

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 11 月 18 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 8 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 11 月 18 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 4	35, 040, 000 28, 032, 000	一括	7, 008, 000	199, 794	0
2	13, 860, 000				
4	21, 180, 000				



物 件 目 録

2 所 在 尼崎市東難波町四丁目

地 番 47番

地 目 宅地

地 積 284.92平方メートル

共有者 A 持分720分の90

共有者 B 持分720分の90

共有者 C 持分720分の90

共有者 D 持分216分の9

共有者 E 持分216分の9

共有者 F 持分216分の9

共有者 G 持分720分の90

共有者 H 持分720分の90

共有者 I 持分720分の45

共有者 J 持分720分の45

共有者 K 持分720分の45

共有者 L 持分720分の45

4 所 在 尼崎市東難波町四丁目 47番地

家屋 番号 47番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 75.59平方メートル

2階 45.79平方メートル

(現況)

構 造 木造かわら・スレートぶき2階建



物 件 目 録

共有者	A	持分 7 2 0 分の 9 0
共有者	B	持分 7 2 0 分の 9 0
共有者	C	持分 7 2 0 分の 9 0
共有者	D	持分 2 1 6 分の 9
共有者	E	持分 2 1 6 分の 9
共有者	F	持分 2 1 6 分の 9
共有者	G	持分 7 2 0 分の 9 0
共有者	H	持分 7 2 0 分の 9 0
共有者	I	持分 7 2 0 分の 4 5
共有者	J	持分 7 2 0 分の 4 5
共有者	K	持分 7 2 0 分の 4 5
共有者	L	持分 7 2 0 分の 4 5



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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2, 4】

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2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件土地のうち東側の一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

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

2 所 在 尼崎市東難波町四丁目
 地 番 4 7 番
 地 目 宅地
 地 積 2 8 4 . 9 2 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 0 分の 9 0
 共有者 B 持分 7 2 0 分の 9 0
 共有者 C 持分 7 2 0 分の 9 0
 共有者 D 持分 2 1 6 分の 9
 共有者 E 持分 2 1 6 分の 9
 共有者 F 持分 2 1 6 分の 9
 共有者 G 持分 7 2 0 分の 9 0
 共有者 H 持分 7 2 0 分の 9 0
 共有者 I 持分 7 2 0 分の 4 5
 共有者 J 持分 7 2 0 分の 4 5
 共有者 K 持分 7 2 0 分の 4 5
 共有者 L 持分 7 2 0 分の 4 5

4 所 在 尼崎市東難波町四丁目 4 7 番地

家屋 番号 4 7 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 5 . 5 9 平方メートル
 2 階 4 5 . 7 9 平方メートル

(現況)

構 造 木造かわら・スレートぶき 2 階建



物 件 目 録

共有者	A	持分720分の90
共有者	B	持分720分の90
共有者	C	持分720分の90
共有者	D	持分216分の9
共有者	E	持分216分の9
共有者	F	持分216分の9
共有者	G	持分720分の90
共有者	H	持分720分の90
共有者	I	持分720分の45
共有者	J	持分720分の45
共有者	K	持分720分の45
共有者	L	持分720分の45



令和6年(ケ)第62号
令和7年5月14日受理
令和7年7月2日提出

現況調査報告書（物件2、4）

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 尼崎市東難波町四丁目

地 番 49番

地 目 宅地

地 積 261.81平方メートル

共有者 A 持分720分の90

共有者 B 持分720分の90

共有者 C 持分720分の90

共有者 D 持分216分の9

共有者 E 持分216分の9

共有者 F 持分216分の9

共有者 G 持分720分の90

共有者 H 持分720分の90

共有者 I 持分720分の45

共有者 J 持分720分の45

共有者 K 持分720分の45

共有者 L 持分720分の45

2 所 在 尼崎市東難波町四丁目

地 番 47番

地 目 宅地

地 積 284.92平方メートル

共有者 A 持分720分の90

共有者 B 持分720分の90

共有者 C 持分720分の90

共有者 D 持分216分の9

共有者 E 持分216分の9

共有者 F 持分216分の9

共有者 G 持分720分の90

共有者 H 持分720分の90

共有者 I 持分720分の45

共有者 J 持分720分の45

共有者 K 持分720分の45

共有者 L 持分720分の45

物 件 目 録

3 所 在 尼崎市東難波町四丁目

地 番 50 番

地 目 宅地

地 積 29.75 平方メートル

共有者 A 持分 720 分の 90

共有者 B 持分 720 分の 90

共有者 C 持分 720 分の 90

共有者 D 持分 216 分の 9

共有者 E 持分 216 分の 9

共有者 F 持分 216 分の 9

共有者 G 持分 720 分の 90

共有者 H 持分 720 分の 90

共有者 I 持分 720 分の 45

共有者 J 持分 720 分の 45

共有者 K 持分 720 分の 45

共有者 L 持分 720 分の 45

4 所 在 尼崎市東難波町四丁目 47 番地

家屋 番号 47 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造 かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 75.59 平方メートル
2 階 45.79 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分720分の90
共有者	B	持分720分の90
共有者	C	持分720分の90
共有者	D	持分216分の9
共有者	E	持分216分の9
共有者	F	持分216分の9
共有者	G	持分720分の90
共有者	H	持分720分の90
共有者	I	持分720分の45
共有者	J	持分720分の45
共有者	K	持分720分の45
共有者	L	持分720分の45



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	尼崎市東難波町4丁目2番1号		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有しているほか、駐車場として賃貸するなどして占有している。 ☐ 「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4		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造かわら・スレートぶき2階建 ☐ 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（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）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 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2土地の現況について

物件2土地の形状については、適宜概観、概測をしたところ、平坦地であり、概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると推測される。物件2土地は、物件4建物の敷地をなしているほか、東側の一部が、隣接する物件1土地（地番49番）とともに駐車場の一部として利用されている。物件2土地の北東端付近には石杭が存し、物件1土地（地番49番）の南西端付近にはコンクリート杭が存する。

2 物件4建物の現況について

立入調査を実施したところ、形状等については、概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると思われるほか、添付写真のとおり。目視の限り、建物はかなり老朽化しており、2階北東端の屋根の垂木と野地板の一部が朽ちて外光が差し込んでおり、雨漏り跡も見られた。

なお、南側には、物件4建物に継ぎ足すような形で、壁と屋根の一部がプラスチック製などの波板で区切られた工作物が存する。同工作物は、耐久性に乏しく一部外気分断性にも欠け、建物の一部とするには相当でないと思われる。さらに物件2土地の南東側の路地状部分にも、屋根材はトタン（亜鉛メッキ鋼板と思われる）を使用し、壁は波板トタンで造られた工作物が存する。この工作物も前記工作物と同様に耐久性に欠け、外気分断性にも一部欠けており建物と認めるには相当でないと思われる。

（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
■共有者A代理人及び 同担当者 (同上)	物件4建物は、誰も使用（居住）していません。Aによると、この建物は、昭和19年に建築されたとのこと。令和5年にMが亡くなるまで同人が居住していましたが、その後は空き家状態です。
■駐車場管理会社担当者 (同上)	当社は、物件4建物の東側に隣接する駐車場の管理等を行っておりますが、この駐車場の元貸主は、かつて物件4建物に住んでいたMでしたが、亡くなられたので、その後現在はAが貸主として、14区画のうち8区画について賃借人と賃貸借契約を締結して賃貸されています。

(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
7年5月23日 (金) 14 : 35 - 14 : 41	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
7年5月23日 (金) 14 : 55 - 15 : 11	神戸地方法務局尼崎支局	公図等、登記事項証明書交付申請
7年5月26日 (月)	執行官室	共有者A代理人に照会書等FAX
7年6月3日 (火) 9 : 37 - 10 : 08	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、駐車場管理会社担当者に聴取り
7年6月13日 (金) 11 : 33 - 11 : 52	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
7年6月13日 (金) 13 : 55 - 14 : 03	尼崎市役所	地番図等交付申請
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年6月3日 目的物件は不在で開錠の必要がなかったので、立会人Nを立ち会わせ、建物内に立ち入った。また、目的物件は不在が予想されたため、解錠技術者を同行した。 ■ 令和7年6月13日 令和7年6月3日の立入調査において、目的物件の解錠が必要ないと判断して解錠技術者を現場から離脱させた後、解錠が必要な扉を発見したこと、及び同日雨天の影響のため目的物件の形状等の調査が不十分と思われたため、再調査のために再度現場に臨場したところ、目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Oを立ち会わせ、技術者に解錠させて室内に立ち入った。 ☐ 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 25-2 ハ 3-15 ホ 60-11 ト 60-15 リ 60-2 ル 60-6
 0 29-2 ニ 43-2 ヘ 60-13 チ 60-17 ス 60-4 ヅ 60-6



121

(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。

地番区域見出し

東難波町
4丁目

請求部	所在	尼崎市東難波町四丁目				地番	47番			
出力縮尺	図尺不明	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。

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

令和7年5月23日
 神戸地方財務局尼崎支局
 登記官

請求番号：11-2
 (1/2)

(8 枚目)

公用

60-8
9-3
69-6
69-1
107
110
111-4
112
113
116
117-2
117-7
50
51
60-19
70-2
94

本図面はA3版をA4版
に縮小したものとある

(9 枚目)

登記年月日：令和7年4月1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23日 神戸地方公務局尼崎支局

登記官

(10 枚目)

建築物平面図

各階平面図

家屋番号 47番の2

建築物の所在 尼崎市東難波町四丁目47番地

1階

求積表

5.760×11.970
 $(2.145 + 1.865) \times 2.830 / 2$
 0.320×3.050
計 75.597350
床面積 75.59㎡

2階

求積表

$5.760 \times 7.950 = 45.792000$
床面積 45.79㎡

道路

道路
46-1

49

47

48-1

48-2

48-3

55-1

118-1

47P4建物



作成者

令和6年11月27日作成

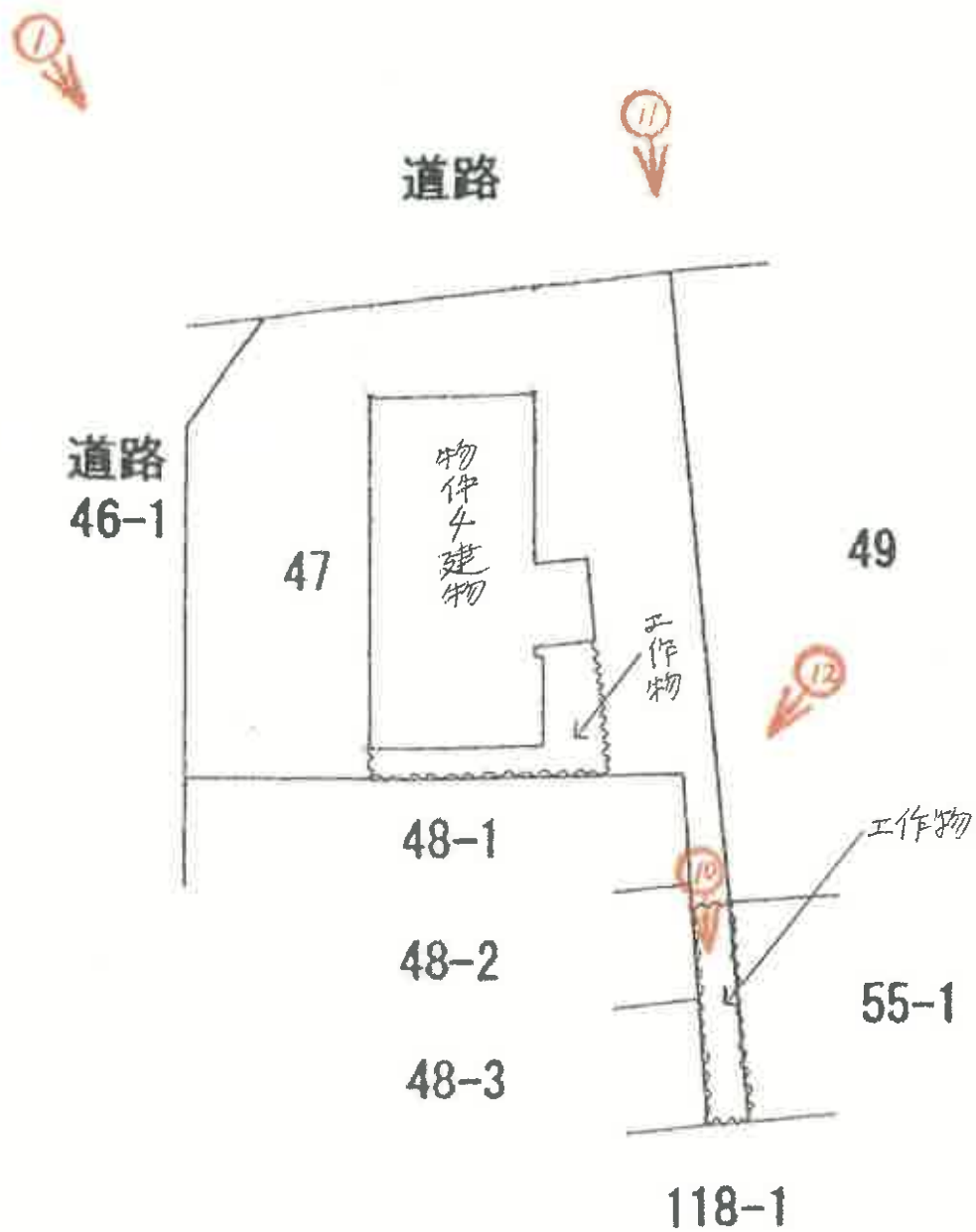
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

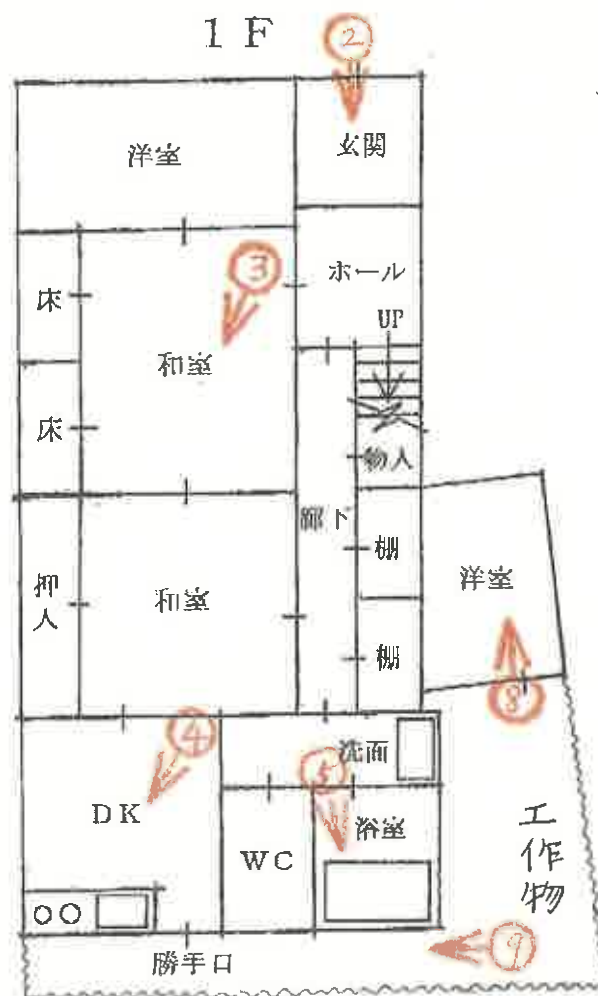
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

土地建物位置関係図



(○-○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



(+○は写真番号および撮影位置、方向)

令和6年(ケ)第62号

(12 枚目)

物件 4 建物

①



②



③



④



(14 枚目)

⑤



⑥



(15 枚目)

⑦



⑧



(16 枚目)

⑨



⑩



(17 枚目)

⑪



⑫



(18 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 62 号
令和 7 年 6 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 24 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

物件 2 ・ 4

評価人 不動産鑑定士

澤 田 良 一

第1 評価額

一括価格	
金35,040,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	金13,860,000円
物件4(建物)	金21,180,000円

- 1 一括価格は、物件2・4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2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記以外、同左。 構造:木造瓦・スレート葺2階建
特 記 事 項			
	特にない		

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2）

位 置 ・ 交 通	阪神電鉄線 尼崎駅の北西方 約1.3km（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	当市市街地中心部付近より南寄りに位置し、国道2号の北東方背後に所在する。付近は中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域となっている。	
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種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区・宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・ 登記数量 284.92 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約10.8m市道 北側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2は物件4建物の敷地及び一部駐車場等	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 物件2土地の東端一部は物件1土地とともにアスファルト舗装された駐車場として利用されている。 ・ 物件2土地の南東端付近には、約1.3mの幅で南方に突出した部分が存し、当該部分に波板トタン等により築造された工作物内にはボンベ等が残置されていた。 ・ 物件2土地の北西端付近は鉄製の塀が、西端及び南端付近は波板トタンの塀が設置されている。 ・ 物件2土地の北東端付近、東端中央付近より南寄り及び北西隅切り部分の南西端部にコンクリート杭が存するが、これら以外は境界標識等は現認できず、隣接地との境界は総じて不明瞭である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

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） 新築年月日不詳 経過年数 少なくとも50年以上経過 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 木・スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : ボード等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	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。 ・室内では2階の天井付近に隙間があり、周辺に漏水跡が視認できた。 ・関係人の陳述によれば、物件4建物は昭和19年頃に建築されたとのことである。 ・物件4建物1階の東端中央付近より南寄りに位置する洋室は内部から出入りはできず、勝手口等を利用して出入り可能な状況にある。

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2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	197,000	0.98	284.92	0.90	49,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎-31）

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/㎡)
 $197,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/98 \approx 197,000$

◇ 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（1.03）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/98$

イ 個別格差：接道優る・形状劣る等（0.98）

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4）

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
4	150,000	121.38	0.03	550,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率（3％）程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
2	49,510,000	0.60	法定地上権	29,710,000

(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
2	49,510,000	-29,710,000		1.00	0.70	13,860,000
4	550,000	+29,710,000	1.00	1.00	0.70	21,180,000
一 括 価 格 (合 計)						35,040,000

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-31)
所 在 : 尼崎市東難波町3丁目124番外
「東難波町3-6-22」
価 格 : 197,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「尼崎」駅より道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 112㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2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、アパート等が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件2 : 41,561,280円
物件4 : 1,174,623円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 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 尼崎市東難波町四丁目
 地 番 49番
 地 目 宅地
 地 積 261.81平方メートル

共有者 A 持分720分の90
 共有者 B 持分720分の90
 共有者 C 持分720分の90
 共有者 D 持分216分の9
 共有者 E 持分216分の9
 共有者 F 持分216分の9
 共有者 G 持分720分の90
 共有者 H 持分720分の90
 共有者 I 持分720分の45
 共有者 J 持分720分の45
 共有者 K 持分720分の45
 共有者 L 持分720分の45

2 所 在 尼崎市東難波町四丁目
 地 番 47番
 地 目 宅地
 地 積 284.92平方メートル

共有者 A 持分720分の90
 共有者 B 持分720分の90
 共有者 C 持分720分の90
 共有者 D 持分216分の9
 共有者 E 持分216分の9
 共有者 F 持分216分の9
 共有者 G 持分720分の90
 共有者 H 持分720分の90
 共有者 I 持分720分の45
 共有者 J 持分720分の45
 共有者 K 持分720分の45
 共有者 L 持分720分の45

物 件 目 録

3 所 在 尼崎市東難波町四丁目
地 番 50 番
地 目 宅地
地 積 29.75 平方メートル

共有者 A 持分 720 分の 90
共有者 B 持分 720 分の 90
共有者 C 持分 720 分の 90
共有者 D 持分 216 分の 9
共有者 E 持分 216 分の 9
共有者 F 持分 216 分の 9
共有者 G 持分 720 分の 90
共有者 H 持分 720 分の 90
共有者 I 持分 720 分の 45
共有者 J 持分 720 分の 45
共有者 K 持分 720 分の 45
共有者 L 持分 720 分の 45

4 所 在 尼崎市東難波町四丁目 47 番地

家屋 番号 47 番の 2

種 類 居宅

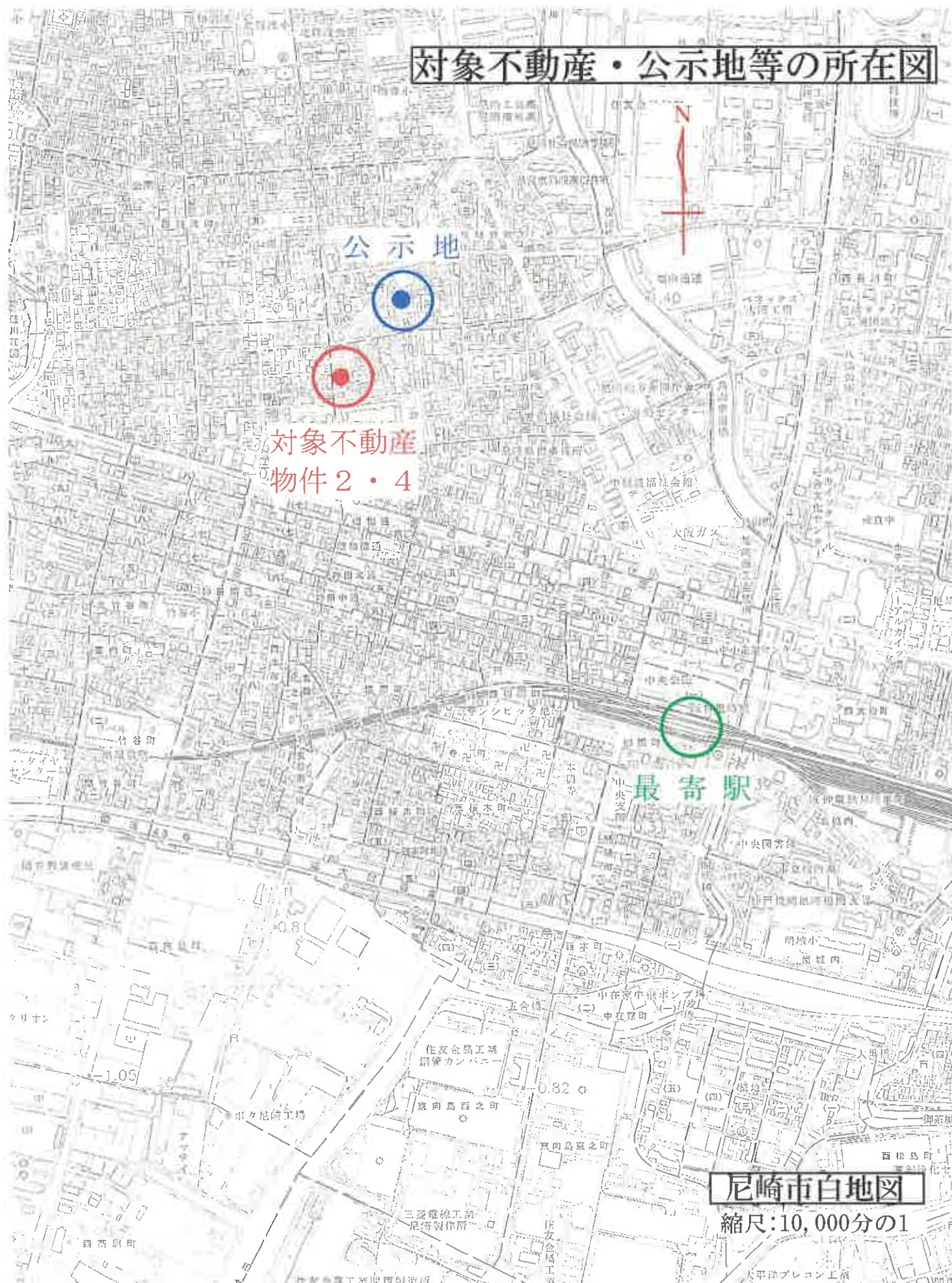
構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 75.59 平方メートル
2 階 45.79 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 7 2 0 分の 9 0
共有者	B	持分 7 2 0 分の 9 0
共有者	C	持分 7 2 0 分の 9 0
共有者	D	持分 2 1 6 分の 9
共有者	E	持分 2 1 6 分の 9
共有者	F	持分 2 1 6 分の 9
共有者	G	持分 7 2 0 分の 9 0
共有者	H	持分 7 2 0 分の 9 0
共有者	I	持分 7 2 0 分の 4 5
共有者	J	持分 7 2 0 分の 4 5
共有者	K	持分 7 2 0 分の 4 5
共有者	L	持分 7 2 0 分の 4 5

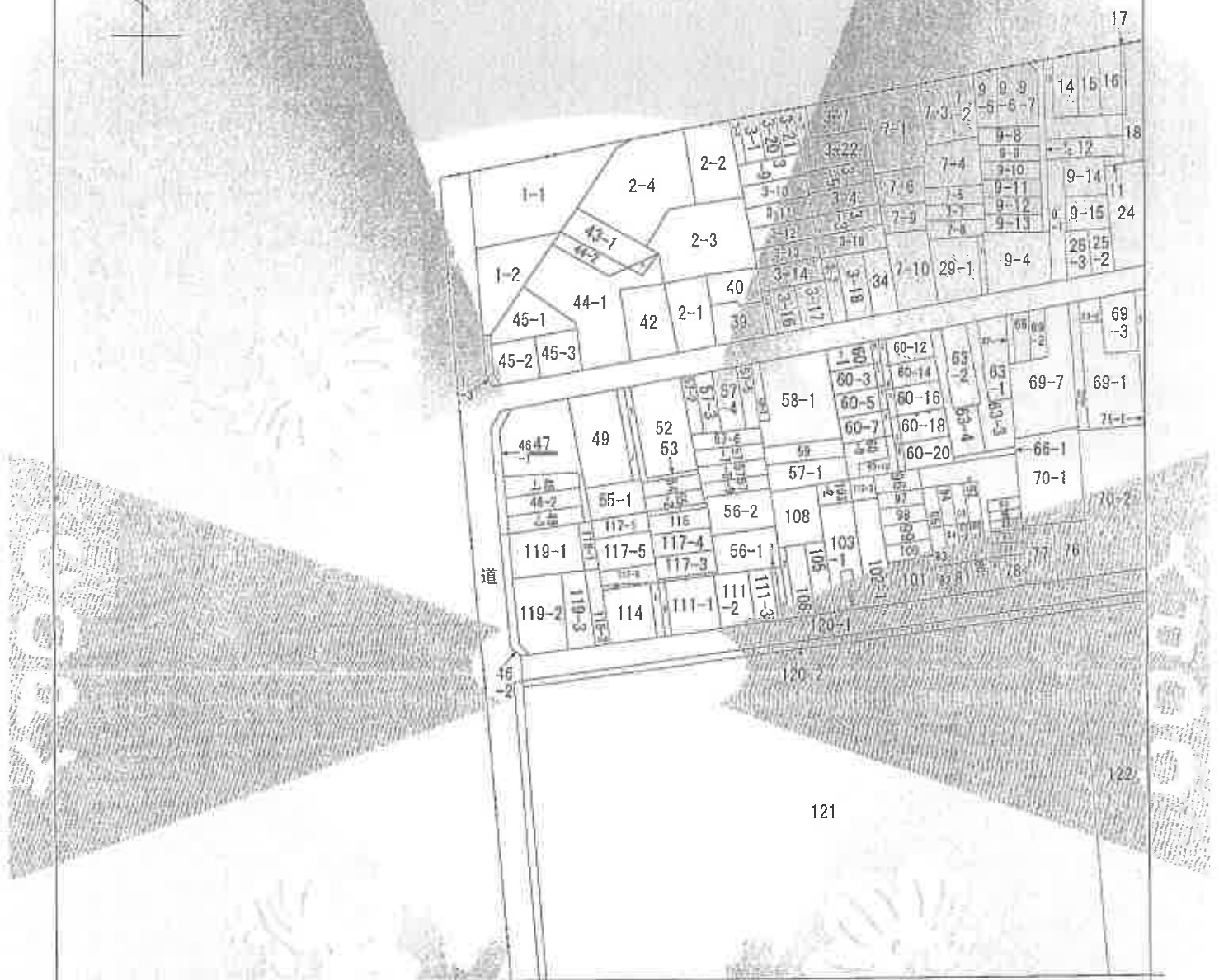
対象不動産・公示地等の所在図



1 29-2 43-2 60-13 60-17 60-4 60-8
 0 3-15 60-11 60-15 60-2 60-6 つづく

N

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし不
 られている図面で、土地の位置及び形状の概略を
 示す図面である。この図面に記載されている内容は、
 地籍調査の結果に基づき作成されたものである。

地
番
区
域
見
出

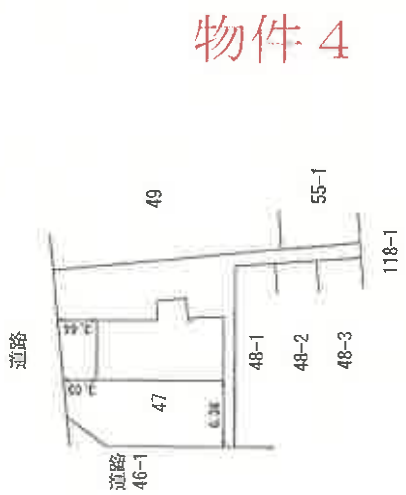
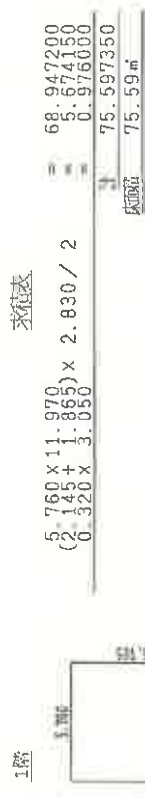
東難波町
4丁目

請 求 部 分	所 在				尼崎市東難波町四丁目				地 番		49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		地 図		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				

建物図面

各階平面図

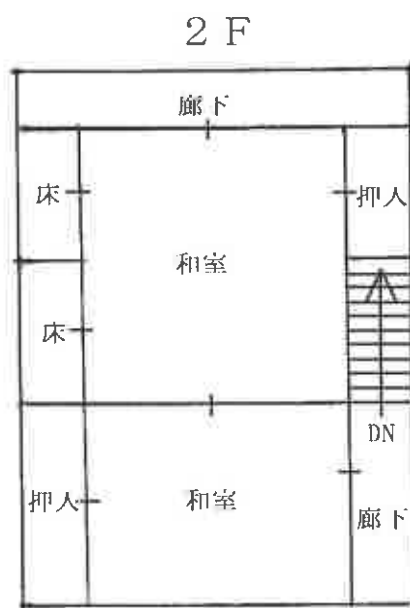
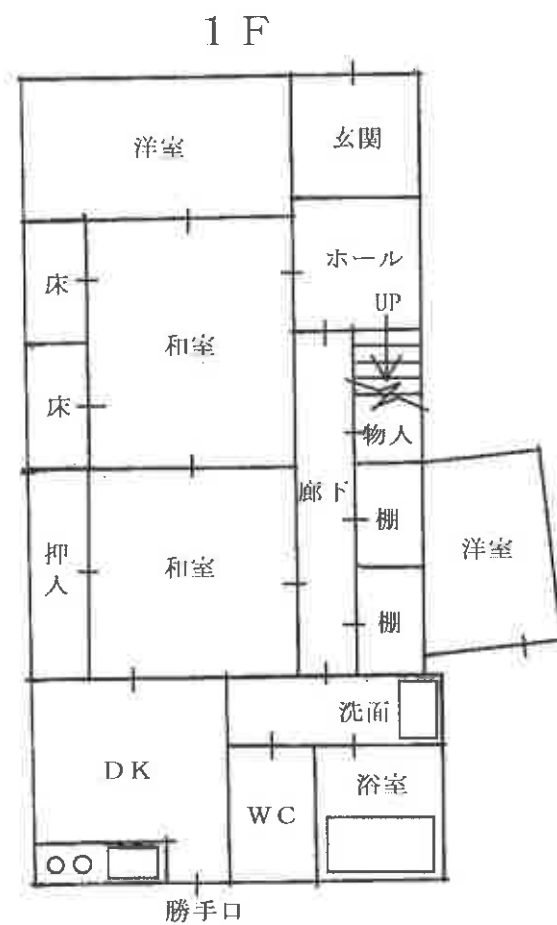
家屋番号	47番の2
建物の所在	尾崎市東難波町四丁目47番地



作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

A3をA4に縮小

建物間取図



現況写真

写真1



写真2



漏水箇所

写真3



工作物