

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。

令和6年(ワ)第10006号

お知らせ

現況調査報告書の占有者、占有権原の部分及び物件目録並びに
評価書の物件目録の各記載中、

「B」

とあるのは、

「亡B相続財産」

と読み替えてください。

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 谷 口 一 郎

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 4月 3日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 5月 8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 3月18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 丹波市氷上町新郷字上市場
地 番 1 4 4 5 番 3
地 目 宅地
地 積 3 1 5 . 5 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場
地 番 1 4 4 5 番 4
地 目 宅地
地 積 3 8 6 . 7 3 平方メートル

所有者 亡B相続財産

3 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場 1 4 4 5 番地 3
家屋 番号 1 4 4 5 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 9 . 7 2 平方メートル
2 階 3 4 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 亡B相続財産 持分 2 分の 1

4 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場 1 4 4 5 番地 4 1 4 4
5 番地 3
家屋 番号 1 4 4 5 番 4



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 100.55平方メートル
2階 46.57平方メートル
共有者 C 持分2分の1
共有者 亡B相続財産 持分2分の1



物件明細書

令和 7年 1月16日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 谷 口 一 郎

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、売却対象外の未登記建物（種類車庫、構造木造瓦葺平家建、床面積約40平方メートル）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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

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 丹波市氷上町新郷字上市場
地 番 1445番3
地 目 宅地
地 積 315.59平方メートル

所有者 A

2 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場
地 番 1445番4
地 目 宅地
地 積 386.73平方メートル

所有者 亡B相続財産

3 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場 1445番地3
家屋 番号 1445番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 109.72平方メートル
2階 34.25平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

4 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場 1445番地4 144
5番地3
家屋 番号 1445番4



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 100.55平方メートル
2階 46.57平方メートル

共有者 C 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1



令和6年(ケ)第10006号
令和6年7月31日受理
令和6年9月10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 丹波市氷上町新郷字上市場
地 番 1 4 4 5 番 3
地 目 宅地
地 積 3 1 5 . 5 9 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場
地 番 1 4 4 5 番 4
地 目 宅地
地 積 3 8 6 . 7 3 平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場 1 4 4 5 番地 3
家屋 番号 1 4 4 5 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 9 . 7 2 平方メートル
2 階 3 4 . 2 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場 1 4 4 5 番地 4 1 4 4
5 番地 3
家屋 番号 1 4 4 5 番 4



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 100.55平方メートル
2階 46.57平方メートル

共有者 C 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	兵庫県丹波市氷上町新郷1445番地3														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件2) <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														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1土地所有者及びその他の者が、物件1土地上に物件3建物を共有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 物件2土地所有者及びその他の者が、物件1土地及び物件2土地の上に物件4建物を共有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2土地所有者が、物件2土地に下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 物件2土地所有者が、物件2土地の一部を畑(農地法の適用なし)として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が動産残置の空き家として本建物を占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

不動産の表示	
住居表示	
土地	
現況地目	
形状	
占有者及び占有状況	
下記以外の建物 (目的外建物)	
その他の事項	
建物 物件4	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が動産残置の空き家として本建物を占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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
執行官保書の 仮処分	<input type="checkbox"/>
土地建物の位置関係	

(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関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3建物の敷地利用部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A (物件1土地所有者兼物件3建物共有者) <input checked="" type="checkbox"/> B (物件3建物共有者)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■C(物件4建物共有者) ■D(A成年後見人代表者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> Aにつき所有権 <input checked="" type="checkbox"/> Bにつき使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和62年11月15日 (登記事項証明書による物件3建物新築日)
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 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	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 (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転賃を認める <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1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 ■物件4建物の敷地利用部分
占有者	■B (物件4建物共有者) ■C (物件4建物共有者)
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■C(物件4建物共有者) ■D(A成年後見人代表者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 2年月日不詳 (登記事項証明書による物件4新築日)
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
更新の種類別	<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 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	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 (□敷金 円 □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	■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"/> 物件4建物の敷地利用部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B (物件2土地所有者兼物件4建物共有者) <input checked="" type="checkbox"/> C (物件4建物共有者)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■C(物件4建物共有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> Bにつき所有権 <input checked="" type="checkbox"/> Cにつき使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 2年月日不詳 (登記事項証明書による物件4新築日)
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 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	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 (□敷金 円 □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

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	丹波市氷上町新郷字上市場1445番4
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 車庫
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約40平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> B (物件2土地所有者) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成 元年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」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

その他の事項

- 1 物件 1, 2 土地について
物件 3 建物は、物件 1 土地に建っている。
物件 3 建物の西側に井戸があった。
物件 4 建物は、物件 1, 2 土地にまたがって建っている。
目的外建物は、物件 2 土地に建っていると思われるが、物件 1 土地にはみ出している可能性もある。
物件 1 土地は、東側で道路に接している。
同道路とほぼ等高、物件 1, 2 ともに平坦な形状である。
道路面、ブロック塀、物件 3 建物の配置等から、物件 1 土地の東側間口はほぼ公図と符合するものと思われる。
物件 1 土地と物件 2 土地との筆界ははっきりとはしなかった。
物件 4 建物の西側及び南側にフェンスがあり、同フェンスの西側及び南側が畑となっている。
同畑は西側に続いており、物件 2 土地の西側の範囲についてははっきりとはしなかった。
なお、同畑について、固定資産税の現況地目が「畑」となっていたので、丹波市農業委員会に照会した。丹波市農業委員会からは、「農地法の適用を受けない土地である」旨の回答を得た。
- 2 物件 3 建物について
室内には、建物共有者 A 及び B の動産が残置されており、同人らが、動産残置の空き家として占有しているものと判断した。
2 階洋室の北側に屋根裏物置があった。
築後相当の年数を経過していること、長期不在の建物であることから、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
室内には、建物共有者 B 及び C の動産が残置されており、同人らが、動産残置の空き家として占有しているものと判断した。
東端に勝手口があり、外廊下を利用して物件 3 建物と行き来できる。
築後相当の年数を経過していること、長期不在の建物であることから、保守状態は芳しいものではなかった。
- 4 目的外建物について
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。
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が、未登記であり、固定資産税の納税義務者は 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税の納税義務者が B であることのみであり、C 及び D の陳述においてもはっきりした陳述は得られなかった。
よって、物件 3 建物又は物件 4 建物と所有者が同一とは認められないことから、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。
なお、目的外建物の建築時期について、課税状況調査において、建築年が平成元年となっていたことから、このころ建築されたものとして報告する。
- 5 不自然死について
C 及び D の陳述、警察署への照会結果から、令和 4 年 4 月ころ、B が、目的外建物内で、不自然死した蓋然性が高いものと報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

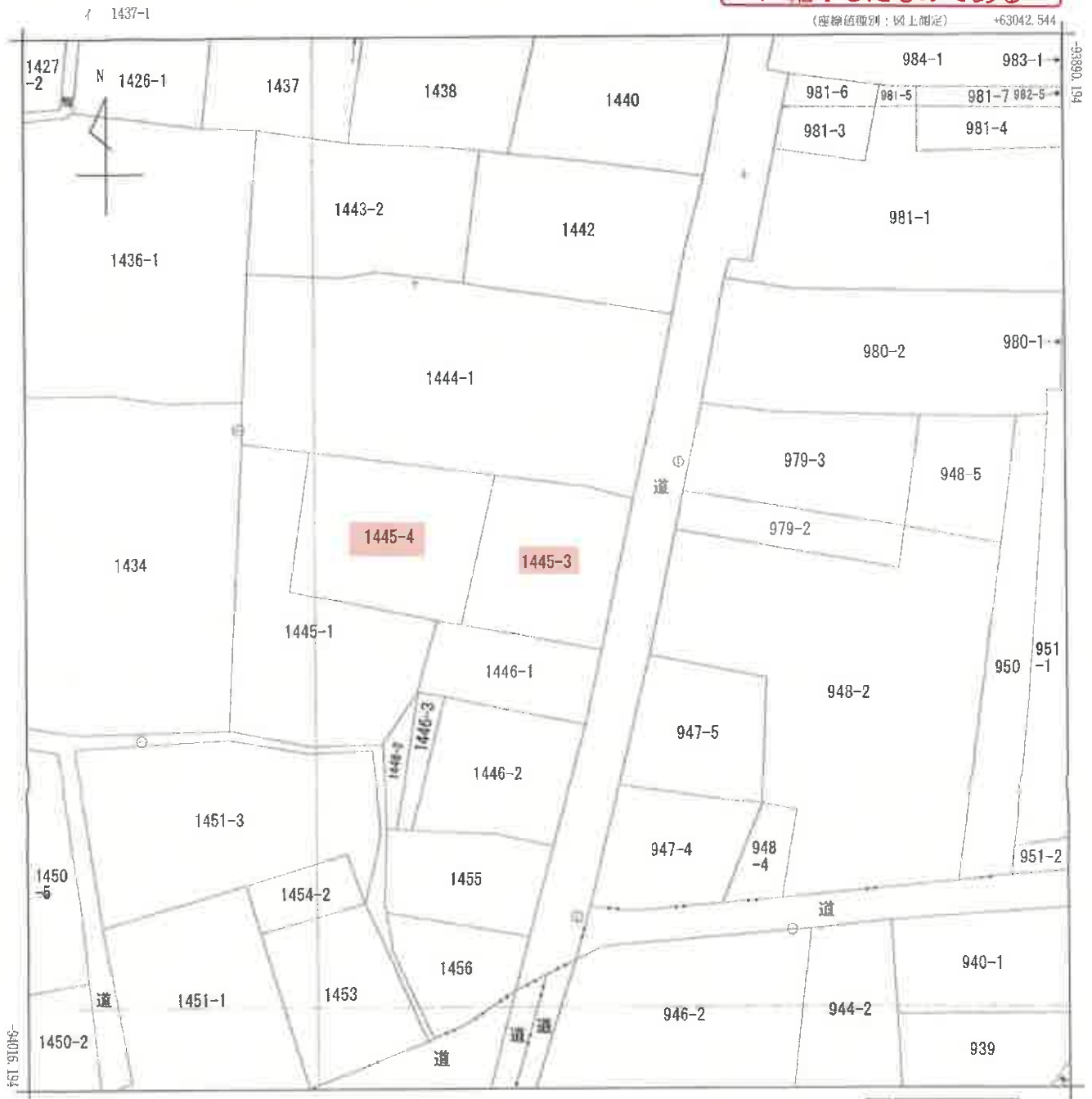
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件4建物共有者)	<p>1 私は、B (物件2土地所有者兼物件3, 4建物共有者) の元妻です。物件4建物で生活していましたが、約10年くらい前に離婚して、同時期に別の場所に転居しました。それ以降は、物件4建物には戻っていませんが、物件4建物内に私の荷物が残っている可能性はあります。</p> <p>2 物件4建物内で、犬を1匹飼っていました。</p> <p>3 目的外建物について、所有者が誰なのか、はっきりとはわかりません。</p>
■ D (A成年後見人代表者)	<p>1 A (物件1土地所有者兼物件3建物共有者) の成年後見人として特定非営利活動法人ウィズ・ユーが選任されています。私は同法人の代表者です。物件3建物の鍵は管理していますので、物件3建物については解錠できます。</p> <p>2 Aは、物件3建物で生活していましたが、今は他所にいます。物件3建物内には、Aの荷物も残っていると思います。</p> <p>3 C及びAが本件物件から転居してからは、Bが一人で住んでいたと聞いています。</p> <p>4 目的外建物について、所有者が誰なのか、はっきりとはわかりません。</p>
■ E (B特別代理人)	<p>私は、B (物件2土地所有者兼物件3, 4建物共有者) の特別代理人です。</p> <p>照会事項に関しては、全て不知になります。</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
R6年8月5日(月) 9:10-9:20	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R6年8月16日(金) 14:25-14:45	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き(返信用郵券94円×2添付)
R6年8月16日(金) 15:00-15:40	丹波市役所	固定資産課税状況等調査
R6年8月16日(金) 16:00-16:40	丹波市農業委員会	丹波市農業委員会に対し農地照会(返信用郵券94円添付)
R6年8月22日(木) 14:00	当庁	C及びEに対し照会書送付(郵券140円×2使用、返信用郵券94円×2添付)
R6年8月23日(金) 15:00-15:10	丹波警察署	丹波警察署に対し、不自然死についての照会(返信用郵券94円添付)
R6年8月23日(金) 15:50-17:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Dから聴取、Dに照会書交付(返信用郵券94円添付)、評価人同行
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 8月23日 立会人Fを立ち合わせ、物件3建物についてはDに解錠してもらい、物件4建物については技術者に解錠させて、各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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



+62917.544 (座標値種別：図上測定)
(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
水上町新郷

請求部	所在	丹波市水上町新郷字上市場		地番	1445番3				
出方縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月			備付年月日(原図)			補事項		

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。
(神戸地方法務局栢原支局管轄)
令和6年8月5日
神戸地方法務局尼崎支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(12枚目)



公用

登記年月日：平成8年11月28日

公簿

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(原支局)管轄)
 令和6年8月5日 神戸地方裁判所尼崎支局

登記官

(13枚目)

640394

前1445-1/後・新

地積測量図

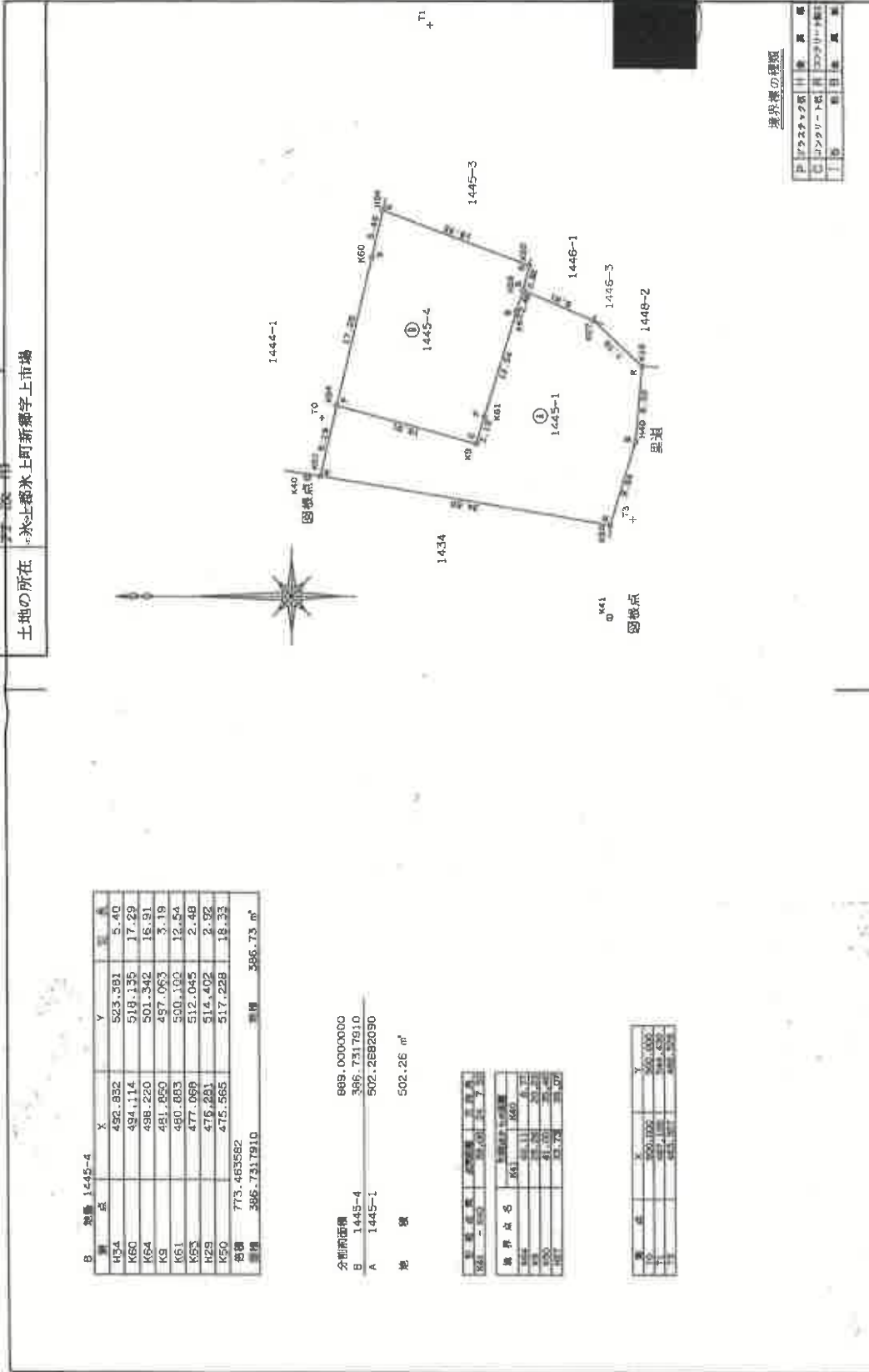
地番 1445-4
 所在地 兵庫県氷上町新郷字上市場

点	X	Y	面積
K34	492.832	523.391	5.40
K60	494.114	519.135	17.29
K64	498.220	501.342	16.91
K9	481.950	497.063	3.19
K61	480.883	500.100	12.54
K53	477.069	512.045	2.48
H29	476.891	514.402	2.92
K50	475.565	517.229	18.33
合計	773.463562		396.73 m ²

分節面積
 B 1445-4 889.0000000
 A 1445-1 396.7317910
 502.2682090
 地積 502.26 m²

境界点	X	Y
K61	480.883	500.100
K60	494.114	519.135
K64	498.220	501.342
K9	481.950	497.063

点	X	Y
T0	500.000	500.000
T1	494.114	519.135
T2	481.950	497.063



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

境界線の種類

種類	長さ	面積
境界線		
境界線		
境界線		
境界線		

縮尺 1/500

申請人

作製者

(平成8年11月15日作成)

請求番号 4-4

公用

登記年月日 昭和62年11月19日

955238

各階平面図

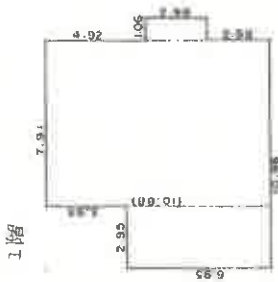
建築物図原

1445番3

丹波市 永上帯水上町新郷字上市場1445番地3

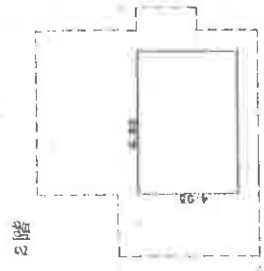
家屋番号

建物の所在

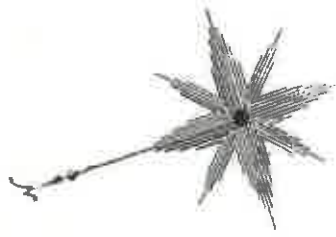
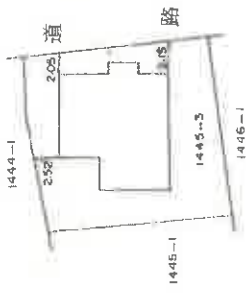


2.95 x 6.95 = 20.5025
 1.95 x 10.95 = 21.3075
 1.04 x 1.1188 = 1.1638

合計 43.3738 m²
 床面積 109.72 m²



6.92 x 4.95 = 34.2540 m²
 床面積 34.25 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

62 11 19

製作者

(公文書印用紙)

縮尺 1/250

申請人

持分 1/2

持分 1/2

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (神戸地方支務局相摩支庁管轄)
 令和6年8月5日 神戸地方支務局尼崎支庁

登録官

(14枚目)

請求番号 4-2

登記年月日：平成14年3月6日

公用

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。
(神戸地方支務局相模支局管轄)

令和6年8月5日 神戸地方支務局尼崎支局

登記書

(15枚目)

建物図面

各階平面図

家屋番号 1445番4

建物の所在 丹波市 永上郡永上町新郷字上市場1445番地4・1445番地3

955239

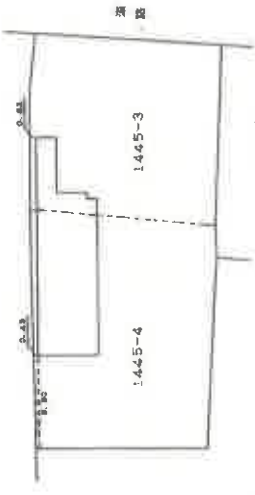


20.68 X 1.97 = 40.7396
 15.37 X 2.95 = 45.3415
 14.77 X 0.98 = 14.4746
 100.5557
 100.5557



11.82 X 3.94 = 46.5708
 46.5771

1444-1



1445-1

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成 〇〇年 〇月 〇日 登記

縮尺 1/500

持分1/2

持分1/2

申請人

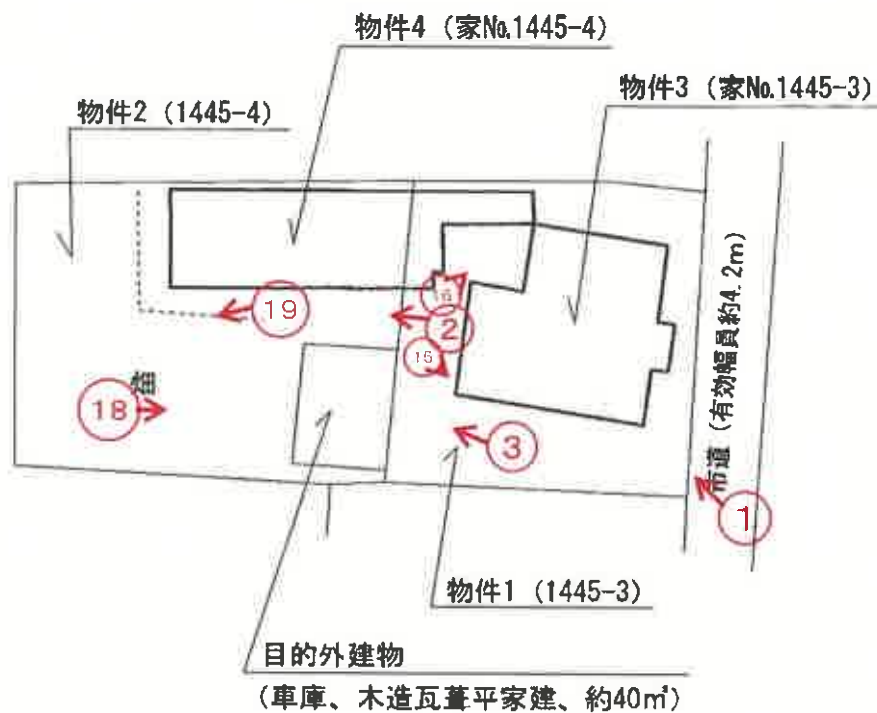
縮尺 1/250

成14年3月4日作製

作製者

請求番号 4-5

土地建物位置関係図



※現地調査、公図、建物図面等を基に作成した土地と建物の概ねの位置関係を示す図面である。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

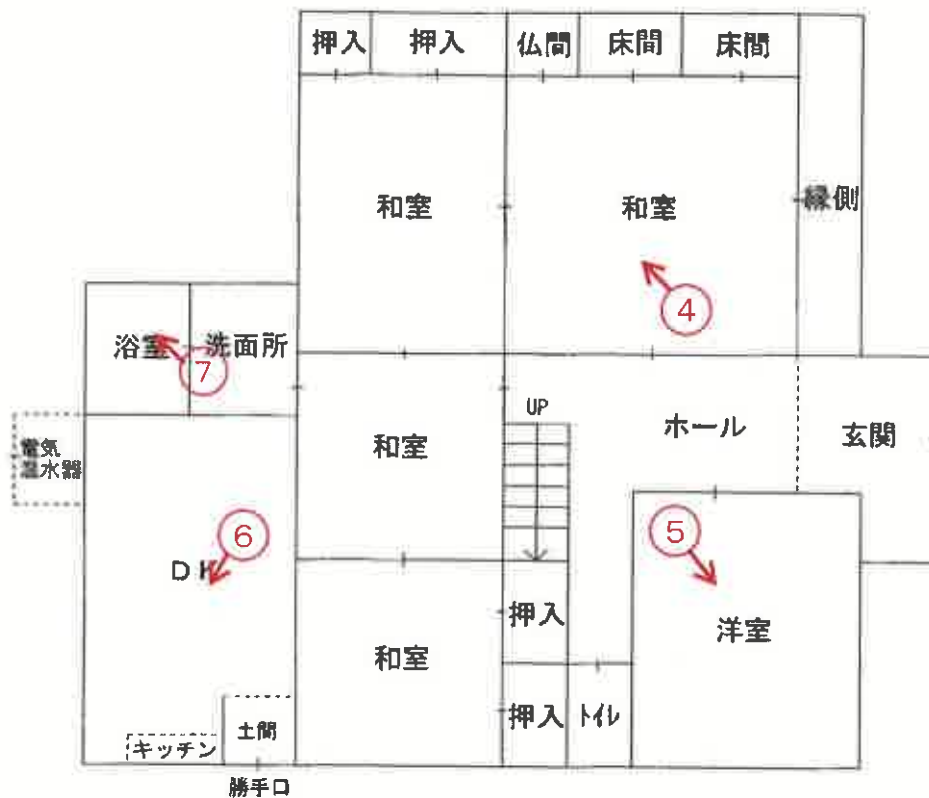
令和6年（ケ）第10006号

(16枚目)

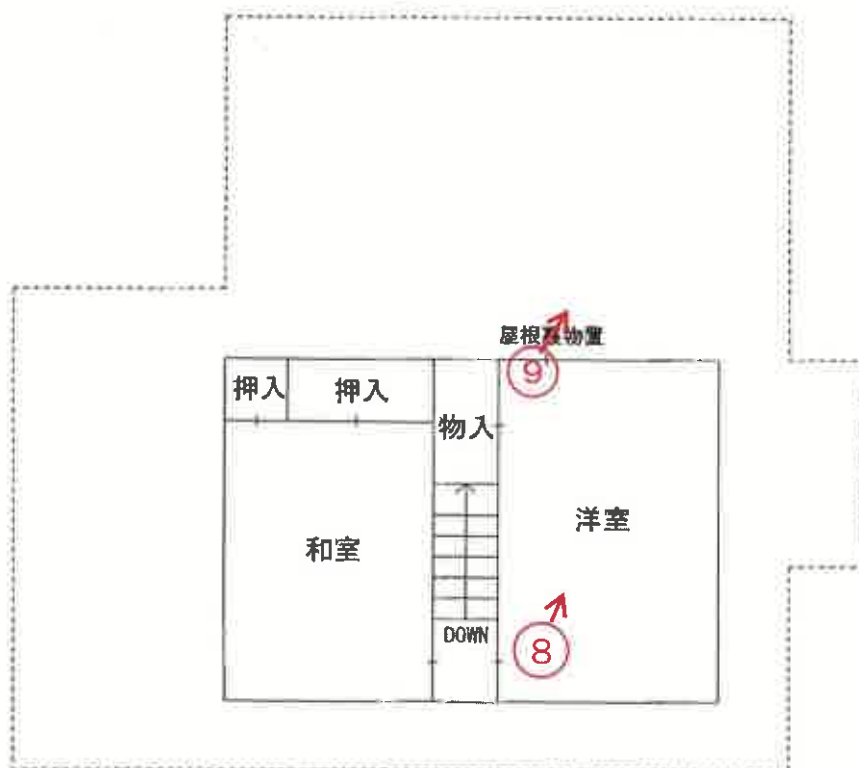
建物間取略図 (家屋番号1445番3)



1階



2階



①



②







5



6





9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



令和 6 年（ケ）第 10006 号
令和 6 年 8 月 23 日 現地調査
令和 6 年 9 月 9 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

田中 計機

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金590,000円
物件2(土地)	金690,000円
物件3(建物)	金430,000円
物件4(建物)	金440,000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・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 ・ 2	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
3 ・ 4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件2の西側部分の一部及び南西側部分の一部はフェンスで仕切られ、畑として利用されている。地積測量図の備え付けはあるものの、西側筆界は判然としないため、隣接地所有者との確認を要する。 ・ 上記畑として利用されている部分は農地法上の農地でないが、畑として課税されている。丹波市税務課により発行された固定資産税課税証明書によると当該部分の面積は186.00㎡の記載がある。 ・ 物件2の南東側部分付近に車庫として利用されている目的外建物（木造かわらぶき平家建、約40㎡）が存する。物件1と物件2相互の筆界が判然としないため、当該建物の底地は判然としないが、大部分は物件2地上に所在するものと推定される。 ・ 目的外建物内で、令和4年4月頃に不自然死があった蓋然性が高い。 			

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	JR線 石生駅の西方 約3.9km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ古くからの集落地域	
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	規模 702.32㎡の ほぼ整形地 東側間口約18m、奥行約40m (最大)	
接面道路の状況	東側 約4.2m市道	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3・4建物及び目的外建物の敷地として一体利用されている。物件2の一部は畑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 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1の西側部分に井戸が存する他、南側境界付近に電柱1本が存する。	

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） 昭和62年11月15日 新築 経過年数 37年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル、杉板張り等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス、ボード等 床 : タタミ・フローリング等 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
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	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・目視できる範囲で、特段の損傷箇所等はなく、経年相応の劣化と思われる。 ・1階西側部分に電気温水器が囲われた工作物（約1.3㎡）が存する。また、2階洋室より行き来できる屋根裏物置が存する。 ・北西側部分の一部が物件4建物と接合しており、物件3の外廊下を介して行き来できる構造になっている。

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2年月日不詳 新築 経過年数 34 年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル、杉板張り等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス、ボード等 床 : タタミ・フローリング等 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
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	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・平成13年8月1日 (登記記録) に西側部分の一部 (1階洋室・和室、2階洋室) が増築されている。 ・目視できる範囲で、特段の損傷箇所等はなく、経年相応の劣化と思われる。 ・東側部分の一部が物件3建物と接合しており、物件3の外廊下を介して行き来できる構造になっている。

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・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	12,000	0.60	315.59	0.80	1,820,000
2	12,000	0.60	386.73	0.80	2,230,000
合 計					4,050,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (丹波(県)-5)

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/㎡)

$$11,800 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/97 \approx 12,000$$

◇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
 $100/101 \times 100/99 \times 100/97 \times 100/100 \approx 100/97$

イ 個別格差：土地利用状況、規模等 (0.60)

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	140,000	143.97	0.05	1,010,000
4	140,000	147.12	0.05	1,030,000
合 計				2,040,000

ウ 現価率 (物件3・4)

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	1,820,000	0.10	敷地占有利益	180,000
2-1	2,230,000×約17.3%	0.30	法定地上権	120,000
2-2	2,230,000×約82.7%	0.10	敷地占有利益	180,000

2-1：目的外建物の土地利用権等価格

目的外建物の土地利用権の及ぶ範囲（基準建ぺい率を基礎として算定）：

約40㎡（建築面積）÷0.6（基準容積率）＝約67㎡

目的外建物の土地利用権の及び範囲の物件2に対する割合：約67㎡/386.73㎡≒約17.3%

2-1：目的外建物を除く物件4の土地利用権等価格

目的外建物の土地利用権の及び範囲の物件2に対する割合：

$(386.73\text{㎡} - \text{約}67\text{㎡}) / 386.73\text{㎡} \approx \text{約}82.7\%$

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,820,000	-180,000		0.60	0.60	590,000
2	2,230,000	-300,000		0.60	0.60	690,000
3	1,010,000	+180,000	1.00	0.60	0.60	430,000
4	1,030,000	+180,000	1.00	0.60	0.60	440,000
一括価格(合計)						2,150,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 需要がやや限定される集落地域の耐用年数を超過した古家付物件の市場性を考慮（▲40%）

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 (丹波(県)-5)
所 在 : 丹波市氷上町谷村字町西1568番
価 格 : 11,800円/㎡
位 置 : JR線「石生」駅より道路距離4.9km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 515㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4.7m市道に接面
用途指定等 : 都市計画区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 2,235,639円
物件2 : 1,431,761円
物件3 : 2,812,904円
物件4 : 3,079,219円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場
地 番 1445番3
地 目 宅地
地 積 315.59平方メートル

所有者 A

2 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場
地 番 1445番4
地 目 宅地
地 積 386.73平方メートル

所有者 B

3 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場 1445番地3
家屋 番号 1445番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 109.72平方メートル
2階 34.25平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 丹波市氷上町新郷字上市場 1445番地4 144
5番地3

家屋 番号 1445番4



物件目録

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 100.55平方メートル
2階 46.57平方メートル

共有者 C 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



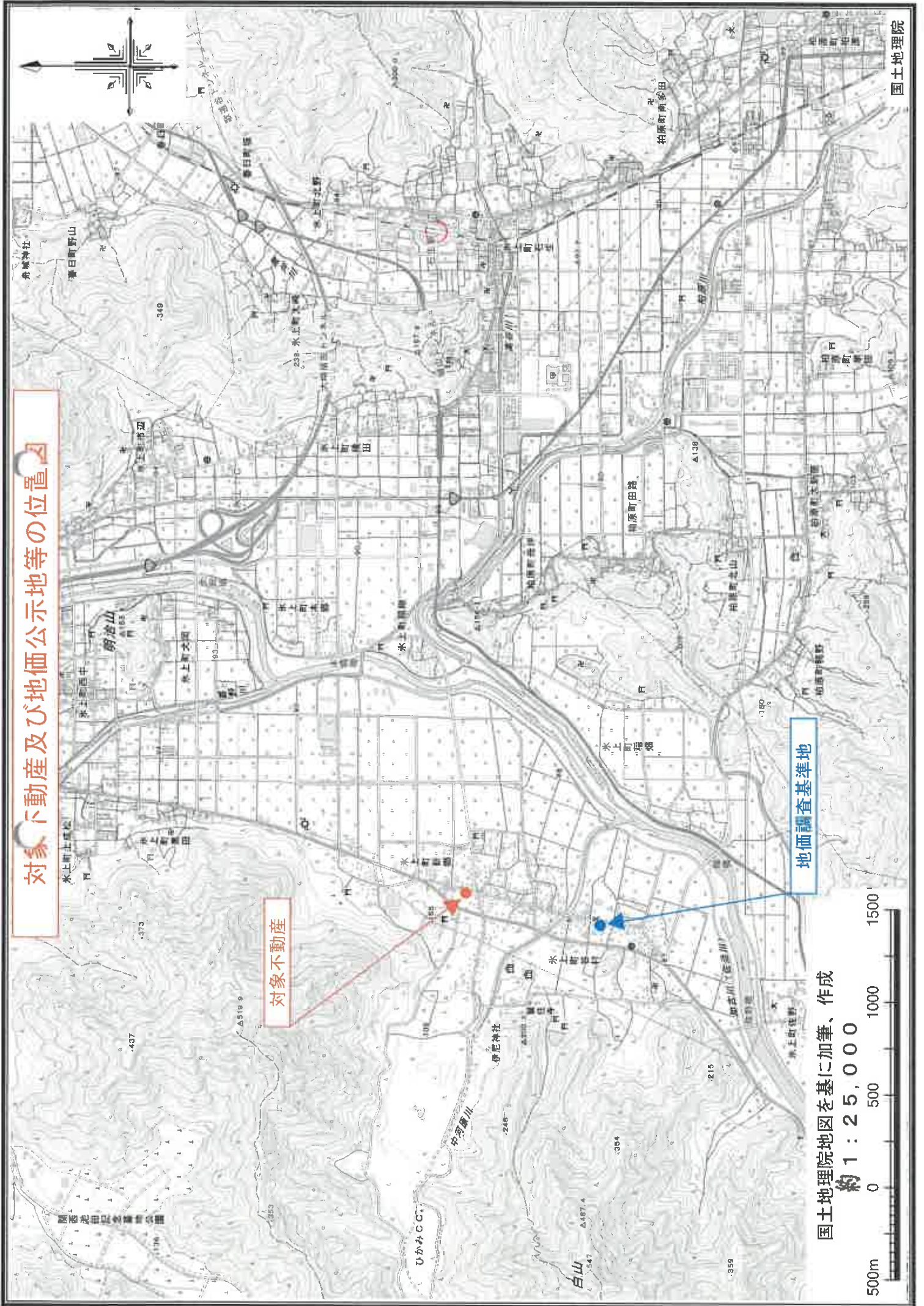
対象不動産及び地価公示地等の位置図

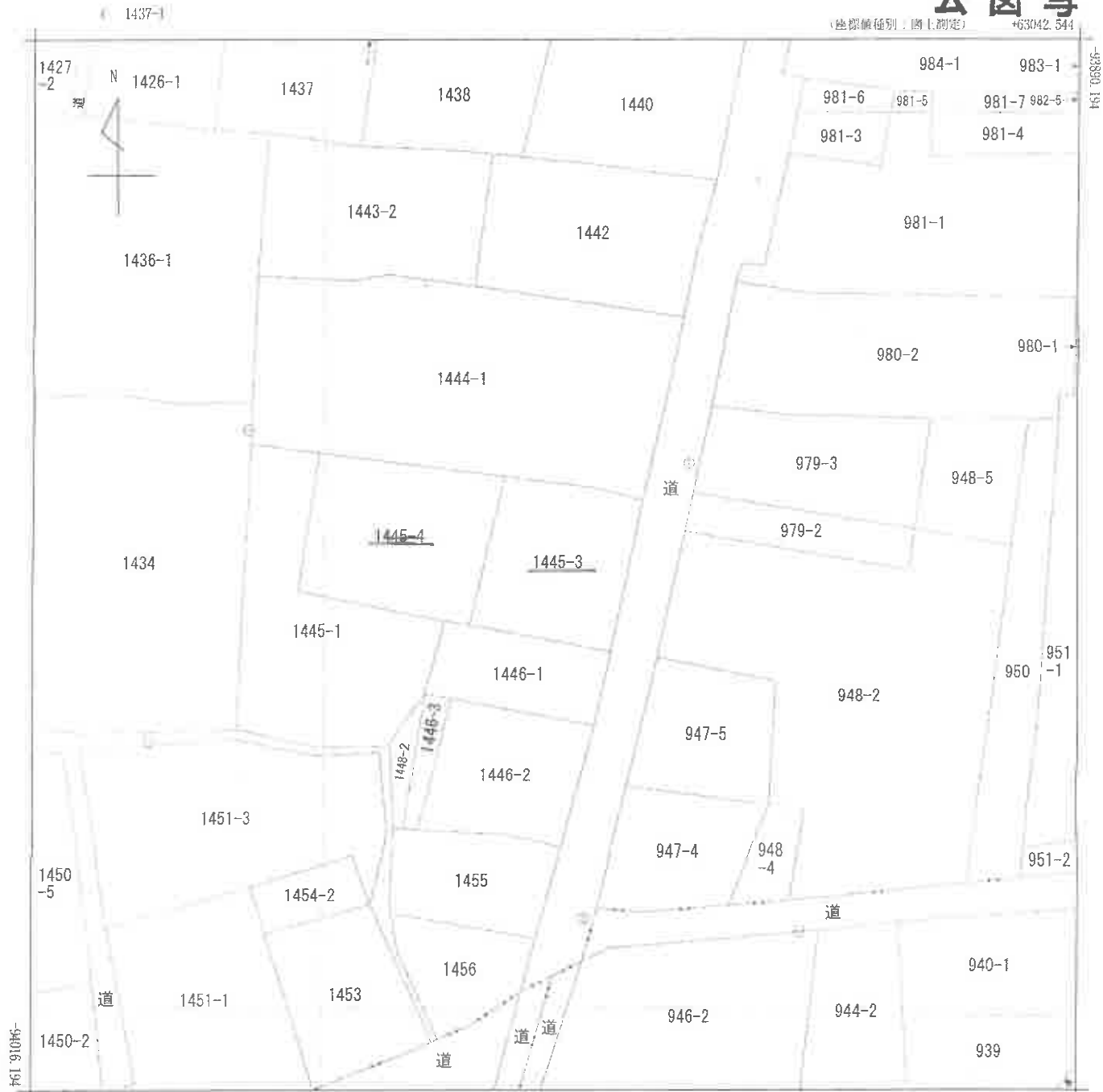
対象不動産

地価調査基準地

国土地理院地図を基に加筆、作成

約 1 : 25,000





*62917.544 (座標値種別：図上測定)
 (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
 水上町新郷

請求部分	所在	丹波市水上町新郷字上市場				地番	1445番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

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。
 (神戸地方事務局柏原支局管轄)

令和6年6月10日
 東京法務局港出張所

番号：28-1
 /1)

A4に縮小

登記年月日：平成8年11月28日

640394

前 1445-1 新

地積測量図

地番 1445-4 / 1445-1

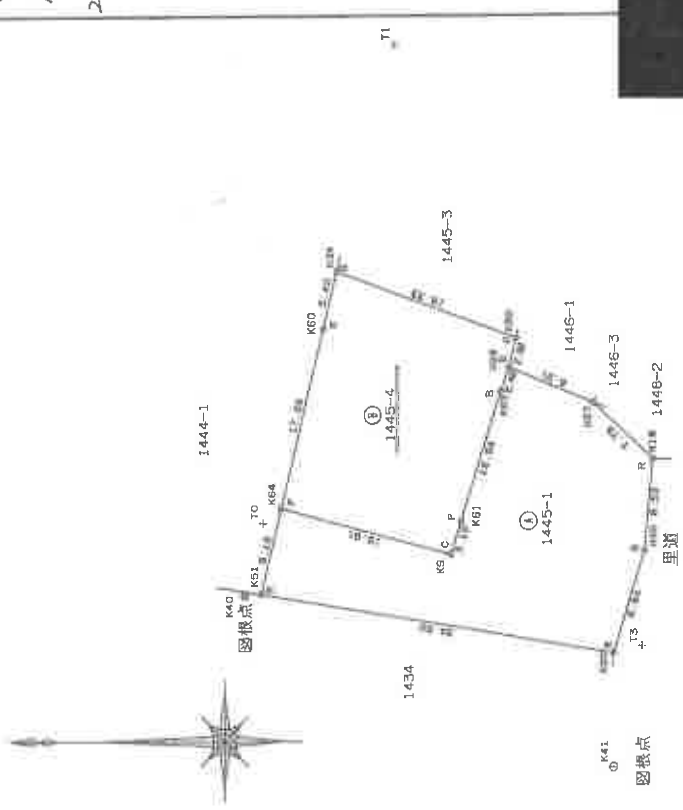
土地の所在 米上郡氷上町新瀬字上市場

点	X	Y	辺長
H54	492.832	523.381	5.40
K60	494.114	518.135	17.29
K64	498.220	501.342	16.91
K9	481.860	497.063	3.19
K61	480.863	500.100	12.54
K63	477.068	512.045	2.48
H29	476.281	514.402	2.92
K50	475.565	517.228	18.33
面積	775.48582		
面積	386.7317910	面積	386.73 m ²

分割前面積 889.0000000
 B 1445-4 386.7317910
 A 1445-1 502.2682090
 地積 502.26 m²

境界点名	K41	K40	K43	K40
K64	40.11	6.17		
K50	28.28	20.24		
H67	41.00	35.66		
	35.73	38.07		

点	X	Y
T0	500.000	500.000
T1	487.128	544.450
T3	485.357	486.378



境界線の種類

P	プラスチック板	II	鉄	員	測
C	コンクリート板	II	コンクリート	員	測
I	土	II	土	員	測

縮尺 1/500

申請人

作製者

A4に縮小

登記年月日：平成14年3月6日

955239

各階平面図

建物区画

1445番4

家屋番号

氷上郡氷上町新郷字上市場1445番地4・1445番地3

建物の所在

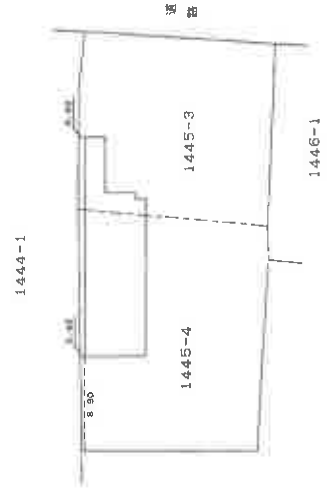
丹波市



20.68 x 1.97 = 40.7396
 15.37 x 2.95 = 45.3415
 14.77 x 0.98 = 14.4746
 100.5557
 100.5557



11.82 x 3.94 = 46.5708
 46.5708



1445-1

平成十四年六月 登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
 (神戸地方税務局相原支店管轄)
 令和6年6月10日 東京建務局発出事務所

請求番号-28-4

A4に縮小

登記年月日：昭和62年11月19日

955238

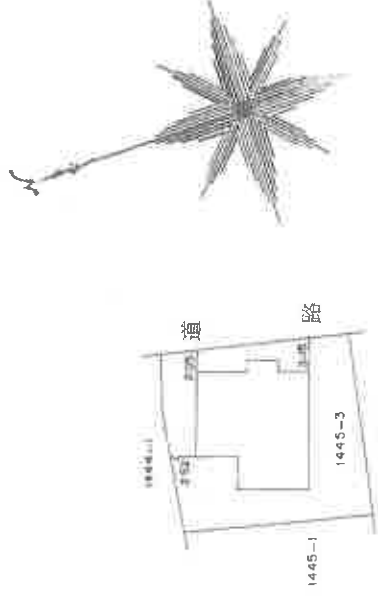
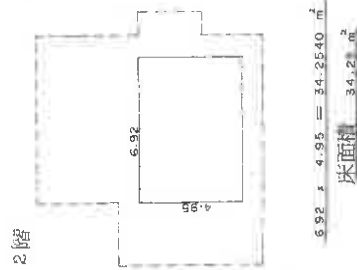
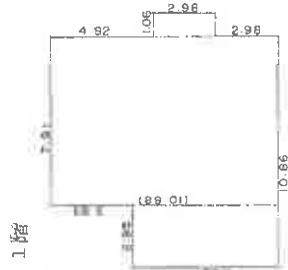
各階平面図

家屋番号 1445番3

建築物各階平面図

建築物の所在

丹波市 泳上郡水上町新郷字上市場1445番地3



62
11
19

作製者

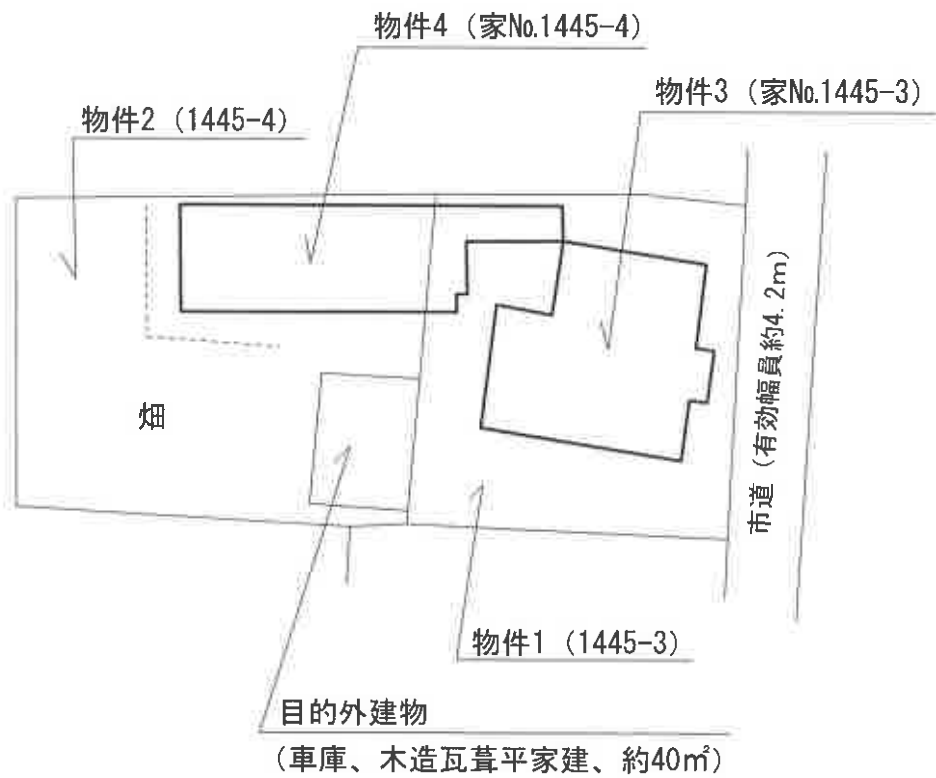
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
 (神戸地方税法務局和原支店管轄)
 令和6年6月10日 東京法務局港出張所

土地建物位置関係図



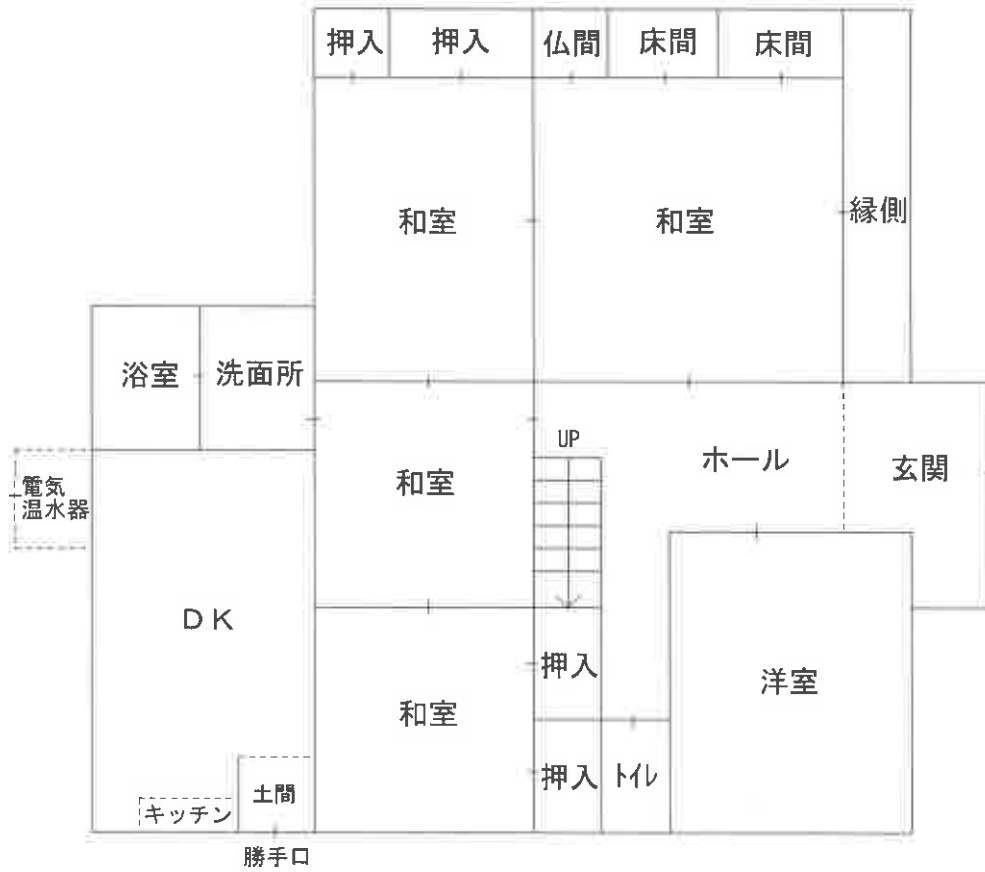
※現地調査、公図、建物図面等を基に作成した土地と建物の概ねの位置関係を示す図面である。

建物間取略図（物件3）

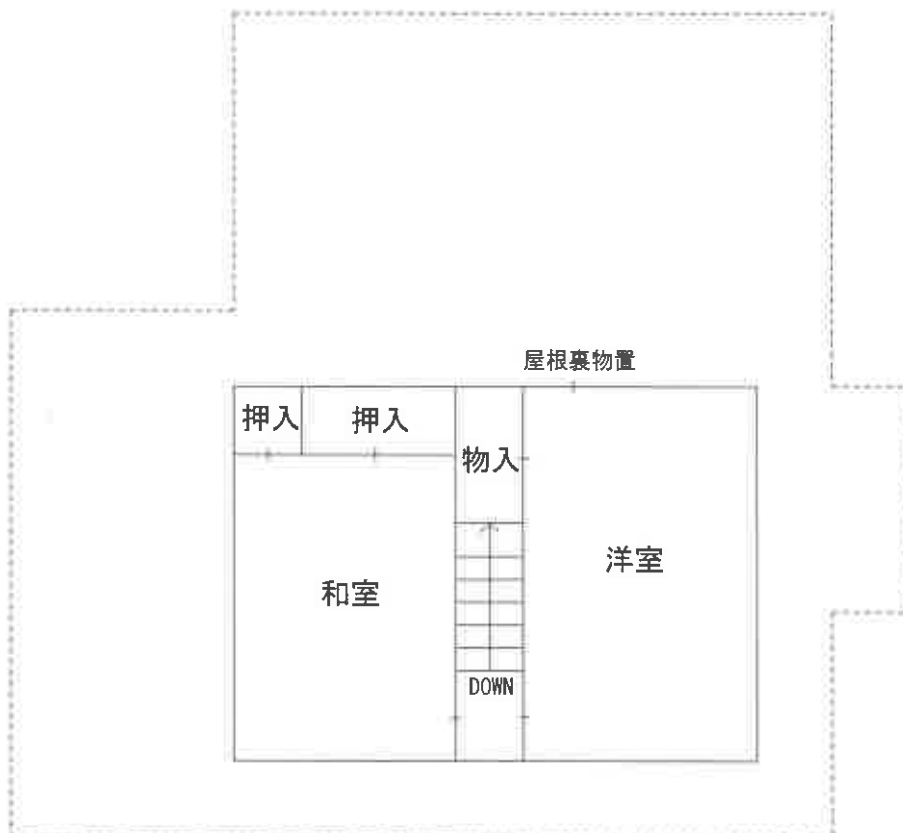
（家屋番号1445番3）



1階



2階

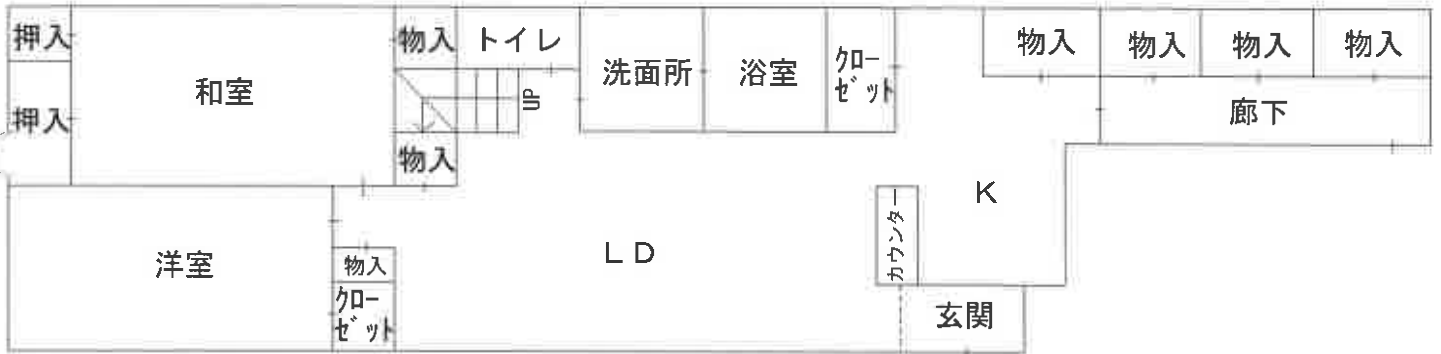


建物間取略図（物件4）

（家屋番号1445番4）



1階



2階



参 考 写 真
令和6年（ケ）第10006号

・南東方より物件3を撮影



・南西方より物件3を撮影



参考写真
令和6年(ケ)第10006号

・南西方より物件4を撮影



・北西方より目的外建物を撮影



参 考 写 真
令和6年（ケ）第10006号

・北東方より物件3・4を撮影



・南西方より物件2の畑利用部分を撮影

物件4

