

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 7 年 4 月 15 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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 7 年 4 月 30 日から 令和 7 年 5 月 9 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 15 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 7 年 6 月 5 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 7 年 4 月 15 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,000 8,000		2,000	非課税	非課税
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市瓦宮一丁目
地 番 9 2 番 6
地 目 宅地
地 積 0. 8 1 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 20 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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

なし

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 尼崎市瓦宮一丁目
地 番 9 2 番 6
地 目 宅地
地 積 0. 8 1 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路



令和 6年(ヌ)第 37号
令和 6年10月15日受理
令和 6年**11**月**7**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

物 件 目 録

1	所	在	尼崎市瓦宮一丁目
	地	番	9 2 番 6
	地	目	宅地
	地	積	0. 8 1 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	兵庫県尼崎市瓦宮一丁目5－3 付 近				
土 地	物件1				
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☒ 道路として利用されている。				
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				
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（物件1）所在図のとおり				

(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

所有者会社に対して照会書を送付したが、宛所に尋ね当たらず返送されてきた。

プレート、刻み印があり、概測したところ、地積測量図と概ね符合するものと思われる。

物件1内に電柱（NTT）が1本あった。

物件1は外観上道路のように見受けられたので、尼崎市役所道路課において、物件1が市道の範囲に含まれるか否かについて調査したところ、担当者は、物件1が市道の範囲に含まれるか否かは裏付ける資料がなくはっきりしないとのことであった。

上記のとおり、物件1が市道の範囲に含まれるか否かははっきりしないが、固定資産課税台帳の現況地目が公衆用道路になっていること、平成27年に物件1が分筆されていること、外観上市道と連続する構成になっていると見受けられること等から、物件1は道路としての私権の制限を受ける可能性がある。

(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
■ 尼崎市役所道路課担当者	物件1が市道の範囲に含まれるか否かは、裏付ける資料がなくはっきりしません。詳細については当課にお問い合わせください。
■ A（申立債権者会社代表者）	当社は、物件1の南側土地（地番92番1）の所有者です。 物件1の所有者会社と話をしようとしても応答がありません。

(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
R6年10月18日（金） 11：00－11：20	尼崎市役所	道路関係等調査
R6年10月22日（火） 9：25－9：40	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R6年10月22日（火） 12：10－12：20	物件所在地	物件1 所在確認、写真撮影
R6年10月23日（水） 9：50－10：20	物件所在地	物件1 調査、写真撮影、評価人同行
R6年10月23日（水） 11：10－11：15	当庁（電話、発信）	A（申立債権者会社代表者）から聴取
R6年10月23日（水） 14：00	当庁	所有者会社に対し照会書送付（郵券110円使用）
R6年10月28日（月） 14：30－15：40	尼崎市役所	道路関係等調査

(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。

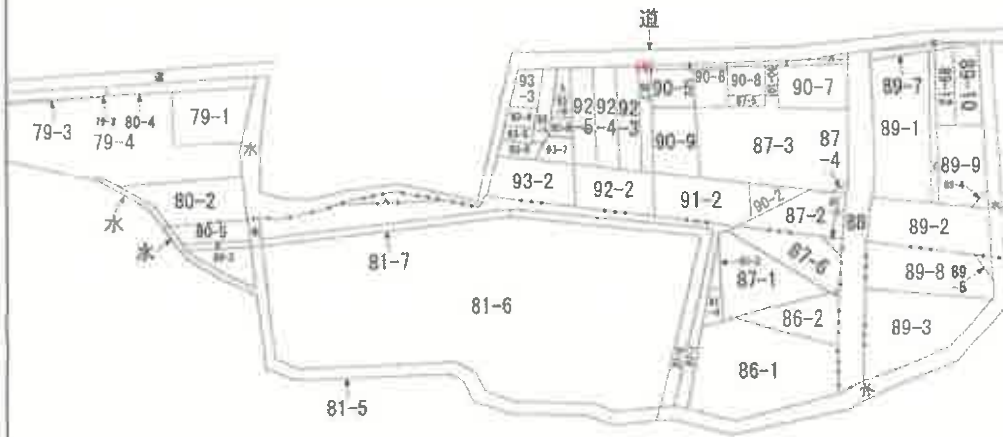
1

(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)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 89-11 90-3 91-10 92-6
ロ 89-6 86-3 91-4 90-4



(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。



瓦宮1丁目
瓦宮1丁目

請求 区分	所在	尼崎市瓦宮1丁目		地番	92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
作成 年月日			備付 年月日 (原図)		補記 事項	旧土地台帳附属地図

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6年10月22日
神戸地方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

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6年10月22日 神戸地方方法務局尼崎支局

登記

(8 枚目)

[illegible]

土地，所在

組別	χ^2	n	$n-1$	α	$\alpha+1$	$\alpha-1$
100	-137642.382	101034.615	3.620			498410.46840
110						
120	-137682.914	101031.190	0.014			-1927.80795
130						
140	-137683.037	101034.529	3.636			-99485.013382
			合計			-1.627346
合計直換						0.8150740
合計地						0.81 972

综合计划部	561.5321120 12
-------	----------------

[illegible]

表 2-1-10 照点距离表



基準点座標リスト

点 名	牙 槽 骨	牙 槽 骨	颌 骨
1826	—	—	10192, 683
1827	—	—	4 颌骨碎片
1828	—	—	10119, 142
1829	—	—	4 颌骨碎片
1830	—	—	10324, 406
1831	—	—	4 颌骨碎片
1832	—	—	10114, 376
1833	—	—	颌骨碎片
1834	—	—	10195, 955
1835	—	—	颌骨碎片

点 名	Y 位置	道
K218	-13767.773	引張点線
K219	-13767.835	引張点線
K219	-13767.759	引張点線
K220	-13767.773	引張点線

引照点座標リスト

点名	X坐标	Y坐标	备注
K217	-137677.728	101003.216	引照点缺
K218	-137677.856	101022.345	引照点缺
K219	-137677.769	101030.198	引照点缺
K220	-137677.779	101038.167	引照点缺

和盤並

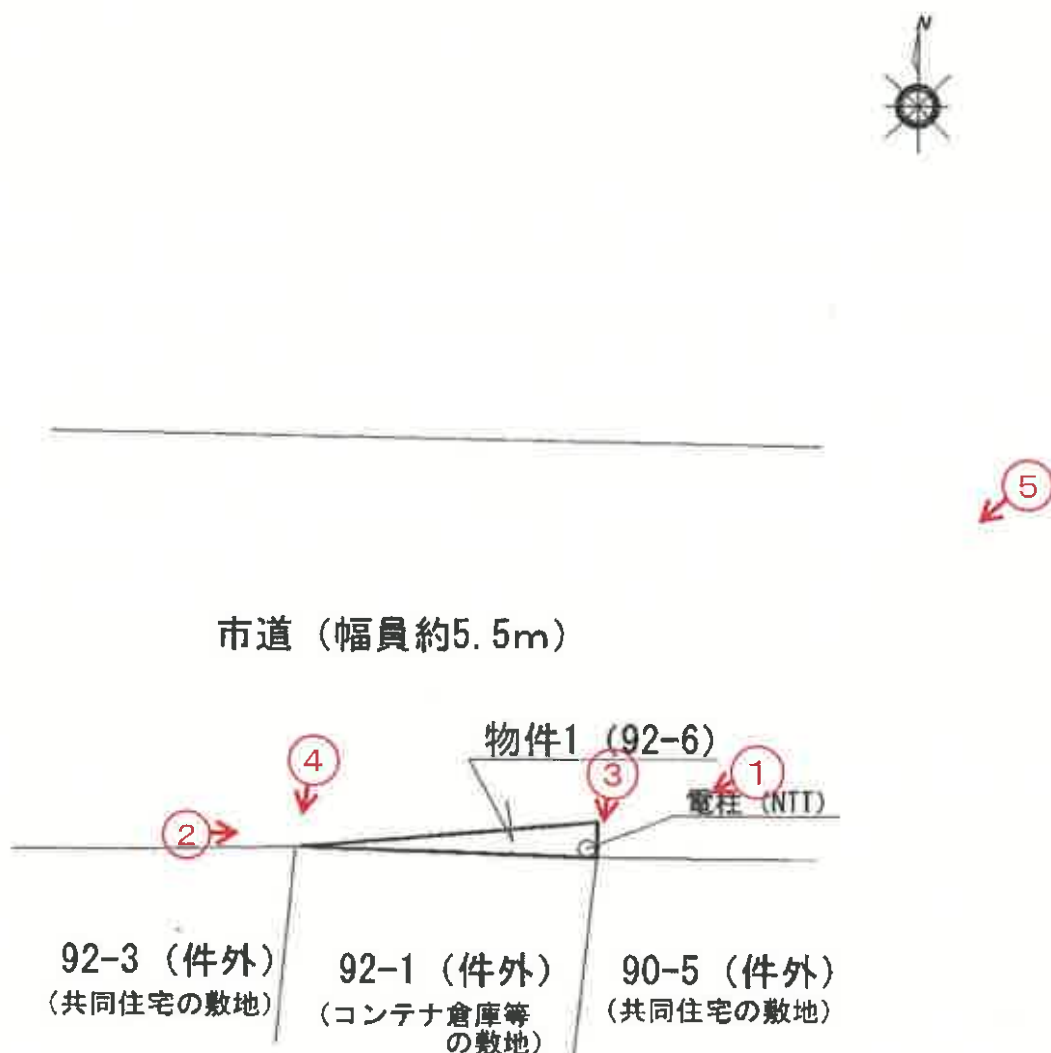
27年11月27日作成)

路入

生

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地（物件１）所在図



※地積測量図、公図、現地調査を基に作成した
物件1の概ねの所在を示した図面である。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和6年（又）第37号

（9枚目）



①



②



③



④



5

令和 6 年（ヌ）第 37 号
令和 6 年 10 月 23 日 現 地 調 査
令和 6 年 11 月 5 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10,000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	地目：公衆用道路
	所 在 地 番 地 目 地 積		
	特 記 事 項		
	・尼崎市役所道路課にて聴取したところ、物件1が市道の範囲に含まれるか否かは裏付ける資料がなくはっきりしないとの回答を得ているが、外観においてアスファルト舗装された市道の一部として利用されている。なお、物件1は非課税である。		

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 園田駅の北西方 約1.2km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	阪急電車軌道敷沿いに共同住宅、一般住宅等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 0.81 m ² の 不整形地 北側間口：約3.6m	
接面道路の状況	北側 約5.4m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	3頁記載の通り。	
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	・地積測量図記載通りの境界標が埋設されている。 ・北側筆界線で官民の筆界が確定されている。 ・固定資産税台帳の地目が公衆用道路になっていることや外観上市道と連続する構成になっていると見受けられること等から道路としての私権の制限をうける可能性はある。 ・浸水想定区域（1.0m～3.0m未満）の区域に指定されている。	

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	150,000	0.05	0.81	1.00	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（尼崎-12）

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/㎡)

$156,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \div 150,000$

◇ 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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 100/104$

イ 個別格差：地積、形状、土地利用状況等（0.05）

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	10,000	1.00	1.00	0.70	10,000
一 括 価 格 (合 計)					10,000

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 (尼崎-12)
所 在 : 尼崎市食満7丁目429番
「食満7-28-12」
価 格 : 156,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「園田」駅より道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 201㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員6m市道に接面
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 : 中規模一般住宅のほかにマンション等が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 非課税

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 物件所在図
- 5 現況写真

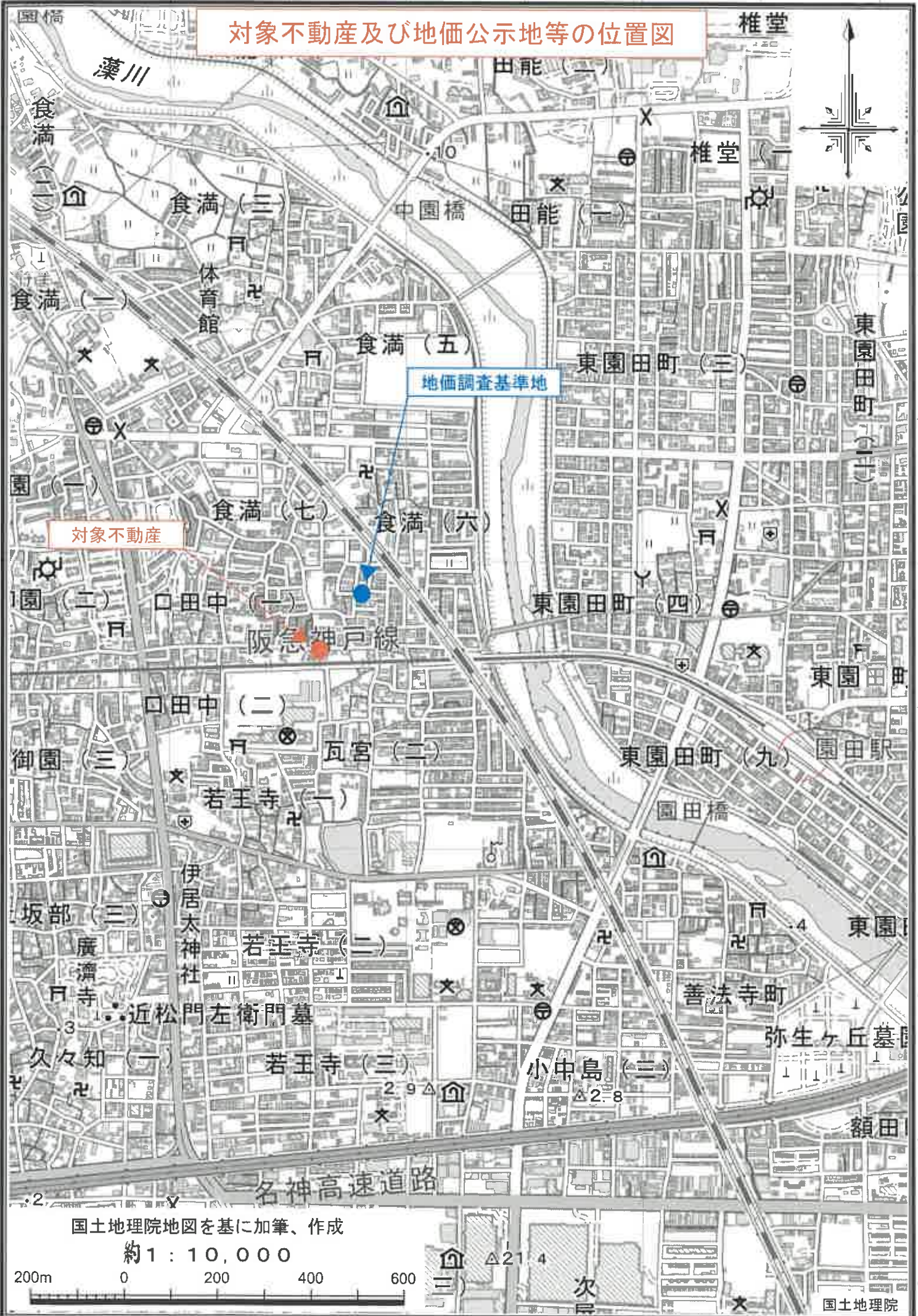
以 上

物 件 目 録

1	所	在	尼崎市瓦宮一丁目
	地	番	9 2 番 6
	地	目	宅地
	地	積	0. 8 1 平方メートル

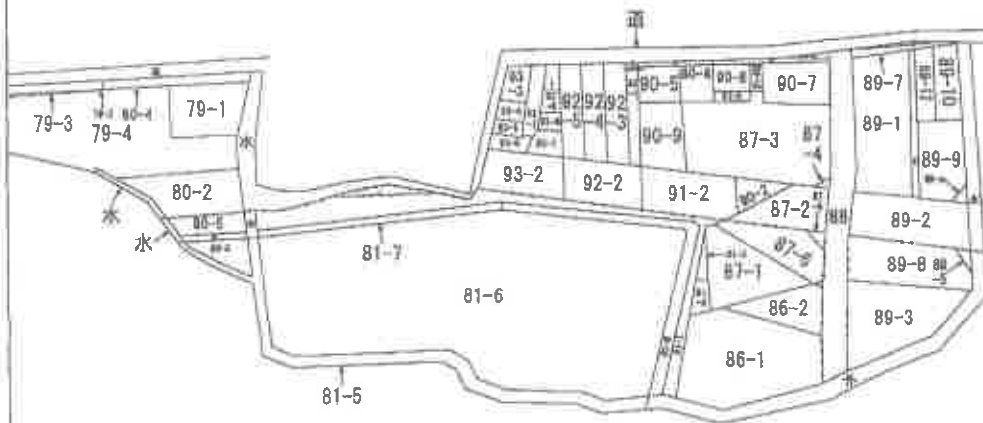


対象不動産及び地価公示地等の位置図



公 図 写

イ 89-11 ハ 90-3 ホ 80-4 ト 93-10 ニ 89-6 ヒ 86-3 ヘ 81-2 テ 91-4 1 82-1 2 80-4



(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 瓦宮 1丁目
B 瓦宮 1丁目

請 求 部 分	所 在				地 番		92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 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6年10月22日
神戸地方法務局尼崎支局

請求番号：3-1
(1/1)

A4に縮小

公用

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6年10月22日 神戸地方方法務局尼崎支局

令和6年10月22日

神戸地方法院尼崎支局

地積測量區

备

尼崎市瓦宮一丁目

土地の所在

求期望

地 區	Q92-1	V	$n+1$	Y	A	$n+1$	$n-1$
143	-13 883.932	101024.529	-1.320	-3.428	525 948.3	085 656	182 343
144	-13 763.914	121031.009	-1.879	-3.279	525 948.3	71 480	
157	-13 852.918	101030.030	-2.285	-2.285	315 156.1	195 652	
158	-13 852.918	101032.750	1.526	1.526	21 044.15	200 474	
223	-13 706.263	101032.357	5.909	5.909	-813 705.5	445 553	
215	-13 770.817				-172 642.98		
		合 計					
		合 計 地 區					
						85.3242496	72
						85.32	72

[illegible][illegible][illegible]

平成27年 8月21日測量

箱尺	1/250
----	-------

申請人

作成者

27 年11月 27日作成)

請求番号: 3-2 (1/2)

A4に縮小

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6年10月22日 神戸地方方法務局尼崎支局

令和6年10月22日 神戸地方法務局尼崎支局

圖 測 積 地

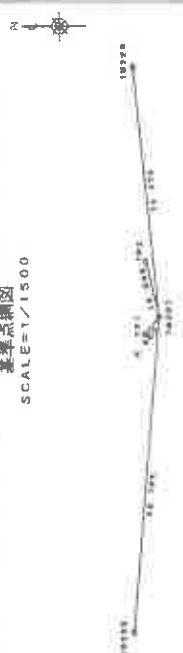
92-4
92-6

香 烟

土地の所在
尼崎市瓦言一丁目[illegible]

總合計面額	561,632,120 m2
-------	----------------

基準点網図
SCALE=1/1500



油尺係數 1.000026
世界測地系 第Ⅴ系

基本点座標リスト

店名	採購	YTD總	備考
H225	-137675.150	101064.883	4 豐泰藥品
H227	-138832.244	101019.742	4 豐泰藥品
H228	-137675.881	102924.426	4 豐泰藥品
DP1	-137678.064	101014.378	4 豐泰藥
DP2	-137678.433	101035.985	4 豐泰藥

引拠点座標リスト

点 名	数量	数量	备 考
K217	-13767.728	131008.215	引测点坑
K218	-137671.856	131062.545	引测点坑
K219	-137677.799	131062.198	引测点坑
K220	-137677.779	131062.157	引测点坑

作成者

27年1月27日作成)

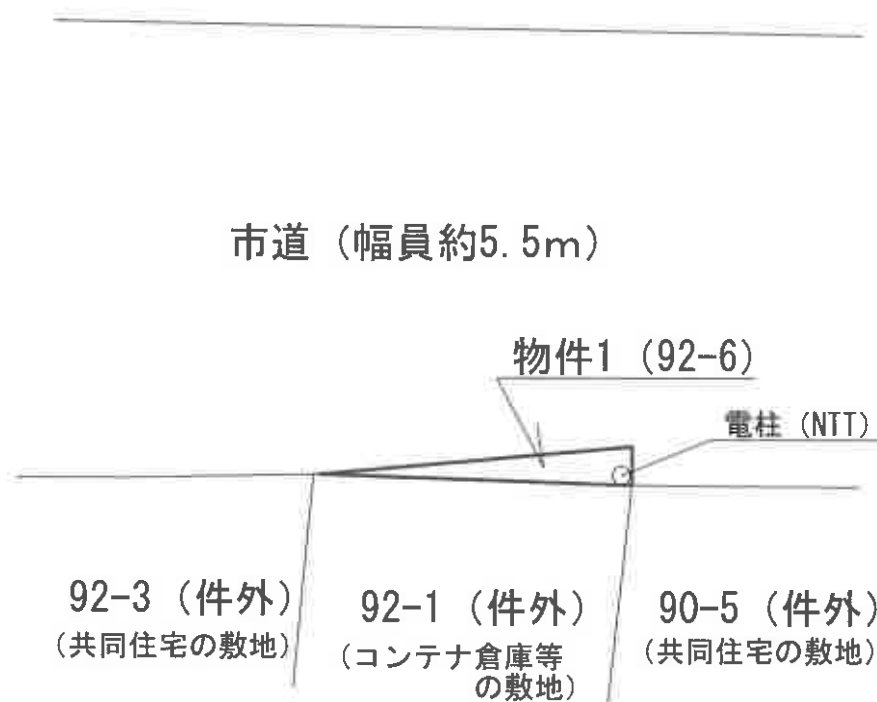
申請人

縮尺

出 稿 人 : 3-2	(2/2)
-------------	-------

A4に縮小

土地（物件 1）所在図



※地積測量図、公図、現地調査を基に作成した
物件1の概ねの所在を示した図面である。

参 考 写 真
令和6年（ヌ）第37号

・東方より撮影



※赤線は概ねの筆界線である。

・北方より撮影



※赤線は概ねの筆界線である。