

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11月18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12月 4日から 令和 7年12月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18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 8年 1月 8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11月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 730, 000 2, 984, 000	一括	746, 000	41, 092	0
1	1, 910, 000				
2	1, 820, 000				



物 件 目 録

1 所 在 丹波篠山市藤岡口字西谷口ノ坪
地 番 159番3
地 目 宅地
地 積 425.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 丹波篠山市藤岡口字西谷口ノ坪 159番地3
家屋 番号 159番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 76.18平方メートル
2階 61.27平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

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 丹波篠山市藤岡口字西谷口ノ坪

地 番 159番3

地 目 宅地

地 積 425.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 丹波篠山市藤岡口字西谷口ノ坪 159番地3

家屋 番号 159番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 76.18平方メートル
2階 61.27平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第10009号
令和 7年 8月14日受理
令和 7年 9月 26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 丹波篠山市藤岡口字西谷口ノ坪

地 番 159番3

地 目 宅地

地 積 425.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 丹波篠山市藤岡口字西谷口ノ坪 159番地3

家屋 番号 159番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 76.18平方メートル
2階 61.27平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県丹波篠山市藤岡口159番地1		
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：		
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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■B (物件2建物所有者)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ □居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C (B (物件2建物所有者)の妻) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
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	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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

いわゆる旗竿地の形状である。

竿部分の南側で道路に接している。

竿部分が通路となっている。この通路部分は西側隣接地と一体として構成されているようである。

竿部分の南側で道路に接している。同道路は市道である。丹波篠山市地域整備課担当者によると、アスファルト舗装されていない南側の側溝部分を含めて市道ということであった。市道幅員調査、現地における概測の結果、物件1の竿部分の一部が、外観上道路の一部となっている可能性がある。

旗部分に物件2建物が建っている。物件2建物の南側のレンガで区画されている箇所付近が地番159番1との境界と思われる。

旗部分の東側にフェンスがあるが、物件1の範囲は、フェンスを超えて石垣の下付近であると思われる。

物件2建物の北側が約1.2メートル低くなっており、浄化槽があった。関係人の陳述によれば、浄化槽は二世帯分あり、西側隣接地の浄化槽もあるということであった。

物件2建物の西側に工作物があった。関係人の陳述によれば、西側隣接地の建物の勝手口のための工作物であるということであった。この工作物の一部は物件1に越境していると思われる。

南側道路から物件1内に水道管が引き込まれ、物件1内の水道管からさらに西側隣接地にも水道が引き込まれているようである。

2 物件2建物について

関係人の陳述欄記載の不具合が述べられたほか、目視の限り特段の損傷は見受けられなかった。

北西側に給湯器が設置されているが、その一部が西側隣接地に越境している可能性がある。

(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
■ C	1 私は、物件2建物所有者Bの妻です。Bから回答書を預かっていますので、それに基づき、また補足して回答します。 物件1土地所有者Aは、Bの父です。 本件物件にはB家族が住んでいます。 Aは西側隣接地に住んでいます。 AとBは親子ですので、Aに対して地代は支払っておらず、使用貸借と言われればそうなると思います。 西側隣接地もAの所有地であり、西側隣接地と物件1土地とをあまり区別せずに使用している現状があります。したがって、物件1土地から西側隣接地に水道を引き込んでいる、西側隣接地のための浄化槽が物件1土地内に設置されている、西側隣接地の勝手口の雨除け工作物が物件1内に越境している等の可能性を指摘されると、そのような現況になっているのだと思います。 2 外壁や屋根について、新築後メンテナンス工事はしていません。風呂場のドアが破損しています。1階トイレの便器から水漏れがあります。 3 室内で、小型犬を1匹飼っています。 4 本件物件内で、事件、事故はありません。 5 もともとプロパンガスでしたが、3年くらい前に、オール電化にし、キッチンと風呂もリフォームしました。 6 境界に争いはありません。
■ 丹波篠山市地域整備課 担当者	物件1土地の南側接面道路について、アスファルト舗装されていない道路の南側の側溝を含めて市道になっています。官民境界はできていますが、資料が古く、現況と一致しているかどうかわかりません。

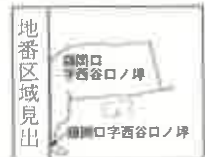
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年8月20日 (水) 10:30-10:50	物件所在地	所在確認、写真撮影
R7年8月20日 (水) 14:50-15:30	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8月22日 (金) 13:40-13:50	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R7年9月2日 (火) 14:45-15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、Cから聴取、評価人同行
R7年9月8日 (月) 11:15-11:30	丹波篠山市役所	道路調査
R7年9月19日 (金) 9:30-9:40	携帯電話 (受信)	丹波篠山市地域整備課担当者から聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 9 月 2 日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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

205-2



A 藤岡口字西谷口ノ坪

請求部	所在	丹波篠山市藤岡口字西谷口ノ坪				地番	164番1			
出力縮	縮尺不明	精度	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				補付年月日 (原図)				補記事項		

025606

第159-1-3-4 後・新

地積測量図

159-1-3-4

篠山市藤岡口字西谷口ノ坪

地番

土地の所在

引張点間距離表

点番	距離(m)	点番	距離(m)
19	36	11	786
19	97	13	890
19	13	15	906
19	83	23	916
19	67	27	983
19	86	31	891
19	104	37	068
19	103	28	766
19	100	19	635
19	98	18	173
19	78	42	886
19	79	56	773
19	74	56	899
19	94	58	143
16	36	23	356
16	97	21	197
16	13	19	153
16	83	11	340
16	67	21	447
16	86	19	950
16	104	28	977
16	103	34	880
16	100	26	491
16	98	27	988
16	78	50	850
16	79	59	852
16	74	58	882
16	94	59	500

求積表

点番	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
103	123.414	112.689	-1906.129230	13.14
100	112.577	110.091	-355.518166	11.13
13	100.462	109.511	-256.984354	12.12
97	101.372	107.533	-142.511520	2.07
99	112.859	106.101	829.739368	11.80
78	141.374	114.885	1024.143722	28.31
79	151.577	121.004	1699.329747	11.93
74	148.572	126.096	1320.953652	5.91
94	147.295	129.895	-82.488200	4.00
104	120.746	125.536	-2079.570596	26.90
合計			850.572423	
合計			425.2052115	
合計			425.28	

点番	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
36	101.713	109.449	-87.772984	11.45
97	101.072	107.533	268.042944	2.16
99	112.859	108.101	-235.198156	11.80
合計			-24.928196	
合計			12.4640990	
合計			12.46	

合計面積 437.7503095 m²

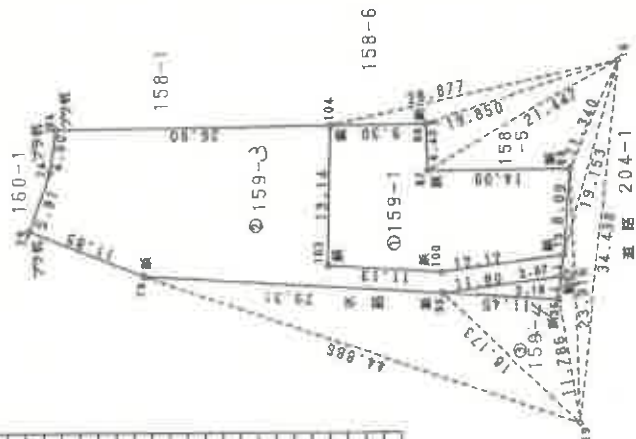
面積	点番	面積	点番
562.811	103	437.7503095	127.839999
			138.706

面積	点番	面積	点番
175.416905	103	437.7503095	127.839999
437.7503095	103	437.7503095	127.839999

引張点座標リスト

点番	X座標	Y座標
19	101.321	91.683
16	91.890	126.539

1/2
8
30



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

(大塚土地測量株式会社)

申請人



2年 6月 28日作製

製作者

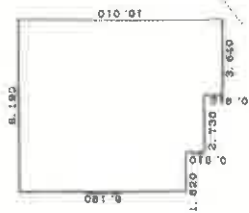
各階平面図

建物図面

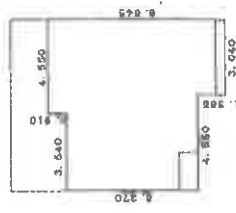
家屋番号 159番3

建物の所在 篠山市藤岡口字西谷口ノ坪159番地3

1階



2階

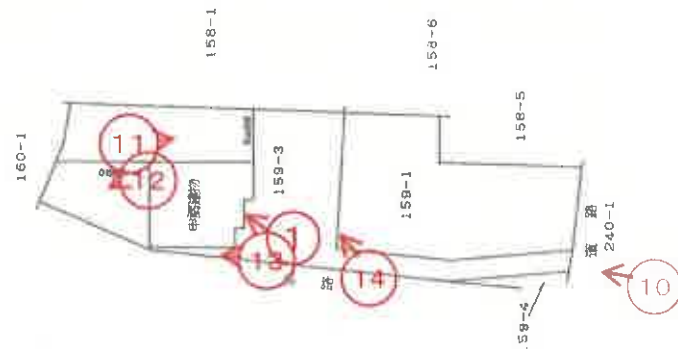


床面積計算表

8.190 x 8.190 =	67.076100
2.730 x 0.910 =	2.484300
3.640 x 1.820 =	6.624800
合計	76.185200
床面積	76.18㎡

床面積計算表

0.910 x 0.910 =	0.828100
6.370 x 4.550 =	28.983500
8.645 x 3.640 =	31.467800
合計	61.279400
床面積	61.27㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

←○は写真番号・撮影位置・方向を示す

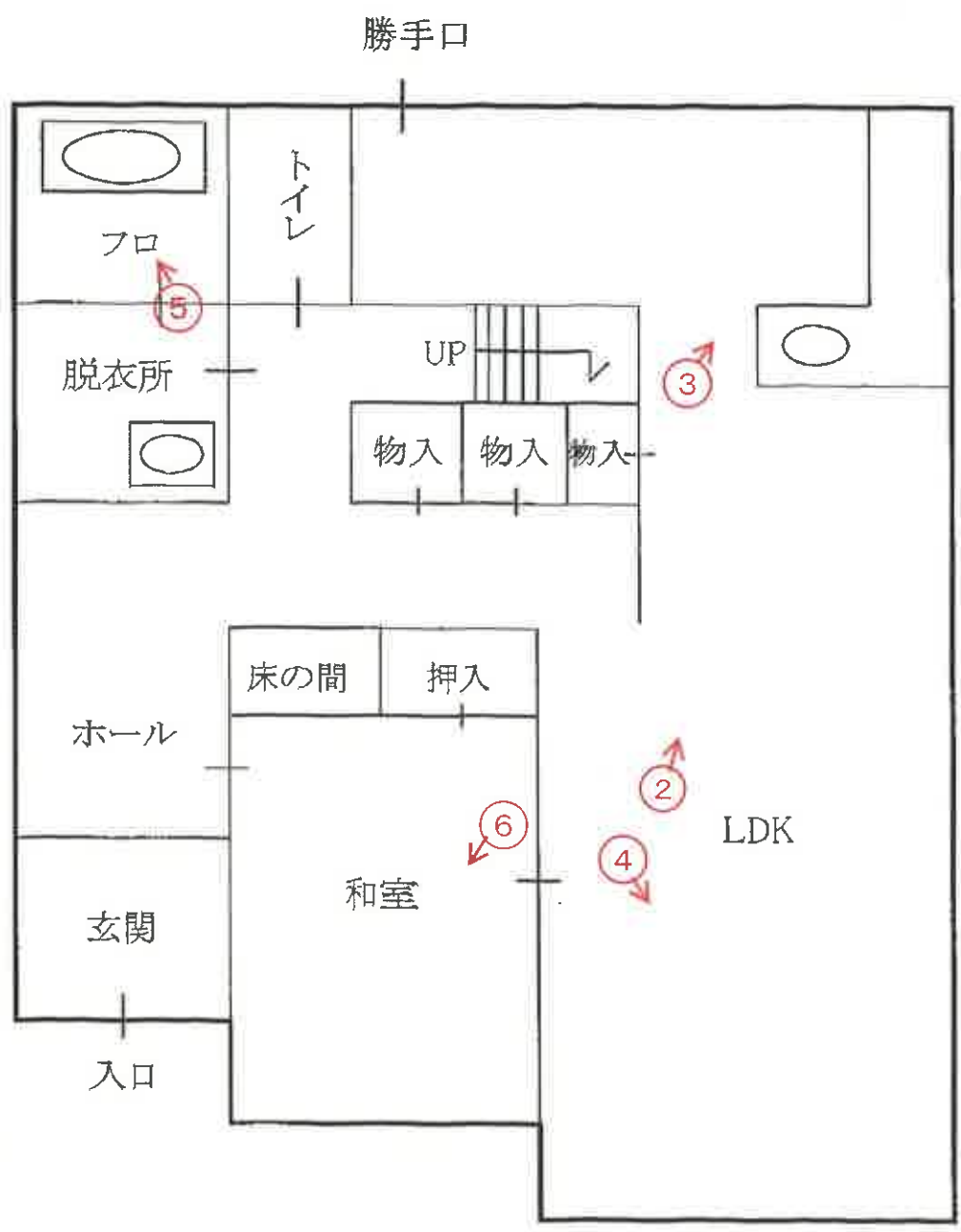
作製者

申請人

縮尺 1/250

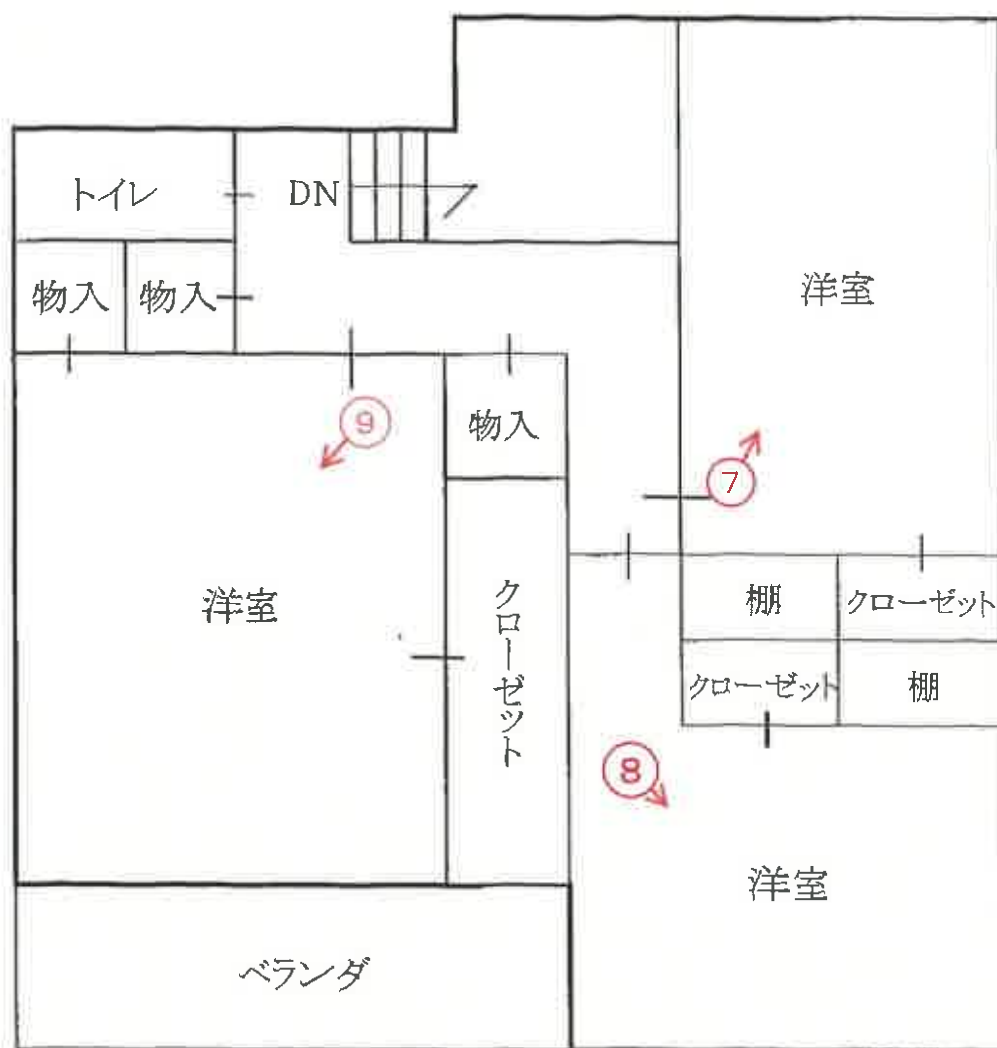
縮尺 1/500

間取概略図



1階

間取概略図



2階





①



②



3



4



5



6



⑦



⑧



9



10



11



12



令和 7 年 (ケ) 第 10009 号
令和 7 年 9 月 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 16 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3,730,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,910,000円
物件2(建物)	金1,820,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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 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)

位 置 ・ 交 通	J R福地山線 篠山口駅の北東方 約6.8 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に農家住宅や事業所のみられる農家集落地域。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 特定盛土等規制区域
画 地 条 件	規模 425.28 m ² の 旗竿地 間口×奥行 約2m×約26.9m (有効宅地(旗)部分の奥行)	
接面道路の状況	南側 約4m市道 (建築基準法上の道路について未判定)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2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 なし (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、境界標は見受けられず、判然としないが、周囲の石垣等を参考にしたいの範囲は把握できる状況であった。現地概測するに、その形状は法務局備付の地積測量図に概ね一致するものと思料される。南端部分が市道を負担している可能性もあるが詳細は不明。また物件1通路(竿)部分は西側隣接地と一体となって通路を構成しているものと思われ、境界は不明瞭であった。 ・ 北側が約1.2m低位となっており、2世帯分の浄化槽が設置されていた。関係人の陳述によると、本件土地及び西側隣接地の浄化槽であるとのことである。 ・ 公共の上水道について、市役所担当課における調査によると、南側市道に埋設された本管より引き込まれた給水管が本件土地及び西側隣接地のメーターに枝分かれする形で繋がっている。 ・ 有効宅地(旗)部分の東側にフェンスがあり、物件2建物からみて当該フェンスを越えた石垣の下付近に境界があるものと思われる。	

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） 平成11年9月30日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 4 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 : 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
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料間取概略図のとおり
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。 ・本件建物西側1階外部に、工作物が見受けられた。関係人の陳述によると、西側隣接建物の勝手口が設けられているとのことである。 ・役所の担当部署における調査によると、建築確認が行われていたが、完了検査は受けていない模様である。（確認年月日：平成11年4月30日、確認済証番号：第篠B40号） ・室内で小型犬1匹を飼育している。 ・関係人の陳述によると、3年前にオール電化にしたとのことである。

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）

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	13,600	0.68	425.28	0.90	3,540,000

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)-1）

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/㎡)
 $20,200 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/147 \div 13,600$

◇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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/140 \times 100/100 \div 100/147$

イ 個別格差：形状、敷地内段差、境界不明瞭等(0.68)

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）

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	140,000	137.45	0.14	2,690,000

ウ 現価率

経過年数 26年、経済的残存耐用年数 4年、経済的全耐用年数 30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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.14$

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	3,540,000	0.10	使用借権	350,000

(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	3,540,000	-350,000	1.00	1.00	0.60	1,910,000
2	2,690,000	+350,000		1.00	0.60	1,820,000
一 括 価 格 (合 計)						3,730,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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)-1)

所 在 : 丹波篠山市熊谷字森上ノ坪10番3

価 格 : 20,200円/㎡

位 置 : JR福知山線「篠山口」駅より道路距離5.7km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 300㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東側幅員7.5m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 : 一般住宅のほかに農家住宅等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 2,621,425円

物件2 : 2,213,970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 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 間取概略図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 丹波篠山市藤岡口字西谷口ノ坪
地 番 159番3
地 目 宅地
地 積 425.28平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 丹波篠山市藤岡口字西谷口ノ坪 159番地3
家屋 番号 159番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 76.18平方メートル
2階 61.27平方メートル

所有者 B



※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



(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 藤岡口字西
谷口ノ坪
B 藤岡口字西
谷口ノ坪

請求部	所在	丹波篠山市藤岡口字西谷口ノ坪				地番	159番3			
出力縮	縮尺不明	精度区	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7年6月19日
神戸地方法務局柏原支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)



登記年月日：平成22年8月30日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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7年6月19日 神戸地方法務局相原支局 登記官

025606

前159-後・新

地番 159-1-3-4

地積測量図

土地の所在 篠山市藤岡口字西谷口ノ坪

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

印照点間距離表

印照点	距離
19 36	11.786
19 97	13.890
19 13	15.906
19 83	23.315
19 87	27.353
19 86	31.891
19 104	37.068
19 103	28.765
19 100	19.535
19 99	18.173
19 78	43.885
19 79	56.273
19 74	55.593
19 94	55.143
16 36	23.356
16 97	21.197
16 13	19.153
16 83	11.340
16 86	21.447
16 85	19.850
16 104	25.877
16 103	34.450
16 100	26.431
16 99	27.338
16 78	50.850
16 79	59.952
16 74	56.684
16 94	55.500

求積表

NO.	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
103	123.414	112.669	-1905.129230	13.14
100	112.577	110.091	-355.918156	11.13
13	100.463	109.511	-256.384354	12.12
97	101.072	107.533	-142.511520	2.07
99	112.859	108.101	829.739368	11.80
78	141.374	114.885	1624.148722	29.31
79	151.577	121.004	1699.329747	11.89
74	148.572	126.096	1320.953552	5.91
94	147.295	129.835	-82.485700	4.00
104	120.746	125.536	-2079.970596	26.90
合計			850.572423	
合計面積			425.2852115	
			425.28	

NO.	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
36	101.713	105.449	-57.772884	11.45
97	101.072	107.533	268.042944	2.18
99	112.859	108.101	-235.198156	11.80
合計			-24.928196	
合計面積			12.4649880	
			12.46	

合計面積 437.7503055 m²

地積	101.541
公積	502.86
合計	437.7503055
面積	125.04

面積	125.0496905
面積	425.2862115
面積	12.4649880

印照点座標リスト

点番	X座標	Y座標
19 新地本ノ坪	101.821	93.663
16 新地	91.890	125.639

作成者



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地測量株式会社)

登記年月日：平成11年10月14日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

750003

各階平面図

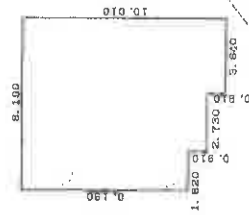
家屋番号 159番3

建物の所在 榛山市磯岡口字西谷口ノ坪159番地3

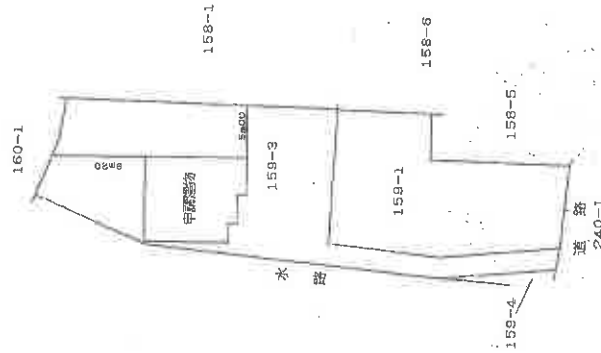
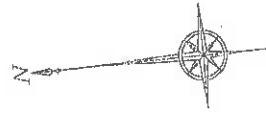
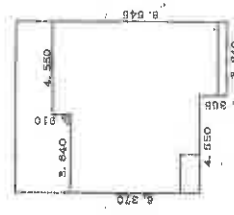
建物図面
各階平面図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

1階



2階



作製者

縮尺 1/250

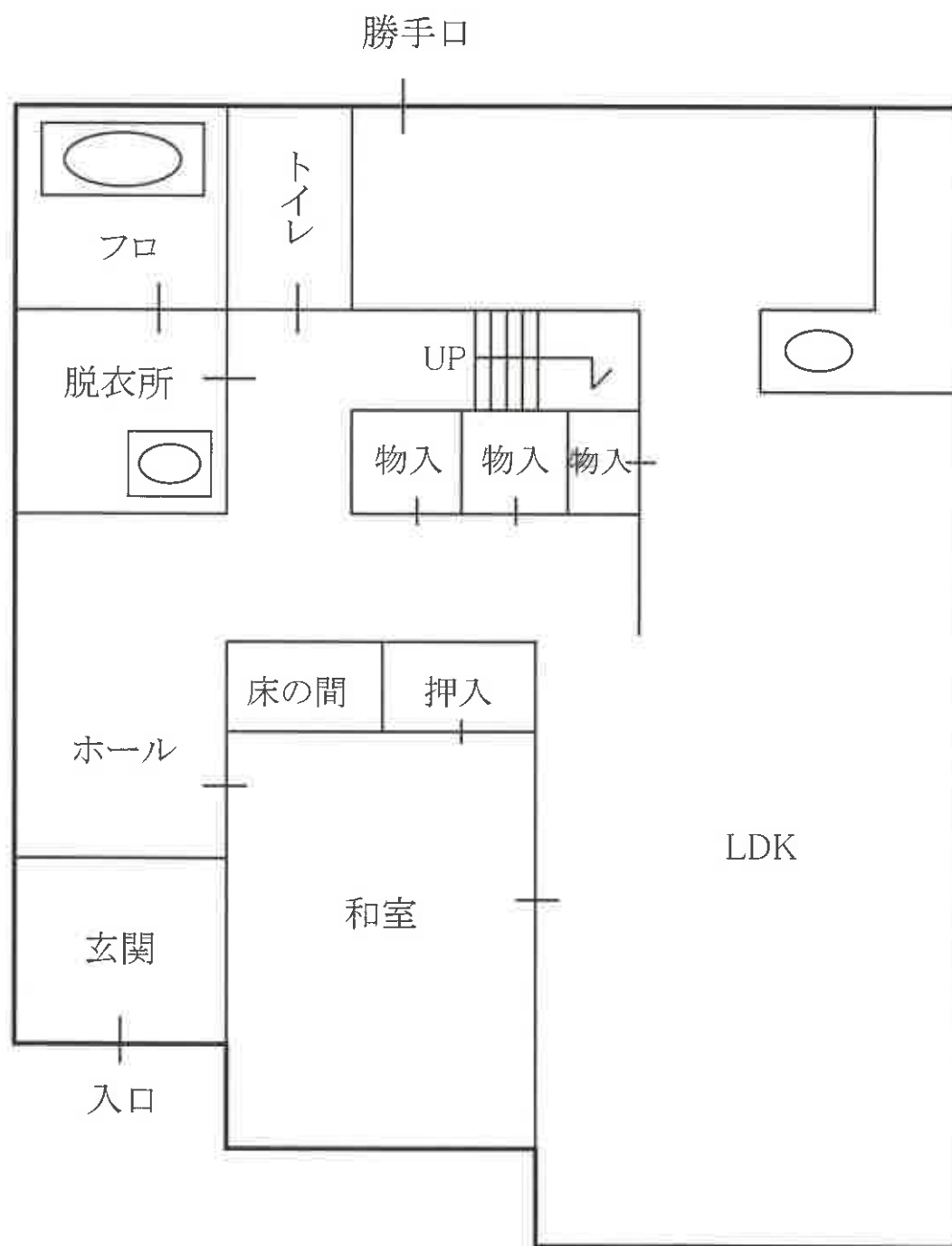
申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年6月19日 神戸地方整備局 相原支局

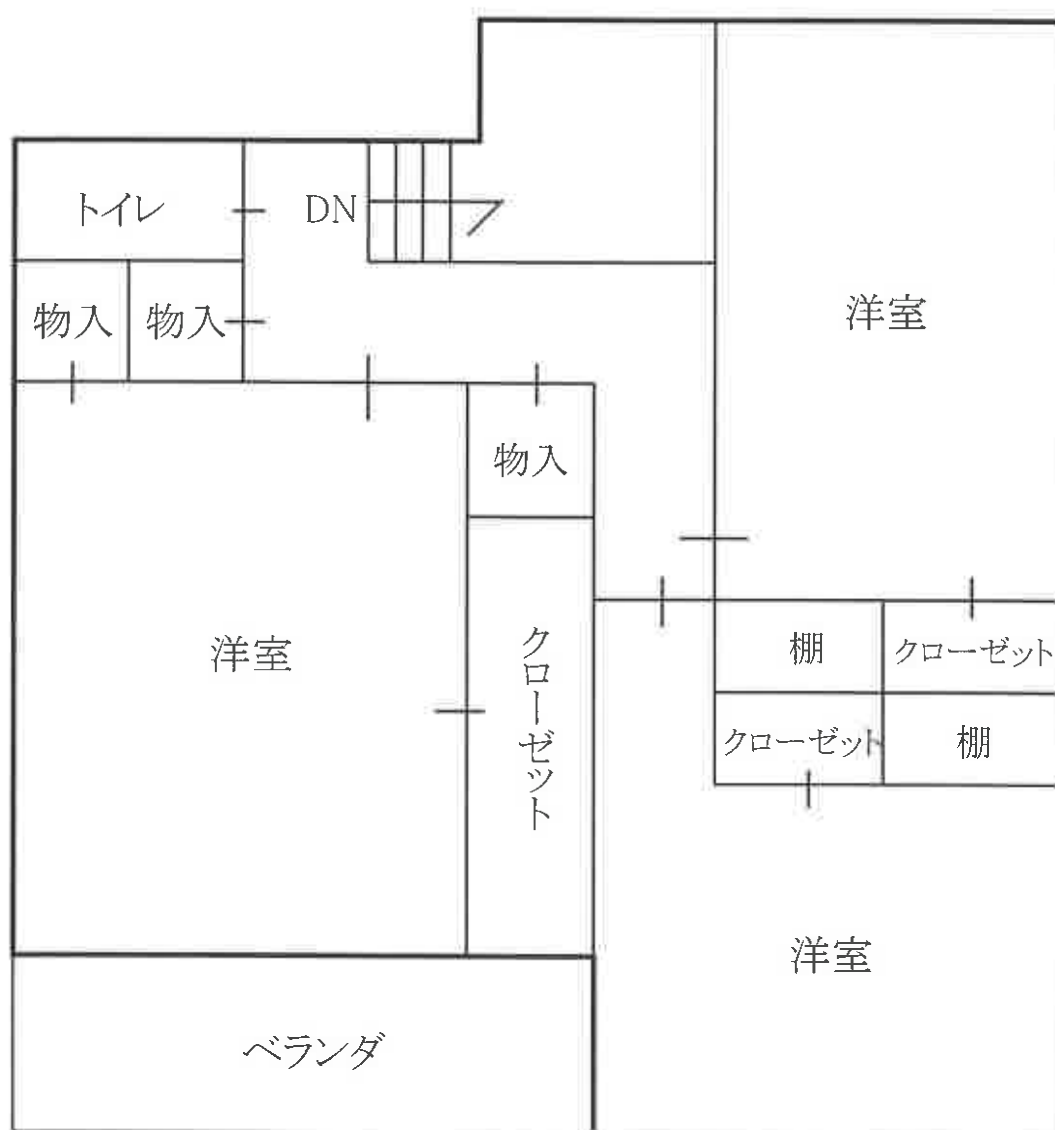
登記官

間取概略図



1階

間取概略図



2階



現況写真

写真1



南側市道から物件2建物を臨む

