

令和7年（ケ）第10021号

お 知 ら せ

- 1 本件は、物件1（農地）、物件2～3に分けて売却しております。
- 2 入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。

以 上

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 9 月 28 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

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 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 17 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 28 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）
2, 3	1, 710, 000 1, 368, 000	一括	342, 000	7, 574	0
2	850, 000				
3	860, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 2 | 所 | 在 | 南あわじ市湊里字東 |
| | 地 | 番 | 1391番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 82平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南あわじ市湊里字中島 |
| | 地 | 番 | 1395番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 84平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

1 不動産の表示

【物件番号2, 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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 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

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 2 | 所 | 在 | 南あわじ市湊里字東 |
| | 地 | 番 | 1 3 9 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南あわじ市湊里字中島 |
| | 地 | 番 | 1 3 9 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第10021号
令和7年11月 27日受理
令和8年 2月 17日提出

現況調査報告書 (物件2、3)

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 南あわじ市松帆古津路字西原
地 番 982番
地 目 田
地 積 978平方メートル
所有者 A

2 所 在 南あわじ市湊里字東
地 番 1391番6
地 目 雑種地
地 積 82平方メートル
所有者 A

3 所 在 南あわじ市湊里字中島
地 番 1395番1
地 目 雑種地
地 積 84平方メートル
所有者 A

4 所 在 南あわじ市湊字北浜
地 番 327番1
地 目 宅地
地 積 115.45平方メートル
所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
居住表示	南あわじ市湊里字東1391番6 南あわじ市湊里字中島1395番1 (共に登記簿上の所在地)	
土地	物件2、3	
現況地目	☐ 宅地 () ☐ 公衆用道路 () ☐ 畑 () ☒ 雑種地(物件2、3) ☐ 山林 () ☐	
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 ☐ 物件位置関係概略図のとおり	
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が本土地を更地の状態で、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ その他の者の占有権限は使用借権である。	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 物件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

(2 枚目)

その他の事項

立入調査を行ったところ、本件土地の状況は、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。目視により確認した限りでは、

- 1 物件2、3土地の占有状況は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2北西側部分の境界は不明瞭で判然としないが、地積は概ね公簿程度はあると思われる。
- 3 物件3は概測の結果、概ね公簿と一致した。
- 4 現状は更地になっており、砂利敷きされた土地で、一部雑草等が繁茂している部分があった。
- 5 物件2、3の上空を電線が通過していた（写真⑥）。

(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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 本件土地は、以前に駐車場や家庭菜園をする土地として使用していました。 2 現在は、何も使用していません。

(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
令和7年12月2日(火) 11:25-11:35	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影
令和7年12月9日(火) 9:45-9:50	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12月19日(金) 10:40-11:10	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和8年2月4日(水) 17:45-18:10	執行官室	■ Λから事情聴取 (電話発信)

(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

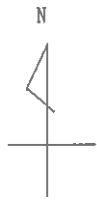
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

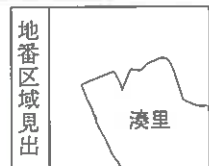
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 1395-2 ハ 1380-4 ※ 水
ロ 1391-5 ニ 1406-2



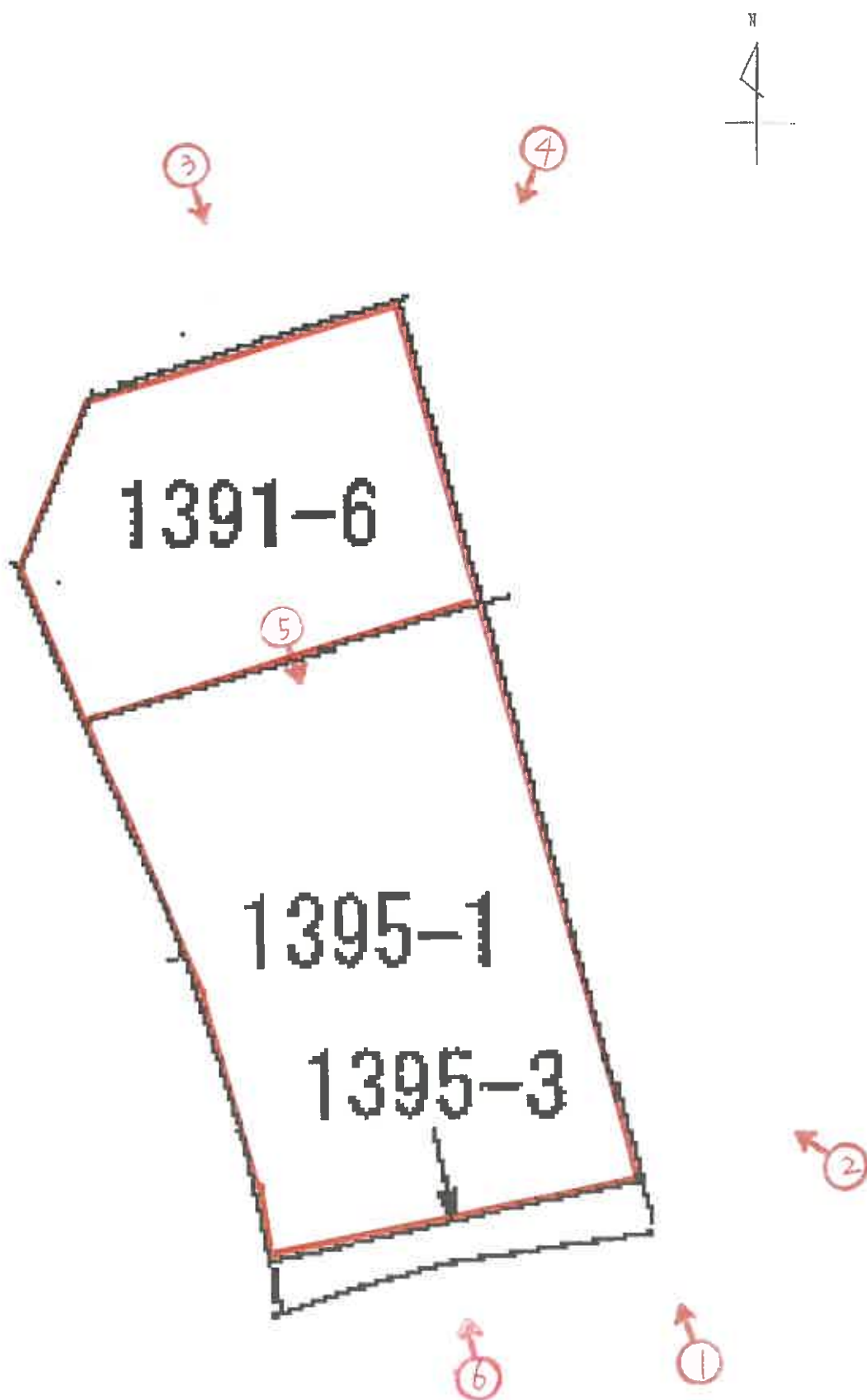
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	南あわじ市湊里字東				地番	1391番6			
出力縮	縮尺不明	精度区分		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		

写真撮影位置方向図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 10021 号
令和 7 年 12 月 19 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 17 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

< 物件 2・3 >

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第1 評価額

一括価格	
金1,710,000円	
内訳価格	
物件2	金850,000円
物件3	金860,000円

- 1 一括価格は、物件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。

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
2・3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
	所 在 地 番 地 目 地 積		
	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件2・3）

位 置 ・ 交 通	らん・らんバス 水門橋バス停の西方 約40m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	県道沿いに住宅や店舗のほか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 指定なし 70 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 166 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約7.5m県道 東側 約3.2m市道（建築基準法第42条2項） 南側 約4m市道（建築基準法第42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	更地	
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	・ 本件土地間及び北西側隣地との境界については判然としない。 ・ 本件土地のうち県道沿いの北側部分は雑草等が繁茂した状態であり、南側部分には砂利が敷かれている。 ・ 建築基準法第42条2項道路に接面するため、建築に当たってはセットバックを要する。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	23,200	0.74	82	1.00	1,410,000
3	23,200	0.74	84	1.00	1,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （南あわじ-3）

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/㎡)
 $17,500 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/74 \approx 23,200$

◇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
 $100/93 \times 100/99 \times 100/80 \times 100/100 \approx 100/74$

イ 個別格差：三方路・形状・奥行長大・セットバック等（0.74）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
2	1,410,000	1.00	1.00	0.60	850,000
3	1,440,000	1.00	1.00	0.60	860,000
一 括 価 格 (合 計)					1,710,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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-3)
所 在 : 南あわじ市松帆北浜字土井12番12
価 格 : 17,500円/㎡
位 置 : 淡路交通「西松帆」バス停より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 249㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員3.7m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 : 一般住宅の中に瓦工場も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件2 : 3,903円
物件3 : 767,424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 現況写真

以 上

物 件 目 録

2 所 在 南あわじ市湊里字東

地 番 1 3 9 1 番 6

地 目 雑種地

地 積 8 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 南あわじ市湊里字中島

地 番 1 3 9 5 番 1

地 目 雑種地

地 積 8 4 平方メートル

所有者 A

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

イ 1395-2 ㏍ 1380-4
ロ 1391-5 ㏎ 1406-2

N



(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す。土地の位置及び形状の取柄を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、図面された部分です。



請求 区分	所 在		南あわじ市漫里字東		地 番	1391番6		
出力 縮尺	縮尺不明	精 度	座標系 番号又は 記号	分類	地籍に準ずる公図簿		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日	備 考			備 考		備 考		

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。

縮版図

令和7年7月14日
神戸地方方法務局洲本支局
登記部

請求番号：17-2
(1/1)

現況写真（物件 2、3）

