

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 10 月 21 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 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 12 月 11 日 午前 10 時 00 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 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 10 月 21 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,280,000 4,224,000		1,056,000	59,943	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市玄番北之町 28 番地、26 番地 1、27 番地
5、29 番地、30 番地 3、44 番地 2、45 番地、
1 番地 105
尼崎市西本町八丁目 321 番地、321 番地 3、3
22 番地

建物の名称 尼崎アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玄番北之町 28 番の 127

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 66.10 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 尼崎市玄番北之町 26 番 1

地 目 宅地

地 積 454.36 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目 322 番

地 目 宅地

地 積 262.39 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	3
所在及び地番	尼崎市玄番北之町1番105
地 目	宅地
地 積	16.39平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	尼崎市玄番北之町27番5
地 目	宅地
地 積	9.36平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	尼崎市玄番北之町28番
地 目	宅地
地 積	548.76平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	尼崎市玄番北之町29番
地 目	宅地
地 積	413.22平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	尼崎市玄番北之町30番3
地 目	宅地
地 積	194.32平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	尼崎市玄番北之町44番2



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	614.78 平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	尼崎市玄番北之町45番
地 目	宅地
地 積	300.82 平方メートル
土地の符号	10
所在及び地番	尼崎市西本町八丁目321番
地 目	宅地
地 積	238.77 平方メートル
土地の符号	11
所在及び地番	尼崎市西本町八丁目321番3
地 目	宅地
地 積	5.96 平方メートル
土地の符号	12
所在及び地番	尼崎市西本町八丁目335番2
地 目	宅地
地 積	66.11 平方メートル
土地の符号	13
所在及び地番	尼崎市西本町八丁目335番3
地 目	宅地
地 積	63.30 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1650088分の6610

土地の符号 3・4・5・6・7・8・9・10・11・12・13

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 1650088分の6610



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 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】

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】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	B
期 限	定めなし
賃 料	月額 8 万円
保証金 (敷金)	2 0 万円

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

土地の符号 3 ないし 1 3 の各土地の敷地権は賃借権であり、買受人は土地負担金の負担を要する。

土地の符号 3 ないし 1 3 の各土地 (要役地) のために西本町八丁目 3 3 5 番 4 を承役地 (目的 通行 , 範囲 全部) とする地役権設定登記がある。

《 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。
- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市玄番北之町 28 番地、26 番地 1、27 番地
5、29 番地、30 番地 3、44 番地 2、45 番地、
1 番地 105
尼崎市西本町八丁目 321 番地、321 番地 3、3
22 番地

建物の名称 尼崎アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玄番北之町 28 番の 127

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 66.10 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 尼崎市玄番北之町 26 番 1

地 目 宅地

地 積 454.36 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目 322 番

地 目 宅地

地 積 262.39 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	3
所在及び地番	尼崎市玄番北之町1番105
地 目	宅地
地 積	16.39平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	尼崎市玄番北之町27番5
地 目	宅地
地 積	9.36平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	尼崎市玄番北之町28番
地 目	宅地
地 積	548.76平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	尼崎市玄番北之町29番
地 目	宅地
地 積	413.22平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	尼崎市玄番北之町30番3
地 目	宅地
地 積	194.32平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	尼崎市玄番北之町44番2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 614.78 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 尼崎市玄番北之町45番

地 目 宅地

地 積 300.82 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目321番

地 目 宅地

地 積 238.77 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目321番3

地 目 宅地

地 積 5.96 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目335番2

地 目 宅地

地 積 66.11 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目335番3

地 目 宅地

地 積 63.30 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1650088分の6610

土地の符号 3・4・5・6・7・8・9・10・11・12・13

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 1650088分の6610



令和 6 年(ヌ)第 14 号
令和 6 年 5 月 9 日受理
令和 6 年 7 月 17 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（一棟の建物の表示）

所 在 尼崎市玄番北之町 28番地、26番地1、27番地
5、29番地、30番地3、44番地2、45番地、
1番地105
尼崎市西本町八丁目 321番地、321番地3、3
22番地

建物の名称 尼崎アーバンコンフォート

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 玄番北之町 28番の127

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 66.10平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 尼崎市玄番北之町26番1

地 目 宅地

地 積 454.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目322番

地 目 宅地

地 積 262.39平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	3
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 1 番 105
地 目	宅地
地 積	16.39 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 27 番 5
地 目	宅地
地 積	9.36 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 28 番
地 目	宅地
地 積	548.76 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 29 番
地 目	宅地
地 積	413.22 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 30 番 3
地 目	宅地
地 積	194.32 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 44 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 614.78 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 尼崎市玄番北之町45番

地 目 宅地

地 積 300.82 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目321番

地 目 宅地

地 積 238.77 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目321番3

地 目 宅地

地 積 5.96 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目335番2

地 目 宅地

地 積 66.11 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目335番3

地 目 宅地

地 積 63.30 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1650088分の6610

土地の符号 3・4・5・6・7・8・9・10・11・12・13

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 1650088分の6610



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市玄番北之町26番地の1 尼崎アーバンコンフォート714	
建物	物件1	
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住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 5,480円 修繕積立金 11,450円 円 円 円	令和 6 年 5 月 1 5 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	関電コミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～13	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～13) ☐ (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1, 2) ☐ 地上権 (符号) ☒ 賃借権 (符号3～13) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
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(契約書)の要旨			
占有権原		■貸借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成21年 7月 5日	
最初の	契約日	平成21年 7月 3日	
契約等	期間	平成21年 7月 5日から ■平成23年 7月 4日まで 2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	平成31年 2月22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 (C)	
賃料・支払時期等		毎月 金80,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (■保証金(敷金)20万円 ■礼金40万円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		最初の契約当事者は上記のとおりである。 最初の契約書に、「平成31年2月22日付継続」と記載し、所有者Aと占有者Bの押印があり、Cの氏名が二重線で消され、Cの署名と押印がある。 賃料とは別に、①不在管理費月額1,000円、②水道料金(金額不定)を所有者Aに支払っている。	
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	

(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 敷地について

(1) 敷地権について

土地の符号1, 2の敷地権の種類は所有権である。

土地の符号3～13の敷地権の種類は賃借権となっているが、登記事項証明書を見ると、土地の符号3～13について、平成30年8月21日売買を原因として尼崎アーバンコンフォート管理組合法人に所有権移転されている。その経緯、現状等について、管理会社担当者から提出された平成30年5月13日に開催された臨時総会議事録写しの要旨は次のとおりである。

- ・ 管理組合法人が借地を買い取る。
- ・ 買い取りのための資金は、金融機関から借り入れる。
- ・ 金融機関への返済資金として、各区分所有者から、土地負担金を徴収する。
- ・ 借地料はなくなり、新たに土地負担金が発生する。土地負担金の徴収金額は、元々の借地料の徴収金額と変更なし。
- ・ 金融機関への返済終了後（約20年後）、買い取った土地を、各区分所有者の持分割合により分配予定。

(2) 地役権について

土地の符号3～13を要役地、西本町八丁目335番4を承役地、目的を通行、範囲を全部とする平成3年11月6日設定の地役権登記がある。

また、管理会社担当者から提出された平成6年3月17日付け通行地役権設定契約書写しの要旨は次のとおりである。

- ・ 土地の符号3～13を要役地、西本町八丁目335番4、西本町八丁目355番の一部（本報告書23枚目の図面の太線のとおり）を承役地とする通行地役権を設定する。西本町八丁目335番4については地役権設定登記済みであるが、西本町八丁目355番の一部（本報告書23枚目の図面の太線のとおり）については登記しない。
- ・ 西本町八丁目355番を要役地、土地の符号8の一部（本報告書24枚目の図面の太線のとおり）、土地の符号12、土地の符号13の一部（本報告書25枚目の図面の太線のとおり）を承役地とする通行地役権を設定する。ただし、地役権設定登記はできない。
- ・ 玄番北之町44番1を要役地、土地の符号8の一部（本報告書24枚目の図面の太線のとおり）、土地の符号12、土地の符号13の一部（本報告書25枚目の図面の太線のとおり）を承役地とする通行地役権を設定する。ただし、地役権設定登記はできない。

2 本件区分所有建物について

所有者Aに対して照会書を送付したところ、立入調査日についての問い合わせはあったものの、本報告書提出時までに回答書等の提出はなかった。

立入調査、占有者Bの陳述、Bが提示した契約書等の資料から、占有関係については6枚目のとおり報告する。

室内は、ダイニングのフローリングの傷みがあったほか、目視の限りでは経年相応の劣化と思われる。

3 管理費等について

管理会社からの回答書によると、5枚目記載の項目のほか、不在管理費月額2,000円、土地負担金月額8,143円、水道代（不定）があり、いずれも令和6年5月15日現在滞納はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 私が借りて住んでいます。元々夫が借主でしたが、夫が亡くなってからは私が借主になっています。 2 フローリングの一部が破損しており、修理未了です。バルコニーの網戸、ガスコンロは所有者Aに直してもらいました。トイレのウォッシュレットとクーラーは私が設置しました。 3 別の部屋で火事があり、バルコニーが煤だらけになりました。 4 猫を1匹飼っていましたが、昨年死にました。本件マンションはペット禁止にはなっていますが、ペットを飼っている部屋もあると思います。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。
■ 管理人	本件マンションはペット禁止です。

(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
R6年5月15日 (水) 13:45-14:15	神戸地方法務局尼崎支局	公図、登記事項証明書等調査
R6年5月15日 (水) 14:55	当庁	管理会社に対し照会書送付 (FAX)
R6年5月21日 (火) 8:15-9:05	物件所在地	外観調査、写真撮影、占有者Bに照会書交付 (返信用郵券94円添付)
R6年5月21日 (火) 14:30-14:50	神戸地方法務局尼崎支局	地役権等調査
R6年5月22日 (水) 14:00	当庁	所有者Aに対し照会書送付 (郵券94円使用、返信用郵券94円添付)
R6年5月29日 (水) 13:20-14:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者Bから聴取、評価人同行、管理人から聴取
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 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。

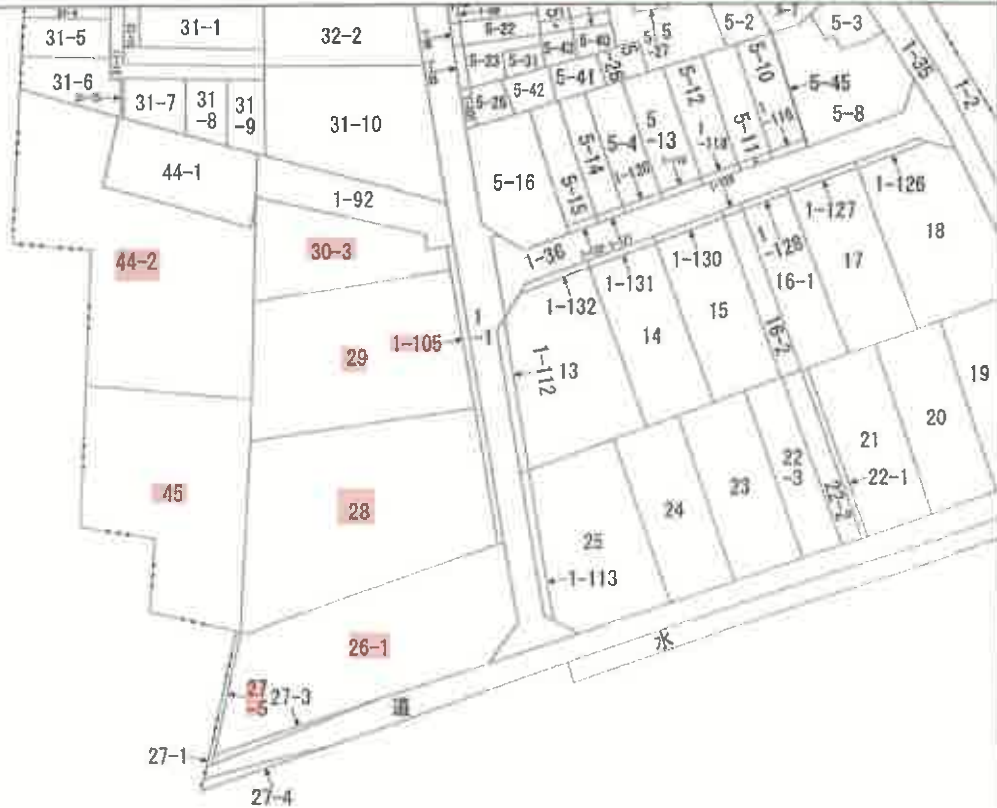
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

1-97 5-21 5-39 1-117
5-20 5-38 5-44



(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。

地番区域見出し

玄番北之町

請 求 部 分	所 在					地 番		26番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 分 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	昭和57年11月30日				備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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。

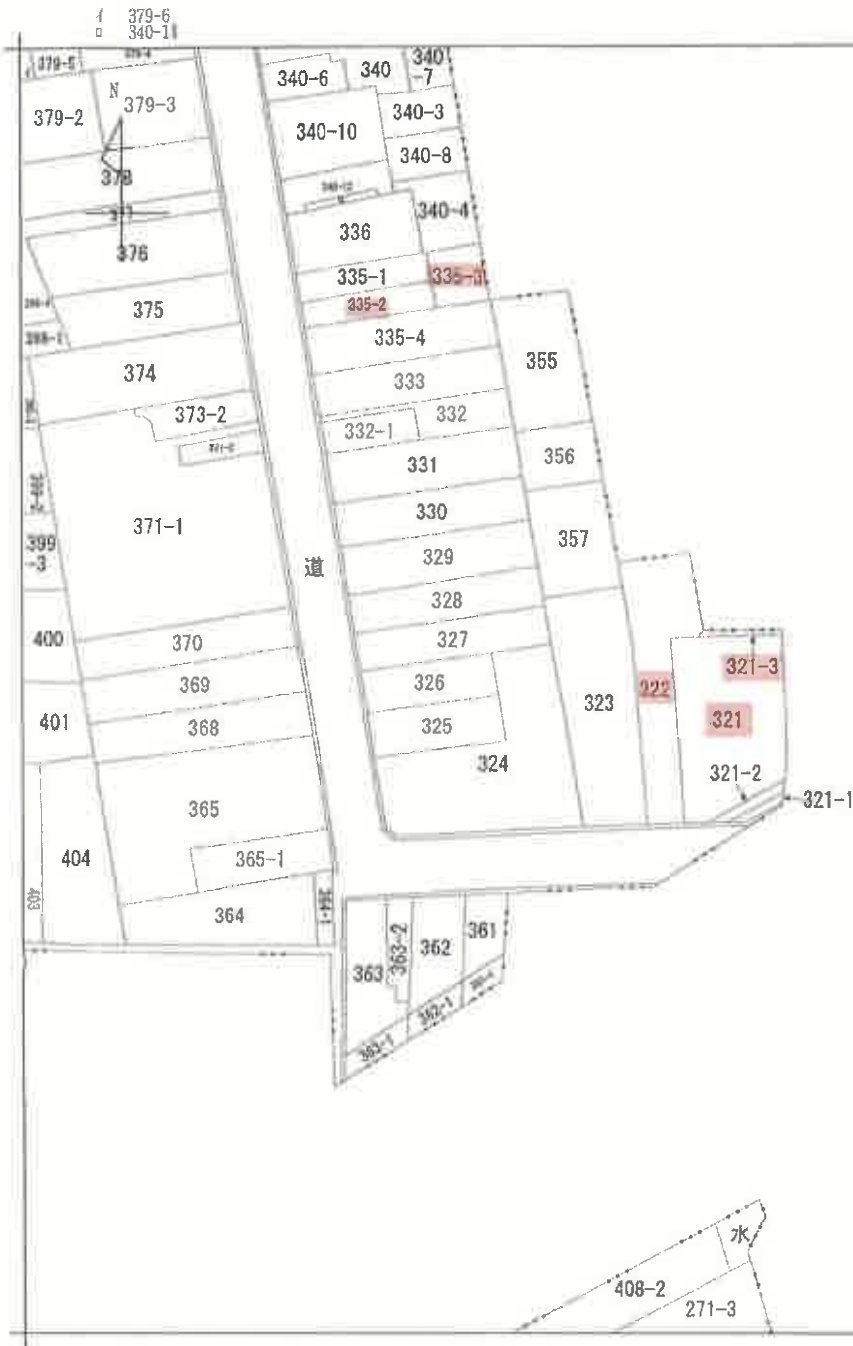
令和6年5月15日
神戸地方方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(10枚目)

公用

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概略を記載した図面です。



請求部	所在	尼崎市西本町八丁目				地番	322番			
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5月15日
神戸地方方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：4-12
(1/1)

(11枚目)

公用

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和6年5月15日 神戸地方方法務局尼崎支局

田里風光好

神戸地方方法務局尼崎支局

登記簿

請求番号 4-4

新・後・一

27-1-1

土地の所在

兵庫県尼崎市玄番北之町

地積測量図

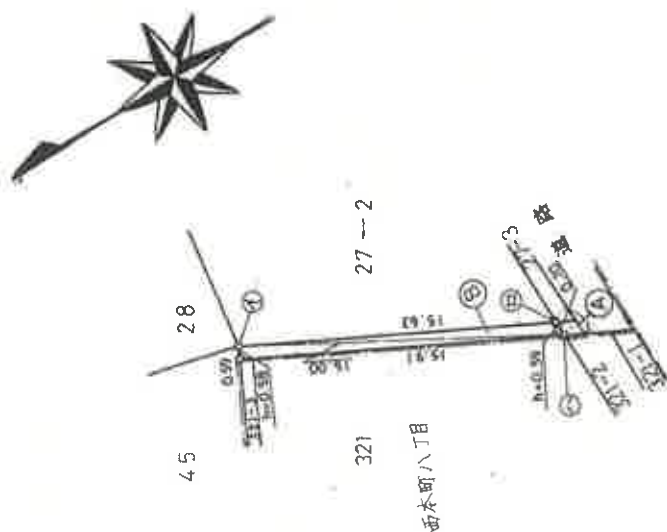
56-48

表積求

	底辺	高さ	倍面積 m^2
分筆地 27-5	16.00	0.59	9.4400 m^2
	16.00	0.58	9.2800 m^2
		合計	18.7200 m^2
		二除	9.3600 m^2
残地 (47-1)	9.9173 m^2 - ② (9.3600 m^2) = 0.5573 m^2		

分筆地
27-5

地 址 27-1)



- ④ 木杭
⑤ 金属鋌
⑥ 金属鋌

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作者

人中



縮尺

250

(昭和56年 製作)

~~301150~~

登記年月日：昭和57年7月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年5月15日 神戸地方建設局尼崎支局

登録官

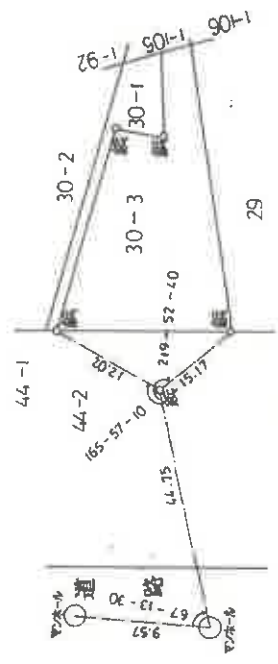
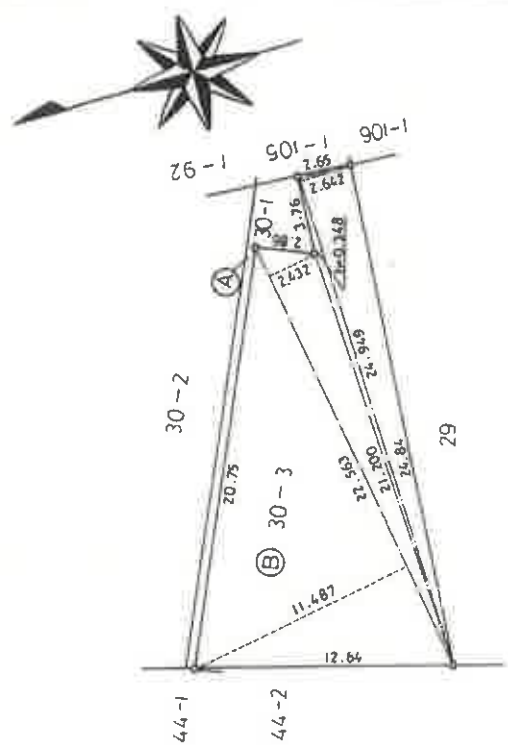
請求番号：4-8

前 30-1・後・野
地 番 30-5, 30-1
土地の所在 尼崎市文番北之町

地積測量図 57.7.5

求積表

㊦ 30-3	$22.563 \times 11.487 = 259.181181\text{m}^2$
	$22.563 \times 2.432 = 54.873216\text{m}^2$
	$24.949 \times 0.348 = 8.682252\text{m}^2$
	$24.949 \times 2.642 = 65.915258\text{m}^2$
合計	$= 388.651907\text{m}^2$
二除	$= 194.325953\text{m}^2$
㊦ 30-1	$201.65\text{m}^2 - 194.3259\text{m}^2$
	$= 7.3241\text{m}^2$



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	縮尺
		1/250
年 3 月 15 日 (作製)		

登記年月日・昭和57年7月5日

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。
令和6年3月15日 神戸地方広務局尼崎支局 登記係

(14枚目)

請求番号 4-10

前 44-後・新一

地積測量図 5775

地 番 44-1-2

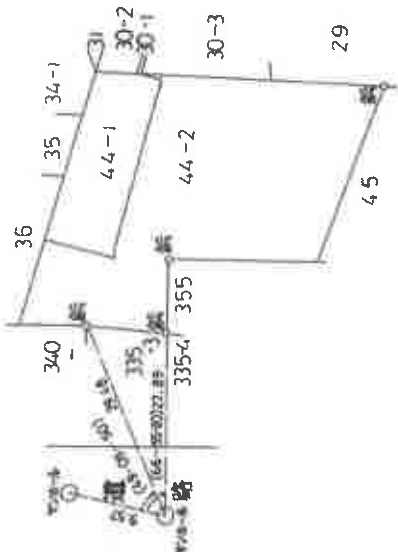
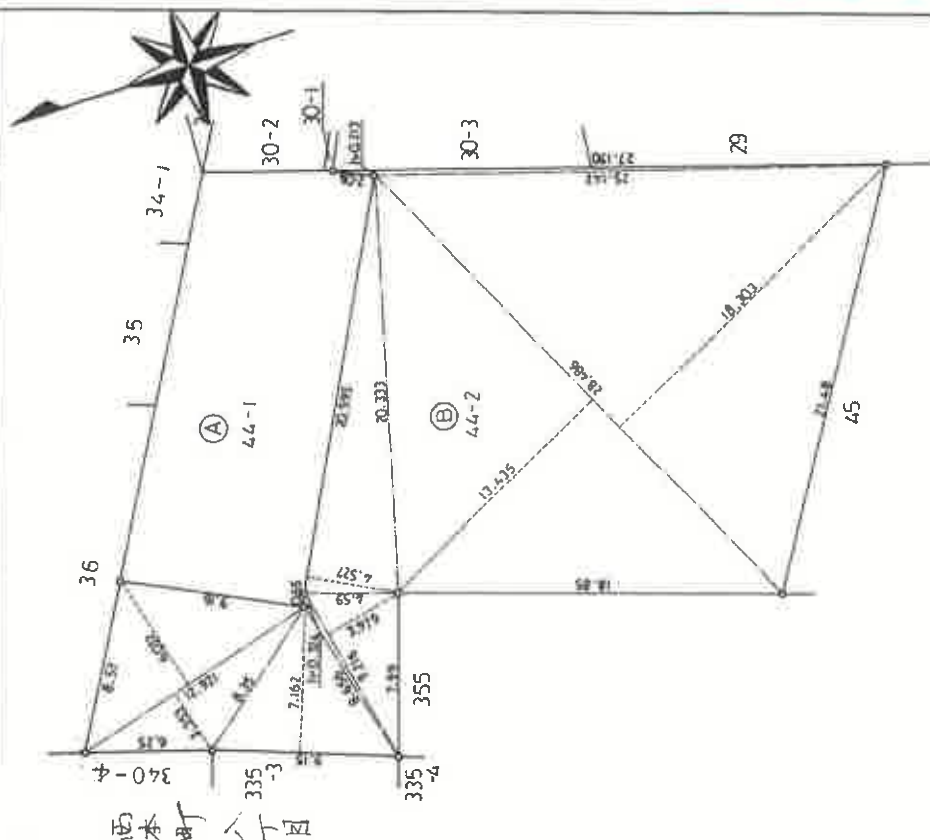
土地の所在 尼崎市玄蕃北之町

求積表

④ 44-2	
12.921 × 6.032	= 77.939472 ^m ²
12.921 × 3.353	= 43.324113 ^m ²
9.150 × 7.162	= 65.532300 ^m ²
9.216 × 0.324	= 2.985984 ^m ²
9.216 × 3.979	= 36.670464 ^m ²
20.595 × 4.527	= 93.233565 ^m ²
27.190 × 0.213	= 5.791470 ^m ²
28.486 × 13.435	= 382.709410 ^m ²
28.486 × 18.303	= 521.379258 ^m ²
合計	= 1229.566035 ^m ²
二除	= 614.783018 ^m ²

④ 44-1

$$773.09\text{m}^2 - 614.7830\text{m}^2 = 158.3070\text{m}^2$$



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

年 3 月 15 日 (作製)

作製者

301165

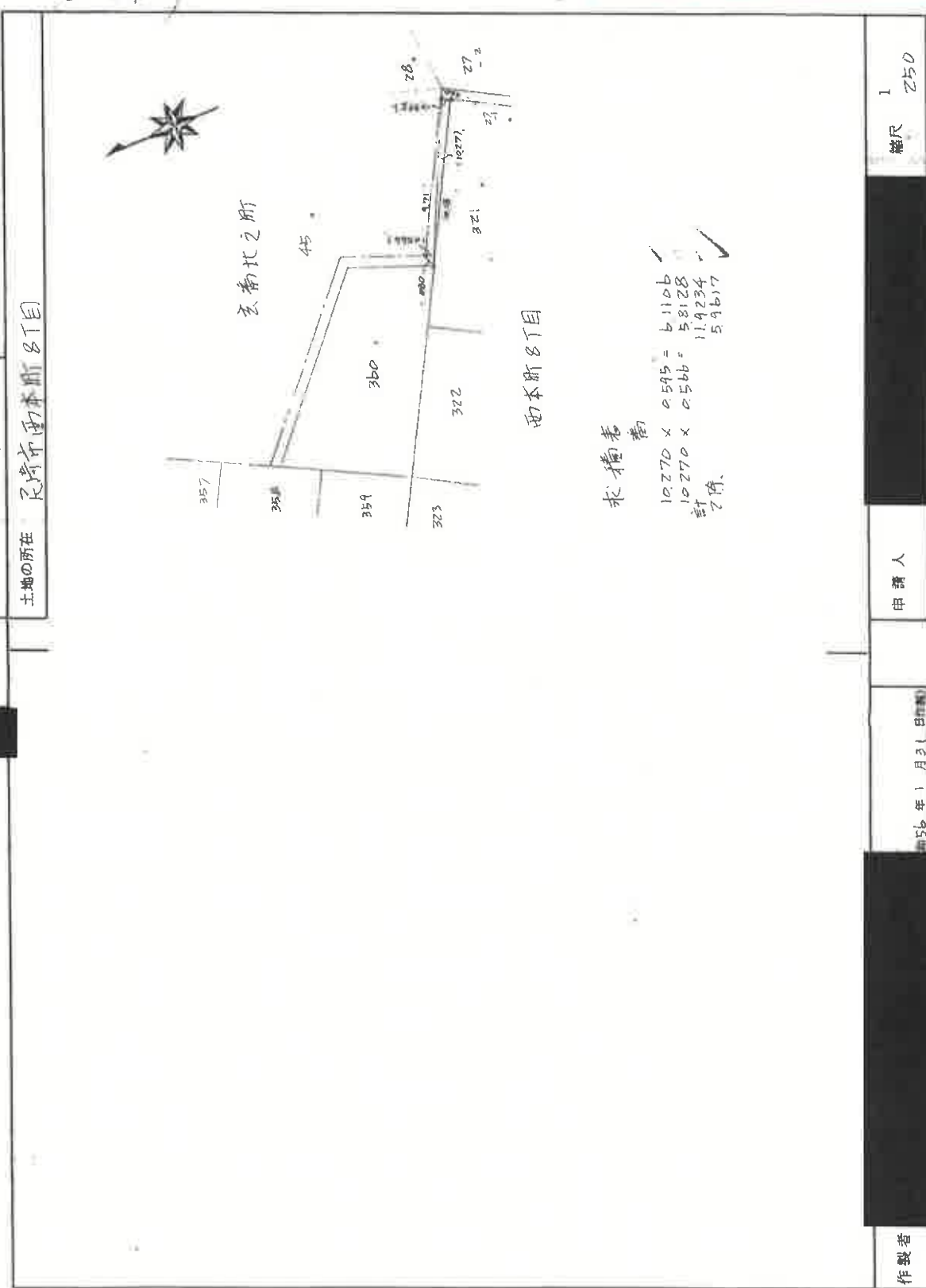
登記年月日：昭和56年2月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年5月15日 神戸地方支庁登記部

(15枚目)

登記簿

56.2.9
地積測量図
地番 321-3
土地の所在 尼崎市西本所8丁目



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

申請人

605271

作製者

56年1月31日(日)

登記年月日：昭和57年7月5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5月15日 神戸地方法院尼崎支庁

(16枚目)

登記官



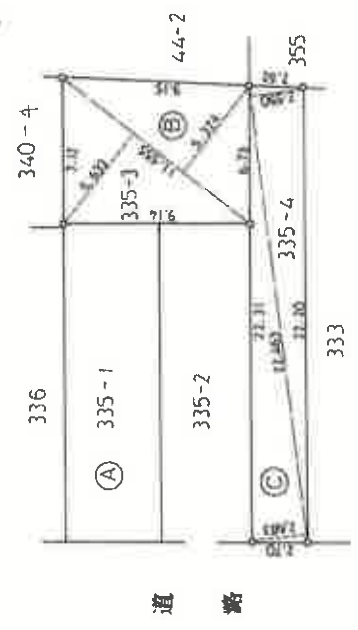
57.7.5
地積測量図

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

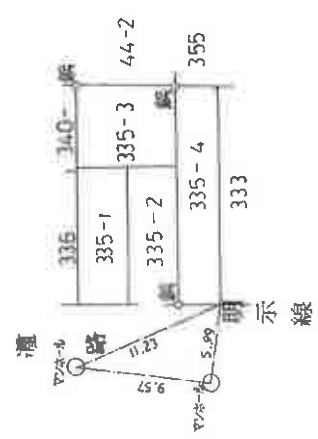
地番	335-3 335-4
土地の所在	尼崎市西本町8丁目

求積表

② 335-3	
11.555×5.633	$= 65.089315 \text{ m}^2$
11.555×5.324	$= 61.518820 \text{ m}^2$
合計	$= 126.608135 \text{ m}^2$
一除	$= 63.304067 \text{ m}^2$
③ 335-4	
22.463×2.683	$= 60.268229 \text{ m}^2$
22.463×2.590	$= 58.179170 \text{ m}^2$
合計	$= 118.447399 \text{ m}^2$
一除	$= 59.223699 \text{ m}^2$
④ 335-1	
$171.07 \text{ m}^2 - 122.5276 \text{ m}^2 (\text{②} + \text{③})$	
	$= 48.5424 \text{ m}^2$



道路



作製者		申請人		縮尺	1/250
		605272			
		2022年3月15日(作製)			

(17枚目)

28-1-25-20 各階平面図

家屋番号 144

建物図面

各階平面図 5924

1棟の建物 1階

1	1.45 x 21.94	31	8130
2	42.55 x (39.65-31.13)	21	1195
3	11.30 x 45.20	12	8800
4	7.70 x 7.20	55	4400
5	5.10 x 6.24	31	8240
6	2.90 x 21.65	12	3435
計			1857 4200

建物の所在 尼崎市玄番北之町26番地の1 27番地5.28番地, 29番地

30番地3.44番地2.45番地, 1番地105. 尼崎市西本町8丁目32番地. 321番地3. 322番地

1棟の建物 尼崎パルク71-1

玄番北之町

申請 352781

縮尺 1/500

申請 352781

500

作製音

1/500

1/500

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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5月15日 神戸地方方法務局尼崎支局

全果の世の武吉田

神戸地方法務局尼崎支局

§ 87(2)(b)

(18枚目)

請求番号 4-19

各階平面圖

審察

建物の所在

玄蕃北之町 26番地
1-2177 25番地

尾鷲市安番北之町 26番地1 27番地5 28番地

7 分るに於て

玄帝北元所

05.47.11

$$+527 \quad +521$$
$$\frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 100$$

4689 -

$$\begin{array}{r} 50.5 \\ + 59.5 \\ \hline \end{array}$$

7 随 7/14 号

$$\begin{array}{r} ① 275 \times 0.50 = 137.50 \\ ② 175 \times 0.50 = 87.50 \\ ③ 365 \times 0.40 = 146 \\ ④ 265 \times 0.30 = 79.50 \\ ⑤ 465 \times 0.25 = 116.25 \\ \hline \text{Total} \quad 6610.41 \end{array}$$

作者

(弘文堂印刷部)

縮尺

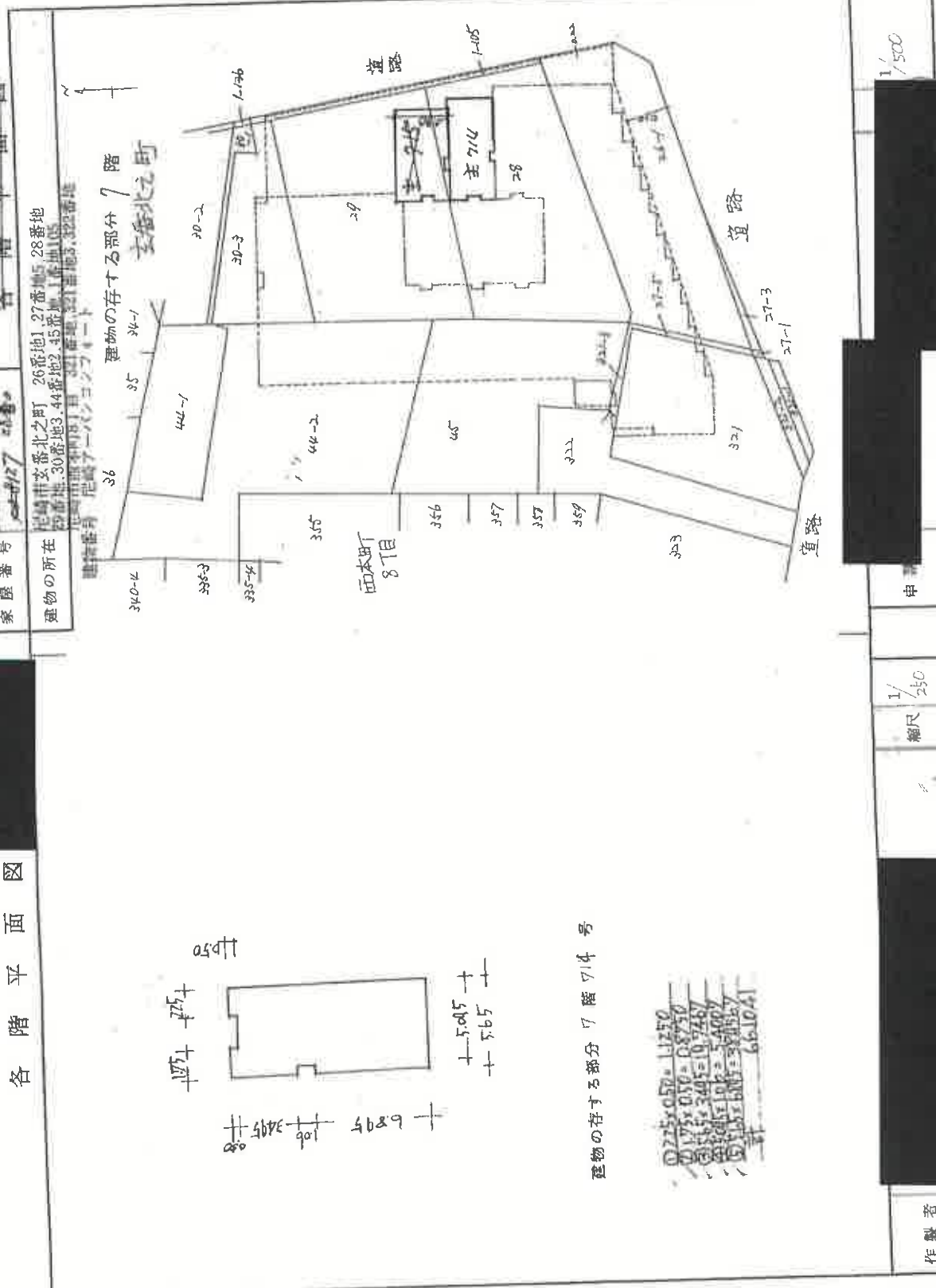
1/250



352893

1500

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59年2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6年5月15日

神戸地方建設局 尼崎支局

登記書

(19枚目)

請求番号: 4-19

(3/4)



各階平面図

家屋番号

14

建物平面図

24

建物の所在

尼崎市玄番北之町26番地の1

27番地5.28番地, 29番地

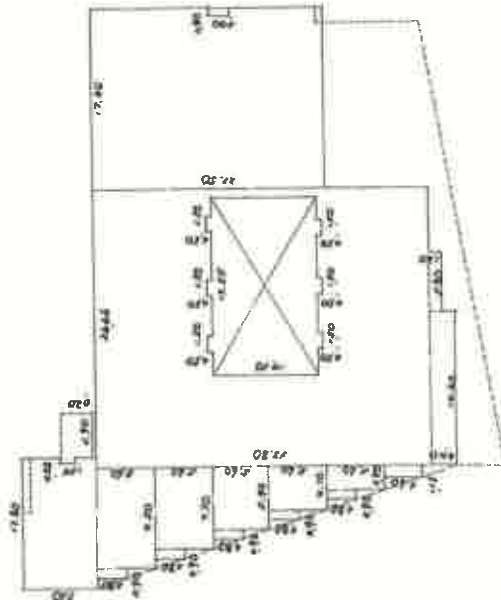
30番地3.44番地2.45番地, 1番地105. 尼崎市西本町8丁目32

1番地. 321番地3.322番地

建物番号 尼崎パルコ701

1棟の建物(4階・13階)			
1	12.34 x 22.50	190	1,200
2	26.46 x 32.80	374	4,480
3	5.80 x 1.20	6	960
4	14.60 x 2.40	35	840
5	12.80 x 7.20	92	1,600
6	9.50 x 5.60	53	2,000
7	2.70 x 5.60	63	1,200
8	2.80 x 5.60	33	1,040
9	4.10 x 5.60	22	960
10	2.30 x 5.60	12	880
11	4.90 x 2.80 x 5	12	600
12	1.5 x 2.60	4	1,400
13	4.90 x 0.20	0	7800
14	0.90 x 2.00	1	1,800
15	17.55 x 10.30	1	180 7,650
16	1.20 x 2.40 x 6	1	0 5,000
17	0.50 x 1.50	1	0 7,500
計		1,393	6630

(44) 28-60-25-77
(54) 28-75-25-75
(64) 28-96-25-113
(74) 28-117-18-131
(84) 28-122-28-149
(94) 28-132-18-165
(104) 28-145-28-170
(114) 28-156-28-183
(124) 28-168-28-191
(134) 28-171-24-201



1棟の建物(4階・13階)
(同型)

作製者

縮尺 1/

申請

(昭和59年 月 日作成)

352704

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59年2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6年5月15日 神戸地方建設局尼崎支局

(20枚目)

登記簿

各階平面図

家屋番号

14

建物各階平面図

59.2.41

建物の所在
尼崎市玄番北之町26番地の1 . 27番地5. 28番地, 29番地

30番地3. 44番地2. 45番地, 1番地106. 尼崎市西本町8丁目32
1番地. 321番地3. 322番地

建築物地下階

建築物地下階



1棟の建物 (地下階)				
1	1.50 x 1.50 x 2.14/2	3	5325	
2	2.00 x 2.50	10	5000	
3	3.00 x 2.00	6	0000	
4	1.50 x 1.680	252	0000	
5	11.60 x 5.60	64	9600	
計		336	9925	

作製者

縮尺

1/

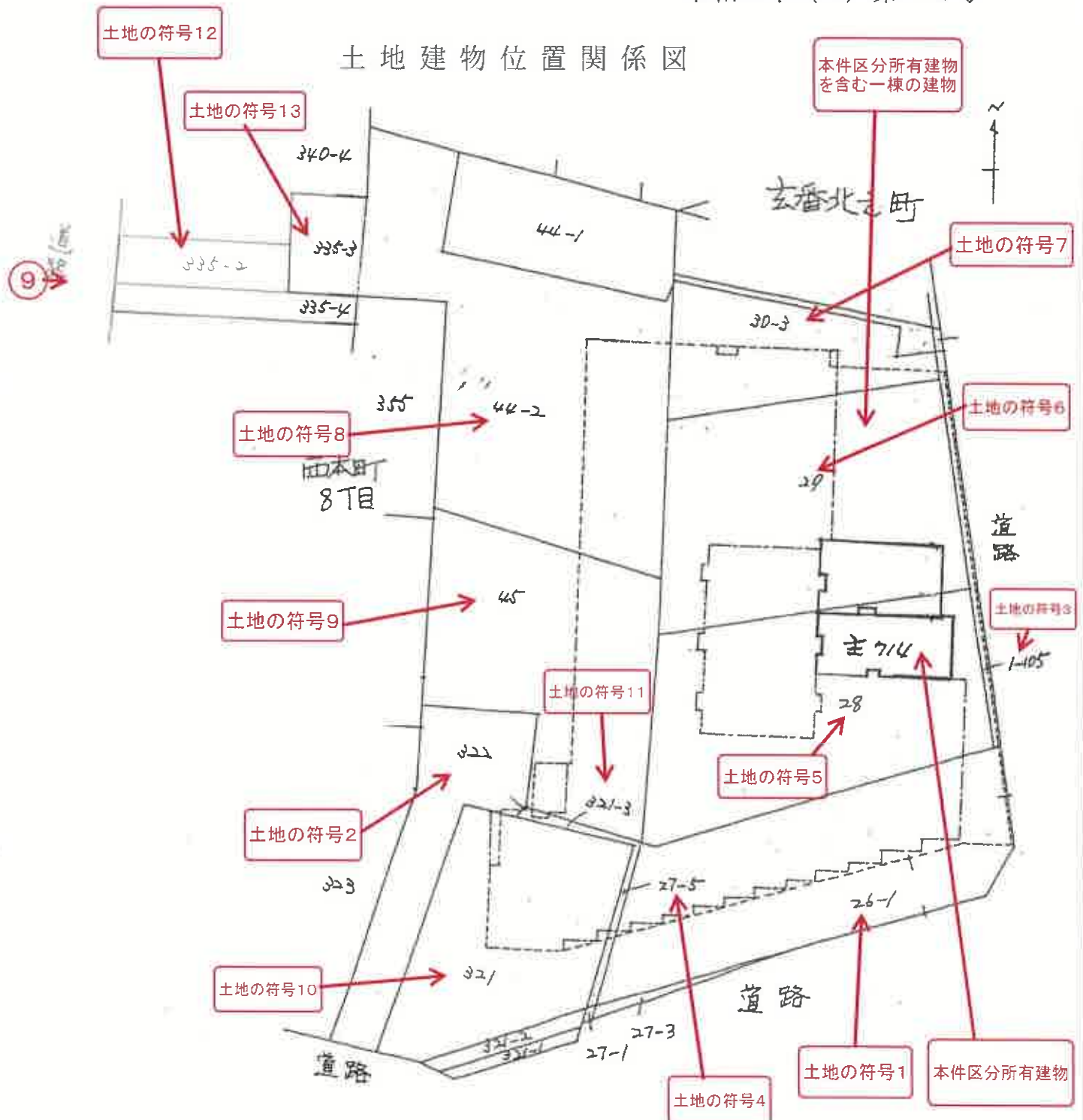
申請

1/500

352766

(31文堂印刷)

土地建物位置関係図

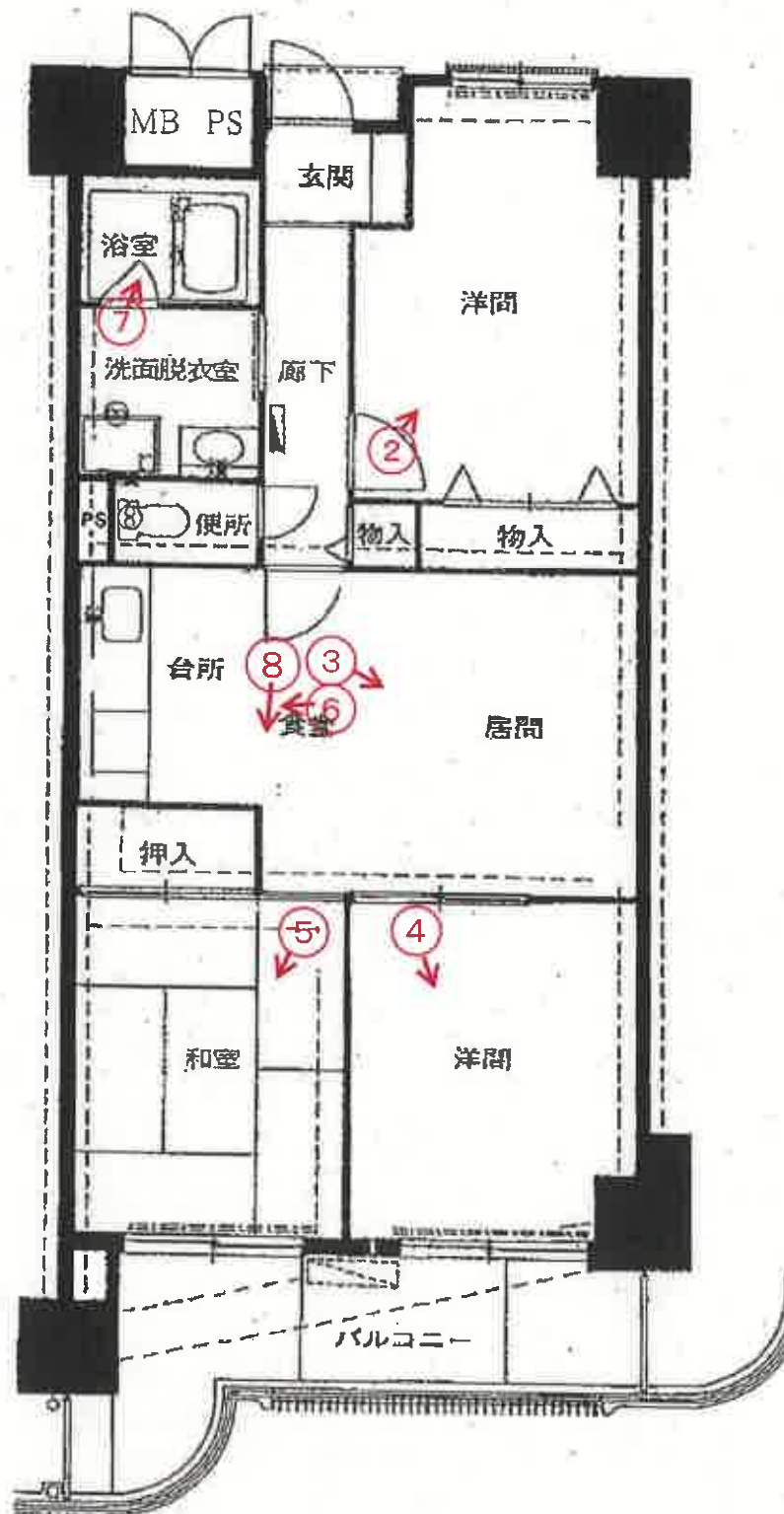


※ 本図面は、本件区分所有建物及び同建物を含む一棟の建物が敷地の上にどういう形で乗っているのかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

※ ←○ は写真番号、撮影位置、方向を示している。

①

間取概略図



令和6年（又）第14号

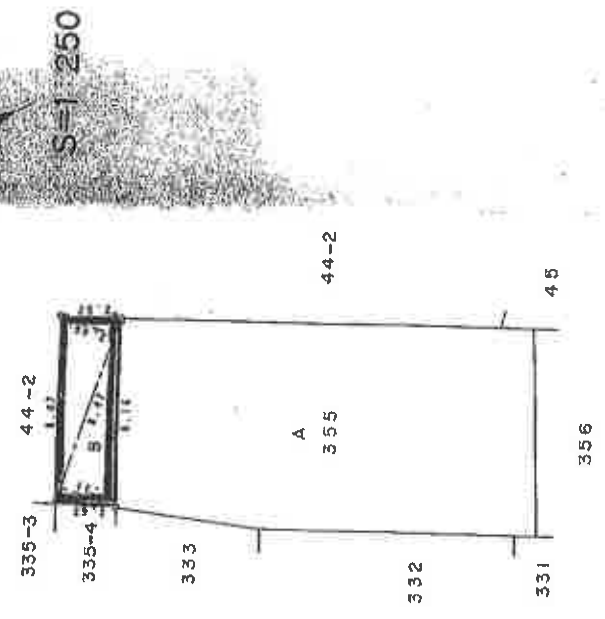
(22枚目)

尼崎市西本町8丁目355番の一部

地役権設定部分丈量図 1.

三 測 求 積 算

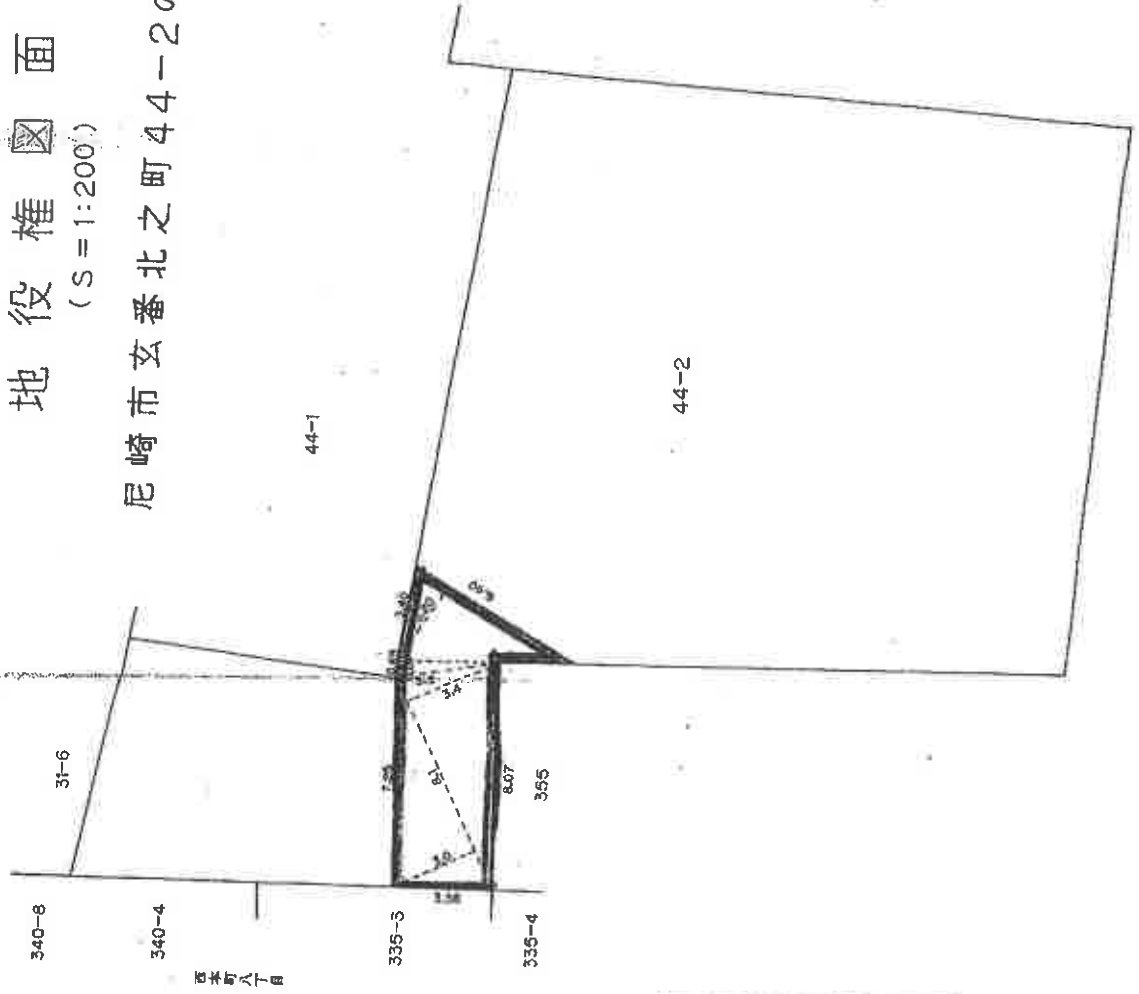
地番 NO.	底 辺	高 さ	底 面 積
	8.47	2.46	20.8362
	8.47	2.51	21.2597
		底面積	42.0959
		底面積	21.04795
		底面積	21.04 m ²



地役権図面 2

(S=1:200)

尼崎市玄番北之町44-2の一部



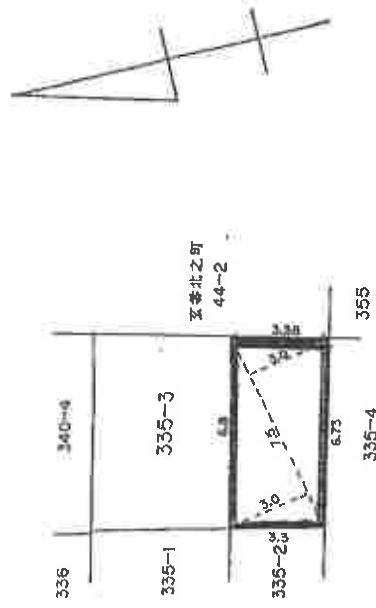
求積

6.4	3.2	20.48
3.5	0.6	2.10
8.1	3.4	27.54
8.1	3.0	24.30
計		74.42
1/2		37.21
面積		37.21 ㎡

地役権図面3

(S=1:200)

尼崎市西本町8丁目335-3の一部



求積

$$7.5 \times (3.0 + 3.0) \times \frac{1}{2} = 22.50 \text{ m}^2$$



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

9





補第60315号

補 充 書

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

令和6年5月8日付ご下命、令和6年7月30日付提出に係る評価書につきましては、本書をもって補充申し上げます。

提出日
令和7年8月15日

評 価 人
(不動産鑑定士)

齋藤 誠

1. 補充すべき評価書

- ・ 御庁事件番号
令和6年(ヌ)14号
- ・ 評価書発行番号
評第60315号

2. 補 充 内 容

評価書第2頁：

第1 評価額修正（占有減価修正を考慮することに修正した結果）

評価書第10頁：4（1）①② 占有減価修正を考慮

※修正内容：占有減価修正「1.00」を「0.80」とした。

以 上

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金5,280,000円

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。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	6,760,000	0.80	5,410,000
②比準価格	8,350,000	0.80	6,680,000
③収益価格			7,170,000
④調整後の価格	6,600,000		

イ 占有減価修正 : 賃借人の存在を考慮した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
6,600,000	1.00	0.80	1.00	5,280,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 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。

エ その他の控除減価（管理費等）

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

令和 6 年 《ヌ》 第 14 号
令和 6 年 5 月 29 日 現 地 調 査
令和 6 年 7 月 30 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

番 号	評 価 額
1	金6,460,000円

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	(一棟の建物の表示)		(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(＝内法面積)を用いる。
	所 在	物件目録記載のとおり	
	建 物 の 名 称		
	(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		
	(敷地権の目的である土地の表示)		
土 地 の 符 号			
所在及び地番			
地 目			
地 積			
(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号			
敷地権の種類			
敷地権の割合			
特 記 事 項			
・敷地権の種類につき、対象建物に係る登記事項証明書によると、土地の符号1及び2は所有権、それ以外（符号3～13）は借地権となっている。ただ当該借地権の対象の土地に係る登記事項証明書によると、平成30年8月31日売買を原因とし、当該土地所有権が尼崎アーバンコンフォート管理組合法人に所有権移転されている。管理会社への聴取によると、当該土地購入に係る借入の返済資金は、各区分所有者が従前支払っていた借地料と同額の土地負担金の徴収によりまかなっており、金融機関への返済終了後、当該購入土地を各区分所有者の持分割合に応じて分配予定とのことである。係る状況より、評価上は、符号3～13の敷地権についても所有権と同等であるものとして扱うこととする。			

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

位 置 ・ 交 通	阪神本線 出屋敷駅の東方 約350m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、店舗付共住宅等みられる商店街に近接した商住混在地域	
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 商業地域 80 % 600 % 準防火地域 駐車場整備地区
画 地 条 件	規模 3,188.54 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約4.6m市道 南側 約11m市道 西側 約7m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
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	・ 本件敷地の大半を要役地とする通行地役権、本件敷地の一部を承役地とする通行地役権等が設定されている。詳細は現況調査報告書を参照。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	尼崎アーバンコンフォート	
建物の用途	共同住宅	(総戸数249戸)
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58年12月1日 新築
	経過年数	41 年程度
	経済的残存耐用年数	19 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付14階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総台数32台)
	集会所	あり
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり 尼崎アーバンコンフォート管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	関電コミュニティ株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和5年11月30日現在、 50,915,656 円	
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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	7階 (714号室) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	66.10㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3 L D K バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、タタミ等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 5,480円 修繕積立金 月 額 11,450円 滞 納 額 なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり (賃貸借に供されている)
特 記 事 項	・ダイニングのフローリングの一部が損傷していた。 ・関係人からの聴取によると、過去に猫を 1 匹飼育していたとのことである。また、他の部屋の火災でバルコニーが煤で黒くなったことがあるとのことである。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
220,000	66.10	1.22	0.28	4,970,000

イ 専有面積 : 登記記載面積

ウ 共用修正 : 共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 41年、経済的残存耐用年数 19年、経済的全耐用年数 60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)}
× (1 - 観察減価 0.20) ≒ 0.28

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
228,000	1.00	3,188.54	0.90	6610/1650088	1.00	2,620,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎5-1)

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/㎡)
 $265,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/113 \div 228,000$

◇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 : 角地等 (1.03)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/113$

イ 個別格差 : 三方路、形状、地役権の存在等 (1.00)

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

オ 敷地権割合 : 登記記載のとおり

カ 敷地権の種類 : 所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
4,970,000	2,620,000	0.89	6,760,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
0.89 と判定

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和 6年 5月 142,000 円/㎡

B 令和 6年 6月 118,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試 算 価 格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	142,000	100	100	100	100	100	137,000
		100	100	99	110	95	
B	118,000	100	100	100	100	100	146,000
		100	100	100	90	90	

事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時 点 修 正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標 準 化 補 正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地 域 格 差 修 正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建 物 品 等 比 較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
142,000	0.89	66.10	8,350,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目 の有効 純収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ エ	複利 現価率 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
888 千円 (12.4%)	615 千円	8.0%	7,688 千円 ÷ 7,690 千円	0.81629	6,277 千円 (87.6%)	7,165 千円 ÷ 7,170 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	960	960	946	946
	共益費収入	96	96	95	95
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,056	1,056	1,041	1,041
	空室損失	△ 106	△ 106	△ 104	△ 104
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 31	△ 31
	有効総収益	918	918	906	906
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	74	74	74	74
	長期計画修繕費	948	148	148	148
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,091	291	291	291
ウ 経費率	(%)	118.85	31.70	32.12	32.12
エ 有効純収益	ア－イ	△ 173	627	615	615
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 162	548	502	

（注）設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	6,760,000	1.00	6,760,000
②比準価格	8,350,000	1.00	8,350,000
③収益価格			7,170,000
④調整後の価格	8,070,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
8,070,000	1.00	0.80	1.00	6,460,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 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。

エ その他の控除減価 (管理費等)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (尼崎5-1)

所 在 : 尼崎市宮内町2丁目39番4

価 格 : 265,000円/㎡

位 置 : 阪神本線「出屋敷」駅より道路距離230m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 112㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員14m市道に接面 南側道

用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%)

地 域 の 概 要 : 中低層の小売店舗、医院等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

土地(符号1及び2) : 85,825,277円 (×6,610/ 1,650,088)

建物 : 3,459,154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 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市玄番北之町 2 8 番地、2 6 番地 1、2 7 番地
5、2 9 番地、3 0 番地 3、4 4 番地 2、4 5 番地、
1 番地 1 0 5
尼崎市西本町八丁目 3 2 1 番地、3 2 1 番地 3、3
2 2 番地

建物の名称 尼崎アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玄番北之町 2 8 番の 1 2 7

建物の名称 7 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 6 . 1 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 尼崎市玄番北之町 2 6 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 4 . 3 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目 3 2 2 番

地 目 宅地

地 積 2 6 2 . 3 9 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	3
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 1 番 105
地 目	宅地
地 積	16.39 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 27 番 5
地 目	宅地
地 積	9.36 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 28 番
地 目	宅地
地 積	548.76 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 29 番
地 目	宅地
地 積	413.22 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 30 番 3
地 目	宅地
地 積	194.32 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	尼崎市玄番北之町 44 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 614.78 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 尼崎市玄番北之町 45 番

地 目 宅地

地 積 300.82 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目 321 番

地 目 宅地

地 積 238.77 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目 321 番 3

地 目 宅地

地 積 5.96 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目 335 番 2

地 目 宅地

地 積 66.11 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 尼崎市西本町八丁目 335 番 3

地 目 宅地

地 積 63.30 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 6 5 0 0 8 8 分の 6 6 1 0

土地の符号 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7 ・ 8 ・ 9 ・ 1 0 ・ 1 1 ・ 1 2 ・ 1
3

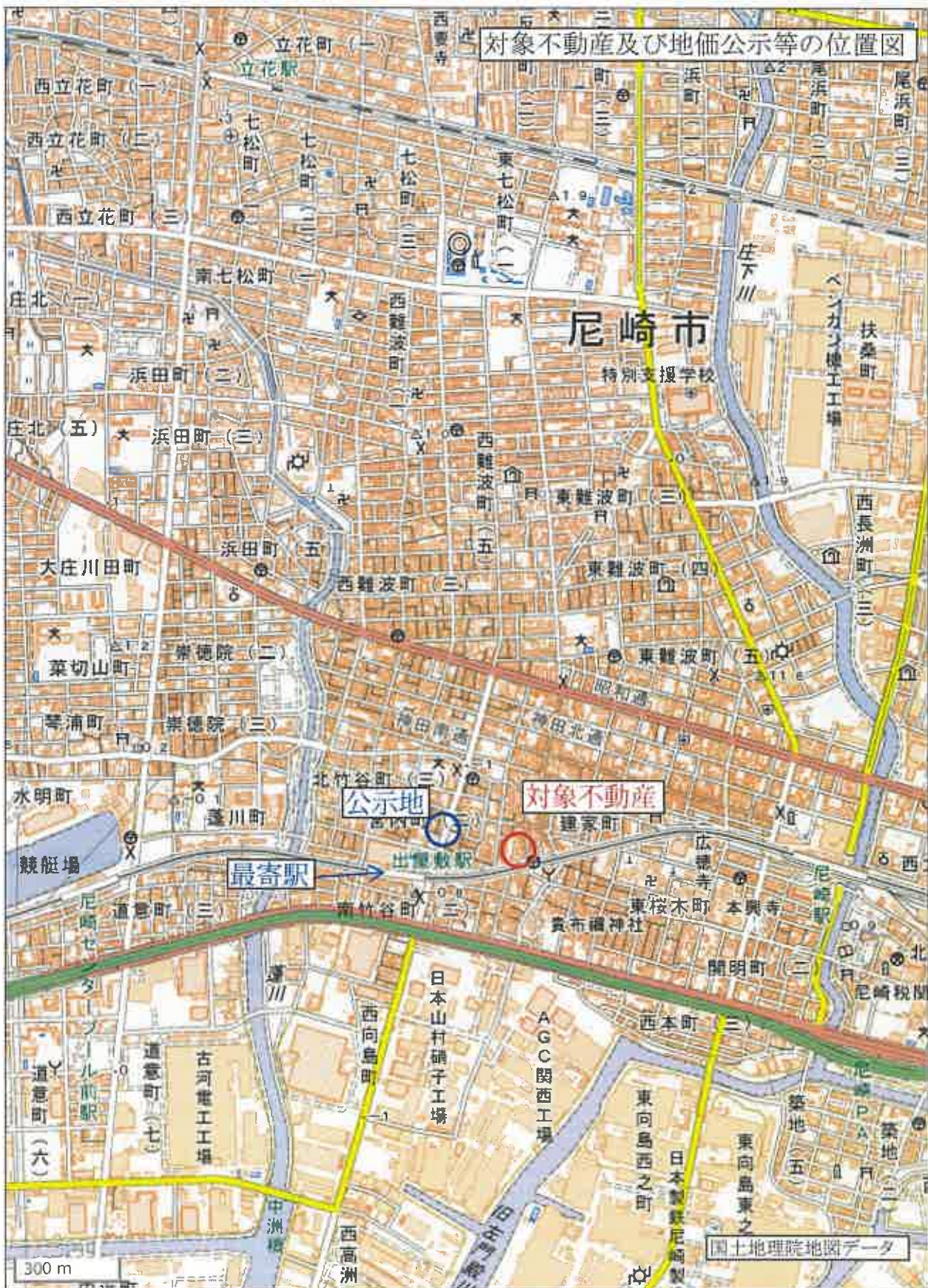
敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 1 6 5 0 0 8 8 分の 6 6 1 0



地理院地図

GSI Maps

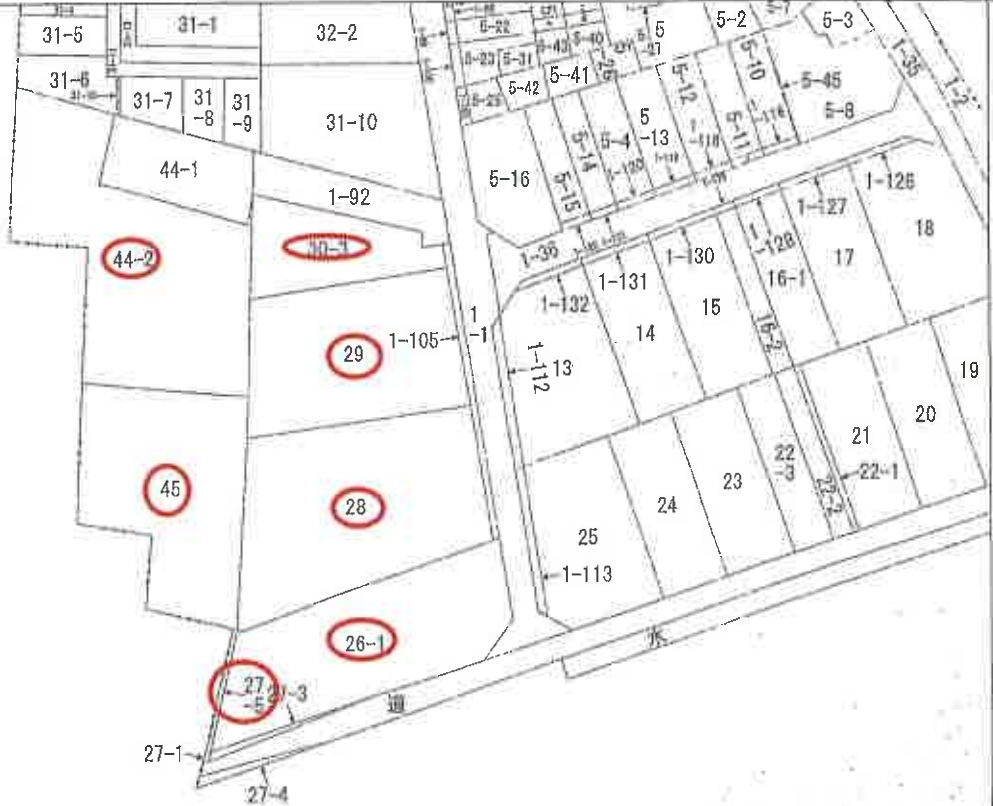
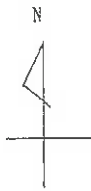


※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

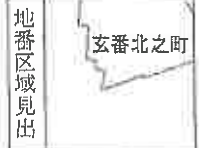
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

1-97 5-21 5-39 1-117
5-20 5-38 5-44



(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	尼崎市玄番北之町				地番	26番1			
出力縮	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	昭和57年11月30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。

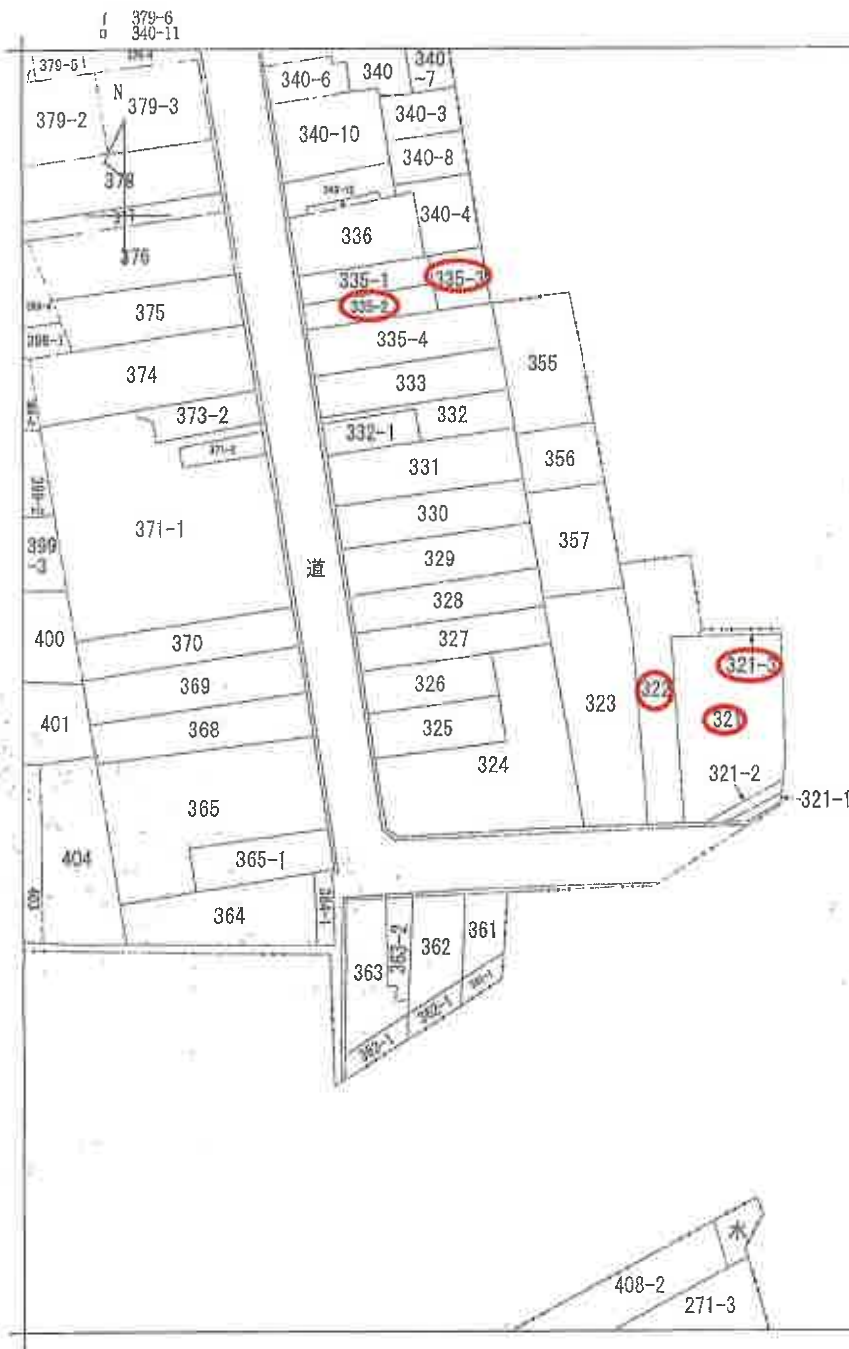
令和6年2月16日
神戸地方方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図



(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縮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	尼崎市西本町八丁目				地番	322番			
出力縮尺	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6年2月16日
神戸地方方法務局尼崎支局

請求番号：6-6
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和56年6月18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2月16日 神戸地方方法務局尼崎支局

神戸地方法務局尼崎支局

ଉତ୍କଳ ବିପ୍ଳବ

請求番号: 6-5

番	27-1	27-5
---	------	------

地積測量圖 56.6.18

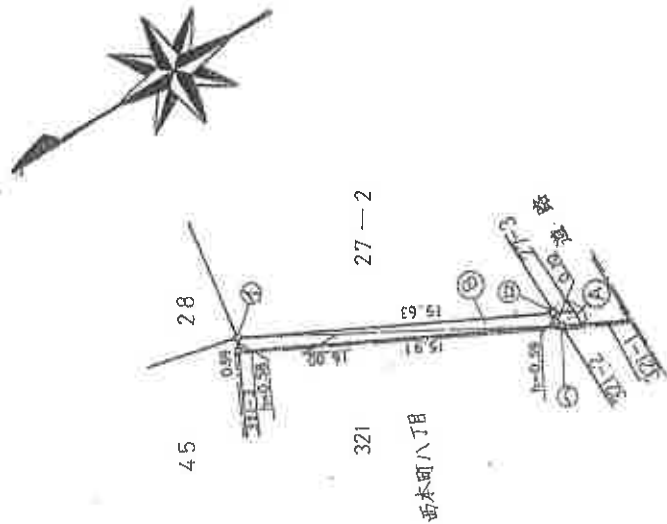
兵庫県尼崎市玄番北之町

表 積求

	底辺	高さ	倍面積
	16.00	0.59	9.4400㎡
②	16.00	0.58	9.2800㎡
		合計	18.7200㎡
		二 除	9.3600㎡
③	9.9173㎡ — ② (9.3600㎡) = 0.5573㎡		

分算地
27-5

殘地 (I-12)



④ 木杭
⑤ 金属板
⑥ 金属板

作者

人 鏡 中

箱尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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2月16日 神戸地方方法務局尼崎支局

神戸地方法務局尼崎支局

強記法

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地の所在
尼崎市玄番北之町

地積測量圖

人請中

卷三

箱尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

求積表

30-3

$$22.563 \times 11.487 = 259.181181\overline{m}$$

$$22.563 \times 2.432 = 54.873216 \pi^2$$

$$24.949 \times 0.348 = 8.682252 \text{ m}$$

$$24,949 \times 2,642 = 65,915,258 \text{ m}^2$$

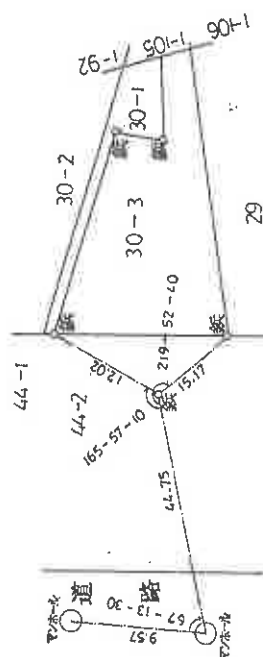
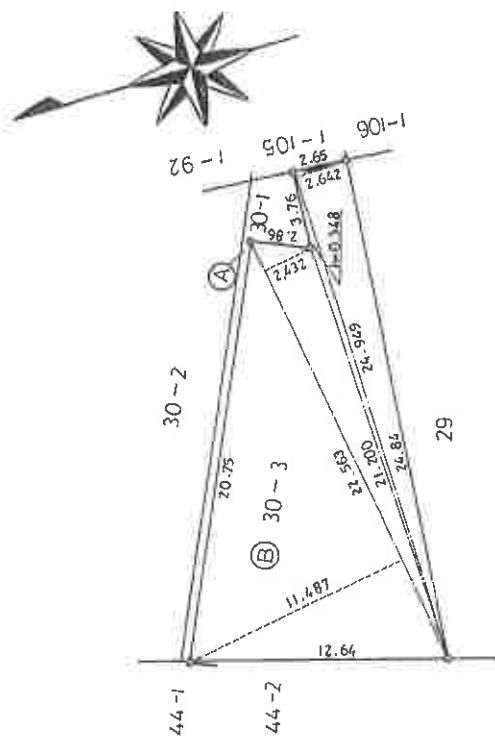
合計	= 388.651907 m ²
----	-----------------------------

$$\text{二除} = 194.325953 \text{ m}^2$$

30-1
A

$$201.65m^2 - 194.3259m^2$$

$$= 7.3241 m^2$$



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5年2月16日 神戸地方方法務局尼崎支局

神戸地方方法務局尼崎支局

請求番号：6-8

地積測量図 57.7.5

41

地 點

町之北雜茂長窪尾

求積表

44-2

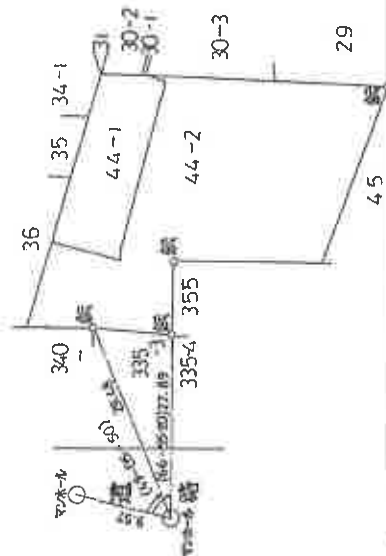
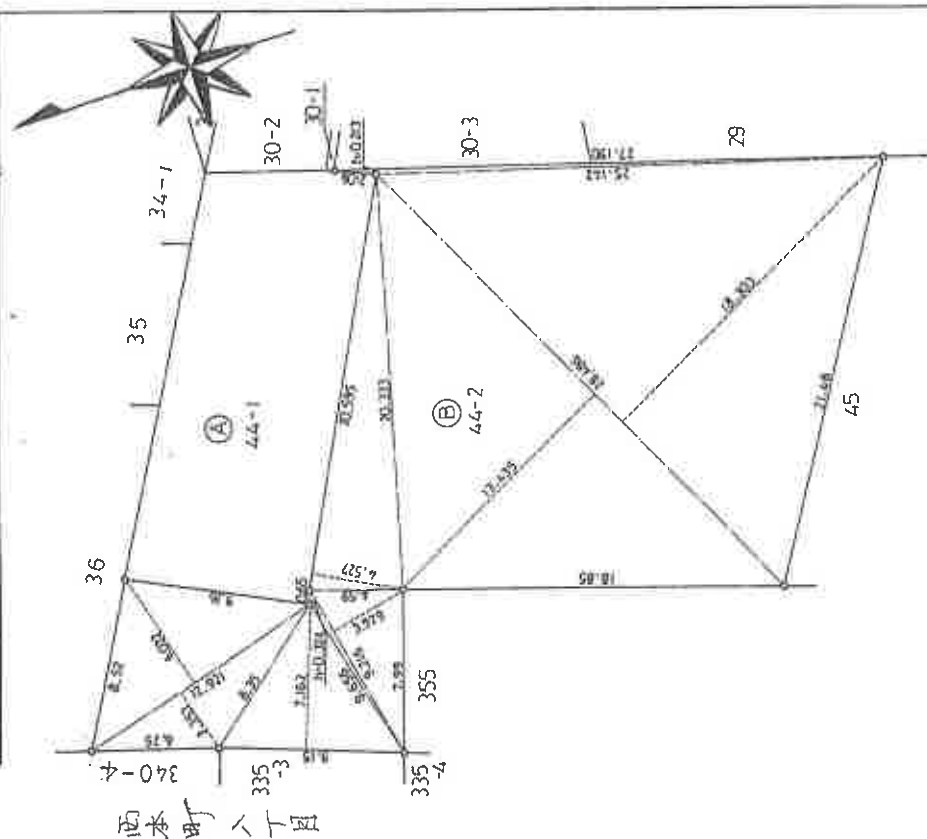
$=$	$12.921 \times$	6.032	$=$	$77.939472m^3$
$=$	$12.921 \times$	3.353	$=$	$43.524113m^3$
$=$	$9.150 \times$	7.162	$=$	$65.532300m^3$
$=$	$9.216 \times$	0.324	$=$	$2.985984m^3$
$=$	$9.216 \times$	3.979	$=$	$36.670464m^3$
$=$	$20.595 \times$	4.527	$=$	$93.233565m^3$
$=$	$27.190 \times$	0.213	$=$	$5.791470m^3$
$=$	$28.486 \times$	13.435	$=$	$382.709410m^3$
$=$	$28.486 \times$	18.303	$=$	$521.370258m^3$

合計	= 1229.566036 π^2
二除	= 614.783018 π^2

④ 4-1

$$773.09 \text{ m}^2 - 614.7830 \text{ m}^2 = 158.3070 \text{ m}^2$$

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



作者

人誘申

箱尺	250
----	-----

登記年月日：昭和57年7月5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2月16日 神戸地方方法務局尼崎支局

登記官

請求番号：11-1

57ス5

地積測量図

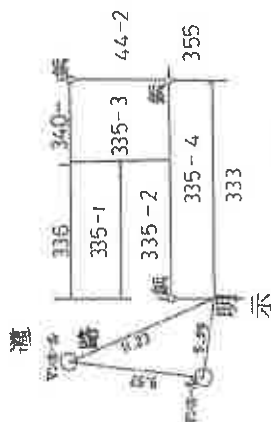
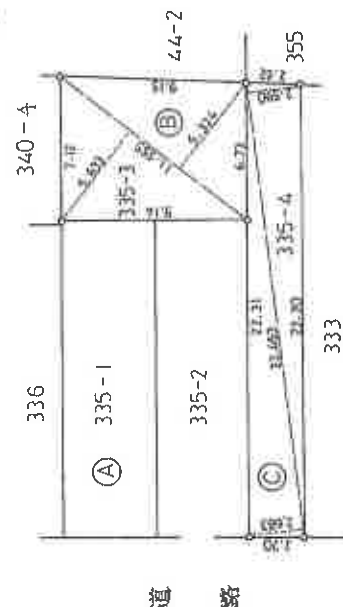
335-1/地・面

地番
335-3
335-4

土地の所在
尼崎市西本町8丁目

求積表

㊦ 335-3	
$11.555 \times 5.633 = 65.089315\text{m}^2$	
$11.555 \times 5.324 = 61.518820\text{m}^2$	
合計 = 126.608135 m^2	
二除 = 63.304067 m^2	
㊧ 335-4	
$22.463 \times 2.683 = 60.268229\text{m}^2$	
$22.463 \times 2.590 = 58.179170\text{m}^2$	
合計 = 118.447399 m^2	
二除 = 59.223699 m^2	
㊨ 335-1	
$171.07\text{m}^2 - 122.5276\text{m}^2 (㊦ + ㊧)$	
= 48.5424 m^2	



作製者

申請人

縮尺 1/250

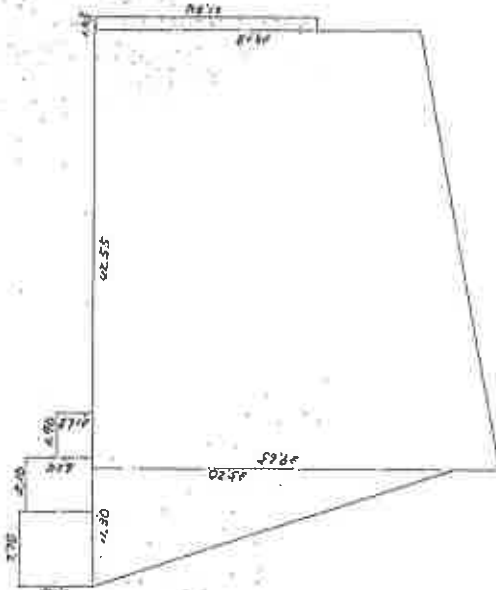
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和59年2月4日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年2月16日 神戸地方建設局尼崎支局 登記官

28-1-25-20 各階平面図

1棟の建物 1階



建築物図面
各階平面図 5924

家屋番号

11

建物の所在

尼崎市玄蕃北之町26番地の1

30番地3.44番地2.45番地1番地105.尼崎市西本町8丁目32
1番地.321番地3.322番地
建物番号 尼崎P-1371-1

玄蕃北之町

1棟の建物

29

28

26-1

27-1

27-2

27-3

27-4

27-5

27-6

27-7

27-8

27-9

27-10

27-11

27-12

27-13

27-14

27-15

27-16

27-17

27-18

27-19

27-20

27-21

27-22

27-23

27-24

27-25

27-26

27-27

27-28

27-29

27-30

27-31

27-32

27-33

27-34

27-35

27-36

27-37

27-38

27-39

27-40

27-41

27-42

27-43

27-44

27-45

27-46

27-47

27-48

27-49

27-50

27-51

27-52

27-53

27-54

27-55

27-56

27-57

27-58

27-59

27-60

27-61

27-62

27-63

27-64

27-65

27-66

27-67

27-68

27-69

27-70

27-71

27-72

27-73

27-74

27-75

27-76

27-77

27-78

27-79

27-80

27-81

27-82

27-83

27-84

27-85

27-86

27-87

27-88

27-89

27-90

27-91

27-92

27-93

27-94

27-95

27-96

27-97

27-98

27-99

27-100

27-101

27-102

27-103

27-104

27-105

27-106

27-107

27-108

27-109

27-110

27-111

27-112

27-113

27-114

27-115

27-116

27-117

27-118

27-119

27-120

27-121

27-122

27-123

27-124

27-125

27-126

27-127

27-128

27-129

27-130

27-131

27-132

27-133

27-134

27-135

27-136

27-137

27-138

27-139

27-140

27-141

27-142

27-143

27-144

27-145

27-146

27-147

27-148

27-149

27-150

27-151

27-152

27-153

27-154

27-155

27-156

27-157

27-158

27-159

27-160

27-161

27-162

27-163

27-164

27-165

27-166

27-167

27-168

27-169

27-170

27-171

27-172

27-173

27-174

27-175

27-176

27-177

27-178

27-179

27-180

27-181

27-182

27-183

27-184

27-185

27-186

27-187

27-188

27-189

27-190

27-191

27-192

27-193

27-194

27-195

27-196

27-197

27-198

27-199

27-200

27-201

27-202

27-203

27-204

27-205

27-206

27-207

27-208

27-209

27-210

27-211

27-212

27-213

27-214

27-215

27-216

27-217

27-218

27-219

27-220

27-221

27-222

27-223

27-224

27-225

27-226

27-227

27-228

27-229

27-230

27-231

27-232

27-233

27-234

27-235

27-236

27-237

27-238

27-239

27-240

27-241

27-242

27-243

27-244

27-245

27-246

27-247

27-248

27-249

27-250

27-251

27-252

27-253

27-254

27-255

27-256

27-257

27-258

27-259

27-260

27-261

27-262

27-263

27-264

27-265

27-266

27-267

27-268

27-269

27-270

27-271

27-272

27-273

27-274

27-275

27-276

27-277

27-278

27-279

27-280

27-281

27-282

27-283

27-284

27-285

27-286

27-287

27-288

27-289

27-290

27-291

27-292

27-293

27-294

27-295

27-296

27-297

27-298

27-299

27-300

27-301

27-302

27-303

27-304

27-305

27-306

27-307

27-308

27-309

27-310

27-311

27-312

27-313

27-314

27-315

27-316

27-317

27-318

27-319

27-320

27-321

27-322

27-323

27-324

27-325

27-326

27-327

27-328

27-329

27-330

27-331

27-332

27-333

</

登記年月日：昭和59年2月4日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年2月16日 神戸地方方法務局 登記官

登記官

請求番号：6-2
(3/4)

各 階 平 面 図

家屋番号

144

建 物 平 面 図

1524

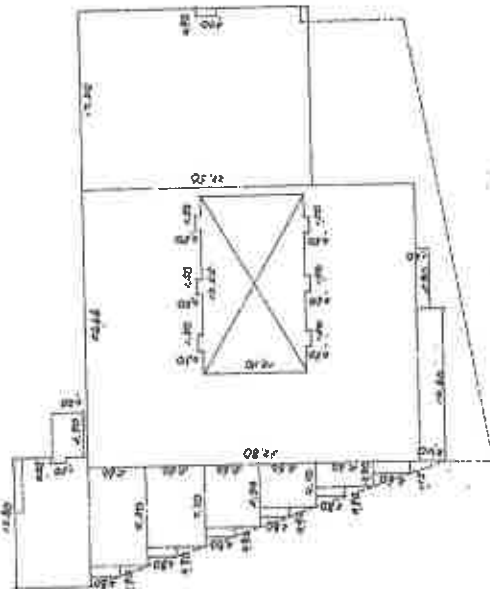
建物の所在

尼崎市玄番北之町26番地の1
27番地5、28番地、29番地
30番地3、44番地2、45番地、1番地105、尼崎市西本町8丁目32
1番地、321番地3、322番地
建物番号 尼崎アパルメント

(44) 28-60-25-71
(54) 28-75-28-93
(64) 28-91-28-13
(74) 28-117-18-131
(84) 28-112-28-141
(94) 28-117-18-118
(104) 28-118-28-150
(114) 28-118-28-103
(124) 28-114-28-121
(134) 28-122-21-231

1 棟の建物 (4階・15階)			
1	12.34 x 22.50	390	1500
2	26.66 x 32.80	874	4480
3	5.80 x 1.20	6	9600
4	14.66 x 2.40	35	9400
5	12.80 x 7.20	92	1600
6	9.50 x 5.60	53	2000
7	7.70 x 5.60	43	1200
8	5.90 x 5.60	33	9400
9	4.10 x 5.60	22	9600
10	2.30 x 5.60	12	8800
11	0.90 x 2.80 x 5	12	6000
12	1.15 x 3.60	4	1400
13	4.90 x 0.20	0	7800
14	0.90 x 2.00	4	8000
15	17.55 x 10.30	11,180	7650
16	1.50 x 2.50 x 6	11	5000
17	0.50 x 1.50	1	7500
計		1393	6650

1 棟の建物 (4階・15階)
(15階)



縮尺 1/500

申請

縮尺 1/

作製者

登記年月日：昭和59年2月4日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年2月16日 神戸地方方法務局尼崎支局 登記官

各階平面図

家屋番号

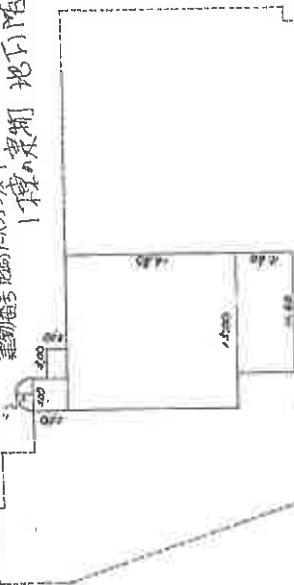
14

建物の所在 尼崎市玄番北之町26番地の1

27番地5.28番地、29番地

30番地3.44番地2.45番地、1番地105.尼崎市西本町8丁目32
1番地321番地3.322番地

建築物の名称 1棟の建物 地下1階



1棟の建物 (地下1階)				
1	15.00 x 11.60 x 2.14 / 2	3	5325	
2	3.00 x 3.50	10	5000	
3	3.00 x 2.00	6	0000	
4	15.00 x 11.60	252	0000	
5	11.60 x 5.60	64	9600	
計		336	9925	

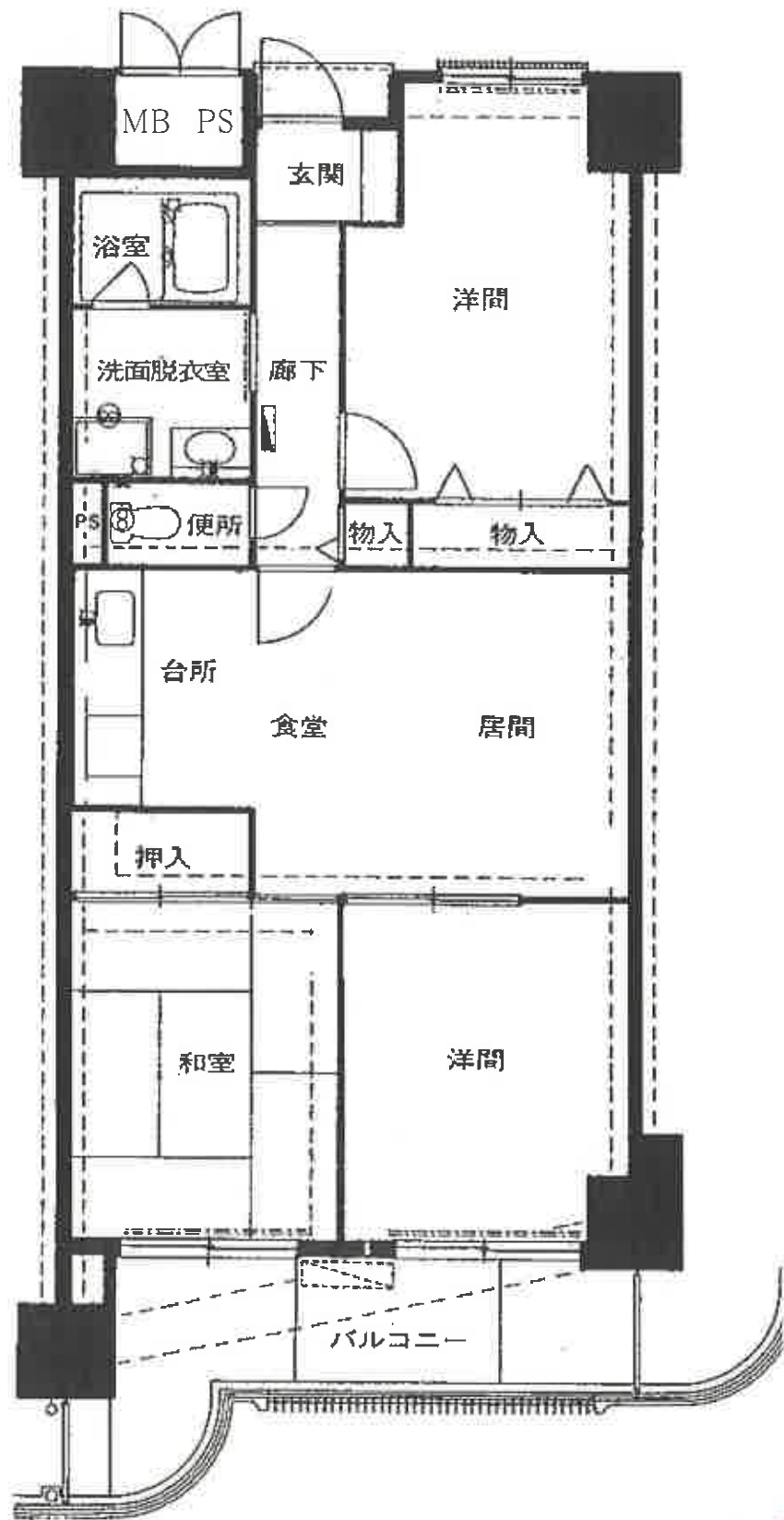
縮尺 1/

申請人

作製者

1/500

間取概略図



現況写真

対象物件を含む一棟の建物 1



対象物件を含む一棟の建物 2



現況写真

エントランス



専有部分玄関付近



北西側進入路部分

