

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 6月 9日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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 7年 6月25日から 令和 7年 7月 2日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 8日 午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 7月29日 午後 2時00分 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 6月 9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	3,140,000 2,512,000	一括	630,000	123,007	0
1	1,260,000				
2	1,150,000				
3	730,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄
 地 番 85番
 地 目 宅地
 地 積 531.76平方メートル
- 2 所 在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄85番地
 家屋 番号 85番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 130.57平方メートル
 2階 72.85平方メートル
- 3 所 在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄85番地
 家屋 番号 85番の3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 81.46平方メートル
 2階 58.21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 14.32平方メートル
 符 号 2

物 件 目 録

種 類	居宅		
構 造	木造かわらぶき2階建		
床 面 積	1階	49.40平方メートル	
	2階	42.68平方メートル	

物 件 明 細 書

令和 7年 4月24日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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2, 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。

物 件 目 録

- 1 所 在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄
 地 番 85 番
 地 目 宅地
 地 積 531.76 平方メートル

 - 2 所 在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄 85 番地
 家屋 番号 85 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 130.57 平方メートル
 2 階 72.85 平方メートル

 - 3 所 在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄 85 番地
 家屋 番号 85 番の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 81.46 平方メートル
 2 階 58.21 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 14.32 平方メートル
 符 号 2

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 49.40平方メートル
	2階 42.68平方メートル



令和6年(ケ)第10016号

令和7年 2月 6日受理

令和7年 3 月 4 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 南あわじ市阿万塩屋町字東庄
 地番 85番
 地目 宅地
 地積 531.76平方メートル

- 2 所在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄85番地
 家屋番号 85番の2
 種類 居宅
 構造 木造かわらぶき2階建
 床面積 1階 130.57平方メートル
 2階 72.85平方メートル

- 3 所在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄85番地
 家屋番号 85番の3
 種類 居宅
 構造 木造かわらぶき2階建
 床面積 1階 81.46平方メートル
 2階 58.21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 14.32平方メートル
 符 号 2



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積	1階	49.40平方メートル
	2階	42.68平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	南あわじ市阿万塩屋町85番地	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 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

(3枚目)

(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)

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、3枚目および4枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化等による著しい傷みおよび汚れ等が認められる。特に、物件3附属建物符号2の状態は酷く、1階洋室の天井の一部の損壊(写真⑳)、2階廊下の雨漏り、2階和室床の間の脇の土壁の崩落(写真㉔)等を確認した。
- 3 物件2は、各居室および廊下の壁板が仮止めの釘で固定されていることや、一部の居室の天井板が無く構造体が露出していること(写真㉒)等から、家屋として未完成であることが認められる。
- 4 本件建物内部には、ブラウン管テレビ、液晶テレビ、冷蔵庫、ベッド、テーブル等の夥しい動産が残置されている。
- 5 本件土地には、動物ケージ、水槽、大型コンテナ、仮設トイレ、古タイヤ、自動車パーツ等の動産が残置されており(写真㉑～㉓)、その内の大型コンテナでは亀が飼育されていたが、亀の死骸が残っている。
- 6 物件3主である建物の屋根が南西隣地(地番86)へ(写真㉒)、物件3附属建物符号2の屋根および本件土地上の樹木が北東隣地(地番83)へ(写真㉓)、物件3主である建物の屋根および本件土地上の樹木が北西接面道路へ(写真㉔)、それぞれ越境している惧れがある。

(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
■破産管財人	1 本件建物には破産者およびその家族が住んでいましたが、現在は空き家です。
■債務者兼所有者	1 本件建物には私と家族が住んでいましたが、現在は空き家です。 2 本件建物では事件や事故はありませんでした。 3 本件建物のうち物件2は未完成です。リビングダイニング、キッチンおよび2階の洋室までは完成しましたが、その他は施工途中で中断してしまいました。 4 物件3は相当古いので、悪いところが随所にあると思います。 5 本件建物の屋根が両側の隣地へ越境していることは分かっていました。過去、当時の北東隣地（地番83）所有者との間で越境部分の土地を譲渡してもらうことで話し合っていました。当該隣地所有者が亡くなったことで話し合いが途絶えてしまいました。南西隣地（地番86）所有者とは特段の話し合いはしていません。 6 本件建物前の庭で、犬数匹と亀を飼育していました。建物内には入らせていません。

(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7年2月 7日 (金) 13:15-13:30	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7年2月 7日 (金) 14:35-14:50	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7年2月 7日 (金) 16:45-16:50	執行官室	■破産管財人より電話聴取 (発信)
令和7年2月18日 (火) 10:45-12:35	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年2月18日 (火) 14:00-14:15	神戸地方法務局洲本支局	■隣地等の登記事項証明書取得
令和7年2月25日 (火) 12:00-12:10	執行官室	■債務者兼所有者より電話聴取 (発信)

(特記事項)

■ 令和7年2月18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が、解錠の必要がなかったため、立会人Aを立ち合わせ建物内に立ち入った。

□ 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。

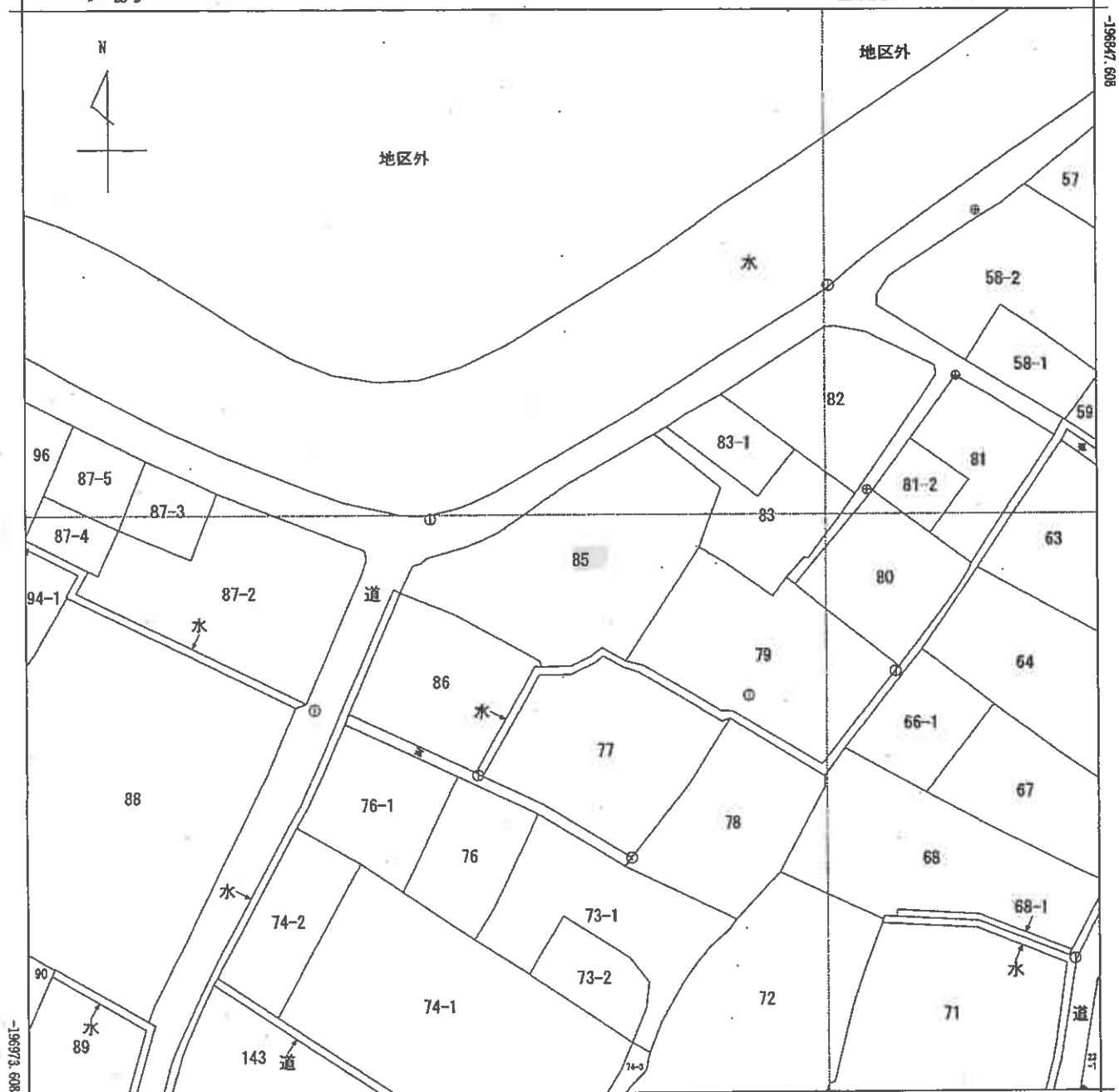
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

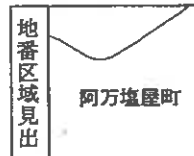
I 94-3
D 23-2

A 25-1

(座標値種別：図上測定) +36582.542



+36457.542 (座標値種別：図上測定)
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	南あわじ市阿万塩屋町字東庄				地番	85番			
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(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年3月			備付年月日(原図)				補記事項		

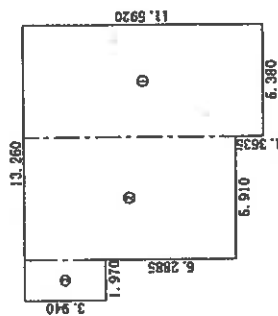
登記年月日：令和3年1月6日

各階平面図 建築物図面

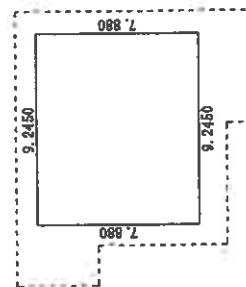
家屋番号 85番の2

建築物の所在地 南あわじ市阿万塩屋町字東庄85番地

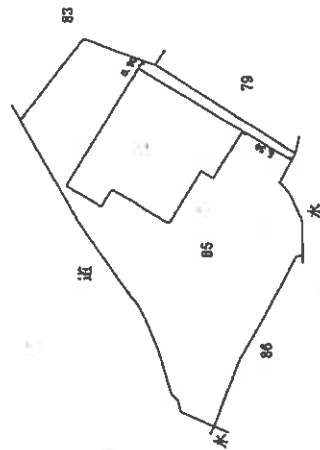
1階



2階



求積表
9.2450 × 7.880 = 72.85050000
合計 72.85050000
床面積 72.85 ㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成

(令和 2 年)

作成者

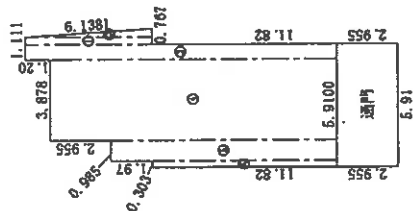
登記年月日：令和3年1月15日

各階平面図 建築物図面

家屋番号 85番の3

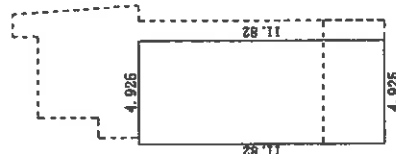
建築物の所在 南あわじ市阿万堤屋町字東庄85番地

主たる建物
1階

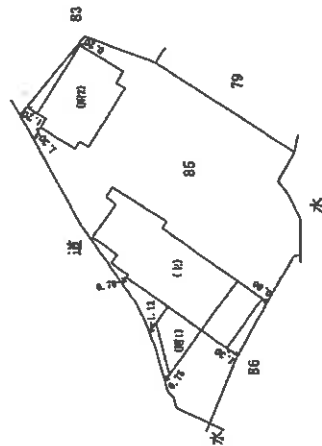


求積表			
①	0.367×6.125	$=$	2.24787500
②	6.125×0.40	$/ 2 =$	1.22500000
③	0.744×14.99	$=$	11.15256000
④	3.878×13.79	$=$	53.47762000
⑤	0.985×10.835	$=$	10.67247600
⑥	0.303×8.865	$=$	2.68609500
合計		81.46162500	
床面積		81.46	m ²

2階



求積表	
4.925×11.82	$=$ 58.21350000
合計	58.21350000
床面積	58.21 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1/2

縮尺 500

申請人

縮尺 250

(令和 2 年)

作成者

登記年月日：令和3年1月15日

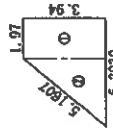
各階平面図

家屋番号 85番の3

建物の所在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄85番地

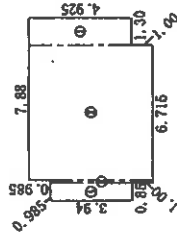
附属建物符号1

求積表	
① 1.97×3.94	= 7.76180000
② $5.1807 \times 2.5446 / 2$	= 6.56595861
合計	14.32775861
床面積	14.32 m ²



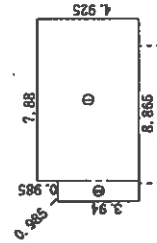
附属建物符号2
1階

求積表	
① 1.30×4.925	= 6.40250000
② 6.58×5.925	= 38.98650000
③ 0.135×4.94	= 0.66690000
④ 0.85×3.94	= 3.34900000
合計	49.40900000
床面積	49.40 m ²



2階

求積表	
① 7.88×4.925	= 38.80900000
② 0.985×3.94	= 3.88090000
合計	42.68990000
床面積	42.69 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

2/2

作成者

(令和 2 年

作成)

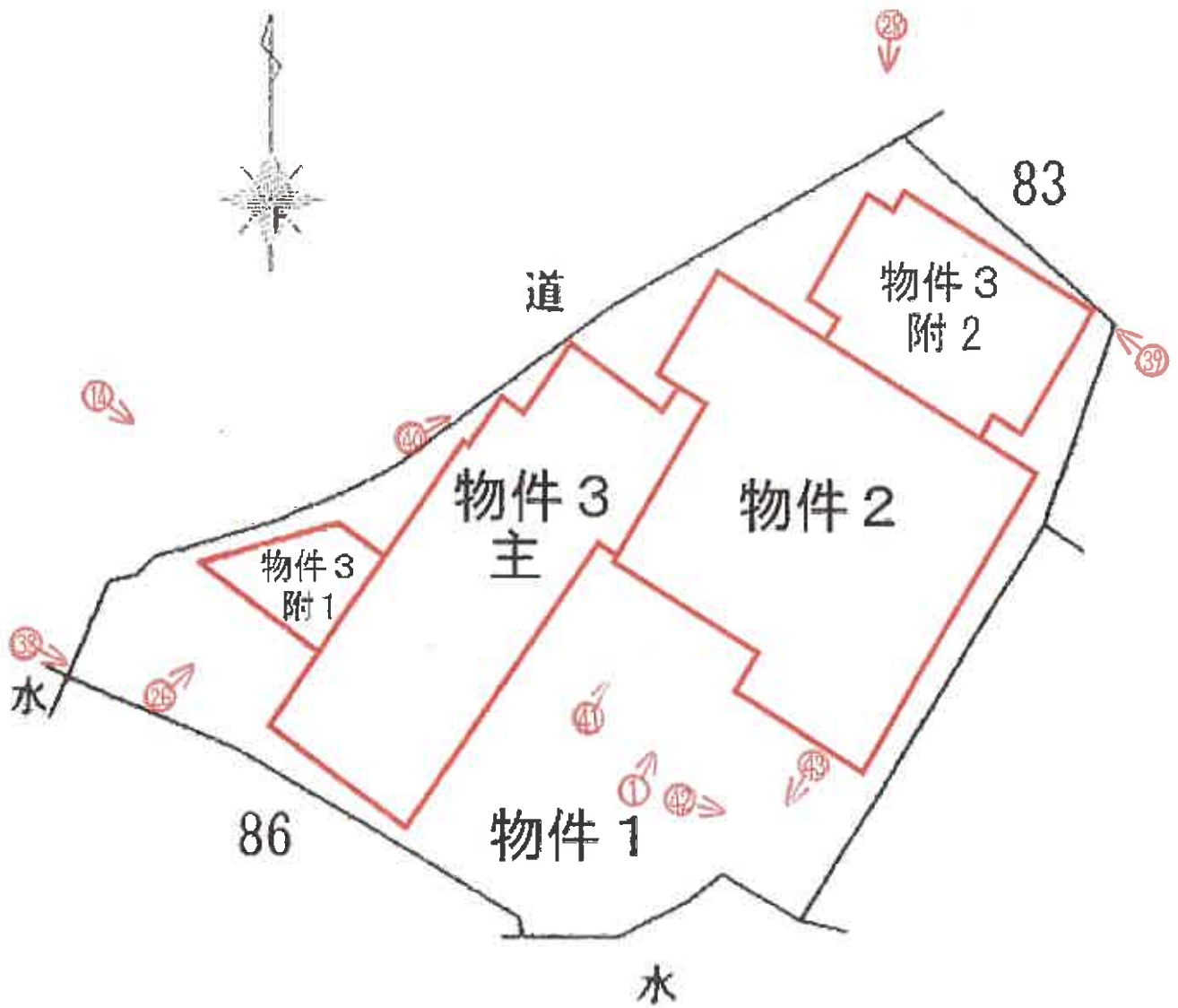
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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)

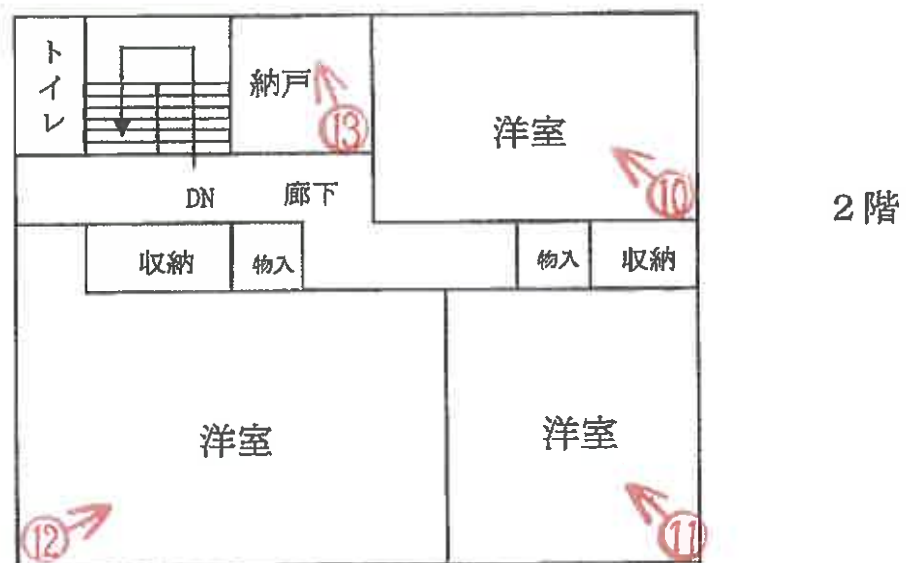
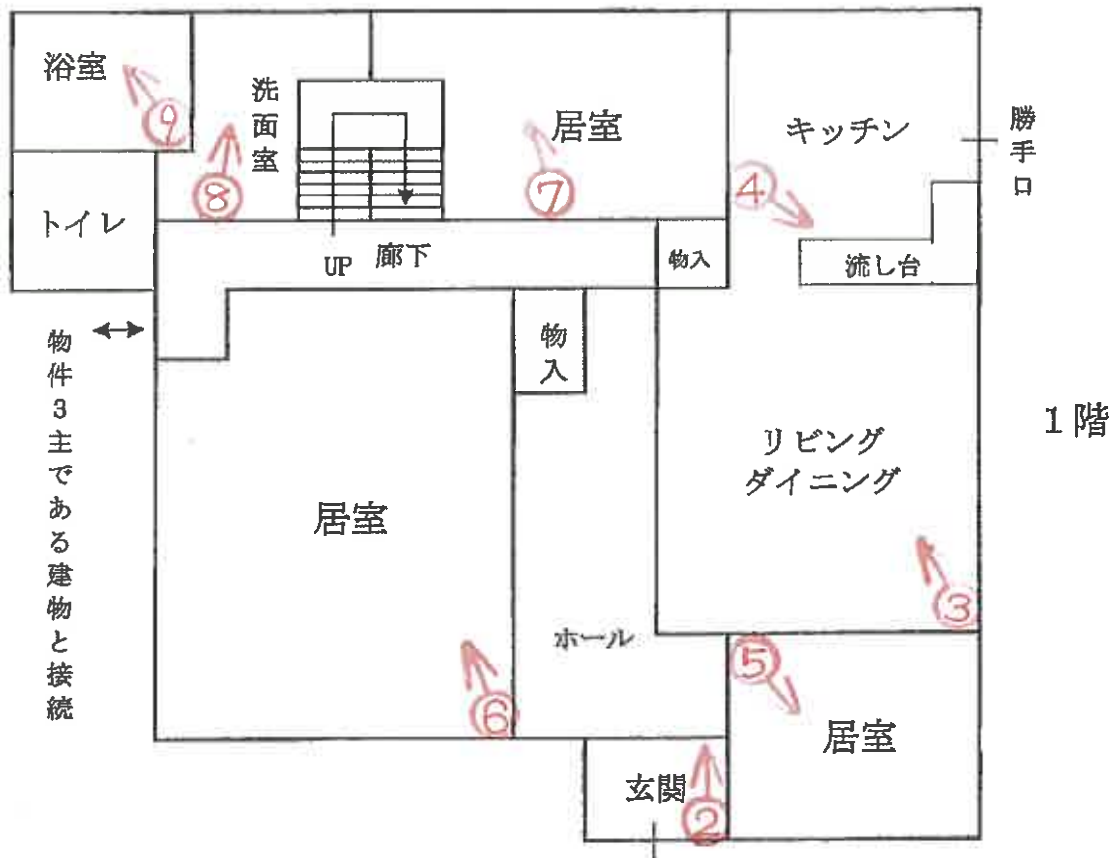


建 物 間 取 略 図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

物件 2

物件 3 附属建物符号 2 と接続

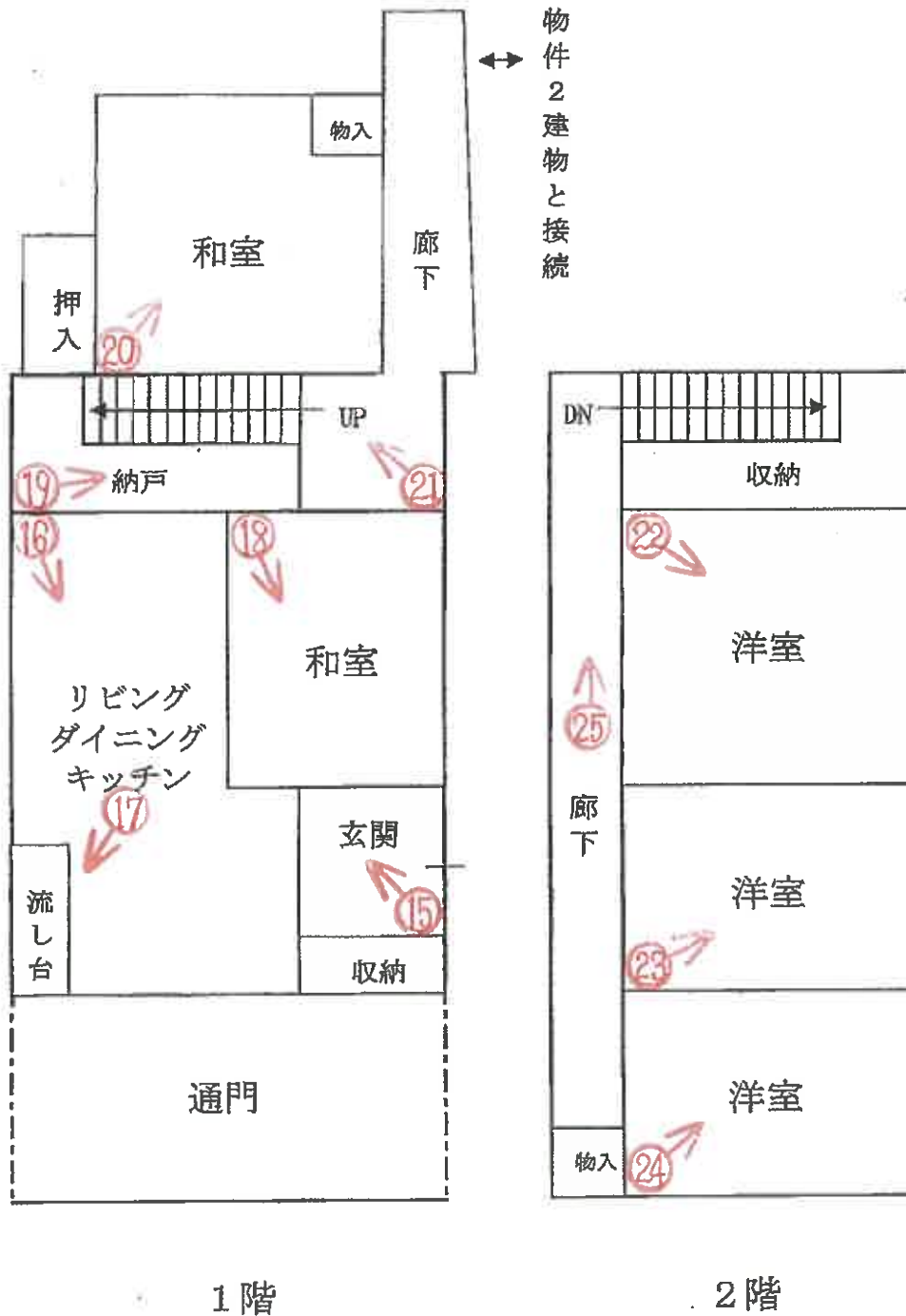


※和洋室の区別が判断し難い部屋については「居室」と表記

建物間取略図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

物件3 主である建物



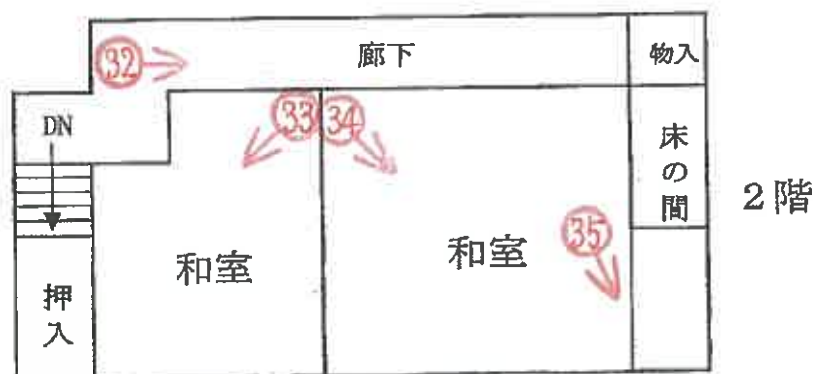
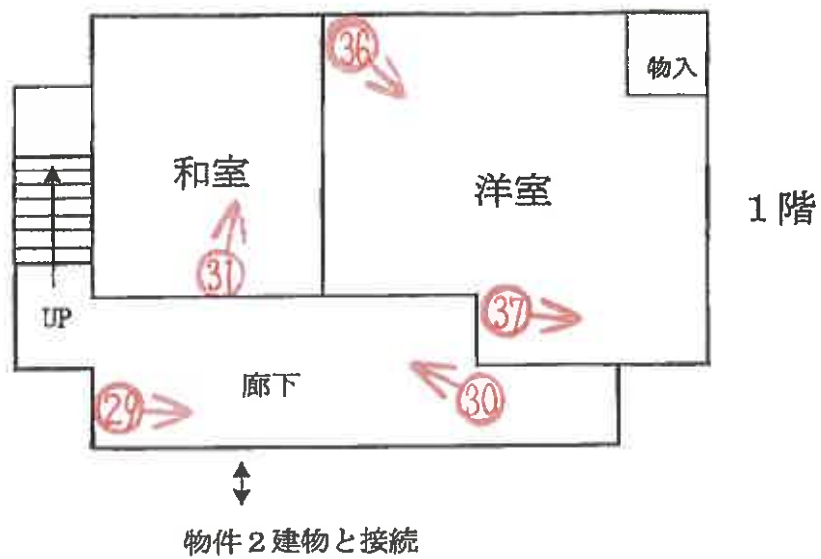
建物間取略図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

物件3 附属建物 符号1



物件3 附属建物 符号2





①



②



③



④



⑤



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

※右端のブロック塀の足元付近が境界と思われるところ、物件3主である建物の屋根が隣地へ越境している惧れがある。

(29枚目)



39

※赤線辺りが境界と思われるところ、物件3附属建物符号2の屋根および樹木が隣地へ越境している惧れがある。



40

※ガードレールの足元の内側辺りが境界と思われるところ、物件3主である建物の屋根および樹木が道路へ越境している惧れがある。

(30 枚目)



41



42



43

令和 6 年 (ケ) 第 10016 号
令和 7 年 2 月 18 日 現地調査
令和 7 年 3 月 14 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

中村 要

第1 評価額

一括価格	
金3,140,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,260,000円
物件2(建物)	金1,150,000円
物件3(建物)	金730,000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の内訳価格は物件2・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2・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・3	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）

位 置 ・ 交 通	らん・らんバス 中西バス停の北東方 約1.1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅、農地等がみられる地域	
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	都市計画区域内未指定 — 70 % 200 % 防火指定なし
画 地 条 件	規模 531.76 m ² の 不整形地 建物敷地面は接面道路よりやや低位にある。	
接面道路の状況	北西側 約4.5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2・3の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 特記事項参照 （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	・ 接面道路に下水道本管は敷設されているが、本件土地への接続はないとみられる。 ・ 本件土地上の樹木や建物の屋根の一部が隣地や道路に越境しているとみられる。	

2-1 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15年月日不詳 新築 経過年数 22年程度 経済的残存耐用年数 5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	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階の居室の内装工事がほぼ行われていない等未完成の状態にあるとみられる。 ・物件3主である建物及び物件3附属建物符号2と接続しており、互いに行き来できる状態となっている。

2-2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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56年月日不詳 新築 経過年数 44 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満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : 合板、クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : フローリング、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： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	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。 ・主である建物及び附属建物符号2は各々物件2建物と接続しており、互いに行き来できる状態となっている。

2-3 建物の概況及び利用状況等 (物件3 つづき)

特 記 事 項	・ 附属建物（符号1）の概況 建築年月日：昭和50年月日不詳新築 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。 構造階数：コンクリートブロック造陸屋根平家建 現況用途：車庫 床面積：14.32㎡ 品等：劣る 保守管理の状況：劣る ・ 附属建物（符号2）の概況 建築年月日：昭和35年月日不詳新築 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。 構造階数：木造瓦葺2階建 現況用途：居宅 床面積：1階49.40㎡、2階42.68㎡ 品等：劣る 保守管理の状況：劣る
----------------	---

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）

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	9,130	0.85	531.76	0.80	3,300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（南あわじ（県）-3）

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/㎡)

$$9,600 \times 97/100 \times 100/100 \times 100/102 \approx 9,130$$

◇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

$$100/97 \times 100/102 \times 100/103 \times 100/100 \approx 100/102$$

イ 個別格差：形状、高低差、越境状況等(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2・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
2	100,000	203.42	0.11	2,240,000
3	100,000	139.67	0.05	700,000
3 附属 1	90,000	14.32	0.05	60,000
3 附属 2	90,000	92.08	0.03	250,000
			3 計	1,010,000

ウ 現価率

【物件2】

経過年数22年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数27年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び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)}

$$\times (1 - \text{観察減価} 0.5) \approx 0.11$$

【物件3】

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は老朽化の程度等により主である建物及び附属建物符号1は各々残価率5%程度、附属建物符号2は残価率3%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のうち 2対応分	3,300,000 × 0.47	0.10	敷地占有利益	160,000
1のうち 3対応分	3,300,000 × 0.53	0.30	法定地上権	520,000

ア 物件2・3に係るそれぞれの土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の1階床面積比から全敷地に対し、物件2は47%、物件3は53%と求め、物件2・3の土地利用権等価格を評定した。

(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	3,300,000	-680,000		0.80	0.60	1,260,000
2	2,240,000	+160,000	1.00	0.80	0.60	1,150,000
3	1,010,000	+520,000	1.00	0.80	0.60	730,000
一 括 価 格 (合 計)						3,140,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 未完成建物を含む複数建物の一括売却であること等による市場性の減退を考慮した。

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 (南あわじ(県)-3)
所 在 : 南あわじ市阿万塩屋町字中西738番1
価 格 : 9,600円/㎡
位 置 : らん・らんバス「中西」バス停より道路距離90m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 302㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員3.5m市道に接面
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 : 農家・漁家住宅を主とする古くからの集落地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 2,088,989円
物件2 : 6,798,270円
物件3 : 1,481,644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 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 南あわじ市阿万塩屋町字東庄
 地 番 85番
 地 目 宅地
 地 積 531.76平方メートル

- 2 所 在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄85番地
 家屋 番号 85番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 130.57平方メートル
 2階 72.85平方メートル

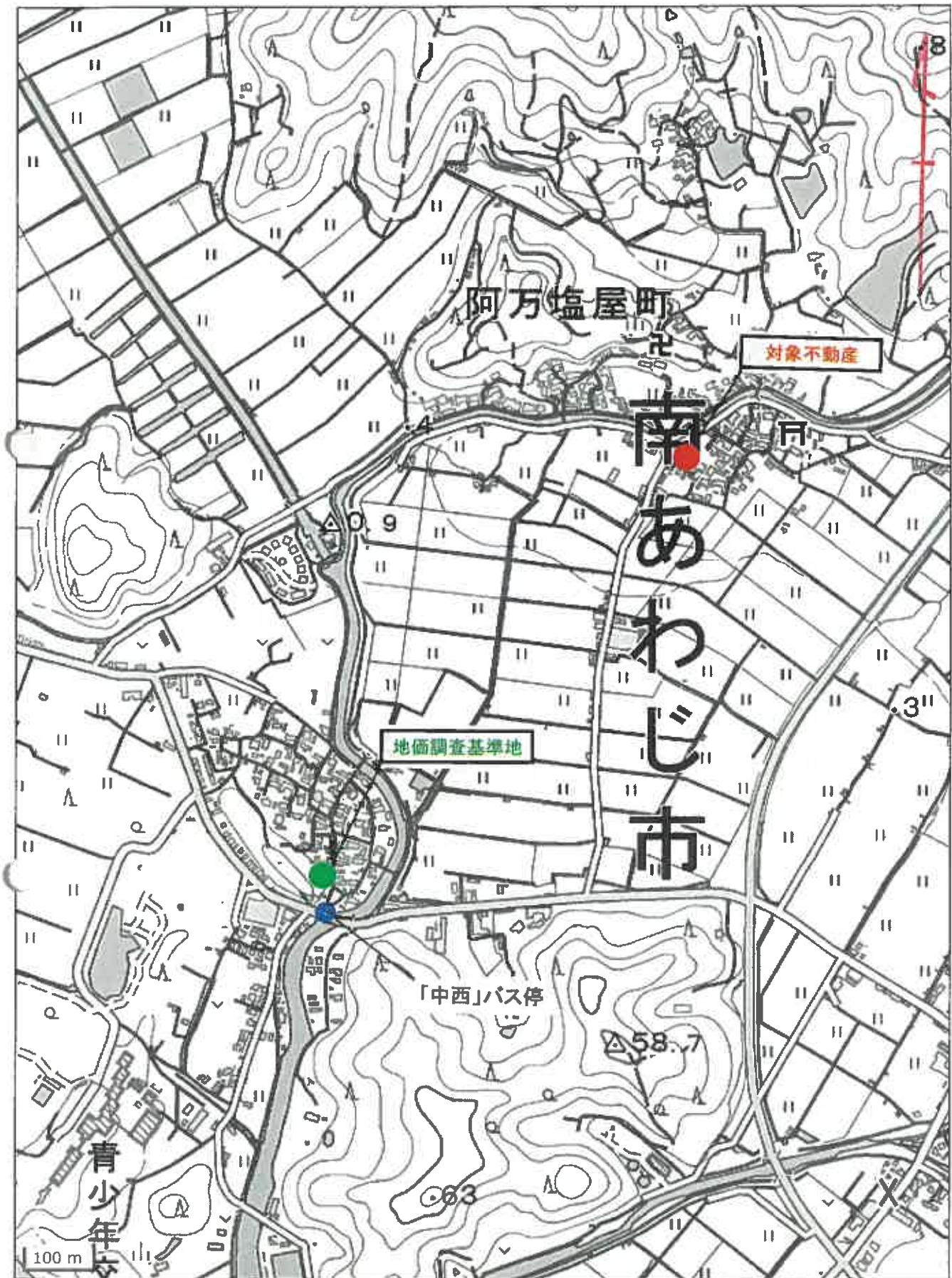
- 3 所 在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄85番地
 家屋 番号 85番の3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 81.46平方メートル
 2階 58.21平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 14.32平方メートル
 符 号 2

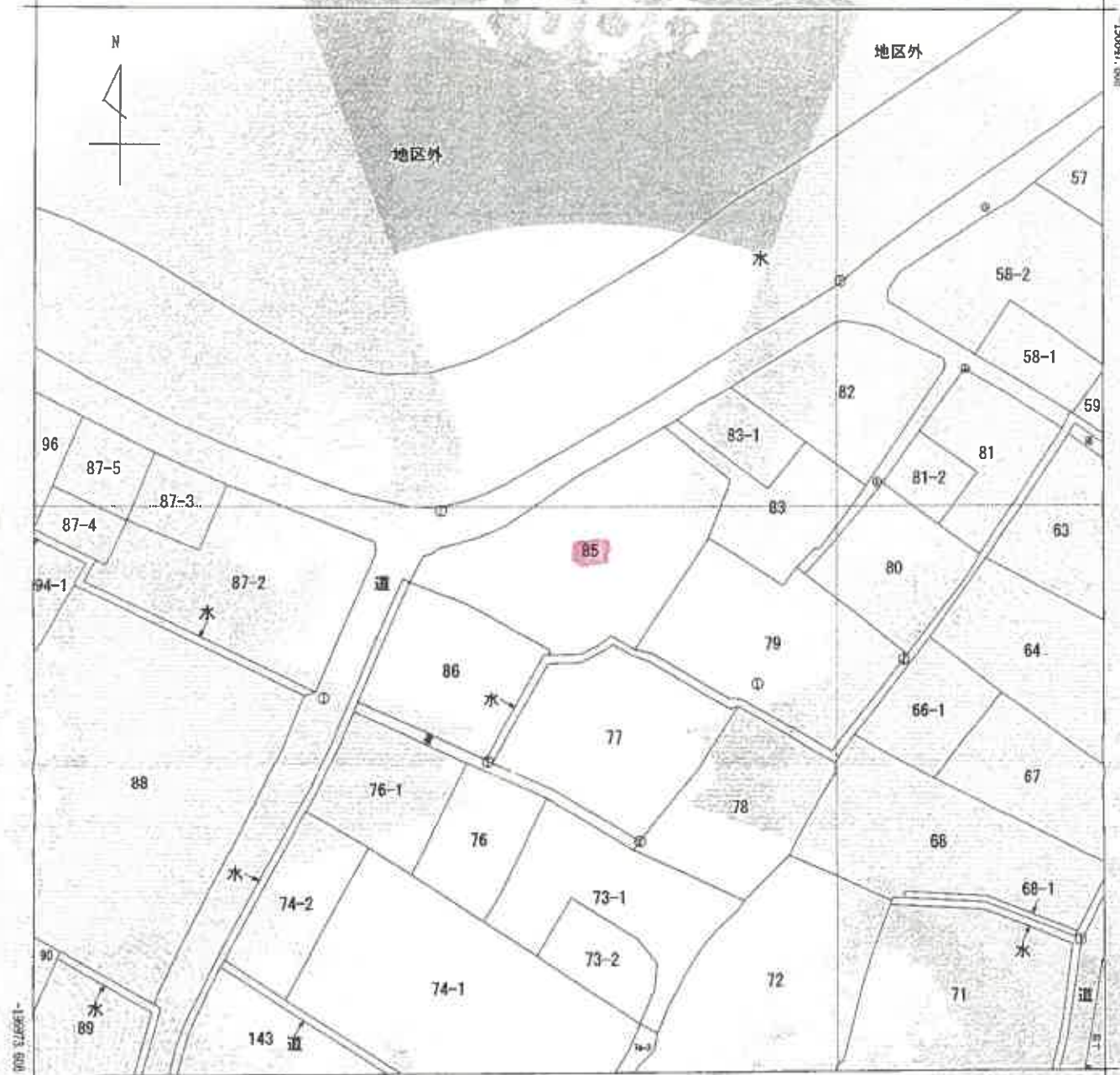


物 件 目 録

種 類	居宅		
構 造	木造かわらぶき2階建		
床 面 積	1階	49.40	平方メートル
	2階	42.68	平方メートル







+36457.542 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	南あわじ市阿万塩屋町字東庄				地番	85番				
出力 尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地図図
作成 年月日	昭和62年3月				備考 年月日 (原図)				補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局洲本支局管轄)

令和6年12月3日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

縮小版

登記年月日：令和3年1月6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。

(神戸地方方法務局本支局官署)

令和6年12月3日

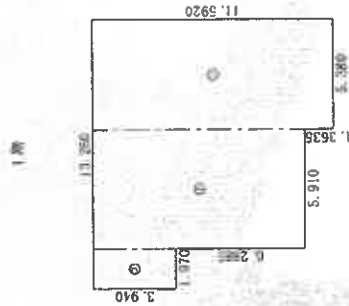
神戸地方方法務局

登記官

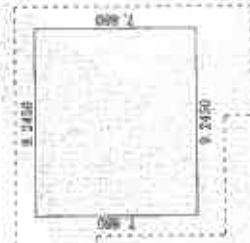
各階平面図 建物図面

家屋番号 85番の2

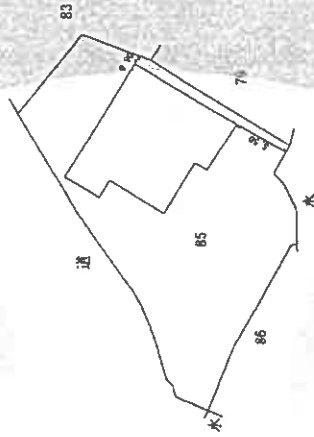
建物の所在 南あわじ市阿万塩屋町字東庄85番地



求積表	
①	$5.380 \times 11.5920 = 62.36496000$
②	$5.910 \times 10.2285 = 60.45043500$
③	$1.970 \times 3.940 = 7.76180000$
合計	130.57719500
床面積	130.57 m ²



求積表	
	$9.2450 \times 7.860 = 72.85560000$
合計	72.85560000
床面積	72.85 m ²



作成者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

縮小版

登記年月日：令和3年1月15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。
(神戸地方法院周知本支庁管轄)

令和6年12月3日

神戸地方法院

登記官

各階平面図

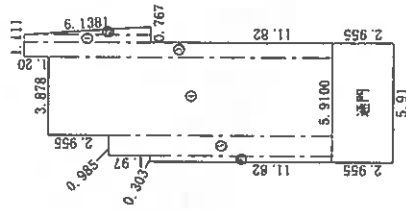
85番の3

建物図面

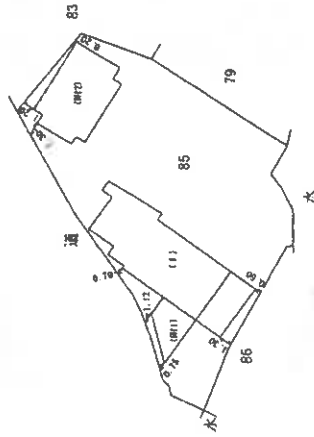
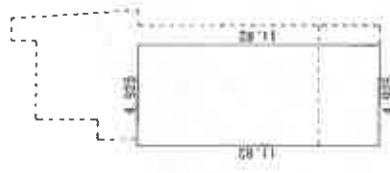
家屋番号

建物の所在
南あわじ市阿万塩屋町字東庄85番地

主たる建物
1階



2階



作成者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

縮小版

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。
(神戸地方広務局 洲本支店 管理課)

令和3年12月3日

神戸地方広務局

登記書

各階平面図

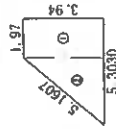
家屋番号 85番の3

各階平面図

建物の所在 南あわじ市阿万植屋町字東庄85番地

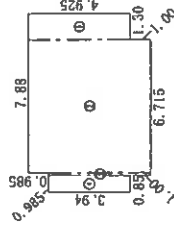
附属建物符号1

求積表	
① 1.97×3.94	= 7.76180000
② $5.1607 \times 2.5416 / 2$	= 6.56595861
合計	14.32775861
床面積	14.32 m ²



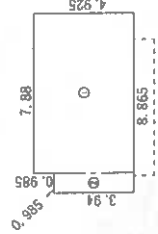
附属建物符号2

求積表	
① 1.30×4.925	= 6.40250000
② 6.58×5.925	= 38.98650000
③ 0.135×4.94	= 0.66690000
④ 0.85×3.94	= 3.34900000
合計	49.40490000
床面積	49.40 m ²



2階

求積表	
① 7.88×4.925	= 38.98650000
② 0.985×3.94	= 3.88990000
合計	42.87640000
床面積	42.88 m ²



作成者

縮尺

250

申請人

縮尺

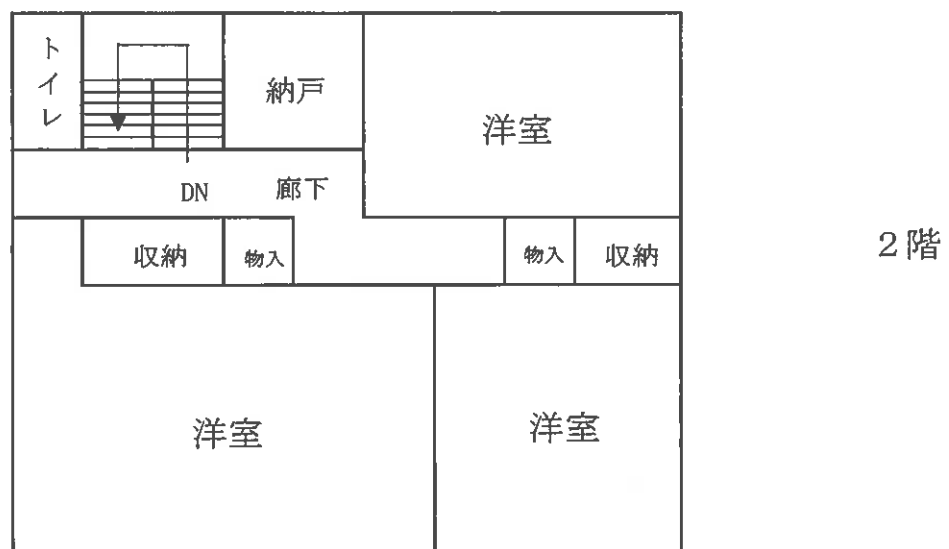
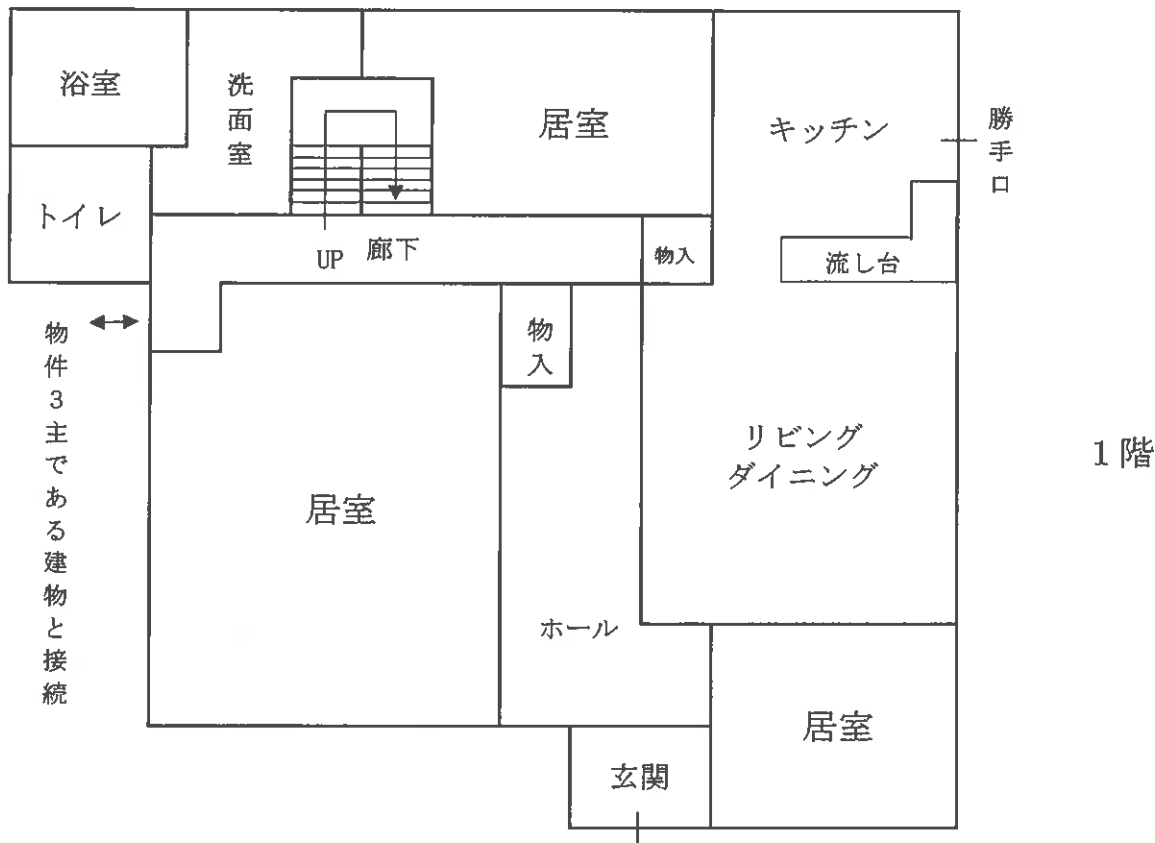
250

縮小版

【建物間取略図】

○物件 2

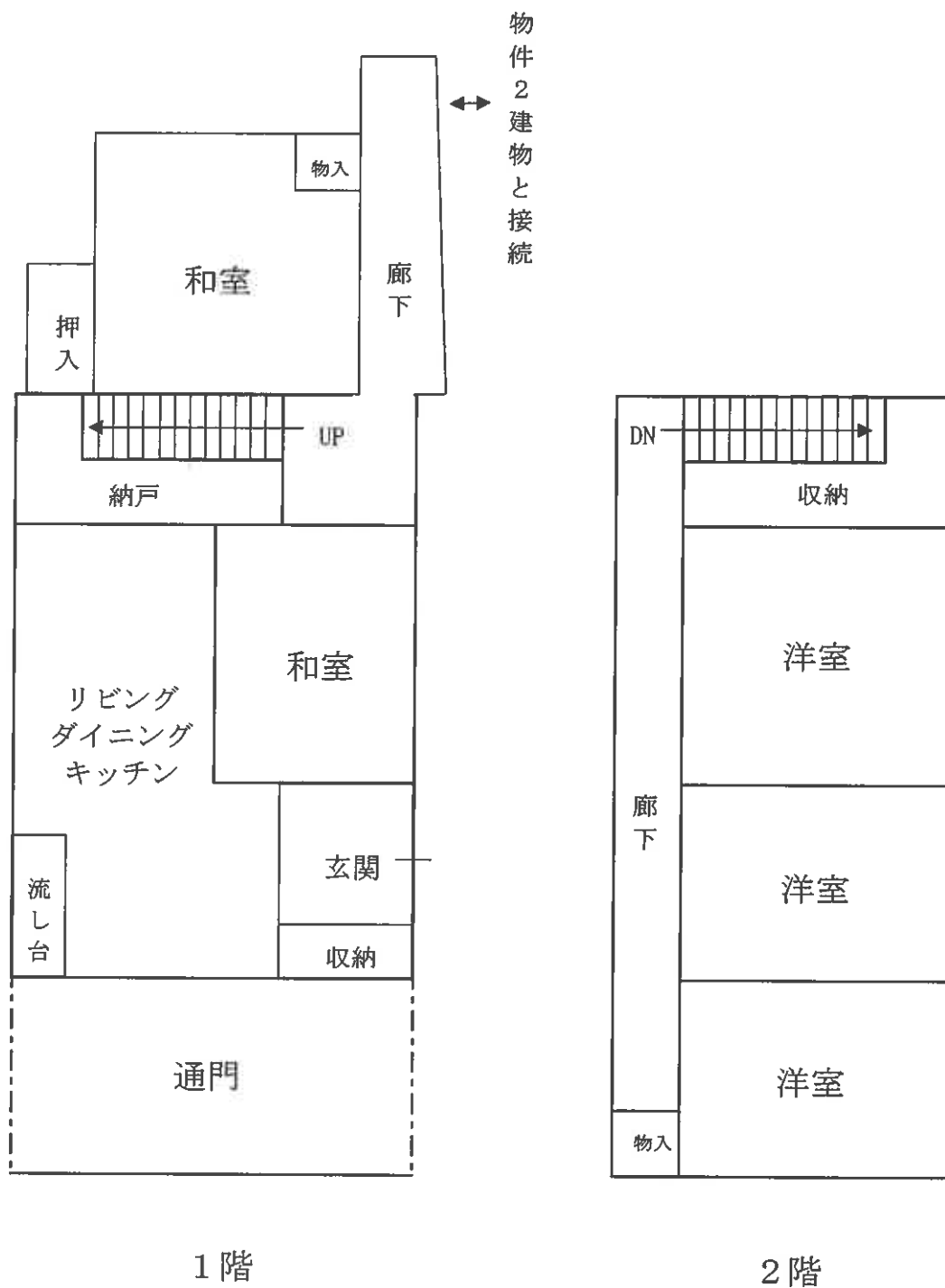
物件 3 附属建物符号 2 と接続



※和洋室の区別が判断し難い部屋については「居室」と表記

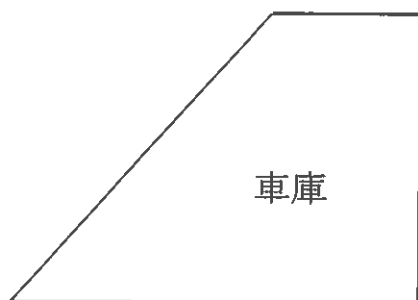
【建物間取略図】

○物件3 主である建物

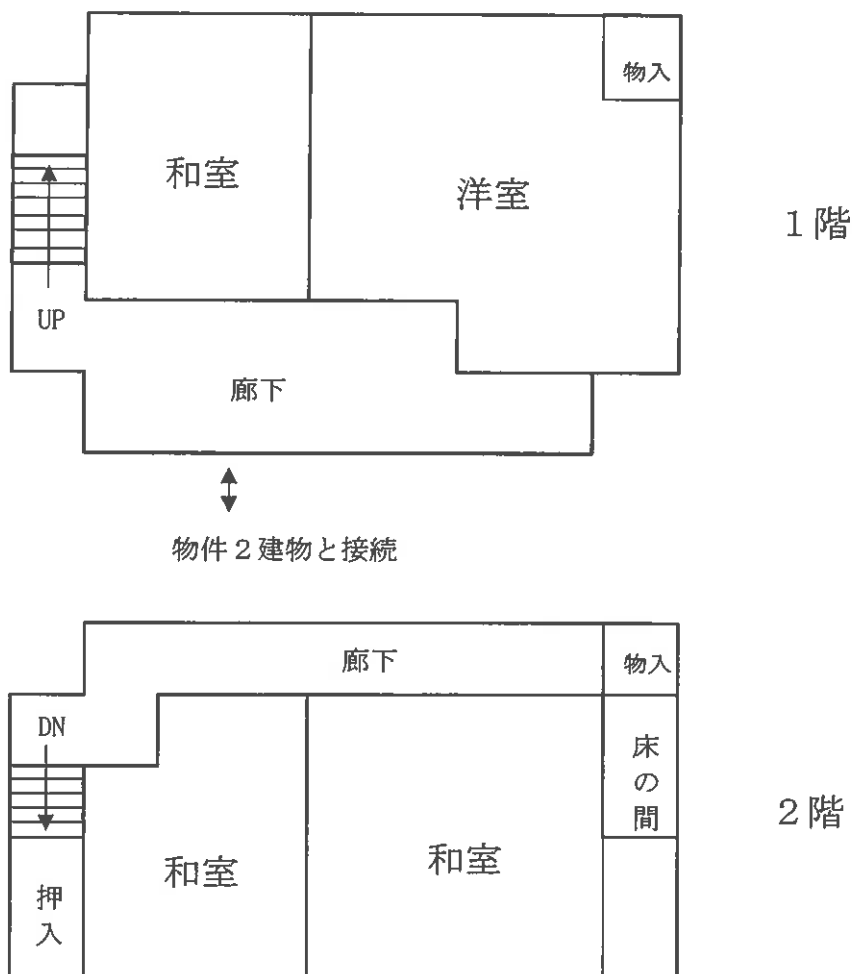


【建物間取略図】

○物件3 附属建物符号1



○物件3 附属建物符号2



現況写真

