

注 意

この物件は、3月まで豊岡支部に係属していた物件です。

事件番号は、当初の番号から

令和8年(ケ)第37014号

と変更になっておりますので、ご注意ください。

入札書には、必ずこの事件番号を記入してください。

なお、ご不明の点がありましたら、競売係までお問い合わせください。

神戸地方裁判所姫路支部競売係

令和8年（ケ）第37014号

お 知 ら せ

本件の物件5の不動産は、売却対象に含まれておりません。

このファイルには、物件5の不動産を含む現況調査報告書及び評価書が綴られています。物件5の不動産を売却対象外不動産と読み替えていただく必要がありますのでご注意ください。

神戸地方裁判所姫路支部競売係

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、神戸地方裁判所姫路支部執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホームページ右下にある「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、神戸地方裁判所姫路支部執行官室（079-281-3505）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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 6月18日から 令和 8年 6月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月22日 午後 1時00分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 6月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。



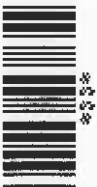
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊岡市日高町岩中字荒田 |
| | 地 番 | 1047番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ |
| | 地 番 | 1338番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 454.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ |
| | 地 番 | 1338番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.16平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ 1338番地1 |
| | 家屋 番号 | 1338番の1 |
| | 種 類 | 工場・宿舍 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 207.24平方メートル
2階 207.24平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 葬儀場・居宅 |
| | 床 面 積 | 1階 約260.24平方メートル |



物 件 目 録

2階 207.24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月27日

神戸地方裁判所豊岡支部

裁判所書記官 米 田 菜 美

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件債務者兼所有者が占有している。

【物件番号4】

建物内部は南北が仕切られており、互いに行き来はできない。南側を本件債務者兼所有者が、北側をAが占有している。占有者Aの占有権原は使用借権と認められる。

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 | 豊岡市日高町岩中字荒田 |
| | 地
番 | 1047番1 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 35.64平方メートル |
| 2 | 所
在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ |
| | 地
番 | 1338番1 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 454.45平方メートル |
| 3 | 所
在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ |
| | 地
番 | 1338番2 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 95.16平方メートル |
| 4 | 所
在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ 1338番地1 |
| | 家屋 番号 | 1338番の1 |
| | 種 類 | 工場・宿舎 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 207.24平方メートル
2階 207.24平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 葬儀場・居宅 |
| | 床 面 積 | 1階 約260.24平方メートル
2階 207.24平方メートル |



令和7年(ケ)第 14号
令和8年 1月16日受理
令和8年 **2月24**日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所豊岡支部

執行官 佐藤 彰彦

(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 | 豊岡市日高町岩中字荒田 |
| | 地 番 | 1047番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ |
| | 地 番 | 1338番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 454.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ |
| | 地 番 | 1338番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.16平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ 1338番地1 |
| | 家屋 番号 | 1338番の1 |
| | 種 類 | 工場・宿舎 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 207.24平方メートル
2階 207.24平方メートル |
| 5 | 所 在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ 1338番地1 |
| | 家屋 番号 | 1338番1の2 |

物 件 目 録

種 類	店 舗	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
床 面 積	1階	52.48平方メートル
	2階	52.48平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	豊岡市日高町祢布1338番地の1
土地	物件1～3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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 <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 <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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <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 <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	
建物	物件4
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 <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) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 葬儀場・居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約260.24㎡ (2階はそのまま)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を、葬儀場(空き家)・居宅として使用している。 <input checked="" 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 <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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	豊岡市日高町祢布1338番地の1
土地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <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 type="checkbox"/> ない <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	
建物	物件5
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 <input checked="" type="checkbox"/> 現存しない <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 他の者 上記の者が本建物を、居宅として使用している。 <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 type="checkbox"/> ない <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	
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 間取図の太線から北側部分 (1階約40㎡ 2階約130㎡)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	50年以上前	
最初の契約等	契約日	年 月 ころ
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者代表清算人	<p>1 本件土地建物は先代が購入したもので、葬祭場として利用していました。私は名義だけの代表者のため稼働時期など詳細は分かりませんが、別の葬祭場建設の際に本件内部の資材等に移設したため中は空っぽの状態です。</p> <p>2 北側の居住スペースに居る占有者のことは先代からのことでこちらも詳細は不明です。</p> <p>3 物件5建物については分かりません。</p>
■占有者A	<p>1 本件建物は外から見ると南側の高い屋根と北側の低い屋根の建物が合棟されていますが、私が居住しているスペースは、低い屋根部分全体ではなく1階は低い屋根のそのうちの北側半分弱と2階は低い屋根すべてと3段ほど階段を上った高い屋根のそのうち北側半分くらいまでとなります。</p> <p>2 本件土地建物は、元々私の父が所有し印刷工場を営み2階に住んでいました。それを債務者兼所有者に譲渡して葬儀場として利用され、その際に私が管理という意味もあって無償で居住し、私自身も債務者兼所有者に勤務していました。居住するについて債務者兼所有者との間で契約書はなく、金銭のやり取りもありません。</p> <p>3 物件5建物については分かりません。</p> <p>4 私の居住スペースと葬祭場とは内部で行き来することはできませんが、電気やガスは別ではなく、子メーターで自分の分を支払っていると思います。</p> <p>5 私の居住スペースについては以下のとおりです。</p> <p>① 私が家族とともに住んでいます。</p> <p>② 1階LDKの床がなぜかベタベタして新聞紙を敷いています。</p> <p>③ 階段の上部で雨漏りがしていたので修理していますが、そのときのシミが残っています。</p> <p>④ 風呂の扉が閉まりにくいです。</p> <p>⑤ LDKから階段に行くドア枠が湿気でぐらついています。</p> <p>⑥ ペットは飼っていません。</p> <p>⑦ 境界について争いはないと思います。</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

(6 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件各土地の境界については、公図及び地積測量図が古く判然としないが、公道と塀に囲まれていることからその範囲はおおむね明確と思われる。
- 3 物件5建物について調査した結果、その建物図面上になく不存在と認められる。
- 4 物件4建物について以下のとおり
 - ① 外観上北側に低い屋根の建物と南側に高い屋根の大きな建物に見え、それらは接着している。
 - ② 建物内部は間取図の太線で南北が仕切られ、互いに行き来はできない。
 - ③ 間取図の太線の北側をAが住居として占有し、南側を債務者兼所有者が元葬儀場として占有している。
 - ④ 南側の元葬儀場の1階部分は、内装がほぼ外され、便器や資材が残置され、配線ケーブル類が垂れ下がっていて、葬儀場としての機能は残されていない。
 - ⑤ 南側の2階部分については何も無い状態である。
 - ⑥ 北側については住居として使用されているが、雨漏り跡がひどく、1階部分も湿気や壁クロスの汚れや穴など傷みが見られる。2階部分は部屋数が多く低い屋根の2階と高い屋根の2階の間には3段ほどの階段があり、床の高さが異なる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

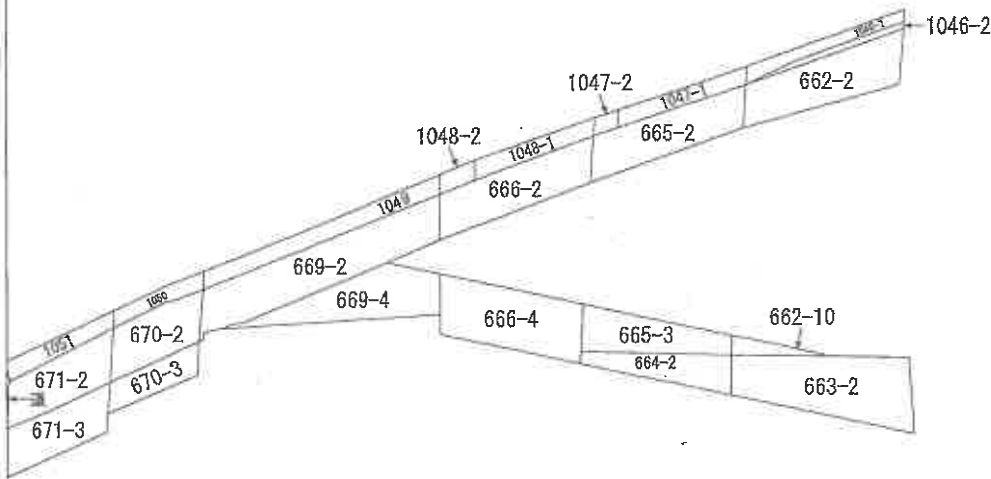
(7 枚目)

(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
令和8年1月19日(月) 12:06-12:10	豊岡市役所税務課	文書等交付の援助請求 (返信用 110 円)
令和8年1月19日(月) 12:21-12:25 13:33-13:53	神戸地方法務局豊岡支局	公函及び登記簿謄本交付申請 (受領)
令和8年1月19日(月) 16:19-16:25	執行官室 (電話発信)	債務者兼所有者代理人から聴取調査
令和8年1月23日(金) 16:11-16:17	執行官室 (電話発信)	債務者兼所有者代理人から聴取調査
令和8年1月27日(火) 11:50-12:20	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和8年2月10日(火) 13:50-16:15	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(8 枚目)



請求部	所在	豊岡市日高町岩中字荒田				地番	1047番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



地番区域見出	A	B	A	日高町赤布
			B	字サヲリ
			C	日高町赤布
			D	字高町赤布
		E	字南梅	
			つつく	

請求部	所在	豊岡市日高町赤布字松ガハナ			地番	1338番1		
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

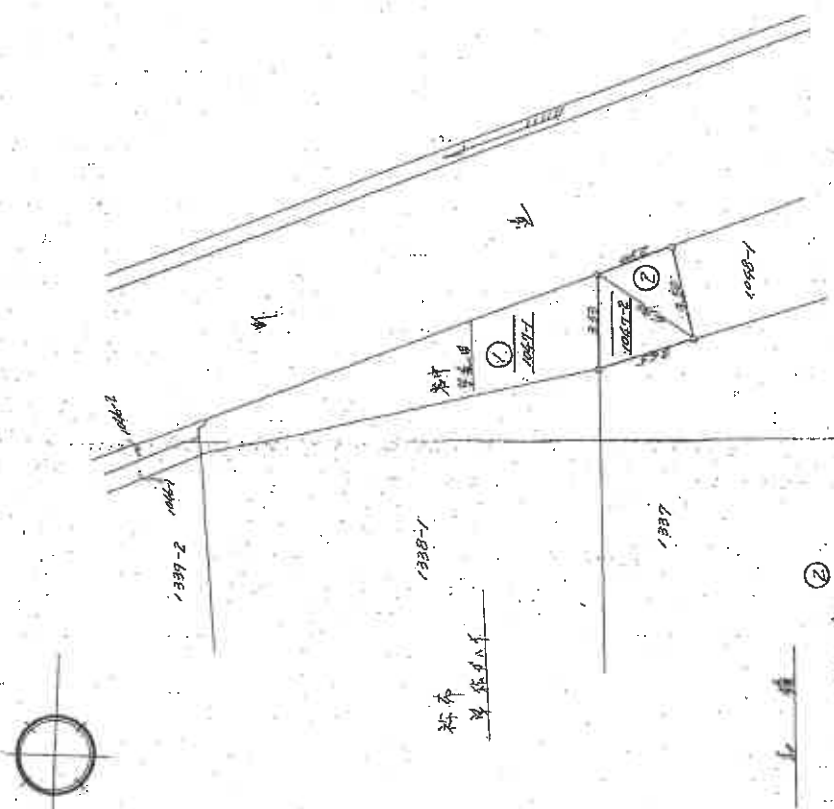
登記年月日：昭和47年11月7日

前地番 1040
後・新 1040-1
1040-2

土地積測量図

土地の所在 豊岡市 新井町 1040-1

昭和47年11月7日 製作
 昭 和 4 7 年 1 1 月 7 日 作 製
 作 製 年 月 日 者
 申 請 人



$(504.546 - 9.93) (504.546 - 9.93) = 5.1700$
 $(5.251533 - 0.90) (5.251533 - 0.90) = 5.0408$
 1.2216 m^2

(比例尺 10)

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

153208

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

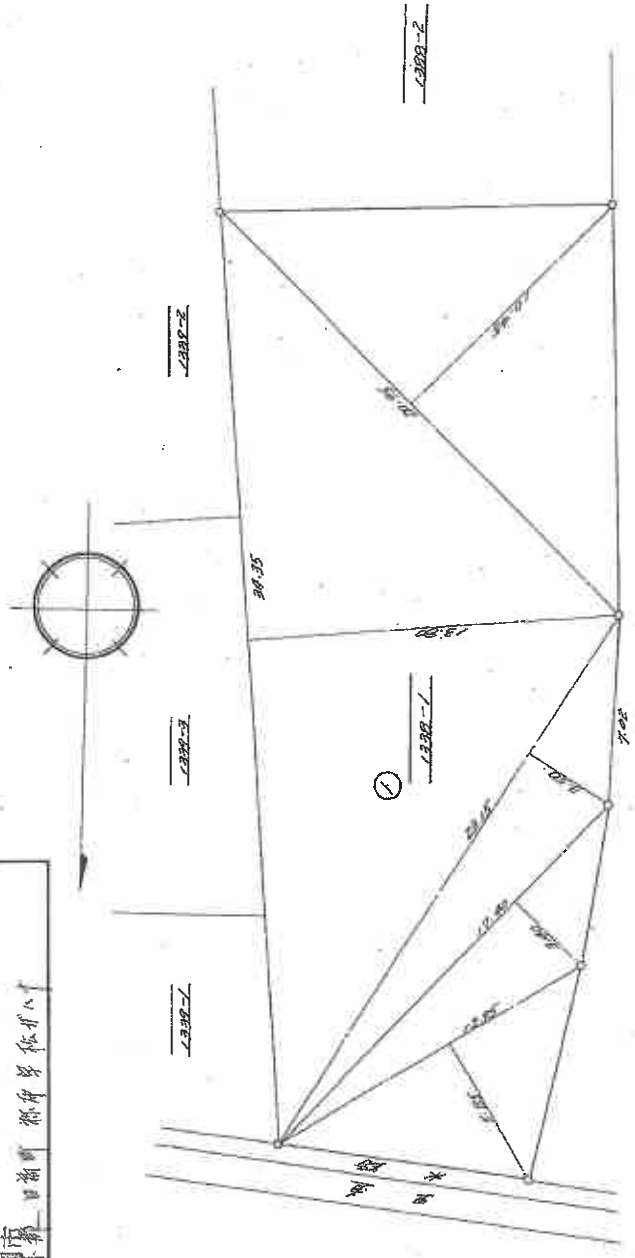
登記年月日：昭和47年8月10日

前・後・新
土地積測量図

地番	1338-1
土地の所在	豊岡市 日新町 都市部外第八

昭和47年 8 月 10 日
 作製年月日

作製者
 申請人

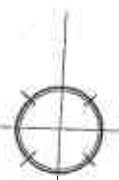


16.85	x	5.85	=	98.2725
14.82	x	3.42	=	50.8824
52.45	x	3.00	=	157.3500
24.05	x	12.82	=	308.2310
20.25	x	12.45	=	251.8125
				706.5484
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				414.0320
				282.5225
				157.3500
				50.8824
				98.2725
				41

登記年月日：昭和47年11月10日

前・後・新

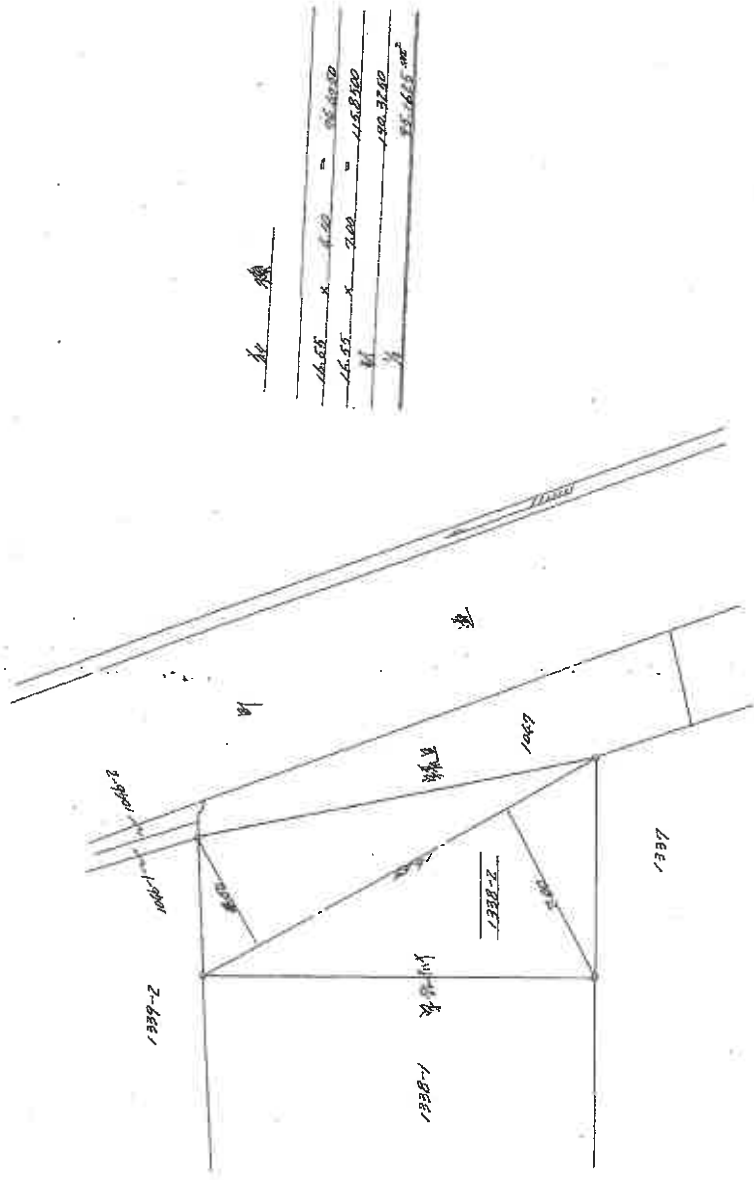
地番	1338-2
土地の所在	豊岡市 日輪町 新井字 68-1



土地積測量図

昭和47年11月10日	作製年月日
作製者	申請人

S 47.11.10



(日 隔 連 10)

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

171341

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

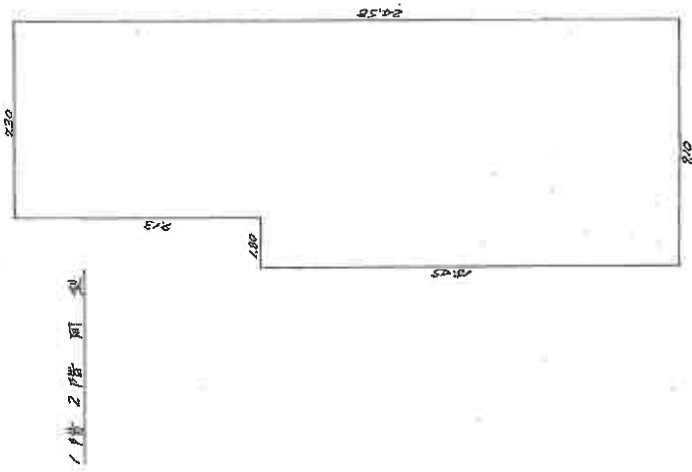
登記年月日：昭和50年2月14日

建築物階平面図

家屋番号 1336-1

建築物の所在 西宮市 城島那日高町 祇布字松原1336-1

1階2階平面図

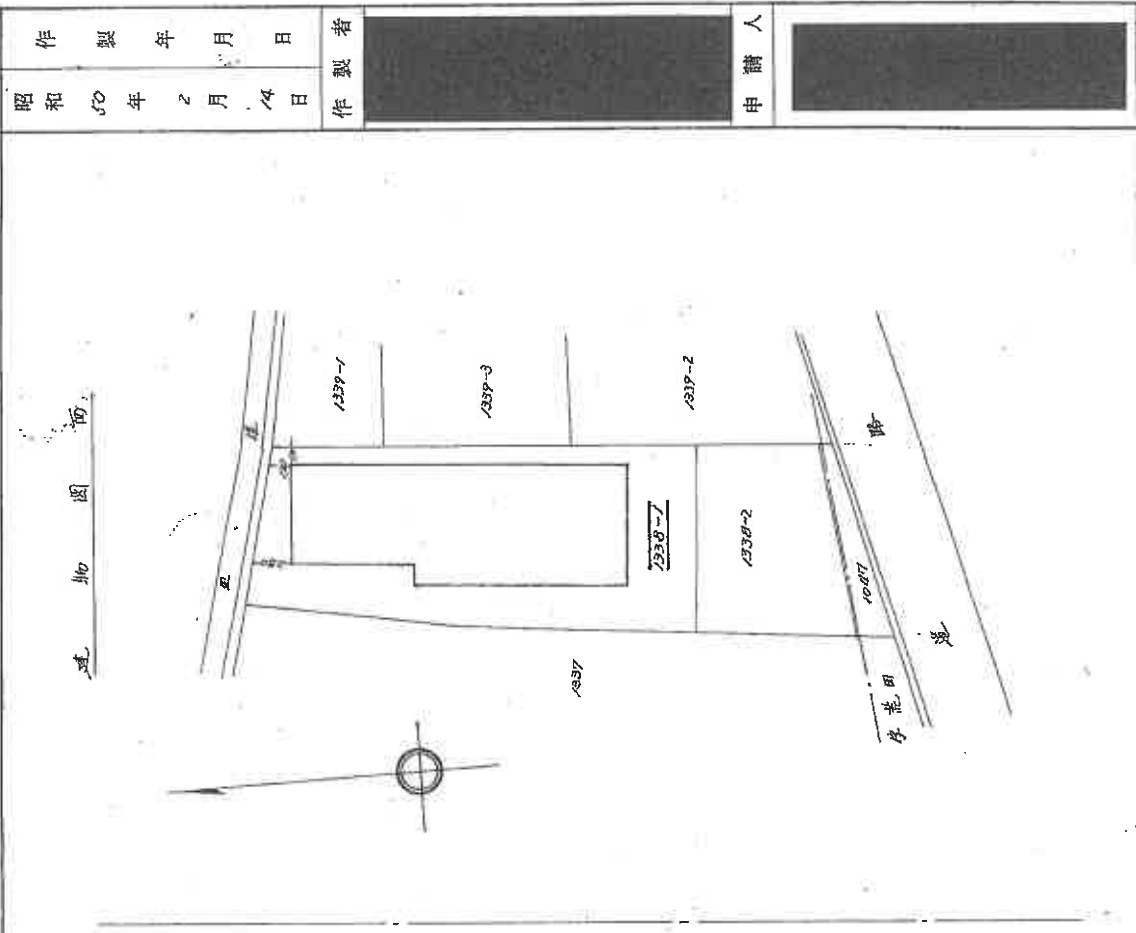


積算

延床面積	201.8440
床面積	66.8990
基礎面積	134.9450
計	201.8440

縮尺 1/200 1/400

(日割連15)



昭和50年2月14日
 製作年月日
 50 2 14
 S 50 2 14

製作者
 申請人

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙) 549009

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和51年7月26日

建築物階平面図

家屋番号 1338-1-2

建物の所在 豊岡市 城崎郡日高町 祇布 字松がハナ1338-1

各階平面図

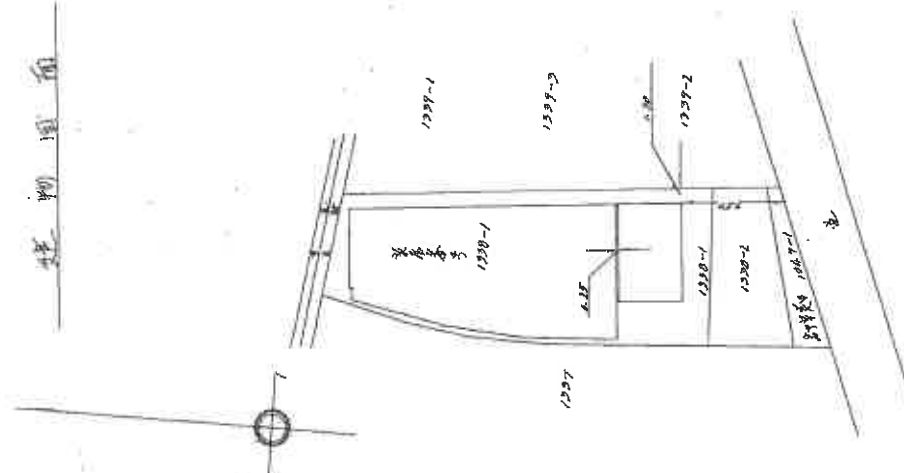
1.1階平面図



1.2階平面図

8.88 x 5.71 = 50.70 m²

建築物平面



昭和 51 年 7 月 17 日 作製者

製作年月日

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

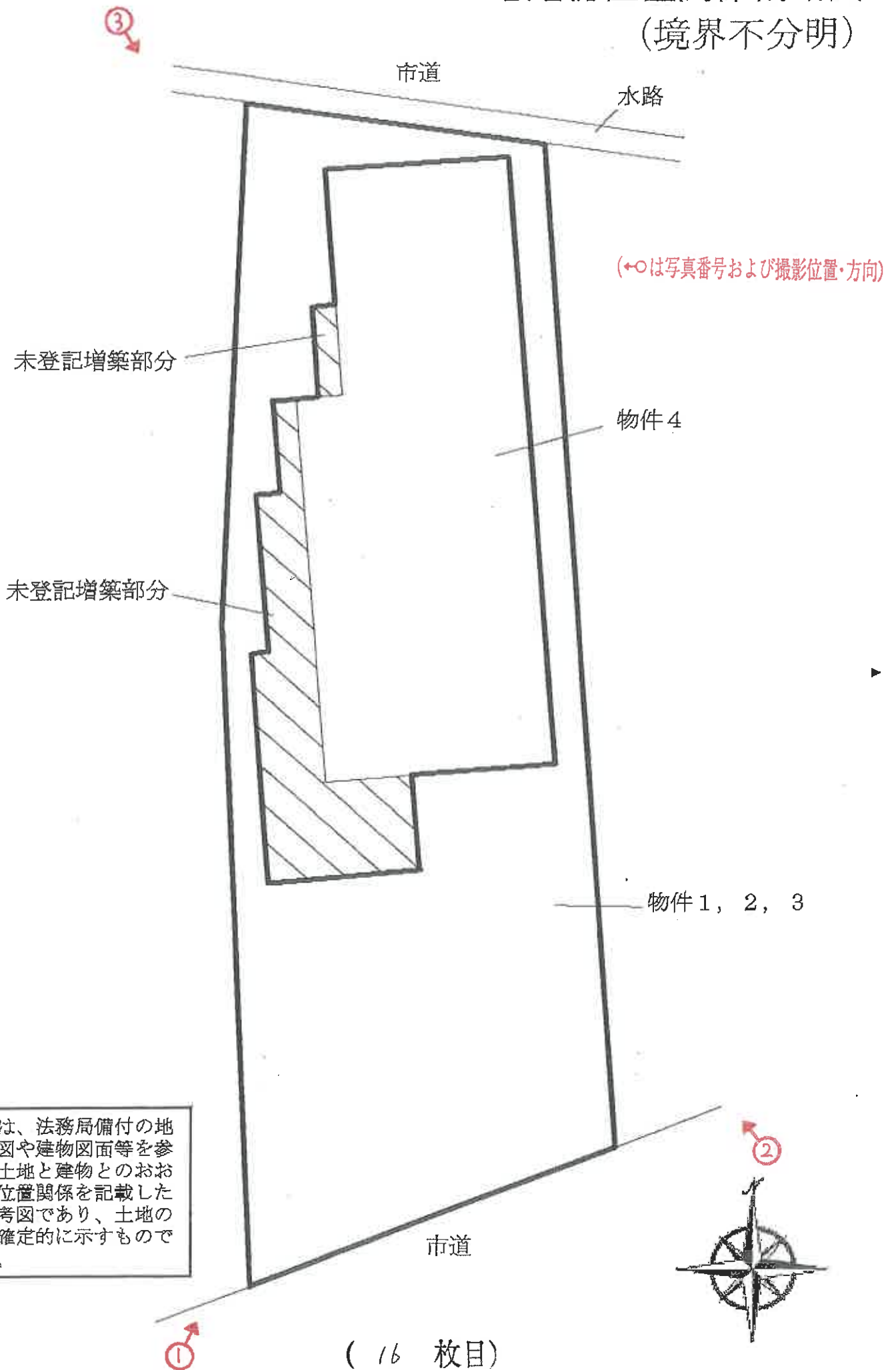
549010

縮尺 1/200 1/500

(日縮連 15)

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)



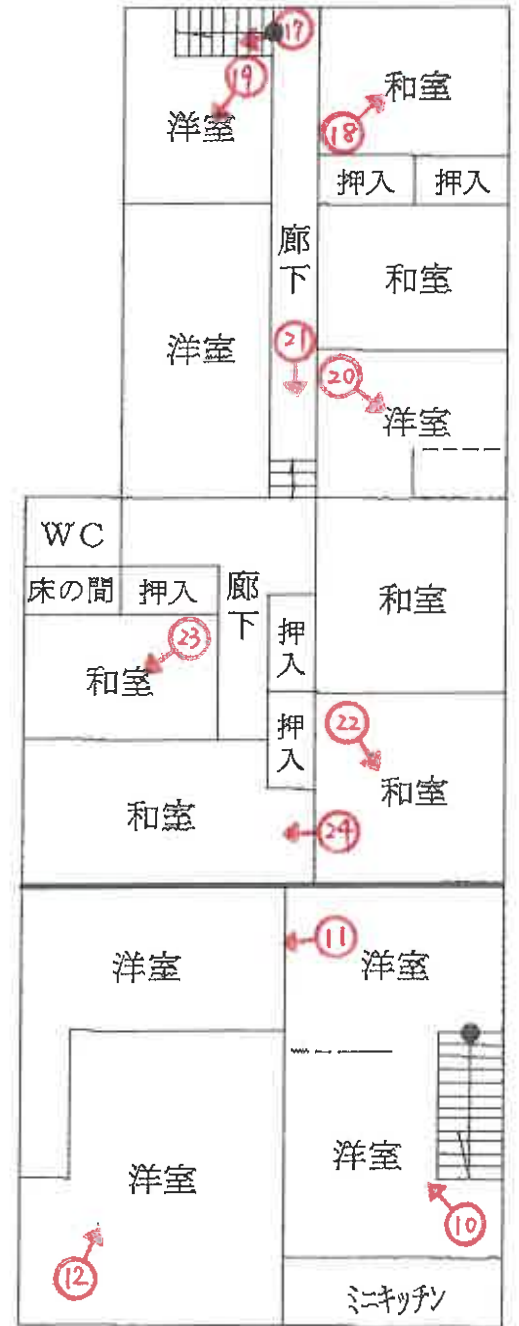
当図面は、法務局備付の地積測量図や建物図面等を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。

間取図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1階 (未登記増築有)



2階



1



2



3

(18 枚目)



4



5



6

(19 枚目)



7



8



9

(20 枚目)



10



11



12

(2 / 枚目)



13



14



15

(22 枚目)



16



17



18



19



20



21

(24 枚目)



22



23



24

(25 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 8 年 2 月 10 日 現地調査
令和 8 年 2 月 20 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6,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金230,000円
物件2(土地)	金2,920,000円
物件3(土地)	金610,000円
物件4(建物)	金3,130,000円
物件5(建物)	現存しない

- 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・ 2・3	所在地 在番 地積	物件目録記載のとおり	
4・5	所家屋番 種構号 床面積	物件目録記載のとおり	<p><物件4> 種類：葬儀場・居宅 床面積：1階 約260.24㎡</p> <p><物件5> 現存しない。</p>
特記事項			
<p>・物件1、2、3土地の公図は縮尺不明で、法務局には地積測量図の備付があるものの作成時期は古く、現地においても境界を明示する標識等は見当たらず、土地の境界及び実測数量は不分明な状況にある。また、各土地は一体利用されており、各土地の筆界についても判然としない。</p> <p>・物件4は、外観上、北側に低い屋根の建物と、南側に高い屋根の建物が接着して建てられている。添付の間取図の通り、北側は住居、南側は元葬儀場として利用されており、住居部分と葬儀場部分は壁（間取図上の太線）で仕切られ、内部で行き来出来ない構造となっている。</p> <p>・物件4の1階西側の約53㎡の部分が未登記で増築されている。</p> <p>・現地で建物図面と照合を行った結果、物件5に該当する建物は見当たらなかったため、物件5は不存在と判断した。</p> <p>・物件4南側の葬儀場の1階部分は、内装がほぼ外され、便器や資材が残置され、配線ケーブル類が垂れ下がっている等、葬儀場としての機能は残されていない。南側の2階部分は何もない状態である。</p> <p>・令和7年度固定資産評価証明書には、家屋番号1338-1は課税床面積282.16㎡の工場、家屋番号1338-1-2は課税床面積129.60㎡の倉庫と記載されており、登記記載事項と異なっているが、その詳細は不明である。</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、2、3）

位置・交通	JR線 江原駅の南西方 約1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一般住宅の他に事業所等も散見され、周辺には農地も見られる地域	
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 特定用途制限地域：日高田園居住環境保全地域
画地条件	合計登記数量585.25㎡の不整形な長方形地	
接面道路の状況	南側 約5.3m市道 北側 約4.8m市道	（建築基準法42条1項1号道路） （建築基準法第42条2項道路）
土地の利用状況等	物件1、2、3は一体となって物件4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（プロパンガス） 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	関係人の陳述や建築計画概要書等から、本件土地は過去に印刷工場等として利用されており、土壌汚染のリスクは否定出来ない状況にあるが、汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・豊岡市の水道配管図によると、上水道は北側道路から引き込まれている模様である。本件土地内には用途の異なる葬儀場と住居が一棟の建物の中に存するが、敷地内及び宅内における水道・下水などのライフラインの引込・接続状況等の詳細は不明である。 ・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洪水浸水想定区域（想定最大規模）：浸水深0.5～3.0mの範囲に該当する。 ・北側道路との間に水路が存するが、豊岡市建設課の回答によると道路の一部として取り扱っているとのことである。 	

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）

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	28,900	0.98	35.64	0.90	910,000
2	28,900	0.98	454.45	0.90	11,580,000
3	28,900	0.98	95.16	0.90	2,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（豊岡5-5）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $44,700 \times 97.6/100 \times 100/100 \times 100/151 \div 28,900$

◇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：角地・形状等（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
 $100/107 \times 100/101 \times 100/140 \times 100/100 \div 100/151$

イ 個別格差：二方路、形状等（0.98）

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	160,000	467.48	0.02	1,500,000
5	現存しない			

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は保守管理の状況や一部内装が取り払われている状況等も考慮して、現価率2%程度であると判断した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	910,000	0.40	法定地上権	360,000
2	11,580,000	0.40	法定地上権	4,630,000
3	2,430,000	0.40	法定地上権	970,000
土地利用権等価格合計				5,960,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	910,000	-360,000		0.70	0.60	230,000
2	11,580,000	-4,630,000		0.70	0.60	2,920,000
3	2,430,000	-970,000		0.70	0.60	610,000
4	1,500,000	+5,960,000	1.00	0.70	0.60	3,130,000
一括価格(合計)						6,890,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土地の境界・実測数量不分明、かつて葬儀場として利用されていたこと、建物の間取の特殊性(葬儀場と住居が一棟建物内に存すること)、内装が一部撤去されていること等による市場性減退を考慮(▲30%)

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 (豊岡5-5)

所 在 : 豊岡市日高町岩中字荒田6 4 3 番6 外

価 格 : 44,700円/m²

位 置 : JR線「江原」駅より道路距離850m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 429m²

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西側幅員20m国道 に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 店舗、医院、住宅等が混在する路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 633,317円

物件2 : 8,809,640円

物件3 : 1,844,703円

物件4 : 1,646,799円

物件5 : 1,048,343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

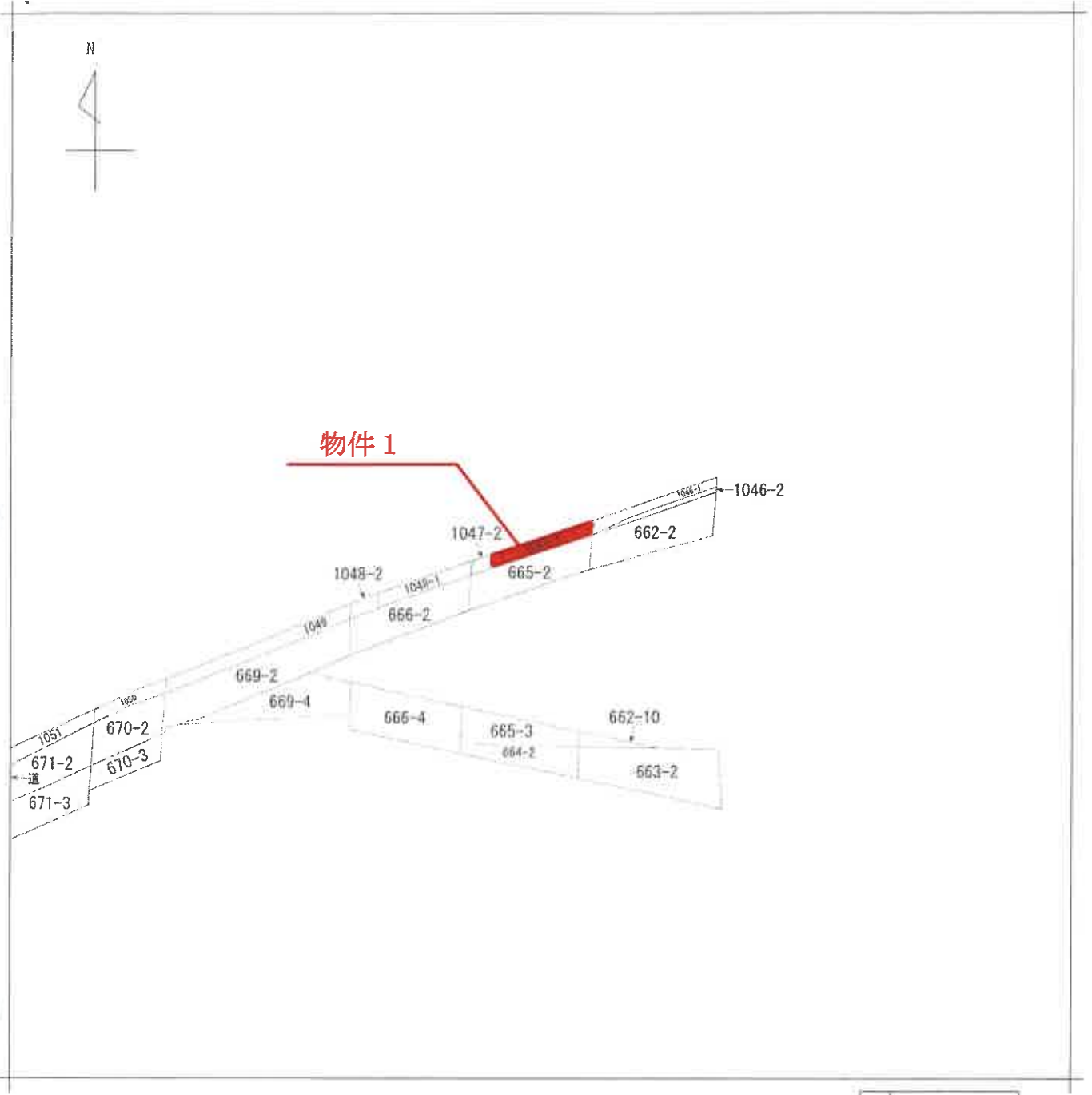
以 上

物 件 目 録

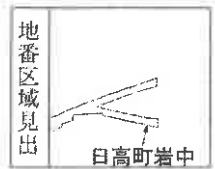
- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊岡市日高町岩中字荒田 |
| | 地 番 | 1047番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ |
| | 地 番 | 1338番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 454.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ |
| | 地 番 | 1338番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.16平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ 1338番地1 |
| | 家屋 番号 | 1338番の1 |
| | 種 類 | 工場・宿舎 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 207.24平方メートル
2階 207.24平方メートル |
| 5 | 所 在 | 豊岡市日高町祢布字松ガハナ 1338番地1 |
| | 家屋 番号 | 1338番1の2 |

物 件 目 録

種 類	店 舗
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 52.48平方メートル
	2階 52.48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。

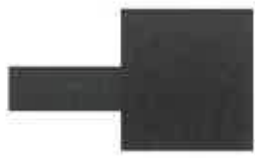


請 求 部 分	所 在	豊岡市日高町岩中字荒田				地 番	1047番1			
出 力 縮 小 尺 寸	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

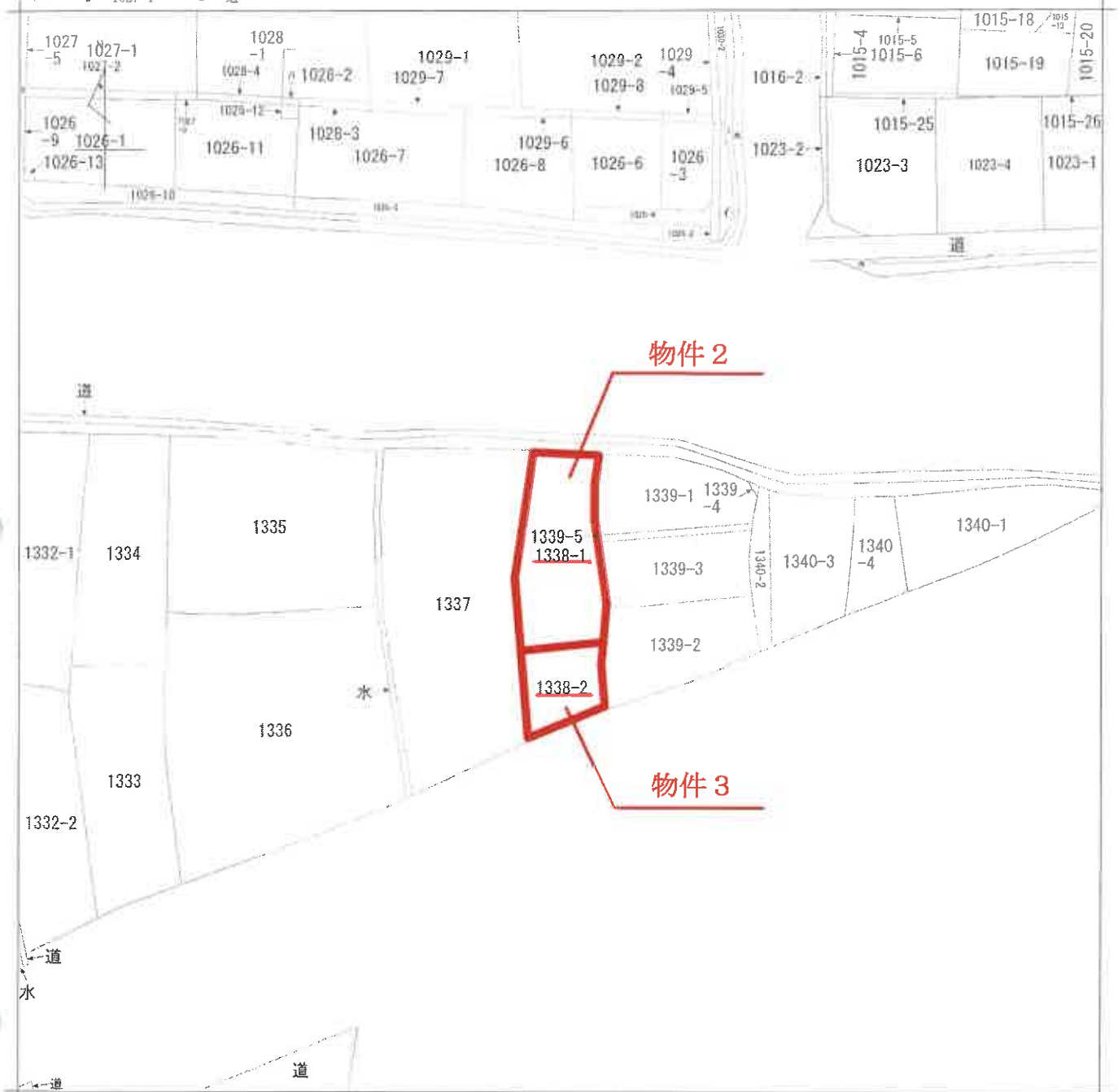
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 版を A 4 版に縮小

令和8年2月6日
神戸地方法務局豊岡支局
登記官



イ 1024-2 ハ 1028-5
ロ 1027-4 ニ 道



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	A	B	A	日高町 弥布
			B	宇サリ 弥布
			C	宇サリ 弥布
			D	日高町 弥布
				宇南橋 弥布
				宇南橋
				つづく

請求部分	所在 豊岡市日高町弥布字松ガハナ			地番	1338番1	
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	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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8年2月6日
神戸地方法務局豊岡支局
登記官



E 日高町祇布
字松力ハナ

登記年月日：昭和47年11月7日

前 1042

番 1042-1
1042-2

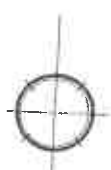
土地の所在 豊岡市 豊岡市 豊岡市 豊岡市 豊岡市

土地積測量所存在図

前	1042
番	1042-1 1042-2
土地の所在	豊岡市 豊岡市 豊岡市 豊岡市 豊岡市

昭和47年 11月 7日	製 年 月 日
作 者	製 年 月 日

申請人	作 者
-----	-----



1. 5.46(5.46-9.53)(5.46-9.53) = 6.1788

2. 5.35(5.35-9.30)(5.35-9.30) = 5.0458

3. 1.22.6 m²

縮 尺	1/
-----	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 153208

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8年2月6日 神戸地方事務所豊岡支局 登記官

前・後・新

土地積測量図

地番	1338-2
土地の所在	豊岡市 豊岡町 新所字松小丁



積	積
16.85	16.40
16.55	16.00
15.85	15.85
15.00	15.00
15.15	15.15
15.15	15.15

昭和47年 11月 10日	作製年月日
作製者	申請人

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。
 昭和47年11月10日 豊岡市役所登記課

登記簿

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

171341

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

(日 鋼 連 10)

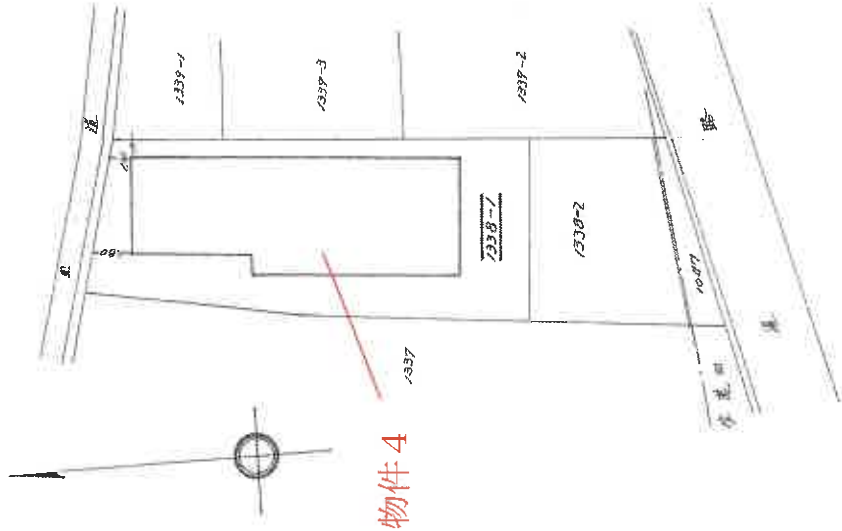
登記年月日：昭和50年2月14日

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。
昭和50年2月6日 神戸地方支務局豊岡支局 登記官

建物各階平面図

家屋番号	1338-1															
建物の所在	豊岡市 城崎郡日高町 称布字松戸八 1338-1															
全階平面図																
床面積	<table border="1"> <tr> <td>2.00</td> <td>×</td> <td>15.45</td> <td>=</td> <td>30.90</td> </tr> <tr> <td>2.30</td> <td>×</td> <td>9.13</td> <td>=</td> <td>21.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td></td> <td></td> <td>51.90</td> </tr> </table>	2.00	×	15.45	=	30.90	2.30	×	9.13	=	21.00	計				51.90
2.00	×	15.45	=	30.90												
2.30	×	9.13	=	21.00												
計				51.90												
縮尺	1/200															
縮尺	1/400															

建築物図面



昭和50年2月14日 製作年月日
 5 50 2 14

製作者
 申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) **549009**

(日調規 15)

登記年月日：昭和51年7月26日

令和8年2月6日 神戸地方務局豊岡支局 登記官

建物階平面図

家屋番号	1338-1-2
建物の所在	豊岡市 城崎郡 日高町 祢布字松ガハナ1338-1

全階平面図

1.1 階平面図

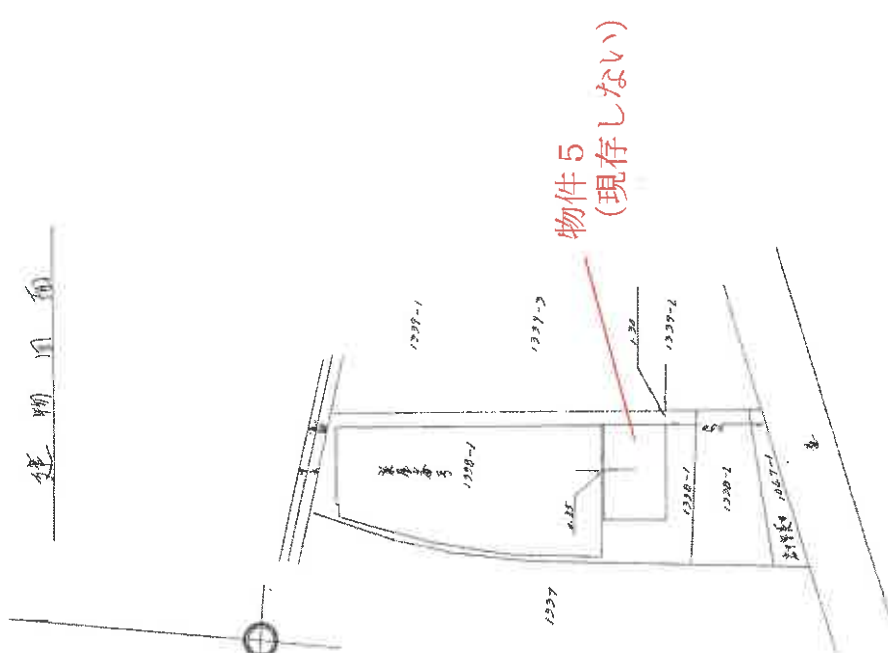


1.2 階平面図

8.80 x 5.91 m 51.80 m²

昭和51年7月7日	作製年月日
51.7.26	作製者

[Redacted]	申請人
------------	-----



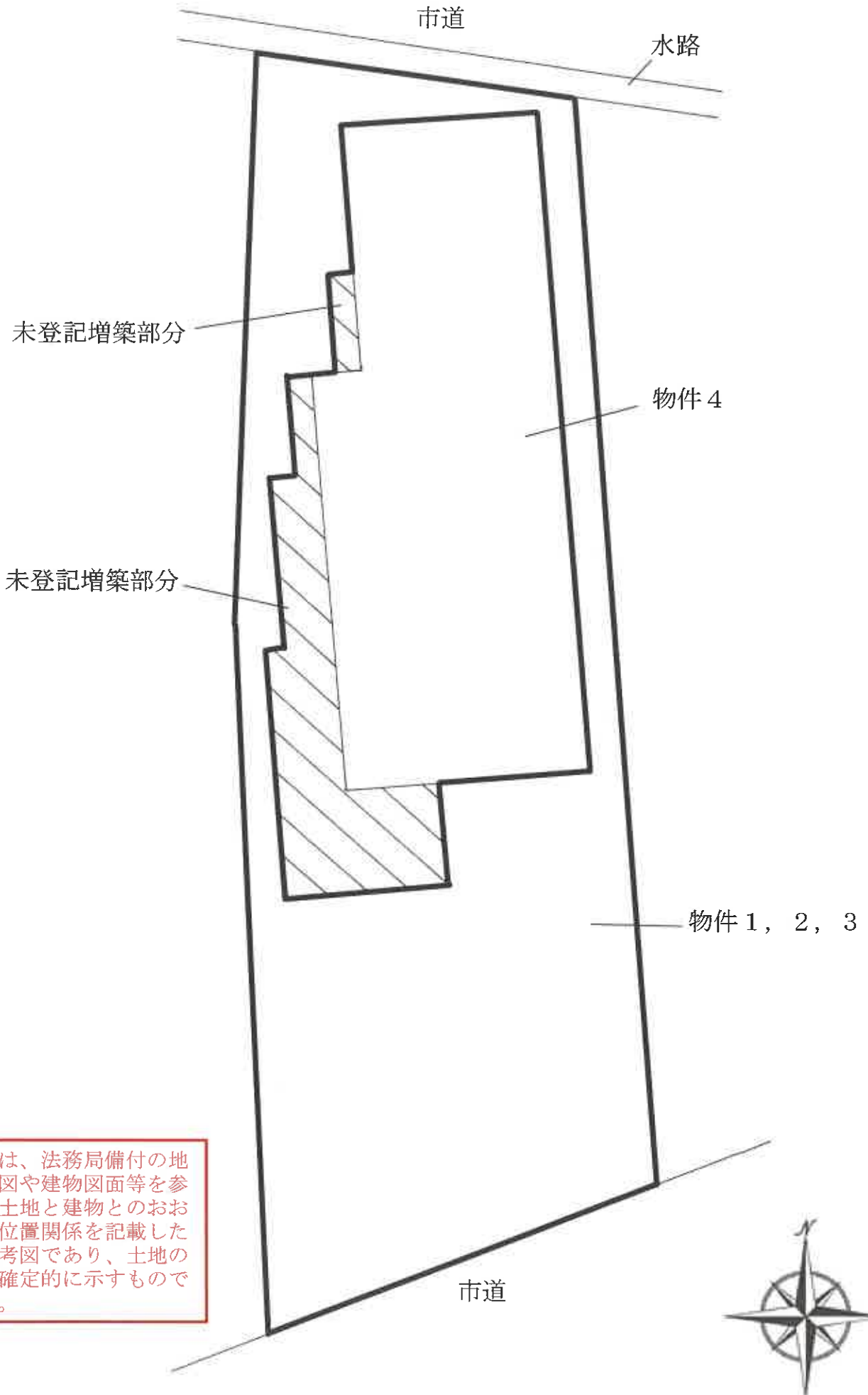
(日本地家屋調査士会連合会用紙)

549010

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日 網 速 15)

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



当図面は、法務局備付の地積測量図や建物図面等を参考に、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すものではない。

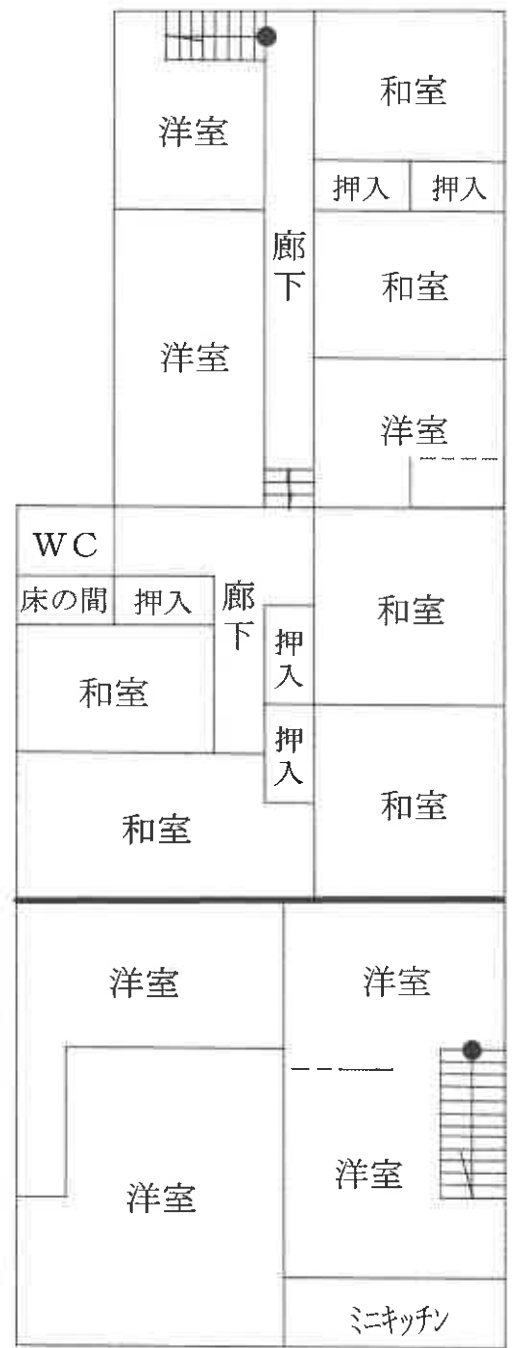


間取図

物件4



1階 (未登記増築有)



2階

現況写真



現況写真



現況写真

1階葬儀場屋内



現況写真

2階葬儀場屋内

