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4～9）

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

④～⑨

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）
4～9	21,390,000 17,112,000	一括	4,278,000	998,147	0
4	170,000				
5	260,000				
6	220,000				
7	1,720,000				
8	760,000				
9	18,260,000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。				

令和　８年（ヌ）第３７００８号

物　件　目　録

４　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

　　地　　番　２３１番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３９．６６平方メートル

５　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

　　地　　番　２３１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５９．５０平方メートル

６　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

　　地　　番　２３１番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４９．５８平方メートル

７　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

　　地　　番　２３２番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３９６．６９平方メートル

８　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

　　地　　番　２３３番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７５．２０平方メートル

令和　８年（ヌ）第３７００８号

物　件　目　録

９　所　　在　　朝来市和田山町和田山字村中２３３番地、２３２番地、
２３１番地２、２３１番地、２３１番地１

家屋　番号　　２３３番

種　　類　　診療所・車庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺４階建

床　面　積　　１階　　４５１．４０平方メートル
２階　　４２２．６３平方メートル
３階　　４２９．４４平方メートル
４階　　２５．４４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4～9】
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4～9】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4～9】
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4～8】
北側隣地との境界及び本件各土地の境界が不明確である
本件土地上に現存しない建物（家屋番号419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

4　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

　　地　　番　２３１番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３９．６６平方メートル

5　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

　　地　　番　２３１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５９．５０平方メートル

6　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

　　地　　番　２３１番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４９．５８平方メートル

7　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

　　地　　番　２３２番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３９６．６９平方メートル

8　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

　　地　　番　２３３番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７５．２０平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　８号

物　件　目　録

９　所　　在　　朝来市和田山町和田山字村中２３３番地、２３２番地、
２３１番地２、２３１番地、２３１番地１

家屋　番号　　２３３番

種　　類　　診療所・車庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺４階建

床　面　積　　１階　　４５１．４０平方メートル
２階　　４２２．６３平方メートル
３階　　４２９．４４平方メートル
４階　　２５．４４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４から９）

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

4　所　　在　　朝来市和田山町和田山字村中

令和　7年（ヌ）第　　8号

物　件　目　録

地　　番　２３１番

地　　目　宅地

地　　積　３９．６６平方メートル

5　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

地　　番　２３１番１

地　　目　宅地

地　　積　５９．５０平方メートル

6　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

地　　番　２３１番２

地　　目　宅地

地　　積　４９．５８平方メートル

7　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

地　　番　２３２番

地　　目　宅地

地　　積　３９６．６９平方メートル

8　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

地　　番　２３３番

地　　目　宅地

地　　積　１７５．２０平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　８号

物　件　目　録

９　所　　在　　朝来市和田山町和田山字村中２３３番地、２３２番地、
２３１番地２、２３１番地、２３１番地１

家屋　番号　　２３３番

種　　類　　診療所・車庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺４階建

床　面　積　　１階　　４５１．４０平方メートル
２階　　４２２．６３平方メートル
３階　　４２９．４４平方メートル
４階　　２５．４４平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	朝来市和田山町和田山２３２
土地	物件４から８
現況地目	■宅地（物件４から８）　□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（ただし、執行官の意見のとおり） □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９
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を診療所・車庫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

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　本件建物は私が管理しています。 2　本件建物は、以前、Ｂと賃貸借契約を締結し、Ｂが診療所を開設していました。 しかし、遅くとも令和５年１２月末には、閉院しています。 Ｂとの賃貸借契約を明確に解除したわけではありませんが、私とＢは閉院することを決めましたし、その頃から賃料の支払もありませんので、この時点において黙示の賃貸借の解除がされたものと考えています。 建物内には、診察・治療などに使用していた医療機器などの動産類が多数残っていますが、これらの動産類はもともと私が所有している物をＢが使用していたものですので、Ｂが所有する物は残置されていません。 なお、Ｂはアメリカにいますが、住所は知りません。 3　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。 本件建物の３階にはＡが所有するカプセルトイやフィギュアなどを私が預かって保管したり、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、３階には各所にＡが所有する動産を保管しており、私が所有する動産と混在しています。 4　建物の状態について、エレベーターの３階部分の扉がスムーズに開閉できず、手で押さえつけて閉めないとエレベーターが正常に作動しません。また、平成２１年に２階の待合室のトイレを改修し、平成２８年頃に地下のポンプを交換しました。 雨漏りの跡がありますが、修繕しています。 5　本件建物で眼科の病院を開設していましたが、レントゲンによる放射線に関する物はありません。 6　本件土地上に変電設備がありますが、保安協会から、キュービクルの交換時期が近づいているため、今後、交換を検討してほしいと言われています。 7　境界に関し、書面で争いがあると回答しましたが、これは、北側の所有者から筆界の申立てがされたので、境界線の確認をしましたが、関係者間で境界は一致しなかったので、本件土地（物件７と８）と北側隣地との境界線ははっきりしていません。 8　本件土地上には電柱、ミラー、ホース収納庫、ごみ集積所がありますが、いずれも無償で設置しています。 9　本件土地付近は、午前７時から８時までの間、車両通行規制がされています。同時間帯に車両通行する場合は警察署から通行の許可を得る必要があります。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本件土地の形状等は、現地調査の結果から、概ね４枚目記載のとおりと認められる。
ただし、物件４（地番２３１）の土地の南東側は、利用実態と建物図面や公図と形状が異なる。
また、物件７（地番２３２）と物件８（地番２３３）は、北側隣地との境界が判然とせず、同地との境界は不明瞭である。
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。
本件土地上には、関係人の陳述のほか、看板及び焼却炉があった。

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、４枚目記載のとおりと認めた。

(1)　債務者から提出された賃貸借契約書によれば、債務者とＢとの間で賃貸借契約（契約期間の終期は令和９年９月３０日）が締結されていることが窺われた。しかし、契約における賃貸借契約の目的は、Ｂが「医療を目的として本物件を使用」することとされているのに、事前調査や立入調査時にいずれも開院しておらず、建物内のカレンダーも更新されていない状況などを踏まえると、現在は医院として稼働していないことが認められる。また、Ｂに対する照会を試みるため市への調査を実施したが所在は判明しなかった。
これらの状況や関係人の陳述を踏まえるとＢによる占有は認められないと思料する。
ただし、Ｂに対する照会が未了である点は注意を要する。

(2)　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、ガラスの亀裂が確認できた。その他、経年程度の劣化があるものと思われる。
なお、建物内には相当量の動産が置かれている。

4　本件土地上には、本件建物以外に次の建物の登記が存在している。現地調査の結果、本件土地上に本件建物以外の建物は存在しなかったので、建物の滅失登記がなされていない可能性があるが、法務局にこの建物に関する図面の記録がなく建物の配置関係等が不明な点もあるので専門家の調査を経て確定させる必要がある。

（主である建物の表示）
所　　在　　朝来市和田山町和田山字村中　２３１番地、２３１番地１
家屋番号　　４１９番
種　　類　　（余白になっている）
構　　造　　木造瓦葺２階建
床 面 積　　１階　　３９．６６㎡
　　２階　　２３．１４㎡
（附属建物の表示）
符　号　　１
種　類　　（余白になっている）
構　造　　木造板葺平家建
床面積　　９．９１㎡

（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

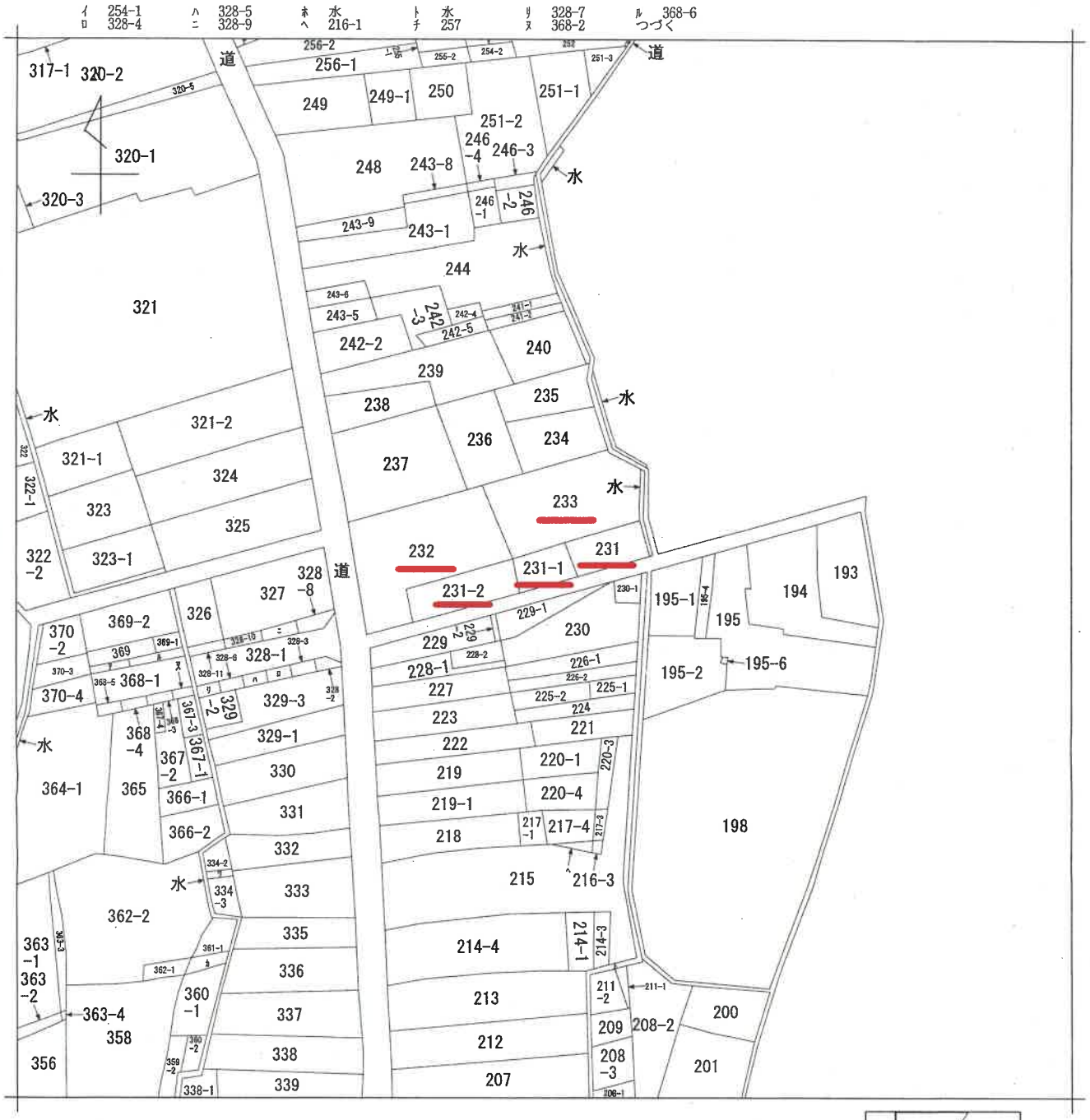
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和７年１０月１６日　(木) ～	執行官室	図面等交付申請書送付
令和７年１０月２３日　(木) 8:03 ～　8:40	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日通知書投函
令和７年１０月２３日　(木) 9:26 ～　9:46	神戸地方法務局八鹿出張所	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和７年１０月２３日　(木) 16:02 ～　16:13	電話調査（受信）	債務者から照会
令和７年１０月２９日　(水) 13:29 ～　13:41	執行官室	債務者に照会（電話・発信）
令和７年１０月２９日　(水) 13:45 ～　13:54	執行官室	朝来市役所に照会（電話・発信）
令和７年１０月２９日　(水) ～	執行官室	朝来市役所に照会書送付
令和７年１０月３１日　(金) 13:16 ～　13:27	執行官室	債務者に照会（電話・発信）
令和７年１１月４日　(火) ～	執行官室	刈谷市役所に照会書送付
令和７年１１月１３日　(木) 9:00 ～　9:50	神戸地方法務局八鹿出張所	登記事項証明書等交付申請
令和７年１１月１３日　(木) 12:52 ～　15:02	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



地番区域見出



請求部分	所在	朝来市和田山町和田山字村中			地番	231番1		
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：4-3
(1/2)

公用

ヲ　368-7
ワ　334-1
カ　361-2

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

請求番号：4-3
(2/2)

公用

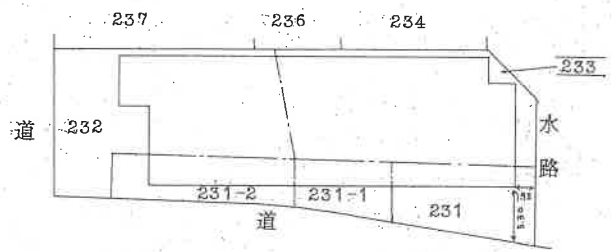
公用

登記年月日：平成2年9月28日

~~各階平面図~~ 建物図面 1/2 ~~各階平面図~~

家屋番号	233番
建物の所在	~~朝来郡~~朝来市和田山町 ~~和田山字村中~~ 233番地・232番地・231番地2 231番地・231番地1





作製者	[redacted]	平成2年9月26日作製	縮尺	1/	
申請人	[redacted]		縮尺	1/500m	

(弘文堂印刷納)

330579

1-1 2 9 28

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：4-7

(1/2)

10枚目

公用

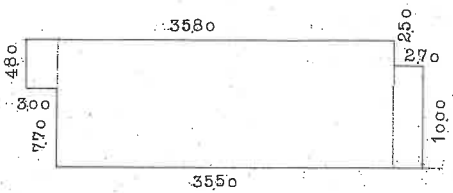
登記年月日：平成2年9月28日

各階平面図

家屋番号	233番
建物の所在	朝来郡和田山町和田山字村中 233番地・232番地・231番地2 231番地・231番地1 朝来市和田山町

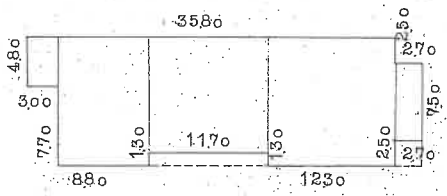
建物図面 2/2
各階平面図

1階



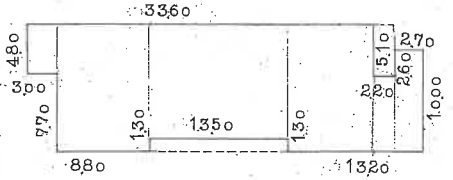
1階床面積
3.0o x 4.8o = 14.4o
32.8o x 12.5o = 410.0o
2.7o x 10.0o = 27.0o
計 451.4o
451.4o 平方米

3階



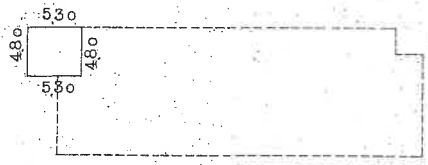
3階床面積
3.0o x 4.8o = 14.4o
8.8o x 12.5o = 110.0o
117o x 112o = 131.04
123o x 12.5o = 153.75
2.7o x 7.5o = 20.25
計 429.44
429.44 平方米

2階



2階床面積
3.0o x 4.8o = 14.4o
8.8o x 12.5o = 110.0o
135o x 112o = 151.2o
8.3o x 12.5o = 103.75
2.2o x 7.4o = 16.28
2.7o x 10.0o = 27.0o
計 422.63
422.63 平方米

4階



4階床面積
5.3o x 4.8o = 25.44
25.44 平方米

作製者	[redacted]	9月26日作製	縮尺 1/500m
申請人	[redacted]		縮尺 1/500m

(弘文堂印刷納)

330580

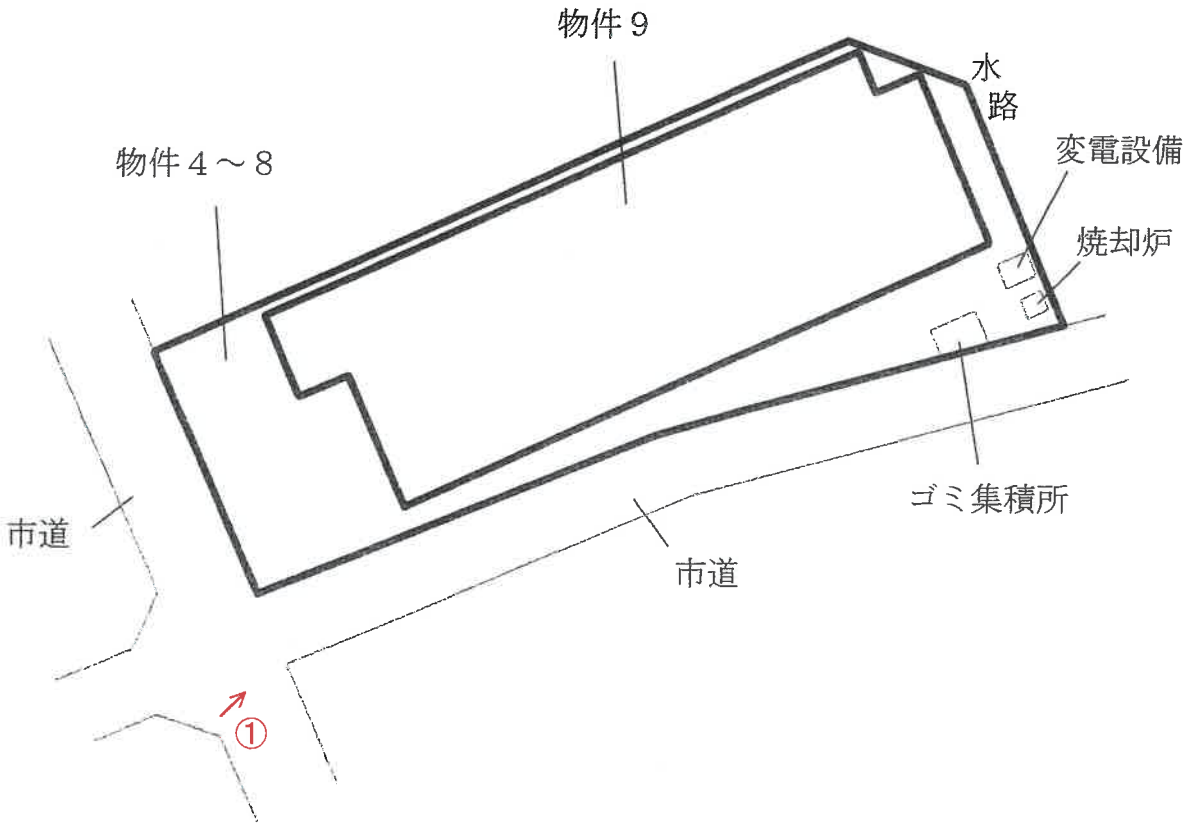
H 2 9. 28

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

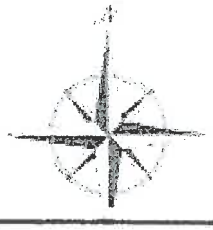
請求番号：4-7 (2/2)

11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。

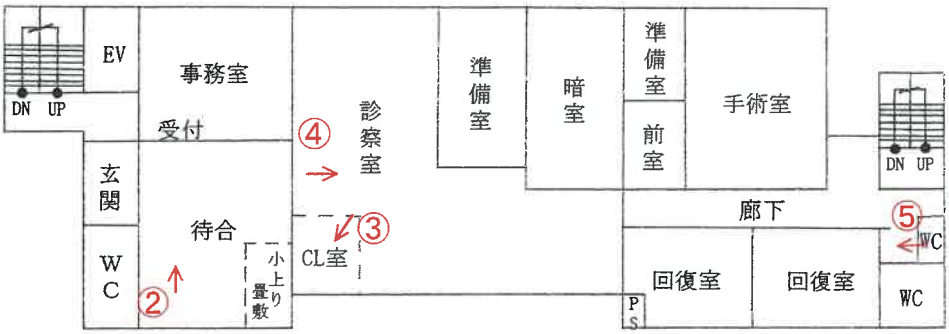


写真撮影位置方向

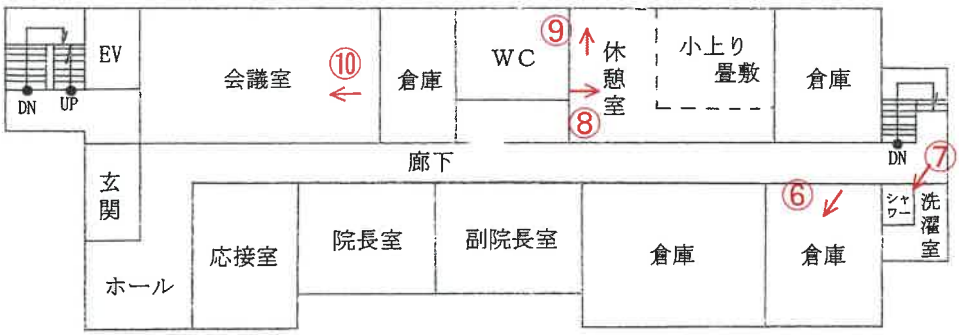
建物間取略図



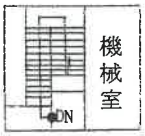
1階



2階



3階



4階

写真撮影位置方向

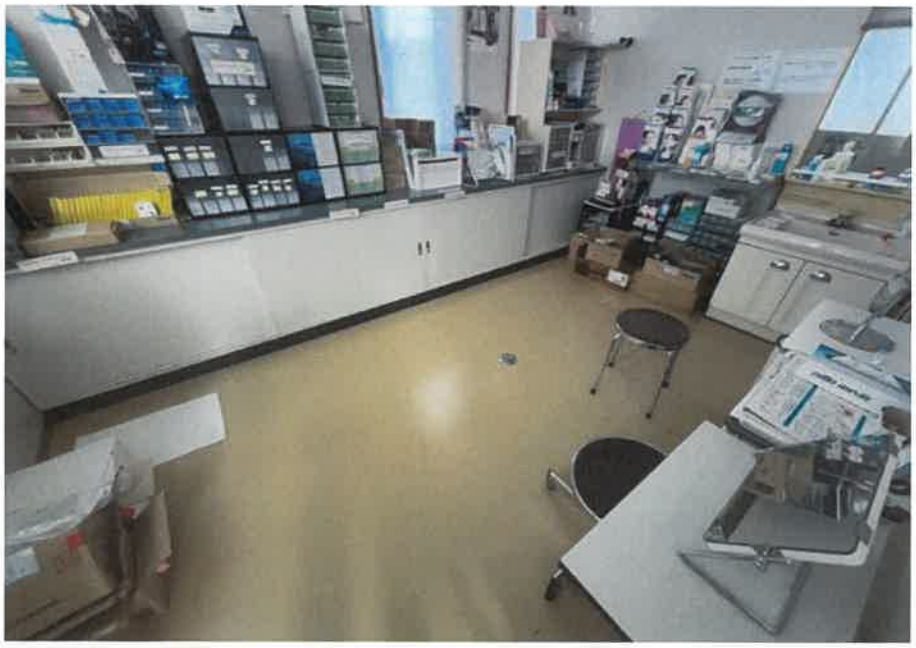


No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3



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４～９)
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30,530,000円	
内　訳　価　格	
物件４（土地）	金240,000円
物件５（土地）	金370,000円
物件６（土地）	金310,000円
物件７（土地）	金2,450,000円
物件８（土地）	金1,080,000円
物件９（建物）	金26,080,000円

１　一括価格は、物件４～９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４～８の内訳価格は物件９のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件９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
４～８	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	
９	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４～８）

位置・交通	ＪＲ線　和田山駅の南東方　約750m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	住宅、駐車場等がみられる	
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 近隣商業地域・第１種住居地域 80％　・60％ 200％ 建築基準法第22条区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記記載数量合計720.63㎡の略長方形地	
接面道路の状況	西側　約5m市道 南側　約3.8～3.9m市道（建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	物件４～８は一体として物件９の敷地として利用されているとみられる。	
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	・北側隣地との境界は判然とせず不明。物件４～８相互間の筆界は不分明。 ・北側には通路状の形態が見られた（上述のとおり北側との境界は判然とせず、どこまでが物件か隣地かは判然とせず不明）。 ・南東側辺りには変電設備・焼却炉・ゴミ集積所があった。債務者によれば、焼却炉は設置したものの全く使っていないとのこと。	

2　建物の概況及び利用状況等　（物件９）

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2年8月30日 新築 経過年数　35 年程度 経済的残存耐用年数　10 年程度
仕　様	構　造　：　鉄骨造 屋　根　：　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　：　タイル貼等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　ボード等 床　：　フローリング・Ｐタイル等 設　備　：　エレベーター等 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：　診療所・車庫 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（4階機械室に綿状の吹付が見られたが不明で、専門調査機関の分析調査を要する）。 ・動産類がかなり置かれていた。 ・債務者によれば、雨漏りの痕があるが、修繕しているとのこと。クロスの剥がれ等がみられた。 ・物件建物の内外に設置されている機器、設備等に関するＰＣＢ使用の可能性等詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)　建付地価格（物件４～８）

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
4	32,100	0.85	39.66	0.90	970,000
5	32,100	0.85	59.50	0.90	1,460,000
6	32,100	0.85	49.58	0.90	1,220,000
7	32,100	0.85	396.69	0.90	9,740,000
8	32,100	0.85	175.20	0.90	4,300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　(朝来5-1)

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/㎡)

42,100 × 100/100 × 100/100 × 100/131 ≒ 32,100

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：不要（1.00）

◇地域格差：　街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率

100/103 × 100/105 × 100/115 × 100/105 ≒ 100/131

イ 個別格差：間口奥行バランス・セットバック要の可能性等（0.85）

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９）

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
9	230,000	1,328.91	0.18	55,020,000

ウ 現価率

経過年数35年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数45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)｝

×(1－観察減価0.3)≒0.18

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
4	970,000	0.40	法定地上権	390,000
5	1,460,000	0.40	法定地上権	580,000
6	1,220,000	0.40	法定地上権	490,000
7	9,740,000	0.40	法定地上権	3,900,000
8	4,300,000	0.40	法定地上権	1,720,000

(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
4	970,000	-390,000		0.70	0.60	240,000
5	1,460,000	-580,000		0.70	0.60	370,000
6	1,220,000	-490,000		0.70	0.60	310,000
7	9,740,000	-3,900,000		0.70	0.60	2,450,000
8	4,300,000	-1,720,000		0.70	0.60	1,080,000
9	55,020,000	+7,080,000	1.00	0.70	0.60	26,080,000
一括価格（合計）						30,530,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　建物の特殊性(診療所)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5-1)

所在	：	朝来市和田山町寺谷字和田山下６８４番５外
価格	：	42,100円/㎡
位置	：	ＪＲ線「和田山」駅より道路距離200m
価格時点	：	令和７年１月１日
地積	：	243㎡
供給処理施設	：	水道、下水
接面街路	：	北側幅員8.5m県道に接面
用途指定等	：	近隣商業地域（建ぺい率80％，容積率300％）
地域の概要	：	低層の小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件４：	782,452円
物件５：	1,173,875円
物件６：	978,163円
物件７：	7,826,297円
物件８：	3,456,520円
物件９：	61,344,406円

第７　附属資料

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

以　上

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

物　件　目　録

地　　番　２３１番

地　　目　宅地

地　　積　３９．６６平方メートル

5　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

地　　番　２３１番１

地　　目　宅地

地　　積　５９．５０平方メートル

6　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

地　　番　２３１番２

地　　目　宅地

地　　積　４９．５８平方メートル

7　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

地　　番　２３２番

地　　目　宅地

地　　積　３９６．６９平方メートル

8　所　　在　朝来市和田山町和田山字村中

地　　番　２３３番

地　　目　宅地

地　　積　１７５．２０平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　8号

物　件　目　録

9　所　　在　　朝来市和田山町和田山字村中２３３番地、２３２番地、
２３１番地２、２３１番地、２３１番地１

家屋　番号　　２３３番

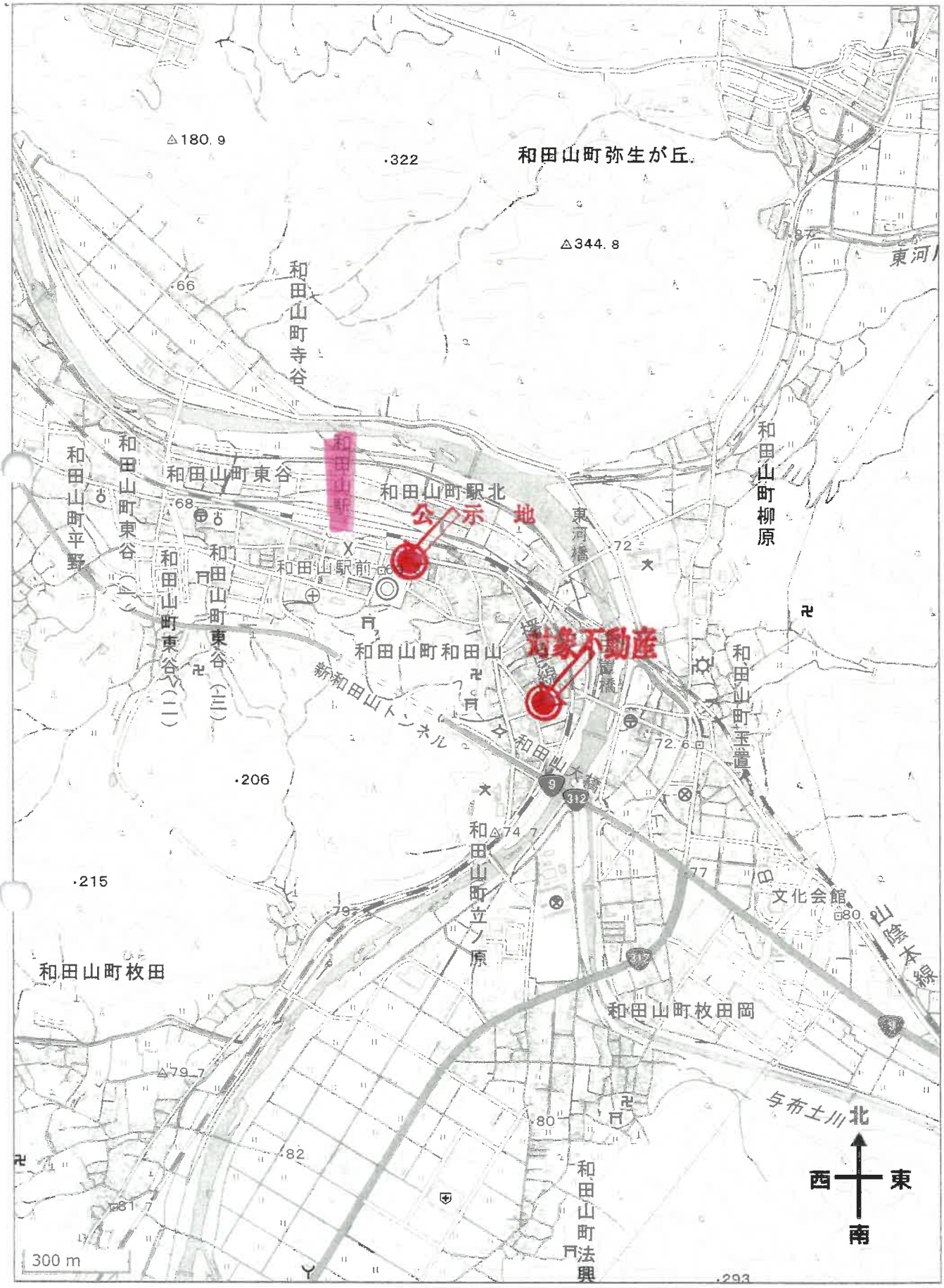
種　　類　　診療所・車庫

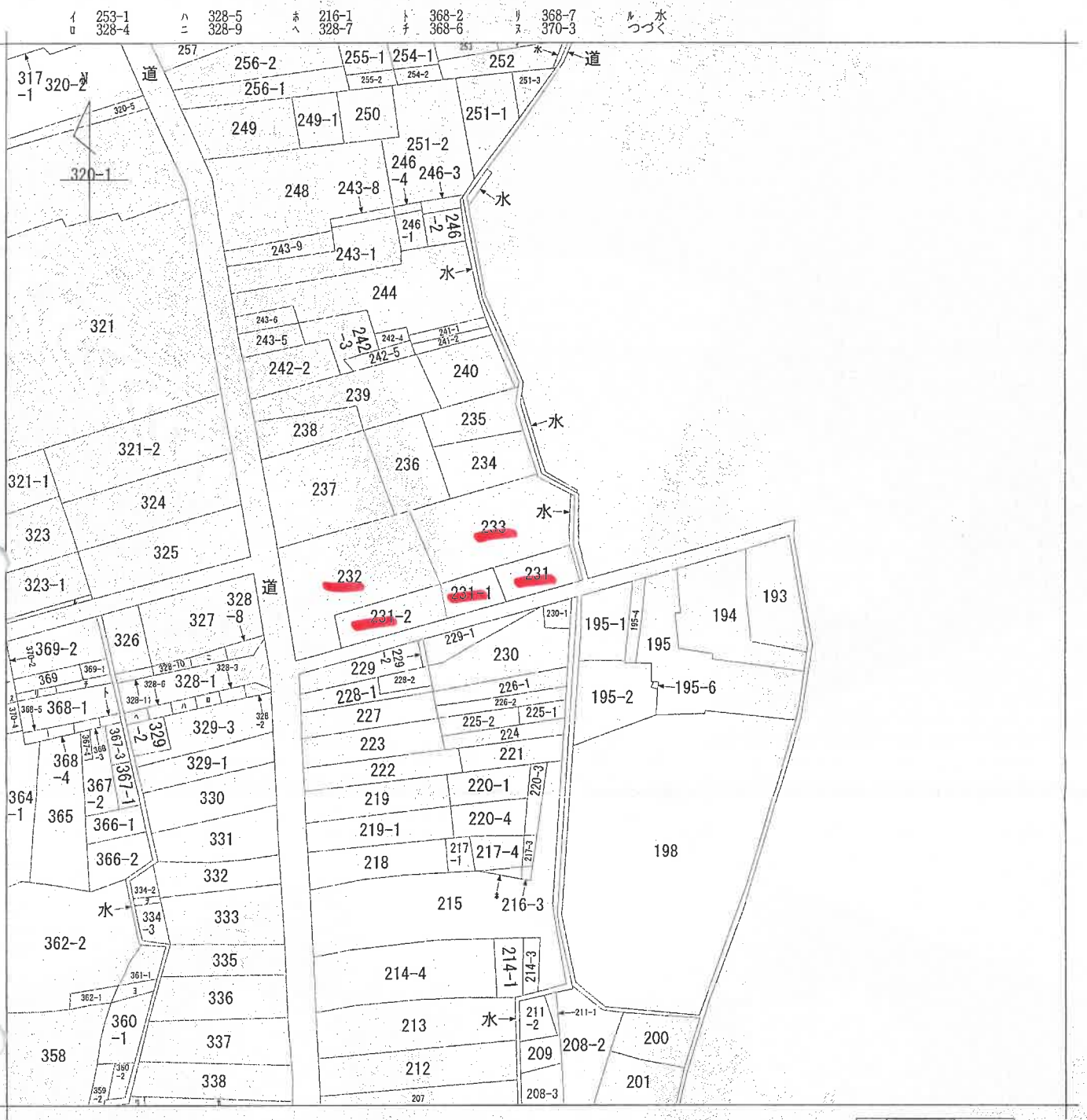
構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺４階建

床　面　積　　１階　　４５１．４０平方メートル
２階　　４２２．６３平方メートル
３階　　４２９．４４平方メートル
４階　　２５．４４平方メートル

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	朝来市和田山町和田山字村中	地番	231番
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：M85476

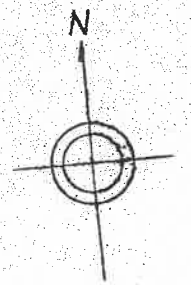
登記年月日：平成2年9月28日

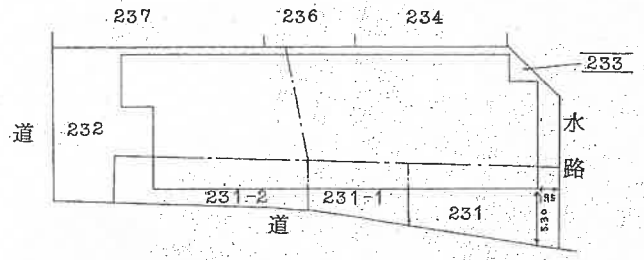
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局八鹿出張所管轄）
令和7年8月27日　東京法務局品川出張所
登記官

建物図面
各階平面図

1/2

家屋番号	233番
建物の所在	朝来市和田山町 朝来郡和田山町和田山字村中233番地・232番地・231番地2 231番地・231-1番地1





作製者	[redacted]	縮尺	1/
	平9月26日作製		

（弘文堂印刷納）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500m

1-1
2.9.28

地図整理番号：M85479　(1/2)

縮小版

登記年月日：平成2年9月28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

家屋番号	233番
建物の所在	~~朝来郡和田山町和田山字村中~~ 233番地・232番地・231番地2 231番地・231番地1 朝来市和田山町

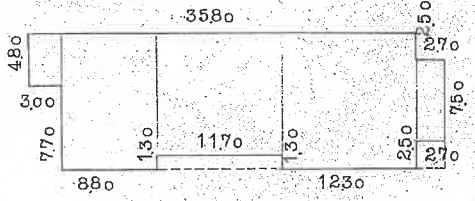
建物図面
各階平面図
2/2

1階



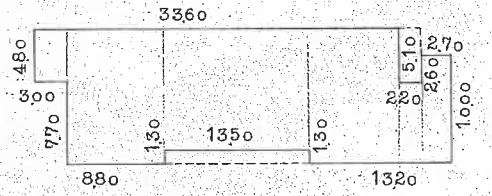
1階床面積
3.00×4.80＝14.40
32.80×12.50＝410.00
2.70×10.00＝27.00
計 451.40
451.40 平方米

3階



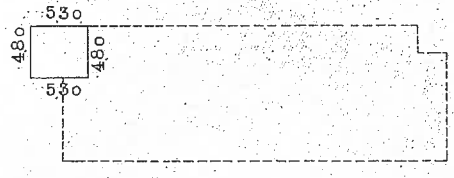
3階床面積
3.00×4.80＝14.40
8.80×12.50＝110.00
1.17.0×11.20＝131.04
12.30×12.50＝153.75
2.70×7.50＝20.25
計 429.44
429.44 平方米

2階



2階床面積
3.00×4.80＝14.40
8.80×12.50＝110.00
13.50×11.20＝151.20
8.30×12.50＝103.75
2.20×7.40＝16.28
2.70×10.00＝27.00
計 422.63
422.63 平方米

4階



4階床面積
5.30×4.80＝25.44
25.44 平方米

作製者	[redacted]	縮尺	1/500m
	平成2年9月26日作製		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500m

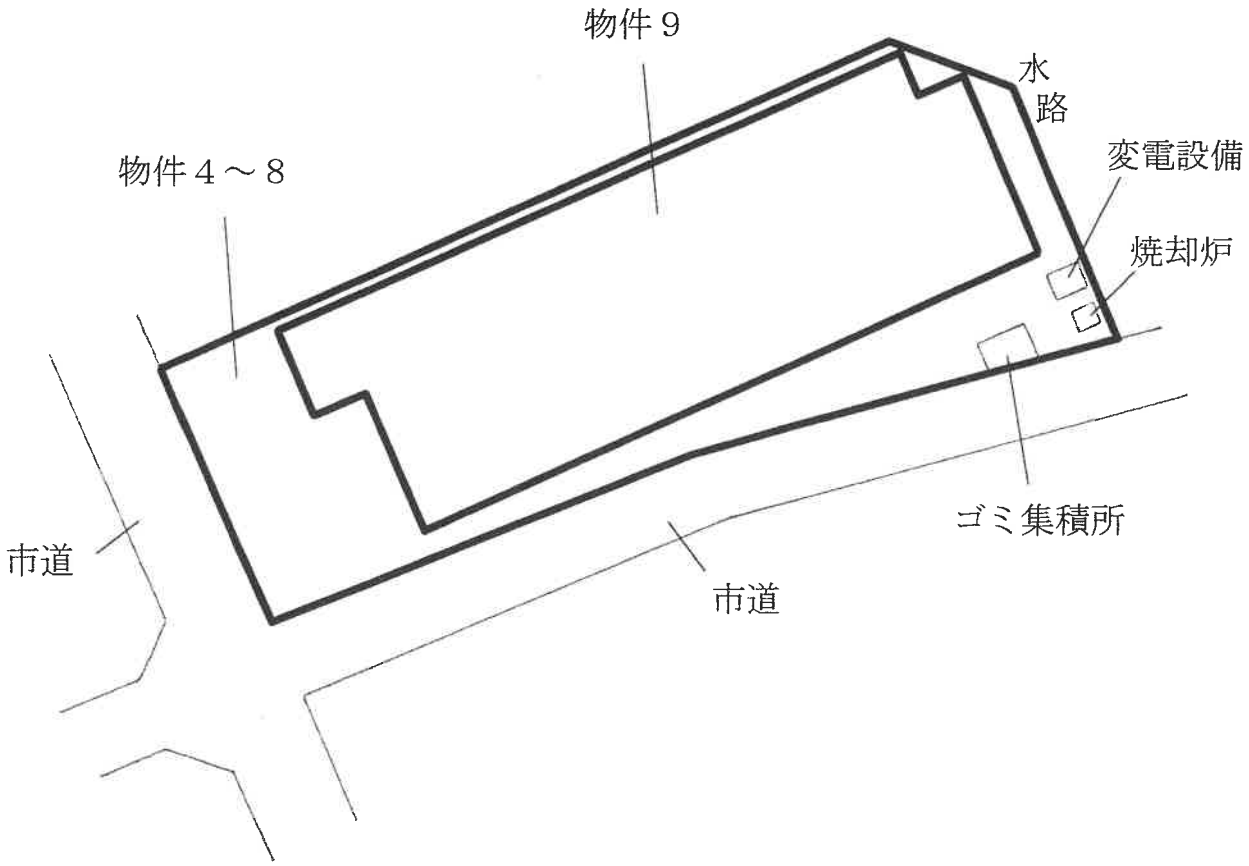
H 2 9 28

330580

地図整理番号：M85479　(2/2)

縮小版

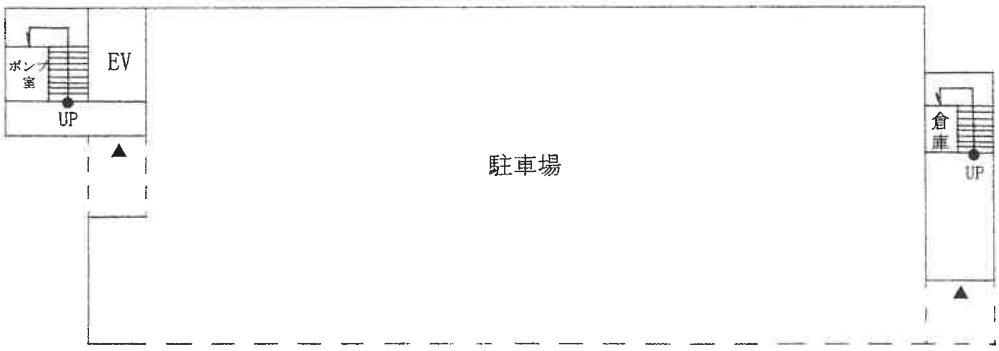
土地建物配置略図



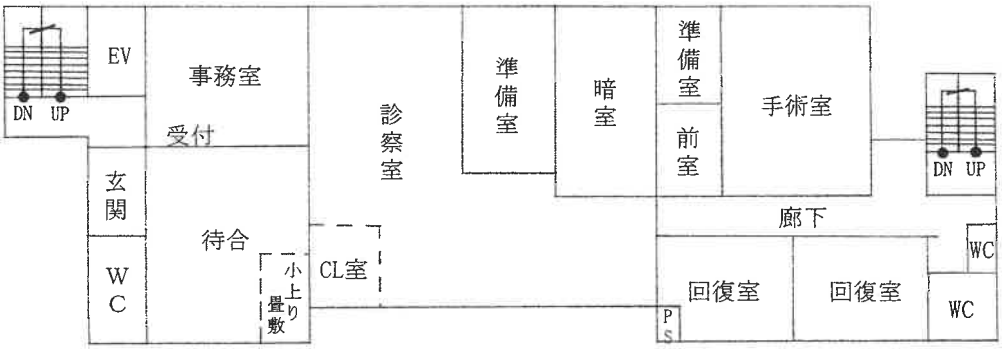
※土地建物の概ねの配置の略図であり、境界・形状等を明示するものではない。



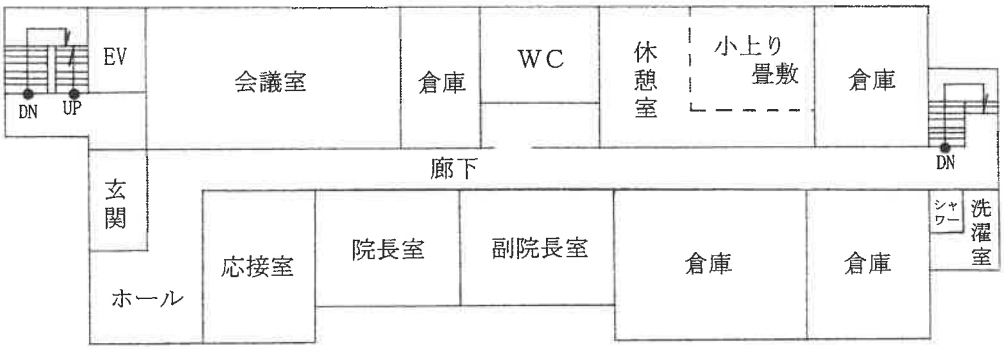
建物間取略図



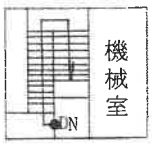
1階



2階



3階



4階





現況写真