

## 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

- 1 所 在 丹波市氷上町本郷字中才  
地 番 386番  
地 目 宅地  
地 積 181.74平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 丹波市氷上町本郷字中才 386番地  
家屋 番号 386番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 101.35平方メートル  
2階 56.86平方メートル  
所有者 B



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月17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, 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】

Aが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

---

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 丹波市氷上町本郷字中才  
地 番 386番  
地 目 宅地  
地 積 181.74平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 丹波市氷上町本郷字中才 386番地  
家屋 番号 386番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 101.35平方メートル  
2階 56.86平方メートル  
所有者 B



令和6年(ケ)第10012号  
令和7年7月30日受理  
令和7年9月11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 丹波市氷上町本郷字中才  
地 番 386番  
地 目 宅地  
地 積 181.74平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 丹波市氷上町本郷字中才 386番地  
家屋 番号 386番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 101.35平方メートル  
2階 56.86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	兵庫県丹波市氷上町本郷386番地														
土地	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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/> 土地共有者B <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														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input 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 type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
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;"> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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;"> <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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (物件1土地共有者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(物件1土地共有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

西側及び北側で道路に接している。

南側隣接地（地番376番6）の所有名義は、物件1の前所有者と同じである。

北西端の隅切りの東端に鋳があった。西側及び北側は道路面、東側は石積みで区画されていると思われる。南側ははっきりとは区画されておらず、上記鋳をもとに概測したところ、南西端にある植木付近が境界と思われるが、庭石の一部が南側隣接地（地番376番6）にまたがって設置されている可能性が高い。

上記植木の南側は南側隣接地（地番376番6）と思われ、物件2建物の玄関に入るためには上記植木の北側を通る必要がある。

また、評価人において水道調査をしたところ、西側道路の本管から南側隣接地（地番376番6）に水道管が引き込まれており、物件1、2は、南側隣接地（地番376番6）に引き込まれた水道管を利用している可能性がある。

### 2 物件2建物について

目視の限り、室内において内壁クロスの損傷、汚損が見受けられたほか、特段の損傷等は見当たらなかった。

外観において、軒に傷みが見られ、北側の外壁に苔と思われる汚れが見られた。また、屋根（スレート）も経年による劣化が見受けられた。

(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
■ A (物件1 土地共有者)	<p>1 本件物件には私が住んでいます。B (物件1 土地共有者兼物件2 建物所有者) は私の子です。B は本件物件には住んでいません。B とは連絡が取れない状態です。物件2 建物はB の所有ですが、B に対して家賃を支払っているという事情はありません。使用貸借と言われればそうなると思います。</p> <p>2 本件物件に住んでいて、不具合箇所はありません。</p> <p>3 リフォームはしていません。</p> <p>4 本件物件内で、ペットは飼っていません。</p> <p>5 本件物件内で、事件、事故はありません。</p> <p>6 南側隣接地 (地番3 7 6 番6) は亡くなった私の夫の所有で、物件1 も元々私の夫の所有であったことから、物件1 と南側隣接地 (地番3 7 6 番6) との境界ははっきりとはわかりません。水道料金も、物件1、2 と南側隣接地 (地番3 7 6 番6) との合算で請求がきていると思います。</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8月4日(月) 14:55-15:10	物件所在地	外観調査、写真撮影、A(物件1土地共有者)に対し照会書交付(返信用郵券110円添付)
R7年8月4日(月) 15:40-16:30	神戸地方法務局柏原支局	登記事項証明書、公函等調査
R7年8月20日(水) 12:50-13:10	物件所在地	立入調査のため臨場するも不在、評価人同行
R7年8月22日(金) 15:15-15:25	物件所在地	A(物件1土地共有者)に対し立入調査日の通知書交付
R7年8月27日(水) 9:50-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、A(物件1土地共有者)から聴取、評価人同行
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 8月 27日 解錠技術者を使用する可能性があったので、同人を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 7年 8月 27日 目的物件は不在で解錠の必要がなかったので、立会人Cを立ち合わせ、建物内に立ち入って調査を開始した。立入調査中にA(物件1土地共有者)が帰宅した。</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

(座標値種別：図上測定) +64392.975



+64267.975 (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  
永上町本郷

請求部	所在	丹波市永上町本郷字中才			地番	386番				
出縮	力尺	1/500	精度区	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8月4日  
神戸地方法務局柏原支局  
登記官

請求番号：28-1  
(1/1)

( 7 枚目)

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

2 / 8

地積測量図

前 386 後・新

地番

土地の所在

650696

登記年月日：平成2年1月8日

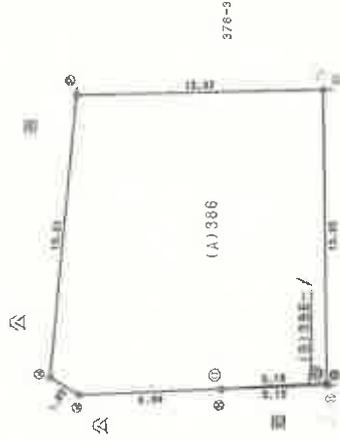
三割求積表

地番 (B)386- /	辺	長さ	延面積
1	武辺	0.13	0.6708
	合計		0.6708
面	積		0.3354
	地積		0.33 m <sup>2</sup>

地番 (A)386	公積	残地
182.08	0.33540	181.74460
181.74460		181.74460

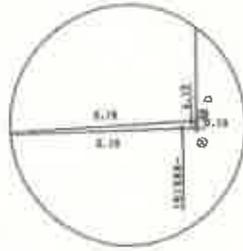
引照点

符号	X	Y	点間距離
c	-13.848	0.364	a-A=10.97 b-B=51.89
b	-19.006	0.631	b-A=15.60 b-B=46.82
A	-4.846	-5.913	隣地注 15235 30-2-2
B	65.698	4.122	NTT電柱 30-2-2 414-1 電地先



紙大図

S=1:100



測量年度	測者
1990	田中 隆
1991	田中 隆
1992	田中 隆
1993	田中 隆
1994	田中 隆
1995	田中 隆
1996	田中 隆
1997	田中 隆
1998	田中 隆
1999	田中 隆
2000	田中 隆
2001	田中 隆
2002	田中 隆
2003	田中 隆
2004	田中 隆
2005	田中 隆
2006	田中 隆
2007	田中 隆
2008	田中 隆
2009	田中 隆
2010	田中 隆
2011	田中 隆
2012	田中 隆
2013	田中 隆
2014	田中 隆
2015	田中 隆
2016	田中 隆
2017	田中 隆
2018	田中 隆
2019	田中 隆
2020	田中 隆
2021	田中 隆
2022	田中 隆

縮尺 1/250

申請人

平成 年 / 月 / 日 (作製)

作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物図面

家屋番号 386番  
 建築物の所在 丹波市上田本郷字中才386番地

各階平面図 959648

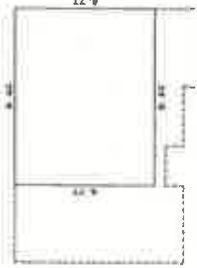
1階



求積表

8.16 X	3.81	=	31.0896
7.30 X	1.80	=	13.1400
8.16 X	2.81	=	22.9296
9.07 X	3.88	=	35.1716
合計			101.3575
床面積			101.35㎡

2階



求積表

6.77 X	8.40	=	56.8680
床面積			56.86㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

1年 9月 16日(作製)

作製者

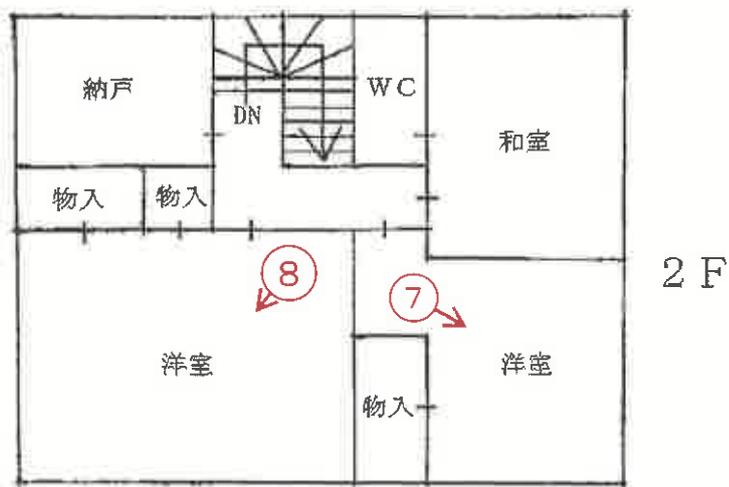
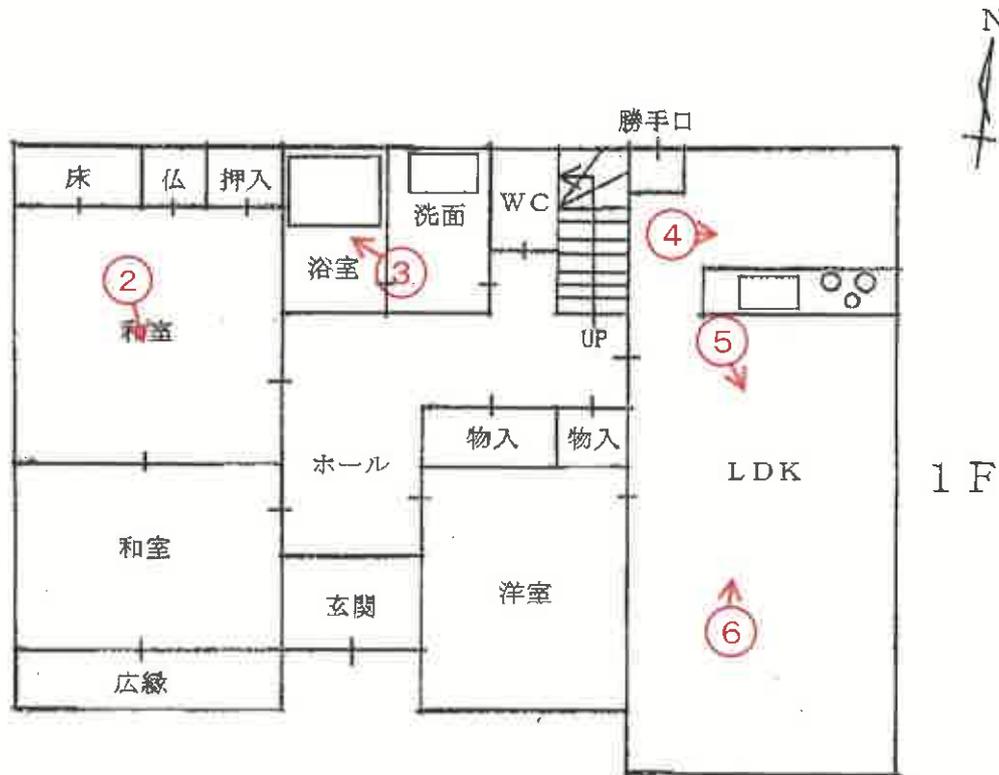
一〇は写真番号、撮影位置・方向を示す

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8月4日 神戸地方支務局相原支局

登記簿

公用

# 建物間取図



令和6年(ケ)第10012号



①



②



3



4

( 12 枚目)



5



6



7



8

( 14 枚目)



9



10

( 15 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 10012 号  
令和 7 年 8 月 27 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 2 日 評価

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

# 評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

澤田 良一

## 第1 評価額

一括価格	
金3,030,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金910,000円
物件2(建物)	金2,120,000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 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	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線 石生駅の北西方 約3.1 k m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	旧氷上町中心部付近に位置し、加古川左岸の東方背後に所在する。付近は一般住宅、倉庫等が見られる住宅地域となっている。	
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・洪水浸水想定区域・家屋倒壊等氾濫想定区域
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記数量 181.74 m<sup>2</sup>の ほぼ整形地</li> <li>・西側間口約12m、奥行約14m</li> </ul>	
接面道路の状況	西側 約4.1m市道 北側 約4.1m市道	
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>・各接面道路より最大で約0.6m高位、東・南側隣接地とほぼ等高となっている。</li> <li>・物件1土地と隣接地との境界は判然としない箇所が多いが、庭石の一部が本件土地内に存する可能性がある。</li> <li>・現況では敷地内に駐車スペースの確保が困難と思われる。</li> <li>・関係人の陳述によれば、水道メーターは南側に位置する目的外建物との共用であるとのことであり、市役所備付上水道管路図によっても引込管が目的外土地を介して敷設されている可能性がある。</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11年9月2日 新築 経過年数 26 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 : 吹付等 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 : ヒートポンプ給湯機
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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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>・室内では、内壁クロスの汚損箇所、内壁の損傷箇所等が視認できた。</li> <li>・屋根材であるスレートの劣化、軒の損傷箇所、北側外壁に苔と思われる汚損箇所等が現認できた。</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	15,100	0.97	181.74	0.90	2,400,000

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-3）

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/㎡)  
 $17,200 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/113 \div 15,100$

◇ 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

$100/102 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/113$

イ 個別格差： 接道優る・庭石等の存在等 (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	190,000	158.21	0.16	4,810,000

ウ 現価率

経過年数 26年、 経済的残存耐用年数 5年、 経済的全耐用年数 31年、 残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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)}

× (1 - 観察減価 0.20)  $\div 0.16$

## 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	2,400,000	0.10	敷地占有利益	240,000

### (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	2,400,000	-240,000		0.70	0.60	910,000
2	4,810,000	+240,000	1.00	0.70	0.60	2,120,000
一括価格(合計)						3,030,000

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、本件は上水道の引込管が目的外土地を介して敷設されている可能性があること等より、なお市場性が劣ると判断されるため所要の修正を施した。)

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-3)

所 在 : 丹波市氷上町市辺字五ノ坪452番2

価 格 : 17,200円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR線「石生」駅より道路距離2.9km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 359m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南側幅員5m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 : 一般住宅のほかに倉庫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 : 1,821,034円

物件2 : 2,290,517円

## 第7 附属資料

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

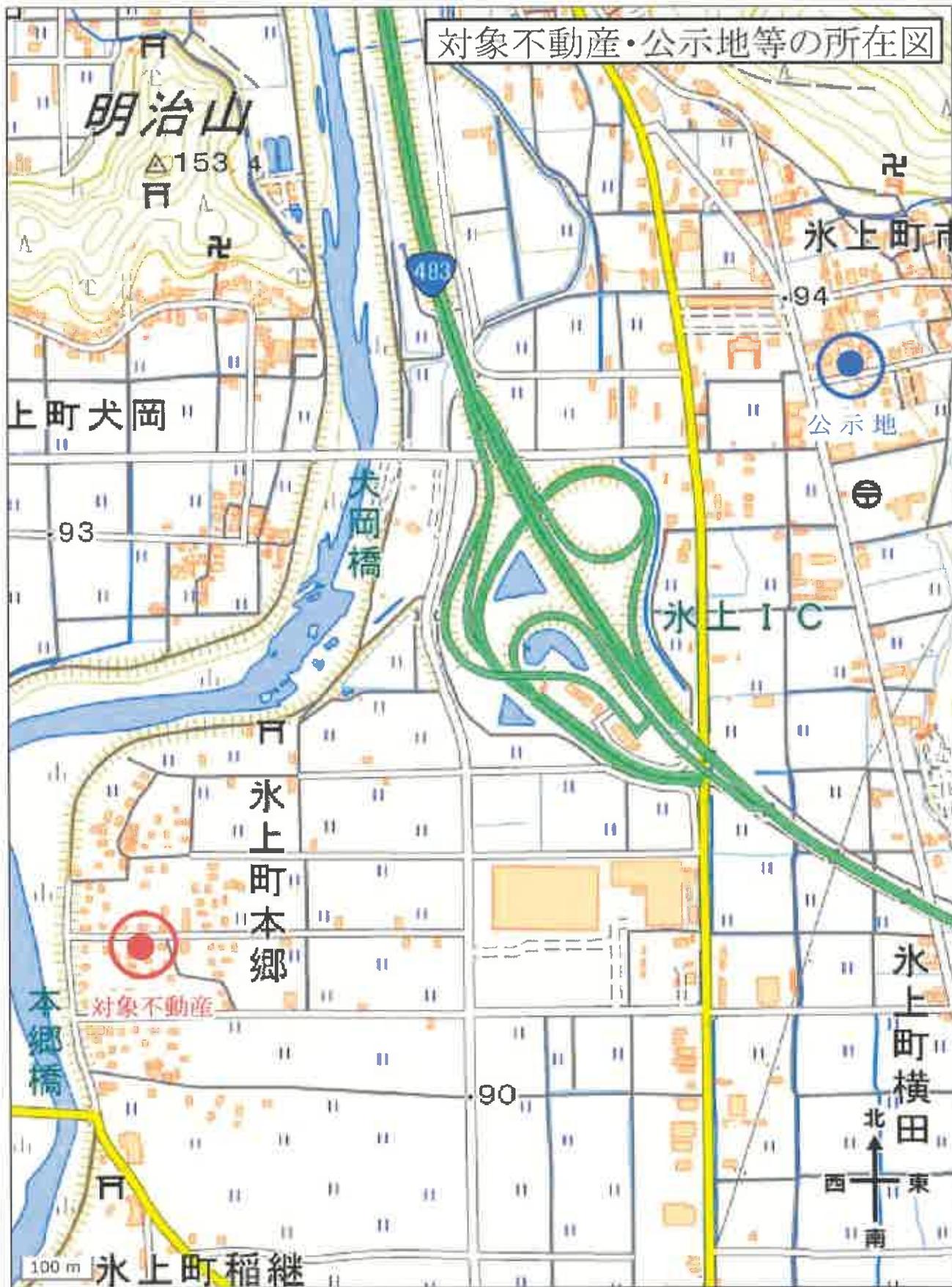
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 丹波市氷上町本郷字中才  
地 番 386番  
地 目 宅地  
地 積 181.74平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 丹波市氷上町本郷字中才 386番地  
家屋 番号 386番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 101.35平方メートル  
2階 56.86平方メートル  
所有者 B



対象不動産・公示地等の所在図

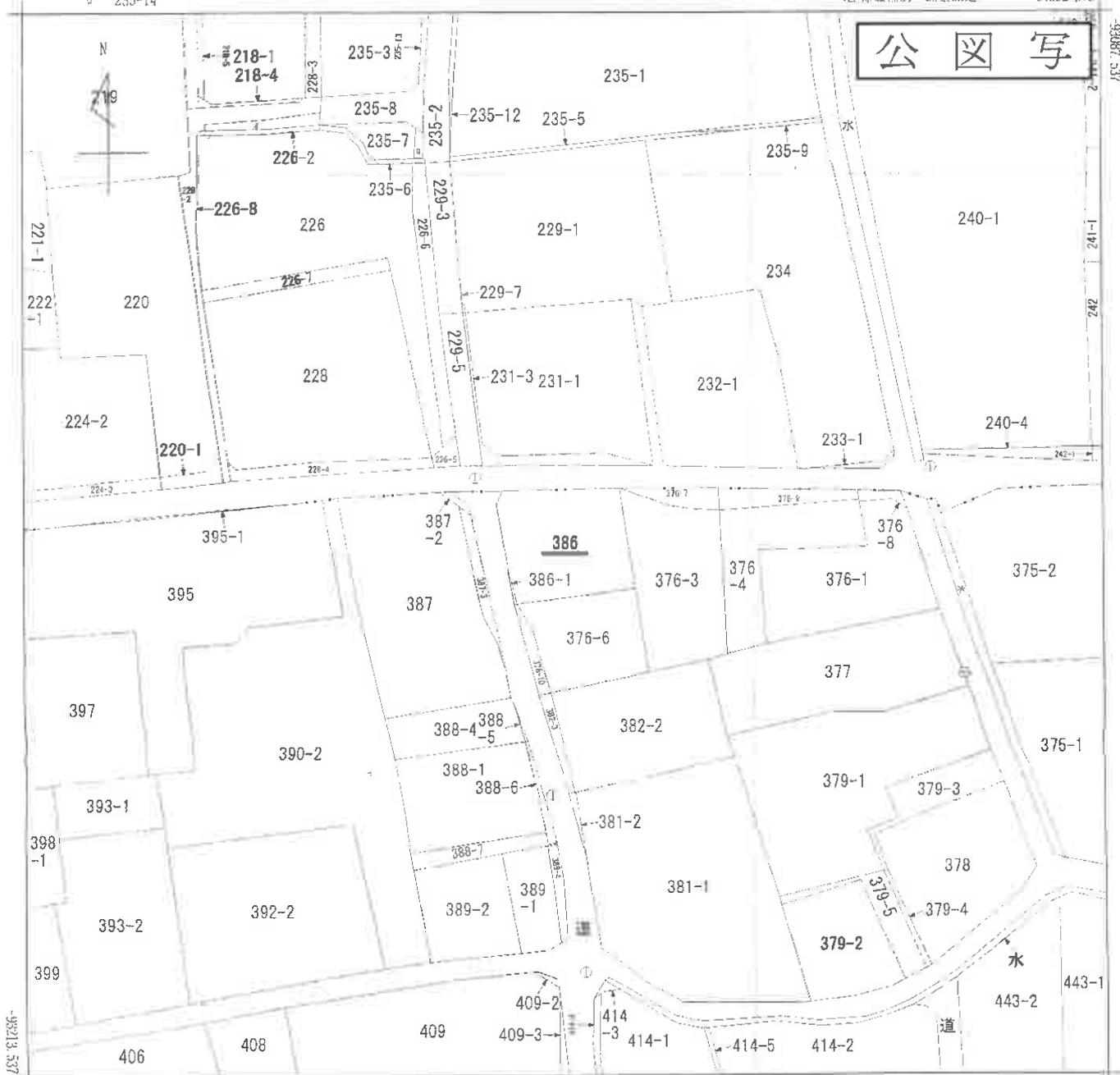


226-3  
235-14

(座標値種別：図上測定)

+64392 975

公 図 写



+64267 975 (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  
永上町本郷

請求部	所在	丹波市永上町本郷字中才			地番	386番	
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補事項	<b>A3をA4に縮小</b>

650696

前 386 後・新

地積測量図

地番 386- /  
丹波市 茨木郡水上市郷字中才  
土地の所在

2 / 8

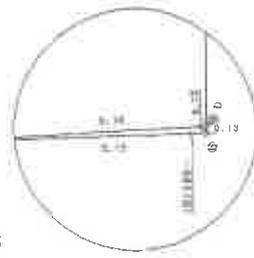
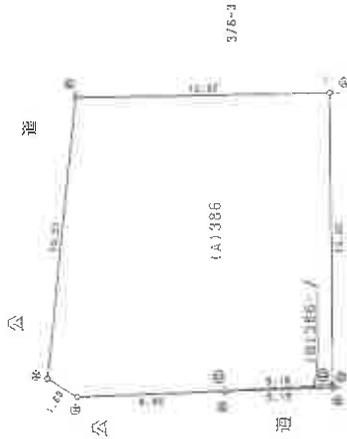
三斜流積表

地番 (B)386-	長さ	高さ	積
1	b.16	0.10	0.670E
合計			0.670E
距離			0.335A
面積			0.335A

地番 (A)386	面積
公積	182.0E
残積	0.335A
残地	181.7440E
地積	181.7440E

狭大図

S=1:100



参照点

符号	X	Y	点間距離
0	-13.848	0.364	a-A=10.97 a-B=51.99
b	-19.006	0.631	b-A=15.60 b-B=46.62
A	-4.846	-5.913	距離測定 157355
B	65.698	4.122	NTT電柱 30-3-2 414-1 架地先

A3をA4に縮小

作製者

年 月 日 (作製)

申請人

1/250

登記年月日：平成11年9月17日

各階平面図

959648

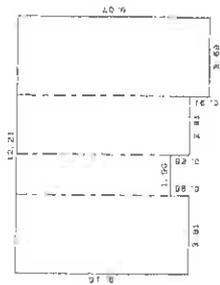
386番

家屋番号

建物の所在  
丹波市水上市本郷字中才386番地

建物図面

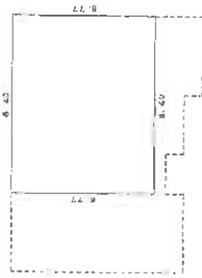
1階



求積表

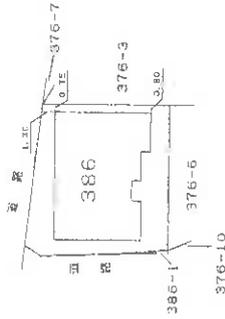
8.16 x 3.81=	31.0896
7.30 x 1.90=	13.8700
8.16 x 2.81=	22.9296
9.07 x 3.59=	33.4683
合計	101.3575
床面積	101.35㎡

2階



求積表

6.77 x 8.40=	56.8680
床面積	56.86㎡



製者

9月16日(作製)

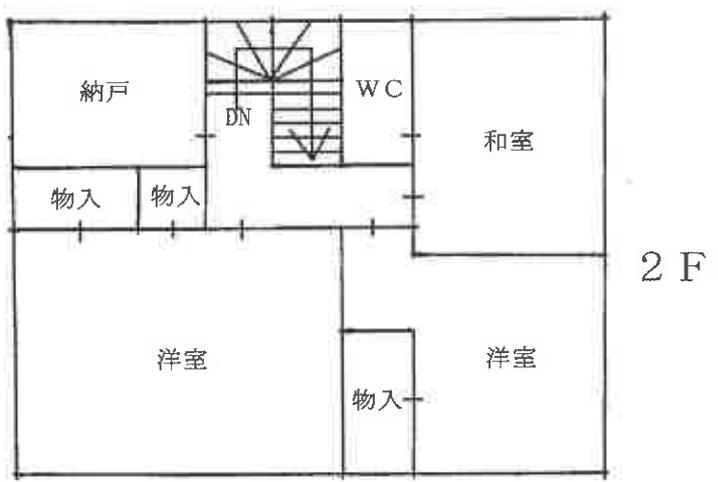
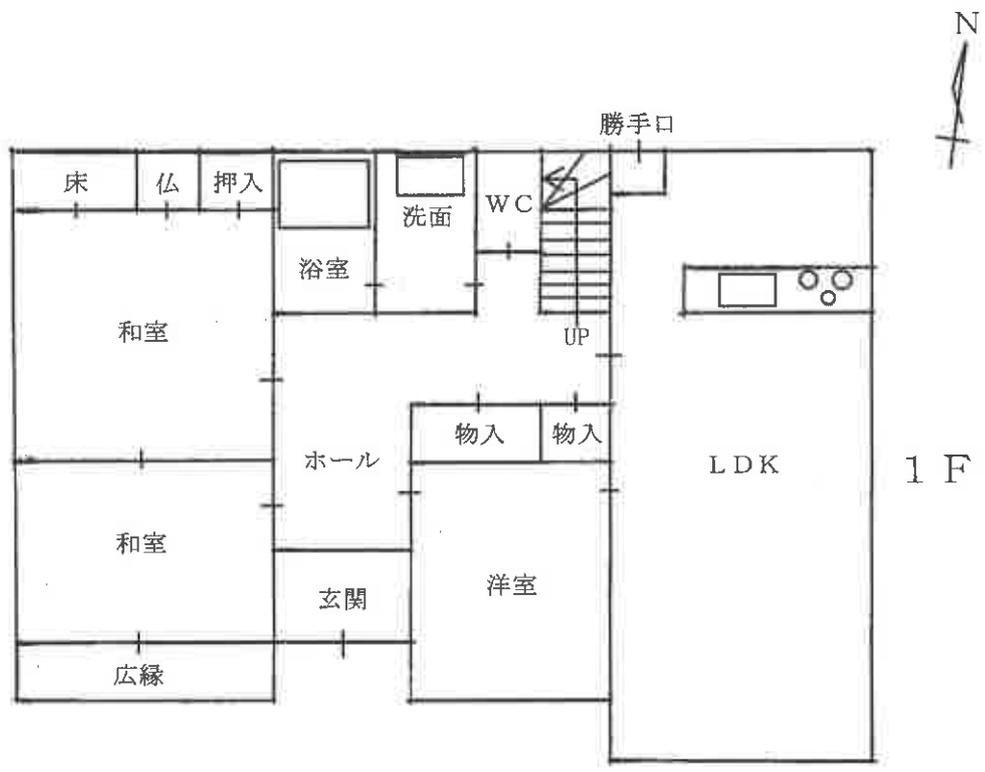
縮尺 250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

# 建物間取図



現況写真

写真1



写真2

