

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 8 月 4 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 8 月 2 0 日から 令和 8 年 8 月 2 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 8 月 4 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, 2	13, 470, 000 10, 776, 000	一括	2, 694, 000	103, 583	0
1	3, 400, 000				
2	10, 070, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 尼崎市道意町六丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市道意町六丁目 1 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 9 2 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル
3 階 3 7 . 2 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3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】
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
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 | 尼崎市道意町六丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.18 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市道意町六丁目 1 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 38.92 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル
3 階 37.26 平方メートル |



令和8年(ケ)第14号
令和8年3月26日受理
令和8年5月1日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所 尼崎支部

執 行 官 黒 木 浩 二

(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 | 尼崎市道意町六丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.18 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市道意町六丁目 1 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 38.92 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル
3 階 37.26 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	尼崎市道意町六丁目1番地の45		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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			
建物	物件2		
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(☐ 主である建物 ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者() 上記の者が、本建物を 住居 として使用し、占有している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☒ 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

そ の 他 の 事 項

債務者兼所有者及び立会人 **■ A ■** 立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 1階フリースペースにはミニキッチンがあり簡易な二世帯仕様の住宅になっていた。
- 2 目視した限りでは、特段の汚損や破損箇所は見受けられなかった。
- 3 物件1土地を概測したところ、概ね公簿面積と一致した。

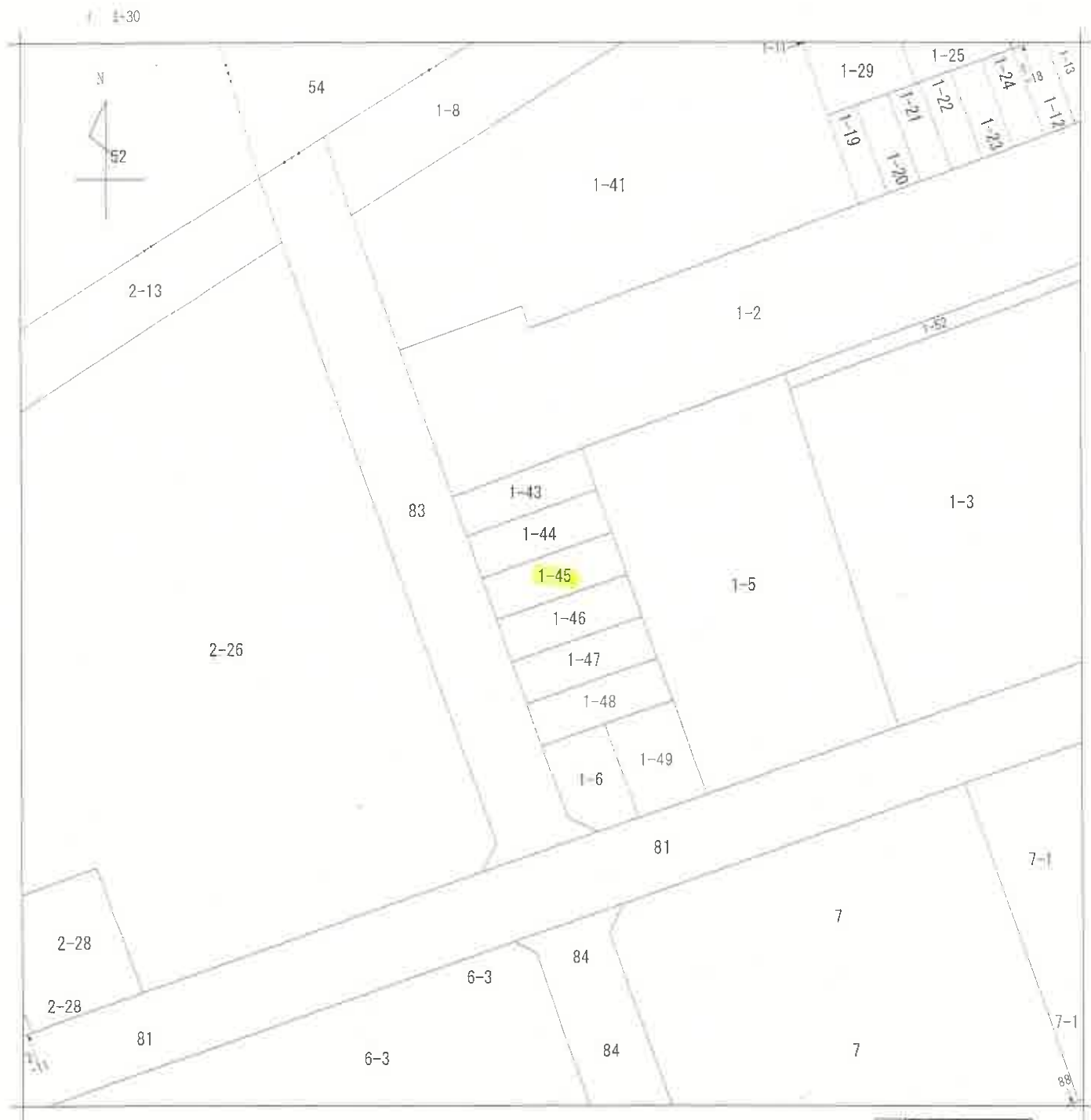
(注) チェック項目中の調査結果は、「**■**」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本件物件は、私が住居として使用しています。 2 1階の部屋は、以前同居していた親族用として設計したので、ミニキッチンがあります。今は同居していないので、私の仕事場として使用しています。仕事はビルメンテナンスですが、法人ではなく個人事業です。 3 天井、バルコニーを含めて雨漏りなど大きな不具合はありません。 4 3階にバーベルなどを置いています。かなり重量がありそのまま置くと床が撓むのでゴムマットを敷いてその上にコンパネを二重に置いて圧力を分散させて対策をしています。現状、何らの問題も生じていないはずです。 5 リフォームはしていません。 6 ペットは飼っていません。 7 オール電化住宅です。 8 隣地の方と境界の争いはありません。

(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
8年4月8日 (水) 9 : 05 - 9 : 20	神戸地方法務局 尼崎支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
8年4月8日 (水) 10 : 00 - 10 : 10	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置 (1 1 0 円) 、道路部分等調査
8年4月22日 (水) 9 : 10 - 9 : 55	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者立会、道路部分等調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年4月22日 1 相手方は在宅していたが、立会人を立ち会わせることが相当と判断し、立会人 A を立ち会わせて建物内に立ち入った。 2 相手方は、不在で施錠されていることが予想されていたので、解錠技術者を同行した。 ■ 令和8年4月22日 評価人帯同		

(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A 3 版をA 4 版
に縮小したものである

地番区域見出

道意町 4 丁目
道意町 6 丁目

A 道意町 5 丁目

請 求 部 分	所 在	尼崎市道意町六丁目				地 番	1番45			
出 力 尺	1/500	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 記 項		

地 積 測 量 図

1-6-44-49

地 番

尼崎市道意町6丁目

土地の所在

座標算出表

地番	(B) 1-44	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-2})$
A1	1 版	136 430	111 754	3 886	-413 042784	
A3	1 版	131 111	111 222	-5 943	-772 214346	
A4	1 版	129 487	127 445	3 696	471 036720	
A2	1 版	134 807	127 871	6 943	886 602653	
倍面積						174 282243
面積						87 1411215
面積						87 14

地番	(C) 1-45	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-2})$
A3	1 版	131 111	111 222	-3 696	-411 078512	
A5	1 版	126 791	110 590	-6 944	-766 831360	
A6	1 版	124 167	126 810	3 696	465 092624	
A4	1 版	129 487	127 445	6 944	884 078080	
倍面積						174 362832 m ²
面積						87 1614100 m ²
面積						87 18 m ²

地番	(D) 1-46	点名	座標	X	Y	$X_n - X_{n-1}$	$Y_n (X_n - X_{n-1})$
A5	1 版	126 791	110 590	-3 696	-409	-409	-110240
A7	1 版	120 471	110 167	-6 944	-764	-764	-930208
A8	1 版	118 847	126 383	3 696	467	467	148828
A6	1 版	124 167	126 810	6 944	881	881	325536
倍面積					174	433616	m ²
面積					87	2168080	m ²
面積					87	21	m ²

地 番	(E) 1-47	点 名	座 標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-2})$
A8	1 版	118 847	126 383	6 944	877 672992			
A7	1 版	120 471	110 167	-3 680	-407 030116			
A9	1 版	116 182	109 826	-6 944	-761 236000			
A10	1 版	113 527	126 467	3 696	465 078666			
					倍面積			174 486442 m ²
					面積			87 2427210 m ²
					面積			87 24

地 番	(F) 1-48	点 名	座 標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-2})$
A10	1 版	113 527	126 467	6 945	874 140316			
A9	1 版	116 182	109 826	-3 694	-404 954750			
A11	1 版	109 833	109 083	-6 133	-609 067369			
A13	ゴツク1号地	109 018	117 222	-1 620	-190 802672			
A12	1 版	108 207	125 341	4 608	565 037228			
				倍面積	174 558452			
				面積	87 2792260			
				地	8 27			



1-43

A1

A2

A3

A4

A5

A6

A7

A8

A9

A10

A11

A12

15 29

(B) 1-44

15 30

(C) 1-45

15 31

(D) 1-46

15 31

(E) 1-47

15 32

(F) 1-48

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

15 32

83

1-5

81

1

縮尺

500

申請人

作製者

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19年8月22日

地番 1-6-44-49

地積測量図

土地の所在 尼崎市道意町6丁目

(G) 1-44					
点名	標高	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_n - X_{n-1})$
A12	(多量測)	108 207	125 341	12 184	1828 408154
A13	コンクリート地	108 019	117 222	-10 587	-1241 028314
A14	方向金属標	97 620	115 005	-12 194	-1415 662430
P2	(金属標)	96 826	124 216	10 567	1376 064205
				倍面積	188 780615 m ²
				面積	83 3903075 m ²
				地積	93.39

(A) 1-6					
点名	標高	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_n - X_{n-1})$
A13	コンクリート地	109 018	117 222	12 213	1431 632286
A11	(鉄)	100 833	108 003	-7 782	-848 961720
P7	(金属標)	101 237	108 232	-11 692	-1295 448544
P8	(金属標)	98 141	110 771	-3 017	-400 666707
A14	方向金属標	97 620	115 005	10 878	1262 881410
				倍面積	178 444719 m ²
				面積	88 7223566 m ²
				地積	89.72

座標リスト		
点名	標高	座標
DK4	マンホール中心	102 047 103 187
DK5	マンホール中心	92 050 111 306

境界点	座標点	距離
	DK4	12 878
	DK5	
DK4	DK4	0 00
	DK5	12 87
DK5	DK4	12 87
	DK5	0 00
A1	DK4	35 43
	DK5	44 38
A3	DK4	30 15
	DK5	38 06
A5	DK4	24 80
	DK5	33 74
A7	DK4	19 69
	DK5	28 44
A9	DK4	14 60
	DK5	23 18
A11	DK4	9 77
	DK5	17 92
A14	DK4	13 64
	DK5	7 34
P2	DK4	21 86
	DK5	13 76

この図面はA3版をA4版
縮小したものである

作製者

申請人

縮尺

20.5.27

各階平面図 建築物図面

家屋番号	1-45
建物の所在	尼崎市道意町六丁目 1番地 45

1階



求積表	
1.820×0.455	$= 0.828100$
4.550×7.280	$= 33.124000$
1.820×2.730	$= 4.968600$
合計	38.920700
床面積	38.92 m ²

2階

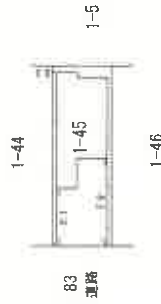


求積表	
4.550×8.190	$= 37.264500$
合計	37.264500
床面積	37.26 m ²

3階



求積表	
4.550×8.190	$= 37.264500$
合計	37.264500
床面積	37.26 m ²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

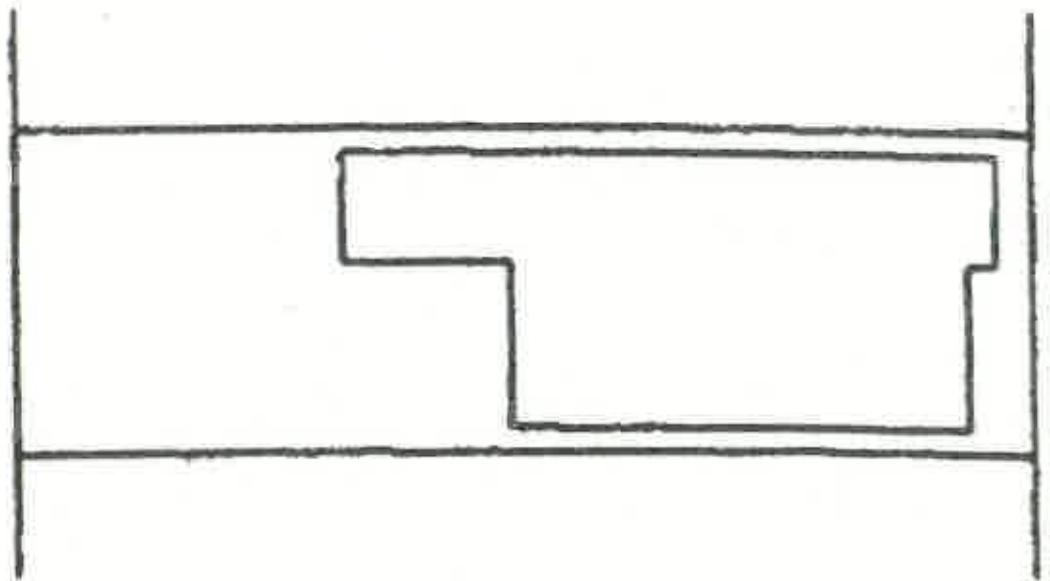
本図面はA3版をA1版に縮小したものである

土地建物位置関係図



1-44

83
道路

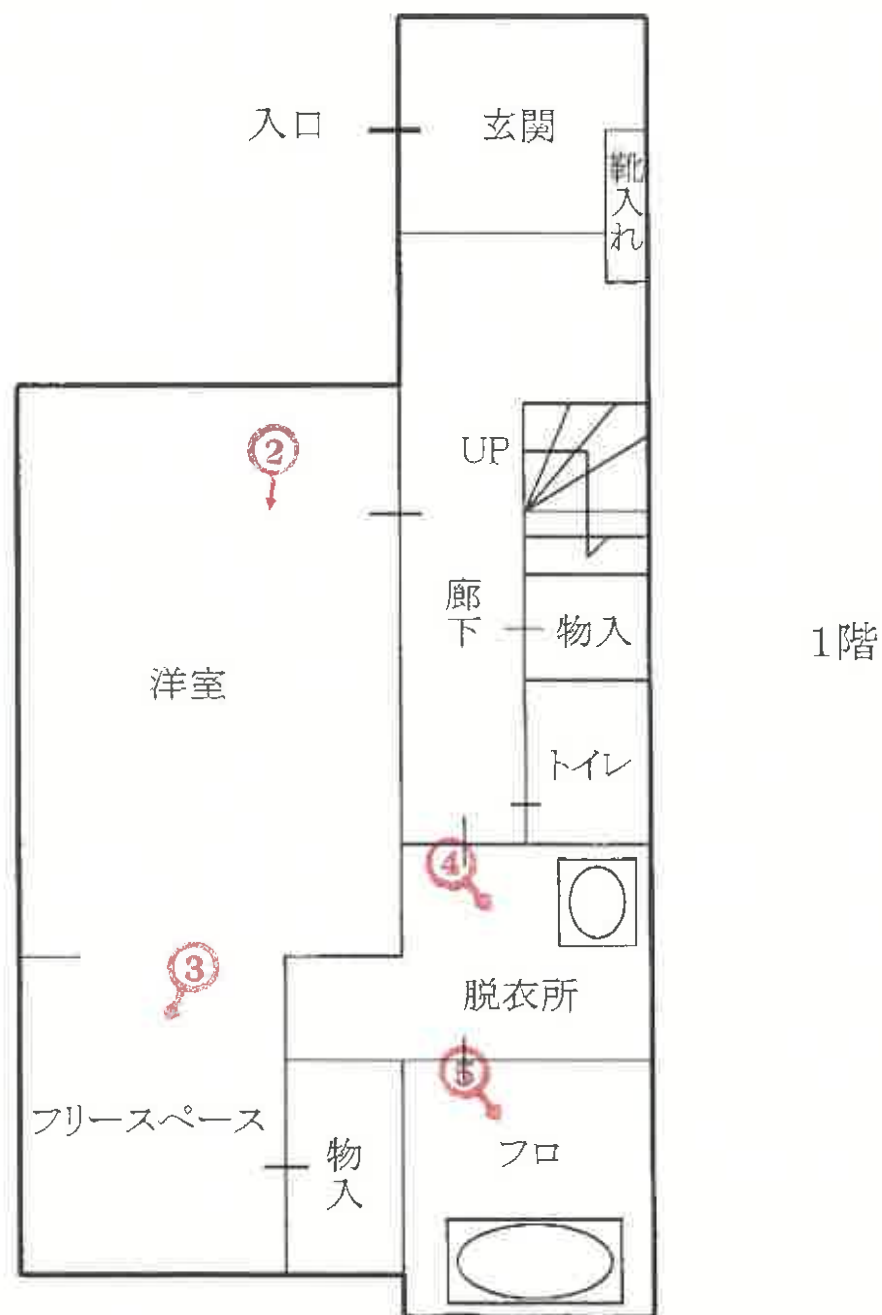


1-46

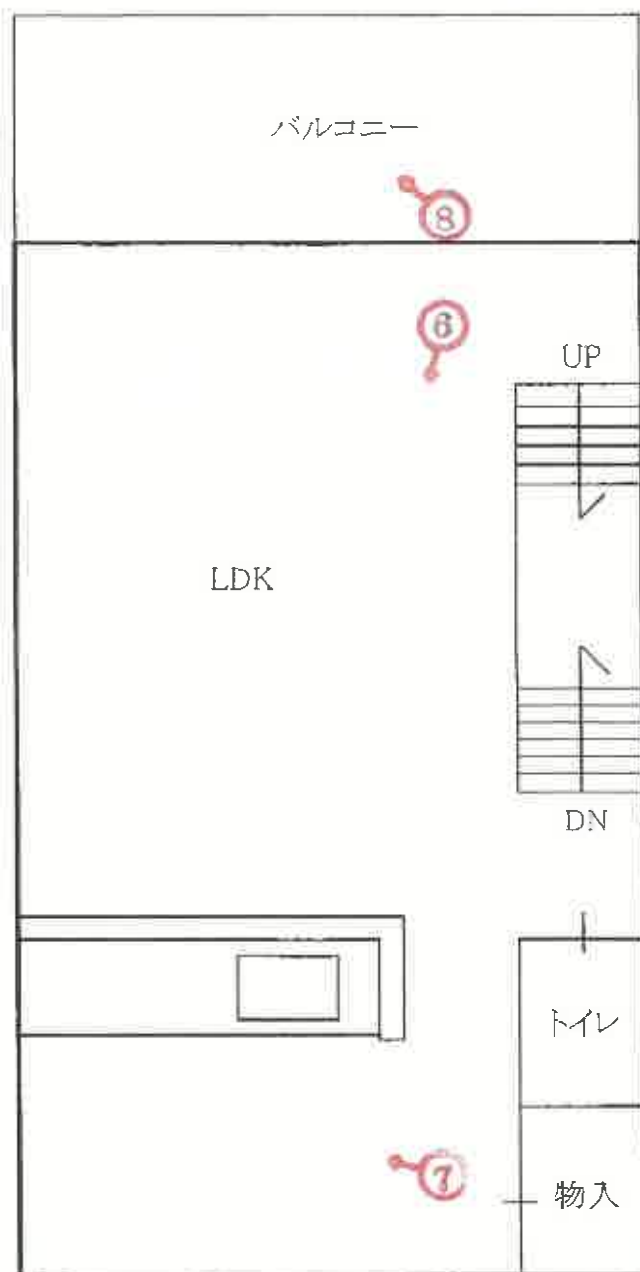
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(10枚目)

建 物 間 取 図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

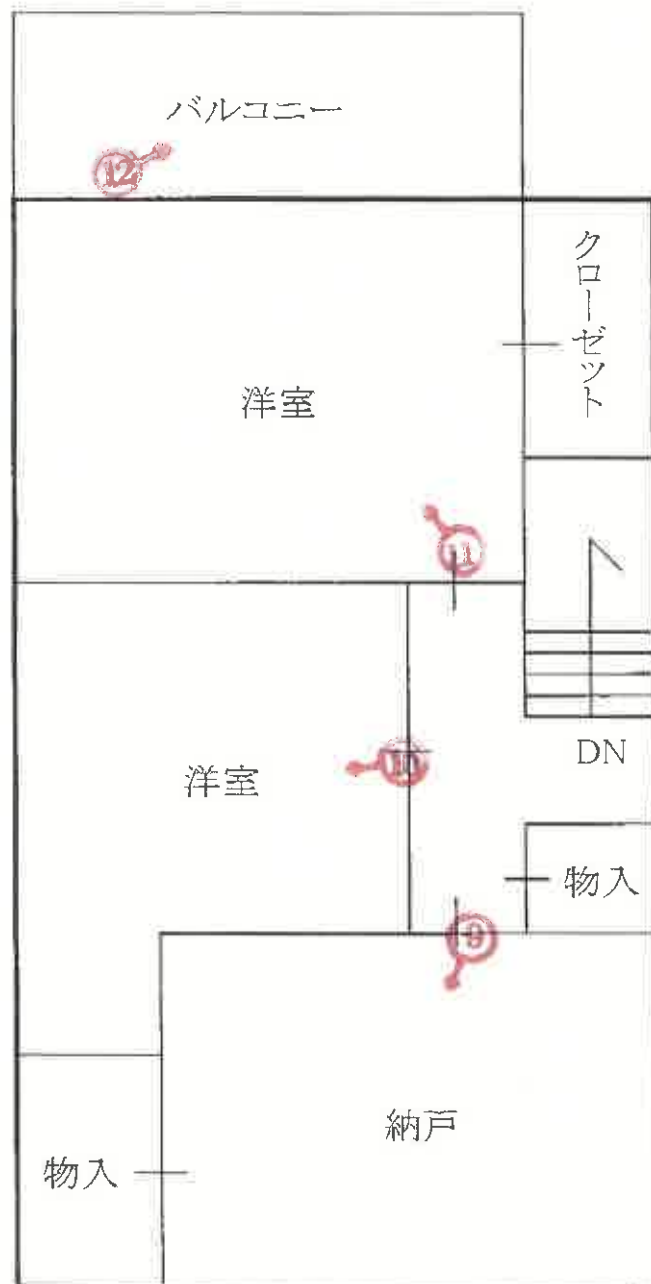


2階



(○は写真番号および撮影位置・方向)

(12枚目)



3階



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

(13 枚目)

①



②





③



④

(15 枚目)



⑤



⑥



⑦

(16 枚目)



⑧



⑨



⑩

(17 枚目)



⑪



⑫

令和 8 年（ケ）第 14 号
令和 8 年 4 月 22 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 12 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13,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,400,000円
物件2(建物)	金10,070,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
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			
	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)

位 置 ・ 交 通	阪神本線 尼崎センタープール前駅の南方 約500m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、中高層共同住宅のほか、事業所等も見られる地域。	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 87.18 m ² の 長方形地 間口×奥行 約5.3m×約16.3m	
接面道路の状況	西側 約9.5m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	・ 本件土地の境界及び範囲について、北西及び南西角には境界標と思われる鋳が見受けられ、境界付近に位置するフェンス等によりその範囲は概ね把握できた。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 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20年5月24日 新築 経過年数 18 年程度 経済的残存耐用年数 12 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 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。

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	1.00	87.18	0.90	12,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎-23）

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/㎡)
 $175,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/111 \div 155,000$

◇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（1.03）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/111$

イ 個別格差：特になし（1.00）

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	160,000	113.44	0.39	7,080,000

ウ 現価率

経過年数 18年、経済的残存耐用年数 12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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \div 0.39$

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	12,160,000	0.60	法定地上権	7,300,000

(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	12,160,000	-7,300,000		1.00	0.70	3,400,000
2	7,080,000	+7,300,000	1.00	1.00	0.70	10,070,000
一 括 価 格 (合 計)						13,470,000

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-23)
所 在 : 尼崎市道意町4丁目3番2

価 格 : 175,000円/㎡
位 置 : 阪神本線「尼崎センタープール前」駅より道路距離200m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 163㎡
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2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 7,070,210円
物件2 : 4,706,877円

第7 附属資料

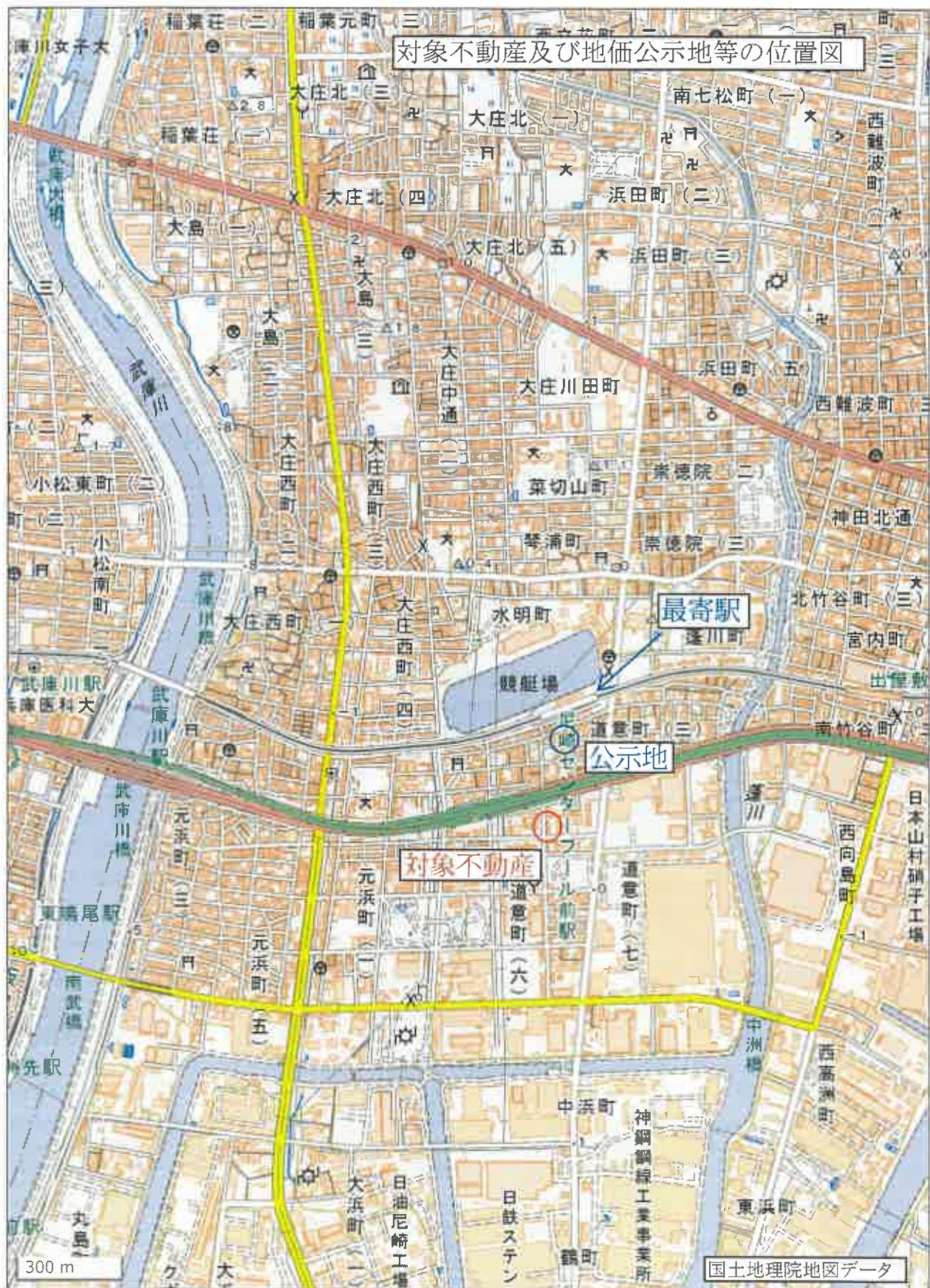
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 尼崎市道意町六丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市道意町六丁目 1 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 9 2 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル
3 階 3 7 . 2 6 平方メートル |



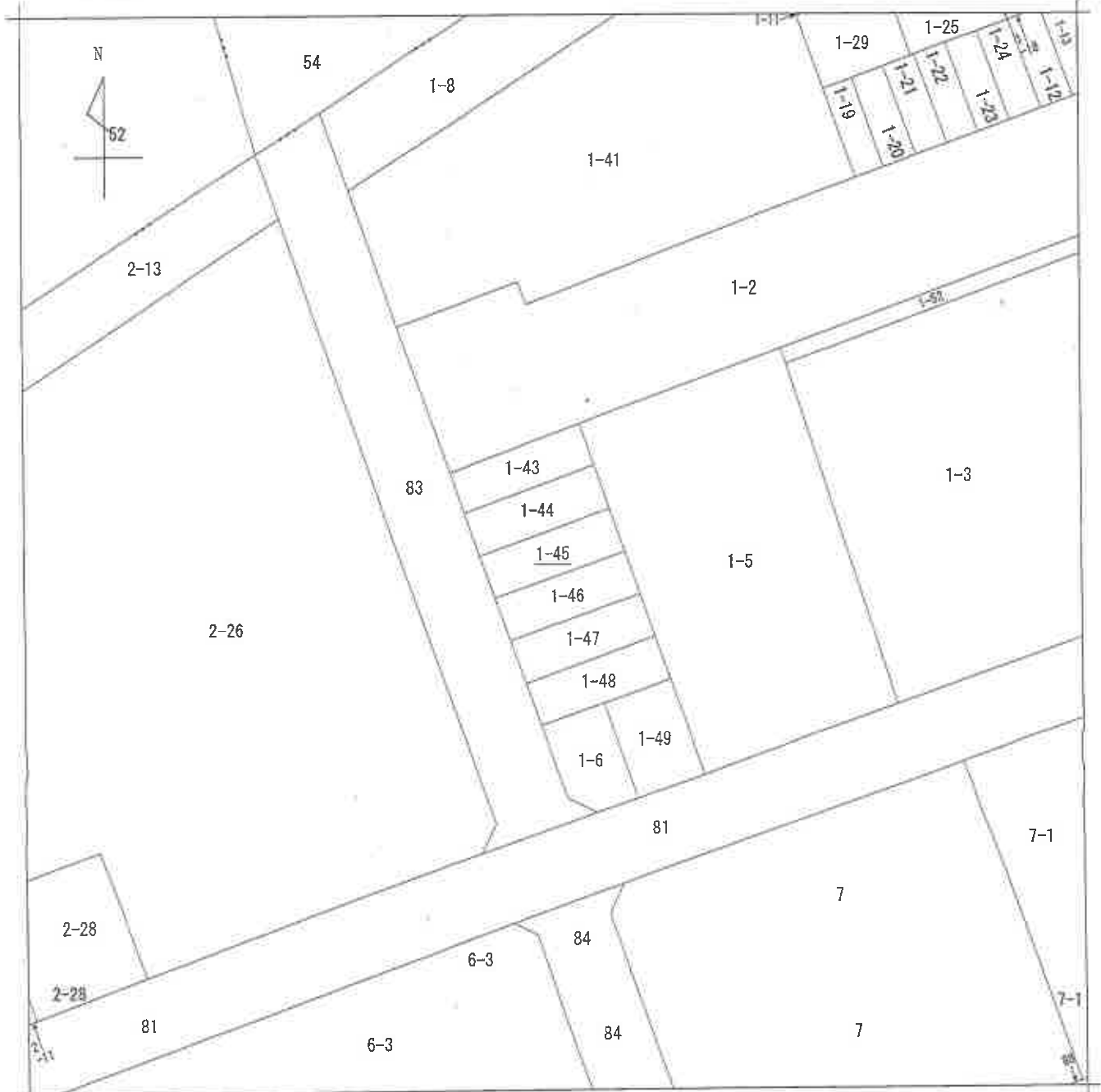


※国土地理院地図データ(下記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

イ 1-30



(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

道意町
4丁目
道意町6丁目

道意町5丁目

請求部	所在	尼崎市道意町六丁目				地番	1番45			
出力縮尺	1/500	精度区分		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。

(神戸地方法務局尼崎支局管轄)

令和7年12月18日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地 積 測 量 図

地 番 1-6、-44～-49

土地の所在 尼崎市道意町6丁目

測量求積表

地 番	(B) 1-44					
点 名	座 標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-2})$
A1	角	130.430	111.784	-3.886	-413.042784	
A3	角	131.111	111.222	-8.044	-772.214246	
A4	角	129.487	127.445	3.886	471.036720	
A2	角	134.807	127.971	6.044	888.902862	
	併面積				174.282242	m ²
	面積				87.1411215	m ²
	地 積				87.14	m ²

地 番	(C) 1-45					
点 名	座 標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-2})$
A3	角	131.111	111.222	-3.886	-411.076612	
A5	角	128.791	110.850	-8.044	-768.631360	
A6	角	124.197	126.918	3.886	488.082624	
A4	角	129.487	127.445	6.044	884.978080	
	併面積				174.362832	m ²
	面積				87.1914180	m ²
	地 積				87.19	m ²

地 番	(D) 1-46					
点 名	座 標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-2})$
A5	角	128.791	110.850	-3.886	-408.110240	
A7	角	120.471	110.167	-8.044	-764.930208	
A8	角	118.847	126.303	3.886	407.148028	
A6	角	124.197	126.918	6.044	881.325836	
	併面積				174.432616	m ²
	面積				87.2163080	m ²
	地 積				87.21	m ²

地 番	(E) 1-47					
点 名	座 標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-2})$
A8	角	118.847	126.303	6.044	877.872082	
A7	角	120.471	110.167	-3.886	-407.030118	
A9	角	116.132	108.428	-8.044	-781.338000	
A10	角	113.827	120.867	3.886	406.078880	
	併面積				174.688482	m ²
	面積				87.2427210	m ²
	地 積				87.24	m ²

地 番	(F) 1-48					
点 名	座 標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-2})$
A10	角	113.827	120.867	6.044	874.148310	
A9	角	116.132	108.428	-3.886	-404.984780	
A11	角	109.823	106.083	-8.139	-688.087389	
A12	角	108.018	117.222	-1.828	-180.802972	
	併面積				866.037228	m ²
	面積				174.658482	m ²
	地 積				87.2792280	m ²
					87.27	m ²



1-43

16.20

(B) 1-44

16.30

(C) 1-45

16.31

(D) 1-46

16.31

(E) 1-47

16.32

(F) 1-48

16.33

(G) 1-49

16.34

(H) 1-50

16.35

(I) 1-51

16.36

(J) 1-52

16.37

(K) 1-53

16.38

(L) 1-54

16.39

(M) 1-55

16.40

(N) 1-56

16.41

(O) 1-57

16.42

(P) 1-58

16.43

83

1-5

作 製 者

申 請 人

縮 尺

500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

平成 〇 年 五 月 貳 七 日 登 記

20.5.27

各 階 平 面 図 建 物 図 面

1-45

尼崎市道意町六丁目 1 番地 4 5

家 庭 番 号

建物の所在

1 階

求 積 表

$1.820 \times 0.455 = 0.828100$
 $4.550 \times 7.280 = 33.124000$
 $1.820 \times 2.730 = 4.968600$
合 計 38.920700
床面積 38.92 m²



2 階

求 積 表

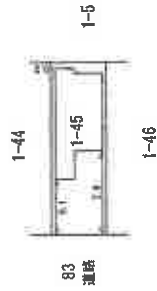
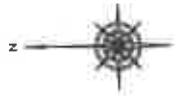
$4.550 \times 8.190 = 37.264500$
合 計 37.264500
床面積 37.26 m²



3 階

求 積 表

$4.550 \times 8.190 = 37.264500$
合 計 37.264500
床面積 37.26 m²



作 成 者

申 請 人

縮 尺

1 / 250

縮 尺

1 / 500

登記年月日：平成20年5月27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。

(神戸地方支務局尼崎支局管轄)

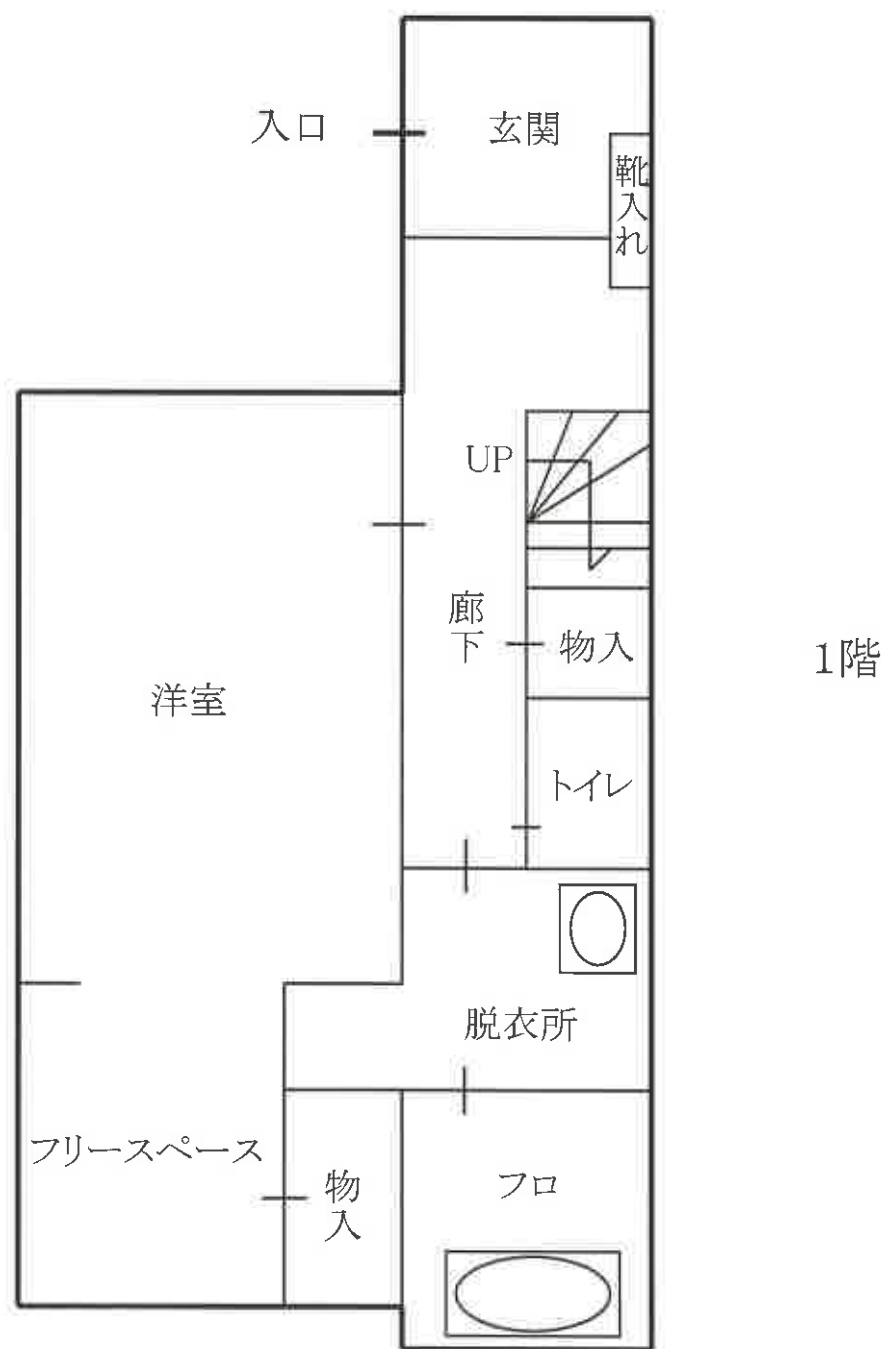
令和 7 年 12 月 18 日

大阪法務局北出張所

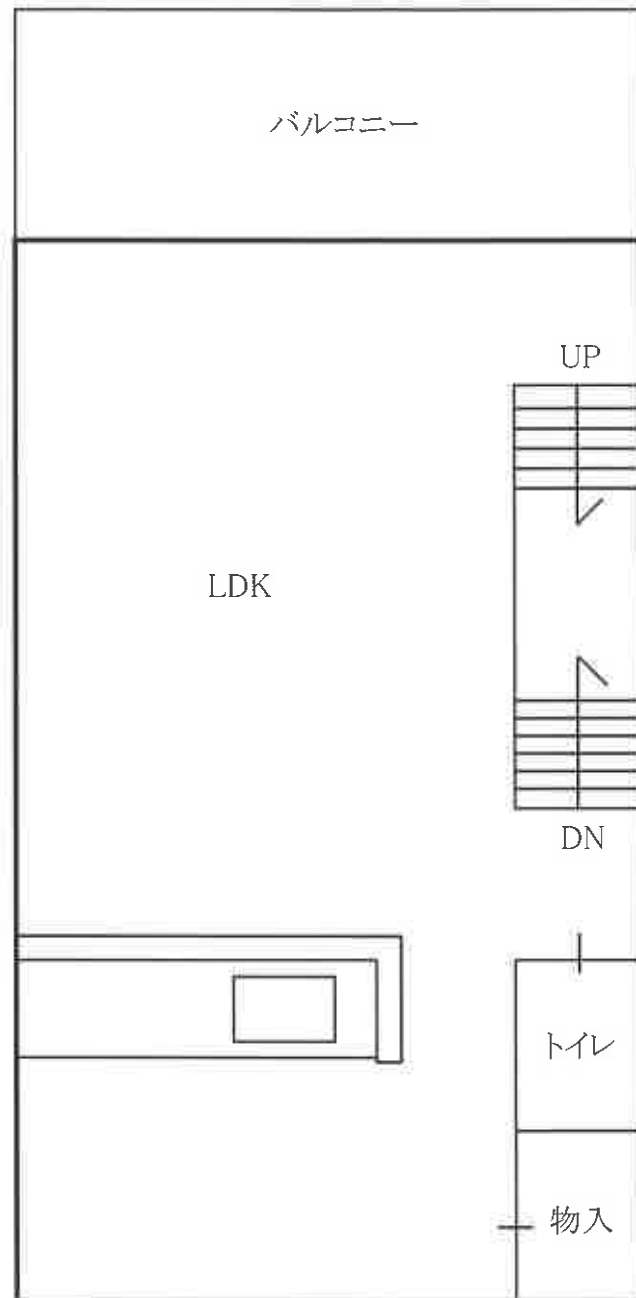
登記官

請求番号：20-2

間取概略図



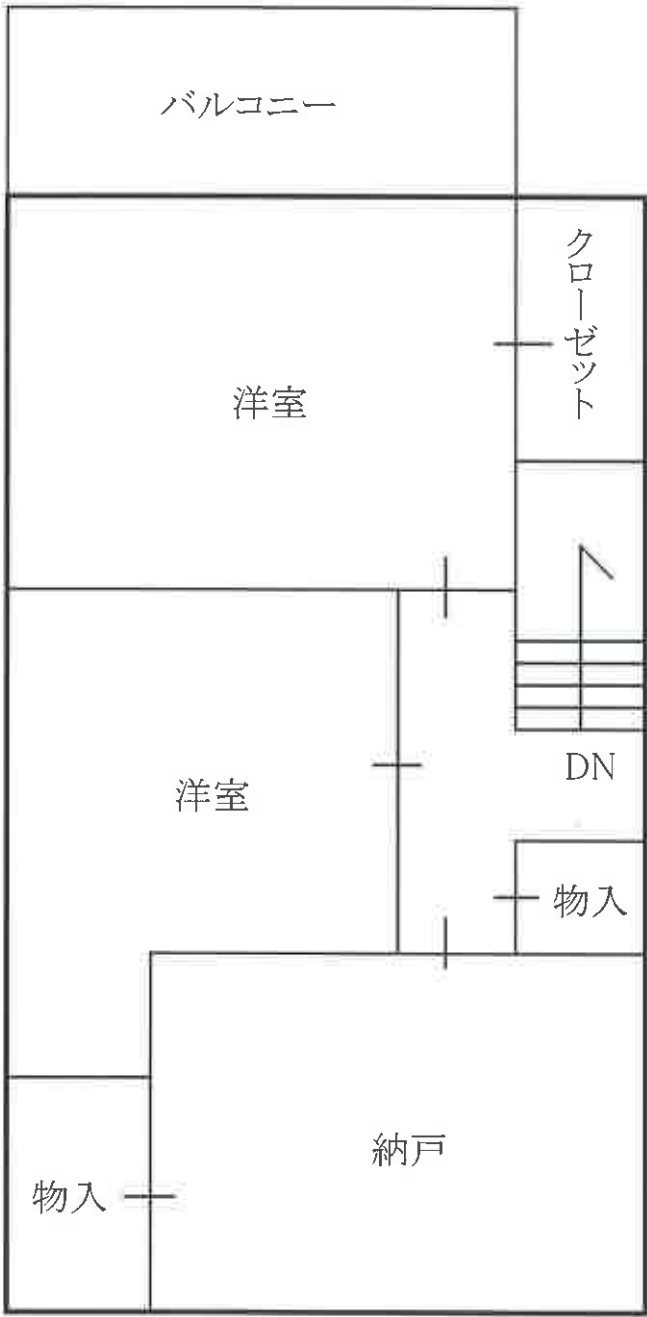
間取概略図



2階



間取概略図



3階



現況写真

