

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 8年 1月26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 2月12日から 令和 8年 2月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月24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 3月17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 8年 1月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

[illegible]

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 5 4 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 2 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 5 4 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9 . 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 5 4 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 1 . 6 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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1, 2】

Aが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号3】

本件所有者及びAが占有している。Aの賃借権は、対抗要件を有していない。
本件所有者所有の売却対象外建物（種類：倉庫、構造：鉄骨造スレート葺平家
建、床面積：約40平方メートル）が本件土地上に存在する。

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 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1540番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 52.89平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1541番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 49.58平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1545番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 71.60平方メートル |



令和7年(ケ)第10017号
令和7年10月 2日受理
令和7年 11月 10日提出

現 況 調 査 報 告 書

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

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 5 4 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 2 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 5 4 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9 . 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 5 4 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 1 . 6 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
居住表示	洲本市由良2丁目2番14号	
土地	物件1ないし3	
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし3） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 畑（ ） ☐ 雑種地（ ） ☐ 山林（ ） ☐	
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 ☒ 物件位置関係概略図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 1 土地所有者 ☒ 2 その他の者（ ☒ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☐ H ☐ I ☐ J ☐ K ☐ L ☐ M ☐ N ☐ O ☐ P ☐ Q ☐ R ☐ S ☐ T ☐ U ☐ V ☐ W ☐ X ☐ Y ☐ Z ☐ AA ☐ AB ☐ AC ☐ AD ☐ AE ☐ AF ☐ AG ☐ AH ☐ AI ☐ AJ ☐ AK ☐ AL ☐ AM ☐ AN ☐ AO ☐ AP ☐ AQ ☐ AR ☐ AS ☐ AT ☐ AU ☐ AV ☐ AW ☐ AX ☐ AY ☐ AZ ☐ BA ☐ BB ☐ BC ☐ BD ☐ BE ☐ BF ☐ BG ☐ BH ☐ BI ☐ BJ ☐ BK ☐ BL ☐ BM ☐ BN ☐ BO ☐ BP ☐ BQ ☐ BR ☐ BS ☐ BT ☐ BU ☐ BV ☐ BW ☐ BX ☐ BY ☐ BZ ☐ CA ☐ CB ☐ CC ☐ CD ☐ CE ☐ CF ☐ CG ☐ CH ☐ CI ☐ CJ ☐ CK ☐ CL ☐ CM ☐ CN ☐ CO ☐ CP ☐ CQ ☐ CR ☐ CS ☐ CT ☐ CU ☐ CV ☐ CW ☐ CX ☐ CY ☐ CZ ☐ DA ☐ DB ☐ DC ☐ DD ☐ DE ☐ DF ☐ DG ☐ DH ☐ DI ☐ DJ ☐ DK ☐ DL ☐ DM ☐ DN ☐ DO ☐ DP ☐ DQ ☐ DR ☐ DS ☐ DT ☐ DU ☐ DV ☐ DW ☐ DX ☐ DY ☐ DZ ☐ EA ☐ EB ☐ EC ☐ ED ☐ EE ☐ EF ☐ EG ☐ EH ☐ EI ☐ EJ ☐ EK ☐ EL ☐ EM ☐ EN ☐ EO ☐ EP ☐ EQ ☐ ER ☐ ES ☐ ET ☐ EU ☐ EV ☐ EW ☐ EX ☐ EY ☐ EZ ☐ FA ☐ FB ☐ FC ☐ FD ☐ FE ☐ FF ☐ FG ☐ FH ☐ FI ☐ FJ ☐ FK ☐ FL ☐ FM ☐ FN ☐ FO ☐ FP ☐ FQ ☐ FR ☐ FS ☐ FT ☐ FU ☐ FV ☐ FW ☐ FX ☐ FY ☐ FZ ☐ GA ☐ GB ☐ GC ☐ GD ☐ GE ☐ GF ☐ GG ☐ GH ☐ GI ☐ GJ ☐ GK ☐ GL ☐ GM ☐ GN ☐ GO ☐ GP ☐ GQ ☐ GR ☐ GS ☐ GT ☐ GU ☐ GV ☐ GW ☐ GX ☐ GY ☐ GZ ☐ HA ☐ HB ☐ HC ☐ HD ☐ HE ☐ HF ☐ HG ☐ HH ☐ HI ☐ HJ ☐ HK ☐ HL ☐ HM ☐ HN ☐ HO ☐ HP ☐ HQ ☐ HR ☐ HS ☐ HT ☐ HU ☐ HV ☐ HW ☐ HX ☐ HY ☐ HZ ☐ IA ☐ IB ☐ IC ☐ ID ☐ IE ☐ IF ☐ IG ☐ IH ☐ II ☐ IJ ☐ IK ☐ IL ☐ IM ☐ IN ☐ IO ☐ IP ☐ IQ ☐ IR ☐ IS ☐ IT ☐ IU ☐ IV ☐ IW ☐ IX ☐ IY ☐ IZ ☐ JA ☐ JB ☐ JC ☐ JD ☐ JE ☐ JF ☐ JG ☐ JH ☐ JI ☐ JJ ☐ JK ☐ JL ☐ JM ☐ JN ☐ JO ☐ JP ☐ JQ ☐ JR ☐ JS ☐ JT ☐ JU ☐ JV ☐ JW ☐ JX ☐ JY ☐ JZ ☐ KA ☐ KB ☐ KC ☐ KD ☐ KE ☐ KF ☐ KG ☐ KH ☐ KI ☐ KJ ☐ KK ☐ KL ☐ KM ☐ KN ☐ KO ☐ KP ☐ KQ ☐ KR ☐ KS ☐ KT ☐ KU ☐ KV ☐ KW ☐ KX ☐ KY ☐ KZ ☐ LA ☐ LB ☐ LC ☐ LD ☐ LE ☐ LF ☐ LG ☐ LH ☐ LI ☐ LJ ☐ LK ☐ LL ☐ LM ☐ LN ☐ LO ☐ LP ☐ LQ ☐ LR ☐ LS ☐ LT ☐ LU ☐ LV ☐ LW ☐ LX ☐ LY ☐ LZ ☐ MA ☐ MB ☐ MC ☐ MD ☐ ME ☐ MF ☐ MG ☐ MH ☐ MI ☐ MJ ☐ MK ☐ ML ☐ MM ☐ MN ☐ MO ☐ MP ☐ MQ ☐ MR ☐ MS ☐ MT ☐ MU ☐ MV ☐ MW ☐ MX ☐ MY ☐ MZ ☐ NA ☐ NB ☐ NC ☐ ND ☐ NE ☐ NF ☐ NG ☐ NH ☐ NI ☐ NJ ☐ NK ☐ NL ☐ NM ☐ NO ☐ NP ☐ NQ ☐ NR ☐ NS ☐ NT ☐ NU ☐ NV ☐ NW ☐ NX ☐ NY ☐ NZ ☐ OA ☐ OB ☐ OC ☐ OD ☐ OE ☐ OF ☐ OG ☐ OH ☐ OI ☐ OJ ☐ OK ☐ OL ☐ OM ☐ ON ☐ OO ☐ OP ☐ OQ ☐ OR ☐ OS ☐ OT ☐ OU ☐ OV ☐ OW ☐ OX ☐ OY ☐ OZ ☐ PA ☐ PB ☐ PC ☐ PD ☐ PE ☐ PF ☐ PG ☐ PH ☐ PI ☐ PJ ☐ PK ☐ PL ☐ PM ☐ PN ☐ PO ☐ PP ☐ PQ ☐ PR ☐ PS ☐ PT ☐ PU ☐ PV ☐ PW ☐ PX ☐ PY ☐ PZ ☐ QA ☐ QB ☐ QC ☐ QD ☐ QE ☐ QF ☐ QG ☐ QH ☐ QI ☐ QJ ☐ QK ☐ QL ☐ QM ☐ QN ☐ QO ☐ QP ☐ QQ ☐ QR ☐ QS ☐ QT ☐ QU ☐ QV ☐ QW ☐ QX ☐ QY ☐ QZ ☐ RA ☐ RB ☐ RC ☐ RD ☐ RE ☐ RF ☐ RG ☐ RH ☐ RI ☐ RJ ☐ RK ☐ RL ☐ RM ☐ RN ☐ RO ☐ RP ☐ RQ ☐ RR ☐ RS ☐ RT ☐ RU ☐ RV ☐ RW ☐ RX ☐ RY ☐ RZ ☐ SA ☐ SB ☐ SC ☐ SD ☐ SE ☐ SF ☐ SG ☐ SH ☐ SI ☐ SJ ☐ SK ☐ SL ☐ SM ☐ SN ☐ SO ☐ SP ☐ SQ ☐ SR ☐ SS ☐ ST ☐ SU ☐ SV ☐ SW ☐ SX ☐ SY ☐ SZ ☐ TA ☐ TB ☐ TC ☐ TD ☐ TE ☐ TF ☐ TG ☐ TH ☐ TI ☐ TJ ☐ TK ☐ TL ☐ TM ☐ TN ☐ TO ☐ TP ☐ TQ ☐ TR ☐ TS ☐ TT ☐ TU ☐ TV ☐ TW ☐ TX ☐ TY ☐ TZ ☐ UA ☐ UB ☐ UC ☐ UD ☐ UE ☐ UF ☐ UG ☐ UH ☐ UI ☐ UJ ☐ UK ☐ UL ☐ UM ☐ UN ☐ UO ☐ UP ☐ UQ ☐ UR ☐ US ☐ UT ☐ UU ☐ UV ☐ UW ☐ UX ☐ UY ☐ UZ ☐ VA ☐ VB ☐ VC ☐ VD ☐ VE ☐ VF ☐ VG ☐ VH ☐ VI ☐ VJ ☐ VK ☐ VL ☐ VM ☐ VN ☐ VO ☐ VP ☐ VQ ☐ VR ☐ VS ☐ VT ☐ VU ☐ VV ☐ VW ☐ VX ☐ VY ☐ VZ ☐ WA ☐ WB ☐ WC ☐ WD ☐ WE ☐ WF ☐ WG ☐ WH ☐ WI ☐ WJ ☐ WK ☐ WL ☐ WM ☐ WN ☐ WO ☐ WP ☐ WQ ☐ WR ☐ WS ☐ WT ☐ WU ☐ WV ☐ WW ☐ WX ☐ WY ☐ WZ ☐ XA ☐ XB ☐ XC ☐ XD ☐ XE ☐ XF ☐ XG ☐ XH ☐ XI ☐ XJ ☐ XK ☐ XL ☐ XM ☐ XN ☐ XO ☐ XP ☐ XQ ☐ XR ☐ XS ☐ XT ☐ XU ☐ XV ☐ XW ☐ XX ☐ XY ☐ XZ ☐ YA ☐ YB ☐ YC ☐ YD ☐ YE ☐ YF ☐ YG ☐ YH ☐ YI ☐ YJ ☐ YK ☐ YL ☐ YM ☐ YN ☐ YO ☐ YP ☐ YQ ☐ YR ☐ YS ☐ YT ☐ YU ☐ YV ☐ YW ☐ YX ☐ YY ☐ YZ ☐ ZA ☐ ZB ☐ ZC ☐ ZD ☐ ZE ☐ ZF ☐ ZG ☐ ZH ☐ ZI ☐ ZJ ☐ ZK ☐ ZL ☐ ZM ☐ ZN ☐ ZO ☐ ZP ☐ ZQ ☐ ZR ☐ ZS ☐ ZT ☐ ZU ☐ ZV ☐ ZW ☐ ZX ☐ ZY ☐ ZZ ☐	
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	
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）	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 物件位置関係概略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(占有關係用 〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1ないし3関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫（目的外建物） ☐	
■関係人（ ☒ 債務者兼所有者、A）の陳述／■提示文書（不動産賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和4年7月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年7月ころ	
	期間	令和4年7月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金 30,000 円（毎月末日限り 当月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		関係人から提示のあった不動産賃貸借契約書は不完全なものであり、契約期間の記載は定められていない。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件３関係）	
所 在	洲本市由良２丁目２番１４号
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 集会所
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積（概 略）	約４０㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 ５ 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	
所 在	
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	
床面積（概 略）	
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ（登記記録上の新築日） ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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

評価人及び賃借人 ☒ A ☐ 立会いのうえで、土地及び建物（目的外建物）に立ち入った。

1 物件1ないし3土地（以下、「目的土地」という。）の形状等

(1) 目的土地の形状等

- ① 目的土地については、法務局において公図が存在するものの、地積測量図は存在しない。そのため、公図を参考に、現地で目的土地を概測して作成したものが、9枚目の物件位置関係概略図である。
- ② 目的土地の形状については、概ね物件位置関係概略図のとおりと推認される。

(2) 目的土地の使用状況等

- ① 目的土地の物件1、2は駐車場として ☒ A ☐ が使用している。
- ② 目的土地の物件3上には建物（目的外建物）がある。
- ③ 目的土地の物件2北西角に電柱がある。

(3) 目的外建物の使用状況等

- ① 目的外建物の調査については、外観から床面積等を概測したものである。目的外建物は、☒ A ☐ が倉庫として使用している。
- ② 法務局にて目的土地上の建物の登記簿謄本を取得申請したが、登記はされていない（未登記）。
- ③ 淡路市役所での調査では、目的外建物は債務者兼所有者が納税義務者になっている。

(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 (賃貸人)	1 本件土地は A に貸しています。 2 土地上の建物も所有しています。 3 建物は登記されているかはよくわかりません。 4 A には建物を含めて貸しています。 5 契約書は作成していたと思います。 6 物件内での事件、事故はありません。 7 隣地との境界等で争いはありません。 8 敷地内に電柱があります。詳細な金額はわかりませんが、年間数千円を敷地料として受け取っています。
■ A (賃借人)	1 私は債務者兼所有者から本件土地を借りています。 2 土地にある建物も一緒に借りています。 3 土地は駐車場として使用しています。 4 建物は倉庫として使用しています。 5 賃貸借契約書を交わしていますが、賃貸期間の欄が空欄の状態です。 6 賃貸借期間は特に定めていないと認識しています。 7 地代は毎月遅れなく支払っています。
■ 洲本市役所担当者	1 本件土地上の建物は課税対象の物件です。 2 納税義務者は債務者兼所有者です。 3 建築年月は平成5年となっています。

(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10月6日(月) 10:45-11:10	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10月6日(月) 11:55-12:10	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手交(返信用切手同封110円) ■外観写真撮影 ■債務者兼所有者より聴取
令和7年10月14日(火) 12:45-13:10	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年10月14日(火) 14:35-14:55	洲本市役所 税務課	■課税関係書類取得

(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。

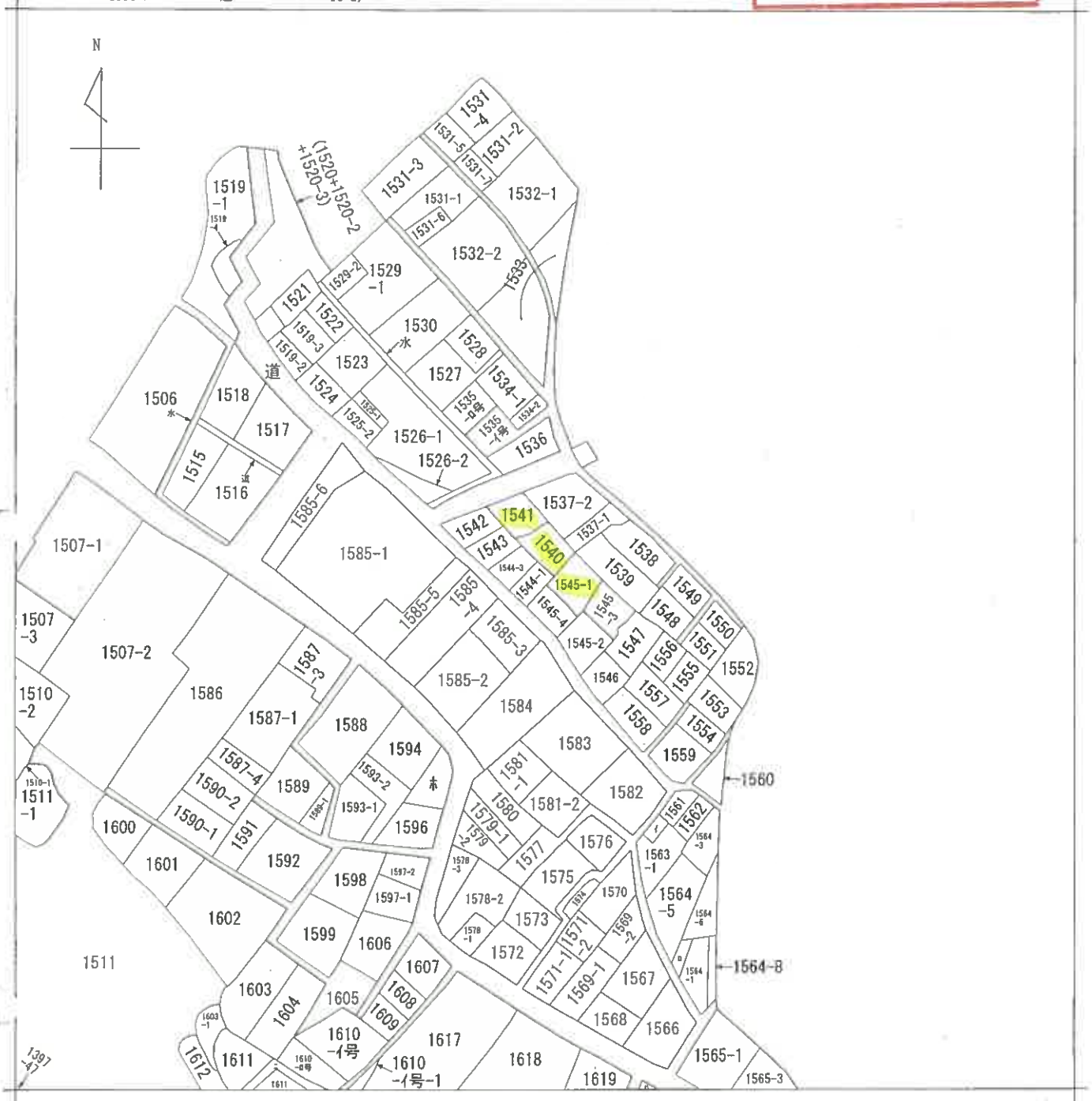
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

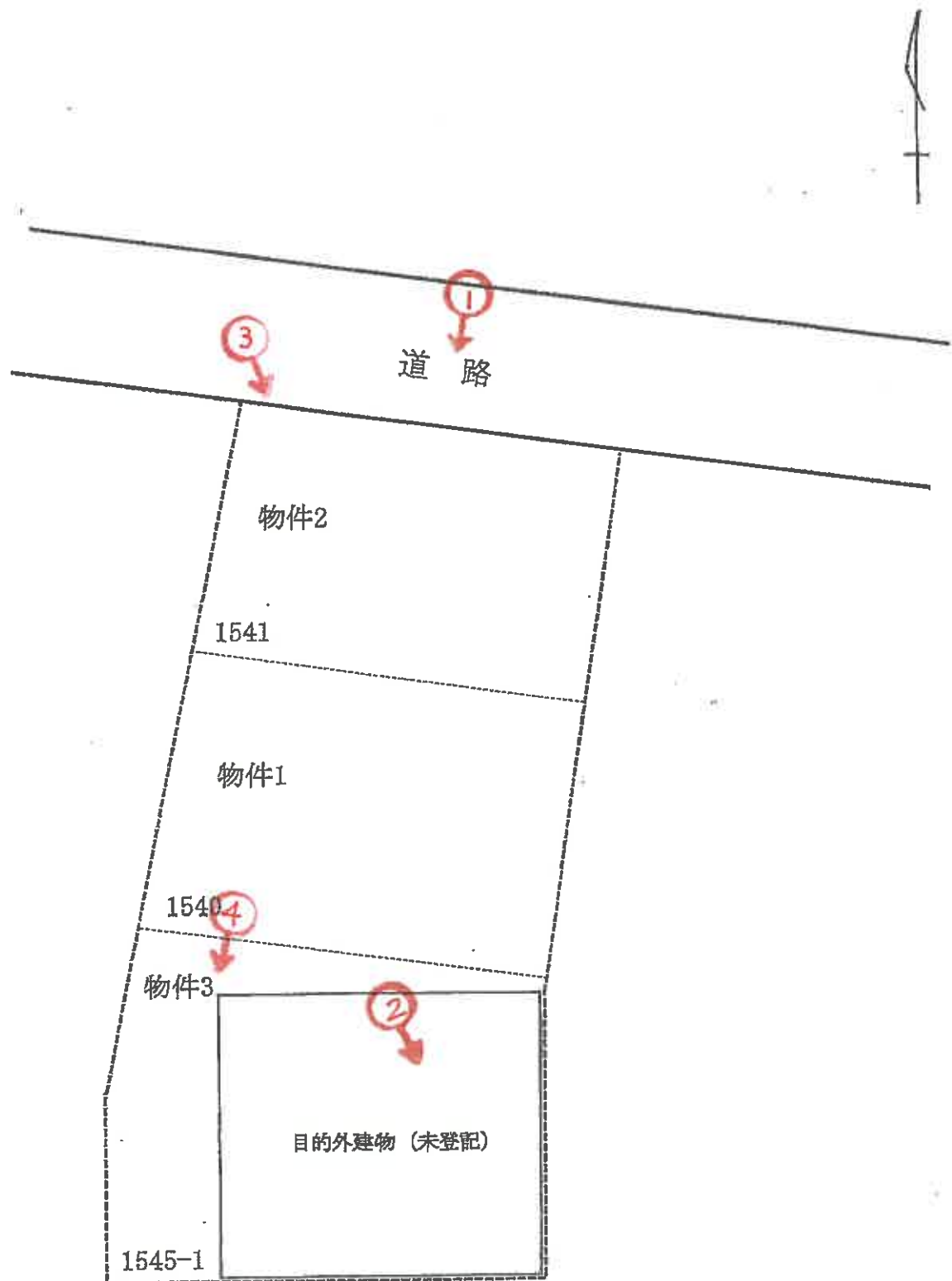
イ 1563-2
ロ 1564-7
ハ 1625-1
ニ 道
ホ (1595-1+1595-2)

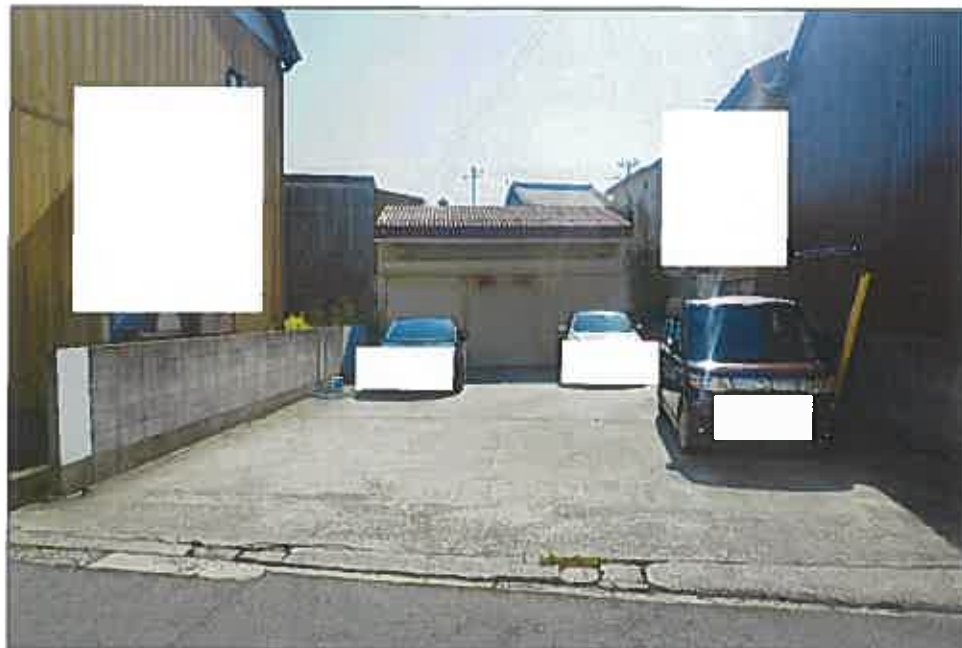


請求部	所在	洲本市由良二丁目				地番	1540番			
出力	縮尺不明	精度	座標系又は 座番は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項		

物件位置関係概略図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④

令和 7 年 (ケ) 第 10017 号
令和 7 年 10 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 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1,740,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金530,000円
物件 2	金490,000円
物件 3	金720,000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。

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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
	所 在 地 番 地 目 地 積		
特 記 事 項			
	下記目的外建物（未登記）が存している。 ・目的外建物（未登記） 構造・種類：鉄骨造スレート葺平家建倉庫 床面積：約40㎡ 建築時期：平成5年頃とみられる。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	淡路交通 由良支所前バス停の南西方 約140m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗、倉庫等が混在する地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記地積 174.07 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北側 約3.1～3.4m市道 （建築基準法第42条2項道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外建物の敷地として利用されている。	
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	・ 地積測量図等はなく、各物件の範囲、境界等の確定については専門家による測量調査を要する。 ・ 本件土地の北西側に電柱がある。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1～3	30,000	0.98	174.07	0.90	4,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（洲本(県)-4）

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/㎡)
 $30,300 \times 98/100 \times 100/103 \times 100/96 \approx 30,000$

◇ 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：方位等（1.03）

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/107 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 \approx 100/96$

イ 個別格差：セットバック等（0.98）

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 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1～3	4,610,000	0.90	0.70	0.60	1,740,000
内訳(公簿地積比で按分)					
1					(530,000
2					(490,000
3					(720,000

イ 底地割合：敷地占有利益付建物の存する土地

ウ 市場性修正：社会的・経済的に衰退傾向にある地域に存すること、目的外建物の存在等を考慮した。

エ 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)-4)
所 在 : 洲本市由良3丁目1327番外
「由良3-7-2」
価 格 : 30,300円/㎡
位 置 : 淡路交通「由良支所前」バス停より道路距離200m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 76㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側幅員7m市道に接面
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 : 一般住宅、小売店舗等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 835,662円
物件2 : 783,364円
物件3 : 1,131,280円

第7 附属資料

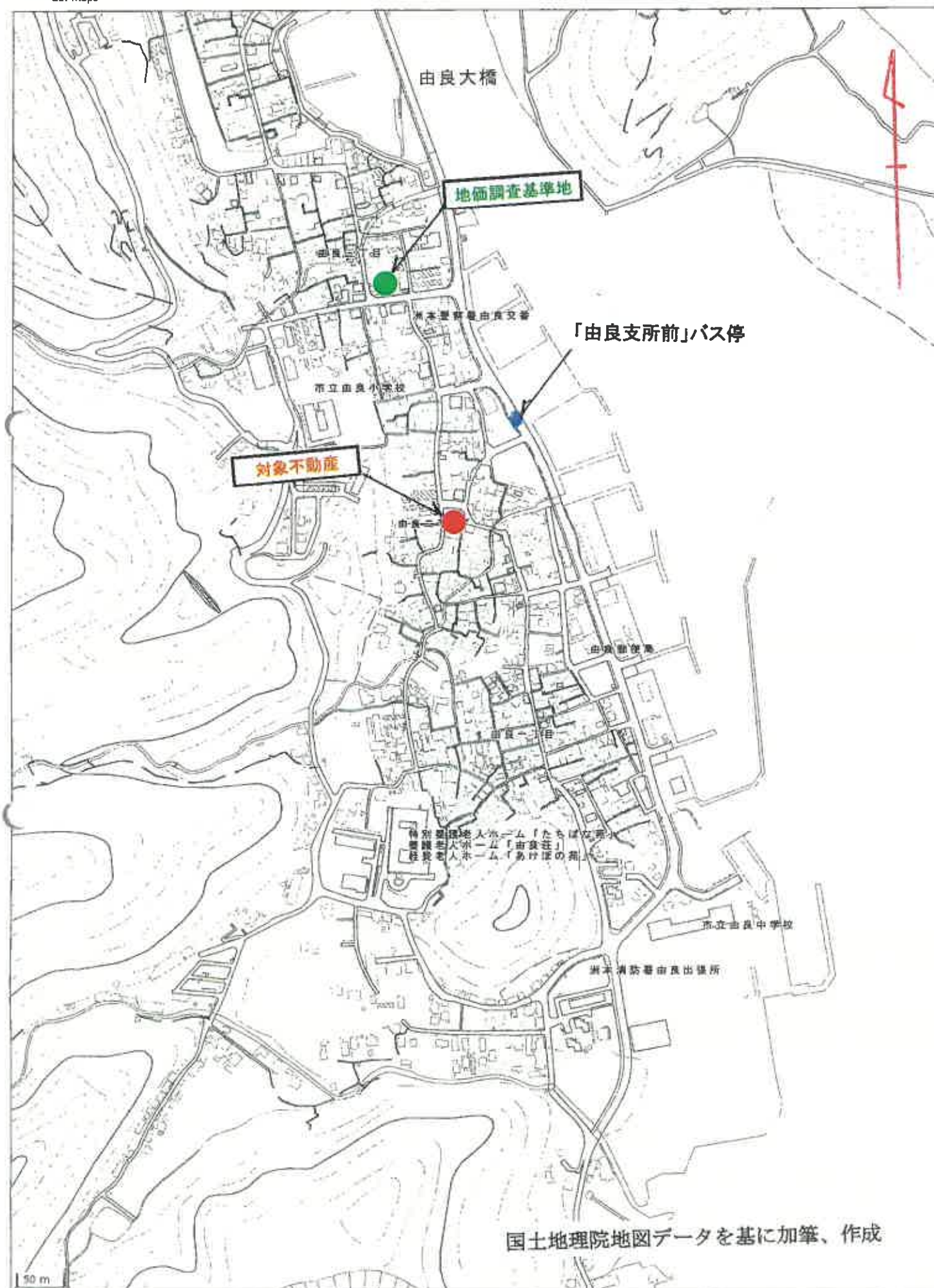
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 物件位置関係概略図
- 4 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1540番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 52.89平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1541番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 49.58平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 洲本市由良二丁目 |
| | 地 | 番 | 1545番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 71.60平方メートル |





イ 1563-2 ハ 1625-1 ホ 1555-1+15
ロ 1564-7 ニ 道 ヘ 35-2



(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	洲本市由良二丁目				地番	1540番			
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。

(神戸地方法務局洲本支局管轄)

令和7年3月10日

神戸地方法務局

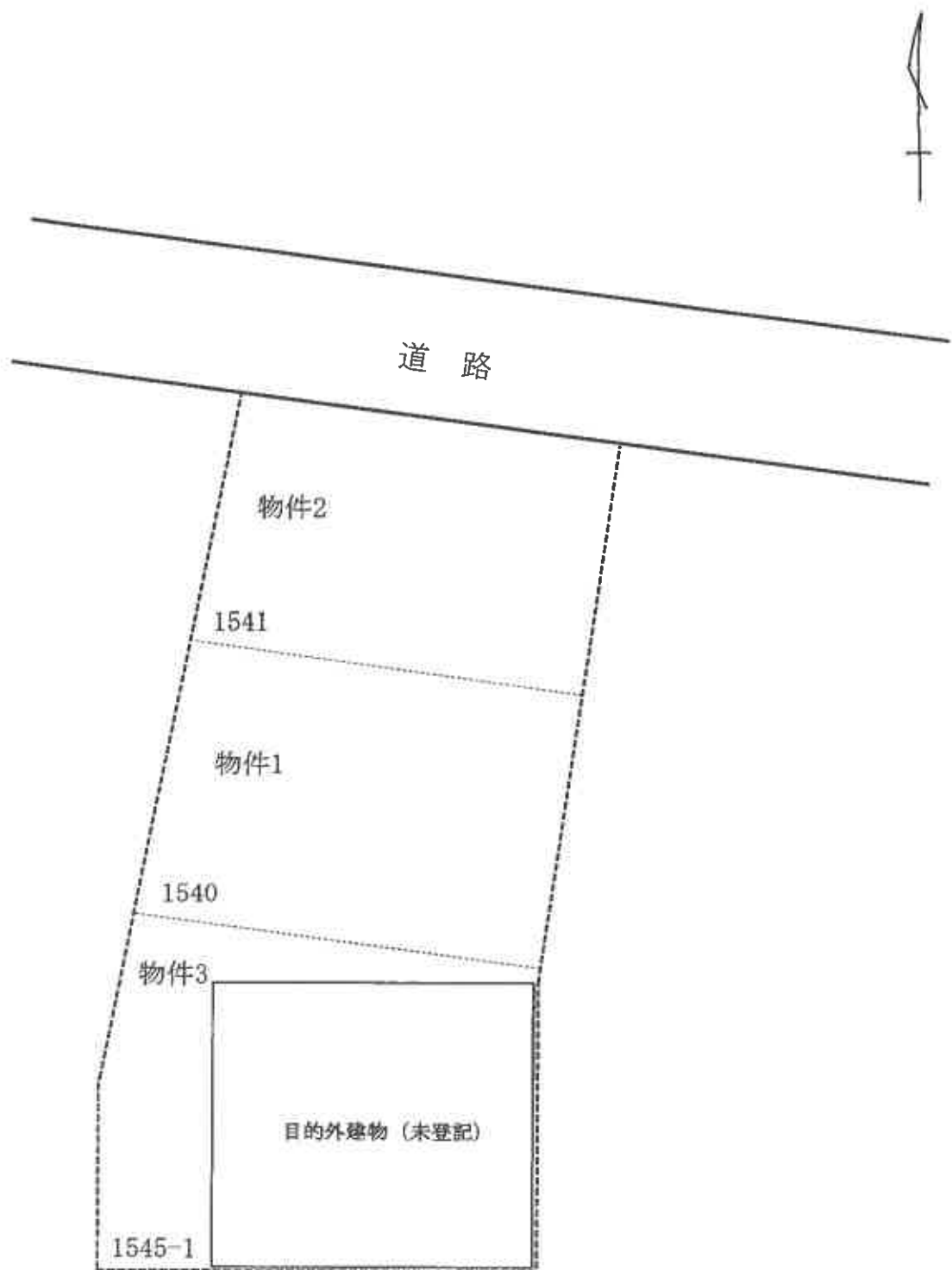
請求番号：7-1

登記官

(1/1)

縮小版

【物件位置関係概略図】



※ 本図は本物件のおおよその位置関係を示すことを目的として作成したものであり、土地の範囲、各物件間・隣地・道路との境界、地上建物の状況等を明確に示したものではありません。

現況写真

