

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11月18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12月 4日から 令和 7年12月11日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月18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 8年 1月 8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11月18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	7,970,000 6,376,000	一括	1,594,000	81,629	0
1	7,080,000				
2	890,000				
					</



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 尼崎市昭和通一丁目 |
| | 地 | 番 | 80 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 56.62 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 尼崎市昭和通一丁目 |
| | 地 | 番 | 26 番 13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7.11 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月20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1, 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 | 尼崎市昭和通一丁目 |
| | 地 | 番 | 80番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 56.62平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 尼崎市昭和通一丁目 |
| | 地 | 番 | 26番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7.11平方メートル |



令和7年(ヌ)第16号
令和7年5月23日受理
令和7年7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 山本 学

(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 | 尼崎市昭和通一丁目 |
| | 地 | 番 | 80番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 56.62平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 尼崎市昭和通一丁目 |
| | 地 | 番 | 26番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7.11平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	尼崎市昭和通1丁目18番20号 付 近			
土 地	物件1、2			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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）			
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 物件1土地及び物件2土地の現況について

物件1土地及び物件2土地（以下「本件両土地」という。）を適宜概測、概観したところ、形状は、概ね地積測量図と一致していると推測されるほか、添付写真のとおり。本件両土地は、周辺地域の状況を踏まえると、一体として一画地をなし、宅地としての利用目的があるものと考えられる。本件両土地の南側及び物件1土地の西側は、周囲をブロック塀などで区画されている。本件両土地とその北側に隣接する目的外土地（地番26番10）との間の明確な境界標等は見当たらなかったものの、本件両土地に関しては、いずれも令和6年8月30日付けで上記目的外土地（合筆前の地番79番及び26番12）との間で筆界特定がなされている。

なお、近隣者の陳述などによれば、本件両土地あるいは物件1土地には、かつて隣接地を含めて長屋が建っていたが、火災により取壊しになったとのことであり、当該建物と思われる閉鎖登記記録（所在 尼崎市昭和通一丁目28番地、29番地 家屋番号 40番8 種類 居宅 構造 木造瓦葺2階建 1階 141.25㎡ 2階 124.03㎡）が存在するが、建物の所在する土地の地番が、現在の土地の地番と異なり、照合ができなかった。

占有関係については、本件両土地は更地であり、特段第三者の占有の徴表も見当たらないことから、2ページ目記載のとおり所有者の占有と認めた。

2 その他の状況について

令和7年6月10日、当職は、所有者宛てに照会書等を送付したが、あて所に尋ねあたらずで返戻されている。

(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
☒ 近隣者 (同上)	この土地には、以前は、隣地と合わせて、その上に長屋が建っていましたが、3年くらい前に火事があり、最終的にその長屋は取り壊され、現在の状態になっています。所有者の方はその長屋に住んでおられましたが、その後、どこに行かれたかは分かりません。

(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
7年6月2日 (月) 9:34-9:48	神戸地方法務局尼崎支局	公図等、登記事項証明書交付申請 (事件処理のため一部取得できないものあり)
7年6月2日 (月) 10:02-10:28	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
7年6月9日 (月) 9:37-10:05	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
7年6月10日 (火)	執行官室	所有者宛て照会書等送付 (郵券110円使用)
7年6月23日 (月) 13:09-13:16	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書交付申請
7年7月7日 (月) 10:49-11:20	神戸地方法務局尼崎支局	筆界特定書写し、閉鎖登記簿交付申請
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

31-26
31-282



(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。

地番区域見出し



請求部	所在	尼崎市昭和通一丁目				地番	80番			
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		

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7年6月2日
神戸地方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(6枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

公用

登記年月日：昭和45年8月19日

公用

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7年6月2日 神戸地方広務局尼崎支局 登記官

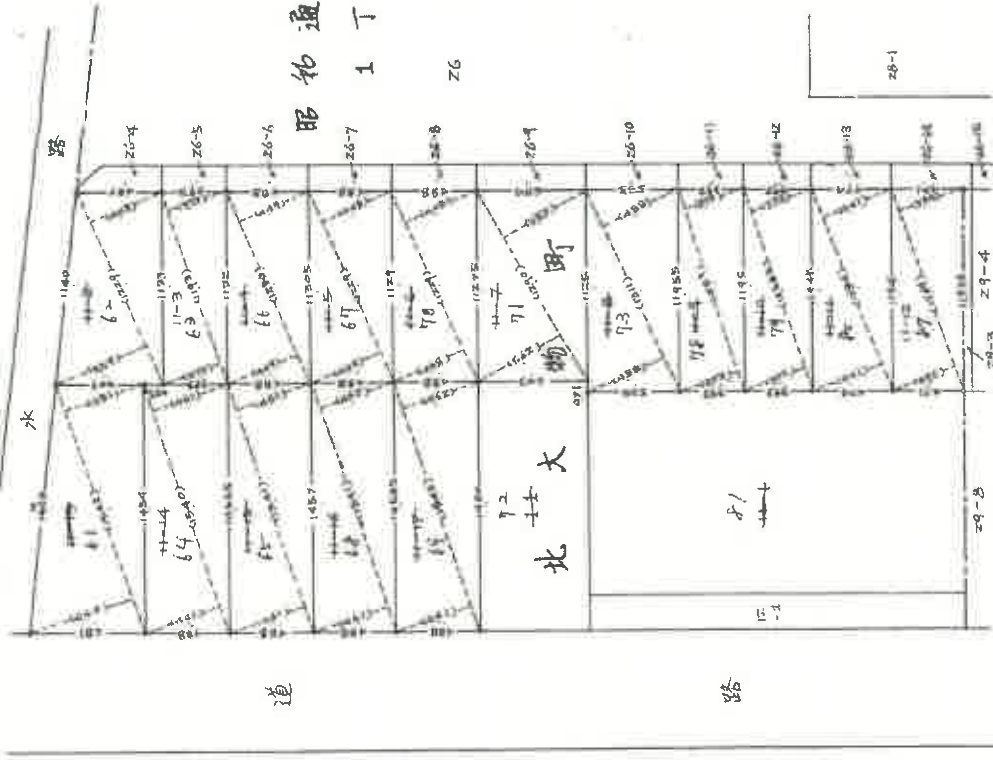
請求番号：6-2

(1/2)

新・後・第11-2

地番	11-2 ~ 11-17
土地の所在	尼崎市北犬粉町

地積測量図



北犬粉町
1丁目

45.8.19

地番	62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83.84.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.95.96.97.98.99.100
所在	尼崎市北犬粉町 昭和通1丁目

昭和45年8月19日
製作

注意：...は、

町名地番

変更前の旧地番です。

11-2	1229 × 1559 + 448	1229 × 1559	61 8801
11-3	1123 × 1179 + 371	1123 × 1179	62 8802
11-4	1230 × 1449 + 449	1230 × 1449	63 8803
11-5	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	64 8804
11-6	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	65 8805
11-7	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	66 8806
11-8	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	67 8807
11-9	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	68 8808
11-10	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	69 8809
11-11	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	70 8810
11-12	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	71 8811
11-13	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	72 8812
11-14	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	73 8813
11-15	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	74 8814
11-16	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	75 8815
11-17	1229 × 1449 + 448	1229 × 1449	76 8816

306099

縮尺 1/300

本図面はA3用紙をA4用紙に縮小したものである

(1) 令和2年12月17日
87番は26番14に合算。

(2) 令和6年10月31日
73番、78番、79番は26番10に合算。

(8 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和45年8月19日

公用

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7年6月2日 神戸地方司法務局尼崎支局

登記官

(9枚目)

北大物町

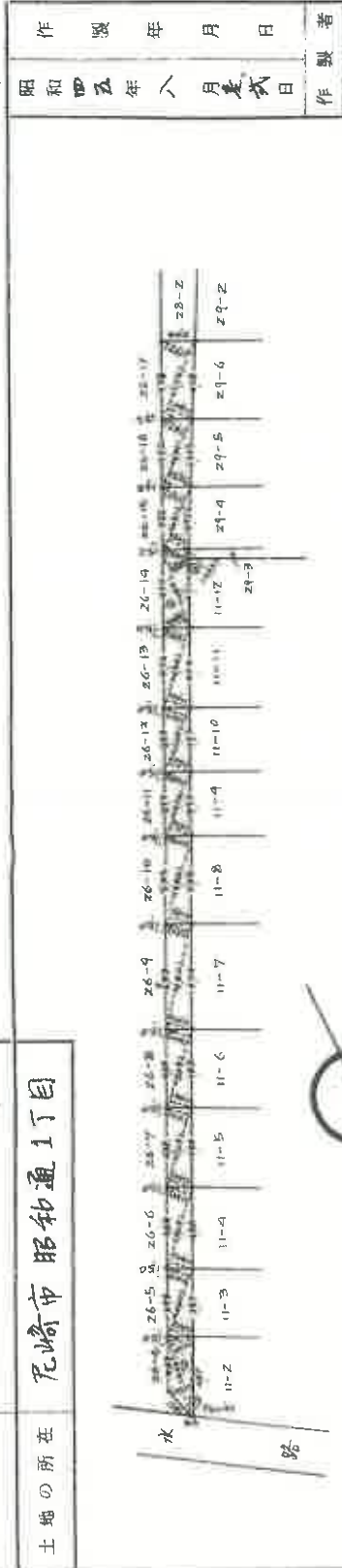
新・旧 26-4 ~ 26-17

地番 26-4 ~ 26-17

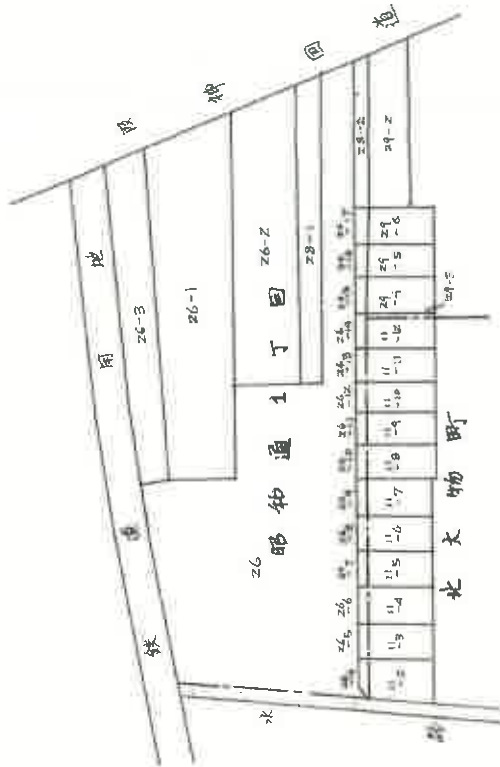
土地の所在 尼崎市昭和通1丁目

地積測量図

44.8.19



区	積	算
26-4	267.2 (145.145)	11.1476
26-5	420.0 (145.145)	6.2246
26-6	501.0 (145.145)	11.1476
26-7	501.0 (145.145)	5.2800
26-8	501.0 (145.145)	14.159
26-9	501.0 (145.145)	7.2246
26-10	501.0 (145.145)	14.159
26-11	501.0 (145.145)	14.159
26-12	501.0 (145.145)	14.159
26-13	501.0 (145.145)	14.159
26-14	501.0 (145.145)	14.159
26-15	501.0 (145.145)	14.159
26-16	501.0 (145.145)	14.159
26-17	501.0 (145.145)	14.159



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

306029

縮尺 1/300

(1/2)

請求番号 6-4

A

- (1) 令和2年12月17日
26番15、26番16、26番17は26番14に合筆。
- (2) 令和6年10月31日
26番10は、26番11、26番12を合筆。

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(10 枚目)

写真撮影位置方向図

(※は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③



令和 7 年 (ヌ) 第 16 号
令和 7 年 6 月 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 8 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<土地のみ用>

評価人 不動産鑑定士

田中 計機

第1 評価額

一括価格	
金7,970,000円	
内訳価格	
物件1	金7,080,000円
物件2	金890,000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。

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	
	特 記 事 項		
	・特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	阪神電鉄線 大物駅の北方 約550m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 第5種高度地区
画 地 条 件	規模 63.73 m ² の ほぼ長方形地 南東側間口：約4.7m×約13.4m	
接面道路の状況	南東側 約4.9m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	特定の用途には供されていない。	
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	・これまで長屋住宅の敷地として利用されてきたが、令和3年11月に一部焼失し、令和5年3月に取り壊されている（経緯等は現況調査報告書を参照のこと）。 ・北東側隣接地（目的外26番10土地）とは令和6年8月30日付けで筆界特定がなされている。 ・下水台帳上、下水道の引込みがあるか否かは不明である（尼崎市役所下水道部にて聴取）	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	175,000	1.02	56.62	1.00	10,110,000
2	175,000	1.02	7.11	1.00	1,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（尼崎-17）

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/㎡)

$196,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/111 \div 175,000$

◇ 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：不要 (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

$100/99 \times 100/100 \times 100/112 \times 100/100 \div 100/111$

イ 個別格差：方位等 (1.02)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格 (円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	10,110,000	1.00	1.00	0.70	7,080,000
2	1,270,000	1.00	1.00	0.70	890,000
合 計					7,970,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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-17)
所 在 : 尼崎市昭和通2丁目83番19外
「昭和通2-6-7」
価 格 : 196,000円/m²
位 置 : 阪神電鉄線「尼崎」駅より道路距離5m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 110m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員44m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 : 小規模一般住宅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 : 6,131,266円
物件2 : 769,927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 土地位置関係図
- 5 現況写真

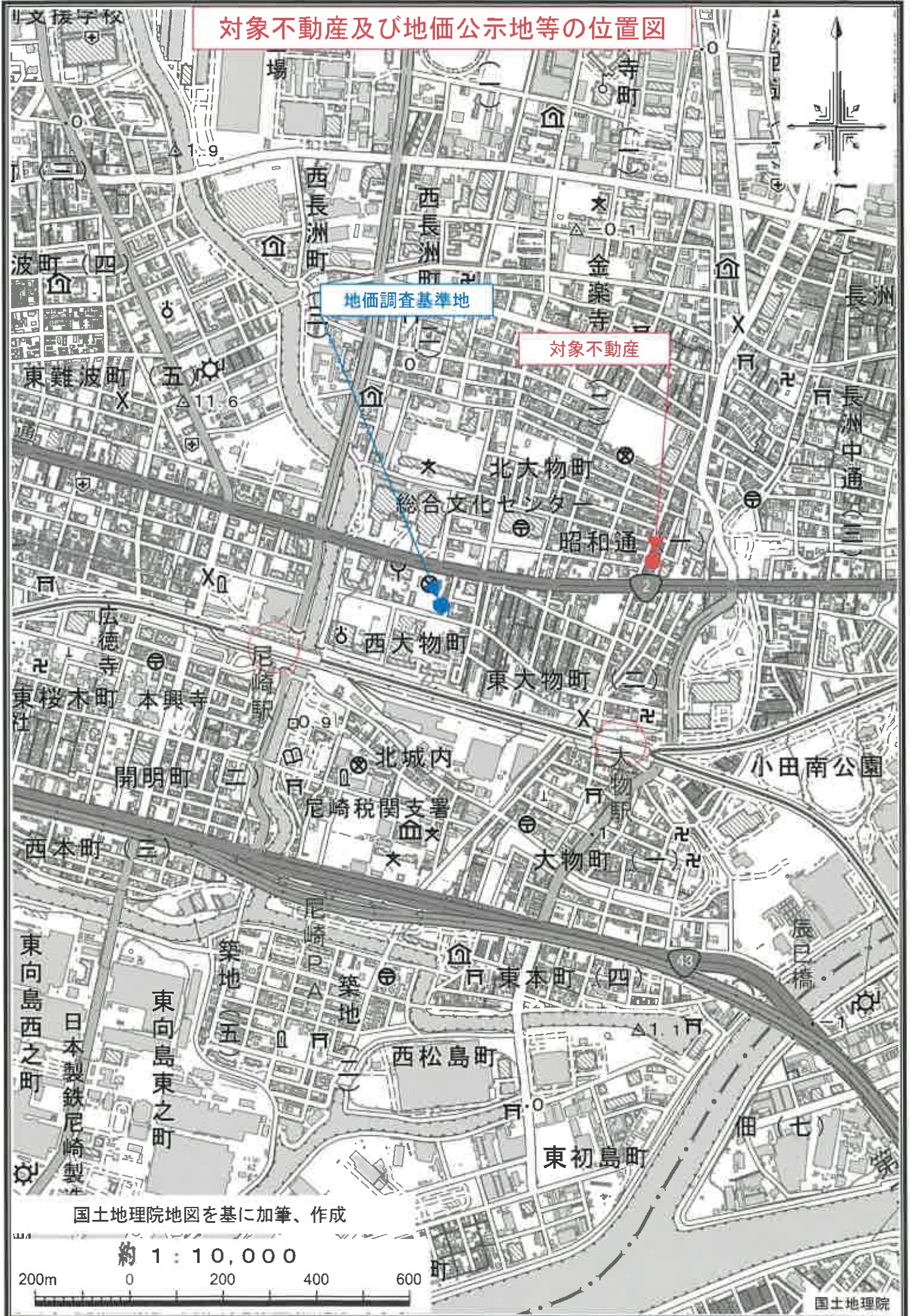
以 上

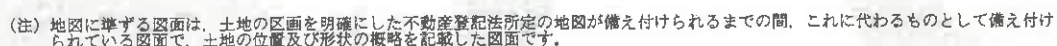
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 尼崎市昭和通一丁目 |
| | 地 | 番 | 80番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 56.62平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 尼崎市昭和通一丁目 |
| | 地 | 番 | 26番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7.11平方メートル |



対象不動産及び地価公示地等の位置図





地番区域見出



請求部	所在地	尼崎市昭和通一丁目				地番	80番	
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	

大阪法務局北出張所

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和45年8月19日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

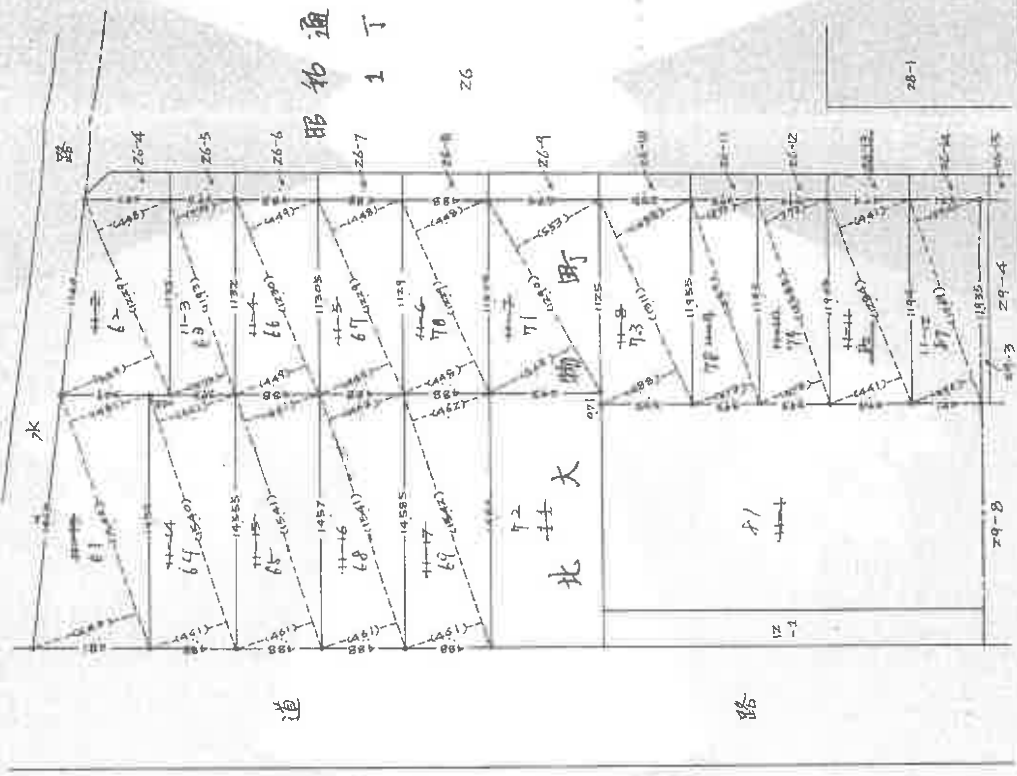
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方公務局尼崎支局管轄)
令和7年3月24日 大阪法務局北出張所

測量地積測量図

地番	11-2-11-17
土地の所在	尼崎市北大物町

45.8.19

地番	62.63
所在	尼崎市北大物町 昭和通1丁目



(1) 令和2年12月17日
87番は26番14に合筆。

(2) 令和6年10月31日
73番、78番、79番は26番10に合筆。

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和45年8月19日

北沢480号

新・第26-4 ~ 26-17

番 26-4 ~ 26-17

土地の所在 尼崎市昭和通1丁目

地積測量図

44.8.19

昭和四十五年八月十五日
作製年月日

作製者

申請人

306029

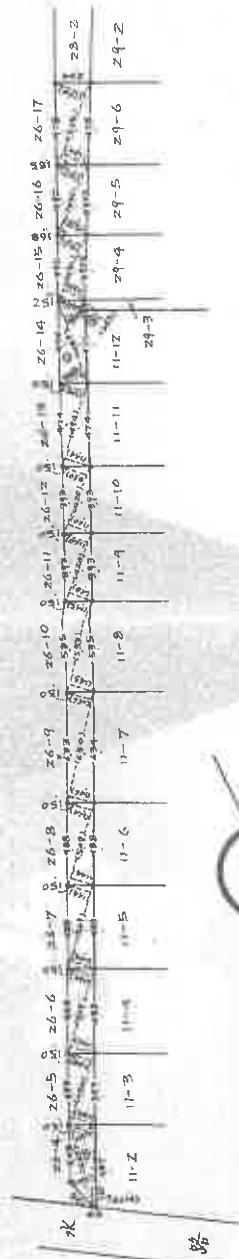
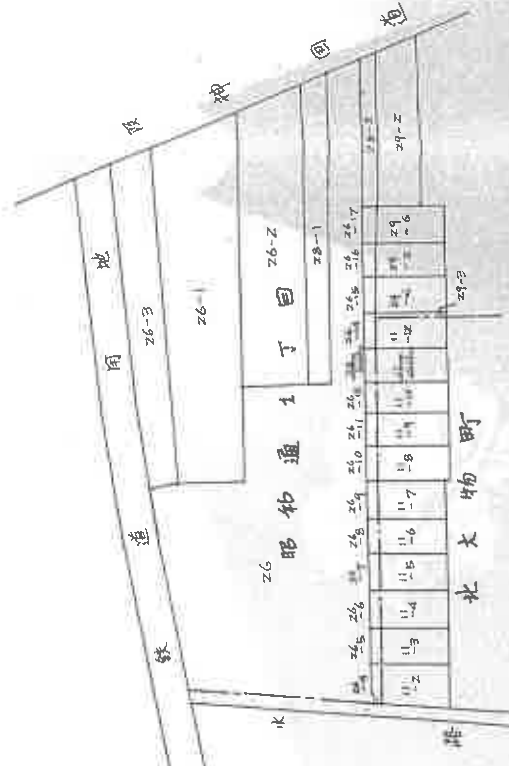


表	積	表
26-4	11.2 x 0.173	11.2 x 0.173
26-5	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35
26-6	11.2 x 0.173	11.2 x 0.173
26-7	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35
26-8	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35
26-9	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35
26-10	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35
26-11	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35
26-12	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35
26-13	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35
26-14	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35
26-15	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35
26-16	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35
26-17	11.2 x (0.20 + 0.15)	11.2 x 0.35

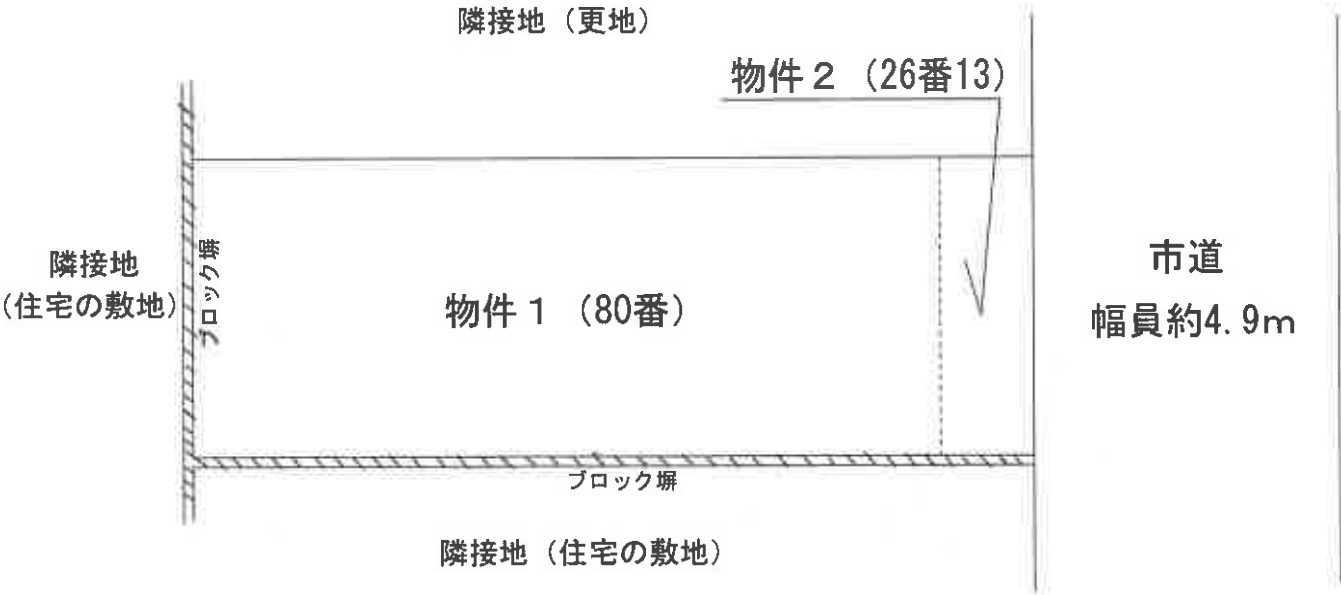


縮尺 1/300

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。
(神戸地方裁判所尼崎支部管轄)
令和7年3月24日 大阪法務局北出寮所

- (1) 令和2年12月17日
26番15、26番16、26番17は26番14に合算。
- (2) 令和6年10月31日
26番10は、26番11、26番12を合算。

土地位置関係図



参 考 写 真

令和7年(ヌ)第16号

・ 南東方より対象物件を撮影



・ 東方より対象物件を撮影

