

# 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、神戸地方裁判所豊岡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、神戸地方裁判所豊岡支部執行官室（0796-24-1977）へお問い合わせください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 15 日

神戸地方裁判所豊岡支部

裁判所書記官 足 立 和 友

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 5 月 13 日から<br>令和 7 年 5 月 20 日まで                                                                                      |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 5 月 27 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 神戸地方裁判所豊岡支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 神戸地方裁判所豊岡支部                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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<br>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 4 月 15 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 2, 220, 000<br>1, 776, 000 | 一括       | 450, 000   | 24, 938  | 0        |
| 1    | 1, 170, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 1, 050, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 朝来市和田山町枚田岡字上野  
地 番 2 2 1 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 9 7. 4 4 平方メートル
- 2 所 在 朝来市和田山町枚田岡字上野 2 2 1 番地 1  
家屋 番号 2 2 1 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 4 8. 7 5 平方メートル  
2 階 4 4. 2 0 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 約 1 5 3. 2 5 平方メートル  
2 階 4 4. 2 0 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 約 2 7 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 25 日

神戸地方裁判所豊岡支部

裁判所書記官 川 元 麻 稚

---

---

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

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（北東側及び北西側）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 朝来市和田山町枚田岡字上野  
地 番 2 2 1 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 9 7 . 4 4 平方メートル
- 2 所 在 朝来市和田山町枚田岡字上野 2 2 1 番地 1  
家屋 番号 2 2 1 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 4 8 . 7 5 平方メートル  
2 階 4 4 . 2 0 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 約 1 5 3 . 2 5 平方メートル  
2 階 4 4 . 2 0 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 約 2 7 平方メートル



令和 6年(ケ)第 6号  
令和 6年11月 8日受理  
令和 6年12月13日提出

## 現況調査報告書

神戸地方裁判所豊岡支部  
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   | 朝来市和田山町枚田岡字上野            |                   |
|   | 地 番   | 2 2 1 番 1                |                   |
|   | 地 目   | 宅地                       |                   |
|   | 地 積   | 2 9 7. 4 4 平方メートル        |                   |
| 2 | 所 在   | 朝来市和田山町枚田岡字上野 2 2 1 番地 1 |                   |
|   | 家屋 番号 | 2 2 1 番 1                |                   |
|   | 種 類   | 居宅                       |                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                |                   |
|   | 床 面 積 | 1 階                      | 1 4 8. 7 5 平方メートル |
|   |       | 2 階                      | 4 4. 2 0 平方メートル   |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 住居表示           | 兵庫県朝来市和田山町枚田岡221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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約153.25平方メートル<br>2階 44.20平方メートル                                                                                                             |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div>           種類：倉庫<br/>           構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建<br/>           床面積：約27平方メートル         </div> </div> |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として占有している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div>           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> <input type="checkbox"/> ある                     |  |  |
| 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"/> 土地建物配置略図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |

(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土地について

公図上、物件1の南東側に「道」があるが、朝来市役所における調査を考慮すると、里道は市道に含まれ、市道と一体化している可能性が高いものと思われる。

南東側は道路面、南西側は水路面と区分されているが、北東側及び北西側は隣接地との境界ははっきりとはわからなかった。道路面、水路面を基準として概測したところ、地積測量図と矛盾しないものと思われるが、地積は、登記地積より大きい可能性がある。

物件1の北西側に、本件所有者が所有する目的外の地番222番4の土地がある。法務局備付けの建物図面及び現地調査の結果において、物件2建物（未登記附属建物を含む。）は地番222番4の上には建っていないものと思われる。地番222番4が別筆であることを考慮すると、地番222番4を物件2建物の敷地として報告することはせず、その存在を報告することにとどめる。なお、物件1, 2が売却された後、地番222番4は袋地になるとみられ、物件1は囲繞地となる可能性がある。

## 2 物件2建物について

動産残置、長期不在の様子であった。

キッチン西側の勝手口のドアガラスが割れていた。

2階南東側洋室の南側に屋根裏収納があった。

1階キッチン・ダイニングの天井に雨染みと思われる染みがあった。天井の撓み、床の撓み、きしみ等があった。築後相当の年数が経過していること、長期不在の状態であること等から、保守状態は芳しいものではなかった。

主たる建物西側に雨除け等の囲いが施されているが、簡易な作りであり工作物と判断した。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■ A (所有者)         | <p>1 本件物件は誰も住んでおらず、荷物を置いた状態で私が管理しています。</p> <p>2 本件物件には損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はないと思います。</p> <p>3 リフォームはしていません。</p> <p>4 本件建物内で、大型犬と猫を飼っていました。</p> <p>5 本件物件内で、事件、事故はありません。</p> <p>6 北西側の倉庫は、私の所有物件です。</p> <p>7 北西側に、私所有の地番 2 2 2 番 4 の土地があります。この地番 2 2 2 番 4 の土地は、利用していません。</p> |
| ■ 朝来市役所建設課職員      | <p>物件 1 土地の南東側の道路について、里道が存在しているという資料は見当たらず、里道は市道に含まれ、市道と一体化している可能性が高いと思われます。</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                                       |
| R6年11月8日 (金)<br>15 : 00          | 当庁                  | 朝来市役所税務課に対し課税状況等調査 (郵券 1 1 0 円使用、返信用郵券 1 1 0 円添付) |
| R6年11月12日 (火)<br>9 : 00－10 : 00  | 神戸地方法務局八鹿出張所        | 登記事項証明書、公図等調査                                     |
| R6年11月12日 (火)<br>11 : 50－12 : 20 | 物件所在地               | 外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券 1 1 0 円添付)                |
| R6年11月14日 (木)<br>14 : 00         | 神戸地方裁判所尼崎支部         | 所有者 A に対し照会書送付 (郵券 1 1 0 円使用、返信用郵券 1 1 0 円添付)     |
| R6年11月18日 (月)<br>13 : 05－13 : 15 | 神戸地方裁判所尼崎支部 (電話、受信) | 所有者 A から聴取                                        |
| R6年11月25日 (月)<br>12 : 50－13 : 10 | 朝来市役所               | 道路関係等調査                                           |
| R6年11月25日 (月)<br>13 : 20－15 : 10 | 物件所在地               | 立入調査、写真撮影、評価人同行                                   |

(特記事項)

☐ 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。

■ 令和    6 年 1 1 月 2 5 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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。

☐

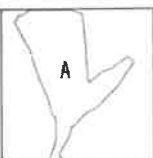
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

4 214-2



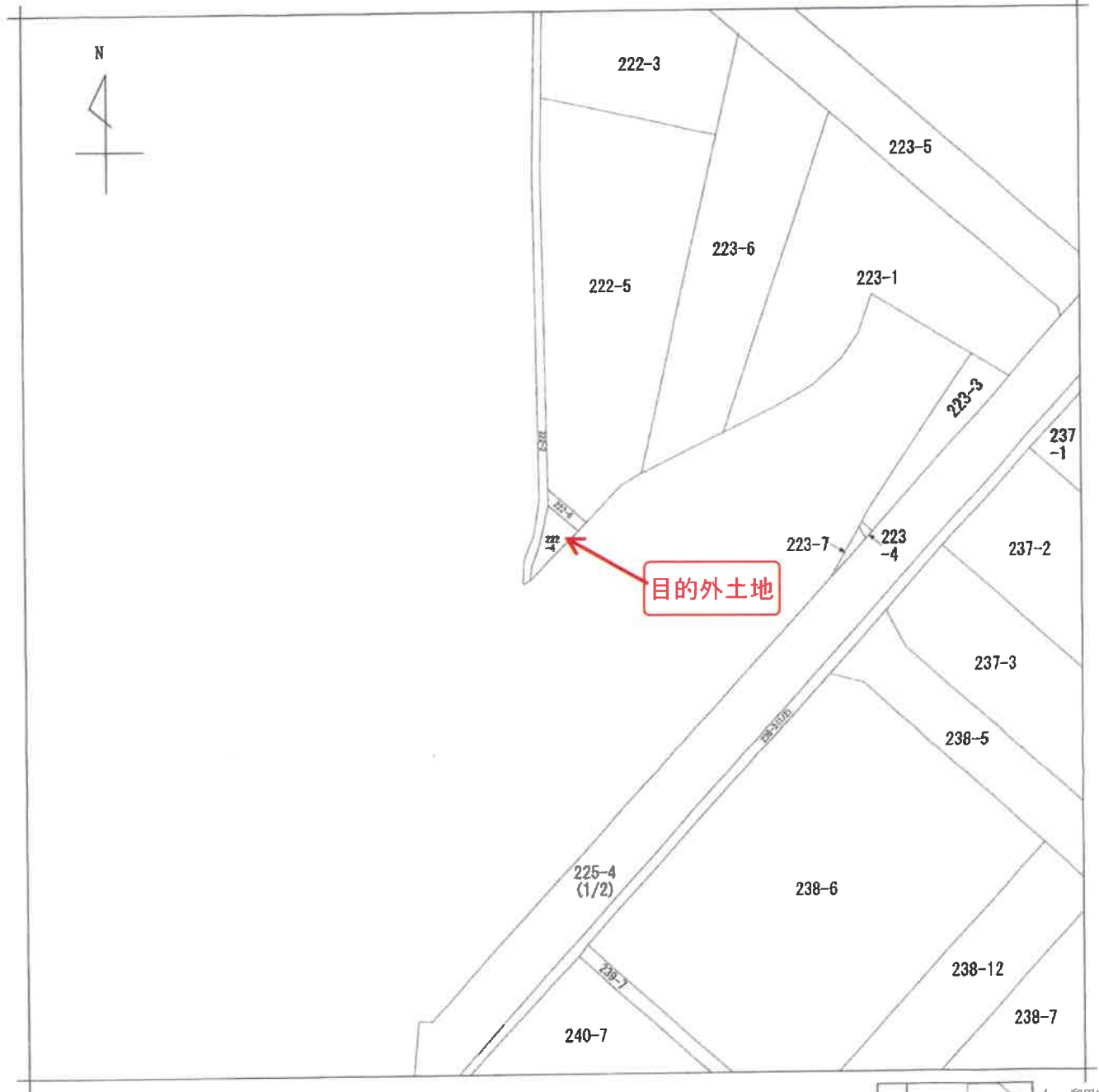
地番区域見出



A 和田山町枚田岡字上野

|       |      |               |  |           |           |    |          |     |    |           |
|-------|------|---------------|--|-----------|-----------|----|----------|-----|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 朝来市和田山町枚田岡字上野 |  |           |           | 地番 | 207番2    |     |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 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 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |      |               |  |           | 備付年月日(原図) |    |          | 補事項 |    |           |

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである



A 和田山町枚田岡字上野

|       |       |               |  |         |           |    |          |     |    |         |
|-------|-------|---------------|--|---------|-----------|----|----------|-----|----|---------|
| 請求部   | 所在    | 朝来市和田山町枚田岡字上野 |  |         |           | 地番 | 222番4    |     |    |         |
| 出力縮   | 1/500 | 精度区分          |  | 座標系又は番号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |     | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 |       |               |  |         | 備付年月日(原図) |    |          | 補事項 |    |         |

登記年月日：昭和55年5月14日

前22/後・新 地積測量図 55.5.14

地番 221-2  
土地の所在 新米郡和山町 牧田岡字上野

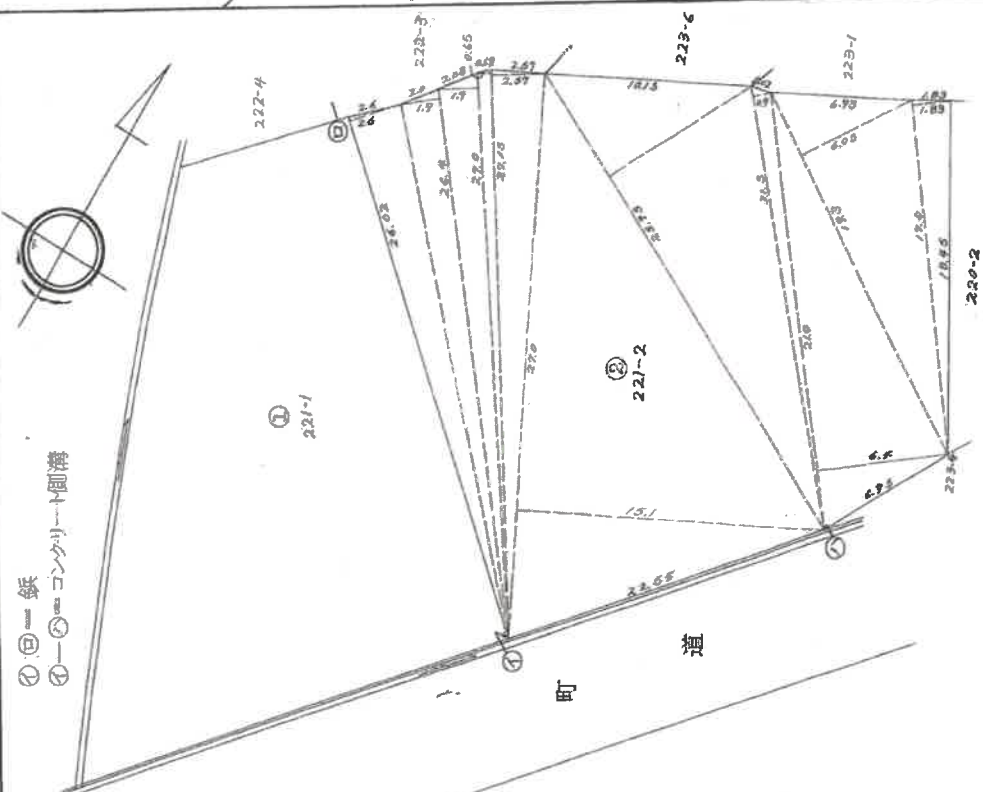
① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

② 地積表

|         |   |             |   |                        |
|---------|---|-------------|---|------------------------|
| 120     | × | 1.83        | ＝ | 217.6                  |
| 183     | × | 6.03        | ＝ | 1105.49                |
| 210     | × | 6.4         | ＝ | 1344.00                |
| 215     | × | 0.9         | ＝ | 193.50                 |
| 2575    | × | 8.2         | ＝ | 21115.00               |
| 270     | × | 15.1        | ＝ | 4077.00                |
| 2715    | × | (0.65+2.57) | ＝ | 874.23                 |
| 270     | × | 1.9         | ＝ | 513.00                 |
| 26.4    | × | 1.9         | ＝ | 50.16                  |
| 26.02   | × | 2.6         | ＝ | 67.6520                |
| 合計      |   |             | ＝ | 11720.1                |
| 11720.1 | × | 0.5         | ＝ | 5860.05                |
| 地積      |   |             | ＝ | 5860.05 m <sup>2</sup> |

① 地積計算

|         |   |         |   |                         |
|---------|---|---------|---|-------------------------|
| 5860.05 | ＝ | 5860.05 | ＝ | 29744.45                |
| 地積      |   |         | ＝ | 29744.45 m <sup>2</sup> |



申請人 縮尺 1/250m

(昭和55年5月26日作図)

作製者

(兵庫県土地家屋調査士会)

170915

登記年月日：昭和55年7月16日

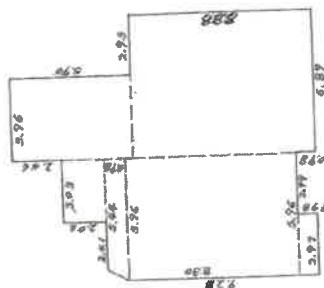
各階平面図

建物図面

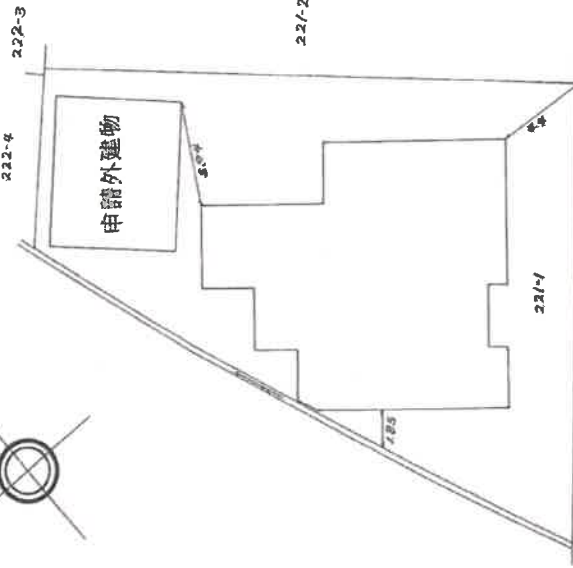
家屋番号 221-1

建物の所在 朝来市和田山町 朝来郡和田山町 故田岡字上野221番地の1

1階



2階



町道

55.7.16

作製者

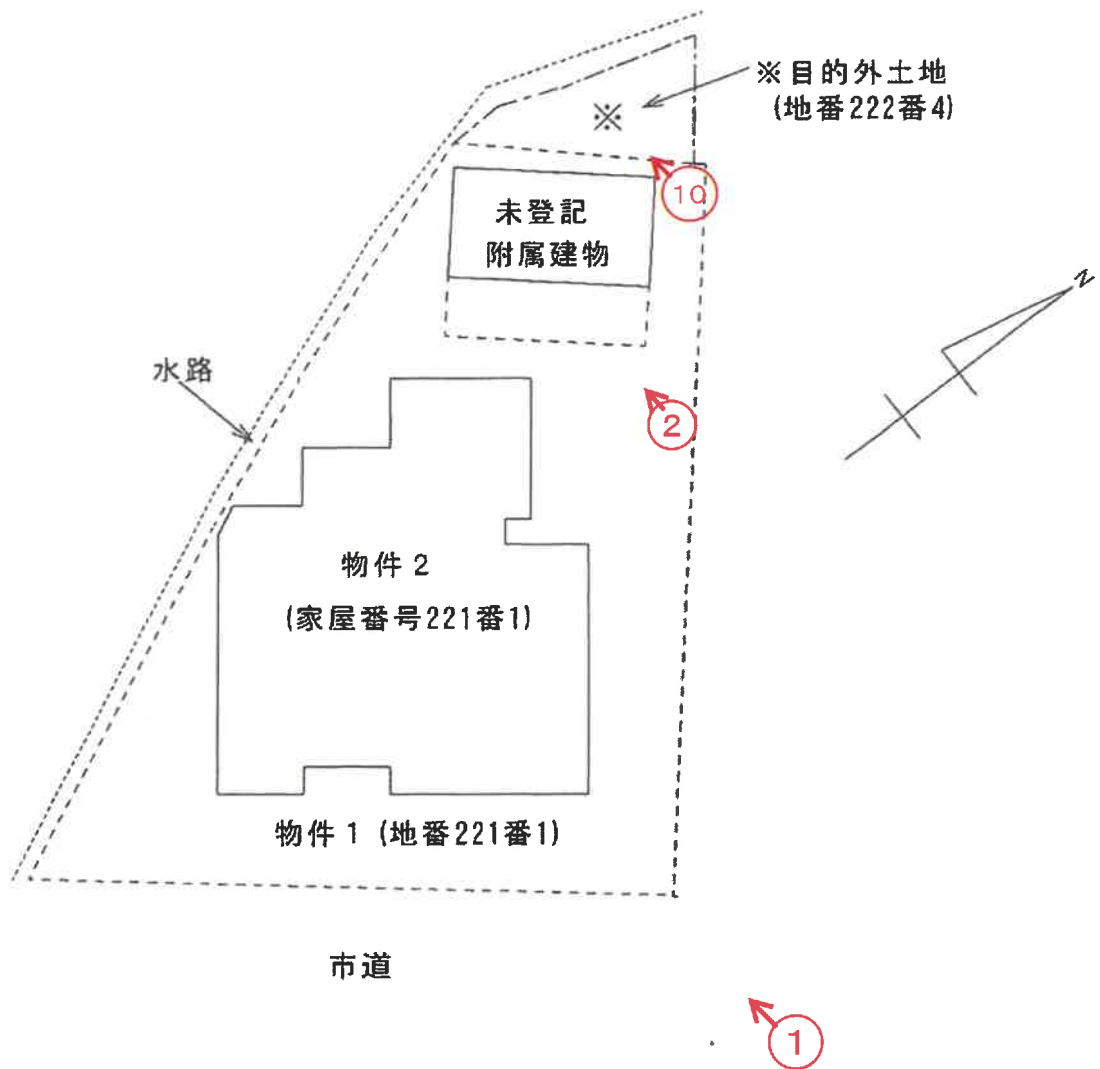
縮尺 1/250m  
55年 3月26日(製)

申請人

縮尺 1/250m

327633

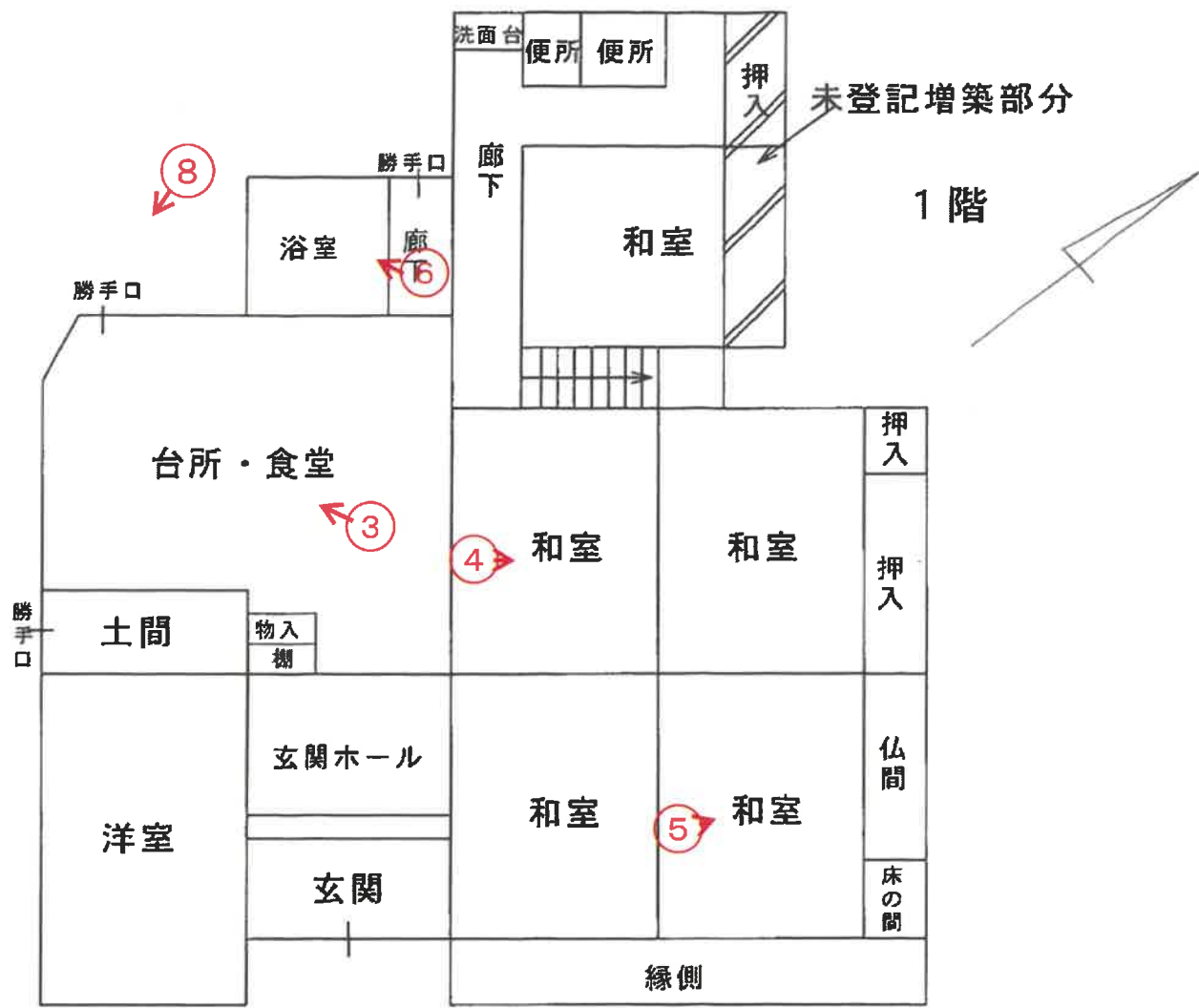
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



土地建物配置略図

※概ねの配置の略図であり、境界・形状等を特定・明示するものではない。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す



建物間取略図

未登記附属建物



建物間取略図



①



②



3



4



⑤



⑥

( 15 枚目)



⑦



⑧

( 16 枚目)



9



10

令和 6 年 (ケ) 第 6 号  
令和 6 年 11 月 25 日 現地調査  
令和 6 年 12 月 9 日 評価

神戸地方裁判所  
豊岡支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

橋本 明人

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金2, 220, 000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金1, 170, 000円 |
| 物件 2 (建物)     | 金1, 050, 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 6 1 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 5 8 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                                                                                                                                      | 物件目録記載のとおり                         |     |                                                                                            |
|                                                                                                                                        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           |     | ・特記事項欄参照                                                                                   |
| 2                                                                                                                                      | 物件目録記載のとおり                         |     |                                                                                            |
|                                                                                                                                        | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 |     | 主である建物 構造：木造<br>瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階<br>建、床面積：1階約153.25<br>㎡、2階44.20㎡<br>・未登記附属建物がある(特<br>記事項欄参照)。 |
| 特 記 事 項                                                                                                                                |                                    |     |                                                                                            |
| <p>・物件1土地の北西側等境界は明確では無いが、地積について縄延びの可能性があると思われる。境界・地積を明らかにするには専門家による測量等を要する。</p> <p>・未登記附属建物の概要<br/>種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約27㎡</p> |                                    |     |                                                                                            |

#### 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 和田山駅の南東方 約1.9km (道路距離)<br>(附属資料位置図参照)                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅、アパート、農地などがみられる。                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                      | 都市計画区域内未指定<br>第1種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>建築基準法第22条区域                                                                                                   |
| 画 地 条 件                                                         | 登記記載数量297.44m <sup>2</sup> 、概ね台形地                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                         |
| 接面道路の状況                                                         | 南東側 約6m市道と思われる。 ※特記事項欄参照                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                         |
| 土 地 の<br>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<br>ガ ス 配 管<br>下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                       | あり<br>あり (L P ガス)<br>市担当課によると、物件北東端 (道路側) 付近<br>の対面辺りまでには本管はありとのこと。<br><br>(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<br>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、<br>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<br>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1の北西側の目的外土地：地番222番4は本件物件所有者が所有する土地である。本件売却によって地番222番4は袋地になるとみられ、本件土地を通行することを求められる可能性がある。</li> <li>・公図において物件1の南東側に里道とおぼしき道の記載があるが、市建設課担当者によると、里道は市道に含まれ、一体化している可能性が高いと思われるとのことである。</li> <li>・兵庫県ハザードマップによれば、家屋倒壊等氾濫想定区域にある。</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<br>(附属建物は「特記事項」に記載)                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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) 昭和34年11月7日 新築</p> <p>経過年数 65 年程度</p> <p>経済的残存耐用年数 対象建物は経済的耐用年数を満了している。</p>                                                                                                                                                                                                      |
| 仕 様             | <p>構 造 : 木造</p> <p>屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁 : 板貼等</p> <p>内 壁 : 塗り壁等</p> <p>天 井 : ボード・合板等</p> <p>床 : 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: 附属資料建物間取略図のとおり</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 品 等             | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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            | <p>・石綿使用等の有無<br/>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。</p> <p>・台所食堂の天井に雨漏りによると思われるシミがあった。天井・床の撓み等があり、全体的に老朽劣化している。</p> <p>・未登記の附属建物があり、品等はやや劣り、保守管理の状態は劣る。</p> <p>・主である建物の1階と未登記附属建物の床面積合計を物件1の登記地積で除した計算では若干指定建ぺい率を超過している。</p> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1   | 19,300               | 0.95           | 297.44          | 0.85      | 4,640,000                |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（朝来-1）

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/㎡)  
 $36,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/188 \div 19,300$

◇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  
 $100/99 \times 100/100 \times 100/190 \times 100/100 \div 100/188$

イ 個別格差：形状等(0.95)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|---------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 主である建物  | 150,000             | 約 197.45           | 0.02     | 590,000              |
| 未登記附属建物 | 80,000              | 約 27               | 0.02     | 40,000               |
| 合計      |                     |                    |          | 630,000              |

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了していること等から、現価率を2%と査定

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ |
|-----|--------------------|---------------|---------------------|
| 1   | 4,640,000          | 0.40 法定地上権    | 1,860,000           |

(2) 内訳価格及び一括価格

[illegible]

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 老朽劣化が目立つ建物、北西側背後に目的外土地(222番4)がある、接面道路関係の少し曖昧さ感等

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 (朝来-1)  
所 在 : 朝来市和田山町牧田字庄ノ田657番13  
価 格 : 36,000円/㎡  
位 置 : JR線「和田山」駅より道路距離1.9km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 187㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北西側幅員6m私道に接面  
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)  
物件1 : 3,854,822円  
物件2 : 928,477円

## 第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置略図
- 6 建物間取略図
- 7 現況写真

以 上

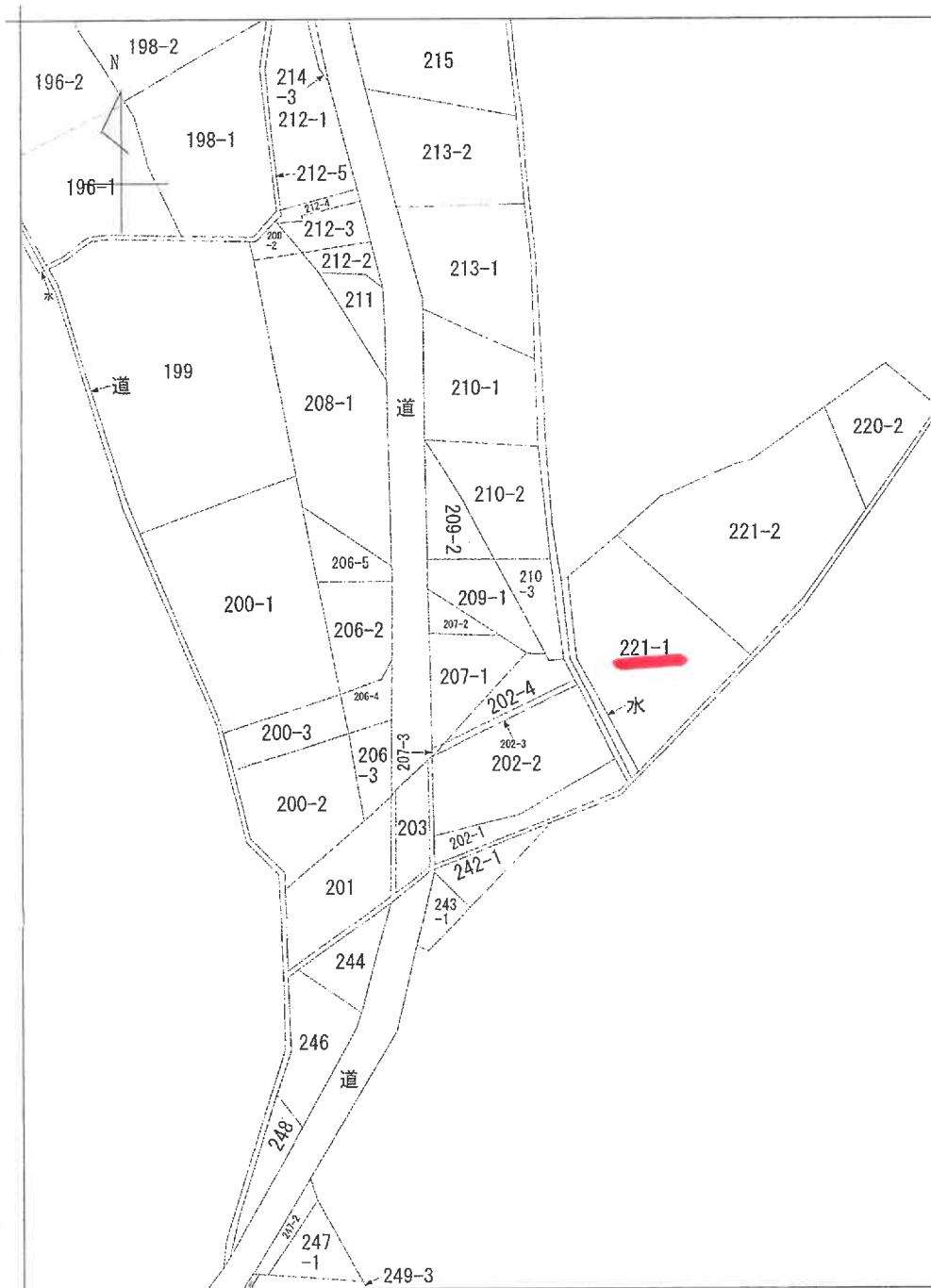
## 物 件 目 録

- |   |       |                          |                    |  |
|---|-------|--------------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在   | 朝来市和田山町枚田岡字上野            |                    |  |
|   | 地 番   | 2 2 1 番 1                |                    |  |
|   | 地 目   | 宅地                       |                    |  |
|   | 地 積   | 2 9 7 . 4 4 平方メートル       |                    |  |
| 2 | 所 在   | 朝来市和田山町枚田岡字上野 2 2 1 番地 1 |                    |  |
|   | 家屋 番号 | 2 2 1 番 1                |                    |  |
|   | 種 類   | 居宅                       |                    |  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                |                    |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                      | 1 4 8 . 7 5 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                      | 4 4 . 2 0 平方メートル   |  |

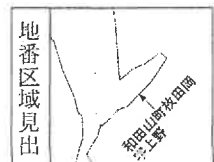


300 m

和田山町比治



(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。



|           |      |         |  |                   |                 |     |          |         |     |           |
|-----------|------|---------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在  |         |  |                   |                 | 地 番 |          | 221番1   |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 縮尺不明 | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 又 は 番 号 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 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6年8月1日  
神戸地方法務局八鹿出張所  
登記官

請求番号：6-1  
(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：昭和55年5月14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8月1日 神戸地方裁務局八姫出張所

登記官

請求番号：6-2

前地番

221-2

地積測量図

55.5.14

土地の所在 朝来市和田山町 朝来郡和田山町 枚田岡字上野

① ② = 鉄

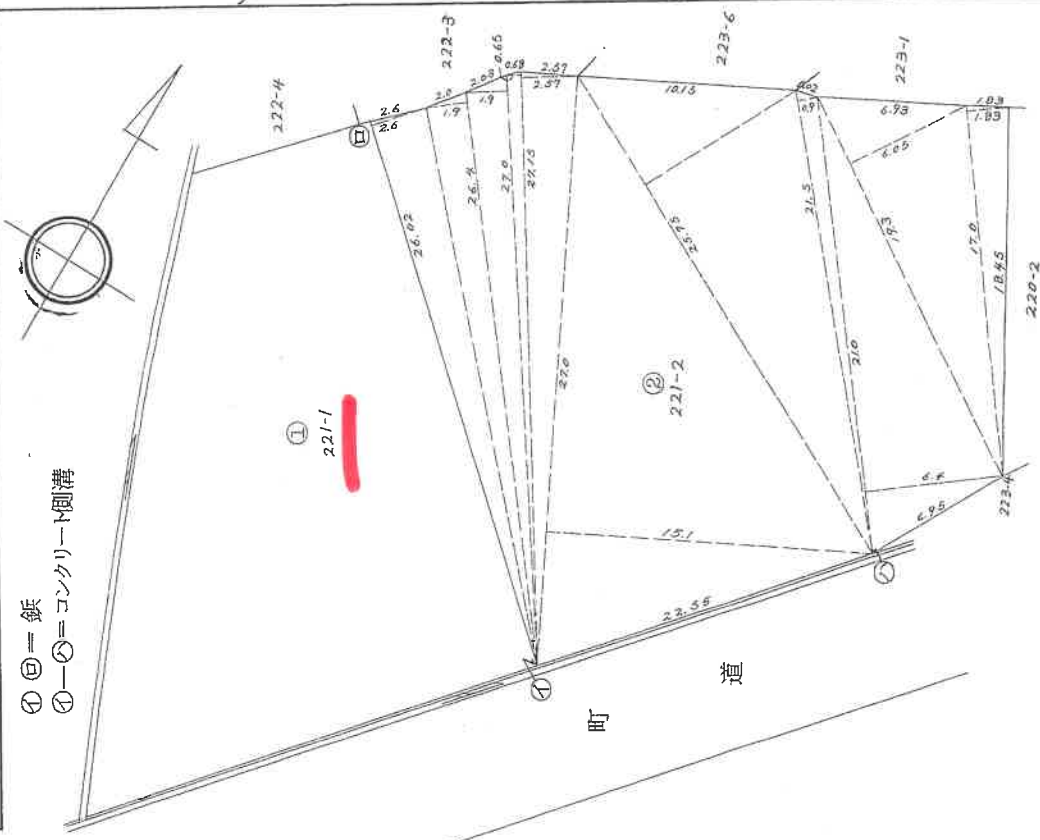
①-② = コンクリート側溝

## ② 求積表

|         |   |               |   |                       |
|---------|---|---------------|---|-----------------------|
| 17.0    | x | 1.83          | = | 31.11                 |
| 18.3    | x | 6.05          | = | 110.765               |
| 21.0    | x | 6.4           | = | 134.40                |
| 21.5    | x | 8.7           | = | 187.05                |
| 25.75   | x | 8.2           | = | 211.15                |
| 27.0    | x | 15.1          | = | 407.70                |
| 27.15   | x | (8.65 + 2.57) | = | 87.423                |
| 27.0    | x | 1.9           | = | 51.30                 |
| 26.4    | x | 1.9           | = | 50.16                 |
| 26.02   | x | 2.6           | = | 67.6520               |
| 合計      |   |               | = | 1172.01               |
| 1172.01 | x | 0.5           | = | 586.005               |
| 地積      |   |               | = | 586.50 m <sup>2</sup> |

## ① 残地計算

885.95 - 586.505 = 299.445  
地積 = 297.44 m<sup>2</sup>



作製者

土地測量  
家屋

申請人

縮尺 1/250m

170915

縮小版

(昭和55年5月26日作製)

(大甲栄土地測量士事務所)

登記年月日：昭和55年7月16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8月1日 神戸地方支務局八尾出張所

登記官

請求番号：6-3

各階平面図

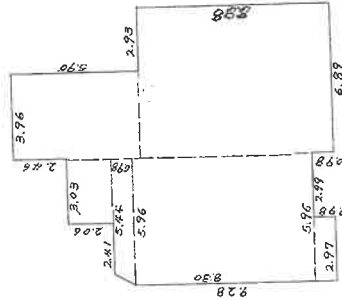
家屋番号 221-1

建物の所在

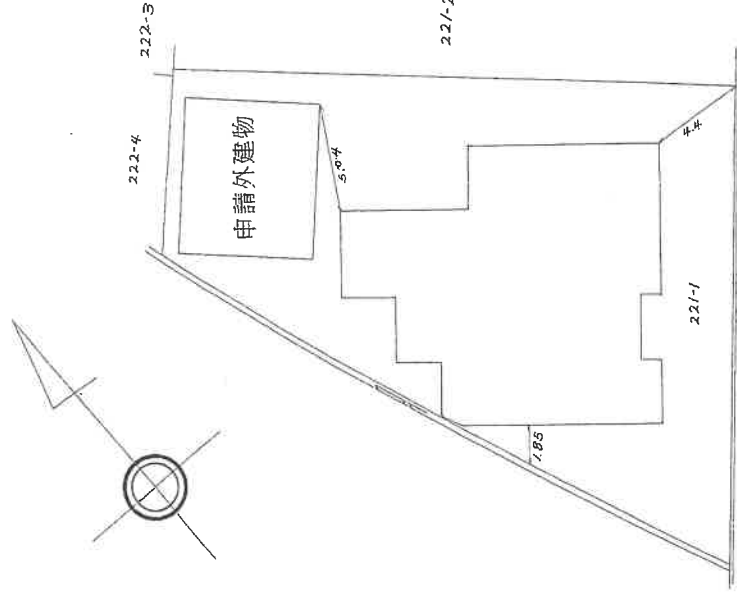
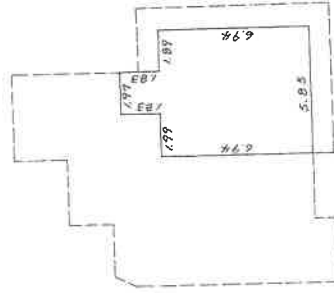
朝来市和田山町 朝来郡和田山町 枚田岡字上野221番地の1

建物図面  
各階平面図

1階



2階



作製者

3月26日作製

縮尺 1/250m

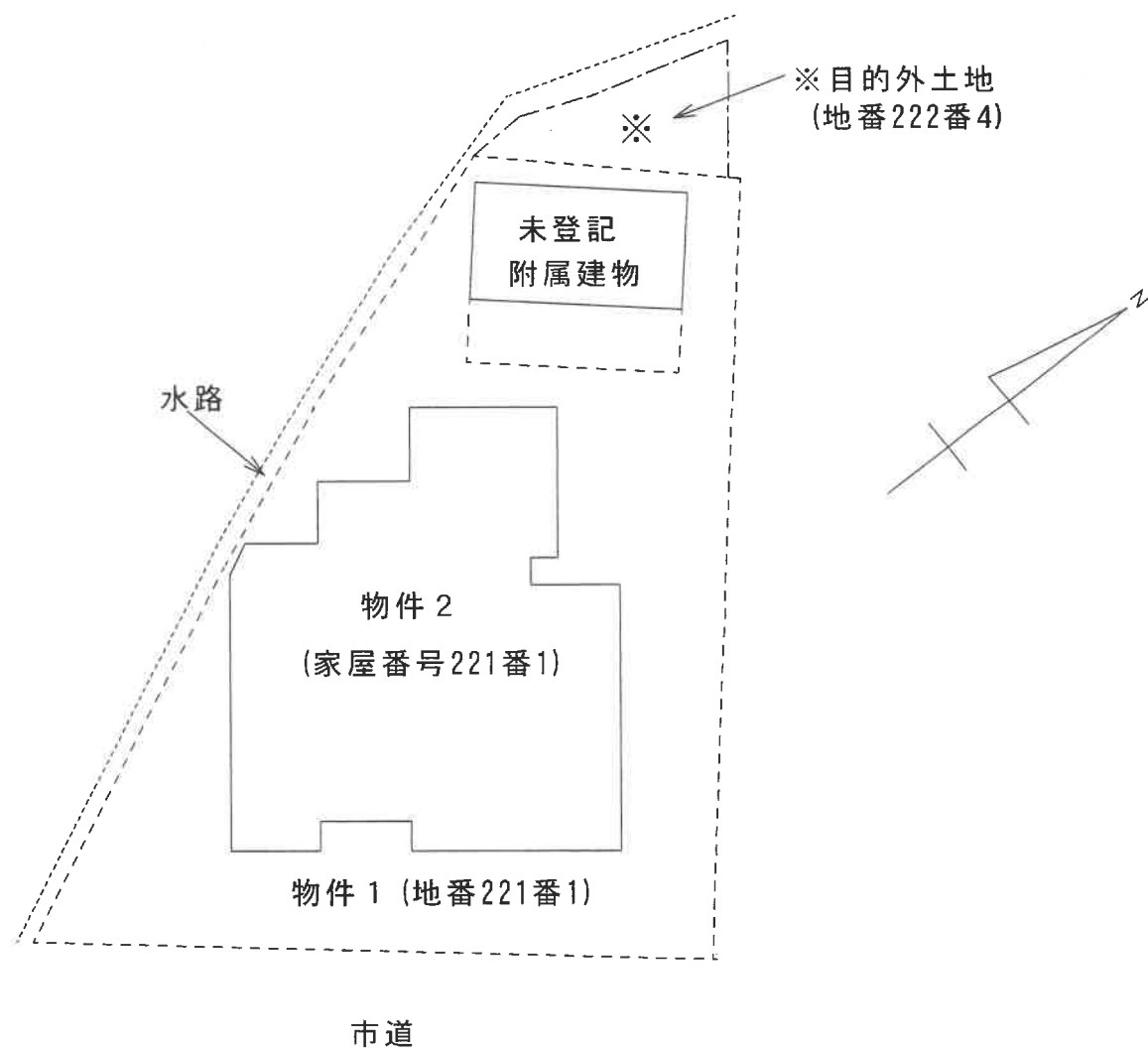
申請人

327633

縮尺 1/250m

縮小版

55.7.16

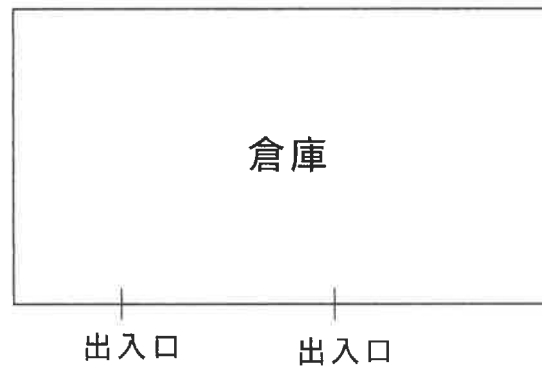


### 土地建物配置略図

※概ねの配置の略図であり、境界・形状等を特定・明示するものではない。



## 未登記附属建物



## 建物間取略図



現況写真