

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 10 月 20 日

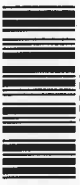
神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 2 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 1 2 月 9 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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 0 月 2 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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	2,010,000 1,608,000	一括	402,000	23,186	6,114
1	520,000				
2	270,000				
3	1,220,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高砂市北濱町牛谷字片山田 |
| | 地 番 | 4 2 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市北濱町牛谷字片山田 |
| | 地 番 | 4 2 0 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 4 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高砂市北濱町牛谷字片山田 4 2 0 番地 8、4 2 0 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 0 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 0 3 平方メートル
2 階 3 0 . 5 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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】

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

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 | 高砂市北濱町牛谷字片山田 |
| | 地 番 | 4 2 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市北濱町牛谷字片山田 |
| | 地 番 | 4 2 0 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9. 4 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高砂市北濱町牛谷字片山田 4 2 0 番地 8、4 2 0 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 0 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 0 3 平方メートル
2 階 3 0. 5 1 平方メートル |



令和8年(ケ)第21号
令和8年 5月18日受理
令和8年 **6月11日**提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部
執 行 官 平 野 匡

(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 高砂市北濱町牛谷字片山田
 地 番 420番8
 地 目 宅地
 地 積 93.07平方メートル

2 所 在 高砂市北濱町牛谷字片山田
 地 番 420番17
 地 目 宅地
 地 積 49.40平方メートル

3 所 在 高砂市北濱町牛谷字片山田420番地8、420番地
 17
 家屋 番号 420番8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 63.03平方メートル
 2階 30.51平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高砂市北浜町牛谷420番地の8		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 上記の者が本件土地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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本件建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「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
(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物については、玄関、廊下、各居室、脱衣所等の全ての居住スペースにおいて、発泡スチロール箱、段ボール箱、原付バイク、家財道具等の膨大な量の動産が残置されており（写真②～⑨）、立ち入りできる箇所が極めて限られていたため、目視による十分な調査が実現できなかった。
- 3 目視の限りにおいては床および壁等に傷みが目立ち、本件建物全体において傷みや朽廃が進行し、床の沈み込みや傾き等の重大な瑕疵がある恐れが排除できない。
- 4 DK、浴室、トイレ等の水回りについても近寄ることができず目視による調査が叶わなかったところ、経年劣化および整備不良等による傷みや不具合が発生している恐れが排除できない。
- 5 本件建物の北東側に接して、テラス屋根（定着物）が設けられている（写真⑫）。
- 6 本件土地に、外階段で階上に上がるタイプの物干し台（定着物）が設置されている（写真①、⑪）。
- 7 本件土地に大量の自転車、軽自動車、廃棄物等が残置されているところ（写真⑩～⑬）、植栽が著しく繁茂し本件土地の大半の部分には立ち入ることができず、本件土地についても目視による十分な調査が実現できなかった。そのため、ほかにも何らかの残置物が見つかる恐れが排除できない。
- 8 本件物件は山陽新幹線の高架軌道に近く、現況調査時においても高速列車通過時の騒音および振動が相当程度に感じられた。
- 9 債務者兼所有者に対し本件物件の瑕疵等を伺う郵便照会を実施したが、本報告書提出時までに回答を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 本件物件は随分前から空き家だと思います。 2 先日の早朝、本件土地の駐車場に大量の廃棄物が投げ込まれました（写真⑩）。投げ込んだ人物は分かりません。 3 過去にも本件土地で動物の死骸が見つかったり、本件建物 2 階の軒先で鳥が営巣したりして、近隣の住民たちは大変困っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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5月18日(月) 13:55-14:05	神戸地方法務局加古川支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年5月19日(火) 15:25-15:40	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影 ■近隣住民より聴取
令和8年5月26日(火) 12:45-13:45	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和8年5月26日(火)	執行官室	■債務者兼所有者に対し郵便照会(110円×2)

(特記事項)

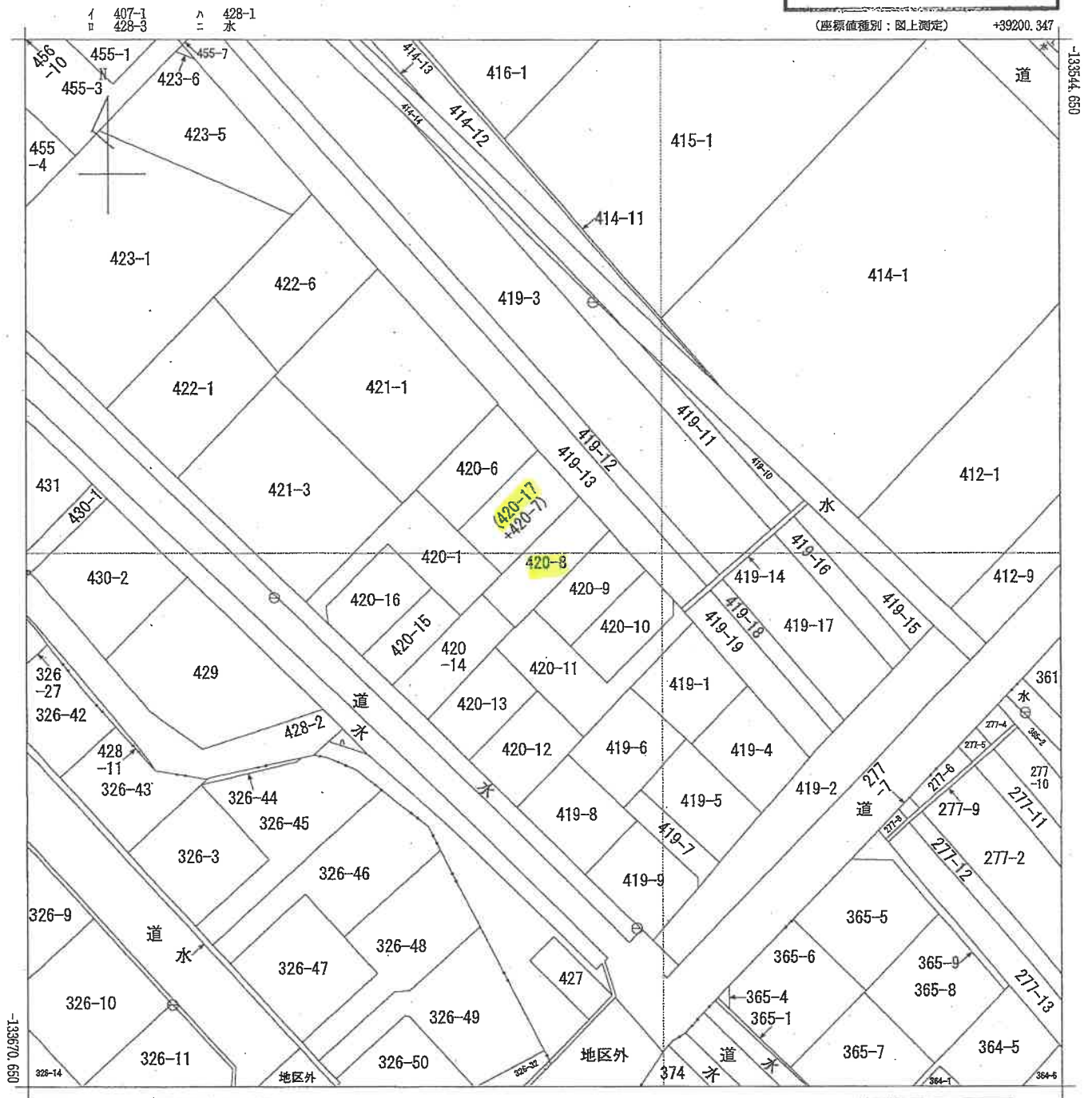
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年5月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ解錠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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



地番区域見出
北濱町牛谷

請求部	所在	高砂市北濱町牛谷字片山田				地番	420番8			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)			
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和47年6月1日				補記事項

登記年月日：昭和50年10月6日

新 420 - /

地 番 1420番地
1-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

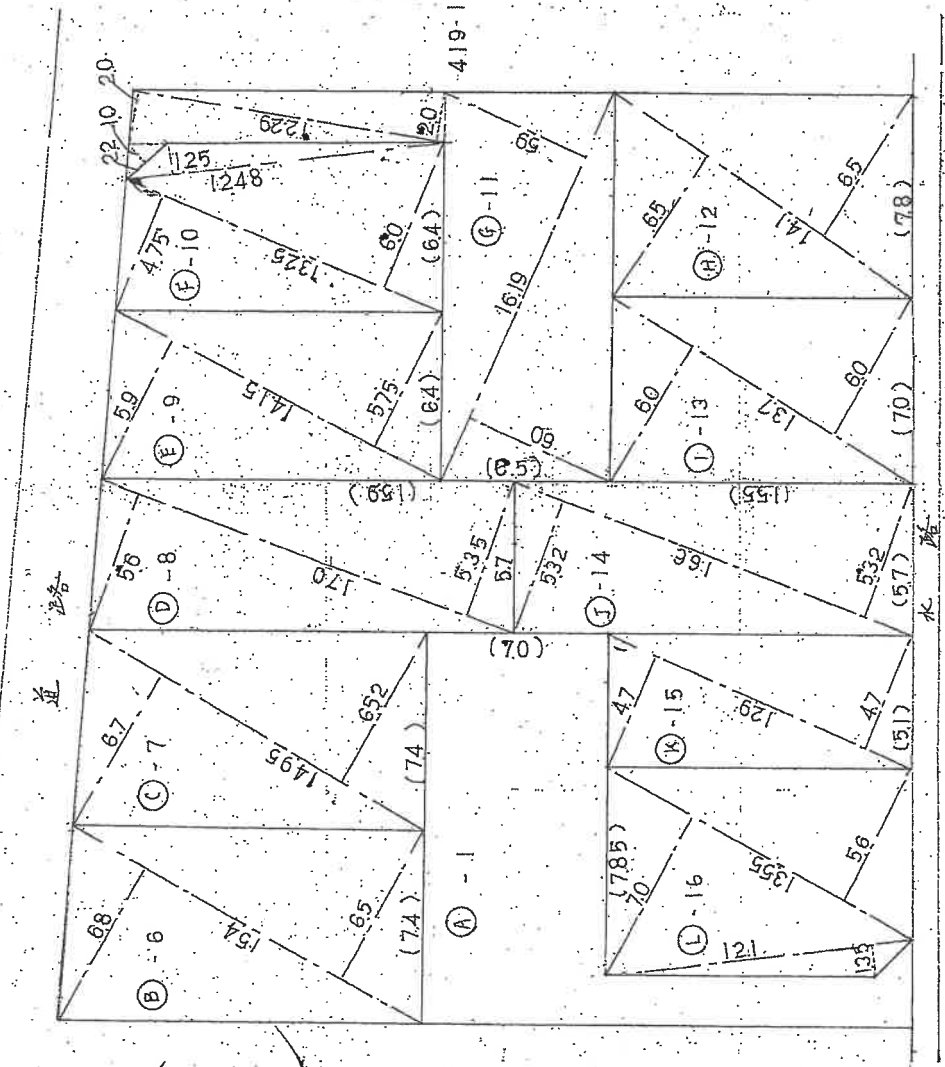
土地の所在 高砂市北浜町半谷加茂小田

土地積測量図
図 所 在 量 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和 50 年 10 月 6 日

作 製 者
申 請 人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
104462

縮 尺 1/200 1/

登記年月日：昭和50年10月6日

土地積測量図

番 420番地
土地の所在 高砂市北張町牛倉宮佐山田

土地積測量図

昭和50年10月6日
作製年 月 日
作製者
申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地積表

有	6	7	8	9	10		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	14
---	---	---	---	---	----	--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	----

登記年月日：昭和54年11月5日

地積測量図

地番 420番地 7.17

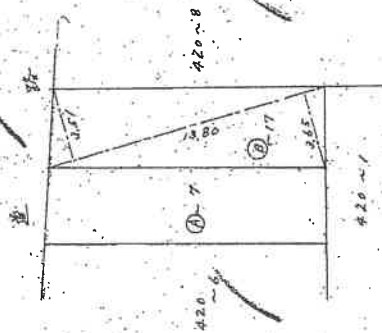
土地の所在 高砂市北浜町中谷字佐山田

54.11.5

求積

(B) 17.0
 $12.80 \times (3.65 + 3.51) \div 2 \times 0.5 = 49.408$

(A) 7
 $98.81 - 49.408 = 49.402$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(昭和54年11月3日作成)

申請人

104464

縮尺 1/250

(国土院標準)

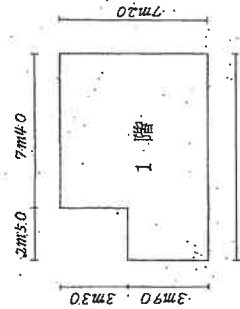
登記年月日：昭和58年12月17日

58-12-17

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 420番8

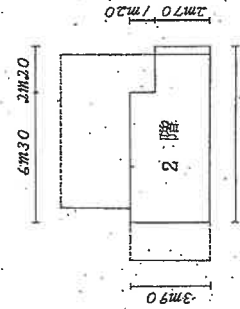
建物の所在 高砂市北浜町牛谷字片山田420番地8・420番地17



求積

$$\begin{aligned} 3m90 \times 2m50 &= 9m7500 \\ 7m20 \times 7m40 &= 53m2800 \\ \text{計} &63m0300 \end{aligned}$$

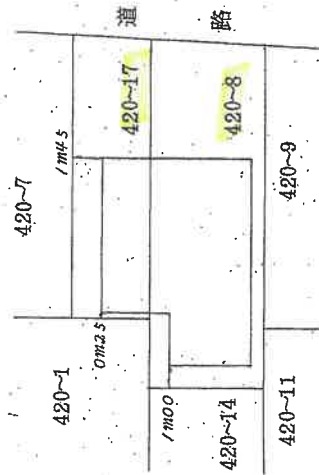
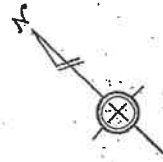
床面積 68m²08



求積

$$\begin{aligned} 3m90 \times 2m20 &= 8m5800 \\ 2m70 \times 2m20 &= 5m9400 \\ \text{計} &30m5200 \end{aligned}$$

床面積 80m²51



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

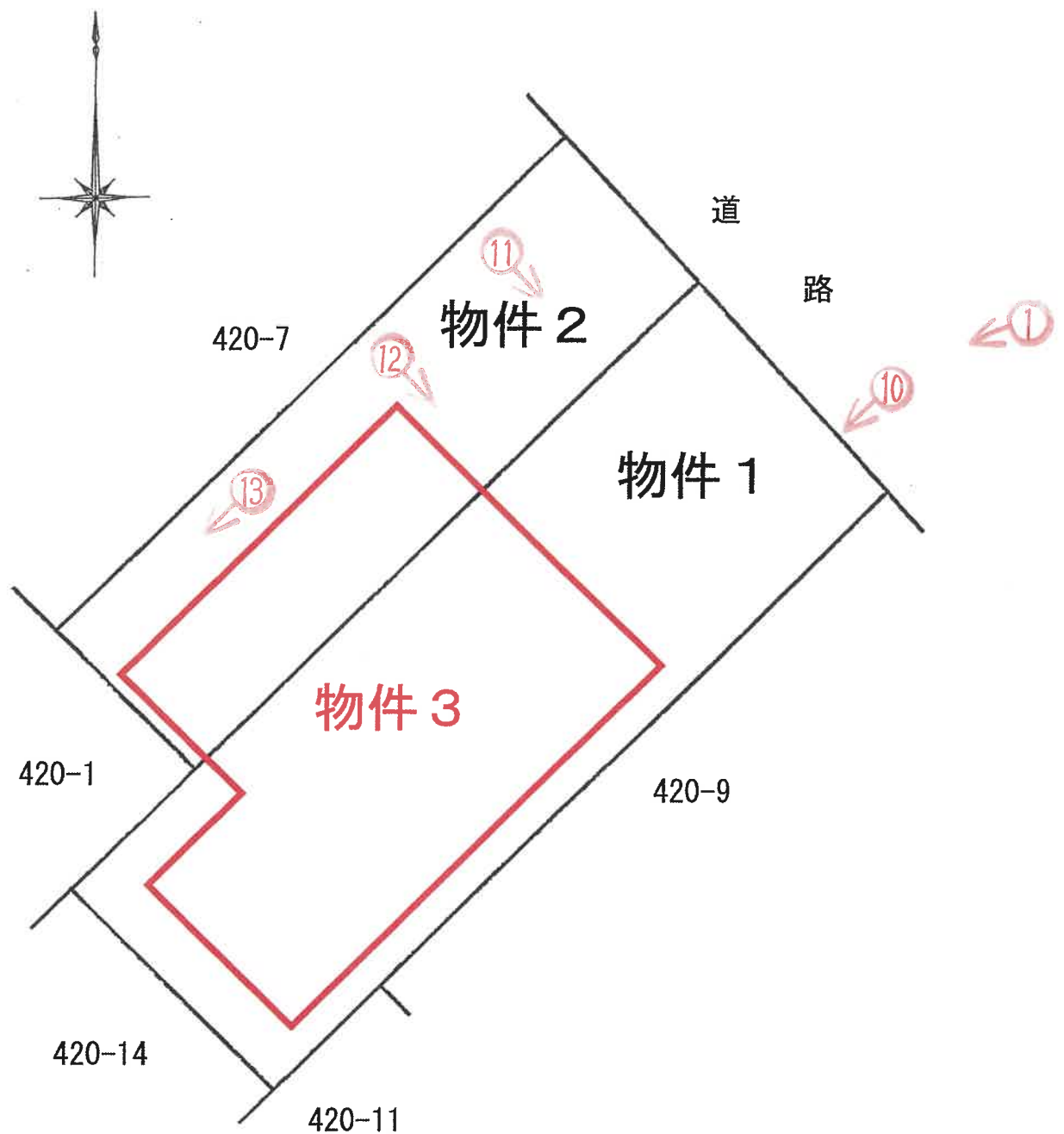
縮尺 1/250

(本文並印刷)

506848

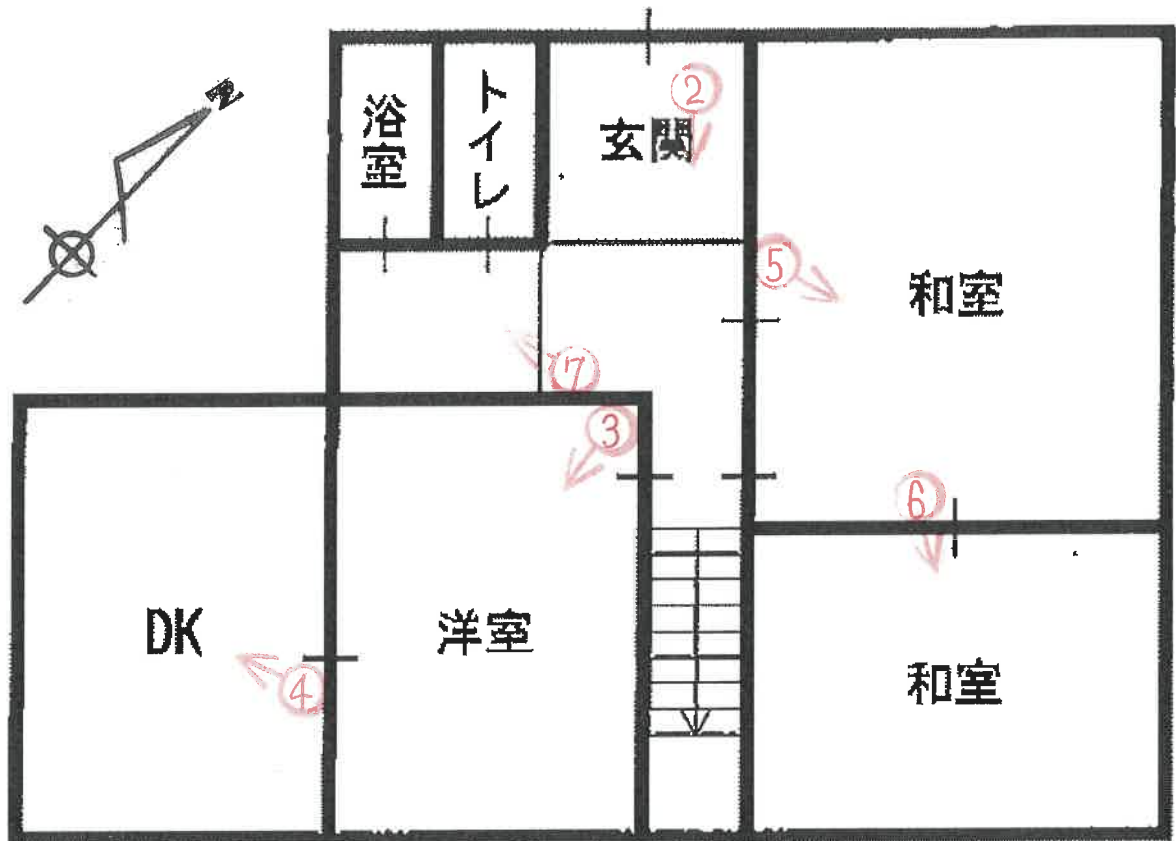
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

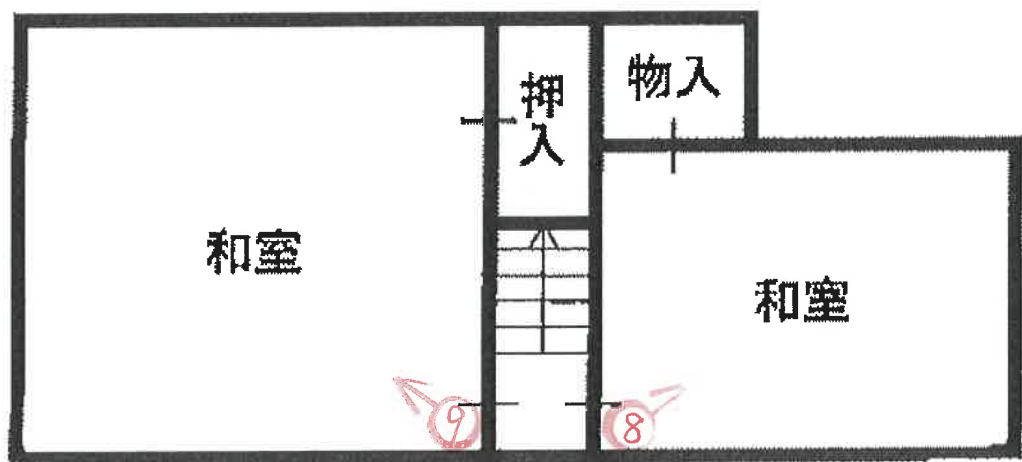


建 物 間 取 図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和 8 年 (ケ) 第 21 号
令和 8 年 5 月 26 日 現地調査
令和 8 年 6 月 10 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

大谷 良太

第1 評価額

一括価格	
金2,010,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金520,000円
物件2(土地)	金270,000円
物件3(建物)	金1,220,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・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・2の内訳価格は物件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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
	特 記 事 項		
	特にない		

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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 線 曾根駅の北西方 約1.2 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 142.47 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北東側 約5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3の建物の敷地	
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	・洪水ハザードマップによると、0.5～3m未満（想定最大規模）である。 ・山陽新幹線の線路に近接している。 ・本件土地上に大量の自転車、軽自動車、廃棄物等が残置されていた。	

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） 昭和51年7月20日 新築 経過年数 50 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : センイ壁・板貼等 天 井 : 合板・ボード等 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： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	非常に劣る
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。 ・建物全体において傷みや朽廃が進行し、床の沈み込みや傾き等の重大な瑕疵がある可能性がある。 ・水回りについて、整備不良等による傷みや故障が発生している可能性がある。 ・大量の動産が残置されていた。 ・建築計画概要書は増築のみ確認できた。 詳細については現況調査報告書に記載のとおりである。

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・2）

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	22,900	0.97	93.07	0.90	1,860,000
2	22,900	0.97	49.40	0.90	990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（高砂-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/㎡)
 $53,100 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/230 \div 22,900$

◇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（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/98 \times 100/240 \times 100/97 \div 100/230$

イ 個別格差：やや不整形等（0.97）

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
3	160,000	93.54	0.05	750,000

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	1,860,000	0.50	法定地上権	930,000
2	990,000	0.50	法定地上権	500,000
			合計	1,430,000

(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	1,860,000	-930,000		0.80	0.70	520,000
2	990,000	-500,000		0.80	0.70	270,000
3	750,000	+1,430,000	1.00	0.80	0.70	1,220,000
一 括 価 格 (合 計)						2,010,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 山陽新幹線の線路近接、残置物等

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 (高砂-6)
所 在 : 兵庫県高砂市曾根町字北山ノ下1128番2
価 格 : 53,100円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「曾根」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 130㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 1,498,427円
物件2 : 795,340円
物件3 : 1,273,959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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

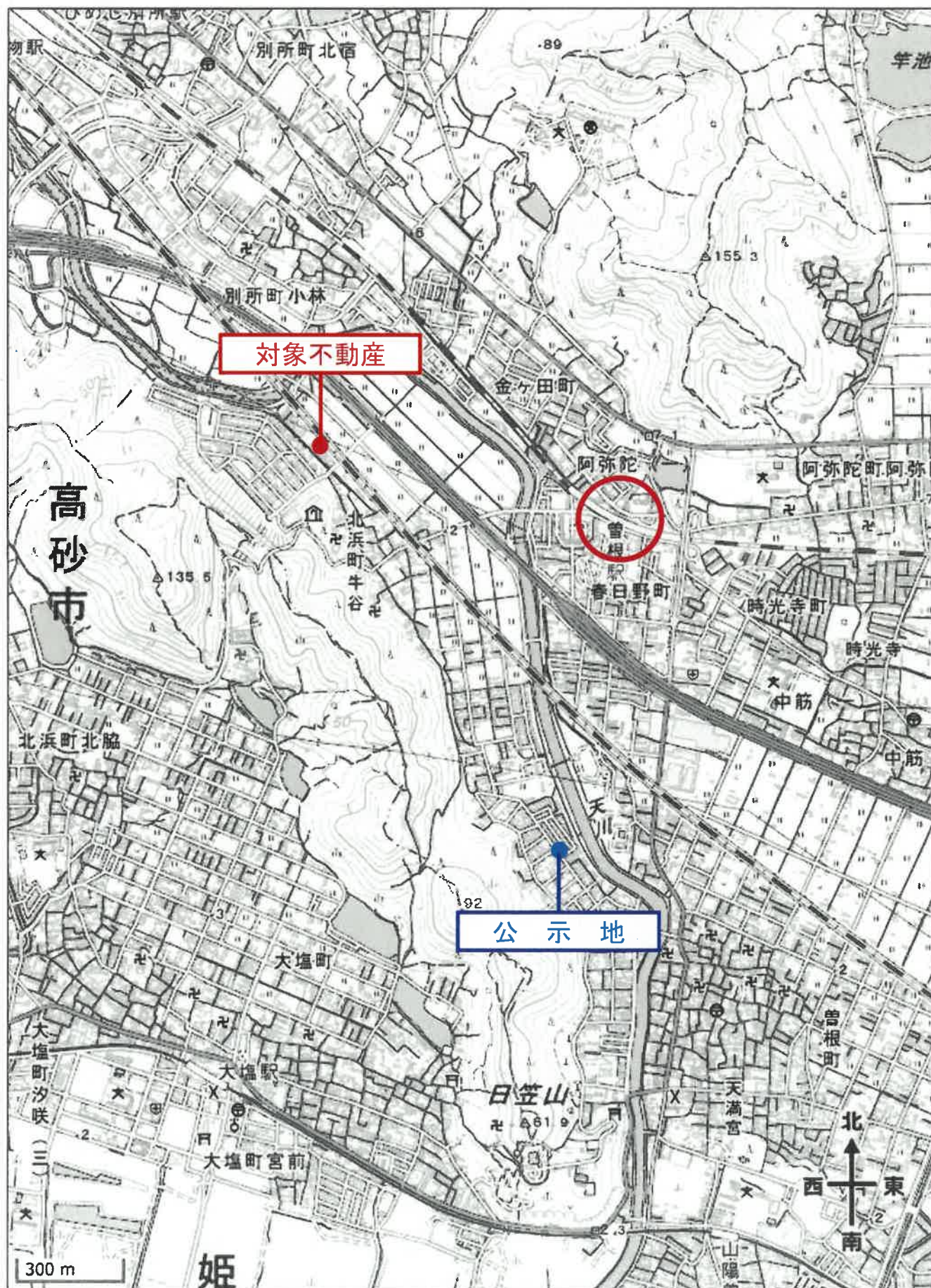
以 上

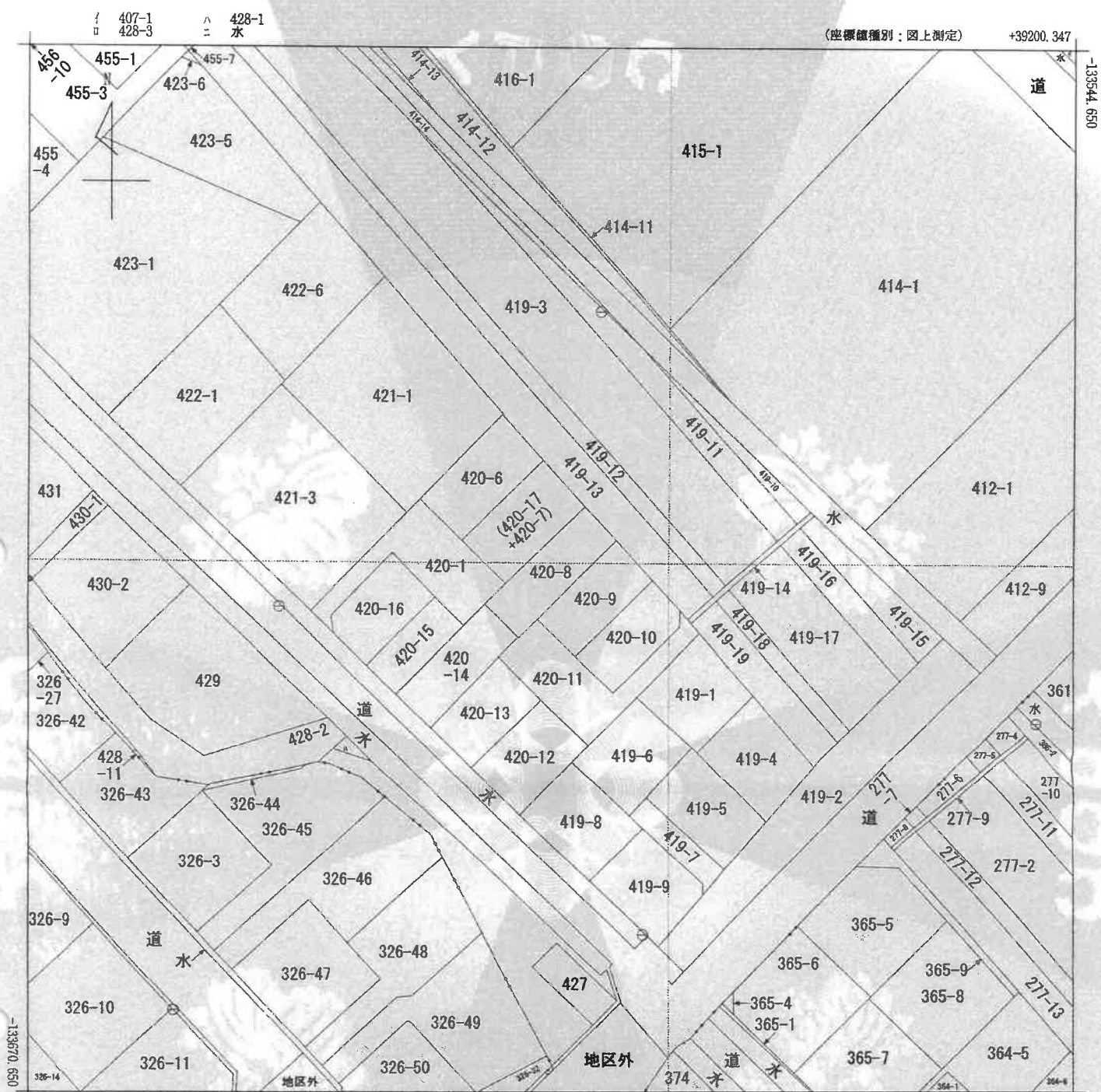
物 件 目 録

- 1 所 在 高砂市北濱町牛谷字片山田
 地 番 4 2 0 番 8
 地 目 宅地
 地 積 9 3 . 0 7 平方メートル

- 2 所 在 高砂市北濱町牛谷字片山田
 地 番 4 2 0 番 1 7
 地 目 宅地
 地 積 4 9 . 4 0 平方メートル

- 3 所 在 高砂市北濱町牛谷字片山田 4 2 0 番地 8、4 2 0 番地
 1 7
 家屋 番号 4 2 0 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 3 . 0 3 平方メートル
 2 階 3 0 . 5 1 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。

地番区域見出し
北濱町牛谷

請求 部 分	所 在 高砂市北濱町牛谷字片山田					地 番	420番8			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又 は記号	V	分類	地図に準ずる図面（国調法19-5 指定）		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和47年6月1日			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。

（神戸地方法務局加古川支局管轄）

令和8年1月26日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

A3をA4に縮小

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。
(神戸地方方法務局加古川支局管轄)
令和8年1月26日 東京法務局中野出張所

令和8年1月26日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 22-2

(1/2)

A3をA4に縮小

地積測豐凶

土地積地測量圖

前 420-1

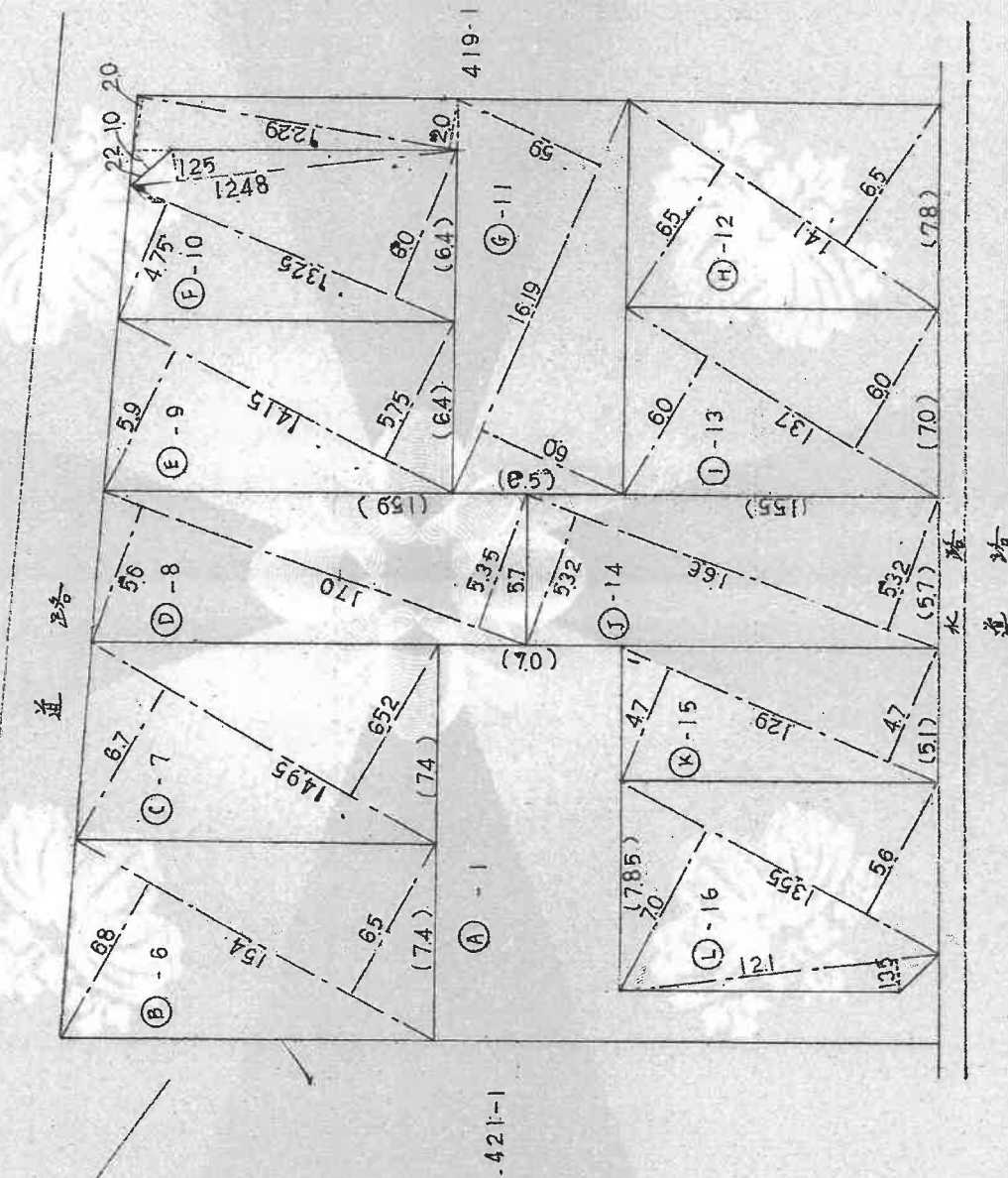
傳 420 卷 (1)
番 新

土 地 の 所 在

作製年月日	昭和50年10月6日
-------	------------

作者

申請人



(民間選 10)

(日) 本土地產調查會聯合會 104462

	尺	縮
1	100	1

登記年月日：昭和50年10月6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。
(神戸地方方法務局加古川支局管轄)
令和8年11月26日 東京法務局中野出張所 登記官

土地積測量図
土地積測量図
土地積測量図

地番	1-6-7-8-9-10-11 2-13-14-15-16
土地の所在	高砂市北条町牛谷字佐山田

表積表

積号	延口	延口	延口	延口	延口
B	6	54	25 + 68	10241	
C	7	495	652 + 67	988195	
D	8	170	535 + 50	93075	
E	9	1415	59 + 575	8242375	
F	10	325	60 + 475	712875	
		248	125	78	
			小計	901875	
G	11	22	10	11	
		1229	19 + 20	239655	
		619	59 + 60	963305	
H	12	141	65 + 65	121396	
I	13	37	60 + 60	9165	
J	14	66	532 + 532	822	
K	15	129	47 + 47	88312	
		355	56 + 70	6063	
L	16	12	135	860425	
			小計	81675	
			合計	9421	
A			112220-994145	994145	
				128055	

(日 間 延 口)

昭和50年10月6日
作製年 月 日
作製者
申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
104463

縮尺	1/	1/	1/
----	----	----	----

登記年月日：昭和54年11月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方法務局加古川支局寄贈)
令和8年1月26日 東京法務局中野出張所

登記官

地積測量図

土地の所在 高砂市北浜町中谷字元山田

地積 420番地 7.17

54.11.5

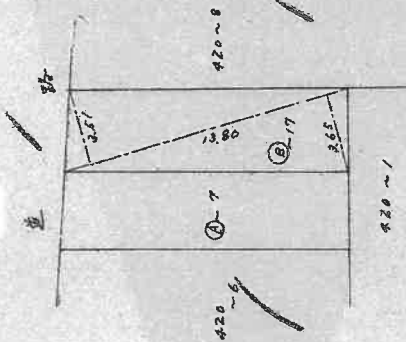
求積

③~17

$$12.80 \times (3.65 + 3.51) \times 0.5 = 49.404$$

④~7

$$98.81 - 49.404 = 49.406$$



作製者

(昭和54年11月3日作成)

申請人

104464

縮尺

1/250

QUICKRIND

登記年月日：昭和58年12月17日

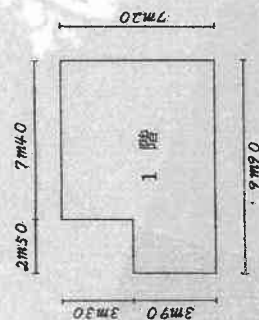
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局加古川支局管轄)
令和8年1月26日 東京法務局中野出張所

登記官

58.12.17
各階平面図
建物平面図

家屋番号 420番8

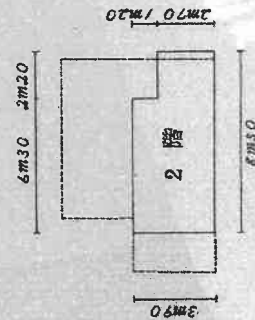
建物の所在 高砂市北浜町牛谷字片山田420番地8・420番地17



求積

$$\begin{aligned} 3\text{m}90 \times 2\text{m}50 &= 9\text{m}^2500 \\ 7\text{m}20 \times 7\text{m}40 &= 53\text{m}^22800 \\ \text{計} &63\text{m}^20300 \end{aligned}$$

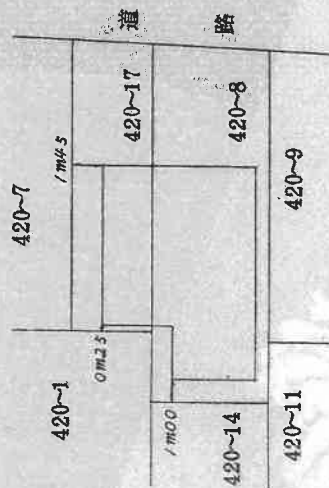
床面積 68m²08



求積

$$\begin{aligned} 3\text{m}90 \times 6\text{m}30 &= 24\text{m}^25700 \\ 2\text{m}70 \times 2\text{m}20 &= 5\text{m}^29400 \\ \text{計} &30\text{m}^25100 \end{aligned}$$

床面積 80m²51



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

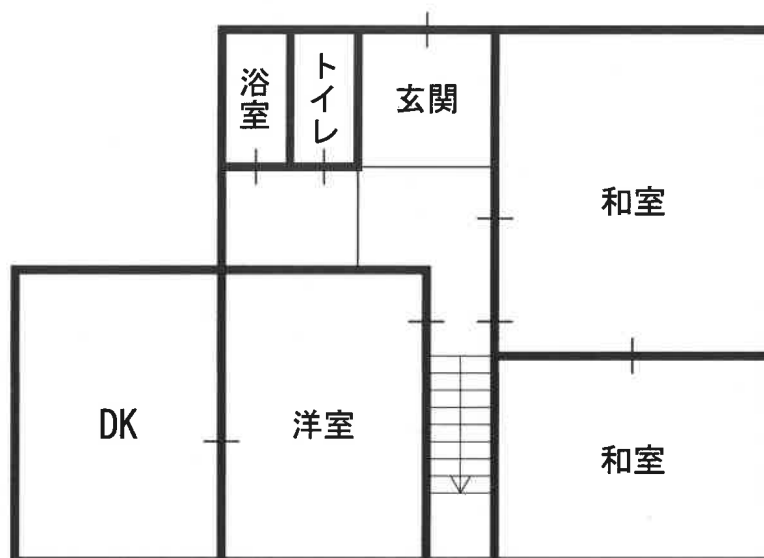
(公文書印用紙)

506848

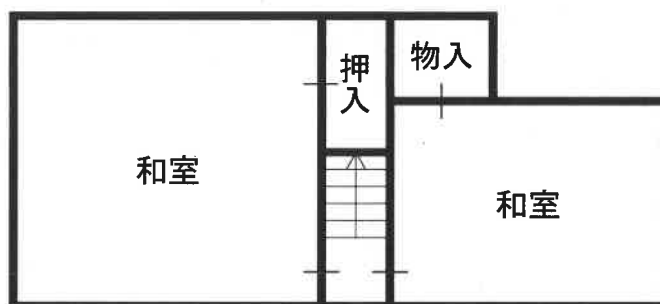
58年12月17日作成

建物間取図

令和8年（ケ）第21号



1階



2階





