

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 9 月 9 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 9 月 2 5 日から 令和 7 年 1 0 月 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 9 月 9 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	10,580,000 8,464,000	一括	2,116,000	78,503	0
1	3,160,000				
2	80,000				
3	7,340,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市食満三丁目
地 番 4 2 4 番 1 1
地 目 宅地
地 積 8 4 . 0 5 平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 尼崎市食満三丁目
地 番 4 2 4 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分10分の1

- 3 所 在 尼崎市食満三丁目 4 2 4 番地 1 1
家屋 番号 4 2 4 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権限の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

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 尼崎市食満三丁目
地 番 4 2 4 番 1 1
地 目 宅地
地 積 8 4 . 0 5 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 尼崎市食満三丁目
地 番 4 2 4 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分10分の1

3 所 在 尼崎市食満三丁目 4 2 4 番地 1 1
家屋 番号 4 2 4 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和6年(ヌ)第52号
令和7年3月13日受理
令和7年5月1日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執 行 官 山 本 学

(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 尼崎市食満三丁目
地 番 4 2 4 番 1 1
地 目 宅地
地 積 8 4 . 0 5 平方メートル

所有者 ㊦A 相続財産

2 所 在 尼崎市食満三丁目
地 番 4 2 4 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 2 平方メートル

共有者 ㊦A 相続財産

3 所 在 尼崎市食満三丁目 4 2 4 番地 1 1
家屋 番号 4 2 4 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル

所有者 ㊦A 相続財産



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	尼崎市食満3丁目14番5号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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	☒ 物件1につき、土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 物件2につき、公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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：		
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（亡Aの妻B） 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年（ ）第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (亡Aの妻)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
本件は、亡A相続財産を所有者とするものであり、Bの陳述や回答書においても、Bは亡Aの相続を放棄した後も、本件建物に、特段の取決めもなく居住を続けているものであり、上記のとおり、占有権原の存在は認められない。			

(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 物件1及び2土地の現況について

物件1及び2土地の現況については、形状は、概観、一部概測したところ、概ね地積測量図のとおりであると推測される。物件1土地は、物件3建物（以下「本件建物」という。）の敷地をなしている。物件2土地は、建築基準法42条1項5号の道路（私道）であり、所有者亡A相続財産のほか物件1土地に隣接及びその周辺の土地所有者らの共有名義になっており、公衆用道路として使用されている。なお、物件1土地の北側は、公図上も地積測量図上も水路となっているが、現状は、バラスなどが敷かれ動産も置かれており、宅地の一部のような状態になっている。もともと、境界はブロックで区分されているように見受けられた。

2 本件建物の現況について

B立会の上、立入調査を実施したところ、本件建物の形状等については、建物図面各階平面図のとおりと思われたほか、添付写真のとおり。目視の限り、特段の損傷箇所等は見当たらず、劣化の程度は経年相応と思われる。Bの陳述によると、2階の北西側の洋室の出窓の下の壁ボードの一部が凹んでいるので、壁紙を貼っているとのことであった。なお、2階廊下の天井部分に屋根裏部屋への入口ドアが存在していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

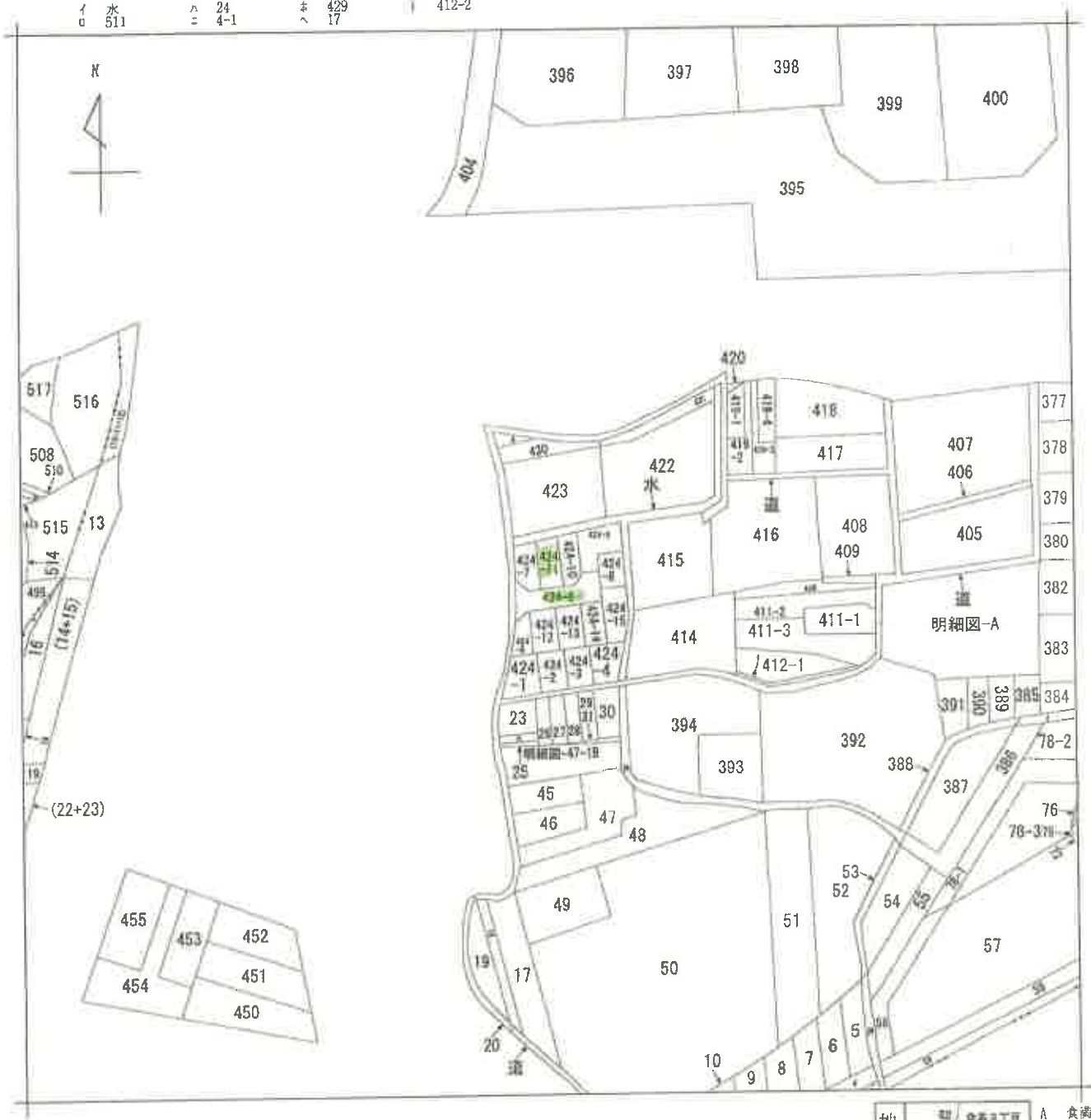
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (亡Aの妻)	1 私は、この家を平成15年8月31日から家族と居住していました。夫のAが亡くなり相続を放棄した後も、特に決め事もなく、そのまま住み続けています。 2 本件建物には水回り、その他不具合な箇所はありませんが、今から20年くらい前に、2階北西側の洋室の出窓の下の壁ボードの一部が凹んだので、その部分に壁紙を貼っています。 3 リフォームはしていません。 4 ペットは飼っていません。 5 居室や敷地内で、過去に事件や事故はありません。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していませんが、台所のコンロがIHです。 7 敷地について、隣地との境界等で争いはありません。
☒ 亡A相続財産特別代理人 (同上)	本件土地建物に関して、特段知り得た情報はありません。

(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
7年4月1日 (火)	執行官室	亡A相続財産特別代理人に照会書等 F A X
7年4月1日 (火) 13 : 31 - 13 : 54	神戸地方法務局尼崎支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年4月1日 (火) 15 : 14 - 15 : 51	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、Bに照会書等交付
7年4月7日 (月) 9 : 45 - 10 : 29	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Bと面談
7年4月11日 (金) 11 : 55 - 12 : 00	執行官室	Bに電話聴取り
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年4月7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

イ 水 511 ハ 24 ヘ 429 412-2
0 511 ニ 4-1 ホ 17



地番区域見出
食満2丁目
食満3丁目
A 食満2丁目
B 食満3丁目

請求部	所在	尼崎市食満三丁目				地番	424番11			
出力縮	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	昭和48年1月31日			備考付年月日(原図)	補記事項					

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：11-1
(1/1)

7 枚目

公用

登記年月日：平成15年3月28日

前 424-7・後・新

平成15.3.28

地積測量図 15.3.28

地番	424-7-11
土地の所在	尼崎市食満3丁目



三 辺 水 積 表

地番	④ 424-7
NO.	NO.
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

地番	④ 424-11
NO.	NO.
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

合計 170.6749960

産 量 一 覧 表

測点名	X	Y	境界線の距離
E20	138.385781	103.720415	市 街
A28	137.230376	104.274890	
A27	130.763826	106.5325704	
A30	130.627156	121.127439	
A32	143.181768	121.7281263	
A29	130.695918	113.8124576	
A31	141.1696227	113.9997582	
164	132.3014579	98.2148001	農水稲角列 三
180	154.2401541	97.6605287	農水稲角列 三

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

縮尺 1/250

申請人

(平成15年3月10日作製)

作製者

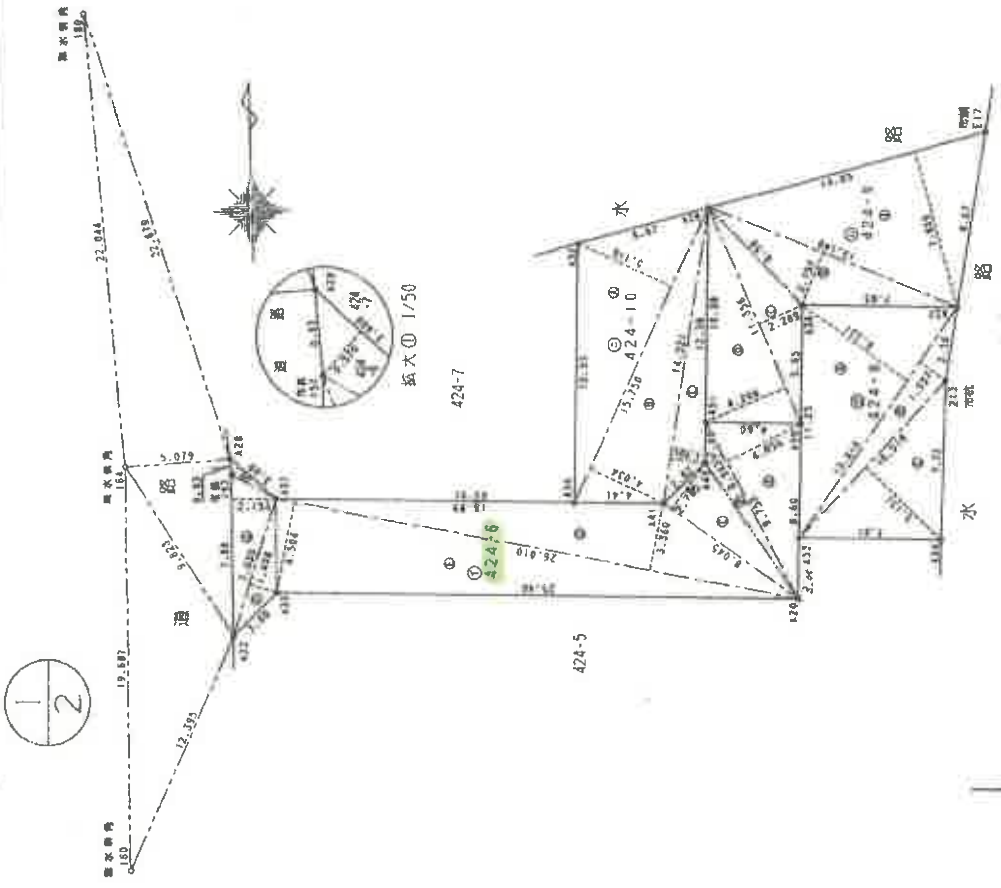
地 424-6・後・新

地積測量図

1/2
15.328

地 番	424-6 -6--10
土地の所在	尼崎市食満3丁目

1/2



申請人
(平成15年3月10日作製)

申請人

縮尺
1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

作製者

登記年月日：平成15年3月28日

82.15.31 第10号

前・後・左・右

地積測量図

2/2

地番
424-5-10

土地の所在
尼崎市食満3丁目

三斜測量表

図番 ④424-8			
NO.	方位	距離	面積
1	西	9.753	39.1868
2	北	9.753	9.943
3	東	8.045	22.40528
4	南	26.010	87.39500
5	西	26.010	117.14940
6	北	7.010	9.89240
7	東	7.882	16.96946
8	南	8.000	1.71000
合計			304.28138
面積			152.140690
総面積			152.14 m ²
容積率			46.02

図番 ④424-8			
NO.	方位	距離	面積
1	西	11.610	56.18210
2	北	13.810	21.19070
3	東	10.718	54.18218
4	南	15.33598	80.66940
合計			80.76 m ²
容積率			24.43

図番 ④424-9			
NO.	方位	距離	面積
1	西	14.054	11.15306
2	北	13.140	2.757
3	東	2.757	36.22680
4	南	2.757	25.99380
5	西	11.356	47.63136
合計			221.13286
面積			110.568430
容積率			10.56
容積率			33.44

図番 ④424-10			
NO.	方位	距離	面積
1	西	15.750	7.116
2	北	15.750	4.034
3	東	14.521	1.705
4	南	14.521	168.87083
合計			84.435025
面積			34.43 m ²
容積率			25.54

合計 427.916935

2/2

座標一覧表

測点名	X	Y	座標	境界線の種類
A50	134.5259884	132.1690503		
A51	134.5666351	127.5688880		
A40	132.5687261	127.5503476		
A41	130.5869312	125.5314843		
A27	130.7630826	106.5325764		
A28	132.7390320	104.2746900		
A57	131.9100135	104.3563140		市界
A22	124.0290609	104.5133015		
A23	126.1616438	106.6232911		
A20	125.9255580	132.0893591		
A37	140.1063490	139.8797306		
A36	140.1773456	132.2214818		
A33	128.9742290	132.1171883		
A34	128.8623847	139.1333793		
A13	136.5825525	139.3298971		市界
A17	148.6764085	141.2169546		市界
A39	144.9509957	127.6551388		
A32	143.1817268	121.2281253		
A30	130.6279156	121.1127439		
A64	132.3014579	99.2148001		黒木井内測量
A60	154.2401541	97.0605287		黒木井内測量
A60	112.6186792	99.6697519		黒木井内測量

作成者

平成15年3月10日作成

申請人

地番

尺

424-5-10

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10枚目)

登記年月日：平成15年9月8日

各階平面図

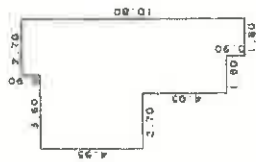
建物図面

各階平面図 1598

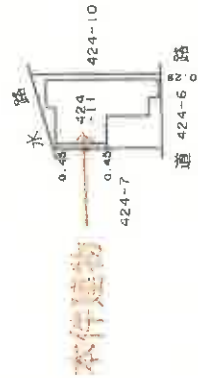
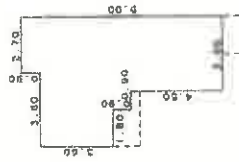
家屋番号 424番11

建物の所在 尼崎市食満3丁目424番地11

1 階



2 階



作製者

15 年 6 月 20 日(作製)

縮 尺 1/250



申請人

353830

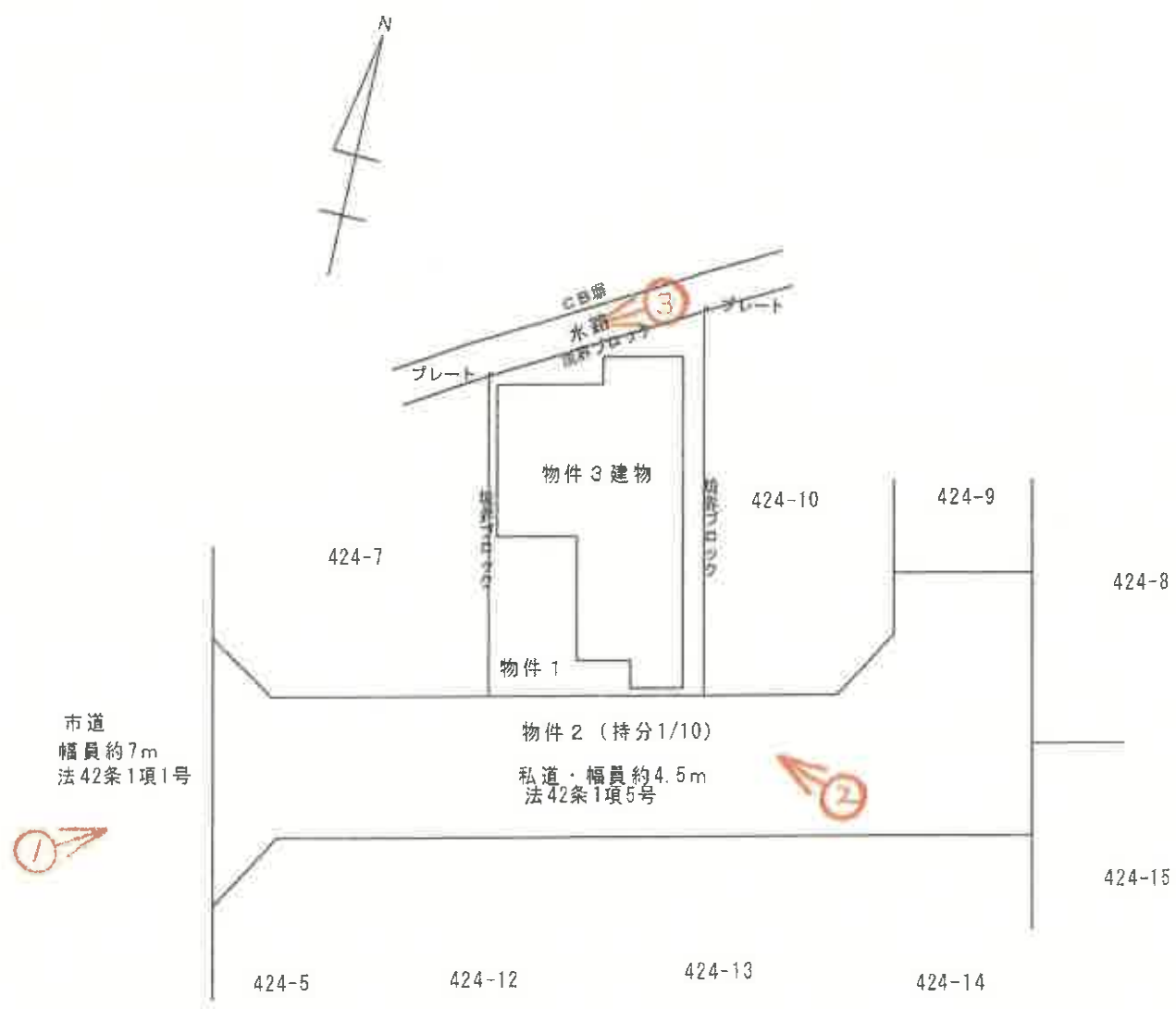
縮 尺 1/500

大阪土地建物調査士会

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(// 枚目)

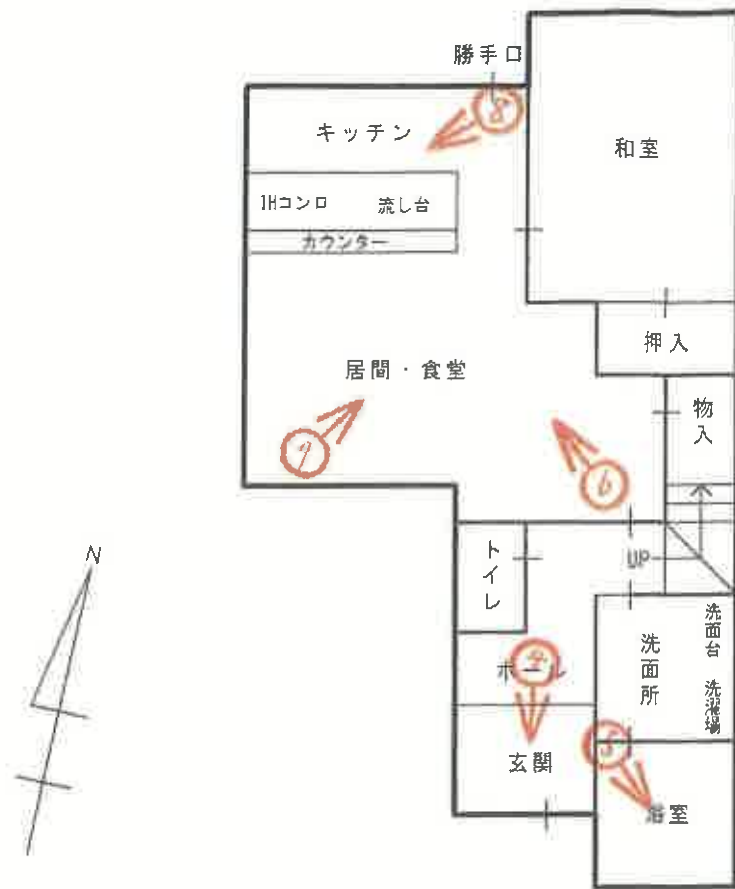
概略見取図
(縮尺記載なし)



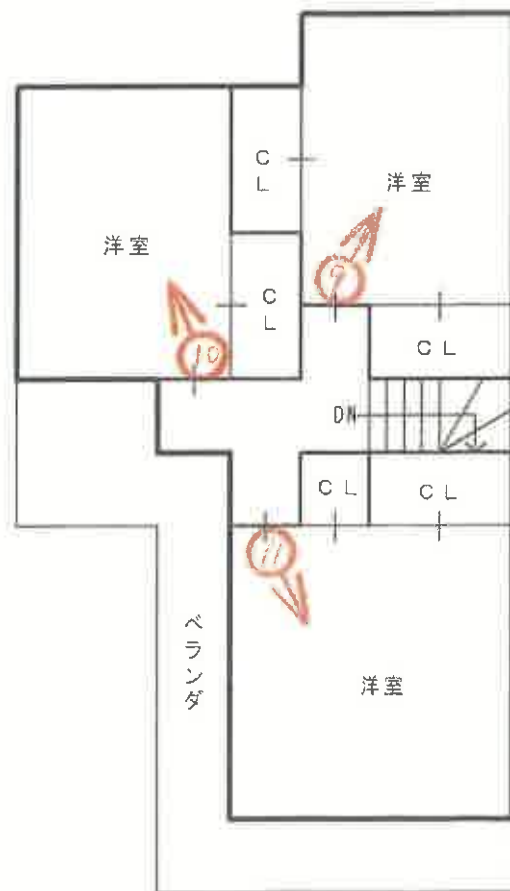
(+○)は写真番号および撮影位置・方向

建物間取図 (縮尺記載なし)

1 階



2 階



(一〇)正字與番号および記號位置・方向

①



本件建物

②



(14 枚目)

③



④



(15 枚目)

⑤



⑥



(16 枚目)

⑦



⑧



(17 枚目)

⑨



⑩



(18 枚目)



令和 6 年 (又) 第 52 号
令和 7 年 4 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 28 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

廣嶋琢也

第1 評価額

一括価格	
金10,580,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,160,000円
物件2(土地)	金80,000円
物件3(建物)	金7,340,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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評価するものであり、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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	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			
	特になし。		

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・2)

位置・交通	J R福知山線 猪名寺駅の南東方 約1.3km (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 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
画地条件	<物件1：物件3建物の敷地> 登記地積 84.05㎡ のほぼ台形地 (中間画地) 間口×奥行 約7.3m×約11.5m 私道面とほぼ等高な平坦地である。 接道部の境界標は見受けられなかったが、私道面・境界ブロック・プレートにより範囲は概ね明瞭で、概測の結果、地積測量図と符合するものと判断した。 北側背面部には幅約1mの暗渠の水路敷があり、事実上物件1と一体で使用している状況である。 <物件2：私道> 物件1が接面する私道で、暗渠側溝等により範囲は概ね明瞭であり、周囲見分・概測の結果、地積測量図と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	南側 約4.5m私道 (物件2) (建築基準法42条1項5号)	
土地の利用状況等	物件1は物件3建物の敷地で、物件2は物件1が接面する私道である。	
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	・特になし	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

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15年8月31日 新築 経過年数 22 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 ； 木造 屋 根 ； セメント瓦葺 外 壁 ； モルタル等 内 壁 ； クロス壁等 天 井 ； クロス・合板等 床 ； フローリング・タタミ等 設 備 ； コンロ I H（オール電化仕様ではない。） その他 ； 屋根裏収納（2階廊下付近上部）
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	普通
保守管理の状態	特段の損傷等は見受けられず、概ね経年相当の劣化と判断しました。 なお、居住者の陳述によれば、2階北西側洋室の北側出窓下の壁の一部が凹んでいるとのことである（壁紙で目隠ししている。）。
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 対象建物についてはアスベストを含有する成形材等が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細の把握には専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1・2）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	145,000	1.03	84.05	0.90	11,300,000
2	145,000	0.05	152 × 1/10	1.00	110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎-9）

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/㎡)
 $161,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/111 \div 145,000$

◇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（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
 $100/110 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/111$

イ 個別格差：物件1 方位（1.03）

物件2 利用の現況（0.05）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：物件1 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮
 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=エ
3	195,000	95.17	0.20	3,710,000

ウ 現価率

経過年数 22年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 27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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \div 0.20$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）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 ア (円)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ
1	11,300,000	0.60	法定地上権	6,780,000
計				6,780,000

(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	11,300,000	-6,780,000		1.00	0.70	3,160,000
2	110,000			1.00	0.70	80,000
3	3,710,000	+6,780,000	1.00	1.00	0.70	7,340,000
一 括 価 格 (合 計)						10,580,000

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

地価公示価格等 (尼崎一9)

所 在 : 尼崎市食満2丁目82番
「食満2-4-10」

価 格 : 161,000円/㎡

位 置 : JR福知山線「猪名寺」駅より道路距離1.2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 82㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員5m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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(平成6年度)

物件1 : 7,745,207円

物件2 : 非課税

物件3 : 3,099,215円

第7 附属資料の表示

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 概略見取図
- 7 建物間取図
- 8 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 尼崎市食満三丁目
地 番 4 2 4 番 1 1
地 目 宅地
地 積 8 4 . 0 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 尼崎市食満三丁目
地 番 4 2 4 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 2 平方メートル

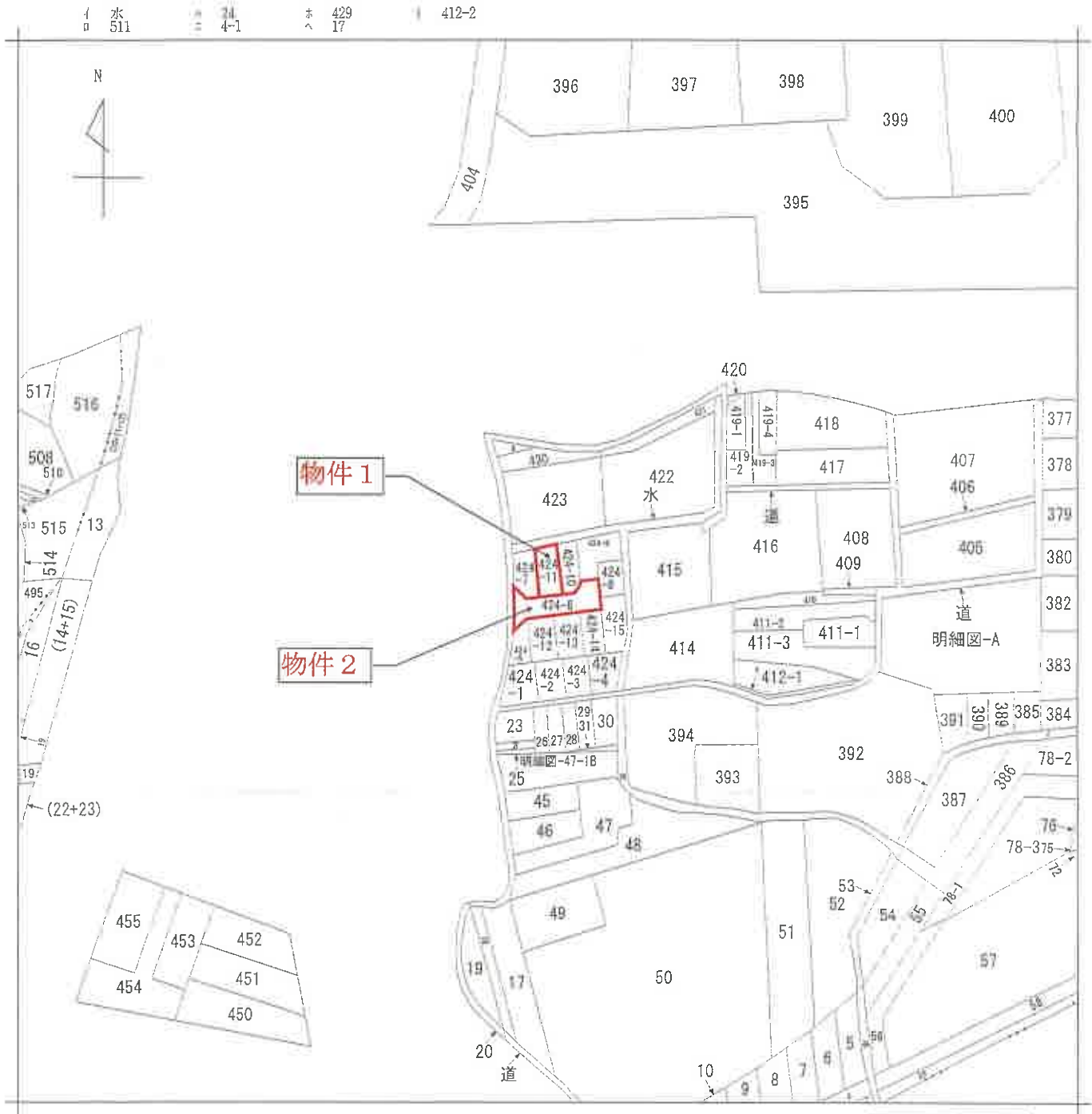
共有者 A 持分 1 0 分の 1

3 所 在 尼崎市食満三丁目 4 2 4 番地 1 1
家屋 番号 4 2 4 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル

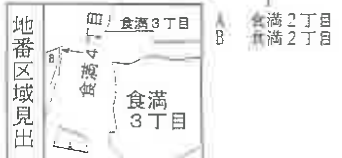
所有者 A







(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。



請求部	所在	尼崎市食満三丁目				地番	424番11			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年1月31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。
(神戸地方方法務局尼崎支局管轄)
令和6年10月22日
大阪法務局

平成15.3.28

前 424-7・後・新

地積測量図 15.3.28

地番 424-7-11

土地の所在 尾崎市食満3丁目

二 別 家 積 表

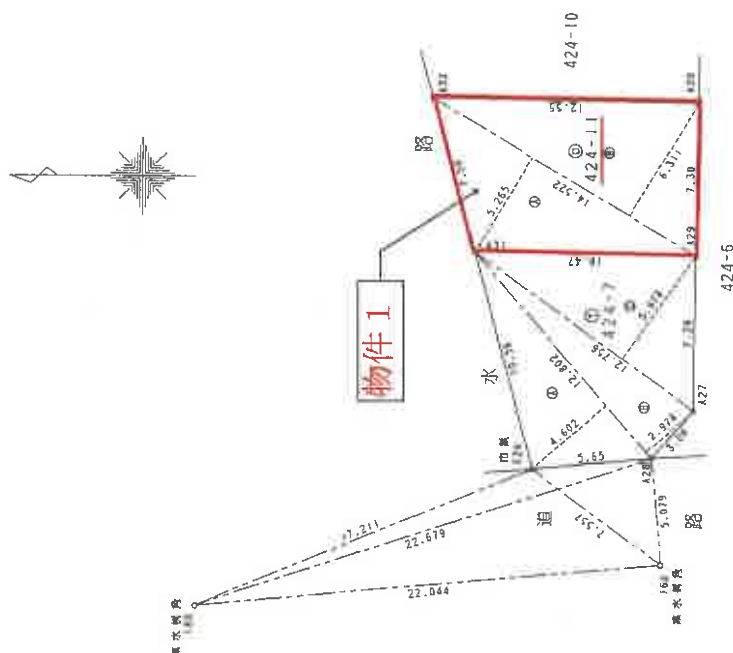
地番	① 424-7
NO.	NO.
辺	辺
長さ	長さ
積算	積算
①	12.802
②	12.802
③	12.756
④	12.756
⑤	12.756
⑥	12.756
⑦	12.756
⑧	12.756
⑨	12.756
⑩	12.756
⑪	12.756
⑫	12.756
⑬	12.756
⑭	12.756
⑮	12.756
⑯	12.756
⑰	12.756
⑱	12.756
⑲	12.756
⑳	12.756
㉑	12.756
㉒	12.756
㉓	12.756
㉔	12.756
㉕	12.756
㉖	12.756
㉗	12.756
㉘	12.756
㉙	12.756
㉚	12.756
㉛	12.756
㉜	12.756
㉝	12.756
㉞	12.756
㉟	12.756
㊱	12.756
㊲	12.756
㊳	12.756
㊴	12.756
㊵	12.756
㊶	12.756
㊷	12.756
㊸	12.756
㊹	12.756
㊺	12.756
㊻	12.756
㊼	12.756
㊽	12.756
㊾	12.756
㊿	12.756

地番	② 424-11
NO.	NO.
辺	辺
長さ	長さ
積算	積算
①	14.522
②	14.522
③	14.522
④	14.522
⑤	14.522
⑥	14.522
⑦	14.522
⑧	14.522
⑨	14.522
⑩	14.522
⑪	14.522
⑫	14.522
⑬	14.522
⑭	14.522
⑮	14.522
⑯	14.522
⑰	14.522
⑱	14.522
⑲	14.522
⑳	14.522
㉑	14.522
㉒	14.522
㉓	14.522
㉔	14.522
㉕	14.522
㉖	14.522
㉗	14.522
㉘	14.522
㉙	14.522
㉚	14.522
㉛	14.522
㉜	14.522
㉝	14.522
㉞	14.522
㉟	14.522
㊱	14.522
㊲	14.522
㊳	14.522
㊴	14.522
㊵	14.522
㊶	14.522
㊷	14.522
㊸	14.522
㊹	14.522
㊺	14.522
㊻	14.522
㊼	14.522
㊽	14.522
㊾	14.522
㊿	14.522

合計 170.6749950

座 標 変 換 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	測 点 名
E20	138.368581	座 標	103.720445	座 標	測 点 名
A28	132.7390320	座 標	104.2746900	座 標	測 点 名
A27	130.7630826	座 標	106.5325704	座 標	測 点 名
A30	130.6279156	座 標	121.1127439	座 標	測 点 名
A32	143.1817268	座 標	121.2791253	座 標	測 点 名
A29	130.6955918	座 標	113.8126576	座 標	測 点 名
A31	141.1696227	座 標	113.9997582	座 標	測 点 名
164	132.3014579	座 標	99.2149001	座 標	測 点 名
180	154.2401541	座 標	97.0605287	座 標	測 点 名



土地家屋調査士

製 作 者

平成 15 年 3 月 10 日 作製

申 請 人

エビス住建株式会社
代表取締役

縮 尺

1/250

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。
(神戸地方支務局尾崎支局電報)

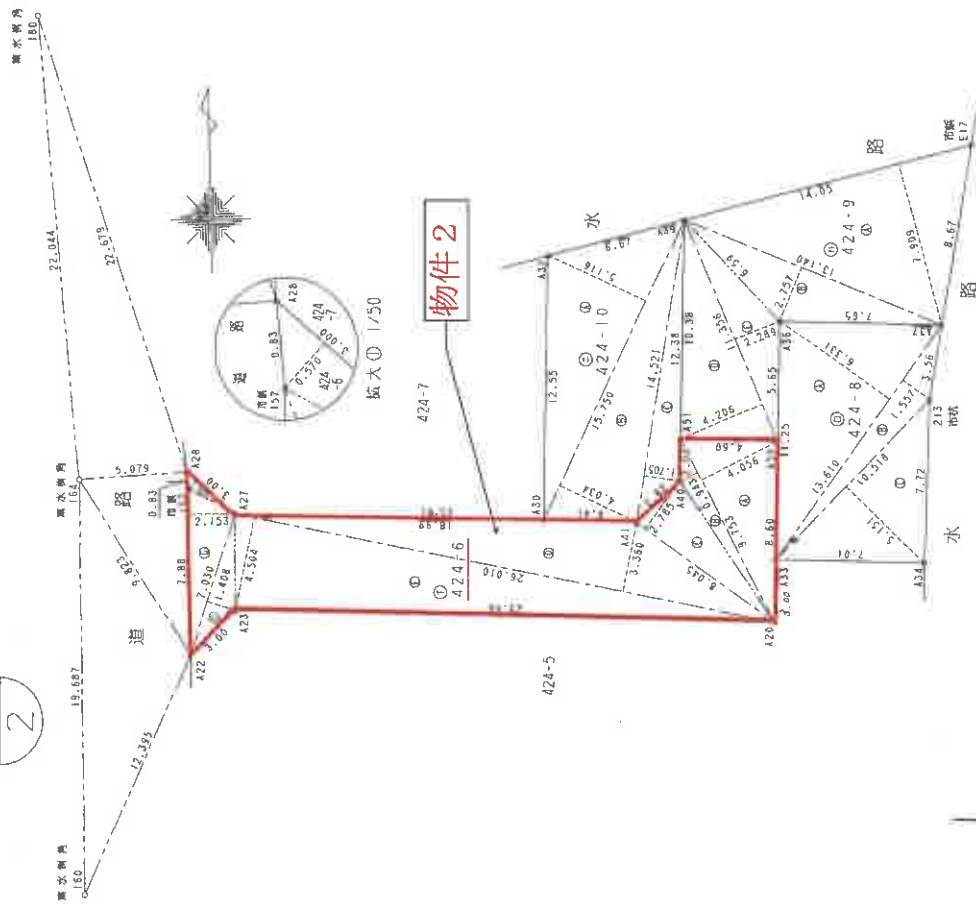
令和 6 年 10 月 22 日 大阪支務局

登記官

縮版図面 A 3 → A 4

新・後・6-424 地積測量図 15.3.28

地番	424-6-8-10
土地の所在	尼崎市食満3丁目



製作者

土地家屋調査士

（平成15年3月10日作製）

申請人

エビス住建株式会社
代表取締役

縮尺 1/250

登記年月日：平成15年3月28日

82 6 11 2015

三 割 成 積 表

地 番 ④424-6			
NO.	底 辺	高 さ	容 積 積
④	9.753	4.056	39.558168
⑤	9.753	0.943	9.197079
⑥	8.045	2.785	22.405325
⑦	26.010	3.360	87.393600
⑧	26.010	4.504	117.149040
⑨	7.030	1.408	9.898240
⑩	7.882	2.153	16.969946
⑪	3.000	0.570	1.710000
容 積 積			304.281398
底 積			152.1406990
地 積			152.14 ㎡
坪 数			46.02

地 番 ④424-8			
NO.	底 辺	高 さ	容 積 積
④	13.610	6.331	86.164910
⑤	13.610	1.557	21.190770
⑥	10.518	5.151	54.178218
容 積 積			161.533898
底 積			80.7669490
地 積			80.76 ㎡
坪 数			24.43

地 番 ④424-9			
NO.	底 辺	高 さ	容 積 積
④	14.054	7.909	111.153086
⑤	13.140	2.757	36.226980
⑥	11.356	2.289	25.993884
⑦	11.356	4.206	47.763336
容 積 積			221.137286
底 積			110.5686430
地 積			110.56 ㎡
坪 数			33.44

地 番 ④424-10			
NO.	底 辺	高 さ	容 積 積
④	15.750	5.116	80.577000
⑤	15.750	4.034	63.535500
⑥	14.521	1.705	24.758305
容 積 積			168.870805
底 積			84.4354025
地 積			84.43 ㎡
坪 数			25.54

容 積 427.911693

地 積 測 量 図

地 番 424-6
-8-10

土地の所在 尼崎市長満ろ丁目



三 割 成 積 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	現 存 建 物の 座 標
A50	134.5259884		132.1690903		
A51	134.5686351		127.5688880		
A40	132.5687261		127.5503476		
A41	130.5669512		125.5314843		
A27	130.7630826		106.5325704		
A28	132.7390320		104.2746900		
A57	131.9100135		104.3563140		市 界
A22	124.0290609		104.5133015		
A23	126.1616438		106.6232991		
A20	125.9255580		132.0893591		
A37	140.1063490		139.8797306		
A36	140.1773456		132.2214818		
A33	128.9274290		132.1171883		
A34	128.8623847		139.1333793		
E13	136.5825525		139.3298971		市 界
E17	148.6764085		141.2169546		市 界
A39	144.9509957		127.6651388		
A32	143.1817268		121.2291253		
A30	130.6279156		121.1127439		
A64	132.3014579		99.2148001		美 永 研 究 所 三
A80	154.2401541		97.0605287		美 永 研 究 所 三
A60	112.6186792		99.6697519		美 永 研 究 所 三

作 製 者

土地家屋調査士

平成15年3月10日(作製)

申 請 人

エビス住建株式会社

代表取締役

縮 尺

1/

201502

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。
(神戸地方法務局尼崎支局管轄)
令和6年10月22日 大阪法務局

登記書

各階平面図

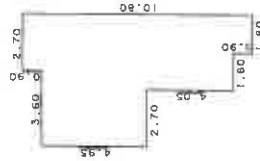
建物図面

家屋番号 424番11

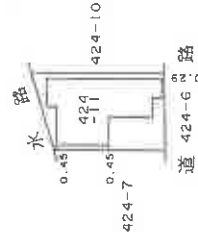
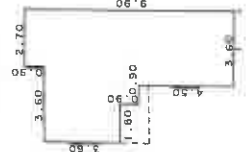
建物の所在 尼崎市食満3丁目424番地11

<物件3建物>

1 階



2 階



作製者

土地家屋調査士



申請人

353836

縮 尺

1/250

15 年 8 月 20 日(作製)

縮 尺

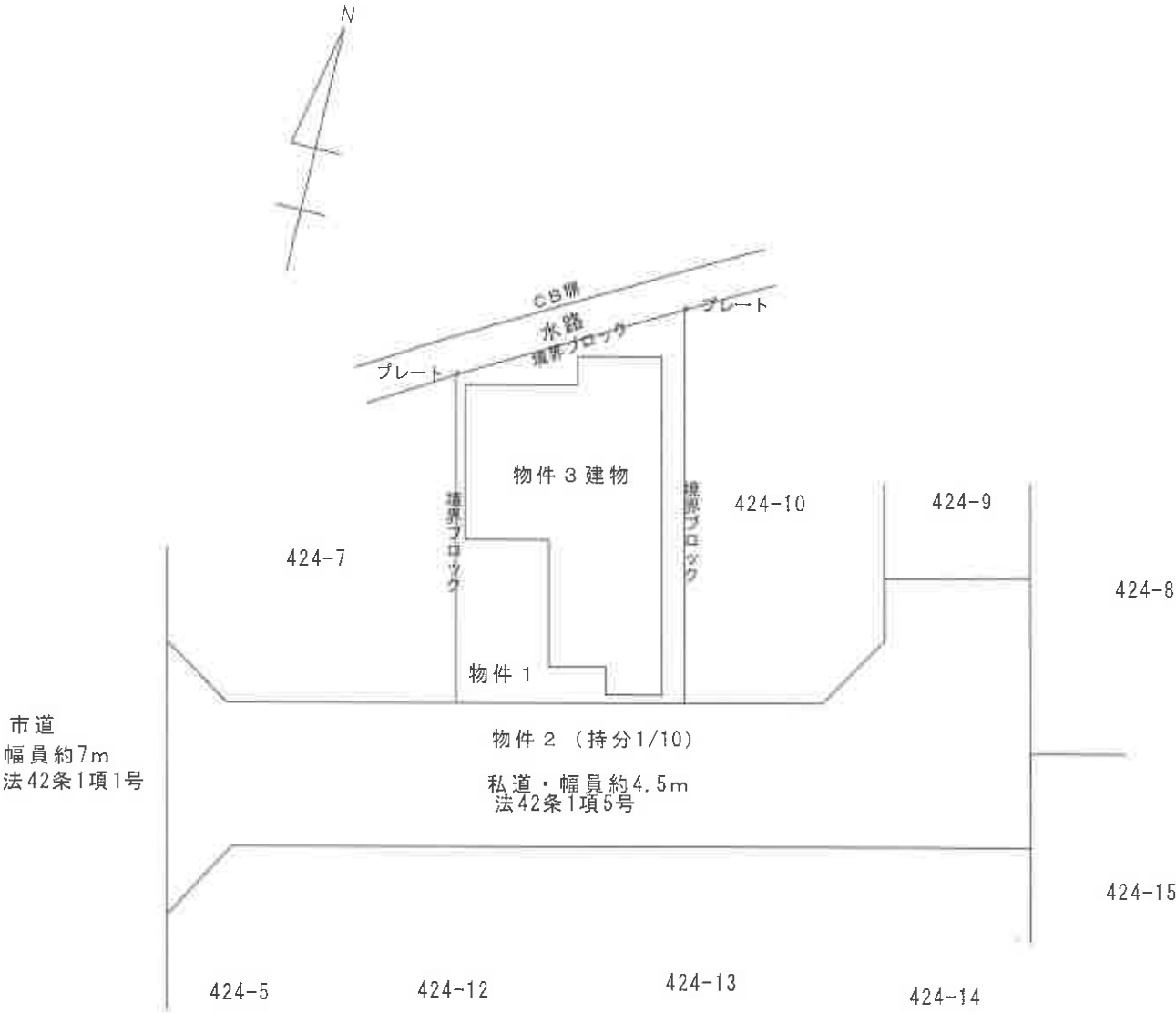
1/500

平成15.9.8

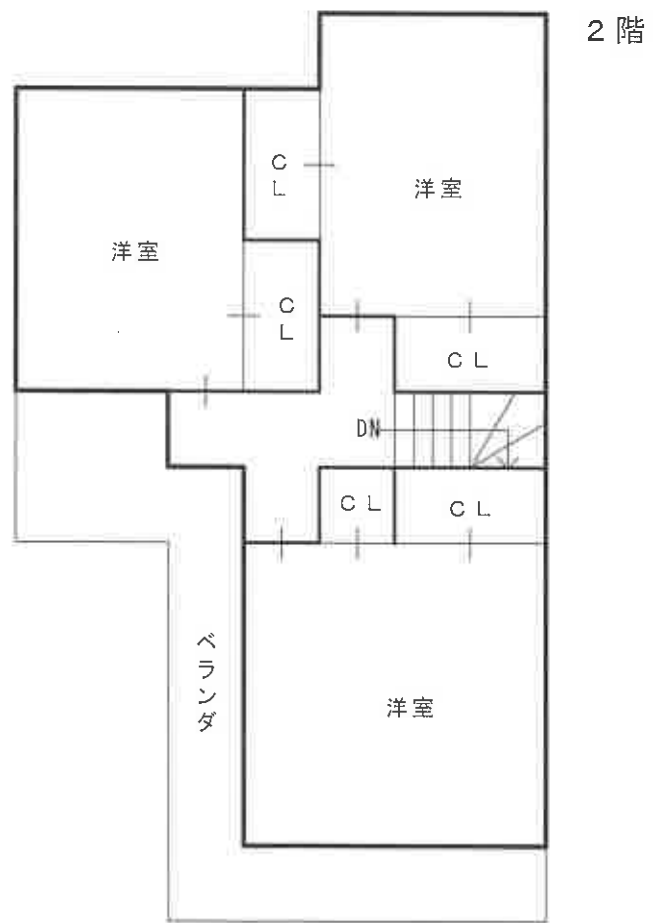
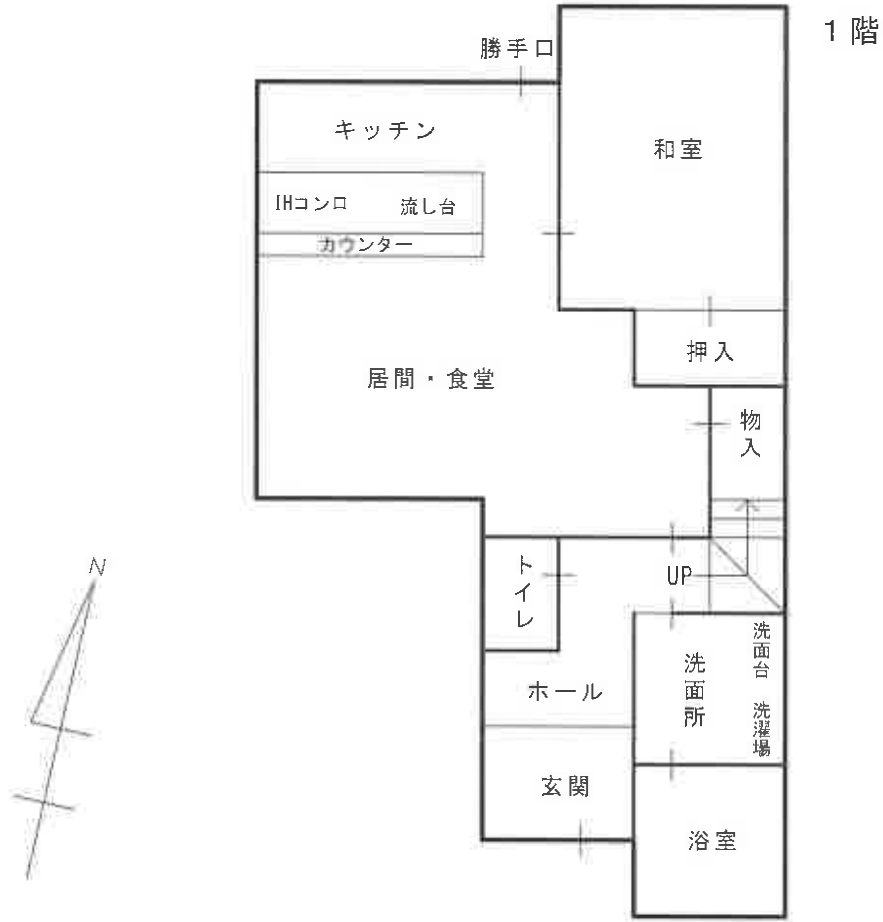
(大阪土地家屋調査士会)

縮版図面 A3 → A4

概略見取図
(縮尺記載なし)



建物間取図 (縮尺記載なし)



参考写真

南西方より



東方より

