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。

令和　８年（ケ）第３００２８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　７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１１月１７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	16, 390, 000 13, 112, 000	一括	3, 278, 000	111, 935	28, 212
1	3, 630, 000				
2	12, 760, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第３００２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１９０２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．００平方メートル

２　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目　１９０２番地６

　　家屋　番号　　１９０２番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　５２．９９平方メートル
　　２階　４７．２０平方メートル

令和　８年（ケ）第３００２８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１６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。

令和　８年（ケ）第３００２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１９０２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．００平方メートル

２　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目　１９０２番地６

　　家屋　番号　　１９０２番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　５２．９９平方メートル
　　２階　４７．２０平方メートル

令和８年(ケ)第３００２８号
令和　８年　８月１９日受理
令和　８年　９　月２９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

令和　８年（ケ）第３００２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１９０２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．００平方メートル

２　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目　１９０２番地６

　　家屋　番号　　１９０２番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　５２．９９平方メートル
　　２階　４７．２０平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	兵庫県宝塚市安倉北二丁目１４番１０－１号
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	「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が異なる（□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	「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
北西側で道路に接している。
同道路とほぼ等高である。
北西端付近の同道路上に電柱が存する。
隣接地とはブロックで区画されている。
形状は建物図面と概ね符合するものと思われる。

2　物件２建物について
２階の廊下から上りの階段があり、階段を上った先には、屋根裏収納（写真⑧）と屋上（写真⑨）に出る勝手口があった。
２階の廊下の天井に収納式階段用の開口部があるが、同開口部は塞がれており、上記階段を利用して屋根裏収納へ行くことができる状況であった。
目視の限り経年相応の劣化と思われる。

（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	1　本件物件は、私が住居として使用しています。 2　生活していて不具合箇所はありません。 3　リフォームはしていません。 4　室内でペットは飼っていません。 5　本件物件内で、事件事故はありません。 6　境界に争いはありません。

（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
R8年8月28日（金） 11：20－11：45	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書、公図等調査
R8年8月28日（金） 12：10－12：15	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R8年9月15日（火） 9：50－10：25	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者から聴取、評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

■ 令和 8年 9月15日
目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

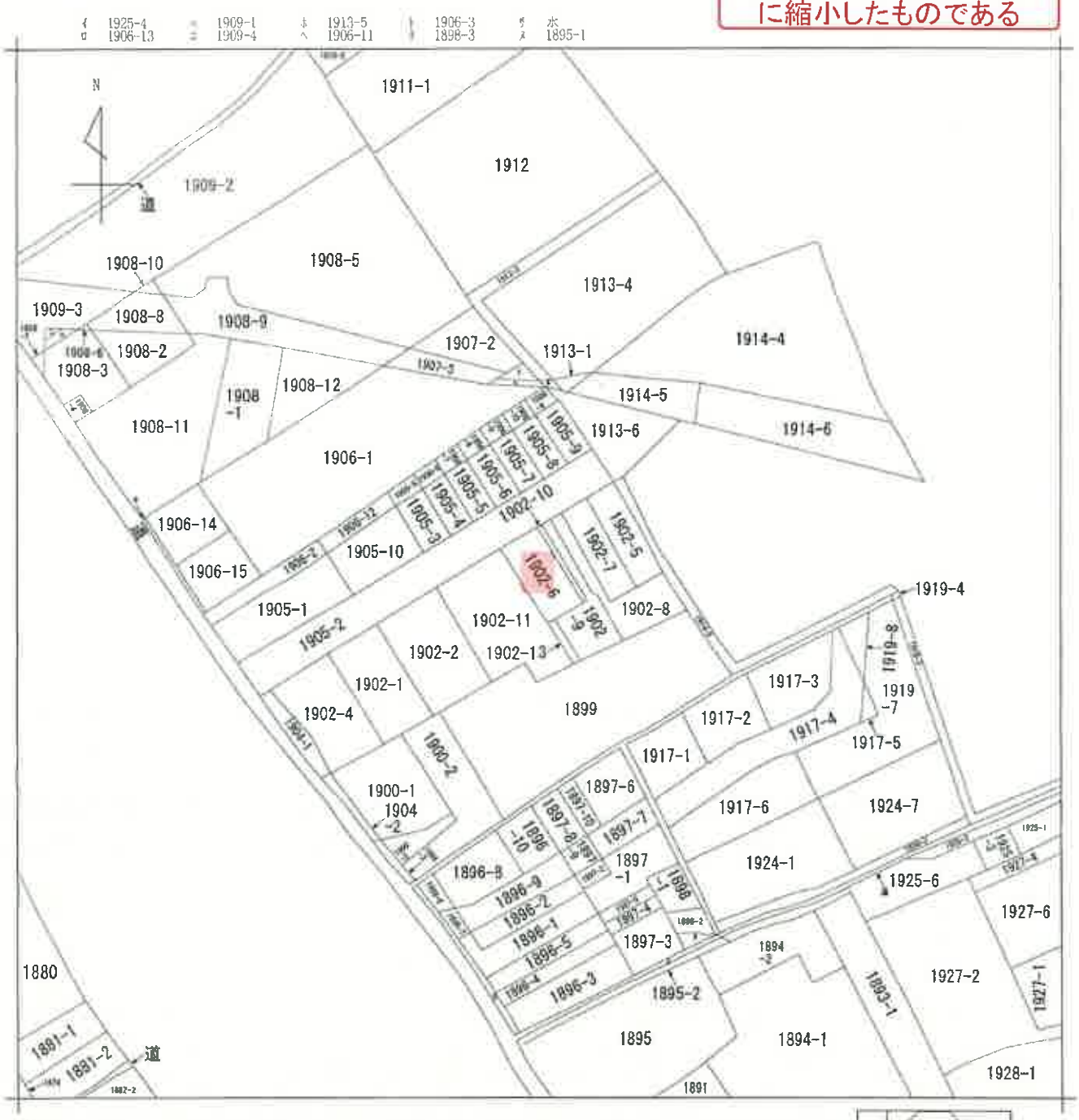
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



（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。



請求部分	所在	宝塚市安倉北二丁目				地番	1902番6	
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。

令和8年8月28日
神戸地方法務局伊丹支局
登記官 [redacted]

請求番号：10-1
(1/1)

（ 6 枚目）

公用

公用

登記年月日：平成30年11月19日

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。

令和8年8月28日　神戸地方法務局伊丹支局

登記官

（枚目）

[redacted]

請求番号：10-2

各階平面図

家屋番号	1902-6
建物の所在	宝塚市安倉北二丁目1902番地6

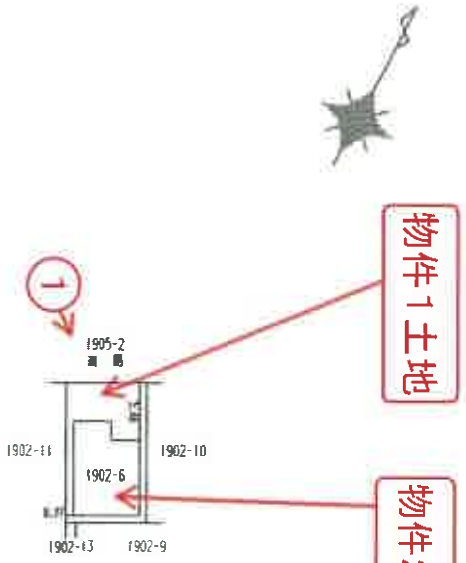
建物図面

1階

求積表			
6.370 × 7.280	=	46.373600	
3.640 × 1.820	=	6.624800	
合計		52.998400	
床面積		52.99	㎡

2階

求積表			
1.820 × 2.730	=	4.968600	
3.640 × 8.190	=	29.811600	
2.730 × 4.550	=	12.421500	
合計		47.201700	
床面積		47.20	㎡



物件1土地

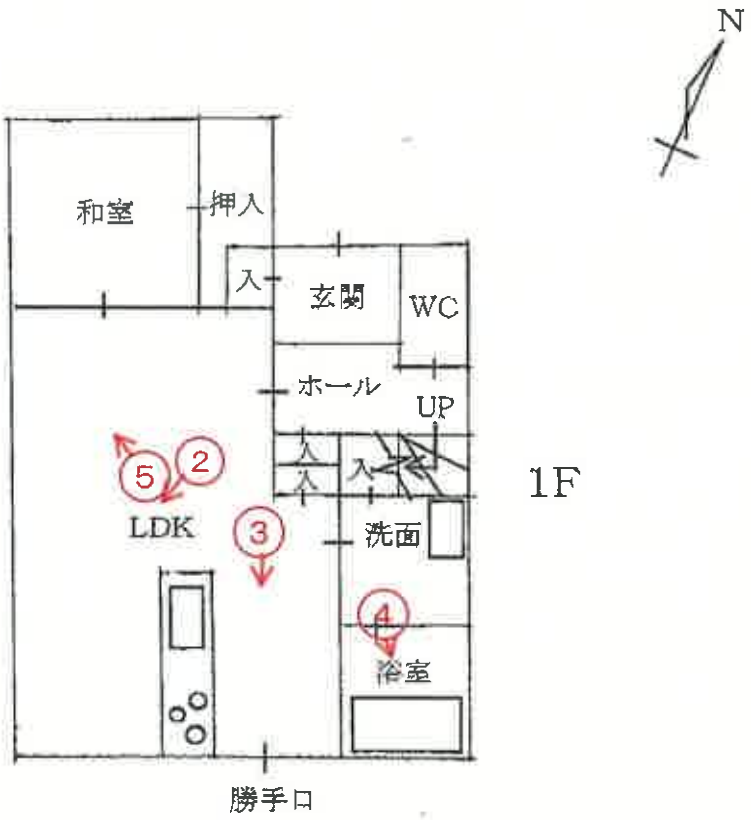
物件2建物

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

建物間取図



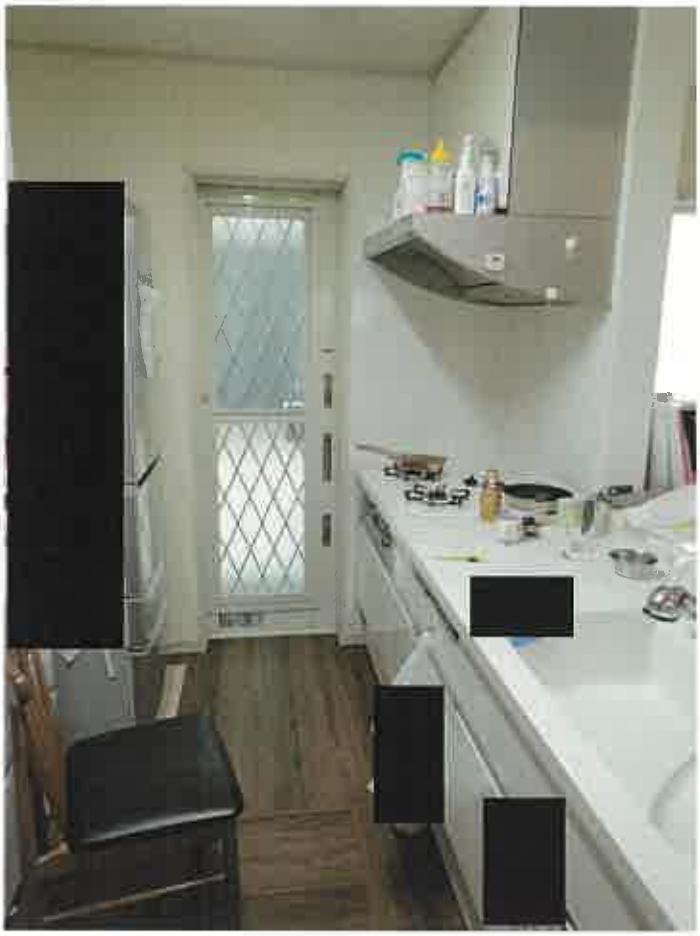
令和8年(ケ)第30028号

①



②





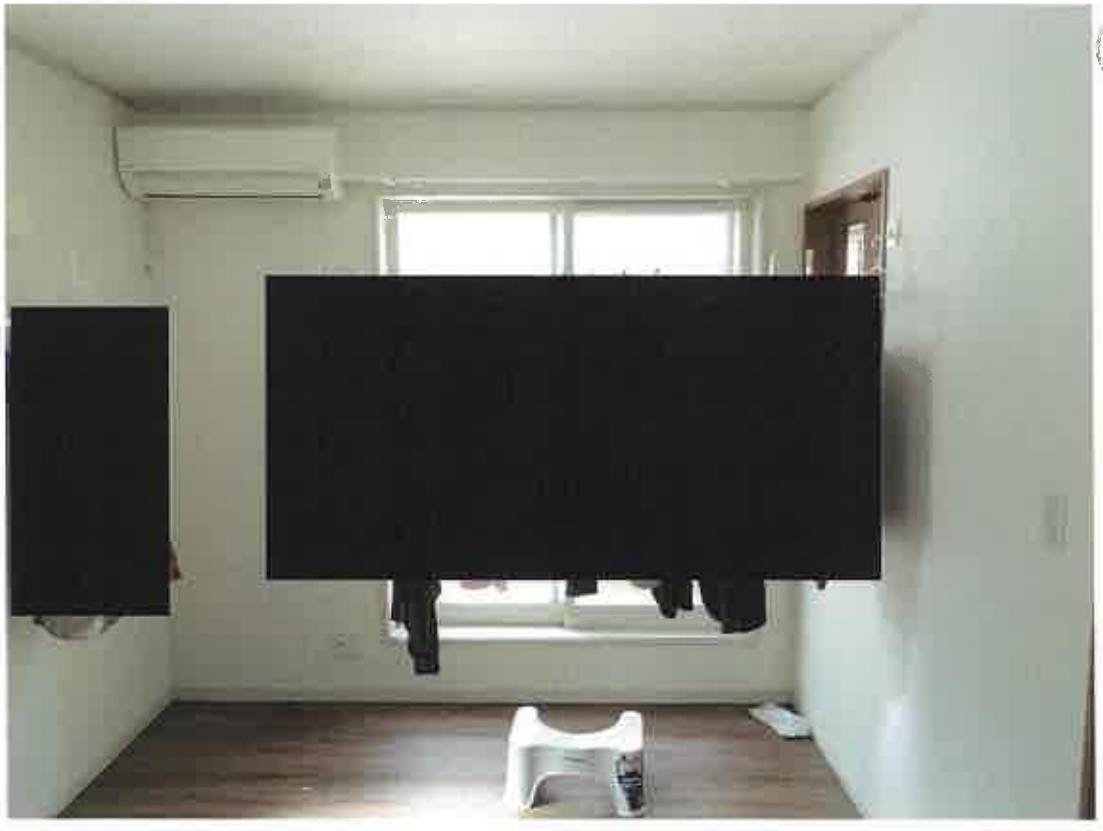
③



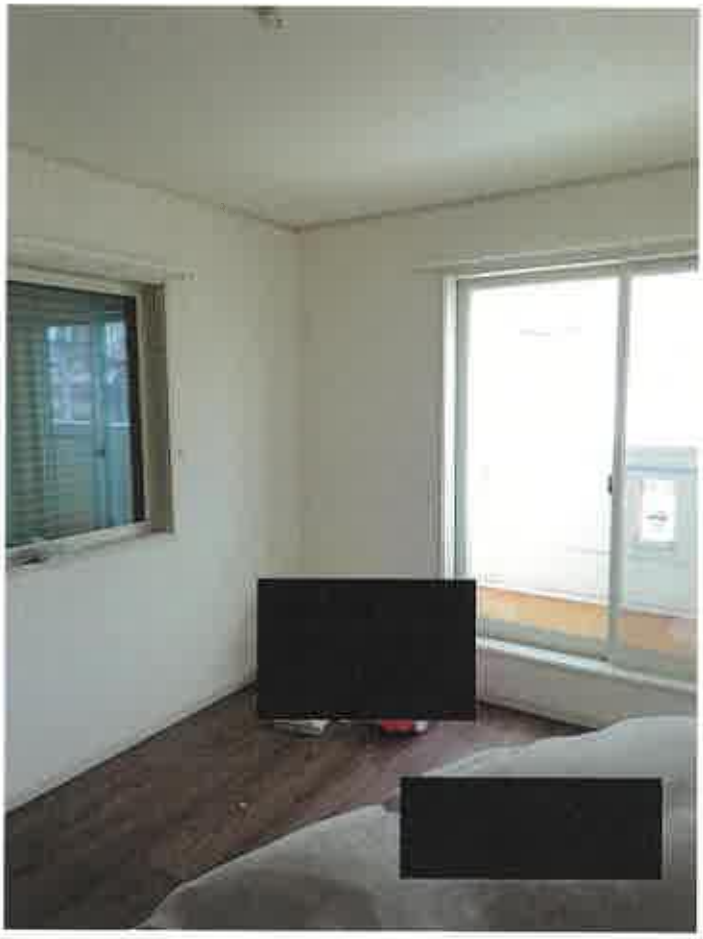
④



⑤



⑥



⑦



⑧

⑨



令和 8 年 （ケ） 第 30028 号
令和 8 年 9 月 15 日 現地調査
令和 8 年 9 月 25 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16,390,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金3,630,000円
物件２（建物）	金12,760,000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		
	特にない		

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	ＪＲ線　中山寺駅の南西方　約2ｋｍ（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付近の状況	当市市街地北部に位置し、国道１７６号の北方背後に所在する。付近は中小規模一般住宅を中心とする住宅地域となっている。	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第２種高度地区・宅地造成等工事規制区域
画地条件	・登記数量　105.00　㎡の　ほぼ整形地 ・間口約8m、奥行約13.5m	
接面道路の状況	北西側　約5m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	・北西端付近の道路上に電柱が存する。	

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）　平成30年11月15日 新築 経過年数　8 年程度 経済的残存耐用年数　20 年程度
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　スレートぶき・陸屋根 外　壁　：　サイディング等 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　：　特にない その他：　屋根裏収納あり
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	やや劣る
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。 ・屋根裏収納については、２階廊下の天井に存する開口部は利用できず、屋上のベランダへの階段を利用して出入り可能な状況にある。

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	137,000	1.00	105.00	0.90	12,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（宝塚-6）

時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格(円/㎡)
130,000 × 103/ 100	× 100/ 102	× 100/ 96	≒ 137,000

◇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/ 97	× 100/ 100	× 100/ 100	× 100/ 99	≒ 100/ 96

イ 個別格差：標準的（1.00）

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	100.19	0.58	10,460,000

ウ 現価率

経過年数　8年、　経済的残存耐用年数 20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)}
×(1－観察減価 0.20)　≒ 0.58

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	12,950,000	0.60	法定地上権	7,770,000

(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	12,950,000	-7,770,000		1.00	0.70	3,630,000
2	10,460,000	+7,770,000	1.00	1.00	0.70	12,760,000
一括価格（合計）						16,390,000

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　（宝塚-6）

所在	：	宝塚市安倉北２丁目１９１７番２ 「安倉北２－１４－２－５」
価格	：	130,000円/㎡
位置	：	ＪＲ線「中山寺」駅より道路距離2ｋｍ
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	100㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南東側幅員4.3m私道（背面道）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	：	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：	8,453,550円
物件２：	6,586,540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

令和　８年（ケ）第３００２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目

　　地　　番　　１９０２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．００平方メートル

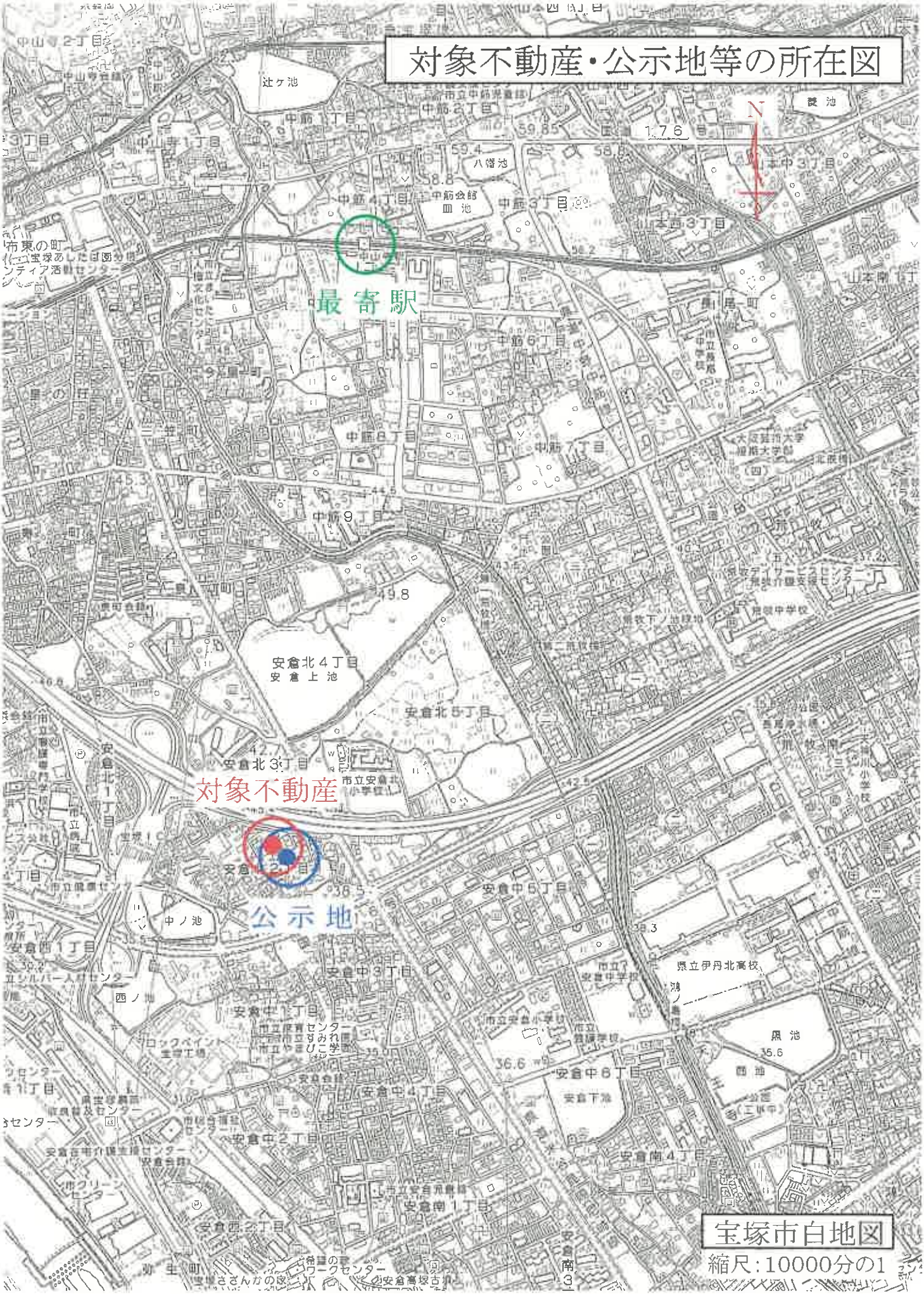
２　所　　在　　宝塚市安倉北二丁目　１９０２番地６

　　家屋　番号　　１９０２番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　５２．９９平方メートル
　　２階　４７．２０平方メートル


対象不動産・公示地等の所在図
最寄駅
対象不動産
公示地
N
宝塚市白地図
縮尺：10000分の1

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。



請求部分	所在	宝塚市安倉北二丁目				地番	1902番6		
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			

登記年月日：平成30年11月19日

各階平面図

家屋番号	1902-6
建物の所在	宝塚市安倉北二丁目1902番地6

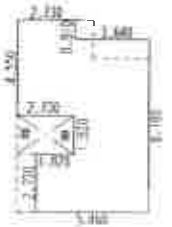
建物図面

1階

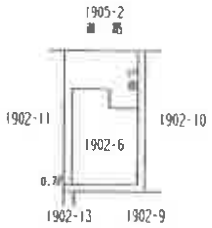


6.370	× 7.280	=	46.373600
3.640	× 1.820	=	6.624800
	合計		52.998400
	床面積		52.99 ㎡

2階



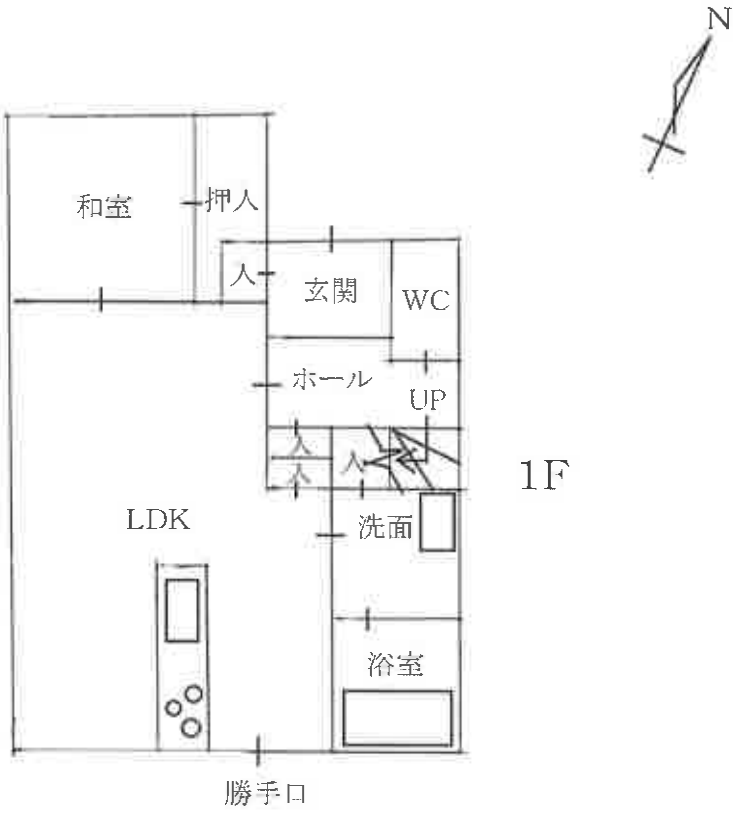
1.820	× 2.730	=	4.968600
3.640	× 8.190	=	29.811600
2.730	× 4.550	=	12.421500
	合計		47.201700
	床面積		47.20 ㎡



A3をA4に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

建物間取図



令和8年(ケ)第30028号

現況写真

写真１



写真２

