

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 10 月 20 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 1 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 0 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	15,260,000 12,208,000		3,052,000	151,872	0



物 件 目 録

1	所	在	尼崎市田能六丁目
	地	番	5 1 8 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	2 1 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月21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	尼崎市田能六丁目
	地 番	5 1 8 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	2 1 2 平方メートル



令和8年(ケ)第29号
令和8年6月8日受理
令和8年7月27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	尼崎市田能六丁目
	地	番	5 1 8 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	2 1 2 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	尼崎市田能6丁目2-9 付 近		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 山林（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、着脱式コンテナ等を残置して、更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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 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、概観したところ、形状は概ね地積測量図と一致していると推測される。東側で接する市道は、南側から北側に向けて僅かに下り傾斜になっており、本件土地は同道路とは等高なほぼ平坦地である。周囲は、コンクリートブロック等で区画されていたが、境界標は見当たらず、隣地との境界線は不分明である。本件土地内には、着脱式コンテナ等の動産類が複数残置されていたほか、布団、プラスチック管、金属類などの廃材が山積みされている。その他、本件土地の状況は添付写真のとおり。

2 占有関係

占有関係については、関係人の陳述及び立入調査の結果、第三者の占有の徴表が特段見当たらなかったことから、2枚目記載のとおり認めた。

3 その他の状況について

本件土地内は前記のとおりコンテナ類が複数残置され、一部で雑草が茂っている箇所もある上、蜂が飛来しているのが見かけられたため、物件調査を複数回に分けて慎重に実施した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者 (同上)	(回答書の要旨) 1 本件土地は、所有者である自分が使用しています。 2 本件土地に特段不具合な箇所等はありません。 3 本件土地内で過去に事件や事故はありません。 4 本件土地について、隣地との境界等で争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6月18日 (木) 14 : 00 - 14 : 15	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
8年6月22日 (月)	執行官室	所有者宛て照会書送付 (郵券110円×2使用)
8年6月25日 (木) 11 : 01 - 11 : 10	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影
8年7月2日 (木) 15 : 21 - 15 : 35	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影
8年7月22日 (水) 16 : 17 - 16 : 35	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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。

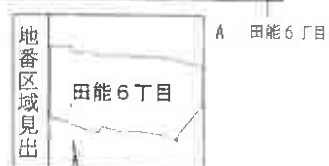
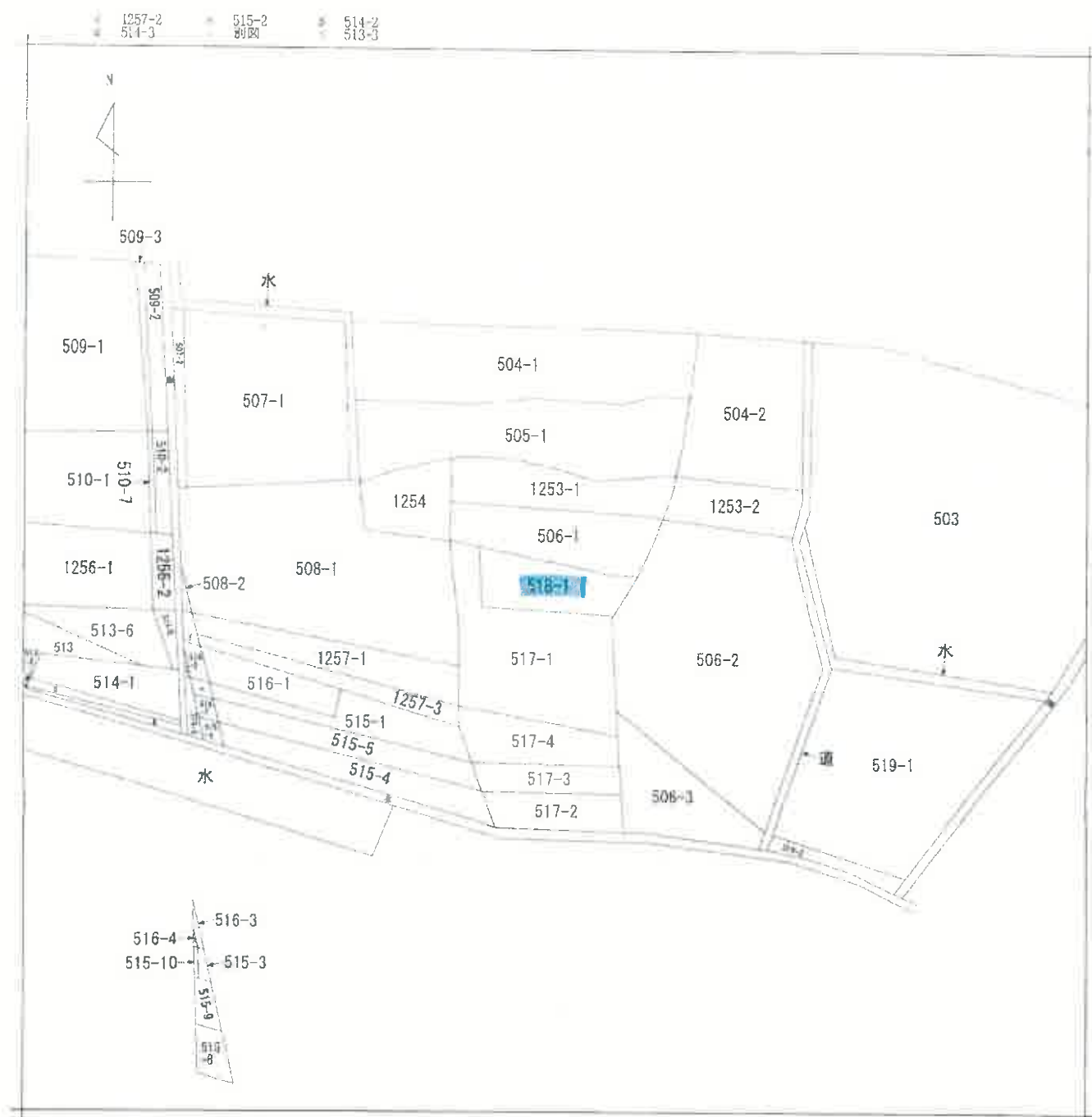
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(5 枚目)



請求部	所在	尼崎市田能六丁目				地番	518番1			
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)			補事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号: 12-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

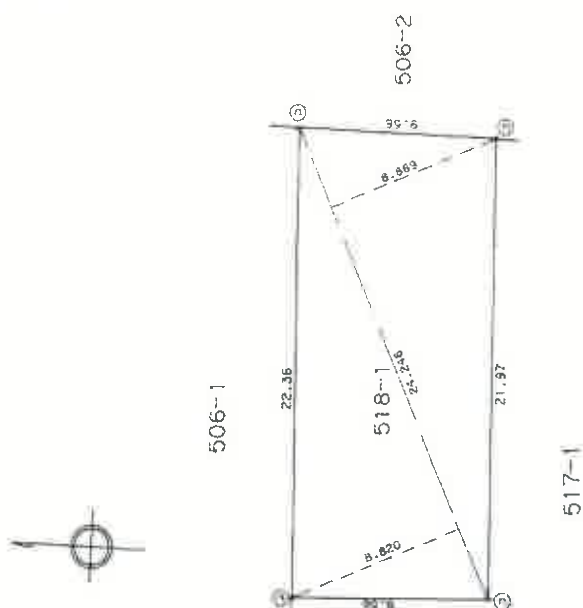
新·校·一·八·四·圖

地積測量區

地番	518-1
土地の所在	尼崎市田能6丁目 324

三 斜 求 積 表

地 基		(1) 518-1		倍 面 積	
NO.	底 辺	高	さ	倍 面 積	倍 面 積
1	24.246	8.820		213.849720	
2	24.246	8.669		210.188574	
			倍 面 積	424.038294	
			倍 面 積	212.019470	
			地 積	212.01	m ²



● 1-2-3-4-5 (1)

[illegible]

403130

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(7 枚目)

概略図

(→○は写真番号および撮影位置・方向)

市道

N

(物件・土地)

ポール○

コンクリート舗装

CB塀

脱着式
コンテナ

脱着式
コンテナ

脱着式
コンテナ

脱着式
コンテナ

脱着式
コンテナ

シートで
被覆され
た動産類

このあたり、
生活廃材(布団等)等が
山積みされている

コンテナ

令和8年(ケ)第29号

CB塀

(8 枚目)

物件 1 土地

①



②



③



④



⑤



⑥



令和 8 年 (ケ) 第 29 号
令和 8 年 6 月 25 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 6 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

澤 田 良 一

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金15,260,000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			
・ 物件1土地の一部はコンクリート舗装されており、地上には複数のバックン（脱着式コンテナ）、コンテナ及び産業廃棄物等が存する。 ・ 周囲には境界標識は見あたらず、隣接地との境界についての詳細は不明。			

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	J R 線 伊丹駅の南東方 約2.1 k m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	当市北東端部に位置し、猪名川左岸の北東方背後に所在する。 付近は工場、倉庫等が見られる地域となっている。	
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 準工業地域（工業系指向地域） 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域・洪水浸水想定区 域・河川保全区域（南端一部）
画 地 条 件	・ 登記数量	212 m ² の ほぼ整形地
接面道路の状況	東側 約6.5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	複数の脱着式コンテナ及びコンテナ等が存するほか、西側には生活廃材（布団等）等が積み上げられた状態にある。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	・ 北東端付近に石板数枚と庭石が存する。 ・ 接面道路及び各隣接地とはほぼ等高な略平坦地である。 ・ 南及び西側隣接地との境界付近にはコンクリートブロック塀が設置されている。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地（田能遺跡）内に存する。	

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	121,000	0.85	212		21,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （伊丹9-3）

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/㎡)
 $128,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 121,000$

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

イ 個別格差：産業廃棄物及びコンテナ等の存在・管理状況劣る等（0.85）

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 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、目的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	21,800,000		1.00	0.70	15,260,000
— 括 価 格 (合 計)					15,260,000

イ 底地割合：必要なし

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (伊丹9-3)

所 在 : 伊丹市森本9丁目17番1外

価 格 : 128,000円/㎡

位 置 : JR線「伊丹」駅より道路距離2km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 1279㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南側幅員7m市道に接面

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1 : 13,695,200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 地積測量図写
- 4 概略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

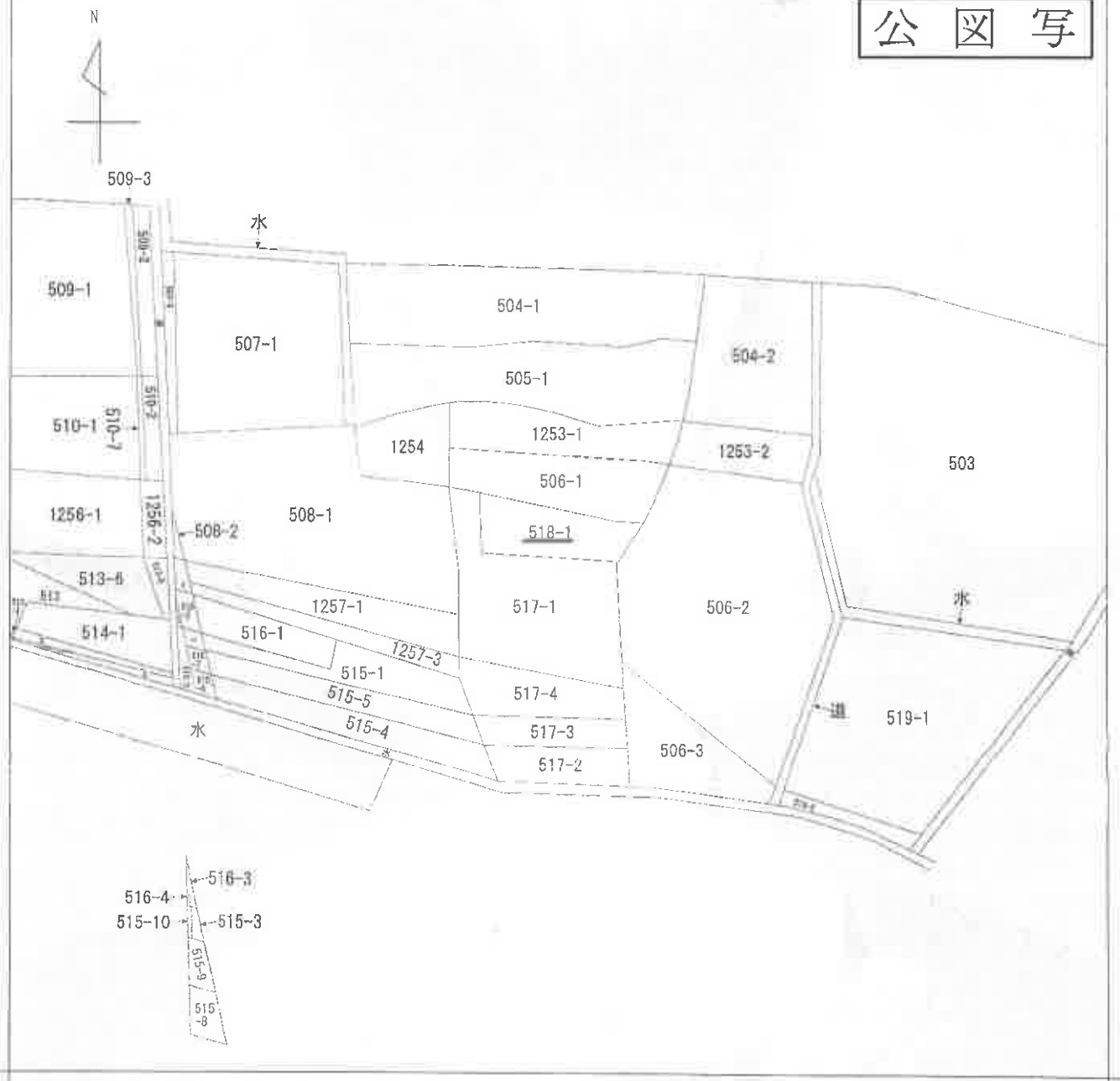
1	所	在	尼崎市田能六丁目
	地	番	5 1 8 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	2 1 2 平方メートル



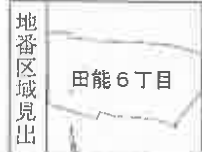
1257-2
514-3

514-2
513-3

公 図 写



(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 田能6丁目

請求部	所在	尼崎市田能六丁目				地番	518番1			
出力縮	力尺	1/1000	精度	不明	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		

測量 518-1 図・様・新

地積測量図

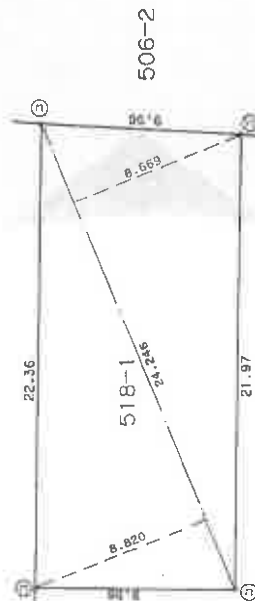
地番	518-1
土地の所在	尼崎市田能6丁目

3.1.4

三斜求積表

地番	(1) 518-1	底辺	高さ	倍面積
NO.				
1		24.246	8.820	213.849720
2		24.246	8.669	210.188574
			倍面積	424.038294
			面積	212.0191470
			地積	212.01 m ²

506-1



517-1

③ コンクリート版

作製者

足

Y (平成2年12月15日作製)

申請人

[Redacted]

縮尺 1/250

403130

A3をA4に縮小

概略図

市道



ポール○

コンクリート舗装

CB塀

脱着式
コンテナ

脱着式
コンテナ

脱着式
コンテナ

脱着式
コンテナ

脱着式
コンテナ

このあたり、
生活廃材(布団等)等が
山積みされている

コンテナ

CB塀

令和8年(ケ)第29号

現況写真

写真1



写真2

