

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 5月19日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 6月 4日から 令和 8年 6月11日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6月18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 8年 7月 9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 8年 5月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

- 1 所 在 宝塚市御所の前町
地 番 181番1
地 目 宅地
地 積 111.91平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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】

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】

(1) 本件土地のうち、別紙「概略見取図」記載の仮称オ、カ、ケ及びコの区画は、本件所有者が占有している。

(2) 本件土地のうち、別紙「概略見取図」記載の仮称ア、イ、ウ、エ、キ及びクの区画は、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 宝塚市御所の前町
地 番 181番1
地 目 宅地
地 積 111.91平方メートル
(現況)
地 目 雑種地





令和7年(ケ)第30053号
令和7年12月8日受理
令和8年1月23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 | 宝塚市御所の前町 |
| | 地 | 番 | 181番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 111.91平方メートル |



| | |
|---------------|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 宝塚市御所の前町14-6 付近 |
| 土地 | 物件1 |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 | | | | | | | | |
|-----------|---|---|----------------------------------|---|---|---|--|--------------------------|
| 物件 番号 | 占有範囲 占有者 | 占有 状況 | 関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等 | | | | | |
| | | | 占有開始 現在の契約 | 占有 権原 | 貸主 | 更新 種別 | 賃料 敷金等 | 特約等 その他の陳述等 執行官の意見 |
| 1 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 仮称ア A | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | . . 自 . . 至 . . | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 10,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | 電話回答 4, 5年前に契約 |
| 1 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 仮称イ A | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | . . 自 . . 至 . . | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 10,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | 電話回答 4, 5年前に契約 |
| 1 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 仮称ウ B | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | H12・1・1 自 . . 至 . . | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 10,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 10,000円 | 回答書 貸主は所有者の被相続 人名義 |
| 1 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 仮称エ C | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | H31・2・1 自 R7・2・1 至 R8・1・31 | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 10,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 10,000円 | 回答書 貸主は所有者の被相続 人名義 |
| 1 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 仮称オ 所有者 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | . . 自 . . 至 . . | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | |
| 1 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 仮称カ 所有者 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | . . 自 . . 至 . . | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | |

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 番号 | 占有範囲 占有者 | 占有 状況 | 関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等 | | | | | |
| | | | 占有開始 現在の契約 | 占有 権原 | 貸主 | 更新 種別 | 賃料 敷金等 | 特約等 その他の陳述等 執行官の意見 |
| 1 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 仮称キ D | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | . . 自 . . 至 . . | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | 回答なし 占有権原不明 |
| 1 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 仮称ク E | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | R4・8 . 自R4・8・1 至 . . | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 10,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 10,000円 | 回答書 貸主はF名義 |
| 1 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 仮称ケ 所有者 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | . . 自 . . 至 . . | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | |
| 1 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 仮称コ 所有者 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | . . 自 . . 至 . . | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | |
| | <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | . . 自 . . 至 . . | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | |
| | <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | . . 自 . . 至 . . | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | |

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 物件1土地（以下「本件土地」という。）現況について

本件土地について、公図を参考に、概観、一部概測したところ、形状は、概ね公図のとおりであると推測されるほか添付写真のとおり。本件土地は北側の市道面とほぼ等高の平坦地であり、南西端付近にコンクリート杭が埋設されていたほかは、境界標らしきものは見当たらなかった。周囲は市道面とコンクリートブロックにより区画されている。現況地積は、登記上の地積に比べて縄伸びの可能性がある。地積と隣地との境界については、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。

本件土地は、駐車場として利用されており、舗装はなされていないものの、ロープにより区画されており、10区画分の駐車スペース（仮称ア～コ）が設けられていた。立入調査を実施した際に駐車（計6台）していた自動車の所有者または使用者に対して占有調査のための照会書を送付し、書面または電話回答を受けた限り（令和8年1月23日時点）において占有権原を認定し、立入調査時に空きスペースとなっていた場所については所有者占有とした。

本件土地の地目は、登記上は宅地であり、本件土地には過去に建物が登記されている（旧所在 宝塚市御所の前町181番地、年月日不詳取壊しにより閉鎖）、周辺地域に住宅が立ち並んでいることや、接面する市道上に止水栓、汚水柵が設けられていることなどから、宅地としての効用の可能性があるものと思われるが、現況及び利用目的に照らすと、現在は継続的に駐車場として利用されていると認められることから、雑種地とするのが相当である。

2 その他の状況

当職は、令和7年12月19日、所有者宛てに照会書を送付したが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

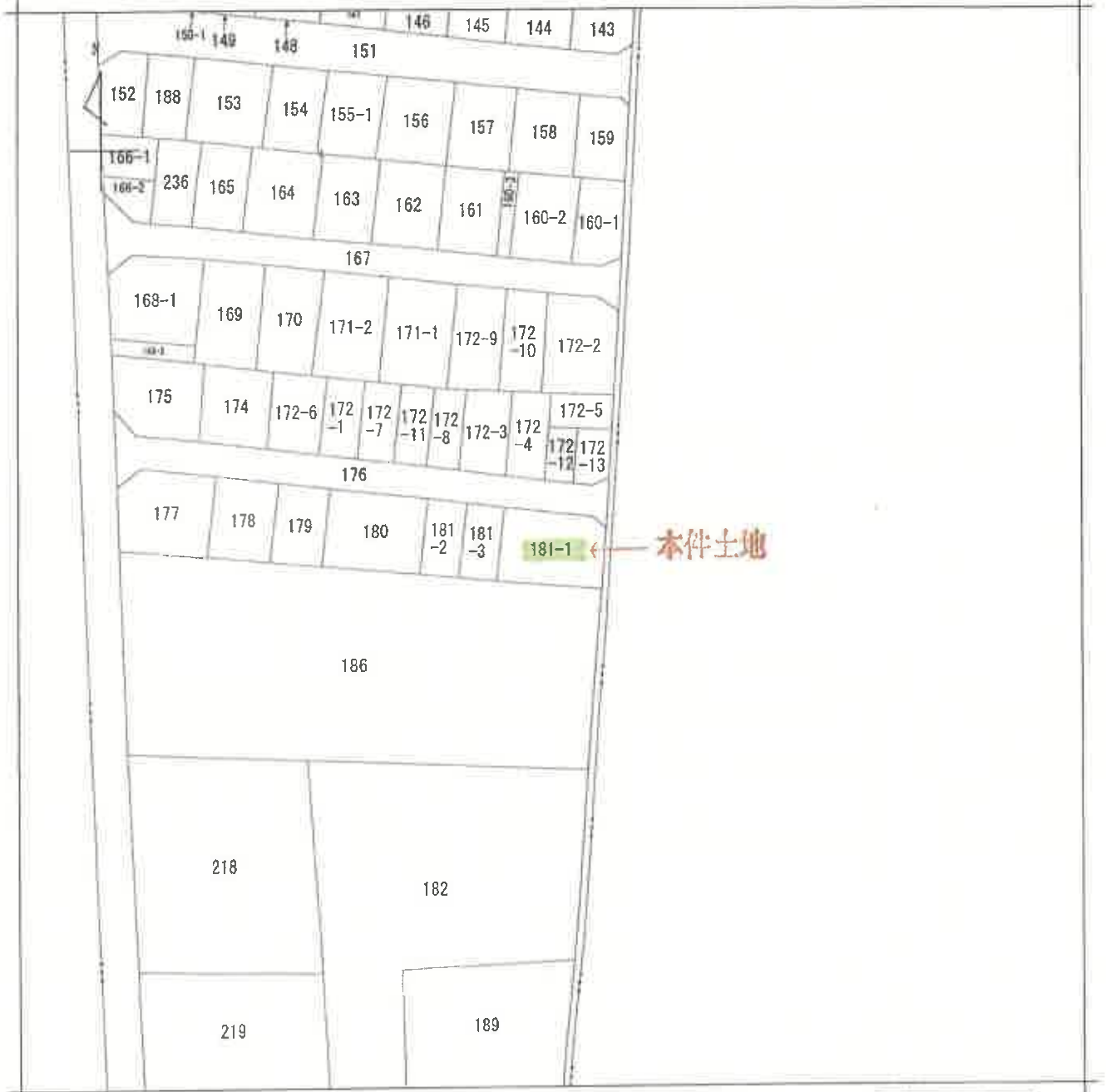
| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (賃借人) | 1 私は所有者から、4.5年程前に、本件土地の駐車場契約をしており、南西側の端から2台分を借りています。賃料は毎月各1万円で銀行振込で支払っています。 |

(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12月16日 (火) 9:15-9:32 | 物件所在地 | 物件確認、物件調査、写真撮影 |
| 7年12月19日 (金) | 執行官室 | 所有者宛て、照会書等送付 (郵券110×1, 180×1使用) |
| 7年12月22日 (月) 12:52-13:06 | 神戸地方法務局伊丹支局 | 公図等閲覧、登記事項証明書交付申請 |
| 7年12月23日 (火) 11:35-12:05 | 物件所在地 | 物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同 |
| 8年1月7日 (水) | 執行官室 | 軽自動車検査協会兵庫事務所へ占有資料請求 (郵券110円×1, 760円分×1使用) |
| 8年1月7日 (水) | 執行官室 | 神戸運輸監理部兵庫陸運部へ占有資料請求 (郵券110円×1, 480円分×1使用) |
| 8年1月15日 (木) | 執行官室 | 本件土地に駐車車両所有者らに照会書等送付 (郵券410円分×6×2-410円分返戻) 使用 |
| 8年1月19日 (月) 10:30-10:35 | 執行官室 | Aに電話聴取 (発信) |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

(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)



地番区域見出
御所の前町

| | | | | | | | |
|-------|------|----------|-----------|----|----------|-----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 宝塚市御所の前町 | | 地番 | 181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42年12月1日

前 181 様・新 181-1
181-2

| | |
|-------|----------------|
| 地番 | 181-1 181-2 |
| 土地の所在 | 宏板中ノ森字街新ノ前 |

地積測量図

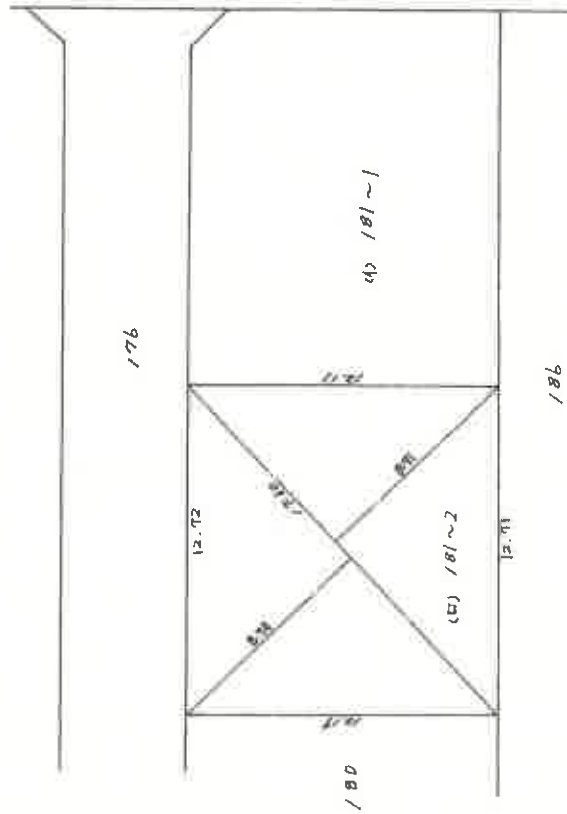
93.12.1

| | |
|-------|------------|
| 製作年月日 | 昭和42年12月1日 |
| 製作者 | [Redacted] |

| | |
|-----|------------|
| 申請人 | [Redacted] |
|-----|------------|



道 路



求積表
 1860 x 8.79 = 154.7040
 18.66 x 8.71 = 153.2960
 計 1/2 308.0000
 1/2 154.0000
 154.00 M²

318842

318842

| | |
|----|---------|
| 縮尺 | 1/200 m |
|----|---------|

(弘文堂印刷)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

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)

(10 枚目)

①



②



(// 枚目)

③



④



(12 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30053 号
令和 7 年 12 月 23 日 現地調査
令和 8 年 1 月 23 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14, 010, 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 地番 地目 地積 | 物件目録記載のとおり | 地目：雑種地 建物の敷地としての利用が標準的であるが、現況利用から雑種地とした。 |
| 特記事項 | | | |
| ・駐車場として利用されている。 | | | |

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)

| | | |
|--|---|---|
| 位置・交通 | 阪急今津線 小林駅の東方 約2km (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 | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ武庫川河川敷沿いの住宅地域 | |
| 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 準工業地域 60% 200% 建築基準法22条区域 高松町・御所の前町・末成町地区特別工業地区、河川保全区域 |
| 画地条件 | 登記地積 111.91m ² のほぼ長方形地 (角地) 北西側間口×奥行 約14m×約12m 市道面とほぼ等高な平坦地である。 境界標が見受けられない箇所があったが、市道面・CBにより範囲は明瞭で、概測の結果、形状は地積測量図 (181番2) 記載の物件1 とほぼ符合するが、現況地積は登記地積より相当の縄伸びが存するものと判断した。なお、正確な地積を把握するには確定測量を経る必要がある。 | |
| 接面道路の状況 | 北西側 約3.9m市道 (建築基準法42条1項1号※) 北東側 約4.5m市道 (建築基準法42条1項1号※) | |
| 土地の利用状況等 | 駐車場 (計10台) 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/㎡) | 個 別 格 差 | 地積 (㎡) | 建付減価 | 土地価格 (円) |
|-----|-----------------|------------|--------|------|------------|
| | ア | イ | ウ | エ | ア×イ×ウ×エ |
| 1 | 149,000 | 1.20 | 111.91 | 1.00 | 20,010,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (宝塚-48)

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/㎡)
 $170,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/116 \approx 149,000$

◇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
 $100/103 \times 100/102 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/116$

イ 個別格差：角地・縄伸びの可能お政 (1.20)

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) | 底地割合 | 市場性 修正 | 競売市場 修正 | 評 価 額 (円) |
|-----|------------|------|-----------|------------|------------|
| | ア | イ | ウ | エ | ア×イ×ウ×エ |
| 1 | 20,010,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 14,010,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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 (宝塚一48)
所 在 : 宝塚市東洋町1番74
「東洋町8-4」
価 格 : 170,000円/m²
位 置 : 阪急今津線「逆瀬川」駅より道路距離1.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 123m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 10,492,680円

第7 附属資料

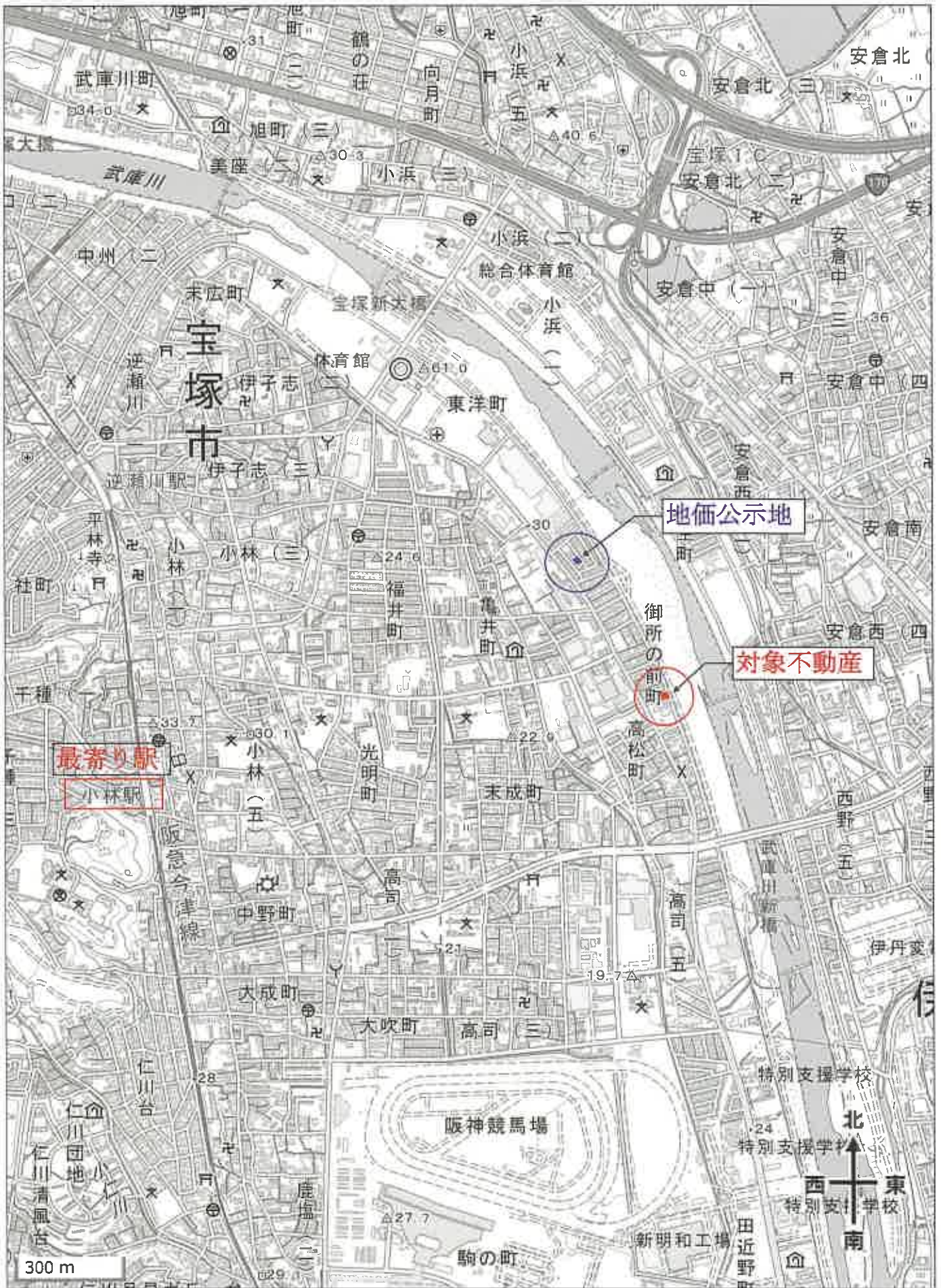
- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 地積測量図(隣接地)
- 5 概略見取図
- 6 参考写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 宝塚市御所の前町
地 番 181番1
地 目 宅地
地 積 111.91平方メートル





※地理院地図に加筆



(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。

地番区域見出し
御所の前町

| | | | | | | | |
|-------|------|------|----------|-------------------|------|-----------|--|
| 請求部分 | 所在 | | 宝塚市御所の前町 | | 地番 | 181番1 | |
| 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 | |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日 (原図) | 補記事項 | | |
| | | | | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 | |

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。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和7年11月5日

京都地方法務局

整理番号：H65842-1

登記官

(1/1)



縮版図面 A 3 → A 4

登記年月日：昭和42年12月1日

前 18) (校・前) 181-1
181-2

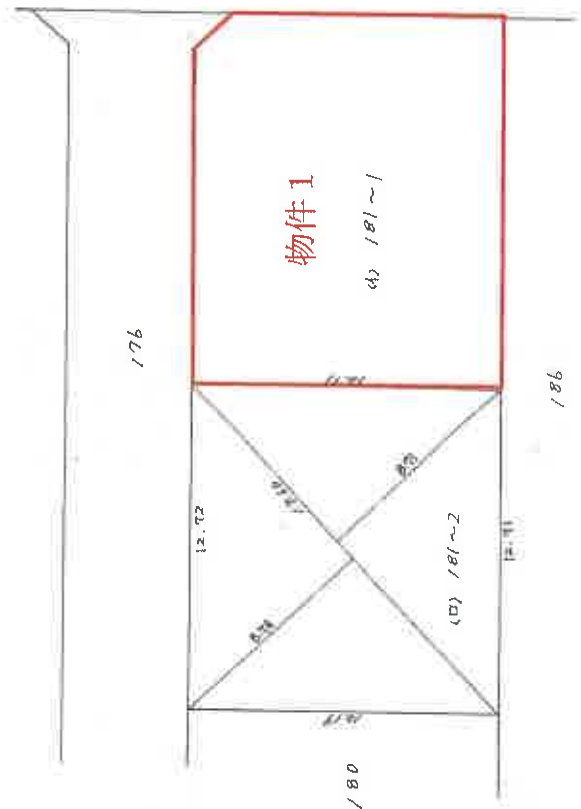
| | |
|-------|----------------|
| 地番 | 181-1 181-2 |
| 土地の所在 | 宝塚守小原字御前前 |

地積測量図

| | |
|-------|------------|
| 製作年月日 | 昭和42年12月9日 |
| 製作者 | 花家屋調査士 |
| 申請人 | [Redacted] |



道 路



求積表
 $17.60 \times 8.79 = 154.7040$
 $17.60 \times 8.71 = 153.2960$
 $\frac{1}{2} \times 208.0000$
 $\therefore 154.00 \text{ m}^2$

30810

318842

| | |
|----|---------|
| 縮尺 | 1/200 m |
|----|---------|

(本文裏面印刷)

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。
 (神戸地方支務局伊丹支局管轄)
 令和7年11月5日 京都地方支務局 登記官



整理番号：H65842-2

縮版図面A3→A4

概略見取図
(縮尺記載なし)

武庫川河川敷

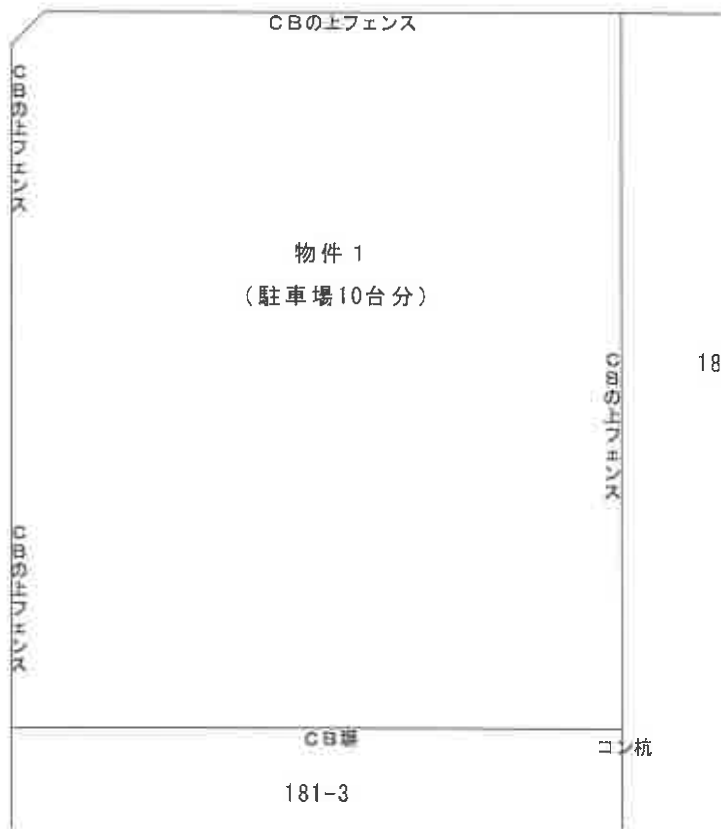


市道・幅員約4.5m

法42条1項1号

市道・幅員約3.9m

法42条1項1号



参考写真

北東方より



北西方より

