

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 (<http://bit.sikkou.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。

ご 注 意

- 1 本件の物件番号は次のとおり表示方法が変更されています。

【変更前】物件目録②記載 4～6

【変更後】物件目録記載 9～11

- 2 物件明細書、現況調査報告書及び評価書は、変更前の物件番号で記載されていますのでそれぞれ変更後の物件番号に読み替えてください。

- 3 入札するに当たっては、変更後の物件番号で入札していただきますようお願いいたします。変更前の物件番号で入札した場合、物件の特定が不十分ということで無効となる場合がありますのでご注意ください。

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 2 月 20 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

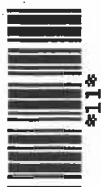
裁判所書記官 山 本 幸 男

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 6 年 5 月 2 日から 令和 6 年 5 月 10 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 6 年 5 月 16 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	日 時 場 所 令和 6 年 7 月 11 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 6 年 2 月 20 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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
9～11☆	880,000 704,000	一括	180,000	22,238	0
9	150,000				
10	480,000				
11	250,000				



物 件 目 録

9 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
地 番 105番1
地 目 宅地
地 積 269.50平方メートル

10 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪105番地1
家屋 番号 105番1
種 類 車庫・物置
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 223.42平方メートル
2階 35.26平方メートル

☆11 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
地 番 105番2
地 目 畑
地 積 145平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 5年12月12日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 山 本 幸 男

1 不動産の表示

【物件番号4～6】

別紙物件目録②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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

本件土地のうち売却対象外建物（家屋番号105番3）の敷地部分につき、Cが占有している。同人は所有権を主張している。本件土地のその余の部分は、物件番号5の建物への進入路及び上記売却対象外建物への通路として利用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4, 6】

隣接地及び里道との境界が不明確である。

【物件番号6】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 ②

- 4 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
地 番 105番1
地 目 宅地
地 積 269.50平方メートル
- 5 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪105番地1
家屋 番号 105番1
種 類 車庫・物置
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 223.42平方メートル
2階 35.26平方メートル
- 6 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
地 番 105番2
地 目 畑
地 積 145平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和5年(ケ)第10005号
令和 5年 8月 7日受理
令和 5年**10**月**25**日提出

現況調査報告書

(物件②4～②6)

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 ②

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪 |
| | 地 番 | 105番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 269.50平方メートル |
| 5 | 所 在 | 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪105番地1 |
| | 家屋 番号 | 105番1 |
| | 種 類 | 車庫・物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 223.42平方メートル
2階 35.26平方メートル |
| 6 | 所 在 | 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪 |
| | 地 番 | 105番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 145平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県丹波篠山市西木之部95番地 付近		
土地	物件②4, ②6		
現況地目	☒ 宅地（物件②4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件②6）		
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 土地所有者が物件②4土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が物件②6土地上に下記目的外建物を所有し占有しているほか、物件②5建物への進入路及び目的外建物への通路として利用されている ☒ 「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②5		
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 上記の者が本建物を車庫・物置として使用している ☐ 「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

占有者及び占有権原 (物件②6 土地関係)			
占有範囲	■物件②6 土地のうち、目的外建物の敷地部分		
占有者	□債務者 ■C		
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の弟) ■C(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■所有権		
占有開始時期	昭和46年 月 日ころ		
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		
現地調査において、物件②6 土地と地番105番3との筆界は明確には確認できなかったもので、目的外建物が、物件②6 土地にはみ出しているのか否かについても明確には分からない。しかし、目的外建物の登記事項証明書の所在が地番105番地2(物件②6 土地)及び105番地3となっていること、目的外建物の建物図面において物件②6にはみ出している図となっていることから、目的外建物の一部が物件②6 土地にはみ出ている蓋然性が高いものと思われる。 Cは、物件②6 土地へのはみ出し部分について取得時効による所有権を主張しているもので、上記のとおり報告する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件②6 土地関係)	
所 在	兵庫県丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪 105番地2、105番地3
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 105番3
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 84.52平方メートル 2階 23.22平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和16年 3月31日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	未登記増築部分あり

(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②4、②6土地について

物件②4、②6は、北側～東側で道路に接している。同道路面よりも約0.3メートル～1.5メートル高位に位置している。建築基準法上の扱いについては、評価書を参照されたい。

物件②4と物件②6の間、及び物件②6の北西側は、公図及び建物図面等によれば里道となっているが、現況は明確に道路部分と判断できる箇所はなく、公衆用道路としての効用は認められない。

土地建物位置関係図は、物件②5及び目的外建物（家屋番号105番3）の建物図面等に基づき作成したが、隣接地及び里道との境界が不分明であり、土地の形状及び正確な地積を把握するためには、隣接地との境界を確定した上で、専門家による測量が必要である。

物件②6及び地番105番3の地積測量図は、目的外建物（家屋番号105番3）の建物図面と形状が大きく異なっている。目的外建物（家屋番号105番3）の1階床面積は84.52平方メートルであるところ、地番105番3の登記地積は84.00平方メートルとなっており、地積測量図の正確性には疑義がある。

物件②4は、物件②5の敷地として利用されている。

物件②6は、次のように利用されている。

- (1) 目的外建物（家屋番号105番3）の敷地の一部
- (2) 物件②5建物への進入路
- (3) 目的外建物（家屋番号105番3）への通路

物件②6の登記地目は畑である。篠山市農業委員会からの回答書要旨は次のとおり

- (1) 居宅が建っており「非農地」と考えられる。
- (2) 既転用と考えられ「非農地」と思われる。
- (3) 買い受けに当たっては、農地法5条1項による適格者証明が必要である。
- (4) 市所管の農地台帳及び受付簿等の公文書で確認する限り、転用許可の事実はないものと思われる。
- (5) 原状回復命令が発せられる見込みは、無。
- (6) 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸借若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可がされているかどうかについて、土地登記簿謄本上、地上権等の権利設定は確認できない。また、市所管の公文書で確認する限り、農地法及び農業経営基盤強化促進法上の権利設定もないものと思われる。
- (7) 農業振興地域の指定あり。
- (8) 農用地区域外。

2 物件②5建物について

建物の外壁に、細見建設、にしきレンタカーの表示があったが、関係人の陳述及び現地の状況から、細見建設及びにしきレンタカーは営業しておらず、所有者が占有しているものと判断した。

物件②5の南西側の外側に簡易な工作物があり、南西側隣接地（地番104番）にはみ出している可能性がある。

建築後約44年程度経過した建物であり、各所に傷みが見受けられた。

(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の弟)	1 私は、所有者Aの弟です。Aに回答書を記載してもらいましたので、回答書を踏まえて、補足して説明します。 2 物件②5建物の外壁に細見建設、にしきレンタカーの表示がありますが、現在営業はしておらず、所有者Aが占有していることになると思います。 3 目的外建物（家屋番号105番3）が物件②6土地にはみ出しているのかどうかについて、初めて聞いたことであり、全く分かりません。 このほか、物件②6土地は、物件②5建物への進入路、目的外建物（家屋番号105番3）への通路として利用されています。目的外建物の通路として利用されていることについて、特段の取り決め等はないと思います。 4 物件②5建物について、不具合はありません。 5 リフォームはしていません。 6 ペットは飼っていません。 7 本件物件内で、事件、事故はありません。 8 境界について、争いはありませんが、不明確です。
■ C (目的外建物所有者)	1 私は、目的外建物（家屋番号105番3）の所有者であり、地番105番3土地の所有者です。 2 目的外建物（家屋番号105番3）の一部が物件②6土地にはみ出しているかどうかについて、今まで聞いたことがありません。 昭和46年に、目的外建物を居宅にしたと思います。物件②6土地にはみ出しているとしたら、50年以上経過していますので、時効により取得していると思います。 物件②6は、目的外建物の通路として利用しており、通行権を行使していることになると思います。物件②6土地を通行していることについて、物件②6土地の現在の所有者や前の所有者と話をしたことはありませんが、文句を言われたこともありません。 物件②6土地は、以前は畑でしたが、目的外建物を居宅にした昭和46年当時、すでにコンクリートが敷かれていたと思います。 3 目的外建物は、Dに賃貸しています。
■ D (目的外建物居住者)	私は、目的外建物を賃借して住んでいます。 照会に対しては回答書を書いて送付します（本報告書提出時までには、回答書は提出されなかった。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R5年8月9日（水） 14：00	当庁	丹波篠山市に対し地番図等援助請求（郵券400円使用、返信用郵券400円添付）
R5年8月14日（月） 11：15－11：20	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R5年8月18日（金） 13：00－13：15	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円添付）
R5年8月25日（金） 14：30－15：00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから聴取、評価人同行
R5年8月31日（木） 14：00	当庁	Cに対し照会書送付（郵券400円使用）（ただし、郵便届かず）
R5年9月4日（月） 16：20－16：30	神戸地方法務局尼崎支局	隣接地登記等調査
R5年9月6日（水） 9：39－9：42	丹波篠山市役所	道路関係等調査
（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 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。 ☐ 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

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R5年9月12日（火） 9：00－9：15	物件所在地	目的外建物（家屋番号１０５番３）居住者に対し照会書差置き（返信用郵券９４円添付）
R5年9月12日（火） 13：42－13：53	移動中（携帯電話、受信）	Dから聴取
R5年9月15日（金） 14：00	当庁	丹波篠山市に対し目的外建物の課税状況調査（郵券９４円使用、返信用郵券９４円添付）
R5年10月6日（金） 14：00	当庁	Cに対し照会書送付（郵券４００円使用、返信用郵券３５４円添付）
R5年10月23日（月） 15：50－16：05	当庁（電話、発信）	Cから聴取

(特記事項)

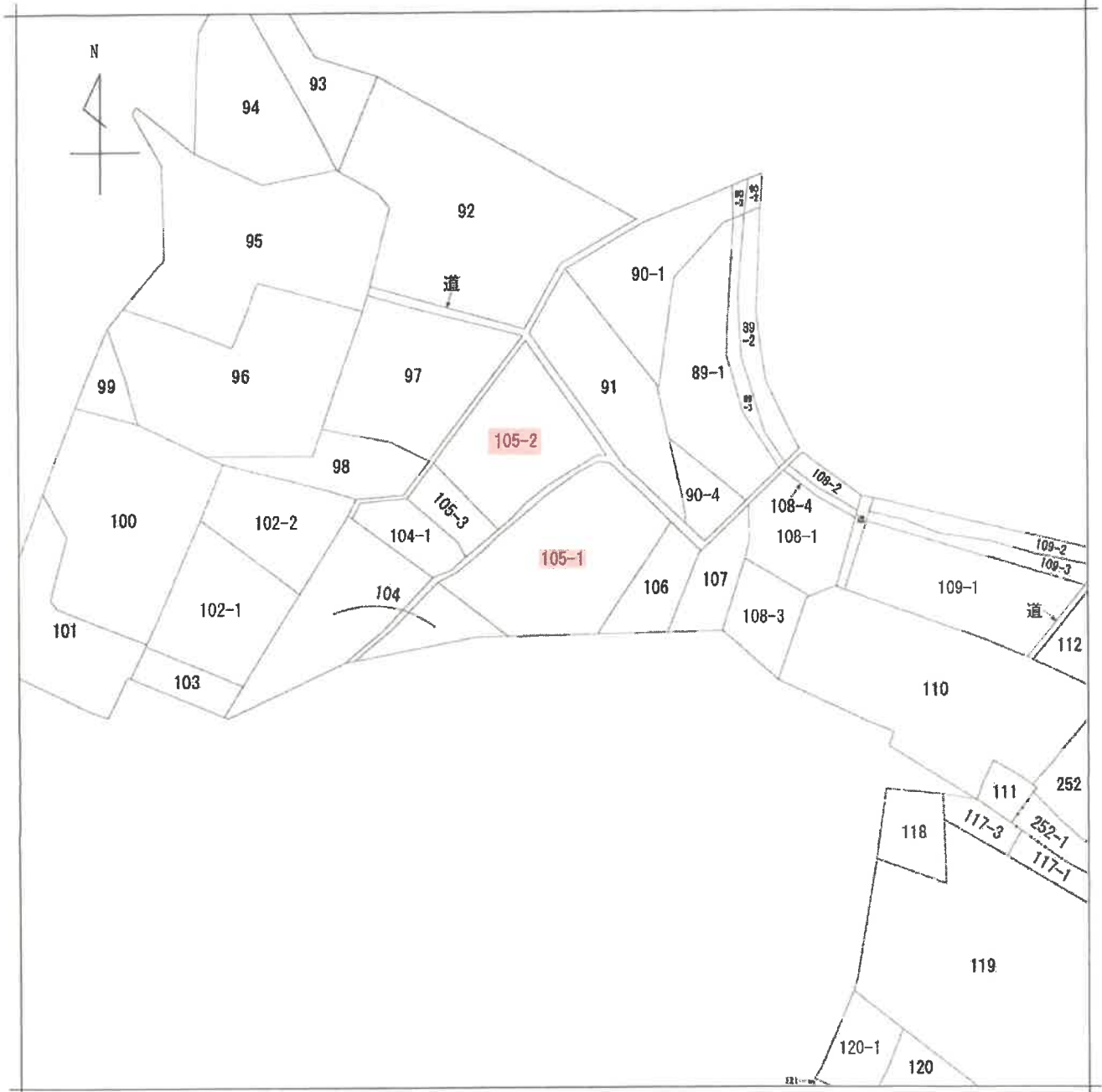
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 113-1



(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。



A 東木之部字
山鼻ノ坪

請 部 分	所 在	丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪				地 番	105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		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。

(神戸地方法務局柏原支局管轄)

令和5年8月14日

神戸地方法務局尼崎支局

登記官

請求番号：3-11

(1/1)

(9 枚目)

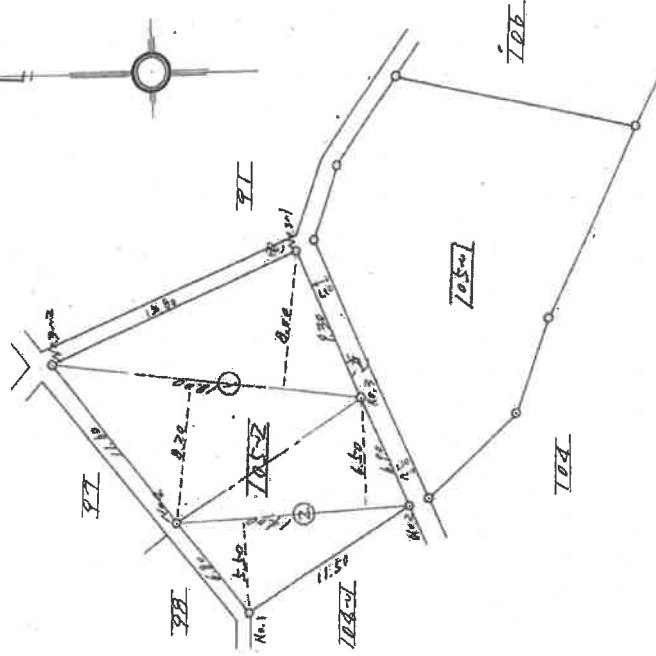
公用

図面見附
建築各階
図面

105-1・105-2
兵庫県姫路市
西木2丁目林浪洋

昭和46年6月29日
作製年月日
作製者

式積本			
地積	18.00	82+0.0	291.60
105-2	218.00	5.5+1.5	169.00
合計			459.00
105-1	499.00	-22.00	228.50
			268.50



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/3000

(日測連15)

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。
(神戸地方支務局相原支局管轄)
令和5年8月14日 神戸地方支務局尼崎支局

登記簿

(10枚目)

(1) 令和1年6月3日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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46年7月13日

次頁に図面に關する變更内容を示す。

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。
(神戸地方法務局柏原支店管轄)
令和5年8月14日 神戸地方法務局尼崎支局

(12枚目)

登記簿

地番 105-2 新 204642

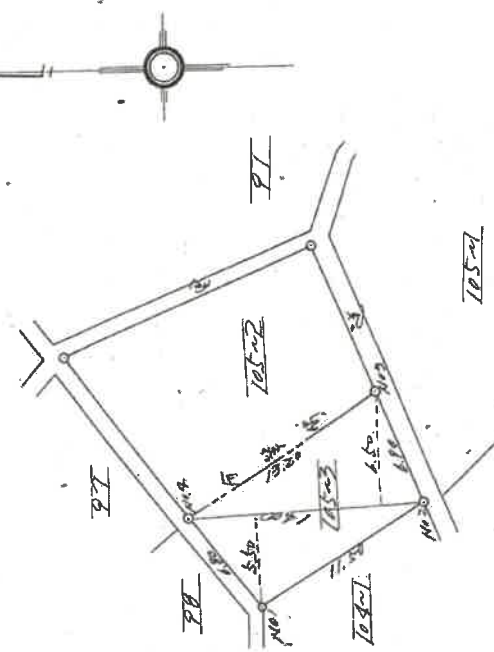
土地積測量図

土地の所在 105-2・105-23
新神戸市西木之部字林谷
兵庫県篠山市

昭和四十六年六月廿五日
作製年月日

作製者

中野一六



地番	105-2	105-23	105-2	105-23
積算	14.00	5.5+6.5	16.8.00	8.4.00
面積	22.50	12.00	34.50	24.40

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/3000 1/

(日測準10)

(1) 令和1年6月3日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についでその所在又は地番が変更されたこと、上記の日付は、この図面に変更内容を配属した日付である。

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(1) 令和1年6月3日
この図面に記録されている建物の全部又は一部についてその所在地は家屋番号が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和46年12月24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。
(神戸地方広務局尼崎支局管轄)
令和5年8月14日 神戸地方広務局尼崎支局 登記官

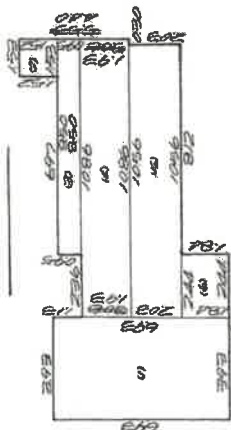
809508

家屋番号 105-3
建物の所在 兵庫県篠山市 西木之部字杯岩路

建物各階平面図



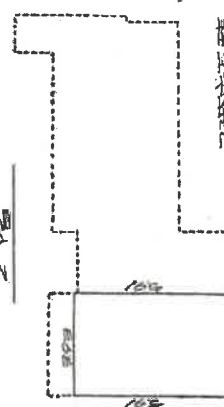
1階



階床面積

- 1) $393 \times 693 = 272,256$
- 2) $153 \times 142 = 21,826$
- 3) $550 \times 0.93 = 511.65$
- 4) $1086 \times 1.93 = 2,105.98$
- 5) $1056 \times 203 = 214,368$
- 6) $244 \times 184 = 44,896$
- 合計 = 327,521.7

2階



2階床面積

$393 \times 591 = 232,263$

縮尺 1/200 1/200

目的外建物

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作年月日 昭和46年12月20日
製年 46 年 12 月 20 日
製月 12 月 20 日
製日 20 日
作製者
申請人

(公文書館蔵)

(1/2)

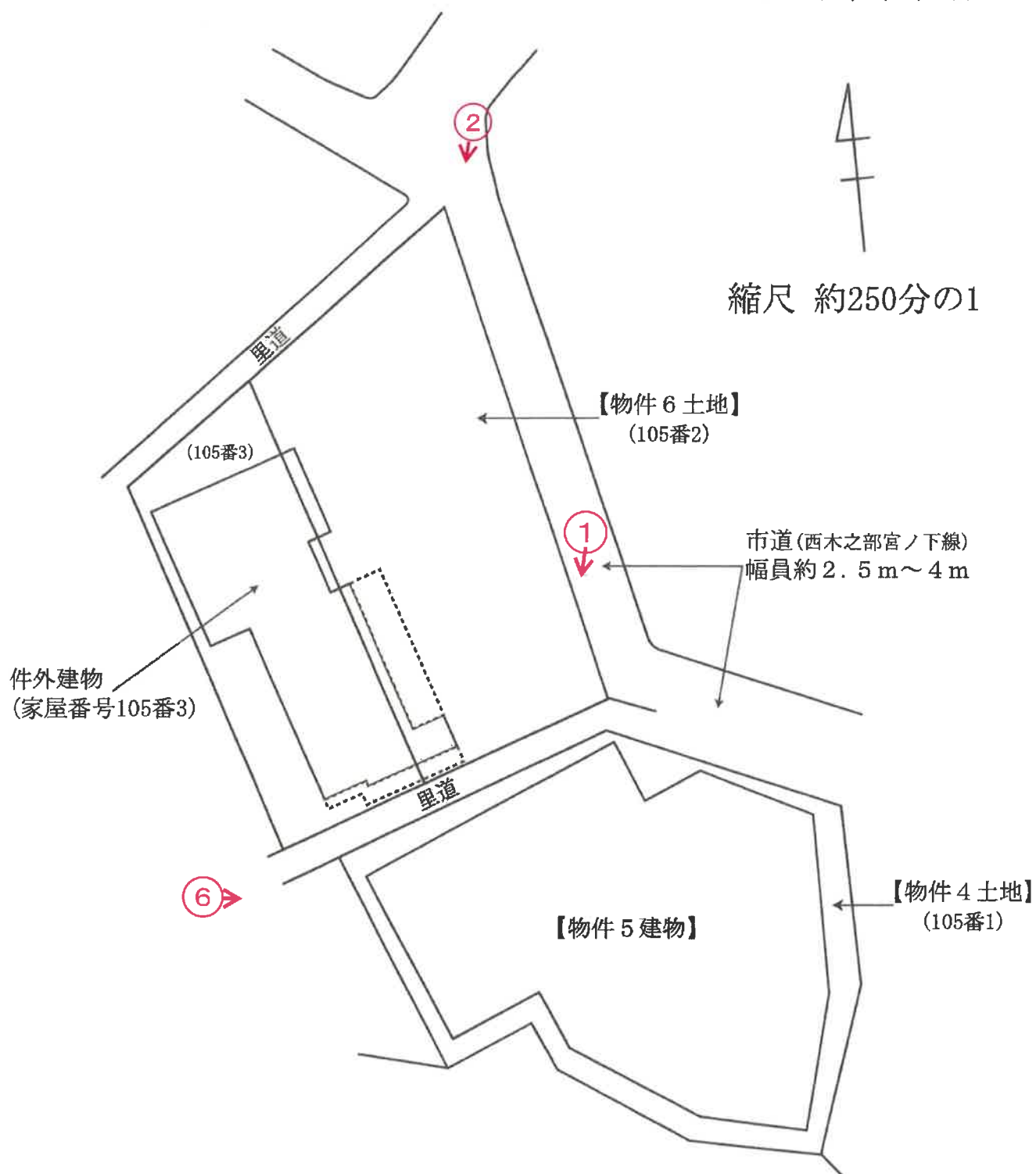
請求番号：11-1

(16枚目)

- (1) 令和1年6月3日
この図面に記載されている建物の全部又は一部についてその所在又は敷地番号が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日付である。

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

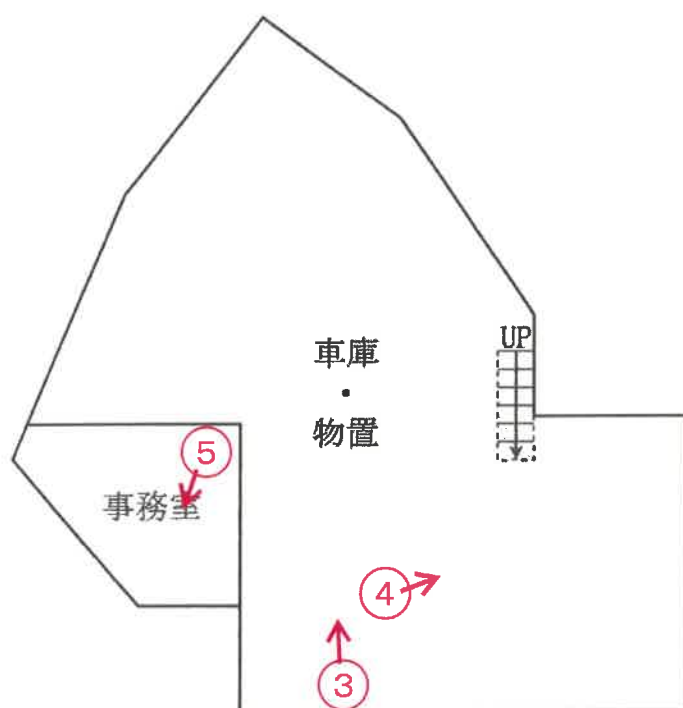


※本図面は、物件5建物及び件外建物(家屋番号105番3)が、物件4及び物件6土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

建 物 間 取 図
(物件5)

【1 F】



【2 F】





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 5 年 (ケ) 第 10005 号
令和 5 年 8 月 25 日 現地調査
令和 5 年 10 月 29 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

② 物件 4 ～物件 6

評価人 不動産鑑定士

明井 英雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金880,000円	
内 訳 価 格	
物件4(土地)	金150,000円
物件5(建物)	金480,000円
物件6(土地)	金250,000円

- 1 一括価格は、物件4～6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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	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
5	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
6	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
特 記 事 項			
・ 物件6土地の登記地目は畑であるが、現況地目は雑種地である。 ・ 物件4・物件6土地については、隣接地及び里道との境界が不分明であり、土地の形状及び正確な地積を把握するためには、隣接地等との境界を確定した上で、専門家による測量が必要である。			

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4・物件6）

位 置 ・ 交 通	J R 線 丹波大山駅の北方 約3.2 k m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	農地等の未利用地が多く残る中、住宅や倉庫が見られる地域	
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 特にない
画 地 条 件	登記地積 414.50 m ² の不整形地	
接面道路の状況	北側～東側 幅員約2.5m～4mの市道に接面 当該接面市道について、建築基準法上の種別は未判定である。 （幅員4mの部分については、建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4は、物件5建物の敷地となっている。 物件6は、一部が目的外建物（家屋番号105番3）の敷地とな っているほか、物件5建物への進入路及び目的外建物への通 路として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 なし 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4・物件6土地は道路面よりも約0.3m～1.5m高位に位置している。 ・接面道路には上水道本管は敷設されていない。上水道を引き込むためには、対象土地の接面道路が東方で合流する市道から、私設管により引き込む必要がある。 ・対象土地は土砂災害警戒区域内にあり、物件4の一部については土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に含まれている。 ・その他の事項については、第6特記事項欄参照。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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54年7月20日 新築 経過年数 44 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺等 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 : 亜鉛メッキ鋼板等 天 井 : 波型スレート、合板等 床 : 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： 車庫・物置 間 取 り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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5建物は簡易な車庫・物置であり、建築後約44年程度を経過していることから各所に傷みが見受けられた。 ・物件5建物の南西側の外側に簡易な工作物があり、南西側隣接地（地番104番）にはみ出している可能性がある。 ・物件5建物の敷地面積（物件4土地の面積）に対する建築面積の割合は、都市計画で定められた建ぺい率を超過しており、物件5建物は現状既存不適格建築物となっている。

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4・物件6）

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
4	7,390	0.52	269.50	0.70	720,000
6	7,390	0.65	145.00	1.00	700,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 丹波篠山(県)－9

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/㎡)
 $6,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/92 \approx 7,390$

◇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
 $100/115 \times 100/80 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/92$

＊(注)標準画地価格は、上水道が引込済みであるものとして求めている。また、対象地域の街路が建築基準法上は未判定である点についても十分に考慮した。

イ 個別格差：物件4：形状・境界不明・土砂災害特別警戒区域・上水道なし等(0.52)
 物件6：境界不明・上水道なし・目的外建物越境の可能性等(0.65)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：物件4：地上建物は経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、解体撤去が合理的と判断される等、建物と敷地との適応性が著しく劣る点を十分に考慮して査定した。

物件6：不要

(2) 建物価格（物件5）

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
5	80,000	258.68	0.05	1,030,000

ウ 現価率

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
4	720,000	0.40	法定地上権	290,000

(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
4	720,000	-290,000		0.60	0.60	150,000
5	1,030,000	+290,000	1.00	0.60	0.60	480,000
6	700,000			0.60	0.60	250,000
一 括 価 格 (合 計)						880,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： やや特殊な用途に供されている物件であることに加え、土地の境界が不分明であり、目的外建物越境の可能性が高く、買受にあたっては農地法第5条第1項による買受適格証明が必要であること等から、市場性が劣る点を十分に考慮した。

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 特記事項

【物件4・物件6土地 その他の特記事項について】

- ・物件4と物件6土地の間、及び物件6土地の北西側は、公図及び建物図面によれば里道となっているが、現況は明確に道路部分と判断できる箇所はなく公衆用道路としての効用はない。
- ・下記記載の目的外建物（家屋番号105番3）の登記事項証明書の所在が、地番105番2（物件6土地）及び105番3となっていること、当該目的外建物の建物図面において、目的外建物が物件6土地にはみ出している図となっていることから、目的外建物の一部が物件6土地にはみ出ている可能性は高いが、物件6土地と目的外土地（地番105番3）との筆界については不明確であり、目的外建物の一部が物件6土地にはみ出ているか否かについては明確に判断できない。
- ・物件6土地及び目的外土地（地番105番3）には、法務局に備え付けられた地積測量図があるが、目的外建物（家屋番号105番3）の建物図面とは形状が大きく異なっている。当該目的外建物の1階床面積は84.52㎡であるところ、目的外土地（地番105番3）の登記地積は84.00㎡となっており、地積測量図の正確性には疑義がある。
- ・物件6土地の現況地目は雑種地であるが登記上は畑となっている。丹波篠山市農業委員会での調査の結果、物件6土地は転用済の非農地と認められるが農地転用の許可は得ていないとの事であり、本物件の買い受けにあたっては農地法第5条第1項による買受適格証明が必要である。

【目的外建物の概況（登記記載による）】

- ・家屋番号：105番3
- ・種類：居宅
- ・構造：木造瓦葺2階建
- ・床面積：1階84.52㎡、2階23.22㎡
- ・建築年月日：昭和16年3月31日新築、昭和46年8月31日増築
- ・所有者：C
- ・その他：未登記増築部分あり

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 丹波篠山(県)－9
所 在 : 丹波篠山市栗柄字中通坪462番4
価 格 : 6,800円/㎡
位 置 : JR線「丹波大山」駅より道路距離10km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 188㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員4m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 : 農家住宅が見られる古くからの住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和5年度)
物件4 : 1,045,996円
物件5 : 694,353円
物件6 : 862,831円

第8 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 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 建物間取図
- 7 参考写真

以 上

物 件 目 録 ②

- 1 所 在 丹波篠山市西木之部字三反田ノ坪
 地 番 318番1
 地 目 宅地
 地 積 802.40平方メートル
- 2 所 在 丹波篠山市西木之部字三反田ノ坪
 地 番 318番3
 地 目 宅地
 地 積 583.59平方メートル
- 3 所 在 丹波篠山市西木之部字三反田ノ坪318番地3
 家屋 番号 318番3
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 215.13平方メートル
- 4 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
 地 番 105番1
 地 目 宅地
 地 積 269.50平方メートル
- 5 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪105番地1
 家屋 番号 105番1
 種 類 車庫・物置

物件目録 ②

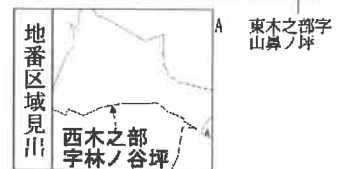
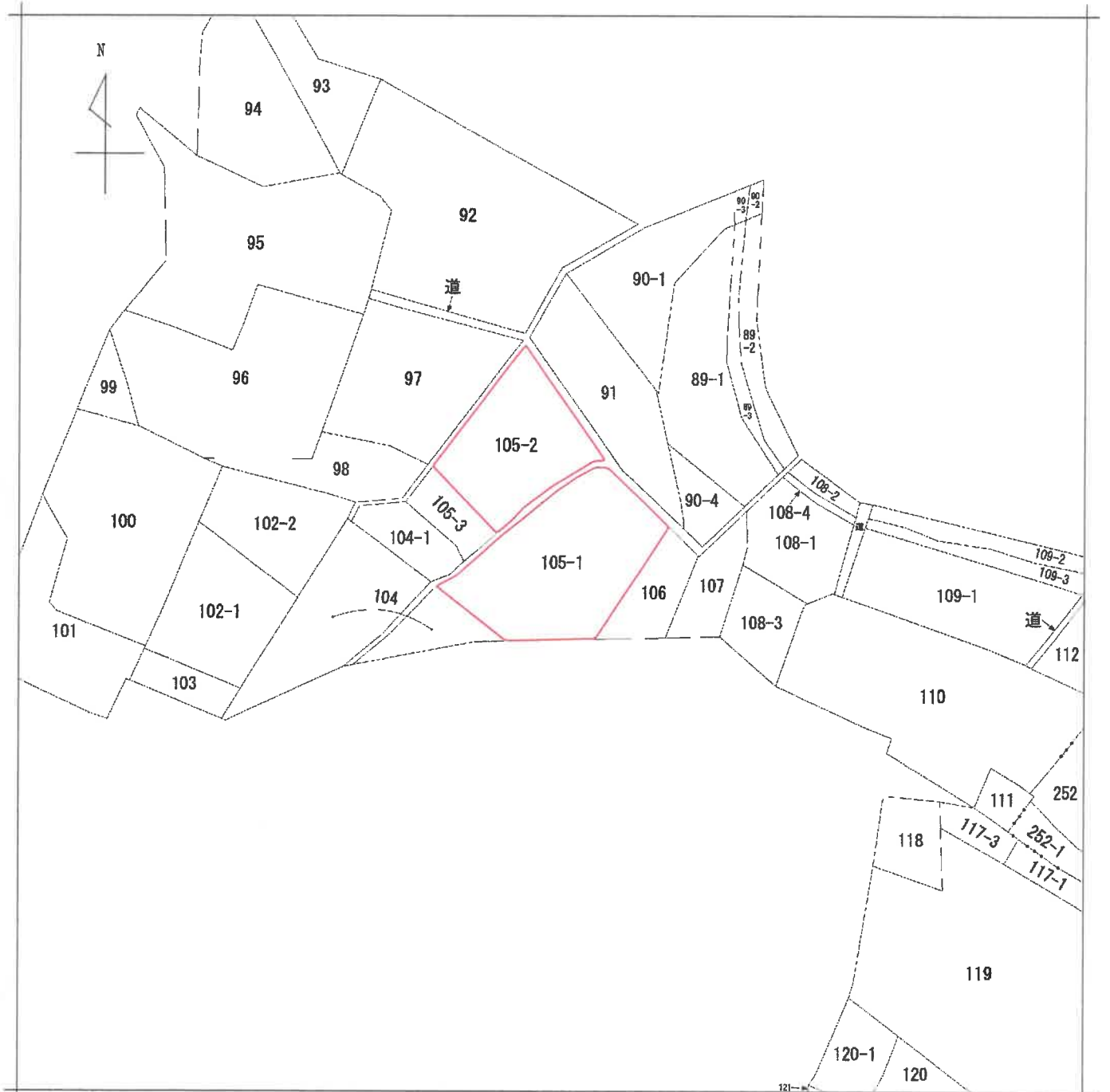
構 造	鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 223.42平方メートル 2階 35.26平方メートル
6 所 在	丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
地 番	105番2
地 目	畑
地 積	1.45平方メートル
7 所 在	丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
地 番	95番
地 目	宅地
地 積	624.79平方メートル
8 所 在	丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪95番地
家屋 番号	95番の2
種 類	居宅
構 造	木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 264.98平方メートル 2階 104.68平方メートル

対象不動産等の所在図



約40,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成

/ 113-1



請求部	所在	丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪				地番	105番1			
出力	縮尺不明	精度	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)				補記事項		

從建各 複物階 訓圖面 學圖面 圖

10521 0.19502

10521 0.19502

西木都字林治河

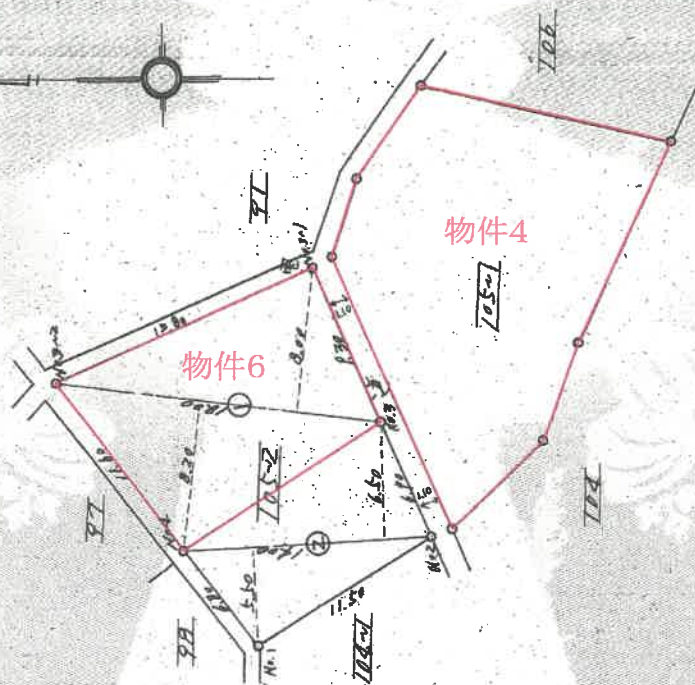
昭和四十六年 六月廿九日

作 製 年 月 日

作者

付製補綴部(497)

1992

[illegible]

物件4

物件4

(日開差 15)

縮尺 1/3000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

$$\frac{(1/2)}{}$$

号：6-8

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

(神戸地方法務局柏原支局管轄)

令和5年2月24日

母江製材所製

외국인투자기업

A3判をA4判に縮小

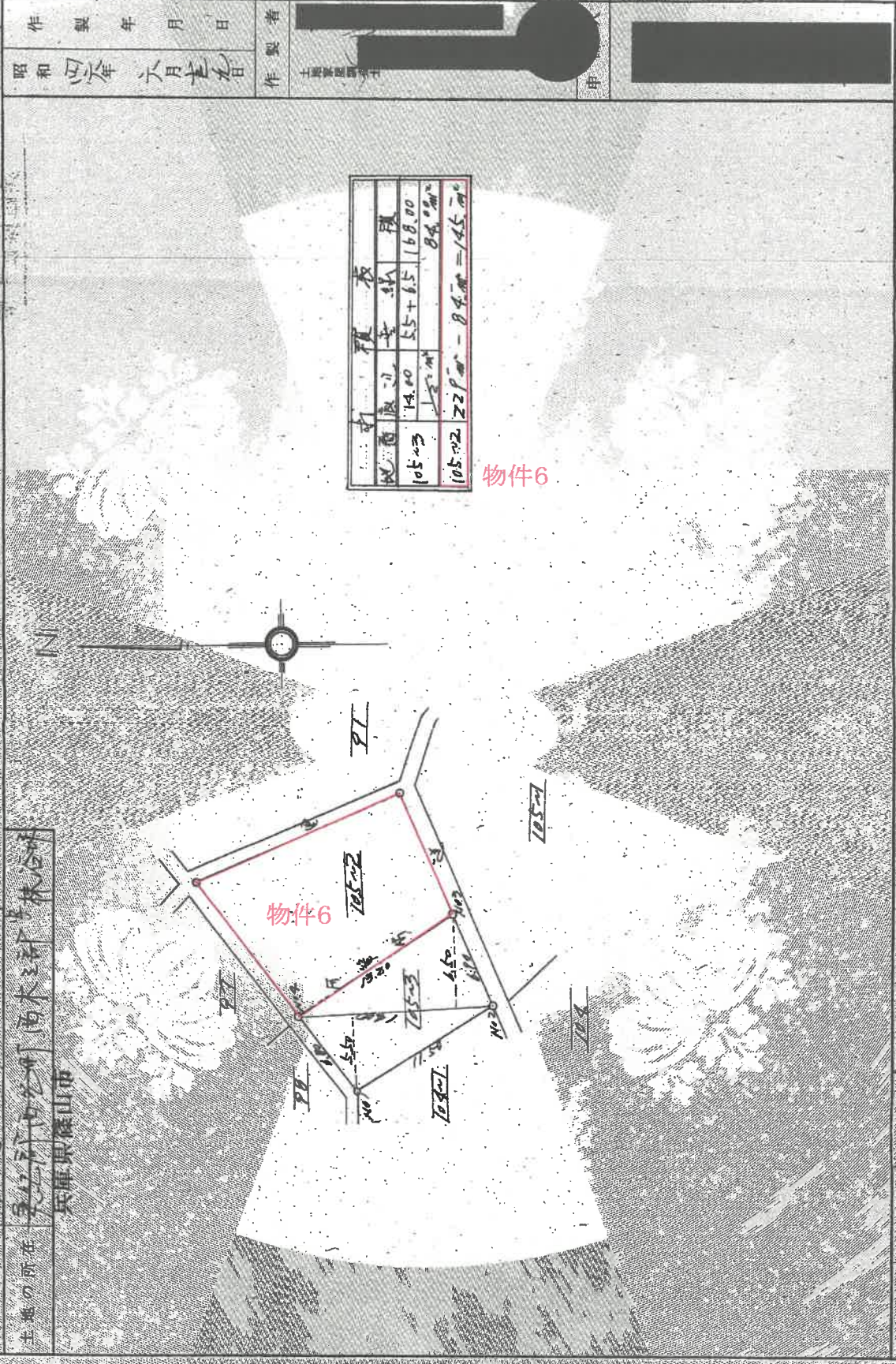
次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和46年7月13日

新・新 204642

番	105-2	105-3
土地の所在	東京都港区西木三丁目林合	

土地積測量図



昭和46年 六月 廿 日
作製年月日

作製者
土庫測量士

申
[Redacted]

(日本土地建物調査士会連合会用紙)

南 戸 105-2 105-3 105-4

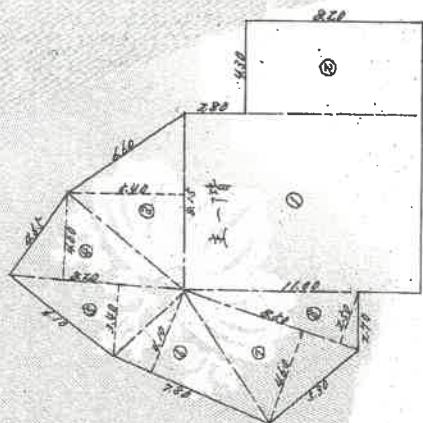
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(神戸地方裁判所民事部)
令和5年2月24日 神戸地方裁判所

A3判をA4判に縮小

809507 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	105番 / 105番
建物の所在	兵庫県神戸市東灘区西木之部字林谷坪105番地1

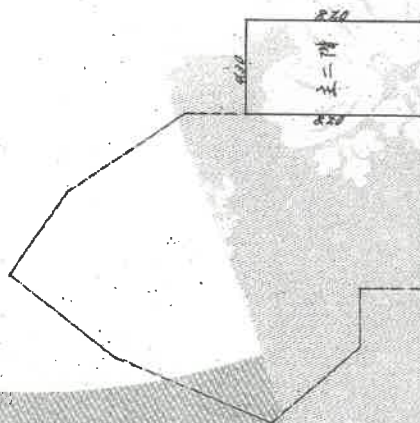


床面積 主一階

- ① $11.00 \times 8.15 = 89.65$
- ② $8.20 \times 4.30 = 35.26$
- ③ $8.15 \times 5.40 \times \frac{1}{2} = 22.005$
- ④ $8.20 \times 4.00 \times \frac{1}{2} = 16.40$
- ⑤ $8.20 \times 3.00 \times \frac{1}{2} = 12.30$
- ⑥ $7.80 \times 4.10 \times \frac{1}{2} = 15.99$
- ⑦ $8.50 \times 4.60 \times \frac{1}{2} = 19.55$
- ⑧ $8.50 \times 2.50 \times \frac{1}{2} = 10.625$
- ⑨ $2.70 \times 4.20 = 11.34$

主二階

$8.20 \times 4.30 = 35.26$



作製者

7年3月20日(作製)

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。

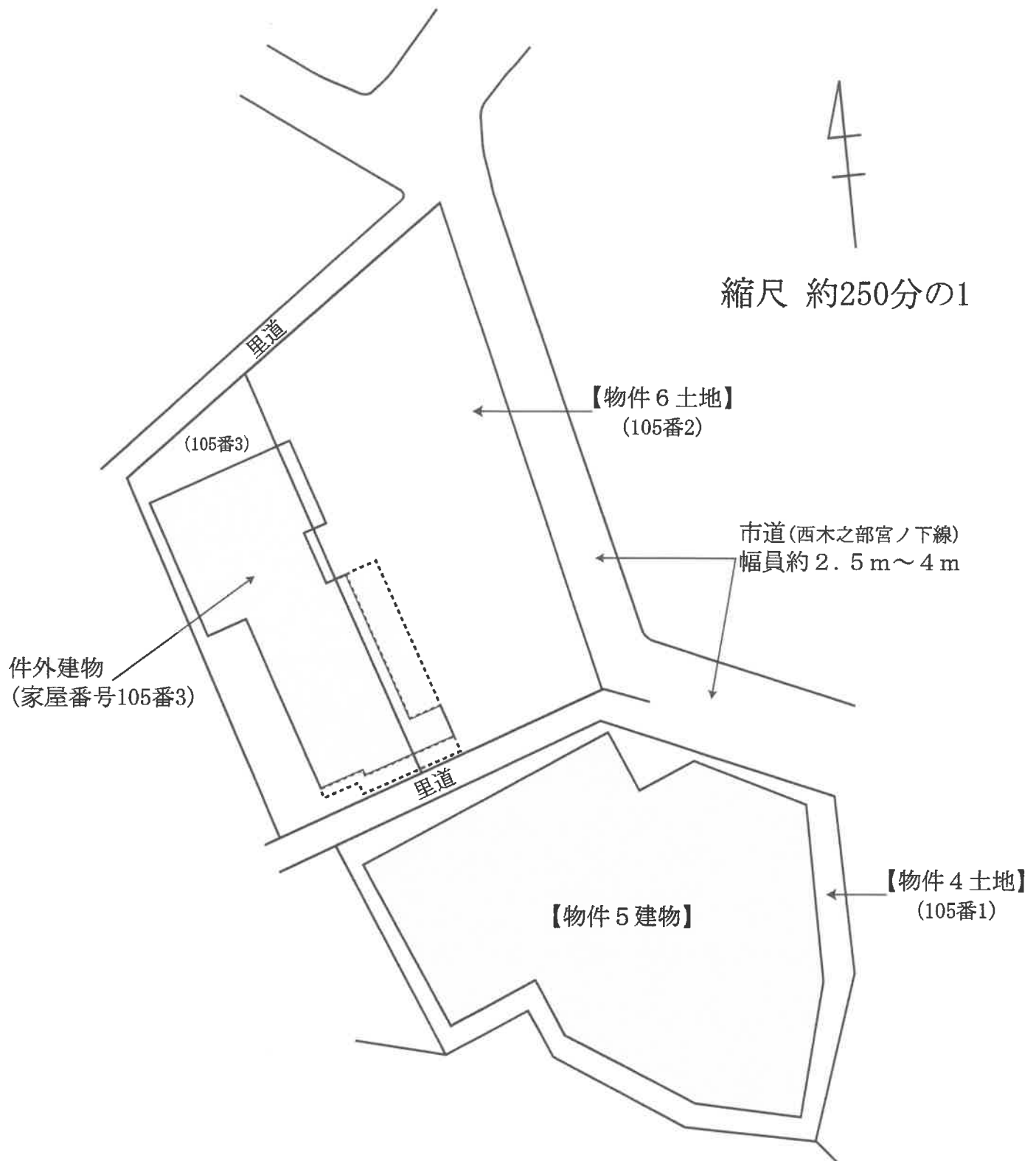
(神戸地方方法務局 柏原支局管轄)

令和5年2月24日

神戸地方方法務局

登記官

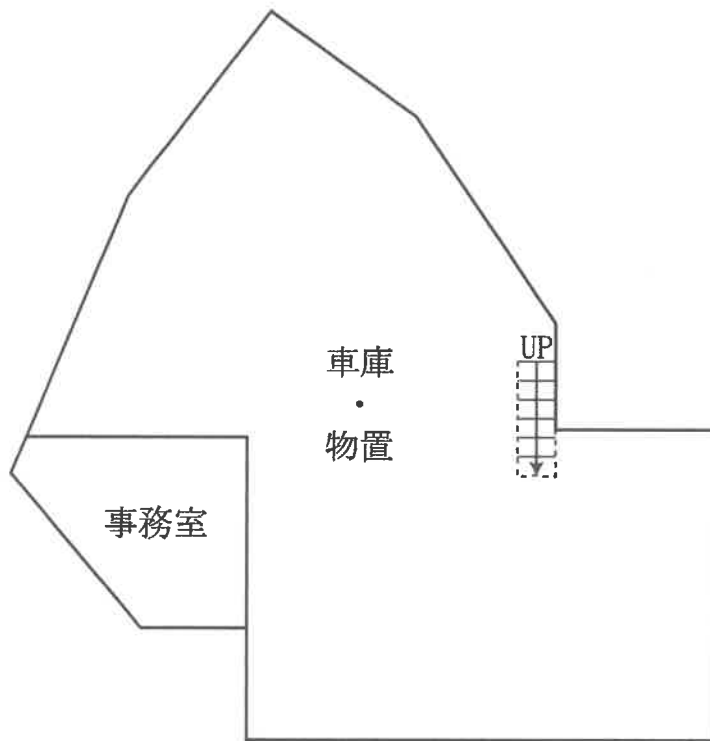
土地建物位置関係図



※本図面は、物件5建物及び件外建物(家屋番号105番3)が、物件4及び物件6土地上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
(物件5)

【 1 F 】



【 2 F 】



物件 5 の建物



対象物件を
北方から撮影



物件 5 の建物
対象物件を
北方から撮影



建物内部を撮影
(2 階部分)