

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12月23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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月 15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月 22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 8年 2月 12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12月23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）
1～3	9,550,000 7,640,000	一括	1,910,000	82,901	0
1	3,580,000				
2	450,000				
3	5,520,000				



物件目録

- 1 所 在 尼崎市東園田町五丁目
 地 番 1 1 1 番 6
 地 目 宅地
 地 積 5 6 . 1 3 平方メートル

- 2 所 在 尼崎市東園田町五丁目
 地 番 1 1 1 番 1 0
 地 目 雑種地
 地 積 7 . 1 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 尼崎市東園田町五丁目 1 1 1 番地 6、1 1 1 番地 1 0
 家屋 番号 1 1 1 番 6
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 4 6 . 4 2 平方メートル
 2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
 3 階 3 7 . 6 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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3】

賃借権

範 囲 本件建物のうち1階部分

賃借人 B

期 限 令和8年12月31日

賃 料 月額8万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件建物のうち2階部分及び3階部分は、本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 所 在 尼崎市東園田町五丁目
 地 番 1 1 1 番 6
 地 目 宅地
 地 積 5 6 . 1 3 平方メートル

- 2 所 在 尼崎市東園田町五丁目
 地 番 1 1 1 番 1 0
 地 目 雑種地
 地 積 7 . 1 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 尼崎市東園田町五丁目 1 1 1 番地 6、1 1 1 番地 1 0
 家屋 番号 1 1 1 番 6
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 4 6 . 4 2 平方メートル
 2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
 3 階 3 7 . 6 3 平方メートル



令和7年(ケ)第28号
令和7年7月24日受理
令和7年9月8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 尼崎市東園田町五丁目
 地 番 1 1 1 番 6
 地 目 宅地
 地 積 56. 13 平方メートル

- 2 所 在 尼崎市東園田町五丁目
 地 番 1 1 1 番 10
 地 目 雑種地
 地 積 7. 11 平方メートル

- 3 所 在 尼崎市東園田町五丁目 1 1 1 番地 6、1 1 1 番地 10
 家屋 番号 1 1 1 番 6
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 46. 42 平方メートル
 2 階 46. 37 平方メートル
 3 階 37. 63 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	尼崎市東園田町5丁目111番の6		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者（B） 物件2の一部につき、駐車場として賃借して、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 上記の者が本建物を住居（空き家）（2階及び3階部分）として使用している。 ☒ その他の者（B） 上記の者が本建物を店舗（1階部分）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

(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 ☒ 1階部分	
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(賃貸借契約書、回答書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成31年1月1日	
最初の	契約日	平成30年12月3日	
契約等	期間	平成31年1月1日から ☒ 平成32年12月31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	令和7年1月1日から ☒ 令和8年12月31日まで2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(☐ 敷金 () 円 ☐ 保証金 () 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☒ 駐車場費5,000円と一括して支払う	
その他		礼金210,000円 附属施設料(光熱費、駐車場、ゴミ処理費用)月額140,000円	
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 物件1土地及び物件2土地の現況について

物件1土地及び物件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、概ね建物図面のとおりでであると推測され、物件3建物（以下「本件建物」という。）の敷地として一体的に利用されているものと思われる。登記上の本件建物の所在も両土地にまたがった表示となっている。両土地の北西端側付近には、コンクリート杭様のものが存していたが、形状が一部崩れており、境界標か否かは判然としない。そのほか、周辺に境界標らしき標示は見当たらず、隣地との境界は明確ではないので、境界については、隣地土地所有者の立会の下、専門家による測量等により確認する必要がある。

2 本件建物の現況について

立入調査を実施した結果、形状等については、概ね建物図面各階平面図のとおりでであると思われるほか、添付写真のとおりで。登記上、昭和54年3月10日新築であり、全体的には経年相応の劣化が見受けられる。1階は店舗（居酒屋）として利用されており、2階及び3階部分は居室となっている。2階へ上がるには、1階北西側にある扉から入ると、すぐに2階へ通ずる内階段が存在するので、1階店舗の中を通過せずに上階に上がることができる。目視の限り、3階の天井部分に漏水痕が見られたほか、2階、3階部分の建具の損傷、壁クロスの黄ばみ、浴槽のくすみなどが見受けられた。また動産類も大量に残置されている。なお、1階の北東側部分には、本件建物に接着して、屋根と周壁が簡易なトタンで囲われ、一部がコンクリートブロックで造られた壁が存在するものの、全体的に耐久性に欠ける工作物が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりで

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (賃借人)	1 私は、本件建物の1階部分を、平成31年1月1日から2年間の契約で、A氏から賃借して、居酒屋の店舗として使用しています。現在は自動更新中です。なお、2階、3階部分はA氏が居住されていました。今はA氏が亡くなられたため、月額家賃8万円と駐車場費5000円の計8万5000円を法務局に供託しています。また、賃貸借契約書には、附属施設料として光熱費などの月額14万円も合わせて支払うことになっていましたが、A氏が亡くなられたため、私自身が直接業者に支払っています。これからも契約を継続する予定です。なお、契約書の中で、駐車場の場所と賃料額が書いていませんが、A氏とは口頭で取決めをし、本件建物の北西側の空きスペースを駐車場として、毎月5000円で借りて使用しています。 2 建物の不具合箇所として、床の陥没と雨漏りがあります。 3 建物内ではペットは飼っていません。 4 室内、敷地内で過去に事件や事故はありません。 5 オール電化ではありません。
■ 債務者兼所有者亡A 相続財産特別代理人 (同上)	(回答書による) 当職において、本件不動産に関する内容の詳細は特段把握していません。

(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8月4日 (月)	執行官室	特別代理人に照会書等FAX
7年8月9日 (土) 11:49-12:09	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1階店舗従業員に交付
7年8月18日 (月) 9:35-10:33	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
7年8月18日 (月) 11:40-11:45	執行官室	Bに電話聴取
7年8月19日 (火) 11:35-11:37	執行官室	Bに電話聴取
7年9月2日 (火) 10:15-10:31	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
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年8月18日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年8月18日 目的物件は不在で解錠の必要がなかったため、立会人Cを立ち合わせ、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

ヲ 109-35
 ウ 109-37
 ム 109-40
 ヨ 109-48
 ヲ 109-49
 レ 109-50
 ヲ 109-8
 ヲ 110-6
 ネ 101-10
 ナ 105-9
 ラ 105-8
 ル 105-13
 ウ 105-19
 ノ 105-16
 オ 110-35
 ク 109-52
 ヤ 109-54
 マ 109-53
 ケ 109-51
 フ 109-55
 コ 105-20
 エ 105-25
 テ 105-24
 ノ 105-23
 キ 100-2
 ユ 100-3
 ノ 120-21
 ミ 120-7
 シ 120-8
 ヒ 131-1
 モ 139-9
 セ 142-1
 ス 140-6
 ノ 141-1
 イ 144-10
 ハ 42-27
 ハ 42-26
 ニ 45-5
 体 08-12
 ハ 11-11
 ト 12-10
 子 12-11
 子 19-1
 ス 19-1
 ル 11-2
 子 11-8
 子 10-9
 子 120-15
 ハ 120-4
 子 112-8
 ル 水
 子 道
 子 42-30
 子 42-31
 子 42-32
 子 42-29

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(8 枚目)

登記年月日 昭和49年5月14日

49.5.14

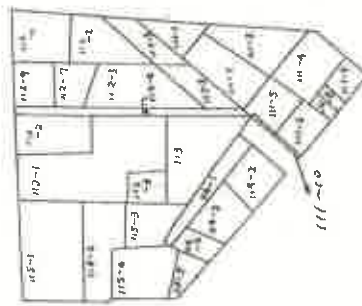
土地積測量図

前・後・新

地番	111-10
土地の所在	尼崎市東園田町5丁目

昭和49年5月14日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--



(面積 20)

縮尺	1/	1/
----	----	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

703172

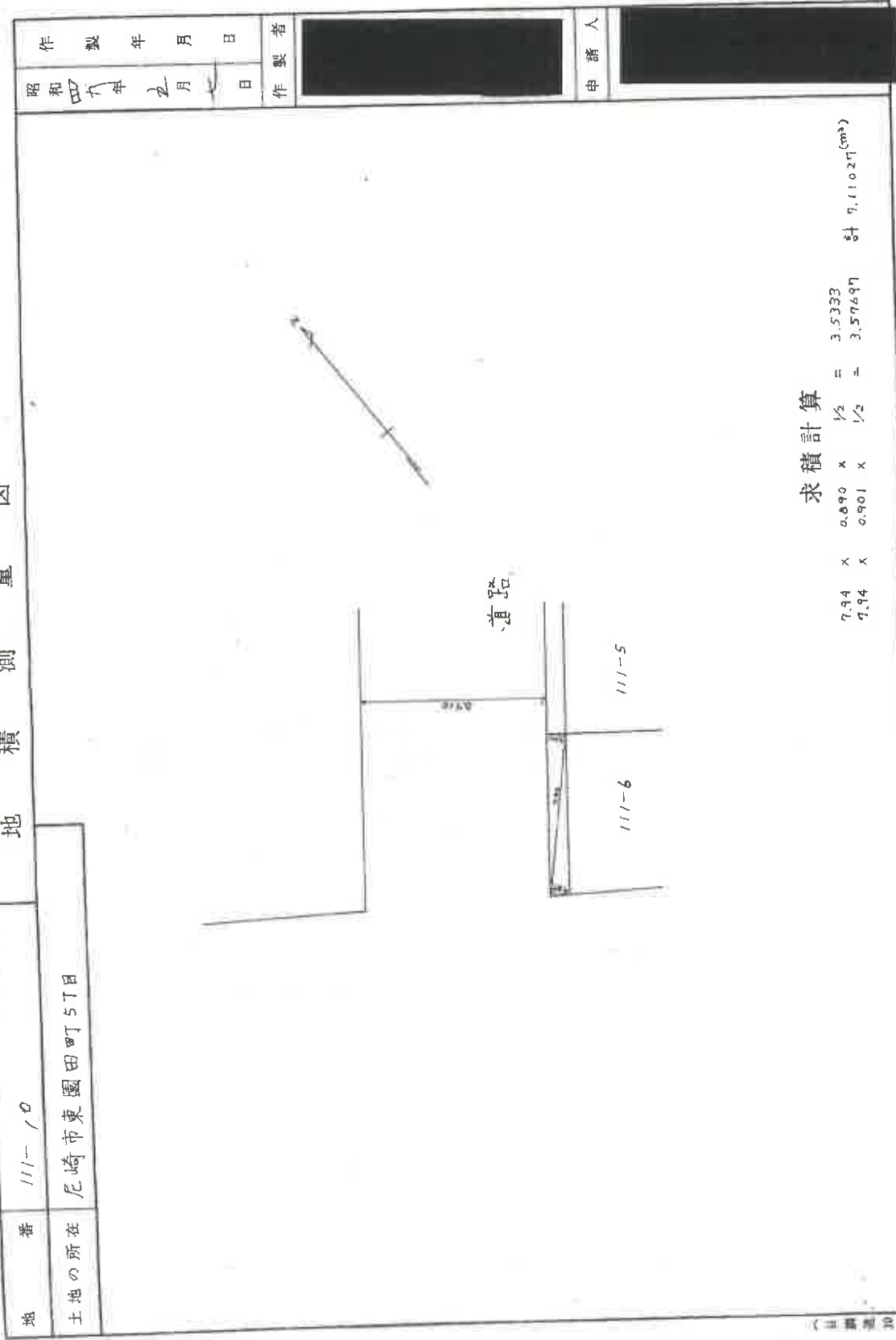
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9枚目)

登記年月日：昭和49年5月14日

47.5.14

前・後・新
地 番 111-10
土地の所在 尼崎市東園田町5丁目
土地 積 量 図



求積計算
7.94 x 0.890 x 1/2 = 3.5333
7.94 x 0.901 x 1/2 = 3.57697
計 7.11027(m²)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/100

703173

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：昭和62年10月16日

5-10-16

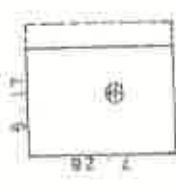
各階平面図

家屋番号 111-6

建築物図面

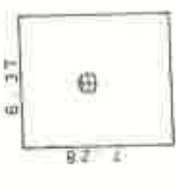
建築物の所在 尼崎市東園田町5丁目111番地6.111番地10

3階平面図



** 1カメット **
7.28 X 5.17 = 37.6376
51 37.6376
37.63

2階平面図

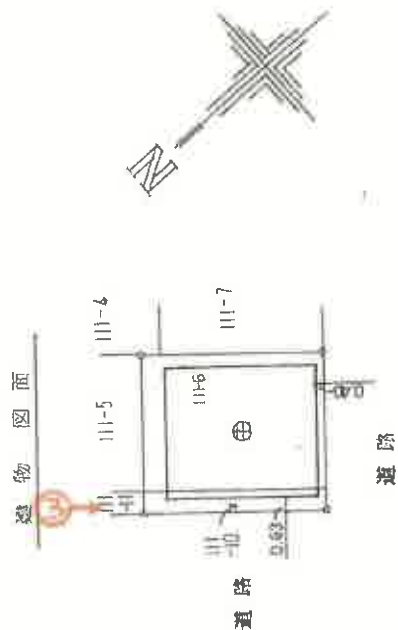


** 1カメット **
7.28 X 6.37 = 46.3736
51 46.3736
46.37

1階平面図



** 1カメット **
7.28 X 6.37 = 46.4256
51 46.4256
46.42



作製者

[Redacted]

縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

縮尺 1/250

757092

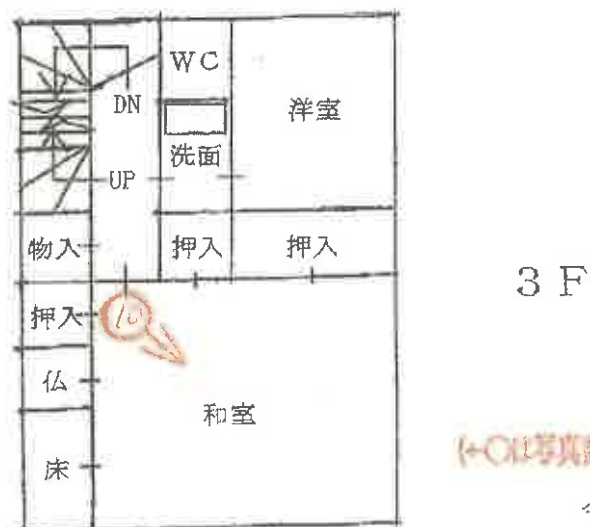
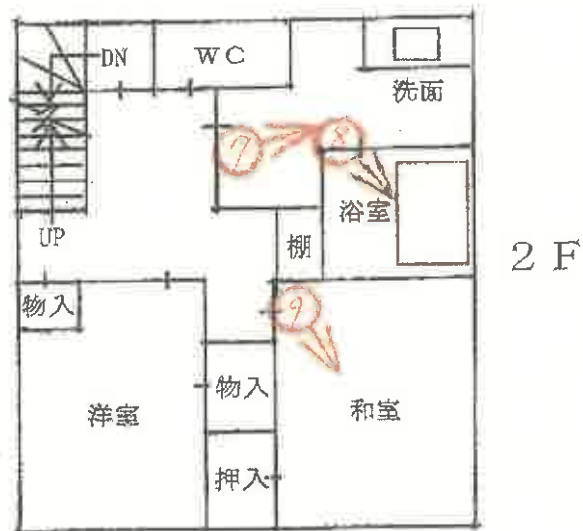
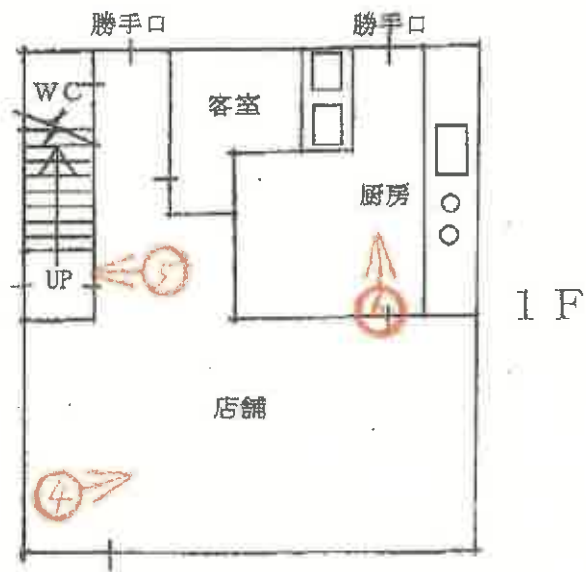
(公文堂印刷)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(○は写真番号および撮影位置・方向)

(11枚目)

建物間取図



(+○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第28号

本件建物

①



本件建物

②





③



④

(14 枚目)

⑤



⑥

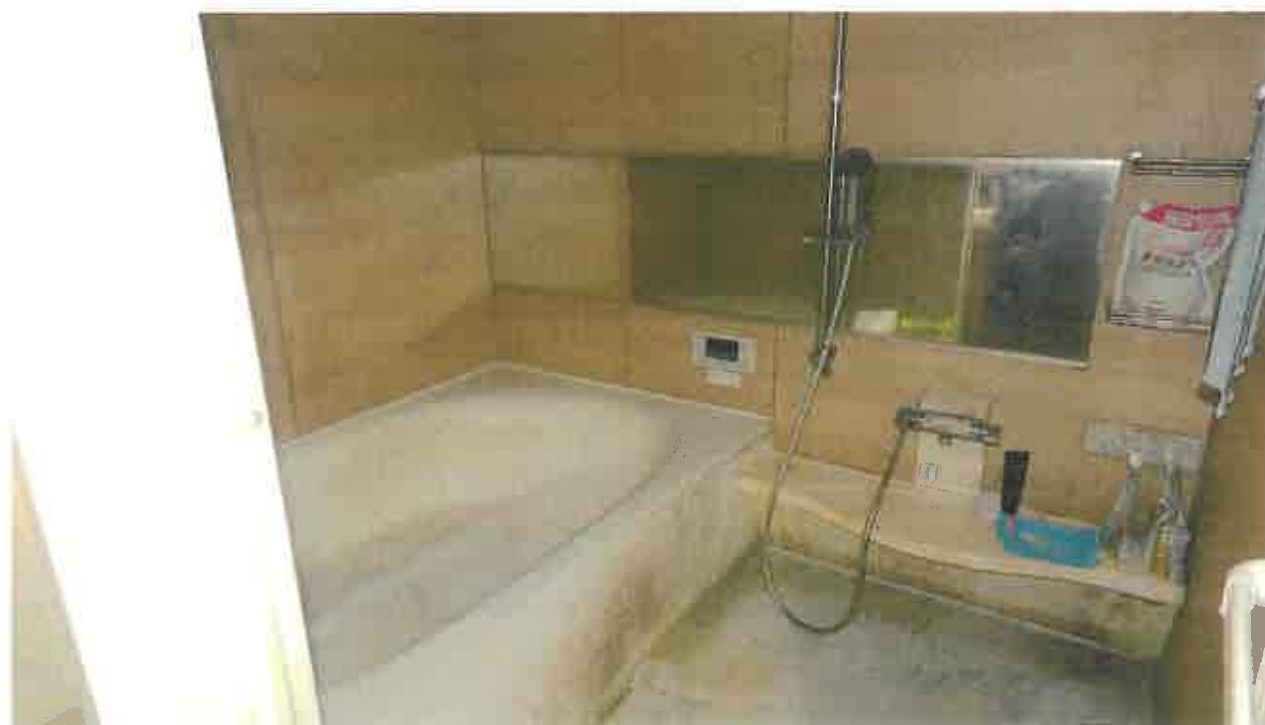


(15 枚目)

⑦



⑧



(16 枚目)

⑨



⑩



(17 枚目)

令和 7 年 《ケ》 第 28 号
令和 7 年 8 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 4 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

澤田 良一

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,580,000円
物件2(土地)	金450,000円
物件3(建物)	金5,520,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記以外、同左。 物件2につき 地目：宅地
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			
	・物件1・2土地は一体化し、一団地として機能している。		

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 (物件1・2)

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 園田駅の南東方 約200m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	当市北東部付近に位置し、阪急電鉄高架の北東方背後に所在する。付近は一般住宅を中心に、共同住宅、店舗併用住宅等も見られる地域となっている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 第2種高度地区
画 地 条 件	・ 登記数量合計 63.24 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側 約13m市道 北西側 約9m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3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	・ 対象一団地の北西端付近にコンクリート杭が存するが、それ以外には境界標識等は視認できず、隣接地との境界についての詳細は不明。	

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） 昭和54年3月10日 新築 経過年数 47 年程度 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 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : A L C板等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 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： 店舗・居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・室内では書籍等の動産類が大量に残置されており、建具の損傷箇所、内壁クロス等の汚損箇所及び3階の天井に漏水跡等が視認できた。 ・建ぺい率及び容積率が超過している可能性がある。 ・外壁に設置されたエアコンの室外機及び1階店舗の底が道路に越境している模様。 ・1階店舗の賃借人の陳述によれば、床の陥没と雨漏りがあるとのことである。

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1・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
1	270,000	1.04	56.13	0.90	14,190,000
2	270,000	1.04	7.11	0.90	1,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎-43）

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/㎡)
 $267,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/101 \approx 270,000$

◇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
 $100/96 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \approx 100/101$

イ 個別格差：接道優る等(1.04)

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
3	210,000	130.42	0.05	1,370,000

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(5%)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
1	14,190,000	0.60	法定地上権	8,510,000
2	1,800,000	0.60	法定地上権	1,080,000
				計 9,590,000

(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	14,190,000	-8,510,000		0.90	0.70	3,580,000
2	1,800,000	-1,080,000		0.90	0.70	450,000
3	1,370,000	+9,590,000	0.80	0.90	0.70	5,520,000
一 括 価 格 (合 計)						9,550,000

ウ 占有減価修正： 1階部分の占有態様

エ 市場性修正： ▲ 10% （個別的要因等を充分考慮したが、本件建物の用途性等より、なお市場性が劣ると判断されるため所要の修正を施した。）

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (尼崎-43)

所 在 : 尼崎市東園田町9丁目6番2

価 格 : 267,000円/㎡

位 置 : 阪急電鉄線「園田」駅より道路距離250m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 161㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員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 : 一般住宅、マンション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1 : 8,760,433円

物件2 : 1,109,686円

物件3 : 2,941,346円

第7 附属資料

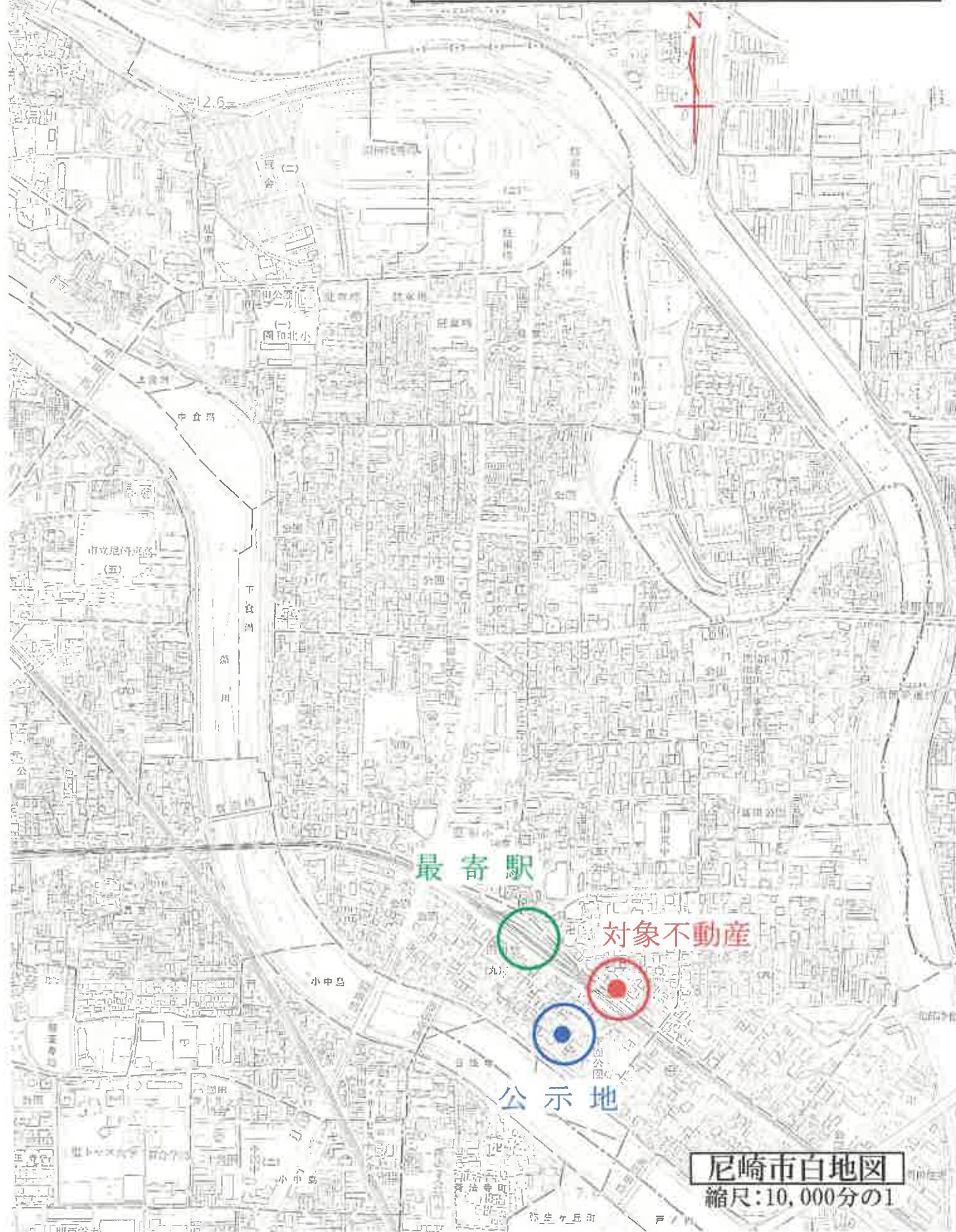
- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

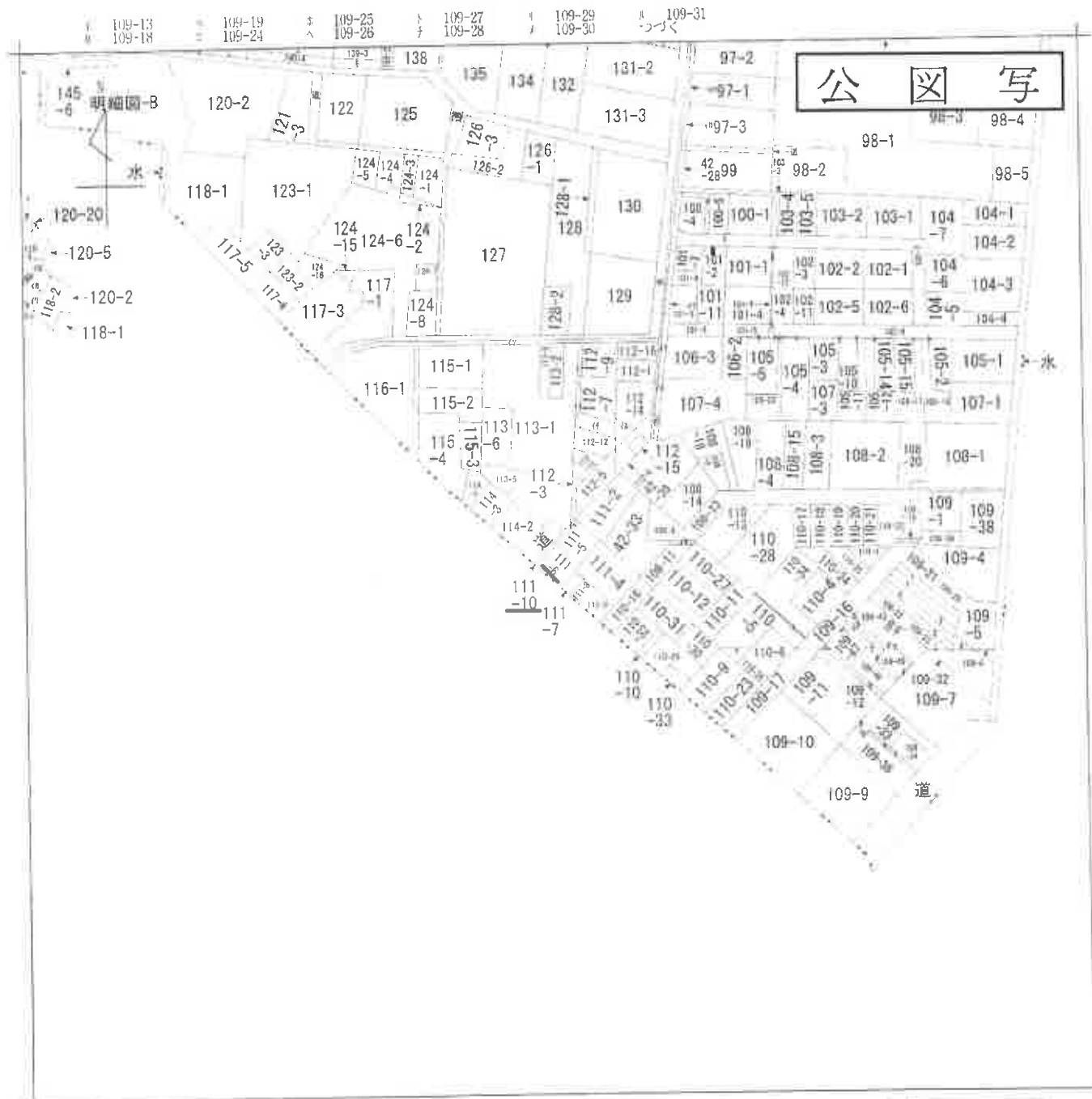
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 尼崎市東園田町五丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市東園田町五丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 . 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 尼崎市東園田町五丁目 1 1 1 番地 6、1 1 1 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 番 6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 4 2 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
3 階 3 7 . 6 3 平方メートル |

対象不動産・公示地等の所在図



写 図 公



(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簡易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。

東園田町
5丁目

東園田町 5丁目

請 求 部 分	所 在	尼崎市東園田町五丁目				地 番	111番6			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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		

登記年月日：昭和49年5月14日

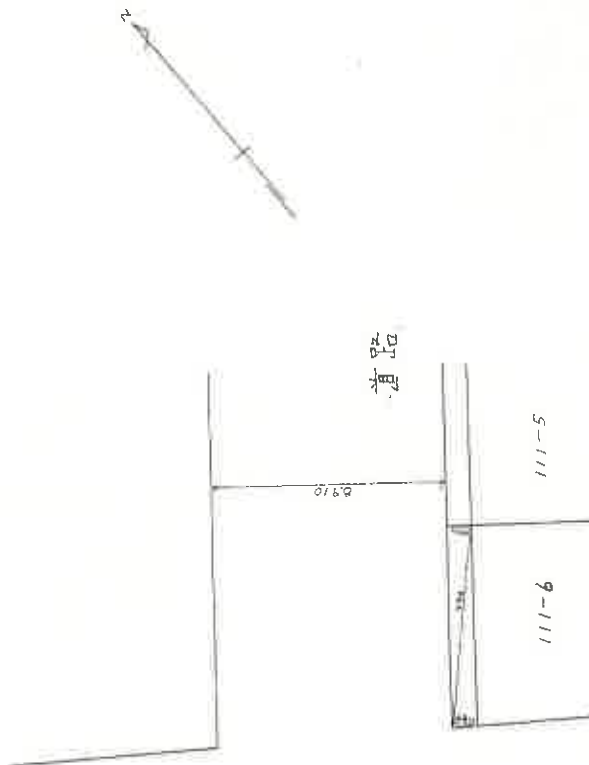
49.5.14

図 所 在 地 積 量 図

地 番 111-10

土地の所在 尼崎市東園田町5丁目

作 製 年 月 日
昭和49年 5 月 1 日



物件 2

求積計算

$7.94 \times 0.890 \times \frac{1}{2} = 3.5333$
 $7.94 \times 0.901 \times \frac{1}{2} = 3.57697$
計 7.11027 (m²)

(面積単位)

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

縮 尺 1/200

703173

A3をA4に縮小

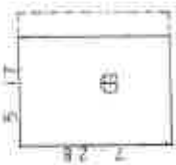
各階平面図

建物図面

家屋番号 111-6

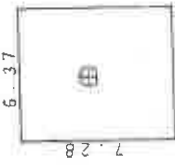
建物の所在 信越市東園田町5丁目11番地、111番地0

3階平面図



*** 2カメット ***
7.28X 5.17= 37.6376
71 37.6376
37.63

2階平面図



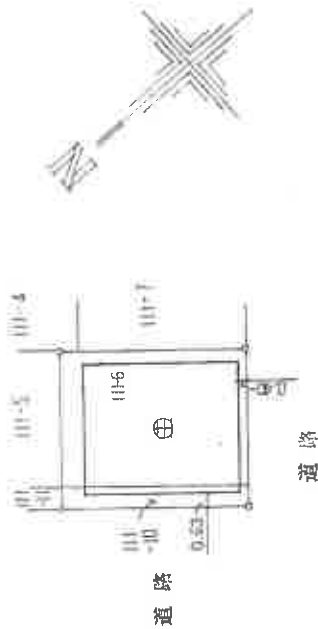
*** 2カメット ***
7.28X 6.37= 46.3736
71 46.3736
46.37

1階平面図



*** 2カメット ***
7.28X 6.37= 46.42456
71 46.42456
46.42

建物図面



作製者

縮尺 1/250

昭和62年10月12日作成

申請人

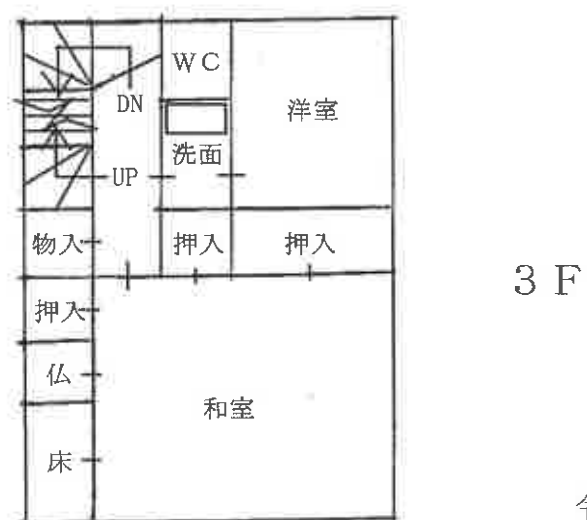
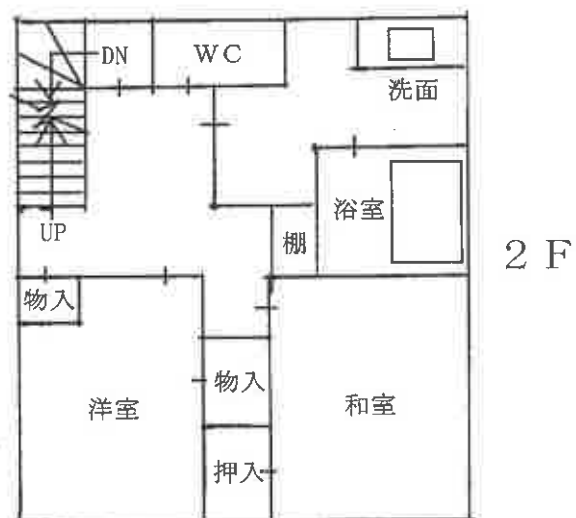
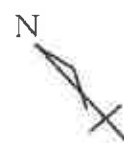
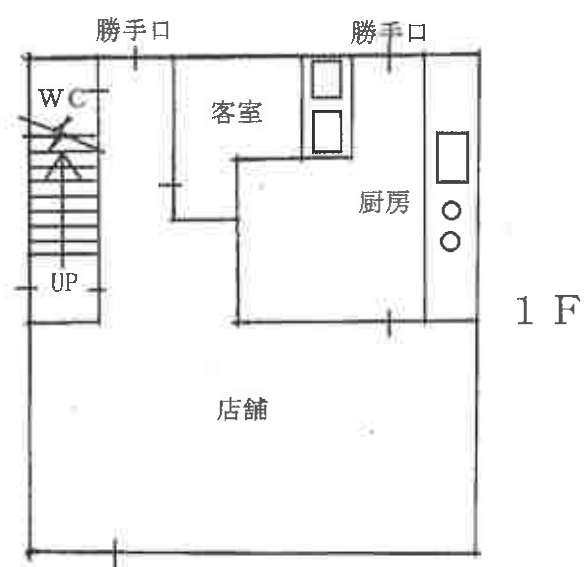
縮尺 1/250

757092

(弘文堂印刷)

A3をA4に縮小

建物間取図



令和7年(ケ)第28号

現況写真

写真1



写真2

