

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 8年 2月10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 2月26日から 令和 8年 3月 5日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月12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 4月 2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 8年 2月10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	45,980,000 36,784,000	一括	9,196,000	426,419	0
1	11,190,000				
2	1,490,000				
3	33,300,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 尼崎市小中島一丁目 |
| | 地 番 | 195番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 289.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市小中島一丁目 |
| | 地 番 | 198番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.47平方メートル |
| 3 | 所 在 | 尼崎市小中島一丁目 195番地 |
| | 家屋 番号 | 195番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根・スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 163.04平方メートル
2階 138.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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】

(1) 本件建物のうち1階住居部分は、本件所有者が占有している。

(2) 本件建物のうち2階住居部分は、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 尼崎市小中島一丁目 |
| | 地 番 | 195 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 289.22 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市小中島一丁目 |
| | 地 番 | 198 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.47 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 尼崎市小中島一丁目 195 番地 |
| | 家屋 番号 | 195 番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根・スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 163.04 平方メートル
2階 138.71 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 45号
令和 7年 9月 1日受理
令和 7年 10月 15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 | 尼崎市小中島一丁目 |
| | 地 番 | 195番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 289.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市小中島一丁目 |
| | 地 番 | 198番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.47平方メートル |
| 3 | 所 在 | 尼崎市小中島一丁目 195番地 |
| | 家屋 番号 | 195番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根・スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 163.04平方メートル
2階 138.71平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県尼崎市小中島一丁目19番7号		
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 ☐ 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	☒ 1階住居につき ☒ 建物所有者が住居として使用している ☒ 2階住居につき ☒ その他の者が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	「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

(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 ☒ 2階住居	
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(■A (所有者) ■B (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
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	

(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, 2土地について
物件2の北東側、物件1の北東端、北側、西側で道路に接している。
物件3建物は物件1上に位置するが、駐車スペースや門扉等を含めると、物件1, 2一体として物件3建物の敷地として利用されている。
道路面、ブロック等で区画されており、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。
道路面とほぼ等高、平坦な形状である。
- 2 物件3建物について
南東側と北東側にそれぞれ玄関がある。
南東側玄関は主に1階を利用している（以下「1階住居」という。）。
北東側玄関は、玄関を入るとすぐに階段スペースとなっており、主に2階を利用している（以下「2階住居」という。）。
1階住居の和室東側の板間と、2階住居の玄関ホールが鍵付きの内扉でつながっており、行き来できる構造になっている。
二世帯住宅となっており、1階住居、2階住居にそれぞれ水回り等が完備されていた。
目視の限り、目立った損傷等は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 1階住居に私が住んでいます。2階住居には私の息子であるB世帯が住んでいます。二世帯住宅で、1階住居の和室東側の板間と、2階住居の玄関ホールが鍵付きの内扉でつながっていますが、普段はそれぞれ独立して生活しています。Bが使用貸借により住んでいると言われればそうなると思います。 2 1階住居の北側洋室にはピアノを設置しており、防音室になっています。 3 住んでいて不具合箇所はありません。 4 リフォームはしていません。 5 1階住居では、ペットは飼っていません。 6 本件物件内で、事件、事故はありません。 7 オール電化住宅です。太陽光パネルはありません。 8 境界に争いはありません。
■ B (所有者Aの子)	1 2階住居には私たち世帯が住んでいます。二世帯住宅です。Aに家賃等を支払っているということはありません。私が代表者である株式会社ヒューマン・コネクションの本店所在地が本件物件所在地になっていますが、同社に独立の占有はありません。 2 住んでいて不具合箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 2階住居では、小型犬を2匹飼っています。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。 6 オール電化住宅です。太陽光パネルはありません。 7 境界に争いはありません。

(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
R7年9月5日（金） 14：30－14：40	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aに対し照会書交付（返信用郵券110円×2添付）
R7年9月5日（金） 15：00－15：15	神戸地方法務局尼崎支部	登記事項証明書、公図等調査
R7年9月16日（火） 9：50－10：45	物件所在地	立入調査、写真撮影、A及びBから聴取、評価人同行
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		
（特記事項） ■ 令和 7年 9月16日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 171-2
ロ 172
ハ 173
ニ 173-1
ホ 174
ヘ 175
ト 176-2
チ 176-3
リ 177-2
ヌ 177-3
178
179
205-3
206-3
208-2
209-3
212-1
215-2
216
218
220
221
224
エ 224-1
テ 224-1
ア 224-3
サ 224-7
シ 224-8
ス 224-9
ミ 232-2
メ 233-3
モ 237
セ 238-1
ソ 250-2
タ 道
チ 227-4
リ 227-5
ヌ 268-1
メ 105-1
モ 106-4
セ 127
ソ 128-4
タ 129
チ 132-2
リ 135-2
ヌ 163-2
メ 163-3
モ 164-1
セ 164-2
ソ 164-3
タ 165-2
チ 167-2
リ 74-3
ヌ 93-14
メ 60-1

登記年月日：昭和48年12月11日

500

令和7年9月5日 神戸地方支務局尼崎支局

(9 枚目)

請求番号：14-2

前 地 積 測 量 図

48.12.11

作製年月日
昭和四十八年拾月参日

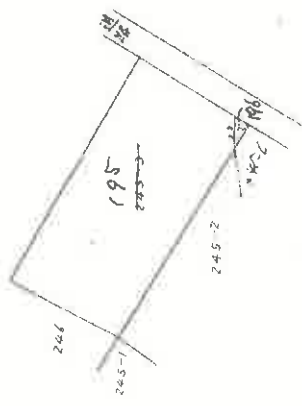
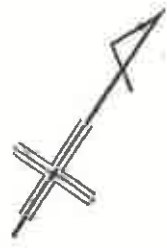
作製者

申請人
(嘱託者)

被代位者

土地の所在
兵庫県尼崎市小中島字かみち

小中島1丁目



地積計算表

(196)		求	積
面積	25.31	12 M	3.96
計			3.96
1/2			1.98

302556

日本国有鉄道

縮尺 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：平成24年4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7年9月5日 神戸地方支務局尼崎支局 登記官

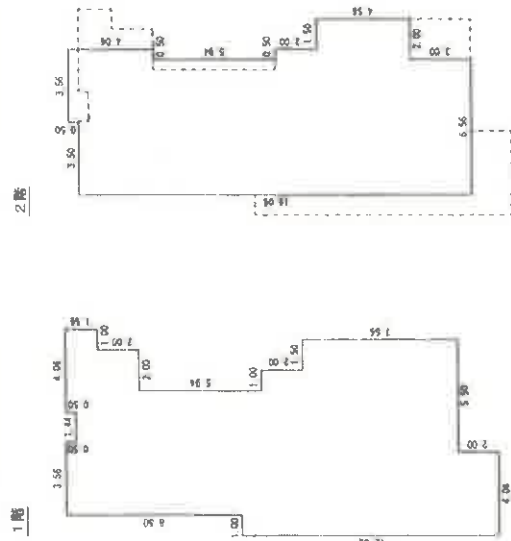
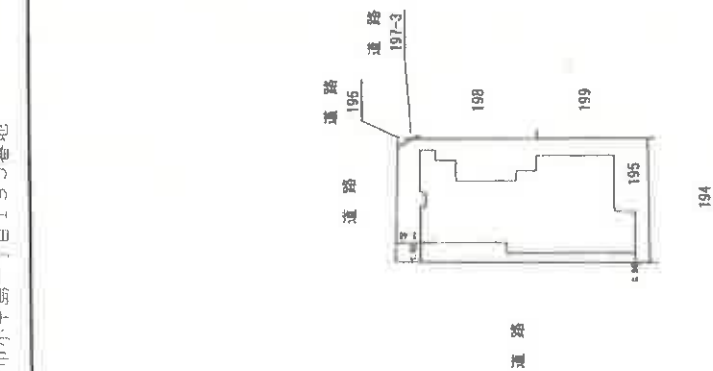
(11枚目)

請求番号：15-1

建物図面

家屋番号 195番の3

建物の所在 尼崎市小字島一丁目195番地



求積表	
1.00	× 1.50
2.00	× 3.56
3.56	× 0.90
1.06	× 0.90
6.06	× 11.00
1.00	× 3.00
1.00	× 2.00
5.56	× 2.56
4.96	× 2.00
計 163.6436	

床面積 163.64 m²

求積表	
0.50	× 4.06
3.06	× 19.56
3.56	× 19.06
0.50	× 2.00
2.00	× 4.56
計 133.7136	

床面積 133.71 m²

作成者

24年4月17日(作成)

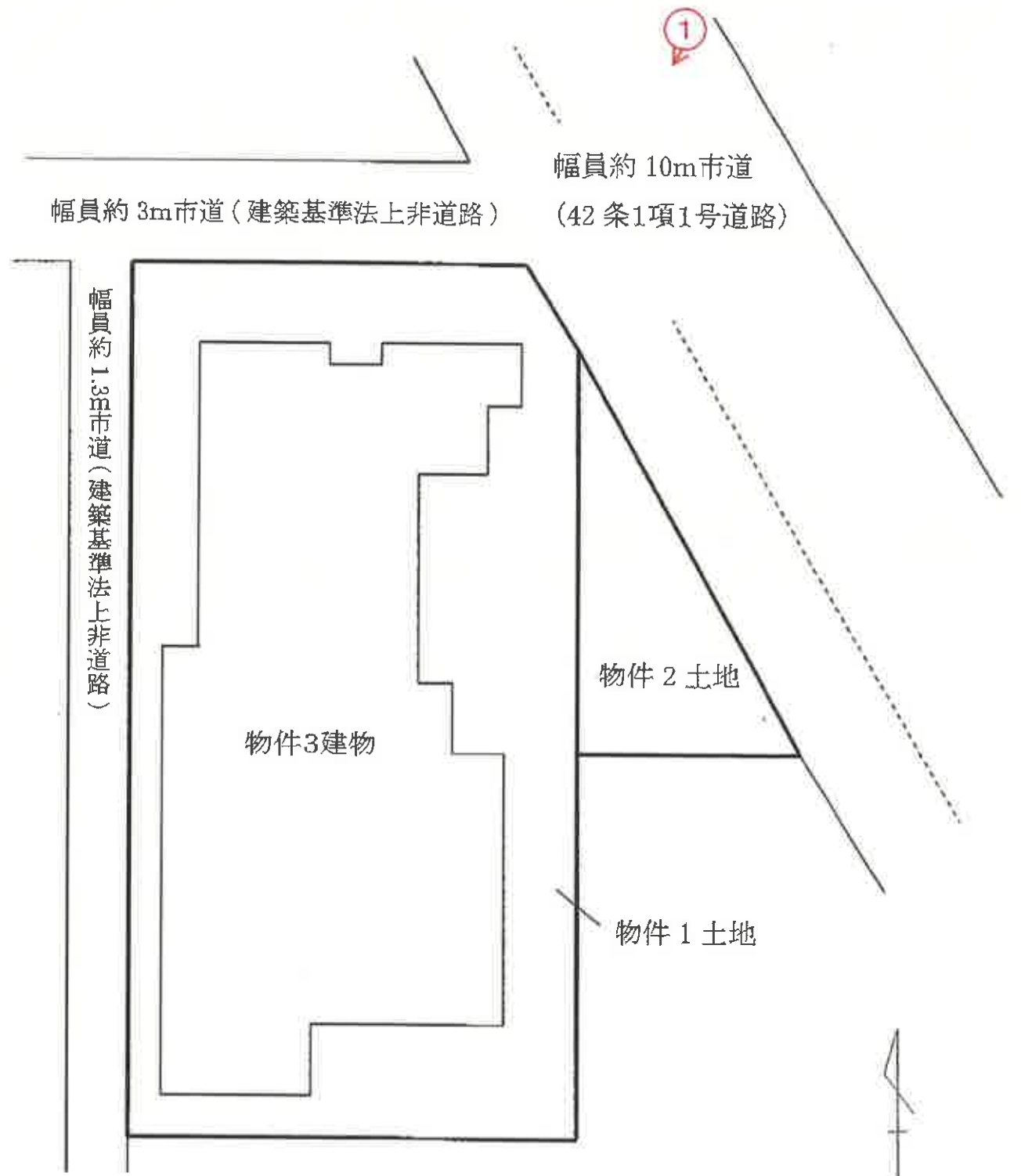
申請人

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

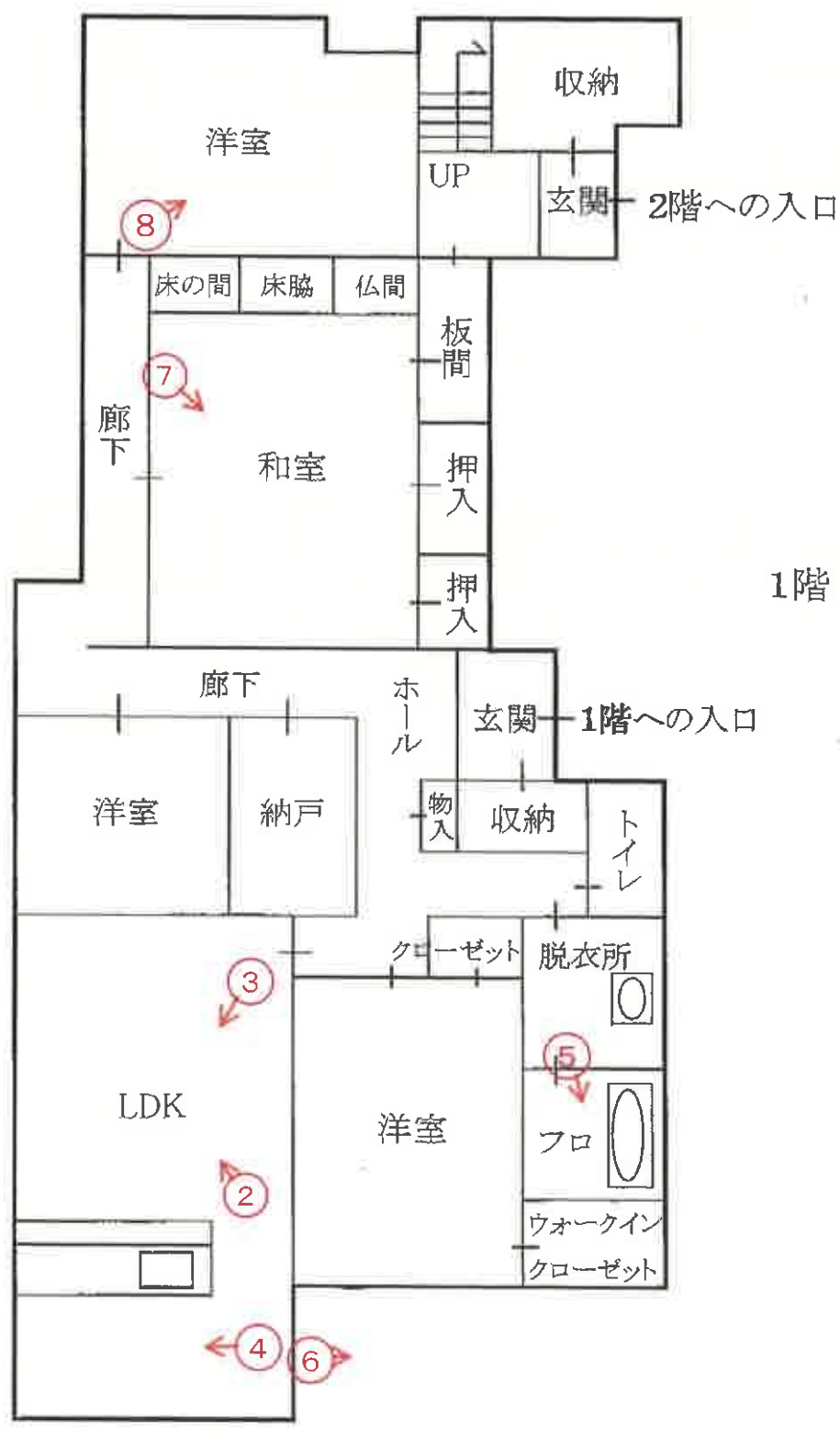


←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

令和7年(ケ)第45号

間取概略図



※1階と2階に分かれた横割りの2世帯住宅

令和7年(ケ)第45号

間取概略図



令和7年(ケ)第45号

(14枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥





9



10

(19 枚目)



11



12



13



14

令和 7 年 (ケ) 第 45 号
令和 7 年 9 月 16 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 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45,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金11,190,000円
物件2(土地)	金1,490,000円
物件3(建物)	金33,300,000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	
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1、2）

位 置 ・ 交 通	阪急神戸本線 園田駅の南西方 約750m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られる新幹線高架に近い住宅地域。	
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 —
画 地 条 件	〈物件1〉 規模289.22㎡ のほぼ長方形状地 〈物件2〉 規模38.47㎡ の三角地	
接面道路の状況	北東側 約10m市道 北側 約3m市道 （建築基準法上非道路） 西側 約1.3m市道 （建築基準法上非道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1及び2は一体化して物件3建物の敷地として利用されている。	
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	・ 物件1及び2土地の境界及び範囲について、物件1南東角に境界標が見受けられたが、他の箇所に境界標は見られず、特に物件1と物件2との筆界は判然としない状況であった。ただ周囲はフェンスや道路で区画されており、概ねの範囲等は把握できた。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 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24年4月17日 新築 経過年数 13 年程度 経済的残存耐用年数 17 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 陸屋根・スレートぶき 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	普通
保守管理の状態	普通
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1階と2階に区分されたいわゆる「横割り」の二世帯住宅であり、1階東側中央付近に1階部分の玄関が位置する。また1階北東角付近に2階部分へ階段で通じる玄関が位置し、1階和室東側板間に当該玄関ホールに通じる鍵付きの扉があり、往来できるようになっている。 ・関係人の陳述によると、1階、2階ともにオール電化住宅であり、2階住居では小型犬2匹を飼育しているとのことである。

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	174,000	0.98	289.22	0.90	44,390,000
2	174,000	0.98	38.47	0.90	5,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎-10）

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/㎡)
 $177,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/100 \rightleftharpoons 174,000$

◇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
 $100/97 \times 100/98 \times 100/105 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/100$

イ 個別格差：形状、三方路（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
2	160,000	301.75	0.47	22,690,000

ウ 現価率

経過年数 13年、経済的残存耐用年数 17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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \rightleftharpoons 0.47$

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	44,390,000	0.60	法定地上権	26,630,000
2	5,900,000	0.60	法定地上権	3,540,000
				(合計)30,170,000

(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	44,390,000	-26,630,000		0.90	0.70	11,190,000
2	5,900,000	-3,540,000		0.90	0.70	1,490,000
3	22,690,000	+30,170,000	1.00	0.90	0.70	33,300,000
一 括 価 格 (合 計)						45,980,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 二世帯住宅であり、市場性がやや劣る点を考慮した。

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-10)
所 在 : 尼崎市小中島3丁目23番
「小中島3-2-12」
価 格 : 177,000円/㎡
位 置 : 阪急神戸本線「園田」駅より道路距離950m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 113㎡
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 : 小規模住宅と共同住宅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 : 29,929,931円
物件2 : 3,981,067円
物件3 : 18,434,403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 土地建物位置関係図
- 6 間取概略図
- 7 現況写真

以 上

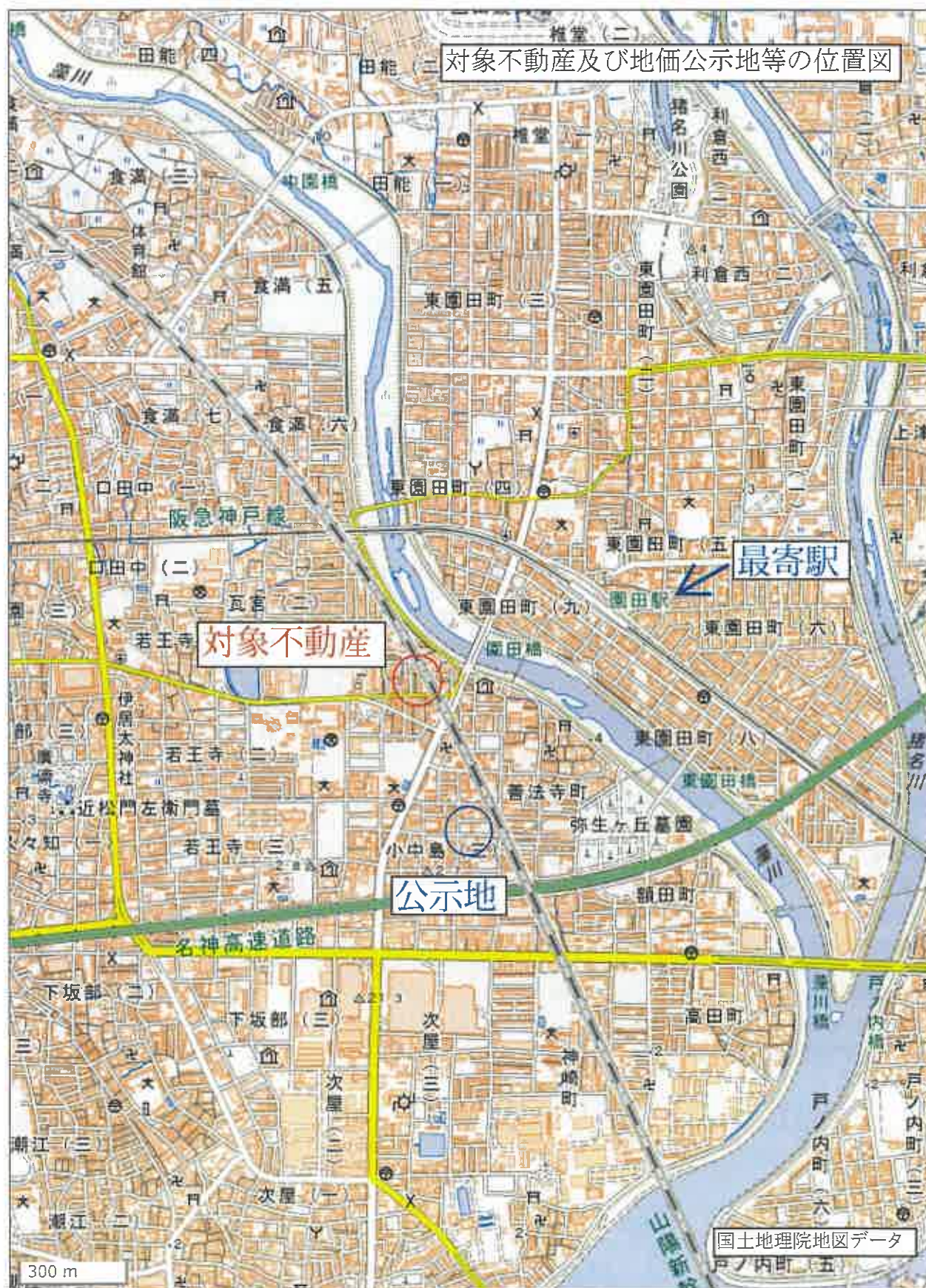
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 尼崎市小中島一丁目 |
| | 地 番 | 195番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 289.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市小中島一丁目 |
| | 地 番 | 198番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.47平方メートル |
| 3 | 所 在 | 尼崎市小中島一丁目 195番地 |
| | 家屋 番号 | 195番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根・スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 163.04平方メートル
2階 138.71平方メートル |



地理院地図

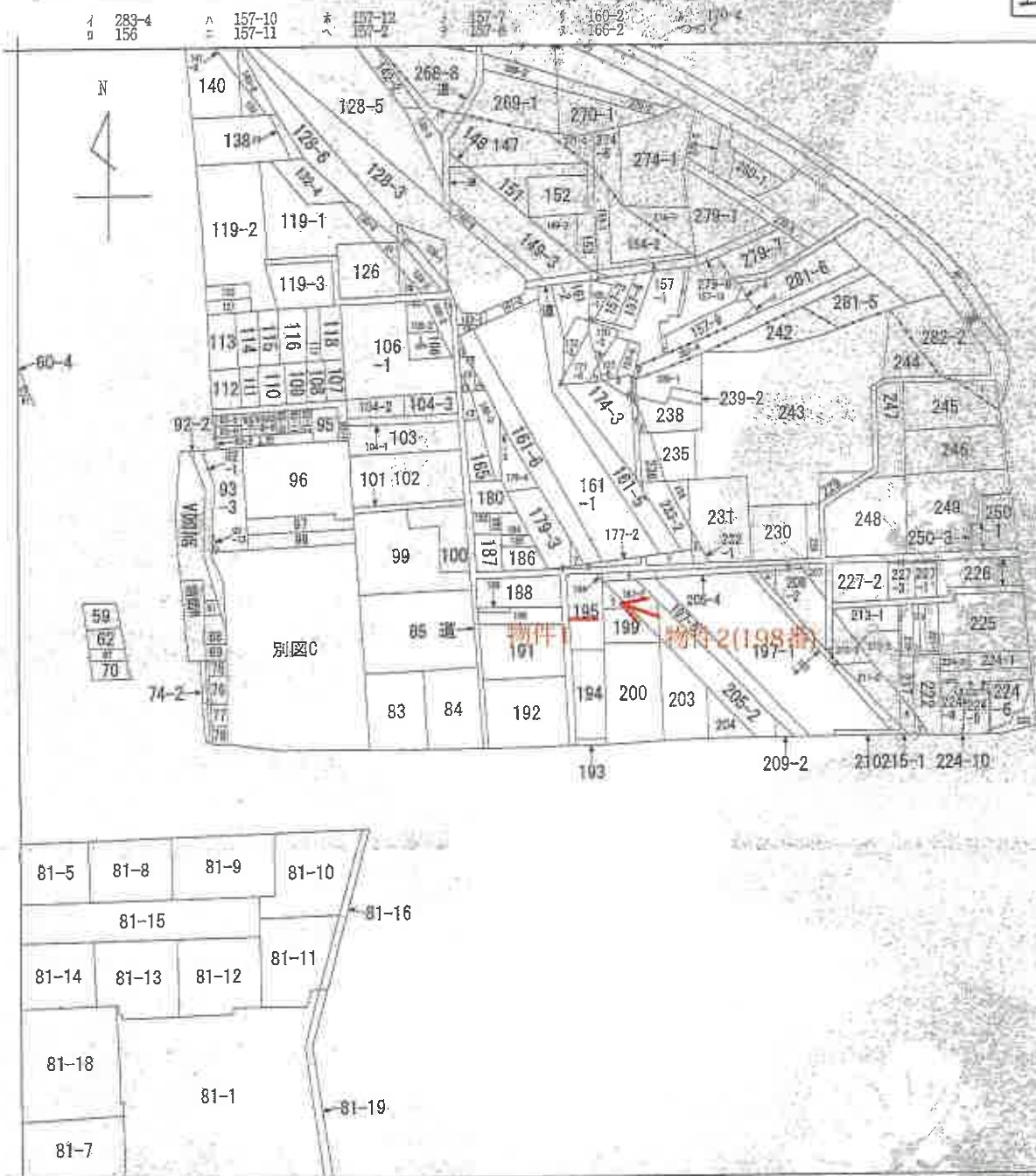
GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

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、本図の図面を原図にした不図面登記簿記載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提出されている図面です。土地の位置及び形状の価格を記載した図面です。



小中島一丁目
小中島二丁目
小中島三丁目

請求部	所在	尼崎市小中島一丁目				地番	195番			
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					備考 年月日 (原図)			備考		

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。

(神戸地方裁判所尼崎支部管轄)

令和7年1月7日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

整理番号: H12212-3

(1/2)

登記年月日：昭和38年12月11日

神戸地方支務局尼崎支局(管轄)

令和7年1月7日

本局法務局主計課(製図)

登記官

整理番号：H2212-2

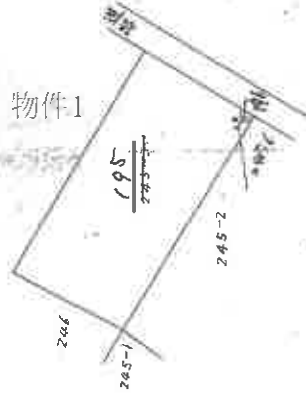
地積測量図

48.12.11

土地の用途：住宅地

小中並1丁目

物件1



地積計算表

(1) 面積		単	位
符号	底辺	面積	積
2.8	M	12	M
計		3.36	
1/2		1.68	㎡

302556

日本国有鉄道

箱 尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

48.11.14

作製年月日

昭和28年11月14日

作製者

申請人
(印)

測量図

地積測量図

土地所有権者 兵庫県尼崎市小中島字カサケ

小中島丁目



物件2

地積計算表 245-7

符号	底辺	高さ	面積	計
1	150.0	12.0	18.00	
2	10.0	10.0	10.00	
3	22.0	5.1	11.22	
計			29.22	29.22

地積計算表 245-8

符号	底辺	高さ	面積	計
1	13.5	5.7	7.695	
計			7.695	38.475

302557

日本国有鉄道

縮尺 1/500

(単位)

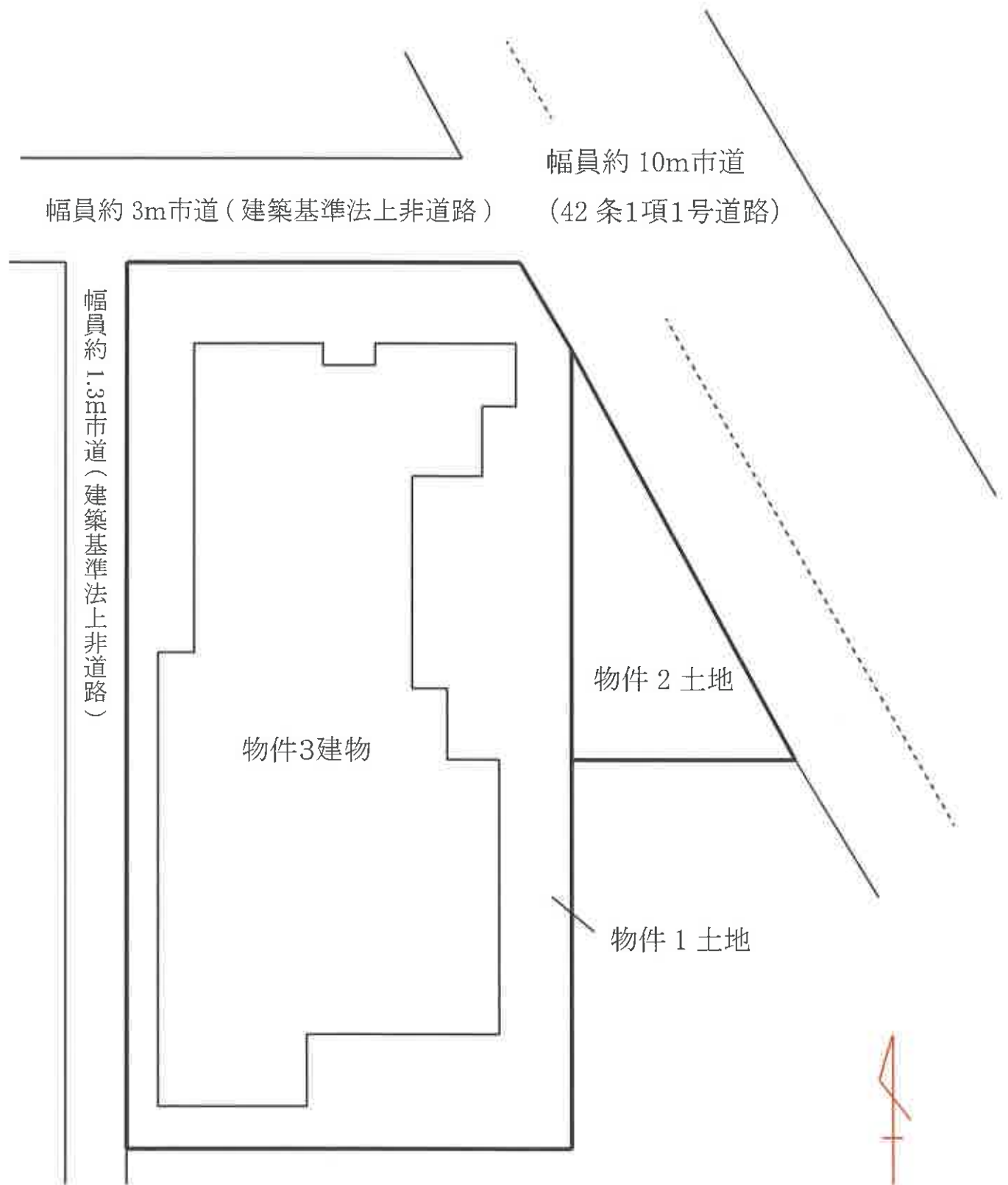
登記年月日：昭和28年11月14日

これは図面に記されている内容を基にした図面である
(測量方法に留意し、正確に測量する)

令和7年1月7日 大阪府国土交通局天王寺出張所

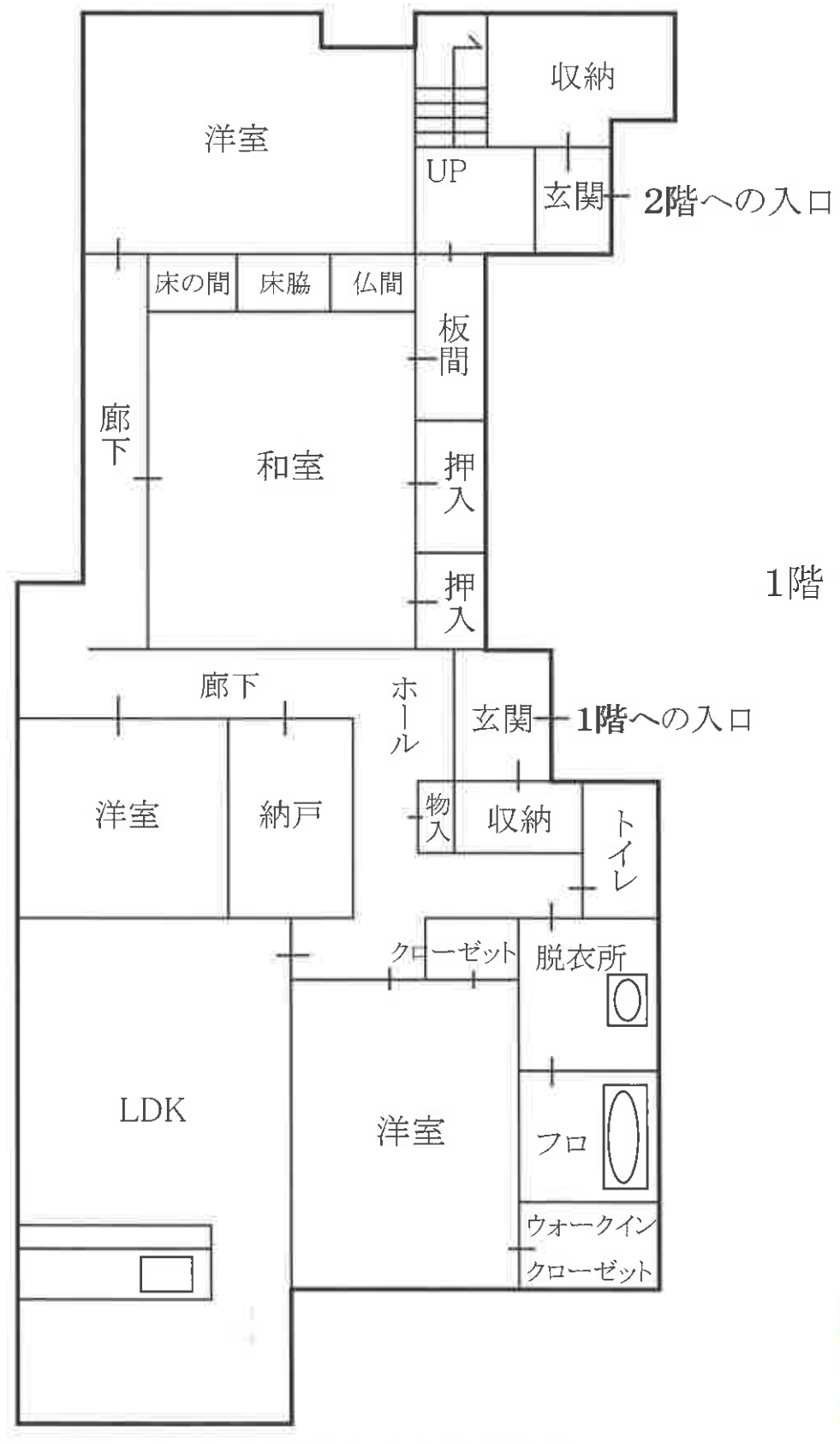
登記簿

土地建物位置関係図



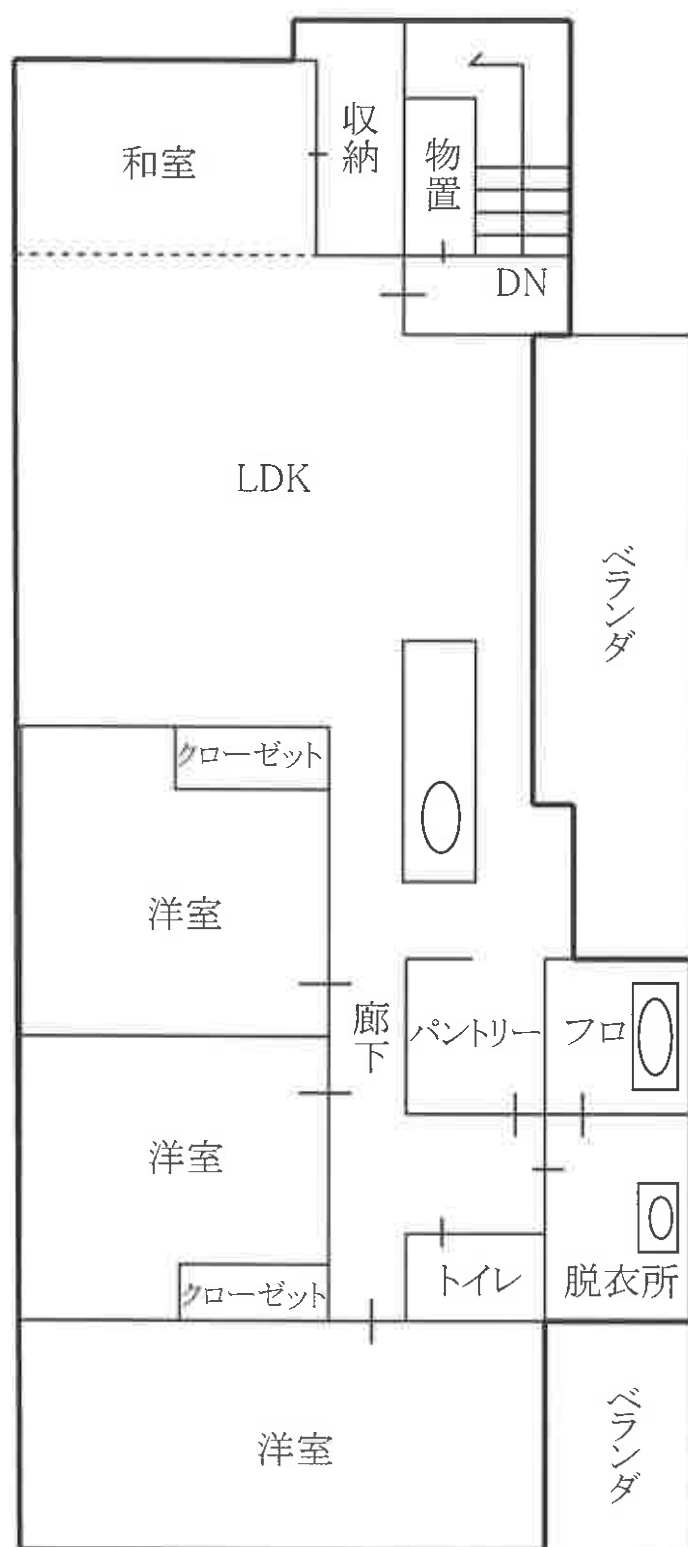
(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

間取概略図



※1階と2階に分かれた横割りの2世帯住宅

間取概略図



2階



現況写真

写真1



写真2



写真3

