

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 8 月 5 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 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 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せん。
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 8 月 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	5, 190, 000 4, 152, 000	一括	1, 040, 000	136, 337	0
1	940, 000				
2	4, 250, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 尼崎市梶ヶ島 |
| | 地 番 | 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市梶ヶ島 6 4 番地 1、6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.68 平方メートル
2 階 79.50 平方メートル
3 階 79.50 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 19 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, 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】

(1) 1 階全部, 2 階全部及び 3 階のうち北西側の南西半分 (別紙建物間取略図の赤線枠の部分) につき合同会社アイドプロダクトが占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。

(2) 3 階のうち南東側及び北西側の北東半分 (別紙建物間取略図の太い黒線枠の部分) につき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 2】

(1) 本件建物のために, その敷地 (地番 6 4 番 1, 地積 80.22 平方メートルの一部である南東部分約 42 平方メートル, 所有者 A) につき賃借権が存する。買受人は, 地主の承諾又は裁判等を要する。

(2) 地代の滞納あり

(3) 本件建物につき, その敷地 (地番 6 4 番 1, 地積 80.22 平方メートルの一部である南東部分約 42 平方メートル, 所有者 A) の賃貸借契約に関連して, 所有者 A と債務者 B との間で公正証書が作成され, 上記(2)の地代の滞納があった場合には同敷地上に存する本件建物の収去・同敷地の明渡しをする旨の合意がされている。もっとも, 所有者 A は, 令和 7 年 2 月 4 日時点で, 上記賃貸借契約の解除を申し入れず, 買受人と協議を行い, 買受人に賃借権の譲渡に係る承諾料を求める意向である。



《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 尼崎市梶ヶ島 |
| | 地 番 | 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市梶ヶ島 64 番地 1、63 番地 |
| | 家屋 番号 | 64 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.68 平方メートル
2 階 79.50 平方メートル
3 階 79.50 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |

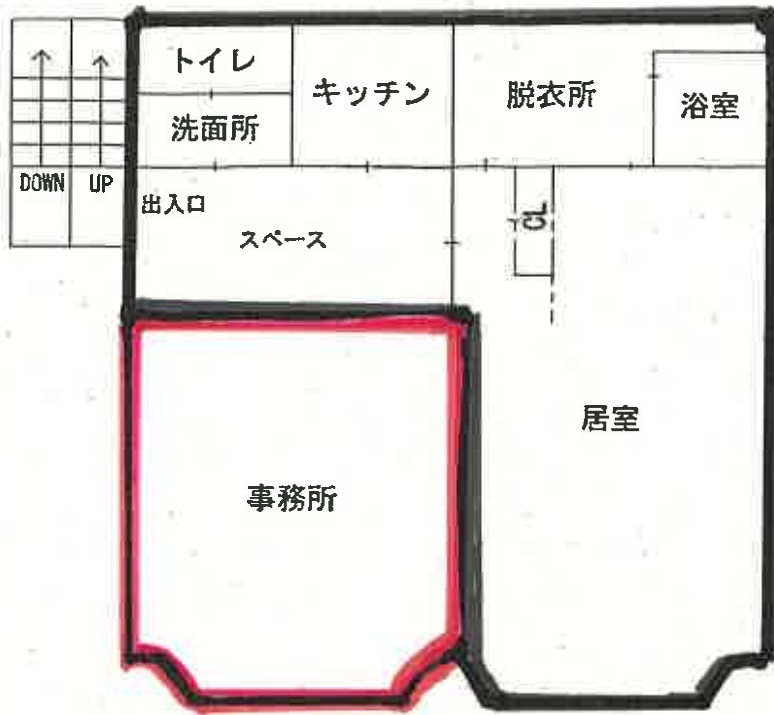


建物間取略図

別紙



3階



令和6年（又）第46号

470-ジ

令和6年(ヌ)第46号
(物件1、2)
令和7年6月13日提出

現況調査報告書(補充)

頭書事件につき、令和7年2月5日提出の現況調査報告書(3枚目及び4枚目)を次の

とおり補充する。なお、補充箇所を下線で示している。

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

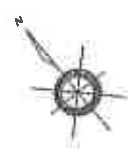
(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1、2階及び、3階のうち北西側の南東半分 (別紙建物間取図の赤線半部分)	☐ 全部 ■3階のうち南東側及び、北西側の北東半分 (別紙建物間取図の黒太線半部分)
占有者		☐ 債務者 ■合同会社アイドプロダクト	☒ 債務者 ☐
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(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		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

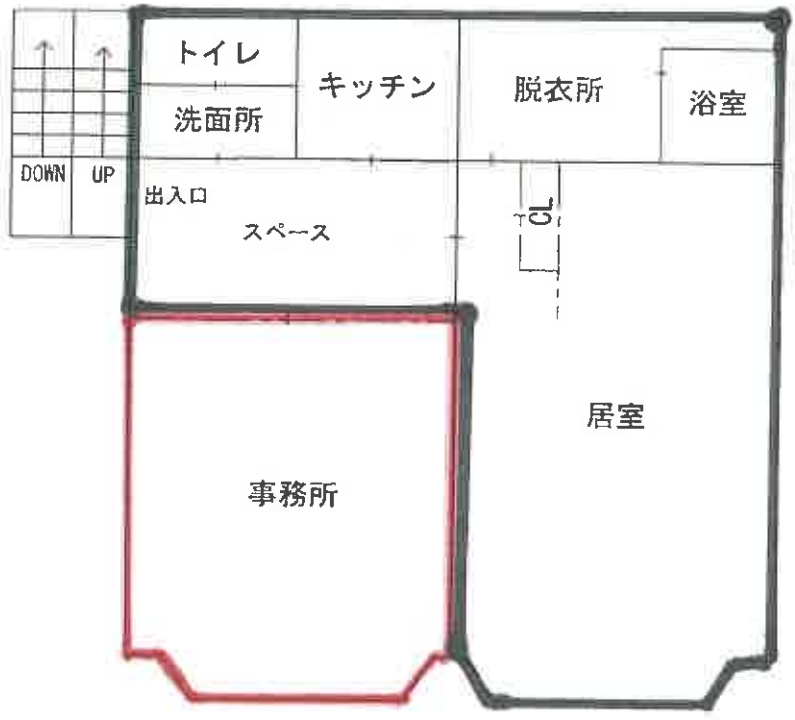
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	尼崎市梶ヶ島		
地 番	6 4 番 1		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	8 0 . 2 2 平方メートル (□全部 ■南東部分約 4 2 平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人A代理人弁護士からの提示文書 (回答書) の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	年 月 日		
最 初 の 契 約 日	昭和 4 8 年 2 月 2 6 日		
契 約 等 期 間	昭和 4 8 年 4 月 1 日から ■昭和 6 8 年 3 月 末 日 まで 2 0 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		
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		
契 約 等 貸 主	■土地所有者 A □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	□建物所有者 ■その他の者 (B)		
地代・支払時期等	月額 金 1 5 , 5 4 0 円 (毎年 9 月 末 日 及 び 翌 年 3 月 末 日 限 り、各 6 か 月 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 3 年 3 月 末 日 現 在 金 2 , 6 7 4 , 6 4 0 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	滞納分の分割支払及び借地料の支払は、令和 4 年 8 月 から 未 納 である。現時点 (R 7 . 2 . 4) では契約解除の申入れはしていない。競落人に対し、譲渡承諾料を求めるが協議には応じる意向である。 <u>〔執行官の意見〕本件借地権は旧借地法に基づくものである。</u>		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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



3階



令和6年(ヌ)第46号
令和6年12月19日受理
令和 7 年 2 月 5 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 | 尼崎市梶ヶ島 |
| | 地 番 | 63番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市梶ヶ島 64番地1、63番地 |
| | 家屋 番号 | 64番1 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.68平方メートル
2階 79.50平方メートル
3階 79.50平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	尼崎市梶ヶ島2番12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			
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：事務所・居宅 ☐ 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 上記の者らが本建物を事務所、住居（空き家）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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)

占有範囲	☐ 全部 ■1, 2階及び3階南西側の南部分		☐ 全部 ■3階北東側及び南西側の北部分	
占有者	☐ 債務者 ■合同会社アイドプロダクト		■債務者 ☐	
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() () ☐ 文書() ()		☐ 陳述() () ☐ 文書() ()	
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	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	☐ 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	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期	毎金(毎限り 円分払)	☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金(毎限り 円分払) ☐ 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〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)		
所 在	尼崎市梶ヶ島	
地 番	6 4 番 1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	80.22平方メートル (☐ 全部 ☒ 南東部分約42平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人A代理人弁護士からの提示文書(回答書)の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	年 月 日	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	昭和48年2月26日
	期 間	昭和48年4月1日から ☒ 昭和68年3月末日まで20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	
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
契 約 等	貸 主	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ()
当 事 者	借 主	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
地代・支払時期等	月額 金15,540円 (毎年9月末日及び翌年3月末日限り、各6か月分支払)	
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3年3月末日現在 金2,674,640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	滞納分の分割支払及び借地料の支払は、令和4年8月から未納である。現時点(R7.2.4)では契約解除の申入れはしていない。競落人に対し、譲渡承諾料を求めるが協議には応じる意向である。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

その他の事項

1 本件土地（物件1）の現況について

本件土地について、概観及び一部概測してみたところ、形状は概ね地積測量図のとおりであると推測される。本件土地は、接続する目的外土地（地番64番1）とともに本件建物（物件2）の敷地をなしており、本件土地及び上記目的外土地と本件建物との位置関係は、概ね建物図面のとおりであると思われる。

2 本件建物（物件2）の現況について

本件建物の形状等は、概ね建物図面各階平面図のとおりであると思われるほか、添付写真のとおり。昭和50年5月12日に建築（登記上）された建物であり、老朽化が目立ち、天井板の崩落箇所が数か所あり、鉄骨部分に錆が多数見られ、水回り周辺や天井にカビが発生している部分も見受けられた。また、3階部分の内壁の一部には亀裂が入っている箇所も見受けられた。目視の限り、全体的に長期間使用されていないと思われる。なお、本件建物は3階建てであるが、内階段は存在せず、各階を往来するには外階段を使用する必要があるほか、南東側の外壁の一部が、隣接する目的外建物の外壁と接着していた。

3 その他の状況について

当職は令和7年1月15日、本件建物の郵便受けに居住者宛の照会書等を投函したが、立入調査日には同書面は投函されたままの状態で、回答は得られていない。郵便受けには、大量に郵便物やチラシなどが溜まっており、一部は外にはみ出したり地面に落ちている状態であった。

(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
■尼崎市公営企業局担当者 (同上)	本件住所地における水道使用契約については、合同会社アイドプロダクトが、昭和60年3月28日に使用開始をしており、令和5年3月16日が使用中止日となっています。それ以降の契約者はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執行官の意見

本件建物の占有関係について

- 1 本件建物の1階の柱には「合同会社アイドプロダクト」（以下「アイドプロダクト」という。）の看板が掲示されており、郵便受けには、同社宛の郵便物が複数見受けられたほか、本件所有者宛の郵便物も見受けられた。同社の法人登記を取得したところ、本件住所地（尼崎市梶ケ島2番12号）を本店として、看板の企画デザインの設計・施工等を目的とした亡Bが代表役員として登記されている一人会社の法人が存在していた。なお、本件債務名義上に表れている株式会社アムディの法人登記を取得したところ、同所において登記があったものの、会社法472条1項による、みなし解散登記がなされていた。
- 2 建物内に立ち入り、見分したところ、1階、2階及び、3階の南西側の南部分の部屋は、業務用の道具、机、棚、複合機、椅子、ファイル類など事業用の動産類が残置されていた。
一方、3階の北東側と、南西側の北部分は、居住スペースとして、テレビ、整理ダンス、布団、キッチン、風呂、仏壇などが存在した。
- 3 令和7年1月22日、当職が、本件住所地における住民基本台帳の閲覧請求をしたところ、同所においての住民登録の該当者は無かった。また、尼崎市公営企業局で、本件住所地の水道契約者を照会したところ、令和5年3月16日でアイドプロダクトとの水道使用契約を終了して以降の使用者はいないとのことであった。
- 4 ところで、登記上、亡Bは本件所有者とともに本件土地及び建物の共有持分権者であったところ、令和4年7月21日に死亡し、本件所有者がこれを相続したものであり、亡Bの債務名義上の住所が本件住所地であることから、同人がかつてアイドプロダクトの代表者兼個人として本件建物を法人の事務所兼居宅として使用・占有していたものと推測される。
- 5 そうすると、亡Bは死亡しているものの、アイドプロダクトの登記が存在しており、動産類も残置されていることから、アイドプロダクトが3枚目記載の占有範囲を占有し、その占有権原は、亡Bの上記関係性に照らすと使用借権と認められる。
- 6 一方、本件所有者は本件債務名義上、住居所不明として公示送達を受けているが、上記のとおり亡Bを相続していることから、承継人として前記3階の居住スペース部分を動産類を残置した状態で占有しているものと認められる。その他第三者の占有の徴表は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

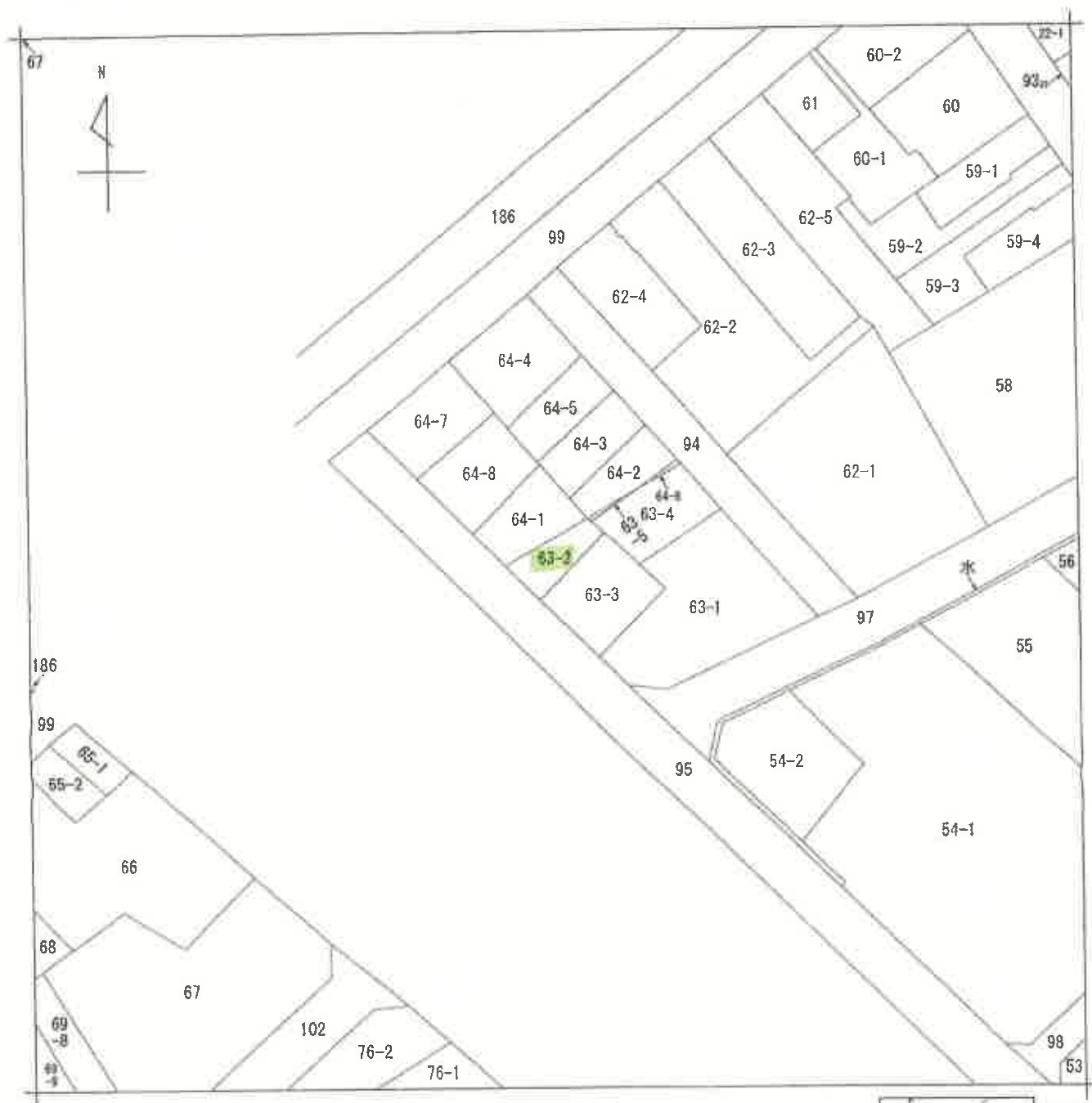
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月15日 (水) 8:53-9:11	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
7年1月20日 (月) 15:57-16:25	神戸地方法務局尼崎支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年1月21日 (火) 9:38-10:15	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
7年1月21日 (火)	執行官室	A宛て照会書等送付(郵券290円使用)
7年1月22日 (水) 9:54-10:38	尼崎市役所	住民基本台帳等閲覧、住民票取得申請
7年1月22日 (水) 14:01-14:19	尼崎市公営企業局	水道使用契約者照会
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7年1月21日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)



請求部	所在	尼崎市梶ヶ島				地番	63番2			
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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

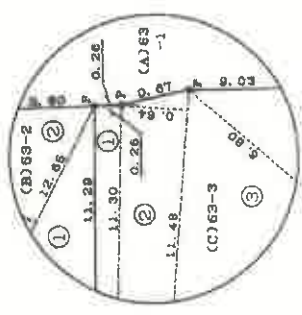
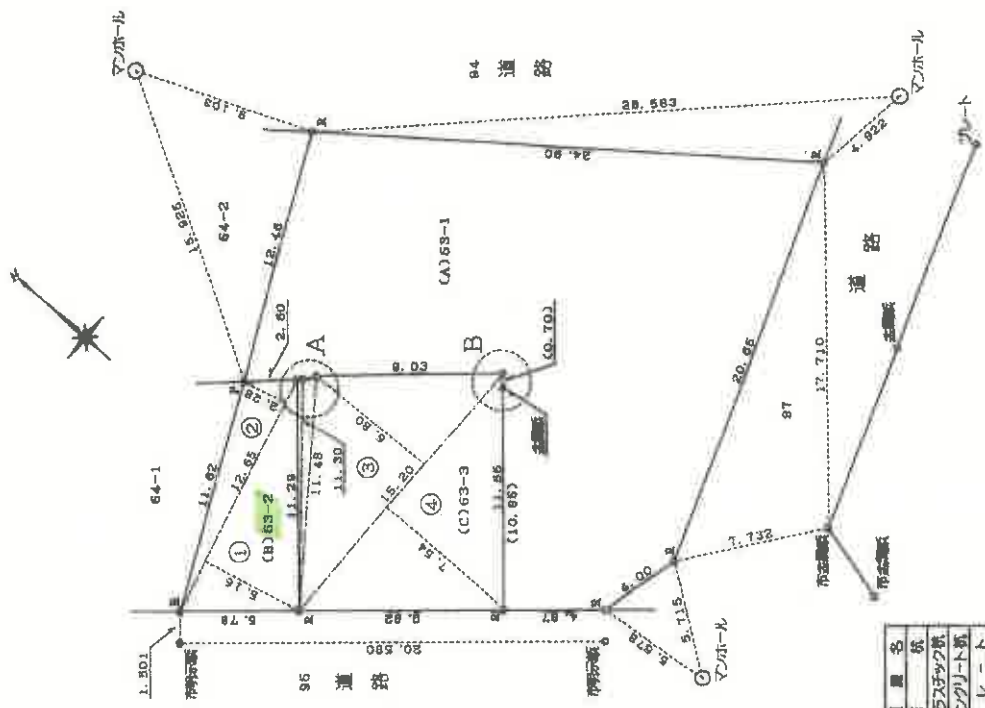
公用

登記年月日：平成10年8月0日

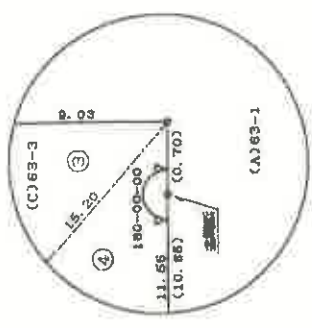
前 63 後 新
番 (B)63-2 63-1
(C)63-3

土地所在図 1/2
地積測量図 10.8.6

土地の所在 尼崎市堀ヶ島



詳細図 A 1:50



詳細図 B 1:50

図名	
S	図
PL	プラスチック板
C	コンクリート板
P	プレート
R	測量板

製作者

申請人

平成 10 年 月 日 (作製)

縮尺 250

106986

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

登記年月日：平成10年8月6日

・地・番

土地所在図 3/2
地積測量図 10.8-6

(B)63-2 6-1
(C)63-3

地番

土地の所在
尼崎市榎ヶ島

二斜求積表

地番 NO	面積	高さ	積算積	地積
(B)63-2 1	12.65 X	5.16 =	65.274000	
2	12.65 X	2.28 =	28.942000	
合計			94.116000	
面積			47.0580000㎡	47.05
地積			14.235	

地番 NO	面積	高さ	積算積	地積
(C)63-3 1	11.30 X	0.26 =	2.938000	
2	11.48 X	0.64 =	7.367200	
3	15.20 X	6.80 =	103.360000	
4	15.20 X	7.54 =	114.608000	
合計			228.253200	
面積			114.1266000㎡	114.12
地積			34.523	

地番 NO	面積	高さ	積算積	地積
(A)63-1			534.4700	
合計			151.1846000㎡	373.28
地積			873.6546000㎡	

二斜求積表

作製者

申請人

印 縮尺

平成 10 年 8 月 5 日 (作成日)

106987

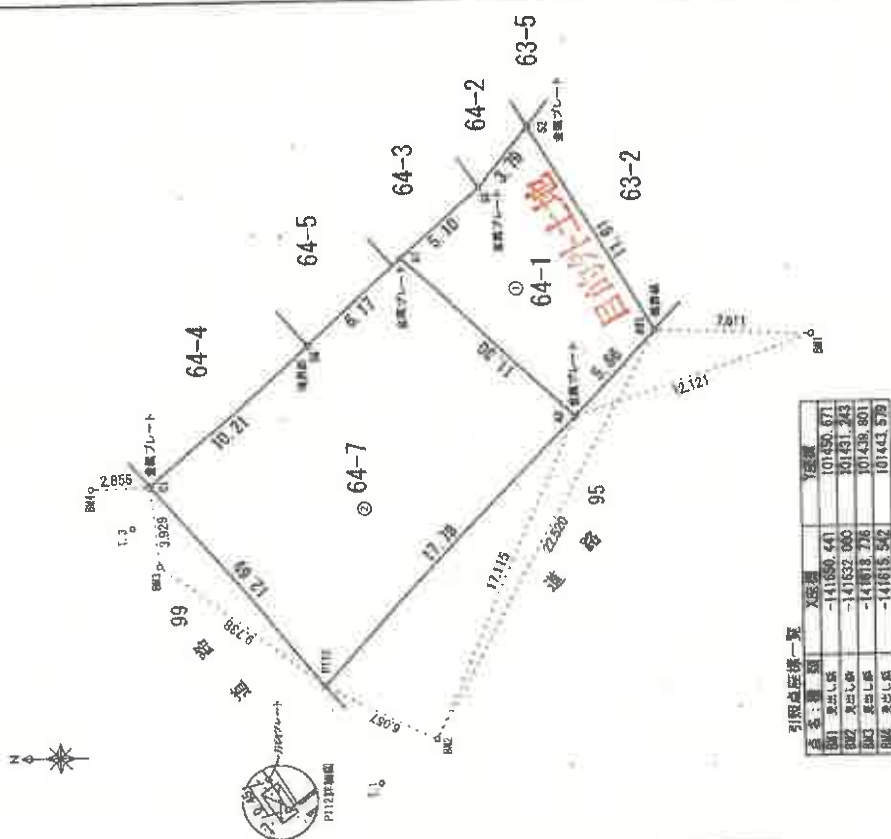
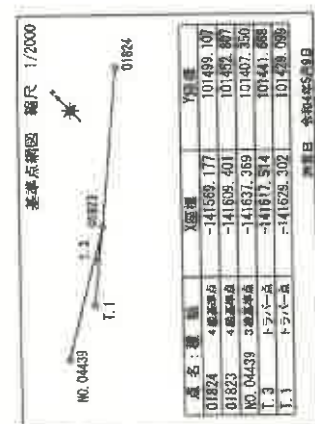
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11 枚目)

地積測量圖

地 番	64-1、-7
-----	---------

島ヶ根市崎



品名・種類	X線価	Y線価
001 臭じし紙	-141650.441	101450.671
002 臭じし紙	-141632.000	101431.243
003 臭じし紙	-141618.726	101438.801
004 臭じし紙	-141615.542	101443.579

地 名	(四)	64-1	$\bar{X}$	$\bar{Y}$	$\bar{Y}_1 - \bar{Y}$	$\bar{Y}_2 - \bar{Y}$	$\bar{Y}_3 - \bar{Y}$	$\bar{Y}_4 - \bar{Y}$	$\bar{Y}_5 - \bar{Y}$
A0			-141536.993	101426.595	-3.617				572307.324491
A2			-141536.993	101450.985	14.045				-198373.651026
A91			-141442.436	101460.940	7.005				-11166.134250
S2			-141536.950	101457.690	-6.438				837678.239170
S5			-141534.463	101457.690	-6.438				1571387.083340
A1			-141536.642	101456.602	-1.193				-160.486769
				合 计					80.725145
				合 计					80.72 0.2

[illegible]

總合計面積	284 951 7225 m ²
-------	-----------------------------

作威



再請人

令和4年5月9日(作成)

縮 1/250

大阪十世家康園主(会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(12 枚目)

登記年月日：平成10年1月22日

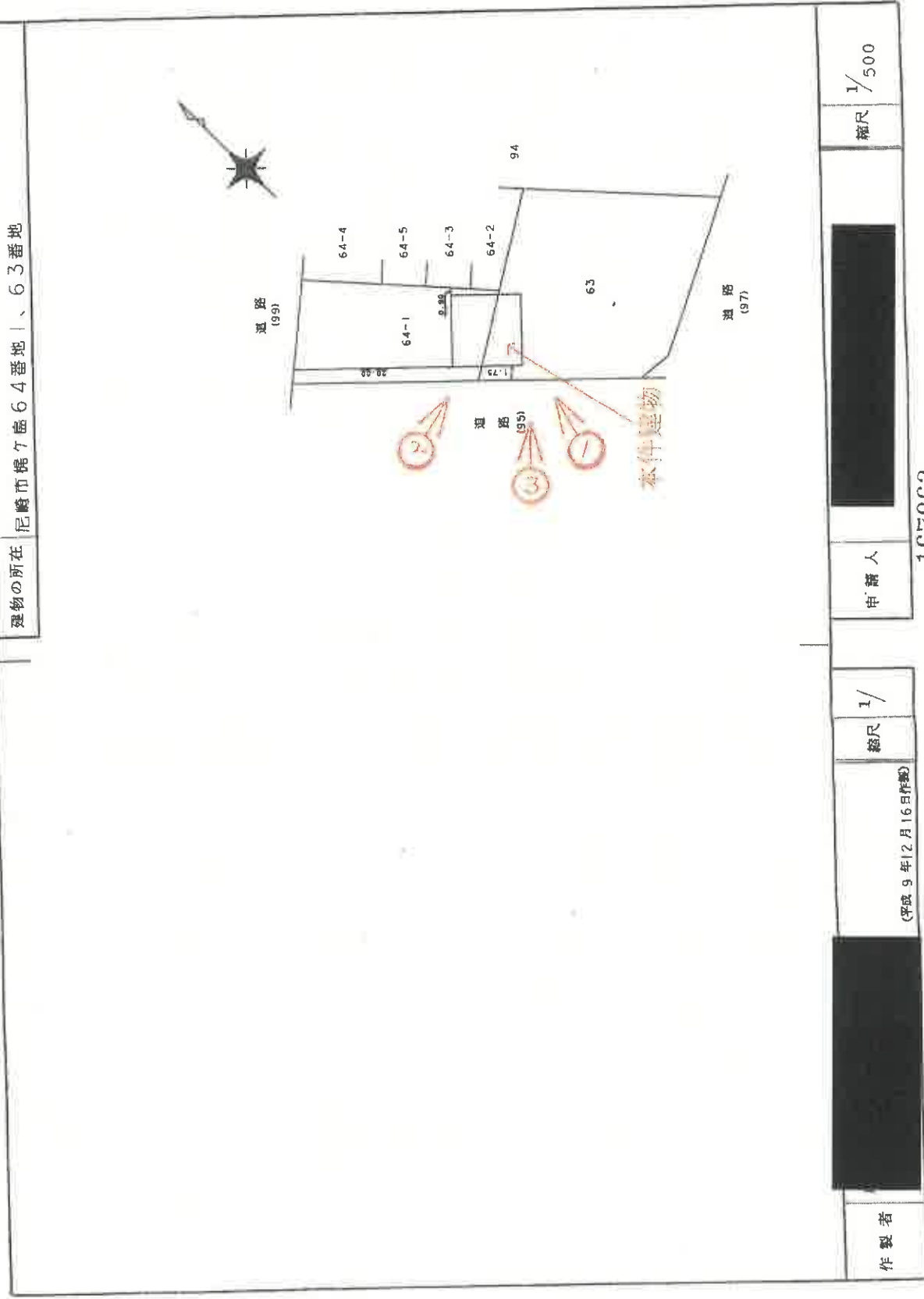
10.1.22.

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 64番1号

建物の所在 尼崎市槐ヶ池64番地1、63番地



作製者

縮尺 1/

申請人

[Redacted]

縮尺 1/500

(平成9年12月16日作成)

(縮尺原簿)

167062

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)

(13 枚目)

63-1, 64-1

面圖
面圖
平
階
各
建

50,514

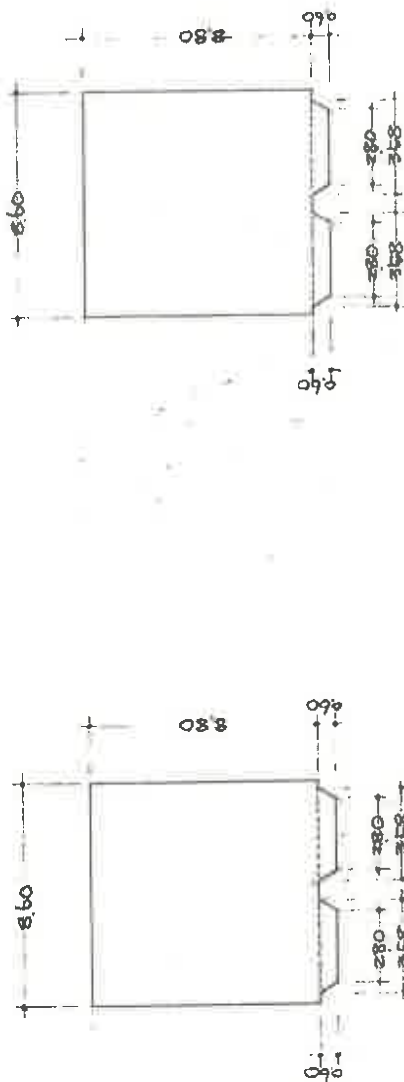
 $\frac{1}{2}$

家 屋 番 号	62-5- 62-4
建 物 の 所 在	尾南市橋上はら橋北番地63

作製年月日
昭和五〇年五月二十日

作者

人
體
中



$08045.6L$
 $08228.3 = 2/090 \times (0822 + 853) \times 0.2$
 $00897.4 = 0828 \times 0.93$

3階

1.	8.60×8.80	$= 75.6800$
2.	$z \times (3.58 + z80) \times 0.60$	$= 3.8280$
計		79.5080

縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{200}$
---	---	-----------------	-----------------

167083

(弘文堂印刷社)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(14 枚目)

登記年月日：昭和50年5月14日

63-1 64-1

建物階平面図

50.5.14

家屋番号 63-1 64-1

建物の所在 民南市桃ヶ島6番地63

64-1(65)

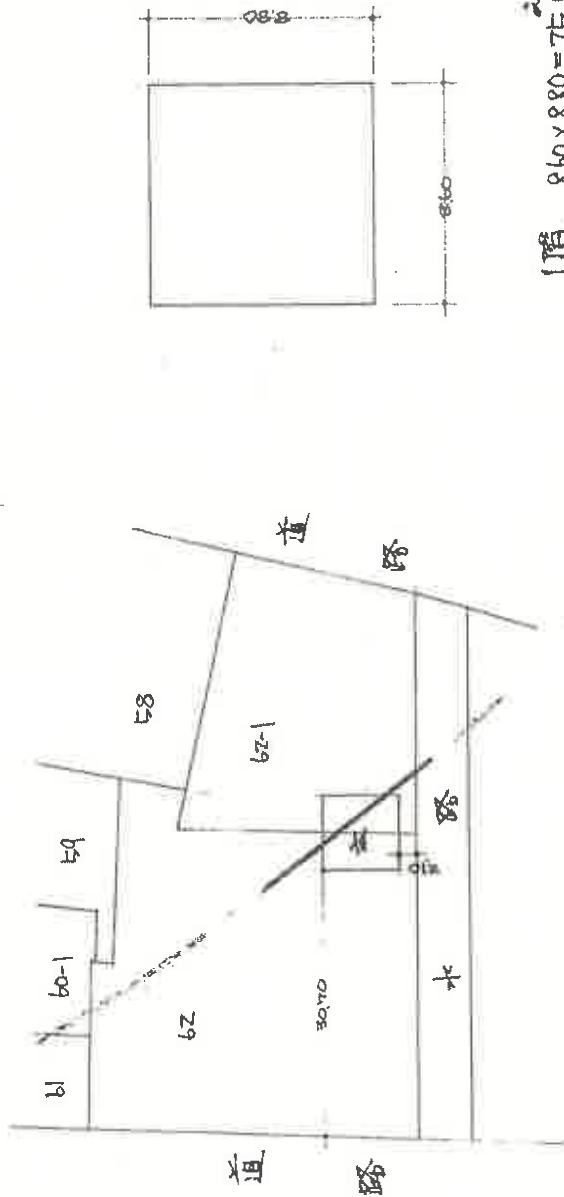
製作年月日
昭和50年5月14日

作者

申請人

申請人

申請人



1階 8.60 x 8.80 = 75.6800

167064

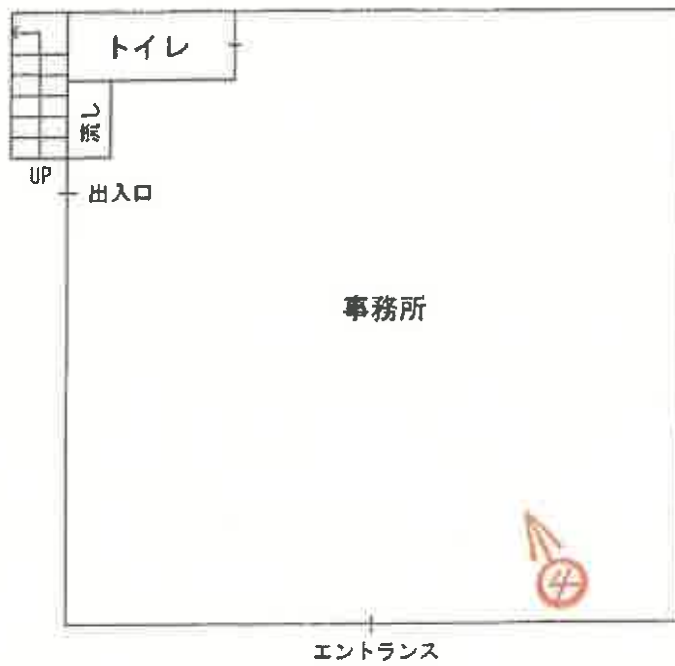
縮尺 1/600 1/200

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(15枚目)

建物間取略図

1階



2階



(+○は写真番号および撮影位置・方向)

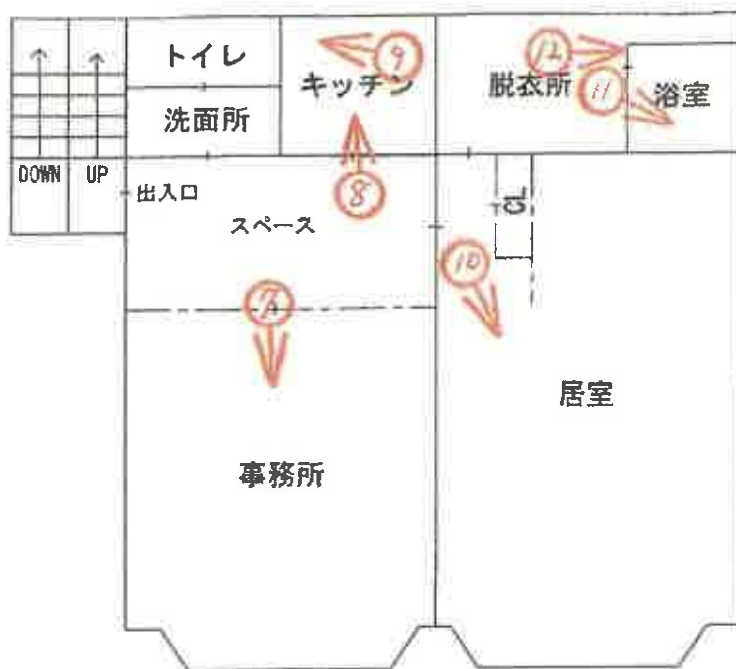
令和6年(又)第46号

(16枚目)

建物間取略図



3階



(+○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(又)第46号

(17枚目)

物件 2 建物

①



②



物件 2 建物

③



④



⑤



⑥



(20 枚目)

⑦



⑧



(2 / 枚目)

⑨



⑩



(22 枚目)

⑪



⑫



(23 枚目)

令和 6 年 (又) 第 46 号
令和 7 年 1 月 21 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 7 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田中 計機

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,190,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金940,000円
物件2(建物)	金4,250,000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の内訳価格は物件1と目的外土地の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 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	種類：事務所・居宅
特記事項			
	・物件2は物件1のほか、目的外土地64番1（地目：宅地、登記地積：80.22㎡）地上に存し、当該土地について、賃借権が設定され、その契約内容は以下の通りである。 《借地契約の内容（詳細は現況調査報告書参照）》 賃貸人：土地所有者（A） 賃借人：亡B 契約の目的：建物の所有 契約面積：80.44㎡（実測数量/関係人の回答書より） ※地積測量図記載地積は80.22㎡となっている。 契約期間：昭和48年4月1日から（旧借地法） 月額賃料：15,540円（一時金の授受はない） 滞納の有無：有り ・物件2は長期間使用されていない状態にあると目されるが、1～2階と3階北西側部分は事務所として利用され、3階南東側部分は居宅として利用されていたものと推測される。		

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及び目的外土地46番1）

位 置 ・ 交 通	阪神電鉄線 杭瀬駅の東方 約300m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、事務所併用住宅等が混在する駅に近い地域	
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2種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区
画 地 条 件	規模 127.27 m ² の ほぼ整形地 南西側間口約11.4m、奥行約11.3m（平均）	
接面道路の状況	南西側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1と目的外土地46番1は物件2の敷地として利用されている。	
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と目的外土地46番1は物件1の北西側において隣接関係にあり、物件1は南西側間口約5.8m、奥行約11.3mのほぼ台形の画地、目的外土地46番1は、南西側間口約5.6m、奥行約11.3mのほぼ台形の画地となっている。 ・南西側市道の車両交通は南東方に向かって一方通行になっている。	

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) 昭和50年5月12日 新築 経過年数 50 年程度 ※目的建物は既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル、ALCパネル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス、石膏ボード等 床 : タイル、シート等 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 : 事務所・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	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。 ・北西側部分に外階段が設置され、当該外階段を通じて各階及び屋上に往来できる構造になっている。 ・天井板が崩落している箇所やクロス壁の剥がれが各階に散見され、維持管理の状態に劣る。事務所部分はパーテーションにより区切られているが、書類やオフィス家具が残置されている。 ・南東側隣接建物と接合している。 ・屋上にキュービクルと推定される設備が存するが、PCBが含有されたものであるか否かは判然としない。

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及び目的外土地46番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	147,000	1.01	47.05	0.80	5,590,000
目的外土地	147,000	1.01	80.22	0.80	9,530,000
合 計					15,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎-39）

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/㎡)
 $193,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/129 \approx 147,000$

◇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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/128 \times 100/100 \approx 100/129$

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	150,000	234.68	0.03	1,060,000

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 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	5,590,000	0.60	法定地上権	3,350,000
目的外土地	9,530,000	0.60	借地権	5,720,000
合 計				9,070,000

(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	5,590,000	-3,350,000		0.60	0.70	940,000
2	1,060,000	+9,070,000	1.00	0.60	0.70	4,250,000
一 括 価 格 (合 計)						5,190,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件自体に内在する特殊性（一部借地、地主との交渉可能性、建物の老朽化の程度等）を考慮（▲40%）

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-39)
所 在 : 尼崎市杭瀬南新町1丁目70番
「杭瀬南新町1-7-7」
価 格 : 193,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「杭瀬」駅より道路距離150m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 215㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅が混在する駅に近い住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 4,603,842円
物件2 : 4,797,267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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 尼崎市梶ヶ島 |
| | 地 番 | 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尼崎市梶ヶ島 6 4 番地 1、6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.68 平方メートル
2 階 79.50 平方メートル
3 階 79.50 平方メートル |



三边

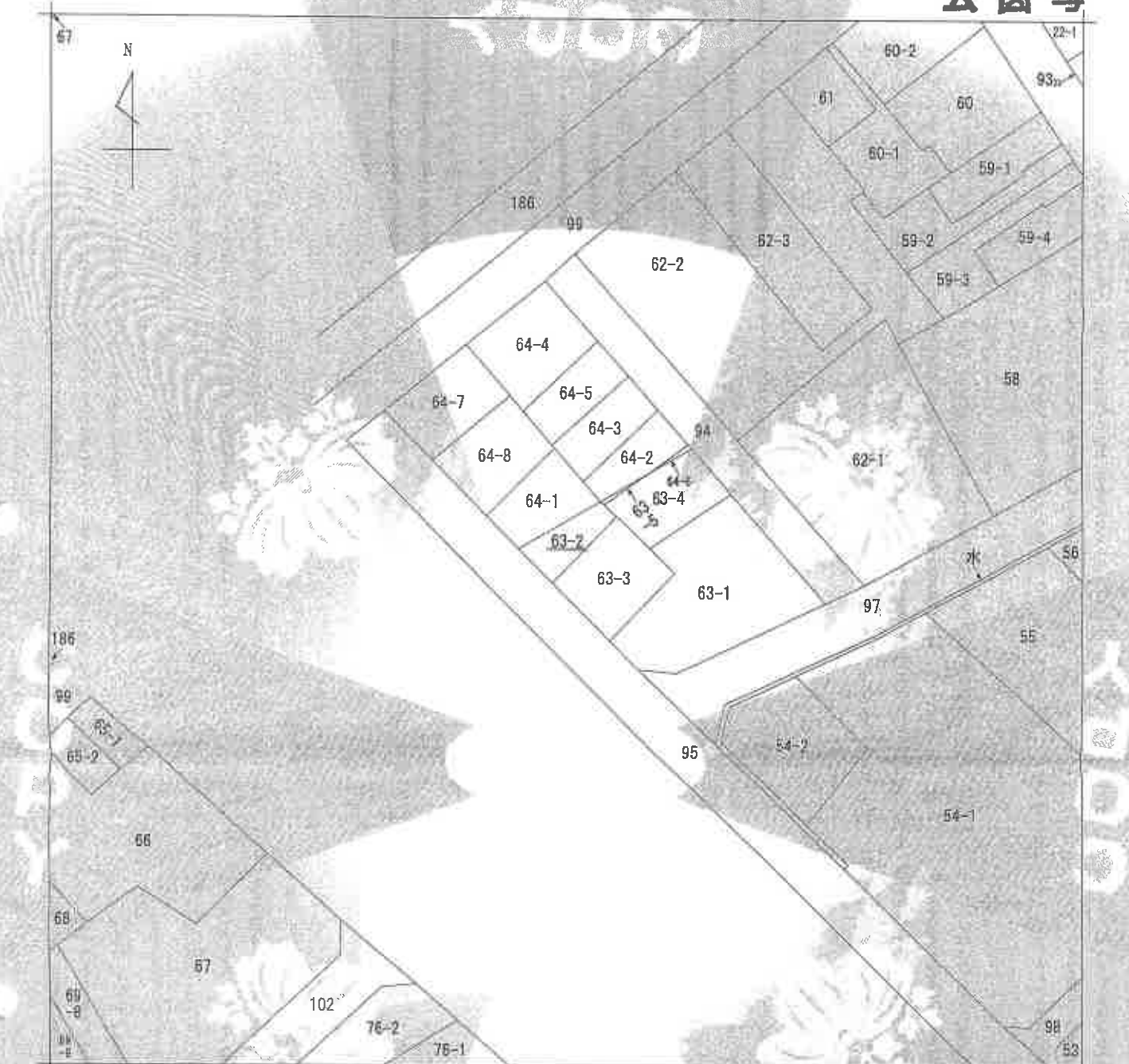


約 1 : 10,000

定川区

一 国土地理院

公 函 写



④ 地図に準ずる範囲は、土地の位置と用途に基く不動産登記簿上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、土地の位置と用途の図表を記載した図面である。

地雪区域具出

櫛ヶ島

机用本型
下具

請 部 分	所 在	尼崎市喜多島			地 番		63番2	
出 縮 力 尺	縮長不明	精 度 分	水準系 又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	国土庁振替用地図
作 成 年 月 日				備 註 年 月 日 (取調)			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。

(神戸地方法務局尼崎支局管轄)

令和6年10月22日

神戸地方法務局

地圖整理番号：M32791

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成10年8月6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。
(神戸地方支務局尼崎支局管轄)
令和6年10月22日 神戸地方支務局

前 63・後 野二

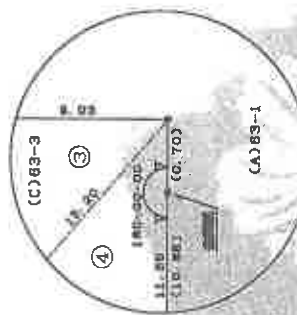
土地所在図 1/2
土地積測量図 1086

地 番 (B)63-2 (13-1)
(C)63-3

土地の所在 尼崎市長ケ島



詳細図 A 1:50



詳細図 B 1:50

図面番号	図面名称
PL	測量図
C	測量図
P	測量図
R	測量図

作製者	中野人	面積	250
106986			
平成10年 8月 3日			

登記年月日：平成10年8月6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
(神戸地方公務局尼崎支局管轄)
令和6年10月22日 神戸地方公務局

新 市 地 積 測 量 図 10.8-6
地 番 (B)63-2 63-1
(C)63-3
土地の所在 尼崎市内ヶ瀬

三軒要請表

地番NO	面積	高さ	積算面積	地積
(B)63-2-1	12.95 X	5.16 =	65.274000	
2	12.95 X	2.28 =	28.842000	
	合計		94.116000	
	面積		47.0580000	37.05
	坪数		14.235	

地番NO	面積	高さ	積算面積	地積
(C)63-3-1	11.30 X	0.26 =	2.938000	
2	11.48 X	0.64 =	7.347200	
3	15.20 X	6.80 =	103.360000	
4	15.20 X	7.54 =	114.608000	
	合計		228.253200	
	面積		114.1266000	114.12
	坪数		34.523	

酒地要請表

(A)63-1	公積	534.4700	37
	積算	181.1846000	37
	酒地	353.2854000	37

作 業 者

申請人

印

1

平成10年 8月 3日酒地

106987

地図整理番号：M32792

(32/2)

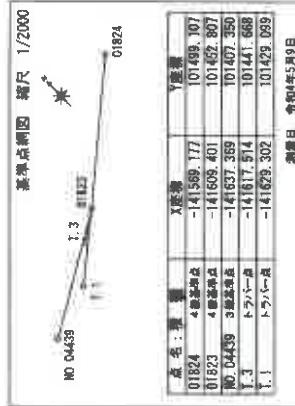
A4に縮小

登録年月日: 令和4年5月23日

地積測量図

地番 64-1、-7

土地の所在 尼崎市梶ヶ島

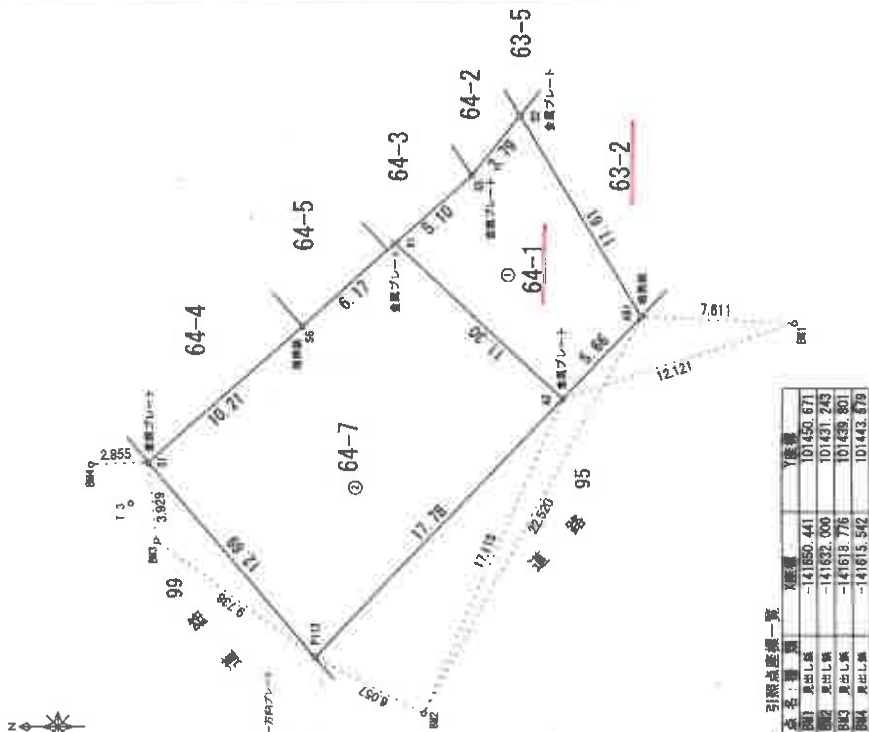


求積表

地番	① 64-1	② 64-7	③ 64-3	④ 64-2	⑤ 64-5	⑥ 64-1	⑦ 64-2	⑧ 64-5
NO	64-1	64-7	64-3	64-2	64-5	64-1	64-2	64-5
A2	-141628.923	101446.895	-141628.923	101446.895	-141628.923	101446.895	-141628.923	101446.895
A91	-141642.826	101458.965	-141642.826	101458.965	-141642.826	101458.965	-141642.826	101458.965
S2	-141636.950	101460.940	-141636.950	101460.940	-141636.950	101460.940	-141636.950	101460.940
S5	-141634.465	101487.990	-141634.465	101487.990	-141634.465	101487.990	-141634.465	101487.990
A1	-141630.652	101454.502	-141630.652	101454.502	-141630.652	101454.502	-141630.652	101454.502
合計面積	80.229.345							
地積	16.77 m ²							

地番	① 64-1	② 64-7	③ 64-3	④ 64-2	⑤ 64-5	⑥ 64-1	⑦ 64-2	⑧ 64-5
NO	64-1	64-7	64-3	64-2	64-5	64-1	64-2	64-5
P12	-141626.929	101434.043	-141626.929	101434.043	-141626.929	101434.043	-141626.929	101434.043
A2	-141638.923	101446.895	-141638.923	101446.895	-141638.923	101446.895	-141638.923	101446.895
A1	-141630.652	101484.602	-141630.652	101484.602	-141630.652	101484.602	-141630.652	101484.602
S6	-141626.033	101450.488	-141626.033	101450.488	-141626.033	101450.488	-141626.033	101450.488
S1	-141618.894	101446.711	-141618.894	101446.711	-141618.894	101446.711	-141618.894	101446.711
合計面積	284.522.860							
地積	284.52 m ²							

総合計面積 284.557725 m²



作成者

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4に縮小

登記年月日: 昭和50年5月14日

63-1 64-1

家屋番号 63-1 64-1

建物の所在 民市街・県道沿線

建各物階平面図

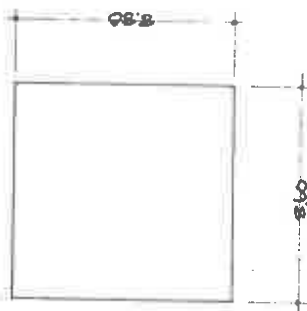
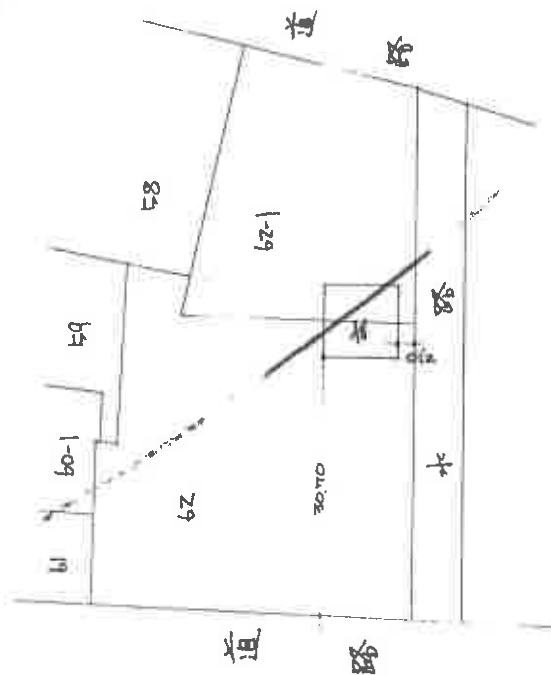
50.5.14

1/2

昭和五〇年五月廿一日	作製年月日
作製者	
申請人	

(古文書印刷用)

+



1階 8.60 x 8.80 = 75.6800

縮尺 1/600 1/200

167004

登記年月日：昭和50年5月14日

50.5.14
2/2

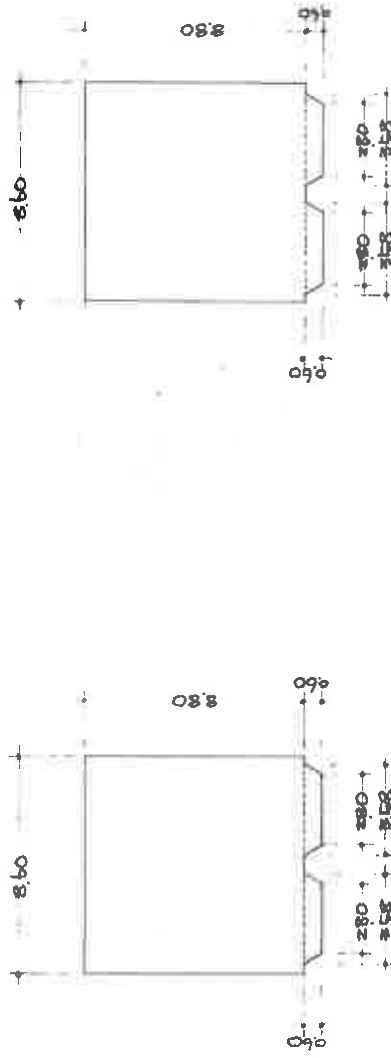
建物各階平面図

家屋番号	62-6-64-1
建物の所在	民市横長12番地 64-1.67

作製年月日
昭和50年5月14日

作製者

申請人



21番
1. $8.60 \times 8.80 = 75.6800$
2. $2.74(3.58 + 2.80) \times 0.60 / 2 = 3.8280$
計. 79.5080

31番
1. $8.60 \times 8.80 = 75.6800$
2. $2.74(3.58 + 2.80) \times 0.60 / 2 = 3.8280$
計. 79.5080

箱 尺 1/200 1/200

1670E3

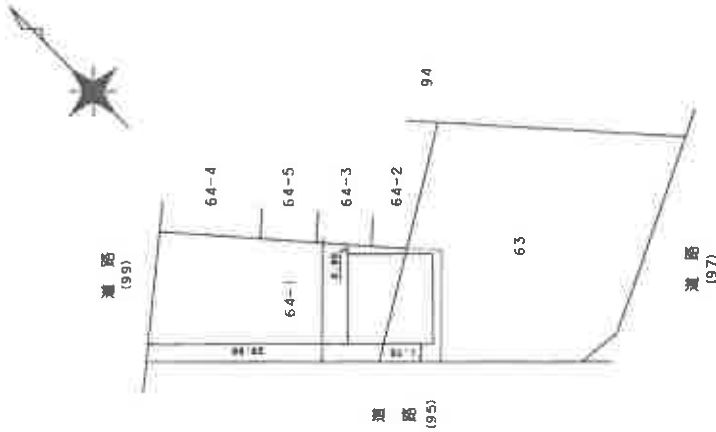
各 階 平 面 図



建 物 図 面 図

家屋番号 64番1号

建物の所在 尼崎市槐ヶ島64番地1、63番地



作 製 者



縮尺 1/

(平成9年12月16日作成)

申 請 人



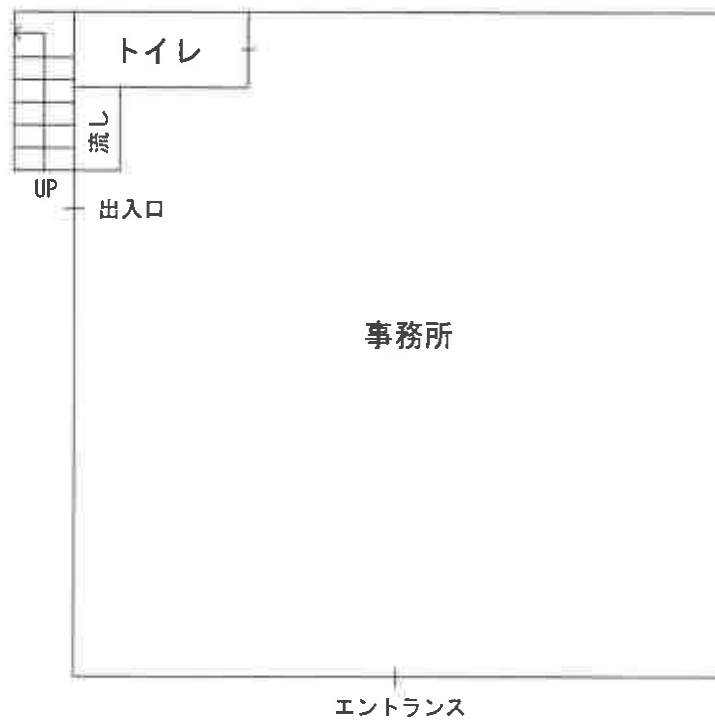
縮尺 1/500

(施印義務)

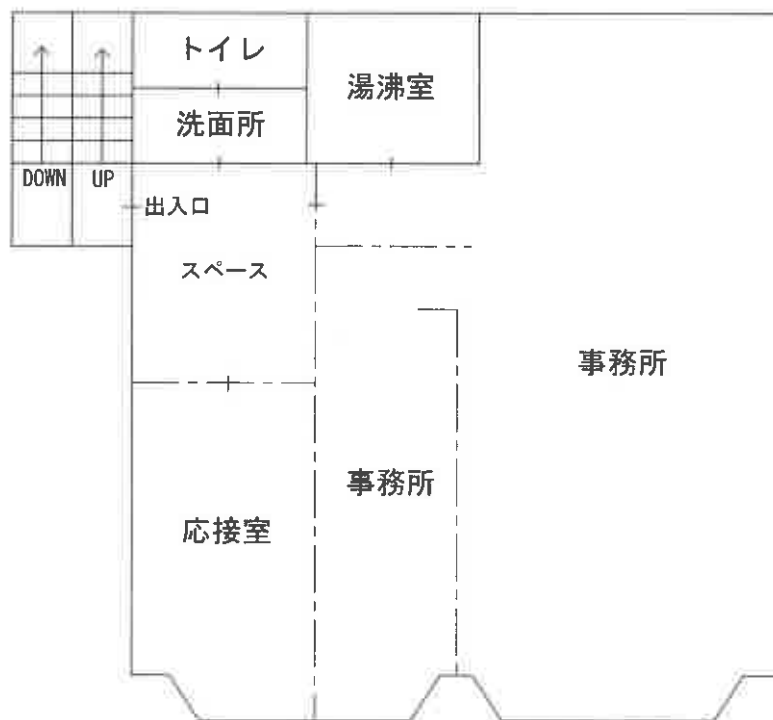
167062

建物間取略図

1階



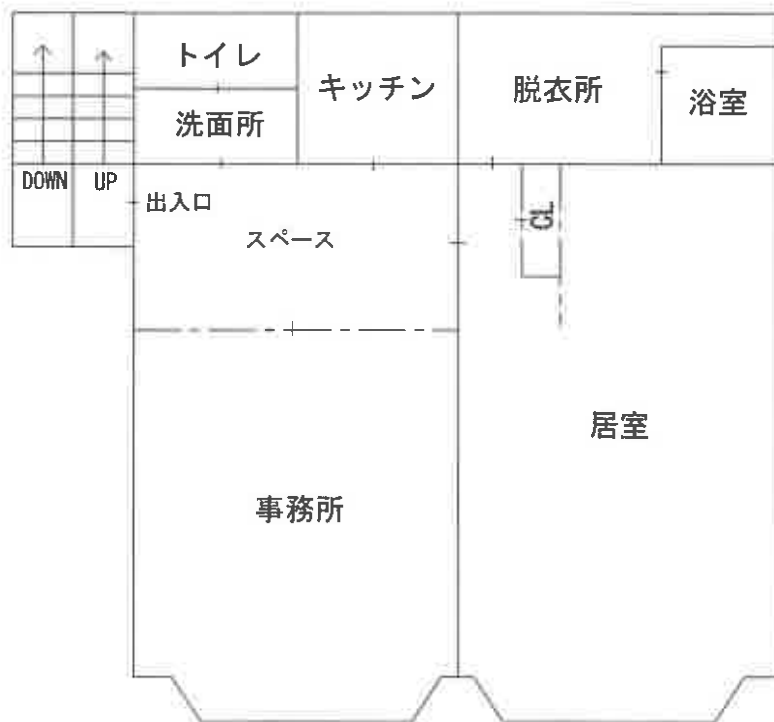
2階



建物間取略図



3階



参 考 写 真
令和6年（ヌ）第46号

・南方より撮影



・北西方より撮影

