

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/>) のホームページ右下にある「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 6月 1日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗田哲司

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。

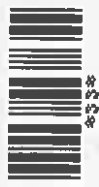
記

入札期間	令和 8年 6月 17日から 令和 8年 6月 24日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 30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 7月 21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 6月 1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 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 3000番83
地 目 山林
地 積 170平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 淡路市岩屋字鶴崎3000番地83
家屋 番号 3000番83
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 87.48平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所



物 件 明 細 書

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 栗 田 哲 司

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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】

南側隣地（地番3000番211）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 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 3000番83
地 目 山林
地 積 170平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 淡路市岩屋字鶴崎3000番地83
家屋 番号 3000番83
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 87.48平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所



令和8年(ヌ)第10002号

令和8年 2月 9日受理

令和8年 2月 27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 | 淡路市岩屋字鶴崎 |
| | 地 番 | 3000番83 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 170平方メートル |
| 2 | 所 在 | 淡路市岩屋字鶴崎3000番地83 |
| | 家屋 番号 | 3000番83 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 87.48平方メートル |



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枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地について
 - (1) 本件土地の南側には鶴崎川の河川域が広がっており、本件土地は急勾配の土手の最上部に位置している。南へ下がる傾斜部分は南隣地（地番3000番211）であるが、本件土地と同じく所有者は債務者である。
 - (2) 元々本件土地の地盤の高さに合わせて本件建物の南側に人工地盤が設けられていたところ、数年前に同人工地盤が崩落し現在危険な状態にある（写真⑫、⑬、⑭）。
 - (3) 人工地盤は崩落前においては本件土地および南隣地に跨って設置されていたが、崩落後は南隣地内に位置していると思われる。今後再び地滑り等が発生した場合、南隣地から更に滑り落ちて、第三者の土地へ移動する惧れがある。
 - (4) 人工地盤が崩落した痕はブルーシートで覆われており目視できないが（写真⑫、⑬、⑭）、土砂の流出により本件建物の基礎に何らかの影響が及んでいる惧れがある。
 - (5) 本件土地および南隣地の境界は地滑り現場内に存すると思われるが、上記事情により、その位置は判然としない。
 - (6) 本件土地東側に地面に固着したカーポートが設置されているが、樹脂製の屋根板が欠損しており骨組みだけの状態である（写真①）。
- 3 本件建物について
 - (1) 各居室の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化等による酷い傷みおよび汚れ等が認められる。
 - (2) 北側の和室に酷い雨漏り痕が認められるところ（写真⑦）、他の居室にも雨漏りが発生している惧れがある。
 - (3) 台所の床が酷く傷んでおり、ベニヤ板等により補強されている（写真⑧）。
 - (4) 浴室全体にカビの発生が認められ、また浴室ドアも外れて開閉が困難である（写真⑩）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

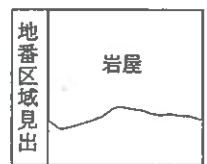
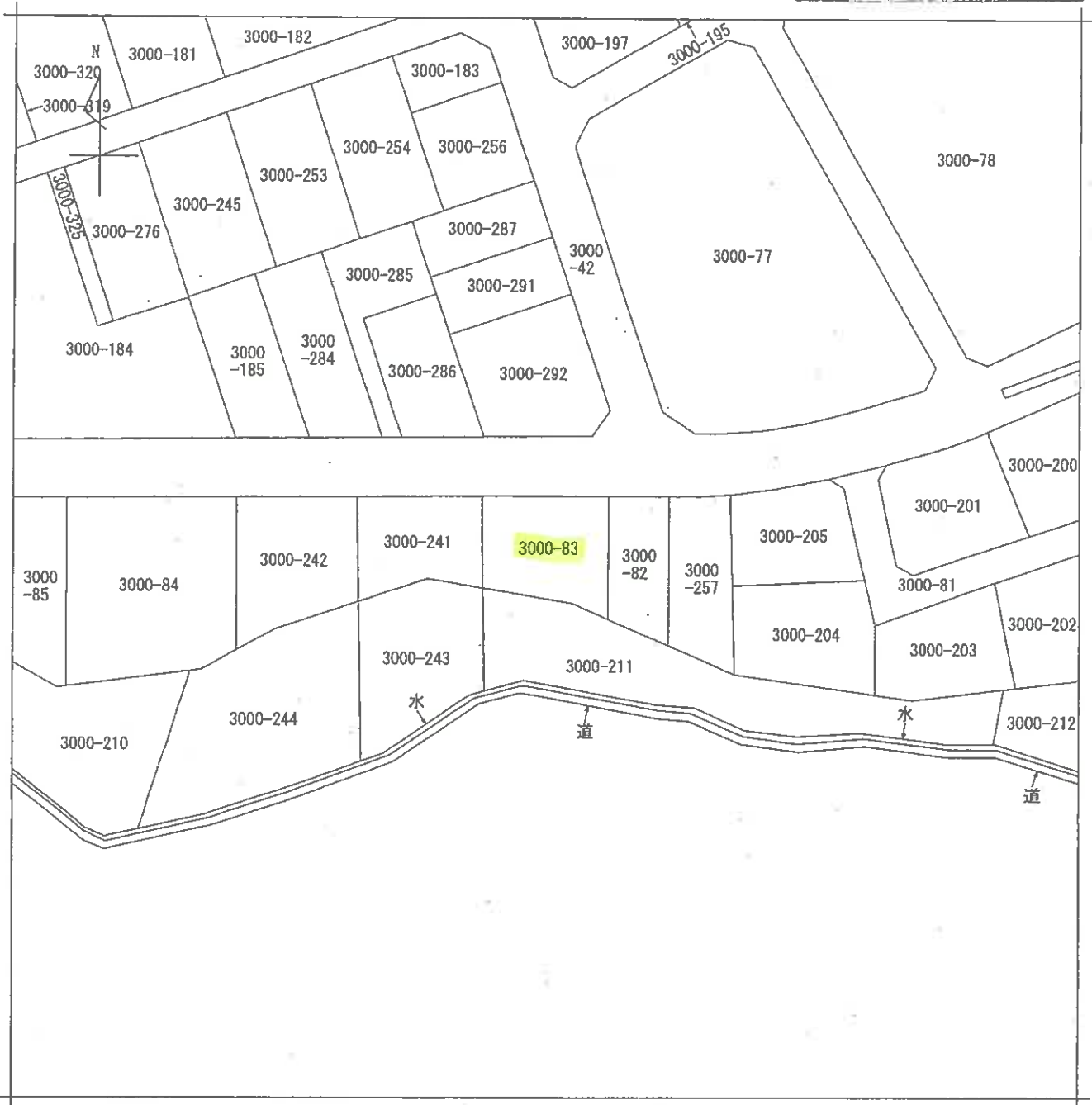
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	<ol style="list-style-type: none">1 数年前の豪雨等で本件土地の裏の土手が崩れ、土砂が南側へ流れ落ちました。本件建物に接して人工地盤のテラスがあったのですが、それも滑り落ちたので、大変危険な状態です。2 今後も流出が無いとは言えないので、土砂の流出を防ぐことや建物を護ることは多額の費用が掛かるので、私では対応が難しいと感じています。3 本件建物の床下は恐らく腐っており、床や畳が大きく沈みこむ箇所があります。特に台所は酷くベニヤ板を敷いて補強しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 2月 9日 (月) 14:50-15:15	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8年 2月 9日 (月) 16:10-16:25	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)手交 ■外観写真撮影
令和8年 2月16日 (月) 9:50-10:40	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者兼所有者より聴取
<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



請求部	所在	淡路市岩屋字鞆崎			地番	3000番83		
出力尺	1/500	精度区	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和50年11月14日

地番 3000-83

3000-241 3000-83
3000-242

土地の所在 茨城県水戸市水戸区西町六丁目三番地

土地積測量所 在量

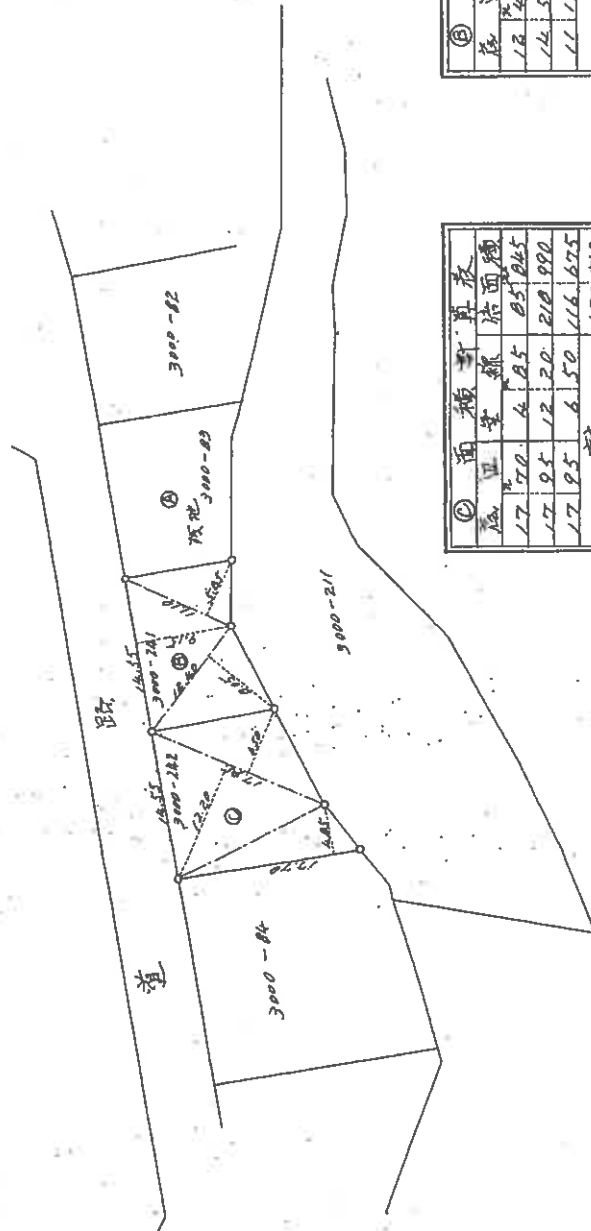
50. 11. 14

作製年月日
昭和50年10月24日

作製者

申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



② 面積計算表

区画番号	面積	倍率	積算面積
17	57.0	4.05	230.85
17	9.5	12.20	116.90
17	9.5	6.50	61.75
計			409.50

④ 面積計算表

区画番号	面積	倍率	積算面積
12	4.0	8.05	32.20
14	5.5	9.15	50.33
11	1.0	5.05	5.05
計			87.58

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 516585

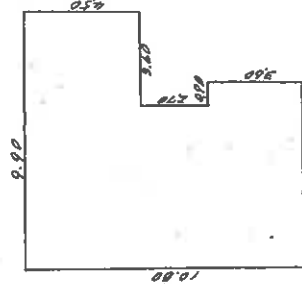
縮尺 1/500

(日 10)

登記年月日：昭和51年11月2日

建物階平面図

家屋番号	3000~83
建物の所在	津名郡茨路新若葉崎3000番地B3 波路市



床面積

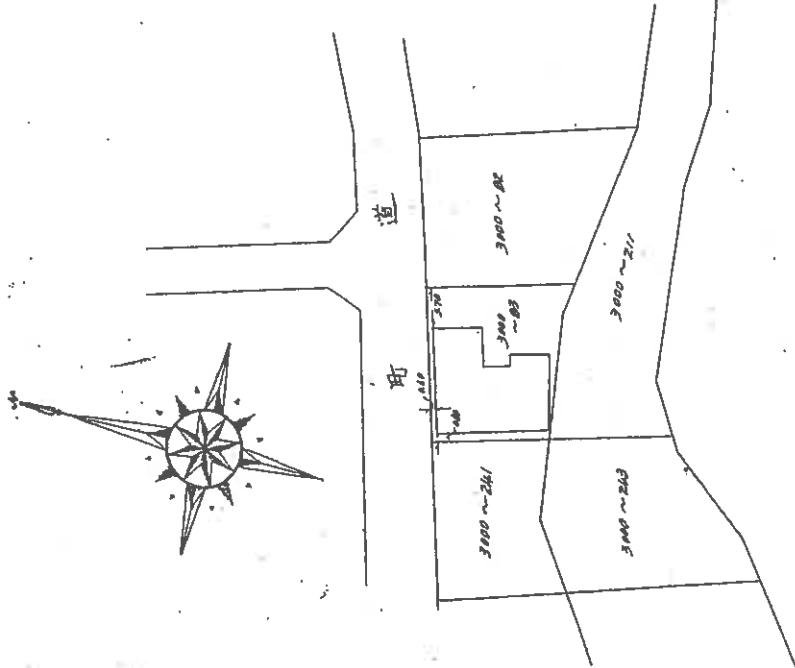
$$\begin{aligned} 9.90 \times 4.50 &= 44.55 \\ 6.30 \times 2.70 &= 17.01 \\ 7.20 \times 3.60 &= 25.92 \\ \hline \text{計} &= 87.48 \text{ ㎡} \end{aligned}$$

5/112

製作年月日	昭和51年10月22日
-------	-------------

製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



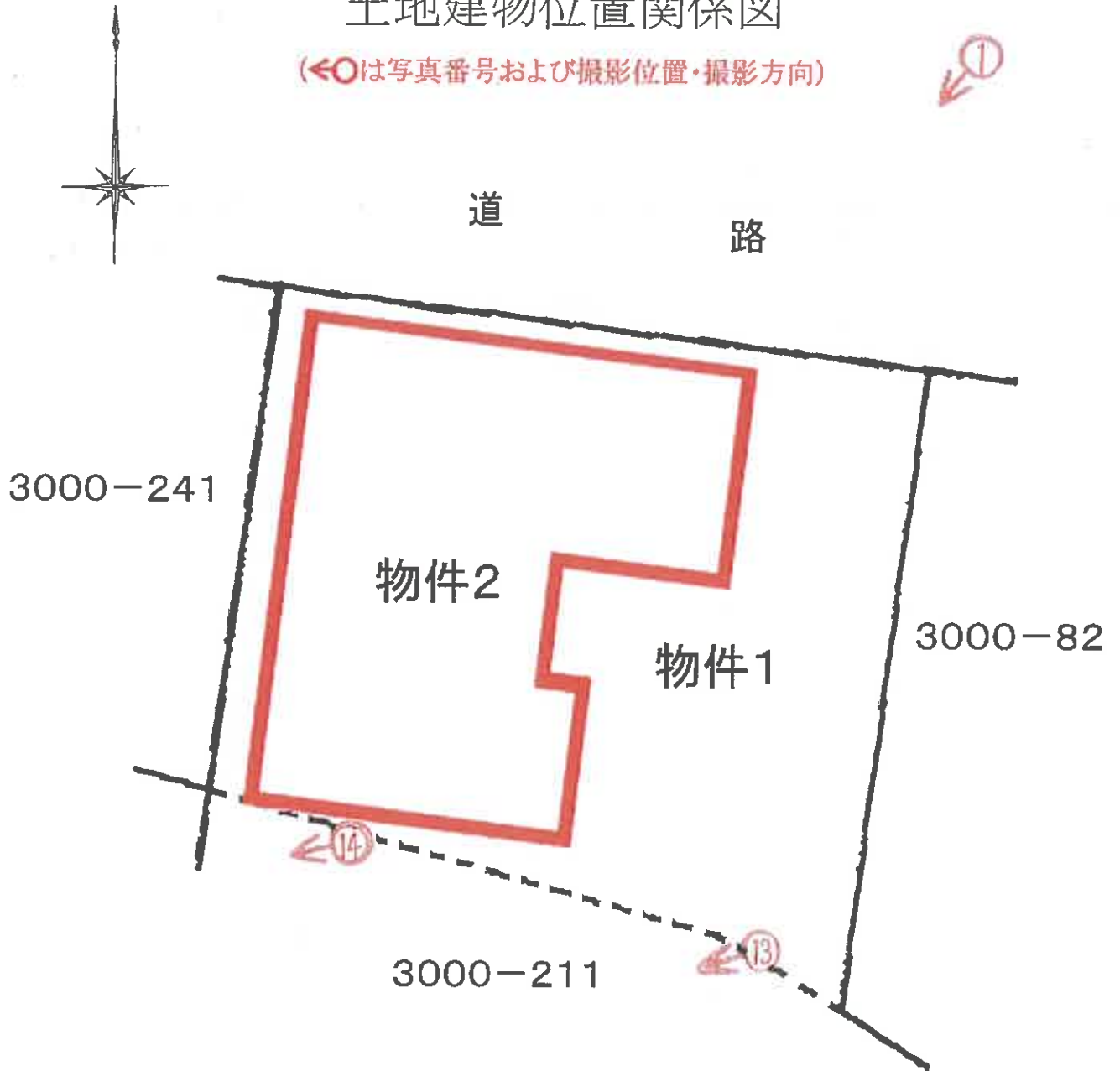
(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 205191

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日積連 15)

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)



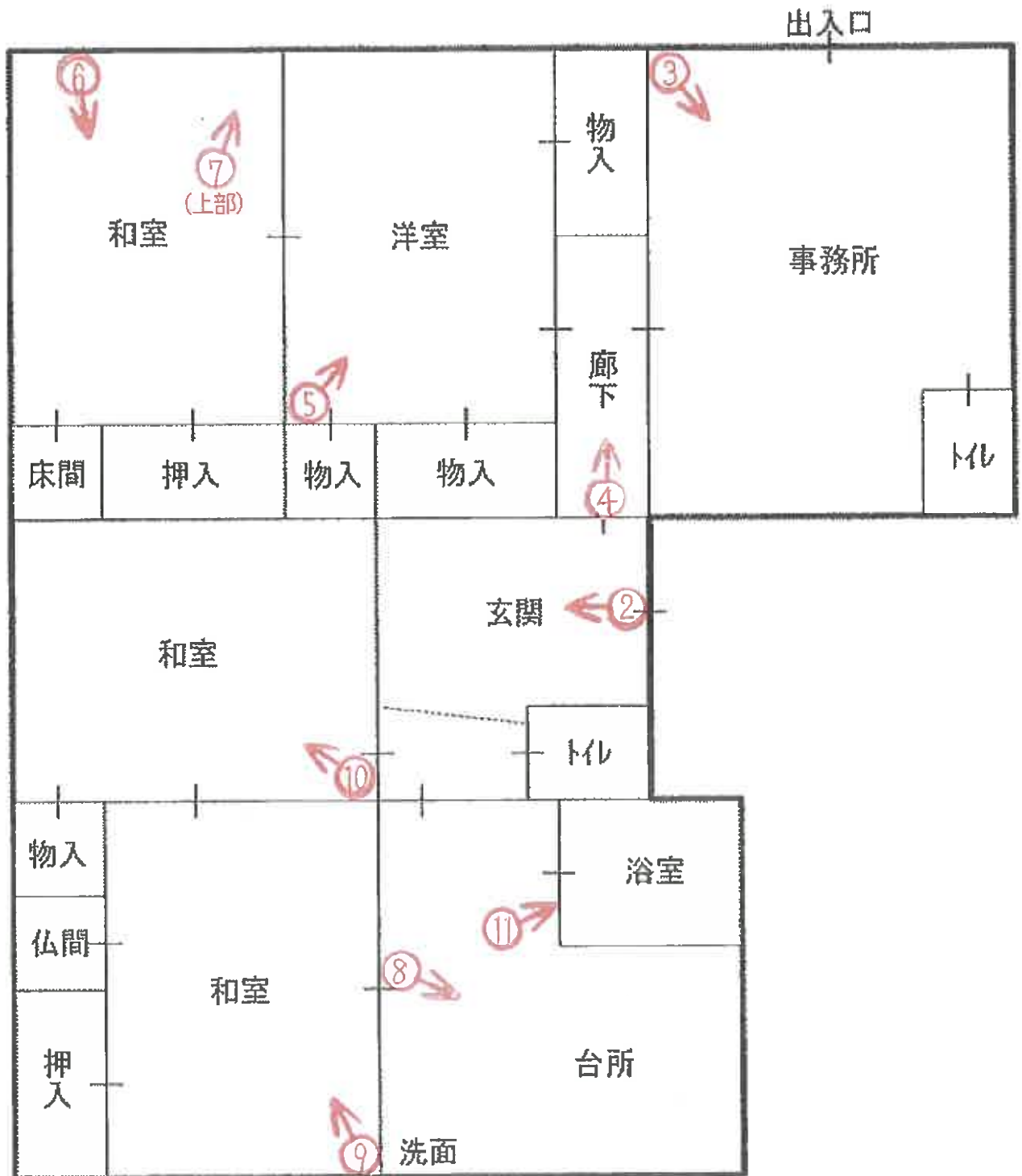
※地滑りのため南隣地（3000-211）との境界は判然としない。



(9 枚 目)

建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



①



②



(11 枚目)



③



④



⑤



⑥



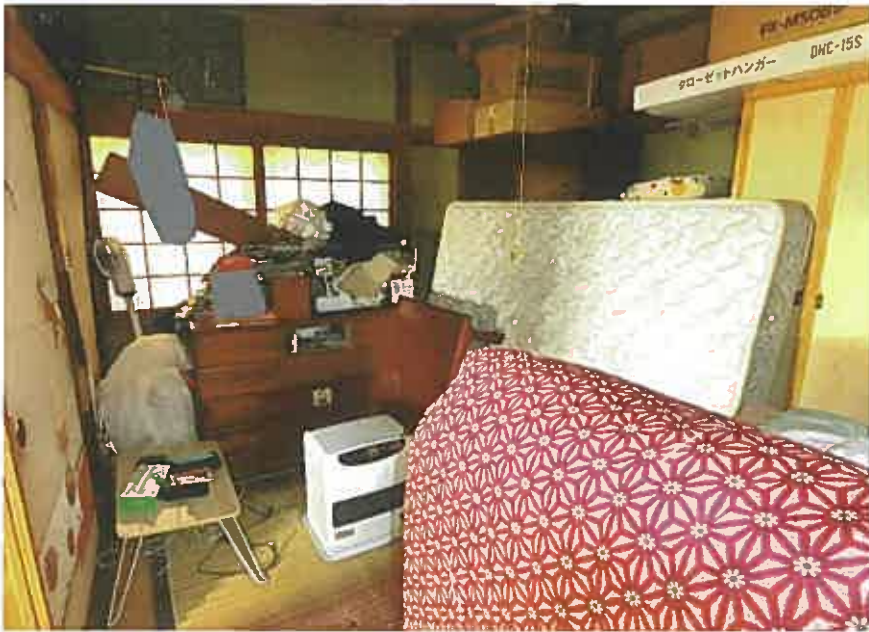
⑦



⑧



9



10



11



⑫

※人工地盤は、赤線の位置から数メートル崩落した。



⑬



⑭

令和 8 年 (又) 第 10002 号
令和 8 年 2 月 16 日 現地調査
令和 8 年 3 月 10 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

田 中 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金700,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金340,000円
物件2(建物)	金360,000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 地目積	物件目録記載のとおり	地目：宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	種類：居宅・事務所
特記事項			
	特になし		

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)

位置・交通	あわ神あわ姫バス 鵜崎バス停の西方 約340m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅のほかハイツや駐車場等が見られる住宅地域	
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 建蔽率 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 特記事項参照
画地条件	規模 170.00 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	北側 約6.9m市道	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
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"> 土砂災害警戒区域、砂防指定地（鵜崎川から40mの範囲）、宅地造成等工事規制区域 本件土地の南側隣接地（3000番211）は、本件債務者の所有する急勾配の下り崖地で、その更に南は畑や河川が広がる低地となっている。元々、本件土地の地盤高に合わせて崖地部分に張り出すように人工地盤が設けられていたところ、数年前に地崩れにより当該人工地盤が崩落し、現在は崖地部分（南側隣接地上）に引っ掛かって何とか止まっているものの再度地崩れ等が生じた場合には崖下に落下する恐れがあるなど非常に危険な状態である。 上記地崩れによる崩落部分はブルーシートで覆われており、本件土地との境界については判然としない。 	

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50年11月30日 新築 経過年数 50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ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付・タイル等 内 壁 : 板・砂壁・塗壁等 天 井 : ボード・竿縁等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特にない その他 : ー
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・事務所 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	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"> ・ 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。 ・ 本件債務者によれば、前記人工地盤の崩落等により、本件建物の南端付近の基礎の直下は一部空洞になっているとのことである。 ・ 経年による劣化に加え、室内において雨漏り痕やカビの発生が認められる。 ・ 本件建物の建替え等に当たっては、兵庫県建築基準条例第2条（がけ地の安全措置に関する条例）に注意を要する。

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	28,500	0.55	170.00	0.70	1,870,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (淡路(県)-7)

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/㎡)
 $36,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/130 \approx 28,500$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/100 \approx 100/130$

イ 個別格差 : 形状・規模・隣接地の状態・地盤リスク等 (0.55)

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	100,000	87.48	0.05	440,000

ウ 現価率

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	1,870,000	0.40	法定地上権	750,000

(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	1,870,000	-750,000		0.50	0.60	340,000
2	440,000	+750,000	1.00	0.50	0.60	360,000
一括価格(合計)						700,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土砂災害警戒区域内に存するほか、人工地盤が崩落して危険な状態であること等による市場性の減退を考慮した。

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 (淡路(県)-7)

所 在 : 淡路市大磯17番18

価 格 : 36,000円/㎡

位 置 : あわ神あわ姫バス「大磯ユールエー前」バス停より道路
距離360m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 145㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員6.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,366,000円

物件2 : 1,357,185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 地積測量図 (残地) 写

4 建物図面写

5 建物間取図

6 現況写真

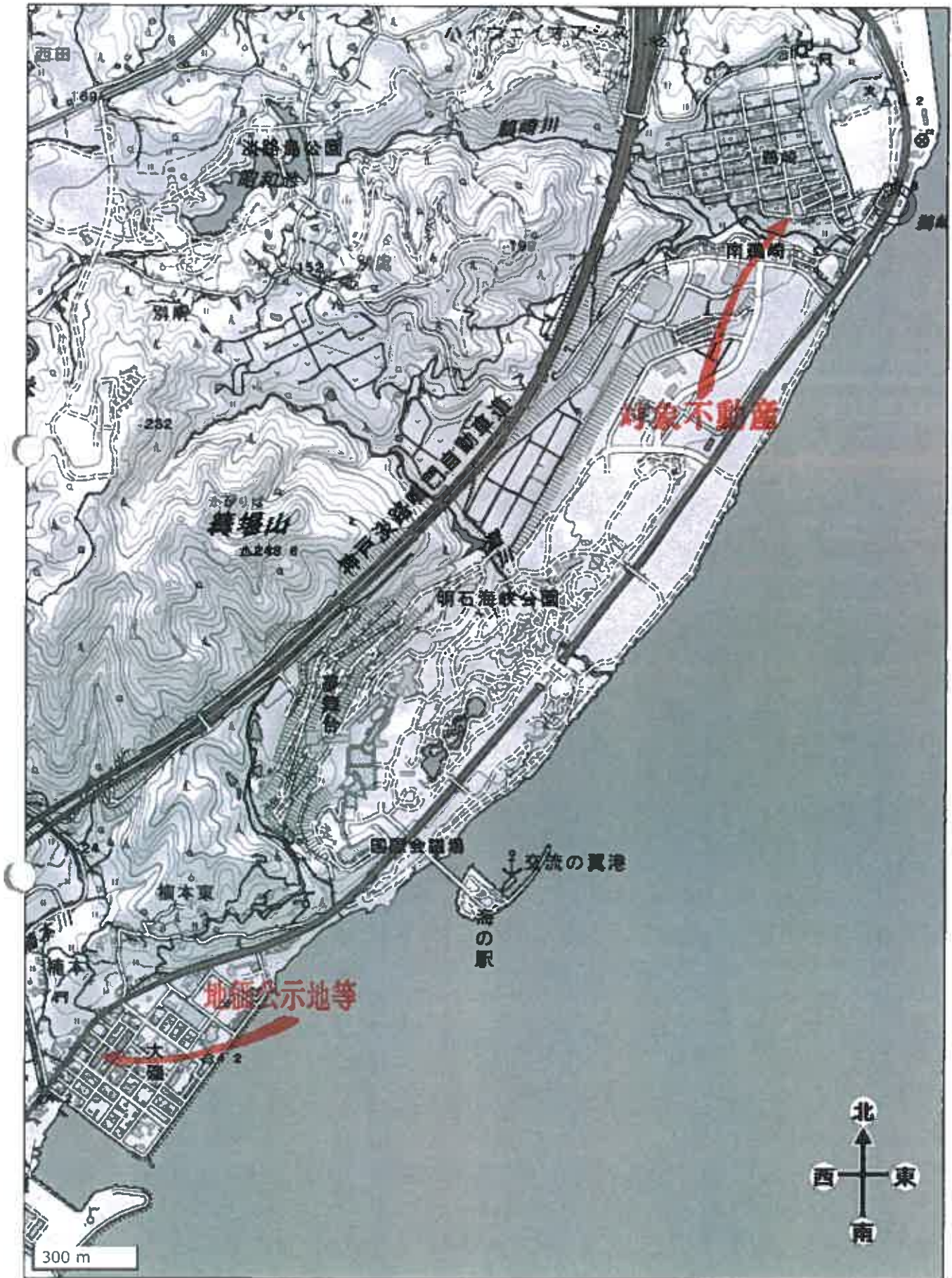
以 上

物 件 目 録

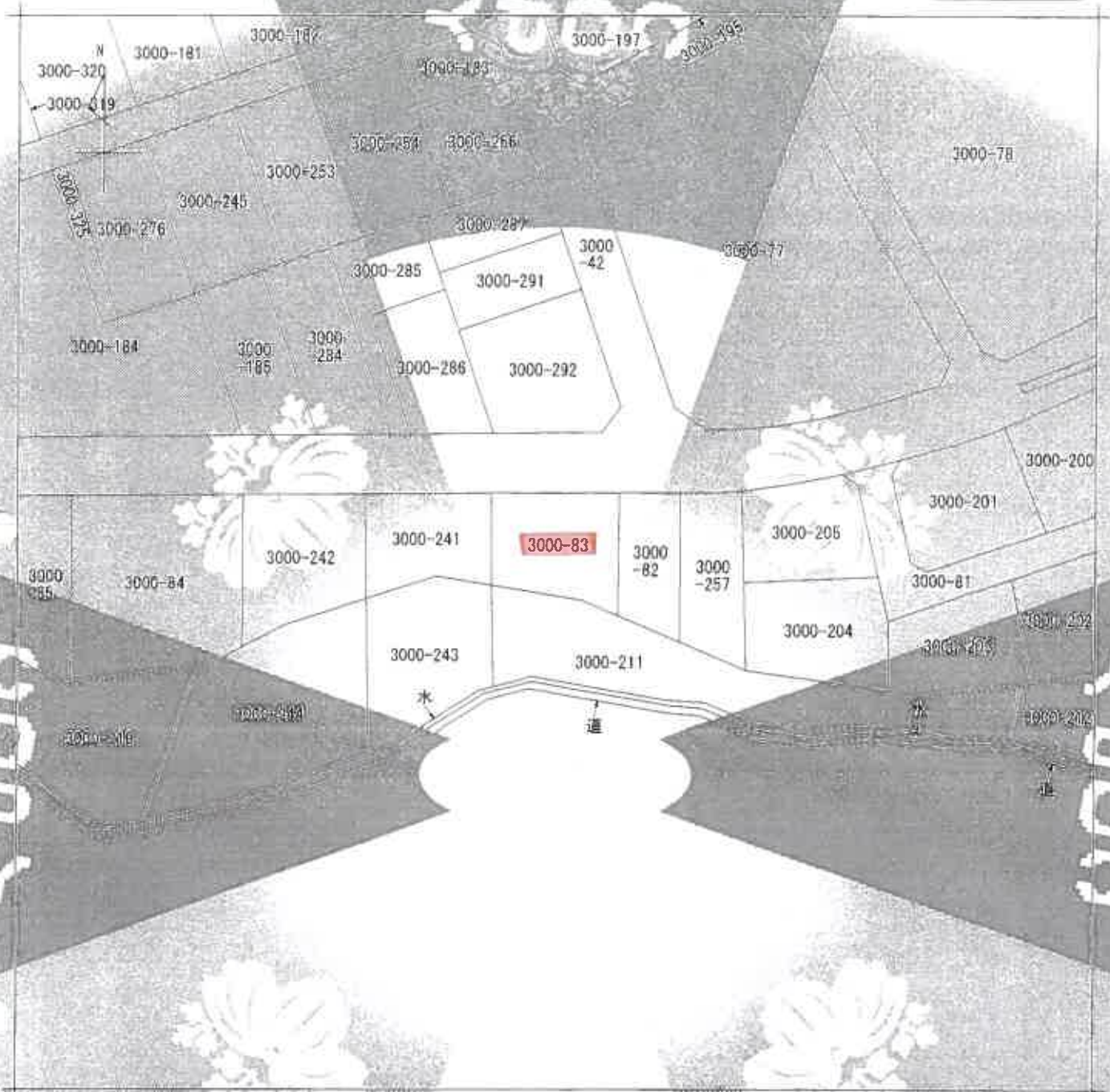
- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 淡路市岩屋字鶴崎 |
| | 地 番 | 3000番83 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 170平方メートル |
| 2 | 所 在 | 淡路市岩屋字鶴崎3000番地83 |
| | 家屋 番号 | 3000番83 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 87.48平方メートル |



対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成



(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、これに代るものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



国 分	所 在	茨城県春日部市		地 番	3000番83
出 力 尺	1/500	精 度 分	標準式等	分類	地区区画整理所在図
作 成 年月日		備 考		種 類	土地区画整理所在図

これは地図に準ずる図面に認識され、かつ登記簿に記載された区画の図面である。
(神戸地方方法務局洲本支局管轄)

令和7年12月12日

東京法務局庶務課

地図整理番号: M54945

登記年月日：昭和50年11月14日

勘 測 新 徳 新

地 番 3000-261 3000-83
3000-262

土地の所在 茨城県水戸市
水戸市水戸区水戸三丁目

測量 跡 地 址

50 11 14

昭和50年11月14日
制作年月日

姓名 [Redacted]

山 部 氏

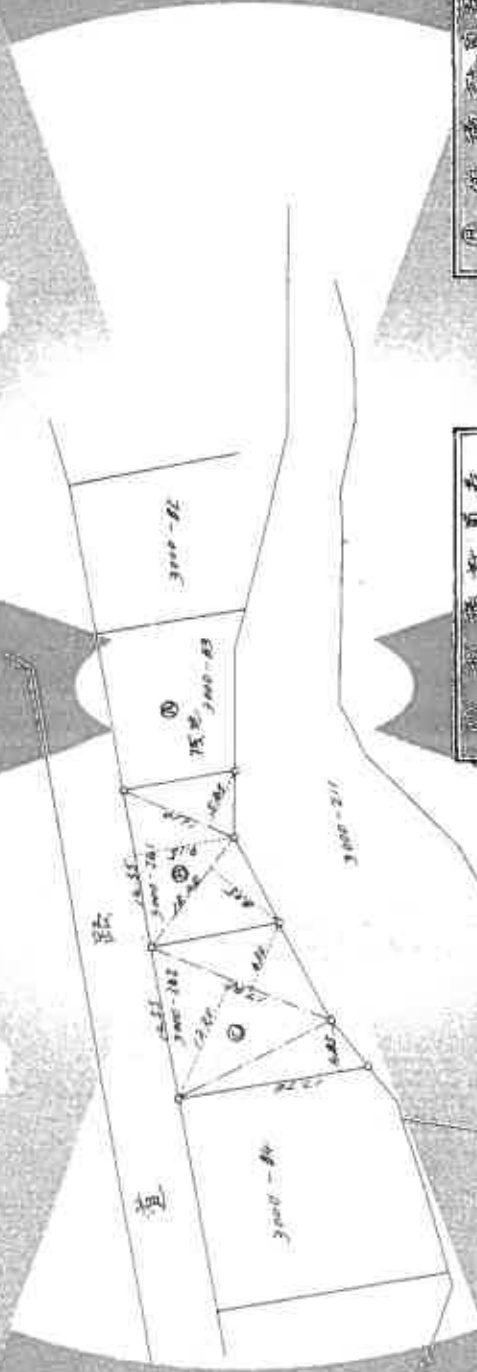
地積測量図(残地)写

④ 面積計算表

底	積	積	積	積	積	積	積	積	積
12.40	0.05	5.70	0.10	0.15	0.20	0.25	0.30	0.35	0.40
14.55	0.15	1.20	0.25	0.35	0.45	0.55	0.65	0.75	0.85
11.10	0.15	0.85	0.15	0.25	0.35	0.45	0.55	0.65	0.75
計	0.35	1.10	0.50	0.70	0.90	1.10	1.30	1.50	1.70
計	0.70	2.20	1.00	1.40	1.80	2.20	2.60	3.00	3.40

⑤ 面積計算表

底	積	積	積	積	積	積	積	積	積
12.40	0.05	5.70	0.10	0.15	0.20	0.25	0.30	0.35	0.40
14.55	0.15	1.20	0.25	0.35	0.45	0.55	0.65	0.75	0.85
11.10	0.15	0.85	0.15	0.25	0.35	0.45	0.55	0.65	0.75
計	0.35	1.10	0.50	0.70	0.90	1.10	1.30	1.50	1.70
計	0.70	2.20	1.00	1.40	1.80	2.20	2.60	3.00	3.40



国土地院図解並に測量法会用紙
516585

縮 尺 1/500 1/

これは図面に記載されている内容と証明し、図面を
(神戸地方支庁高州支庁支庁支庁)
令和7年12月12日 東京市地籍課 課長

縮版図

地籍課 課長 516585

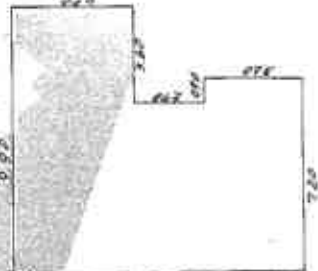
建物図面写

51
11
2

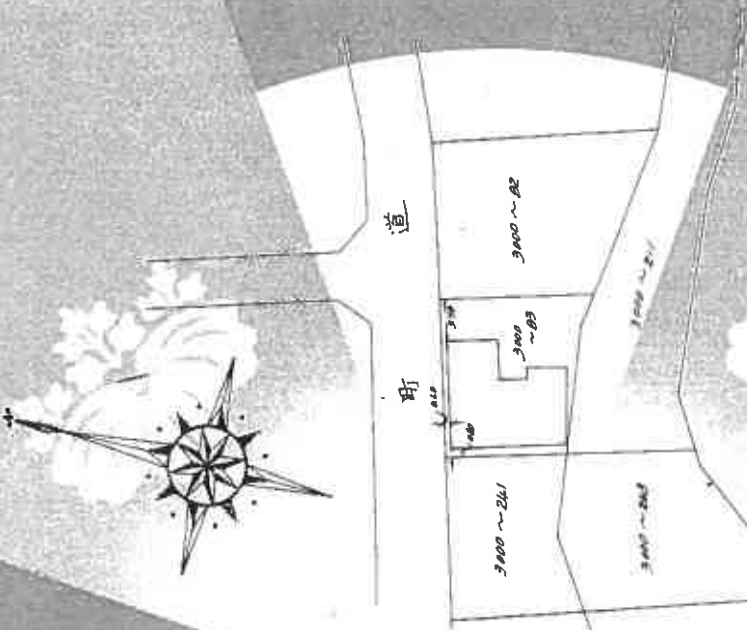
昭和51年10月22日
作製年度
信製

建物平面図
建築

家屋番号 3000~03
建物の所在 津島郡茨波町古屋字新田3000番地25
淡路市



床面積
 $990 \times 650 = 6435$
 $650 \times 270 = 1755$
 $3020 \times 520 = 15704$
 計 = 23894



日本土地建物調査会(株) 縮版図
205191

縮尺 1/2000 1/500

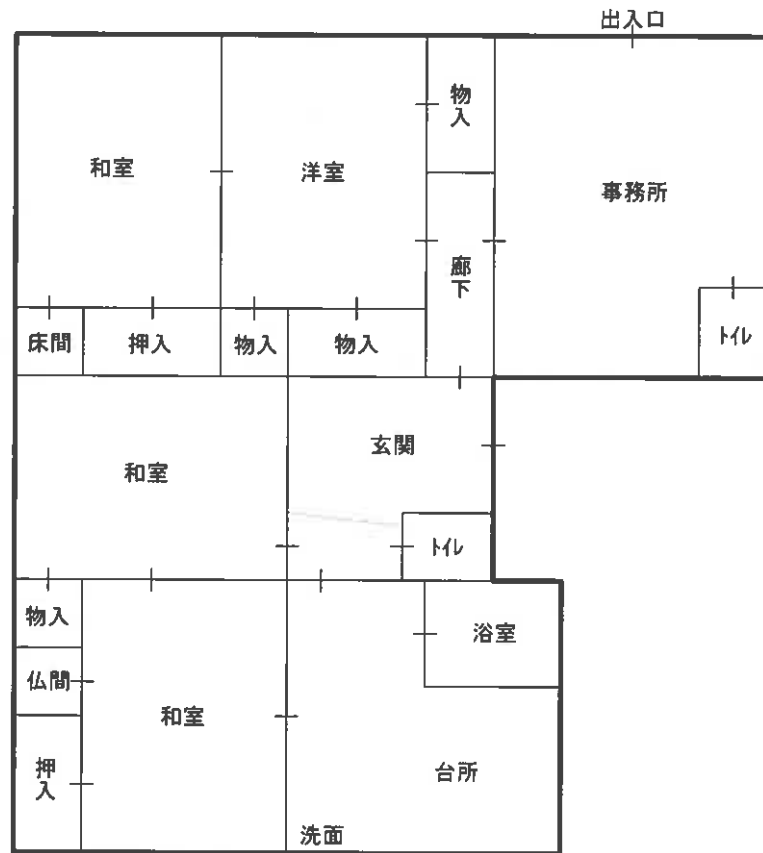
縮版図

登記年月日：昭和51年11月20日

これは図面に写されたものである。この図面は、
 貸戸地方建設局土木部製
 昭和7年12月12日 東京建設局製

地図製本番号：M-6947

建物間取図



現況写真

