

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(ケ)第37013号

と変更になっておりますので、ご注意ください。

入札書には、必ずこの事件番号を記入してください。

なお、ご不明の点がありましたら、競売係までお問い合わせください。

神戸地方裁判所姫路支部競売係

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

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

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

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

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

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

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

期間入札の公告

令和 8年 6月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平山 永義

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 7月16日から 令和 8年 7月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 6月30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 | 朝来市和田山町法道寺字向野 |
| | 地 番 | 618番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 369.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝来市和田山町法道寺字向野 618番地 |
| | 家屋 番号 | 618番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.54平方メートル
2階 59.56平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月13日

神戸地方裁判所豊岡支部

裁判所書記官 焼野 浩太郎

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号8番)の登記が存在する。

《 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 | 朝来市和田山町法道寺字向野 |
| | 地 番 | 618番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 369.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝来市和田山町法道寺字向野 618番地 |
| | 家屋 番号 | 618番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.54平方メートル
2階 59.56平方メートル |



令和7年(ケ)第 13号
令和8年 1月30日受理
令和8年 3月11日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所豊岡支部

執行官 佐藤 彰彦

(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 朝来市和田山町法道寺字向野)
地 番 618番
地 目 宅地
地 積 369.12平方メートル
- 2 所 在 朝来市和田山町法道寺字向野 618番地
家屋 番号 618番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 71.54平方メートル
2階 59.56平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	朝来市和田山町法道寺618番地
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 上記の者が本件土地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	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
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、居宅(空き家)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	
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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の東側にあるカーポートは構築物と認められる。また、南西側にいずれも動産と認められる物置及び鉄パイプとポリカ波板で作られた資材置場がある。
- 3 上記資材置場のパイプ及びポリカ波板の底は本件土地の境界内と思われるが、資材は本件土地を超えて南側隣地にまで置かれている。
- 4 本件土地上には現存しない第三者の建物登記がある。
- 5 本件建物内部は以下のとおり
 - ① 1階リビングではたばこが吸われていた形跡があり、壁クロスに黄ばみが見られた。
 - ② 2階北西の洋室は可動式のタンスで区切られている。
 - ③ 2階南西の洋室の南側の壁クロスに小さな穴やキズが見られた。その他壁や天井クロスに裂けた箇所が複数見られた。
- 6 債務者兼所有者に宛てて照会したが、報告時点で回答がなかった。

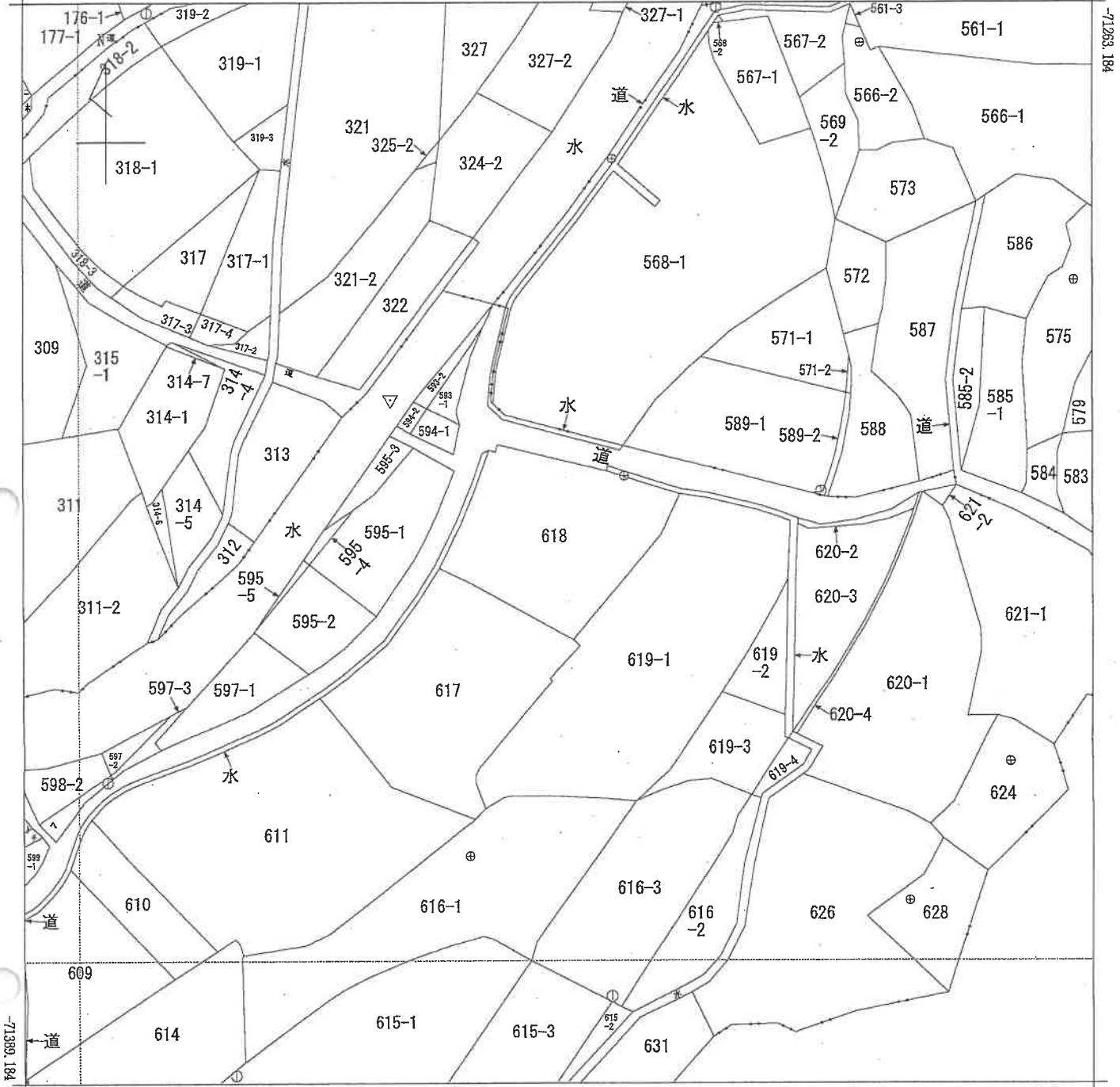
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月10日(火) 11:56-11:58 13:24-13:26	神戸地方法務局八鹿出張所	公図及び登記簿謄本交付申請 (受領)
令和8年2月10日(火) 12:52-13:10	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函 (返信用 110 円のちに回収)
令和8年2月17日(火) 10:34-11:30	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月17日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。また不在であったが目的物件は解錠の必要がなかったので立会人Aを立ち合わせ建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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

(4 枚目)



+43918.516 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出

A 和田山町法道寺字上松
B 和田山町法道寺字早田
C 和田山町法道寺字桶谷
D 和田山町法道寺字向野

請求部	所在	朝来市和田山町法道寺字向野			地番	618番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成26年2月		備付年月日(原図)	平成30年1月4日		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23年5月23日

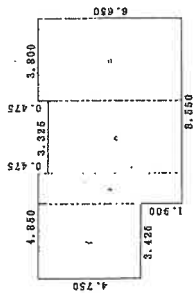
公用

各階平面図 建築物図面図

家屋番号 618番

建築物の所在 朝来市和田山町法道寺字向野618番地

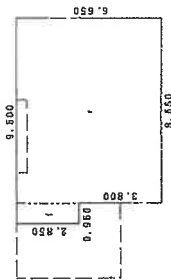
主1階



求積表

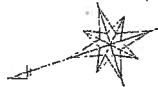
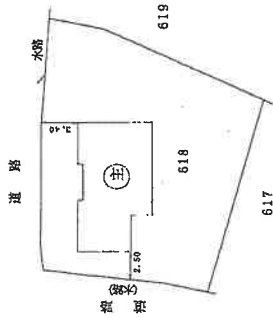
イ	4.750 X 3.425 =	16.268750
ロ	6.650 X 1.425 =	9.476250
ハ	6.175 X 3.325 =	20.531875
ニ	6.650 X 3.800 =	25.270000
合計		71.546875
床面積		71.54㎡

主2階



求積表

イ	2.850 X 0.980 =	2.793000
ロ	6.650 X 9.650 =	64.067500
合計		66.860500
床面積		66.86㎡



作製者

縮尺 1/250

平成23年5月21日作成

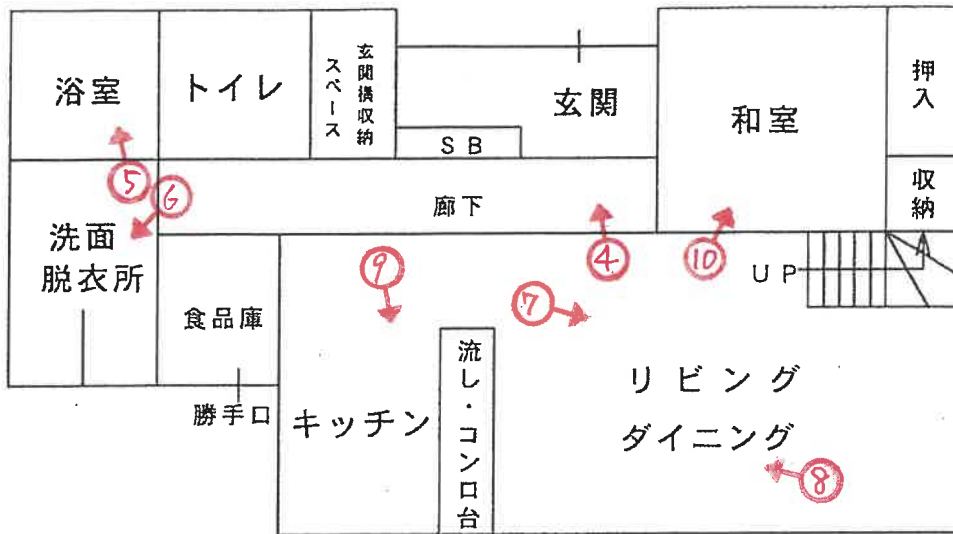
申請人

縮尺 1/500

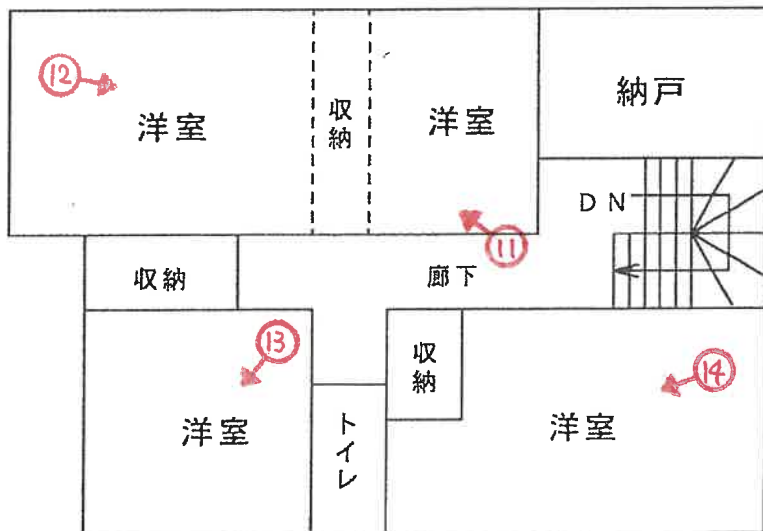
(印甲製版)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1 階



2 階



建物間取略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(7 枚目)



1

北方向から
撮影



2

東方向から
撮影



3

南方向から
撮影



4



5



6

(9 枚目)



7



8



9



10



11



12

(// 枚目)



13



14

令和 7 年 (ケ) 第 13 号
令和 8 年 2 月 17 日 現地調査
令和 8 年 3 月 3 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6,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金580,000円
物件2 (建物)	金5,440,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	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	
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 和田山駅の北西方 約4.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	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 宅地造成等工事規制区域、石和川の中心から20mまでは砂防指定地
画地条件	登記記載数量369.12㎡の概ね台形地	
接面道路の状況	主には北側約3m里道(建築基準法第42条2項道路)及び西側約2.5m里道(建築基準法第42条2項道路) 水路を挟んでいる箇所多し	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	市担当課の図面・担当者によると、西側の道路に本管は通っており、物件1北西角先辺りの本管から物件や周辺家屋へ共用・分岐する給水管が来ているとのことである。 なし 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"> ・西側から北西角辺りにかけて高さ1.5m程度の既存の石積み擁壁があるが、石積み間に穴が空いている箇所があるなど劣化しているとみられる。 ・兵庫県ハザードマップによると、土砂災害警戒区域があるほか、西方の石和川沿いには家屋倒壊等氾濫想定区域があり物件地西側辺りに及んでいるようにみられる。 ・南西部分辺りには資材が置かれており、それは南側隣地にまで及んで置かれている。 	

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23年5月16日 新築 経過年数 15年程度 経済的残存耐用年数 15年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : 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	<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。 ・LDKのクロスの黄ばみ等がみられた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,520	0.60	369.12	0.90	1,900,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (朝来(県) - 4)

公示価格等 (円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格 (円/m²)
 $10,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/104 \doteq 9,520$

◇ 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
 $100/104 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 100/104$

イ 個別格差 : セットバック要・擁壁劣等 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	131.10	0.42	9,910,000

ウ 現価率

経過年数15年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数30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))
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \doteq 0.42$

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	1,900,000	0.40	法定地上権	760,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,900,000	-760,000		0.85	0.60	580,000
2	9,910,000	+760,000	1.00	0.85	0.60	5,440,000
一 括 価 格 (合 計)						6,020,000

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 (朝来(県) - 4)
所 在 : 朝来市和田山町林垣字寺川1348番
価 格 : 10,000円/m²
位 置 : JR線「和田山」駅より道路距離3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 394m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員4.5m市道、背面道
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 : 既成の中規模の一般住宅、農家住宅等が混在する地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 1,962,611円
物件2 : 5,646,452円

第7 附属資料

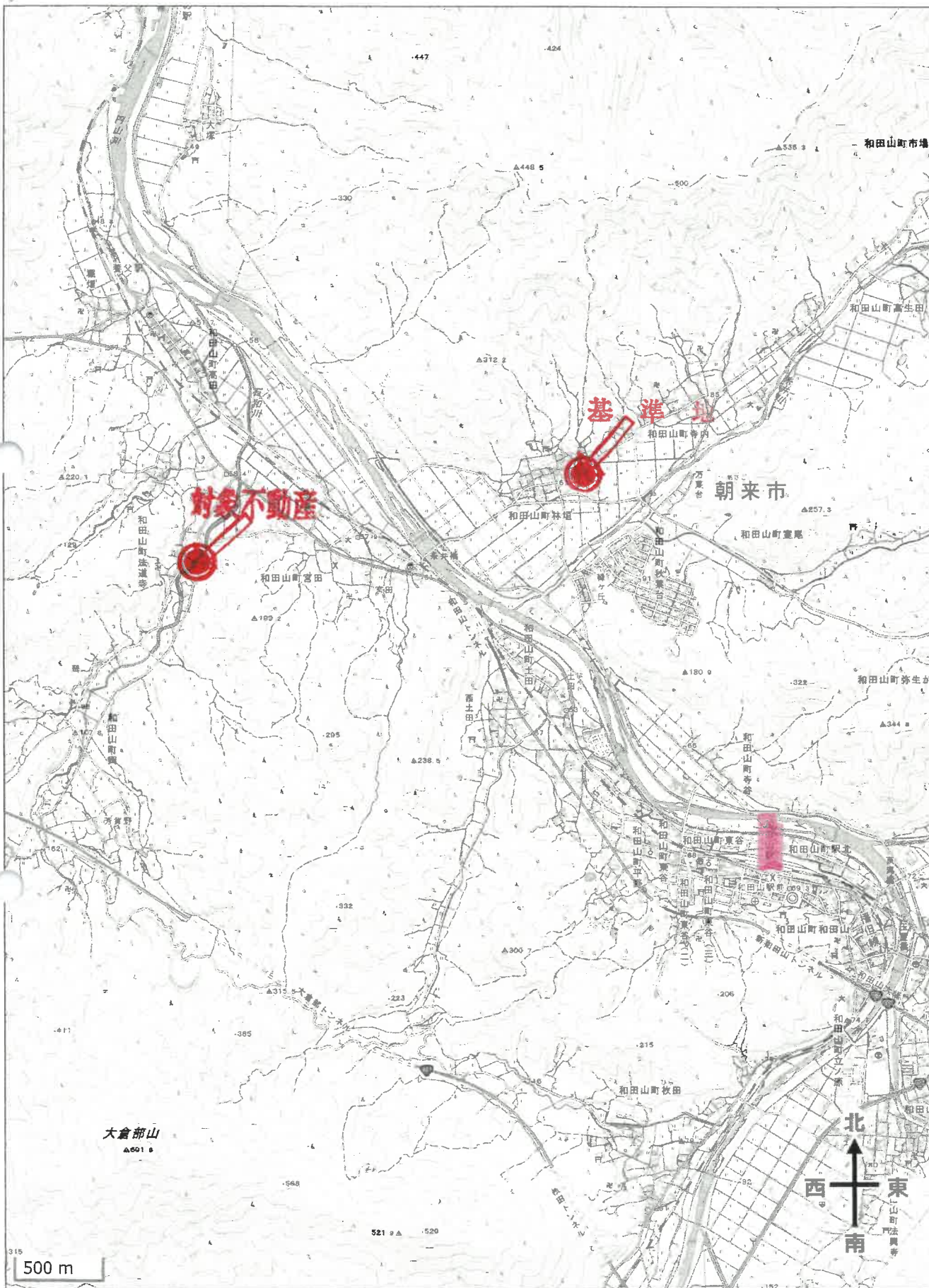
- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

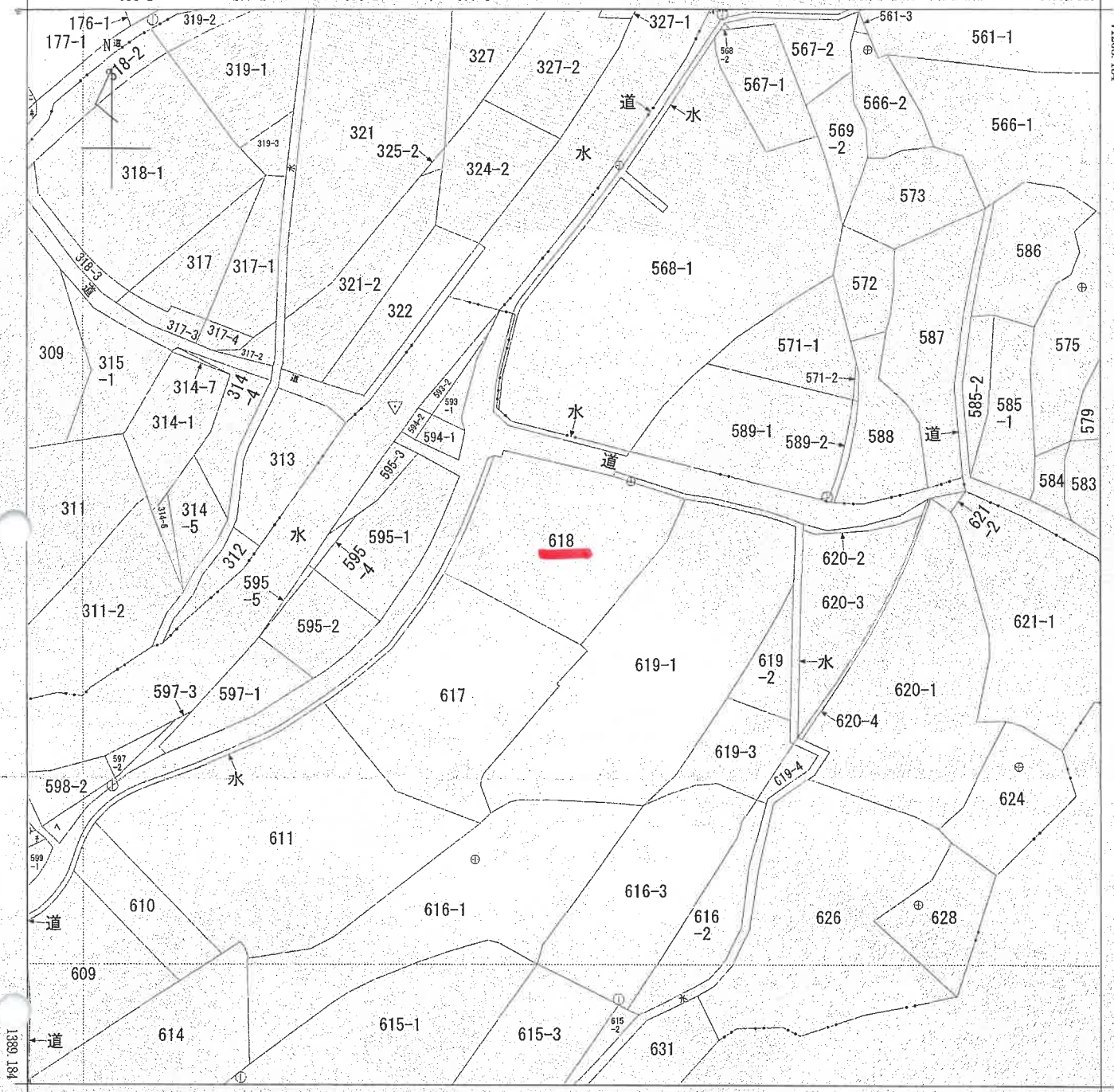
以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 朝来市和田山町法道寺字向野 | | |
| | 地 番 | 618番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 369.12平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 朝来市和田山町法道寺字向野 618番地 | | |
| | 家屋 番号 | 618番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 71.54平方メートル | |
| | | 2階 | 59.56平方メートル | |







+43918.516 (座標値種別：測量成果)



- A 和田山町法道寺字上松原
- B 和田山町法道寺字早田
- C 和田山町法道寺字楠谷
- D 和田山町法道寺字向野

請求部	所在	朝来市和田山町法道寺字向野			地番	618番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成26年2月			備付年月日(原図)	平成30年1月4日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月28日
神戸地方法務局八鹿出張所
登記官

請求番号：2-1
(1/2)



公図写

縮小版

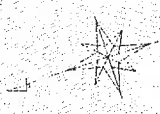
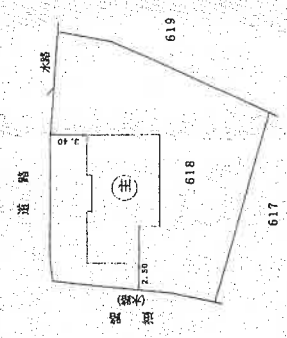
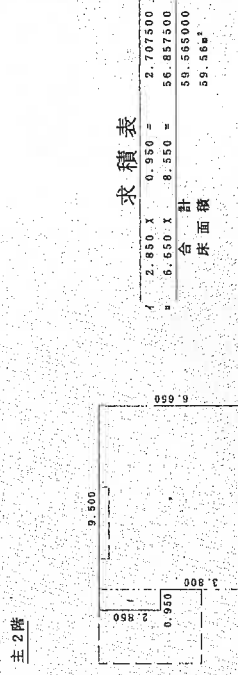
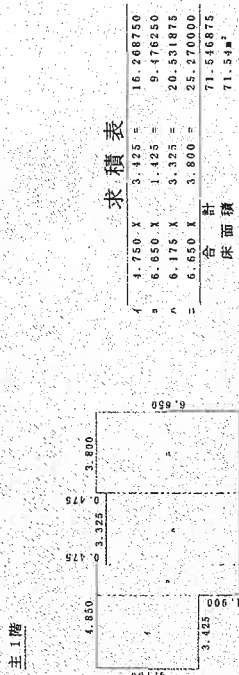
登記年月日：平成23年5月23日

建築物図面

各階平面図

家屋番号 618番

建築物の所在 朝来市和田山町法道寺字向野618番地



作製者 土地調査士 家屋番号

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

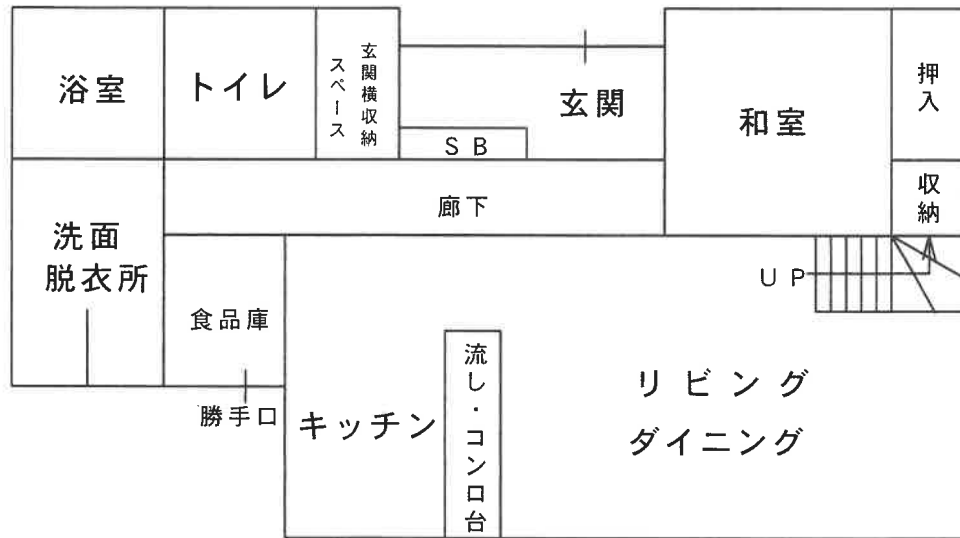
(印影)

縮小版

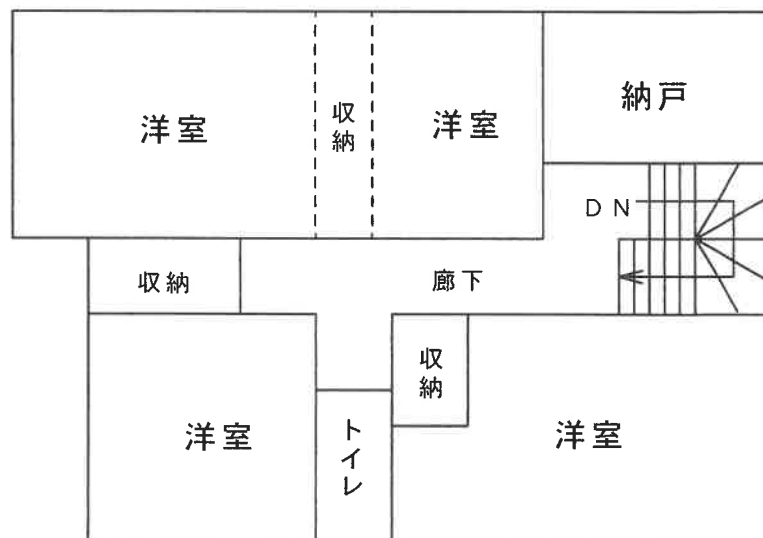
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月28日 神戸地方支務局八幡出張所

登記官

1階



2階



建物間取略図



現況写真