

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 6 月 2 4 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 7 月 1 0 日から 令和 7 年 7 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 4 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 8 月 1 4 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 6 月 2 4 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	4,200,000 3,360,000	一括	840,000	36,700	0
1	2,640,000				
2	1,260,000				
3	300,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 丹波市春日町朝日
地 番 872番
地 目 宅地
地 積 749.00平方メートル
- 2 所 在 丹波市春日町朝日 872番地1
家屋 番号 17番の2
種 類 居宅兼店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 140.39平方メートル
2階 77.98平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約160.39平方メートル
2階 77.98平方メートル
- 3 所 在 丹波市春日町朝日 872番地
家屋 番号 872番
種 類 物置・車庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 59.22平方メートル
(現況)
種 類 物置・車庫・居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物件明細書

令和 7 年 5 月 1 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

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

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 ~ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 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】

南西側部分につき、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。



物 件 目 録

- 1 所 在 丹波市春日町朝日
地 番 872番
地 目 宅地
地 積 749.00平方メートル
- 2 所 在 丹波市春日町朝日 872番地1
家屋 番号 17番の2
種 類 居宅兼店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 140.39平方メートル
2階 77.98平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約160.39平方メートル
2階 77.98平方メートル

- 3 所 在 丹波市春日町朝日 872番地
家屋 番号 872番
種 類 物置・車庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 59.22平方メートル

(現況)

- 種 類 物置・車庫・居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



令和6年(ケ)第10013号
令和 6年12月20日受理
令和 7年 2 月14 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 丹波市春日町朝日
地 番 872番
地 目 宅地
地 積 749.00平方メートル
- 2 所 在 丹波市春日町朝日 872番地1
家屋 番号 17番の2
種 類 居宅兼店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 140.39平方メートル
2階 77.98平方メートル
- 3 所 在 丹波市春日町朝日 872番地
家屋 番号 872番
種 類 物置・車庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 59.22平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県丹波市春日町朝日872番地		
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： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約160.39平方メートル 2階 77.98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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅、店舗（空き家）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

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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：物置・車庫・居宅 ☒ 構造：木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ☐ 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物置、車庫、居宅（空き家）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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地について
北側、東側及び南東側で道路に接している。
北側道路とほぼ等高に接している。
東側及び南東側道路は南方に向けての緩やかな上り傾斜となっている。これらの道路とほぼ等高に接しているので、物件3建物の南側に約1メートル程度の段差が生じている。
概測したところ、公図と概ね符合するものと思われる。
物件2, 3建物の敷地として利用されている。
物件1の北側道路沿いに、電柱、消火栓、郵便ポストがある。これらは物件1内に存在している可能性が高い。
- 2 物件2, 3建物について
築後相当の年数が経過していること、長期間空き家状態であることから、保守状態は芳しいものではなかった。
物件2の2階の東側の和室について、常設の階段等は見受けられず、その効用は限定的であると思われる。同和室に上るためには、1階東側のホールの天井に穴が開いており、その穴から脚立をかけて上る必要がある。
動産類が多数存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 本件物件には誰も住んでいません。荷物を置いた状態で私が管理しています。 2 私は本件物件に長く住んだことはありませんが、特に不具合はないと思います。 3 私はリフォームしたか否かわかりません。 4 室内でペットは飼っていません。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。 6 境界に争いはありません。

(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
R6年12月23日（月） 14：00	当庁	丹波市役所に対し、課税状況調査（郵券１１０円使用）
R6年12月26日（木） 9：20－9：40	物件所在地	所在確認、写真撮影
R6年12月26日（木） 10：00－11：30	神戸地方法務局柏原支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年1月7日（火） 14：00	当庁	所有者に対し照会書送付（郵券１１０円使用、返信用郵券１１０円添付）
R7年1月7日（火） 15：10－15：35	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き（返信用郵券１１０円添付）
R7年1月15日（水） 11：20－11：40	丹波市役所	課税状況等調査
R7年1月15日（水） 12：50－14：00	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者から聴取、評価人同行

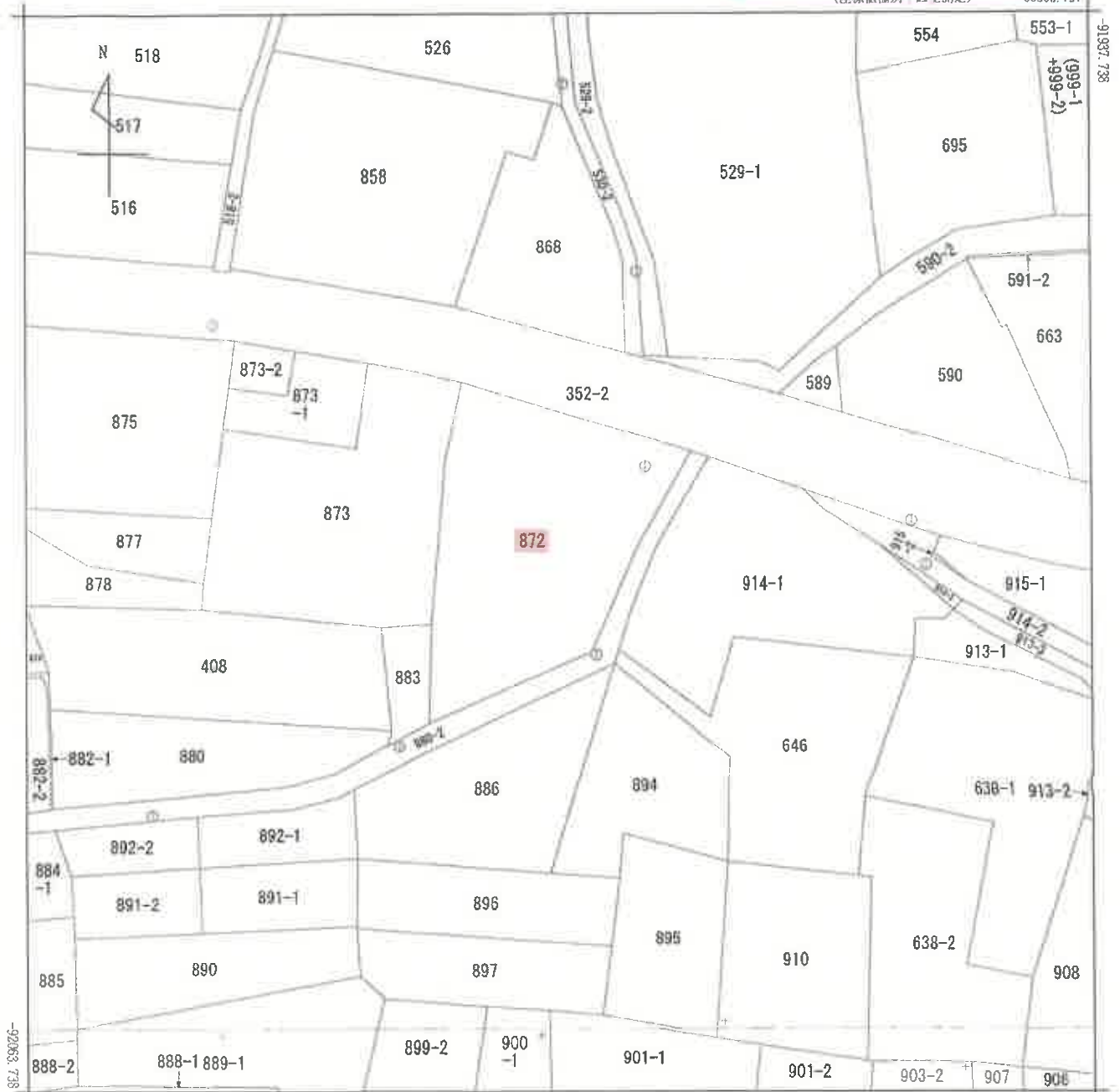
(特記事項)

- ☐ 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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別 図上測定) +68503.797



+68378.797 (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

春日町朝日

請 求 部 分	所 在 丹波市春日町朝日					地 番 872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	昭和34年8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。

令和6年12月26日
神戸地方方法務局柏原支局

請求番号: 2-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

公用

圖 酒 斗 醴 名

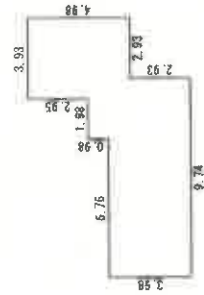
872番

面
图
物
建

考證

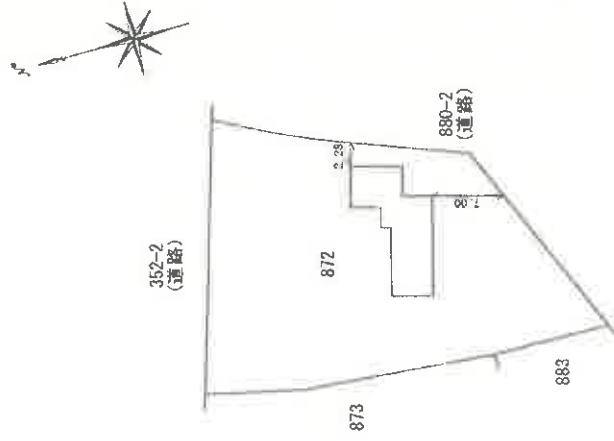
丹波市春日町朝日872番地

建物の所在



求 預 查

2.93 × 4.98	=	14.5914
1.00 × 7.91	=	7.9100
1.98 × 4.96	=	9.8208
6.76 × 3.98	=	26.9048
合計		59.2270
床面積		59.22 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作者

4 白作製

縮尺 250

人
言
母

縮尺 500

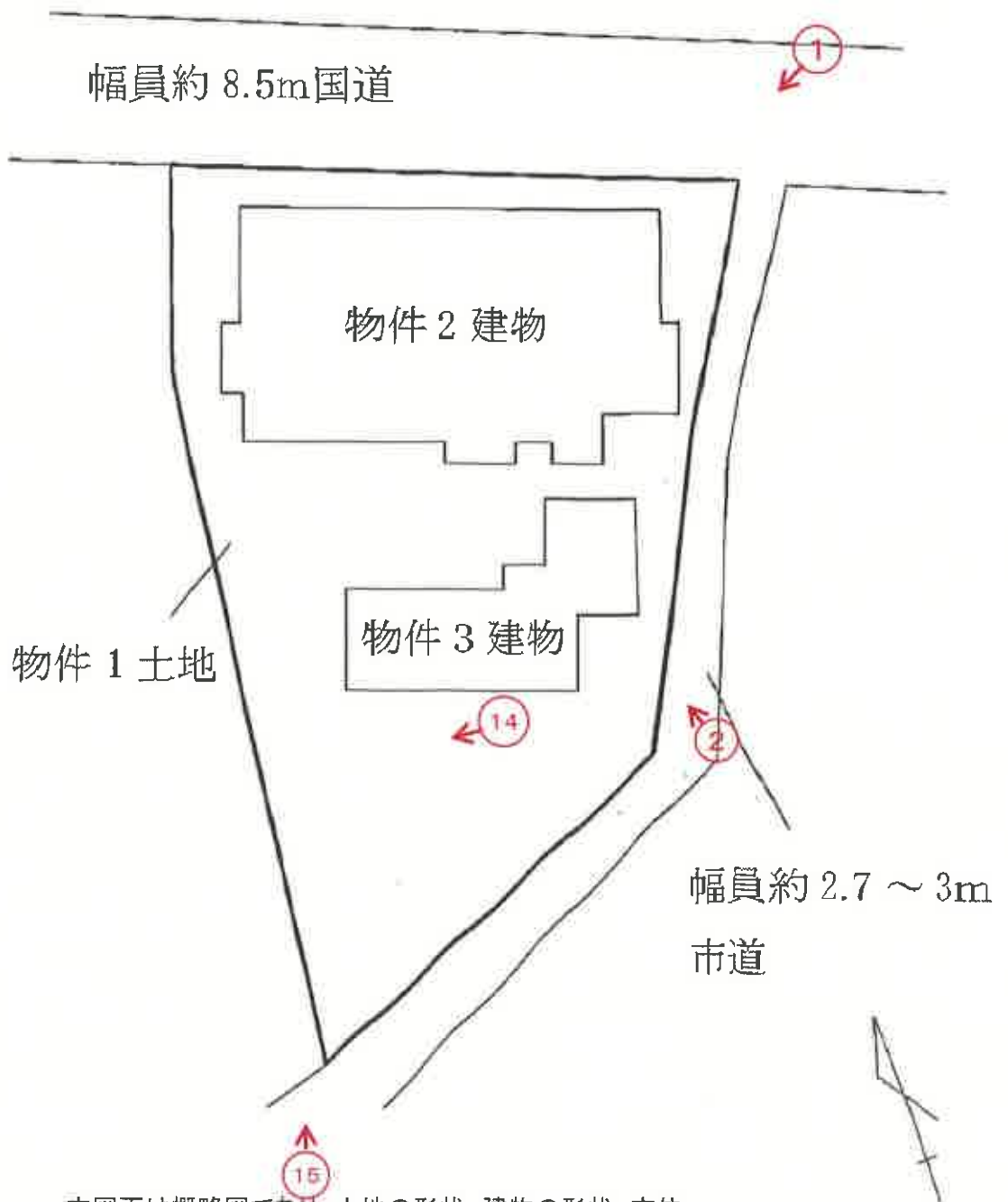
これは函面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月26日 神戸地方法務局柏原支局

令和6年12月26日

神戸地方法務局柏原支局

2014年12月

土地建物位置関係図

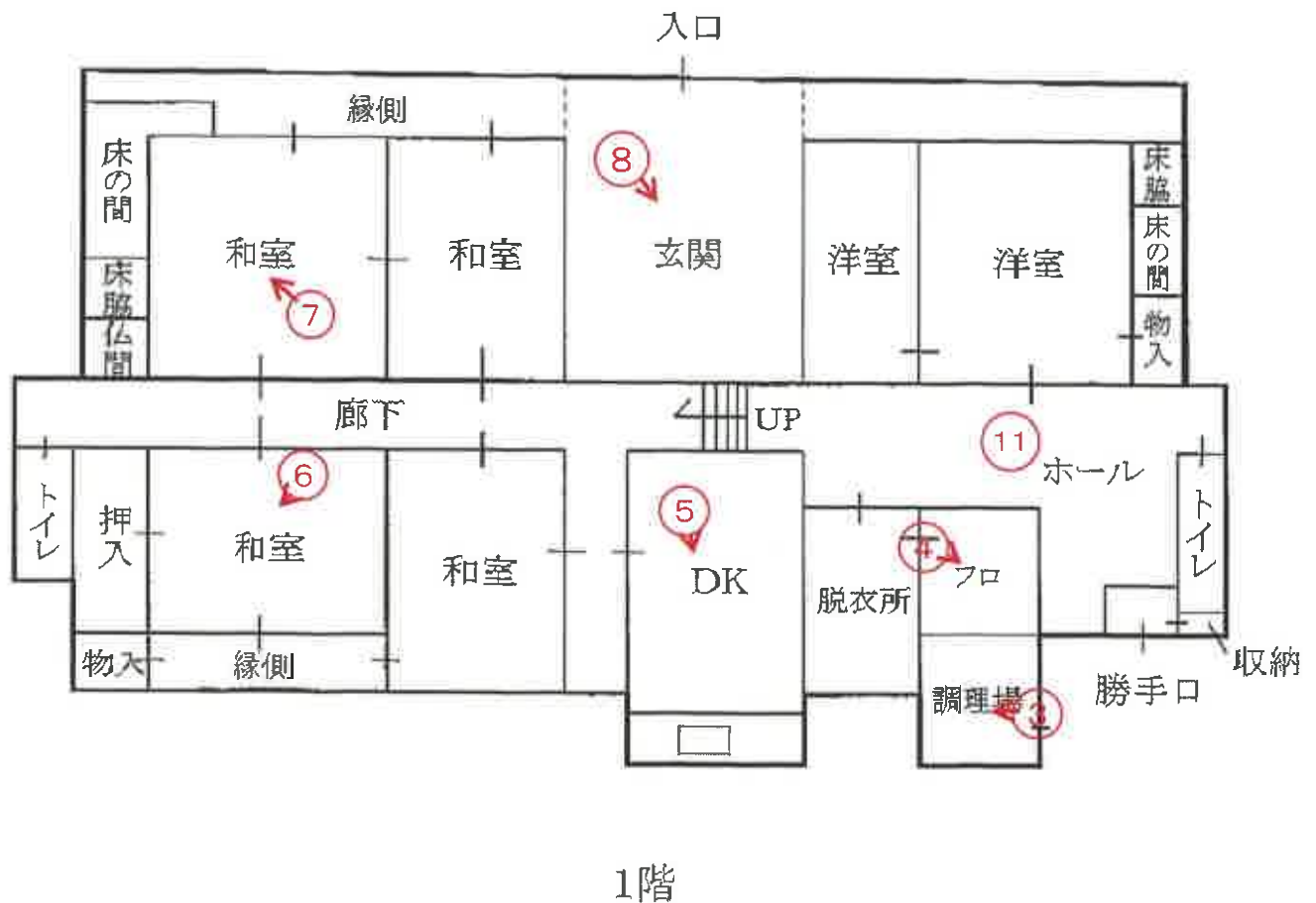


本図面は概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和 6 年 (ケ) 第 10013 号

間取概略図 (物件2)

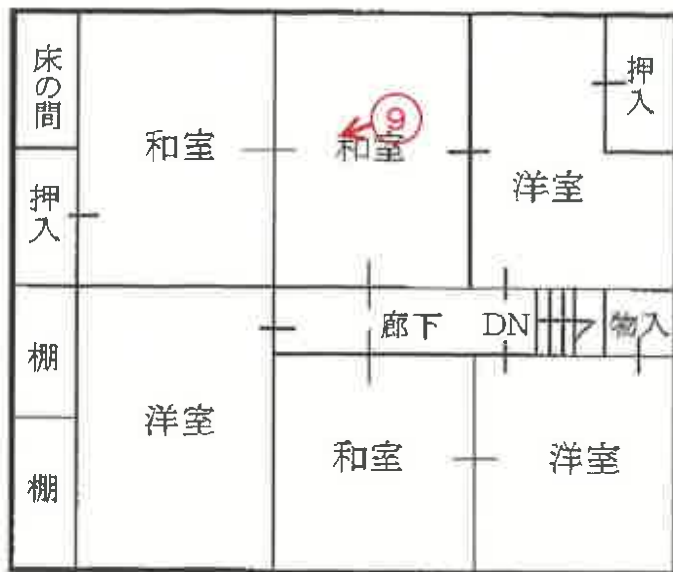


※1階部分が登記面積に対し約 20 m²増築されているものと思料される。

南東側調理場、DK 南側等が増築部分と思われるが、物件 2 建物は新築後相当の年数が経過しており、法務局に建物図面の備え付けもなく、増築部分は明確に把握できない状況であった。

令和6年(ケ)第 10013 号

間取概略図 (物件2)



2階(西側)



2階(東側)

※2階部分は西側及び東側に各々離れた形で存する。

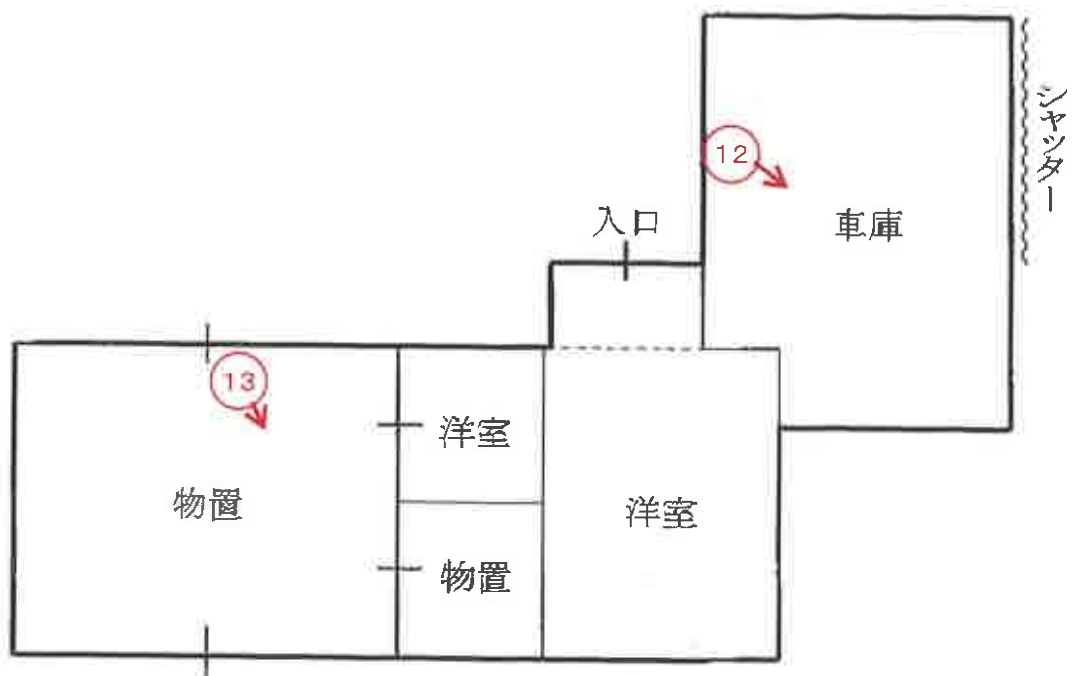
東側は1階から通じる常設の階段等は見受けられなかった。



令和6年(ケ)第10013号

間取概略図

(物件 3)



令和6年(ケ)第10013号



①



②



③



④



5



6





9



10



11



12



13



14



令和 6 年 (ケ) 第 10013 号
令和 7 年 1 月 15 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 12 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4,200,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,640,000円
物件2(建物)	金1,260,000円
物件3(建物)	金300,000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の内訳価格は物件2及び3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及び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、3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	・ 物件2建物の 1 階部分が増築されている。概要は以下のとおり。 <table><tr><td>1 階</td><td>約160.39㎡(約20㎡増築)</td></tr><tr><td>2 階</td><td>77.98㎡</td></tr><tr><td>(合計)</td><td>238.37㎡(約20㎡増築)</td></tr></table> ・ 物件3建物の現況は以下のとおり。 種類：物置・車庫・居宅 構造：木造かわら・亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建	1 階	約160.39㎡(約20㎡増築)	2 階	77.98㎡	(合計)	238.37㎡(約20㎡増築)
1 階	約160.39㎡(約20㎡増築)								
2 階	77.98㎡								
(合計)	238.37㎡(約20㎡増築)								
特 記 事 項									
	特にない								

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）

位 置 ・ 交 通	J R 福地山線 黒井駅の西方 約1.3 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	国道175号沿いに農家住宅、一般住宅、店舗兼住宅等がみられる地域。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 749 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約26m×約35m	
接面道路の状況	北側 約8.5m市道 東・南東側 約2.7～3m市道（建築基準法第42条2項道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2及び3建物の敷地	
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	- 本件土地の境界及び範囲について、境界標等は見受けられず、南西側部分等、境界等判然としない部分があった。ただ周囲は公道と接するかブロック塀等で囲われており、現地概測するに、その形状等は法務局備付の公図と概ね一致するものと思料される。 - 物件3建物の南側に1m程度の段差が見受けられた。 - 北東側国道沿いに電柱、消火栓、郵便ポストがみられるが、本件土地に存する可能性がある。	

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) 不詳 経過年数 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 繊維壁等 天 井 : 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・店舗 間取り : 附属資料間取概略図のとおり
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。 ・1階部分が約20㎡増築されているものと思われる。（「第3目的物件」「間取概略図(物件2)」参照） ・2階部分は西側及び東側に各々離れた形で存する。東側は1階から通じる常設の階段等は見受けられなかった。 ・関係者の陳述によると、築後60年以上経過しているだろうとのことである。

(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） 不詳 経過年数 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 ； 木造 屋 根 ； かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 ； 板貼等 内 壁 ； ボード等 天 井 ； ボード等 床 ； 土間コンクリート、CF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 ； 物置・車庫・居宅 間取り ； 附属資料間取概略図のとおり
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。 ・関係者の陳述によると、築後60年以上経過しているだろうとのことである。

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）

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	14,800	0.90	749.00	0.90	8,980,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 （丹波(県)5-2）

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/㎡)
 $28,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/191 \div 14,800$

◇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
 $100/105 \times 100/101 \times 100/180 \times 100/100 \div 100/191$

イ 個別格差：角地、形状劣、段差、電柱等の存在等 (0.90)

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、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
2	120,000	約 238.37	0.03	860,000
3	100,000	59.22	0.03	180,000

ウ 現価率

物件2及び3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(3%)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
1	8,980,000	0.30	法定地上権	2,690,000

※土地利用権等価格を、物件2・3の延床面積の比率により配分

番号	延床面積	面積比率	配分額(上記(合計)×面積比率)
2	238.37㎡	0.80	2,150,000円
3	59.22㎡	0.20	540,000円

(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	8,980,000	-2,690,000		0.70	0.60	2,640,000
2	860,000	+2,150,000	1.00	0.70	0.60	1,260,000
3	180,000	+540,000	1.00	0.70	0.60	300,000
一 括 価 格 (合 計)						4,200,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 用途的に一部店舗である国道沿いの物件であるが繁華性も認められない地域にあつて規模も大きく、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 (丹波(県)5-2)
所 在 : 丹波市春日町野村2485番3外

価 格 : 28,200円/m²
位 置 : JR福知山線「黒井」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 331m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員18m国道 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 : 国道沿いに小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 7,992,579円
物件2 : 281,762円
物件3 : 31,353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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 丹波市春日町朝日 |
| | 地 番 | 872番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 749.00平方メートル |
| 2. | 所 在 | 丹波市春日町朝日 872番地1 |
| | 家屋 番号 | 17番の2 |
| | 種 類 | 居宅兼店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 140.39平方メートル
2階 77.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | 丹波市春日町朝日 872番地 |
| | 家屋 番号 | 872番 |
| | 種 類 | 物置・車庫 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 59.22平方メートル |



地理院地図

GSI Maps



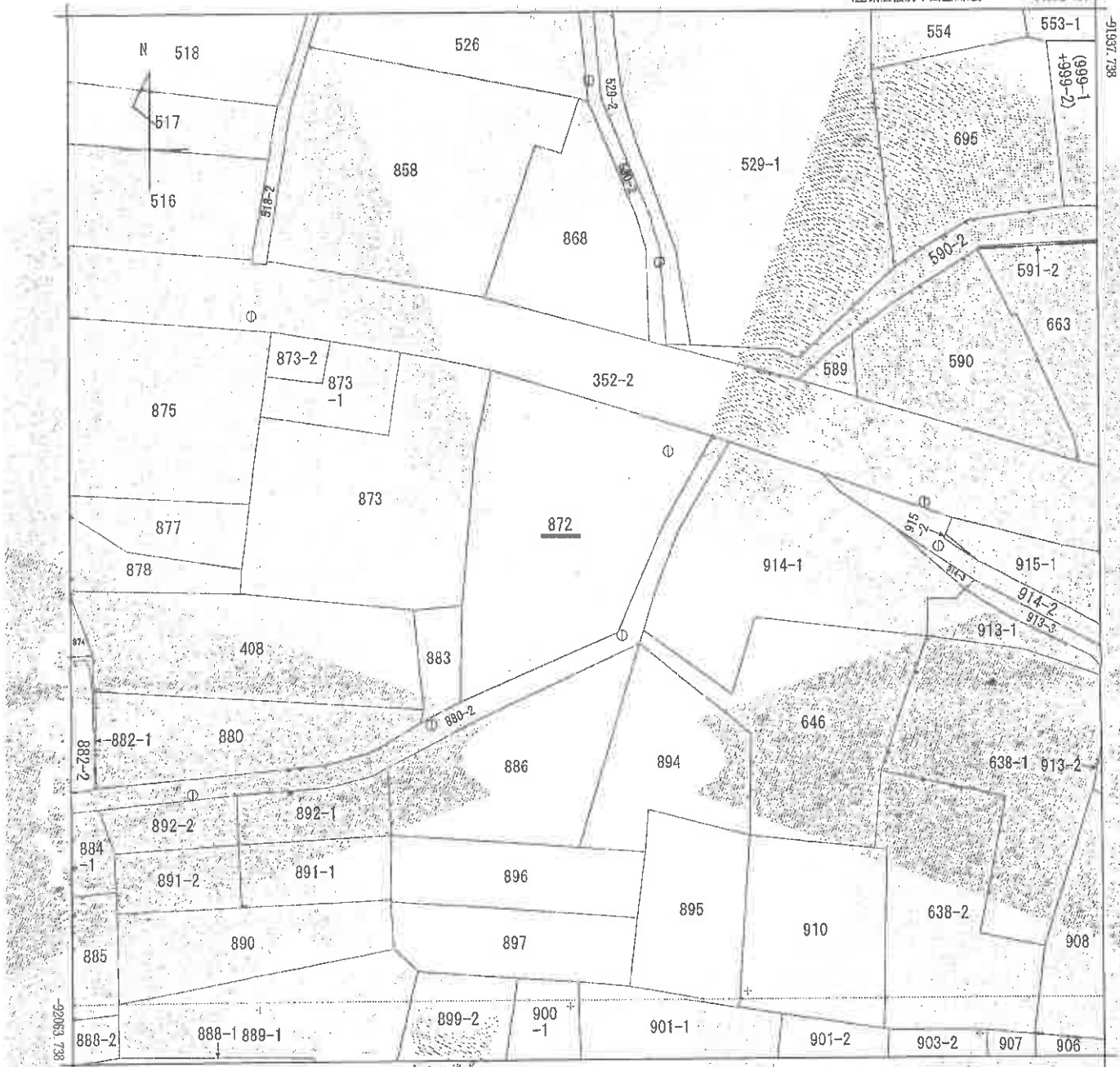
※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

(座標値種別：図上測定)

+88503.707



+66328.707

(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

春日町朝日

請求部	所在	丹波市春日町朝日				地番	872番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	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34年8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。

(神戸地方方法務局柏原支局管轄)

令和6年11月15日

神戸地方方法務局

地図整理番号：M32991

登記官

(1/1)

登記年月日：令和5年6月7日

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。
(神戸地方公務局財産管理課)

令和5年11月15日 神戸地方公務局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号

872番

建物の所在

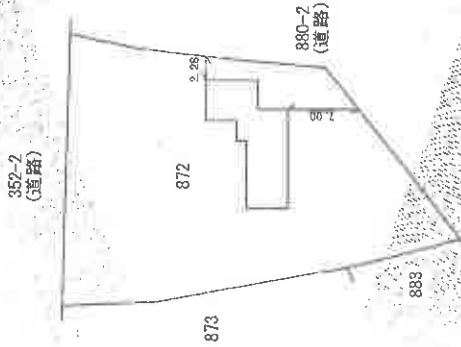
丹波市春日町朝日872番地

物件3建物



求積表

2.93 × 4.98	=	14.5914
1.00 × 7.91	=	7.9100
1.98 × 4.96	=	9.8208
6.76 × 3.98	=	26.9048
合計		59.2270
床面積		59.22 m ²



作製者

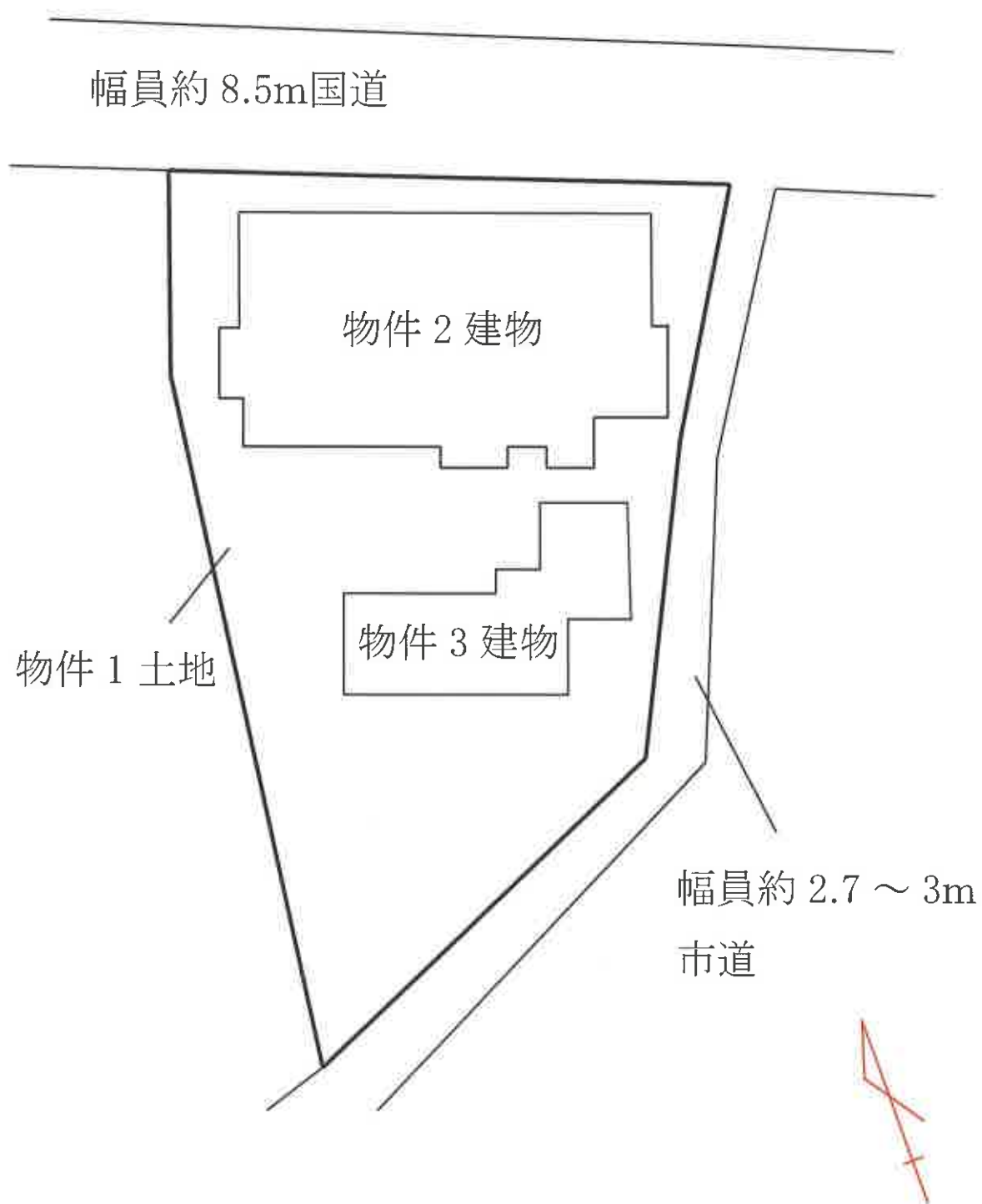
縮尺 250

申請人

縮尺 500

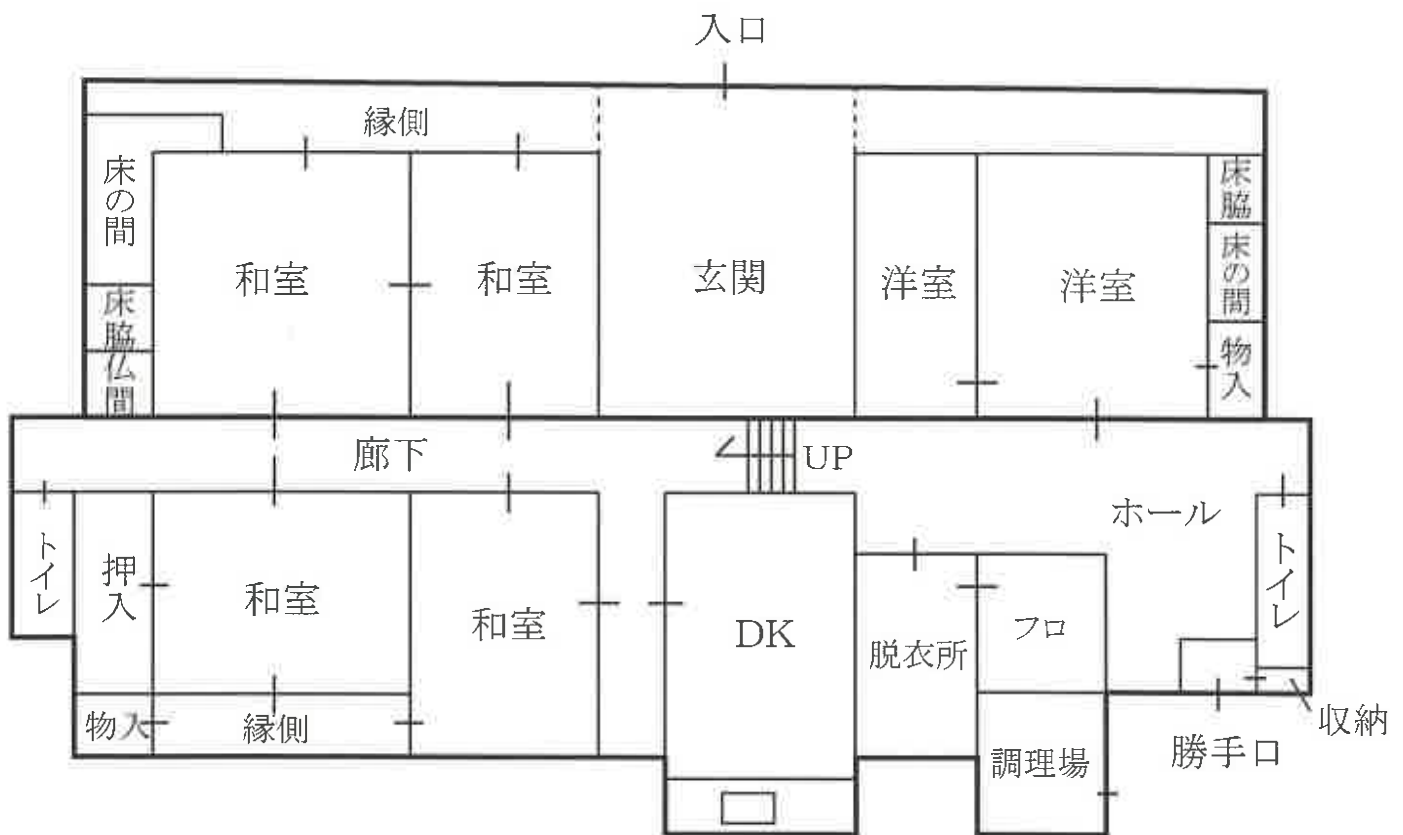
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図



間取概略図

(物件 2)

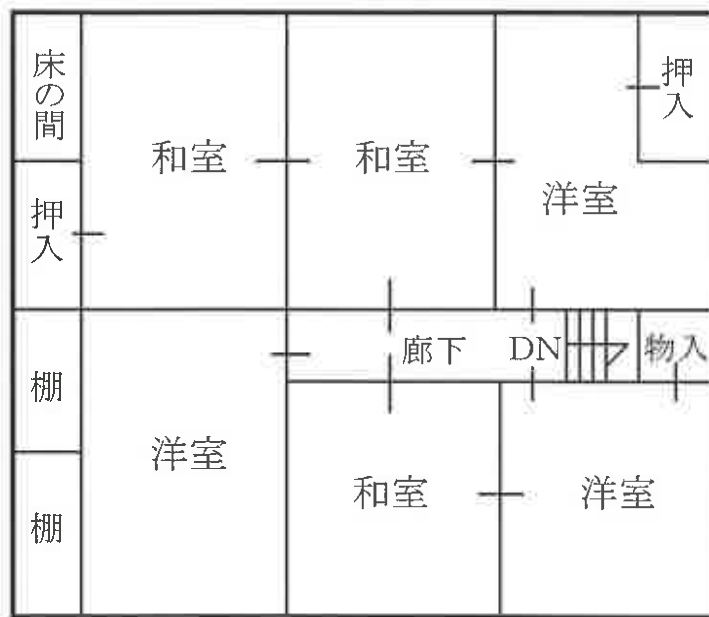


※1階部分が登記面積に対し約 20 m²増築されているものと思料される。

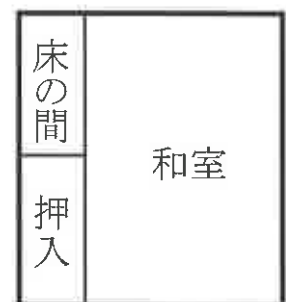
南東側調理場、DK 南側等が増築部分と思われるが、物件 2 建物は新築後相当の年数が経過しており、法務局に建物図面の備え付けもなく、増築部分は明確に把握できない状況であった。

間取概略図

(物件 2)



2階（西側）



2階（東側）

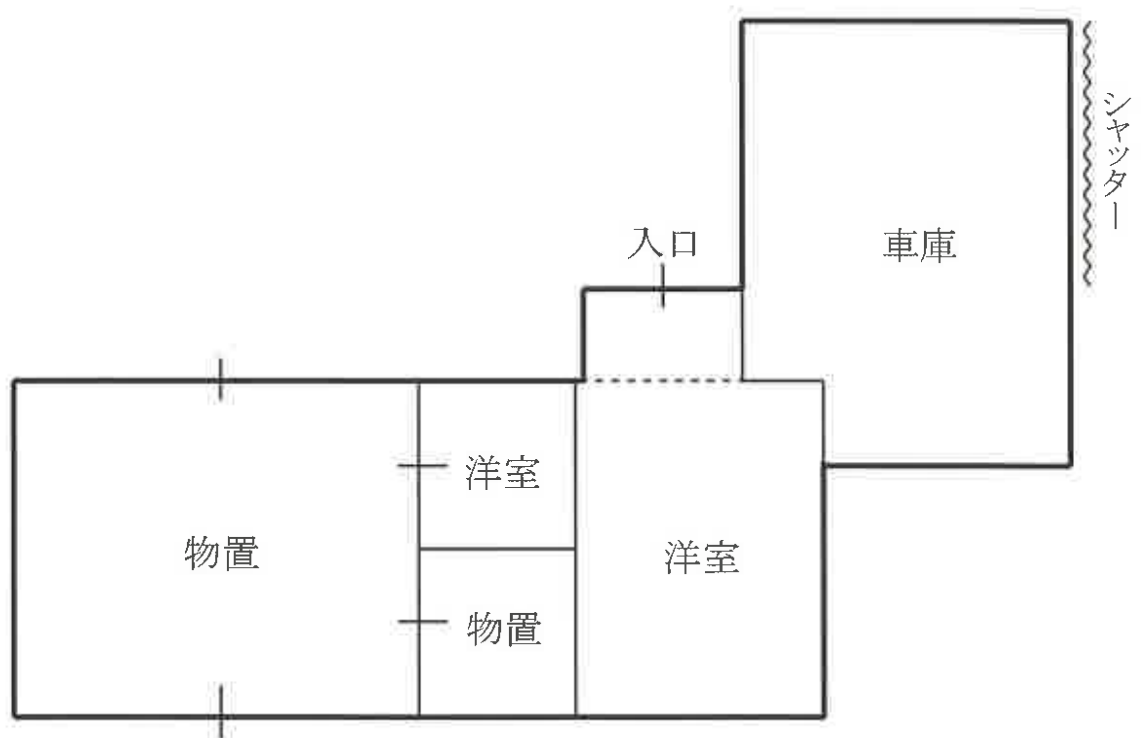
※2階部分は西側及び東側に各々離れた形で存する。

東側は1階から通じる常設の階段等は見受けられなかった。



間取概略図

(物件 3)



現況写真

写真1



写真2



写真3



写真4

