

## 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 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 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

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

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 約107.53平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造平家建

床 面 積 約6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2, 3】

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2, 3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

隣地(地番53番1及び地番54番1)との筆界等が不明瞭である。

### 《 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 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

(現況)

種 類 居宅  
床 面 積 約107.53平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造平家建  
床 面 積 約6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2、物件3)

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

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 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       |

不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	未実施										
土地	物件 2										
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件）										
形状	<input 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 checked="" 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											
建物	物件 3										
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 checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階：約 107.53㎡（未登記増築部分約 10㎡あり）										
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある         { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：木造平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約 6㎡</td> </tr> </table>			{	種類：物置		構造：木造平家建		床面積：約 6㎡		
{	種類：物置										
	構造：木造平家建										
	床面積：約 6㎡										
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（） 上記の者が本建物に動産類を残置したまま空き家として利用し占有している <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（3枚目）」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;"> <tr> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center;">支部</td> <td style="text-align: center;">年（）第</td> <td style="text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">[保管開始日</td> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	年（）第	号	[保管開始日	年	月	日
地方裁判所	支部	年（）第	号								
[保管開始日	年	月	日								
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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 本件物件の占有状況について、物件3建物には亡Cの表札の表示はなかったが、関係人の陳述及び立入調査の結果から、第三者の占有の可能性はないと思われたため、2枚目のとおりと判断した。
- 2 物件2土地について
- (1) 物件2土地は物件3建物の敷地となつてはいるが、隣接地(地番53番1及び地番54番1)とともに物件3建物の敷地として一体利用されている。
- なお、地番53番1及び地番54番1は平成10年頃に亡Cが購入しているところ、農地法第5条許可の許可(転用するための権利移転)を受けている。
- (2) 物件2土地は北側にある幅員約6mの県道(建築基準法第42条1項1号道路)と接面している平坦地である。
- 3 物件3建物について
- (1) 物件3建物の室内の状況について、目視で確認した限りでは各部屋に動産類は残置されていたので詳細は確認できなかったが、各部屋の床はゆるく感じられた。(2) 1階和室のたたみは黄色く変色していた。(3) 各部屋の和室の畳が変色し、いたみが散見された。(3) 東側の縁側の天井に雨漏りあとが確認できた。その他、経年劣化相当の汚れやしみ等はあると思われる。
- (2) 物件3建物の西側付近に倉庫(未登記附属建物)があり、動産類が残置してあった。
- 4 浄化槽について
- (1) 関係人の陳述によれば、物件3建物の浄化槽は隣接地(地番54番1)の土地に設置されているとのことなので、物件2土地の敷地内に設置されているわけではないので注意を要する。
- (2) 浄化槽の使用にあたっては、維持費用、保守点検、清掃、検査等を確認した方が望ましいと思われる。

(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
■近隣住民	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件2土地及び物件3建物は、亡Cさんのご両親(亡A及び亡B)が居住していたと思います。</li> <li>2 今は空き家だと思っています。</li> </ol>
■D(亡Cの親族)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件2土地及び物件3建物について <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) タバコは吸っていません。</li> <li>(2) ペットは飼育していません。</li> <li>(3) 過去に事件又は事故はありません。</li> <li>(4) 亡Cの両親(亡A及び亡B)が住んでいましたが、亡くなった後もお風呂で使用していました。</li> <li>(5) 未登記増築部分の場所はどこかという質問については、トイレが外にあったのを10年ほど前にトイレを室内に作ったので、そのあたりが増築した部分だと思っています。</li> <li>(6) 玄関を広げた際に部屋を小さくしました。</li> <li>(7) 15年ほど前に物件3建物の屋根の瓦をかえました。</li> <li>(8) 物件3建物の東側に接骨鍼灸院の看板があります。これは頼まれたので、看板を設置しただけです。</li> </ol> </li> <li>2 浄化槽について <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 物件3建物の東側のコンクリートの部分(地番54番1)の下には、浄化槽があり、たしか50人槽だったと思います。</li> <li>(2) 浄化槽は、物件3建物と物件4建物(事件番号:令和7年(ケ)第10003号 物件4:家屋番号54番2)の排水をひとつの浄化槽で処理しています。</li> <li>(3) 青垣町は下水道がないので、丹波市にある浄化槽管理組合に毎年30,000円程度は払っていたと思います。</li> </ol> </li> </ol>
■一般社団法人丹波市浄化槽管理組合担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 浄化槽は総容量23.9m<sup>3</sup>で、45人槽だと思われます。</li> <li>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。</li> <li>3 平成10年設置の浄化槽です。</li> <li>4 当組合は維持管理を担当しています。</li> <li>5 浄化槽は点検や検査等が必要なので、注意してください。</li> </ol>
■丹波市生活環境部環境課	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 丹波市は、浄化槽の維持管理が担当です</li> <li>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。</li> </ol>
■兵庫県丹波県民局民室環境課	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

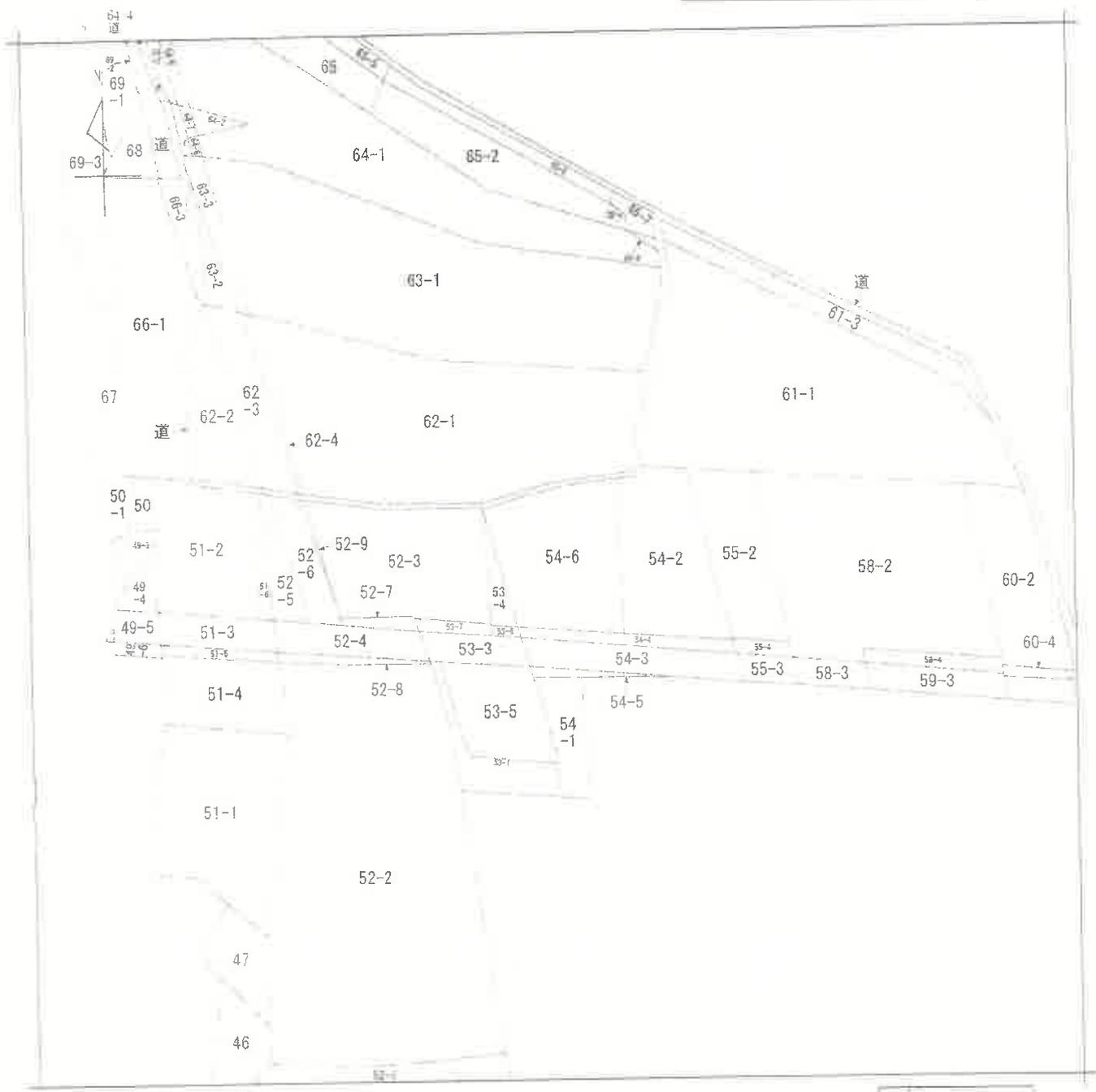
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 11:55-12:20	物件所在地	外観確認、写真撮影、近隣住民から事情聴取、通知書及び照会書を投函
R7年6月4日(水) 13:30-13:40	神戸地方法務局 柏原支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R7年6月18日(水) 13:45-14:15	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) 16:50-16:58	執行官室	D(亡Cの親族)から占有状況等について事情聴取(電話・発信)
R7年6月19日(木) 15:02-15:22	執行官室	D(亡Cの親族)から増改築等について事情聴取(電話・受信)
R7年6月20日(金) 16:21-16:27	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) 16:39-16:43	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)
<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の立会いの下、解錠技術者が解錠し、建物内に立ち入った。</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

(5枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



※ 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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

青垣町惣持

請求部	所在	丹波市青垣町惣持字諸畑			地番	54番6		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は 標高記号	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

(6枚目)

1/1

登記年月日：昭和48年4月4日

前 53-4 後・新

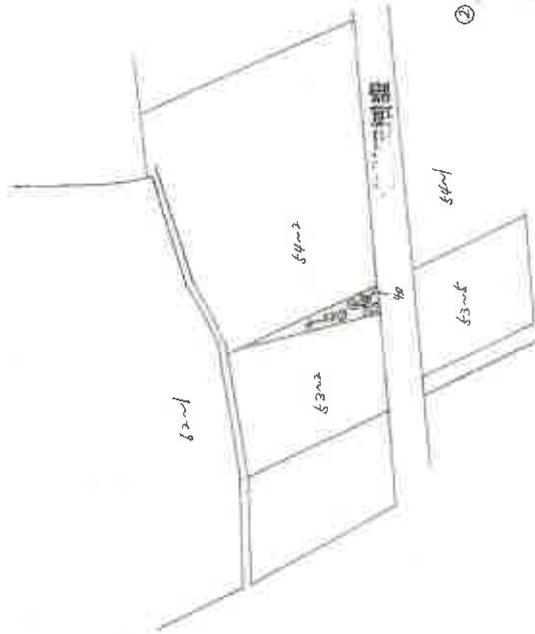
地番 53-4・53の6

土地の所在 丹波市 赤上郡青垣町惣持字楮畑

412017

地積測量図

正



53-6

②

面積	62.00	63.00	64.00	63.00
計	252.00			
地積	= 252.00 ㎡			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/600

# 土地建物位置関係図

(物件 2 ~ 3)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



(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。

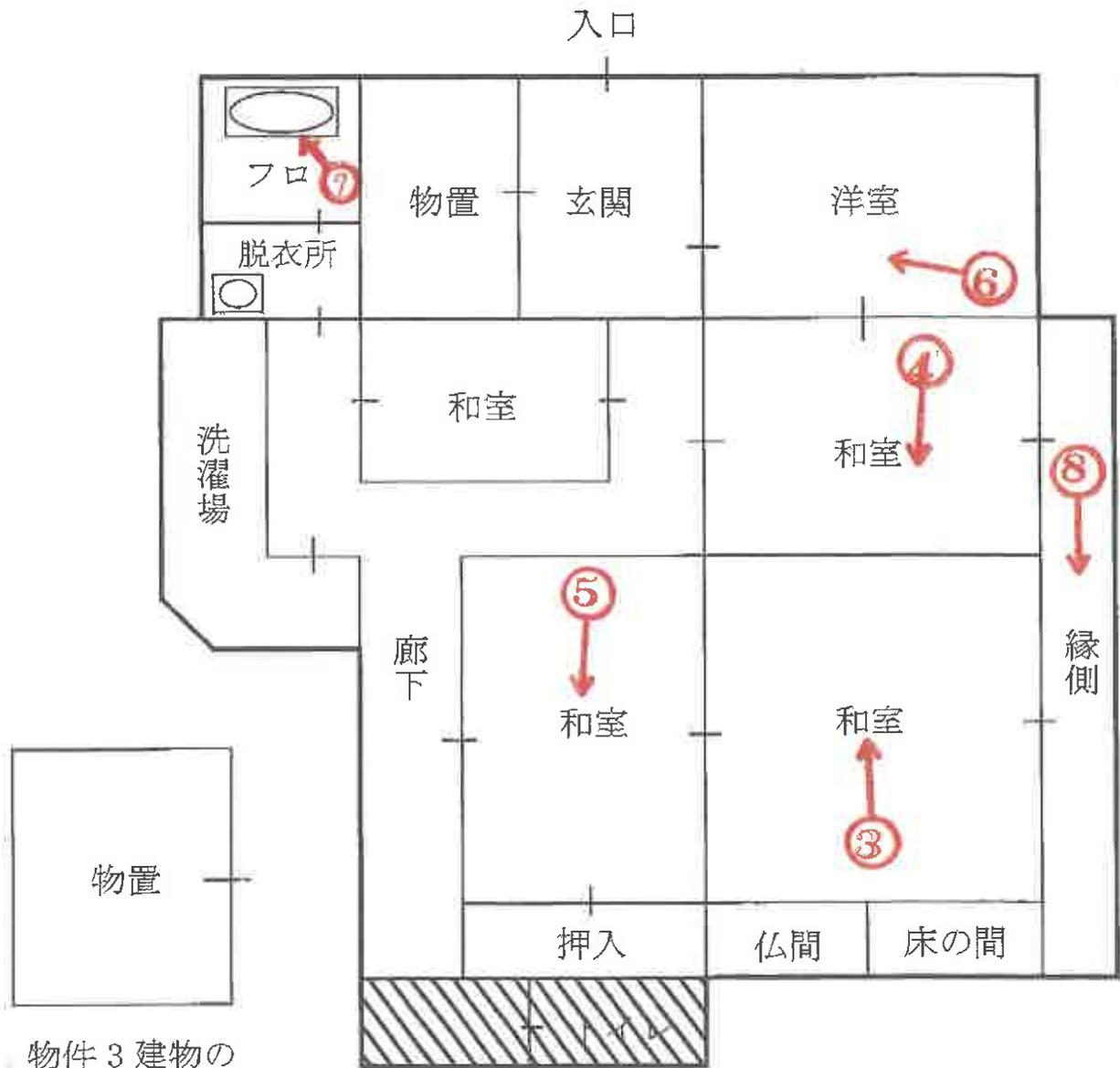
令和 7 年 (ケ) 第 10003 号

( 8 枚目 )

# 間取概略図

(物件 3)

(+○は写真番号および撮影位置・方向)



物件 3 建物の  
未登記附属建物  
(木造平家)

物件 3 建物 (平家)

 未登記増築部分 (主な増築部分を表示。関係人の陳述によるとトイレ部分以外の玄関付近にも増築部分があると思われるが詳細は不明。増築部分の合計約 10 m<sup>2</sup>)

令和 7 年 (ケ) 第 10003 号

(9 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

(12枚目)



⑦



⑧

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2、3)

評価人 不動産鑑定士

齋藤 誠

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金880,000円	
内 訳 価 格	
物件2(土地)	金340,000円
物件3(建物)	金540,000円

- 1 一括価格は、物件2・3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
2	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部増築されている。床面積の概要は以下のとおり。</li> </ul> 1階 107.53㎡(約10㎡増築)
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>物件2は目的外土地2筆(53番1及び54番1)と一体化して物件3建物の敷地として利用されている。</li> </ul>			

#### 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2)

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の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 210.9 m <sup>2</sup> の ほぼ台形地	
接面道路の状況	南側 約6m県道	
土地の利用状況等	物件2は目的外土地2筆(53番1及び54番1)と一体化して物件3建物の敷地として利用されている。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件2土地は目的外土地である53番1及び54番1の土地と共に一体化して物件3建物の敷地として利用されている。各々の筆界等については不明瞭である。</li> <li>目的外土地(53番1及び54番1)について、農業委員会における調査によると、当該2筆に係る農地法5条許可が平成10年頃取得されているとのことである。</li> <li>目的外土地部分に浄化槽が設置されていると思われ、関係人の陳述によると、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)</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等 ( 物件 3 )

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 ( 登記記載) 築年不詳</p> <p>( 市役所における調査によると、昭和36年より以前に建築されたものと思われるが、詳細は不明)</p> <p>※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。</p>
仕 様	<p>構 造 : 木造</p> <p>屋 根 : 瓦葺</p> <p>外 壁 : 塗り等</p> <p>内 壁 : クロス壁等</p> <p>天 井 : ボード等</p> <p>床 : フローリング、タタミ等</p> <p>設 備 : 特にない</p> <p>そ の 他 : 特にない</p>
床面積 ( 現況 )	目的物件記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途 : 居宅</p> <p>間取り : 附属資料間取概略図のとおり</p>
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	<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>・一部増築されている。( 第 3 目的物件 参照)</li> <li>・物件3建物は築後相当の年数が経過しており、老朽化が全体的に見受けられた。</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2)

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
2	6,040	0.88	210.90	0.90	1,010,000

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 : 形状、浄化槽の状況等 (0.88)

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3)

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
3	150,000	約 107.53	0.05	810,000
未登記 附属建物	80,000	約 6	0.05	20,000
				計 830,000

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
2	1,010,000	0.30	法定地上権	300,000

### (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
2	1,010,000	-300,000		0.80	0.60	340,000
3	830,000	+300,000	1.00	0.80	0.60	540,000
一括価格(合計)						880,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 目的外土地の存在、目的外土地に設置されていると思われる浄化槽の利用状況等より、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/m<sup>2</sup>  
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 : 588m<sup>2</sup>  
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1 : 769,363円  
物件2 : 76,856円

## 第7 附属資料

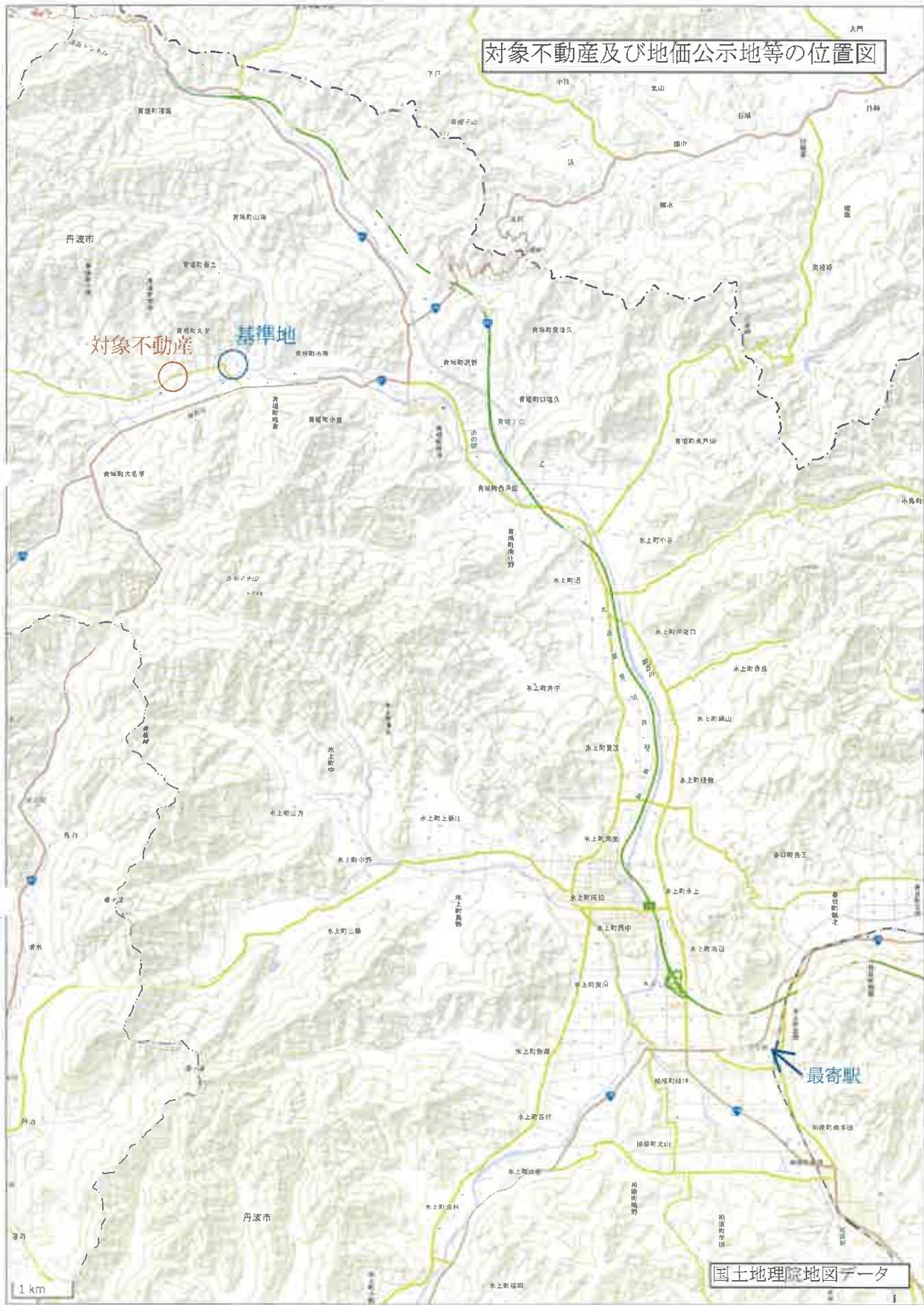
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取概略図
- 5 現況写真

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椿畑                       |
|   | 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椿畑 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椿畑 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<br>2階 41.76平方メートル |

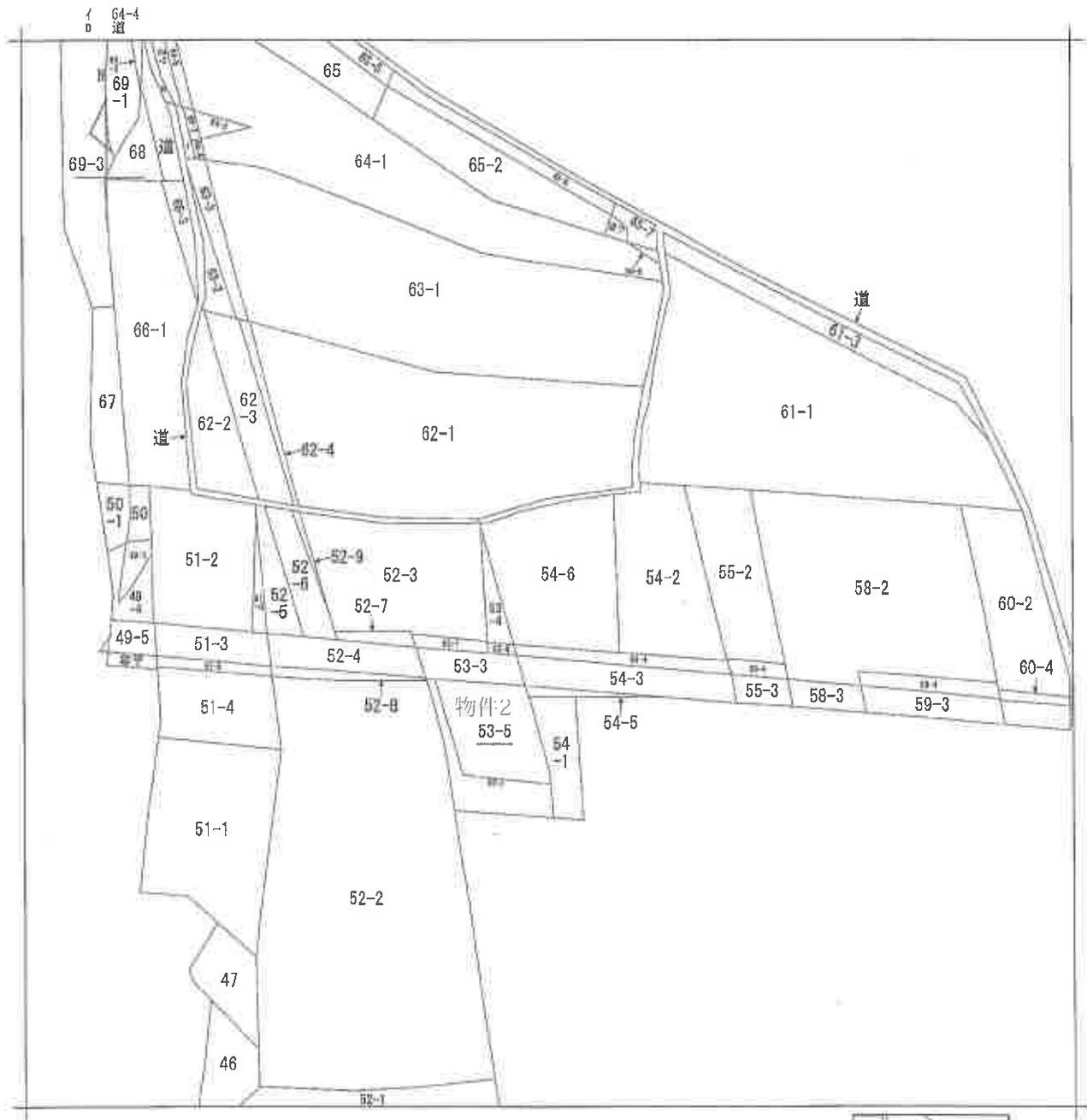




※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

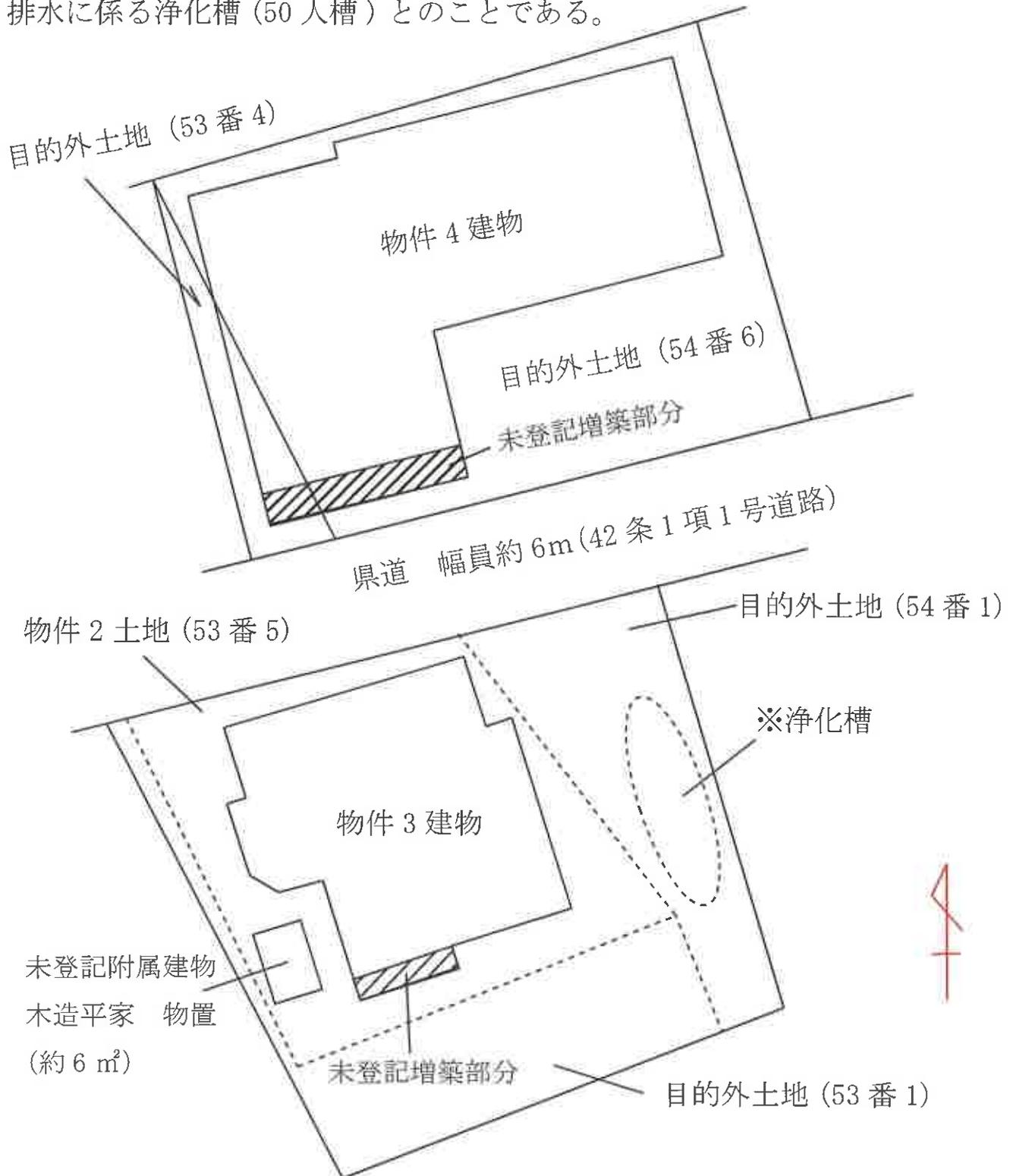


請求部分	所在	丹波市青垣町惣持字楮畑				地番	54番6		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

# 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。

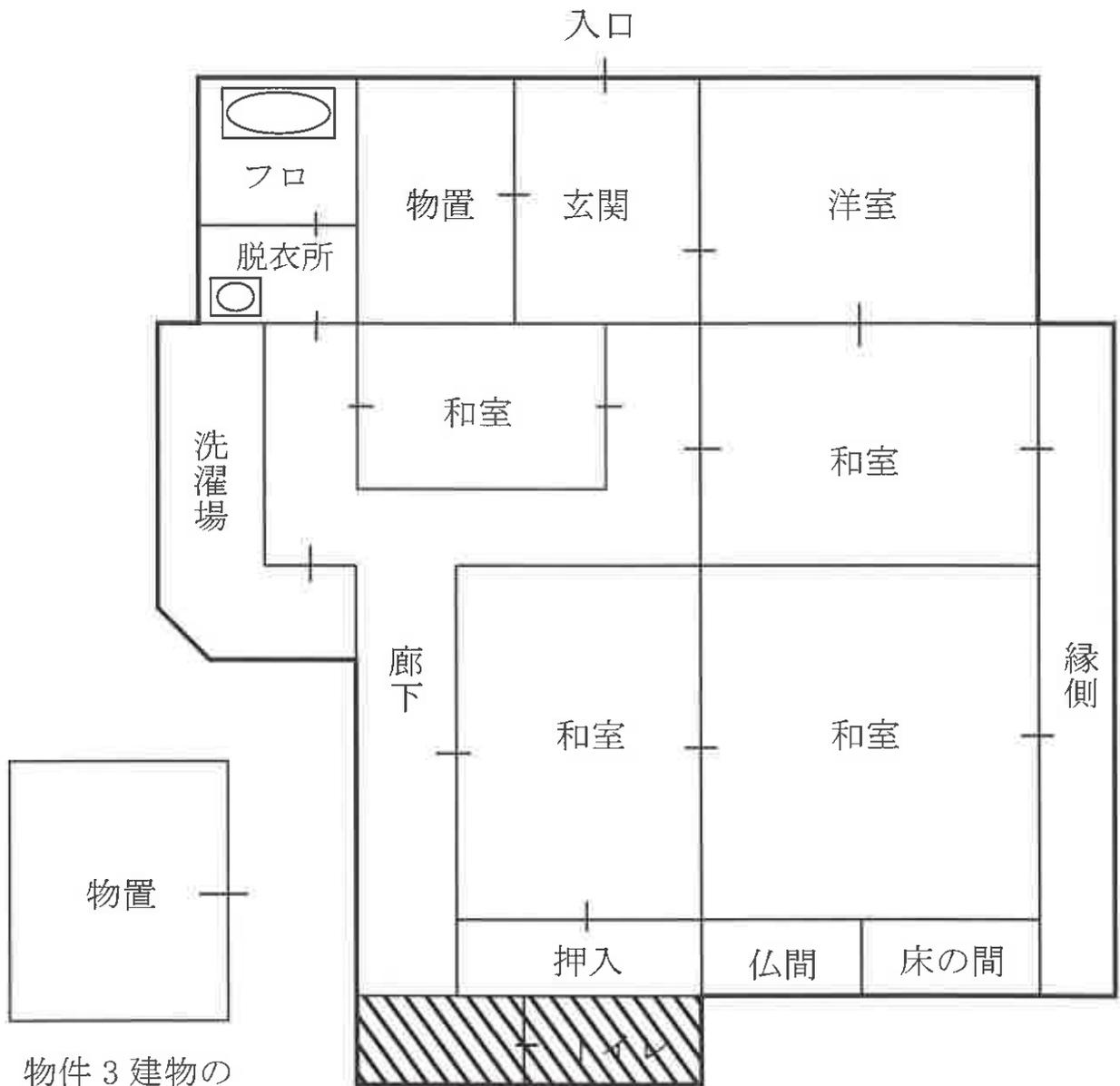


(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

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 3)



物件 3 建物の  
未登記附属建物  
(木造平家)

物件 3 建物 (平家)

 未登記増築部分 (主な増築部分を表示。関係人の陳述によると  
トイレ部分以外の玄関付近にも増築部分があると思われる  
が詳細は不明。増築部分の合計約 10 m<sup>2</sup>)

## 現況写真

写真1(物件2, 3, 目的外土地)



写真2(物件2, 3, 目的外土地)

