

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（又）第 37004 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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 10 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※513※

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	860, 000 688, 000	一括	172, 000	55, 425	0
1	320, 000				
2	540, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 豊岡市日高町江原字常盤 | | |
| | 地 番 | 3 9 5 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 2 . 1 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 豊岡市日高町江原字常盤 3 9 5 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 3 9 5 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 1 . 5 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 4 . 9 0 平方メートル | |
| | | 3 階 | 5 4 . 9 0 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 | | |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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, 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1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

南側隣地(地番396番)等との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物の南面と南側隣地(地番396番)上の建物の北面が接着している。

《 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 | 豊岡市日高町江原字常盤 | |
| | 地 番 | 3 9 5 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 2 . 1 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 豊岡市日高町江原字常盤 3 9 5 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 3 9 5 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 1 . 5 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 4 . 9 0 平方メートル |
| | | 3 階 | 5 4 . 9 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 | |



令和7年(ヌ)第 4号
令和7年 7月11日受理
令和7年 **8**月**19**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

物 件 目 録

1 所 在 豊岡市日高町江原字常盤

地 番 395番2

地 目 宅地

地 積 142.13平方メートル

2 所 在 豊岡市日高町江原字常盤395番地2

家屋 番号 395番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺3階建

床 面 積	1階	81.53平方メートル
	2階	54.90平方メートル
	3階	54.90平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(豊岡市日高町江原395番地の2)		
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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☐ 床面積:階 約㎡ 階 約㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不建物の玄関ある郵便受けに債務者の苗字が表示されている。

2 物件1の土地（本件土地）の状況等

(1) 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。

(2) 土地の周辺には、北側隣地との間に境界標識と思われる金属プレートが認められ、コンクリートブロックが設置されているが、南側隣接地との境界は判然としない上、本件建物の南面と南側隣接地（地番396番）上の建物の北面が接着している。

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、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測されるが、本件土地の地積と南側隣接地との境界については、隣接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。

3 物件2の建物（本件建物）の状況等

(1) 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り、ほぼ1階部分で生活しているものと見受けられたが、1階部分の保守管理状態はよいとは言えない。

(2) 立入調査を行ったところ、室内の状況は添付写真のとおりで、ライフラインは通じており、室内に認められた債務者宛の本件競売事件の特別送達やその他の郵便物から、占有状況は2枚目記載のとおりと認めた。その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。

(3) 建物の状態は、添付写真のとおり1階階段付近の天井に2階のトイレからと思われる水漏れがあった模様である。室内に雨漏りは見受けられなかった。3階廊下の床に若干の傾斜が感じられたほか、洋室には経年によると思われるクロスの剥離程度の劣化が認められた。

(4) 上記2(2)記載のとおり、本件建物の南面と南側隣接地上の建物の北面が接着している。

4 立入調査日までに債務者から連絡はなく、立入調査日には債務者やその他の関係者の立会いがなかったので、立入り調査日に、1週間以内に当職宛に連絡を入れるよう建物内に文書を差し置いたが、期限内に債務者から連絡はなく、また、本報告書提出までにも連絡はなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月7日(金)	郵便照会	豊岡市役所税務課に土地・家屋名寄帳兼課税台帳、地番図、家屋図面交付申請
7年7月17日(木) 13:33-13:51	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
7年7月22日(火) 13:36-13:50	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
7年8月5日(火) 13:50-14:32	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		

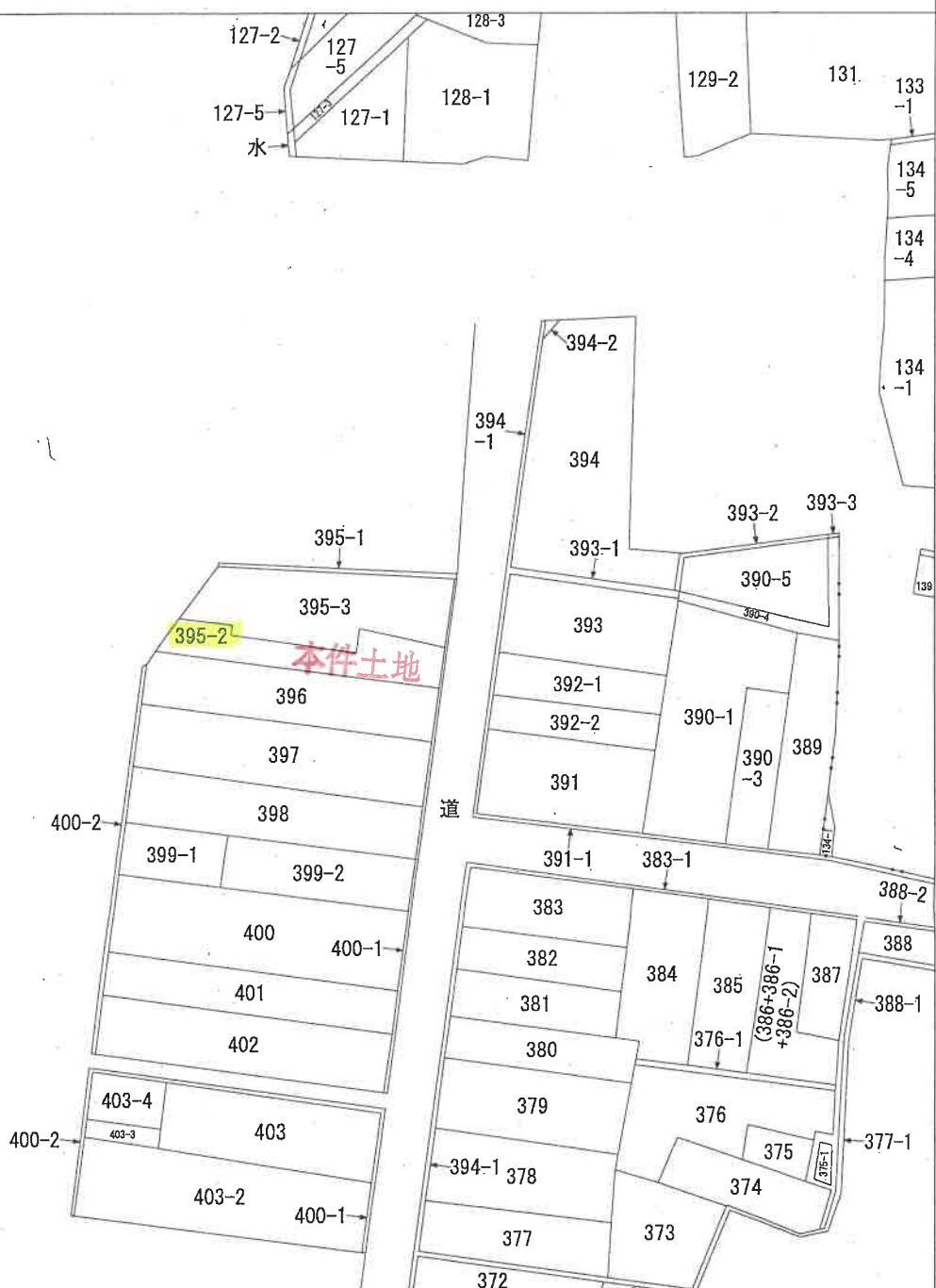
(特記事項)

■ 令和 7年 8月 5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、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 7年 8月 5日
目的物件は解錠の必要がなかったので、立会人 A を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

□ 令和 7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



日高町江原
字常盤

A 日高町江原
字南焼辻

B 日高町江原
字南焼辻

C 日高町江原
字南焼辻

D 日高町江原
字南焼辻

請求 部分	所 在	豊岡市日高町江原字常盤				地 番	395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 記 事 項	

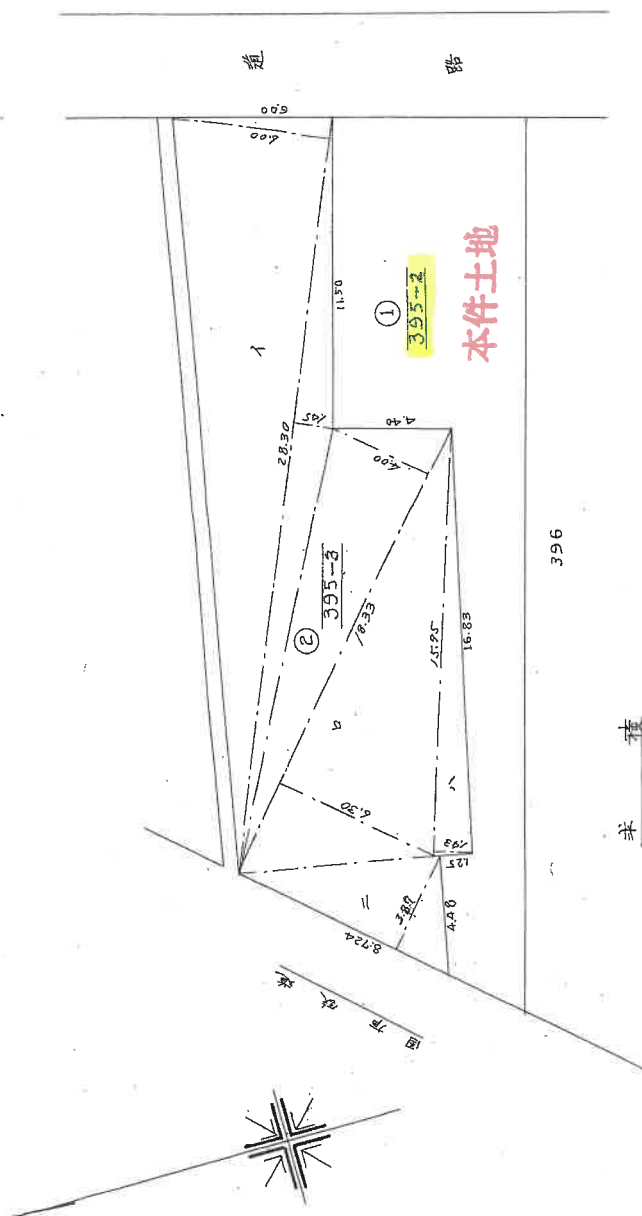
本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

作 製 年 月 日

昭和四十九年九月九日

作者

人
體
母



396

本作土地

米 種

$$\begin{array}{r} 1 \quad 28.30 \times (6.00 + 1.45) = 210.8350 \\ 2 \quad 18.33 \times (6.30 + 4.00) = 188.7990 \\ 3 \quad 15.95 \times 1.43 = 22.8085 \\ 4 \quad 8.724 \times 3.87 = 33.76188 \\ \hline 1 \quad 228.10219 \end{array}$$

② $18.33 \times (6.30 + 4.00) = 188.7990$

$$15.95 \times 1.43 = 22.8025$$

$$= 8.724 \times 3.87 = 33.76188$$

456 20438

$$\frac{2}{228.10219 \text{ m}^2}$$

縮尺 1/200^m

全圖土地家屋調查會聯合會(紙用)

王 子

西画の写しである

7年7月17日

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. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

登記簿

寫眞のてつと繪を寫

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7年8月2日

公用

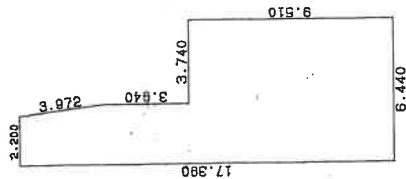
各階平面図

建物図面

家屋番号 395番2

建物の所在 豊岡市 城崎郡日高町 江原 字常盤 395番地2

1階



| 求積表 | | | |
|-----|----------------------|---------------|-------------|
| (| 7.880 + | 2.200 × 7.880 | = 17.336000 |
| | 3.940) × 0.500 / 2 = | 2.955000 | |
| | 6.440 × 9.510 | = 61.244400 | |
| 計 | | 81.535400 | |
| 床面積 | | 81.53 ㎡ | |

2階, 3階 (各階同型)

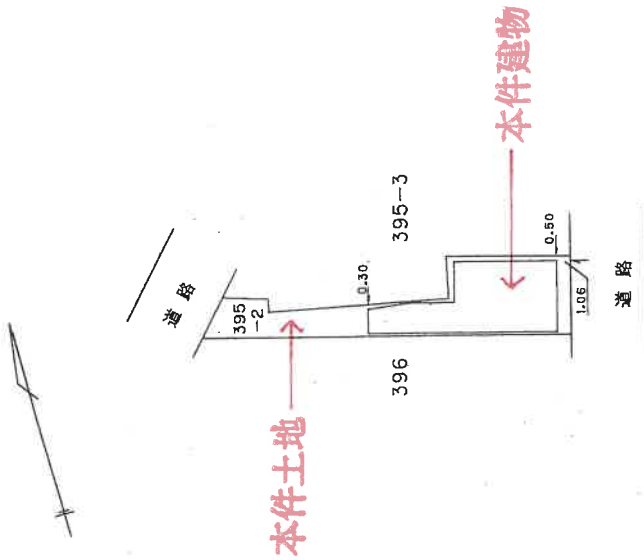


2階, 3階 (共通床面積)

| 求積表 | |
|-----------------|-----------|
| 6.440 × 8.525 = | 54.901000 |

床面積 54.90 ㎡

H 7、8、2



申請人

申請人

縮尺 1/ 250

縮尺 1/ 500

作製者

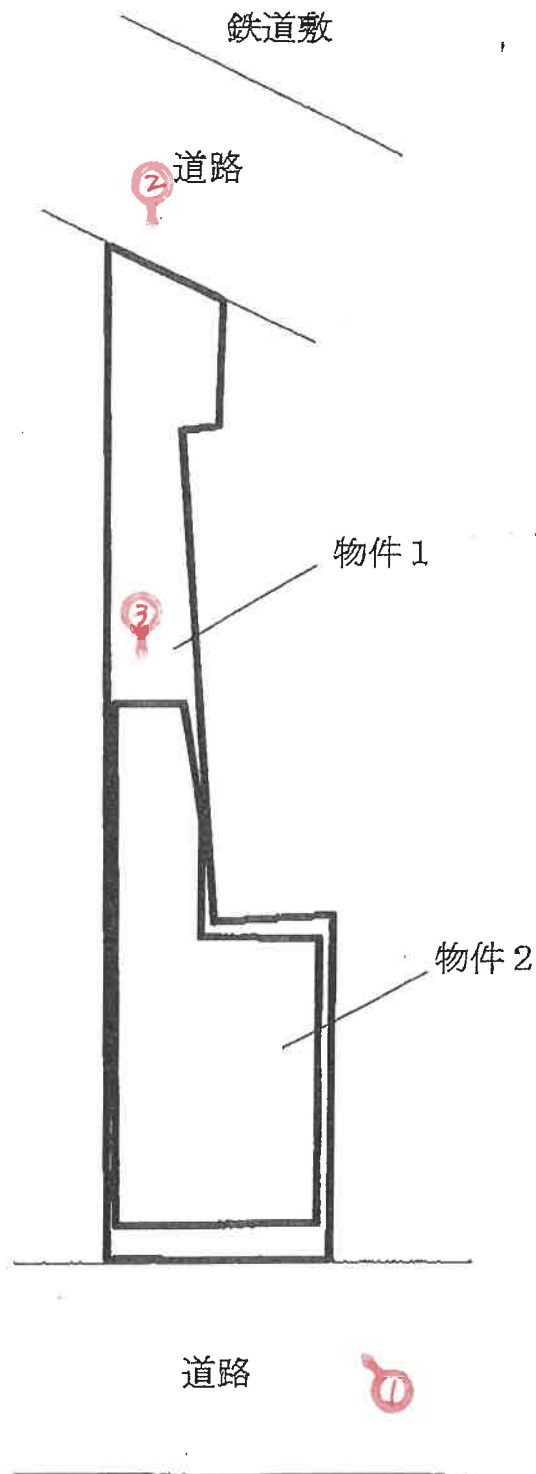
542268

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(7 枚目)

請求番号：8-2

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)

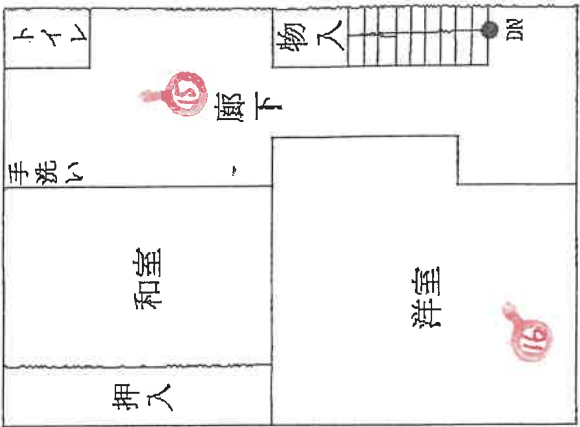


(←○は写真撮影位置および方向)

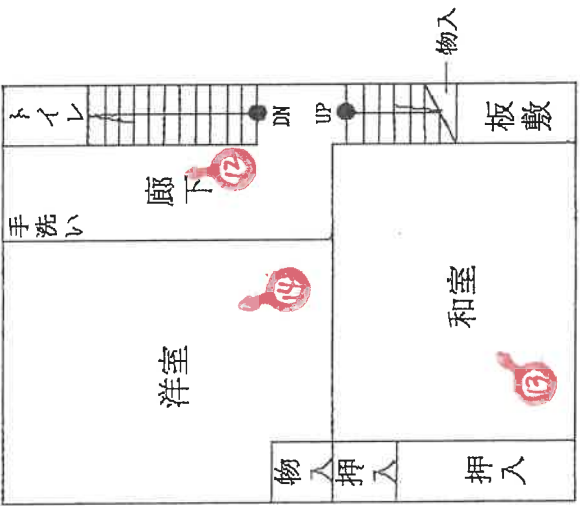
当図面は土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示したものではない。

間 取 図

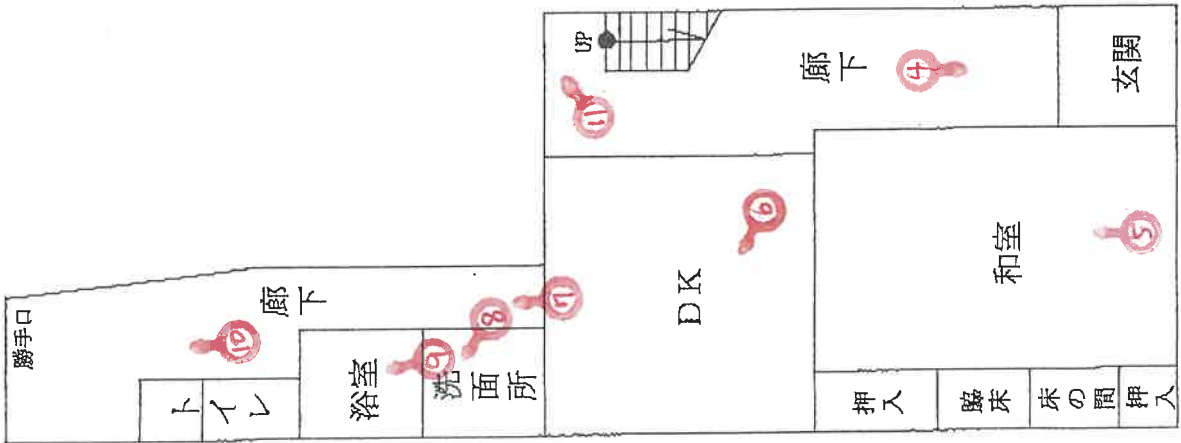
3階



2階



1階



(←○は写真撮影位置および方向)

(9 枚目)



写真 ①

本件建物

本件土地

写真 ②



本件土地

本件建物南側が南側隣家に
接着している状況



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



2階トイレから
水漏れがあったと
思われる部分

写真 ⑪



写真 ⑫





写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮



写真 ⑯



写真 ⑪

令和 7 年 (又) 第 4 号
令和 7 年 8 月 5 日 現地調査
令和 7 年 8 月 19 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2,430,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金910,000円 |
| 物件2(建物) | 金1,520,000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 | 構造：木造瓦・亜鉛メッキ
鋼板葺3階建 |
| 特 記 事 項 | | | |
| <p>・物件1土地の公図は縮尺不明で、法務局には地積測量図の備付はなく、残地図面しか備え付けられていない。周辺には一部プレートが見受けられるものの、南側隣接地や西側道路との境界を明示する標識等は見当たらない。以上より、本件土地の境界及び実測数量については不分明な状況にあり、その確定に当たっては隣接土地所有者らの立会の下、専門家による測量等調査を要する。</p> <p>・物件2建物の南面と、南側隣接地上の建物の北面が接着した状態で存している。</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）

| | | |
|---|--|---|
| 位 置 ・ 交 通 | J R 線 江原駅の南南西方 約200m（道路距離）
（附属資料位置図参照） | |
| 付 近 の 状 況 | 一般住宅、併用住宅等が混在する駅に近接する既成住宅地域 | |
| 主 な 公 法 上
の 規 制 等
（道路の幅員等
の個別的な規制
を考慮しない一
般的な規制） | 都市計画区分
用 途 地 域
建 ぺ い 率
容 積 率
防 火 規 制
その他の規制 | 都市計画区域内未指定
近隣商業地域
80 %
300 %
防火指定なし
宅地造成等工事規制区域
景観計画区域「まちの区域」 |
| 画 地 条 件 | 登記数量 142.13 m ² の 不整形な画地 | |
| 接面道路の状況 | 東側 約5.8m市道 （両側側溝込の幅員を記載）
西側 約6.8m市道
※西側道路は建築基準法上の道路ではない。 | |
| 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
ガ ス 配 管 なし
下 水 道 あり（敷地内には未接続）
（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 | <ul style="list-style-type: none"> ・西側道路とは高低差が生じており、本件土地が低位に存する。 ・西側道路の対面側はJRの線路が存する。 ・兵庫CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は、洪水による浸水の深さが最悪の場合3～5mになることが想定されている。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がある場所である。 | |

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

| 区 分 | 主である建物 |
|-----------------|--|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載） 平成7年7月27日 新築
経過年数 30 年程度
経済的残存耐用年数 なし |
| 仕 様 | 構 造 : 木造
屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
外 壁 : サイディング・鋼板等
内 壁 : クロス壁・ぬり壁等
天 井 : クロス・ボード等
床 : タタミ・フローリング等
設 備 : 特にない
そ の 他 : 特にない |
| 床面積（現況） | 目的物件記載のとおり |
| 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 | 2階・3階部分の保守管理の状態は概ね普通程度であるが、1階部分の状態はやや劣っている。 |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書のとおり |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・1階階段付近の天井に、2階のトイレからと思われる水漏れのような染み及び損傷が認められた。 ・3階廊下の床に若干の傾斜(撓み)が感じられたが、実際に傾きが生じているかどうかの確定に当たっては専門家の調査を要する。 ・室内の壁や天井のクロスに亀裂や剥離等の損傷箇所が散見される。 ・平成6年11月に木造専用住宅の新築に係る建築確認を受けているが、申請建物は公簿延べ床面積とは合致しているものの、構造が2階建となっている。なお、同建築確認について検査済証を受けた記録は見当たらなかった。 |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番 号 | 標準画地価格
(円/㎡)
ア | 個別
格 差
イ | 地 積
(㎡)
ウ | 建付減価
エ | 建 付 地 価 格 (円)
ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1 | 23,900 | 0.82 | 142.13 | 0.90 | 2,510,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （豊岡-8）

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/㎡)
 $22,700 \times 98.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 94 \div 23,900$

◇ 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：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
 $100 / 99 \times 100 / 98 \times 100 / 97 \times 100 / 100 \div 100 / 94$

イ 個別格差：二方路、方位、形状等（0.82）

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 | 160,000 | 191.33 | 0.05 | 1,530,000 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

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 | 2,510,000 | 0.40 | 法定地上権 | 1,000,000 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

(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 | 2,510,000 | -1,000,000 | | 1.00 | 0.60 | 910,000 |
| 2 | 1,530,000 | +1,000,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 1,520,000 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 2,430,000 |

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-8)

所 在 : 豊岡市日高町江原字中町167番2

価 格 : 22,700円/㎡

位 置 : JR線「江原」駅より道路距離480m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 184㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西側幅員4.5m市道に接面

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 : 中規模一般住宅等が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 1,934,181円

物件2 : 3,372,715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(残地図面)

4 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係概略図

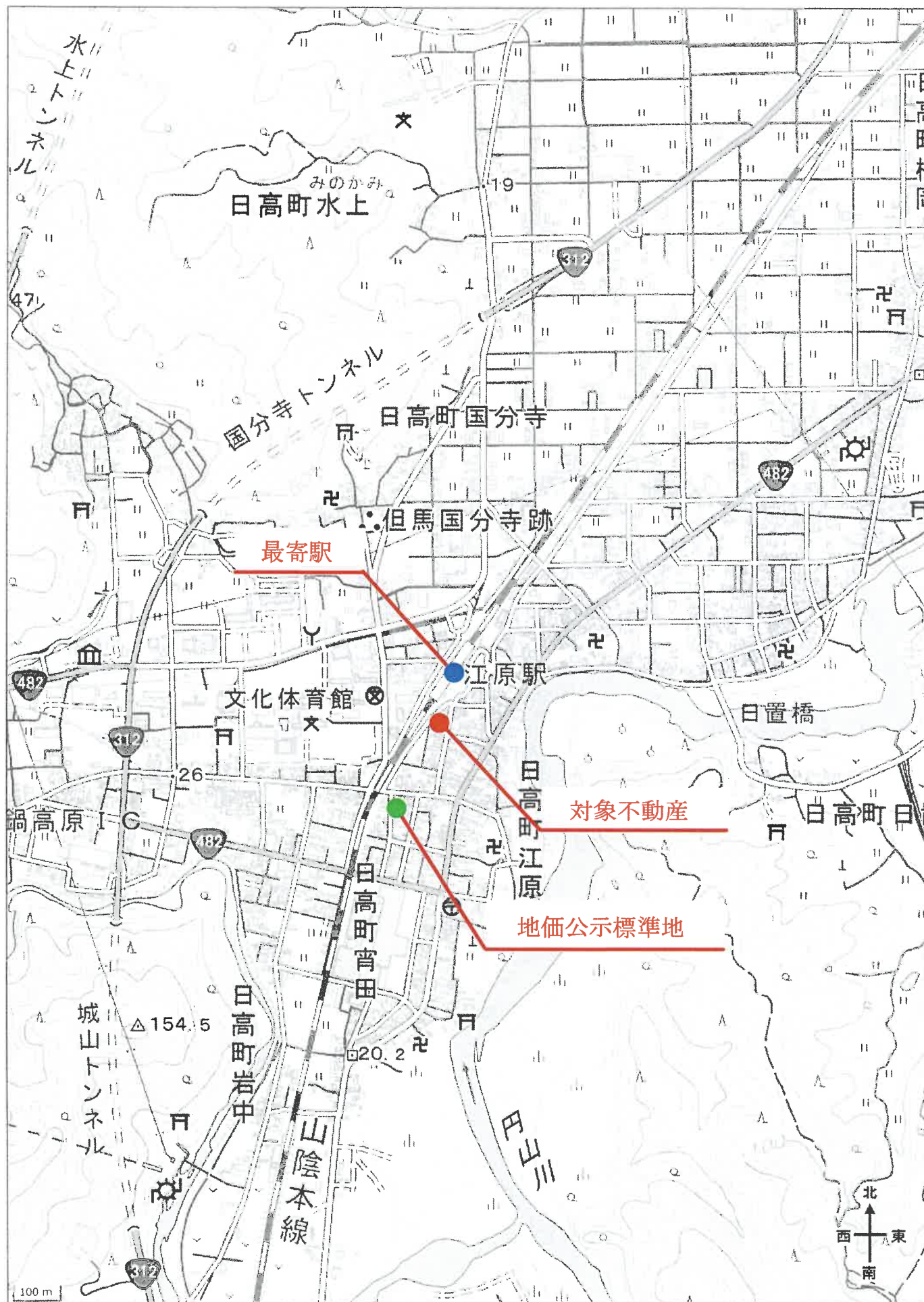
6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊岡市日高町江原字常盤 |
| | 地 番 | 3 9 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊岡市日高町江原字常盤 3 9 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 9 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 5 3 平方メートル |
| | | 2 階 5 4. 9 0 平方メートル |
| | | 3 階 5 4. 9 0 平方メートル |





地番区域見出

D C.

日高町江原
字常盤

A 日高町江原
字南焼辻

B 日高町江原
字南焼辻

C 日高町江原
字南焼辻

D 日高町江原
字南焼辻

| | | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------|------------|--|-----------------------|----------------------|-----|----------|------------|----|-----------|
| 請求
部分 | 所 在 豊岡市日高町江原字常盤 | | | | | 地 番 | 395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 記
事 項 | | |

A 3 版を A 4 版に縮小

令和7年8月5日
神戸地方法務局豊岡支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

土地

番 395-3

地 積 測 量 図

土地の所在

城崎郡日高町 江原字帝盤

昭和四十七年九月五日

作

製

年

月

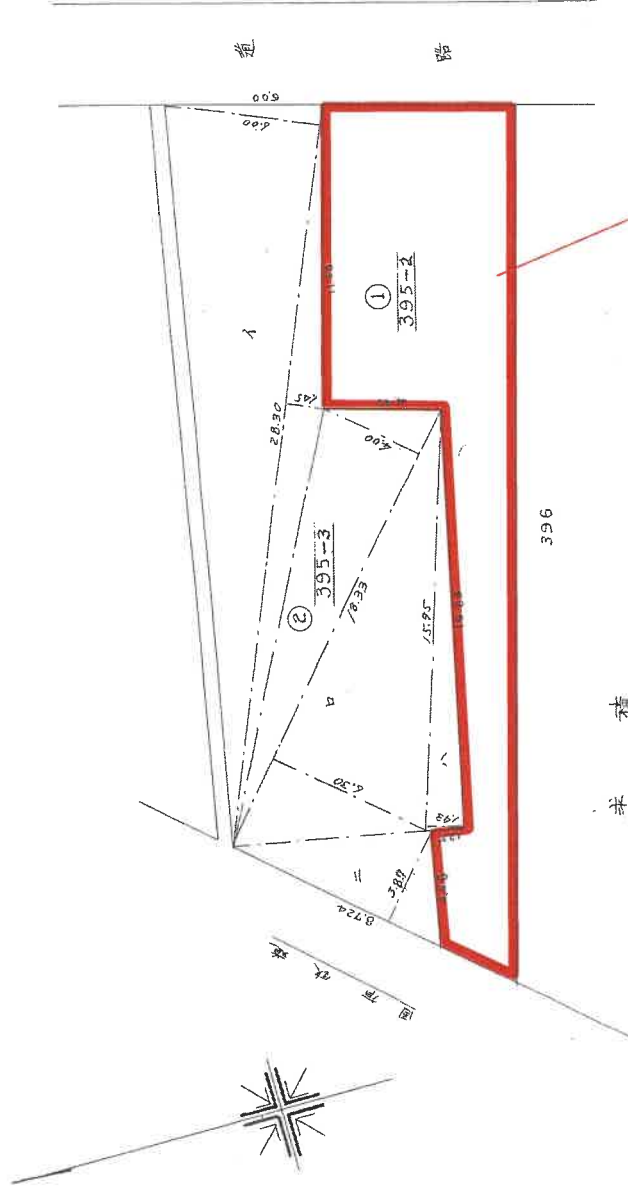
日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]



面積

| | | |
|---|-------------------------|--------------------------|
| ① | 28.30 × (6.00 + 1.45) = | 210.8350 |
| ② | 18.33 × (6.30 + 4.00) = | 188.9990 |
| ③ | 15.95 × 1.43 = | 22.8085 |
| ④ | 8.724 × 3.87 = | 33.76188 |
| 計 | | 456.20438 |
| ① | | 228.10219 m ² |
| ② | | |

物件 1

縮 尺

1/200^m

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

70%に縮小

これは図面を縮小した図面の写しである

昭和 7 年 8 月

神戸地方方法務局

登記官

複写機により作成

登記年月日：平成7年8月2日

令和7年8月5日
千葉県地方支庁局豊岡支局

登記官

請求番号：12-2

70%に縮小

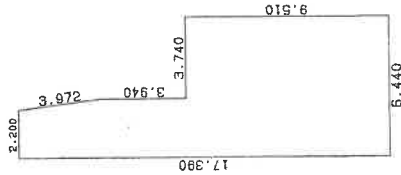
各階平面図

建物平面図

家屋番号 395番2

建物の所在 豊岡市 城崎郡日高町 江原 字常盤 395番地2

1階



求積表

(7.880 + 2.200 × 7.880 = 17.336000
3.940 × 0.500 / 2 = 2.955000
6.440 × 9.510 = 61.244400)

計 81.535400
床面積 81.53 m²

2階, 3階 (各階同型)



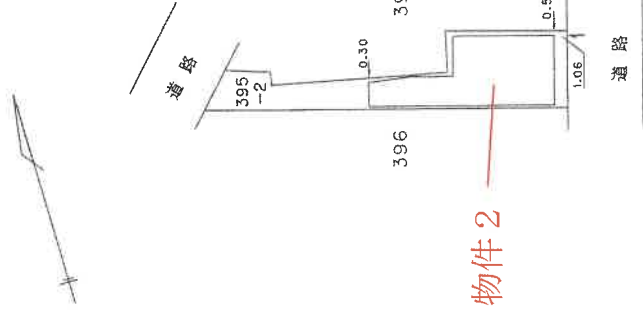
2階, 3階 (共通床面積)

求積表

6.440 × 8.525 = 54.901000

床面積 54.90 m²

H 7, 8, 2



物件 2

申請人

申請人

縮尺 1/250

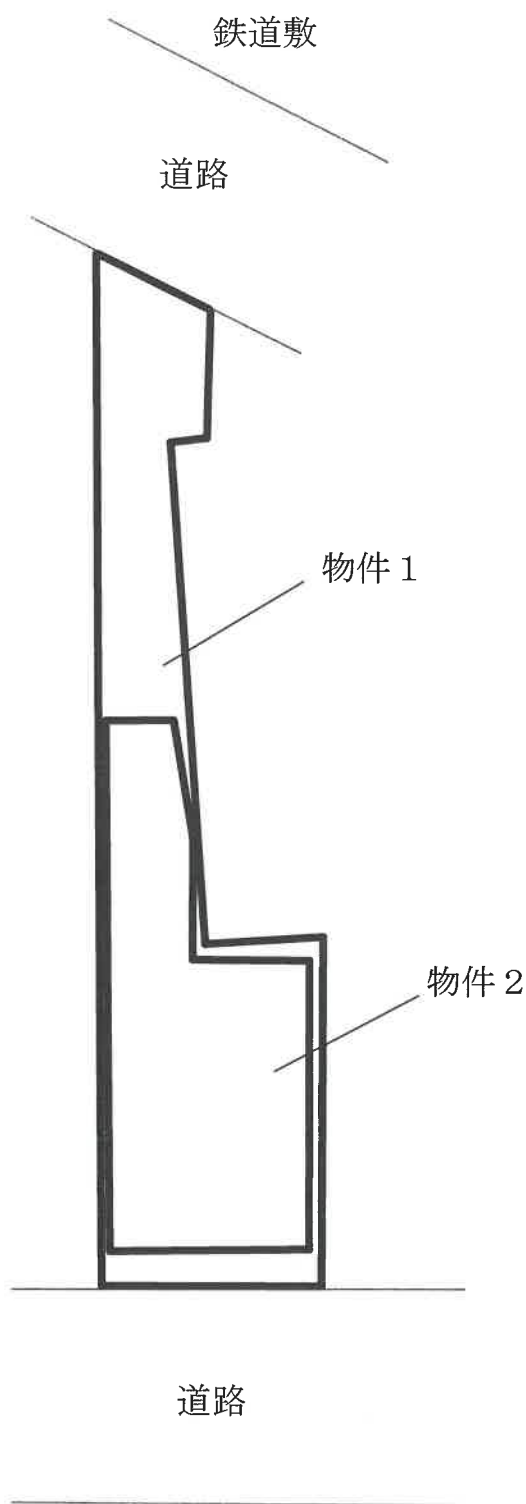
縮尺 1/500

542268

作製者

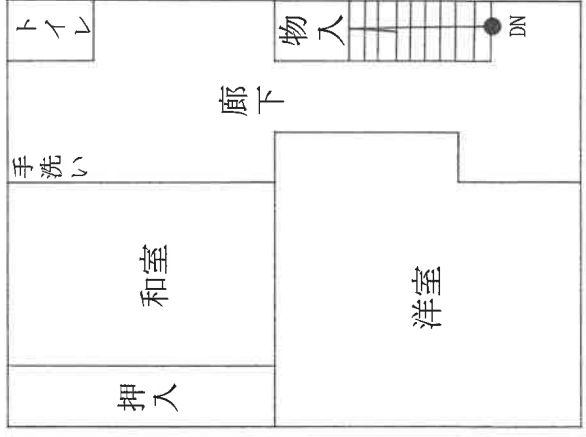
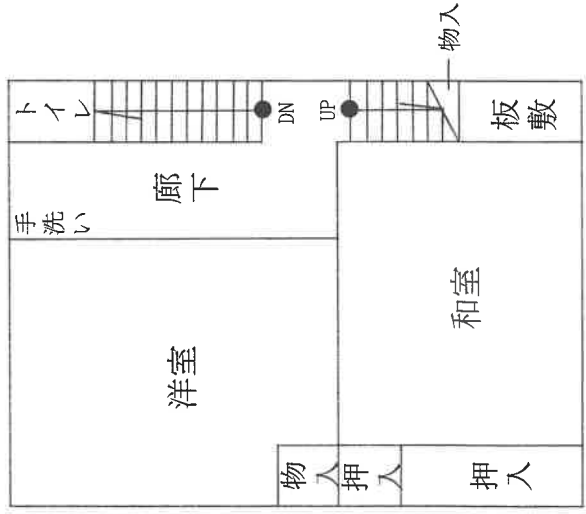
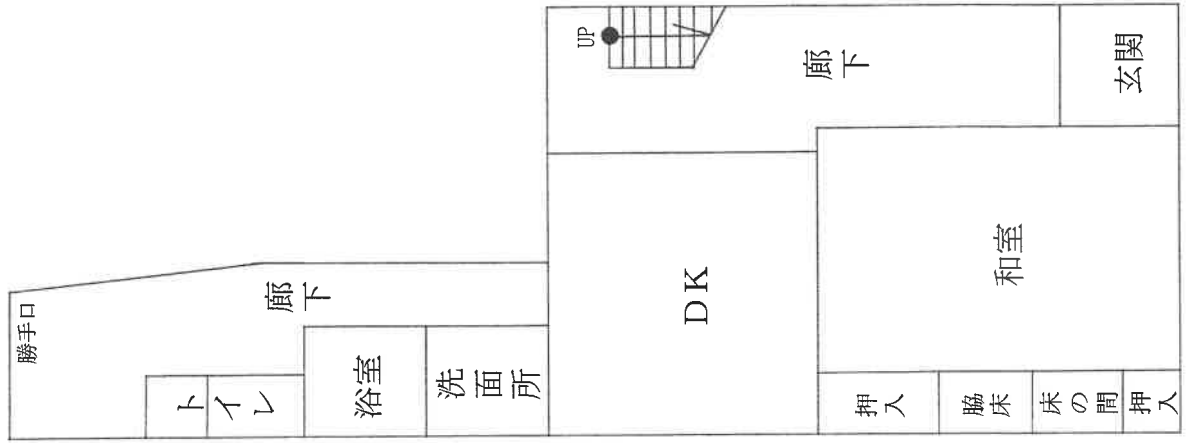
土地
家屋

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。





現況写真



現況写真

