

## 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 12 月 23 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 8 年 1 月 8 日から<br>令和 8 年 1 月 15 日まで                                                                                           |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 1 月 22 日 午前 10 時 00 分<br>神戸地方裁判所尼崎支部開札場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 2 月 12 日 午前 10 時 00 分<br>神戸地方裁判所尼崎支部競売係                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～3  | 18,060,000<br>14,448,000 | 一括       | 3,612,000  | 132,817  | 0        |
| 1    | 130,000                  |          |            |          |          |
| 2    | 3,210,000                |          |            |          |          |
| 3    | 14,720,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 尼崎市元浜町四丁目  
地 番 18 番 2  
地 目 宅地  
地 積 96.65 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 尼崎市元浜町四丁目  
地 番 18 番 9  
地 目 宅地  
地 積 84.61 平方メートル

所有者 A

3 所 在 尼崎市元浜町四丁目 18 番地 9  
家屋 番号 18 番 9  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建  
床 面 積 1 階 40.17 平方メートル  
2 階 42.19 平方メートル  
3 階 26.92 平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月13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1～3】

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 尼崎市元浜町四丁目  
地 番 18番2  
地 目 宅地  
地 積 96.65平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 尼崎市元浜町四丁目  
地 番 18番9  
地 目 宅地  
地 積 84.61平方メートル

所有者 A

3 所 在 尼崎市元浜町四丁目 18番地9  
家屋 番号 18番9  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建  
床 面 積 1階 40.17平方メートル  
2階 42.19平方メートル  
3階 26.92平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第40号  
令和7年8月13日受理  
令和7年 8 月 23 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 尼崎市元浜町四丁目  
地 番 18番2  
地 目 宅地  
地 積 96.65平方メートル  
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 尼崎市元浜町四丁目  
地 番 18番9  
地 目 宅地  
地 積 84.61平方メートル  
所有者 A

3 所 在 尼崎市元浜町四丁目 18番地9  
家屋 番号 18番9  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建  
床 面 積 1階 40.17平方メートル  
2階 42.19平方メートル  
3階 26.92平方メートル  
所有者 A





|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 住居表示           | 兵庫県尼崎市元浜町4丁目18番地の9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 土地             | 物件1、物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（物件1は共有） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している<br>上記の者が物件1の土地を他の共有者とともに公衆用道路として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           種類：<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           構造：<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           床面積： </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）<br>上記の者が本件建物に動産類を残置したまま空き家として利用し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           地方裁判所 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           支部 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           年（ ）第 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           号<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           保管開始日 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           年 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           月 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           日 </div> |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、債務者の表札はなかったが関係人の陳述、A（債務者兼所有者）からの回答書の提出及び立入調査の結果から第三者の占有の可能性はないと思われるため、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2土地と隣接し、等高な平坦地となっており、付近住民との共有の私道（幅員約4.6m）となっている。
  - (2) 物件1土地の西側は市道と接面しており、市道の幅員は約5mとなっている。
  - (3) 物件2土地は物件3建物の敷地となっている。
- 3 物件3建物について
- (1) 物件3建物は登記内容に符合する建物である。
  - (2) 物件3建物の室内の状況について、1階の部屋には動産類が残置してあったものの、空き家の状態であった。築年数がそれほど経っていないため、目視で確認した限りでは特段損傷等は確認できなかった。
- 4 A（債務者兼所有者）の回答書の要旨
- (1) 私が所有者です。
  - (2) 令和5年2月28日から居住しています。
  - (3) 現在は転居済みです。
  - (4) トイ・プードル（小型犬）を飼育していました。
  - (5) 過去に事件又は事故はありません。
  - (6) オール電化ではありません。
  - (7) ソーラーパネルはありません。
  - (8) 2階壁紙、フローリングに損傷箇所あります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                     |
| ■近隣住民             | 1 空き家になっています。<br>2 居住者の方はお引越しされておられます。<br>3 数ヶ月前だったと思います。 |

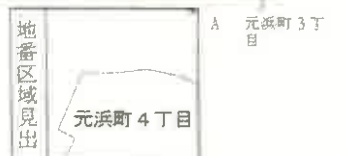
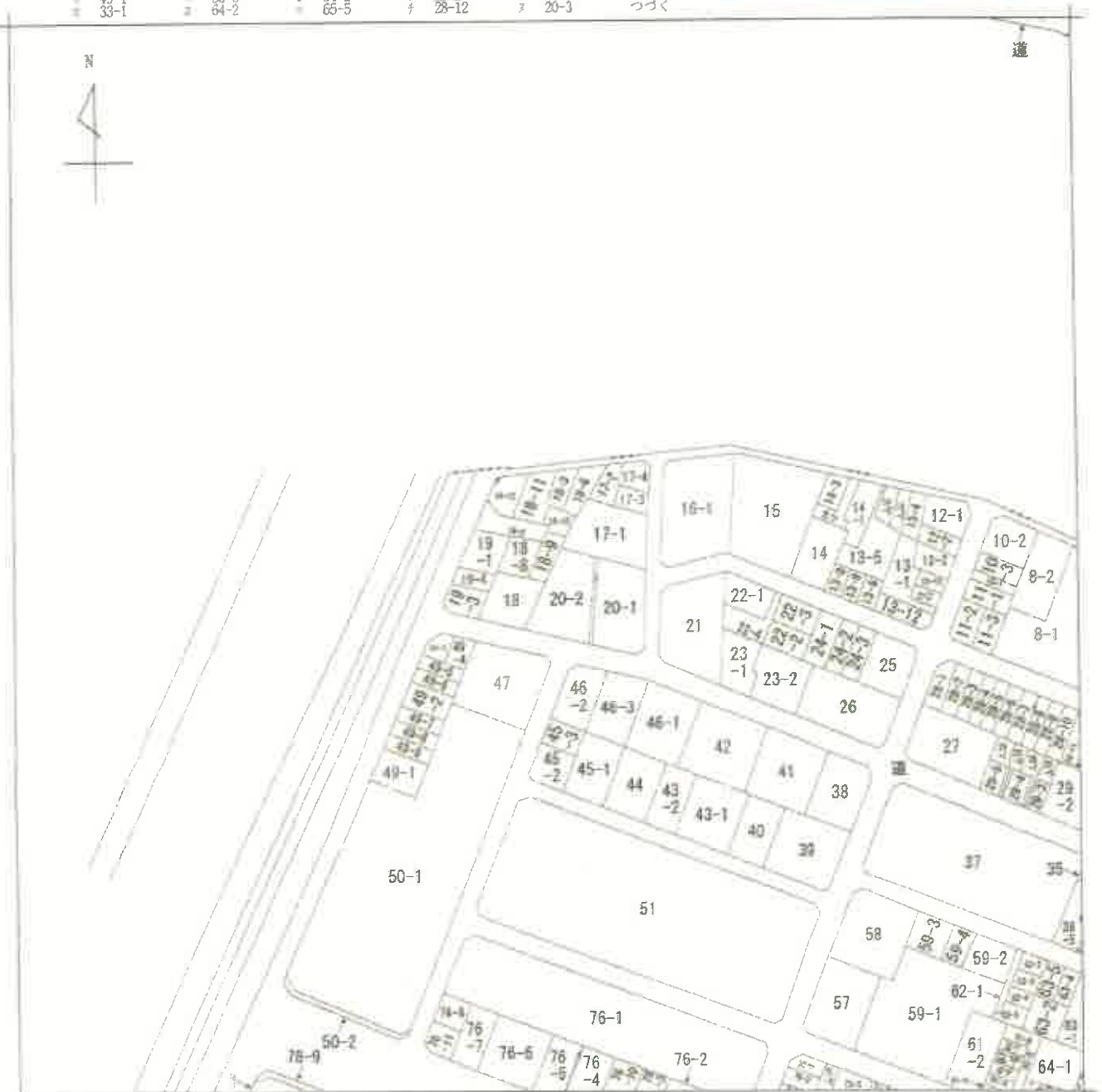
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                                   |
| R7年8月14日(木)<br>10:00-10:20                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 神戸地方法務局<br>尼崎支局 | 公図等及び全部事項証明書交付申請                              |
| R7年8月14日(木)<br>11:55-12:15                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地           | 外観確認、写真撮影、近隣住民から事情聴取、通知書及び照会書(110円返信用封筒同封)を投函 |
| R7年8月19日(火)<br>9:33-10:00                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地           | 立入調査、写真撮影、評価人帯同                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                                               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月19日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bの立会いの下、解錠技術者が解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                 |                                               |

(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

49-1 33-8 64-2 28-12 28-15 18-7  
33-1 64-2 65-5 20-3 つづく

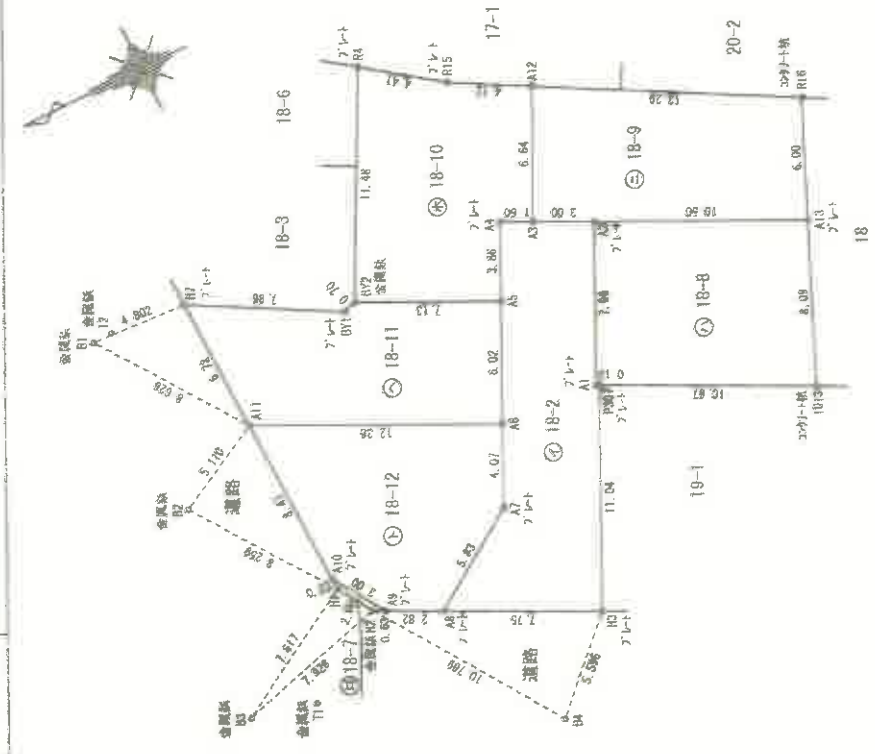


|           |        |           |  |                   |                 |     |          |         |     |           |
|-----------|--------|-----------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在    | 尼崎市元浜町四丁目 |  |                   |                 | 地 番 | 18番9     |         |     |           |
| 出 縮 力 尺   | 1/1200 | 精 度 分     |  | 座 標 系 又 座 番 号 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 |     |           |

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 18-2, 18-7, 18-8, 18-9, 18-10, 18-11, 18-12  
土地の所在 尼崎市元浜町四丁目



表積算

| 地番   | Xn     | Yn      | Yn-1-Yn-1 | Xn-1-Xn-1   |
|------|--------|---------|-----------|-------------|
| 18-2 |        |         |           |             |
| N0   | 85.527 | 97.855  | 6.482     | 552.53164   |
| N3   | 89.875 | 107.111 | 9.256     | 4.265890    |
| P307 | 80.810 | 107.849 | 7.241     | 883.142710  |
| A1   | 77.307 | 115.024 | 8.481     | 858.413737  |
| A2   | 86.003 | 116.340 | 7.018     | 181.411111  |
| A3   | 81.441 | 117.042 | -2.711    | -95.678011  |
| A4   | 83.136 | 113.569 | -6.883    | -738.437088 |
| A5   | 85.718 | 108.153 | -9.171    | -78.042238  |
| A7   | 87.855 | 104.488 | -6.338    | -598.789470 |
| A8   | 82.455 | 101.321 | -6.843    | -614.185208 |
| 合計   |        |         |           | 98.631450   |
| 合計   |        |         |           | 98.65       |

| 地番   | Xn     | Yn      | Yn-1-Yn-1 | Xn-1-Xn-1   |
|------|--------|---------|-----------|-------------|
| 18-7 |        |         |           |             |
| N1   | 98.588 | 104.578 | -2.244    | -216.783472 |
| N2   | 95.549 | 107.869 | 1.392     | -190.330608 |
| A9   | 94.985 | 107.868 | 2.244     | 213.482640  |
| A10  | 96.605 | 105.112 | 1.992     | 132.637160  |
| 合計   |        |         |           | -1.625800   |
| 合計   |        |         |           | 0.74        |

| 地番   | Xn     | Yn      | Yn-1-Yn-1 | Xn-1-Xn-1   |
|------|--------|---------|-----------|-------------|
| 18-8 |        |         |           |             |
| N0   | 80.675 | 107.783 | -4.245    | -300.020375 |
| N13  | 71.131 | 103.064 | 2.830     | 131.078530  |
| A13  | 67.863 | 110.413 | 12.070    | 818.713200  |
| A2   | 77.307 | 115.024 | -2.854    | -188.215146 |
| A1   | 80.810 | 107.849 | -7.241    | -385.185210 |
| 合計   |        |         |           | -171.442343 |
| 合計   |        |         |           | 65.721472   |
| 合計   |        |         |           | 85.77       |

| 地番   | Xn     | Yn      | Yn-1-Yn-1 | Xn-1-Xn-1   |
|------|--------|---------|-----------|-------------|
| 18-9 |        |         |           |             |
| N0   | 85.443 | 115.004 | 11.806    | 778.700757  |
| N16  | 77.887 | 122.312 | 0.436     | 33.588322   |
| A12  | 60.023 | 116.340 | -7.238    | -383.051854 |
| A3   | 77.307 | 115.024 | -5.927    | -458.188589 |
| A9   | 67.863 | 110.413 | 0.880     | 59.719410   |
| A13  |        |         |           | -189.242824 |
| 合計   |        |         |           | 84.612412   |
| 合計   |        |         |           | 84.61       |

縮尺 1/250

申請人

作成者

## 地 積 測 量 図

地 番

18-2, 18-7, 18-8, 18-9,  
18-10, 18-11, 18-12

土地の所在

尾崎市元浜町四丁目

| 地 番 18-10 |        |         |         |                          |
|-----------|--------|---------|---------|--------------------------|
| NO        | Xn     | Yn      | Ym-Yn-1 | Xn - (Ym-1-Yn-1)         |
| B0        | 40.205 | 124.303 | 4.591   | 370.518555               |
| B13       | 84.270 | 126.903 | -7.604  | -640.280350              |
| B4        | 89.547 | 116.539 | -13.334 | -1194.019898             |
| B12       | 83.156 | 113.559 | 0.343   | 28.518648                |
| A5        | 81.441 | 117.042 | 2.771   | 285.62011                |
| A4        | 80.003 | 116.340 | 6.270   | 421.618810               |
| A3        | 77.067 | 122.312 | 7.963   | 613.842781               |
| A12       |        |         | 合 計     | -174.649873              |
|           |        |         | 合 計 面 積 | 87.321837 m <sup>2</sup> |

| 地 番 18-11 |        |         |         |                          |
|-----------|--------|---------|---------|--------------------------|
| NO        | Xn     | Yn      | Ym-Yn-1 | Xn - (Ym-1-Yn-1)         |
| B0        | 98.547 | 116.629 | 2.936   | 303.909992               |
| B12       | 90.221 | 116.595 | -2.601  | -325.065765              |
| B1        | 91.112 | 120.302 | -2.922  | -393.761264              |
| A11       | 96.861 | 113.603 | -12.143 | -1176.456841             |
| A8        | 85.776 | 108.159 | -0.014  | -1.202802                |
| A5        | 83.136 | 113.569 | 8.540   | 884.891440               |
|           |        |         | 合 計     | -153.603302              |
|           |        |         | 合 計 面 積 | 81.761651 m <sup>2</sup> |

| 地 番 18-12 |        |         |         |                          |
|-----------|--------|---------|---------|--------------------------|
| NO        | Xn     | Yn      | Ym-Yn-1 | Xn - (Ym-1-Yn-1)         |
| A11       | 96.887 | 113.843 | -3.047  | -285.716888              |
| A10       | 95.605 | 105.112 | 10.997  | -1067.353185             |
| A9        | 94.665 | 102.836 | -2.791  | -1068.068135             |
| A8        | 92.456 | 101.327 | 1.872   | 176.756172               |
| A7        | 87.505 | 104.498 | 6.839   | 598.759470               |
| A6        | 85.778 | 108.159 | 9.065   | 779.251330               |
|           |        |         | 合 計     | -162.879537              |
|           |        |         | 合 計 面 積 | 81.414789 m <sup>2</sup> |

基準点、引線点座標リスト

| 点 番 | 入線距離    | 引線距離    |
|-----|---------|---------|
| 11  | 100.000 | 100.000 |
| 17  | 100.000 | 120.000 |
| 81  | 101.905 | 120.000 |
| 92  | 101.460 | 111.802 |
| 93  | 103.004 | 100.802 |
| 94  | 89.523  | 93.142  |

測量年月日  
測 量 者令和4年 1月28日  
佐 賀

作成者

申請人

縮尺  
1/本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

各階平面図 建物図面図

家屋番号

18番9

建物の所在  
危崎市元浜町四丁目18番地9

1階

|       |       |       |           |
|-------|-------|-------|-----------|
| 0.425 | 0.380 | 0.055 | 0.054255  |
| 2.700 | 8.845 | 0.000 | 0.000000  |
| 1.820 | 7.735 | 0.000 | 0.000000  |
| 合計    |       |       | 40.128715 |

床面積 40.13



2階

|       |       |       |           |
|-------|-------|-------|-----------|
| 0.425 | 4.215 | 0.000 | 0.054255  |
| 4.700 | 8.845 | 0.000 | 40.244750 |
| 合計    |       |       | 42.188015 |

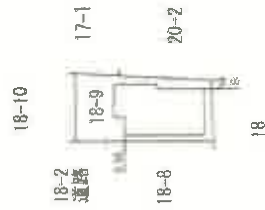
床面積 42.19



3階

|       |       |       |           |
|-------|-------|-------|-----------|
| 0.150 | 0.740 | 0.000 | 0.054255  |
| 1.210 | 1.930 | 0.000 | 0.000000  |
| 0.420 | 7.280 | 0.000 | 0.000000  |
| 0.425 | 2.130 | 0.000 | 0.000000  |
| 合計    |       |       | 26.922550 |

床面積 26.92



作成者

縮尺 1/250

申請人

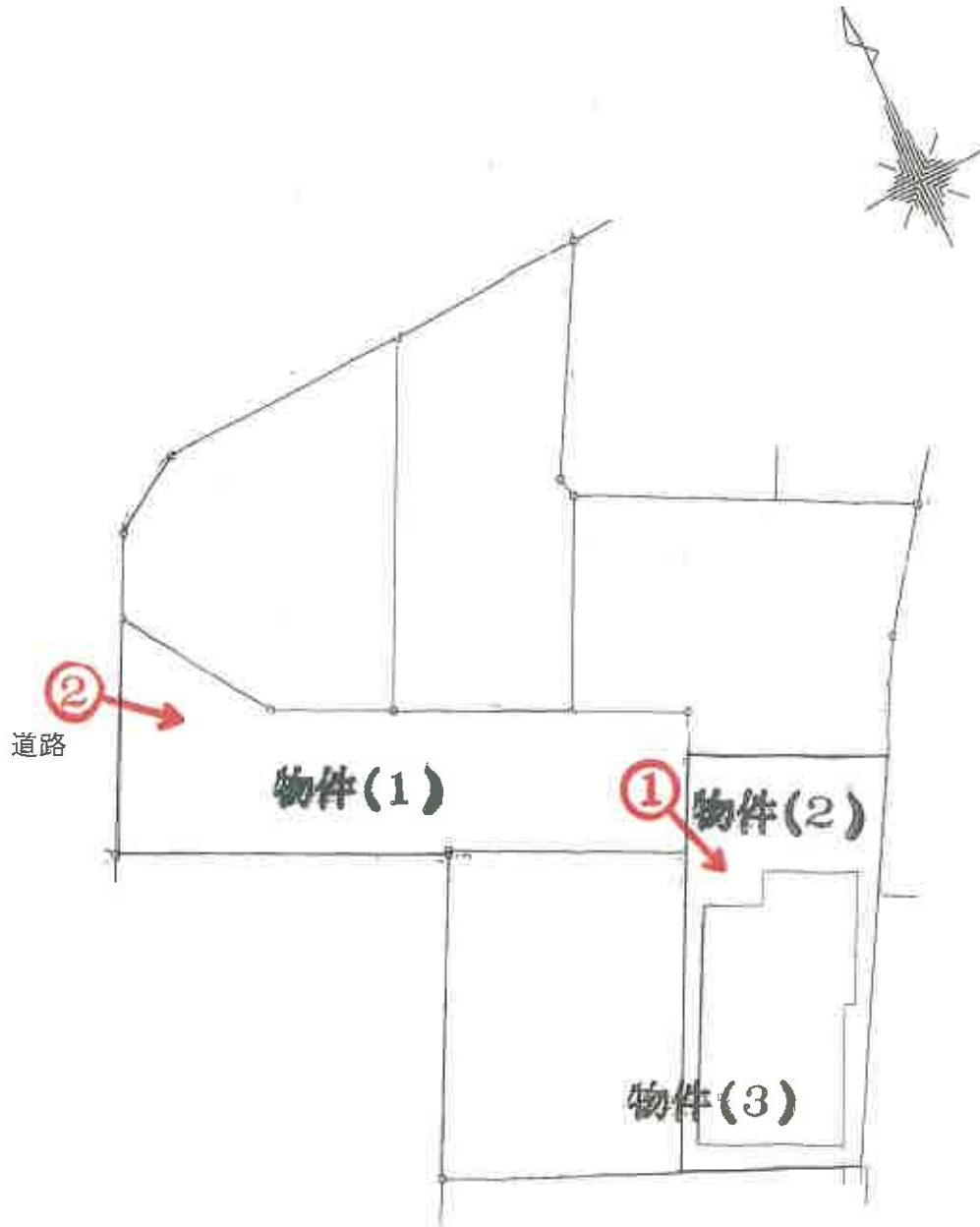
縮尺 1/500

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)



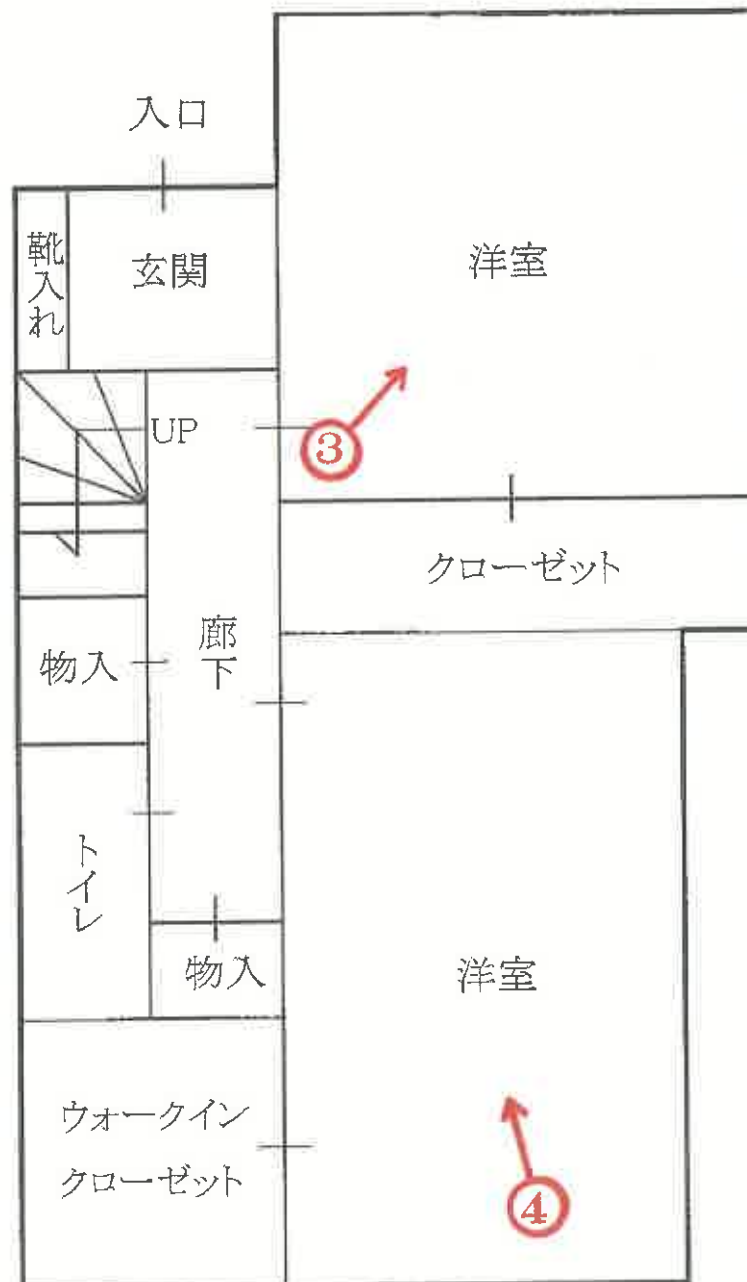
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和 7 年（ケ） 第 4 〇 号

（10枚目）

# 間取概略図

(→○は写真番号および撮影位置・方向)



1階

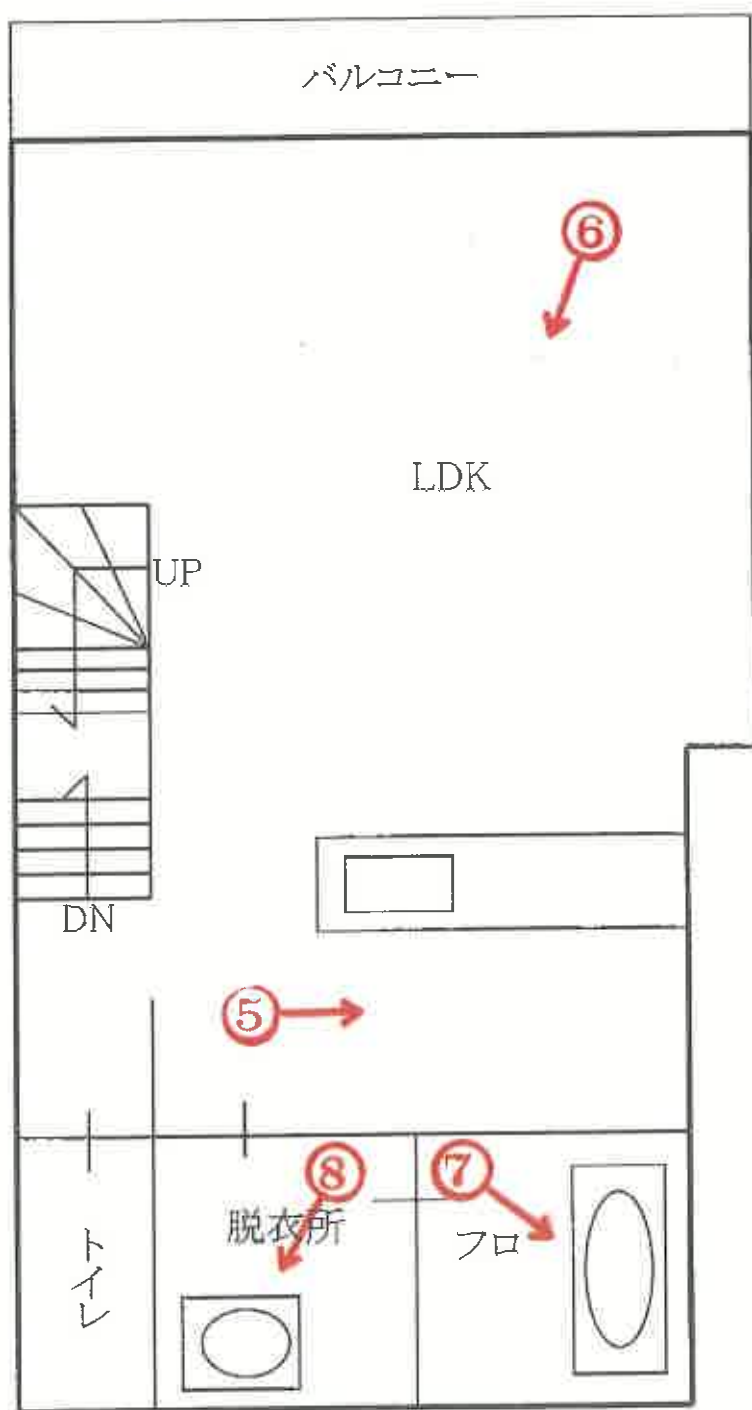


令和7年(ケ)第40号

(11枚目)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

# 間取概略図



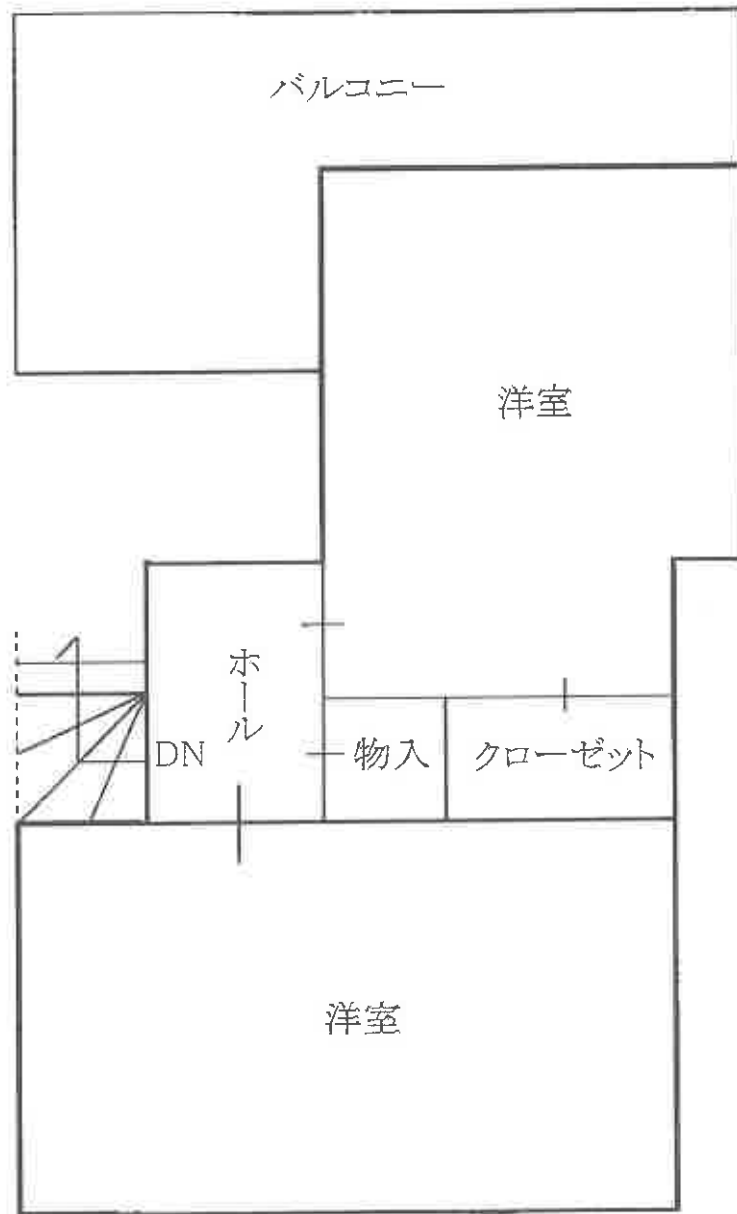
2階



令和7年(ケ)第40号

(12枚目)

間取概略図



3階



令和7年(ケ)第40号

(13枚目)



①



②

物件3建物



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和 7 年 《ケ》 第 40 号  
令和 7 年 8 月 19 日 現地調査  
令和 7 年 8 月 25 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18,060,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1(土地)      | 金130,000円    |
| 物件2(土地)      | 金3,210,000円  |
| 物件3(建物)      | 金14,720,000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2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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 物件目録記載のとおり | ・地目：公衆用道路 |
| 2       | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 物件目録記載のとおり |           |
| 3       | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 物件目録記載のとおり |           |
| 特 記 事 項 |                                    |            |           |
|         | ・物件1は4分の1の持分が対象である。                |            |           |

#### 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                                                       | 阪神本線 武庫川駅の南方 約700m (道路距離)<br>(附属資料位置図参照)                                                                                                        |                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                       | 中小規模一般住宅が多くみられる住宅地域                                                                                                                             |                                                 |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                      | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>準防火地域<br>— |
| 画 地 条 件                                                         | <p>〈物件1〉 幅員約4.6mの私道敷。西側で幅員約5mの市道に通じ、当該市道と概ね等高で平坦である。建築基準法上位置指定道路に指定されている。</p> <p>〈物件2〉 規模84.61㎡ のほぼ整形地。物件1(私道)の東端部分に接しており、当該間口は約3mである。</p>      |                                                 |
| 接面道路の状況                                                         | <p>〈物件1〉 西側 約5m 市道</p> <p>〈物件2〉 西側 約4.6m 私道(物件1：位置指定道路)</p>                                                                                     |                                                 |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | <p>〈物件1〉 幅員約4.6mの私道敷。当該私道敷沿いに中小規模一般住宅が複数位置する。共有者らが持分に応じて、西側市道から共有者らの当該各所有土地に至る私道として利用している。</p> <p>〈物件2〉 物件2は物件3建物の敷地</p>                        |                                                 |
| 供給処理施設                                                          | <p>上 水 道      あり</p> <p>ガ ス 配 管      あり</p> <p>下 水 道      あり</p> <p>(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。</p> |                                                 |
| 土 壌 汚 染 等                                                       | <p>土壤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壤汚染状況調査を要する。</p>                                                                  |                                                 |
| 特 記 事 項                                                         | <p>・ 物件2土地の境界及び範囲について、北東角等に境界標が見受けられ、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</p>                                                               |                                                 |

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） 令和5年2月13日 新築<br>経過年数 3 年程度<br>経済的残存耐用年数 27 年程度                                                             |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき<br>外 壁 : サイディング等<br>内 壁 : クロス壁等<br>天 井 : クロス等<br>床 : フローリング等<br>設 備 : 特にない<br>そ の 他 : 特にない |
| 床面積（現況）         | 概ね目的物件記載のとおり（特記事項参照）                                                                                                   |
| 現況用途等           | 現況用途： 居宅<br>間取り： 附属資料間取概略図のとおり                                                                                         |
| 品 等             | やや劣る                                                                                                                   |
| 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<br>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) 建付地価格等（物件1、2）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

| 番 号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1   | 155,000              | 0.05           | 96.65           | ---       | ×持分1/4 190,000           |
| 2   | 155,000              | 0.97           | 84.61           | 0.90      | 11,450,000               |
|     |                      |                |                 |           |                          |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎-32）

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/㎡)

$$168,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/105 \div 155,000$$

◇ 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  
 $100/103 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/105$

イ 個別格差：物件1：私道減価（0.05）

物件2：間口奥行（0.97）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3   | 160,000             | 109.28             | 0.81     | 14,160,000           |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |

ウ 現価率

経過年数3年、経済的残存耐用年数27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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.1) \div 0.81$$

## 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)<br>ア | 土 地 利 用 権 等 割 合<br>イ |       | 土 地 利 用 権 等 価 格 (円)<br>ア×イ |
|-----|--------------------|----------------------|-------|----------------------------|
| 2   | 11,450,000         | 0.60                 | 法定地上権 | 6,870,000                  |
|     |                    |                      |       |                            |
|     |                    |                      |       |                            |
|     |                    |                      |       |                            |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番 号           | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| 1             | 190,000             | ---                             |                     | 1.00           | 0.70            | 130,000                  |
| 2             | 11,450,000          | -6,870,000                      |                     | 1.00           | 0.70            | 3,210,000                |
| 3             | 14,160,000          | +6,870,000                      | 1.00                | 1.00           | 0.70            | 14,720,000               |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
| 一 括 価 格 (合 計) |                     |                                 |                     |                |                 | 18,060,000               |

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 (尼崎一32)

所 在 : 尼崎市元浜町2丁目6番5

価 格 : 168,000円/㎡

位 置 : 阪神本線「武庫川」駅より道路距離620m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 84㎡

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1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既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 0円 (持分4分の1)

物件2 : 6,749,170円

物件3 : 11,032,038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

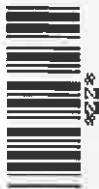
6 現況写真

以 上



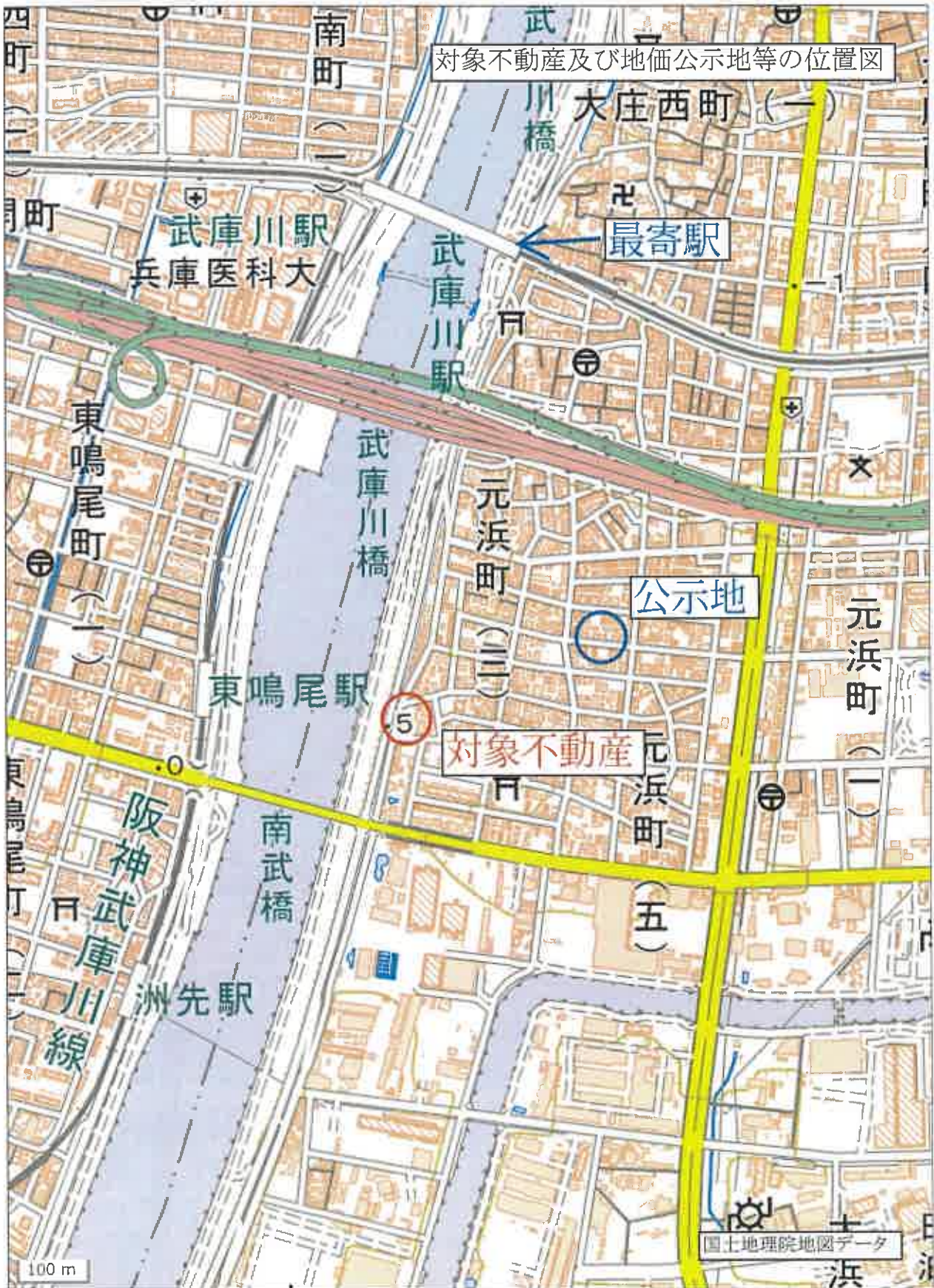
物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市元浜町四丁目  
地 番 18番2  
地 目 宅地  
地 積 96.65平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 尼崎市元浜町四丁目  
地 番 18番9  
地 目 宅地  
地 積 84.61平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 尼崎市元浜町四丁目 18番地9  
家屋 番号 18番9  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建  
床 面 積 1階 40.17平方メートル  
2階 42.19平方メートル  
3階 26.92平方メートル  
所有者 A



# 地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記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

1 49-1  
0 33-1

△ 33-8  
= 64-2

△ 64-5

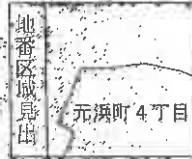
△ 64-11

△ 64-3

△ 64-18



(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補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補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 元浜町3丁目

|       |        |  |     |      |           |    |     |             |       |    |           |  |
|-------|--------|--|-----|------|-----------|----|-----|-------------|-------|----|-----------|--|
| 請求部   | 所 在    |  |     |      | 尼崎市元浜町四丁目 |    | 地 番 | 18番9        |       |    |           |  |
| 出力縮   | 1/1200 |  | 精度区 | 図面番号 |           | 分類 |     | 1/1500 なる図面 |       | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成年月日 |        |  |     |      | 備考        |    |     |             | 補事 記項 |    |           |  |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を転写した書面である。

令和7年7月1日  
神戸地方方法務局尼崎支府  
登記官

請求番号：7-1  
(1/2)





登記年月日：令和5年2月20日

令和7年7月1日

神戸地方建設局建築部

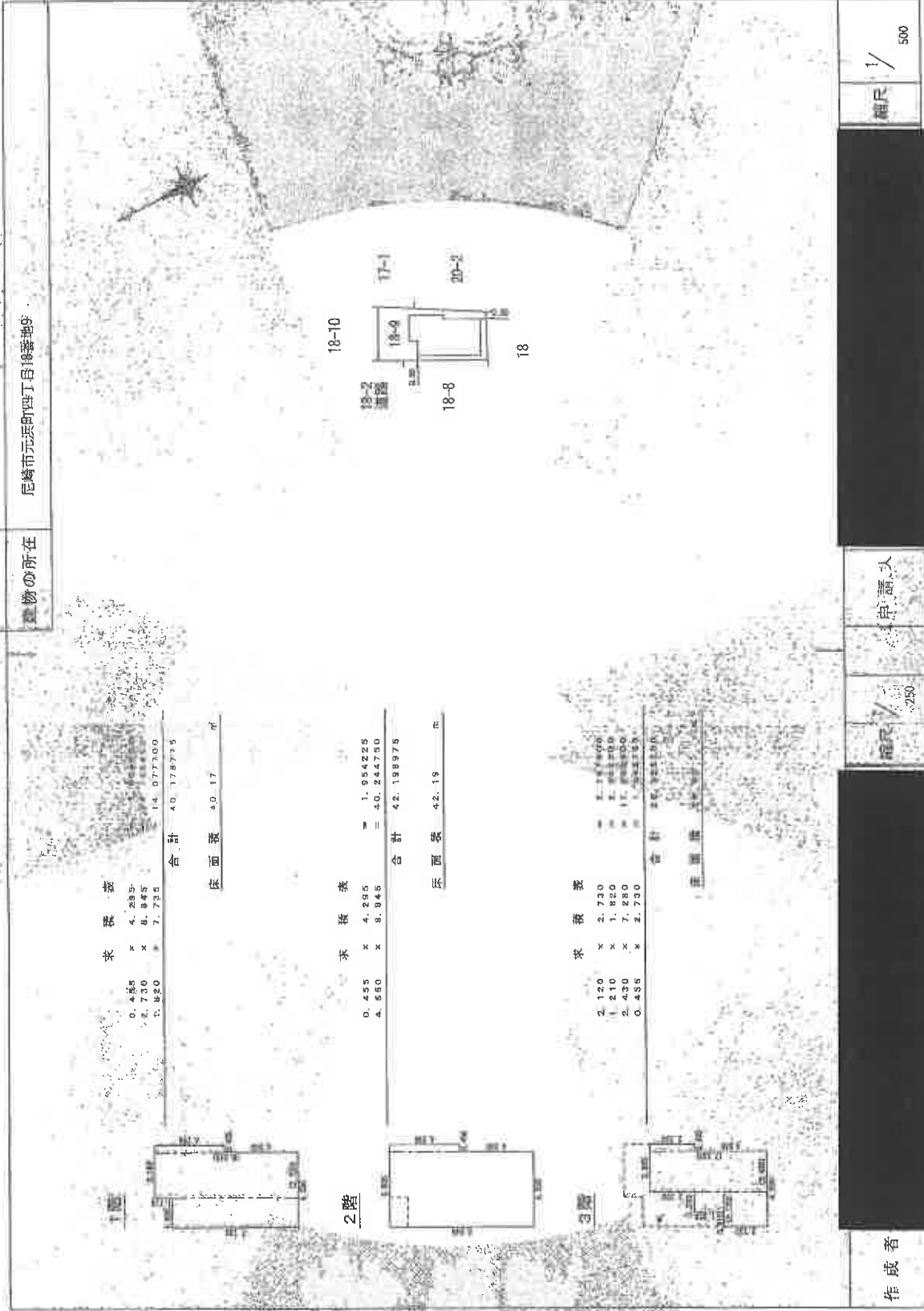
登記番

各階平面図

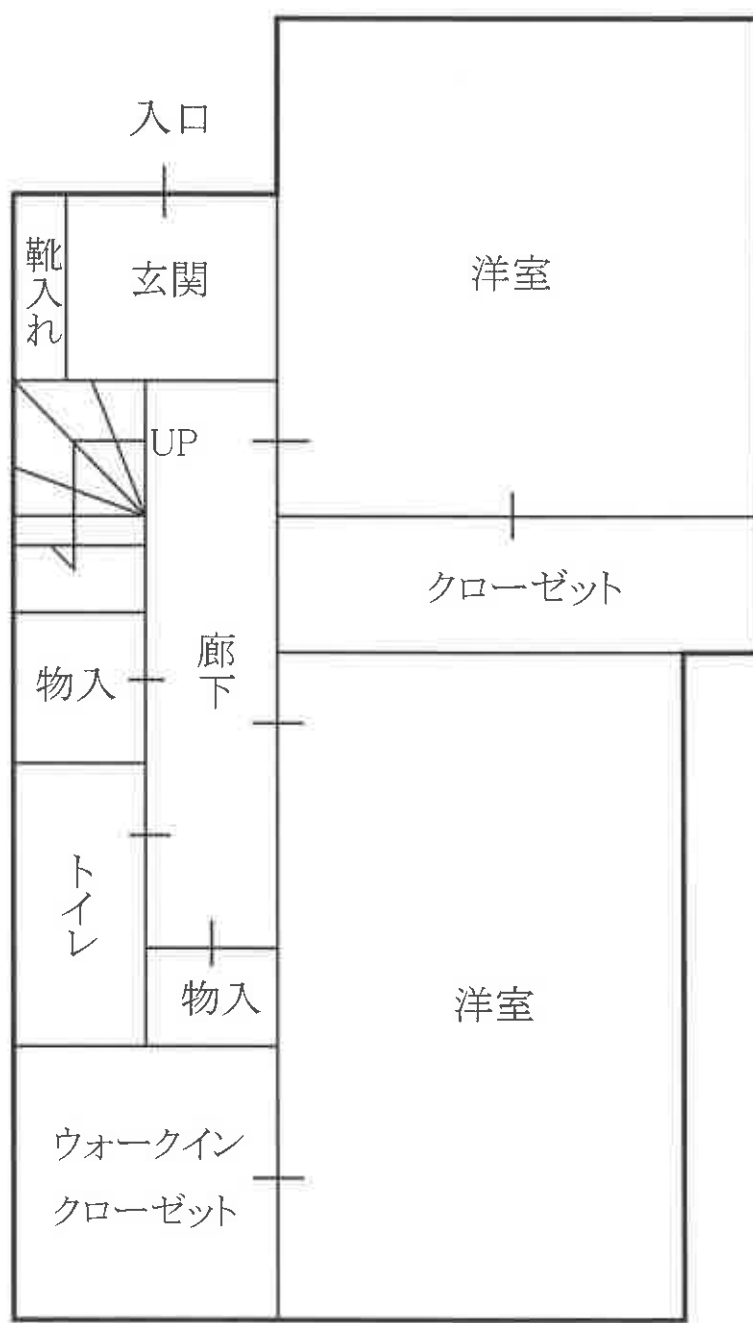
建築物平面図

家屋番号 18番9

建築物の所在 尼崎市元浜町四丁目18番地9



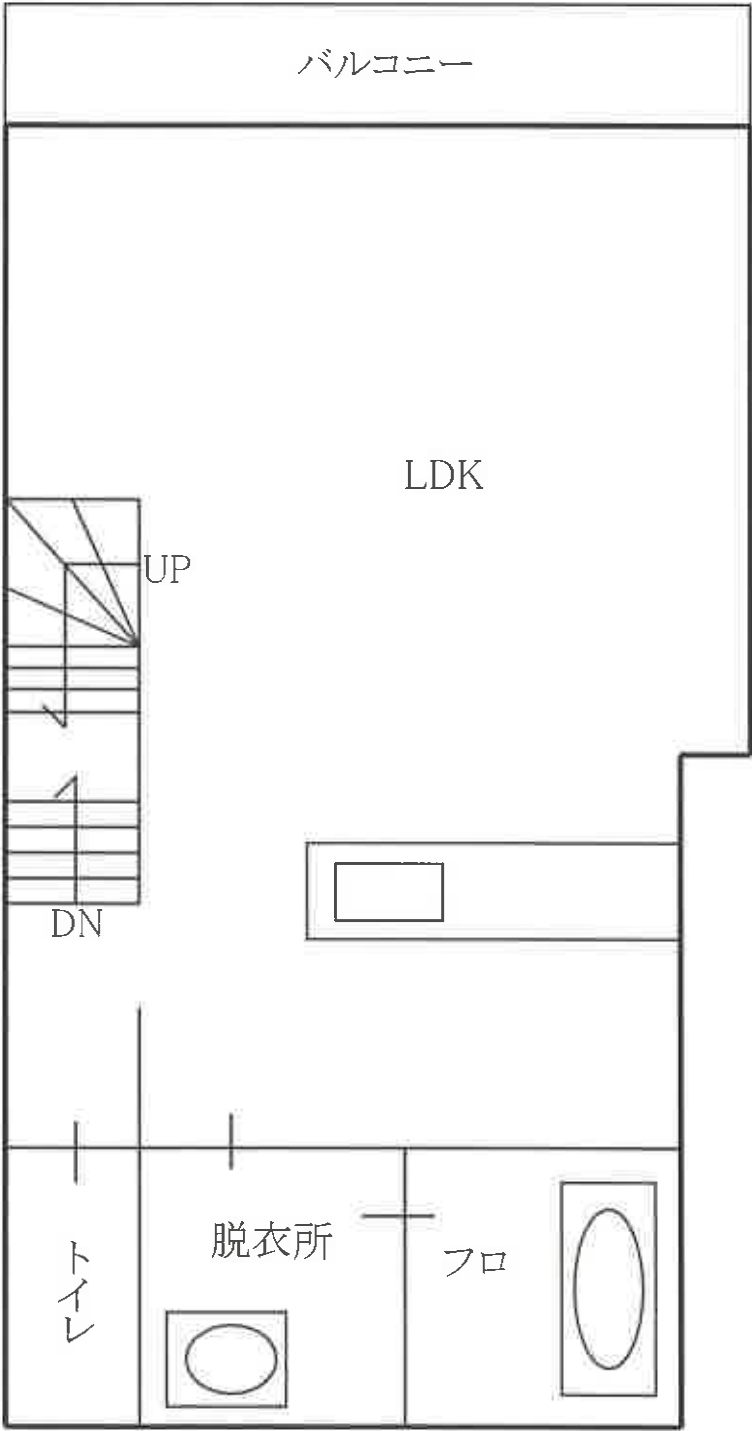
# 間取概略図



1階



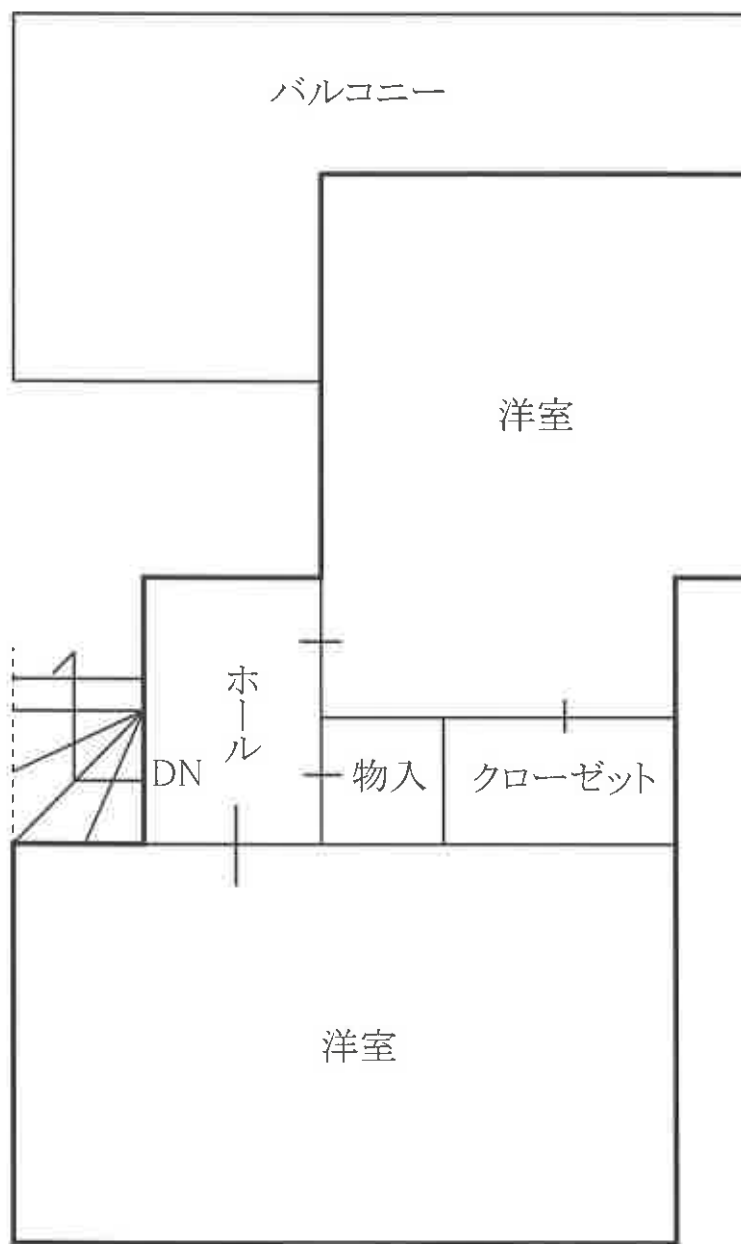
間取概略図



2階



# 間取概略図



3階





## 現況写真

写真1



写真2



写真3(物件1共用私道)

