

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 9 月 9 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

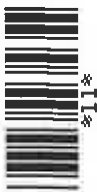
裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 9 月 25 日から 令和 7 年 10 月 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 9 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 10 月 30 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 9 月 9 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	1,020,000 816,000	一括	204,000	9,733	0
1	380,000				
2	640,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪 |
| | 地 番 | 5 8 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪 |
| | 地 番 | 5 8 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 7. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29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, 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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記建物、種類：居宅、構造：木造瓦・スレート葺平家建、未登記附属建物、構造：木造スレート葺平家建）のために法定地上権が成立する。

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1, 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 | 丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪 |
| | 地 番 | 5 8 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪 |
| | 地 番 | 5 8 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 7 . 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第10001号
令和7年3月27日受理
令和7年 4 月18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 | 丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪 |
| | 地 番 | 5 8 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪 |
| | 地 番 | 5 8 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 7. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪 5 8 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 8 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 4. 7 9 平方メートル
2 階 3 0. 3 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
土地	物件1、物件2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 概略見取図			
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(空き家)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 ☐ 上記の者のうち土地使用者が山林、雑種地及び溜池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	「その他の事項（4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			
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 ☒ 概略見取図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件3関係)	
所 在	丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪589番1及び589番3
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 (概 略)	不明
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 物件3建物について 丹波篠山市役所税務課によれば、物件3建物は現存しないとのことである。 2 現存する目的外建物について 物件1土地及び物件2土地上に目的外建物が存在するところ、主である複数の建物が合体した模様だが、立入調査による内部調査ができなかったため、正確な状況の把握ができなかった。そのため、一体の建物と判断した。 また、構造についても、内部調査ができないため、外観により把握し、それ以外は不明とした。なお、目的外建物の附属建物の構造は木造スレート葺平家建である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況は、目的外建物の表札に亡A及びBの姓が漢字で表示されていたものの、玄関横の郵便受けにはテープが貼ってあり、郵便物が投函できないようになっていた。関西電力株式会社への照会では現在契約締結はしていないとのことであり、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりと判断した。なお、閉鎖事項全部証明書では亡Aは債務者会社である株式会社タニグチ代表取締役である。
- 2 物件1土地及び物件2土地について
- (1) 物件1土地及び物件2土地は、県道面より約1.3m低い概ね平坦地(角地)である。
 - (2) 物件1土地及び物件2土地の境界は不明瞭であるが、概測では物件1土地及び物件2土地の合計登記地積より15%前後の縄伸びがある模様である。
 - (3) 物件1土地の一部を県道に提供している可能性があると思われる。なお、位置・提供面積は、物件1土地及び物件2土地の境界は不明瞭のため判然としない。
 - (4) 物件1土地及び物件2土地は、目的外建物(附属建物を含む)の敷地となっている。
- 3 インフラについて
- (1) 上水道(県道に75mm接続済み)
 - (2) 公共下水道(市道に150mm接続済み)
- 4 物件3建物について
- 物件3建物について、全部事項証明書では登記は存在するが(昭和40年11月1日新築:木造瓦葺2階建:1階144.79㎡、2階30.30㎡)、外観調査及び関係人の陳述により、現存していない可能性が高いと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

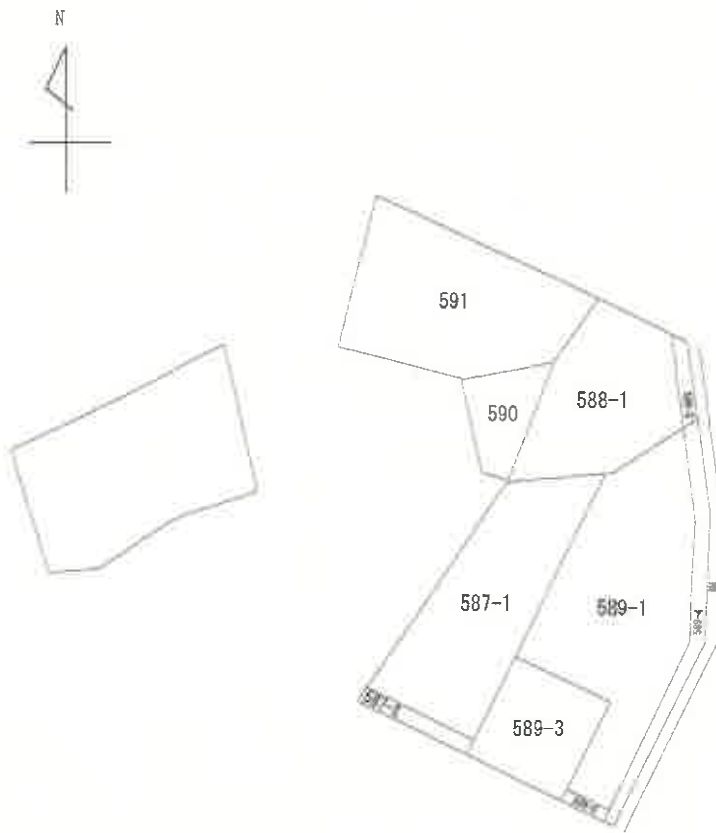
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 今ある建物には誰も住んでいません。 2 亡Aが亡くなってから、Bさんは住んでいません。 3 1年以上、空き家と思います。
■兵庫県信用保証協会	1 債務者会社の代表者であるAさんは亡くなっています。 2 本件物件に関して、家族の居住は不明です。
■丹波篠山市役所税務課 担当者	1 市では物件3建物（家屋番号589番1の1）は存在しないと理解しています。 2 市が把握している建物は3つあると思われます。 3 平成2年に建てられた建物がどの建物なのかは不明です。
■B(亡Aの妻)	1 目的外建物に住み始めたのは約15年前からです。 2 相続放棄したので、現在は居住していません。 3 物件3建物は2階建ての家でしたが、平成2年頃に建物をすべて取り壊し、現在の建物を建てたのか、それとも、2階を取り壊して、1階のみをリフォームして現在の建物にしたのかは不明です。 なぜなら、その当時は住んでもいませんし、亡Aから詳細を聞いていないからです。 5 建物が3つあるとのことですが、全部一体化していると思います。 6 現在の道路沿いの建物が、平成2年頃に建てた建物だと思いますが、詳細はわかりません。 7 目的外建物について (1) リフォームはしていません。 (2) 損傷箇所及び水回り等の不具合についてはわかりません。 (3) ペットは飼育していません。 (4) 過去に事件又は事故はありません。 (5) オール電化ではありません。 (6) タバコについては昔吸っていました。

(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3月28日(金) 15:12-15:20	執行官室	兵庫県信用保証協会担当者から事情聴取 (電話・発信)
R7年3月31日(月) 10:00-11:00	神戸地方法務局 柏原支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年3月31日(月) 11:30-11:50	物件所在地	写真撮影、近隣住民から事情聴取、通知書及び照 会書を投函
R7年3月31日(月) 12:40-13:15	丹波篠山市役所 税務課	税務課担当者から固定資産税対象物件と物件3建 物との関係について事情聴取
R7年3月31日(月)	執行官室	B及び関西電力株式会社に照会書を発送(110円切 手添付及び110円返信用封筒同封×2者分)
R7年4月10日(木) 11:30-11:50	物件所在地	外観確認、評価人帯同
R7年4月10日(木) 14:10-14:30	丹波篠山市役所 税務課	税務課担当者から物件3建物の有無について事情 聴取
R7年4月14日(月) 10:51-11:09	執行官室	Bから物件3建物の有無等について事情聴取 (電話：発信)
(特記事項) ☒ 令和7年4月10日 物件3建物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。なお、臨場後に物件3建物が現存しないことが判明したため、立ち入りしなかった。 ☐ 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 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



A 今田町下立
杭字沢谷ノ
坪

請求部	所在	丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪				地番	589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		

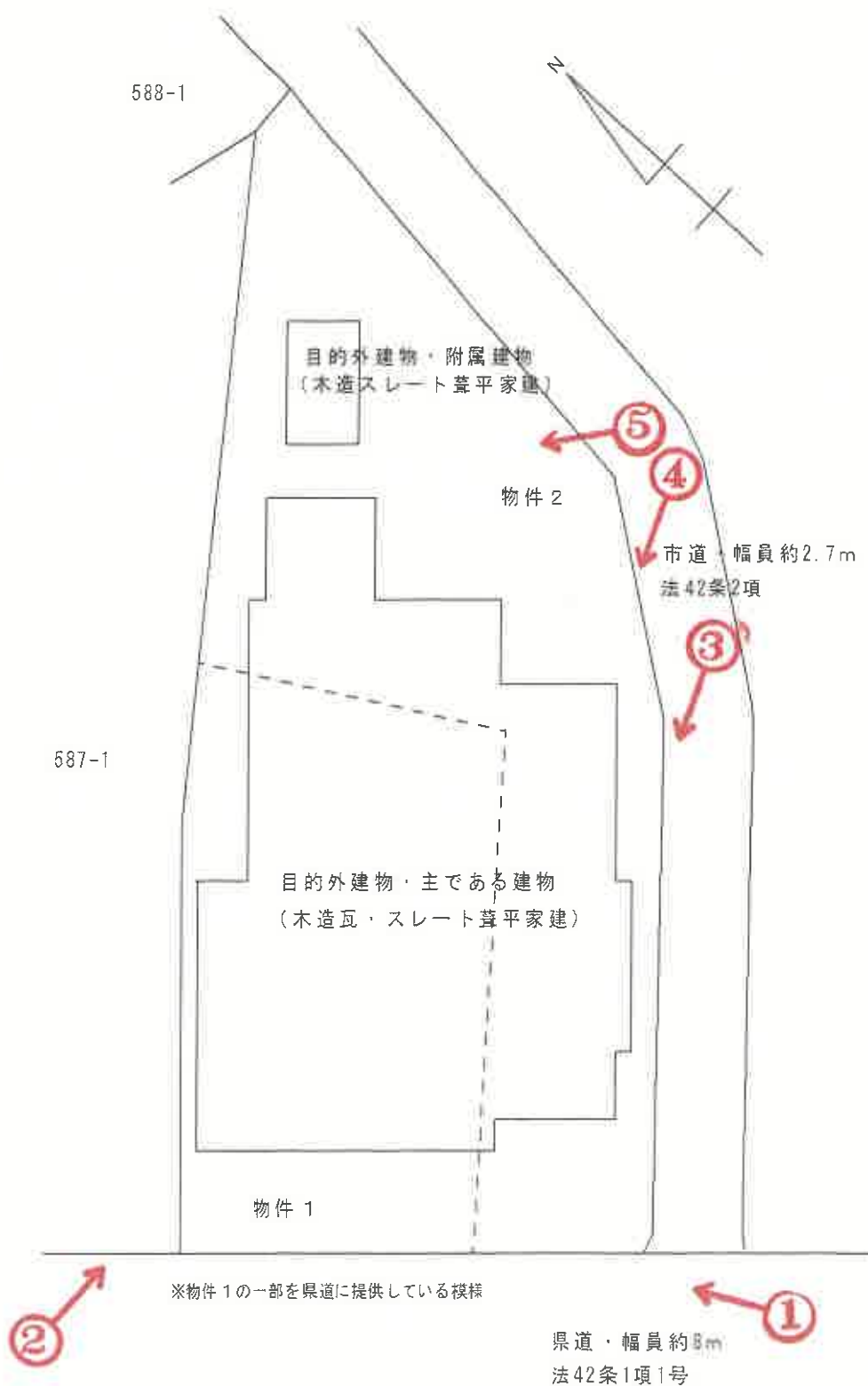
請求番号：10-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

(+○は写真番号および撮影位置・方向)

概略見取図 (縮尺記載なし)



令和7年(ケ)第10001号



①



②



③



④

⑤



(11枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 10001 号
令和 7 年 4 月 10 日 現地調査
令和 7 年 5 月 8 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

一括価格	
金1,020,000円	
内訳価格	
物件 1	金380,000円
物件 2	金640,000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合計価格である。
- 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。

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	物件目録記載のとおり	
2	地 番		
	地 目 積		
特 記 事 項			
・ 物件 3 建物について 現場調査及び丹波篠山市税務課の見解に基づいて、物件 3 建物は現存しないと判断した。 ・ 物件 1 ・ 2 は未登記目的外建物の敷地となっている。 内部調査ができないため、外観により把握した構造以外の詳細は不明である。 建物の位置・形状の概略は「概略見取図」のとおりである。 <主である建物> 木造瓦・スレート葺平家建 <附属建物> 木造スレート葺平家建			

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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 福知山線 相野駅の北西方 約4.2 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	農家住宅が建ち並ぶ郊外の農村集落地域	
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	都市計画区域内未指定 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 特になし
画 地 条 件	登記地積 360.61m ² の略台形地 (角地) 南西側間口×奥行 約17m×約33m (概ね最大) 県道面より約1.3m低い概ね平坦地である。 物件1・2の筆界は不明瞭であるが、概測では、物件1・2 の合計登記地積より15%前後の縄伸びがある模様である。 また、物件1の一部を県道に提供していると判断する。但 し、位置・提供面積は物件1・2の筆界が不明瞭のため判然 としない。	
接面道路の状況	南西側 約8m県道(建築基準法42条1項1号) 南東側 約2.7m市道(建築基準法42条2項※) ※再建築時にはセットバックを要する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	3頁特記事項記載の未登記目的外建物の敷地として利用されて いる。	
供給処理施設	上 水 道 あり (接続済み) ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (接続済み) (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	特になし。	

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	11,500	0.93	133.61	0.90	1,290,000
2	11,500	0.93	227.00	0.90	2,180,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (丹波篠山 (県) - 8)

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/㎡)

18,900 × 99/100 × 100/102 × 100/160 ≒ 11,500

◇ 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 : 角地 (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
100/103 × 100/97 × 100/160 × 100/100 ≒ 100/160

イ 個別格差 : 角地・形状・地勢 (0.93)

ウ 地 積 : 登記記載地積

エ 建付減価 : 目的外建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

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	1,290,000	0.70	0.70	0.60	380,000
2	2,180,000	0.70	0.70	0.60	640,000
計					1,020,000

イ 底地割合 : 目的外建物のための法定地上権の付着する土地

ウ 市場性修正 : 郊外立地・底地の市場性を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (丹波篠山(県)－8)
所 在 : 丹波篠山市今田町下立杭字森ノ坪321番・322番合
価 格 : 18,900円/㎡
位 置 : JR福知山線「相野」駅より道路距離4.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 333㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員10.5m県道(側道あり)に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域(建ぺい率70%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 県道沿いに丹波焼窯元と一般住宅等が建ち並ぶ地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 1,069,414円
物件2 : 1,816,908円

第7 附属資料

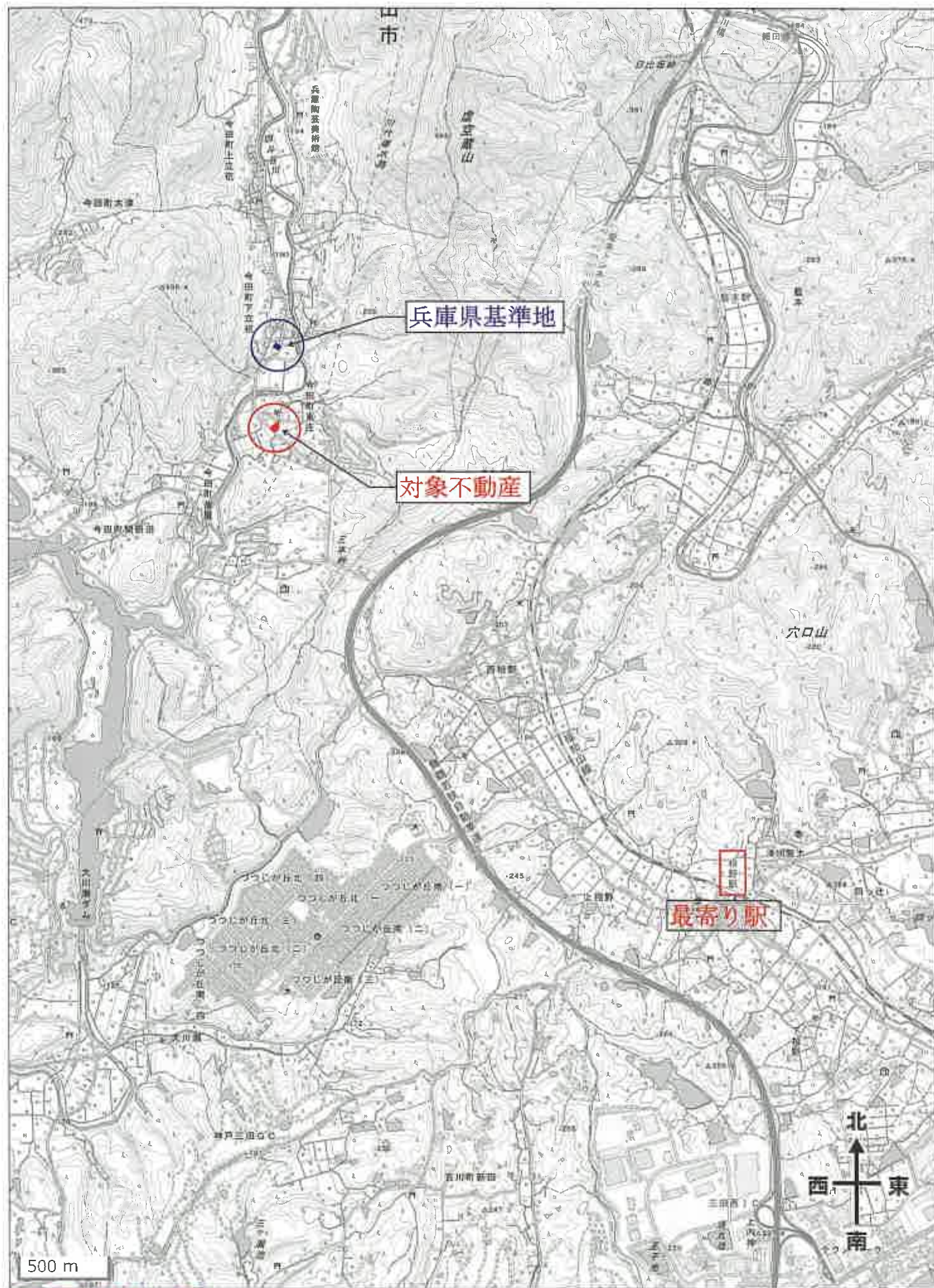
- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図写し
- 4 概略見取図
- 5 参考写真

以 上

物 件 目 録

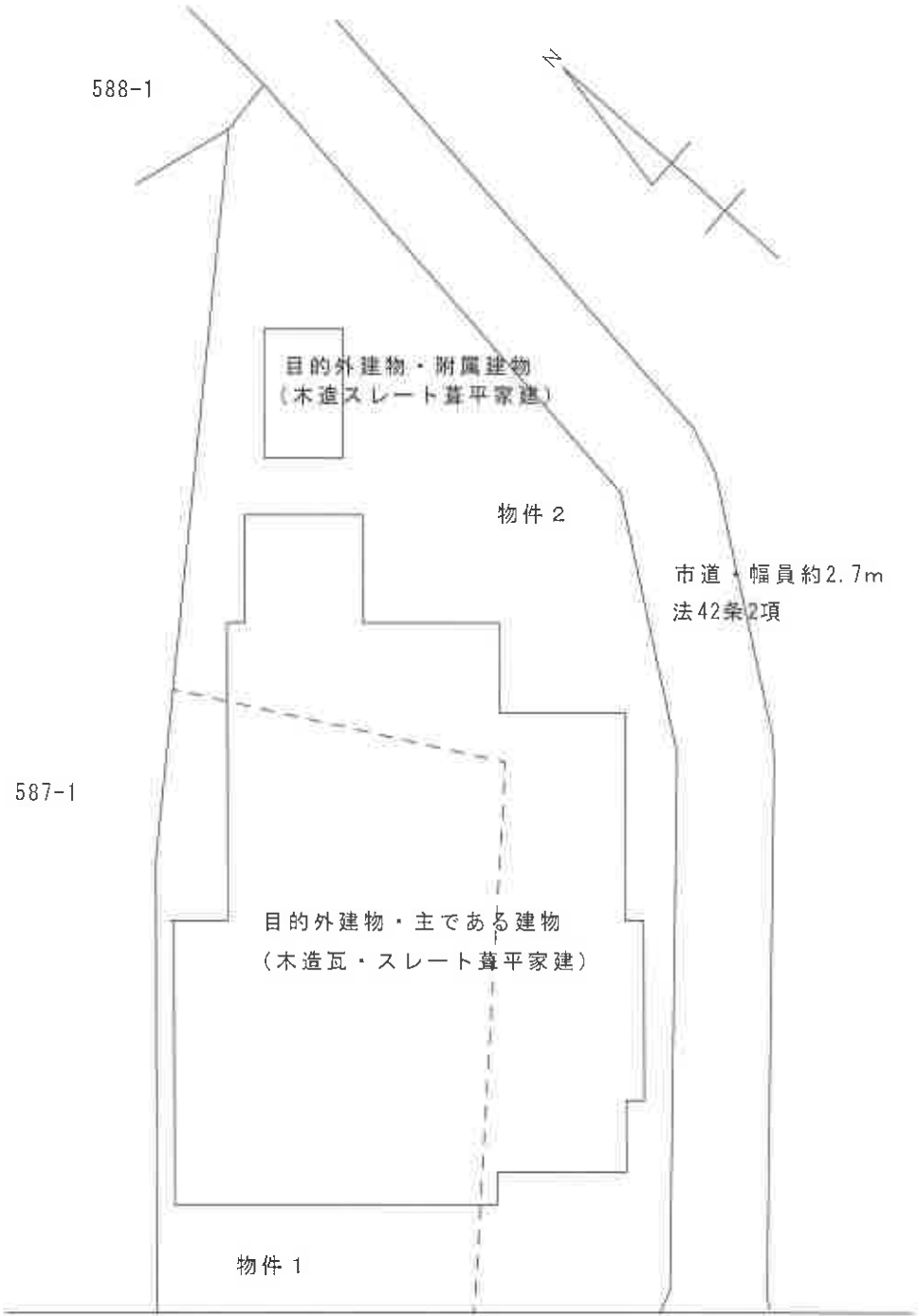
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪 |
| | 地 番 | 589番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪 |
| | 地 番 | 589番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 丹波篠山市今田町下立杭字沢谷ノ坪 589番地1 |
| | 家屋 番号 | 589番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 144.79平方メートル
2階 30.30平方メートル |





縮版図面 A 3 → A 4

概略見取図
(縮尺記載なし)



参考写真

南方より



北東方より

