

# 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 2月24日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 粟田 哲司

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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月14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 2月24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

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原                      |
|   | 地 番   | 187番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 608.96平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原                      |
|   | 地 番   | 187番1                             |
|   | 地 目   | 公衆用道路                             |
|   | 地 積   | 66平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原187番地                 |
|   | 家屋 番号 | 187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 101.25平方メートル<br>2階 40.61平方メートル |
| 4 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原187番地                 |
|   | 家屋 番号 | 187番の2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.25平方メートル<br>2階 41.75平方メートル  |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

- 
- 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3, 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   | 南あわじ市八木野原字稗原                      |
|   | 地 番   | 187番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 608.96平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原                      |
|   | 地 番   | 187番1                             |
|   | 地 目   | 公衆用道路                             |
|   | 地 積   | 66平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原187番地                 |
|   | 家屋 番号 | 187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 101.25平方メートル<br>2階 40.61平方メートル |
| 4 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原187番地                 |
|   | 家屋 番号 | 187番の2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.25平方メートル<br>2階 41.75平方メートル  |



令和7年(ケ)第10022号

令和7年12月 1日受理

令和7年 12月 24日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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   | 南あわじ市八木野原字稗原                      |
|   | 地 番   | 187番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 608.96平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原                      |
|   | 地 番   | 187番1                             |
|   | 地 目   | 公衆用道路                             |
|   | 地 積   | 66平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原187番地                 |
|   | 家屋 番号 | 187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 101.25平方メートル<br>2階 40.61平方メートル |
| 4 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原187番地                 |
|   | 家屋 番号 | 187番の2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.25平方メートル<br>2階 41.75平方メートル  |





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	南あわじ市八木野原187番地
土地	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	南あわじ市八木野原187番地付近
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者らが更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が近隣住民とともに公衆用道路として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、2枚目乃至4枚目のとおり認めた。
- 2 物件1（土地）に係る事項
  - (1) 物件3（写真③）および物件4（写真⑳）の敷地であり、両建物のほかに、農機具置場（写真㉔）およびカーポート（写真㉕）等が地面に固着して設置されている。
  - (2) 西端に北西道路（物件2）から車両が進入できる門扉が設けられているが（写真㉗）、酷く傷んでおり現在では使用されていない。
  - (3) 北東道路に沿ってブロック塀が設けられているところ、一部に酷い亀裂が認められた（写真㉘の赤丸部分）。
  - (4) 北端に柑橘の樹木が繁茂しており、道路上へ越境している（写真㉙）。
- 3 物件2（道路）に係る事項
  - (1) 公衆用道路として一般の通行に供されている（写真②）。
- 4 物件3（建物）に係る事項
  - (1) 床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において経年劣化等による著しい傷み等があり、特に廊下および各居室の床は沈み込みが酷く、根太等の構造体まで傷んでいると思われる。
  - (2) 1階廊下（写真⑭）、居間（写真⑥）等において雨漏り痕が認められる。
  - (3) 2階の南西側はルーフバルコニーであるが（写真⑰）、経年劣化のため防水処理が十分機能せず建物内部への浸水が疑われる。
  - (4) 1階勝手口側の外壁および北東道路境界のブロック塀の間に波板による簡易な屋根が設けられ、多目的に使用されている（写真⑱）。北東側はブロック塀の上に建材が継ぎ足され壁代わりにされており（写真⑲）、本件建物外壁とブロック塀に固着した構築物である。
  - (5) 太陽光発電システム機器が設置されているが、調査時においてエラーサインが点灯しており、故障している恐れがある。また、所有権が第三者に留保されている可能性がある。
- 5 物件4（建物）に係る事項
  - (1) 床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、使用態様等による傷みおよび汚れがあり、特に浴室ではカビの繁殖を認めた（写真㉑）。
  - (2) 2階西側洋室および北側洋室には、それぞれロフトが設けられている（写真㉓、㉔）。

(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 )

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件3および物件4には、私たち家族が居住しています。</li><li>2 これまでに事件や事故は無いと思います。</li><li>3 ペットの飼育はしていません。</li><li>4 太陽光パネルがありますが詳しいことは分かりません。</li><li>5 物件1の中央部にコンクリートで塞がれた井戸(写真㉔の赤丸部分)がありますが、現在使えるかどうか分かりません。</li></ol>

(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12月 2日 (火) 13:00-13:15	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12月 2日 (火) 14:00-14:20	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和7年12月17日 (水) 12:55-14:50	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より聴取
令和7年12月18日 (木) 10:00-10:10	執行官室	■債務者兼所有者の親族より電話聴取 (発信)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月17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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日：昭和55年8月2日

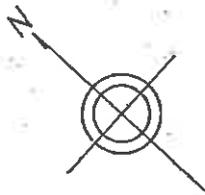
公庫

# 建物図面

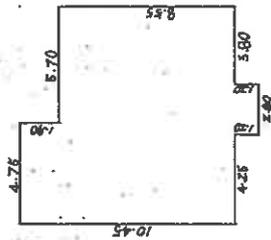
## 各階平面図

家屋番号	187
建物の所在	三波郡三波町大木安原野原字神原 187番地 南あわじ市八木野原

55. 8. 2



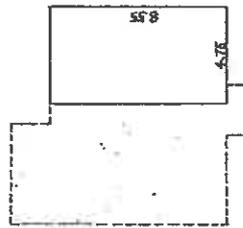
1 階



1 階

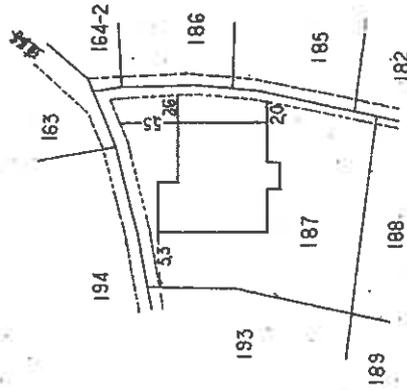
$4.75 \times 1.90 = 9.025$   
 $10.45 \times 8.55 = 89.3475$   
 $2.40 \times 1.20 = 2.88$   
 合 計 101.2625  
 床 面 積 101.25㎡

2 階



2 階

$4.75 \times 8.55 = 40.6125$   
 床 面 積 40.61㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

昭和55年8月1日作成

作製者

324726

請求番号：19-2

登録年月日：平成21年9月1日

各階平面図

建築物平面図

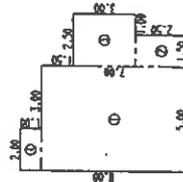
187番の2

南あわじ市八木野原字稗原187番地

家屋番号

建築物の所在

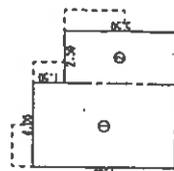
1階



求積表

①	5.00 x 7.00	=	35.0000
②	1.50 x 2.50	=	3.7500
③	2.50 x 3.00	=	7.5000
④	2.00 x 1.00	=	2.0000
合計			48.2500
床面積			48.25 ㎡

2階



求積表

①	4.00 x 7.00	=	28.0000
②	2.50 x 5.50	=	13.7500
合計			41.7500
床面積			41.75 ㎡

作成者

(平成21年 8月 26日作成)

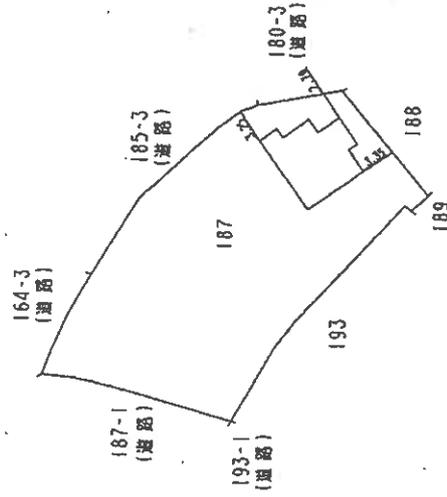
縮尺 1/250

申請人

324727

縮尺

縮尺 1/500

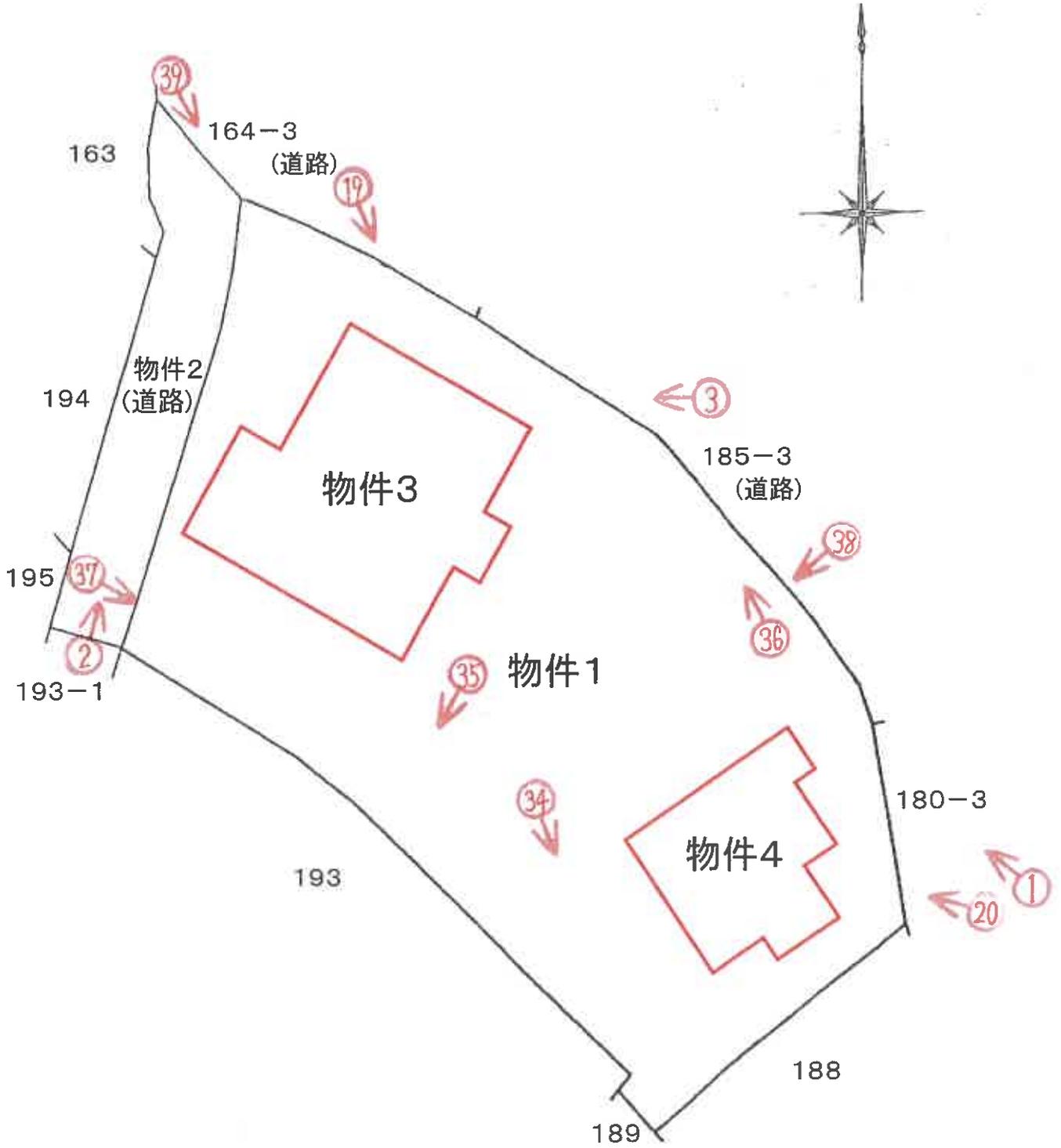


平成21年9月28日 登記

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

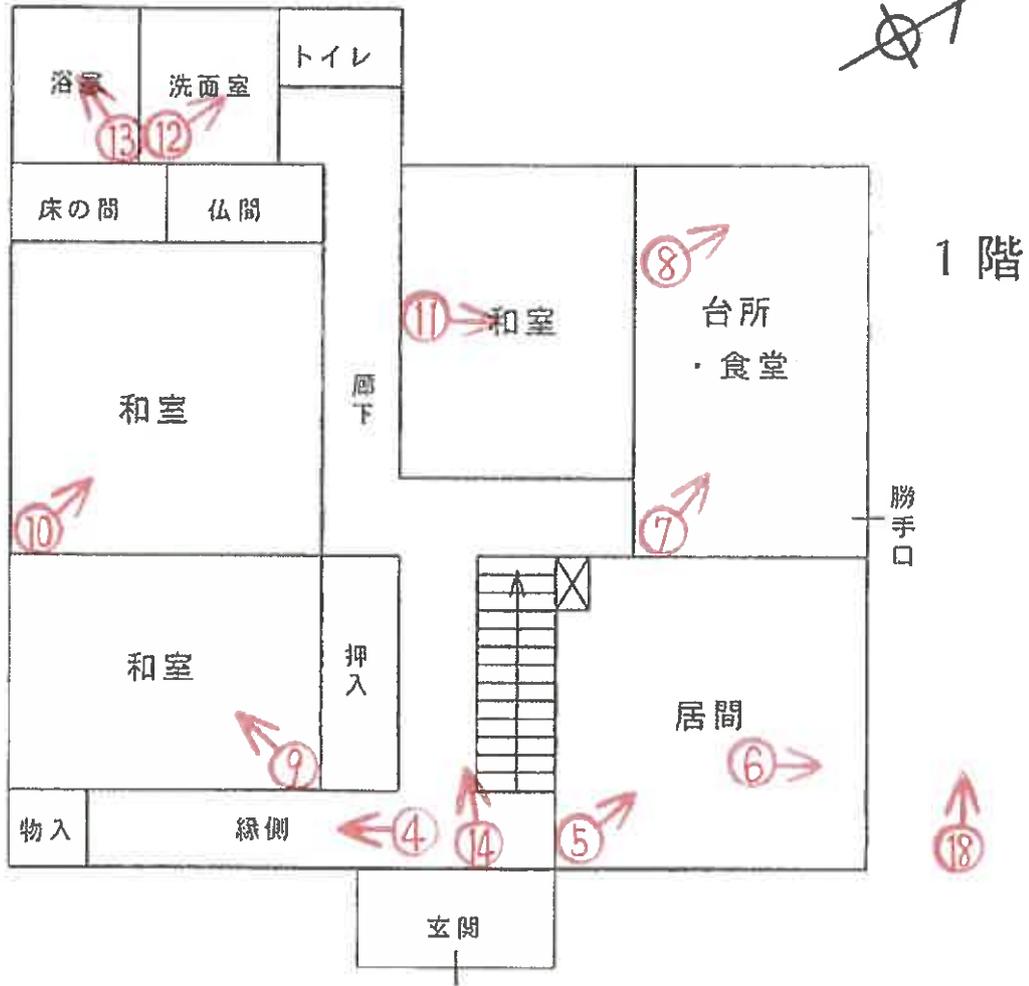
# 土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

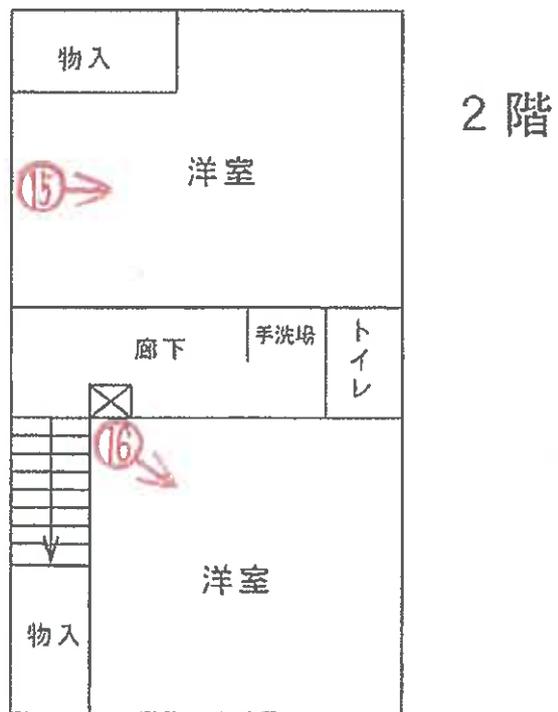


# 建物間取略図 (物件3)

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

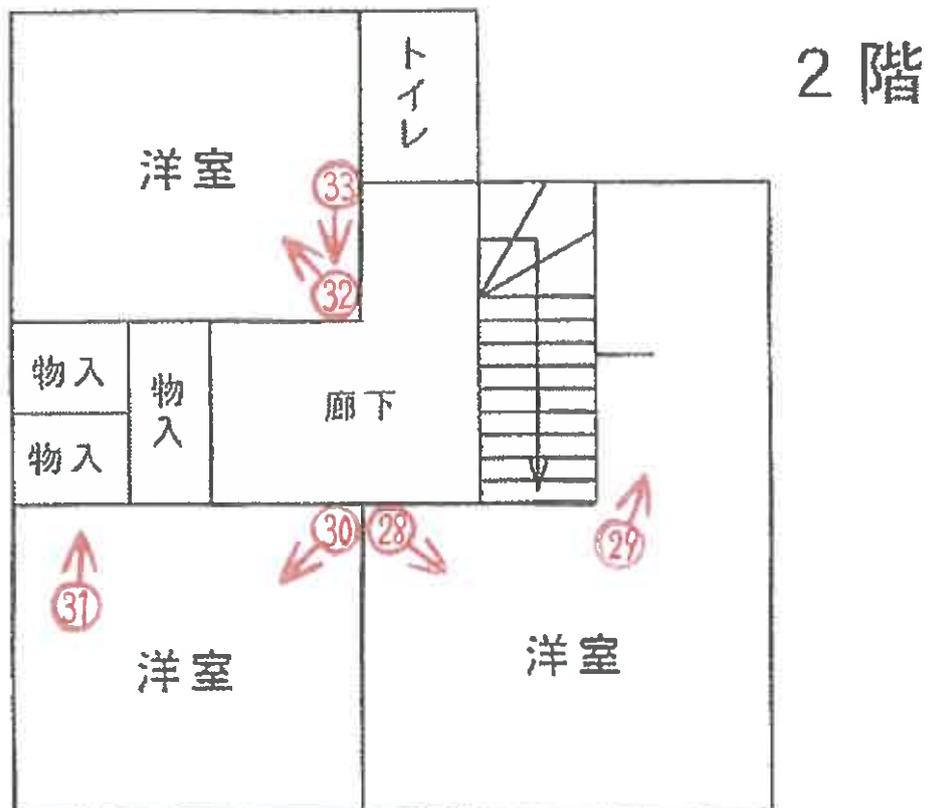
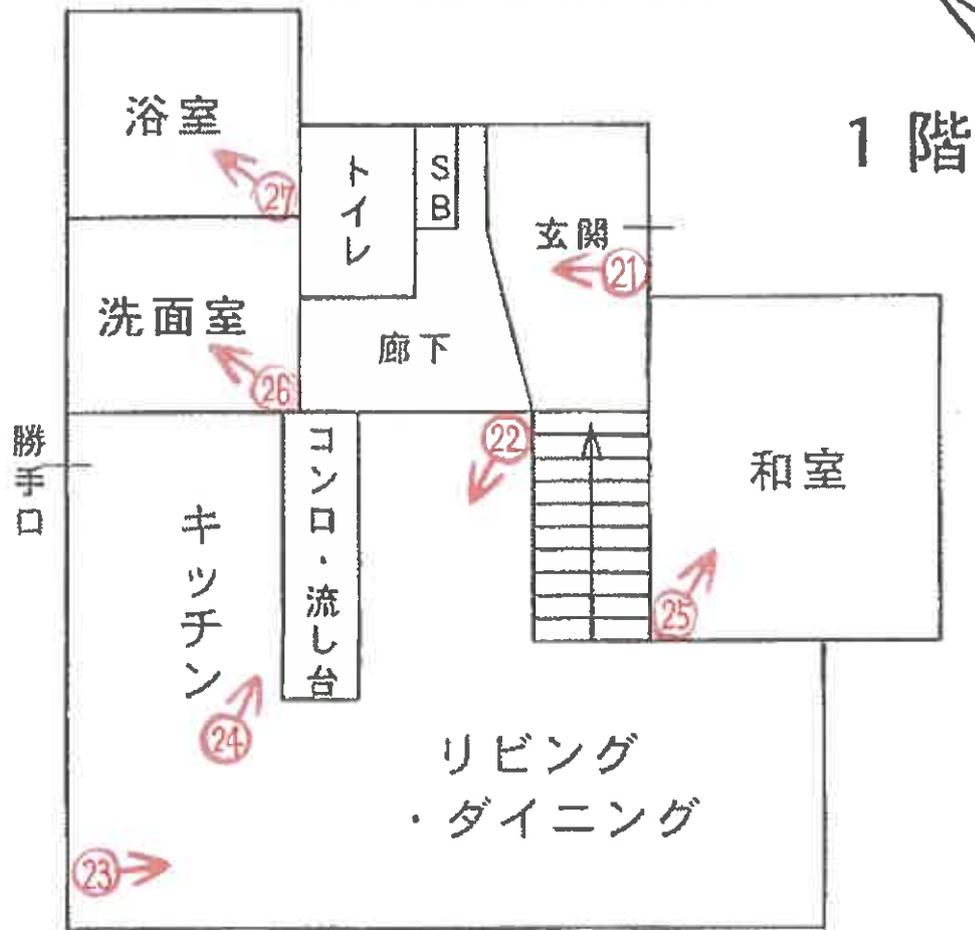


⑰ (バルコニー上)



# 建物間取略図 (物件4)

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



物件1(土地)上の物件2(建物・右奥)および物件3(建物・手前)

①



物件2(道路)

②



物件3

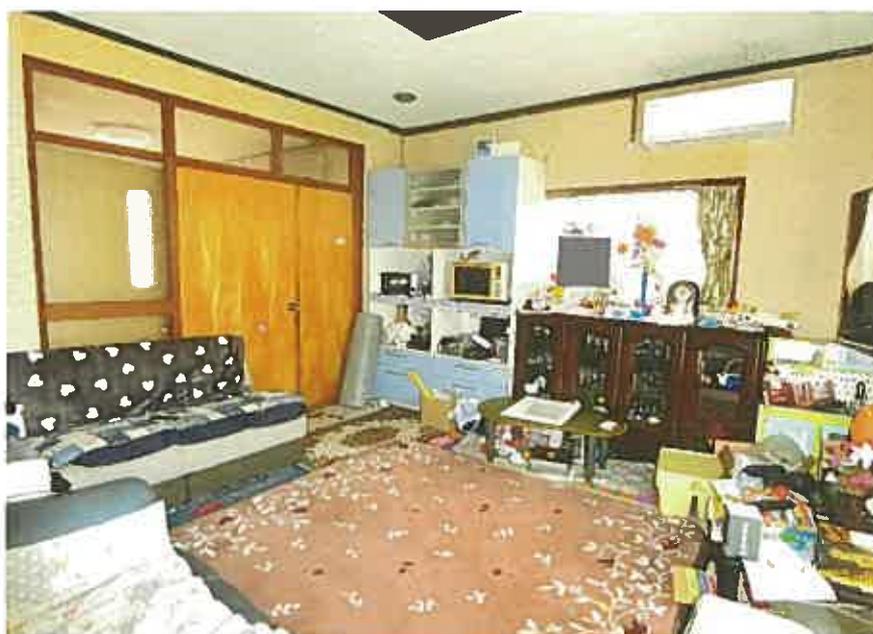


③



④

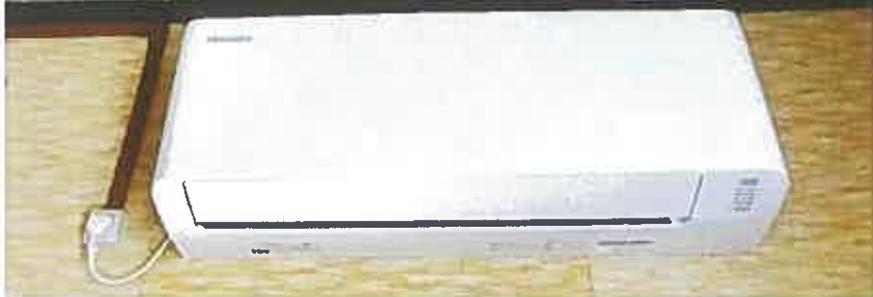
( 15 枚目 )



⑤



⑥



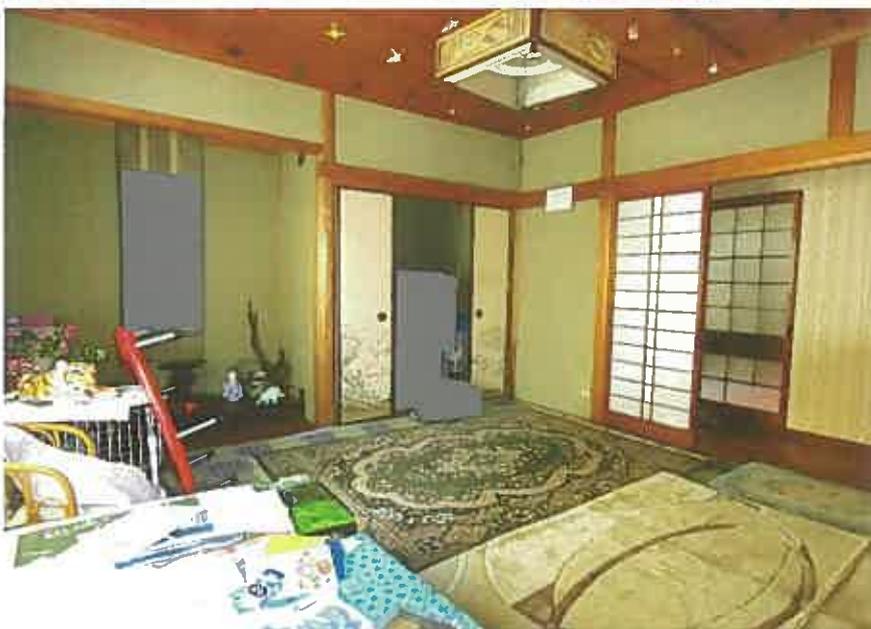
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



14



15



16



17



18



19

物件4



20



21

( 21 枚目 )



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33

物件1(土地)





37



38



39

令和 7 年 (ケ) 第 10022 号  
令和 7 年 12 月 17 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 22 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5,930,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,720,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(建物)	金1,270,000円
物件4(建物)	金2,930,000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の内訳価格は物件3・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3・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・2	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	
3・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			
	特にはなし		

#### 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・2)

位置・交通	南あわじ市らん・らんバス 野原東バス停の北方約60m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	農地・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	物件1は登記記載数量608.96㎡のやや不整形地、物件2は登記記載数量66㎡で物件1の北西側に接する道路である。	
接面道路の状況	(物件1について) 北西側 約3m市道 (建築基準法第42条第2項道路) 北東側 約3~4m私道 (建築基準法第42条第2項道路)	
土地の利用状況等	物件1は物件3及び4建物の敷地で両建物のほか農機具置場等も見られ、物件2は上記のとおり、物件1の北西側の市道で道路である。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・淡路広域水道企業団担当によると、上水道について、物件1の接面道路に本管は通っていないが、北方の離れたところの本管から物件1や周辺家屋への共用・分岐する給水管が来ているとのことである。</li> <li>・市担当課によると、下水道について、物件1の接面道路に本管は通っている(北東側は途中まで)が、物件3建物は下水道と未接続とのこと。物件4建物は接続しているとのことであるが、その下水道使用料を算定するための私設のメーターが設けられているが更新されていないので、今後メーターの更新が必要とのことである。</li> <li>・関係人の陳述によれば、コンクリートで塞がれた井戸があるが、現在使えるかどうか分からないとのこと。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等 ( 物件 3 )

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55年7月29日 新築 経過年数                              45 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 :      合板・ボード等 天 井 :      ボード等 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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用等の有無</li> </ul> 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。  <ul style="list-style-type: none"> <li>・床の撓み、1階廊下などの雨漏りによるとみられる染み・傷み、外壁のひび等があった。</li> <li>・太陽光発電システム機器が設置されているが詳細不明。故障している恐れがある。</li> </ul>

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 )      平成21年8月24日 新築 経過年数                              16 年程度 経済的残存耐用年数                10 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・ロフトがある。</li> </ul>

## 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・2)

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,800	0.90	608.96	0.85	5,960,000
2	12,800	0.01	66	—	10,000

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/m<sup>2</sup>) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m<sup>2</sup>)  
 $14,000 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/109 \approx 12,800$

◇ 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  
 $100/104 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \approx 100/109$

イ 個別格差 : 物件1 : セットバックを要する、形状等 (0.9)、物件2 : 道路等 (0.01)

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2は必要無し)

#### (2) 建物価格 (物件3・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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	240,000	141.86	0.03	1,020,000
4	180,000	90	0.33	5,350,000

ウ 現価率

(物件3)

対象建物は既に経済的耐用年数を満了していること等を考慮し、現価率を3%と判定した。

(物件4)

経過年数 16年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 26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) }  
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \approx 0.33$

## 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	物件1の建付地価格 (円)	面積割合 イ(※)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		ウ		ア×イ×ウ
3に対応	5,960,000	68%	0.40	法定地上権	1,620,000
4に対応		32%	0.40	法定地上権	760,000

※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3・4の1階床面積比により、物件3：68%、物件4：32%とした。

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,960,000	-2,380,000		0.80	0.60	1,720,000
2	10,000	±0		0.80	0.60	10,000
3	1,020,000	+1,620,000	1.00	0.80	0.60	1,270,000
4	5,350,000	+760,000	1.00	0.80	0.60	2,930,000
一 括 価 格 (合 計)						5,930,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 社会的に衰退傾向にある既存集落内等

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/m<sup>2</sup>  
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 : 470m<sup>2</sup>  
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 : 3,113,336円  
物件2 : 0円  
物件3 : 5,252,473円  
物件4 : 3,737,892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 建物間取略図
- 5 現況写真

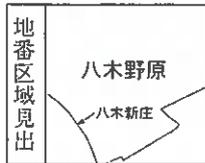
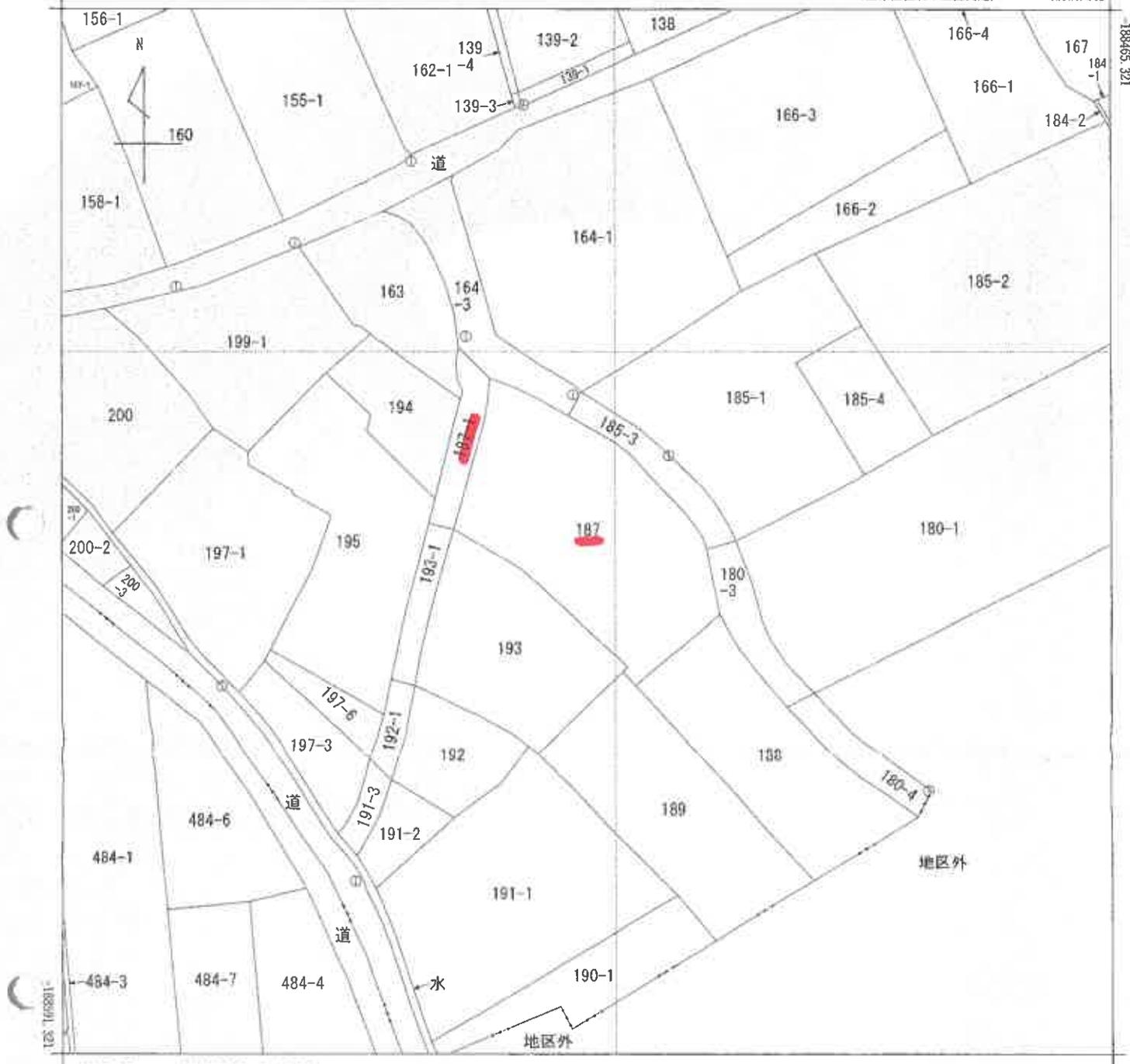
以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原                      |
|   | 地 番   | 187番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 608.96平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原                      |
|   | 地 番   | 187番1                             |
|   | 地 目   | 公衆用道路                             |
|   | 地 積   | 66平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原187番地                 |
|   | 家屋 番号 | 187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 101.25平方メートル<br>2階 40.61平方メートル |
| 4 | 所 在   | 南あわじ市八木野原字稗原187番地                 |
|   | 家屋 番号 | 187番の2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.25平方メートル<br>2階 41.75平方メートル  |







請求部	所在	南あわじ市八木野原字稗原				地番	187番			
出力尺	1/500	精度区	乙一	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63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。

令和7年9月29日  
 神戸地方方法務局洲本支局  
 登記官

請求番号：11-1  
 (1/1)



公図写

縮小版

登記年月日：昭和55年8月2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9月29日 神戸地方裁量州本支局

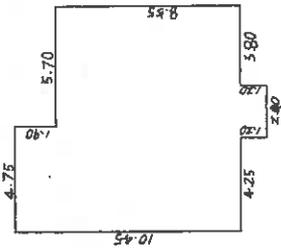
登録証

# 建築物図面 各階平面図

家屋番号	187
建築物の所在	三原郡三原町大木美原野原字樽原187番地 南あわじ市八木野原

## 各階平面図

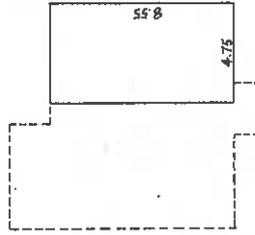
1 階



1 階

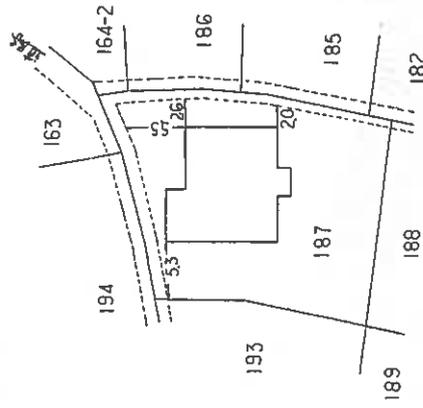
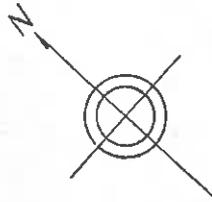
$4.75 \times 1.90 = 9.025$   
 $10.45 \times 8.55 = 89.8475$   
 $2.40 \times 1.20 = 2.88$   
 合計 101.2525  
 床面積 101.25㎡

2 階



2 階

$4.75 \times 8.55 = 40.6125$   
 床面積 40.61㎡



作製者

8月1日(作製)

縮尺 1/250

申請人

324726

縮尺 1/500

縮小版

登記年月日：平成21年9月1日

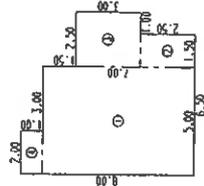
これは図面に記載されている内容を証明した平面である。  
 令和7年9月29日 神戸地方事務官 本支局

各階平面図

建築物平面図

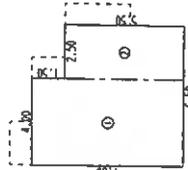
家屋番号 187番の2  
 建築物の所在 雨あわじ市八木野原ま桿原187番地

1階



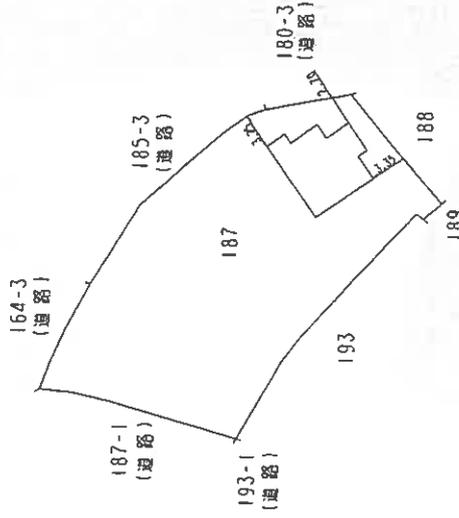
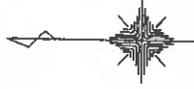
床積算表	
①	5.00 x 7.00 = 35.0000
②	1.50 x 2.50 = 3.7500
③	2.50 x 3.00 = 7.5000
④	2.00 x 1.00 = 2.0000
合計 48.2500	
床面積 48.25 ㎡	

2階



床積算表	
①	4.00 x 7.00 = 28.0000
②	2.50 x 5.50 = 13.7500
合計 41.7500	
床面積 41.75 ㎡	

平成21年9月1日登記



作成者

縮尺 1/250

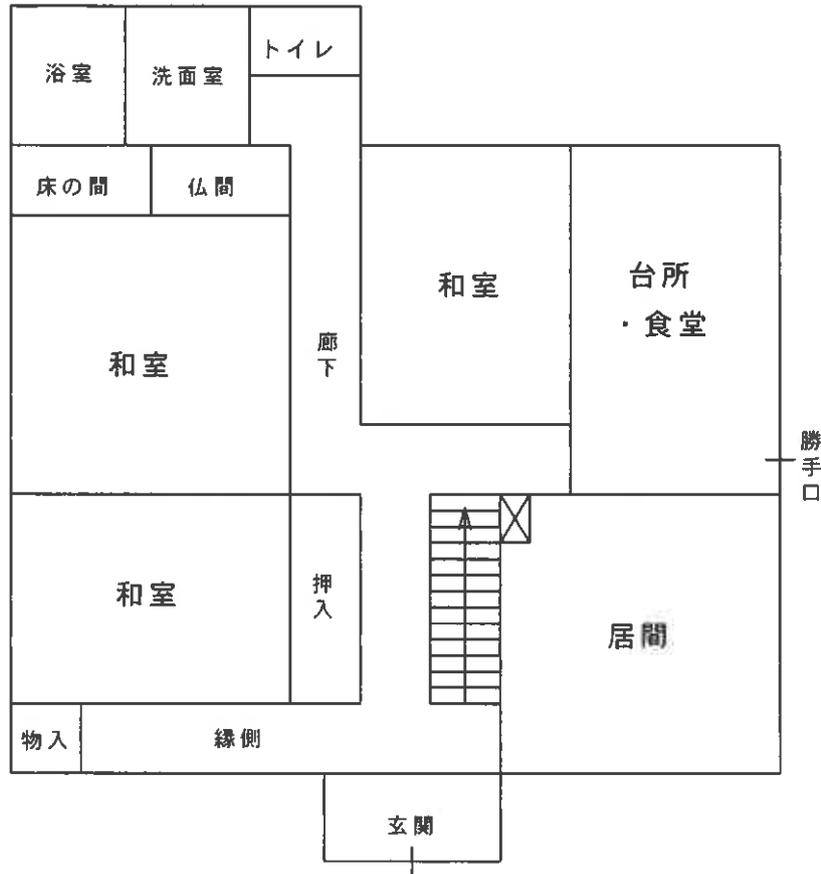
申請人

324727

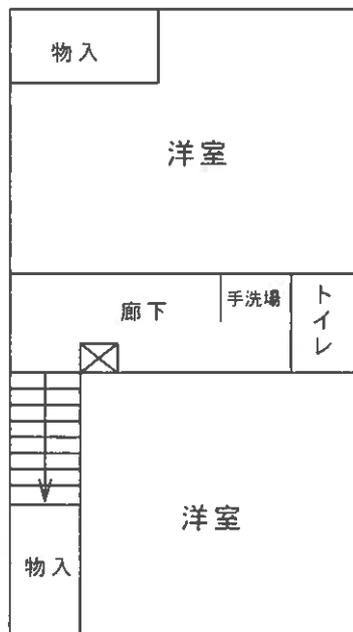
縮尺 1/500

# 物件 3

## 1 階



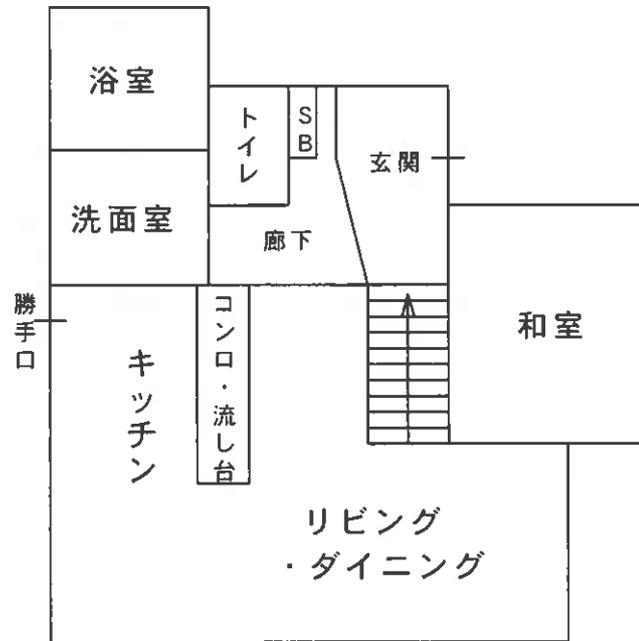
## 2 階



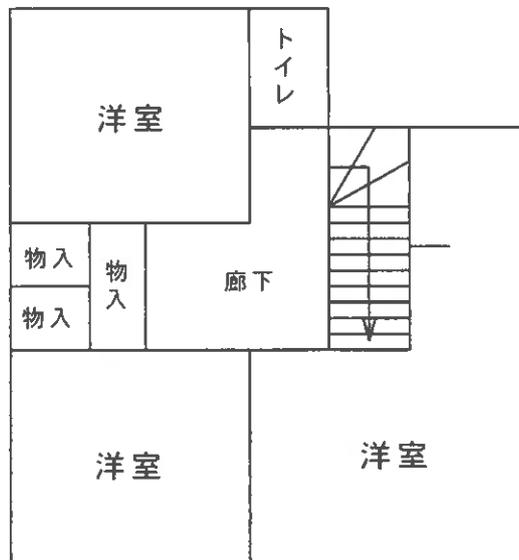
建物間取略図

# 物件 4

## 1 階



## 2 階



## 建物間取略図



現況写真