

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 6月23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 7月 9日から 令和 8年 7月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月13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 6月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- 1 所 在 尼崎市猪名寺一丁目
地 番 553番1
地 目 宅地
地 積 48.89平方メートル
(現況)
地 目 一部公衆用道路
共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1
- 2 所 在 尼崎市猪名寺一丁目
地 番 553番10
地 目 宅地
地 積 24.79平方メートル
共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1
- 3 所 在 尼崎市猪名寺一丁目553番地1、553番地10
家屋 番号 553番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.97平方メートル
2階 26.79平方メートル
(現況)



物 件 目 録

床 面 積 1階 約49.97平方メートル
 2階 26.79平方メートル

共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月25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1～3】
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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 尼崎市猪名寺一丁目
地 番 5 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 . 8 9 平方メートル

(現況)

地 目 一部公衆用道路

共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1

2 所 在 尼崎市猪名寺一丁目
地 番 5 5 3 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 4 . 7 9 平方メートル

共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1

3 所 在 尼崎市猪名寺一丁目5 5 3 番地1、5 5 3 番地1 0
家屋 番号 5 5 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 4 8 . 9 7 平方メートル
2階 2 6 . 7 9 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 1階 約49.97平方メートル
2階 26.79平方メートル

共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1



令和 4年(ヌ)第 27号
令和 8年 3月 6日受理
令和 8年 4月 6日提出

再現況調査報告書

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 尼崎市猪名寺一丁目
地 番 553番1
地 目 宅地
地 積 48.89平方メートル
共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1
- 2 所 在 尼崎市猪名寺一丁目
地 番 553番10
地 目 宅地
地 積 24.79平方メートル
共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1
- 3 所 在 尼崎市猪名寺一丁目553番地1、553番地10
家屋 番号 553番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.97平方メートル
2階 26.79平方メートル
共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県尼崎市猪名寺一丁目31番7号		
土地	物件1, 2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> 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 物件1の一部につき公衆用道路として利用されている <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	「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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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)		
	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約49.97㎡ 2階 26.79㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している <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 <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 { 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

再現況調査を命ぜられたので再現況調査を行った。
再現況調査報告書においては、令和5年1月11日に提出した現況調査報告書と異なる点についてのみ報告する。

1 物件1, 2土地について

物件1の北側一部の道路について、現況調査の際は一部未舗装であったが、再現況調査の際には、同道路部分全てが舗装されていた。

評価人が聞いた近隣者の話では、空き家や借家人を除いて近隣所有者の負担において、2年前くらいに舗装したとのことであった。

2 物件3建物について

(1) 占有について

令和4年11月9日に強制競売開始決定がなされ、同日現在の所有者であったAは、令和4年11月10日に亡くなった。

その後、亡Aの相続人は、「亡A承継人亡C相続財産」、「亡A承継人亡D相続財産」となった。

再現況調査においても、第三者の占有徴表は確認できなかった。

よって、建物共有者らが空き家の状態で占有しているものと判断した。

(2) 建物について

経年相応の劣化を除いて、先に提出した現況調査報告書と異なる点は認められなかった。

(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
	<p>(共有者は、亡A承継人亡C相続財産、亡A承継人亡D相続財産であり、いずれも執行裁判所において特別代理人が選任されて手続が進行している状況である。適切な照会先はなく、関係人から陳述を得ることができなかった。)</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
R8年3月16日 (月) 15:50-16:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行

(特記事項)

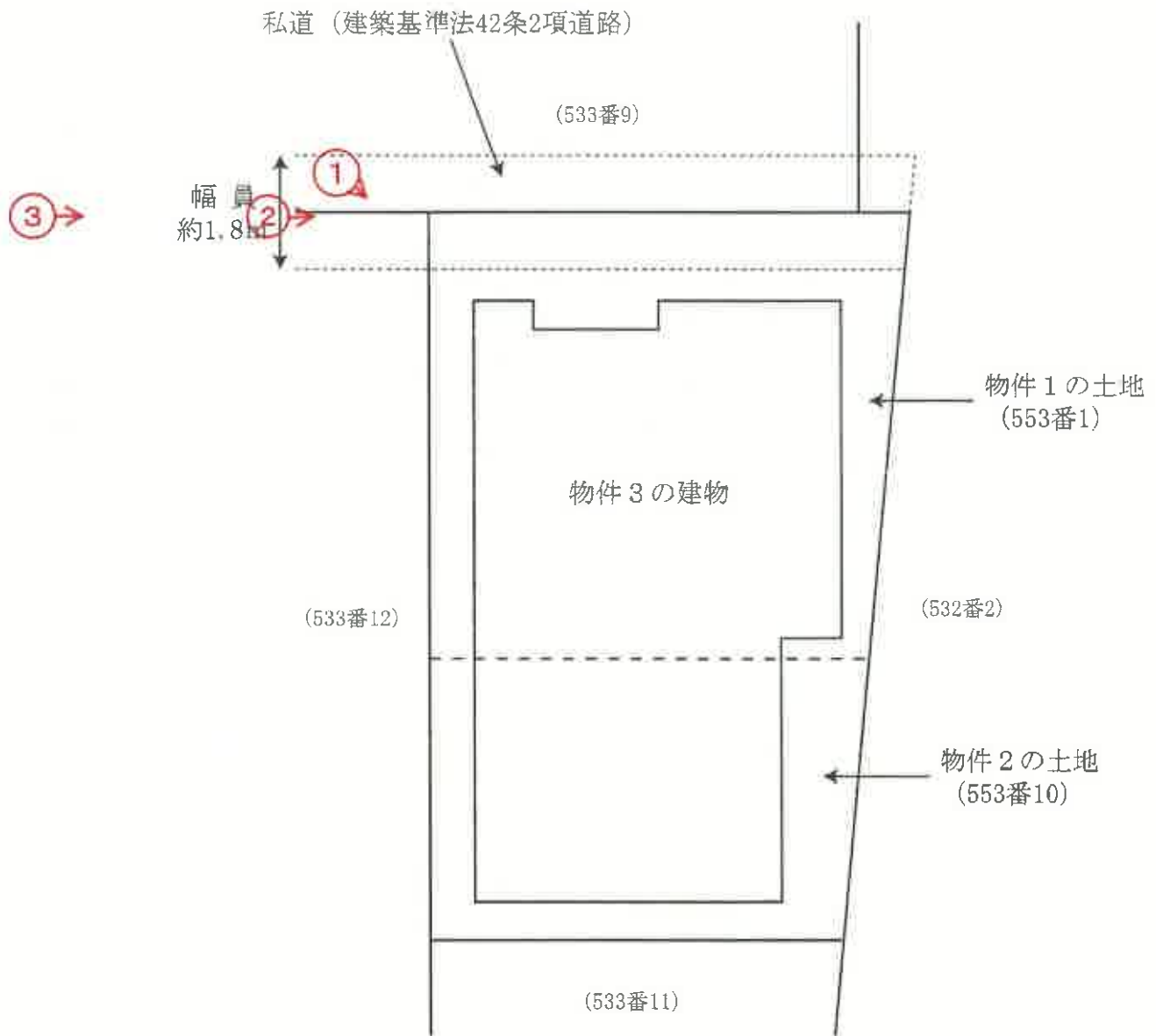
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 8年 3月16日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



縮尺 約100分の1



←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

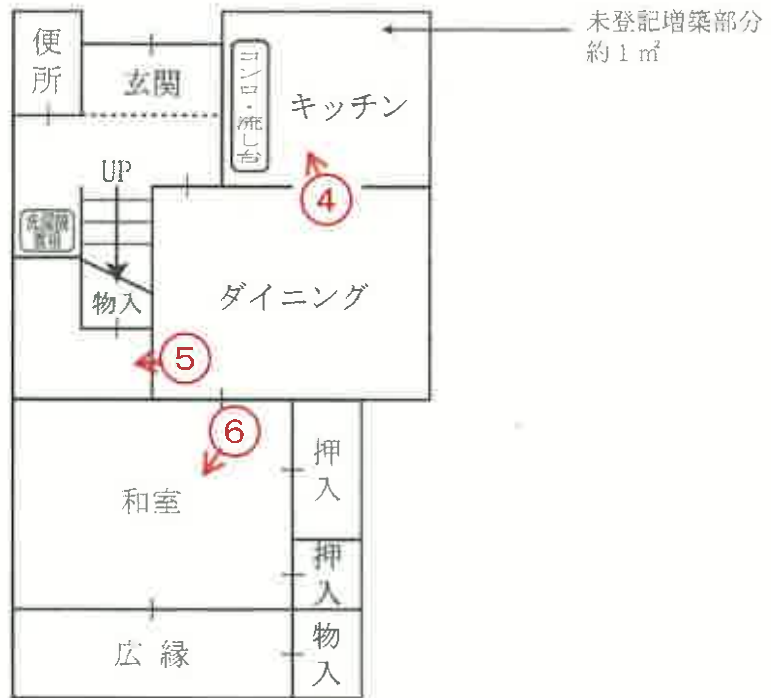
本図面は概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

令和4年(又)第27号

(6 枚目)

建 物 間 取 図

【1F】



【2F】





①



②



③



④

(9 枚目)



⑤



⑥



令和 4年(又)第 27号
令和 4年12月 9日受理
令和 5年 1月 11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 | 尼崎市猪名寺一丁目 |
| | 地 番 | 5 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市猪名寺一丁目 |
| | 地 番 | 5 5 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 尼崎市猪名寺一丁目 5 5 3 番地 1、5 5 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 5 5 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 9 7 平方メートル
2 階 2 6 . 7 9 平方メートル |

その他の事項

1 物件1, 2土地について

物件1の北側一部が道路となっている。この道路は私道であり、物件1の北側、西側及び北西側の隣地も同様に道路負担しているものと思われる。この道路を西側に進むと南北に走る公道に至る。西側隣接地(553番12)の北側道路中央付近に、道路の中央を示すと思われる杭があった。この杭を起点として概測したところ、道路幅員約1.8メートルのうち、半分の約0.9メートルが物件1の範囲に含まれているものと思われる。

物件1, 2は一体として、物件3の敷地として利用されている。

物件1, 2は平坦地であるが、東側隣接地(532番2)は約1.5メートル程度物件1, 2より高位に位置する。

境界を示すプレート等は確認できなかった。西側及び南側はコンクリートブロックで区画されており、東側は擁壁で区画されていた。物件1, 2の範囲は、北側道路負担部分を含めてこの区画された範囲であると思われる。物件1, 2相互間の境界は不明である。

物件1, 2の形状は、概ね建物図面のとおりであるが、現地で概測したところ、間口、奥行ともに建物図面で示された長さより若干短い可能性がある。ただし、物件1, 2の登記地積の合計(73.68㎡)は充足しているものと思われる。

2 物件3建物について

(1) 占有について

表札は所有者Aの氏名及びその家族と思われる表示となっていた。

郵便受けにはチラシ類が溜まっていた。

令和4年11月9日に強制競売開始決定がなされ、同日現在の所有者であったAは、令和4年11月10日に亡くなった。

外観調査において玄関扉に差置いた照会書は、立入調査時にそのままの状態に残されていた。

立入調査において、若干の動産が残置された空き家であった。

その他第三者の占有徴表は確認できなかった。

よって、所有者Aの相続人が空き家の状態で占有しているものと思われるが、本報告書提出時点では相続人は確定していない。相続人又は相続財産法人が占有主体になるが、いずれにしても本件物件の所有者たる地位を有する者の占有となるので、占有者及び占有状況については、2枚目記載のとおり報告する。

(2) 建物について

1階北側のキッチン部分に未登記増築部分(約1㎡)がある。

1階ダイニング、キッチン、2階洋室がリフォームされているようであった。その他の改装もなされている可能性があるが、詳細は不明である。

浴室がなかった。1階西側中央付近に施工途中の状態と思われる箇所があった(写真⑥、⑦)。同施工中のところに元々浴室があったのか否かは不明である。同施工中のところの外壁には、壁を塞いだような痕が見られた(写真⑫)。

外壁に損傷及び補修痕が見受けられた。新築後50年以上を経過した建物であり、劣化の程度は経年相応と見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(所有者Aの相続人が未確定な状態であり、関係人から陳述を得ることができなかった。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

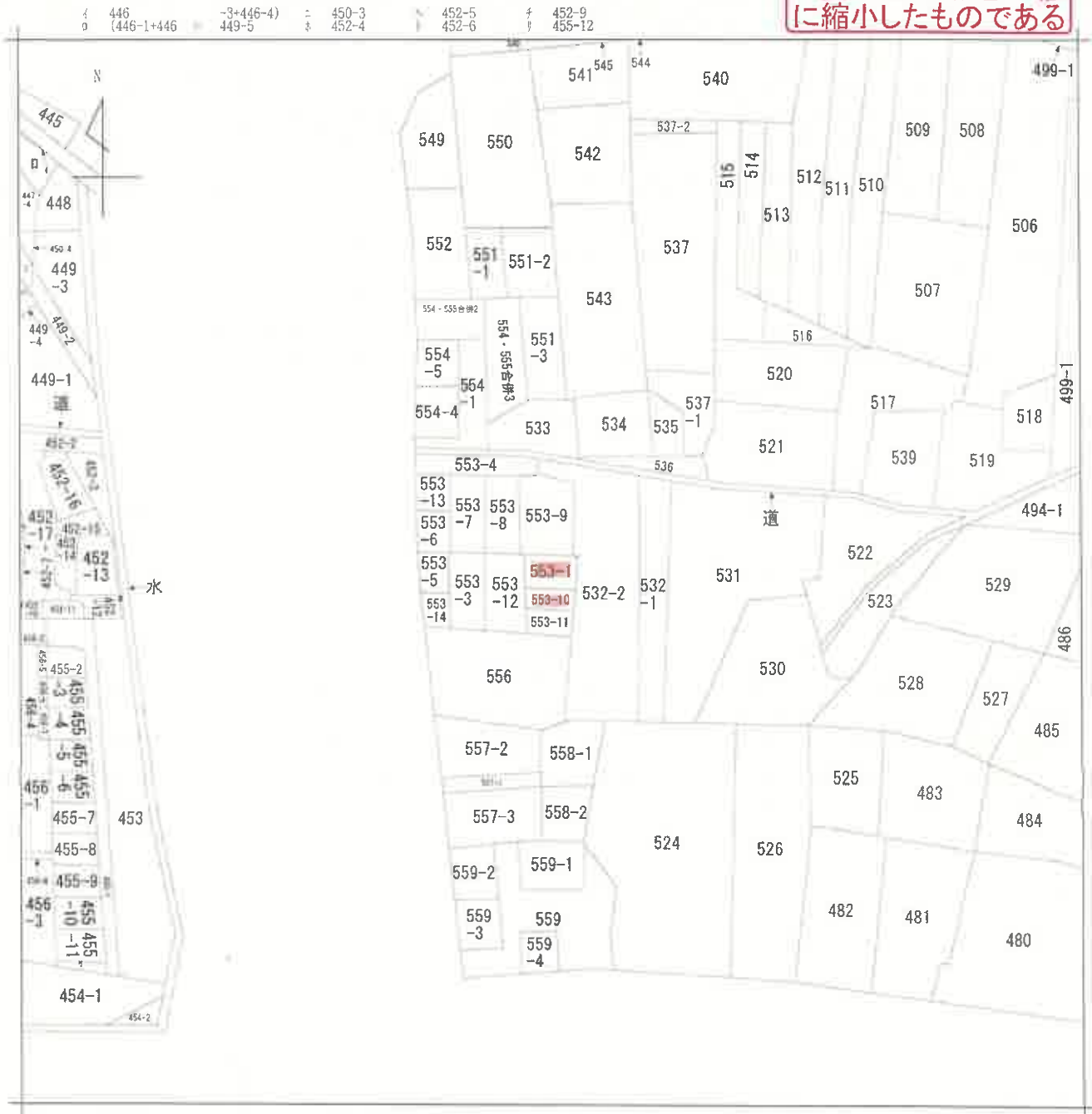
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R4年12月9日(金) 16:55-17:10	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R4年12月14日(水) 13:00-13:30	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R4年12月22日(木) 15:15-16:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- 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。
- 令和 4年12月22日
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。
- 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



(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。

猪名寺一丁目
猪名寺一丁目
地番区域見出し

請求部分	所在 尼崎市猪名寺一丁目			地番	553番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は 座番記号	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	

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4年12月9日
神戸地方方法務局尼崎支局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

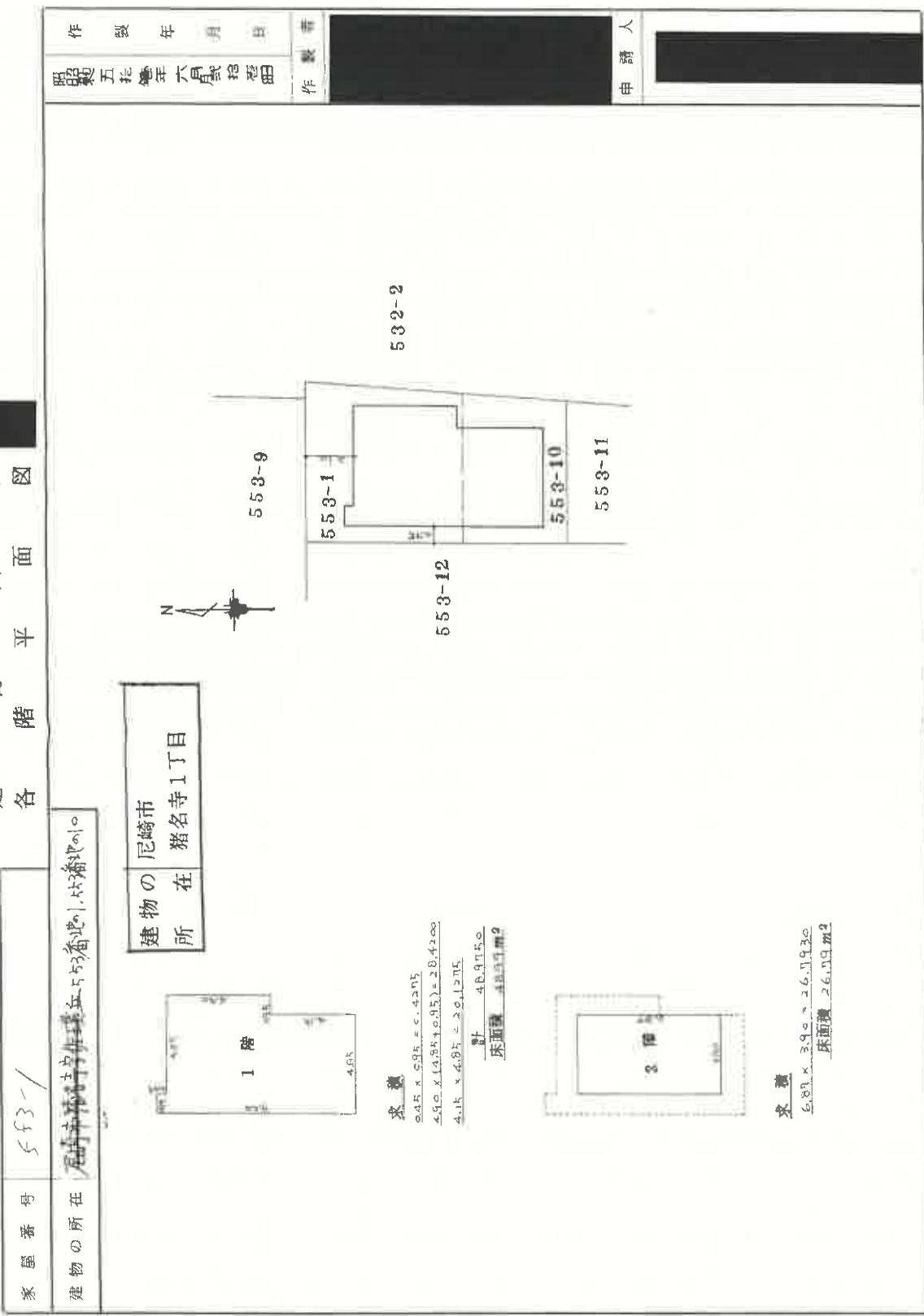
公用

登記年月日 昭和51年6月23日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和4年12月9日 神戸地方気象庁尼崎支庁

51.6.23

建築物各階平面図



(本文裏面印刷)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

150555

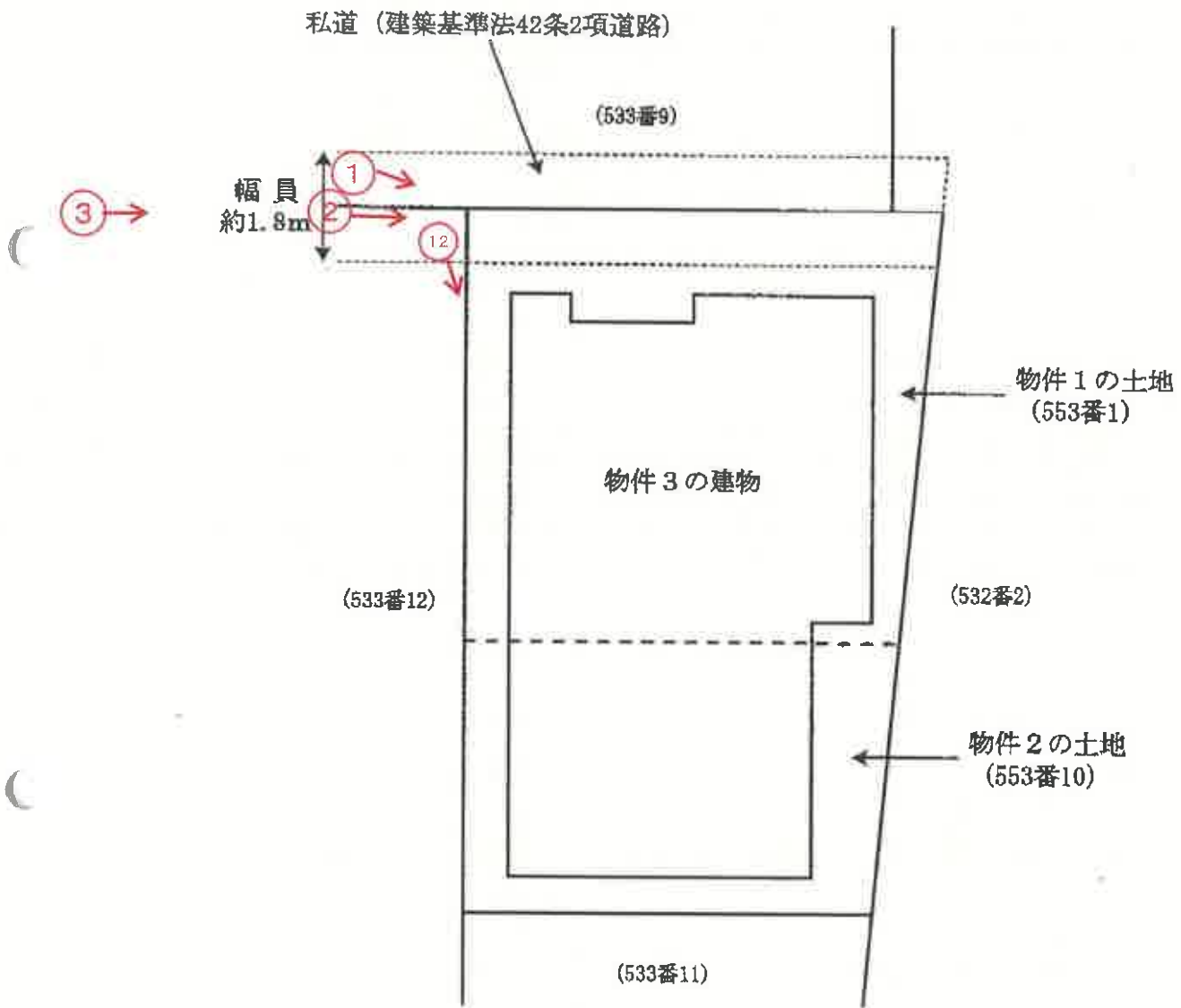
縮尺 1/200 1/200

(7 枚目)

土地建物位置関係図



縮尺 約100分の1



令和4年(又)第27号

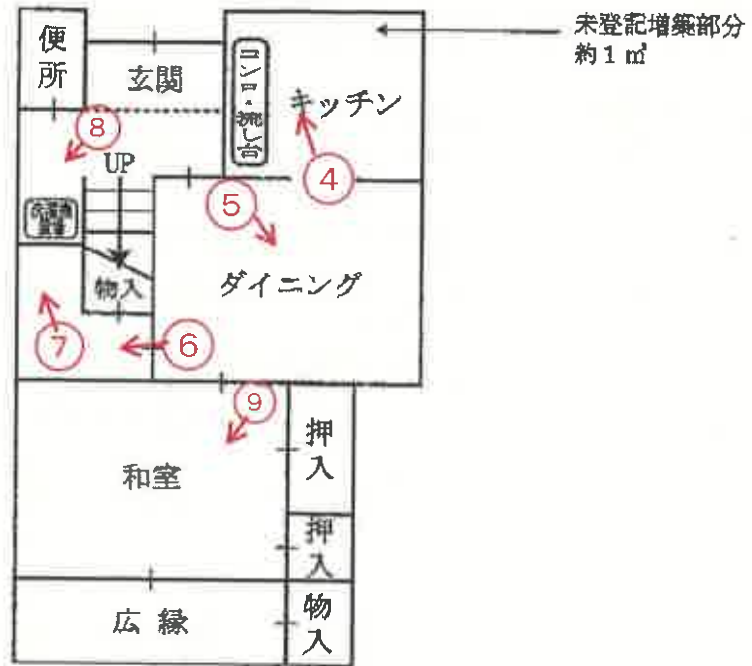
※ 本図面は、物件3建物が物件1, 2土地の上にどういう形で乗っているのかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

※ ←○ は写真番号、撮影位置、方向を示している。

(8 枚目)

建物間取図

【1F】



【2F】



令和4年(又)第27号



①



②

(10枚目)

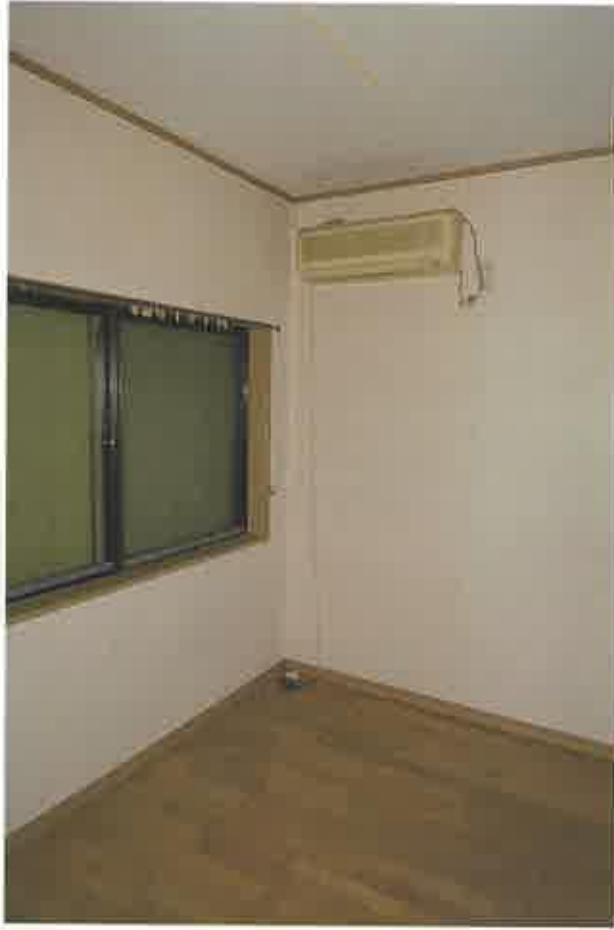


3



4

(11枚目)



⑤



⑥

(12枚目)



7



8

(13枚目)



9



10

(14枚目)



11



12

(15枚目)

令和 4 年 (又) 第 27 号
令和 8 年 3 月 16 日 現地調査
令和 8 年 4 月 13 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2,840,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金680,000円
物件2(土地)	金350,000円
物件3(建物)	金1,810,000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	所在地 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地の登記地目は宅地となっているが、一部が公衆用道路として利用されている。 ・物件1・2の土地形状は概ね建物図面のとおりであるが、間口・奥行ともに建物図面よりも若干短い可能性がある。但し、2筆の合計現況面積は、登記地積の合計(73.68㎡)を充足しているものと思われる。 ・物件3建物の1階部分には未登記増築部分約1㎡があり、物件3建物の現況面積は、1階約49.97㎡、2階26.79㎡、延べ約76.76㎡となっている。 			

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・物件2)

位置・交通	J R線 猪名寺駅の北東方 約700m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	中小規模戸建住宅、共同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種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 都市計画公園 (佐璞丘公園)
画地条件	登記地積73.68㎡のほぼ整形地 (道路負担部分を含む) 間口×奥行 約7.5m×約11.5m 物件1のうち、約7㎡ (登記地積の合計に占める割合約9.5%) が道路負担部分となっている。	
接面道路の状況	北側 約1.8m私道 (建築基準法42条2項) 当該道路幅員のうち、約半分(約0.9m)が物件1の道路負担部分となっている。なお、当該私道部分は約2年前に近隣住民らによってアスファルト舗装がなされている。	
土地の利用状況等	物件3建物の敷地 (一部道路) となっている。	
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	<ul style="list-style-type: none"> 物件1・物件2相互間の境界は不明。 隣接地との境界はコンクリートブロック (西側及び南側) 及び擁壁 (東側) で隔てられた部分と思われる。物件1・物件2の合計現況面積は、登記地積の合計(73.68㎡)を充足しているものと思われるが、正確な地積を把握するためには専門家による測量が必要である。 対象物件は周知の埋蔵文化財包蔵地 (猪名寺廃寺跡) の区域内にある。 	

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） 昭和40年6月30日 新築 経過年数 61年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタルリシン吹付等 内 壁 : クロス貼、繊維壁等 天 井 : クロス貼、合板等 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（延床面積約76.76㎡）
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	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"> ・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3建物には浴室がない。1階の中央部西端付近に施工途中の状態と思われる箇所があるが、当該部分に元々浴室があったのか否かは不明である。 ・外壁には損傷及び補修痕が多数見受けられる。 ・1階キッチン部分に未登記増築部分（約1㎡）がある。室内は改装がなされた形跡が伺えるが、改装時期等の詳細は不明。

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・物件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	101,000	0.88	48.89	0.70	3,040,000
2	101,000	0.88	24.79	0.70	1,540,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 尼崎-7

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/㎡)
 $160,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/159 \approx 101,000$

◇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
 $100/125 \times 100/102 \times 100/125 \times 100/100 \approx 100/159$

* 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42条2項道路であり、セットバックを要する点について十分考慮した。

イ 個別格差：道路負担・埋蔵文化財包蔵地の区域内等 (0.88)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：地上建物は経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、解体撤去が合理的と判断される等、建物と敷地との適応性が著しく劣る点を十分に考慮して査定した。

(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	130,000	約 76.76	0.05	500,000

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	3,040,000	0.60	法定地上権	1,820,000
2	1,540,000	0.60	法定地上権	920,000
物件1～物件2の土地利用権等価格の合計				2,740,000

(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	3,040,000	-1,820,000	/	0.80	0.70	680,000
2	1,540,000	-920,000		0.80	0.70	350,000
3	500,000	+2,740,000	1.00	0.80	0.70	1,810,000
一括価格(合計)						2,840,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 狭小街路沿いの老朽建物及びその敷地であり、建物取壊費用等が高額となる点を考慮した。

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－7
所 在 : 尼崎市南清水219番6
「南清水22-4」
価 格 : 160,000円/㎡
位 置 : JR線「猪名寺」駅より道路距離500m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 103㎡
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種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要 : 小規模住宅等が密集する住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 2,431,055円
物件2 : 1,232,682円
物件3 : 566,222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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

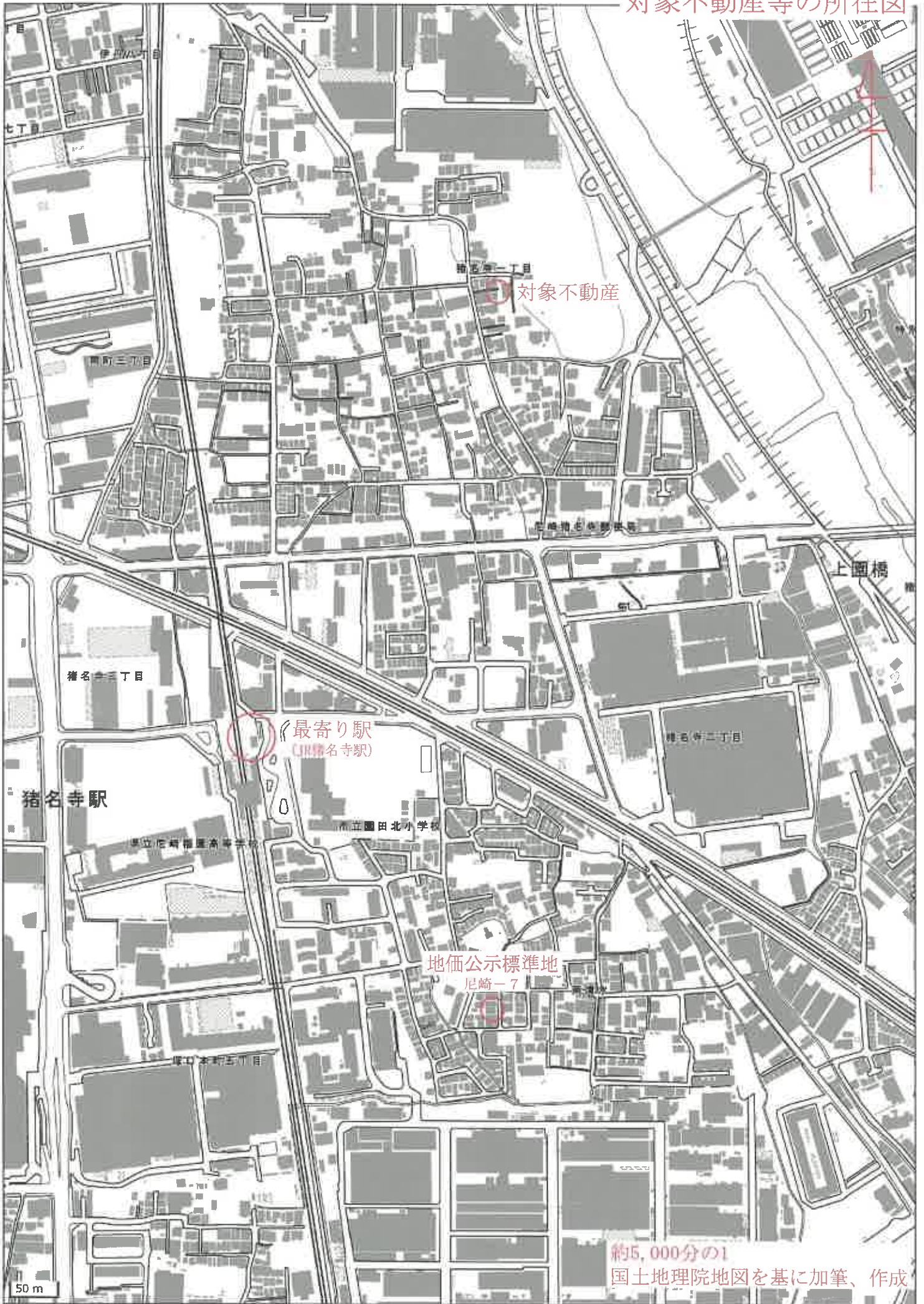
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市猪名寺一丁目
地 番 553番1
地 目 宅地
地 積 48.89平方メートル
共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1
- 2 所 在 尼崎市猪名寺一丁目
地 番 553番10
地 目 宅地
地 積 24.79平方メートル
共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1
- 3 所 在 尼崎市猪名寺一丁目553番地1、553番地10
家屋 番号 553番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.97平方メートル
2階 26.79平方メートル
共有者 亡A承継人亡C相続財産 持分2分の1
共有者 亡A承継人亡D相続財産 持分2分の1



対象不動産等の所在図



約5,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成



請求部	所在	尼崎市猪名寺一丁目		地番	553番1			
出縮	方尺	縮尺不明	精度区	座標系 番号又は記号	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	

登記年月日：昭和51年6月23日

57.6.23

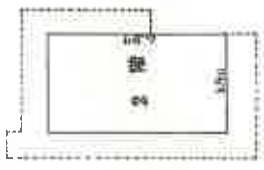
建築物階平面図

家屋番号 553-1
 建築物の所在 尾崎市南町字供球五丁目番地11番地

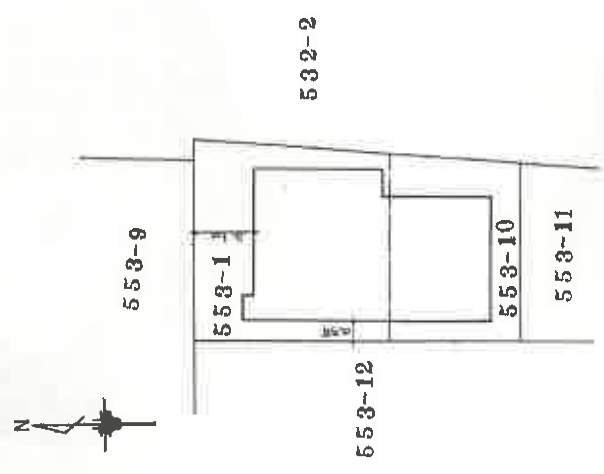
建築物の所在
 尾崎市 猪名寺1丁目



求積
 $4.85 \times 0.025 = 0.12125$
 $4.80 \times (4.85 + 0.95) = 28.4200$
 $4.85 \times 4.85 = 23.5225$
 計 48.06375



求積
 $4.85 \times 3.90 = 18.9150$
 床面積 26.11375



製作年月日 昭和五十二年六月拾陸日
 作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

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4年8月8日 神戸地方支務局尾崎支局 登記官 [Redacted]

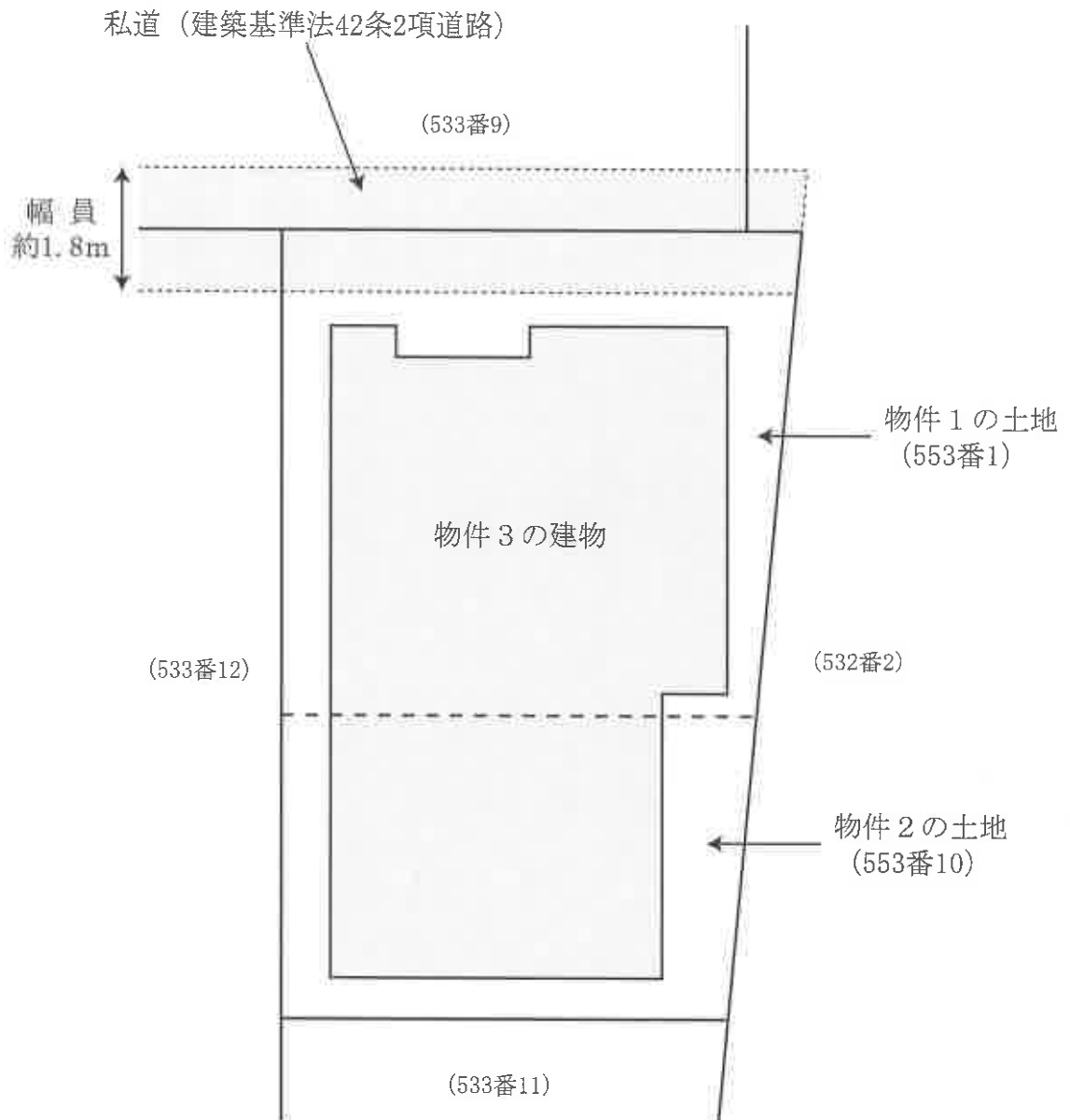
縮尺 1/200 1/200

150555

土地建物位置関係図

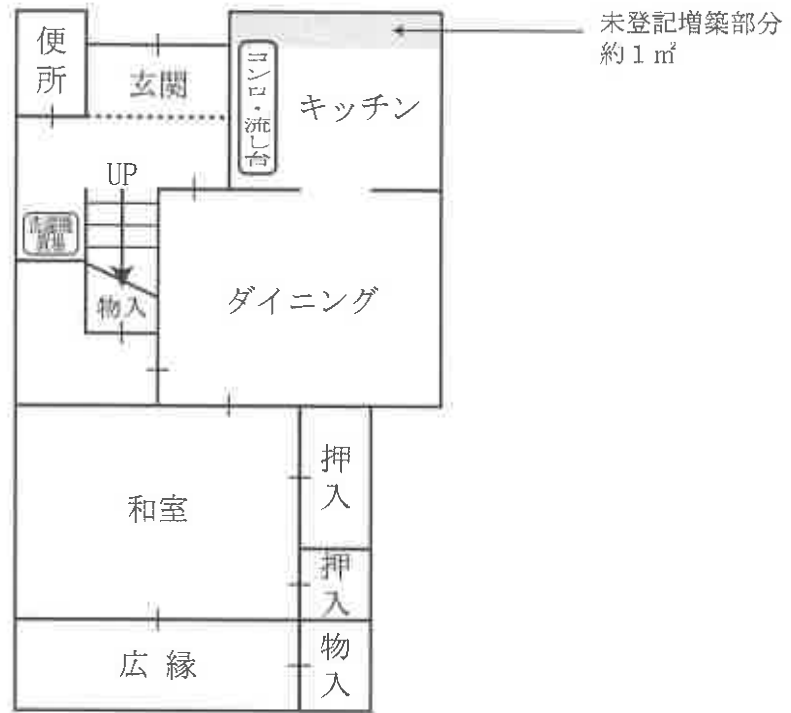


縮尺 約100分の1

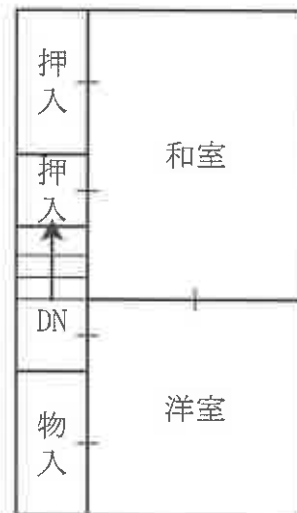


建物間取図

【1F】



【2F】



物件3の建物



対象物件への進入路を
西方市道から撮影

物件3の建物



対象物件を
北西方から撮影