

## 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 4月 21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 5月 7日から 令和 8年 5月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 21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 6月 11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 4月 21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 尼崎市浜三丁目  
地 番 239番  
地 目 宅地  
地 積 178.51平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 尼崎市浜三丁目 239番地  
家屋 番号 239番  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 133.92平方メートル  
2階 133.92平方メートル  
3階 133.92平方メートル  
4階 17.10平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 18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

---

---

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2】

賃借権

範 囲 102号  
賃借人 C  
期 限 平成29年9月17日から定めなし  
賃 料 月額5万円  
賃料前払 なし  
敷 金 なし  
保証金 なし  
特 約 礼金15万円

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 202号  
賃借人 D  
期 限 平成30年2月17日から定めなし  
賃 料 月額5万5千円  
賃料前払 なし  
敷 金 なし  
保証金 なし  
特 約 礼金10万円

上記賃借権は最先の賃借権である。



賃借権

範囲 302号  
賃借人 E  
期限 令和4年12月17日から定めなし  
賃料 月額5万5千円  
賃料前払 なし  
敷金 なし  
保証金 なし  
特約 礼金5万5千円

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範囲 303号  
賃借人 F  
期限 令和9年3月17日  
賃料 月額6万2千円  
賃料前払 なし  
敷金 2万円  
保証金 なし  
特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

101号、103号、201号、203号、301号及び4階は、本件持分権者A及びBが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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 尼崎市浜三丁目  
地 番 239番  
地 目 宅地  
地 積 178.51平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 尼崎市浜三丁目 239番地  
家屋 番号 239番  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 133.92平方メートル  
2階 133.92平方メートル  
3階 133.92平方メートル  
4階 17.10平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第69号  
令和7年11月27日受理  
令和8年2月16日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 山本 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市浜三丁目  
地 番 239番  
地 目 宅地  
地 積 178.51平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 尼崎市浜三丁目 239番地  
家屋 番号 239番  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 133.92平方メートル  
2階 133.92平方メートル  
3階 133.92平方メートル  
4階 17.10平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1





占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号 A及びB (共有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・9・17 自 H29・9・17 期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	礼金150,000円 賃貸借契約書あり 契約上の貸主G
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号 A及びB (共有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号 A及びB (共有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・2・17 自 H30・2・17 期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	礼金100,000円 賃貸借契約書あり 契約上の貸主G
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号 A及びB (共有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室

※ 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号 A及びB (共有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・12・17 自R4・12・17 期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	礼金55,000円 賃貸借契約書あり 契約上の貸主G
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・3・18 自R7・3・18 至R9・3・17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 62,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	賃貸借契約書あり 契約上の貸主A
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階 A及びB (共有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### 1 物件1土地（以下「本件土地」という）の現況について

本件土地を適宜概測及び概観したところ、形状は概ね建物図面のとおりであると推測される。平坦地であり、物件2建物（以下「本件建物」という。）の敷地をなしている。

なお、本件土地の東側の隣接地（尼崎市次屋宇宮所2番 保安林）は、伊邪那岐神社が所有権登記名義人である土地であり、現状は参道として通路状に存し、本件土地とこの参道との間には、尼崎市所有の水路が介在している。正確な地積及び隣地との境界については、隣地土地所有者の立会の下、専門家による測量等により確認する必要がある。もともと、上記参道は、他の所有地を含めて南側の市道に接続しているものの、建築基準法上、非道路の認定がなされており、現状において、本件土地は接道義務を満たしていない。

### 2 本件建物の現況について

本件建物の形状等は、概ね建物図面各階平面図のとおりであると思われるほか、添付写真のとおり。本件建物は、登記上、昭和48年8月21日新築の鉄筋コンクリート造りであり、52年を超えており、目視の限りでは、全体的に外壁の色あせや汚れなど経年相応に老朽化していると思われる。居室のうち空室部分の各部屋については、全体的に床面や壁、水回り等で多数の損傷や汚れ、カビが生じており、居住するにはリフォームが必要と思われる。102号室は、キッチン付近の床と壁に特に汚れが見受けられた。202号室は、キッチン付近の壁クロスの剥がれが数か所で見受けられたほか、Dの陳述によると北側の寝室の壁にカビが発生するとのことである。302号室は、壁クロスの一部に剥がれが見受けられたほかは特筆すべき損傷箇所等は見当たらなかった。303号室は、特筆すべき損傷箇所等は見受けられなかった。

占有関係については、立入調査の結果、関係人の陳述、回答書及び賃貸借契約書により、3枚目及び4枚目記載のとおり認めた。

(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
■ C (賃借人)	1 102号室を、2015年9月17日から当初は2年間の期間で賃借し、現在は期間を特に定めていません。賃料は月額50,000円です。家賃の滞納はありません。 2 室内では、損傷箇所や不具合な箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 建物内でペットは何も飼っていません。ただ、戸を開けていると、時々野良猫が入ってくることがあります。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。
■ D (賃借人)	1 202号室を、2016年2月17日から2年間の契約期間で賃借しています。現在は更新中です。貸主はGです。賃料は月額55,000円です。家賃の滞納はありません。 2 室内の損傷箇所や不具合な箇所としては、壁紙の浮き、寝室の壁のカビ、キッチンの水の流れが悪いなどがあります。 3 リフォームはしていません。 4 建物内でペットは何も飼っていません。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。
■ E (賃借人)	(回答書要旨) 1 302号室を、2020年12月17日から契約期間2年間で賃借しています。貸主はGです。賃料は月額55,000円です。家賃の滞納はありません。 2 室内の損傷箇所や不具合な箇所としては、トイレの水漏れ、壁の亀裂や変色、壁紙の剥がれなどがあります。 3 リフォームはしていません。 4 建物内でペットは何も飼っていません。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。
■ F (賃借人)	(回答書要旨) 1 303号室を、2025年3月18日から契約期間2年間で賃借しています。賃料は月額62,000円です。家賃の滞納はありません。 2 室内の損傷箇所や不具合な箇所は、ありません。 3 リフォームはしていません。 4 建物内でペットは何も飼っていません。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A 代理人弁護士 (同上)</p>	<p>(回答書要旨)</p> <p>本件土地建物の共有者であったAの父親であるGと、Bの父親であるHとの間で本件建物の居室の賃貸借については、Gが賃貸人となって行う旨の合意があったため、賃貸借契約書上の賃貸人としてはGのみが記載されているとのことです。</p>
<p>■ A (共有者)</p>	<p>(回答書、電話聴取等の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物には、現在、賃借人が4名おり、賃貸借契約書のとおりの内容で、102号室はCが、202号室にはDが、302号室にはEが、303号室にはFがそれぞれ居住されています。</li> <li>2 本件建物には、損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はありません。</li> <li>3 建物内ではペットは飼っていません。</li> <li>4 居室や敷地内で、過去に事件や事故はありません</li> <li>5 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。</li> <li>6 敷地について、隣地との境界などで争いはありませんが、境界は不明確です。令和3年頃に、本件土地の北側隣接地の売買に伴い、境界確認のための立会いを求められたことがあり、その際、本件土地とその東側にある神社の所有地(参道)の間には、尼崎市所有の水路があると告げられました。なお、その水路の関係で、北側隣接地については、北側隣接地所有者と尼崎市との間で境界確認が行われたとのことです。</li> <li>7 本件土地の東側に隣接する神社の参道の通行に関して、通行料などの負担はありませんし、これまでも聞いたことがありません。</li> </ol>
<p>■ 尼崎市河港課担当者</p>	<p>本件土地の東側には、当市所有の水路が通っています。</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

( 7 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月4日(木) 14:57-15:35	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛て照会書を投函または交付(郵券110円×4使用)
7年12月8日(月)	執行官室	申立代理人に照会書をFAX、B宛て照会書を送付(郵券110円×1、180円×1使用)
7年12月17日(水) 12:50-15:15	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、C及びDと面談
7年12月22日(月) 11:00-11:45	尼崎市建築指導課、同河港課	建築計画概要書取得、水路の存否確認
7年12月22日(月) 13:32-13:55	神戸地方法務局尼崎支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年2月12日(木) 14:37-15:05	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書交付申請
8年2月13日(金) 11:25-11:30	執行官室	Aから電話聴取(発信)
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月17日 1階機械室、101号、103号、201号、203号、301号、302号、303号及び4階は各不在で施錠されていたので、立会人I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



請求部分	所在	尼崎市浜三丁目			地番	239番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 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)			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和48年8月28日

48.8.28

建物図面

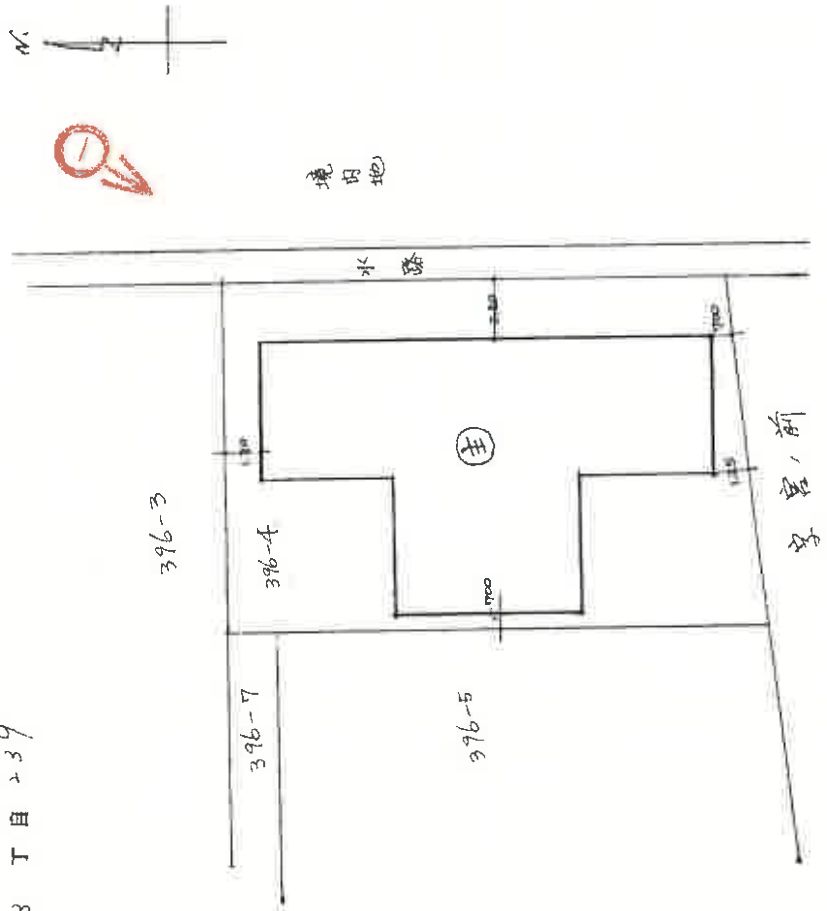
家屋番号 306番4 239

建物の所在 尼崎市深尾藤本396番地4

第3丁目239

1/4

作製年月日	昭和四十八年八月廿九日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



(日測連15)

縮尺 1/200

1/1

750844

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである (←○は写真番号および撮影位置・方向)

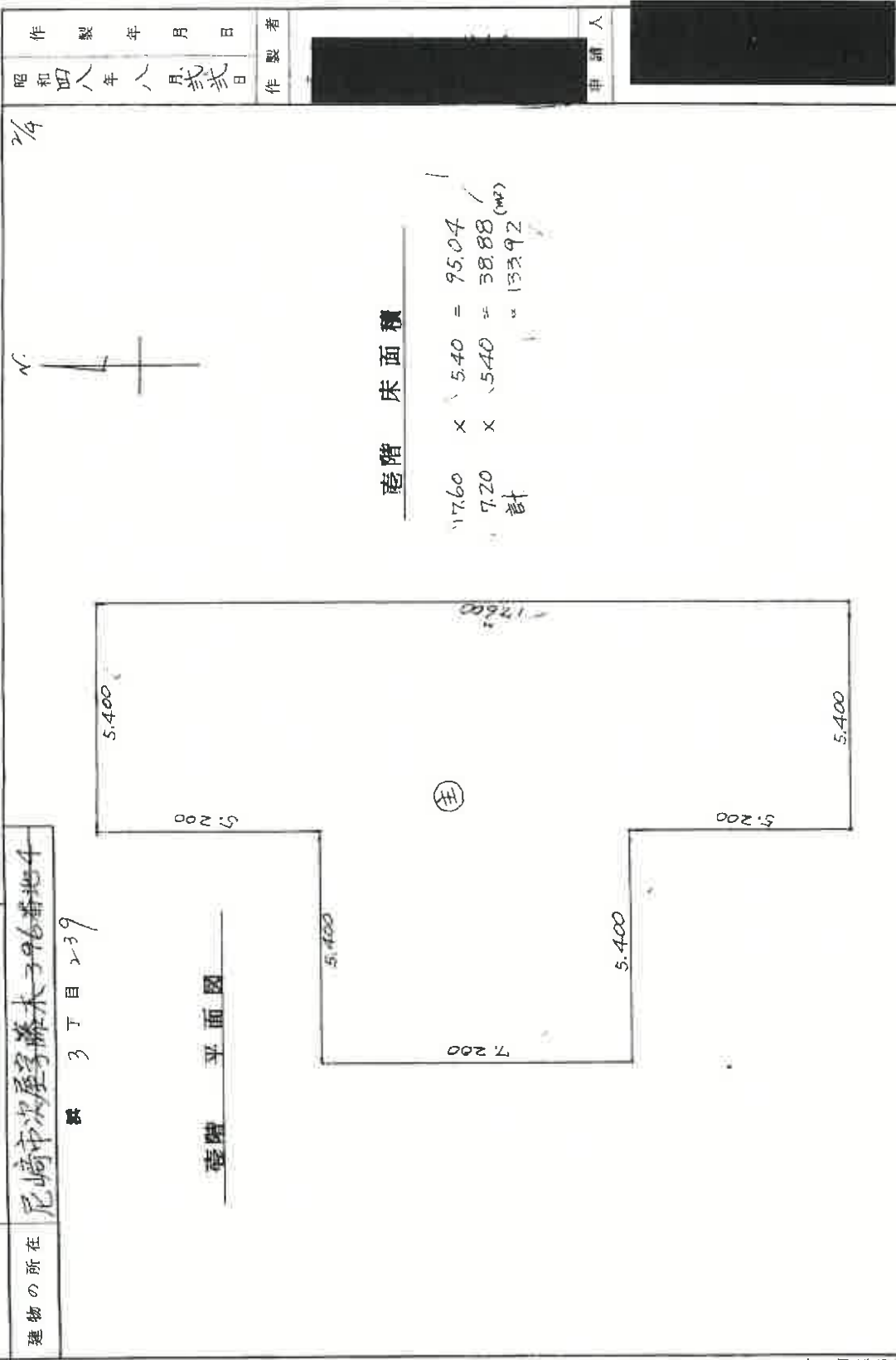
10 枚目

登記年月日：昭和45年8月25日

48.8.28

建各階面図

家屋番号	306番4-239
建物の所在	尼崎市次屋字藤木396番地4 鉄 3丁目2-39



各階 床面積

17,60 x 5,40 = 95,04  
 7,20 x 5,40 = 38,88 (㎡)  
 計 = 133,92

各階 平面図

縮尺	1/100 (縮)
750845	

(日 測 速 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11 枚目)

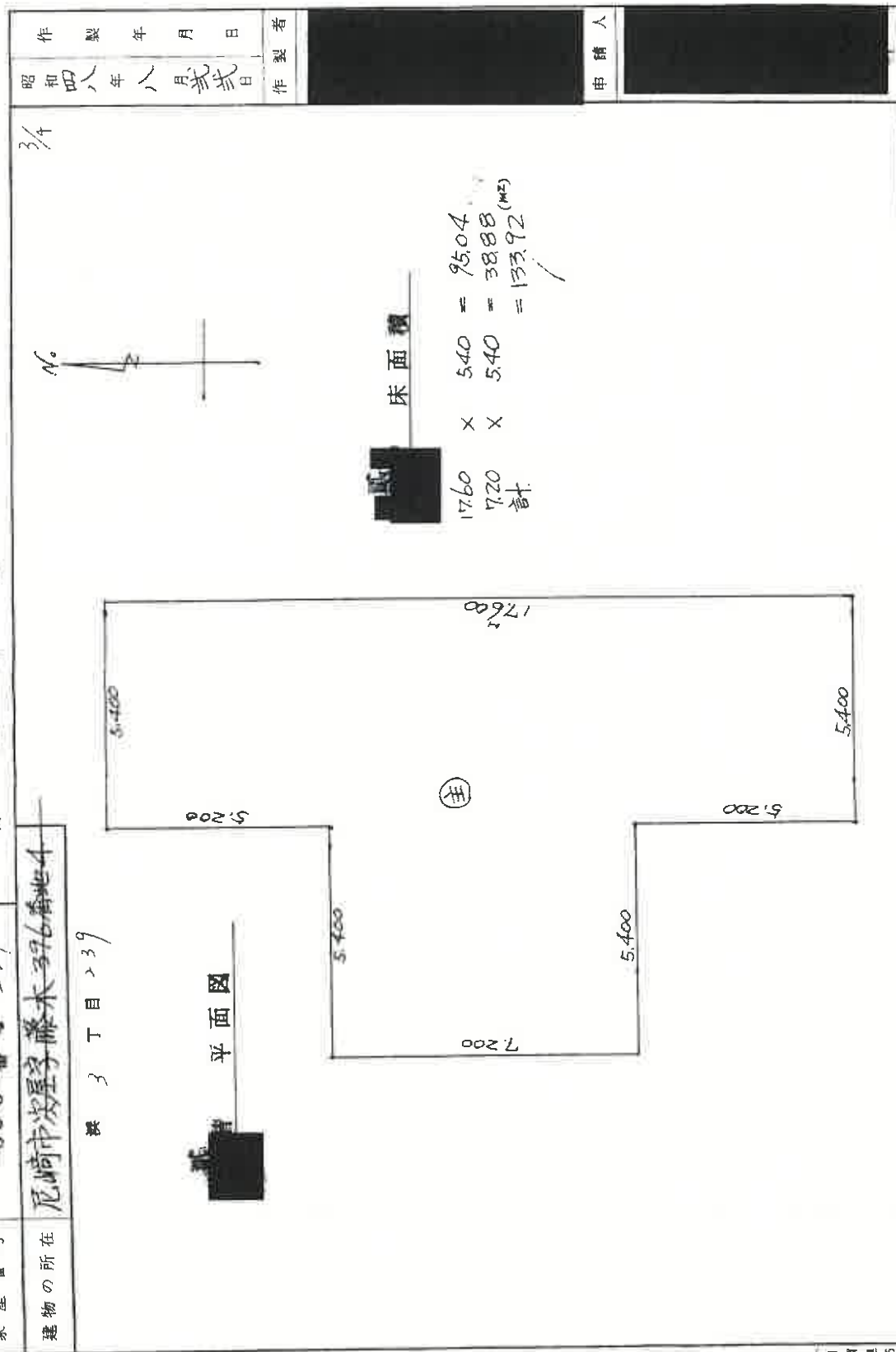
登記年月日：昭和48年8月28日

建各階平面図

48.8.28

家屋番号	006番4239
建物の所在	尼崎市栄屋字藤木396番地4

鉄3丁目>39



床面積

1760 x 540 = 9504  
 720 x 540 = 3888 (㎡)  
 計 = 13392

平面図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/100
縮尺	1/100

日測連 15

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(12枚目)

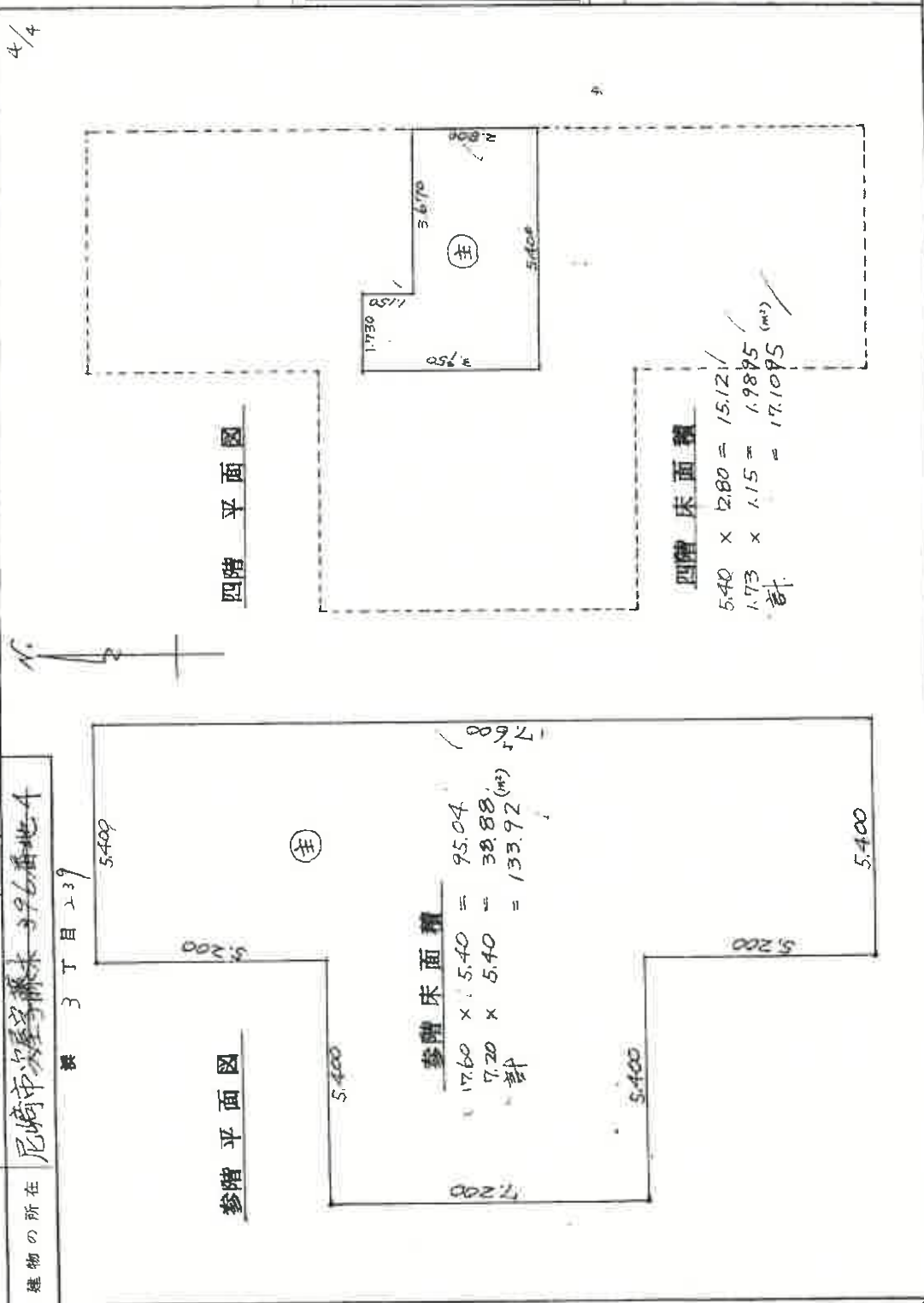
登記年月日：昭和48年8月28日

48.8.28

建各 面図

家屋番号 396番4 239  
 建物の所在 尼崎市次屋字森本396番地4  
 棟 3丁目239

昭和四十八年八月廿八日  
 作製者  
 申請人



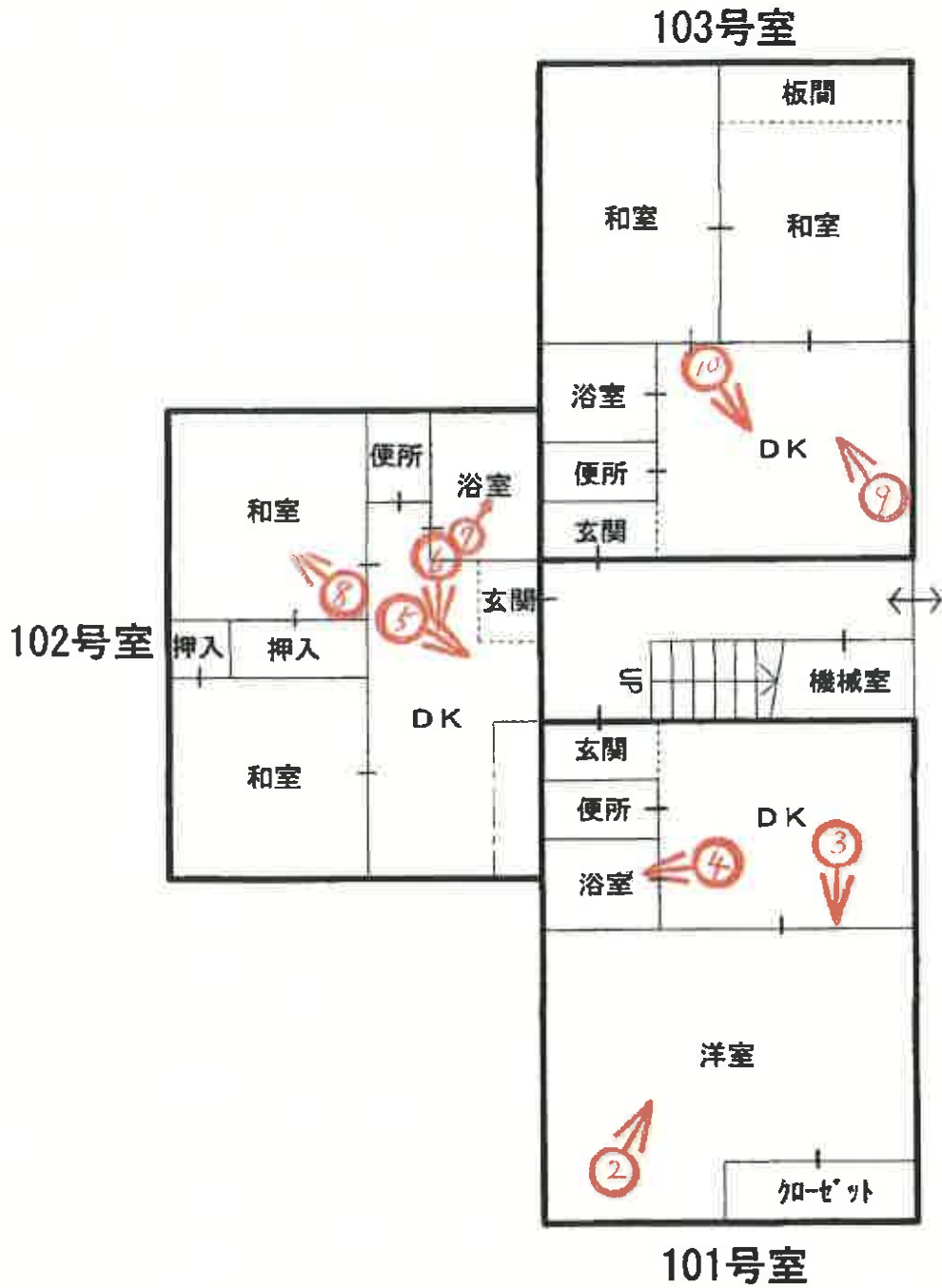
縮尺 1/100 1/100 (木)  
 750847

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(13 枚目)

# 建物間取略図（1階）

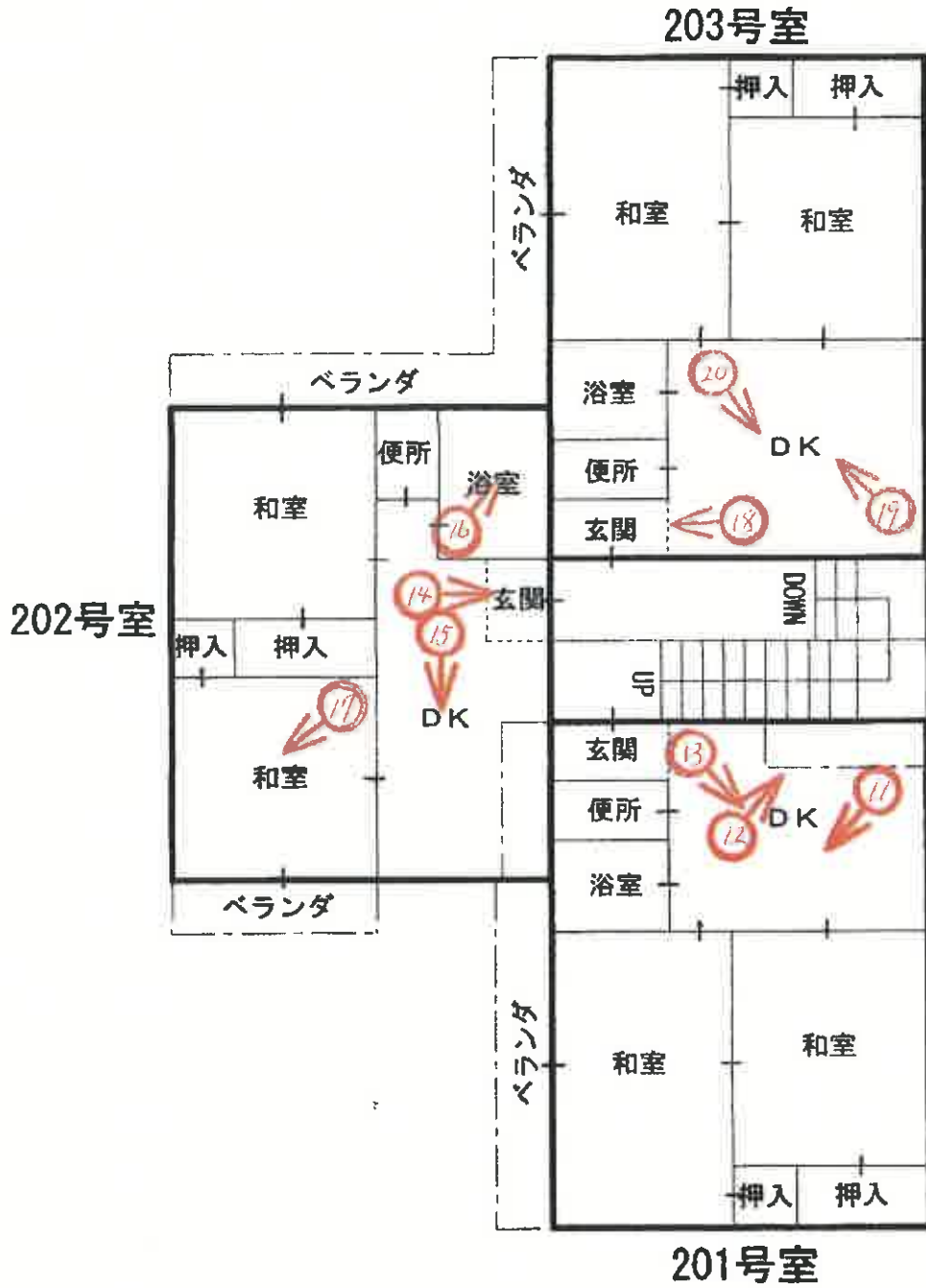


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年（ケ）第69号

（14 枚目）

# 建物間取略図（2階）

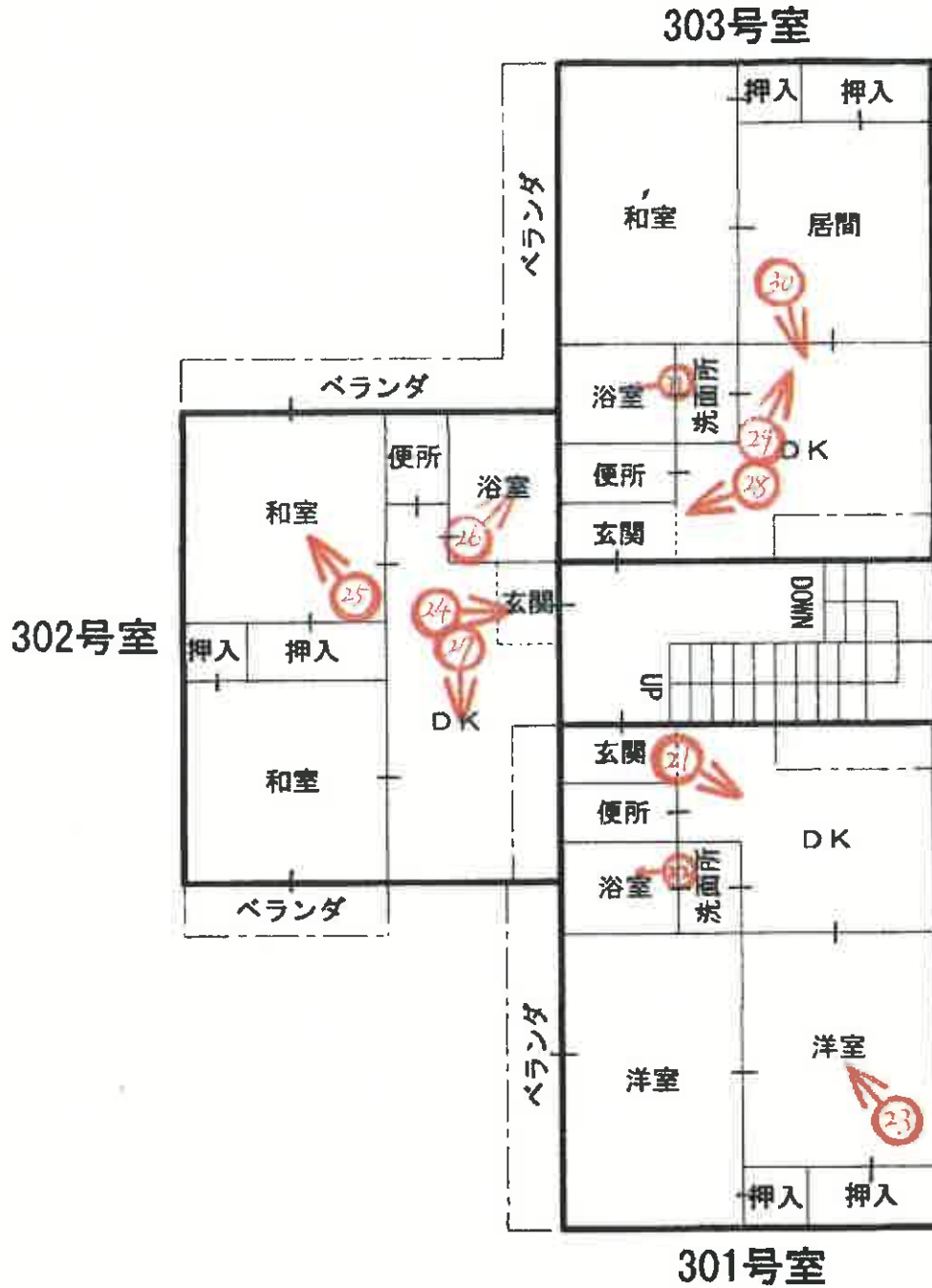


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年（ケ）第69号

（15枚目）

# 建物間取略図（3階）

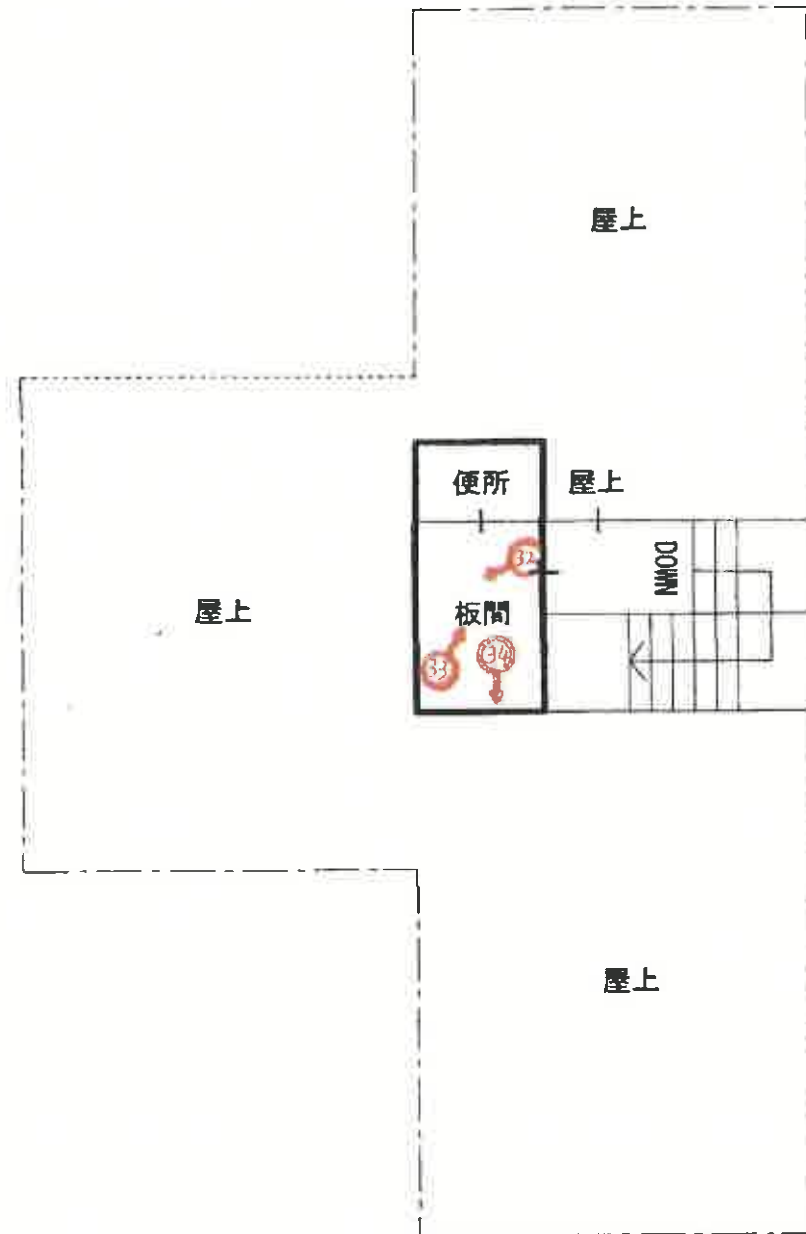


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年（ケ）第69号

（16 枚目）

# 建物間取略図（4階）



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年（ケ）第69号

（17 枚目）

本件建物

①



②



(18 枚目)

③



④



(19 枚目)

⑤



⑥



⑦



⑧



(2/ 枚目)

⑨



⑩



( 22 枚目 )

⑪



⑫



〔23 枚目〕

⑬



⑭



(24 枚目)

⑮



⑯



(25 枚目)

①7



①8



(26 枚目)

19



20



( 27 枚目 )

21



22



€ 28 枚目)

23



24



(29 枚目)

25



26



(30 枚目)

27



28



3 / 枚目

29



30



( 32 枚目 )

31



32



€ 33 枚目)

33



34



(34 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 69 号  
令和 7 年 12 月 17 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 13 日 評 価

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

# 評 価 書

<収益物件用>

評価人 不動産鑑定士

田中 計機

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金9,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,110,000円
物件2(建物)	金6,130,000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、瑕疵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 地積	物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1について構造物等の推定される筆界について概測した結果、登記数量よりやや大きい数値が得られたが、詳細は隣接所有者立会の元、実測数量を確定する必要があるため、本件では登記数量を評価数量とする。</li> <li>・物件2の登記面積は、階段部分が含まれている。</li> </ul>			

#### 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	J R線 尼崎駅の北東方 約930m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ中、神社も見られる地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 浜地区防災街区整備地区計画
面地条件	規模 178.51 m <sup>2</sup> の ほぼ長方形地 東側間口約19.5m、奥行約13.5m (東西方向)	
接面道路の状況	東側 約4m道路 (建築基準法上の道路でない)	
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 下水道 あり  (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性については特段の情報は得られなかった。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側に伊邪那岐神社が存し、東側接面街路は境内地(参道)となっている。当該参道は南方で幅員約6.0mの市道と連絡している。</li> <li>・物件2は物件1の他、西側隣接地の現状の地番である241番付近を含めた範囲を建築確認上の敷地として建築確認を受けているが、当該隣接地部分は現状において建物の敷地として利用されていることから、現状において建築基準法上の道路と接道していない。</li> </ul>	

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) 昭和48年8月21日 新築 経過年数 52 年程度 経済的残存耐用年数 — 年程度 ※目的物件は既に経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
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 (間取りは40㎡程度の2DKが主体) 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
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、機械室の壁材・天井材等として吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。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>・1～3階において9戸の住戸で構成される。4階部分は便所と板間で構成される小規模な間取りになっており、屋上へ往来できる構造になっている。</li> <li>・賃貸されている住戸は4戸 (102号室・202号室・302号室・303号室) であり、102号室はキッチン付近の床と壁が相当に汚れた状況であった。その他、入居中の住戸はクロスが剥がれ等は見受けられるものの、特段の損傷箇所は認められず、経年程度の劣化と思われる。</li> <li>・空室となっている住戸は、いずれの住戸も内壁や床の損傷等が大きく、住居として使用するにはリフォームが必要な状況であった。</li> </ul>

## 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	168,000	0.55	178.51	0.80	13,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎-29）

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/㎡)  
 $190,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/110 \approx 168,000$

◇ 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  
 $100/104 \times 100/100 \times 100/106 \times 100/100 \approx 100/110$

イ 個別格差：接道条件、方位等（0.55）

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

##### ② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	200,000	418.86	0.03	2,510,000

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（3%）程度と判定される。

(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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	13,200,000	0.60	法定地上権	7,920,000

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)	積算価格 (円)	構成比
	ア	イ	ア+イ	
1	13,200,000	-7,920,000	5,280,000	33.6%
2	2,510,000	+7,920,000	10,430,000	66.4%
積算価格 (合計)			15,710,000	

## 2 収益価格の試算

### (1) 賃貸借条件の概要 (令和7年12月1日現在)

物件概要	用途	共同住宅		築後年数	52年
	賃貸戸数	10戸	入居戸数	4戸	空室率
家賃	月額支払賃料 222,000円			年額支払賃料 2,664,000円	
保証金	保証金総額 20,000円			要返還保証金 20,000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。  
但し要返還保証金額は、買受人の引受となる賃借権にかかるものの合計である。

### (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
2,664,000円	1.00	13%	1.00	20,490,000円

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：必要なし

### 3 評価額の判定

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

番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控 除減価(円) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	18,900,000	33.6%	0.70	0.70		3,110,000
2		66.4%	0.70	0.70	20,000	6,130,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						9,240,000

#### ア 調整後の合計価格

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

イ 構成比：1(2)②参照。

ウ 市場性修正：老朽化著しい維持管理の状態に劣る物件の市場性を考慮（▲30%）

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

要返還保証金を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (尼崎-29)  
所 在 : 尼崎市浜2丁目344番  
「浜2-18-14」  
価 格 : 190,000円/㎡  
位 置 : JR線「尼崎」駅より道路距離900m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 57㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南側幅員5.5m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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (平成7年度)  
物件1 : 16,263,153円  
物件2 : 11,096,537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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

## 物件目録

- 1 所 在 尼崎市浜三丁目  
地 番 239番  
地 目 宅地  
地 積 178.51平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 尼崎市浜三丁目 239番地  
家屋 番号 239番  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 133.92平方メートル  
2階 133.92平方メートル  
3階 133.92平方メートル  
4階 17.10平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



# 対象不動産及び地価公示地等の位置図

名神高速道路

下坂部 (二)

下坂部 (三)

次屋 (三)

久々知 (三)

潮江 (三)

対象不動産

次屋 (二)

次屋 (一)

潮江 (二)

潮江 (一)

浜 (三)

西川 (二)

関西国際大学

尼崎駅

浜 (一)

地価公示標準地

西川 (一)

東海道本線

長洲西通 (一)

長洲本通 (一)

長洲中通 (一)

長洲東通 (一)

常光寺 (一)

常光寺 (四)

神崎橋

神崎川

長洲中通 (二)

常光寺 (三)

今福 (一)

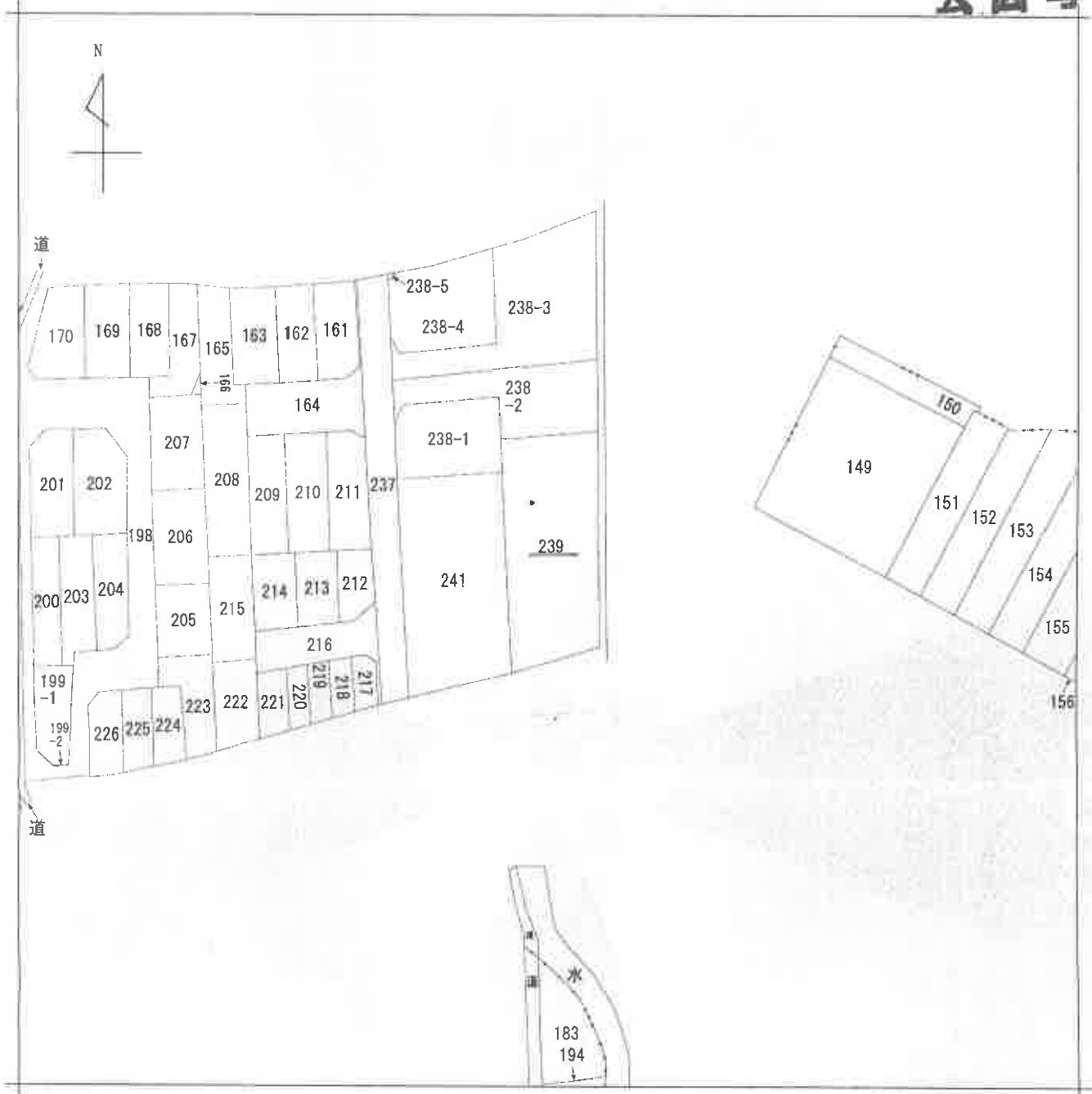
国土地理院地図を基に加筆、作成

約 1 : 10,000

200m 0 200 400 600

杭瀬寺島 (一)

国土地理院



(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。



請求部	所在	尼崎市浜三丁目			地番	239番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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。

(神戸地方法務局尼崎支局管轄)

令和7年10月22日

大阪法務局北出張所

請求番号：4-1

(1/1)

A4に縮小

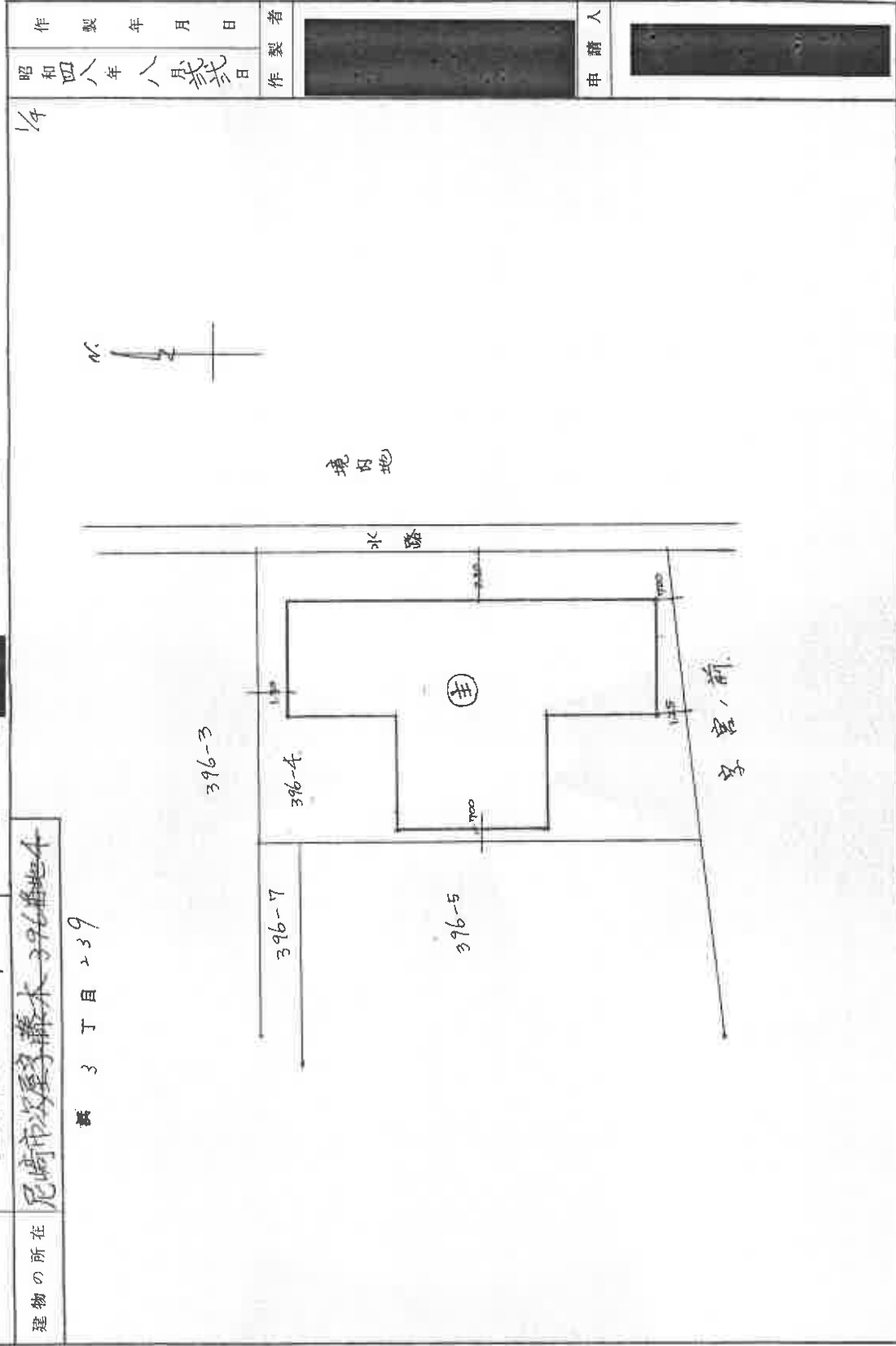
登記年月日：昭和48年8月28日

建名階 図 建物図面

48.8.28

家屋番号	306番4 239
建物の所在	尼崎市波屋字藤木396番地4

第3丁目239



製作者	[Redacted]
製作年月日	昭和48年8月28日

申請人	[Redacted]
-----	------------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
縮尺	1/4

750844

(日測速15)

75075

請求番号：4-2

(1/4)

A4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (神戸地方法務局尼崎支局管轄)  
 令和7年10月22日 大阪法務局北出事務所

登記年月日：昭和48年8月28日

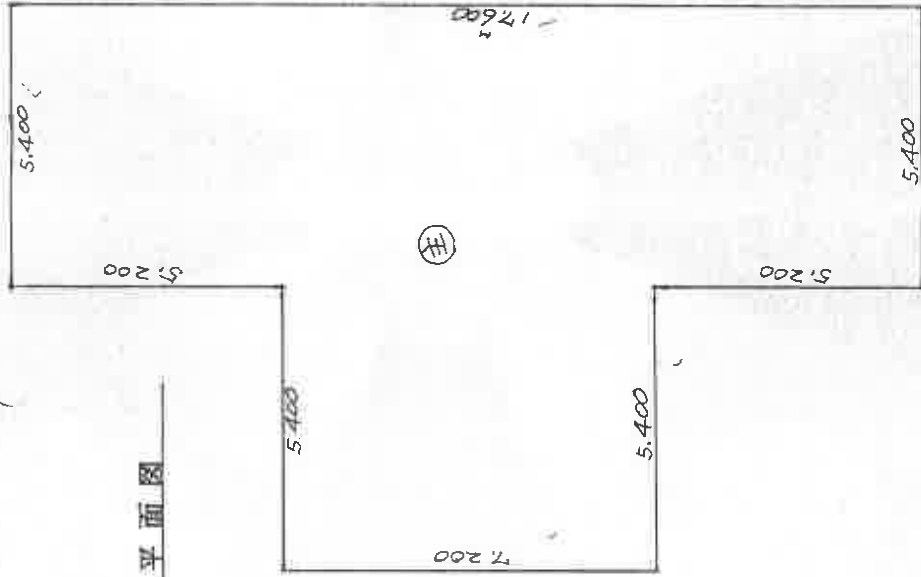
48.8.28

作製年月日	昭和四十八年八月廿三日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

各階平面図

家屋番号 306番4-239  
 建物の所在 尼崎市次屋字藤木396番地4  
 図 3丁目239

各階平面図



各階床面積

17.60 x 5.40 = 95.04  
 7.20 x 5.40 = 38.88 (㎡)  
 計 = 133.92

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100 (※)  
 750845

(日測連15)

(2/4)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (神戸地方支務局尼崎支局管轄)  
 令和7年10月22日 大阪支務局北出事務所

請求番号：4-2

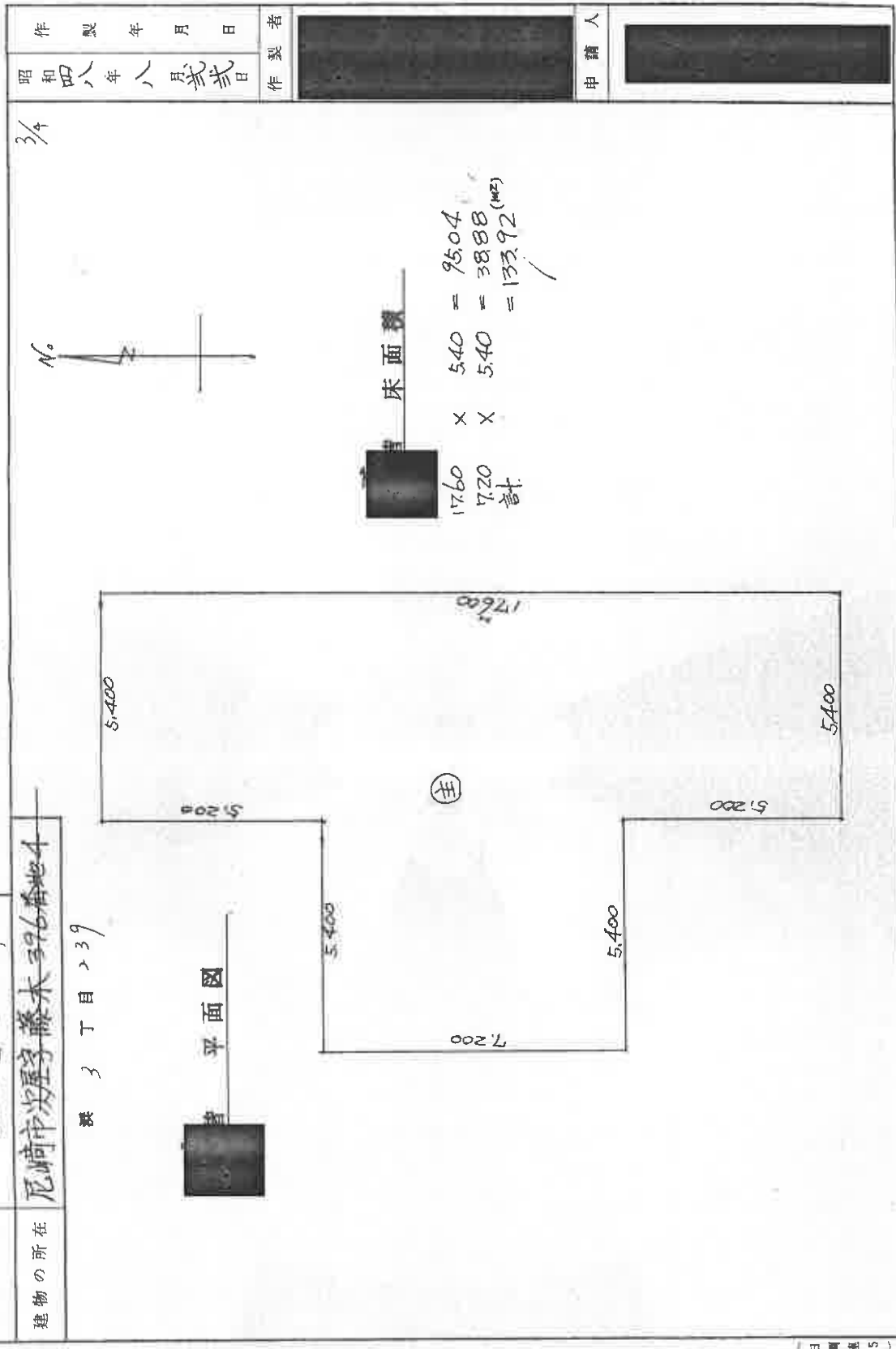
登記年月日：昭和48年8月28日

48.8.28

建 各 階 平 面 図

家屋番号 806番4 239  
 建物の所在 尼崎市茨屋字藤木396番地4

表 3 丁目 239



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (神戸地方法務局尼崎支局管轄)  
 令和7年10月22日 大阪法務局北出張所

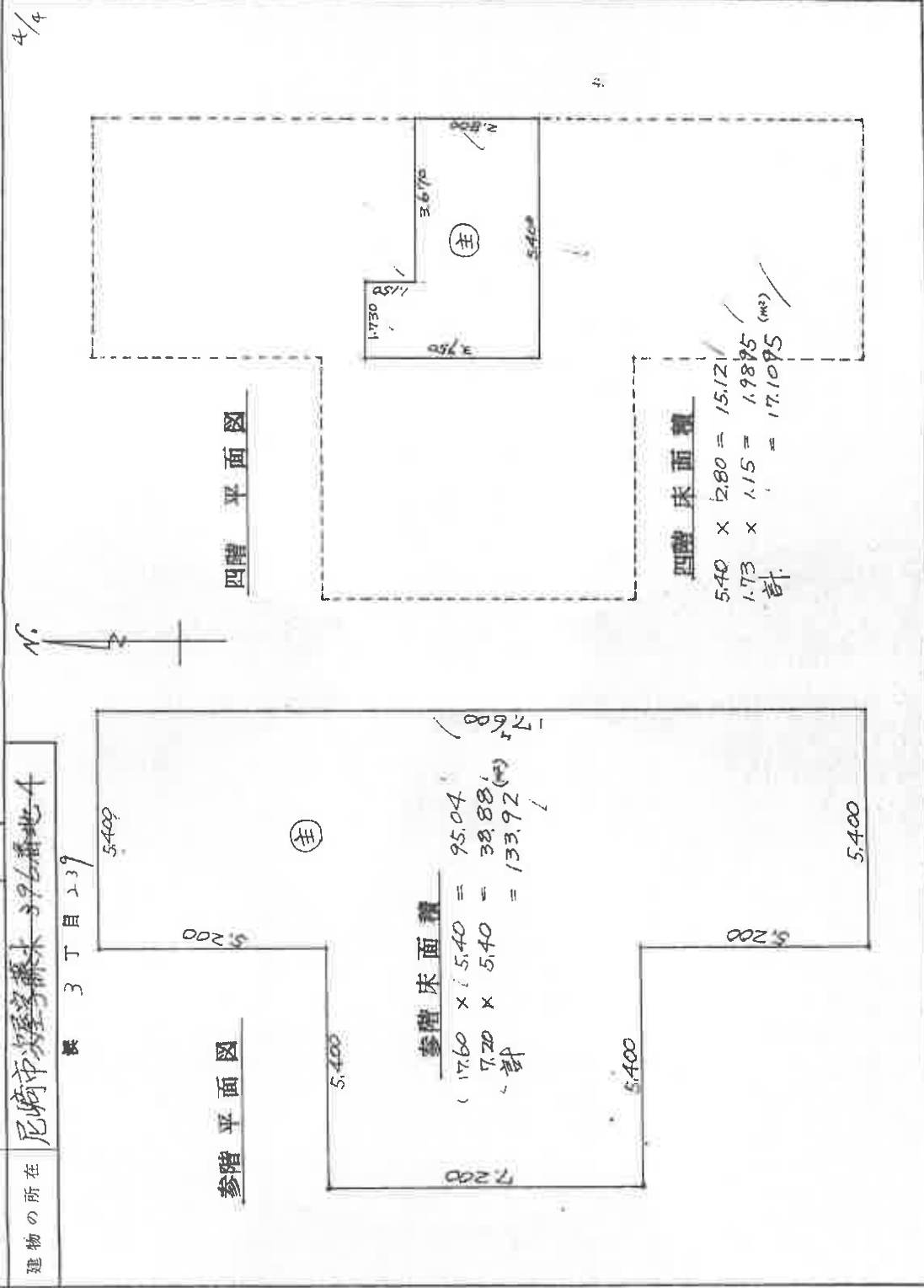
登記年月日：昭和48年8月28日

48.8.28

家屋番号 306番-A 239  
 建物の所在 尼崎市次屋字藤木396番地4  
 棟 3丁目239

建各  
 平  
 面  
 図

作製年月日 昭和四十八年八月廿九日  
 作製者  
 申請人



縮尺 1/100 (横) 1/100 (縦)  
 750847

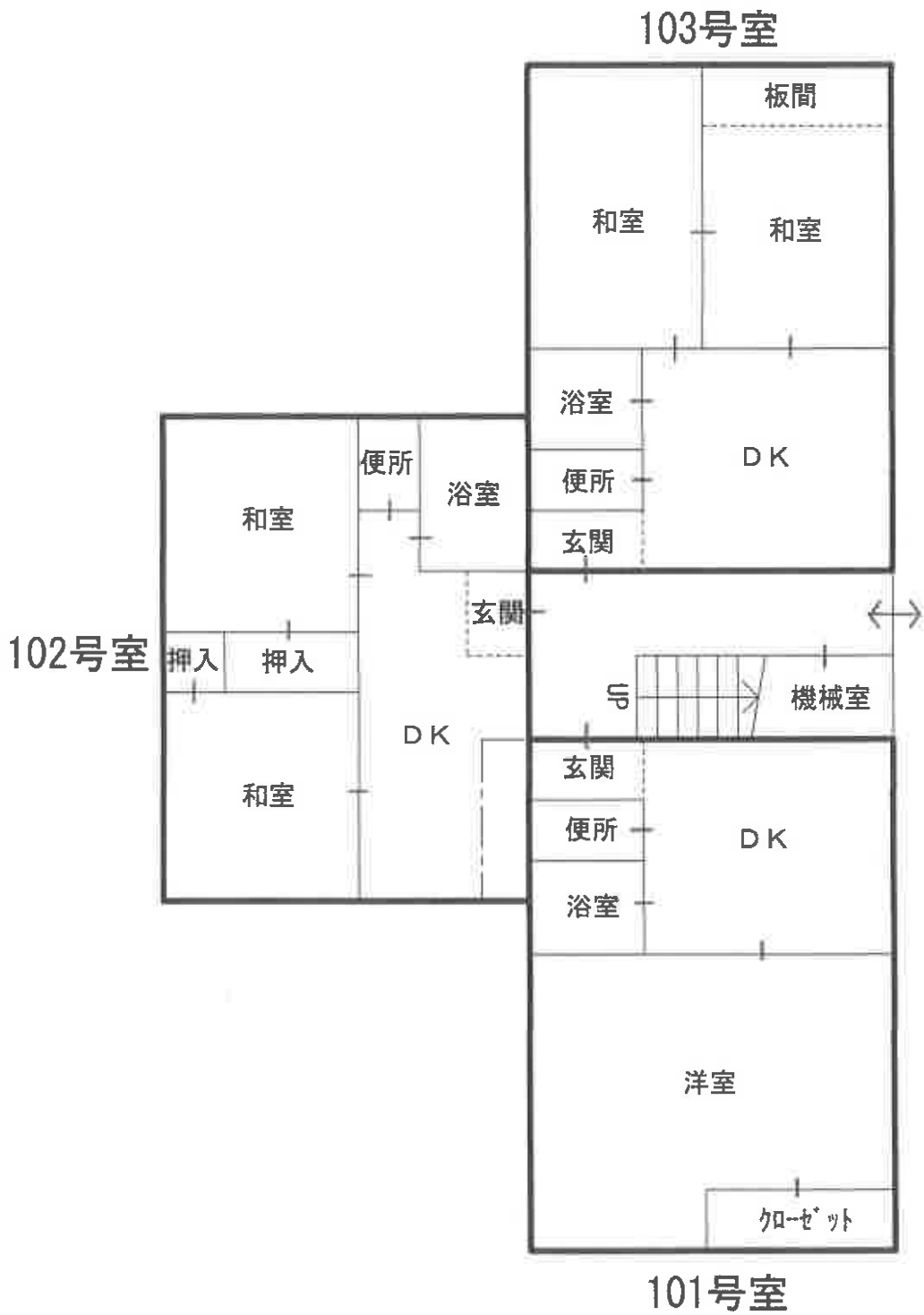
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (神戸地方事務所尼崎支店管轄)  
 令和7年10月22日 大阪法務局北出事務所

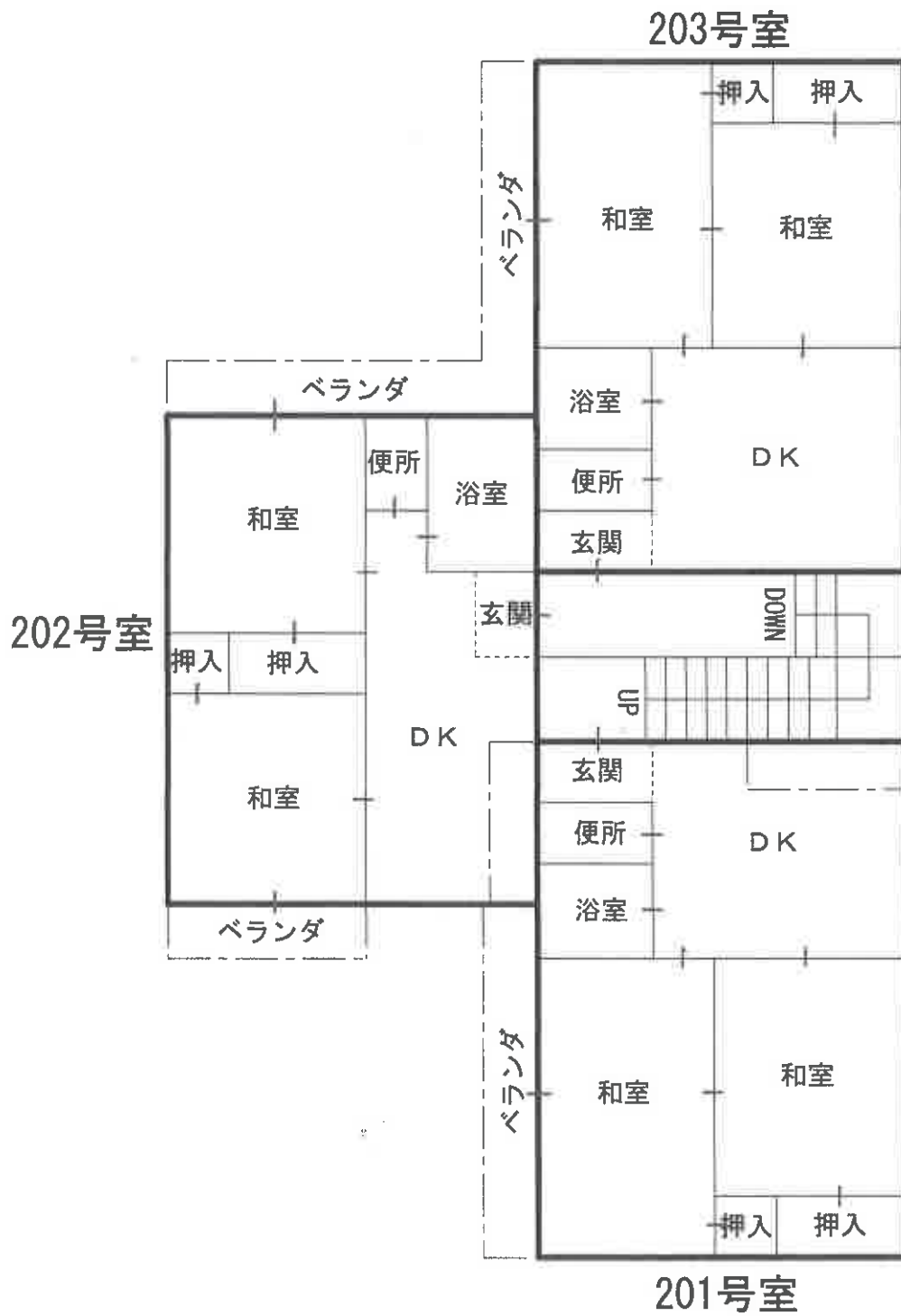
請求番号：4-2

A4に縮小

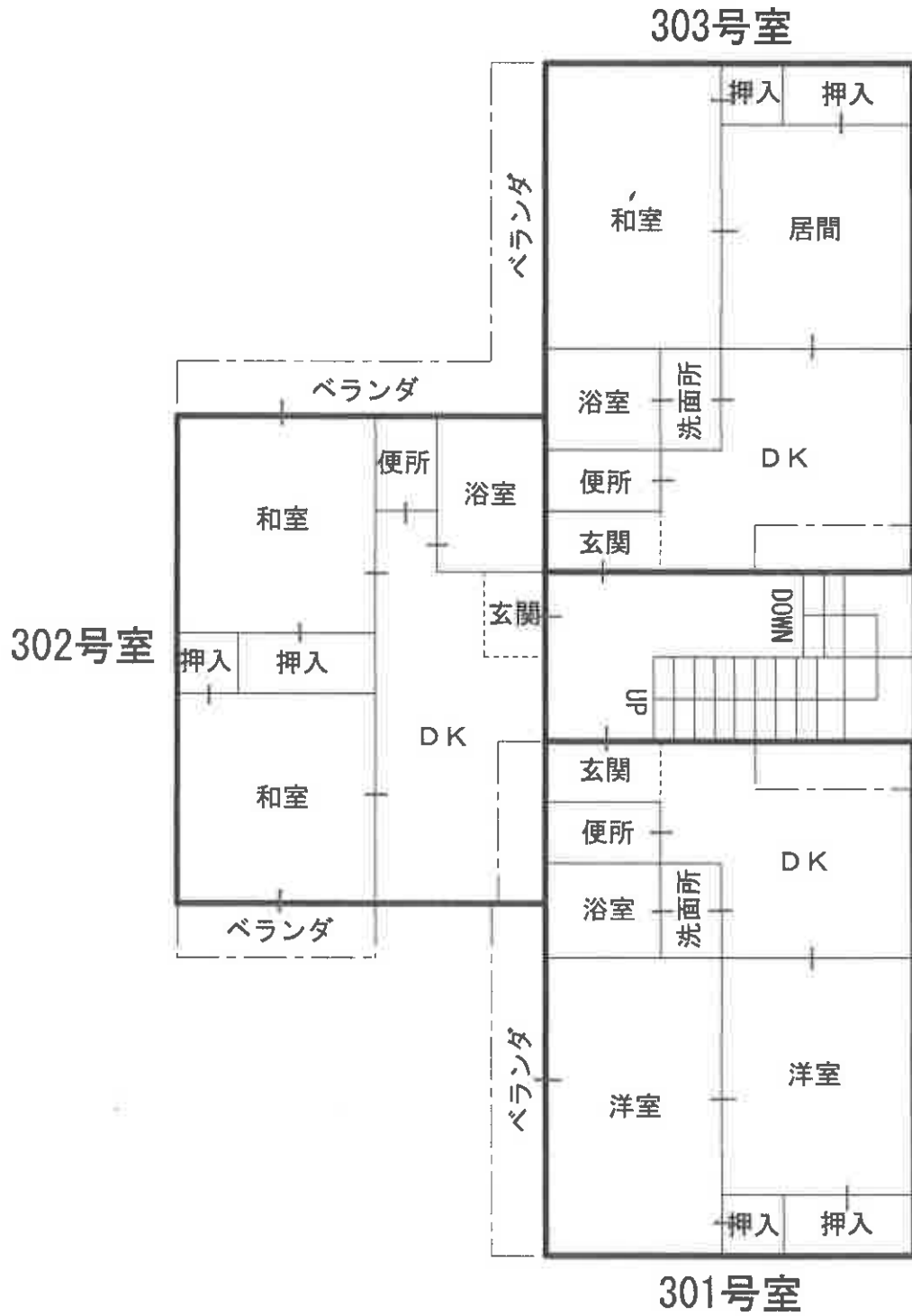
# 建物間取略図（1階）



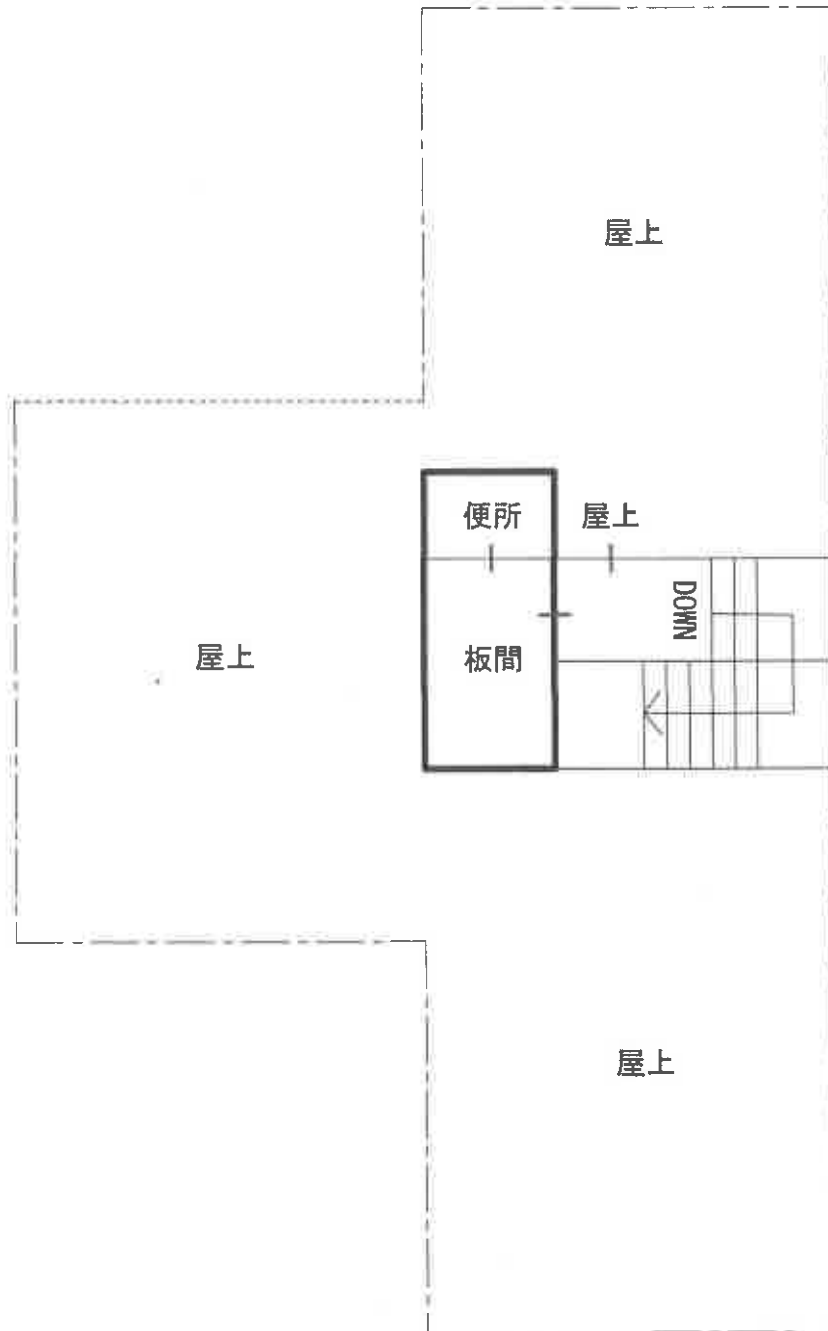
# 建物間取略図（2階）



# 建物間取略図（3階）



# 建物間取略図（4階）



参考写真  
令和7年(ケ)第69号

・北東方より対象物件を撮影



・南東方より対象物件を撮影

