

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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市月見山一丁目 |
| | 地 番 | 7 6 6 番 4 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 | 宝塚市月見山一丁目 |
| | 地 番 | 7 6 6 番 4 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第30022号
令和8年7月13日受理
令和8年**7**月**30**日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所 尼崎支部

執 行 官 黒 木 浩 二

(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 | 宝塚市月見山一丁目 |
| | 地 | 番 | 7 6 6 番 4 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5 . 3 0 平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宝塚市月見山一丁目17番6号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 田(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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 ☒ 土地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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐		
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 年()第 号 保管開始日 年 月 日		
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)		
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 簡易レーザー測定器等で本件土地を概測したところ、概ね公簿面積と一致したが、土地内は草木が生い茂っており、分け入ったものの中央付近までしか進むことができなかったので目視できない部分が多かった。
- 2 建物は取り壊されていてなかったが、擁壁や駐車場部分の基礎が目に見える形で残っていた。
- 3 南側の擁壁の南東付近に排水用と思われる塩ビ管が残っていた（写真④）。塩ビ管は南側隣地にはみ出ていると思われる（写真⑤）。
- 4 土地の中央付近が大きく抉れていた。滅失している建物の建物図面の建物の位置から推測すると基礎を取り除いた痕跡とは断定できず、建物の基礎がそのまま地中に残っている可能性は否定できない。
- 5 写真⑦は、西側隣地所有者の協力得て、同地から撮影した写真である。同地から確認した限りでは、土地の形状や境界の状況は、土地位置関係図のとおりである。
- 6 北側隣地所有者は不在だったため、事情を聴取できなかった。
- 7 債務者兼所有者からは、照会書に対して「更地にて所有。」との回答があったが、架電しても繋がらなかったため、地中の基礎の撤去の有無について確認することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

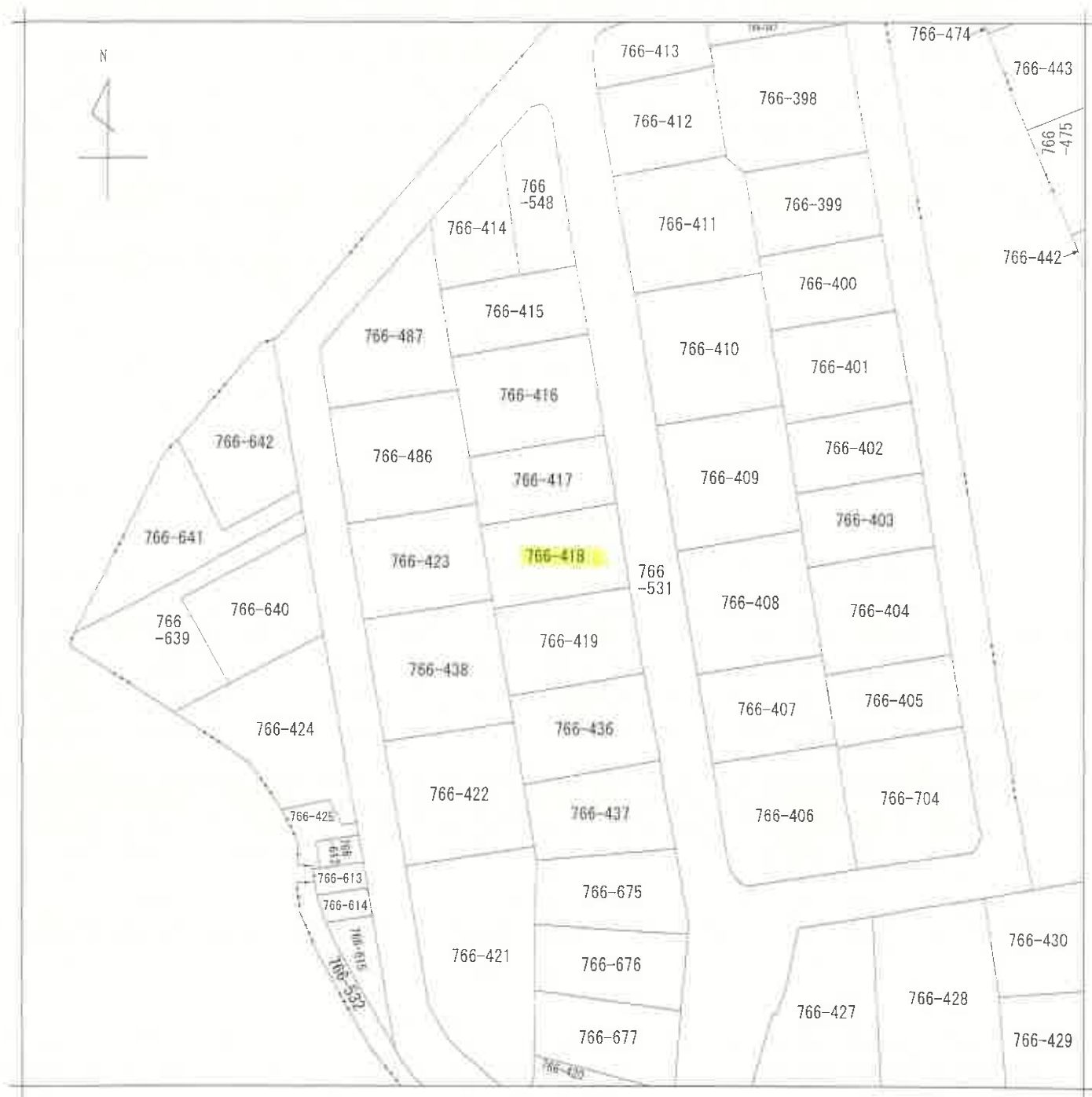
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 南側隣地所有者	1 境界に争いはありませんが、擁壁の排水管は私の土地に越境していると思います。 2 現時点で擁壁に不安はありませんが、土地の手入れがされていないので害虫が多く発生して困っています。 3 建物は10年位前に取り壊していたように思います。
■ 北側隣地所有者	境界に争いはありません。本件土地との境界は、私の土地の擁壁の下端だと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月14日 (火) 15:40-16:00	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等図面及び登記事項証明書等交付申請
8年7月14日 (火) 16:45-16:55	物件所在地	現地確認、現地付近ポストに立入調査期日通知書 及び照会書投函 (110円)
8年7月28日 (火) 9:15-9:45	物件所在地	現地調査、隣地所有者らから事情聴取、周辺道路 等調査
8年7月28日 (火) 10:20-10:40	神戸地方法務局 伊丹支局	閉鎖事項証明書等交付申請
(特記事項) ■ 令和8年7月28日 評価人帯同		

(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



請求部	所在	宝塚市月見山一丁目				地番	766番418			
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		

所 在 地 點

44.93

地 横 测 量 区

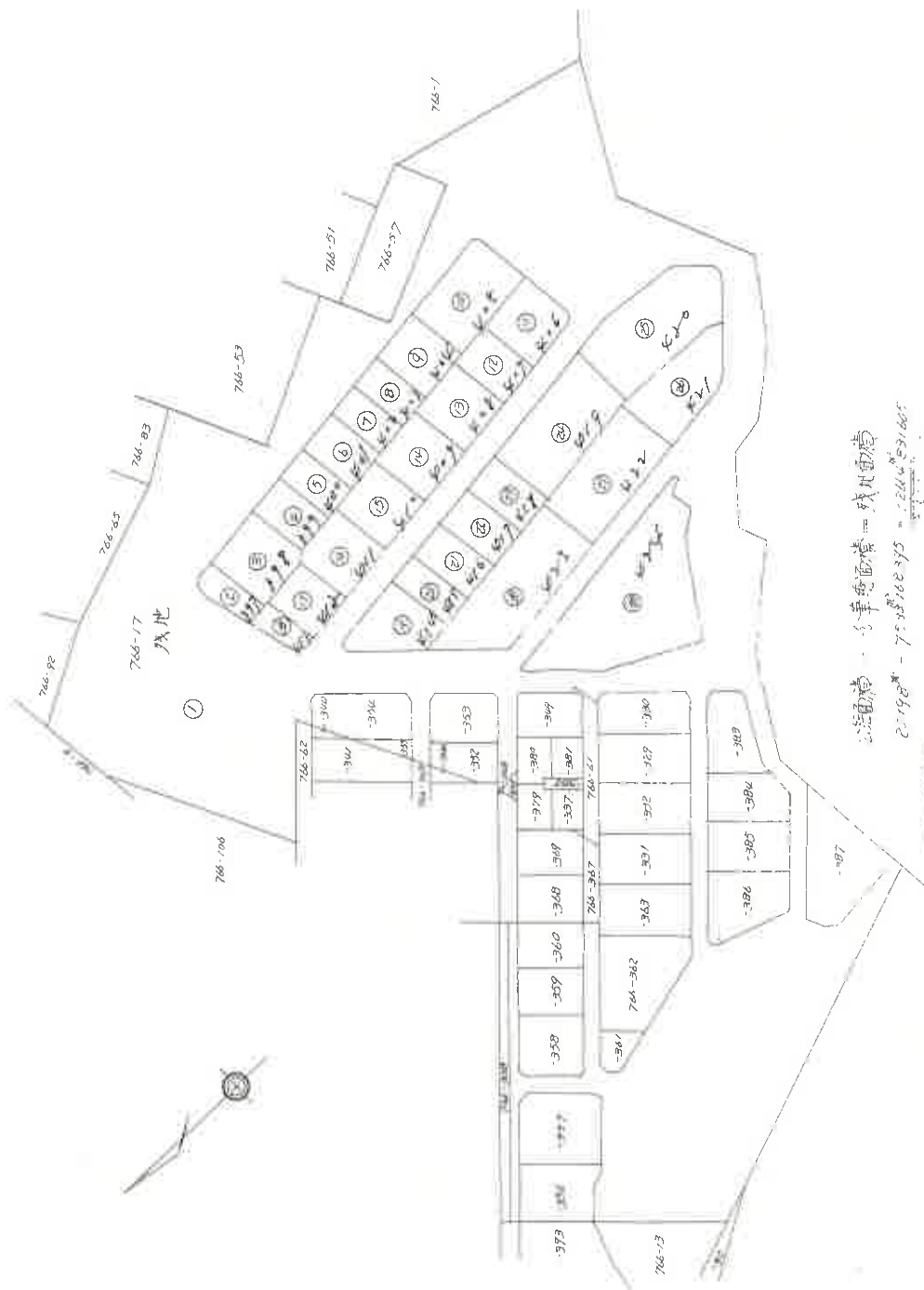
地番	766-77	197 424
土地の所在	宝塚市伊丹区大平山	

昭和四四年八月参日

作者

人請申

(弘文堂印刷)



一、年終總結、成績、問題、上

2019th - 75th 56 x 2913th - 2016th 77th 20915th

231302

1/200 R

本書面はA3版をA4版に縮小したものである。

(7 枚目)

登記年月日：昭和34年9月5日

地積測量図

地番

766-17 415

土地の所在

千葉県市川市市川

求積表

底辺	高さ	積算
19	4.65	113.274
20	12.405	12.405
21	12.405	12.405
22	12.405	12.405
23	12.405	12.405
24	12.405	12.405
25	12.405	12.405
26	12.405	12.405
27	12.405	12.405
28	12.405	12.405
29	12.405	12.405
30	12.405	12.405
31	12.405	12.405
32	12.405	12.405
33	12.405	12.405
34	12.405	12.405
35	12.405	12.405
36	12.405	12.405
37	12.405	12.405
38	12.405	12.405
39	12.405	12.405
40	12.405	12.405
41	12.405	12.405
42	12.405	12.405
43	12.405	12.405
44	12.405	12.405
45	12.405	12.405
46	12.405	12.405
47	12.405	12.405
48	12.405	12.405
49	12.405	12.405
50	12.405	12.405
51	12.405	12.405
52	12.405	12.405
53	12.405	12.405
54	12.405	12.405
55	12.405	12.405
56	12.405	12.405
57	12.405	12.405
58	12.405	12.405
59	12.405	12.405
60	12.405	12.405
61	12.405	12.405
62	12.405	12.405
63	12.405	12.405
64	12.405	12.405
65	12.405	12.405
66	12.405	12.405
67	12.405	12.405
68	12.405	12.405
69	12.405	12.405
70	12.405	12.405
71	12.405	12.405
72	12.405	12.405
73	12.405	12.405
74	12.405	12.405
75	12.405	12.405
76	12.405	12.405
77	12.405	12.405
78	12.405	12.405
79	12.405	12.405
80	12.405	12.405
81	12.405	12.405
82	12.405	12.405
83	12.405	12.405
84	12.405	12.405
85	12.405	12.405
86	12.405	12.405
87	12.405	12.405
88	12.405	12.405
89	12.405	12.405
90	12.405	12.405
91	12.405	12.405
92	12.405	12.405
93	12.405	12.405
94	12.405	12.405
95	12.405	12.405
96	12.405	12.405
97	12.405	12.405
98	12.405	12.405
99	12.405	12.405
100	12.405	12.405

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

※ 全9枚の内、関係部分を抜粋している。

登記年月日：昭和47年5月8日

公用

これは閉鎖された図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月28日 神戸地方方法務局伊丹支局

(9 枚目)

登記官

建築物平面図

766-418

家屋番号

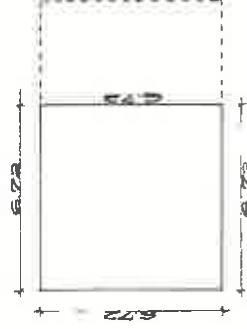
宝塚市伊丹区山手町766番地418

建物の所在

各階平面図

建物図面

2階

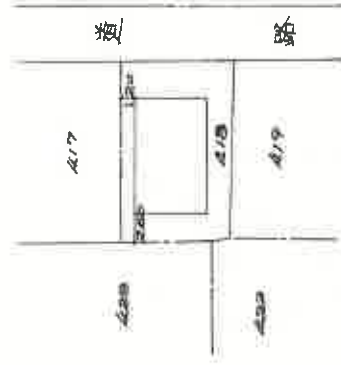


6.72 x 6.72 = 45.1584(m²)

1階



10.56 x 6.72 = 70.9632(m²)



443608

443608

縮尺 1/500 1/200

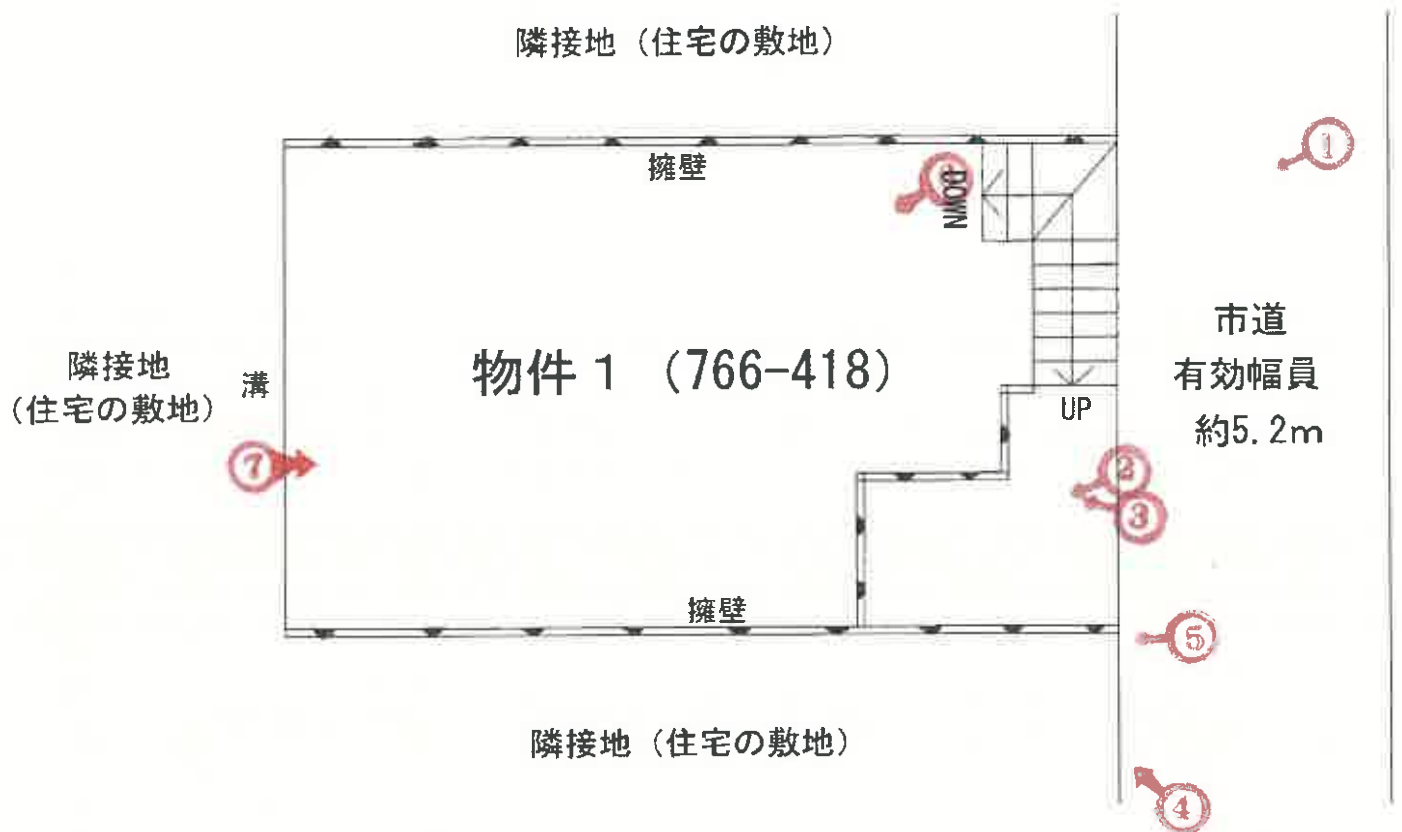
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(1) 平成30年2月9日
本図面は建物滅失のため閉鎖済みである。

(10 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

土地位置関係図



※公図、地積測量図、現地調査を基に作成した
土地の概ねの位置関係を示す図面である。

(→○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

(12 枚目)

④



⑤



赤色波線は境界の目安線

(13 枚目)



⑥



⑦

令和 8 年 (ケ) 第 30022 号
令和 8 年 7 月 28 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 30 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<土地のみ用>

評価人 不動産鑑定士

田 中 計 機

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金5,980,000円

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	特記事項欄参照
特 記 事 項			
	・ 物件1の敷地内は草木が生い茂り目視できない部分も多いが、間口等を概測した結果、地積測量図記載辺長と概ね近似する値が得られた。 ・ 南側の擁壁の南東付近に排水用と思われる塩ビ管が存するが、当該部分は南側隣接地に越境しているものと思われる。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 宝塚駅の南西方 約1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	傾斜のある地勢の中、中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	
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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 165.30 m ² の ほぼ長方形地 北東側間口：約10.0m×約16.4m	
接面道路の状況	南東側 約5.2m市道（有効幅員）	
土 地 の 利 用 状 況 等	特定の用途には供されていない。	
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	・接面市道は南方に向かって下り勾配になっており、物件1の平均地盤面は接面市道より3～4m程度高い平面に属する。北東側部分に階段が設けられているが、敷地内の状況は土地位置関係図の通りである。 ・従前の建物（居宅）は取り壊し済み（登記上平成30年1月25日取壊し）であるが、擁壁や駐車場部分の基礎が目に見える形で残っていた。 ・土地の中央部分が抉れていたが、滅失している建物図面から推定すると、当該建物の基礎を取り除いた痕跡とは断定できず、建物の基礎が残存している可能性も否定できない。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	82,000	0.70	165.30	—	9,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（宝塚-25）

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/㎡)
 $84,500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/103 = 82,000$

◇ 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（1.00）

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/99 \times 100/103 \times 100/100 = 100/103$

イ 個別格差：高低差、地勢に劣る等（0.70）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格（円） ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額（円） ア×イ×ウ×エ
1	9,490,000	1.00	0.90	0.70	5,980,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：従前建物の基礎が残存している可能性を考慮（▲10%）

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (宝塚-25)
所 在 : 宝塚市月見山一丁目766番491
「月見山1-10-35」
価 格 : 84,500円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「宝塚」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が密集する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和8年度)
物件1 : 9,256,800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 土地位置関係図
- 5 現況写真

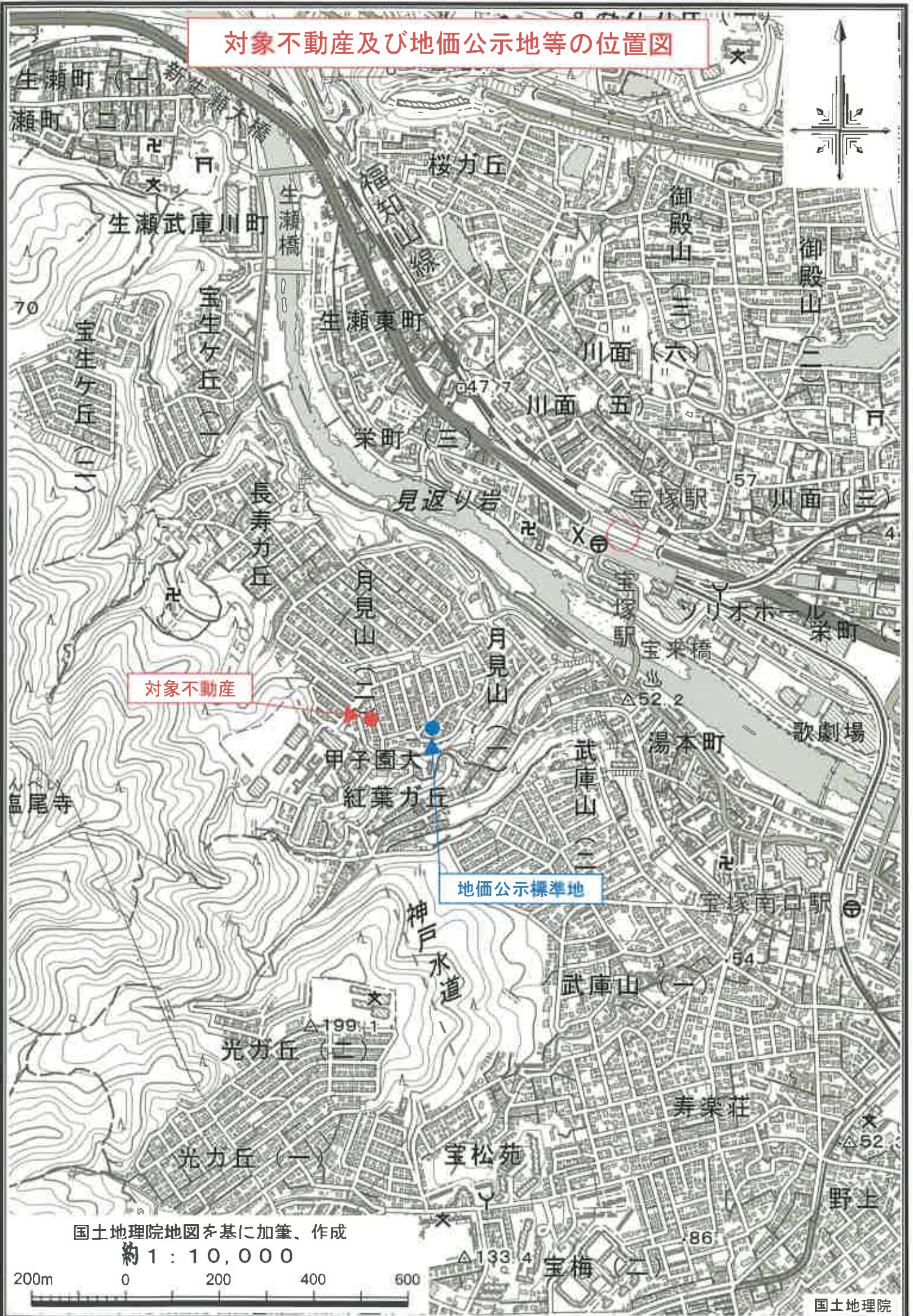
以 上

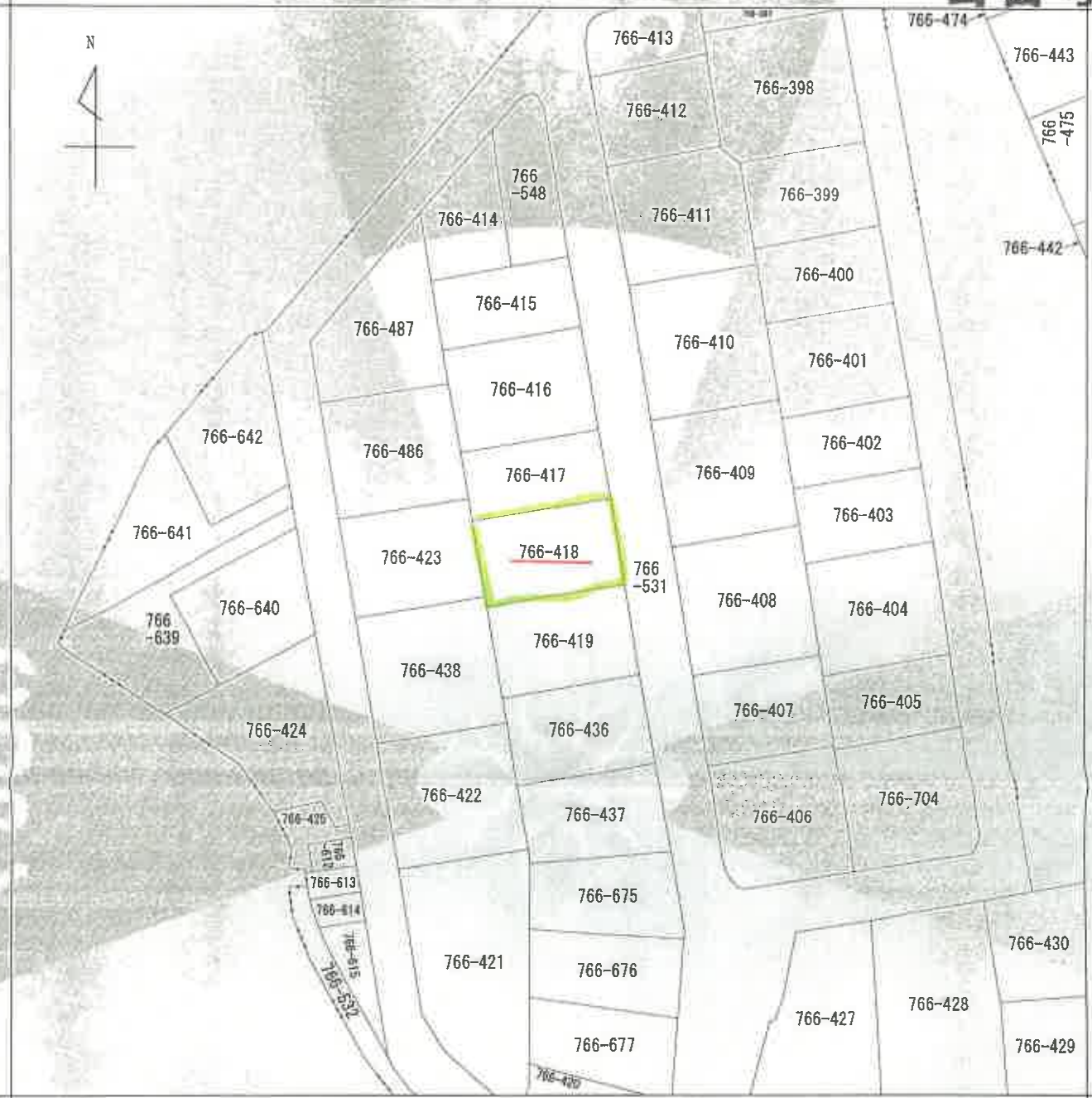
物 件 目 録

1	所	在	宝塚市月見山一丁目
	地	番	766番418
	地	目	宅地
	地	積	165.30平方メートル



対象不動産及び地価公示地等の位置図





(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。



請求部	所在	宝塚市月見山一丁目				地番	766番418			
出力縮尺	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		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。
 (神戸地方方法務局伊丹支局管轄)
 令和8年4月8日
 大阪法務局守口出張所

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。
(神戸地方支務局伊丹支局管轄)
令和8年4月8日 大阪支務局守口出張所

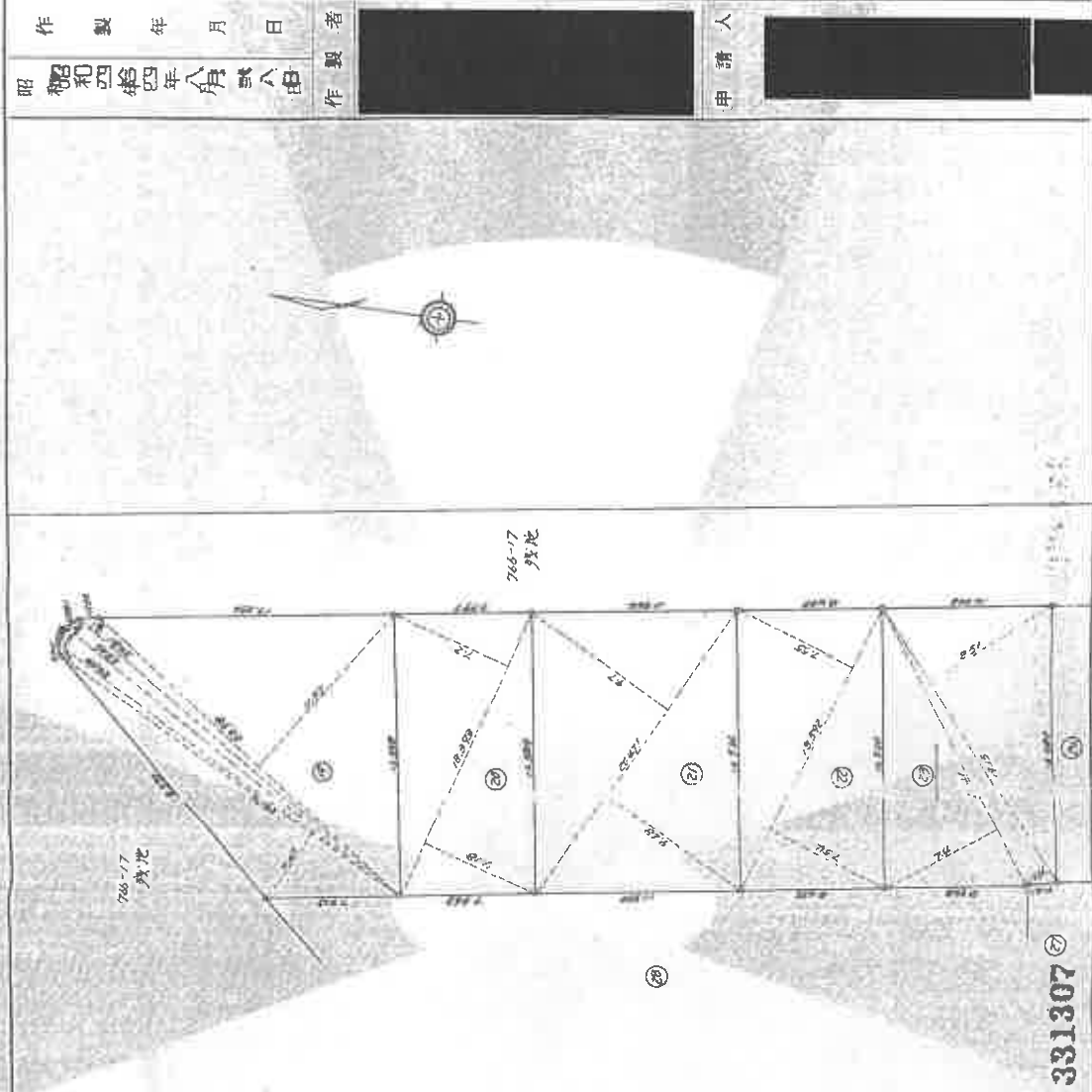
6/9
44.9.3

地積測量図

地番	766-17 418
土地の所在	宝塚市伊丹区

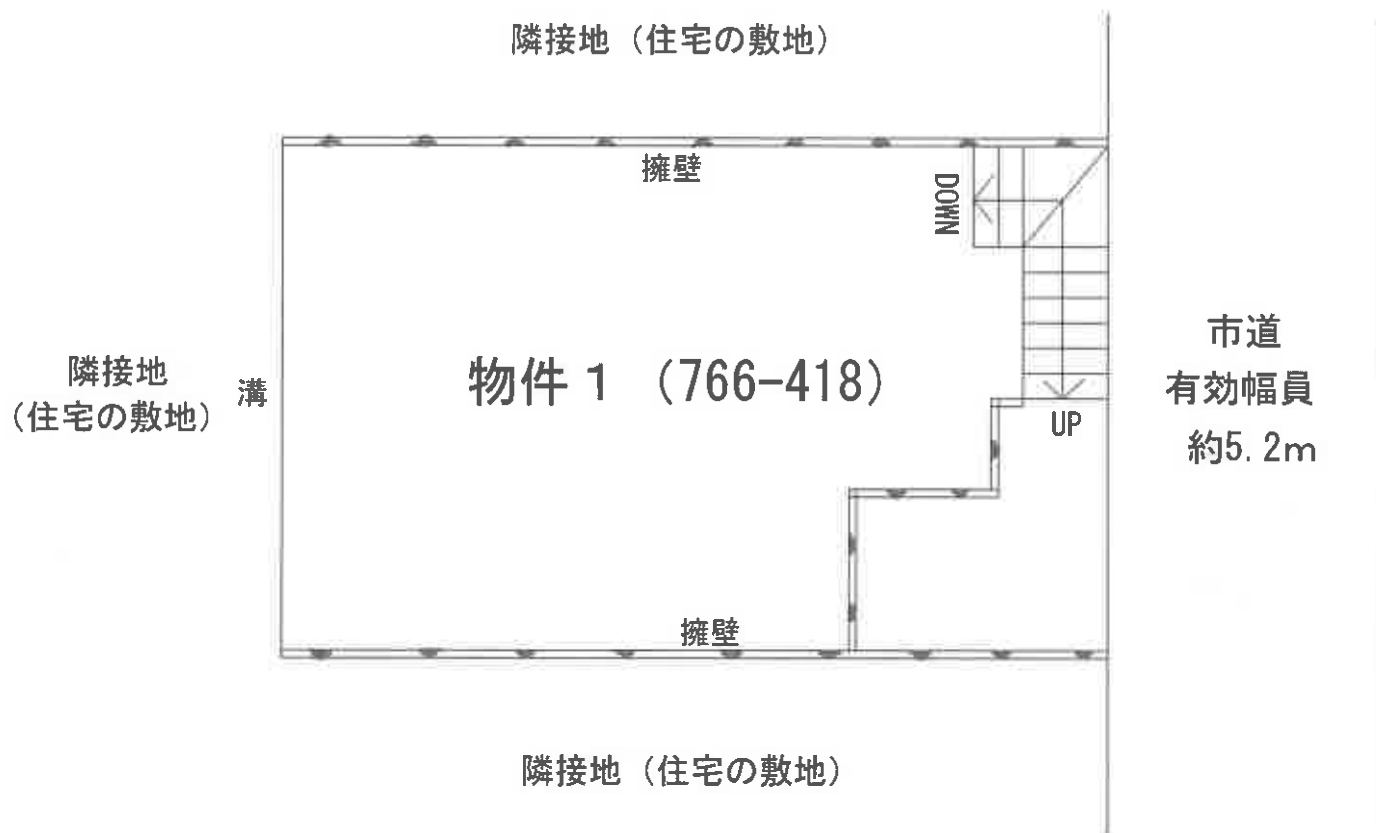
求積表

点	底辺	全線	積面
19	20.36	4.65	113.274
	14.89	0.5	12.045
	8.42	1.1 + 0.82	48.096
	2.81	0.82	20.3012
	23.18	11.97	287.0006
		4.81 + 9.98	481.998
		1/2	240.999
20	18.43	7.18 + 2.2	244.6194
	14.87	1/2	13.231
	21	5.88 + 5.7	366.5
		1/2	198.339
22	18.42	7.54 + 7.55	280.5538
		1/2	140.2769
23	19.15	8.51 + 1.44	194.3725
	18.41	7.4	136.234
		1/2	330.665
		1/2	165.3325



縮尺 1/300

土地位置関係図



※公図、地積測量図、現地調査を基に作成した
土地の概ねの位置関係を示す図面である。

参 考 写 真

令和8年（ケ）第30022号

・ 南東方より対象物件（物件1）を撮影



・ 南東方より対象物件を撮影



参 考 写 真

令和8年(ケ)第30022号

・北東方より対象物件(物件1)を撮影



・西方より対象物件(物件1)を撮影

