

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、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月21日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土 井 結 貴

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 7年 6月10日 午後 2時00分 場 所 神戸地方裁判所第3民事部
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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 7年 4月21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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	590,000 472,000	一括	120,000	26,746	4,714
1	250,000				
2	50,000				
3	290,000				
				</	



※11※

物 件 目 録

1 所 在 洲本市宇原字イヤケ谷
地 番 130番96
地 目 宅地
地 積 136.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 洲本市宇原字イヤケ谷
地 番 130番102
地 目 宅地
地 積 28.05平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 洲本市宇原字イヤケ谷130番地96
家屋 番号 130番96
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.19平方メートル
2階 37.26平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 6年12月 9日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土 井 結 貴

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

売却対象外の土地（地番130番57）を通行のため無償で利用している。

《 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が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。



11

物 件 目 録

1 所 在 洲本市宇原字イヤケ谷

地 番 130番96

地 目 宅地

地 積 136.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 洲本市宇原字イヤケ谷

地 番 130番102

地 目 宅地

地 積 28.05平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 洲本市宇原字イヤケ谷130番地96

家屋 番号 130番96

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 47.19平方メートル

2階 37.26平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和6年(ケ)第10013号

令和6年10月17日受理

令和6年11月21日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

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 洲本市宇原字イヤケ谷
地 番 130 番 96
地 目 宅地
地 積 136.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 洲本市宇原字イヤケ谷
地 番 130 番 102
地 目 宅地
地 積 28.05 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 洲本市宇原字イヤケ谷 130 番地 96
家屋 番号 130 番 96
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 47.19 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	洲本市宇原130番地96	
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(共有者ら) ☐ その他の者 上記の者らが本件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 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者ら) ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を居宅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

(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添付の写真により、2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井、バルコニー、屋根および外壁等において、経年劣化等による酷い傷み、汚れおよびカビ等が認められる。
- 3 本件建物各居室の柱、床および建具の一部に歪みが認められ、本件建物の一部が沈下等により傾斜している惧れがある。
- 4 物件1の西側に簡易な物置(動産)が2個置かれており、そのうち1個は朽ち果てて倒れている。
- 5 物件1と物件2は地続きであるところ、最狭部の2箇所(「土地建物位置関係図」㊦および㊧)において幅が2メートルに満たない惧れがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者B	1 本件建物にはAと私の二人で住んでいます。 2 本件建物ではペットは飼育していません。 3 本件物件において事件事故等はありません。 4 本件建物の1階和室および台所・食堂の雨漏りが酷く、特に1階和室の床の間では土壁が剥がれ落ち、床部分にも大きな穴があいています。 5 以前はプロパンガス給湯器を使用していたのですが、20年くらい前に灯油給湯器に替えプロパンガス設備は取り外しました。また、灯油給湯器も10年くらい前に故障したため、それ以来使用していません。そのため台所では火を使わず、風呂でもお湯は使っていません。 6 物件2は駐車場として使用しています。 7 物件2と公道までの道路(地番130-57)が誰のものか知りません。入居以来ずっと無償で通行しています。
■兵庫県洲本土木事務所担当者	1 道路(地番130-57)については、南側一部が位置指定道路ですが、指定区域は途中までで、物件2が接している部分は指定されていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月18日(金) 12:00-12:15	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
令和6年10月18日(金) 12:35-13:15	神戸地方法務局洲本支局	☒ 登記事項証明書および公図等取得
令和6年10月29日(火) 13:10-14:05	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者Bより聴取
令和6年10月29日(火) 14:25-14:50	兵庫県洲本土木事務所 まちづくり建築課	☒ 担当者より聴取

(特記事項)

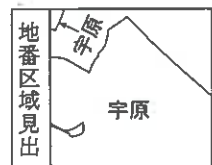
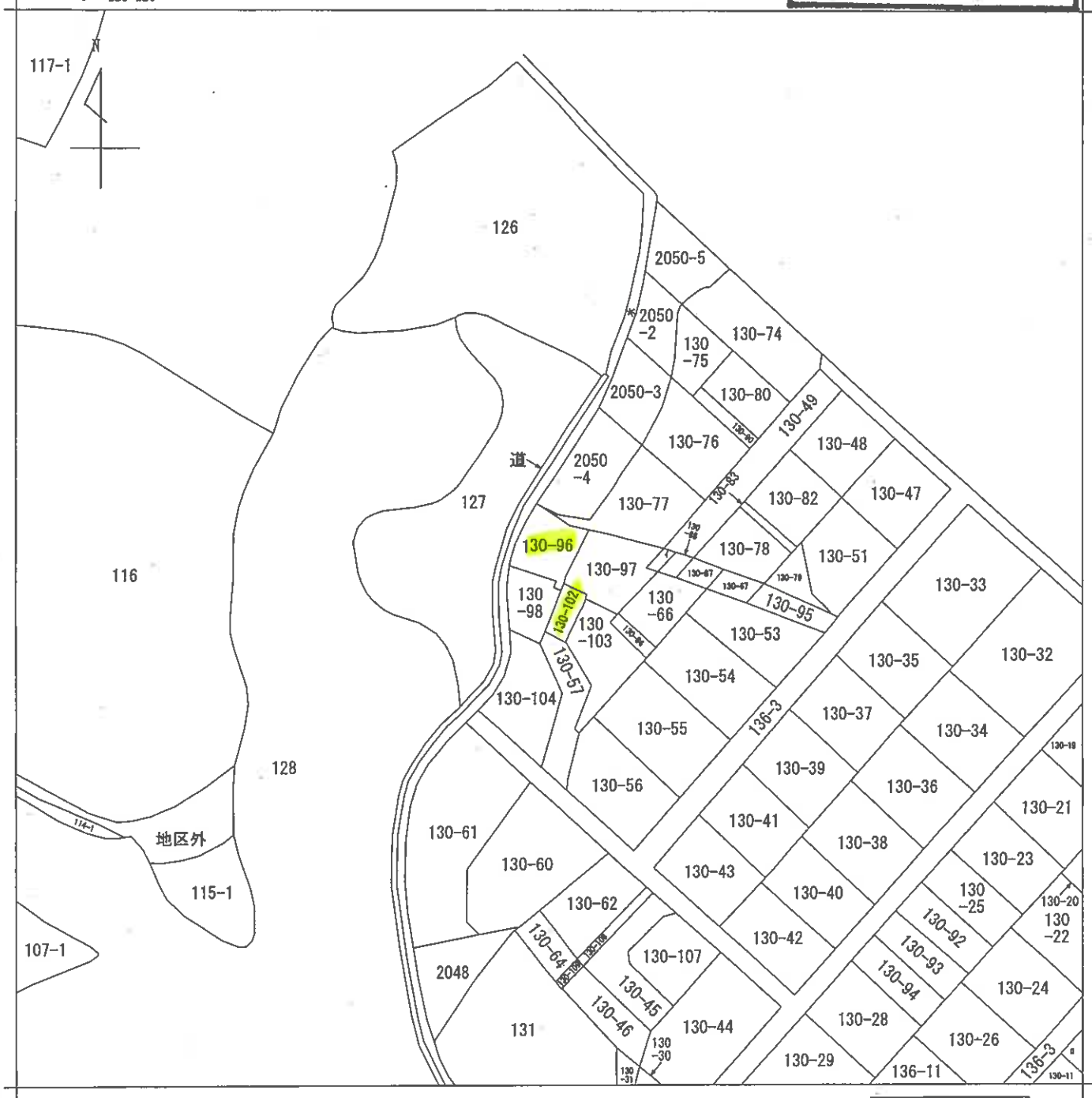
☒ 令和6年10月29日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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

130-89
130-110



請求部分	所在地	洲本市宇原字イヤケ谷					地番	130番96		
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		

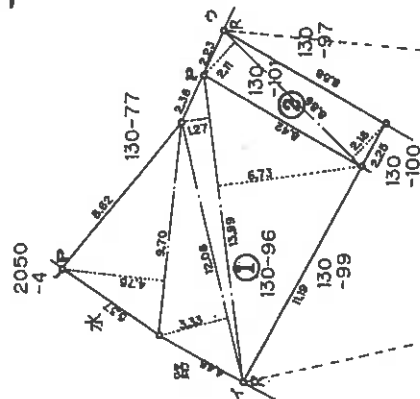
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

積測臺區

前	130-96	後	新	130-96	130-97
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74

10-96
10-101 130-136

土地の所在



境界標の種類
P--- プラスチック杭

縮尺	1/250
----	-------

申請人

~~417385~~ 417693

(昭和63年9月5日作製)

作製者

(附原稿本)

チヤン	NO	チヤン	外竹	ハヤシ	チヤシ
130	1	9.70	4.75	46.0750	
-96	2	12.08	3.53	40.2264	
	3	13.99	1.27	17.7673	
	4	13.99	6.73	94.1527	
			チヤ	198.2214	
			1/2	99.1107	99.11
130	1	8.86	2.11	18.6946	
-101	2	8.86	2.18	19.3148	
			チヤ	38.0094	
			1/2	19.0047	19.00

恒久的造物からの距離及び角度			
符 号	距 離 m	符 号	角 度
ア-イ	51.67	ナ-イ	347° 39' 22"
ア-ウ	51.62	ナ-ウ	5° 22' 54"

(注) (ア)は、関西電力コンクリート電柱(エビスオカ5-S2)

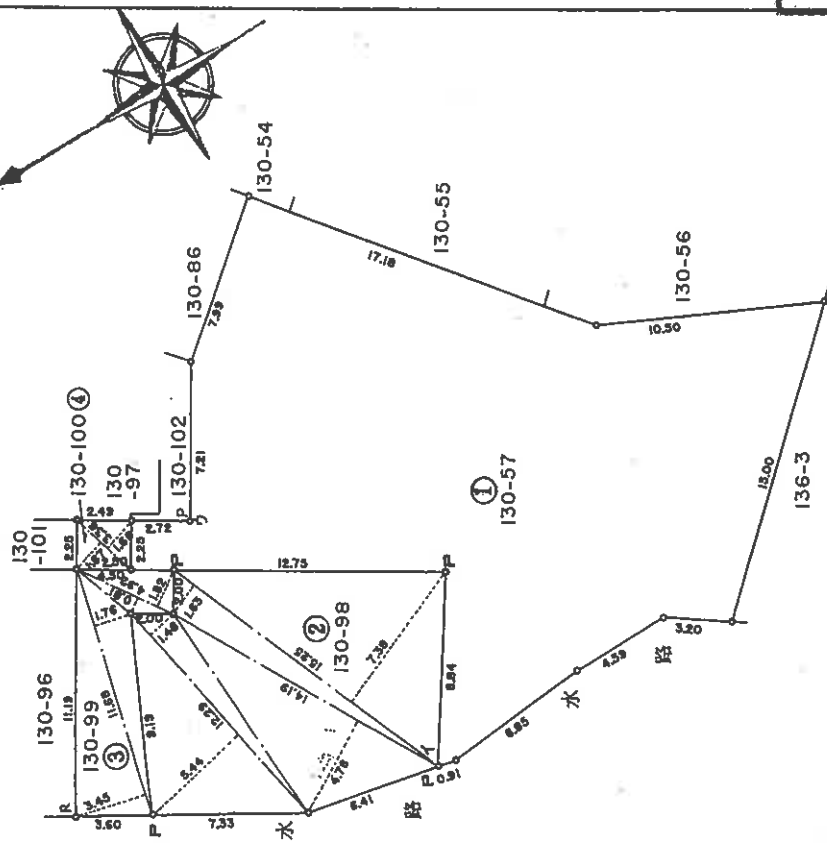
登記年月日：昭和63年9月13日

前130-57 後 新130-57, 130-99, 130-96

地積測量図

地番	土地の所在
130-98, 130-99, 130-100, 130-57	洲本市宇原字イヤケ谷

63.9.13



** カタヤ キエキセキヨ **

カ	ハ	シ	ハ	ハ	ハ
ハ	ハ	ハ	ハ	ハ	ハ
130 -98	1	15.25	7.38	112.5450	
	2	15.25	1.63	24.8575	
②	3	14.19	4.78	67.8282	
	4	12.29	1.46	17.9434	
	5	12.29	5.44	66.8576	
			ケイ	290.0317	
			1/2	145.01585	145.01
130 -99	1	11.68	3.45	40.2960	
	2	11.68	1.76	20.5568	
③	3	4.92	0.81	3.9852	
	4	4.92	1.82	8.9544	
			ケイ	73.7924	
			1/2	36.8962	36.89
130 -100	1	3.36	1.67	5.6112	
	2	3.36	1.66	5.5776	
④			ケイ	11.1888	
			1/2	5.5944	5.59
130 -57			コホ	593.0489	
①			ソカイ	187.50645	
			ヤウ	405.54245	405.54

恒久的建物からの距離及び角度				
符号	距離m	符号	角	度
ア-イ	38.58	N74°	333°	26' 08"
ア-ウ	39.39	N74°	357°	16' 02"

(注) (ア)は、関西電力コンクリート電柱(エビスオカ5-S2)

境界線の種類
P ... プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和63年9月5日作成)

(3/4文庫印刷)

41798-417691

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和63年10月27日

前130-102 後 新130-102

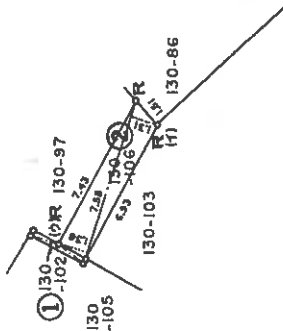
地積測量図

地番 130-102
130-106
130-107
130-108

土地の所在 洲本市宇原字イヤケ谷

63
10
27

詳細図
S=1:100



** サツヤ キウシヨウ **

サツヤ NO	サツヤ	効力	ハツヤ	サツヤ
130-102	1	1.33	0.24	0.3192
	2	2.72	0.25	0.6800
	3	1.44	0.27	0.3888
①			キイ	1.3880
			1/2	0.6940
				0.69
130-106	1	7.55	1.38	10.4190
	2	7.55	1.31	9.8905
②			キイ	20.3095
			1/2	10.15475
				10.15

恒久的地物からの距離及び角度	符号	符号	角度
ア-イ	36.08	Nア-イ	7° 00' 46"
ア-ウ	40.46	Nア-ウ	358° 38' 15"

(注) (ア)は、関西電力コンクリート電柱
(エビスオカ5-S2)

0.71

境界線の種類
R ... 金 属 類

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和63年10月27日作成)

(弘文堂印刷)

417388 417696

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和63年10月27日

前130-57 後 新130-102~104

地積測量図

地番 130-103, 130-104
130-105 → 130-102, 103, 104

土地の所在 洲本市宇原字イヤケ谷

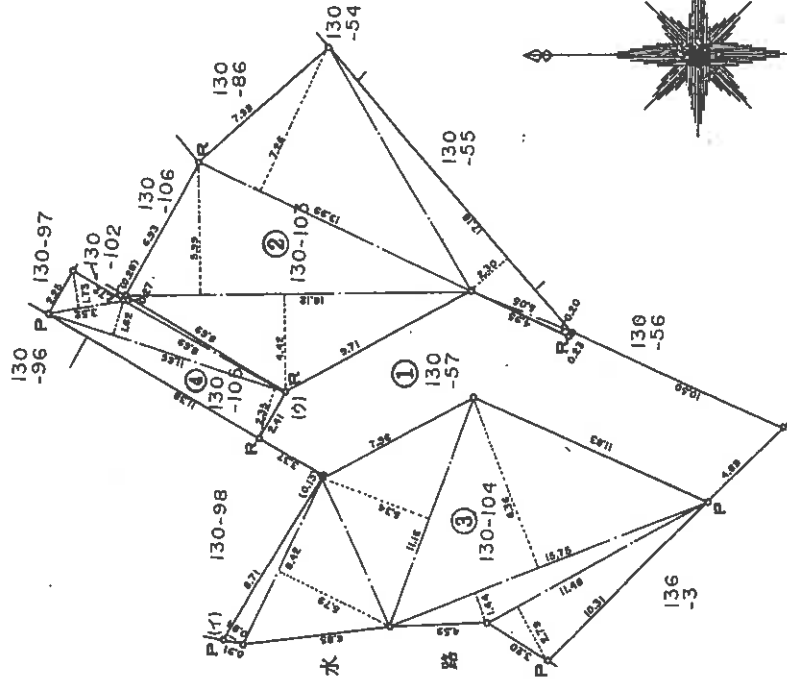
63
10
27

** 方位や寸法はヨロ **

地番	NO	寸法	方位	距離	面積
130-103	1	16.12	4.42	71.2504	154.95
	2	16.12	5.99	96.5588	
	3	13.99	7.26	101.5674	
	4	17.18	2.30	39.5140	
	5	5.05	0.20	1.0100	
130-104	1	8.71	0.84	7.3164	151.02
	2	8.42	5.79	48.7518	
	3	11.16	5.34	59.5944	
	4	15.75	8.36	131.6700	
	5	15.75	1.44	22.8800	
	6	11.48	2.79	32.0292	
130-105	1	3.52	1.73	6.0896	72.20
	2	8.69	0.27	2.3463	
	3	11.66	1.62	18.8892	
	4	11.66	2.35	27.4010	
130-106	1	5.71	1.73	54.7261	27.36
	2	5.71	1.73	27.36305	
130-107	1	405.54245	333.33425	405.54245	72.20
	2	333.33425	72.2082	333.33425	

符号	距離m	符号	角度
ア-イ	38.58	Nアイ	333° 26' 08"
ア-ウ	32.23	Nアウ	349° 20' 05"

(注) (ア)は、関西電力コンクリート電柱
(エビスオカ5-S2)



境界線の種類
P --- プラスチック杭
R --- 金 属 杭

0.17

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和63年10月27日作成)

(G1文書印刷)

417385 417695

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14年4月4日

各階平面図

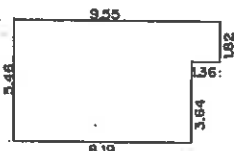
家屋番号 130番96

建物各階平面図

建物の所在 洲本市宇原字イヤケ谷130番地96

H元.4.4

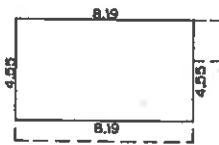
一階



求積表

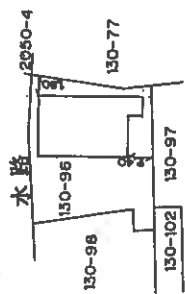
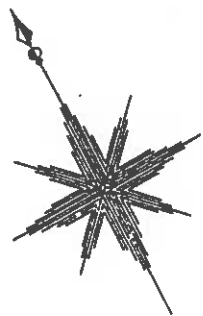
8.19 × 3.64	=	29.8116
9.55 × 1.82	=	17.3810
計		47.1926
床面積		47.19 m ²

二階



求積表

8.19 × 4.55	=	37.2645
床面積		37.26 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

平成14年4月3日作成

縮尺 1/250

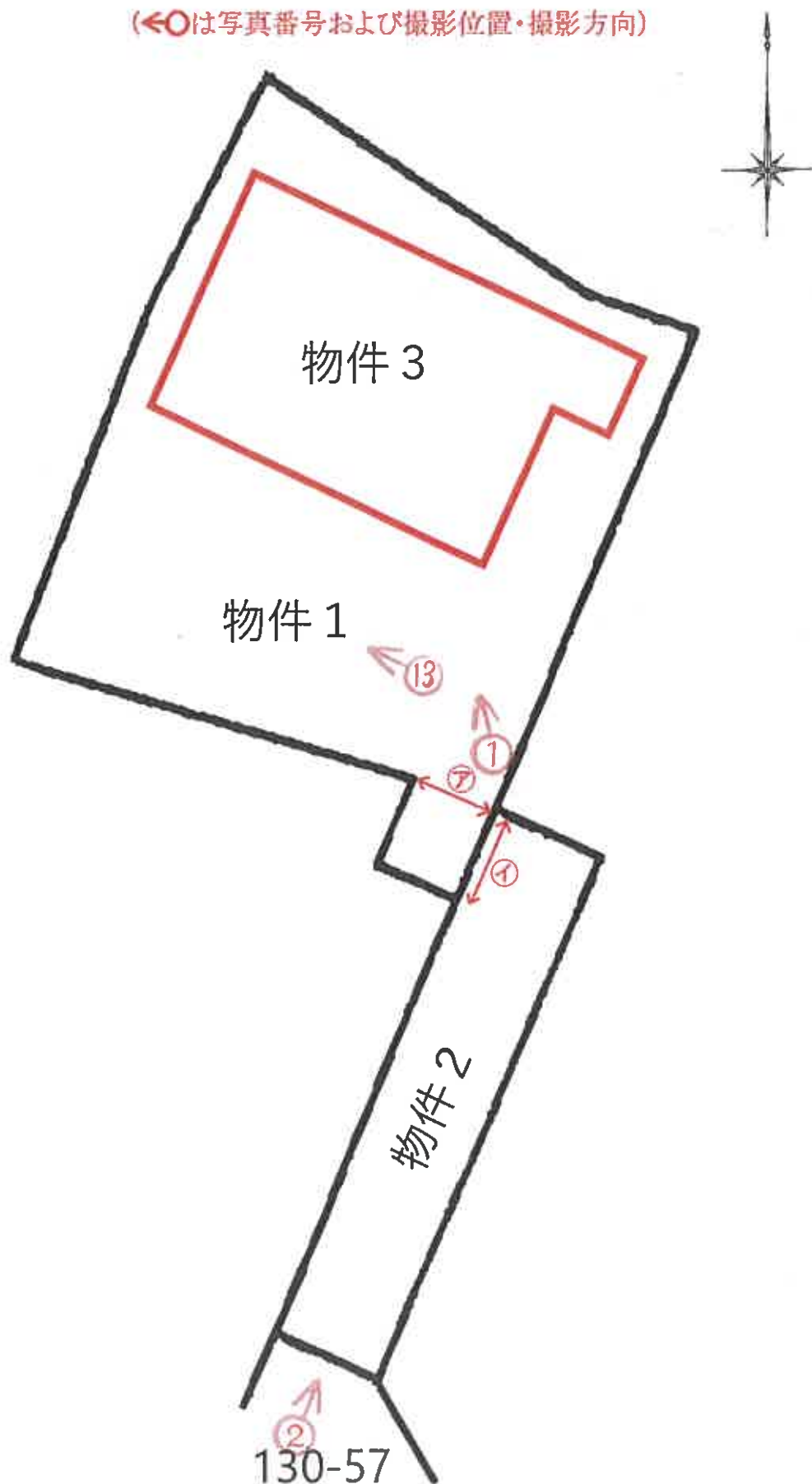
申請人

縮尺 1/500

110737

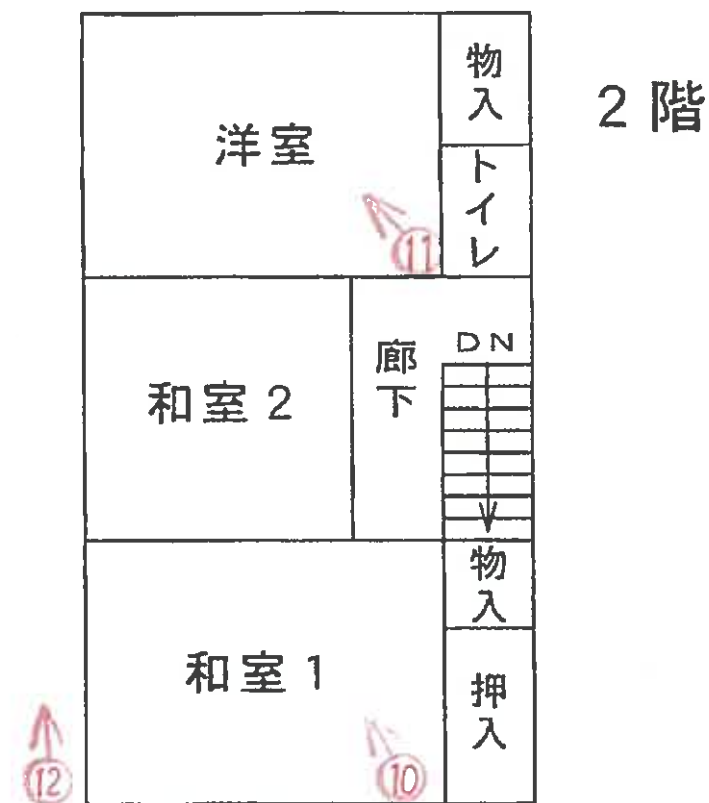
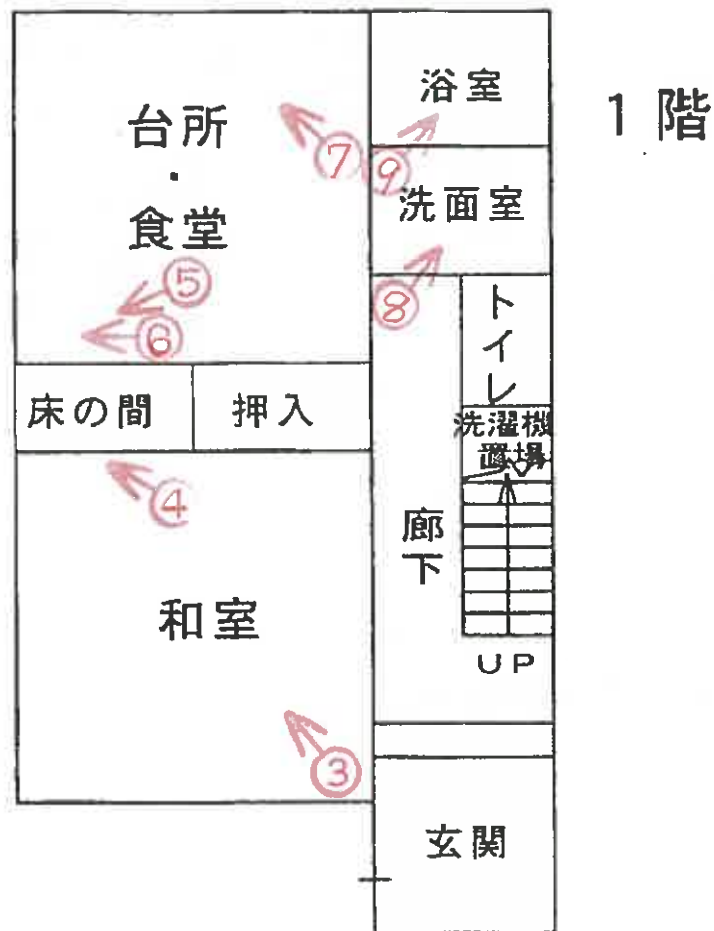
土地建物位置関係図

(◀○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



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和 6 年 (ケ) 第 10013 号
令和 6 年 10 月 29 日 現 地 調 査
令和 6 年 11 月 21 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 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870,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金370,000円
物件2 (土地)	金80,000円
物件3 (建物)	金420,000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
物件目録記載のとおり			
1・2	所 在 地 番 地 目 地 積		
物件目録記載のとおり			
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
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・2)

位 置 ・ 交 通	淡路交通 洲本インターチェンジバス停の南東方約2.6km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅・林などがみられる。	
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 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量合計164.05㎡の不整形地	
接面道路の状況	物件2の南側幅約2.4mが私道(地番130番57)に接するが、県 洲本土木事務所まちづくり建築課担当によると、物件2が接 する地番130番57の私道については、途中までは建築基準法 第42条1項5号道路(位置指定道路)であるが、それから先の物 件2が接している部分は建築基準法上の道路では無いとのこと。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	担当部署によると、上記私道には本管は通 ておらず、南方の離れたところの本管から物 件や周辺家屋への給水管が来ているとのこ と。
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
	(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	土壤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 関による土壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・上記のとおり物件土地は建築基準法の道路に接しておら ず、また物件土地について幅が2mに足りていない箇所の懼 れがあり、再建築不可があり得ると思われる。	

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） 平成1年3月29日 新築 経過年数 36 年程度 経済的残存耐用年数 対象建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : 化粧板等 床 : タタミ等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
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	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・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。 ・1階和室及びDKの雨漏りが酷く和室の床の間の壁が剥がれ落ち床に穴があいていたり、建物の一部が沈下等により傾斜している可能性があるなど、損傷劣化が激しい。

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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	29,900	0.50	136.00	0.85	1,730,000
2	29,900	0.50	28.05	0.85	360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（洲本-2）

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/㎡)
 $37,200 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/123 \approx 29,900$

◇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：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
 $100/102 \times 100/105 \times 100/115 \times 100/100 \approx 100/123$

イ 個別格差：道路状況(建築基準法上の道路との接面無等)、形状等(0.50)

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	140,000	84.45	0.03	350,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了していること等から、現価率を3%と査定

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	1,730,000	0.40	法定地上権	690,000
2	360,000	0.40	法定地上権	140,000

(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	1,730,000	-690,000		0.60	0.60	370,000
2	360,000	-140,000		0.60	0.60	80,000
3	350,000	+830,000	1.00	0.60	0.60	420,000
一 括 価 格 (合 計)						870,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物損傷劣化著しい、再建築不可の可能性等

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 (洲本-2)

所 在 : 洲本市納字切豆162番2

価 格 : 37,200円/m²

位 置 : 洲本インターチェンジバス停より道路距離240m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 178m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北西側幅員5.4m県道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%,容積率200%)

地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅も見られる古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,680,696円

物件2 : 88,217円

物件3 : 1,402,030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 建物間取略図

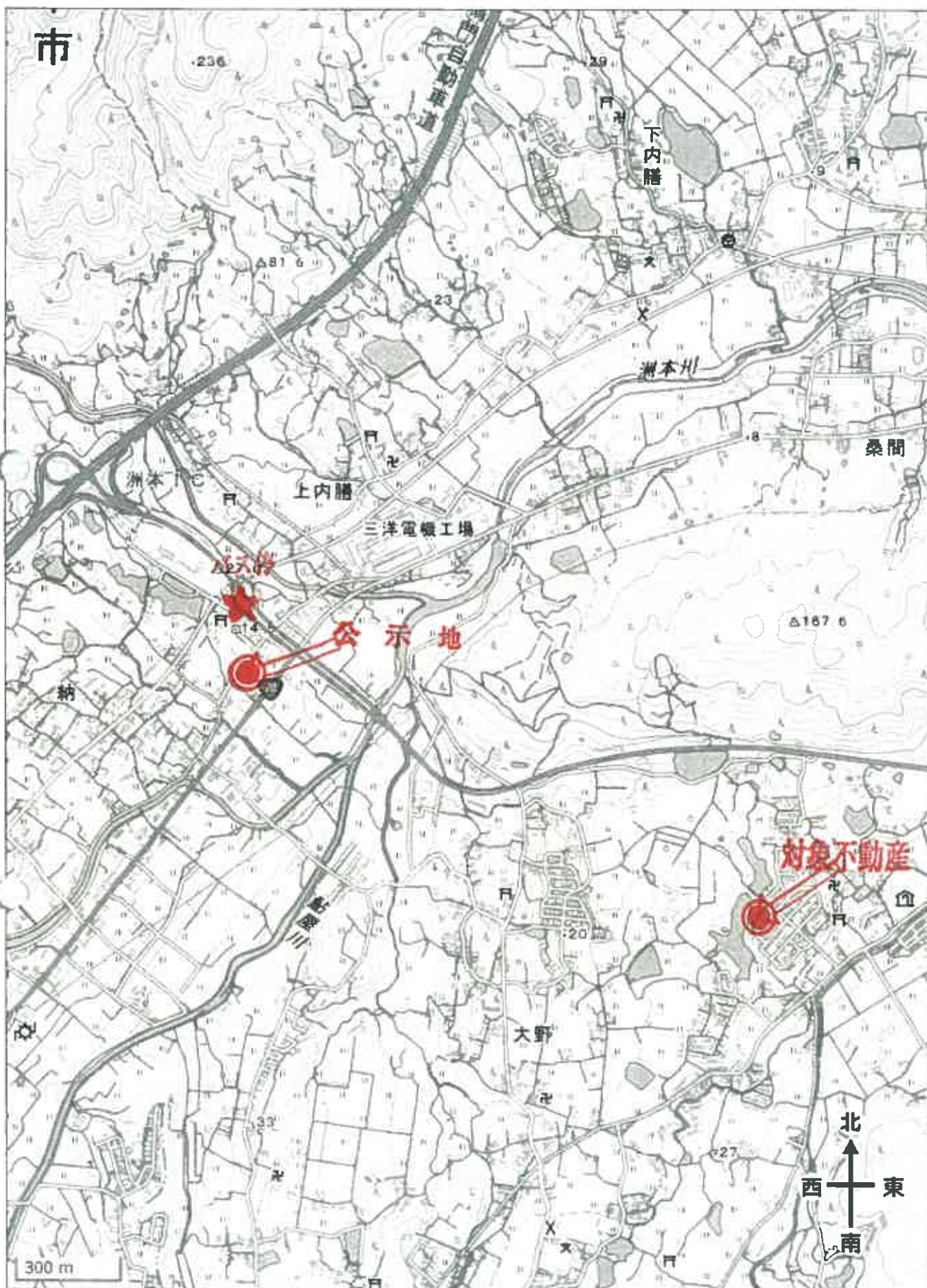
6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 洲本市宇原字イヤケ谷
地 番 130番96
地 目 宅地
地 積 136.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 洲本市宇原字イヤケ谷
地 番 130番102
地 目 宅地
地 積 28.05平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 洲本市宇原字イヤケ谷130番地96
家屋 番号 130番96
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.19平方メートル
2階 37.26平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1





前130-96 後 新130-97

地積測量図

地番 130-96
130-101
130-117
130-118

土地の所在 洲本市宇原字イヤケ谷

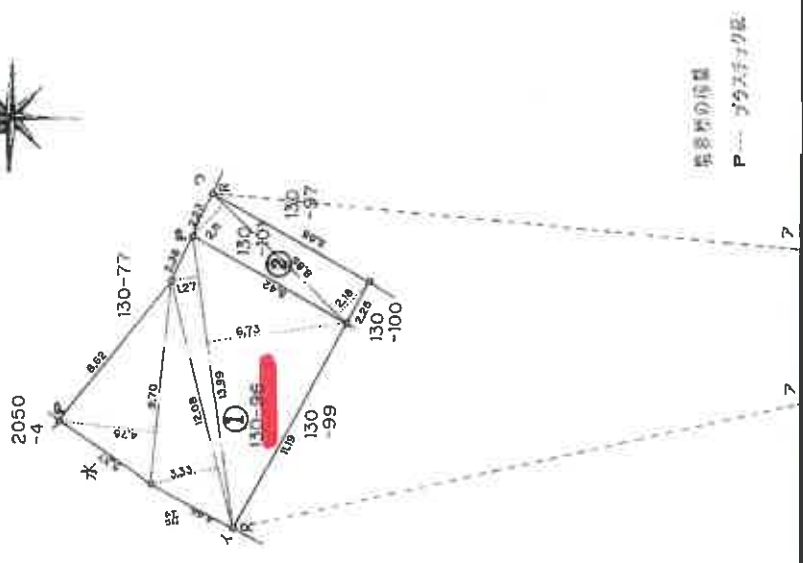
63
9
13

** リンバ キコヒキヨウ **

符号	NO	リハ	サカ	ハヤシ	サキ
130-96 ①	1	9.70	4.75	46.0750	
	2	12.08	3.33	40.2264	
	3	13.99	1.27	17.7673	
	4	13.99	6.73	94.1327	
130-101 ②	1	8.86	2.11	18.6946	
	2	8.86	2.18	19.3148	
	1	1/2	1/2	38.0094	
	1/2	1/2	1/2	19.0047	19.00

恒久的地物からの距離及び角度			
符号	距離m	符号	角度
ア-イ	51.67	Nアイ	347° 38' 22"
ア-ウ	51.62	Nアウ	5° 22' 54"

(注) (ア)は、関西電力コンクリート電柱(エビスオカ5-S2)



製作者 土崎和彦 家園	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
-------------------	-------------------	-------------

417388 417693

縮小版

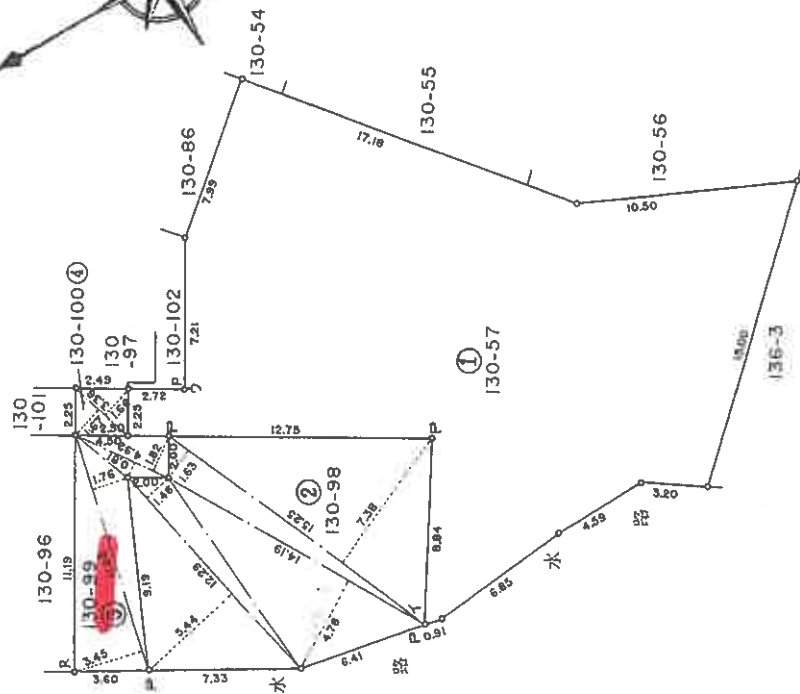
前130-57 後新130-97 130-98 130-99 130-96

前 130-57 後 130-99 新 130-96

地積測量區	130-98、130-99
-------	---------------

地	番	130-98	130-99
		130-100	130-57

土地の所在
洲本市宇原字
やヶ谷



境界標の種類
P --- プラスチック板

箱尺	1/250
----	-------

人
鹽
申

63年9月5日作製

(續前頁)

請求番号 11-5

縮小版

前 130-102 後 130-103
新 130-102 新 130-103

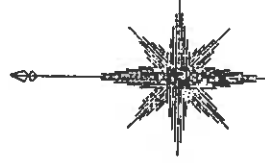
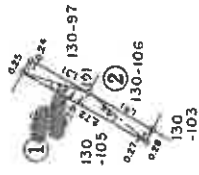
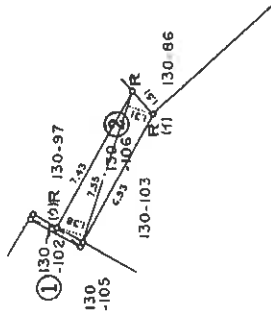
積測量

地

地	番
130-102	
130-106	

土地の所在

果 結

$$S = 1 : 100$$


境界線の種類

歷代金鑑

作者

士地亞士

申請人

(昭和63年10月27日作成)

英尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

(弘文堂印刷)

00017# 00071#
4-5-74

縮小版

登記年月日：昭和63年10月27日

前130-57 後 新130-101~104

地積測量図

地番 130-103, 130-104

土地の所在 洲本市宇原字イヤケ谷

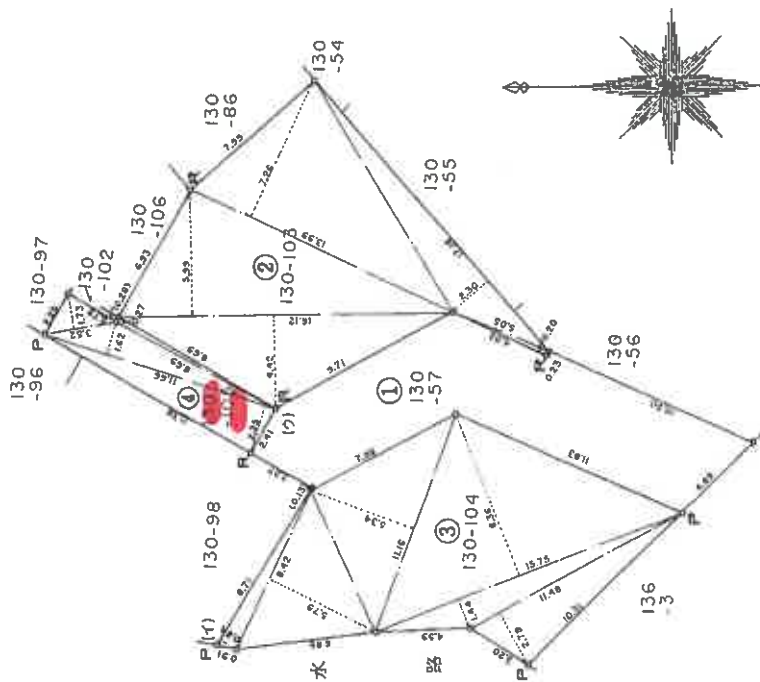
63
10
27

** カンヤ キコウキヨウ **

分	NO	チ	タ	ハ	キ
130-103	1	16.12	4.42	71.2504	
	2	16.12	5.99	96.5588	
	3	13.99	7.26	101.5674	
	4	17.18	2.30	39.5140	
	5	5.05	0.20	1.0100	
			キ	309.9006	
			1/2	154.9503	154.95
130-104	1	8.71	0.84	7.3164	
	2	8.42	5.79	48.7518	
	3	11.16	5.34	59.5944	
	4	15.75	8.36	131.6700	
	5	15.75	1.44	22.8800	
	6	11.48	2.79	32.0292	
			キ	302.0418	
			1/2	151.0209	151.02
130-105	1	3.52	1.73	6.0896	
	2	8.69	0.27	2.3463	
	3	11.66	1.62	18.8892	
	4	11.66	2.35	27.4010	
			キ	54.7261	
			1/2	27.36305	27.36
130-57			ヨ	405.54245	
			キ	333.33425	
			キ	72.2082	72.20

符	号	距離	符	号	度
ア	ー	イ	38.58	Nア	イ 333° 26' 08"
ア	ー	ウ	32.23	Nア	ウ 340° 20' 05"

(注) (ア)は、関西電力コンクリート電柱
(エビスオカ5-S2)



図書の名称

P... プラスチック板

P... 金 風 牌

縮尺 1/250

申請人

昭和63年10月27日(作製)

作製者 土地調査士 栗田 隆雄

(弘文堂印刷)

417385 417695

縮小版

登記年月日：平成14年4月4日

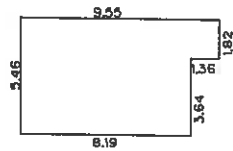
各階平面図

家屋番号 130番96

建物各階平面図

建物の所在 洲本市宇原字イヤケ谷130番地96

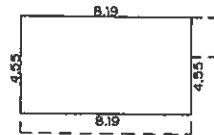
一階



求積表

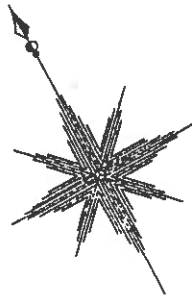
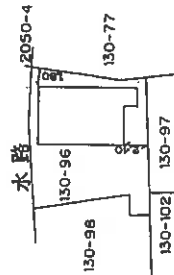
8.19 × 3.64	=	29.8116
9.55 × 1.82	=	17.3810
計		47.1926
床面積		47.19 m ²

二階



求積表

8.19 × 4.55	=	37.2645
床面積		37.26 m ²



作製者

縮尺 1/250

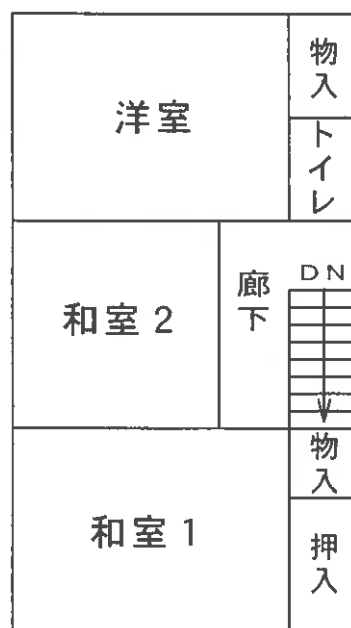
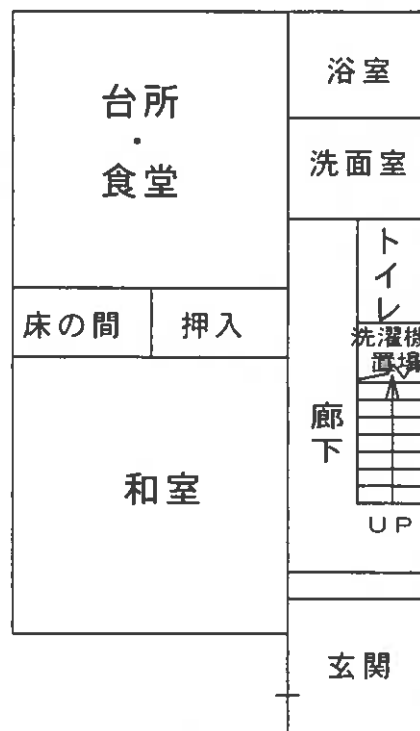
申請人

縮尺 1/500

4月3日作製

110737

縮小版



建物間取略図



現況写真



現況写真