

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28日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 細 見 隆 斗

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	600,000 480,000	一括	120,000	52,817	7,776
1	80,000				
2	520,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 洲本市由良四丁目 | |
| | 地 番 | 7 6 6 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 3 . 8 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 洲本市由良四丁目 7 6 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 7 6 6 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 0 . 1 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 7 . 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月26日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 細 見 隆 斗

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

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 | 洲本市由良四丁目 |
| | 地 番 | 7 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 洲本市由良四丁目 7 6 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 6 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 1 6 平方メートル
2 階 4 7 . 9 2 平方メートル |



令和8年(ヌ)第10007号
令和8年 6月11日受理
令和8年 7月15日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 齊藤 太香雄

(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 | 洲本市由良四丁目 |
| | 地 番 | 7 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 洲本市由良四丁目 7 6 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 6 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 , 5 0 . 1 6 平方メートル
2 階 4 7 . 9 2 平方メートル |



(

(

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	1 私が本件建物に居住しています。 2 1階の居間と台所の床を踏むとたわみます。また、壁紙が黒くなったり剥がれている箇所があります。雨漏りはしていません。また、建物を購入してから増改築工事などはしていません。 3 本件土地と隣接土地との間で境界紛争などはありません。 4 本件建物内で猫1匹を飼っています。また、殺人、自殺といった不自然死などありません。 5 本件土地の通路部分については、自分の所有地であり誰かに借り受けて通行しているものではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 物件1土地について

- 1 物件1土地は、別紙建物図面及び添付写真のとおり物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地四囲の一部について概測を実施した結果、その形状は添付の地積測量図の記載にほぼ一致するものと認められたため2枚目記載のとおり報告する。

■ 物件2建物について

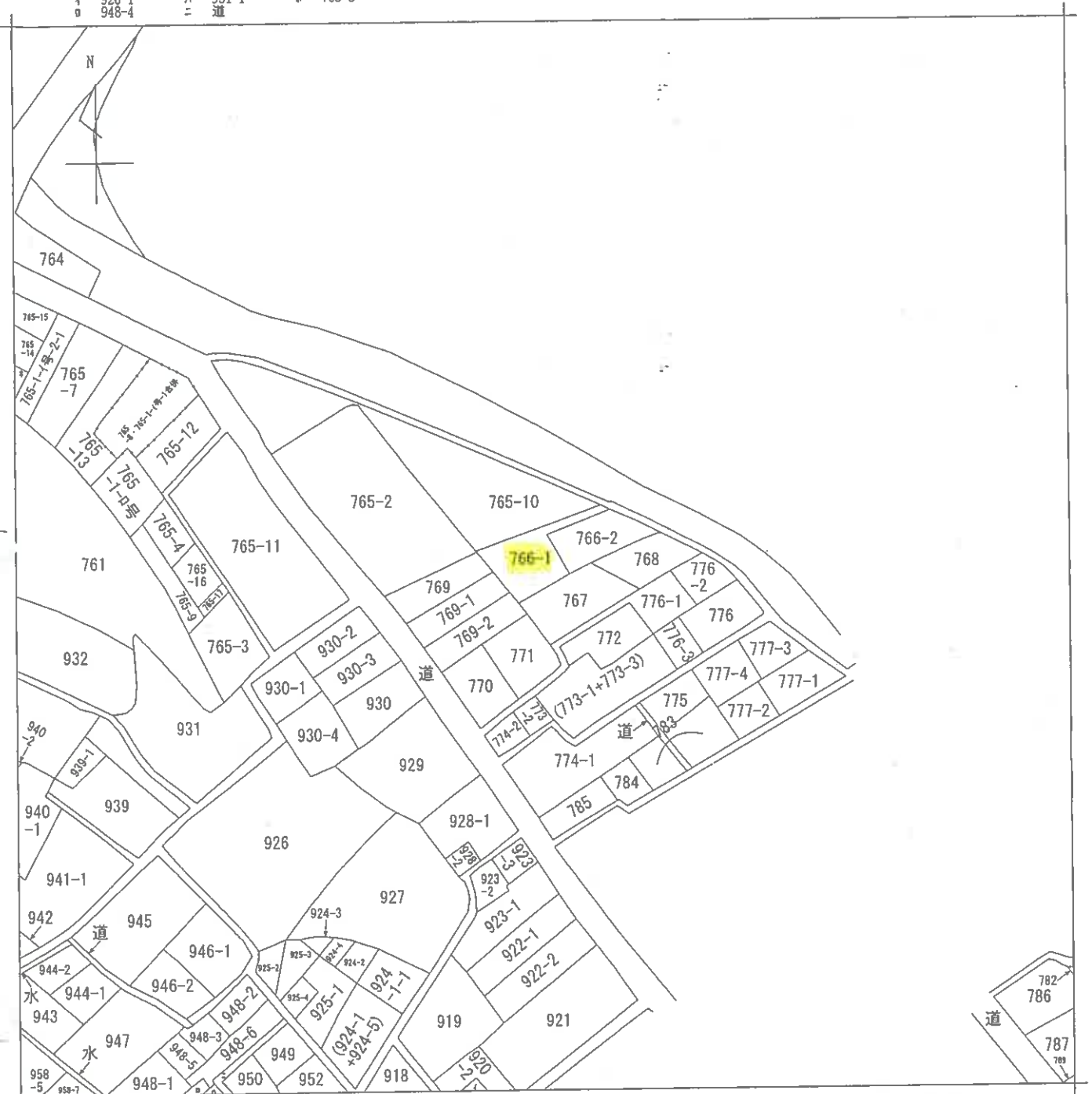
- 1 物件2建物の状況は、別紙建物図面、建物間取略図及び添付写真のとおりである。建築年数が経過しているため老朽化しており、1階の居間と台所の床のたわみは劣化が著しい状態である。2階のクロス壁には、動物による引っ掻き傷の痕も見受けられた。(写真⑧)
- 2 物件2建物の占有者及び占有状況については、関係人の陳述及び上記立入調査の結果から2枚目記載のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和08年06月18日(木) 14:15-14:45	神戸地方法務局 洲本支局	図面, 登記簿謄本の申請及び受領
令和08年06月18日(木) 15:00-15:15	目的物件所在地	目的物件確認, 占有状況調査, 写真撮影, 債務者と面談
令和08年07月02日(木) 13:35-14:30	目的物件所在地	目的物件立ち入り調査, 占有状況調査, 写真撮影, 債務者と面談, 評価人同行
(特記事項) ■ 令和8年7月2日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 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ると思われたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させたうえ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

4 920-1 951-1 765-5
0 948-4 道



請求部	所在	洲本市由良四丁目				地番	766番1		
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	

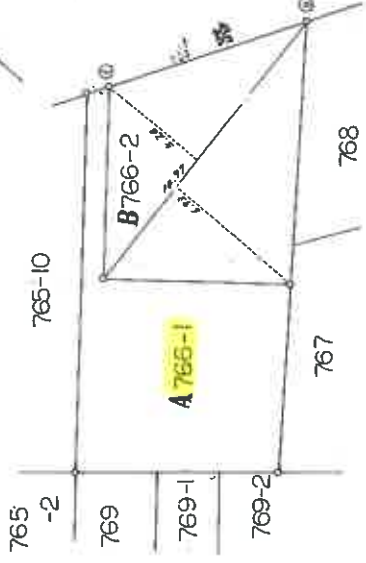
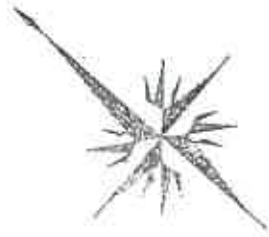
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 766 後 新

地積測量図

地 番 766-2

土地の所在 洲本市由良4丁目



境界線

④~⑥

道路 766-2

R 766-2 求積表

底辺	垂線	積面積
14.97	6.83	102.7421
14.97	5.28	78.0416
計		182.7837
X	1/2	91.3918

A 766-1 残地計算

$165.28 - B 91.3918 = 73.8882 \text{ m}^2$

作製者

申請人

(昭和56年6月9日作製)

440666

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成2年7月10日

各階平面図

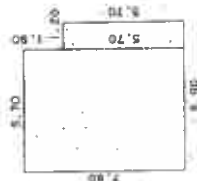
建物図面

登記番号 768-1

建物の所在 洲本市田良4丁目768番地1

2.7.10

1 階



求積表

7.80 X 5.70	=	43.3200
5.70 X 5.20	=	5.8400
合計		50.1600
床面積		50.16 m ²

2 階



求積表

5.80 X 4.75	=	31.5875
7.80 X 2.15	=	16.3400
合計		47.9275
床面積		47.92 m ²



作製者

申請人

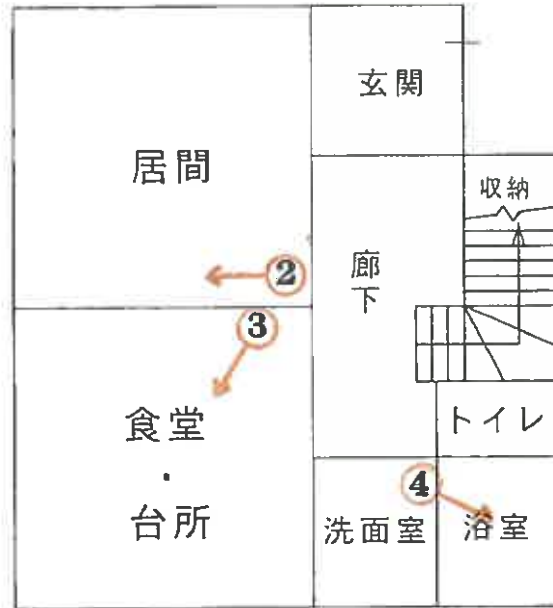
縮尺 1/250

縮尺 1/500

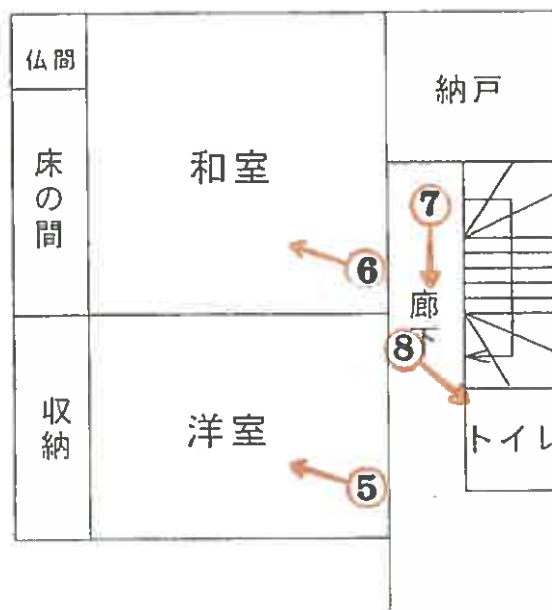
119151

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1 階



2 階



写真撮影位置方向図

(→は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取略図

【 9 枚目】

本件建物

北側から撮影

写真①



写真②



(10枚目)

写真③



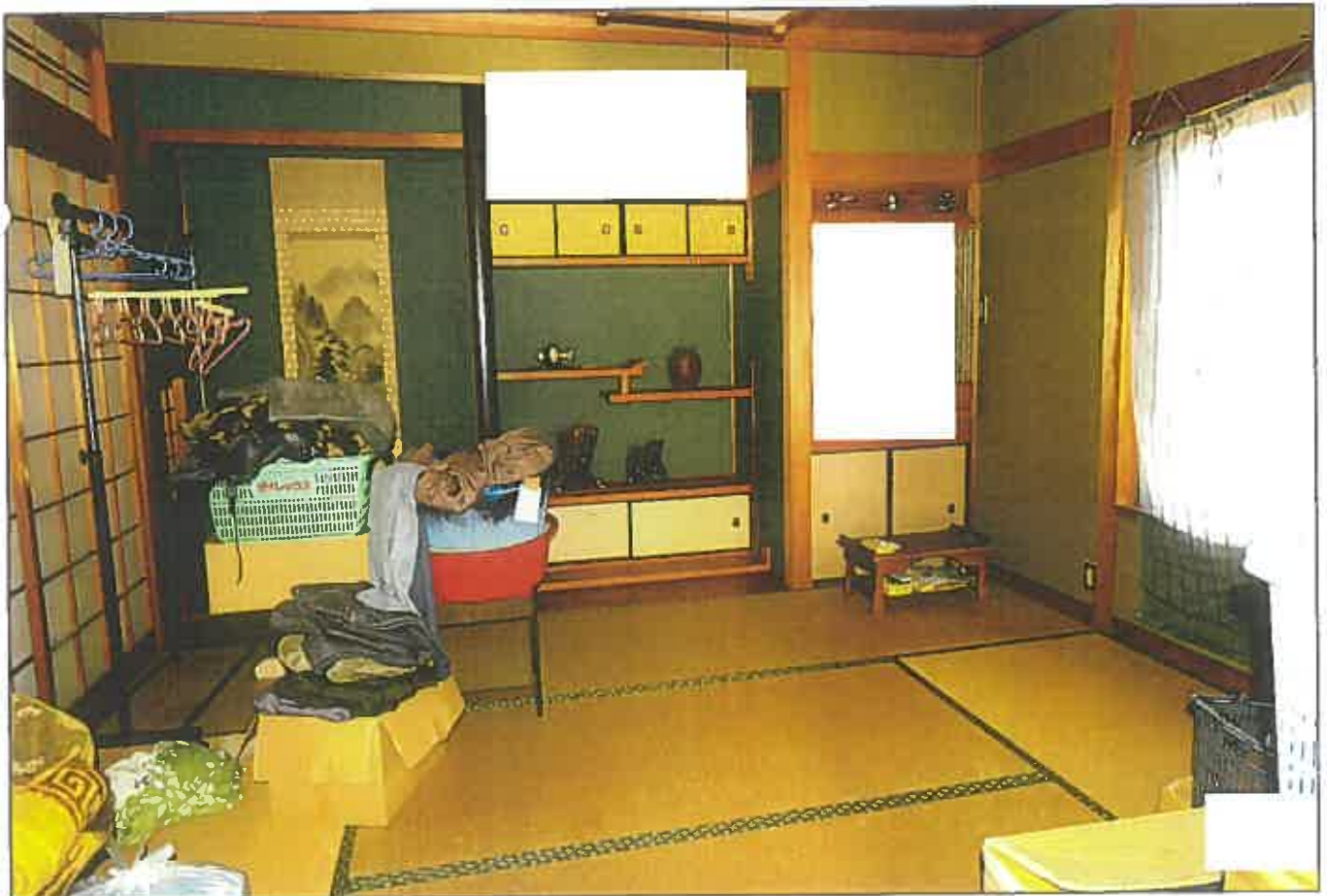
写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



壁紙が剥がれた箇所

写真⑧



令和 8 年 (ヌ) 第 10007 号
令和 8 年 7 月 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 15 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600,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金80,000円
物件2(建物)	金520,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	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		
	特にはなし		

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	淡路交通 由良バス停の南東方約100m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅、海岸等がみられる	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 建築基準法第22条区域 宅地造成等工事規制区域、一部海岸保全 区域・港湾隣接地域
画 地 条 件	登記記載数量73.88㎡の不整形地	
接面道路の状況	北東側 約5.4m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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり (なお淡路広域水道企業団からの図面には、物件のところにメーターの記載はあるが給水管の記載が無い) なし 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	・物件土地は旗竿状の土地で上記道路からの細い通路状の部分の幅は約1mであり、建築基準法の接道義務を満たしておらず、原則建築は不可である。	

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） 平成2年7月5日 新築 経過年数 36年 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 : 陸屋根 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : タタミ・フローリング等 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： 居宅 間取り： 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	普通
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。 ・食堂台所や居間の床の撓みは著しい。債務者の陳述によると建物内で猫を飼っているとのことで、引っ掻き傷と思われる傷がみられた。

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）

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	15,800	0.30	73.88	0.80	280,000

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/㎡）
 $30,300 \times 96/100 \times 100/103 \times 100/179 \approx 15,800$

◇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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/175 \times 100/100 \approx 100/179$

イ 個別格差：形状（接道義務を満たさないなど）等（0.30）

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	200,000	98.08	0.05	980,000

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	280,000	0.40	法定地上権	110,000

(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	280,000	-110,000		0.80	0.60	80,000
2	980,000	+110,000	1.00	0.80	0.60	520,000
一 括 価 格 (合 計)						600,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 原則再建築不可等

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 (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/m²
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 : 76m²
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8年度)
物件1 : 694,176円
物件2 : 3,657,049円

第7 附属資料

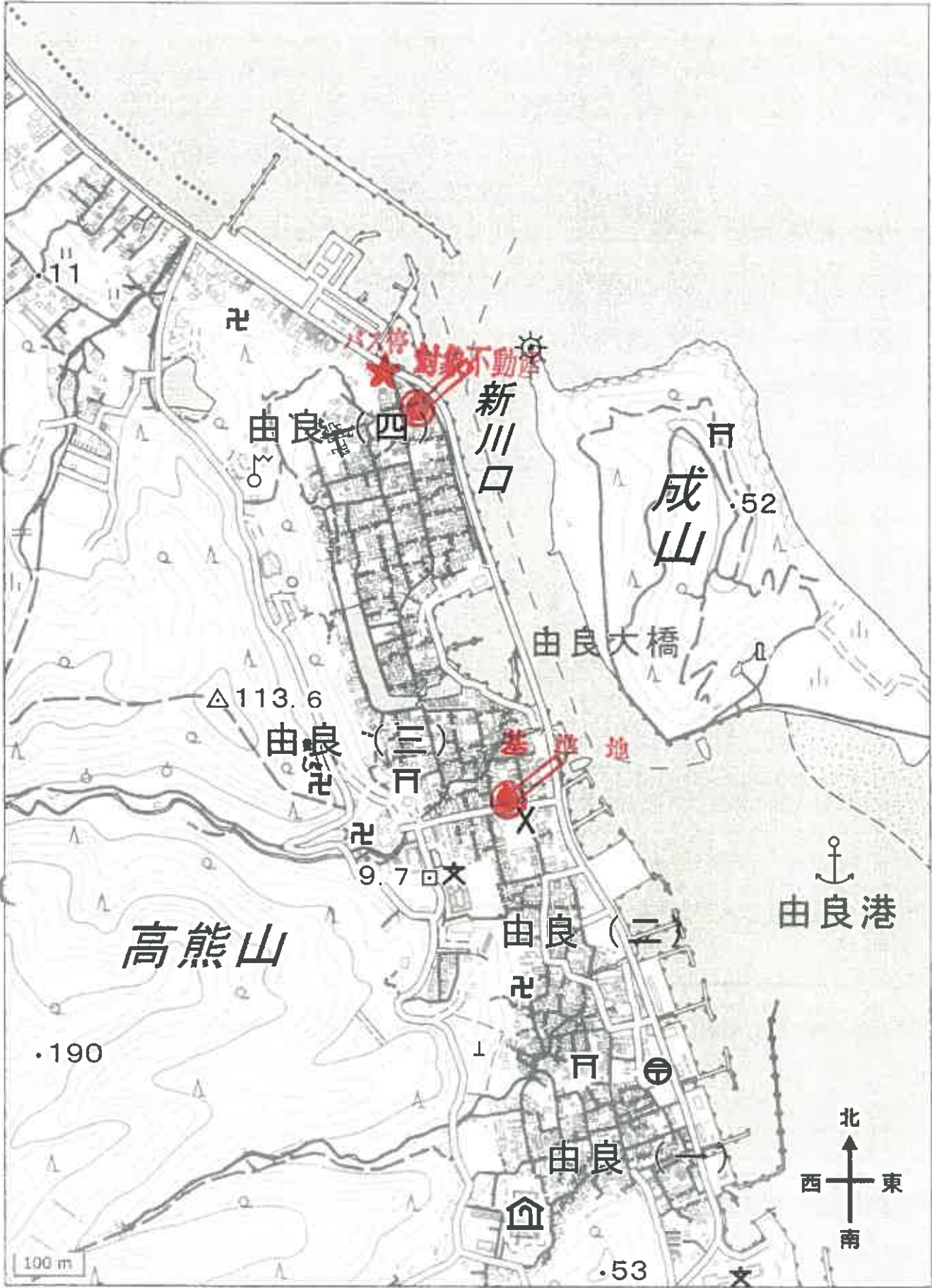
- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

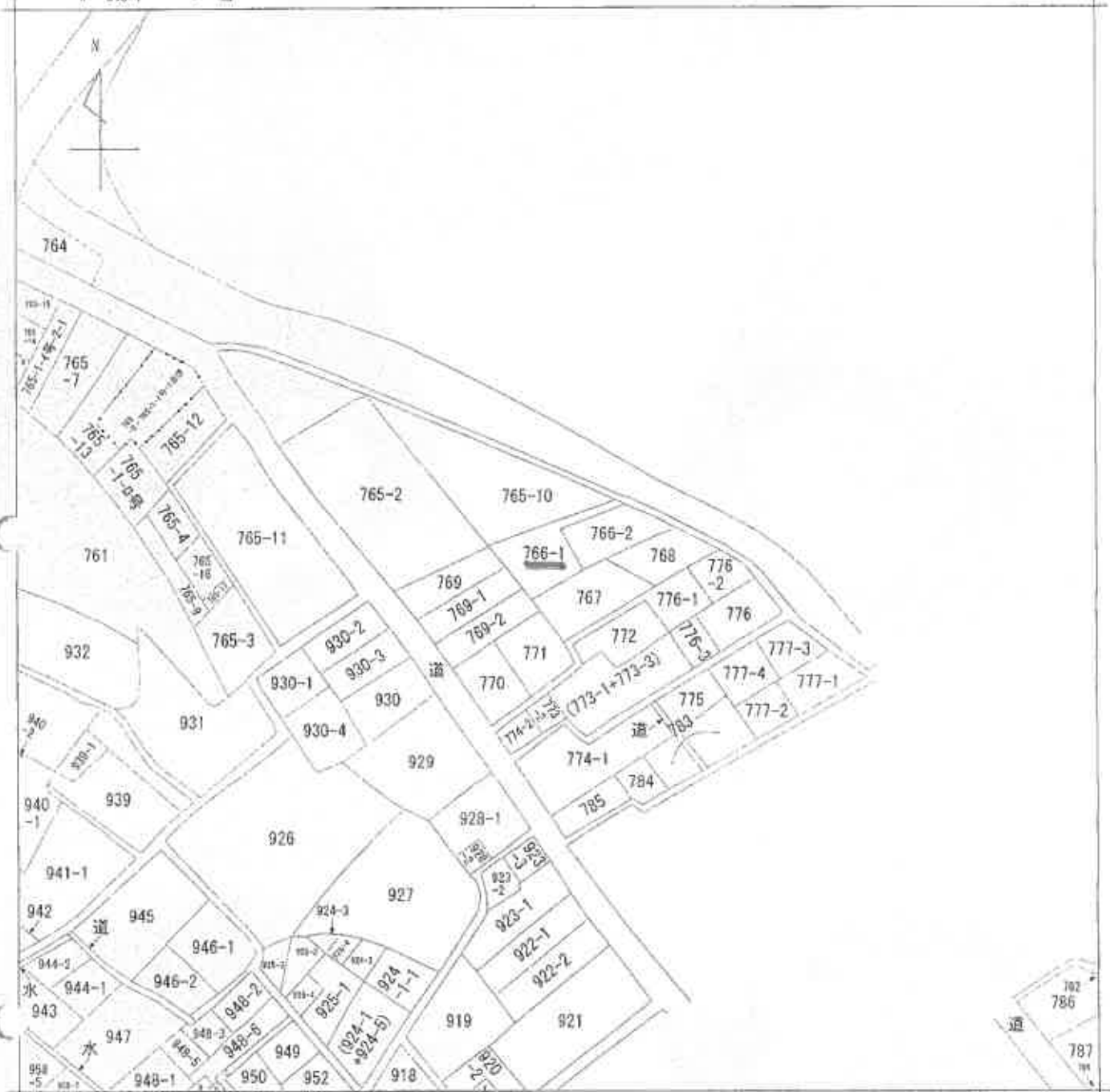
以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 洲本市由良四丁目 | |
| | 地 番 | 7 6 6 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 3 . 8 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 洲本市由良四丁目 7 6 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 7 6 6 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 0 . 1 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 7 . 9 2 平方メートル |







(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添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図略を記載した図面です。



神戸市港見

請求部	所在	洲本市由良四丁目				地番	766番1			
出力縮	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		

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図面である。

令和8年5月14日
神戸地方法律局州本支局
登記官

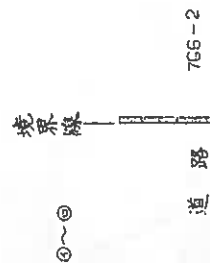
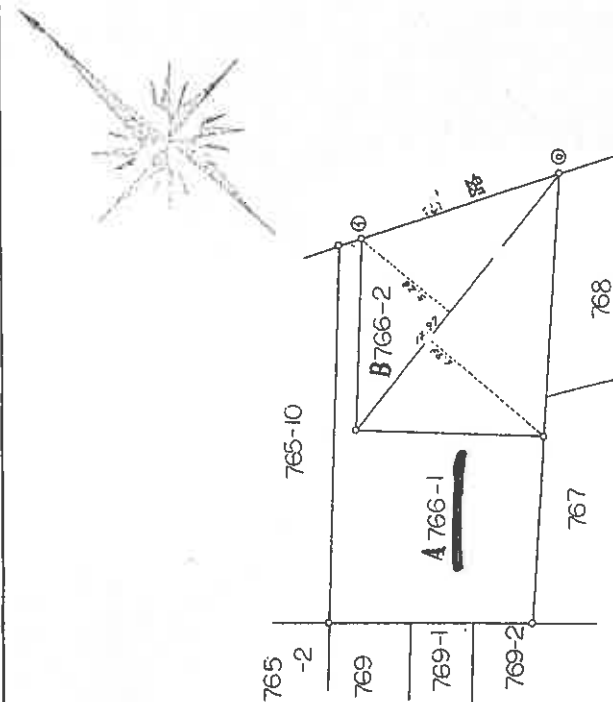
公図写

縮小版

前 766 後 新

地積測量図

地番	766-1
土地の所在	洲本市由良4丁目



B 766-2 求積表

底辺	高さ	積面積
14.97	6.82	102.7421
14.97	5.28	79.0416
計		182.7837
X 1/2		91.3918

A 766-1 残地計算

165.28 - B 91.3918 = 73.8882 m²

作製者

申請人

440666

(昭和56年6月9日作製)

1/250

縮小版

これは図面に記録されている内容を証明した票面である。
令和8年5月14日 神戸地方裁判所洲本支部

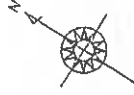
各階平面図

建物図面

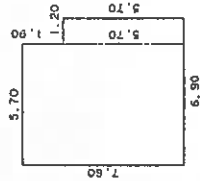
家屋番号 766-1

建物の所在 洲本市由良4丁目766番地1

2.7.10



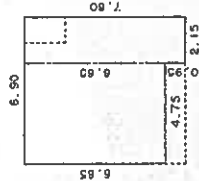
1 階



求積表

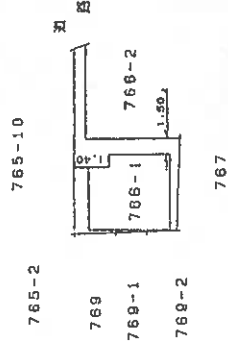
7.60	X	5.70	=	43.3200
5.70	X	1.20	=	6.8400
合 計				50.1600
床面積				50.16㎡

2 階



求積表

6.65	X	4.75	=	31.5875
7.60	X	2.15	=	16.3400
合 計				47.9275
床面積				47.92㎡



作製者

縮尺 1/250

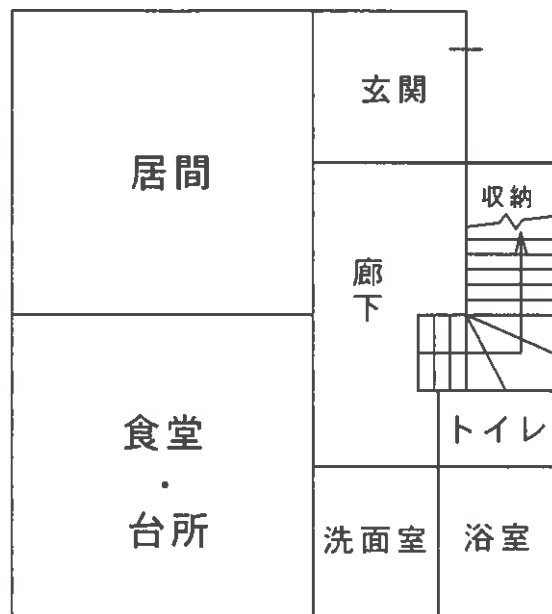
申請人

119151

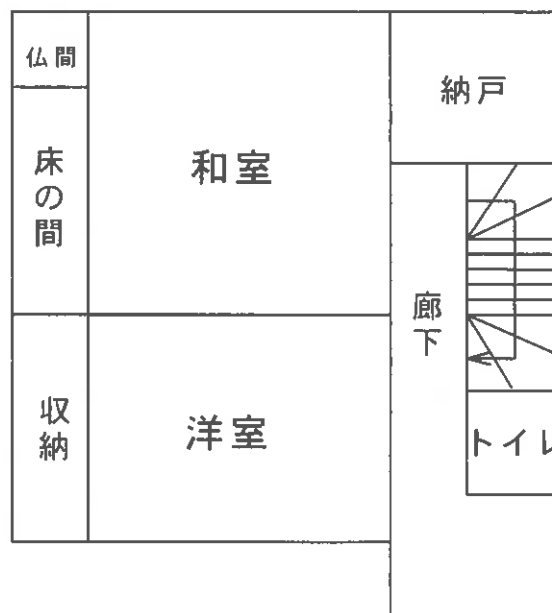
縮尺 1/500

縮小版

1 階



2 階



建物間取略図

物件2建物



物件2建物



現況写真