

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 9月 7日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 平 田 尚 歳

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 9月24日から 令和 8年 9月30日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 6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10月27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 9月 7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）
1～3	2,360,000 1,888,000	一括	472,000	68,163	0
1	930,000				
2	200,000				
3	1,230,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 淡路市志筑字五反田 |
| | 地 番 | 2 8 3 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 9 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 淡路市志筑字五反田 |
| | 地 番 | 2 8 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 . 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 淡路市志筑字五反田 2 8 3 5 番地 6、2 8 3 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 8 3 5 番 6 |
| | 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 1 2 3 . 0 0 平方メートル
2 階 1 3 1 . 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 平 田 尚 歳

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

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。

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 淡路市志筑字五反田 | | |
| | 地 番 | 2 8 3 5 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 9 . 2 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 淡路市志筑字五反田 | | |
| | 地 番 | 2 8 3 9 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 9 . 7 5 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 淡路市志筑字五反田 2 8 3 5 番地 6、2 8 3 9 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 2 8 3 5 番 6 | | |
| | 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 | 1 2 3 . 0 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 3 1 . 2 0 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | | |



令和8年(ヌ)第10004号
令和8年5月18日受理
令和8年 7 月 1 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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 | 淡路市志筑字五反田 |
| | 地 番 | 2 8 3 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 9 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 淡路市志筑字五反田 |
| | 地 番 | 2 8 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 . 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 淡路市志筑字五反田 2 8 3 5 番地 6、2 8 3 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 8 3 5 番 6 |
| | 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 1 2 3 . 0 0 平方メートル
2 階 1 3 1 . 2 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	淡路市志筑2835番地6			
土地	物件1～2			
現況地目	☒ 宅地（物件1～2） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗・居宅 ☐ 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（ ） 上記の者が本建物を店舗及び住居（空き家）として利用し、占有している。			
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	「その他の事項（3枚目）」のとおり			
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 本件物件の占有状況について、物件3建物の入口付近には表札がなく、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- なお、債務者宛てに照会書を投函したが、そのままであった。
- 2 物件1土地及び物件2土地は物件3建物の敷地として利用されている。
- 3 物件3建物について
- (1) 物件3建物について、1階及び2階の各部屋の中には足の踏み場もないくらい動産類が大量にあった。また、各部屋の壁は汚れやしみが散見された。
- (2) 物件3建物の状態について、目視で確認した限りでは、①1階入り口付近には動産があふれ、室内に入るのが難しく感じられた。②1階にある3つの店舗は動産類やダンボールが高く積み上げられていた。③2階の廊下には衣類やごみのようなものが散乱していた。④2階の各部屋についても、衣類、ごみ等が散乱し、壁クロスに汚れ、しみなどが確認できた。また、2階真ん中の部屋の和室は天井の板が損傷していた。⑤1階から2階に上がる階段の天井に雨漏りの痕があった。建物内のどの部屋も全体的に傷んでいる印象であった。
- (3) 物件3建物の外壁についても、いたみや汚れが確認できた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

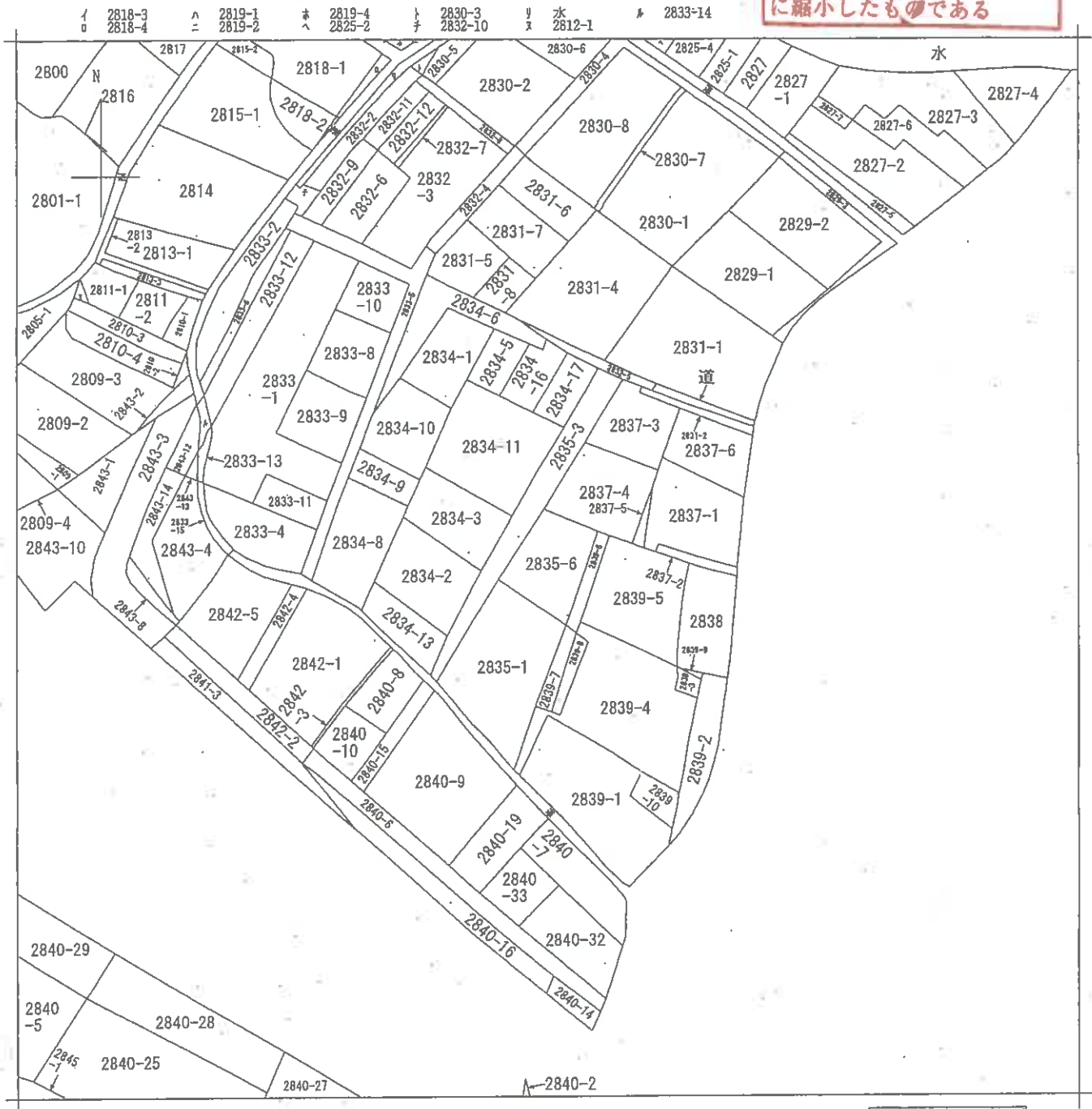
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 4、5年程度空き家だと思います。 2 以前は犬を飼育していたようです。 3 過去に事件又は事故等はないと思います。
■近隣住民	1 見かけたことはありません。 2 空き家かと思っています。

(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
R8年5月21日(木) 14:30-14:40	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函
R8年6月2日(火) 13:40-13:50	神戸地方法務局 洲本支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年6月2日(火) 14:40-16:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R8年6月10日(水) 12:00-12:10	物件所在地	近隣住民から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年6月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aの立会いの下、解錠技術者が解錠し、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



請 求 部 分	所 在 淡路市志筑字五反田				地 番	2835番6				
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分		座標系 番号又 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		

請求番号：8-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成10年9月25日

各階平面図

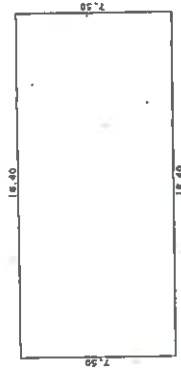
家屋番号 2835-6

淡路市

建築物の所在 岸本町五反田2835番地6、2839番地6

建築物平面図

1 階



求積表

$$7.50 \times 16.40 = 123.0000$$

床面積 123.00 m²

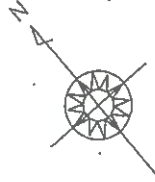
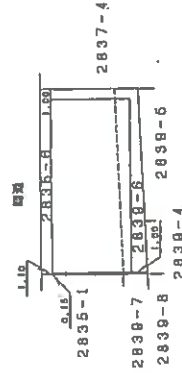
2 階



求積表

$$8.00 \times 16.40 = 131.2000$$

床面積 131.20 m²



本図面はB4版をA4版に縮小したものである

作製者

(印)

縮尺 1/250

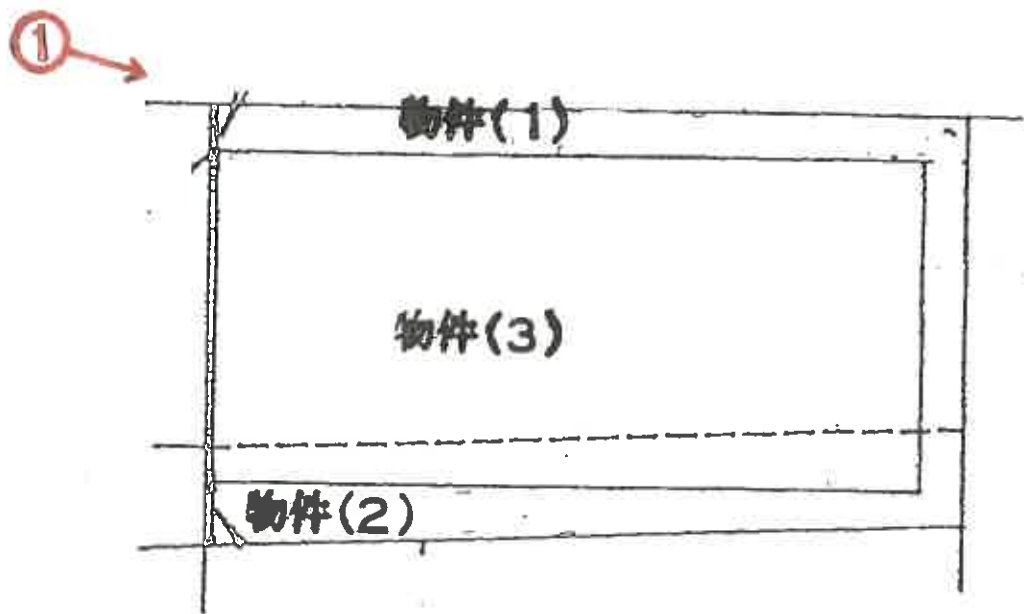
申請人

219572

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



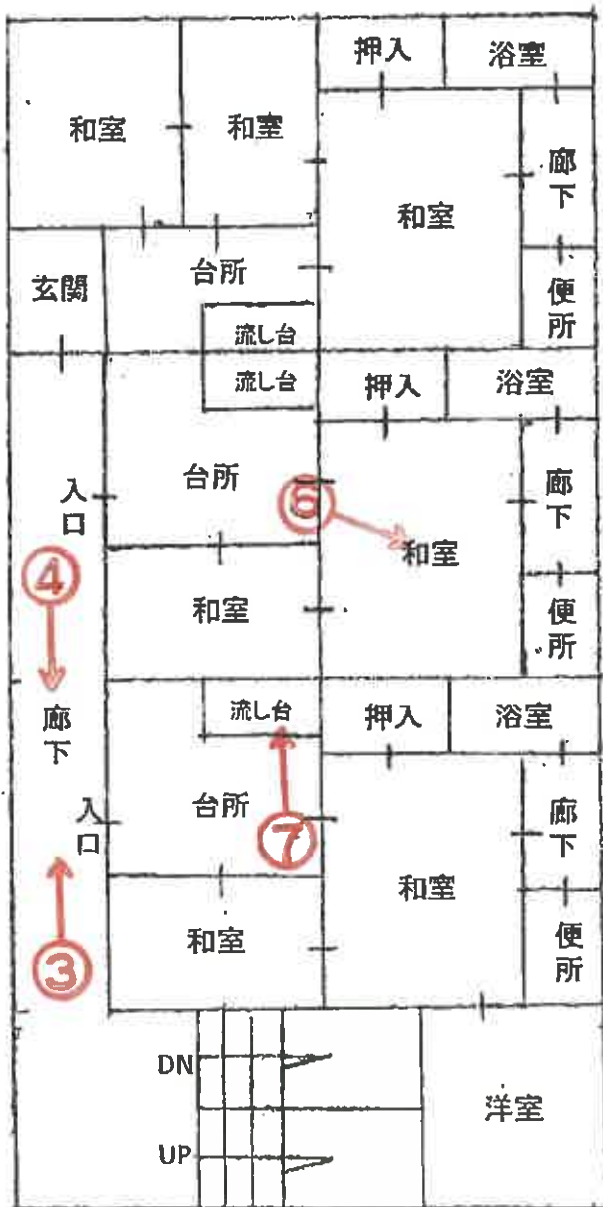
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和8年（又）第10004号

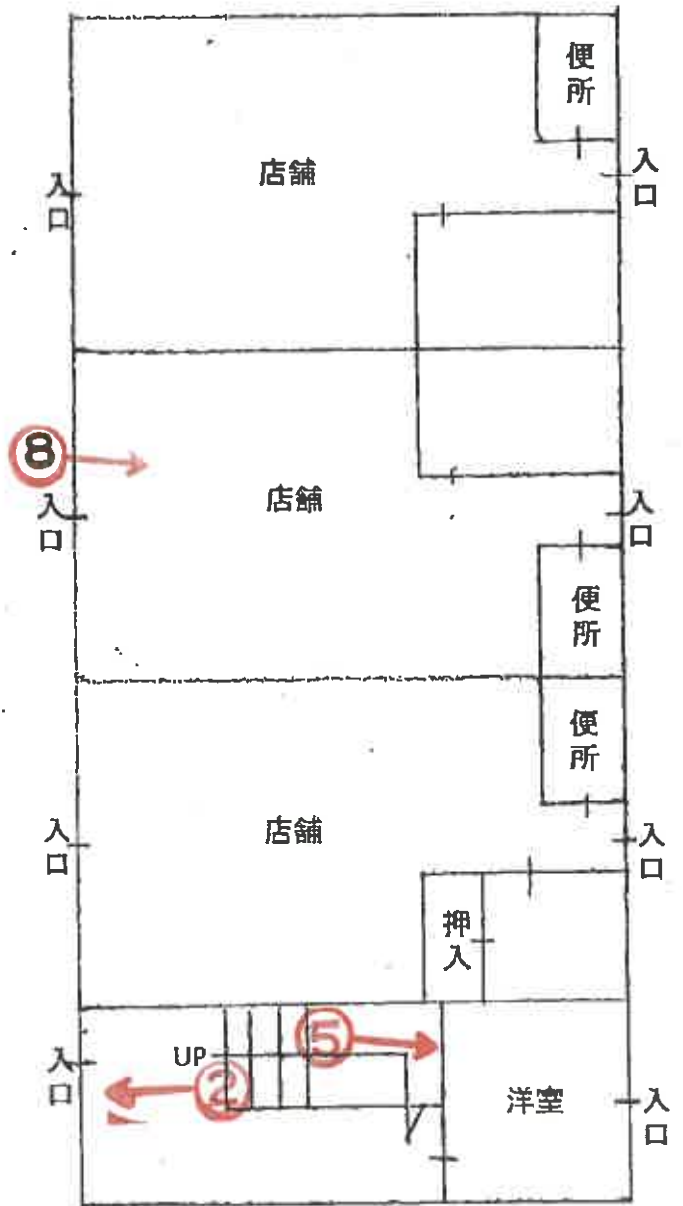
建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



2階



1階

令和8年(ヌ)第10004号



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

(13枚目)

令和 8 年 (ヌ) 第 10004 号
令和 8 年 6 月 2 日 現地調査
令和 8 年 6 月 19 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2,360,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金930,000円
物件2(土地)	金200,000円
物件3(建物)	金1,230,000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・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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	現況種類は店舗・居宅である。
	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）

位 置 ・ 交 通	あわ神あわ姫バス 殿下バス停の北東方 約60m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅に店舗、医院等も見られる地域	
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 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	規模 168.98 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	北西側 約3m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は一体となって物件3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 （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	特になし	

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46年2月4日 新築 経過年数 55 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 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル・モルタル等 内 壁 : センイ壁等 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： 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	かなり劣る
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。 指定建ぺい率を超過している可能性がある。 暫く使用されていない模様で、主として1階は3戸の店舗、2階は3戸の部屋がある。 外壁のタイルが剥落し、モルタル部分は黒ずんでいる。 1階の北東側2室は立ち入りが困難であり、ガラス戸からの外観調査によった。各室ともに段ボール等の動産類が散在していた。 階段部分や2階は衣類等の動産類が散在し床の状態も分からない程であった。各所で雨漏り跡が見られ、天井板の汚れ・剥がれ、抜け落ち、壁の汚れ、剥がれが見られた。床に壁材や天井材の破片が落ちていたり、家具が放置され立ち入りが危険な箇所もあった。

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・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/㎡) 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	38,700	0.98	168.98	0.70	4,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（淡路（県）-5）

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/㎡)
 $42,600 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 38,700$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/110$

イ 個別格差：要セットバック等（0.98）

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	150,000	254.20	0.03	1,140,000

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(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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1・2	4,490,000	0.40	法定地上権	1,800,000

(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・2	4,490,000	-1,800,000		0.70	0.60	1,130,000
3	1,140,000	+1,800,000	1.00	0.70	0.60	1,230,000
内訳(公簿地積比で按分)						
1						(930,000)
2						(200,000)
一 括 価 格 (合 計)						2,360,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建ぺい率超過の可能性、建物がかなり老朽化していること等

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 (淡路(県)-5)
所 在 : 淡路市志筑字五反田2834番10
価 格 : 42,600円/㎡
位 置 : あわ神あわ姫バス「殿下」バス停より道路距離70m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 189㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員3.5m市道に接面
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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 3,876,023円
物件2 : 828,210円
物件3 : 4,084,834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 建物間取図
- 5 現況写真

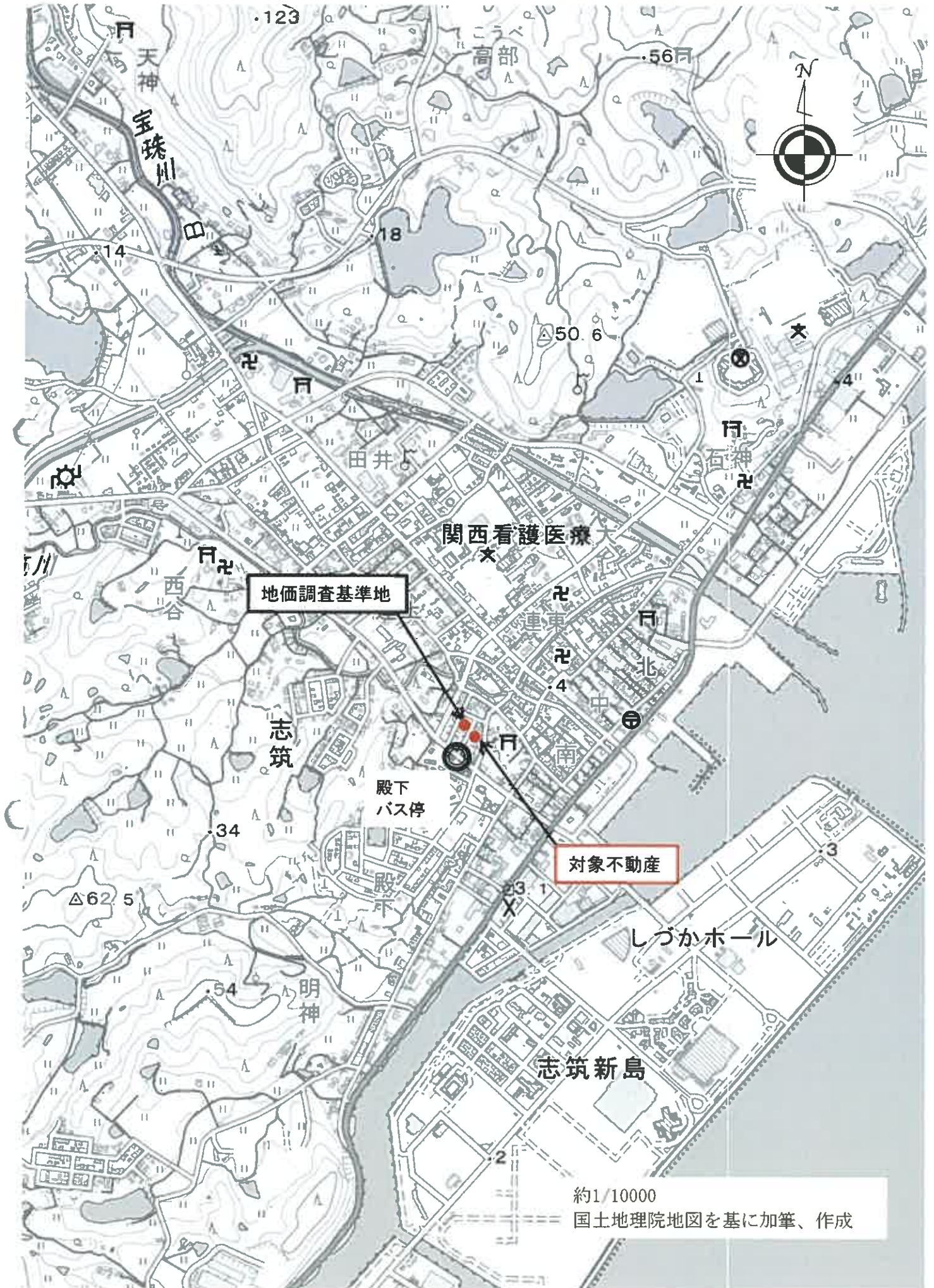
以 上

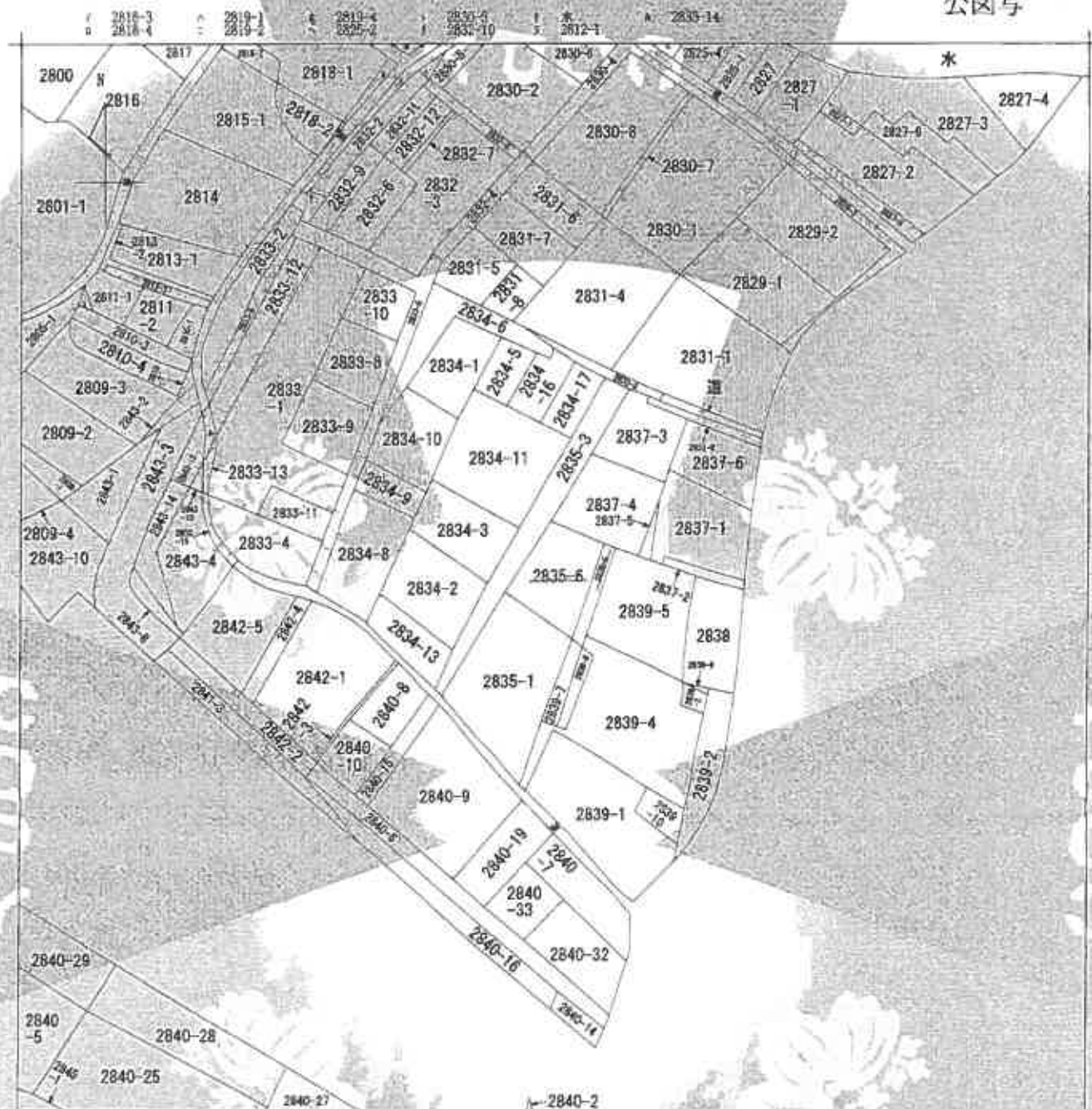
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 淡路市志筑字五反田 |
| | 地 番 | 2 8 3 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 9. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 淡路市志筑字五反田 |
| | 地 番 | 2 8 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9. 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 淡路市志筑字五反田 2 8 3 5 番地 6、2 8 3 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 8 3 5 番 6 |
| | 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 1 2 3. 0 0 平方メートル
2 階 1 3 1. 2 0 平方メートル |



対象不動産及び地価公示等の位置図





(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示した図面です。



請求部	所 在	淡路市志筑字五反田			地 番	2835番6		
出力縮尺	縮尺不明	精 度 分 区	座標系番号又は記号	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	

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。

(神戸地方裁判所本支局管轄)

令和8年1月23日

神戸地方裁判所西宮支部

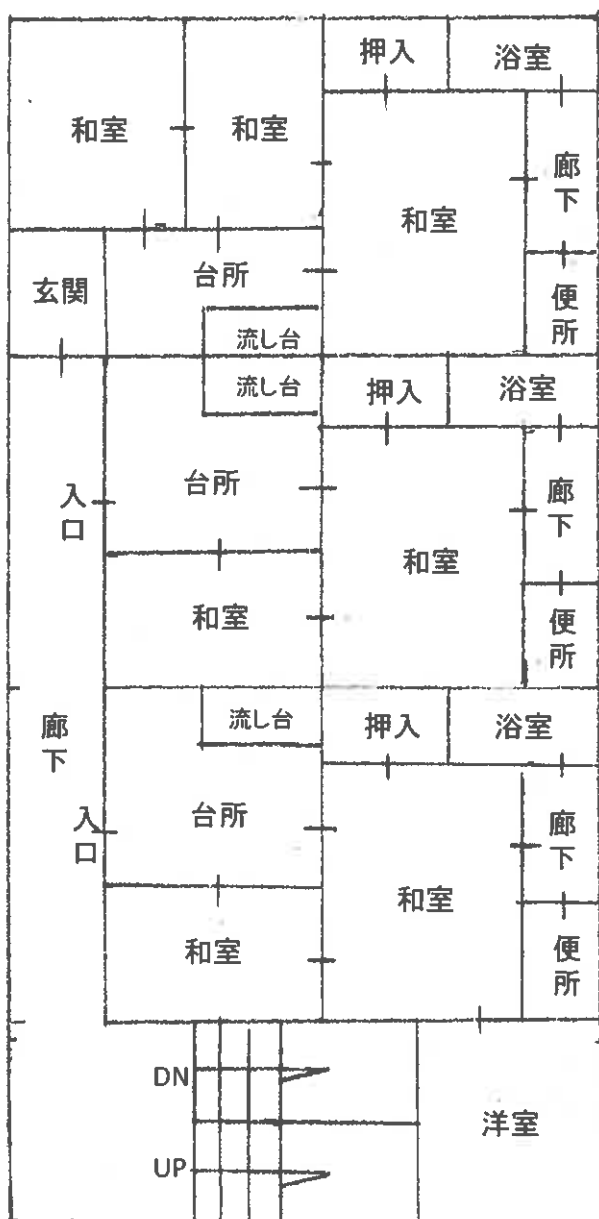
登記官

地図整理番号: M14006

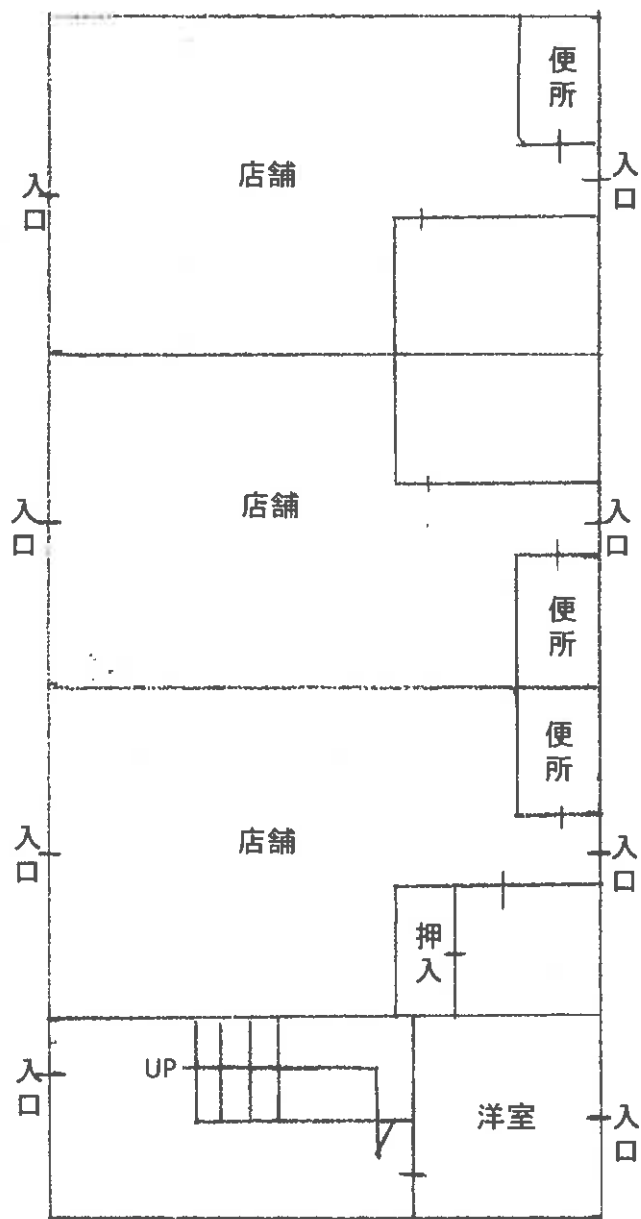
(1/1)

A4に縮小

建物間取図



2階



1階

