

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 8月 4日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 西 田 直 樹

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 8月20日から 令和 8年 8月27日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 3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 9月24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 8月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 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	728,000 582,400	一括	145,600	5,729	1,902
1	616,000				
2	112,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊丹市野間八丁目
地 番 4 6 6 番 1 2
地 目 宅地
地 積 5 1 . 8 4 平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 伊丹市野間八丁目 4 6 6 番地 1 2
家屋 番号 4 6 6 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 3 1 . 8 7 平方メートル
2階 2 5 . 6 7 平方メートル
共有者 A 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 2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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するB及びC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, 2】

本件土地及び本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 伊丹市野間八丁目
地 番 4 6 6 番 1 2
地 目 宅地
地 積 5 1 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 伊丹市野間八丁目 4 6 6 番地 1 2
家屋 番号 4 6 6 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 3 1 . 8 7 平方メートル
2階 2 5 . 6 7 平方メートル

共有者 A 持分4分の1



令和7年(ヌ)第30034号
令和8年1月26日受理
令和8年 2 月25日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 伊丹市野間八丁目
地 番 4 6 6 番 1 2
地 目 宅地
地 積 5 1 . 8 4 平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 伊丹市野間八丁目 4 6 6 番地 1 2
家屋 番号 4 6 6 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 3 1 . 8 7 平方メートル
2階 2 5 . 6 7 平方メートル
共有者 A 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	兵庫県伊丹市野間8丁目2番46号										
土地	物件1										
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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(共有) ☐ その他の者 上記の者ら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											
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:		
{	種類:										
{	構造:										
{	床面積:										
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有) ☐ その他の者() 上記の者らが本建物を住居として利用し、占有している ☐ 「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(3枚目)」のとおり										
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">年()第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[保管開始日</td> <td style="text-align: left;">年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	年()第	号	[保管開始日	年	月	日
地方裁判所	支部	年()第	号								
[保管開始日	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

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況について、物件2建物の玄関付近にA(債務者兼所有者)及び共有者であるB及びCの名前が表示されていた。その他関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地について
- (1) 物件1土地は、北側を幅員約4mの市道(地番466番1)と等高に接面する宅地である。
- (2) 隣接地とはコンクリートブロックで区分されており、土地の形状は概ね地積測量図・建物図面のとおりである。
- 3 物件2建物について
- (1) 室内の一室にてタバコを吸っているとのことである。
- (2) 10年くらい前まで、室内で犬を飼っていたとのことである。
- (3) 新築以後に建物のリフォームを行ったことがあるとの事であるが、リフォーム後相当の年数を経過しているものと思われ、室内はフローリングや内壁の汚れや損傷、ふすまの破れや黄ばみ等の傷みが多数見受けられた。
- 4 回答書の要旨(Bが回答)
- (1) 昭和40年代から住んでいます。
- (2) 家族で居住しています。
- (3) 損傷箇所及び水回り等の日常生活に不都合はありません。
- (4) 過去に事件又は事故等はありません。
- (5) ペットの飼育はしていません。
- (6) オール電化ではありません。
- (7) ソーラーパネルはありません。

(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 (共有者)	1 Aは本日不在ですが、本件物件には親族で居住しています。 2 ペットは約10年前に犬を室内で飼っていました。 3 Aが自分の部屋でタバコを吸っています。 4 境界等で近隣ともめたことはありません。 5 雨漏り等はありません。 6 約30年前だったかどうか忘れましたが、室内をリフォームしたことがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月27日(火) 12:35-12:55	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年1月27日(火) 13:10-13:25	物件所在地	外観確認、写真撮影、Bから事情聴取及び通知書 及び照会書を手交(110円返信用封筒同封)
R8年2月10日(火) 9:45-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取、評価人帯 同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年2月10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、立会人の立会いの下、解錠技術者が解錠し、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

地番区域見出

ABC

用途	伊丹市野間八丁目			地番	466番12	
用途	縮尺不明	精度 区分	座標系 番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
年次 年月日				補付 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

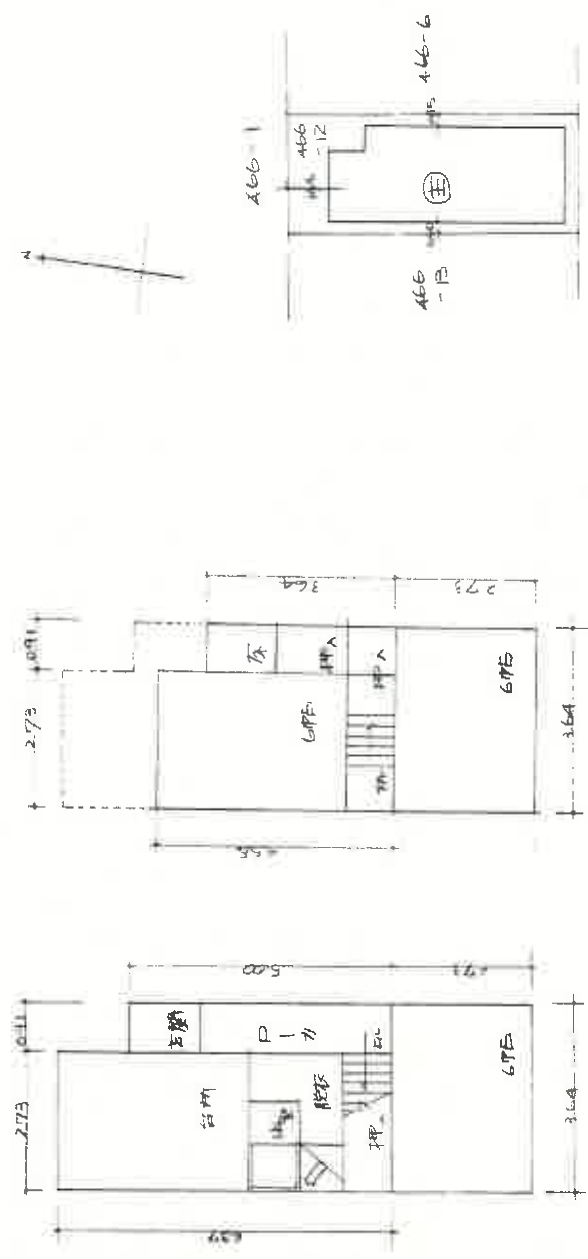
45.4.16

作	製	年	月	日	作	製	者
昭	和	45	4	15			
元	年	月	日				

建築物平面図

家屋番号	466-12
建築物の所在	伊丹市野間8丁目466番地912

野間8丁目



1 階 平 面 図 2 階 平 面 図

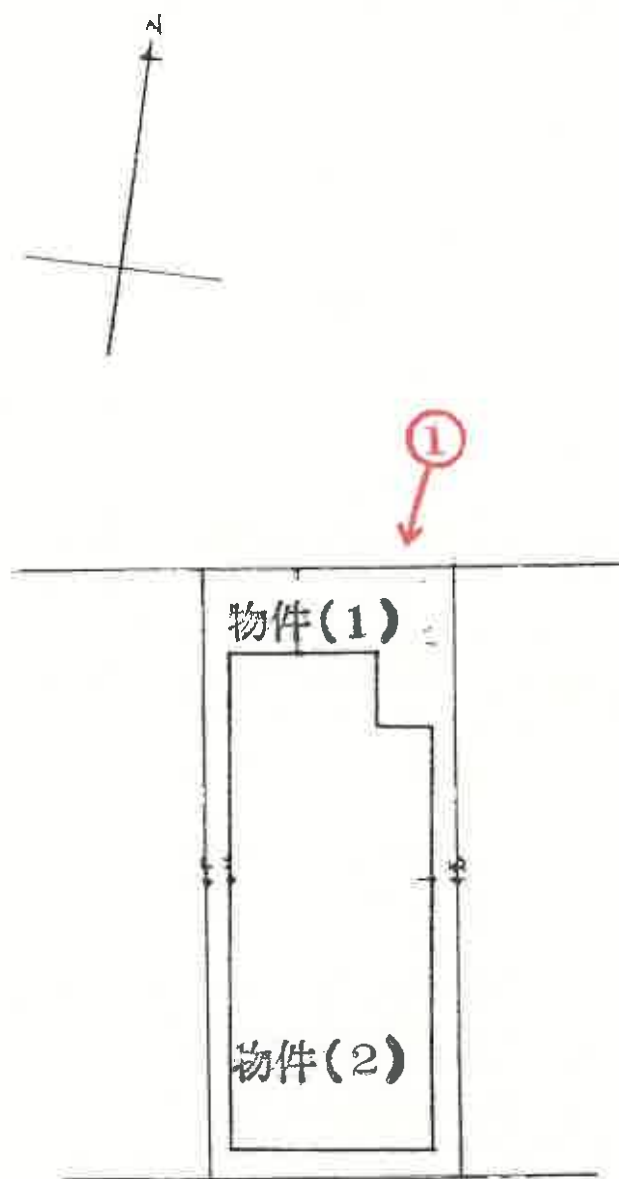
36.4 × 27.3 = 993.72	36.4 × 27.3 = 993.72
5.00 × 0.91 = 4.5500	36.4 × 0.91 = 33.124
6.37 × 2.73 = 17.3901	4.55 × 2.73 = 12.4215
計 31.87	計 25.67

(注文印刷)

縮 尺	1/100	1/200
-----	-------	-------

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



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

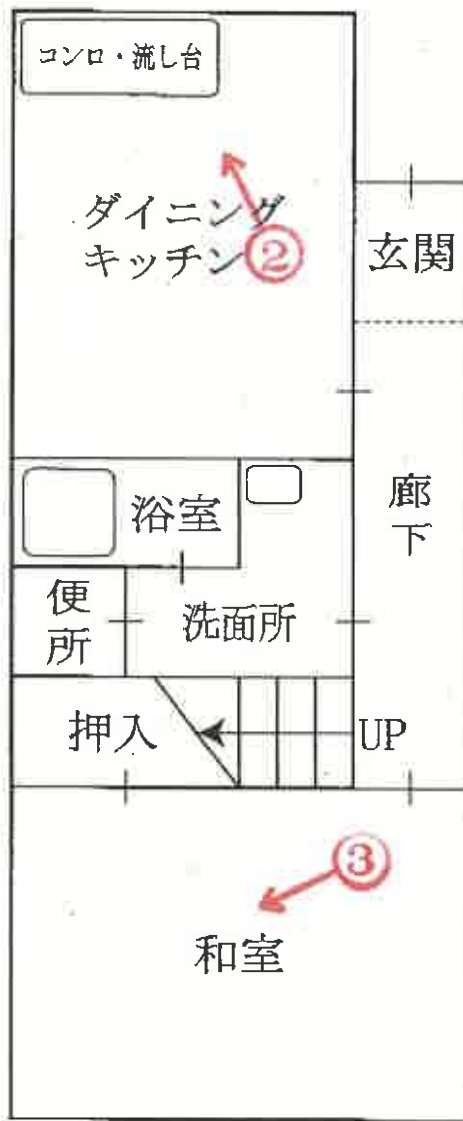
令和7年（又）第30034号

建 物 間 取 図

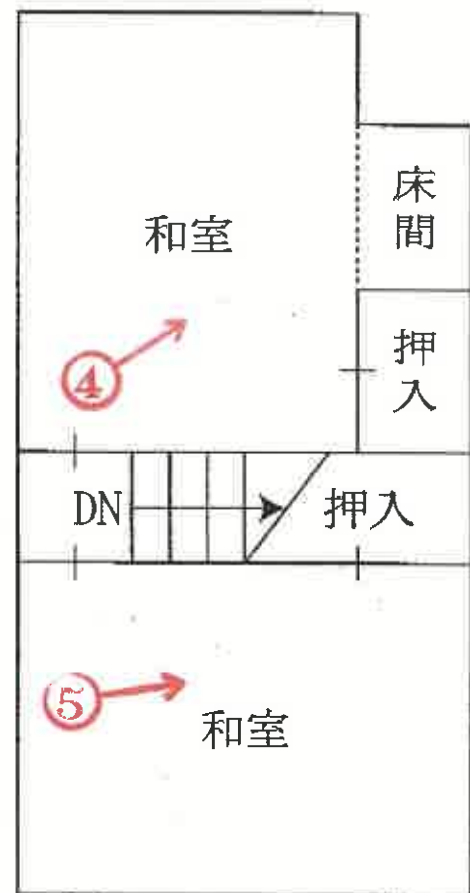
(←○は写真番号および撮影位置・方向)



【1 F】



【2 F】





①



②



③



④



令和 7 年 (又) 第 30034 号
令和 8 年 2 月 10 日 現地調査
令和 8 年 3 月 11 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

明 井 英 雄

第1 評価額

一括価格	
金1,040,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金880,000円
物件2(建物)	金160,000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 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			
	・ 本件の売却対象は、物件目録記載のとおり、物件1・物件2のいずれも共有者Aの持分（4分の1）についてのみである。		

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	阪急電鉄線 武庫之荘駅の北東方 約2km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	小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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 特になし
画 地 条 件	規模 51.84 m ² の ほぼ長方形地 間口×奥行 約4.6m×約11.2m	
接面道路の状況	北側 約4m 市道 (建築基準法42条1項5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 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	・隣接地とはコンクリートブロックで区分されており、土地の形状は概ね地積測量図・建物図面のとおりである。 ・北側接面道路は市道であるが、建築基準法上は42条1項5号道路となっている。	

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) 昭和45年4月15日 新築 経過年数 56 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 合板、繊維壁等 天 井 : 合板、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 (延床面積:57.54㎡)
現況用途等	現況用途 : 居宅 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	やや劣る
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。 ・物件2建物の敷地面積に対する建築面積の割合は、基準建ぺい率(60%)を僅かに超過しており、物件2建物は既存不適格建築物に該当する。 ・新築以後に建物のリフォームを行ったことがあるとの事であるが、リフォーム後相当の年数を経過しているものと思われ、室内はフローリングや内壁の汚れや損傷、ふすまの破れや黄ばみ等の傷みが多数見受けられた。 ・室内の一室にてタバコを吸っているとの事である。 ・10年くらい前まで室内で犬を飼っていたとの事である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（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	1.00	51.84	0.80	6,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊丹-28

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/㎡)
 $196,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/119 \approx 168,000$

◇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：不要(1.00)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/102 \approx 100/119$

イ 個別格差：概ね標準的(1.00)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：地上建物は経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、解体撤去が合理的と判断される等、建物と敷地との適応性が劣る点を十分に考慮して査定した。

(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	150,000	57.54	0.05	430,000

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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	6,970,000	0.10	敷地占有利益	700,000

(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	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×持分
1	6,970,000	-700,000		0.80	0.70	×1/4 880,000
2	430,000	+700,000	1.00	0.80	0.70	×1/4 160,000
一 括 価 格 (合 計)						1,040,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 売却対象が共有持分(不完全所有権)であり、市場性が劣る点を考慮した。

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 伊丹－28
所 在 : 伊丹市野間7丁目594番2
「野間7－15－22」
価 格 : 196,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「武庫之荘」駅より道路距離1.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅とマンションが混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 5,396,284円 (×1/4)
物件2 : 737,500円 (×1/4)

第7 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 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 伊丹市野間八丁目
地 番 4 6 6 番 1 2
地 目 宅地
地 積 5 1 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 伊丹市野間八丁目 4 6 6 番地 1 2
家屋 番号 4 6 6 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 3 1 . 8 7 平方メートル
2階 2 5 . 6 7 平方メートル

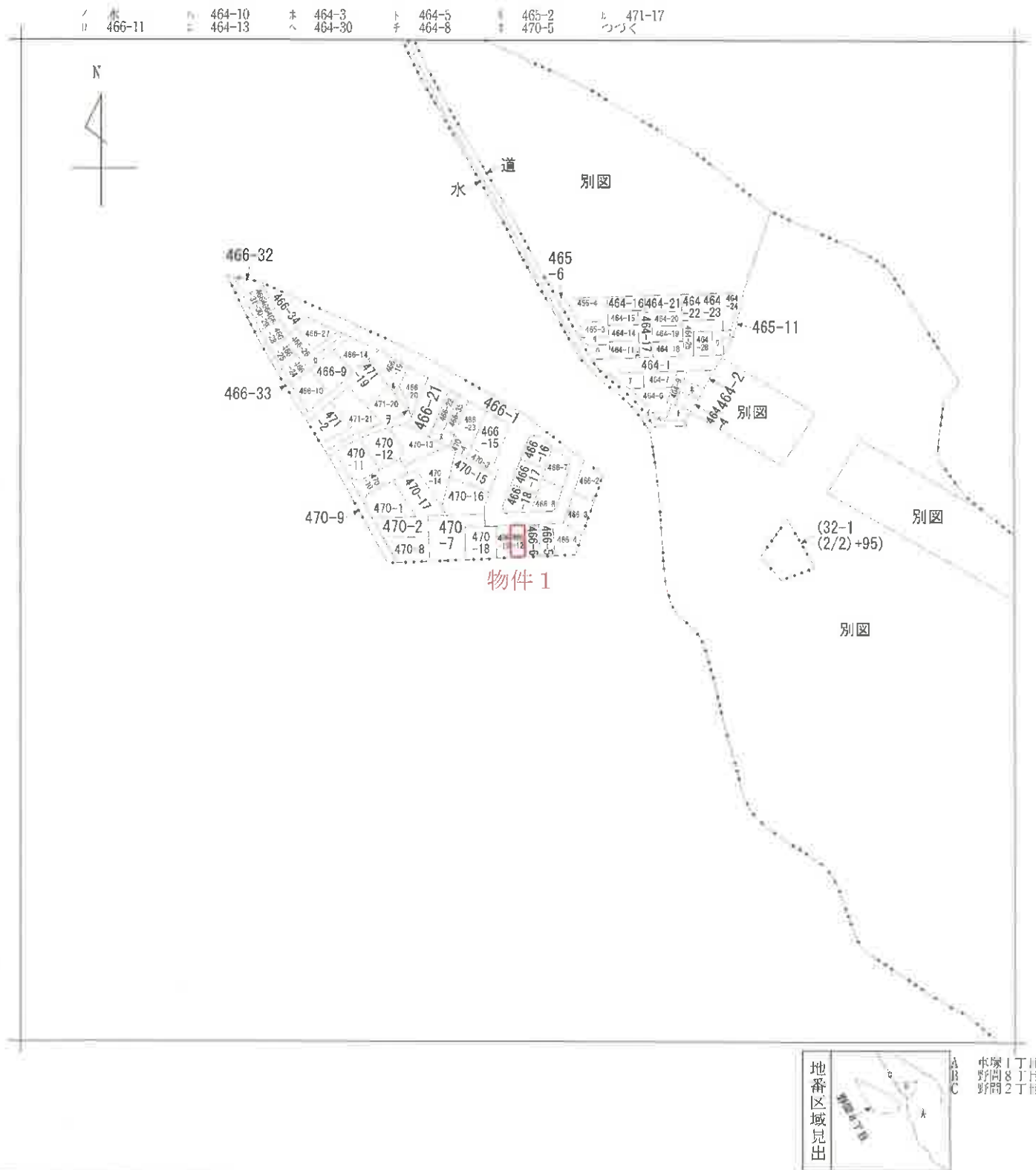
共有者 A 持分4分の1



対象不動産等の所在図







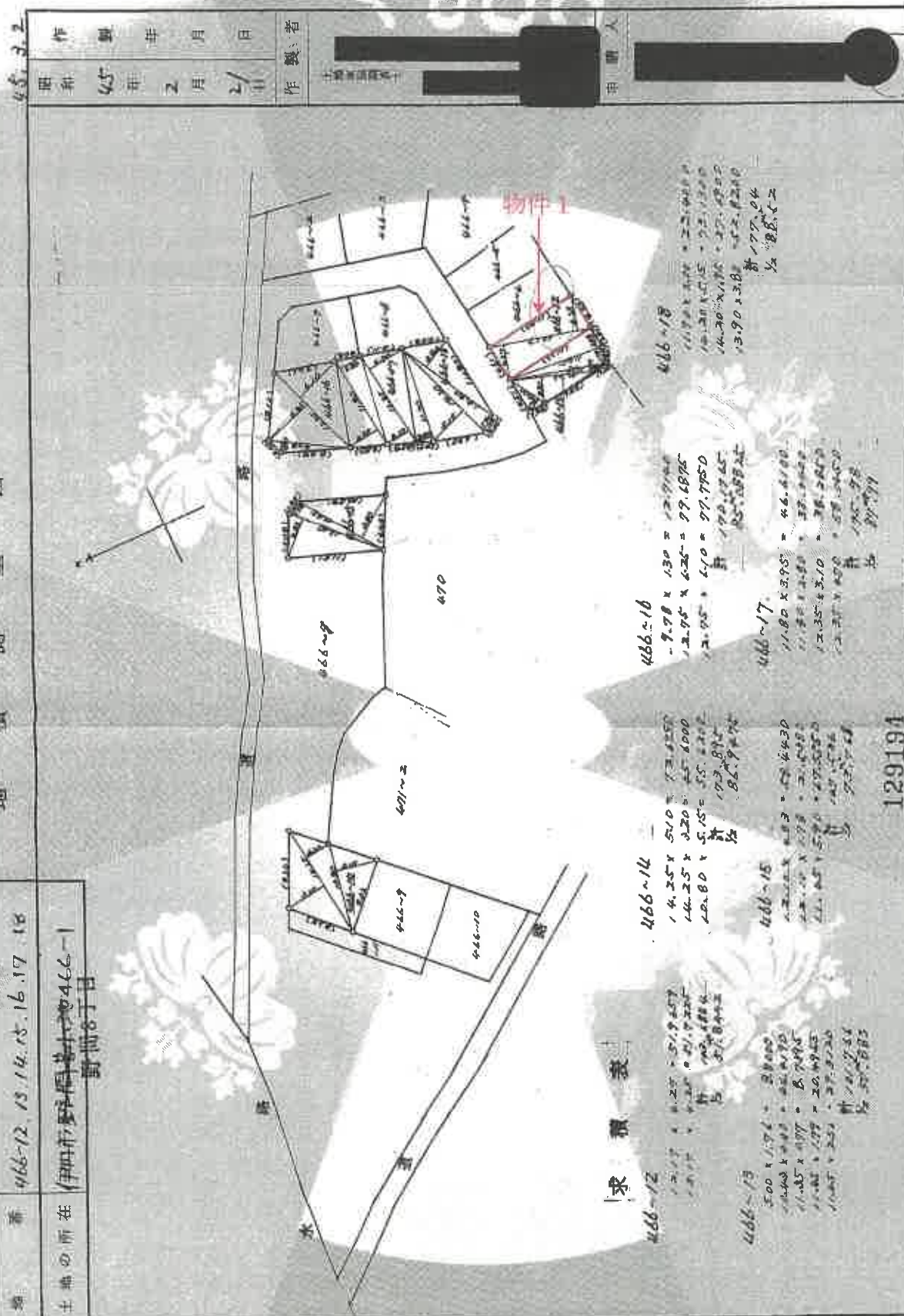
請求部	所在	伊丹市野間八丁目				地番	466番12			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

A3判をA4判に縮小

新·豫 466-1

地 番	466-12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
土地の所在	伊知市野間町466-1

地 積 測 量 図



129194

$$\frac{R}{1/500}$$

(附註五)

以下は既述の保護や奨励の政策の効果を説明する。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和7年11月6日

神戶地方方法務局

附錄三

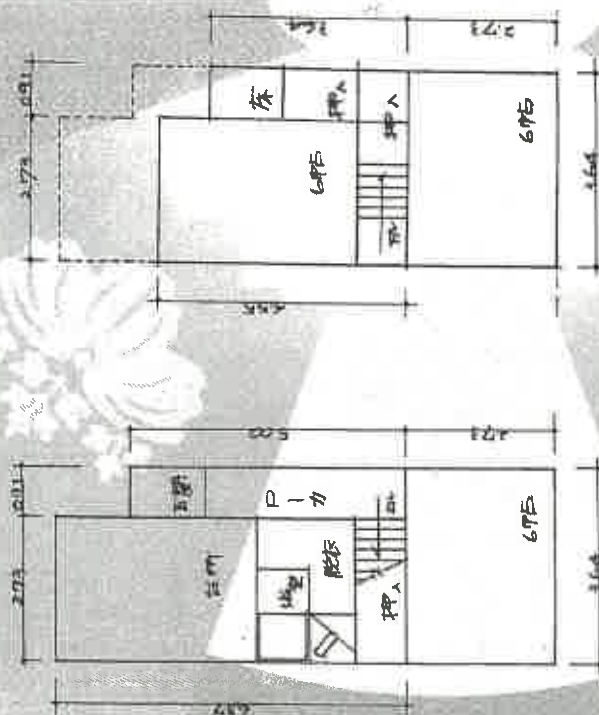
A3判をA4判に縮小

序号: 17-4

海图编号	466-12
------	--------

建築物の所在
伊丹市野田^田山^山部 A66番地912

野間8丁目



1 随平面 2 随平面



254405

厘米	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{100}$
----	-----------------	-----------------

45-4-16

昭和 45 年 4 月 15 日

作者

主編 張其成

人證

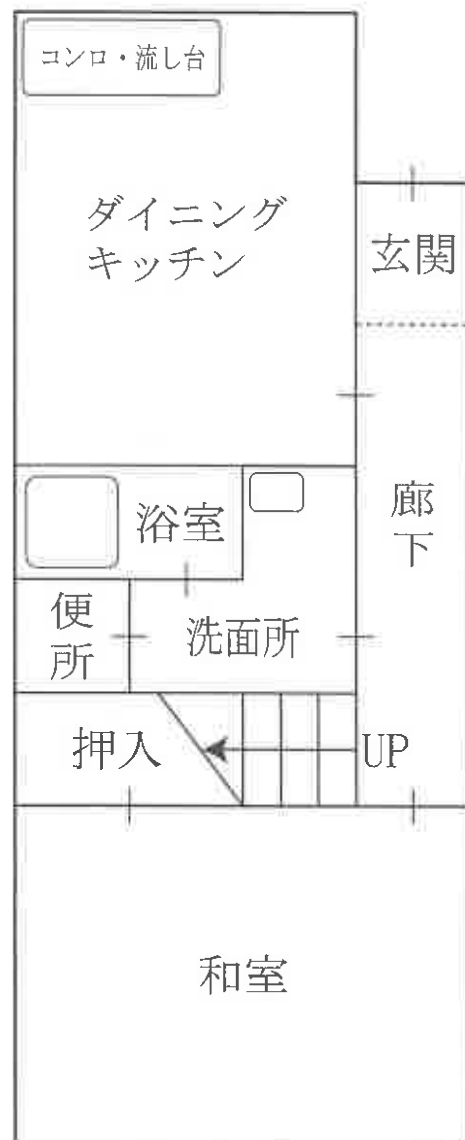


Continued

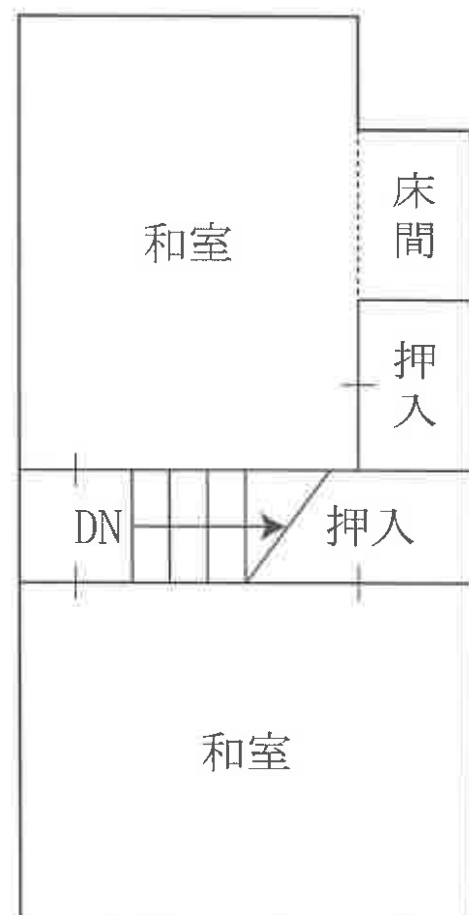
昭和四五年四月五日

建 物 間 取 図

【 1 F 】



【 2 F 】



物件 2 の建物



対象物件を
北東方から撮影

物件 2 の建物



対象物件を
北方から撮影