

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12月23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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月 15日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月 22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 8年 2月 12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 12月 23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）
4	780,000 624,000		156,000	34,398	0



物 件 目 録

4 所 在 丹波市青垣町惣持字楮畑 54番地2、53番地4

家屋 番号 54番2

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・軽量鉄骨造・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 142.04平方メートル
2階 41.76平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約148.84平方メートル
2階 約64.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

(1) 本件建物のために、その敷地(①地番53番4, 地積17.20平方メートル, 所有者I, ②地番54番6, 地積245.65平方メートル, 所有者I)につき賃借権が存する。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

《 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

4 所 在 丹波市青垣町惣持字楮畑 54番地2、53番地4

家屋 番号 54番2

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・軽量鉄骨造・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 142.04平方メートル
2階 41.76平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約148.84平方メートル
2階 約64.76平方メートル



令和7年(ケ)第10003号
令和7年6月3日受理
令和7年7月10日提出

現況調査報告書

(物件4)

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

4 所 在	丹波市青垣町惣持字楮畑 54番地2、53番地4
家屋 番号	54番2
種 類	居宅・倉庫
構 造	木・軽量鉄骨造・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 142.04平方メートル 2階 41.76平方メートル

(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
建物	物件4			
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：1階：約148.84㎡（未登記増築部分約6.8㎡あり） 2階：約64.76㎡（未登記増築部分約23.0㎡あり）			
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 上記の者が本建物に動産類を残置したまま空き家として占有し、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 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

(2枚目)

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件4関係)		
1	所 在	丹波市青垣町惣持字楮畑
	地 番	5 3 番 4
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	1 7 . 2 0 平方メートル(■全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者(I)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	丹波市青垣町惣持字楮畑
	地 番	5 4 番 6
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	2 4 5 . 6 5 平方メートル(■全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者(I)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 □その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 □その他の者 ()
	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)

目的外土地の概況(その2) (物件4関係)		
■関係人(D(亡C等の親族)、 (I)の陳述 / ■提示文書(土地賃貸借契約書)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	昭和46年9月頃	
最初の契約日	昭和46年6月16日	
契約等	期間	昭和46年9月頃 から ☐ 年 月 日まで 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約当事者	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	毎年の3等米価格(60kg)を参考に坪単価(1升6合/坪)を算出し、当該単価に87坪を積算した金額を支払う(1升6合は2.4kgに相当する)。 具体的には下記の計算式で算出する。 (1) 毎年の三等米の価格(60kg)÷60=1kgの単価(円/kg)を算出 (2) 1kgの単価(円/kg)×2.4kg(1升6合)=坪単価(1升6合/坪)を算出 (3) 坪単価(1升6合/坪)×87坪=その年の賃借料	
地代前払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	賃借料は毎年12月末日までに支払う	
地代滞納	☐ ない ☒ ある(令和6年12月分 現在 不明)	
契約解除	☒ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
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 本件建物の占有状況は、表札には亡Cの父親である亡Aの名前が漢字で表示されており、室内にあった食品衛生法に基づく亡C宛ての許可書等、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 2 物件4建物について
- (1) 物件4建物は、目的外土地（地番54番6及び地番53番4）の敷地内にある。
 - (2) 建物4建物の1階の玄関付近のシャッターと玄関の部分に約6.8㎡の未登記増築部分があり、2階は23.0㎡の未登記増築部分があると思われる。
 - (3) 室内の状況は各部屋に動産類が残置されており、床面等を詳細に確認できなかったが、目視で確認した限りでは、①1階の土間付近を中心に業務用の冷蔵庫が複数台あった。②1階調理場付近には食器類が大量に存在した。③2階の部屋の床面に立つとゆらく感じられた。④建物の築年数が古いため、汚れやキズ等が散見された。⑤車庫には軽自動車が駐車してあった等のほかは、特段損傷は確認できなかった。
 - (4) 物件4建物の車庫には亡Cの軽自動車(車検切れ)が駐車してある
- 3 目的外土地について
- (1) 目的外土地は、南側に幅員約6mの県道（42条1項1号道路）と接面し、ほぼ等高な平坦地となっている。
 - (2) 地番54番6及び地番53番4の2つの目的外土地が一体として利用されている。
- 4 浄化槽について
- (1) 物件4建物の浄化槽は敷地内である目的外土地に設置されているわけではなく、県道南側にある土地（地番54番1）に設置されているとのことなので注意を要する。
 - (2) 浄化槽の使用にあたっては、維持費用、保守点検、清掃、検査、浄化槽の寿命などにも注意を必要とする。
- 5 I（目的外土地所有者）からの回答書の要旨
- 令和5年度における地代算定に関する計算式については以下の通り
- (1) 令和5年度：米入札平均価格：10,200円（60kg）
面積：87坪
借料：坪当たり 1升6号（2.4kg）
1kg：170円（=10,200円÷60kg）
 - (2) 170円/kg×2.4kg×87坪=35,496円
 - (3) 支払金：35,496円

(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
■ I (目的外土地所有者)	1 目的外土地は借地として貸しています。 2 地代は、お米の入札価格から計算して受け取っていたと思います。 3 年末に地代は受け取るのだが、令和6年12月は未払いです。 4 契約に関する書面は手元にはありません。 5 子どもの頃の記憶なのですが、親が30数年前に貸してくれと言われ、貸したと思います。 6 亡Cさんは仕出しとかお弁当を作ったりしていたと思います。
■ D (亡C等の親族)	1 亡Cの父親の亡Aと亡Jさんとの間で土地を借りることになったと思います。 2 地代の算出方法は、3等米の金額を農協に聞き、算出した金額を毎年年末に支払っていました。 4 直近で支払った地代は、33,408円(令和2年)、34,452円(令和3年)、35,496円(令和4年)、35,496円(令和5年)です。なお、令和6年は相続放棄をしているので支払っていません。 5 (1) 地代の算出方法は、①毎年の三等米の価格(60kg)÷60=円/1kgの単価、②1kgの単価×2.4kg(1升6合)×87坪で算出した金額です。 (2) なお、契約書には現物(お米)の場合は、「坪当たり1升6合 1石5斗6升8合(87坪分)」との記載はありますが、実際には現物での支払いはありません。 6 昭和60年頃に物件4建物の2階2部屋を増築しています。 7 1階は昭和40年頃から同じだったと聞きましたが、以前はお店をしていたようで、室内のレイアウトは変わったようです。 8 室内でタバコは吸っていません。 9 ペットは飼育していません。 10 事件又は事故はありません。 11 ソーラーパネルはありません。 12 1階の未登記増築部分ですが、昭和60年以前から今の状態です。 13 2階の未登記増築部分は昭和60年頃に2部屋を増築しています。 14 室内には業務用の冷凍庫や冷蔵庫が5台あって、使用できるものと使用できないものがあると思います。 15 浄化槽は、物件4建物と県道南側にある物件3建物(事件番号：令和7年(ケ)第10003号 物件2～3：家屋番号52番)の排水をひとつの浄化槽で処理しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■一般社団法人丹波市浄化槽管理組合担当者	1 浄化槽は総容量23.9m ³ で、45人槽だと思われます。 2 当組合に加入した場合、浄化槽の規模によって費用が異なります。この大きさの浄化槽の規模だと、費用は組合会費初年度46,800円（2年目以降は補助金の関係で20,400円：条件あり）、清掃代104,500円を支払う必要があります。 3 平成10年設置の浄化槽です。 4 当組合は維持管理を担当しています。 5 浄化槽は点検や検査等必要なので、注意してください。
■丹波市生活環境部環境課	1 丹波市は、浄化槽の維持管理が担当です 2 一般家庭では5人槽から7人槽ですが、この家の場合は45人槽で大きい浄化槽です。
■兵庫県丹波県民局県民室環境課	1 この家の浄化槽は45人槽で、物件3建物と県道北側にある物件4建物の排水を処理しています。 2 令和6年7月の法定検査では問題はなかったようです。

(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 6 月 4 日(水) 11:30-11:55	所在地	物件確認、外観撮影、近隣住民から事情聴取、通知文書を投函
R7 年 6 月 4 日(水) 13:20-13:30	神戸地方法務局 柏原支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7 年 6 月 17 日(火) 15:07-15:33	執行官室	I から借地契約について事情聴取 (電話・発信)
R7 年 6 月 18 日(水) 14:15-14:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R7 年 6 月 18 日(水) 16:42-16:50	執行官室	D (亡Cの親族) から借地関係等について事情聴取 (電話・発信)
R7 年 6 月 19 日(木) 15:22 - 15:35	執行官室	D (亡Cの親族) から地代の算出方法等について事情聴取 (電話・発信)
R7 年 6 月 20 日(金) 16:27-16:30	執行官室	丹波市生活環境部環境課より浄化槽について事情聴取(電話・発信)
R7 年 6 月 20 日(金) 16:43-16:47	執行官室	兵庫県丹波県民局県民室環境課より浄化槽について事情聴取(電話・発信)

(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。

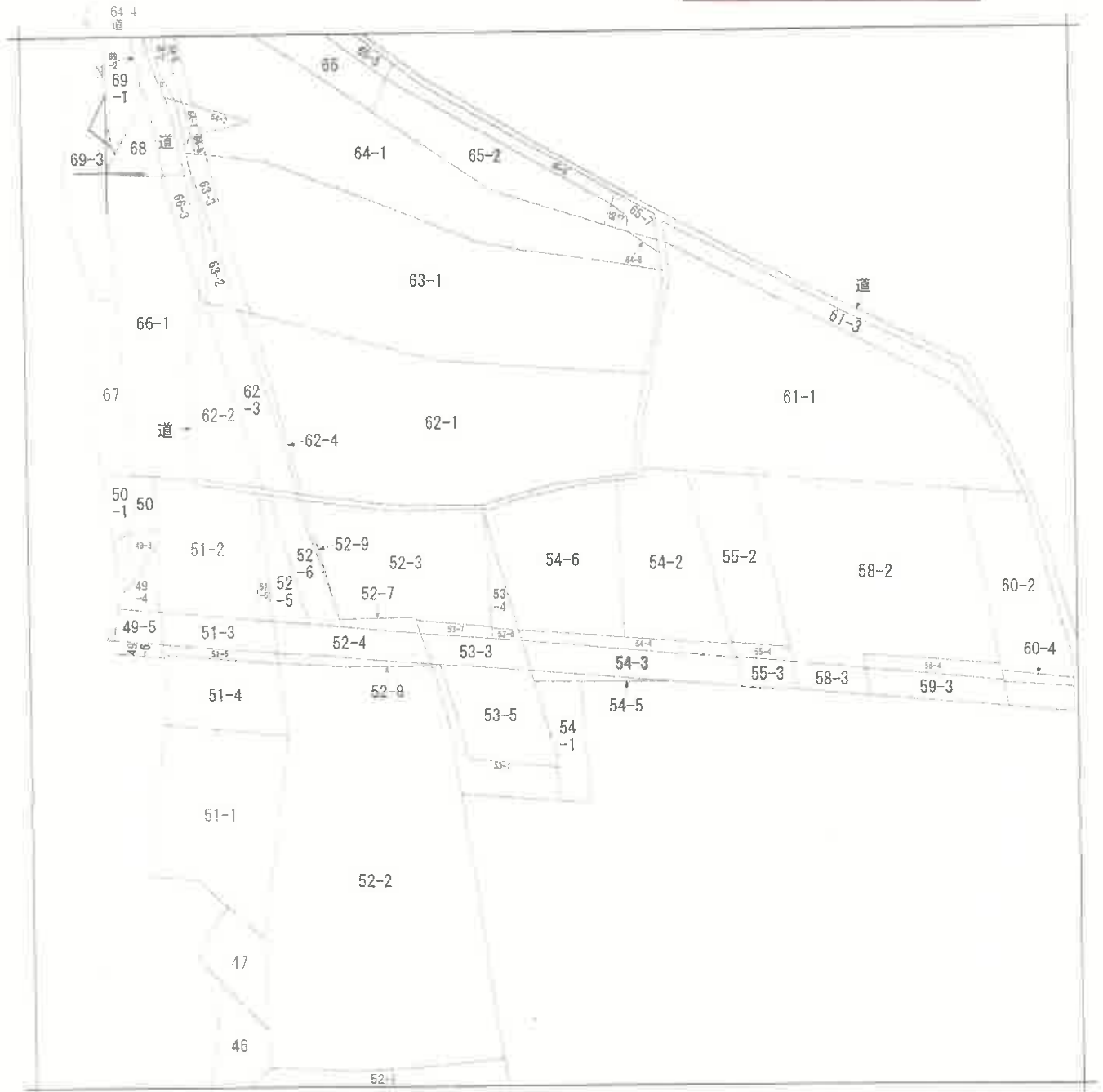
☒ 令和7年6月18日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Kを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(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
青垣町惣持

請求部分	所在	丹波市青垣町惣持字格畑				地番	54番6			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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20日

請求番号 4-1

1110

(9 枚目)

公印

（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）
令和元年6月20日

前 53-4 後・新

地番	53-4・53の6
土地の所在	丹波市 永土郡青垣町惣持寺権畑

地積測量図

412017

正

作製	年	月	日
作製者	昭和五十八年四月一日		

申請人

N



② 求積	$40 \times 65 = 2600$
	$20 \times 10 = 200$
地積	$\frac{2600 + 200}{2} = 1400$
	$\frac{1}{2} = 580 \text{ m}^2$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/600

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20日

(11枚目)

前 54-2 後・新 地 積 測 量 図

地 番 54番6・54-2

土地の所在 丹波市 上青垣町惣持字猪畑

412021

- ① 電 柱 (シグラ10661)
- ② 電 柱 (シグラ105)

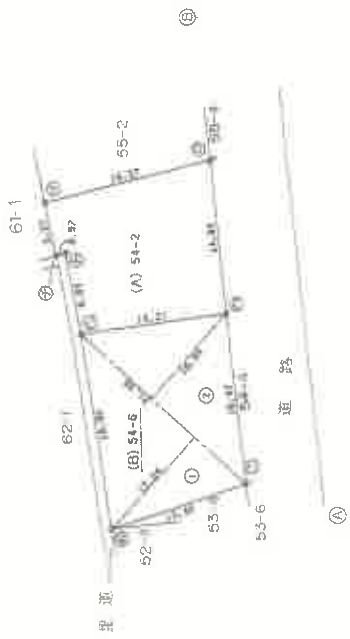
求 積 (B)

地 番	54-6	底 辺	高 さ	備 面 積
1		21.38	12.04	257.4152
2		21.38	10.94	233.8972
計				491.3124
1 / 2				245.6562
地 積				245.65 m ²

求 積 (A)

地 番 54-2
332.4250 - 245.6562 = 86.7688
地 積 86.76 m²

- ③ ~ ④ 34.992
- ⑤ ~ ⑥ 29.534
- ⑦ ~ ⑧ 63.558
- ⑨ ~ ⑩ 51.215



種 別	境界線の種類
① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺	プラスチック杭

作 製 者 土 彦	申 請 人	縮 尺 1 / m 500
-----------	-------	---------------

(弘文堂印刷)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

これら図面に記載されてゐる内容を証明した図面である。
令和7年6月20日

(12枚目)

各階平面図 845502

家屋番号 54番2

建物の所在 丹波市 氷土郡青垣町惣持字橘畑

54番地2
53番地4

建築物図面 平面図 5-2 6.4

1階



求積

$$\begin{aligned} 6.85 \times 10.64 &= 72.8840 \\ 9.90 \times 6.91 &= 68.4090 \\ 2.03 \times 0.37 &= 0.7511 \\ &= 142.0441 \end{aligned}$$

1階床面積 142.04 m²

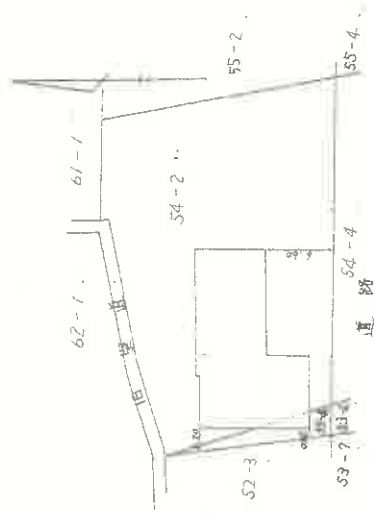
2階



求積

$$\begin{aligned} 7.88 \times 1.00 &= 7.8800 \\ 7.88 \times 4.92 &= 38.7696 \\ &= 46.6496 \end{aligned}$$

2階床面積 46.65 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者 北地家房屋調査士

縮尺 1/250

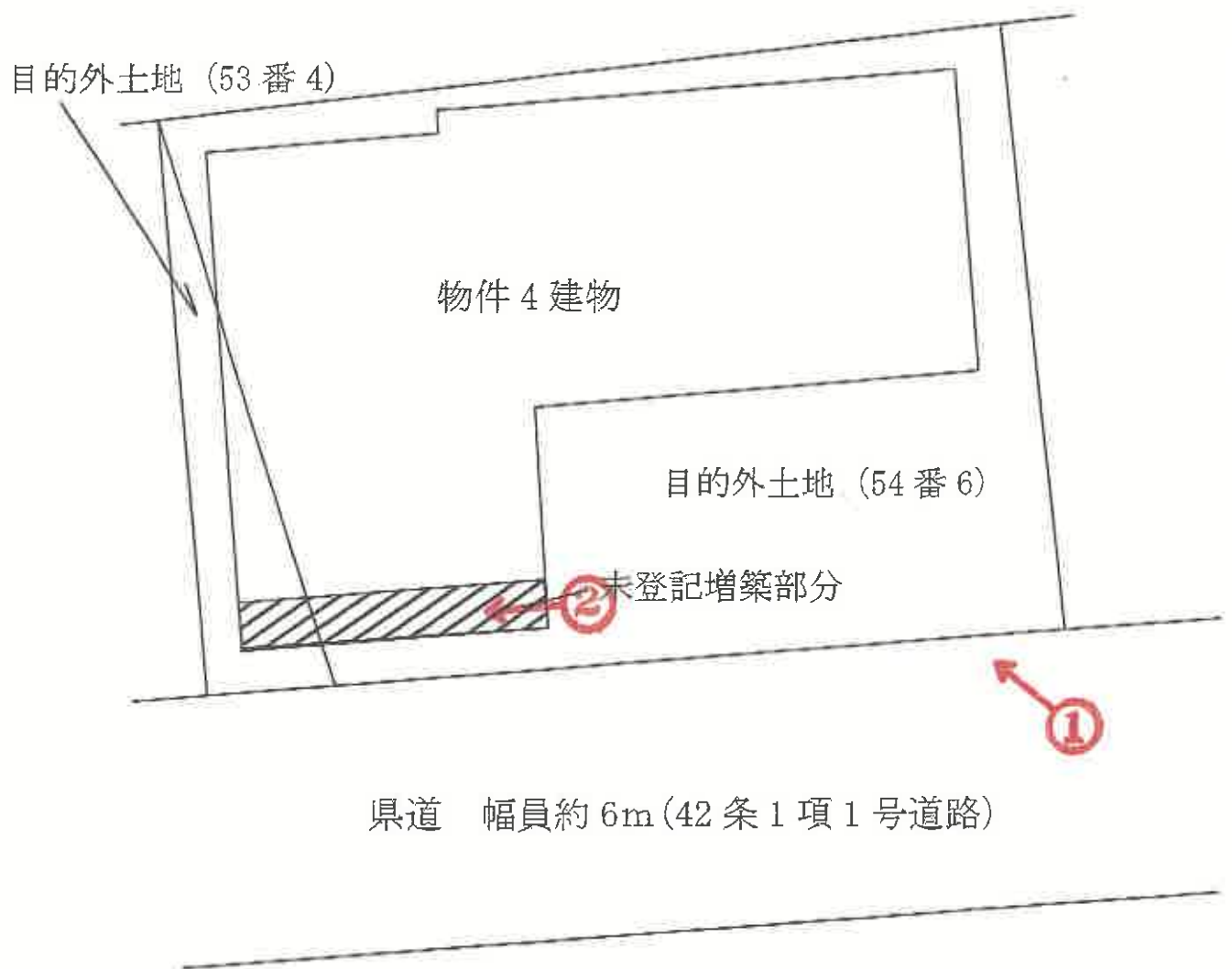
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(物件 4)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

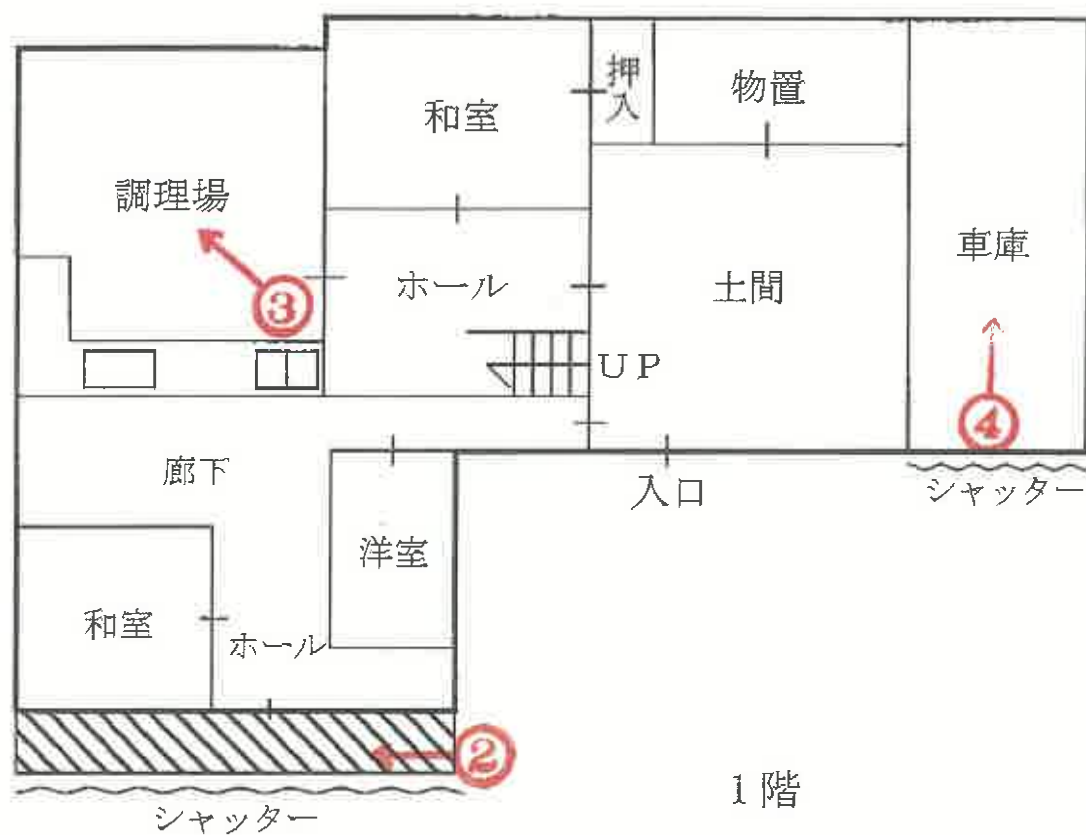


県道 幅員約 6m (42 条 1 項 1 号道路)

間取概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(物件 4)



令和7年(ケ)第10003号

(14枚目)

間取概略図

(物件 4)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



2 階

 未登記増築部分 約 23 m²



令和 7 年 (ケ) 第 10003 号

(15 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 7 年 (ケ) 第 10003 号
令和 7 年 6 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 18 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

(物件 4)

評価人 不動産鑑定士

齋藤 誠

第1 評価額

番 号	評 価 額
4	金780,000円

物件4の価格は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
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	・床面積：1階及び2階に増築部分が見受けられた。床面積の概要は以下のとおり。 1階 148.84㎡(約6.8㎡増築) 2階 64.76㎡(約23㎡増築) (合計)213.6㎡(約29.8㎡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

位 置 ・ 交 通	J R 福知山線 石生駅の北西方 約19 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅の周辺に農地が広がる農家集落地域	
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 —
画 地 条 件	規模 262.85 m ² の ほぼ整形地 間口約19m × 奥行約14m	
接面道路の状況	南側 約6m県道	
土地の利用状況	物件4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。	
借地契約内容	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	・ 現地実査や土地登記簿、地積測量図等の調査によると、物件4建物は53番4及び54番6土地を敷地(目的外土地)としているものと思料される。本件借地契約書によると、契約面積は87坪となっている。前記2筆(目的外土地)の合計は262.85m²と契約面積よりやや小さいが、現況より保守的に当該合計面積(262.85m²)に基づき借地に係る計算を行った。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

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46年12月18日 新築 経過年数 54 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・軽量鉄骨造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板等 内 壁 : クロス壁、ジュラク壁等 天 井 : ボード等 床 : タタミ、土間コンクリート等 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
現況用途等	現況用途 : 居宅・倉庫 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階及び2階が増築されている。(第3目的物件 参照) ・関係人の陳述によると、南側接面県道を介して対面に位置する物件3建物の敷地(目的外土地部分と思われる)に浄化槽が設置されており、物件3及び物件4建物共通の浄化槽として排水の処理が行われているとのことである。(附属資料：土地建物位置関係図参照)

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4の敷地）

契約に基づく土地利用の制約及び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
4の敷地	6,040	0.90	約 262.85	0.90	1,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（丹波(県)-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/㎡)
 $6,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 \div 6,040$

◇ 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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/106$

イ 個別格差：浄化槽の状況等 (0.90)

ウ 地 積：借地数量

エ 建付減価等：契約減価の有無とその程度、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4）

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
4	150,000	約 213.60	0.05	1,600,000

ウ 現価率

対象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(5%)程度と判定される。

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
4の敷地	1,290,000	0.20	借地権	260,000

(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
4	1,600,000	+260,000	1.00	0.70	0.60	780,000
一 括 価 格 (合 計)						780,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件自体に内在する特殊性（借地）、他の敷地の浄化槽を利用している点等より、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)-9)

所 在 : 丹波市青垣町文室字岩辻下ノ段43番2外

価 格 : 6,400円/㎡

位 置 : JR福知山線「石生」駅より道路距離18km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 588㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北側幅員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 : 一般住宅のほかに農地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4 : 2,457,066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 土地建物位置関係図
- 6 間取概略図
- 7 現況写真

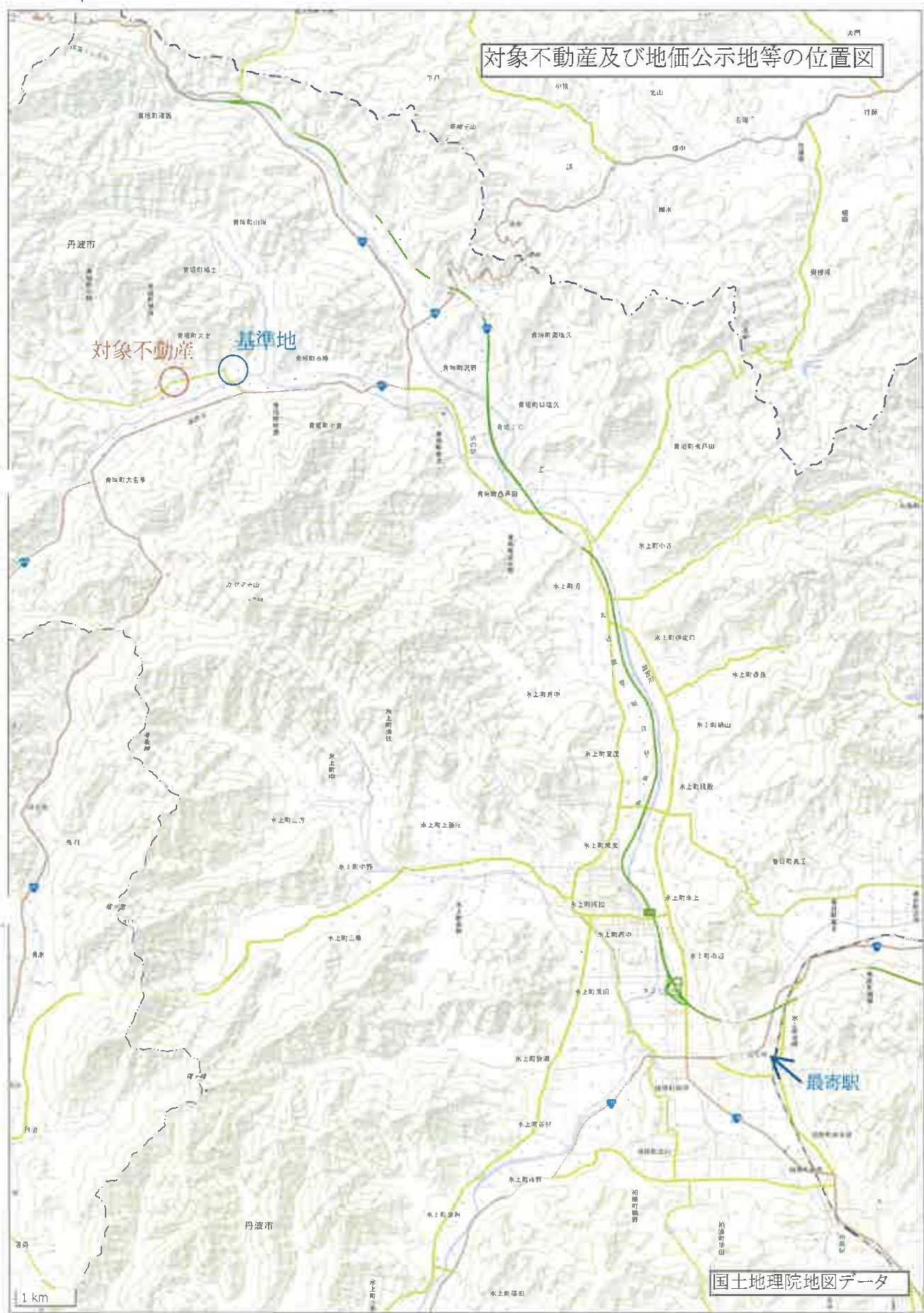
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 丹波市青垣町惣持字横次 |
| | 地 番 | 27番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 821平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市青垣町惣持字楮畑 |
| | 地 番 | 53番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 丹波市青垣町惣持字楮畑 53番地5 |
| | 家屋 番号 | 52番 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 97.53平方メートル |
| 4 | 所 在 | 丹波市青垣町惣持字楮畑 54番地2、53番地4 |
| | 家屋 番号 | 54番2 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 142.04平方メートル
2階 41.76平方メートル |



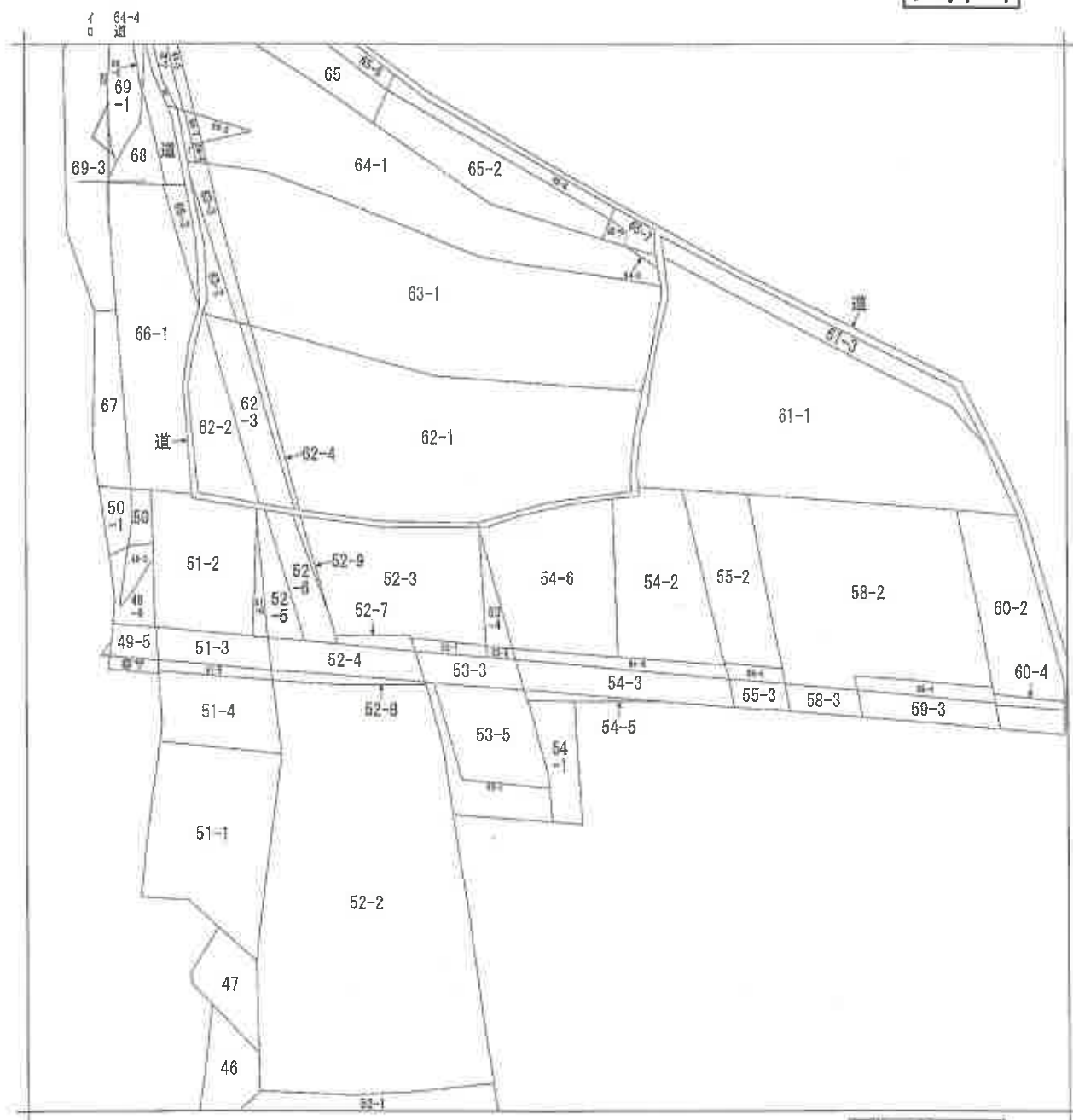
地理院地図 GSI Maps



※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



請求部	所在	丹波市青垣町惣持字椿畑				地番	54番6			
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		

登記年月日：昭和63年12月12日

412021

前 54-2 後・新

54番 54番6.54-2

地 積 測 量 図

土地の所在 伊波市 米上町番地町地積申請地

① 電 柱 (シガラ10661)

② 電 柱 (シガラ105)

求積(B)

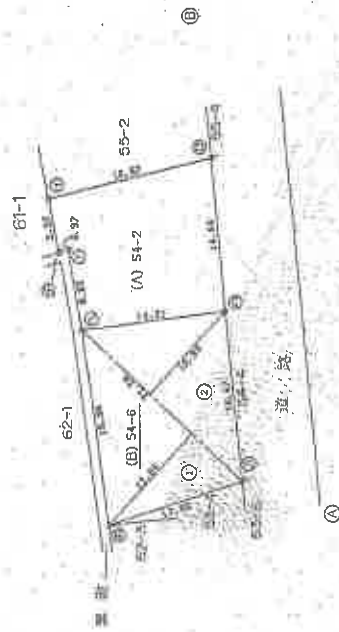
地 番	底 辺	高 さ	積 面 積
1	21.38	12.04	257.4152
2	21.38	10.94	233.8972
計			491.3124
1 / 2			245.6562
地 積			245.65 m ²

求積(A)

地 番	54-2
積 面 積	245.6562 = 86.7688
地 積	86.76 m ²

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

5-6-2-2



- ① ~ ③ 34.992
- ④ ~ ⑤ 29.534
- ⑥ ~ ⑦ 83.558
- ⑧ ~ ⑨ 61.215

界	境界線の種類
① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨	プラスチェック

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/1000

これは図面に記録されている内容を証明した表面である。
令和7年6月18日 神宮地方事務所 柏原支局

登記官

※本件敷地(目的外土地)に係る地積測量図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作 年 月 日

著作

人
蟲
母

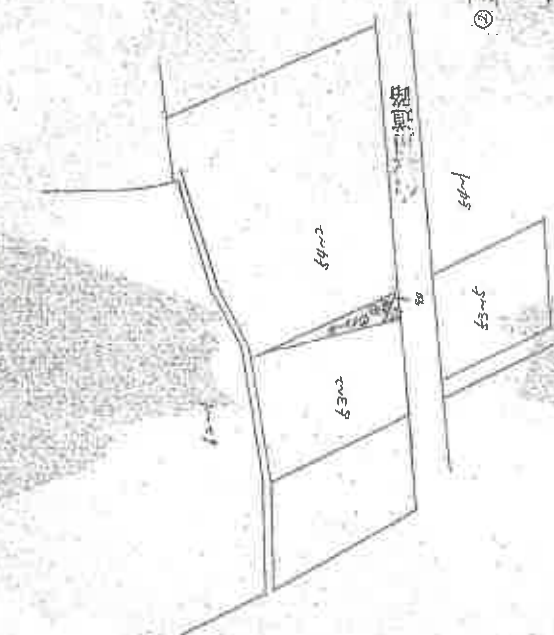
412017

地 址 在 此

新・後・43-前

地番 53-4 5306

土地の所在
米上郡青垣町想將



9.3

② 求積 $40 \times 25 = 1000$
 $40 \times 25 = 1000$
 $40 \times 25 = 1000$
 $40 \times 25 = 1000$

風 1

請求番号：7-1

※本件敷地(目的外土地)に係る地積測量図

登記年月日：昭和58年6月4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。
(神戸地方支務局相原支店蔵蔵)

令和6年11月12日

神戸地方支務局

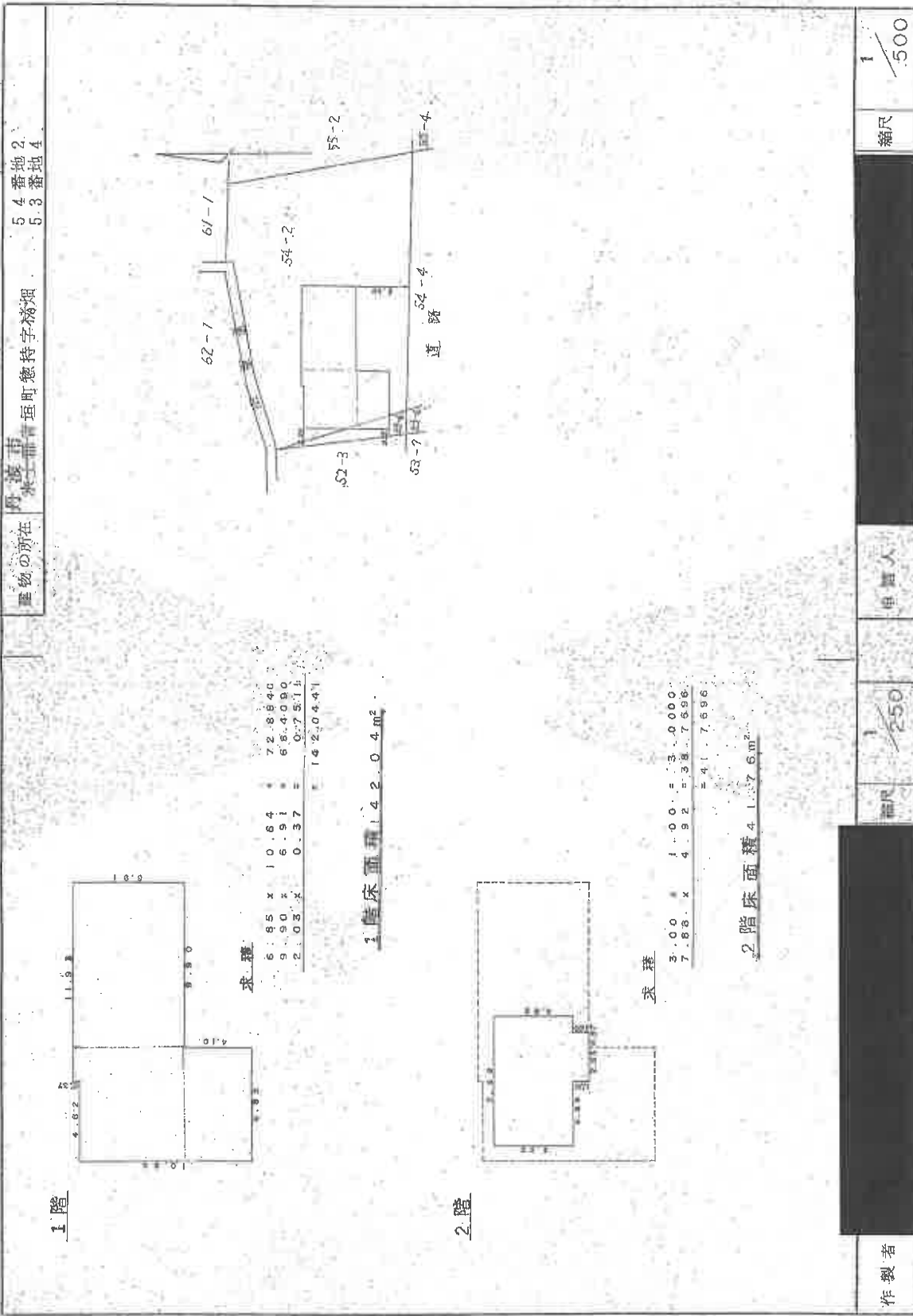
登記管

請求番号：10-3

各階平面図

54番2

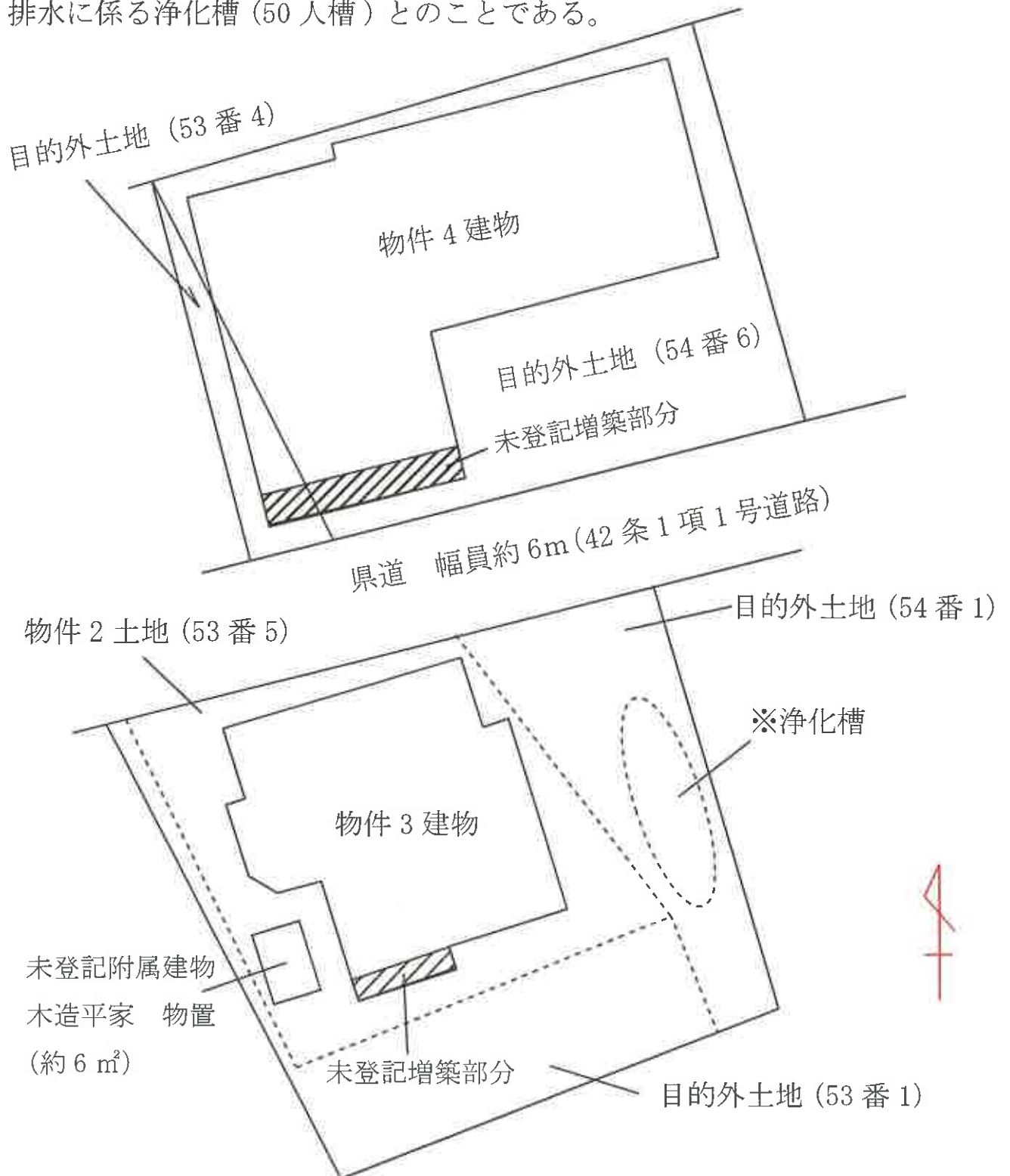
建築物図面 586.4



土地建物位置関係図

(物件 2 ～ 4)

※関係人の陳述によると、物件 3 及び 4 建物の排水に係る浄化槽 (50 人槽) とのことである。

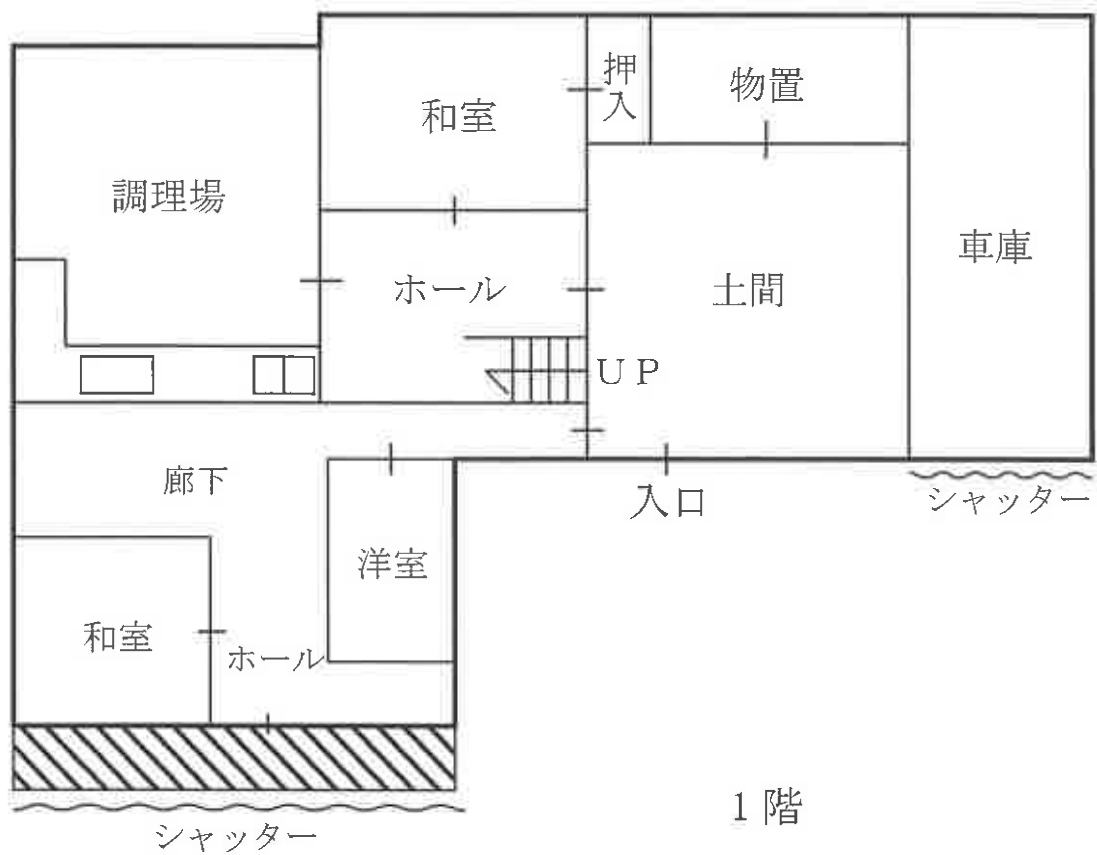


(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

物件 2 土地及び隣接する目的外土地 2 筆の筆界等は法務局に地積測量図の備付はなく不明瞭で、法務局備付の公図や市役所備付の地番図等を参考に作成した。

間取概略図

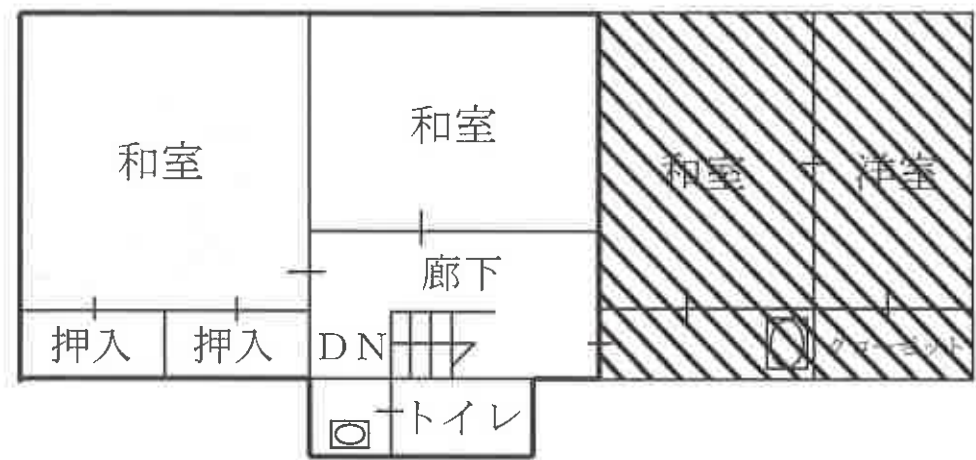
(物件 4)



 未登記増築部分 約 6.8 m²

間取概略図

(物件 4)



2 階



未登記増築部分 約 23 m²



現況写真

写真1(物件4, 目的外土地)



写真2(物件4, 目的外土地)

