

## 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 8年 3月24日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 8年 3月24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 丹波市氷上町稲継字橋詰  
地 番 174番  
地 目 宅地  
地 積 479.49平方メートル
- 2 所 在 丹波市氷上町稲継字橋詰 174番地  
家屋 番号 174番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 142.63平方メートル  
2階 93.14平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 54.28平方メートル  
2階 34.92平方メートル
- (現況)
- 種 類 物置, 居宅  
床 面 積 1階 約55.28平方メートル  
2階 34.92平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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  
なし

### 《 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 丹波市氷上町稲継字橋詰  
地 番 174番  
地 目 宅地  
地 積 479.49平方メートル
- 2 所 在 丹波市氷上町稲継字橋詰 174番地  
家屋 番号 174番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 142.63平方メートル  
2階 93.14平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 54.28平方メートル  
2階 34.92平方メートル
- (現況)
- 種 類 物置, 居宅  
床 面 積 1階 約55.28平方メートル  
2階 34.92平方メートル



令和7年(ヌ)第10006号  
令和7年11月12日受理  
令和7年12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 丹波市氷上町稲継字橋詰  
地 番 174番  
地 目 宅地  
地 積 479.49平方メートル
- 2 所 在 丹波市氷上町稲継字橋詰 174番地  
家屋 番号 174番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 142.63平方メートル  
2階 93.14平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 54.28平方メートル  
2階 34.92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稲継174番地														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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														
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 物置、居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約55.28平方メートル 2階 34.92平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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、東側及び南側で道路に接している。  
道路面、西側隣接地と区画された範囲と思われ、公図と概ね符合するものと思われる。  
物件2主たる建物の東側に消防ホース格納庫があった。
  
- 2 物件2建物について  
主たる建物について、目視の限り特段の損傷等は見受けられなかった。  
附属建物について、築後相当の年数が経っており、目視においても相応の劣化が認められた。

(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 (所有者の母)	<p>1 私は、所有者Aの母です。本件物件には、Aの妻、子、私が常時住んでいます。Aは1年くらい前に仕事の関係で他所に出て行っていますが、Aの荷物はありますし、Aの妻がAと連絡を取っていると思います。私も含めて、A家族が本件物件に住んでいます。</p> <p>2 住んでいて不具合箇所はありません。</p> <p>3 20年くらい前にこの辺り一帯が床上浸水の被害に遭いました。そのときに、修繕とリフォームをしました。主なリフォーム箇所は、プロパンガスをオール電化にし、ダイニング・リビングを一間にしたりしました。</p> <p>4 10年くらい前まで、小型犬を1匹室内で飼っていました。</p> <p>5 本件物件内で、事件、事故はありません。</p> <p>6 境界に争いはありません。</p> <p>7 周辺の道路は狭く、軽自動車ですりすり通行できる程度の道幅です。普通車の通行は困難です。</p>

(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11月19日(水) 15:15-15:35	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11月19日(水) 16:20-16:30	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12月1日(月) 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
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 1日 インターフォンを押し、ノックをしたが応答がなかったので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて主たる建物内に立ち入ったところ、2階にBが在宅していた。当職は、Bに対し、本件手続の趣旨を説明した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

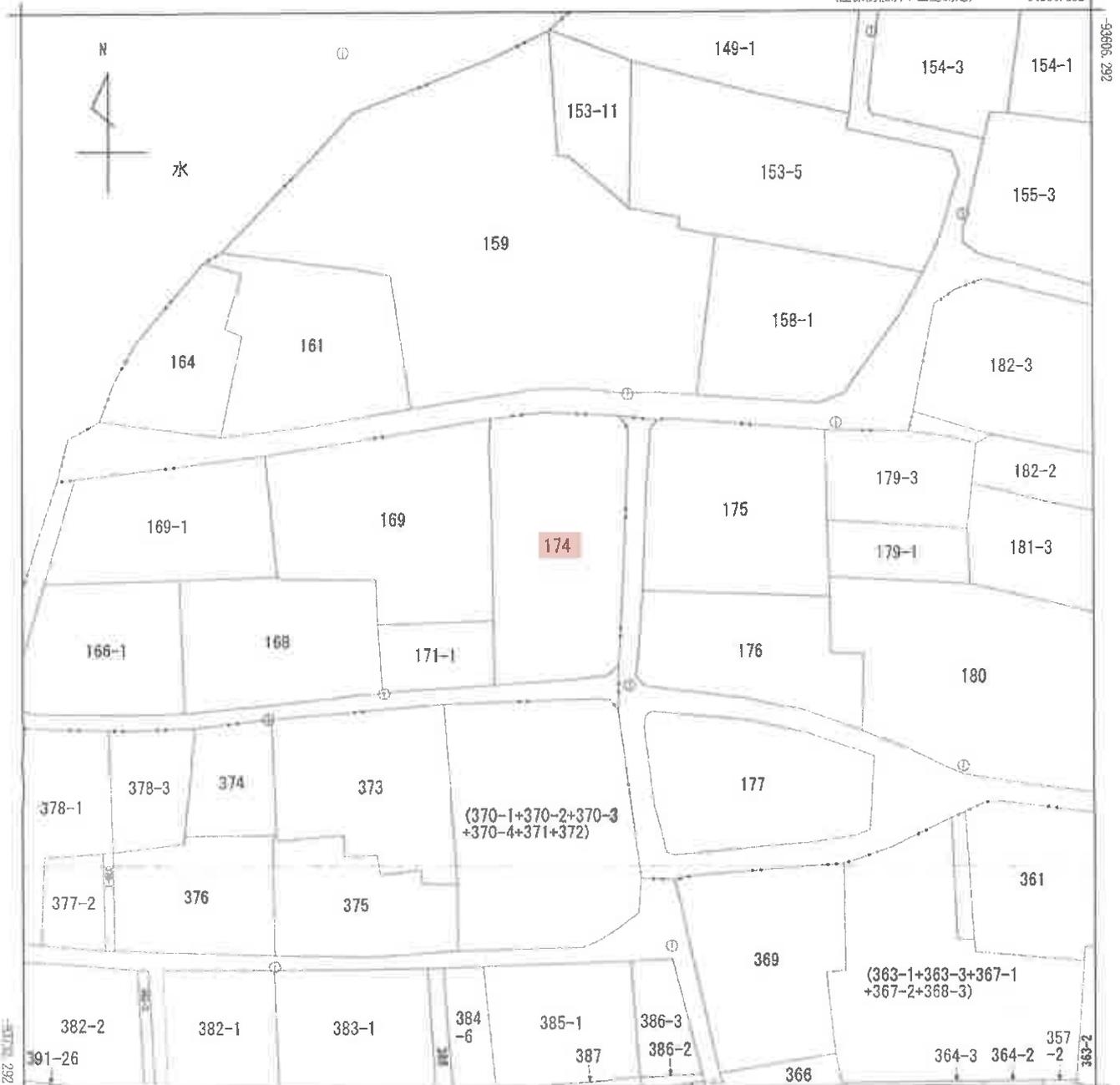
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

4 387

(座標値種別：図上測定)

+64280.352



+64155.352 (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。

地番区域見出し  
水上町稲継

請求部分	所在 丹波市水上町稲継字橋詰				地番	174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				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11月19日  
神戸地方法務局柏原支局

請求番号：28-1  
(1/1)

登記官



( 6 枚目)

公用

登記年月日：平成23年11月30日

公用

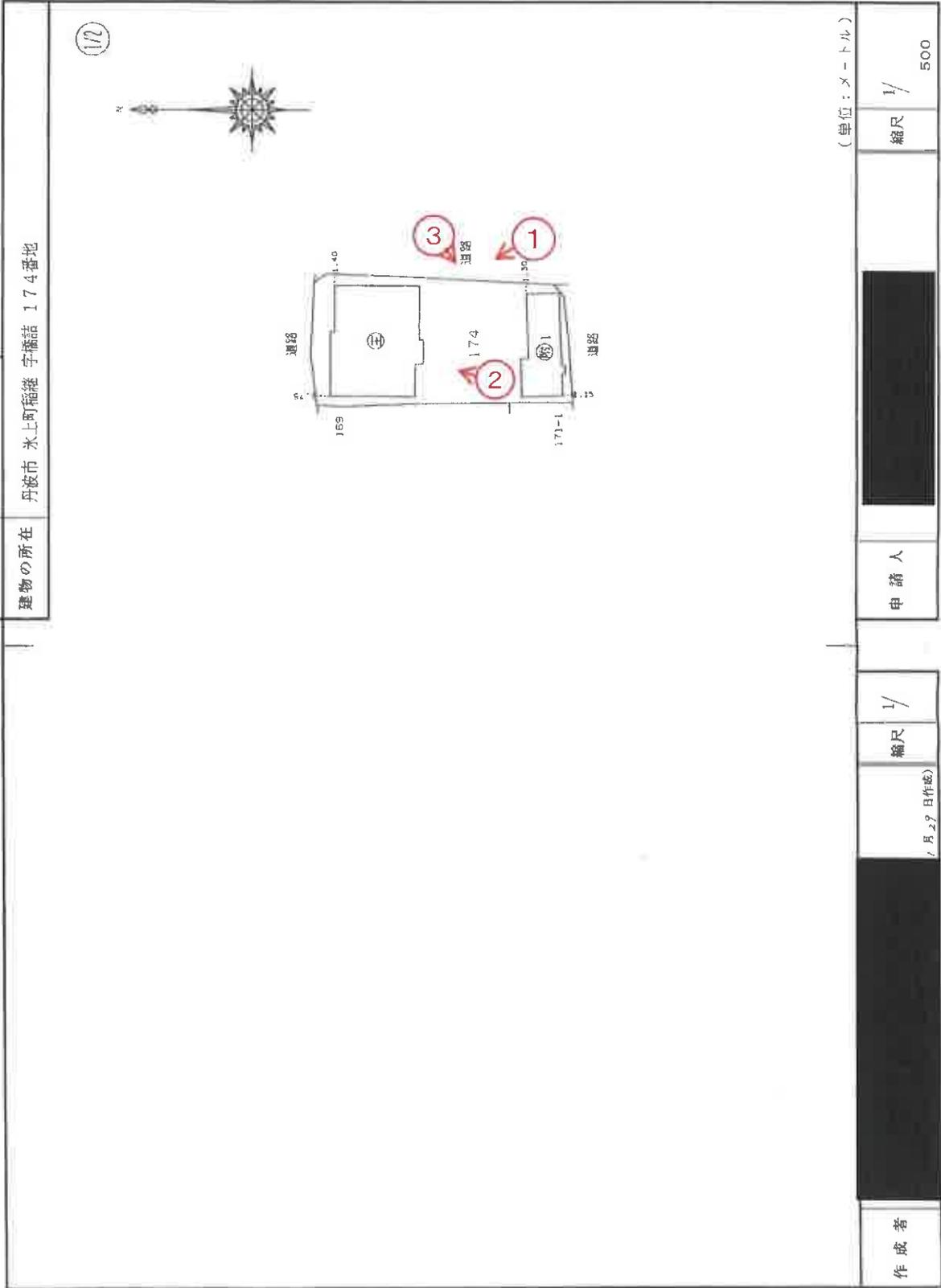
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年11月19日 青戸地方気象局相原支局

製図者

( 7 枚目)

各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号	174番
建物の所在	丹波市氷上町稲穂 字橋詰 174番地



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

(単位：メートル)

作成者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
(捺印/署名) F	1/	1/		1/ 500
		1 月 2 9 日 作成		

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

(1/2)

請求番号：28-2

登記年月日 平成23年11月30日

表用

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。  
令和7年11月19日 神戸地方支務局相原支局 登記官

建物図面

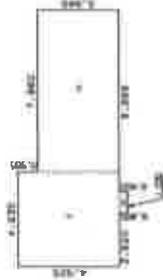
174番

丹波市永上町稲継字橋詰174番地

各階平面図

附属建物 符号1

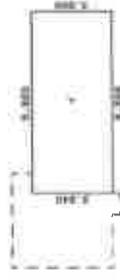
1階



求積表

イ	4.925 x 4.635	=	22.827375
ロ	0.400 x 1.030	=	0.412000
ハ	7.850 x 3.940	=	31.047200
ニ			54.286575
床面積			54.28 m <sup>2</sup>

2階

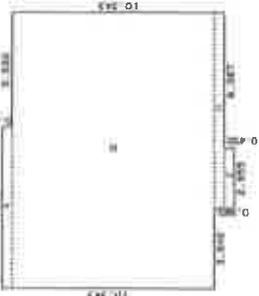


求積表

イ	8.665 x 3.940	=	34.928100
ロ			34.928100
床面積			34.92 m <sup>2</sup>

主である建物

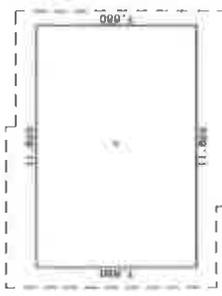
1階



求積表

イ	0.493 x 7.890	=	3.884840
ロ	13.462 x 9.850	=	132.600700
ハ	0.493 x 9.522	=	4.694346
ニ	0.492 x 2.955	=	1.453860
床面積			142.633746
床面積			142.63 m <sup>2</sup>

2階



求積表

イ	11.820 x 7.890	=	93.141600
ロ			93.141600
床面積			93.14 m <sup>2</sup>

(単位：メートル)

作成者

年月日作成

縮尺 1/

250

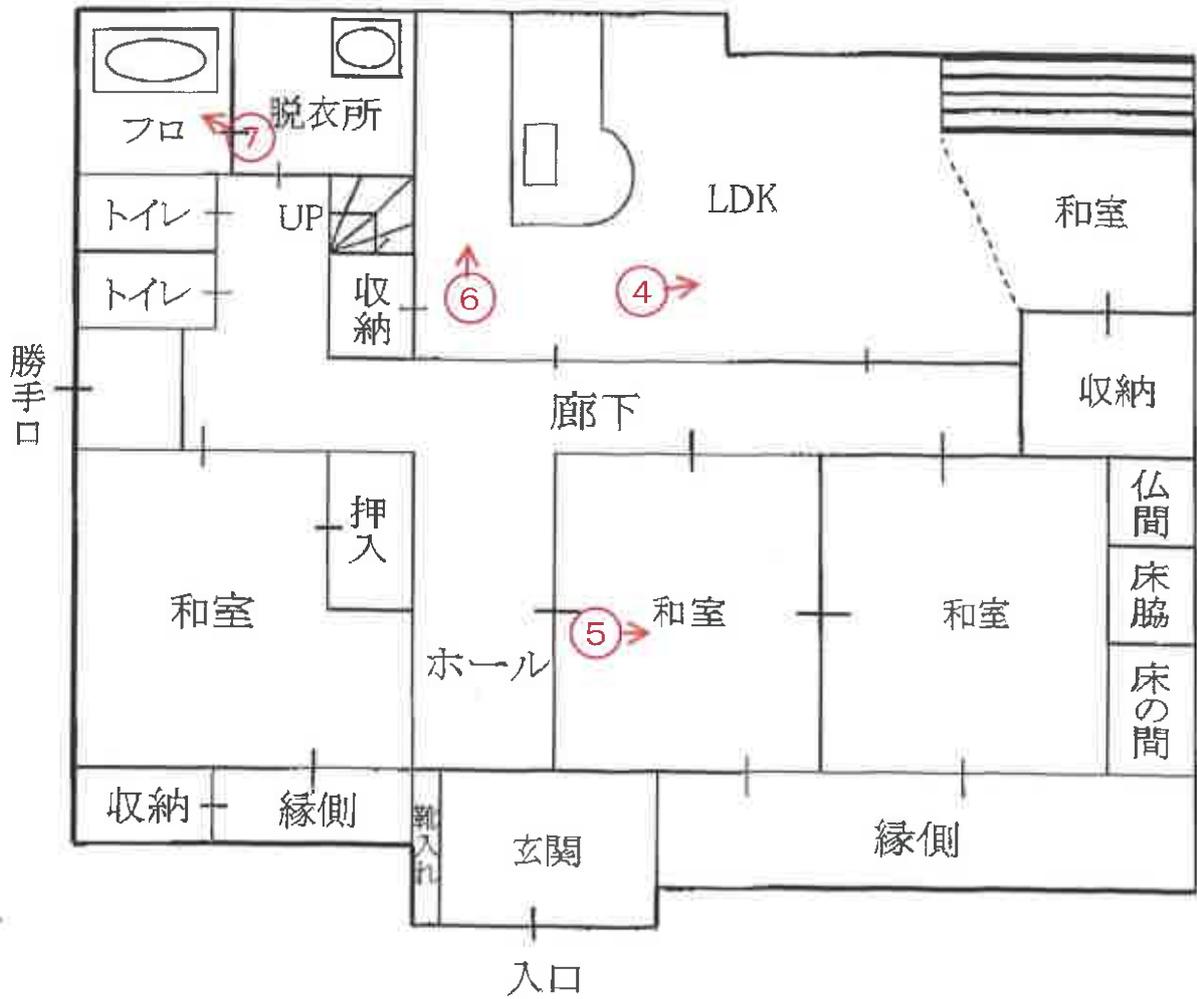
申請人

縮尺 1/

250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

間取概略図  
(主である建物)

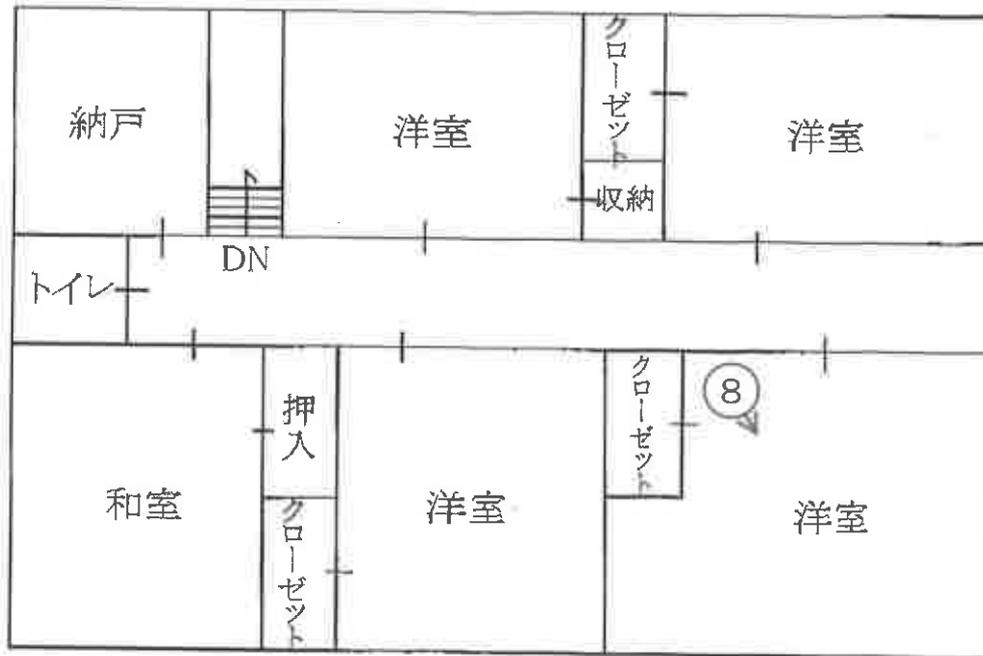


1階



令和7年(ヌ)第10006号

間取概略図  
(主である建物)



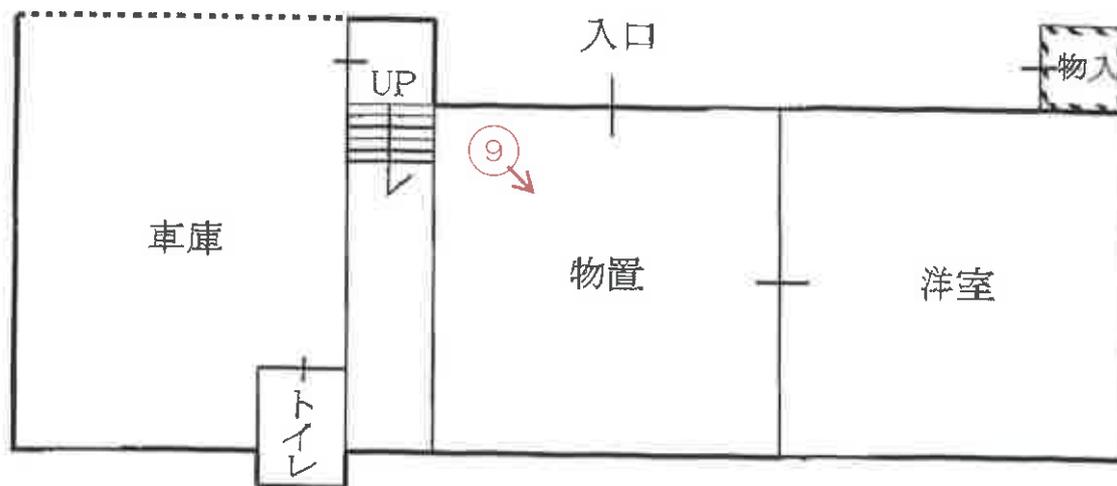
2階



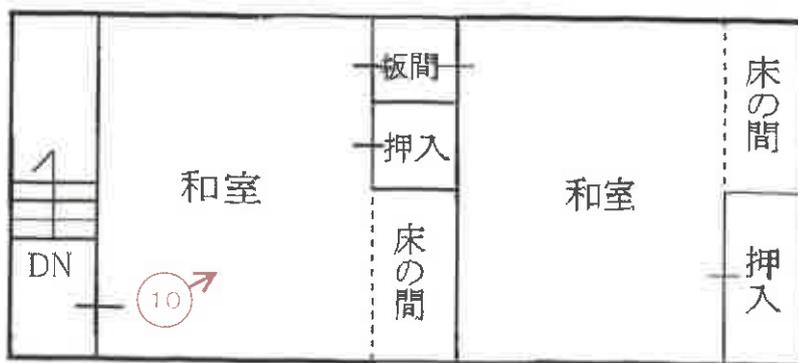
令和7年(ヌ)第10006号

(10枚目)

# 間取街略図 (附属建物(符号1))



1階



2階



未登記増築部分 約1 m<sup>2</sup>

令和7年(ヌ)第10006号

①



②



( 12 枚目 )

3



4



15



6



( 14 枚目 )



7



8



9



10

令和 7 年 ( 又 ) 第 10006 号  
令和 7 年 12 月 1 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 4 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3,220,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,550,000円
物件2(建物)	金1,670,000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き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 地目積	物件目録記載のとおり										
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・附属建物の種類：物置、居宅</li> <li>・附属建物の床面積：1階部分が増築されている。概要は以下のとおり。</li> </ul> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">1階</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">約55.28㎡</td> <td style="width: 80%;">(約1㎡増築)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2階</td> <td style="text-align: right;">34.92㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">(計)</td> <td style="text-align: right;">約90.20㎡(約1㎡増築)</td> </tr> </table>	1階	約55.28㎡	(約1㎡増築)	2階	34.92㎡		(計)		約90.20㎡(約1㎡増築)
1階	約55.28㎡	(約1㎡増築)										
2階	34.92㎡											
(計)		約90.20㎡(約1㎡増築)										
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 福知山線 石生駅の西方 約2.7 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	加古川、高谷川の間に位置する狭小な街路が配置された集落に中規模一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 479.49 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地 東側市道接面間口約30m 奥行約15m	
接面道路の状況	北側 約2.5m市道 東側 約2.2m市道 南側 約2.3m市道	(建築基準法第42条2項道路) (建築基準法第42条2項道路) (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、西側隣接地との境界等不明瞭な点は否めないが、三方を市道で囲まれており、その範囲は概ね把握できる状況であった。現地概測するに、その形状等は法務局備付の公図に概ね一致するものと思料される。</li> <li>関係人の陳述によると、実査時から20年ほど前に本物件の周辺一帯が床上浸水の被害に遭ったとのことである。</li> </ul>	

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2年8月1日 新築 経過年数 35 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 : かわらぶき 外 壁 : 板貼等 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 : オール電化
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	やや劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・附属建物 (符号1) の概要は以下の通りである。 種類 : 物置、居宅 構造 : 木造かわらぶき 2 階建 床面積 : 1 階 約55.28㎡ (登記簿より約1㎡増築)           2 階 34.92㎡           (計) 約90.20㎡ (登記簿より約1㎡増築) ※登記簿によると昭和48年新築であり、全体的に老朽化が見受けられた。</li> <li>・関係人の陳述によると、実査時から10年ほど前まで小型犬1匹室内で飼っていたとのことである。</li> </ul>

## 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	11,000	0.97	479.49	0.90	4,600,000

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)

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/㎡)  
 $11,600 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \doteq 11,000$

◇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  
 $100/110 \times 100/95 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 100/105$

イ 個別格差：三方路、セットバック等 (0.97)

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(主)	150,000	235.77	0.05	1,770,000
2(附)	120,000	約 90.20	0.03	320,000
				計 2,090,000

ウ 現価率

- ・主である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
- ・附属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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,600,000	0.30	法定地上権	1,380,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,600,000	-1,380,000		0.80	0.60	1,550,000
2	2,090,000	+1,380,000	1.00	0.80	0.60	1,670,000
一括価格(合計)						3,220,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 狭小な街路の配置された集落にあって車両交通の点で利便性が劣り、また当該集落が二つの河川に挟まれた位置にあって過去に被害を受けた経緯もあり水害のリスクも懸念され、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)  
所 在 : 丹波市氷上町谷村字町西1568番  
  
価 格 : 11,600円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR福知山線「石生」駅より道路距離4.9km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 515m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 東側幅員4.7m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)  
物件1 : 3,539,595円  
物件2(主である建物) : 4,862,025円  
物件2(附属建物) : 1,103,978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 間取概略図
- 5 現況写真

以 上

## 物件目録

- |   |        |                                   |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在    | 丹波市氷上町稲継字橋詰                       |
|   | 地 番    | 174番                              |
|   | 地 目    | 宅地                                |
|   | 地 積    | 479.49平方メートル                      |
| 2 | 所 在    | 丹波市氷上町稲継字橋詰 174番地                 |
|   | 家屋 番号  | 174番                              |
|   | 種 類    | 居宅                                |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき2階建                        |
|   | 床 面 積  | 1階 142.63平方メートル<br>2階 93.14平方メートル |
|   | (附属建物) |                                   |
|   | 符 号    | 1                                 |
|   | 種 類    | 物置                                |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき2階建                        |
|   | 床 面 積  | 1階 54.28平方メートル<br>2階 34.92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。

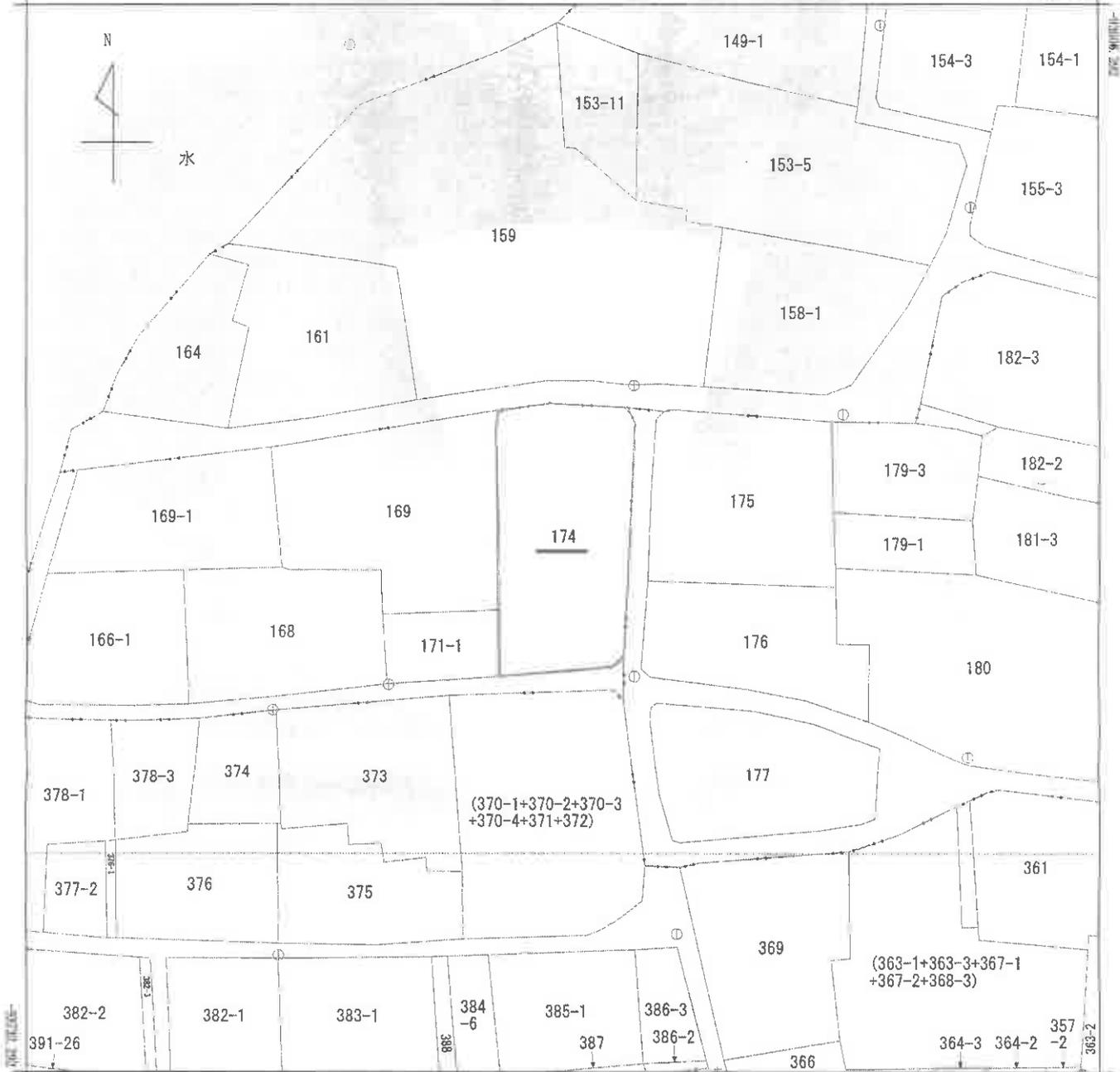
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

4 387

(座標値種別：図上測定)

+64280.352



+64155.352 (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  
氷上町稲継

請求部分	所在	丹波市氷上町稲継字橋詰				地番	174番		
出方尺	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				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10月3日  
神戸地方務局柏原支局  
登記官

請求番号：7-1  
(1/1)



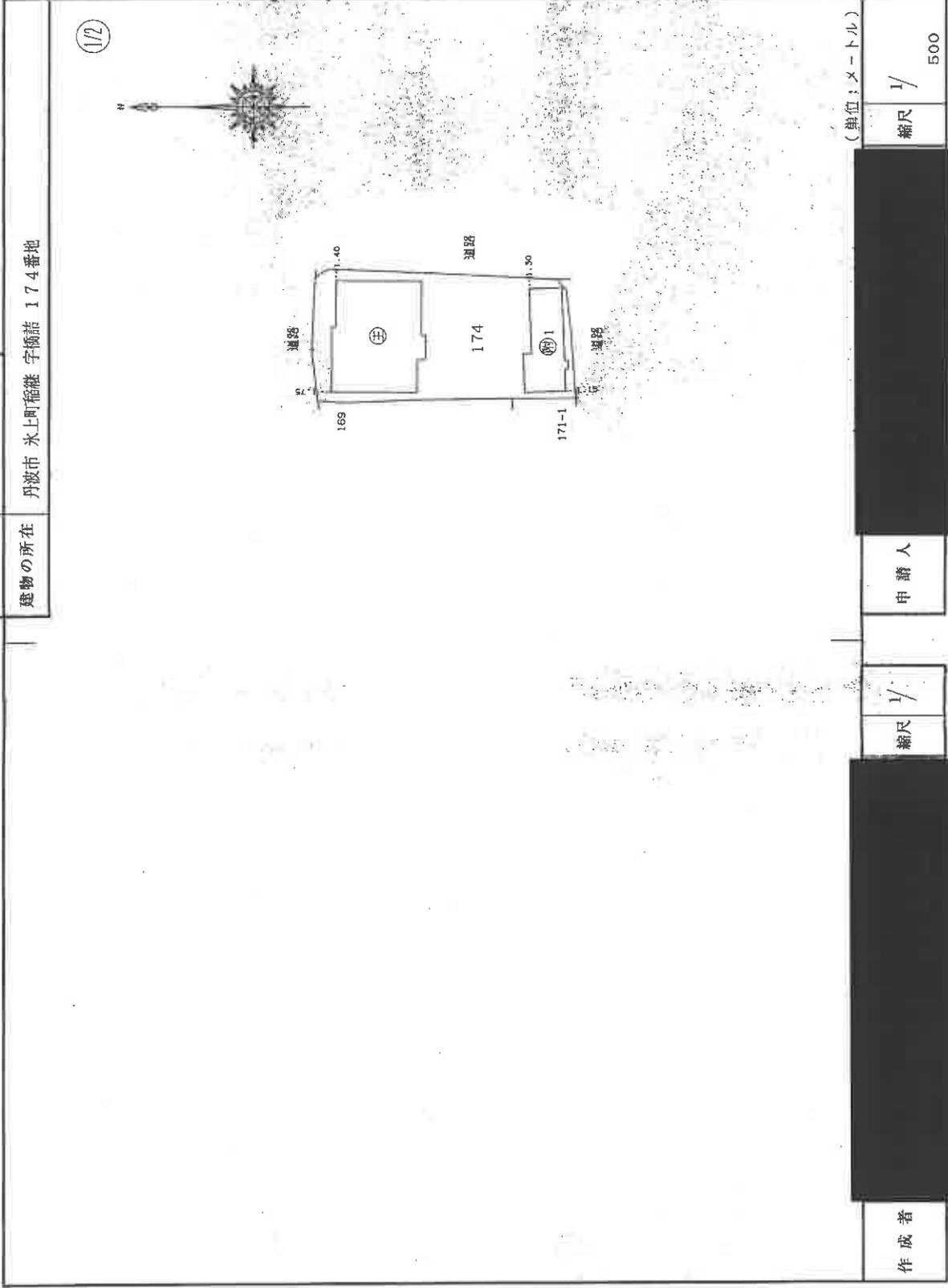
登記年月日：平成23年11月30日

建築物図面図

家屋番号  
174番

建築物の所在  
丹波市氷上町稲継字橋詰174番地

各階平面図



申請人

縮尺 1/

作成者

(封印)

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10月3日 神戸地方支庁相模支局

登記官

登記年月日：平成23年11月30日

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10月3日 神戸地方支務局相原支局 登記官

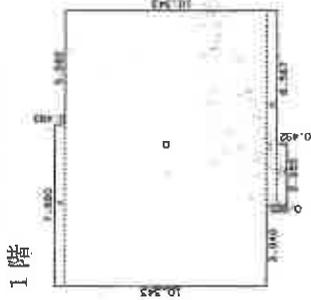
各階平面図

家屋番号 174番  
建物の所在 丹波市氷上町稲継字橋詰 174番地

建物各階平面図

主である建物

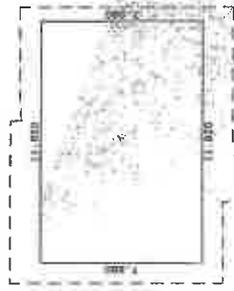
1階



求積表

イ	0.493 X 7.880	=	3.884840
ロ	13.462 X 9.850	=	132.600700
ハ	0.493 X 9.522	=	4.684346
ニ	0.492 X 2.955	=	1.453860
計			142.635746
延面積			142.63 m <sup>2</sup>

2階



求積表

イ	11.820 X 7.880	=	93.141600
計			93.141600
延面積			93.14 m <sup>2</sup>

附属建物 符号1

1階



求積表

イ	4.925 X 4.635	=	22.827375
ロ	0.400 X 1.030	=	0.412000
ハ	7.880 X 3.940	=	31.047200
計			54.286575
延面積			54.28 m <sup>2</sup>

2階



求積表

イ	8.665 X 3.940	=	34.928100
計			34.928100
延面積			34.92 m <sup>2</sup>

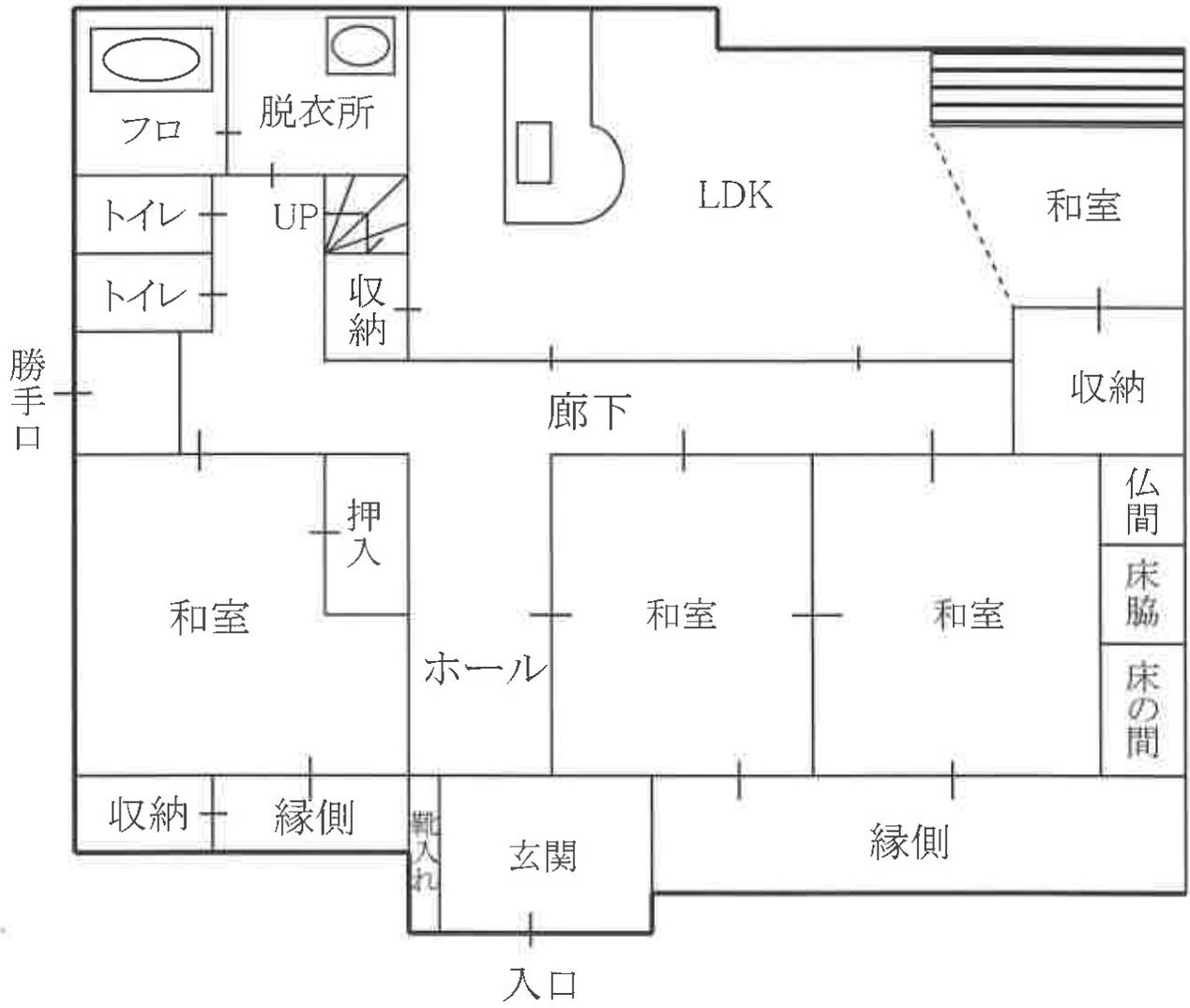
(単位：メートル)

作成者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

# 間取概略図

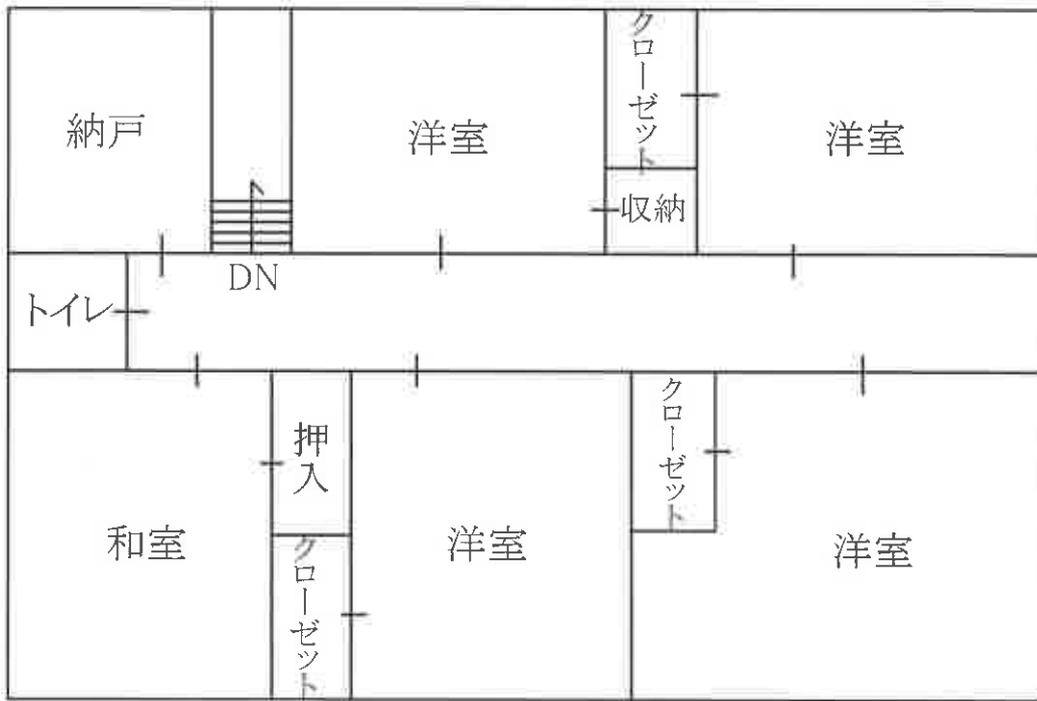
(主である建物)



1階



間取概略図  
(主である建物)

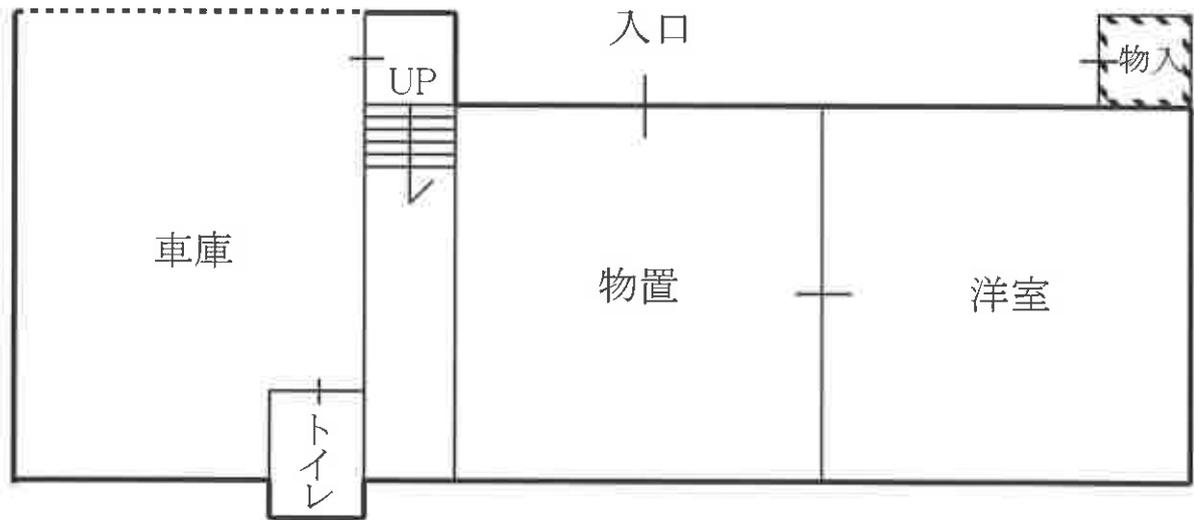


2階

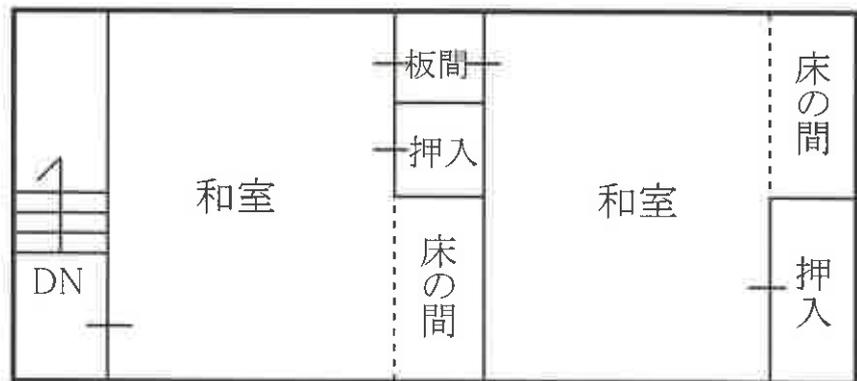


# 間取街略図

(附属建物(符号1))



1階



2階



未登記増築部分 約 1 m<sup>2</sup>



# 現況写真

写真1



写真2

