

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票（コピーは不可）等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法６５条の２、民事執行規則３８条７項、３１条の２）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室でお受け取りいただくか、ＢＩＴ（<https://www.bit.courts.go.jp/>）のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室（０６－６４３８－１８６９）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月20日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 6月 5日から 令和 7年 6月12日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月19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 7年 7月10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 7年 5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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,530,000 4,424,000	一括	1,110,000	64,617	0
1	420,000				
2	300,000				
3	4,810,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 丹波市春日町東中 |
| | 地 番 | 6 3 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市春日町東中 |
| | 地 番 | 6 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 丹波市春日町東中 6 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 3 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 4 . 6 9 平方メートル
2階 7 7 . 3 8 平方メートル
3階 3 1 . 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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1～3】

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1, 2】

本件土地の一部につき、売却対象外の下記(1)及び(2)の未登記建物のために法定地上権が成立する。

記

(1) 種類 居宅兼倉庫

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 約64平方メートル

2階 約64平方メートル

所有者 本件土地所有者

(2) 種類 倉庫

構造 木造スレートぶき平家建

床面積 約18平方メートル

所有者 本件土地所有者

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

買受人は、上記2記載の売却対象外の(1)及び(2)の未登記建物の所有者と地代等について協議を要する。

《 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 | 丹波市春日町東中 |
| | 地 番 | 6 3 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 290.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市春日町東中 |
| | 地 番 | 6 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 丹波市春日町東中 6 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 3 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 104.69 平方メートル
2 階 77.38 平方メートル
3 階 31.81 平方メートル |



令和6年(ケ)第10014号
令和7年1月23日受理
令和 年 **3** 月 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執 行 官 山 本 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 丹波市春日町東中 |
| | 地 番 | 6 3 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市春日町東中 |
| | 地 番 | 6 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 丹波市春日町東中 6 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 3 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4 . 6 9 平方メートル
2 階 7 7 . 3 8 平方メートル
3 階 3 1 . 8 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	丹波市春日町東中634番地		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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及び目的外建物を所有し、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3		
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住居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			
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)		
1	所 在	丹波市春日町東中635番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	床面積 (概略)	1階 約64㎡ 2階 約64㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成元年月日不詳 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (所有者の父亡A) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	丹波市春日町東中635番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレートぶき平家建
	床面積 (概略)	約18㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和年月日不詳 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (所有者の父亡A) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 物件1及び2土地の現況について

物件1及び2土地は、一体として一画地をなしており、概観及び一部概測をしたところ、周囲を道路及び水路により区分されており、形状は、概ね公図のとおりであると推測される。物件2土地の南側は、幅員約4.5メートルから6メートルの市道と等高に接面している。物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されており、物件2土地は、3枚目に記載の目的外建物1及び2の敷地として利用されていると思われる。ただし、物件1土地と物件2土地との境界については、一部コンクリートで区切られた境界らしきラインが見受けられるものの、明確なものではなく、専門家による測量等により確認する必要がある。

2 物件3建物の現況について

所有者立会の上、物件3建物の立入調査を実施したところ、形状等については、概ね建物図面各階平面図のとおりと思われるほか、添付写真のとおり。目視の限り、一部に建具の損傷や汚れが見受けられたが、特筆すべき不具合箇所は見受けられなかった。

3 目的外建物1及び2について

目的外建物1及び2の建築主は、名寄帳兼課税台帳、建築計画概要書、所有者の陳述、改製原戸籍謄本等に照らせば、いずれも所有者の亡父Aであり、所有者はこれらを平成9年6月22日に亡Aを相続して所有権を取得したもの認められる。

目的外建物1及び2は互いに接着しているが、建築時期が異なるほか、外観上、それぞれが構造上利用上独立していると思われる。なお、いずれの目的外建物も、物件3建物より建築時期が早く、物件3建物の附属建物としての登記はなされていない。所有者の陳述によれば、目的外建物1は、1階部分が車庫で2階部分が居宅とのことであった。現在の1階部分は大部分を倉庫とし、一部のスペースを利用して作業を行っているのが見受けられた。目的外建物2は、外側から見分できる範囲ではあったが、動産類が置かれているのが見受けられた。

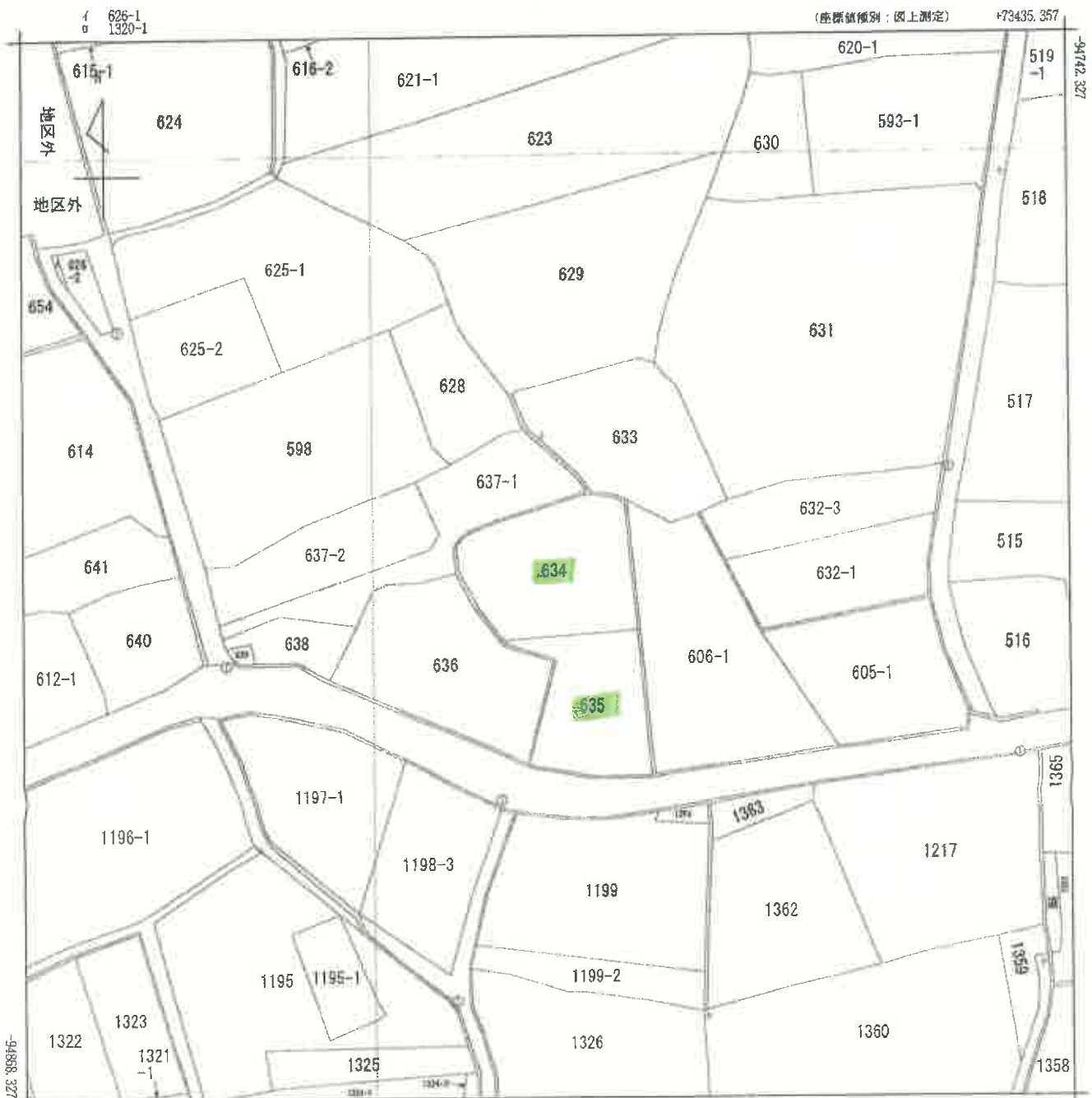
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有者 (同上)	1 物件1～3の土地建物並びに目的外建物1及び2は、私が所有し使用しており、誰にも貸していません。 2 物件3建物には、損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はありません。 3 物件3建物をリフォームしたことはありません。 4 物件3建物内でペットは飼ったことはありません。 5 物件3建物内や敷地内で過去に事件や事故はありません。 6 物件3建物はオール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 7 敷地について隣地との境界等で争いはありません。 8 目的外建物1及び2は、いずれも私の亡父Aが建築し、平成9年に相続により私が所有者となりました。目的外建物1は、平成元年頃に建てられ、当初は私の姉が住んでいましたが、後に私の娘夫婦らが居住し、平成28年頃に出た後は、ずっと空き家になっています。元々1階は車庫で2階が居宅でしたが、今では1階を倉庫のほか、一部分を私の作業場として使用しています。目的外建物2については、明確には覚えていませんが、目的外建物1を建築するよりも以前である昭和の時代に建てられたものであることは記憶しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月10日 (月) 14:48-14:52	神戸地方法務局柏原支局	公図等、登記事項証明書交付申請
7年2月10日 (月) 15:27-15:45	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
7年2月10日 (月) 16:11-16:21	丹波市役所	地番図、課税台帳等交付申請
7年2月17日 (月) 10:01-10:31	丹波市役所	建築計画概要書交付申請
7年2月17日 (月) 13:09-13:55	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、所有者と面談
7年2月17日 (月) 15:58-16:25	丹波市役所	改製原戸籍謄本交付申請
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年2月17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



+7310.357 (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略略を記載した図面です。

地番区域見出
 春日町東中

請求部	所在	丹波市春日町東中				地番	634番			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					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。

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

令和7年2月10日
 神戸地方法務局柏原支局
 登記官

請求番号：35-1
 (1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成10年11月12日

令和7年2月10日

神戸地方支務局相原支局

登記官

(8 枚目)

903527

各階平面図

建物図面

家屋番号 634番

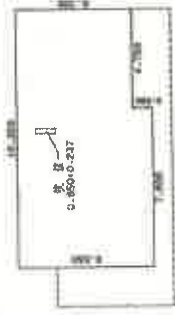
建物の所在

丹波市
赤土郡春日町東中634番地



求積表

$14.300 \times 12.350 = 23.465000$
 $5.700 \times 14.250 = 81.225000$
合計 104.690000
床面積 104.69 m^2



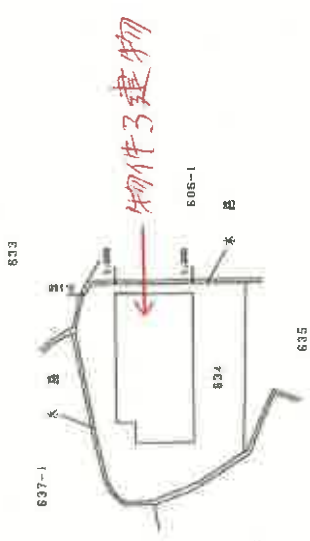
求積表

$5.700 \times 12.350 = 70.395000$
 $0.950 \times 7.600 = 7.220000$
 $0.950 \times 0.237 = -0.225150$
合計 77.389850
床面積 77.39 m^2



求積表

$3.325 \times 7.600 = 25.270000$
 $0.475 \times 5.225 = 2.481875$
 $1.425 \times 2.850 = 4.061250$
合計 31.813125
床面積 31.81 m^2



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日量測)

(日加納)

作製者

10年11月11日作製

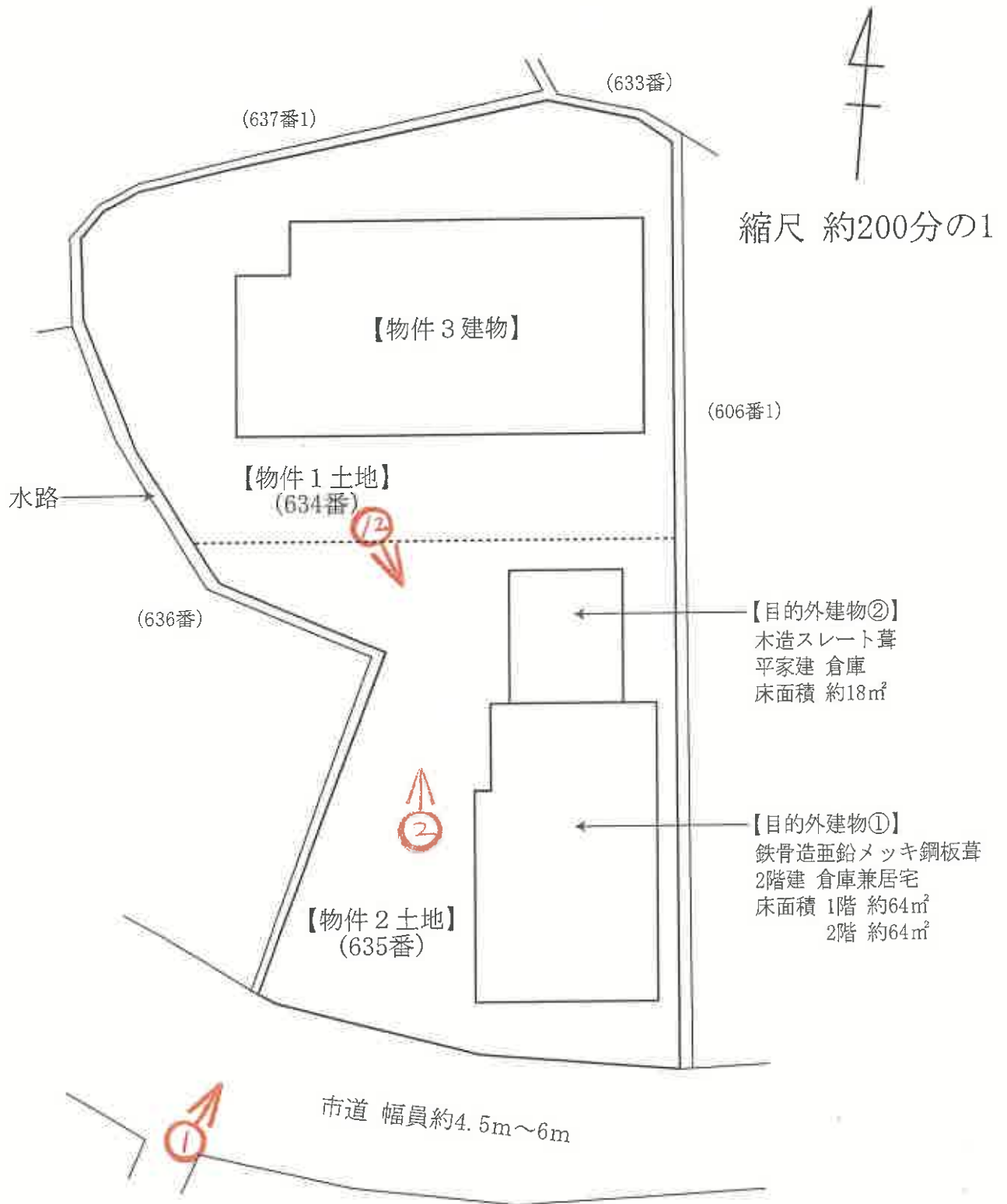
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(神戸市国庫測量所委託金港舎利用)

土地建物位置関係図



※本図面は、物件3建物及び目的外建物①②が、物件1及び物件2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。

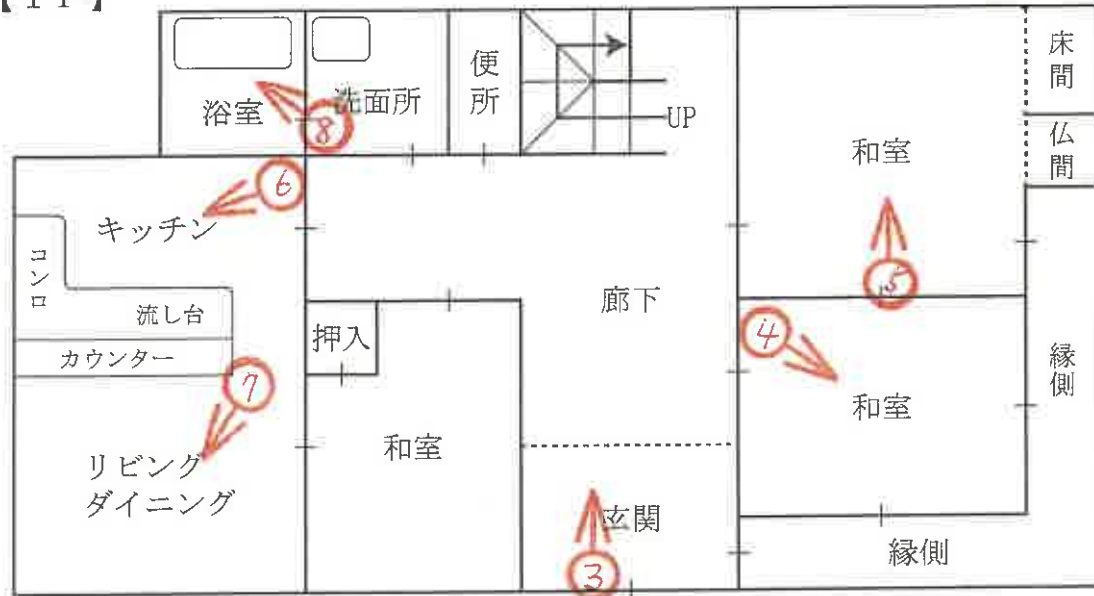
(+○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第10014号

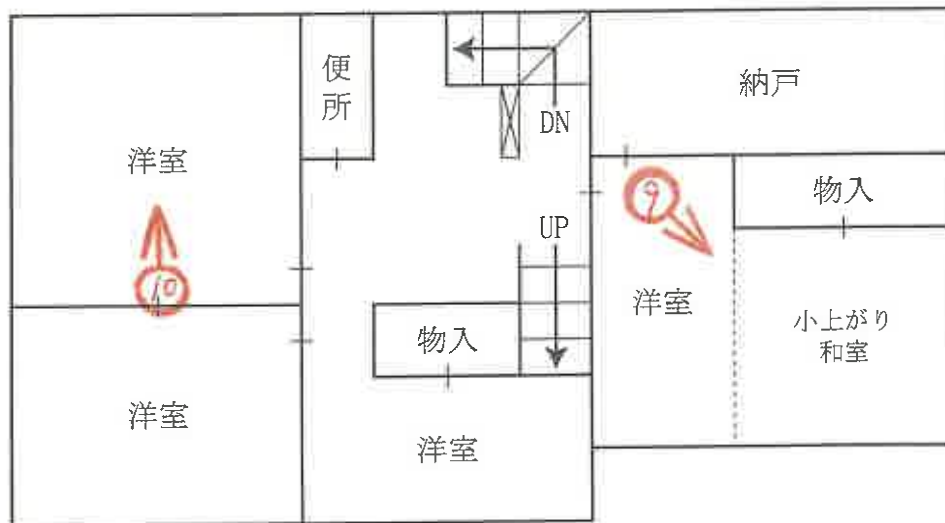
(9 枚目)

建 物 間 取 図

【1 F】



【2 F】



【3 F】



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(10 枚目)

令和6年(ケ)第10014号



③



④



(12 枚目)

⑤



⑥



(13 枚目)

⑦



⑧



(14 枚目)

⑨



⑩



(15 枚目)

⑪



目的外建物 2

目的外建物 1

⑫



(16 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 10014 号
令和 7 年 2 月 17 日 現地調査
令和 7 年 3 月 11 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

明井 英雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金420,000円
物件2(土地)	金300,000円
物件3(建物)	金4,810,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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及び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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	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			
	・特になし。		

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・物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 線 黒井駅の南東方 約5.6 k m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅を主体とする古くからの農村集落地域	
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 特にない
画 地 条 件	規模 499.00 m ² の 不整形地 間口×奥行 約15m×約33m（最長）	
接面道路の状況	南側を幅員約4.5m～6mの市道と等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1及び物件2は一体として一画地をなしており、物件3 並びに目的外建物①及び目的外建物②の敷地となっている。	
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	・ 土地の範囲は、道路及び水路により区分されており、形状は概ね公図（不動産登記法14条地図）のとおりである。 ・ 本件土地には地積測量図がないが、現況地積は概ね登記地積を充足しているものと思われる。 ・ 物件1・2土地の相互の土地境界は明確ではないが、境界と思われる付近にラインがある。 ・ 目的外建物については、第6特記事項及び附属資料の土地建物位置関係図を参照。	

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) 平成10年11月11日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス貼、砂壁等 天 井 : クロス貼、合板等 床 : フローリング、タタミ等 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:213.88㎡)
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	普通
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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3建物の室内については、一部に建具の損傷や汚れが見受けられたが、目視で確認した範囲内において、特筆すべき不具合箇所は見受けられなかった。

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・物件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	7,480	0.85	290.00	0.90	1,660,000
2	7,480	0.85	209.00	0.90	1,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 丹波(県)-11

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/㎡)
 $6,800 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 7,480$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：不要(1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/90$

イ 個別格差：形状等(0.85)

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）

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	180,000	213.88	0.28	10,780,000

ウ 現価率

経過年数26年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数36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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.1) \div 0.28$

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	1,660,000	0.40	法定地上権	660,000
2	1,200,000	0.40	法定地上権	480,000
物件1・物件2の土地利用権等価格の合計				1,140,000

(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	1,660,000	-660,000		0.70	0.60	420,000
2	1,200,000	-480,000		0.70	0.60	300,000
3	10,780,000	+670,000	1.00	0.70	0.60	4,810,000
一 括 価 格 (合 計)						5,530,000

イ 土地利用権等価格： 物件3及び目的外建物①②の床面積比から、物件3の土地利用権等の及ぶ範囲(敷地割合)を敷地全体の59%と求め、これを物件1・物件2の土地利用権等価格の合計額に乗じて、物件3に加算する土地利用権等価格を下記のとおり評定した。

物件3の敷地割合・・・ $213.88\text{m}^2 \div (213.88\text{m}^2 + \text{約}146\text{m}^2) \div 59\%$

物件3の土地利用権等価格・・・ $1,140,000\text{円} \times 59\% \div 670,000\text{円}$

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 需要の乏しい農村集落に存し、かつ目的外建物があるために、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 特記事項

【目的外建物①の概況】

- ・家屋番号：未登記
- ・種類：倉庫兼居宅
- ・構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
- ・床面積：1階約64m²、2階約64m²
- ・建築時期：平成元年頃
- ・所有者：本件所有者

【目的外建物②の概況】

- ・家屋番号：未登記
- ・種類：倉庫
- ・構造：木造スレート葺 平家建
- ・床面積：約18m²
- ・建築時期：昭和以前
- ・所有者：本件所有者

- ・上記目的外建物の建築主は、土地・家屋名寄帳兼課税台帳、建築計画概要書及び本件物件所有者からの聴取によれば、本件物件所有者の父であり、平成9年頃に本件物件所有者が相続により所有権を取得したとのことである。

- ・目的外建物①②の延床面積合計：約146m²

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 丹波(県)-1 1
所 在 : 丹波市春日町松森8 1 番3 外
価 格 : 6,800円/㎡
位 置 : J R線「黒井」駅より道路距離8.3 k m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 432㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4.7m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ古くからの農村集落地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 1,364,450円
物件2 : 983,345円
物件3 : 3,989,828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

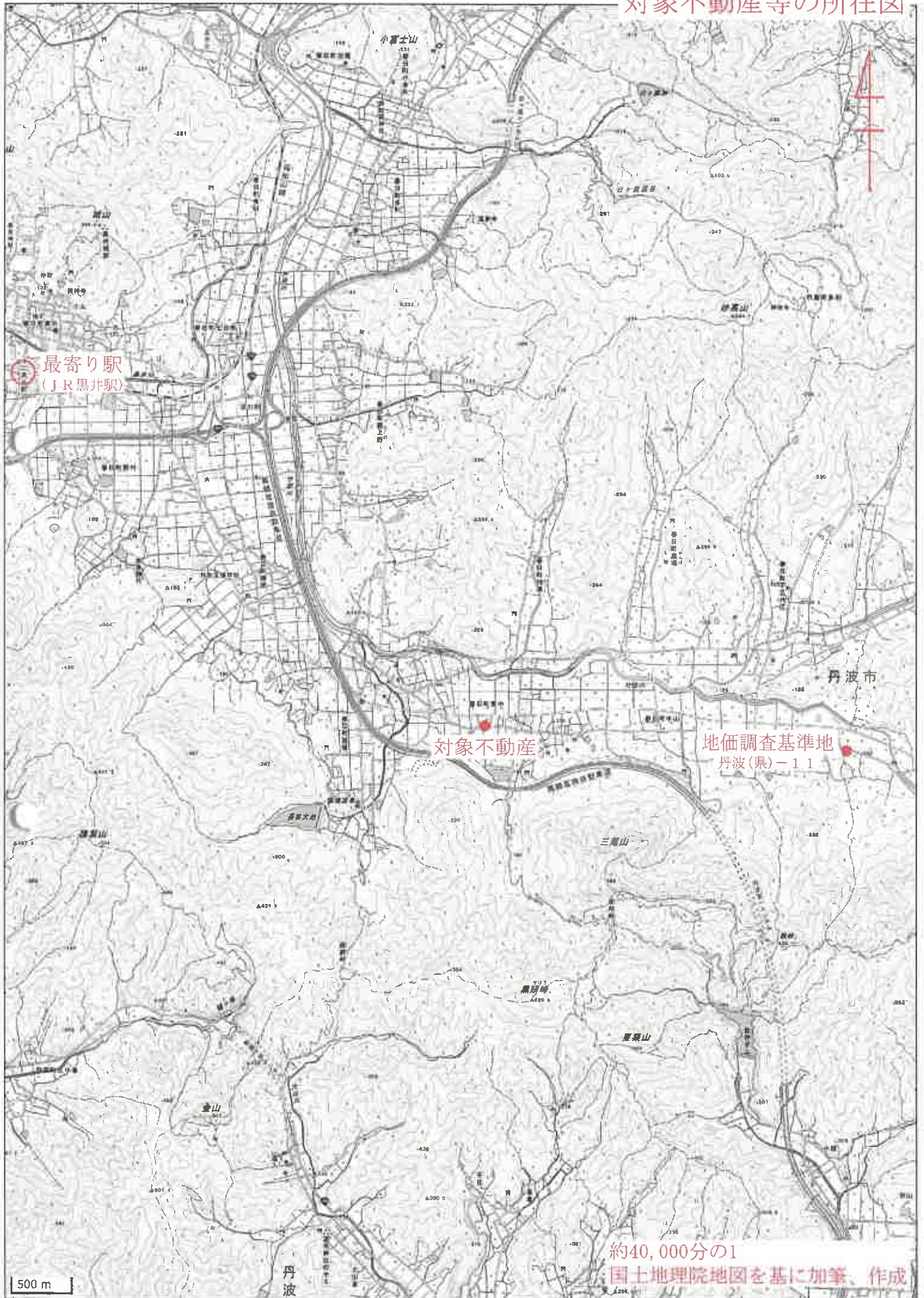
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 丹波市春日町東中 |
| | 地 番 | 6 3 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市春日町東中 |
| | 地 番 | 6 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 丹波市春日町東中 6 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 3 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4 . 6 9 平方メートル
2 階 7 7 . 3 8 平方メートル
3 階 3 1 . 8 1 平方メートル |

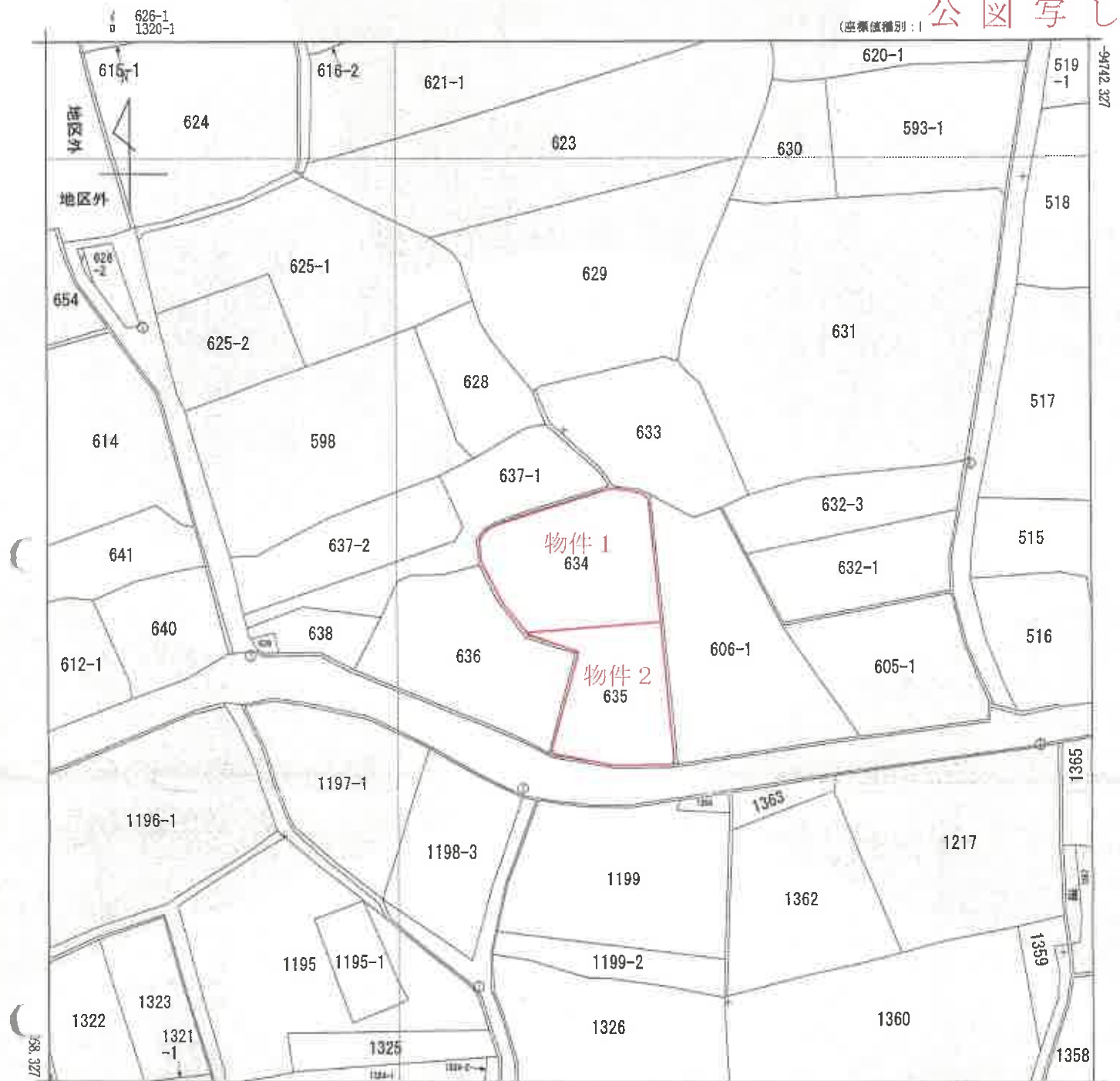


対象不動産等の所在図



対象不動産等の所在図





(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。

地番区域見出
春日町東中

請求部	所在	丹波市春日町東中				地番	634番			
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					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11月28日
神戸地方方法務局柏原支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年11月12日

903527

各階平面図

建物図面

家屋番号 634番

建物の所在 水主郡春日町東中634番地



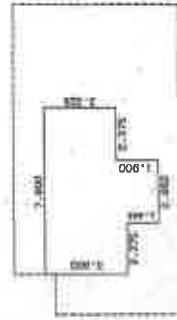
求積表

$1.000 \times 12.350 = 12.350$
 $5.700 \times 14.250 = 81.225000$
合計 104.690000
床面積 104.69 m²



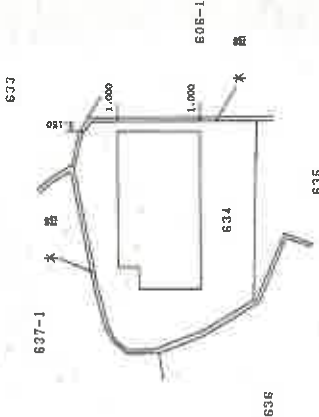
求積表

$5.700 \times 12.350 = 70.395000$
 $0.950 \times 7.600 = 7.220000$
 $- (0.950 \times 0.237) = -0.225150$
合計 77.389850
床面積 77.38 m²



求積表

$3.325 \times 7.600 = 25.270000$
 $0.475 \times 5.225 = 2.481875$
 $1.425 \times 2.850 = 4.061250$
合計 31.813125
床面積 31.81 m²



(日 冊 第 12)

(日 冊 第 12)

作製者 土地調査士 藤原 隆

平成10年11月11日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

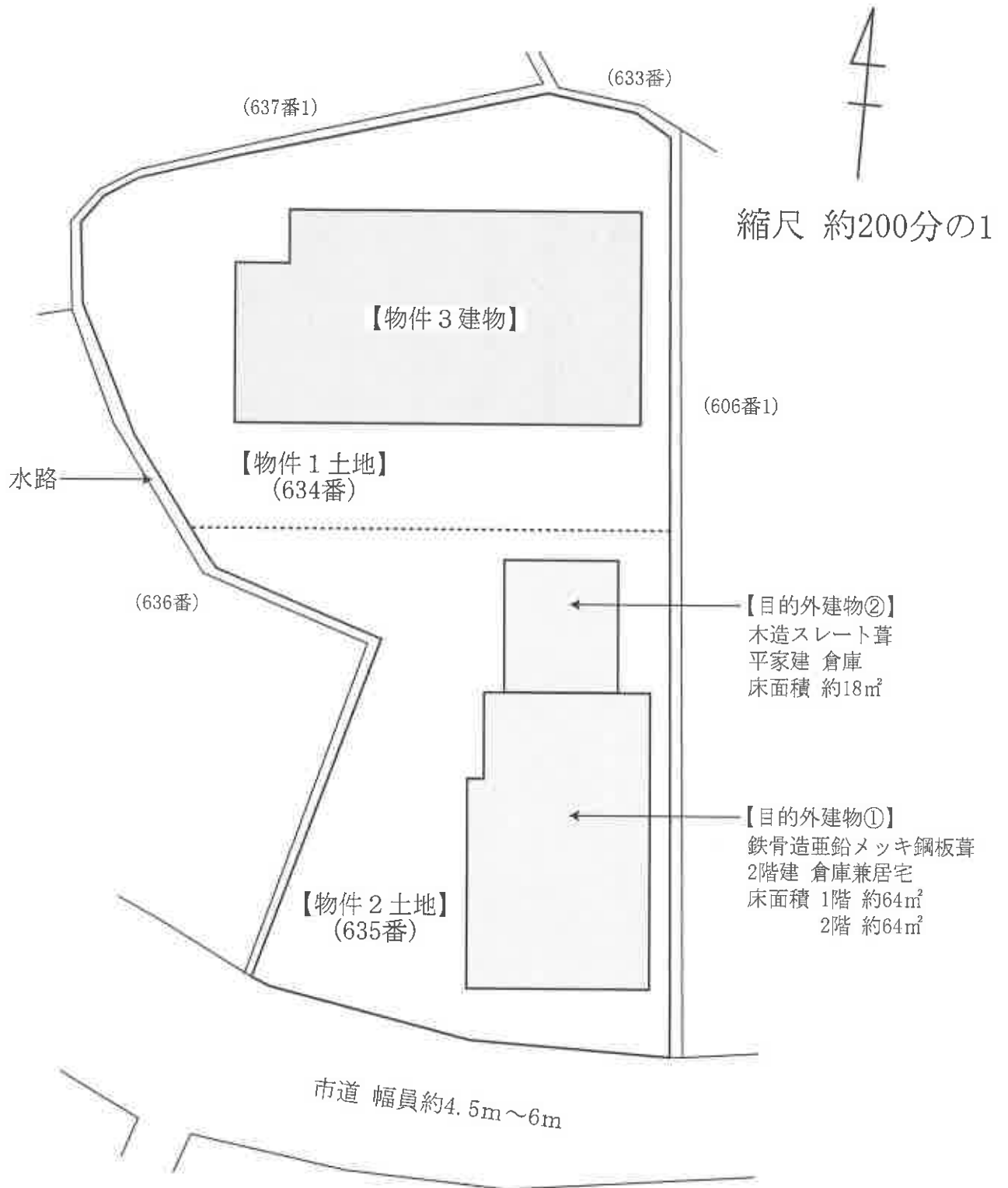
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月28日 神戸地方方法務局柏原支局

登記簿

求番号：8-2

A3判をA4判に縮小

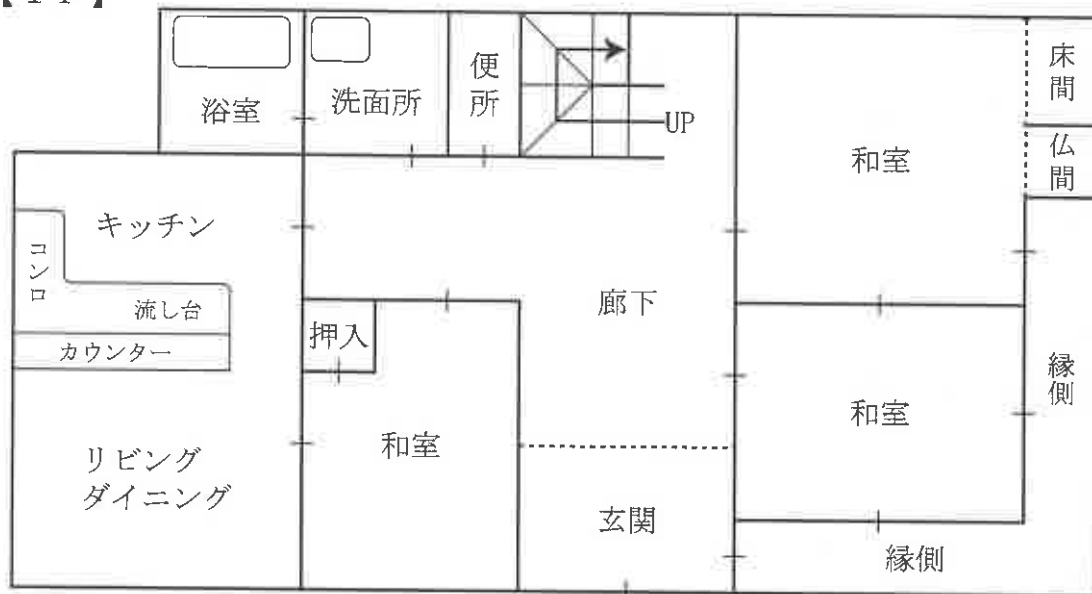
土地建物位置関係図



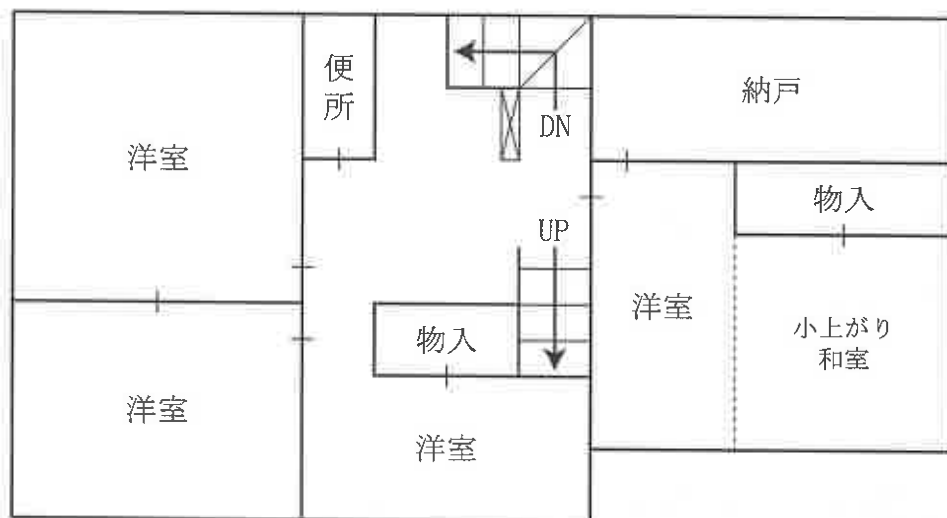
※本図面は、物件3建物及び目的外建物①②が、物件1及び物件2土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

建 物 間 取 図

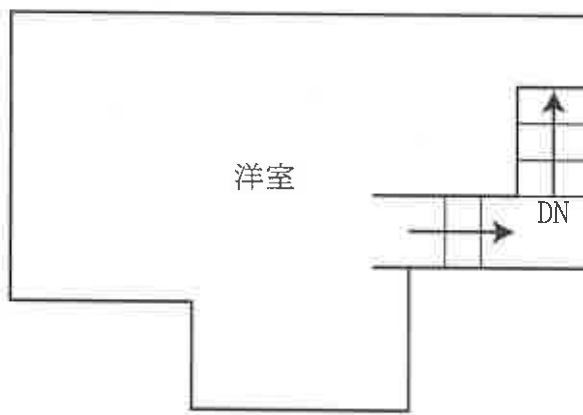
【 1 F 】



【 2 F 】



【 3 F 】



参 考 写 真



対象物件を
南西方から撮影



対象物件を
南方から撮影



対象物件を
南方から撮影