2丁目 493番地15, 493番地16,
493番地17, 493番地18,

建物番号 B-1

1階



求積表

①	4.13 X 0.24 =	0.9912
②	8.38 X 1.68 =	14.0784
③	7.48 X 1.70 =	12.7160
④	2.58 X 2.60 =	6.7080

合計 34.4936
床面積 34.49 m²

2階



求積表

①	8.38 X 3.38 =	28.3244
②	4.78 X 2.60 =	12.4280

合計 40.7524
床面積 40.75 m²

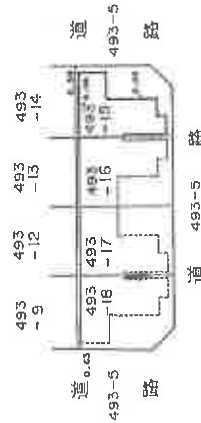
3階



求積表

①	8.38 X 3.38 =	28.3244
②	3.63 X 2.60 =	9.4380

合計 37.7624
床面積 37.76 m²



建築物の存在する部分 1階, 2階, 3階

縮尺 1/250

作成者

縮尺 1/500

作成者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

各階平面図

493-15~493-18

12.7.25

建物図面
各階平面図

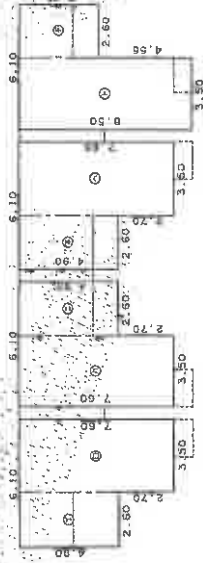
棟

番号

建築物の所在 尼崎市三反田町2丁目 493番地15、493番地16、
493番地17、493番地18、

(一棟の建物)

3 階



床 積 算

①	4.90 × 2.60	=	12.7400
②	4.90 × 2.60	=	12.7400
③	4.90 × 2.60	=	12.7400
④	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑤	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑥	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑦	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑧	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑨	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑩	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑪	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑫	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑬	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑭	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑮	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑯	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑰	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑱	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑲	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑳	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉑	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉒	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉓	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉔	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉕	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉖	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉗	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉘	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉙	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉚	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉛	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉜	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉝	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉞	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉟	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊱	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊲	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊳	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊴	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊵	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊶	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊷	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊸	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊹	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊺	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊻	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊼	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊽	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊾	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊿	4.90 × 2.60	=	12.7400
合計	158.0400		
床面積	158.04 m ²		

2 階



床 積 算

①	4.90 × 2.60	=	12.7400
②	4.90 × 2.60	=	12.7400
③	4.90 × 2.60	=	12.7400
④	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑤	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑥	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑦	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑧	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑨	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑩	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑪	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑫	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑬	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑭	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑮	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑯	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑰	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑱	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑲	4.90 × 2.60	=	12.7400
⑳	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉑	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉒	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉓	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉔	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉕	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉖	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉗	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉘	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉙	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉚	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉛	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉜	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉝	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉞	4.90 × 2.60	=	12.7400
㉟	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊱	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊲	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊳	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊴	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊵	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊶	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊷	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊸	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊹	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊺	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊻	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊼	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊽	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊾	4.90 × 2.60	=	12.7400
㊿	4.90 × 2.60	=	12.7400
合計	158.0400		
床面積	158.04 m ²		

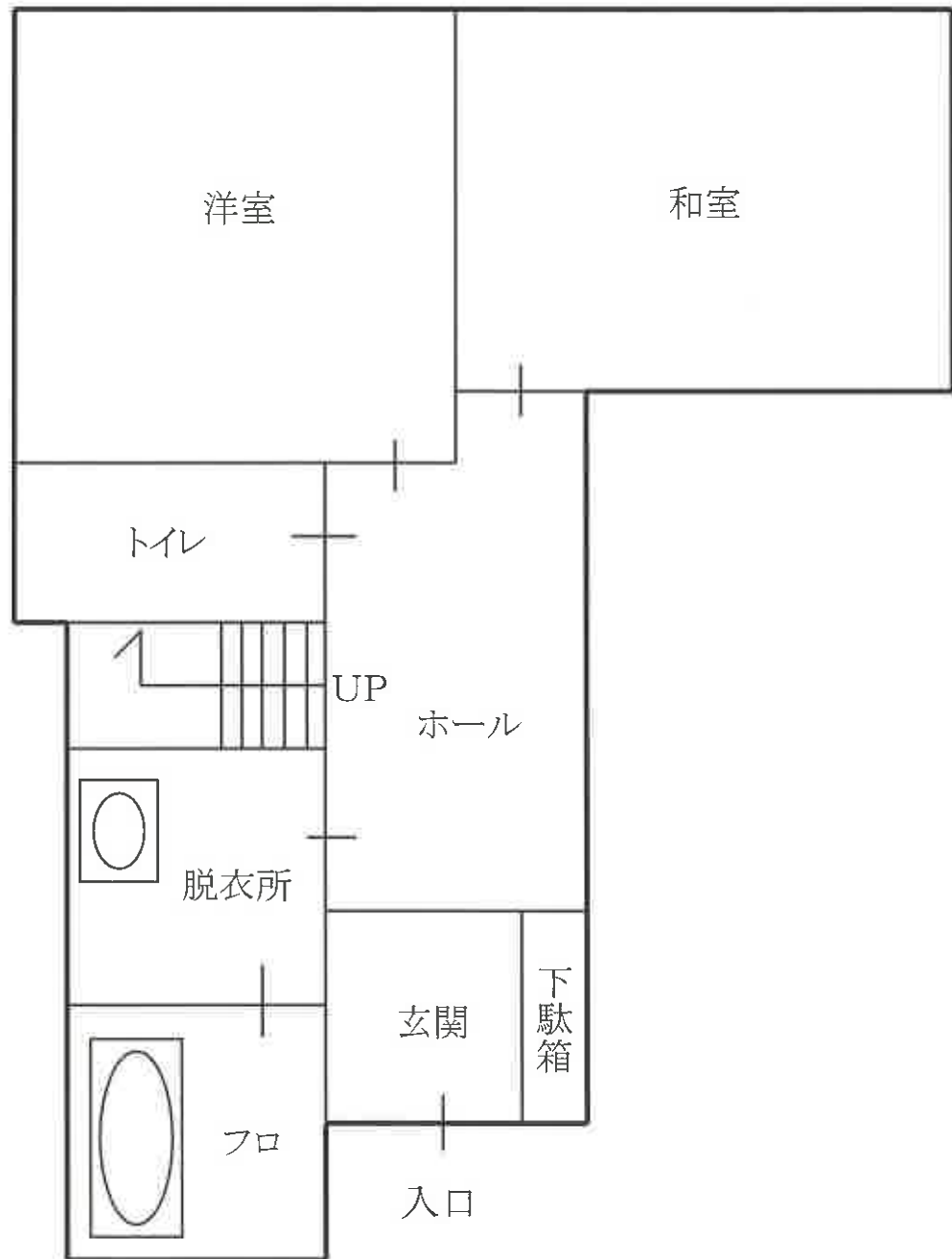
作製者

申請人

縮 1 / 250
尺

縮 1 / 250
尺

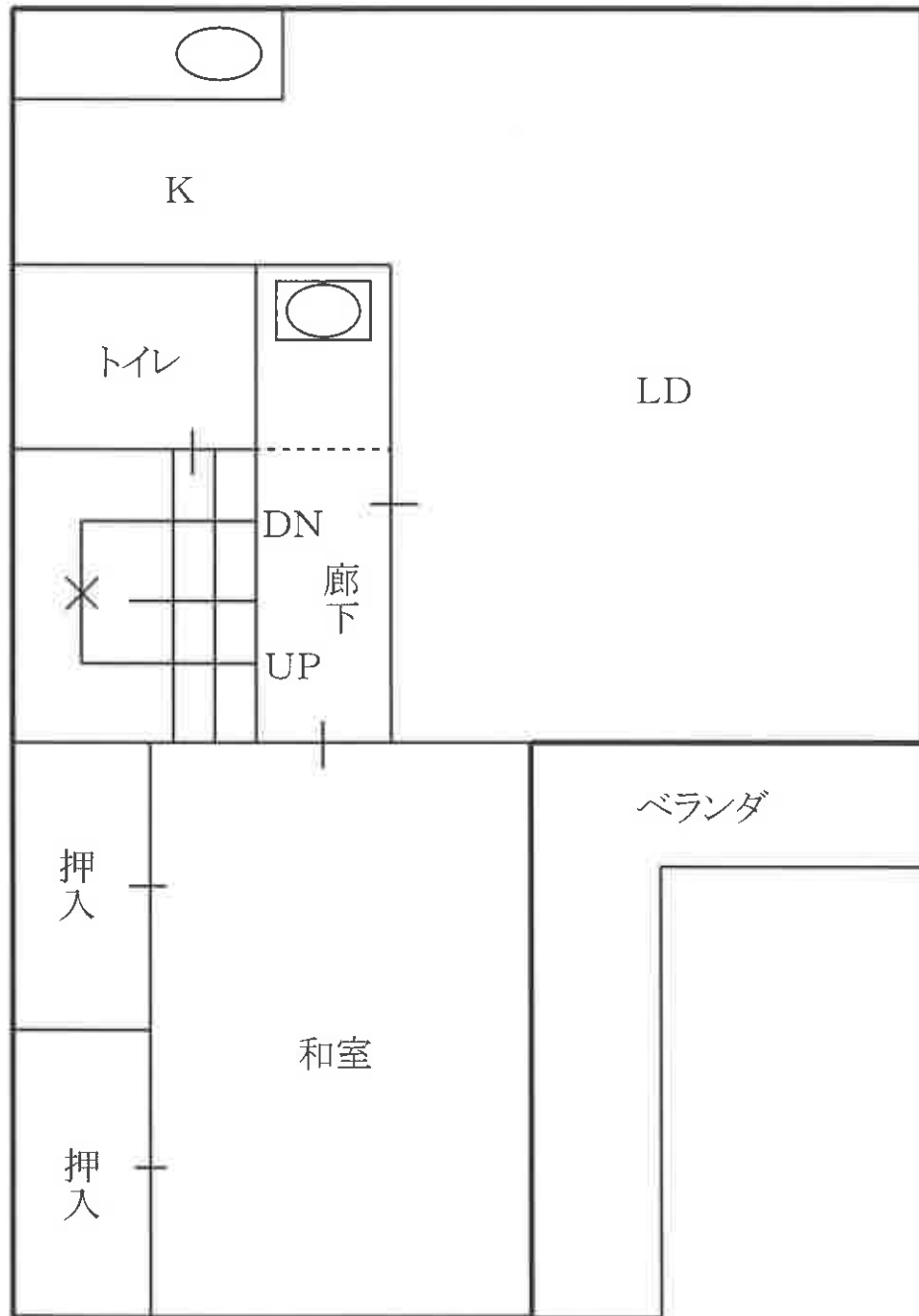
間取概略図



1階



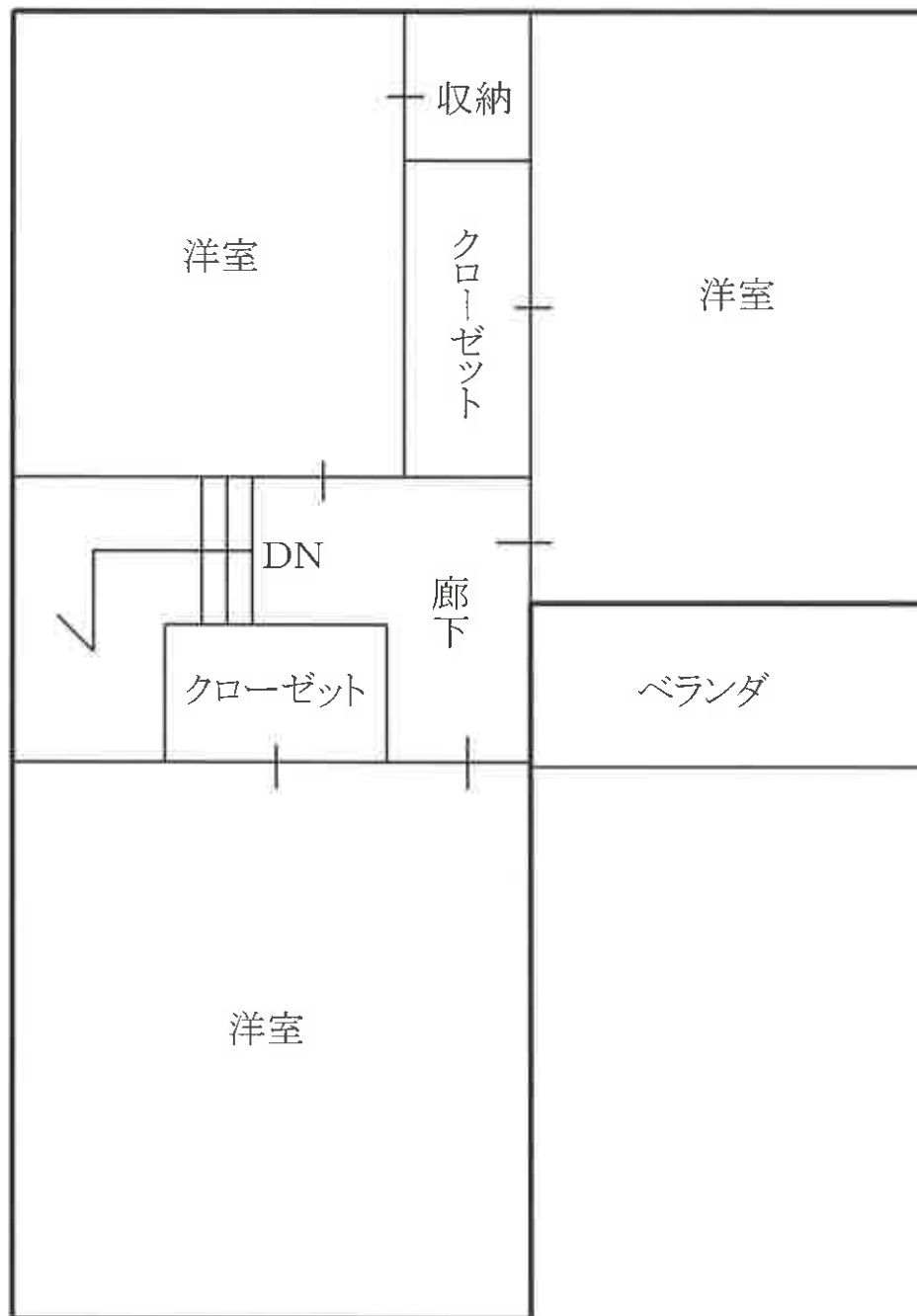
間取概略図



2階



間取概略図



3階



現況写真

写真1



写真2

