

## 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 3月24日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 4月 9日から 令和 8年 4月 16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 23日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 14日 午前10時00分 場 所 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 3月 24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩

地 番 78番1

地 目 宅地

地 積 278.50平方メートル

共有者 A 持分278分の102

共有者 B 持分278分の73

共有者 C 持分278分の73

共有者 D 持分278分の30

2 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩

地 番 78番2

地 目 宅地

地 積 715.78平方メートル

所有者 A

3 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩

地 番 79番1

地 目 宅地

地 積 1576.85平方メートル

共有者 A 持分157686分の72100

共有者 B 持分157686分の27702

共有者 C 持分157686分の50520

共有者 D 持分157686分の7364

4 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩

地 番 79番2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1001.65平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の2

5 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩 78番地2、79番地1、  
79番地2

家屋 番号 79番1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 837.66平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 837.66平方メートル  
2階 約560平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 459.65平方メートル

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 103.68平方メートル  
符 号 3  
種 類 便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 6.80平方メートル  
(現況)  
不存在  
所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件債務者株式会社鶴尾紙器が占有している。

【物件番号4】

別紙土地建物位置関係図の赤枠部分につき、本件債務者株式会社鶴尾紙器が占有している。同社の賃借権は、建物利用目的の賃借権ではない。同社所有の売却対象外建物（未登記、種類：便所、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約6.7平方メートル）が本件土地上に存在する。

---

---

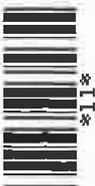
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 西宮市山口町下山口字丸岩  
地 番 78番1  
地 目 宅地  
地 積 278.50平方メートル  
共有者 A 持分278分の102  
共有者 B 持分278分の73  
共有者 C 持分278分の73  
共有者 D 持分278分の30

2 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩  
地 番 78番2  
地 目 宅地  
地 積 715.78平方メートル  
所有者 A

3 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩  
地 番 79番1  
地 目 宅地  
地 積 1576.85平方メートル  
共有者 A 持分157686分の72100  
共有者 B 持分157686分の27702  
共有者 C 持分157686分の50520  
共有者 D 持分157686分の7364

4 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩  
地 番 79番2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1001.65平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の2

5 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩 78番地2、79番地1、  
79番地2

家屋 番号 79番1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 837.66平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 837.66平方メートル  
2階 約560平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 459.65平方メートル

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 103.68平方メートル  
符 号 3  
種 類 便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 6.80平方メートル

(現況)

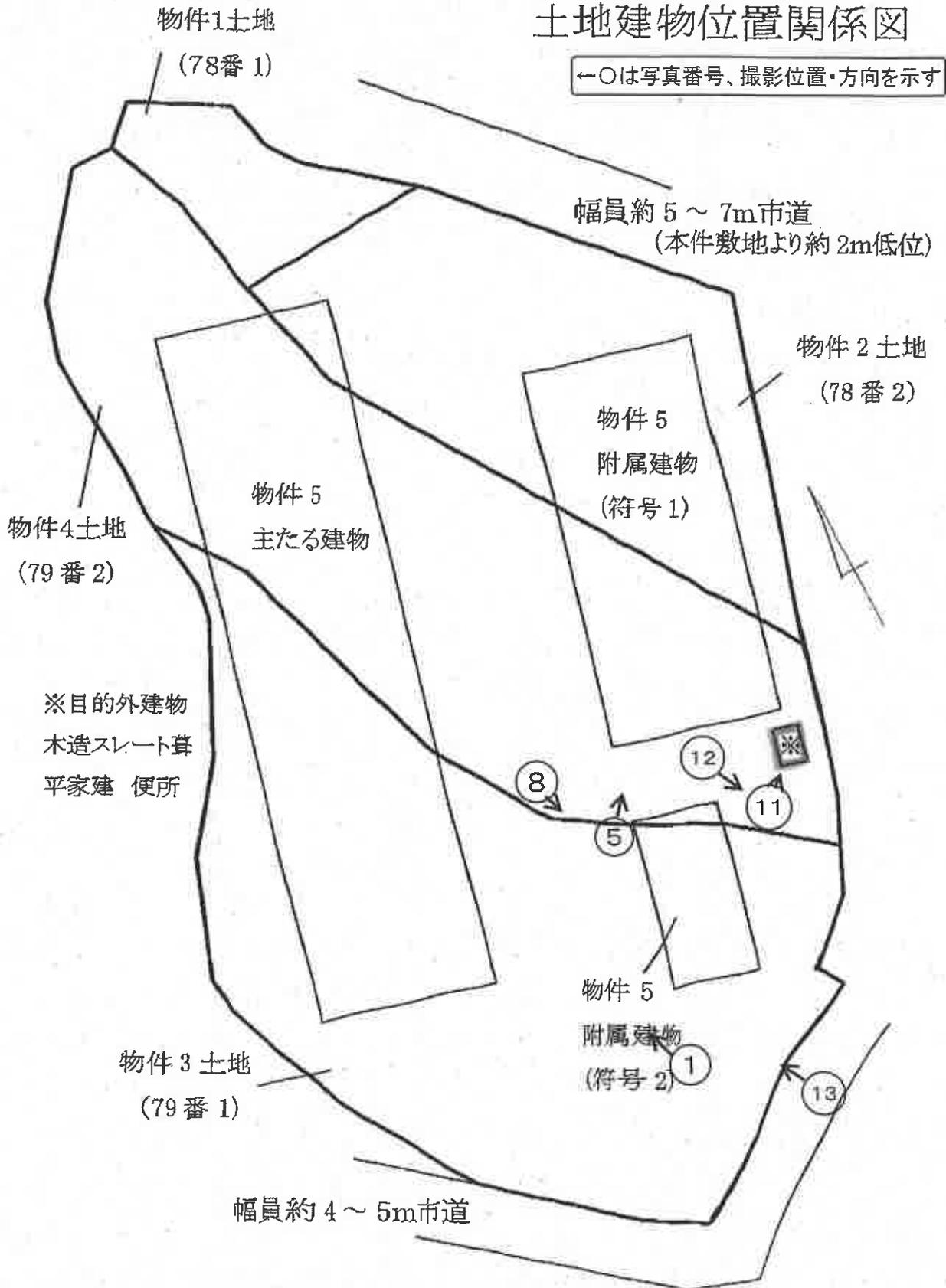
不存在

所有者 A



# 土地建物位置関係図

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す



(注) 本図面は法務局備え付けの建物図面、境界付近に位置すると思われるフェンス等や関係人の陳述等を参考に作成した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界、筆界等を示すものではない。

令和7年(ケ)第43号

令和 7年(ケ)第 43号  
令和 7年 9月 1日受理  
令和 7年 11月 26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 西宮市山口町下山口字丸岩  
地 番 78番1  
地 目 宅地  
地 積 278.50平方メートル

共有者 A 持分278分の102  
共有者 B 持分278分の73  
共有者 C 持分278分の73  
共有者 D 持分278分の30

2 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩  
地 番 78番2  
地 目 宅地  
地 積 715.78平方メートル

所有者 A

3 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩  
地 番 79番1  
地 目 宅地  
地 積 1576.85平方メートル

共有者 A 持分157686分の72100  
共有者 B 持分157686分の27702  
共有者 C 持分157686分の50520  
共有者 D 持分157686分の7364

4 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩  
地 番 79番2



物 件 目 録

地 目 宅地  
地 積 1001.65平方メートル  
共有者 A 持分6分の3  
共有者 B 持分6分の1  
共有者 C 持分6分の2

5 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩 78番地2、79番地1、  
79番地2

家屋 番号 79番1  
種 類 作業場  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 837.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 作業場  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 459.65平方メートル

符 号 2  
種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 103.68平方メートル

符 号 3  
種 類 便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 6.80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	兵庫県西宮市山口町下山口78番地の1		
土地	物件1～4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　　） <input type="checkbox"/> （物件　　）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者Aが、本土地上に下記建物を所有し、同建物敷地部分を占有している <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社鶴尾紙器が、物件4土地に目的外建物を所有し、同目的外建物敷地部分を占有している <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社鶴尾紙器が、作業場として、その余の土地部分を占有している <input checked="" 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 構造：鉄骨造スレート葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階　837.66平方メートル 2階　約560平方メートル <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号3 <input checked="" type="checkbox"/> 不存在（目的外建物に建て替えられている）		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</span> 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を作業場、事務所（空き家）として占有している <input checked="" 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 <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」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</span> <span style="margin-left: 20px;">地方裁判所</span> <span style="margin-left: 20px;">支部</span> <span style="margin-left: 20px;">令和</span> <span style="margin-left: 20px;">年( )第</span> <span style="margin-left: 20px;">号</span> <span style="margin-left: 20px;">保管開始日</span> <span style="margin-left: 20px;">令和</span> <span style="margin-left: 20px;">年</span> <span style="margin-left: 20px;">月</span> <span style="margin-left: 20px;">日</span>		
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

占有者及び占有権原 (物件1～5関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■株式会社鶴尾紙器 <input type="checkbox"/>
占有状況	■目的外建物の敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業場、事務所
■関係人(■E(株鶴尾紙器及びC破産管財人))の陳述/■提示文書(不動産賃貸借契約書写)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和48年 9月18日 (物件5建物新築日)
最初の契約日	令和 2 (2020) 年10月 1日
契約等	期間 令和 2 (2020) 年10月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■A (物件1, 3, 4共有者兼物件2, 5所有者) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金315,000円 (毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>物件1～4土地、物件5主たる建物、附属建物符号1, 2の全部を賃借し、作業場、事務所として占有しているものと認めた(ただし、操業はしておらず、空き家。)</p> <p>目的外建物(便所)の敷地利用権について、上記賃貸借契約においては建物利用目的の賃借権とは認められない。</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

目的外建物の概況 (物件4関係)	
所 在	西宮市山口町下山口字丸岩79番2
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 便所
構 造	木造スレート葺平家建
床面積 (概略)	約6.7平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社鶴尾紙器) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成 4年 3月ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

- 1 物件5附属建物1の作業場及び同附属建物3の便所について  
関係人の陳述欄記載のとおり、E（株式会社鶴尾紙器及びC破産管財人）から、物件5附属建物1の作業場及び同附属建物3の便所が登記上の附属建物と同一なのか、あるいは、株式会社鶴尾紙器所有の未登記建物なのかについて指摘があったので、以下検討する。
  - (1) 物件5附属建物1の作業場について  
建っている場所について、法務局備付けの建物図面の位置と概ね一致した。  
Eから提出された株式会社鶴尾紙器の固定資産台帳の取得価額は10,000,000円であり、登記床面積の459.65平方メートルで除すると、1平方メートル当たり21,755円である。この単価では作業場の建て替えは困難であると思われる。  
よって、物件5附属建物1の作業場については、登記上の附属建物との同一性があるものと判断した。なお、株式会社鶴尾紙器は、物件5附属建物1の作業場に対して10,000,000円の出捐をしている可能性があることを付言する。
  - (2) 物件5附属建物3の便所について  
法務局備付けの建物図面では附属建物2の事務所の東側に位置するが、同所には便所は存在しなかった。現況の便所は、建物図面の位置とは異なり、附属建物1の作業場と附属建物2の事務所の間に存在した。  
Eから提出された株式会社鶴尾紙器の固定資産台帳の取得価額は3,126,214円であり、現況床面積の6.7平方メートルで除すると、1平方メートル当たり466,599円である。この単価で便所の建て替えは可能であると思われる。  
上記により、現況の便所は、登記上の附属建物符号3の便所との同一性は認められないものと判断した。したがって、附属建物3の便所は不存在、現況の便所は株式会社鶴尾紙器所有の未登記の目的外建物として報告する。
- 2 物件1～4土地について  
物件1～4は一体として物件5主たる建物、附属建物符号1, 2、目的外建物の敷地として利用されている。  
物件1～4相互間の筆界ははっきりとはわからなかった。  
物件3の南側で道路に接しており、同道路から出入りしている。  
物件1, 2の北側も道路であるが、高低差があり出入りできない。  
物件1, 2の北側は植物が繁茂しており境界付近に立ち入ることができなかった。道路面、フェンス、側溝、擁壁等の付近が境界と思われるが、はっきりとはしない。物件1～4全体としての地積は縄伸びしている可能性がある。
- 3 物件5建物について  
主たる建物の2階北西端に高電圧変電設備があった。  
機械、器具等は搬出されており、その余の動産類が残置されていた。  
築後相当の年数が経過しており、目視の限りでも相応の傷みが多数あった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

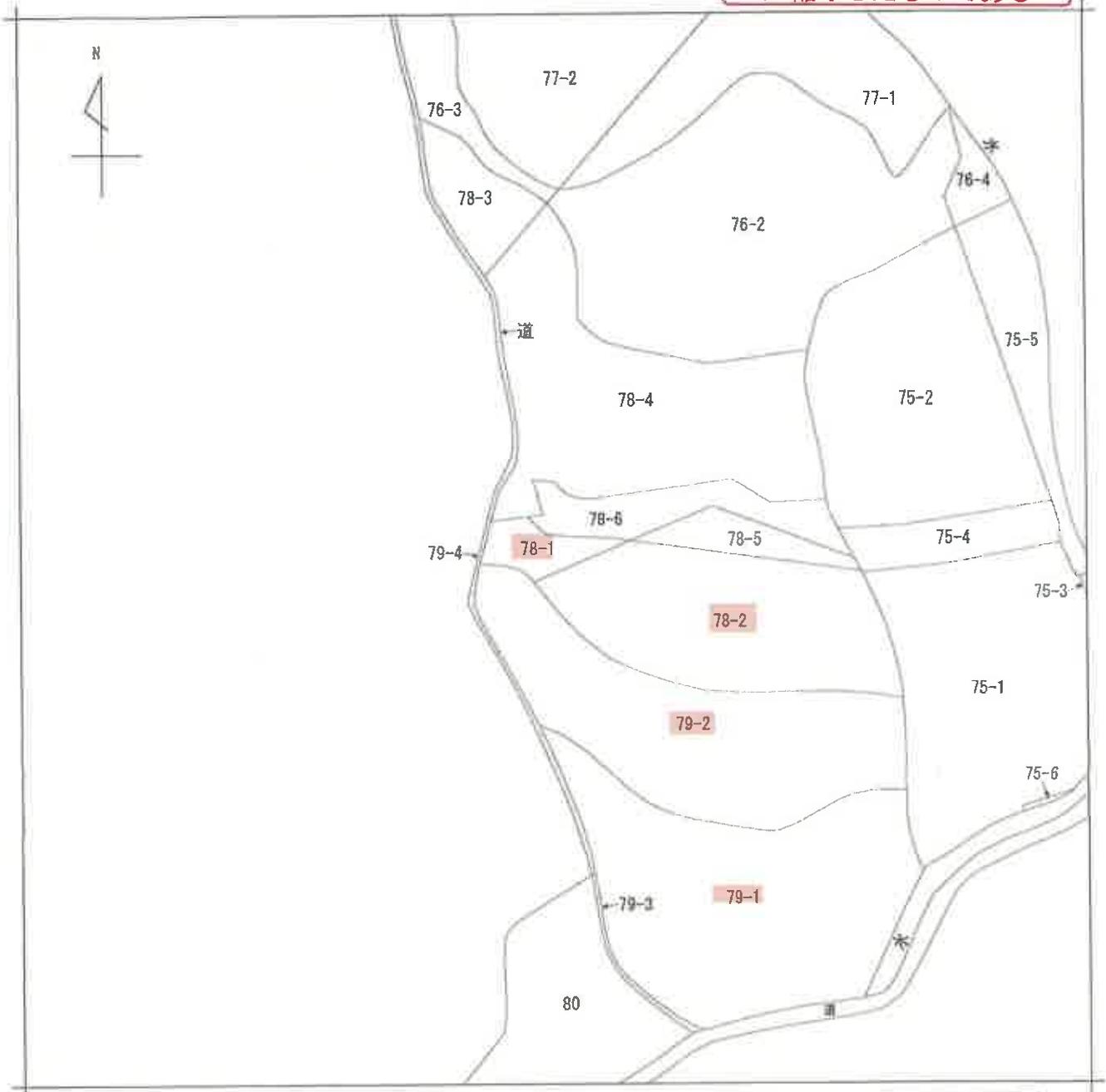
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> E (株式会社鶴尾紙器及びC破産管財人)	<p>1 私は、株式会社鶴尾紙器及び同社代表者Cの破産管財人です。</p> <p>2 本件物件は、空き家の状態で株式会社鶴尾紙器の破産管財人として当職が管理しています。操業はしておらず、機械、器具等は処分済みです。その余の動産が残っています。</p> <p>3 損傷箇所等は不明です。</p> <p>4 事件事故の有無については、特にそのような報告は受けていません。</p> <p>5 現況として、作業場2棟、事務所及び便所が建っています。</p> <p>破産申立代理人からは、上記作業場のうち1棟及び便所は未登記建物であると聞きました。</p> <p>この説明に関する資料は次の2点です。</p> <p>まず、上記会社の固定資産台帳に工場建物と便所があります。この事業供用日が平成2年と平成4年になっていますが、登記上の建物及び附属建物の新築年月日はすべて昭和48年であり、一致しません。</p> <p>また、上記会社とAとの間の2020年10月1日付け不動産賃貸借契約書には、賃貸借の対象とされた建物は、(工場及び事務所)941平方メートルのみで、これは登記上の主たる建物と附属建物符号2の事務所の床面積を合わせた数字と一致し、登記上の附属建物符号1の作業場及び同符号3の便所は賃貸借の対象とされていません。</p> <p>上記のとおり、附属建物符号1の作業場及び同符号3の便所は、上記会社の固定資産として記載され事業供用日も登記上の新築日と異なること、また上記賃貸借契約書でも、附属建物1の作業場及び同符号3の便所が賃貸借の目的から除外されていることからすれば、現況ある同附属建物は、登記上の物件とは異なる上記会社所有の未登記物件である可能性が残っています。</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

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5日(金) 15:40-15:50	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年9月5日(金) 16:00-16:20	西宮市役所	固定資産等課税状況調査
R7年9月11日(木) 13:50	当庁(FAX)	E(株式会社鶴尾紙器及びC破産管財人)に対し照会書送付
R7年9月18日(木) 15:00-15:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
R7年9月24日(水) 9:50-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、E(株式会社鶴尾紙器及びC破産管財人)から聴取、評価人同行
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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



(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  
山口町下山口

請求部分	所在	西宮市山口町下山口字丸岩			地番	78番1		
出力尺	縮尺不明	精度分	座標系又は 座番号は記号	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9月5日  
神戸地方司法務局西宮支局  
登記官

請求番号：15-1  
(1/1)

(10枚目)

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

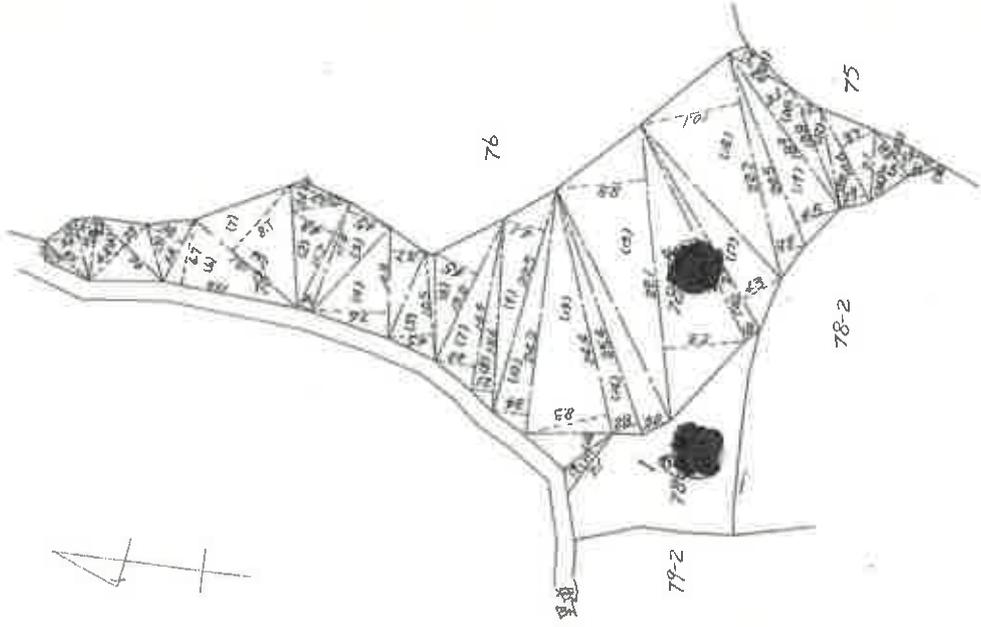
地積測量図

95.12.2

製作年月日  
和四五年拾月参拾日

製作者

申請人



単位 m

地積測量図

地番 78-1 78-3 78-4

土地の所在 西宮市山口町下山口 寄木路

78-4

区画番号	面積	用途
1	0.114	1.1.1.4
2	1.17	4.1.1.1
3	1.4	4.5
4	1.08	2.1.1.1
5	1.01	4.1.1.1
6	1.52	4.5
7	1.52	4.0
8	1.54	2.1
9	2.1	4.1
10	2.2	3.4
11	7.1	1.6
12	0.2	3.5
13	2.0	4.1
14	2.1	4.1
15	2.1	4.1
16	2.1	4.1
17	2.1	4.1
18	2.1	4.1
19	2.1	4.1
20	2.1	4.1
21	2.1	4.1
22	2.1	4.1
23	2.1	4.1
24	2.1	4.1
25	2.1	4.1
26	2.1	4.1

78-3

区画番号	面積	用途
1	5.0	4.1
2	6.1	3.4
3	6.2	2.1
4	3.0	4.1+2.1
5	4.5	3.4
6	1.2	4.1
7	1.1	4.1

1148.075

129944

箱尺 1/500

登記年月日 昭和45年12月2日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和7年0月5日 神戸地方支務局西宮支局

登記官

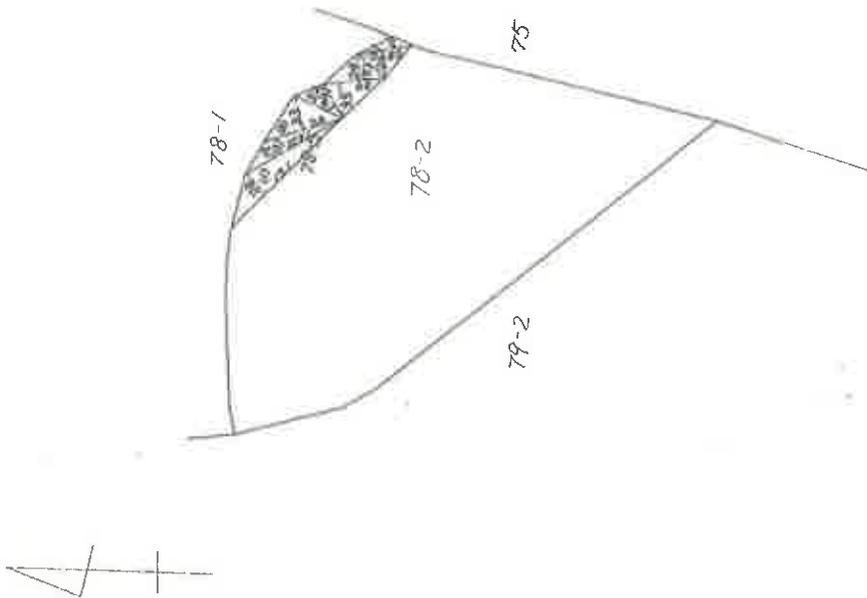
請求番号 15-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

備 78-2 後・新

地番	78-2 78-3
土地の新荘	西宮市山崎町下山口等区域



78-5

号	底辺	垂線	倍面積
1	5.1	2.9	42.24
2	2.9	4.8	28.71
3	7.8	3.4	34.28
4	5.1	2.2	11.22
5	6.0	3.5+2.8	35.40
6	5.3	2.6+1.0	18.08
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
計			168.93
倍			77.210

単位 m

129945

縮尺 1/500

登記年月日 昭和45年12月2日

これは図面に記録された内容を確認した図面である。

令和7年9月5日 神戸地方法務局西宮支局

登記簿

公用

(12 枚目)

請求番号 15-4

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1/2

作製年月日  
昭和52年3月12日

製作者  
[Redacted]

(公文書印)

建物平面図  
各階平面図

家屋番号  
79-1  
建物の所在  
西宮市山崎下山口字北岩



建物図面上の物件5附属建物  
符号3の位置(不存在)

408848

縮尺  
1/5000

(1/2)

登記年月日：昭和52年4月2日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
令和7年9月5日 神戸地方支務局西宮支局

登記簿

公用

請求番号：15-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

家屋番号	777-1	製作年月日 昭和 年 月 日	製者
建物の所在	西宮市山崎町山崎1丁目1番1号		
		申請人	
主床面積	5777 x 1450 = 8377.650	(弘文堂印刷所)	
附1床面積	3770 x 1450 = 5466.500		
附2床面積	1440 x 720 = 1036.800		
主床面積	5770 x 1300 = 7521.000	408849	
附1床面積	3770 x 1300 = 4921.000	縮尺 1/1000	

MS.C.2

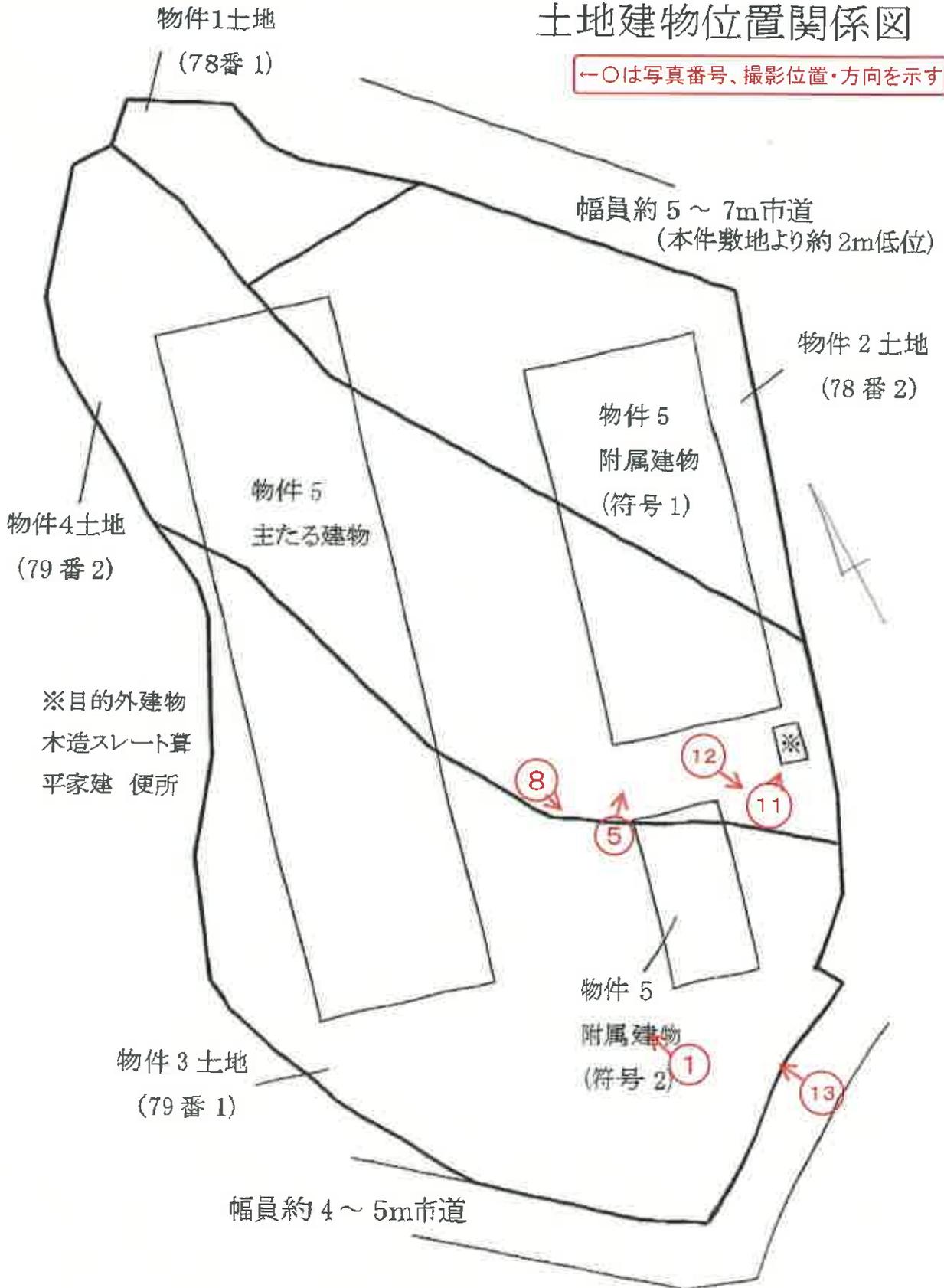
建築物各階平面図

登記年月日：昭和52年4月2日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和7年9月5日 神戸地方支務局西宮支局 登記官

# 土地建物位置関係図

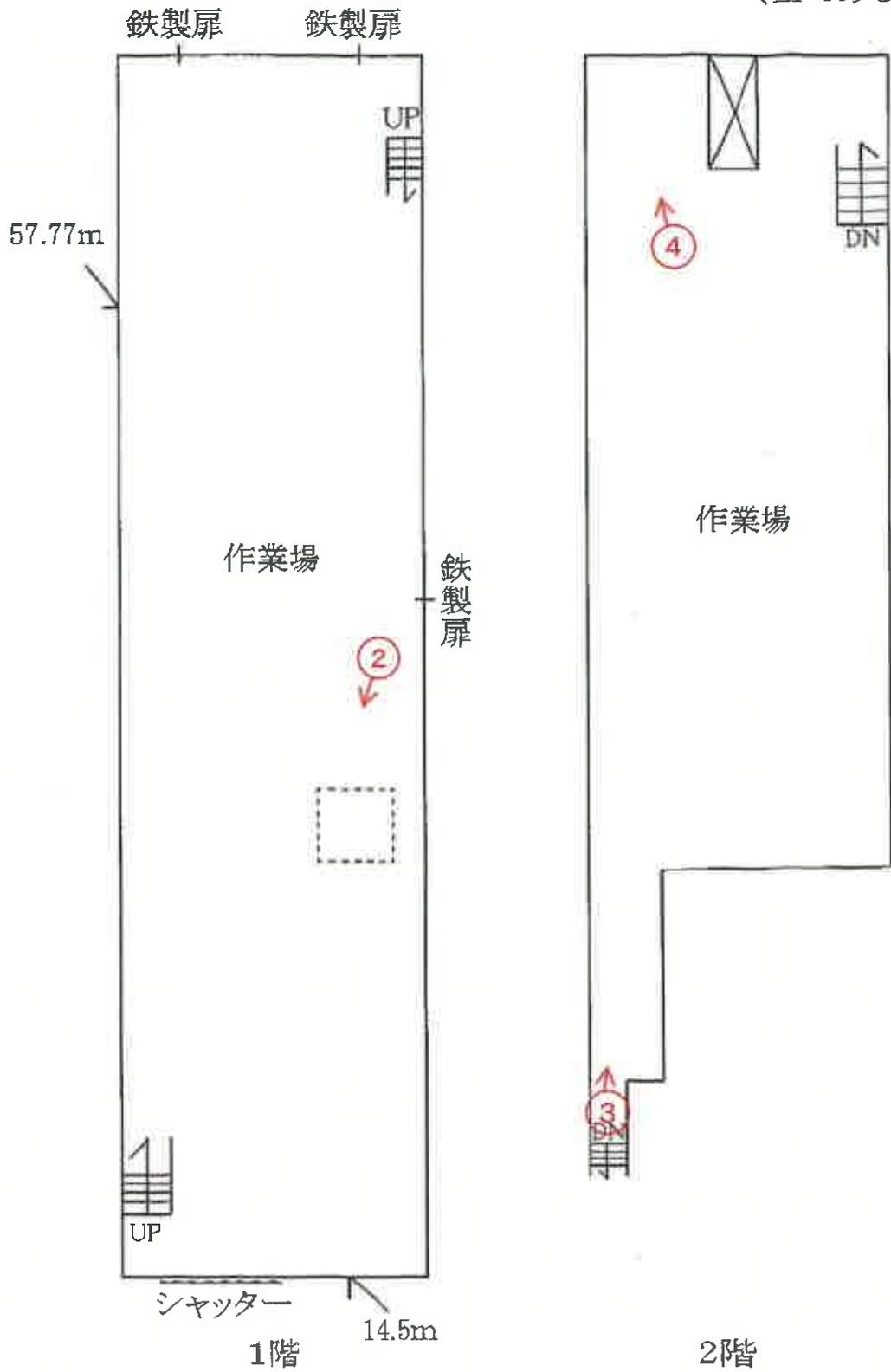
←○は写真番号、撮影位置・方向を示す



(注) 本図面は法務局備え付けの建物図面、境界付近に位置すると思われるフェンス等や関係人の陳述等を参考に作成した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界、筆界等を示すものではない。

令和7年(ケ)第43号

間取概略図  
(主である建物)

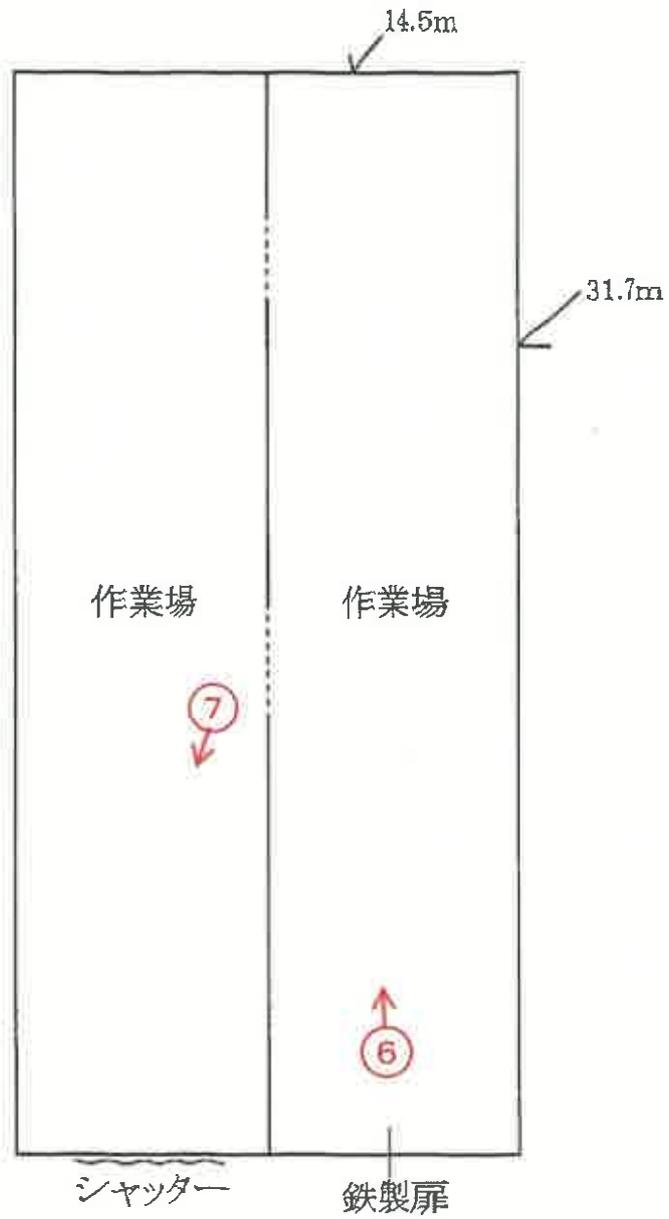


※登記上平家建となっており、2階部分の面積約 560 m<sup>2</sup>が登記に反映されていない。

令和7年(ケ)第 43 号

(16 枚目)

間取概略図  
(附属建物 符号1)



平家建



令和7年(ケ)第43号

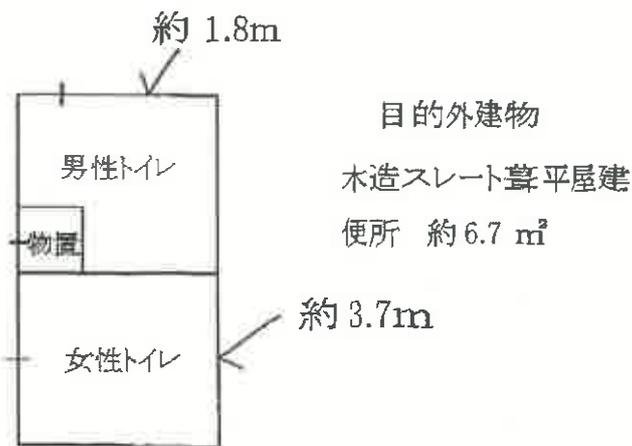
(17 枚目)

# 間取概略図

(附属建物 符号 2、目的外建物)



附属建物 符号 2  
平家建



令和7年(ケ)第 43号



①



②



3



4

( 20 枚目)





7



8





11



12



13

令和 7 年 (ケ) 第 43 号  
令和 7 年 9 月 24 日 現地調査  
令和 7 年 11 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107,950,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,120,000円
物件2(土地)	金8,030,000円
物件3(土地)	金17,700,000円
物件4(土地)	金11,240,000円
物件5(建物)	金67,860,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	・地積について、物件1～4相互の筆界は判然とせず、全体として縄伸びしている可能性が高い。
5	(主である建物の表示) 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	<p>・主である建物(以下「主建物」)について、登記上平家となっているが、現況は2階部分が認められ、登記に反映されていない状況であった。床面積の概要は以下のとおり。</p> <p>1階 837.66㎡ 2階 約560㎡(登記に未反映) 計) 約1,397.66㎡ (登記に未反映約560㎡)</p> <p>・附属建物符号3(以下「符号3」、同符号1及び2についても「符号1」、「符号2」とする)について、法務局備付の建物図面中の配置と異なる位置に類似する建物が見受けられた。(特記事項参照)</p>
特記事項			
<p>・現況調査の結果、符号3は法務局備付の建物図面に示された位置には存在しなかった。類似の建物が前記位置の北側近くに存在し、執行官の判断により、目的外建物とした。床面積等の概要は以下のとおり。</p> <p>〈目的外建物〉 種類：便所 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約6.7㎡ ※関係人への陳述によると、目的外建物の建築時期は平成4年3月ころとのことである。</p>			

#### 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1～4)

位置・交通	神戸電鉄三田線 田尾寺駅の南東方 約1.6km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	高速道路のIC背後に中規模工場が見られる工業地域。南方には工業団地「阪神流通センター」が位置する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 防火指定なし 阪神流通業務地区
画地条件	規模 3,572.78 m <sup>2</sup> の 不整形地 ※上記は公簿面積(合計)であるが縄伸びしている可能性が高い	
接面道路の状況	南側 約4～4.5m市道 北側 約5～7m市道	
土地の利用状況等	物件1～4は物件2建物(主である建物・附属建物符号1及び2)及び目的外建物1棟の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり  (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本件土地の境界及び範囲について、境界標等は見受けられず、特に物件1～4相互の筆界は判然としない状況であった。ただ南側及び北側は市道に面し、他の周囲はフェンス等で囲われており、その範囲は概ね把握できた。現地概測の結果、一体的な形状等は法務局備付の公図に概ね一致するものと思料されるが、地積は全体として縄伸びしている可能性が高い。</li> <li>北側接面市道は本件敷地よりも約2m低位に位置し、境界付近はフェンスで囲われ、出入りできない状況であった。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

区 分	主である建物・附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 (登記記載) 昭和48年9月18日 新築 (符2: 昭和48年11月30日新築)</p> <p>経過年数 52年程度</p> <p>※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。</p>
仕 様	<p>構 造 : 鉄骨造(主建物・符号1)、軽量鉄骨(符号2)</p> <p>屋 根 : スレート葺(主建物・符号1)、亜鉛メッキ鋼板葺(符号2)</p> <p>外 壁 : 波板スレート(主建物・符号1)、鋼板(符号2)</p> <p>内 壁 : ボード等(符号2)</p> <p>天 井 : ボード等(符号2)</p> <p>床 : 土間コンクリート(主建物・符号1)、フローリング(符号2)</p> <p>設 備 : 特にない</p> <p>そ の 他 : 特にない</p>
床面積(現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途: 作業場(主建物・符号1)、事務所(符号2)</p> <p>間取り: 附属資料間取概略図のとおり</p>
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・既述のごとく主建物の現況は2階建であり、2階部分の床面積が登記に反映されていない状況であった。また符号3は当初の位置に存しないものと思われ、類似建物(目的外建物)が前記位置の北側に存する状況であった。(P.3「第3 目的物件」参照)</li> <li>・主建物、符号1及び符号2はいずれも築後相当年数が経過しており、全体的に相当の老朽化が見受けられた。符号1内部を東西に仕切る内壁ボードには、陥没等の損傷が多数見受けられた。</li> <li>・主たる建物2階の北西端に高電圧変電設備がみられた。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格 (物件1～4)

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	58,600	0.95	278.50	0.90	13,950,000
2	58,600	0.95	715.78	0.90	35,860,000
3	58,600	0.95	1,576.85	0.90	79,000,000
4	58,600	0.95	1,001.65	0.90	50,190,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (西宮9-2)

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/㎡)  
 $75,800 \times 104/100 \times 100/102 \times 100/132 \approx 58,600$

◇ 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 : 二方路等 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/110 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/132$

イ 個別格差 : 形状、二方路、目的外建物等 (0.95)

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5)

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
5	140,000	約 1,397.66	0.05	9,780,000
附属1	140,000	459.65	0.05	3,220,000
附属2	150,000	103.68	0.05	780,000
				計 13,780,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	13,950,000	0.60	法定地上権	8,370,000
2	35,860,000	0.60	法定地上権	21,520,000
3	79,000,000	0.60	法定地上権	47,400,000
4	50,190,000	0.60	法定地上権	30,110,000
				(合計)107,400,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	13,950,000	-8,370,000		0.80	0.70	3,120,000
2	35,860,000	-21,520,000		0.80	0.70	8,030,000
3	79,000,000	-47,400,000		0.80	0.70	17,700,000
4	50,190,000	-30,110,000		0.80	0.70	11,240,000
5	13,780,000	+107,400,000	1.00	0.80	0.70	67,860,000
	一括価格(合計)					107,950,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 対象物件は老朽化した作業場・事務所及びその敷地であり、当該地域の主たる道路の幅員も4~4.5mと工業地としてはかなり狭いこと等から市場性が減退する点を考慮した。

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 (西宮9-2)

所 在 : 西宮市山口町阪神流通センター1丁目48番

価 格 : 75,800円/m<sup>2</sup>

位 置 : 神戸電鉄三田線「岡場」駅より道路距離1.7km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 1600m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員22m市道に接面、背面道

用途指定等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地域の概要 : 事務所、配送センター等が建ち並ぶ工業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 9,733,570円

物件2 : 25,016,510円

物件3 : 55,110,900円

物件4 : 35,007,660円

物件5 : 10,340,300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 土地建物位置関係図
- 6 間取概略図
- 7 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

1 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩

地 番 78番1

地 目 宅地

地 積 278.50平方メートル

共有者 A 持分278分の102

共有者 B 持分278分の73

共有者 C 持分278分の73

共有者 D 持分278分の30

2 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩

地 番 78番2

地 目 宅地

地 積 715.78平方メートル

所有者 A

3 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩

地 番 79番1

地 目 宅地

地 積 1576.85平方メートル

共有者 A 持分157686分の72100

共有者 B 持分157686分の27702

共有者 C 持分157686分の50520

共有者 D 持分157686分の7364

4 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩

地 番 79番2



## 物件目録

地 目 宅地

地 積 1001.65平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の2

5 所 在 西宮市山口町下山口字丸岩 78番地2、79番地1、  
79番地2

家屋 番号 79番1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 837.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 459.65平方メートル

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 103.68平方メートル

符 号 3

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 6.80平方メートル

所有者 A



# 地理院地図

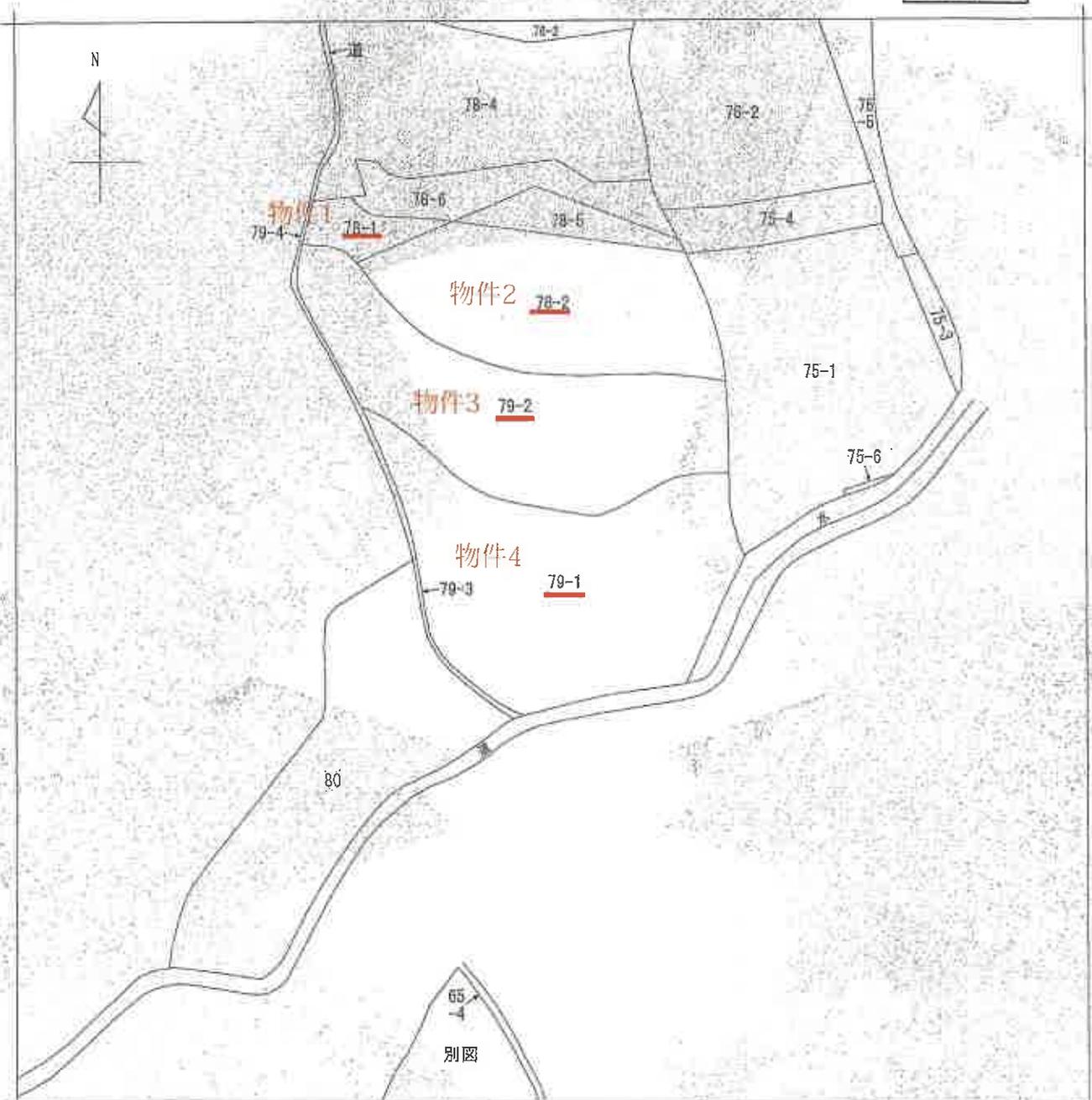
GSI Maps



※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



(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 山口町下山

請求部	所在	西宮市山口町下山口字丸岩		地番	79番1	
出力尺	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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

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。

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和7年5月29日

神戸地方法務局

請求番号: 9-1

登記官

(1/1)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地積測量図

78-1-78-3-78-4

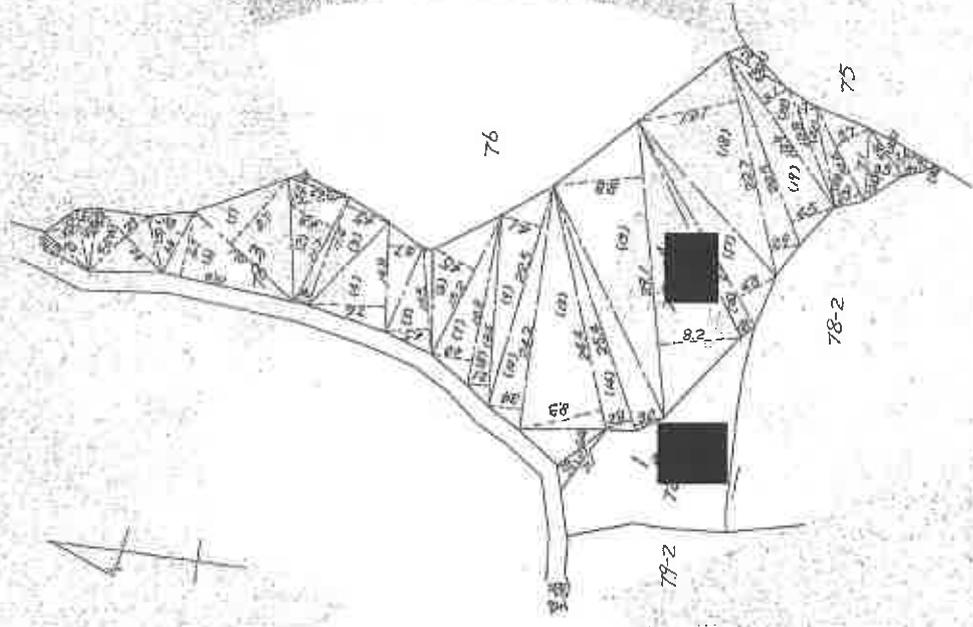
西宮市山崎町下山口各札跡

78-4

図番	面積	積面積
1	52	58124
2	117	58164
3	164	45
4	108	21737
5	123	57407
6	152	45
7	187	40
8	184	21
9	225	41
10	232	35
11	21	16
12	23	35
13	244	23
14	214	28730
15	221	28782
16	236	18
17	233	43
18	227	10429
19	205	45
20	189	31
21	72	16
22	128	67
23	146	29317
24	71	35
25	58	26
26	39	19
計		22815
		1148 045-5335

78-3

図番	面積	積面積
1	58	13
2	61	36
3	62	21
4	80	48729
5	68	38
6	132	67
7	151	87
計		33885
		167420



単位 m

129944

縮尺 1/500

登記年月日：昭和45年12月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (神戸地方方法務局西宮支局管理)

令和7年5月29日 神戸地方方法務局

登記

請求番号：9-3

登記年月日：昭和45年12月2日

地番 78-2 78-5

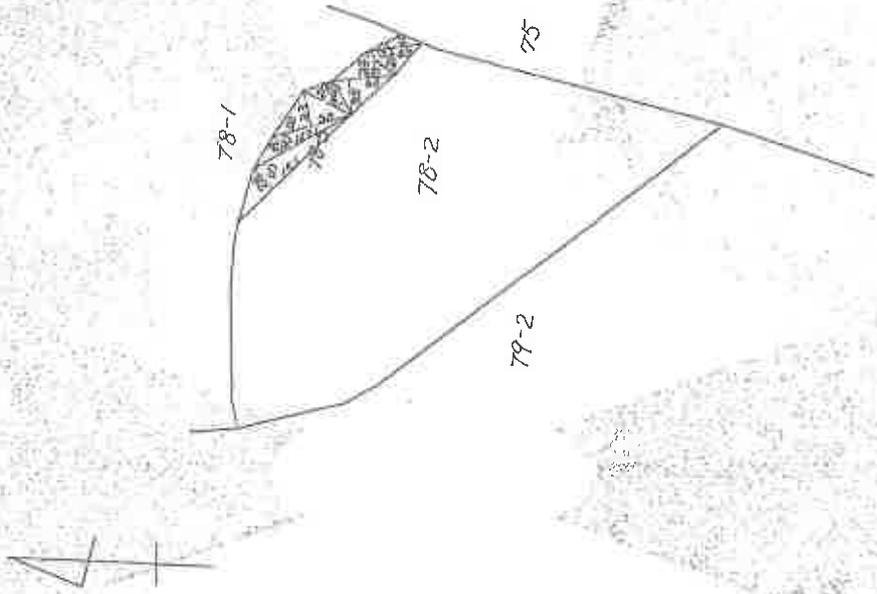
土地の所在 西宮市山崎町下山口字林道

地積測量図

作成年月日 昭和45年12月2日

作製者 神戸地方事務所

申請人



78-5

区画	底辺	垂線	倍面積
1	45.1	2.8	42.38
2	49.9	4.0	20.71
3	7.8	3.4	26.74
4	5.1	2.2	11.22
5	6.0	3.726	35.60
6	8.3	2.6716	19.68
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
計			182.33
率			11.210

単位 m

縮尺 1/500

129945

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記録されている内容を証明し、真面目である。  
 (神戸地方事務所西宮支局官製)  
 令和7年5月29日 神戸地方事務所 登記官

新築番号：9-4

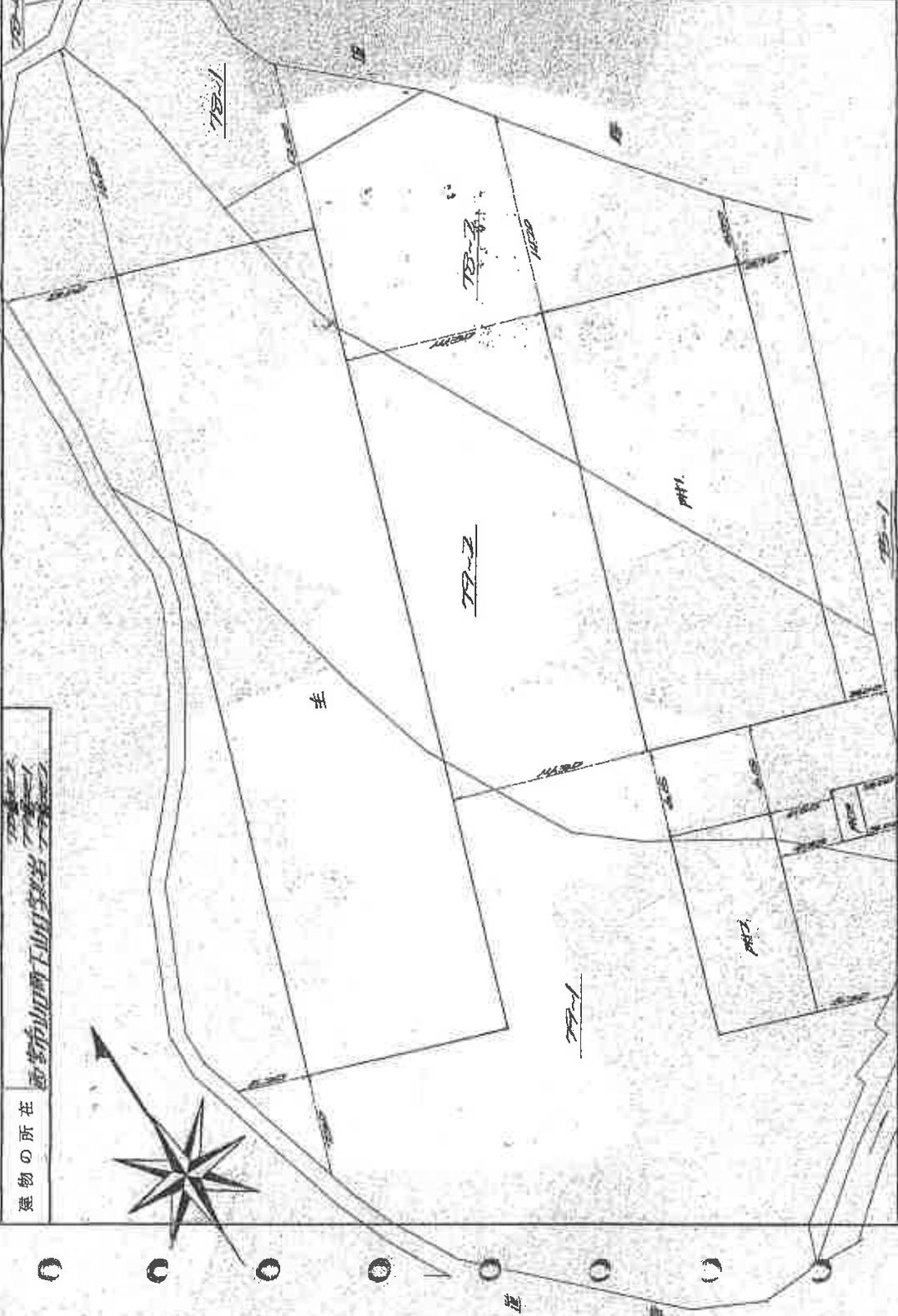
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建設物階各面図

1/4

作成年月日	昭和52年5月29日	作成者	[Redacted]
四和	52年5月29日	申請人	[Redacted]

家屋番号	79-1
建物の所在	西野山町下山町3番地79-1



(G) (D) (E) (F) (G) (H) (I) (J) (K) (L) (M) (N) (O) (P) (Q) (R) (S) (T) (U) (V) (W) (X) (Y) (Z)

408848

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和52年4月2日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
(神戸地方支務局西宮支局管理)

令和7年5月29日 神戸地方支務局

登記官

(1/2)

請求番号：9-2

登記年月日：昭和52年4月2日

(本図面に記載されている内容は通帳上の書面である)  
(国土庁庶務局調査課監製)

令和7年5月29日 神戸地方広務局

登記官

建物各階平面図

家屋番号	77-1
建物の所在	兵庫県神戸市東灘区住吉町1丁目1番1号

1/500

作製年月日	昭和52年4月2日
制作者	神戸市役所



主床面積  
5777 x 14250 = 82376650



附1階面積  
3170 x 14500 = 45965000

附2階面積  
14140 x 7310 = 103366000



附3階面積  
374 x 182 = 68068

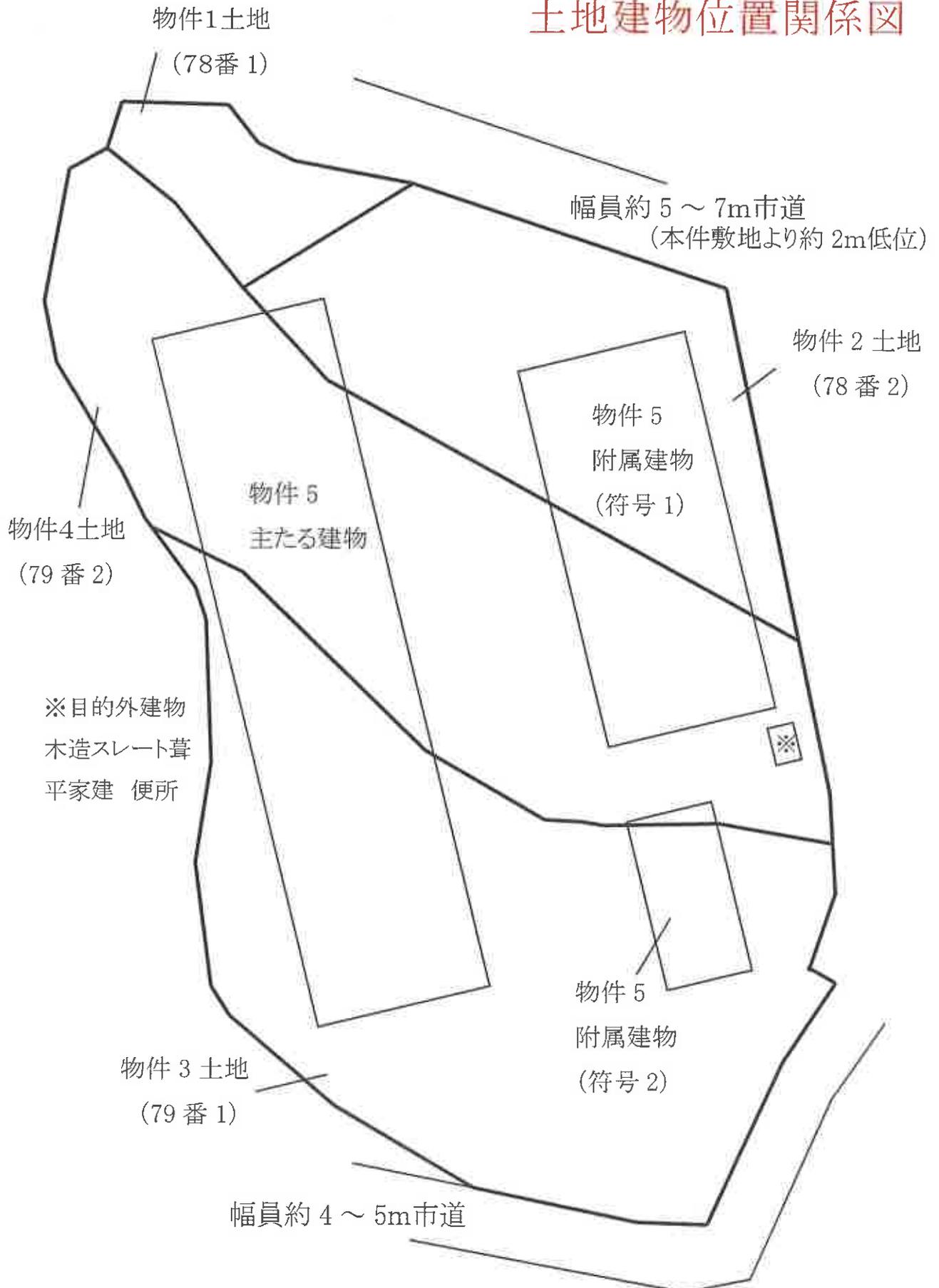
縮尺	1/500
----	-------

408849

02/2

請求番号：9-2

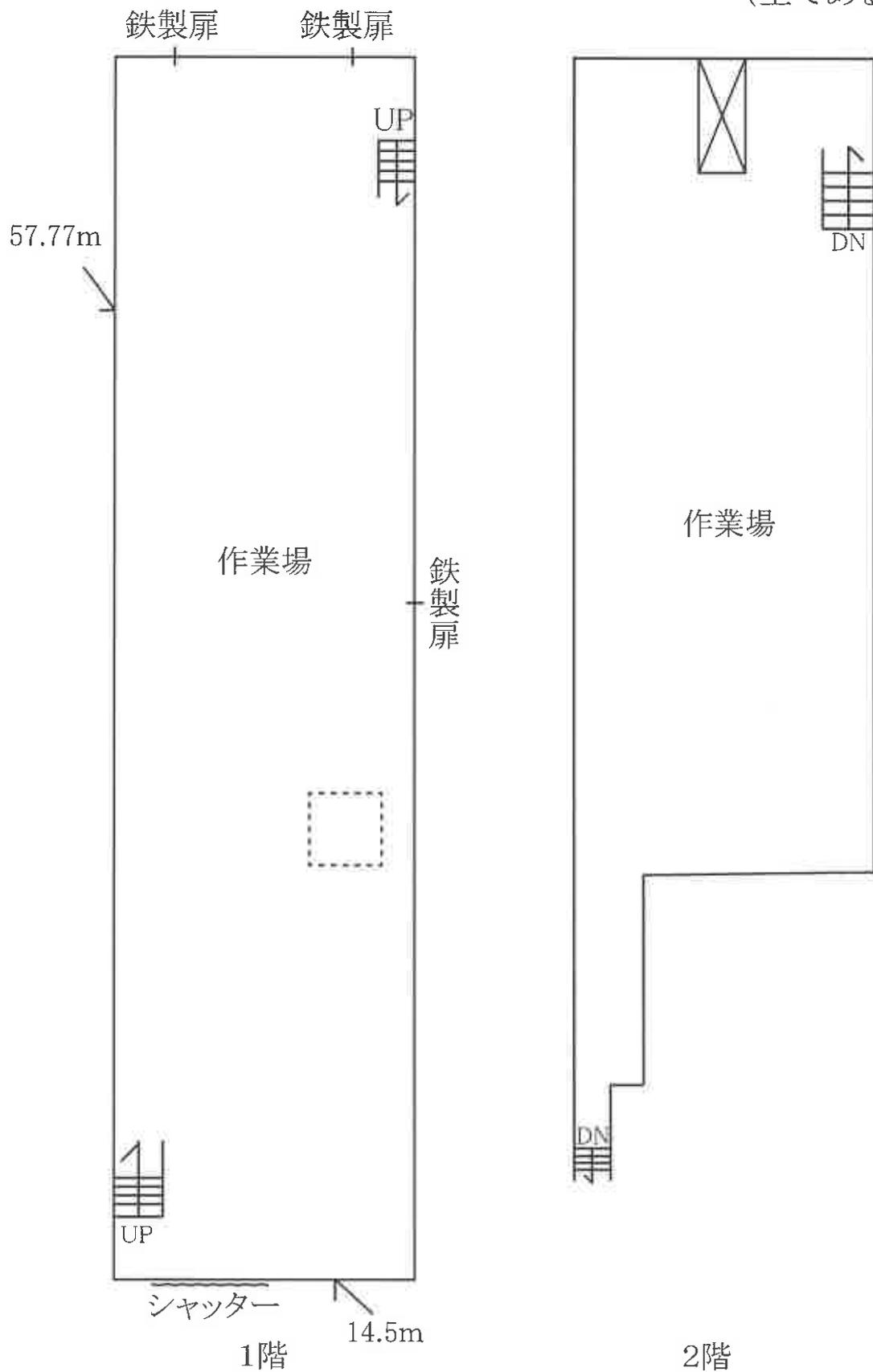
# 土地建物位置関係図



(注) 本図面は法務局備え付けの建物図面、境界付近に位置すると思われるフェンス等や関係人の陳述等を参考に作成した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界、筆界等を示すものではない。

# 間取概略図

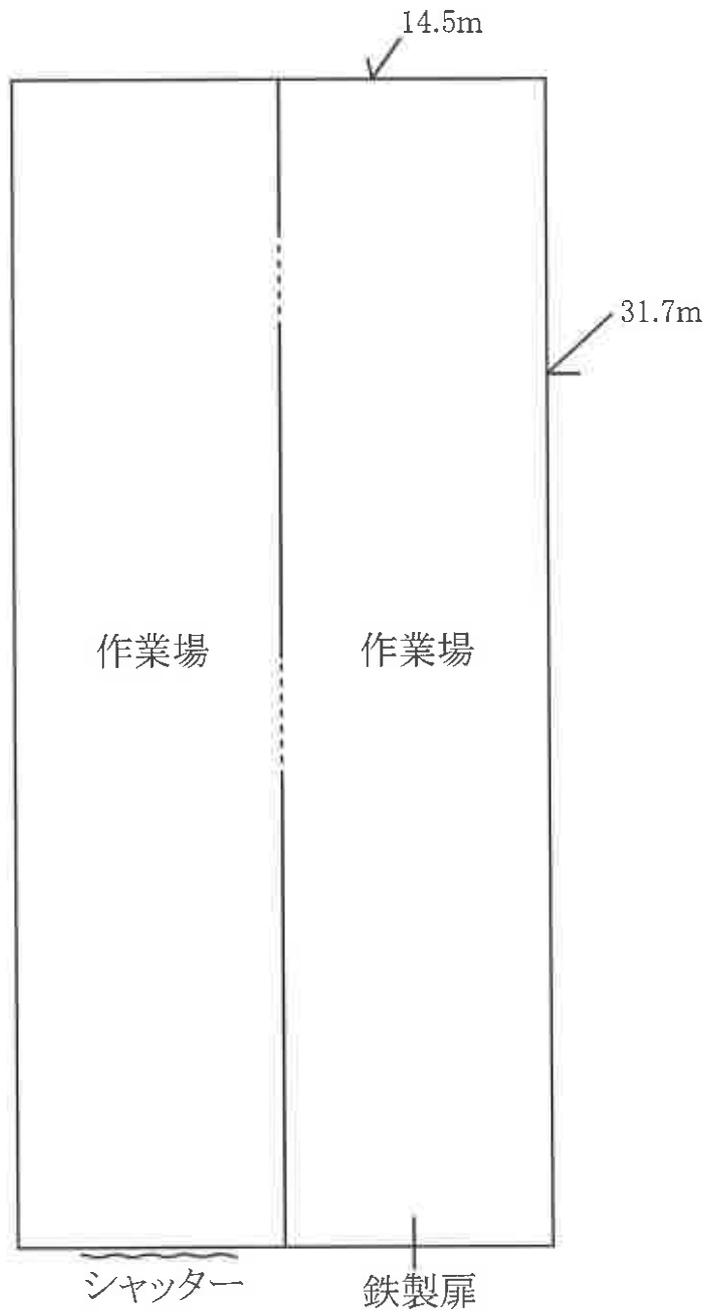
(主である建物)



※登記上平家建となっており、2階部分の面積約 560 m<sup>2</sup>が登記に反映されていない。

# 間取概略図

(附属建物 符号 1)

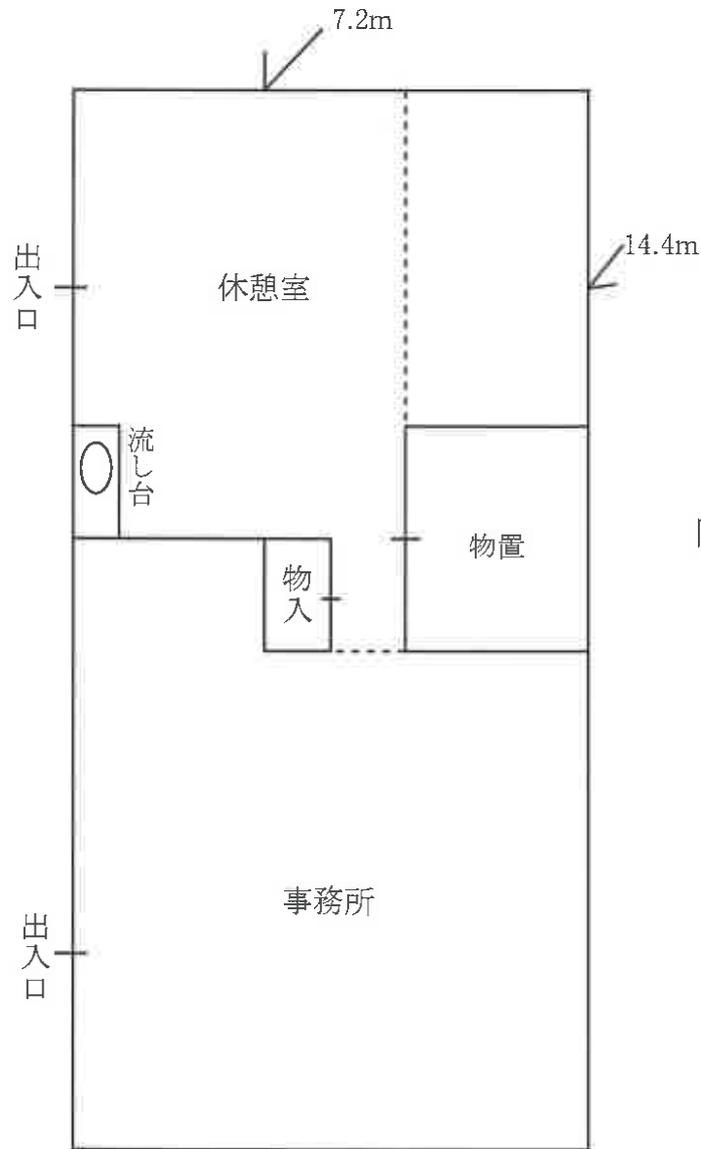


平家建

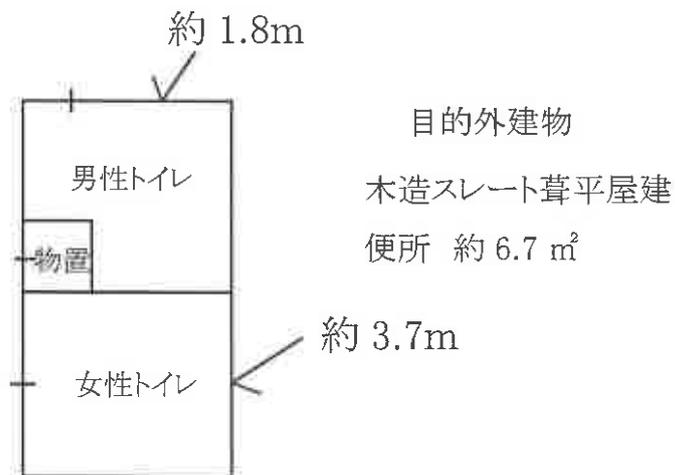


# 間取概略図

(附属建物 符号2、目的外建物)



附属建物 符号2  
平家建



# 現況写真



南西方より



南方より



主である建物



附属建物1(符号1)



附属建物2(符号2)



目的外建物(便所)



附属建物1、2及び目的外建物