

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 3月23日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 21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 5月 12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 3月23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 洲本市本町一丁目

地 番 400番2

地 目 宅地

地 積 61.15平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 洲本市本町一丁目400番地2

家屋 番号 400番2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 61.02平方メートル

2階 61.02平方メートル

3階 61.02平方メートル

4階 55.98平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 61.02平方メートル

2階 61.02平方メートル

3階 約55.98平方メートル

4階 55.98平方メートル

共有者 A 持分12分の9

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分12分の1

3 所 在 洲本市本町一丁目

地 番 401番1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 68.89平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

4 所 在 洲本市本町一丁目401番地1

家屋 番号 41番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.05平方メートル
2階 19.83平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1階 約27.50平方メートル
2階 約23.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1

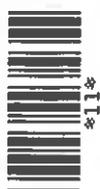
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.23平方メートル
2階 19.83平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約39.00平方メートル
2階 約22.50平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

1 不動産の表示

【物件番号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2】

- ・ 1階部分を本件共有者A、4階部分を本件共有者Cが占有している。
- ・ 2階部分をE、3階部分をFが占有している。E及びFの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号4】

本件共有者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】

周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番400番、同400番1）を通行のため利用している。

《 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 洲本市本町一丁目
地 番 400番2
地 目 宅地
地 積 61.15平方メートル

共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

2 所 在 洲本市本町一丁目400番地2
家屋 番号 400番2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 61.02平方メートル
2階 61.02平方メートル
3階 61.02平方メートル
4階 55.98平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 61.02平方メートル
2階 61.02平方メートル
3階 約55.98平方メートル
4階 55.98平方メートル

共有者 A 持分12分の9
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1

3 所 在 洲本市本町一丁目
地 番 401番1



物件目録

地目 宅地
地積 68.89平方メートル

共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

4 所在 洲本市本町一丁目401番地1

家屋番号 41番

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 33.05平方メートル
2階 19.83平方メートル

(現況)

種類 店舗・居宅

床面積 1階 約27.50平方メートル
2階 約23.50平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 32.23平方メートル
2階 19.83平方メートル

(現況)

床面積 1階 約39.00平方メートル
2階 約22.50平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1



令和7年(ケ)第10020号

令和7年 11月25日受理

令和7年 1月30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 洲本市本町一丁目
地 番 400番2
地 目 宅地
地 積 61.15平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 洲本市本町一丁目400番地2
家屋 番号 400番2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 61.02平方メートル
2階 61.02平方メートル
3階 61.02平方メートル
4階 55.98平方メートル
共有者 A 持分12分の9
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1
- 3 所 在 洲本市本町一丁目
地 番 401番1
地 目 宅地
地 積 68.89平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

4 所 在 洲本市本町一丁目401番地1

家屋 番号 41番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.05平方メートル
2階 19.83平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.23平方メートル
2階 19.83平方メートル

共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	洲本市本町一丁目5番9 ミクマハイツ
土地	物件1、3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3) <input type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路 <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 checked="" 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(共有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物(物件2、4)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 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)
その他の事項	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:3階:約55.98㎡
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"/> 1 建物所有者(共有者A、共有者C) <input checked="" type="checkbox"/> 2 その他の者 上記の1の者が本件建物1階(共有者A)、4階部分(共有者C)を住居として使用し、2の者が2階、3階部分を共同住宅として占有している。 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	洲本市本町一丁目5番23
土地	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地() <input type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路 <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
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 上記の者ら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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 ■附属建物) 主である建物 ■種類:店舗・居宅 ■床面積:1階:約27.50㎡ 2階:約23.50㎡ 附属建物 ■床面積:1階:約39㎡ 2階:約22.50㎡
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(共有者A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を、店舗・居宅として使用し、占有している。 <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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(4 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲		関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者	占有 状況	占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	共有者A		自 至				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29年5月26日	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円	Eの住民票 を取得したところ、 本件所在地に住所を 定めた日は、平成2 9年5月26日とな っていた。
	E		契約なし				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S59年4月頃	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円	Fの住民票 を取得したところ、 本件所在地に住所を 定めた日は、昭和6 0年12月18日と なっていた。 特約：契約解除の際 は敷引2割が差し引 かれる。 上記記載の内容のほか、 その他の詳細は不 明である。
	F		不明				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 350,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	共有者C		自 至				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自 至				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
			自 至				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 物件2は横割りの各階1戸の共同住宅である。
- 2 物件2建物の1階と物件4建物（主である建物）の1階は、内部でつながっていて、店舗は物件4の主である建物と物件2の一部を利用している。
- 3 物件2建物は南西側の道路側（写真㉔）から入り、400番、400番1を通った通路の先に入
口（写真㉕）がある。この通路は非常に道幅が狭窄である。
- 4 400番、400番1には、400番を承役地、400番1を要役地とする地役権が設定されて
いる。
- 5 物件2各部屋の状況等
 - ① 1階
 - ア 天井の壁に穴が空いている箇所があった。
 - ② 2階
 - ア 襖が取り外されていた。
 - ③ 3階
 - ア 玄関付近の天井に雨漏りの痕跡がみられた。
 - イ 壁紙が汚れていた。
 - ウ 浴室、トイレのタイルに一部ひび割れがみられた。
 - ④ 4階
 - ア 天井に雨漏りの痕跡がみられた。
- 6 物件4建物の附属建物の1階南西部分は物件2建物の2階の下に位置する。
- 7 物件4は連棟式建物である。主である建物と附属建物は外観上一体のように見えるが、内部でつ
ながっておらず分離している。
- 8 物件4の主である建物は1階を店舗として使用されており、附属建物は空き家の状態であった。
- 9 相当な築年数が経過しており、経年による劣化がみられた。
- 10 写真㉖は、洲本市本町1丁目6-30付近の道路から、物件2建物へ入る入口付近を撮影したも
のである。

(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
■所有者（共有者） A	1 物件2の共同住宅は私が管理しています。 2 物件2の1階は私が住居として使用しています。 3 物件2の2階、3階は貸しています。 4 2階との賃貸借契約書は親族なので交わしていませんが、家賃は月額5万円を現金で受け取っています。 5 3階とは契約書を交わしていると思いますが、手元にはありません。家賃は毎月5万円を現金で受け取っています。 6 物件4主である建物では1階で飲食店を営んでいます。 7 物件4附属建物は、以前は他人に貸していましたが、現在は空き家です。 8 物件2, 4共に特に不具合はありません。 9 物件4建物、物件2の1階ではペットは飼っていません。 10 物件内で事件事故はありません。 11 物件2の出入りの際に、南西側の通路を通行することに関して、近隣関係者と覚書を交わしていますが、覚書を交わした後に関係者の入れ替わりがあります。
■2階 占有者 E	1 この部屋は私が住居として使用しています。 2 特に不具合はありません。 3 ペットは飼っていません。 4 事件事故はありません。
■3階 占有者 F	1 この部屋は、昭和59年4月から私が住居として使用しています。 2 特に不具合はありません。 3 猫1匹を飼っています。 4 事件事故はありません。
■4階 所有者（共有者） C	1 この部屋は私が住居として使用しています。 2 換気扇から雨水が入ってくることがあります。 3 ペットは飼っていません。 4 事件事故はありません

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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11月26日(水) 10:15-11:15	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申請
令和7年11月26日(水) 11:30-12:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■立入通知書および照会書を各部屋(2~4階)に差置(返信用110円×3) ■共有者 A 聴取
令和7年12月9日(火) 9:00-9:30	神戸地方法務局洲本支局	■周辺土地の登記事項証明書取得申請
令和7年12月9日(火) 10:20-11:30	洲本市役所	■家屋平面図の閲覧 ■賃借人の住民票取得申請
令和7年12月9日(火) 12:15-15:10	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■共有者 A、共有者 C、 賃借人 F 聴取
令和7年12月18日(木) 11:00-11:05	神戸地方法務局須磨出張所	■地役権図面取得申請
<p>(特記事項)</p> <p>■令和7年12月9日評価人帯同</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和7年12月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 G を立ち会わせ賃借人から依頼を受けた賃貸人(親族)が持参した鍵で解錠して立ち入った(2階部分)。</p> <p><input type="checkbox"/> 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

(8 枚目)

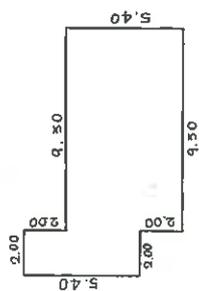
登記年月日：昭和54年10月17日

各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号 400番2
 建物の所在 洲本市本町1丁目400番地2

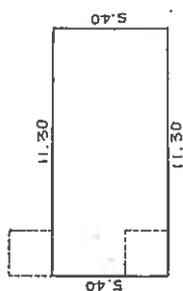
54
10
17

1 階



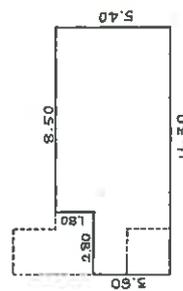
求積	2.00	x	5.40	=	10.8000
	1.80	x	5.40	=	9.7200
合計					61.0200
床面積					61.02 m ²

2・3 階

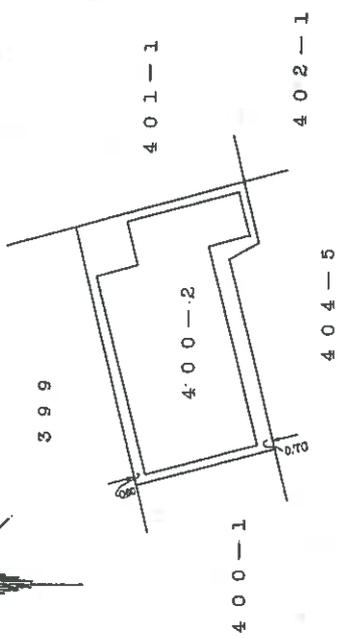
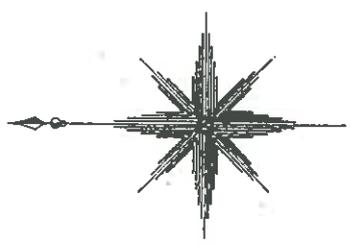


求積	11.30	x	5.40	=	61.0200
床面積					61.02 m ²

4 階



求積	2.80	x	3.60	=	10.0800
	1.80	x	5.40	=	9.7200
合計					55.9800
床面積					55.98 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

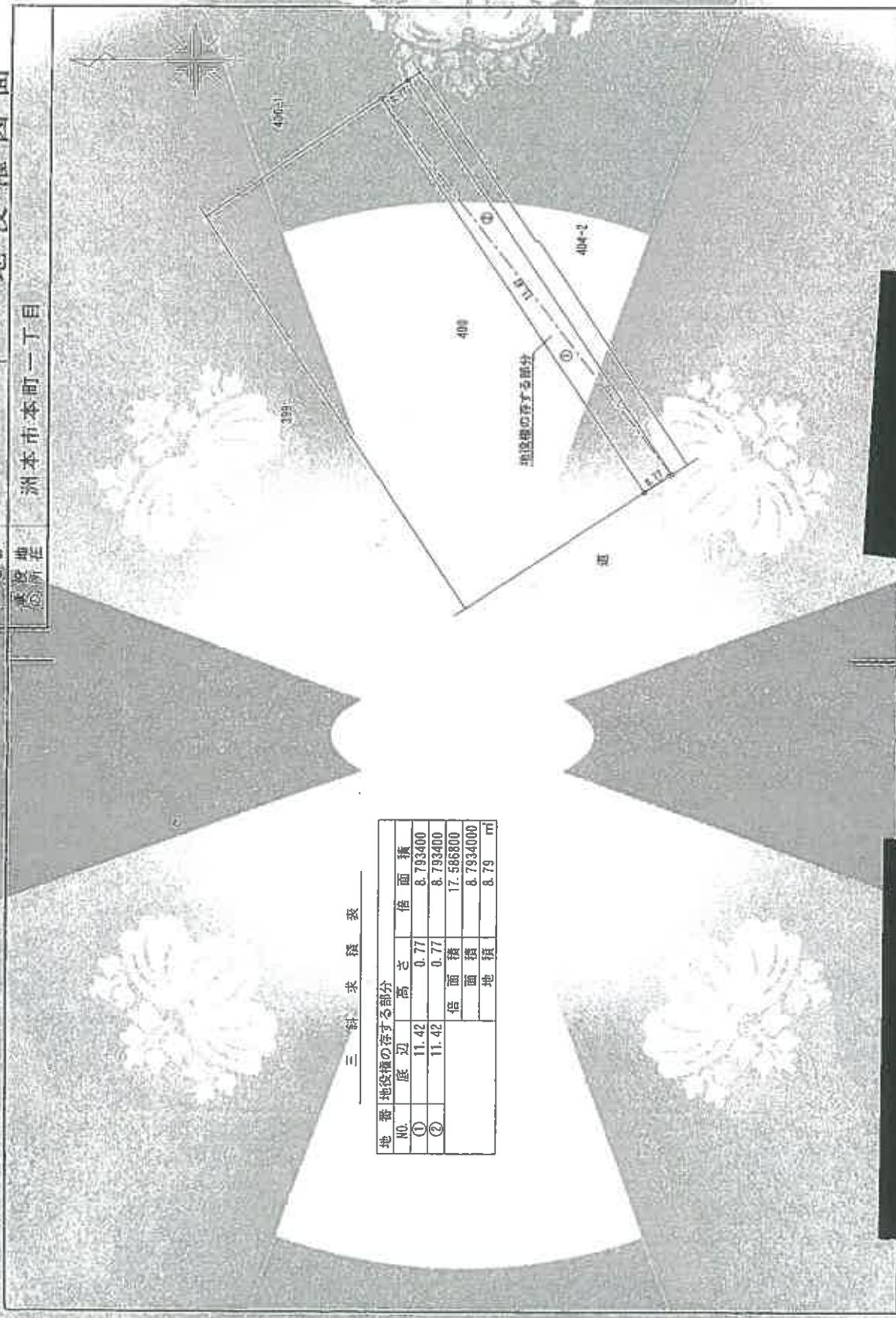
119502

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

これは図面に記載されている土地の図面である
 (神戸地方裁判所本支庁管轄)
 令和7年12月18日 神戸地方裁判所本支庁管轄

地役権図面

地役権 400
 地役権 洲本市本町一丁目



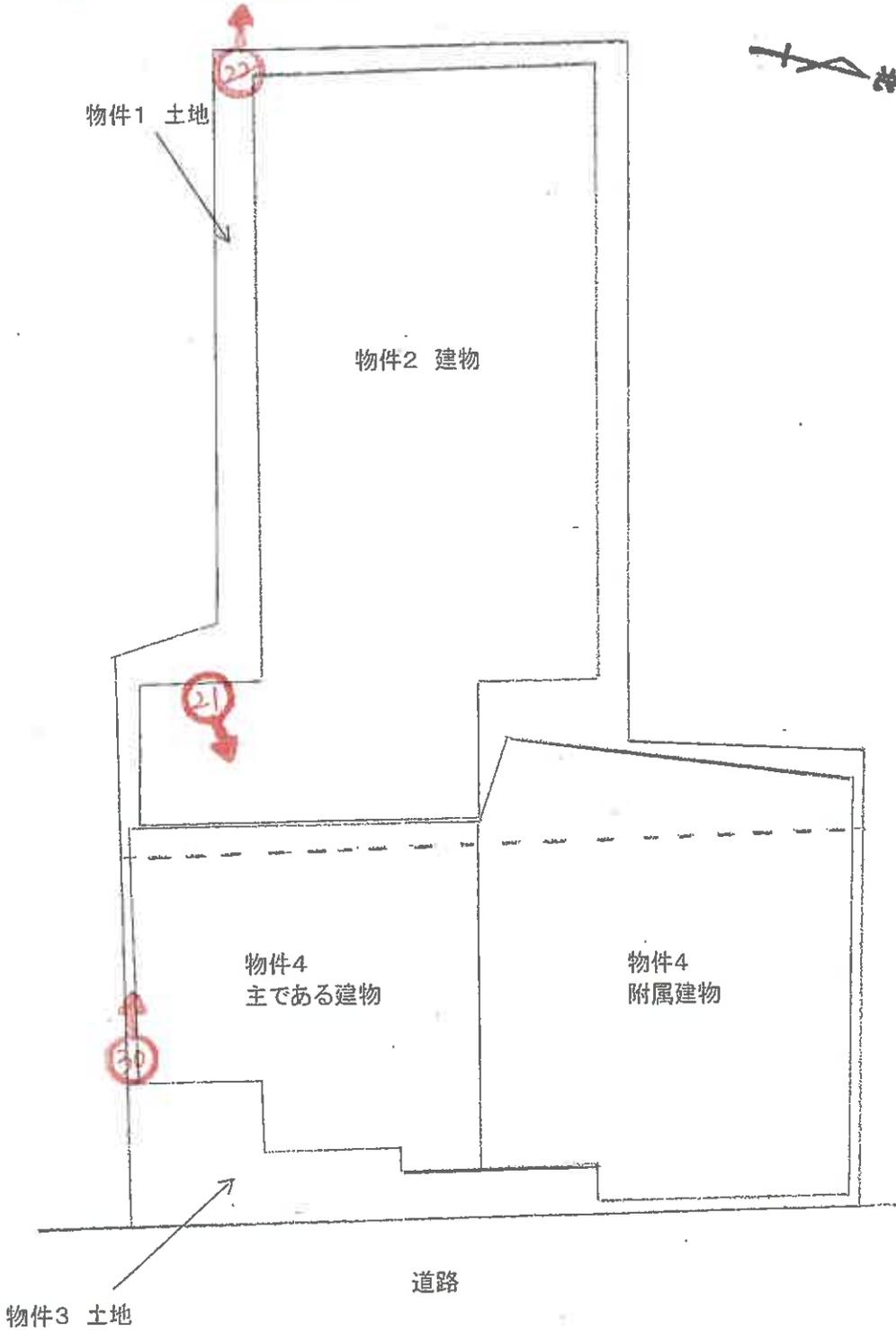
三斜求積表

地番	底辺	高さ	積	積
①	11.42	0.77	8.793400	積
②	11.42	0.77	8.793400	積
			17.586800	積
			8.793400	積

縮尺 1/100
 令和1年 8月7日作製
 申請人 [Redacted]

土地建物位置関係図

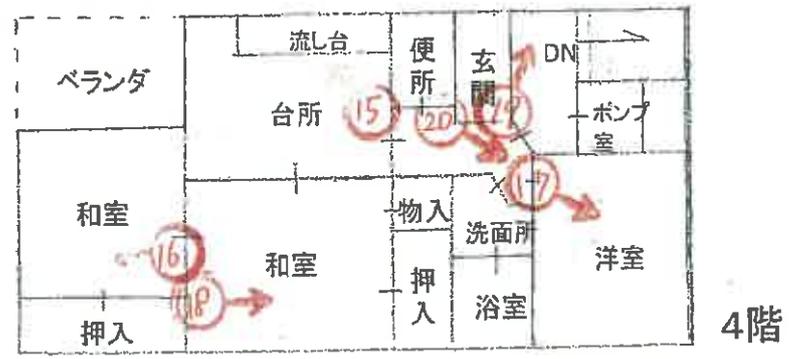
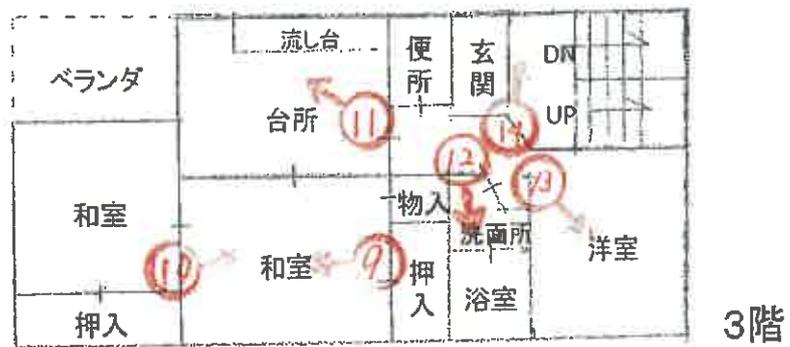
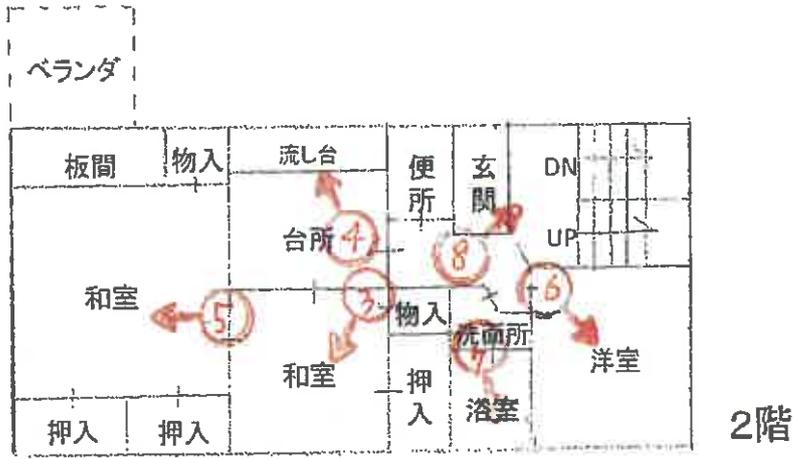
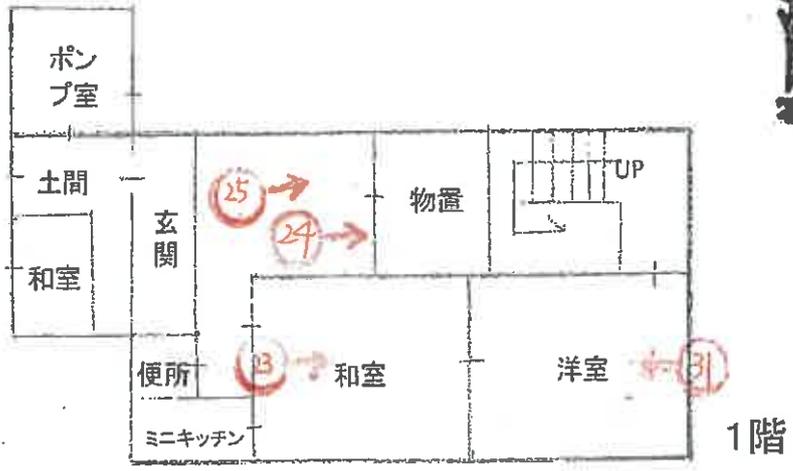
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



① 注)本図は、概略図であり、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)

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図(物件4)

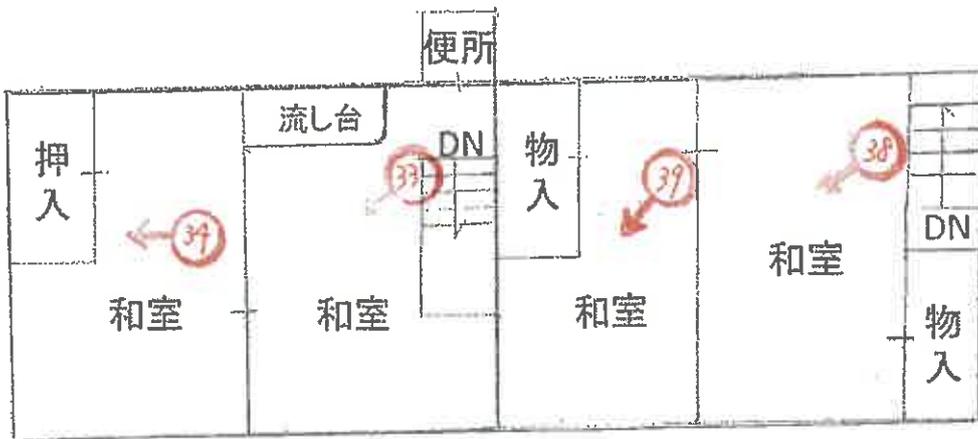
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1階

物件4 主である建物

物件4 附属建物



2階

物件4 主である建物

物件4 附属建物

物件2



①

物件4(主)

物件4(附属)

物件2



②

③



④



⑤





⑥



⑦



⑧

⑨



⑩



⑪





12

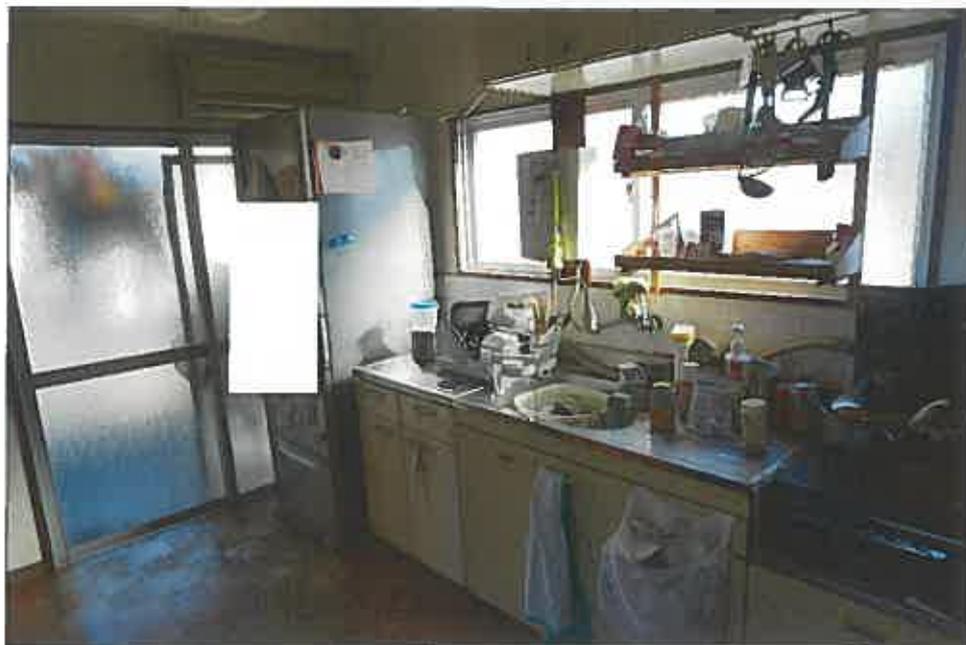


13



14

⑮



⑯



⑰





18



19



20



21



22



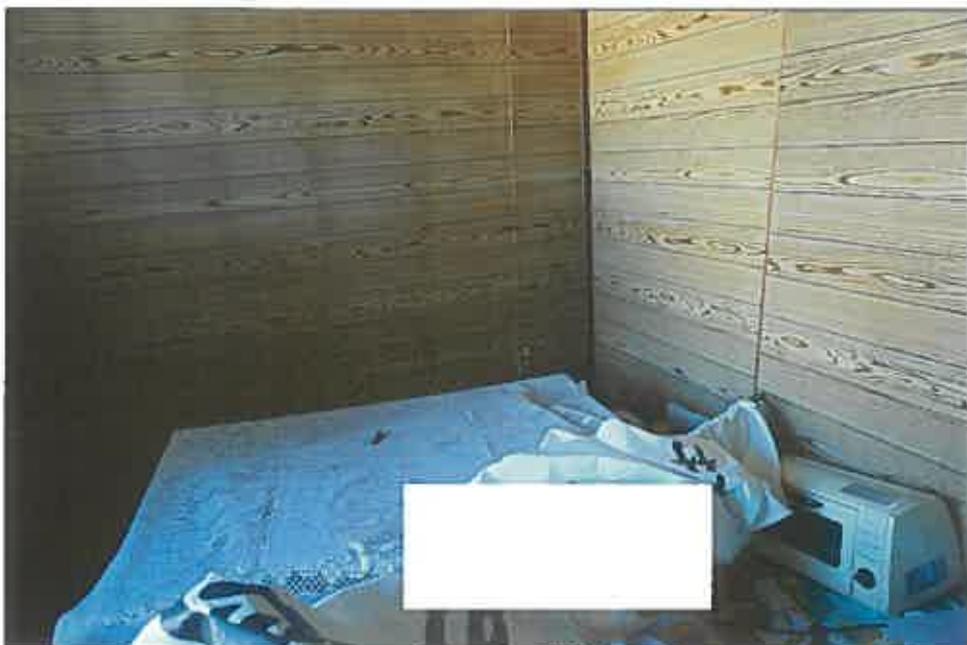
23



24



25



26



27



28



29





32



33



34



35



36



37



38



39

令和 7 年 (ケ) 第 10020 号
令和 7 年 12 月 9 日 現地調査
令和 8 年 1 月 21 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

尾崎 潤

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金280,000円
物件2(建物)	金310,000円
物件3(土地)	金1,350,000円
物件4(建物)	金430,000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・3の内訳価格は物件2・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2・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 地積	物件目録記載のとおり	
2・4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特記事項			
<p>物件2建物の現況床面積は3階は約55.98㎡である。 物件4の主である建物の現況種類は店舗・居宅、現況床面積は1階約27.5㎡、2階約23.5㎡、同附属建物の現況床面積は、1階約39㎡、2階約22.5㎡である。 物件2の1階部分と物件4の主である建物の1階は内部で繋がっていて、店舗等として利用されている。 物件4附属建物の1階の一部は物件2建物の2階の下に存する。 物件4の主である建物と附属建物はいわゆる連棟式建物である。</p>			

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・3)

位置・交通	淡路交通 洲本バス停の南東方 約200m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、店舗、ガソリンスタンド等が混在する地域	
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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 宅地造成工事規制区域
画地条件	登記面積 130.04 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北東側 約6.5m市道	
土地の利用状況等	物件1及び3は一体となっているが、主として物件1は物件2建物の敷地、物件3は物件4の敷地と思われる。ただし、判然とせず、下記特記事項参照	
供給処理施設	上水道 不明(特記事項のとおり) ガス配管 あり 下水道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特記事項	物件1・3共に登記面積より大きい可能性があるが、建物が密集しており、その形状、地積は判然としない。特に物件4附属建物の南西側境界は明確でない。 本件建物は建ぺい率を超過している可能性もあるが土地の範囲が明確でないのはっきりしない。 洲本市によると上水道の配管は北東側でなく南西側から隣地を通過しているとのことである。	

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54年9月24日 新築 経過年数 46年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル等 内 壁 : センイ壁・クロス壁等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ・CFシート等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
床面積(現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 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。 物件2建物は横割りの各階1戸の共同住宅である。 物件4建物の背後にあって道路に面しておらず2階から4階の居住者は南西側から隣接地の一部である通路を利用して出入りしている。共有者によると通行に関する覚書があるとのことである。 物件2建物の建築工事は北東側市道から物件4建物はそのままにその1階を通過して資材を搬入して行ったとのことである。 水漏れ跡が多数あった。

3 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) 築年月日 なし 経過年数 80 年以上 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : クロス壁・板張り等 天 井 : クロス・ボード・合板等 床 : タタミ・セメント等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 店舗・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。 共有者によると本件建物の建築は戦前とのことであり、かなり増改築がされていると思われる。 主である建物と附属建物は外観上一体のように見えるが内部で繋がってはいない。 1階は共有者が店舗として利用している。物件2の1階とは繋がっているが、各物件の範囲は明確でない。2階は1階とは玄関は別であり、暫く使用されていない状態で床が不安定であった。

4 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 築年月日 なし 経過年数 80 年以上 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : センイ壁・板張り等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ・板張り等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 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。 共有者によると本件建物の建築は戦前とのことであり、かなり増改築がされていると思われる。 内部に階段がある。動産等はなく暫く使用されずに放置された状態である。かなり床が不安定で危険な箇所もあり、床面積は大まかな概測にならざるを得なかった。建物内部に物件2建物のものと思われるコンクリートの柱があり、一部が物件2建物の2階の下にあるものと思われる。

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)

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・3	52,900	0.60	130.04	0.80	3,300,000

ア標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (洲本5-1)

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/㎡)
 $77,800 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/144 \approx 52,900$

◇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
 $100/103 \times 100/100 \times 100/140 \times 100/100 \approx 100/144$

イ個別格差：不整形・境界判然としない等 (0.60)

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、建物の老朽化の程度の考慮

(2) 建物価格 (物件2・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
2	180,000	約 234.00	0.07	2,950,000
4	100,000	約 51	0.03	150,000
4 附属	100,000	約 61.5	0.03	180,000
				4 計 330,000

ウ現価率

<物件2>

経過年数46年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数51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)}
 $\times (1 - \text{観察減価}0.5) \approx 0.07$

<物件4>

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(3%)程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
2	3,300,000 × 0.48	0.50	法定地上権	790,000
4	3,300,000 × 0.52	0.50	法定地上権	860,000
				計 1,650,000

ア 物件2・4に係るそれぞれの土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の1階床面積比から全敷地に対し、物件2は48%、物件4は52%と求め、物件2・4の土地利用権等価格を評定した。

(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・3	3,300,000	-1,650,000		0.60	0.60	590,000
2	2,950,000	+790,000	1.00	0.60	0.60	1,350,000
4	330,000	+860,000	1.00	0.60	0.60	430,000
内訳(公簿地積比で按分)						
1						(280,000)
3						(310,000)
一括価格(合計)						2,370,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 境界不分明で、建物2棟の位置関係から物件2建物は再築困難の可能性等

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 (洲本5-1)
所 在 : 洲本市本町7丁目293番6
「本町7-3-43」
価 格 : 77,800円/m²
位 置 : 淡路交通「築地町」バス停より道路距離330m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 150m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員10m市道に接面
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
地域の概要 : 店舗、事務所ビルが建ち並ぶ既成商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 1,104,552円
物件2 : 9,644,518円
物件3 : 2,365,544円
物件4 : 252,491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 建物等配置概略図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 洲本市本町一丁目
地 番 400番2
地 目 宅地
地 積 61.15平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 洲本市本町一丁目400番地2
家屋 番号 400番2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 61.02平方メートル
2階 61.02平方メートル
3階 61.02平方メートル
4階 55.98平方メートル
共有者 A 持分12分の9
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1
- 3 所 在 洲本市本町一丁目
地 番 401番1
地 目 宅地
地 積 68.89平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

4 所 在 洲本市本町一丁目401番地1

家屋 番号 41番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.05平方メートル
2階 19.83平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.23平方メートル
2階 19.83平方メートル

共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

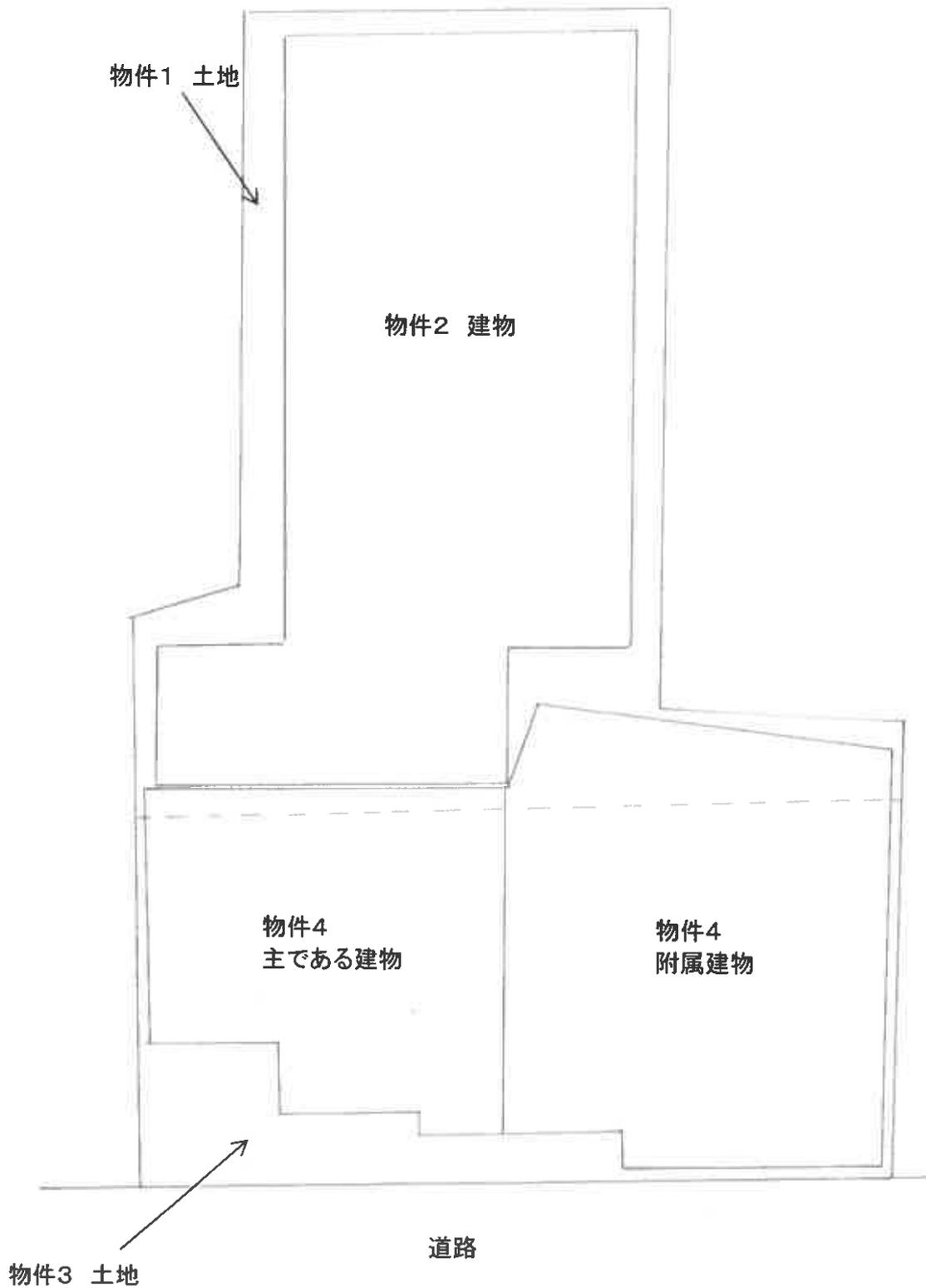


対象不動産及び地価公示等の位置図



約1/10000
国土地理院地図を基に加筆、作成

建物等配置概略図



注)本図は、概略図であり、境界、範囲、形状等を特定・明示するものではない。

登記年月日：昭和54年10月17日

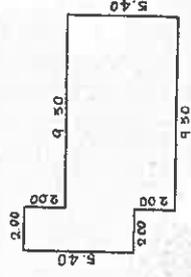
各階平面図

建築物階平面図

家屋番号 400番2
 建築物の所在 洲本市本町1丁目400番地2

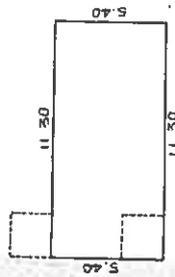
54
10
17

1 階



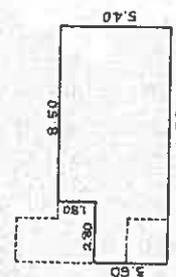
求積	2.00	x	5.40	=	10.8000
	9.50	x	5.40	=	50.2500
合計					61.0500
床面積					61.02 m ²

2・3階

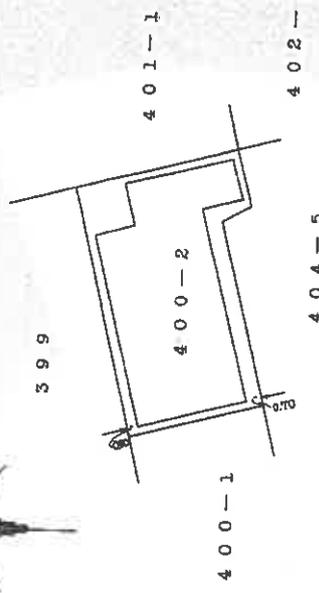
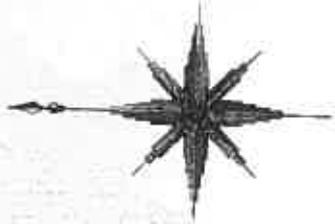


求積	11.50	x	5.40	=	61.0200
床面積					61.02 m ²

4 階



求積	2.80	x	5.60	=	10.0800
	8.50	x	5.40	=	45.9000
合計					55.9800
床面積					55.98 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

119502

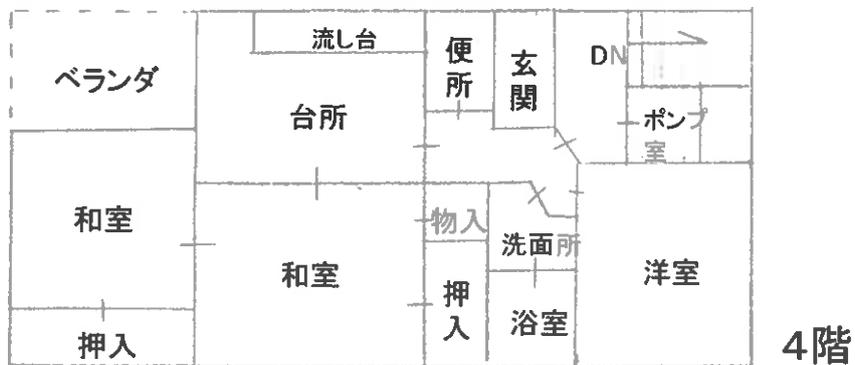
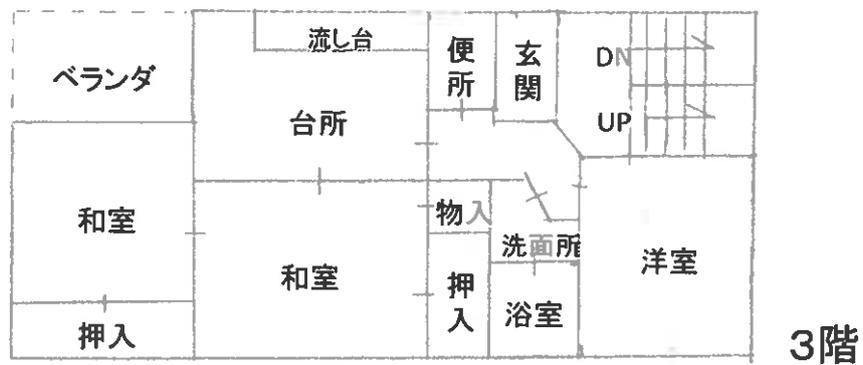
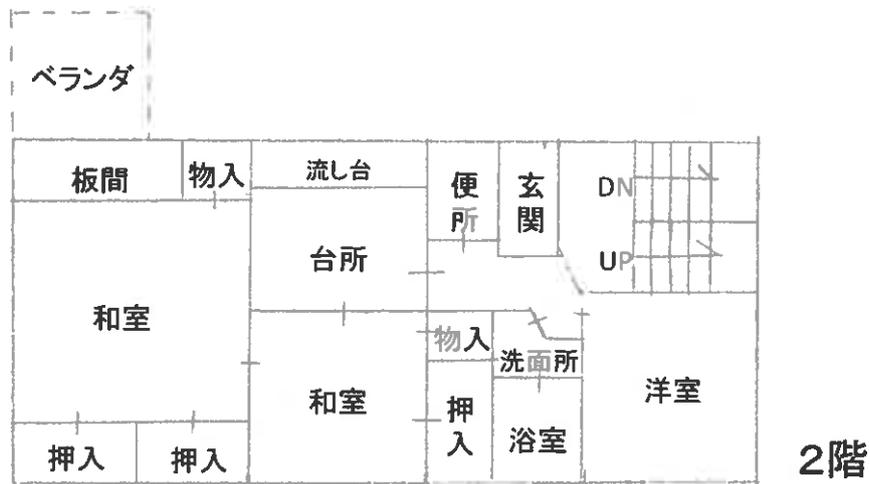
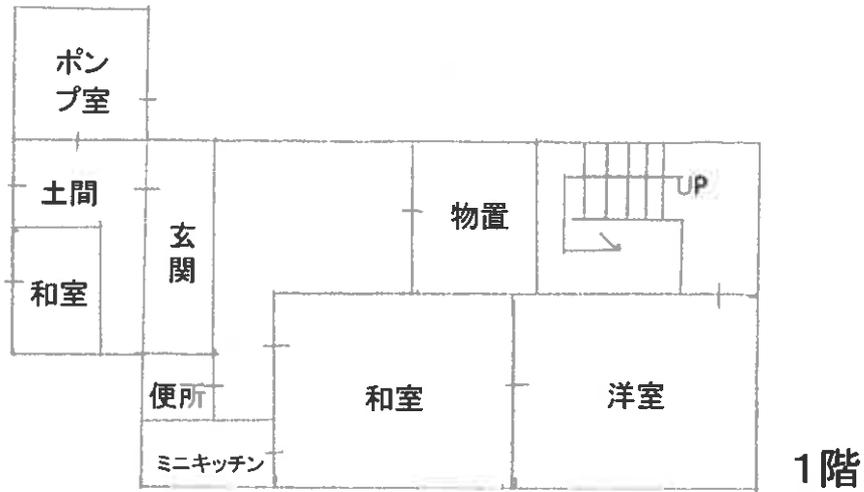
縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (神戸地方事務所洲本支局管轄)
 令和7年9月22日 神戸地方事務所

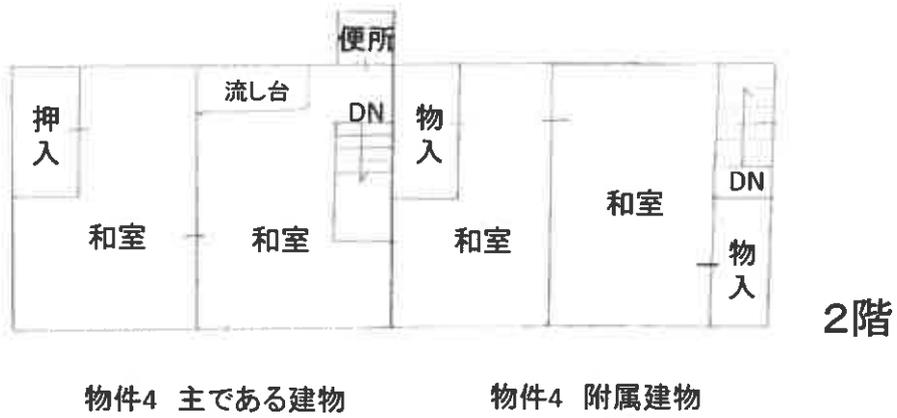
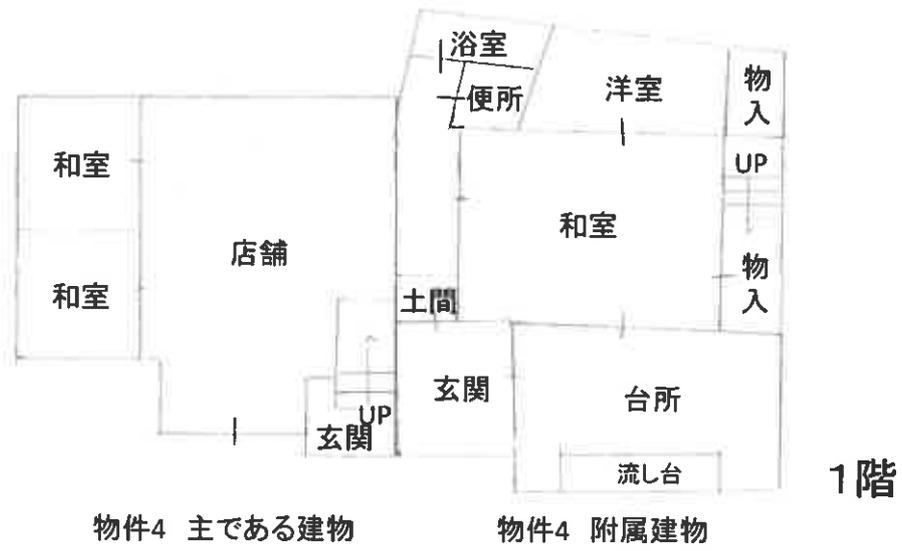
地図整理番号：M34892

A4に縮小

建物間取図



建物間取図





物件4 建物



物件4 主である建物



物件4 附属建物



物件2 建物



物件2 建物