

令和7年（ケ）第10008号

お 知 ら せ

- 1 本件は、物件1・2、物件3・4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。
- 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。

物件3.4

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 高 濱 宏 行

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 場 所 令和 8年 1月 20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 8年 2月 10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

- 3 所 在 洲本市物部三丁目
地 番 680番3
地 目 宅地
地 積 85.16平方メートル
- 4 所 在 洲本市物部三丁目680番地3
家屋 番号 680番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 56.42平方メートル
2階 57.63平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 56.42平方メートル
2階 約65.63平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

1 不動産の表示

【物件番号3、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3、4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

- 3 所 在 洲本市物部三丁目
地 番 680番3
地 目 宅地
地 積 85.16平方メートル
- 4 所 在 洲本市物部三丁目680番地3
家屋 番号 680番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 56.42平方メートル
2階 57.63平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 56.42平方メートル
2階 約65.63平方メートル



令和7年(ケ)第10008号
令和7年5月22日受理
令和7年7月10日提出

現況調査報告書

(物件3、4)

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

3 所 在 洲本市物部三丁目
地 番 680番3
地 目 宅地
地 積 85.16平方メートル

所有者 B

4 所 在 洲本市物部三丁目680番地3
家屋 番号 680番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 56.42平方メートル
2階 57.63平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	洲本市物部三丁目5番4号		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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4		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 56.42平方メートル 2階 約65.63平方メートル		
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住居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 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

そ の 他 の 事 項

立会人 **C** 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 全体に保守状況が悪く手入れがされていないが、劣化具合は経年相当であり、特に大きな損傷箇所は見受けられなかった。
- 2 建物の南西側に鉄骨を組んで2階の床面と同じ高さの床を造った上に部屋を乗せて増築していた。
- 3 土地を概測したところ、概ね公簿面積と一致したが、屋根の底部分は東西ともに隣地にはみ出していると思われる。

(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
■ B	1 本件物件は、当初は、私が住居として使用していましたが、その後は、2年位前まで従業員の社宅として使用していました。現在は、私が荷物を置いた状態で管理しています。 2 2階の南西側は、鉄骨で組んだ床の上に部屋を造って増築しています。 3 ペットは飼っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

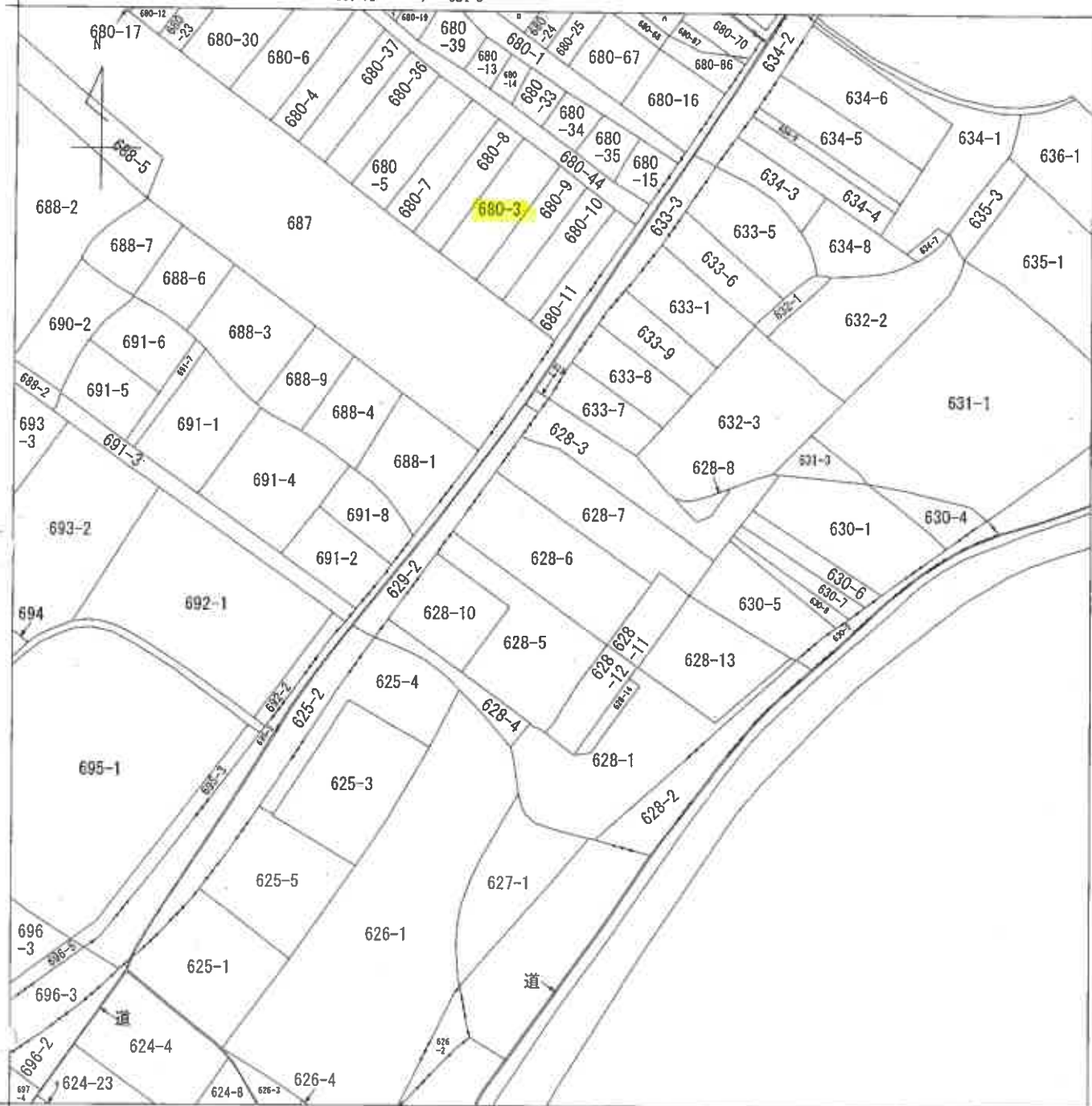
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月23日 (金) 16:00-16:30	神戸地方法務局 洲本支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年5月23日 (金) 16:55-17:00	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置 (110円)
7年5月26日 (月)	執行官室	■ B ■ 住所地に宛てて、立入調査期日通知書及び照会書発送 (110円×2)
7年6月3日 (火) 9:50-10:25	物件所在地	立入調査、不在施錠、道路部分等調査、写真撮影
7年6月5日 (木) 12:17-12:23	執務室	■ B ■ から事情聴取 (電話聴取・発信)

(特記事項)

■ 令和7年6月3日
相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 ■ C ■ 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7年6月3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



本図面はA3版をA4版に縮小したものである



A	物部	1 丁目
B	物部	
C	物部	

請求部	所在地	洲本市物部三丁目				地番	628番6			
出力縮尺	縮尺不明	精度区		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		

登記年月日：昭和43年10月16日

地 680-1 後・新

地 番	680-13
土地の所在	山形県山形市

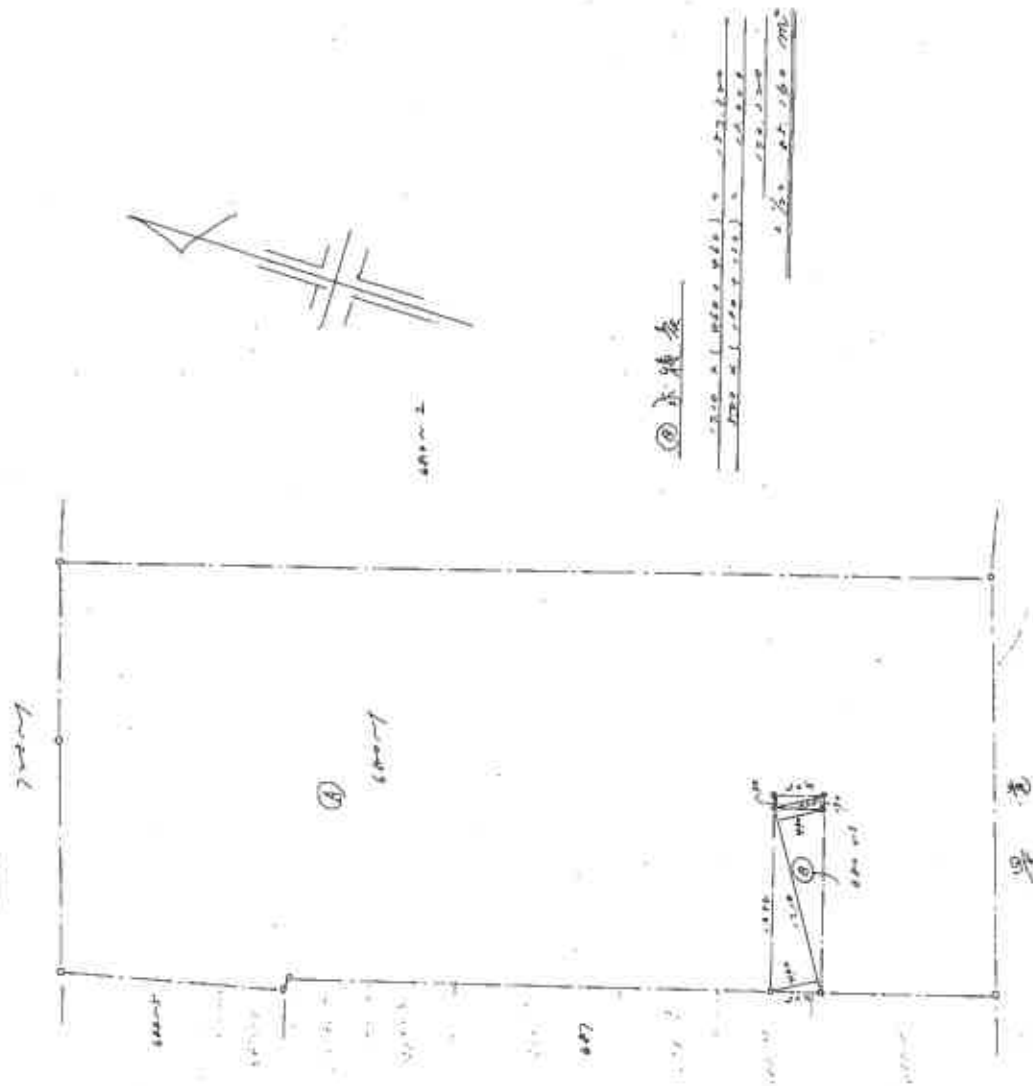
地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和43年10月16日

作 製 者

申 請 人

(3) 文書印(4)



⑧ 点検表

点検日	昭和43年10月16日
点検者	山形県測量所
点検結果	点検済

410560

縮 尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

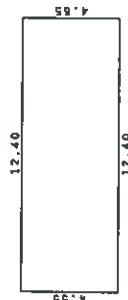
家屋番号 680番3

建物図面

建物の所在 洲本市物部3丁目680番地3

H 3.9:4

1階

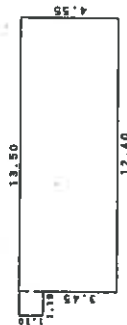


求積表

$$12.40 \times 4.55 = 56.4200$$

床面積 56.42m²

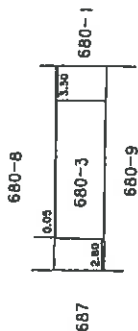
2階



求積表

$$\begin{aligned} 1.10 \times 1.10 &= 1.2100 \\ 12.40 \times 4.55 &= 56.4200 \\ \hline \text{計} &= 57.6300 \end{aligned}$$

床面積 57.63m²



作製者

縮尺 1/250

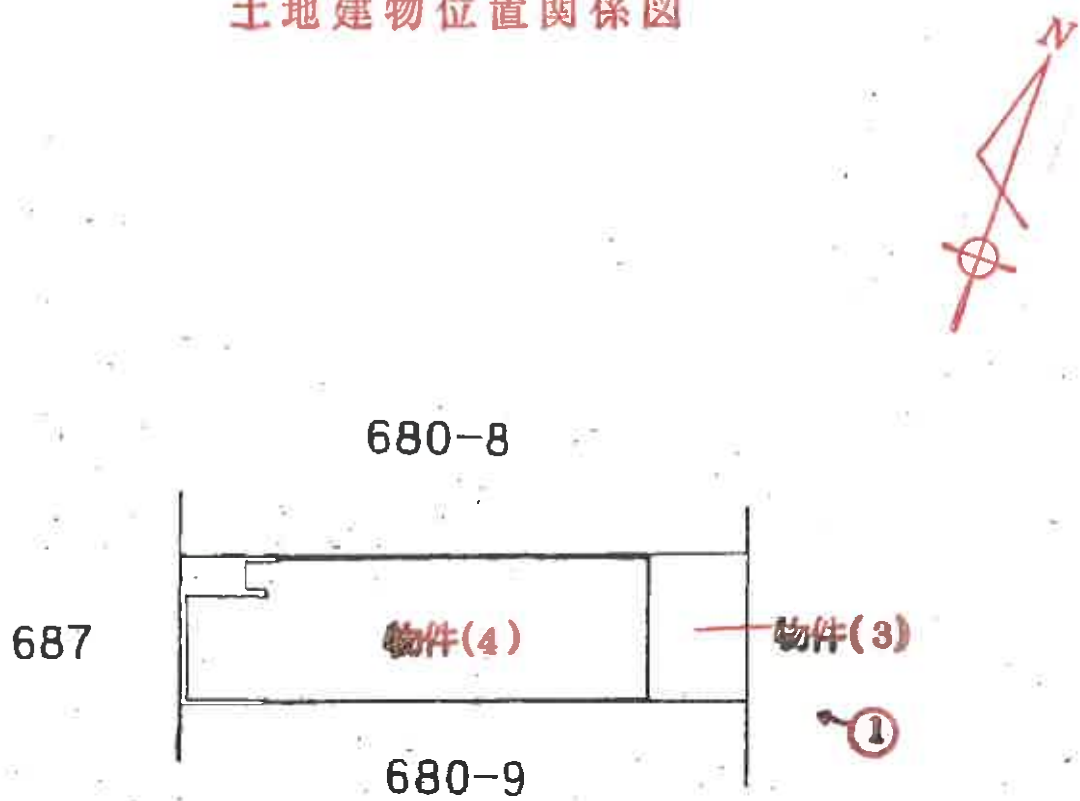
申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

106546

土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

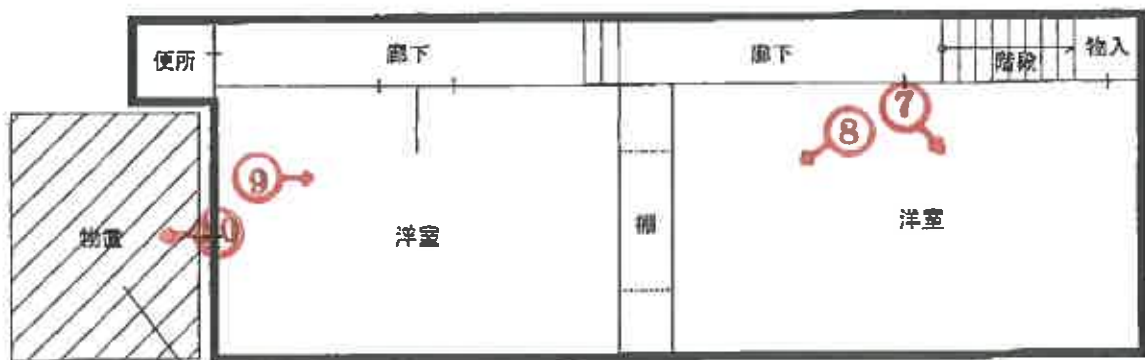
物件 4



1 階



2 階



未登記増築部分

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③



④



⑤

(12 枚目)



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 10008 号
令和 7 年 6 月 3 日 現地調査
令和 7 年 6 月 20 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

< 物件 3 ・ 4 >

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第1 評価額

一括価格	
金870,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	金390,000円
物件4(建物)	金480,000円

- 1 一括価格は、物件3・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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	床面積：2階 約65.63㎡
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3）

位 置 ・ 交 通	淡路交通 富士見橋バス停の南方 約460m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅や長屋が密集して建ち並ぶ住宅地域	
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 85.16 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北東側 約3.2m私道（建築基準法第42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3は物件4建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	特記事項参照 特記事項参照 特記事項参照
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	・ 上水道、都市ガスはともに前面道路に配管はないが、南東側県道にそれぞれ配管がある。 ・ 下水道については引込み可能な本管はない。洲本市役所下水道課によれば、南東側県道に埋設されている下水管からは深さの関係で直接引込みができないとのことである。 ・ 建築基準法第42条2項道路に面する土地であるため建替え等に当たってはセットバックを要する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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50年月日不詳 新築 経過年数 50 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・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付・トタン・タイル等 内 壁 : 板・砂壁・塗壁等 天 井 : 板等 床 : 板・ビニルクロス等 設 備 : 特にない そ の 他 : ー
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	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。 ・ 本件建物は単独で建築確認を受けているが、外観上は両隣と壁の繋がった長屋のうちの1戸である。建物の外壁の真下が各隣地との土地境界と思われるが、本件建物の屋根の両端は外壁からはみ出して建築されていることから、両隣地側に越境している可能性がある。 ・ 南西側には鉄骨を組んで1階の屋根の上に部屋を載せたような2階増築部分がある。 ・ 建ぺい率超過の可能性がある。

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3）

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
3	32,100	0.73	85.16	0.90	1,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（洲本（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/㎡)
 $51,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/156 \approx 32,100$

◇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：方位（1.02）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/106 \times 100/98 \times 100/150 \times 100/100 \approx 100/156$

イ 個別格差：規模・間口狭小・奥行長大・セットバック等（0.73）

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4）

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
4	100,000	約 122.05	0.05	610,000

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(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
3	1,800,000	0.40	法定地上権	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
3	1,800,000	-720,000		0.60	0.60	390,000
4	610,000	+720,000	1.00	0.60	0.60	480,000
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： 外観上両隣と壁の繋がった長屋のうちの1戸で、建蔽率超過・越境の可能性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 (洲本(県)-2)
所 在 : 洲本市上物部字鳥啄111番11
価 格 : 51,000円/㎡
位 置 : 淡路交通「宇山」バス停より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 205㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員6m私道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件3 : 2,040,007円
物件4 : 2,210,158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 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

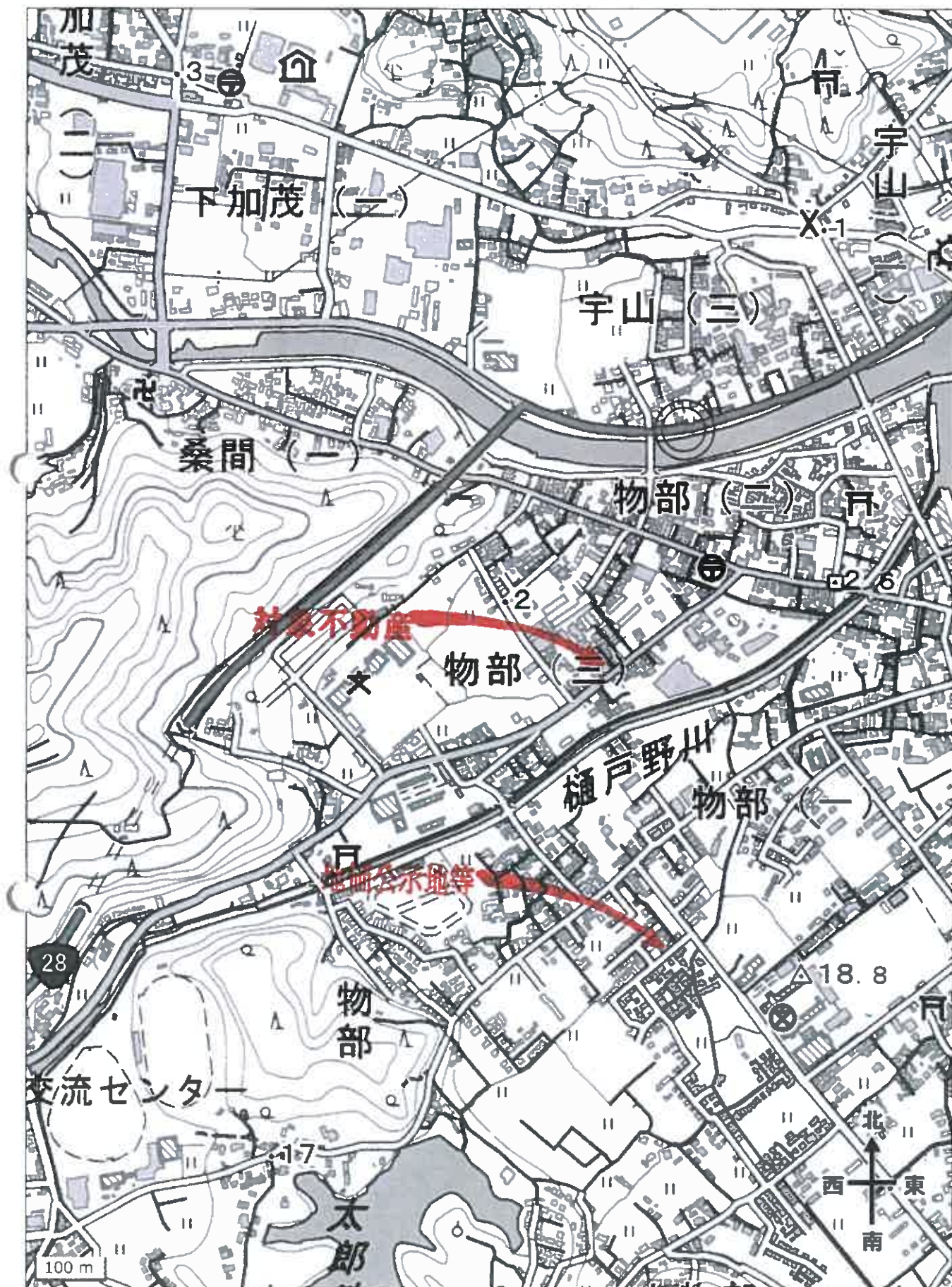
3 所 在 洲本市物部三丁目
地 番 680番3
地 目 宅地
地 積 85.16平方メートル

所有者 B

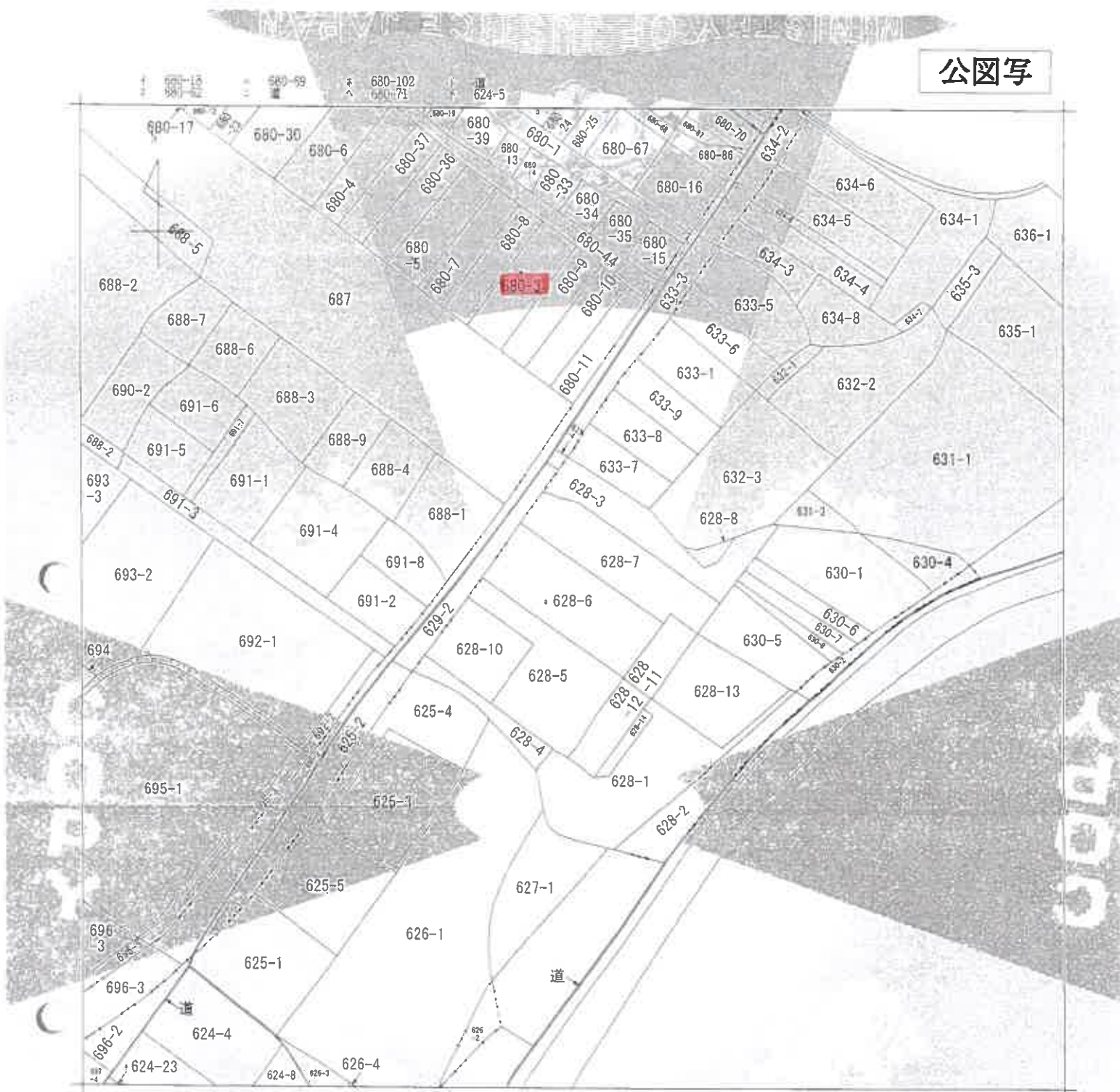
4 所 在 洲本市物部三丁目680番地3
家屋 番号 680番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 56.42平方メートル
2階 57.63平方メートル

所有者 B

対象不動産及び地価公示地等の位置図



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。

地番区域見出し

物部 3丁目

物部 3丁目

A B C

物部 1丁目

請求部	所在	洲本市物部三丁目				地番	628番6	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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。

(神戸地方司法務局洲本支局管轄)

令和7年3月17日

神戸地方司法務局

縮版図

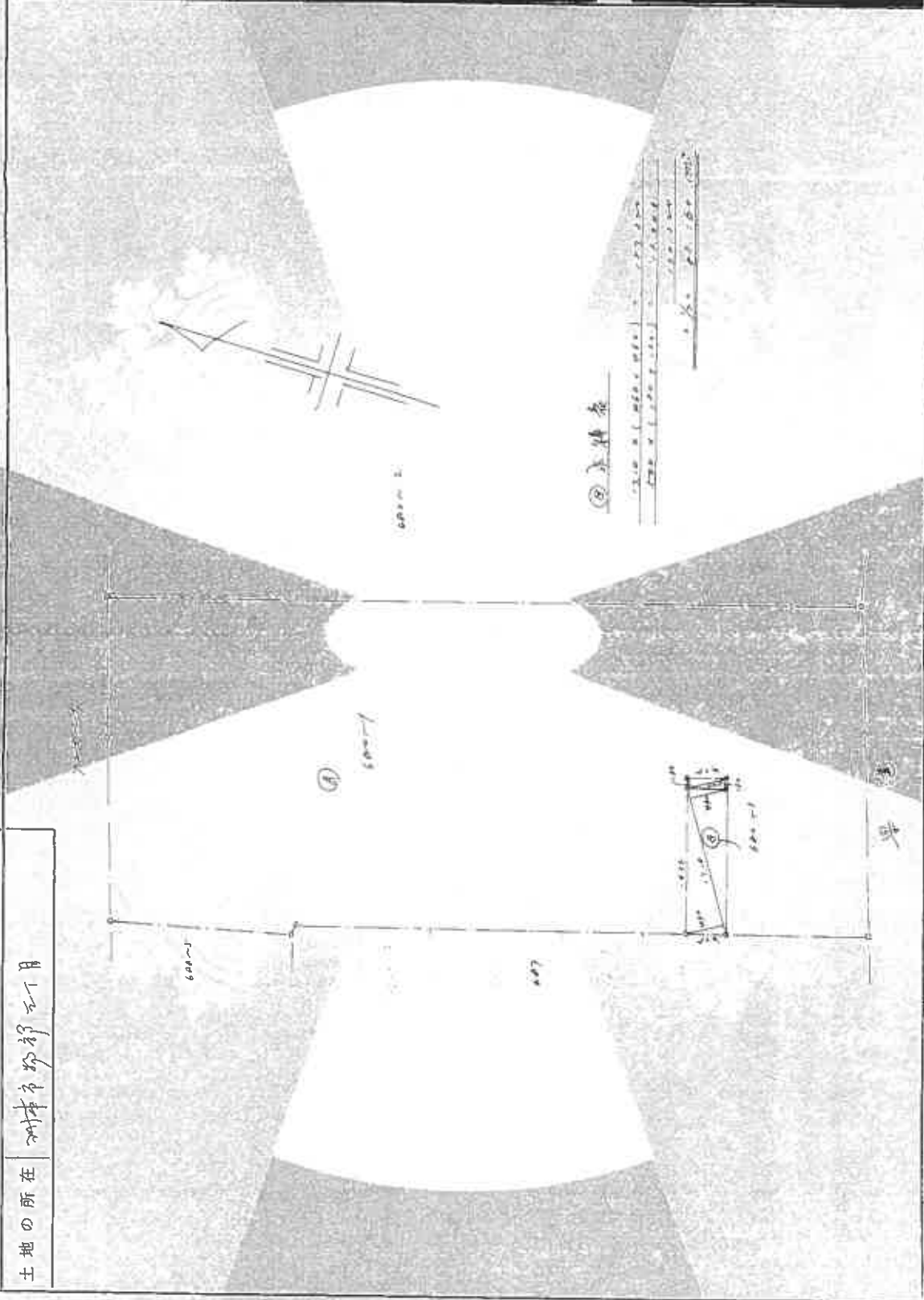
登記年月日：昭和43年10月16日

前 680-1 後・新

地 番	680-1-3
土地の所在	神戸市郊部元月

地 積 測 量 図

昭和43年10月16日	作製年月日	43 10 16
作製者	申請人	



410560

縮 尺	1/1000
-----	--------

(弘文堂印刷社)

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。
(神戸地方方法務局洲本支局管轄)

令和7年3月17日 神戸地方方法務局

縮版図

各階平面図

建物図面

登録番号 680番3

建物の所在 洲本市物部3丁目680番地3

1階



求積表

$$12.40 \times 4.55 = 56.4200$$

床面積 56.42m²

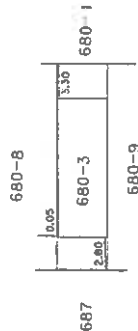
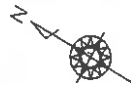
2階



求積表

$$\begin{aligned} 1.10 \times 1.10 &= 1.2100 \\ 12.40 \times 4.55 &= 56.4200 \\ \hline \text{計} &57.6300 \end{aligned}$$

床面積 57.63m²



作製者

縮尺

1/250

申請人

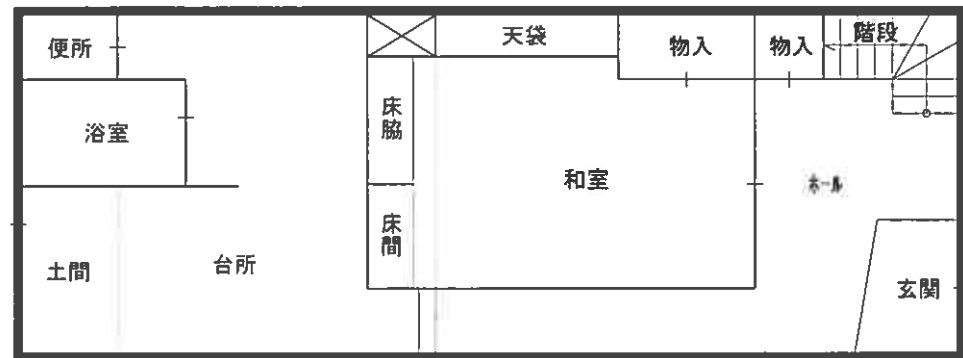
縮尺 1/500

106546

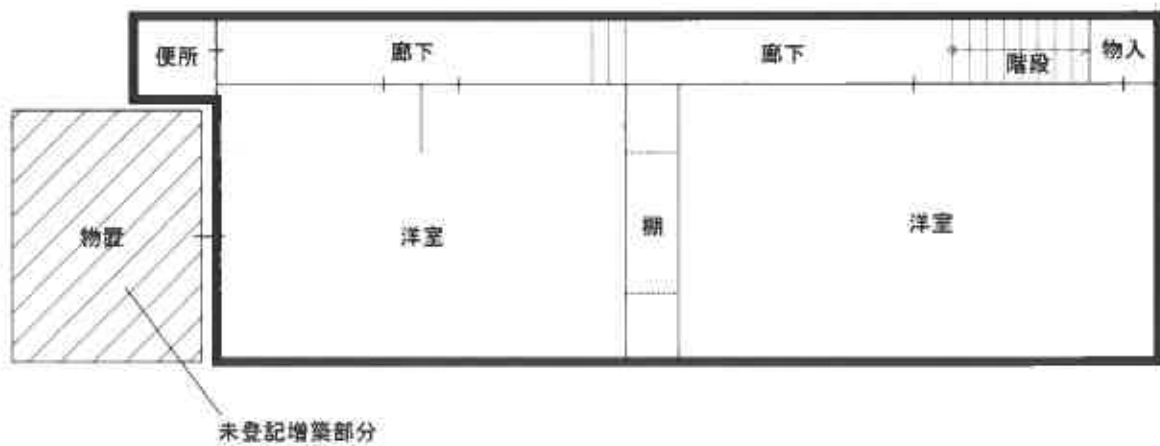
縮版図

物件 4

1 階



2 階



現況写真（物件3、4）

