

お知らせ

本件建物は、農業を営む者の居住の用に供する建築物として建築されたものと思われます。そのため農業従事者以外の者が建物を買って受けて使用するためには、一般住宅として用途変更の許可を得る必要があります。

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

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 8 年 2 月 10 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 8 年 2 月 26 日から 令和 8 年 3 月 5 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 3 月 12 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 場 所	令和 8 年 4 月 2 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 8 年 2 月 10 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	8,340,000 6,672,000	一括	1,668,000	180,975	0
1	3,160,000				
2	1,090,000				
3	2,810,000				
4	1,280,000				



物 件 目 録

1 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏

地 番 774番1

地 目 宅地

地 積 775.32平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏

地 番 774番2

地 目 宅地

地 積 267.24平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏 774番地

家屋 番号 774番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 71.31平方メートル

2階 67.85平方メートル

所有者 C

4 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏 774番地、774番地
先



物 件 目 録

家屋 番号 774番の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 70.00平方メートル

所有者 D



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 18 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 ～ 4】

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 2】

本件土地の一部につき，売却対象外の建物（未登記：種類：農業用倉庫，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建，床面積：1 階約 12 平方メートル，2 階約 12 平方メートル）のための法定地上権の成否は不明である。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者 C が占有している。

【物件番号 4】

C が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1， 2】

隣地及び畦畔（敷）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 川辺郡猪名川町紫合字北裏
地 番 774番1
地 目 宅地
地 積 775.32平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏
地 番 774番2
地 目 宅地
地 積 267.24平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏 774番地
家屋 番号 774番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 71.31平方メートル
2階 67.85平方メートル
所有者 C

4 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏 774番地、774番地
先



物 件 目 録

家屋 番号 774番の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 70.00平方メートル

所有者 D



令和6年(ケ)第30063号
令和 7年 9月17日受理
令和 7年11月 4 日提出

現況調査報告書

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 川辺郡猪名川町紫合字北裏

地 番 774番1

地 目 宅地

地 積 775.32平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏

地 番 774番2

地 目 宅地

地 積 267.24平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏 774番地

家屋 番号 774番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 71.31平方メートル

2階 67.85平方メートル

所有者 C

4 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏 774番地、774番地
先



物 件 目 録

家屋 番号 774番の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 70.00平方メートル

所有者 D



(3 枚目)

不動産の表示	
住居表示	
土地	物件
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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4
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: ☐ 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 上記の者が物件4建物を住居として占有している ☒ 「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」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
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件4建物の敷地	
占有者		☐ 債務者 ☒ D (物件4建物所有者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C (物件1, 2土地共有者兼物件3建物所有者兼物件4建物居住者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■C (物件1, 2土地共有者兼物件3建物所有者兼物件4建物居住者)		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■C (物件1, 2土地共有者兼物件3建物所有者兼物件4建物居住者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
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		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件2関係）	
所在地	川辺郡猪名川町紫合字北裏774番2
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 農業用倉庫 ☐
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積（概略）	1階 約12平方メートル 2階 約12平方メートル
所有者	☒ 土地共有者A、B、C ☐ 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（亡E ） ☐ 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 物件1, 2土地について

物件1は西側、物件2は東側に位置する。

物件1と物件2の間に、法務局備付けの公図では地番がない土地があり、建物図面では畦畔(敷)と表示された土地がある。この畦畔(敷)は財務省所管の国有畦畔(二線引き畦畔)と思われる。現地の状況から、現時点においては畦畔(敷)の効用は失われているように見受けられる。

現地の状況としては、物件1、畦畔(敷)、物件2は一体として、物件3建物、物件4建物、目的外建物の敷地として利用されている。

建物の配置としては、物件1上に物件3建物が、物件1、畦畔(敷)、物件2にまたがって物件4建物が、物件2上に目的外建物がそれぞれ建っている。なお、目的外建物の北東側に電柱がある。

北東側の町道に接する形で、コンクリートで舗装された下り傾斜の進入路がある。この進入路を西側に下っていくと、物件3建物の北側の駐車スペースに至る。物件3建物、物件4建物、目的外建物の敷地部分は、北東側町道よりも約2.5メートル低位にある。このコンクリートで舗装された進入路は、物件1, 2のみで構成されているのか、物件1, 2の北側の里道も含んで構成されているのかははっきりとはわからなかった。公図、物件3建物図面、物件4建物図面及び建築計画概要書とで、物件1, 2の形状がやや異なっているが、物件4建物図面及び建築計画概要書が現況に近いと思われることから、土地建物位置関係図は一応物件4建物図面及び建築計画概要書を基に作成した。

西側及南側はフェンスで区画され、東側は擁壁で区画されているが、西側、南側及び東側は草木が繁茂しておりそれぞれの境界付近に立ち入ることはできなかった。

地積測量図はないが、現況土地面積は概ね物件1, 2の登記地積の合計を充足していると思われる。ただし、正確な地積を求めるためには、隣接地や畦畔(敷)との境界を確定した上で、専門家による測量を行う必要がある。

2 物件3建物について

関係人の陳述欄記載の不具合が述べられたほか、内壁クロスの破れが見受けられた。

長期間居住しておらず、動産類が多数置かれた状態であり、保守状態は芳しいものではなかった。

3 物件4建物について

目視の限り、特筆すべき損傷等は見受けられなかった。

4 目的外建物について

物件2土地の北東付近に2階建ての農業用倉庫がある。この農業用倉庫について、物件3建物又は物件4建物の附属建物として認められるか否か検討した。

この農業用倉庫は、物件3建物及び物件4建物の経済的効用を高め、場所的近接性は認められる可能性はあるが、未登記であり、固定資産評価証明書の所有者はC外2名であった。猪名川町役場において、外2名を確認したところ、A及びBであった。

所有者に関して、本調査において入手できた客観的資料としては固定資産評価証明書の所有者がA、B及びCであることであった。また、Cは、この農業用倉庫は亡Eが建てたものである旨述べる。

そうすると、この農業用倉庫は、亡Eが建てて、未登記のままA、B及びCが相続したものと思われる。物件3建物はCの単独所有であり、物件4建物はDの単独所有であることから、この農業用倉庫と、物件3建物及び物件4建物とは所有者が同一ではなく、所有者要件を欠くことになる。

したがって、この農業用倉庫は、物件3建物又は物件4建物の附属建物とは言えず、目的外建物として報告する。

5 本件土地建物は市街化調整区域内にあり、評価書の記載内容に留意されたい。

(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
■ C (物件1, 2土地共有者兼物件3建物所有者兼物件4建物居住者)	1 物件1, 2土地は、亡Eの所有でした。Eが亡くなって、相続人は私とAとBです。私とAとBとの関係は、兄弟関係です。物件3建物は私の所有です。物件4建物の所有者Dは、私の妻の母です。 私が物件3建物を建てたとき、物件1, 2土地所有者は亡Eでしたが、敷地利用権について借地権の設定はしていません。無償で物件1, 2の土地を利用していましたので、使用借権であったと言われればそうだと思います。Eが亡くなってから、私は物件1, 2土地の共有持分を持つようになりました。他の共有者A、Bに地代等は支払っていません。 Dが物件4建物を建てたとき、物件1, 2土地所有者は亡Eでしたが、敷地利用権について借地権設定の話は聞いたことはありません。無償で物件1, 2の土地を利用していたと思います。使用借権と言われればそうだと思います。 物件3建物には、私たち家族が住んでいましたが、2年くらい前に物件4建物で住むようになりました。したがって、物件3建物には現在だれも住んでいませんが、荷物を置いて私が管理していることに間違いありません。 2年前くらいにDが他所に引っ越しをしたので、現在私たち夫婦が物件4建物に住んでいます。家賃の話はなく、無償で住んでいます。使用借権と言われればそうだと思います。 2 物件3建物について、風呂が故障して使用できない、洗面所の床が腐食して壊れている、という不具合があります。物件4建物について、住んでいて不具合箇所はありません。 3 物件3建物、物件4建物のいずれもリフォームはしていません。 4 物件3建物内で、小型犬2匹飼っていました。物件4建物内ではペットは飼っていません。 5 本件物件内で、事件事故はありません。 6 境界に争いはありませんが、どこが境界なのか私もはっきりとは知りません。本件土地の北側の進入路について、Eがコンクリート舗装しました。本件土地と北側里道との境界はわかりません。 7 物件2土地の北東端の2階建ての倉庫は、Eが建てました。物件1, 2土地と同様に、私とAとBが相続したと言われても違和感はありません。
■ 近畿財務局神戸財務事務所担当者	物件1と物件2との間の土地について、法務局備付けの公図に地番が付されておらず、同備付けの建物図面に畦畔（敷）と表示されているということから、この畦畔（敷）は国所有であると考えます。 本件畦畔（敷）の取得の可否等については、近畿財務局神戸財務事務所にお問い合わせください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月24日 (水) 8:20-8:30	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券 110円×2添付)
R7年9月24日 (水) 8:45-9:00	猪名川町役場	目的外建物の課税状況調査
R7年9月24日 (水) 14:30-15:10	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年10月3日 (金) 13:55-15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Cから聴取、評価人同行
R7年10月20日 (月) 16:30-16:40	当庁 (電話、受信)	近畿財務局神戸財務事務所担当者から聴取
R7年10月28日 (火) 15:00-15:40	阪神北県民局 宝塚土木事務所	建築計画概要書等調査
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。

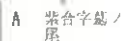
■ 令和 7年10月 3日
物件3建物は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。また、物件4建物は不在と思われ、立会人Fを立ち合わせ、技術者に解錠作業をさせたところ、室内からCが出てきた。当職はCに対して本調査の趣旨を説明した。

☐ 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

(座標值種別：測量成果) +95004.394



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(11 枚目)

三

登記年月日：平成6年7月22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7年9月24日 神戸地方方法務局伊丹支局

令和7年9月24日

神戸地方支務局伊丹支局

知照

(12枚目)

请求番号: 17-2

建各階平面圖 6.7.2c

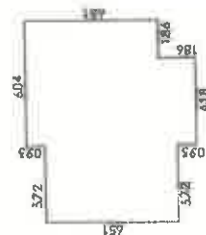
各階平面図

774

明 家 國 番 吟

川辺郡猪名川町紫合字北邊774番地

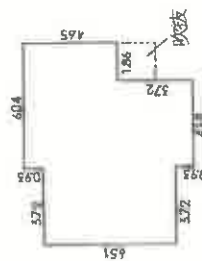
一階



／階床面積

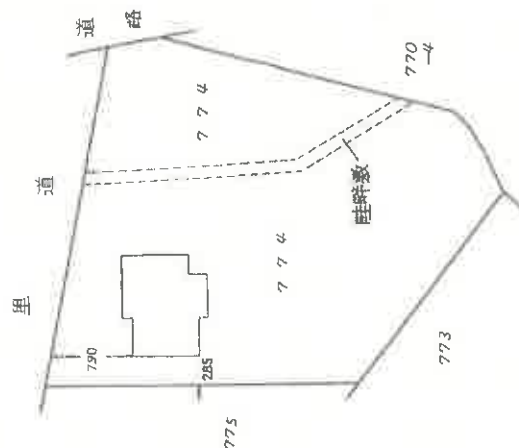
3.72	X	6.51	=	24.2172
4.18	X	8.37	=	34.9866
1.86	X	6.51	=	12.1086
				71.3124

2 墮



2 階床面積

3.72	×	6.51	=	24.2172
4.18	×	8.37	=	34.9866
1.86	×	4.65	=	8.6490
				<u>67.8528</u>



811652

著
製
作

製作日

✓

人請申

氏經

1/20

資料年月日：平成11年11月29日

面
圖

物
平

建
階

各
面

71.11.29

774番の2

中華書局

建築物の所在
川辺郡猪名川町紫台字北裏774番地、774番地先

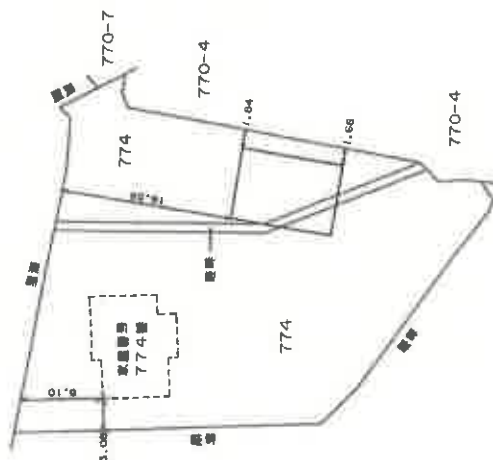
各階平面圖



金額表

7.00 x 10.00 = 70.0000

70.00"



811653

作者

2011年10月23日作製

總尺	1/250
----	-------

申請人

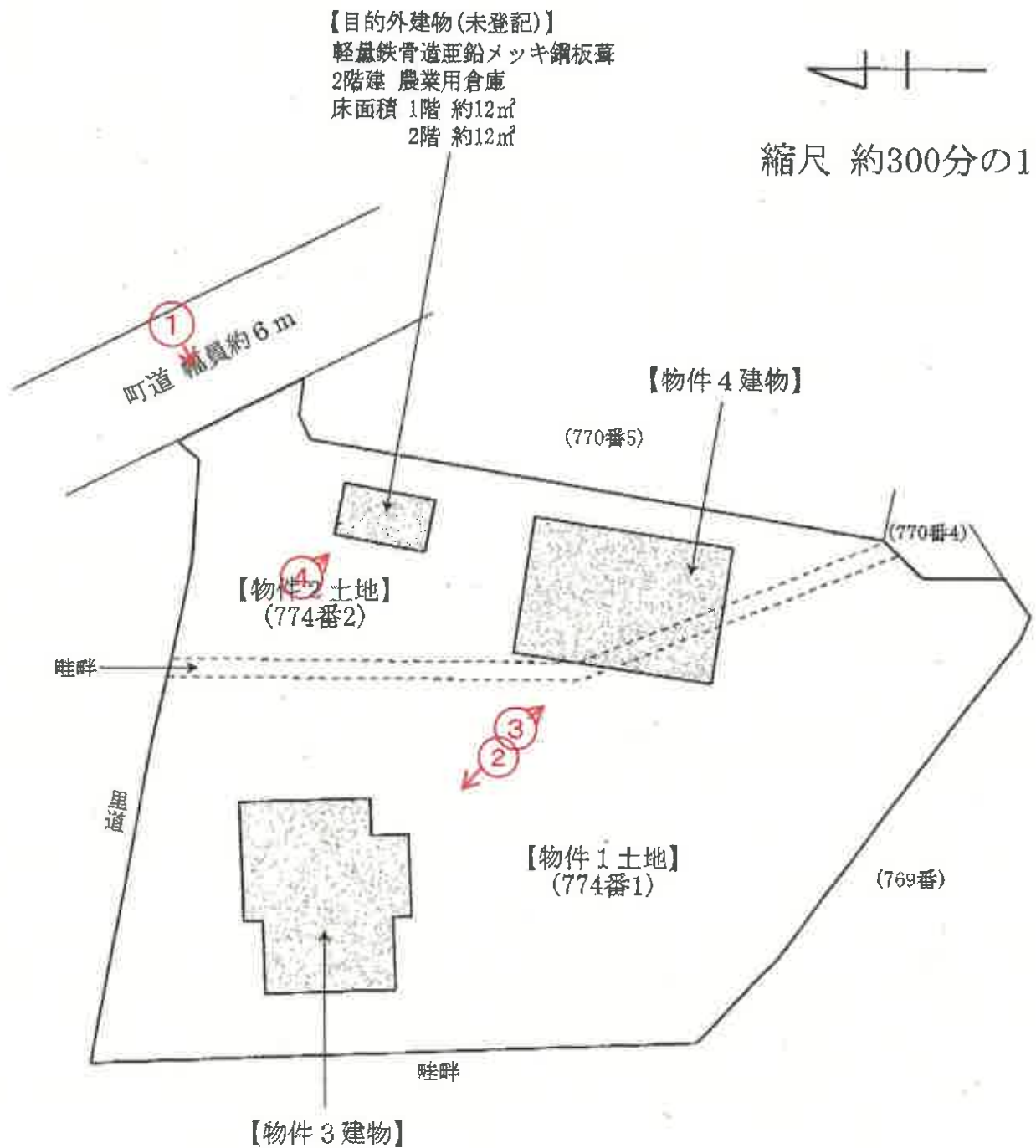
$$\frac{1}{500}$$

(附印刷)

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7年9月24日 神戸地方方法務局伊丹支局

အိမ်ထောင်ရေး

土地建物位置関係図



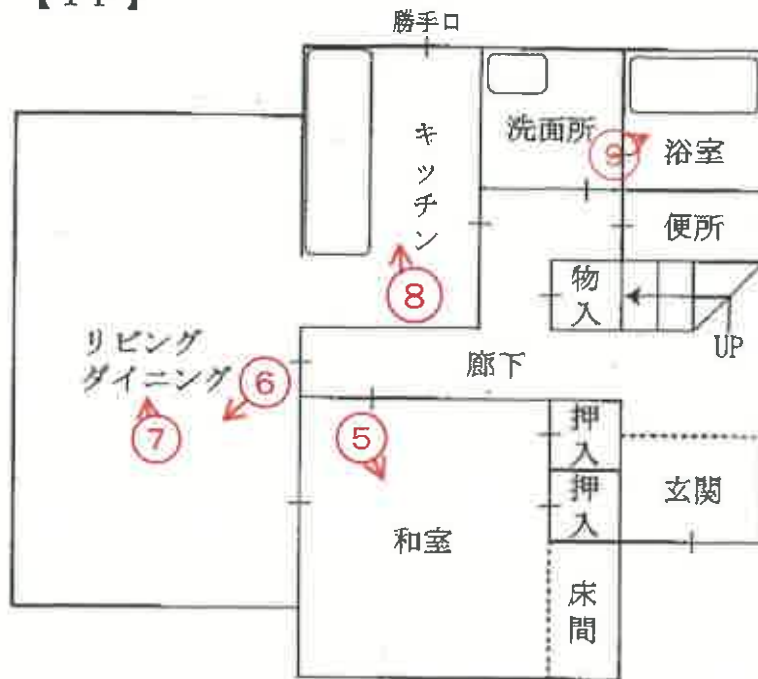
※本図面は、物件3建物、物件4建物及び目的外建物(未登記)が、物件1及び物件2土地にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

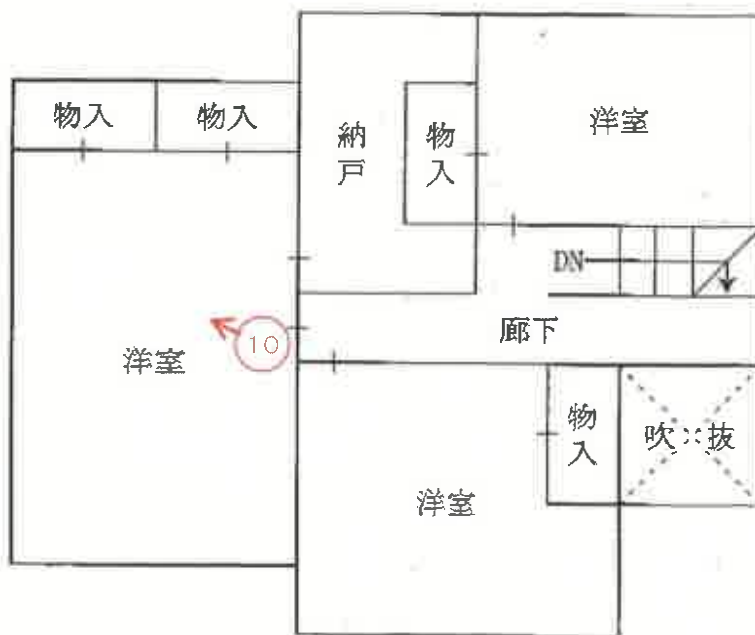
令和6年(ケ)第30063号

建 物 間 取 図

【1 F】



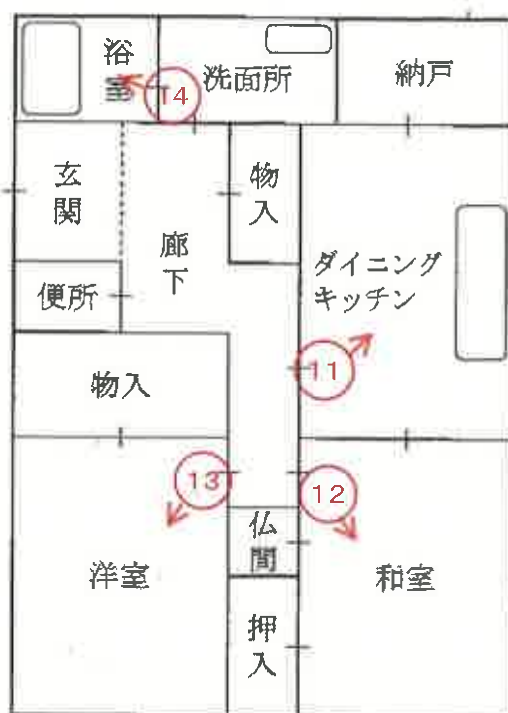
【2 F】



令和6年(ケ)第30063号
(物件3)

建 物 間 取 図

【1 F】



令和6年(ケ)第30063号
(物件4)







5



6





9



10



11



12



13



14

令和 6 年 (ケ) 第 30063 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 11 月 4 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8,340,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,160,000円
物件2(土地)	金1,090,000円
物件3(建物)	金2,810,000円
物件4(建物)	金1,280,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件3・4及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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	下記特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
3	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
	・ 物件1と物件2との間には、公図上は地番が付されていない土地（無地番地）がある。この無地番地は建物図面では畦畔(敷)と表示されており、財務省所管の国有畦畔（二線引き畦畔）と思われるが、現況では畦畔(敷)の効用は失われているように見受けられ、これら相互の土地境界を確認することはできなかった。 ・ 物件1及び物件2土地には地積測量図がないが、現況面積は概ね登記地積(物件1及び物件2の登記地積合計)を充足していると思われる。ただし、正確な地積を求めるためには畦畔(敷)との境界を確定した上で、専門家による測量を行う必要がある。		

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・物件2)

位 置 ・ 交 通	能勢電鉄線 日生中央駅の西方 約2.4 k m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	農地が多く残る中に住宅が見られる農家集落地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 特にない
画 地 条 件	登記地積 1,042.56 m ² の不整形地	
接面道路の状況	北東側 幅員約6 m 町道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2土地の間には国有畦畔が介在し、これらが一体となつて物件3・4建物及び目的外建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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状況調査を要する。	
特 記 事 項	- 物件2土地の北端部及び物件1土地の北東端部は町道からの進入路部分となっており、コンクリート舗装されている。この進入路は西向きに下り傾斜となっている。対象土地の敷地部分と町道とは高低差があり、対象土地の敷地部分は北東側町道よりも約2.5 m低位にある。 - 物件2土地の北東端部付近に、未登記の目的外建物(軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 農業用倉庫 延べ約24m²)がある。また、当該目的外建物の北東側に電柱が立っている。 - 公図、物件3建物図面、物件4建物図面及び建築計画概要書とで、物件1・2の形状(特に町道からの進入路部分の形状)がやや異なっているが、現況は物件4建物図面及び建築計画概要書に近い。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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6年7月16日 新築 経過年数 31 年程度 経済的残存耐用年数 9 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 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 (延べ床面積 139.16㎡)
現況用途等	現況用途 : 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。 ・物件3建物の所有者であるCによれば、風呂が故障してガスが使用できないとの事。また、過去に室内で小型犬2匹を飼っていたとの事。 ・現在住居として使用されていないようであり、室内は動産が散乱した状態となっている。その他、洗面所の床のたわみや内壁クロスに破れ等が見受けられた。 ・物件3は市街化調整区域内の建物であるが、阪神北県民局宝塚土木事務所で調査した結果、物件3建物については都市計画法上の許可 (開発許可・建築許可) は受けていないと思われる。したがって、物件3建物は農業を営む者の居住の用に供する建築物として建築されたものと思われる (都市計画法第29条1項2号、同第43条1項) が、農業従事者以外の者が物件3建物を買って使用するためには、一般住宅として用途変更の許可を得る必要がある。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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11年10月23日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 4 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : ボード、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 (延べ床面積 70.00㎡)
現 況 用 途 等	現況用途 : 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	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4建物はオール電化仕様となっている。 ・室内について、目視で確認できた範囲内において特筆すべき不具合等は見受けられなかった。 ・物件4は市街化調整区域内の建物であるが、阪神北県民局宝塚土木事務所で調査した結果、物件4建物については都市計画法上の許可 (開発許可・建築許可) は受けていないと思われる。したがって、物件4建物は農業を営む者の居住の用に供する建築物として建築されたものと思われる (都市計画法第29条1項2号、同第43条1項) が、農業従事者以外の者が物件4建物を買受けて使用するためには、一般住宅として用途変更の許可を得る必要がある。

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・物件2）

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	18,000	0.50	775.32	0.90	6,280,000
2	18,000	0.50	267.24	0.90	2,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 猪名川－6

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/㎡)
 $19,800 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 18,000$

◇ 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
 $100/99 \times 100/99 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/108$

イ 個別格差：形状・間口狭小・道路との高低差・規模・畦畔介在等 (0.50)

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3・4）

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
3	180,000	139.16	0.18	4,510,000
4	180,000	70.00	0.16	2,020,000

ウ 現価率

【物件3】

経過年数31年、経済的残存耐用年数9年、経済的全耐用年数40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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \div 0.18$

* 観察原価率は建物の保守管理の状態が劣る点を十分に考慮して査定した。

【物件4】

経過年数26年、経済的残存耐用年数4年、経済的全耐用年数30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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.1) \div 0.16$

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	6,280,000	0.10	敷地占有利益	630,000
2	2,160,000	0.10	敷地占有利益	220,000
物件1・物件2の土地利用権等価格の合計				850,000

(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	6,280,000	-630,000		0.80	0.70	3,160,000
2	2,160,000	-220,000		0.80	0.70	1,090,000
3	4,510,000	+510,000	1.00	0.80	0.70	2,810,000
4	2,020,000	+260,000	1.00	0.80	0.70	1,280,000
						8,340,000

イ 土地利用権等価格：物件3・4に加算する土地利用権等価格については、物件1・物件2の土地利用権等価格の合計額を各建物の床面積比（物件3≒60%、物件4≒30%、目的外建物≒10%）で按分することにより求めた。
 物件3…850,000円×60%（床面積比）≒510,000円
 物件4…850,000円×30%（床面積比）≒260,000円

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 対象建物はいずれも農業従事者の居住の用に供する建築物として建てられた建物と思われ、また目的外建物が存在するために、市場が限定的・劣る点を考慮した。

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 猪名川－6
所 在 : 川辺郡猪名川町荘苑2丁目1番9
価 格 : 19,800円/㎡
位 置 : 能勢電鉄線「日生中央」駅より道路距離2.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 150㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員5m町道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建ぺい率60%，容積率100%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 12,868,761円
物件2 : 4,435,649円
物件3 : 6,765,317円
物件4 : 1,500,019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 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏

地 番 774番1

地 目 宅地

地 積 775.32平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏

地 番 774番2

地 目 宅地

地 積 267.24平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏 774番地

家屋 番号 774番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 71.31平方メートル

2階 67.85平方メートル

所有者 C

4 所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏 774番地、774番地
先



物 件 目 録

家屋 番号 774番の2

種 類 居宅

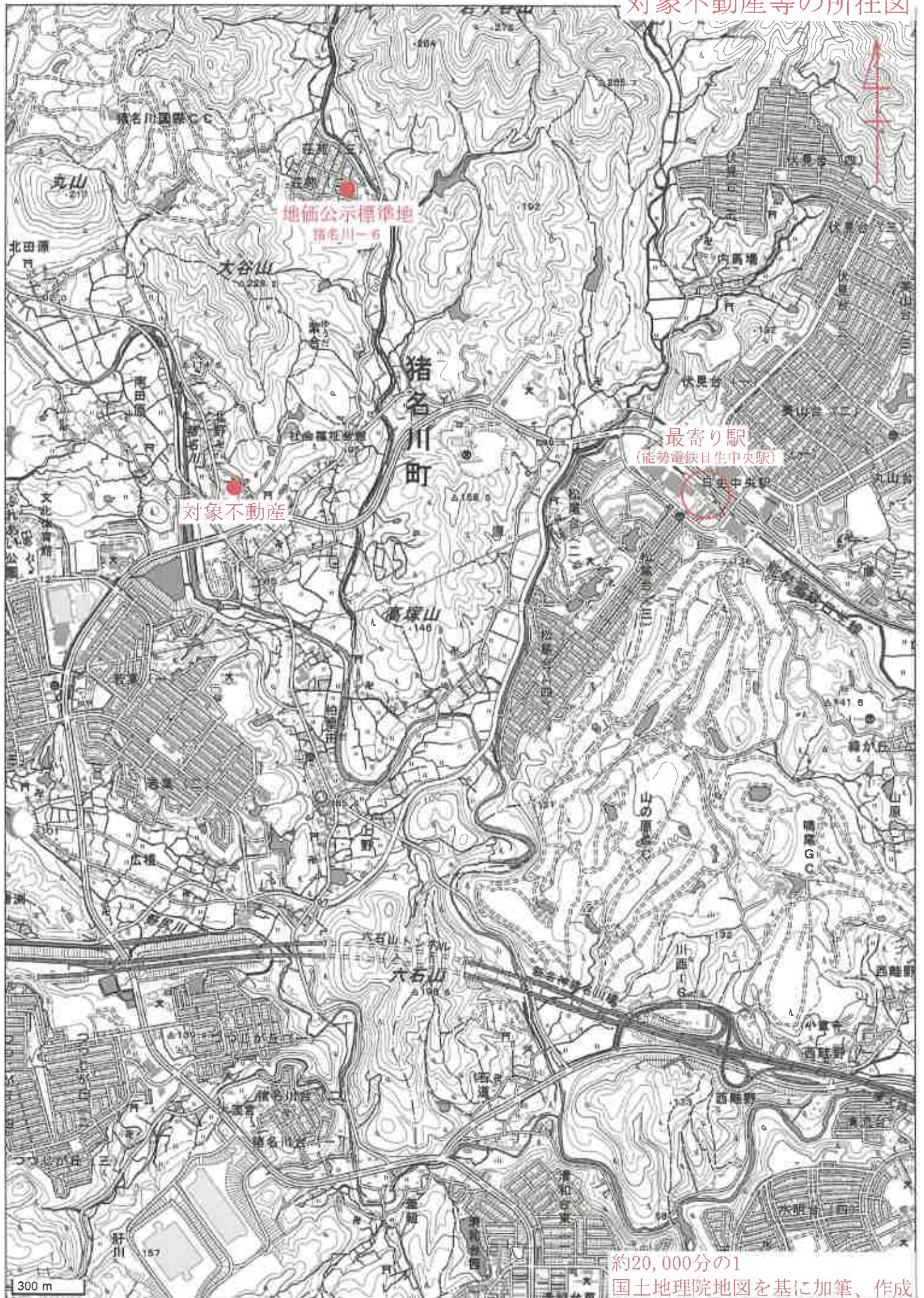
構 造 木造スレート葺平家建

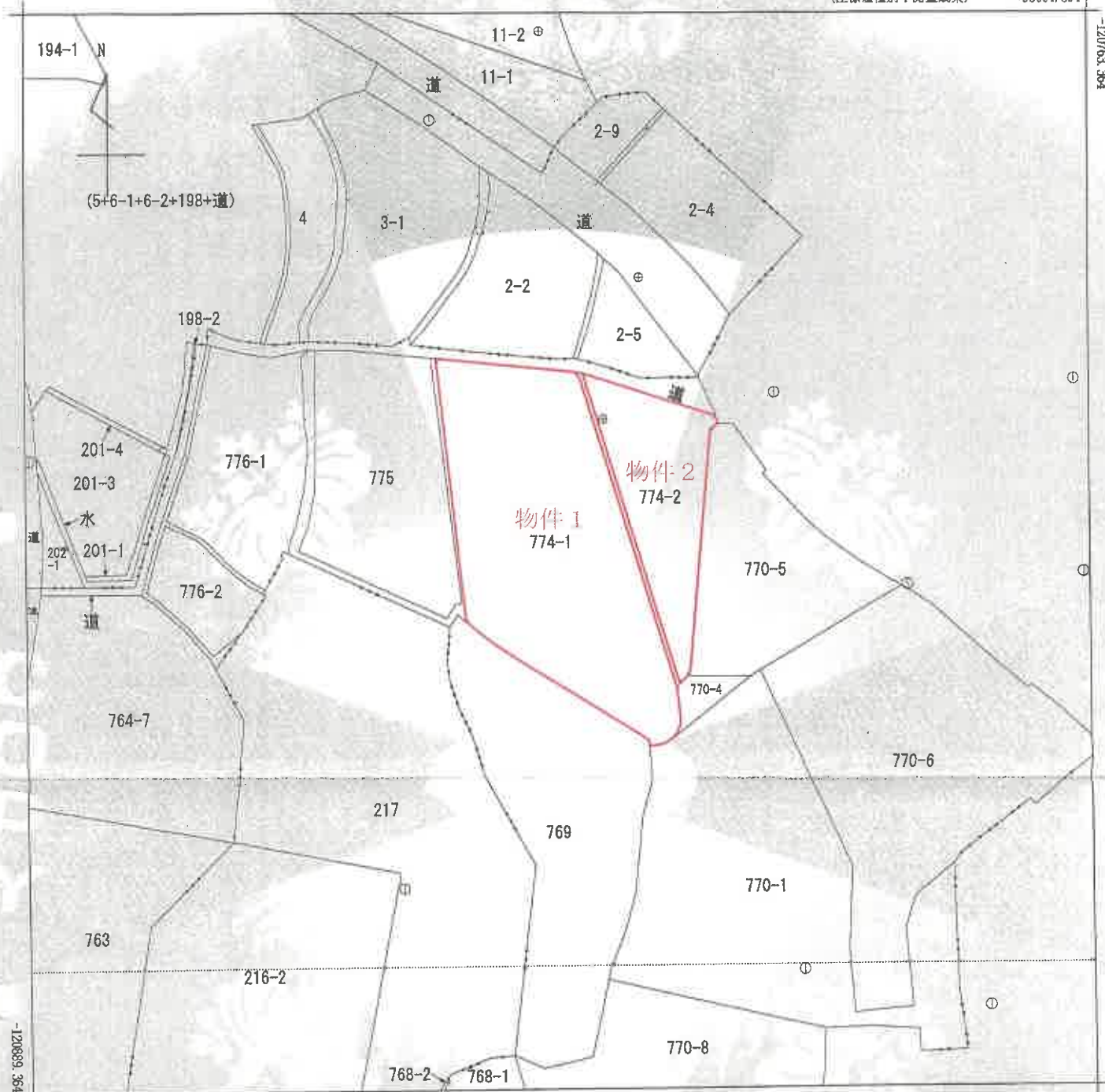
床 面 積 70.00平方メートル

所有者 D



対象不動産等の所在図





A 紫合字基ノ
尾

請求 部分	所 在 川辺郡猪名川町紫合字北裏					地 番 774番1			
出力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日	平成18年3月				備 付 年月日 (原図)	平成26年2月6日		補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)

令和6年11月20日

福岡法務局

地図整理番号：M65696

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成6年7月22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。
(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)
令和6年11月20日 福岡法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

整理番号：M65697

各階平面図

建物平面図

6.7.26

774

家屋番号

建物の所在 川辺郡猪名川町紫合字北裏774番地

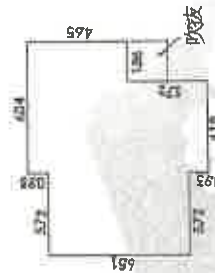
1階



1階床面積

$$\begin{array}{rcl} 3.72 \times 6.51 & = & 24.2172 \\ 4.18 \times 8.37 & = & 34.9866 \\ 1.86 \times 6.51 & = & 12.1086 \\ \hline & & 71.3124 \text{ m}^2 \end{array}$$

2階



2階床面積

$$\begin{array}{rcl} 3.72 \times 6.51 & = & 24.2172 \\ 4.18 \times 8.37 & = & 34.9866 \\ 1.86 \times 4.65 & = & 8.6490 \\ \hline & & 67.8528 \text{ m}^2 \end{array}$$



811652

作製者

(平置 4. 5)

日作製

縮尺

1

250

申請人

縮尺

1

500

登記年月日：平成11年11月29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。

(神戸地方支務局伊丹支局管轄)

令和6年12月2日 福岡支務局

登記書

A3判をA4判に縮小

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

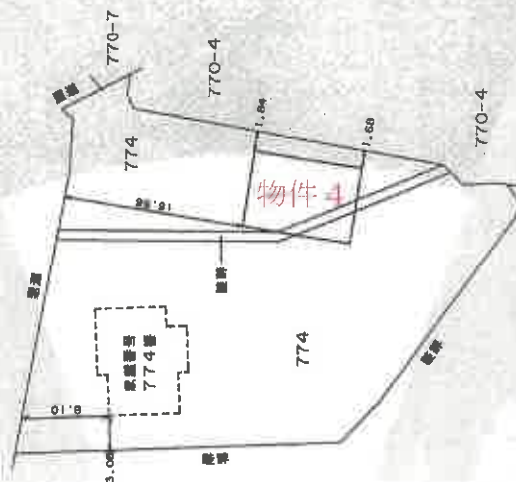
家屋番号 774番の2

建物の所在 川辺郡猪名川町紫台字北裏774番地、774番地先



7.00 × 10.00 = 70.0000

70.00㎡



811653

作製者

(平成11年10月23日作成)

縮尺 1/250

申請人

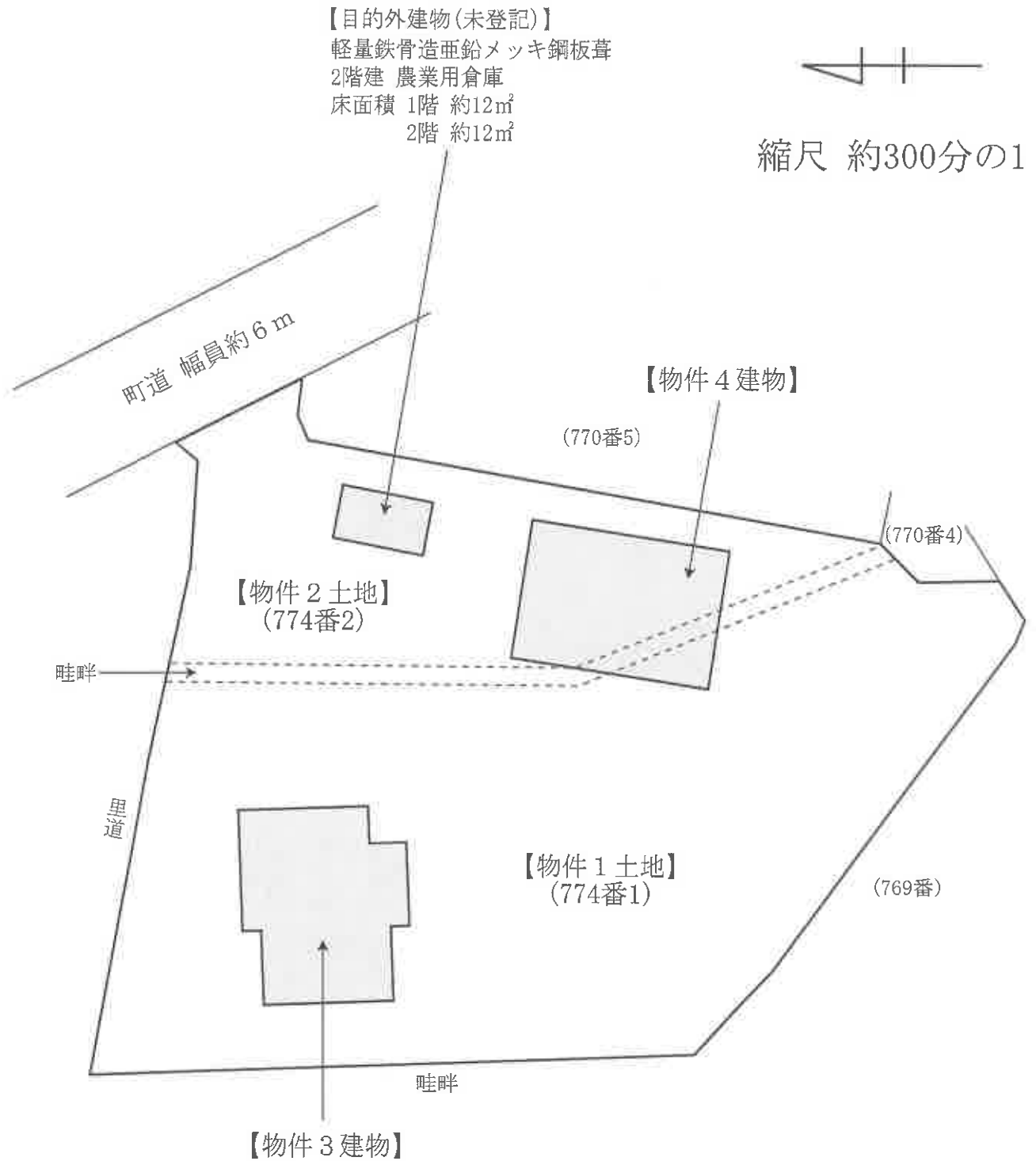


縮尺 1/500

(印)

別整理番号：M68061

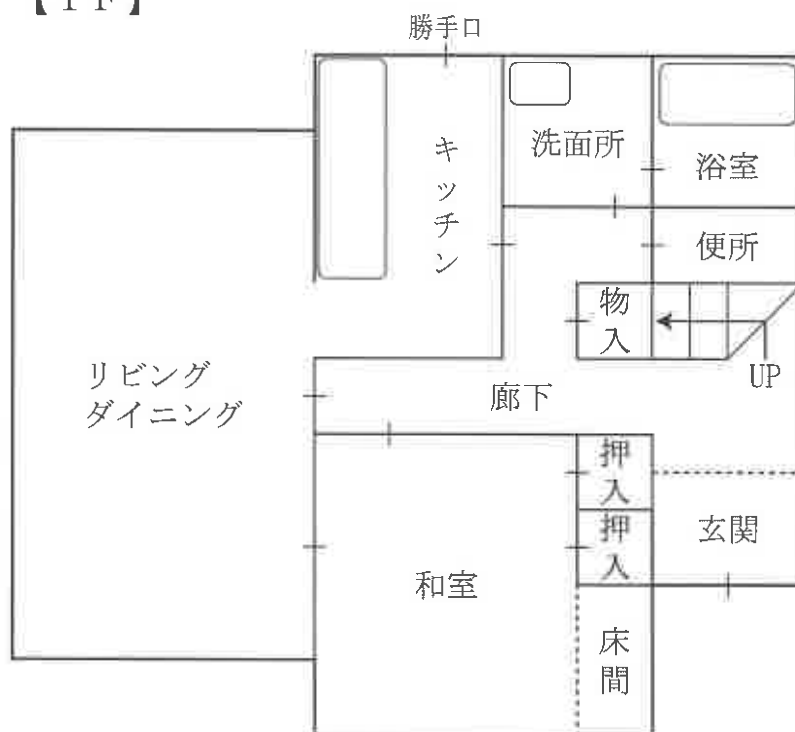
土地建物位置関係図



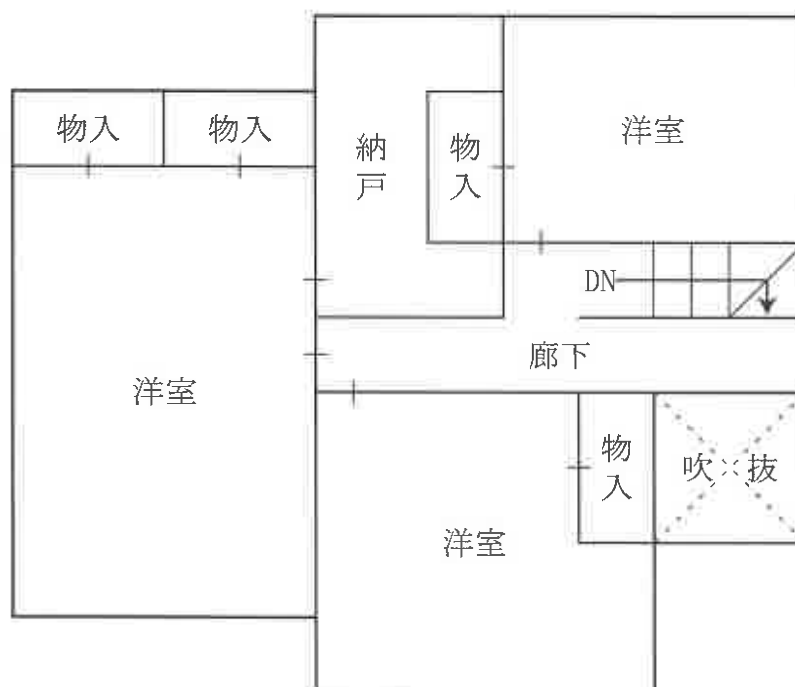
※本図面は、物件3建物、物件4建物及び目的外建物(未登記)が、物件1及び物件2土地にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

建 物 間 取 図

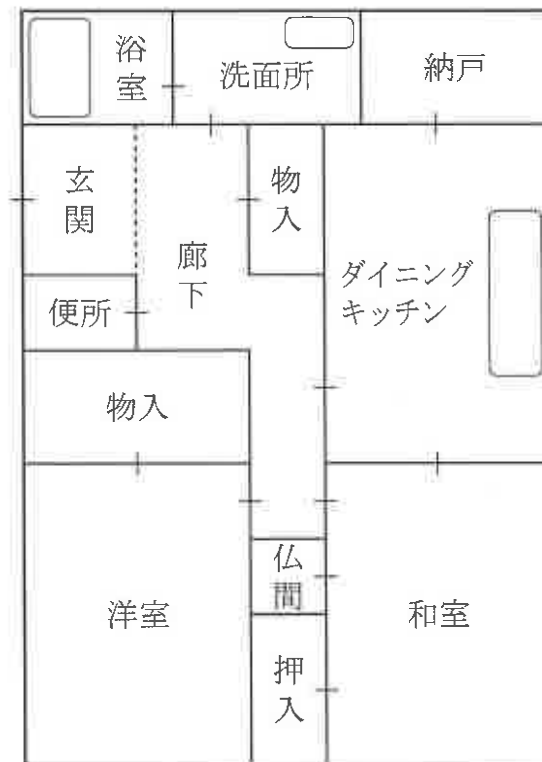
【 1 F 】



【 2 F 】



【 1 F 】



目的外建物 物件3の建物



対象物件を
東方から撮影

物件3の建物



物件3の建物を
南東方から撮影

物件4の建物



物件4の建物を
北西方から撮影

目的外建物

物件4の建物



物件4の建物を
北方から撮影

目的外建物



目的外建物を
西方から撮影

物件3の建物

物件4の建物



対象物件を
西方から撮影