

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 8月25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 9月10日から 令和 7年 9月17日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月24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10月14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 8月25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）
1～4	6,620,000 5,296,000	一括	1,330,000	122,960	21,221
1	1,270,000				
2	3,050,000				
3	1,150,000				
4	1,150,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 洲本市上内膳字下原
地 番 258番
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル

2 所 在 洲本市上内膳字下原258番地
家屋 番号 78番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 74.38平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約167.00平方メートル
うち木造部分約96.00平方メートル
うち鉄骨部分約71.00平方メートル
2階 約60.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

符号2と一体化している
一体化した符号1, 2の床面積
約93.00平方メートル



物 件 目 録

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

符号1と一体化している

一体化した符号1, 2の床面積

約93.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所兼浴室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約14.00平方メートル

3 所 在 洲本市上内膳字下原

地 番 258番1

地 目 宅地

地 積 120.49平方メートル

4 所 在 洲本市上内膳字下原

地 番 257番

地 目 宅地

地 積 119.93平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3, 4】

周辺隣地との境界が不明確である。

《 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。

物 件 目 録

1 所 在 洲本市上内膳字下原
地 番 258番
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル

2 所 在 洲本市上内膳字下原258番地

家屋 番号 78番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.38平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約167.00平方メートル
うち木造部分約96.00平方メートル
うち鉄骨部分約71.00平方メートル
2階 約60.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

符号2と一体化している
一体化した符号1, 2の床面積
約93.00平方メートル



物 件 目 録

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

符号1と一体化している
一体化した符号1, 2の床面積
約93.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所兼浴室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約14.00平方メートル

3 所 在 洲本市上内膳字下原
地 番 258番1
地 目 宅地
地 積 120.49平方メートル

4 所 在 洲本市上内膳字下原
地 番 257番
地 目 宅地
地 積 119.93平方メートル



令和7年(ヌ)第10003号
令和7年5月26日受理
令和7年6月27日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 黒木 浩 二

(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 | 洲本市上内膳字下原 |
| | 地 番 | 2 5 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 洲本市上内膳字下原 2 5 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 4. 3 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 6. 4 4 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 6. 4 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 洲本市上内膳字下原 |
| | 地 番 | 2 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

	地 積	120.49平方メートル
4	所 在	洲本市上内膳字下原
	地 番	257番
	地 目	宅地
	地 積	119.93平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	洲本市上内膳258番地				
土地	物件1、3、4				
現況地目	☒ 宅地（物件1、3、4） ☐ 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 ☒ 土地建物配置概略図のとおり				
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（ ☒ 1 主である建物 ☒ 2 附属建物） 1 ☐ 種類： ☒ 構造：木・鉄骨造瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階 約167平方メートル （木造部分約96平方メートル、鉄骨部分約71平方メートル） 2階 約60平方メートル 2 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約93平方メートル（附属建物1、2合計）				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：便所兼浴室 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約14平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：便所兼浴室 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約14平方メートル
{	種類：便所兼浴室 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約14平方メートル				
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 住居 として使用し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日
[	地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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 ☒ 土地建物配置概略図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

債務者立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

1 主である建物について

- ① 南東側の木造平家建て部分（以下、「平家建部分」という。）は、中央に階段（写真⑨）があり屋根裏に上がることができるようになっていた。屋根裏は、天井が高く広いスペースになっており、物置（写真⑩）として使用されていた。
- ② 北西側の2階建てになっている鉄骨造の部分（以下、「2階建部分」という。）は、一見すると独立の建物になっているが、内部は平家建部分と一体となっていた。構造等から2階建部分が後から造られたことは明白であるが、平家建部分の元の状態が不明で現状が付合して一体の建物となっているので、構造等は3枚目記載のとおりとした。
- ③ 荷物が乱雑に置かれ入れない部屋もあったが、2階建部分1階の洋室の扉のヒンジが壊れて扉が外れていたほかは、目視する限りでは、大きな損傷はないように見受けられた。
- ④ 2階建部分1階の車庫内に井戸があった。

2 附属建物について

- ① 登記では、符号1と2の2戸の附属建物になっているが、現状は一体となっている。
- ② 構造は平家建てだが、はしごで屋根裏に上られるようになっていて（写真㉒）、屋根裏を倉庫として使用していた（写真㉓）。
- ③ 現況の面積は、3枚目記載のとおりで、登記面積より大きい。

3 物件1、3、4土地について

- ① 各土地の境界は判然としないが、全体の形状は、土地建物配置概略図のとおりと思われる。
- ② 各土地と隣接地の境界については、地積測量図、境界杭等がなく不分明であるが、隣接地とは側溝等で区分されていて、北側の一部を除き、一見して各戸の使用してる範囲が認識できる状態であった。
- ③ 概測による各土地の合計地積の結果は、登記面積と一致せず大幅な縄伸びがあると思われる。

4 その他

- ① 本件土地の北西側に接している債務者所有の土地（地番250番1）がある。同土地は公図では大きく表示されているが、公簿地積から北西側土地と細く接している側溝付近の土地と思われる。
- ② 主である建物の東側に未登記の附属建物があった。現在は使用されておらず物置になっていたが、少し手入れすれば使用できる状態と思われる。

(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	1 本件物件は、私が住居として使用しています。 2 主である建物の北西側の2階建部分は後から建築して、現在は娘夫婦が使っています。親族なので賃料等の授受はなく無償で住んでいますが、主たる玄関は平家建部分の玄関ですし、娘夫婦は占有補助者です。 3 2階建部分には、浴室もあり独立した建物としての機能がありますが、平家建部分の東側にある附属建物の浴室は現在は使用しておらず、2階建部分の浴室を使用しています。 4 2階建部分の水道、ガス、電気は、平家建部分と同じです。独立して引き込んではいません。 5 2階建部分をいつ建築したかは覚えていません。独立した登記をした記憶はありません。 6 登記されている附属建物は、南西側の物置だと思います。符号1と2に分かれているようですが、昔から今の状態で一つの建物です。 7 平家建部分の東側にある便所兼浴室の建物をいつ建築したのかは覚えていません。現在は使用していませんが、使うことはできます。 8 2階建部分の1階の車庫の中に井戸があります。現在は使用していません。 9 土地の範囲を正確に認識していませんが、土地建物配置概略図のとおり形状です。北西側に私の所有する細い土地(地番250番1)があるのはなんとなく知っていますが、正確な範囲は分かりません。 10 隣地の方と境界の争いはありません。 11 ペットは飼っていません。 12 本件物件内で事件や事故はありません。
■ 占有補助者	1 本件物件は、債務者と一緒に住んでいます。家賃等は支払っていません。 2 2階建部分に独立して電気、ガス、水道は引いていません。 3 2階建部分の建築時期は覚えていません。

(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
7年5月27日 (火) 13:45-14:30	神戸地方法務局 洲本支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年5月27日 (火) 14:55-15:40	物件所在地	目的物件確認、債務者及び占有補助者から事情聴取、同人らに立入調査期日通知書手交、道路部分等調査
7年6月6日 (金) 12:30-14:00	物件所在地	立入調査、債務者立会、写真撮影等
7年6月6日 (金) 14:15-14:30	神戸地方法務局 洲本支局	図面及び登記事項証明書交付申請 (2階建部分に独立の登記の該当なし)

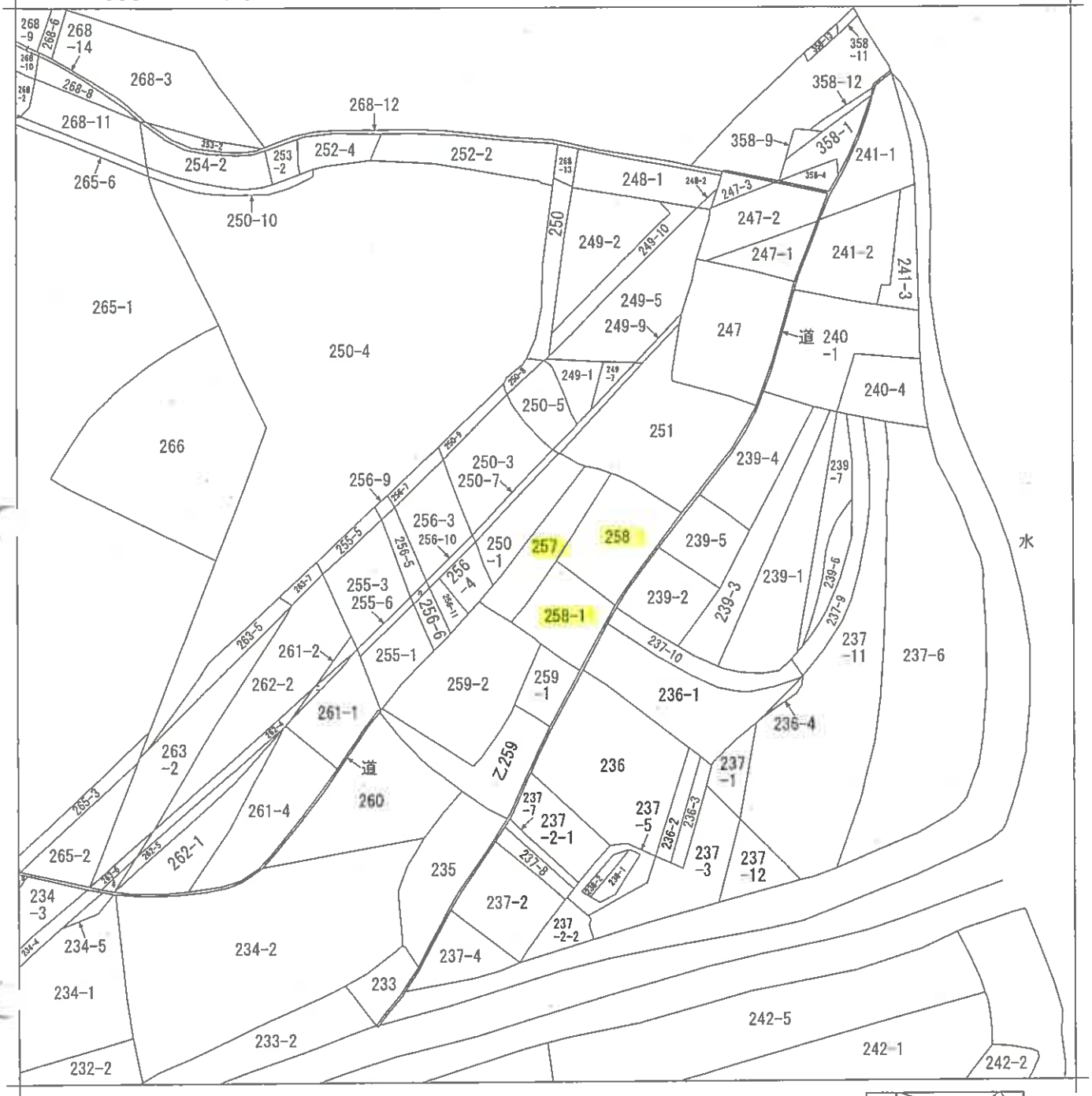
(特記事項)

■ 令和7年6月6日
相手方が在宅したが、施錠されている部分があったので、立会人 **A** を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させた。

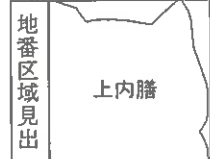
■ 令和7年6月6日
評価人帯同

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 道 222-2 ハ 256-8 ニ 263-3
 ロ 261-3 ヘ 265-4

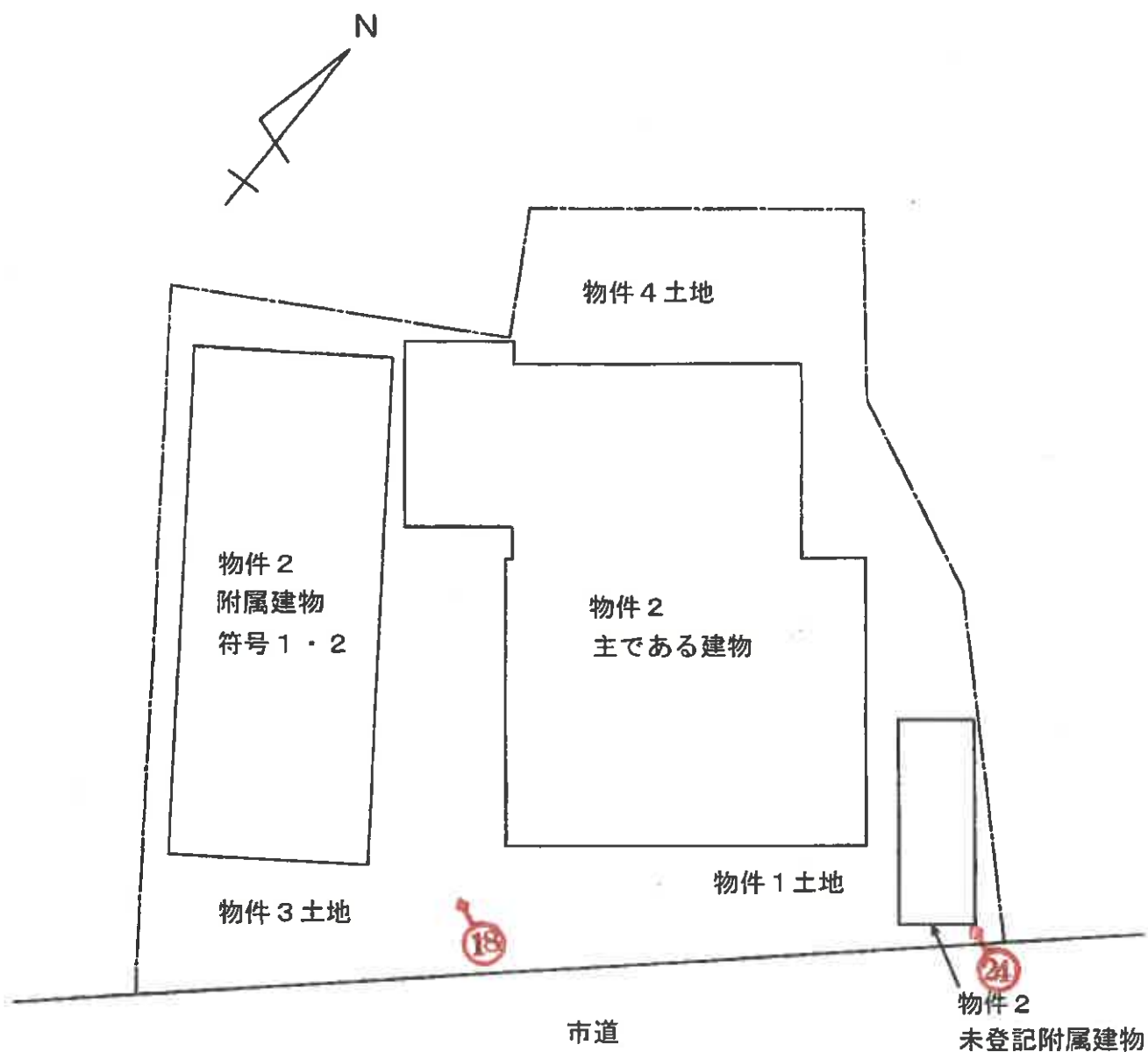


本図面はA3版をA4版
 に縮小したものである



請求部分	所在地	洲本市上内膳字下原				地番	257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	方位不明	

土地建物配置概略図



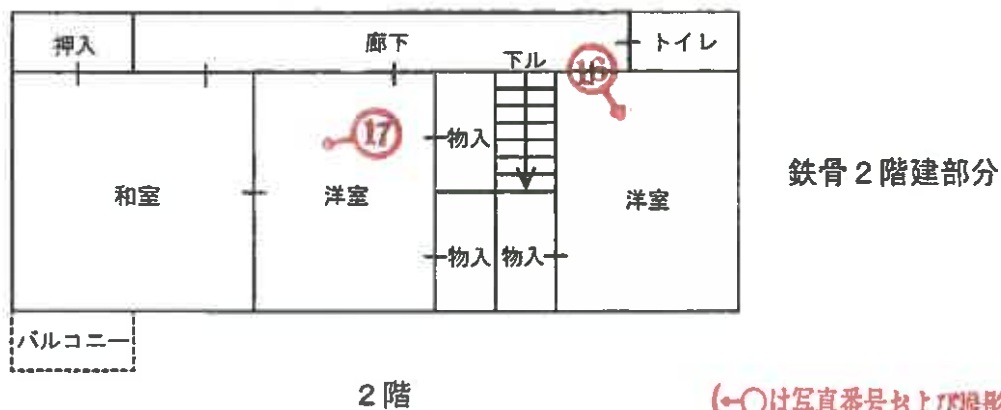
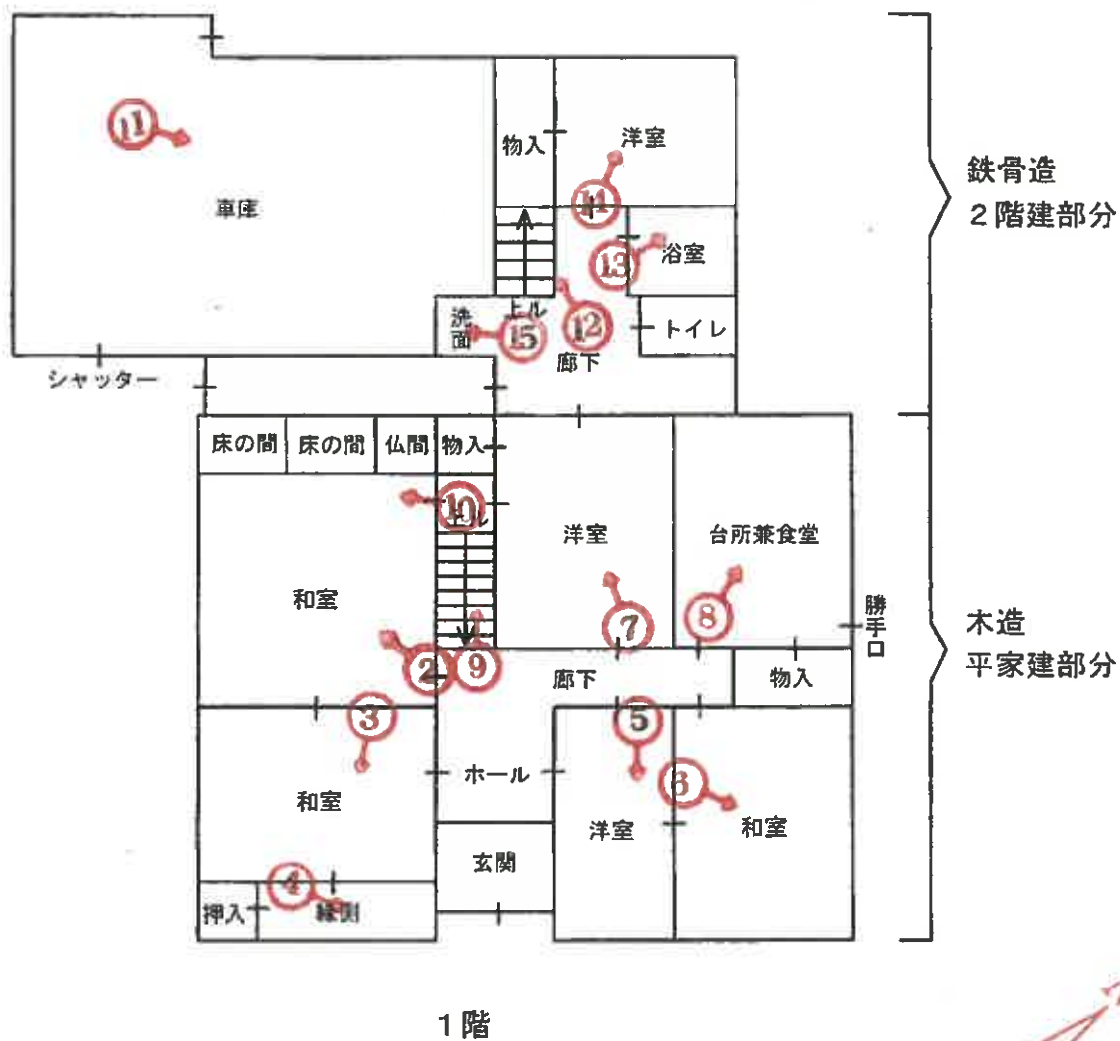
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。
 物件 1・3・4 土地は一体化した一団地で各筆の境界は不分明である。
 敷地境界線は建築計画概要書配置図を参考に記載した。

 (○は写真番号および撮影位置・方向)

(8 枚目)

建物間取図

物件2 主である建物



(・○は写真番号および撮影位置・方向)



建物間取図

物件 2 附属建物
符号 1・2



物件 2 未登記
附属建物



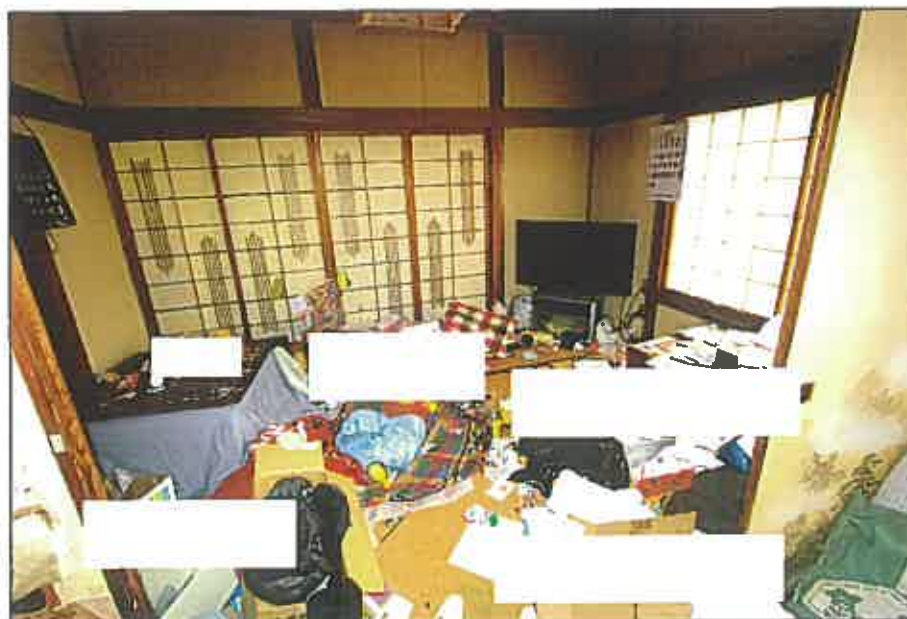
(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

(11 枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧

(13 枚目)



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

(16 枚目)



15



16



⑪



⑫



⑬

(18 枚目)



②0



②1



②2

(19 枚目)



23



24



25



26

(21 枚目)



27

令和 7 年 (又) 第 10003 号
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 7 年 6 月 25 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

松崎 庄二

第1 評価額

一括価格	
金6,620,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,270,000円
物件2(建物)	金3,050,000円
物件3(土地)	金1,150,000円
物件4(土地)	金1,150,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・3・4の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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・3・4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記、特記事項のとおり
特 記 事 項			
	物件1・3・4土地は一体化し一団地として物件2建物の敷地となっている。 物件2主である建物の北西側に未登記増築として鉄骨造瓦葺2階建居宅、1階約71㎡、2階約60㎡が存する。また、既存の木造部分の現況床面積は公簿床面積よりやや大きく約96㎡となっている。よって、物件2主である建物の現況は、木・鉄骨造瓦葺2階建居宅、1階約167㎡、2階約60㎡となっている。 物件2付属建物符号1・2は合体していると思われる。また、現況床面積は公簿床面積より大きく約93㎡となっている。 物件2主である建物の東側に未登記附属建物として鉄筋コンクリート造陸屋根平家建便所兼浴室、床面積約14㎡が存する。		

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・3・4）

位 置 ・ 交 通	淡路交通 二本松バス停の北東方 約240m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に田畑等も見られる住宅地域	
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	都市計画区域内未指定 準工業地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 372.65 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南東側 約4m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3・4は一体化した一団地として物件2建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり 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	物件1・3・4土地は一体化しており各筆の境界は判然としない。また、北西側は雑草等が繁茂し隣地との境界が判然としない状況である。一団地の範囲を概測したところ公簿地積より大幅な縄伸びが認められた。しかし、境界等が判然としない箇所もあることから現況地積は不分明である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 新築年月日不詳 経過年数 一年程度 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・鉄骨造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼・吹付等 内 壁 : センイ・クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・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： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
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。 ・主である建物の所有権保存登記の受付年月日は昭和33年9月9日となっている。また、北西側増築部分の建築計画概要書の受付年月日は平成9年2月10日となっている。 ・室内は動産、衣類等が散乱しており、壁クロスの汚れが目立つ。 ・付属建物符号1・2及び未登記付属建物の仕様・品等は劣るで、保守管理の状態も劣るである。また、何れも経済的残存耐用年数をほぼ満了している。

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・3・4）

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	31,600	0.90	132.23	0.80	3,010,000
3	31,600	0.90	120.49	0.80	2,740,000
4	31,600	0.90	119.93	0.80	2,730,000

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/㎡)
 $37,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/117 \approx 31,600$

◇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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \approx 100/117$

イ 個別格差：形状やや劣る、境界不分明等(0.90)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
主建物	160,000	約 227.00	0.05	1,820,000
付属建物 符号1・2	140,000	約 93.00	0.05	650,000
未登記 付属建物	100,000	約 14.00	0.05	70,000
				計 2,540,000

ウ 現価率：主である建物、付属建物符号1・2、未登記付付属建物

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	3,010,000	0.30	法定地上権	900,000
3	2,740,000	0.30	法定地上権	820,000
4	2,730,000	0.30	法定地上権	820,000
				計 2,540,000

(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	3,010,000	-900,000		1.00	0.60	1,270,000
2	2,540,000	+2,540,000	1.00	1.00	0.60	3,050,000
3	2,740,000	-820,000		1.00	0.60	1,150,000
4	2,730,000	-820,000		1.00	0.60	1,150,000
一 括 価 格 (合 計)						6,620,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 : 37,000円/㎡

位 置 : 淡路交通「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7年1月1日

地 積 : 178㎡

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7年度)

物件1 : 2,644,600円

物件2 : 6,953,831円

物件3 : 2,409,800円

物件4 : 2,398,600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 土地建物配置概略図

4 建物間取図

5 現況写真

以 上

物 件 目 録

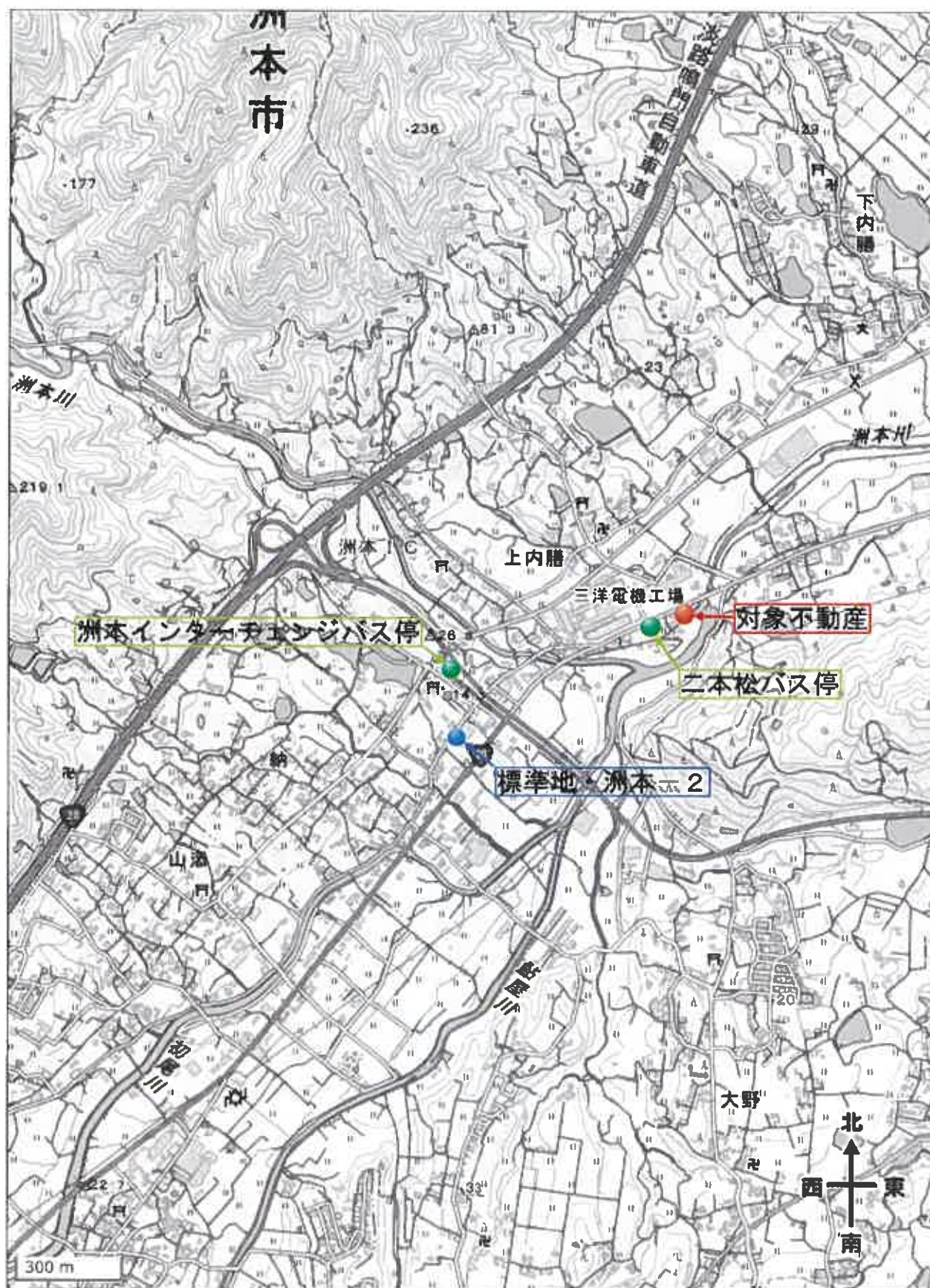
- | | | |
|---|--------|----------------|
| 1 | 所 在 | 洲本市上内膳字下原 |
| | 地 番 | 258番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 洲本市上内膳字下原258番地 |
| | 家屋 番号 | 78番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 74.38平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 26.44平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 26.44平方メートル |
| 3 | 所 在 | 洲本市上内膳字下原 |
| | 地 番 | 258番1 |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

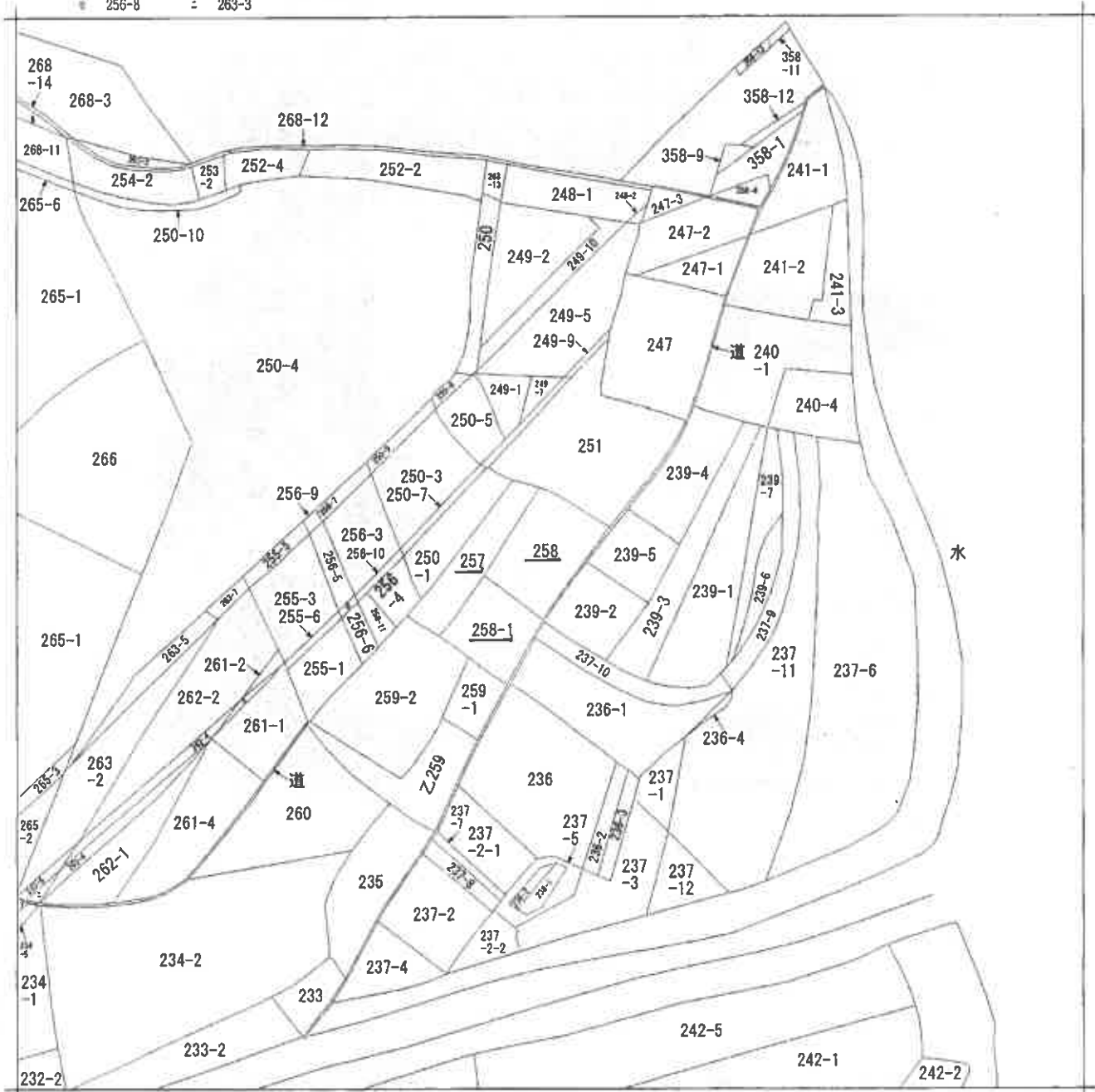
	地 積	120.49平方メートル
4	所 在	洲本市上内膳字下原
	地 番	257番
	地 目	宅地
	地 積	119.93平方メートル





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

234-4 256-8 ハ 261-3 263-3 268-8



(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	所在	洲本市上内膳字下原				地番	258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	方位不明	

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。

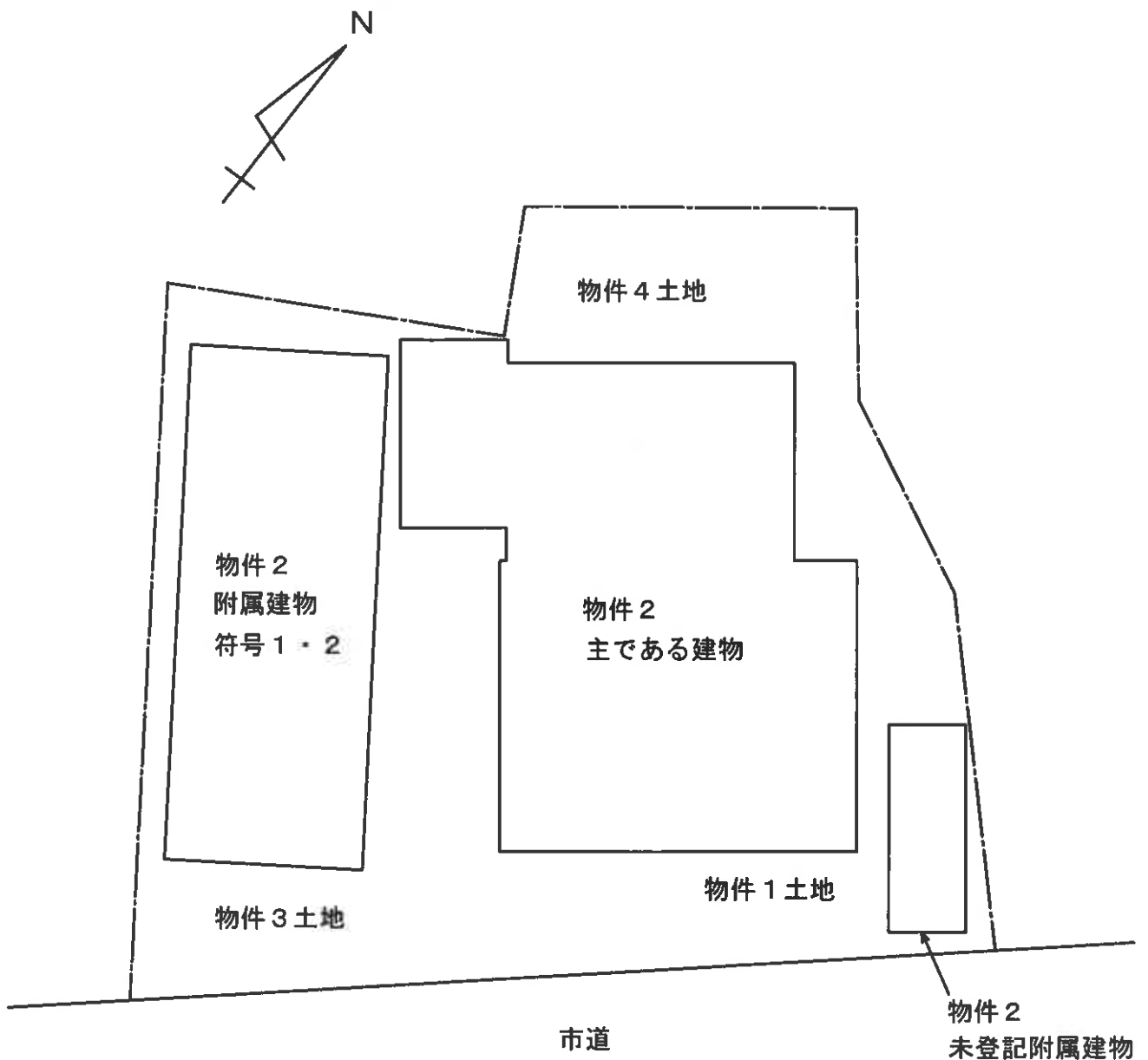
令和7年4月14日
神戸地方法務局洲本支局

請求番号：20-1
(1/1)

登記官

縮版図

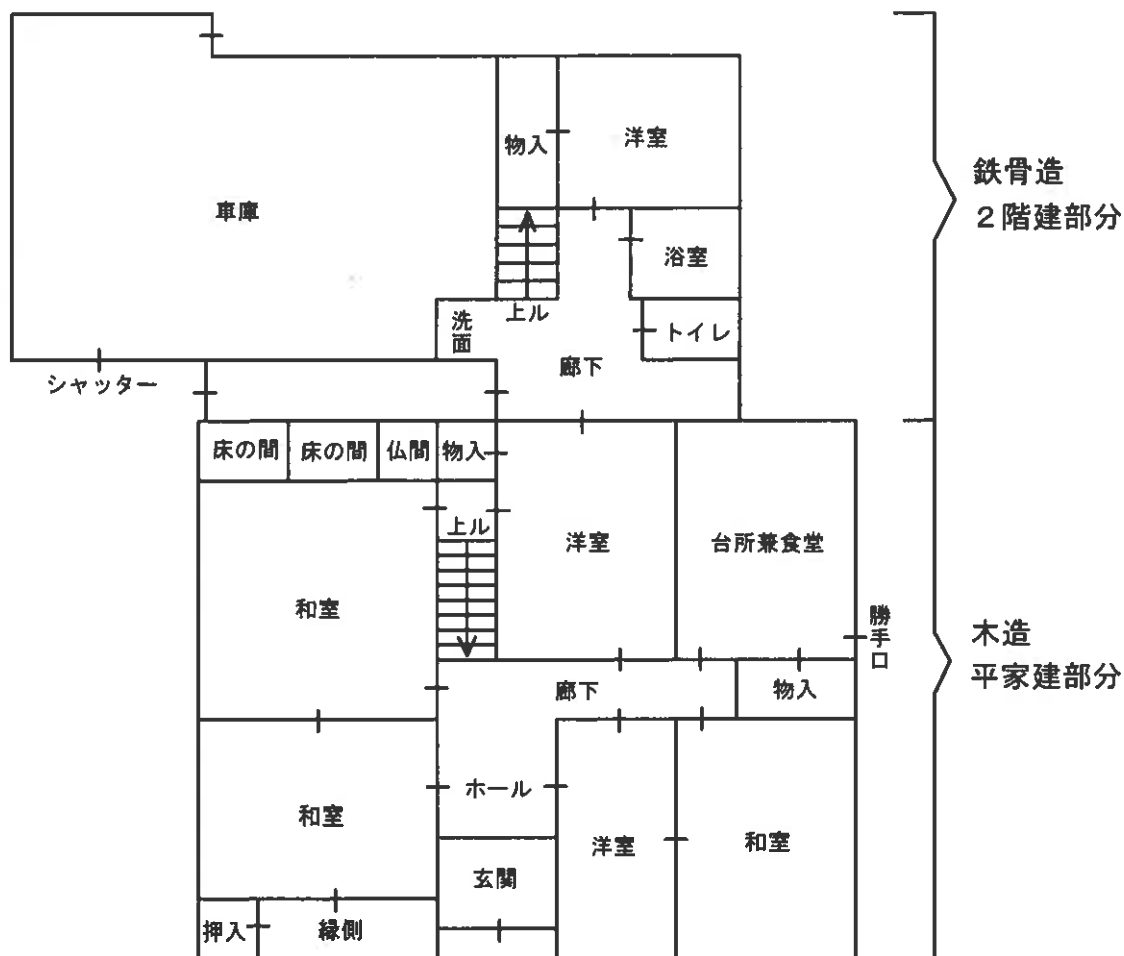
土地建物配置概略図



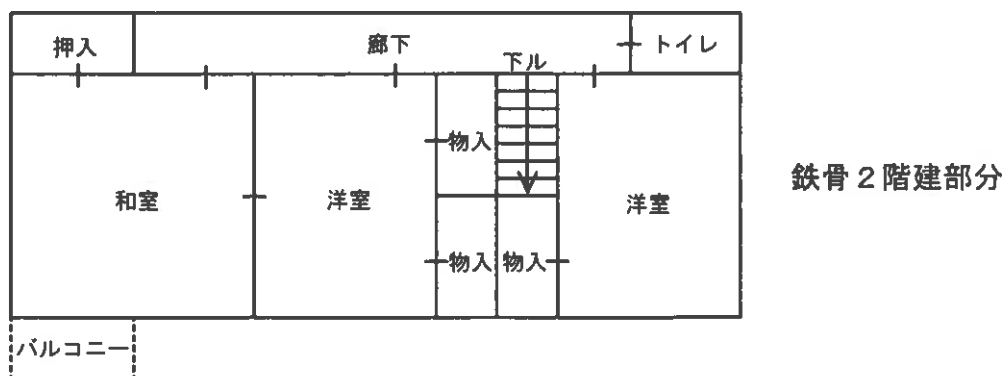
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。
物件 1・3・4 土地は一体化した一団地で各筆の境界は不分明である。
敷地境界線は建築計画概要書配置図を参考に記載した。

建物間取図

物件2 主である建物



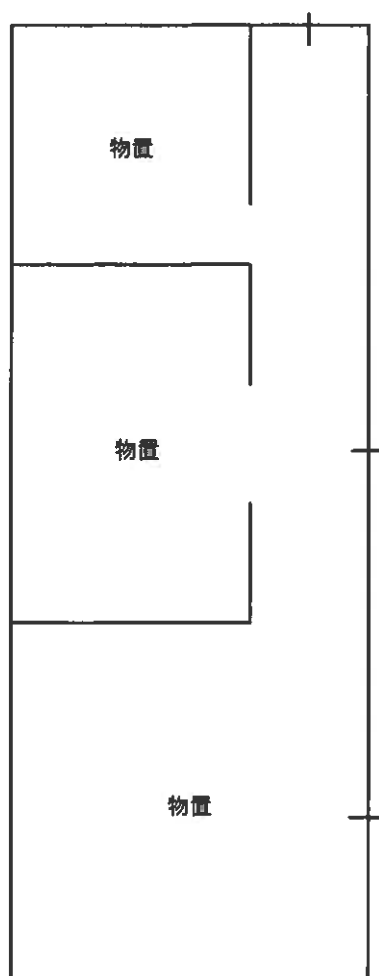
1階



2階

建物間取図

物件 2 附属建物
符号 1・2



物件 2 未登記
附属建物



付 属 資 料

参 考 写 真

付属建物符号1・2

主である建物

未登記付属建物



主である建物

付 属 資 料

参 考 写 真



付属建物符号1・2



未登記付属建物