

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 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 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 12 月 10 日 午前 10 時 00 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 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 10 月 20 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	27, 820, 000 22, 256, 000	一括	5, 564, 000	178, 423	0
1	7, 070, 000				
2	20, 750, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市上ノ島町三丁目
- 地 番 188番
- 地 目 宅地
- 地 積 140.95平方メートル
- 共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 尼崎市上ノ島町三丁目 188番地
- 家屋 番号 188番の2
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 60.15平方メートル
2階 51.71平方メートル
- 共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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】

本件共有者A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 尼崎市上ノ島町三丁目
地 番 188番
地 目 宅地
地 積 140.95平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 尼崎市上ノ島町三丁目 188番地
家屋 番号 188番の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 60.15平方メートル
2階 51.71平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和8年(ケ)第35号
令和8年7月13日受理
令和8年8月28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 尼崎市上ノ島町三丁目

地 番 188 番

地 目 宅地

地 積 140.95 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 尼崎市上ノ島町三丁目 188 番地

家屋 番号 188 番の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 60.15 平方メートル

2 階 51.71 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1



(2 枚目)

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、形状は概ね公図のとおりであると推測される。なお、物件1土地は、法務局における地積測量図の備付けがなかった。物件1土地は平坦地であり、物件2建物の敷地をなしている。

2 物件2建物の現況について

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。登記上、令和5年10月17日新築であり、目視の限り、特段の損傷箇所等はなく、劣化の程度は経年相応と思われる。室内で、小型犬1匹が飼育されていた。キッチンはIH式コンロであった。太陽光パネルの設置に関しては、外観から目視できる範囲内では視認ができなかった。

占有関係は、敷地内に駐車してある自動車について関係機関に照会したところ、使用者名義がAであったこと、表札、その他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。

3 その他の状況について

令和8年7月24日、当職は居住者宛て照会書を郵便受けに投函したが、回答は得られていない。

(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
☒ C (Aの知人)	1 私はAの知人ですが、Aが仕事で立入調査日は外出しており、立会ができないため、事前にその連絡をAから受けて頼まれ、この家の鍵を預かってきています。 2 この建物には、Aが住まれており、室内に小型犬がおり、オール電化で太陽光パネルが設置してあると聞いています。 3 敷地に止めてある自動車は、Aが使用していたが、去年の11月頃から動いていないと聞いています。

(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24日 (金) 16:28-16:43	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31日 (金) 12:47-13:08	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Cと面談
8年7月31日 (金) 14:02-14:40	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
8年8月4日 (火)	神戸運輸監理部兵庫陸運部	占有資料請求 (郵券110円×2使用)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年7月31日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場したところ、不在であったが、解錠の必要がなかったため、立会人Dを立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 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 を立ち会わせ、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)

772
433-13

764

水
366433-4
水

道												水											
666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	759	761	762	763	765	766	767	768	769	770	774	
279	294	296	313	315	330-1 330-2	332	333	347	349	365	367 368	369	382	384	385	398	400						
280	293	297	312	316	329	334	346	350 351	354-2 354-1	370	381	386	397	401									
281	292	298	311 310	317	328	335	345	353	353	371	380	387-1 387-2	395-2 395-1	402-1 402-2									
282	291	299	309	318	327	336	344	348	354	362	372	379	388	395	403								
283	290	300	308	319	326	337	343	355	361	373	378	389	394	404									
284	289	301	307	320	325	338	342	356	360 359	374	377	390	393	405									
285	288	302	306	321	324	339	341	357	358	375	376	391	392	406									
286	287	303	305	322	323	340	341																

239	238 237-1 237-2	215	214	191	190	167	166	451 450-2 450-1	447	446	443	442	439									
240	237	216	213	192	189	168	165	452	449	448	445	444	441	440								
241	236	217	212	193	188	169	164															
242	235	218	211	194	187	170	163															
243	234	219	210-1 210-2	195-1 195-2	186	171	162															
244	233 232	220	209	196	185	172	161	453														
245	231	221	208	197 199	184 183	173	160															
246	230	222	207	198 199	182	174	159															
247	229	223	206	200	181	175	158															
248	228	224	205	201	180	176-1 176-2	157															
249	227	225	204	202 202-1 202-2	179 179-1 179-2	177	156	433-27														

地番区域見出

上ノ島町
3丁目A 上ノ島町2
丁目

請 求 部	所 在				地 番				188番						
出 力 縮	縮尺不明		精 度 分		座 標 系 又 是 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			

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

6枚目

請求番号：4-1

(1/1)

公用

登記年月日：令和5年10月26日

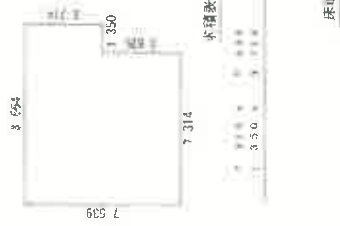
各階平面図

建物平面図

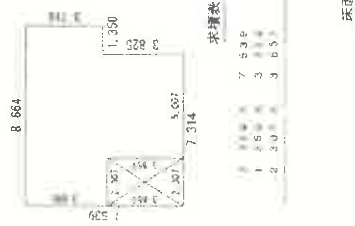
家屋番号 188番の2

建物の所在 尼崎市上ノ島町三丁目188番地

1階



2階



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

7枚目

作成者 土屋

(令和5年10月17日作成)

縮尺 250

申請人

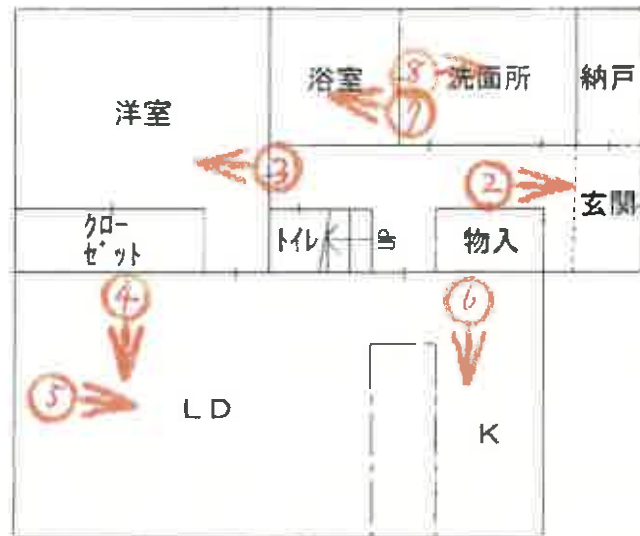
縮尺

1/500

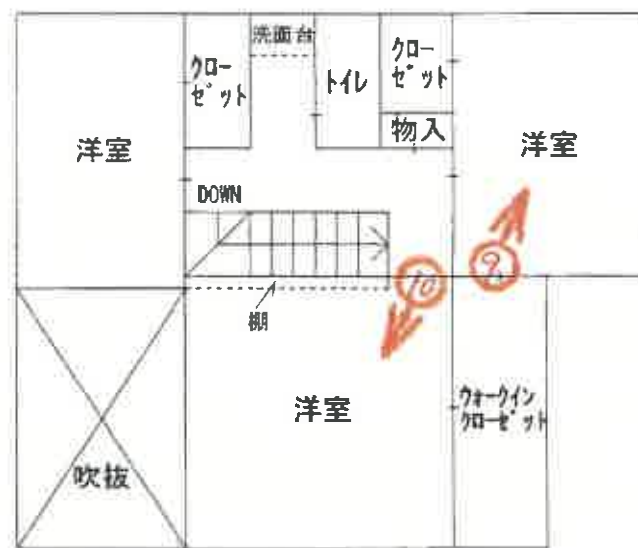
建物間取略図



1階



2階



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

(8 枚目)

令和8年（ケ）第35号

物件 2 建物

①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(// 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



令和 8 年 (ケ) 第 35 号
令和 8 年 7 月 31 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 27 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

田中 計機

第1 評価額

一 括 価 格	
金27,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金7,070,000円
物件2(建物)	金20,750,000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			
	・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	阪急電鉄線 武庫之荘駅の南東方 約1.4km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 % 準防火地域 第2種高度地区
画 地 条 件	規模 140.95 m ² の ほぼ長方形地 東側間口約10.0m、奥行約14.0m	
接面道路の状況	東側 約4m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	・地積測量図の備え付けはないが、推定される筆界について概測した結果、登記地積と概ね近似する値が得られた。 ・南東側部分にカーポートが存する。	

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） 令和5年10月17日 新築 経過年数 3 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : ステンレス鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : I H式コンロ その他 : -
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	普通
保守管理の状態	普通
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。 ・リビングで小型犬1匹が飼われている。 ・特段の損傷部分は認められなかった。 ・太陽光パネルの設置のあるオール電化住宅であるという関係人の陳述がある。

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	197,000	1.01	140.95	0.90	25,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎-34）

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/㎡)
 $211,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/104 \approx 197,000$

◇ 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（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
 $100/100 \times 100/104 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/104$

イ 個別格差：方位等（1.01）

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	180,000	111.86	0.72	14,500,000

ウ 現価率

経過年数 3年、 経済的残存耐用年数 25年、 経済的全耐用年数 28年、 残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \approx 0.72$

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	25,240,000	0.60	法定地上権	15,140,000

(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	25,240,000	-15,140,000		1.00	0.70	7,070,000
2	14,500,000	+15,140,000	1.00	1.00	0.70	20,750,000
一 括 価 格 (合 計)						27,820,000

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 (尼崎-34)
所 在 : 尼崎市上ノ島町1丁目121番
「上ノ島町1-6-16」
価 格 : 211,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「武庫之荘」駅より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 109㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4m私道に接面
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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和8年度)
物件1 : 18,746,350円
物件2 : 11,593,688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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 尼崎市上ノ島町三丁目

地 番 188番

地 目 宅地

地 積 140.95平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 尼崎市上ノ島町三丁目 188番地

家屋 番号 188番の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 60.15平方メートル

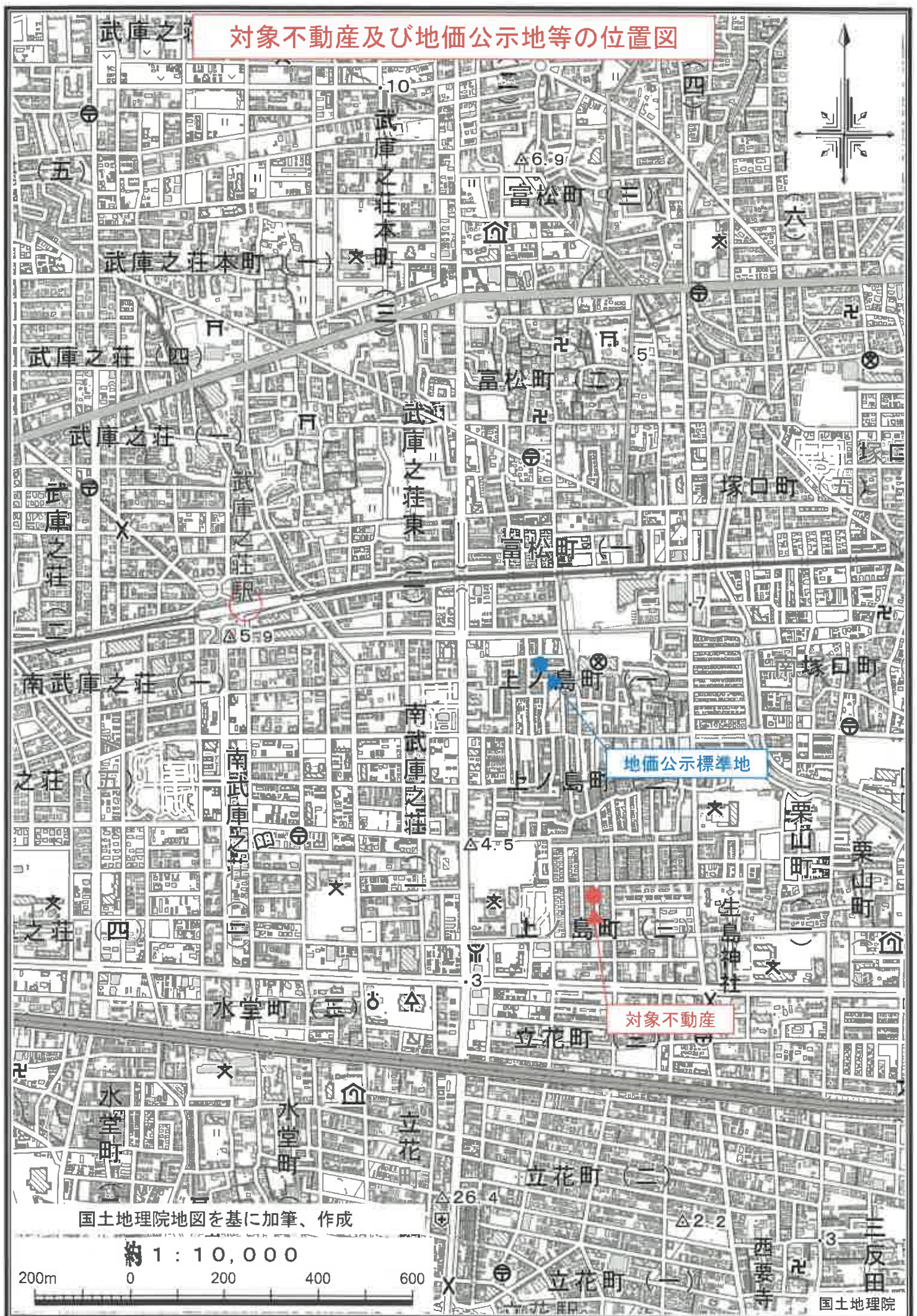
2階 51.71平方メートル

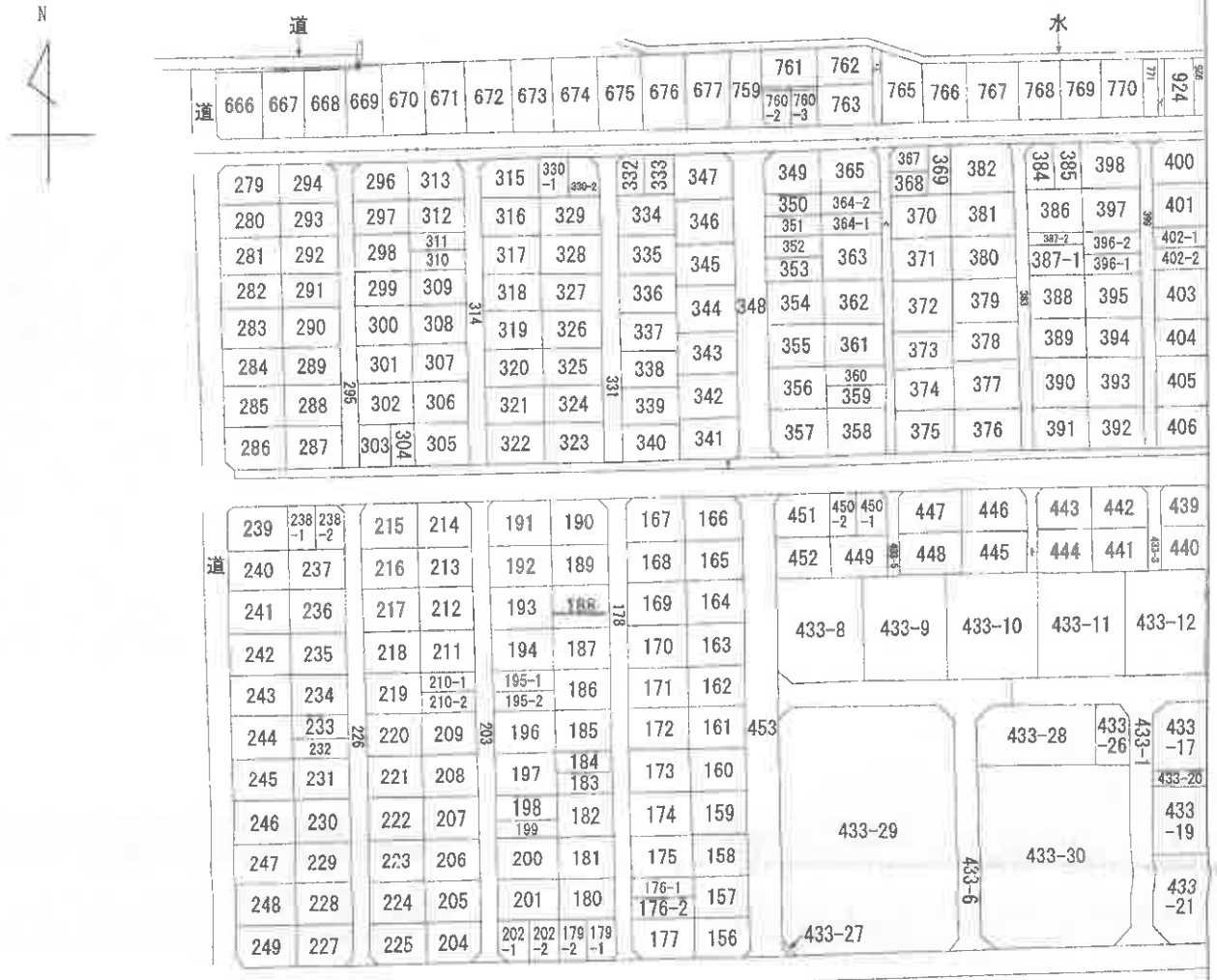
共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



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。

地番区域見出し

A 上ノ島町2丁目

上ノ島町
3丁目

請求部	所在	尼崎市上ノ島町三丁目				地番	188番			
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5月28日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M11622

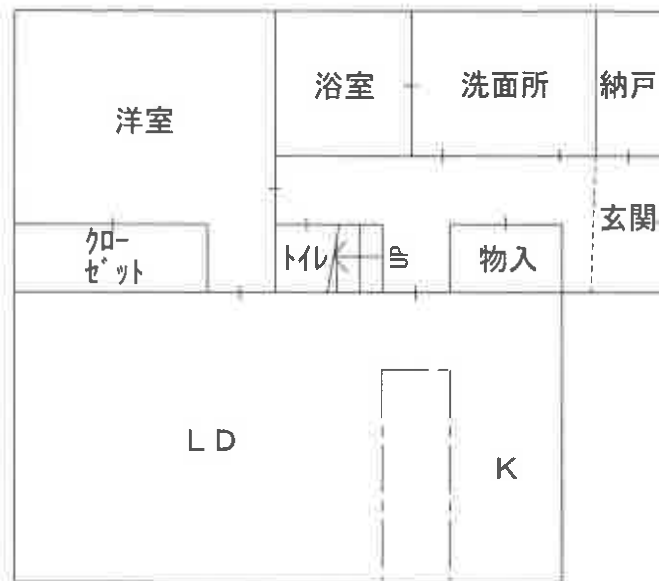
(1/1)

A4に縮小

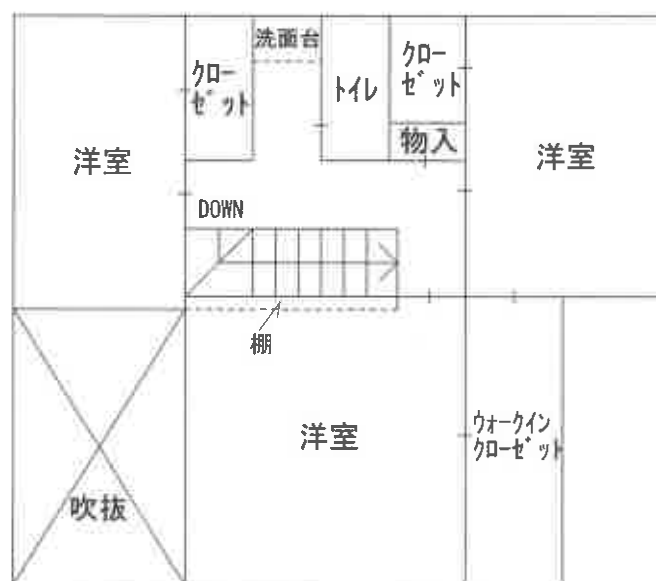
建物間取略図



1階



2階



参 考 写 真
令和8年（ケ）第35号

・南東方より対象物件を撮影



・北東方より対象物件を撮影

