

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 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 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。



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）
1～3	1,600,000 1,280,000	一括	320,000	26,832	0
1	750,000				
2	10,000				
3	840,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 丹波市氷上町常楽字天王下
地 番 1059番8
地 目 宅地
地 積 159.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 丹波市氷上町常楽字天王下
地 番 1059番9
地 目 公衆用道路
地 積 130平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 丹波市氷上町常楽字天王下 1059番地8
家屋 番号 1059番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.01平方メートル
2階 43.06平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月22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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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

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 丹波市氷上町常楽字天王下
地 番 1059番8
地 目 宅地
地 積 159.36平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 丹波市氷上町常楽字天王下
地 番 1059番9
地 目 公衆用道路
地 積 130平方メートル

共有者 A 持分6分の1

- 3 所 在 丹波市氷上町常楽字天王下 1059番地8
家屋 番号 1059番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.01平方メートル
2階 43.06平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第10001号
令和 8年 5月 1日受理
令和 8年 6月 5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 丹波市氷上町常楽字天王下
地 番 1059番8
地 目 宅地
地 積 159.36平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 丹波市氷上町常楽字天王下
地 番 1059番9
地 目 公衆用道路
地 積 130平方メートル

共有者 A 持分6分の1

- 3 所 在 丹波市氷上町常楽字天王下 1059番地8
家屋 番号 1059番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.01平方メートル
2階 43.06平方メートル

所有者 A



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常楽1059番地8	
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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件3	
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：	
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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示					
地	物件 2				
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 1 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 公衆用道路として利用されている。				
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	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
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）				
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2土地について
公衆用道路として利用されている。
西側で市道に接している。
- 2 物件1土地について
北側で物件2道路に接している。
北東端にプレートがあり、東側隣接地とはフェンスで区画されている。
南側にフェンス・擁壁があり、その下に溝がある。南側隣接地との境界は、このフェンス・擁壁、溝付近と思われる。
西側にフェンス・擁壁があり、その下に未舗装部分があり、その西側に水路の蓋がある。西側隣接地との境界は、このフェンス・擁壁、未舗装部分付近と思われる。未舗装部分に消火用のホース格納箱がある。
- 3 物件3建物について
関係人の陳述欄記載の不具合等が述べられたほか、築後相当の年数が経過しており、相応の劣化はあると思われる。
特に雨漏りについては、天井の一部が腐食している状況も見受けられた。
太陽光パネルあり。
南側及び西側に物干場が設置されている。設置状況から工作物と判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

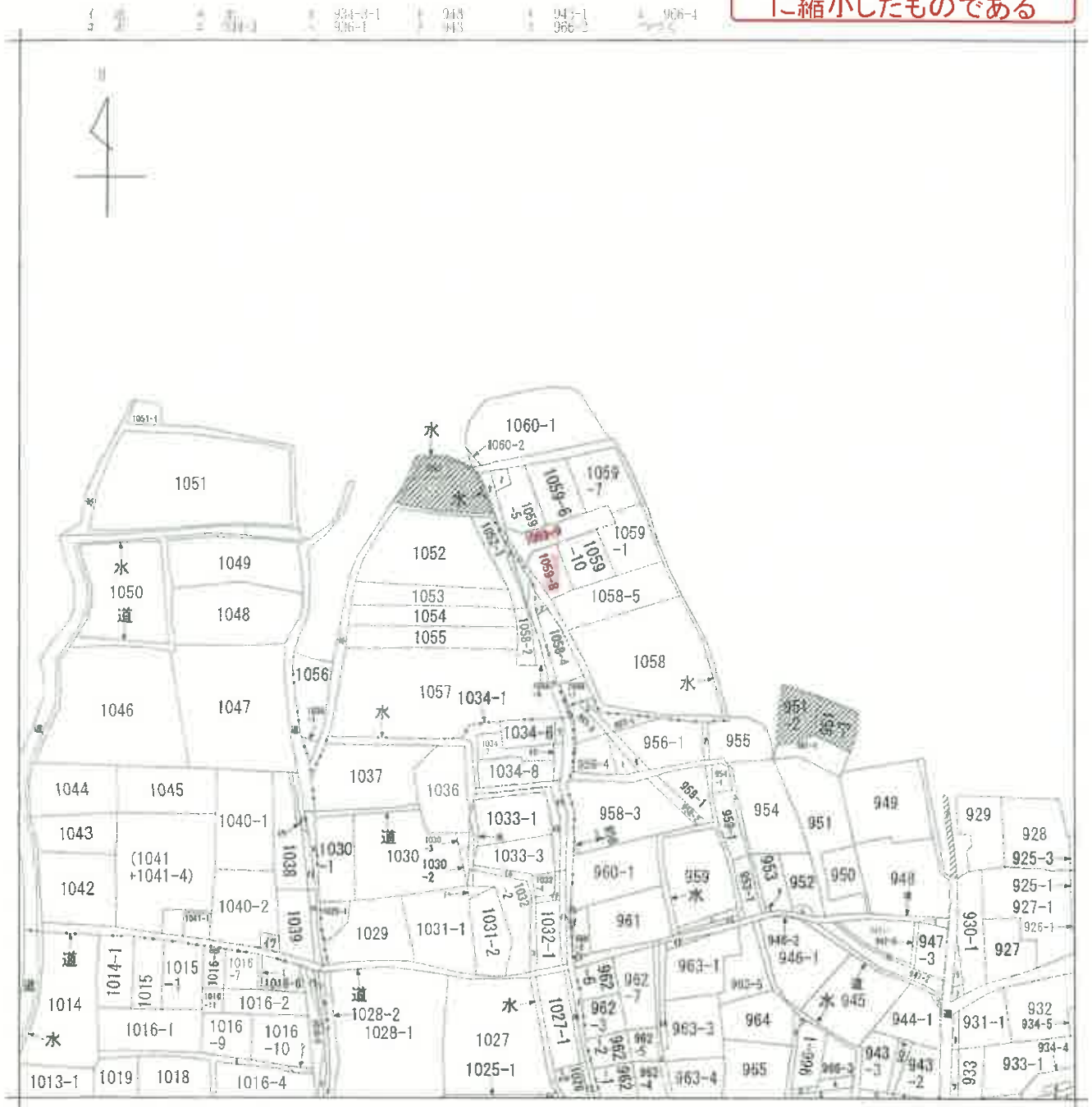
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1, 3所有者、物件2共有者)	1 物件1土地、物件3建物は、私が住居として使用しています。 2 物件2土地は公衆用道路で、特に取り決め等はありません。 3 2階南側洋室にひどい雨漏りがあります。修理はしていません。 1階ダイニング東側の和室の天井に水染みがありますが、これは2階の部屋で水槽の水をこぼした影響によるものであり、雨漏りではありません。 玄関の西側に給湯器があり、その付近から原因不明の水が出てきています。業者さんからは、給湯器から水が漏れている訳ではなく、地下の上水管から水が漏れている可能性があると言われたことがあります。 4 令和7年に、風呂と洗面所をリフォームしました。 5 猫を2匹飼っています。 6 本件物件内で、事件、事故はありません。 7 10年以上前に太陽光パネルを設置し、オール電化にしました。 8 境界に争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

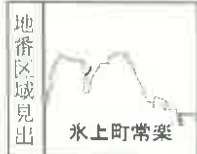
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月8日（金） 10：00－10：10	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き（返信用郵券110円添付）
R8年5月8日（金） 10：55－11：10	神戸地方法務局柏原支局	登記事項証明書、公図等調査
R8年5月19日（火） 13：25－14：05	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから聴取、評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和 8年 5月19日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



1. 地図に準ずる図面(1)：土地の位置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。
2. 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	丹波市水上町常楽字天十下			地番	1059番8		
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	

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8年5月8日

神戸地方方法務局柏原支局

請求番号：7-1

登記官

(1/2)

(7 枚目)

公用

639601

前 1059-1 後・新

地 番 1059-4 1059-10

土地の所在 上町常楽寺天下

B 地番 1059-4

点	座標	X	Y	距離
K27		128.141	94.629	1.62
S31		126.564	95.011	3.19
S30		127.017	98.173	1.10
K44		128.106	96.017	3.39
面積	6.845592			
総積	4.4217950			4.42 m ²

C 地番 1059-5

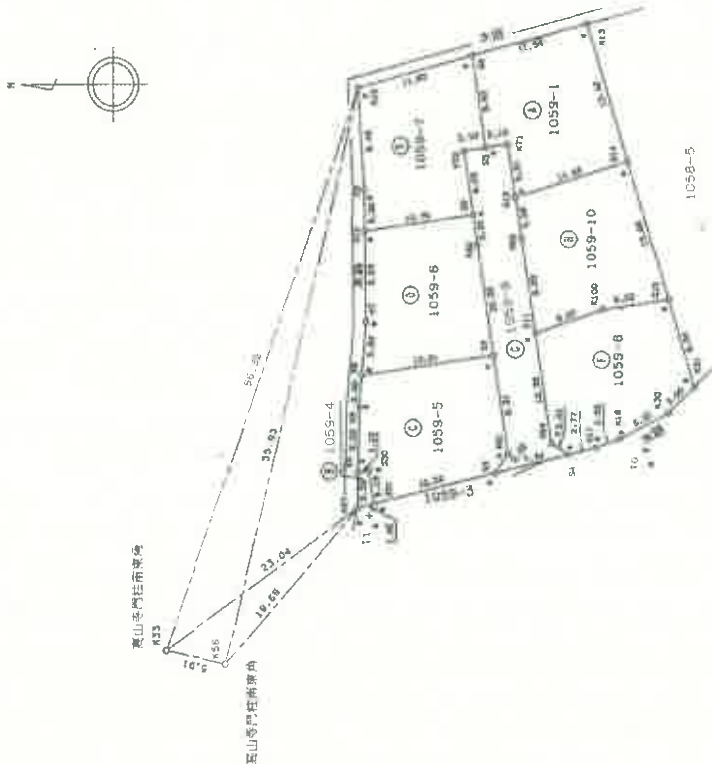
点	座標	X	Y	距離
K42		128.106	98.017	1.10
S30		127.017	99.173	3.19
S31		126.564	95.011	12.20
S3		114.707	97.884	2.22
K61		112.443	99.705	9.31
S7		114.762	108.925	13.01
S8		127.642	107.102	2.50
K5		127.893	104.209	6.20
面積	315.652156			
総積	157.8260780			157.82 m ²

D 地番 1059-6

点	座標	X	Y	距離
S7		114.762	108.925	10.52
K62		116.251	119.336	2.51
S8		116.649	122.214	10.75
S10		127.288	120.708	8.59
K7		127.207	112.121	5.04
S8		127.642	107.102	13.01
面積	314.538783			
総積	157.2698915			157.26 m ²

E 地番 1059-7

点	座標	X	Y	距離
S9		116.649	122.214	6.09
K70		117.482	128.245	2.10
S5		116.401	128.541	8.65
S6		116.525	137.100	11.60
K10		127.859	124.141	5.46
K9		127.326	124.672	3.96
S10		127.288	120.708	10.75
面積	214.559172			
総積	157.2795850			157.27 m ²



参考座標

	X	Y
T0	100.300	130.500
T1	127.007	92.627

境界線の詳図

P	1059-4	H	1059-10
C	1059-1	R	1059-7
J	1059-6	B	1059-5

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成3年10月25日作成)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

639602

地積測量図

地番 1059-4 ~ 1059-10

土地の所在 千葉県市川市常盤寺天下

A 地積 1059-1			
測点	座標	X	Y
S5		119.401	129.541
K71		113.322	129.836
S13		112.596	123.892
S14		101.597	127.196
S13		105.470	140.044
S5		115.525	137.100
面積	321.239307		
地積	160.819653%		
合計	1069.261572m ²		

F 地積 1059-8			
測点	座標	X	Y
S11		110.734	110.976
K64		105.259	100.705
S4		107.576	98.613
K7		104.374	100.266
K6		102.509	101.064
K30		97.734	103.535
K31		95.184	105.829
S15		97.648	110.101
K100		104.114	113.171
面積	318.722612		
地積	159.361306%		
合計	159.36 m ²		

G 地積 1059-9			
測点	座標	X	Y
S3		114.707	97.884
S4		107.570	99.613
K64		104.259	100.706
S11		110.734	110.976
K63		112.020	119.351
S13		112.598	123.522
K71		113.322	126.836
S5		115.401	128.541
K70		117.482	126.245
S9		110.649	122.214
K62		116.251	119.336
S7		114.762	109.925
K61		113.443	99.705
面積	261.249899		
地積	130.624949%		
合計	130 m ²		

H 地積 1059-10			
測点	座標	X	Y
S13		112.598	123.882
K63		112.020	119.931
S11		110.734	110.976
K100		104.114	113.171
S15		97.648	114.101
S4		101.597	127.196
面積	323.756623		
地積	161.87811%		
合計	161.87 m ²		

申請人

作製者

平成3年10月25日作成

縮尺

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面

家屋番号 1059番8

丹波市

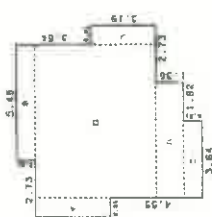
建物の所在 水戸郡水上市常葉字天上下1059番地8

各階平面図

954774

登記簿記載 平成4年3月24日

1階



求積表

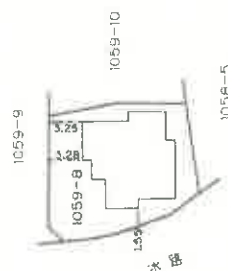
1	3.64 X 0.91	3.3124
2	5.92 X 7.28	43.0976
3	1.36 X 5.46	7.4256
4	0.91 X 3.84	3.5124
5	0.91 X 5.46	4.9686
6	3.18 X 0.91	2.9028
計		65.0195

2階



求積表

1	5.46 X 5.46	29.8116
2	1.82 X 3.64	6.6248
3	3.64 X 1.82	6.6248
計		43.0612



4. 7. 4.

作製者
作年 月 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

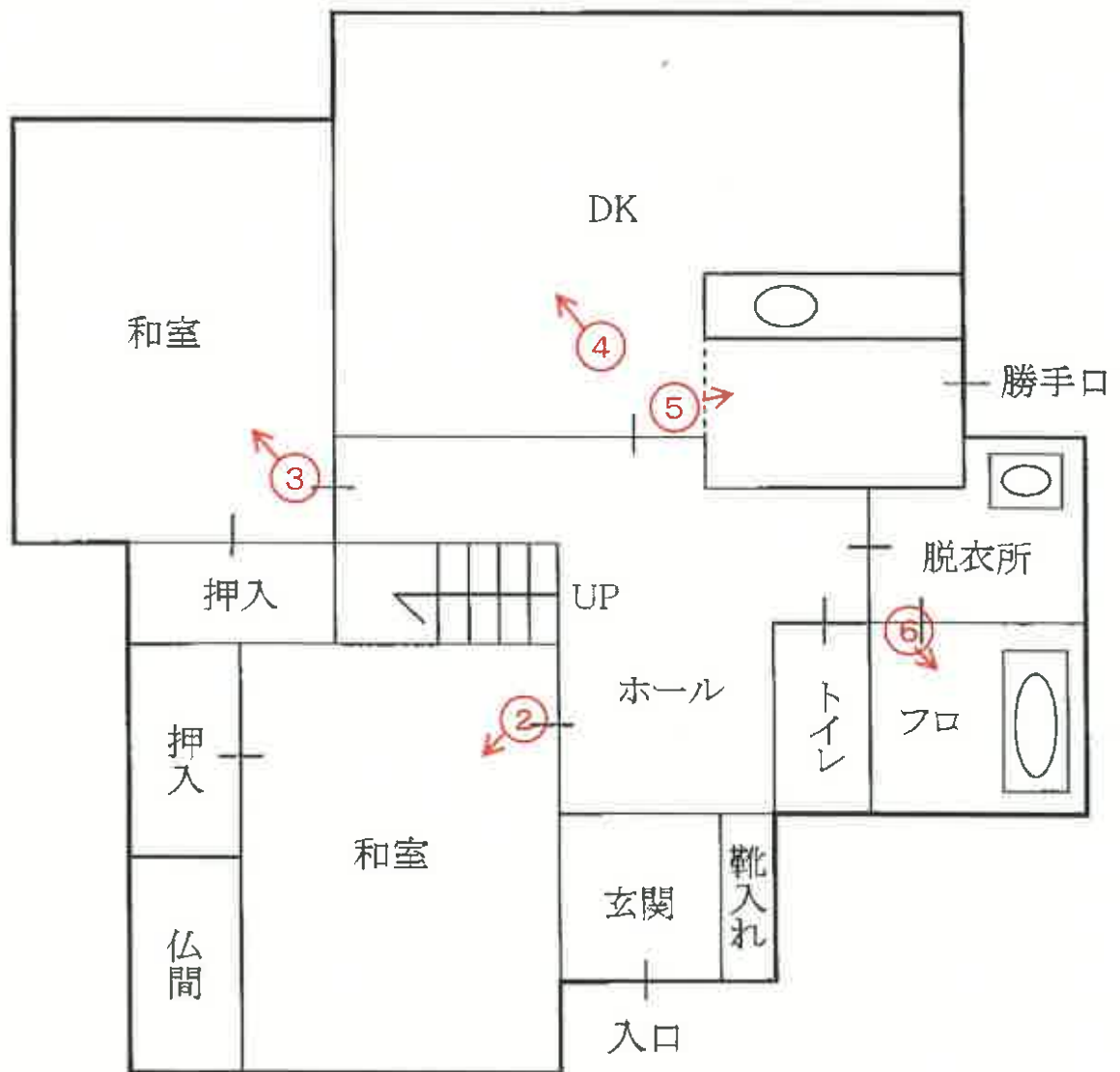


(注) 本図面は本件土地・建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和 8 年 (ケ) 第 10001 号

間取概略図



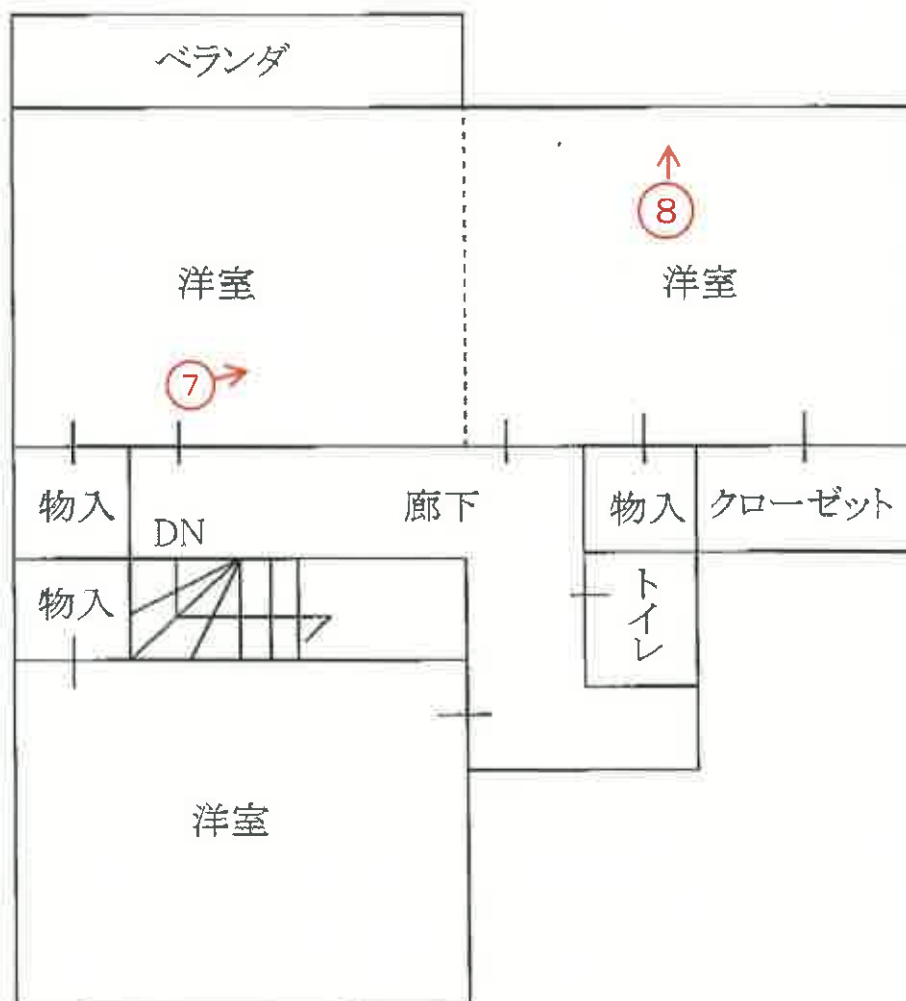
1 階



令和 8 年 (ケ) 第 10001 号

(12 枚目)

間取概略図



2 階



令和 8 年 (ケ) 第 10001 号

①



②



(14 枚目)





5



6



7



8

9



10



令和 8 年 (ケ) 第 10001 号
令和 8 年 5 月 19 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 5 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1,600,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金750,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(建物)	金840,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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1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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 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	
特 記 事 項			
・ 物件2は6分の1の持分が対象である。			

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、2)

位 置 ・ 交 通	JR福知山線 石生駅の北西方 約6.2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	既成集落に小規模開発された住宅地域で、周辺は農地が多くみられる中に農家住宅、一般住宅が散在している。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	〈物件1〉 規模159.36㎡ のやや不整形地 〈物件2〉 幅員約4.2mの私道敷。東西に走る帯状地で あり、西側で南北に伸びる幅員約4.5mの市道に通じる。	
接面道路の状況	〈物件1〉 北側 約4.2m 私道 (物件2、42条1項3号道路4) 西側 約4.5m 市道 〈物件2〉 西側 約4.5m 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	〈物件1〉 物件1は物件3建物の敷地 〈物件2〉 幅員約4.2mの私道敷。当該私道敷沿いに戸建住宅が6戸、コの字型に建ち並ぶ。当該6戸に係る共有者らが持分に応じて、西側市道から共有者らの当該各所有土地に至る私道として利用している。	
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	・ 本物件1土地の境界及び範囲について、北東角に境界標が見受けられ、周囲はフェンス等で囲われており、その範囲は概ね把握できる状況であった。ただ西側市道との間に水路(暗渠)が介在し、当該暗渠と西側に設けられたフェンス及び擁壁の間に未舗装の帯状地が存在し係る部分の境界は不明瞭である。当該帯状地の上には消火用のホース格納箱が存する。現地概測するに、形状等は法務局備付の地積測量図に概ね一致するものと思料される。	

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	建築年月日（登記記載） 平成4年2月20日 新築 経過年数 34 年程度 経済的残存耐用年数 一 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 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 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 : 特にない
床面積（現況）	概ね目的物件記載のとおり（特記事項参照）
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	普通
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。 ・南側洋室に雨漏りがあり、関係人の陳述によると、修理していないとのことである。1階南東側和室の天井に水染みがみられたが、関係人の陳述によると2階の部屋で水槽の水をこぼした影響によるものとのことである。 ・関係人の陳述によると、玄関西側の給湯器付近で原因不明の水漏れがあり、地下の上水管からの漏水である可能性を業者から指摘されたことがあるとのことである。また令和7年にフロと洗面所をリフォームしたとのことである。 ・室内で猫2匹を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1、2）

目的土地の建付地価格等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	12,500	1.00	159.36	0.90	1,790,000
2	12,500	0.05	130.00	— — — —	×持分1/6 10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（丹波（県）－6）

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/㎡)

$$21,700 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/172 \approx 12,500$$

◇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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/170 \times 100/100 \approx 100/172$

イ 個別格差：物件1：角地、形状等（1.00）

物件2：私道減価（0.05）

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	160,000	108.07	0.05	860,000

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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
2	1,790,000	0.30	法定地上権	540,000

(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	-540,000		1.00	0.60	750,000
2	10,000	---		1.00	0.60	10,000
3	860,000	+540,000	1.00	1.00	0.60	840,000
一 括 価 格 (合 計)						1,600,000

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)－6)
所 在 : 丹波市氷上町成松字宮ノ下276番7

価 格 : 21,700円/㎡
位 置 : JR福知山線「石生」駅より道路距離5.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 110㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(建ぺい率70%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 1,173,686円
物件2 : 187,200円 (×1/6)
物件3 : 1,699,229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 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 丹波市氷上町常楽字天王下
地 番 1059番8
地 目 宅地
地 積 159.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 丹波市氷上町常楽字天王下
地 番 1059番9
地 目 公衆用道路
地 積 130平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 丹波市氷上町常楽字天王下 1059番地8
家屋 番号 1059番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.01平方メートル
2階 43.06平方メートル

所有者 A





※国土地理院地図データ(下記URL)を基に加筆・修正した。

<https://maps.gsi.go.jp/#14/35.167410/135.047310/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0>

公义

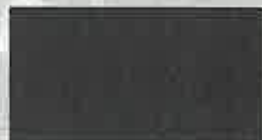


地番区域見出

氷上町常楽

請求部	所在	丹波市水上町常楽字天王下				地番	1059番8	
出力縮	縮尺不明	精度区	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				

登記官

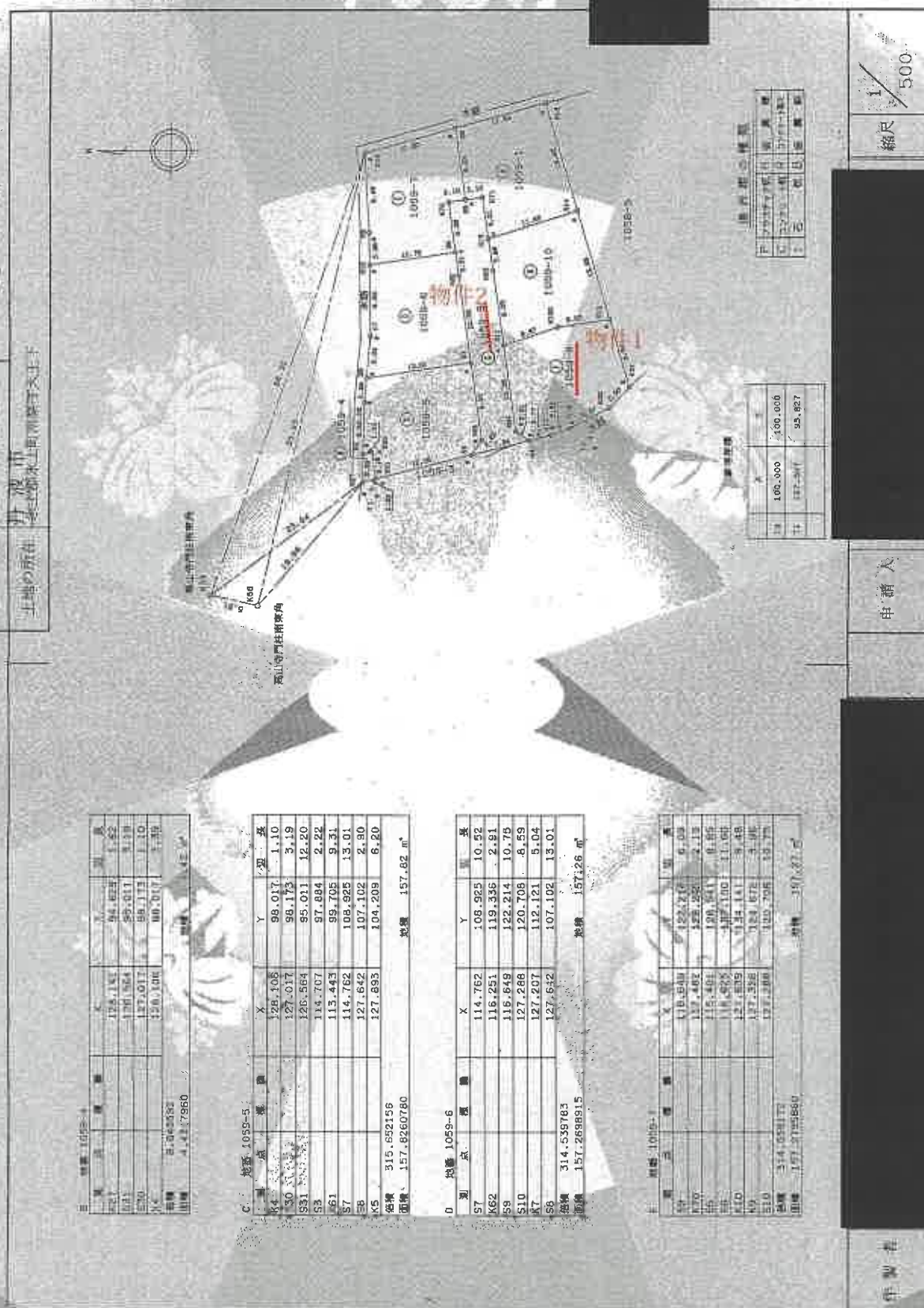


新・後・前

639601

地積測量圖

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



登記年月日 平成25年7月24日

954774

各階平面図

家屋番号 1059番B

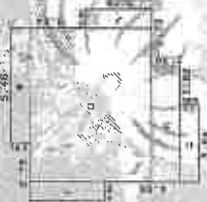
丹波市

建物の所在 東三河郡三河常盤寺天正下1059番地B

建物図面

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

1階



求積表

1	3.84 X 0.91	=	3.5124
2	5.92 X 7.29	=	43.0916
3	1.36 X 3.68	=	5.0048
4	0.91 X 5.64	=	5.1324
5	3.19 X 0.91	=	2.9099
計			55.0135
		床面積	55.01 m ²

2階



1	5.46 X 3.84	=	20.9616
2	1.82 X 3.84	=	6.9888
3	3.84 X 1.82	=	6.9888
計			34.9392
		床面積	43.09 m ²

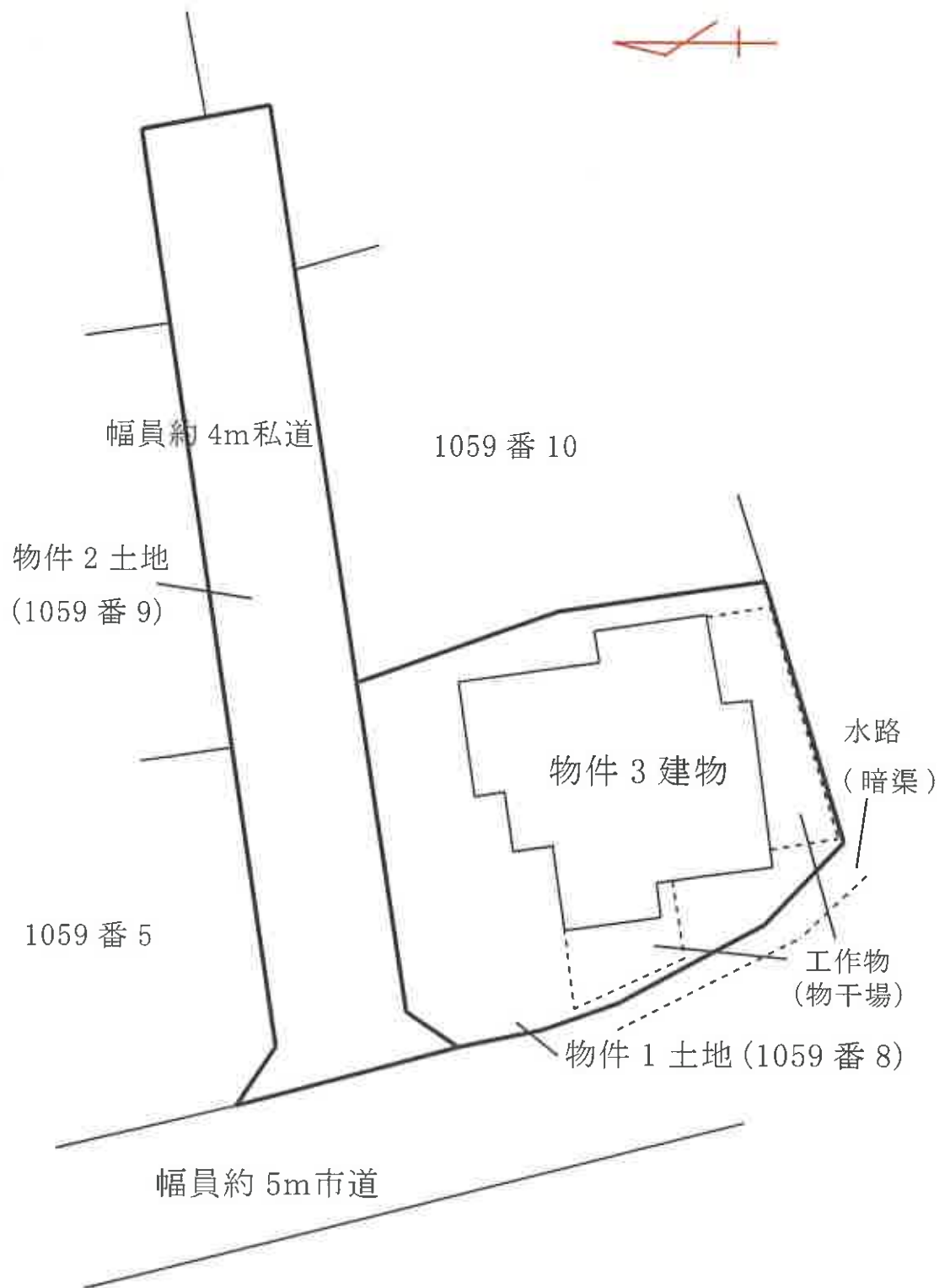
作製者
年月日

縮尺 1/250

申請人

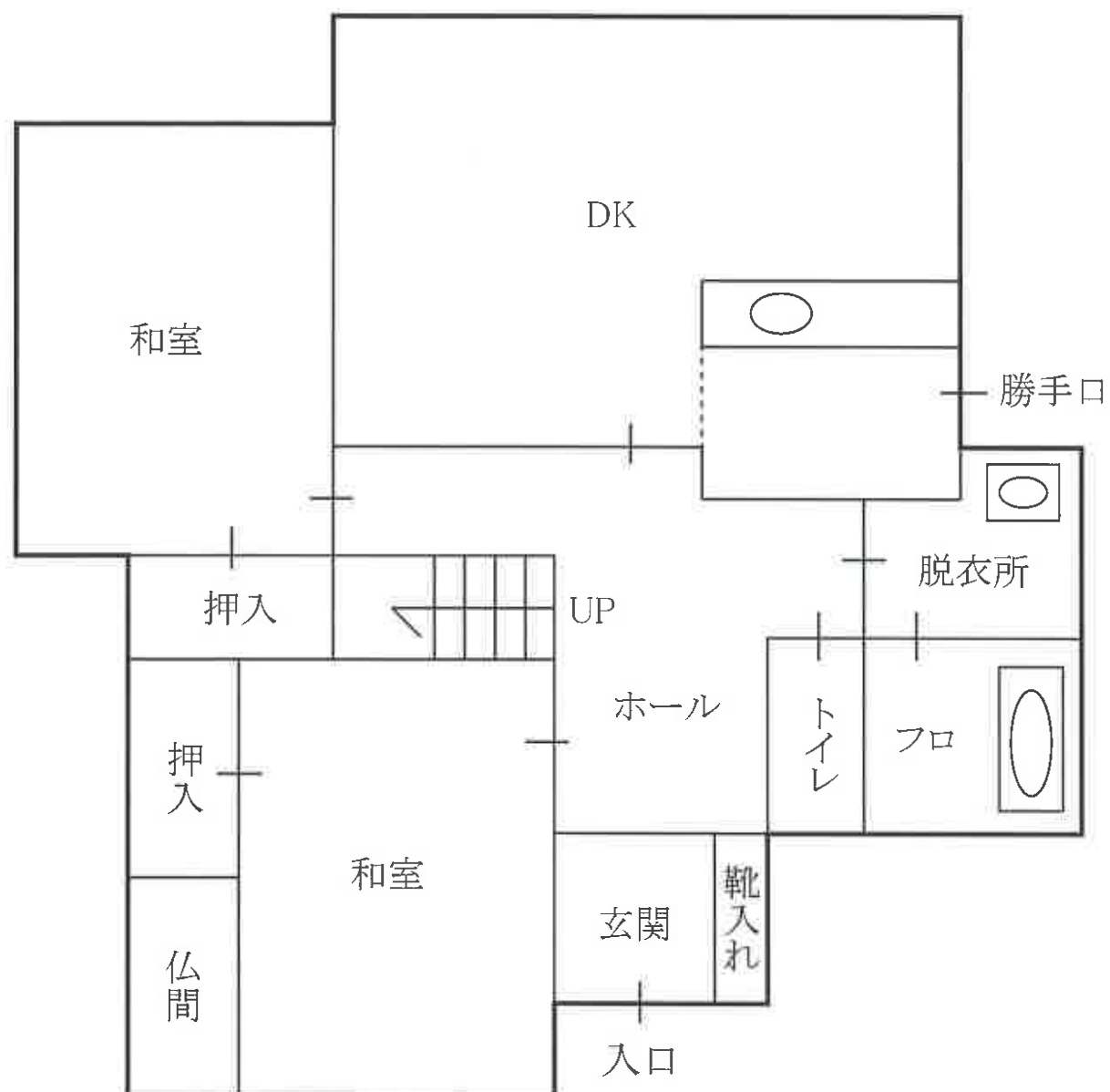
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



(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。

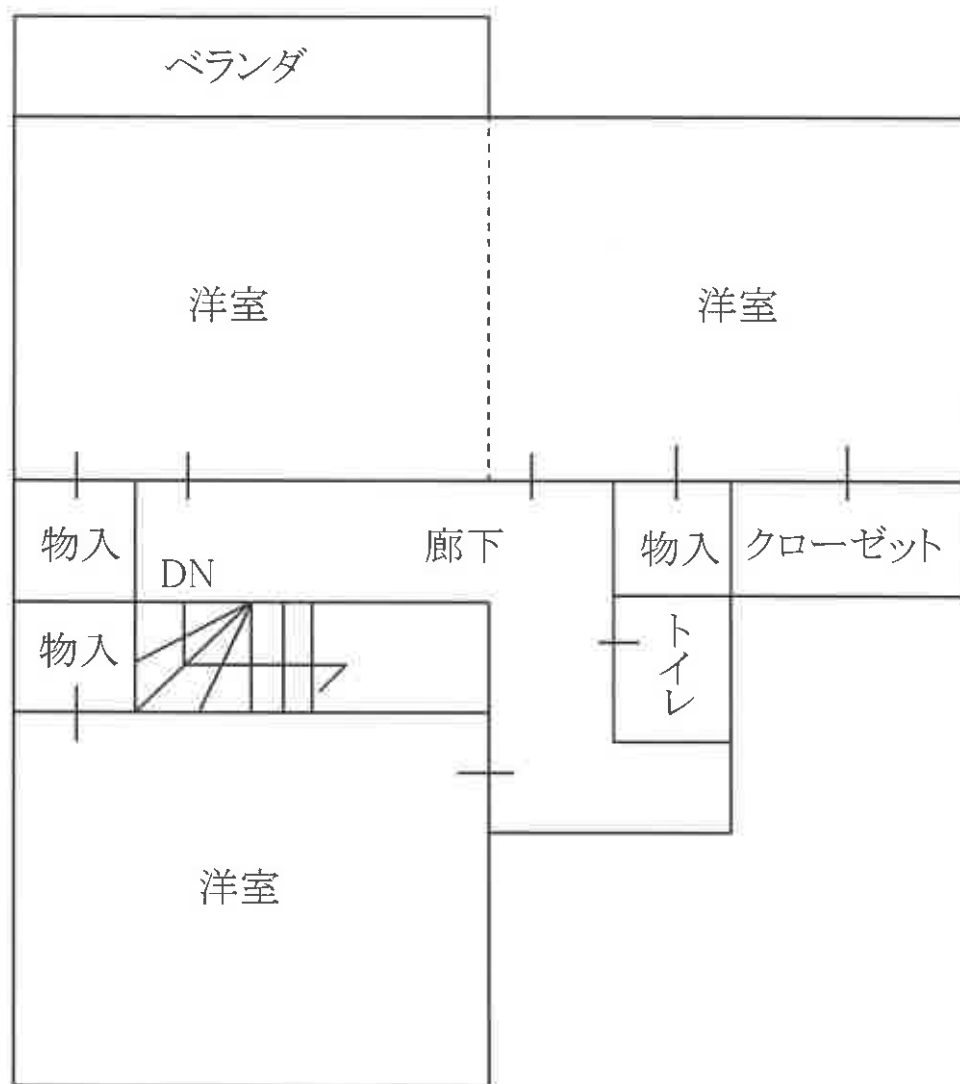
間取概略図



1 階



間取概略図



2 階



現況写真

写真1



写真2

