

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(ヌ)第30017号

お知らせ

評価書の4頁3行目の位置・交通の記載について、

「阪急神戸本線 売布神社駅の南方 約750m（道路距離）」

とあるのは、

「阪急宝塚線 売布神社駅の南方 約750m（道路距離）」

の誤りである。

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 4 月 15 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

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 0 日から 令和 7 年 5 月 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 4 月 1 5 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	10,770,000 8,616,000	一括	2,160,000	154,483	37,032
1	2,330,000				
2	8,440,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市米谷一丁目 |
| | 地 番 | 250番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.68平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 宝塚市米谷一丁目 250番地3、250番地6 |
| | 家屋 番号 | 250番3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.20平方メートル
2階 66.34平方メートル
3階 66.34平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|-----------|
| | 種 類 | 居宅・車庫・事務所 |
|--|-----|-----------|



物 件 明 細 書

令和 6年10月 4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, 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

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

株式会社宝塚急配社が1階部分を占有している。同社の代表者は本件所有者である。

本件所有者が2階及び3階部分を占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地は売却対象外土地(地番250番4及び250番6, いずれも所有者B)が一体として本件建物の敷地として利用されており, 買受人は, 同売却対象外土地の所有者Bと協議の上, 敷地利用権の設定を要する。

《 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 | 宝塚市米谷一丁目 |
| | 地 番 | 250番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市米谷一丁目 250番地3、250番地6 |
| | 家屋 番号 | 250番3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.20平方メートル
2階 66.34平方メートル
3階 66.34平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・車庫・事務所 |



令和6年(ヌ)第30017号
令和 6年 7月29日受理
令和 6年 **9** 月 **2** 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 | 宝塚市米谷一丁目 |
| | 地 番 | 250番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市米谷一丁目 250番地3、250番地6 |
| | 家屋 番号 | 250番3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.20平方メートル
2階 66.34平方メートル
3階 66.34平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県宝塚市米谷一丁目9番1号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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：居宅・車庫・事務所 ☐ 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 上記の者が本建物を住居（空き家）（2階、3階部分）として占有している ☒ その他の者 上記の者が本建物を車庫・事務所（空き家）（1階部分）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2関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社宝塚急配社		
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ B(所有者Aの父) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☒ 賃借権、ただし詳細不明 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成26年 8月 8日 (登記事項証明書(商業)の本店移転日)		
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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件2関係)		
1	所 在	宝塚市米谷一丁目
	地 番	2 5 0 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3. 6 0 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	宝塚市米谷一丁目
	地 番	2 5 0 番 6
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3. 7 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	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

(目的外土地用〈複数2〉)

目的外土地の概況(その2) (物件2関係)

■関係人(■B(本件所有者Aの父兼目的外土地所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 9 年 3 月 6 日（物件2建物新築日）	
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	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）	
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）	
地代前払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）	
契約解除		☐ ない ☐ ある（ ）	
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □係属中 □終局（ ）	
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

その他の事項

- 1 物件1土地について
目的外土地1, 2を含めて、一体として物件2建物の敷地として利用されている。
境界標等は確認できなかった。
目的外土地1, 2を含めた一体地としては、道路面、ブロック等で区画されており、地積測量図とほぼ符合するものと思われる。
北西側で道路に接している。
同道路は南西側に向かったの緩やかな下り傾斜となっている。
なお、北東側隣接建物(家屋番号250番2の2、所有者B)の軒が、目的外土地2上に存在するように見受けられた(写真⑩参照)。
- 2 物件2建物について
1階と2階にそれぞれ独立した玄関扉がある。
1階は、株式会社宝塚急配社が、動産を残置した状態で占有しているものと判断した。株式会社宝塚急配社の占有権原については、執行官の意見のとおり。
2階、3階は、所有者Aが、動産を残置した状態で占有しているものと判断した。
2階、3階は、床をリフォームしているが、施工途中と思われる箇所が数か所あった。内壁を漆喰のようなもので塗っているが、他所へはみ出して塗られている箇所が散見された。
3階の北東側洋室に勝手口があり、勝手口を出ると屋上に続く外階段があった。屋上の状況は写真⑪のとおり。
2階に犬が1匹いた。
所有者Aあてに照会書を送付したが、応答はなかった。
株式会社宝塚急配社あてに送付した照会書に対しては、Bから応答があった。

(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
■ B (所有者 A の父)	1 私は所有者 A の父です。また、目的外土地 1 及び 2 の所有者です。 2 目的外土地 1 及び 2 は、所有者 A が無償で利用することを許しています。 3 本件建物について、株式会社宝塚急配社が 1 階を使用し、所有者 A が 2 階 3 階を使用していました。 所有者 A とは連絡取れない状況です。所有者 A は長期間不在の状況です。 株式会社宝塚急配社は、元々私の兄が経営しており、私も役員として関与していました。平成 26 年に所有者 A が代表者になってからは、私は役員として関与はしていませんが、従業員として働いていました。株式会社宝塚急配社は、以前は通常通り営業をしていましたが、令和 5 年秋ころから営業はしていません。私も令和 5 年 3 月に株式会社宝塚急配社を退職しました。他の従業員も全て辞めています。 株式会社宝塚急配社は、所有者 A に対して賃料を払っていたと思いますが、金額や詳細はわかりません。令和 5 年秋ころに営業をしなくなっからは、賃料の支払いもないと思います。 4 本件建物には、郵便受けが二つあり、株式会社宝塚急配社と所有者 A 個人とに分かれています。私は、所有者 A から、株式会社宝塚急配社の郵便物の管理を任されていますので、株式会社宝塚急配社の郵便受けに入った郵便は私が管理しています。所有者 A の郵便受けに入った郵便は一切触っていません。 5 本件建物の立入調査について、1 階は株式会社宝塚急配社が使用していたので、私が鍵を開けて調査に立ち会います。 2 階 3 階については、所有者 A が個人で住んでいたもので、私は立ち入りしません。しかし、犬がいる関係で、犬の世話だけはしています。鍵を開けることのみ協力します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■物件2建物の1階部分の占有について

1階玄関扉に「(株)宝塚急配社」、「MAX International」の表記があった。
登記事項証明書(商業)を調査した結果は次のとおりである。

- ・「(株)宝塚急配社」について

商号：株式会社宝塚急配社、本店：物件所在地、代表取締役：所有者Aとする商業登記があった。

- ・「MAX International」について

物件所在地を本店と仮定して調査したが、商業登記は不見当であった。

玄関扉の表記以外に、MAX Internationalの占有徴表は見受けられなかった。

B(所有者Aの父)は、株式会社宝塚急配社が所有者Aに対して賃料を払っていたと思うと述べるものの、金額や詳細は不明とのことである。

仮に、株式会社宝塚急配社が所有者Aに対して賃料を支払っていたことがあったとしても、令和5年秋ころから営業はしておらず、少なくともその頃からは賃料の授受もない様子である。また、株式会社宝塚急配社の役員は所有者Aのみであること、従業員も全て辞めている状況等を考慮すると、本調査時点においては、株式会社宝塚急配社の占有権原は、保護されるべき賃借権とは言い難い状況に至っているものと思料する。

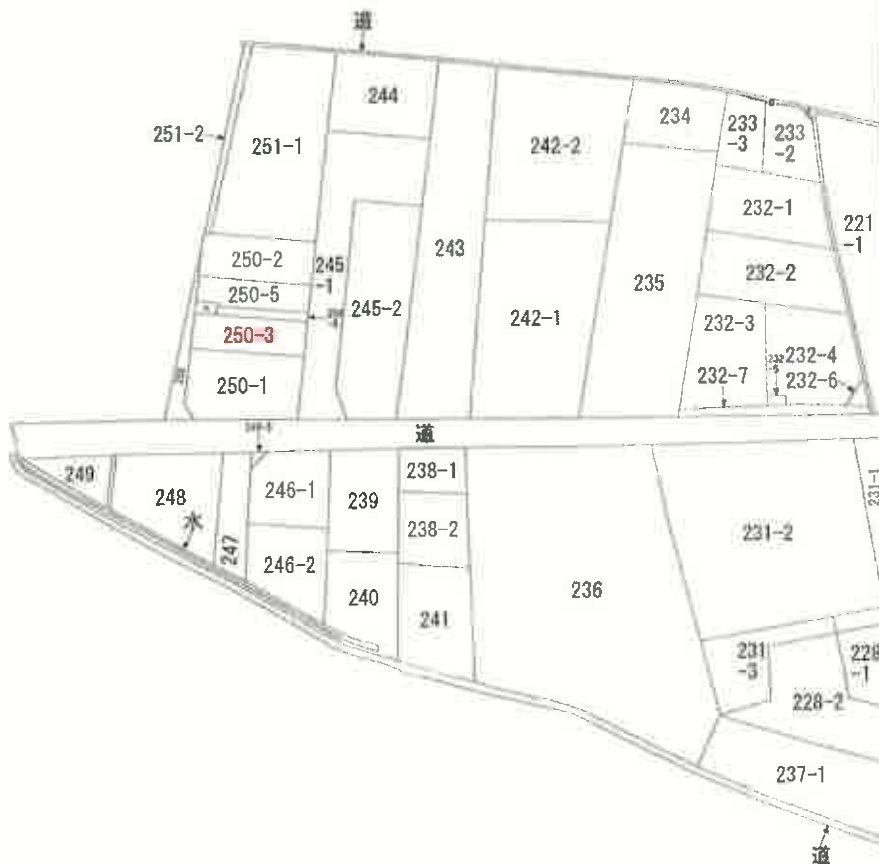
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1日 (木) 14:45-15:15	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書 (不動産)、公図等調査
R6年8月2日 (金) 15:10-15:30	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差し置き (返信用郵券94円×2添付)、目的外土地所有者Bあて照会書差し置き (返信用郵券94円添付)
R6年8月2日 (金) 16:10-16:30	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書 (商業) 調査
R6年8月9日 (金) 15:50-16:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R6年8月14日 (水) 14:00	当庁	所有者A及び株式会社宝塚急配社あて照会書送付 (郵券94円×2使用、返信用郵券94円×2添付)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 6年 8月 9日 解錠の必要がある可能性があったので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 6年 8月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので、Bに解錠してもらい、立会人Cを立ち会わせ、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

4 233-1
233-4 250-4



(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。



請求部	所在	宝塚市米谷一丁目				地番	250番3			
出力尺	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			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		

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。

令和6年8月1日
神戸地方税務局伊丹支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

(10枚目)

公用

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和6年8月1日 神戸地方は務局伊丹支局

(11枚目)

產品圖

請求番号: 25-4

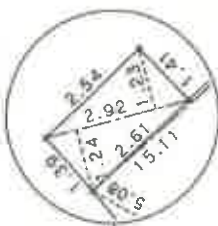
1-050 (新·修)

區 壘 測 積 地

(A) 250-1 (B) 250-3, (C) 250-4

宝塚市米谷町目

擴大圖
(S=1/100)



区	系	部	250	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	十四	十五	十六	十七	十八	十九	二十	二十一	二十二	二十三	二十四	二十五	二十六	二十七	二十八	二十九	三十	三十一	三十二	三十三	三十四	三十五	三十六	三十七	三十八	三十九	四十	四十一	四十二	四十三	四十四	四十五	四十六	四十七	四十八	四十九	五十	五十一	五十二	五十三	五十四	五十五	五十六	五十七	五十八	五十九	六十	六十一	六十二	六十三	六十四	六十五	六十六	六十七	六十八	六十九	七十	七十一	七十二	七十三	七十四	七十五	七十六	七十七	七十八	七十九	八十	八十一	八十二	八十三	八十四	八十五	八十六	八十七	八十八	八十九	九十	九十一	九十二	九十三	九十四	九十五	九十六	九十七	九十八	九十九	一百
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100				

日期	10.30-4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	11.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	12.3	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	13.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	14.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	15.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	16.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	17.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	18.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	19.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	20.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	21.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	22.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	23.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	24.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	25.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	26.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	27.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	28.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	29.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0
日期	30.4	姓名	王	性别	男	年龄	3.9.0

年	2010	1
月	12	1
日	12	1
时	12	1
分	12	1
秒	12	1



(七) 中原 廣味
相 統 人

B = 紙
C = コンクリート板
L = 金属プレート
E = プラスチック板

350150

作製者

平成7年5月24日作製

申請人

250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成11年3月17日

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
令和6年8月1日 神戸地方支務局伊丹支局

(12枚目)

登記官

各階平面図

家屋番号 250-3

建物図面 11.3.17

建物の所在 宝塚市米谷1丁目250番地3 250番地6

1 階

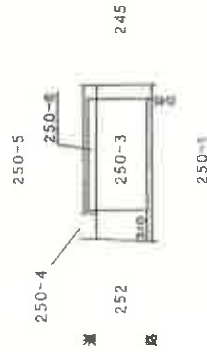


求積表
11.20 x 6.00 = 67.2000
床面積 67.20㎡

2階ないし3階（各階同型）



求積表
11.15 x 5.95 = 66.3425
床面積 66.34㎡



作製者

平成11年2月12日作製

476417

縮尺 1/250

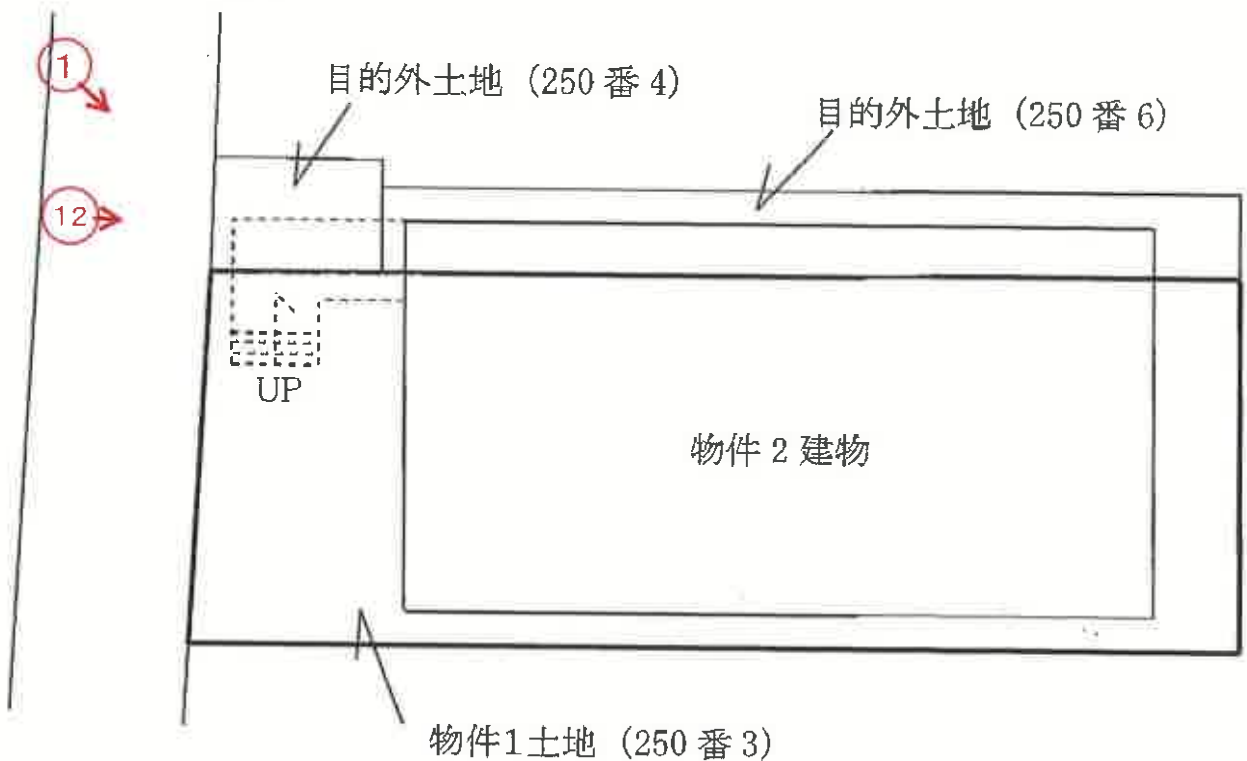
申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

幅員約 4.5m市道

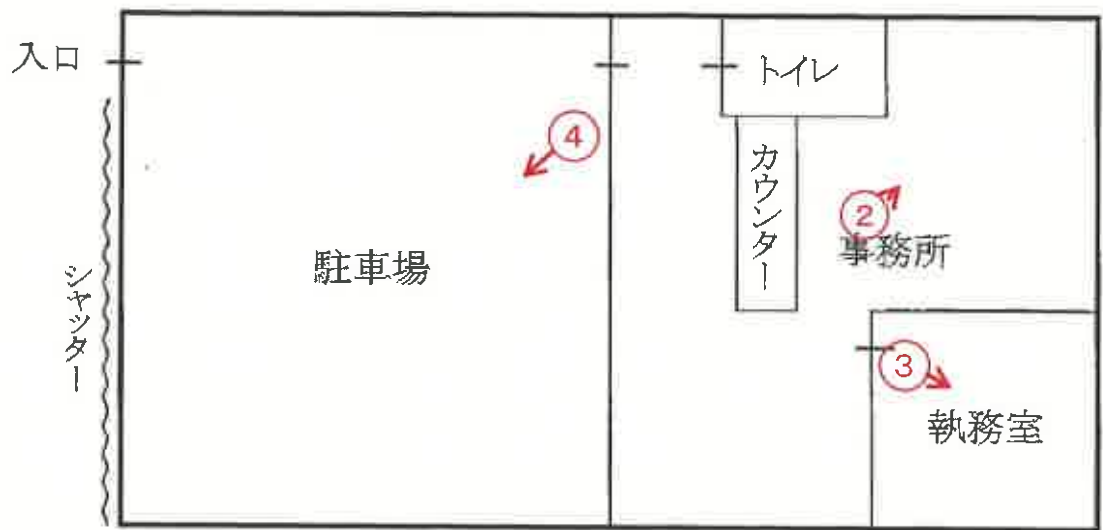


一〇は写真番号、撮影位置・方向を示す

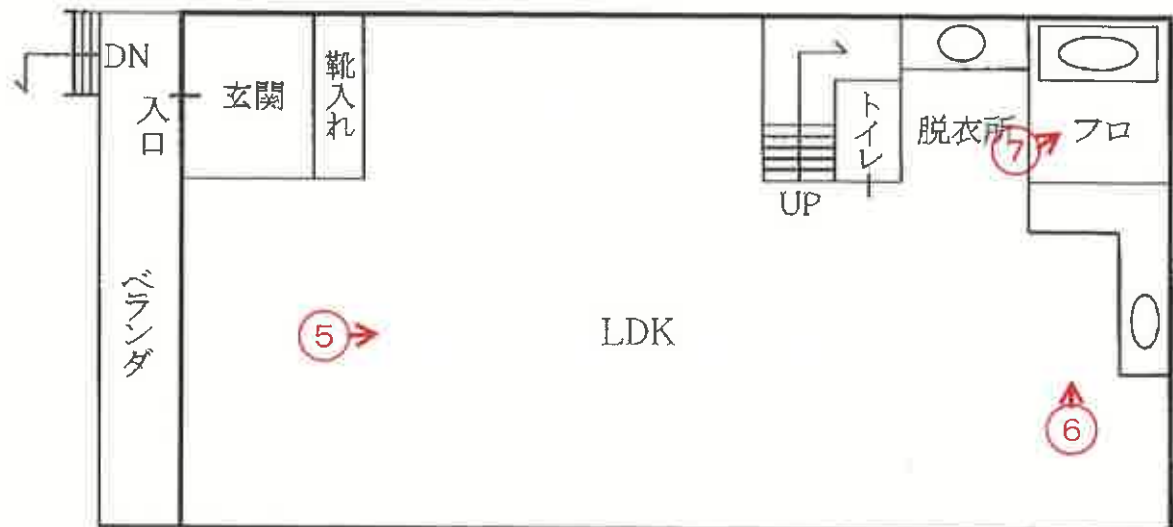
※本図面は物件1土地、物件2建物、目的外土地等の概ねの位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

令和6年(ヌ)第30017号

間取概略図



1階

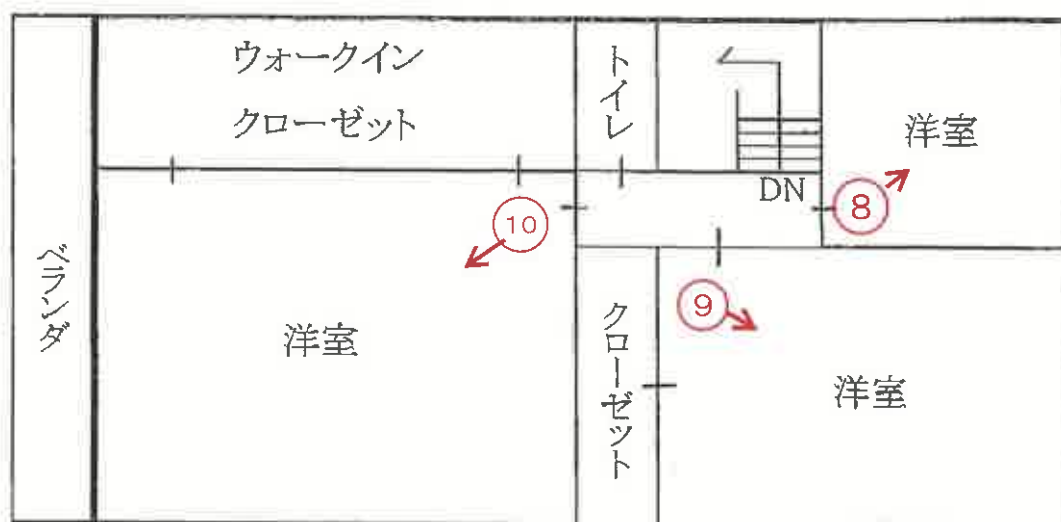


2階

令和 6 年 (ヌ) 第 30017 号

(14枚目)

間取概略図



3階



令和6年(ヌ)第30017号

(15枚目)



①



②



3



4



⑤



⑥



7



8



9



10



11



12

令和 6 年 (ヌ) 第 30017 号
令和 6 年 8 月 9 日 現地調査
令和 6 年 9 月 3 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

齋藤 誠

第1 評価額

一括 価 格	
金10,770,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,330,000円
物件2(建物)	金8,440,000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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	種類：居宅・車庫・事務所
特 記 事 項			
		・ 物件1土地と目的外土地2筆（250番4、250番6）が一体化して物件2建物の敷地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	阪急神戸本線 売布神社駅の南方 約750m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅に低層共同住宅もみられる住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 82.68 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北西側 約4.5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地と目的外土地2筆（250番4、250番6）が一体化して 物件2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 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 関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	- 物件1土地及び目的外土地2筆（250番4、250番6）の境界及び 範囲について、境界票は見受けられず、筆界等判然としな い。ただ一体化した敷地の周囲は塀、フェンス等で囲われて おり、概ねの範囲は把握できる状況であった。現地概測する に、物件1土地及び目的外土地の形状等は、法務局備付の地 積測量図に概ね一致するものと思料される。 - 目的外土地の占有権原について、使用借権である旨の執行官 の意見がある。 - 北東側隣接建物の軒が目的外土地（250番6）上に位置するよ うに見受けられた。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

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9年3月6日 新築 経過年数 28 年程度 経済的残存耐用年数 12 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付等 内 壁 : ボード等 天 井 : 塗り等 床 : フローリング、土間コンクリート等 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・車庫・事務所 間取り : 附属資料間取概略図のとおり
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	・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2建物の現況は、1階は車庫・事務所、2階及び3階は居宅であり、両者は独立しており、1階と2階にそれぞれの玄関扉が見受けられた。 ・2階及び3階の床がリフォームされていたが、施行途中の箇所が複数見受けられた。 ・2階で犬1匹が飼育されていた。

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）

目的土地、及び本件敷地の一部を構成する目的外土地（2筆）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	147,000	0.95	82.68	0.90	10,390,000
目的外土地	147,000	0.95	17.33	0.90	2,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（宝塚-12）

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/㎡)
 $147,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/99 \approx 147,000$

◇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：方位等（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/99$

イ 個別格差：越境の可能性等（0.95）

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2）

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
2	160,000	199.88	0.27	8,630,000

ウ 現価率

経過年数 28年、経済的残存耐用年数 12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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \approx 0.27$

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	10,390,000	0.60	法定地上権	6,230,000
目的外 土地	2,180,000	0.10	敷地占有利益	220,000
				(合計) 6,450,000

(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	10,390,000	-6,230,000		0.80	0.70	2,330,000
2	8,630,000	+6,450,000	1.00	0.80	0.70	8,440,000
一 括 価 格 (合 計)						10,770,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 目的外土地が本件敷地を構成しており、市場性が劣る点を考慮した。

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 (宝塚-12)
所 在 : 宝塚市米谷1丁目291番3
「米谷1-16-18」
価 格 : 147,000円/㎡
位 置 : 阪急神戸本線「売布神社」駅より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 87㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 7,859,560円
物件2 : 9,724,650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 間取概略図
- 7 現況写真

以 上

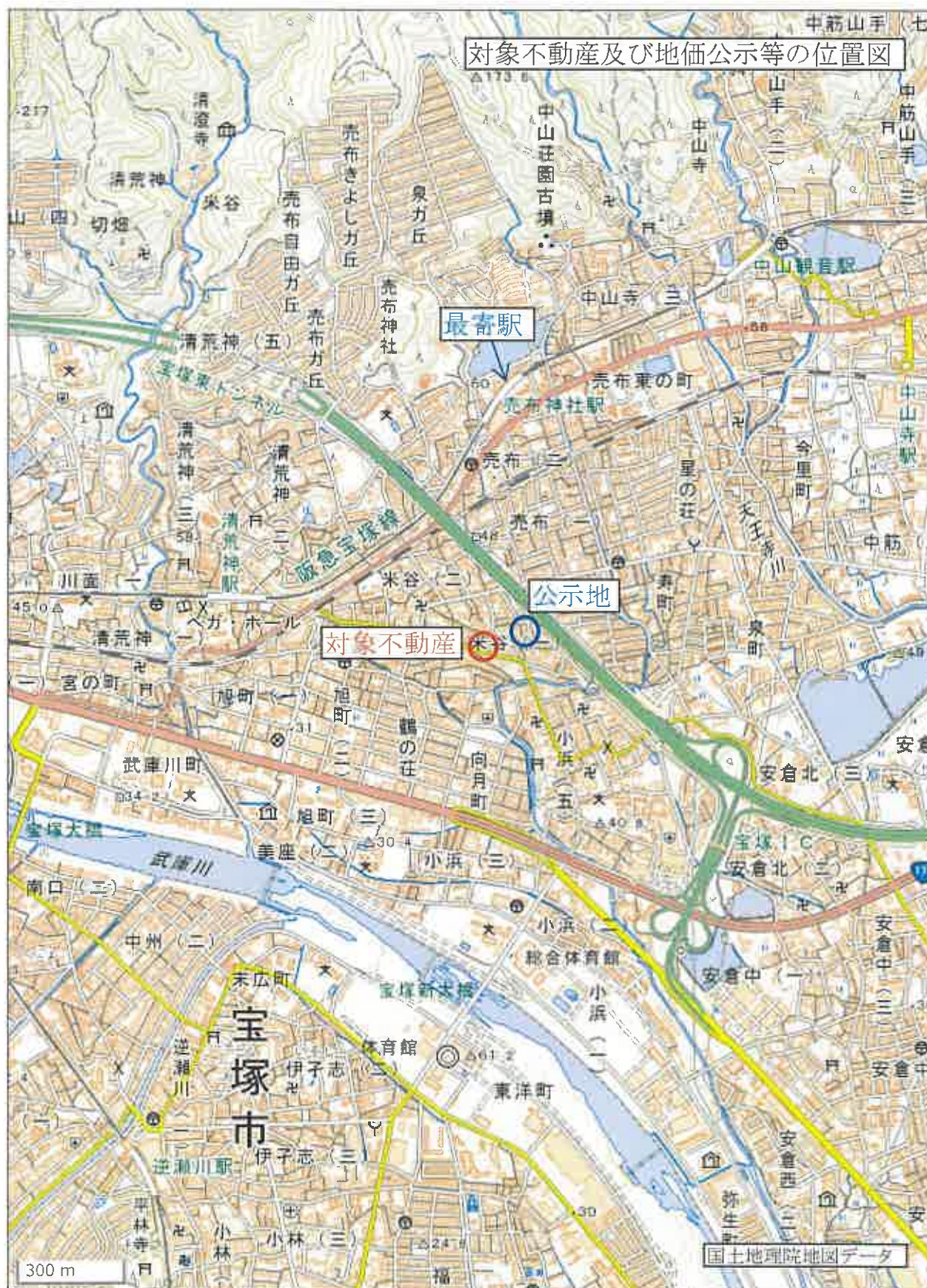
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宝塚市米谷一丁目 |
| | 地 番 | 250番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宝塚市米谷一丁目 250番地3、250番地6 |
| | 家屋 番号 | 250番3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.20平方メートル
2階 66.34平方メートル
3階 66.34平方メートル |



地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

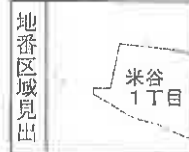
イ 233-1
ロ 233-4 ハ 250-4



公図



(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。



請求部	所在	宝塚市米谷一丁目				地番	250番3			
出力縮尺	不明	精度	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。

令和6年5月27日
神戸地方法務局伊丹支局

地図整理番号：M24319
(1/1)

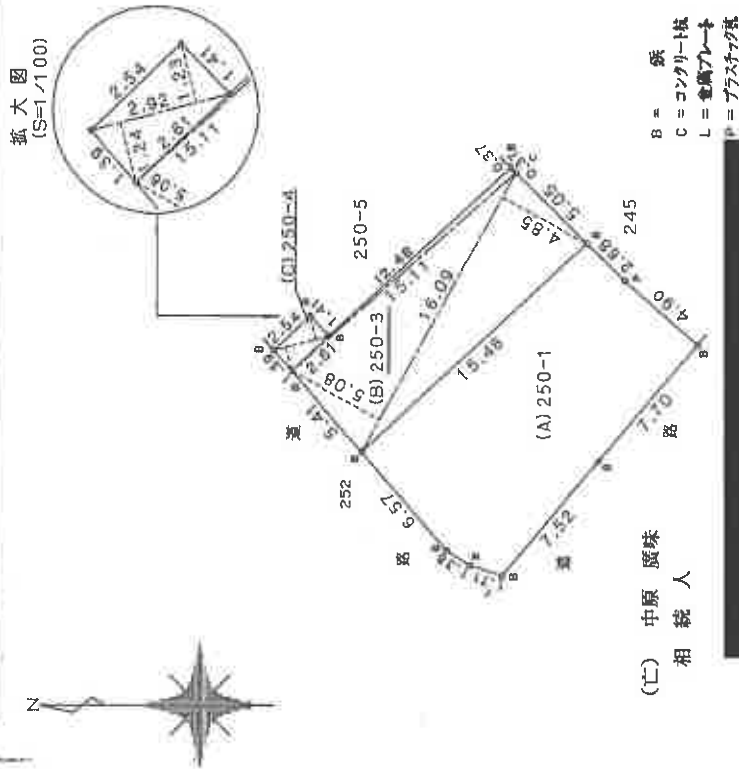
登記官

前 250-1 (後・野)

地積測量図 76.27

地 番 (A) 250-1, (B) 250-3, (C) 250-4

土地の所在 宝塚市米谷1丁目



地 番	面積	容積率	容積
(A) 250-1	16.09	5.00	81.7372
(B) 250-3	16.09	4.85	78.0365
(C) 250-4	15.11	0.37	5.5907
合 計	47.29		165.3644
容 積 率			82.6820
容 積			82.6820

地 番	面積	容積率	容積
(A) 250-1	2.92	1.24	3.6208
(B) 250-3	2.92	1.23	3.5916
(C) 250-4	2.92	1.23	3.5916
合 計	8.76		10.8040
容 積 率			3.6070
容 積			3.6070

地 番	面積	容積率	容積
(A) 250-1	220.62385		
(B) 250-3	66.56135		
(C) 250-4	134.33525		
合 計	421.52045		
容 積 率			134.33525
容 積			134.33525

350150

作製者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成11年3月17日

各階平面図

家屋番号 250-3

建物図面 11.3.17

建物の所在 宝塚市米谷1丁目250番地3 250番地6

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

1 階

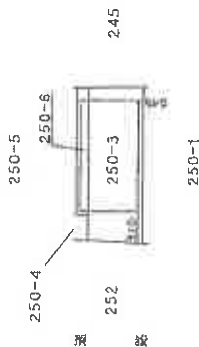


床面積 11.20 × 6.00 = 67.2000
床面積 67.20 m²

2 階ないし 3 階（各階同型）



床面積 11.15 × 5.95 = 66.3425
床面積 66.34 m²



476417

作製者

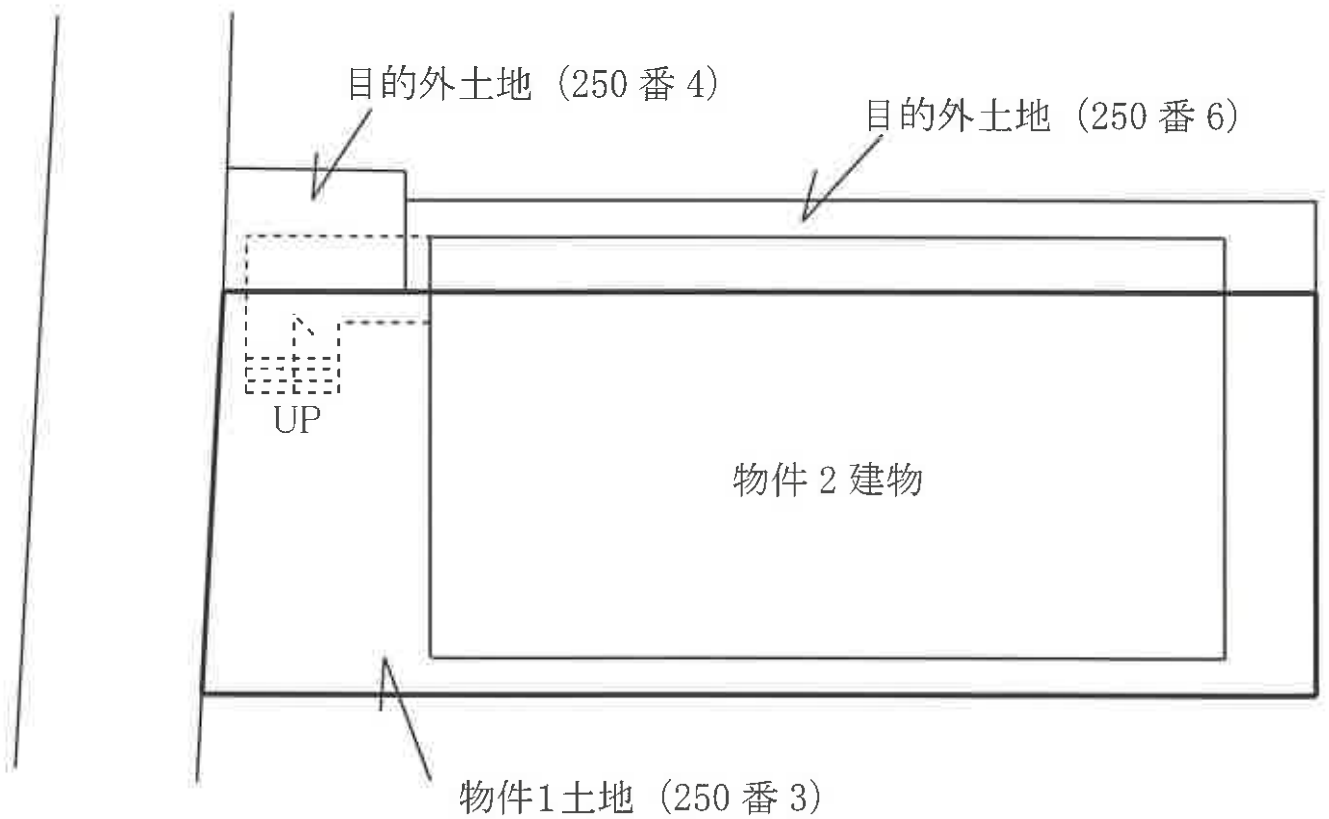
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

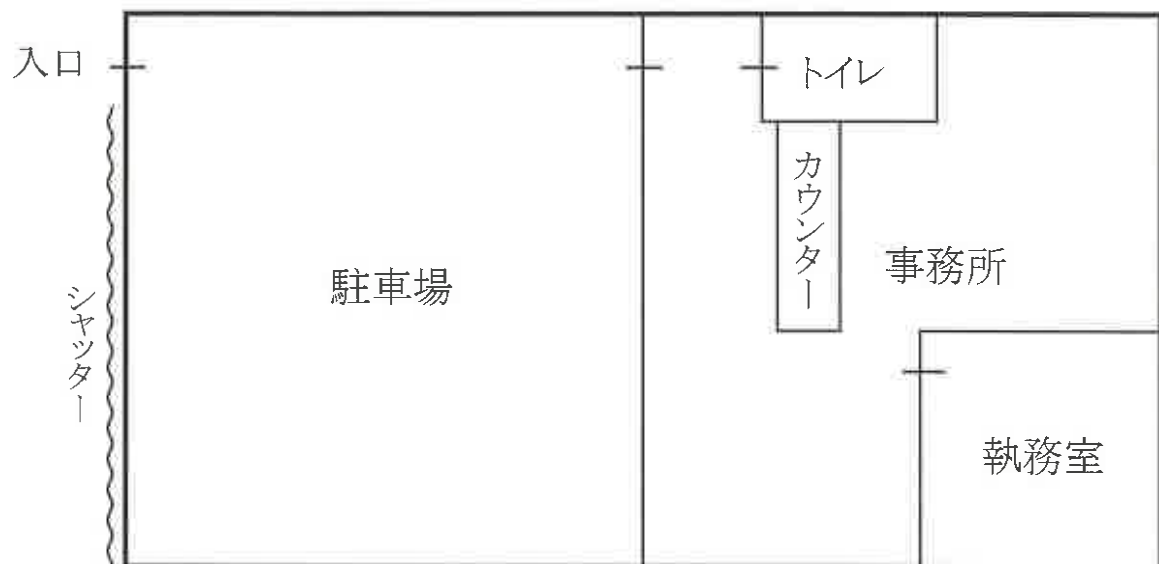
幅員約 4.5m市道



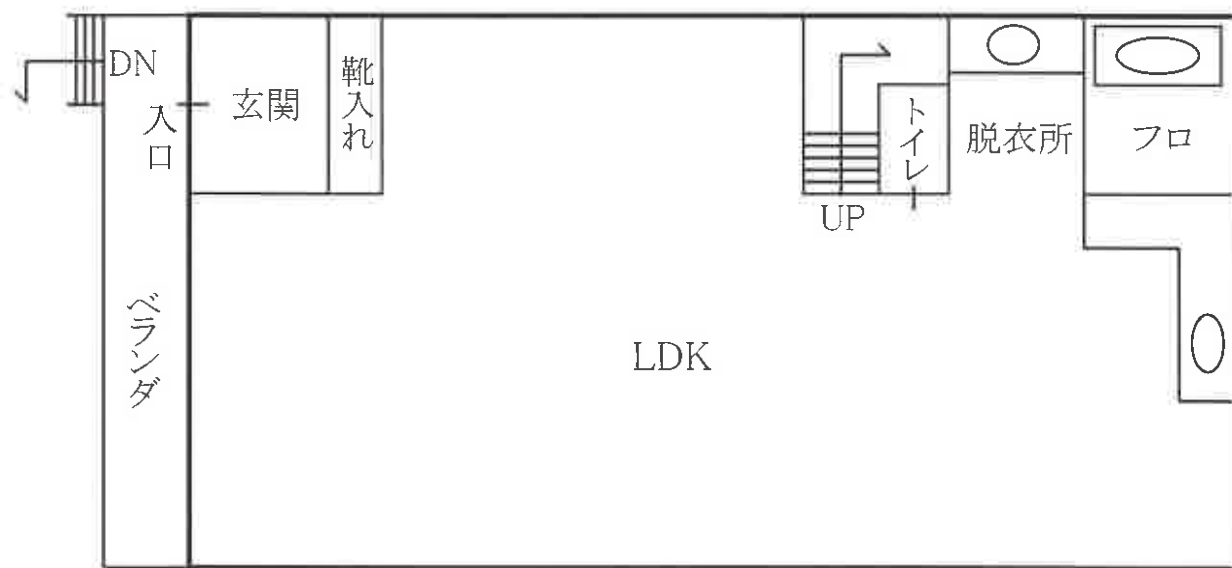
※本図面は物件1土地、物件2建物、目的外土地等の概ねの位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

令和6年(ヌ)第30017号

間取概略図

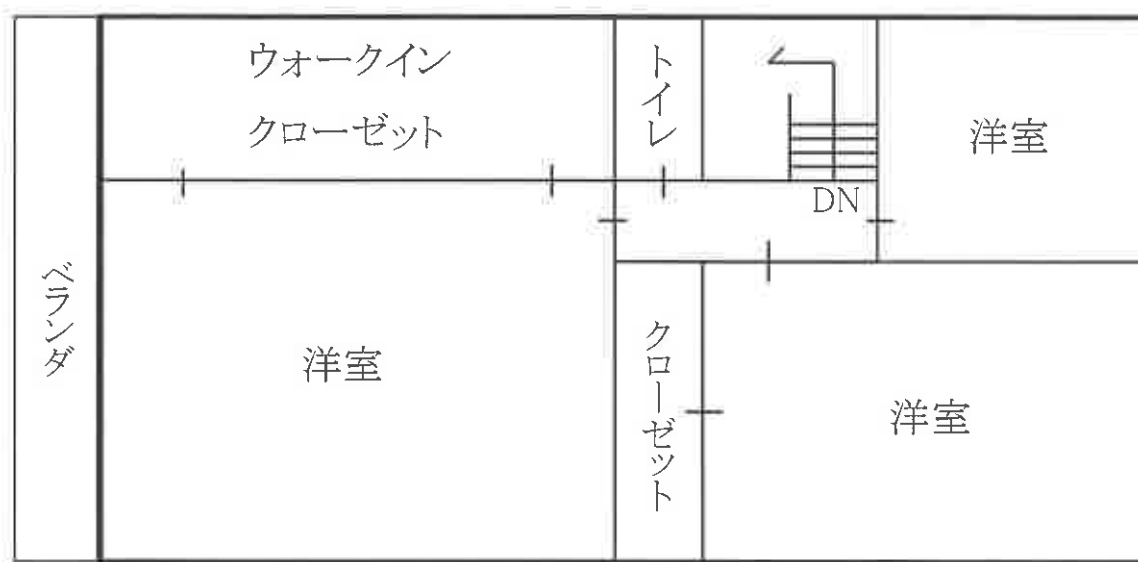


1階



2階

間取概略図



3階



現況写真

写真1



写真2

