

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、入札が無効となる場合がありますので、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 7年 9月 9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 7年 9月25日から 令和 7年10月 2日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月 9日 午前10時00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 7年10月30日 午前10時00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 7年 9月 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15,000,000 12,000,000	一括	3,000,000	105,072	24,295
1	1,930,000				
2	13,070,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 川西市新田一丁目
地 番 165番23
地 目 宅地
地 積 101.16平方メートル
- 2 所 在 川西市新田一丁目 165番地23
家屋 番号 165番23
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 55.48平方メートル

以上所有者(仮差押債務者)A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月30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】

Aが占有している。同人の占有権原の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される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。

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 | 川西市新田一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市新田一丁目 1 6 5 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7. 9 6 平方メートル
2階 5 5. 4 8 平方メートル |

以上所有者(仮差押債務者) A



令和7年(ヌ)第30009号
令和7年5月8日提出

現況調査報告書（補充）

頭書事件につき、令和7年5月8日提出の現況調査報告書（2枚目）を次のとおり補充する。なお、補充箇所は下線を示している。また、2枚目を補充したことにより、別紙「占有者及び占有状況」を別紙のとおり補充(訂正)する。

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大 島 俊 宏

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県川西市新田1丁目12番30-1号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「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	「その他の事項(3枚目)」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見 ☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり			
AはBとの間で売買契約後の現在も本件物件に居住し、占有しているが、Bに対して賃料の支払はない。そのため客観的には使用貸借が成立しているとも思えるが、Bからは照会書への回答がないこと、Aの陳述からA・B間で使用貸借の成立を認めるには難しいと思われるため、上記のとおり占有権原は不明と判断した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(1 枚目)

令和7年(ヌ)第30009号
令和7年3月21日受理
令和7年 5 月 8 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 川西市新田一丁目
地 番 165番23
地 目 宅地
地 積 101.16平方メートル
- 2 所 在 川西市新田一丁目 165番地23
家屋 番号 165番23
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 55.48平方メートル
- 以上所有者(仮差押債務者)A



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県川西市新田1丁目12番30-1号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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利用し占有している ☐ 「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	「その他の事項（3枚目）」のとおり			
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

■ 1 占有者及び占有状況について

- (1) A(仮差押債務者)はもともと本件物件の所有者であり、本件物件申立債権者の仮差押えの登記(受付年月日:令和5年8月14日付)がなされる前から本件物件に居住しているところ、AはBとの間で本件物件の売買契約を締結し、所有権の移転手続きの登記をしたが(受付年月日:令和5年8月17日付)当該所有権移転登記は仮差押えの登記に後れている。そのため、占有者については2枚目のとおりと判断した。
- (2) 本件物件の占有状況については、物件2建物の門柱にはAの姓がローマ字で記載されており、川西市上下水道局に対しライフライン調査を実施したところ、開栓年月日は平成26年9月29日で現在も開栓中であり、水道供給契約の締結者はA名義であるとの回答を得た。その他関係人の陳述及び立入調査の結果から2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、東側で幅員約5mの道路と等高に接面する宅地である。隣接地とはブロック塀・境界杭で区分されており、形状は地積測量図のとおりである。
- (2) 物件1土地が東側で接面する道路の所有者は川西市であるが、市道認定はされていない。なお、建築基準法上は42条1項2号(開発により築造された道路)に該当する。

3 物件2建物について

- (1) 物件2建物の室内については、特筆すべき損傷等は見受けられなかった。
- (2) 太陽光発電設備あり。
- (3) 屋根裏収納あり。

4 その他

B宛に照会書を発送したが、回答を得られなかった。

(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
■ A (仮差押債務者)	1 私は自宅(以下「本件物件」という)を令和5年8月7日付でBさんに売却しています。そのため、現在私は本件物件の所有者ではありません。 2 現在、本件物件には私と私の家族が居住しています。 3 賃料はBさんに支払っていません。 4 (1) 私は、本件物件を売却し、賃料を払う予定で交渉していました。ところが、リースバックの会社が銀行から融資を受けるためには、株式会社シナジーコーポレーションの差押が入っている状況では銀行からの融資が不可になりました。 (2) そのため、Bさんにいったん購入してもらい、差押えをなくして売却することにしました。物件契約を締結し、決済し、登記を弁護士事務所に依頼しましたが、法務局から書類不備で提出したため、取下げとなりました。 (3) 物件の決済金は、すでにCさん(株式会社シナジーコーポレーション代表取締役)に支払っており、仮差押えがついた状態で所有権が移転。 (4) その後、Bさんから返金を求められましたが、返せていません。 (5) もともとリースバックの会社との取り決めで本件物件に月8万円で住む予定でした。 (6) 今は、Bさんから損害金として決済金と賃料分などの請求を受けています。 5 本件建物には損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はありません。 6 リフォームはしていません。 7 建物内にはペットは飼っていません。 8 太陽光パネルを設置しています。ローン等はありません。オール電化ではありません。ガスを使用しています。 9 境界等に争いはありません。 10 タバコは主にリビングで吸っています。

(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3月21日(金) 15:20-15:40	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年3月24日(月) 11:45-12:03	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書をAの親族に手交(110円切手返信用封筒同封)
R7年4月2日(水) 9:30-10:02	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取及び評価人帯同
R7年4月2日(水) 16:52-17:00	執行官室	Aから占有状況等について事情聴取(電話・発信)
R7年4月3日(木)	執行官室	Aに対して占有状況等について照会書を送付(110円切手返信用封筒同封)
R7年4月4日(金)	執行官室	Bに対して占有状況等について照会書を送付(110円切手返信用封筒同封)
R7年5月2日(金) 17:15-17:21	執行官室	Aから事情聴取(電話・発信)
R7年5月7日(水) 14:05-14:40	神戸地方法務局 伊丹支局	履歴事項証明書交付申請
(特記事項) ■ 令和7年4月2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 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。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

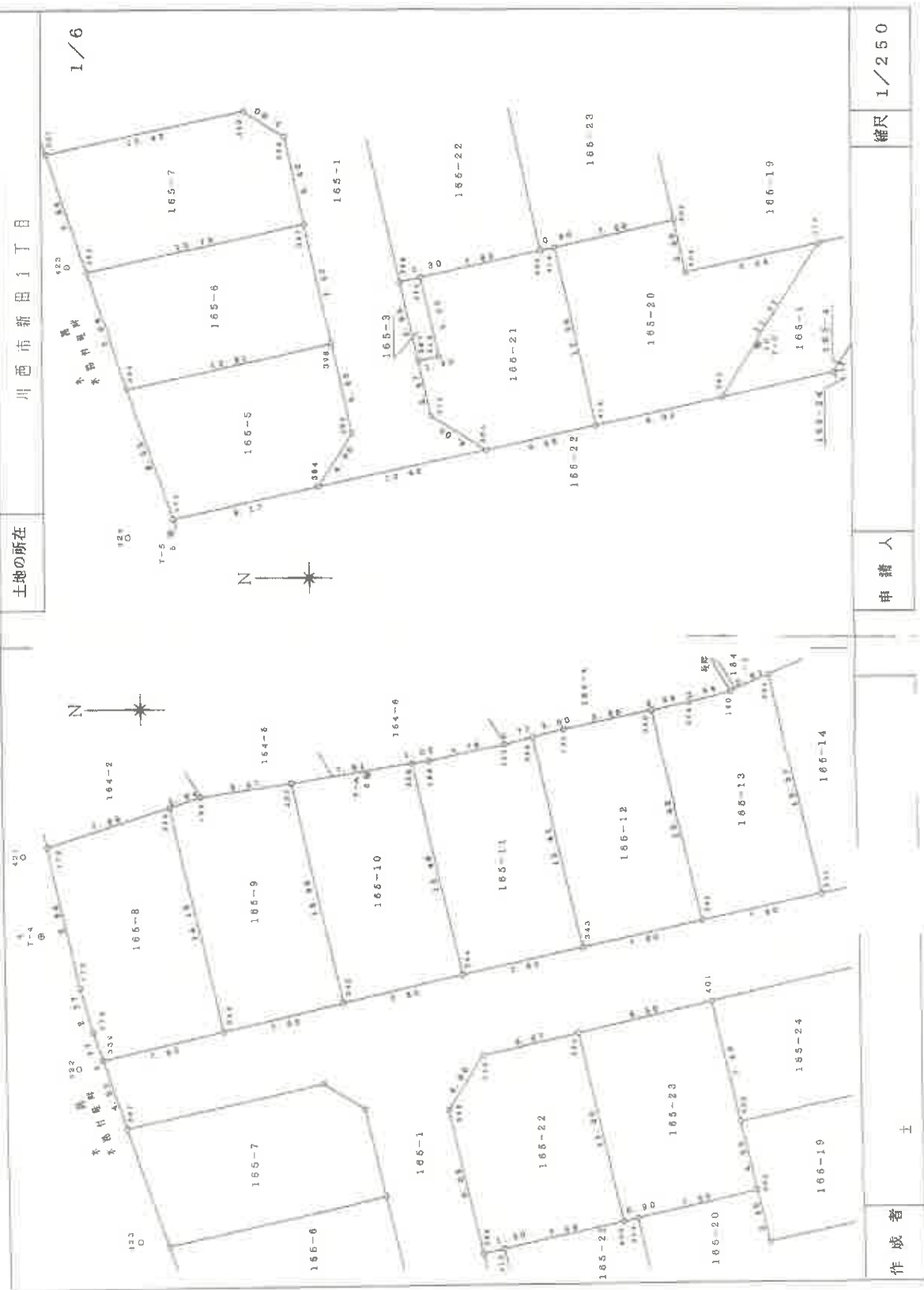
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

公用

地積測量圖

地 番	165-1 165-3・165-35
土地の所在	川 西市



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25年8月16日

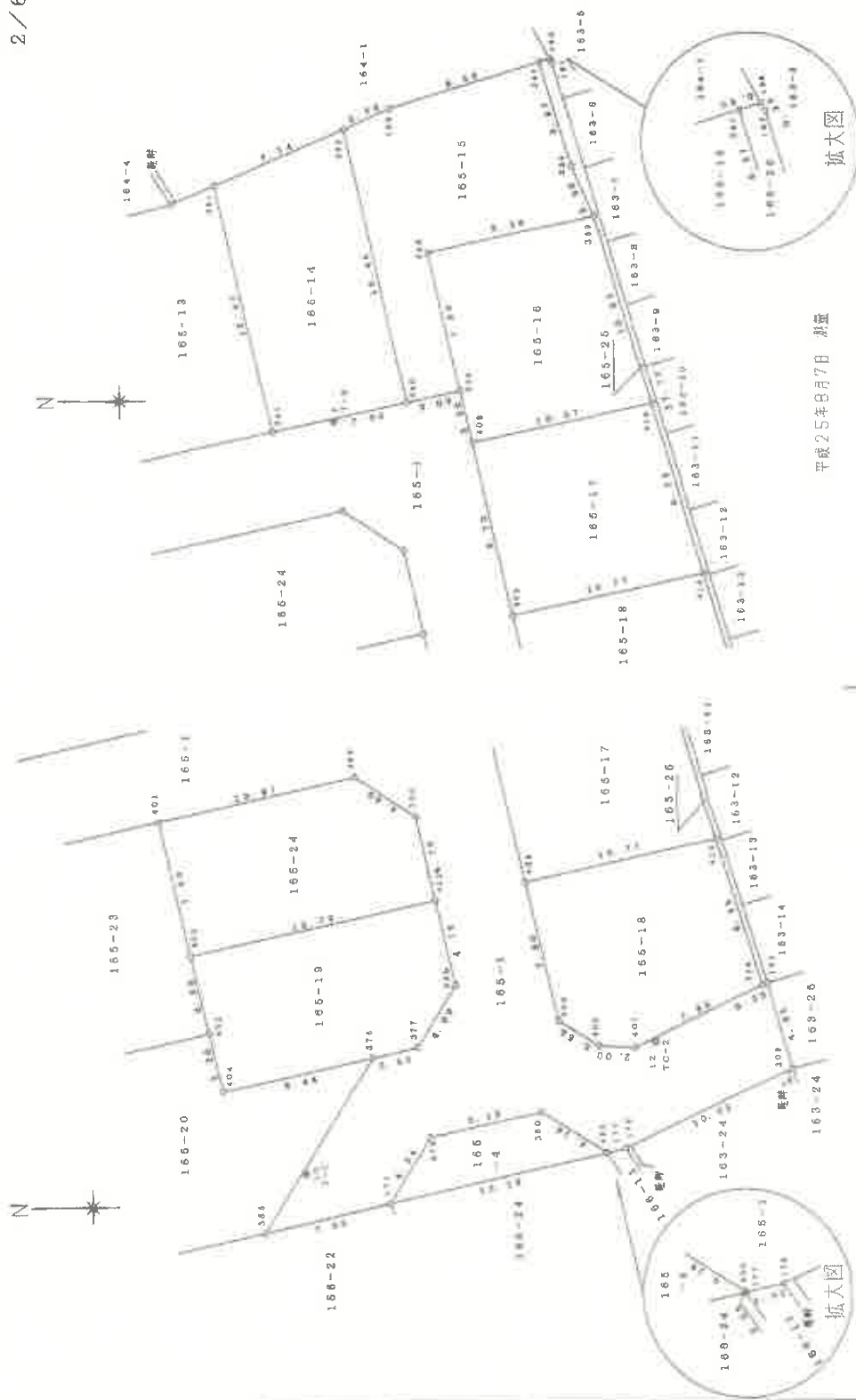
地積測量図

地番
165-2、165-3、166-26

土地の所在

川西市新田1丁目

2/6



平成25年8月7日 測量

縮尺 1/250

申請人

作成者

登記年月日：平成25年8月16日

地積測量図

地番 165-1 165-3-165-25

土地の所在 西海市新田丁目

3/6

世界測地系座標系積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	湖線
165-1	338	{ 市ノ内 }	-125661.028	98672.886	55.22	338- 338
	339	{ 市ノ内 }	-125659.154	98580.526	4.52	339- 367
	367	{ 市ノ内 }	-125659.606	98566.342	12.42	367- 363
	363	{ 市ノ内 }	-125658.732	98558.046	3.00	363- 364
	364	{ 市ノ内 }	-125661.270	98537.411	18.74	364- 388
	383	{ 市ノ内 }	-125661.365	98639.142	4.00	383- 384
	384	{ 市ノ内 }	-125661.211	98536.784	10.66	384- 385
	385	{ 市ノ内 }	-125662.520	98638.091	4.00	385- 372
	372	{ 市ノ内 }	-125621.235	98540.521	17.63	372- 365
	366	{ 市ノ内 }	-125617.412	98537.549	4.00	366- 366
	368	{ 市ノ内 }	-125616.550	98660.734	25.55	368- 389
	389	{ 市ノ内 }	-125644.486	98585.308	4.00	389- 386
	336	{ 市ノ内 }	-125647.883	98664.158	6.53	336- 330
	330	{ 市ノ内 }	-125649.840	98654.851	4.00	330- 377
	377	{ 市ノ内 }	-125647.800	98651.489	2.52	377- 376
	376	{ 市ノ内 }	-125648.331	98568.921	11.31	376- 386
	386	{ 市ノ内 }	-125639.264	98641.368	7.06	386- 171
	171	{ 市ノ内 }	-125646.168	98642.907	4.24	171- 379
	379	{ 市ノ内 }	-125648.445	98646.487	6.18	379- 380
	380	{ 市ノ内 }	-125654.484	98547.826	4.16	380- 420
	420	{ 市ノ内 }	-125667.999	98645.594	0.95	420- 177
	177	{ 市ノ内 }	-125658.031	98545.544	1.85	177- 178
	178	{ 市ノ内 }	-125659.039	98548.804	10.25	178- 309
	309	{ 市ノ内 }	-125668.342	98550.189	4.85	309- 186
	186	{ 市ノ内 }	-125667.042	98664.851	0.30	186- 328
	328	{ 市ノ内 }	-125666.764	98654.783	7.88	328- 407
	407	{ 市ノ内 }	-125659.601	98661.386	2.00	407- 406
	406	{ 市ノ内 }	-125657.895	98661.813	2.55	406- 405
	405	{ 市ノ内 }	-125658.508	98562.880	20.61	405- 338
	338	{ 市ノ内 }	-125651.028	98572.886	127.3	338- 339
倍面積					636.5700330	倍面積
面積					184.5326	面積
165-3	368	{ 市ノ内 }	-125661.380	98648.500	6.00	368- 387
	387	{ 市ノ内 }	-125662.070	98643.819	1.30	387- 413
	413	{ 市ノ内 }	-125662.174	98543.903	5.00	413- 412
	412	{ 市ノ内 }	-125662.659	98548.794	1.30	412- 388
	388	{ 市ノ内 }	-125661.386	98548.500	13.018860	388- 389
倍面積					6.6084300	倍面積
面積					1.9684	面積

申請人

縮尺

地番	NO	座標	X	Y	辺長	湖線
165-4	350	{ 市ノ内 }	-125654.484	98547.826	6.18	350- 379
	379	{ 市ノ内 }	-125648.445	98546.487	4.24	379- 171
	171	{ 市ノ内 }	-125646.168	98542.907	12.16	171- 177
	177	{ 市ノ内 }	-125658.031	98545.544	0.06	177- 420
	420	{ 市ノ内 }	-125657.899	98545.594	4.16	420- 380
	380	{ 市ノ内 }	-125654.484	98547.826	27.59	380- 389
倍面積					65.193264	倍面積
面積					27.6976320	面積
165-5	398	{ 市ノ内 }	-125616.121	98644.672	12.91	398- 388
	396	{ 市ノ内 }	-125602.516	98541.861	8.55	396- 395
	176	{ 市ノ内 }	-125605.261	98533.703	9.17	176- 384
	384	{ 市ノ内 }	-125614.211	98535.784	4.00	384- 383
	383	{ 市ノ内 }	-125616.555	98639.142	4.88	383- 388
	388	{ 市ノ内 }	-125618.181	98644.672	101.86	388- 389
倍面積					203.721847	倍面積
面積					101.8609736	面積
165-6	397	{ 市ノ内 }	-125613.464	98552.020	13.73	397- 396
	396	{ 市ノ内 }	-125600.061	98549.102	7.64	396- 396
	396	{ 市ノ内 }	-125602.616	98541.861	12.01	396- 398
	398	{ 市ノ内 }	-125613.464	98552.020	7.60	398- 397
倍面積					202.548380	倍面積
面積					101.271900	面積
165-7	363	{ 市ノ内 }	-125608.732	98559.046	7.96	363- 367
	367	{ 市ノ内 }	-125597.608	98556.342	7.64	367- 395
	395	{ 市ノ内 }	-125600.061	98548.102	13.78	395- 397
	397	{ 市ノ内 }	-125613.464	98552.020	8.48	397- 364
	364	{ 市ノ内 }	-125612.270	98557.441	3.00	364- 363
	363	{ 市ノ内 }	-125608.732	98559.046	106.23	363- 364
倍面積					106.2387560	倍面積
面積					31.8347	面積
165-8	356	{ 市ノ内 }	-125600.502	98576.170	7.96	356- 172
	172	{ 市ノ内 }	-125592.899	98573.723	8.96	172- 173
	173	{ 市ノ内 }	-125604.814	98564.965	2.77	173- 174
	174	{ 市ノ内 }	-125608.585	98562.504	1.77	174- 339
	339	{ 市ノ内 }	-125598.184	98560.626	7.62	339- 346
	346	{ 市ノ内 }	-125603.592	98552.289	14.18	346- 366
	366	{ 市ノ内 }	-125600.502	98576.170	216.932560	366- 367
倍面積					106.4661760	倍面積
面積					33.1135	面積

作成者

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 165-1 165-3-165-23

土地の所在

川西市新田1丁目

4/6

世界地理座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	面積
165-9	357	フルート	-125607.965	98577.570	6.67	357-195
	185	フルート	-125602.356	98576.692	1.94	185-356
	356	フルート	-125600.502	98576.110	14.16	356-546
	346	フルート	-125603.592	98562.289	7.60	346-345
	345	フルート	-125611.010	98563.948	13.95	345-357
		倍面積	216.393800	m ²		
		面積	107.6969000	m ²		
		坪数	32.5793			
165-10	358	フルート	-125616.490	98579.748	7.61	358-337
	357	フルート	-125602.366	98577.570	13.06	357-345
	346	フルート	-125611.010	98563.948	7.60	346-344
	344	フルート	-125618.428	98565.606	13.46	344-358
	386	フルート	-125615.490	98578.748	104.22	m ²
		倍面積	208.461120	m ²		
		面積	104.2256609	m ²		
		坪数	31.0282			
165-11	359	フルート	-125622.917	98580.360	1.77	359-183
	193	フルート	-125621.196	98579.821	4.79	193-194
	194	フルート	-125616.506	98578.907	1.02	194-858
	358	フルート	-125616.490	98578.748	13.46	358-344
	344	フルート	-125618.428	98565.606	7.60	344-345
		倍面積	203.870089	m ²		
		面積	101.9350346	m ²		
		坪数	30.7899			
165-12	360	フルート	-125630.338	98602.008	5.69	360-192
	192	フルート	-125624.859	98600.856	2.00	192-359
	359	フルート	-125622.917	98600.360	13.41	359-343
	343	フルート	-125625.846	98567.265	7.60	343-342
	342	フルート	-125635.264	98608.923	13.40	342-360
		倍面積	204.401225	m ²		
		面積	102.2006126	m ²		
		坪数	30.9168			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番	NO	座標	X	Y	辺長	面積
165-13	361	フルート	-125637.633	98584.219	2.39	361-190
	190	フルート	-125635.239	98583.170	3.44	190-294
	294	フルート	-125632.578	98582.500	2.39	294-350
	350	フルート	-125630.338	98582.008	13.40	350-342
	342	フルート	-125635.264	98578.923	7.60	342-341
165-14	361	フルート	-125637.633	98584.219	13.97	361-341
	341	フルート	-125640.581	98570.582	7.60	341-340
	340	フルート	-125648.099	98572.240	15.45	340-352
	352	フルート	-125644.126	98587.326	111.84	m ²
		倍面積	223.697759	m ²		
		面積	111.848795	m ²		
		坪数	33.8242			
165-15	347	フルート	-125655.469	98590.999	8.56	347-189
	189	フルート	-125647.184	98588.443	1.78	189-362
	362	フルート	-125644.126	98587.326	15.46	362-340
	340	フルート	-125648.099	98572.240	4.00	340-338
	338	フルート	-125651.928	98572.895	7.60	338-343
165-16	348	フルート	-125649.326	98582.508	9.28	348-369
	369	フルート	-125657.203	98586.276	2.88	369-334
	334	フルート	-125655.469	98590.996	5.97	334-347
	347	フルート	-125655.469	98590.999	121.69	m ²
		倍面積	243.108909	m ²		
		面積	121.5544045	m ²		
		坪数	36.7792			
165-16	369	フルート	-125658.332	98582.508	9.28	369-348
	348	フルート	-125649.326	98580.608	3.48	348-338
	338	フルート	-125651.928	98572.895	7.60	338-408
	408	フルート	-125651.928	98589.968	10.07	408-418
	418	フルート	-125651.928	98572.168	10.82	418-369
		倍面積	203.158078	m ²		
		面積	104.5790390	m ²		
		坪数	31.6361			

作成者

申請人

縮尺

(11枚目)

地積測量図

地番 165-1-166 3-165-25

土地の所在

川西市新田1丁目

5/6

世界測地系座標求積表

地番	NO	変換	X	Y	辺長	測線
165-17	412	ポルト	-125651.514	98572.166	10.07	418-408
	408	ポルト	-125651.684	98569.966	9.70	408-409
	409	ポルト	-125653.803	98560.499	10.77	408-419
	419	ポルト	-125656.319	98562.853	9.72	419-418
	418	ポルト	-125656.514	98572.166		
係面積			207.260888	m ²	地積	
係面積			201.130440	m ²	地積	
坪数			30.5919			
165-18	419	ポルト	-125654.319	98582.553	10.77	419-409
	409	ポルト	-125653.803	98560.489	7.80	409-405
	405	ポルト	-125655.508	98562.880	2.95	405-407
	406	ポルト	-125657.565	98561.619	2.00	405-407
	407	ポルト	-125659.661	98561.385	7.84	407-328
	328	ポルト	-125658.764	98554.733	6.48	328-419
	419	ポルト	-125654.319	98582.553		
係面積			207.030845	m ²	地積	
係面積			103.515425	m ²	地積	
坪数			31.3134			
165-19	411	ポルト	-125648.901	98555.506	13.79	411-403
	403	ポルト	-125636.434	98556.486	4.29	403-402
	402	ポルト	-125636.372	98552.500	3.30	402-404
	404	ポルト	-125637.092	98549.078	8.44	404-376
	376	ポルト	-125645.331	98550.621	2.62	376-377
	377	ポルト	-125647.800	98551.468	4.00	377-390
	390	ポルト	-125649.940	98554.851	4.76	390-411
	411	ポルト	-125648.901	98555.506		
係面積			201.756678	m ²	地積	
係面積			100.877890	m ²	地積	
坪数			30.5185			
165-20	376	ポルト	-125645.331	98550.921	8.44	376-404
	404	ポルト	-125637.092	98549.078	3.30	404-402
	402	ポルト	-125636.372	98552.500	7.60	402-414
	414	ポルト	-125638.955	98550.542	11.30	414-415
	415	ポルト	-125631.422	98539.612	8.03	415-386
	386	ポルト	-125649.264	98541.366	11.31	386-376
	376	ポルト	-125645.331	98550.921		
係面積			242.813412	m ²	地積	
係面積			121.4087060	m ²	地積	
坪数			30.7255			

縮尺

申請人

作成者

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 165-1 165-3-165-25

土地の所在

川西市新田1丁目

6/6

世界測地系座標求積表

地番	NO	要素	X	Y	辺長	測誤
165-25	188	(70-1)	-125655.053	98591.178		
	347	(70-1)	125655.409	98590.995	0.60	158- 347
	334	(70-1)	-125657.203	98585.275	5.97	347- 334
	365	(70-1)	-125658.392	98682.935	2.88	334- 365
	328	(70-1)	-125666.764	98664.733	29.03	365- 328
	186	(70-1)	-125657.042	98654.851	0.30	328- 186
165-5	187	(70-1)	-125668.174	98690.976	37.72	186- 187
	188	(70-1)	-125655.053	98591.178	0.23	187- 188
		招面路	28.423111	m	総積	14.21 m ²
			面積	14.215865	m ²	
			坪数	4.2988		

面積一覧表

地番	面積
165-1	636.670030 m ²
165-3	6.5684300 m ²
165-4	27.5476320 m ²
165-5	101.8669755 m ²
165-6	101.2741800 m ²
165-7	165.2387800 m ²
165-8	108.4561780 m ²
165-9	107.6989000 m ²
165-10	104.2258600 m ²
165-11	101.7860345 m ²
165-12	192.2006125 m ²
165-13	102.7288055 m ²
165-14	111.8488795 m ²
165-15	131.6840445 m ²
165-16	104.6780390 m ²
165-17	101.1304440 m ²
165-18	103.5134225 m ²
165-19	100.8777800 m ²
165-20	121.4067050 m ²
165-21	100.2828950 m ²
165-22	101.9443410 m ²
165-23	101.1928825 m ²
165-24	100.8891000 m ²
165-25	14.2115865 m ²
合 計	2790.0913716 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

境界点	引張点	距離
423	421	13.468
424	421	1.606
175	172	13.737
384	421	8.886
385	421	4.870
	421	11.043
	422	2.398
	421	13.413
	422	1.597
	421	17.934
	422	4.780

境界点	引張点	距離
423	423	17.082
424	423	17.107
175	424	3.018
384	423	20.955
385	424	12.177
	423	28.654
	424	22.841

NO	点名	X	Y
421	角	-125651.392	98673.185
422	角	-125654.647	98660.097
423	角	-125658.265	98649.384
424	市70-1	-125602.399	98632.804

作成者

申請人

縮尺

地積測量図

地番 165-1.165-3-165-29

土地の所在 川西市新田1丁目

基準点網図 S=1/1000
平成25年8月7日 基準点測量
縮尺係数=1.000020
第V系



NO.	点名	X	Y
61	18061	125590.154	58594.979
62	18062	125530.950	58613.201
63	18063	125552.095	58612.787
64	18064	125552.595	58615.601
65	18065	125576.173	58553.324
4	T-4	125592.438	58556.309
5	T-6	125556.078	58582.916
8	T-A	125512.695	58578.082
9	T-B	125544.028	58571.158
10	T-C	125541.500	58544.565
12	TC-8	125500.803	58551.736

縮尺

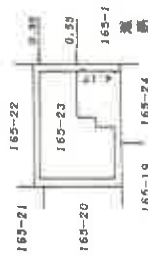
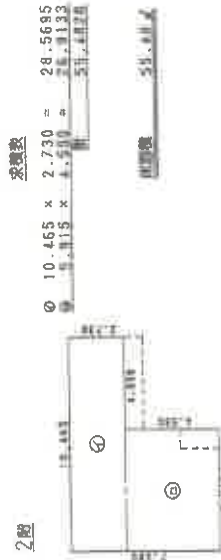
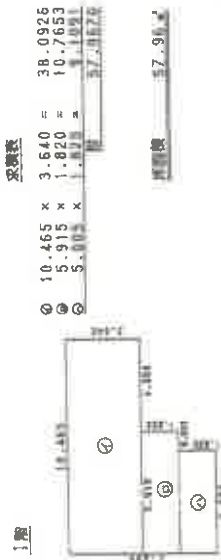
申請人

作成者

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号	165番23
建物の所在	川西市新田1丁目165番地23



作成者

縮尺 1/250

申請人

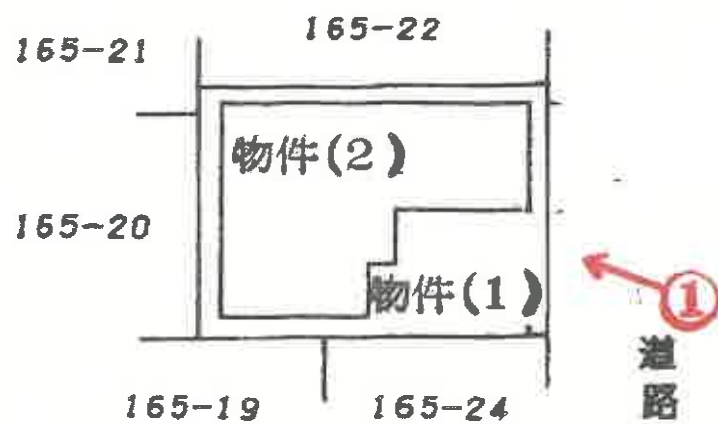
縮尺 1/500

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)

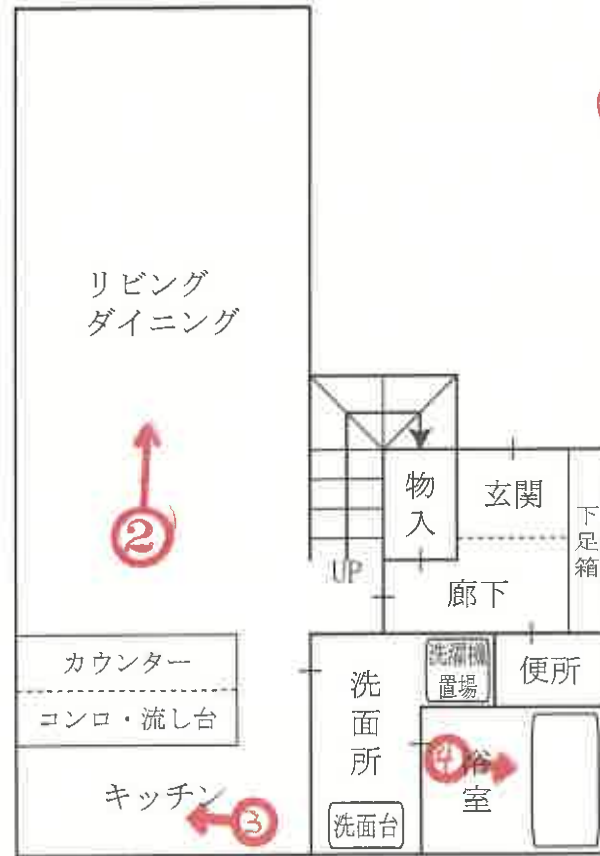


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、
土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年（又）第30009号

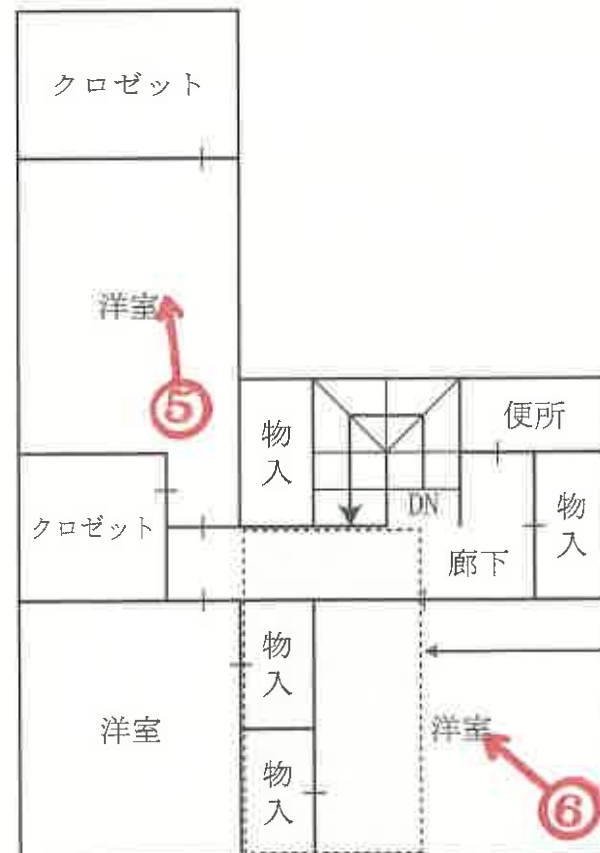
建 物 間 取 図

【1 F】



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

【2 F】



屋根裏収納
有り

令和7年(ヌ)第30009号

(16枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7 年 (又) 第 30009 号
令和 7 年 4 月 2 日 現地調査
令和 7 年 5 月 2 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15,000,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,930,000円
物件2(建物)	金13,070,000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き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			
	・特になし		

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	能勢電鉄線 多田駅の北西方 約650m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付近の状況	中小規模の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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 下記特記事項参照
画地条件	規模 101.16 m ² の 整形地 間口×奥行 約8.5m×約11.9m	
接面道路の状況	東側 約5m 道路（建築基準法42条1項2号）	
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	- 物件1土地は、都市計画道路「多田清和台線（計画幅員16m）」の区域に含まれている。なお、当該都市計画道路は都市計画決定がなされたのみであり、事業決定はなされていない。 - 接面道路（地番165番1）については、所有者は川西市となっているが、市道認定はなされていない。	

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26年5月8日 新築 経過年数 11 年程度 経済的残存耐用年数 25 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 : クロス貼等 天 井 : クロス貼等 床 : フローリング、カーペット等 設 備 : 太陽光発電設備あり その他 : 屋根裏収納あり
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： 附属資料建物間取図のとおり
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。 ・室内について、特筆すべき損傷は見受けられなかった。

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	76,700	0.99	101.16	0.90	6,910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 川西－6

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/㎡)
 $89,200 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/114 \div 76,700$

◇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
 $100/98 \times 100/99 \times 100/120 \times 100/98 \div 100/114$

イ 個別格差：方位、都市計画道路の区域内等（0.99）

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	200,000	113.44	0.64	14,520,000

ウ 現価率

経過年数11年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数36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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.1) \div 0.64$

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	6,910,000	0.60	法定地上権	4,150,000

(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	6,910,000	-4,150,000	1.00	1.00	0.70	1,930,000
2	14,520,000	+4,150,000		1.00	0.70	13,070,000
一 括 価 格 (合 計)						15,000,000

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 川西－6
所 在 : 川西市新田2丁目262番29
「新田2-3-5」
価 格 : 89,200円/㎡
位 置 : 能勢電鉄線「多田」駅より道路距離780m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 137㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4m県道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 3,561,843円
物件2 : 6,911,590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 建物間取図
- 6 参考写真

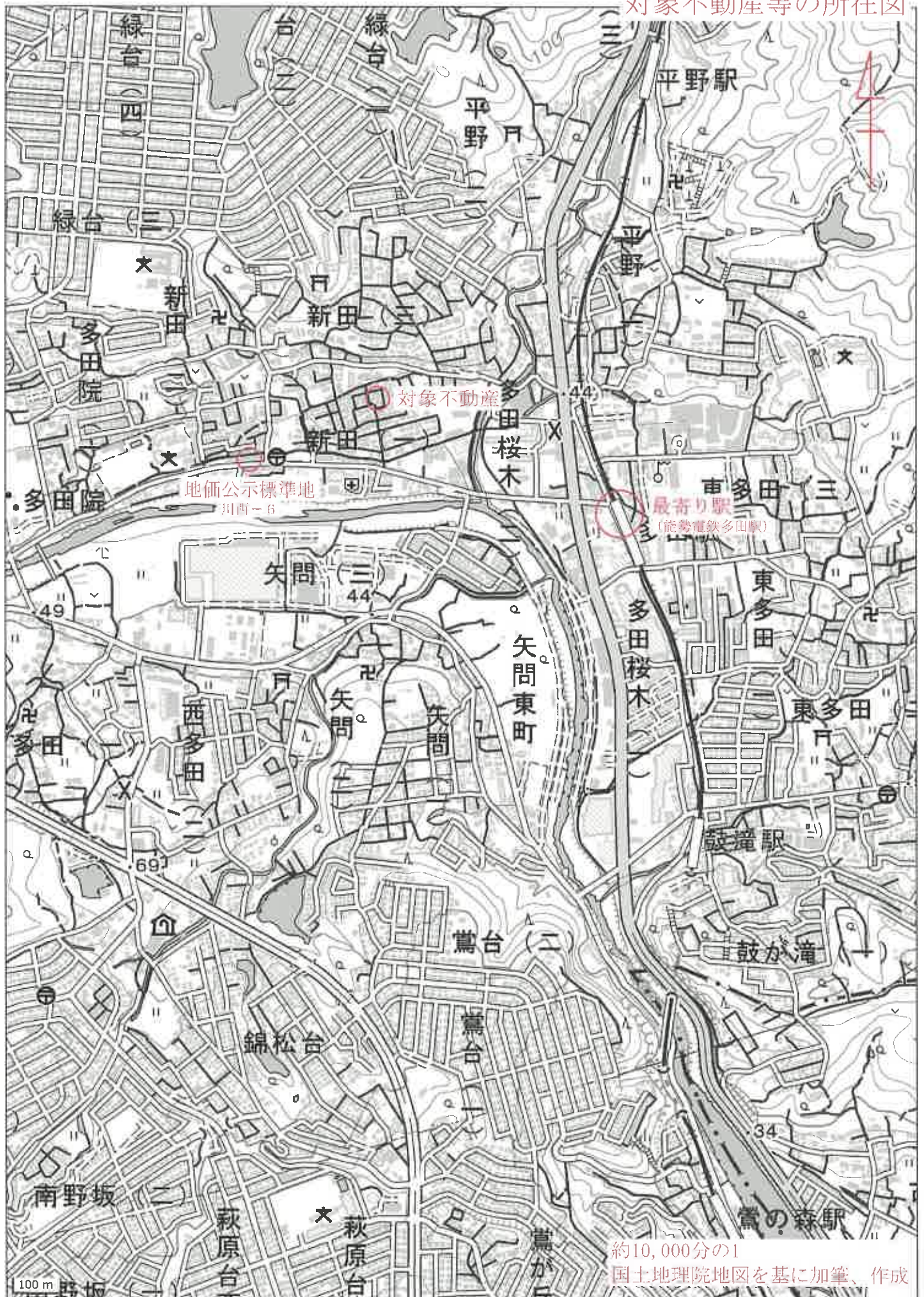
以 上

物 件 目 録

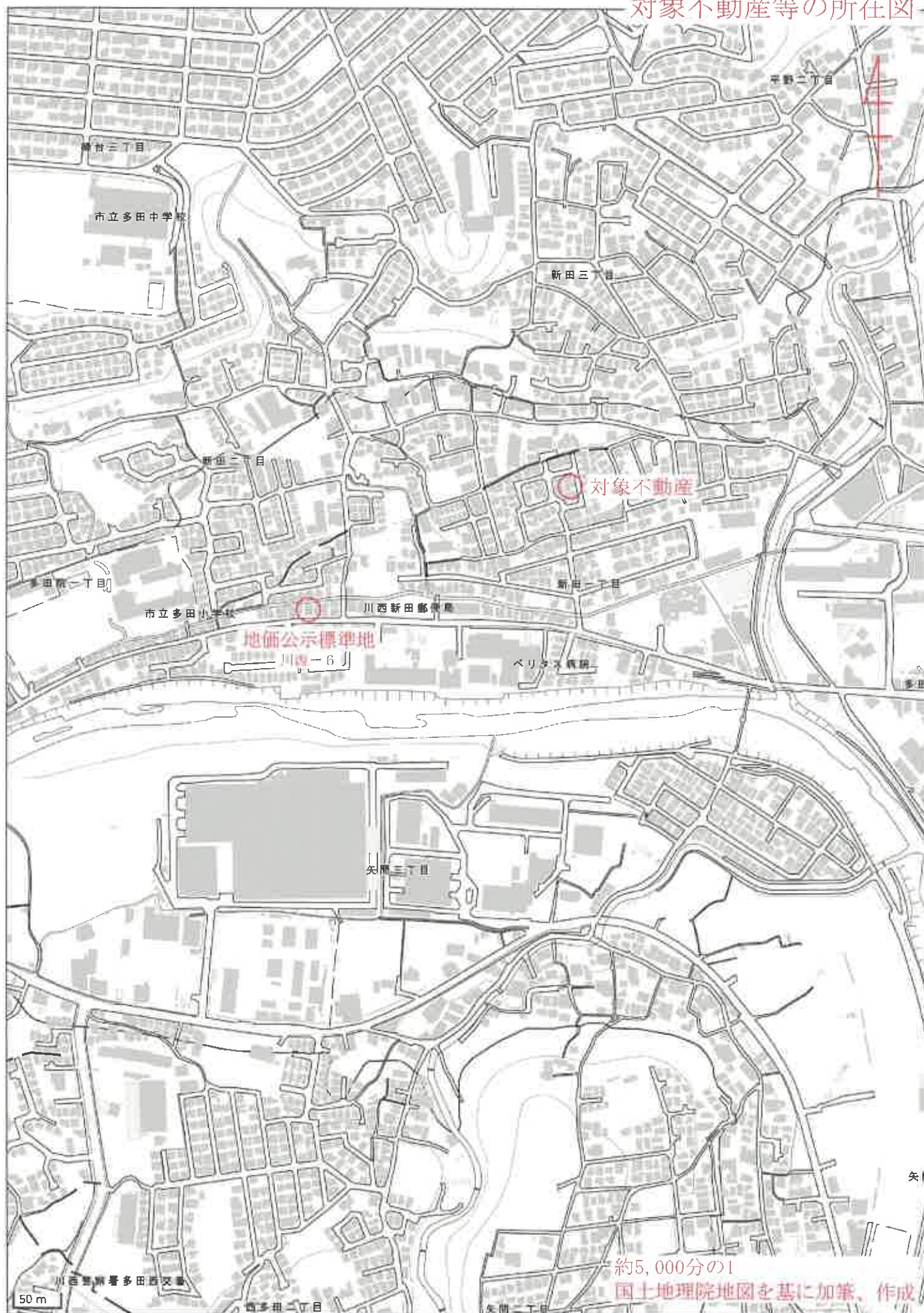
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川西市新田一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市新田一丁目 1 6 5 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 5 5. 4 8 平方メートル |
- 以上所有者(仮差押債務者) A



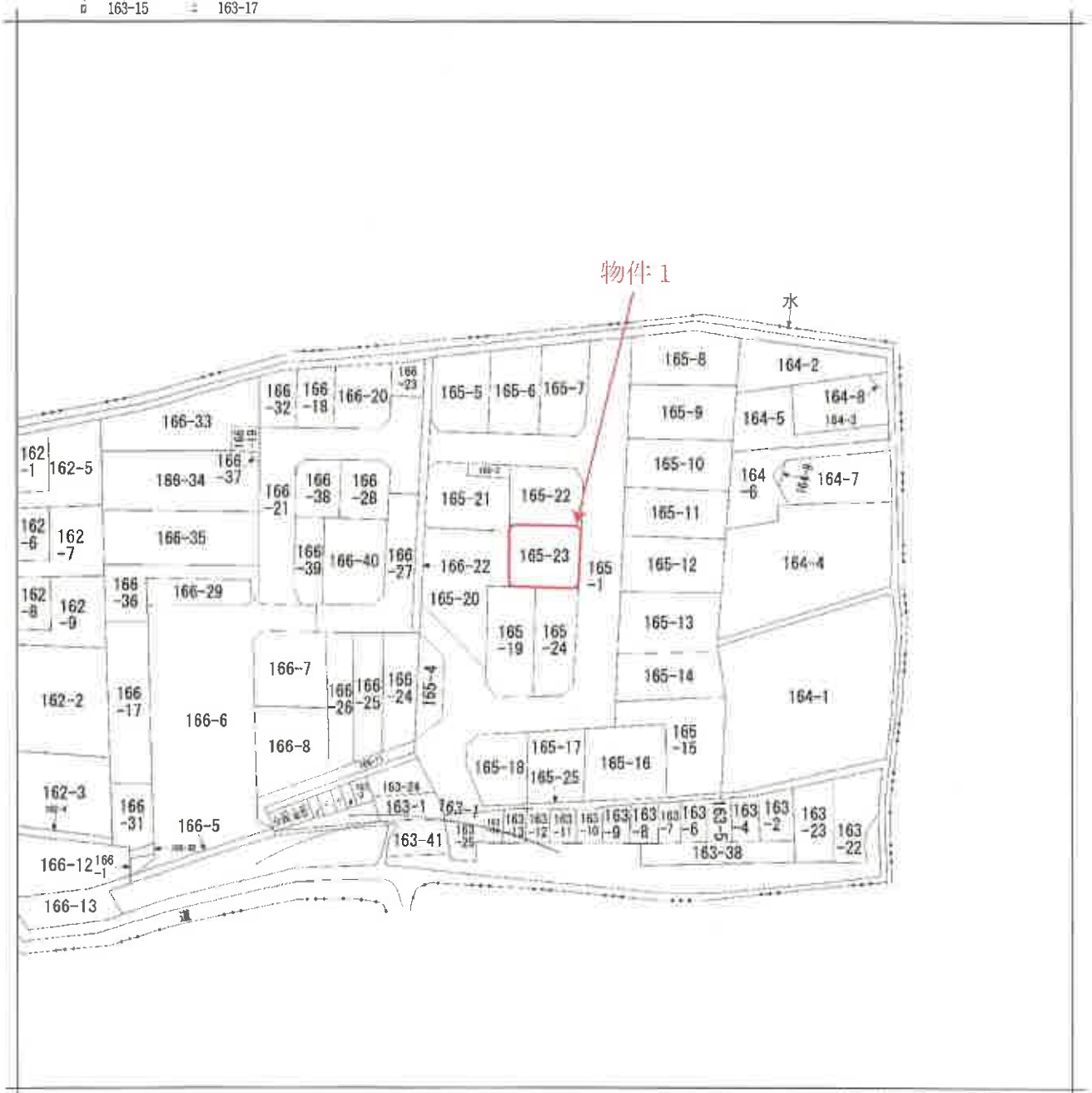
対象不動産等の所在図



対象不動産等の所在図



1 163-18 163-16
2 163-15 163-17



地番区域見出
新田1丁目

請 求 部 分	所 在	川西市新田一丁目				地 番	165番23			
出 力 縮 尺	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 記 事 項	方位不明	

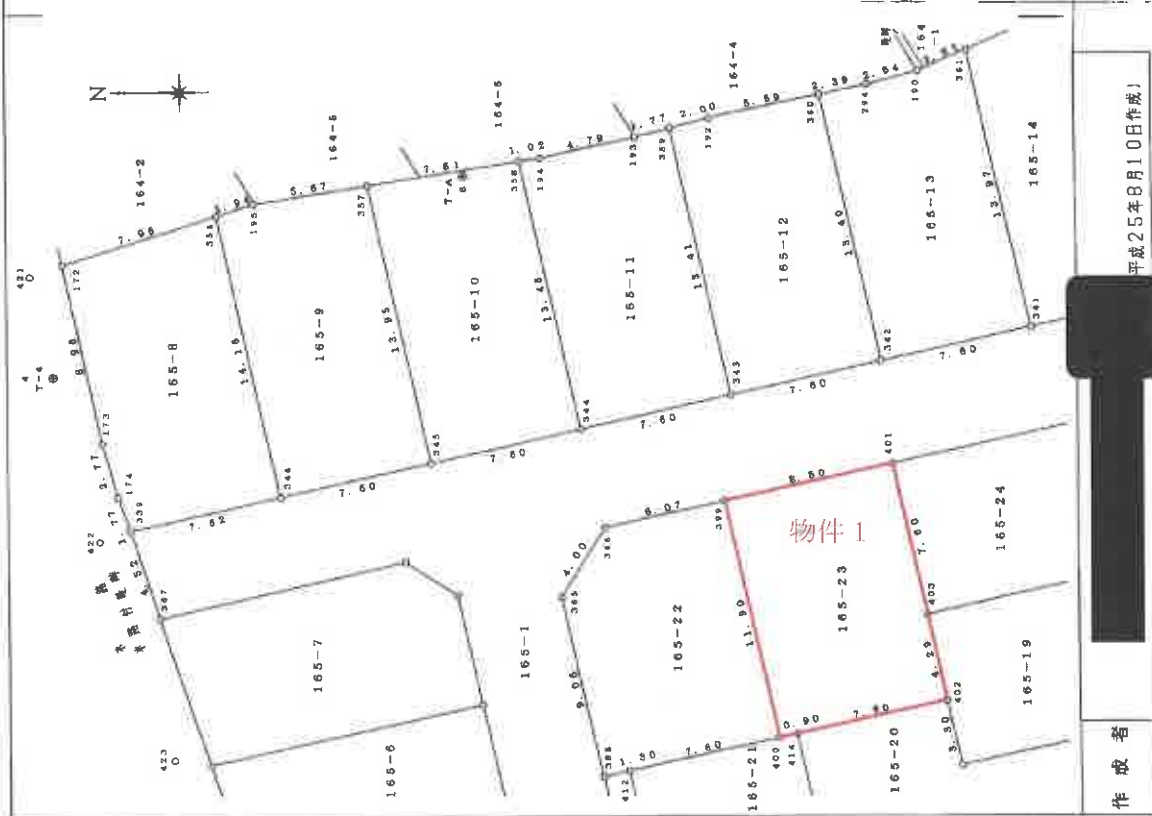
地積測量図

地番 165-1, 165-3-165-25

川西市新田1丁目

土地の所在

1/6



作成者

平成25年8月10日作成

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番 165-1.165-3-165-25

土地の所在 川西市新田1丁目

5/6

世界測地系座標求積表

地番	NO	集積	X	Y	辺長	測線
165-17	418	(ポルト)	-125661.514	98572.166		
	408	(コンクリート敷)	-125651.684	98569.966	10.87	418-408
	409	(コンクリート敷)	-125653.803	98560.499	9.70	408-409
	419	(ポルト)	-125664.319	98562.853	10.77	409-419
	415	(ポルト)	-125661.514	98572.166	9.72	419-415
		倍面積	202.260885	m ²	地積	101.13 m ²
		面積	101.130440	m ²		
		坪数	30.5919			
165-18	419	(ポルト)	-125664.319	98562.853		
	409	(コンクリート敷)	-125653.803	98560.499	10.77	419-409
	405	(ポルト)	-125656.508	98552.880	7.80	409-405
	406	(ポルト)	-125657.665	98551.613	2.65	405-406
	407	(ポルト)	-125659.661	98551.386	2.90	406-407
	328	(ポルト)	-125666.764	98554.733	7.69	407-328
	419	(ポルト)	-125664.319	98562.853	8.48	328-419
		倍面積	207.030845	m ²	地積	103.51 m ²
		面積	103.5154225	m ²		
		坪数	31.2134			
165-19	411	(コンクリート敷)	-125648.901	98559.506		
	402	(アスファルト)	-125635.434	98556.496	13.78	411-402
	404	(アスファルト)	-125636.372	98552.309	4.29	402-404
	376	(ポルト)	-125637.092	98549.078	3.30	404-376
	377	(ポルト)	-125645.331	98550.921	8.44	376-377
	390	(ポルト)	-125647.890	98551.469	2.52	377-390
	411	(コンクリート敷)	-125648.901	98559.506	4.00	390-411
		倍面積	201.755578	m ²	地積	100.87 m ²
		面積	100.8777890	m ²		
		坪数	30.5155			
165-20	376	(ポルト)	-125645.331	98550.921		
	404	(アスファルト)	-125637.092	98549.078	8.44	376-404
	402	(アスファルト)	-125636.372	98552.309	3.30	404-402
	414	(アスファルト)	-125628.955	98550.642	7.60	402-414
	415	(ポルト)	-125631.422	98559.512	11.30	414-415
	386	(ポルト)	-125639.264	98541.366	8.03	415-386
	376	(ポルト)	-125645.331	98550.921	11.31	386-376
		倍面積	242.813412	m ²	地積	121.40 m ²
		面積	121.4067060	m ²		
		坪数	36.7255			

作成者

申請人

縮尺

平成25年8月10日作成

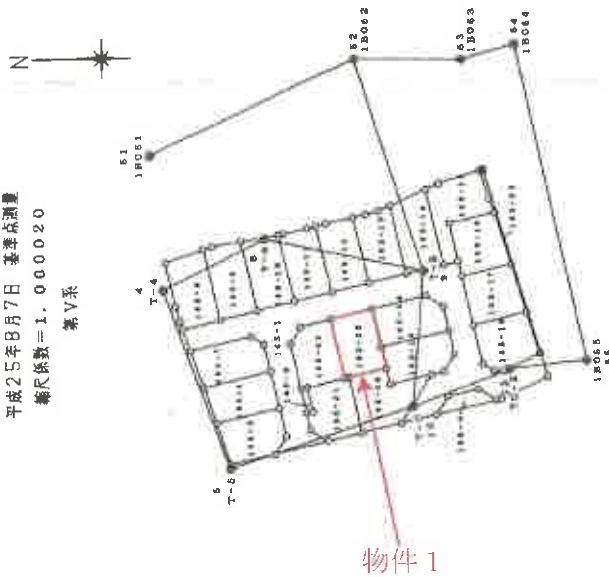
物件1

地番	NO	集積	X	Y	辺長	測線
165-21	414	(アスファルト)	-125628.955	98550.642		
	400	(アスファルト)	-125628.076	98550.446	0.90	414-400
	412	(ポルト)	-125620.959	98548.784	7.50	400-412
	413	(ポルト)	-125621.749	98543.003	5.00	412-413
	387	(ポルト)	-125620.479	98543.619	1.30	413-387
	372	(ポルト)	-125621.236	98540.231	3.47	387-372
	385	(ポルト)	-125624.820	98538.091	4.00	372-385
	415	(ポルト)	-125631.422	98539.512	6.96	385-415
	414	(アスファルト)	-125628.955	98550.642	11.30	415-414
		倍面積	200.555780	m ²	地積	100.28 m ²
		面積	100.2828950	m ²		
		坪数	30.3335			
165-22	399	(コンクリート敷)	-125625.480	98562.059		
	366	(ポルト)	-125619.850	98560.734	5.07	399-366
	368	(ポルト)	-125617.412	98557.349	4.90	366-368
	388	(ポルト)	-125619.389	98548.500	9.06	368-388
	412	(ポルト)	-125620.959	98548.784	1.30	388-412
	400	(アスファルト)	-125620.076	98550.445	7.60	412-400
	399	(コンクリート敷)	-125625.480	98562.059	11.80	400-399
		倍面積	203.886682	m ²	地積	101.94 m ²
		面積	101.9443410	m ²		
		坪数	30.5281			
165-23	401	(コンクリート敷)	-125633.776	98563.914		
	399	(コンクリート敷)	-125625.480	98562.059	8.50	401-399
	414	(アスファルト)	-125626.076	98550.445	11.90	399-414
	402	(アスファルト)	-125626.955	98550.642	0.90	414-402
	403	(アスファルト)	-125636.372	98552.309	7.60	402-403
	401	(コンクリート敷)	-125633.776	98563.914	4.39	403-401
		倍面積	202.325765	m ²	地積	101.16 m ²
		面積	101.1628825	m ²		
		坪数	30.6017			
165-24	401	(コンクリート敷)	-125644.486	98560.308		
	403	(アスファルト)	-125633.776	98563.914	10.97	401-403
	411	(コンクリート敷)	-125635.434	98556.496	7.50	403-411
	336	(ポルト)	-125647.890	98539.509	13.79	411-336
	389	(ポルト)	-125644.486	98566.308	4.76	336-389
		倍面積	201.765820	m ²	地積	100.88 m ²
		面積	100.8829100	m ²		
		坪数	30.5201			

地積測量図

地番	165-1.165-3-165-25
土地の所在	川西市新田1丁目

基準点網図 S=1/1000
平成25年8月7日 基準点測量
縮尺係数=1.000020
第V系



世界測測系座標リスト			
NO	点名	X	Y
61	18051	125550.154	98594.979
62	18062	125530.930	98512.201
63	18063	125552.095	98612.787
64	18064	125552.699	98615.601
65	18066	125576.173	98593.324
4	T-4	125592.438	98566.209
5	T-5	125556.979	98532.915
8	T-A	125612.685	98578.032
9	T-B	125644.028	98571.155
10	T-C	125641.500	98544.565
12	TC-2	125650.803	98551.735

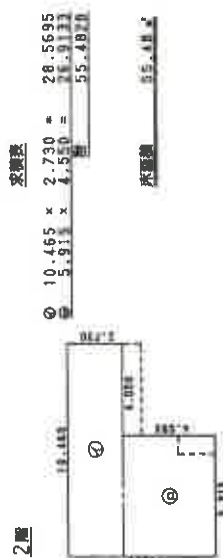
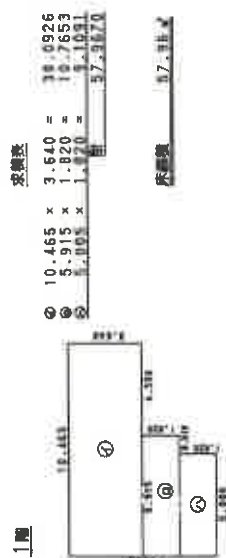
作成者	平成25年8月10日作成	申請人		縮尺
-----	--------------	-----	--	----

面圖
圖面
物平
建各

各階平面図

家屋番号 165番23

建物の所在
川西市新田1丁目165番地23



者

(平成 26)

縮尺

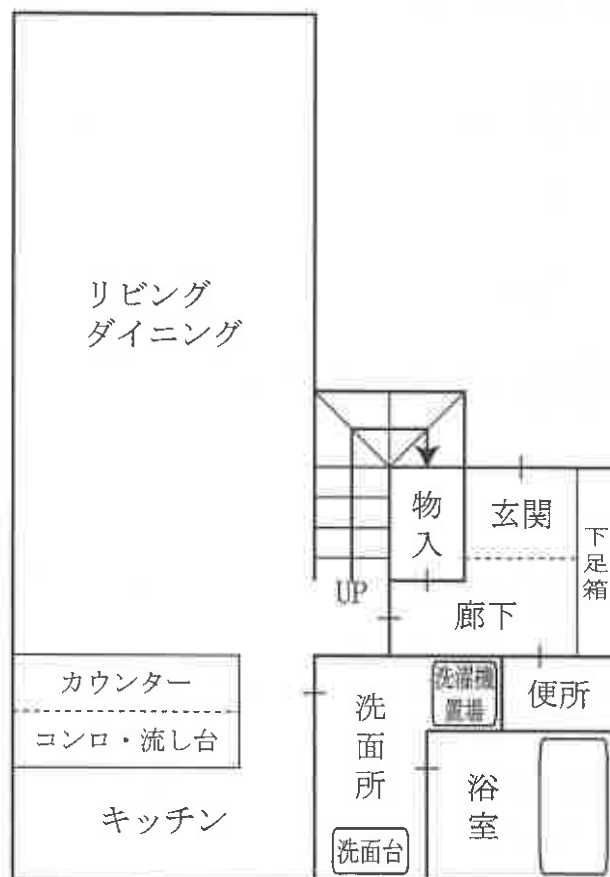
人精中

縮尺

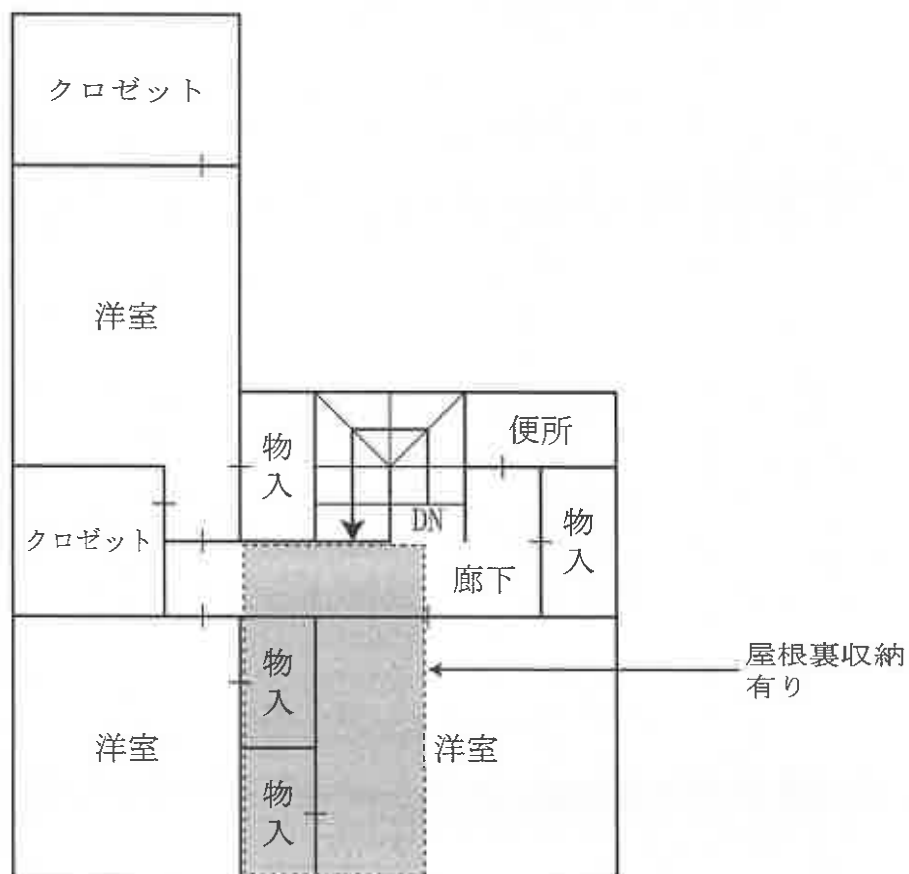
 $\frac{1}{500}$

A3判をA4判に縮小

【1 F】



【2 F】





物件2建物を
南東方から撮影



物件2建物を
北東方から撮影