

令和7年(ケ)第10006号

令和7年(ケ)第10013号

令和7年(ケ)第10016号

お 知 ら せ

- 1 本件は、令和7年(ケ)第10006号事件、同第10013号事件及び同第10016号事件の併合事件です。
- 2 本件は、物件1～物件7の一括売却です。それぞれの事件の現況調査報告書及び評価書の記載において「目的外」とされていた不動産もあるのでご注意ください。
- 3 併合により、本ファイルに編綴されている令和7年(ケ)第10013号の現況調査報告書及び評価書の記載については、下記のとおり読み替えていただく必要がありますのでご注意下さい。

物件2 → 物件3

物件3 → 物件4

物件4 → 物件2

- 4 併合により、本ファイルに編綴されている令和7年(ケ)

第10016号の現況調査報告書及び評価書の記載については、下記のとおり読み替えていただく必要がありますのでご注意下さい。

物件1 → 物件5

物件2 → 物件6

物件3 → 物件7

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、入札が無効となる場合がありますので、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。

令和 7年(ケ)第10006号
令和 7年(ケ)第10013号
令和 7年(ケ)第10016号

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 9月24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。	



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）
1～7☆	2,740,000 2,192,000	一括	548,000	168,510	0
1	490,000				
2	770,000				
3	120,000				
4	70,000				
5	590,000				
6	480,000				
7	220,000				



令和 7年(ケ)第10006号

令和 7年(ケ)第10013号

令和 7年(ケ)第10016号

物 件 目 録

1 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向

地 番 33番1

地 目 宅地

地 積 338.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向33番地1

家屋 番号 33番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 52.33平方メートル
2階 41.88平方メートル

所有者 B

☆3 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向

地 番 32番

地 目 田

地 積 235平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

☆4 所 在 南あわじ市八木立石字山瀬

地 番 292番



令和 7年(ケ)第10006号

令和 7年(ケ)第10013号

令和 7年(ケ)第10016号

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 146平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

5 所 在 南あわじ市八木国分字向

地 番 33番

地 目 宅地

地 積 511.35平方メートル

所有者 A

6 所 在 南あわじ市八木国分字向33番地

家屋 番号 33番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 106.29平方メートル
2階 57.87平方メートル

所有者 A

7 所 在 南あわじ市八木国分字向33番地
南あわじ市八木国分字宮ノ向33番地1

家屋 番号 33番の2

種 類 居宅



令和 7年(ケ) 第10006号
令和 7年(ケ) 第10013号
令和 7年(ケ) 第10016号

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 62.97平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 85.13平方メートル
2階 23.00平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第10006号

令和 7年(ケ)第10013号

令和 7年(ケ)第10016号

物 件 明 細 書

令和 7年12月12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1～7】

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1～7】

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Bが占有している。

【物件番号3, 4】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号6, 7】

本件所有者A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, 3～5】

周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号3, 4】

農地であるため、買受けを希望するときは、原則として、市町村の農業委員会等が発行する買受適格証明書が必要である。

《 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。



令和 7年(ケ)第10006号

令和 7年(ケ)第10013号

令和 7年(ケ)第10016号

物 件 目 録

1 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向

地 番 33番1

地 目 宅地

地 積 338.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向33番地1

家屋 番号 33番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 52.33平方メートル
2階 41.88平方メートル

所有者 B

3 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向

地 番 32番

地 目 田

地 積 235平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

4 所 在 南あわじ市八木立石字山瀬

地 番 292番



令和 7年(ケ) 第10006号

令和 7年(ケ) 第10013号

令和 7年(ケ) 第10016号

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 146平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

5 所 在 南あわじ市八木国分字向

地 番 33番

地 目 宅地

地 積 511.35平方メートル

所有者 A

6 所 在 南あわじ市八木国分字向33番地

家屋 番号 33番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 106.29平方メートル
2階 57.87平方メートル

所有者 A

7 所 在 南あわじ市八木国分字向33番地
南あわじ市八木国分字宮ノ向33番地1

家屋 番号 33番の2

種 類 居宅



令和 7年 (ケ) 第10006号
令和 7年 (ケ) 第10013号
令和 7年 (ケ) 第10016号

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 62.97平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 85.13平方メートル
2階 23.00平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第10006号
令和7年4月21日受理
令和7年5月22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 南あわじ市八木国分字宮ノ向

地 番 33番1

地 目 宅地

地 積 338.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向33番地1

家屋 番号 33番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	52.33平方メートル
	2階	41.88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	南あわじ市八木国分33番地1		
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（ A ） ☒ その他の者（建物所有者（ B ）） B が、本土地上に下記建物を所有し、 A が、本土地上に3枚目記載の目的外建物を所有し、占有している ☒ B の占有権原は、使用借権		
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（ B ） ☐ その他の者（ ） 上記の者が、動産を残置した状態で占有している ☐ 「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 ☒ 土地建物配置略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
1	所 在	南あわじ市八木国分字向 33番地 南あわじ市八木国分字宮ノ向 33番地1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ■ 33番の2
	種 類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	62.97平方メートル (登記面積)
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	■昭和52年月日不詳 (登記記録上の記載) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ■その他の者 (D) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	附属建物の表示 符 合 1 種 類 物置 構 造 木造瓦葺2階建 床面積 1階 85.13平方メートル 2階 23.00平方メートル 建築年月日 昭和31年月日不詳 (登記記録上の記載)
2	所 在	南あわじ市八木国分字向 33番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ■ 33番
	種 類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	床面積 (概略)	1階 106.29平方メートル 2階 57.87平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	■昭和58年11月30日
	建 築 者	☐ 現所有者 ■その他の者 (D) ☐ 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

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 1階のリビングダイニングはリフォームにより間仕切りがされ、洋室とダイニング2部屋に分轄されていた。
- 2 1階西側洋室は、美容室として使用されていたようであり水道の配管が剥き出しになっている箇所があった。
- 3 2階西側の洋室で犬が飼われていたようであり、きつい動物臭が残っていた。
- 4 平屋根のため下から目視することはできなかったが、室内にソーラーの制御盤があることやインターネット等で公開されている航空写真などから **B** の配偶者の陳述のとおり屋根にソーラーパネルが設置されていると思われる。
- 5 建物の東側にパレット等で囲んだ犬小屋があったが、草木に覆われていて詳細は確認できなかった。
- 6 建物を外観する限り、電線の引き込み線や引き込み箇所が見当たらなかった。 **B** の配偶者からの聴取によると、電線は地中に埋設されている可能性がある。
- 7 本件建物の建っている物件1土地は、東側の公衆用道路（地番35番2（**A** 所有地））と接しているが、目的外建物（**A** 所有建物）の附属建物で塞がれていて通行することができない（写真⑬、⑭）。また、西側の道路に出るためには地番32番と八木立石292番土地（いずれも **A** 所有地）を通行しないと出ることができず、実質袋地になっている。
- 8 物件1土地には上記7の目的外建物1の附属建物の一部が建っている（附属建物により使用できない物件1土地の面積はおよそ21平方メートル）ほか、目的外建物1の主である建物の南側の一部と軒、目的外建物2の南側の一部と軒が物件1土地上に越境していると思われる（写真⑪、⑬、⑭）。
- 9 本件建物へは北側の公衆用道路（地番33番2）に埋設されている給水管（分岐管）からの水道の引き込みはなく、同所から地番33番（**A** 所有地）内に引き込まれている水道管を分岐して使用している。
- 10 本件建物からの排水や下水は、地番33番内にある浄化水槽に流れていて、北側の公衆用道路（地番33番2）に通っている南あわじ市の下水道管には接続されておらず、独自の浄化水槽も設置されていない。

(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 の配偶者	1 本件物件は、B と家族で1階を美容室、1階の奥（東側）と2階を住居として使用していました。現在は、荷物を置いた状態でB が管理しています。 2 平成27年頃に1階のリビングダイニングを仕切って美容室（現況は洋室）にしました。 3 2階西側洋室で犬と猫を合計で5匹飼っていました。部屋はボロボロになっています。 4 屋根にソーラーパネルが付いていますが、コンバーターが壊れて動きません。リースではなく買い取りです。 5 建物に電気の引き込み線が見当たらないとのことですが、電気料金は北側に住んでいるA に使用量に応じて支払っていたので、ソーラー発電では賄えない電気は電力会社の電気を使用していました。ただ、使用量は、A 宅のメーターで確認していたので、独自のメーターはなかったように思います。 6 美容室はプロパンガスを使用していましたが、住居部分はオール電化仕様です。 7 水道は、A 宅の水道管を分岐させて引き込んでいました。北側の公衆用道路（地番33番2）の給水管（分岐管）とは直接繋がっていません。 8 排水などの下水は、A 宅の浄化水槽に繋がっていました。独自の浄化水槽はなく、北側の公衆用道路（地番33番2）に埋設されている南あわじ市の下水道管にも繋がっていません。 9 A は親族なので、地代のほか対価を支払ったりしていません。無償で使用しています。 10 公図では、物件1土地は、東側の道路（地番35番2）に接していますが、現状では東側は目的外建物の附属建物の倉庫があるため出ることができません。建物への出入りは西側の空き地（地番32番と八木立石292番）を通行して出入りしていました。西側の空き地はいずれもA の所有地ですが、親族なので、自由に通行しました。 11 本件物件内で事件や事故はありません。 12 隣地との境界に争いはないと思いますが、境界は不明確だと思います。
■ A	1 B は親族なので、地代のほか対価は一切もらっていません。無償で使用させています。 2 本件物件への出入りは西側の道路からになります。西側の空き地（地番32番、八木立石292番）は、私の所有地ですが、買い受けた方が車を含めて自由に通行することは構わないと現時点では思っています。 3 本件土地に目的外建物1の主である建物の一部と軒と附属建物の一部、目的外建物2の南側の一部と軒が越境していることはなんとなく知っています。 4 本件建物へは北側の公衆用道路（地番33番2）の給水管（分岐

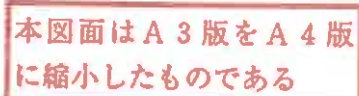
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 南あわじ市役所担当者	管)からは直接水道管が繋がっていません。■ B ■は私の家の水道管を分岐して使用していました。■ B ■からは、使用量に応じてお金を貰っていました。 5 本件建物の排水管は北側の公衆用道路(地番33番2)にある南あわじ市の下水道管には繋がっておらず、私の家の浄化水槽と繋がっています。 1 本件土地の東側の公衆用道路(地番35番2)には、水道管本管からの給水管(分岐管)が通っています。同地から本件建物への水道管の引き込みは可能ですが、工事費用の負担と土地を塞いでいる建物の撤去が必要になる場合や同建物の所有者の承諾、既存の給水管(分岐管)から分岐させる場合は給水管(分岐管)設置者の承諾が必要です。 2 本件建物に南あわじ市の下水道管を繋ぐには、工事費用と下水道から本件土地までに通過する土地所有者の了解が必要ですが、将来通過する土地の所有者が代わった時に撤去を求められる可能性もあるため現時点で了解を得ても将来問題になる可能性があります。 3 浄化水槽を設置する場合は排水を流す場所が他人地の場合は、その土地の所有者の同意が必要になると思われますが、浄化水槽の設置に関しては兵庫県の管轄になります。 4 今回お答えした窓口での回答は一般的な回答です。水道や下水の工事や設置に関する具体的な質問やご相談は市役所の担当部署にお願いします。

(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
7年4月22日（火） 15：00－15：30	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4月22日（火） 16：00－16：40	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）、道路部分等調査、 ■ A ■ 住所地に於いて同人から事情聴取、同人に立入調査期日通知書手交
7年4月23日（水）	執行官室	■ B ■ 住所地に宛て、立入調査期日通知書及び照会書発送（110円×2）
7年4月28日（月） 15：35－15：58	執務室	■ B ■ の配偶者から事情聴取（電話・発信）
7年4月30日（水） 12：00－12：15	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4月30日（水） 13：20－14：50	物件所在地	立入調査、不在施錠、道路部分等調査、写真撮影 ■ A ■ 住所地に於いて同人から事情聴取
7年4月30日（水） 14：55－15：30	南あわじ市役所	上下水道調査
7年5月1日（木） 14：30－14：45	神戸地方法務局 明石支局	登記事項証明書交付申請
7年5月2日（金） 16：48－17：03	執務室	■ B ■ の配偶者から事情聴取（電話・発信）
(特記事項) ■ 令和7年4月30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会った。 ■ 令和7年4月30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



A 八木国分

公 司

建築物図面

33-1

家屋番号

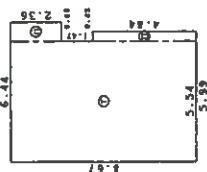
建築物の所在
京都府八木町八木分
南あわじ市宮ノ向3番地1

縮印

縮印

各階平面図

1 階

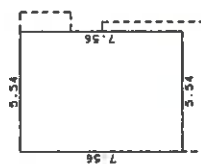


求積表

① $6.67 \times 5.54 = 48.0318$
② $4.84 \times 0.45 = 2.1780$
③ $2.36 \times 0.90 = 2.1240$

合計 52.3338
床面積 52.33 m²

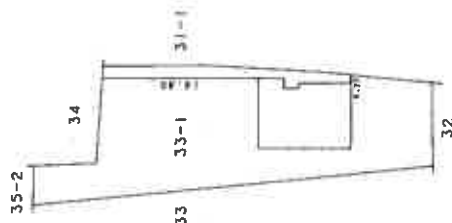
2 階



求積表

$7.56 \times 5.54 = 41.8824$

床面積 41.88 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

共有者氏名



縮尺

1/500

323660

登記年月日：平成13年12月18日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(神戸地方支務局本支局管轄)

令和7年5月1日

神戸地方支務局明石支局

(10 枚目)

登記簿

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成13年12月18日登記

建築物各階平面図 2-1

33番の2

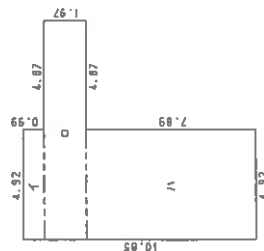
家屋番号

建築物の所在

兵庫県三木市八木国分

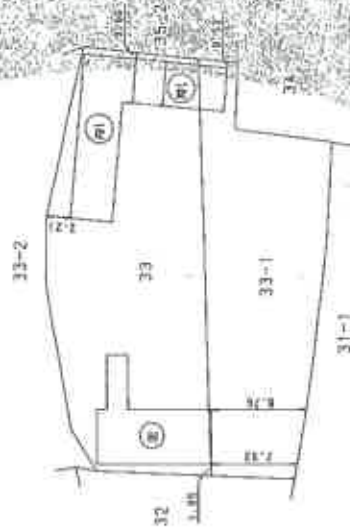
南あわじ市八木国分

主建物



求積表

イ	4.92 X 0.99 =	4.8708
ロ	9.79 X 1.97 =	19.2863
ハ	4.92 X 7.89 =	38.8188
合 計		62.9759
床面積		62.97㎡



作製者

土地家屋

縮尺

1/250

申請人

323661

縮尺

1/500

請求番号：17-1

登記年月日：平成13年12月15日

公用

これは図面に記載されている内容と異なる箇所を修正した図面である。
(神戸地方建設局副本登録記録)

令和7年5月1日

神戸地方建設局図面管理課

図面番号

(11枚目)

各階平面図

建築物図面図

33番の2

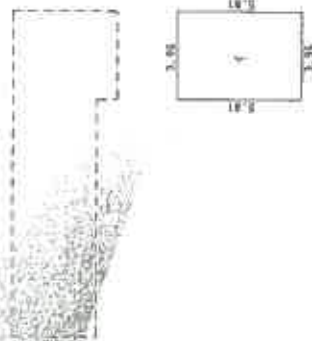
敷地番号

南あわじ市八木園分

三原型二原型八木園分等同一33番地、主室ノ四33番地1

建築物の所在

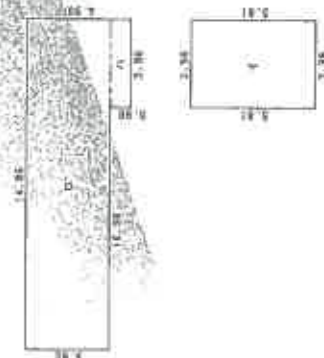
附属建物 第1 2階



求積表

イ	3.95 X 16.85	5.01	=	23.0076
ロ	3.95 X 3.95		=	23.0076
ハ	合計			23.00

附属建物 第1 1階



求積表

イ	3.95 X 16.85	5.01	=	23.0076
ロ	3.95 X 3.95		=	23.0076
ハ	合計			23.00

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

土庫建設士

縮尺

1/250

申請人

323662

尺

1/250

請求番号：17-1

(2/2)

平成13年12月15日

これは図面と記載されている内容を正確に把握した結果である。

(華江地方支商局本支局管轄)

令和7年5月1日

浙江省内地质调查所

April 2000

(12枚目)

各階平面圖

面圖
圖面
物平
建各

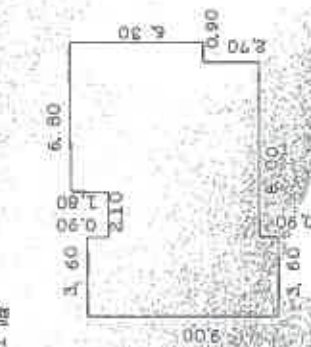
10

100%

其地の所在は、朝鮮半島の南東部、釜山に接する

南あわじ市八木園分

2 階



(四)

3.50	X	9.00	2	52.400
7.20	X	4.00	1	57.000
1.50	X	5.50	1	12.200
0.90	X	4.50	1	3.500

1062 2900

1. 煤炭圆槽 100.29m

和



(表)

4.50 X 11.60 = 52.2000
2.70 X 2.10 = 5.6700

57,8900

59.87 亩



解

(M) 1995年1月15日

 $\frac{1}{\lambda_2} = 1$

大星

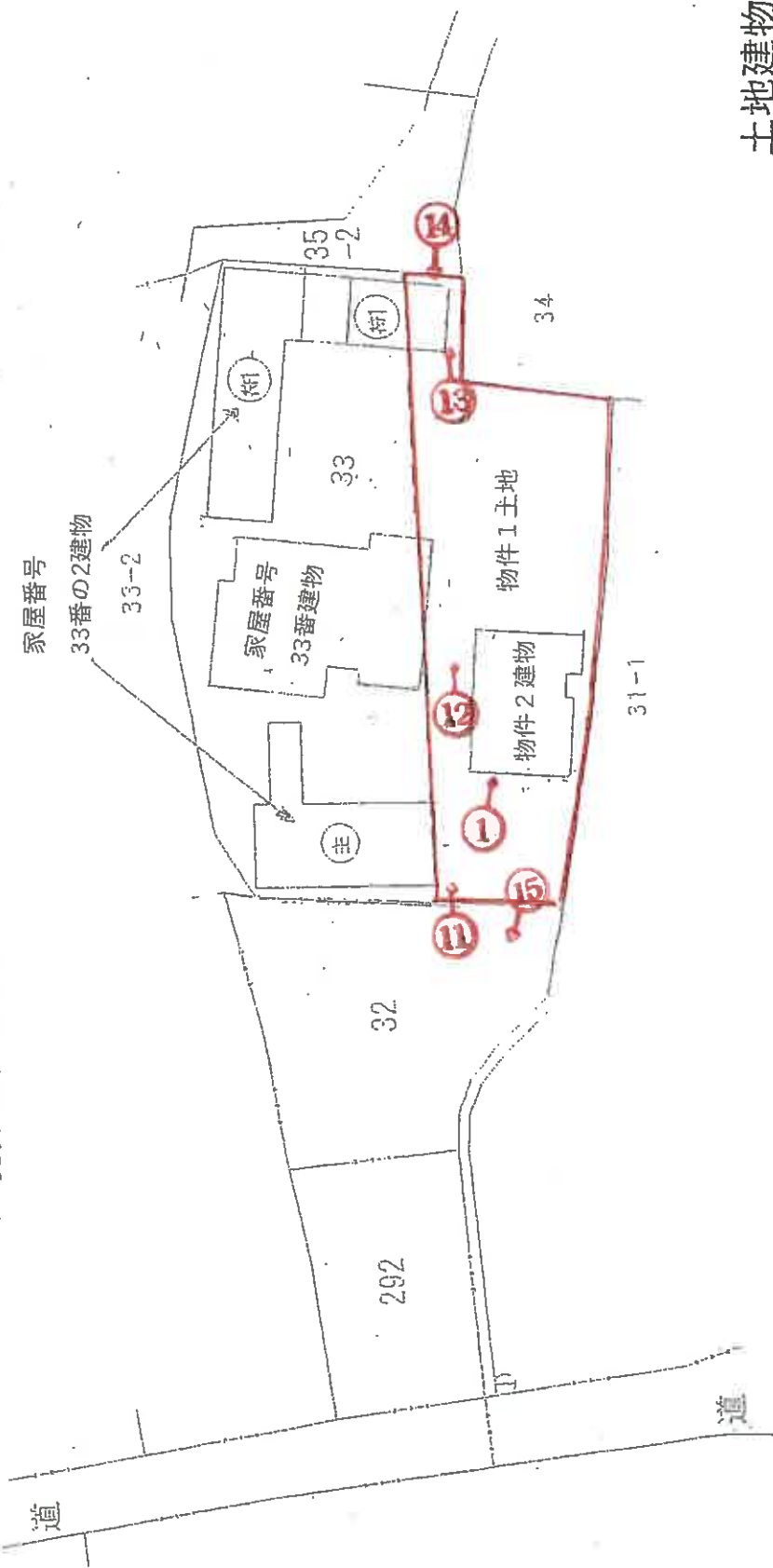
6998248

糖尺

図面はA3版をA4版に縮小したものである



※境界は判然としなかった。



(13 枚目)

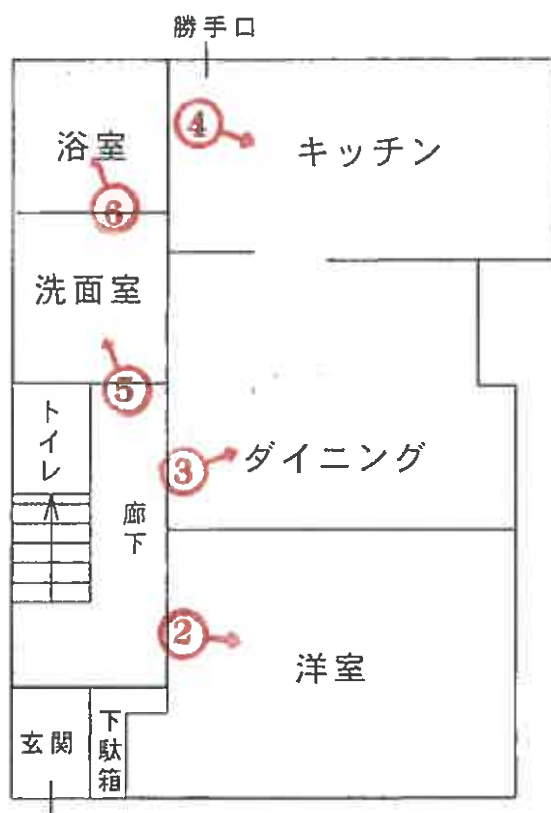
土地建物配置略図

※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

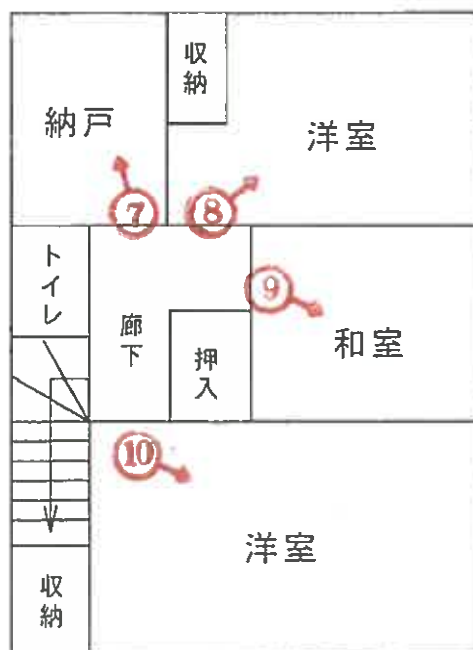
建物間取図



1 階



2 階



(-○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

(15 枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧

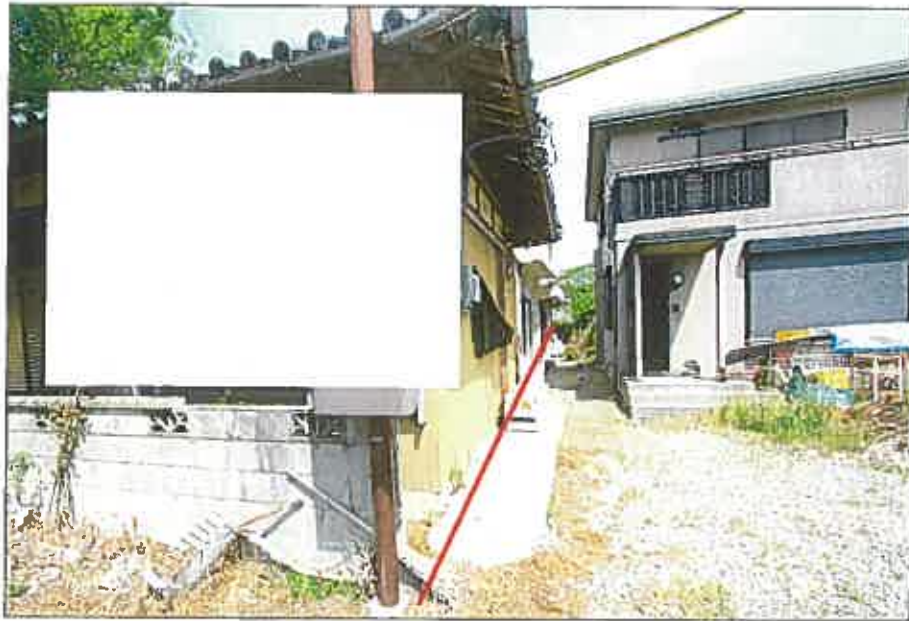


⑨



⑩

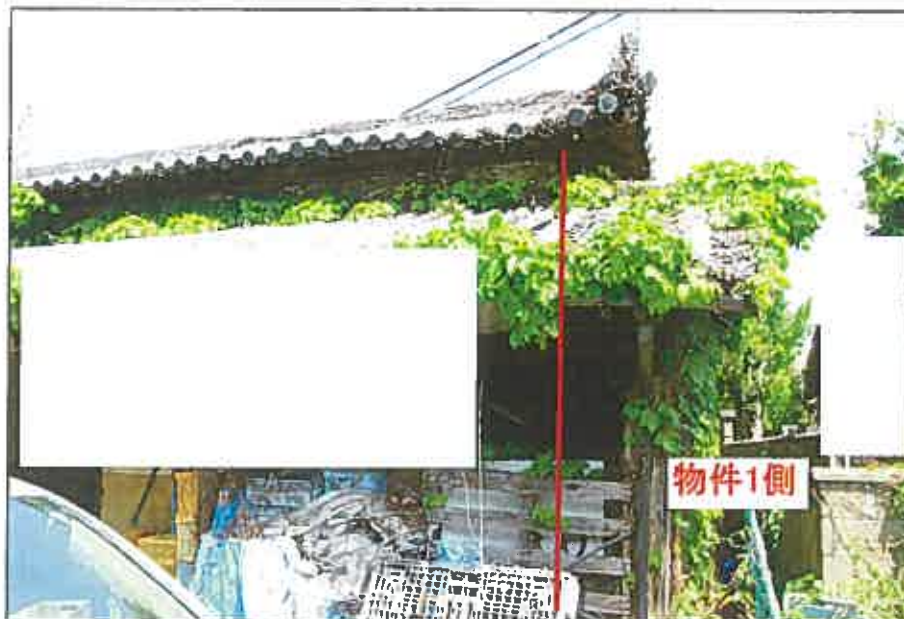
(18枚目)



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

(20枚目)

令和7年(ケ)第10013号
令和7年7月10日受理
令和7年8月6日提出

現況調査報告書

(物件2、3)

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

2 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向
地 番 32番
地 目 田
地 積 235平方メートル

所有者 A

3 所 在 南あわじ市八木立石字山瀬
地 番 292番
地 目 畑
地 積 146平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	南あわじ市八木国分33番地1 付近		
土地	物件2、3		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2、3） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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 ☐ 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

評価人とともに立入調査を行った。本件各土地の状況は添付の写真に示すとおりであった。

- 1 物件2、3土地を概測したところ、概ね公簿地積と一致したが、両土地の境界は判然としなかった。
- 2 物件2、3土地の地目は農地（物件2土地は「田」、物件3土地は「畑」）であるが、現況は、雑種地である。
- 3 両土地の北の端付近に下水道管の本管が通っており、汚水枡があった（写真④、⑤）。
- 4 物件3土地の南西端に南あわじ市が設置したマンホールポンプがあった（写真⑥）。
- 5 物件3土地の西側の道路の幅員を概測したところ、概ね4メートル（側溝含む）であった（写真⑦）。
- 6 物件1土地、同4建物を外観したところ、先行事件の現況調査時と変化はなかった。
- 7 所有者宅に訪問して、同人から事情の聴取を試みたが出会うことができなかったので、同人から事情を聴取することはできなかった。
- 8 南あわじ市農業委員会からの回答によると、物件2、3土地の現況は「雑種地」だが、いずれも農地法上の「農地」で買受人は適格証明書が必要とのことである。

(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
■ B の配偶者 ■ 南あわじ市役所担当者	先行事件の立入調査の後、今日まで物件1土地と同4建物には、立ち入っていません。建物の状態に変化があるかどうか分かりませんが、何も変わっていないと思います。 1 下水道について、西側道路のほか、本件土地内の北端に西側道路に繋がる下水道管本管が通っています。 2 物件4建物や物件2、3土地内に下水道管本管から分岐管を引き込むことは可能です。西側の道路から直接引き込むことも可能ですが、本件土地内から引き込む方が安価です。 3 物件3土地の南西端にマンホールポンプがありますが、南あわじ市が土地所有者から土地を借りて設置しています。土地所有者には、会計年度ごとに1,800円支払っています。 4 マンホールポンプの設置については、所有者が変更する場合は引き続き南あわじ市が使用することを引き継ぐことが契約書に記載されています。 5 マンホールポンプは、西側の道路に傾斜があり、そのままでは排水できないので、ポンプで電氣的に押し出すための設備です。マンホールポンプがないと、排水ができなくなるので、本件土地内の下水道管本管を含め、周辺の汚水が溢れることになります。 6 物件2、3土地の下水道管本管は、地面から1.5メートル程度の深さに通っていますので、北側の一段下がった土地よりも深い位置に通っています。 7 本件土地に分岐管を引かずに、浄化水槽を設置することも可能です。浄化水槽を設置する場合は、それに伴う費用や定期清掃など法令を遵守していただく必要があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

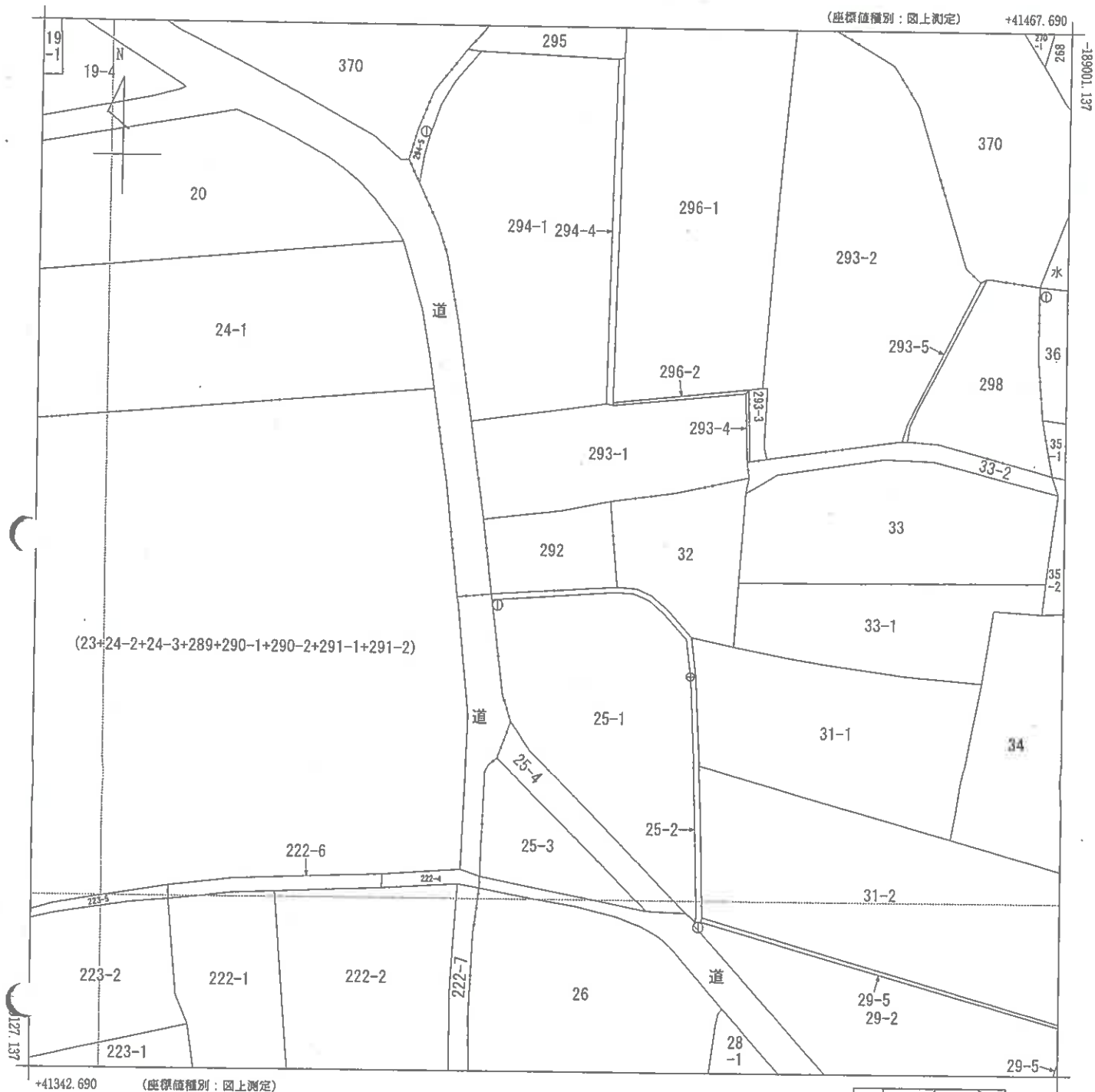
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月10日 (木) 14:22-14:29	執行官室	■ B ■ の配偶者から事情聴取 (電話・発信)
7年7月11日 (金) 9:45-10:25	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7月11日 (金) 11:00-11:10	物件所在地	目的物件確認、■ A ■ (所有者) 宅訪問 (不在)、立入調査期日通知書差置
7年7月23日 (水) 12:20-13:10	物件所在地	立入調査、■ A ■ (所有者) 宅訪問 (不在) 写真撮影等
7年7月23日 (水) 13:15-13:35	南あわじ市役所	下水道管等調査

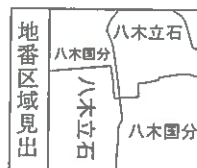
(特記事項)

■ 令和7年7月23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



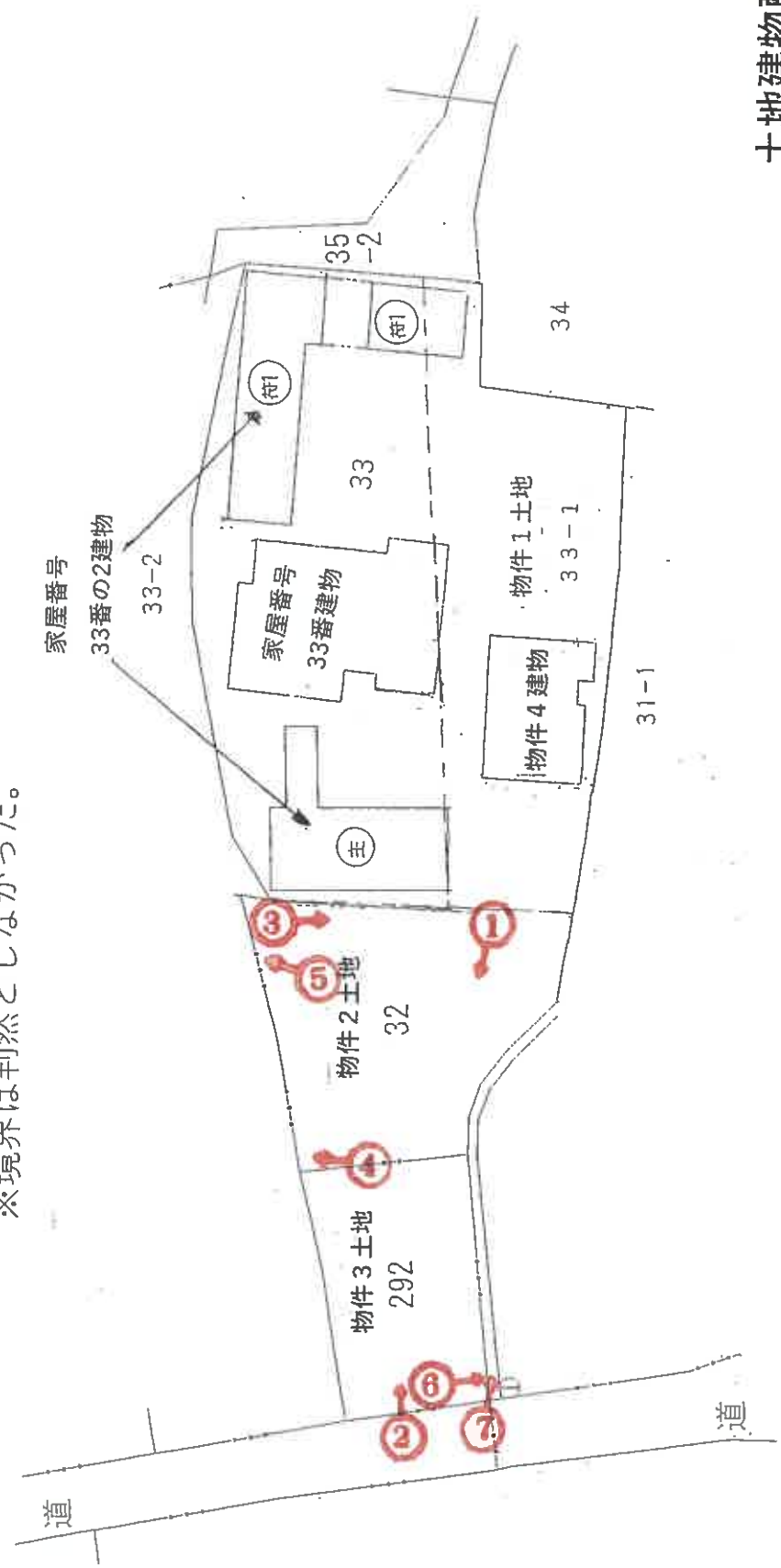
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	南あわじ市八木立石字山瀬					地番	292番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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50年2月				備付年月日(原図)			補記事項		



※境界は判然としなかった。



(-○は写真番号および撮影位置・方向)

(7 枚目)

土地建物配置略図

※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



①



②



③



④



⑤



⑥

⑦



(11 枚目)

令和7年(ケ)第10016号
令和7年8月25日受理
令和7年9月24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 南あわじ市八木国分字向
 地 番 33番
 地 目 宅地
 地 積 511.35平方メートル

- 2 所 在 南あわじ市八木国分字向33番地
 家屋 番号 33番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

 床 面 積 1階 106.29平方メートル
 2階 57.87平方メートル

- 3 所 在 南あわじ市八木国分字向33番地
 南あわじ市八木国分字宮ノ向33番地1
 家屋 番号 33番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 62.97平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 85.13平方メートル
 2階 23.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	南あわじ市八木国分33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、本土地上に下記各建物を所有し、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、3		
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、本各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 [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

(目的外土地用)

目的外土地の概況（物件2、3関係）

所	在	南あわじ市八木国分字宮ノ向
地	番	３３番１
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地	積	３３８．８３平方メートル（□全部 ■約２１平方メートル）
所	有者	■建物所有者 □その他の者（ ）
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

その他の事項

所有者立会いのう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 物件2建物について

- ① 玄関の上部の壁紙がひどく剥離していた。
- ② 室内で猫が飼われていた。
- ③ 1階南東側和室の天井に雨染みがあった。

2 物件3建物の主である建物について

- ① 物件2建物と繋がる廊下のような部分は、天井に大きな雨染みがあるほか（写真⑳）、床が腐食して緩くなっていた。
- ② 西側の3室は物置状態で立ち入ることができなかったが、目視した限りでは、雨染みなどは見受けられなかった。

3 物件3の附属建物について

いずれの部分も動産が溢れていて中に入ることができなかったが、北東側の屋根が抜けて穴が空いているのが確認できた（写真㉕）。

4 その他

- ① 物件2建物と物件3建物の主である建物の一部がわずかに南側隣地（地番33番1）（以下、「南側隣地」という。）にはみ出ていると思われる。
- ② 物件3建物の附属建物の南東側が南側隣地にはみ出ている（写真⑤、⑥）。
- ③ 南側隣地へは北側の公衆用道路（地番33番2）に埋設されている給水管（分岐管）からの水道の引き込みがなく、公衆用道路（地番33番2）から本件土地内に引き込まれている水道管が分岐して使用されている。
- 5 南側隣地からの排水や下水は、本件土地内にある浄化水槽（写真③）に流れている、南側隣地と北側の公衆用道路（地番33番2）の下水道管は接続されていない。
- 6 南側隣地への電気供給は本件各建物と同一配線になっている。南側隣地上の建物には計量メーターが存在しない。

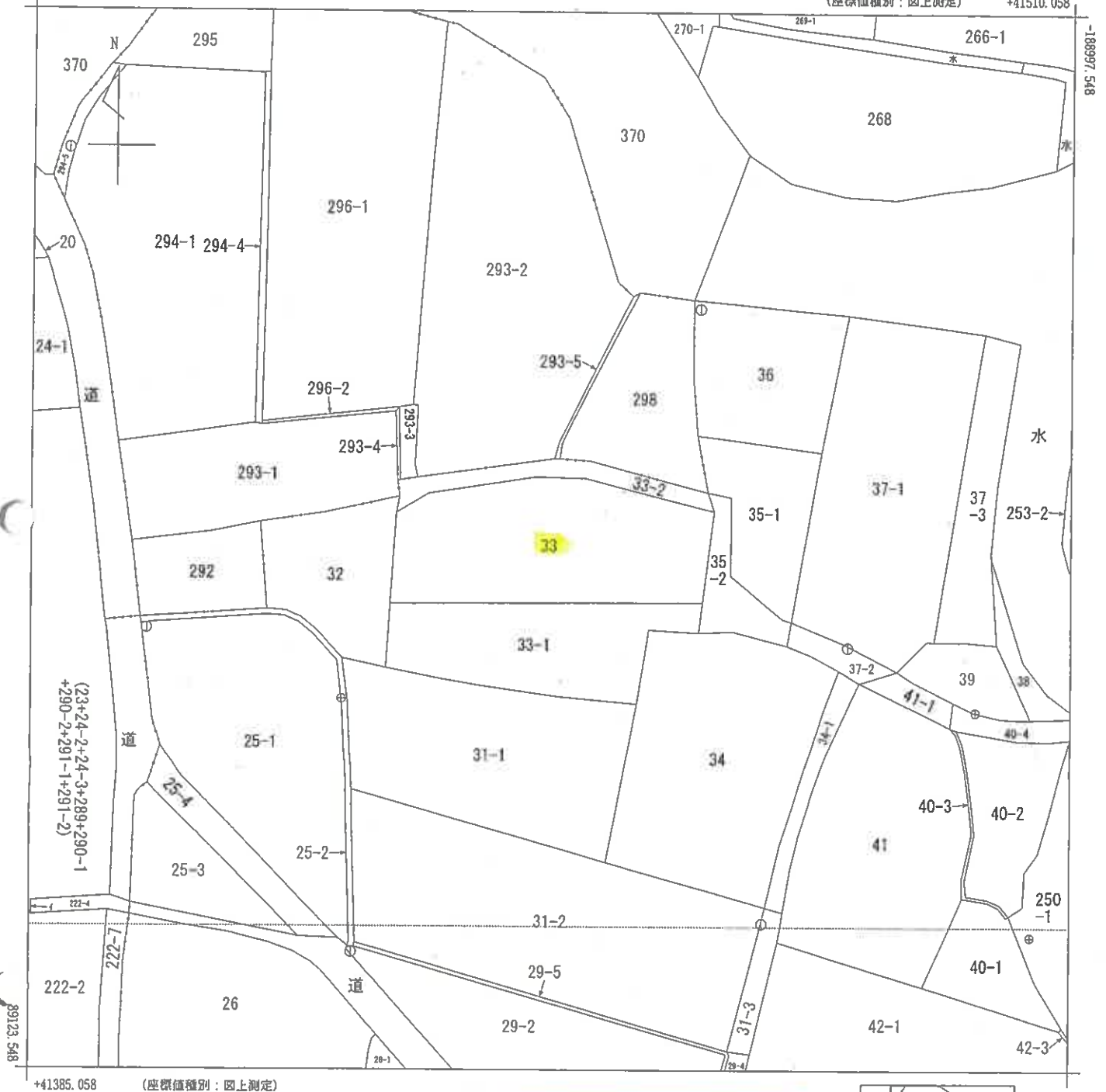
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 本件物件は、私が住居として使用しています。主に物件2建物を使用していて、物件3建物は物置代わりになっています。 2 物件2建物の南側の一部と物件3建物の主たる建物の南側、附属建物の一部が南側隣地にはみ出ています。但し、南側隣地は私の所有地で別件で既に差し押さえがされ現況調査が実施されました。 3 物件2建物について ① 建物内で猫を1匹飼っています。 ② 玄関上部の壁紙が剥離していますが、窓からの浸水が原因です。窓枠のコーキング処理をしてからは浸水はしていません。 ③ 1階南東側和室は上のバルコニーから浸水するため天井に雨染みがあります。 4 物件3建物の主である建物について ① 便所は浄化水槽（写真③）には繋がっていません。便所の北側の建物の横に汲み取り口がありそこから汲み取っていましたが、今は使用していません。 ② どの部屋も使用していません。不要な物を詰め込んでいて入れない状態になっています。 5 物件3建物の附属建物について ① どの箇所も不要な物を詰め込んでいて倉庫のようになって入ることができません。 ② 北東付近は天井が抜けています（写真⑤）。 ③ 南東付近は、登記のとおり2階がありますが、大量の物で塞がれていて入れません。 ④ 南東付近は、上記2記載のとおり、南側隣地上に建っています。 6 その他 ① 物件2建物と3建物の主である建物は繋がっていて行き来できるようになっています。 ② 物件3建物へ続く廊下の様になっている所の南側に3槽式の浄化水槽（写真③）があります。浄化水槽は、南側隣地上の建物からの排水や汚水の管も繋がっています。同建物も別件で差押えがされ現況調査が実施されました。 ③ 本件各建物へは北側の公衆用道路（地番33番2）の給水管（分岐管）から水道を引いていますが、南側隣地にも繋がっています。
■ 南あわじ市役所担当者	1 本件土地の北側の公衆用道路（地番33番2）には、水道管本管からの給水管（分岐管）が通っていて本件土地にはこの給水管から水が供給されていますが、南側隣地にもこの給水管から水が供給されています。 2 浄化水槽は市の所管ではなく、県の所管ですが、南側隣地との浄化水槽の接続を絶った場合は、南側隣地は独自の浄化水槽を設置する必要があると思われます。また、排水のためには周辺土地内に排水管を通す必要があるため、排水が通過する土地の所有者との協議が必要と思われます。

(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
7年8月27日 (水) 9 : 30 - 10 : 45	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8月27日 (水) 11 : 20 - 11 : 45	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)、道路部分等調査、
7年9月12日 (金) 13 : 10 - 15 : 50	物件所在地	立入調査、所有者立会、道路部分等調査、写真撮影等
7年9月12日 (金) 16 : 00 - 16 : 20	南あわじ市役所	上下水道調査
7年9月16日 (火) 9 : 00 - 9 : 15	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
(特記事項) ■ 令和7年9月12日 相手方は、不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を同行したが、相手方が在宅した。 ■ 令和7年9月12日 評価人帯同		

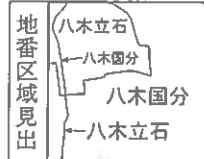
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+41385.058

(座標値種別：図上測定)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	南あわじ市八木国分字向				地番	33番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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50年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

(7枚目)

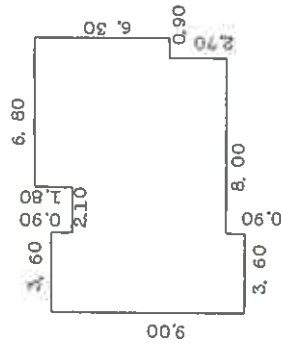
各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号	33番
建物の所在	三原郡三原町八木笑原園分字向33番地

南あわじ市八木国分

1階

(求積)

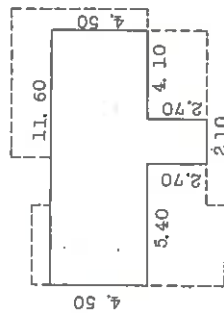


3.60	×	9.00	=	32.4000
7.20	×	8.00	=	57.6000
1.80	×	6.80	=	12.2400
0.90	×	4.50	=	4.0500

1階床面積	106.29 m ²
-------	-----------------------

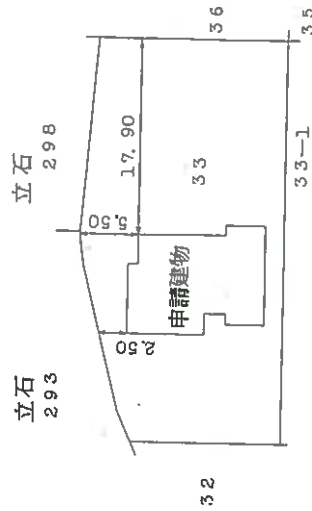
2階

(求積)



4.50	×	11.60	=	52.2000
2.70	×	2.10	=	5.6700

2階床面積	57.87 m ²
-------	----------------------



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(印文堂印刷社)

323659

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各 階 平 面 図

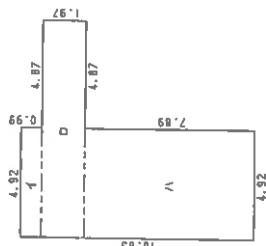
建 物 図 面 図 2-1/

家 屋 番 号
33 番 の 2

建物の所在
三原郡三原町八木交差点南33番地、字宮ノ向33番地1

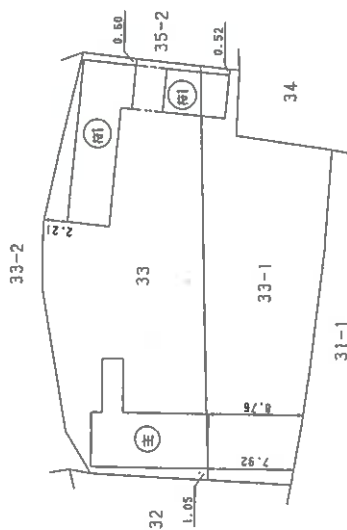
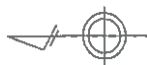
南あわじ市八木国分

主 面 地



求 積 表

イ	4.92 X 0.99 =	4.8708
ロ	9.79 X 1.97 =	19.2863
ハ	4.92 X 7.89 =	38.8188
合 計		62.9759
所面積		62.97 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作 製 者

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

(加印欄)

323661

登記年月日：平成13年12月18日

公用

各階平面図

建築物平面図

33番の2

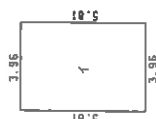
家屋番号

南あわじ市八木国分

建築物の所在

三原郡三原町八木国分字向33番地、字宮ノ向33番地1

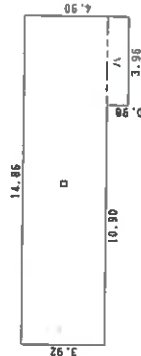
附属建物 符1 2階



求積表

イ	3.96 X	5.81	=	23.0076
合計				23.0076
床面積				23.00㎡

附属建物 符1 1階



求積表

イ	3.96 X	5.81	=	23.0076
ロ	14.86 X	3.92	=	58.2512
ハ	3.96 X	0.98	=	3.8808
合計				85.1396
床面積				85.13㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(捺印欄)

323662

請求番号：7-3

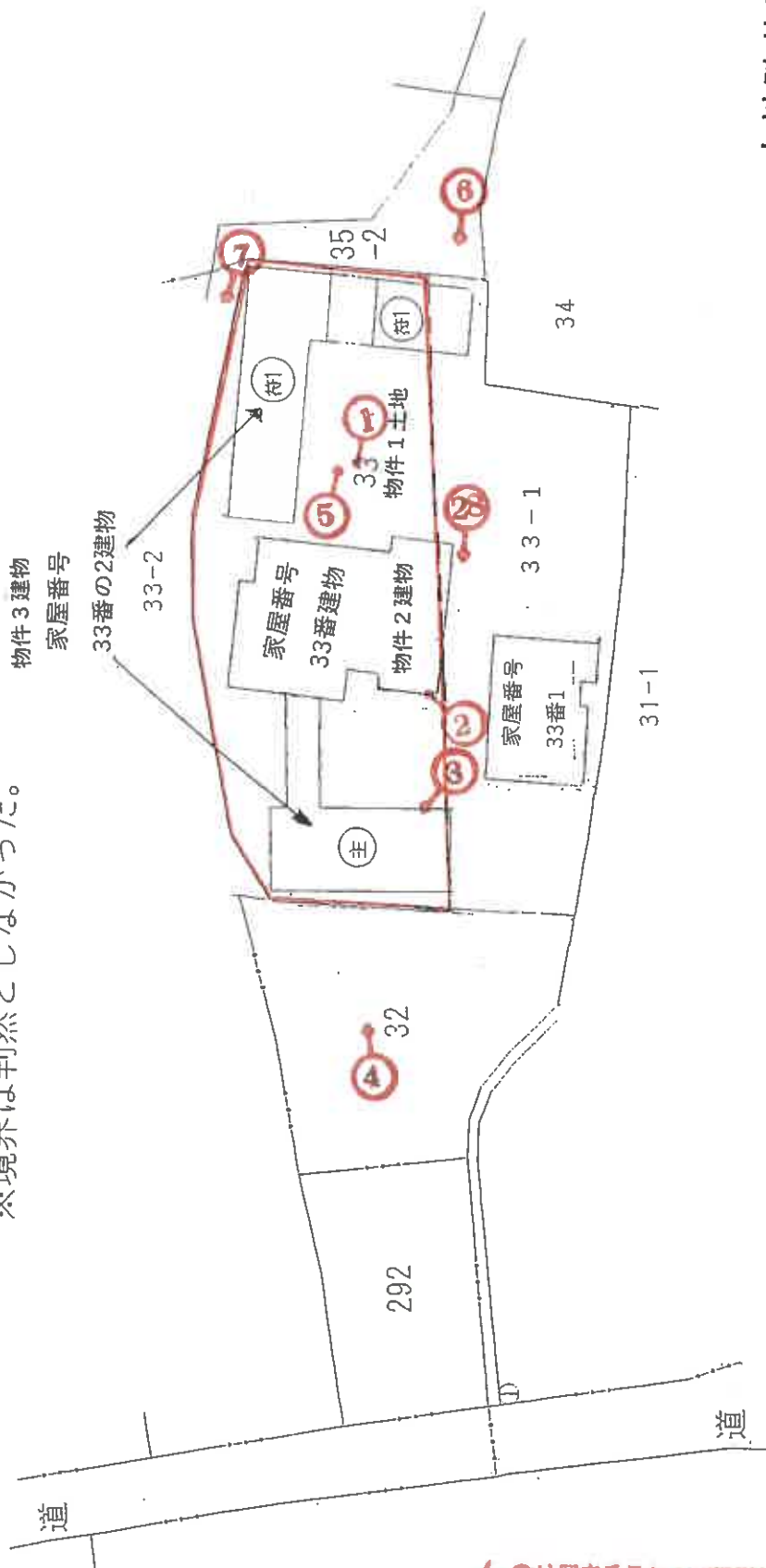
(2/2)

(10枚目)

平成13年12月18日登記



※境界は判然としなかった。



(○は写真番号および撮影位置・方向)

(11枚目)

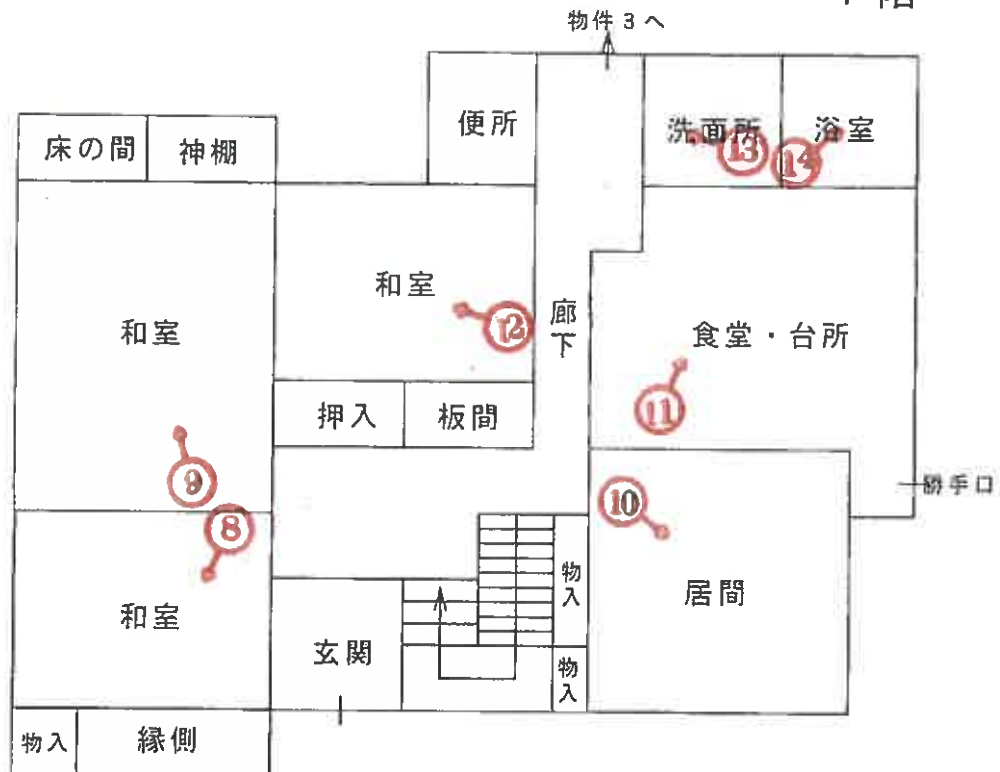
土地建物配置略図

※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

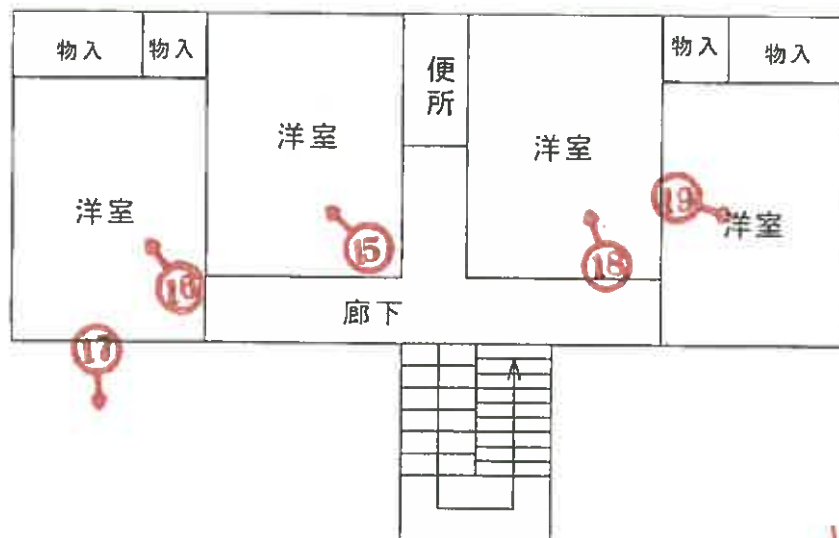
建物間取図

物件 2

1 階



2 階

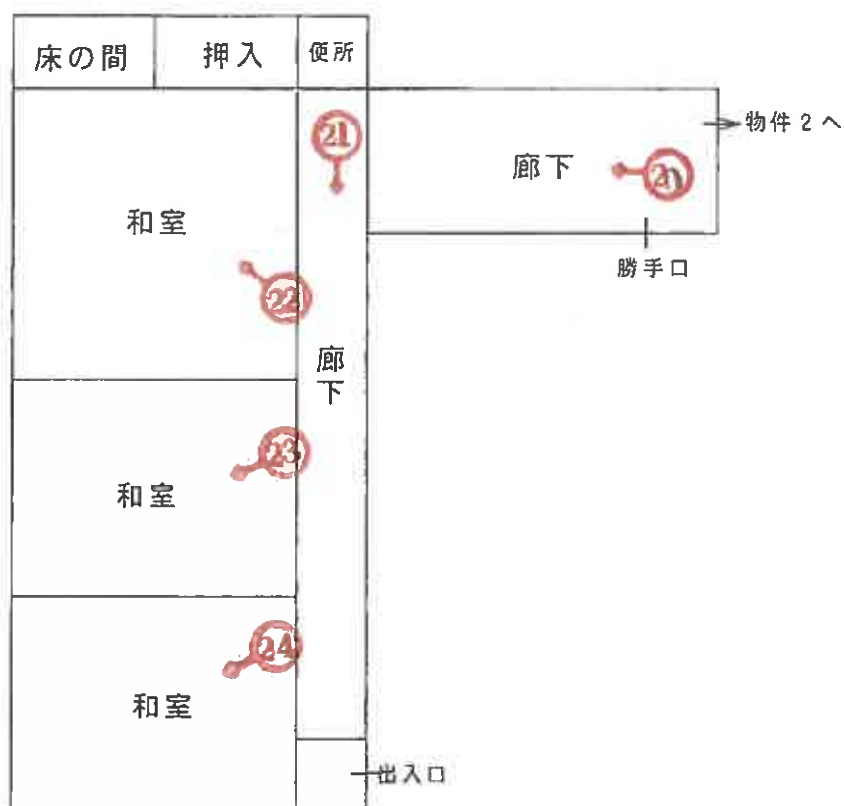


(○は写真番号および撮影位置・方向)

(12 枚目)



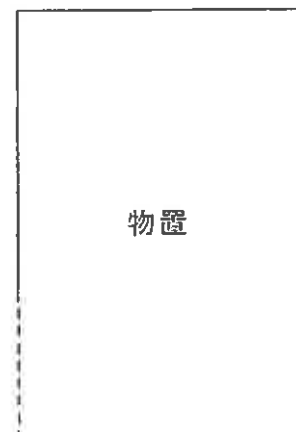
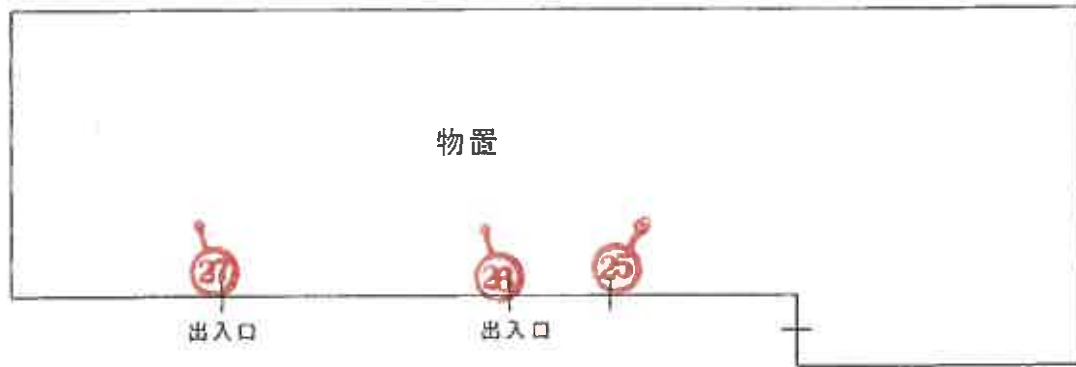
物件 3 (主である建物)



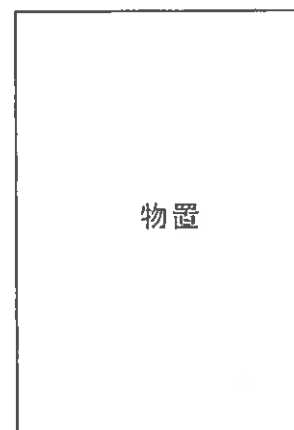
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

物件 3 (附属建物)

1 階



2 階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②

件外物件(7ヶ
10006の目的
物件)

赤線は境界の目安線



③

件外物件(7ヶ1
0006の目的土
地)

浄化水槽

赤線は境界の目安線

(15 枚目)

④



⑤



⑥





⑦

赤線は境界の
目安線



⑧



⑨

(17 枚目)



⑩



⑪



⑫

(18 枚目)



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰

(20 枚目)



⑮



⑯



⑰

(21 枚目)



②①



②②



②③

(22 枚目)



24

天井の穴

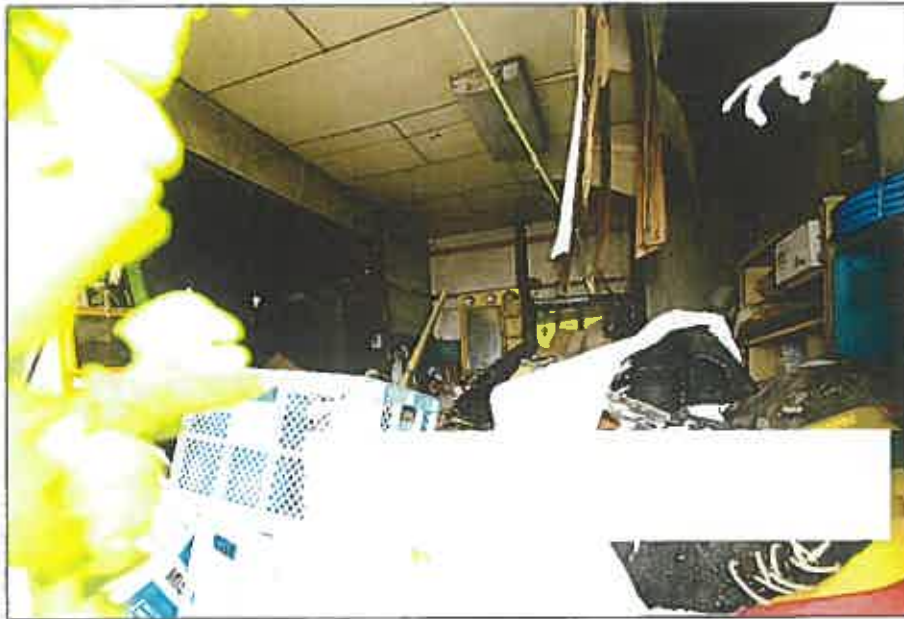


25



26

(23 枚目)



②7



②8

赤線は境界の目安線

令和 7 年 (ケ) 第 10006 号
令和 7 年 (ケ) 第 10013 号
令和 7 年 (ケ) 第 10016 号

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 評 価 書

・貴裁判所のご指示により、添付の物件目録記載の不動産を一括売却することを前提とした補充評価を提出します。

令和7年11月21日

評価人 不動産鑑定士

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金2,740,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金490,000円
物件2 (建物)	金770,000円
物件3 (土地)	金120,000円
物件4 (土地)	金70,000円
物件5 (土地)	金590,000円
物件6 (建物)	金480,000円
物件7 (建物)	金220,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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1・5の内訳価格は物件2・6・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2・6・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・5）

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	13,800	0.40	338.82	0.80	1,500,000
3	13,800	0.10	235	1.00	320,000
4	13,800	0.10	146	1.00	200,000
5	13,800	0.40	511.35	0.80	2,260,000

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)-1）

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/㎡)
 $14,000 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/101 = 13,800$

◇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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/101$

イ 個別格差：物件1・5：道路状況(建築基準法上の道路との接面無等)、供給処理施設関係等(0.40)、物件3・4：農地法上の農地で現状回復命令が発せられる見込み有り等(0.10)

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(物件3・4必要なし)

(2) 建物価格（物件2・6・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
2	150,000	94.21	0.14	1,980,000
6	250,000	164.16	0.03	1,230,000
7(主)	130,000	62.97	0.01	80,000
7(附属)	100,000	108.13	—	10,000
7 合計				90,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 25年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 30年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と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))
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.35) = 0.14$

(物件6・7)

対象建物は既に経済的耐用年数を満了していることや状態等を考慮し、現価率を物件6は3%、物件7は1% (附属建物は最低売却価格単位の1万円) とした。

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	1,500,000	0.10	敷地占有利益	150,000

番号	建付地価格 (円) ア	面積割合 イ (※)	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
5 (6に対応)	2,260,000	42%	0.10	敷地占有利益	90,000
5 (7に対応)		58%	0.40	法定地上権	520,000

※価格査定における利用権の面積割合については、物件6・7の1階床面積比により、物件6：42%、物件7：58%とした。

(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	1,500,000	-150,000		0.60	0.60	490,000
2	1,980,000	+150,000	1.00	0.60	0.60	770,000
3	320,000	±0		0.60	0.60	120,000
4	200,000	±0		0.60	0.60	70,000
5	2,260,000	-610,000		0.60	0.60	590,000
6	1,230,000	+90,000	1.00	0.60	0.60	480,000
7	90,000	+520,000	1.00	0.60	0.60	220,000
一 括 価 格 (合 計)						2,740,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 買受適格証明書が必要、古い建物もあり物が大量などの状態等

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。

令和 7年(ケ) 第10006号

令和 7年(ケ) 第10013号

令和 7年(ケ) 第10016号

物 件 目 録

1 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向

地 番 33番1

地 目 宅地

地 積 338.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向33番地1

家屋 番号 33番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 52.33平方メートル
2階 41.88平方メートル

所有者 B

3 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向

地 番 32番

地 目 田

地 積 235平方メートル

所有者 A

4 所 在 南あわじ市八木立石字山瀬

地 番 292番

地 目 畑

地 積 146平方メートル

令和 7年(ケ) 第10006号

令和 7年(ケ) 第10013号

令和 7年(ケ) 第10016号

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 南あわじ市八木国分字向
地 番 33番
地 目 宅地
地 積 511.35平方メートル

所有者 A

6 所 在 南あわじ市八木国分字向33番地
家屋 番号 33番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 106.29平方メートル
2階 57.87平方メートル

所有者 A

7 所 在 南あわじ市八木国分字向33番地
南あわじ市八木国分字宮ノ向33番地1
家屋 番号 33番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 62.97平方メートル

(附属建物)

符 号 1

令和 7年(ケ) 第10006号

令和 7年(ケ) 第10013号

令和 7年(ケ) 第10016号

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	85.13平方メートル
	2階	23.00平方メートル

所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 10006 号
令和 7 年 4 月 30 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 2 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

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金1,180,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金420,000円
物件2(建物)	金760,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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	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	
	特 記 事 項		
	・境界は判然としなかった。		

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	淡路交通バス 立石バス停の北西方約550m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	農地のほか住宅等がみられる	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量338.82㎡の不整形地	
接面道路の状況	東側の一部が幅概ね2.5m程度とみられる私道(地番35番2・A所有地)と接するが、目的外建物の附属建物で塞がれておりそこから通行することが出来ない状況である。また、当該私道は建築基準法上の道路では無い。また西方の市道からの出入りには地番32番・八木立石292番を通らないと出入り出来ない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	主に物件2建物の敷地に利用されているとみられるが、目的外建物の一部が物件土地に建っていたり越境している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	特記事項参照 なし 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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 物件土地と北側の地番33番の土地は同じ所有者Aであり塀などの仕切りは無く、境界は判然としなかったが、北側の目的外建物(家屋番号33番の2)の附属建物の一部が物件土地に建っているほか、その主である建物の南側の一部と軒が物件土地に及んで越境していると思われる。また、他の目的外建物(家屋番号33番)についても南側の一部と軒が物件土地に及んで越境していると思われる。 ・ 水道について、地番33番内に引き込まれている水道管を分岐して使用しているとのこと。また下水道との接続は無く地番33番内にある浄化槽に繋がれているとのこと。	

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） 平成12年3月12日 新築 経過年数 25 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺(登記) 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 : 特になし そ の 他 : 特になし
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	普通
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。 ・屋根について目視は出来なかった。関係人によるとソーラーパネルが設置されているとのこと（現況調査報告書参照）。 ・外観する限り、電線の引込み線や引込み箇所が見当たらなかった。 ・かなり動物臭が感じられた。 ・県洲本土木事務所担当課の資料によれば建築確認申請における敷地面積は272.68㎡である。

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	13,800	0.35	338.82	0.80	1,310,000

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）-1）

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/㎡）
 $14,200 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/101 \approx 13,800$

◇ 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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/101$

イ 個別格差：道路状況（建築基準法上の道路との接面無等）、一部に目的外建物が存在・越境、供給処理施設関係等（0.35）

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
2	150,000	94.21	0.14	1,980,000

ウ 現価率

経過年数 25年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 30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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.35) \approx 0.14$

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	1,310,000	0.10	敷地占有利益	130,000

(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	1,310,000	-130,000		0.60	0.60	420,000
2	1,980,000	+130,000	1.00	0.60	0.60	760,000
一 括 価 格 (合 計)						1,180,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 現況実質的に袋地状態、目的外土地建物との状況関係等

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 (南あわじ(県)-1)
所 在 : 南あわじ市神代地頭方字藤井4 1 4番
価 格 : 14,200円/㎡
位 置 : らん・らんバス南所公会堂前バス停より道路距離900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 470㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m市道、北西側道
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 : 農家住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 1,719,558円
物件2 : 1,818,122円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物配置略図
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向

地 番 33番1

地 目 宅地

地 積 338.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向33番地1

家屋 番号 33番1

種 類 居宅

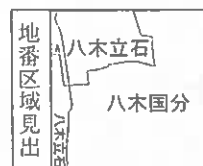
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 52.33平方メートル
2階 41.88平方メートル

所有者 B







縮小版

圖面階各

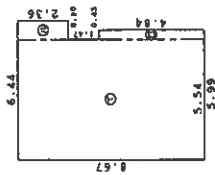
面
圖
物
建

33-1

事
轉
隨
錄

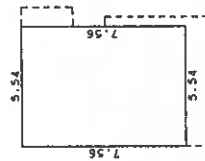
二 京都二原田八木榮原園分字宮ノ向3番地
南あわじ市八木園分

12 . 3 . 21



- ① $8.67 \times 5.54 = 48.0318$
- ② $4.84 \times 0.45 = 2.1780$
- ③ $2.36 \times 0.90 = 2.1240$

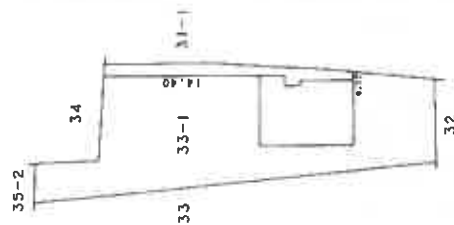
台站	52.3338
東西強	52.33 m



求 積 表

$7.56 \times 5.54 = 41.8824$

床面積
41.8824
41.88 m²



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

由道

$$\frac{1}{500}$$
縮尺

23

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。
(神戸地方支務局洲本支局管轄)
令和7年2月27日 福岡法務局

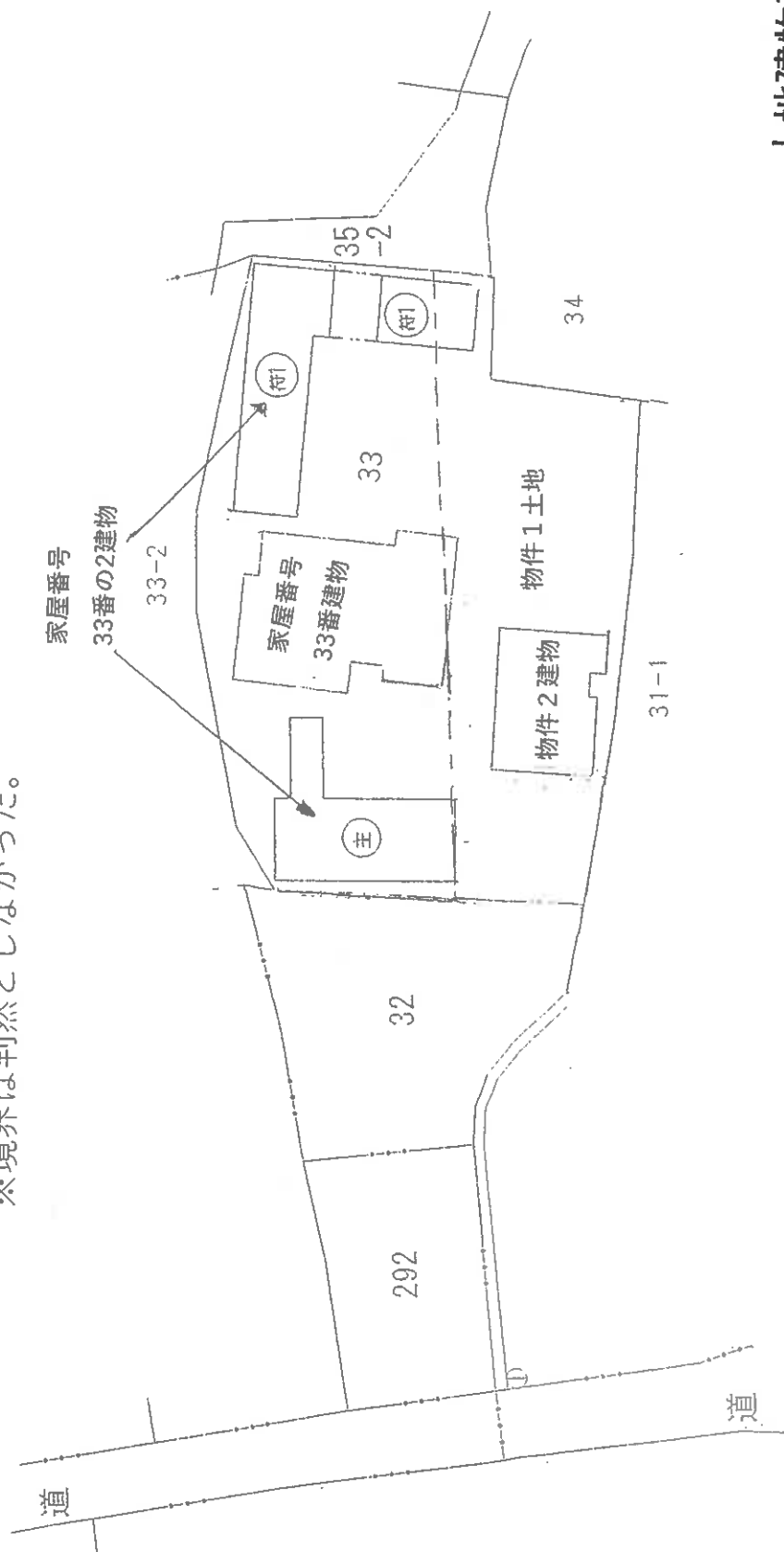
2005年12月

地圖整理番号: M69137

縮小版

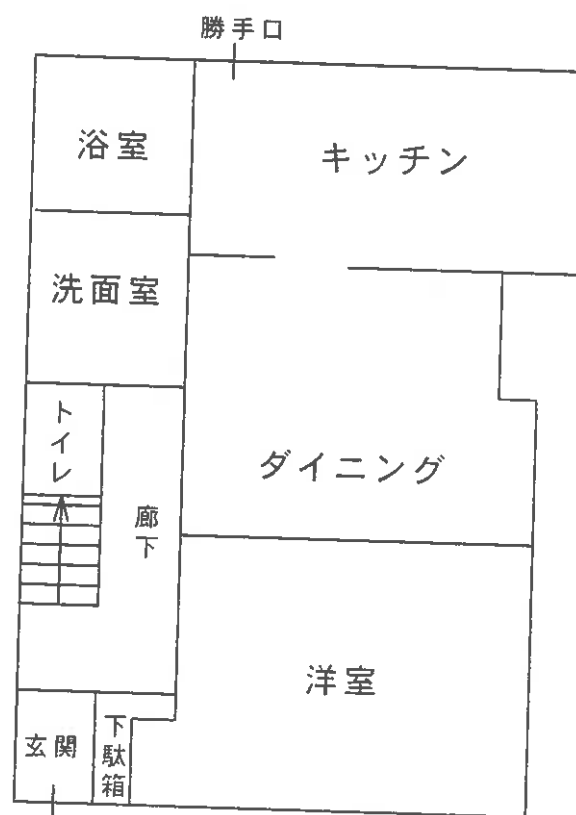


※境界は判然としなかった。

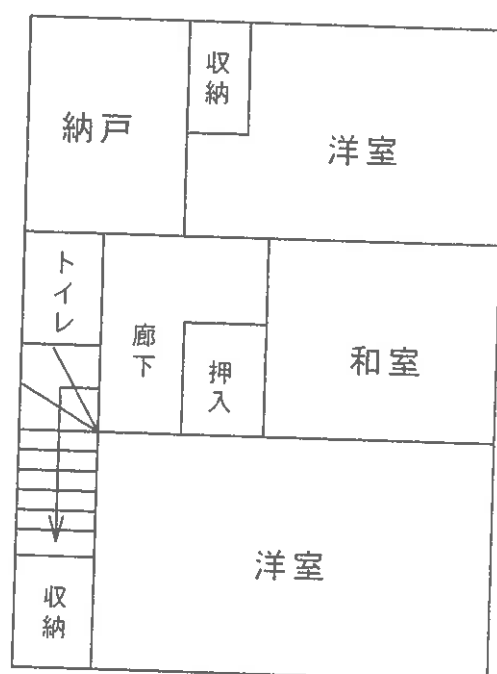


土地建物配置略図

※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



1 階



2 階

建物間取略図



現況写真

令和 7 年 (ケ) 第 10013 号
令和 7 年 4 月 30 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 23 日
令和 7 年 8 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

橋本 明人

第1 評価額

物件2・3の評価額

一括価格	
金190,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	金120,000円
物件3(土地)	金70,000円

物件1～4の評価額

一括価格	
金1,370,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金420,000円
物件2(土地)	金120,000円
物件3(土地)	金70,000円
物件4(建物)	金760,000円

- 1 一括価格は、物件2・3及び物件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 在番 地目 地積	物件目録記載のとおり	物件2・3の地目：雑種地
4	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		
	・本件評価は、まず、物件2・3の土地について評価を行い、次に、物件1～4を一括売却した場合の評価額を記載する。物件1・4の現況等については令和7年(ケ)第10006号の評価書・現況調査報告書参照。なお、物件4は令和7年(ケ)第10006号では物件2である。 ・南あわじ市農業委員会によると、物件2・3の土地は、農地法上の農地とのこと。 ・境界は判然としなかった。		

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2・3）

位 置 ・ 交 通	淡路交通バス 立石バス停の北西方約550m(道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	農地のほか住宅等がみられる	
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 農業振興地域農用地区域内、宅地造成等 工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量合計381㎡の不整形地	
接面道路の状況	西側 約4m市道 (建築基準法第42条第2項道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の登記地目は田で、物件3の登記地目は畑であるが、 現況は雑種地である。物件3の南西端に南あわじ市が設置し たマンホールポンプがあった。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	担当部署によると、西側市道に本管は通って いるが、引込みは無しとのこと。 なし 市担当課によると、西側市道及び物件土地北 端に本管は通っているが、引込みは無しとの こと。 (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	・ 南あわじ市農業委員会からの回答書によると、物件2・3 の土地は農地法上の農地で、買受人は適格証明書が必要との こと。また、農地転用許可はされておらず、原状回復命令が 発せられる見込みについては有とこのことで、農業振興地域農 用地区域内であるとのこと。 ・ 境界は判然としなかった。	

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
2	13,800	0.10	235	1.00	320,000
3	13,800	0.10	146	1.00	200,000

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)-1)

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/㎡)

$14,200 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/101 = 13,800$

◇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

$100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/101$

イ 個別格差：農地法上の農地で原状回復命令が発せられる見込み有り等 (0.10)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

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。

(1) 物件2・3の評価額

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
2	320,000	1.00	0.60	0.60	120,000
3	200,000	1.00	0.60	0.60	70,000
一 括 価 格 (合 計)					190,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：買受適格証明書が必要、原状回復命令が発せられる見込み有り等

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。

(2) 物件1～4を一括売却した場合の評価額

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	1,310,000	-130,000		0.60	0.60	420,000
2	320,000	±0		0.60	0.60	120,000
3	200,000	±0		0.60	0.60	70,000
4	1,980,000	+130,000	1.00	0.60	0.60	760,000
一 括 価 格 (合 計)						1,370,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 買受適格証明書が必要、目的外土地建物との状況関係等

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。

・物件1と4のア基礎となる価格、イ土地利用等の控除及び加算は令和7年(ケ)第10006号の評価書、7頁(2)参照(なお、本件においては物件2・3が農地法上の農地であること等を勘案のうえ、上述ア等は上記事件の評価を採用)。なお、物件4は上記事件では物件2である。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (南あわじ(県)-1)
所 在 : 南あわじ市神代地頭方字藤井4 1 4 番
価 格 : 14,200円/㎡
位 置 : らん・らんバス南所公会堂前バス停より道路距離900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 470㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m市道、北西側道
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 : 農家住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 1,703,196円
物件2 : 1,575,910円
物件3 : 798,014円
物件4 : 1,818,122円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物配置略図
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向
地 番 33番1
地 目 宅地
地 積 338.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向
地 番 32番
地 目 田
地 積 235平方メートル

所有者 A

3 所 在 南あわじ市八木立石字山瀬
地 番 292番
地 目 畑
地 積 146平方メートル

所有者 A

4 所 在 南あわじ市八木国分字宮ノ向33番地1
家屋 番号 33番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 52.33平方メートル
2階 41.88平方メートル

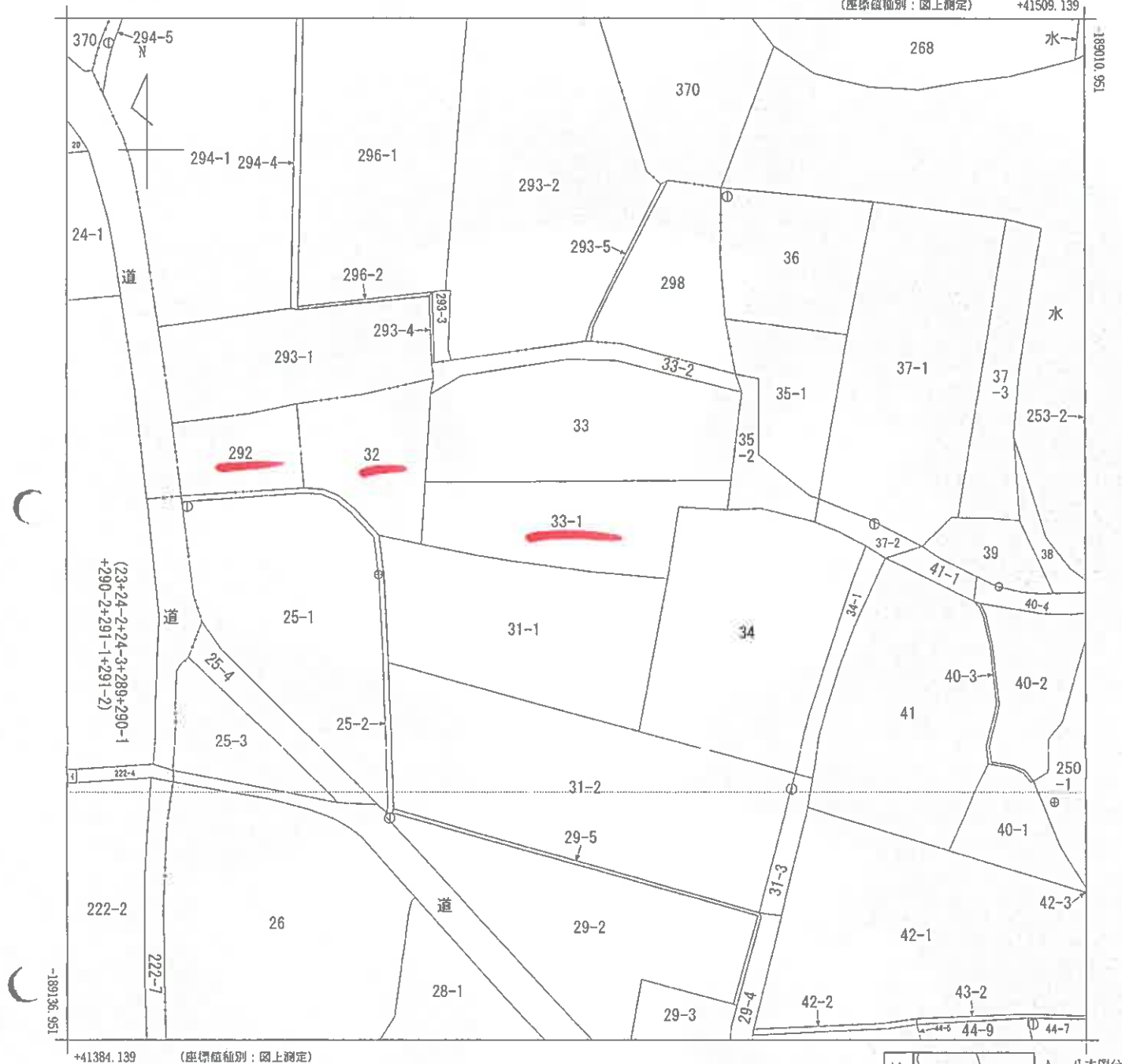


物 件 目 録

所有者 B







請求部	所在	南あわじ市八木園分字宮ノ向				地番	33番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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50年2月			備付年月日(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。

(神戸地方法律局洲本支局管轄)

令和7年2月27日

福岡法律局

地図整理番号：M69136

登記官

(1/1)

公図写

縮小版

各階平面図

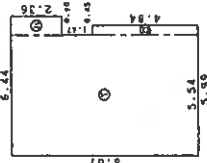
建物図面

33-1

家屋番号

建物の所在
南あわじ市八木国分
新田分字宮ノ向3番地1

1階

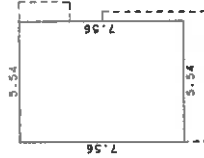


採算表

① $8.67 \times 5.54 = 48.0318$
② $4.84 \times 0.45 = 2.1780$
③ $2.36 \times 0.90 = 2.1240$

合計 52.3338
採算値 52.33 m²

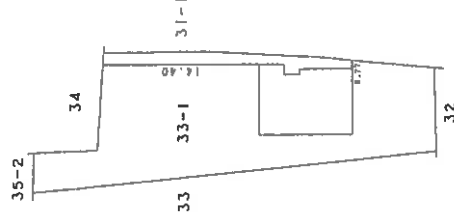
2階



採算表

$7.56 \times 5.54 = 41.8824$

採算値 41.8824
採算値 41.88 m²



作製者

縮尺 1/250

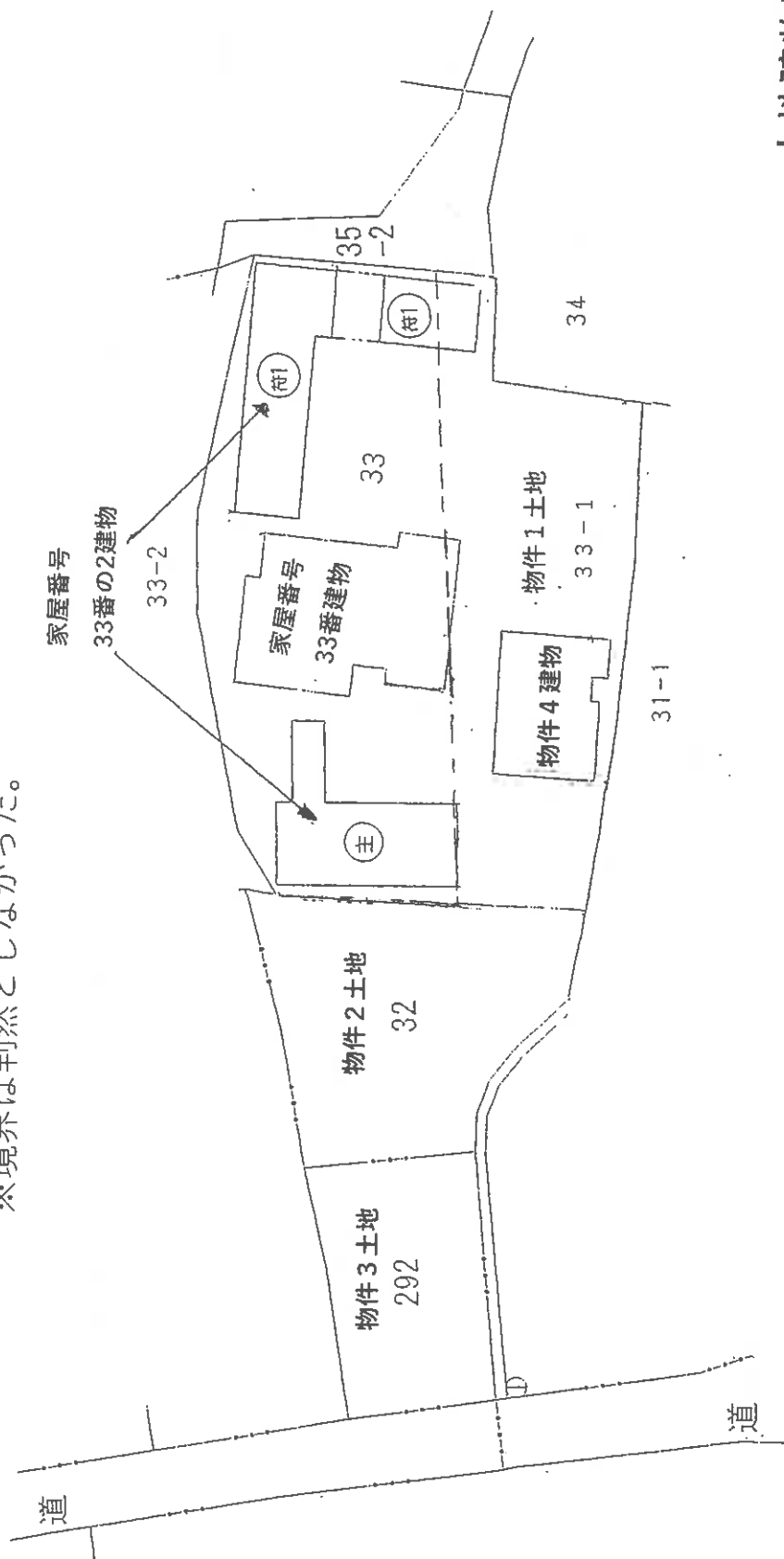
申請人

323600

縮尺 1/500

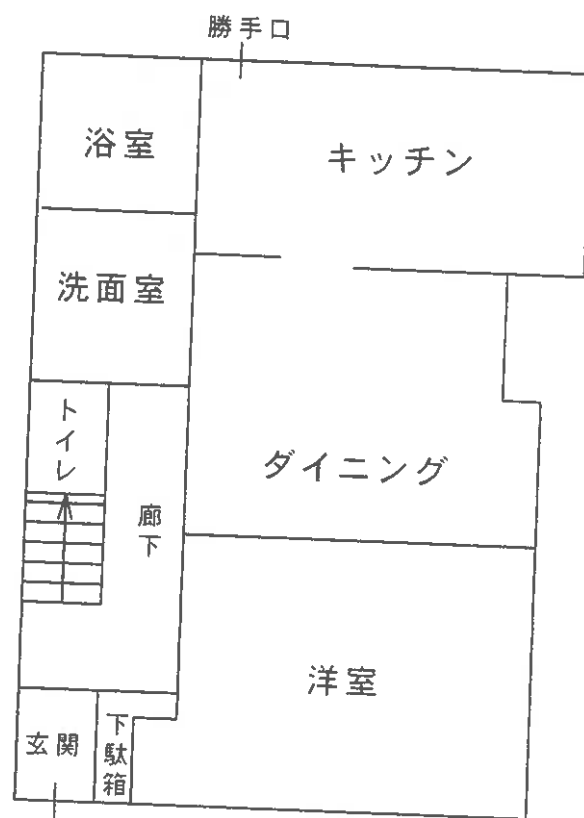


※境界は判然としなかった。

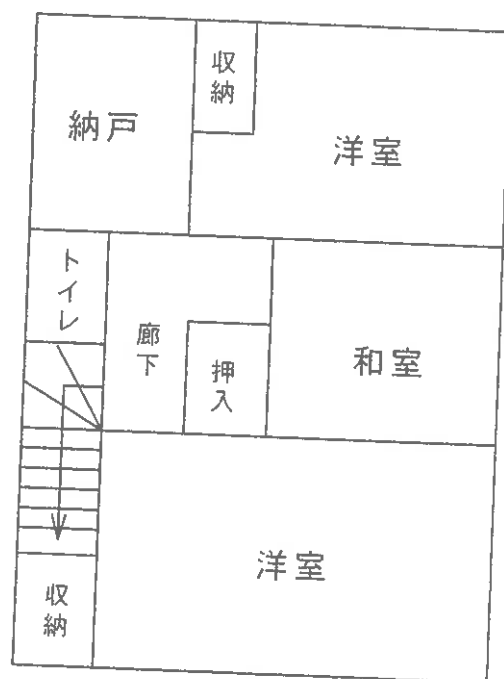


土地建物配置略図

※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



1 階



2 階

建物間取略図

目的外建物



目的外建物

物件4(建物)

件外建物



現況写真

令和 7 年 (ケ) 第 10016 号
令和 7 年 9 月 12 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 2 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

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金1,290,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金590,000円
物件2(建物)	金480,000円
物件3(建物)	金220,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・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		
	・境界は判然としなかった。		

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	淡路交通バス 立石バス停の北西方約550m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	農地のほか住宅等がみられる	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量511.35㎡のやや不整形地	
接面道路の状況	北側及び東側が幅約1.5～2mとみられる私道(地番33番2及び35番2・本件物件所有者の所有地)と接するが、当該私道は建築基準法上の道路では無い。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2及び3建物の敷地に利用されている	
供給処理施設	上 水 道 特記事項参照 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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 本件物件土地と南側の地番33番1の土地は同じ所有者であり塀などの仕切りは無く、境界は判然としなかったが、物件2建物と物件3建物の主である建物の一部が、南側の土地にはみ出ていると思われるほか、物件3の附属建物の一部がはみ出ている。 ・ 担当部署及び課によると、上水道について、上記接面道路に本管は通っていないが、東方の離れたところの本管から給水管が来ているとのこと。また、下水道について、上記接面道路に本管は通っているが、下水道と本件物件建物とは未接続とのことである。 なお、関係人の陳述によると、南側隣地へは本件土地内の水道から分岐して使用されているとのこと。また、南側隣地からの汚水・排水は、本件土地内の浄化槽に流れているとのこと。なお、南側隣地上の建物には電気計量メーターは存在しないとみられる。	

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） 昭和58年11月30日 新築 経過年数 42 年程度 経済的残存耐用年数 対象建物は経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : フローリング等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
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	普通
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階南東側和室の天井の雨漏りの染み、玄関上部のクロスの剥離、外側のコンクリートが剥離し鉄筋が剥き出しで錆びている箇所等があった。猫を飼っているとのこと。

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52年月日不詳 新築 経過年数 49 年程度 経済的残存耐用年数 対象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 : 鋼板貼等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 板貼等 床 : タタミ等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
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。 ・西側の和室は物が大量にあり立ち入り出来なかった。物件2と繋がる廊下の天井には雨漏り染みがあり、床が緩くなっている。 ・附属建物は物置であり (登記記載 : 昭和31年月日不詳新築)、物が溢れていて入ることが出来なかった。北東側の屋根が抜けて穴が空いていた。

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	13,800	0.40	511.35	0.80	2,260,000

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)-I）

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/㎡)
 $14,000 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/101 = 13,800$

◇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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/101$

イ 個別格差：道路状況(建築基準法上の道路との接面無等)、供給処理施設関係等(0.40)

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	250,000	164.16	0.03	1,230,000
3(主)	130,000	62.97	0.01	80,000
3(附属)	100,000	108.13	—	10,000
3 合計				90,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了していることや状態等を考慮し、現価率を物件2は3%、物件3は1%（附属建物は最低売却価格単位の1万円）とした。

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	面積割合 イ(※)	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
2 に対応	2,260,000	42%	0.10	敷地占有利益	90,000
3 に対応		58%	0.40	法定地上権	520,000

※価格査定における利用権の面積割合の按分については、物件2・3の1階床面積比により、物件2：42%、物件3：58%とした。

(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	2,260,000	-610,000		0.60	0.60	590,000
2	1,230,000	+90,000	1.00	0.60	0.60	480,000
3	90,000	+520,000	1.00	0.60	0.60	220,000
一 括 価 格 (合 計)						1,290,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 古い建物・物が大量などの状態、目的外土地建物との状況関係等

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 (南あわじ(県)-1)
所 在 : 南あわじ市神代地頭方字藤井4 1 4 番
価 格 : 14,000円/㎡
位 置 : らん・らんバス南所公会堂前バス停より道路距離900m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 470㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m市道、北西側道
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 : 農家住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 2,205,039円
物件2 : 6,605,676円
物件3 : 960,706円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物配置略図
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

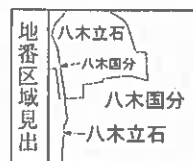
- 1 所 在 南あわじ市八木国分字向
 地 番 33番
 地 目 宅地
 地 積 511.35平方メートル

- 2 所 在 南あわじ市八木国分字向33番地
 家屋 番号 33番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 106.29平方メートル
 2階 57.87平方メートル

- 3 所 在 南あわじ市八木国分字向33番地
 南あわじ市八木国分字宮ノ向33番地1
 家屋 番号 33番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 62.97平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 85.13平方メートル
 2階 23.00平方メートル







請求部	所在	南あわじ市八木園分字向				地番	33番			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

縮小版

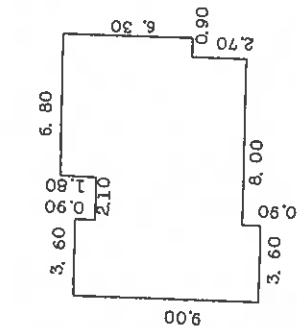


登記年月日：昭和58年12月5日

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。
令和7年7月18日 神戸地方建設局本支局

各階平面図

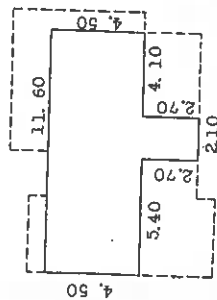
1階



(求積)

3.60	×	9.00	=	32.4000
7.20	×	8.00	=	57.6000
1.80	×	6.80	=	12.2400
0.90	×	4.50	=	4.0500
				106.2900
				1階床面積 106.29 m ²

2階



(求積)

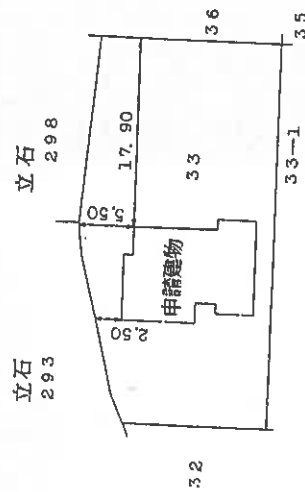
4.50	×	11.60	=	52.2000
2.70	×	2.10	=	5.6700
				57.8700
				2階床面積 57.87 m ²

建物各階平面図

家屋番号 33番

建物の所在 三原郡三原町八木笑原區分字向33番地

南あわじ市八木国分



作製者

(印文)

申請人

323659

縮尺 1/250

日付

縮尺 1/500

縮小版

請求番号：5-2

登記官

登記年月日：平成13年12月18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。
令和7年7月18日

神戸地方支務局洲本支局

登記官

各階平面図

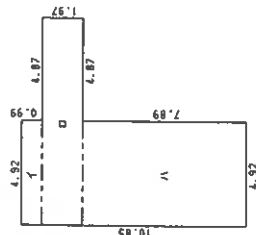
家屋番号
33番の2

建築物平面図
2-1

建築物の所在
三原郡三原町八木宮分向33番地、字宮ノ向33番地1

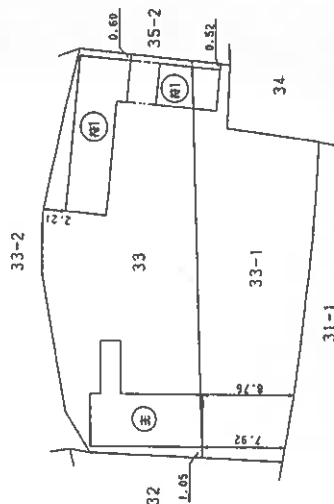
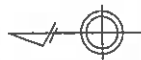
南あわじ市八木国分

主建物



求積表

イ	4.92 X	0.99	=	4.8708
ロ	5.79 X	1.97	=	19.2863
ハ	4.92 X	7.89	=	38.8188
合 計				62.9759
床面積				62.97 m ²



作製者
土井四郎

(無印願者)

縮尺
1/250

申請人

323661

縮尺
1/500

請求番号：5-3

(1/2)

縮小版

平成13年12月18日登記

登記年月日：平成13年12月18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。
令和7年7月18日 神戸地方建設局洲本支局 登記官

各階平面図

家屋番号

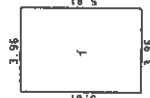
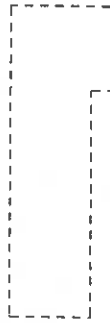
33番の2

建物図面図

南あわじ市八木国分
一層部二層部八木実業組合字向33番地、字宮ノ向33番地1

建物の所在

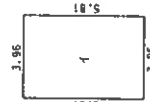
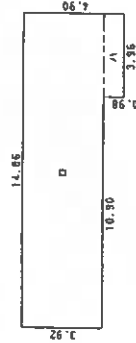
附属建物 付1 2階



求積表

イ	3.96 X	5.81 =	23.0076
合計			23.0076
床面積			23.00㎡

附属建物 付1 1階



求積表

イ	3.96 X	5.81 =	23.0076
ロ	14.86 X	3.92 =	58.2512
ハ	3.96 X	0.98 =	3.8808
合計			85.1396
床面積			85.13㎡

作製者

土地権利
家屋

(加印製図)

申請人

縮尺 1/250

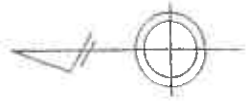
縮尺 1/250

請求番号：5-3

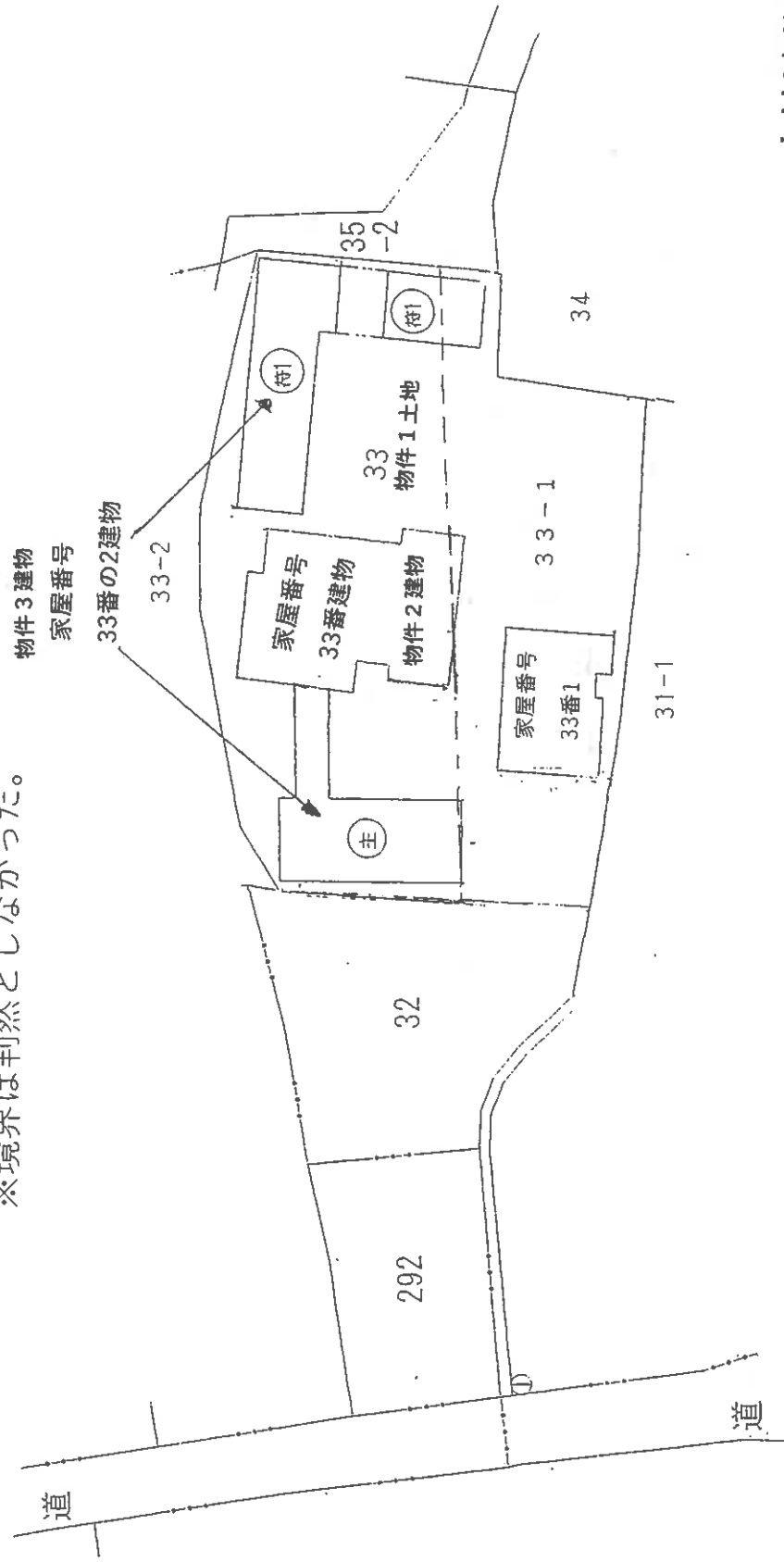
(2/2)

縮小版

平成13年12月18日登記



※境界は判然としなかった。

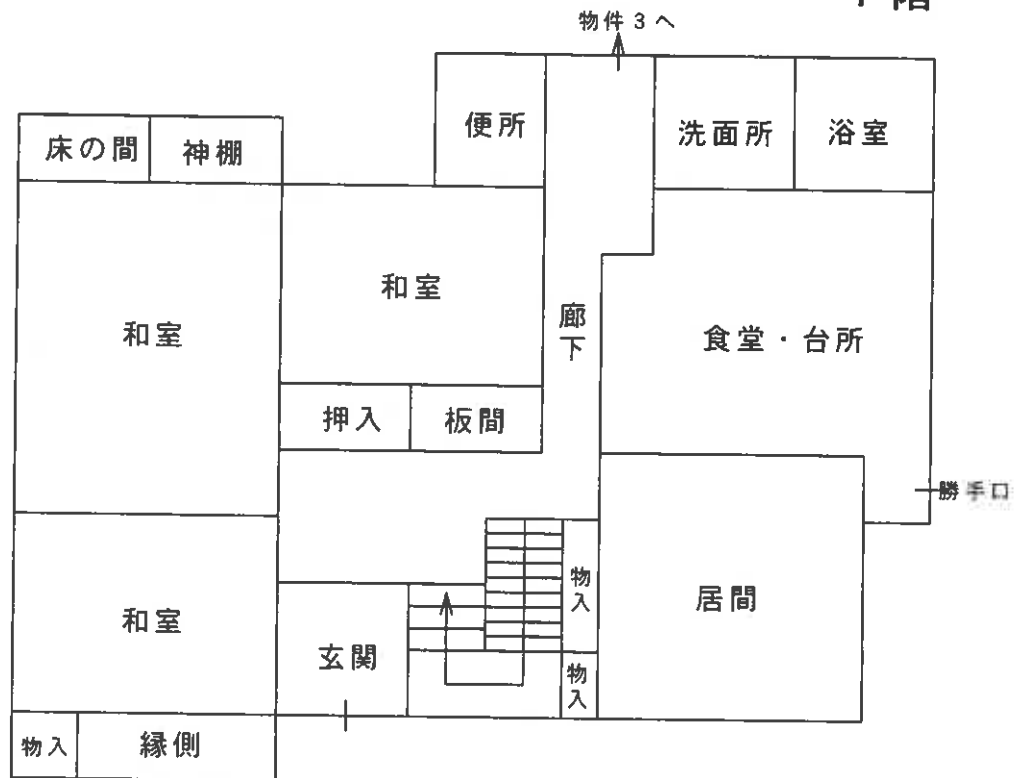


土地建物配置略図

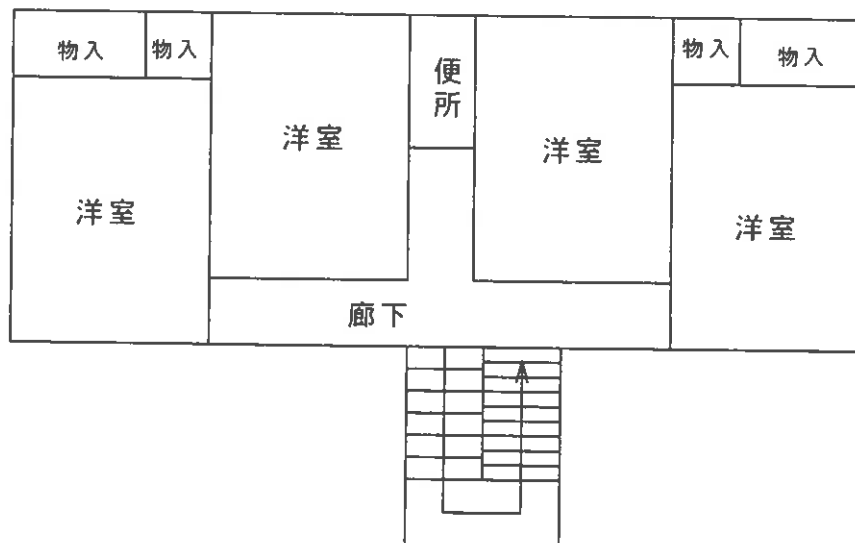
※略図であり境界・範囲・形状等を特定・明示するものではない

物件 2

1 階

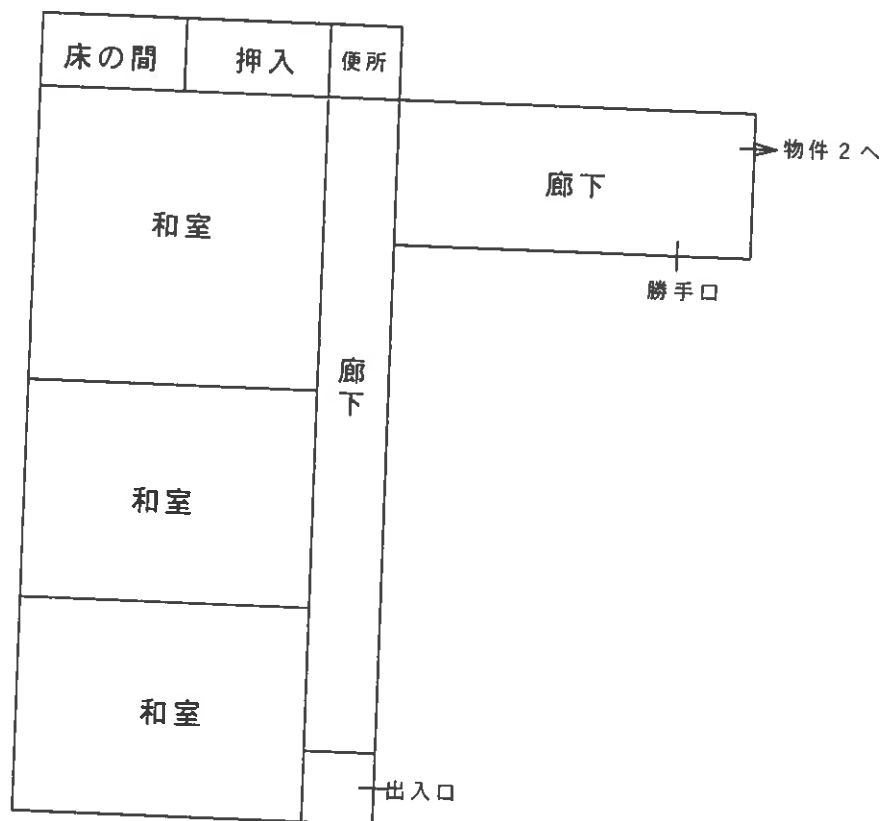


2 階



建物間取略図

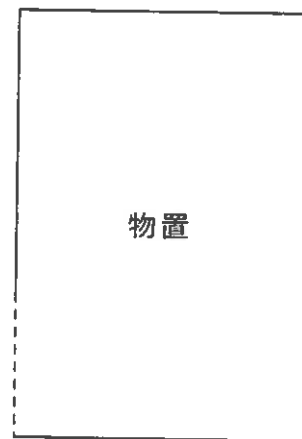
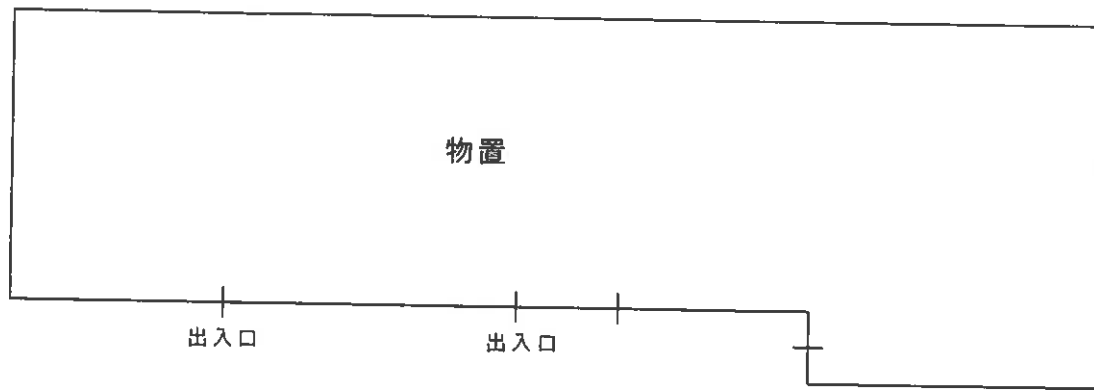
物件 3 (主である建物)



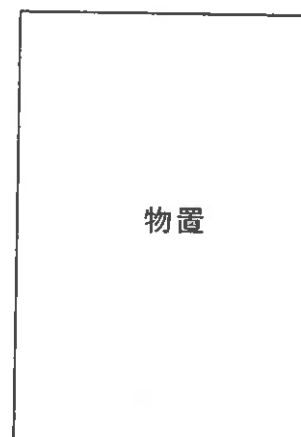
建物間取略図

物件 3 (附属建物)

1 階



2 階



建物間取略図

目的外建物



現況写真