別紙８

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（ヌ）第37008　号（物件1~3）

と変更になっておりますので，ご注意ください。

入札書には，必ずこの事件番号を記入してください。

なお，ご不明の点がありましたら，競売係までお問い合わせください。

神戸地方裁判所姫路支部競売係

入札時に提出する陳述書について

（お知らせ）

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法６５条の２、民事執行規則３８条７項、３１条の２）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室でお受け取りいただくか、ＢＩＴ（https://www.bit.courts.go.jp/）のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室（０７９－２８１－３５０５）までお問い合わせください。

令和　８年（ヌ）第３７００８号

①～③

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官　西　　眞庸夏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午後　１時００分 神戸地方裁判所姫路支部競売係
買受申出の保証の提供方法		下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月１７日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,530,000 3,624,000	一括	906,000	76,330	0
1	870,000				
2	2,390,000				
3	1,270,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第３７００８号

物　件　目　録

１　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字片山

　　地　　番　　１６１７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８０．６３平方メートル

２　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字片山　１６１７番地７
　　養父市八鹿町九鹿字寺坂　１７４番地７

　　家屋　番号　　１６１７番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１４３．７５平方メートル
　　２階　　６９．５８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１５２．２５平方メートル
　　２階　　６９．５８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１８．１５平方メートル

（現況）

　　構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫

令和　８年（ヌ）第３７００８号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約８．４平方メートル

３　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字寺坂

地　　番　　１７４番７

地　　目　　宅地

地　　積　　２６４．２０平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　8号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月31日
神戸地方裁判所豊岡支部
裁判所書記官　足　立　和　友

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1～3】
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】
本件各土地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。

令和　７年（ヌ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字片山

　　地　　番　　１６１７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８０．６３平方メートル

２　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字片山　１６１７番地７
　　養父市八鹿町九鹿字寺坂　１７４番地７

　　家屋　番号　　１６１７番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１４３．７５平方メートル
　　２階　　６９．５８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１５２．２５平方メートル
　　２階　　６９．５８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１８．１５平方メートル

（現況）

　　構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫

令和　７年（ヌ）第　　８号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約８．４平方メートル

３　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字寺坂

地　　番　　１７４番７

地　　目　　宅地

地　　積　　２６４．２０平方メートル

令和７年(ヌ)第８号
令和７年１０月１６日受理
令和７年１１月 **21**日提出

現況調査報告書（物件１から３）

神戸地方裁判所豊岡支部
執行官　永　沼　孝　啓

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ヌ）第　　8号

物　件　目　録

1　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字片山

　　地　　番　　１６１７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８０．６３平方メートル

2　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字片山　１６１７番地７
　　養父市八鹿町九鹿字寺坂　１７４番地７

　　家屋　番号　　１６１７番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１４３．７５平方メートル
　　２階　　６９．５８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１８．１５平方メートル

3　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字寺坂

　　地　　番　　１７４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６４．２０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	養父市八鹿町九鹿１６１７番地７
土地	物件１、３
現況地目	■宅地（物件１、３）　□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】 □種　類： □構　造： ■床面積：１階　約１５２．２５㎡（約８．５㎡増築） ２階　６９．５８㎡ 【附属建物】 □種　類： □構　造： ■構　造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：倉庫 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約８．４㎡
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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所支部　令和年()第号 保管開始日　令和年月日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物配置略図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者	1　本件建物で私が暮らしています。 2　執行官に対する書面による回答では、本件建物をＡに無償で貸している旨を回答しました。 これは、Ａが所有するカプセルトイやフィギュア、骨董品などを私が預かって本件建物内に保管したり、Ａが本件建物内で販売用の商品撮影をしたりしているため、このように回答しました。 ただし、Ａに、本件建物の鍵を渡しているわけではありませんので、Ａが本件建物を自由に出入りすることはありません。 なお、本件建物内の各所にＡが所有する動産を保管しています。 3　建物の状態や特徴については以下の点が挙げられます。 ・　１階トイレの床に軋みがあります。 ・　セントラルヒーティングを設置していますので、ほぼ全部屋にファンコイルユニットが置かれています。ただし、現在は、セントラルヒーティングの水を抜いているため使用していません。 ・　給湯の燃料は灯油です。平成２２年頃に灯油タンクを交換しました。平成３０年頃に給湯のボイラーを交換し、お風呂をオート湯張りにしました。以前はプロパンガスを使用していましたが、ガスボンベの交換が大変なので、現在はガスの契約はしていません。契約すればガスは使えます。 ・　附属建物の車庫について、平成２６年頃、台風で屋根が剥がれたので、新しい屋根にしました。 4　本件土地は、高い石積擁壁が施されていますが、擁壁が崩れるような問題は生じていません。 5　未登記の附属建物は私の父が建てたものであり、私が相続しています。 6　境界等に関し、近隣とトラブルはありません。 7　中学校が近くにありますが、騒音や砂埃は、それほど気になりません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本件土地の形状等は、現地調査の結果から、概ね２枚目記載のとおりと認められる。
土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートなどは確認できなかった。
本件土地は、西側道路とほぼ等高であるが、西側から東側にかけて、かなりの高低差（東側に向かって低くなる：添付写真のとおり）が生じており、周囲は擁壁が施されている。擁壁には亀裂や浮きが複数確認できたほか、擁壁上にあるコンクリートやブロック塀も亀裂などが確認できた。
本件土地上に電柱やスチール製物置などがある。

2　本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、２枚目記載のとおりと認めた。
なお、債務者から、本件建物をＡに無償で貸している旨の回答があったが、関係人の陳述のとおり聴取した結果、Ａは本件建物内を自由に出入りできるわけではなく、債務者がＡ所有の動産を保管しているにすぎないので、Ａが本件建物を占有しているとまでは認められない。

3　建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、床の剥がれが確認できたこと、外壁の亀裂や染みが複数確認できた。また、北側の擁壁部分に掘り込み式のボイラー室がある。
なお、本件建物内には相当量の動産があることから一部立入ができていない部屋がある。

4　立入調査時に、各室内を調査し、本件建物と建物図面とを照合した結果、不一致（増築部分）が認められたので、増築部分の調査（付合の有無、面積の算定等）を実施し、その結果は、２枚目記載のとおりである。
また、本件土地上には、本件建物（登記された附属建物を含む）以外に建物と思しきものが確認できた。そこで、定着性等を調査した結果、建物であると認められたので、この建物が目的外建物、又は附属建物であるかを判断するため、法務局において、本件建物以外の登記された建物の調査や債務者からの聴取調査、立入調査を実施し、その結果を総合すれば、上記建物は未登記の附属建物であると認定し、床面積等を調査した結果は２枚目記載のとおりである。

（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

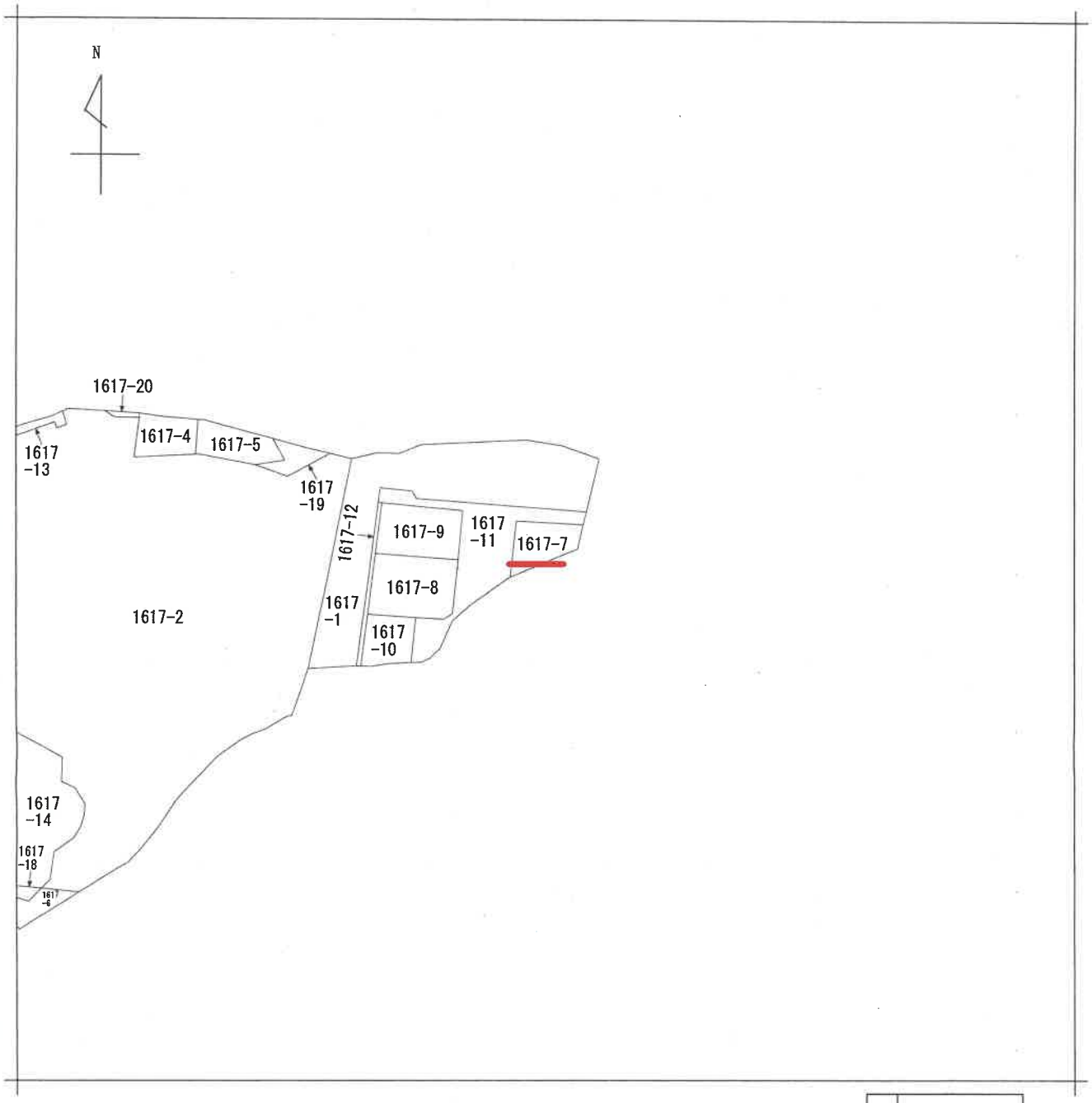
調　査　の　日　時	調査の場所等	調査の方法等
令和７年１０月１６日　(木) ～	執行官室	図面等交付申請書送付
令和７年１０月２３日　(木) 9:06 ～　9:26	神戸地方法務局八鹿出張所	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和７年１０月２３日　(木) 9:57 ～　10:27	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日通知書・照会書投函
令和７年１０月２３日　(木) 15:52 ～　16:02	電話調査（受信）	債務者から照会
令和７年１０月２９日　(水) 13:17 ～　13:29	執行官室	債務者に照会（電話・発信）
令和７年１０月３１日　(金) 13:05 ～　13:16	執行官室	債務者に照会（電話・発信）
令和７年１１月１３日　(木) 10:20 ～　11:36	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者と面談、評価人を同行
～		

(特記事項)
□　令和年月日
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。

□　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



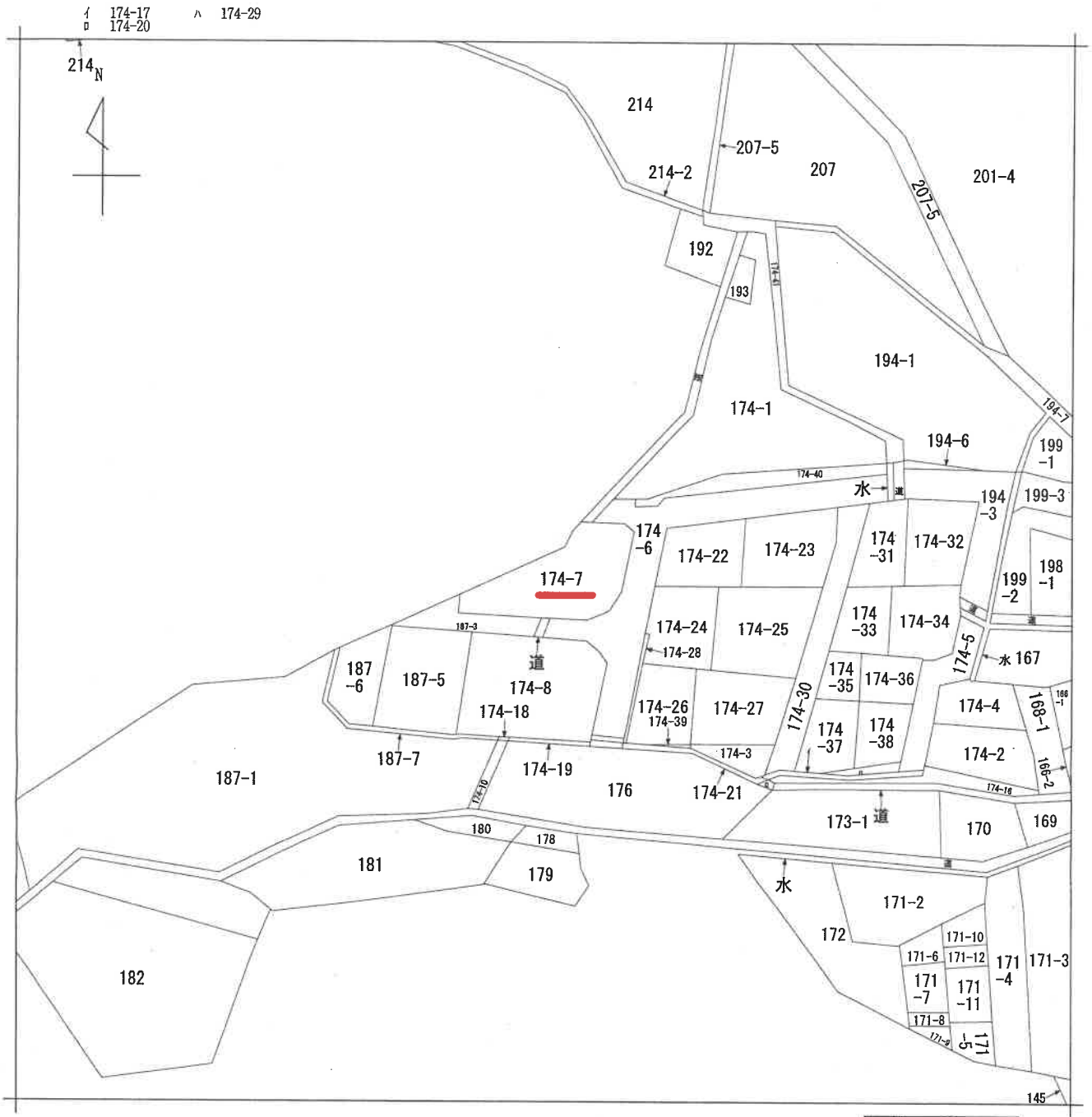


請求部分	所在	養父市八鹿町九鹿字片山			地番	1617番7			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項			

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

請求番号：4-1
(1/1)

公用





請求部分	所在	養父市八鹿町九鹿字寺坂				地番	174番7		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

請求番号：4-2
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和52年11月14日

土地所在図

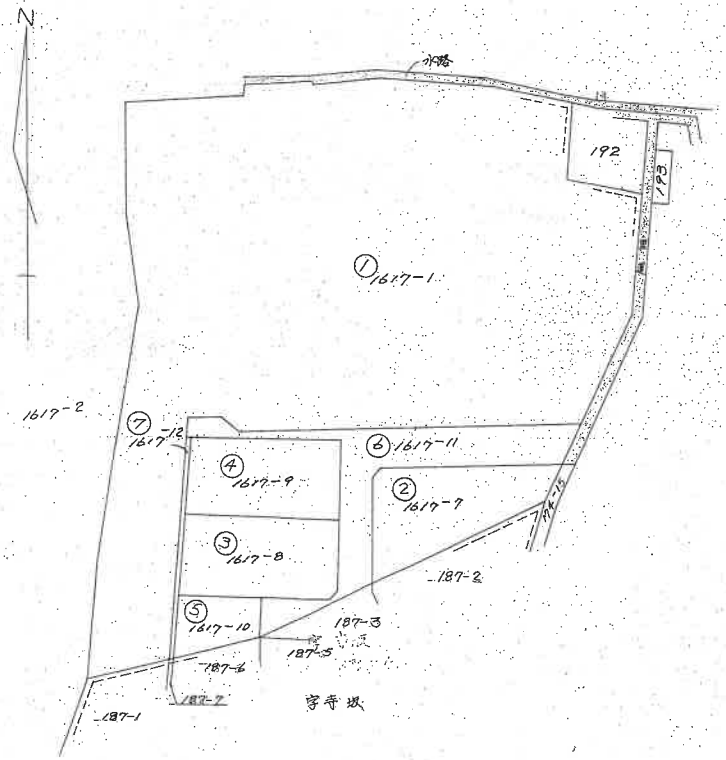
1617-1 後・新

地番	1617－7　1617－8　1617－9 1617－10　1617－11　1617－12
土地の所在	~~養父郡八鹿町~~ 九鹿 字 片山

養父市八鹿町

1617-1 土地 ~~測量~~ ~~地積~~ S52-11-14

1/2



作製年月日	昭和五年弐年九月壱六日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺　1/600

144377

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：4-4

(1/2)

8枚目

公用

登記年月日：昭和52年11月14日

地積測量図

地番	1617－7　1617－8　1617－9 1617－10　1617－11　1617－12
土地の所在	~~養父郡八鹿町~~ 九鹿 字片山 養父市八鹿町

昭52.11.14

2/2

作製年月日　昭和五拾弐年九月壱六日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

求積計算

⑤ 1617－10

12.5 × 5.8 = 72.50
12.5 × 3.8 = 47.50
計 = 120.00
1/2 = 60.00 m²

③ 1617－8

19.5 × 8.4 = 163.80
19.5 × 8.5 = 165.75
8.3 × 0.8 = 6.64
計 = 336.99
1/2 = 168.495 m²

④ 1617－9

19.7 × 8.0 = 157.60
19.7 × 8.1 = 159.57
計 = 317.17
1/2 = 158.585 m²

② 1617－7

13.1 × 0.4 = 5.24
22.2 × 11.5 = 255.30
19.7 × 0.4 = 7.88
21.1 × 4.4 = 92.84
計 = 361.26
1/2 = 180.63 m²

⑥ 1617－11

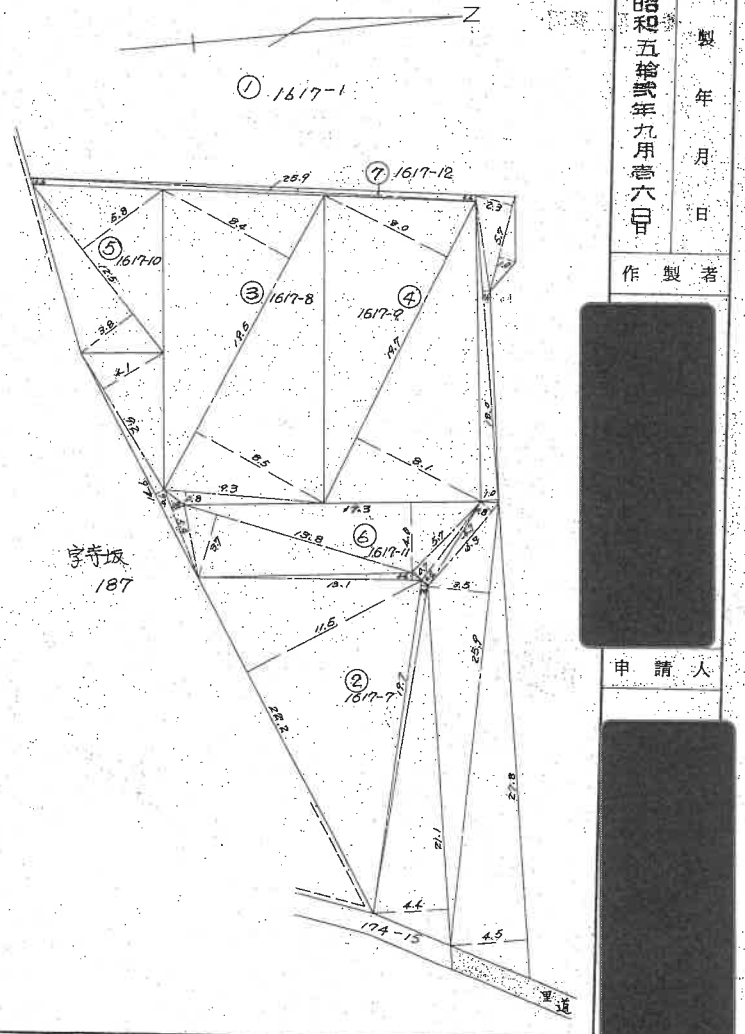
9.2 × 4.1 = 37.72
16.6 × 0.6 = 9.96
5.4 × 0.8 = 4.32
17.3 × 4.0 = 69.20
13.8 × 3.7 = 51.06
5.7 × 0.7 = 3.99
5.7 × 0.5 = 2.85
6.3 × 0.8 = 5.04
25.9 × 3.5 = 90.65
27.8 × 4.5 = 125.10
18.0 × 1.0 = 18.00
18.0 × 0.4 = 7.20
5.7 × 2.3 = 13.11
5.7 × 1.0 = 5.70
計 = 442.70
1/2 = 221.35 m²

⑦ 1617－12

25.9 × 0.4 = 10.36
25.9 × 0.4 = 10.36
計 = 20.72
1/2 = 10.36 m²

① 1617－1

3281.00 − (60.00+168.495+158.585+180.63+221.35+10.36)
= 2481.58 m²



縮尺 1/300

144378

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：4-4　(2/2)

9枚目

公用

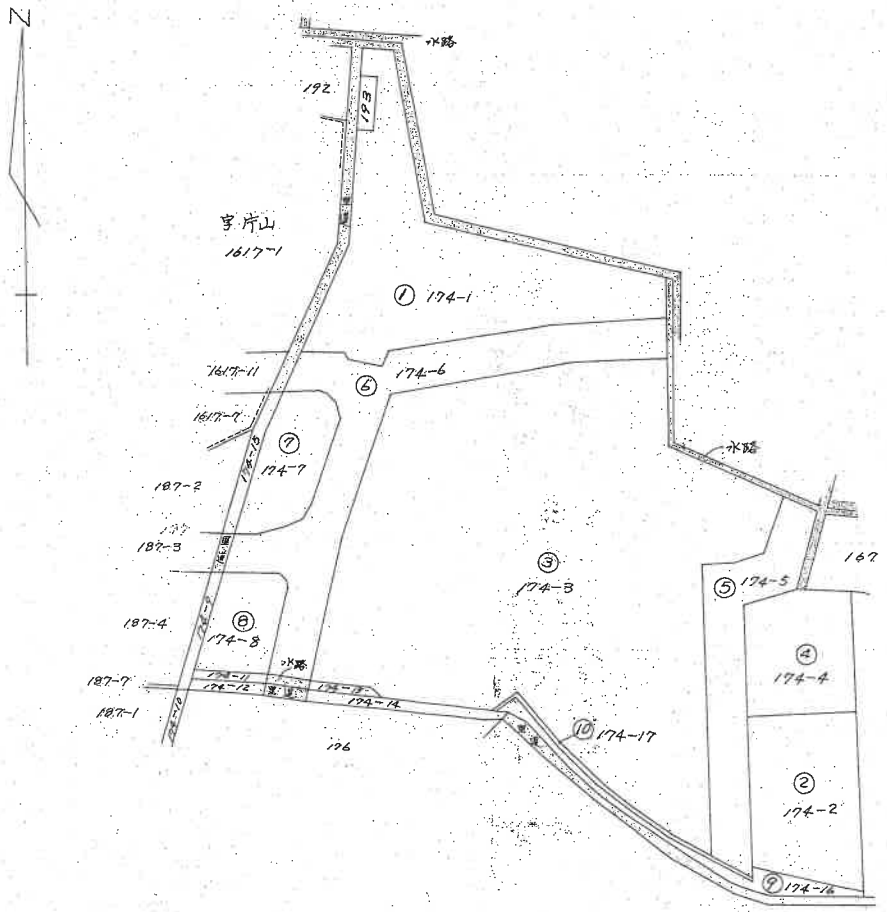
登記年月日：昭和52年12月14日

前 174 後・新

地番	174-1 174-2 174-3 174-4 174-5 174-6 174-7 174-8 174-16 174-17
土地の所在	~~養父郡八鹿町~~ 九鹿字寺坂 ~~養父市八鹿町~~

土地 ~~測量~~ ~~地積~~ 所在図 052.12.14

1/5



昭和五拾弐年九月参拾六日	作製年月日
[redacted]	作製者
[redacted]	申請人

縮尺 1/600

143679 ~~143673~~

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：4-6

10枚目

公用

登記年月日：昭和52年12月14日

地積測量図

地番	174-1
土地の所在	~~養父郡八鹿町~~ 九鹿 字寺坂 養父市八鹿町

[redacted] 昭52.12.14

2/5

作製年月日 昭和52年九月壱六日

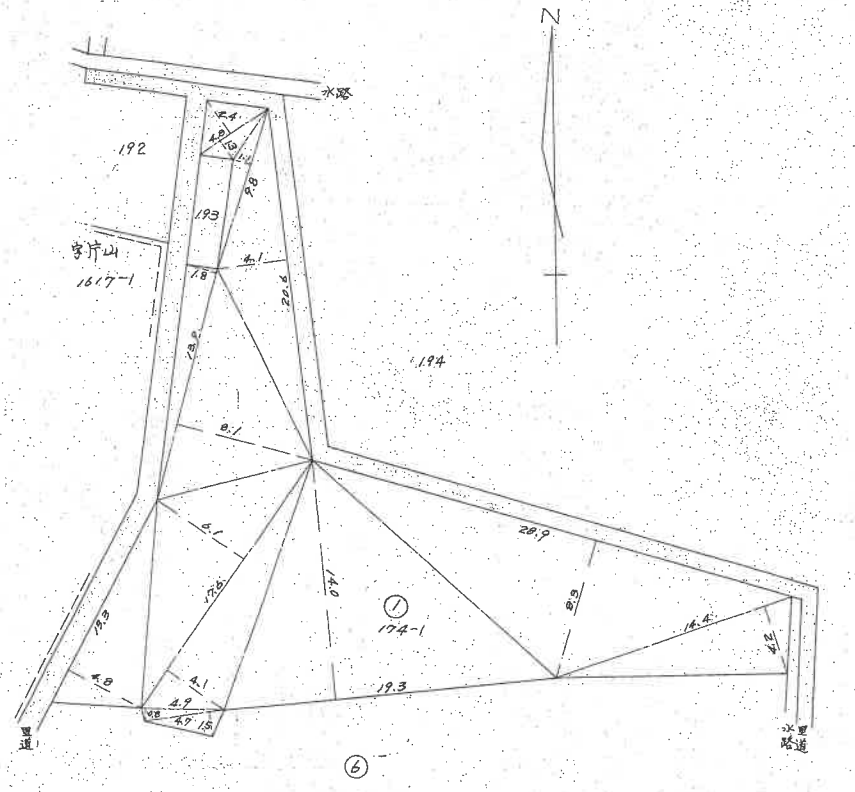
作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

求積計算

①174-1

4.8	×	2.4	=	11.52
4.8	×	1.3	=	6.24
7.8	×	1.1	=	10.78
20.6	×	4.1	=	84.46
13.9	×	1.8	=	25.02
13.9	×	8.1	=	112.59
13.8	×	4.8	=	63.24
17.6	×	6.1	=	107.36
17.6	×	4.1	=	72.16
4.9	×	0.8	=	3.92
4.7	×	1.6	=	7.05
19.3	×	14.0	=	270.20
28.9	×	8.3	=	239.87
14.4	×	4.2	=	60.48
		計	=	1,075.49
		1/2	=	537.745㎡



縮尺	1/300

143680 ~~143673~~

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

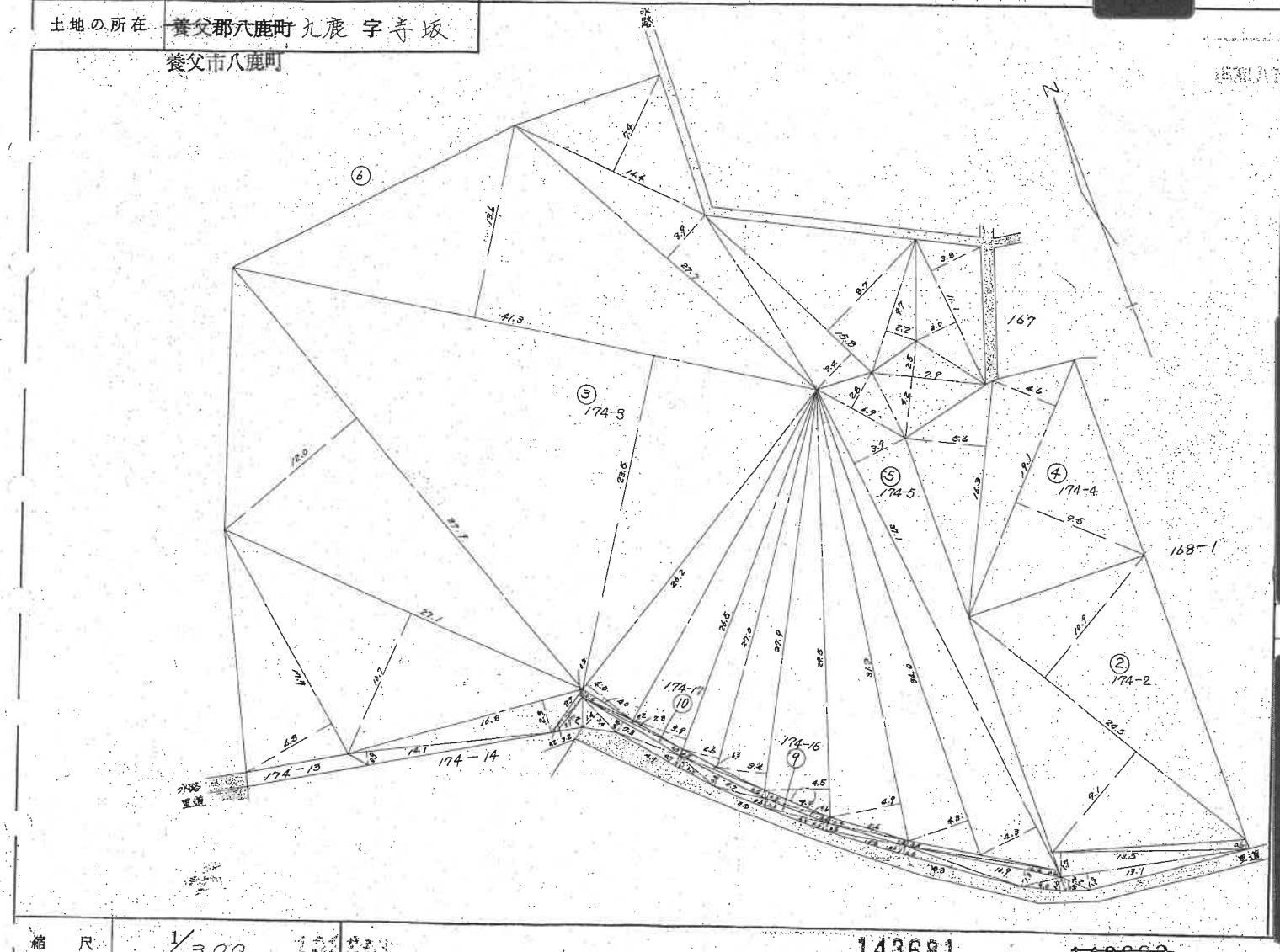
公用

登記年月日：昭和52年12月14日

地積測量図

S52.12.14 [redacted]

地番	174-2 174-3 174-4 174-5 174-16 174-17
土地の所在	~~養父郡八鹿町~~ 九鹿 字寺坂 ~~養父市八鹿町~~



縮尺	1/300

143681 ~~143680~~

作製年月日	昭和五十二年九月二十六日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

3/5

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：4-6 (3/5)

12枚目

公用

登記年月日：昭和52年12月14日

地番	174-2	174-3	174-4
	174-5	174-16	174-17
土地の所在	養父郡八鹿町九鹿字寺坂		
	養父市八鹿町		

地積測量図

S52-12-14

[redacted]

昭和五拾弐年九月壱六日

作製年月日

作製者

[redacted]

申請人

[redacted]

4/5

求積計算

③ 174-3

9.7	×	2.2	=	21.34
15.8	×	8.7	=	137.46
15.0	×	3.4	=	53.72
14.4	×	7.4	=	106.56
22.7	×	3.9	=	88.53
41.3	×	13.6	=	561.68
41.3	×	23.5	=	970.55
37.9	×	12.0	=	454.80
27.1	×	10.7	=	289.97
17.7	×	6.8	=	120.36
16.8	×	2.3	=	38.64
14.1	×	0.9	=	12.69
26.2	×	4.0	=	104.80
26.5	×	3.9	=	103.35
27.0	×	2.6	=	70.20
27.9	×	3.4	=	94.86
29.5	×	4.5	=	132.75
37.7	×	4.9	=	155.33
34.0	×	4.3	=	146.20

計 = 3,663.79

½ = 1831.895㎡

⑩ 174-17

10.9	×	0.4	=	4.36
10.6	×	0.4	=	4.24
5.6	×	0.4	=	2.24
5.6	×	0.4	=	2.24
4.6	×	0.4	=	1.84
4.9	×	0.5	=	2.45
6.7	×	0.5	=	3.35
6.3	×	0.5	=	3.15
7.8	×	0.5	=	3.90
7.8	×	0.2	=	1.56
4.0	×	0.4	=	1.60
3.7	×	0.3	=	1.11
3.2	×	0.2	=	0.64

計 = 32.68

½ = 16.34㎡

④ 174-4

16.3	×	5.6	=	91.28
19.1	×	4.6	=	87.86
19.1	×	9.5	=	181.45

計 = 360.59

½ = 180.295㎡

② 174-2

24.5	×	10.9	=	267.05
24.5	×	9.1	=	222.95

計 = 490.00

½ = 245.00㎡

⑤ 174-5

11.1	×	3.8	=	42.18
11.1	×	3.0	=	33.30
7.9	×	2.5	=	19.75
7.9	×	4.2	=	33.18
6.9	×	2.8	=	19.32
37.1	×	3.9	=	144.69
37.1	×	4.3	=	159.53

計 = 451.95

½ = 225.975㎡

⑨ 174-16

13.5	×	0.6	=	8.10
13.5	×	1.7	=	22.95
13.1	×	1.3	=	17.03
2.2	×	0.8	=	1.76
3.0	×	1.0	=	3.00
10.9	×	1.3	=	14.17
8.8	×	0.6	=	5.28
5.8	×	0.6	=	3.48
5.8	×	0.5	=	2.90
4.5	×	0.6	=	2.70
4.5	×	0.6	=	2.70
3.8	×	0.6	=	2.28
6.7	×	0.8	=	5.36
3.2	×	0.7	=	2.24
4.7	×	0.7	=	3.29
7.8	×	0.8	=	6.24
3.4	×	1.4	=	4.76
2.9	×	1.2	=	3.48

計 = 111.72

½ = 55.86㎡

総合計

①	174-1	537.745㎡
②	174-2	245.00㎡
③	174-3	1,831.895㎡
④	174-4	180.295㎡
⑤	174-5	225.975㎡
⑥	174-6	401.80㎡
⑦	174-7	124.46㎡
⑧	174-8	97.385㎡
⑨	174-16	55.86㎡
⑩	174-17	16.34㎡

計 = 3716.755㎡

縮尺 1/

143682

~~143681~~

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：4-6

(4/5)

13枚目

公用

登記年月日：昭和52年12月14日

地積測量図

052-12-14

地番	174-6	174-7	174-8
土地の所在	~~養父郡八鹿町~~ 九鹿 字寺坂		

養父市八鹿町

5/5

昭和五拾貳年九月壹六日

作製年月日

作製者

申請人

求積計算

⑦ 174-7

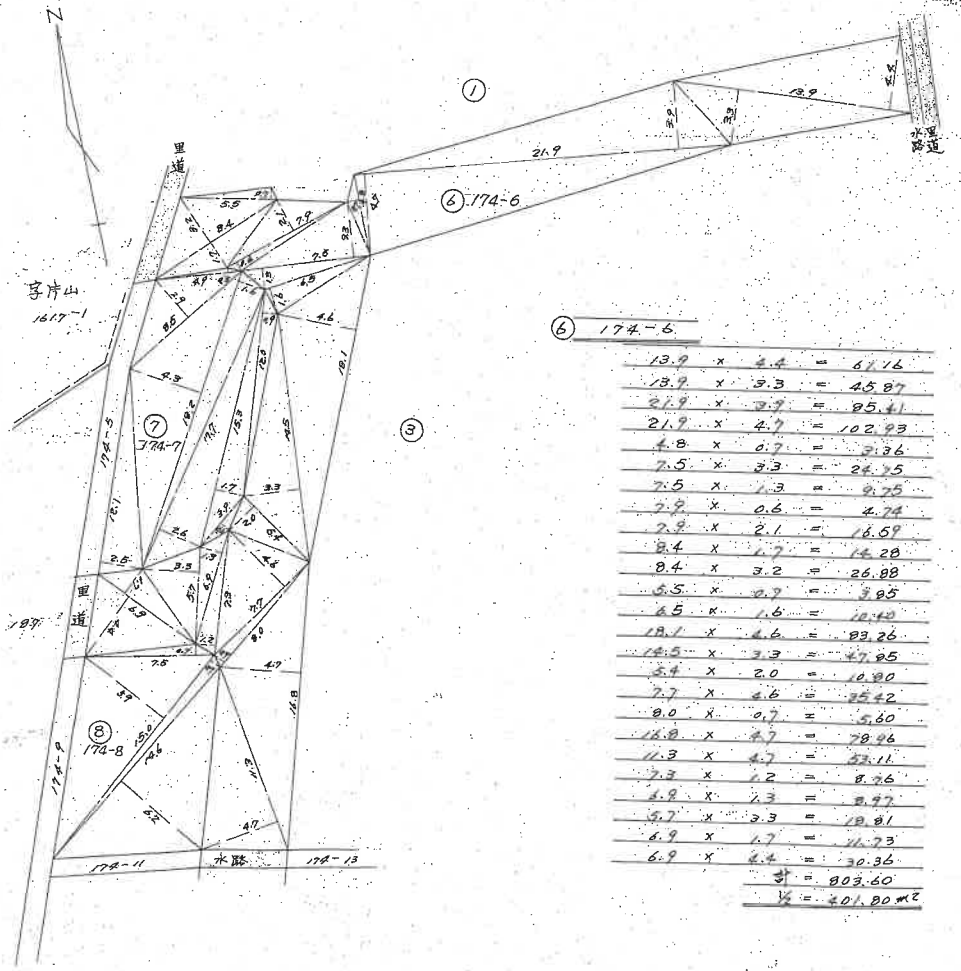
4.9	× 0.3	=	1.47
8.5	× 2.9	=	24.65
12.1	× 2.5	=	30.25
18.2	× 4.3	=	78.26
19.2	× 1.6	=	29.12
17.7	× 2.6	=	46.02
15.3	× 1.7	=	26.01
12.0	× 0.9	=	10.80
3.9	× 0.6	=	2.34
	計	=	248.92
	1/2	=	124.46 m²

⑧ 174-8

2.5	× 0.7	=	5.25
15.0	× 5.9	=	88.50
15.0	× 0.7	=	10.50
14.6	× 6.2	=	90.52
	計	=	194.77
	1/2	=	97.385 m²

⑥ 174-6

13.9	× 4.4	=	61.16
13.9	× 3.3	=	45.87
21.9	× 3.9	=	85.41
21.9	× 4.7	=	102.93
4.8	× 0.7	=	3.36
7.5	× 3.3	=	24.75
7.5	× 1.3	=	9.75
7.9	× 0.6	=	4.74
7.9	× 2.1	=	16.59
8.4	× 1.7	=	14.28
8.4	× 3.2	=	26.88
5.5	× 0.7	=	3.85
6.5	× 1.6	=	10.40
18.1	× 4.6	=	83.26
14.5	× 3.3	=	47.85
5.4	× 2.0	=	10.80
7.7	× 4.6	=	35.42
8.0	× 0.7	=	5.60
16.8	× 4.7	=	78.96
11.3	× 4.7	=	53.11
7.3	× 1.2	=	8.76
6.8	× 1.3	=	8.84
5.7	× 3.3	=	18.81
6.9	× 1.7	=	11.73
6.9	× 4.4	=	30.36
	計	=	803.60
	1/2	=	401.80 m²



縮尺 1/300

143683

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：4-6

(5/5)

14枚目

公用

登記年月日：昭和53年7月11日

各階平面図

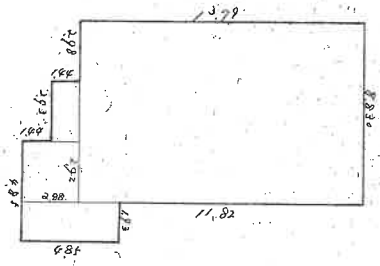
[redacted]

S53.7.11

建物図面
各階平面図

家屋番号	１６１７－７
建物の所在	~~養父郡八鹿町九鹿字片山１６１７番地の７~~ ~~養父郡八鹿町九鹿字寺坂１７４番地の７~~ 養父市八鹿町

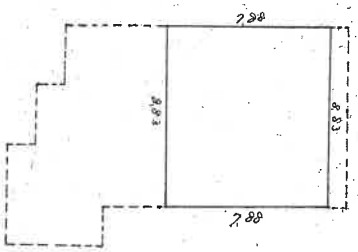
壱階



壱階床面積求積計算

13.79 × 8.830 ＝121.7657
1.44 × 2.93 ＝ 4.2192
2.93 × 2.88 ＝ 8.4096
6.84 × 1.93 ＝ 9.3604
計 143.74㎡

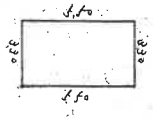
弐階



弐階床面積求積計算

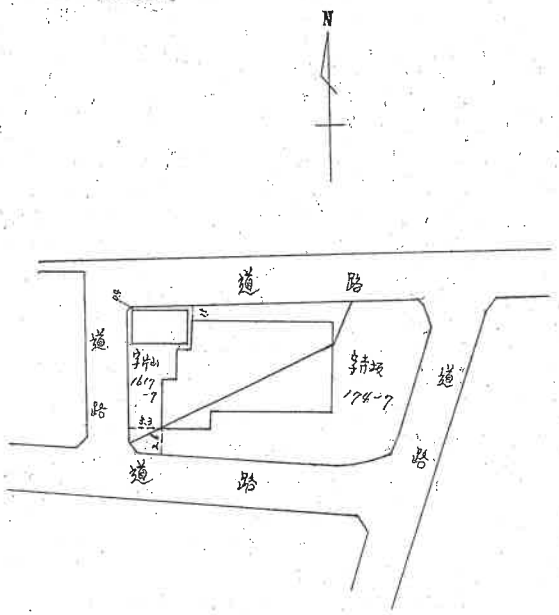
7.88 × 8.83 ＝ 69.580㎡

符１



符１床面積求積計算

4.60 × 3.30 ＝ 18.15㎡



作製者	[redacted]	(7月24日作製)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

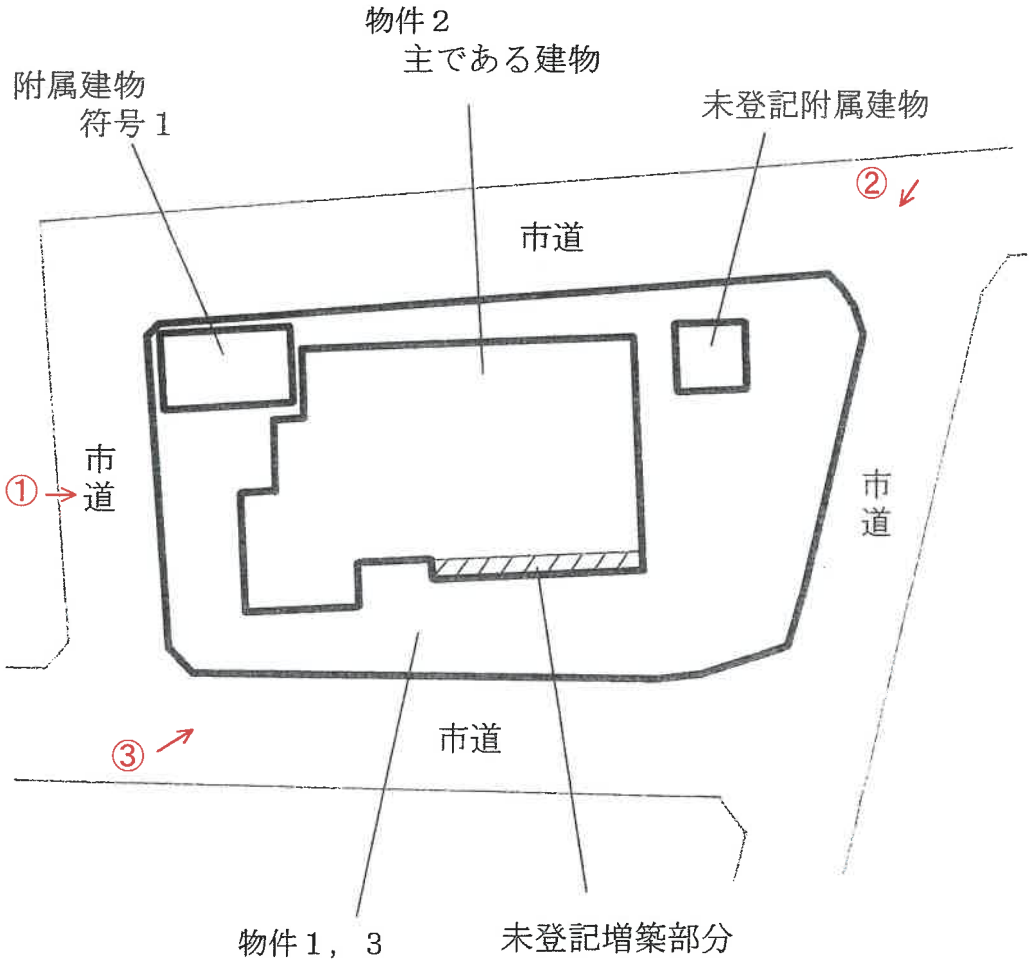
313374

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

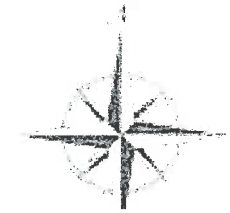
請求番号：4-5

15枚目

土地建物配置略図

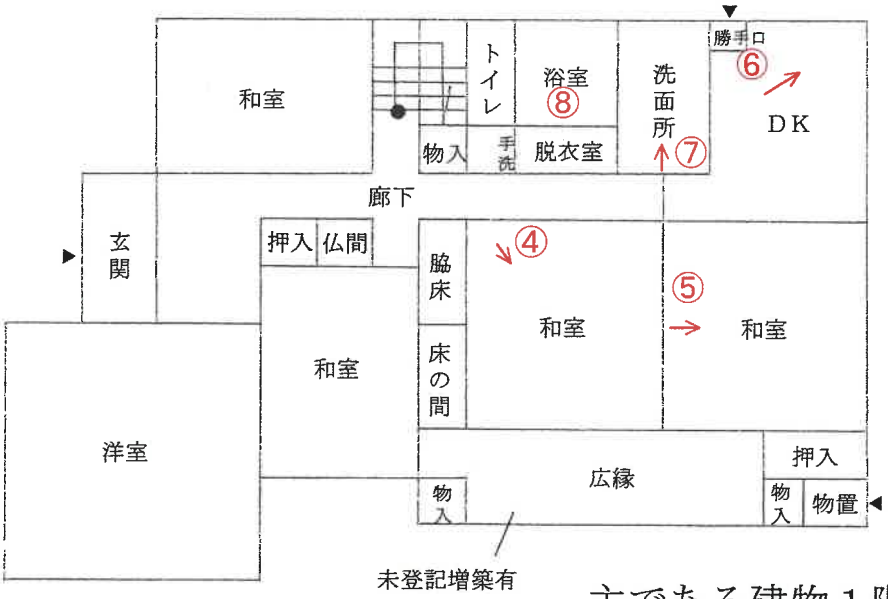


※土地建物の概ねの配置の略図であり、境界・形状等を明示するものではない。

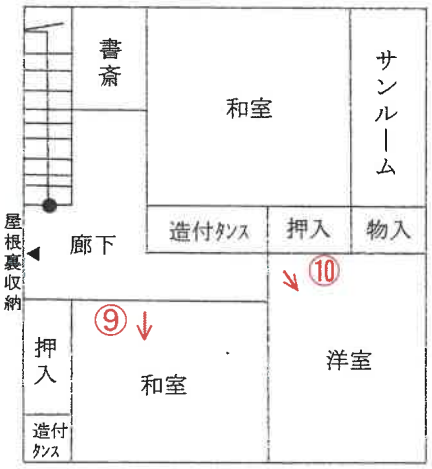


写真撮影位置方向

建物間取略図



主である建物１階



主である建物２階



附属建物　符号１



未登記附属建物

写真撮影位置方向



No. 1

附属建物（符号１）

本件建物と敷地



No. 2

未登記附属建物

本件建物

ボイラー室



No. 3

未登記増築部分



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

No.

No.

令和 7 年 （ヌ） 第 8 号
(物件１～3)
令和 7 年 11 月 13 日現地調査
令和 7 年 11 月 29 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4,530,000円	
内　訳　価　格	
物件１(土地)	金870,000円
物件２(建物)	金2,390,000円
物件３(土地)	金1,270,000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・３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・３	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	・主である建物の１階床面積：約152.25㎡ ・附属建物符号１の構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・未登記附属建物がある。
	特記事項		
	・未登記附属建物の概要 種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約8.4㎡		

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）

位置・交通	ＪＲ線　八鹿駅の南西方　約2.4ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	住宅、学校等がみられる	
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 宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記記載数量合計444.83㎡の略台形地	
接面道路の状況	西・南・北・東側　約4m市道	
土地の利用状況等	物件１・３は一体として物件２の敷地として利用されているとみられる。相互の筆界は判然としない。	
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	・土砂災害警戒区域内にある。 ・西側の門扉・車庫辺りは道路と概ね等高であるが、北側・南側・東側は道路よりかなり高くなっており、石積み擁壁が周囲に設置されている。擁壁にひび割れ等がみられた。	

2　　建物の概況及び利用状況等　　(物件２)

区　　分	主である建物 （附属建物は「特記事項」に記載）
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53年4月10日 新築 経過年数　48 年程度 経済的残存耐用年数　対象建物は既に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　：　吹付等 内　壁　：　クロス・センイ壁等 天　井　：　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：附属資料建物間取略図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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。 ・動産類が多くあり、２階の書斎には立ち入ることが出来なかった。１階トイレの床に軋みがあり、屋根の軒裏の染み等がみられた。 ・附属建物符号１は車庫で、未登記附属建物は倉庫で、両附属建物は共に経済的耐用年数を満了している。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)　建付地価格（１・３）

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	20,600	0.80	180.63	0.90	2,680,000
3	20,600	0.80	264.20	0.90	3,920,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　(養父(県)-4)

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/㎡)

31,400 × 100/100 × 100/103 × 100/148 ≒ 20,600

◇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（1.03）

◇地域格差：　街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率

100/102 × 100/100 × 100/145 × 100/100 ≒ 100/148

イ 個別格差：地勢(道路との高低差)等（0.80）

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
主である建物	150,000	約　221.83	0.05	1,660,000
附属建物符号1	80,000	18.15	0.05	70,000
未登記附属建物	120,000	約　8.4	0.05	50,000
２合計				1,780,000

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	2,680,000	0.40	法定地上権	1,070,000
3	3,920,000	0.40	法定地上権	1,570,000

(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	2,680,000	-1,070,000		0.90	0.60	870,000
2	1,780,000	+2,640,000	1.00	0.90	0.60	2,390,000
3	3,920,000	-1,570,000		0.90	0.60	1,270,000
一括価格(合計)						4,530,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　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　（養父(県)-4）

所　　在　：　養父市八鹿町八鹿字猿山１１９１番２
価　　格　：　31,400円/㎡
位　　置　：　ＪＲ線「八鹿」駅より道路距離2.4ｋｍ
価格時点　：　令和７年７月１日
地　　積　：　170㎡
供給処理施設　：　水道、下水
接面街路　：　南側幅員5m市道、背面道
用途指定等　：　都市計画区域（建ぺい率70％，容積率200％）
地域の概要　：　中規模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：　2,347,286円
物件２：　3,958,689円
物件３：　3,433,279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　地積測量図写
４　建物図面・各階平面図写
５　土地建物配置略図
６　建物間取略図
７　現況写真

以　上

令和　７年（ヌ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字片山

　　地　　番　　１６１７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８０．６３平方メートル

２　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字片山　１６１７番地７
　　養父市八鹿町九鹿字寺坂　１７４番地７

　　家屋　番号　　１６１７番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１４３．７５平方メートル
　　２階　　６９．５８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１８．１５平方メートル

３　所　　在　　養父市八鹿町九鹿字寺坂

　　地　　番　　１７４番７

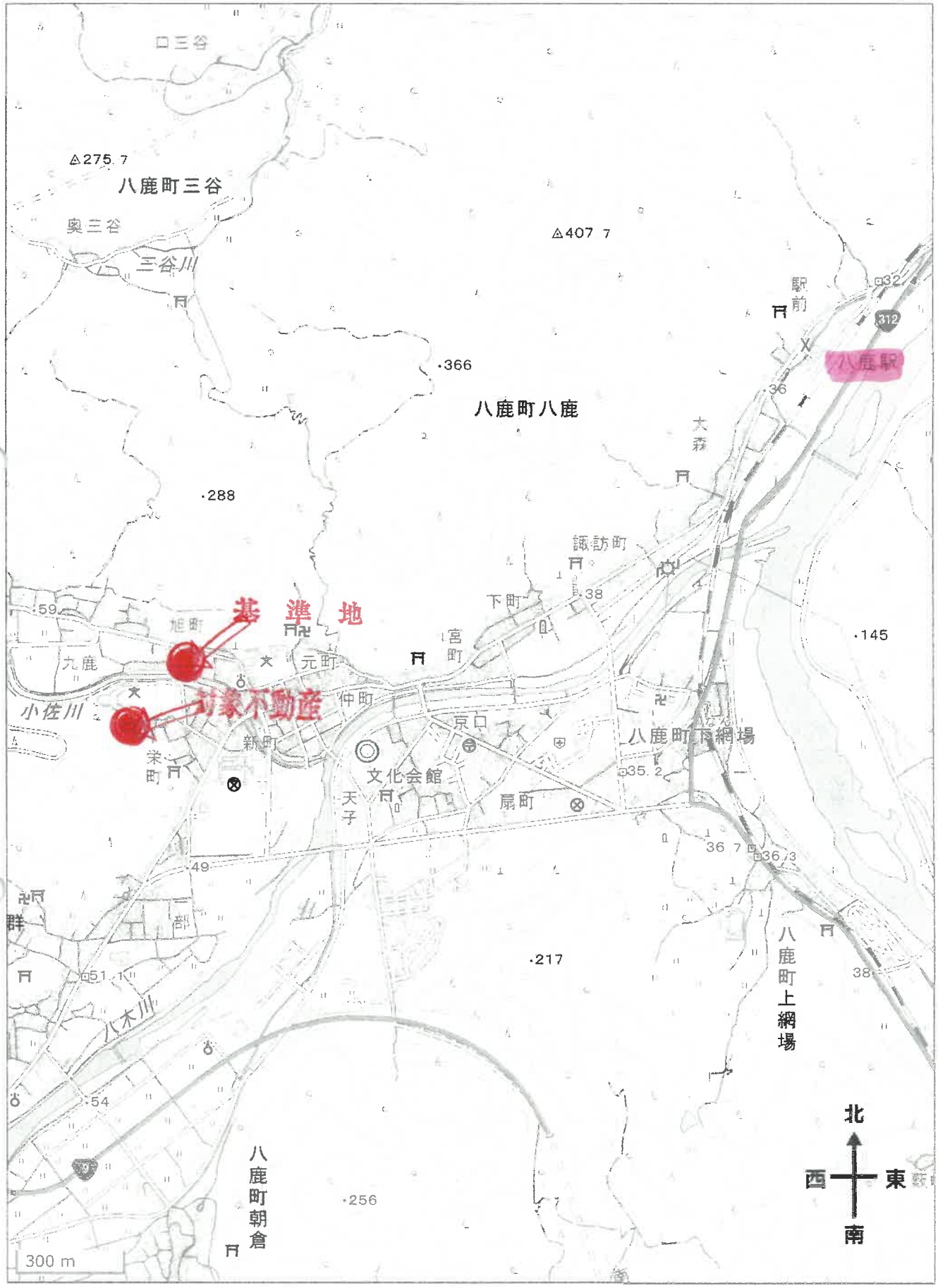
　　地　　目　　宅地

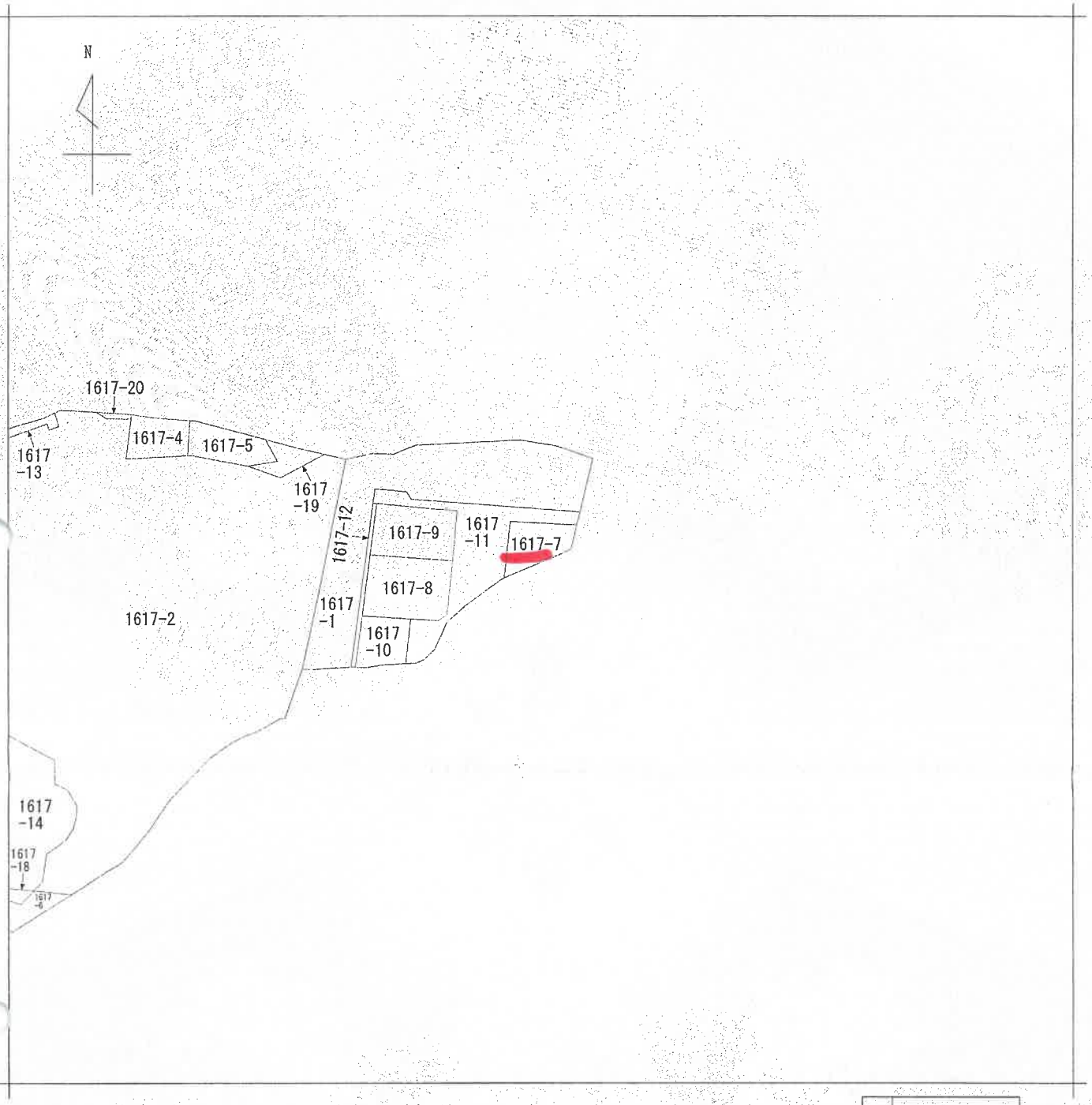
　　地　　積　　２６４．２０平方メートル

~~４　所　　在　　朝来市和田山町和田山字村中~~

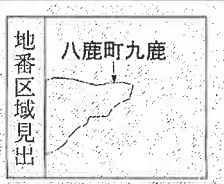
地理院地図
GSI Maps

※対象不動産等の所在位置略図(国土地理院地図を基に加筆・作成)





（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	養父市八鹿町九鹿字片山			地番	1617番7			
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。

（神戸地方法務局八鹿出張所管轄）

令和7年8月27日

東京法務局品川出張所

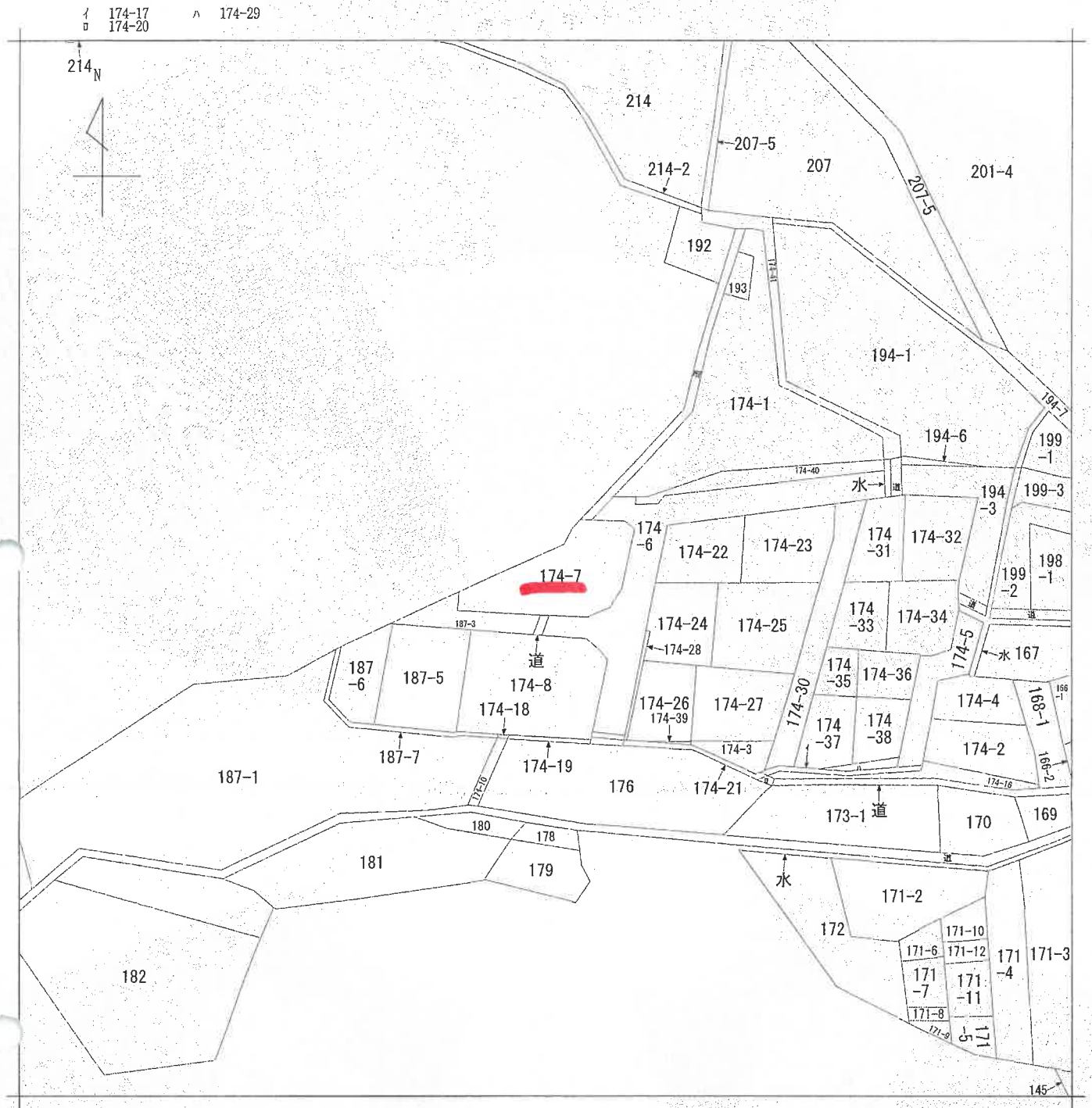
登記官 [redacted]

公図写

縮小版

地図整理番号：M85473

(1/1)



(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 八鹿町九鹿

請求部分	所在	養父市八鹿町九鹿字寺坂			地番	174番7		
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。

(神戸地方法務局八鹿出張所管轄)

令和7年8月27日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M85471　　登記官 [redacted]

(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：昭和52年11月14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。
（神戸地方法務局八鹿出張所管轄）
令和7年8月27日　東京法務局品川出張所
登記官

[redacted]

簿 1617-1 後・新

地番	1617-7	1617-8	1617-9
	1617-10	1617-11	1617-12
土地の所在	養父郡八鹿町九鹿 字片山		

養父市八鹿町

1617-1 土地積測量所在図　S52-11-14

1/2



作製年月日　昭和五拾弐年九月壱六日

作製者　[redacted]

申請人　[redacted]

[redacted]

縮尺　1/600

144377

縮小版

地図整理番号：M85474　(1/2)

登記年月日：昭和52年11月14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。
（神戸地方法務局八鹿出張所管轄）
令和7年8月27日　東京法務局品川出張所
登記官

地積測量図

地番	1617－7　1617－8　1617－9 1617－10　1617－11　1617－12
土地の所在	~~養父郡八鹿町~~ 九鹿 字片山 養父市八鹿町

昭和五拾弐年九月壱六日　作製年月日

作製者

申請人

2/2

求積計算

⑤ 1617－10

12.5 × 5.8 = 72.50
12.5 × 3.8 = 47.50
計 = 120.00
1/2 = 60.00㎡

⑥ 1617－11

9.2 × 4.1 = 37.72
14.6 × 0.6 = 8.76
5.4 × 0.8 = 4.32
17.3 × 4.0 = 69.20
13.8 × 3.7 = 51.06
3.7 × 0.7 = 3.99
5.7 × 0.5 = 2.85
6.3 × 0.8 = 5.04
25.9 × 3.5 = 90.65
27.8 × 4.5 = 125.10
18.0 × 1.0 = 18.00
18.0 × 0.4 = 7.20
5.7 × 2.3 = 13.11
5.7 × 1.0 = 5.70
計 = 442.70
1/2 = 221.35㎡

③ 1617－8

19.5 × 8.4 = 163.80
19.5 × 8.5 = 165.75
9.3 × 8.8 = 77.44
計 = 336.99
1/2 = 168.495㎡

④ 1617－9

19.7 × 8.0 = 157.60
19.7 × 8.1 = 159.57
計 = 317.17
1/2 = 158.585㎡

⑦ 1617－12

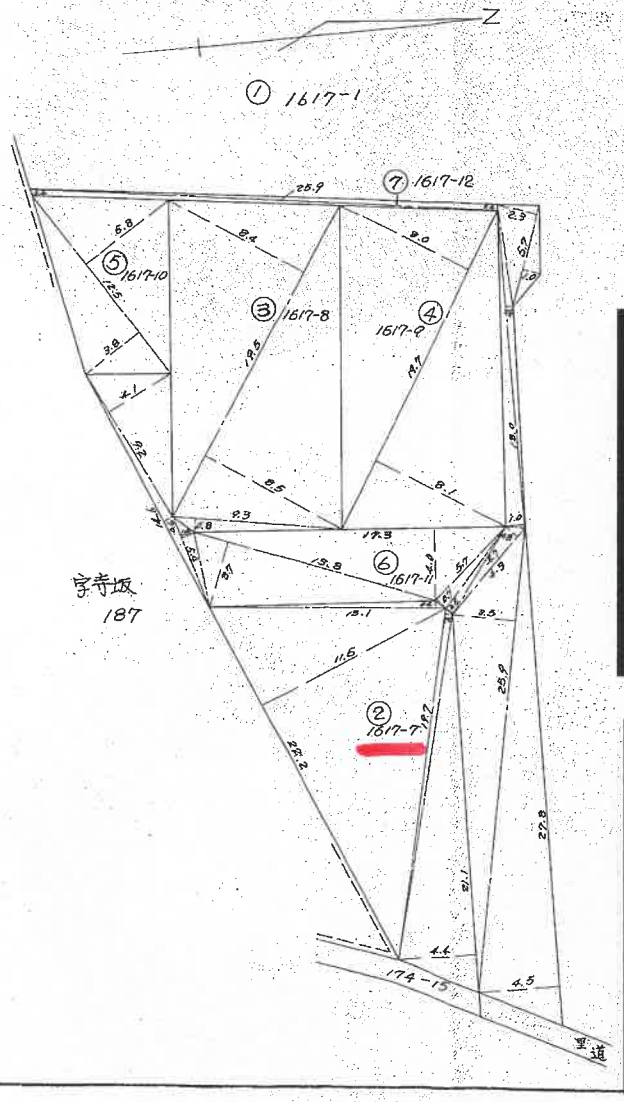
25.9 × 0.4 = 10.36
25.9 × 0.4 = 10.36
計 = 20.72
1/2 = 10.36㎡

② 1617－7

13.1 × 0.4 = 5.24
22.2 × 11.5 = 255.30
19.7 × 0.4 = 7.88
21.1 × 4.4 = 92.84
計 = 361.26
1/2 = 180.63㎡

① 1617－1

3281.00 − (60.00 + 168.495 + 158.585 + 180.63 + 221.35 + 10.36)
= 2,481.59㎡



縮尺　1/300

144378

縮小版

登記年月日：昭和53年7月11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。
（神戸地方法務局八鹿出張所管轄）
令和7年8月27日　東京法務局品川出張所
登記官

各階平面図

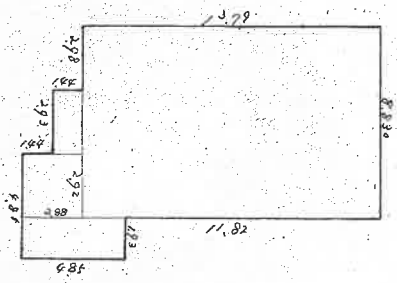
[redacted]

S53.7.11

建物図面
各階平面図

家屋番号	１６１７－７
建物の所在	~~養父郡八鹿町九鹿字片山１６１７番地の７~~ ~~養父郡八鹿町九鹿字寺坂１７４番地の７~~ 養父市八鹿町

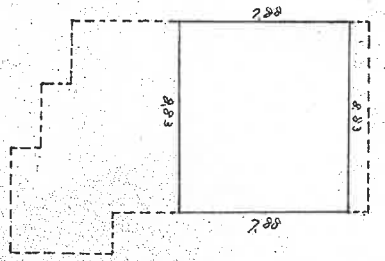
壱階



壱階床面積求積計算

13.79 × 8.830 ＝121.7657
1.44 × 2.93 ＝ 4.2192
2.93 × 2.88 ＝ 8.4096
4.84 × 1.93 ＝ 9.3412
計 143.7457 ㎡

弐階



弐階床面積求積計算

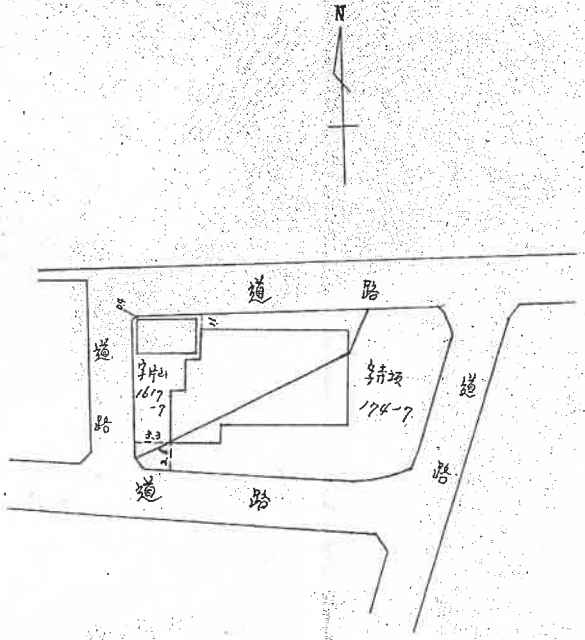
7.88 × 8.83 ＝ 69.5804 ㎡

符１



符１床面積求積計算

1.10 × 3.30 ＝ 3.63 ㎡



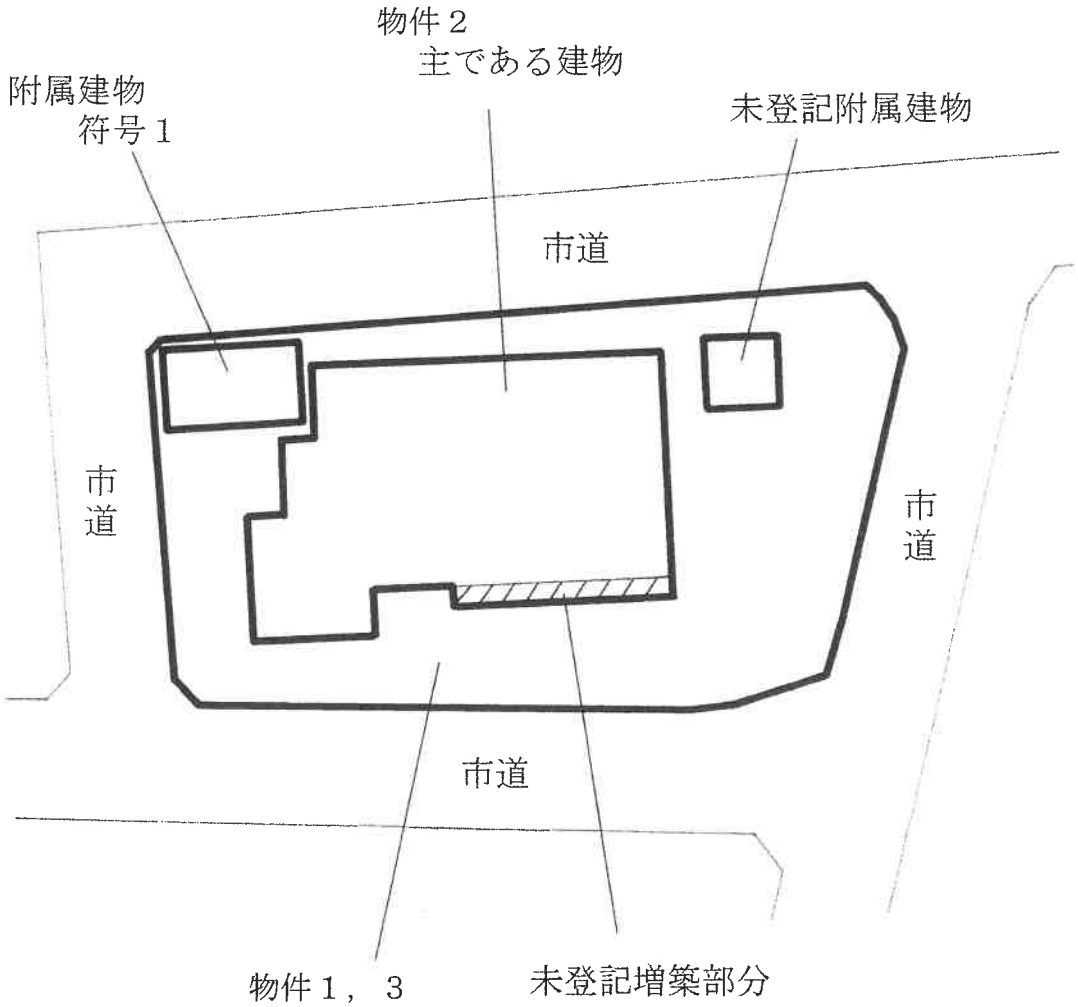
作製者	[redacted]	（7月24日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]		縮尺	1/500

313374

縮小版

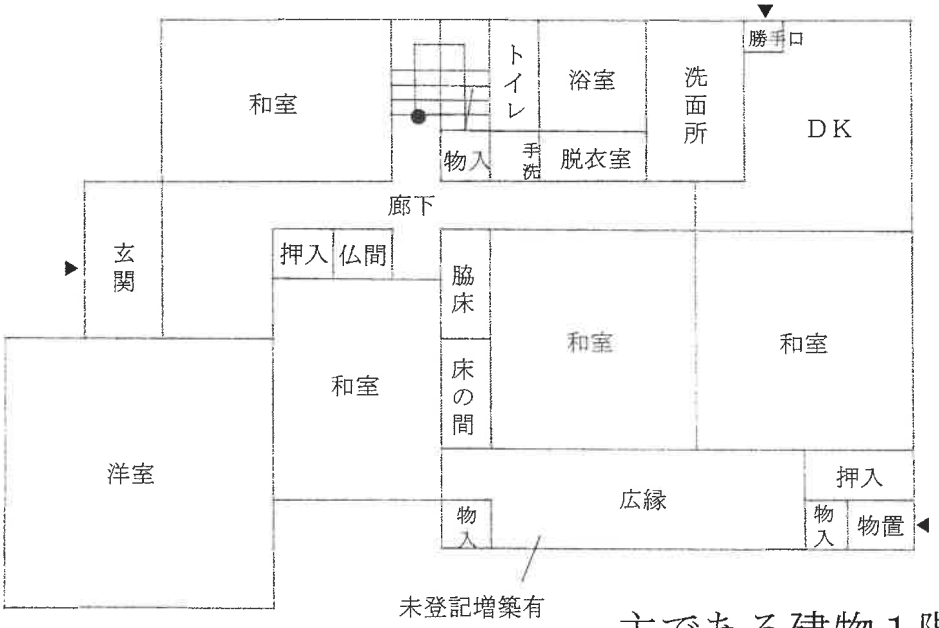
地図整理番号：M85475

土地建物配置略図

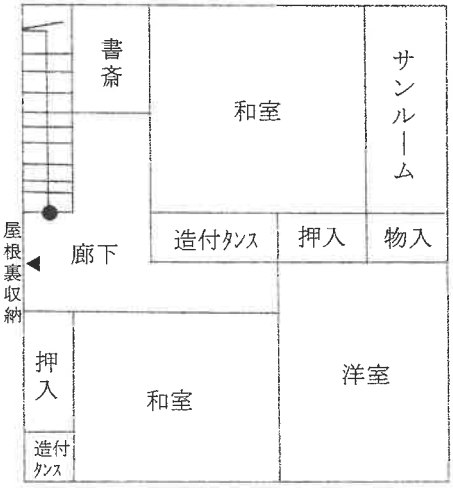


※土地建物の概ねの配置の略図であり、境界・形状等を明示するものではない。

建物間取略図



主である建物１階



主である建物２階



附属建物 符号１



未登記附属建物





現況写真