

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 1 0 月 2 0 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 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 令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期 日	日 時 令和 8 年 1 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 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, 2	8, 740, 000 6, 992, 000	一括	1, 748, 000	50, 768	16, 160
1	3, 300, 000				
2	5, 440, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川西市大和東二丁目 |
| | 地 番 | 35番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市大和東二丁目 35番地6 |
| | 家屋 番号 | 35番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.08平方メートル
2階 69.22平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2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 | 川西市大和東二丁目 |
| | 地 番 | 3 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 3 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市大和東二丁目 3 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 0 8 平方メートル
2 階 6 9 . 2 2 平方メートル |



令和8年(ケ)第30018号
令和8年6月16日受理
令和8年8月4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 | 川西市大和東二丁目 |
| | 地 番 | 3 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 3. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市大和東二丁目 3 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 0 8 平方メートル
2 階 6 9. 2 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	川西市大和東2丁目35番地の6	
土地	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		
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

その他の事項

1 物件1土地の現況について

物件1土地を適宜概測、概観してみたところ、形状は概ね地積測量図のとおりであると推測される。物件1土地は、物件2建物の敷地をなしており、北東側で接面する市道は、北西から南東に向けて緩い下り傾斜になっている。物件1土地の南側部分は、相当量の雑草雑木が繁茂していたほか、南側の隣接地においても雑草雑木が繁茂しており、互いに越境している状態と思われる。

なお、物件1土地の南東端の外構コンクリート擁壁にクラックが複数箇所で見受けられた。

2 物件2建物の現況について

所有者立会いの上、物件2建物の立入調査を実施したところ、形状等は、概ね建物図面各階平面図のとおりであるほか、添付写真のとおり。屋根の構造に関しては、登記上は亜鉛メッキ鋼板葺であるところ、目視できる範囲では陸屋根状と思われたが、明確に視認はできなかった。

室内では、目視の限り、主に1階LDK全体に多数の動産類が散乱、たい積していたほか、建具の損傷、水回り付近の汚れなどが見受けられた。

占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目記載のとおり認めた。

(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)	1 本件土地建物は、所有者である自分が使用居住しており、誰にも貸していません。 2 本件建物の不具合な箇所として、給湯器が壊れており、風呂の湯が出ないことと、床暖房も壊れています。あと洗面所で水が出ないところがあります。なお、トイレの水は出ます。 3 リフォームは、本件建物を中古で買った際に、1階のキッチンを入れ替えたり、2階の水回りをリフォームしたりしています。 4 建物内でペットなどは飼っていません。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 7 敷地について、隣地との境界等で争いはありません。 8 敷地内に止まっている軽自動車と普通車の2台は、自分の自動車です。

(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
8年7月3日 (金) 17:35-17:48	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函 (郵券110円×1使用)
8年7月7日 (火) 12:55-13:15	神戸地方法務局伊丹支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年7月10日 (金) 9:46-10:35	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人陪同、所有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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8年7月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、所有者が在室していた。

☐ 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
大和東2丁目

請求部	所 在 川西市大和東二丁目					地 番	35番6				
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図		
作 成 年 月 日	昭和44年3月18日			備 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

登記年月日：昭和59年10月22日

各階平面図

建物図面
各階平面図

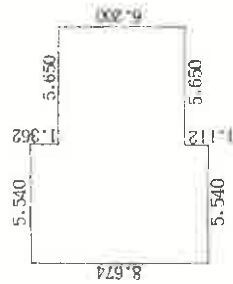
35-6

家屋番号

建物の所在

川西市大和東2丁目35番地6

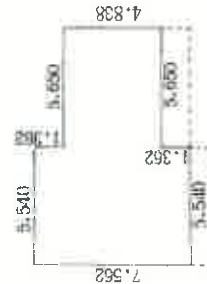
1 階



求 積

$$\begin{aligned} 8.674 \times 5.540 &= 48.05396 \\ 6.200 \times 5.650 &= 35.03000 \\ \text{床面積} &= 83.08396 \\ &= 83.08 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



求 積

$$\begin{aligned} 7.562 \times 5.540 &= 41.89348 \\ 4.838 \times 5.650 &= 27.33470 \\ \text{床面積} &= 69.22818 \\ &= 69.22 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

633855

製 作 者

士 造 家 屋 査 査 査 査

(昭和59年10月22日)

縮 尺

1/500

申請人

縮 尺

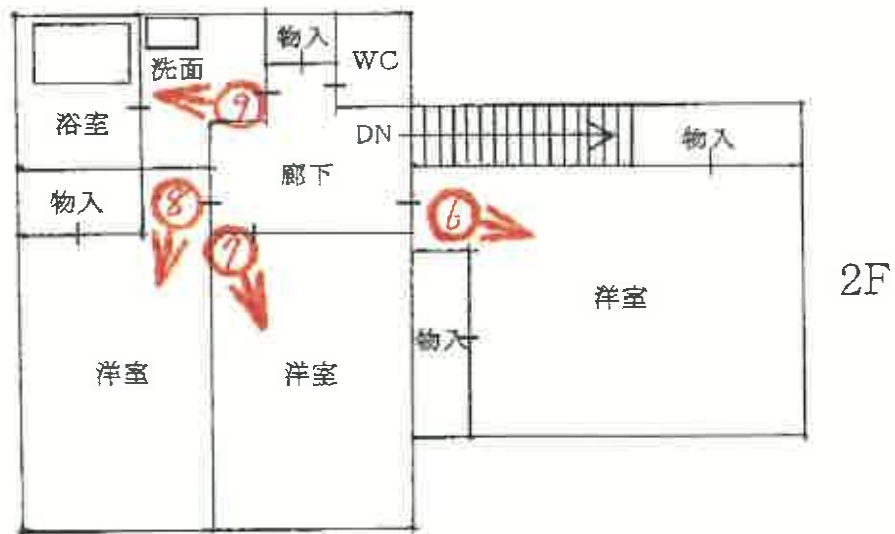
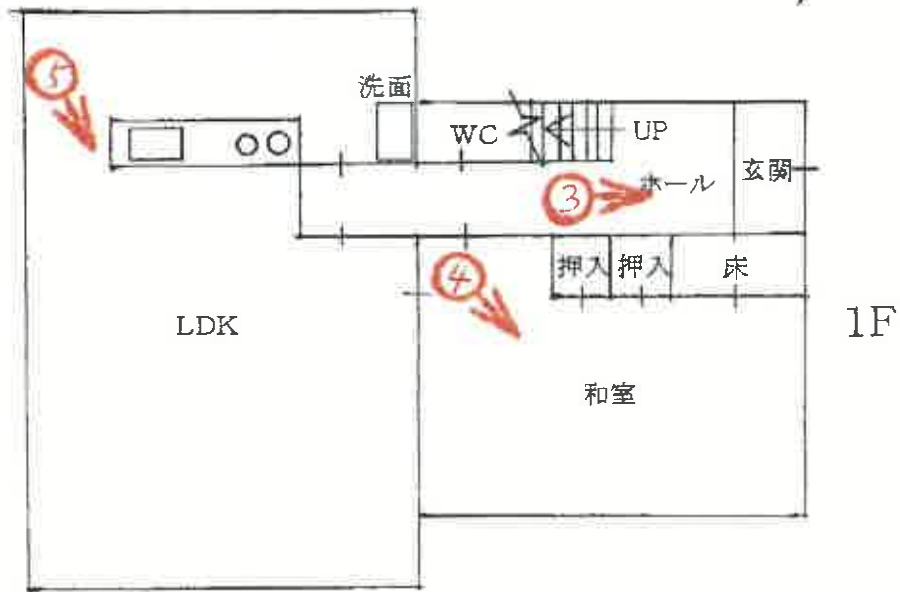
1/500

(大阪土地家屋調査士会)

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

(7 枚目)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和8年(ケ)第30018号

物件 2 建物

①



物件 2 建物

②



③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(// 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑬ 枚目

令和 8 年 (ケ) 第 30018 号
令和 8 年 7 月 10 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 14 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

澤 田 良 一

第1 評価額

一括価格	
金8,740,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,300,000円
物件2(建物)	金5,440,000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	
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	能勢電鉄線 畦野駅の北東方 約1.4km（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	国道173号北東方背後に開発された大規模住宅団地（大和団地）の北東部に位置する。付近は中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ地域となっている。	
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 第1種低層住居専用地域 50 % 80 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・ 登記数量 263.54 m²の ほぼ台形地 ・ 間口約16m、奥行約15m	
接面道路の状況	北西側 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 （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土地の南東端付近の道路上に電柱が存する。 ・ 接面道路より約0～1m高位、北側隣接地より約1m低位、南東側隣接地より約0.3m高位、西側隣接地とほぼ等高となっている。 ・ 南東端付近のコンクリート擁壁に亀裂箇所が視認できた。 ・ 物件1土地の南側は相当量の雑草雑木が繁茂している状況にある。 ・ 南東側隣接地は雑草雑木が繁茂した未利用地であり、雑木等が物件1土地に越境している状況にある。	

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59年10月21日 新築 経過年数 42 年程度 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺※ ※下記特記事項参照 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : I Hキッチン 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。 ・屋根は陸屋根状であり、屋根材は視認できなかった。 ・関係人の陳述によれば、床暖房及び給湯器が壊れているとのことである。 ・室内は動産類が多く、内壁下部及び床について詳細な確認が困難な箇所が多い状況にあった。

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	61,400	0.81	263.54	0.90	11,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（川西-4）

時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$70,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/114 \div 61,400$$

◇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（1.03）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/100 \times 100/104 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/114$$

イ 個別格差：形状やや劣る・管理状況劣る・隣接不動産の状況等（0.81）

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	150,000	152.30	0.03	690,000

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（3％）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	11,800,000	0.60	法定地上権	7,080,000

(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	11,800,000	-7,080,000	1.00	1.00	0.70	3,300,000
2	690,000	+7,080,000		1.00	0.70	5,440,000
一 括 価 格 (合 計)						8,740,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 (川西-4)

所 在 : 川西市大和東3丁目9番14

価 格 : 70,000円/㎡

位 置 : 能勢電鉄線「畦野」駅より道路距離800m

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 : 南側幅員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80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和8年度)

物件1 : 8,510,233円

物件2 : 1,866,040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 建物間取図

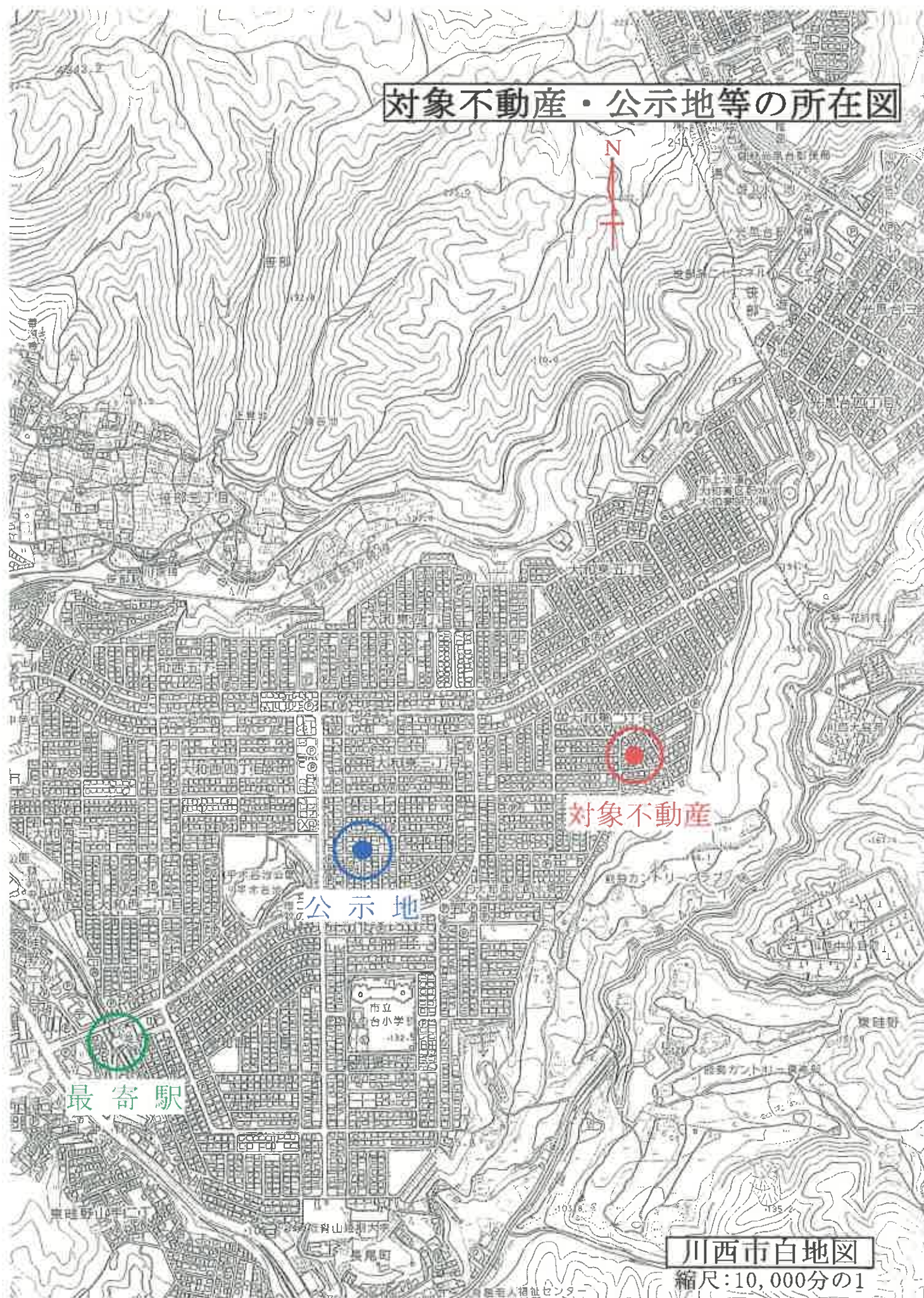
5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川西市大和東二丁目 |
| | 地 番 | 3 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 3 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川西市大和東二丁目 3 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 0 8 平方メートル
2 階 6 9 . 2 2 平方メートル |

対象不動産・公示地等の所在図



川西市白地図

縮尺:10,000分の1



(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。

地番区域見出し

大和東2丁目

請求部	所在	川西市大和東二丁目				地番	35番6			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		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	昭和44年3月18日				備付年月日(原図)		補記事項	A3をA4に縮小		

登記年月日：昭和59年10月22日

各階平面図

建物図面
各階平面図 59.10.22

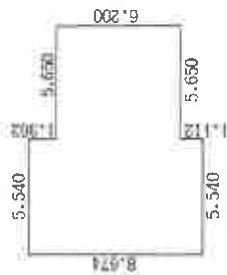
家屋番号

35-6

建物の所在

川西市大和東2丁目35番地6

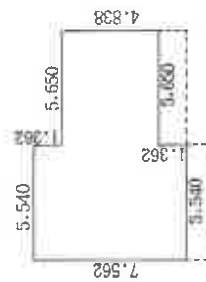
1 階



求 積

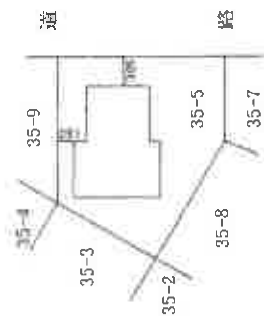
$$\begin{aligned} 8.674 \times 5.540 &= 48.05396 \\ 6.200 \times 5.650 &= 35.03000 \\ \text{床面積} &83.08396 \\ &83.08 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



求 積

$$\begin{aligned} 7.562 \times 5.540 &= 41.89348 \\ 4.838 \times 5.650 &= 27.33470 \\ \text{床面積} &69.22818 \\ &69.22 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

633855

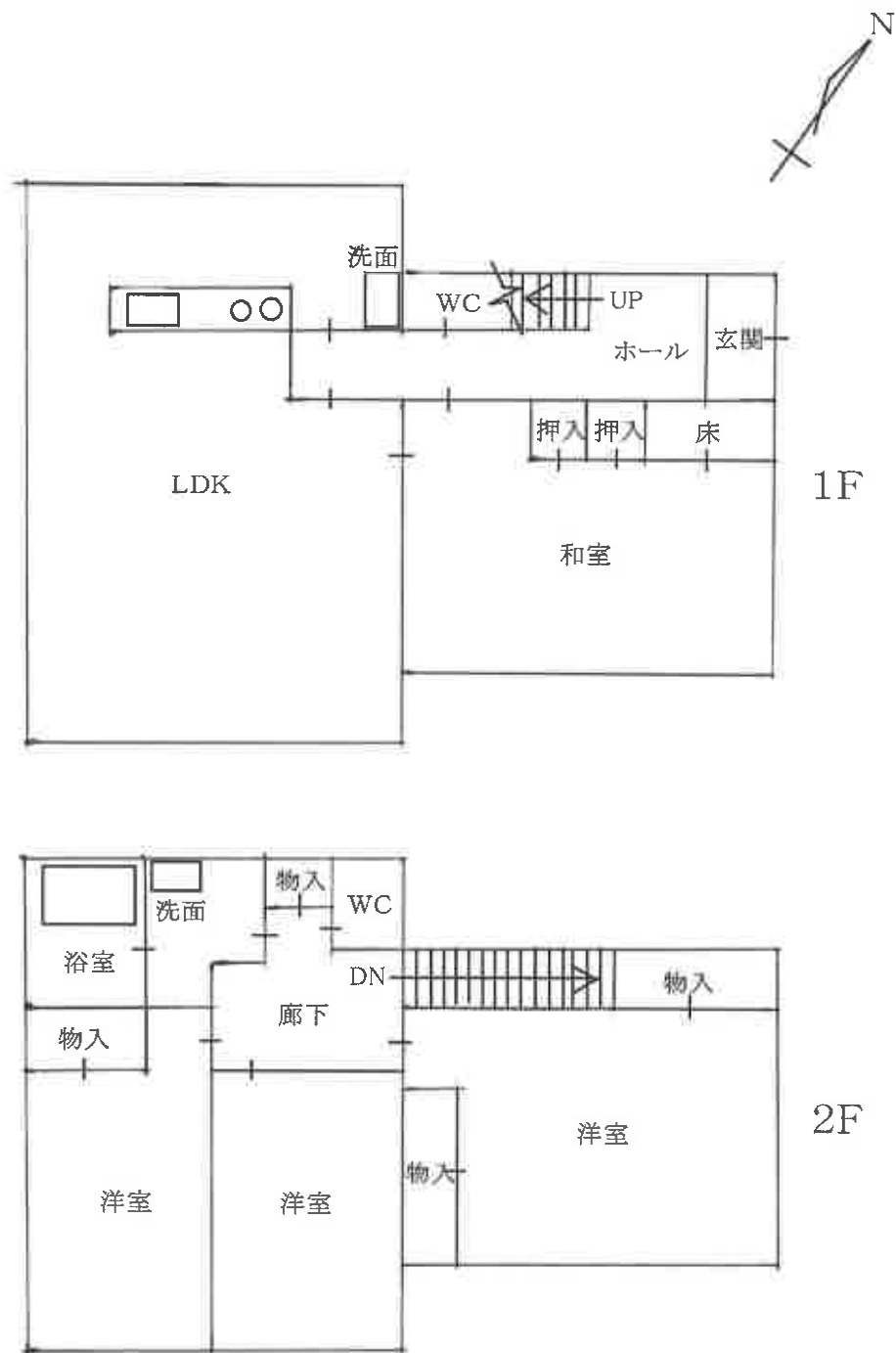
縮 尺 1/250

申請人

縮 尺 1/500

A3をA4に縮小

建物間取図



令和8年(ケ)第30018号

現況写真

写真1



写真2

