

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 7 年 7 月 1 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 7 年 7 月 22 日から 令和 7 年 7 月 29 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 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 7 年 8 月 26 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 7 年 7 月 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



15

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,778,000 1,422,400	一括	360,000	78,806	0
1	441,000				
2	1,155,000				
3	182,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 豊岡市加陽字下河原
地 番 1 3 9 3 番
地 目 宅地
地 積 4 2 2 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 豊岡市加陽字下河原 1 3 9 3 番地
家屋 番号 1 3 9 3 番の 1
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 0 . 5 9 平方メートル
2 階 7 7 . 6 1 平方メートル
- 3 所 在 豊岡市加陽字下河原 1 3 9 3 番地
家屋 番号 1 3 9 3 番の 2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 8 . 5 1 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫・事務所
床 面 積 約 7 0 . 5 1 平方メートル

以上所有者 (物件 1 につき仮差押債務者) A



物件明細書

令和 7年 1月28日

神戸地方裁判所豊岡支部

裁判所書記官 田 原 友 隆

1 不動産の表示

【物件番号 1 ~ 3】

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 ~ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

有限会社サンケイ商会在が占有している。同社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 | 豊岡市加陽字下河原 |
| | 地 番 | 1 3 9 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊岡市加陽字下河原 1 3 9 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 3 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 0. 5 9 平方メートル
2 階 7 7. 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊岡市加陽字下河原 1 3 9 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 3 番の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 8. 5 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 床 面 積 | 約 7 0. 5 1 平方メートル |

以上所有者 (物件 1 につき仮差押債務者) A



令和6年(ヌ)第6号
令和6年11月14日受理
令和7年1月7日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所豊岡支部

執行官 山本 学

(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 | 豊岡市加陽字下河原 | |
| | 地 | 番 | 1 3 9 3 番 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 4 2 2 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 豊岡市加陽字下河原 1 3 9 3 番地 | |
| | 家屋 | 番号 | 1 3 9 3 番の 1 | |
| | 種 | 類 | 居宅・事務所 | |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 5 0 . 5 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 7 7 . 6 1 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 豊岡市加陽字下河原 1 3 9 3 番地 | |
| | 家屋 | 番号 | 1 3 9 3 番の 2 | |
| | 種 | 類 | 倉庫 | |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 4 8 . 5 1 平方メートル | | |

以上所有者 (物件 1 につき仮差押債務者) A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	豊岡市加陽1393番地		
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			
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住居・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 { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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3		
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：倉庫・事務所 □構造： ■床面積：約70.51㎡		
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(有限会社サンケイ商会) 上記の者が本建物を倉庫・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 保管開始日 [令和 年 月 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■有限会社サンケイ商会		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐		
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())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		
最初の契約日	年 月 日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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	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

その他の事項

1 物件1土地の現況について

物件1土地を適宜概測、概観したところ、形状は概ね建物図面のとおりとであると推測される。物件1土地はほぼ平坦地であり、物件2及び3の建物の敷地をなしており、北西側は堤防敷で、南西側は豊岡市所有の公衆用道路（幅約3メートル）が存する。

2 物件2建物の現況について

物件2建物の形状等については、概ね建物図面（各階平面図）のとおりとであるほか添付写真のとおりに。目視の限り、建物内部は全体的に老朽化による経年相当の劣化損耗が見受けられた。室内には猫が5、6匹居たのが確認でき、1階2階とも動物臭が強く感じられ、あちこちで猫の糞が放置されているのが見受けられた。1階の天井の一部に雨漏り痕が見られた。2階の天井部分に屋根裏部屋の点検口と思われる板が見られたが、鍵部分が高位置にあるため開けることができなかった。

1階南西側の事務室は、コピー機やダンボール箱など雑品に埃が付着した状態で、出入口付近にも物が置かれていたりなど、同室が長期間使用されていない様子であった。出入口の窓には、「エース光測事務所」と書かれた文字シールが掲げられており、登記情報提供サービスで検索するも、法人登記の該当が見当たらず、建物内の一室であり居室と繋がっている点、使用状況などから、所有者Aが占有しているものと認めた。

3 物件3建物の現況について

物件3建物の形状等については、同建物の南西側の倉庫の出入口周辺部分及び南東側部分に計約22㎡の建増し部分が認められ（建物間取略図参照）、同部分は物件3建物と不可分一体として相互に利用されていると思われる。よって建増し部分は物件3建物と附合しているといえることから増築と認めた。その他は概ね建物図面（各階平面図）記載のとおりとであるほか添付写真のとおりに。占有関係については4枚目のとおりに。

4 その他の状況

令和6年12月3日、当職が居住者宛照会書等を物件2建物の玄関口に投函したが、回答は得られていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者 (同上)	目的物件は、所有者Aが居住・使用しています。Aは昼間は仕事に出ており居ないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

物件3建物の占有関係

1 物件3建物の占有

登記情報によれば、有限会社サンケイ商会は本店を本件住所地に置くコンピューター、コピー機等の事務機器の卸及び小売り等を目的とする、所有者Aが代表者（取締役）を務める一人会社であり、物件3建物の出入口の扉には、「(有)サンケイ商会」の表示があり、室内には、同社宛での郵便物が複数見受けられた。また、事務室内の複合機等の電器機器が作動していたことや、事務机、書棚ケース、倉庫の荷物の存在、本件債務名義の内容など総合的に見ると、物件3建物の占有者は有限会社サンケイ商会であると認められる。

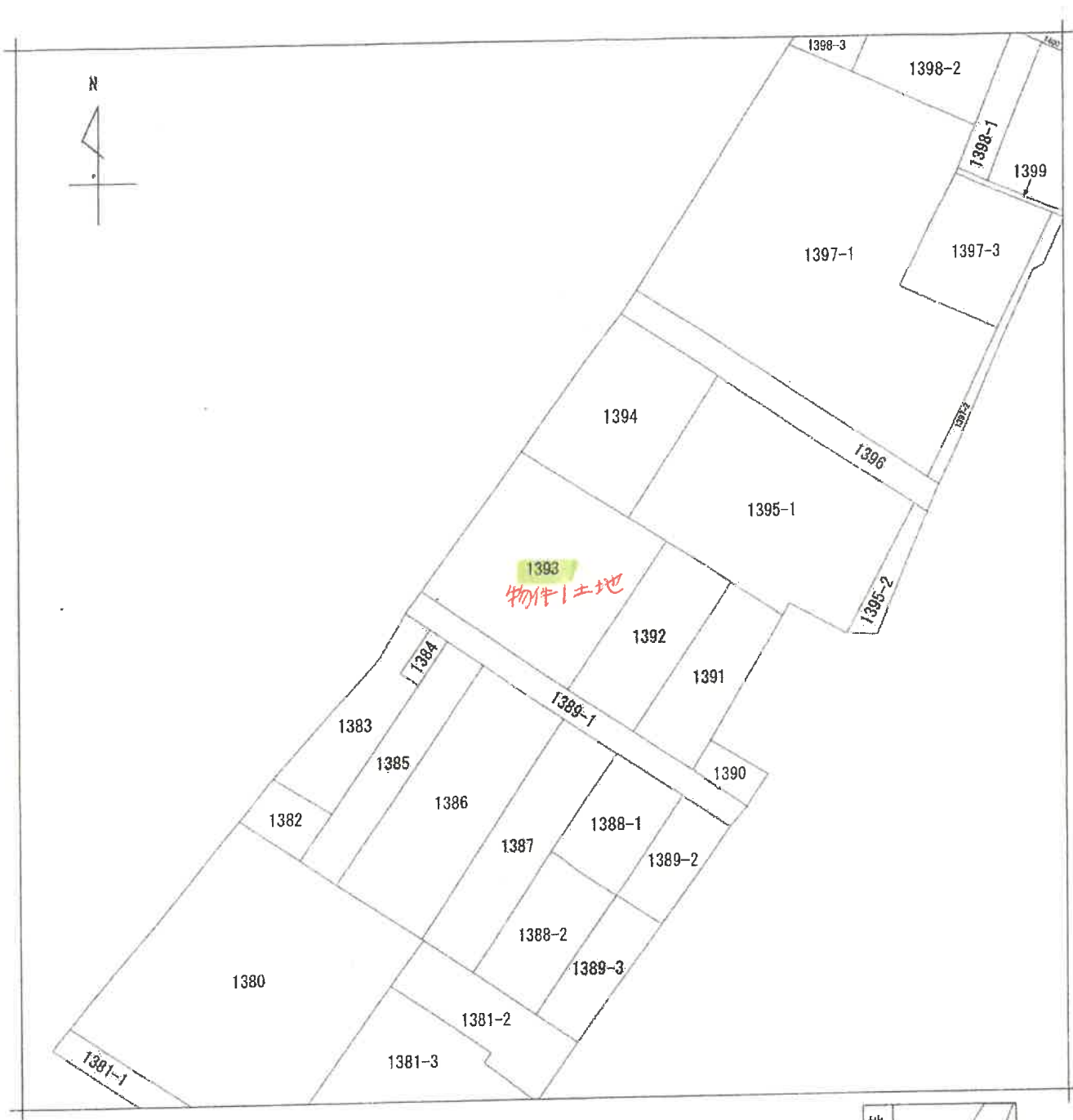
2 物件3建物の占有権原

物件3建物の利用関係については、上記のとおり有限会社サンケイ商会が、所有者Aが代表者を務める一人会社であり、A個人所有の物件を使用していることや、その規模、立入調査の結果に照らせば、同社の占有権原は使用借権であると認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月14日 (木)	豊岡市役所	地番図、課税台帳等交付申請 (郵券 2 2 0 円使用)
6年12月3日 (火) 10 : 58 - 11 : 52	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
6年12月3日 (火) 14 : 11 - 14 : 37	物件所在地	物件確認、物件調査、近隣者聴取、居住者宛照会書等投函
6年12月10日 (火) 13 : 21 - 14 : 49	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和6年12月10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ところ、不在であったが解錠の必要がなかったため、立会人Bを立ち会わせ、建物内に立ち入った。 □ 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



地番区域見出
加陽字下河原

請求部	所在	豊岡市加陽字下河原				地番	1393番			
出力尺	1/500	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

図面階段平面図 図面階段平面図

家屋番号 1393番の1

豊岡市加陽字下河原1393番地

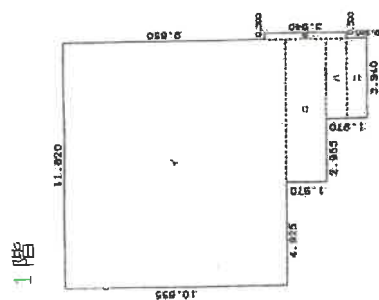
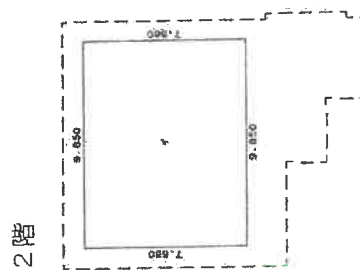


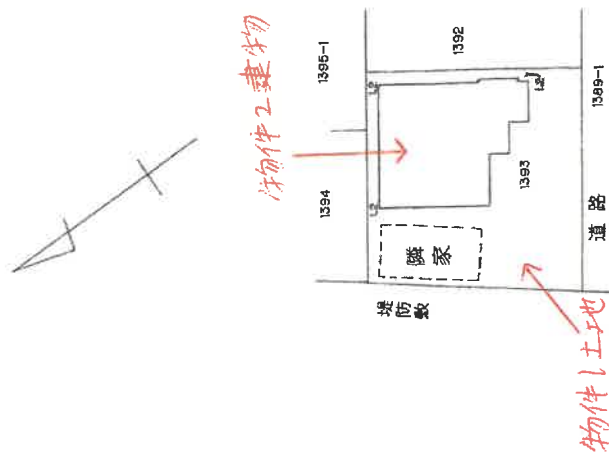
表	續	求
---	---	---

イ	11.820	X	10.835	=	128.069700
ロ	1.970	X	6.495	=	13.593150
ハ	0.985	X	3.940	=	3.890900
ニ	0.985	X	3.940	=	3.890900
ホ	0.300	X	3.940	=	1.182000
			計		150.596650
			重量係		150.59 m³



求積表

イ	9,850.4	7,880	77,618,000
		計	77,618,000
		床面積	77,81 m ²



物件2建物

物件し土地

增訂作

戊辰年12月6日作

縮尺 $\frac{1}{250}$ m

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$ m

[illegible]

506570

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

登記年月日：平成5年12月8日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11 枚目)

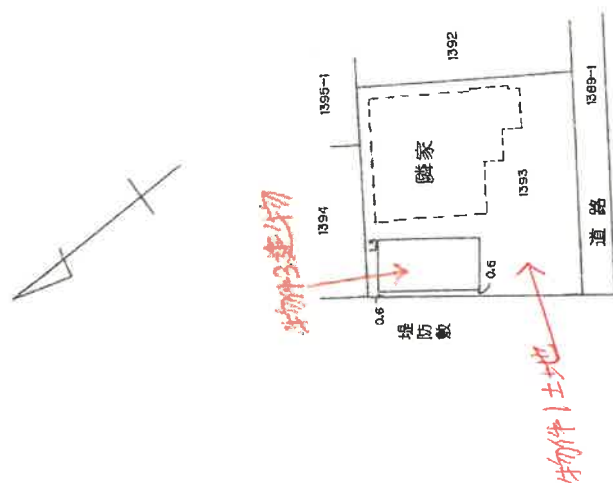
各階平面図 建物図面図

家屋番号	1393番の2
建物の所在	豊岡市加陽字下河原1393番地



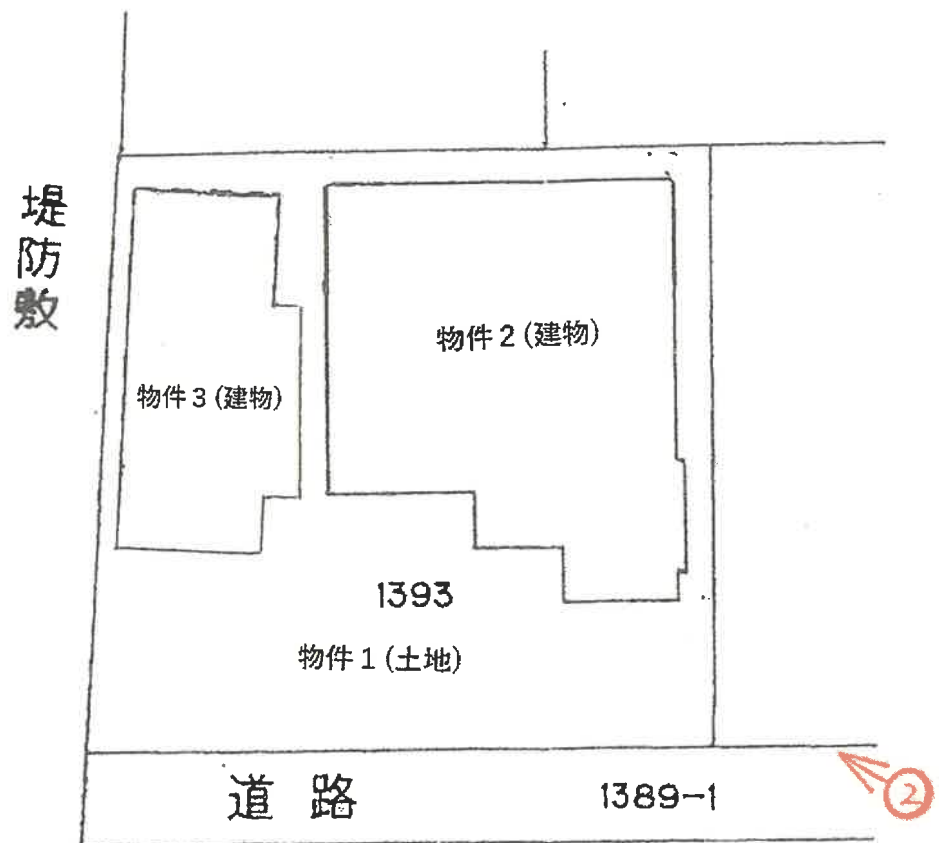
求積表

イ	4.925 X 9.850	=	48.511250
	坪		48.511250
	延面積		48.51 m ²



作製者	成5年12月6日(現)	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	--	----	-------

506571



土地建物配置略図

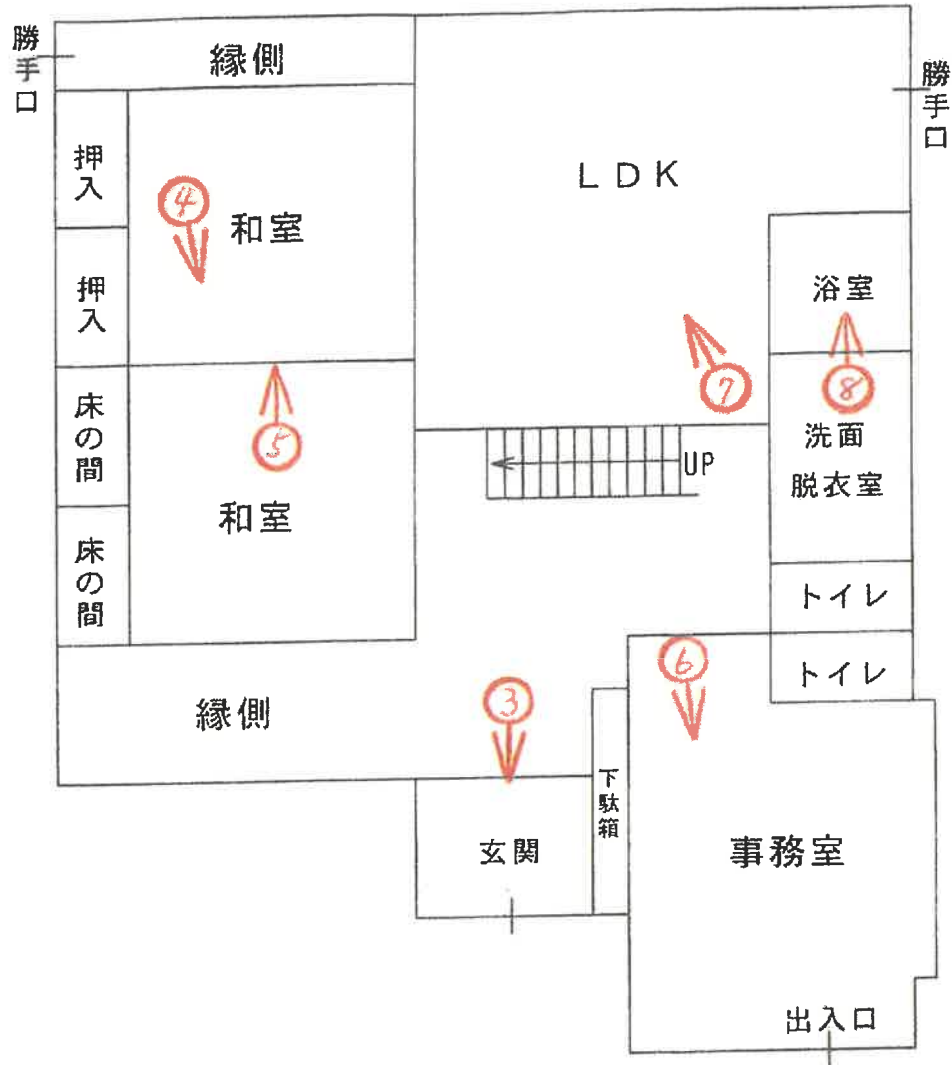
※概ねの配置の略図であり境界・範囲・形状等を
特定・明示するものではない。

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

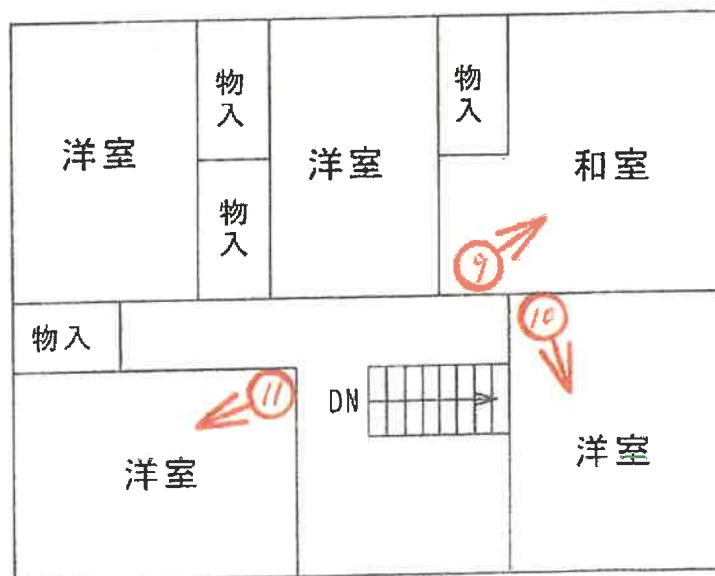
(12 枚目)

物件 2

1 階



2 階

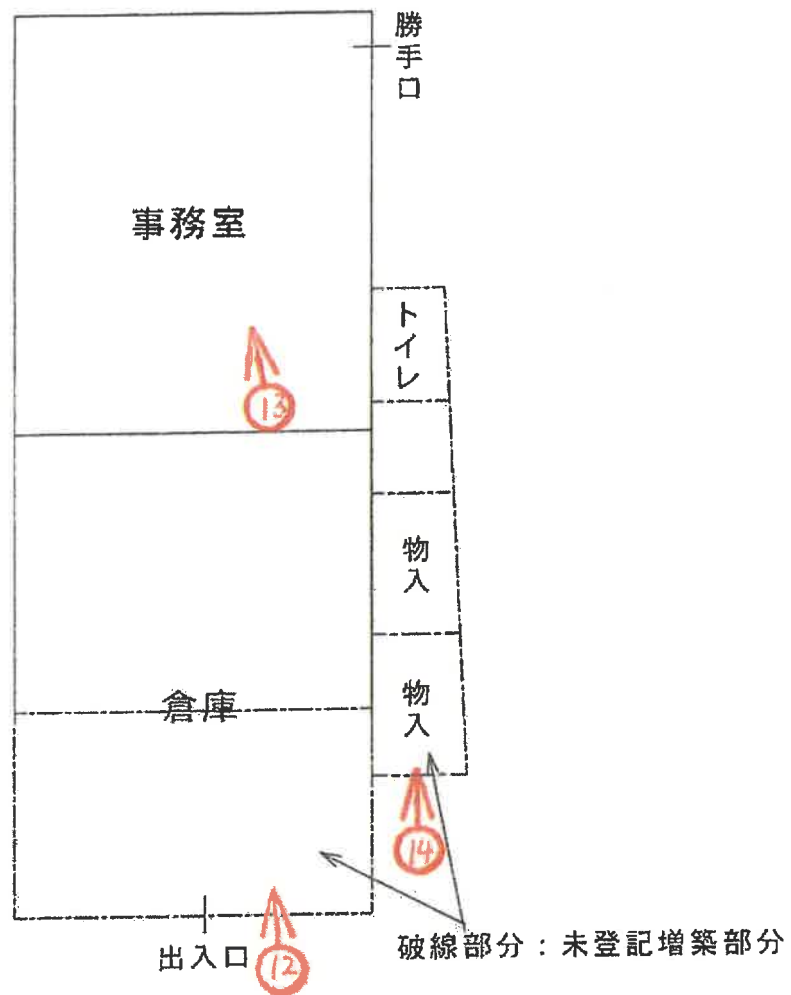


建物間取略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(13 枚目)

物件 3



建物間取略図

(+○は写真番号および撮影位置・方向)

(14 枚目)

物件 3 建物

物件 2 建物

①



物件 2 建物

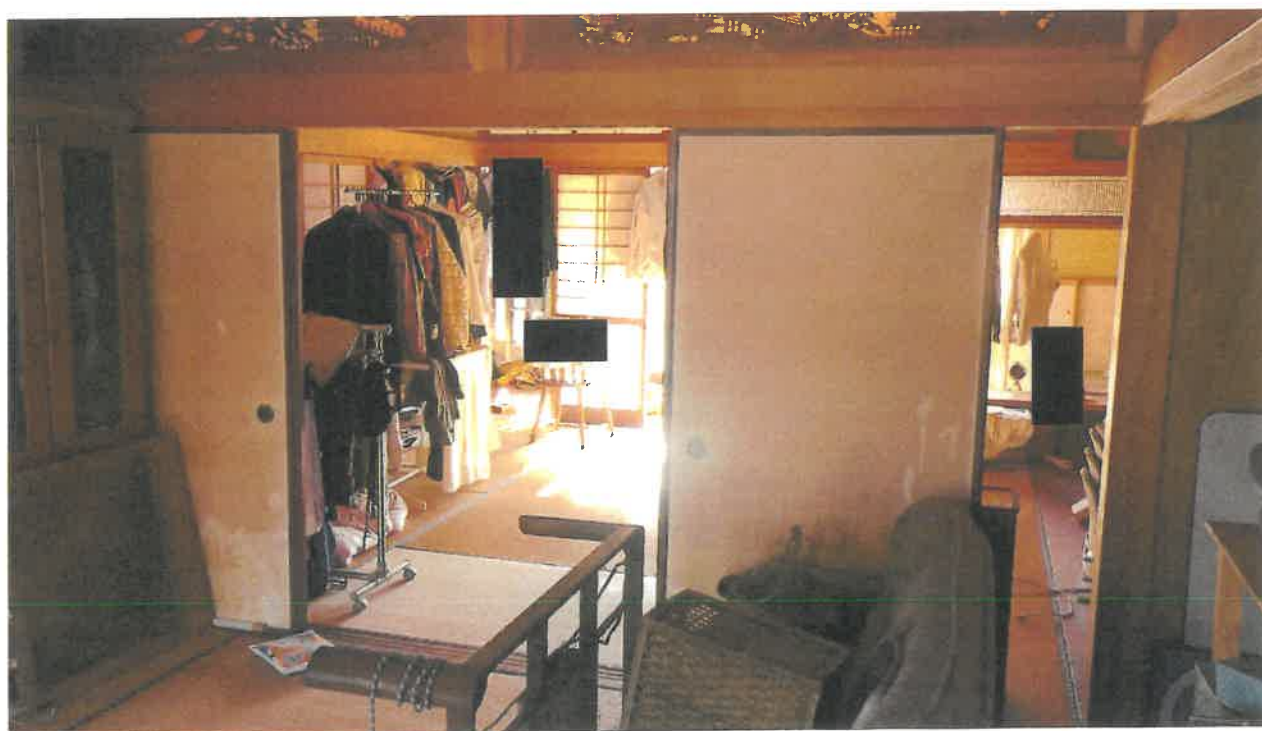
②



③



④



⑤



⑥



(17 枚目)

⑦



⑧



(18 枚目)

⑨



⑩



(19 枚目)

⑪



⑫



(20 枚目)

⑬



⑭



(2 / 枚目)

令和 6 年 (又) 第 6 号
令和 6 年 12 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 5 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2,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金630,000円
物件2 (建物)	金1,650,000円
物件3 (建物)	金260,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・3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・3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
		物件目録記載のとおり	
1	所 在 地 番 地 目 地 積		
		物件目録記載のとおり	
2・3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		物件3の種類：倉庫・事務所、床面積約70.51㎡
		特 記 事 項	
	特にはなし		

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 豊岡駅の南東方 約4.7 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	農地・住宅・河川等がみられる	
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	都市計画区域内未指定 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 河川保全区域
画 地 条 件	登記記載数量422㎡のほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側 約3m道路 (建築基準法上は未判定の道路である) 行き止まりである。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2及び3建物の敷地に利用されている。北西側 隣りには堤防敷が見られた。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり
土 壌 汚 染 等	(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、家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流)にある。 ・物件南西側の道路である地番1389番1は豊岡市の所有であ るが、市道認定は無い。なお、上述のとおり建築基準法上は 未判定の道路である。	

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5年12月3日 新築
	経過年数	31 年程度
	経済的残存耐用年数	5 年程度
仕 様	構 造 :	木造
	屋 根 :	瓦葺
	外 壁 :	板貼等
	内 壁 :	クロス壁等
	天 井 :	クロス等
	床 :	タタミ・フローリング等
	設 備 :	特になし
	そ の 他 :	特になし
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・事務所
	間取り :	附属資料建物間取略図のとおり
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。	
特 記 事 項	・全てが飼い猫か野良猫も混じっているのか区別はつかないが、多数の猫が出入りしており、室内は傷や糞等で汚れており臭いも強く感じられた。また、1階の天井の一部に雨漏り痕とみられるシミが見られた。2階の天井に屋根裏部屋の出入口と思われるものが見られたが開けることが出来なかった。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成4年12月15日 新築 32 年程度 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 : 鋼板等 内 壁 : 合板等 天 井 : ボード等 床 : 土間コンクリート等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし	
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり	
現況用途等	現況用途: 倉庫・事務所 間取り: 附属資料建物間取略図のとおり	
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。	

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	10,100	0.70	422.00	0.90	2,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（豊岡-3）

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/㎡)
 $12,400 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 10,100$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/120$

イ 個別格差：河川・堤防敷の傍、道路(未判定道路など)等(0.70)

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・3）

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	140,000	228.20	0.11	3,510,000
3	90,000	約 70.51	0.05	320,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 31年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 36年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \div 0.11$

(物件3)

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	面積割合 イ (※)	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
物件 2	2, 690, 000	68%	0. 40 法定地上権	730, 000
物件 3		32%	0. 40 法定地上権	340, 000

※価格査定における利用権の面積割合については物件 2 と物件 3 の 1 階床面積比により、物件 2 : 68%、物件 3 : 32%の按分とした。

(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	2, 690, 000	-1, 070, 000		0. 65	0. 60	630, 000
2	3, 510, 000	+730, 000	1. 00	0. 65	0. 60	1, 650, 000
3	320, 000	+340, 000	1. 00	0. 65	0. 60	260, 000
一 括 価 格 (合 計)						2, 540, 000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物状態かなり劣、農家等の既成集落内にある等

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 (豊岡-3)
所 在 : 豊岡市土渕字田向60番2外
価 格 : 12,400円/㎡
位 置 : JR線「国府」駅より道路距離3.1km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 389㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4m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 : 農家住宅が多い県道背後の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 2,983,540円
物件2 : 3,973,433円
物件3 : 521,580円

第7 附属資料

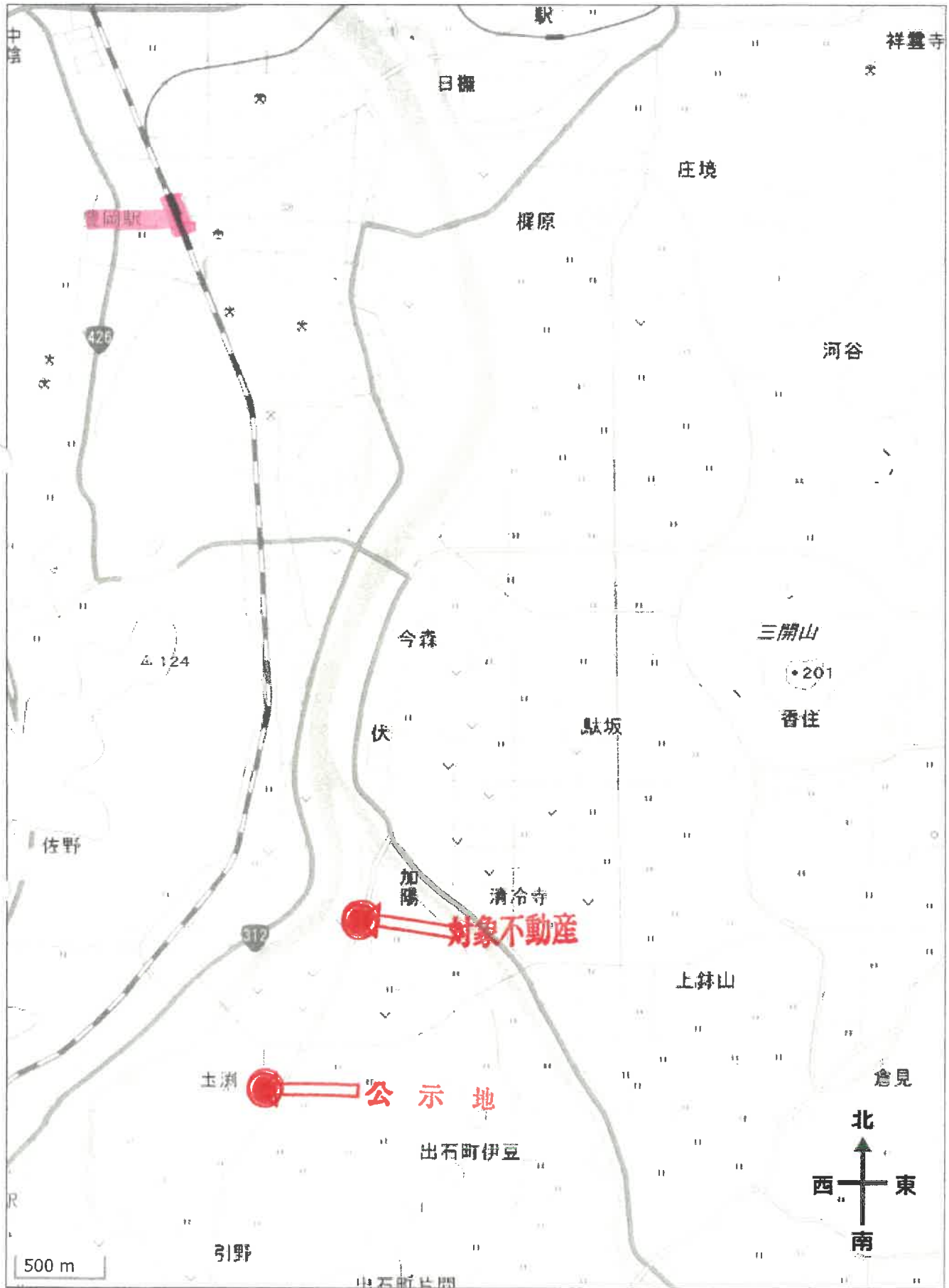
- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物配置略図
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

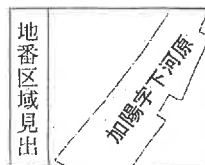
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊岡市加陽字下河原 |
| | 地 番 | 1 3 9 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊岡市加陽字下河原 1 3 9 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 3 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 0. 5 9 平方メートル
2 階 7 7. 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊岡市加陽字下河原 1 3 9 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 3 番の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 8. 5 1 平方メートル |

以上所有者 (物件 1 につき仮差押債務者) A





(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					地 番		1393番		
出 力 縮 尺	1/500	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。

令和6年10月22日
神戸地方方法務局豊岡支局

地図整理番号：M01446

登記官

(1/1)

公図写

縮小版

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和6年10月22日 神戸地方方法務局豊岡支局

產品圖

縮小版

建 物 面 面
各 階 平 面

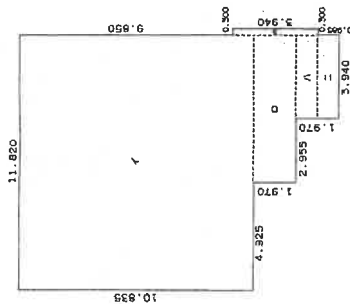
1393番の1

家屋番号

豐岡市加陽字下河原1393番地

建物の所在

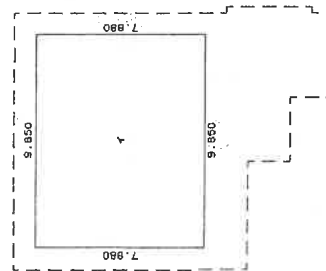
第 1 章



求積表

イ	1.820 X 10.835	=	128.069700
ロ	1.970 X 6.895	=	13.583150
ハ	0.985 X 3.940	=	3.880900
ニ	0.985 X 3.940	=	3.880900
ホ	0.300 X 3.940	=	1.192000
	計		150.596650
	床面積		150.59 m ²

附 2



求積表

イ	9,850 X 7.880	=	77,618000
	計		77,618000
	床面積		77.61 m ²

著
製
作

25年12月6日(作製)

三

人請申

1/3

506570

(弘文堂)

地圖編號: K01447

登記年月日：平成5年12月8日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年10月22日 神戸地方裁判所豊岡支部

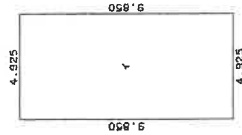
登記官

各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号 1393番の2

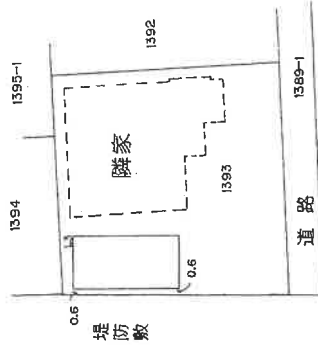
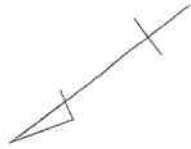
建物の所在 豊岡市加陽字下河原1393番地

1階



求積表

イ	4.925 X 9.850	=	48.511250
	計		48.511250
	床面積		48.51 m ²



作製者

縮尺 1/250

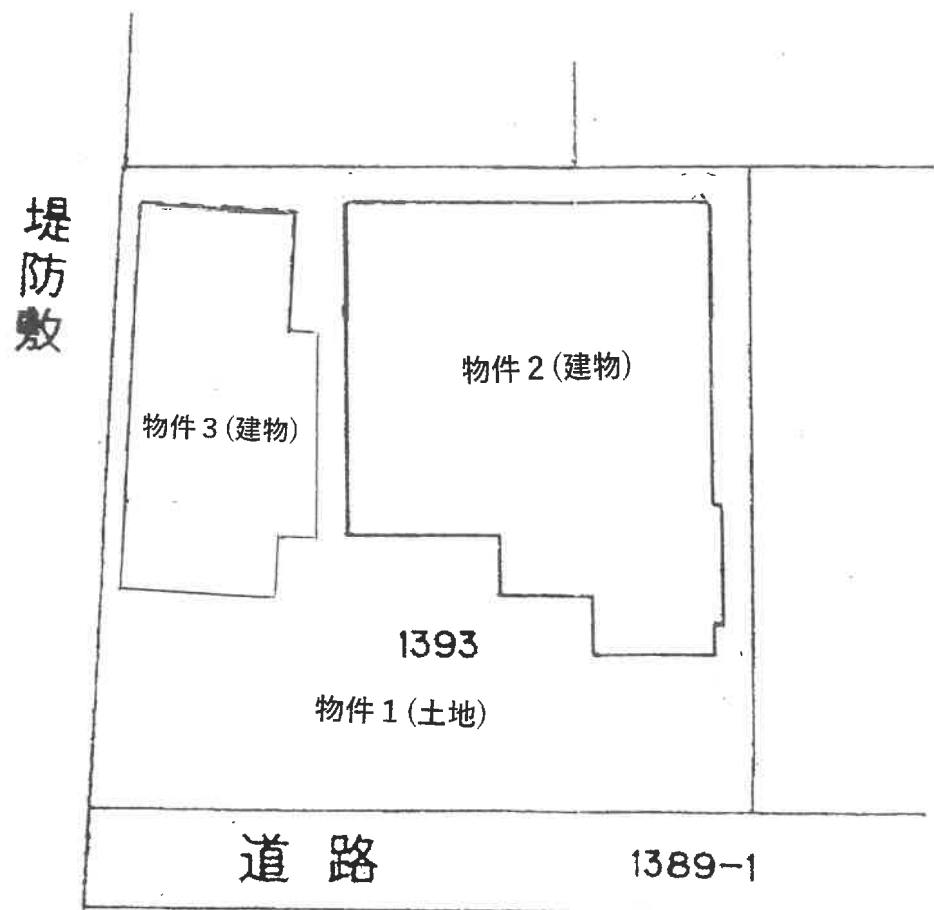
申請人

縮尺 1/500

(印)

506571

縮小版

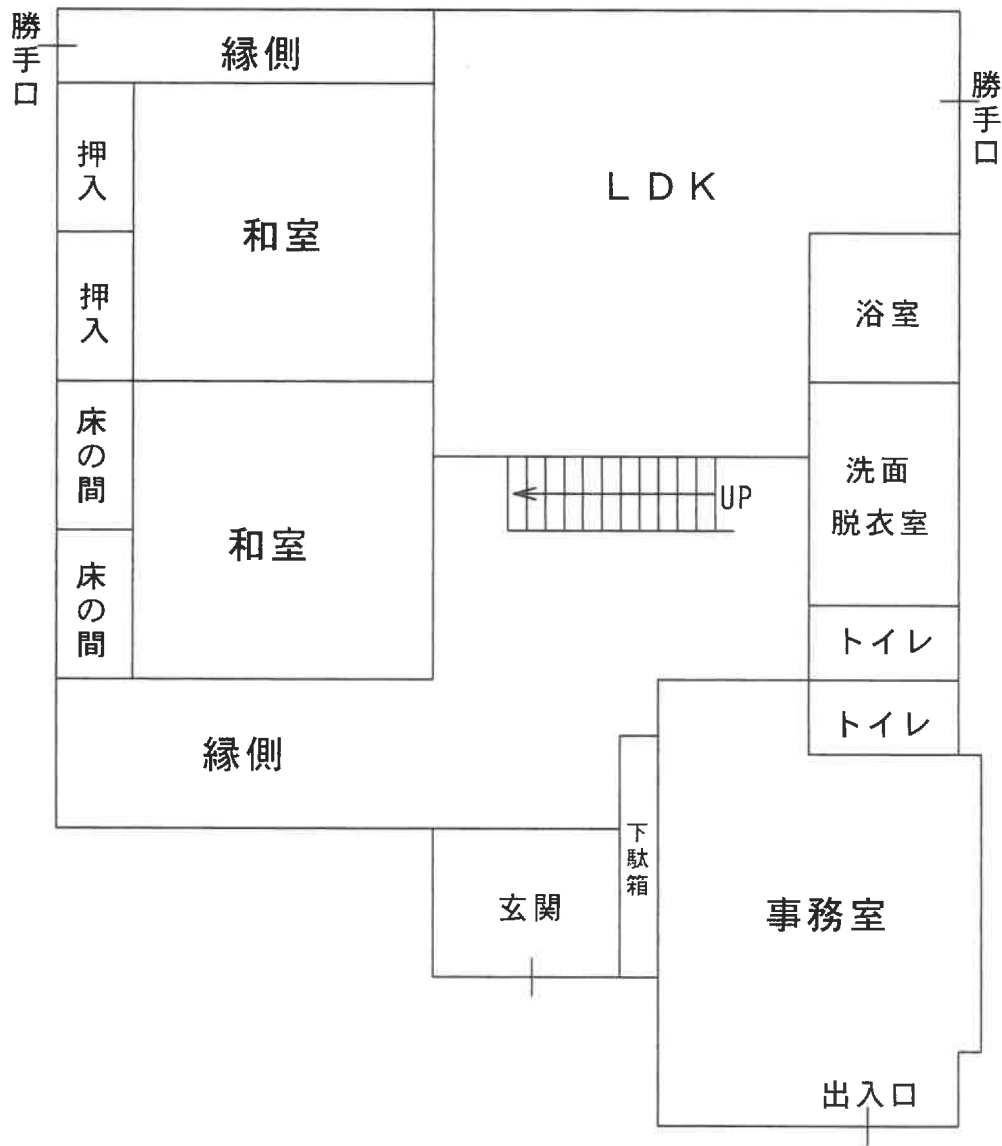


土地建物配置略図

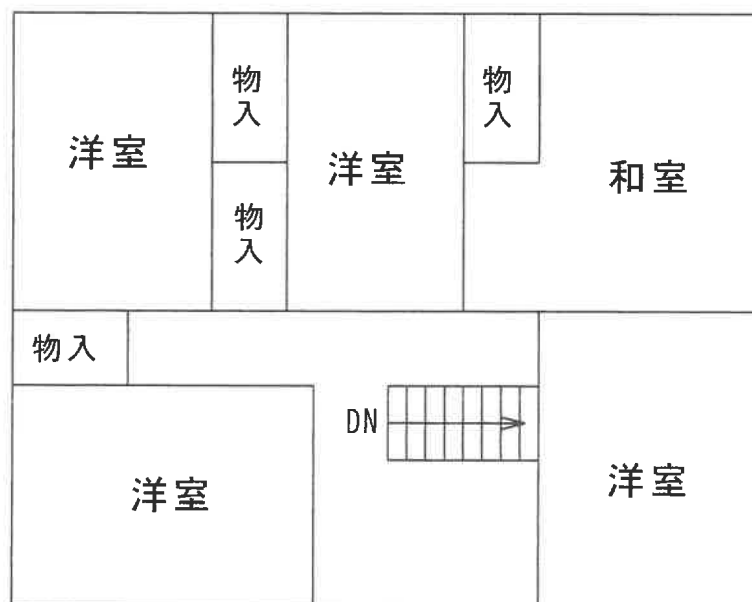
※概ねの配置の略図であり境界・範囲・形状等を特定・明示するものではない。

物件 2

1 階

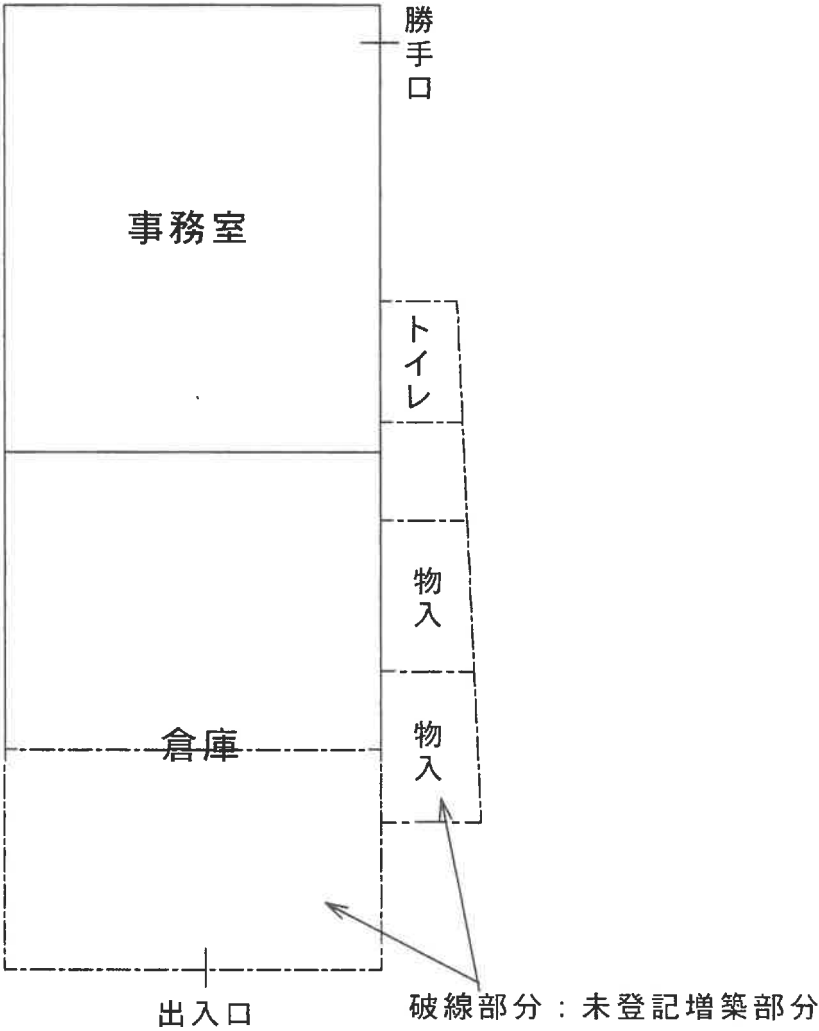


2 階



建物間取略図

物件 3



建物間取略図



現況写真