

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/>) のホームページ右下にある「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 7 ～ 1 1

【変更後】物件目録記載 1 2 ～ 1 6

- 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 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 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 9 月 2 5 日から 令和 7 年 1 0 月 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 9 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 1 2 月 1 1 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
12～16☆	917,000 733,600	一括	190,000	47,230	0
12	147,000				
13	455,000				
14	38,500				
15	91,000				
16	185,500				
	</				



物 件 目 録

1 2 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
地 番 9 5 番
地 目 宅地
地 積 6 2 4. 7 9 平方メートル

1 3 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪 9 5 番地
家屋 番号 9 5 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 2 6 4. 9 8 平方メートル
2 階 1 0 4. 6 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2 7 5. 9 8 平方メートル
2 階 約 1 2 9. 6 8 平方メートル

1 4 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪 9 5 番地
家屋 番号 9 5 番の 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6. 8 1 平方メートル
2 階 1 6. 8 1 平方メートル

☆ 1 5 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
地 番 9 6 番
地 目 畑



物 件 目 録

地 積 390平方メートル

(現況)

地 目 宅地

16 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪96番地

家屋 番号 96番

種 類 車庫・物置

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 111.43平方メートル
2階 111.43平方メートル



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7～11】

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7～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9, 11】

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7, 10】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号10】

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

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

(現況)

床 面 積 1階 約275.98平方メートル
2階 約129.68平方メートル

9 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1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 16.81平方メートル
2階 16.81平方メートル

10 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
地 番 96番
地 目 畑



物 件 目 録 ②

地 積 390平方メートル

(現況)

地 目 宅地

11 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪96番地

家屋 番号 96番

種 類 車庫・物置

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 111.43平方メートル
2階 111.43平方メートル



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②7～②11)

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

- | | | |
|----|-------|--|
| 7 | 所 在 | 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪 |
| | 地 番 | 9 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 4 . 7 9 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪 9 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 5 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 2 6 4 . 9 8 平方メートル
2 階 1 0 4 . 6 8 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪 9 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 5 番の 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 . 8 1 平方メートル
2 階 1 6 . 8 1 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪 |
| | 地 番 | 9 6 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 9 0 平方メートル |

物 件 目 録 ②

11 所 在 丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪96番地

家屋 番号 96番

種 類 車庫・物置

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 111.43平方メートル
2階 111.43平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県丹波篠山市西木之部95番地			
土地	物件②7, ②10			
現況地目	☒ 宅地（物件②7, ②10） ☐ 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②8, ②9, ②11			
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（物件②9, ②11） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物）（物件②8） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約275.98平方メートル 2階 約129.68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	「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 保管開始日 支部 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

そ の 他 の 事 項

1 物件②7, ②10土地について

物件②7, ②10は一体として、物件②8, ②9, ②11建物の敷地として利用されている。

東側で里道に接している。同道路面とほぼ等高である。建築基準法上の扱いについては評価書を参照されたい。

土地建物位置関係図は、物件②8, ②9, ②11の建物図面等に基づき作成したが、隣接地との境界が不明であり、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②7の北側に地番94番、字林ノ谷1番の土地があり、登記事項証明書によると所有者は本件各物件の前所有者である。現地調査においても、裏庭のように使われており、物件②7との境界は特に分かりづらい状況であった。

物件②10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②8, ②9, ②11建物について

物件②8の北側の棟に西紀レンタカー営業所という表示もあったが、関係人の陳述、立入調査の結果から、営業はなされておらず、所有者Aが占有しているものと判断した。

関係人の陳述、立入調査の結果から、所有者Aが占有し、Bは占有補助者と判断した。

物件②8に、増築及び減築があった。

物件②8, ②9, ②11について、いずれも建築後相当の年数を経過しており、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、債務者会社代表者)	1 私は、所有者 A の弟であり、債務者会社の代表者です。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 本件物件は自宅として使用しています。物件②8 建物の北側の棟に西紀レンタカー営業所という表示が残っていますが、本件物件内で営業はしていません。主に私が生活していますが、A も鍵を持っており、寝泊りしますし、自由に出入りしています。 3 物件②10 の登記地目は畑ですが、現況宅地として利用しています。農業委員会への届出等はできていないと思います。 4 物件②8 建物について、西側の棟と北側の棟の渡り廊下付近から雨漏りがあります。修理はできていません。また、西側の棟の廊下を歩くと軋みがあります。 物件②11 建物の2階の西側は、床が薄く、歩くと危険です。 5 リフォームはしていません。 6 建物内で、小型犬1匹と猫3匹飼っています。 7 本件物件内で、事件、事故はありません。 8 争いはありませんが、境界は不明確です。物件②7 土地の北側に、申立外の地番94番、字林ノ谷1番の土地があり、これらの土地は本件各物件の前所有者である父の所有名義となっています。したがって、これらの土地も庭のように使用しています。

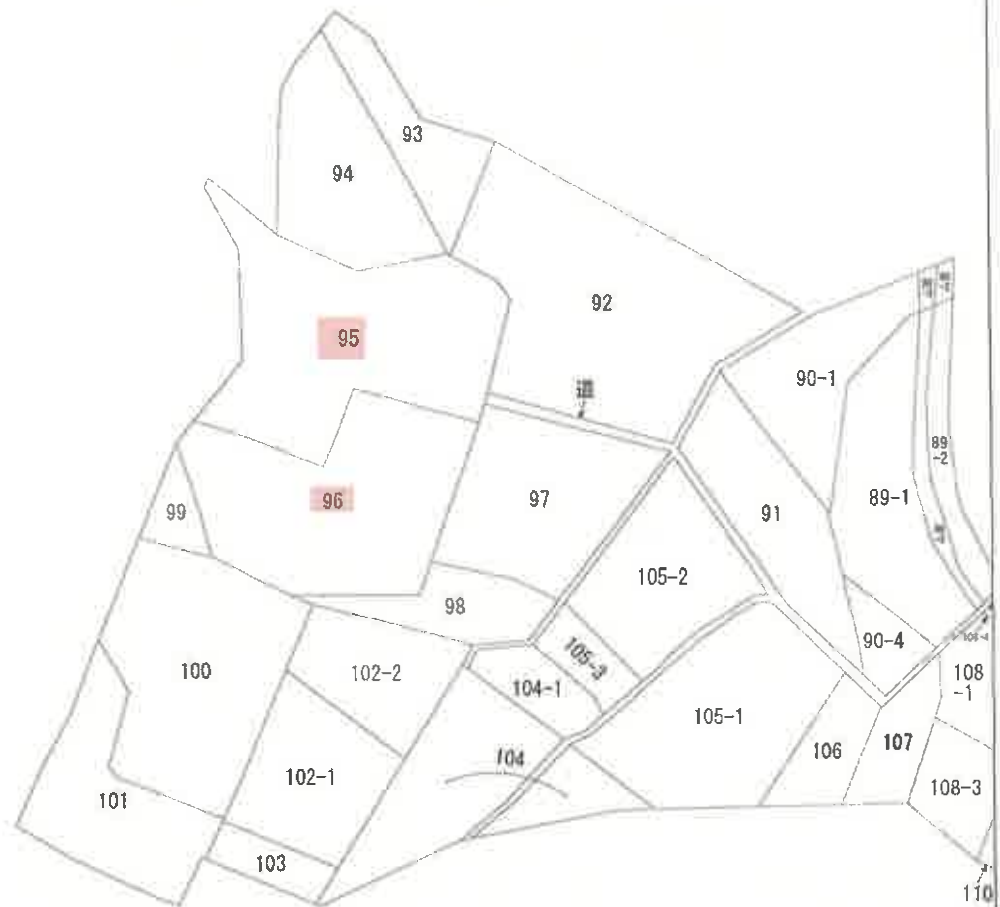
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R5年8月9日 (水) 14:00	当庁	丹波篠山市役所に対し、地番図等の援助請求 (郵券 400円使用、返信用郵券 400円添付)
R5年8月14日 (月) 11:20-11:25	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) 13:15-13:30	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) 13:15-14:30	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9月4日 (月) 16:30-16:35	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) 9:42-9:45	丹波篠山市役所	道路関係等調査
年 月 日 () : - :		
(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

4 108-2



(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。

地番区域見出し



請求部	所在	丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪				地番	95番			
出力縮	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：3-16

(1/1)

(7 枚目)

公用

34

建筑物平面图
各階平面图

50508

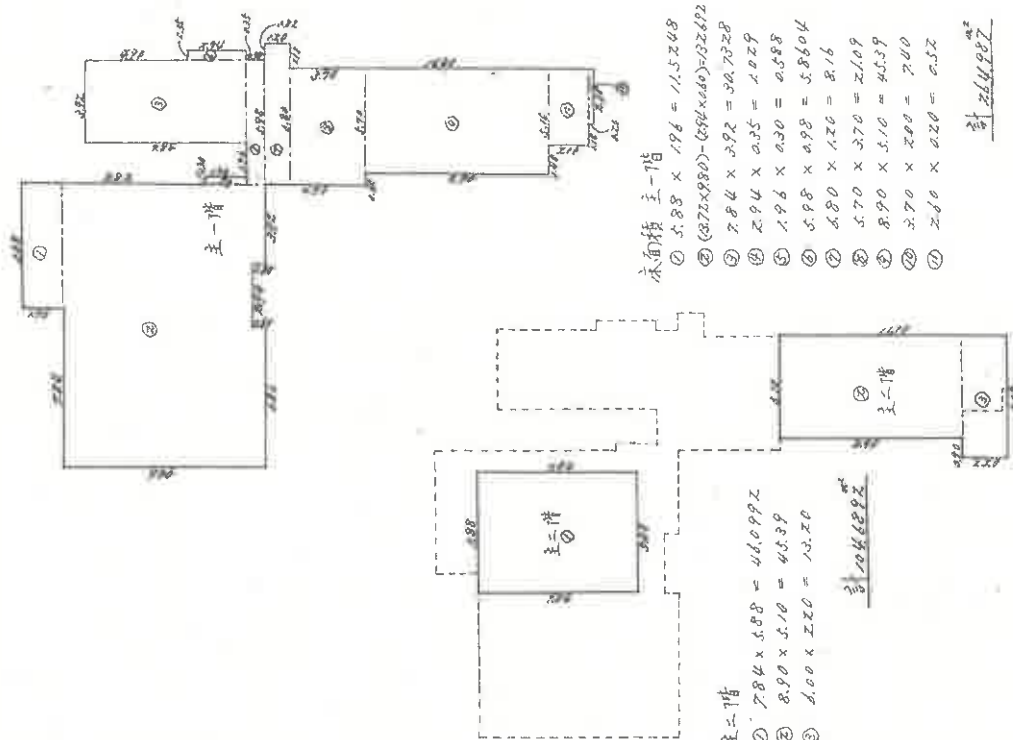
考
歷
番
号

95番目

建物の所在

西木之部字林·谷坪95番地

各階平面図



床面積 主一階

- ① $5.38 \times 196 = 115.5488$
- ② $(3.72 \times 980) - (594 \times 40) = 1326.22$
- ③ $7.84 \times 392 = 3073.28$
- ④ $2.94 \times 0.25 = 0.739$
- ⑤ $1.96 \times 0.35 = 0.688$
- ⑥ $5.98 \times 0.98 = 5.8604$
- ⑦ $6.80 \times 120 = 816$
- ⑧ $5.70 \times 370 = 2109$
- ⑨ $8.90 \times 5.10 = 45.39$
- ⑩ $3.70 \times 200 = 740$
- ⑪ $2.80 \times 200 = 562$

264987 m²

卷二

- ① $7.84 \times 5.88 = 46.0992$
- ② $8.90 \times 5.10 = 45.39$
- ③ $6.00 \times 2.20 = 13.20$

1046892

作製者

1/250

申請人

樂 尺

1/500

和57年3月2日作製

R 250

人

樂 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。

(神戸地方法務局柏原文局管轄)

平成5年8月14日

神戸地方法務局尼崎支局

2013-14

(8 枚目)

請求番号: 3-17

$$(1/2)$$

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家屋番号が変更された日
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變更内容を示す。

登記年月日 昭和57年3月24日

公州

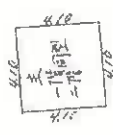
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局柏原支局電機)
令和5年8月14日 神戸地方方法務局尼崎支局

809504

各階平面図

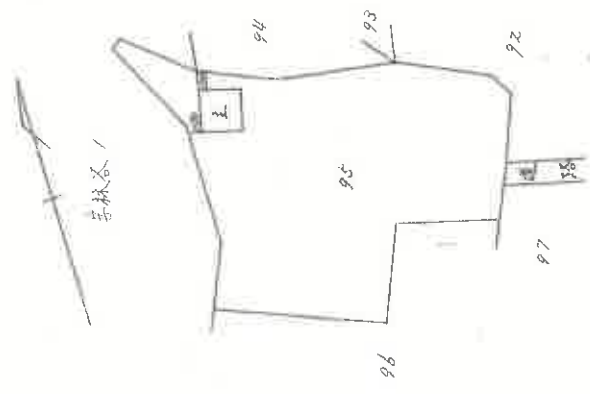
建物図面
各階平面図

家屋番号 一宅三番 98番の1
兵庫県高砂市
建設物の所在 西木之部字林ノ谷上平98番地



床面積 主一階二階同型
 $4.10 \times 4.10 = 16.81 \text{ m}^2$

57. 3 24



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和57年3月12日作製

請求番号 3-18

(1/2)

A

(1) 令和1年6月3日
この図面に記載されている建築物の全部又は一部に
ついてその所在又は登録番号が変更された。
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

旺公

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

來問

建物の所在

809506 各階平面図

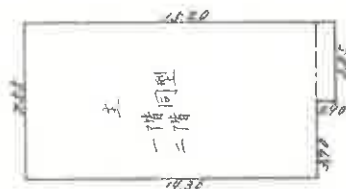
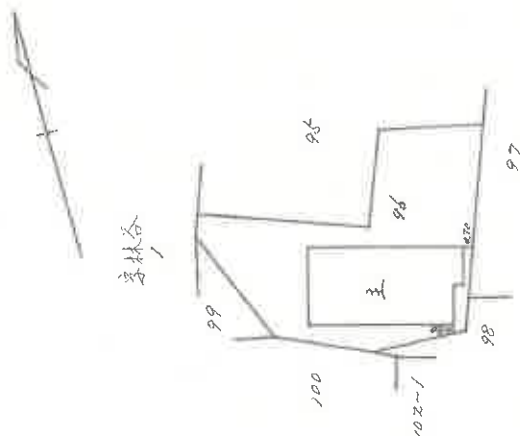
（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局柏原支局管轄）
令和5年8月14日 神戸地方法務局尼崎支局

登記係

(12枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

57 = 3 24



主一階、主二階同型
 $14.30 \times 7.55 = 107.965$
 $3.85 \times 0.90 = 3.465$
 合計 111.430^{m2}

館 尺 $\frac{1}{500}$

申請人

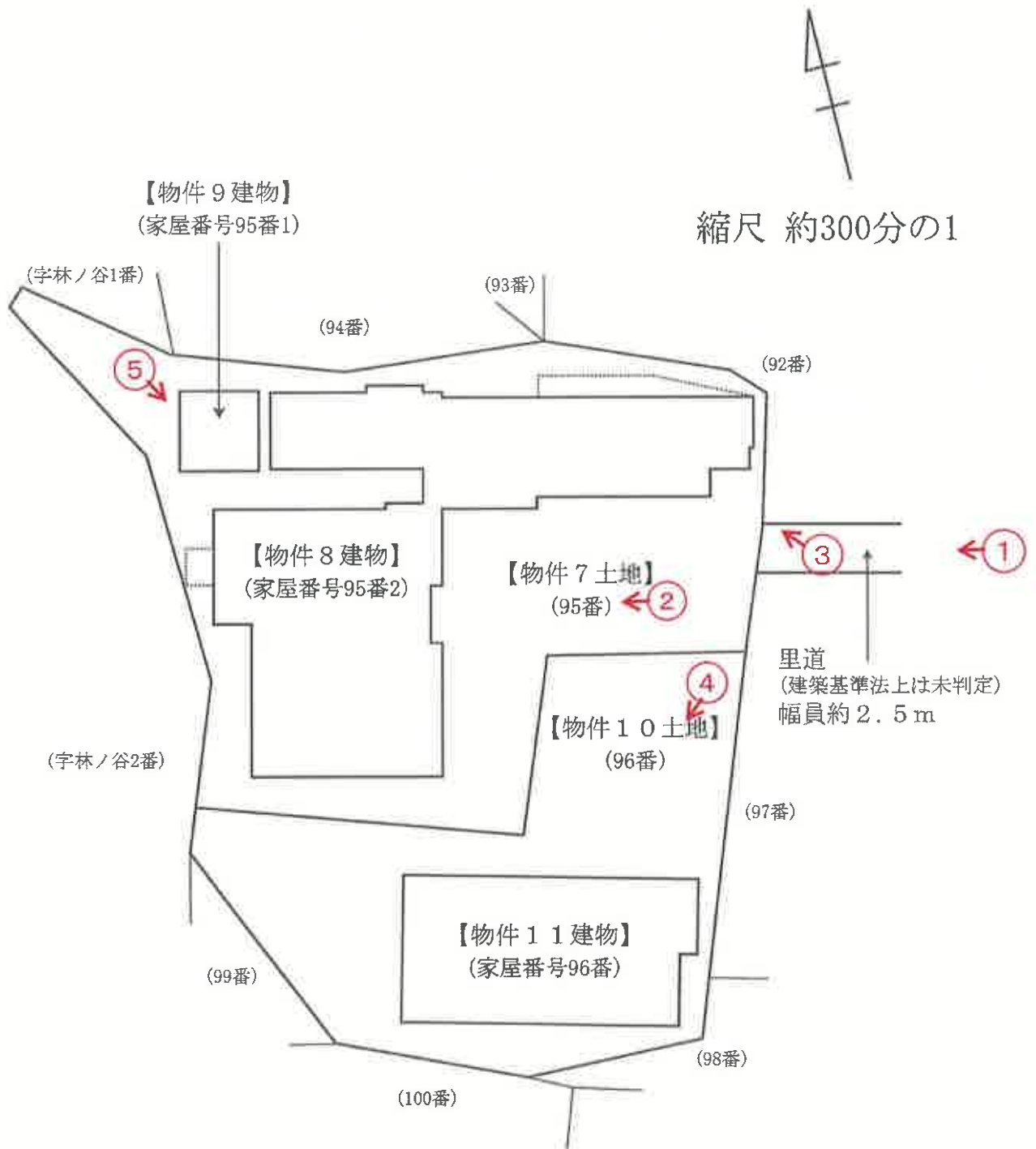
一七

和57年3月15日作製

(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戸又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。日
上起の日付は、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

土地建物位置関係図



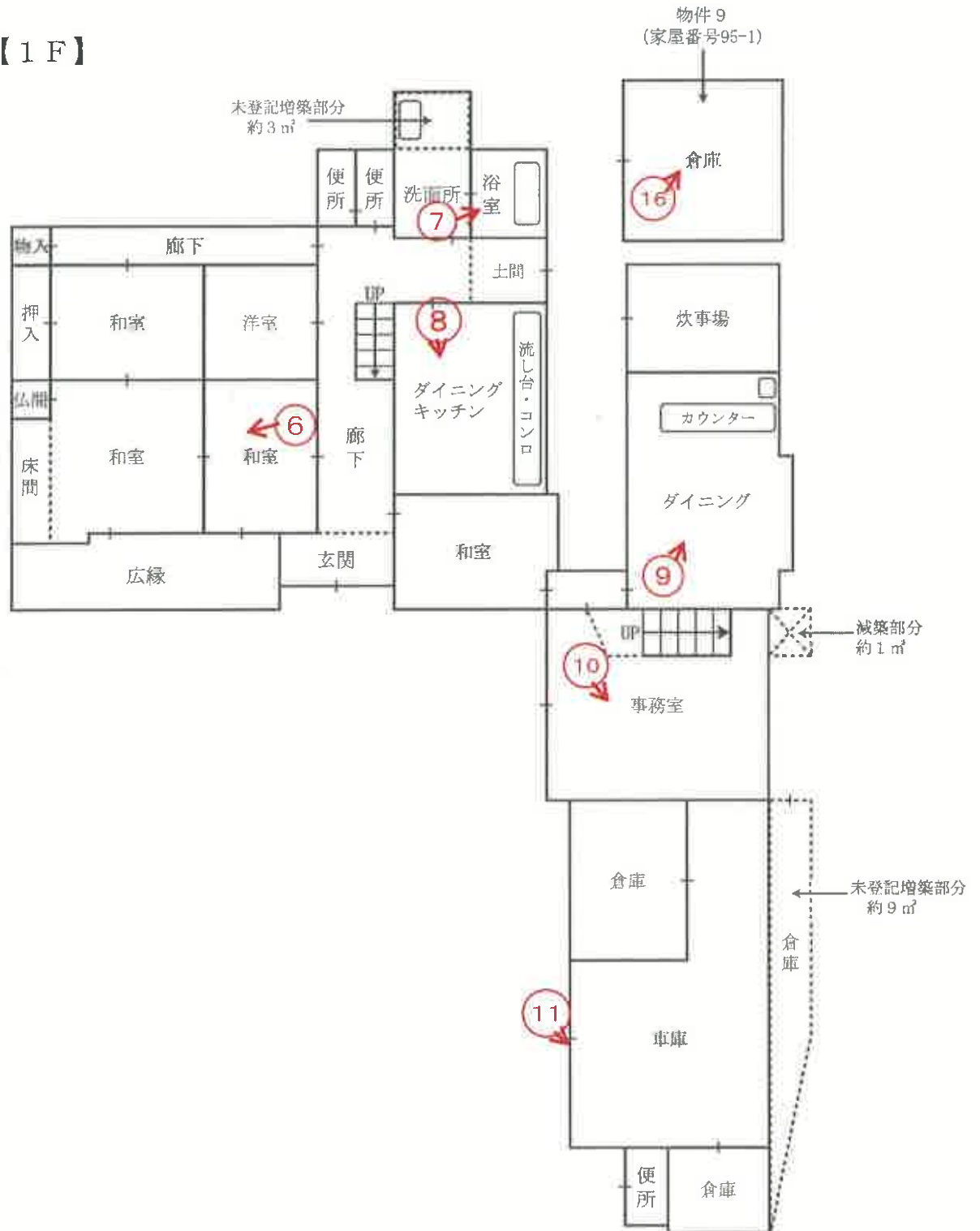
※本図面は、物件8・物件9・物件11の建物が、物件7及び物件10土地にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

←○は写真番号・撮影位置・方向を示す

令和5年(ケ)第10005号
物件②7～②11

建 物 間 取 図 (物件8・物件9)

【1F】



令和5年(ケ)第10005号

物件②7～②11

(15枚目)

建 物 間 取 図 (物件8・物件9)

【2F】

物件9
(家屋番号95~1)



未登記増築部分
約25㎡



令和5年(ケ)第10005号
物件②7~②11

建 物 間 取 図
(物件 1 1)

【 1 F】



【 2 F】







3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

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 7 ～物件 11

評価人 不動産鑑定士

明井 英雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,620,000円	
内 訳 価 格	
物件7(土地)	金420,000円
物件8(建物)	金1,300,000円
物件9(建物)	金110,000円
物件10(土地)	金260,000円
物件11(建物)	金530,000円

- 1 一括価格は、物件7～11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7・10の内訳価格は物件8・9・11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8・9・11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
7	所在地番 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
8	所家屋番 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
9	所家屋番 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
10	所在地番 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
11	所家屋番 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
	・物件10土地の登記地目は畑であるが、現況地目は宅地である。 ・物件7・物件10土地については、隣接地等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。 ・物件8建物については、1階部分に未登記増築部分約12㎡及び減築部分約1㎡、2階部分に未登記増築部分約25㎡があり、現況の床面積は1階約275.98㎡、2階129.68㎡、延べ約405.66㎡となっている。		

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7・物件10）

位 置 ・ 交 通	J R 線 丹波大山駅の北方 約3.3 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 特になし
画 地 条 件	登記地積 1,014.79 m ² の不整形地	
接面道路の状況	東側の一部が幅員約2.5mの里道に接面 当該接面里道について、建築基準法上の種別は未判定である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件7・10土地は、一体として物件8・9・11建物の敷地となっている。	
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	・ 接面道路には上水道本管は敷設されていない。なお、対象土地については、対象土地の接面道路が東方で合流する市道に敷設された本管から、私設管によって上水道が引き込まれているようである。 ・ 対象土地は土砂災害警戒区域内にあり、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。 ・ 物件10土地の現況地目は宅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10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。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件8)

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53年6月10日 新築 経過年数 45 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 : 木・鉄骨造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル、板張、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 : クロス貼、繊維壁等 天 井 : クロス貼、合板等 床 : カーペット、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（延べ床面積 405.66㎡）
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	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8建物は建築後約45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。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件9)

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 ー 年程度 経済的残存耐用年数 ー 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 : 土蔵造 屋 根 : 瓦葺等 外 壁 : モルタル、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 : 板張等 天 井 : 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（延べ床面積 33.62㎡）
現況用途等	現況用途： 倉庫 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9建物は簡易な倉庫であり、建築後相当年数を経過していることから各所に傷みが見受けられた。

4 建物の概況及び利用状況等 (物件11)

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53年6月10日 新築 経過年数 45 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 : 木造 屋 根 : スレート葺等 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 板張等 天 井 : 合板等 床 : 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（延べ床面積 222.86㎡）
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11建物は簡易な車庫・物置であり、建築後約45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。特に2階部分の床については、抜け落ちる危険性がある。

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7・物件10）

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
7	7,390	0.52	624.79	0.70	1,680,000
10	7,390	0.52	390.00	0.70	1,050,000

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：形状・間口狭小・境界不分明・土砂災害特別警戒区域等(0.52)

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、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8・9・11）

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
8	120,000	405.66	0.05	2,430,000
9	120,000	33.62	0.05	200,000
11	80,000	222.86	0.05	890,000

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、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
7	1,680,000	0.40	法定地上権	670,000
10	1,050,000	0.40	法定地上権	420,000
物件7・物件10の土地利用権等価格の合計				1,090,000

(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
7	1,680,000	-670,000		0.70	0.60	420,000
8	2,430,000	+664,900	1.00	0.70	0.60	1,300,000
9	200,000	+54,500	1.00	0.70	0.60	110,000
10	1,050,000	-420,000		0.70	0.60	260,000
11	890,000	+370,600	1.00	0.70	0.60	530,000
一 括 価 格 (合 計)						2,620,000

イ 土地利用権等価格： 物件8・9・11に加算する土地利用権等価格については、物件7・物件10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8…1,090,000円×61%(床面積比)＝664,900円

物件9…1,090,000円×5%(床面積比)＝54,500円

物件11…1,090,000円×34%(床面積比)＝370,600円

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を含むことに加え、土地の境界が不分明であり、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 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4 6 2 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7 : 2,602,150円
物件8 : 2,072,858円
物件9 : 非課税
物件10 : 20,331円
物件11 : 551,996円

第7 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

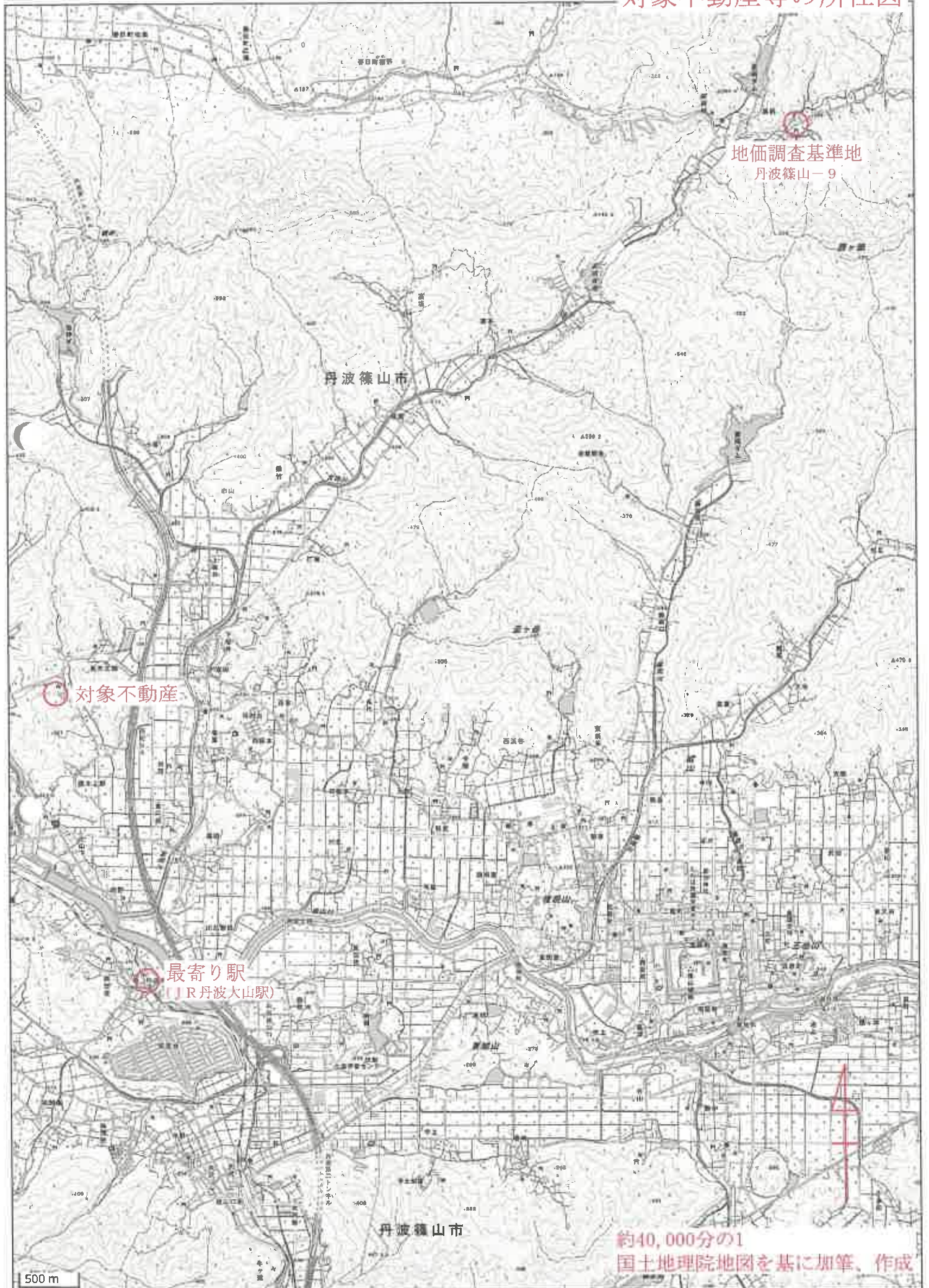
物 件 目 録 ②

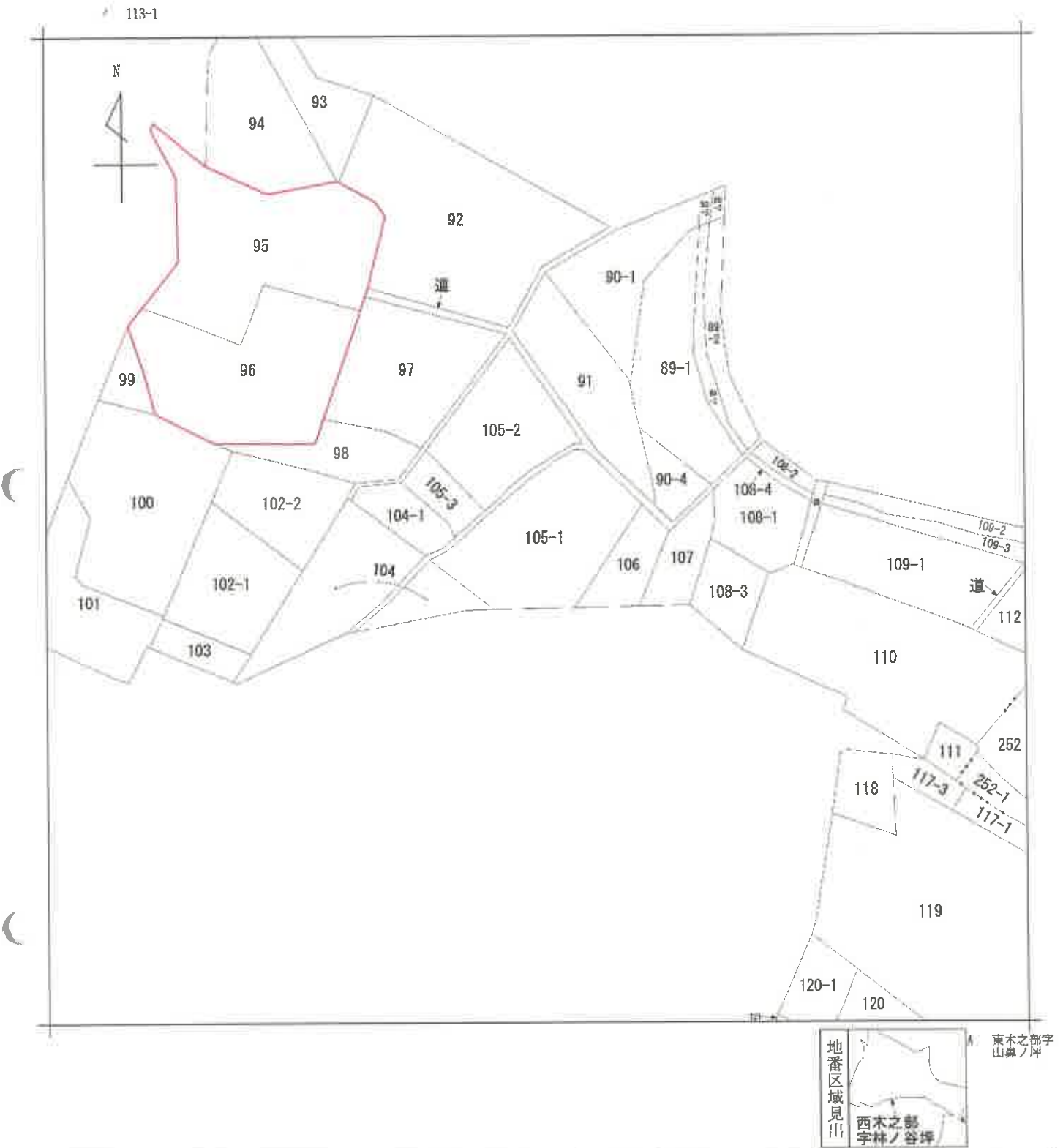
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 223.42平方メートル 2階 35.26平方メートル
6	所 在	丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
	地 番	105番2
	地 目	畑
	地 積	1.45平方メートル
7	所 在	丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
	地 番	95番
	地 目	宅地
	地 積	624.79平方メートル
8	所 在	丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪95番地
	家屋 番号	95番の2
	種 類	居宅
	構 造	木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 264.98平方メートル 2階 104.68平方メートル

物 件 目 録 ②

9	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1
	種 類	倉庫
	構 造	土蔵造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 16.81平方メートル 2階 16.81平方メートル
10	所 在	丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪
	地 番	96番
	地 目	畑
	地 積	390平方メートル
11	所 在	丹波篠山市西木之部字林ノ谷坪96番地
	家屋 番号	96番
	種 類	車庫・物置
	構 造	木造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 111.43平方メートル 2階 111.43平方メートル

対象不動産等の所在図





請 求 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		

登記年月日：昭和57年3月24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。
(神戸地方方法務局相原支局管轄)
令和5年2月24日 神戸地方方法務局 登記官

建物図面 各階平面図

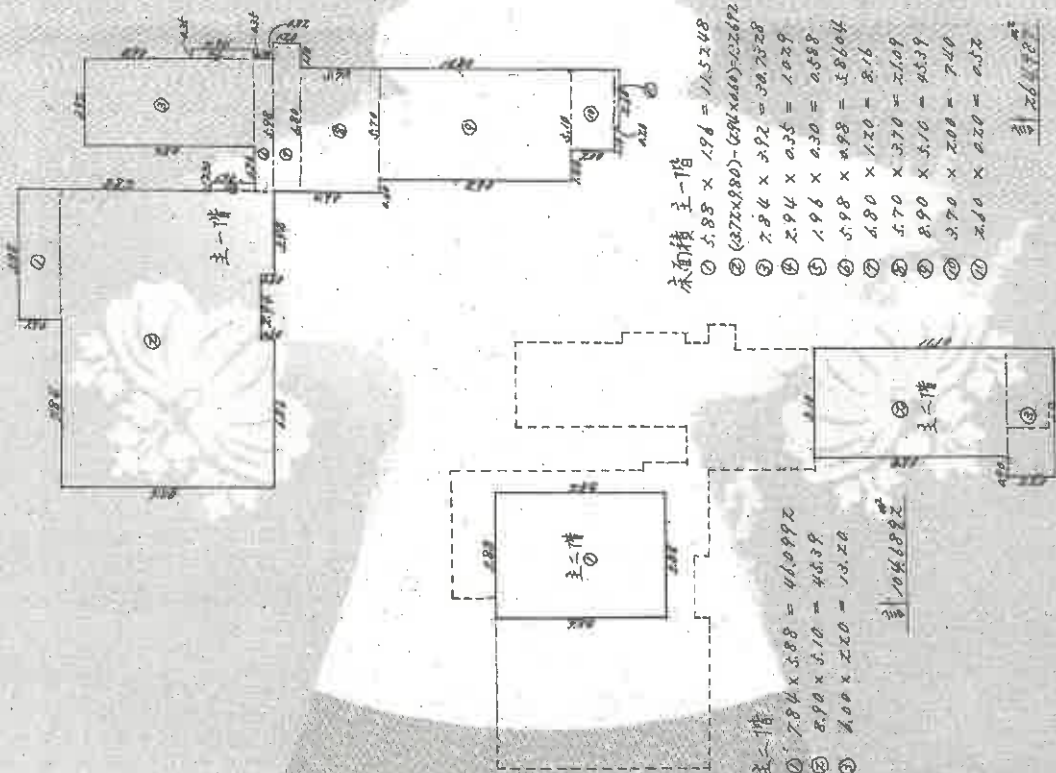
809505 各階平面図

95番の2

家屋番号

兵庫県須磨市 西木之部森林谷坪95番地

建物の所在



床面積 主一階
① $5.88 \times 1.96 = 11.5248$
② $(3.76 \times 8.80) - (5.96 \times 4.60) = 12.692$
③ $7.84 \times 2.92 = 22.7528$
④ $2.94 \times 0.35 = 1.029$
⑤ $1.96 \times 0.30 = 0.588$
⑥ $5.98 \times 4.98 = 29.6804$
⑦ $4.80 \times 1.20 = 5.76$
⑧ $5.70 \times 3.70 = 21.09$
⑨ $8.90 \times 5.10 = 45.39$
⑩ $3.70 \times 2.00 = 7.40$
⑪ $2.10 \times 0.20 = 0.42$
計 104.6882

主二階
① $7.84 \times 3.88 = 30.4192$
② $5.90 \times 5.10 = 30.09$
③ $4.00 \times 2.20 = 8.80$
計 69.3092

57 3 24

物件 8

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

7年3月22日作成

作製者

登記年月日：昭和57年3月24日

809506 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号

96番

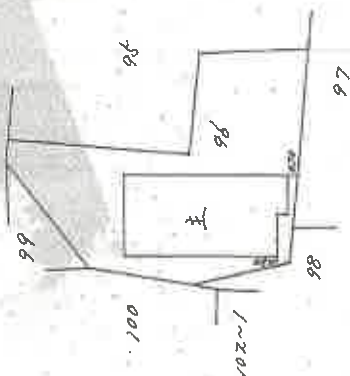
建物の所在

兵庫県神戸市西木之部字林谷3496番地



床面積 主一階・主二階同型
 $14.30 \times 7.55 = 107.965$
 $3.85 \times 0.90 = 3.465$
計 111.430

主林谷



物件 11

申請人

縮尺

昭和57年3月24日

縮尺

1/500

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)

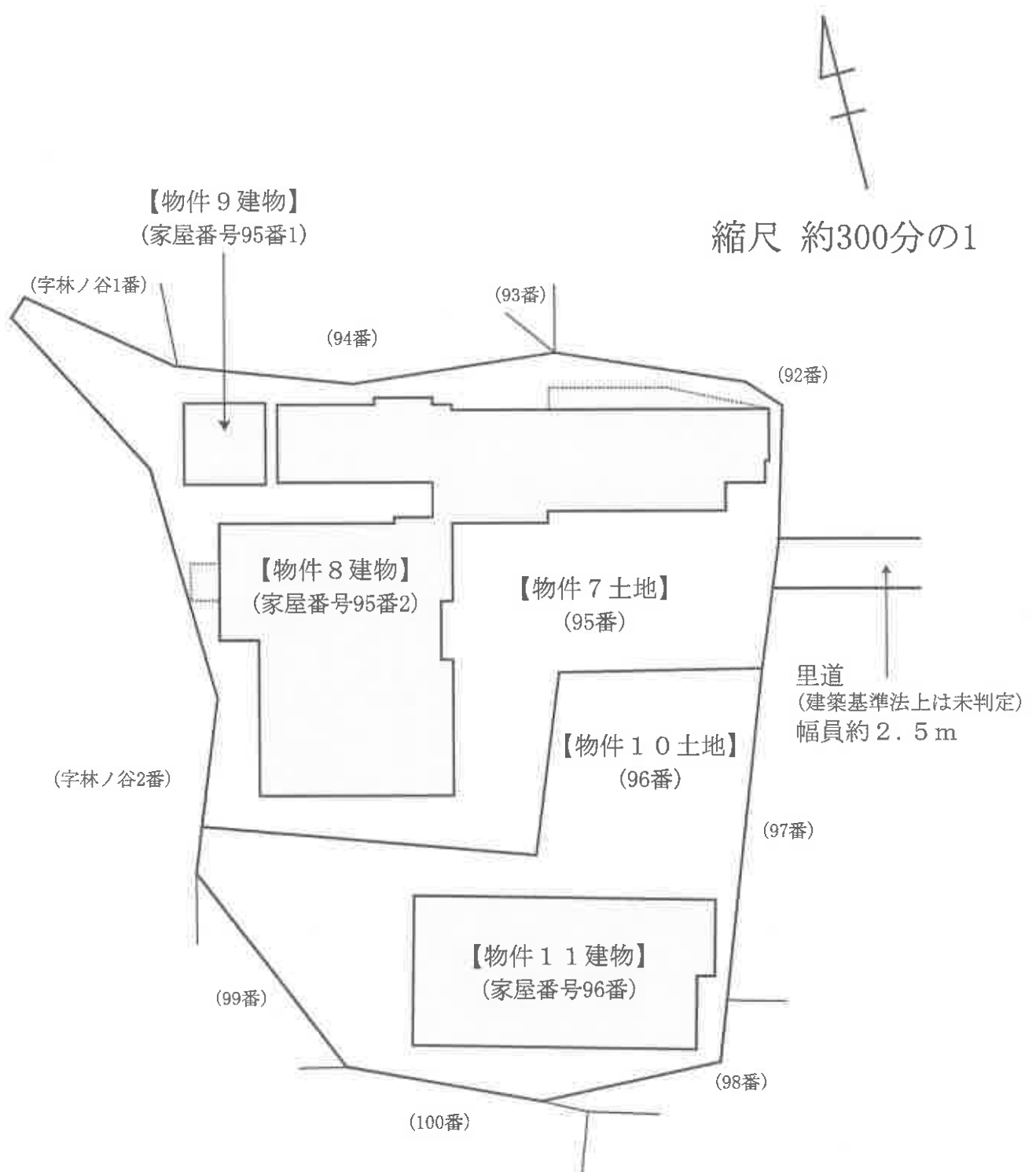
令和5年2月24日

神戸地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

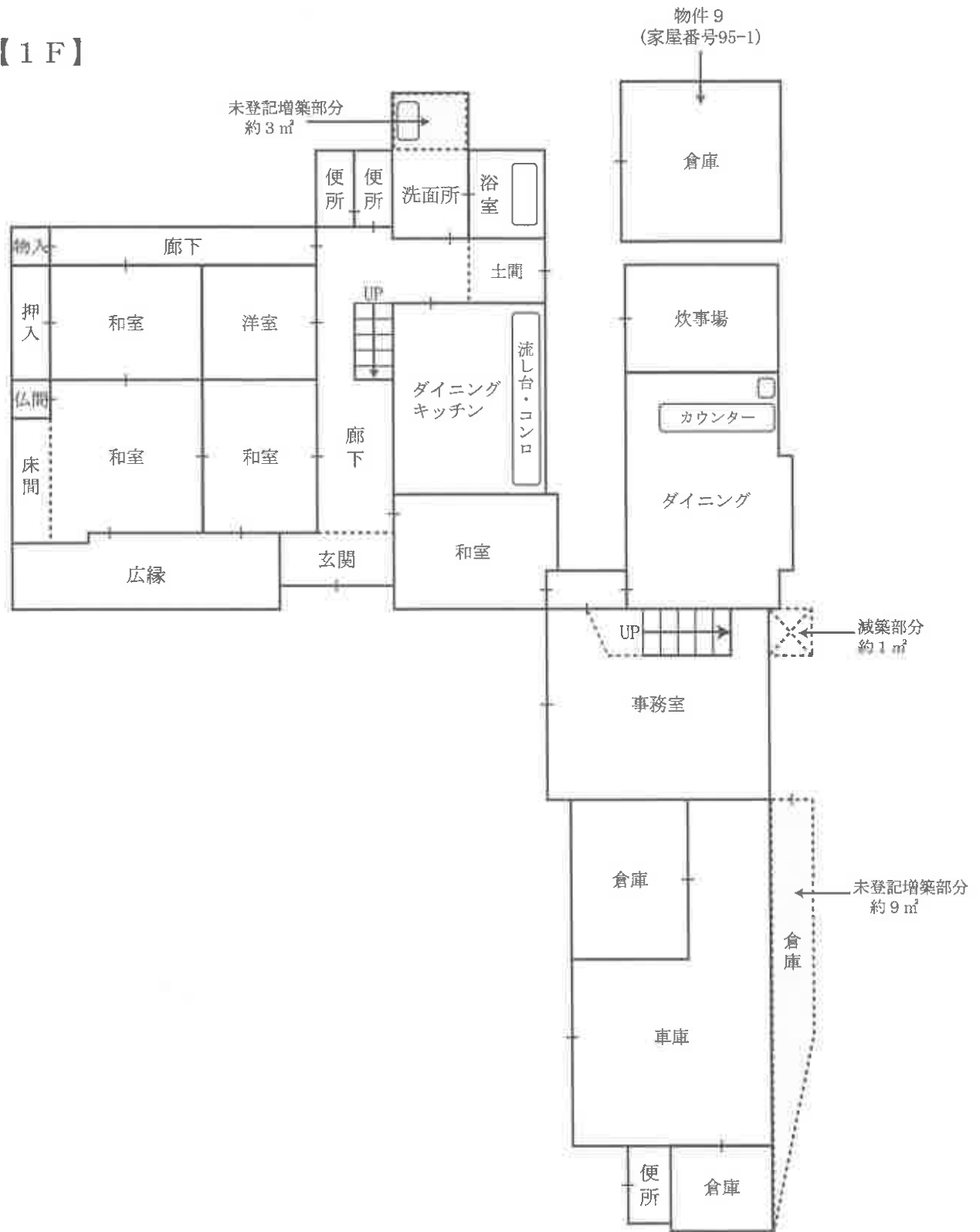
土地建物位置関係図



※本図面は、物件 8・物件 9・物件 11 の建物が、物件 7 及び物件 10 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8・物件9)

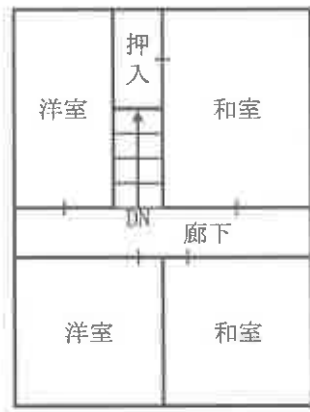
【1F】



建 物 間 取 図 (物件8・物件9)

【2F】

物件9
(家屋番号95-1)



未登記増築部分
約 2.5 m²

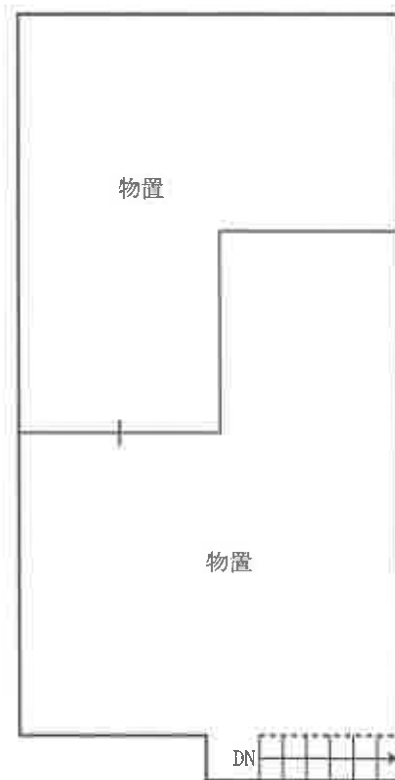


建 物 間 取 図
(物件 1 1)

【 1 F 】



【 2 F 】



参 考 写 真

物件 1 1 の建物

物件 8 の建物



対象物件を
東方から撮影

物件 1 1 の建物

物件 8 の建物



対象物件を
北東方から撮影

物件 8 の建物

物件 9 の建物



対象物件を
北方から撮影