

農地売却の詳細説明

1 買受適格証明書の必要

農地の売却について、期間入札又は特別売却による買受けを希望するときは、原則として、市町村の農業委員会等が発行する買受適格証明書が必要です。買受適格証明書が必要な農地である場合には、公告書にその旨の表示があります。

なお、買受人の資格によっては、農地の買受けであっても、買受適格証明書が不要となる場合があります。主な場合としては、次のようなものがあります。

- ① 国又は都道府県が買い受ける場合
- ② 地方公共団体又は農業協同組合が特定農地貸付けの用に供するために買い受ける場合
- ③ 担保権の実行としての競売においての所有者（債務者でもある場合を除く。）が買い受ける場合

2 買受適格証明書とは

農地について所有権を移転するときは、農地法の規定により、原則として、農業委員会等の許可（届出で足りる場合もあります。）を受けなければなりません。

そこで、競売手続においては、農地の買受けを希望する人は、買受適格証明の申請を農業委員会等に対して行い、農業委員会等は、上記の農地法上の許可の申請（又は届出）があった場合と同様の審査を行います。

買受適格証明書を取得した人が最高価買受申出人又は特別売却の買受申出人と定められた場合は、改めて農業委員会等から所有権移転の許可書（又は届出受理通知書）を取得しなければなりません。

買受適格証明書を発行する官庁は、原則として、買受希望者が対象物件と同一市町村に居住する場合は物件所在地の市町村の農業委員会ですが、その他の場合は都道府県知事ですが、例外もあります。

3 買受適格証明書を取得するには

まず、対象物件所在地の市町村の農業委員会に照会して、買受適格証明書を受けるにあたって、どのような手続が必要なのかを確認してください。その際、農業委員会が開催される時期についても、確認してください。開催時期によっては、競売のスケジュールとの関係で、期間入札又は特別売却に間に合わないこともありますので、注意してください。

農業委員会によっては、当該農地が競売による売却の手続中であることの証明書を求め

られることがあります。その場合、執行裁判所に対してこの証明書の交付申請をしてください。

4 買受適格証明書が発行されない場合

買受けをしようとしても、農業委員会等の審査の結果、買受適格証明書が発行されない場合があります。このような場合は、入札をすることができないことになります。主に次に該当する場合は、買受適格証明書が発行されない可能性があります。

- ① 小作地について、その小作農又はその世帯員等以外の者が買受けをしようとする場合（例外あり－許可申請6か月以内に小作農が書面で同意している場合等）
- ② 取得後に耕作等の事業に供すべき農地のすべてについて、自ら耕作等の事業を行うものと認められない場合（市街化区域内の土地は除く。）
- ③ 当該農地を取得した後、利用する土地の合計面積が一定の広さに達しない場合

5 入札にあたって

買受適格証明書が必要な物件については、入札書に買受適格証明書を添付して、執行官に持参又は書留郵便により送付してください。具体的な入札の方法については、執行官室にお尋ねください。

特別売却における買受けの申出についても、買受適格証明書を添付する必要があります。

6 最高価買受申出人と定められた場合（又は特別売却における買受申出人となった場合）のその後の手続

① 買受申出人証明書の取得

期間入札の開札の結果、最高価買受申出人と定められた場合、又は特別売却による買受申出人となった場合、まず、執行裁判所に対して、自分が最高価買受申出人（又は買受申出人）であることを証明する文書を交付するよう求める必要があります。

この証明文書としては、期間入札調書の謄本（抄本）が該当しますが、農業委員会によっては、別の最高価買受申出人であることの証明書を求めるところもあります。具体的にどのような書面が必要なのかを農業委員会に確認した上、執行裁判所の窓口はその書面の交付を申請してください。

② 農地法上の許可申請

執行裁判所から①の書面を受領してから、その書面を添付して、農業委員会等に対して農地法上の許可申請（又は届出）をしてください。

③ 許可書等の提出

許可又は届出の受理があったときは、その許可書（又は届出の受理通知書）を執行裁判所に提出してください。その提出時期は、原則として、あらかじめ定められた売却決定期日までですが、農業委員会等の関係で、許可等がなされるまでに相当の日数を要し、売却決定期日までに提出できないときは、執行裁判所に対して売却決定期日の変更申請をする必要がありますので、その場合は執行裁判所にご相談ください。

④ 売却決定

執行裁判所では売却決定期日において、許可書（又は届出の受理証明書）を確認の上、売却許可決定をするかどうかを判断します。

⑤ 売却許可決定後の手続

売却許可決定後の手続は、農地以外の入札の場合と同様であり、売却許可決定がなされたときは、その決定が確定した後で、代金納付期限が定められ、執行裁判所から、その期限及び残代金以外に必要な費用や提出書類が記載された通知が届くことになります。

（おわり）

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（ケ）第10005号

お知らせ

1 期間入札の公告

物件目録記載16の建物の構造は、「木造瓦葺2階建」である。

2 物件明細書

物件目録記載16の建物の構造は「木造瓦葺2階建」である。

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 7月10日から 令和 7年 7月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月24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 9月25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 4月15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）
12～16, 18 ☆	5,210,000 4,168,000	一括	1,050,000	92,329	0
12	2,450,000				
13	10,000				
14	400,000				
15	180,000				
16	1,050,000				
18	1,120,000				
	</				

物 件 目 録

12 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 246番1

地 目 宅地

地 積 603.63平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分10分の1

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 E 持分5分の1

共有者 F 持分5分の1

共有者 G 持分5分の1

☆13 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 248番1

地 目 田

地 積 3.30平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分10分の1

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 E 持分5分の1

共有者 F 持分5分の1

共有者 G 持分5分の1

☆14 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 248番2

地 目 畑



物 件 目 録

地 積 99平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分5分の1

15 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 250番2

地 目 宅地

地 積 45.38平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分5分の1

16 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪 246番地1

家屋 番号 14番

種 類 居宅

床 面 積 1階 92.56平方メートル
2階 59.50平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 店舗兼居宅

床 面 積 1階 約120平方メートル
2階 約85平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 50.57平方メートル

(現況)

床 面 積 約30平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分5分の1

18 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪 246番地1、248番地1、248番地2

家屋 番号 246番1の4

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 143.76平方メートル
2階 131.46平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分10分の1
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分20分の1
共有者	E	持分5分の1
共有者	F	持分5分の1
共有者	G	持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 1月21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12～16, 18】

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18】

・賃借権

範 囲 北から2戸目の1階及び2階部分

賃借人 I

期 限 定めなし

賃 料 月額4万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 20万円(10万円の返還義務あり)

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 北から4戸目の2階22号室部分

賃借人 L

期 限 定めなし

賃 料 月額13,000円

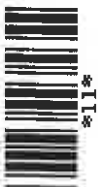
賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。



4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16】

本件共有者Fが占有している。

【物件番号18】

- ・本件共有者Fが北から1戸目の1階及び2階部分を占有している。
 - ・上記3記載のとおりIが北から2戸目の1階及び2階部分を占有している。
 - ・Kが北から3戸目の1階及び2階部分を占有している。同人の占有権原の存在は認められない。
 - ・上記3記載のとおりLが北から4戸目の2階22号室部分を占有している。
 - ・本件共有者Fが北から4戸目の1階及び2階部分（ただし、2階22号室部分を除く。）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12, 15, 16】

物件番号12の土地と物件番号15の土地との間に売却対象外の土地（地番246番2, 地目田, 地積16平方メートル, 所有者兵庫県）が存在する。物件番号16の建物の同売却対象外土地に対する占有権原は不明である。

【物件番号12】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号15番及び家屋番号246番1の3）の登記が存在する。

【物件番号13, 14】

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。

【物件番号12～15】

隣地との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

1 2 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 2 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 6 0 3. 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

共有者 C 持分 2 0 分の 1

共有者 D 持分 2 0 分の 1

共有者 E 持分 5 分の 1

共有者 F 持分 5 分の 1

共有者 G 持分 5 分の 1

1 3 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 2 4 8 番 1

地 目 田

地 積 3. 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

共有者 C 持分 2 0 分の 1

共有者 D 持分 2 0 分の 1

共有者 E 持分 5 分の 1

共有者 F 持分 5 分の 1

共有者 G 持分 5 分の 1

1 4 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 2 4 8 番 2

地 目 畑



物件目録

地 積 99平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分10分の1
 共有者 C 持分20分の1
 共有者 D 持分20分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1
 共有者 G 持分5分の1

15 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 250番2

地 目 宅地

地 積 45.38平方メートル

共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分10分の1
 共有者 C 持分20分の1
 共有者 D 持分20分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1
 共有者 G 持分5分の1

16 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪 246番地1

家屋 番号 14番

種 類 居宅

床 面 積 1階 92.56平方メートル
 2階 59.50平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 店舗兼居宅

床 面 積 1 階 約 1 2 0 平方メートル
2 階 約 8 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5 0 . 5 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 1
共有者 C 持分 2 0 分の 1
共有者 D 持分 2 0 分の 1
共有者 E 持分 5 分の 1
共有者 F 持分 5 分の 1
共有者 G 持分 5 分の 1

1 8 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪 2 4 6 番地 1、2 4 8 番地 1、2 4 8 番地 2

家屋 番号 2 4 6 番 1 の 4

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 3 . 7 6 平方メートル
2 階 1 3 1 . 4 6 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分10分の1
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分20分の1
共有者	E	持分5分の1
共有者	F	持分5分の1
共有者	G	持分5分の1



令和6年(ケ)第10005号
令和 6年 9月25日受理
令和 6年**12**月**24**日提出

現況調査報告書

(物件12～16, 18)

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 2 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 2 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 6 0 3. 6 3 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分10分の1

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 E 持分5分の1

共有者 F 持分5分の1

共有者 G 持分5分の1

1 3 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 2 4 8 番 1

地 目 田

地 積 3. 3 0 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分10分の1

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 E 持分5分の1

共有者 F 持分5分の1

共有者 G 持分5分の1

1 4 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 2 4 8 番 2

地 目 畑

地 積 9 9 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分5分の1

15 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 250番2

地 目 宅地

地 積 45.38平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分5分の1

16 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪 246番地1

家屋 番号 14番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 92.56平方メートル
2階 59.50平方メートル

物件目録

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 50.57平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分5分の1

18 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪 246番地1、248番地1、248番地2

家屋 番号 246番1の4

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 143.76平方メートル
2階 131.46平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分5分の1

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	兵庫県丹波篠山市大沢246番地1		
土 地	物件12～15		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件12～15） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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16		
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） ☒ 種 類：店舗兼居宅 ☒ 床面積：1階 約120平方メートル 2階 約85平方メートル （ ☒ 附属建物） ☒ 床面積：約30平方メートル		
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	☒ 建物共有者F ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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 令和 年（ ）第 号		
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

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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			
建物	物件18		
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 { 種類： ☐ ある { 構造： { 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者F ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件18関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■北から1戸目 (1階、2階) ☐ 全部 ■北から2戸目 (1階、2階)	
占有者		☐ 債務者 ■F (共有者) ☐ 債務者 ■I	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■ ☐ 居室 (空き家) ☐ 居室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■F (共有者)) ☐ 文書() ■陳述(■I (占有者)、■F (共有者)) ■文書(■賃貸借契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■共有持分権 ■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		年 月 日 平成 元年 9月20日	
最初の契約等	契約日	年 月 日 平成 元年 9月20日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし 平成 元年 9月20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 ☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他() ■F (共有者) ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他() ■J (占有者の夫) ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 () 毎月 金40,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円 ☐ ない ☐ 敷金 ■ ☐ 保証金 ■ある 金200,000円 (金100,000円返還義務あり)	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		Jは令和3年5月に亡くなり、妻であるIが賃貸借契約を引き継いでいる。 水道代7,000円/月 (Iは現在5,000円/月と述べている。)	
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 ■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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件18関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■北から3戸目(1階、2階)	
占有者		☐ 債務者 ■K	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■F(共有者)) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■無権原	
占有開始時期		平成13年 6月	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月	
	期間	平成 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 契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		平成20年7月から未払い	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件18関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北から4戸目 (2階22号室以外の1階、2階)	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ F (共有者)	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 居宅 (空き家) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述() () ☐ 文書() ()	☐ 陳述() () ☐ 文書() ()
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 共有持分権	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	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	☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円]	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円]
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☐ 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〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件16関係)			
所 在	丹波篠山市大沢字大田ノ坪		
地 番	2 4 6 番 2		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐		
地 積	1 6 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 (兵庫県)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ 丹波土木事務所担当者 ☐ ())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 ☒ 不明		
占 有 開 始 時 期	年 月 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 契 約 等 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 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ☒ 「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12～15土地について

公図では、物件12と物件15の間に目的外土地（地番246番2）がある。位置等の詳細は不明であるものの、公図、現地調査、建物の位置、道路面等を考慮すると、土地建物位置関係図のとおり、物件12～15及び目的外土地（地番246番2）が一体として、物件16建物及び物件18建物の敷地として利用されている可能性が高いものと思われる（以下物件12～15及び目的外土地（地番246番2）を「本件一体地」という。）。

本件一体地は、北東側、北側及び西側で道路に接し、これらの道路とほぼ等高である。

物件12～15相互間及び隣接地との土地境界は不明である。

本件一体地の形状は、物件18の建物図面と概ね等しいものと思われる。

物件12～15の現況地積は、登記地積の合計を概ね充足しているものと思われるが、正確な地積を把握するためには、専門家による測量が必要である。

物件12を所在とする建物の登記（家屋番号15番、家屋番号246番1の3）が存在する。家屋番号15番の建物については、行政代執行により、令和5年1月30日取壊しとなっている。家屋番号246番1の3の建物については、現地調査の結果、現存しないものと思われる。

2 物件13、14土地について

物件13の登記地目は田、物件14の登記地目は畑となっていることから、執行裁判所から丹波篠山市農業委員会に対して照会がなされた。同農業委員会からの令和6年6月25日付け回答書の要旨は次のとおり。

(1) 照会の土地の現況が農地等であるかどうか。

（回答） 現地調査及び市所管の公簿等で確認したところ、居宅（建築年不詳）が建っており、「非農地」と考えられる。

(2) 照会の土地の現況が農地法上の農地かどうか。

（回答） 既転用と考えられ、「非農地」と思われる。

(3) 買受人は適格証明書が必要かどうか。

（回答） 新所有者が競売物件を買い受けるに際し、現状が非農地と思われるので、登記簿を農地以外の地目にするか、若しくは農地法5条1項による適格証明書が必要である。

(4) 転用許可がなされているときは、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名。

（回答） 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) 転用許可がされていないときは、その旨。

（回答） 上記(4)の記載どおり。

(6) (5)の場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無。

（回答） 無。

(7) 照会の土地について、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。許可等がされているときは、許可年月日、許可条項、設定に係る権利及び申請者の住所及び氏名。

（回答） 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はないと思われる。

(8) 照会の土地が、農業振興地域の指定があるかどうか。

（回答） 指定あり。

(9) 照会の土地が、農用地区域の指定があるかどうか。

（回答） 区域外。

(10) その他参考事項。

（回答） 特記事項なし。

3 物件16建物について

主たる建物及び附属建物の床面積について、登記面積と異なると思われるが、正確な面積を把握するためには、専門家による測量が必要である。

建築年は不明であるが、建築後相当の年数を経過しているものと思われ、外壁の一部が崩落しているなど、全体的に傷みが見受けられる。特に附属建物については朽廃状態となっている。

主たる建物の登記上の種類は居宅となっているが、現況は店舗兼居宅である。ただし、現時点では店舗として利用されていない様子であった。

4 物件18建物について

規模、形状は、概ね建物図面のとおりである。

北から1戸目、2戸目及び3戸目は、それぞれ1階、2階を使用している。

北から4戸目は、1階に洋室1間、和室2間があり、2階に和室4間がある。1階の洋室は外から出入りできる。1階の和室2間は、「12」、「13」の番号が付されている。2階の和室4間は「21」～「24」の番号が付されている。

建築年は不明であるが、建築後相当の年数を経過しているものと思われ、全体的に損傷が著しい。特に北から1戸目の1階、2階は、屋根が抜け落ちるなどしており、朽廃状態であった。

物件18の東側に古い工作物があるが、朽廃状態であった。

5 共有者らに対して照会書を送付した。

共有者Fから、関係人の陳述欄記載のとおり陳述を得た。

共有者Eからは回答書の送付がなかった。

共有者Aの法定代理人成年後見人H、共有者B、C、D、Gからは回答書の送付があったが、はっきりした回答内容はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (共有者)	1 私は、本件土地の北東側に建っている建物に居住しています。 2 本件土地の南東側に建っている共同住宅には、現在2人が住んでいます。1人は夜逃げしました。明渡しの手続きは取っていませんが、荷物が残置されたままになっており困っています。
■ H (A法定代理人成年後見人) の担当事務職員	家屋番号15番は、行政代執行により取壊しとなりました。
■ 丹波篠山市税務課担当者	本件土地上の北東側に存する建物は、家屋番号14の主たる建物とその附属建物(物件16)と認識しています。
■ 丹波土木事務所担当者	目的外土地(地番246番2)は、少なくとも県道及びその構成物ではありません。物件16建物の敷地になっているのか否か、資料がなくわかりません。
■ I (占有者)	物件18建物の北から2戸目を借りて住んでいます。 賃貸借契約書を提示します。契約書の借主は亡くなった夫のままになっています。 雨漏りがあります。
■ M (占有補助者)	物件18建物の北から4戸目の2階22号室を借りて住んでいます。 賃貸借契約書を提示します。借主はLで、私の姉です。Lは他所に住んでいます。賃料等については、現在は契約書の金額ではなく、賃料等受取証に記載している金額になります。 母と一緒に平成5年から2間借りて住んでいましたが、母が亡くなって、平成16年に1間だけの契約にしました。私は契約できないので、姉のLが借主になってくれています。隣の21号室は、母が借りて住んでしました。母が亡くなってからは空き部屋です。21号室に置いている荷物は私の荷物です。この荷物についてはすぐに移動できます。 トイレの換気扇が壊れていて臭いがひどいです。トイレが汲み取り式ですが、汲み取られていない様子です。雨漏りがあります。

(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18の北から3戸目の占有について

共有者Fから賃貸借契約書の提示はなかった。

契約書を確認することができなかったので、契約者が誰であるかははっきりとはわからないが、室内にKあての郵便物があったことから、Kを占有者として報告する。

共有者Fは、平成20年7月から賃料が未払いであり、そのころ夜逃げされた旨述べた。

室内には、平成22年12月のカレンダーがあり、不要品が残置された状態であり、10年以上出入りがない様子であった。

当初は賃借していたのであろうが、上記の状況等から、占有者は不要な動産を残置した状態で退去したものだと思われ、現時点では賃借権が継続しているとは言い難い状況に至っているものと判断した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月1日 (火) 16:46-16:47	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10月4日 (金) 16:29-16:31	丹波篠山市役所	課税状況等調査
R6年10月4日 (金) 16:50-17:15	物件所在地	所在確認、写真撮影
R6年10月7日 (月) 14:00	当庁	共有者らに対し照会書送付 (郵券270円×7使用、返信用郵券180円×7添付)
R6年10月8日 (火) 14:00-14:30	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R6年10月17日 (木) 12:50-16:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、F (共有者)、I、M (占有者等) から聴取、評価人同行
R6年10月30日 (水) 9:00-11:30	神戸地方法務局柏原支局	閉鎖登記簿、図面等調査

(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 6年10月17日
物件18建物のうち、北から4戸目の1階和室2間 (12号室、13号室)、2階和室2間 (23号室、24号室) は施錠されていたので、立会人Nを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお、北から4戸目の1階洋室につき解錠できなかったため、ガラス張りの外観から内部を調査した。
物件18建物のうち、北から1戸目、北から3戸目は、F (共有者) が合鍵で解錠し、立会人Nを立ち合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

(調査経過用)

調査の経過

[illegible]

(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 を立ち会わせ、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

(15 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 250-3



(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 味岡新字大田ノ坪
B 味岡新字大田ノ坪
C 中野字大田ノ坪
D 中野字大田ノ坪
E 大沢

請 求 部	所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪				地 番 246番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	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 記 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。

(神戸地方方法務局柏原支局管轄)

令和6年10月1日

神戸地方方法務局尼崎支局

登記官

請求番号：12-15

(1/1)

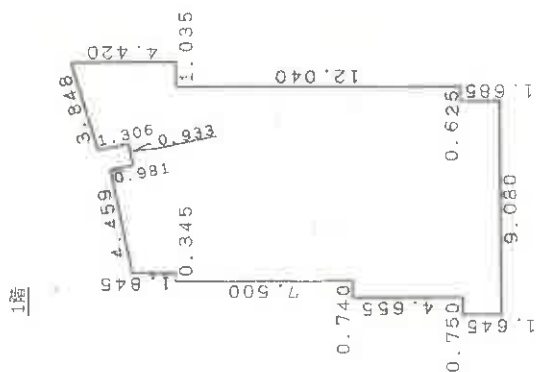
(16枚目)

公庫

中興國

丹波篠山市大沢字大田ノ坪246番地1、248番地1、248番地2

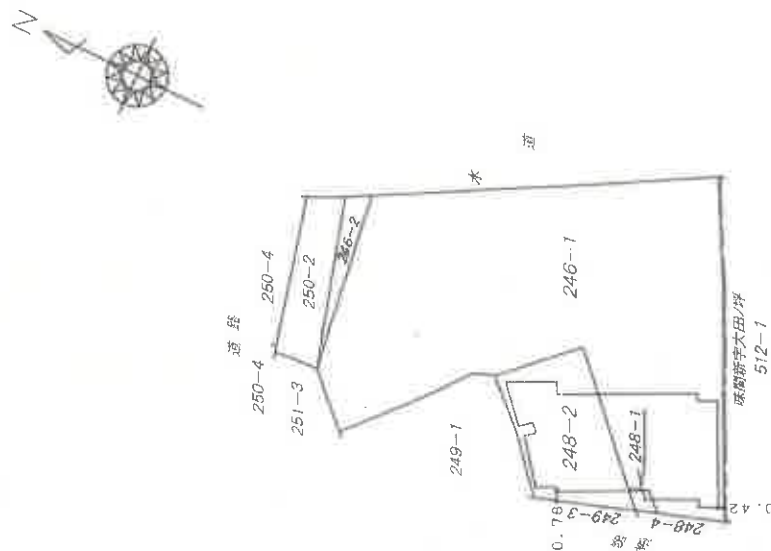
建物の所在



求 賓 變

1.	100	x	3	687	✓	2	280	✓	2	0278500
2.	845	x	3	426	✓	1	4369	✓	10	45523200
3.	738	x	1	777	✓	4	196	✓	0	01156735
4.	426	x	1	340	✓	0	188	✓	0	4424700
5.	340	x	1	777	✓	0	000	✓	0	73000040
6.	345	x	13	000	✓	7	712	✓	4	712180
7.	905	x	0	035	✓	0	000	✓	7	751000
8.	870	x	12	040	✓	0	587	✓	94	587875
9.	740	x	16	300	✓	4	754	✓	0	754800
10.	740	x	1	685	✓	4	662	✓	0	662000
11.	750	x	1	045	✓	12	207	✓	1	207825
12.	750	x	1	045	✓	1	237	✓	1	237350

計	143.7636375
床面積	143.76 m ²



作者

囑託者

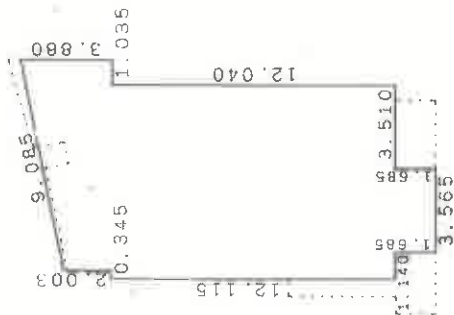
250

縮尺 1/500

丹波篠山市大沢字大田ノ坪246番地1、248番地1、248番地2

建物の所在

2階



求積表

(2.078 + 3.880) × 8.905 / 2 = 25.5279950
0.345 × 0.075 = 0.025875
9.215 × 12.040 = 98.908600
3.565 × 1.685 = 6.007025

計 131.4694950
床面積 131.46 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

嘱託者

縮尺

1/250

土地建物位置関係図



縮尺 約300分の1



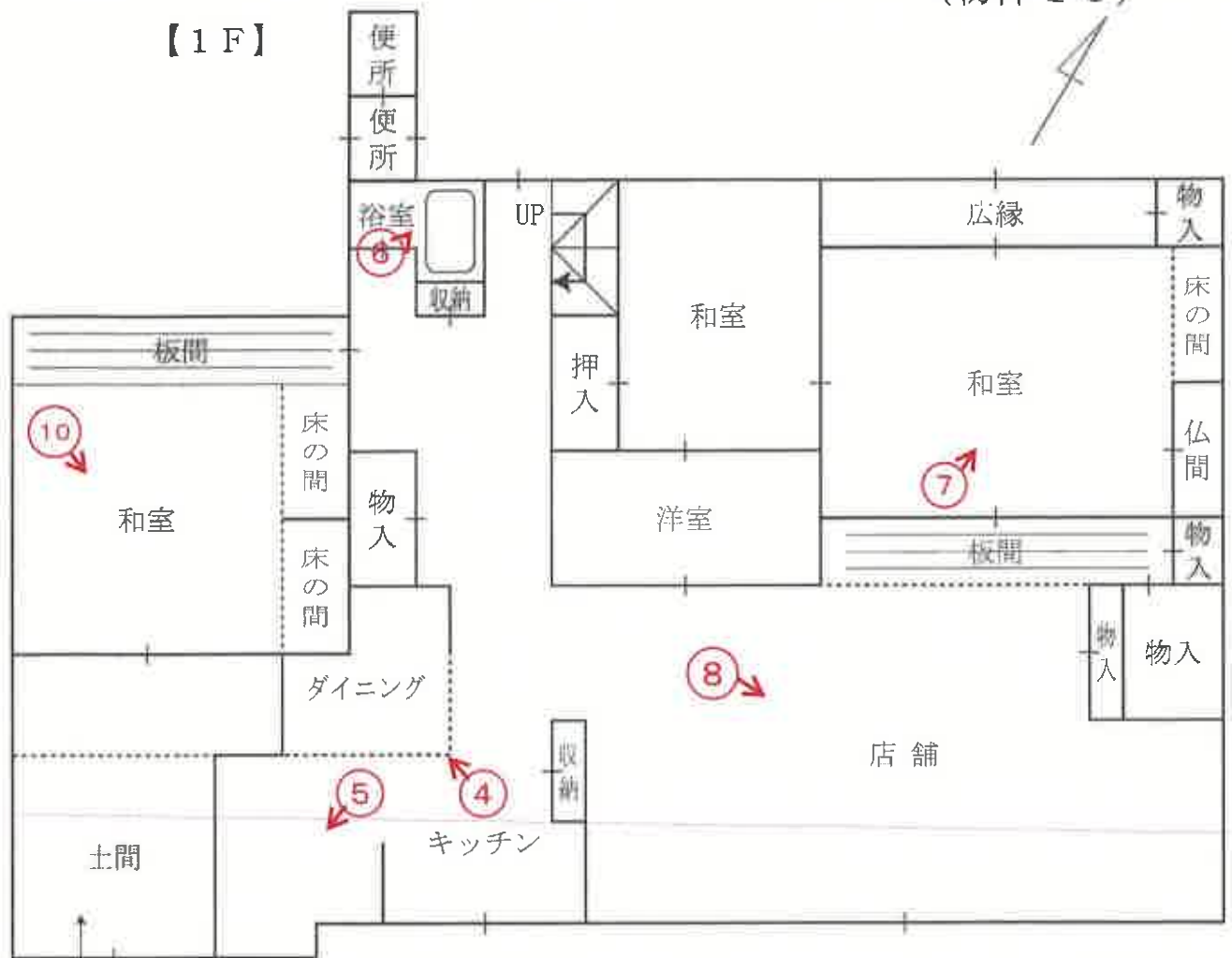
※本図面は、物件16及び物件18の建物が物件12～物件15土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和6年(ケ)第10005号

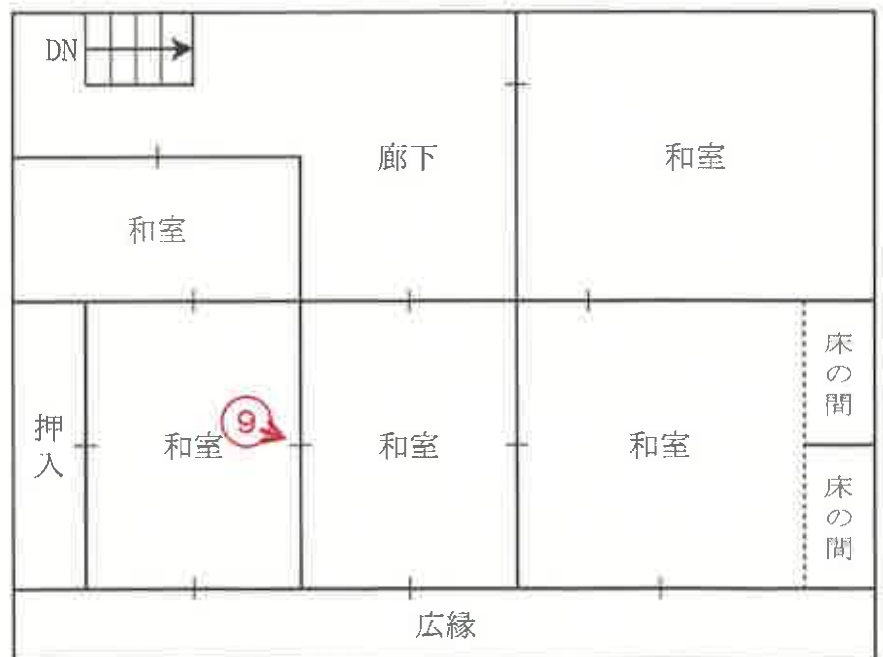
建 物 間 取 図
(物件 1 6)

【1 F】



【2 F】

附属建物
(符号 1)



令和6年(ケ)第10005号

4



(21枚目)





物件18建物

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

令和 6 年 《ケ》 第 10005 号
令和 6 年 10 月 17 日 現地調査
令和 6 年 12 月 26 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

(物件 1 2 ～ 1 6、物件 1 8)

評価人 不動産鑑定士

明井 英雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,210,000円	
内 訳 価 格	
物件12(土地)	金2,450,000円
物件13(土地)	金10,000円
物件14(土地)	金400,000円
物件15(土地)	金180,000円
物件16(建物)	金1,050,000円
物件18(建物)	金1,120,000円

- 1 一括価格は、物件12～物件16及び物件18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12～物件15の内訳価格は物件16及び物件18のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件16及び物件18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
12 ～ 15	所 在 等 地 地 積 地 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
16	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 造 積 構 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 類 造 積 種 類 造 積 構 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
18	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 造 積 構 床 面 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
・物件13土地の登記地目は田、物件14土地の登記地目は畑となっているが、いずれも現況地目は宅地である。 ・公図によれば、物件12と物件15の間に目的外土地(地番:246番2、地目:田、地積:16㎡、所有者:兵庫県)がある。位置等の詳細は不明であるが、本件対象土地と一体となって、物件16及び物件18の建物敷地として利用されている可能性が高いものと思われる。 ・物件12～物件15土地の相互の土地境界及び隣接地との土地境界は不明である。目的外の土地(246番2)を含む一体地の形状は、物件18建物の建物図面に概ね等しいものと思われ、一体地の現況地積は登記地積の合計を概ね充足しているものと思われるが、正確な地積を把握するためには、専門家による測量が必要である。 ・物件16の主たる建物の登記上の種類は居宅となっているが、現況は店舗兼居宅である。 ・物件16の主たる建物の概測面積は、1階約120㎡、2階約85㎡であり、1階2階とも登記面積よりも大きいと思われる。また、物件16の附属建物の概測面積は約30㎡であり、登記面積より小さいと思われる。いずれも正確な面積を把握するためには、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12～物件15)

位置・交通	J R線 篠山口駅の北方 約270m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	戸建住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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	都市計画区域内未指定 近隣商業地域 80 % 200 % 防火指定なし 特になし
画地条件	登記地積 751.31 m ² の不整形地	
接面道路の状況	北東側 幅員約7.3m 県道 北側 幅員約2.5m 市道 (建築基準法42条2項) 西側 幅員約2.5m 市道 (建築基準法42条2項)	
土地の利用状況等	物件12～15土地は、一体として物件16・18建物の敷地となっている。なお、公図によれば物件12と物件15の間に目的外土地(地番:246番2)があるが、位置等の詳細は不明である。	
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12(246番1)を所在とする建物の登記(家屋番号15番、家屋番号246番1の3)が存在するが、家屋番号15番の建物については行政代執行により、令和5年に取壊されている。また、家屋番号246番1の3の建物については、現地調査の結果現存しないものと思われる。 - 対象土地は、北東端の一部が土砂災害警戒区域内に含まれている。 - 物件13土地の登記地目は田、物件14土地の登記地目は畑となっているため、買受人は農地法(第5条第1項)による適格証明書が必要となる。 - 北側及び西側市道は建築基準法42条2項道路であり、対象地はセットバックが必要である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件16)

区 分	主である建物・附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 --- ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板、土壁等 内 壁 : 合板、繊維壁等 天 井 : ボード、合板等 床 : タタミ、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 (主である建物・附属建物の延床面積: 計約235㎡)
現況用途等	現況用途: (主である建物)・・・店舗兼居宅 (附属建物)・・・居宅 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16建物の建築年は不明であるが、建築後相当の年数を経過しているものと思われ、外壁の一部が崩落しているなど全体的に傷みが見受けられる。特に附属建物については朽廃状態となっている。 ・主たる建物の現況用途は店舗兼居宅であるが、調査日時点においては店舗として利用されていないようである。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件18)

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) 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 --- ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき等 外 壁 : 小口タイル、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 : 合板、繊維壁等 天 井 : ボード、合板等 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 (延床面積 275.22㎡)
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 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18建物の建築年は不明であるが、建築後相当の年数を経過しているものと思われ、全体的に損傷が著しい。一部賃貸借に供されているが、空き室部分には屋根が抜け落ちるなど朽廃状態となっている箇所も見受けられた。 ・物件18建物の東側に古い工作物があるが、朽廃状態であった。 ・賃貸借契約の概要は、第6特記事項欄参照。

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12～物件15）

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
12	38,400	0.70	603.63	0.60	9,740,000
13	38,400	0.70	3.30	0.60	50,000
14	38,400	0.70	99.00	0.60	1,600,000
15	38,400	0.70	45.38	0.60	730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 丹波篠山－3

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/㎡)
 $43,800 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/114 \div 38,400$

◇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
 $100/99 \times 100/96 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/114$

イ 個別格差：方位、三方路地、要セットバック、一部土砂災害警戒区域に含まれる、規模、形状、目的外土地の介在等(0.70)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：地上建物はいずれも経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、保守管理の状態も劣るため、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。

(2) 建物価格（物件16・物件18）

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
16	120,000	235.00	0.01	280,000
18	120,000	275.22	0.01	330,000

イ 現況延床面積

物件16…主である建物と附属建物の合計延床面積

ウ 現価率

対象建物はいずれも既に経済的耐用年数を満了しており、かつ保守管理の状態が著しく劣る点を考慮して、現価率を再調達原価の1%と査定した。

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 2	9,740,000	0.40	法定地上権	3,900,000
1 3	50,000	0.40	法定地上権	20,000
1 4	1,600,000	0.40	法定地上権	640,000
1 5	730,000	0.40	法定地上権	290,000
物件12～物件15の土地利用権等価格の合計				4,850,000

(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 2	9,740,000	-3,900,000		0.70	0.60	2,450,000
1 3	50,000	-20,000		0.70	0.60	10,000
1 4	1,600,000	-640,000		0.70	0.60	400,000
1 5	730,000	-290,000		0.70	0.60	180,000
1 6	280,000	+2,230,000	1.00	0.70	0.60	1,050,000
1 8	330,000	+2,620,000	0.90	0.70	0.60	1,120,000
一 括 価 格 (合 計)						5,210,000

イ 土地利用権等価格： 物件16・18に加算する土地利用権等価格については、物件12～物件15の土地利用権等価格の合計額を各建物の床面積比で按分することにより求めた。

物件16…4,850,000円×46%(床面積比)≒2,230,000円

物件18…4,850,000円×54%(床面積比)≒2,620,000円

ウ 占有減価修正： 物件18については対抗要件を備えた賃借権が付着している点を考慮した。

エ 市場性修正： 敷地に目的外土地が介在している可能性が高いことに加え、地上建物は一部朽廃状態となっている等、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

【賃貸借契約の概要】

- ・占有範囲…北から2戸目（1階及び2階）
賃貸人…F
賃借人…J（現在はJの妻であるIが賃貸借契約を引き継いでいる）
占有開始日…平成元年9月20日
契約期間…平成元年9月20日から、期間の定めなし
保証金…200,000円（要返還保証金100,000円）
現在の賃料…月額40,000円
その他…水道代月額7,000円（但し、Iによれば月額5,000円とのこと）

- ・占有範囲…北から4戸目（2階22号室）
賃貸人…F
賃借人…L
占有開始日…平成5年10月1日
契約期間…平成16年7月1日から、期間の定めなし
保証金…なし
現在の賃料…月額13,000円
その他…水道代月額5,000円、電気代月額5,000円、トイレ代月額1,000円
Lの弟であるMが居住している。

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 丹波篠山－3
所 在 : 丹波篠山市杉字五反田74番15
価 格 : 43,800円/㎡
位 置 : JR線「篠山口」駅より道路距離610m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 200㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件12 : 16,372,256円
物件13 : 89,505円
物件14 : 2,685,177円
物件15 : 1,230,841円
物件16 : 391,835円 （主たる建物と附属建物の合計額）
物件18 : 314,894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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

以 上

物 件 目 録

12 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪
地 番 246番1
地 目 宅地
地 積 603.63平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分5分の1

13 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪
地 番 248番1
地 目 田
地 積 3.30平方メートル



物件目録

共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分10分の1
 共有者 C 持分20分の1
 共有者 D 持分20分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1
 共有者 G 持分5分の1

14 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 248番2

地 目 畑

地 積 99平方メートル

共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分10分の1
 共有者 C 持分20分の1
 共有者 D 持分20分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1
 共有者 G 持分5分の1

15 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪

地 番 250番2

地 目 宅地

地 積 45.38平方メートル

共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分10分の1
 共有者 C 持分20分の1
 共有者 D 持分20分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1
 共有者 G 持分5分の1



物 件 目 録

16 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪 246番地1

家屋 番号 14番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 92.56平方メートル
2階 59.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 50.57平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分5分の1

物 件 目 録

18 所 在 丹波篠山市大沢字大田ノ坪 246番地1、248番地1、248番地2

家屋 番号 246番1の4

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 143.76平方メートル
2階 131.46平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分5分の1



対象不動産等の所在図

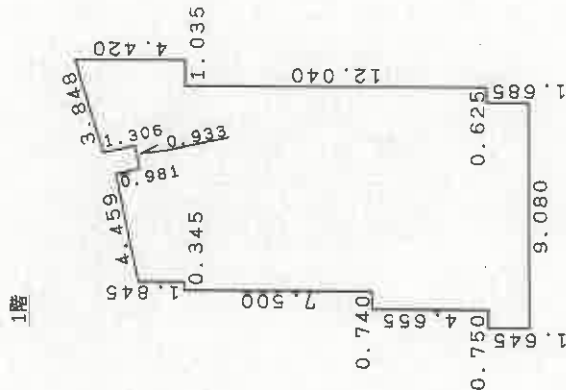




大田字新
大田字新
大田字野
大田字野
大田字野

請 求 部 分	所 在	丹波篠山市大沢字大田ノ坪				地 番	246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 事 記 項	

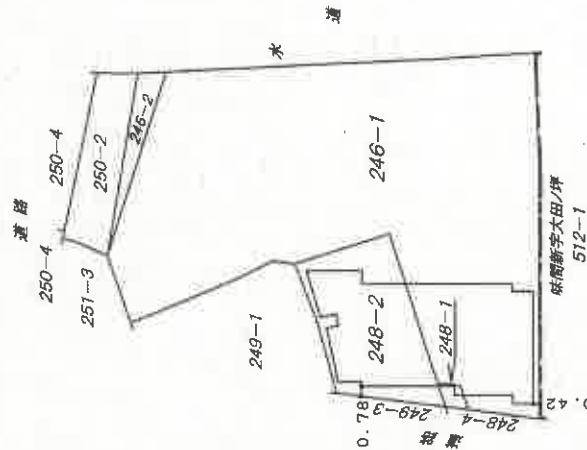
建物の所在
丹波篠山市大沢字大田ノ坪246番地1、248番地1、248番地2



求積表

1.100 X 3.687 / 2	2.0278500
{3.687 + 3.426} X 1.280 / 2	4.5523200
{1.845 + 2.738} X 4.369 / 2	10.0115635
{2.738 + 1.777} X 0.196 / 2	0.4424700
{3.426 + 4.340} X 0.188 / 2	0.7300040
4.340 X 1.777	7.712180
0.345 X 13.800	4.761000
8.905 X 0.075	0.667875
7.870 X 12.040	94.754800
0.740 X 6.300	4.662000
7.245 X 1.685	12.207825
0.750 X 1.645	1.233750
計	143.7636375

床面積 143.76㎡



作成者

令和 6年 8月29日作成

250

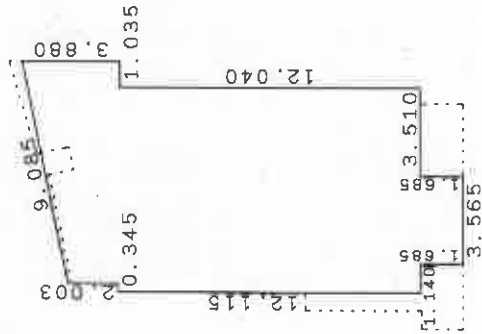
嘱託者

縮尺

1/500

建物の所在
丹波篠山市大沢字大田ノ坪246番地1、248番地1、248番地2

2階



求積表

$(2.078 + 3.880) \times 8.905 / 2$	=	26.5279950
0.345×0.075	=	0.025875
8.215×12.040	=	98.908600
3.565×1.685	=	6.007025

計 131.4694950
床面積 131.46㎡

土地建物位置関係図



【物件15土地】
(250番2)

縮尺 約300分の1

市道 幅員約2.5m

市道
幅員約2.5m

(251番3)

(249番1)

【物件14土地】
(248番2)

【物件16建物】
主となる建物

(246番2)

附属建物

【物件12土地】
(246番1)

県道
幅員約7.3m

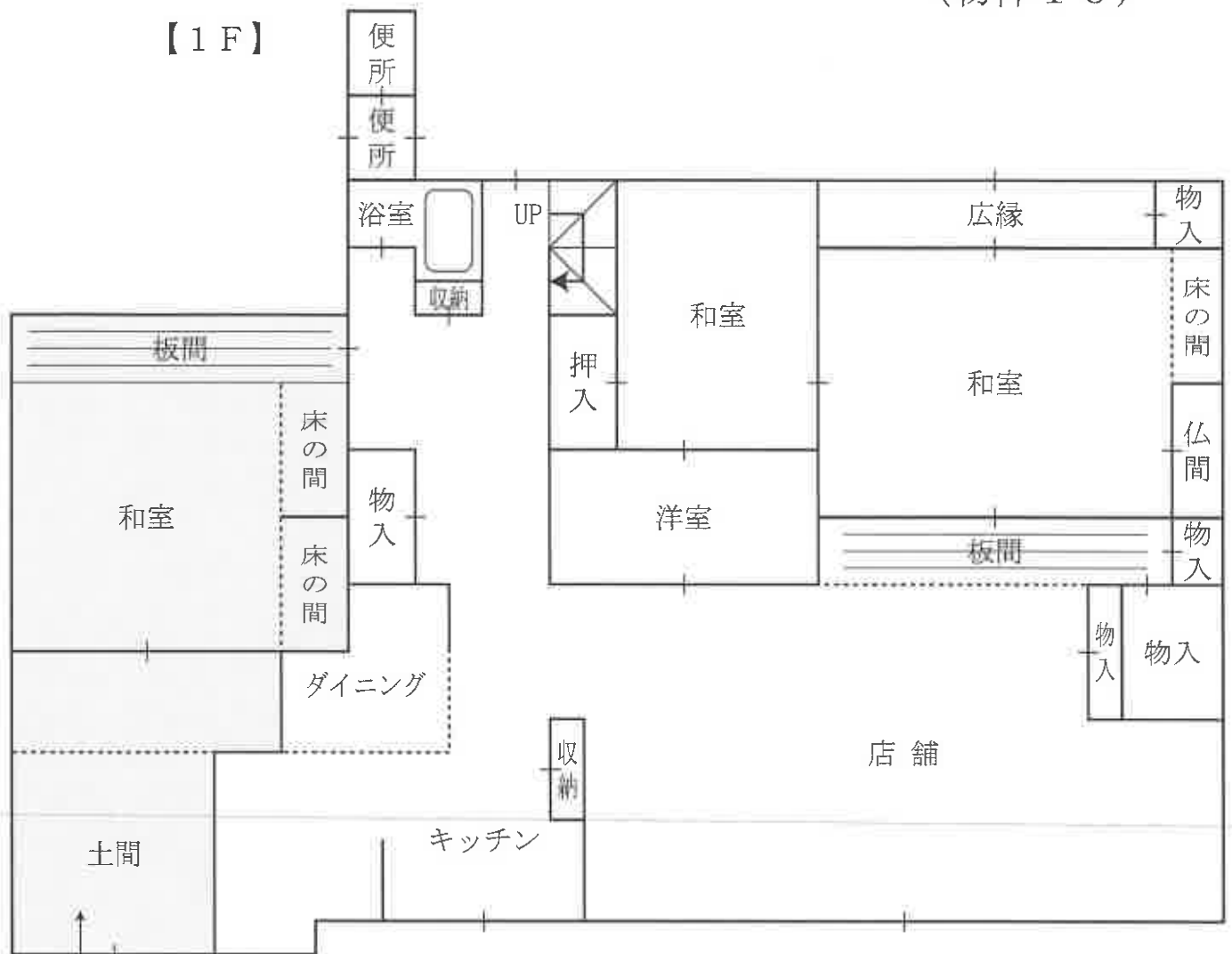
【物件18建物】

【物件13土地】
(248番1)

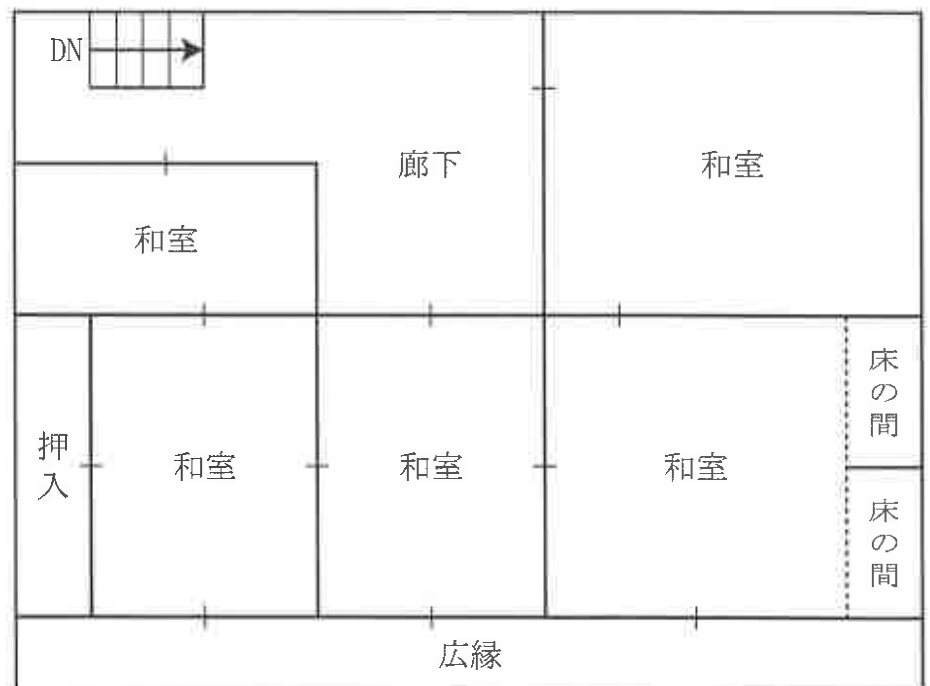
※本図面は、物件16及び物件18の建物が物件12～物件15土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

建 物 間 取 図
(物件16)

【1F】



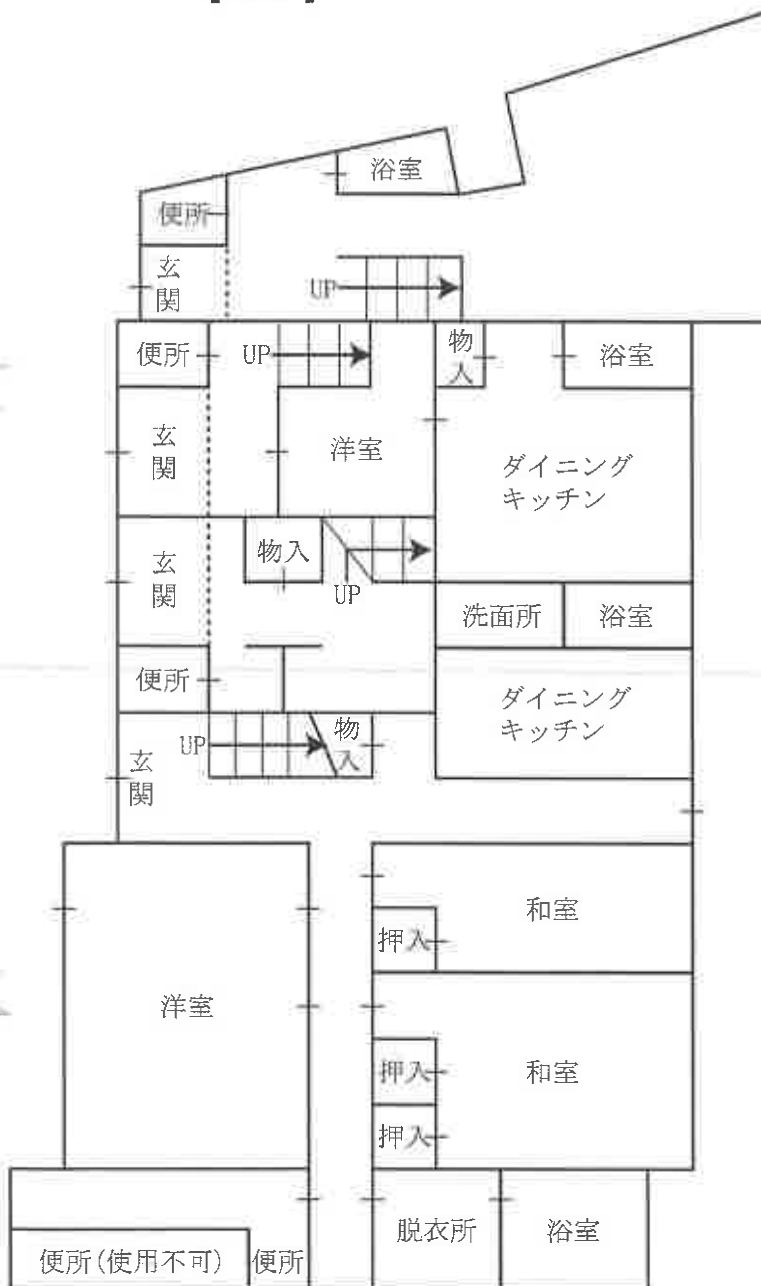
【2F】



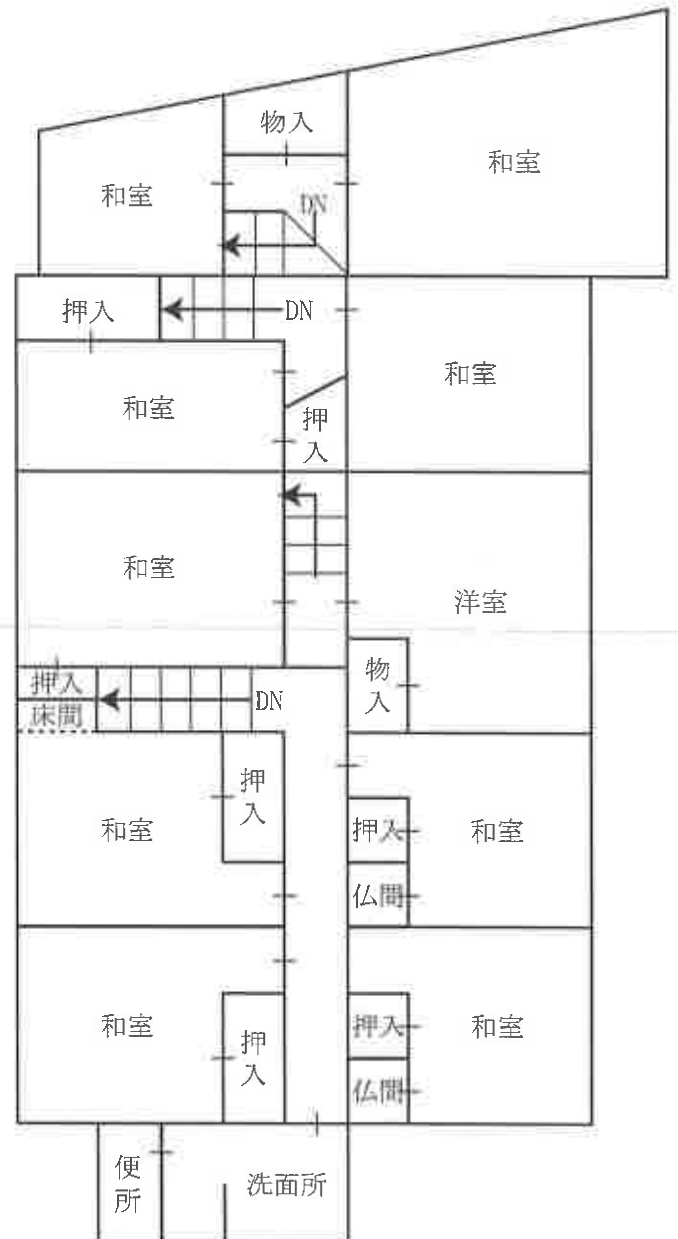
附属建物
(符号1)

建 物 間 取 図
(物件18)

【1F】



【2F】



参 考 写 真

物件18の建物

物件16の建物



対象物件を
南東方から撮影

物件16附属建物

物件16主たる建物



対象物件を
東方から撮影

物件16附属建物

物件16主たる建物



対象物件を
北東方から撮影

参 考 写 真

物件18の建物



対象物件を
東方から撮影

物件18の建物



対象物件を
北方から撮影

物件18の建物



対象物件を
南方から撮影

参 考 写 真



物件16の主たる建物
建物内部（2階）



物件16の附属建物
建物内部



物件16の附属建物
建物内部

参 考 写 真



物件18の建物内部
(1階浴室)



物件18の建物内部
(1階便所)



物件18の建物内部
(1階空室部分)