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 37012 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

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、神戸地方裁判所姫路支部執行官室（０７９－２８１－３５０５）までお問い合わせください。

令和　８年（ケ）第３７０１２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
神戸地方裁判所姫路支部競売係
裁判所書記官　平　山　永　義

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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午後　１時００分 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１１月１７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, 2	2, 390, 000 1, 912, 000	一括	478, 000	40, 298	0
1	1, 180, 000				
2	1, 210, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第３７０１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊岡市栄町字尼ケ谷

　　地　　番　　１２１８番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０９．１９平方メートル

２　所　　在　　豊岡市栄町字尼ケ谷１２１８番地１６

　　家屋　番号　　１２１８番１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８４．２８平方メートル
　　２階　　４６．５７平方メートル

令和　8年（ケ）第３７０１２号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月２６日
神戸地方裁判所姫路支部競売係
裁判所書記官　平　山　永　義

1　不動産の表示
【物件番号１，２】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１，２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
Ａが占有している。同人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
【物件番号１】
隣地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」を御覧ください。

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。

令和　８年（ケ）第３７０１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊岡市栄町字尼ケ谷

　　地　　番　　１２１８番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０９．１９平方メートル

２　所　　在　　豊岡市栄町字尼ケ谷１２１８番地１６

　　家屋　番号　　１２１８番１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８４．２８平方メートル
　　２階　　４６．５７平方メートル

令和８年(ケ)第３７０１２号
令和８年　４月１３日受理
令和８年　6月　1日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部
執行官　吉　田　誠　之

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第３７０１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊岡市栄町字尼ケ谷

　　地　　番　　１２１８番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０９．１９平方メートル

２　所　　在　　豊岡市栄町字尼ケ谷１２１８番地１６

　　家屋　番号　　１２１８番１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８４．２８平方メートル
　　２階　　４６．５７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（豊岡市栄町１２１８番地の１６）
土地	物件　1
現況地目	■宅地（物件１　　）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　　■地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件　2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　　■その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年(　)第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件　2　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□作業場 ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■債務者兼所有者）　■B（債務者兼所有者の長男））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「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

その他の事項

■　本件不動産の状況等

1　表札等の表示

本件建物の玄関にＢの氏名が表示された表札がある。

2　物件１の土地（本件土地）の状況等

⑴　本件土地の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおり本件建物の敷地として利用されている。

⑵　土地の周辺には、東角付近に境界標識と思われるコンクリート杭が認められたほか、一部境界と思われる付近にブロック塀が設置されている。地積測量図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと推測されるが、地積及び周辺隣接地との境界については、近隣土地所有者の立会の下、専門家による測量等により確定する必要があると思われる。

3　物件２の建物（本件建物）の状況等

⑴　本件建物の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。

⑵　立入調査を行ったところ、ライフラインは電気が通じているものの、ガスは使用されておらず、水道は停止されていた。室内の状況は添付写真のとおり動産が残置された状況と認めた。

占有状況は、債務者兼所有者及びＢの陳述並びに立入調査をした結果、２枚目、３枚目記載のとおりである。

⑶　建物の状態は、外壁にいくつかクラックが見受けられたが、室内には雨漏りは見受けられなかったものの、Ｂによれば水道管から水漏れがあるとのことであった。また、敷地の西側の庭は雑草が繁茂し、室内には蜘蛛の巣が張り、台所の食料品は腐敗しており全体として保守管理状態はよくないものと認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等（要旨）
■近隣居住者	1　本件建物には債務者兼所有者の親族のＡさんが住んでいましたが、転居したので誰も住んでいないと思います。
■債務者兼所有者	1　私は本件建物には３０年近く住んでいません。Ａさんというのは私の元親族で、本件建物にはＡさんが住んでいたと思います。 2　本件不動産の前所有者は私の弟ですが、弟は本件不動産を所有した当初から本件建物には住んでおらず、私たち家族が住み始めたと思います。私は本件建物には少ししか住んでおらず、すぐに転居しました。本件不動産が私の名義になって本件担保を設定したときには、私は本件建物に住んでいませんでした。 ですから、現在の本件不動産の状況は分かりませんし、本件建物内に残っている家財道具はすべてＡさんのものだと思います。 なお、表札にある「Ｂ」というのは私の長男です。 3　本件建物にＡさんが居住することについて、私とＡさんとの間で賃貸借関係はなく、Ａさんは無償で本件建物に居住していました。
■Ｂ （債務者兼所有者の長男） （５／１９聴取）	1　本件建物にあった連絡文書を見て電話しました。 債務者兼所有者は私の父です。 2　本件建物に父は居住しておらず、母のＡが居住していました。しかし、父の債務の件や母の体調がよくないことから、家財道具を残したままですが、母は最近転居しました。 3　本件建物に私の氏名の表札がありますが、ずいぶん前に母と同居していたときに掛けていたもので、私は居住していません。
（５／２７聴取）	1　転居先の母宛の照会書を見ましたが、母は体調がよくないので代わりに電話しました。 2　現在の本件建物の占有については、先日電話で話したとおりです。父が本件建物から転居した時期は、はっきり覚えていませんが、３０年近く前かも知れません。父の建物に母が住むことについて、賃料などの支払はありませんでした。 3　建物の不具合として、水道管からの水漏れがあります。ただ、どこから漏れているのか分からず、元栓を閉めていないと水道メーターが回りっぱなしになります。 4　土地について、近隣土地所有者と境界についての争い、土地に関するトラブルはありません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月21日（火） 11：57－12：21	神戸地方法務局 豊岡支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年4月21日（火） 12：43－13：00	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書投函
8年5月8日（金） 13：12－14：20	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、近隣居住者に面談、評価人と同行
8年5月11日（月）	郵便照会	豊岡市役所に住民票交付申請
8年5月11日（月） 12：10－12：20	電話照会	債務者兼所有者から物件状況等聴取
8年5月13日（水）	郵便照会	Aに対し物件状況等照会書送付
8年5月19日（火） 9：02－9：13	電話照会（受信）	Bから占有状況等聴取
8年5月27日（水） 8：52－8：57	電話照会（受信）	Bから占有状況等聴取

（特記事項）

□　令和　8年　　月　　日
　本日まで居住者からの連絡はなく、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　8年　5月　8日
　目的物件は施錠されていたので、立会人　C　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　8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





請求部分	所在	豊岡市栄町字尼ケ谷			地番	1218番16		
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：10-1
(1/1)

(7枚目)

公用

公用

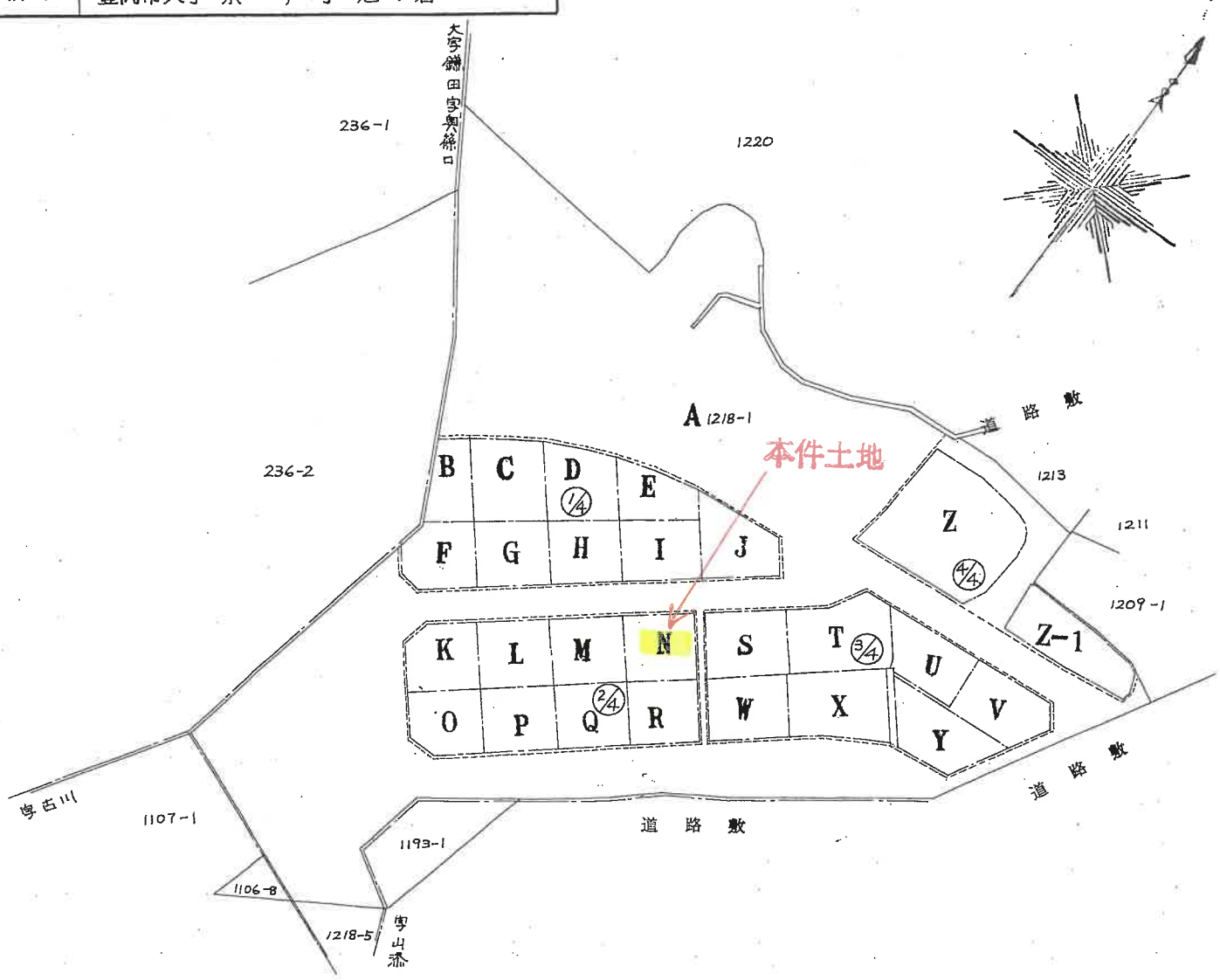
登記年月日：昭和50年6月28日

前 1218-1 後・新

地番	1218-3，1218-4，1218-6 ～ 1218-29
土地の所在	豊岡市大字 栄 町 字 尼ヶ谷

土地所在図 ~~地積測量図~~

1/5



縮尺 1/1000

117118

作製年月日 昭和五拾年六月弐拾八日

作製者 [redacted]

申請人 所有者 [redacted]

2.80.6.28

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(18枚目)

請求番号：10-2 (1/5)

公用

登記年月日：昭和50年6月28日

地番	1218－13 ～ 1218－20
土地の所在	豊岡市大字 栄町 字 尼ヶ谷

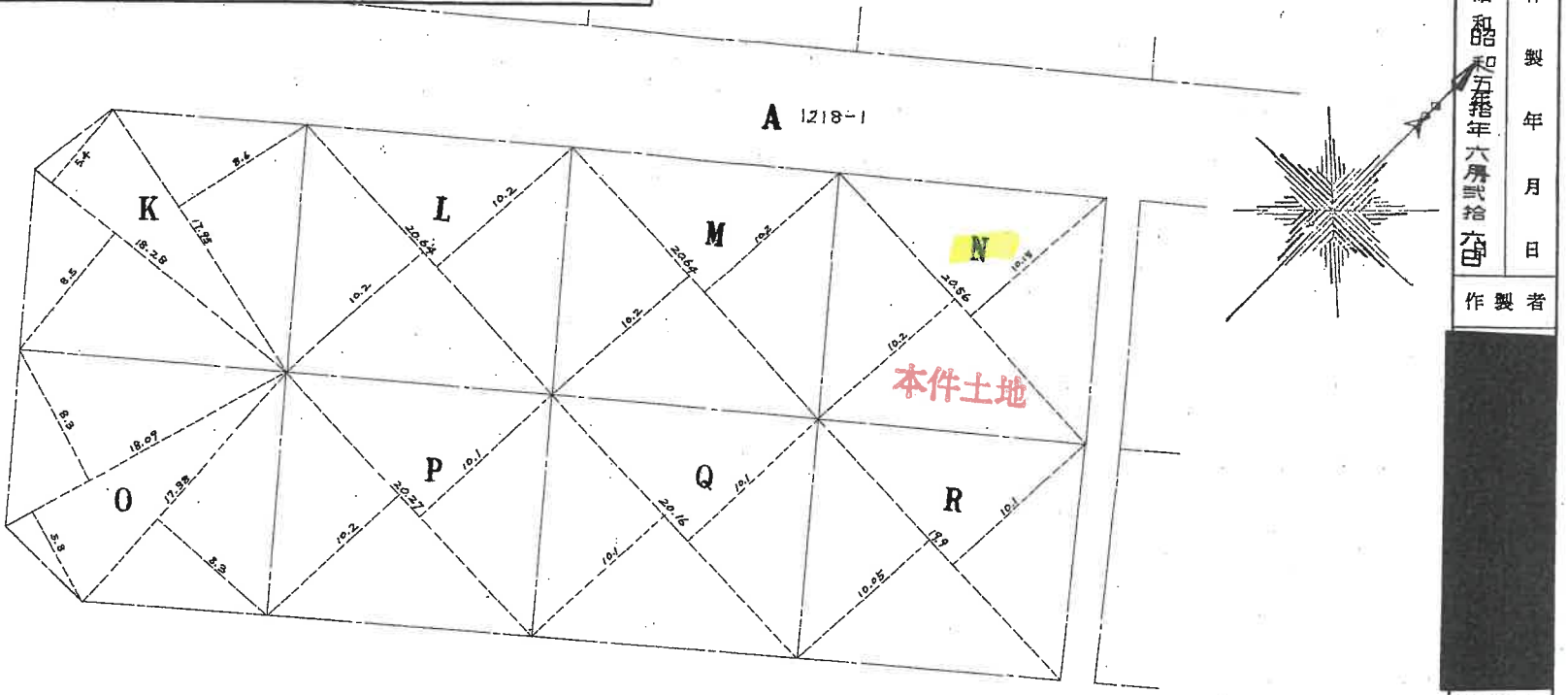
地積測量図

3/5

作製年月日 昭和五拾年六月弐拾六日

作製者 [redacted]

申請人 所有者 [redacted]



K 1218－13

18.28 × 8.5 = 155.38
18.28 × 5.4 = 98.712
17.95 × 8.6 = 154.37
計 = 408.462
½ = 204.231 ㎡

L 1218－14

20.64 × 10.2 = 210.528
20.64 × 10.2 = 210.528
計 = 421.056
½ = 210.528 ㎡

M 1218－15

20.64 × 10.2 = 210.528
20.64 × 10.2 = 210.528
計 = 421.056
½ = 210.528 ㎡

N 1218－16

20.56 × 10.2 = 209.712
20.56 × 10.15 = 208.684
計 = 418.396
½ = 209.198 ㎡

O 1218－17

18.09 × 8.3 = 150.147
18.09 × 5.8 = 104.922
17.38 × 8.3 = 144.254
計 = 399.323
½ = 199.6615 ㎡

P 1218－18

20.27 × 10.2 = 206.754
20.27 × 10.1 = 204.727
計 = 411.481
½ = 205.7405 ㎡

Q 1218－19

20.16 × 10.1 = 203.616
20.16 × 10.1 = 203.616
計 = 407.232
½ = 203.616 ㎡

R 1218－20

19.9 × 10.05 = 199.995
19.9 × 10.1 = 200.99
計 = 400.985
½ = 200.4925 ㎡

縮尺 1/300

2.5.6.28

117120

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9枚目)

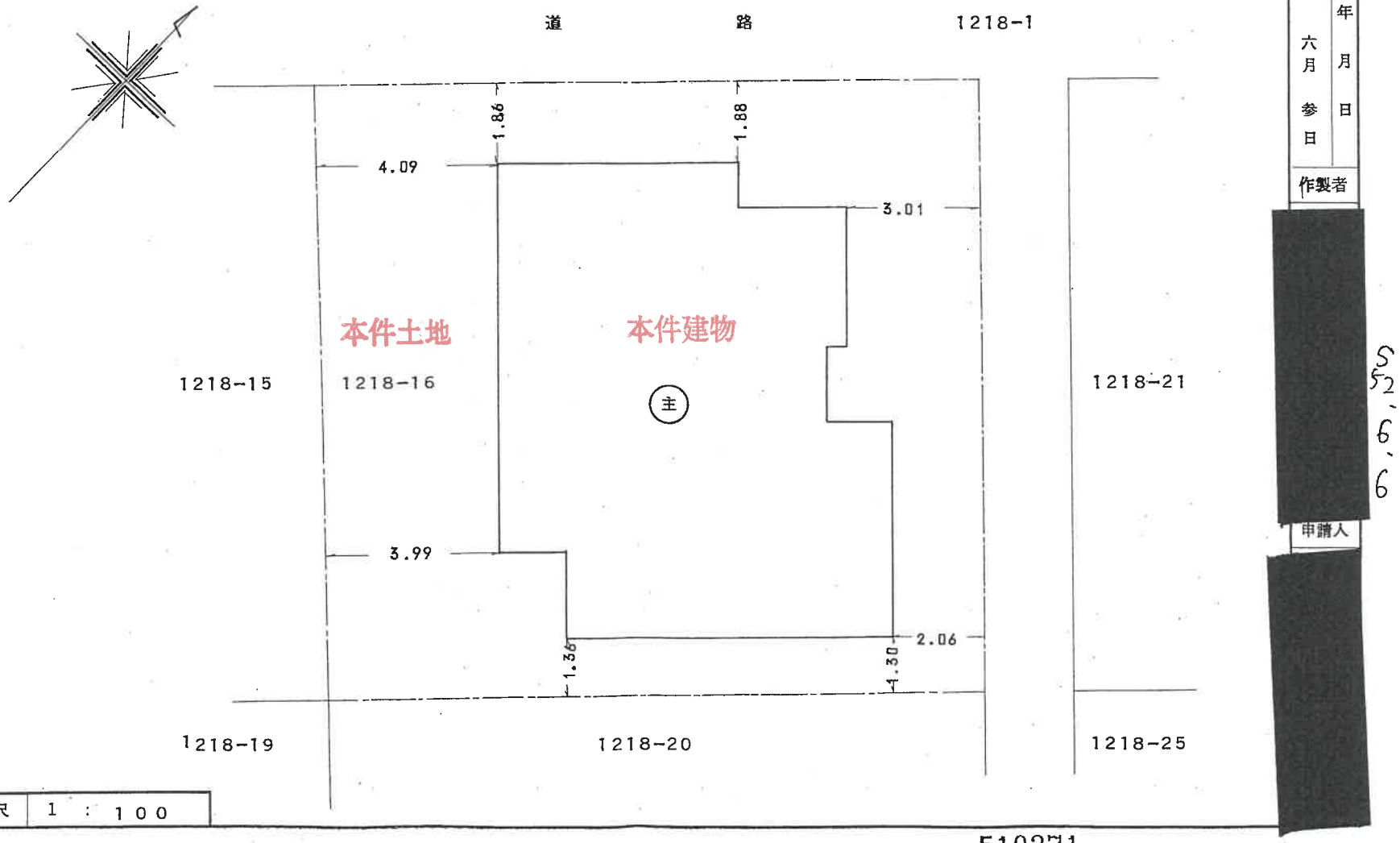
公用

登記年月日：昭和52年6月6日

建　　物　　図　　面

1/2

家屋番号	1218－16
家屋の所在	豊岡市栄町字尼ケ谷　1218－16



縮　尺	1 ： 100

510271

作製年月日	昭和五弐年　六月　参日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

52.6.6

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（10枚目）

公用

登記年月日：昭和52年6月6日

各　階　平　面　図

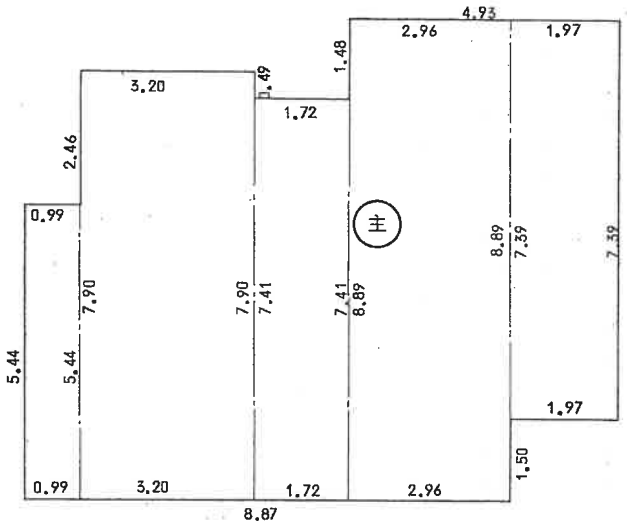
2/2

家屋番号	1218－16
家屋の所在	豊岡市栄町字尼ケ谷　1218－16

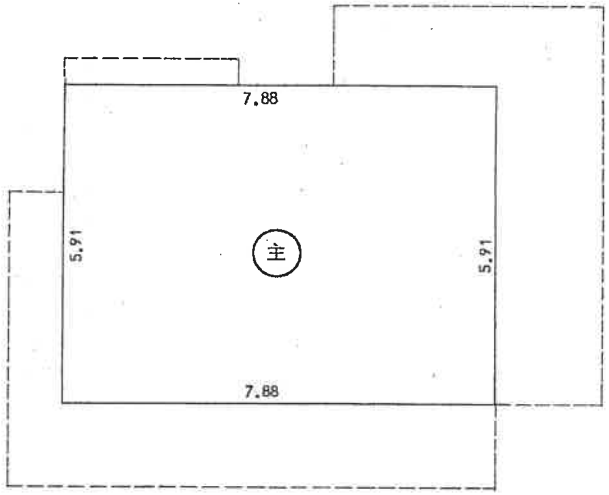
作製年月日	昭和五弐年　六月　参日
作製者	
申請人	

S 52. 6. 6

1　階



2　階



1　階

0.99 × 5.44 ＝　5.3856
3.20 × 7.90 ＝　25.2800
1.72 × 7.41 ＝　12.7452
2.96 × 8.89 ＝　26.3144
1.97 × 7.39 ＝　14.5583
計　＝　84.2835
床面積　＝　84.28 ㎡

2　階

7.88 × 5.91 ＝　46.5708

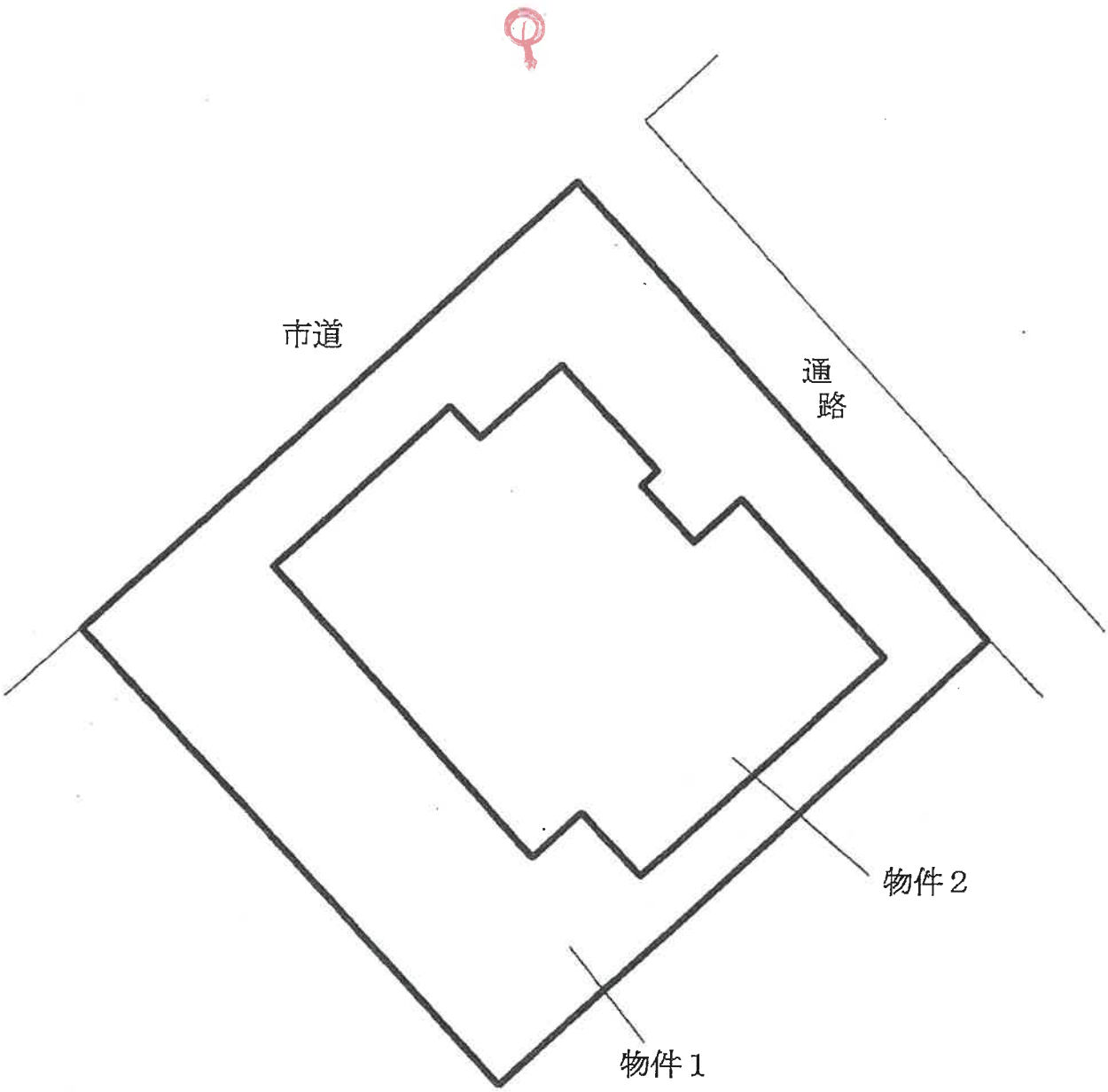
計　＝　46.5708
床面積　＝　46.57 ㎡

縮尺	1：100

510272

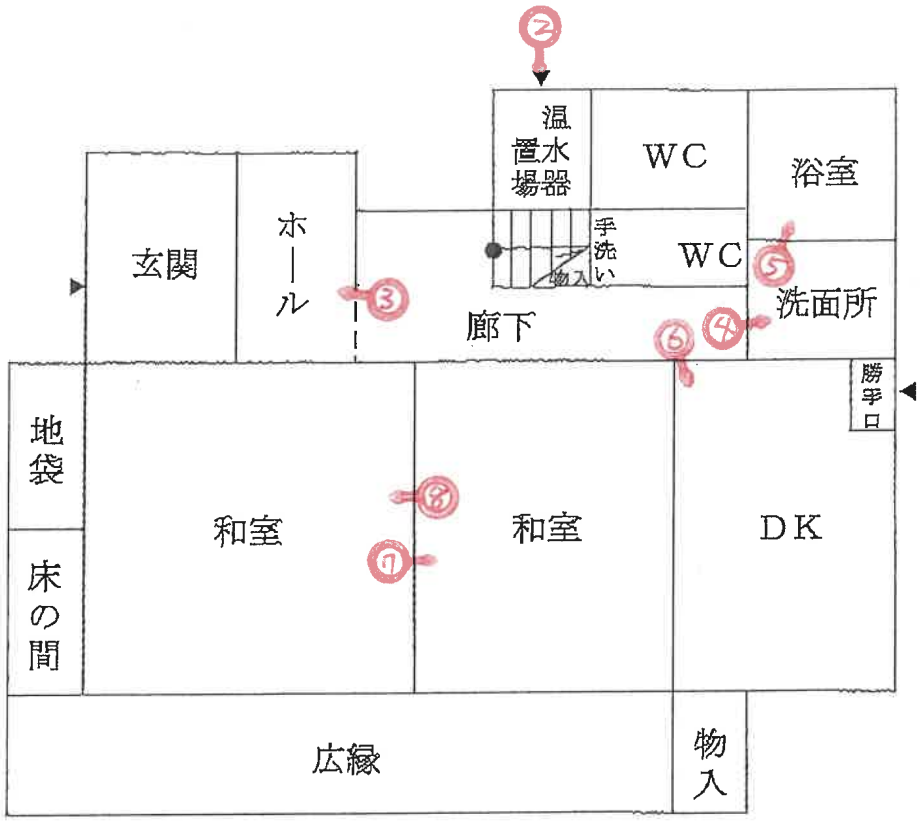
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係概略図

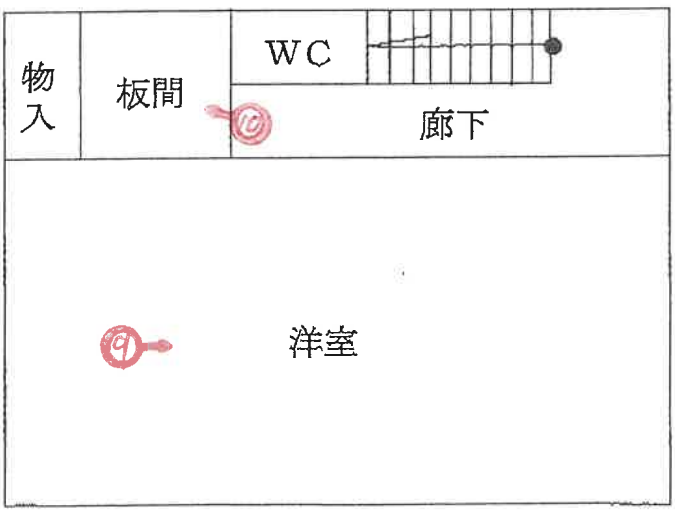


（←○は写真撮影位置および方向）

間　取　図



1階



2階

（←○は写真撮影位置および方向）

写真 ①



電気温水器　　写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤





写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩

令和 8 年 （ケ） 第 37012 号
令和 8 年 5 月 8 日現地調査
令和 8 年 5 月 29 日評　　価

神戸地方裁判所
姫路支部　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2,390,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金1,180,000円
物件２（建物）	金1,210,000円

１　一括価格は、物件１・２の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１の内訳価格は物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件１土地の公図は縮尺不明である。なお、法務局に地積測量図の備付があるもののその作成時期は昭和50年とやや古く、かつ周囲には一部を除いては境界を明示する標識等が見当たらないため、境界及び実測数量の確定に当たっては、近隣土地所有者の立会の下、専門家による測量調査を要するものと思われる。			

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 ）

位置・交通	ＪＲ線　豊岡駅の北東方　約4.3ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地	
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
画地条件	登記数量　209.19 ㎡の　長方形の画地	
接面道路の状況	北西側　約7m市道 北東側　約2m通路　（市道認定なし） ※北東側通路は建築基準法上の道路かどうかは未判定である。	
土地の利用状況等	物件１は物件２建物の敷地	
供給処理施設	上水道　あり（停止中） ガス配管　簡易ガス供給区域 下水道　あり （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特記事項	・本件土地が存する付近は、最悪の場合、洪水による浸水が発生してその深さが50cm未満になることが想定されている。これは床下浸水に相当する深さである。また、この付近は河川からあふれた水の流れにより、木造住宅などが倒壊する危険性のある場所である。（以上、兵庫県CGハザードマップより） ・本件土地は南東側隣地よりやや高位に存する。	

2　建物の概況及び利用状況等　　（ 物件２ ）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　　昭和52年6月1日 新築 経過年数　　49 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　：　モルタル等 内　壁　：　クロス壁・板貼り・ぬり壁等 天　井　：　ボード・板張り・クロス等 床　　：　タタミ・フローリング・カーペット等 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：　居宅 間取り：　附属資料建物間取図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・外壁にいくつかのクラックが存する。また、外構のブロック塀についてもひび割れしている箇所が見受けられた。 ・敷地の西側の庭は雑草が繁茂し、室内には蜘蛛の巣が張り、立入時点において台所の食料品は腐敗していた。 ・関係人の陳述によると、水道管から水漏れがあるが、どこから漏れているか不明で、元栓を閉めていないと水道メーターが回りっぱなしになるとのことである。 ・豊岡土木事務所で調査したところ、本件建物に係る建築計画概要書の記録は見当たらず、建築確認を受けているかどうかは不明である。

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）

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	14,800	1.01	209.19	0.90	2,810,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　（豊岡－２）

公示価格等(円/㎡) 時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格(円/㎡)

17,900 × 99.5/ 100 × 100/ 100 × 100/ 120 ≒ 14,800

◇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 ： 方位等（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/ 99 × 100/ 101 × 100/ 120 × 100/ 100 ≒ 100/ 120

イ個別格差 ： 接道状況、方位等（1.01）

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	180,000	130.85	0.05	1,180,000

ウ現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(５％)程度と判定される。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1)　土地利用権等価格

番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	2,810,000	0.30	法定地上権	840,000

(2)　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,810,000	-840,000		1.00	0.60	1,180,000
2	1,180,000	+840,000	1.00	1.00	0.60	1,210,000
一括価格（合計）						2,390,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　必要なし

オ 競売市場修正：　評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格等　（豊岡－２）

所　　在　：　豊岡市庄境字上樋口１５８番５

価　　格　：　17,900円/㎡
位　　置　：　ＪＲ線「豊岡」駅より道路距離2.5ｋｍ
価格時点　：　令和８年１月１日
地　　積　：　165㎡
供給処理施設　：　水道、下水
接面街路　：　北側幅員6m市道に接面
用途指定等　：　都市計画区域（建ぺい率60%，容積率150%）
地域の概要　：　中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：　2,196,495円
物件２：　2,304,420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

令和　８年（ケ）第３７０１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊岡市栄町字尼ケ谷

　　地　　番　　１２１８番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０９．１９平方メートル

２　所　　在　　豊岡市栄町字尼ケ谷１２１８番地１６

　　家屋　番号　　１２１８番１６

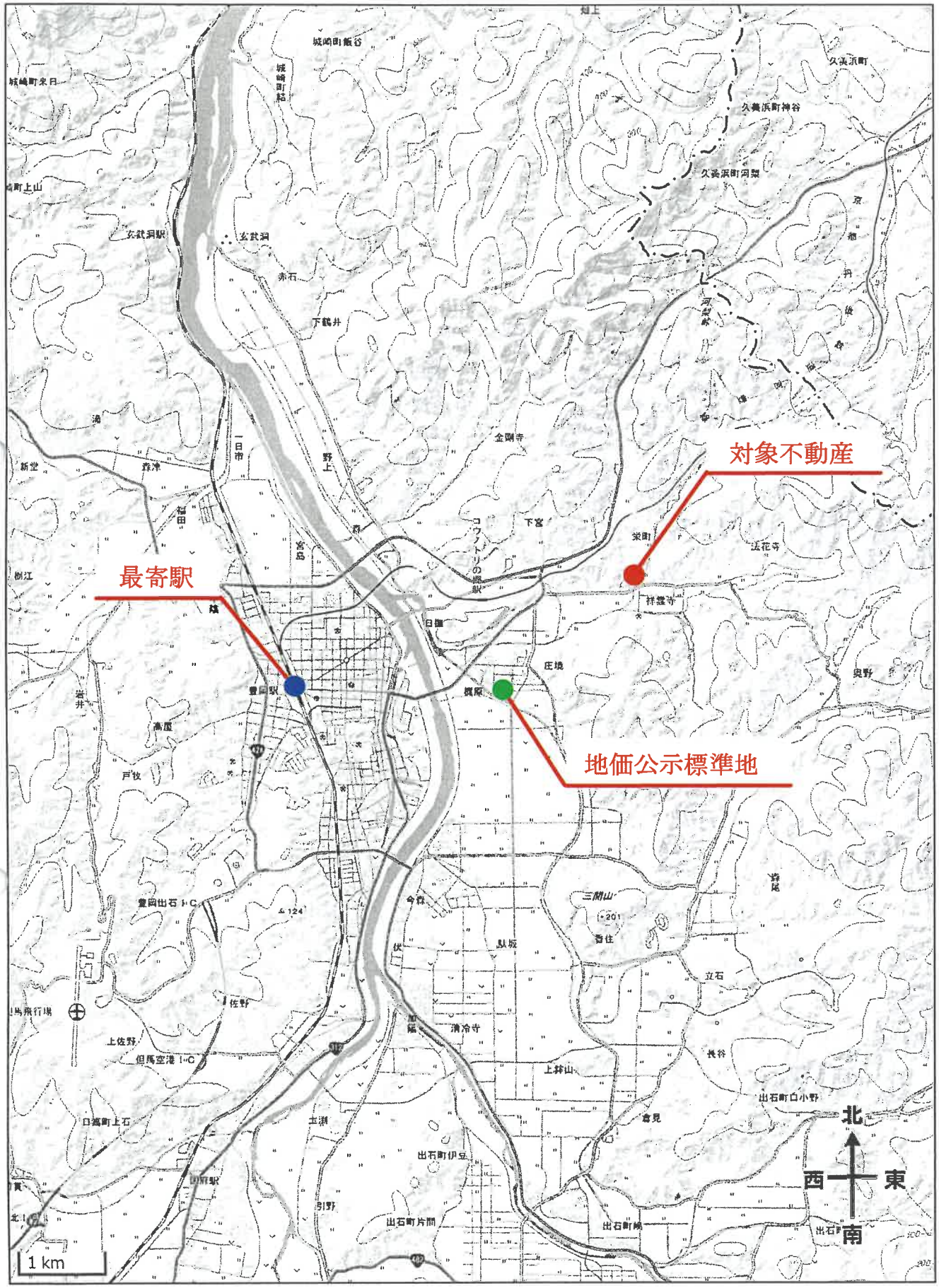
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８４．２８平方メートル
　　２階　　４６．５７平方メートル

地理院地図
GSI Maps

位　置　図



公　図　写　し



（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	豊岡市栄町字尼ケ谷				地番	1218番16		
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。

Ａ３版をＡ４版に縮小

令和8年5月8日
神戸地方法務局豊岡支局
登記官

請求番号：14-4
(1/1)

登記年月日：昭和50年6月28日

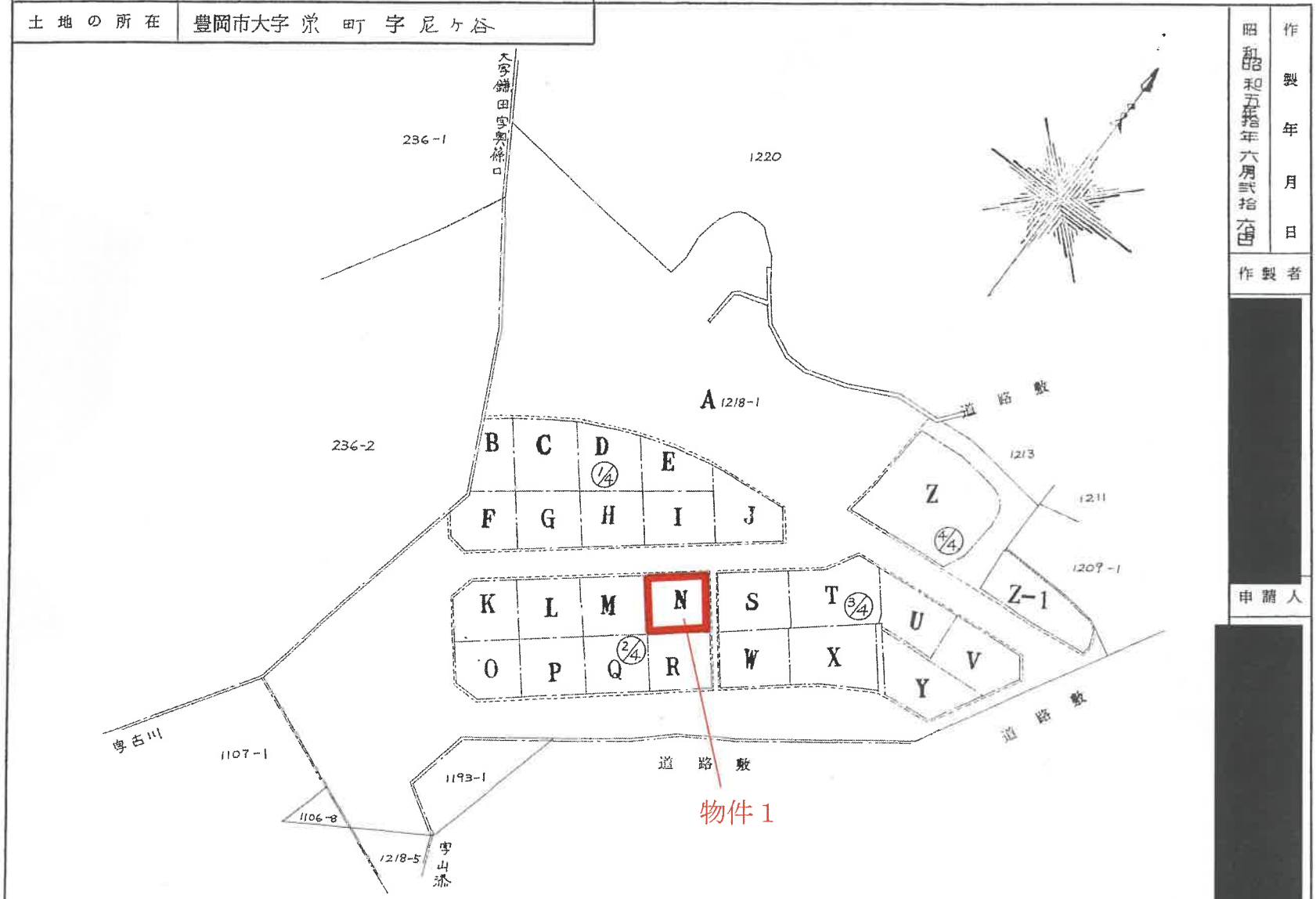
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月8日　神戸地方法務局豊岡支局
登記官

前 1218-1 後・新

土地所在図 地積測量図

1/5

地番	1218-3, 1218-4, 1218-6 ～ 1218-29
土地の所在	豊岡市大字 栄 町 字 尼ヶ谷



縮尺 1/1000

作製年月日 昭和五年指年六月試指定図

作製者 [redacted]

申請人 所有者 [redacted]

2.50.6.28

117118

請求番号：14-5　(1/5)

70%に縮小

登記年月日：昭和50年6月28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8年5月8日　神戸地方法務局豊岡支局　登記官

地番	1218－13 ～ 1218－20
土地の所在	豊岡市大字 栄 町 字 尼ヶ谷

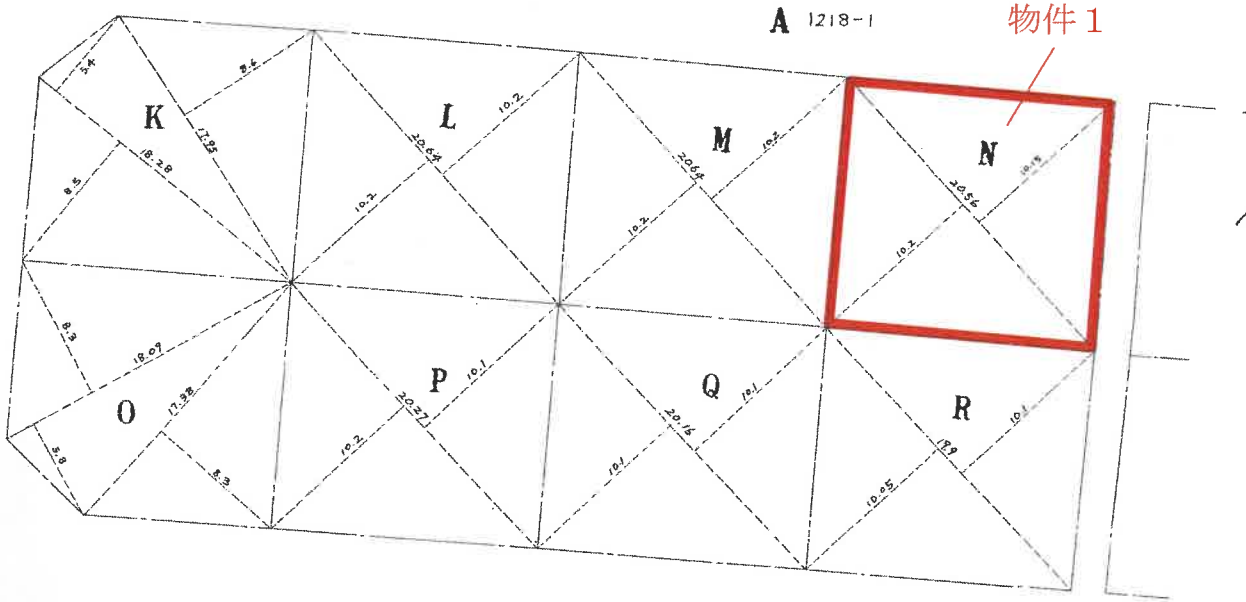
地積測量図

3/5

作製年月日	昭和五拾年六月弐拾八日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

所有者

50.6.28



K 1218－13
18.28 × 8.5 = 155.38
18.28 × 5.4 = 98.712
17.95 × 8.6 = 154.37
計 = 408.462
½ = 204.231 ㎡

L 1218－14
20.64 × 10.2 = 210.528
20.64 × 10.2 = 210.528
計 = 421.056
½ = 210.528 ㎡

M 1218－15
20.64 × 10.2 = 210.528
20.64 × 10.2 = 210.528
計 = 421.056
½ = 210.528 ㎡

N 1218－16
20.56 × 10.2 = 209.712
20.56 × 10.15 = 208.684
計 = 418.396
½ = 209.198 ㎡

O 1218－17
18.09 × 8.3 = 150.147
18.09 × 5.8 = 104.922
17.38 × 8.3 = 144.254
計 = 399.323
½ = 199.6615 ㎡

P 1218－18
20.27 × 10.2 = 206.754
20.27 × 10.1 = 204.727
計 = 411.481
½ = 205.7405 ㎡

Q 1218－19
20.16 × 10.1 = 203.616
20.16 × 10.1 = 203.616
計 = 407.232
½ = 203.616 ㎡

R 1218－20
19.9 × 10.05 = 199.995
19.9 × 10.1 = 200.99
計 = 400.985
½ = 200.4925 ㎡

縮尺	1/300

117120

請求番号：14-5　(3/5)

70%に縮小

登記年月日：昭和52年6月6日

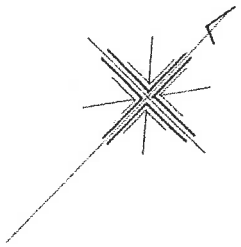
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月8日　神戸地方法務局豊岡支局
登記官

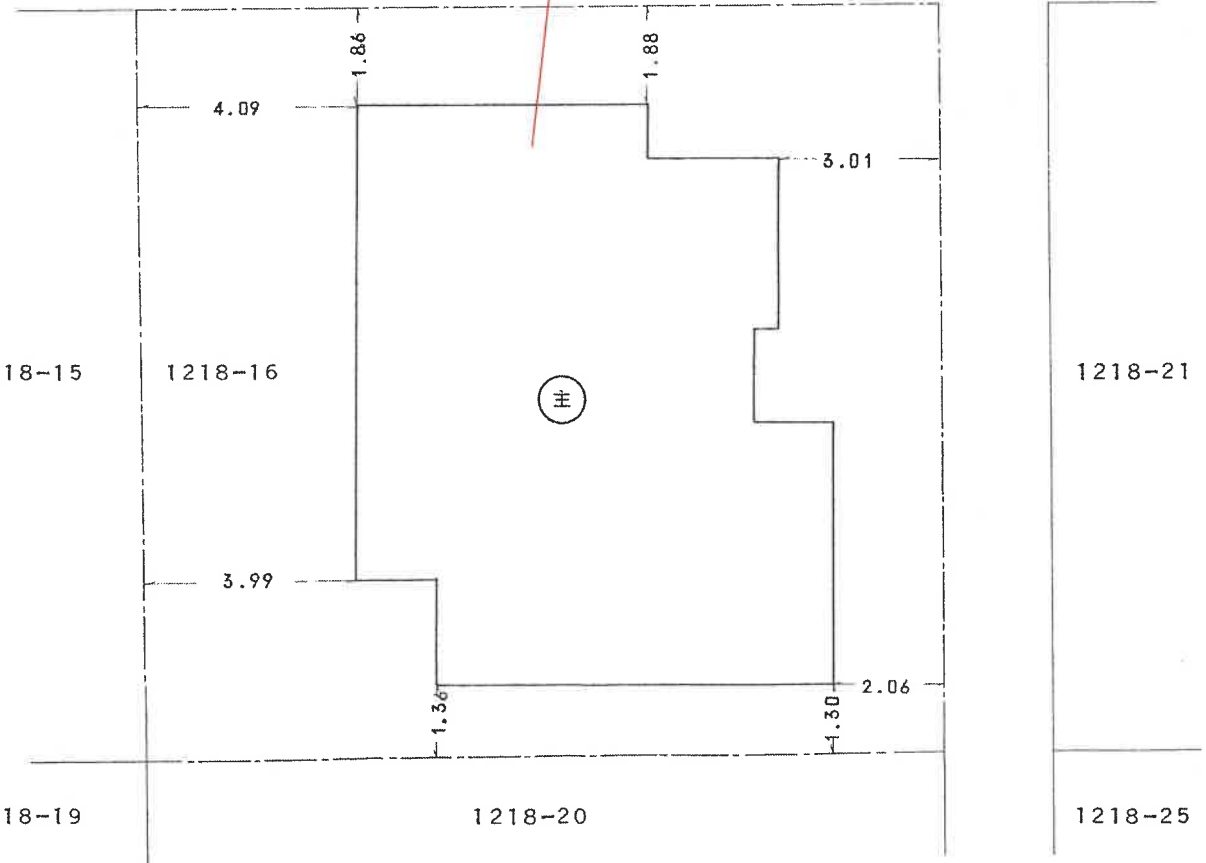
建　物　図　面

1/2

家屋番号	１２１８－１６
家屋の所在	豊岡市栄町字尼ケ谷　１２１８－１６

物件２





縮　尺	１：１００

作製年月日	昭和五弐年　六月　参日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S52.6.6

510271

[redacted]

請求番号：14-6　　(1/2)

70%に縮小

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5月8日　神戸地方法務局豊岡支局
登記官

登記年月日：昭和52年6月6日

各　階　平　面　図

2/2

家屋番号	1218－16
家屋の所在	豊岡市栄町字尼ケ谷　1218－16

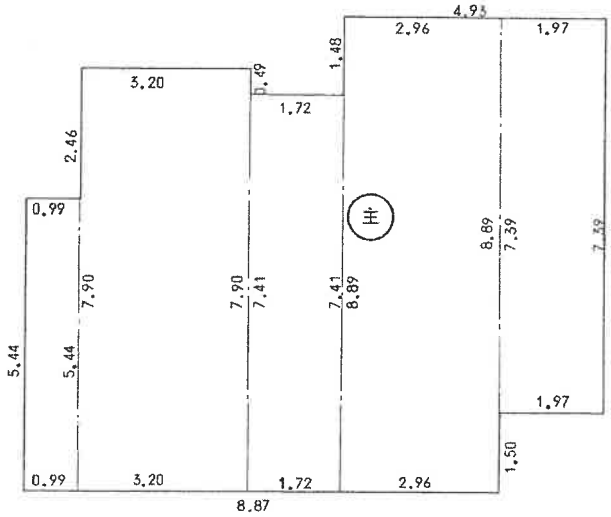
作製年月日	昭和五弐年　六月　参日
作製者	

S 52、6、6

申請人

[redacted]

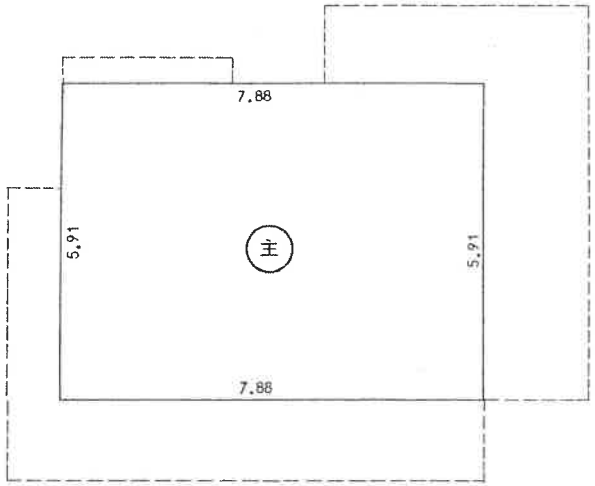
1　階



1　階

0.99 × 5.44 ＝　5.3856
3.20 × 7.90 ＝　25.2800
1.72 × 7.41 ＝　12.7452
2.96 × 8.89 ＝　26.3144
1.97 × 7.39 ＝　14.5583
計　＝　84.2835
床面積　＝　84.28 ㎡

2　階



2　階

7.88 × 5.91 ＝　46.5708

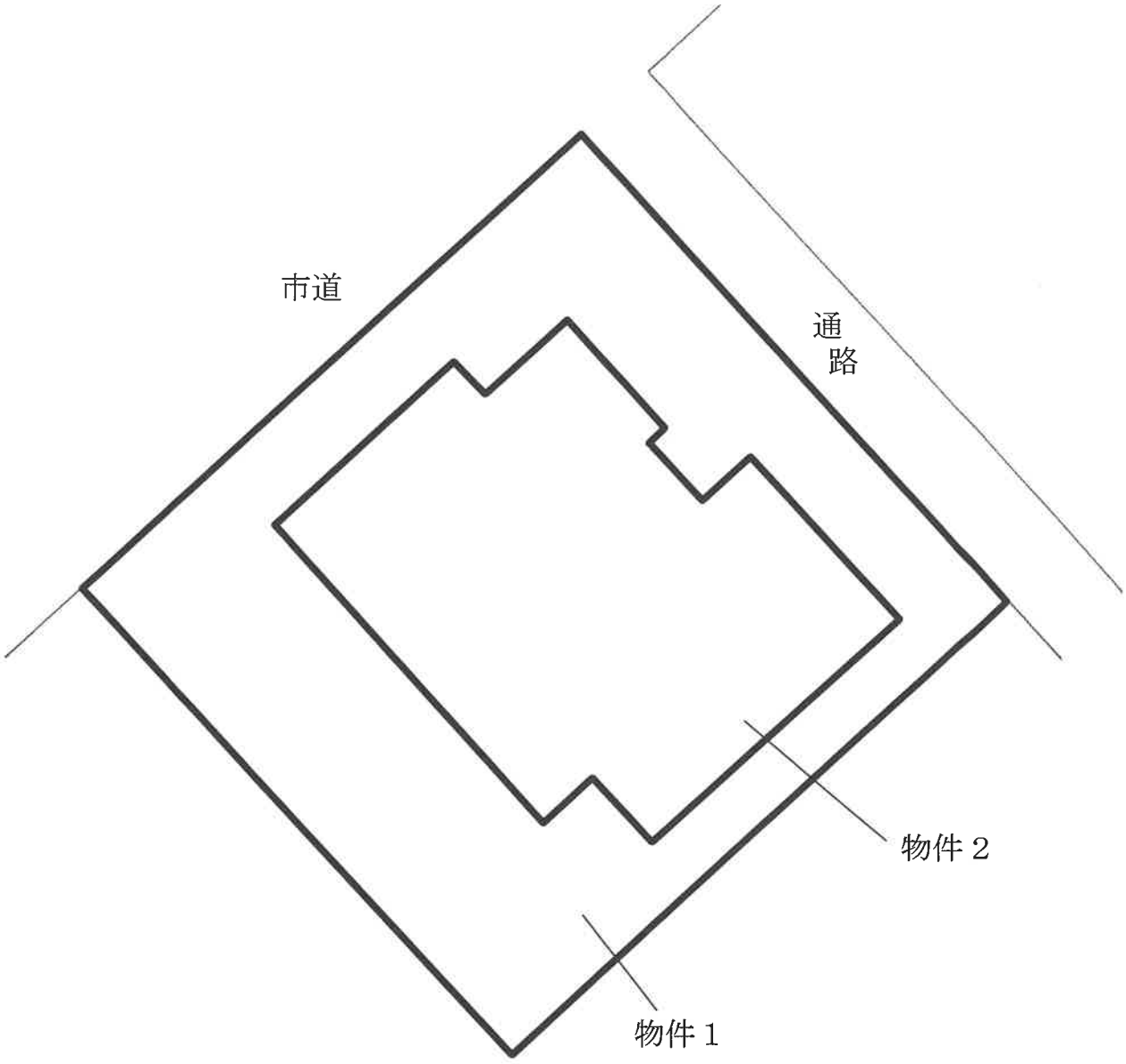
計　＝　46.5708
床面積　＝　46.57 ㎡

縮尺　1：100

510272

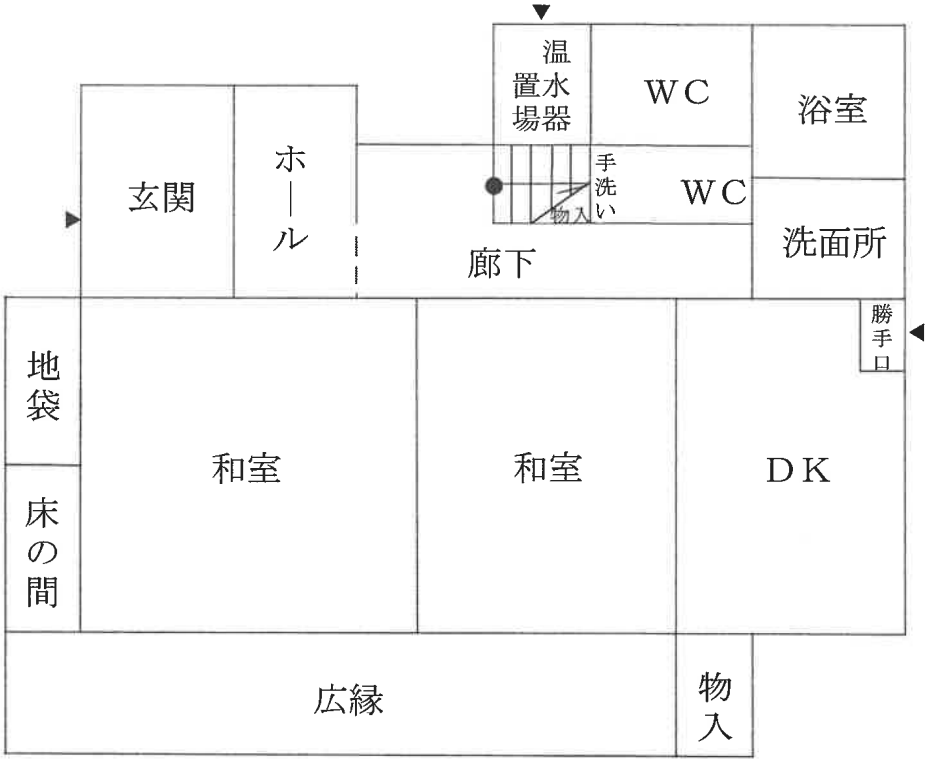
70%に縮小

土地建物位置関係概略図

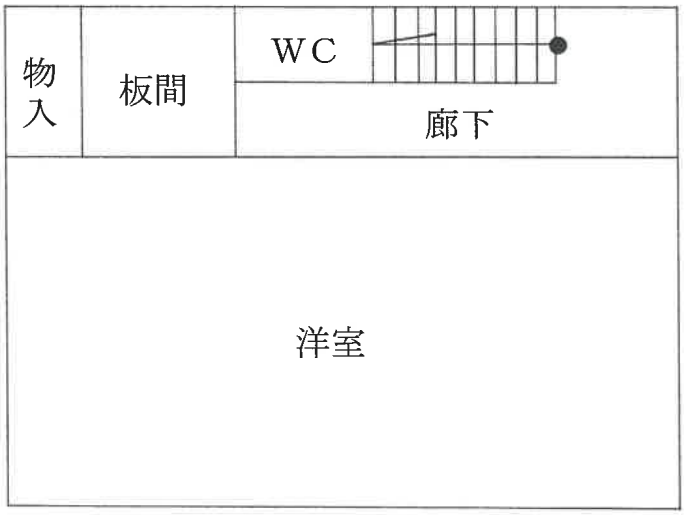




間　取　図


温
置水
場器
WC
浴室
玄関
ホ―ル
手洗い
WC
物入
洗面所
廊下
勝手口
地袋
和室
和室
DK
床の間
広縁
物入

1階


物入
板間
WC
廊下
洋室

2階

現　況　写　真







現　況　写　真





