

お 知 ら せ

1 本件は、物件1～5、物件6・7、物件8・9に分けて売却しております。

2 入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。

また、入札保証金の振込みについても、物件番号を明記して振込み手続きをしてください（振込依頼書の事件番号の傍らに（3枚複写部分）、物件番号を付記してください。）。入札保証金の特定ができない場合に、入札が無効となる場合がありますので、ご注意ください。

3 なお、一部の不動産の買受申出額で各債権者の債権及び執行費用の全部を弁済できる見込みがあるときは、他の不動産についての売却許可決定を留保することになりますので、予めご承知おきください。（民事執行法73条1項、188条）

以 上

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12月22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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8年 2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12月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 6 | 所 在 | 淡路市大谷字靦 |
| | 地 番 | 9 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2 . 3 1 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 淡路市大谷字靦 9 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 2 番の 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7 . 4 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10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6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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6】

隣地(地番92番2)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

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 6 | 所 在 | 淡路市大谷字硯 |
| | 地 番 | 9 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 3 1平方メートル |
| 7 | 所 在 | 淡路市大谷字硯 9 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 2 番の 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7. 4 0平方メートル |



令和7年(ケ)第10014号

令和7年 7月 28日受理

令和7年 9月 2日提出

現況調査報告書 (物件6, 7)

神戸地方裁判所

執行官 小林圭太

(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

地 積 1.08平方メートル

6 所 在 淡路市大谷字硯

地 番 92番1

地 目 宅地

地 積 122.31平方メートル

7 所 在 淡路市大谷字硯92番地1

家屋 番号 92番の1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 77.40平方メートル

8 所 在 淡路市大谷字濱

地 番 876番2

地 目 宅地

地 積 1712.63平方メートル

9 所 在 淡路市大谷字濱876番地2

家屋 番号 876番2

種 類 事務所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 59.05平方メートル
2階 59.05平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	淡路市大谷92番地1（登記簿上の所在地）	
土地	物件6	
現況地目	☒ 宅地（物件6） ☐ 宅地・一部公衆用道路 ☐ （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7	
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、倉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

(2 枚目)

その他の事項

債務者兼所有者の親族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、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 本件建物の入口部分が植物に覆われており、扉を開閉することが困難であったため、建物内への立入は行っていない。
- 2 建物入口に隙間があったので、その間から内部を確認したところ、建物内は材木が散在している状態であった（写真⑤）。
- 3 隣地（９２番２）との間で境界について争いがあるとのことであり、境界は判然としなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の 親族	1 本件建物は材木を置く倉庫として使用しています。 2 普段はほとんど出入りしておらず、倉庫の入口に植物が固着しており開閉することが困難です。 3 隣地(92番2)との境界について、お互いの主張が食い違っています。 4 境界鋸は、債務者兼所有者が設置しましたが、その境界鋸を超えて隣地の方が越境して家を建てています。 5 隣地の方が、東側に黒い門を設置しているため、本件建物の東側から奥に行くことができません。 6 建物内で事件事故はありません。

(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7月29日(火) 11:25-11:35	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7月29日(火) 12:45-12:55	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書を債務者の親族に手交(返信用切手同封110円) ■外観写真撮影
令和7年8月8日(金) 14:35-14:55	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者兼所有者の親族から聴取

(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 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。

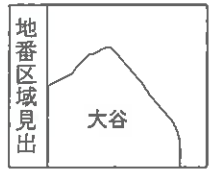
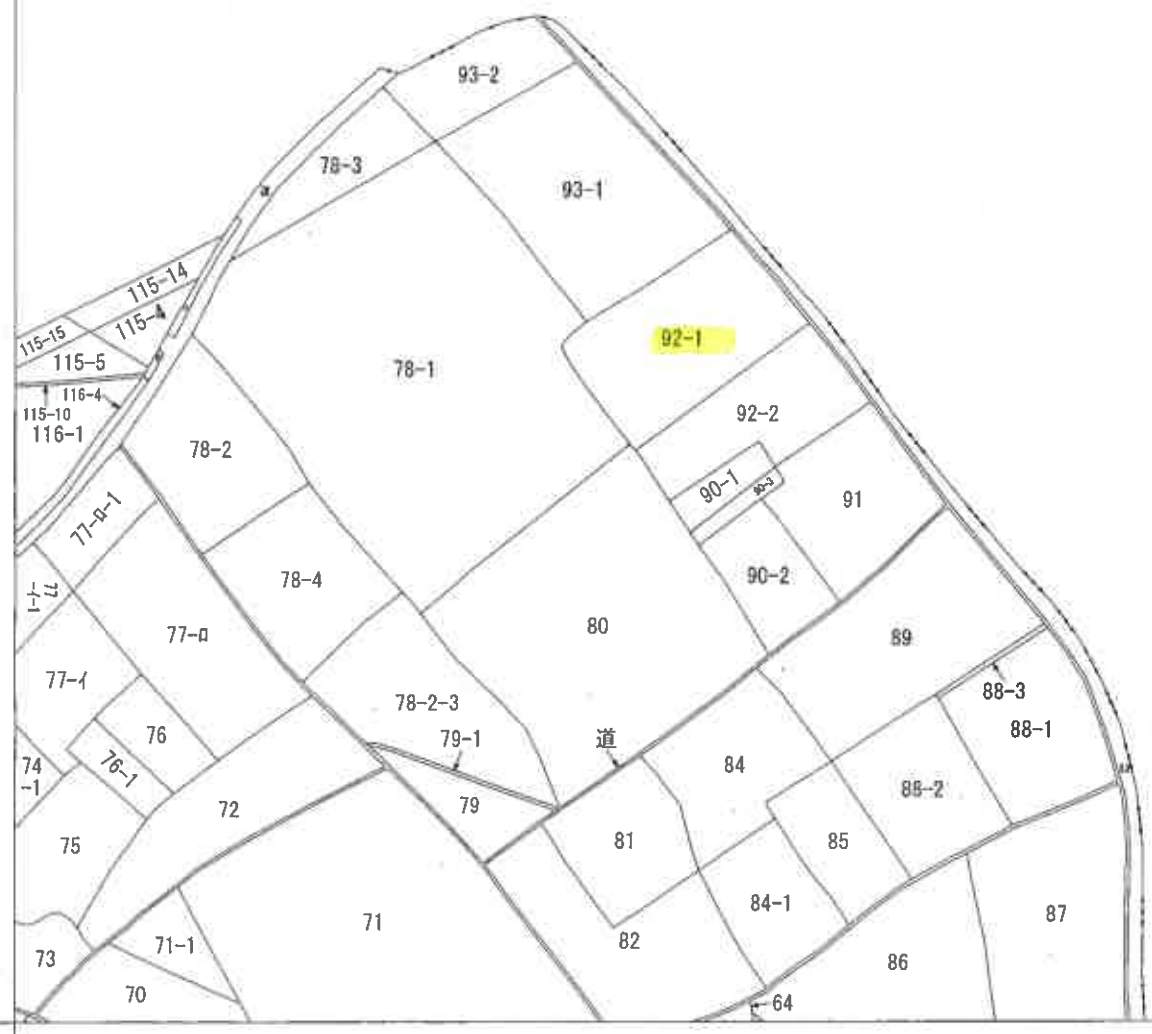
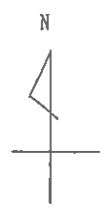
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 30-1
0 115-8
△ 115-9
＝ 63-1



請求部		所在		淡路市大谷字観				地番		92番1			
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	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)					補事項				

登記年月日：昭和45年4月28日

建築物階平面図

家屋番号	92番の1
建物の所在	淡路市 西尾郡津名町大谷字 92番地1

作製年月日
昭和四十六年四月二十七日

46 4 28

作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

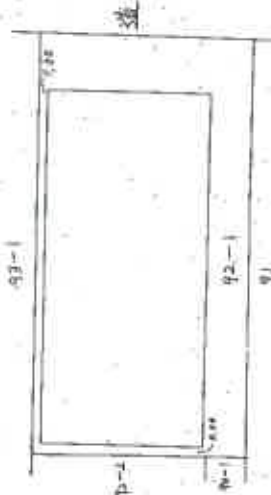
申請人



床面積

$$12.90 \times 6.00 = 77.40$$

77.40㎡

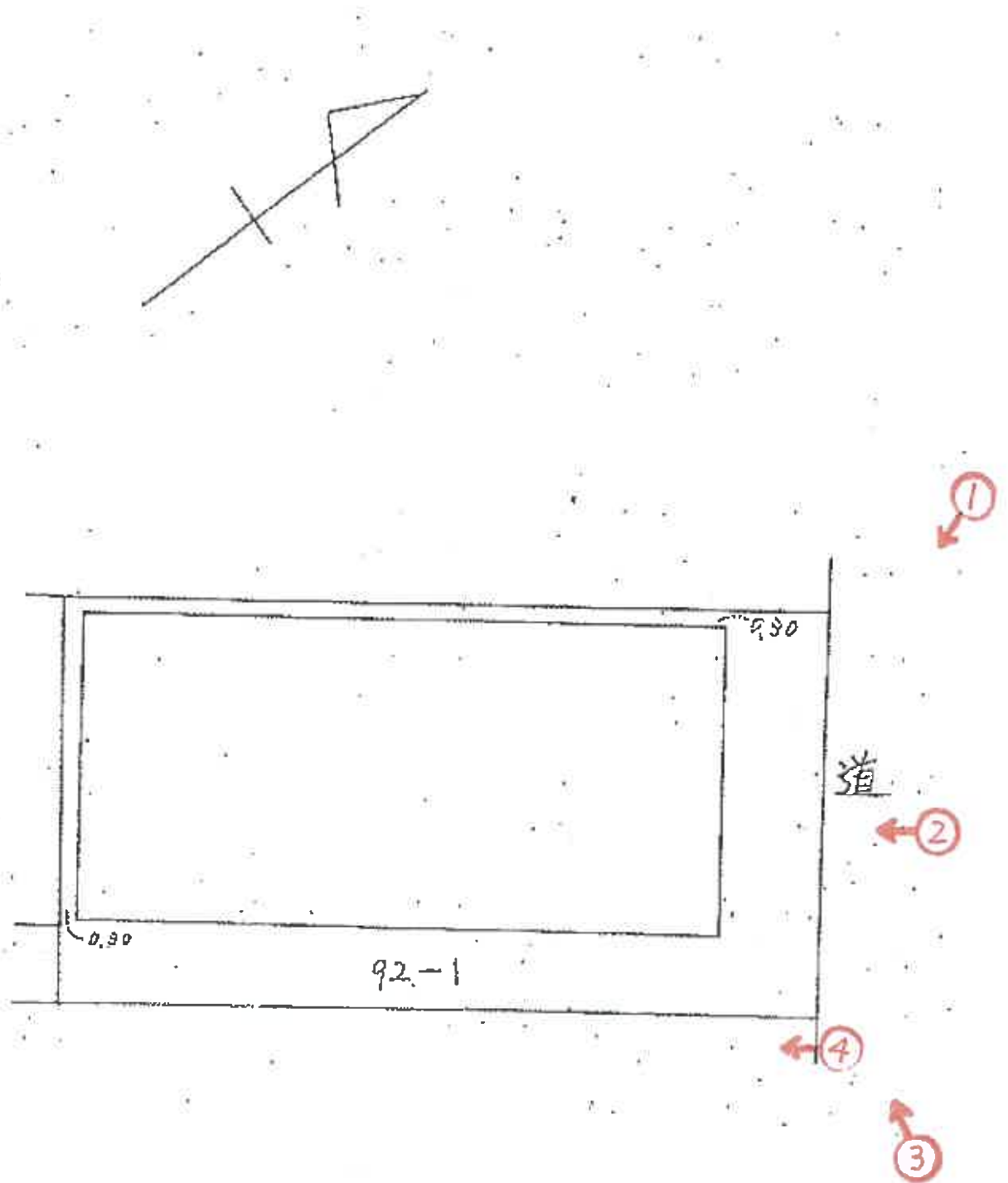


縮尺	1/100	1/100
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
207908

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

令和 7 年 (ケ) 第 10014 号
令和 7 年 8 月 8 日 現地調査
令和 7 年 8 月 29 日 評 価
物件 6・7

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

尾崎 潤

第1 評価額

一括価格	
金860,000円	
内訳価格	
物件6(土地)	金470,000円
物件7(建物)	金390,000円

- 1 一括価格は、物件6・7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6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
7	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6）

位置・交通	あわ神あわ姫バス 津名スポーツセンター前バス停の北東方約400m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一般住宅の中に空地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 指定なし 70 % 200 % 防火指定なし —
画地条件	規模 122.31 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北東側 約3m市道 （建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	物件6は物件7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	境界については立ち入りが困難な箇所もあり判然としない。関係者によると南東側から越境されているとのことであった。 淡路市の下水道台帳施設平面図によると南東側からの配管が対象地付近で止まっている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件7)

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31年月日不詳新築 経過年数 70 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 : 板貼等 内 壁 : 土壁等 天 井 : なし 床 : 土間 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： 倉庫 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	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。 建物外壁は雑草等に覆われているほか、入口も開閉が困難な状況で、入口の穴の隙間からの内部の確認に留まった。内部は材木が大量に置かれている。

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6）

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
6	18,100	0.95	122.31	0.90	1,890,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（淡路（県）-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/㎡)
 $28,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/155 \div 18,100$

◇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
 $100/107 \times 100/100 \times 100/145 \times 100/100 \div 100/155$

イ 個別格差：要セットバック等（0.95）

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7）

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
7	70,000	77.40	0.03	160,000

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(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
6	1,890,000	0.40	法定地上権	760,000

(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
6	1,890,000	-760,000		0.70	0.60	470,000
7	160,000	+760,000	1.00	0.70	0.60	390,000
一 括 価 格 (合 計)						860,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 大量の材木が存する倉庫であること等

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 (淡路(県)-2)

所 在 : 淡路市佐野字橘 2 0 1 8 番 1

価 格 : 28,000円/㎡

位 置 : あわ神あわ姫バス「佐野局前」バス停より道路距離130m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 144㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員7.5m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 : 中小規模一般住宅等が建ち並ぶ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 6 : 1,379,656円

物件 7 : 未評価

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 建物間取図

5 現況写真

以 上

物 件 目 録

~~地 積 1.08平方メートル~~

6 所 在 淡路市大谷字視
地 番 92番1
地 目 宅地
地 積 122.31平方メートル

7 所 在 淡路市大谷字視92番地1
家屋 番号 92番の1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 77.40平方メートル

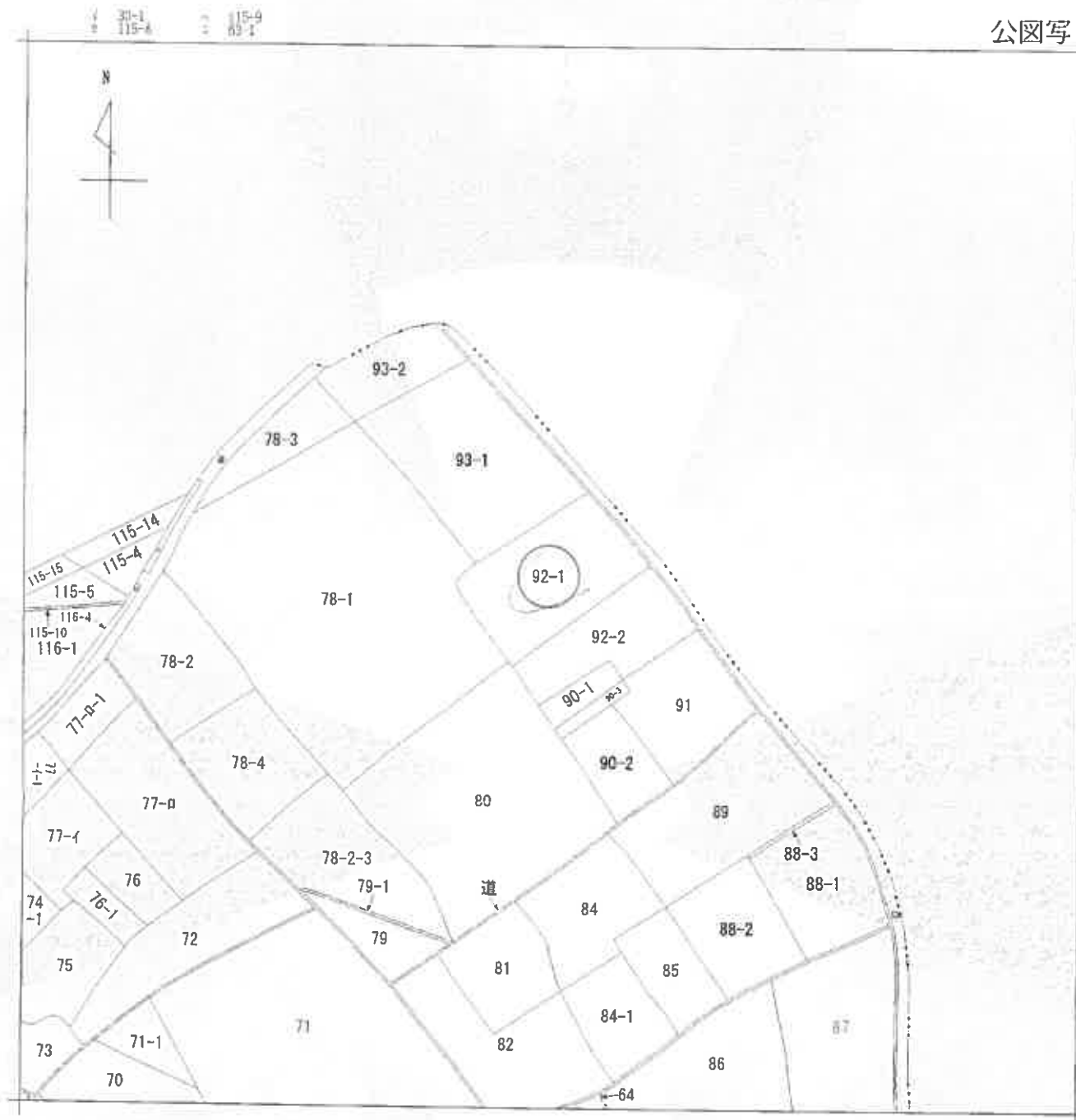
8 所 在 淡路市大谷字濱
地 番 876番2
地 目 宅地
地 積 1712.63平方メートル

9 所 在 淡路市大谷字濱876番地2
家屋 番号 876番2
種 類 事務所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.05平方メートル
2階 59.05平方メートル

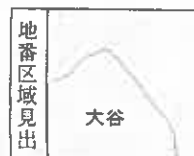


対象不動産及び地価公示等の位置図





(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	淡路市大谷字観				地番	92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		

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。

(神戸地方方法務局洲本支局管轄)

令和7年6月3日

神戸地方方法務局

請求番号：14-11

登記官

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和46年4月28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
(神戸地方方法務局洲本支局管轄)
令和7年6月3日 神戸地方方法務局

建 物 階 面 図
建 各 階 面 図

家屋番号	92番の1
建物の所在	淡路市 92番地 / 洲本郡津名町大谷字



床面積

$$12.90 \times 6.00 = 77.40$$

$$77.40\text{m}^2$$



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
207908

縮尺	1/100	1/100
----	-------	-------

(日調連15)

作製年月日	昭和四十六年四月廿七日	46.4.28
作製者	[Redacted]	
申請人	[Redacted]	

建物間取図



