

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、入札が無効となる場合がありますので、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 9月 9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25日から 令和 7年10月 2日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月 9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10月30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 9月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

1 所 在 丹波市氷上町横田字伊賀橋 832番地27

家屋 番号 832番27

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 44.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31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

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

(1) 本件建物のために、その敷地（地番832番27，地積176.66平方メートル，所有者株式会社テイク）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

(2) 地代の滞納あり

(3) 地代代払の許可あり

《 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 丹波市氷上町横田字伊賀橋 832番地27

家屋 番号 832番27

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 44.71平方メートル



令和7年(ケ)第10002号
令和7年4月16日受理
令和7年5月20日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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 丹波市氷上町横田字伊賀橋 832番地27
- 家屋 番号 832番27
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 44.71平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県丹波市氷上町横田 8 3 2 番地 2 7			
建物	物件 1			
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占有し、使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日	支部	年 () 第 号 年 月 日
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1 関係)			
所 在	丹波市氷上町横田字伊賀橋		
地 番	8 3 2 番 2 7		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 7 6 . 6 6 平方メートル (☒ 全部 ☐)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	一般定期借地設定契約書に記載の面積は191.71㎡とあるが、これは目的外土地と現在市道になっている地番832番29を合算した面積であり、物件1建物の敷地面積は上記のとおり176.66㎡である。		
☐ 関係人(☐ 債務者兼所有者 (借地人) ☒ (棚テイク担当者) の陳述 / ☒ 提示文書(一般定期借地権設定契約書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成13年頃		
最 初 の 契 約 日	平成13年5月10日		
契 約 等 期 間	平成13年6月1日から ☒ 令和33年5月31日まで50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 ☐ 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 ()		
借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月27,000円(毎月月末限り、翌月分支払い)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある (☒ 権利金500,000円 ☒ 保証金500,000円) ☐ 不明		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (108,000円 令和7年1月から4月分)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 (地方裁判所 支部 年()第 号)		
そ の 他	・ 権利金については返還されない。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(3 枚目)

その他の事項

- 1 本件建物の占有状況は、表札には債務者兼所有者の姓が漢字で表示され、玄関付近には債務者兼所有者のフルネームが表示されており、本人宛の郵便物の存在など立入調査の結果から、2枚目及び3枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1建物について
- (1) 物件1建物は、地番832番27の目的外土地の敷地内に建っている。
- (2) 物件1建物の室内の状態は、目視で確認した限りでは、各部屋には動産類があったため、詳細に床面等を確認できなかったが、(1)階段の壁クロスに汚れやしみが散見され、小さい穴が確認できた。また、ヒビのような痕も見受けられた。(2)2階洋室の一室には壁に穴が確認できた。その他各部屋の状態は経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われる。
- 3 目的外土地について
- (1) 目的外土地は、西側の市道に接面しており等高に接面する整形地である。
- (2) 目的外土地の東側の境界は側溝の外側にあったことから、当該土地の敷地内に側溝が含まれていると考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

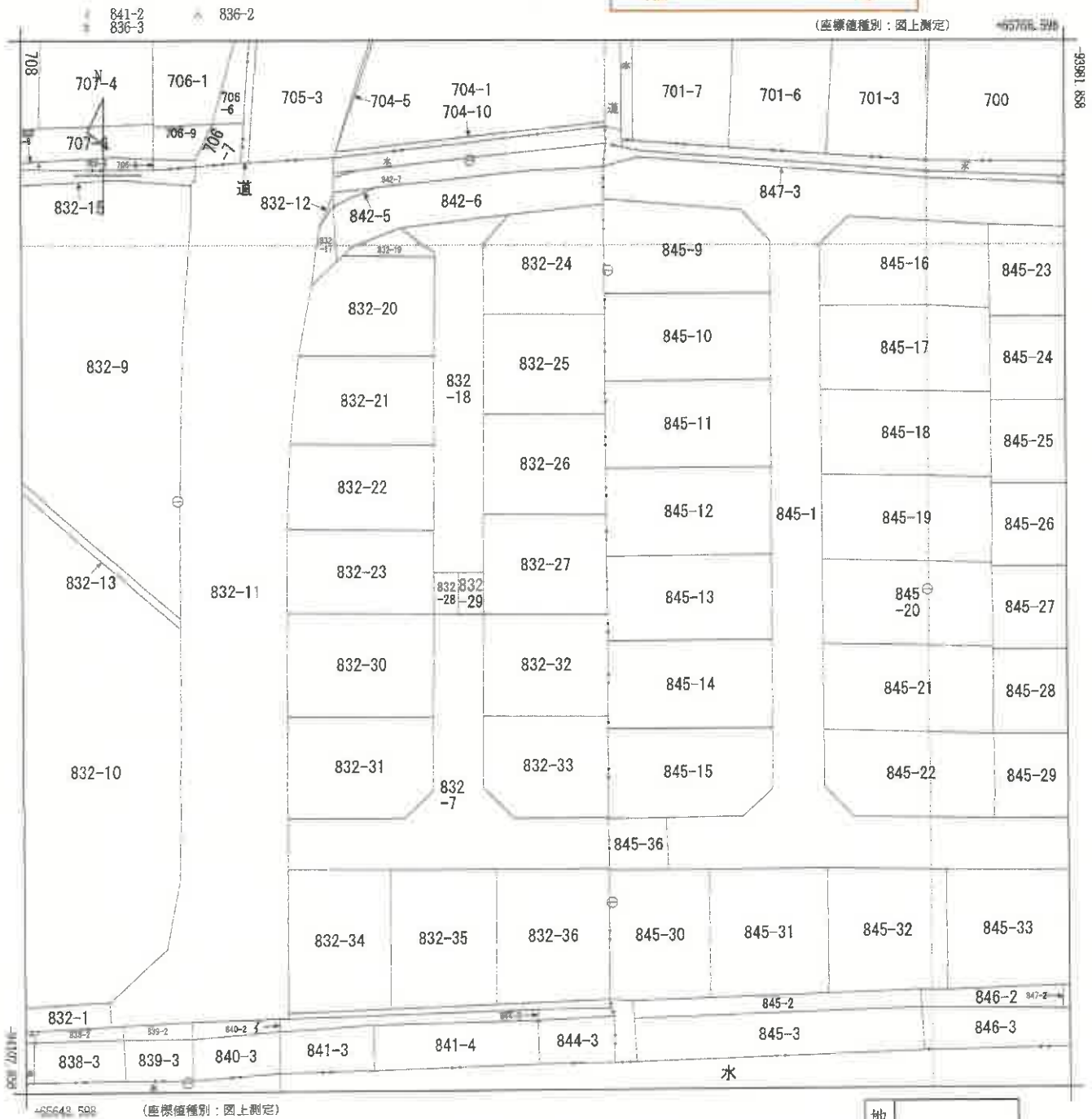
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 平成13年に物件1建物を購入しました。 2 現在は一人で居住しています。 3 ソーラーパネルはありますが、ローンはないと思います。 4 オール電化で、エコ給湯です。 5 水回り等の不具合はなく、雨漏りもありません。 6 お風呂の換気扇が動きません。 7 犬、猫などのペットの飼育はありません。 8 過去に事件又は事故はありません。 9 数十年前に丹波市では台風による被害があり、物件1建物も床下浸水しました。床下の泥をはき出したりしました。その際、市から支援金をもらいました。ただ、床上には浸水していないと思います。 10 借地料は支払っていましたが、令和7年以降は支払っていません。
■破産管財人	1 債務者兼所有者は物件1建物に居住しています。 2 当日は立ち会うと思います。 3 地代については令和7年1月から支払いが滞っています。
■株式会社テイク担当者 (目的外土地の所有者会社)	1 目的外土地は当社が所有しています。 2 もともと、物件1土地を含む周辺の住宅地の土地は、地主の亡Aさんが所有していました。 3 債務者兼所有者は平成13年に物件1建物を購入した際に、目的外土地は債務者兼所有者と地主だった亡Aさんとの間で、一般定期借地権契約(平成13年5月10日付)を締結したようです。 4 その後、目的外土地の所有者である亡Aさんが亡くなり、ご遺族が相続した後、平成27年2月5日付で当該土地を株式会社船岡が購入しました。 5 目的外土地の所有権は株式会社船岡から株式会社ミツワ(本社：大阪府池田市)、株式会社ミツワ(本社：兵庫県川西市久代)、株式会社テイクと移転していますが、いずれの会社もグループ会社です。 8 目的外土地の賃貸人の変更に関する通知書は、令和4年6月付けでなされています。 9 目的外土地の地代は月額27,000円ですが、令和7年1月から滞納しています。 10 一般定期借地設定契約書に記載の面積は、191㎡とありますが、これは目的外土地と現在市道になっている地番832番29を合算した面積です。

(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
R7年4月18日(金) 10:45-11:33	神戸地方法務局 柏原支局	公図等及び全部事項証明書等交付申請
R7年4月18日(金) 12:46-13:05	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書及び照会書を投函 (110円返信用封筒同封)
R7年4月18日(金) 14:00-14:15	執行官室	目的外土地について株式会社テイク宛に照会書を送付 (110円切手添付、110円返信用封筒同封)
R7年4月21日(月) 16:19-16:22	執行官室	破産管財人弁護士から事情聴取(電話・受信)
R7年4月28日(月) 13:30-14:22	株式会社テイク	担当者から一般定期借地権契約等について事情聴取
R7年5月1日(木) 11:10-11:23	神戸地方法務局 柏原支局	全部事項証明書等交付申請
R7年5月1日(木) 12:40-13:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者兼所有者から事情聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年5月1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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



登記年月日：平成15年9月30日

地積測量図

656848

前832-27 後・新

地番 832-27 832-29

土地の所在 東京都米上町横田字伊賀橋

座標求積表

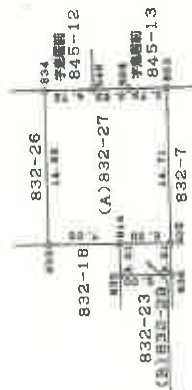
勘 定	N	O	座 標	X	Y	辺 長	面 積
(A)832-27	833	(座 標 値)	-94382.563	65946.331	7.03	833 - 814	
	814	(座 標 値)	-94388.592	65946.328	5.00	814 - 905	
	905	(座 標 値)	-94394.592	65946.325	14.71	905 - 803	
	803	(座 標 値)	-94394.599	65961.036	3.79	803 - 508	
	508	(座 標 値)	-94390.811	65961.008	3.52	508 - 546	
	546	(座 標 値)	-94387.294	65961.011	4.72	546 - 834	
	834	(座 標 値)	-94382.570	65961.014	14.68	834 - 833	
			倍 面 積	353.331677			
			面 積	176.6658385	面 積	176.66 m ²	

● M837

地番	N	O	座標	X	Y	辺長	面積
(B)832-28	835	(座標値)	-94389.591	65943.318	5.00	835 - 836	
	836	(座標値)	-94394.581	65943.316	3.01	836 - 905	
	905	(座標値)	-94394.592	65946.325	5.00	905 - 814	
	814	(座標値)	-94389.592	65946.328	3.01	814 - 835	
			倍面積	30.095005			
			面積	15.0475025	面積	15.04 m ²	

点名及び備考	X	Y
M837 (T-MAN-L)	-94346.527	65916.450
M838 (T-MAN-L)	-94360.224	65914.692
角点及び距離		
器械点	視準点	角点
M837	508	89-53-20
	546	95-41-32
	803	104-14-47
	814	103-30-31
	833	91-14-30
	834	89-54-46
	835	105-07-58
	836	113-40-00
	905	111-26-30
M838		33.74
		47.51
		46.86
		48.52
		32.99
		31.73
		46.38
		30.12
		32.03
		34.74

● M838



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

「本図は任意座標による数値成果である。」

作製者

申請人

縮尺 1/500

(400000)

登記年月日：平成13年7月2日

各階平面図

960423

建物図面

家屋番号 832番27

建物の所在

丹波市 氷上町横田字伊賀橋 832番地27

1階



面積表

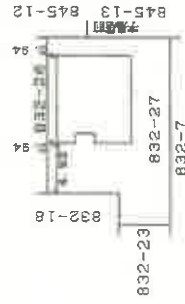
イ	0.91 x 1.82	1.6562
ロ	7.28 x 7.28	52.9984
ハ	0.91 x 3.64	3.3124
合計		57.9670
床面積		57.96㎡

2階



面積表

イ	3.64 x 5.46	19.8744
ロ	5.46 x 2.73	14.9058
ハ	2.73 x 3.64	9.9372
合計		44.7174
床面積		44.71㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

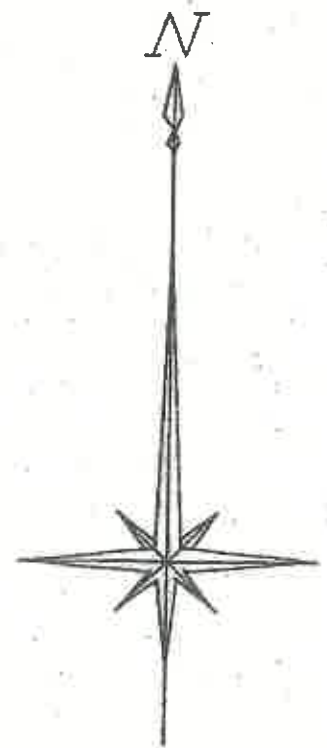
申請人

縮尺 1/500

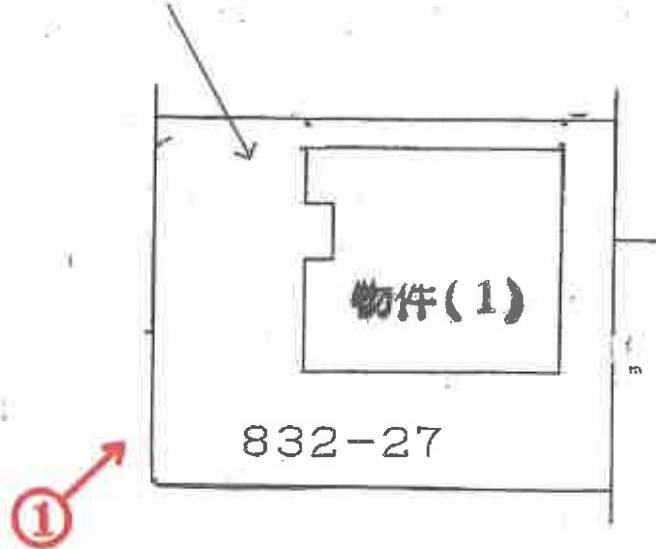
(印印埋め)

土地建物位置関係概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



目的外土地



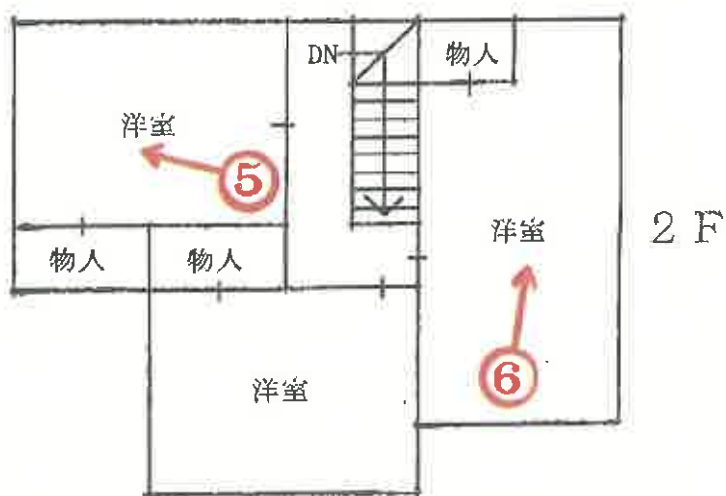
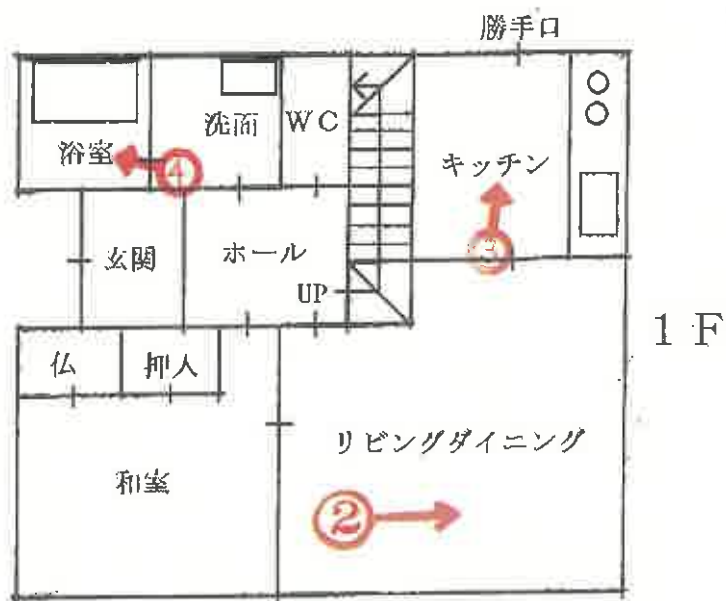
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年（ケ）第10002号

（10枚目）

建物間取図

(+○は写真番号および撮影位置・方向)



令和7年(ケ)第10002号



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 10002 号
令和 7 年 5 月 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 16 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<土地利用権等付建物用>

評価人 不動産鑑定士

澤 田 良 一

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金1,340,000円

物件1の価格は定期借地権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 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			
	・ 物件1は定期借地権付建物である。 ・ 一般定期借地権設定契約書によれば、本契約に関しては、権利金として50万円を支払い、保証金として50万円を預託する必要がある。 ・ 目的外土地である物件1建物の敷地等の全部事項証明書に基づく概要は以下のとおり。 所 在：丹波市氷上町横田字伊賀橋 地 番：832番27 地 目：宅地 地 積：176.66㎡ 但し、上記契約書における借地数量は191.71㎡であるが、平成15年9月30日付で建物敷地部分と道路部分に分筆され、登記上は上記地積に変更されている。		

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

位 置 ・ 交 通	J R 線 石生駅の南西方 約1.2 k m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	国道175号の南方背後に中規模開発された区域内に所在する。付近は中規模一般住宅、ハイツ等が建ち並ぶ地域となっている。	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	借地数量 191.71 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約6m私道 (建築基準法第42条1項5号)	
土地の利用状況	物件1建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり※ ※プロパンガス集中エリア 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。	
借地契約内容	所 在 地 賃 貸 人 賃 借 人 契 約 の 目 的 契 約 面 積 契 約 期 間 月 額 賃 料 滞 納 の 有 無 特 約 の 有 無	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・ 接面道路及び各隣接地とほぼ等高な状況にある。 ・ 東端付近に幅約0.3mの側溝が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 1)

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13年2月20日 新築 経過年数 24 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : I Hキッチン・ソーラーシステムあり
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 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	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。 ・室内では、内壁クロスの汚損箇所及びひび割れ箇所、内壁の破損箇所等が視認できた。 ・関係人の陳述によれば、物件 1 建物はオール電化住宅であるとのことである。 ・関係人の陳述によれば、物件 1 建物は数十年前の台風により、床下浸水の被害があったとのことである。

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の敷地）

通常の建付地としての減価を行って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	建付減価等 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1 の敷地	19,100	0.90	191.71	0.90	2,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（兵庫丹波-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/㎡)
 $16,800 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/87 \div 19,100$

◇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
 $100/98 \times 100/104 \times 100/85 \times 100/100 \div 100/87$

イ 個別格差：形状劣る等(0.90)

ウ 地 積：借地数量

エ 建付減価等：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1）

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
1	160,000	102.67	0.15	2,460,000

ウ 現価率

経過年数 24年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 29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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.15$

2 評価額の判定

前記により求めた建物の価格に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 の敷地	2,970,000	0.25	定期借地権	740,000

(2) 評価額(又は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	2,460,000	+740,000	1.00	0.70	0.60	1,340,000
一 括 価 格 (合 計)						1,340,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： ▲ 30%

(個別的要因等を充分考慮したが、本件は定期借地権付建物であること等より、なお市場性が劣ると判断されるため必要の修正を施した。)

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 (兵庫丹波-2)

所 在 : 丹波市氷上町石生字柚ノ木1291番

価 格 : 16,800円/㎡

位 置 : JR線「石生」駅より道路距離700m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 314㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東側幅員4.2m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 : 一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 2,570,784円

第7 附属資料

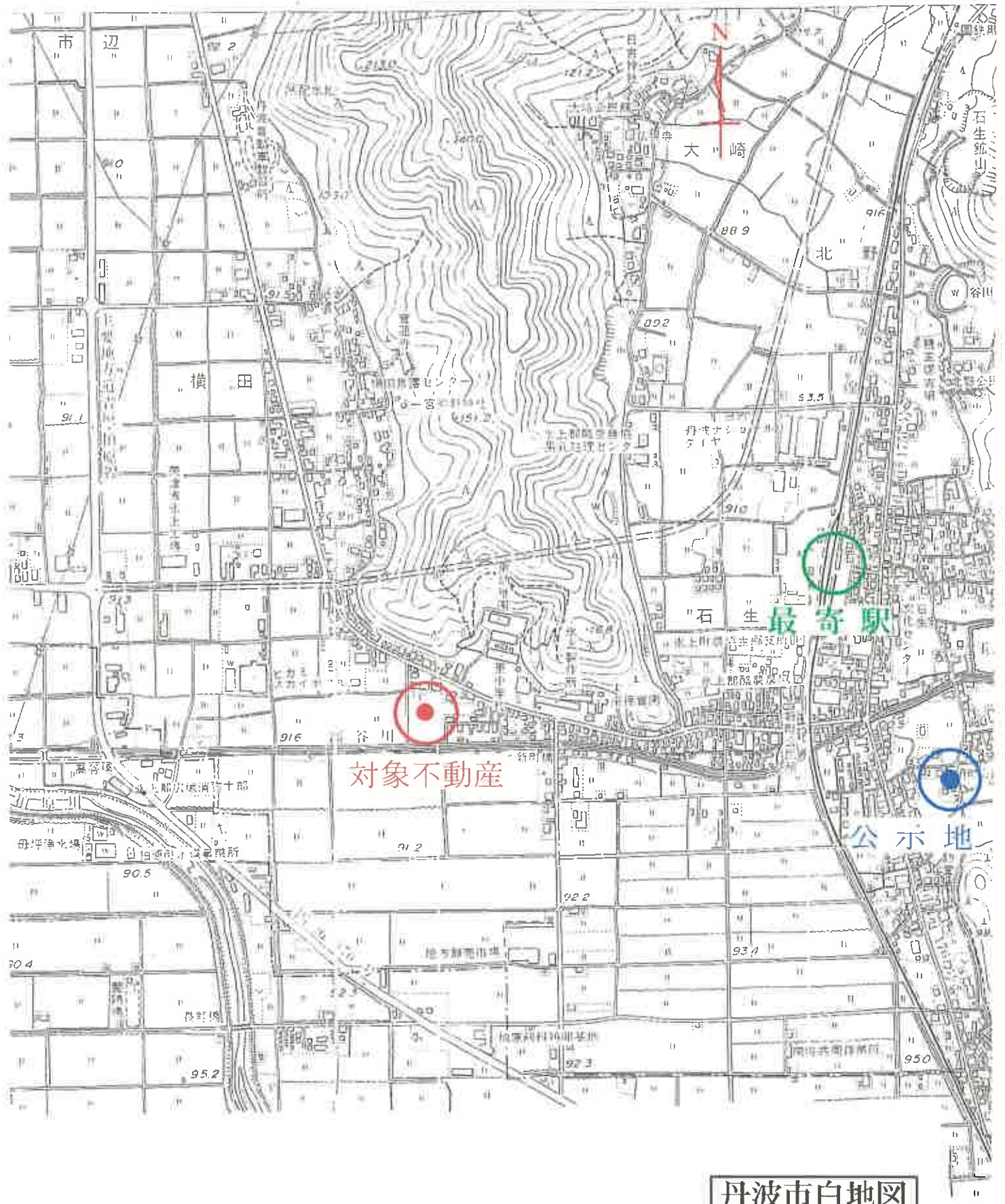
- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在	丹波市氷上町横田字伊賀橋 832番地27
家屋 番号	832番27
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 57.96平方メートル 2階 44.71平方メートル

対象不動産・公示地等の所在図



丹波市白地図
縮尺:10,000分の1

イ 841-2
835-3

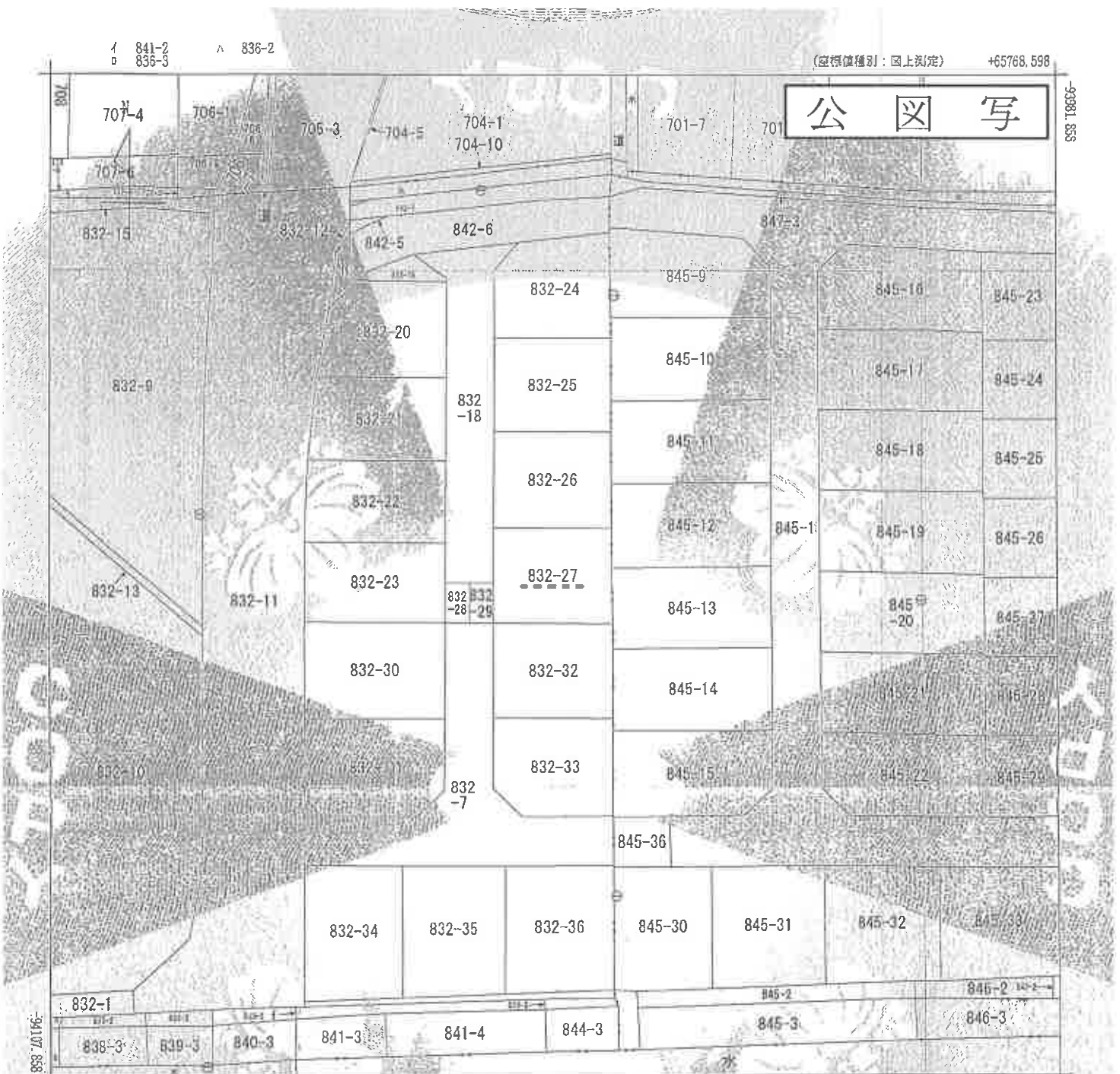
△ 836-2

(座標値種別：国上測定)

+65768.598

公 図 写

9381.88



(注) 地図に準ずる図面は、土地の正確な位置を示す地籍図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられていた図面であり、土地の位置及び形状の正確さを保証するものではありません。

地籍図
見出し
水上町横田

請求部	所在	丹波市水上町横田字伊賀間				地番	832番27			
出縮力尺	1/500	精度区分	乙	所収不 図文 記号	Y	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	A3をA4に縮小	

登記年月日：平成13年7月2日

各階平面図 960423

延 建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

832番27

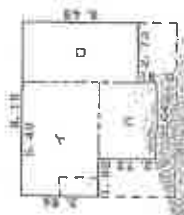
延 建 物 図 面 図
各 階 平 面 図
832番27
延 建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

1階

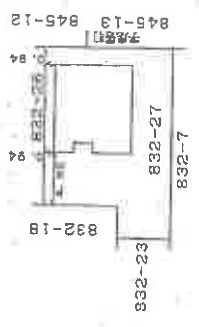


イ	0.91	1.6562
ロ	7.28	52.9984
ハ	0.91	3.3124
合計		57.9670
床面積		57.96㎡

2階



イ	0.91	1.6562
ロ	7.28	52.9984
ハ	0.91	3.3124
合計		57.9670
床面積		57.96㎡



A3をA4に縮小

平成13年7月2日 登記

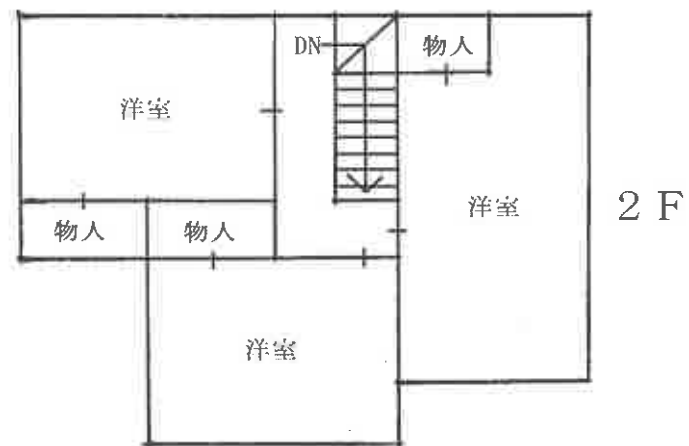
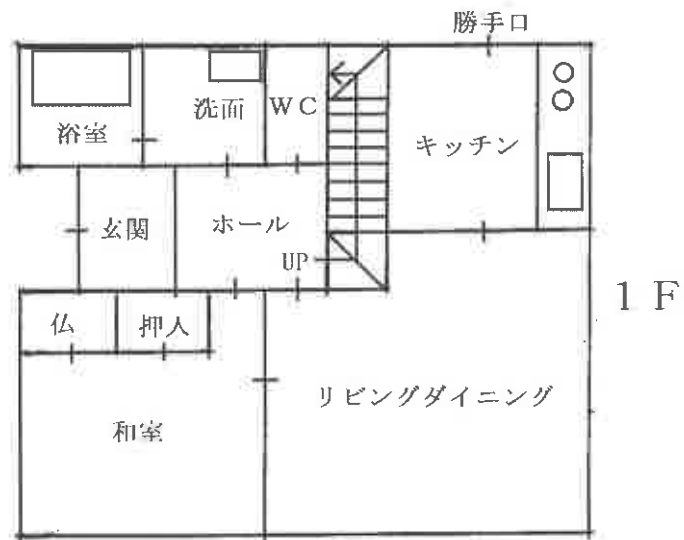
作 製 者

縮 小

縮 小

縮 小 500

建物間取図



令和7年(ケ)第10002号

現況写真

写真1



写真2

