

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 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 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 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 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	5,250,000 4,200,000		1,050,000	61,533	0
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 尼崎市田能四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 3 3 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 8 . 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 25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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号433番1の1）の登記が存在する。
- ・ 売却対象外の土地（地番433番1）を通行のため無償で利用している。
- ・ 隣地との境界が不明確である。

《 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 尼崎市田能四丁目 |
| | 地 番 | 4 3 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 . 8 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第9号
令和7年3月13日受理
令和7年5月1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 | 尼崎市田能四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 3 3 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 8 . 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	尼崎市田能4丁目3番8号付近				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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 ☐				
その他の事項					
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

(2 枚目)

その他の事項

1 物件1土地（以下「本件土地」という。）の現況について

本件土地を適宜概測、概観したところ、形状は、概ね地積測量図と一致していると推測されるほか、添付写真のとおり。もっとも、境界標は見当たらず、隣地との境界は明確ではないので、境界については、隣地土地所有者の立会の下、専門家による測量等により確認する必要がある。なお、西側に面する道路（目的外土地 地番433番1）は、建築基準法上の道路である私道で、登記上の地目は宅地であるが、現況は公衆用道路と認められ、近隣者への聴取りでは、通行料などの金銭の支払いは一切なく、無償で通行しているとのことであった。本件土地の南側方面には、一級河川である藻川が流れている。

占有関係については、本件土地の現況は更地であり、建物が存在しないところ、同所在には本件債務者兼所有者である株式会社Eight Upが所有権登記名義人である木造瓦葺2階建の居宅が登記記録上存在しているが、滅失登記がなされていないものと思われる。他に、第三者の占有の徴表が見当たらないことから、2枚目記載のとおり、債務者兼所有者の占有と認めた。

2 その他の状況について

令和7年4月1日、当職は、債務者兼所有者宛てに照会書等を送付したが、あて所に尋ねあらずで返戻され、回答は得られていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

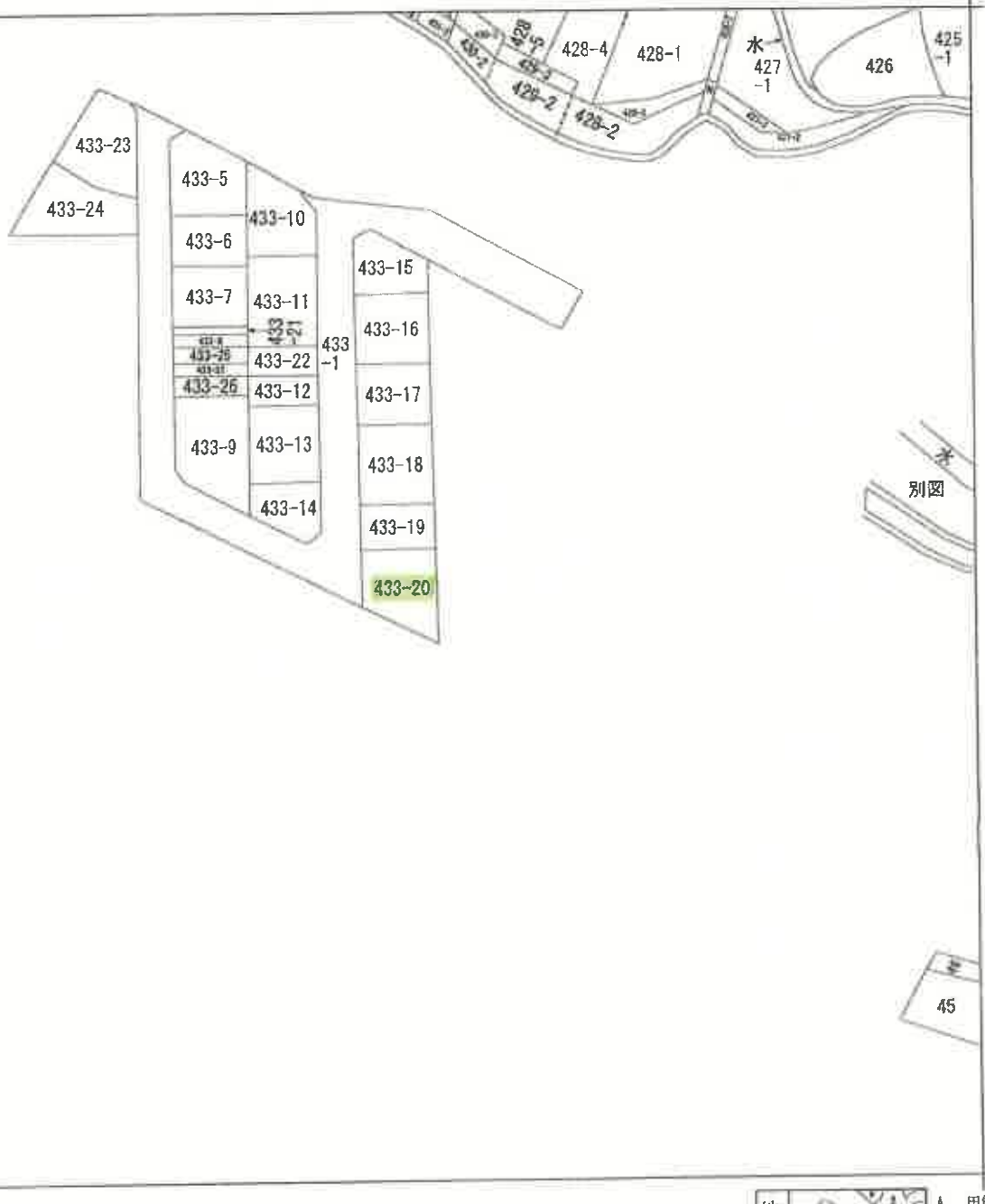
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者 (同上)	前の道路は他人地ですが、通行料などの負担は一切無く、支払ったことがありません。只で通行しています。

(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
7年4月1日 (火) 13:54-14:17	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4月1日 (火) 16:01-16:14	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
7年4月1日 (火)	執行官室	株式会社Eight Up宛て照会書等送付(郵券110円×2使用)
7年4月7日 (月) 10:41-11:02	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、近隣者に聴取り
7年4月24日 (木) 12:44-12:59	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年4月7日 目的物件は不在で閉鎖されていることが予想され、また、威力行使に備え、立会人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

イ 431-3
ロ 432-2



A 田能1丁目
B 田能4丁目
C 食満4丁目

請求部分	所在地	尼崎市田能四丁目				地番	433番20			
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	昭和48年1月31日				補付年月日 (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

登記年月日：昭和44年11月4日

前433-1-1・整・新一

地番

433-5-20、433-1

土地の所在

尾崎市上食満寺町

所在

尾崎市

田能4丁目

田能中町川

991

1000-1

1000-14

1000-9

433-1

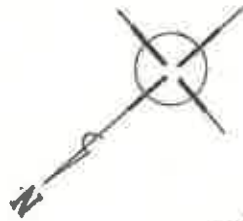
現地A

990-1

上食満寺町元

435-1

433-5



本件土地

433-2

433-3

433-4

434-3

435-2

縮尺 1/500

402516

(弘文堂印刷)

本図面はA3図をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

登記年月日：昭和44年11月4日

地積測量図

箇433-1・接新一

133-8-20 433-1

の所在 尾崎市土佐町字細谷

所在 尾崎市 原能4丁目

44-11.4

作製年月日 昭和44年9月22日

作製者

申請人

面積表

符号	求積	面積(m ²)
14 K	$9.95 \times (455 + 200) \times 1/2$	32.5857
	$9.50 \times 2.45 \times 1/2$	11.8375
	TOTAL	44.4232
15 L	$9.45 \times 2.45 \times 1/2$	11.5767
	$10.10 \times (1.50 + 4.68) \times 1/2$	31.7140
	TOTAL	43.2907
16 M	$11.25 \times (525 + 535) \times 1/2$	57.6250
17 N	$10.45 \times (505 + 480) \times 1/2$	51.4662
18 O	$11.55 \times (580 + 590) \times 1/2$	67.5675
19 P	$9.55 \times (425 + 428) \times 1/2$	40.7307
20 Q	$13.35 \times (385 + 445) \times 1/2$	53.8192
	TOTAL B+C+...Q	948.4363

面積表

符号	求積	面積(m ²)
433 A-1	$1203.27 - 948.4363$	254.8337
B-5	$900 \times (1.45 + 2.25) \times 1/2$	59.1500
	$9.05 \times 4.45 \times 1/2$	21.0857
	TOTAL	80.2357
20-16	$9.78 \times (480 + 455) \times 1/2$	40.2513
20-7	$11.30 \times (580 + 560) \times 1/2$	64.4100
4E-1	$19.62 \times (515 + 510) \times 1/2$	54.4275
	$9.90 \times 0.90 \times 1/2$	4.4550
20 F-7	$15.65 \times (705 + 412) \times 1/2$	27.4835
	TOTAL	91.3323
4G-10	$12.57 \times (295 + 615) \times 1/2$	57.3920
	$6.35 \times 0.75 \times 1/2$	2.5087
	TOTAL	59.9007
4H-11	$12.60 \times (605 + 620) \times 1/2$	77.1750
	$10.17 \times (395 + 500) \times 1/2$	45.5107
	$8.05 \times 1.50 \times 1/2$	5.2325
	TOTAL	57.9432
4J-12	$11.75 \times (580 + 545) \times 1/2$	48.0312

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8枚目)

縮尺 1/1

402517.4

概略見取図 (縮尺記載なし)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(9 枚目)

本件土地

①



②



③



④



(// 枚目)

⑤



(/ 2 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 4 月 7 日 現地調査
令和 7 年 4 月 28 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

廣嶋琢也

第1 評価額

物件 1	金5,250,000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評価するものであり、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、ほぼ登記簿記載と同じ。

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	
特 記 事 項			
登記上、次の建物の敷地となっているが、当該建物は存在せず、現況は更地である。 所 在 尼崎市田能四丁目4 3 3 番地2 0 家屋番号 4 3 3 番1 の1 種 類 居宅 構 造 木造瓦葺2 階建 床 面 積 1 階 38.92㎡ 2 階 22.35㎡			

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	J R 福知山線 猪名寺駅の東方 約2.1 k m (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)	
付 近 の 状 況	藻川に隣接する小規模一般住宅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、河川保全区域
画 地 条 件	登記地積 68.81m ² のほぼ台形地 (中間画地) 間口×奥行 約6.2m×約8m 私道 (他人所有) 面とほぼ等高な平坦地である。 境界標は見受けられず、境界は判然としないが、私道面・側 溝・C B (河川区域境界) により範囲は概ね明瞭で、概測の 結果、地積測量図と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	西側 約3.8m私道※(建築基準法42条1項5号) ※他人所有 (通行料の負担は無いとのことである。)	
土 地 の 利 用 状 況 等	更地である。	
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 関による土壌汚染調査を要する。	
特 記 事 項	現地調査では、上水道・ガス・下水道は宅地内に接続されて いる状況である。	

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	109,000	1.00	68.81	1.00	7,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（尼崎－9）

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/㎡)

161,000 × 101/100 × 100/101 × 100/148 ≒ 109,000

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/107 × 100/109 × 100/115 × 100/110 ≒ 100/148

イ 個別格差：方位・形状 (1.00)

ウ 地 積：登記記載地積

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、目的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	7,500,000	1.00	1.00	0.70	5,250,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：不要と判断した。

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (尼崎一9)
所 在 : 尼崎市食満2丁目82番
「食満2-4-10」
価 格 : 161,000円/㎡
位 置 : JR福知山線「猪名川」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 82㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員5m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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 5,536,177円

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 地積測量図
- 5 概略見取図
- 6 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 所	在	尼崎市田能四丁目
地	番	4 3 3 番 2 0
地	目	宅地
地	積	6 8 . 8 1 平方メートル





登記年月日：昭和44年11月4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。

(神戸地方税务局尼崎支局電達)

令和7年1月16日

大阪法務局北出張所

登記書

地積測量図

前433-1・後・新

地番	433-5-20、433-1
土地の所在	尼崎市上食端字向元
所在	田能4丁目

田能字新田

991

1000-1

1000-14

1000-9

433-1

被地

上食端字向元

435-1

990-1

428-5

435-2

434-3

433-4

433-3

433-2

物件1

縮尺 1/300

402516

(私文堂印刷)

地図整理番号：M05013

(1/2)

44.11.4

1/2

昭和44年9月22日

作製年月日

土地家屋調査士

作製者

申請人

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。
(神戸地方支務局尼崎支局管轄)

令和7年1月16日

大阪支務局北出張所

登記官

地籍調査図面

前433-1・後・新

433-5-20、433-1

の所在

所在

尼崎市
田能4丁目

面積表

符号	求積	面積(m ²)
8A-1	1203.27 - 948.4363	254.8337
8B-5	900 × (1.45 + 7.25) X ¹ / ₂	39,1500
	775 × 0.45	21.6437
	TOTAL	60.7937
8C-7	978 × (4.50 + 4.55) X ¹ / ₂	44,2345
8D-7	11.30 × (580 + 360) X ¹ / ₂	64,4100
8E-8	1062 × (515 + 510) X ¹ / ₂	54,4270
8F-9	940 × 0.80	4,4550
	1565 × (706 + 412) X ¹ / ₂	87,4835
	TOTAL	21,9380
8G-10	1257 × (298 + 615) X ¹ / ₂	57,3020
	635 × 0.75	2,3087
	TOTAL	59,6107
8H-11	1260 × (603 + 620) X ¹ / ₂	77,1750
	1017 × (395 + 500) X ¹ / ₂	45,5107
8I-12	805 × 1.30	5,2325
	TOTAL	50,7432
8J-13	11.75 × (580 + 595) X ¹ / ₂	64,0312

433

面積表

符号	求積	面積(m ²)
14	995 × (455 + 200) X ¹ / ₂	32,5862
15	950 × 2.05	11,6375
	TOTAL	44,2237
16	945 × 2.05	11,5725
17	1010 × (1.80 + 4.68) X ¹ / ₂	31,0140
	TOTAL	43,2902
18	1125 × (525 + 535) X ¹ / ₂	59,4250
19	1045 × (505 + 480) X ¹ / ₂	51,4642
20	1155 × (580 + 540) X ¹ / ₂	67,5642
21	955 × (425 + 425) X ¹ / ₂	40,7302
22	1235 × (385 + 645) X ¹ / ₂	64,8192
	TOTAL	278,4303

44-11-4

昭和44年9月22日
製作年月日

製作者

土城家蔵堂士

申請人

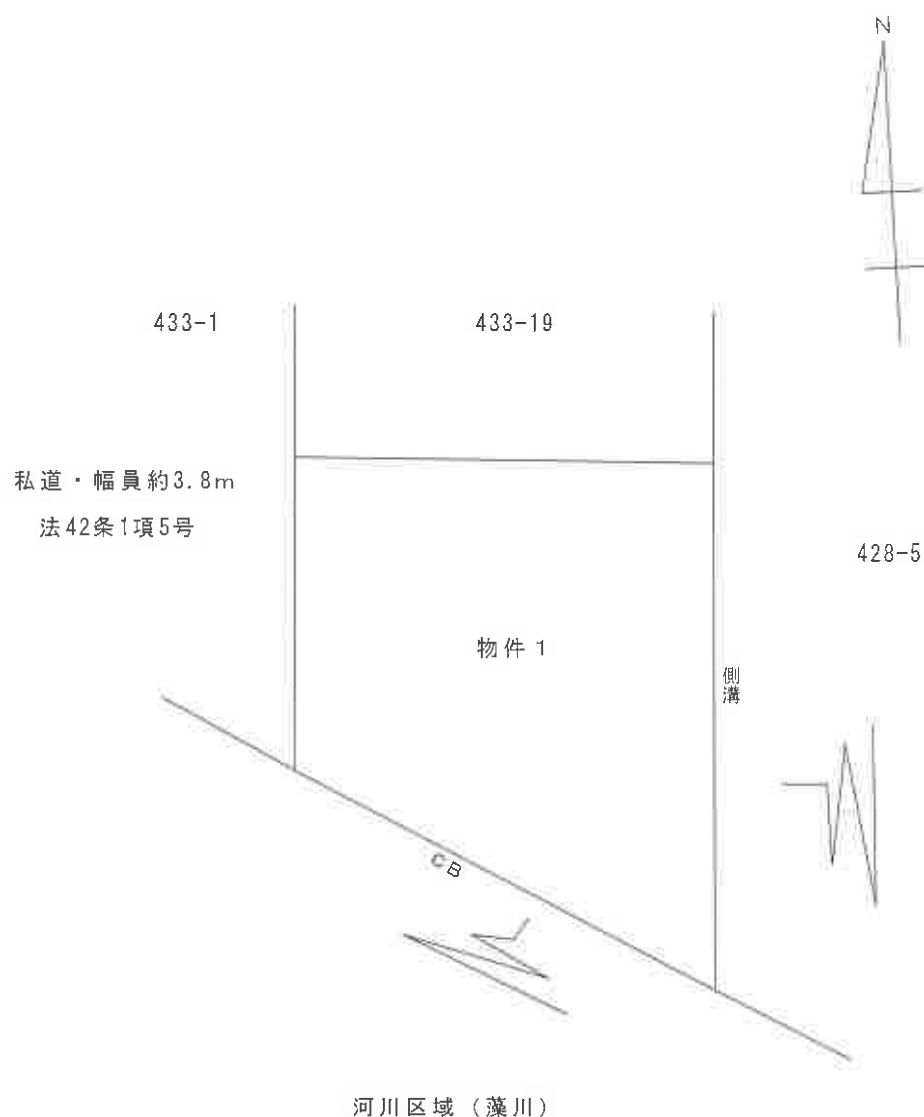
土城家蔵堂士

(5文庫印附録)

縮尺 1/1

402517

概略見取図 (縮尺記載なし)



参考写真

東方より



南西方より

