

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 6 月 24 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 7 月 10 日から 令和 7 年 7 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 24 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 7 年 8 月 14 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 7 年 6 月 24 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	920,000 736,000		190,000	19,195	0



物 件 目 録

1 所 在 尼崎市昭和南通八丁目 199 番地 1

家屋 番号 199 番 1

種 類 車庫・共同住宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 84.43 平方メートル
2 階 84.43 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

別紙賃借権等目録記載のとおり（なお本件建物の共用部分は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

【物件番号1】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

《 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 尼崎市昭和南通八丁目 199 番地 1

家屋 番号 199 番 1

種 類 車庫・共同住宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 84.43 平方メートル
2 階 84.43 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅



賃借権等目録

物件番号	1	1	1	1	1
階 数	1 階	1 階	1 階	2 階	2 階
範 囲	西側	階段下の部屋	8 号室	3 号室	4 号室
占 有 者	C	D	E	F	G
占有権原等	賃借権（最先）	賃借権（最先※）	賃借権（最先※）	賃借権（最先※）	賃借権（最先）
期 限	定めなし	R7.7.22	R8.4.15	R9.2.28	定めなし
賃料（月額）	¥42,500	¥33,000	¥51,000	¥42,500	¥30,000
敷 金 等					
敷 引 等					
備 考					

物件番号	1	1	1		
階 数	2 階	2 階	2 階		
範 囲	5 号室	1 号室	2 号室		
占 有 者	H	所有者	所有者		
占有権原等	賃借権（最先）	所有	所有		
期 限	定めなし				
賃料（月額）	¥31,000				
敷 金 等					
敷 引 等					
備 考					

※「占有権原等」欄の記載の詳細は下記のとおり

占有権原等欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「賃借権（最先）」

占有者の賃借権は最先の賃借権である。

「賃借権（最先※）」

占有者の賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有」

本件所有者が占有している。

令和 6 年(ヌ)第 45 号
令和 6 年 12 月 19 日受理
令和 7 年 3 月 27 日提出

現況調査報告書（物件 1）

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	尼崎市昭和南通八丁目 199 番地 1
	家屋 番号	199 番 1
	種 類	車庫・共同住宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 84.43 平方メートル 2 階 84.43 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県尼崎市昭和南通八丁目199-1			
建物	物件1			
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：共同住宅 ☐ 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共同住宅として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」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]			
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階西側の部屋	☐ 全部 ☒ 1階階段下の部屋
占有者		☐ 債務者 ☒ C	☐ 債務者 ☒ D
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ C(占有者)) ☒ 文書(☒ Aの回答書、賃貸借契約書)	☒ 陳述(☒ D(占有者)) ☒ 文書(☒ Aの回答書、賃貸借契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成 6 年 5 月ころ	平成 2 5 年 7 月 2 3 日
最初の 契約等	契約日	年 月 日 (不明)	平成 2 5 年 7 月 2 3 日
	期 間	平成 2 3 年 5 月 1 日から ☒ 平成 2 5 年 4 月 3 0 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	平成 2 5 年 7 月 2 3 日から ☒ 平成 2 7 年 7 月 2 2 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期 間	平成 2 5 年 5 月 1 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	令和 5 年 7 月 2 3 日から ☒ 令和 7 年 7 月 2 2 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
	契 約 等	貸主 ☒ 所有者 ☐ その他()	貸主 ☒ 所有者 ☐ その他()
当 事 者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 4 2 , 5 0 0 円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 3 3 , 0 0 0 円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他		共益費月額 2 , 5 0 0 円 2 か月分をまとめて支払っている。	共益費月額 3 , 0 0 0 円 礼金 2 7 , 0 0 0 円
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階8号室	☐ 全部 ■2階3号室
占有者		☐ 債務者 ■E	☐ 債務者 ■F
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■E(占有者)、E'(Eの母)) ■文書(■Aの回答書、賃貸借契約書)	■陳述(■F(占有者)) ■文書(■Aの回答書、賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 6年 4月16日	令和 5年 3月 1日
最初の 契約等	契約日	令和 6年 4月16日	令和 5年 3月 1日
	期間	令和 6年 4月16日から ■令和 8年 4月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年 3月 1日から ■令和 7年 2月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 7年 3月 1日から ■令和 9年 2月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金51,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月 金42,500円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		共益費月額4,000円 礼金102,000円	共益費月額3,000円
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階4号室	
占有者		☐ 債務者 ☒ G	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ G(占有者)) ☒ 文書(☒ Aの回答書、賃貸借契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成22年ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日 (不明)	
	期間	令和 4 年 1 月 から ☒ 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6 年 1 月 から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金 30,000 円 (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		Gは水道光熱費は月額8,000円固定と述べた。 Aの回答書では賃料の支払時期は毎月10日限り当月分払とある。 Hが提示した令和7年2月分の請求書では、電気9,000円、ガス1,500円、水道下水2,500円、福祉協会費2,000円とある。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階1号室、2階2号室	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ 所有者	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 空き部屋 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ (占有者)) ☒ 文書(☒ Aの回答書)	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件1 関係)

所	在	尼崎市昭和南通八丁目	
地	番	1 9 9 番 1	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	1 2 5 . 8 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約	平方メートル)
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B ☐
そ の 他 の 事 項		「その他の事項」のとおり	

□関係人(□ () □ ())の陳述／■提示文書(■B' (土地所有者B代理人弁護士)の回答書、■A (建物所有者商業登記上の代表者)の回答書)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原			
占有開始時期		年 月 日			
最初の	契約日	年 月 日			
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新			
現在の	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）			
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）			
地代前払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）			
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）			
特約等					
地代滞納		☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）			
契約解除		☐ ない ☐ ある（ ）			
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □係属中 □終局（ ）			
その他		Aの回答書では占有権原につき使用借権とある。			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 「その他の事項」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 目的外土地（地番199番1）について
東側及び南側で道路に接している。
これらの道路は私道であり、目的外土地も道路幅員の半分程度を道路負担していると思われる。
東側道路は未舗装であり、南側道路は舗装されている。
目的外土地は物件1の敷地として利用されている。
- 2 敷地利用権について
B'（目的外土地所有者B代理人弁護士）から、使用貸借契約が終了し、所有権侵害の不法行為に基づく損害賠償請求権として賃料相当損害金の支払請求が認められた判決書写しが提出され、関係人の陳述欄記載の回答書が提出された。これらの内容を考慮すると、敷地利用権はなく、無権原と思料する。
- 3 物件1建物について
登記種類は車庫・共同住宅となっているが、立入調査の結果、現況種類は共同住宅と判断した。
1階3部屋、2階5部屋の共同住宅である。
2階の部屋は3号室を除いてトイレがなく、共同のトイレを使用している。
1階階段下の部屋、2階各部屋について、風呂がない。
2階2号室は洋室にリフォームしている様子であった。
関係人の陳述欄記載の不具合が述べられたほか、築後相当の年数が経過しており、相応の傷みは見受けられる。
- 4 所有者について
物件1建物の所有者は株式会社エステート中村である。
商業登記上の代表者代表取締役はAである。
強制競売開始決定において、所有者株式会社エステート中村には特別代理人Iが選任されている。

(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
■ A (所有者商業登記上の代表者)	提出された回答書要旨は次のとおり 1 (物件1建物の各部屋の賃貸借関係については、占有者及び占有権原記載のとおり。賃貸借契約書写しが提出された。) 2 物件1建物内で、事件、事故は、2021年(令和3年)12月以降はありません。 3 物件1建物の敷地利用権は使用借権です。
■ B' (敷地所有者B代理人弁護士)	提出された回答書要旨は次のとおり 1 物件1建物の敷地利用権について、令和5年6月30日付けで使用貸借契約が終了し、現在は不法占拠状態となっています。(使用貸借契約が終了し、所有権侵害の不法行為に基づく損害賠償請求権として賃料相当損害金の支払請求が認められた判決書写しが提出された。) 2 自己競落の予定です。仮に第三者が競落した場合、新たに借地契約を締結する予定はありません。その場合は建物収去土地明渡を請求する予定です。 3 敷地の私道負担について、詳細はわかりません。
■ C (1階西側の部屋居住者)	1 1階西側の部屋には、私が住んでいます。私は平成6年5月ころから住んでおり、何回か賃貸借契約書を更新していますが、直近の賃貸借契約書を提示します。賃料の支払いについて、滞納はありません。2か月に1回、2か月分を支払っています。 2 不具合箇所は次のとおりです。 阪神大震災の影響による内壁の亀裂等が多数あります。お風呂のお湯が出ません。
■ D (1階階段下の部屋居住者)	1 1階階段下の部屋には、私が住んでいます。賃貸借契約書はあると思いますが見当たりません。所有者側が提出した賃貸借契約書の日付から住んでいます。賃料の支払いについて、滞納はありません。賃料支払いの通帳を提示します。 2 トイレはあります。お風呂はありません。 3 不具合箇所は特にありません。畳の上にブルーシートを敷いています。汚れ防止のためです。
■ E (1階8号室居住者)、E' (Eの母)	1 1階8号室には、Eが住んでいます。E'は住んでいませんが、同席します。賃貸借契約書を提示します。賃貸借契約書記載の日付から住んでいます。賃料の支払いについて、滞納はありません。銀行アプリの画面を提示します。 2 不具合箇所は次のとおりです。 網戸が破れています。障子の建付けが悪いです。トイレのウォッシュレットについて、温水が出ず水が出ます。また、便座も温かくなりません。洗面台の水が出ません。
■ F (2階3号室居住者)	1 2階3号室には、私が住んでいます。賃貸借契約書を提示します。賃貸借契約書の日付から住んでいます。賃料の支払いについては、行政機関から支払われています。

	2 トイレはあります。お風呂はありません。 3 不具合箇所は特にありません。
■ G (2階4号室居住者)	1 2階4号室には、私が住んでいます。2010年(平成22年)ころから住んでいます。 2 今日は体調が悪いので、回答書、賃貸借契約書は後日送付します。 (上記述べたが、本報告書提出時まで提出はない。)
■ H (2階5号室居住者)	1 2階5号室には、私が住んでいます。賃貸借契約について、何回か更新し、途中の賃貸借契約書しかすぐには出ません。私は、約55年前からここに住んでいます。賃料の支払について、滞納はありません。賃料は手渡しで大家さんに渡しています。 2 トイレはなく、共同トイレを利用しています。お風呂はありません。 3 不具合箇所は特にありません。
■ I (所有者特別代理人)	当職は特別代理人という立場であり、執行官からの照会内容については、全て不知になります。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月23日 (月) 13:20-13:35	物件所在地	所在確認、写真撮影
R6年12月23日 (月) 14:20-14:50	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12月24日 (火) 14:00	当庁	A (所有者商業登記上の代表者)、I (所有者特別代理人) に対し照会書送付 (郵券840円使用、返信用郵券540円添付)
R6年12月24日 (火) 16:50	当庁 (FAX)	B' (目的外土地所有者B代理人弁護士) に対し照会書送付
R6年12月25日 (水) 14:00	当庁	尼崎市役所に対し課税状況調査 (郵券110円使用、返信用郵券110円添付)
R6年12月27日 (金) 16:55-17:00	当庁 (電話、受信)	I (所有者特別代理人) から聴取
R7年1月29日 (水) 13:00-13:40	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月5日（水） 10：20－12：00	物件所在地	立入調査（1階階段下、1階8号室、2階3号室、2階5号室）、写真撮影、D、E、E'、F、Hから聴取、評価人同行
R7年2月12日（水） 12：50－14：00	物件所在地	立入調査（1階西側、2階1号室、2階2号室、2階4号室）、写真撮影、C、Gから聴取、評価人同行
R7年3月12日（水） 10：55－11：10	物件所在地	立入調査（2階1号室）、写真撮影

(特記事項)

■ 令和 7年 2月12日
目的物件は不在で施錠されている部屋があると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 7年 2月12日
2階1号室、2階2号室は解錠の必要がなかったので、立会人Jを立ち会わせ、室内に立ち入った。

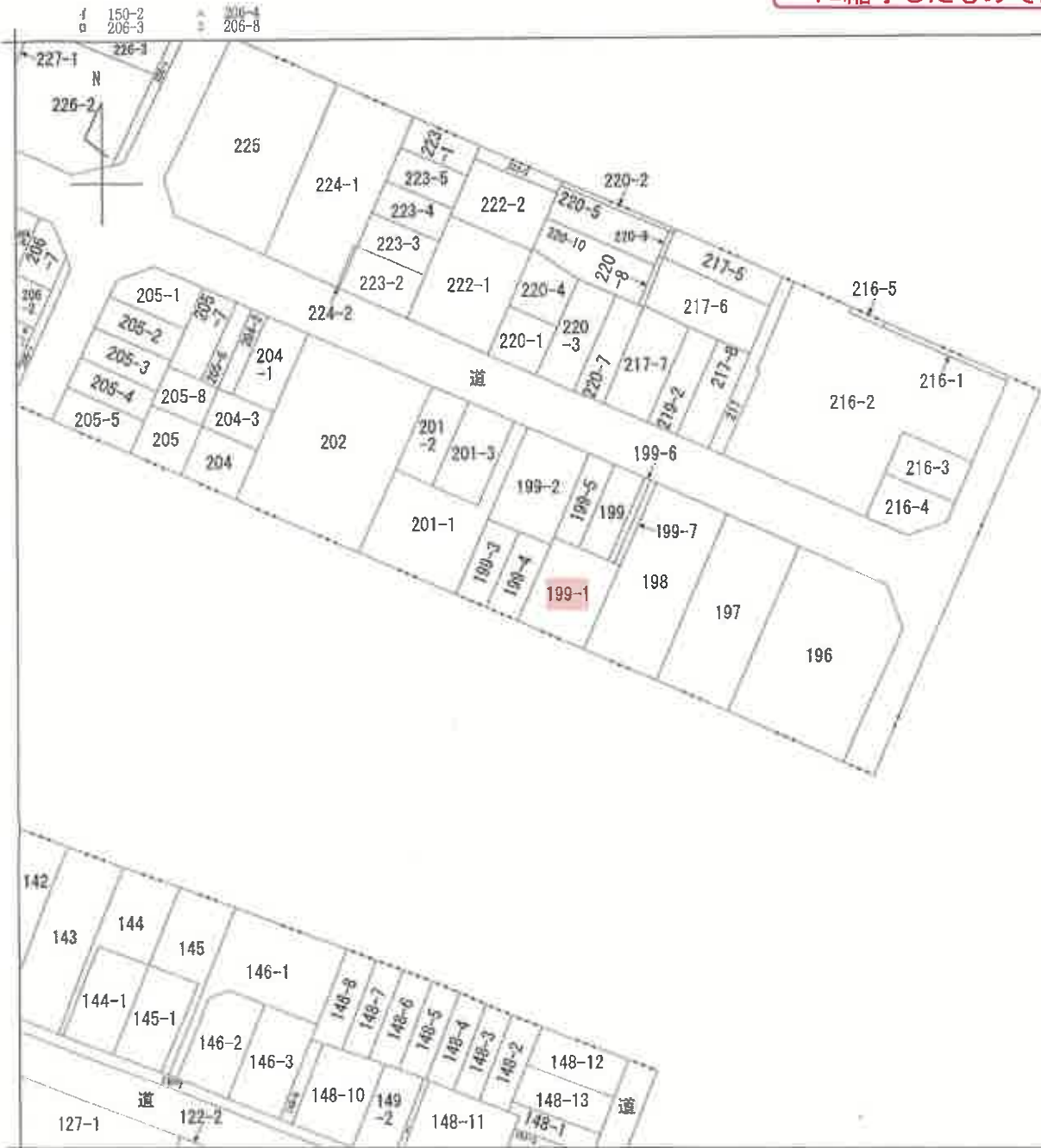
■ 令和 7年 3月12日
2階1号室は不在で施錠されていたので、立会人Kを立ち会わせ、技術者に解錠させて室内に立ち入った。

☐ 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	所在	尼崎市昭和南通八丁目				地番	199番1			
出力	縮尺不明	精度	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6年12月23日
神戸地方方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(13枚目)

公用

登記年月日 昭和49年4月1日

これは図面に記載されている内容を実証した書面である。
令和6年12月23日 神戸地方裁判所尼崎支部

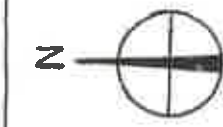
登記官

(14枚目)

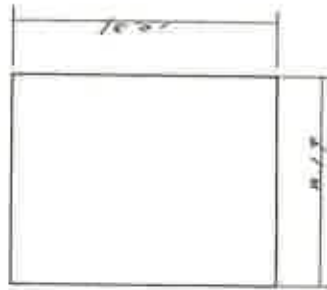
建築物階平面図

49.9.1

家賃番号	199-1
建築物の所在	尼崎市昭和南郷8丁目199番地1

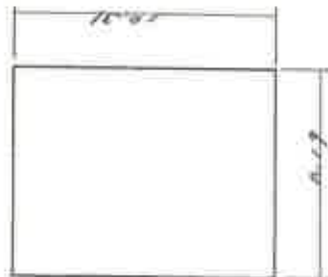


2階平面



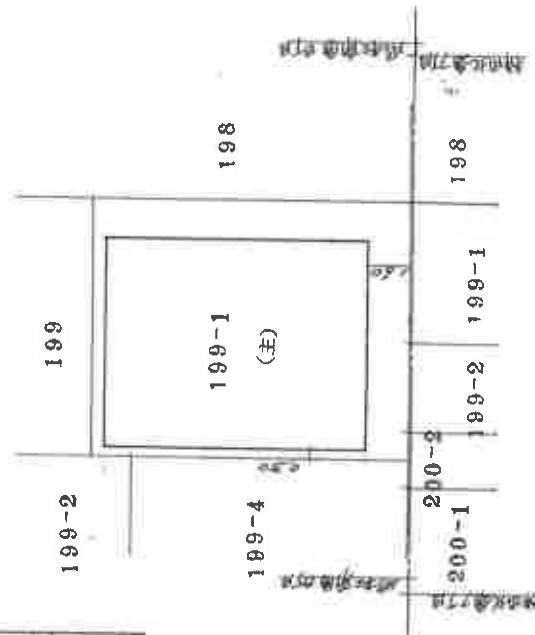
階層	床面積	計算式
2	44.03	$10.31 \times 4.17 = 42.80$
	M2	

1階平面



階層	床面積	計算式
1	44.03	$10.31 \times 4.17 = 42.80$
	M2	

昭和49年4月1日	製作	製作年月日	製作者	申請人
昭和49年4月1日		[Redacted]		[Redacted]

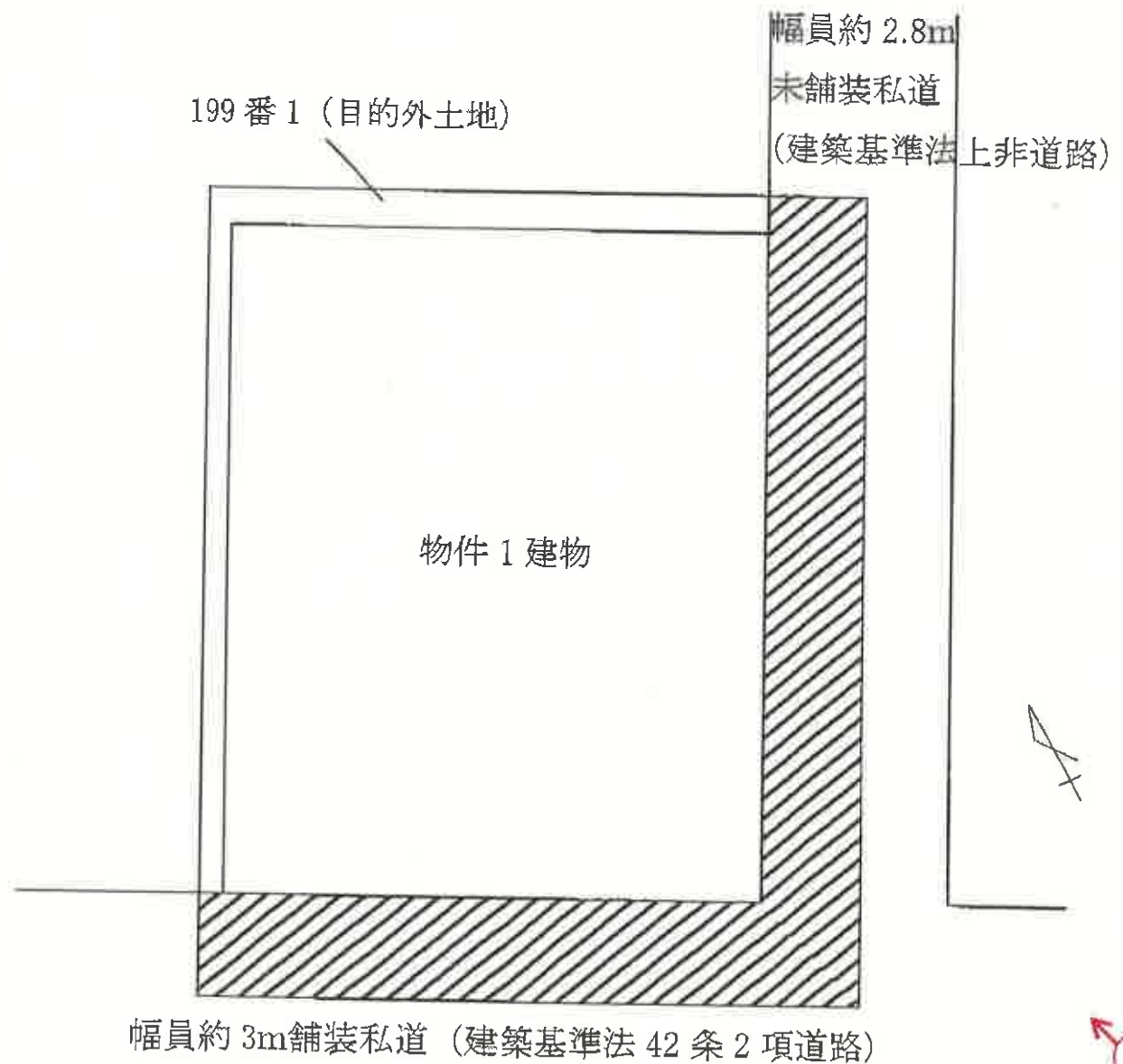


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/200 M 1/200

366630

土地建物位置関係図 (物件 1)



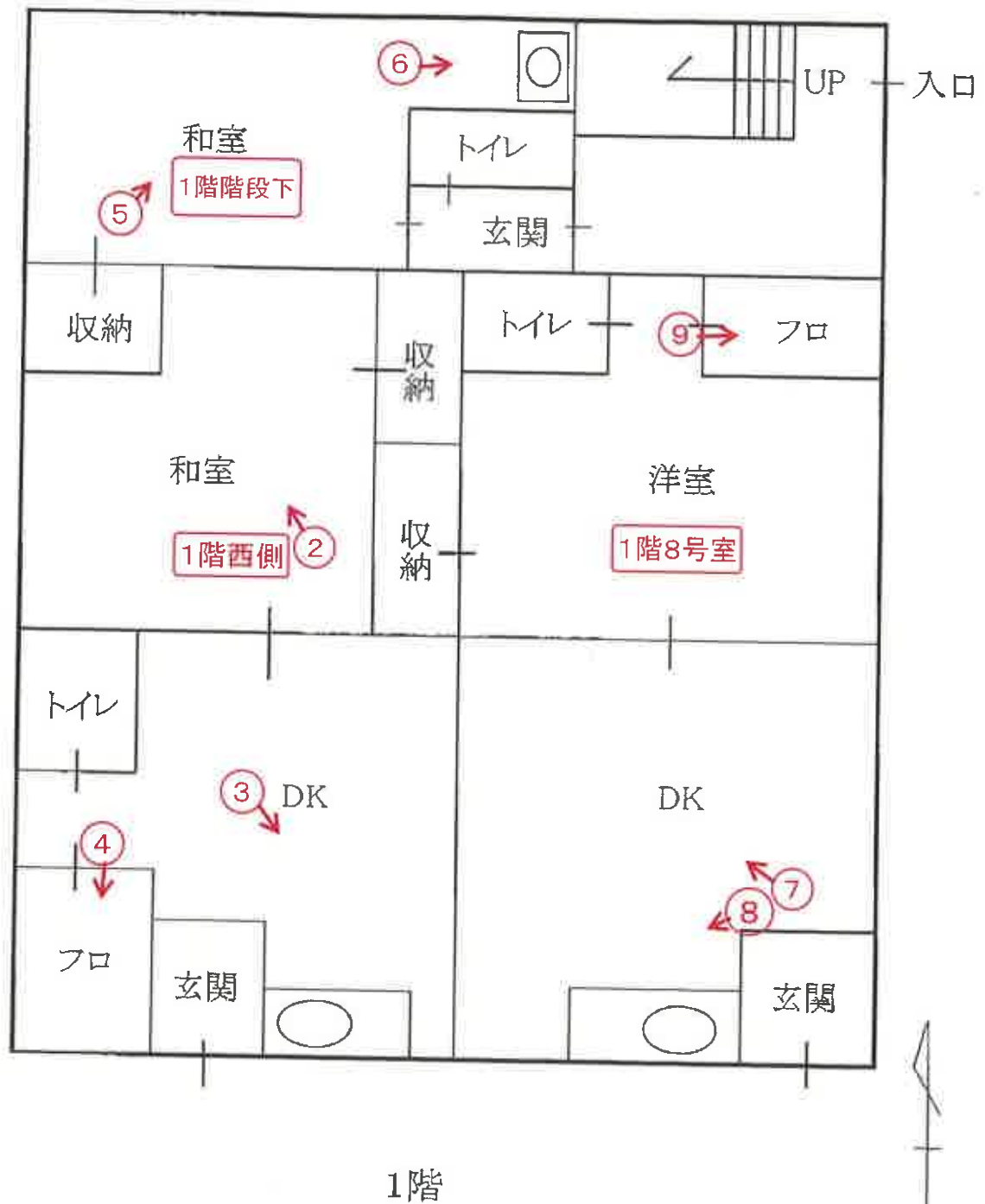
199 番 1(目的外土地) に係る私道負担部分

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

※本図面は本件建物及び本件建物に係る敷地等の土地等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

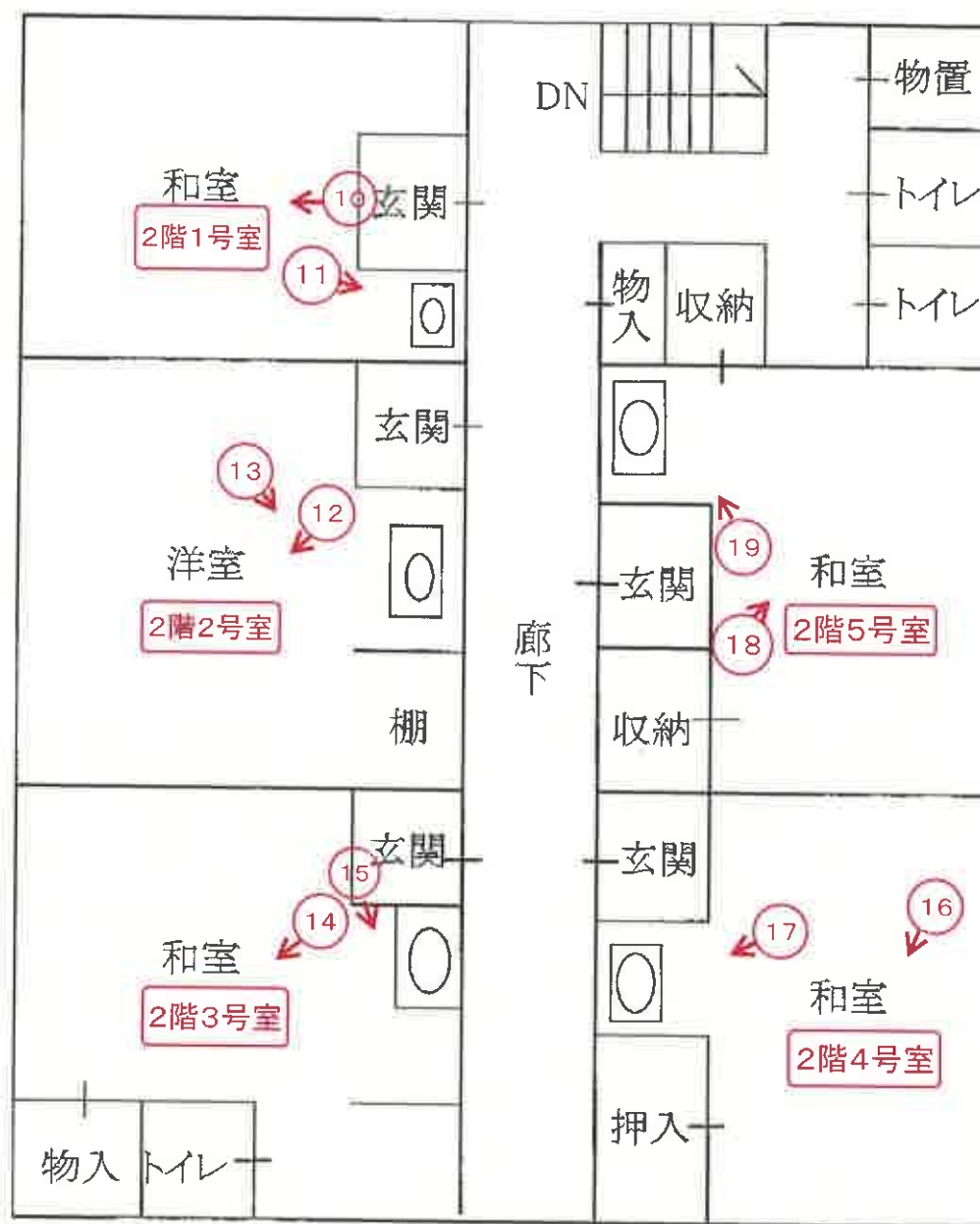
令和 6 年(又) 第 45 号

間取概略図



令和6年(ヌ)第45号

間取概略図



2階

令和6年(ヌ)第45号

(17枚目)



1



2



3



4



⑤



⑥



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

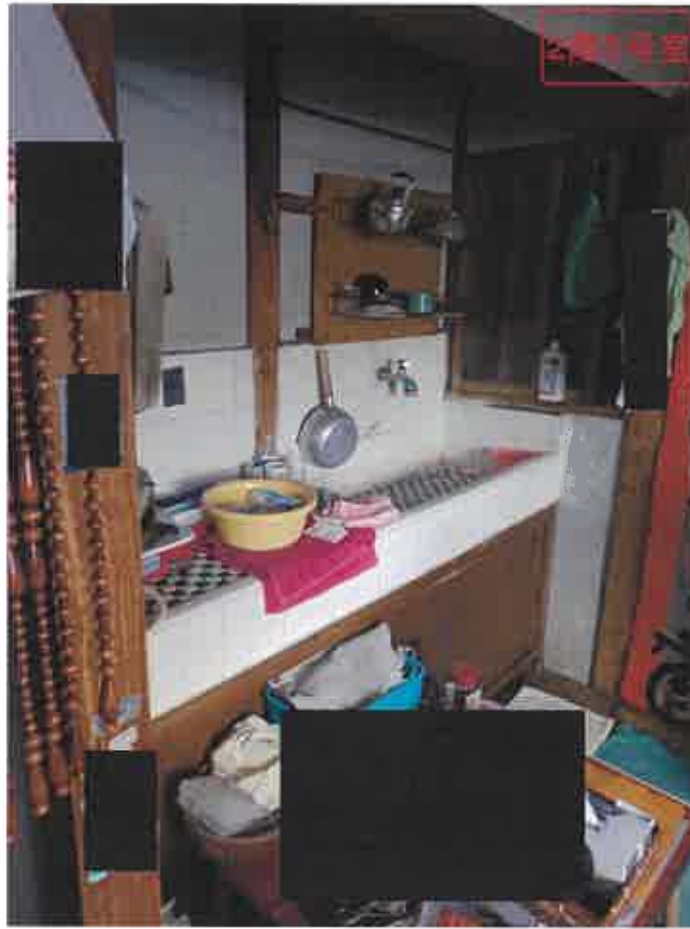
(25 枚目)



17



18



27 枚目

19

令和 6 年 (ヌ) 第 45 号
令和 7 年 2 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 28 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士

齋藤 誠

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金920,000円

物件1の価格は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	種類：共同住宅
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

位 置 ・ 交 通	阪神本線 出屋敷駅の北方 約600m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	低層共同住宅、小規模一般住宅等が密集する住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 —
画 地 条 件	規模 125.88 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約3m私道 （建築基準法第42条2項道路） 東側 約2.8m私道 （建築基準法上非道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 北方を東西に走る市道に本管あり ガ ス 配 管 北方を東西に走る市道に本管あり 下 水 道 北方を東西に走る市道に本管あり （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の周辺道路に引込み 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。	
借地契約内容	物件1建物の敷地（目的外土地、199番1）に係る敷地利用権につい て、無権原と思料する旨の執行官の意見がある。（詳細は現況調 査報告書参照）	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 1)

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38年11月6日 新築 経過年数 61 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁、セシイ壁等 天 井 : クロス、ボード等 床 : タタミ、フローリング等 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： 共同住宅 間 取 り： 附属資料間取概略図のとおり
品 等	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。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算(物件1建物価格及び当該建物の敷地(目的外土地)に係る積算価格)

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件1の敷地(目的外土地))

物件1に係る敷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の敷地 (目的外土地)	127,000	0.82	125.88	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 (尼崎-31)

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/㎡)
 $197,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/151 \approx 127,000$

◇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 (1.03)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/110 \times 100/96 \times 100/140 \times 100/102 \approx 100/151$

イ 個別格差：角地、私道負担、要セットバック等 (0.82)

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1)

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
1	140,000	168.86	0.03	710,000

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) 積算価格の判定(物件1建物及び当該建物の敷地(目的外土地)に係る積算価格)

前記により求めた価格に、物件1に係る敷地(目的外土地)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、下記のとおり積算価格を求めた。

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の敷地 (目的外土地)	11,800,000	0.10 敷地占有利益	1,180,000

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	積算価格(円) ア+イ	構成比
1の敷地 (目的外土地)	11,800,000	-1,180,000	10,620,000	84.9%
1	710,000	+1,180,000	1,890,000	15.1%
積算価格(物件1の敷地(目的外土地)を含む)			(合計) 12,510,000※	

※物件1建物及び当該建物の敷地(目的外土地)に係る積算価格であり、物件1建物単独の積算価格ではない。

2 収益価格の試算（物件1建物及び当該建物の敷地（目的外土地）に係る収益価格）

(1) 賃貸借条件の概要（令和7年2月5日現在）

物件概要	用 途	共同住宅		築後年数	61年
	賃貸戸数 8 戸	入居戸数 6 戸		空 室 率 25 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 242,500円			年 額 支 払 賃 料 2,910,000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 0円			要 返 還 保 証 金 0円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。
但し要返還保証金額は、買受人の引受となる賃借権にかかるものの合計である。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
2,910,000円	1.00	13%	1.00	22,380,000円

※物件1建物及び当該建物の敷地（目的外土地）に係る収益価格であり、物件1建物単独の収益価格ではない。

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：必要なし

3 評価額の判定

物件1建物及び物件1の敷地(目的外土地)の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の物件1建物の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控 除減価(円) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1の敷地 (目的外土地)	17,450,000※	84.9%				
1		15.1%	0.50	0.70	0	920,000
一 括 価 格 (合 計)						920,000

※物件1建物及び当該建物の敷地(目的外土地)に係る調整後の価格であり、物件1建物単独の調整後の価格ではない

ア 調整後の合計価格

収益用不動産であるが、敷地利用権について争いがあり、無権限と思料する旨の執行官の意見があることを鑑み、積算価格及び収益価格を同等に関連付けて評定した。

イ 構成比：1(2)②参照。

ウ 市場性修正： 物件1建物の敷地(目的外土地、199番1)に係る敷地利用権について、無権原と思料する旨の執行官の意見がある物件であり、当該建物の存続が担保されていない状況や、築年数の相当経過し、老朽化した物件である点等による市場性の減退を考慮した。

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。

オ その他の控除減価

要返還保証金を考慮した。

第6 特記事項

- ・ 本件敷地（目的外土地、199番1）が南側及び東側で面する私道は出し合い道となっており、当該土地も私道負担している。（土地建物位置関係図参照）
- ・ 上記土地の東側接面私道は未舗装である。
- ・ 物件1建物は1階3部屋、2階5部屋の共同住宅であり、各部屋につき賃貸借契約が締結されている。詳細は現況調査報告書を参照。
- ・ 2階の部屋は3号室以外トイレが設置されておらず、2階北東側にある共同トイレを使用している。1階階段下の部屋及び2階各部屋にはフロが設置されていない。2階2号室は洋室にリフォームされたようであった。
- ・ 各部屋室内の不具合につき、以下の状況が見受けられた。
 - 1階西側：阪神大震災の影響による内壁の複数の亀裂。
 - 1階8号室：トイレのウォシュレットの不具合、洗面台の水がでない等。
- ・ 上記のほか、本件建物は築後約61年が経過しており、相応の老朽化が全体的に見受けられた。

第 7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (尼崎-31)
所 在 : 尼崎市東難波町 3 丁目 1 2 4 番外
「東難波町 3-6-22」
価 格 : 197,000円/㎡
位 置 : 阪神本線「尼崎」駅より道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 112㎡
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 2 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、アパート等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 : 1,522,855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 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 尼崎市昭和南通八丁目 199番地1

家屋 番号 199番1

種 類 車庫・共同住宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 84.43平方メートル
2階 84.43平方メートル

2 所 在 尼崎市道意町六丁目 28番地59

家屋 番号 28番59

種 類 共同住宅

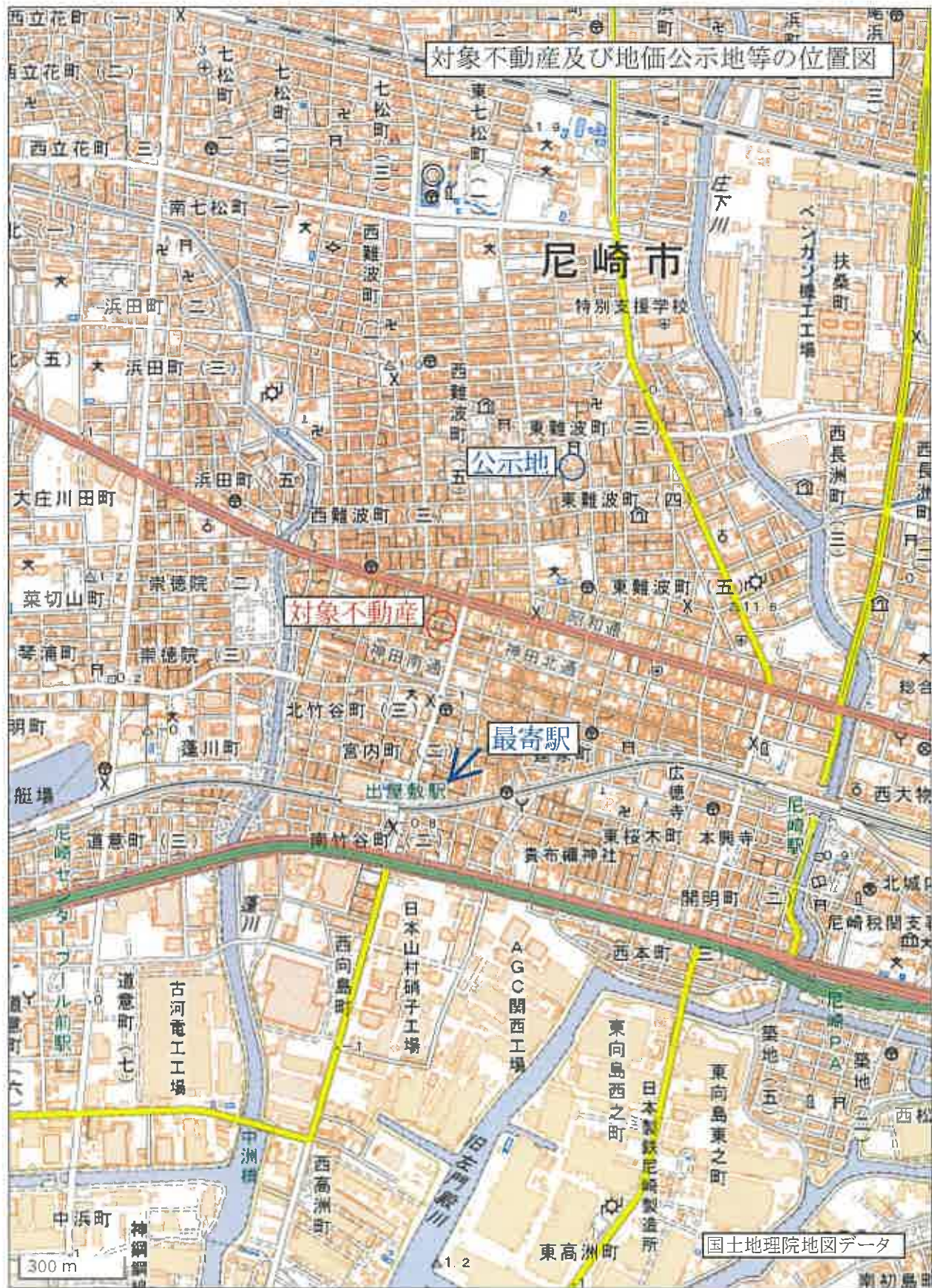
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 79.64平方メートル
2階 79.64平方メートル



地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

イ 150-2 ハ 206-4
ロ 206-3 ニ 206-8



物件1建物敷地(目的外土地)

(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	所在	尼崎市昭和南通八丁目					地番	199番1		
出力縮	縮尺不明	精度区		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	

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9月19日
神戸地方支務局尼崎支局

地図整理番号：M12580
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和49年4月1日

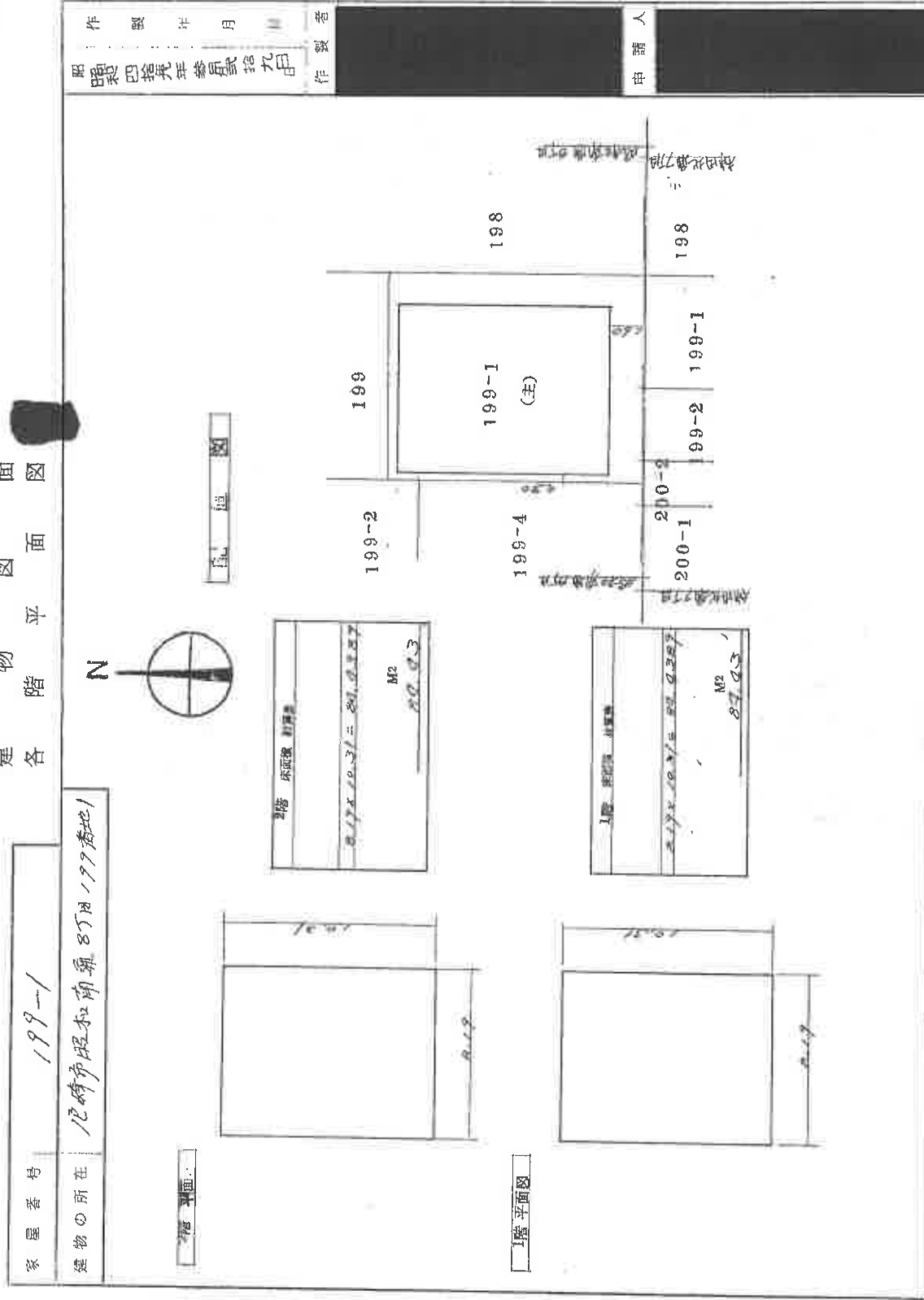
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年9月19日 神戸地方裁判所尼崎支部

登記官

49.4.1

建築物各階平面図

家屋番号	199-1
建築物の所在	尼崎市昭和南苑8丁目199番地1

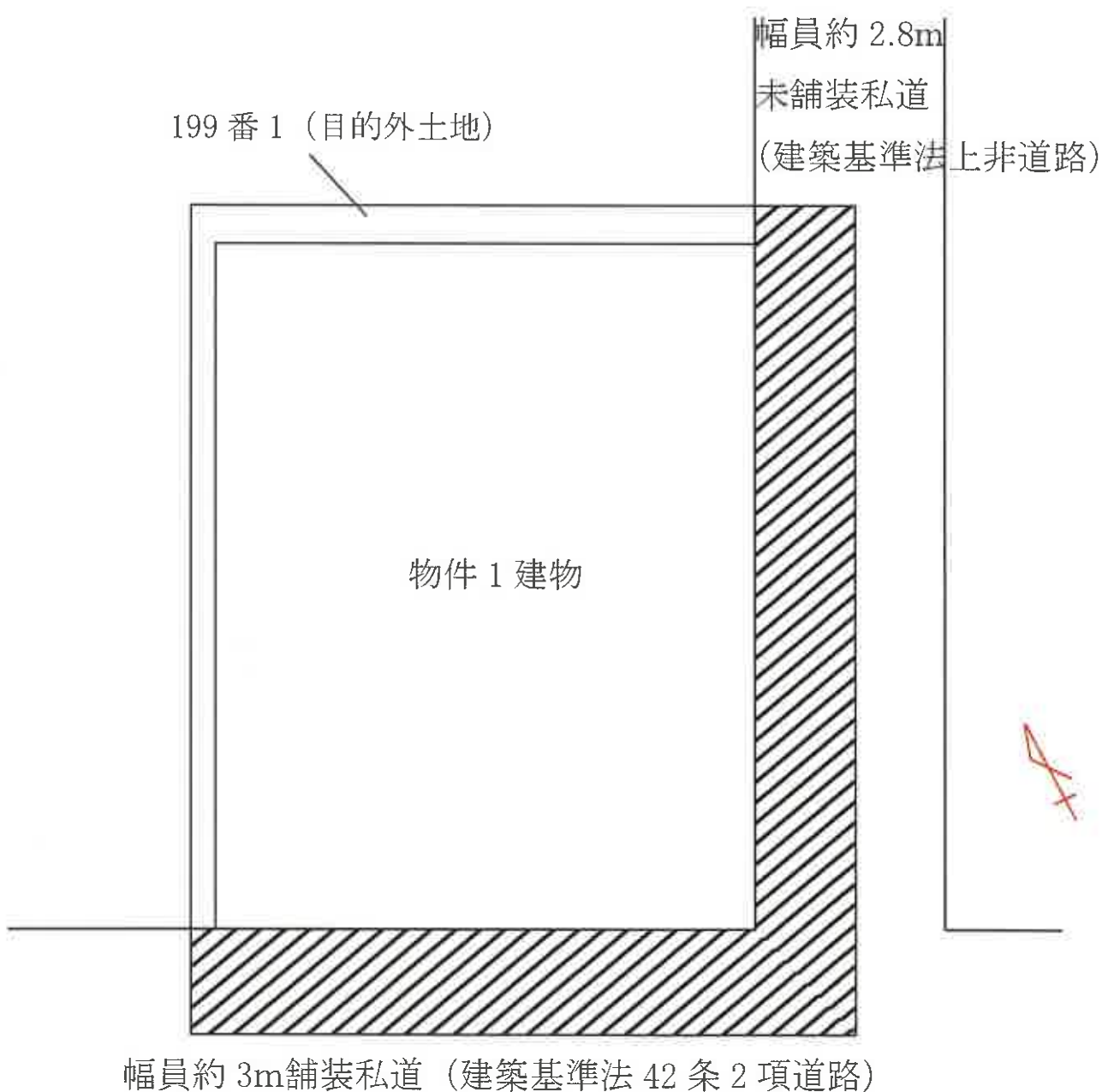


縮尺 1/200

366630

土地建物位置関係図

(物件 1)

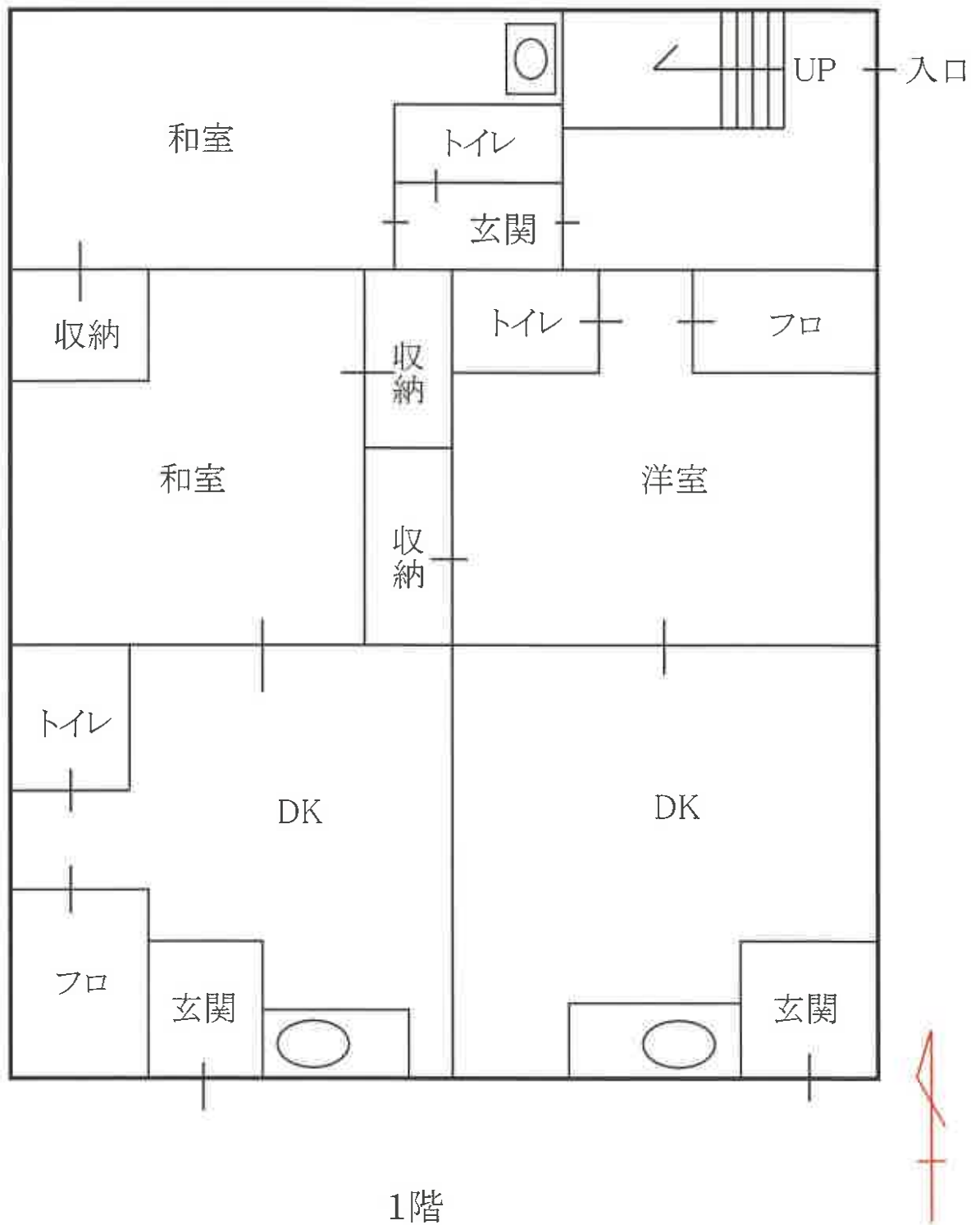


199 番 1 (目的外土地) に係る私道負担部分

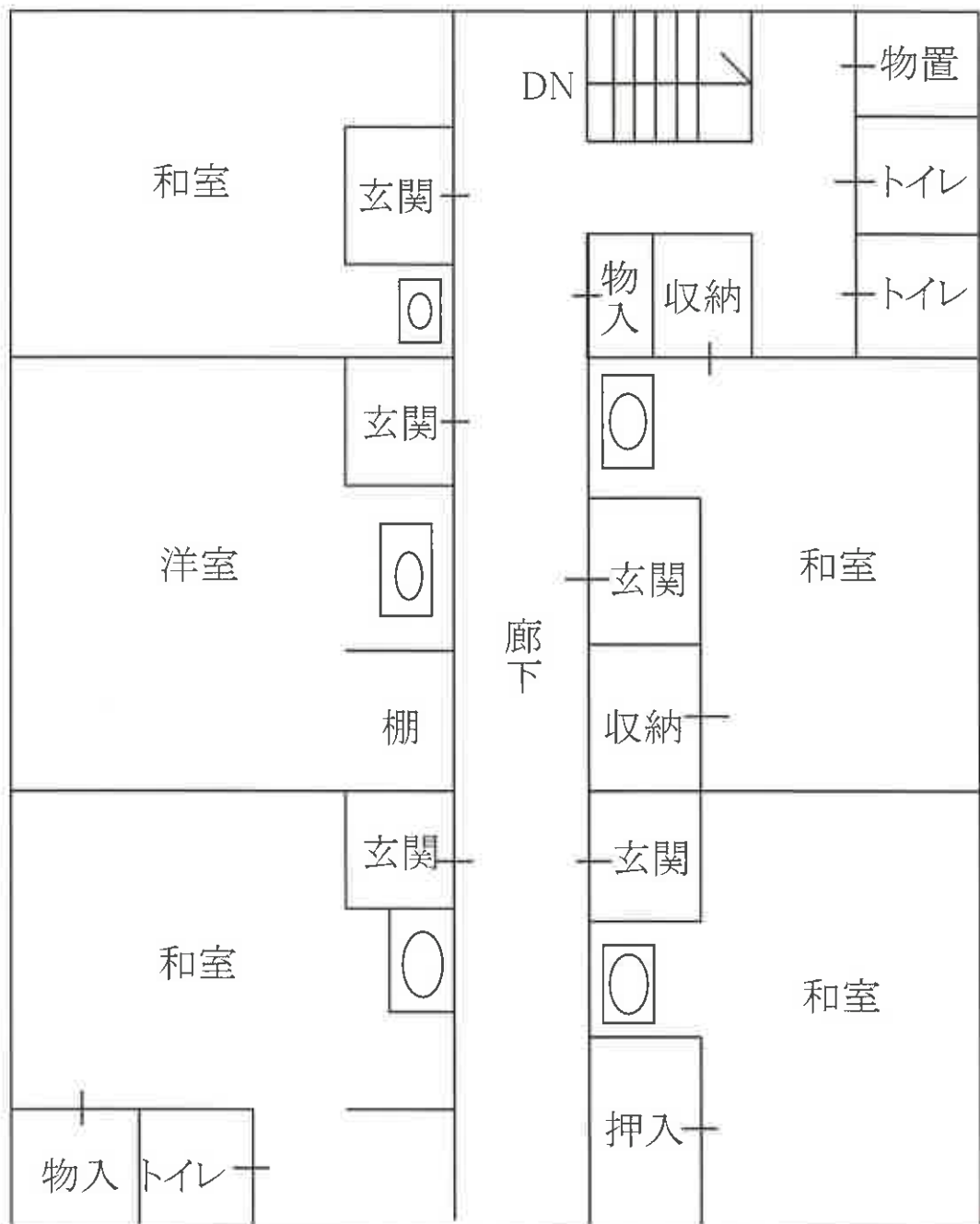
※本図面は本件建物及び本件建物に係る敷地等の土地等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

令和 6 年 (ヌ) 第 45 号

間取概略図



間取概略図



2階

現況写真

写真1



写真2

