

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

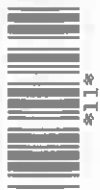
裁判所書記官 川 口 利 貴

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12月 9日から 令和 8年12月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年12月22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 9年 4月13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）
1～4☆	1,240,000 992,000	一括	248,000	103,006	0
1	220,000				
2	470,000				
3	540,000				
4	10,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|-------|------------------------|--------------|
| ☆1 | 所 在 | 南あわじ市八木国分字向 | |
| | 地 番 | 28番2 | |
| | 地 目 | 田 | |
| | 地 積 | 289平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| 2 | 所 在 | 南あわじ市八木国分字向 | |
| | 地 番 | 28番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 627.21平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 南あわじ市八木国分字向28番地3、28番地2 | |
| | 家屋 番号 | 28番3 | |
| | 種 類 | 倉庫・作業場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・ビニール板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 503.92平方メートル |
| | | 2階 | 93.48平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 503.92平方メートル |
| | | 2階 | 約97.08平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南あわじ市八木国分字向 | |
| | 地 番 | 28番4 | |

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 67平方メートル



省
の
印
鑑

物 件 明 細 書

令和 8年 7月13日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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

【物件番号1】

農地であるため、買受けを希望するときは、原則として、市町村の農業委員会等が発行する買受適格証明書が必要である。

《 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 南あわじ市八木国分字向
 地 番 28 番 2
 地 目 田
 地 積 289 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 南あわじ市八木国分字向
 地 番 28 番 3
 地 目 宅地
 地 積 627.21 平方メートル
- 3 所 在 南あわじ市八木国分字向 28 番地 3、28 番地 2
 家屋 番号 28 番 3
 種 類 倉庫・作業場
 構 造 鉄骨造スレート・ビニール板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 503.92 平方メートル
 2 階 93.48 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 503.92 平方メートル
 2 階 約 97.08 平方メートル
- 4 所 在 南あわじ市八木国分字向
 地 番 28 番 4



物 件 目 録

地 目	公衆用道路
地 積	67平方メートル



令和8年(ケ)第10003号
令和8年4月2日受理
令和8年 6 月 12 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 | 南あわじ市八木国分字向 |
| | 地 番 | 28番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 289平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南あわじ市八木国分字向 |
| | 地 番 | 28番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 627.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南あわじ市八木国分字向28番地3、28番地2 |
| | 家屋 番号 | 28番3 |
| | 種 類 | 倉庫・作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・ビニール板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 503.92平方メートル
2階 93.48平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南あわじ市八木国分字向 |
| | 地 番 | 28番4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 67平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	南あわじ市八木字国分字向28番地3、28番地の2(公簿上の所在地)		
土地	物件1、物件2、物件4		
現況地目	☒ 宅地(物件1～2) ☒ 公衆用道路(物件4) ☐ 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 が物件1及び物件2に下記建物を所有し、占有し利用しており、物件4を公衆用道路として占有し、利用している ☐ 『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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階: 公簿上の記載にほぼ同一である。 2階: 約97.08㎡(未登記増築約3.6㎡)		
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 が本建物を集荷の作業所として利用し、占有している ☐ 『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)	☒ 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 保管開始日 年 月 日	支部 年()第 号
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、債務者兼所有者宛ての郵便物の存在や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。
- 2 物件1～2及び物件4土地について
- (1) 物件1土地及び物件2の土地は物件3建物の敷地として利用されている。なお、物件1土地の地目は「田」となっているが、現状は農地転用されていない。
- (2) 物件1土地、物件2土地及び物件4土地は北東側市道(立石新庄線)と等高に接面している。
- (3) 物件1土地、物件2土地及び物件4土地の範囲は概ね明瞭で公図と符合するものと判断した。
- (4) 物件1土地及び物件2土地の敷地内には給水管があるが、関係人の陳述によれば北西側隣接地(地番28番1)の土地・建物所有者である近畿測量株式会社(同社代表取締役は債務者兼所有者の実弟、債務者兼所有者も同社取締役)の建物と給水管が接続しているということなので注意を必要とする(関係人の陳述等を参照)。
- 3 物件3建物について
- (1) 関係人の陳述によれば、物件3建物は増築を繰り返していたようだが、建築確認はその都度受けていなかったようである。
- (2) 物件3建物の室内の状況について、建築後相当年数が経過した建物であり、目視で確認した限りでは、①外壁や天井板の剥落や損傷が随所に散見された。②1階の各部屋や敷地内には収穫用コンテナが多数あった。③2階東側洋室の天井には雨漏り痕が確認できた。④2階の床面に立つとゆく感じられる箇所があった。⑤2階北側の倉庫には動産類が残置されていた。⑥2階にあるトイレは汲み取り式トイレであった等、全体的に損傷が激しく、汚れやしみ等が確認できた。
- (3) 物件3建物内ではたまねぎの皮をむくためのコンプレッサーが7台あったが、稼働しているのは2台でいずれも機械は古く、価値はないものと思われる。
- 1 農業委員会からの回答(要旨)
- (1) 買受人は適格証明書が必要
- (2) 農地転用の許可はされていない。
- (3) 現在、農地転用の許可はされておらず、原状回復命令が発せられる見込みはありうる。
- (4) 農地振興地域内農用地である。

(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
■債務者兼所有者	1 物件3建物には住んでいません。 2 昭和60年頃から現在まで、たまねぎ等の集荷のための作業所として利用しています。 3 建物内にたまねぎの皮をむく際に使用するコンプレッサーが7台ありますが、機械の使用年数は古く、価値はないと思います。なお、現在、7台のうち2台しか使用していません。 4 物件1土地の地目は「田」ですが、物件3建物を建てる際の農地転用の手続きはしませんでした。また、物件3建物の建築確認は受けていないと思います。この件について、昔のことだから、行政から指導されたことはありません。 5 水道管の接続について、 (1) 最初は、道路下にある配水管から物件3建物に給水管（分岐管）が来ており、水が供給されていました。 (2) その後、私の所有地だった地番28番1の土地（現在は弟の会社の所有地）上に弟の会社の建物が建ったので、給水管（分岐管）を伸ばそうかという話になりました。水道メーターが敷地内（物件2土地上）に一つしかないのはそのためです。 6 昔、物件3建物の2階で学習塾をしていた時期もあります。 7 照会書に過去に延焼があった旨の記載をしましたが、近隣からの火事でボヤ程度の軽微な被害でした。建物全体に被害が及んだわけではありません。 8 経年による損傷が多く、損傷箇所、水回り等の不具合な箇所は多数あります。 9 オール電化ではありません。
■近畿測量株式会社代表取締役（債務者兼所有者の実弟）	1 私は債務者兼所有者の実弟で、隣接地（地番28番1）の土地・建物所有者である近畿測量株式会社の代表取締役です。 2 物件2土地の隣接地（地番28番1）はもともと債務者兼所有者の所有地でしたが、令和8年2月に債務者兼所有者から購入しました。 3 敷地内の給水管の接続状況について (1) もともと物件3建物の2階部屋を当社の事務所として使用していたので、最初は2階用に給水管を接続しました。 (2) その後、物件3建物の作業所に蛇口を付ける必要があったため、給水管を接続しました。 (3) さらに、物件2土地の隣接地（地番28番1）に当社の建物を建てたので、給水管を伸ばして接続しました。 (4) つまり、敷地内には分岐管が3つあるということです。 4 隣接地の建物及び物件3建物の水道使用料は、近畿測量株式会社がまとめて支払っています。 5 電気は水道と違って別々に支払っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■南あわじ市建設課	1 物件1～2及び物件4土地に接面する道路は市道です。 2 この市道の名称は、立石新庄線と言います。
■南あわじ市下水道課	1 物件1～2及び物件4土地に接面する市道(立石新庄線)の下には下水道が通っています。 2 ただし、物件3建物と下水道は未接続となっています。
■南あわじ市お客さまセンター担当者	1 近畿測量株式会社が債務者兼所有者の使用料も含めて、まとめて支払っています。本件土地が第三者の所有地となった場合は、近畿測量株式会社に問い合わせしてください。 2 水道局が管理しているのは、配水管(本管)から本件敷地内にある水道メーターまでとなります。 3 水道メーターから分岐管が敷地内でどのように接続されているかは管理の範囲外なのでわかりません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月3日(金) 11:45-12:03	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4月3日(金) 13:40-13:55	物件所在地	外観確認、写真撮影、債務者兼所有者から事情聴取及び通知書(110円添付返信用封筒同封)を手交
R8年4月3日(金) 14:13-14:35	南あわじ市役所	建設課及び下水道課から接面道路及び下水道の設置状況について事情聴取
R8年4月14日(火) 11:50-12:15	神戸地方法務局	全部事項証明書交付申請
R8年4月15日(水) 13:45-15:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者及び近畿測量株式会社代表取締役から事情聴取、評価人帯同
R8年4月16日(木) 10:54-10:59	執行官室	債務者から水道の使用について事情聴取(電話・発信)
R8年4月16日(木) 14:10-14:15	執行官室	南あわじ市お客様センター担当者から水道の使用について事情聴取(電話・受信)
R8年6月5日(金) 17:14-17:24	執行官室	南あわじ市お客様センター担当者から水道の使用について事情聴取(電話・受信)
(特記事項) ☒ 令和8年4月15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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人の立会いの下、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

(座標値補正: 図上測定) +41505.523



八木園分

登記年月日：平成5年6月16日

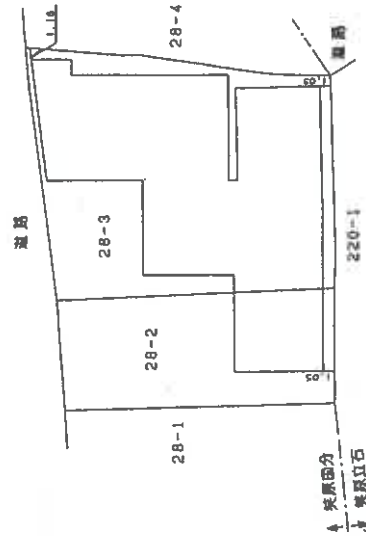
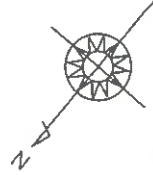
各階平面図

建物図面 1/2

家屋番号 28番3

建物の所在 三原郡三原町八木国分28番地3・28番地2

南あわじ市八木国分



作製者

申請人

縮尺 1/

縮尺 1/500

(捺印取付)

323657

登記年月日：平成5年6月16日

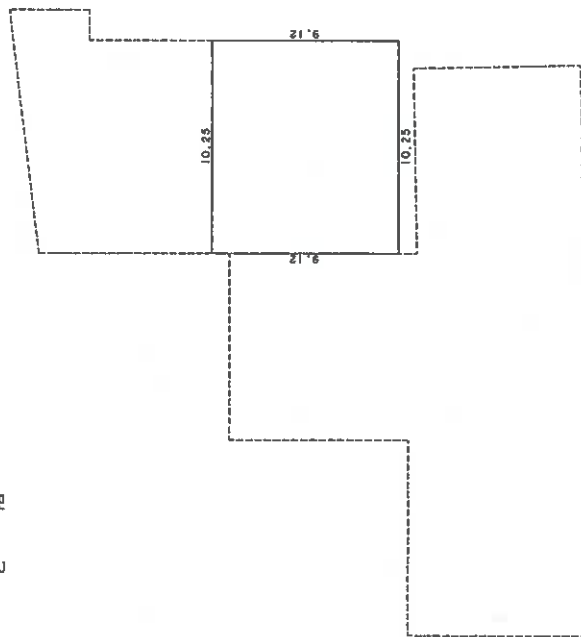
各階平面図

建物平面図 2/2

家屋番号 28番3

建物の所在 南あわじ市八木国分
三原二丁目八木国分寺向28番地3・28番地2

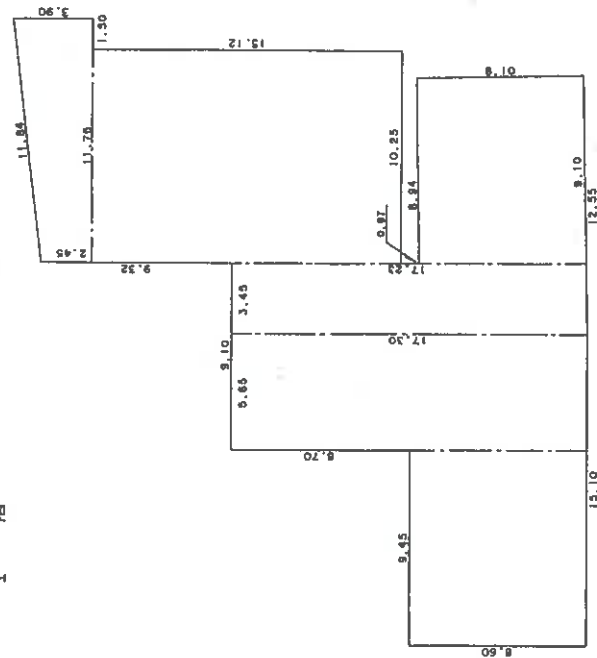
2 階



求積表

9.12 X 10.25	=	93.4800
床面積		93.4800
床面積		93.48 m ²

1 階



求積表

8.80 X 9.45	=	81.2700
17.30 X 5.65	=	97.7450
(17.30 + 17.23) X 3.45 X 1/2	=	59.56425
(2.45 + 3.90) X 11.75 X 1/2	=	37.30625
15.12 X 10.25	=	154.9800
(8.94 + 9.10) X 8.10 X 1/2	=	73.0620
合計		503.92750
床面積		503.92 m ²

作製者

月 日 制作

縮尺 1/250

申請人

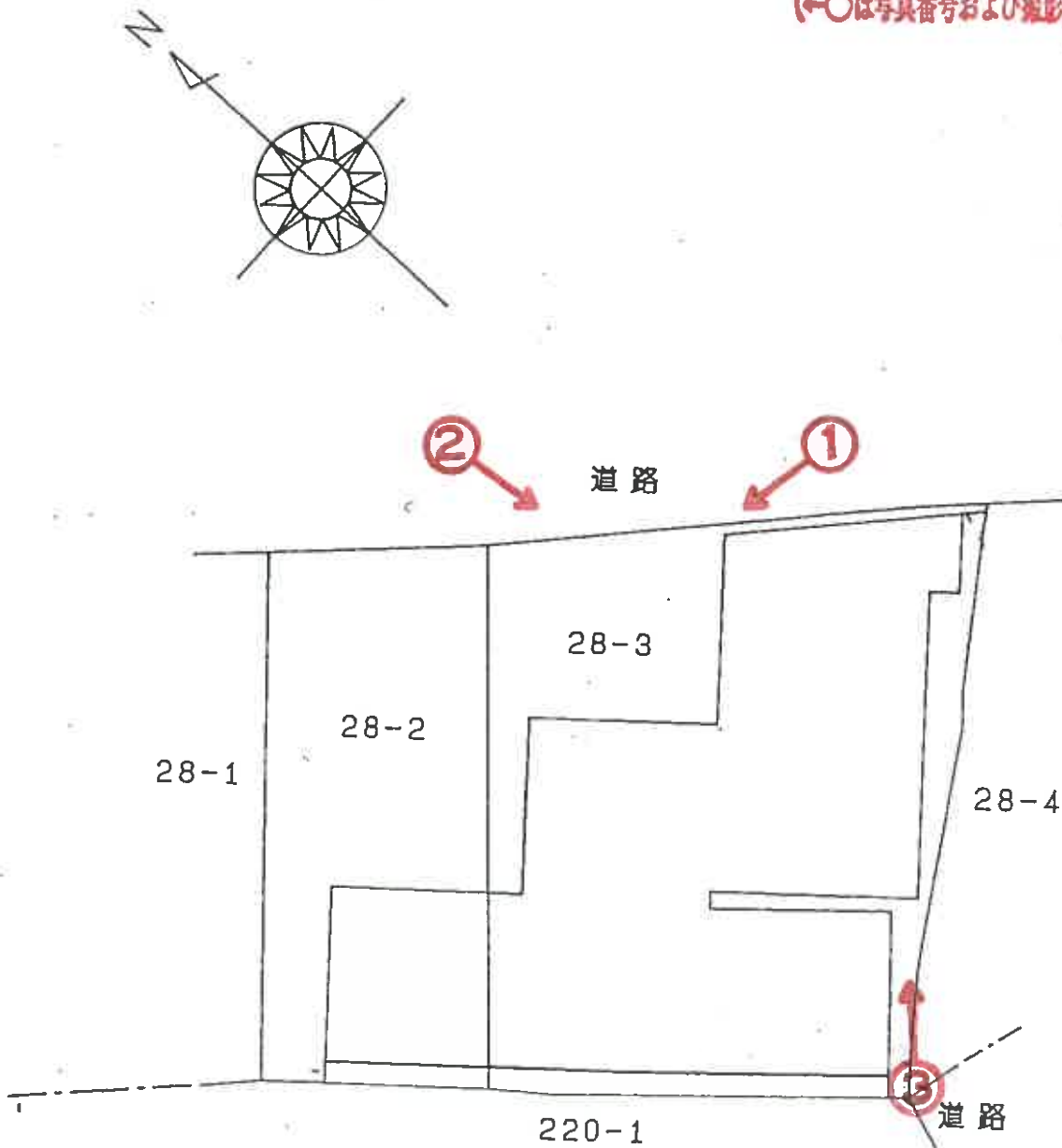
縮尺 1/250

(封印欄)

323658

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

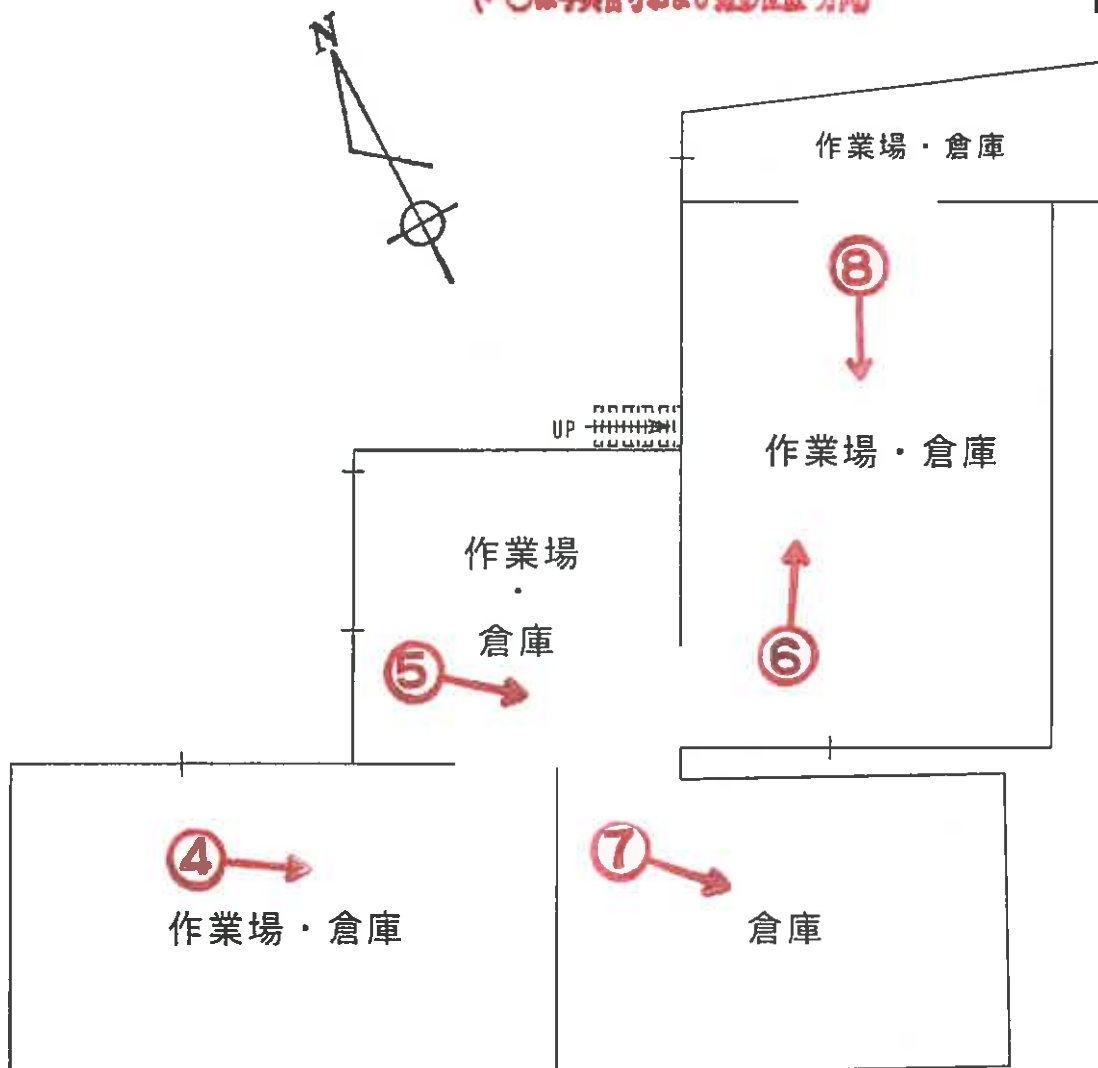


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和8年（ケ）第10003号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

1 階



2 階



建物間取略図

(1枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 8 年 (ケ) 第 10003 号
令和 8 年 4 月 15 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 6 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1,240,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金220,000円
物件2(土地)	金470,000円
物件3(建物)	金540,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件1の地目：宅地
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	2階の床面積：約97.08㎡
	特 記 事 項		
	・物件1について買受適格証明書が必要とのこと。		

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	淡路交通バス 立石バス停の北西方約450m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	農地のほか事業所等がみられる	
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・2は登記記載数量計916.21㎡で、概ね整形地。な お、物件1については現況宅地であるが、特記事項のとおり 農地転用許可はされていない。物件4は登記記載数量67㎡で 物件2の南東側に隣接する道路である。	
接面道路の状況	北東側 約4m市道 ほか物件4は上述のとおり物件2の南東側の道路で建築基準法上 の道路では無いが市道とみられる。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3建物の敷地に利用されており、物件4は道路である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 特記事項参照 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 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	物件1・2は倉庫・作業場の敷地として利用されている。敷 地内に古い焼却炉があった。土壌汚染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の土地は登記地目は田であるが現況は宅地になって いる。物件1の土地について、南あわじ市農業委員会からの 回答(要旨)は、買受人は適格証明書が必要であり、また、農 地転用許可はされていなく、原状回復命令が発せられる見込 みについては有りとのことで、農業振興地域内農用地とのこ と。 ・ 上水道について、北東側市道に本管は通っている。なお、 本件所有者やその実弟の陳述によると、給水管は延長され、 北西側の目的外建物も接続しているとのことであり注意を要 する(現況調査報告書をご参照)。下水道について、市担当課 によれば、北東側市道に本管は通っているが、下水道と物件 3建物は未接続とのことである。	

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53年月日不詳 新築 昭和55年月日不詳、平成4年5月10日、平成5年3月25日増築 経過年数 48 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 : 鉄骨造 屋 根 : スレート・ビニール板葺 外 壁 : スレート・ビニール板等 内 壁 : 一部2階の部屋にクロス等がみられたが、 天 井 : 倉庫・作業場で大部分は特に内装は施され 床 : ていない。 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： 倉庫・作業場 間取り： 附属資料建物間取略図のとおり
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。 ・屋根や外壁の破損、2階の床に緩みを感じる箇所、雨漏り痕がみられる等かなり損傷し老朽劣化している。多い収穫用コンテナや壁等で目視し難いところがあった。 ・県洲本土木事務所担当課で、登記記載の築年度やその前年度で建築確認を探したが見当たらなかった。

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・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	13,600	0.55	916.21	0.70	4,800,000
4	13,600	0.01	67	—	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)-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/㎡)
 $14,000 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/101 = 13,600$

◇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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/101$

イ 個別格差：物件1・2：一部農地転用許可を受けず宅地化されている等(0.55)、物件4：道路等(0.01)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：物件1・2：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4：必要なし

(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	110,000	約 601	0.005	330,000

ウ 現価率

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勘案のうえ、現価率を0.5%と査定

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	4,800,000	0.40	法定地上権	1,920,000

(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	4,800,000	-1,920,000		0.40	0.60	690,000
3	330,000	+1,920,000	1.00	0.40	0.60	540,000
4	10,000	±0		0.40	0.60	10,000
内訳(登記地積比で按分)						
1						(220,000)
2						(470,000)
一 括 価 格 (合 計)						1,240,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件1の農地転用許可無、買受適格証明書要、建築確認無いとみられる、倉庫・作業場、供給処理施設関係等

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/㎡
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 : 470㎡
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 : 2,571,687円
物件2 : 5,599,116円
物件3 : 1,638,147円
物件4 : 0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

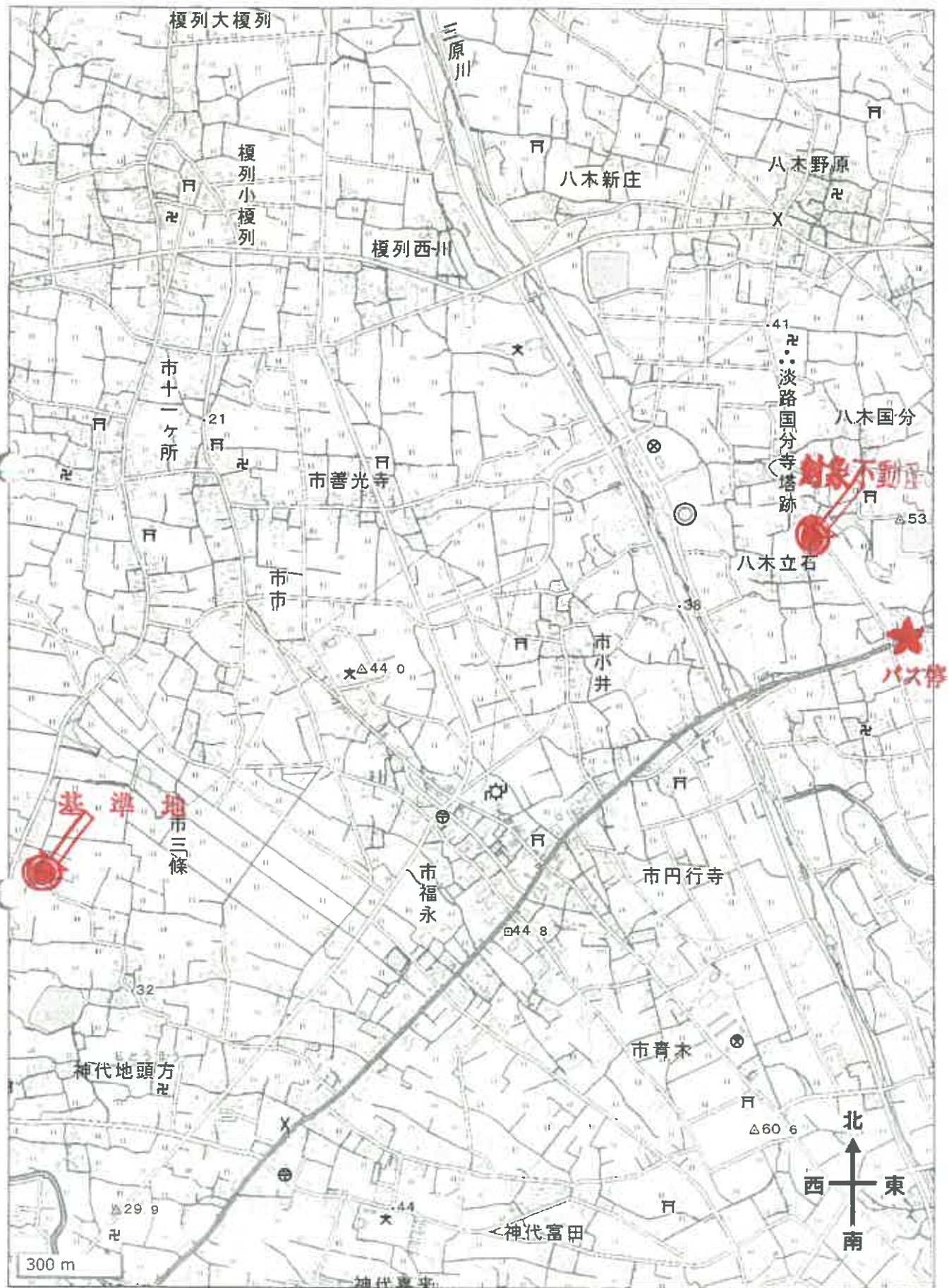
以 上

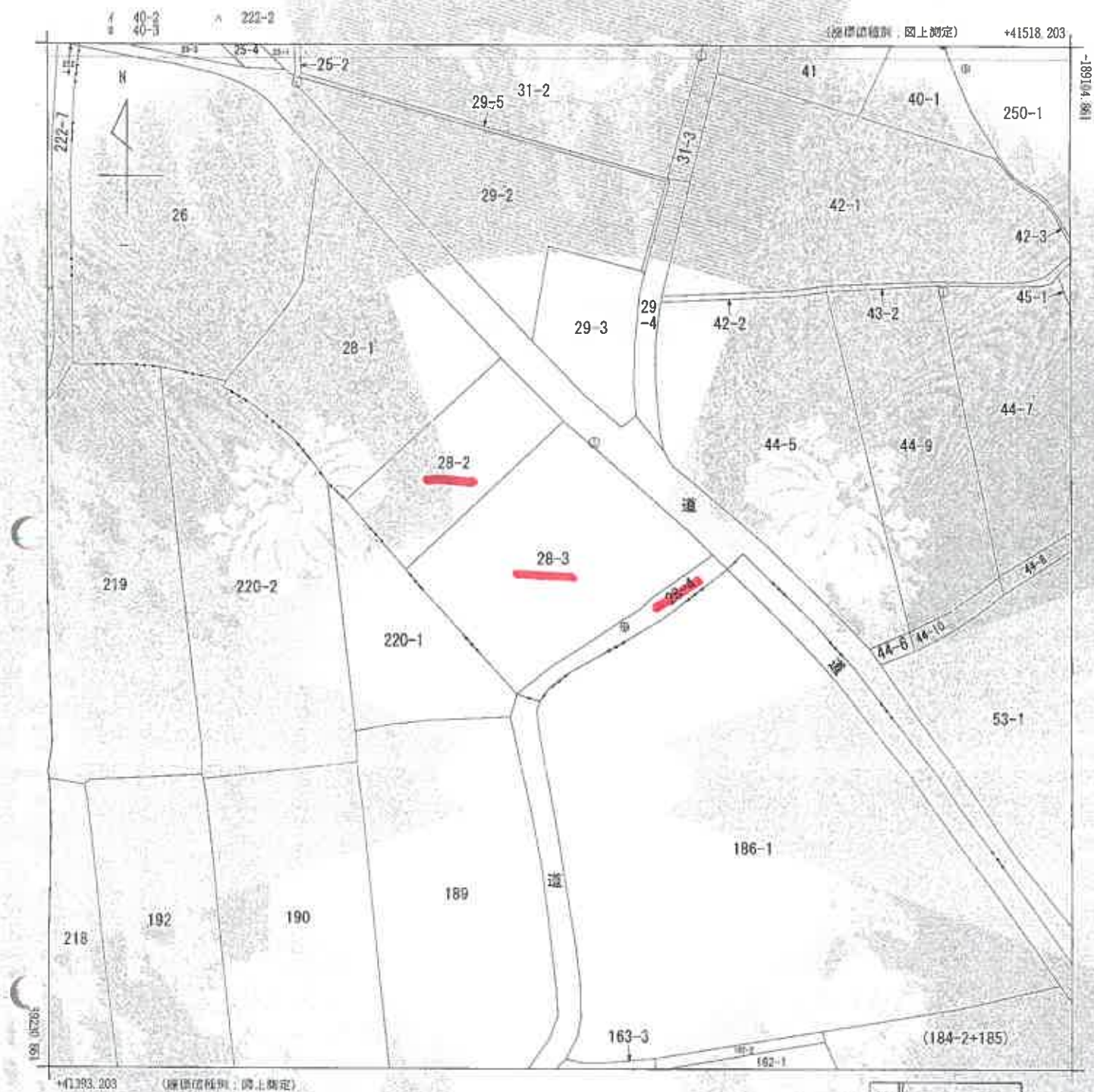
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 南あわじ市八木国分字向 |
| | 地 番 | 28 番 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 289 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南あわじ市八木国分字向 |
| | 地 番 | 28 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 627.21 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南あわじ市八木国分字向 28 番地 3、28 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 28 番 3 |
| | 種 類 | 倉庫・作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・ビニール板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 503.92 平方メートル
2 階 93.48 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南あわじ市八木国分字向 |
| | 地 番 | 28 番 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 67 平方メートル |



22





地番区域見出
八木国分
八木立石

請求部分	所在	南あわじ市八木国分字向				地番	28番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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50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12月16日
神戸地方方法務局洲本支局
登記官

請求番号: 16-1
(1/1)

公図写

縮小版

各階平面図

建築物図面 1/2

家屋番号 28番3

建築物の所在
千葉県八千代市八木国分

南あわじ市八木国分



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(印)

323657

縮小版

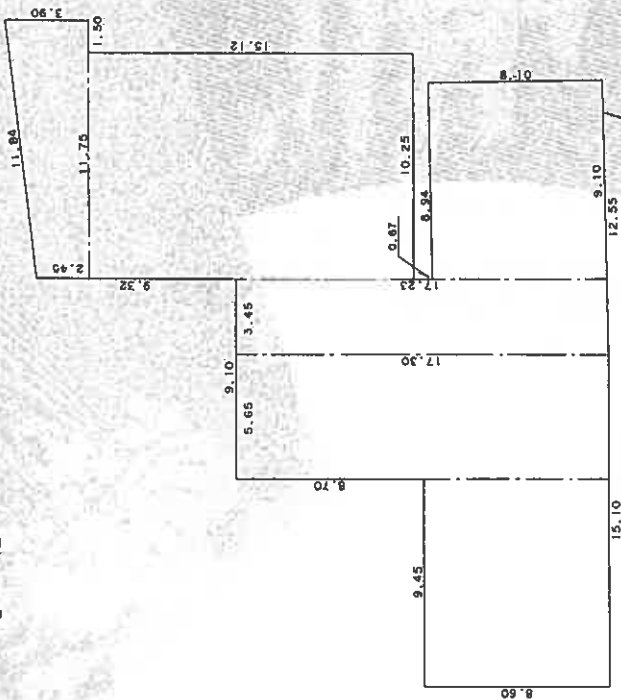
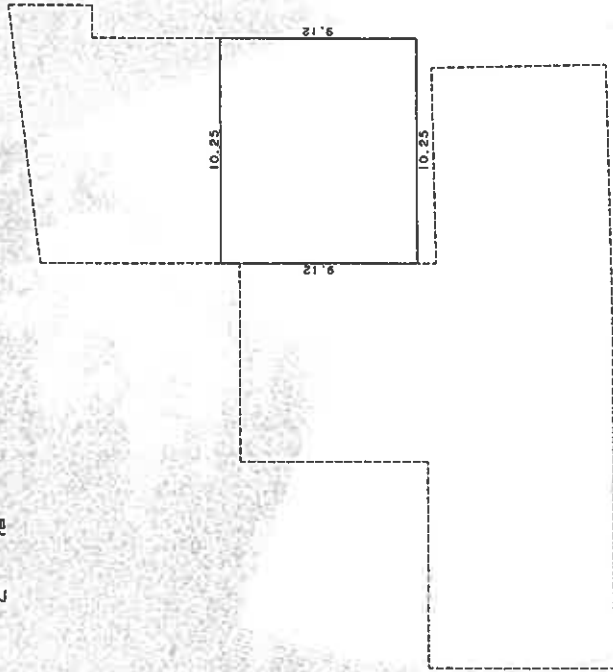
(1/2)

請求番号 16-2

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年12月16日 神戸地方支務局本支局

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和7年12月16日 神戸地方法務局洲本支局

1. 理



求租表

9.12	$\times 10.25$	=	93.4800
			93.4800
	床面積		93.48 m ²

求積表

	8.60	x	9.45	=	81.2700
	17.30	x	5.65	=	97.7450
(17.30 + 17.23)	x	3.45	x 1/2 =	59.56425	
(2.45 + 3.90)	x	11.75	x 1/2 =	37.30625	
15.12	x	10.25	=	154.9800	
(8.94 + 9.10)	x	8.10	x 1/2 =	73.0820	
			計	503.92750	
			床面積	503.92 m ²	

作者

6月・9月・製作)

縮尺 1/250

人請申

(樂器圖解)

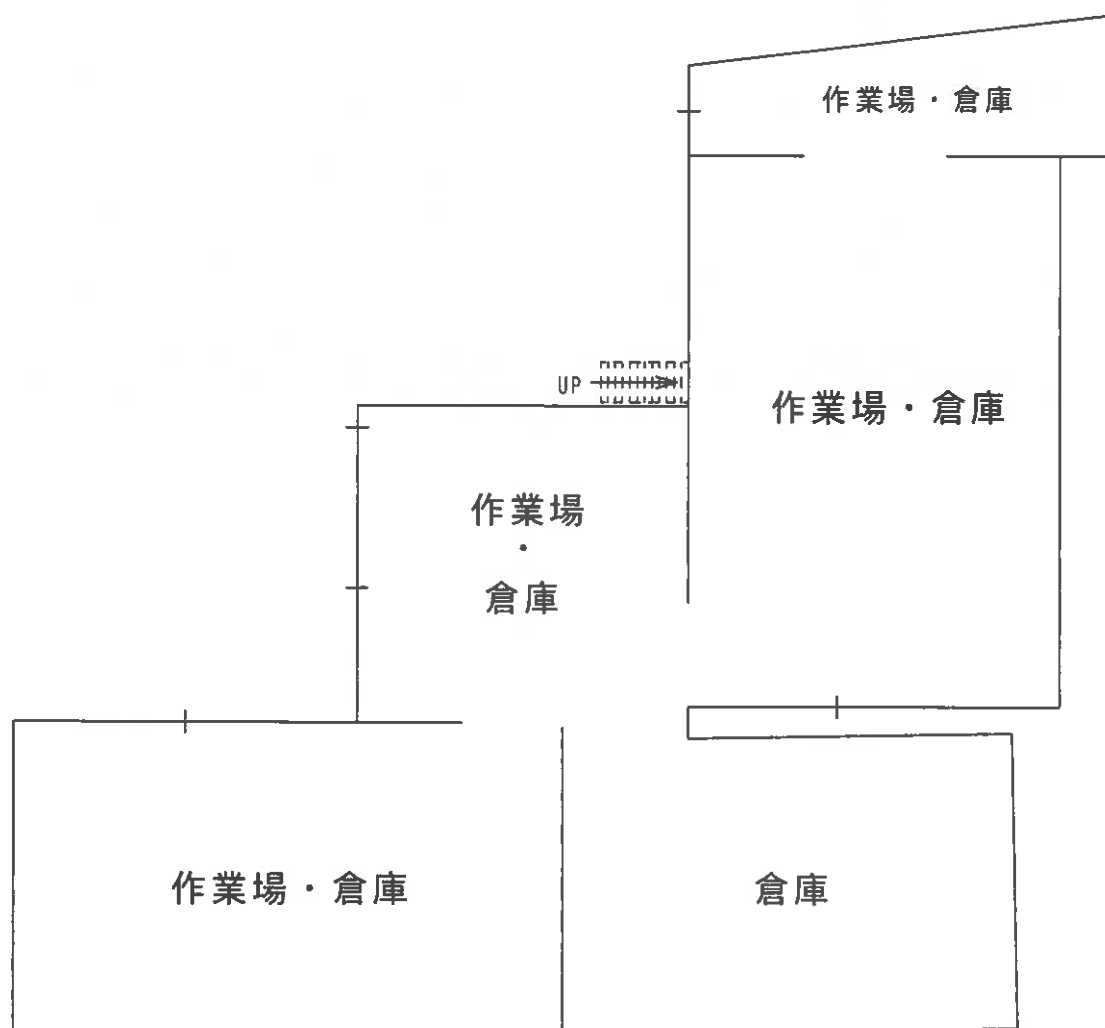
323658

(2/2)

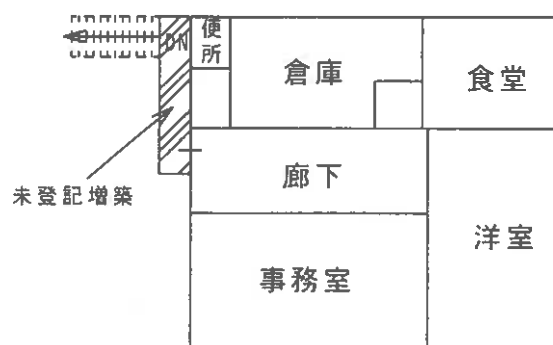
請求番号：16-2

縮小版

1 階



2 階



建物間取略図



現況写真