

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、入札が無効となる場合がありますので、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 7年 6月24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

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 7年 7月10日から 令和 7年 7月17日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月24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 7年 8月14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 7年 6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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,380,000 4,304,000	一括	1,080,000	70,652	0
1	1,110,000				
2	4,270,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 丹波市氷上町石生字赤畑 |
| | 地 番 | 9 5 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 1. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市氷上町石生字赤畑 9 5 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 5 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 7. 6 6 平方メートル
2 階 8 9. 3 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6. 4 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 2 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 | 丹波市氷上町石生字赤畑 |
| | 地 番 | 9 5 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 1. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市氷上町石生字赤畑 9 5 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 5 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 7. 6 6 平方メートル
2階 8 9. 3 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6. 4 6 平方メートル |



令和6年(ケ)第10016号
令和7年1月24日受理
令和7年3月14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 | 丹波市氷上町石生字赤畑 |
| | 地 番 | 9 5 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 1. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市氷上町石生字赤畑 9 5 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 5 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 7. 6 6 平方メートル
2階 8 9. 3 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6. 4 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	丹波市氷上町石生958番地		
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 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

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地（以下「本件土地」という）の現況について

本件土地を地積測量図を参考に適宜概観及び概測したところ、隣接地とはブロック塀などにより区分されており、形状は概ね地積測量図のとおりであると推測される。本件土地は南側を幅員約2.5メートルの市道（建築基準法42条2項）と概ね等高に接面しており、物件2建物（以下「本件建物」という）の敷地をなしている。なお、本件土地の北西端付近に簡易な物置が存在していた。目視の限り、基礎のコンクリートブロックとは接続していたが、ボルト止めで固定して載せている程度で、容易に基礎部分と分離可能と思われ、定着性がないものとして、動産と判断した。

2 本件建物の現況について

所有者の息子A立会いの上、本件建物の立入調査を実施したところ、形状等は、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、主である建物の室内では、フローリングや建具の損傷、汚れなどが見受けられたが、新築後約32年を経過する建物であり、劣化の程度は経年相応である。2階の東端中央付近にロフトがある。オール電化仕様になっている。室内で小型犬が2匹飼われていた。

符号1附属建物については、新築後約47年程度経過しており、設備の老朽化などが見受けられた。

(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
■所有者 (同上)	(回答書による) 1 本件土地建物は所有者である自分が使用しています。平成30年頃から居住しています。 2 本件建物には、損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はありません。 3 リフォームしたことはありません。 4 建物内では、チワワを2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 本件建物はオール電化住宅です。太陽光パネルは設置していません。 7 敷地について、隣地との境界等で争いはありません。 +
■A (所有者の息子)	所有者の回答書に書いてあるとおりです。この建物は私達家族が住んでおり、誰にも貸していません。2018年頃から住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月10日 (月) 14 : 52 - 14 : 56	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
7年2月10日 (月) 17 : 23 - 17 : 31	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、同居人に照会書等交付
7年2月17日 (月) 14 : 40 - 15 : 29	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Aと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和7年2月17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 を立ち合わせ、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

(5 枚目)



地番区域見出
水上町石生

請求部	所在	丹波市水上町石生字赤畑				地番	958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		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

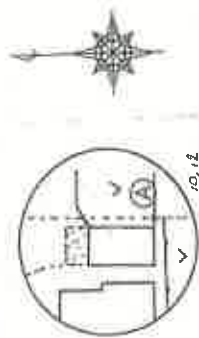
登記年月日：平成9年2月5日

613550

新・後・番
地 番
95042813

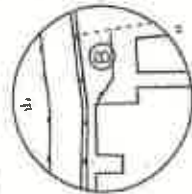
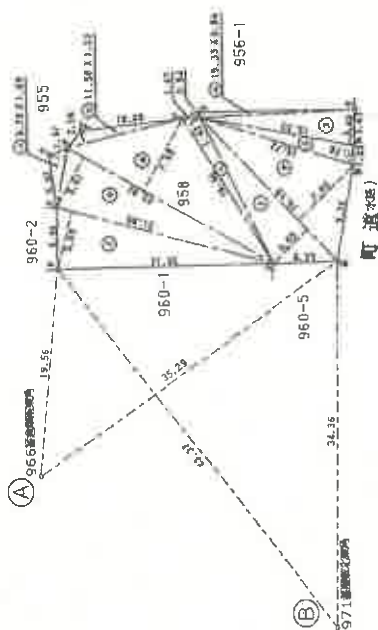
土地の所在
丹波市 新・後・番 上田 石生 字 赤堀

1/2



三 斜 求 積 表

地番	558	底辺	高さ	積
イ	21.85	5.69	124.3265	
ロ	22.92	5.51	126.2892	
ハ	5.79	1.69	9.7851	
ニ	11.58	1.23	14.2434	
ホ	22.92	7.89	180.8388	
ヘ	16.46	1.43	23.5378	
ト	19.19	4.65	89.2335	
チ	19.19	7.50	145.8440	
リ	15.72	1.78	27.9816	
ス	15.33	3.40	52.1220	
ル	15.33	0.54	8.2782	
		合 計	802.4801	
		面積	401.24005	



書 界 記 号
M 刻 み
P プラスチック杭
B 金 屬 杭

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

(平成 8 年 3 月 31 日 現在)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

登記年月日：平成9年2月5日

613551

土地積測量図

地番065818

所在地
丹波市 赤上町赤上町石生寺前地

座標成果表

測点	X	Y
A62	-94060.592	67033.439
A63	-94059.252	67031.870
A64	-94057.382	67031.247
A65	-94058.023	67026.214
A66	-94058.015	67020.314
A109	-94075.075	67020.358
A95	-94085.366	67020.458
A94	-94087.184	67029.617
A93	-94087.253	67031.467
A99	-94087.469	67034.894
A92	-94072.141	67034.975
A60	-94072.216	67034.437
A61	-94070.543	67034.431
R27	-94056.017	67000.858
R40	-94084.674	66986.105

引張点表

引張点	境界点	方向角	夾角	距離
R27	A66	95-51-48	0-00-00	19.56
	A95	146-15-50	50-24-02	35.29
R40	A66	52-04-15	0-00-00	43.97
	A95	91-09-14	39-04-59	34.36



境界点号	
H	端点
P	折点・変換点
B	境界線

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成 9 年 11 月 20 日作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

登記年月日：平成5年7月21日

341805

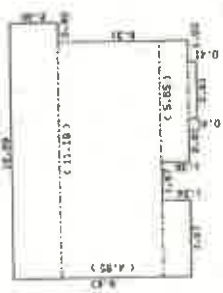
各階平面図

建物名称
各階平面図

家屋番号
958番

建物の所在
丹波市 桑名郡米上町石生字赤畑 958番地

1.
5.
7.
27



1 階

求積表

2.36 × 12.09 =	28.5324
4.96 × 11.19 =	55.3905
1.38 × 5.65 =	7.6840
0.41 × 2.61 =	1.0701
1.36 × 3.67 =	4.9912
合計	97.6682
床面積	97.66 m ²



2 階

求積表

7.31 × 11.19 =	81.7989
1.36 × 5.54 =	7.5344
合計	89.3333
床面積	89.33 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9枚目)

作製者 主計課	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
------------	-------------	-----	-------------

(複写用紙)

(平成5年7月1日作成)

登記年月日：平成19年11月8日

941803

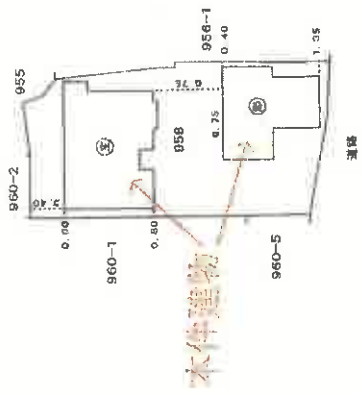
各階平面図

建物図面

家屋番号 958番

建物の所在 丹波市米上町石生字赤畑958番地

①/2 H. 19.11.8



平成19年11月8日

作成者	縮尺 1/500	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

(10枚目)

登記年月日：平成19年11月8日

941804

各階平面図

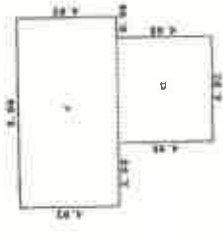
各階第8面図

建物図面

家屋番号 958番

建物の所在 丹波市水上町石生字赤畑958番地

附属建物符号1



求積表

イ	8.86	X	4.92	=	43.5912
ロ	4.65	X	4.92	=	22.8750
					66.4662
				床面積	66.46 ㎡

平成19年11月8日

作成者	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

(// 校目)

土地建物位置関係図

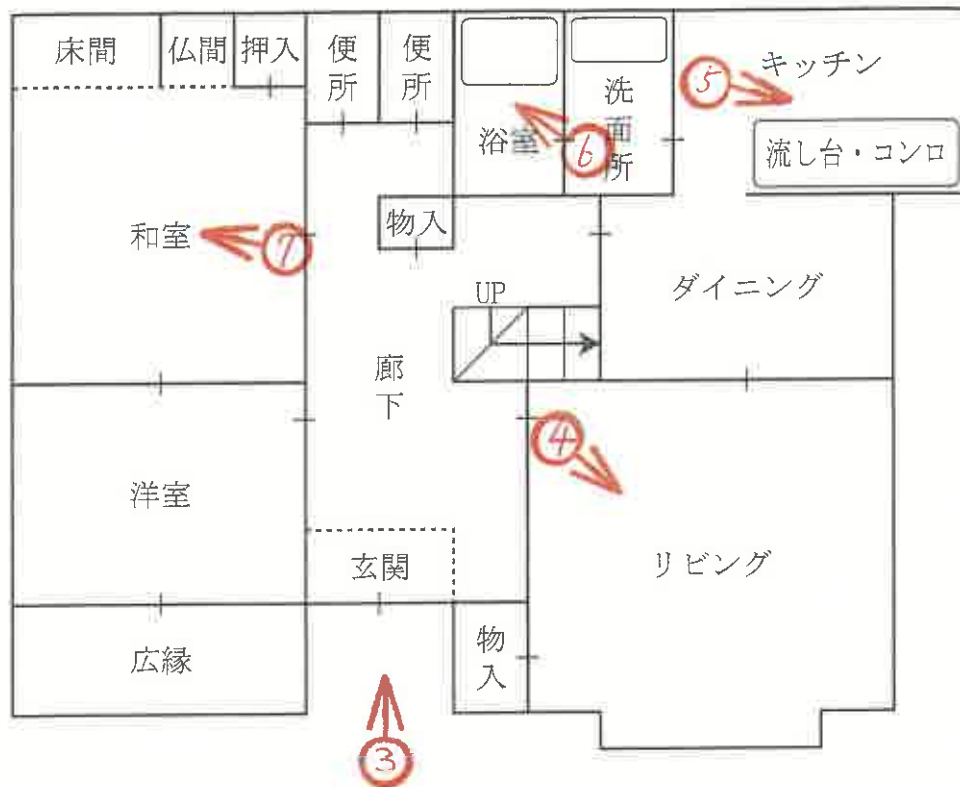


※本図面は、物件2建物（主たる建物及び附属建物）が、物件1土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

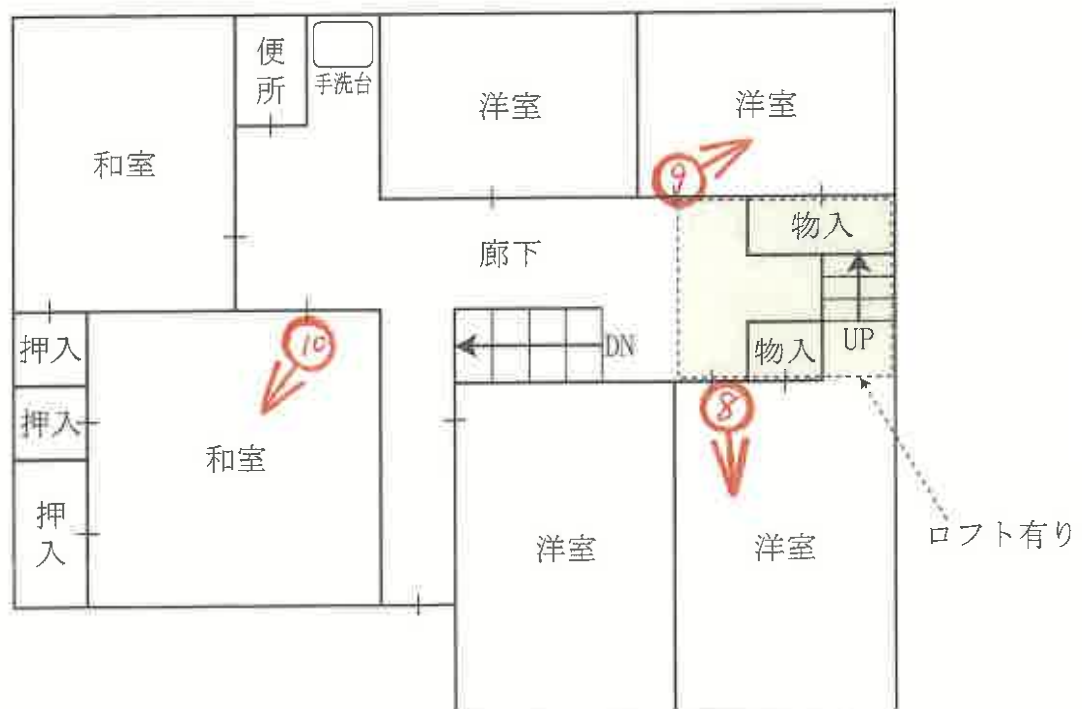
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第10016号

【1 F】



【2 F】



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建 物 間 取 図

(附属建物符号 1)

【 1 F 】



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

（ 14 枚目）

令和6年(ケ)第10016号

本件建物（主である建物）

本件建物（符号 1 附属建物）

①



②



③



④



(16 枚目)

⑤



⑥



(17 枚目)

⑦



⑧

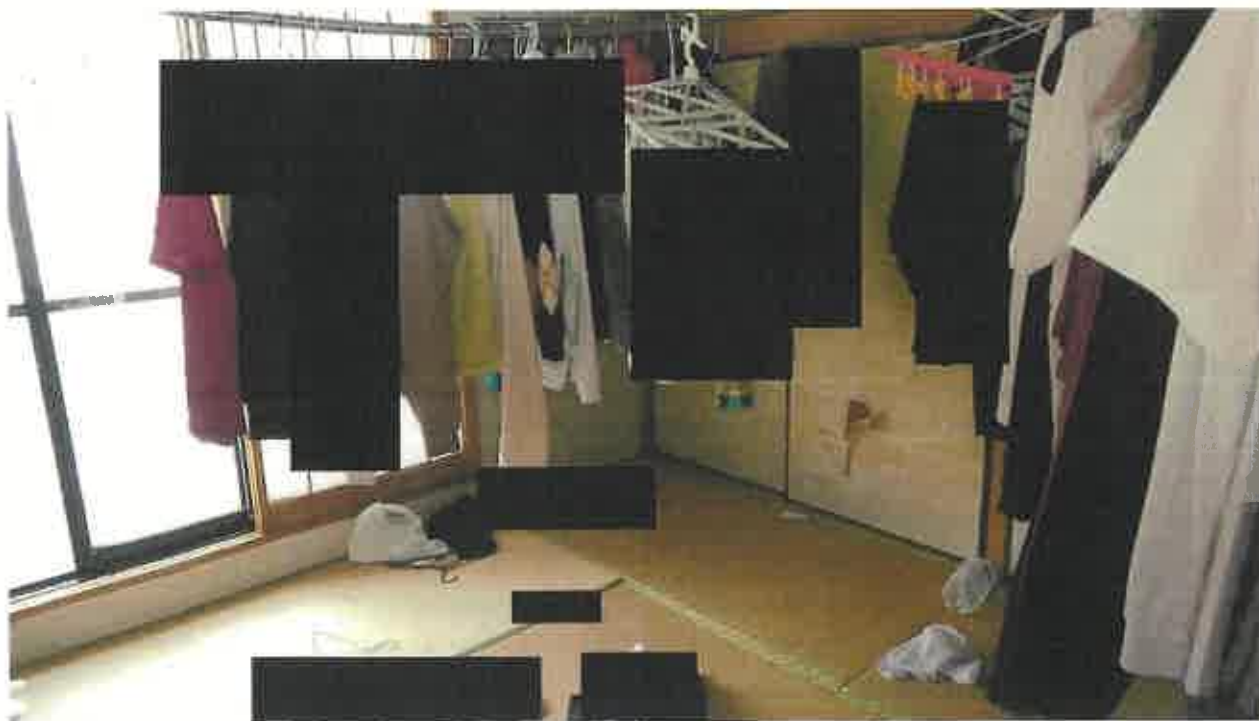


(18 枚目)

⑨



⑩



(19 枚目)

⑪



⑫



(20 枚目)

⑬



⑭



(2 / 枚目)



令和 6 年 《ケ》 第 10016 号
令和 7 年 2 月 17 日 現地調査
令和 7 年 3 月 11 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5,380,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,110,000円
物件2(建物)	金4,270,000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 (附属建物) 符 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 石生駅の東方 約250m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を主体として農地も残る既成住宅地域	
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	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 401.24 m ² の やや不整形地 間口×奥行 約14.6m×約27.4m	
接面道路の状況	南側 約2.5m 市道（建築基準法42条2項） 対象物件から西方向については舗装の状態が悪く、車両の通行は困難である。	
土 地 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物（主たる建物及び附属建物）の敷地	
供給処理施設	上 水 道 なし 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	・ 南側接面市道には上水道の本管は敷設されていない。上水道については、対象物件西方を南北に走る市道から、私設管により引き込まれているものと思われるが、詳細不明である。 ・ 物件1土地の北西端付近に鉄骨造の物置があるが、基礎部分とは容易に分離可能と思われることから、動産と判断した。 ・ 物件1土地の接面道路は建築基準法42条2項道路であり、建物を建築・再建築するにあたってはセットバックが必要である。	

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5年6月26日 新築 経過年数 32 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : 砂壁、クロス貼等 天 井 : 合板、クロス貼等 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）	目的物件記載のとおり（延床面積：186.99㎡）
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	普通
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	・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建物の主たる建物の室内については、フローリングや建具の損傷及び汚れ等が見受けられたが、新築後約32年を経過する建物であり、劣化の程度は経年相応である。 ・2階の東端中央付近にロフトあり。

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和53年月日不詳 新築 経過年数 47 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 : かわらぶき 外 壁 : 板張等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : 合板（竿縁天井）等 床 : C F シート等 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（延床面積：66.46㎡）
現況用途等	現況用途：居宅・物置 間取り：附属資料建物間取図のとおり
品 等	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	・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建物の附属建物（符号1）については、新築後相当年数を経過する建物であり、設備の老朽化等が見受けられた。

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	0.94	401.24	0.80	3,080,000

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－2

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/㎡)
 $17,200 \times 97/100 \times 100/100 \times 100/164 \div 10,200$

◇ 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
 $100/115 \times 100/95 \times 100/150 \times 100/100 \div 100/164$

イ 個別格差：形状、要セットバック等(0.94)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：附属建物については経済的耐用年数を満了しており、建物と敷地との適応性がやや劣る点を考慮した。

(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(主建物)	180,000	186.99	0.16	5,390,000
2(附属)	150,000	66.46	0.05	500,000
物件2 建物価格の合計				5,890,000

ウ 現価率（主たる建物）

経過年数32年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数37年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1－観察減価0.1) \div 0.16$

現価率（附属建物）

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
1	3,080,000	0.40	法定地上権	1,230,000

(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	3,080,000	-1,230,000		1.00	0.60	1,110,000
2	5,890,000	+1,230,000	1.00	1.00	0.60	4,270,000
一 括 価 格 (合 計)						5,380,000

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 兵庫丹波一 2
所 在 : 丹波市氷上町石生字柚ノ木 1 2 9 1 番
価 格 : 17,200円/㎡
位 置 : JR線「石生」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 314㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4.2m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 : 一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件 1 : 3,733,136円
物件 2 : 4,112,486円（附属建物を含む）

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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 丹波市氷上町石生字赤畑 |
| | 地 番 | 958番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 401.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹波市氷上町石生字赤畑 958番地 |
| | 家屋 番号 | 958番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 97.66平方メートル
2階 89.33平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 66.46平方メートル |



対象不動産等の所在図





氷上町石生

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。

請求番号：23-1
(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成9年2月5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6年12月9日 神戸地方方法務局 柏原文局

登記官

A3判をA4判に縮小

図面番号：23-2

(1/2)

613550

新・後・新

番 地 番 地 番 地

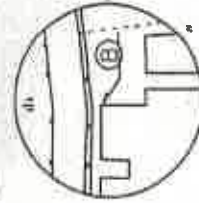
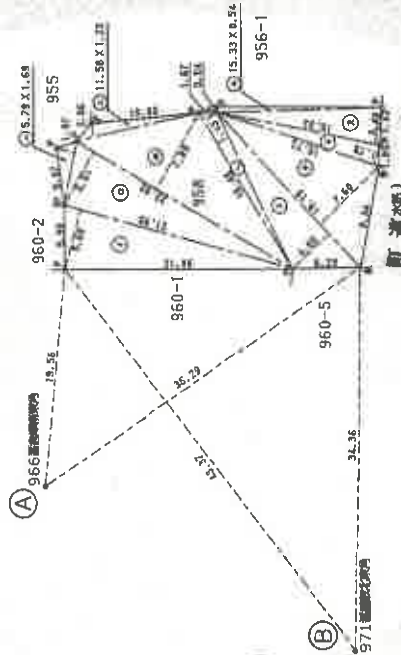
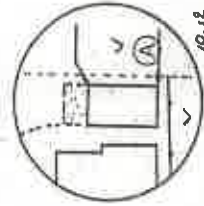
土地の所在
新・後・新
番 地 番 地 番 地

土地積測量図

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	21.85	5.69	124.3265
ロ	22.92	5.51	126.2892
ハ	5.79	1.69	9.7851
ニ	11.58	1.23	14.2434
ホ	22.92	7.89	180.8388
ヘ	16.46	1.43	23.5378
ト	19.19	4.55	89.2335
チ	19.19	7.60	145.8440
リ	15.72	1.78	27.9816
ヌ	15.33	3.40	52.1220
ル	15.33	0.54	8.2782
	合計	面積	802.4801
			401.24005

物件1



境界記号	刻み
M	プラスチック杭
P	金屈紙
B	

作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成9年2月5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6年12月9日 神戸地方支務局結核支局 登記官

613551

土地積測量図

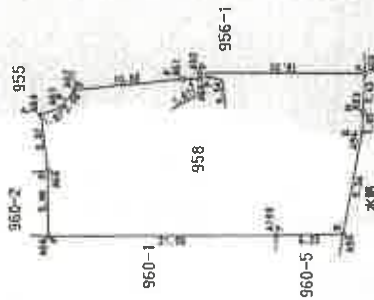
地 613551
土地の所在 丹波市 永井郷氷上町石生寺赤畑

座標成果表

測点	X	Y
A62	-94060.592	67033.439
A63	-94059.252	67031.070
A64	-94057.382	67031.247
A65	-94058.023	67026.214
A66	-94058.015	67020.314
A109	-94079.075	67020.358
A95	-94085.366	67020.458
A94	-94087.184	67029.617
A93	-94087.253	67031.467
A99	-94087.469	67034.894
A92	-94072.141	67034.975
A60	-94072.216	67034.437
A61	-94070.543	67034.431
R27	-94056.017	67000.858
R40	-94084.674	66986.105

引張点表

引張点	境界点	方向角	夾角	距離
R27	A56	95-51-48	0-00-00	19.56
	A95	146-15-50	50-24-02	35.29
R40	A56	52-04-15	0-00-00	43.37
	A95	91-09-14	39-04-59	34.36



境界記号	説明
M	測量
P	アラスチック管
B	境界線

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(平成 9 年 1 月 20 日作製)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年11月8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6年12月9日 神戸地方裁判所神戸支部 登記官

941803

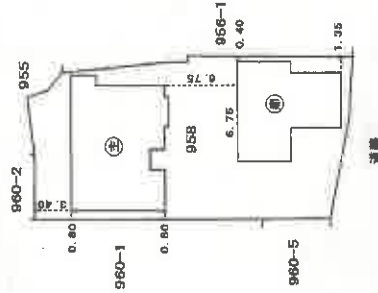
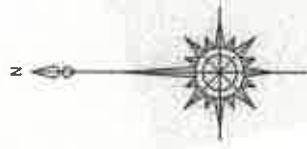
各階平面図

家屋番号 958番

建築物の所在 丹波市氷上町石生字赤畑958番地

建築物図面

1. 19 11. 8



道路

平成19年11月8日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

日作成

(平成)

土地家屋調査士

作成者

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成5年7月27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6年12月9日 神戸地方方法務局柏原支局

登記官

A3判をA4判に縮小

支番号：24-1

941805

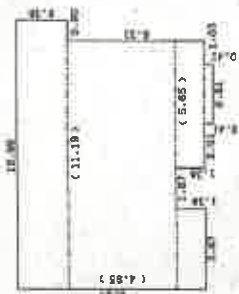
各階平面図

家屋番号 958番

建築物各階平面図

建築物の所在 丹波市 桑上郡米上町石生字赤畑 958番地

H. 5. 7. 27



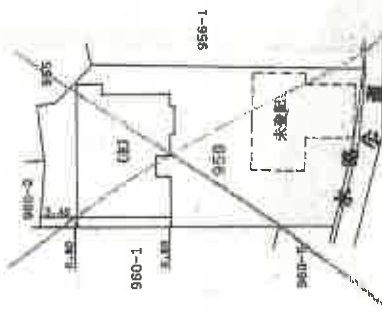
求積表

2.36 x 12.09	=	28.5324
4.95 x 11.19	=	55.3905
1.36 x 5.65	=	7.6840
0.41 x 2.67	=	1.0701
1.36 x 3.67	=	4.9912
合計		97.6682
床面積		97.66 ㎡



求積表

7.31 x 11.19	=	81.7989
1.36 x 5.54	=	7.5344
合計		89.3333
床面積		89.33 ㎡



作製者

士地調査士
技士

(平成5年7月1日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(印印図納)

登記年月日：平成19年11月8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6年12月9日 神戸地方法務局相原支局 登記官

941804

各階平面図

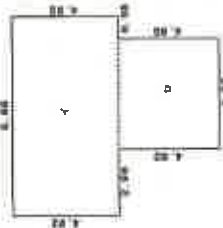
各階平面図

家屋番号 958番

建物の所在 丹波市氷上町石生字赤畑958番地

建物図面

附属建物符号1



求積表

1	8.86 X	4.92	=	43.5912
2	4.85 X	4.92	=	22.8780
計				66.4692
			求積数	66.46 m ²

平成19年11月8日

作成者

土地家屋調査士

(平成)

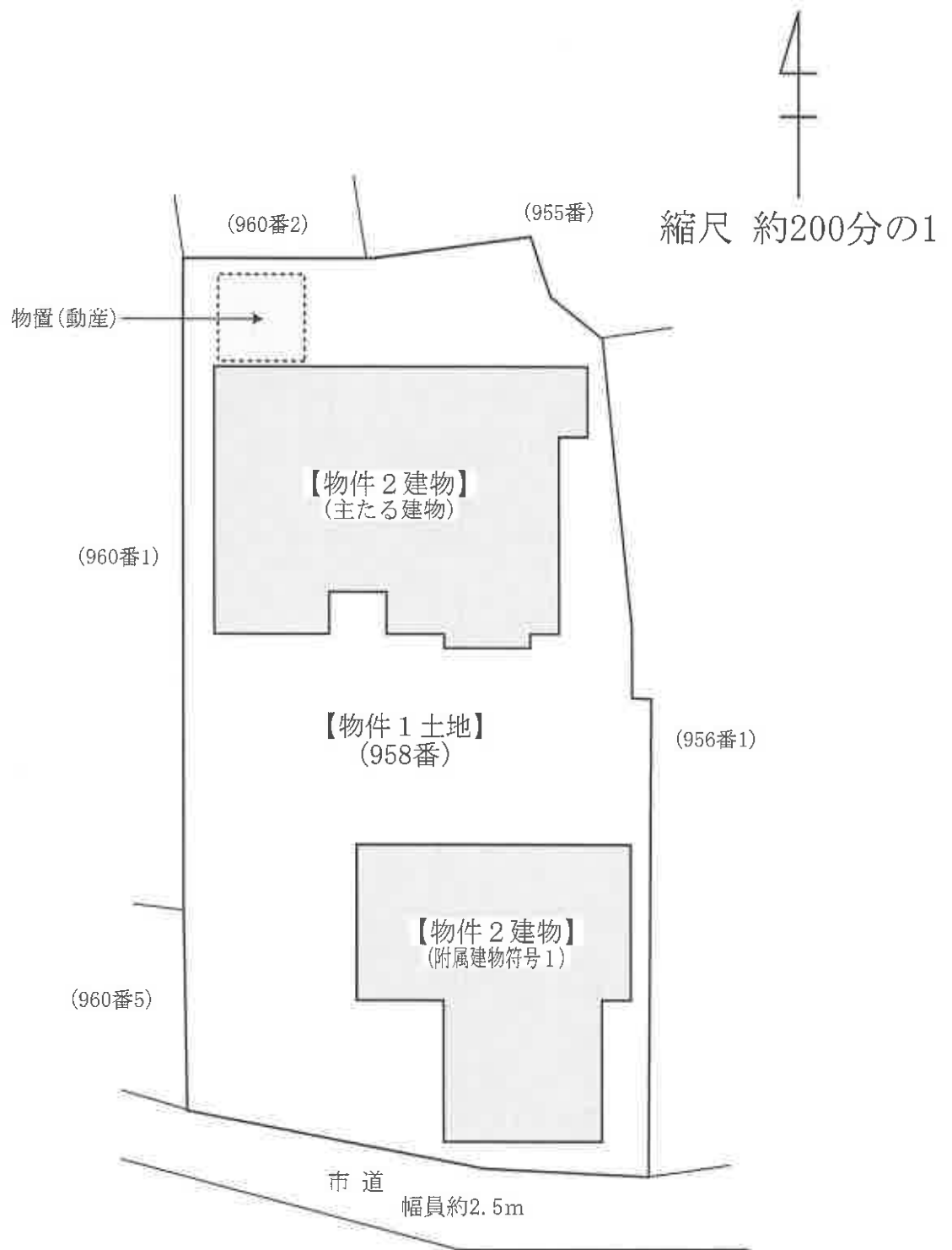
日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

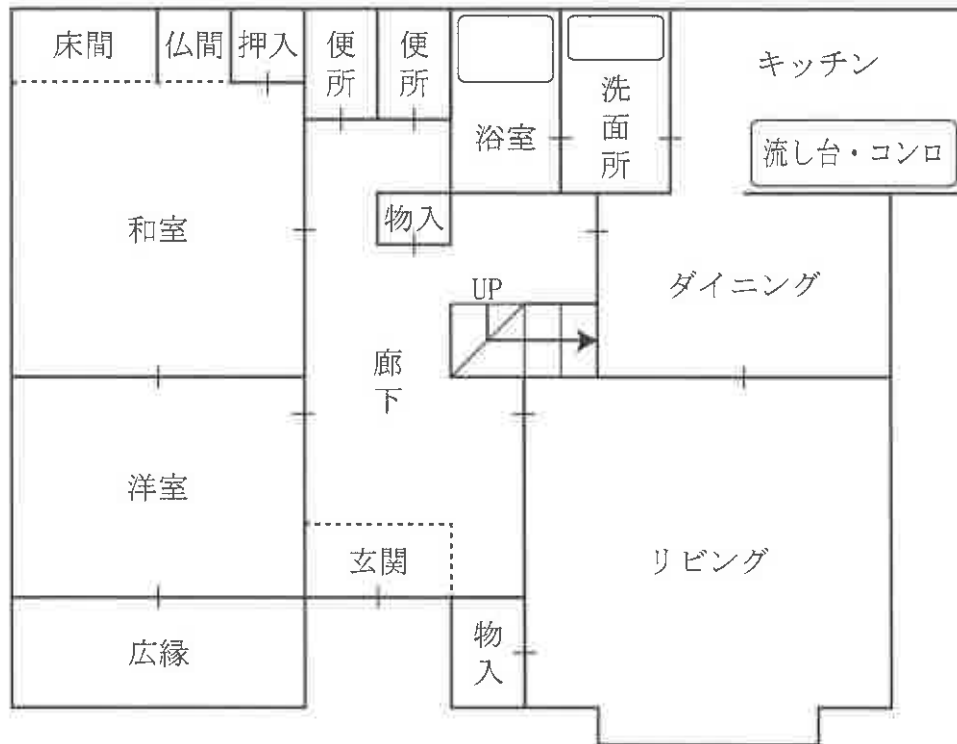
土地建物位置関係図



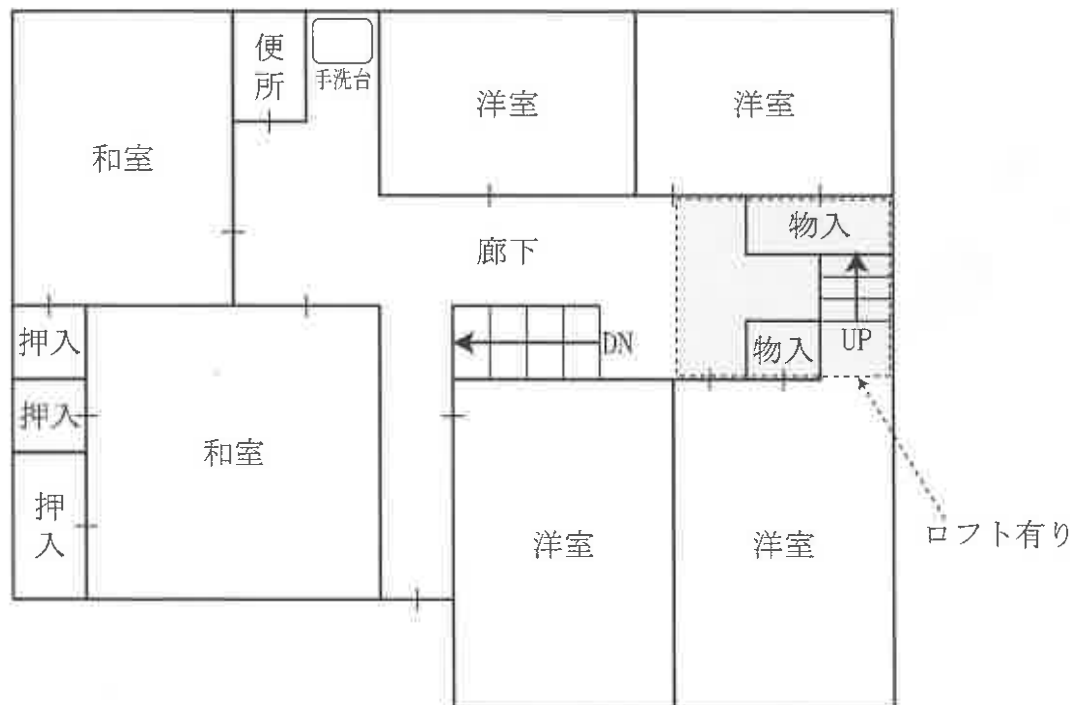
※本図面は、物件2建物（主たる建物及び附属建物）が、物件1土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

建 物 間 取 図

【 1 F 】



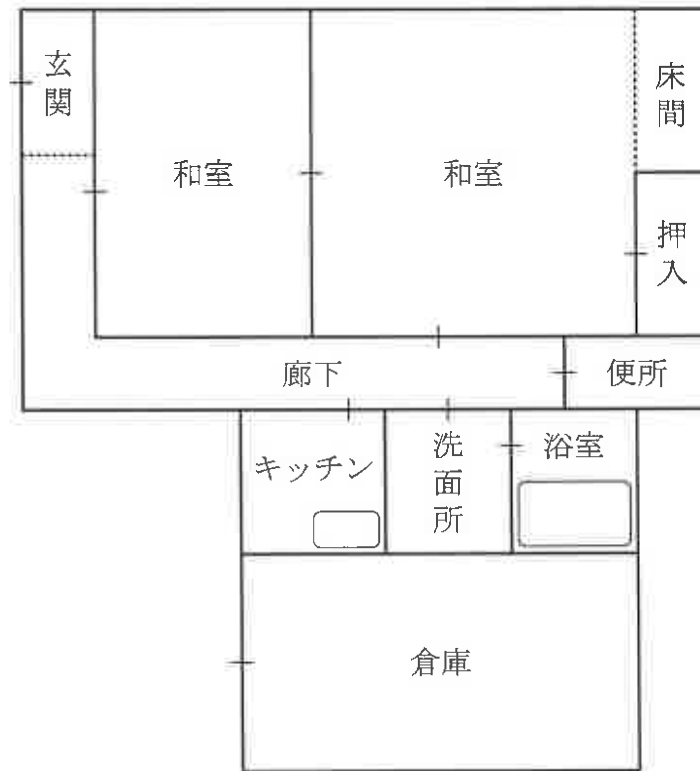
【 2 F 】



建 物 間 取 図

(附属建物符号1)

【1 F】



参 考 写 真

物件2の主たる建物 附属建物(符号1)



対象物件を
西方から撮影

物件2の主たる建物 附属建物(符号1)



対象物件を
南西方から撮影

附属建物(符号1) 物件2の主たる建物



対象物件を
南東方から撮影

参 考 写 真



物件2の主たる建物を
南方から撮影



物件2の附属建物(符号1)
を西方から撮影

動産(倉庫)



物件2の主たる建物

対象物件の北西端部分を
西方から撮影