

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 9 月 8 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 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 8 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 10 月 29 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 9 月 8 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 590, 000 2, 872, 000	一括	718, 000	59, 457	0
1	1, 270, 000				
2	2, 320, 000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市杭瀬北新町三丁目
 - 地 番 286 番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 62.80 平方メートル
 - (現況)
 - 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 尼崎市杭瀬北新町三丁目 286 番地
 - 家屋 番号 286 番
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造スレート葺3階建
 - 床 面 積
 - 1階 27.54 平方メートル
 - 2階 29.16 平方メートル
 - 3階 25.92 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 尼崎市杭瀬北新町三丁目 |
| | 地 番 | 286番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.80平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地、一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 尼崎市杭瀬北新町三丁目 286番地 |
| | 家屋 番号 | 286番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.54平方メートル
2階 29.16平方メートル
3階 25.92平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 28 号
令和 8 年 6 月 5 日受理
令和 8 年 **7** 月 **6** 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 田口幸弘

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------|--------|
| 1 | 所 在 | 尼崎市杭瀬北新町三丁目 | | |
| | 地 番 | 286 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 62.80 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 尼崎市杭瀬北新町三丁目 286 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 286 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 27.54 | 平方メートル |
| | | 2階 | 29.16 | 平方メートル |
| | | 3階 | 25.92 | 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県尼崎市杭瀬北新町三丁目8番15号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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住居として占有している ☐ 「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」のとおり	
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

その他の事項

1 物件1土地について

東側で道路に接している。同道路は私道であり、同道路幅員の半分程度を物件1が道路負担している。同私道とほぼ等高である。

隣接地との境界は明瞭ではないが、道路面、物件2建物の配置状況等から、形状は概ね建物図面と符合するものと思われる。また、地積測量図はないが、現況地積は概ね登記地積を充足している。

玄関前スペースにはゴミを含む大量の動産類が積み上げられている状況であり、これらの動産類の中から猫が1匹出てきた。

南側隣接地は、雑草・低木の繁茂する空地となっているが、草木の一部が物件1に越境している。

2 物件2建物について

郵便受けには所有者Aあての郵便物があつた。

電気メーターは無計量を表示していた。

外観調査時に照会書入り封筒を玄関ドアに差しはさんだところ、立入調査時にその照会書入り封筒は玄関ドアの外の積み上げられている動産類の一番上に置かれていた。

室内にも所有者Aあての郵便物があつた。

所有者Aあてに照会書を郵送したが、本報告書提出時までに応答はなかった。

立入り調査後玄関内にお知らせ文書を差し置いたが、本報告書提出時までに応答はなかった。

上記状況から、物件2には何者かが出入りしているが、第三者の占有徴表はなく、所有者が住居として占有しているものと判断した。

室内は、ゴミを含む大量の動産類が積み上げられており、強い悪臭がし、コバエも飛んでいる状況であつた。

2階ダイニングキッチンには、積み上げられた動産類の量が多く、室内に立ち入ることができなかった。何とかドア越しに目視できた程度である。

3階東側の洋室については、大きな家具等がドアを開けるのを妨げており、ドアを開けることができなかった。1センチメートルくらいの隙間から室内を覗くのが精一杯の状況であつた。

ゴミを含む大量の動産類が積み上げられている状況であり、立入り及び目視の範囲には限界がある。

上記のように、建物の維持管理状況は極めて不良であつた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月5日（金） 14：10－14：35	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R8年6月9日（火） 14：25－14：40	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差しはさみ（返信用郵券110円添付）
R8年6月11日（木） 14：00	当庁	所有者Aに対し照会書送付（郵券110円使用、返信用郵券110円添付）
R8年6月17日（水） 9：50－10：20	物件所在地	立入調査、写真撮影、お知らせ文書差置き、評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8年 6月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

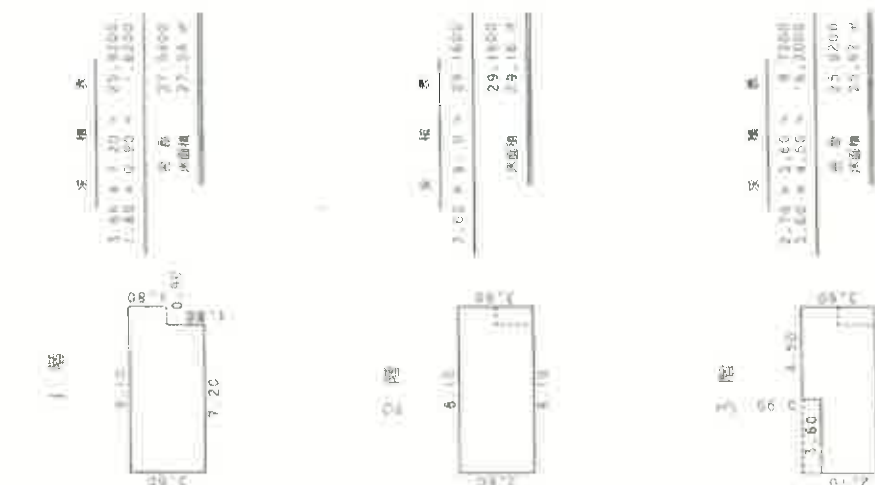
面
图
物
建

各階平面図

各階平面図

家屋番号	286番																																																																																																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

尼崎市杭瀬北新町三丁目2番地



2017.10.13

256003



申請人

2

2月18日作(製)

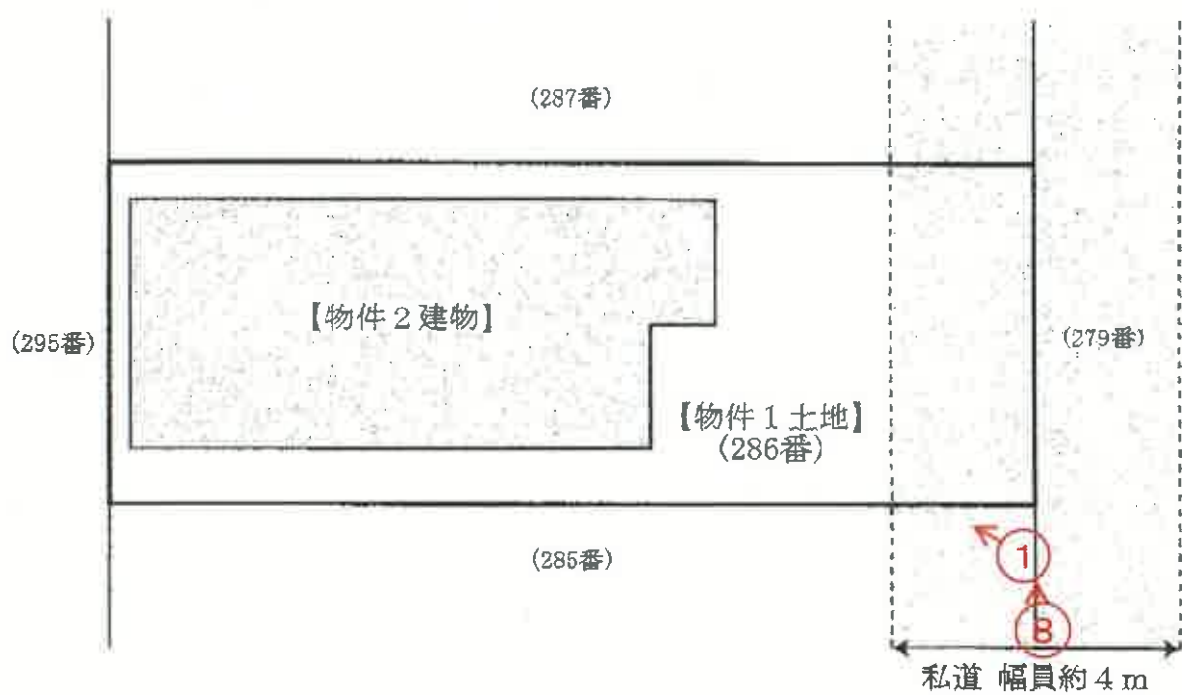
作製者

大家出版社

土地建物位置関係図



縮尺 約100分の1



※本図面は、物件2建物が物件1土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和8年(ケ)第28号

建 物 間 取 図

【1 F】



【2 F】



【3 F】



令和8年(ケ)第28号





3



4



5



6



令和 8 年 (ケ) 第 28 号
令和 8 年 6 月 17 日 現地調査
令和 8 年 7 月 3 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3,590,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,270,000円
物件2(建物)	金2,320,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
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			
	・物件1土地の東端約2mは道路提供部分であり、接面私道の一部分を構成している（現況地目は宅地一部公衆用道路）。		

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 杭瀬駅の北西方 約650m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅が密集する住宅地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 特にない
画 地 条 件	規模 62.80㎡ のほぼ長方形地 間口×奥行（有効宅地部分） 約4.7m×約11m	
接面道路の状況	東側 約4m 私道（建築基準法42条1項3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	- 物件1土地の東端約2mは私道負担部分となっており、接面私道の一部分を構成している。私道負担部分の割合は、土地全体の約15%である。 - 物件1土地と隣接地との境界は明瞭ではないが、土地の形状は概ね建物図面のとおりになっている。また、地積測量図はないが、道路負担部分を含む現況面積は、概ね登記地積を充足している。 - 物件1土地の南側隣接地は雑草・低木の繁茂する空地となっているが、草木の一部が物件1土地に越境している。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成13年10月16日 新築 経過年数 25 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 : スレート葺 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 : 居宅 間 取 り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
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	・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。 ・室内はゴミを含む大量の動産類が積み上げられており、建物全体に強い悪臭がし、コバエが飛んでいる状況であった。 ・2階のダイニングキッチン及び3階東側の洋室へは、積み上げられた動産等により立ち入りが困難であった。

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	139,000	0.81	62.80	0.80	5,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 尼崎－22

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/㎡)
 $157,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/111 \div 139,000$

◇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(1.02)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/98 \div 100/111$

イ 個別格差：方位、私道負担、間口奥行の関係等(0.81)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：地上建物は維持管理の状態が劣悪な「ごみ屋敷」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著しく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	180,000	82.62	0.05	740,000

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	5,660,000	0.60	法定地上権	3,400,000

(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
1	5,660,000	-3,400,000	1.00	0.80	0.70	1,270,000
2	740,000	+3,400,000		0.80	0.70	2,320,000
一 括 価 格 (合 計)						3,590,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 室内はいわゆるゴミ屋敷の状態であり、ゴミ等の処分に多額の費用を要する可能性がある点等を考慮した。

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 尼崎－22
所 在 : 尼崎市杭瀬寺島1丁目199番
「杭瀬寺島1－11－10」
価 格 : 157,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「杭瀬」駅より道路距離600m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 85㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員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 : 小規模一般住宅が密集する既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和8年度）
物件1 : 5,193,622円
物件2 : 2,479,255円

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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

以 上

物 件 目 録

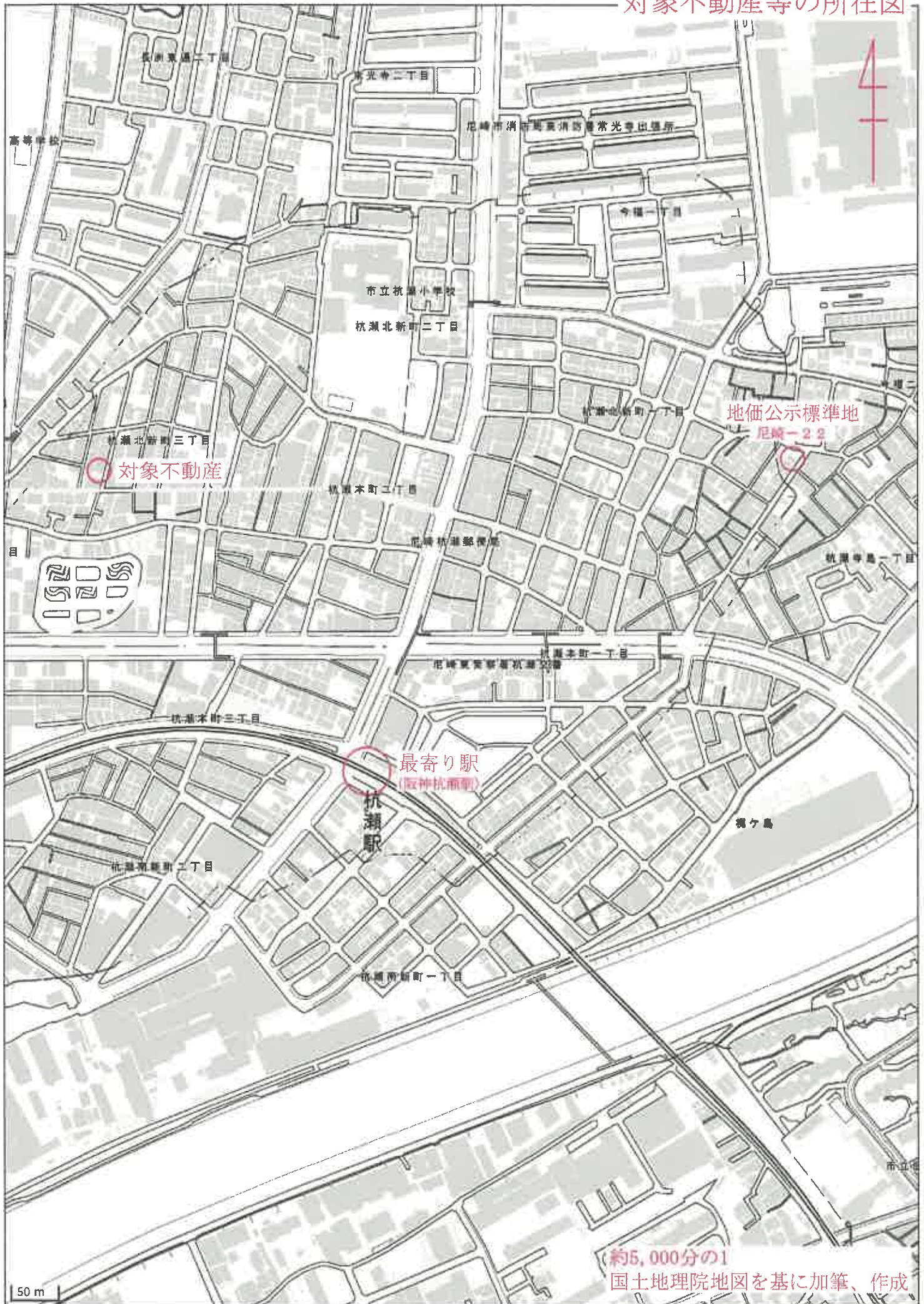
- 1 所 在 尼崎市杭瀬北新町三丁目
 地 番 286 番
 地 目 宅地
 地 積 62.80 平方メートル

- 2 所 在 尼崎市杭瀬北新町三丁目 286 番地
 家屋 番号 286 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺3階建
 床 面 積

1階	27.54 平方メートル
2階	29.16 平方メートル
3階	25.92 平方メートル



対象不動産等の所在図



イ 190 209-3 ロ 209-4 209-5 ハ 211 212 ニ 213 214 ホ 245-2 261-1 ヘ 261-2



(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 杭瀬本町2丁目

請求部	所在	尼崎市杭瀬北新町三丁目				地番	286番		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系又は番号	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	昭和53年3月15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8年4月21日

東京法務局

地図整理番号: M00318

(3/4)

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年10月17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。

(神戸地方支務局尼崎支局書様)

令和8年4月21日

東京支務局

登記官

地図整理番号：M00319

建物図面

各階平面図

家屋番号 286番

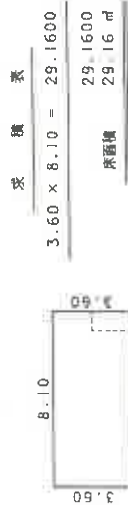
建物の所在 尼崎市杭瀬北新町三丁目286番地

各階平面図

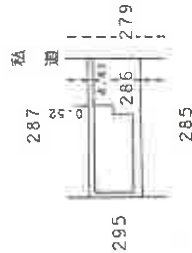
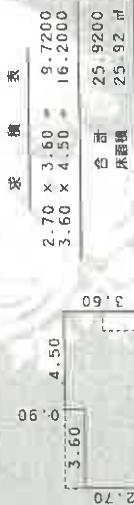
1階



2階



3階



256008

平成13.10.17

作製者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

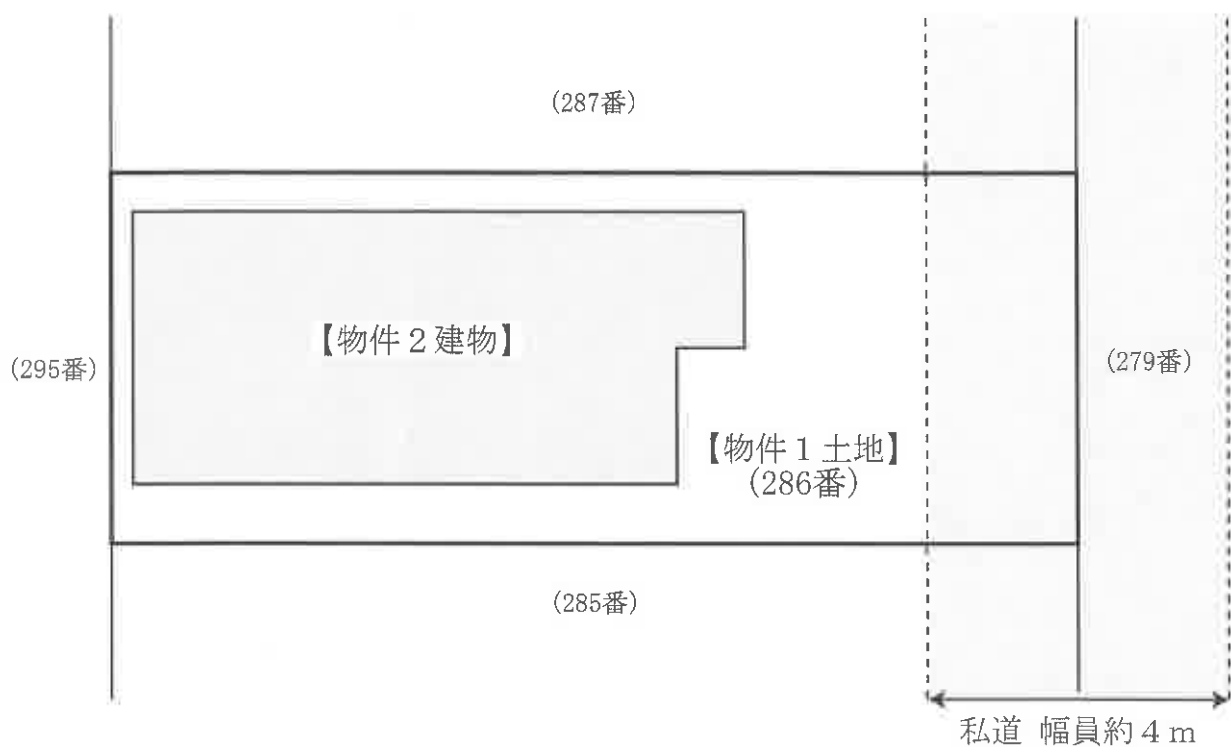
(大阪土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

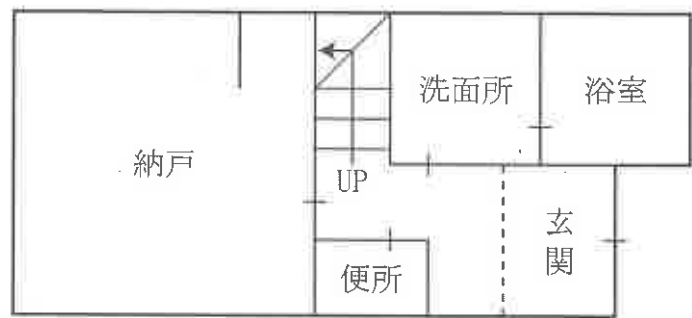


縮尺 約100分の1

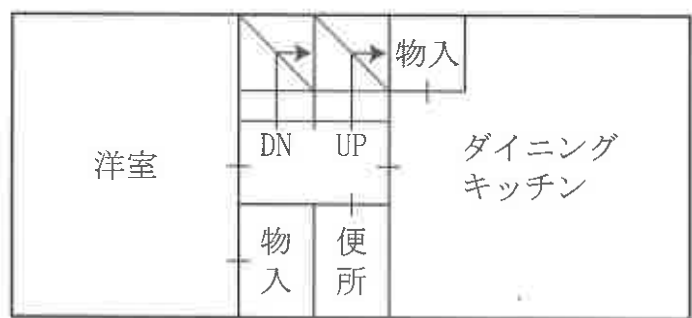


※本図面は、物件2建物が物件1土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

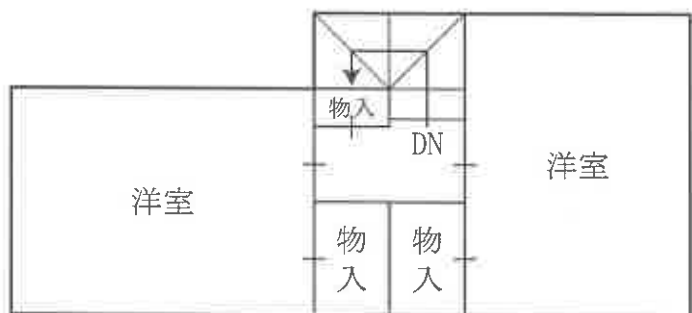
【 1 F 】



【 2 F 】



【 3 F 】



物件2の建物



対象物件を
南東方から撮影



対象物件を
西方から撮影