

## 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 5月19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 6月 4日から 令和 8年 6月11日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 6月18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 7月 9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 5月19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   | 西宮市里中町2丁目  |
|   | 地 番   | 12番4   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 144.38平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 西宮市里中町二丁目 12番地4                                    |
|   | 家屋 番号 | 12番4   |
|   | 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 68.56平方メートル<br>2階 68.56平方メートル<br>3階 68.56平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 4月 3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2】

- (1) 101号室につきA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) 102号室につき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。
- (3) 103号室につき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。
- (4) 201号室につき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。
- (5) 202号室につき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。
- (6) 203号室につき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。
- (7) 301号室につき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。
- (8) 302号室につきH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) 303号室につき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。



---

---

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   | 西宮市里中町2丁目  |
|   | 地 番   | 12番4   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 144.38平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 西宮市里中町二丁目 12番地4                                    |
|   | 家屋 番号 | 12番4   |
|   | 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 68.56平方メートル<br>2階 68.56平方メートル<br>3階 68.56平方メートル |



令和7年(ケ)第65号  
令和7年11月28日受理  
令和8年2月9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   | 西宮市里中町2丁目  |
|   | 地 番   | 12番4   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 144.38平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 西宮市里中町二丁目 12番地4                                    |
|   | 家屋 番号 | 12番4   |
|   | 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 68.56平方メートル<br>2階 68.56平方メートル<br>3階 68.56平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	西宮市里中町2丁目2番28号
<b>土 地</b>	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	
<b>建 物</b>	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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 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 □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・2・20 自 R7・2・20 至 R8・2・28	<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 56,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	Aの子供が利用 別途 共益費月3,110円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・2・15 自 R6・2・15 至 R8・2・14	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 56,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	別途 共益費月3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・4・1 自 R6・2・1 至 R8・1・31	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 57,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	Cの子供が利用 別途 管理費月3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・6・26 自 R7・6・26 至 R9・6・25	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 59,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	別途 共益費月3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・4頃 自 R6・3・1 至 R8・2・28	<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 59,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	別途 管理費月3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・11・20 自 R7・11・20 至 R8・11・19	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 59,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	別途 管理費月3,000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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・10・27 自 R6・10・27 至 R8・10・26	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	別途 共益費月3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・3・25 自 R7・3・11 至 R9・3・10	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	別途 共益費月3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・4・1 自 R6・4・1 至 R8・3・31	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 57,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	別途 共益費月3,000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	
	<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、形状は概ね地積測量図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。隣接地とはコンクリートブロックにより区画されており、南側を幅員約6メートルの市道と等高に接面している。なお、南東端付近に植栽されている樹木が東側隣接地に越境している。
- 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、平成30年1月14日新築であり、ワンフロア当たり3戸、全体で9戸の居室（1K）から構成される賃貸用建物（共同住宅）である。立入調査時点（令和7年12月19日）において、満室稼働状態であった。各室内については、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、3枚目、4枚目記載のとおりと認めた。
- 3 その他の状況について  
当職は、令和7年12月10日、所有者宛てに照会書を送付したが、回答は得られていない。

（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 (賃借人)</p>	<p>(回答書要旨)</p> <p>1 101号室を、令和7年2月20日から賃借して使用しており、貸主は所有者です。令和7年2月20日から1年間の契約期間で、賃料は月額56,000円です。自分の子供が利用しています。</p> <p>2 損傷箇所や不具合な箇所はなく、ペットは飼っていません。リフォームもしていません。</p> <p>3 居室内で事件や事故はありません。</p>
<p>■ B (賃借人)</p>	<p>1 102号室を、2018年2月15日から賃借して使用しており、貸主は所有者です。2018年2月15日から2年間の契約期間で、現在更新中です。賃料は月額56,000円です。</p> <p>2 損傷箇所や不具合な箇所はなく、ペットは飼っていません。リフォームもしていません。</p> <p>3 居室内で事件や事故はありません。</p>
<p>■ C (賃借人)</p>	<p>(回答書要旨)</p> <p>1 103号室を、令和6年4月1日から賃借して使用しており、貸主は所有者です。2024年2月1日から1年間の契約期間で、現在更新中です。賃料は月額57,000円です。自分の子供が利用しています。</p> <p>2 損傷箇所や不具合な箇所はなく、ペットは飼っていません。リフォームもしていません。</p> <p>3 居室内で事件や事故はありません。</p>
<p>■ D (賃借人)</p>	<p>1 201号室を、2021年6月26日から2年間の契約期間で、所有者と賃貸借契約をして使用しています。現在は自動更新中です。賃料は月額59,000円です。</p> <p>2 損傷箇所や不具合な箇所はなく、ペットは飼っていません。リフォームもしていません。</p> <p>3 居室内で事件や事故はありません。</p>
<p>■ E (賃借人)</p>	<p>1 202号室を、令和6年4月頃から賃借して使用しており、契約期間は、令和6年3月1日から令和8年2月28日までの2年間で、貸主は所有者です。賃料は月額59,000円です。</p> <p>2 損傷箇所や不具合な箇所はなく、ペットは飼っていません。リフォームもしていません。</p> <p>3 居室内で事件や事故はありません。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (賃借人)	<p>1 203号室を、2023年11月20日から賃借して使用しており、貸主は所有者です。2023年11月20日から1年間の賃貸借契約で、現在は更新中です。賃料は月額59,000円です。</p> <p>2 損傷箇所や不具合な箇所はなく、ペットは飼っていません。リフォームもしていません。</p> <p>3 居室内で事件や事故はありません。</p>
■ G (賃借人)	<p>(回答書要旨)</p> <p>1 301号室を、2020年10月27日から賃借して使用しており、貸主は所有者です。2020年10月27日から2年間の契約期間で、現在自動更新中です。賃料は月額60,000円です。</p> <p>2 損傷箇所や不具合な箇所はなく、ペットは飼っていません。リフォームもしていません。</p> <p>3 居室内で事件や事故はありません。</p>
■ H (賃借人)	<p>1 302号室を、2023年3月25日から賃借して使用しており、貸主は所有者です。2023年3月11日から2年間の契約期間で、現在は更新中です。賃料は月額60,000円です。</p> <p>2 損傷箇所や不具合な箇所はなく、ペットは飼っていません。リフォームもしていません。</p> <p>3 居室内で事件や事故はありません。</p>
■ I (賃借人)	<p>1 303号室を、2022年4月1日から賃借して使用しており、貸主は所有者です。2022年4月1日から2年間の賃貸借契約で、現在は更新中です。賃料は月額57,000円です。</p> <p>2 損傷箇所や不具合な箇所はなく、ペットは飼っていません。リフォームもしていません。</p> <p>3 居室内で事件や事故はありません。</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

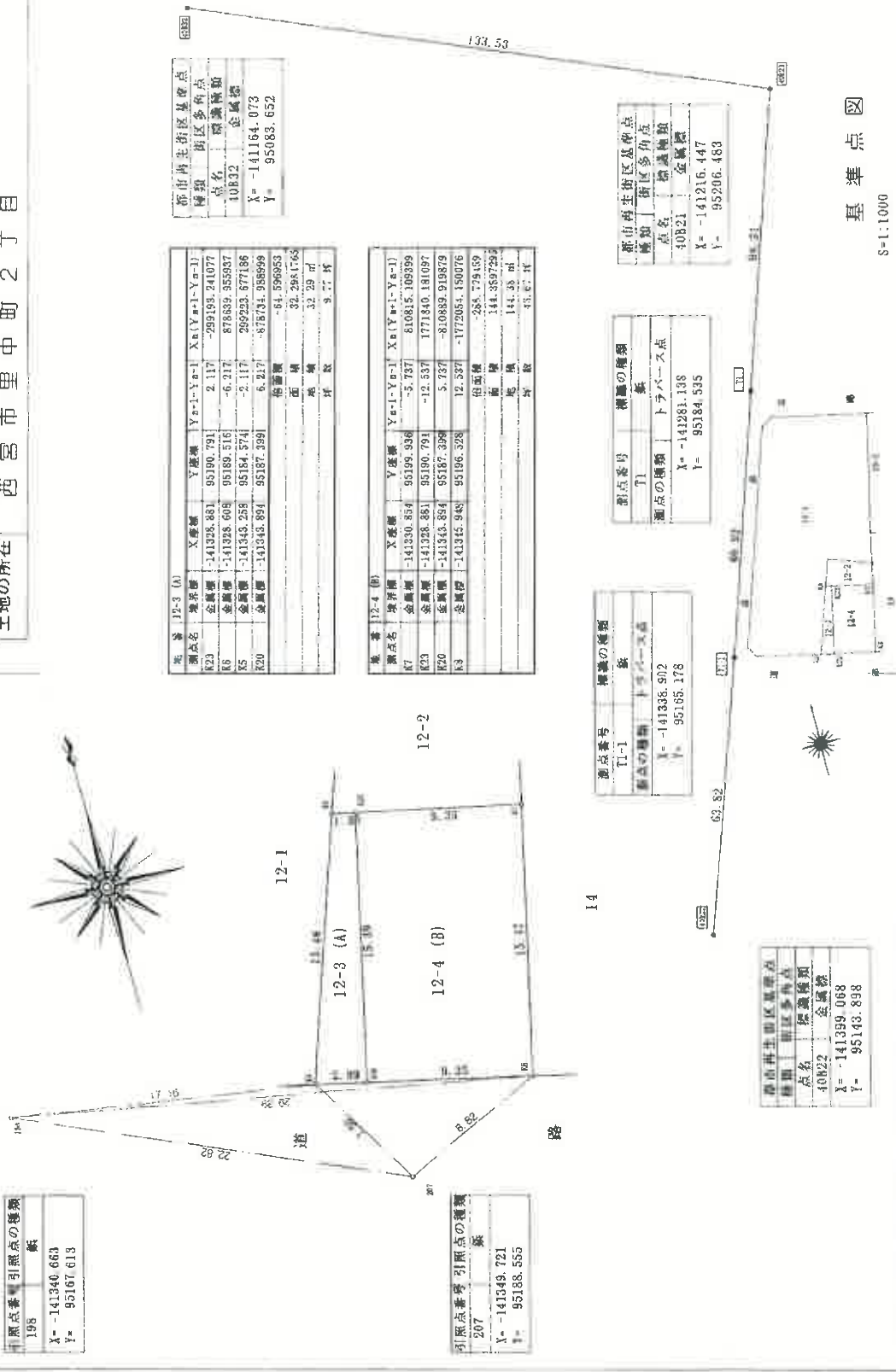
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月5日(金) 11:18-11:40	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛て照会書投函、交付(郵券110円×9使用)
7年12月10日(水)	執行官室	所有者宛て照会書送付(郵券110円×1、180円×1使用)
7年12月19日(金) 12:50-15:25	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、賃借人と面談
7年12月19日(金) 16:08-16:33	神戸地方法務局西宮支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請(事件処理中のため、一部取得できないものあり)
8年2月6日(金) 14:53-15:34	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書交付申請
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月19日 101号、103号、202号及び301号は各不在で施錠されていたので、立会人Jを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお、202号は、解錠立入後に賃借人帰宅のため、同人立会いの上、再度立入調査を実施した。</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



登記年月日 平成29年5月25日

地積測量図  
地番 12番3  
12番4  
土地の所在 西宮市里中町2丁目



原点番号 198 参照点の種類 仮	
X	-141340.660
Y	95167.613

原点番号 207 参照点の種類 仮	
X	-141349.721
Y	95188.555

新市西生街区基準点	
標記	街区多角点
点名	商業標
10E32	金属標
X	-141164.073
Y	95083.652

地番 12-3 (A)	
原点名	境界線
R23	金属標
R9	金属標
R5	金属標
R20	金属標
面積	32.29 ㎡
坪数	9.77 坪

地番 12-4 (B)	
原点名	境界線
R7	金属標
R23	金属標
R20	金属標
R3	金属標
面積	144.35 ㎡
坪数	33.67 坪

新市西生街区基準点	
標記	街区多角点
点名	商業標
40B21	金属標
X	-141216.447
Y	95206.483

原点番号 T1 標記 仮	
測定の種類	トラスバース点
X	-141281.138
Y	95184.535

新市西生街区基準点	
標記	街区多角点
点名	商業標
40B22	金属標
X	-141399.068
Y	95143.898

平面直角座標 第V系 平成29年5月3日測量

製作者: [Redacted]

申請人: [Redacted]

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

登記年月日：平成30年1月16日

各階平面図

建物図面

家屋番号 12番4

建物の所在 西宮市中町二丁目12番地4

1階

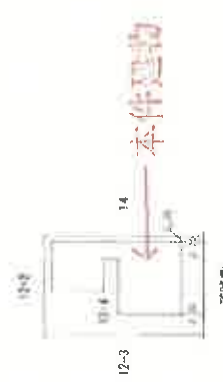
求積表	
6.95 X 6.15	42.7425
1.65 X 1.40	2.3100
4.75 X 4.95	23.5125
合計	68.5650
床面積	68.56 ㎡

2階

求積表	
6.95 X 6.15	42.7425
1.65 X 1.40	2.3100
4.75 X 4.95	23.5125
合計	68.5650
床面積	68.56 ㎡

3階

求積表	
6.95 X 6.15	42.7425
1.65 X 1.40	2.3100
4.75 X 4.95	23.5125
合計	68.5650
床面積	68.56 ㎡

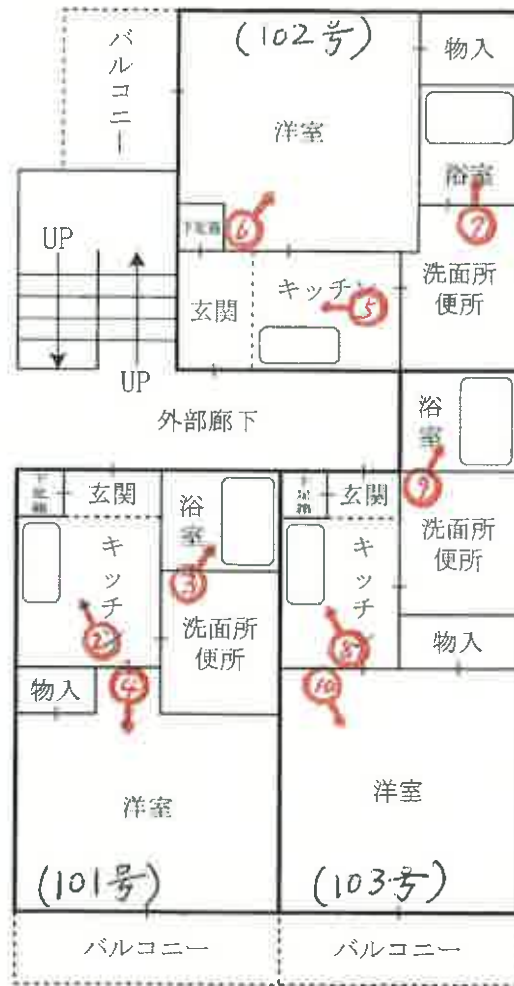


本図面はA3版をA4版に縮小したものである (←○は写真番号および撮影位置・方向)

( 11 枚目)

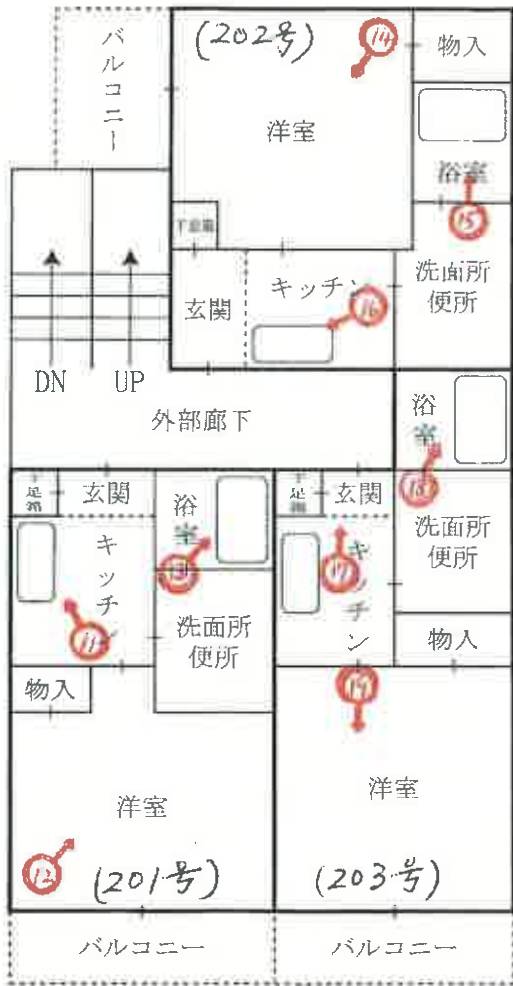
作数	1 / 250	縮尺	1 / 500
申請人			

【1F】

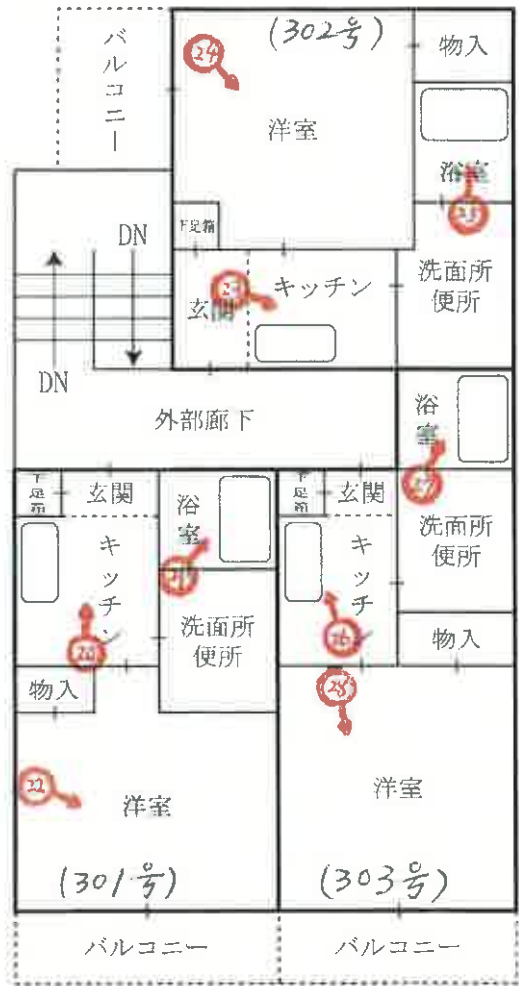


(+○)は写真番号および撮影位置・方向

【2F】



【3F】



(●○は写真番号および撮影位置・方向)

本件建物

①



②



(14 枚目)

③



④



(15 枚目)

⑤



⑥

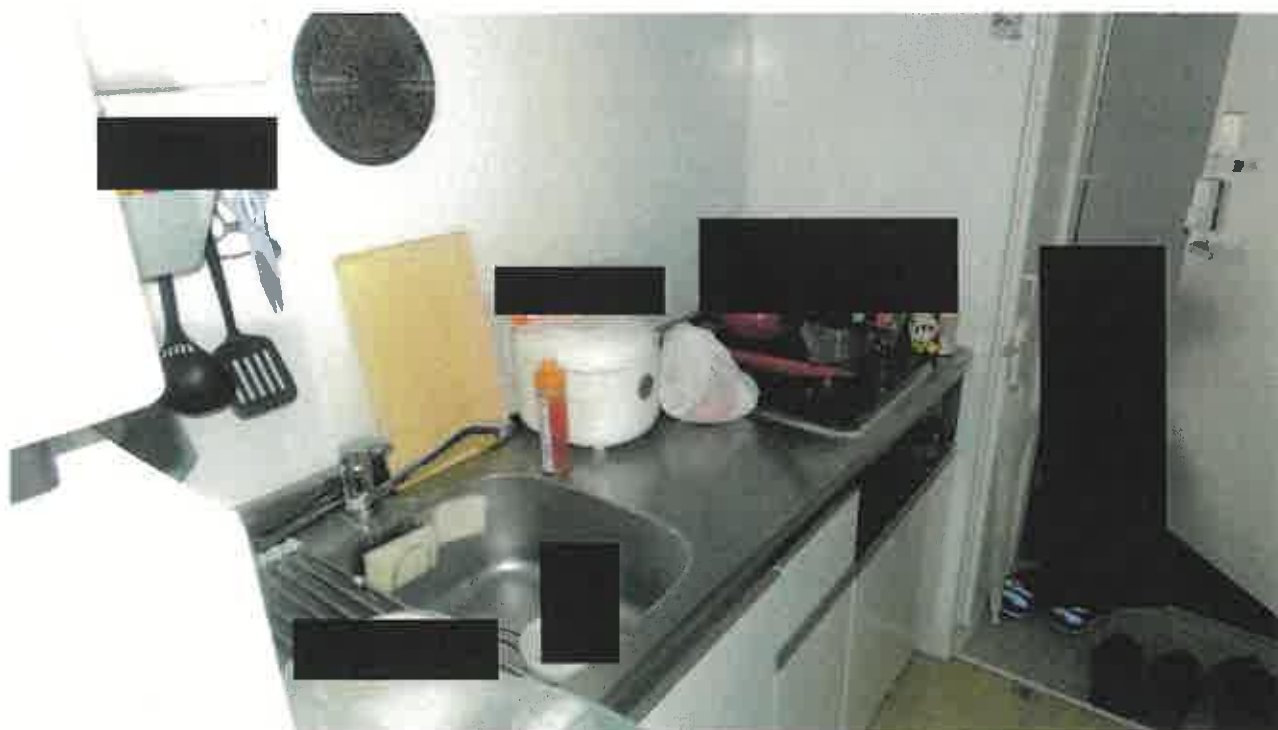


( 16 枚目 )

⑦



⑧



(17 枚目)

⑨

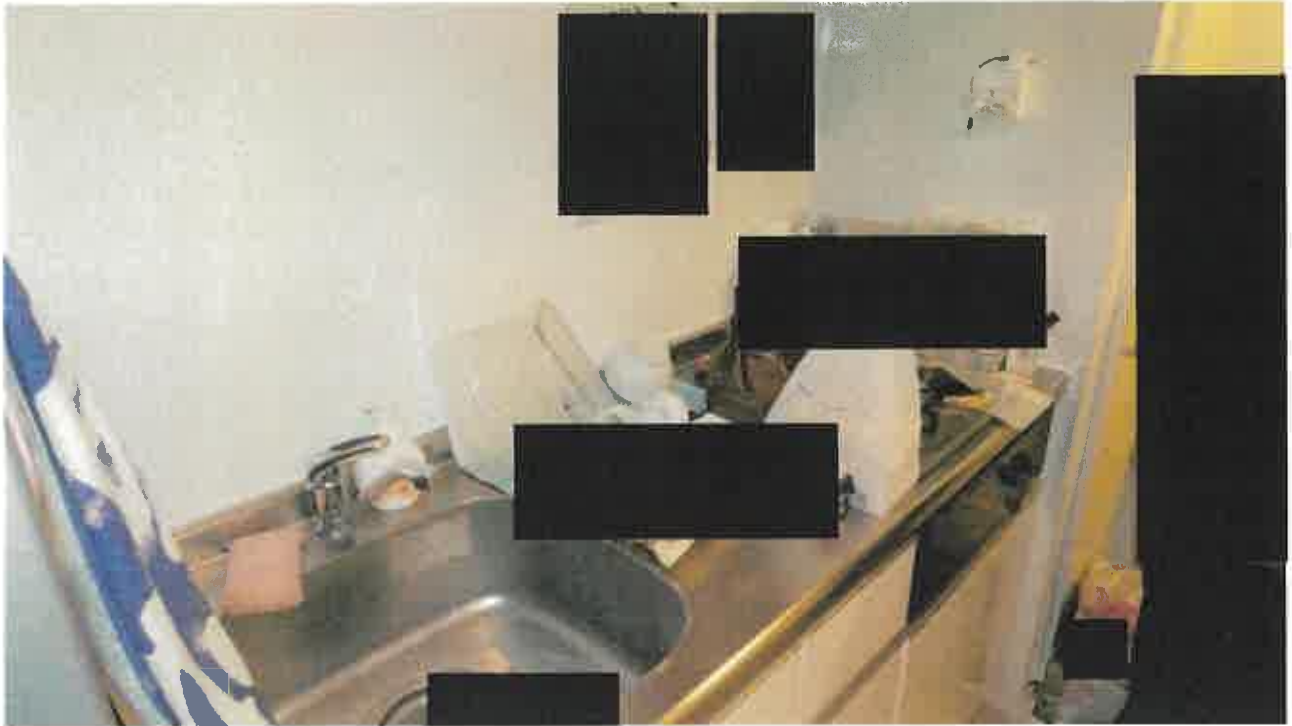


⑩

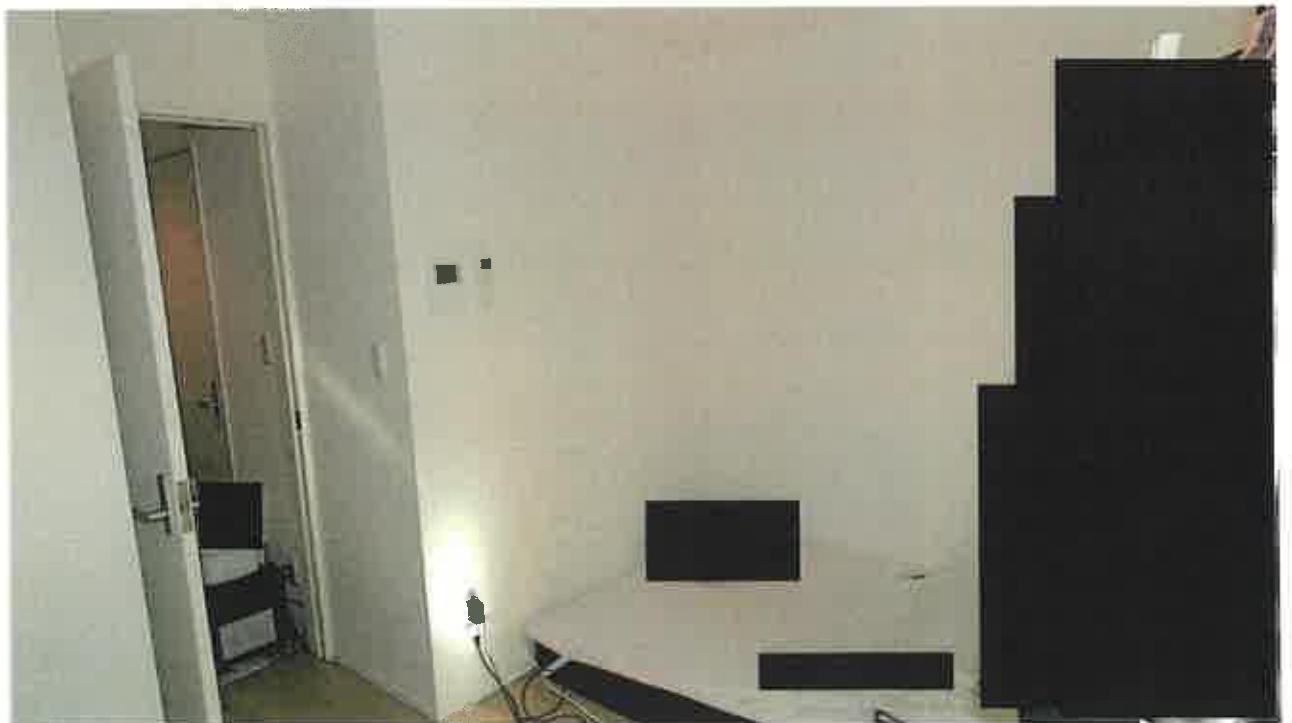


(18 枚目)

⑪



⑫



( 19 枚目 )

⑬



⑭



( 20 枚目 )

⑮



⑯



(2 / 枚目)

⑰



⑱



( 22 枚目 )

①9



②0



( 23 枚目 )

②1



②2



( 24 枚目 )

23



24



( 25 枚目 )

25



26



( 26 枚目 )

27



28



(27 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 65 号  
令和 7 年 12 月 19 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 12 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

**明井 英雄**

## 第1 評価額

一括価格	
金52,500,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金11,810,000円
物件2(建物)	金40,690,000円

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

## 第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
特記事項			
・特になし。			

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	阪神電鉄線 鳴尾・武庫川女子大前駅の北東方 約350m (附属資料所在図参照)	
付近の状況	中低層の共同住宅及び小中規模の戸建住宅を主体とする住宅地域	
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 第1種住居地域 60% 200% 防火指定なし 地区計画(里中地区)
画地条件	規模 144.38 m <sup>2</sup> の 整形地 間口×奥行 約9.3m×約15.4m	
接面道路の状況	南側 約6m 市道	
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 <small>(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。</small>	
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>・隣接地とはコンクリートブロックで区分されており、形状は概ね地積測量図のとおりとなっている。</li> <li>・物件1土地の南東端に植栽されている樹木が、東側隣接地へ越境している。</li> <li>・地区計画(里中地区)の住商複合地区(2)の区域内にあり、敷地面積が500m<sup>2</sup>未満の場合、建築可能な建築物の高さの最高限度は10mとなっている。</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） 平成30年1月14日 新築 経過年数 8年程度 経済的残存耐用年数 30年程度
仕様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：フローリング、クッションフロア等 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（延床面積205.68㎡）
現況用途等	現況用途：ワンフロアあたり3戸、全体で9戸の居室（1K）から構成される共同住宅 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり （賃貸借契約の概要は、第6特記事項参照）
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>・調査日時点において、満室稼働の状態となっている。</li> <li>・各室内については、特筆すべき損傷等は見受けられなかった。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### (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	385,000	1.03	144.38	0.90	51,530,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 西宮-82

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/㎡)  
 $378,000 \times 106/100 \times 100/101 \times 100/103 \div 385,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/100 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 100/103$

イ 個別格差 : 方位等 (1.03)

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	270,000	205.68	0.72	39,980,000

ウ 現価率

経過年数8年、経済的残存耐用年数30年、経済的全耐用年数38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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.1) \div 0.72$

(3) 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	51,530,000	0.60 法定地上権	30,920,000

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	51,530,000	-30,920,000	20,610,000	22.5%
2	39,980,000	+30,920,000	70,900,000	77.5%
	積算価格 (合計)		91,510,000	

## 2 収益価格の試算

### (1) 賃貸借条件の概要 (令和7年12月19日現在)

物件概要	用途	共同住宅		築後年数	8年
	賃貸戸数	9戸	入居戸数	9戸	空室率
家賃	月額支払賃料 550,110円			年額支払賃料 6,601,320円	
保証金	保証金総額 0円			要返還保証金 0円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。  
月額支払賃料には共益費を含む。

### (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
6,601,320円	1.00	10%	1.00	66,010,000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：現況の稼働率、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：特に必要なし

### 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 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の控 除減価(円) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	75,000,000	22.5%	1.00	0.70		11,810,000
2		77.5%	1.00	0.70	0	40,690,000
	一 括 価 格 ( 合 計 )					52,500,000

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、収益価格にやや重きを置き、積算価格を考量して評定した。

イ 構成比：1 (3)②参照

ウ 市場性修正：必要なし

エ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価：特になし

## 第6 特記事項

### 【賃貸借契約の概要】

- ・ 1階 101号  
賃借人…A  
占有開始日…令和7年2月20日  
保証金(敷金)…なし  
現在の賃料(共益費込み)…月額59,110円
- ・ 1階 102号  
賃借人…B  
占有開始日…平成30年2月15日  
保証金(敷金)…なし  
現在の賃料(共益費込み)…月額59,000円
- ・ 1階 103号  
賃借人…C  
占有開始日…令和6年4月1日  
保証金(敷金)…なし  
現在の賃料(共益費込み)…月額60,000円
- ・ 2階 201号  
賃借人…D  
占有開始日…令和3年6月26日  
保証金(敷金)…なし  
現在の賃料(共益費込み)…月額62,000円
- ・ 2階 202号  
賃借人…E  
占有開始日…令和6年4月頃  
保証金(敷金)…なし  
現在の賃料(共益費込み)…月額62,000円
- ・ 2階 203号  
賃借人…F  
占有開始日…令和5年11月20日  
保証金(敷金)…なし  
現在の賃料(共益費込み)…月額62,000円
- ・ 3階 301号  
賃借人…G  
占有開始日…令和2年10月27日  
保証金(敷金)…なし  
現在の賃料(共益費込み)…月額63,000円
- ・ 3階 302号  
賃借人…H  
占有開始日…令和5年3月25日  
保証金(敷金)…なし  
現在の賃料(共益費込み)…月額63,000円
- ・ 3階 303号  
賃借人…I  
占有開始日…令和4年4月1日  
保証金(敷金)…なし  
現在の賃料(共益費込み)…月額60,000円

## 第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 西宮－82  
所 在 : 西宮市里中町3丁目25番7  
「里中町3-4-15」  
価 格 : 378,000円/㎡  
位 置 : 阪神電鉄線「鳴尾・武庫川女子大前」駅より道路距離300m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 115㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 南西側幅員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 : 中小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）  
物件1 : 34,506,820円  
物件2 : 18,771,580円

## 第8 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

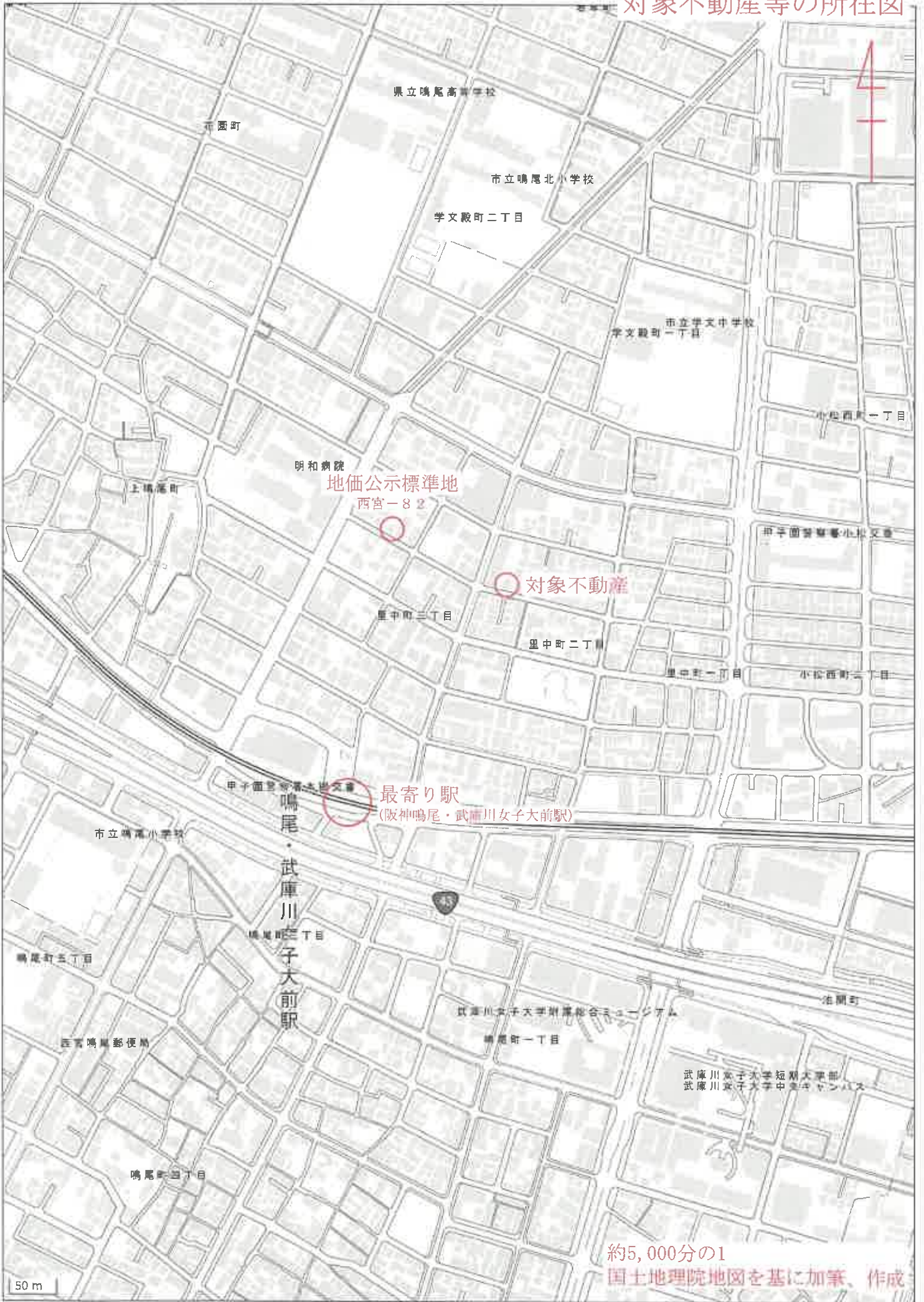
以 上

## 物 件 目 録

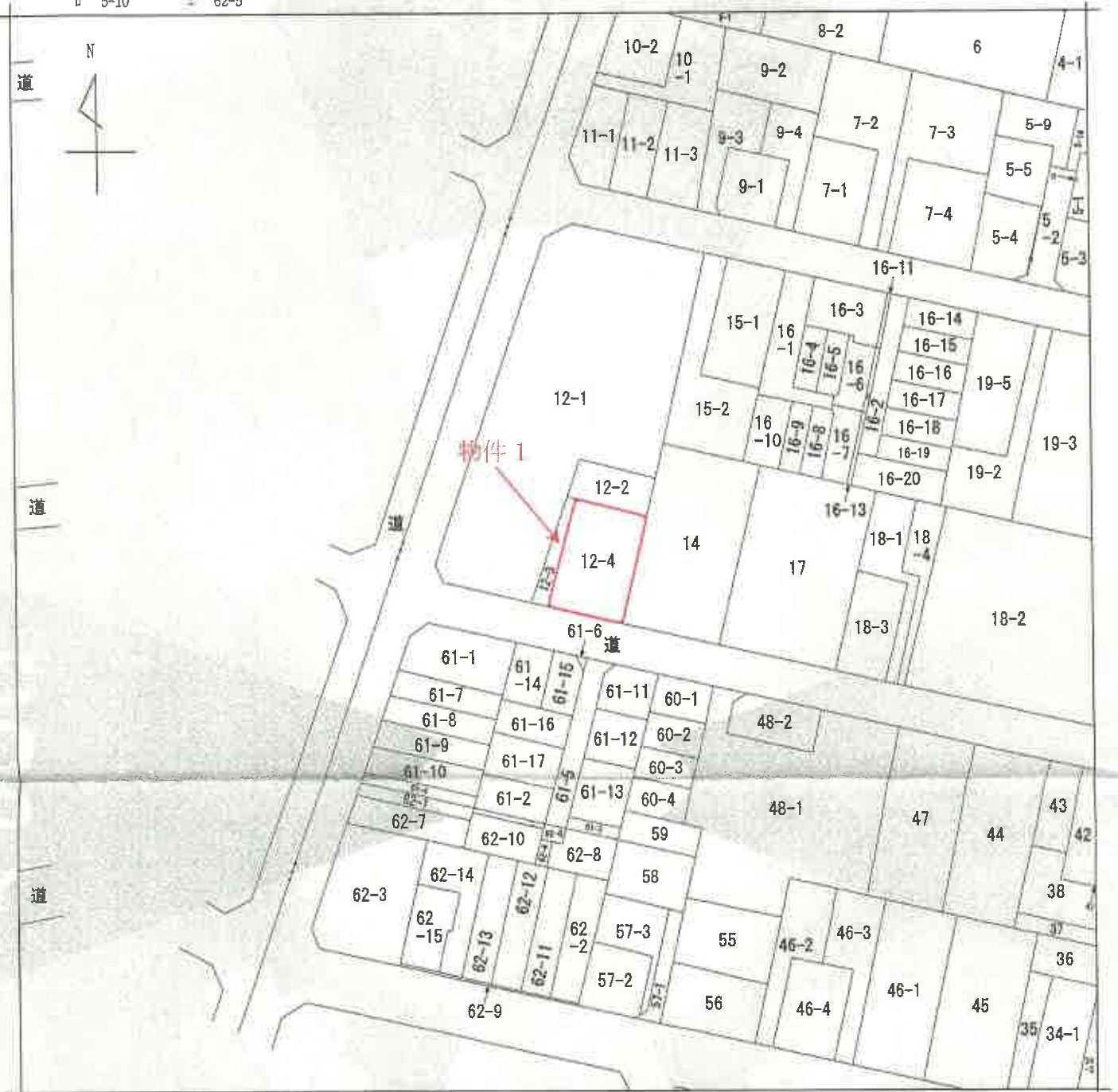
- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 西宮市里中町2丁目  |
|   | 地 番   | 12番4   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 144.38平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 西宮市里中町二丁目 12番地4                                    |
|   | 家屋 番号 | 12番4   |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 68.56平方メートル<br>2階 68.56平方メートル<br>3階 68.56平方メートル |



対象不動産等の所在図



16-12 5-10 5-7 62-5



(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 B C  
西宮市  
西宮市  
西宮市

請求部分	所在		西宮市里中町二丁目		地番	12番3	
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	土地区画整理所在図						
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  
神戸地方法務局西宮支局

地図整理番号：M13696  
(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

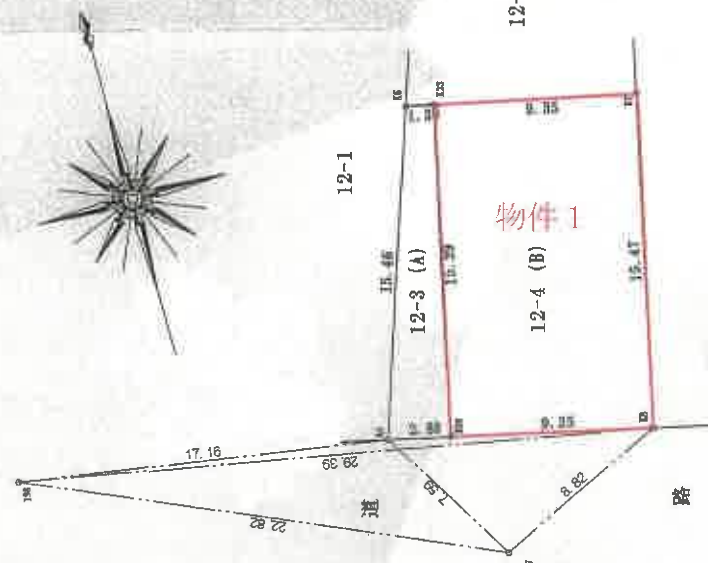
登記年月日：平成29年5月25日

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 神戸地方建設局西宮支局 登記官

地積測量図

地番 12番3  
 12番4  
 土地の所在 西宮市里中町2丁目

引照点番号引照点の種類	
188	鉄
X= -141340.663 Y= 95167.613	



引照点番号引照点の種類	
207	鉄
X= -141349.721 Y= 95188.555	

地番 12-3 (A)					
測点名	境界線	X座標	Y座標	Yn-1-Yn-1	Xn(Yn-1-Yn-1)
K23	金属標	-141328.881	95190.791	2.117	-293198.241077
K6	金属標	-141328.608	95189.516	-6.217	878689.955937
K5	金属標	-141343.258	95184.574	-2.117	299223.677186
K20	金属標	-141343.894	95187.399	6.217	-878734.988999
積算値		-64.596953			
面積		32.2984763			
地積		32.29 ㎡			
坪数		9.77 坪			

地番 12-4 (B)					
測点名	境界線	X座標	Y座標	Yn-1-Yn-1	Xn(Yn-1-Yn-1)
K7	金属標	-141330.854	95199.936	-5.737	810815.109399
K23	金属標	-141328.881	95190.791	-12.537	1771840.181097
K20	金属標	-141343.894	95187.399	5.737	-810889.919879
K8	金属標	-141345.948	95196.528	12.537	-1772054.150076
積算値		-288.779459			
面積		144.3897295			
地積		144.38 ㎡			
坪数		43.67 坪			

都市再生街区基準点	
種類	省区多角点
40832	金属標
X= -141164.073 Y= 95083.652	

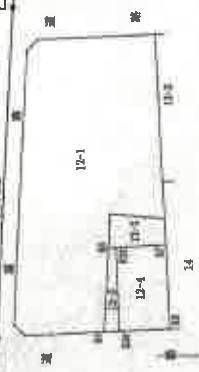
測点番号	標測の種類
T1-1	鉄
測点の種類	
トラバース点	
X= -141338.902 Y= 95165.178	

測点番号	標測の種類
T1	鉄
測点の種類	
トラバース点	
X= -141281.138 Y= 95184.635	

都市再生街区基準点	
種類	省区多角点
40821	金属標
X= -141216.447 Y= 95206.483	

都市再生街区基準点	
種類	省区多角点
40822	金属標
X= -141399.068 Y= 95143.898	

基準点図



平面直角座標 第V系 平成29年5月3日測量

作製者

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M13697

登記年月日：平成30年1月16日

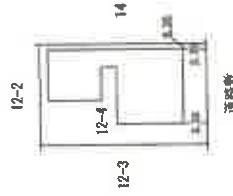
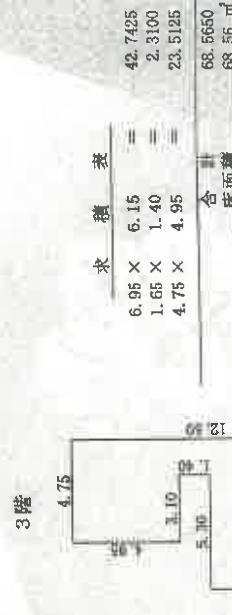
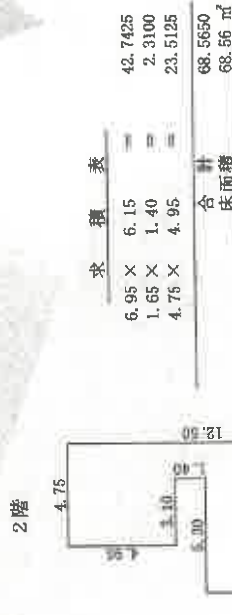
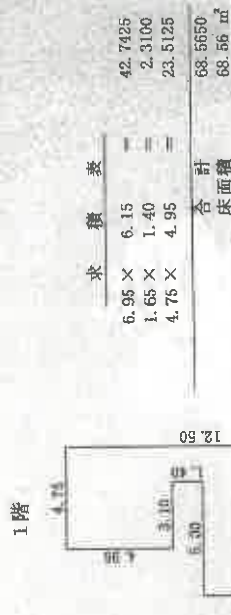
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年8月25日 神戸地方方法務局西宮支局 登記官

# 建物図面

家屋番号 12番4

建物の所在 西宮市里中町二丁目12番地4

## 各階平面図



作製者

[Redacted Name]

(平成30年1月16日 作製)

縮尺 1 / 250

申請人

[Redacted Name]

縮尺

1 / 500

A3判をA4判に縮小

【1F】

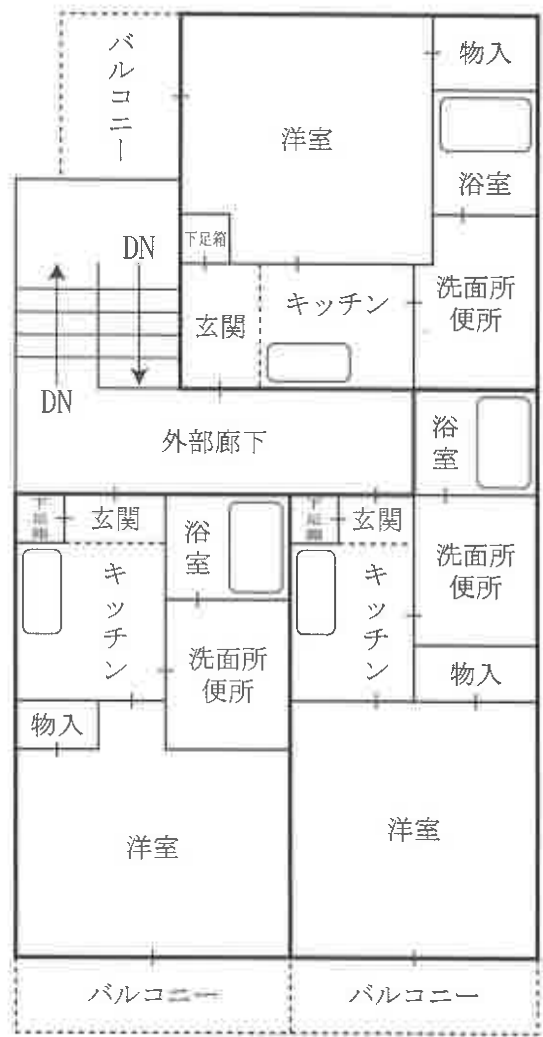


# 建物間取図

【2F】



【3F】



# 参 考 写 真

物件 2 の建物



対象物件を  
南西方から撮影

物件 2 の建物



対象物件を  
南東方から撮影

物件 2 の建物



対象物件を  
南方から撮影