

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 3月24日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3月24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 相生市旭二丁目
地 番 5348番16
地 目 宅地
地 積 43.77平方メートル
- 2 所 在 相生市旭二丁目5348番地16
家屋 番号 5348番16
種 類 店舗兼居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 35.01平方メートル
2階 43.75平方メートル
(現況)
種 類 車庫・2階以上は居宅と思われる
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
(ただし、3階の屋根は不明)
床 面 積 1階 35.01平方メートル
2階 不明
3階 不明
- 3 所 在 相生市旭二丁目
地 番 5348番8
地 目 宅地
地 積 26.52平方メートル
- 4 所 在 相生市旭二丁目5348番地1、5348番地8



物件目録

家屋 番号 199番7
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 26.94平方メートル
2階 30.90平方メートル
3階 21.98平方メートル

(現況)

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 約32平方メートル
2階 約30平方メートル
3階 約36平方メートル

5 所 在 相生市旭二丁目
地 番 5348番26
地 目 山林
地 積 62平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部山林



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2、4】

本件所有者が占有している。

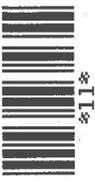
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、3、5】

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 相生市旭二丁目
 地 番 5348番16
 地 目 宅地
 地 積 43.77平方メートル
- 2 所 在 相生市旭二丁目5348番地16
 家屋 番号 5348番16
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 35.01平方メートル
 2階 43.75平方メートル
 (現況)
 種 類 車庫・2階以上は居宅と思われる
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 (ただし、3階の屋根は不明)
 床 面 積 1階 35.01平方メートル
 2階 不明
 3階 不明
- 3 所 在 相生市旭二丁目
 地 番 5348番8
 地 目 宅地
 地 積 26.52平方メートル
- 4 所 在 相生市旭二丁目5348番地1、5348番地8



物件目録

家屋 番号 199番7
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 26.94平方メートル
2階 30.90平方メートル
3階 21.98平方メートル

(現況)

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 約32平方メートル
2階 約30平方メートル
3階 約36平方メートル

5 所 在 相生市旭二丁目
地 番 5348番26
地 目 山林
地 積 62平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部山林



令和7年(又)第 62号
令和7年11月 4日受理
令和7年**11**月**28**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 | 相生市旭二丁目 |
| | 地 番 | 5 3 4 8 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3. 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相生市旭二丁目 5 3 4 8 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 5 3 4 8 番 1 6 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5. 0 1 平方メートル
2 階 4 3. 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相生市旭二丁目 |
| | 地 番 | 5 3 4 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6. 5 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 相生市旭二丁目 5 3 4 8 番地 1、5 3 4 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 9 9 番 7 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6. 9 4 平方メートル
2 階 3 0. 9 0 平方メートル
3 階 2 1. 9 8 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 相生市旭二丁目
地 番 5348番26
地 目 山林
地 積 62平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	相生市旭2丁目21番8号		
土地	物件 3、5		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 一部宅地、一部山林（物件5）		
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 checked="" type="checkbox"/> 現況見取図のとおり <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 上記の者が本土地上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	「その他の事項」のとおり		
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"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約32㎡（未登記増築部分約5.06㎡） 2階 約30㎡（未登記減築部分約0.9㎡） 3階 約36㎡（未登記増築部分約14.02㎡）		
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 type="checkbox"/> 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 <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 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	「その他の事項」のとおり		
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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"/> 現況見取図のとおり		

(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

物件4の建物の玄関に住居表示のプレートがあるが、表札等による表示はない。
物件2の建物には表札等による表示はない。

2 物件1の土地の状況等

- (1) 物件1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、物件2の建物の敷地として利用されている。
- (2) 土地の周辺には、およそ西側（国道側）に一部境界標識と思われる金属鋸が認められ、地積測量図が作成されているものの、添付写真のとおりおよそ東側（山側）が崖地となっており、境界を確認することができなかった。
周辺隣接地との境界については、地積測量図をもとに隣接土地所有者の立会の下で確認する必要があると思われる。

3 物件2の建物の状況等

- (1) 物件2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。
上記2のとおり、建物のおよそ東側の壁は崖地と接している模様である。
- (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の結果、3枚目記載のとおりであり、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) 建物は、2階に上がる階段が取り壊され、梯子が備え付けられているが、下ろすことができず、2階以上の状況を確認することができなかった。建物自体は、昭和41年の建築であり、外観からも保守管理状態が悪いと認められ、相当老朽化が進んだ建物である。
- (4) 建物の外観目視、相生市役所備付けの家屋平面図、登記事項との照合を行ったところ、建物の現況と家屋平面図、登記事項に不一致が認められ、3枚目記載のとおり3階に未登記増築部分が認められた。法務局に建物図面は備え付けられていない。

4 物件3、5の土地の状況等

- (1) 物件3、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、一体として物件4の建物の敷地として利用されている。
- (2) 土地の周辺には、およそ西側（国道側）と南側に一部境界標識と思われる金属鋸が認められ、地積測量図が作成されているものの、添付写真のとおり物件5の土地のおよそ東側（山側）の一部には崖地が含まれている状態であり、境界を確認することができなかった。
周辺隣接地との境界については、地積測量図をもとに隣接土地所有者の立会の下で確認する必要があると思われる。

5 物件4の建物の状況等

- (1) 物件4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。
上記4のとおり、建物のおよそ東側の壁は崖地と接している。
- (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の結果、4枚目記載のとおりであり、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。

(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

(3) 建物には天井などに雨漏り箇所は見受けられなかったが、債務者によれば、雨の際には1階洋室のおよそ東側（山側）から水が染み出してくるとのことである。

室内では小型犬が4匹飼われており、糞の始末がなされておらず、動物臭が大変強く、室内は保守管理状態が悪い状態と認められた。相生市役所備付けの土地・家屋名寄帳兼課税台帳によれば、昭和28年の建築であり建物全体はかなり老朽化が進んでいるものと認められた。

3階のトイレ、浴室は使用されていない。

(4) 建物の外観目視、相生市役所備付けの家屋平面図、登記事項との照合を行ったところ、建物の現況と家屋平面図、登記事項に不一致が認められ、4枚目記載のとおり未登記増築・減築部分が認められた。法務局に建物図面は備え付けられていない。

6 兵庫県のハザードマップによれば、本件不動産の所在地は、土砂災害警戒特別区域、山腹崩壊危険区域に指定されている。

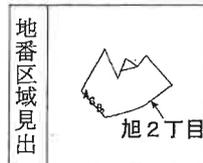
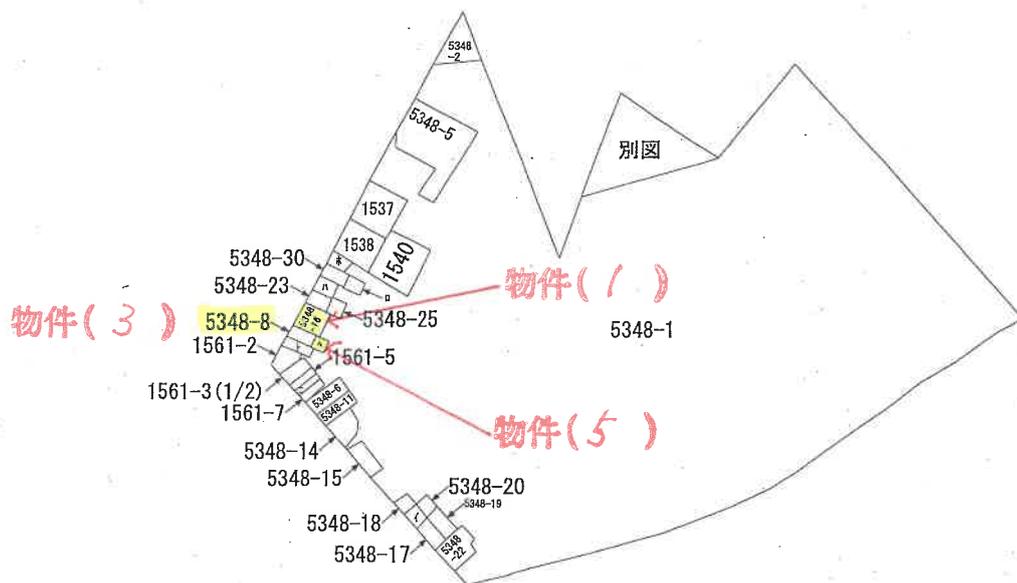
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■債務者	<p>1 物件2の建物は、1階を私が車庫として使用していますが、2階より上は誰も使っておらず、室内には何もなかったと思います。2階より上には最初のころに梯子で1回上がっただけで、危ないのでその後は現在まで上がっておらず、現在室内がどうなっているか分かりません。梯子は2階に釣り上げていますが、一度下ろすと上げられず、危なくて下ろすことができません。</p> <p>2 物件4の建物には私が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。</p> <p>3 物件2の建物の敷地が物件1の土地1筆で、物件4の建物の敷地が物件3、5の土地2筆から成っていることについてはよく分かりませんが、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。</p> <p>4 物件4の建物には、雨が降ったときには1階北側の壁辺りから水が染み出てきます。水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありませんが、3階のトイレと浴室は使っていません。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月5日(水) 10:25-10:53	神戸地方法務局 龍野支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年11月5日(水) 11:20-11:25	相生市役所税務課	土地家屋名寄帳兼課税台帳、家屋平面図交付申請 (郵送依頼)
7年11月5日(水) 11:30-11:50	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11月13日(木) 13:20-14:40	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年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月13日 目的物件は施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお、立入調査中に債務者が帰宅した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7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

物件(5)



A 相生 1丁目
 B 相生 1丁目
 C 相生 1丁目

請求部	所在	相生市旭二丁目			地番	5348番1		
出力尺	縮尺不明	精度区	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

登記年月日：平成29年3月1日

土地所 在 図
地 積 測 量 図

地 番 5348-16

土地の所在 相生市旭二丁目

地番	5348-16	
測点	X _n	Y _n
K1	-133046.735	12367.788
K21	-133044.857	12375.626
K20	-133050.199	12376.783
K3	-133051.170	12372.570
K2	-133052.010	12368.929
	倍面積	54856.204650
	面積	-87.540347
	面積	43.7701785
	地積	43.77
		m ²

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
K1	-133046.736	12367.789
K2	-133052.010	12368.930
K3	-133051.171	12372.571
K20	-133050.200	12376.784
K21	-133044.857	12375.627

引照点表

P1	M11	X座標	Y座標
	マンホール中心	-133049.146	12365.769
P2	M14	X座標	Y座標
	マンホール中心	-133054.136	12368.372

境界点	点間距離	
	P1	P2
K1	3.14	7.42
K2	4.27	2.20
K3	7.10	5.14
K20	11.07	9.29
K21	10.75	11.78

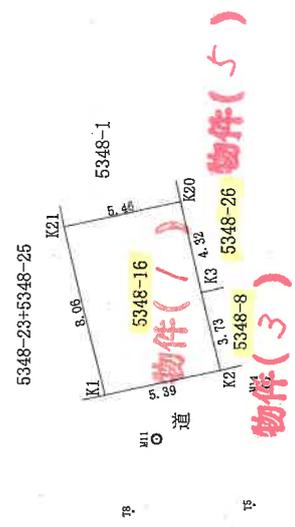
基準点一覧表

測点名	X座標	Y座標
10A78	-133043.328	12315.262
10I9A	-132891.149	12188.646
T5	-133053.586	12362.702
T8	-133048.065	12362.374

測算年月日	平成29年1月16日
座標系	V系

境界標の種類

K1, K2, K3, K20, K21	金属釘
----------------------	-----



作成者



縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/250

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29年3月1日

土地積測量図
土地所在図

地番 5348-8
土地の所在 相生市旭二丁目

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
5348-8	K2	-133052.010	12368.929	95364.450300	3.73
	K3	-133051.170	12372.570	-75126.251112	7.11
	K19	-133058.082	12374.249	-87547.811675	0.97
	K16	-133058.245	12373.283	-9886.253117	2.79
	K15	-133058.880	12370.560	77142.818396	7.08
		倍面積		-53.047208	
		面積		26.5236040	
		地積		26.52	m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K2	-133052.010		12368.929	
K3	-133051.171		12372.571	
K15	-133058.881		12370.561	
K16	-133058.246		12373.283	
K19	-133058.082		12374.249	

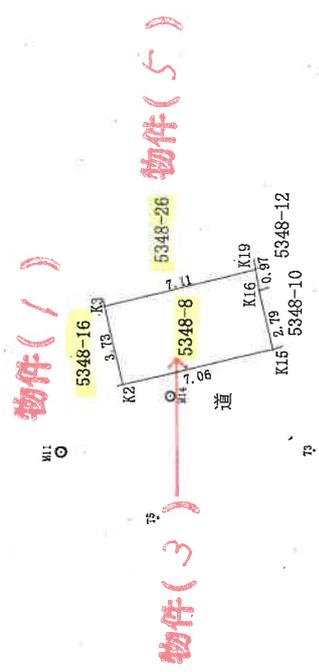
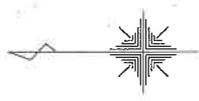
引照点表

測点	X座標	Y座標
P1 中心	-133049.146	12365.769
P2 中心	-133054.136	12368.372

境界点	点間距離	
	P1	P2
K2	4.27	2.20
K3	7.10	5.14
K15	10.85	5.23
K16	11.80	6.40
K19	12.32	7.08

基準点一覧表

測点名	X座標	Y座標
10A78	-133043.328	12315.262
1019A	-132891.149	12188.646
T3	-133060.769	12365.869
T5	-133053.586	12362.702



境界標の種類

K2, K3, K15, K16, K19	金属板
-----------------------	-----

測量年月日 平成29年1月16日
座標系 Y系

作成者

縮尺 1/250
(平成29年2月2日作成)

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地積測量図
所在地所在図

地番 5348-26
土地の所在 相生市旭二丁目

地番	5348-26		距離
測点	Xn	Yn	
K3	-133051.170	12372.570	4.32
K20	-133050.199	12376.783	4.09
K11	-133049.278	12380.778	7.61
K18	-133056.660	12382.649	7.09
K17	-133057.844	12376.653	1.42
K19	-133068.082	12374.249	7.11
倍面積		-124.574452	
面積		62.2872260	
地積		62.28	m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K3	-133051.171		12372.571	
K11	-133049.279		12380.779	
K17	-133057.845		12376.654	
K18	-133056.660		12382.650	
K19	-133058.082		12374.249	
K20	-133050.200		12376.784	

参照点表

P1	T13未使用	X座標	-133048.568
	多角点	Y座標	12385.545
P2	M4	X座標	-133054.136
	中点	Y座標	12368.372

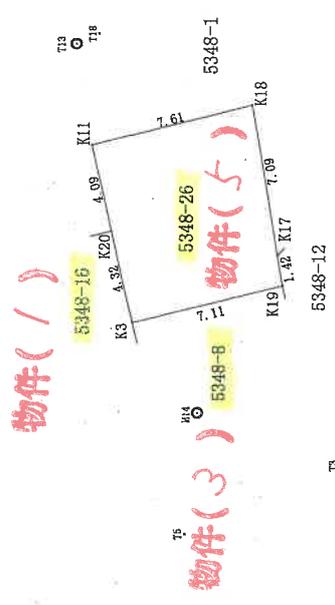
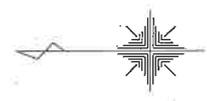
境界点	点間距離	
	P 1	P 2
K3	13.23	5.14
K11	4.82	13.32
K17	13.56	8.17
K18	8.59	14.50
K19	14.77	7.08
K20	8.91	9.29

基準点一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T078	-133043.328		12315.262	
T019A	-13289.149		12188.646	
T3	-133060.759		12365.869	
T5	-133053.586		12362.702	
T11	-133066.421		12392.410	
T18	-133049.595		12385.998	

測量年月日	平成29年1月16日
座標系	Y系

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである



境界標の種類

K3, K17, K19, K20	金属釘
K11, K18	プラスチック杭

作成者	申請人	縮尺	250
		縮尺	250



5348-1
(山林)

※丸数字は物件番号を示す。



物件4建物は東側のガケ斜面に沿って増築や減築されていると思われる。本件建物の現況概要は下記のとおりである。

(現況概要)

構造：木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺3階建

用途：居宅

面積：1階：約32㎡、2階：約30㎡、3階：約36㎡

延べ約98㎡

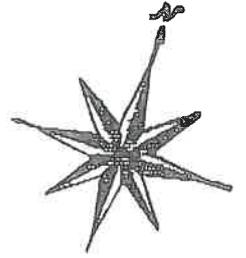
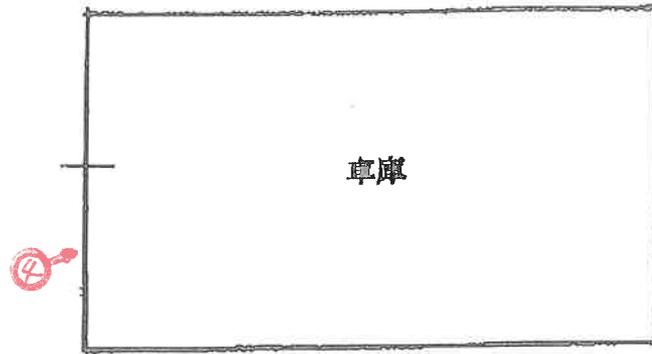
現況見取図

(←○は写真撮影位置および方向)

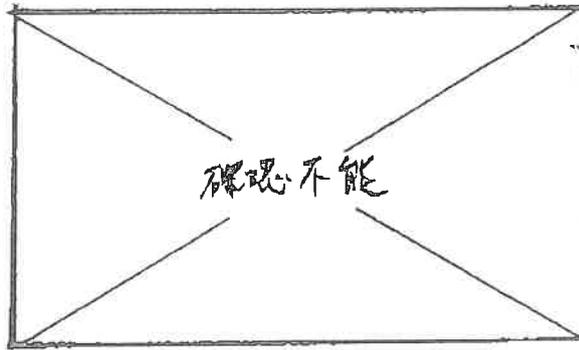
(1/3 枚目)

物件 2

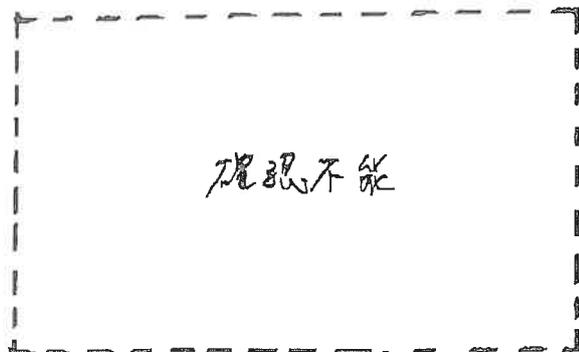
1階



2階



3階

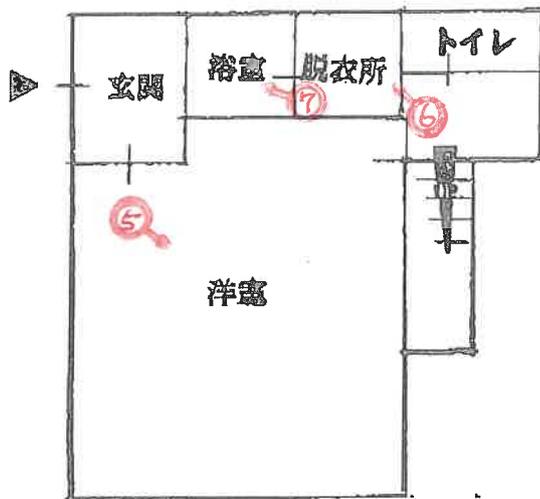


建物間取図

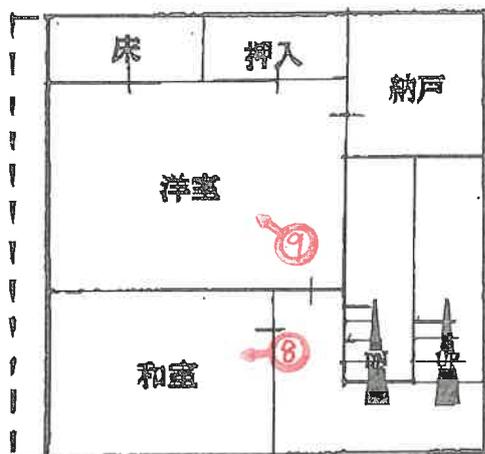
(←○は写真撮影位置および方向)

(1枚目)

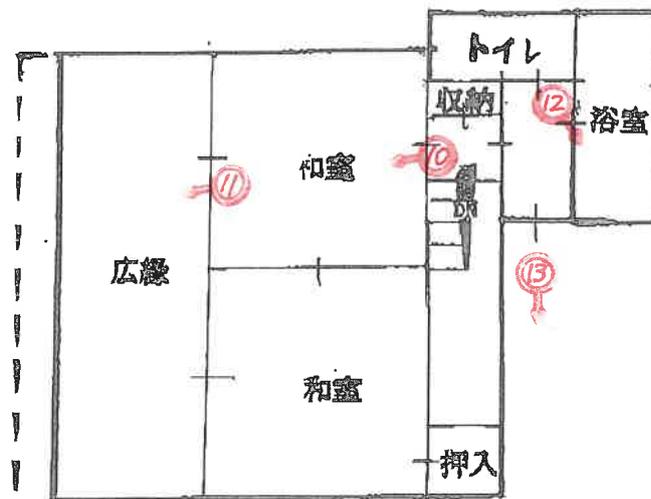
1 階



2 階



3 階



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(5 枚目)

物件2の建物



写真 ①

物件4の建物

物件3の土地

物件1の土地

物件2の建物



写真 ②

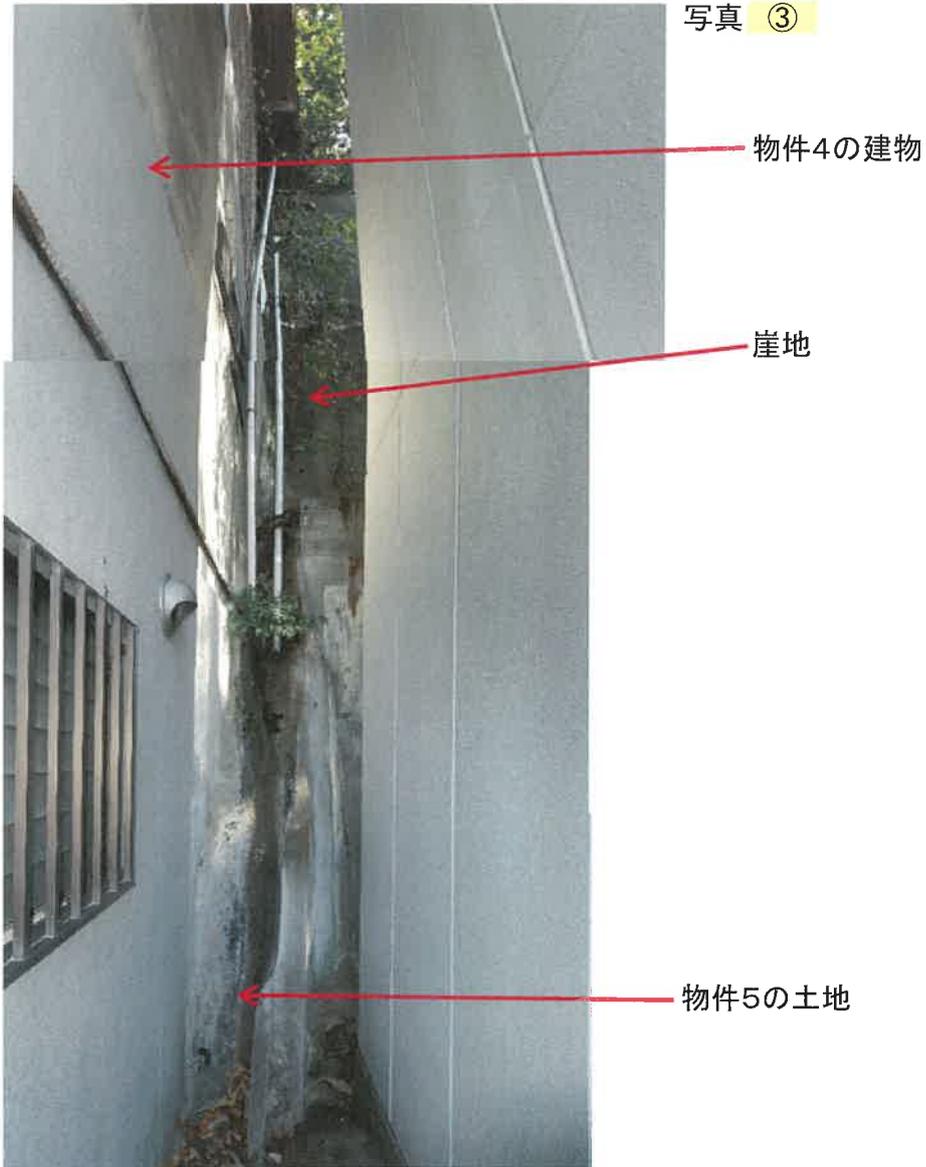
物件4の建物

崖地

物件5の土地

物件1の土地

写真 ③



物件4の建物

崖地

物件5の土地

取り壊された階段跡

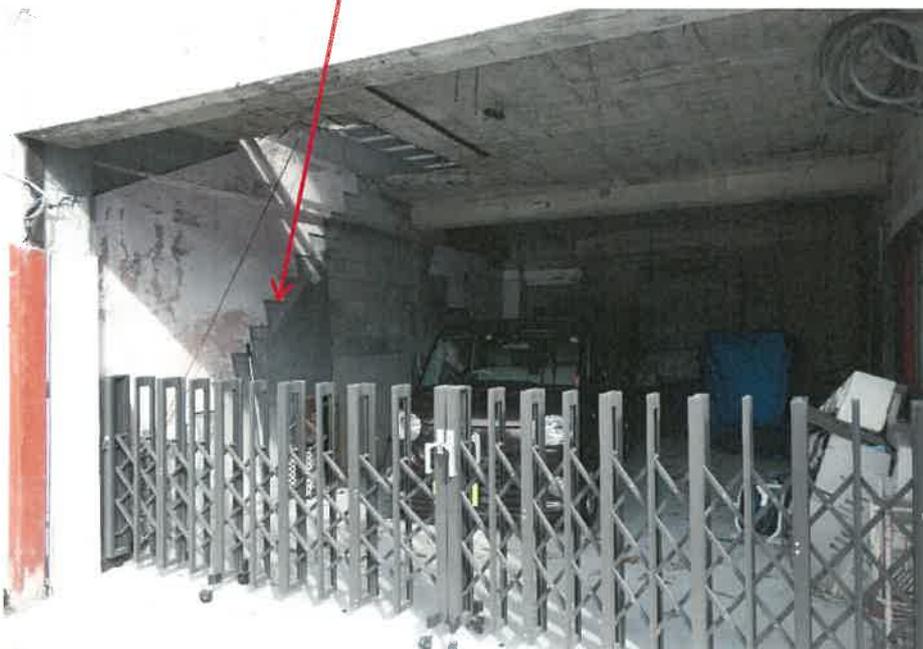


写真 ④

物件2の建物



写真 ⑤

物件4の建物

写真 ⑥



写真 ⑦

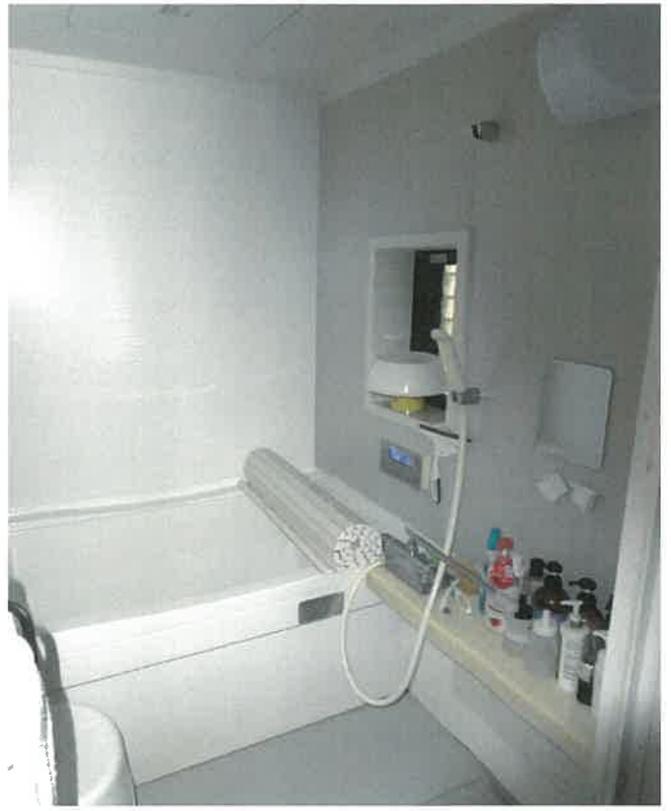




写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬

令和 7 年 (又) 第 62 号
令和 7 年 11 月 13 日 現地調査
令和 7 年 12 月 1 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

三浦一範

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金190,000円
物件2 (建物)	金250,000円
物件3 (土地)	金120,000円
物件4 (建物)	金450,000円
物件5 (土地)	金270,000円

- 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・3・5の内訳価格は物件2・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2・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）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・3・5	所在地 地積	物件目録記載のとおり	物件5について 下記参照
2・4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記参照
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ● 物件5の登記上の地目は「山林」であるが、現況は「一部宅地、一部山林」である。 ● 物件2について 物件2建物は、2階に上がる階段が取り壊され2階以上の状況を確認することができなかったが、家屋平面図や登記事項に不一致が認められ、未登記の増築部分が存している。公募上と異なる現況は下記のとおりと推測する。 種類：車庫・居宅 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建（ただし、3階の屋根は不明） ・床面積：1階 35.01㎡ 2階 不明 3階 不明 ● 物件4について 物件4建物は東側のガケ斜面に沿って減築及び増築されていると推定され、公簿と異なり現況は下記のとおりである。 種類：居宅 構造：木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺3階建 ・床面積：1階 約32㎡ 2階 約30㎡ 3階 約36㎡ 延べ 約98㎡ 			

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・3・5)

位置・交通	JR線 相生駅の南方 約2.2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	相生市役所の南東方約0.4km (直線距離)、天神山の西山麓に位置する。相生市街地の末端にあって、国道250号沿いに一般住宅や店舗併用住宅等が混在する地域である。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火指定なし 土砂災害警戒区域「相生(1)Ⅰ」 土砂災害特別警戒区域 山腹崩壊危険区域
画地条件	規模 132.29㎡ のほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約12.5m×約12.3m	
接面道路の状況	西側 約16m国道	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地、物件3及び5は物件4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	(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"> ・ 本件土地東側の筆界は判然としない。 ・ 本件土地東端部の崖地の部分は調整区域(60/200)の可能性はある。 ・ 兵庫県CGハザードマップによれば、概ね土地全体が土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域等に指定されている。 ・ 特別警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域であるので、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等があるので、格別の注意が必要である。 	

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) 昭和41年8月26日 新築 経過年数 59年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕様	構造 : 鉄筋コンクリート造 屋根 : 陸屋根 外壁 : モルタル等 内壁 : 塗壁・クロス等 天井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 設備 : 特にな その他 : 特にな
床面積(現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 車庫・居宅 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品等	劣る
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	<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。 ・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・本件建物は2階に上がる階段が取り壊され2階以上の状況を確認することができなかったが、建物自体は築古年であり、外観からも保守管理状態が悪いと認められ、相当老朽化が進んでいると思われる。 ・本件建物の東側の壁は崖地と接している。 ・評価上は、公簿記載数量を採用する。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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 (土地家屋名寄帳記載) 昭和28年 新築 経過年数 72年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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	劣る
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	<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。 ・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・本件建物は雨の際には1階洋室の東側(山側)から水が染み出してくるとの聴聞がある。3階のトイレ及び浴室は使用されていない。また、昭和28年の建築であり、建物全体はかなり老朽化が進んでいるのと認められた。 ・本件建物内で小型犬が4匹飼われており強烈な動物臭がある。室内は保守管理状態が悪い状態と認められた。 ・本件建物の東側の壁は崖地と接している。

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・3・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	41,000	0.63	43.77	0.70	790,000
3	41,000	0.63	26.52	0.70	480,000
5	41,000	0.63	62.00	0.70	1,120,000
(合計)	-----	---	132.29	----	2,390,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 < 相生-6 >

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/㎡)
 $24,100 \times 99/100 \times 100/102 \times 100/57 \approx 41,000$

◇ 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 : 方位等 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/90 \times 100/90 \times 100/70 \times 100/100 \approx 100/57$

イ 個別格差 : 規模形状、山林含む等 (0.63)

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・4)

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
2	150,000	約 78.76	0.01	120,000
4	120,000	約 98.00	0.01	120,000
(合計)	-----	約 176.76	----	240,000

ウ 現価率

(物件2)

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、その経済価値は残価率(1%)程度と判定される。

(物件4)

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、その経済価値は残価率(1%)程度と判定される。

< 以下余白 >

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	790,000	0.50	法定地上権	400,000
3	480,000	0.50	法定地上権	240,000
5	1,120,000	0.50	法定地上権	560,000
				1,200,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格	土地利用権等価格の控除及び加算	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	790,000	-400,000		0.70	0.70	190,000
2	120,000	+400,000	1.00	0.70	0.70	250,000
3	480,000	-240,000		0.70	0.70	120,000
4	120,000	+800,000	1.00	0.70	0.70	450,000
5	1,120,000	-560,000		0.70	0.70	270,000
一括価格(合計)						1,280,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲30% : 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内等

オ 競売市場修正 : ▲30% : 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 < 相生-6 >
所 在 : 相生市川原町2285番2
「川原町14-15」
価 格 : 24,100円/㎡
位 置 : JR線「相生」駅より道路距離3200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 137㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側が幅員6m市道に接面
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 720,629円
物件2 : 935,080円
物件3 : 450,150円
物件4 : 231,345円
物件5 : 173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
- 4 現況見取図・建物間取図
- 5 現況写真

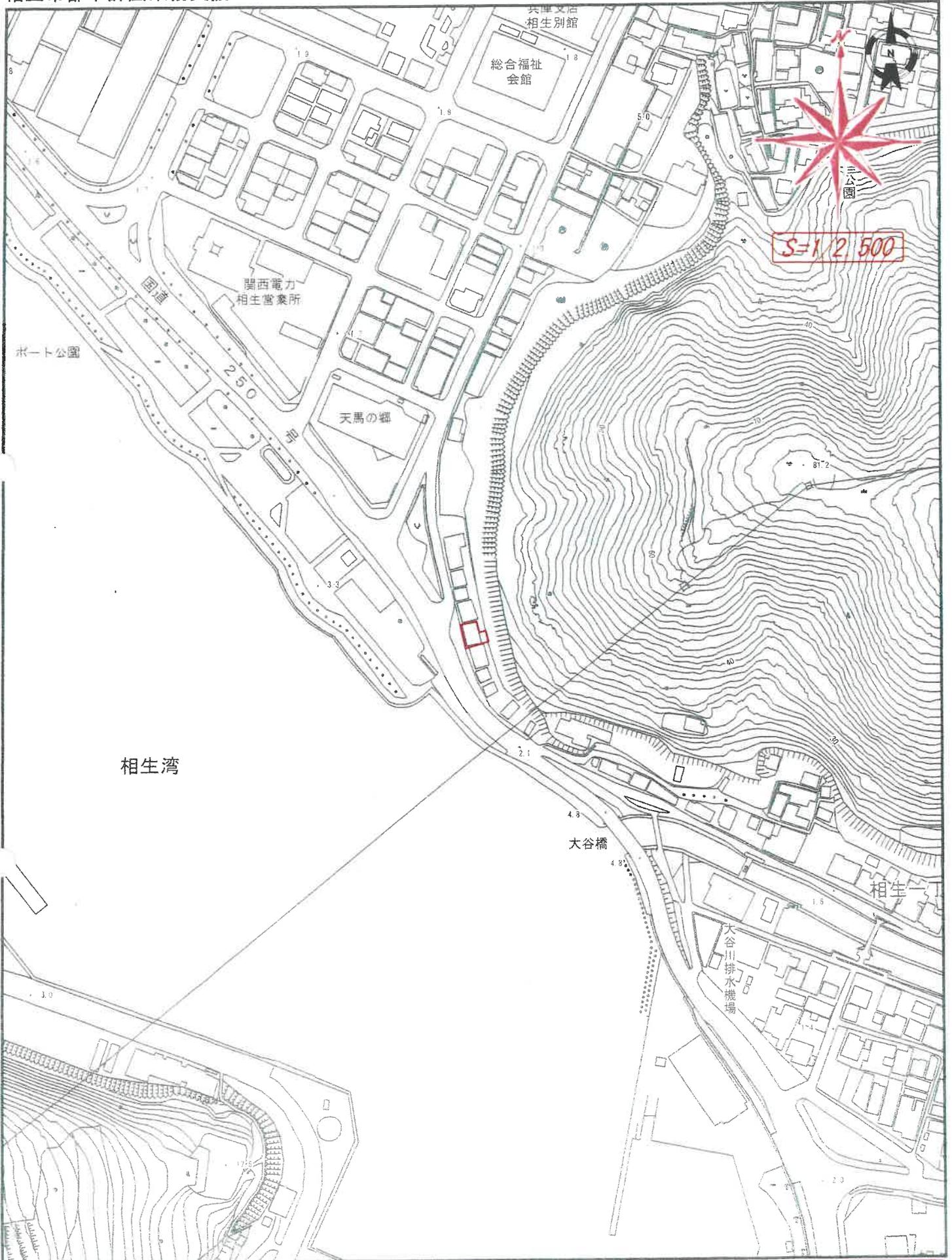
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 相生市旭二丁目 |
| | 地 番 | 5348番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相生市旭二丁目5348番地16 |
| | 家屋 番号 | 5348番16 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.01平方メートル
2階 43.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相生市旭二丁目 |
| | 地 番 | 5348番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.52平方メートル |
| 4 | 所 在 | 相生市旭二丁目5348番地1、5348番地8 |
| | 家屋 番号 | 199番7 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.94平方メートル
2階 30.90平方メートル
3階 21.98平方メートル |

物 件 目 録

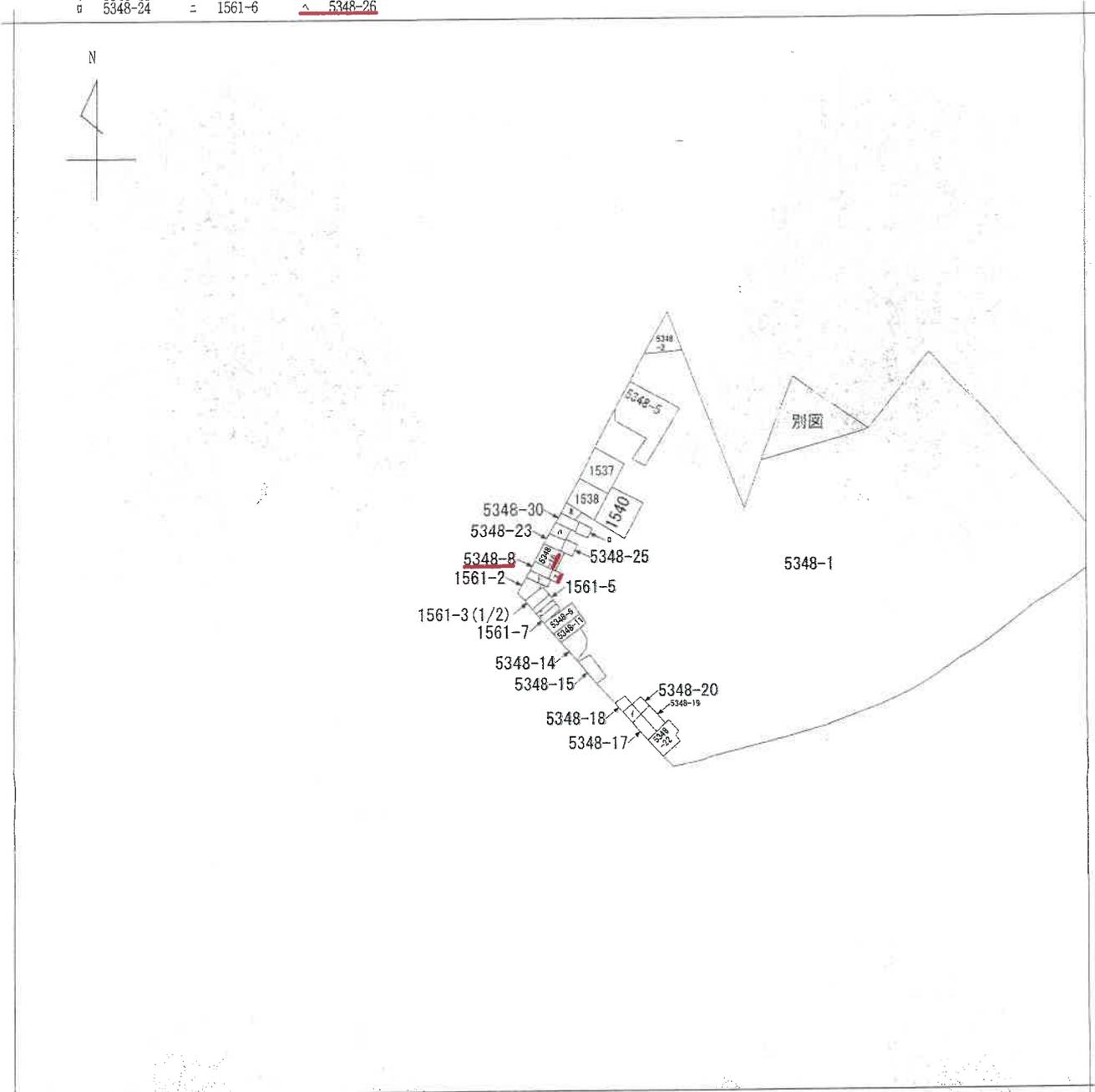
5 所 在 相生市旭二丁目
地 番 5348番26
地 目 山林
地 積 62平方メートル



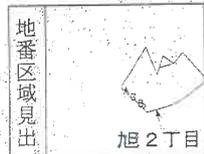
相生市役所白図

物件所在図

イ 5348-13 ハ 5348-7 ホ 5348-9 ト 5348-10
 ロ 5348-24 ニ 1561-6 ヘ 5348-26



(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。



A 相生
 B 相生1丁目
 C 相生1丁目

請求部	所在	相生市旭二丁目			地番	5348番16			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	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9月19日
 神戸地方法律局龍野支局
 登記官

請求番号：21-1
 (1/1)

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

登記年月日：平成29年3月1日

土地積測量図

地番 5348-16

土地の所在 相生市旭二丁目

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)/Y _n	距離
5348-16	K1	-133046.735	12367.789	88466.794717	8.06
	K21	-133044.857	12375.626	-42869.171928	5.46
	K20	-133050.199	12376.783	-78147.014176	4.32
	K3	-133051.170	12372.570	-22394.353510	3.73
	K2	-133052.010	12368.929	54856.204550	5.39
			値面積	-87.540347	
			面積	43.7701735	
			地積	43.77	m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K1	-133046.736		12367.789	
K2	-133052.010		12368.930	
K3	-133051.171		12372.571	
K20	-133050.200		12376.784	
K21	-133044.857		12375.627	

参照点表

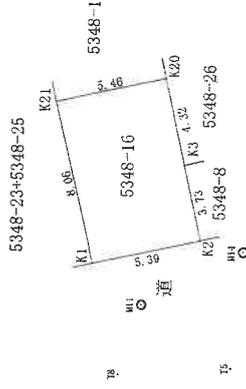
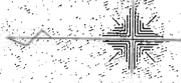
P1	M1 マンホール 中心	X座標	-133049.146	Y座標	12365.769
P2	M4 マンホール 中心	X座標	-133054.136	Y座標	12368.372

境界点	P	間距離	
		1	2
K1		3.14	7.42
K2		4.27	2.20
K3		7.10	5.14
K20		11.07	9.29
K21		10.75	11.78

基準点一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T09A	-133043.328		12315.262	
T09A	-132891.149		12188.646	
T5	-133053.586		12362.702	
T8	-133048.065		12362.374	

測量年月日 平成29年1月16日
座標系 V系



境界線の種類

K1, K2, K3, K20, K21 金属板

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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7年9月19日 神戸地方方法務局神戸支局 登記官

A3をA4に縮小した
地積測量図

請求番号：21-3

登記年月日：平成29年3月1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7年9月19日 神戸地方支務局 鹿野支局 登記官

土地積測量図

地番 5348-8
 土地の所在 相生市旭二丁目

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
5348-8	K2	-133052.010	12368.329	95364.450300	3.73
	K3	-133051.170	12372.570	-75126.251112	7.11
	K19	-133058.082	12374.249	-87547.811675	0.97
	K16	-133058.245	12373.283	-98866.253117	2.79
	K15	-133058.880	12370.560	77142.818396	7.06
				倍面積	-53.047208
				面積	26.5236040
				地積	26.52
				単位	m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K2	-133052.010		12368.930	
K3	-133051.171		12372.571	
K15	-133058.881		12370.561	
K16	-133058.246		12373.283	
K19	-133058.082		12374.249	

参照点表

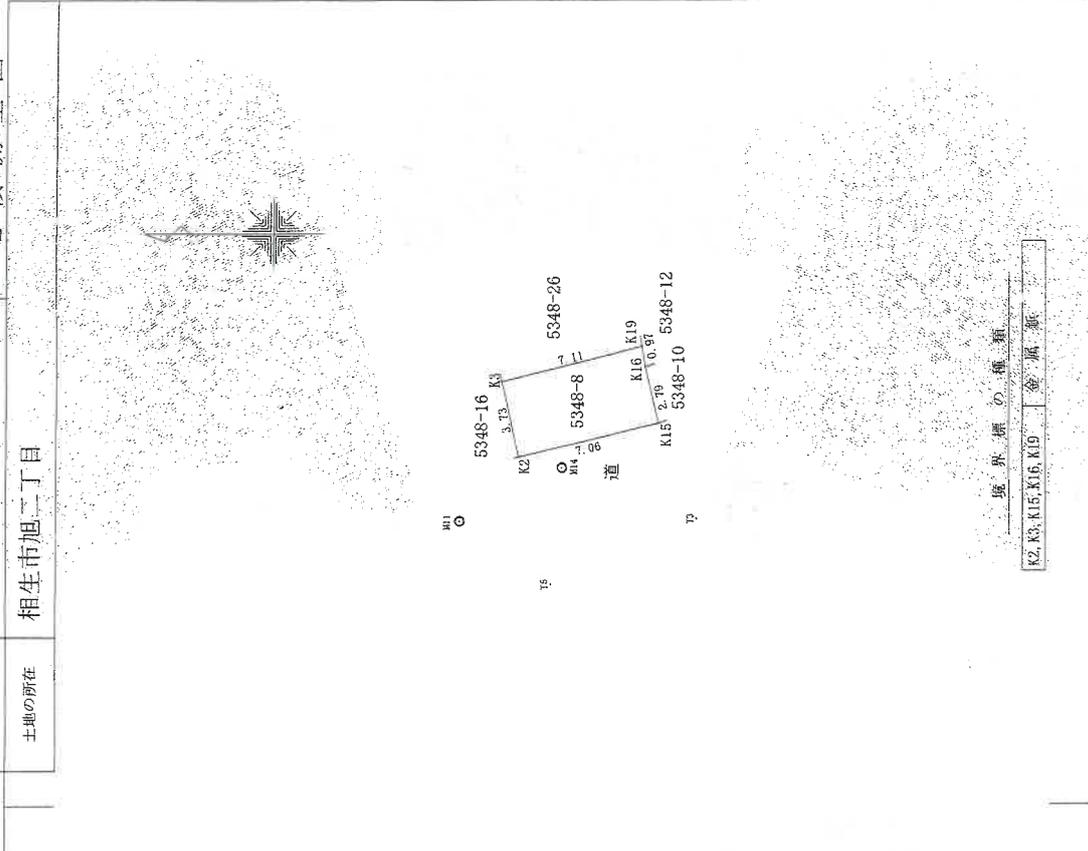
P1	M1 マンホール 心	X座標	-133049.146	Y座標	12365.769
P2	M4 マンホール 心	X座標	-133054.136	Y座標	12368.372

境界点	P	1	距離	P	2
K2		4.27		2.20	
K3		7.10		5.14	
K15		10.85		5.23	
K16		11.80		6.40	
K19		12.32		7.08	

基準点一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
10A7B	-133043.328		12315.262	
1019A	-132891.149		12188.646	
T3	-133060.759		12365.869	
T5	-133053.586		12362.702	

測量年月日 平成29年1月16日
 座標系 V系



境界線の種類

K2, K3, K15, K16, K19 金属製

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250
 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250
 2日作成

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

土地積測量図

地番 5348-26
土地の所在 相州市旭二丁目

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n - 1)Y _n	距離	
5348-26	K3	-133051.170	12372.570	97520.604622	4.32	
	K20	-133050.199	12376.783	23416.875328	4.09	
	K11	-133049.278	12380.778	-79979.832340	7.61	
	K18	-133056.660	12382.649	-106069.779500	7.09	
	K17	-133057.844	12375.653	-17698.179988	1.42	
	K19	-133058.082	12374.249	82585.737826	7.11	
	倍面積				62.2872260	
	面積				62.28	m ²

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
K3	-133051.171	12372.571
K11	-133049.279	12380.779
K17	-133057.845	12375.654
K18	-133056.660	12382.650
K19	-133058.082	12374.249
K20	-133050.200	12376.784

参照点表

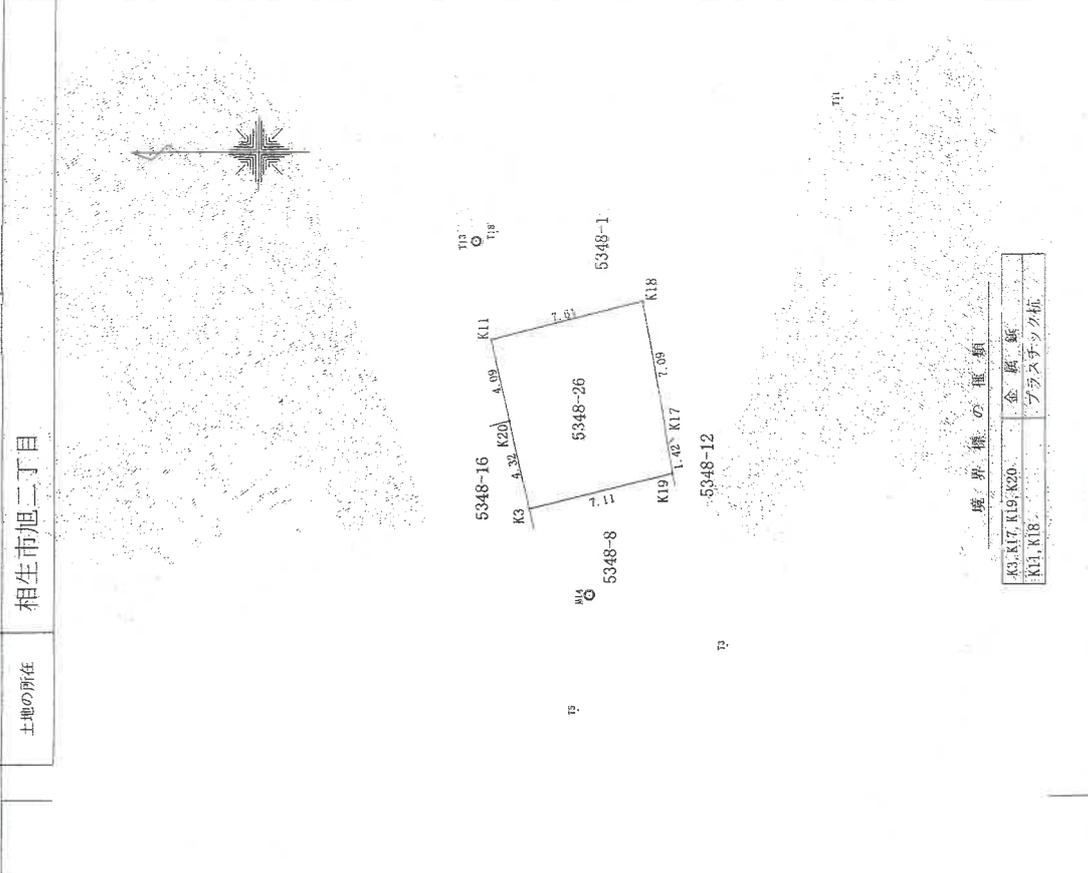
P1	T13未使用 多角点 中心	X座標	Y座標
		-133048.568	12385.545
P2	M4 中心	-133054.136	12368.372

境界点	P	1	2	距離
K3	13.23		5.14	
K11	4.82		13.32	
K17	13.56		8.17	
K18	8.59		14.50	
K19	14.77		7.08	
K20	8.91		9.29	

基準点一覧表

測点名	X座標	Y座標
T0478	-133043.328	12315.262
T019A	-132891.149	12188.646
T3	-133060.759	12365.869
T5	-133053.586	12362.702
T11	-133066.421	12392.410
T18	-133049.595	12385.998

測量年月日 平成29年10月16日
座標系 V系



境界線の種類
K3, K17, K19, K20 金属釘
K11, K18 フラスチック杭

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250
申請人 [Redacted] 縮尺 1/250
2日作成

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年9月19日 神戸地方支務局 能野支局

登記官

登記年月日：昭和57年9月21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7年9月29日 神戸地方支務局 藤野支局

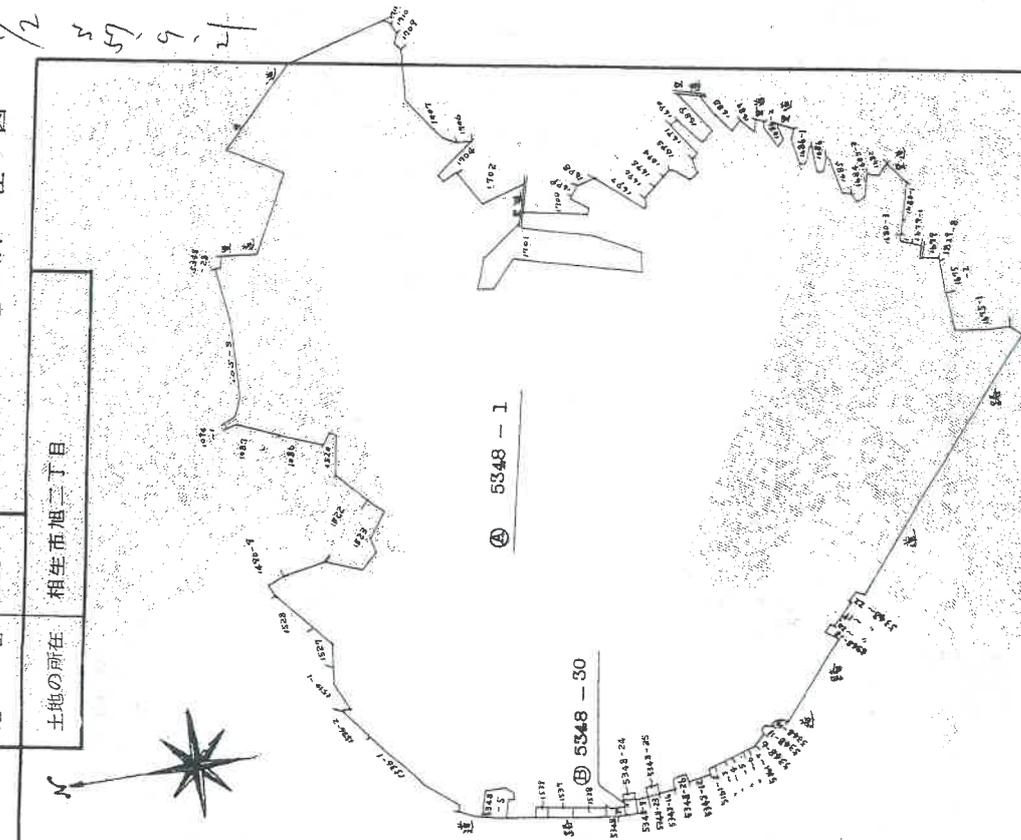
登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

1/2 559.9.21

前 6746-1 信 新 5348-5348-30
 地 番 3348-1-30 5348-1
 土地の所在 相生市旭二丁目



縮尺 1/25000

申請人 701519

製作者 (昭和57年9月20日作製)

登記年月日：昭和57年9月21日

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
 令和7年9月29日 神戸地方支務局 龍野支局 登記官

地積測量図

相新548-1 後新548-1

地番 398-1 番 30
 5348-1
 土地の所在 相生市旭二丁目

㉔ 5348 - 1
 $8160.52816 \times 43.764145 = 8116.564015$ m²

㉕ 5348 - 30

境界点 X Y (X_n-X_{n-1}) (Y_n+Y_{n-1})

㉑	12-068	1.991		
㉒	12-059	5.621	-	0.068508
㉓	12-118	8.500		0.821339
㉔	5-302	8.550	-	114.849600
㉕	5-179	2.055	-	1.504415
㉖	12-068	1.991		27.872894

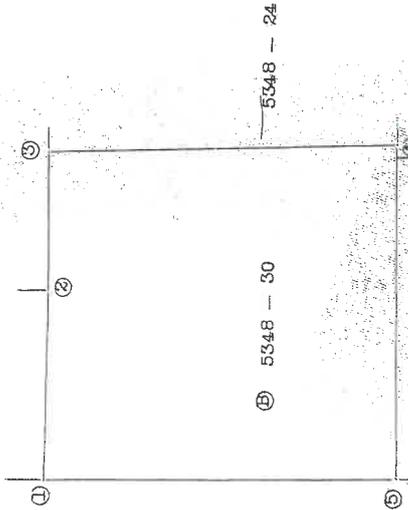
合計 - 87.528290

地積 43.764145 m²



㉗ 5348 - 1

5348 - 9



㉘ 5348 - 7
 ㉙ 5348 - 1

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]
 701520
 縮尺 1/100

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

※A3をA4に縮小した。
地積測量図



※丸数字は物件番号を示す。

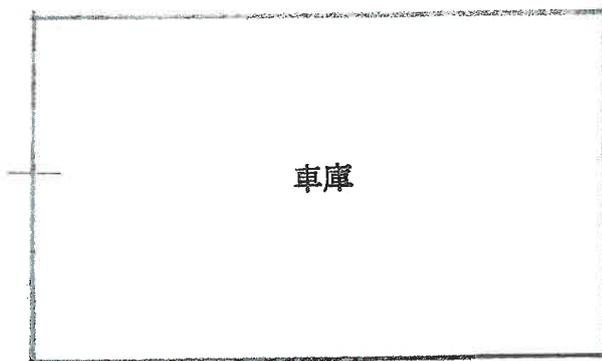
5348-1
(山林)



物件4建物は東側のガケ斜面に沿って増築や減築されていると思われる。本件建物の現況概要は下記のとおりである。
(現況概要)
構造：木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺3階建
用途：居宅
面積：1階：約32㎡、2階：約30㎡、3階：約36㎡
延べ約98㎡

物件 2

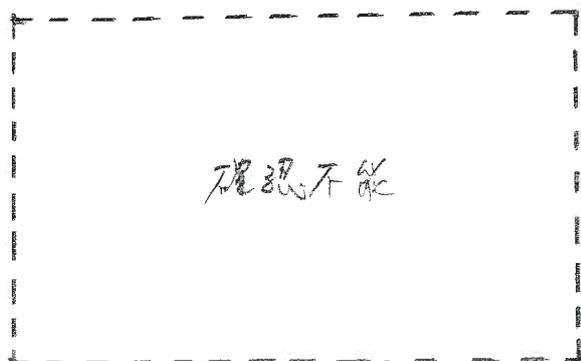
1階



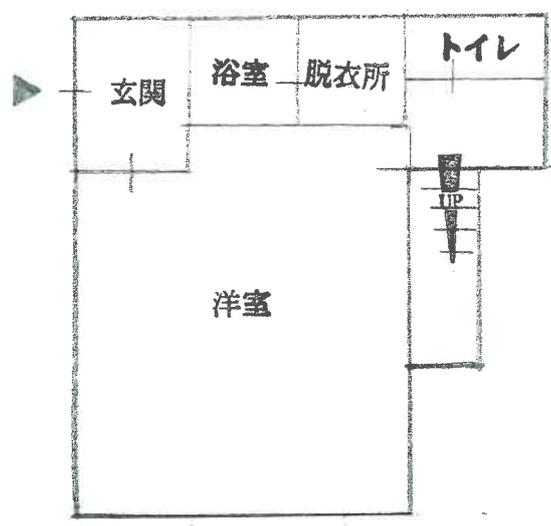
2階



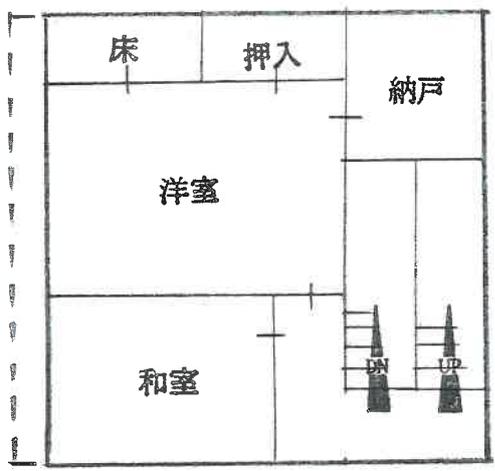
3階



1階



2階



3階

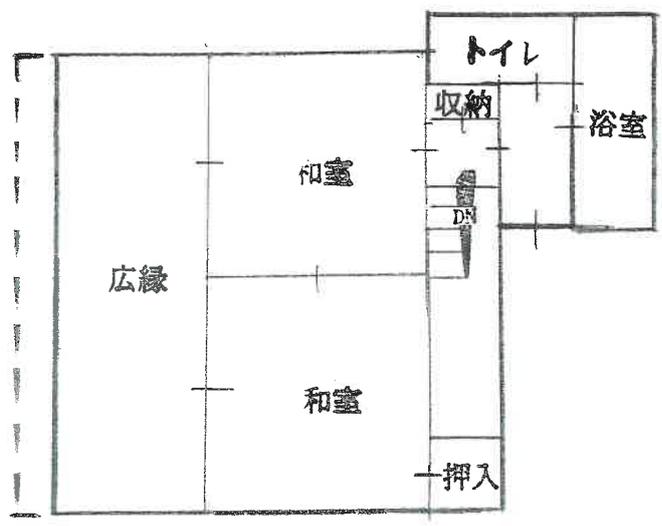


写真 ①



写真 ②



写 真 ③



写 真 ④

