

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 3月24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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 4 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 94番
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 5 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 95番
地 目 宅地
地 積 214.87平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 6 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 96番
地 目 宅地
地 積 30.74平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 7 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 101番
地 目 宅地
地 積 114.94平方メートル
共有者 A 持分10分の3



物 件 目 録

8 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 102番1
地 目 宅地
地 積 22.42平方メートル
共有者 A 持分10分の3



物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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4～8】

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4～8】

賃借権(不明)

範囲 本件土地のうち別紙「現況概略図」記載の目的外建物1の敷地部分全部
占有者 亡E承継人

占有権限の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準
価額が定められている。

亡E承継人所有の売却対象外建物(種類:居宅・倉庫,構造:木造瓦葺2階
建,建築面積:約160平方メートル)が本件土地上に存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～8】

売却対象外の共有持分を有するB所有の売却対象外建物(種類:居宅・倉庫,構
造:鉄骨造スレート葺3階建,建築面積:約57平方メートル)が本件土地上に存
在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4～8】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収
益できるとは限らない。

【物件番号6,7】

南側隣地との境界が不明確である。

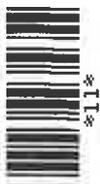
《 注 意 書 》

- 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

- 4 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 94番
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 5 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 95番
地 目 宅地
地 積 214.87平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 6 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 96番
地 目 宅地
地 積 30.74平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 7 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 101番
地 目 宅地
地 積 114.94平方メートル
共有者 A 持分10分の3



物 件 目 録

8 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 102番1
地 目 宅地
地 積 22.42平方メートル
共有者 A 持分10分の3



令和 7年(ヌ)第 35号
令和 7年 9月18日受理
令和 7年 11月27日提出

現況調査報告書 (物件4～8)

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

- 4 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 94番
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 5 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 95番
地 目 宅地
地 積 214.87平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 6 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 96番
地 目 宅地
地 積 30.74平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 7 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 101番
地 目 宅地
地 積 114.94平方メートル
共有者 A 持分10分の3



物 件 目 録

8 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 102番1
地 目 宅地
地 積 22.42平方メートル
共有者 A 持分10分の3

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	兵庫県尼崎市常松二丁目5番12号 付近
土地	物件4～8
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4～8） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況概略図のとおり（物件4～8一体として）
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物1を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物2を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4～8関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物1敷地部分全部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡E承継人
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(物件4～8土地共有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和47年 ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」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

目的外建物の概況 (物件4～8関係)		
1	所 在	尼崎市常松二丁目94番、同95番、同96番、同101番、同102番 1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	建築面積 約160平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (亡E承継人) □不明
	建 築 時 期	■昭和47年 ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり	
2	所 在	尼崎市常松二丁目94番、同95番、同96番、同101番、同102番 1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	鉄骨造スレート葺3階建
	床面積 (概略)	建築面積 約57平方メートル
	所 有 者	■土地共有者B □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■平成 9年 ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」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 差押えの対象について
差押えの対象は、物件4～8土地につき、いずれも共有者A持分10分の3である。
- 2 物件4～8土地について
公図のとおり配置されていると思われるが、物件4～8相互間の筆界ははっきりとはしない。
物件4～8一体として（以下「一体地」という。）、目的外建物1及び2の敷地として利用されている。
隣接地との間の塀に多数のヒビが入っていた。
一体地として、北側及び西側で道路に接している。これら道路とほぼ等高である。
一体地としての形状は現況概略図のとおりであり、一体地全体としての地積は、物件4～8の登記地積合計と大きくかけ離れるものではないと思われる。なお、一体地としての南東端付近の形状が、公図と塀により画された現況と異なる。隣接地との境界が不分明のため詳細は不明である。
一体地として、南西側の門から敷地内に入ると、一体地の中央付近に植木及び庭石があり、北側に目的外建物1が、南東側に目的外建物2がそれぞれ建っていた。なお、目的外建物2の北側付近に井戸があった。
- 3 目的外建物1及び2について
目的外建物はいずれも未登記であった。
尼崎市に対し目的外建物の課税状況を照会したところ、目的外建物1の所有者はE、目的外建物2の所有者はBとの回答を得た。
物件5の登記事項証明書の記載内容、A（物件4～8土地共有者）の陳述から、Eは亡くなっているものと認めた。目的外建物1を亡Eからだれが承継したのか不明であるため、目的外建物1の現在の所有者としては亡E承継人という表現で報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件4～8土地共有者)</p>	<p>1 物件4～8土地の他の共有者であるBは、私の母です。</p> <p>2 物件4～8土地の相互の筆界はわかりません。物件4～8一体地としての南東端付近の形状について、南側隣接地との間の塀は昔から現状の塀が設置されていました。塀と公図の形状が異なることについてよくわかりません。</p> <p>3 物件4～8土地内には、もともと目的外建物1のほか他の建物も建っていましたが、阪神大震災により、目的外建物1は残りましたが、他の建物は取壊しになりました。その後、目的外建物2が建てられました。隣接地との間の塀にヒビがありますが、これも阪神大震災の影響だと思います。</p> <p>4 目的外建物2の北側に井戸があります。この井戸は、私たち家族のみが使用しています。他に井戸を使用する者はいません。井戸水は、野菜の洗浄、散水等に利用しています。</p> <p>5 目的外建物2棟はいずれも未登記です。詳細については私もわかりません。尼崎市の課税状況として目的外建物1の所有者がEとのことですが、Eは私の祖父です。Eはすでに亡くなっています。目的外建物1について、Eからだれが承継したのかわかりません。 尼崎市の課税状況として目的外建物2の所有者がBとのことですが、これについても詳細はわかりません。 目的外建物1は主にBが、目的外建物2は主に私世帯が使用していますが、目的外建物2棟間で自由に行き来しています。</p> <p>6 物件4～8土地の前所有者であるDは私の父です。Dの相続人は、私の母であるB、私、私の弟であるCの3人です。相続人間で相続について協議した際、私には多額の借金があるので、私は相続放棄をする、BとCが相続する、ただし、相続物件の管理は私が行うという内容で話が決まりました。そして、相続物件の管理のしやすさのため、他の賃貸物件は安易に私名義にしてしまいました。本件物件4～8土地の登記も、自宅敷地ということで、安易に、B持分10分の7、私持分10分の3としていますが、私持分について、私に所有権はありません。物件4～8土地については、BとCに所有権があります。相続放棄について、私は家庭裁判所における相続放棄の手続はしていません。</p>

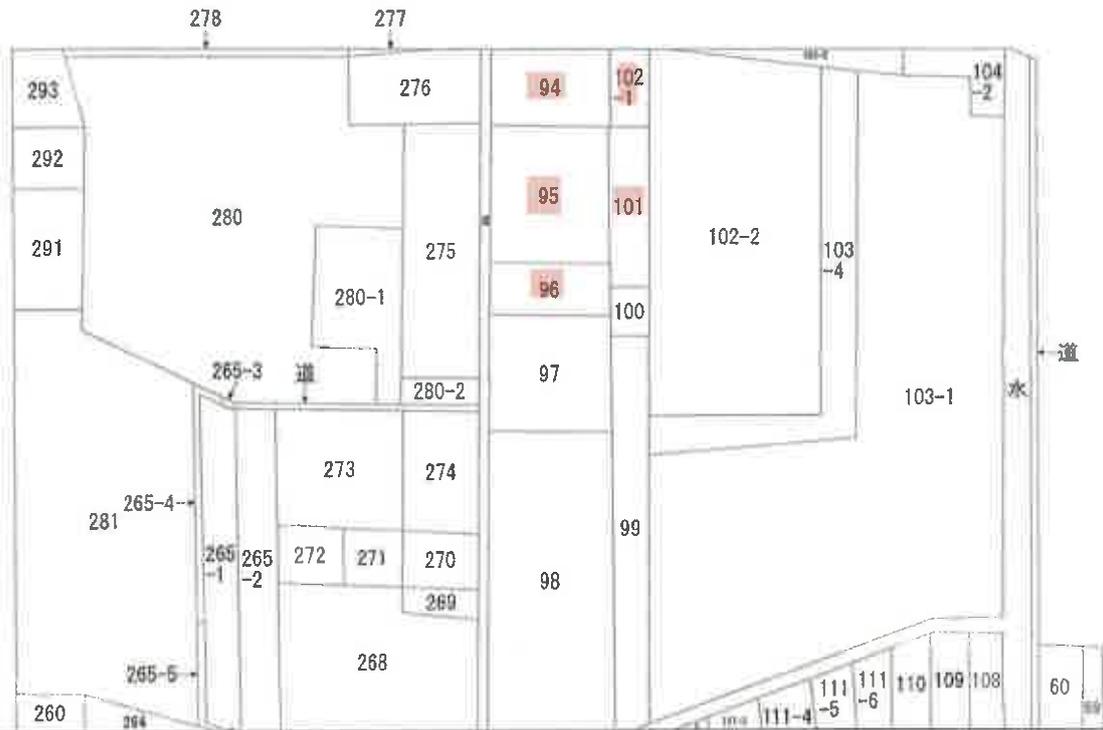
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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26日(金) 16:10-16:20	物件所在地	所在確認、写真撮影
R7年9月26日(金) 16:40-16:50	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年9月29日(月) 13:30	当庁(FAX)	尼崎市に対し課税状況等照会
R7年10月9日(木) 13:50-14:15	尼崎市役所	上記照会に対する回答受領等
R7年10月10日(金) 15:20-15:35	物件所在地	外観調査、写真撮影
R7年10月20日(月) 10:20-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、A(物件4~8土地共有者)から聴取
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

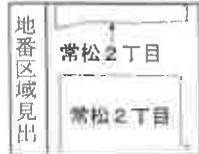
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 111-2
ロ 265-6



(注) 本図面に準ずる図面は、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	尼崎市常松二丁目		地番	94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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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7年9月26日
神戸地方法務局尼崎支局

請求番号：10-5
(1/1)

登記官

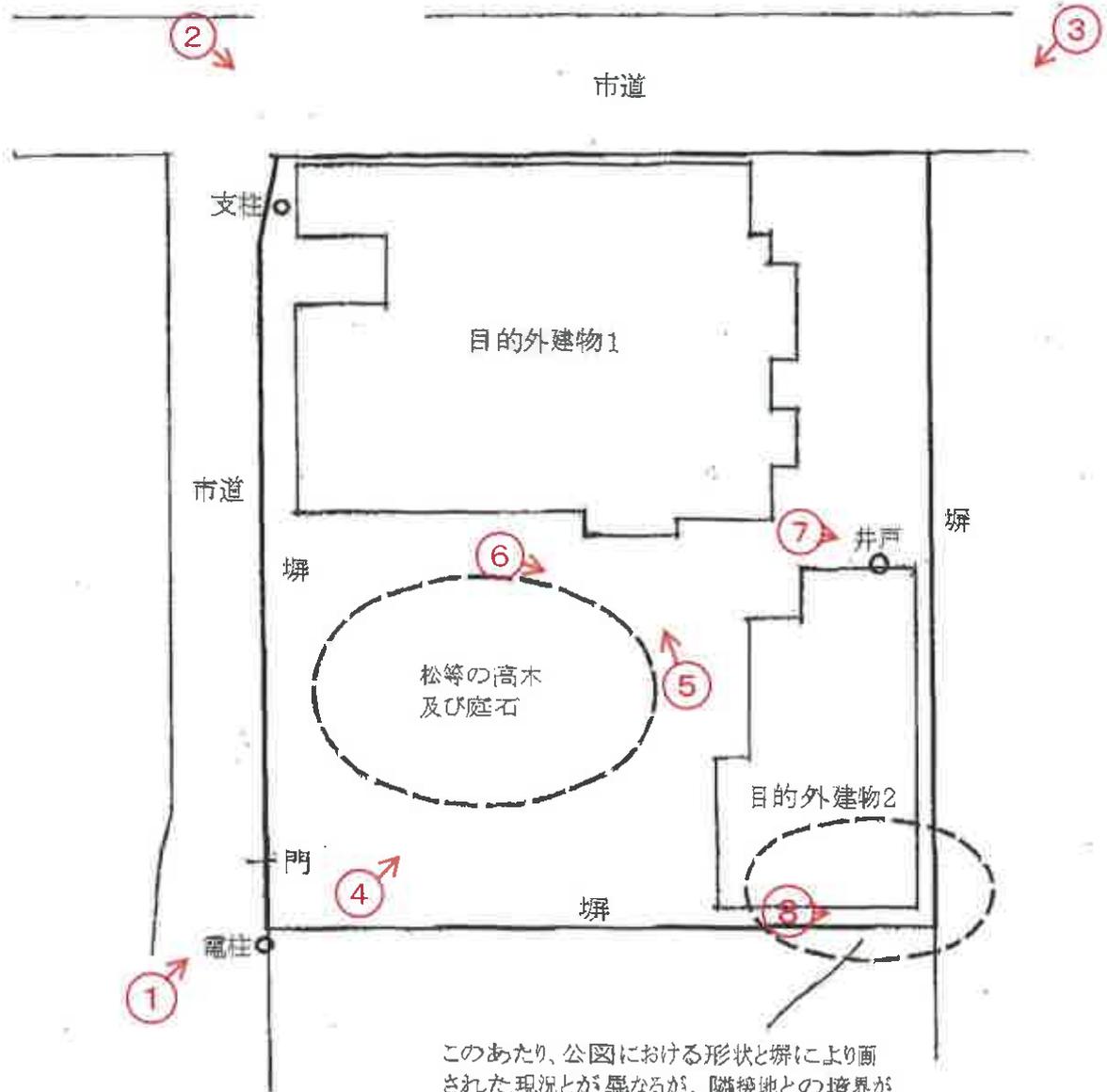


(9 枚目)

印用

現況概略図

<物件4~8土地>



このあたり、公図における形状と塀により画された現況とが異なるが、隣接地との境界が不明のため、詳細は不明

令和7年(又)第35号

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す









令和 7 年 (又) 第 35 号
令和 7 年 10 月 20 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 14 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<土地のみ用>

物件 4 ~ 8

評価人 不動産鑑定士

澤田良一

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,320,000円	
内 訳 価 格	
物件4	金300,000円
物件5	金1,130,000円
物件6	金160,000円
物件7	金610,000円
物件8	金120,000円

- 1 一括価格は、物件4～8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。

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
4～8	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件は物件4～8土地につき、持分が対象となっている。 ・ 物件4～8土地は一体化し、一団地として機能しており、未登記目的外建物2棟（概要は以下のとおり。）の敷地等となっている。 <ul style="list-style-type: none"> <未登記目的外建物1> <ul style="list-style-type: none"> 家屋番号：---- 種類：居宅・倉庫 構造：木造瓦葺2階建 建築面積：約160㎡ 築年：昭和47年頃と推定される <未登記目的外建物2> <ul style="list-style-type: none"> 家屋番号：---- 種類：居宅・倉庫 構造：鉄骨造スレート葺3階建 建築面積：約57㎡ 築年：平成9年頃と推定される ・ 物件4～8土地の各土地相互間の境界及び対象一団地と南側隣接地との境界については判然としない状況にある。 ・ 法務局備付公図において、物件7土地の南端部分は物件6土地の南端部分より北側に位置するが、現況では南側隣接地との境界付近に設置されているコンクリートブロック塀は直線状となっている。当該事情については前記のとおり、境界が判然としないため詳細は不明である。 			

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等 (物件4～8)

位置・交通	阪急電鉄線 武庫之荘駅の北西方 約3km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	国道171号の西方背後に所在する。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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区・宅地造成等工事規制区域
画地条件	・登記数量合計 439.16㎡の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北側 約4.3m市道 西側 約2.6m市道 (建築基準法第42条2項)	
土地の利用状況等	目的外建物の敷地等として利用	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・対象一団地の北西端付近に支柱(電柱)が、東端中央付近に井戸が存するほか、南西側及び北東側に松等の中木が植栽されており、庭石が複数個存する。 ・西端付近に設置されているコンクリート擁壁等には亀裂箇所が視認できるほか、傾きが認められる箇所も存する。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(北裏遺跡)内に存する。 	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差 イ	地 積 (㎡)	建付減価 エ	土地価格(円)
	ア		ウ		ア×イ×ウ×エ
4	155,000	0.60	56.19	0.90	4,700,000
5	155,000	0.60	214.87	0.90	17,980,000
6	155,000	0.60	30.74	0.90	2,570,000
7	155,000	0.60	114.94	0.90	9,620,000
8	155,000	0.60	22.42	0.90	1,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎-38）

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/㎡)
 $167,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/109 \approx 155,000$

◇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（1.01）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/99 \approx 100/109$

イ 個別格差：接道優る・庭石及び井戸等の存在・側道の幅員狭隘・境界不分明等（0.60）

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 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、目的外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格(円)	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円)
	ア		ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
4	4,700,000	0.50	0.60	0.70	×持分 300,000
5	17,980,000	0.50	0.60	0.70	×持分 1,130,000
6	2,570,000	0.50	0.60	0.70	×持分 160,000
7	9,620,000	0.50	0.60	0.70	×持分 610,000
8	1,880,000	0.50	0.60	0.70	×持分 120,000
一 括 価 格 (合 計)					2,320,000

イ 底地割合：敷地占有利益等付建物の存する土地

ウ 市場性修正：▲ 40%（個別的要因等を充分考慮したが、本件は目的外建物が存すること、持分が対象であること等より、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。）

エ 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-38)
所 在 : 尼崎市西昆陽1丁目466番2
「西昆陽1-19-18」
価 格 : 167,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「武庫之荘」駅より道路距離2.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 104㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東側幅員4m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 : 中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(令和7年度)
物件4 : 非課税
物件5 : 20,750,855円 (×3/10)
物件6 : 2,968,684円 (×3/10)
物件7 : 11,100,215円 (×3/10)
物件8 : 2,165,189円 (×3/10)

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 現況概略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 4 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 94番
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 5 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 95番
地 目 宅地
地 積 214.87平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 6 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 96番
地 目 宅地
地 積 30.74平方メートル
共有者 A 持分10分の3
- 7 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 101番
地 目 宅地
地 積 114.94平方メートル
共有者 A 持分10分の3

物件目録

8 所 在 尼崎市常松二丁目
地 番 102番1
地 目 宅地
地 積 22.42平方メートル
共有者 A 持分10分の3

9 (一棟の建物の表示)

所 在 尼崎市西昆陽二丁目 20番地
建物の名称 ヴェルドール武庫之荘北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西昆陽二丁目 20番の407
建物の名称 407
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 63.15平方メートル

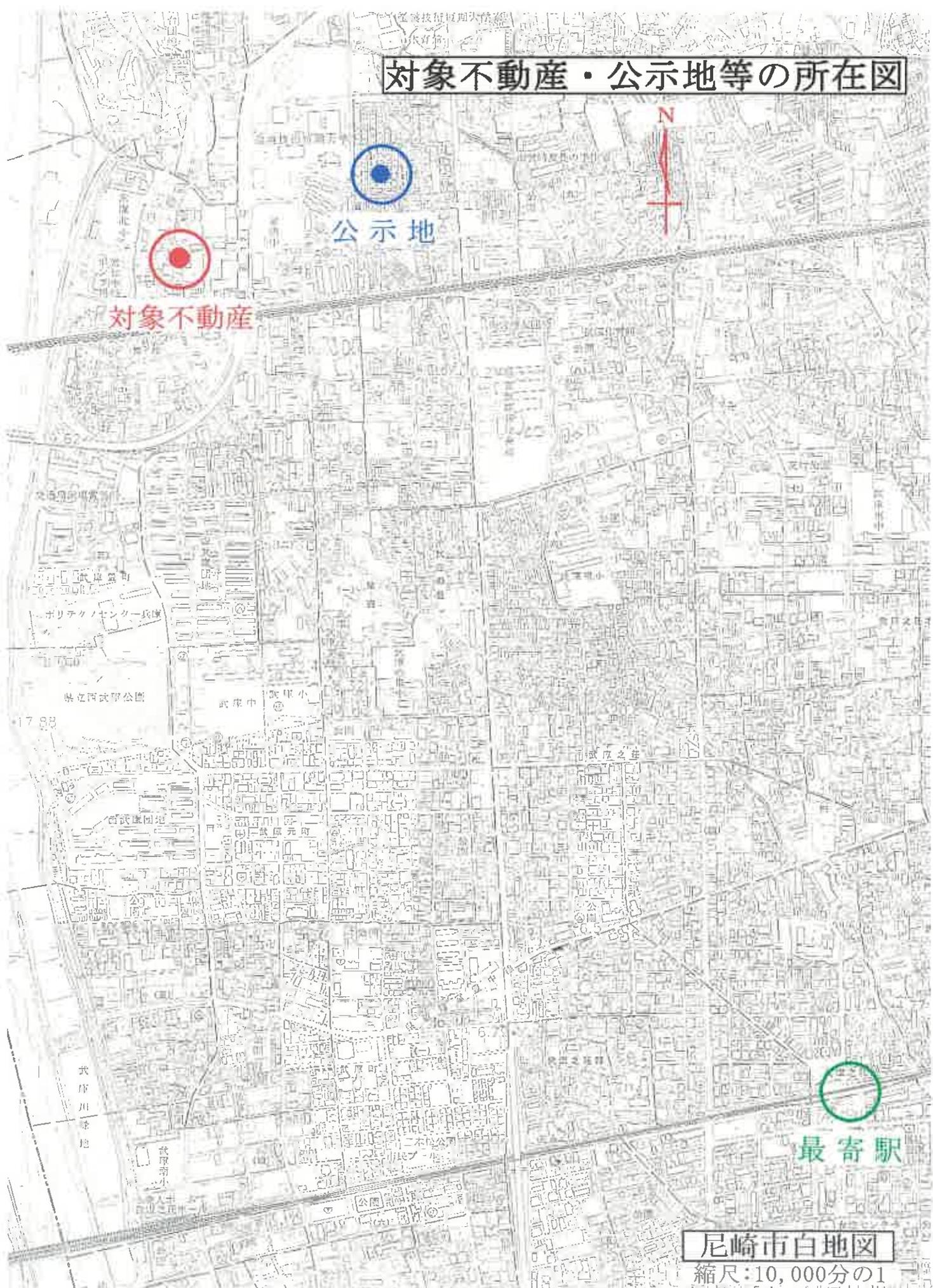
(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 尼崎市西昆陽二丁目20番
地 目 宅地
地 積 1411.87平方メートル

(敷地権の表示)

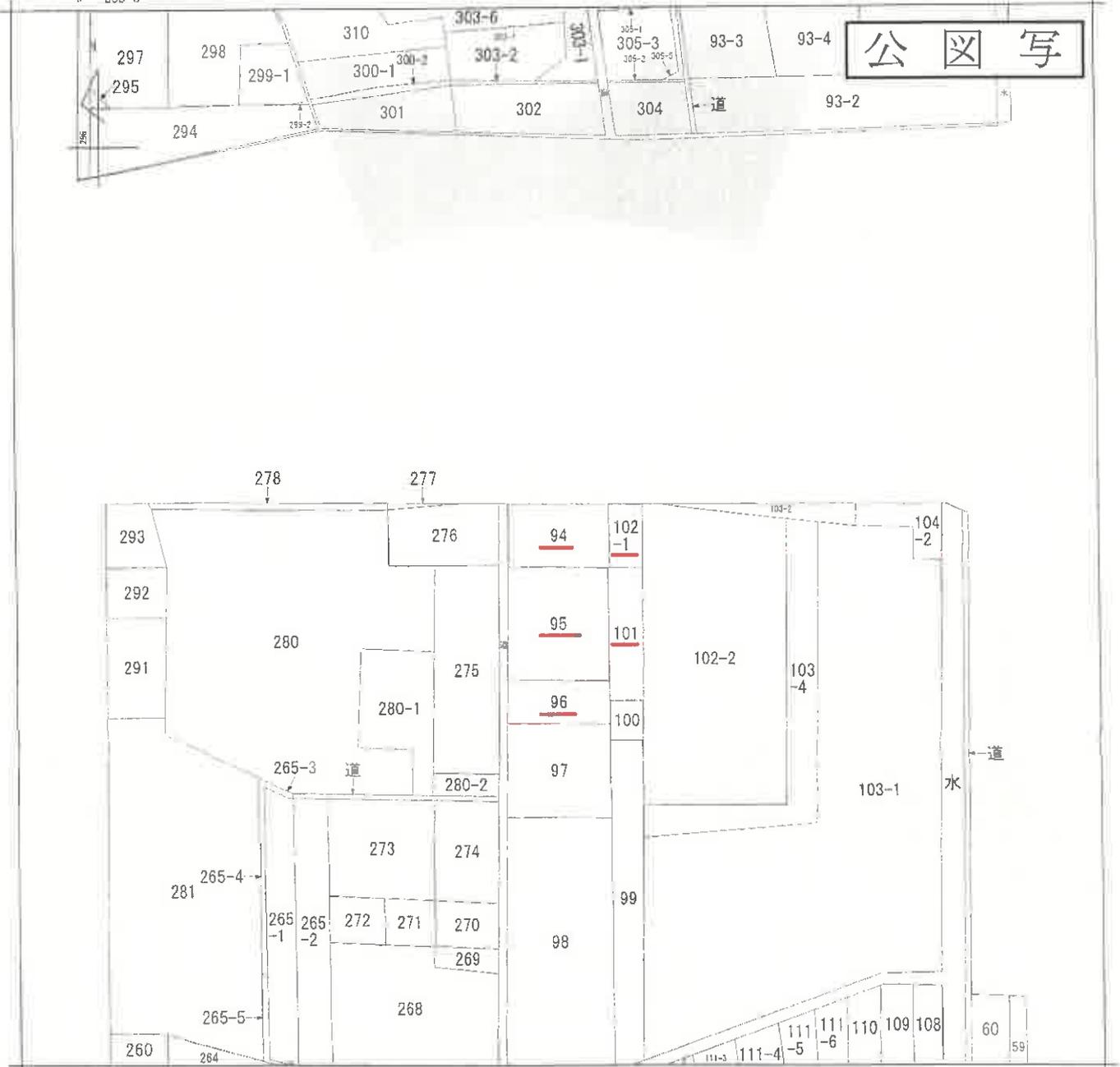
土地の符号 1

対象不動産・公示地等の所在図



尼崎市白地図
縮尺:10,000分の1

イロ 111-2
265-6



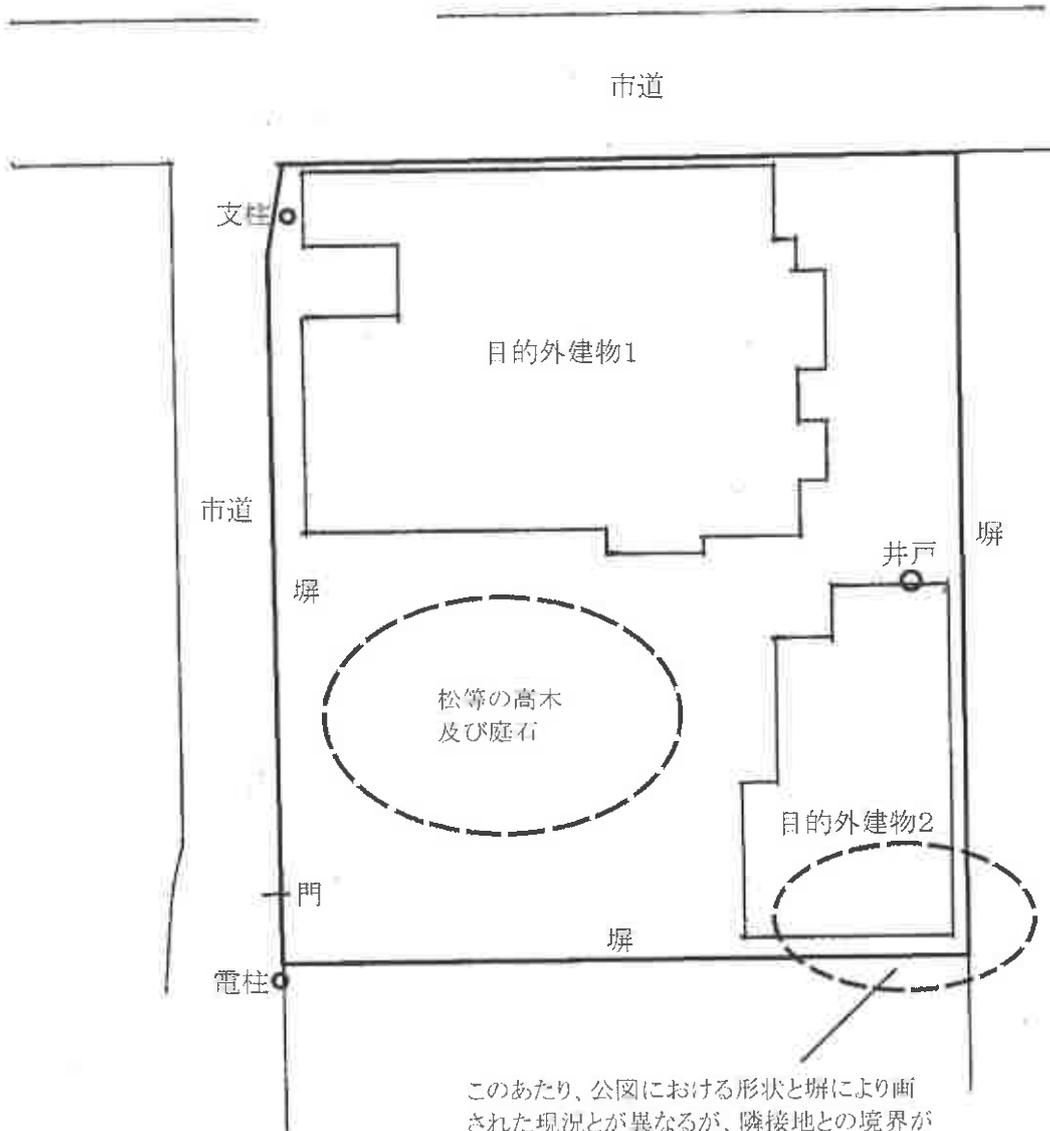
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
常松2丁目
常松2丁目

請求部	所在	尼崎市常松二丁目			地番	94番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は 座番又は 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	

現況概略図

< 物件4~8土地 >



このあたり、公園における形状と塀により画された現況とが異なるが、隣接地との境界が不明のため、詳細は不明

現況写真

写真1



写真2



未登記目的外建物 1

現況写真

写真3



未登記目的外建物2

写真4



井戸