

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 12 月 23 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 22 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 2 月 12 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 12 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	36, 120, 000 28, 896, 000	一括	7, 224, 000	480, 545	0
1	6, 720, 000				
2	29, 400, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 尼崎市大庄西町三丁目 |
| | 地 番 | 2 1 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 2 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市大庄西町三丁目 2 1 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 6 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 2 2 平方メートル
2 階 9 0. 2 2 平方メートル
3 階 9 0. 2 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月28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, 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】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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 | 尼崎市大庄西町三丁目 |
| | 地 番 | 2 1 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市大庄西町三丁目 2 1 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 6 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 2 2 平方メートル
2 階 9 0. 2 2 平方メートル
3 階 9 0. 2 2 平方メートル |



賃借権等目録

物件番号	2	2	2	2	2
階数	1階	1階	1階	2階	2階
範囲	101号室	102号室	103号室	201号室	202号室
占有者	A	B	C	D	E
占有権原等	明渡猶予	明渡猶予	明渡猶予	明渡猶予	明渡猶予
期限	R9.2.13	R9.4.26	R9.1.22	R9.6.27	R9.1.29
賃料(月額)	¥61,000	¥61,000	¥61,000	¥59,000	¥62,000
敷金等	なし	なし	なし	なし	なし
敷引等	なし	なし	なし	なし	なし
備考					

物件番号	2	2	2	2	
階数	2階	3階	3階	3階	
範囲	203号室	301号室	302号室	303号室	
占有者	F	G	所有者	H	
占有権原等	明渡猶予	明渡猶予	所有	明渡猶予	
期限	R8.5.31	R8.10.31		R8.5.31	
賃料(月額)	¥62,000	¥63,000		¥63,000	
敷金等	なし	なし		なし	
敷引等	なし	なし		なし	
備考					

※「占有権原等」欄の記載の詳細は下記のとおり

「占有権原等」欄について

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有」

本件所有者（占有者欄記載の者）が占有している。

「明渡猶予」

占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

令和7年(ケ)第36号
令和7年7月15日受理
令和7年 8 月14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 | 尼崎市大庄西町三丁目 |
| | 地 番 | 2 1 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市大庄西町三丁目 2 1 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 6 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 2 2 平方メートル
2 階 9 0. 2 2 平方メートル
3 階 9 0. 2 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県尼崎市大庄西町3丁目11番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 上記の者らのうち、建物所有者は空室を所有し、占有しており、その他の者は住居として使用し、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	「その他の事項(5枚目)」に記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 年 支部 月 日 年()第 号			
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〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
2	☐ 全部 ☒ 101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・14 自R7・2・14 至R9・2・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料とは別に、共 益費3,000円、ルー ムサポート代2,700 円(税込)を払う必 要がある。	
2	☐ 全部 ☒ 102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・4・27 自R7・4・27 至R9・4・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料とは別に、共 益費3,000円、口座 振替手数料525円、 火災保険料800円を 支払う。	
2	☐ 全部 ☒ 103号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・1・23 自R7・1・23 至R9・1・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料とは別に、共 益費3,000円、ルー ムサポート代2,700 円(税込)を払う必 要がある。	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・6・28 自R7・6・28 至R9・6・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料とは別に、共 益費3,000円、ルー ムサポート代2,700 円(税込)を払う必 要がある。	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・1・30 自R7・1・30 至R9・1・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料とは別に、共 益費3,000円、ルー ムサポート代2,700 円(税込)を払う必 要がある。	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・6・1 自R6・6・1 至R8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料とは別に、共 益費3,000円、ルー ムサポート代2,700 円(税込)を払う必 要がある。	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 301号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・11・1 自R6・11・1 至R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料とは別に、共益費 3,000円、ルームサポー ト代2,700円(税込)を払 う必要がある。
2	☐ 全部 ☒ 302号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 303号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・6・1 自R6・6・1 至R8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料とは別に、共益費 3,000円、ルームサポー ト代2,700円(税込)を払 う必要がある。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
 - 2 本件建物の占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果により2枚目から4枚目までのとおりと判断した。
 - 3 本件建物の西側には幅員約18mの県道と接面し、南側には幅員約4.8mの市道と接面している。
 - 4 1階から3階の居住用のマンションで、部屋に設置されている主な設備はエアコン、収納式干し竿、ウォッシュレット付きトイレでバス・トイレ別である。
 - 5 本件建物の外観、建物共用部分の廊下、外階段の壁や天井には特段損傷等は確認できなかった。
 - 6 各部屋の状況について、目視で確認した限りでは、経年劣化相当の汚れやしみ等はあると思われるが、特段損傷は確認できなかった。
 - 7 マンション管理会社によれば、居住者の賃料の支払い状況について滞納者はいないという。
 - 8 家賃の収納代行の手数料は、家賃等の月額支払額合計の2%が別途発生する。
- その他
- 1 債務者兼所有者会社宛てに照会書を送付したが、宛先不明であった。

(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
■ 管理会社担当者	1 302号室は現在空き部屋となっています。 2 家賃の支払方法は、102号室は口座引落とし、それ以外の部屋は家賃の収納代行で支払っています。 3 収納代行会社を含め確認したところ、家賃の滞納者はいません。
■ A (101号室占有者)	1 賃料等は毎月27日払い翌月分です。 2 賃料の滞納はありません。 3 賃料の差押えはありません。 4 損傷箇所や水回り等で不都合はありません。 5 リフォームしていません。 6 ペットの飼育はありません。 7 過去に事件又は事故はありません。
■ B (102号室占有者)	1 賃料等は毎月27日払いです。 2 賃料の滞納はありません。 3 賃料の差押えはありません。 4 損傷箇所や水回り等で不都合はありません。 5 リフォームしていません。 6 ペットの飼育はありません。 7 過去に事件又は事故はありません。
■ C (103号室占有者)	1 賃料の滞納はありません。 2 賃料の差押えはありません。 3 損傷箇所や水回り等で不都合はありません。 4 リフォームしていません。 5 ペットの飼育はありません。 6 過去に事件又は事故はありません。
■ D (201号室占有者)	1 賃料は毎月翌月分を支払います。 2 賃料の滞納はありません。 3 賃料の差押えはありません。 3 損傷箇所や水回り等で不都合はありません。 4 リフォームしていません。 5 ペットの飼育はありません。 6 過去に事件又は事故はありません。 7 エアコンが故障していましたが、修理してもらいました。
■ E (202号室占有者)	1 賃料等は毎月27日払い翌月分です。 2 家賃の滞納はありません。 3 賃料の差押えはありません。 4 損傷箇所や水回り等で不都合はありません。 5 リフォームしていません。 6 ペットの飼育はありません。 7 過去に事件又は事故はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (203号室占有者)	1 賃料は毎月27日払い翌月分です。 2 賃料の滞納はありません。 3 賃料の差押えはありません。 4 損傷箇所や水回り等で不都合はありません。 5 リフォームしていません。 6 ペットの飼育はありません。 7 過去に事件又は事故はありません。
■ G (301号室占有者)	1 賃料は毎月27日払い翌月分です。 2 賃料の滞納はありません。 3 賃料の差押えはありません。 4 損傷箇所や水回り等で不都合はありません。 5 リフォームしていません。 6 ペットの飼育はありません。 7 過去に事件又は事故はありません。
■ H (303号室占有者)	1 賃料等は毎月27日払い翌月分です。 2 賃料の滞納はありません。 3 賃料の差押えはありません。 4 洗面台の蛇口部分に亀裂が生じています。 5 リフォームしていません。 6 ペットの飼育はありません。 7 過去に事件又は事故はありません。

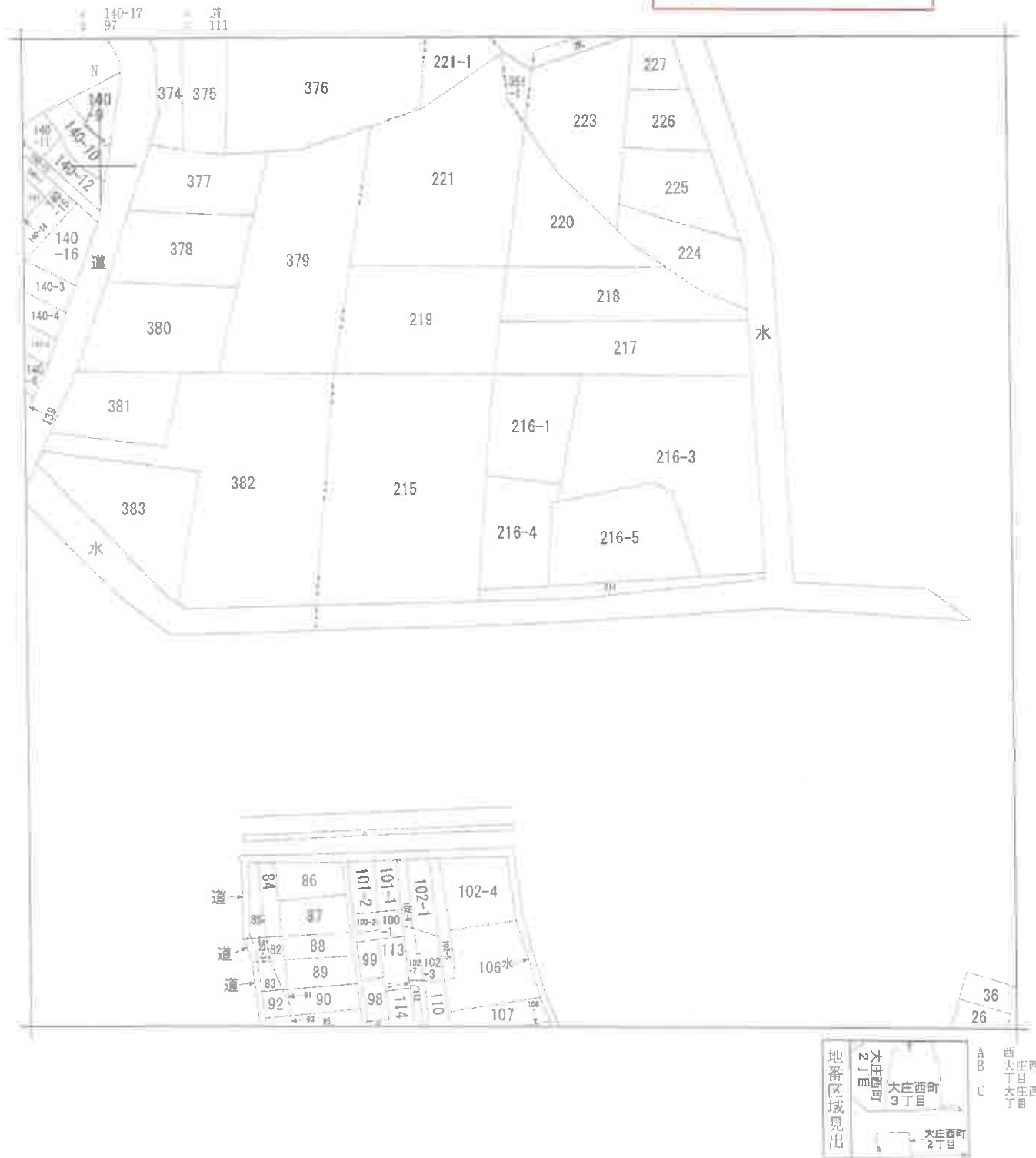
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月15日(火) 14:00-14:30	神戸地方法務局 尼崎支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年7月15日(火) 14:45-14:55	物件所在地	物件確認(各居住状況及び管理会社の確認)、外観撮影
R7年7月16日(水) 16:40-16:50	執行官室	管理会社担当者に居住者との契約状況等の調査依頼及びFAX送信
R7年7月22日(火) 10:50-11:15	物件所在地	物件確認、外観撮影、各居住者宛てに通知文書(110円切手添付の返信用封筒同封:7名分)を投函及び手交
R7年7月31日(木) 9:40-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、101号室、103号室、203号室、301号室の占有者から事情聴取、評価人帯同
R7年7月31日(木) 17:00-17:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、201号室の占有者から事情聴取、評価人帯同
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7年7月31日 目的物件(102号室、202号室、302号室、303号室)は不在であったので、立会人Iを立ち合わせ、解錠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



請求部	所在地	尼崎市大庄西町三丁目			地番	216番4		
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系 番号は記号	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	

地積測量図

地番 (イ)216-1, (ロ)216-4, (ハ)216-5

土地の所在 足尾市大庄西町二丁目

座標求積表

地番	(イ)216-1				
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn		
68	131.909	99.486	-1479.257334		
A4	120.359	99.565	1141.512725		
A3	120.444	111.924	1709.415252		
P1	135.632	111.435	1647.485040		
86	135.228	110.127	-410.002821		
		信商積	326.097412		
		地積	163.0487060		
			163.04	m	

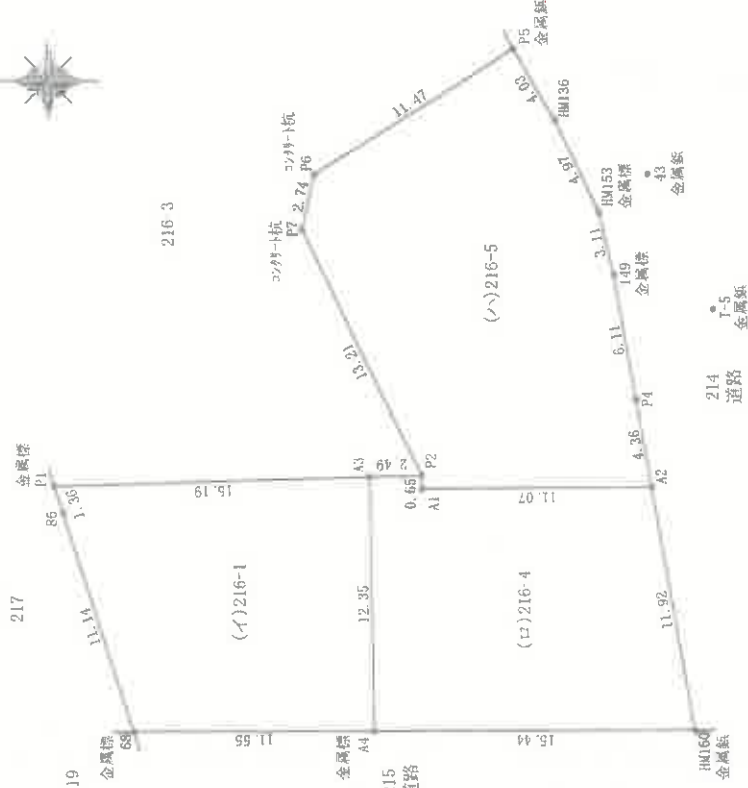
地番	(ロ)216-4				
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn		
A4	120.359	99.565	-1546.144835		
HM160	104.915	99.671	-1343.963764		
A2	106.875	111.430	1452.601480		
A1	117.951	111.354	1233.802320		
P2	117.955	112.004	279.225972		
A3	120.444	111.924	269.065296		
		信商積	344.586419		
		地積	172.2932095		
			172.29	m	

地番	(ハ)216-5				
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn		
A1	117.951	111.354	-1233.802320		
A2	106.875	111.430	1154.303370		
P4	107.592	115.737	199.414851		
149	108.598	121.771	205.305906		
HM153	109.278	124.813	343.984628		
HM136	111.354	129.332	520.819964		
P5	113.305	132.866	1541.511332		
P6	122.956	126.652	1298.056348		
P7	123.554	123.970	-619.973970		
P2	117.955	112.004	-627.558412		
		信商積	473.454957		
		地積	236.7274785		
			236.72	m	

合計 572.0693940

参照点表

①	X座標	Y座標	境界点	点	間	距離
43 金属標	106.917	126.614		①		
T-5 金属標	103.864	120.089		②		
					27.017	20.436
					8.938	15.894



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

申請人

縮尺 1/250

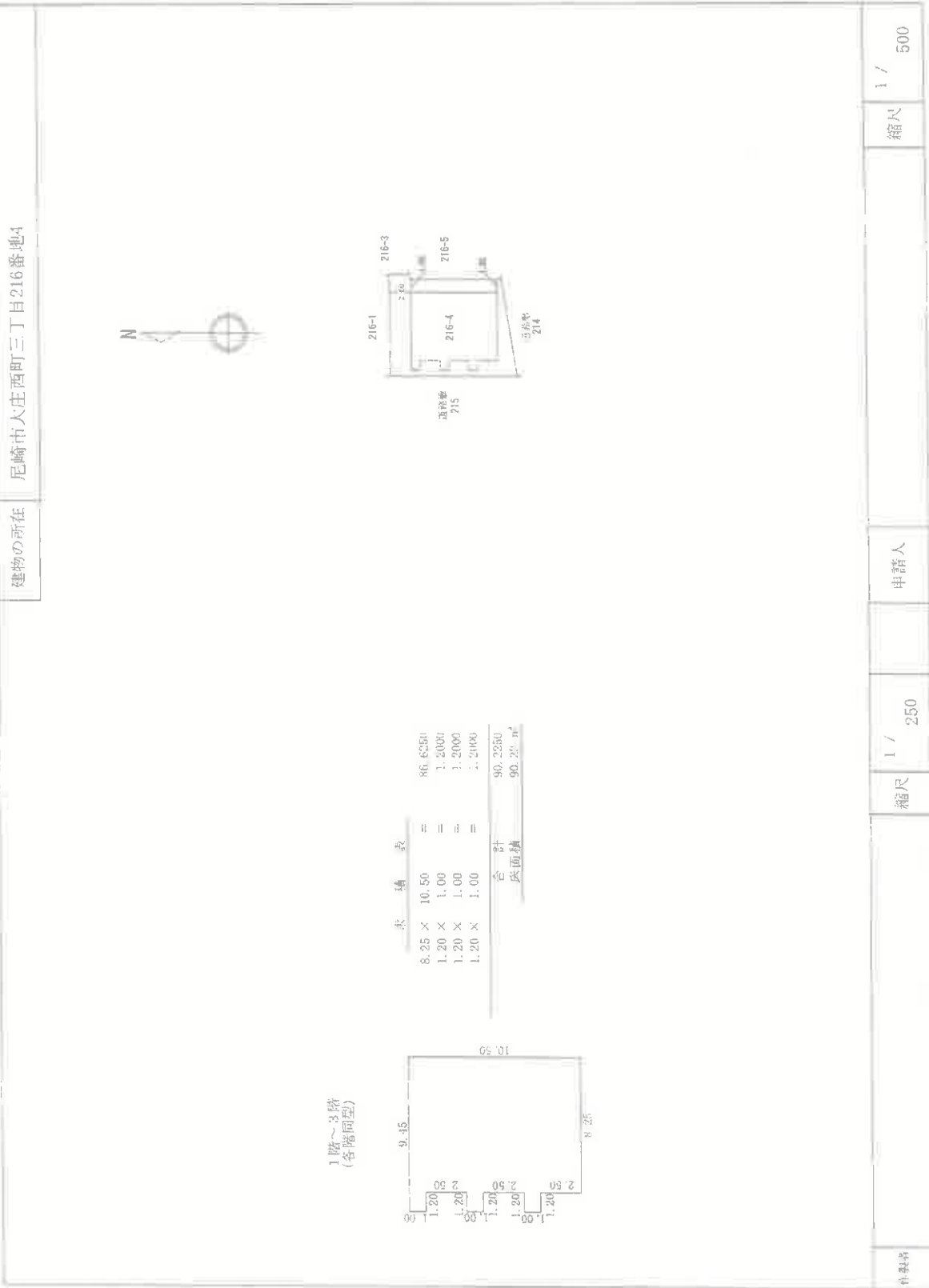
各階平面図

216番地の2

建物図面

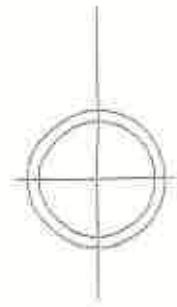
家屋番号

建物の所在
尾崎市大庄西町三丁目216番地4

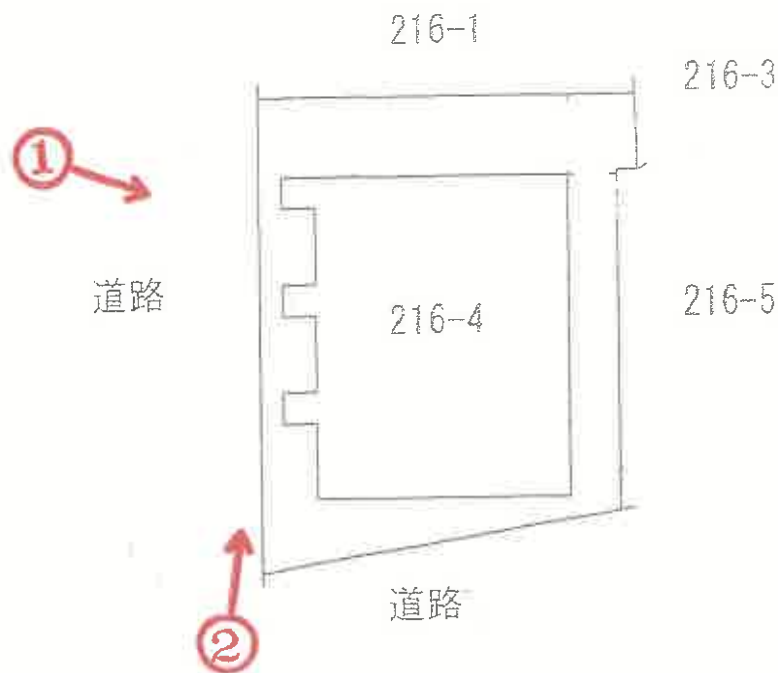


本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

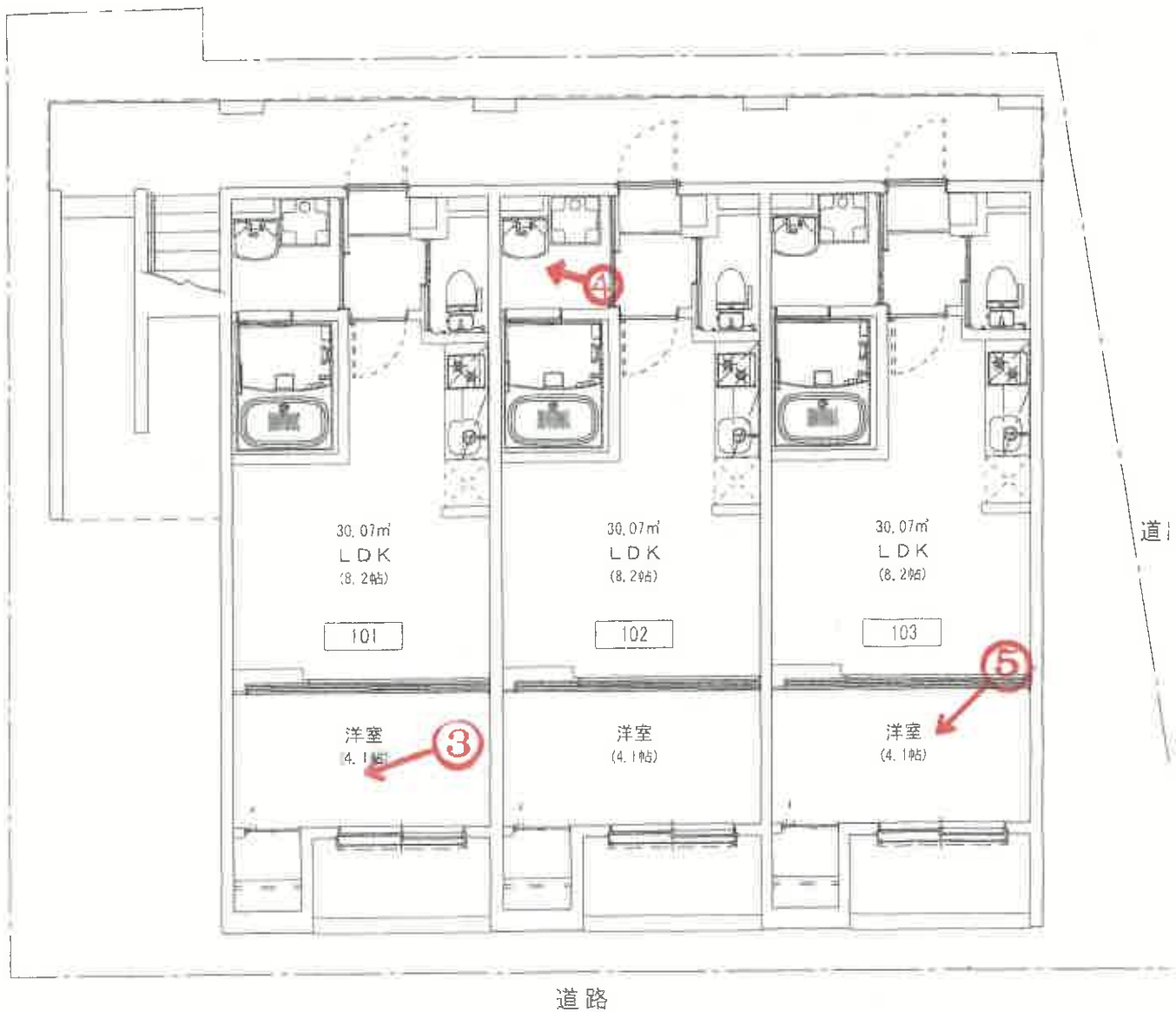


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年（ケ）第36号

建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

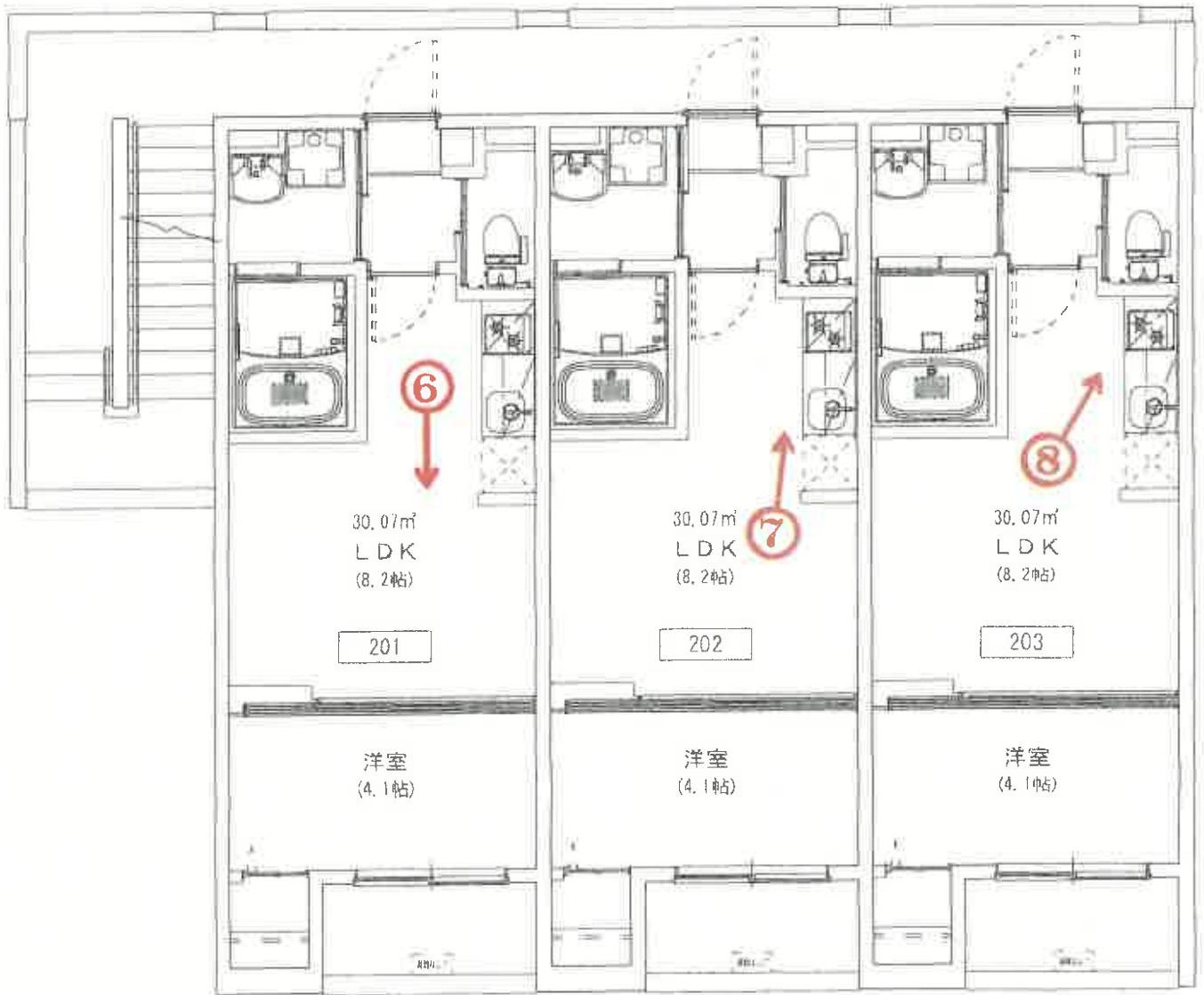


令和7年(ケ)第36号

(13枚目)

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36号

(14枚目)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和7年(々)第36号

(15枚目)



①



②



③

101号室



④

102号室



⑤

103号室



⑥

201号室



⑦

202号室



⑧

203号室



⑨

301号室



⑩

302号室



⑪

302号室



⑫

302号室



⑬

302号室



⑭

302号室



⑮

303号室

令和 7 年 (ケ) 第 36 号
令和 7 年 7 月 31 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 22 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<収益物件用>

評価人 不動産鑑定士

田中 計機

第1 評価額

一括価格	
金36,120,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金6,720,000円
物件2(建物)	金29,400,000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	阪神電鉄線 武庫川駅の北東方 約800m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	県道沿いの共同住宅、一般住宅、店舗、駐車場等が見られる地域	
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 準住居地域 60 % 200 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 172.29 m ² の ほぼ整形地 西側間口約15.4m、奥行約12.4m（最大）	
接面道路の状況	西側 約18m県道 南側 約4.8m道路	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は、物件2建物の敷地として利用されている。	
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は特段の情報は得られなかった。	
特 記 事 項	・ 南西側部分はゴミ置場、南側部分は駐輪場として利用されている。 ・ 敷地内に駐車場はない。	

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30年6月12日 新築 経過年数 7 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 共同住宅（総戸数9戸） 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。 ・エアコンと収納式ハンガーが備え付けられている。 ・特段の損傷箇所は認められなかった。なお、3階中央に位置する302号室のみ空室となっているが、業者によりクリーニングされた状態になっている。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(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	183,000	1.00	172.29	0.90	28,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（尼崎-2）

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/㎡)
 $157,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/86 \approx 183,000$

◇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（1.00）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 \approx 100/86$

イ 個別格差：角地、形状等（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	200,000	270.66	0.60	32,480,000

ウ 現価率

経過年数 7年、 経済的残存耐用年数 20年、 経済的全耐用年数 27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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \approx 0.60$

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	28,380,000	0.60	法定地上権	17,030,000

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	積 算 価 格 (円) ア+イ	構 成 比
1	28,380,000	-17,030,000	11,350,000	18.6%
3	32,480,000	+17,030,000	49,510,000	81.4%
積 算 価 格 (合 計)			60,860,000	

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和7年7月31日現在)

物件概要	用 途	共同住宅	築後年数	7年
	賃貸戸数 9 戸	入居戸数 8 戸	空 室 率	11.1 %
家 賃	月 額 支 払 賃 料 492,000円		年 額 支 払 賃 料 5,904,000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 0円		要 返 還 保 証 金 0円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
5,904,000円	1.00	13%	1.00	45,420,000円

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：必要なし

3 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格（円） ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控 除減価（円） オ	評 価 額 （円） ア×イ×ウ×エ
1	51,600,000	18.6%	1.00	0.70		6,720,000
2		81.4%	1.00	0.70		29,400,000
一 括 価 格（ 合 計 ）						36,120,000

ア 調整後の合計価格

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格に重きを置き、積算価格を考量して評定した。

イ 構成比：1 (2) ②参照。

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。

オ その他の控除減価
特になし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (尼崎-2)
所 在 : 尼崎市大庄西町4丁目157番1
「大庄西町4-10-6-1」
価 格 : 157,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「阪神尼崎センタープール前」駅より道路距離850r
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 72㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員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 : 小規模住宅が密集する中に、共同住宅も見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 22,351,181円
物件2 : 23,884,863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 建物間取略図
- 6 現況写真

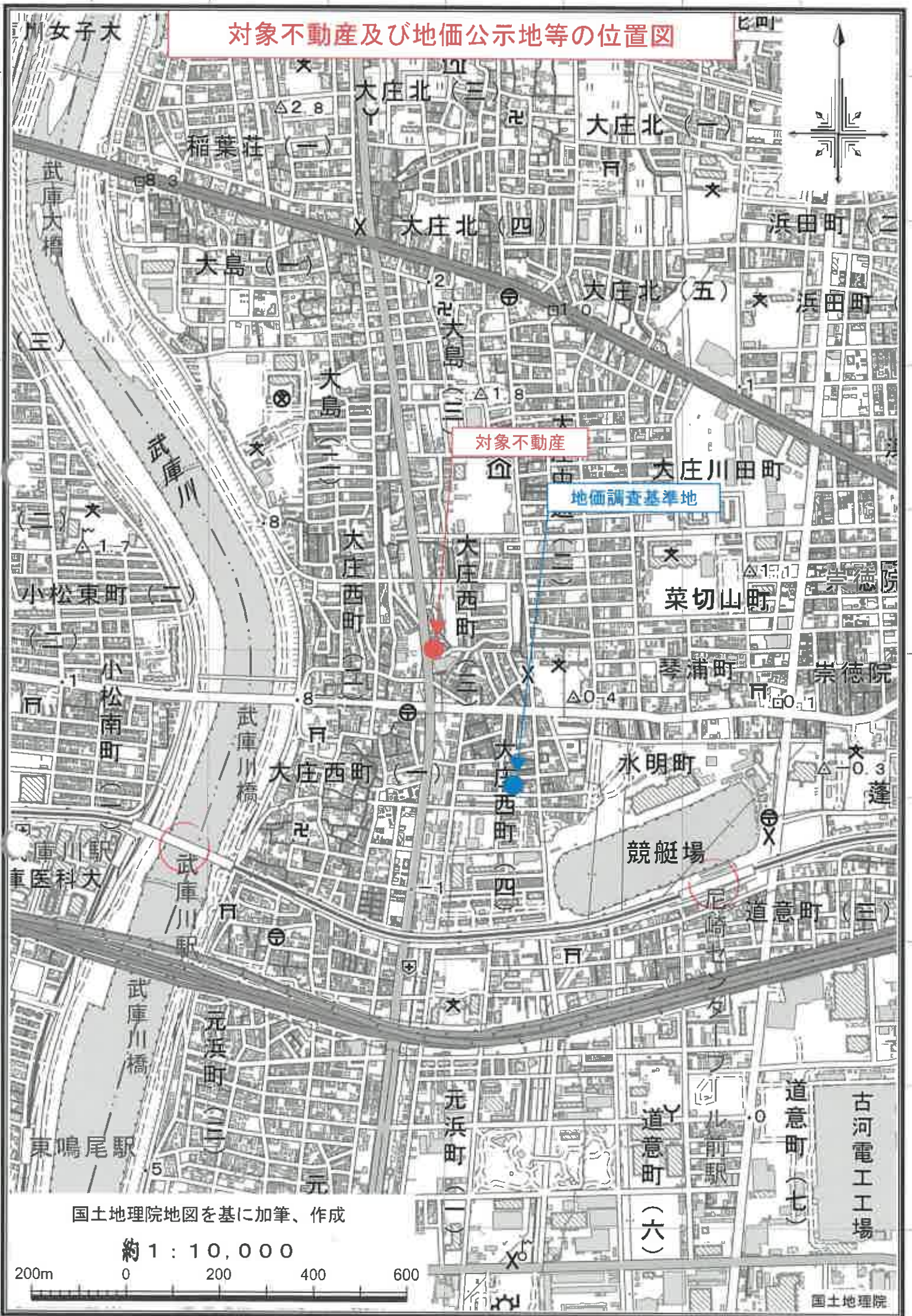
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 尼崎市大庄西町三丁目 |
| | 地 番 | 2 1 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市大庄西町三丁目 2 1 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 6 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 2 2 平方メートル
2 階 9 0. 2 2 平方メートル
3 階 9 0. 2 2 平方メートル |



対象不動産及び地価公示地等の位置図



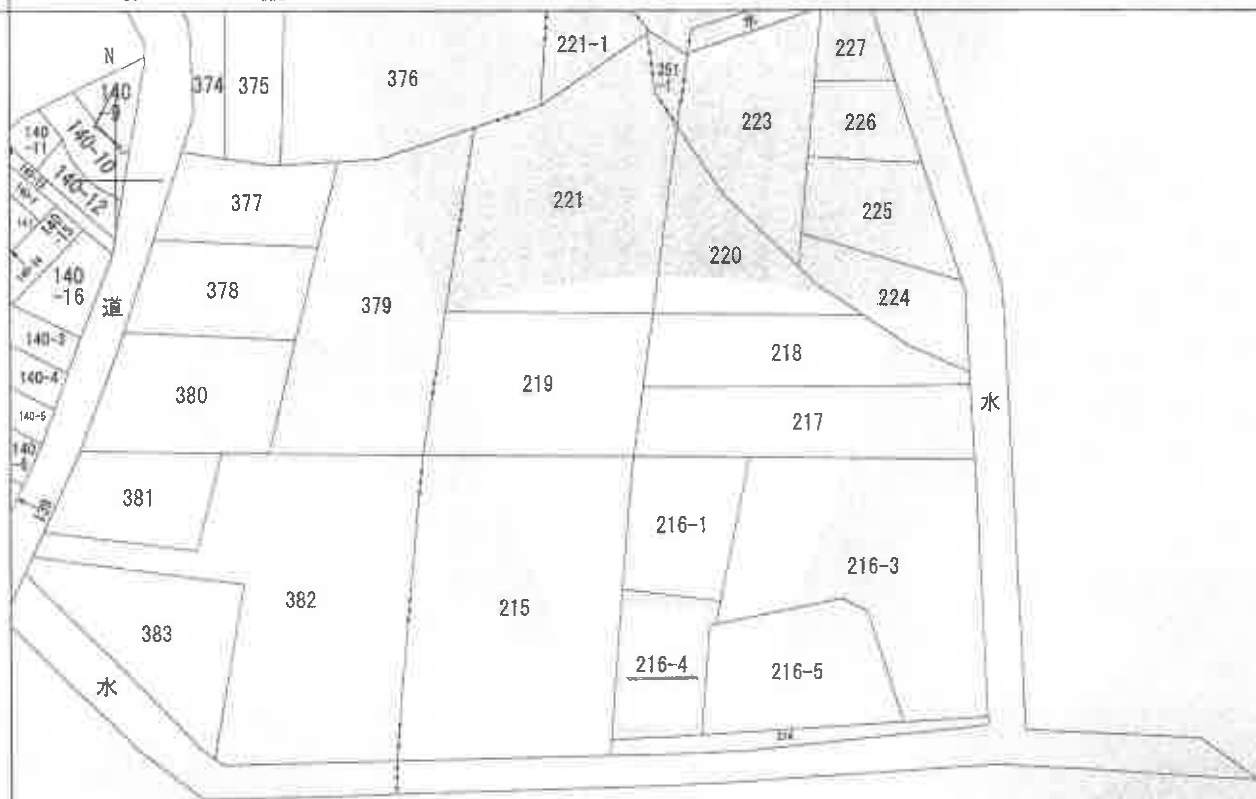
国土地理院地図を基に加筆、作成

約 1 : 10,000

200m 0 200 400 600

国土地理院

イ 140-17 道 111
ロ 97



(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。



A 西大庄西町 2丁目
B 大庄西町 3丁目
C 大庄西町 3丁目

請求部	所在	尼崎市大庄西町三丁目				地番	216番4			
出力縮尺	縮尺不明	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5月20日
神戸地方法務局尼崎支局

地図整理番号：M13176

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成29年8月31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。
令和7年5月20日 神戸地方方法務局尼崎支局

座標求積表

地番	(イ)216-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
68	131.909	99.486	-1479.257334	
A4	120.359	99.565	-1141.512725	
A3	120.444	111.924	1709.415252	
P1	135.632	111.435	1647.455040	
86	135.228	110.127	-410.002821	
		併面積	326.097412	
		面積積	163.0487060	m
		地積	163.04	

地番	(ロ)216-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A4	120.359	99.565	-1546.144885	
RM160	104.915	99.671	-1343.963764	
A2	106.875	111.430	1452.501480	
A1	117.951	111.354	1233.802320	
P2	117.955	112.004	279.225972	
A3	120.444	111.924	344.586419	
		併面積	172.2932095	
		面積積	172.29	m
		地積	172.29	

地番	(ハ)216-5			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A1	117.951	111.354	-1233.802320	
A2	106.875	111.430	-1154.303370	
P4	107.592	115.737	199.414851	
I49	108.598	121.771	205.305906	
RM153	109.278	124.813	343.984628	
RM136	111.354	129.332	520.819964	
P5	113.305	132.866	1541.511332	
P6	122.956	126.652	1288.066348	
P7	123.554	123.970	-619.973970	
P2	117.955	112.004	-627.558412	
		併面積	473.454957	
		面積積	236.7274785	m
		地積	236.72	
		合計	572.0693940	

引照点表

①	X座標	Y座標	境界点	点間距離	②
43 金属標	106.917	125.614		①	
T-5 金属標	103.964	RM160	27.017		20.436
	120.080	P5	8.938		15.894

作成者

(平成 29 年 3 月 15 日測量)
(平成 29 年 8 月 29 日作成)

申請人

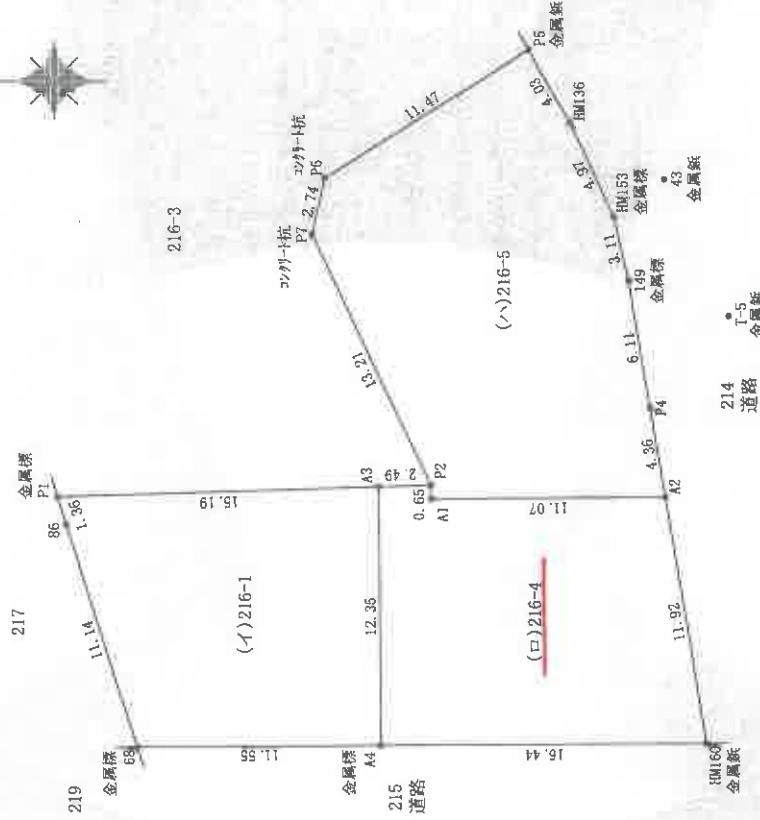
縮尺

1/250

地積測量図

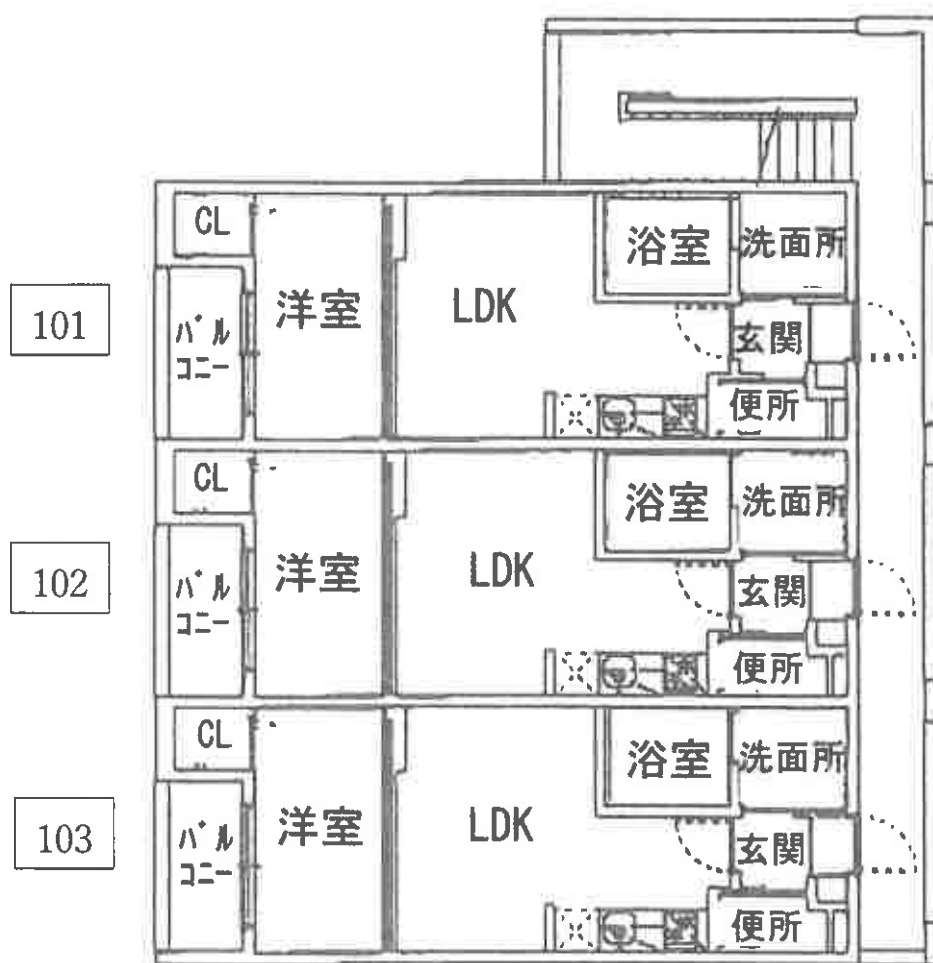
地番 (イ)216-1, (ロ)216-4, (ハ)216-5

土地の所在 尼崎市大庄西町三丁目



建物間取略図

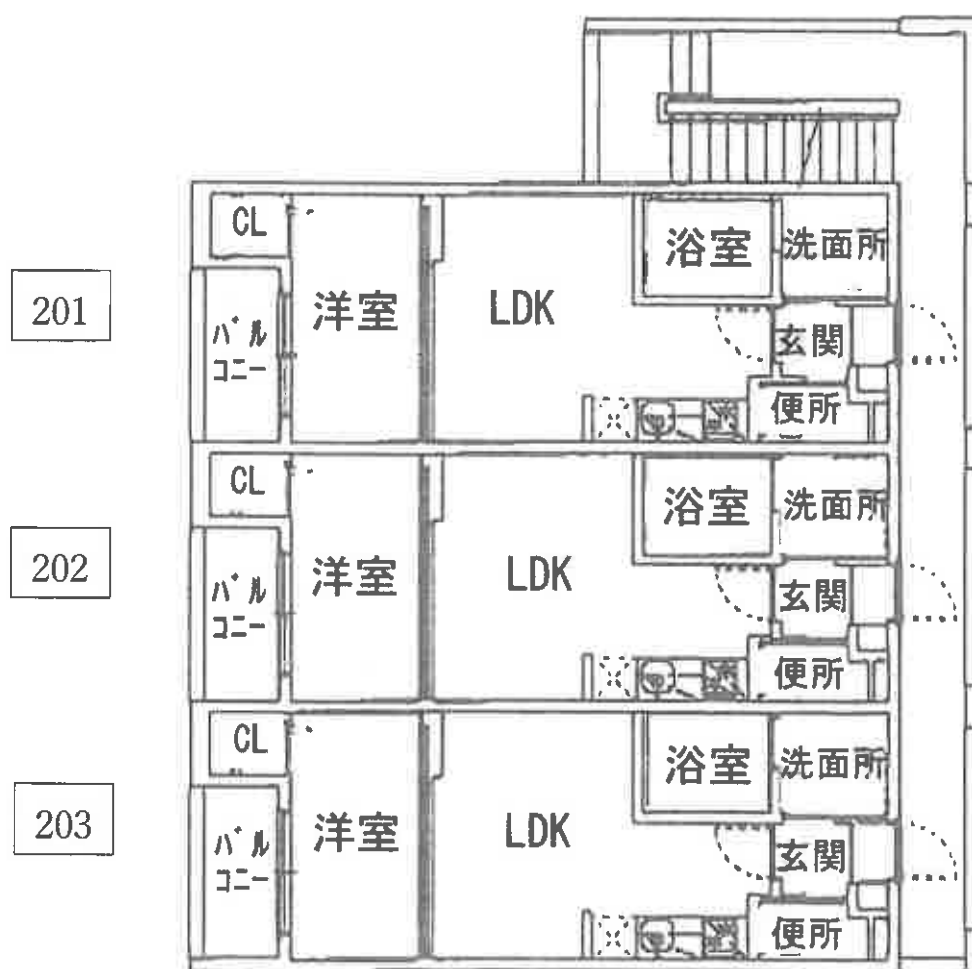
1 階



建物間取略図



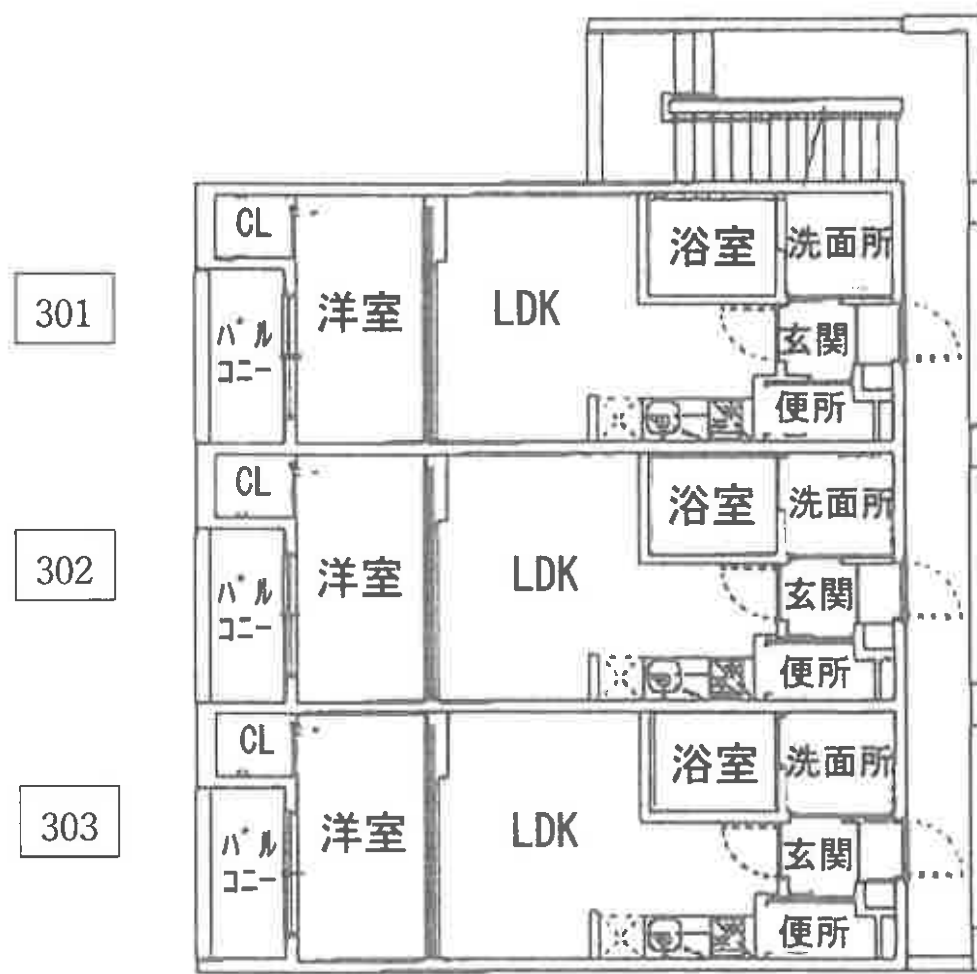
2 階



建物間取略図



3 階



参 考 写 真

令和7年（ケ）第36号

・北西方より対象物件を撮影



・西方より対象物件を撮影



参 考 写 真

令和7年（ケ）第36号

・ 南東方より対象物件を撮影



・ 南西方より対象物件を撮影

