

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 6月23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 7月 9日から 令和 8年 7月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23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 8月13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 6月23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 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 番 | 65番66 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 509平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 番 | 65番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 566.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 番 | 65番179 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4.77平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 番 | 65番180 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 16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

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、売却対象外の下記建物のために法定地上権が成立する。

記

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約51平方メートル

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1, 2】

Bが本件土地の一部を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

同人所有の売却対象外建物(家屋番号65番67)が本件土地上に存在する。

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 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 | 番 | 65番66 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 509平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 | 番 | 65番67 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 566.85平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 | 番 | 65番179 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 4.77平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 | 番 | 65番180 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 12平方メートル |



令和7年(ケ)第30058号
令和8年2月17日受理
令和8年3月26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 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 | 番 | 65番66 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 509平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 | 番 | 65番67 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 566.85平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 | 番 | 65番179 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 4.77平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 川辺郡猪名川町木津字東山 |
| | 地 | 番 | 65番180 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 12平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	川辺郡猪名川町木津字東山65番地の67 付近
土地	物件1～4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件3、4） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図（14条地図）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（亡A相続財産） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（B） <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が物件2土地に、下記目的外建物2を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> Bが物件1及び2土地に、下記目的外建物1を所有し、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 checked="" type="checkbox"/> 物件3及び4土地は公衆用道路として使用されている <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物1及び同2の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面及び概略見取図の目的外建物1部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨、■登記事項証明書等	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年12月16日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件2関係)							
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 概略見取図の目的外建物2部分						
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (亡A相続財産)						
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>						
■関係人(■B(亡Aの息子))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨、■固定資産評価証明書等							
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権						
占有開始時期	昭和50年頃						
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>年 月 日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	年 月 日	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約日	年 月 日						
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし						
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新						
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし						
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()						
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()						
賃料・支払時期等	<table border="1"> <tr> <td>毎金</td> <td>円 (毎 限り 分支払)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>前払 (</td> <td>分 円)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>相殺 (</td> <td>分 円)</td> </tr> </table>	毎金	円 (毎 限り 分支払)	<input type="checkbox"/> 前払 (分 円)	<input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
毎金	円 (毎 限り 分支払)						
<input type="checkbox"/> 前払 (分 円)						
<input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)						
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)						
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>						
その他							
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 1 の概況 (物件 1、2 関係)	
所 在	川辺郡猪名川町木津字東山 6 5 番地 6 7、6 5 番地 6 6
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 6 5 番 6 7
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄骨木造スレート葺高床式 2 階建
床面積 (概略)	1 階 176.28 m ² 2 階 113.47 m ²
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成 10 年 1 月 22 日ころ (登記記録上) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C) <input type="checkbox"/> 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

目的外建物 2 の概況 (物件 2 関係)	
所 在	川辺郡猪名川町木津字東山 6 5 番地 6 7
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	約 5 1 m ²
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (亡 A 相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和 5 0 年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

1 物件1土地ないし物件4土地の現況について

物件1土地ないし物件4土地を適宜概観、概測したところ、形状は、概ね公図（14条地図）のとおりであると推測されるほか、添付写真のとおり。物件2土地の北東側から南東側にかけては物件2土地に接面して側溝が存しており、これが物件4土地と史料される。また物件1土地の南東側にも物件1土地に接面して側溝が存しており、これが物件3土地と史料される。関係人の陳述によれば、物件3土地及び物件4土地に関して、猪名川町から寄付の要請があったとのことである。事実上町道を構成する一部（側溝）と捉えられる。

物件2土地は、東部が北東側を通る町道より約1.3メートルから約3.5メートル低位であり、同東部以外で段差を有する土地である。また物件1土地及び物件2土地の南東側を通る町道は、北東側を通る町道と比べ、等高から約5メートルの高低差があり、北東から南西に向けて若干急な下り傾斜になっている。

物件2土地には、5枚目及び6枚目記載のとおり目的外建物が2個存在しており、その内、目的外建物1は高床式の構造で、物件1土地にはみ出して建てられている。そのほか、物件2土地の南端周辺には、温室として使用されていたと思われる朽廃した工作物が存する。固着性のある基礎はなく、コンクリートブロックに木材を乗せて簡易に止められたもので、屋根は耐久性に欠ける波板トタンをつぎはいである状態で、穴が空いている箇所が複数見受けられた上、側面の周囲はガラスサッシがはめられているが、多数の箇所でガラスが破損、欠損しており、外気分断性も認められず、建物とは認められない。

物件1土地及び物件2土地は、全体的に雑草が生い茂り、自動車複数のほか、建築資材等が多数放置されている状態である。また、関係人の陳述によれば、物件1土地の西端付近にある簡易物置のそばには、くみ取り式トイレのタンクが埋設されているとのことである。なお、物件1土地と物件2土地との境界は明確ではないが、境界線付近と思われる場所に、石積みが続いて区画されている箇所が存する。

2 占有関係

占有関係は3枚目、4枚目記載のとおり。なお、目的外建物2については未登記のところ、所有関係の調査のため、猪名川町に対して固定資産課税台帳に関する資料を請求した結果及び関係人の陳述等から、本件所有者が所有する建物と認めた。

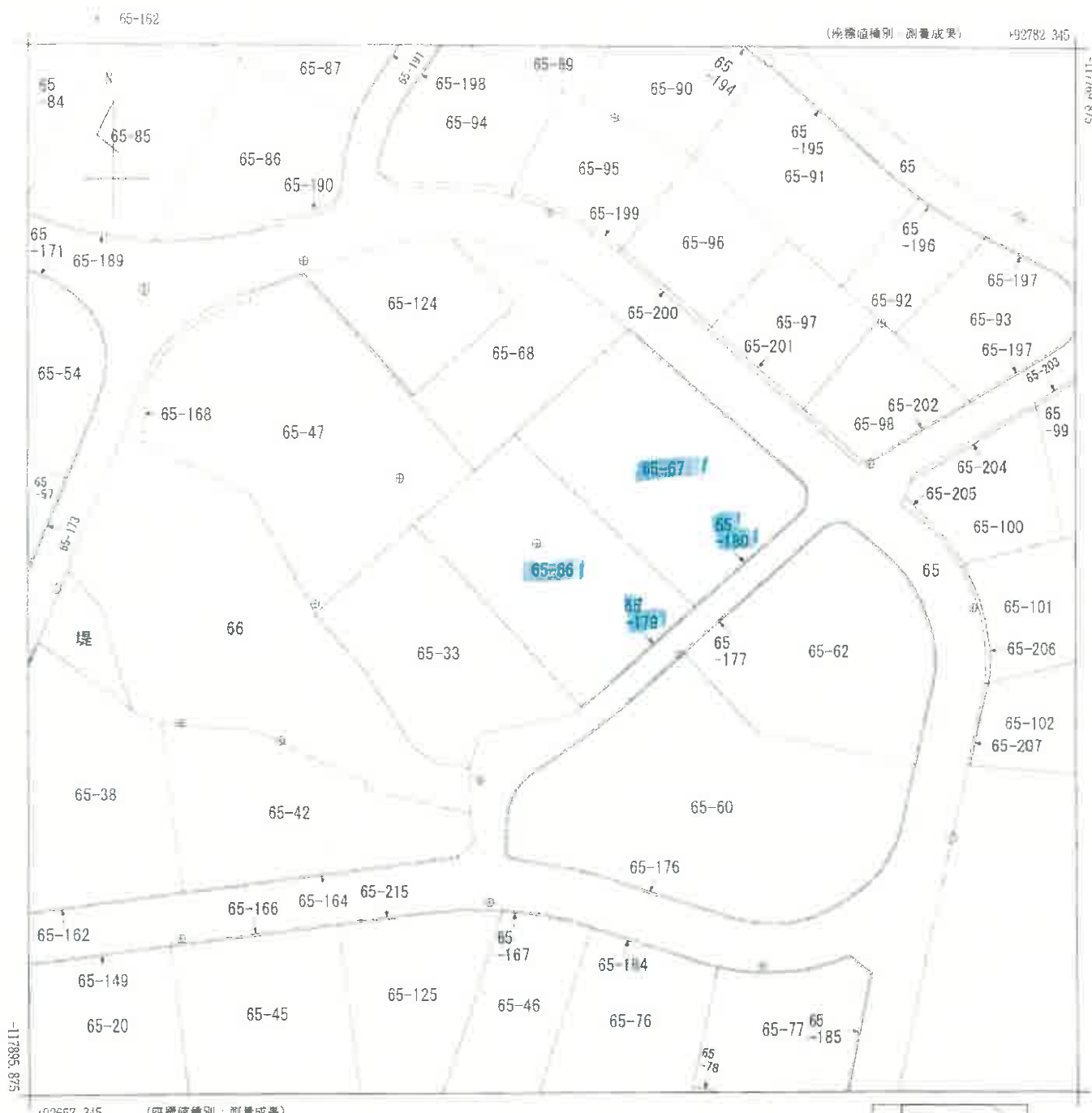
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (亡Aの息子)</p>	<p>1 本件各土地は、建物所有者（目的外建物1）である私が平成22年12月16日から、使用しています。土地所有者である亡Aとは、親子関係なので無料で借りており、契約書等の書面も作っていません。</p> <p>2 本件各土地には不具合な箇所などはありません。</p> <p>3 敷地内で過去に事件や事故はありません。</p> <p>4 敷地について、隣地との境界等で争いはありませんが、境界は不明確です。</p> <p>5 自分が住んでいる建物の裏庭（南東側）に、亡Aが所有する古い家（目的外建物2）があります。その更に南東側には、私の父親である亡Cが造って使用していた温室があります。あと、敷地内には、亡A名義の自動車のほか、亡Cが使用していた軽トラと自動車の合計3台が残置されています。</p> <p>6 亡Cは生前、秀光設備工業という配管、建築等を目的とする会社をこの地で経営していましたが、その関係と思われる資材が大量に残置されています。</p> <p>7 ほかに、敷地の西端の方にプレハブ物置が置いてありますが、その近くにかつてのくみ取り式トイレのタンクが埋設されていると思います。</p> <p>8 以前、道路の土地を猪名川町が寄付してほしいと持ちかけられていると何度か聞いたことがあります。</p>
<p>■ 亡A相続財産特別代理人 (同上)</p>	<p>本件不動産に関する内容については、当職において詳細は把握しておりません。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月3日(火) 14:11-14:42	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(郵券110円×1使用)
8年3月3日(火) 15:02-15:21	猪名川町役場	地番図、固定資産評価証明書等交付申請
8年3月3日(火) 16:07-16:42	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
8年3月6日(金) 17:05-17:15	執行官室	Bから電話聴取(受信)
8年3月10日(火) 10:51-11:41	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Bと面談
8年3月10日(火) 13:15-13:39	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書交付申請(該当なし)
8年3月10日(火) 14:55-15:00	執行官室	特別代理人に電話聴取(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



地番区域見出
木津字東山

請求部	所在	川辺郡猪名川町木津字東山				地番	65番66			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系 符号記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
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

請求番号：35-1
(1/1)

(10 枚目)

公用

登記年月日：平成10年11月27日

各階平面図

家屋番号 65番67

建物図面

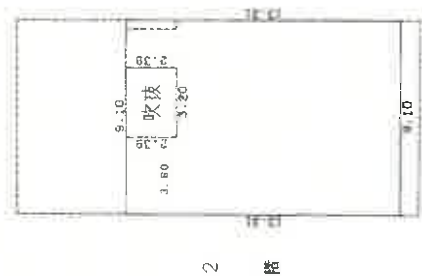
10/127

建物の所在 川辺郡境名川町木津字東山65番地67・65番地66



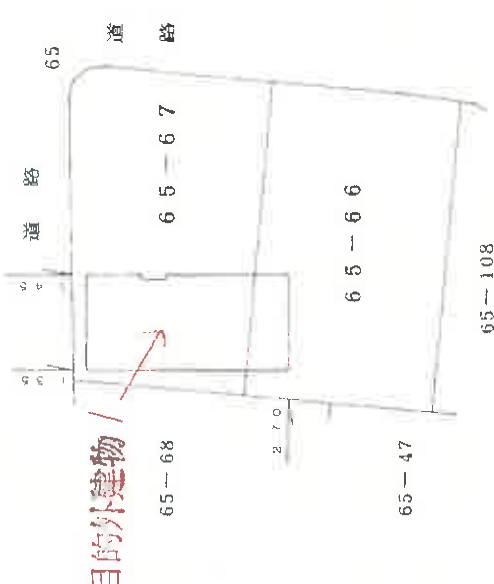
求積表

5.27 × 9.10 =	47.9570
2.39 × 9.10 =	20.6735
11.83 × 9.10 =	107.6530
合計	176.2835
床面積	176.28 m ²



求積表

13.51 × 9.10 =	121.1210
2.39 × 3.20 =	7.6480
合計	113.4730
床面積	113.47 m ²



301801

作製者

申請人

10年1月23日作製

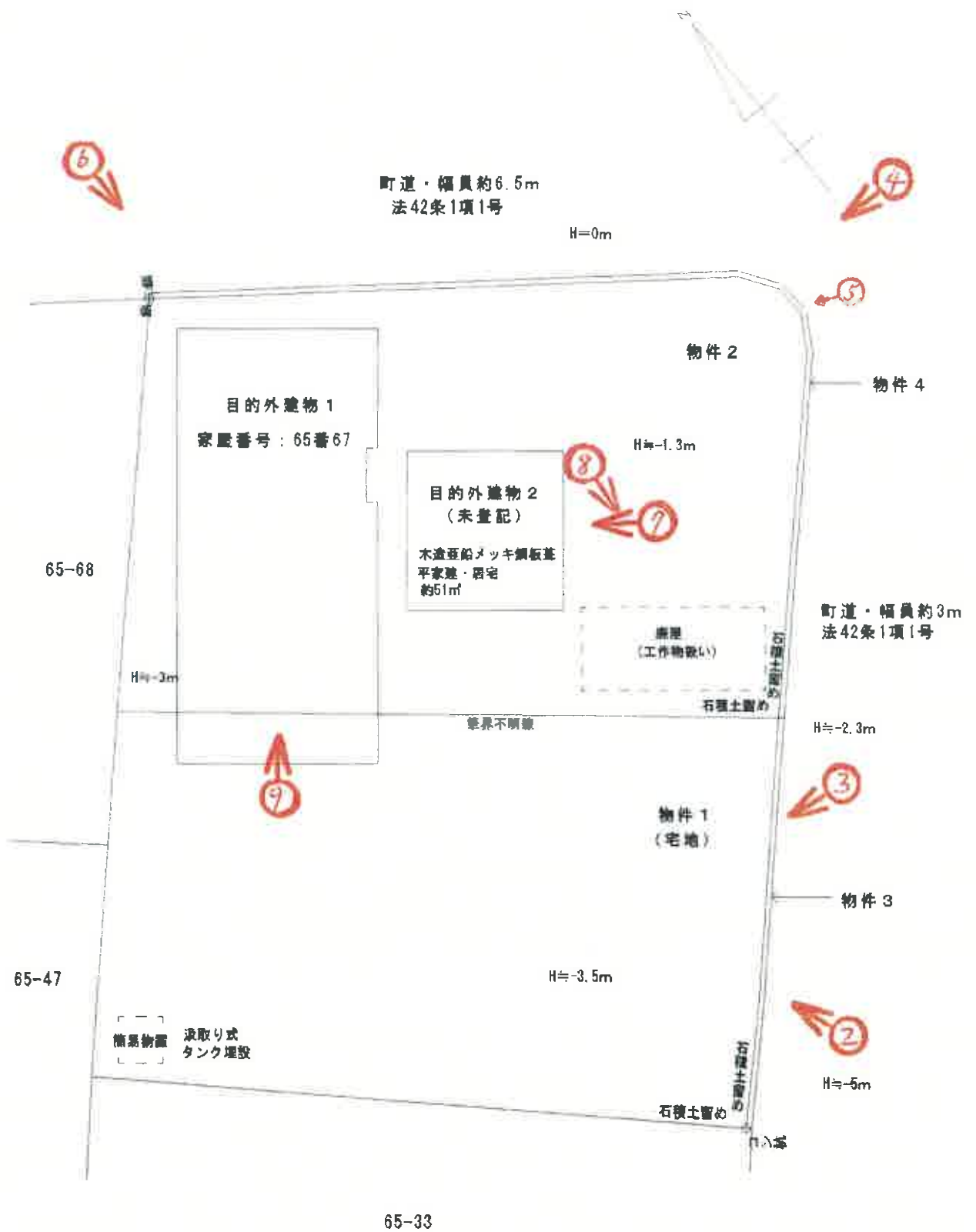
縮尺 1/250

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(// 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)

(12 枚目)



①



目的外建物 1

②



③



④



（14 枚目）

⑤



側溝

⑥



(15 枚目)

目的外建物 2

⑦



⑧



(16 枚目)



(17 枚目)

令和 7 年 《ケ》 第 30058 号
令和 8 年 3 月 10 日 現地調査
令和 8 年 4 月 6 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3,020,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金1,420,000円
物件 2	金1,580,000円
物件 3	金10,000円
物件 4	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1 ・ 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件1地目：宅地
3 ・ 4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件3・4は物件1・2に接する道路を構成する側溝部分である。 ・ 物件1・2は次の目的外建物の敷地である。 <ul style="list-style-type: none"> ①目的外建物1 <ul style="list-style-type: none"> 家屋番号：65番67 種 類：居宅 構 造：鉄骨木造スレート葺2階建 (現況は鉄骨木造スレート葺高床式2階建) 床面積：1階176.28㎡ 2階113.47㎡ ②目的外建物2 <ul style="list-style-type: none"> 家屋番号：未登記 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約51㎡ 			

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

(物件1乃至4)

位置・交通	能勢電鉄日生線 日生中央駅 北西方 約7.3km (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	猪名川町の北部山間部に開発された別荘地域	
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% 法22条指定区域 木津東山住宅地地区計画 宅地造成等工事規制区域 近郊緑地保全区域
画地条件	<p><物件1・2> 登記地積 1,075.85㎡ のほぼ長方形地 (角地) 北東側町道面より約1.3mから約3.5m低い、東部とそれ以外で段差を有する土地である。 町道面・側溝・C/B塀・一部境界標により範囲は概ね明瞭で、概測の結果、公図と符合するものと判断した。 物件1・2の筆界は不明瞭である。</p> <p><物件3・4> 登記地積 16.77㎡ のひも状地 物件1・2に接する側溝 (幅約0.25m) と判断した。 事実上町道を構成する一部 (側溝) であり、猪名川町から寄付の要請があるとのことである。</p>	
接面道路の状況	北東側 約6.5m町道 (建築基準法42条1項1号) 南東側 約3m町道 (建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件1・2は目的外建物の敷地、物件3・4は接面する側溝となっている。	
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり</p> <p>(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。</p>	
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（物件1乃至4）

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	9,190	0.80	509.00	0.90	3,370,000
2	9,190	0.80	566.85	0.90	3,750,000
3	9,190	0.00	4.77	1.00	10,000※
4	9,190	0.00	12.00	1.00	10,000※
計			1,075.85		7,140,000

※最低価格を設定

ア 標準画地価格の査定（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/㎡)
 $19,300 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/208 = 9,190$

◇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
 $100/100 \times 100/130 \times 100/160 \times 100/100 = 100/208$

イ 個別格差：物件1・2：角地、面大地(0.80)

物件3・4 利用の現況（事実上町道の構成物）(0.00)

ウ 地 積：登記記載地積

エ 建付減価：物件1・2：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮
 物件3・4：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	
1	3,370,000	0.86	0.70	0.70	1,420,000
2	3,750,000	0.86	0.70	0.70	1,580,000
3	10,000	1.00	0.70	0.70	10,000
4	10,000	1.00	0.70	0.70	10,000
一 括 価 格 (合 計)					3,020,000

イ 底地割合：目的外建物の土地利用権を考慮

目的外建物1：10%（使用借権）、目的外建物2：30%（法定地上権）と判定し、建築面積割合で配分加算控除して、底地割合を査定した。

ウ 市場性修正：底地・郊外の別荘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 (猪名川-6)
所 在 : 川辺郡猪名川町荘苑2丁目1番9
価 格 : 19,300円/㎡
位 置 : 能勢電鉄日生線「日生中央」駅より道路距離2.9km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 150㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側巾員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 : 528,851円
物件 2 : 6,673,525円
物件 3 : 0円
物件 4 : 0円

第7 附属資料の表示

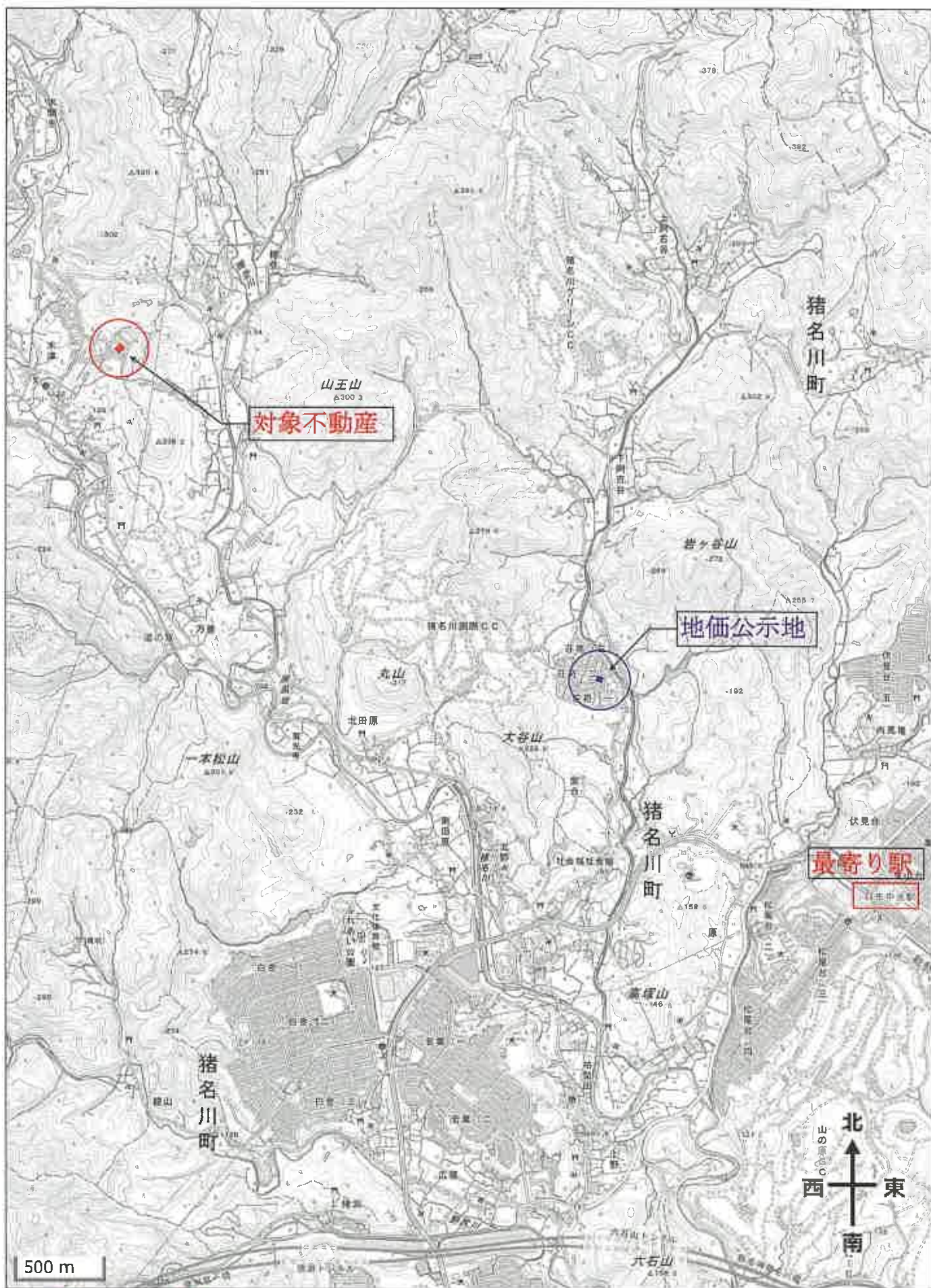
- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 建物図面・各階平面図 (目的外建物1)
- 5 概略見取図
- 6 参考写真

以 上

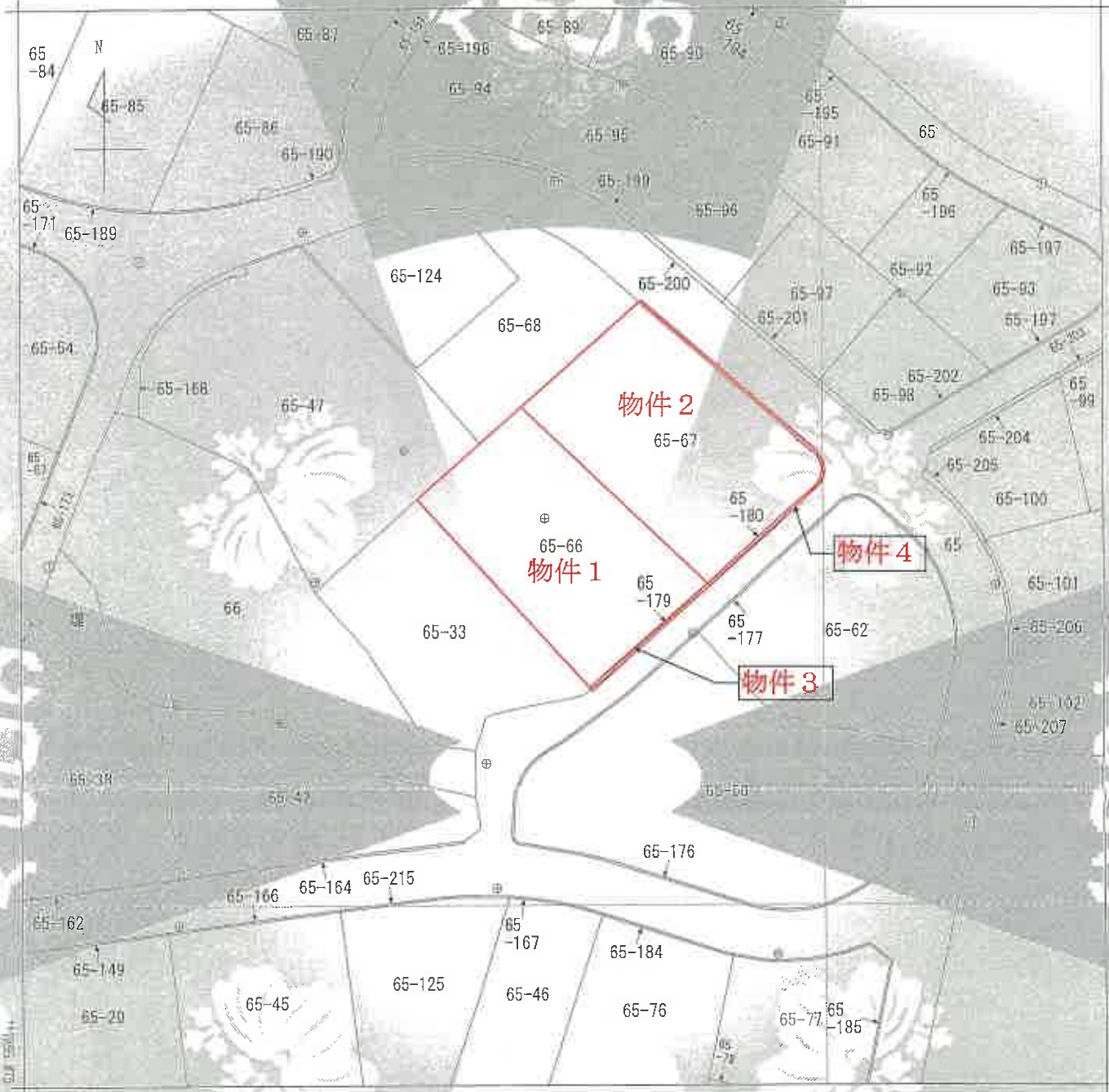
物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 川辺郡猪名川町木津字東山
65番66
山林
509平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 川辺郡猪名川町木津字東山
65番67
宅地
566.85平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 川辺郡猪名川町木津字東山
65番179
公衆用道路
4.77平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 川辺郡猪名川町木津字東山
65番180
公衆用道路
12平方メートル |





※地理院地図に加筆



地番区画抽出
木津字廣山

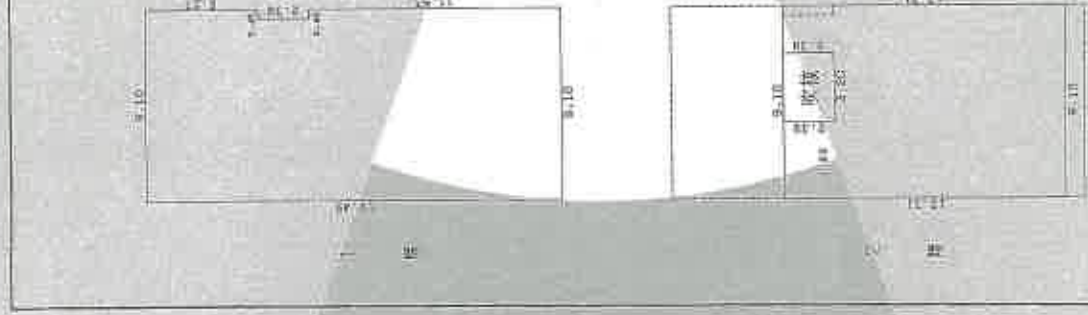
請求書番号	所在地	川辺郡猪名川町木津字廣山		地番	65番66
縮尺	1/500	精度区分	甲三	用途	地積法第14条第1項
作成年月日		測量日		測量員	

これは地図に記載されている内容と一致しない場合があります。

令和7年12月1日
神戸地方法務局

登記年月日 平成10年11月27日

各階平面図



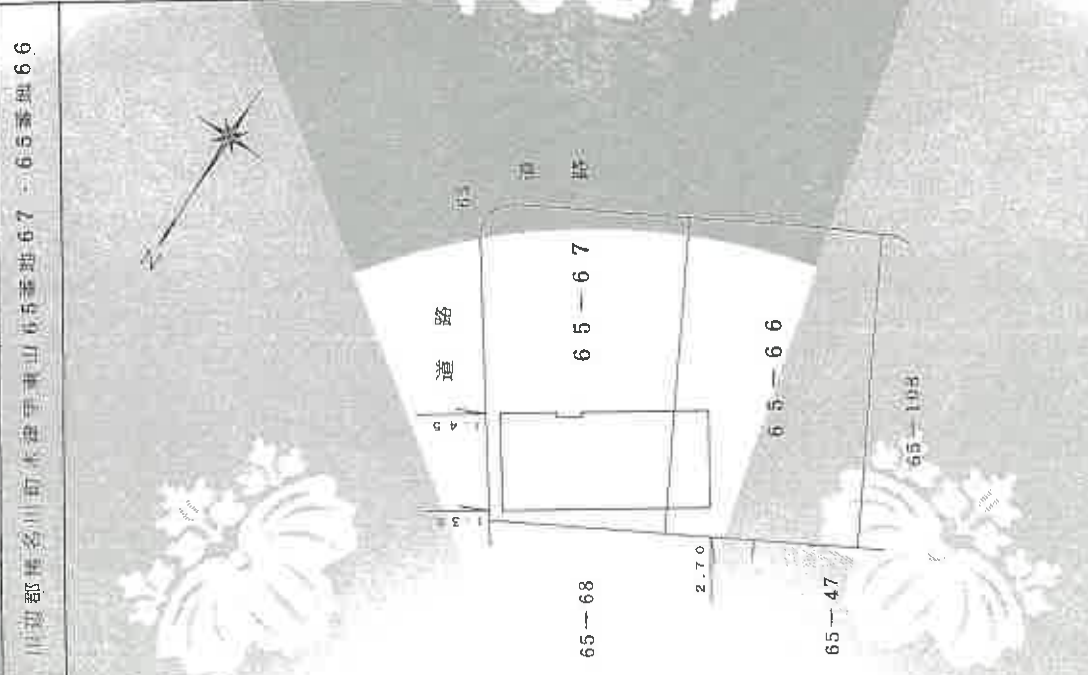
求積表

5.27 x 9.10	=	47.8570
2.36 x 8.65	=	20.6735
11.83 x 9.10	=	107.6530
合計	=	176.2835
床面積	=	176.28 ㎡

専積表

13.31 x 9.10	=	121.1210
(2.39 x 3.20)	=	-7.6480
合計	=	113.4730
床面積	=	113.47 ㎡

<目的外建築物I>



建物図面

1/500

65番67

所在地 川辺郡喜多川町永田手東山町5番地67・65番地66

甲 地 主

製 作 者

縮 尺 1/250

縮 尺 1/500

縮 尺 1/500

縮 尺 1/500

縮 尺 1/500

縮 尺 1/500

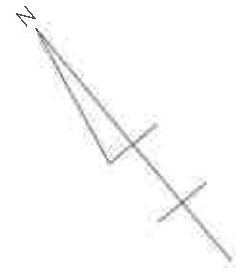
縮 尺 1/500

縮 尺 1/500

縮 尺 1/500

これは図面に記録されている図は発注者(又は発注者)の責任で
令和7年11月27日 神戸市建設局管理第三課

概略見取図 (縮尺記載なし)



町道・幅員約6.5m
法42条1項1号

H=0m



参考写真

南東方より



北西方より

