

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 8 年 1 月 6 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 8 年 1 月 27 日から 令和 8 年 2 月 3 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 10 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所豊岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所豊岡支部
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、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 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 1 月 6 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）
1～5	7,010,000 5,608,000	一括	1,410,000	111,780	0
1	1,040,000				
2	3,330,000				
3	10,000				
4	890,000				
5	1,740,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|----|----|-------------------|-----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 | |
| | 地 | 番 | 1 2 7 番 1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 2 1. 0 2 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 | |
| | 地 | 番 | 1 2 8 番 1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 3 8 5. 6 0 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 | |
| | 地 | 番 | 1 2 8 番 6 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 0. 2 6 平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 | 1 2 7 番地 1、1 2 8 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 1 2 7 番 1 | |
| | 種 | 類 | 事務所 | |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 5 4. 6 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 | 1 2 8 番地 1、1 2 7 番地 1 |



物 件 目 録

家屋 番号 128番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 112.50平方メートル

(現況)

種 類 事務所・作業場



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3日

神戸地方裁判所豊岡支部

裁判所書記官 足 立 和 友

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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

【物件番号1～3】

隣地との境界及び本件各土地の筆界が不明確である。

《 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 | 養父市八鹿町朝倉字下台 | |
| | 地 番 | 1 2 7 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 1. 0 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 | |
| | 地 番 | 1 2 8 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 8 5. 6 0 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 | |
| | 地 番 | 1 2 8 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 0. 2 6 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 | 1 2 7 番地 1、1 2 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 1 | |
| | 種 類 | 事務所 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 5 4. 6 5 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 | 1 2 8 番地 1、1 2 7 番地 1 |



物 件 目 録

家屋 番号 1 2 8 番 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 1 2 . 5 0 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・作業場



令和7年(ケ)第6号
令和7年7月22日受理
令和7年8月**27**日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所豊岡支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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 | 養父市八鹿町朝倉字下台 |
| | 地 番 | 1 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 |
| | 地 番 | 1 2 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 5. 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 |
| | 地 番 | 1 2 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 1 2 7 番地 1、1 2 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4. 6 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 1 2 8 番地 1、1 2 7 番地 1 |



物 件 目 録

家屋 番号	1 2 8 番 1
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	1 1 2 . 5 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	養父市八鹿町朝倉128	
土地	物件1から3	
現況地目	☒ 宅地（物件1から3） ☐ 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4	
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事務所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

4枚目

執行官の意見

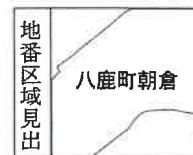
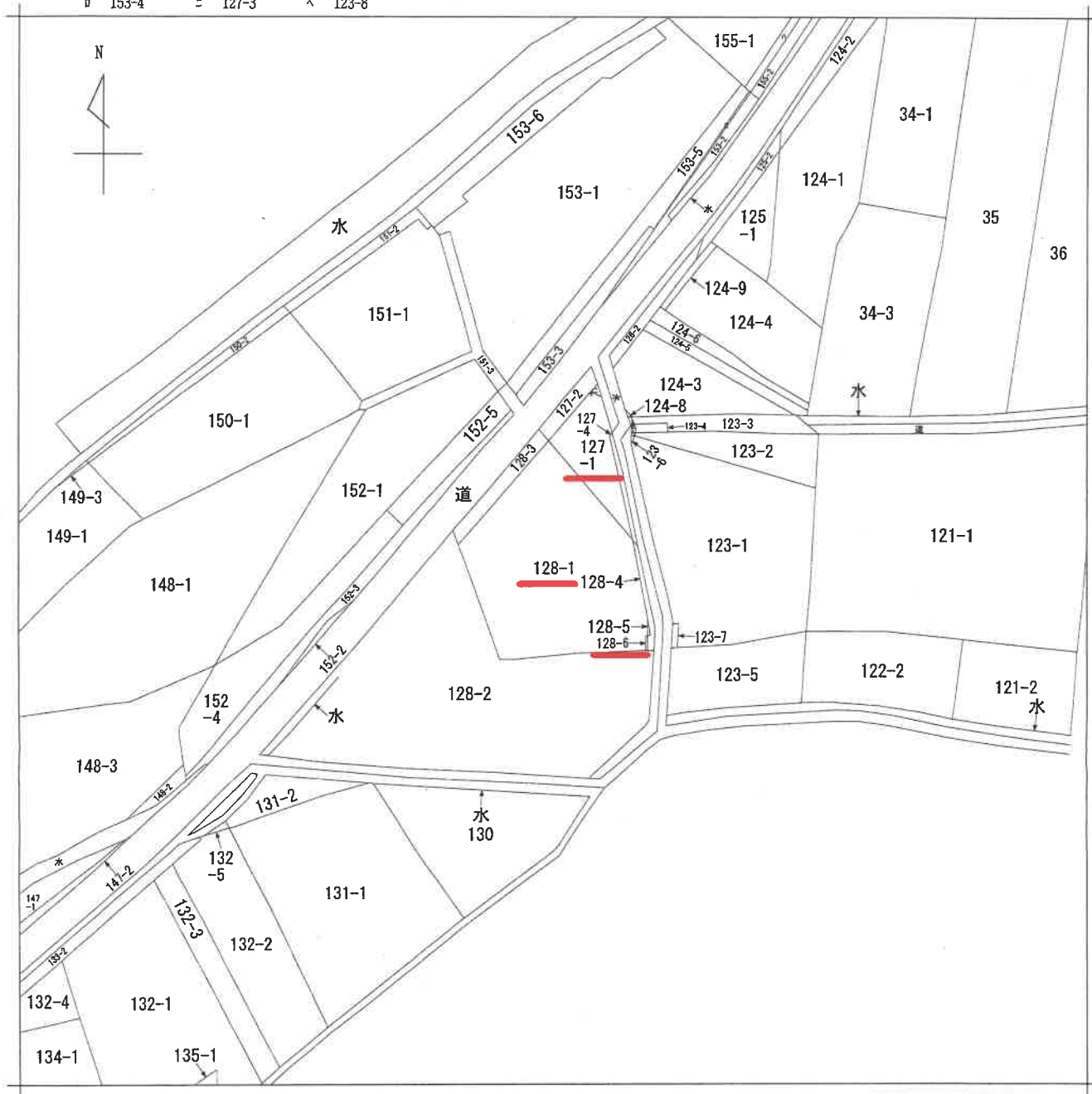
- 1 本件土地の形状等は、現地調査の結果から、概ね3枚目記載のとおりと認められる。
土地の周辺には一部境界標識と思われる金属プレートが確認できた。
本件土地の南東側にコンテナ用の倉庫が2つある。
- 2 本件建物の占有状況等は、立入調査の結果、債務者兼所有者宛の郵便物等が確認できたこと、その他、第三者の占有を窺わせる状況は確認できなかったことから、3枚目、4枚目記載のとおりと認めた。
また、本件建物は、いずれもライフライン（電気）が無計量となっており、物件4の建物内のごみ収集カレンダーは2024年のままであったこと、物件5の建物内のカレンダーは今年の4月のままとなっていたため、遅くともこの時期以降は使用されていないことが窺えた（近隣から聴取調査を行ったが関係者の出入り等は不明であった）。
なお、物件4の建物には「ライフウィズ総合保険事務所」、物件5の建物には「K's Factory」の屋号がそれぞれ確認できたので、物件所在地を基に法人登記の有無を調査したが、登記はされていなかった。
- 3 建物の状態は、物件4の建物の天井に亀裂が確認できたほかは、物件4と5ともに経年程度の劣化があるものと思われる。
- 4 物件5の建物は、自動車の修理等をしていたことが認められ、自動車整備用のリフトが設置されていた。また、同建物内や本件土地上には、相当数のタイヤやエンジンオイル缶が確認できたほか、廃油と思しきオイルやオイルフィルターなど自動車の修理等に関する動産類が確認できた。
- 5 債務者兼所有者に対し、本件建物の占有状況等について書面照会をしたものの、期限までに回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月22日（火） ～	執行官室	図面等交付申請書送付
令和7年7月25日（金） ～	執行官室	債務者兼所有者に対し、照会文書送付
令和7年8月1日（金） 9:00 ～ 9:45	神戸地方法務局八鹿出張所	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和7年8月1日（金） 9:52 ～ 10:28	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、近隣から聴取調査、立入調査期日通知書投函
令和7年8月21日（木） 10:45 ～ 11:50	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
令和7年8月21日（木） 11:57 ～ 12:03	神戸地方法務局八鹿出張所	法人登記事項証明書交付申請
～		
～		
(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7年8月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

イ 127-5 ハ 155-3 ※ 123-10 ト 123-9
 ロ 153-4 ニ 127-3 ヘ 123-8



請求部	所在	養父市八鹿町朝倉字下台				地番	128番1			
出力	縮尺不明	精度	座標系	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			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

請求番号：3-1
 (1/1)

公用

登記年月日：平成6年6月16日

前 127-1 後・新

46-6-16

土地積測量図

地番 127-5-1

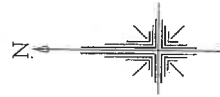
土地の所在

八鹿町朝倉字下台

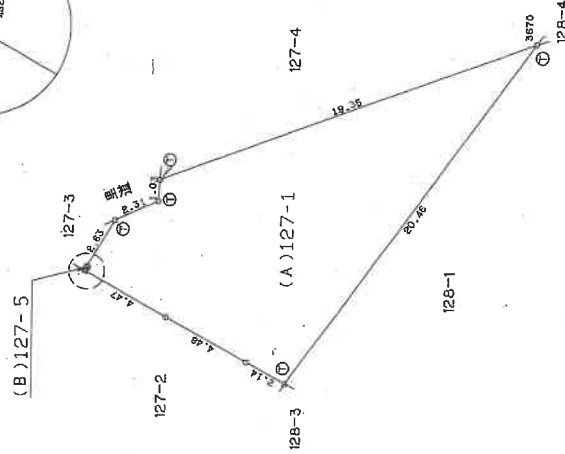
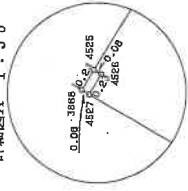
座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(B)127-5	127-3668	(鉄線)	-67004.076	39507.660		
	4527	(鉄線)	-67004.146	39507.820	0.08	3668-4527
	4526	(鉄線)	-67004.259	39507.816	0.23	4527-4526
	4525	(鉄線)	-67004.187	39507.858	0.08	4526-4525
	3668	(鉄線)	-67004.076	39507.660	0.23	4525-3668
		倍面積		0.037158		
(A)127-1		公積		0.0185790	㎡	地積
		公積	121.0445530	㎡		
		公積	0.0185790	㎡		
		公積	121.0259740	㎡		
		公積				121.02 ㎡

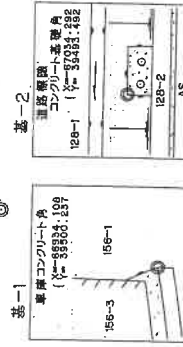
*使用座標名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



詳細図A 1:50



測点	標準点	観測角	距離
標準点. 1	基準点. 2	0-00-00	100.411
	3668	350-05-33	70.361
	3670	344-39-38	93.574
	4525	349-56-31	70.492
標準点. 2	基準点. 1	0-00-00	100.411
	3668	21-16-11	33.373
	3670	67-39-48	26.762
	4525	21-39-31	33.357



①：鉄線

作製者

嘱托者
申請人

6年5月16日(作製)

縮尺 1/250

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6年6月16日

前 128-1 後・新
地 番 128-5, -1
土地の所在 養父郡八鹿町朝倉字 下台

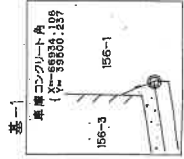
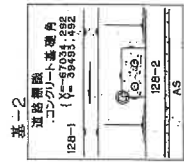
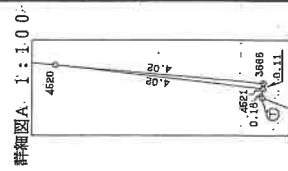
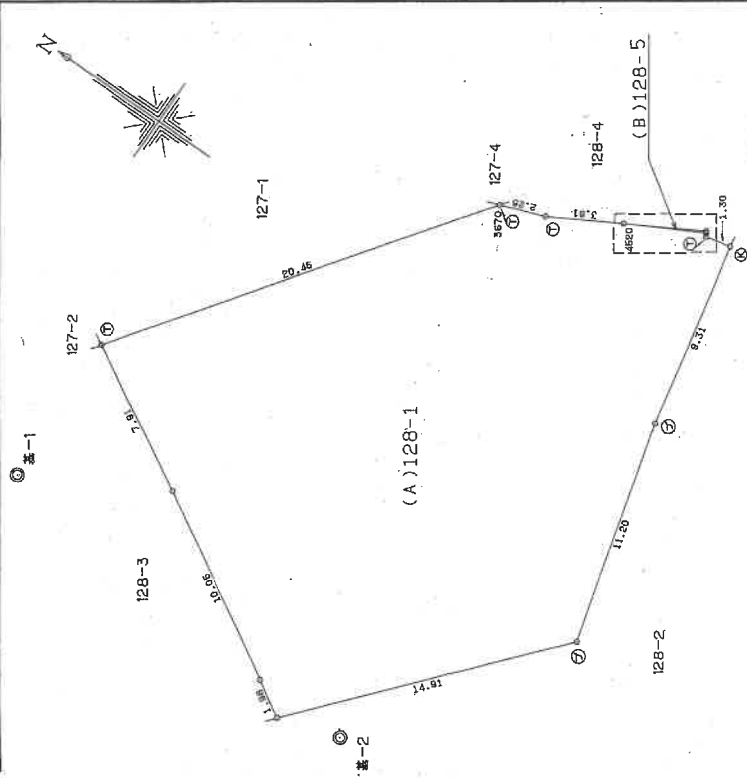
H6-6-16
土地積測量図

座標求積表

地番 NO	座標 X	座標 Y	辺長	測線
(B)128-5	-67031.251	39521.571		
4520	-67034.793	39523.490	4.02	4520-4521
4521	-67034.738	39523.574	0.11	4521-3666
3666	-67031.251	39521.571	4.02	3666-4520
4520				
倍面積				
	0.437943			
面積				
(A)128-1	385.8274220	0.2189715	0.21	㎡
公簿				
	385.8274220	0.2189715		㎡
総計				
	385.8084505			㎡
残				
				385.80 ㎡

*使用機置名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

測点	視準点	観測角	距離
基準点 1	基準点 2	0-00-00	100.411
	3670	344-39-38	93.574
	4520	343-45-43	99.458
	4521	343-08-58	103.333
基準点 2	基準点 1	0-00-00	100.411
	3670	67-39-48	26.762
	4520	79-58-02	28.243
	4521	87-06-20	29.992



①：鉄 錠
②：刻 み
③：プレート

137573

作製者

願託者
申請大

縮尺 1/250

平成 6 年 5 月 16 日 作製

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6年6月16日

前 128-4 後・新 16 8-16
地 番 128-6-4
土地の所在 養父郡八鹿町朝倉字 下台

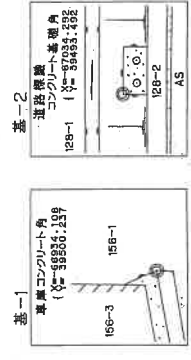
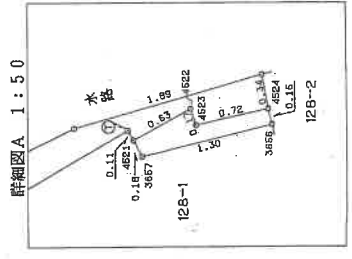
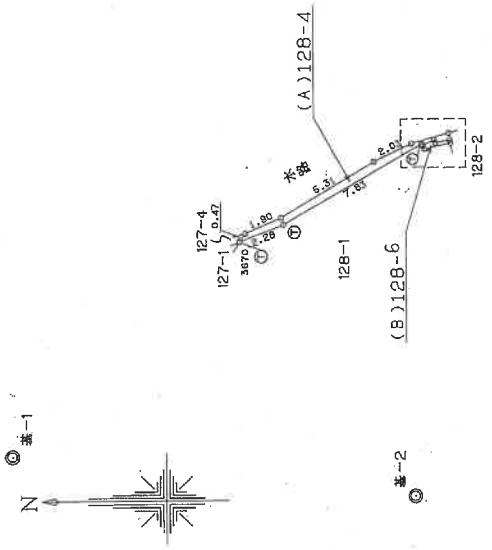
土地積測量図

座標求積表

地番 NO	標高	X	Y	辺長	測線
(B)128-6	3657 (鉄線)	-67034.876	39523.325		
	3656 (銅線)	-67036.140	39523.630	1.30	3657-3656
	4524 (鉄線)	-67036.101	39523.779	0.15	3656-4524
	4523 (鉄線)	-67035.397	39523.624	0.72	4524-4523
	4522 (鉄線)	-67035.342	39523.780	0.17	4523-4522
	4521 (鉄線)	-67034.793	39523.480	0.63	4522-4521
	3657 (鉄線)	-67034.876	39523.325	0.18	4521-3657
	倍面積		0.537688		
(A)128-4	公積	等	0.2688440	㎡ 地積	0.26 ㎡
	公積	計	4.0896625	㎡	
	公積	地	0.2688440	㎡	
	公積	地	3.8310185	㎡	3.83 ㎡

*使用機頭名 JBC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

測点	標準点	観測角	距離
基準点 1	基準点 2	0-00-00	100.411
	3656	343-14-07	104.679
	3670	344-39-38	93.574
	4521	343-08-58	103.333
基準点 2	基準点 1	0-00-00	100.411
	3656	89-39-26	30.195
	3670	67-39-48	26.762
	4521	87-06-20	29.992



⑩：鉄線

縮尺 1/250

願託者 申請大

作製者

6 年 5 月 16 日(作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

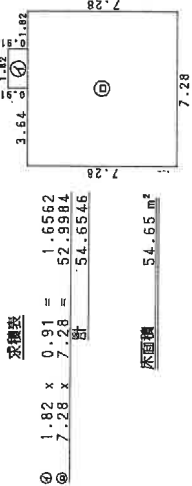
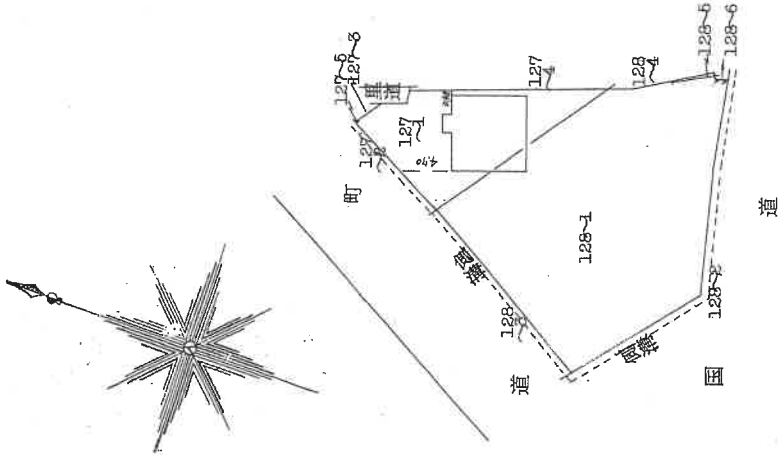
登記年月日：平成6年8月31日

各階平面図

1-16.2-31 建築物各階平面図

家屋番号 127番1

建築物の所在地 東京都八雲町朝倉字下台127番地1、128番地1



製作者

縮尺 1/250

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

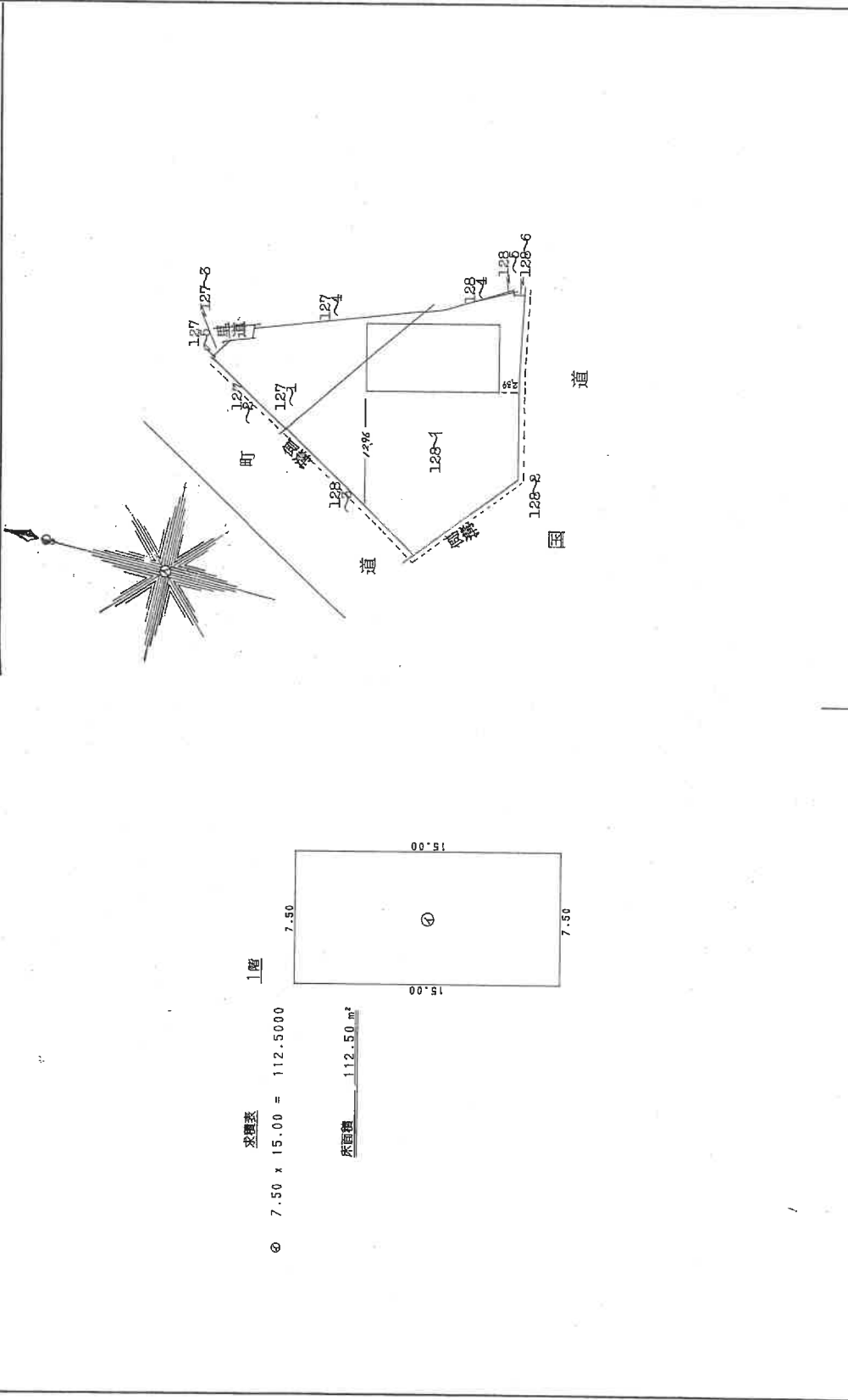
登記年月日：平成6年8月31日

各階平面図

建物図面図
各階平面図

Hb. 8-3 /

家屋番号	128番1
建物の所在	養父市八幡町 養父郡八幡町朝倉字下台128番地1, 127番地1

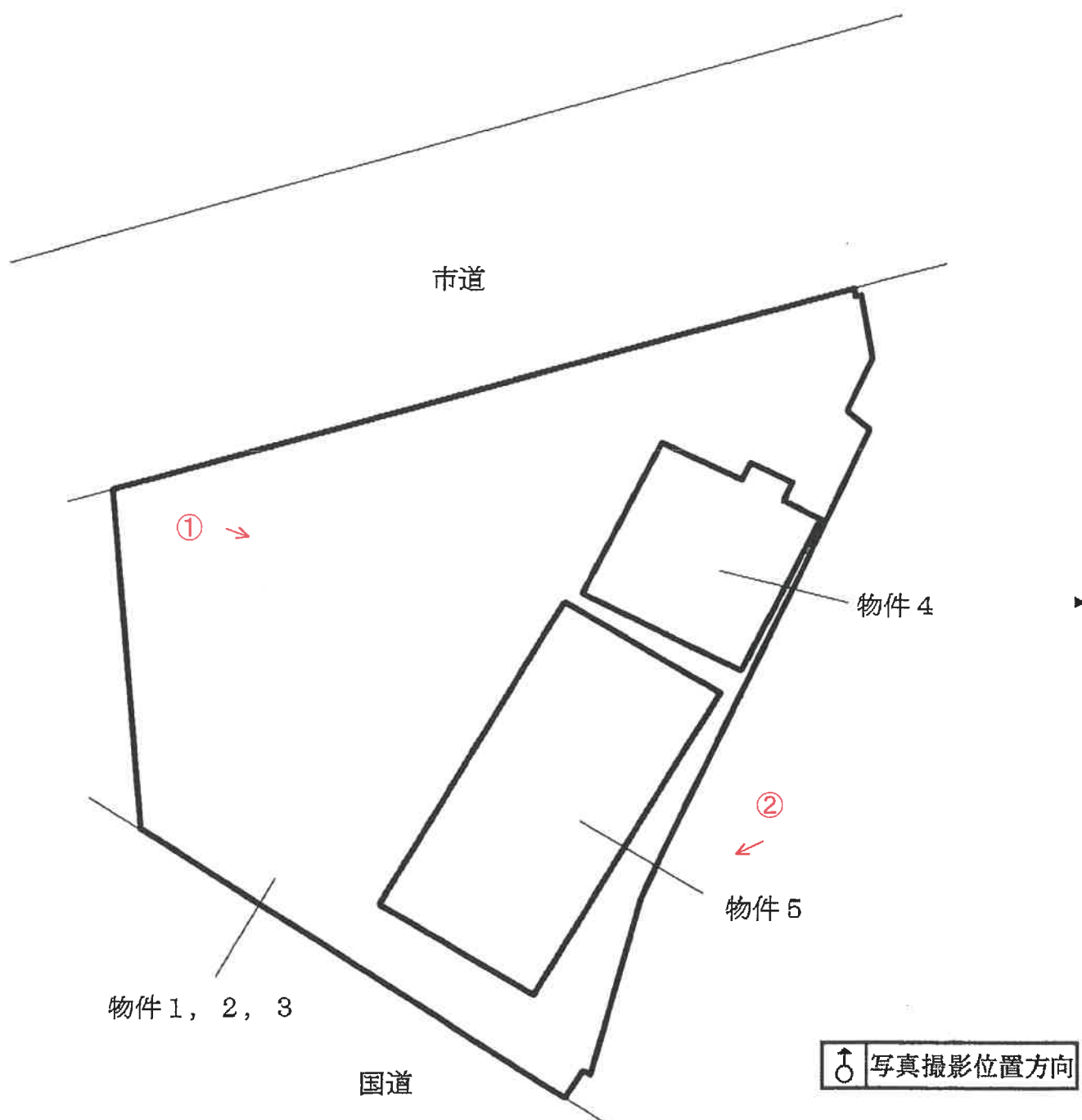


作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
8月25日作成					

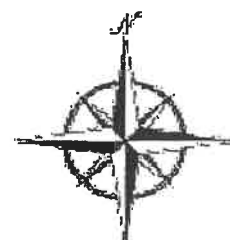
311141

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



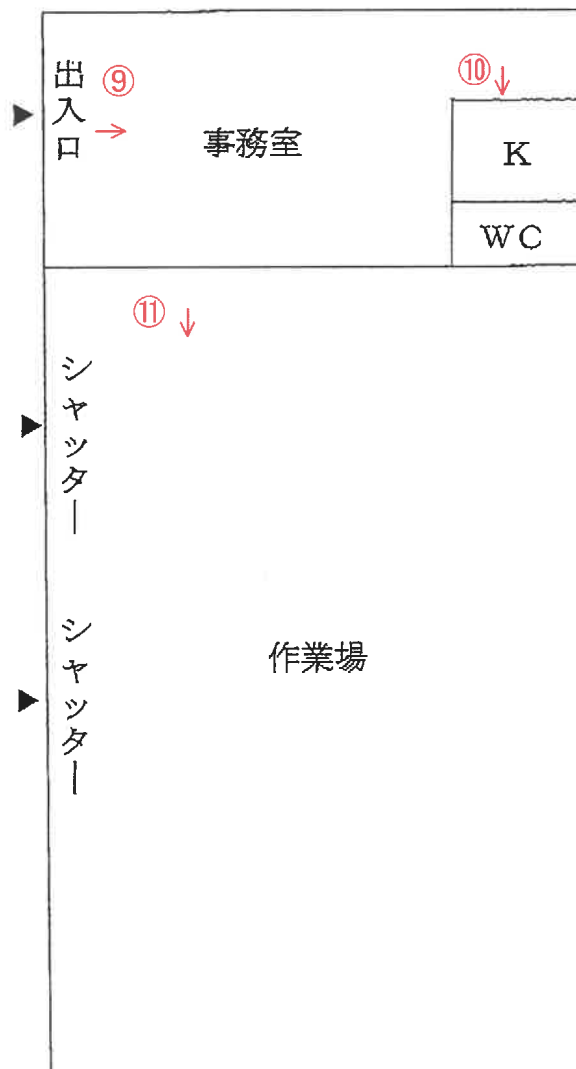
当図面は土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示したものではありません。



間 取 図



物件 4



↑ 写真撮影位置方向

物件 5



No. 1

本件建物（物件4）

本件建物（物件5）

本件土地



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8

亀裂



No. 9



No. 10



No. 11

No. _____

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 8 月 21 日 現地調査
令和 7 年 8 月 28 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

岡本 朋美

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,040,000円
物件2(土地)	金3,330,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(建物)	金890,000円
物件5(建物)	金1,740,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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・2・3の内訳価格は物件4・5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5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き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・2・3	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	
4・5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	＜物件5＞ 種類：事務所・作業場
特記事項			
◎物件1、2、3各土地の公図は縮尺不明である。なお、周囲には一部金属プレートが見られるものの、その他の部分については境界を明示する標識等は見当たらず、隣地との境界についてはやや不分明な状況にある。また、物件1、2、3は一体利用されていることから、各物件の筆界についても判然としない。 ◎物件5建物内や本件土地には、相当数のタイヤやエンジンオイル缶、廃油と思しきオイルやオイルフィルターなど、自動車の修理等に関する動産類（廃棄物等も含む）が残置されていた。また、本件土地の南東側にはコンテナの倉庫が2つ存する。			

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、3）

位 置 ・ 交 通	J R線 八鹿駅の南西方 約2.7 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	事業所・店舗、工場、作業所等を中心とする幹線沿道の地域	
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 宅地造成等工事規制区域 養父市景観計画区域「国道9号沿道地域」 兵庫県屋外広告物条例
画 地 条 件	合計登記数量506.88㎡の不整形な台形地	
接面道路の状況	北西側 約12m市道 （両側側溝込の幅員を記載） 南西側～南側は国道に接面（南側の幅員は約17m） ※但し、国道とは高低差が生じており、本件土地が低位にあることから、現況は同国道からの出入りは行っていない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2、3は一体となって、物件4・5建物の敷地として利用されている。	
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	役所調査においては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。しかし、本件土地上で自動車の修理等が行われていること等の状況を考慮すると、土壌汚染のリスクが存する可能性については否定出来ない状況にある。但し、実際に本件土地に土壌汚染が存在するかどうか、及びそのリスクの程度や内容等の詳細については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によらないと現時点では確定出来ない。	
特 記 事 項	・ 公図上は、本件一体土地の東側は八鹿町所有地を介して水路及び里道が存する。なお、役所調査では、本件土地の東側には認定市道や建築基準法上の道路は存在しなかった。 ・ 兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は、最悪の場合、洪水による浸水が3～5mになることが想定されている。 ・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないが、万が一工事等によって埋蔵文化財が発見された場合は、直ちに養父市教育委員会まで連絡・協議等を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

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6年8月9日 新築 経過年数 31 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・ボード等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : - そ の 他 : -
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 事務所 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 4 内の天井の一部に亀裂が認められる。 ・物件 4 と思われる建物は平成6年4月に建築確認を受けているが、検査済証を受けた記録は見当たらなかった。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 5)

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） 昭和60年11月18日 新築 経過年数 40 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : カーペット・コンクリート土間等 設 備 : 下記特記事項記載 そ の 他 : -
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 事務所・作業場 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5内では、自動車の修理等を行っていたと思われ、作業場内には自動車整備用リフトが設置されているが、同リフトの稼働の可否については不明である。 ・豊岡土木事務所で閲覧した建築計画概要書によると、物件5は、以前に物件4の位置に存していた既設建物の「増築」として、昭和60年9月に建築確認を受けている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、2、3の一体地としての価格）

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
1～3	26,200	0.97	506.88	0.90	11,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（養父5-1）

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/㎡)
 $37,700 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/143 \div 26,200$

◇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：二方路等（1.00）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/100 \times 100/140 \times 100/100 \div 100/143$

イ 個別格差：形状、接道状況（側道との高低差等）等（0.97）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件4、5）

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
4	180,000	54.65	0.05	490,000
5	160,000	112.50	0.05	900,000

ウ 現価率

各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
1～3	11,590,000 × 0.33 a	0.30 法定地上権	1,150,000
	11,590,000 × 0.67 b	0.30 法定地上権	2,330,000
物件1～3一体の土地利用権等価格			3,480,000

ア 物件4・5に係るそれぞれの敷土地利用権の及ぶ範囲を各建物の建築面積比から全敷地に対し、物件4は約33%(a)、物件5は約67%(b)と求め、物件4・5それぞれの敷土地利用権等の価格を評定した。

(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	11,590,000	-3,480,000		0.90	0.60	4,380,000
4	490,000	+1,150,000	1.00	0.90	0.60	890,000
5	900,000	+2,330,000	1.00	0.90	0.60	1,740,000
一括価格(合計)						7,010,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 自動車修理関連の残置物や廃棄物の存在等を考慮(▲10%)

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。

3 物件1、2、3各物件の内訳価格の査定

上記2で求めた一体土地価格を各物件の面積割合で按分して、端数処理による調整を行った上、以下の如く各物件の内訳価格を求めた。

番号	一体土地価格(円)	各物件の面積	合計面積	各物件の内訳価格(円)
1	4,380,000 ×	121.02㎡ /	506.88㎡ ÷	1,040,000
2	4,380,000 ×	385.60㎡ /	506.88㎡ ÷	3,330,000
3	4,380,000 ×	0.26㎡ /	506.88㎡ ÷	10,000
合計				4,380,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (養父5-1)

所 在 : 養父市八鹿町八鹿字竈ノ口1578番1外

価 格 : 37,700円/㎡

位 置 : JR線「八鹿」駅より道路距離2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 981㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北側幅員16m県道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域 (建ぺい率70%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 低層店舗、営業所等が中心の路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,046,327円

物件2 : 6,520,110円

物件3 : 4,396円

物件4 : 1,186,231円

物件5 : 798,596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 土地建物位置関係概略図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 |
| | 地 番 | 1 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 |
| | 地 番 | 1 2 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 5. 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 |
| | 地 番 | 1 2 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 1 2 7 番地 1、1 2 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4. 6 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 養父市八鹿町朝倉字下台 1 2 8 番地 1、1 2 7 番地 1 |

物 件 目 録

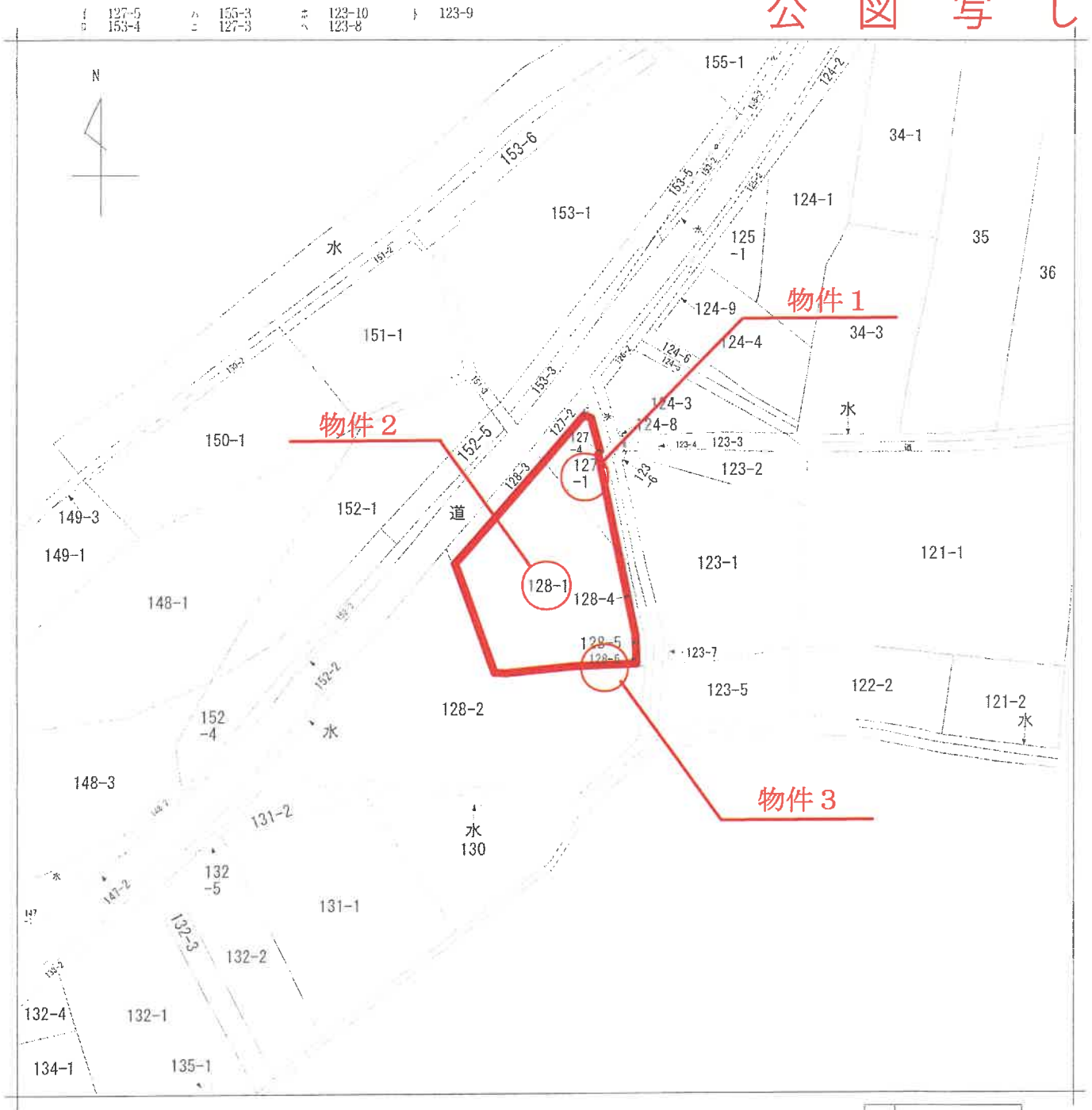
家屋 番号 1 2 8 番 1

種 類 倉庫

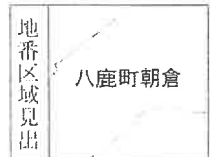
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 1 2 . 5 0 平方メートル





(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	所在	養父市八鹿町朝倉字下台				地番	128番1		
出力縮	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。

A 3 版を A 4 版に縮小

令和7年8月21日
神戸地方方法務局八鹿出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/1)



登記年月日：平成6年6月16日

これは図面に記録されている内容を証明した点面である。
令和7年8月21日 神戸地方法務局八尾出張所

前 127-1 後・新

46-6-16

土地積測量図

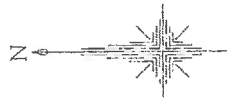
地番 127-5

土地の所在 養父郡八鹿町朝倉字下台

座標求積表

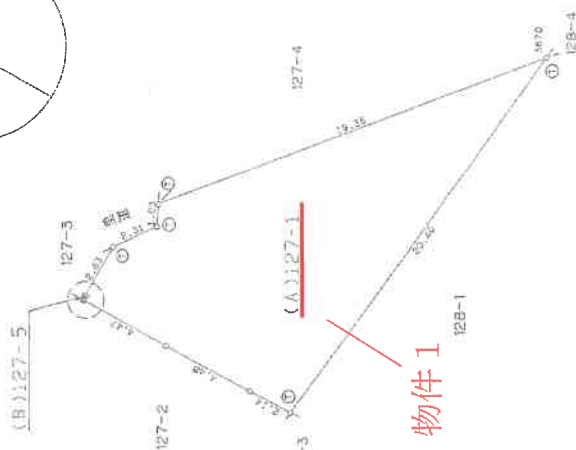
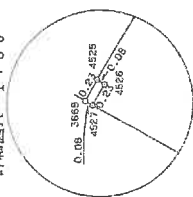
地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(B)127-5	3668	(終 點)	-67004.076	39507.660		
	4527	()	-67004.146	39507.620	0.08	3668-4527
	4526	()	-67004.259	39507.816	0.23	4527-4526
	4525	()	-67004.187	39507.858	0.08	4526-4525
	3668	(終 點)	-67004.076	39507.660	0.23	4525-3668
		倍面積		0.037158		
		面積		0.0185790	㎡	地積 0.01 ㎡
(A)127-1		公 積	121.044530	㎡		
		総 計	0.0185790	㎡		
		積 換	121.025920	㎡		121.02 ㎡

*使用座標名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



基-1

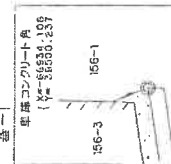
詳細図A 1:50



物件1

基-1

基-2



①：鉄 筋

137569

作製者

嘱託者 中野大

縮尺 1/250

(平成6年5月16日作製)

登記年月日：平成6年6月16日

令和7年8月21日
神戸地方支局八鹿出張所

前 128-1 後・新
地 番 128-5, -1
土地の所在 養父郡八鹿町朝倉字下台

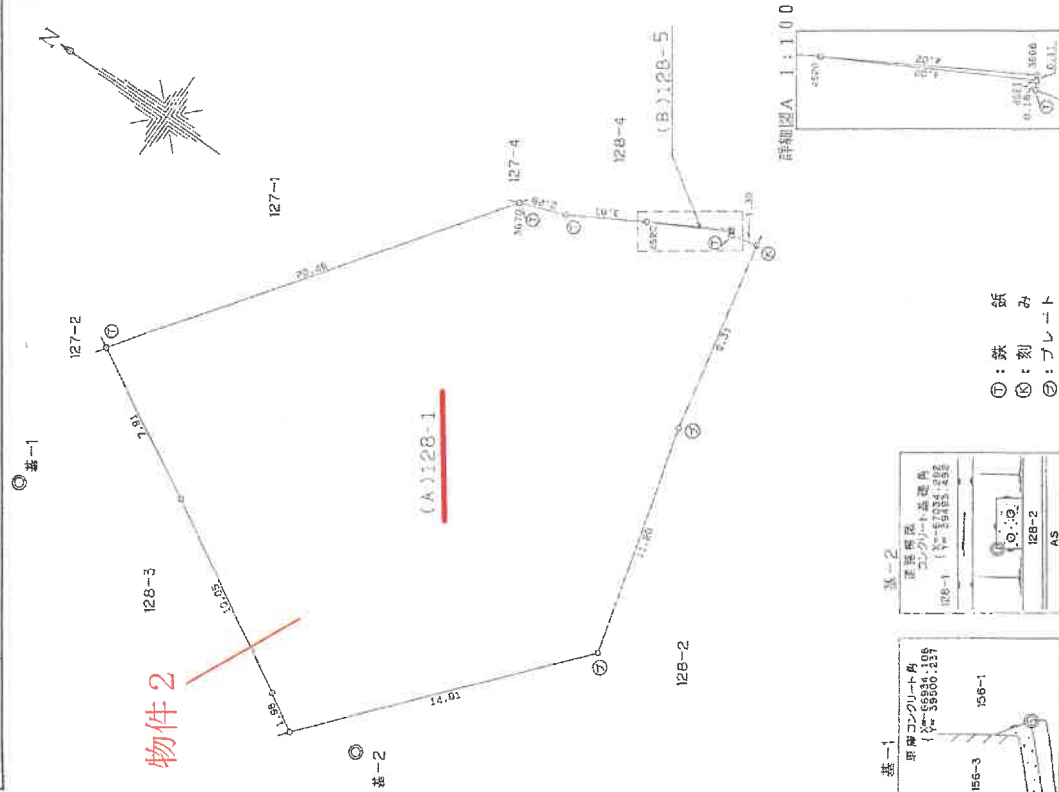
146-6-16
土地積測量図

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(B)128	4520	(	-67031.251	39521.571		
-5	4521	(	-67034.793	39523.480	4.02	4520-4521
	3666	(	-67034.738	39523.574	0.11	4521-3666
	4520	(	-67031.251	39521.571	4.02	3666-4520
		背面積		0.437943		
		面積		0.2189715	㎡	0.21 ㎡
(A)128	-1	公	海	365.5274220	㎡	
		総	計	0.2189715	㎡	365.60 ㎡
		積	地	365.5084505	㎡	

*使用測線名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

測点	視準点	観測角	距離
基準点 1	基準点 2	0-00-00	100.411
	3670	344-39-38	93.574
	4520	343-45-43	99.458
	4521	343-08-58	103.333
基準点 2	基準点 1	0-00-00	100.411
	3670	67-39-48	26.762
	4520	79-58-02	28.243
	4521	87-06-20	29.992



作製者

電話者
申請大

縮尺 1/250

(平成6年5月16日作製)

登記年月日：平成6年6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7年8月21日 神戸地方支務局八龍出張所 登記官

前 128-4 後・新

地 番 128-6, -4

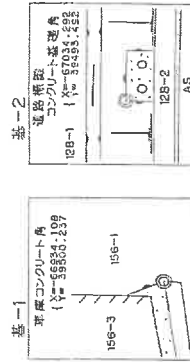
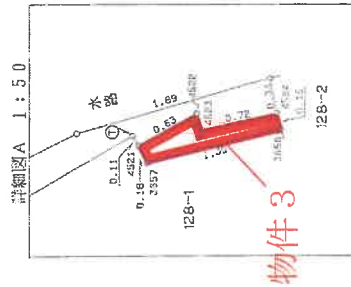
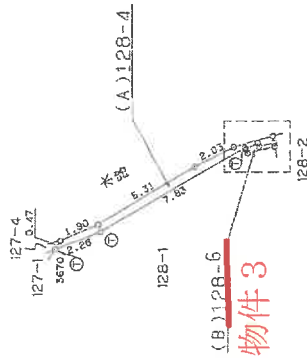
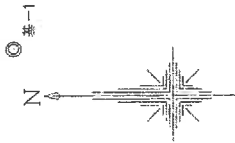
176.6.16
土地積量図
所在図

土地の所在 養父郡八鹿町朝倉字下台

座標求積表

地番	座標	X	Y	辺長	測 量
(B)128-6	(鉄 鉄)	-67034.576	39523.325		
3657	(鉄 鉄)	-67036.140	39523.630	1.30	3657- 3656
4524	(鉄 鉄)	-67036.101	39523.779	0.15	3656- 4524
4523	(鉄 鉄)	-67035.397	39523.824	0.72	4524- 4523
4522	(鉄 鉄)	-67035.342	39523.780	0.17	4523- 4522
4521	(鉄 鉄)	-67034.793	39523.480	0.63	4522- 4521
3657	(鉄 鉄)	-67034.876	39523.325	0.18	4521- 3657
	倍面積		0.537686		
	面積		0.268840	㎡ 地積	0.26 ㎡
(A)128-4	公 積		2.088625	㎡	
-4	総 計		0.268840	㎡	
	残 地		3.831015	㎡	3.83 ㎡

*使用座標系 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$



①：鉄 鉄

測 点	現 地 点	観 測 角	距 離
観測点 1	観測点 2	0-00-00	100.411
	3656	343-14-07	104.679
	3670	344-39-38	93.574
	4521	343-08-58	103.333
観測点 2	観測点 1	0-00-00	100.411
	3656	89-39-26	30.195
	3670	67-39-48	26.762
	4521	87-06-20	29.992

作製者

電話者
申請大

(平成 6 年 5 月 16 日作製)

縮尺 1/250

登記年月日：平成6年8月31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8月21日 神戸地方裁判所八幡出張所

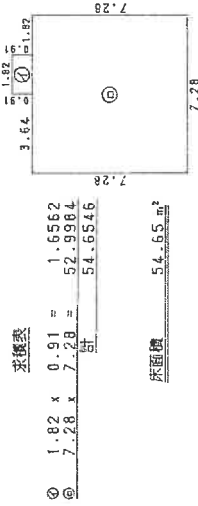
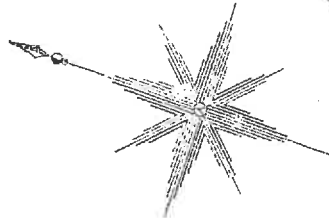
登記官

各階平面図

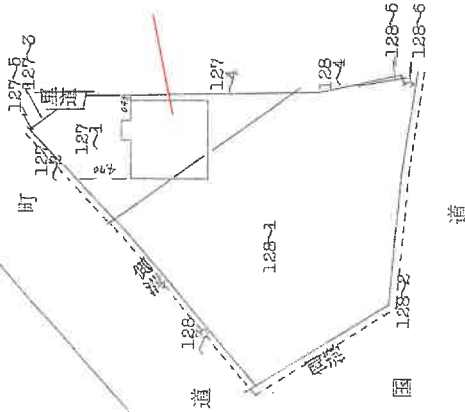
家屋番号 127番1

1-16-8-3/建物各階平面図

建物の所在 神戸市八幡町 朝倉字下台127番地1, 128番地1



物件 4



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

月25日作製

（印）

311140

登記年月日：平成6年8月31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8月21日 神戸地方支務局八鹿出張所

登記官

請求番号：3-6

70%に縮小

各階平面図

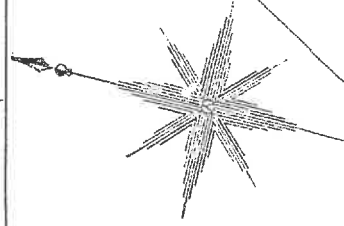
建物図面

各階平面図

128番1

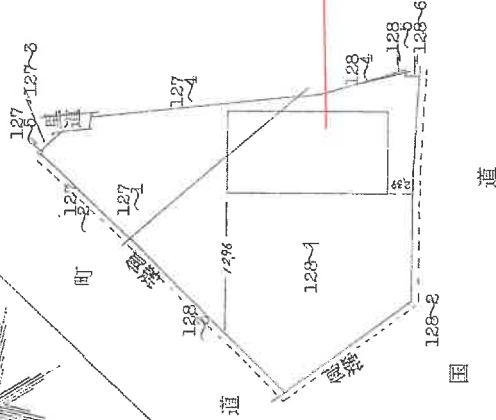
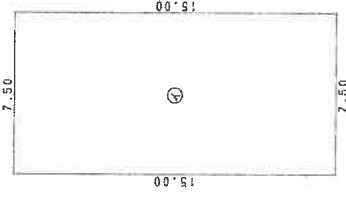
家屋番号

養父市八鹿町
養父郡八鹿町朝倉字下台128番地1, 127番地1



① 7.50 x 15.00 = 112.5000

床面積 112.50 m²



作製者

申請人

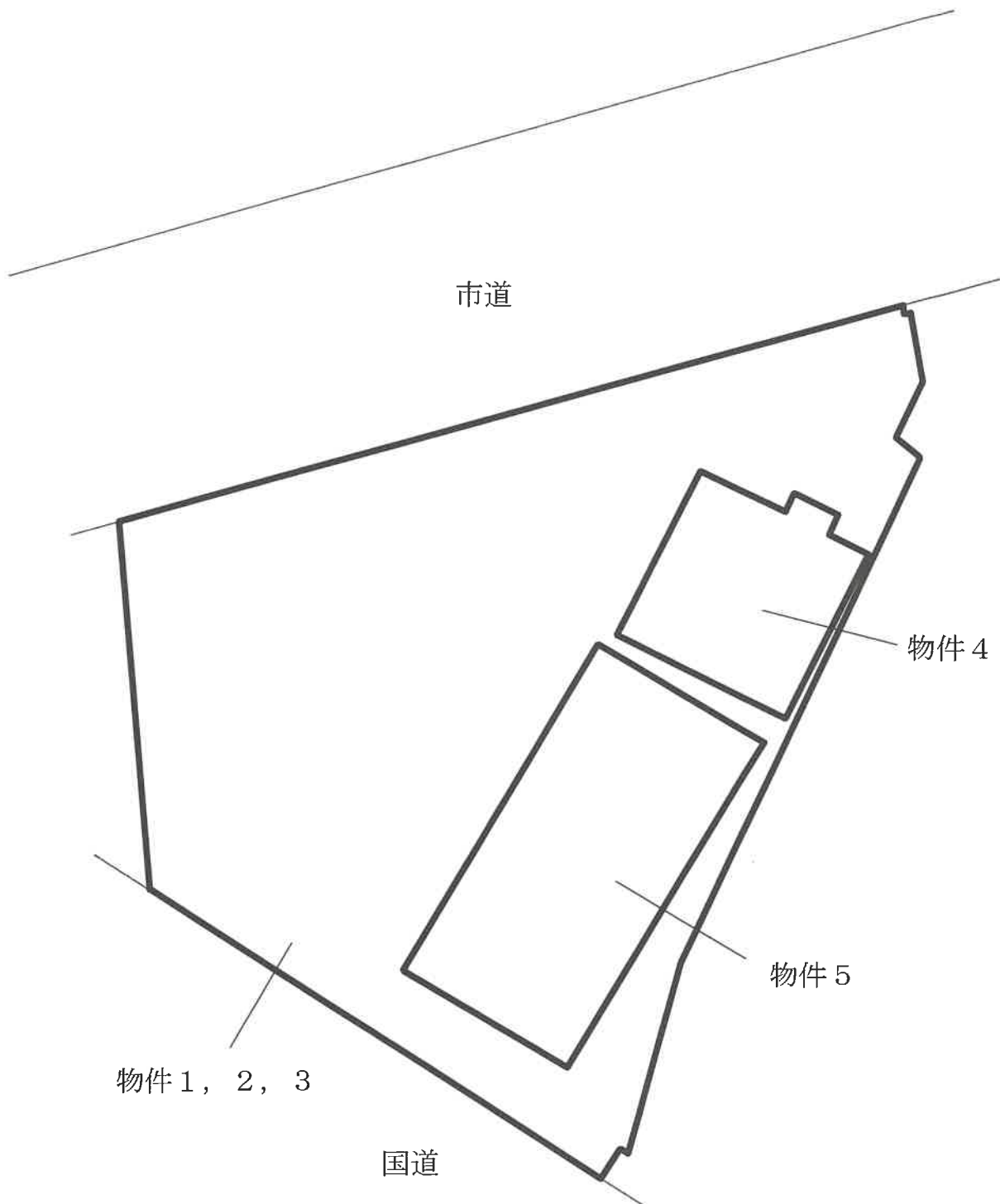
縮尺 1/250

縮尺 1/500

311141

(地印貼付)

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)

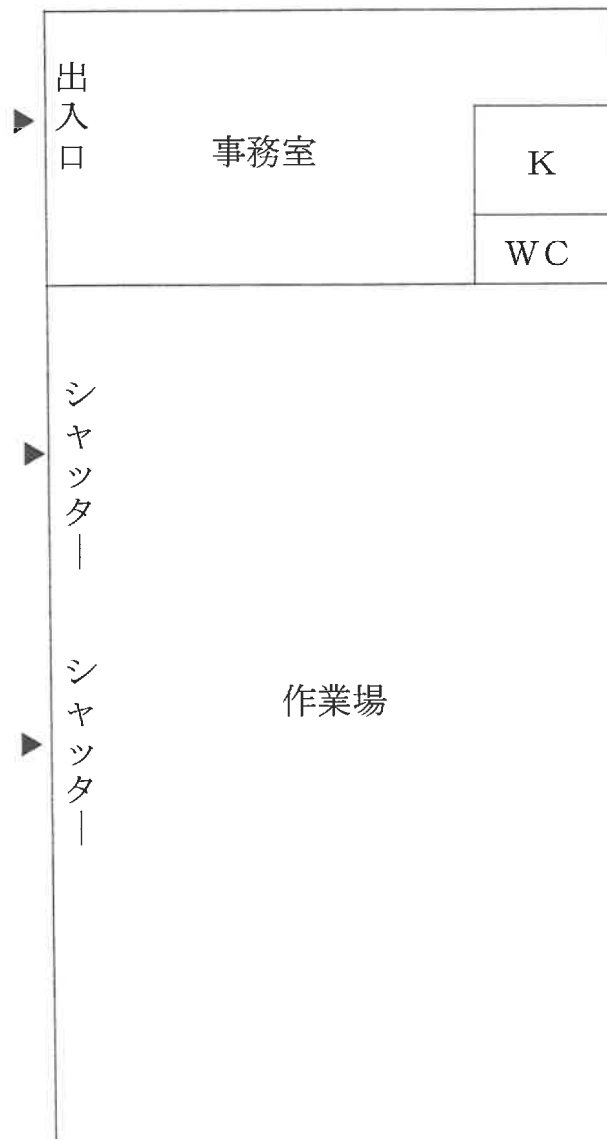


当図面は土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示したものではない。





物件 4



物件 5

現況写真



物件 4

物件 5

現況写真

物件4

物件5

