

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 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 岸 本 勝 也

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）
1～3	4,080,000 3,264,000	一括	816,000	34,962	9,825
1	1,400,000				
2	10,000				
3	2,670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川西市錦松台 |
| | 地 番 | 1 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7. 4 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市錦松台 |
| | 地 番 | 1 番 5 3 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3. 2 1平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川西市錦松台 1 番地 3 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3. 8 2平方メートル
2階 4 1. 4 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 5日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 | 川西市錦松台 |
| | 地 番 | 1番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市錦松台 |
| | 地 番 | 1番535 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川西市錦松台 1番地36 |
| | 家屋 番号 | 1番36 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 41.40平方メートル |



令和7年(ケ)第30012号
令和7年6月26日受理
令和7年7月25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 | 川西市錦松台 |
| | 地 番 | 1 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市錦松台 |
| | 地 番 | 1 番 5 3 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3. 2 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川西市錦松台 1 番地 3 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3. 8 2 平方メートル
2階 4 1. 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	兵庫県川西市錦松台16番3号		
土地	物件1、物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件2の土地を公衆用道路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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3		
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（ ） 上記の者が本建物に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 本件物件の占有状況について、物件3建物の門柱付近に債務者兼所有者の姓が漢字及びローマ字での表示があり、債務者兼所有者宛の郵便物の存在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土地及び物件2土地について
- (1) 物件1土地は、物件3建物の敷地となっており、北西側へ下り傾斜となっている。物件1土地の有効宅地部分は接面道路より約0～2m高位、北西側隣接地より約1m高位、北東側隣接地より約1m低位にある。
- (2) 物件2土地は、アスファルト舗装された道路の一部となっており、南西側の約4.9mの私道と接面している（当該私道は物件2土地及び目的外土地（同所1番32等）より組成されている。なお、接面道路は建築基準法上の道路ではないため、再建築等の際には同法43条2項2号の許可を必要とすることに留意する必要がある。
- 3 物件3建物について
- 物件3建物の室内の状況について、動産類が多く詳細には確認できなかったが、目視で確認した限りでは、リビングの壁クロスに汚れやしみ等の汚損箇所等が確認できたが、それ以外は概ね経年劣化相当と判断した。
- 4 債務者兼所有者からの回答書の要旨
- (1) 私は所有者です。
- (2) 本件物件には家族（4名）と居住しています。
- (3) ペットは飼育していません。
- (4) 浴室ドアに不具合があります。
- (5) トイレのタンクに水が自動でたまりません。
- (6) 過去に事件又は事故はありません。
- (7) オール電化です。
- (8) ソーラーパネルはありません。
- (9) 部屋の中で損傷部分はないと思います。

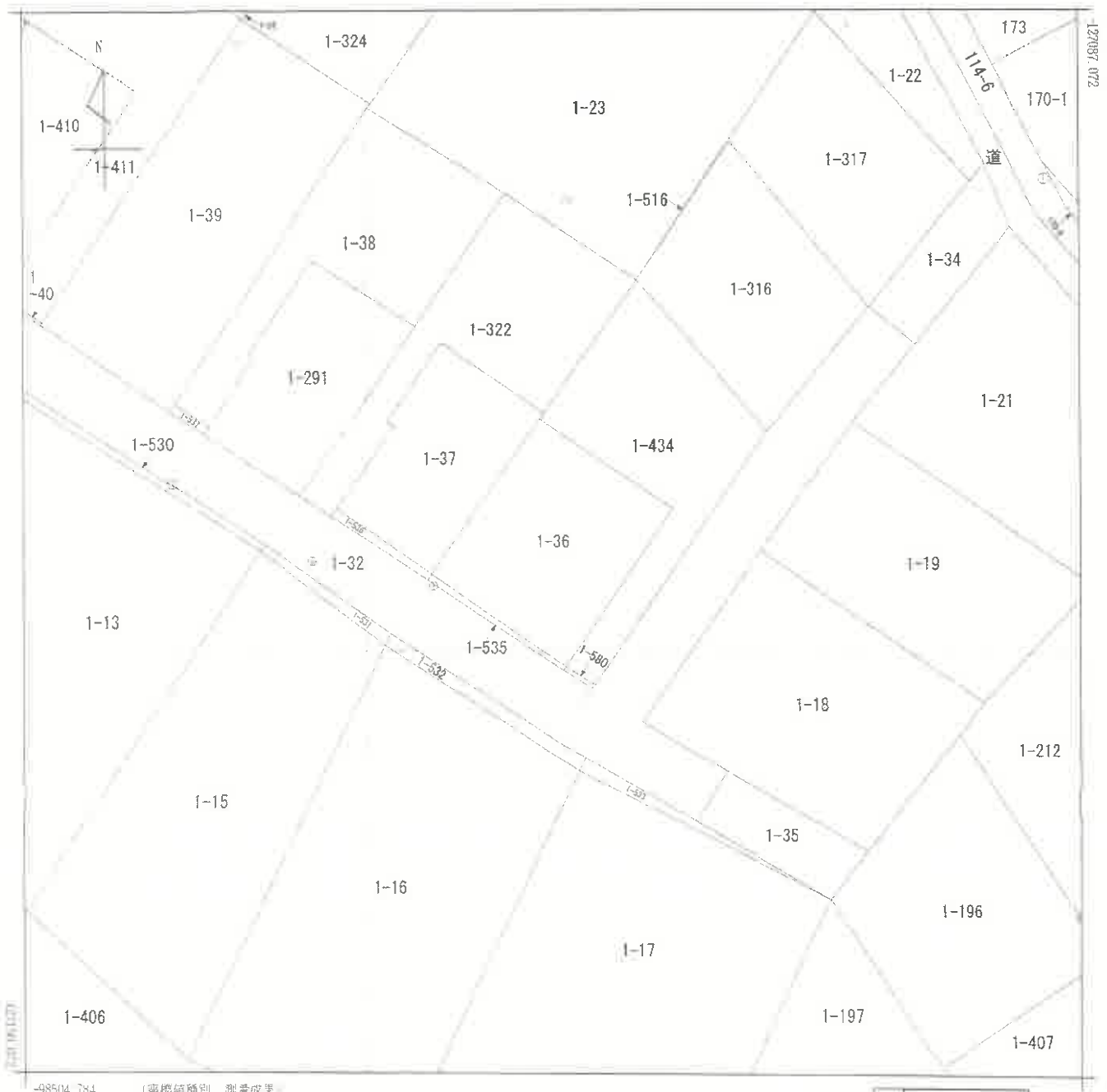
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の親族	1 債務者兼所有者は現況調査に本日は不在です。 2 家族で居住しています。
■債務者兼所有者	1 境界で近隣ともめたことはありません。 2 室内でタバコを吸っています。 3 敷地内に自動車がありますが、息子名義の自動車です。車検は切れているようですが、放置自動車ではありません。

(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
R7年6月27日(金) 15:35-16:00	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函 (110円切手返信用封筒同封)
R7年7月11日(金) 10:35-10:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者兼所有者の親族から 事情聴取、評価人帯同
R7年7月14日(月) 16:15-16:30	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7月16日(水) 15:03-15:06	携帯から	債務者兼所有者から境界等について事情聴取 (電話・受信)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年7月11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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



-98504.784 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
錦松台

請 部	求 分	所 在 川西市錦松台				地 番 1番36					
出 縮	力 尺	1/250	精 区 分	中二	座 標 系 号 は 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 年 月 日	令和5年3月				備 付 年 月 日 (原図)	令和6年1月26日			補 事 記 項		

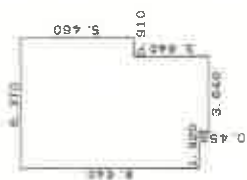
第12号(1) 平成24年(2012)年

建物図面 各階平面図 9.12.12

家屋番号	1番36
建物の所在	川西市錦松台1番地36

各階平面図

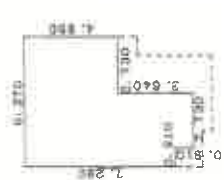
1階



求積表

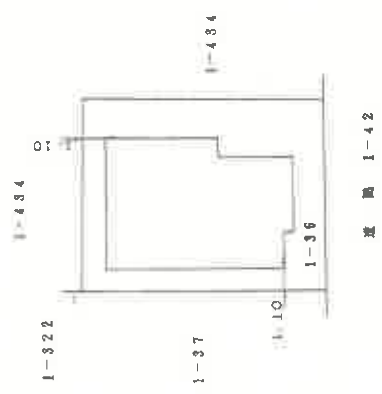
6.370 x 5.460=	34.780200
5.460 x 3.185=	17.390100
3.640 x 0.455=	1.656200
合計	53.826500
床面積	53.83㎡

2階



求積表

6.370 x 4.550=	28.983500
3.640 x 3.730=	13.577200
3.730 x 0.910=	3.394300
合計	45.955000
床面積	45.96㎡

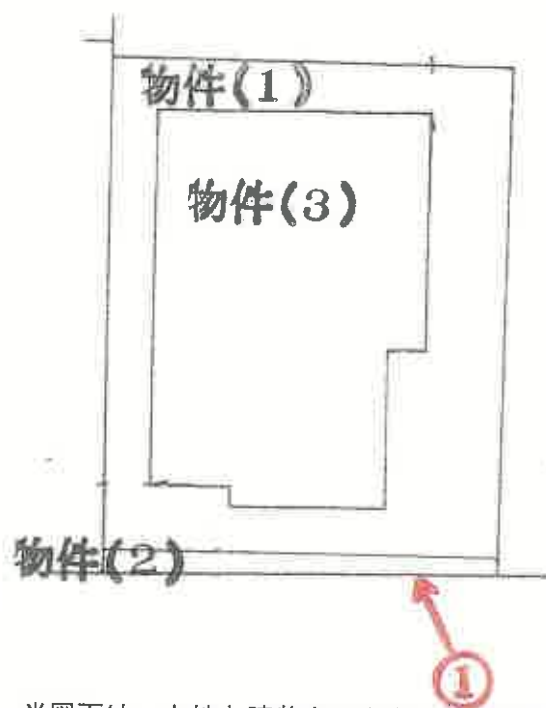
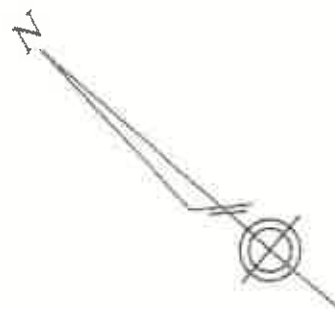


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	-----	----------

土地建物位置関係概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

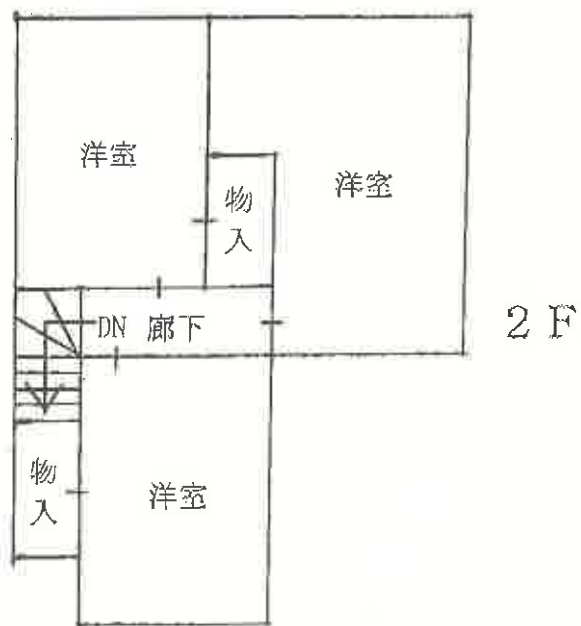
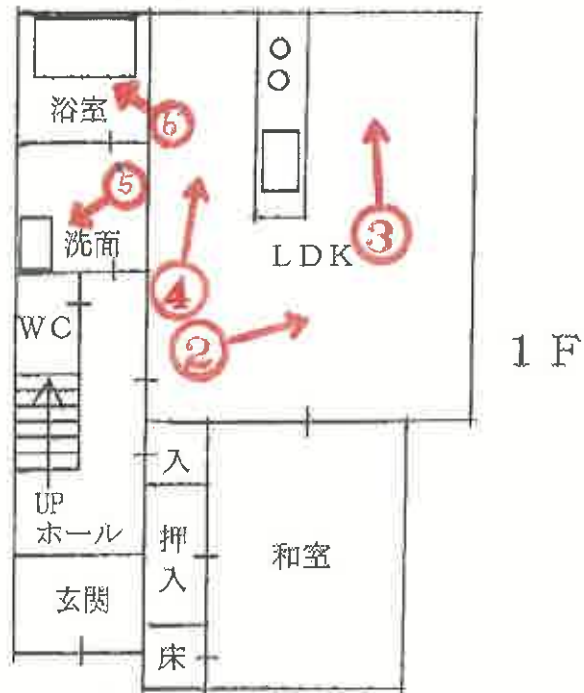
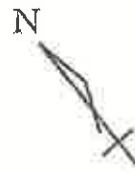


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年（ケ）第30012号

建物間取図

(+○は写真番号および撮影位置・方向)



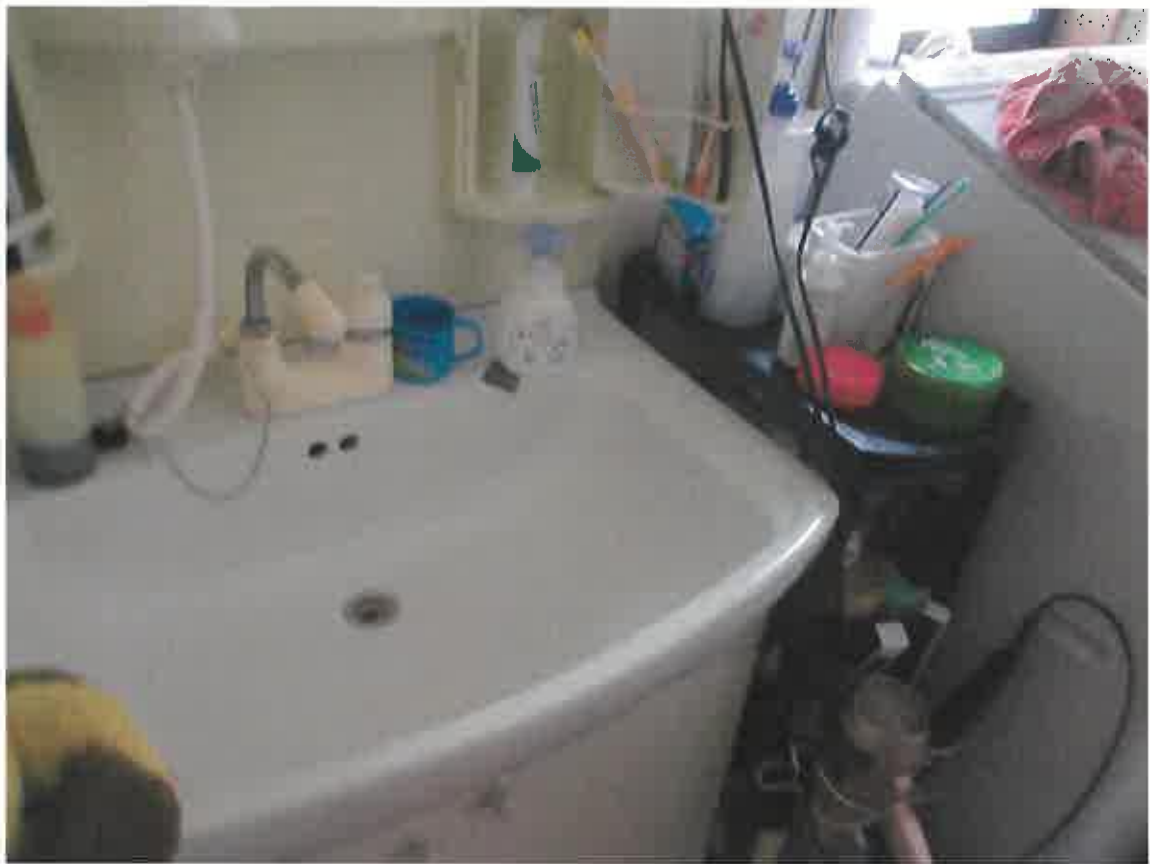
令和7年(ケ)第30012号



①



②



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 30012 号
令和 7 年 7 月 11 日 現地調査
令和 7 年 7 月 28 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

澤田 良一

第1 評価額

一括価格	
金4,080,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,400,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(建物)	金2,670,000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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
	・ 物件1土地は物件3建物の敷地となっており、物件2土地はアスファルト舗装された道路の一部である。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 川西能勢口駅の北方 約2.7km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	県道川西篠山線の南西方に開発された住宅団地「錦松台」の南端付近に所在する。付近は小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域となっている。	
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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	以下は物件1についての記載 ・ 登記数量 107.48 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側 約4.9m私道※ (建築基準法上の道路ではない) ※当該私道は物件2土地及び目的外土地 (同所1番32等) より組成されている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件3建物の敷地・物件2は道路の一部	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	・ 接面道路は建築基準法上の道路ではないため、再建築等の際には同法第43条2項2号の許可を要することに留意。 ・ 都市ガス本管は至近まで敷設されている模様である。 ・ 略北西方への下り傾斜の地勢となっており、物件1土地の有効宅地部分は接面道路より約0～2m高位、北西側隣接地より約1m高位、北東側隣接地より約1m低位にある。	

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） 平成9年12月6日 新築 経過年数 28 年程度 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了している
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 : タタミ・フローリング等 設 備 : I Hキッチン 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	・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。 ・室内では、大量の動産類が積み上げられ、内壁及び床の確認が困難な部屋が存するが、内壁クロスの汚損箇所等が視認できた。 ・関係人の陳述によれば、物件 3 建物はオール電化住宅であり、浴室ドア等に不具合があるとのことである。

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・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	56,900	0.91	107.48	0.90	5,010,000
2	56,900	0.10	3.21	—	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 (川西-26)

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/㎡)
 $64,900 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/114 \div 56,900$

◇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：不要 (1.00)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/114$

イ 個別格差：＜物件1＞ 地勢劣る等 (0.91)

＜物件2＞ 公共性の強弱の程度、宅地還元化の可能性等 (0.10)

ウ 地 積：＜物件1・2＞ 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	170,000	95.22	0.05	810,000

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	5,010,000	0.60	法定地上権	3,010,000
				3,010,000

(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	5,010,000	-3,010,000		1.00	0.70	1,400,000
2	20,000			1.00	0.70	10,000
3	810,000	+3,010,000	1.00	1.00	0.70	2,670,000
一 括 価 格 (合 計)						4,080,000

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-26)
所 在 : 川西市錦松台2番94
「錦松台12-26」
価 格 : 64,900円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「川西能勢口」駅より道路距離2.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 107㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 4,668,396円
物件2 : 非課税(令和7年度の固定資産公課証明書による)
物件3 : 1,719,330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 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川西市錦松台 |
| | 地 番 | 1 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.48 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市錦松台 |
| | 地 番 | 1 番 5 3 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3.21 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川西市錦松台 1 番地 3 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.82 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル |

対象不動産等の所在図

N

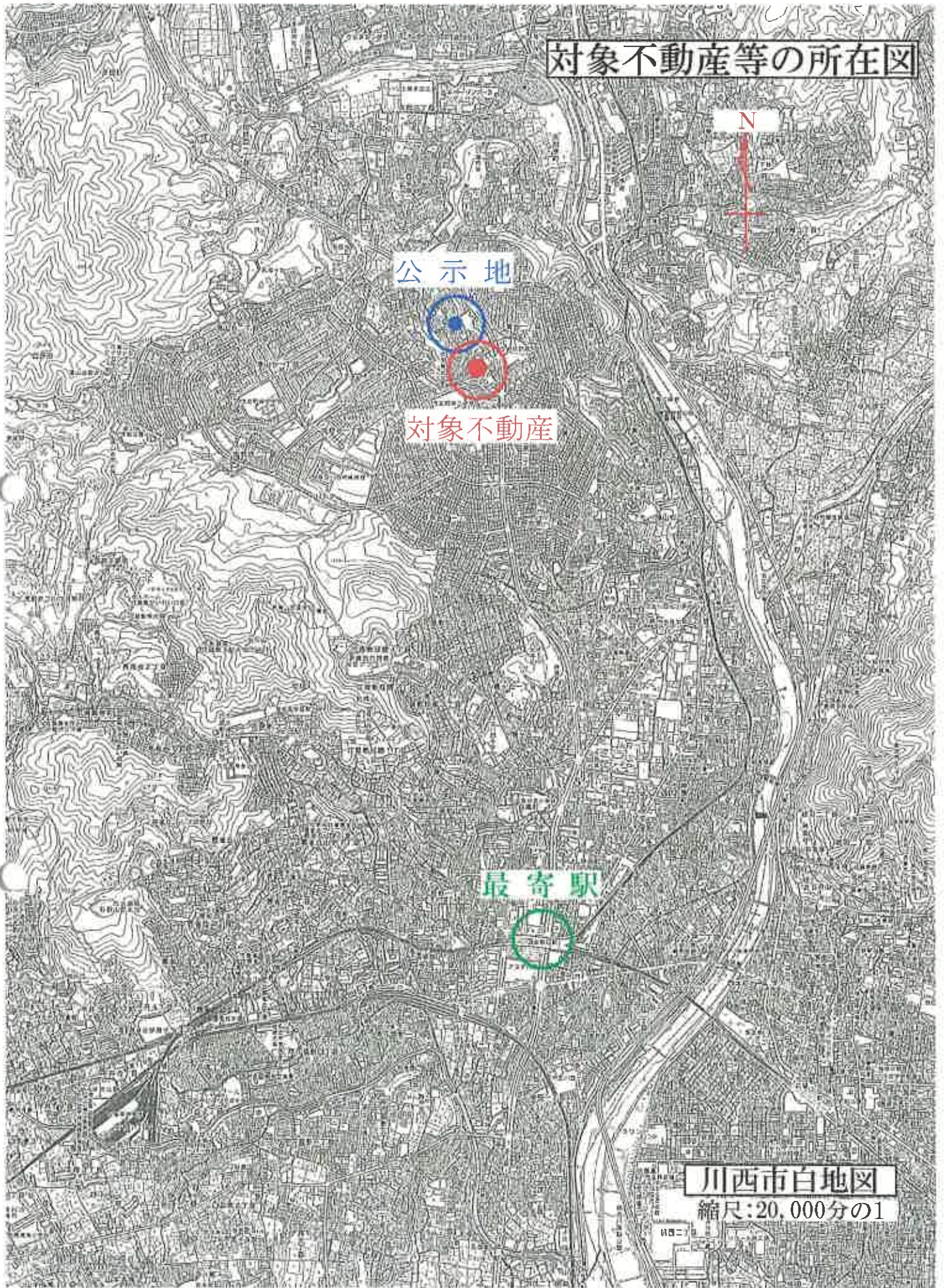
公示地

対象不動産

最寄駅

川西市白地図

縮尺:20,000分の1



各階平面

建名階平面
物圖
面圖

9.12.12

登録番号	1番36
建物の所在	川西市錦松台1番



6.370	54.460=	34.780200
5.460 x	3.185=	17.390100
3.640 x	0.455=	1.656200
	合計	53.826500
	床面積	53.82㎡

證之



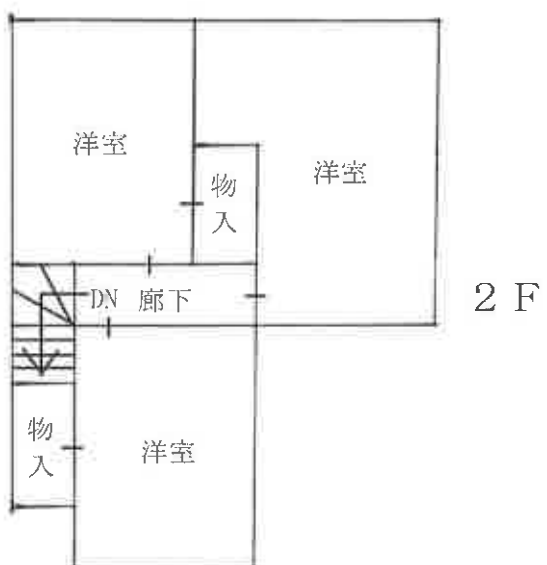
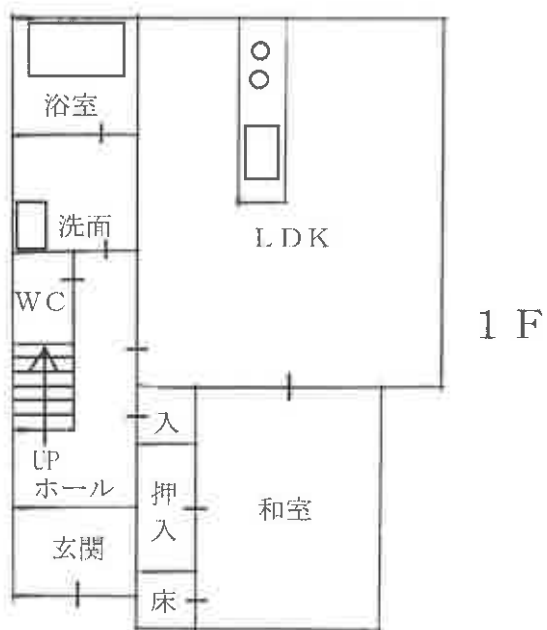
6.10.2	3.750	4.350	28.583500
6.10.3	3.750	4.350	2.937200
6.10.4	3.750	4.350	2.843300
合計			41.464000
			41.46

609017



A3をA4に縮小

建物間取図



現況写真

写真1



物件1・3

写真2



物件2