

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 8 年 2 月 10 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 2 月 26 日から 令和 8 年 3 月 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 12 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 4 月 2 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 8 年 2 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

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	56, 200, 000 44, 960, 000	一括	11, 240, 000	494, 839	0
1	7, 420, 000				
2	48, 780, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 尼崎市大物町一丁目 |
| | 地 番 | 85 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市大物町一丁目 85 番地 |
| | 家屋 番号 | 85 番の 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 99.82 平方メートル
2 階 99.82 平方メートル
3 階 99.82 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月17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】

本件土地のうち駐車スペースは、駐車場として使用されている。使用者Cの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

- (1) 本件建物のうち101号室は、Bが占有している。同人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。
- (2) 本件建物のうち102号室は、Cが占有している。同人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。
- (3) 本件建物のうち103号室は、Dが占有している。同人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。
- (4) 本件建物のうち201号室は、Eが占有している。同人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。
- (5) 本件建物のうち202号室は、Fが占有している。同人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。
- (6) 本件建物のうち203号室は、Gが占有している。同人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。
- (7) 本件建物のうち301号室は、東芝テック株式会社が占有している。同社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。



(8) 本件建物のうち302号室は、Iが占有している。同人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。

(9) 本件建物のうち303号室は、Jが占有している。同人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。

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 | 尼崎市大物町一丁目 |
| | 地 番 | 85番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市大物町一丁目 85番地 |
| | 家屋 番号 | 85番の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 99.82平方メートル
2階 99.82平方メートル
3階 99.82平方メートル |



令和 7年(ケ)第 42号
令和 7年 8月22日受理
令和 7年 11月 6日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 田口幸弘

(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 | 尼崎市大物町一丁目 |
| | 地 番 | 8 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市大物町一丁目 8 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 8 5 番の 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 9 . 8 2 平方メートル
2 階 9 9 . 8 2 平方メートル
3 階 9 9 . 8 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	兵庫県尼崎市大物町一丁目12番3-2号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	「その他の事項」のとおり		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅として使用している ☒ 「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」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 令和 年()第 号 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物間取図（1階）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	占有	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
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・17 ----- 自 R6・9・17 至 R8・9・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	共益費：月額3,000円 ルームサポートサービス： 月額2,700円 支払委託手数料： 月額支払額の2%
2	☐ 全部 ☒ 102 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・7・1 ----- 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	共益費：月額5,000円 ルームサポートサービス： 月額2,700円 支払委託手数料： 月額支払額の2%
2	☐ 全部 ☒ 103 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・18 ----- 自 R6・12・18 至 R8・12・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	共益費：月額3,000円 ルームサポートサービス： 月額2,700円 支払委託手数料： 月額支払額の2%
2	☐ 全部 ☒ 201 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・27 ----- 自 R6・9・27 至 R8・9・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 67,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	共益費：月額1,000円 ルームサポートサービス： 月額2,700円 支払委託手数料： 月額支払額の2%
2	☐ 全部 ☒ 202 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・31 ----- 自 R5・10・31 至 R7・10・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	共益費：月額3,000円 ルームサポートサービス： 月額2,700円 支払委託手数料： 月額支払額の2%
2	☐ 全部 ☒ 203 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・11・5 ----- 自 R5・11・5 至 R7・11・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	共益費：月額3,000円 ルームサポートサービス： 月額2,700円 支払委託手数料： 月額支払額の2%

※ 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	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	貸主 権原				種別
2	☐ 全部 ☒ 301 ----- 東芝テック(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・23 ----- 自 R6・3・23 至 R8・3・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	社宅として占有 Hが居住 共益費：月額3,000円 礼金：128,000円
2	☐ 全部 ☒ 302 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・11・27 ----- 自 R5・11・27 至 R7・11・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	共益費：月額3,000円 ルームサポートサービス： 月額2,700円 支払委託手数料： 月額支払額の2%
2	☐ 全部 ☒ 303 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・14 ----- 自 R6・9・14 至 R8・9・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	J'が居住 共益費：月額3,000円 ルームサポートサービス： 月額2,700円 支払委託手数料： 月額支払額の2%
1	☐ 全部 ☒ 駐車スペース ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7・7・1 ----- 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 12,100円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	賃料につき消費税込み 支払委託手数料： 月額支払額の2%

※ 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 物件1土地について
北側及び南側で道路に接している。
これらの道路とほぼ等高である。
北東端にプレート、北西端に鋸があった。南側には境界標は確認できなかった。道路面、コンクリートブロック塀により範囲は明瞭であり、概測したところ、地積測量図と概ね符合するものと思われる。
北側に駐車スペース1台分がある。
- 2 物件2建物について
3戸×3階の合計9部屋の賃貸共同住宅である。
エントランスにはオートロックが設置されている。
関係人の陳述欄記載の状況が認められたほか、目視の限り、特段の損傷は見受けられなかった。
所有者Aに対し照会書を送付したが、本報告書提出時までに応答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (101 占有者)	1 101には私が居住しています。 2 賃貸借契約書写し、家賃の支払を示す資料を提示します。 3 不具合箇所はありません。タバコによる汚れ、臭いがあります。
■ C (102 占有者)	1 102には私が居住しています。 2 賃貸借契約書はデータでいただいていたのですが、保存がうまくいって おらず提示できません。家賃の支払を示す資料もすぐには提示できませ ン。賃貸借契約当時の仲介業者の見積書のデータ画面を提示します。 3 ダイニングキッチン部の照明スイッチの上部が作動しません。その他不 具合箇所はありません。 4 駐車スペースも借りています。
■ D (103 占有者)	1 103には私が居住しています。 2 賃貸借契約書はすぐには見つかりませんでした。管理会社提出の賃貸借 契約書写しの内容に間違いありません。家賃の滞納はありません。家賃の 支払を示す資料もすぐには提示できません。 3 オートロックのインターフォンが故障しています。管理会社に伝えてい ますがなかなか修理してもらえません。その他不具合箇所はありません。
■ E' (201 居住者)	1 201の契約者はEです。Eも私も201に居住しています。 2 賃貸借契約書写し、家賃の支払を示す資料写しを提示します。 3 不具合箇所はありません。
■ F (202 占有者)	1 202には私が居住しています。 2 賃貸借契約書写し、家賃の支払を示す資料写しを提示します。 3 不具合箇所はありません。
■ G (203 占有者)、 G' (203 居住者)	1 203の契約者はGです。G'も203に居住しています。契約書の氏 がGと異なりますが、変更前の氏で契約しています。 2 賃貸借契約書写し、家賃の支払を示す資料写しを提示します。 3 不具合箇所はありません。
■ H (301 居住者)	1 301の契約者は東芝テック株式会社で、社宅として私が居住していま す。 2 賃貸借契約書写し、家賃の支払を示す資料写しを提示します。家賃は会 社が支払っています。私の給料から家賃の一部が天引きされています。 3 不具合箇所はありません。
■ I (302 占有者)	1 302には私が居住しています。 2 賃貸借契約書、家賃の支払を示す資料を提示します。 3 Wi-Fiが弱いほか、不具合箇所はありません。
■ J' (303 占有者)	1 303の契約者は私の母であるJです。Jは303には居住しておら ず、私が居住しています。 2 賃貸借契約書のデータ画面、家賃の支払を示す資料データ画面を提示し

■株式会社ロボットホーム担当者

ます。家賃は私が支払っています。

3 ダイニングキッチンの内壁、天井にクラックがあります。

1 当社は、本件物件の管理、賃貸募集、賃貸借契約の所有者代理として関与しています。

2 賃貸借契約書写しを送付します。

(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25日 (月) 9:35-9:55	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書(不動産)、公図等調査
R7年8月25日 (月) 10:20-10:30	物件所在地	外観調査、写真撮影
R7年8月25日 (月) 14:20-14:30	当庁(電話、発信)	㈱ロボットホーム担当者から聴取
R7年8月26日 (火) 14:00	当庁	所有者A及び㈱ロボットホームに対し照会書送付(郵便270円×2使用、返信用レターパック600円×2添付)
R7年9月1日 (月) 13:15-13:30	物件所在地	立入調査日通知書投函
R7年9月12日 (金) 9:50-10:10	物件所在地	202立入調査、写真撮影、Fから聴取、評価人同行
R7年9月12日 (金) 13:20-13:45	物件所在地	301, 201立入調査、写真撮影、H、E'から聴取、評価人同行
(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

(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9月13日（土） 9：50－11：20	物件所在地	203, 102, 303立入調査、写真撮影、G、G'、C、J'から聴取、評価人同行
R7年9月16日（火） 11：30－11：45	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書（商業）調査
R7年9月18日（木） 13：50－14：15	物件所在地	302立入調査、写真撮影、Iから聴取、評価人同行
R7年9月20日（土） 9：50－10：20	物件所在地	101立入調査、写真撮影、Bから聴取、評価人同行
R7年10月7日（火） 8：50－9：10	物件所在地	103立入調査、写真撮影、Dから聴取、評価人同行

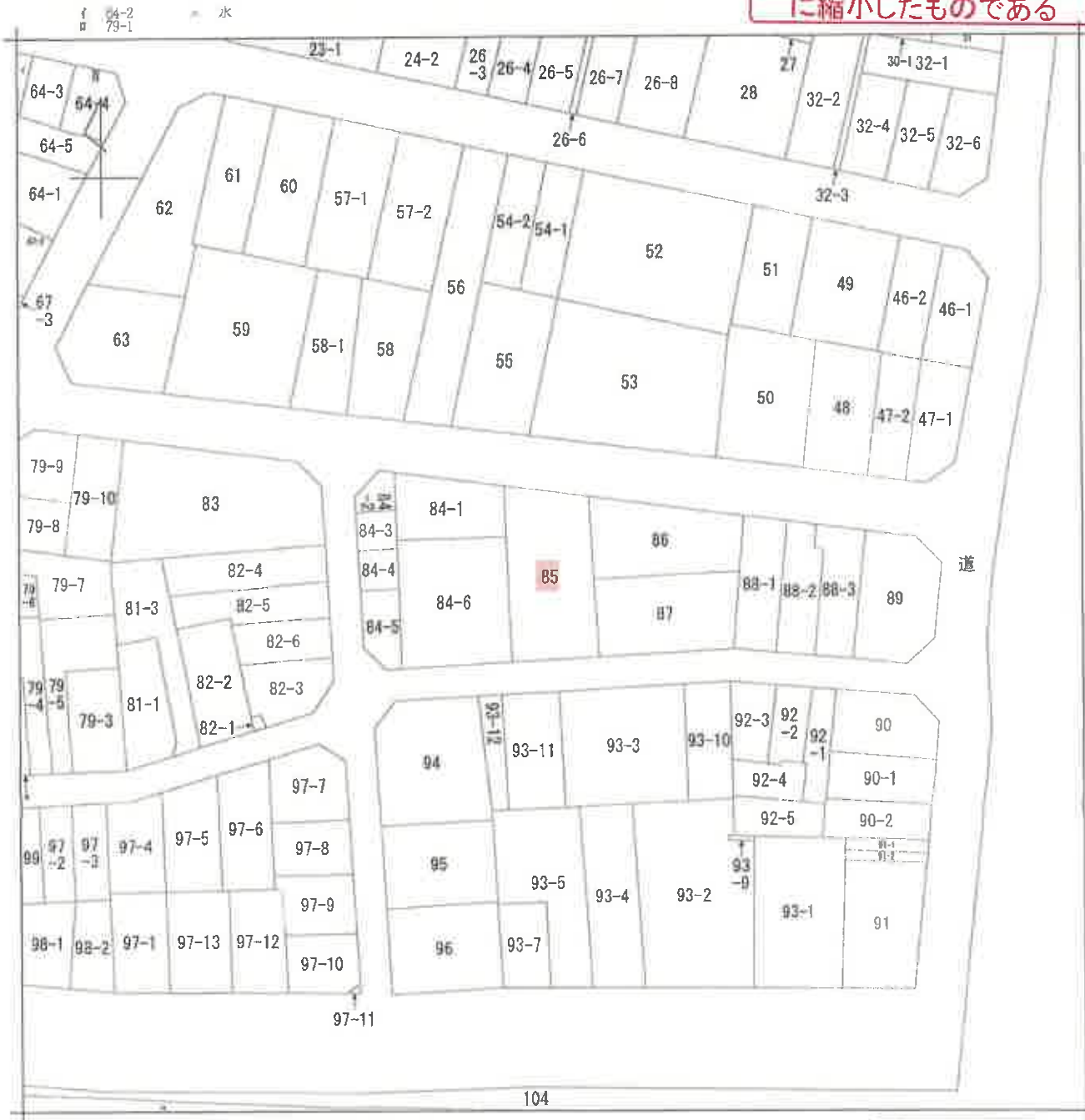
(特記事項)

- ☐ 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 を立ち合わせ、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

(9 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(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
大物町1丁目

請求 部	所在	尼崎市大物町一丁目			地番	85番		
出力 縮尺	1/500	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8月25日
神戸地方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(10 枚目)

公用

登記年月日：平成29年9月21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8月25日 神戸地方支務局尼崎支局

登記官

(枚目)

地 積 測 量 図

地 番 85

土地の所在 尼崎市大物町1丁目

求積表

地 番	85	X 座 標	Y 座 標	Xn-1-Yn-1	Yn-1-Xn-1
測点名	境界測点				
K1	旗	100103.233	100103.207	-21.308	-7113052.482856
K2	コンクリート杭	-142108.962	100106.768	-17.304	-772143.689472
A121	旗	-142107.542	100096.545	21.808	2162775.477680
A84	旗	-142087.154	100093.712	17.304	1732022.636688
総面積				-398.064000	
面 積				199.0320000	
地 積				199.03	坪
坪 数				60.20	坪

測量年月日	平成29年 8月 4日
産 係 系	世界測地系座標測5系

使用基準点網図 縮尺1:1000



使用基準点と引照点の座標値と種類

点 名	X 座 標	Y 座 標	種 類
01851	-142065.698	100099.094	尼崎市4級基準点
01869	-142102.088	100149.158	尼崎市4級基準点
01870	-142085.221	100098.630	尼崎市4級基準点
201	-142080.913	100093.253	引照点旗
202	-142082.247	100098.031	プレート
203	-142085.340	100108.756	引照点旗
208	-142111.279	100099.587	引照点旗
210	-142112.105	100095.366	引照点旗
212	-142113.045	100102.161	引照点旗

作成者

(平成 29 年 8 月 5 日作成)

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

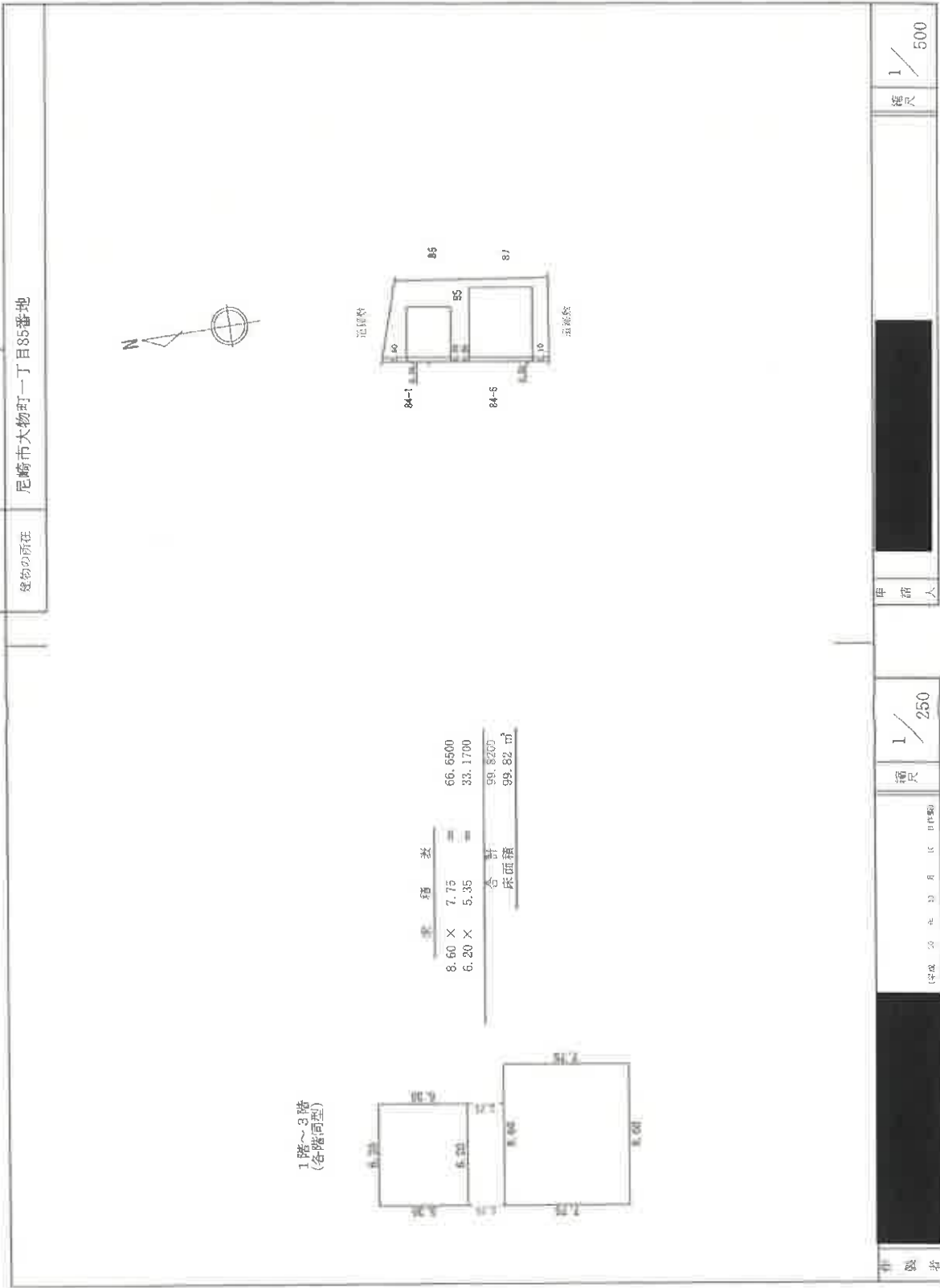
登記年月日：平成30年10月11日

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8月25日 神戸地方裁判所尼崎支部

登記官

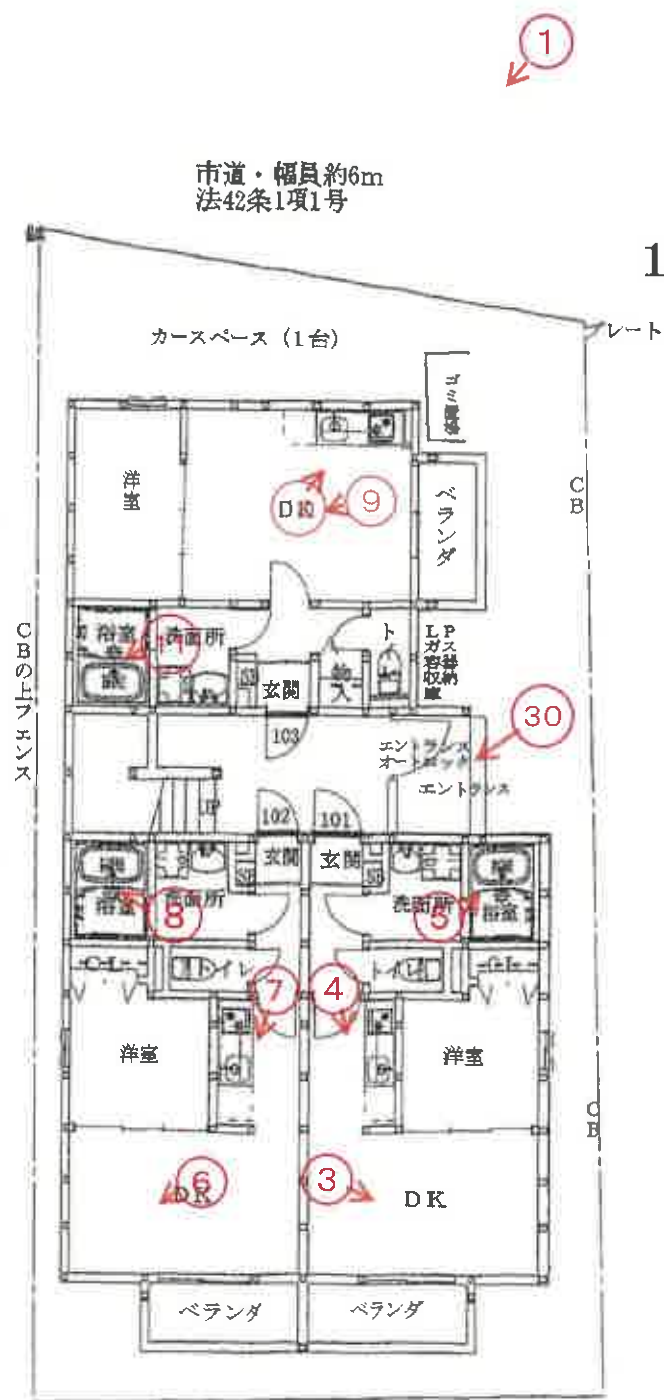
各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	85番の2
建物の所在	尼崎市大物町一丁目85番地



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

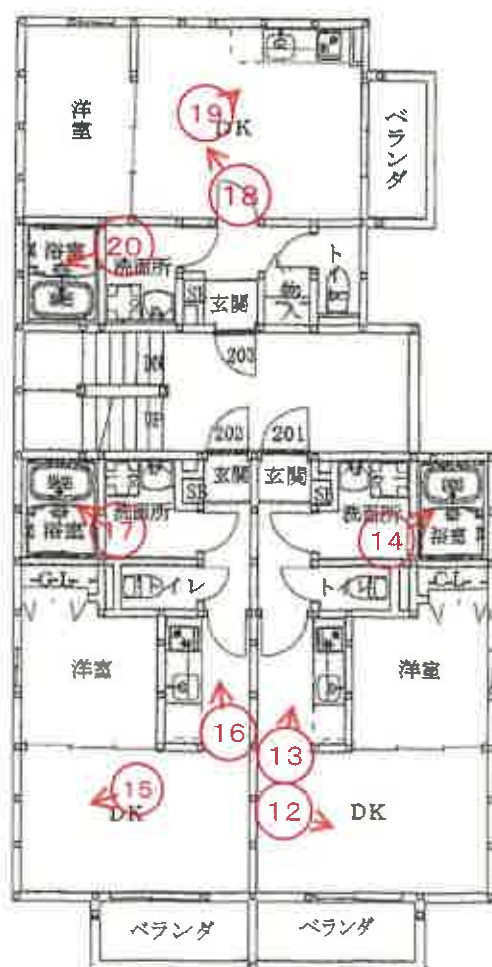
建物間取図
(縮尺記載なし) 1/3



←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

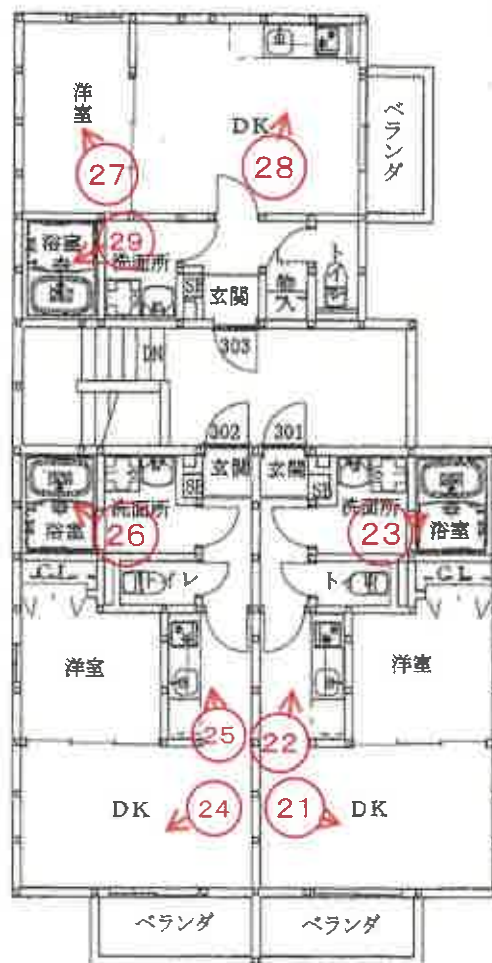
建物間取図 (縮尺記載なし) 2/3

2階



建物間取図
(縮尺記載なし) 3/3

3階



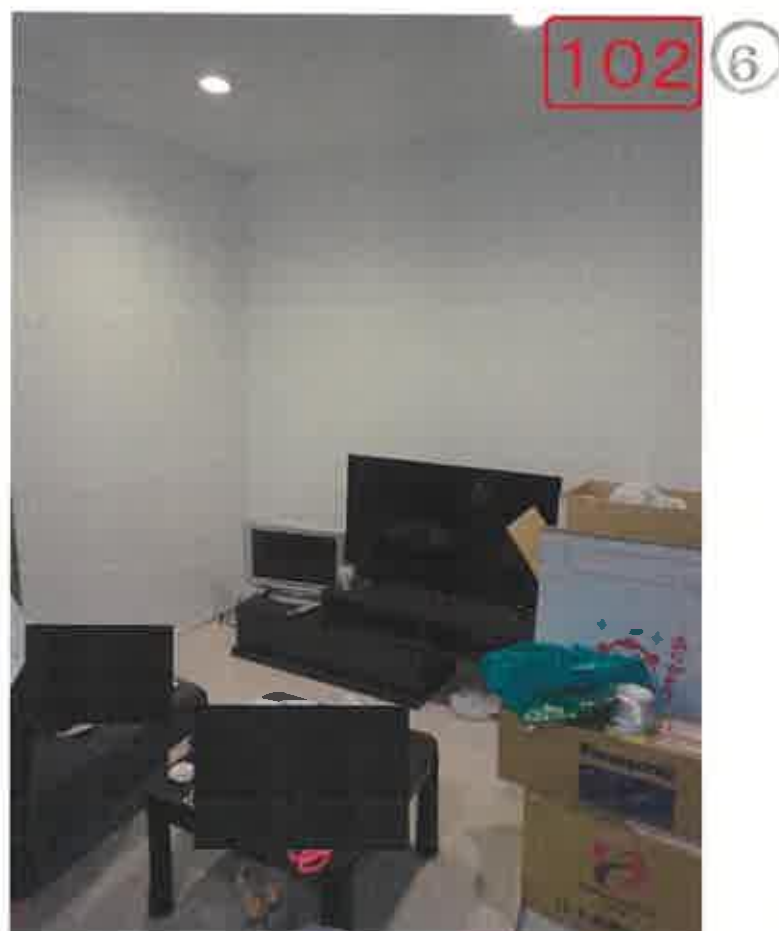


①



②





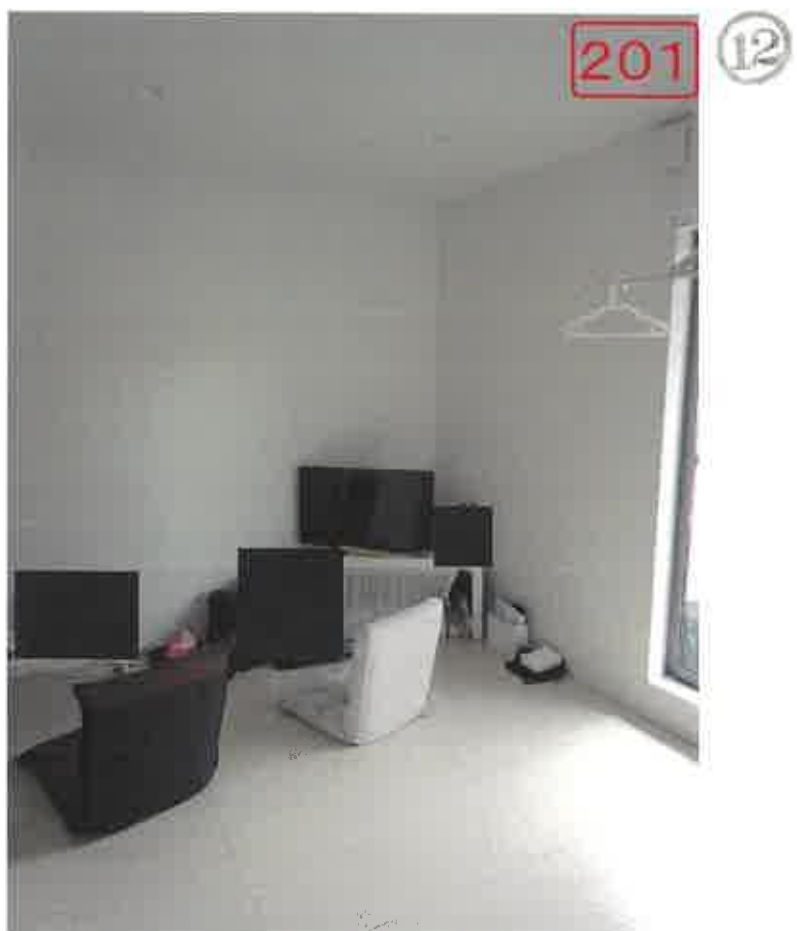




9



10





13

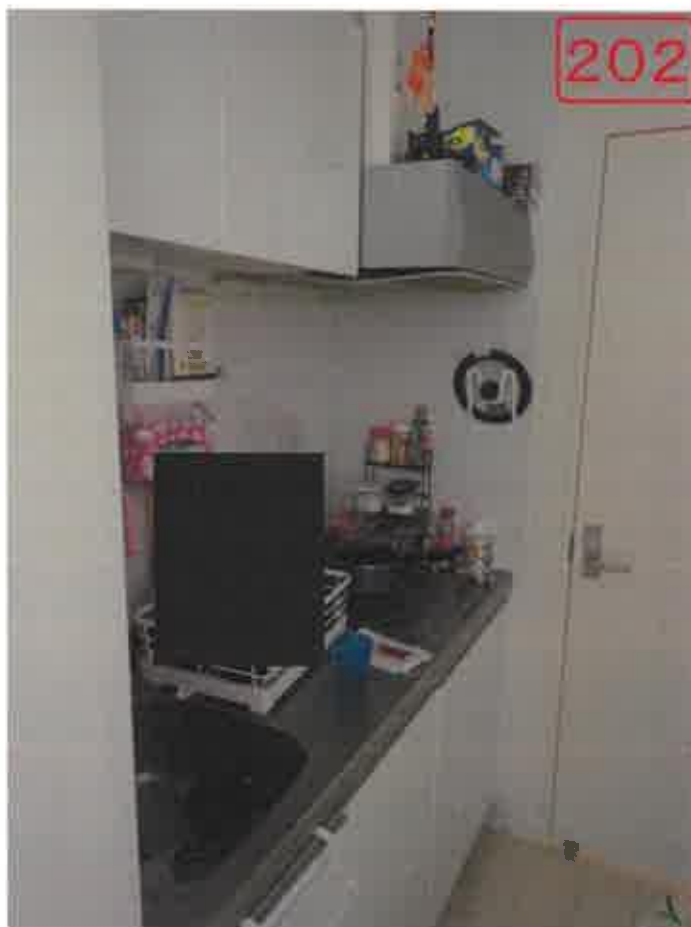


14



202

15



202

16



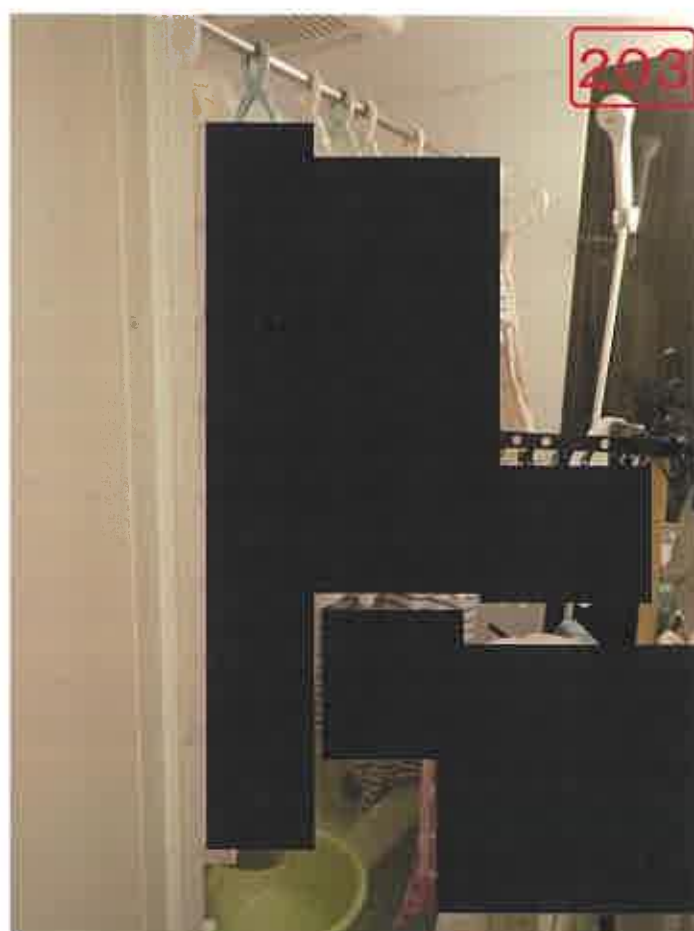
17



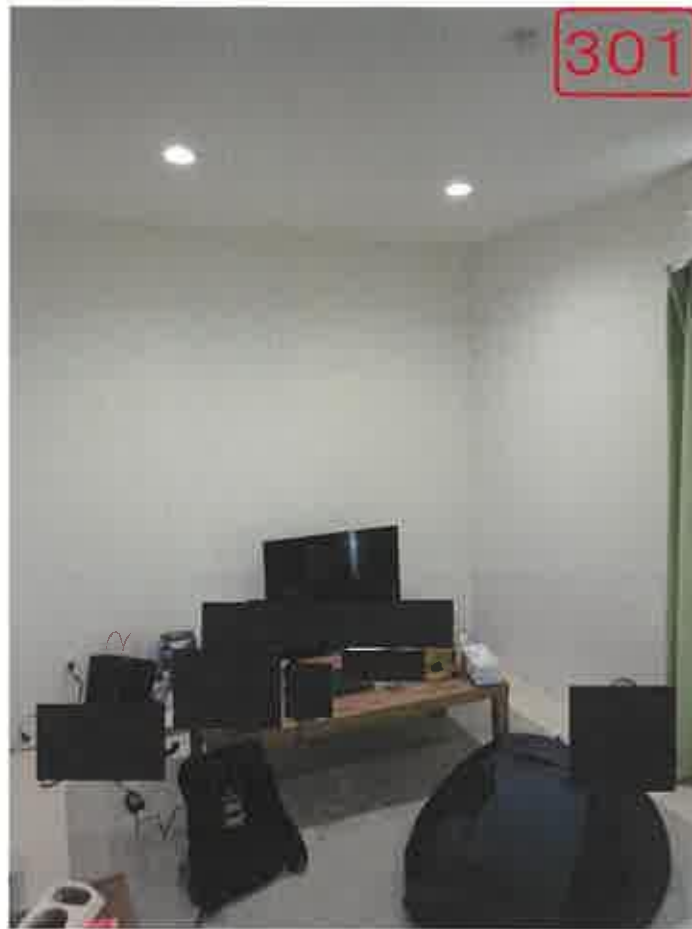
18



19



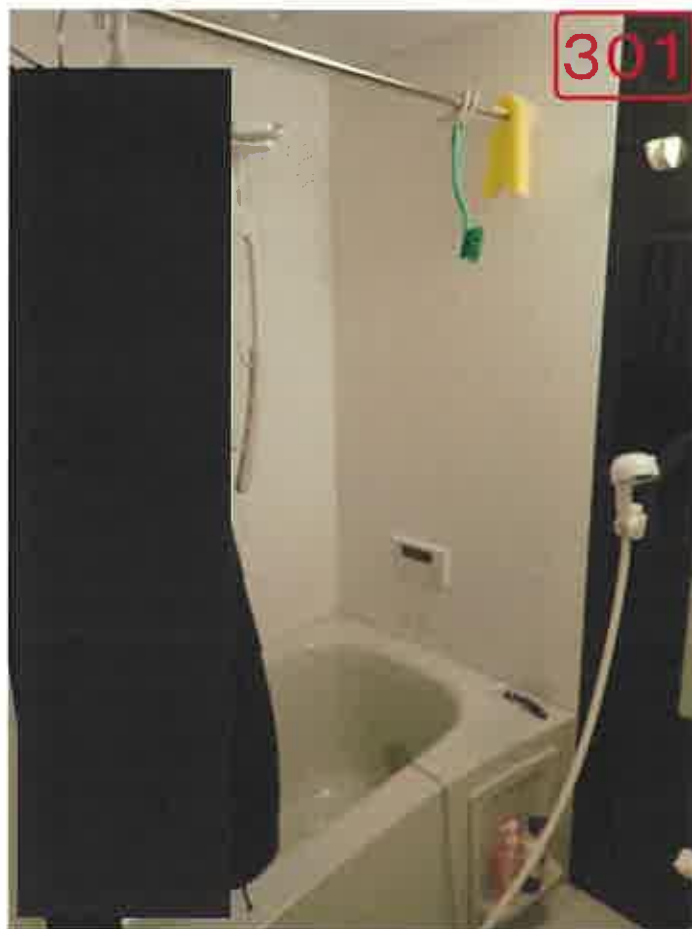
20



21



22



23



24



25



26





29



30

令和 7 年 (ケ) 第 42 号
令和 7 年 10 月 7 日 最終現地調査
令和 7 年 10 月 28 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

廣嶋琢也

第1 評価額

一括価格	
金56,200,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金7,420,000円
物件2(建物)	金48,780,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
	・物件2は、収益物件（賃貸住戸数9戸・賃貸カースペース1台）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)

位 置 ・ 交 通	阪神本線 大物駅の南方 約320m (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、事業所等が見られる混在住宅地域	
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 遺跡推定地 (尼崎城下町推定地1)
画 地 条 件	登記地積 199.03 m ² の ほぼ台形地 (二方路) 市道面とほぼ等高な平坦地である。 南側の境界標は確認できなかったが、市道面・C B 塀により 範囲は明瞭で、概測の結果、地積測量図と符合するものと判 断した。	
接面道路の状況	北側 約6m市道 (法42条1項1号) 南側 約4m市道 (法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり (特記事項参照) 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	市道内にガスの配管は存するが、本物件はL P ガスを使用し ている。	

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10月4日 新築 経過年数 7 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : パネル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : ガスはL Pガスを使用している。 そ の 他 : エントランスオートロックあり。
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	登記内容に符合する建物 (1DK9戸) である。 101号室 : タバコによるクロスの黄ばみが全体的に見られた。 102号室 : DK部の照明スイッチの上部が作動しない状況 (無効) である。 103号室 : 居室内にエントランスドアフォンの音が鳴らない状況である。 303号室 : DKの内壁・天井にクラックが見受けられた。 その他 : 特段の損傷等は見受けられなかった。
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。

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	165,000	1.05	199.03	0.90	31,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎－25）

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/㎡)
 $165,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/101 \div 165,000$

◇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（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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/101$

イ 個別格差：形状・方位・二方路（1.05）

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	295,000	299.46	0.71	62,720,000

ウ 現価率

経過年数 7年、 経済的残存耐用年数 25年、 経済的全耐用年数 32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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \div 0.71$

(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	31,030,000	0.60	法定地上権	18,620,000

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	31,030,000	-18,620,000	12,410,000	13.2%
2	62,720,000	+18,620,000	81,340,000	86.8%
積算価格(合計)			93,750,000	

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和7年10月7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 9 戸	空 室 率	0 %
家 賃	月 額 支 払 賃 料 621,000円		年 額 支 払 賃 料 7,452,000円	
保 証 金	保 証 金 等 総 額 0円		要返還保証金等 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。なお、月額支払賃料には共益費を算入している。駐車スペース使用料は消費税抜き額としている。

(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
7,452,000円	1.00	10%	1.00	74,520,000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：大半が比較的安定した入居が見込める居住用であることと、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	対象 持分 カ	評 価 額 （円） $((ア \times イ \times ウ \times エ) - オ) \times カ$
1	80,290,000	13.2%	1.00	0.70		$\frac{1}{1}$	7,420,000
2		86.8%	1.00	0.70	0		48,780,000
一 括 価 格（合 計）							56,200,000

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（70%ウェイト）に重きを置き、積算価格（30%ウェイト）を考量して評定した。

イ 構成比：1 (2) ②参照。

ウ 市場性修正：不要と判断した。

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 (尼崎ー25)
所 在 : 尼崎市大物町1丁目26番8
「大物町1ー7ー16」
価 格 : 165,000円/㎡
位 置 : 阪神本線「大物」駅より道路距離260m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 102㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅と作業所等が混在する既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 21,300,190円
物件2 : 24,931,759円

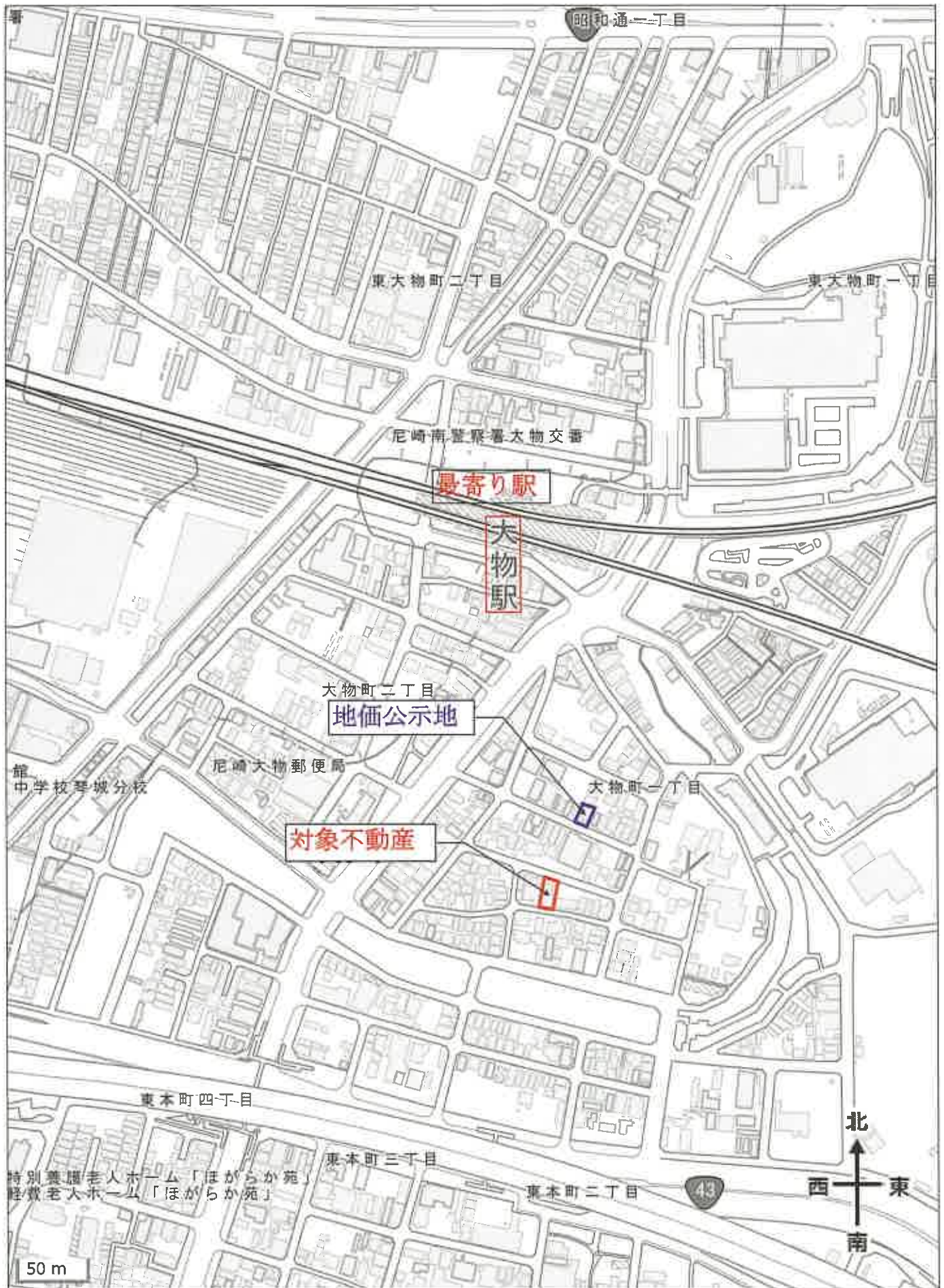
第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 尼崎市大物町一丁目 |
| | 地 番 | 85番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市大物町一丁目 85番地 |
| | 家屋 番号 | 85番の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 99.82平方メートル
2階 99.82平方メートル
3階 99.82平方メートル |





※地理院地図に加筆



地番区域見出

大物町1丁目

請 部 分	所 在	佐 賀 市 大 物 町 一 丁 目				地 番	85番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		準 則 番 號 記 号	分 割	地 図 記 号 名 詞 附		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				測 定 年 月 日 (年 図)			測 量 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である。

會和7年6月19日

神戸地方方法務局に時支所

地圖整理番号: M13261

登記簿

(1/1)

縮版図面 A 3 → A 4

登記年月日：平成29年9月21日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年6月19日 神戸地方支庁局尼崎支局

登記官

地積測量図

地番 85

土地の所在 尼崎市大物町1丁目

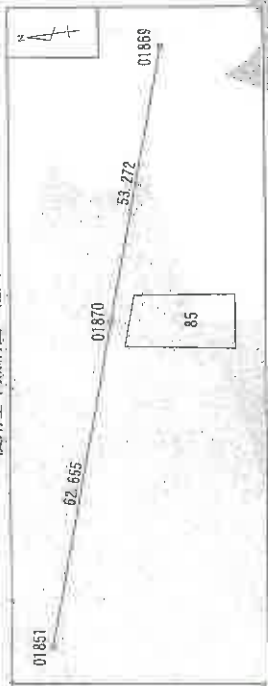
<物件1>

求積表

地番	85	X座標	Y座標	X1-Y1-X2-Y2	Y1-X1-Y2-X2
測点名	境界線種類				
K1	紙	-142090.238	100103.287	-21.808	-2183952.482856
K2	コンクリート杭	-142108.962	100100.768	-17.304	-1732143.689472
A121	紙	-142107.542	100090.585	-21.808	-2182775.471560
A84	紙	-142087.154	100093.172	-17.304	-1732072.630588
備面積					338.084000
面積					199.032000
地積					199.03
坪数					60.20

測量年月日 平成29年9月4日
座標系 世界測地系座標第5系

使用基準点網図 縮尺1:1000



使用基準点と引照点の座標値と種類

点名	X座標	Y座標	種類
01851	-142085.698	100039.094	尼崎市4級基準点
01859	-142102.098	100149.158	尼崎市4級基準点
01870	-142085.221	100098.630	尼崎市4級基準点
201	-142080.913	100083.263	引照点紙
202	-142082.247	100098.031	引照点紙
203	-142086.380	100108.756	引照点紙
208	-142111.279	100089.587	引照点紙
210	-142112.106	100095.386	引照点紙
212	-142113.045	100102.161	引照点紙

作成者

土地家屋調査士

申請人

(平成29年9月15日作成)

縮尺 1/250

登記年月日：平成30年10月11日

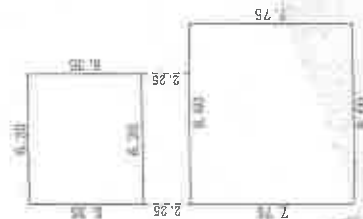
これは図面に記録されている内容を証明する書である
令和7年6月19日 神戸地方支務局尼崎支局 登記官

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号	85番の2
建物の所在	尼崎市大物町一丁目85番地

<物件2建物>

1階~3階
(各階同型)



求 積 表

8.60 × 6.20	7.75 × 6.20	2.25 × 2.25	66.6500
			33.1700
			99.8200
			99.82 m ²



作 製 者

土地家屋調査士

(平成 年 月 日 作成)

縮 尺 1/250

申 請 人

株式会社 TATERU
代表取締役

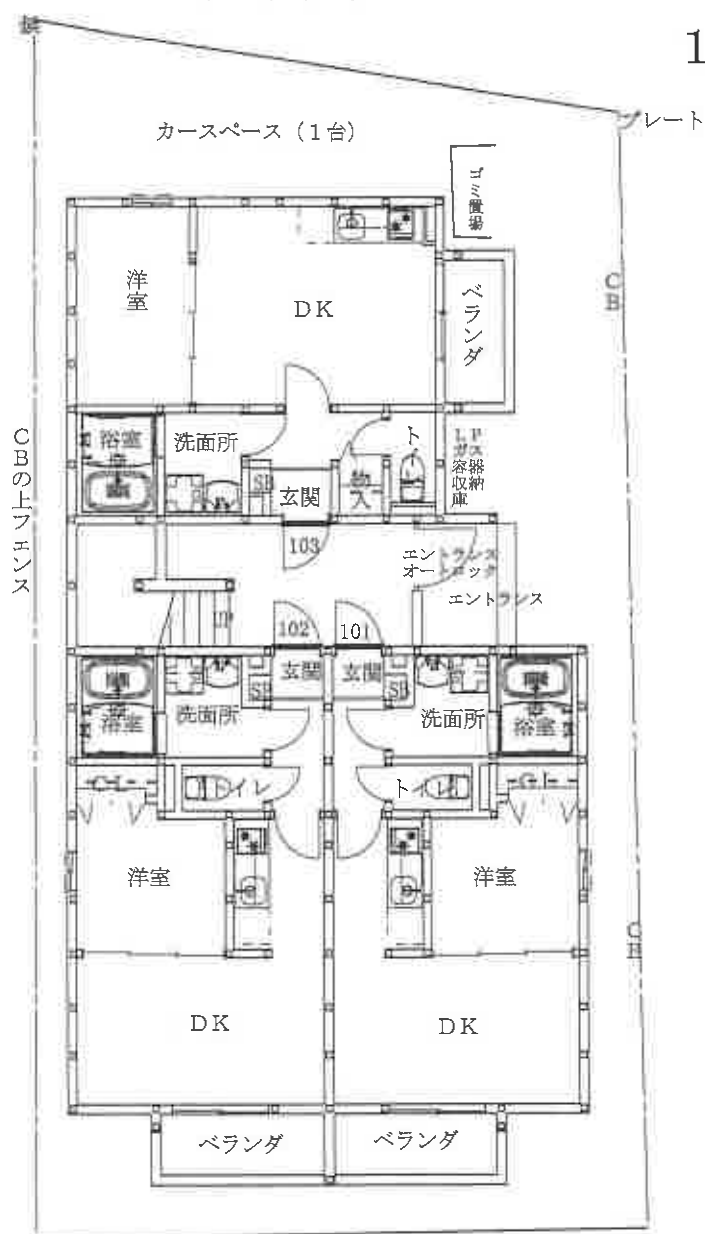
縮 尺 1/500

縮版図面A3→A4

地図整理番号 M13263

市道・幅員約6m
法42条1項1号

1 階

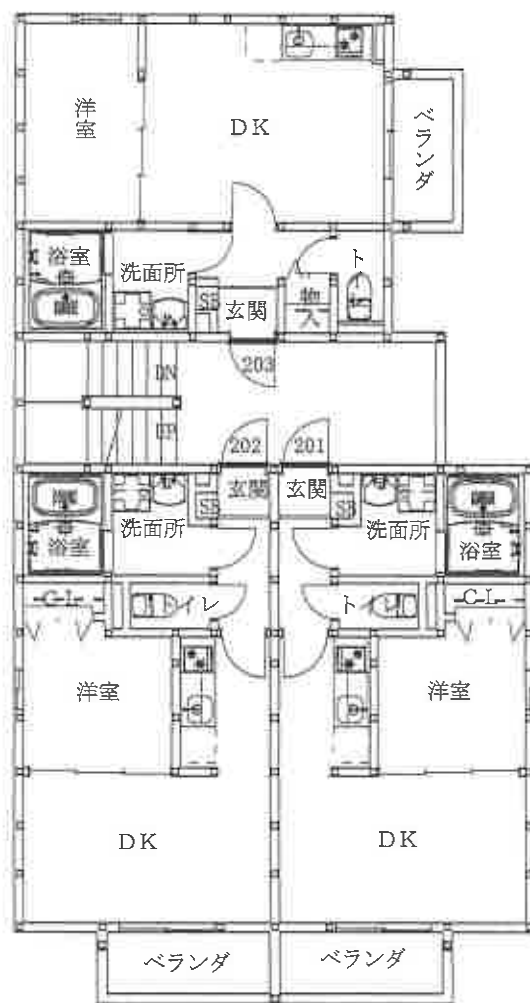


市道・幅員約4m
法42条1項1号

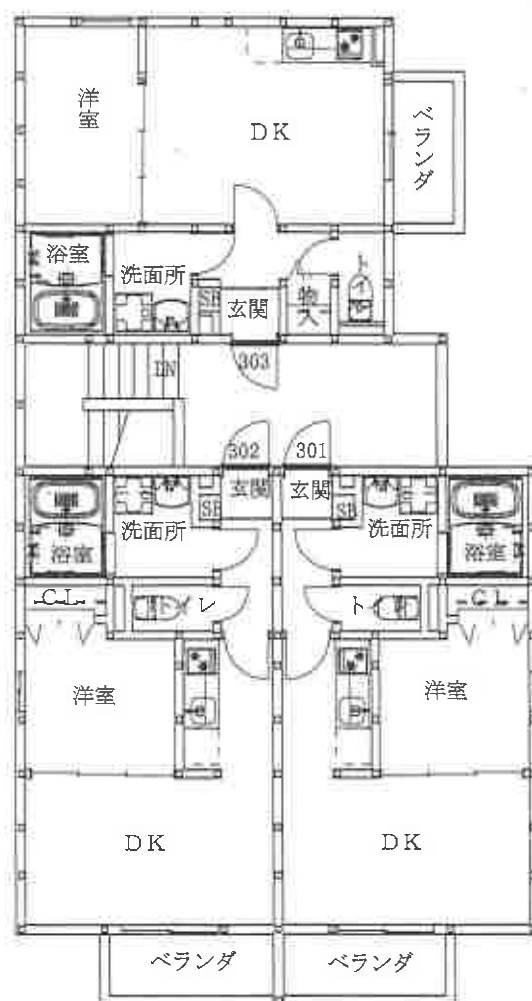


建物間取図
(縮尺記載なし) 2/3

2階



3階



参考写真

北東方より



南西方より

