

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 5月19日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 6月 4日から 令和 8年 6月11日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6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 7月 9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	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	<p>☆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。</p>	
<p>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 5月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 尼崎市西昆陽三丁目 |
| | 地 番 | 77番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市西昆陽三丁目 77番地 |
| | 家屋 番号 | 77番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.01平方メートル
2階 16.56平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月27日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

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 | 尼崎市西昆陽三丁目 |
| | 地 番 | 77番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市西昆陽三丁目 77番地 |
| | 家屋 番号 | 77番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.01平方メートル
2階 16.56平方メートル |



令和8年(ケ)第1号
令和8年2月3日受理
令和8年2月27日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部
執行官 大島 俊 宏 (印)

(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 | 尼崎市西昆陽三丁目 |
| | 地 番 | 77番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市西昆陽三丁目 77番地 |
| | 家屋 番号 | 77番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.01平方メートル
2階 16.56平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	兵庫県尼崎市西昆陽3丁目10番4号												
土地	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（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 <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 type="checkbox"/>												
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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <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 <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													
建物	物件2												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（A） 上記の者が本建物を住居として利用し、占有している <input checked="" 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 <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（4枚目）」のとおり												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			[地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年	月	日
[地方裁判所	支部	年()第	号									
	保管開始日	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

(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年2月25日
最初の契約日	令和3年2月25日
契約等期間	令和3年2月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年2月24日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年2月24日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで2年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金58,000円(毎月末限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/> 座振替手数料として300円+消費税は借主負担
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 本件物件の占有状況について、物件2建物の入口付近に表札はなかったところ、Aの陳述、及び立入調査の結果から、3枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地について
- (1) 物件1土地は南側を幅員約5.7mの市道と等高に接面する宅地である。東西の各隣接地とはコンクリートブロックで区分されており、現地にて間口を概測したところ、概ね地積測量図と整合した。
- (2) 物件1土地の北側部分については、立ち入り及び目視による確認が困難であったため、北側隣接地との境界及び物件1の形状の詳細については把握できなかった。
- 3 物件2建物について
- (1) 物件2建物は賃貸借に供されており、室内については適宜リフォームがなされているようである。賃借人からの聴取によれば、浴室内壁面の隙間から虫が入ってくるとの事であり、当該隙間にテープで塞いだ痕跡が確認されたが、その他特筆すべき損傷箇所等は見受けられなかった。
- (2) 外壁には一部汚れや損傷が見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (賃借人)	1 本件物件は私が賃借人で住居として使用しています。 2 賃貸人は債務者の株式会社スタイルです。 3 賃料は58,000円です。 4 現在は一人暮らしです。 5 損傷箇所や水回りには問題ありませんが、浴室の隙間から虫が入ってくるのでテープで塞いでいます。 6 過去に事件又は事故等はありません。 7 オール電化ではありません。 8 ソーラーパネルはありません。 9 建物が古いので、室内は寒いです。 10 ネコが1匹います。 11 タバコは1階で吸っています。
■ 近隣住民	1 人の出入りはあります。 2 どなたか住んでいると思いますが、お付き合いがないのでわかりません。 3 以前は高齢のカップルがお住まいでした、その後所有者が変わったと思います。
■ 近隣住民	1 空き家ではないと思います。 2 昔は高齢の方がお住まいでしたが、その後はどなたか住んでいます、詳細は知りません。 3 人の出入りはあります。
■ 債務者兼所有者会社 代表取締役	1 差押になったのは知っています。 2 家賃の滞納はありません。 3 現在の賃借人が居住する約半年前(令和2年8月頃)にリフォームしました。 4 現在の賃借人の前には賃貸で貸していません。 5 過去に事件又は事故等はありません。 6 2年ごとに契約のまき直しはしていません。

(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
R8年2月3日(火) 14:20-14:35	神戸地方法務局 尼崎支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R8年2月4日(水) 11:00-11:35	物件所在地	外観確認、写真撮影、近隣住民から事情聴取、通知書及び照会書を投函(110円返信用封筒同封)
R8年2月4日(水) 13:10-13:40	尼崎市役所	居住者を確認するため、住民票交付請求
R8年2月4日(水) 15:29-15:35	執行官室	Aから事情聴取(電話・発信)
R8年2月4日(水)	執行官室	債務者兼所有者会社宛に照会書を送付(110円、110円添付返信用封筒同封)
R8年2月10日(火) 11:20-11:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aより事情聴取、評価人帯同
R8年2月26日(木) 15:51-15:55	執行官室	債務者兼所有者会社代表取締役から事情聴取(電話・発信)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月10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、立会人の立会いの下、解錠技術者が解錠し、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

(6枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

43-2 123 156-7 81 13-3 32-2
122 156-6 33-1 82 13-3



地番区域見出
西昆陽
3丁目
西昆陽
1丁目

請求部	所在	尼崎市西昆陽三丁目		地番	77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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補事項			

請求番号：8-1
(1/2)

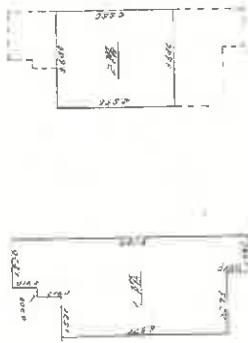
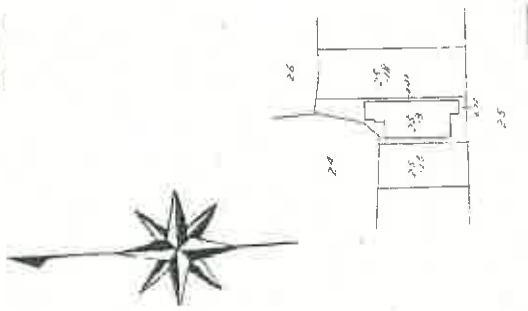
(7枚目)

公明

登記年月日 昭和51年10月21日

建築物階平面図

家屋番号 204番3
 27
 建築物の所在 水戸市加茂町寺上カントー25番地3
 西側線3丁目77



求積

1820	X	0.810	=	1474.200
2120	X	0.810	=	1717.200
3640	X	6.370	=	23188.800
2365	X	0.810	=	1916.550
				<u>28016.750</u>

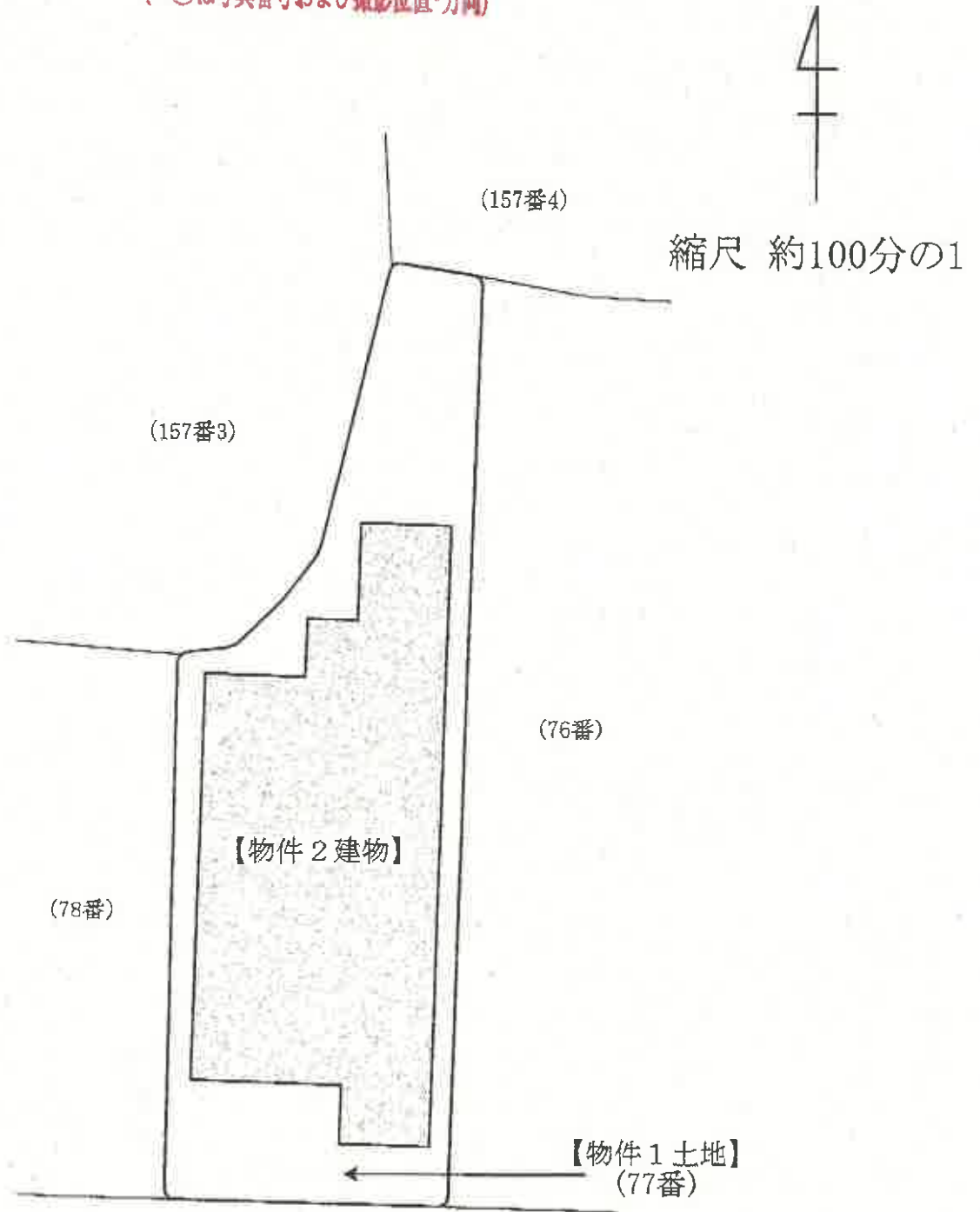
2.25	X	4.850	=	10.912.500
3.640	X	1.654.200	=	5.999.280

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



市道 幅員約5.7m

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。なお、物件1土地の形状は建物図面による。

令和8年(ケ)第1号

(10枚目)

建 物 間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

【1F】



【2F】



令和8年(ケ)第1号

(11枚目)



①



②

(12枚目)



③

虫が入ってくるのでテープでふさいでいる



④



⑤



⑥

令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 2 月 10 日 現地調査
令和 8 年 3 月 11 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5,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,880,000円
物件2(建物)	金3,490,000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 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
2	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			
	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地の北側部分については、立ち入りおよび目視による確認が困難であったため、北側隣接地との境界及び物件1土地の形状の詳細については把握できなかった。 		

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	阪急電鉄線 武庫之荘駅の北西方 約3.3km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	小規模戸建住宅を主体とする住宅地域	
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 特になし
画地条件	規模 51.65㎡ の不整形地 間口×奥行 約4.5m×約8.5m～14.5m (奥行は地積測量図(残地計算図)による。)	
接面道路の状況	南側 約5.7m 市道	
土地の利用状況等	物件1は物件2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	<ul style="list-style-type: none"> 東西の各隣接地とはコンクリートブロックで区分されており、現地にて間口を概測したところ、概ね地積測量図(残地計算図)及び建物図面と整合したが、北側部分については、立ち入りおよび目視による確認が困難であったため、北側隣接地との境界及び物件1土地の形状の詳細については把握できなかった。 	

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) 昭和51年7月31日 新築 経過年数 50 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル吹付等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : クロス貼等 床 : 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 (延床面積 約44.57㎡)
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	やや劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・物件2建物は賃貸借に供されており、室内については適宜リフォームがなされているようである。賃借人からの聴取によれば、浴室壁面の隙間から虫が入ってくるとの事であり、当該隙間をテープで塞いだ痕跡が確認されたが、その他特筆すべき不具合箇所は見られなかった。 ・外壁には一部汚れや損傷が見受けられた。 ・【賃貸借契約の概要】 賃貸人…株式会社スタイル 賃借人…A 占有開始日…令和3年2月25日 要返還保証金(敷金)…なし 現在の賃料…月額58,000円

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 (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	155,000	0.93	51.65	0.90	6,700,000

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/㎡)
 $167,000 \times 103/100 \times 100/101 \times 100/110 \approx 155,000$

◇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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/98 \approx 100/110$

イ 個別格差：方位、形状等 (0.93)

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	180,000	44.57	0.12	960,000

ウ 現価率

経過年数50年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数55年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.1) \approx 0.12$

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	6,700,000	0.60	法定地上権	4,020,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,700,000	-4,020,000		1.00	0.70	1,880,000
2	960,000	+4,020,000	1.00	1.00	0.70	3,490,000
一括価格(合計)						5,370,000

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-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/m²
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 : 104m²
供給処理施設 : ガス、水道、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1 : 4,900,758円
物件2 : 696,071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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

以 上

物 件 目 録

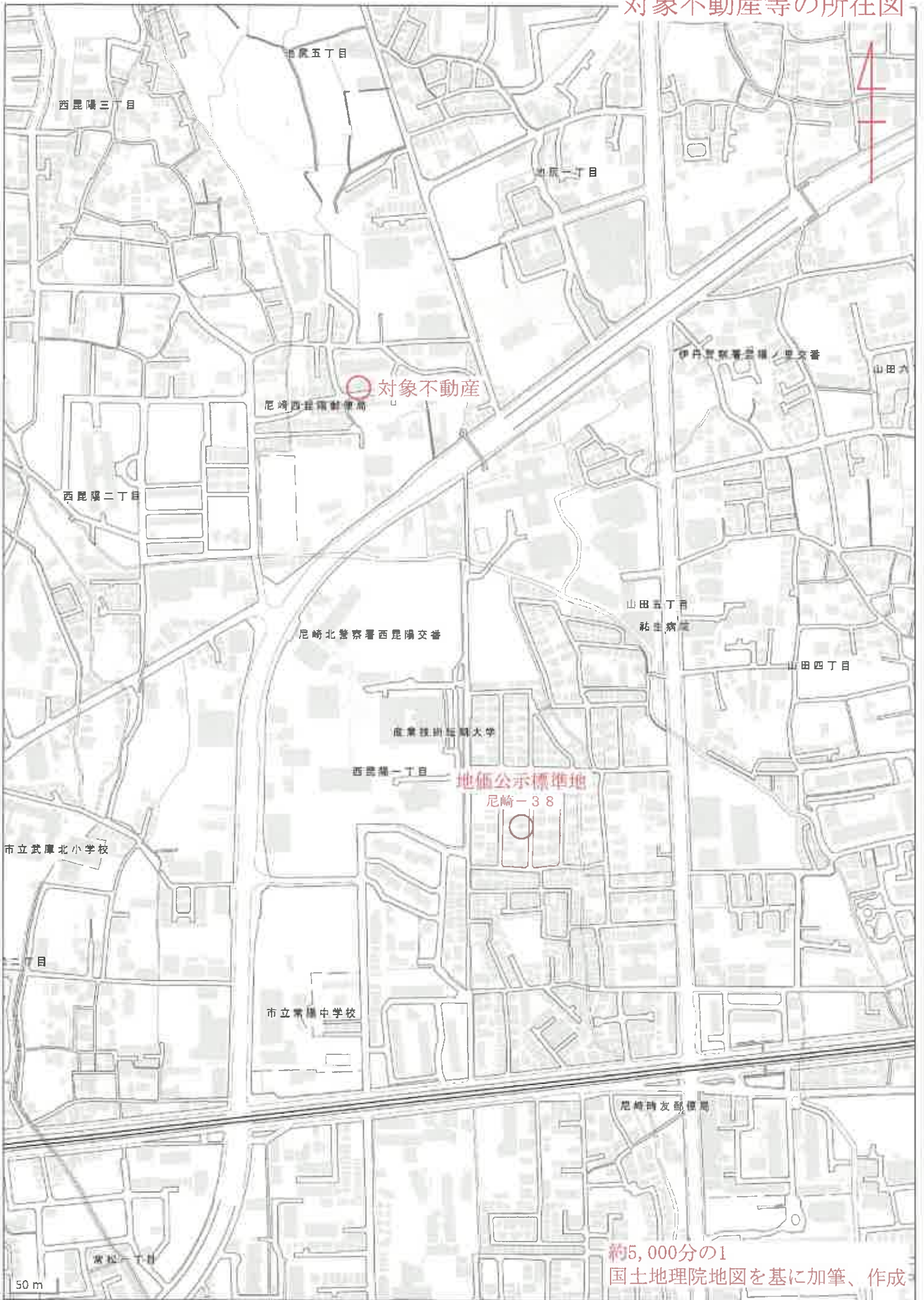
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 尼崎市西昆陽三丁目 |
| | 地 番 | 77番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市西昆陽三丁目 77番地 |
| | 家屋 番号 | 77番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.01平方メートル
2階 16.56平方メートル |



対象不動産等の所在図



対象不動産等の所在図

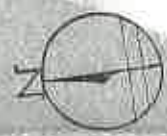


登記年月日：昭和40年10月29日

25-3 25-4 後・前

地番	25-3 25-4
土地の所在	花崎赤坂北東部等土地50号 西川區U丁目

昭和四十九年九月十五日 作成
 申請人 申請人
 申請書 申請書



物件1

II 求積計算

14.37	×	1.64	=	23.5648
14.15	×	2.04	=	28.8660
13.94	×	4.24	=	59.1056
T.				121.5364
1%				121.5364
合計				64.33 m ²

C 求積計算

14.82	×	4.35	=	64.3670
14.52	×	4.24	=	61.5648
T.				125.9318
1%				125.9318

A 77	残地計算			
121.5364	-	64.33	=	57.2064
合計				57.2064

物件1

縮尺 1/1000

601502

これは図面に記載を以てするものであることとす
 (神戸地方方法務局尼崎支局管轄)
 令和8年1月5日 大阪法務局尼崎支局 長 佐野 隆

A3判をA4判に縮小

請求番号：7-2

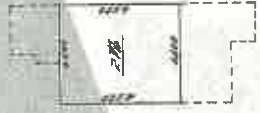
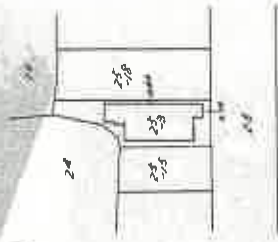
登記年月日：昭和51年10月21日

5/10.21

建各
階平
面図
面図

家庭番号	24番
建物の所在	大阪府東淀川区東山町1丁目7番7号

面積：11.14㎡



求積

1階	1,820	1,820,000
2階	2,120	2,120,000
3階	3,880	3,880,000
4階	2,551	2,551,000
5階	2,120	2,120,000
6階	2,120	2,120,000
7階	2,120	2,120,000
8階	2,120	2,120,000
9階	2,120	2,120,000
10階	2,120	2,120,000
11階	2,120	2,120,000
12階	2,120	2,120,000
13階	2,120	2,120,000
14階	2,120	2,120,000
15階	2,120	2,120,000
16階	2,120	2,120,000
17階	2,120	2,120,000
18階	2,120	2,120,000
19階	2,120	2,120,000
20階	2,120	2,120,000
21階	2,120	2,120,000
22階	2,120	2,120,000
23階	2,120	2,120,000
24階	2,120	2,120,000
25階	2,120	2,120,000
26階	2,120	2,120,000
27階	2,120	2,120,000
28階	2,120	2,120,000
29階	2,120	2,120,000
30階	2,120	2,120,000
31階	2,120	2,120,000
32階	2,120	2,120,000
33階	2,120	2,120,000
34階	2,120	2,120,000
35階	2,120	2,120,000
36階	2,120	2,120,000
37階	2,120	2,120,000
38階	2,120	2,120,000
39階	2,120	2,120,000
40階	2,120	2,120,000
41階	2,120	2,120,000
42階	2,120	2,120,000
43階	2,120	2,120,000
44階	2,120	2,120,000
45階	2,120	2,120,000
46階	2,120	2,120,000
47階	2,120	2,120,000
48階	2,120	2,120,000
49階	2,120	2,120,000
50階	2,120	2,120,000

縮尺 1/500

653338

令和8年1月5日

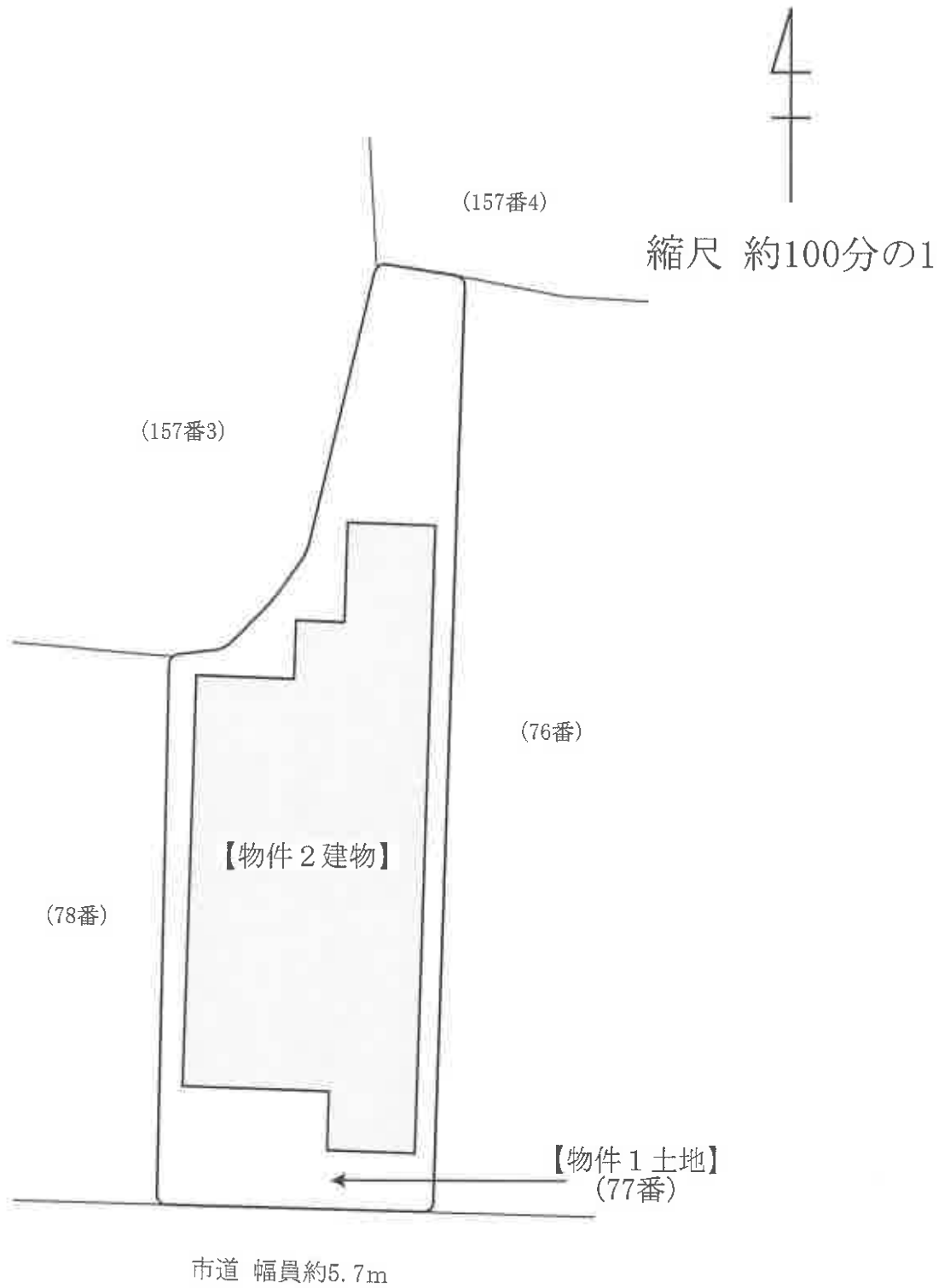
大阪法務局北支庁

これは図面に記載された内容を示すものであり、
(神戸地方支庁) 登記簿記載

A3判をA4判に縮小

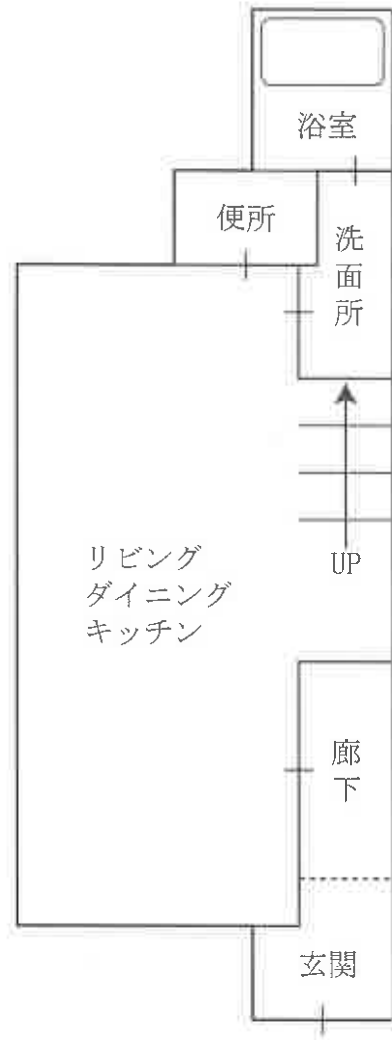
求番号：7-3

土地建物位置関係図

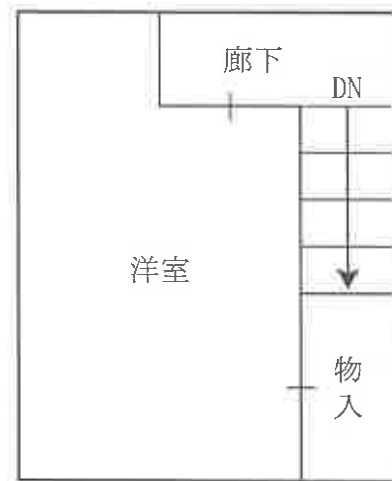


※本図面は、物件2建物が物件1土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。なお、物件1土地の形状は建物図面による。

【1F】



【2F】



物件 2 の建物



対象物件を
南西方から撮影

物件 2 の建物



対象物件を
南方から撮影