

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 焼 野 浩 太 朗

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 令和 8年 2月 10日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所豊岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月 3日 午前10時00分 場 所 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）
1～7	1,470,000 1,176,000	一括	300,000	24,520	0
1	170,000				
2	170,000				
3	170,000				
4	60,000				
5	440,000				
6	170,000				
7	290,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 1 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 一部宅地、一部雑種地 |
| 2 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 0 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 一部宅地、一部雑種地 |
| 3 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 4 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 一部宅地、一部雑種地 |
| 4 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 4 |



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 39.66 平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部雑種地

5 所 在 朝来市山東町末歳字町頭

地 番 778 番 5

地 目 宅地

地 積 136.06 平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部雑種地

6 所 在 朝来市山東町末歳字町頭 778 番地 1

家屋 番号 47 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 52.06 平方メートル
2 階 23.14 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 73 平方メートル
1 階床面積は、主である建物と附属建物が一体となっ
たものとして算出
2 階 約 26 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	炊事場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	13.22平方メートル

7 所 在 朝来市山東町末歳字町頭778番地3

家屋 番号	44番
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 69.42平方メートル 2階 59.50平方メートル

(現況)

床 面 積	1階 約175平方メートル 1階床面積は、主である建物と附属建物が一体となつたものとして算出 2階 約147平方メートル
-------	--

(附属建物)

符 号	1
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	11.57平方メートル



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 焼 野 浩 太 朗

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

本件所有者が占有している。

【物件番号1～5】

八鹿土木事務所長が占有している。同人の占有権限は使用貸借と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～5】

本件各土地及び隣接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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 番 | 7 7 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 1 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 一部宅地、一部雑種地 |
| 2 | 所 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 番 | 7 7 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 0 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 一部宅地、一部雑種地 |
| 3 | 所 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 番 | 7 7 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 4 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 一部宅地、一部雑種地 |
| 4 | 所 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 番 | 7 7 8 番 4 |



11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 39.66 平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部雑種地

5 所 在 朝来市山東町末歳字町頭

地 番 778 番 5

地 目 宅地

地 積 136.06 平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部雑種地

6 所 在 朝来市山東町末歳字町頭 778 番地 1

家屋 番号 47 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 52.06 平方メートル
2 階 23.14 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 73 平方メートル
1 階床面積は、主である建物と附属建物が一体となっ
たものとして算出
2 階 約 26 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	炊事場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	13.22平方メートル

7 所 在 朝来市山東町末歳字町頭778番地3

家屋 番号	44番
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 69.42平方メートル 2階 59.50平方メートル

(現況)

床 面 積	1階 約175平方メートル
	1階床面積は、主である建物と附属建物が一体となっ たものとして算出
	2階 約147平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	11.57平方メートル



令和7年(ヌ)第 5号
令和7年 7月 8日受理
令和7年 8月 19日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所豊岡支部

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 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 4 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9. 6 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6. 0 6 平方メートル |

(/ 枚目)



物 件 目 録

6 所 在 朝来市山東町末歳字町頭 7 7 8 番地 1

家屋 番号 4 7 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	5 2. 0 6 平方メートル
	2 階	2 3. 1 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 3. 2 2 平方メートル

7 所 在 朝来市山東町末歳字町頭 7 7 8 番地 3

家屋 番号 4 4 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	6 9. 4 2 平方メートル
	2 階	5 9. 5 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1. 5 7 平方メートル

(2 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(朝来市山東町末歳778番地3)		
土地	物件 1		
現況地目	一部宅地、一部雑種地(物件1)		
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 ☒ 土地建物配置略図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者のうち土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有しているほか、その他の者がコンクリート擁壁を設置して占有している ☒ 「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 6		
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) ☒ 構造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約73㎡(未登記増築部分約7.72㎡) 1階床面積は、主である建物と附属建物が一体となったものとして算出した 2階 約26㎡(未登記増築部分約2.86㎡)		
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 平成 年()第 号 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 ☒ 土地建物配置略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(朝来市山東町末歳778番地3)		
土地	物件 2、3		
現況地目	一部宅地、一部雑種地(物件2、3)		
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 ☒ 土地建物配置略図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者のうち土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有しているほか、その他の者がコンクリート擁壁を設置して占有している ☒ 「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 7		
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) ☒ 床面積: 1階 約175㎡(未登記増築部分約94.01㎡) 1階床面積は、主である建物と附属建物が一体となったものとして算出した 2階 約147㎡(未登記増築部分約87.5㎡)		
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 平成 年()第 号 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 ☒ 土地建物配置略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(朝来市山東町末歳778番地3) 付 近
土 地	物件 5
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☒ 一部宅地、一部雑種地(物件5)
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 ☒ 土地建物配置略図のとおり ☐
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者のうち土地所有者が更地の状態で占有しているほか、その他の者が コンクリート擁壁を設置して占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物配置略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1～5 関係)			
占有範囲		物件1： 1. 8 6 m ² (山側) 物件2： 6 2. 7 9 m ² (山側) 物件3： 5 0. 1 2 m ² (山側) 物件4： 1 0. 8 9 m ² (山側) 物件5： 1 8. 6 9 m ² (山側)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 八鹿土木事務所長	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 急傾斜地崩壊防止施設の敷地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■養父土木事務所河川砂防第2課担当者)の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和59年ころ	
最初の	契約日	平成 4 年 2 月 1 4 日	
契約等	期間	平成 4 年 2 月 1 4 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 急傾斜地崩壊防止施設の使用目的が終了するまで	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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

(7 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産に表札等による表示はない。

2 物件1～5の土地の状況等

- (1) 物件1～5の土地の状況は、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であり、
 - ア 物件1の土地は、物件6の建物の敷地として利用されている。
 - イ 物件2、3の土地は、一体として物件7の建物の敷地として利用されている。
 - ウ 物件4の土地は、物件1の土地の山側に隣接する更地であるが、物件1との境界が判然とせず、物件6の建物の敷地としても利用されているかどうか判然としない。
 - エ 物件5の土地は、更地の状態で、債務者が駐車場として使用している。
- (2) 物件1～5の土地については、朝来市役所税務課備付けの土地・家屋名寄帳兼課税台帳、地番図によれば、いずれの土地も課税部分と非課税部分の土地があり、いずれの土地も7枚目記載の借地部分（山側のコンクリート擁壁部分）が非課税となっている。
- (3) 物件1～5の土地は、法務局に地積測量図が備え付けられていないところ、本件不動産の地域は、朝来市による国土調査が実施されており、物件1～5の土地周辺に国土調査による金属プレートが認められた。関係人の陳述等に記載のとおり、今後、調査結果が法務局の登記に反映される予定であるため、物件1～5の土地は、合筆・分筆・地番の変更があれば、土地の形状や地積が変更される可能性が高いものと思われる。
 本調査時点では、国土調査結果が反映されておらず、本件各土地及び隣接地との境界は判然としないため、土地建物配置略図では一体の土地として表示することとした。
- (4) 債務者によれば、物件4の土地付近に井戸があるとのことである。
- (5) 物件3の土地の北東側のコンクリート擁壁に山林に立ち入るための階段があり、債務者によれば、その階段を使って債務者名義の山林（地番777番）に立ち入るとのことである。

3 物件6の建物の状況等

- (1) 物件6の建物の状況は、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。
- (2) 占有状況は、臨場時に立ち会った債務者の陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりで、債務者が動産を残置した空き家の状態で占有している。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) 建物の状態は土地・家屋名寄帳兼課税台帳によれば、大正12年の建築であり、2階には雨漏りがあり、保守管理状態は非常に悪く、相当老朽化した建物である。
- (4) 附属建物符号1は、登記記録上は炊事場であるが、主である建物と一体の建物となっているものと認められ、附属建物としての確認はできなかった。
- (5) 物件6の建物は、法務局に建物図面が備え付けられていないところ、朝来市役所税務課備付けの家屋平面図をもとに、建物の外観目視、立入調査により照合を行った結果、建物と家屋平面図に不一致が認められた。そこで、建物の概測を行ったところ、3枚目記載のとおり未登記増築部分が認められたが、家屋図面上の寸法と現況の寸法が合わず、登記記録上の床面積とも合わないことから未登記増築部分を特定することができなかった。
 よって、現況床面積と登記記録上の床面積の差を未登記増築部分とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

4 物件7の建物の状況等

- (1) 物件7の建物の状況は、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西側建物と東側建物が一体の建物となっており、朝来市役所税務課備付けの家屋平面図によれば、西側建物が物件7の建物であり、東側建物が未登記建物となっている。

建物2階の中央付近の作業場、洋室は、東側建物の2階より若干低く、中2階のような位置にある。

- (2) 占有状況は、臨場時に在宅していた債務者の陳述及び立入調査をした結果、4枚目記載のとおりである。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、土地・家屋名寄帳兼課税台帳によれば、西側建物は昭和43年の建築であり、東側建物は昭和34年の建築であるが、債務者によれば、特に西側建物の床下の木材が広範囲に腐食し、建物全体が山側に傾いており、建物の修繕は非常に難しいとのことである。

西側建物の2階天井には広範囲にひどい雨漏りがあり、その雨漏りが1階北側作業室に至っているほか、1階の土間、便所とその上の2階の物置の壁、床、天井の腐食が激しい。また、東側建物の2階にも雨漏りがある。

建物全体として保守管理状態は非常に悪く、相当老朽化した建物である。

- (4) 附属建物符号1は、登記記録上は便所であるが、主である建物と一体の建物となっているものと認められ、附属建物としての確認はできなかった。

- (5) 物件7の建物は、法務局に建物図面が備え付けられていないところ、朝来市役所税務課備付けの家屋平面図をもとに、建物の外観目視、立入調査により照合を行った結果、建物と家屋平面図に不一致が認められた。そこで、概測を行ったところ、4枚目記載のとおり未登記増築部分が認められたが、家屋図面上の寸法と現況の寸法が合わず、登記記録上の床面積とも合わないことから未登記増築部分を特定することができなかった。

よって、現況床面積と登記記録上の床面積の差を未登記増築部分とした。

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)
■債務者	1 私と家族は物件7の建物の東側建物に居住しています。西側建物は玄関代わりに使っているほか、作業場のように使っています。その他に第三者の居住、占有はありません。 2 物件1～5の土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。 物件1の土地は物件6の建物の敷地、物件2、3の土地は物件7の建物の敷地だと思います。物件4の土地は物件6の建物の裏に少しスペースがあるのでその辺りだと思います。物件5の土地は駐車場として使っている更地だと思います。 なお、物件4の土地付近には井戸があると聞いていますが、どこにあるのか確認はしていません。 この辺りは、朝来市が国土調査を行っていることは知っています。土地に鋤かプレートを打っているようですが、立ち会った記憶はなく、どの程度調査が進んでいるのか知りません。 3 物件6の建物は相当古い建物で、私が本件不動産を購入した際に建物内に残っていた残置物を運び込んで物置として使用しています。ライフラインはすべて止まっており、雨漏りもあり人が住める状態ではありません。下水道が繋がっているかどうかは分かりません。 4 物件7の建物は、西側建物と東側建物が一棟の建物となっています。 物件7の建物には、西側建物の特に山側の基礎が湿気やおそらくシロアリが原因でボロボロになっています。そのため建物全体が山側へ傾いています。何とか自分で補強、修繕できないかと思い、床板を外して確認したのですが、自力での修復は非常に難しいことが分かり、そのままにしています。 西側建物の2階にはひどい雨漏りがあり、ブルーシートを敷いています。また、2階の各部屋の床もたわみや軋みがひどく床が抜けそうになっています。 東側建物にも雨漏りが4箇所あります。 5 物権1～5の土地の山側のコンクリート擁壁は、兵庫県が設置したものと聞いています。物件7の建物の裏あたりのコンクリート擁壁に階段がありますが、階段を上がったところの土地は、私名義の山林です。しかし、蜂や山蛭が多くほとんど立ち入ることはありません。 コンクリート擁壁部分の土地について、兵庫県と何らかの契約により、兵庫県に貸しているということはないと思います。

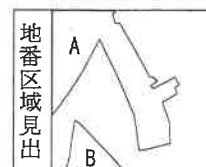
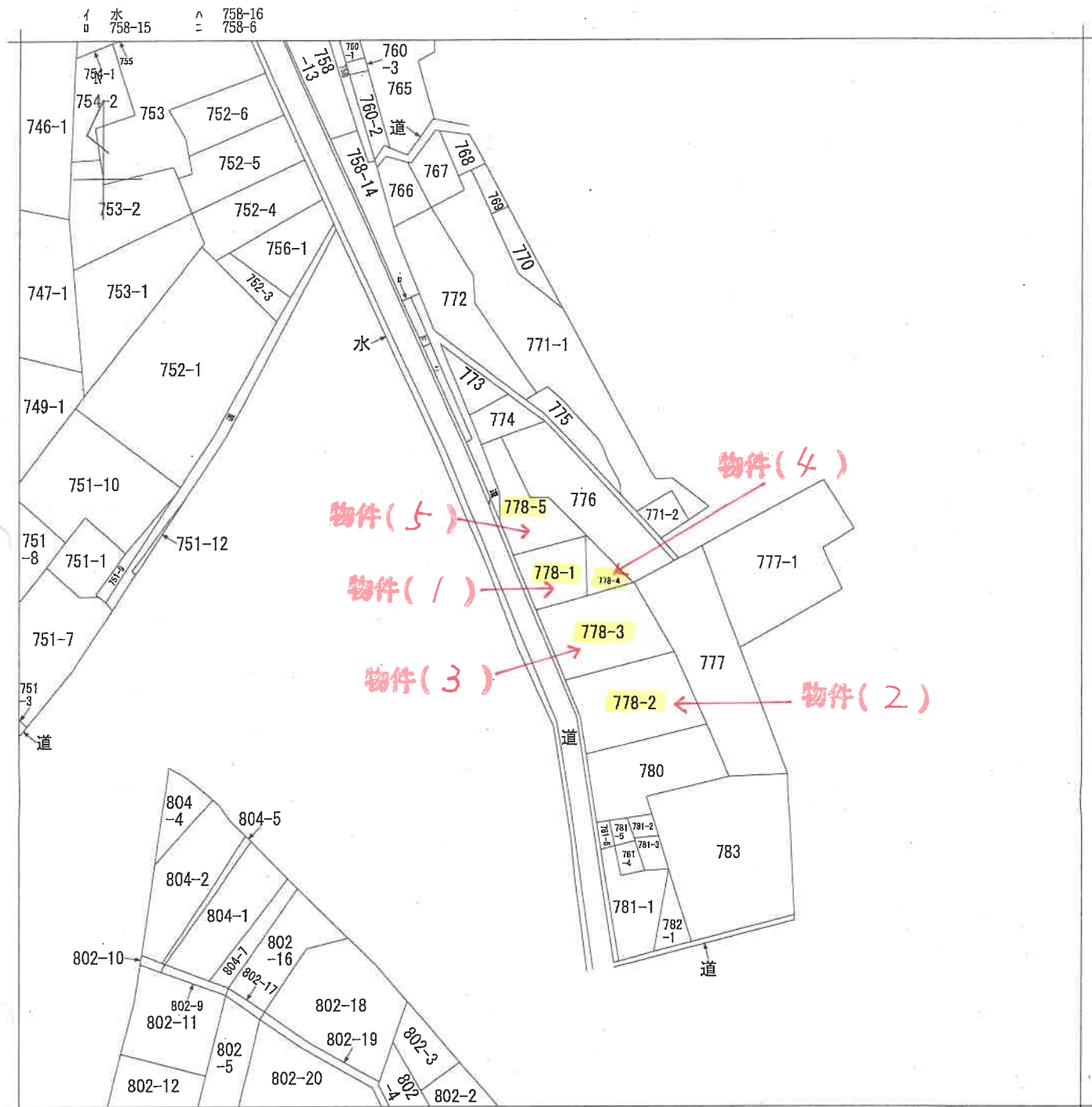
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)
■朝来市役所地籍課担当者	1 朝来市山東町末歳の地域は、令和4年から国土調査を行っていますが、合筆や分筆が行われて従前の地番がなくなったり、新しい地番ができる場合があります。 現在、国に調査結果を上げているところで、調査結果に問題や異議がなければ、おそらく数年後には調査結果が法務局の登記や図面に反映されることになります。
■但馬県民局養父土木事務所	1 本件各土地には、兵庫県が昭和59年に急傾斜地崩壊対策工事としてコンクリート擁壁を設置している部分があります。 コンクリート擁壁を設置した土地については、平成4年に当時の土地所有者と兵庫県が土地の無償での借地契約を締結しており、契約条項において当該土地の所有権が移転される場合、土地所有者の責任において新所有者に土地無償借地契約を継承してもらう義務を負う旨の条項が定められているため、現所有者とあらためて借地契約を締結することなく、当初の土地無償借地契約の義務が承継されている形になります。 本件競売事件においても新所有者には土地無償借地契約を継承してもらうことになります。

(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
7年7月8日(火)	郵便照会	朝来市役所税務課に土地・家屋名寄帳兼課税台帳、地番図等交付申請
7年7月15日(火) 11:48-12:07	神戸地方法務局 八鹿支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年7月15日(火) 13:03-13:38	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7月16日(水) 17:15-17:23	電話照会(受信)	債務者と立入期日調整
7年7月28日(月) 13:25-17:00	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者に面談、評価人と同行
7年7月30日(水) 13:05-13:11	電話照会	朝来市役所地籍課担当者から国土調査について聴取
7年7月31日(木)	郵便照会	朝来市役所地籍課に国土調査成果図面等交付申請
7年8月6日(水) 9:01-9:13	電話照会	但馬県民局養父土木事務所河川砂防第2課担当者からコンクリート擁壁の設置について聴取
7年8月6日(水)	郵便照会	但馬県民局養父土木事務所河川砂防第2課に借地契約書等交付申請
(特記事項) ☐ 令和 7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 7年 月 日 目的物件は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。		

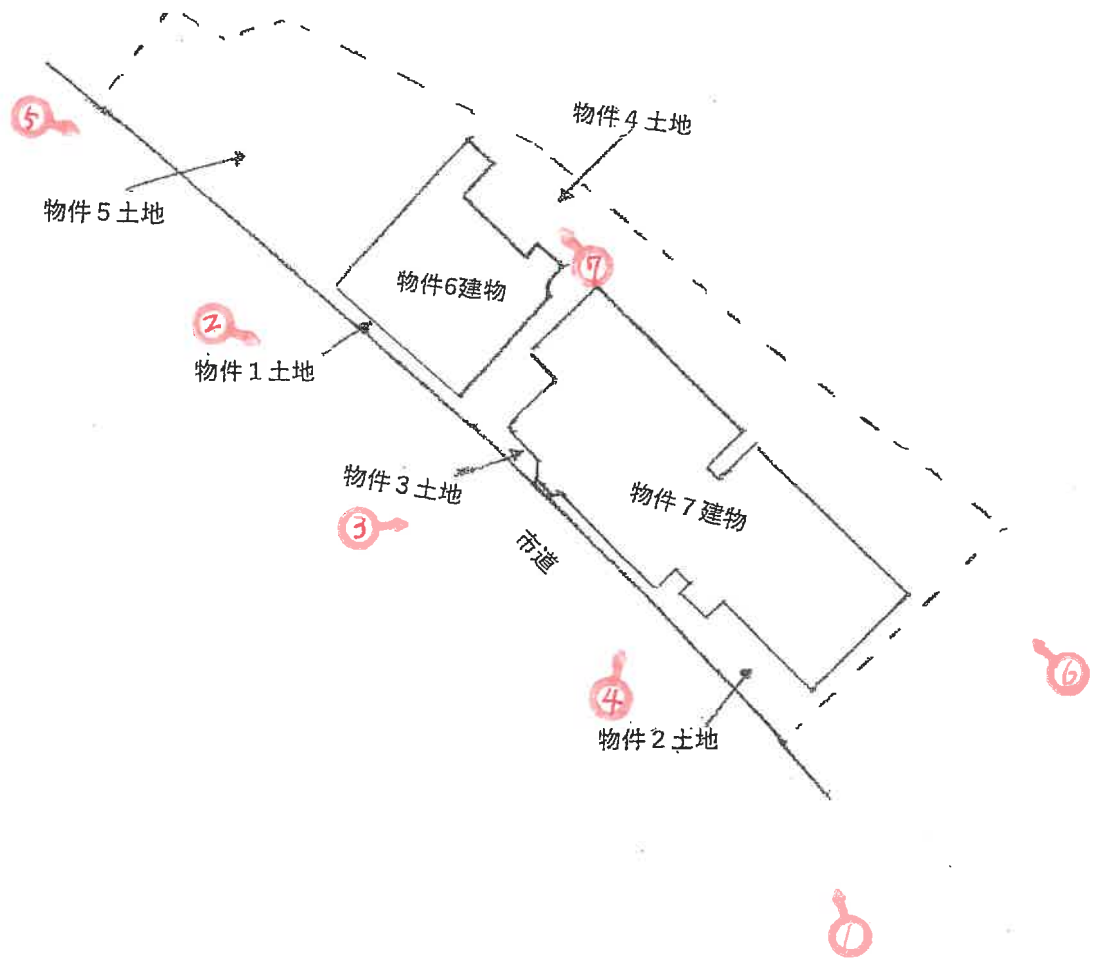
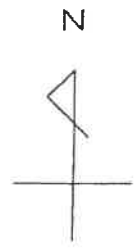
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 山東町末歳
B 字町頭
山東町末歳
字宮ノ下

請求部	所在	朝来市山東町末歳字町頭				地番	778番1		
出力縮	縮尺不明	精度区	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



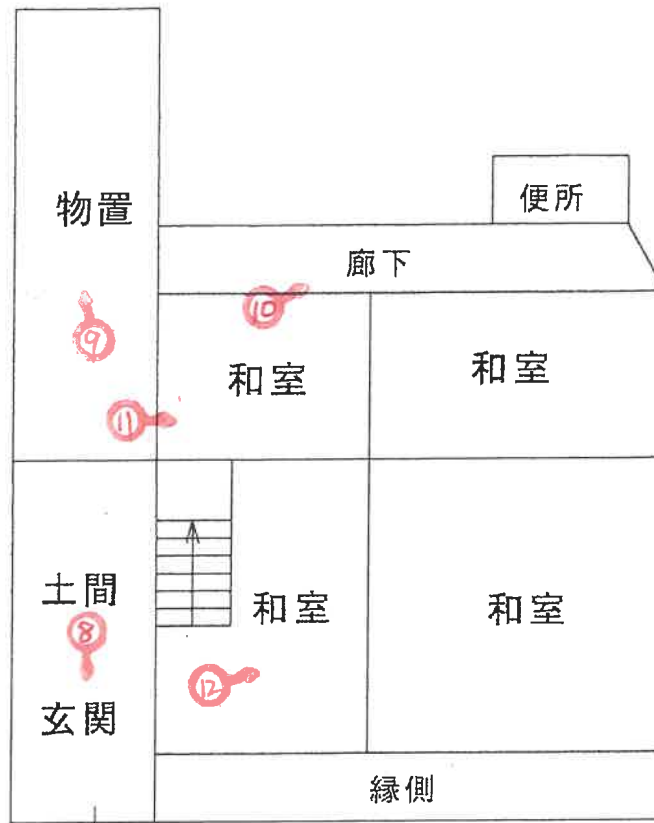
土地建物配置略図

※土地建物の概ねの配置の略図であり、
境界・形状・位置等を明示するものではなく、
それらについて正確性を担保するものではない。

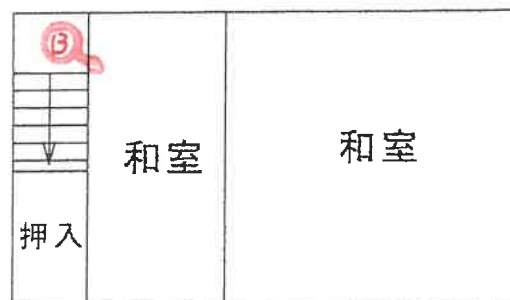
(←○は写真撮影位置および方向)

物件 6

1 階



2 階



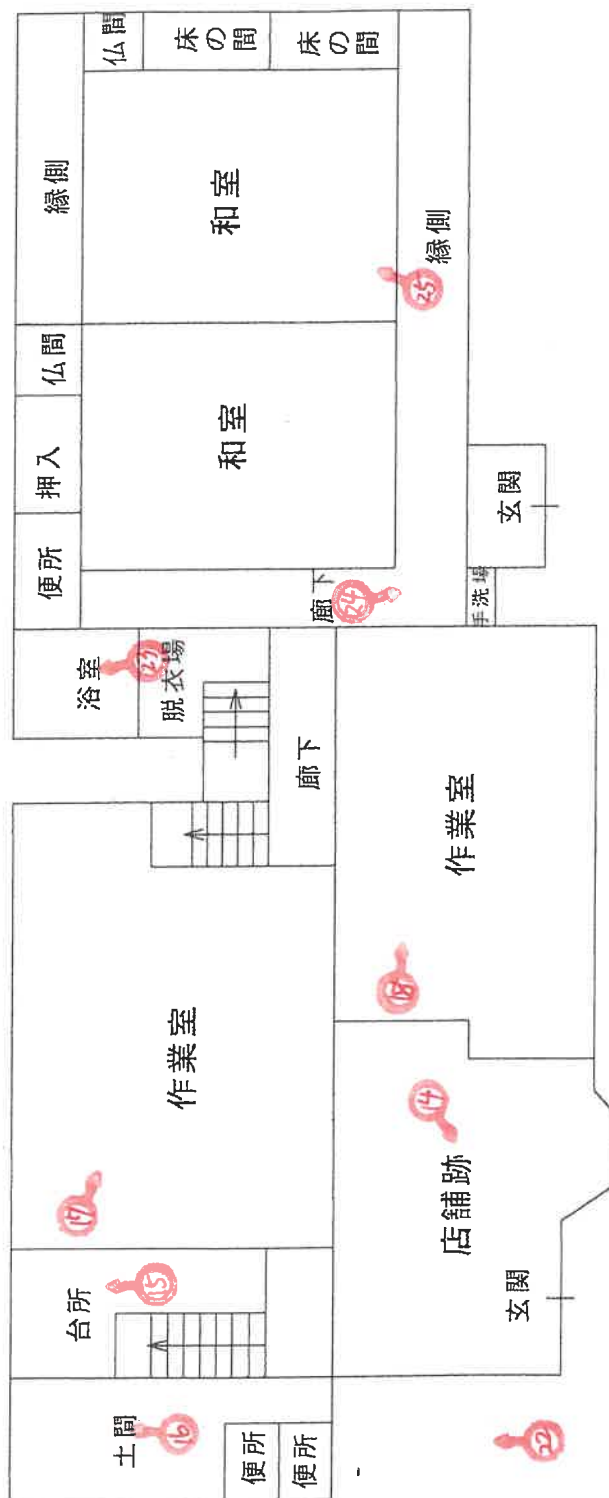
建物間取略図

(←○は写真撮影位置および方向)

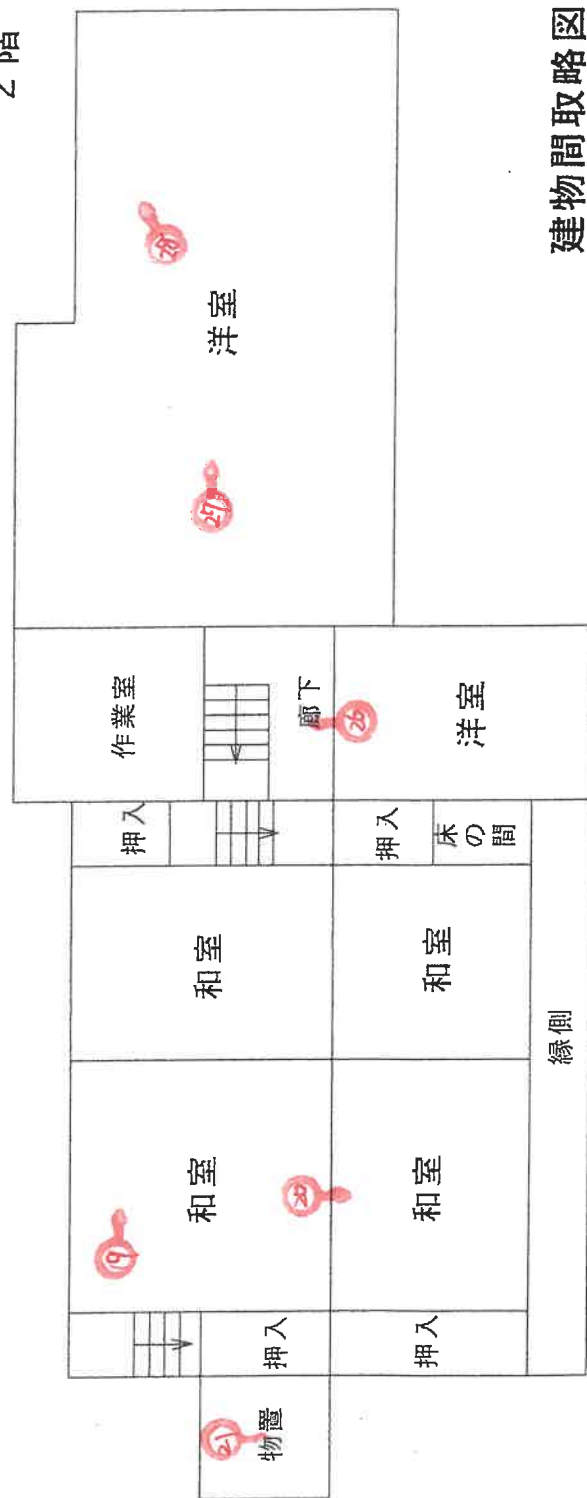
(15枚目)

物件 7

1 階



2 階



建物間取略図

(+○は写真撮影位置および方向)

物件6の建物

物件7の建物(西側建物)

写真 ①



物件7の建物
(東側建物)

物件2の土地

物件1の土地

物件3の土地

物件6の建物

写真 ②



物件7の建物
(西側建物)

物件3の土地

物件5の土地

物件1の土地



写真 ③

物件7の建物
(西側建物)

物件2の土地

物件3の土地



写真 ④

物件7の建物
(西側建物、中2階)

物件7の建物
(東側建物)

物件3の土地



写真 ⑤

物件7の建物
(西側建物)

物件6の建物

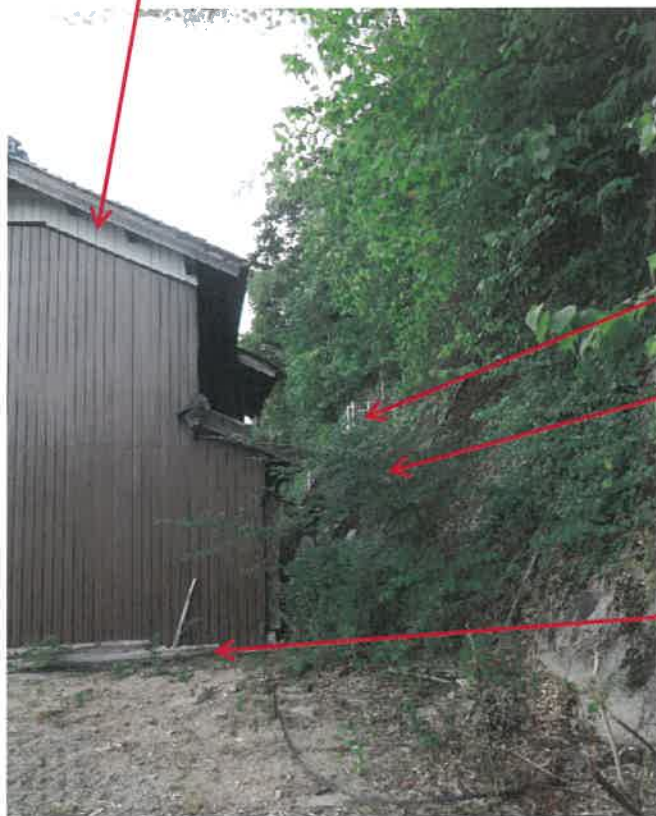
物件1の土地

物件5の土地

借地部分のコン
リート擁壁

物件7の建物
(東側建物)

写真 ⑥



階段

借地部分のコンクリート擁壁

物件2の土地

物件6の建物

写真 ⑦



物件4の土地付近を撮影

借地部分のコンクリート擁壁

物件6の建物の状況



写真 ⑧

写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬

雨漏り箇所



写真 ⑭

写真 ⑮



写真 ⑯





写真 ⑰

雨漏り箇所



写真 ⑱



写真 ⑲

雨漏り箇所



写真 ⑳

写真 ㉑



写真 ㉒





写真 ②③



写真 ②④



写真 ②⑤



写真 ②⑥

西側建物 中2階



写真 ②⑦



写真 ②⑧

東側建物 雨漏り箇所

令和 7 年 (ヌ) 第 5 号
令和 7 年 7 月 28 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 日 評価

神戸地方裁判所
豊岡支部 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金1,470,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金170,000円
物件2(土地)	金170,000円
物件3(土地)	金170,000円
物件4(土地)	金60,000円
物件5(土地)	金440,000円
物件6(建物)	金170,000円
物件7(建物)	金290,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～4の内訳価格は物件6・7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6・7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
1～5	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	地目：一部宅地、一部雑種地
6・7	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6の構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約73㎡、2階約26㎡ 物件7の床面積：1階約175㎡、2階約147㎡
	特 記 事 項		
	・物件6、7の建物について、登記にそれぞれ附属建物の記載があるが、現況確認出来なかった。なお、建物の所在について、明確では無いが、物件7建物は、地番778番2及び778番3(物件2・3)と思われ、物件6建物については、地番778番1(物件1)と思われるほか物件4の地番778番4が敷地利用されているかどうか判然としない。 ・物件土地の境界は判然としなかった。		

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1～5)

位 置 ・ 交 通	J R 線 梁瀬駅の南東方 約1.2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅、山林、墓地等がみられる	
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	都市計画区域外無指定 － － % － % 防火指定なし 急傾斜地崩壊危険区域、宅地造成等工事 規制区域
画 地 条 件	登記記載数量合計512.43㎡の不整形地	
接面道路の状況	南西側 約4m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件土地について、物件1土地あたりに物件6建物が、物件2・3土地あたりに物件7建物が存するとみられ、物件4土地は物件1土地に隣接(山側方向)とみられるが物件6建物の敷地としても利用されているかどうかは判然とせず、物件5土地は主に駐車場として使用されているあたりとみられるが、境界はよく分からなかった。なお、山側の物件土地内に県のコンクリート擁壁が設置されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり(市担当課によると、前面道路に本管は通っているが、下水道と物件6建物は未接続とみられるとのこと) (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	・兵庫県ハザードマップによれば、土砂災害警戒区域・山腹崩壊危険区域にある。 ・物件土地(山側)には兵庫県が設置したコンクリート擁壁があり、物件土地の一部は県が使用している。現況調査報告書ご参照。 ・朝来市による国土調査が実施されている。本調査時点では、国土調査結果が反映されておらず、本件各土地及び隣接地との境界は判然としないため、土地建物配置略図では各土地の区分はせず表示することにした。現況調査報告書ご参照。 ・債務者によれば、物件4土地付近に井戸があると聞いているとのこと、また物件7建物の裏あたりのコンクリート擁壁に山林に立ち入る階段があり、債務者によれば、その階段を使って債務者名義の山林(地番777番)に立ち入るとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件6)

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） 登記の全部事項証明書に建築時期の記載無し 経過年数 一 年程度 経済的残存耐用年数 対象建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板貼等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 板貼等 床 : タタミ等 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： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	非常に劣る
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。 ・かなり老朽化した建物（土地・家屋名寄帳兼課税台帳によれば、大正12年の建築年となっている）で、保守管理状態は非常に悪く劣り、2階には雨漏りがある。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件7)

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） 登記の全部事項証明書に建築時期の記載無し 経過年数 ー 年程度 経済的残存耐用年数 対象建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 鋼板貼等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 板貼等 床 : タタミ等 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： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	非常に劣る
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。 ・かなり老朽化した建物（土地・家屋名寄帳兼課税台帳によれば、昭和34年・43年の建築年となっている）で、保守管理状態は非常に悪く劣り、広範囲に雨漏りがある。また、債務者によれば、特に西側建物の床下の木材が広範囲に腐食し、建物全体が山側に傾いており、建物の修繕は非常に難しいとのことである。

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1～5)

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	18,000	0.60	112.16	0.80	970,000
2	18,000	0.60	112.06	0.80	970,000
3	18,000	0.60	112.49	0.80	970,000
4	18,000	0.60	39.66	0.80	340,000
5	18,000	0.60	136.06	1.00	1,470,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 (朝来(県) - 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/㎡)
 $26,500 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/146 \approx 18,000$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：不要(1.00)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/101 \times 100/140 \times 100/100 \approx 100/146$

イ 個別格差：山際、形状、県の擁壁施設あり等(0.60)

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等の考慮

(2) 建物価格(物件6・7)

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
6	140,000	約 99	0.002	30,000
7	140,000	約 322	0.004	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いること等を勘案して、現価率を物件6：0.2%、物件7：0.4%と査定

2 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	970,000	0.40	法定地上権	390,000
2	970,000	0.40	法定地上権	390,000
3	970,000	0.40	法定地上権	390,000
4	340,000	0.40	法定地上権	140,000

(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	970,000	-390,000		0.50	0.60	170,000
2	970,000	-390,000		0.50	0.60	170,000
3	970,000	-390,000		0.50	0.60	170,000
4	340,000	-140,000		0.50	0.60	60,000
5	1,470,000	-0		0.50	0.60	440,000
6	30,000	+530,000	1.00	0.50	0.60	170,000
7	180,000	+780,000	1.00	0.50	0.60	290,000
一 括 価 格 (合 計)						1,470,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 著しく状態の劣る古家、急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害警戒区域等

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (朝来(県)－5)
所 在 : 朝来市山東町矢名瀬町字柿ノ木段773番21
価 格 : 26,500円/㎡
位 置 : JR線「梁瀬」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 189㎡
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 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 旧町中心部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 1,482,432円
物件2 : 675,984円
物件3 : 855,716円
物件4 : 386,668円
物件5 : 1,577,452円
物件6 : 61,886円
物件7 : 705,094円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 土地建物配置略図
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 4 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9. 6 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 朝来市山東町末歳字町頭 |
| | 地 | 番 | 7 7 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6. 0 6 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 朝来市山東町末歳字町頭 7 7 8 番地 1

家屋 番号 4 7 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 0 6 平方メートル
2 階 2 3 . 1 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 3 . 2 2 平方メートル

7 所 在 朝来市山東町末歳字町頭 7 7 8 番地 3

家屋 番号 4 4 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 9 . 4 2 平方メートル
2 階 5 9 . 5 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

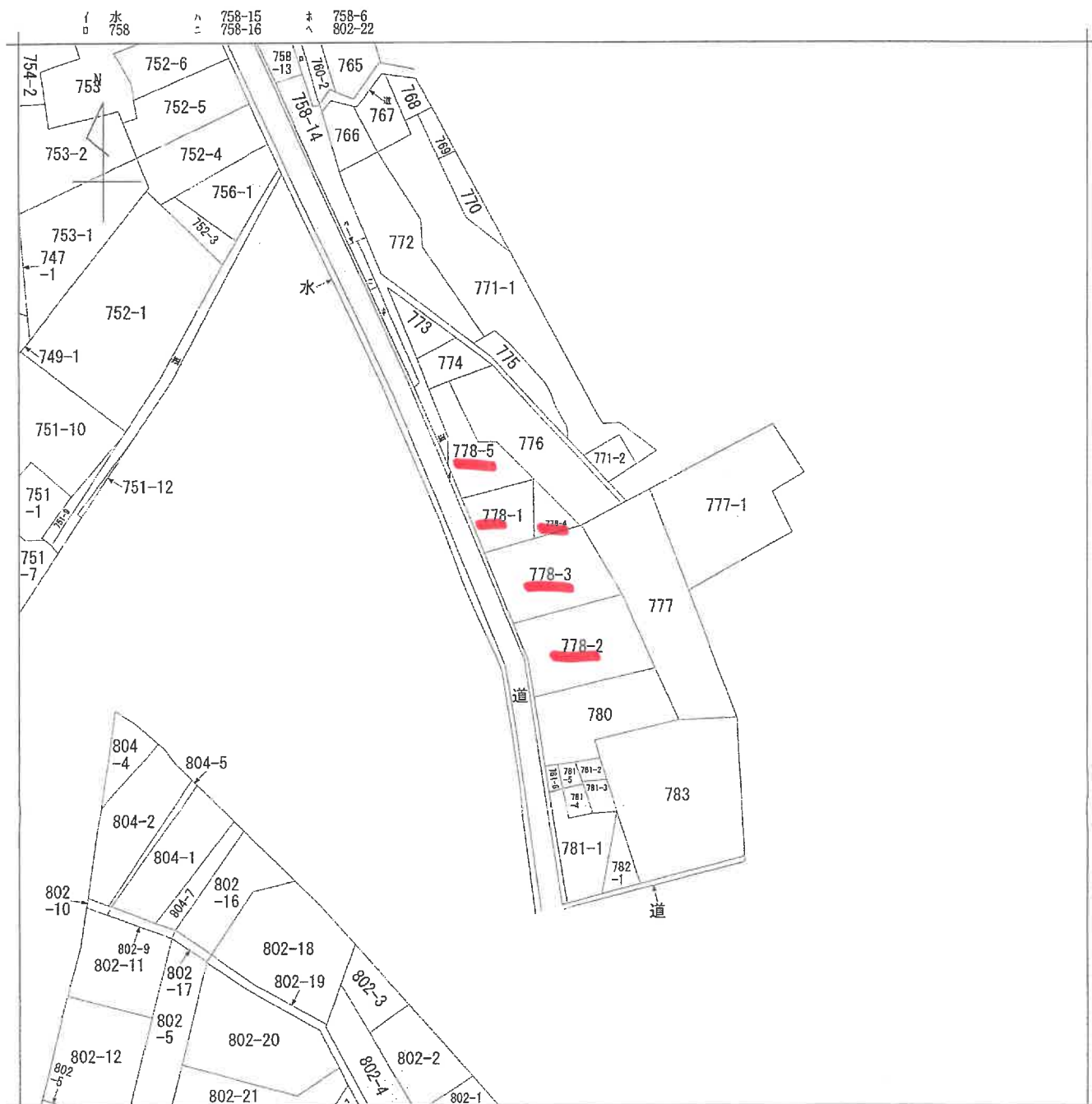
種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 . 5 7 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	朝来市山東町末歳字町頭				地番	778番3		
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		

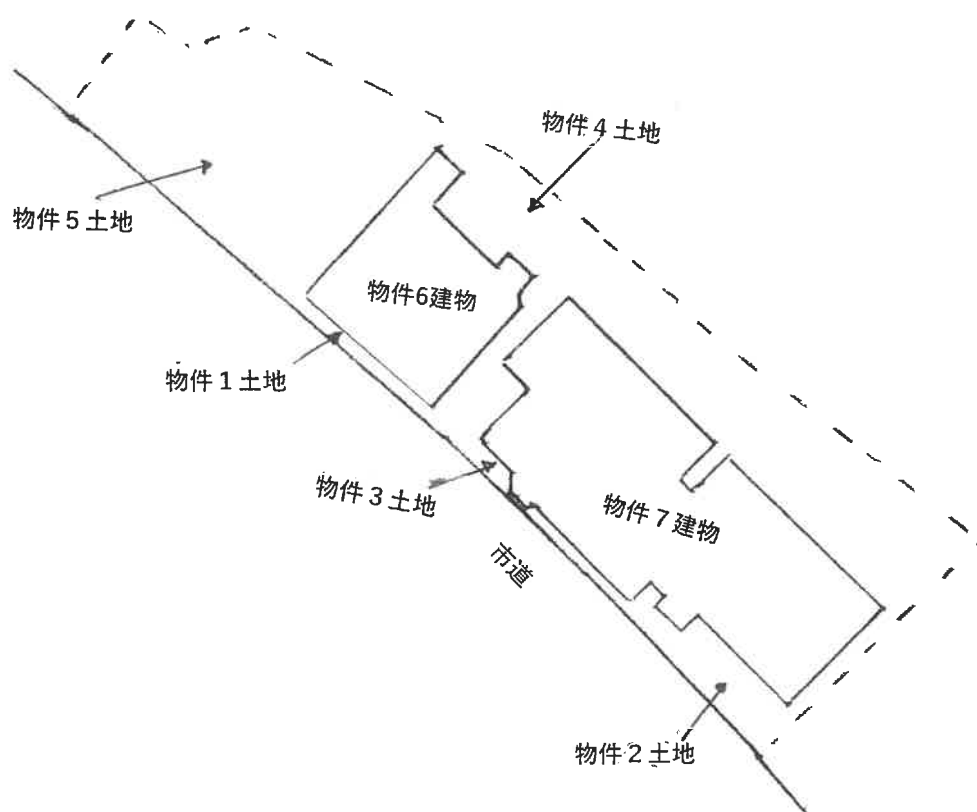
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月28日
神戸地方方法務局八鹿出張所
登記官

地図整理番号：M01467
(1/1)



公図写
縮小版

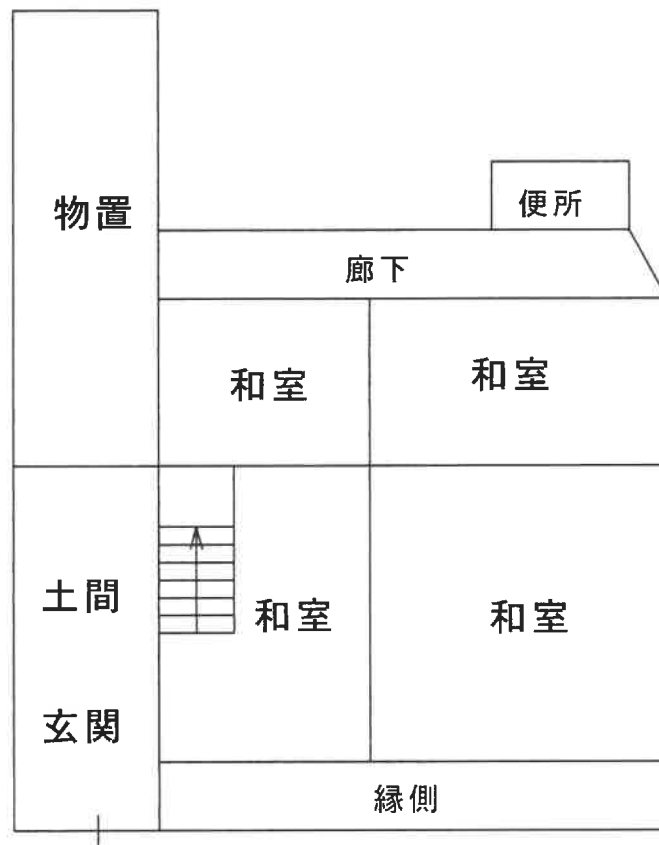


土地建物配置略図

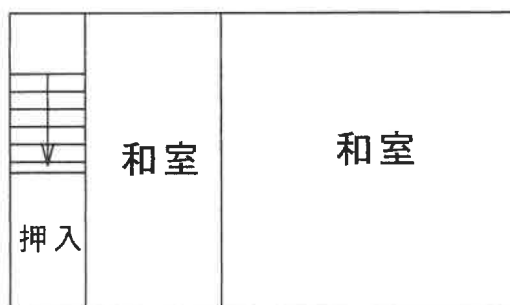
※土地建物の概ねの配置の略図であり、
境界・形状・位置等を明示するものではなく、
それらについて正確性を担保するものではない。

物件 6

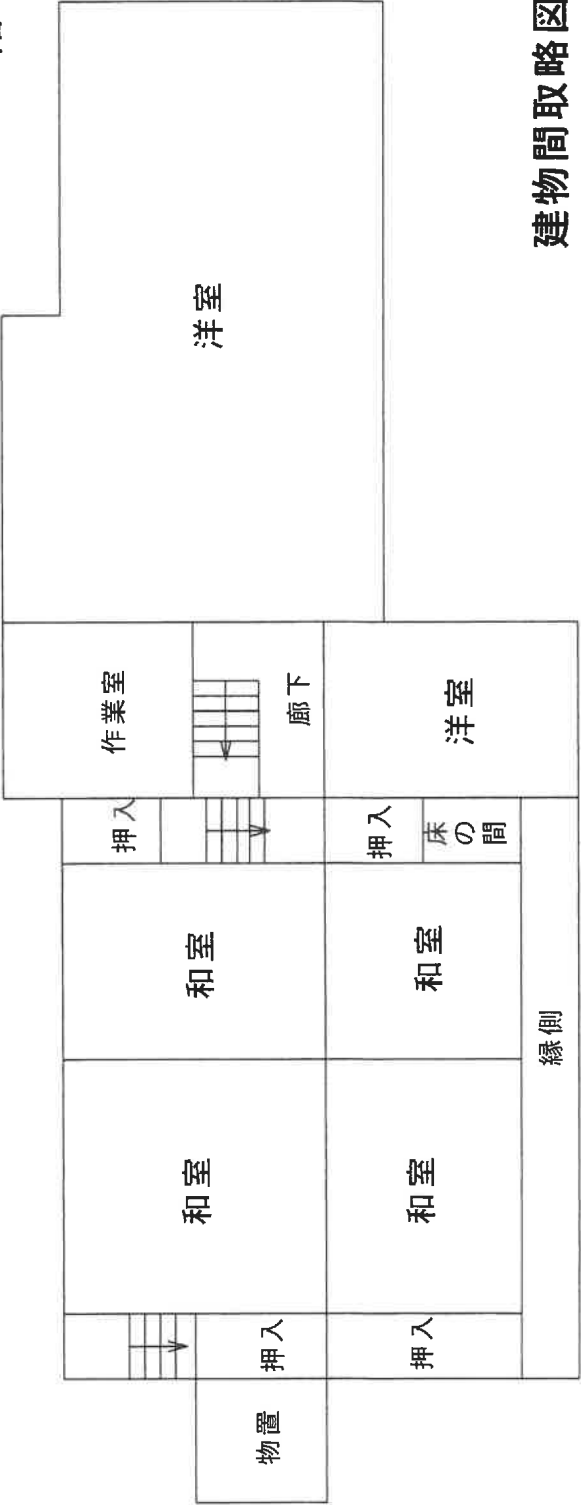
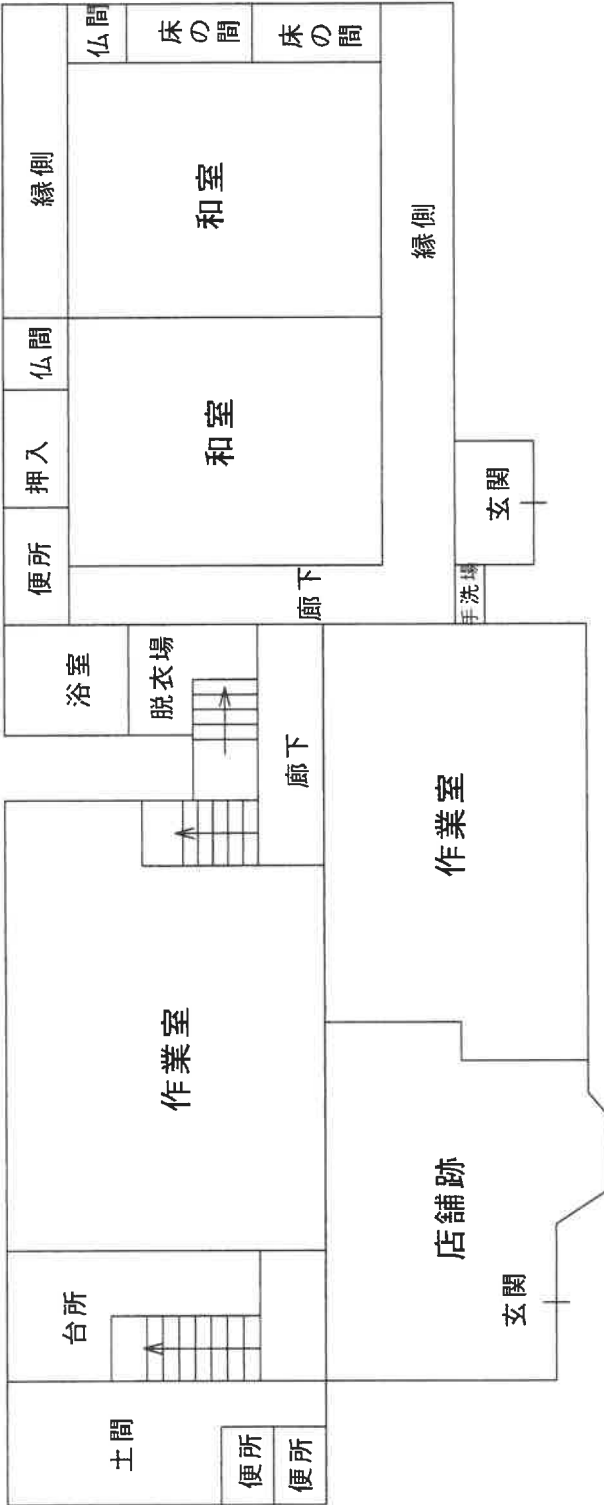
1 階



2 階



建物間取略図



建物間取略図



現況写真



現況写真



現況写真