

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 3 0 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 1 5 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 7 年 6 月 5 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 7 年 4 月 1 5 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, 2	10,710,000 8,568,000	一括	2,150,000	58,386	0
1	3,230,000				
2	7,480,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 尼崎市武庫町三丁目 |
| | 地 番 | 221 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.09 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市武庫町三丁目 221 番地 |
| | 家屋 番号 | 221 番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.80 平方メートル
2階 31.59 平方メートル
3階 31.59 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年10月18日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 村 上 陽 子

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 | 尼崎市武庫町三丁目 |
| | 地 番 | 2 2 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市武庫町三丁目 2 2 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 2 . 8 0 平方メートル
2 階 3 1 . 5 9 平方メートル
3 階 3 1 . 5 9 平方メートル |



令和6年(ケ)第29号
令和6年7月31日受理
令和6年8月30日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大島 俊宏 (印)

(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 | 尼崎市武庫町三丁目 |
| | 地 番 | 2 2 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市武庫町三丁目 2 2 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 2 . 8 0 平方メートル
2 階 3 1 . 5 9 平方メートル
3 階 3 1 . 5 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県尼崎市武庫町3丁目18番12号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（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（空き家）として所有し、占有している ☐ 「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（3枚目）」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 〔保管開始日 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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり		

(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 本件物件の状況は、土地建物位置関係概略図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有状況は、表札に債務者の姓が漢字で表示され、債務者兼所有者宛ての郵便物の存在及び立入調査の結果、2枚目のとおりと判断した。
- 物件1土地について
 - 1 物件1土地は、北側を幅員約6mの市道及び西側を幅員約5.5mの市道と等高に接面するやや不整形地な宅地である。
 - 2 物件1土地は土地区画整理済の土地であり、形状は公図のとおりである。
 - 3 物件1土地の敷地内に軽自動車及びオートバイ(125CC以下)が残置されており、所有者は債務者兼所有者である。
- 物件2建物について
 - 1 物件2建物の種類は登記のとおり居宅・車庫であるが車庫部分は登記面積に含まれている。
 - 2 室内の状態は、動産類や市役所指定ごみ袋が残置された状態であった。目視で確認できた限りでは、特筆すべき損傷や不具合箇所は見受けられなかった。
- その他
 - 1 債務者兼所有者宛に照会書を投函したが、回答はなかった。

(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
■ 近隣住民	1 半年以上お見かけしていません。 2 夜も真っ暗のままです。
■ 近隣住民	1 以前は洗濯物が干してあるのを見かけました。 2 最近は誰も住んでいないようです。

(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
R6年8月5日(月) 11:00-11:20	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函
R6年8月5日(月) 11:50-12:05	神戸地方法務局 尼崎支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R6年8月9日(金) 9:15-10:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取 評価人帯同
R6年8月13日(火) 15:00-16:10	尼崎市役所資産統括 局税務管理部税務管 理課	車両照会の申請(84円切手返信用封筒同封)
R6年8月16日(金) 13:45-14:05	軽自動車協会 兵庫事務所	車両照会の申請
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6年8月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aの立会いの下、解錠技術者が解錠し、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

(座標値種別：図上測定)

+95537.992



+95412.992

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

武庫町
3丁目

請 求 部 分	所 在 尼崎市武庫町三丁目				地 番 221番				
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号	V	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					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

請求番号：10-1

(1/1)

(6枚目)

公用

各階平面図

建物図面

家屋番号 221番

建物の所在 尼崎市武庫町3丁目221番地

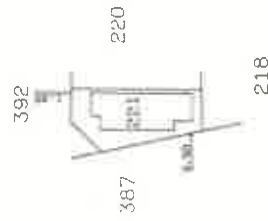
2/2/13



1 階

求積表

0.90 × 7.10	=	6.4800
0.45 × 9.00	=	4.0500
2.25 × 9.90	=	22.2750
合計		32.8050
床面積	32.80	m ²



2 階
3 階
(各階同型)

求積表

0.90 × 8.10	=	7.2900
2.70 × 9.00	=	24.3000
合計		31.5900
床面積	31.59	m ²

作製者

申請人

縮尺 1/250

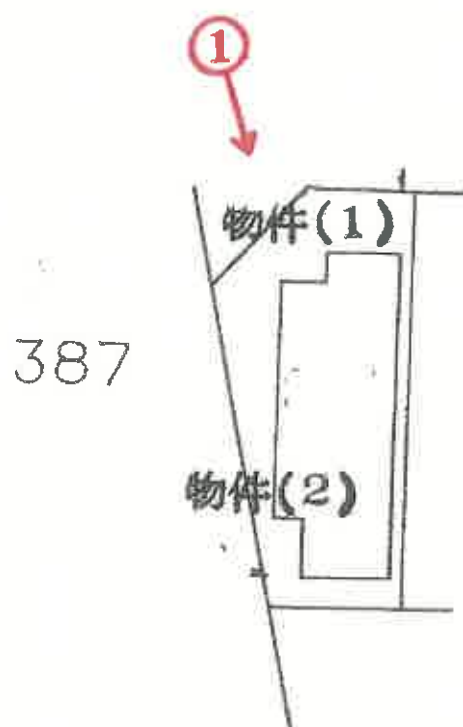
縮尺 1/500

951721

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和6年（ケ）第29号

（8枚目）

建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

【1 F】



【2 F】



【3 F】



令和6年(ケ)第29号



①



②



③



④



⑤



⑥

⑦



(13枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 29 号
令和 6 年 8 月 9 日 現地調査
令和 6 年 8 月 21 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

明井 英雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,710,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,230,000円
物件2(建物)	金7,480,000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	阪急電鉄線 武庫之荘駅の西方 約1.8km（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅及び共同住宅を主体として農地も残る住宅地域	
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 河川保全区域
画 地 条 件	規模 62.09 m ² の やや不整形地 間口（北側）×奥行 約7m（隅切り部分を含む）×約13m	
接面道路の状況	北側 約6m 市道 西側 約5.5m 市道	
土 利 用 地 状 況 の 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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 物件1土地の敷地内に、軽自動車及びオートバイが残置されている。	

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7年11月30日 新築 経過年数 29 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル吹付等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : クロス貼、合板等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特にない 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・車庫 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	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。 ・物件2建物の種類は登記のとおり居宅・車庫であり、車庫部分は登記面積に含まれている。 ・室内については、動産類や市役所指定のゴミ袋が残置された状態ではあるが、目視で確認できた限りにおいて特筆すべき損傷や不具合箇所は見受けられなかった。

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	211,000	0.98	62.09	0.90	11,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 尼崎－20

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/㎡)
 $207,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 211,000$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/100$

イ 個別格差：角地・形状等(0.98)

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	95.98	0.26	3,740,000

ウ 現価率

経過年数29年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数39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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.1) \div 0.26$

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	11,560,000	0.60	法定地上権	6,940,000

(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	11,560,000	-6,940,000		1.00	0.70	3,230,000
2	3,740,000	+6,940,000	1.00	1.00	0.70	7,480,000
一 括 価 格 (合 計)						10,710,000

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－20
所 在 : 尼崎市武庫町3丁目207番
「武庫町3－18－18」
価 格 : 207,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「武庫之荘」駅より道路距離1.8km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 157㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員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 : 一般住宅、マンション、農地が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 8,150,678円
物件2 : 1,836,374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 参考写真

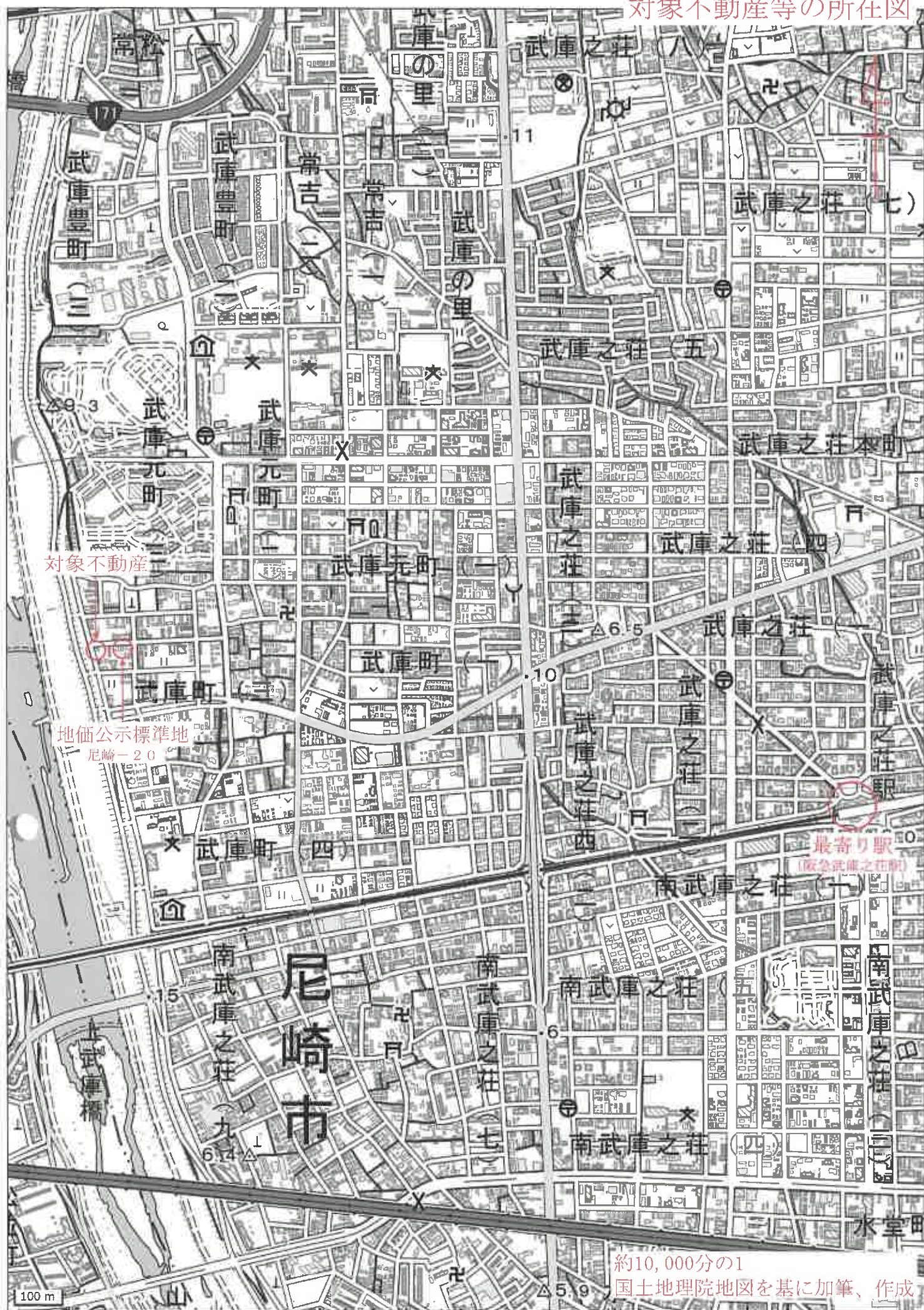
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 尼崎市武庫町三丁目
地 番 221 番
地 目 宅地
地 積 62.09 平方メートル
- 2 所 在 尼崎市武庫町三丁目 221 番地
家屋 番号 221 番
種 類 居宅・車庫
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 32.80 平方メートル
2階 31.59 平方メートル
3階 31.59 平方メートル



対象不動産等の所在図



約10,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成

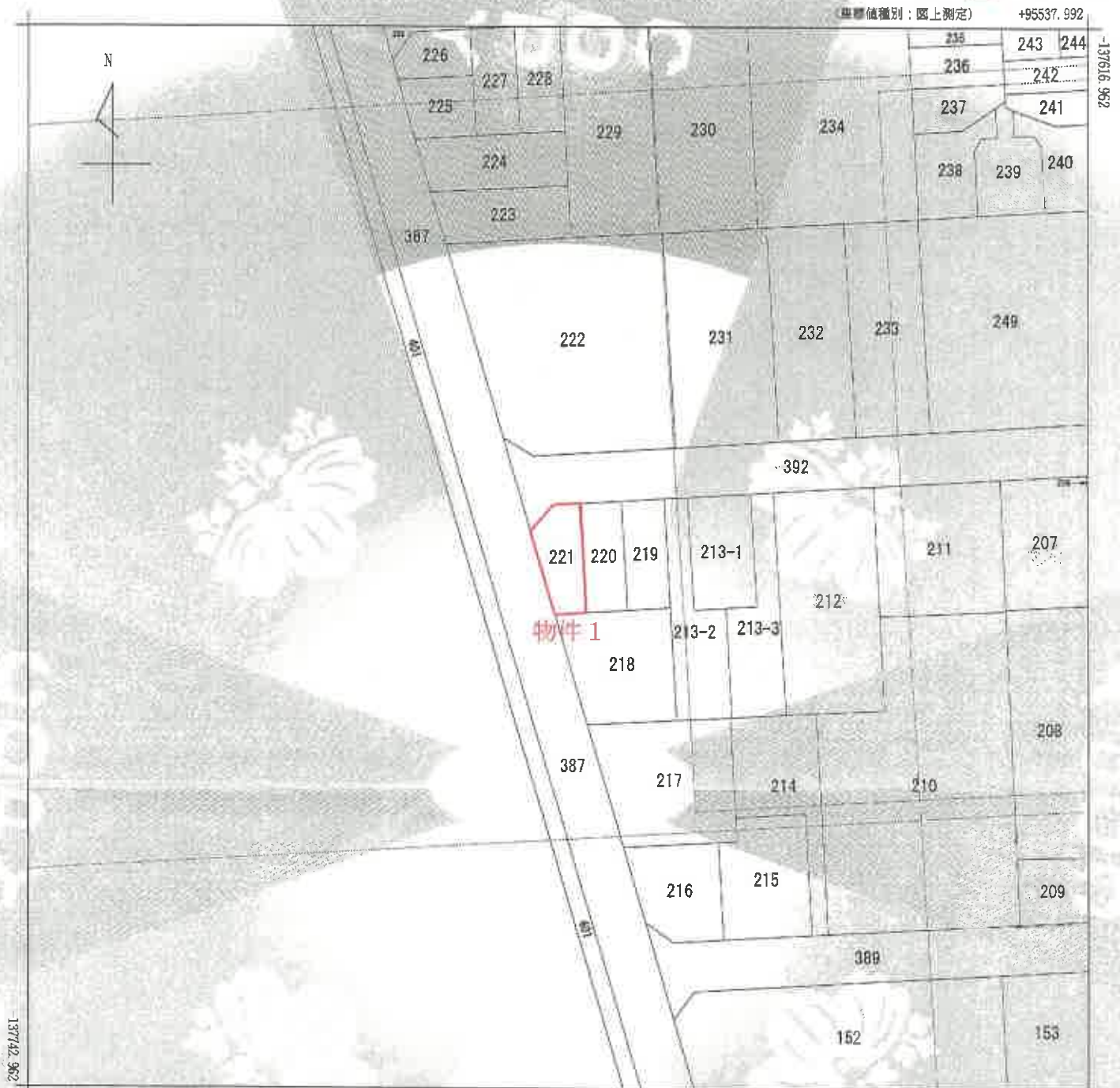
対象不動産等の所在図



公図写し

(座標値種別：図上測定)

+95537.992



+55412.052

(座標値種別：図上測定)

(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簿附図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書面付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域算出
武庫町
3丁目

請求部	所在	尼崎市武庫町三丁目				地番	221番			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	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					構想年月日(原図)			地番算出		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年6月17日

神戸地方法律局尼崎支局

登記官

地図整理番号：M12321

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成7年12月13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6年6月17日 神戸地方支庁局尼崎支所

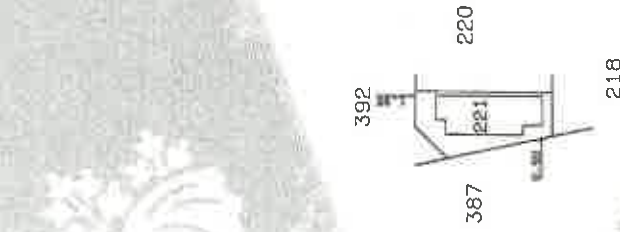
各階平面図

建物図面

7/12/13

家屋番号 221番

建物の所在 尼崎市武庫町3丁目221番地



求積表

0.90 × 7.20 =	6.4800
0.45 × 9.00 =	4.0500
2.25 × 9.90 =	22.2750
合計	32.8050
床面積	32.80 m ²

1 階

求積表

0.90 × 8.10 =	7.2900
2.70 × 9.00 =	24.3000
合計	31.5900
床面積	31.59 m ²

2 階
3 階
(各階同型)

作製者

(平成7年12月6日作製)

縮尺 1/250

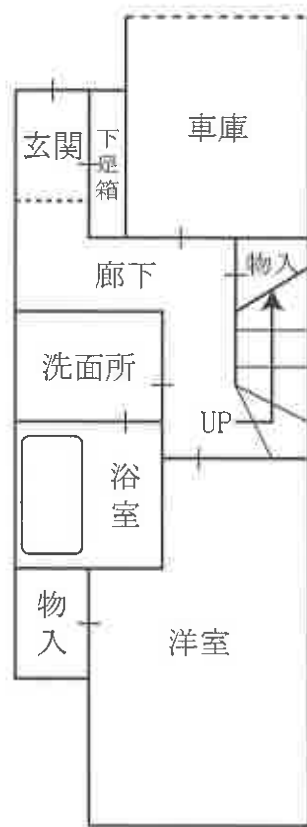
申請人

縮尺 1/500

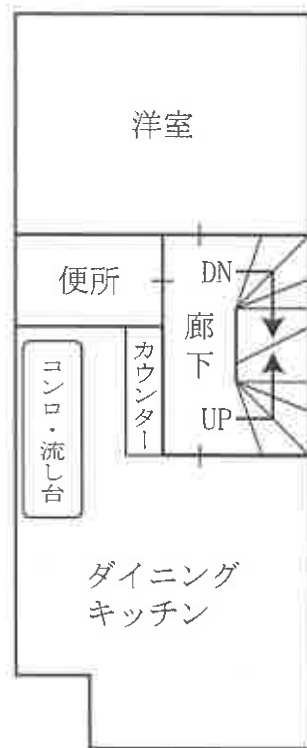
951721

建 物 間 取 図

【 1 F 】



【 2 F 】



【 3 F 】



参 考 写 真

物件 2 の建物



対象物件を
南方から撮影



物件 2 の建物
対象物件を
東方から撮影



物件 2 の建物
対象物件を
北西方から撮影