

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 8月 4日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 西 田 直 樹

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 8月20日から 令和 8年 8月27日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 3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 9月24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 8年 8月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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	2, 954, 000 2, 363, 200	一括	590, 800	34, 154	0
1	448, 000				
2	2, 506, 000				



物 件 目 録

1 所 在 丹波市氷上町下新庄字寿
地 番 191番10
地 目 宅地
地 積 194.62平方メートル

2 所 在 丹波市氷上町下新庄字寿 191番地10
家屋 番号 191番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.50平方メートル
2階 56.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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】

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 | 丹波市氷上町下新庄字寿 |
| | 地 番 | 191番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市氷上町下新庄字寿 191番地10 |
| | 家屋 番号 | 191番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.50平方メートル
2階 56.00平方メートル |



令和7年(ケ)第10015号
令和7年12月26日受理
令和8年2月10日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 山本 学

(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 | 丹波市氷上町下新庄字寿 |
| | 地 番 | 191番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市氷上町下新庄字寿 191番地10 |
| | 家屋 番号 | 191番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.50平方メートル
2階 56.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	丹波市氷上町下新庄191番地10		
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			
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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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

その他の事項

1 物件1土地の現況について

物件1土地の形状については、適宜概観、概測をしたところ、隣接地とはブロックやフェンスなどで区画されており、概ね地積測量図のとおりであると推測される。物件1土地は、物件2建物の敷地をなしている。北側を、道路認定はなされていないが幅員約6メートルの公衆用道路（所有権の登記名義人は氷上郡氷上町（現丹波市））と概ね等高に接面しており、同道路は建築基準法42条1項3号に該当する道路となっている。

2 物件2建物の現況について

所有者立会いの上、立入調査を実施したところ、形状等については、概ね建物図面各階平面図のとおりであると思われるほか、添付写真のとおり。目視の限り、室内は、フローリングや壁クロス、障子などの損傷、汚れが見受けられたほか、壁の2か所に打突痕が見られた。また所有者の陳述によれば、2、3年程前の台風により、屋根の一部が剥離して雨漏りが発生したので修繕をしたとのことであり、1階リビングの天井部分に補修痕が見受けられた。なお、物件2建物はオール電化仕様となっている。室内では小型犬が3匹飼われており動物臭がしていたほか、たばこ臭も感じられた。リビング南側にはサンルームが取り付けられている。

占有関係については、立入調査の結果、所有者の陳述から2枚目記載のとおり認めた。

(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
■所有者 (同上)	1 本件土地建物は、自分が家族と居住・使用しています。いつから住んでいるかは正確には覚えていませんが、27年間位になると思います。表札に自分の苗字以外にも2名の名前が書かれた表札がありますが、自分の両親の名前です。2人とも亡くなっています。 2 本件建物の損傷箇所や不具合な箇所としては、2, 3年程前に台風14号の影響で、屋根の一部がめくり上がり、天井から雨漏りがしたため、屋根と1階の天井部分の一部を修繕しています。 3 リフォームはしていません。 4 建物内では、小型犬を3匹飼っています。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。 6 オール電化住宅です。 7 太陽光パネルは設置していません。 8 敷地について、隣地との境界等で争いはありません。

(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
8年1月14日 (水) 13:15-13:31	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
8年1月14日 (水) 15:10-15:36	神戸地方法務局柏原支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年1月26日 (月) 13:04-13:41	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和8年1月26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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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



地番区域見出
永上町下新庄

請求部	所在	丹波市永上町下新庄字寿				地番	191番10			
出力尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年9月1日				備付年月日 (原図)		補記事項			

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

638024

前 191 後・新

地 積 測 量 図

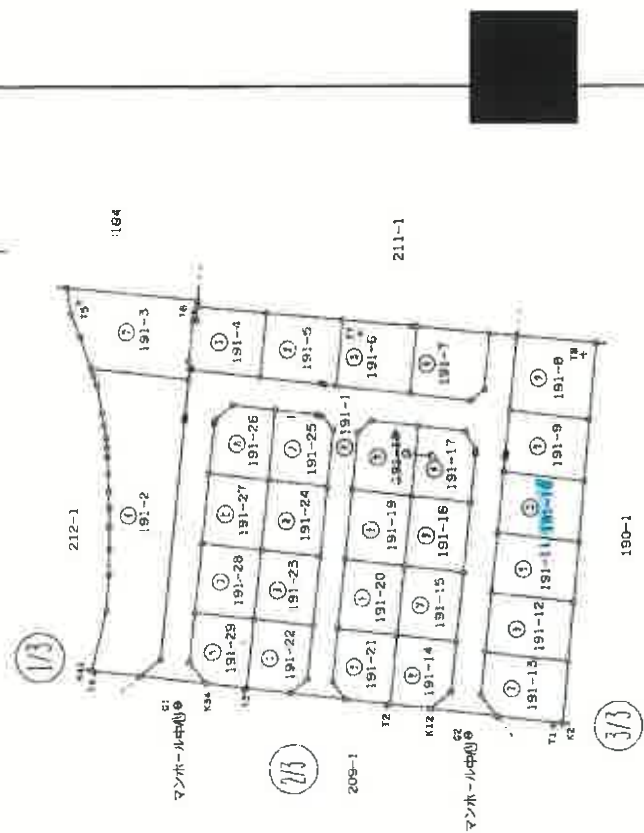
地 番	191-2-29, -1
土地の所在	東京都上町下新庄字若

H10.7.6. 191-18は191-17に合算

全図

区 画	面積	単 位
1	1,000.000	㎡
2	1,000.000	㎡
3	1,000.000	㎡
4	1,000.000	㎡
5	1,000.000	㎡
6	1,000.000	㎡
7	1,000.000	㎡
8	1,000.000	㎡
9	1,000.000	㎡
10	1,000.000	㎡
11	1,000.000	㎡
12	1,000.000	㎡
13	1,000.000	㎡
14	1,000.000	㎡
15	1,000.000	㎡
16	1,000.000	㎡
17	1,000.000	㎡
18	1,000.000	㎡
19	1,000.000	㎡
20	1,000.000	㎡
21	1,000.000	㎡
22	1,000.000	㎡
23	1,000.000	㎡
24	1,000.000	㎡
25	1,000.000	㎡
26	1,000.000	㎡
27	1,000.000	㎡
28	1,000.000	㎡
29	1,000.000	㎡
30	1,000.000	㎡
31	1,000.000	㎡
32	1,000.000	㎡
33	1,000.000	㎡
34	1,000.000	㎡
35	1,000.000	㎡
36	1,000.000	㎡
37	1,000.000	㎡
38	1,000.000	㎡
39	1,000.000	㎡
40	1,000.000	㎡
41	1,000.000	㎡
42	1,000.000	㎡
43	1,000.000	㎡
44	1,000.000	㎡
45	1,000.000	㎡
46	1,000.000	㎡
47	1,000.000	㎡
48	1,000.000	㎡
49	1,000.000	㎡
50	1,000.000	㎡
51	1,000.000	㎡
52	1,000.000	㎡
53	1,000.000	㎡
54	1,000.000	㎡
55	1,000.000	㎡
56	1,000.000	㎡
57	1,000.000	㎡
58	1,000.000	㎡
59	1,000.000	㎡
60	1,000.000	㎡
61	1,000.000	㎡
62	1,000.000	㎡
63	1,000.000	㎡
64	1,000.000	㎡
65	1,000.000	㎡
66	1,000.000	㎡
67	1,000.000	㎡
68	1,000.000	㎡
69	1,000.000	㎡
70	1,000.000	㎡
71	1,000.000	㎡
72	1,000.000	㎡
73	1,000.000	㎡
74	1,000.000	㎡
75	1,000.000	㎡
76	1,000.000	㎡
77	1,000.000	㎡
78	1,000.000	㎡
79	1,000.000	㎡
80	1,000.000	㎡
81	1,000.000	㎡
82	1,000.000	㎡
83	1,000.000	㎡
84	1,000.000	㎡
85	1,000.000	㎡
86	1,000.000	㎡
87	1,000.000	㎡
88	1,000.000	㎡
89	1,000.000	㎡
90	1,000.000	㎡
91	1,000.000	㎡
92	1,000.000	㎡
93	1,000.000	㎡
94	1,000.000	㎡
95	1,000.000	㎡
96	1,000.000	㎡
97	1,000.000	㎡
98	1,000.000	㎡
99	1,000.000	㎡
100	1,000.000	㎡

区 画	面積	単 位
1	1,000.000	㎡
2	1,000.000	㎡
3	1,000.000	㎡
4	1,000.000	㎡
5	1,000.000	㎡
6	1,000.000	㎡
7	1,000.000	㎡
8	1,000.000	㎡
9	1,000.000	㎡
10	1,000.000	㎡
11	1,000.000	㎡
12	1,000.000	㎡
13	1,000.000	㎡
14	1,000.000	㎡
15	1,000.000	㎡
16	1,000.000	㎡
17	1,000.000	㎡
18	1,000.000	㎡
19	1,000.000	㎡
20	1,000.000	㎡
21	1,000.000	㎡
22	1,000.000	㎡
23	1,000.000	㎡
24	1,000.000	㎡
25	1,000.000	㎡
26	1,000.000	㎡
27	1,000.000	㎡
28	1,000.000	㎡
29	1,000.000	㎡
30	1,000.000	㎡
31	1,000.000	㎡
32	1,000.000	㎡
33	1,000.000	㎡
34	1,000.000	㎡
35	1,000.000	㎡
36	1,000.000	㎡
37	1,000.000	㎡
38	1,000.000	㎡
39	1,000.000	㎡
40	1,000.000	㎡
41	1,000.000	㎡
42	1,000.000	㎡
43	1,000.000	㎡
44	1,000.000	㎡
45	1,000.000	㎡
46	1,000.000	㎡
47	1,000.000	㎡
48	1,000.000	㎡
49	1,000.000	㎡
50	1,000.000	㎡
51	1,000.000	㎡
52	1,000.000	㎡
53	1,000.000	㎡
54	1,000.000	㎡
55	1,000.000	㎡
56	1,000.000	㎡
57	1,000.000	㎡
58	1,000.000	㎡
59	1,000.000	㎡
60	1,000.000	㎡
61	1,000.000	㎡
62	1,000.000	㎡
63	1,000.000	㎡
64	1,000.000	㎡
65	1,000.000	㎡
66	1,000.000	㎡
67	1,000.000	㎡
68	1,000.000	㎡
69	1,000.000	㎡
70	1,000.000	㎡
71	1,000.000	㎡
72	1,000.000	㎡
73	1,000.000	㎡
74	1,000.000	㎡
75	1,000.000	㎡
76	1,000.000	㎡
77	1,000.000	㎡
78	1,000.000	㎡
79	1,000.000	㎡
80	1,000.000	㎡
81	1,000.000	㎡
82	1,000.000	㎡
83	1,000.000	㎡
84	1,000.000	㎡
85	1,000.000	㎡
86	1,000.000	㎡
87	1,000.000	㎡
88	1,000.000	㎡
89	1,000.000	㎡
90	1,000.000	㎡
91	1,000.000	㎡
92	1,000.000	㎡
93	1,000.000	㎡
94	1,000.000	㎡
95	1,000.000	㎡
96	1,000.000	㎡
97	1,000.000	㎡
98	1,000.000	㎡
99	1,000.000	㎡
100	1,000.000	㎡



作 製 者	9年 9月 11日(作成)	申 請 人	縮 尺 1/1000
-------	---------------	-------	------------

④ 7 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

638027

地 積 測 量 図

地 番 191-8~13
再 建 中

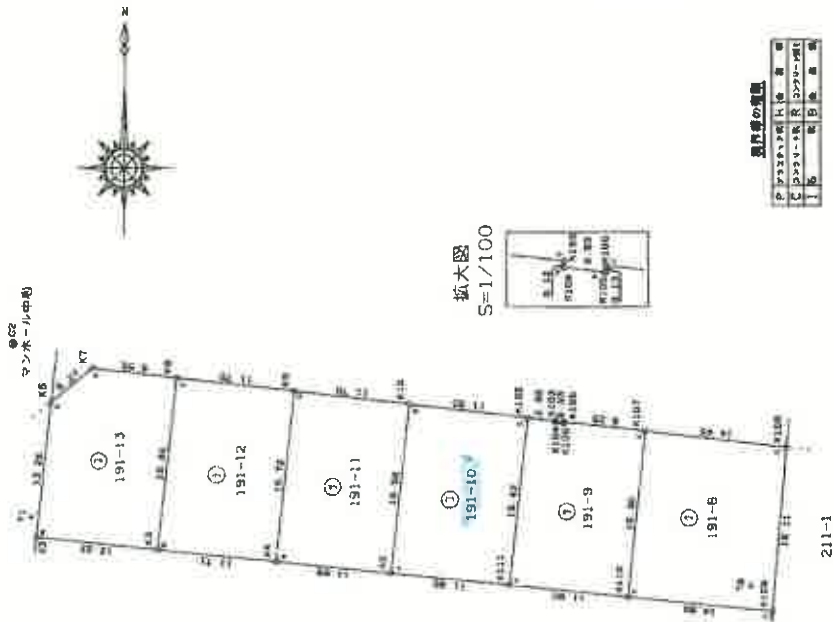
土地の所在
→水士郡米上町下新住字第

序	點 位	X	Y	面 積
1	131-2			
K67		1074.008	1059.418	0.05
K65		1074.060	1059.425	0.82
K65		1073.966	1060.238	0.05
K64		1073.919	1060.239	7.27
K63		1073.127	1067.461	20.06
K58		1093.065	1059.632	1.56
K55		1092.520	1068.139	1.83
K54		1091.816	1066.415	3.61
K53		1091.664	1060.903	2.41
K52		1090.452	1058.529	2.45
K51		1090.079	1056.104	1.86
K50		1089.871	1054.235	1.84
K49		1089.797	1052.414	3.04
K48		1089.678	1049.379	3.63
K47		1089.660	1045.751	3.07
K46		1089.495	1042.679	3.68
K45		1089.460	1038.897	4.26
K44		1089.522	1034.734	5.13
K43		1089.552	1029.609	6.99
K42		1090.092	1022.842	12.13
K41		1093.032	1010.871	9.91
K40		1083.185	1009.791	5.26
K39		1079.072	1013.070	46.62
面積		1645.129990		
地積		822.5649950		822.56 ㎡

測 点	X	Y	面 積
K63	1073.127	1067.461	2.01
K62	1072.927	1069.465	0.53
K61	1072.401	1069.381	1.66
K60	1073.084	1070.899	7.98
K59	1072.209	1078.627	0.74
K58	1071.472	1076.750	2.61
K56	1071.270	1081.953	1.20
K55	1071.185	1082.548	26.89
K54	1091.863	1085.013	4.99
K53	1091.103	1080.085	4.85
K57	1095.258	1079.612	6.37
K56	1093.095	1069.632	20.06
面積	707.776806		
地積	353.8883030		353.88 ㎡

3/3

209-1



拡大図
S=1/100

測量者の署名

測量者の署名	測量者の印
測量者の署名	測量者の印
測量者の署名	測量者の印

作 製 者

平成 9 年 11 月 作成

申 請 人

縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

9 枚目

638028

地積測量図

地番 191-2~29

土地の所在 東京都氷上町下新庄字若

2 地番 191-8

測点	X	Y	距離
K107	1006.492	1061.325	15.30
K110	992.286	1059.553	14.50
K109	990.870	1074.263	16.11
K108	1006.816	1075.691	14.45
面積	473.933460		236.96 m²
地積	236.9667300		

7 地番 191-9

測点	X	Y	距離
K111	983.462	1047.708	11.90
K110	992.288	1059.553	16.30
K107	1006.492	1061.325	9.25
K106	1009.393	1053.127	0.13
K105	1009.758	1053.111	0.85
K104	1009.352	1052.285	0.13
K103	1009.475	1052.297	2.32
K102	1008.780	1049.494	16.42
面積	389.136583		194.56 m²
地積	194.5682815		

3 地番 191-10

測点	X	Y	距離
K5	994.592	1035.964	11.80
K111	993.462	1047.708	16.42
K102	1009.780	1049.494	11.80
K10	1011.071	1037.767	16.56
面積	369.248866		194.62 m²
地積	194.6244330		

7 地番 191-11

測点	X	Y	距離
K4	998.728	1024.328	11.69
K5	994.592	1035.964	16.56
K10	1011.071	1037.767	11.70
K9	1012.348	1026.135	16.72
面積	389.462743		194.73 m²
地積	194.7325715		

7 地番 191-12

測点	X	Y	距離
K3	985.870	1012.874	11.71
K4	998.728	1024.328	16.72
K9	1012.348	1026.135	11.70
K8	1013.617	1014.503	16.82
面積	392.804931		196.40 m²
地積	196.4024655		

2 地番 191-4

測点	X	Y	距離
K84	1058.736	1067.890	12.32
K97	1057.402	1080.137	13.92
K95	1071.270	1061.353	2.61
K94	1071.472	1078.750	9.74
K93	1072.209	1078.827	7.98
K60	1073.084	1070.899	1.68
K61	1072.401	1069.381	13.74
面積	349.919840		174.95 m²
地積	174.9594200		

2 地番 191-5

測点	X	Y	距離
K89	1043.382	1066.209	12.64
K99	1041.933	1078.777	15.47
K97	1057.402	1080.137	12.32
K84	1058.736	1067.890	12.27
K85	1046.544	1066.557	0.04
K86	1046.534	1066.596	0.82
K87	1045.718	1066.511	0.04
K88	1045.721	1066.470	2.35
面積	385.751894		192.87 m²
地積	192.8759470		

2 地番 191-6

測点	X	Y	距離
K100	1027.106	1077.489	1.07
K99	1028.174	1077.564	13.87
K98	1041.993	1078.777	12.64
K99	1043.382	1066.209	14.95
K93	1026.518	1064.581	12.96
面積	582.773951		191.38 m²
地積	191.3869795		

2 地番 191-7

測点	X	Y	距離
K101	1012.481	1076.182	14.67
K100	1027.106	1077.489	12.96
K99	1028.174	1064.581	12.22
K91	1016.371	1063.253	3.57
K92	1013.587	1065.486	10.75
面積	379.730065		189.86 m²
地積	189.8650325		

製作者

申請人

9年 9月 11日作成

縮尺

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

10枚目

登記年月日：平成11年1月29日

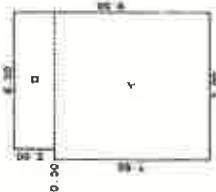
各階平面図 954018

建物図面

家屋番号 191番10

建物の所在 丹波市 木下町水之上町下新住字番191番地10

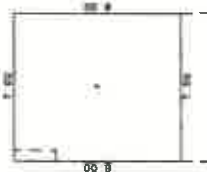
1階



表積表

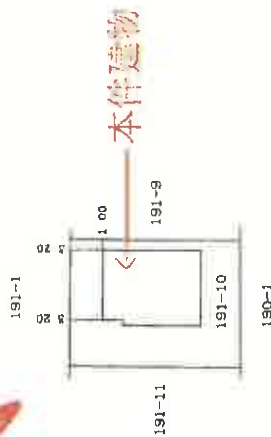
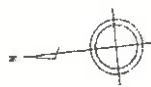
イ	7.00 X 7.50	=	52.5000
ロ	2.00 X 6.50	=	13.0000
計			65.5000
床面積			65.50 m ²

2階



表積表

イ	7.00 X 8.00	=	56.0000
計			56.0000
床面積			56.00 m ²



作製者

縮尺 1/250

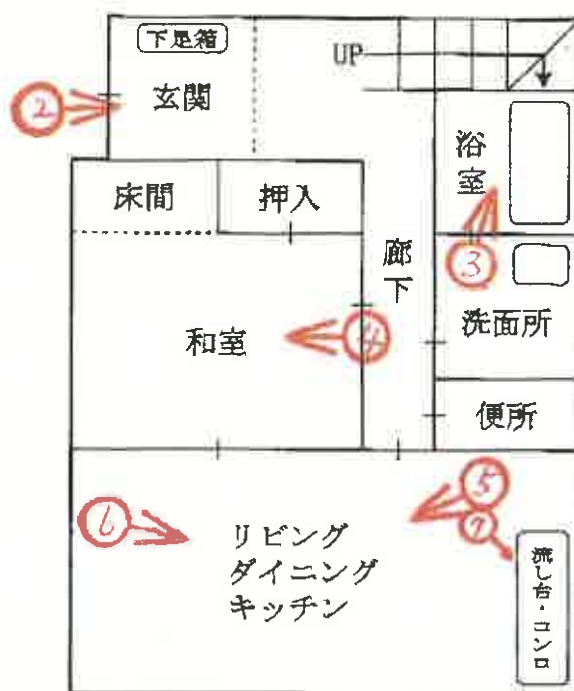
申請人

縮尺 1/500

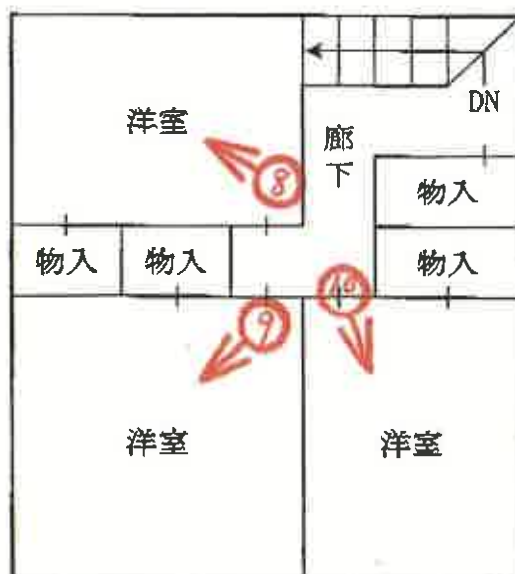
本図面はA3版をA4版(←○は写真番号および撮影位置・方向)に縮小したものである

建 物 間 取 図

【 1 F 】



【 2 F 】



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

本件建物

①



②



③



④



(14 枚目)

⑤



⑥



(15 枚目)

⑦



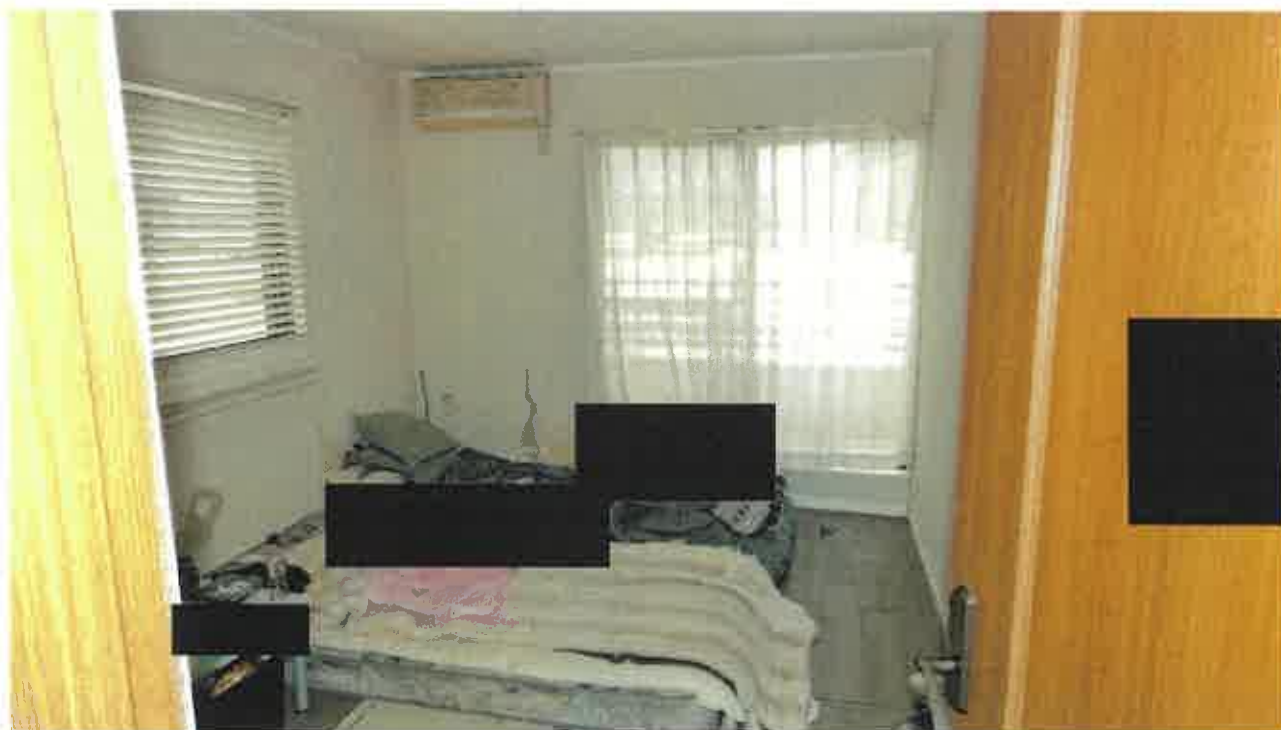
⑧



⑨



⑩



(17 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 10015 号
令和 8 年 1 月 26 日 現地調査
令和 8 年 2 月 12 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

明 井 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,220,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金640,000円
物件2(建物)	金3,580,000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 (物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 線 石生駅の北西方 約6.3 k m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に住宅等が見られる住宅地域	
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	都市計画区域内未指定 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 特にない
画 地 条 件	規模 194.62㎡ の長方形地 間口×奥行 約11.8m×16.5m	
接面道路の状況	北側 約6m公道 (建築基準法第42条1項3号)	
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	・隣接地とはフェンス及びコンクリートブロック等で区分されており、土地の形状は概ね地積測量図・建物図面のとおりである。 ・物件1土地が接面する北側の道路(地番:191番1)は、丹波市(登記上の所有者は氷上郡氷上町)が所有する公衆用道路であるが、市道の認定はなされておらず、建築基準法上は第42条1項3号に該当する道路となっている。	

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10年3月31日 新築 経過年数 28 年程度 経済的残存耐用年数 10 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 : クロス貼等 天 井 : クロス貼、合板、ボード等 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	・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。 ・物件2建物は、オール電化仕様となっている。 ・室内で小型犬が3匹飼われており、動物臭がした。また室内でタバコを吸っているようであり、若干のタバコ臭がした。 ・リビングの南側にサンルームが取り付けられている。 ・物件2建物は、新築後約28年を経過する建物であり、室内で犬を飼っていることから、畳やフローリングの損傷、壁に穴が開いた箇所やクロスの汚れ・損傷、障子の破れ等が多数見受けられた。また、台風時に雨漏りがあったとのことであり、リビングの天井には補修痕が見受けられた。

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	10,200	1.00	194.62	0.90	1,790,000

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/㎡)
 $11,600 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/113 \approx 10,200$

◇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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \approx 100/113$

イ 個別格差：概ね標準的 (1.00)

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	180,000	121.50	0.24	5,250,000

ウ 現価率

経過年数28年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数38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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.24$

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	1,790,000	0.40	法定地上権	720,000

(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	1,790,000	-720,000		1.00	0.60	640,000
2	5,250,000	+720,000	1.00	1.00	0.60	3,580,000
一 括 価 格 (合 計)						4,220,000

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(県)-5
所 在 : 丹波市氷上町谷村字町西1568番
価 格 : 11,600円/㎡
位 置 : JR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 : 515㎡
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 : 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 : 1,381,802円
物件2 : 2,209,312円

第7 附属資料

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

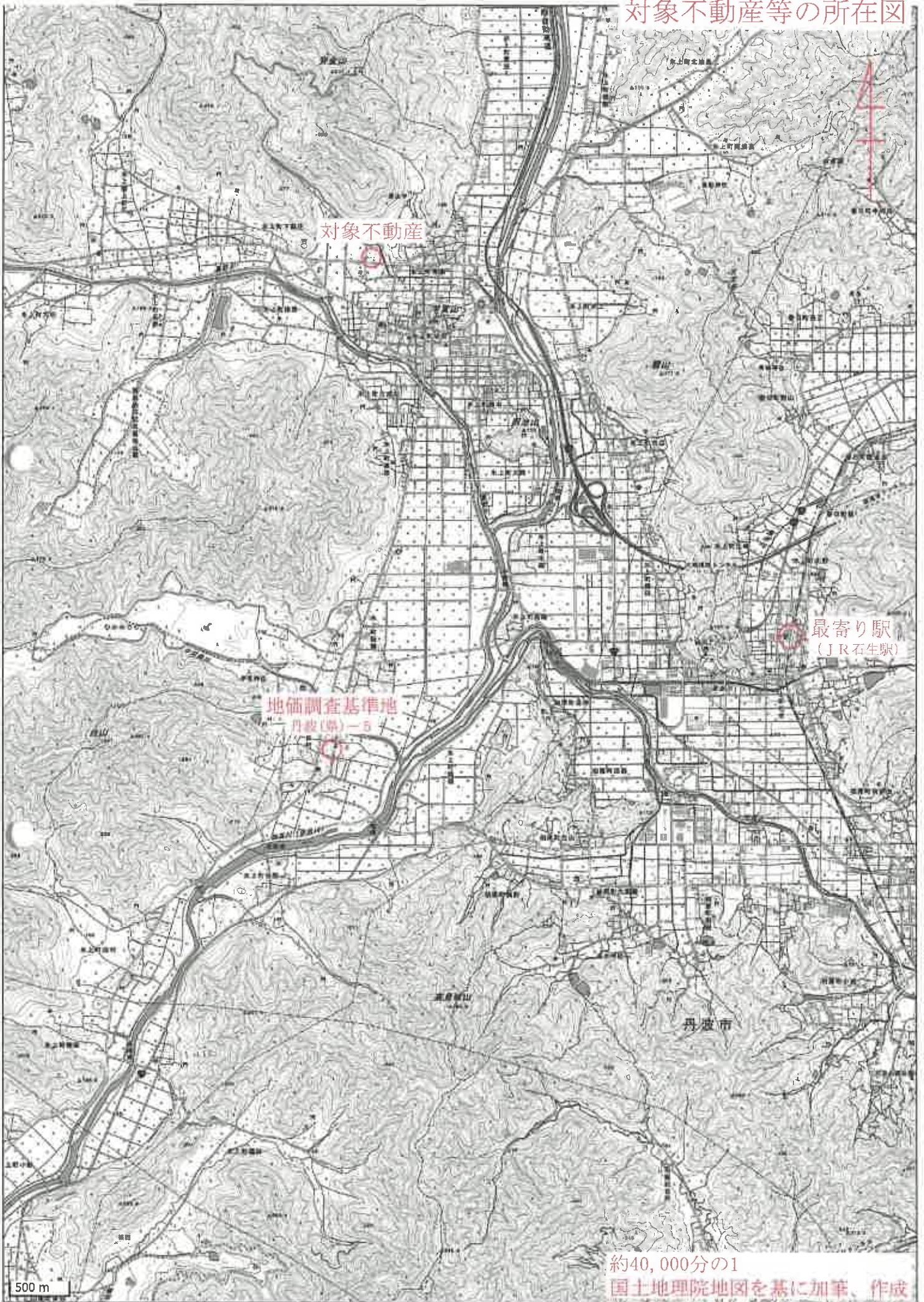
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 丹波市氷上町下新庄字寿 |
| | 地 番 | 191番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市氷上町下新庄字寿 191番地10 |
| | 家屋 番号 | 191番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.50平方メートル
2階 56.00平方メートル |



対象不動産等の所在図





(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。

地番区域見出

氷上町下新庄

請 求 部 分	所 在	丹波市氷上町下新庄字寿				地 番	191番10			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和45年9月1日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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21日
神戸地方法務局柏原支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

A3判をA4判に縮小

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11月21日 神戸地方法務局柏原支局 登記官

638024

前 191 後 新
地 番 191-2-29, -1
土地の所在 丹波市 米上郷米上町下新庄字寿

地 積 測 量 図

H10.7.6. 191-18は191-19に合算

14. 9. 10. 22

全図

区画番号	面積	地積
1	1000.000	1000.000
2	1000.000	1000.000
3	1000.000	1000.000
4	1000.000	1000.000
5	1000.000	1000.000
6	1000.000	1000.000
7	1000.000	1000.000
8	1000.000	1000.000
9	1000.000	1000.000
10	1000.000	1000.000
11	1000.000	1000.000
12	1000.000	1000.000
13	1000.000	1000.000
14	1000.000	1000.000
15	1000.000	1000.000
16	1000.000	1000.000
17	1000.000	1000.000
18	1000.000	1000.000
19	1000.000	1000.000
20	1000.000	1000.000
21	1000.000	1000.000
22	1000.000	1000.000
23	1000.000	1000.000
24	1000.000	1000.000
25	1000.000	1000.000
26	1000.000	1000.000
27	1000.000	1000.000
28	1000.000	1000.000
29	1000.000	1000.000
30	1000.000	1000.000
31	1000.000	1000.000
32	1000.000	1000.000
33	1000.000	1000.000
34	1000.000	1000.000
35	1000.000	1000.000
36	1000.000	1000.000
37	1000.000	1000.000
38	1000.000	1000.000
39	1000.000	1000.000
40	1000.000	1000.000
41	1000.000	1000.000
42	1000.000	1000.000
43	1000.000	1000.000
44	1000.000	1000.000
45	1000.000	1000.000
46	1000.000	1000.000
47	1000.000	1000.000
48	1000.000	1000.000
49	1000.000	1000.000
50	1000.000	1000.000
51	1000.000	1000.000
52	1000.000	1000.000
53	1000.000	1000.000
54	1000.000	1000.000
55	1000.000	1000.000
56	1000.000	1000.000
57	1000.000	1000.000
58	1000.000	1000.000
59	1000.000	1000.000
60	1000.000	1000.000
61	1000.000	1000.000
62	1000.000	1000.000
63	1000.000	1000.000
64	1000.000	1000.000
65	1000.000	1000.000
66	1000.000	1000.000
67	1000.000	1000.000
68	1000.000	1000.000
69	1000.000	1000.000
70	1000.000	1000.000
71	1000.000	1000.000
72	1000.000	1000.000
73	1000.000	1000.000
74	1000.000	1000.000
75	1000.000	1000.000
76	1000.000	1000.000
77	1000.000	1000.000
78	1000.000	1000.000
79	1000.000	1000.000
80	1000.000	1000.000
81	1000.000	1000.000
82	1000.000	1000.000
83	1000.000	1000.000
84	1000.000	1000.000
85	1000.000	1000.000
86	1000.000	1000.000
87	1000.000	1000.000
88	1000.000	1000.000
89	1000.000	1000.000
90	1000.000	1000.000
91	1000.000	1000.000
92	1000.000	1000.000
93	1000.000	1000.000
94	1000.000	1000.000
95	1000.000	1000.000
96	1000.000	1000.000
97	1000.000	1000.000
98	1000.000	1000.000
99	1000.000	1000.000
100	1000.000	1000.000

区画番号	面積	地積
1	1000.000	1000.000
2	1000.000	1000.000
3	1000.000	1000.000
4	1000.000	1000.000
5	1000.000	1000.000
6	1000.000	1000.000
7	1000.000	1000.000
8	1000.000	1000.000
9	1000.000	1000.000
10	1000.000	1000.000
11	1000.000	1000.000
12	1000.000	1000.000
13	1000.000	1000.000
14	1000.000	1000.000
15	1000.000	1000.000
16	1000.000	1000.000
17	1000.000	1000.000
18	1000.000	1000.000
19	1000.000	1000.000
20	1000.000	1000.000
21	1000.000	1000.000
22	1000.000	1000.000
23	1000.000	1000.000
24	1000.000	1000.000
25	1000.000	1000.000
26	1000.000	1000.000
27	1000.000	1000.000
28	1000.000	1000.000
29	1000.000	1000.000
30	1000.000	1000.000
31	1000.000	1000.000
32	1000.000	1000.000
33	1000.000	1000.000
34	1000.000	1000.000
35	1000.000	1000.000
36	1000.000	1000.000
37	1000.000	1000.000
38	1000.000	1000.000
39	1000.000	1000.000
40	1000.000	1000.000
41	1000.000	1000.000
42	1000.000	1000.000
43	1000.000	1000.000
44	1000.000	1000.000
45	1000.000	1000.000
46	1000.000	1000.000
47	1000.000	1000.000
48	1000.000	1000.000
49	1000.000	1000.000
50	1000.000	1000.000
51	1000.000	1000.000
52	1000.000	1000.000
53	1000.000	1000.000
54	1000.000	1000.000
55	1000.000	1000.000
56	1000.000	1000.000
57	1000.000	1000.000
58	1000.000	1000.000
59	1000.000	1000.000
60	1000.000	1000.000
61	1000.000	1000.000
62	1000.000	1000.000
63	1000.000	1000.000
64	1000.000	1000.000
65	1000.000	1000.000
66	1000.000	1000.000
67	1000.000	1000.000
68	1000.000	1000.000
69	1000.000	1000.000
70	1000.000	1000.000
71	1000.000	1000.000
72	1000.000	1000.000
73	1000.000	1000.000
74	1000.000	1000.000
75	1000.000	1000.000
76	1000.000	1000.000
77	1000.000	1000.000
78	1000.000	1000.000
79	1000.000	1000.000
80	1000.000	1000.000
81	1000.000	1000.000
82	1000.000	1000.000
83	1000.000	1000.000
84	1000.000	1000.000
85	1000.000	1000.000
86	1000.000	1000.000
87	1000.000	1000.000
88	1000.000	1000.000
89	1000.000	1000.000
90	1000.000	1000.000
91	1000.000	1000.000
92	1000.000	1000.000
93	1000.000	1000.000
94	1000.000	1000.000
95	1000.000	1000.000
96	1000.000	1000.000
97	1000.000	1000.000
98	1000.000	1000.000
99	1000.000	1000.000
100	1000.000	1000.000



作製者 [Redacted] 9年 9月 11日作成

申請人 [Redacted]

縮尺 1/1000

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11月21日 神戸地方方法務局柏原支局 登記官

638027

地積測量図

地番 191-8~13
所在地 丹波市

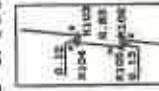
土地の所在 米土郡米上町下新庄字舞

イ 地積 191-2			
点	X	Y	面積
K57	1074.008	1059.416	0.05
K66	1074.060	1059.425	0.82
K65	1073.966	1060.238	0.05
K64	1073.919	1060.238	7.27
K63	1073.127	1067.461	20.06
K56	1093.065	1069.632	1.59
K55	1092.520	1068.139	1.83
K54	1091.916	1066.415	5.61
K53	1090.864	1060.903	2.41
K52	1090.452	1058.529	2.45
K51	1090.079	1056.104	1.96
K50	1089.871	1054.255	1.84
K49	1089.797	1052.414	3.04
K48	1089.678	1049.379	3.63
K47	1089.560	1045.751	3.07
K46	1089.495	1042.679	3.68
K45	1089.460	1038.997	4.26
K44	1089.522	1034.734	5.13
K43	1089.552	1029.609	6.99
K42	1090.092	1022.642	12.13
K41	1093.032	1010.871	9.91
K40	1083.185	1009.791	5.26
K39	1079.072	1013.070	46.62
計積	1845.129880		822.55 m ²

ロ 地積 191-3			
点	X	Y	面積
K63	1073.127	1067.461	2.01
K62	1072.927	1069.465	0.53
K61	1072.401	1069.391	1.66
K60	1073.084	1070.899	7.99
K53	1072.209	1078.827	0.74
K94	1071.472	1078.750	2.61
K95	1071.270	1081.353	1.20
K96	1071.183	1082.548	26.89
K98	1097.963	1085.013	4.99
K98	1097.103	1080.086	4.85
K97	1095.258	1073.612	6.37
K58	1093.065	1069.632	20.06
計積	707.776506		353.88 m ²

物件1

拡大図
S=1/100



測量の概観			
測量方法	水準測量	測量機器	水準器
測量者	測量士	測量日	平成9年10月22日

製作者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

9年 9月 11日作成

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成9年10月22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。

令和7年11月21日

神戸地方裁判所 神原支部

登記官

...求番号：10-2

(6/9)

638028

地番

191-2~29

地積測量図

土地の所在

米上郡米上町下新庄字寿

191-8			
測点	X	Y	面積
K107	1008.492	1061.325	16.30
K110	992.288	1059.553	14.80
K109	990.870	1074.283	16.11
K108	1006.916	1075.691	14.45
合計	473.933460		236.96
面積	236.9667300		236.96 m ²

191-9			
測点	X	Y	面積
K111	991.462	1047.709	11.90
K110	992.288	1059.553	16.30
K107	1008.492	1061.325	8.25
K106	1009.393	1053.127	0.13
K105	1009.358	1053.111	0.83
K104	1009.352	1052.283	0.12
K103	1009.475	1052.287	2.82
K102	1009.780	1049.494	16.42
合計	389.136583		194.56
面積	194.5682915		194.56 m ²

191-10			
測点	X	Y	面積
K5	994.592	1035.964	11.80
K111	993.462	1047.709	16.42
K102	1009.780	1049.494	11.80
K10	1011.071	1037.767	16.58
合計	388.248866		194.62
面積	194.6244330		194.62 m ²

191-11			
測点	X	Y	面積
K4	995.728	1024.326	11.69
K5	994.592	1035.964	16.58
K10	1011.071	1037.767	11.70
K9	1012.346	1026.135	16.72
合計	388.464743		194.73
面積	194.7323715		194.73 m ²

191-12			
測点	X	Y	面積
K3	996.874	1012.674	11.71
K4	995.728	1024.326	16.72
K9	1012.346	1026.135	11.70
K8	1013.617	1014.503	16.84
合計	392.804931		198.40
面積	198.4024655		198.40 m ²

191-4			
測点	X	Y	面積
K84	1058.738	1067.890	12.32
K97	1057.402	1080.137	13.92
K95	1071.270	1081.353	2.61
K94	1071.472	1078.750	0.74
K93	1072.209	1078.827	7.98
K90	1073.084	1070.899	1.66
K91	1072.401	1069.381	13.74
合計	349.919840		174.85
面積	174.9598200		174.85 m ²

191-5			
測点	X	Y	面積
K89	1043.382	1066.209	12.64
K98	1041.993	1078.777	15.47
K97	1057.402	1080.137	12.32
K84	1058.738	1067.890	12.27
K85	1046.544	1066.557	0.04
K86	1046.534	1066.598	0.82
K87	1045.718	1066.511	0.04
K88	1045.721	1066.470	2.35
合計	385.751894		192.87
面積	192.8759470		192.87 m ²

191-6			
測点	X	Y	面積
K100	1027.108	1077.469	1.07
K99	1028.174	1077.564	13.87
K98	1041.993	1078.777	12.84
K89	1043.382	1066.209	14.95
K90	1028.518	1084.581	12.96
合計	382.773851		191.38
面積	191.3869755		191.38 m ²

191-7			
測点	X	Y	面積
K101	1012.491	1076.182	14.67
K100	1027.108	1077.469	12.96
K90	1028.518	1084.581	12.22
K91	1016.371	1083.253	3.57
K92	1013.587	1085.486	10.75
合計	379.730065		189.86
面積	189.8650325		189.86 m ²

作製者

9年 9月 11日作成

申請人

縮尺

登記年月日：平成11年1月29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11月21日 神戸地方方法務局柏原支局

登記官

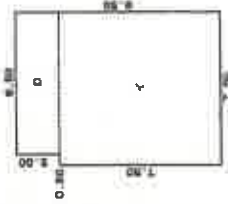
各階平面図

建物図面

家屋番号 191番10

建築物の所在 丹波市 水江地区上町下新住字第191番地10

1階



求積表

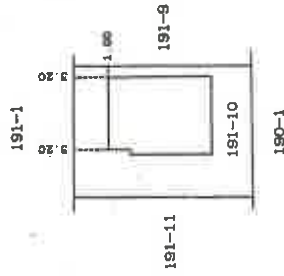
イ	7.00 X 7.50	=	52.5000
ロ	2.00 X 0.50	=	1.0000
計			53.5000
床面積			53.50 ㎡

2階



求積表

イ	7.00 X 8.00	=	56.0000
計			56.0000
床面積			56.00 ㎡



作製者

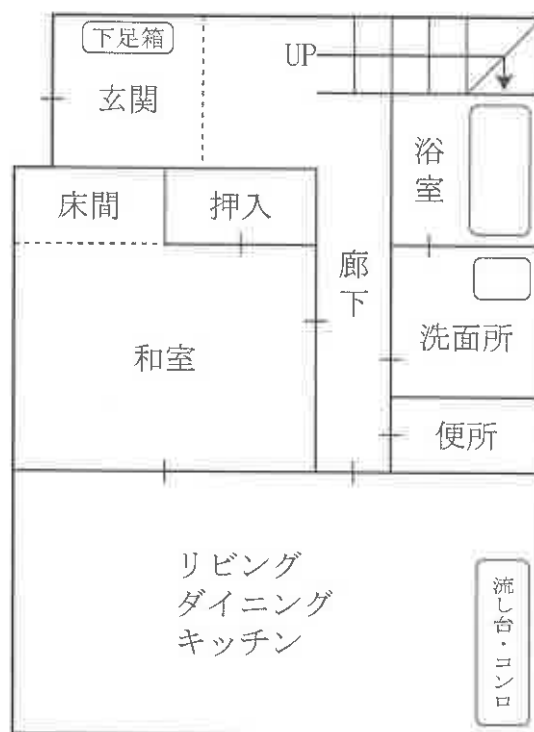
(平成10年4月)

縮尺 1/250

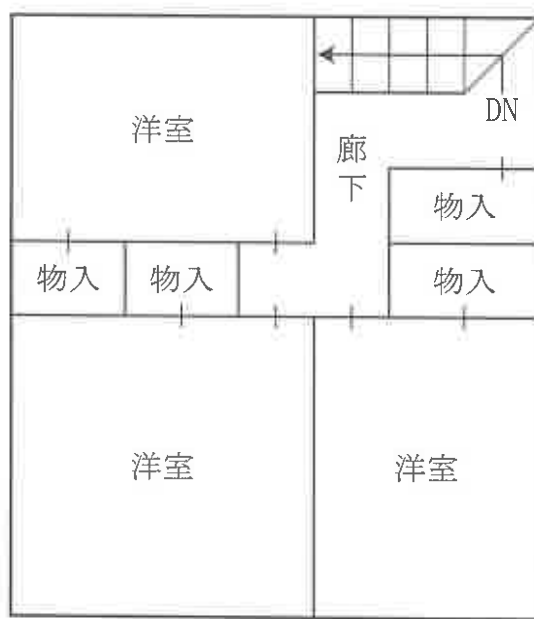
申請人

縮尺 1/500

【 1 F 】



【 2 F 】



物件 2 の建物



対象物件を
東方から撮影

物件 2 の建物



対象物件を
北西方から撮影

物件 2 の建物



対象物件を
南方から撮影