

## 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 4月21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 5月 7日から<br>令和 8年 5月 14日まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 5月 21日 午前10時00分<br>場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場  |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 6月 11日 午前10時00分<br>場 所 神戸地方裁判所尼崎支部競売係  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 4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 目 録

- 1 所 在 尼崎市塚口本町七丁目  
地 番 134番7  
地 目 宅地  
地 積 63.88平方メートル
- 2 所 在 尼崎市塚口本町七丁目 134番地7  
家屋 番号 134番7の2  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木、鉄筋コンクリート造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 33.21平方メートル  
2階 32.40平方メートル  
3階 32.40平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 37.21平方メートル  
2階 36.40平方メートル  
3階 36.40平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月12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, 2】  
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, 2】  
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】
    - (1) 本件土地の一部は私道として利用されている。
    - (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 尼崎市塚口本町七丁目  
地 番 134番7  
地 目 宅地  
地 積 63.88平方メートル
- 2 所 在 尼崎市塚口本町七丁目 134番地7  
家屋 番号 134番7の2  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木、鉄筋コンクリート造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 33.21平方メートル  
2階 32.40平方メートル  
3階 32.40平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 37.21平方メートル  
2階 36.40平方メートル  
3階 36.40平方メートル



令和 7年(ケ)第 66号  
令和 7年11月28日受理  
令和 8年 1月16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   | 尼崎市塚口本町七丁目  |
|   | 地 番   | 1 3 4 番 7   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 6 3 . 8 8 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 尼崎市塚口本町七丁目 1 3 4 番地 7   |
|   | 家屋 番号 | 1 3 4 番 7 の 2   |
|   | 種 類   | 居宅・車庫   |
|   | 構 造   | 木、鉄筋コンクリート造スレート葺3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 3 3 . 2 1 平方メートル<br>2階 3 2 . 4 0 平方メートル<br>3階 3 2 . 4 0 平方メートル |



|                |  |    |    |       |       |    |     |       |      |   |       |    |   |   |   |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|---|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり   |    |    |       |       |    |     |       |      |   |       |    |   |   |   |
| 住居表示           | 兵庫県尼崎市塚口本町七丁目21番12号  |    |    |       |       |    |     |       |      |   |       |    |   |   |   |
| 土地             | 物件1  |    |    |       |       |    |     |       |      |   |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> （物件） <input type="checkbox"/> （物件）   |    |    |       |       |    |     |       |      |   |       |    |   |   |   |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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   |    |    |       |       |    |     |       |      |   |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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2  |    |    |       |       |    |     |       |      |   |       |    |   |   |   |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約37.21平方メートル<br>2階 約36.40平方メートル<br>3階 約36.40平方メートル  |    |    |       |       |    |     |       |      |   |       |    |   |   |   |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積：</td> </tr> </table>  |    |    | {     | 種類：   | {  | 構造： | {     | 床面積： |   |       |    |   |   |   |
| {              | 種類：  |    |    |       |       |    |     |       |      |   |       |    |   |   |   |
| {              | 構造：  |    |    |       |       |    |     |       |      |   |       |    |   |   |   |
| {              | 床面積：   |    |    |       |       |    |     |       |      |   |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table> |    |    | [     | 地方裁判所 | 支部 | 令和  | 年( )第 | 号    | ] | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [              | 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      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1土地について

北側に私道があり、同私道の幅員(約4メートル)の半分程度(約2メートル)を物件1が私道負担している。評価人の調査によると、同私道は、建築基準法上の道路には該当せず、尼崎市が指定する特定通路(通路の確保に関する協定等がある道路)となっている。その他、評価書の記載内容に留意されたい。

有効宅地部分は、上記私道とほぼ等高である。東西各隣接地との境界がやや不明瞭であるものの、形状は概ね地積測量図のとおりと思われる。

### 2 物件2建物について

建物の東側の壁が法務局備付けの建物図面より約0.5メートル東に位置していることから、登記床面積よりも現況床面積のほうが大きくなっている。建物図面と現況に相違がある理由については不明であるが、増築された形跡は見当たらず、新築当初から現況のような状況であったと思われる。

外観調査時に差し置いた照会書入り封筒は、立入調査時、そのままの状態で見捨てられていた。

室内に、令和7年10月28日付けの所有者Aの氏名が記載された薬袋があった。本件物件内で生活している様子はなく、動産多数残置、数か月不在という状況で所有者Aが占有しているものと判断した。

新築後約30年を経過するところ、床、内壁クロス、建具、水回り等に損傷や汚れが多数見受けられ、保守状態は芳しいものではなかった。

3階東側洋室の天井に格納式階段があり、屋根裏収納があった。

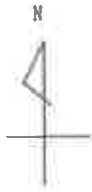
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過   |             |                               |
|---|-------------|-------------------------------|
| 調査の日時   | 調査の場所等      | 調査の方法等                        |
| R7年11月28日(金)<br>15:00-15:15   | 物件所在地       | 所在確認、写真撮影                     |
| R7年11月28日(金)<br>15:40-16:00   | 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12月3日(水)<br>12:00-12:10  | 物件所在地       | 外観調査、写真撮影、照会書差置き(返信用郵券110円添付) |
| R7年12月12日(金)<br>9:55-10:35  | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、評価人同行               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |             |                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |             |                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |             |                               |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月12日<br>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                               |

(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

103-16 103-17



(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  
塚口本町  
7丁目

|       |      |            |  |           |    |          |      |           |
|-------|------|------------|--|-----------|----|----------|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 尼崎市塚口本町七丁目 |  |           | 地番 | 134番7    |      |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分       |  | 座標系又は番号は  | 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7年11月28日  
神戸地方方法務局尼崎支局  
登記官



請求番号：8-1  
(1/1)

( 5 枚目 )

公用

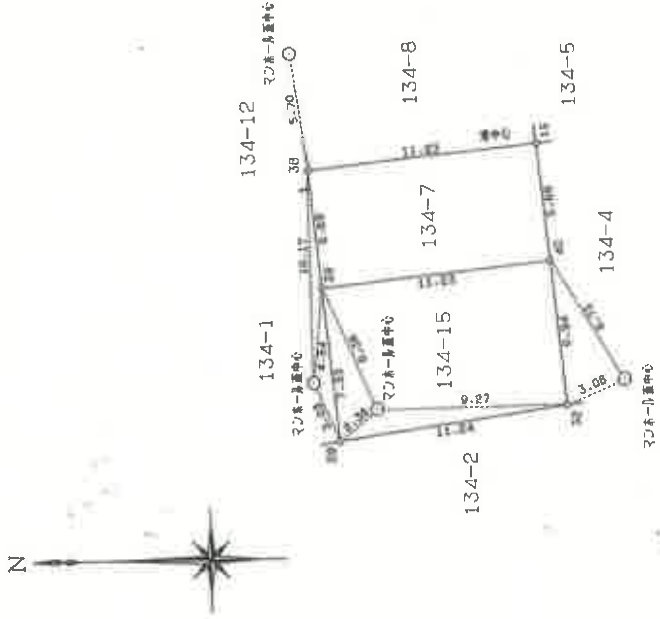
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 134-7, 134-15

土地の所在 尼崎市塚口本町7丁目

7-11.16



座標求積表

| 地番 NO  | 番地       | X          | Y       | 辺長    | 測線      |
|--------|----------|------------|---------|-------|---------|
| 134-7  | 39 (板)   | 98.111     | 94.398  | 11.23 | 39-40   |
|        | 40 (アサキ) | 86.935     | 95.577  | 5.68  | 40-15   |
|        | 15 (板)   | 87.528     | 101.228 | 11.23 | 15-38   |
|        | 38 (板)   | 98.705     | 100.055 | 5.68  | 38-39   |
|        | 39 (板)   | 98.111     | 94.398  | 11.23 | 39-38   |
|        |          | 127.779774 |         | 地積    | 63.88 ㎡ |
|        |          | 63.8696870 |         | 坪数    | 9.72    |
|        |          | 19.3266    |         | 坪数    | 2.91    |
| 134-15 | 28 (板)   | 97.346     | 87.108  | 11.24 | 28-32   |
|        | 32 (金網)  | 86.209     | 88.666  | 6.94  | 32-40   |
|        | 40 (アサキ) | 86.935     | 95.577  | 11.23 | 40-39   |
|        | 39 (板)   | 98.111     | 94.398  | 7.33  | 39-28   |
|        | 28 (板)   | 97.346     | 87.108  | 11.24 | 28-32   |
|        |          | 160.473890 |         | 地積    | 80.23 ㎡ |
|        |          | 80.2369450 |         | 坪数    | 12.03   |
|        |          | 24.2716    |         | 坪数    | 3.64    |

\*使用地種別名 JEC GEO STATION システム  
\*公式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$   
\*公

縮尺 1/250

申請人

406180

(平成7年10月3日作成)

作成者

登記簿番号: 平城7年11月預任

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。  
令和7年11月28日 神戸地方法務局尼崎支局 登記簿

( 6 枚目)

登記年月日：平成8年3月27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7年11月28日 神戸地方支庁尾崎支局 登記官

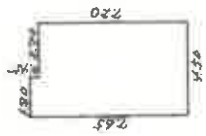
( 枚目 )

建築物図面 P.227

|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  | 134番7の2          |
| 建物の所在 | 尾崎市塚口本町7丁目134番地7 |

各階平面図

1階平面図



求積

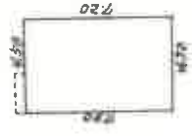
$$1.80 \times 0.45 = 0.8100$$

$$4.50 \times 7.20 = 32.4000$$

$$33.2100$$

床面積 33.21㎡

2階・3階平面図

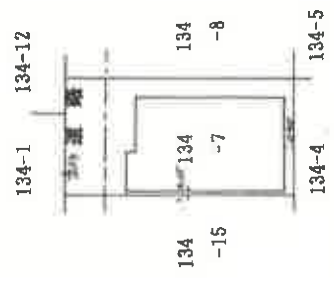


求積

$$4.50 \times 7.20 = 32.4000$$

$$32.4000$$

床面積 32.40㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

8年3月19日 作製

縮尺 1/250

申請人

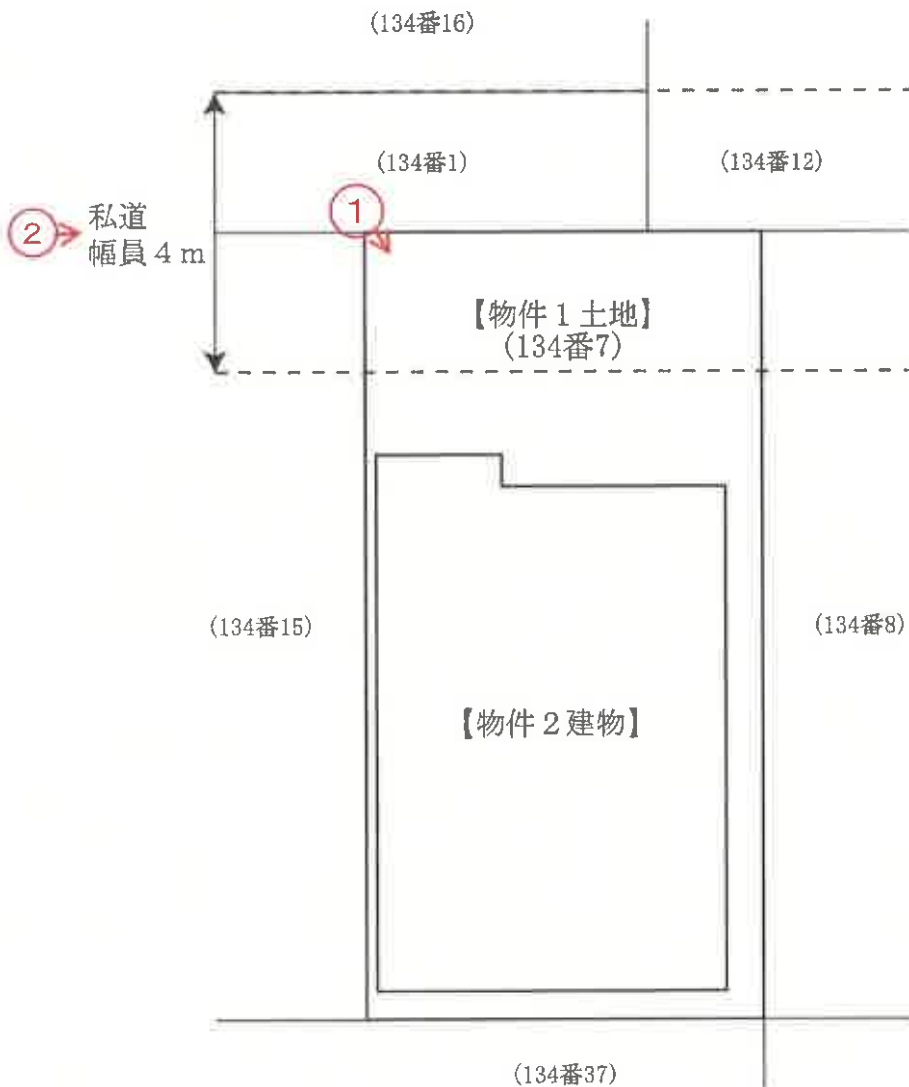
縮尺 1/250

463425

# 土地建物位置関係図



縮尺 約200分の1



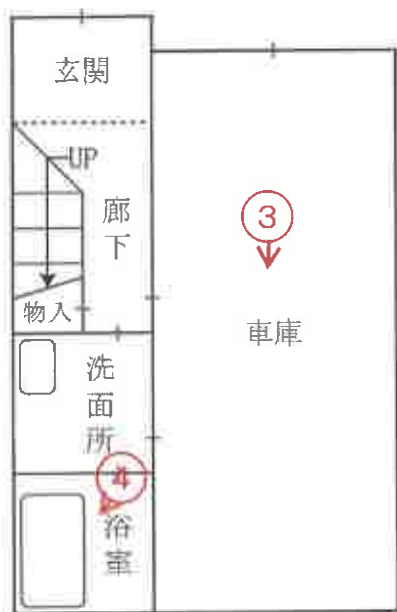
※本図面は、物件2建物が物件1土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和7年(ケ)第66号

# 建物間取図

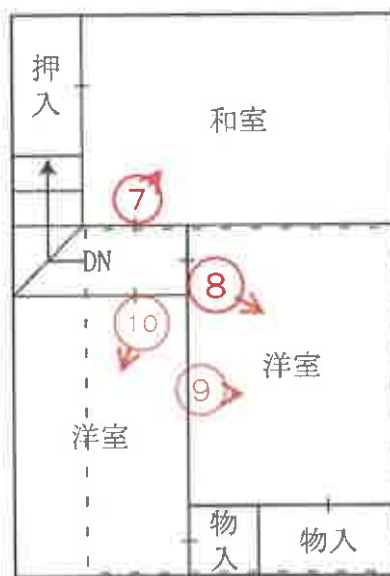
【1F】



【2F】



【3F】



(波線部分)屋根裏収納あり

令和7年(ケ)第66号





③



④

( 11 枚目 )



⑤



⑥



7



8

( 13 枚印 )



9



10

( 14 枚目 )

令和 7 年 (ケ) 第 66 号  
令和 7 年 12 月 12 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 9 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

明井 英雄

## 第1 評価額

|             |             |
|-------------|-------------|
| 一 括 価 格     |             |
| 金6,100,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1(土地)     | 金2,160,000円 |
| 物件2(建物)     | 金3,940,000円 |

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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   | 所在地<br>地積                     | 物件目録記載のとおり | 下記特記事項のとおり |
| 2   | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 物件目録記載のとおり | 下記特記事項のとおり |
| 特記事項  |                               |            |            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1土地の登記地目は宅地となっているが、北端の幅2mの部分は私道負担部分（公衆用道路）となっている。</li> <li>・物件2建物の現況床面積は、1階約37.21㎡、2階約36.40㎡、3階約36.40㎡、延べ約110.01㎡となっている。</li> </ul> |                               |            |            |

#### 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)

|  |  |   |
|--|--|---|
| 位置・交通                                    | JR線 塚口駅の北西方 約850m (道路距離)<br>(附属資料所在図参照)  |   |
| 付近の状況                                    | 中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域   |   |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 市街化区域<br>工業地域<br>60%<br>200%<br>防火指定なし<br>特別用途地区<br>(住工共存型特別工業地区 工業地域A地区) |
| 画地条件                                     | 規模 63.88㎡ の長方形地<br>このうち、北側の幅2mの部分 (約11.4㎡、物件1土地全体の約18%) は私道負担部分 (公衆用道路) となっている。<br>間口×奥行(有効宅地部分) 約5.7m×約9.2m   |   |
| 接面道路の状況                                  | 北側 約4m 私道 (下記特記事項参照)   |   |
| 土地利用状況等                                  | 物件1は物件2建物の敷地 (一部公衆用道路)   |   |
| 供給処理施設                                   | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>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"> <li>東西各隣接地との境界がやや不明瞭であるものの、物件1土地の形状は概ね地積測量図のとおりとなっている。</li> <li>物件1土地の道路負担部分を含む私道は、建築基準法上の道路には該当せず、尼崎市が指定する特定通路 (通路の確保に関する協定等がある道路) となっている。物件1土地上において、建物の再建築を行う場合には、建築基準法第43条2項2号の許可が必要である。</li> <li>上記協定により、物件1土地上において建築できる建物は地上3階建てまでの専用住宅 (あるいは各戸が直接通路に面する長屋) に限定されている。</li> </ul> |   |

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

|                 |   |
|-----------------|---|
| 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8年3月18日 新築<br>経過年数 30年程度<br>経済的残存耐用年数 一年程度<br>※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。   |
| 仕 様             | 構 造 : 木・鉄筋コンクリート造<br>屋 根 : スレート葺<br>外 壁 : サイディング、モルタル吹付等<br>内 壁 : クロス貼、砂壁等<br>天 井 : クロス貼、ボード、合板等<br>床 : フローリング、タタミ等<br>設 備 : 特にない<br>その他 : 特にない   |
| 床面積（現況）         | 目的物件記載のとおり（延床面積 約110.01㎡）   |
| 現況用途等           | 現況用途： 居宅・車庫<br>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         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用等の有無<br/>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。</li> <li>・建物の東側の壁が法務局備付けの建物図面より約0.5m東に位置していることから、登記床面積よりも現況床面積は約12㎡大きくなっている。建物図面と現況に相違がある理由については不明であるが増築された形跡はなく新築当初から現況のような状況であったと思われる。</li> <li>・3階東側の洋室に屋根裏収納がある。</li> <li>・物件2建物は新築後約30年を経過する建物であるが、保守管理の状態は芳しいものとはいえず、建具、内壁クロス、床、水回り等に損傷や汚れが多数見受けられた。</li> </ul> |

## 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)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1  | 164,000              | 0.82           | 63.88           | 0.90      | 7,730,000                |
|    |                      |                |                 |           |                          |
|    |                      |                |                 |           |                          |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 尼崎-49

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/㎡)  
 $292,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/176 \doteq 164,000$

◇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  
 $100/124 \times 100/105 \times 100/135 \times 100/100 \doteq 100/176$

\* 街路条件格差の査定にあたっては、対象物件の存する地域の接面道路が建築基準法上の道路に該当しない点について十分考慮した。

イ 個別格差：私道負担等 (0.82)

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2)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 180,000             | 約 110.01           | 0.05     | 990,000              |
|    |                     |                    |          |                      |
|    |                     |                    |          |                      |

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)  | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格(円) |
|----|-----------|----------|-------|-------------|
|    | ア         | イ        |       | ア×イ         |
| 1  | 7,730,000 | 0.60     | 法定地上権 | 4,640,000   |
|    |           |          |       |             |
|    |           |          |       |             |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号              | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 評 価 額 (円)   |
|-----------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|-------------|
|                 | ア              | イ                          | ウ              | エ         | オ          | (ア±イ)×ウ×エ×オ |
| 1               | 7,730,000      | -4,640,000                 | /              | 1.00      | 0.70       | 2,160,000   |
| 2               | 990,000        | +4,640,000                 |                | 1.00      | 1.00       | 0.70        |
|                 |                |                            |                |           |            |             |
|                 |                |                            |                |           |            |             |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                |                            |                |           |            | 6,100,000   |

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－49  
所 在 : 尼崎市上坂部1丁目36番88  
「上坂部1-7-31」  
価 格 : 292,000円/㎡  
位 置 : JR線「塚口」駅より道路距離350m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 100㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）  
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ駅に近い新興住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）  
物件1 : 4,743,601円  
物件2 : 2,687,575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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

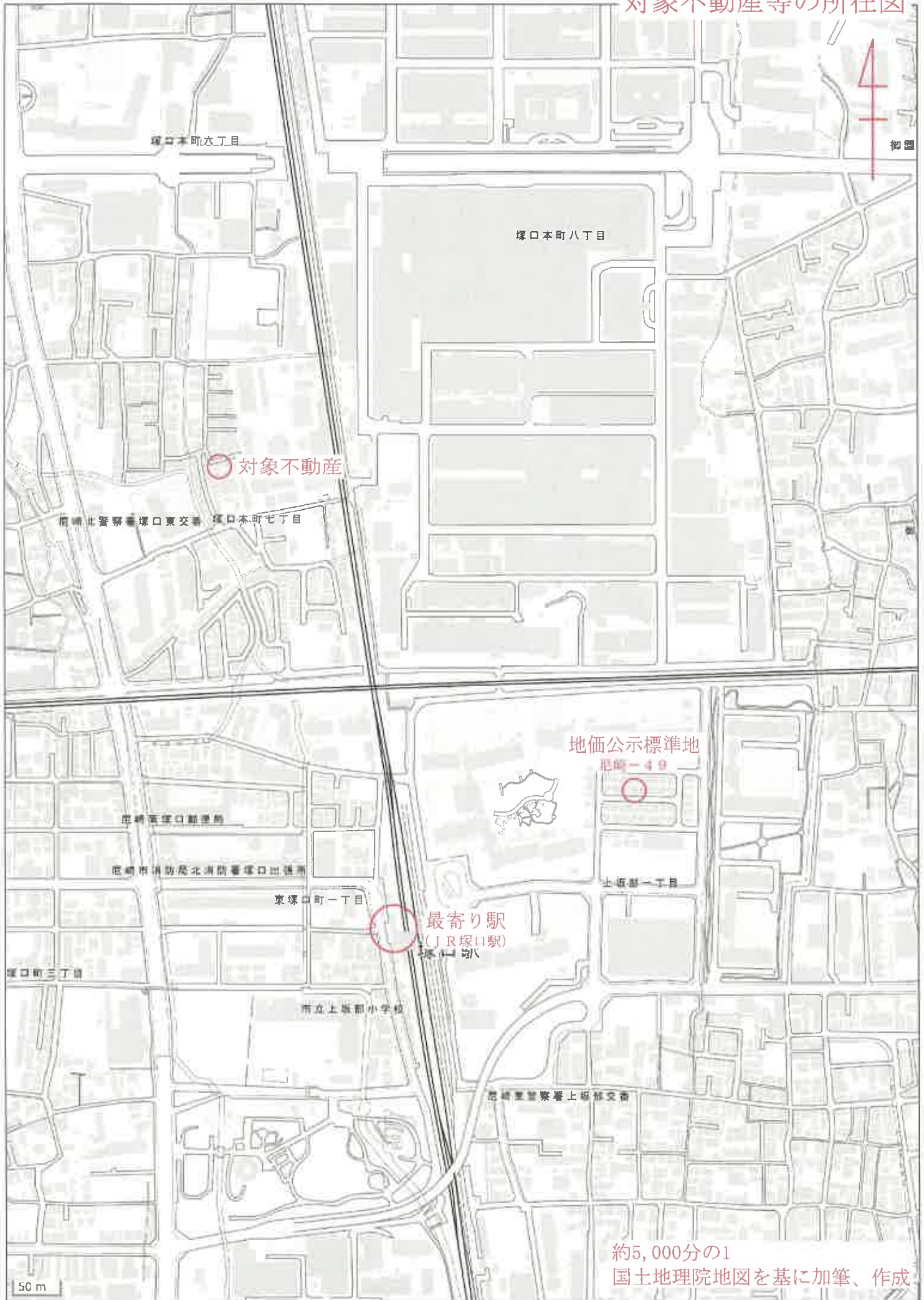
以 上

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 尼崎市塚口本町七丁目   |
|   | 地 番   | 134番7  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 63.88平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 尼崎市塚口本町七丁目 134番地7                                  |
|   | 家屋 番号 | 134番7の2  |
|   | 種 類   | 居宅・車庫  |
|   | 構 造   | 木、鉄筋コンクリート造スレート葺3階建                                |
|   | 床 面 積 | 1階 33.21平方メートル<br>2階 32.40平方メートル<br>3階 32.40平方メートル |



# 対象不動産等の所在図



イ 103-16  
ロ 103-19

ハ 103-17



(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  
塚口本町  
7丁目

|       |      |            |           |         |       |              |
|-------|------|------------|-----------|---------|-------|--------------|
| 請求部   | 所在   | 尼崎市塚口本町七丁目 |           | 地番      | 134番7 |              |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分       |           | 座標系又は番号 | 分類    | 地図に準ずる図面     |
| 作成年月日 |      |            | 備付年月日(原図) |         | 補記事項  | 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。

(神戸地方法務局尼崎支局管轄)

令和7年10月9日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 6-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成7年11月16日

地積測量図

地番 134-7, 134-15

土地の所在 尼崎市塚口本町7丁目

7-11.16

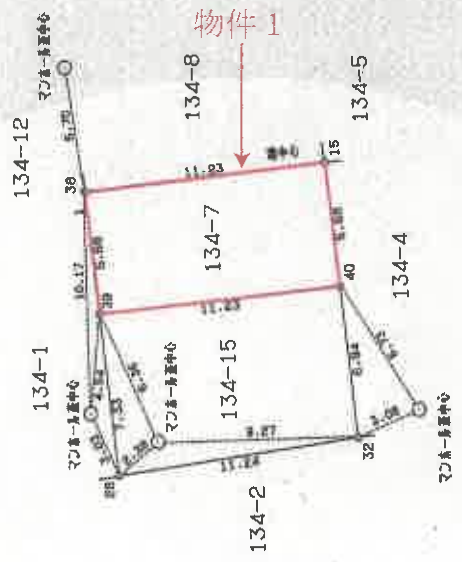


座標求積表

| 地番            | NO | 面積    | X          | Y       | 辺長    | 測線    |
|---------------|----|-------|------------|---------|-------|-------|
| 134-7         | 39 | (紙)   | 98.111     | 94.398  | 11.23 | 39-   |
|               | 40 | (75紙) | 86.935     | 95.577  | 5.68  | 40-   |
|               | 15 | (紙)   | 87.528     | 101.228 | 11.23 | 15-38 |
|               | 38 | (紙)   | 98.705     | 100.055 | 5.68  | 38-39 |
| 134-15        | 39 | (紙)   | 98.111     | 94.398  | 11.23 | 39-   |
|               | 28 | (50紙) | 97.346     | 87.108  | 11.24 | 28-   |
|               | 32 | (50紙) | 86.209     | 88.666  | 6.94  | 32-40 |
|               | 40 | (75紙) | 86.935     | 95.577  | 11.23 | 40-39 |
| 134-7, 134-15 | 39 | (紙)   | 98.111     | 94.398  | 11.23 | 39-   |
|               | 28 | (紙)   | 97.346     | 87.108  | 7.33  | 28-   |
|               | 32 | (紙)   | 86.209     | 88.666  | 6.94  | 32-   |
|               | 40 | (紙)   | 86.935     | 95.577  | 11.23 | 40-   |
|               |    | 倍面積   | 127.779774 |         | 面積    | 63.88 |
|               |    | 倍面積   | 63.8698870 |         | 面積    | 63.88 |
|               |    | 倍面積   | 19.3266    |         | 面積    | 80.23 |
|               |    | 倍面積   | 87.108     |         | 面積    | 80.23 |
|               |    | 倍面積   | 88.666     |         | 面積    | 80.23 |
|               |    | 倍面積   | 95.577     |         | 面積    | 80.23 |
|               |    | 倍面積   | 94.398     |         | 面積    | 80.23 |
|               |    | 倍面積   | 87.108     |         | 面積    | 80.23 |
|               |    | 倍面積   | 160.473890 |         | 面積    | 80.23 |
|               |    | 倍面積   | 80.2369450 |         | 面積    | 80.23 |
|               |    | 倍面積   | 24.2716    |         | 面積    | 80.23 |

物件1

物件1



\*使用測量名 JEC GEO STATION システム  
 \*公 式  $A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)$

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

406480

(平成7年10月3日作成)

縮尺 1/250

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。  
 (神戸地方法務局尼崎支局管轄)  
 令和7年10月9日 東京法務局中野出張所 登記官

A3判をA4判に縮小

求番号：6-2

登記年月日：平成8年3月27日

建・物図面 P.3.27

各階平面図

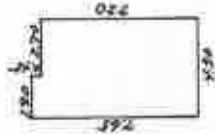
134番7の2

家屋番号

尼崎市瀬口本町7丁目134番地7

建物の所在

1 階平面図



求積

$1.80 \times 0.45 = 0.8100$   
 $4.50 \times 7.20 = 32.4000$

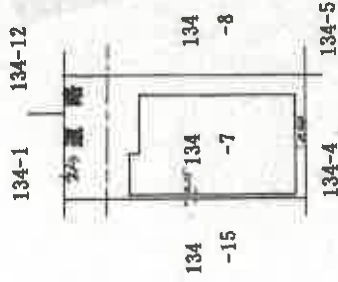
38.2100  
床面積 33.21㎡

2 階・3 階平面図



求積

$4.50 \times 7.20 = 32.4000$   
床面積 32.40㎡



作製者

士務株式会社  
藤原

平成8年3月19日作成

縮尺

1/250

申請人



縮尺

1/250

463425

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。  
(神戸地方法務局尼崎支局管轄)  
令和7年10月9日 東京法務局中野出張所

登記官

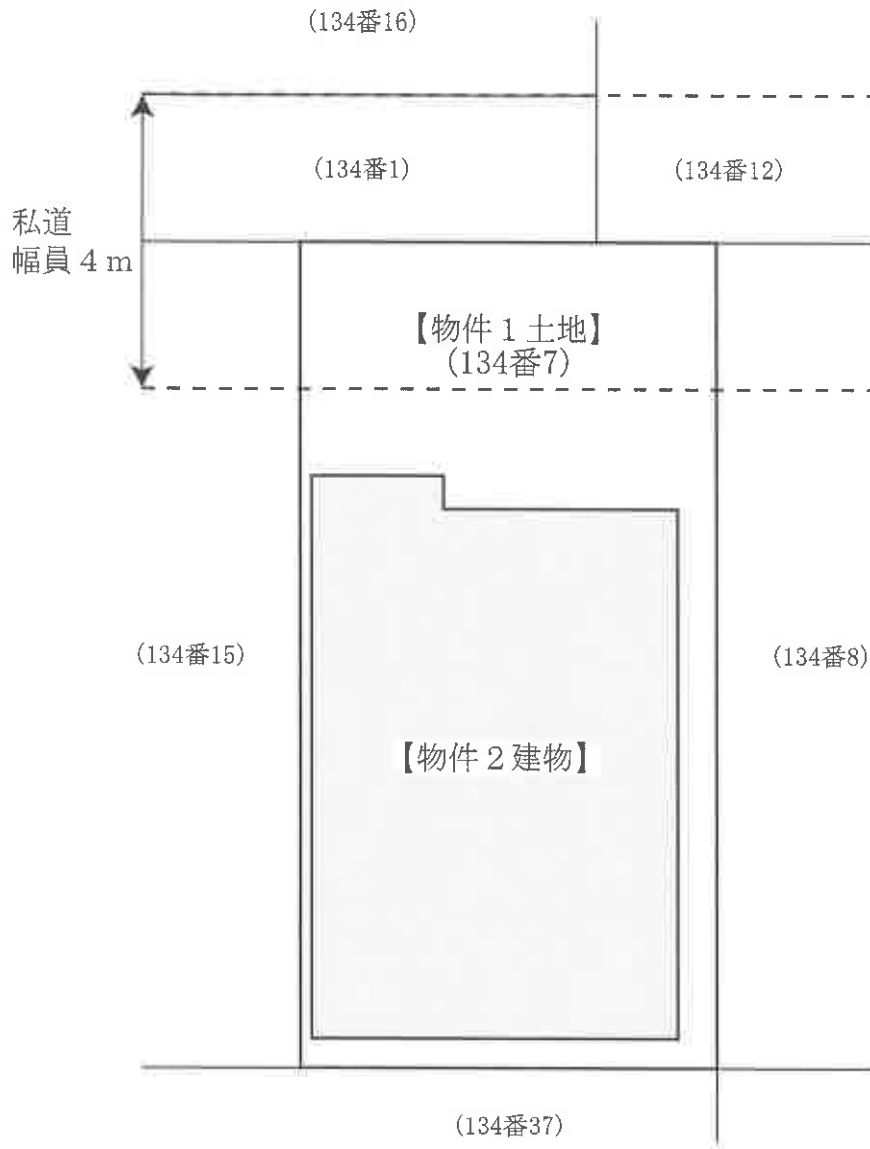
求番号：6-3

A3判をA4判に縮小

# 土地建物位置関係図



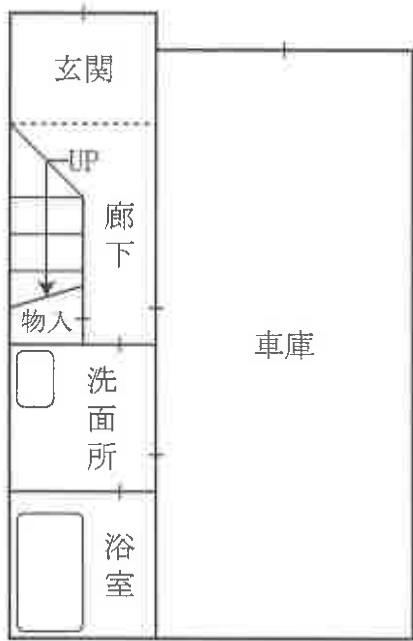
縮尺 約200分の1



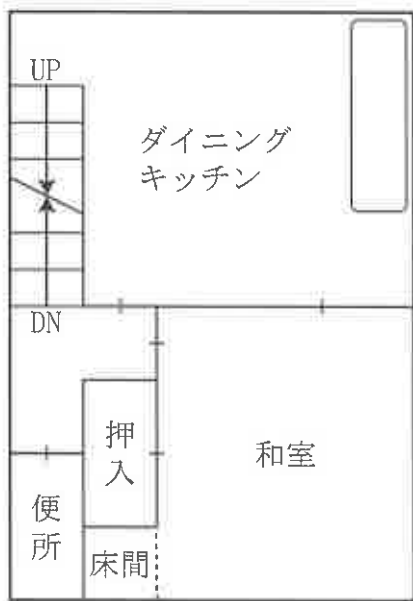
※本図面は、物件2建物が物件1土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

# 建物間取図

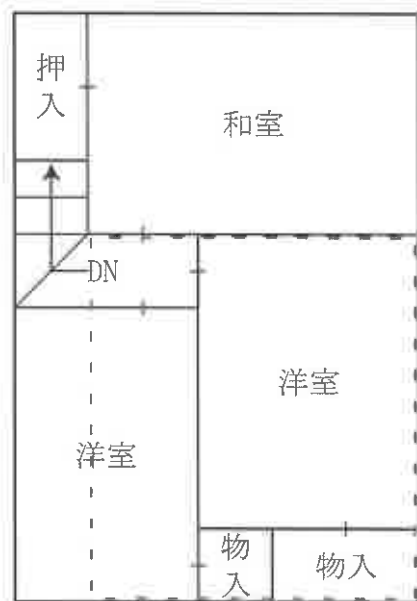
【1F】



【2F】



【3F】



(波線部分)屋根裏収納あり

# 参 考 写 真

物件 2 の建物



対象物件を  
北東方から撮影

物件 2 の建物



対象物件を  
北西方から撮影