

## 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 4月27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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	令和 8年 5月26日 午前10時00分
開札場所	神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	令和 8年 6月16日 午後 2時00分
売却決定 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 4月27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    | 洲本市由良二丁目                                       |
|   | 地 番    | 1 5 2 5 番 1                                    |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 7. 0 7 平方メートル                                  |
| 2 | 所 在    | 洲本市由良二丁目                                       |
|   | 地 番    | 1 5 2 6 番 1                                    |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 1 9 2. 0 9 平方メートル                              |
| 3 | 所 在    | 洲本市由良二丁目 1 5 2 6 番地 1、1 5 2 5 番地 1             |
|   | 家屋 番号  | 1 5 2 6 番 1                                    |
|   | 種 類    | 居宅・店舗  |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建                              |
|   | 床 面 積  | 1 階 1 0 2. 5 7 平方メートル<br>2 階 1 0 7. 3 4 平方メートル |
|   | (附属建物) |  |
|   | 符 号    | 1  |
|   | 種 類    | 倉庫・居宅  |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート・木造スレートぶき 2 階建                         |
|   | 床 面 積  | 1 階 4 7. 1 2 平方メートル<br>2 階 5 5. 4 5 平方メートル     |
| 4 | 所 在    | 洲本市由良二丁目                                       |



物 件 目 録

地 番 1526番2  
地 目 宅地  
地 積 39.30平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路



※  
※  
※

## 物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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】

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

【物件番号1, 2】

周辺隣地との境界が不明確である。

《 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。



\*11\*

物 件 目 録

- |   |        |                                    |
|---|--------|------------------------------------|
| 1 | 所 在    | 洲本市由良二丁目                           |
|   | 地 番    | 1525番1                             |
|   | 地 目    | 宅地                                 |
|   | 地 積    | 7.07平方メートル                         |
| 2 | 所 在    | 洲本市由良二丁目                           |
|   | 地 番    | 1526番1                             |
|   | 地 目    | 宅地                                 |
|   | 地 積    | 192.09平方メートル                       |
| 3 | 所 在    | 洲本市由良二丁目1526番地1、1525番地1            |
|   | 家屋 番号  | 1526番1                             |
|   | 種 類    | 居宅・店舗                              |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建                    |
|   | 床 面 積  | 1階 102.57平方メートル<br>2階 107.34平方メートル |
|   | (附属建物) |                                    |
|   | 符 号    | 1                                  |
|   | 種 類    | 倉庫・居宅                              |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート・木造スレートぶき2階建               |
|   | 床 面 積  | 1階 47.12平方メートル<br>2階 55.45平方メートル   |
| 4 | 所 在    | 洲本市由良二丁目                           |



物 件 目 録

地 番 1526番2

地 目 宅地

地 積 39.30平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



令和7年(ケ)第10018号  
令和7年10月 2日受理  
令和7年 11月 10日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 小林 圭太

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 洲本市由良二丁目  
地 番 1525番1  
地 目 宅地  
地 積 7.07平方メートル
- 2 所 在 洲本市由良二丁目  
地 番 1526番1  
地 目 宅地  
地 積 192.09平方メートル
- 3 所 在 洲本市由良二丁目1526番地1、1525番地1  
家屋 番号 1526番1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 102.57平方メートル  
2階 107.34平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫・居宅  
構 造 鉄筋コンクリート・木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 47.12平方メートル  
2階 55.45平方メートル
- 4 所 在 洲本市由良二丁目



物 件 目 録

地 番 1526番2  
地 目 宅地  
地 積 39.30平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	洲本市由良二丁目1番2号
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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 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 <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり
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 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 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3
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 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"/> 種類: <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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・店舗・倉庫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 <input type="checkbox"/> 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"/> 土地建物位置関係概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	洲本市由良二丁目1番2号 付近
土地	物件4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件4） <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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が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

債務者兼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、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。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1、2、4土地については、地積測量図の備え置きがなかった。
- 2 物件1、2土地を概測したところ境界が判然とせず、公簿と相違がある可能性がある。
- 3 物件4は公衆用道路として使用されている。
- 4 敷地内北西角に電柱がある。債務者兼所有者の陳述によると、電柱敷地料を受け取っているとのことである。
- 5 物件2土地の東側は水路が通っており、その水路を跨ぐように隣家(1536番)が扉を設置している。当該扉が物件2土地に一部越境しており、主である建物の外壁に接している(写真③)。
- 6 主である建物、附属建物は、経年劣化が進行しており、主である建物の2階天井には雨漏りの痕跡があった。
- 7 主である建物、附属建物の壁紙は、シミや剥がれた箇所が散見された(写真⑬)。
- 8 主である建物2階廊下の床に軋みがみられた。
- 9 主である建物と附属建物の間には屋根と柱から成る工作物があり、主である建物と附属建物とは2階から当該工作物の上部を通して出入りできる構造となっている(写真⑭)。
- 10 附属建物の南東角付近に祠があった(写真⑲)。
- 11 附属建物の1階には業務用冷蔵庫があった(写真⑱)。
- 12 主である建物は屋上に上がれる外階段がある。
- 13 主である建物の屋上には雨漏りを防ぐために防水シートが敷設されてあった(写真⑳)。
- 14 主である建物、附属建物共に全体的に劣化が進んでいた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物には私が住んでいます。</li> <li>2 主である建物の1階で、以前に酒小売・酒卸業を営んでいましたが、現在は廃業しています。</li> <li>3 ペットは飼っていません。</li> <li>4 ガスはプロパンガスです。</li> <li>5 特に不具合のある箇所はないと思いますが、全体的に痛んでいる箇所が多くあると思います。</li> <li>6 主である建物の2階で昔に雨漏りがあったので、屋上に防水シートを敷きました。</li> <li>7 附属建物の2階の壁紙を貼り替えしています。張り替え時期は覚えていません。</li> <li>8 物件内での事件、事故はありません。</li> <li>9 隣地との境界等で争いはありません。</li> <li>10 敷地内に電柱があります。詳細な金額はわかりませんが、2年に1度、数千円を敷地料として受け取っていると思います。</li> <li>11 祠は私が管理しています。</li> </ol>

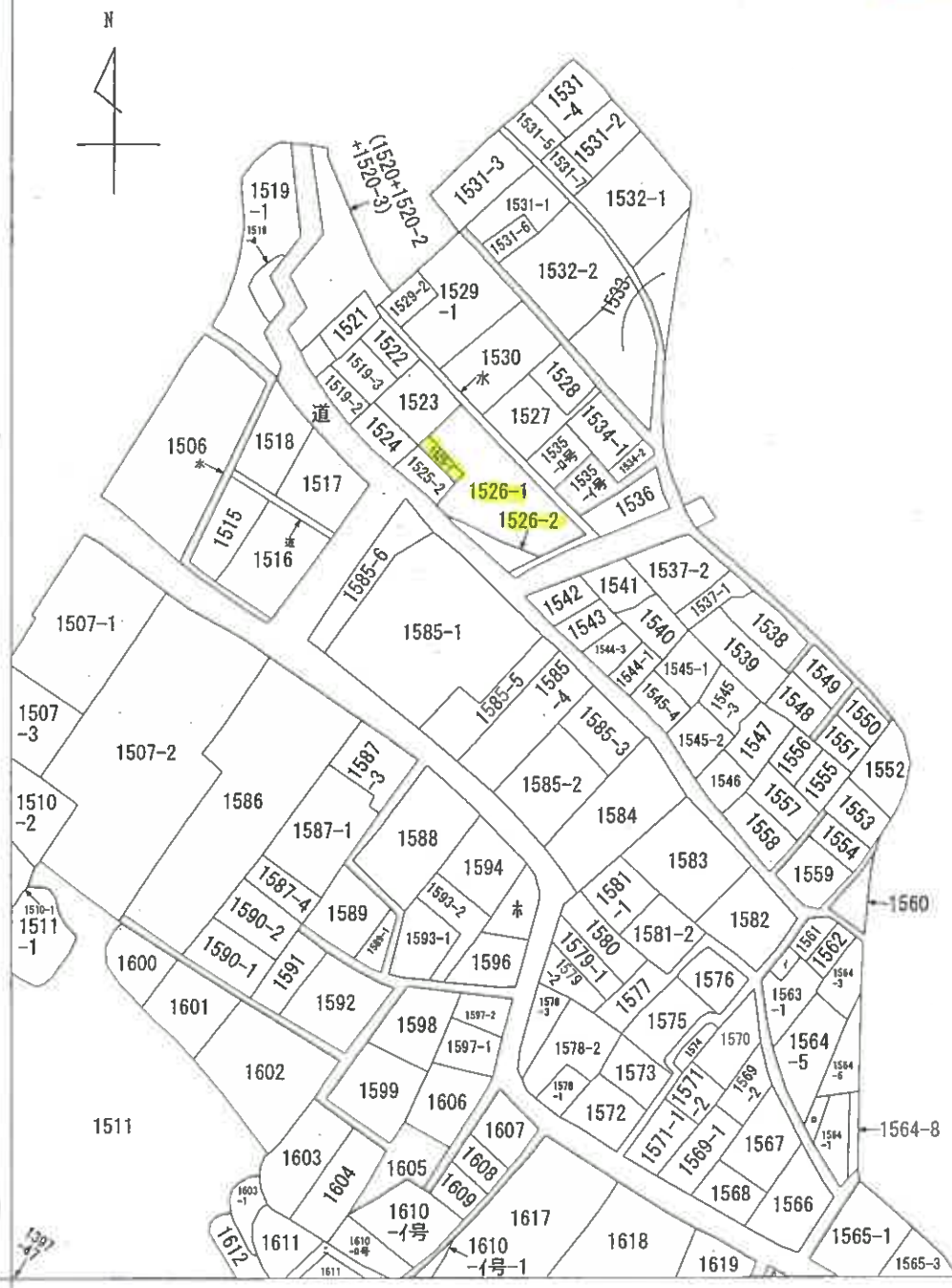
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月6日(月) 10:30-10:45	神戸地方法務局洲本支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年10月6日(月) 11:30-11:50	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書を手交(返信用切手同封110円) ■外観写真撮影 ■債務者兼所有者より聴取
令和7年10月14日(火) 13:12-14:15	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
<p>(特記事項)</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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 1563-2    ハ 1625-1    ホ (1595-1+1595-2)  
ロ 1504-7    ニ 道



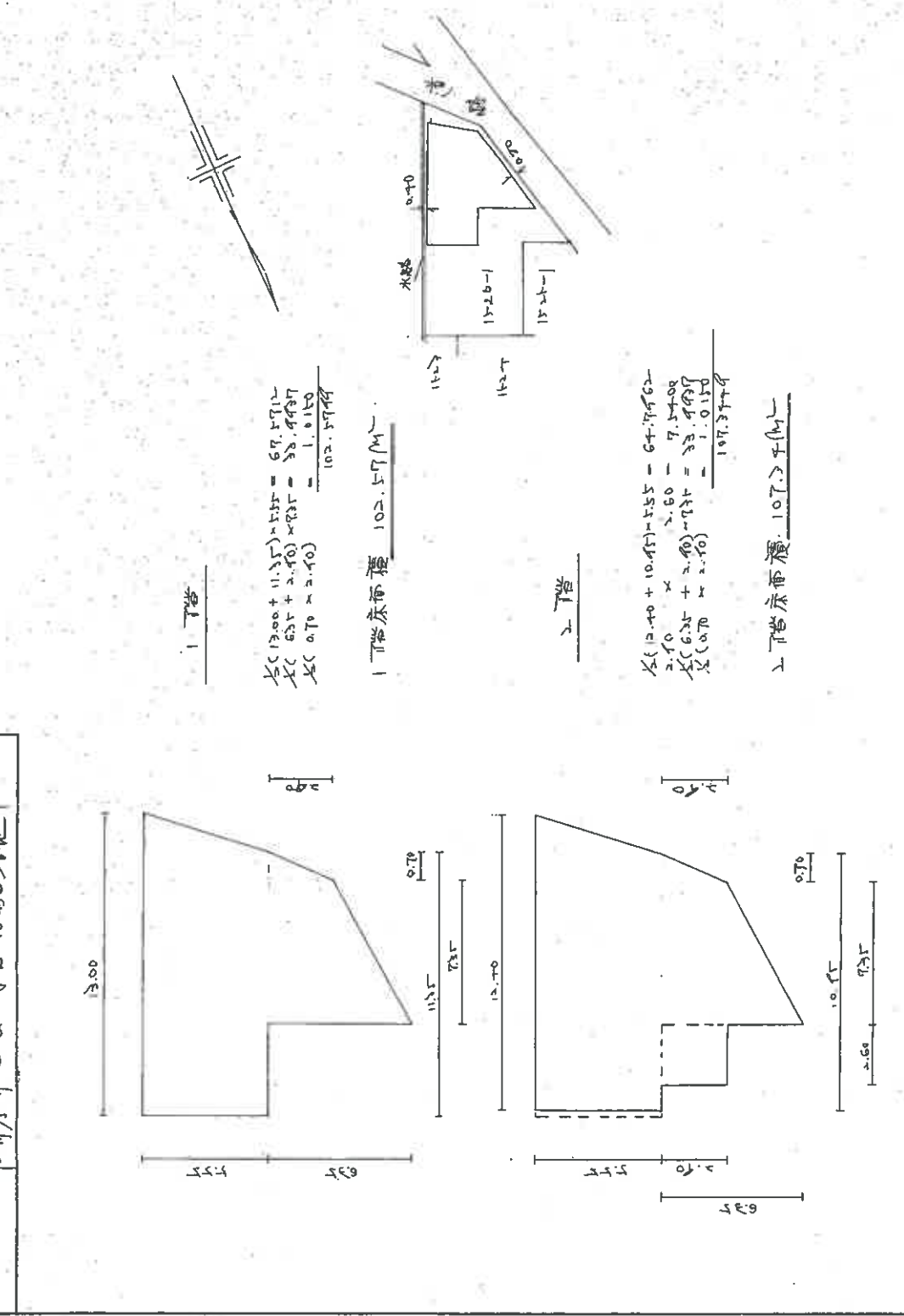
請求部	所在	洲本市由良二丁目			地番	1540番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

建 物 階 平 面 図

家屋番号	15256巻1
建物の所在	川本市由良2丁目15番5号地

作 製 年 月 日	昭 和 48 年 10 月 29 日	作 製 者	[Redacted]	申 請 人	[Redacted]
-----------	--------------------	-------	------------	-------	------------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

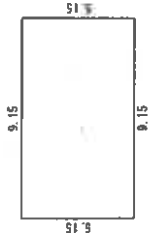
建物図面

家屋番号 1526番1

建物の所在 洲本市由良二丁目1526番地1、1525番地1

附属建物 符号1

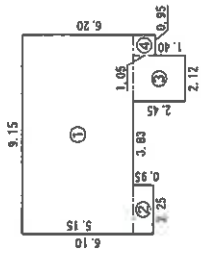
1階



求積表

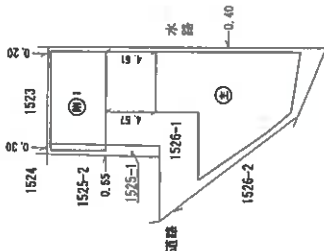
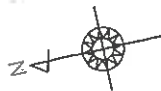
5.15 x 9.15	=	47.1225
合計		47.1225
床面積		47.12 m <sup>2</sup>

2階



求積表

①	5.15 x 9.15	=	47.1225
②	0.95 x 2.25	=	2.1375
③	2.45 x 2.12	=	5.1940
④	1.05 x 0.95	=	0.9975
合計			55.4515
床面積			55.45 m <sup>2</sup>



作成者

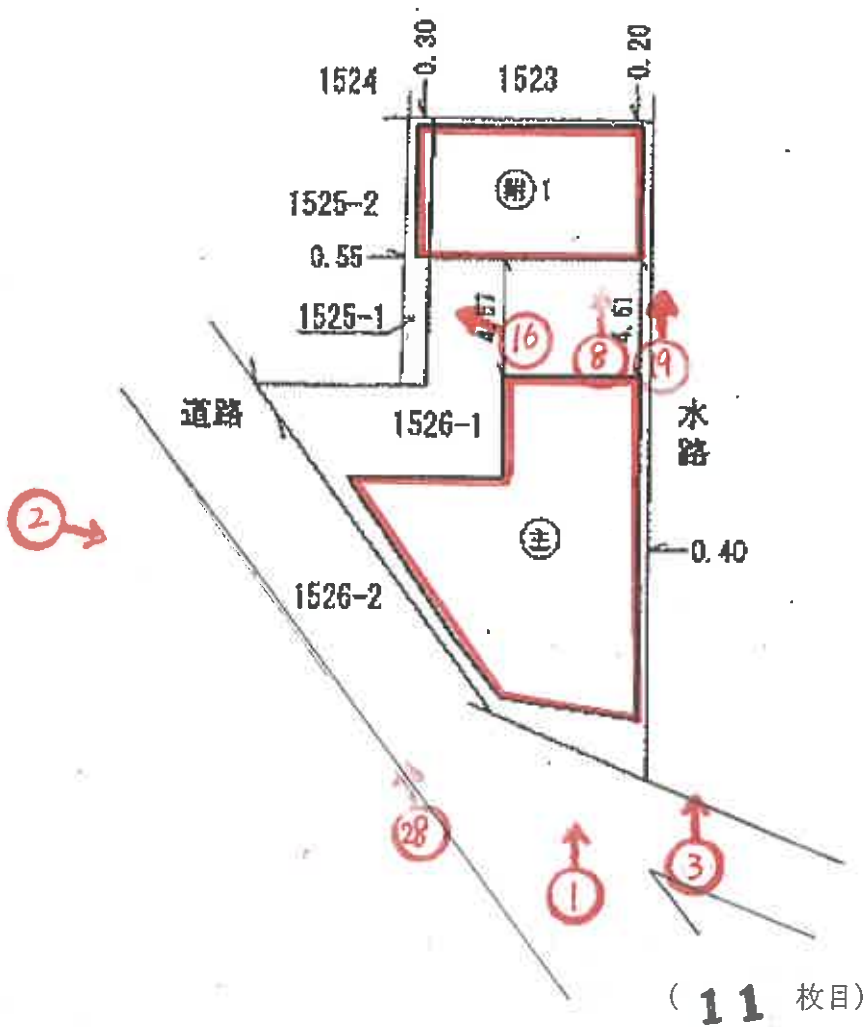
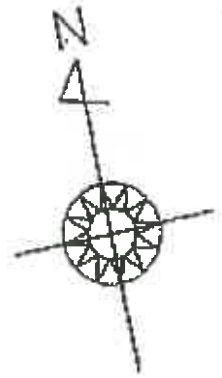
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係概略図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

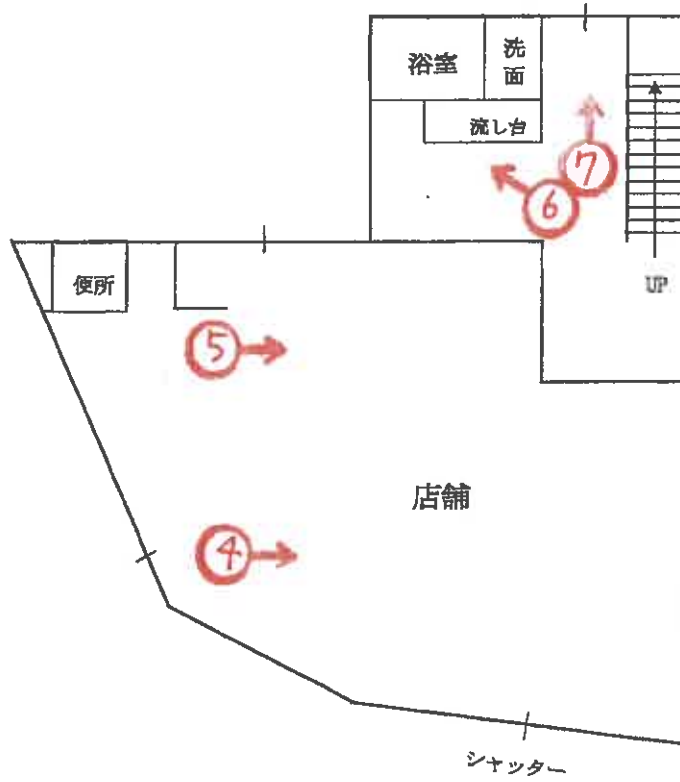


# 建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

○物件3 主たる建物

1階



2階

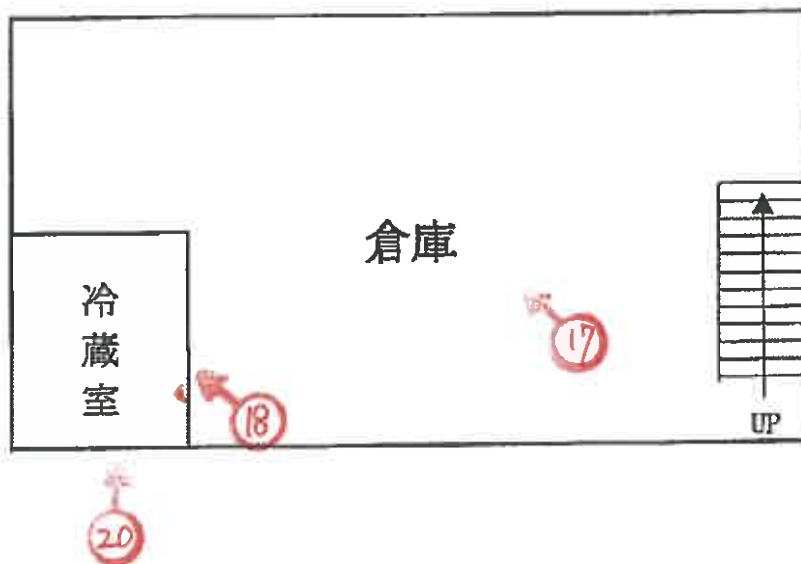


# 建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

## ○物件3 附属建物

1階



2階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

( 17 枚目 )



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28

令和 7 年 (ケ) 第 10018 号  
令和 7 年 10 月 14 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 14 日 評 価

神戸地方裁判所  
第三民事部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中村 要

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金3,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金40,000円
物件2(土地)	金1,140,000円
物件3(建物)	金1,890,000円
物件4(土地)	金10,000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・2の内訳価格は物件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・4	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	物件4の地目：公衆用道路
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			
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1・2・4)

位置・交通	淡路交通 由良支所前バス停の南西方 約130m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、店舗、倉庫等が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内未指定 第1種住居地域 60% 200% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記地積 199.16 m <sup>2</sup> の 不整形地 (物件1・2)	
接面道路の状況	南西側 約4~9m市道 (建築基準法第42条2項道路) 南側 約3.1~3.4m市道 (建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3建物の敷地。物件4は前面道路の一部。 当該欄は主として物件1・2の内容。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし  (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積測量図等はなく、各物件の範囲、境界等の確定については専門家による測量調査を要する。</li> <li>・本件土地の東側に祠がある。</li> <li>・本件土地の西側に電柱がある。</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48年9月15日 新築 経過年数 52年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。
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、合板等 天 井 : ボード、合板等 床 : フローリング、タタミ、ビニールシート等 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： 居宅・店舗 間取り： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	やや劣る
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>・居宅、店舗部分共に汚損箇所が目立ち、老朽化が進んでいるとみられる。</li> </ul>

区 分	附属建物 符号1
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38年月日不詳 新築 経過年数 63年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート・木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付・鋼板等 内 壁 : コンクリート・セシイ壁等 天 井 : コンクリート・合板等 床 : コンクリート・フローリング等 設 備 : 1階に業務用冷蔵庫あり 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： 倉庫・居宅 間取り： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	やや劣る
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>・全体的に汚損箇所が目立ち、老朽化が進んでいるとみられる。</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・4)

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・2	32,000	0.92	199.16	0.80	4,690,000
4	32,000	0.01	39.30	—	10,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (洲本(県)-4)

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)  
 $30,300 \times 98/100 \times 100/103 \times 100/90 \approx 32,000$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正 : 方位等 (1.03)

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

イ 個別格差 : 物件1・2 方位、角地、形状、セットバック、祠の存在等 (0.92)  
 物件4 道路敷 (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

#### (2) 建物価格 (物件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
3	180,000	209.91	0.05	1,890,000
3 附属	140,000	102.57	0.05	720,000
				計 2,610,000

ウ 現価率

【物件3 主建物】

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

【物件3 附属建物】

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

## 2 評価額の判定

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

### (1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1・2	4,690,000	0.40	法定地上権	1,880,000

### (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・2	4,690,000	-1,880,000		0.70	0.60	1,180,000
4	10,000	-		0.70	0.60	10,000
3	2,610,000	+1,880,000	1.00	0.70	0.60	1,890,000
内訳(公簿地積比で按分)						
1						(40,000)
2						(1,140,000)
一括価格(合計)						3,080,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 社会的・経済的に衰退傾向にある地域に存すること、居宅・店舗・倉庫の用途が混在した古い建物であること等を考慮した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (洲本(県)-4)  
所 在 : 洲本市由良3丁目1327番外  
「由良3-7-2」  
価 格 : 30,300円/㎡  
位 置 : 淡路交通「由良支所前」バス停より道路距離200m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 76㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南側幅員7m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%,容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、小売店舗等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)  
物件1 : 115,241円  
物件2 : 3,131,067円  
物件3 : 6,567,943円  
物件4 : 0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 洲本市由良二丁目  
地 番 1525番1  
地 目 宅地  
地 積 7.07平方メートル
- 2 所 在 洲本市由良二丁目  
地 番 1526番1  
地 目 宅地  
地 積 192.09平方メートル
- 3 所 在 洲本市由良二丁目1526番地1、1525番地1  
家屋 番号 1526番1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 102.57平方メートル  
2階 107.34平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫・居宅  
構 造 鉄筋コンクリート・木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 47.12平方メートル  
2階 55.45平方メートル
- 4 所 在 洲本市由良二丁目

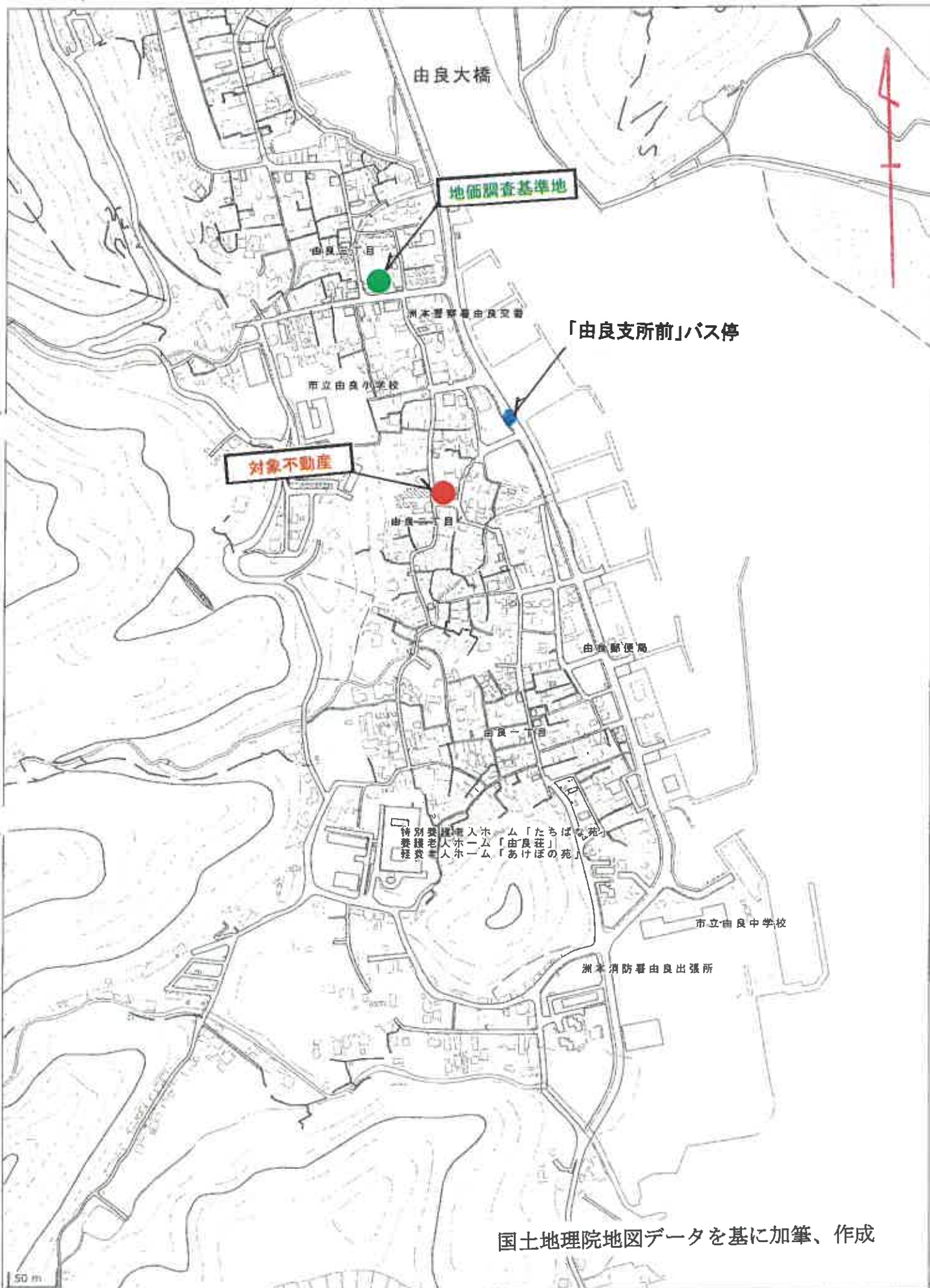


物 件 目 録

地 番	1526番2
地 目	宅地
地 積	39.30平方メートル



\*22\*



イ 1563-2    ハ 1564-7    ホ 1569-1    ト 1607    95-2  
 0 1564-1    ニ 1567    ヘ 1571-1    チ (1595-1+15)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在		洲本市由良二丁目		地番	1525番1	
出縮	力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項
種類 旧土地台帳附属地図							

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月20日  
 神戸地方方法務局洲本支局  
 登記官

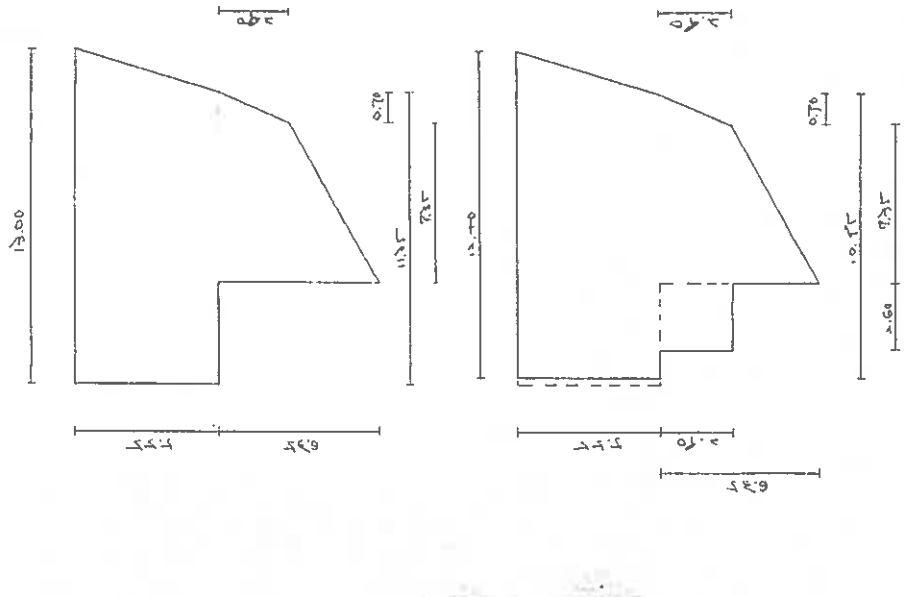
請求番号：22-1  
 (1/1)

縮小版

登記年月日：昭和48年10月31日

家屋番号 15226巻1  
 建物の所在 三浦市由良2丁目15番6巻1

建各階平面図



1階

$$\begin{aligned} & \Sigma (13.00 + 11.35) \times 5.55 = 68.5712 \\ & \Sigma (6.25 + 2.40) \times 7.35 = 58.4925 \\ & \Sigma (0.70 \times 2.40) = 1.0140 \\ & \hline & 102.5749 \end{aligned}$$

1階床面積 102.57(M<sup>2</sup>)

2階

$$\begin{aligned} & \Sigma (12.00 + 10.15) \times 5.55 = 64.7462 \\ & \Sigma 2.40 \times 2.60 = 7.2400 \\ & \Sigma (6.25 + 2.40) \times 7.35 = 58.4925 \\ & \Sigma (0.70 \times 2.40) = 1.0140 \\ & \hline & 107.3749 \end{aligned}$$

2階床面積 107.37(M<sup>2</sup>)

昭和48年10月29日  
 製作年月日

48.10.31

製作者



申請人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)  
 118617

縮尺 1/200 1/100

(日 冊 葉 15)

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6月20日 国土地方務局 洲本支局

登記簿

縮小版

請求番号：22-2

登記年月日：平成26年3月24日

### 各階平面図

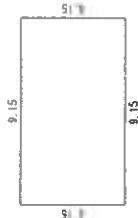
### 建物図面

家屋番号 1526番1

建物の所在 洲本市由良二丁目 1526番地1、1525番地1

附属建物 符号1

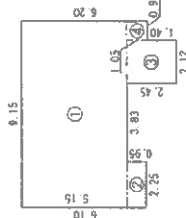
1 階



求積表

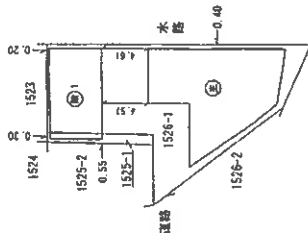
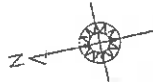
5.15 x 9.15 =	47.1225
合計	47.1225
床面積	47.12 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

① 5.15 x 9.15 =	47.1225
② 0.95 x 2.25 =	2.1375
③ 2.45 x 2.12 =	5.1940
④ 1.05 x 0.95 =	0.9975
合計	55.4515
床面積	55.45 m <sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した出図である。

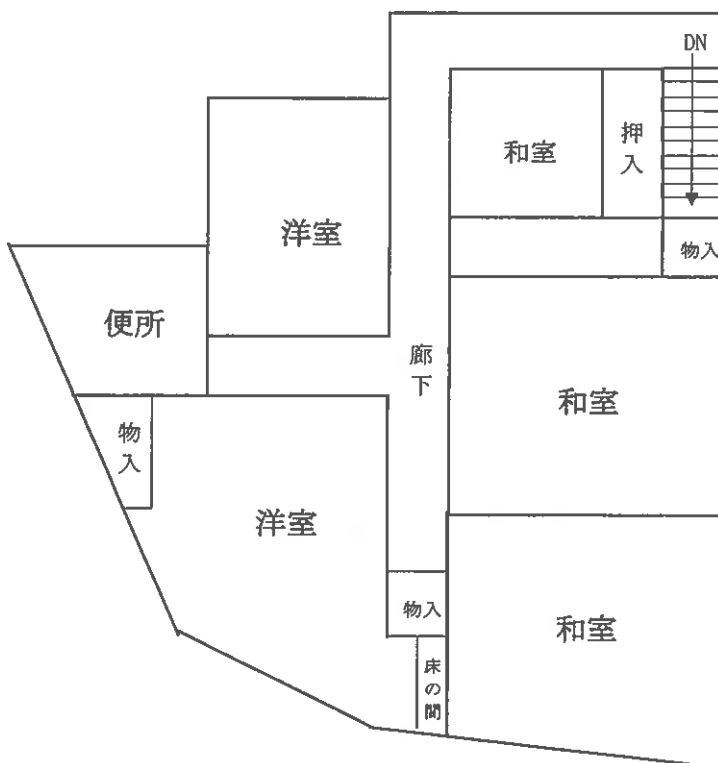
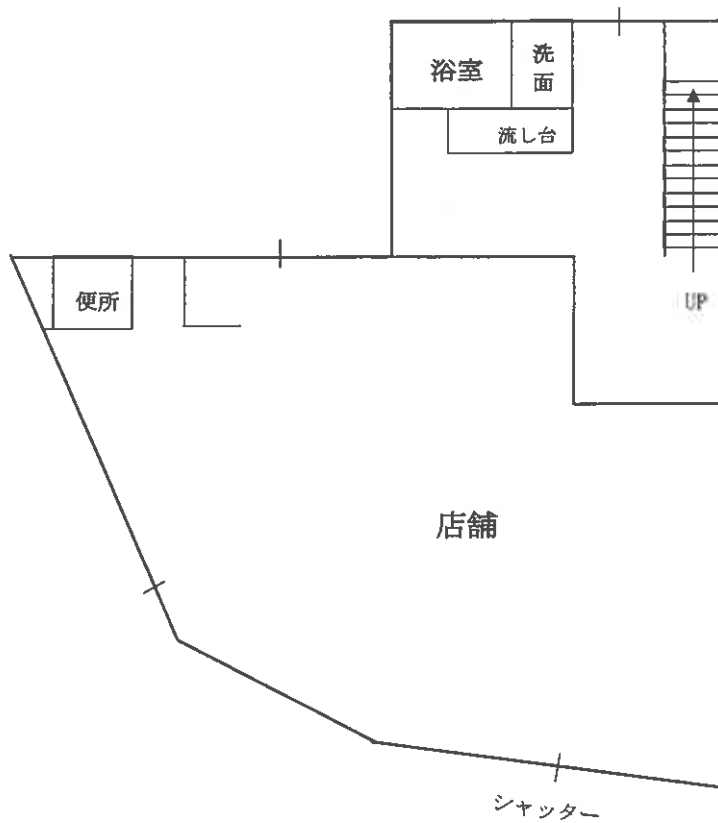
令和7年5月20日 洲本市地方自治体 建設課

縮小版

建築番号 22-3

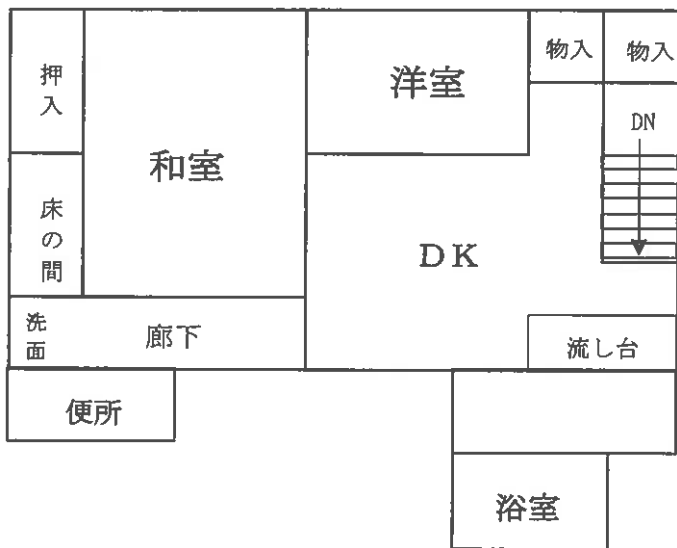
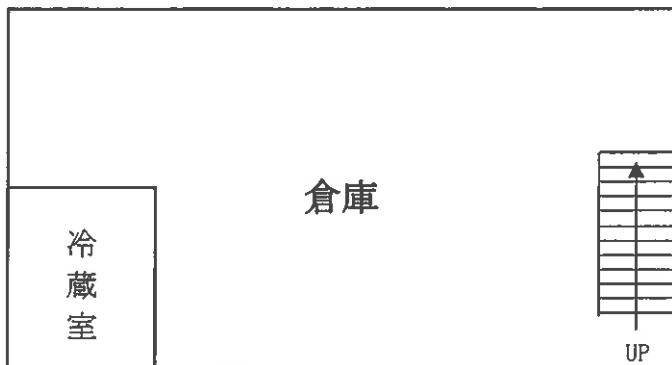
# 【建物間取略図】

○物件3 主たる建物



# 【建物間取略図】

○物件3 附属建物



# 現況写真

