物件 1～4

令和８年（ケ）第１０００４号

お　知　ら　せ

１　本件は、物件１～４、物件６～１５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。

３　なお、一部の不動産の買受申出額で各債権者の債権及び執行費用の全部を弁済できる見込みがあるときは、他の不動産についての売却許可決定を留保することになりますので、予めご承知おきください。（民事執行法７３条１項、１８８条）

以　　上

物件 1ヘ4

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。

物件1～4

令和　8年（ケ）第１０００４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年１１月２４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１２月　9日から 令和　8年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年１２月２２日　午前１０時００分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月１２日　午後　2時００分 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１１月２４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	22,590,000 18,072,000	一括	4,518,000	154,255	非課税
1	8,600,000				
2	6,440,000				
3	2,120,000				
4	5,430,000				
備考					

令和　８年（ケ）第１００００４号

物　件　目　録

１　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６７０．５３平方メートル

２　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０２．４４平方メートル

３　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．００平方メートル

４　所　　在　　淡路市大磯１３番地１２、１３番地１３

　　家屋　番号　　１３番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１７１．８２平方メートル
　　２階　　４４．６２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　約２２６．８２平方メートル
　　２階　　４４．６２平方メートル

令和　８年（ケ）第１０００４号

物　件　目　録

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３０．５９平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根平家建

床　面　積　　約５０平方メートル

物件 1～4

令和　8年（ケ）第１０００４号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月１６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１～４】
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１～３】
本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（種類：居宅・倉庫、構造：木・鉄骨造瓦・鋼板葺２階建（推定）、床面積：１階約１６５．００平方メートル（推定）２階約５６．００平方メートル（推定））が本件土地上に存在する。
【物件番号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
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。

令和　8年（ケ）第１０００４号

物　件　目　録

１　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６７０．５３平方メートル

２　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０２．４４平方メートル

３　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．００平方メートル

４　所　　在　　淡路市大磯１３番地１２、１３番地１３

　　家屋　番号　　１３番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１７１．８２平方メートル
　　２階　　４４．６２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　約２２６．８２平方メートル
　　２階　　４４．６２平方メートル

令和　８年（ケ）第１０００４号

物　件　目　録

(附属建物)

符　　号　１

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　３０．５９平方メートル

(未登記附属建物)

種　　類　車庫

構　　造　鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根平家建

床　面　積　約５０平方メートル

令和８年(ケ)第１００００４号
令和８年５月１１日受理
令和８年　6　月　23日提出

現況調査報告書
(物件１～物件４)

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

令和　8年（ケ）第１００００４号

物　件　目　録

１　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６７０．５３平方メートル

２　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０２．４４平方メートル

３　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．００平方メートル

４　所　　在　　淡路市大磯１３番地１２、１３番地１３

　　家屋　番号　　１３番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１７１．８２平方メートル
　　２階　　４４．６２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

令和　8年（ケ）第１００００４号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３０．５９平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	淡路市大磯１３番地１２
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件１～３　）　□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４
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: □構　造: ■床面積:　１階：約２２６．８２㎡（未登記増築約５５㎡） ２階：公簿上の記載どおり 合計：約２７１．４４㎡
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：車庫 構　造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根平家建 床面積：約５０㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者（　　） 上記の者　が本建物を住居として利用し、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（５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　　■物件位置関係略図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	淡路市大磯１３番１１
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　■倉庫　□
構造	木・鉄骨造瓦・鋼板葺２階建（推定）
床面積（概略）	１階：約１６５．００㎡（推定） ２階：約　５６．００㎡（推定） 合計：約２２１．００㎡（推定）
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）□不明
建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
建築者	□現所有者　■その他の者（B　　）□不明
その他の事項	

（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４建物の西側入口付近に表札があり、所有者の名前が漢字で表示されており、所有者名の郵便物の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から、３枚目のとおりと判断した。

２　物件１土地～物件３土地について

（１）物件４建物の敷地として利用されている。

（２）敷地内の東側に目的外建物が存在し、目的外建物内には動産類が残置されている。

（３）敷地内の西側に未登記附属建物があり、車庫として使用されていたようである。

（４）敷地内にはかなり大きな庭石等が数個存在する。

３　物件４建物について

（１）物件４建物は未登記増築部分が存在するところ、もともとは物件４建物と附属建物をつなげるために増築をしたとのこと。主な増築部分は①居間、②東側のサンルーム及び南側サンルーム、③北側端の浴室付近である（添付写真参照）。

（２）物件４建物について、動産類が多く詳細には確認できなかったが、目視で確認した限りでは、①玄関付近の天井に２ヶ所に損傷が見られた。②居間や和室の床にたわみが感じられた。③西側和室の押し入れの天井がなかった。④北側洋室に雨漏りあとが確認できた。その他築年数が５０年を経ているため、経年劣化相当のいたみ、汚れ等があると思われた。

（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
■A（所有者）	1　昭和４８年新築で、もともとは親の家でしたが、今は家族で居住しています。 2　この家を第三者に貸したことはありません。 3　過去に事件又は事故等はありません。 4　タバコは吸いません。 5　ペットは飼育していません。 6　水回り等日常生活に不都合はありません。 7　プロパンガスを使用しています。 8　上下水道つながっています。 9　今は、１階和室と２階の部屋は使っていません。 １０　室内にタンス、家具、テーブル、ベッド等動産があります。引っ越し先に持っていけないので、このまま置いていきます。 １１　目的外建物があります。昭和６０年頃にはあったと思いますが、築年数は不明です。父親の亡Ｂが建てました。 １２　目的外建物について、以前は倉庫や従業員の寮として使用していました。今は動産類が残置してあります。具体的には（１）業務用冷蔵庫、（２）あみや漁具等の道具類、（３）スコップ、草刈り機等があります。 １３　目的外建物と正門の屋根に太陽光パネルがあります。ローンは残っていたと思います。 １４　未登記増築部分は、（１）物件４建物と物件４附属建物をつなげるために増築しました。具体的には①居間の部分、②東側及び南側のサンルーム、③１階北側の浴室付近などです。 １５　物件４建物を建てた頃、車庫をつくりました。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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18日(月) ①11:50-11:52 ②12:45-13:02	神戸地方法務局 洲本支局	①公図等及び全部事項証明書交付申請 ②公図等及び全部事項証明書交付受領
R8年5月18日(月) 14:45-15:30	物件所在地	外観確認、写真撮影、Aから事情聴取、通知書及び照会書を手交
R8年5月18日(月) 16:20-16:30	淡路市役所税務課	建物図面の交付申請
R8年5月25日(月) 9:30-11:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価人帯同
R8年6月2日(火) 10:45-11:00	物件所在地	Aから事情聴取
年 月 日( ) : ー :		
年 月 日( ) : ー :		

（特記事項）

■ 令和８年５月２５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

本図面はA3/B4版をA4版に縮小したものである



請求部分	所在	淡路市大磯				地番	13番11		
出力縮尺	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	

請求番号：5-12
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和46年3月29日

前13-2　後・新

地番	13-2、13-5～13-12
土地の所在	兵庫県津名郡東浦町字大磯

淡路市

~~土地所在図~~
地積測量図

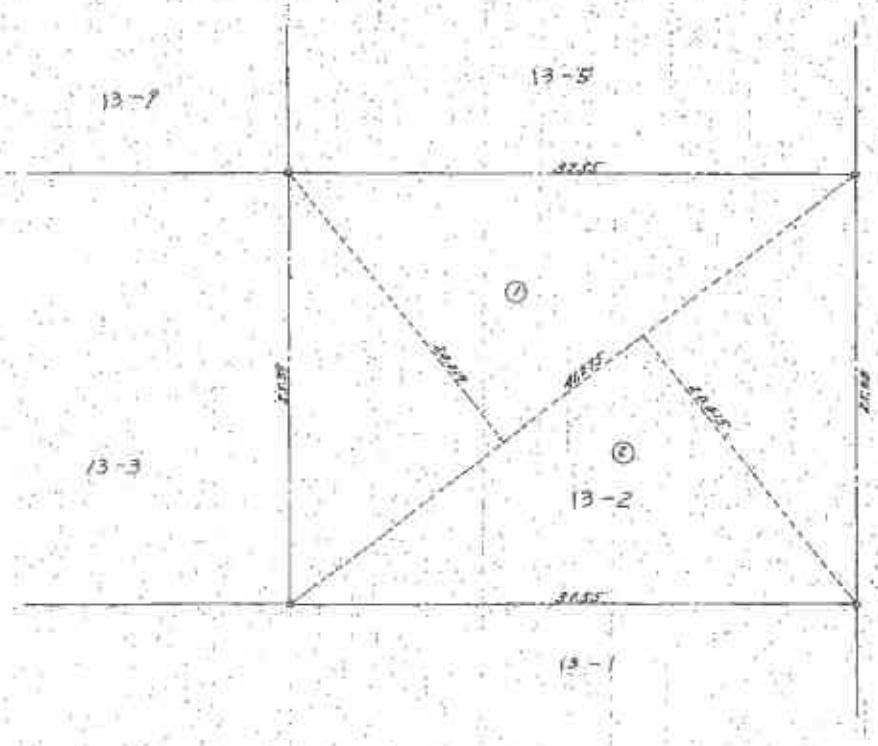
[redacted] 3-5

1/3

昭和46年3月26日	作製年月日

46.3.29

作製者 [redacted]



面積計算表

番号	底辺	垂線	倍面積	
1	41.275	20.019	826.2842	25
2	41.275	20.015	826.1191	25
計			1,652.4033	95
1/2			826.2016	95



縮尺	1/300	1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)523698

請求番号：5-9　(1/3)

(9枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

公用

登記年月日： 昭和46年3月29日

土地所在図
地積測量図

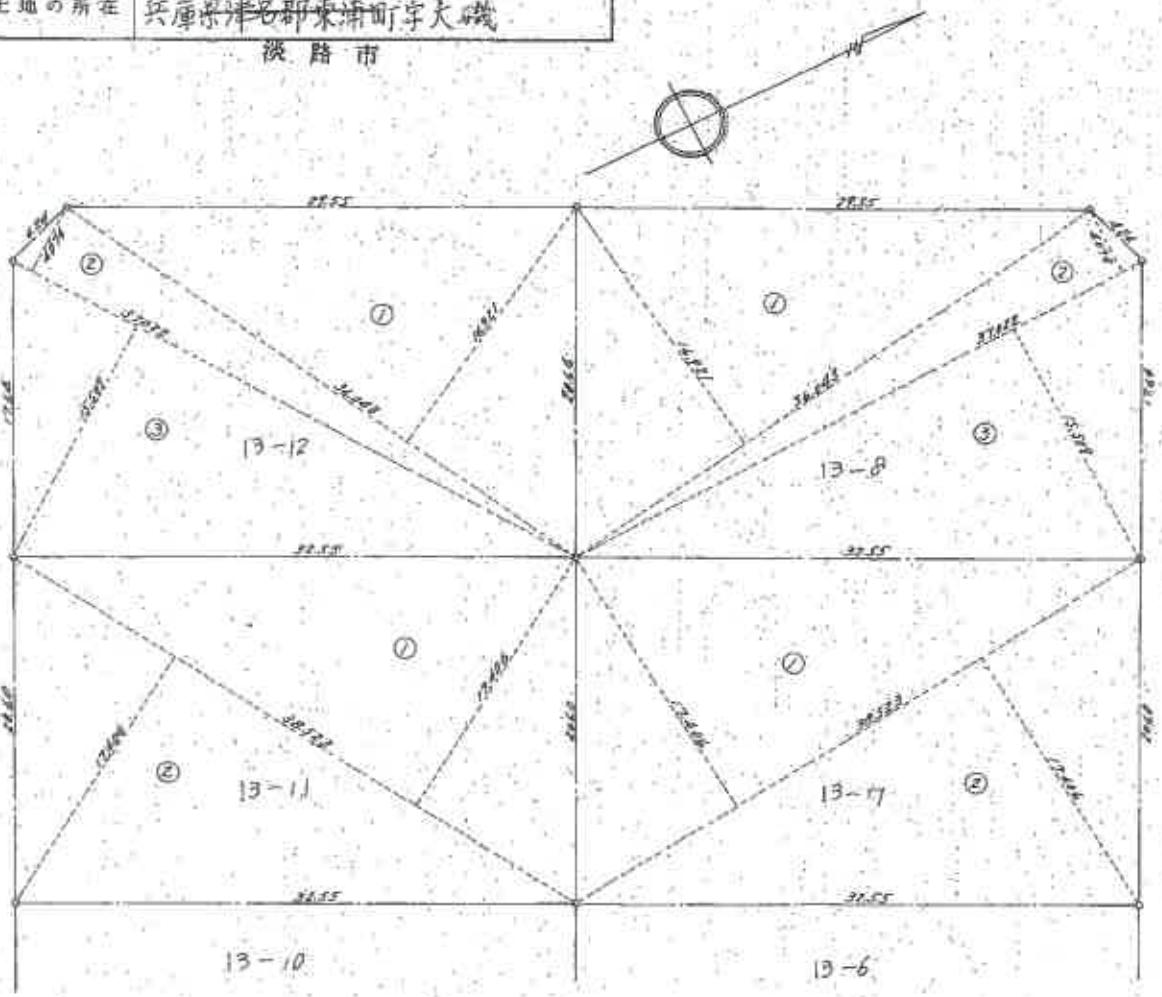
[redacted]

3/3

地番	13-7 13-8 13-11 13-12 13-5, 13-6 13-2 13-7, 13-8
土地の所在	兵庫県津名郡東浦町字大磯 淡路市

昭和46年3月26日	作製年月日
作製者	[redacted]

46.3.29



面積計算表

13-8

算	底辺	垂線	倍面積	
1	36.043	16.921	609.8836	03
2	37.022	4.074	150.8276	28
3	37.022	15.509	574.1748	98
計			1,334.8856	57
1/2			667.4428	165

13-7

1	38.523	17.406	670.5313	38
2	38.523	17.406	670.5313	38
計			1,341.0626	36
1/2			670.5313	38

13-12

1	36.043	16.921	609.8836	03
2	37.022	4.074	150.8276	28
3	37.022	15.509	574.1748	98
計			1,334.8856	29
1/2			667.4427	165

13-11

1	38.525	17.406	670.5313	38
2	38.523	17.406	670.5313	38
計			1,341.0626	36
1/2			670.5313	38

縮尺	1/300	1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)523700

(日本図書 10)

本図面はB4版をA4版に縮小したものである

請求番号：5-9 (3/3)

(10枚目)

公用

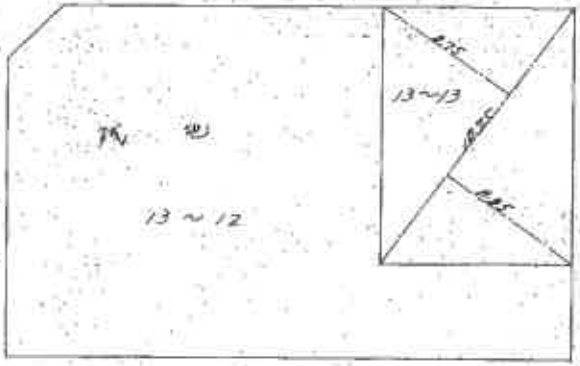
登記年月日：昭和47年9月22日

前13-12　後・新

地番	13～13 -12
土地の所在	津名郡東浦町大磯 淡路市

~~土地所在図~~
地積測量図

昭和	47年	9月	21日
作製年月日	49.9.22		
作製者	[redacted]		



13～13 面積計算					
底辺		垂線		底面積	
18	75	8	75	165	0625
18	75	8	85	165	9375
計				330	0000
1/2				165	0000

縮尺	1/300	1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)523701

(日図連10)

請求番号：5-10

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11枚目)

公用

登記年月日：昭和48年7月12日

建物図面
各階平面図

1/2

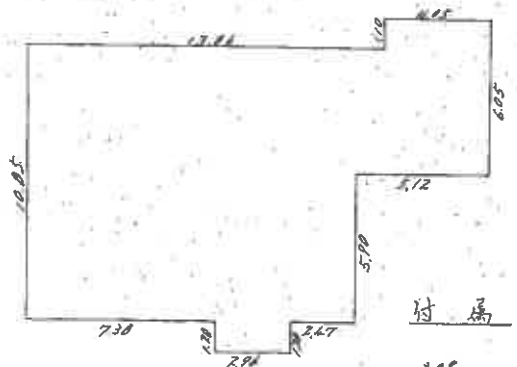
家屋番号	13番13
建物の所在	~~津名郡東浦町大磯~~ 13番地13 13番地12
	淡路市

昭和 48年 6月 15日 作製

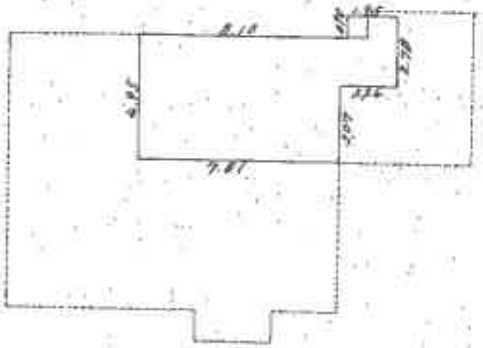
作製年月日 48.7.12

作製者 [redacted]

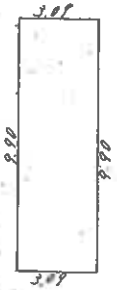
1階



2階



附属



1階床面積

4.05 × 1.10 = 4.4550
17.91 × 4.95 = 88.6545
12.74 × 5.90 = 75.1660
2.96 × 1.20 = 3.5520
計 = 171.8275㎡

2階床面積

1.95 × 8.90 = 1.7550
10.85 × 1.88 = 18.8948
7.81 × 3.07 = 23.9767
計 = 44.6265㎡

附属床面積

3.09 × 9.90 = 30.5910㎡

縮尺	1/200	1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

207400

(日調連15)

(12枚目)

請求番号：5-11

(1/2)

本図面はB4版をA4版に縮小したものである

公用

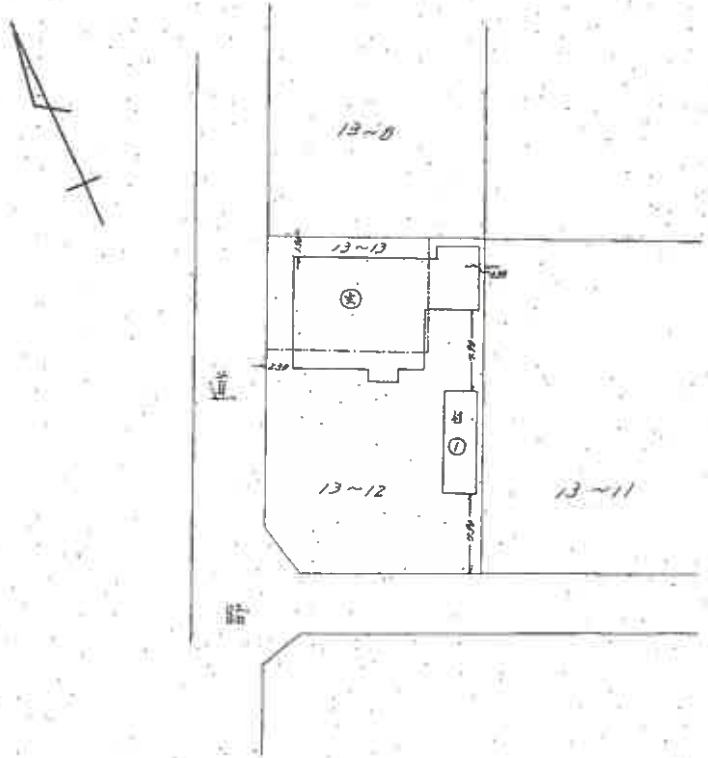
登記年月日：昭和48年7月12日

建物図面
~~各階平面図~~

2/2

家屋番号	13番13
建物の所在	~~津名郡北淡町大磯 13番地 13~~ 淡路市

作製年月日	作製者
昭和 49年 6月 15日	[redacted]



縮尺	1/500	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）
207401

（日調連15）

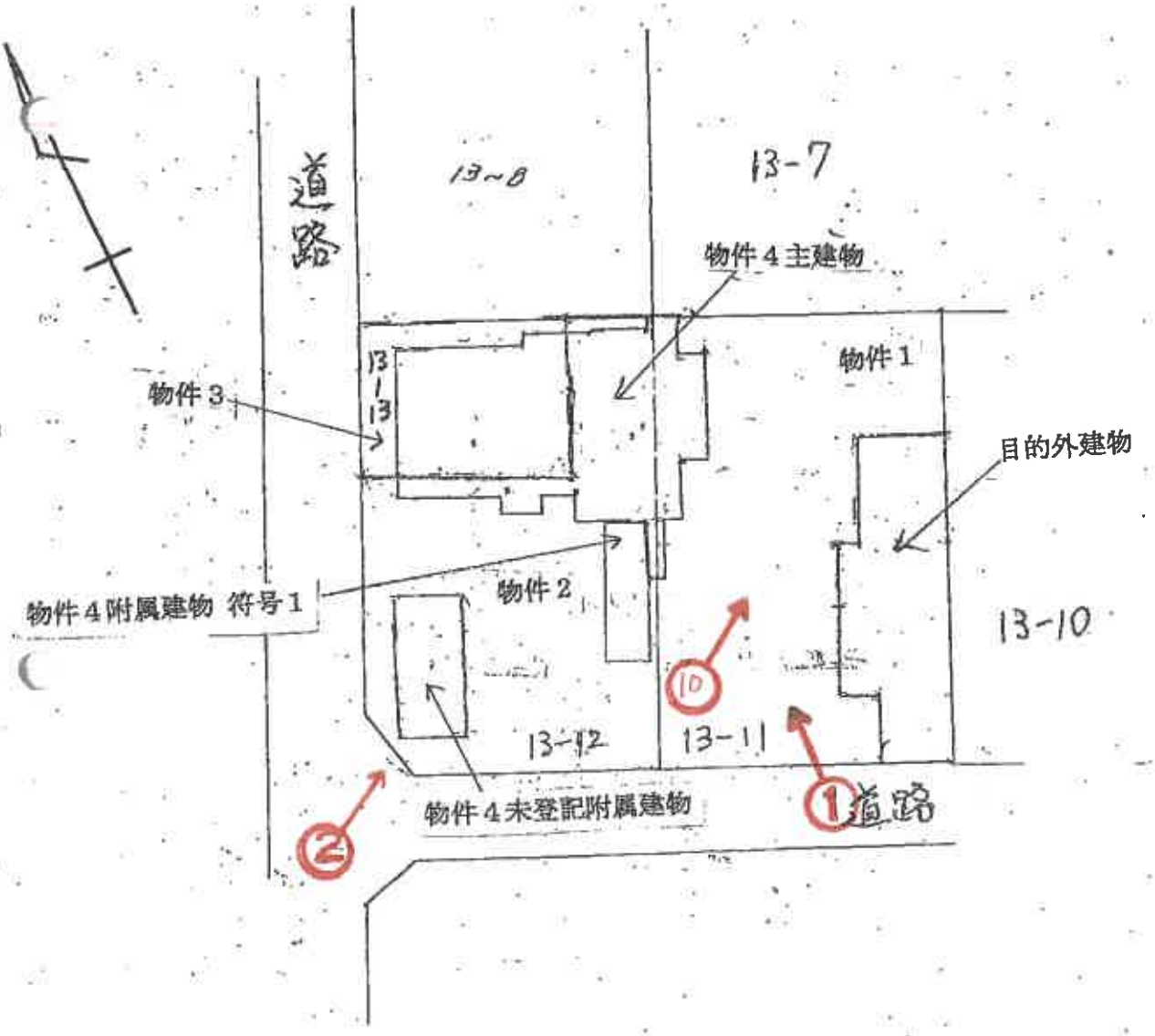
（13枚目）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：5-11　(2/2)

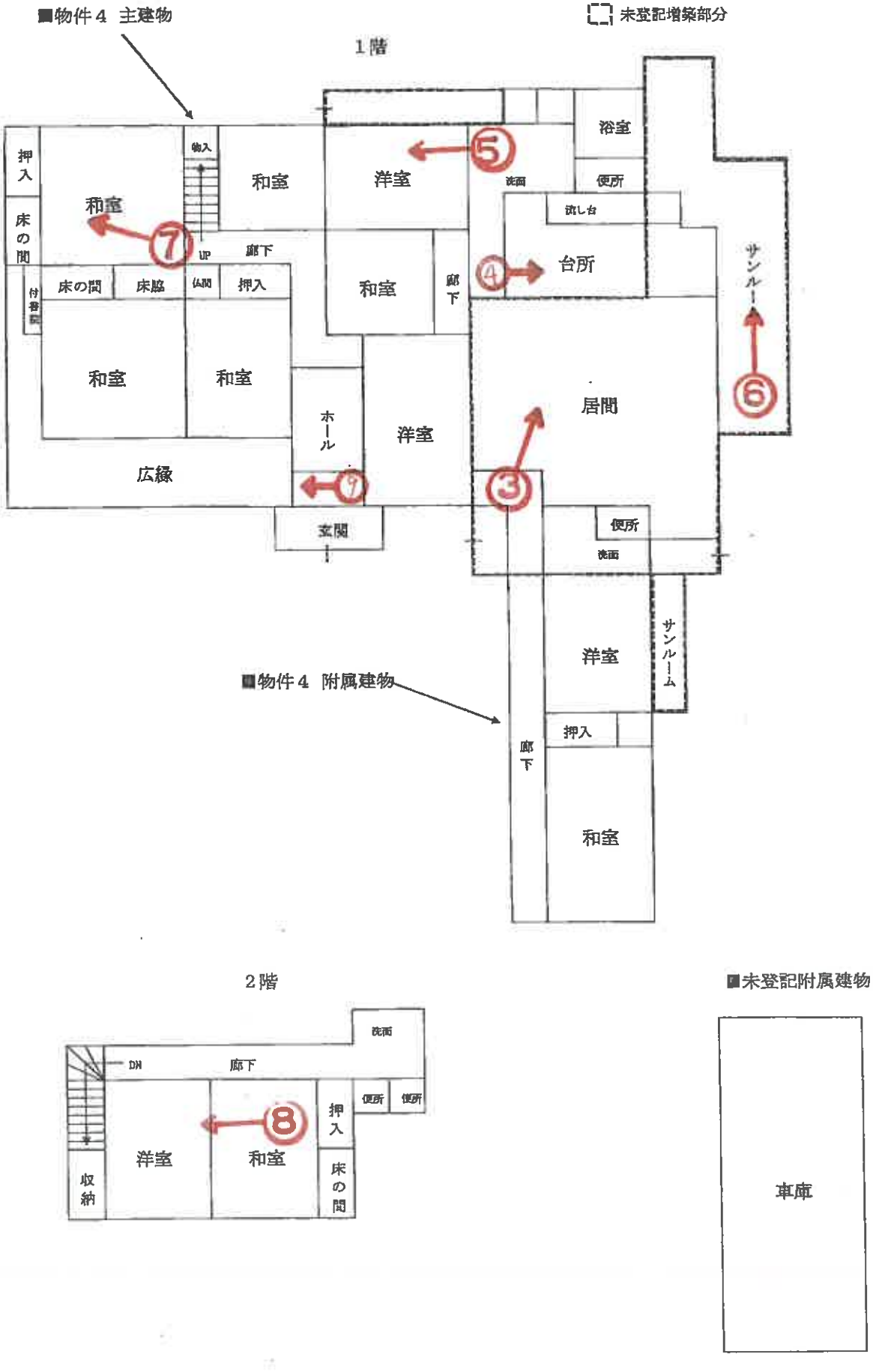
【物件位置関係略図】

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



【建物間取略図】

(←○は写真番号および撮影位置・方向)





①



②



③



④

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



令和 8 年 （ケ） 第 10004 号
令和 8 年 5 月 25 日 現地調査
令和 8 年 7 月 1 日 評　　価

神戸地方裁判所
第三民事部　御中

評　　価　　書

（物件１～４）

評価人　　不動産鑑定士

中村　要

第１　評価額

一　括　価　格	
金22,590,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金8,600,000円
物件２（土地）	金6,440,000円
物件３（土地）	金2,120,000円
物件４（建物）	金5,430,000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１～３の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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
１～３	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	
４	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	主である建物の床面積： １階　約226.82㎡
	特記事項		
	・本件土地上に下記の目的外建物が存する。 【目的外建物】 家屋番号：ない（未登記） 種類：倉庫・居宅 構造：木・鉄骨造瓦・鋼板葺2階建（推定） 床面積：1階約165㎡、2階約56㎡（推定） ・本件土地上に下記の物件４未登記附属建物が存する。 【未登記附属建物】 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根平家建 床面積：約50㎡		

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１～３）

位置・交通	あわ神あわ姫バス　大磯ユーアールエー前バス停の南西方約250m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中大規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域	
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 － 60％ 200％ 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　1,337.97　㎡の　ほぼ整形地	
接面道路の状況	北西側　約7m市道 南西側　約6m市道	
土地の利用状況等	物件１～３は物件４及び目的外建物の敷地	
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	・本件土地の南東側に目的外建物が存しており、道路際に当該目的外建物と一体化している大きな門が設置されていた。 ・本件土地内に大きな庭石や石灯籠等が置かれていた。	

2　建物の概況及び利用状況等　（物件４）

区　分	主である建物（附属建物符号１及び未登記附属建物は「特記事項」に記載）
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48年6月15日 新築 経過年数　53 年程度 経済的残存耐用年数　－ 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。
仕　様	構　造　：　木造 屋　根　：　瓦葺 外　壁　：　板貼等 内　壁　：　クロス・板・土壁等 天　井　：　ボード・板等 床　：　フローリング・タタミ・カーペット等 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：　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	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	・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。 ・建物は全体的に老朽化が進んでいるとみられ、天井板が剥がれている箇所や雨漏り跡とみられる箇所、床板が緩くなっている箇所等が見受けられた。 ・附属建物符号１の品等は普通程度、保守管理状態はやや劣る。当該建物は主である建物の未登記増築部分を介して主である建物と接続している（詳細は現況調査報告書ご参照）。 ・未登記附属建物の種類・構造・床面積は第３目的物件記載のとおりであり、品等及び保守管理の状態は劣る。

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１～３）

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	37,800	1.02	670.53	0.90	23,270,000
2	37,800	1.02	502.44	0.90	17,430,000
3	37,800	1.02	165.00	0.90	5,730,000

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 × 104/100 × 100/100 × 100/99 ≒ 37,800

◇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：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 × 100/100 × 100/99 × 100/100 ≒ 100/99

イ 個別格差：角地等（1.02）

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
4	140,000	約　271.44	0.05	1,900,000
4附属・符号1	140,000	30.59	0.05	210,000
4未登記附属	60,000	約　50.00	0.05	150,000
				計　2,260,000

ウ 現価率

対象建物は全て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のうち4対応分	23,270,000 × 0.65		0.30	法定地上権	4,540,000
1のうち目的外建物対応分	23,270,000 × 0.35		0.10	敷地占有利益	810,000
2のうち4対応分	17,430,000 × 0.65		0.30	法定地上権	3,400,000
2のうち目的外建物対応分	17,430,000 × 0.35		0.10	敷地占有利益	610,000
3のうち4対応分	5,730,000 × 0.65		0.30	法定地上権	1,120,000
3のうち目的外建物対応分	5,730,000 × 0.35		0.10	敷地占有利益	200,000

ア 物件4・目的外建物に係るそれぞれの土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の建築面積（1階床面積）比から全敷地に対し、物件4は65%、目的外建物は35%と求め、各建物に係る土地利用権等価格を評定した。

(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	23,270,000	-5,350,000		0.80	0.60	8,600,000
2	17,430,000	-4,010,000		0.80	0.60	6,440,000
3	5,730,000	-1,320,000		0.80	0.60	2,120,000
4	2,260,000	+9,060,000	1.00	0.80	0.60	5,430,000
一括価格（合計）						22,590,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物の存在等を考慮した。

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「大磯ユーアールエー前」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：	15,020,542円
物件２：	11,255,158円
物件３：	3,696,165円
物件４：	3,137,122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　地積測量図写
４　建物図面・各階平面図写
５　物件位置関係概略図
６　建物間取略図
７　現況写真

以　上

令和　8年（ケ）第１０００４号

物　件　目　録

１　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６７０．５３平方メートル

２　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０２．４４平方メートル

３　所　　在　　淡路市大磯

　　地　　番　　１３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．００平方メートル

４　所　　在　　淡路市大磯１３番地１２、１３番地１３

　　家屋　番号　　１３番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１７１．８２平方メートル
　　２階　　４４．６２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第１０００４号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３０．５９平方メートル

地理院地図
GSI Maps

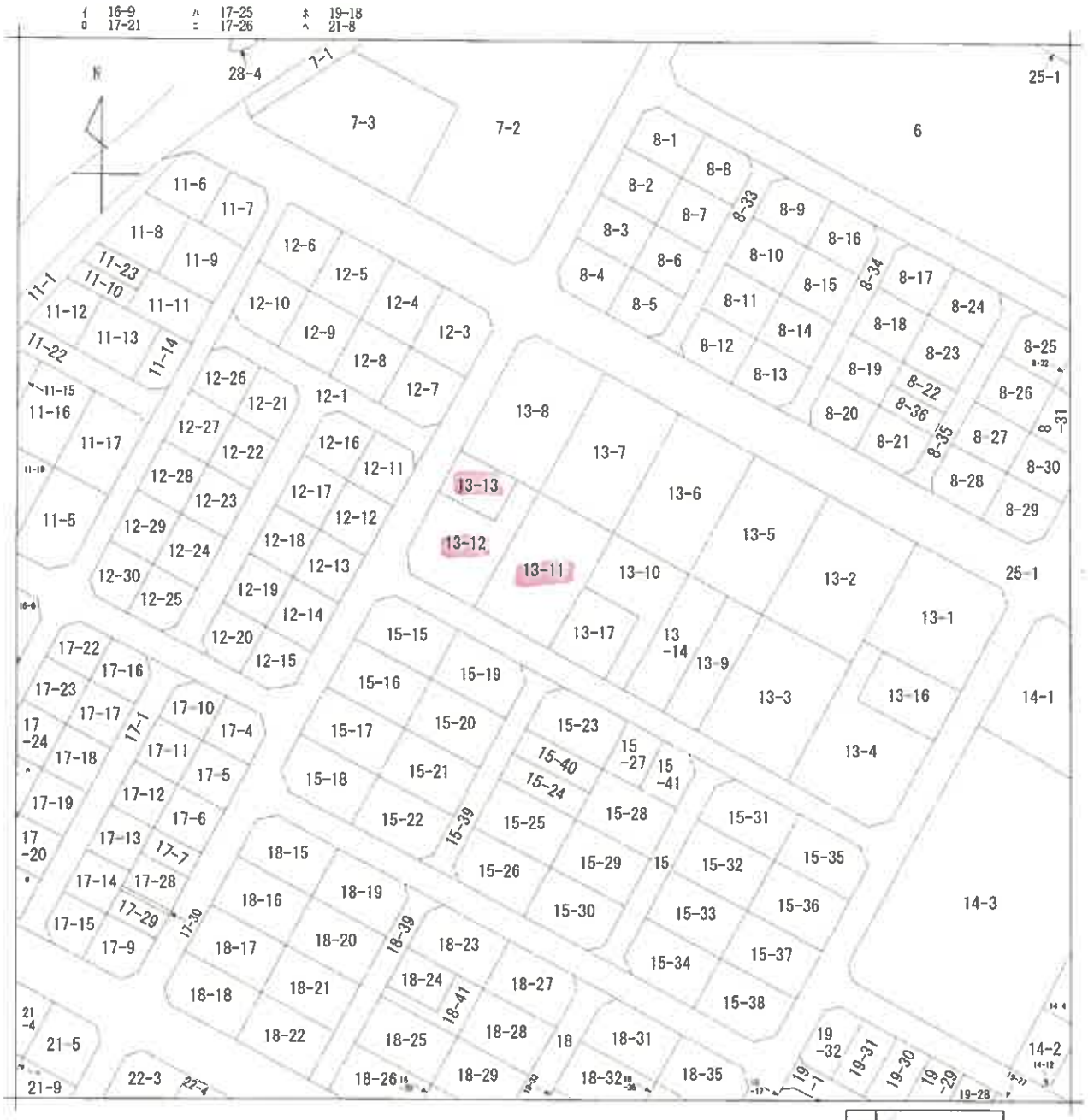
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図データを基に加筆、作成

公図写

調製年月日　2026/06/22



地番区域見出	大磯

請求部分	所在	淡路市大磯				地番	13番11		
出力縮尺	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			

(1/1)

縮小版

登記年月日：昭和46年3月29日

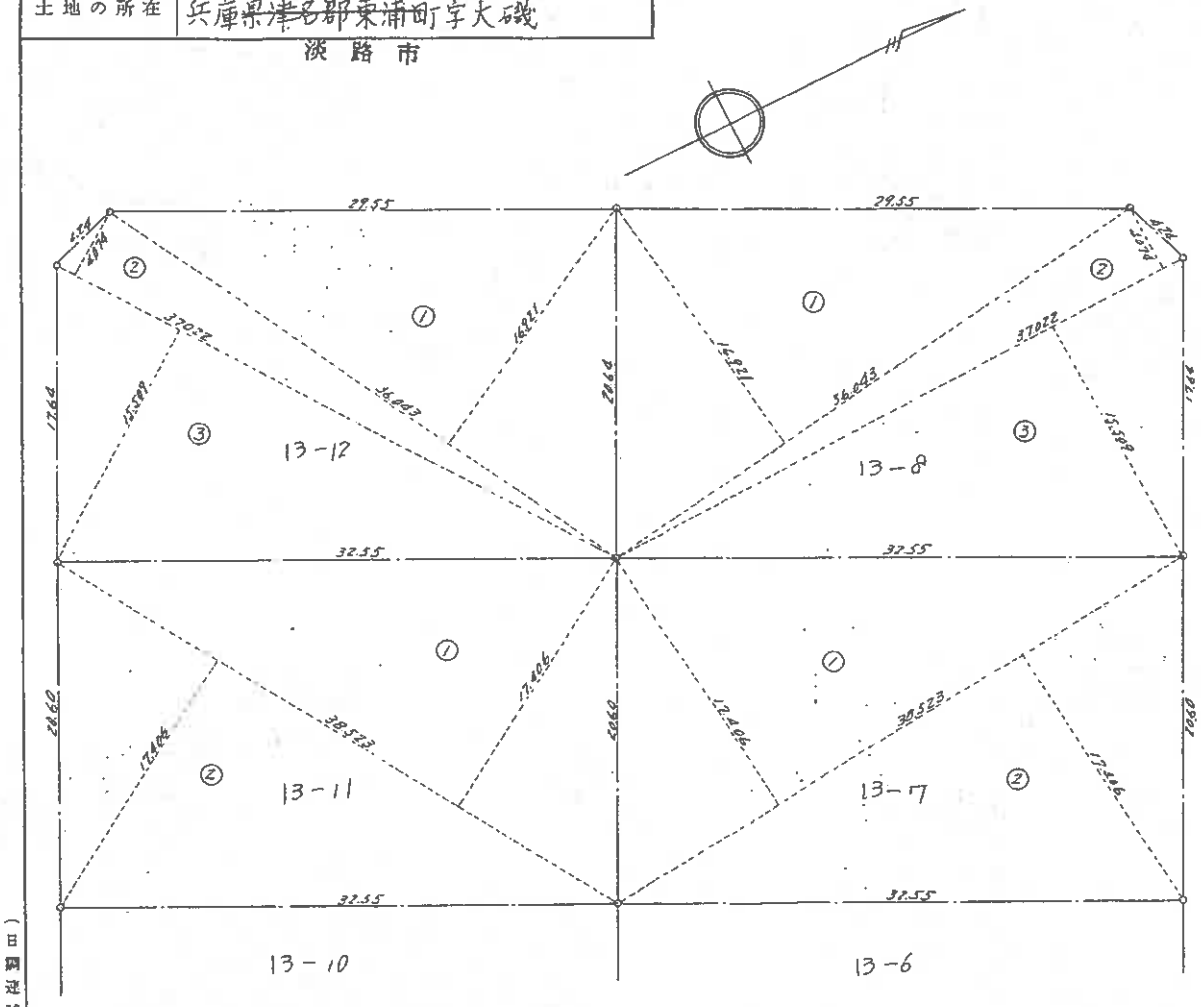
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月3日　神戸地方法務局洲本支局　登記官

土地所在図
地積測量図

地番	13－7　13－11　13-5　13-6 13－8　13－12　13-7　13-2　13-8
土地の所在	~~兵庫県津名郡~~東浦町字大磯 淡路市

3/3

昭和	作製年月日
46年3月26日	46.3.29
作製者	



面積計算表

13－8

番号	底辺	垂線	倍面積	
1	36.043	16.921	609.9036	03
2	37.072	4.074	150.9276	22
3	37.072	15.509	574.1763	98
計			1334.8854	23
½			667.4427	125

13－7

1	38.523	17.406	670.5313	38
2	38.523	17.406	670.5313	38
計			1341.0626	76
½			670.5313	38

13－12

1	36.043	16.971	609.9036	03
2	37.072	4.074	150.9276	22
3	37.072	15.509	574.1763	98
計			1334.8854	23
½			667.4427	125

13－11

1	38.523	17.406	670.5313	38
2	38.523	17.406	670.5313	38
計			1341.0626	76
½			670.5313	38

申請人

縮尺	1/300	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）523700

（日調連10）

請求番号：10-4　(3/3)

縮小版

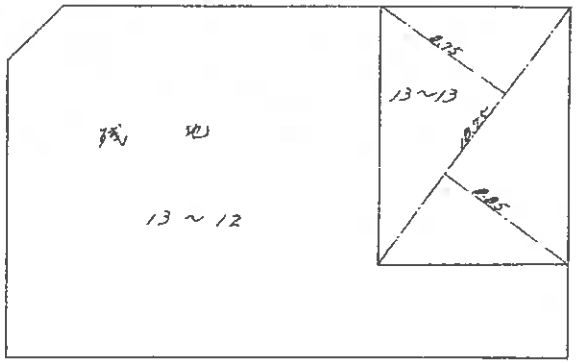
登記年月日：昭和47年9月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年3月3日　神戸地方法務局洲本支局　登記官

前 13-12　後・新

土地所在図
地積測量図

地番	13-12 ～ 13
土地の所在	~~津名郡東浦町大磯~~ 淡路市



13～13 面積計算					
底辺		垂線		底面積	
18	75	8	75	164	0625
18	75	8	85	165	9375
計				330	0000
1/2				165	0000

昭和 47年 9月 21日	作製年月日 47、9、22
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/300	1/

（日調連10）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）523701

[redacted]

調示番号：10-5

縮小版

登記年月日：昭和48年7月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月3日　神戸地方法務局洲本支局　登記官

[redacted]

~~建物図面~~ 各階平面図

1/2

家屋番号	13番13
建物の所在	~~津名郡東浦町大磯13番地12~~ 13番地13

淡路市

昭和48年6月15日	作製年月日

48.7.12

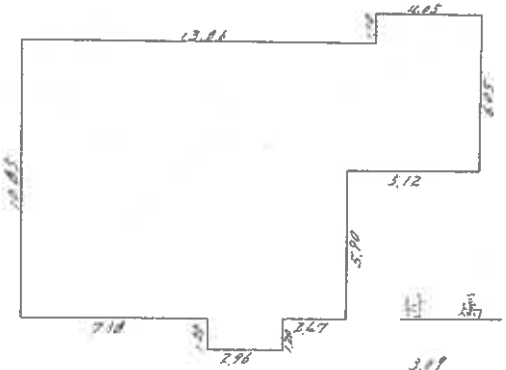
作製者

[redacted]

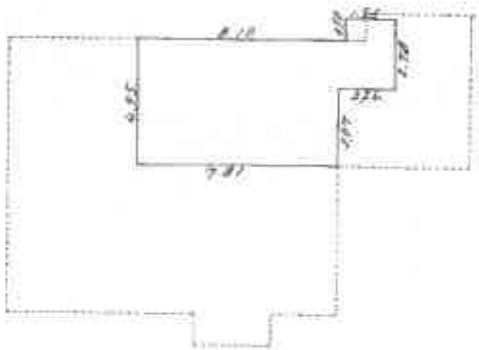
申請人

[redacted]

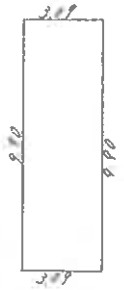
1階



2階



付属



1階床面積

4.05 × 1.10 = 4.4550
17.91 × 4.95 = 88.6545
12.74 × 5.90 = 75.1660
2.96 × 1.20 = 3.5520
計 = 171.8275 m²

2階床面積

1.95 × 0.90 = 1.7550
10.05 × 1.88 = 18.8940
7.81 × 3.07 = 23.9767
計 = 44.6257 m²

付属床面積

3.09 × 9.90 = 30.5910 m²

縮尺	1/200	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

207400

（日調連15）

請求番号：10-6　(1/2)

縮小版

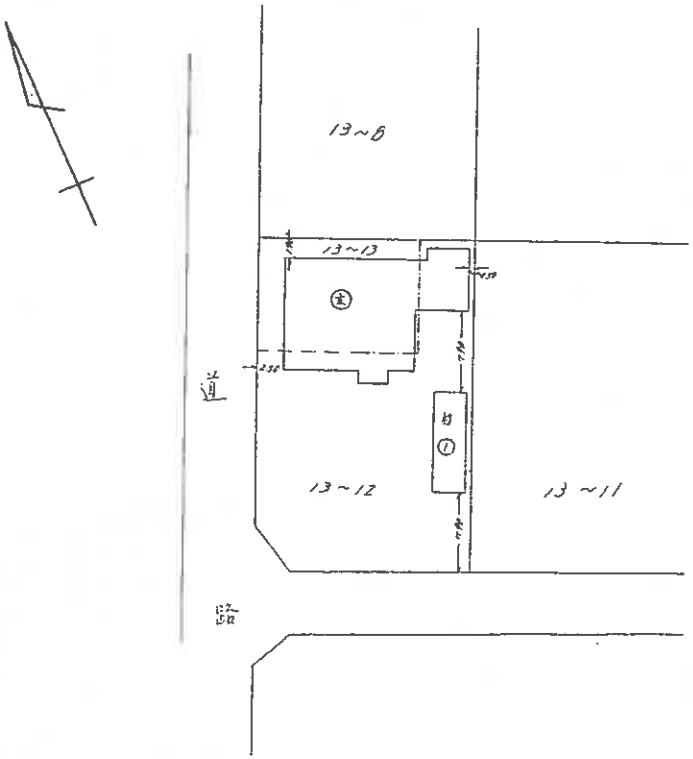
登記年月日：昭和48年7月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和[redacted]
神戸地方法務局洲本支局
登記官

建物図面
~~各階平面図~~

2/2

家屋番号	13番13
建物の所在	~~津名郡北淡町大磯~~ 13番地13 13番地13 淡路市



昭和	作製年月日
48年 6月 15日	

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺	1/500	1/

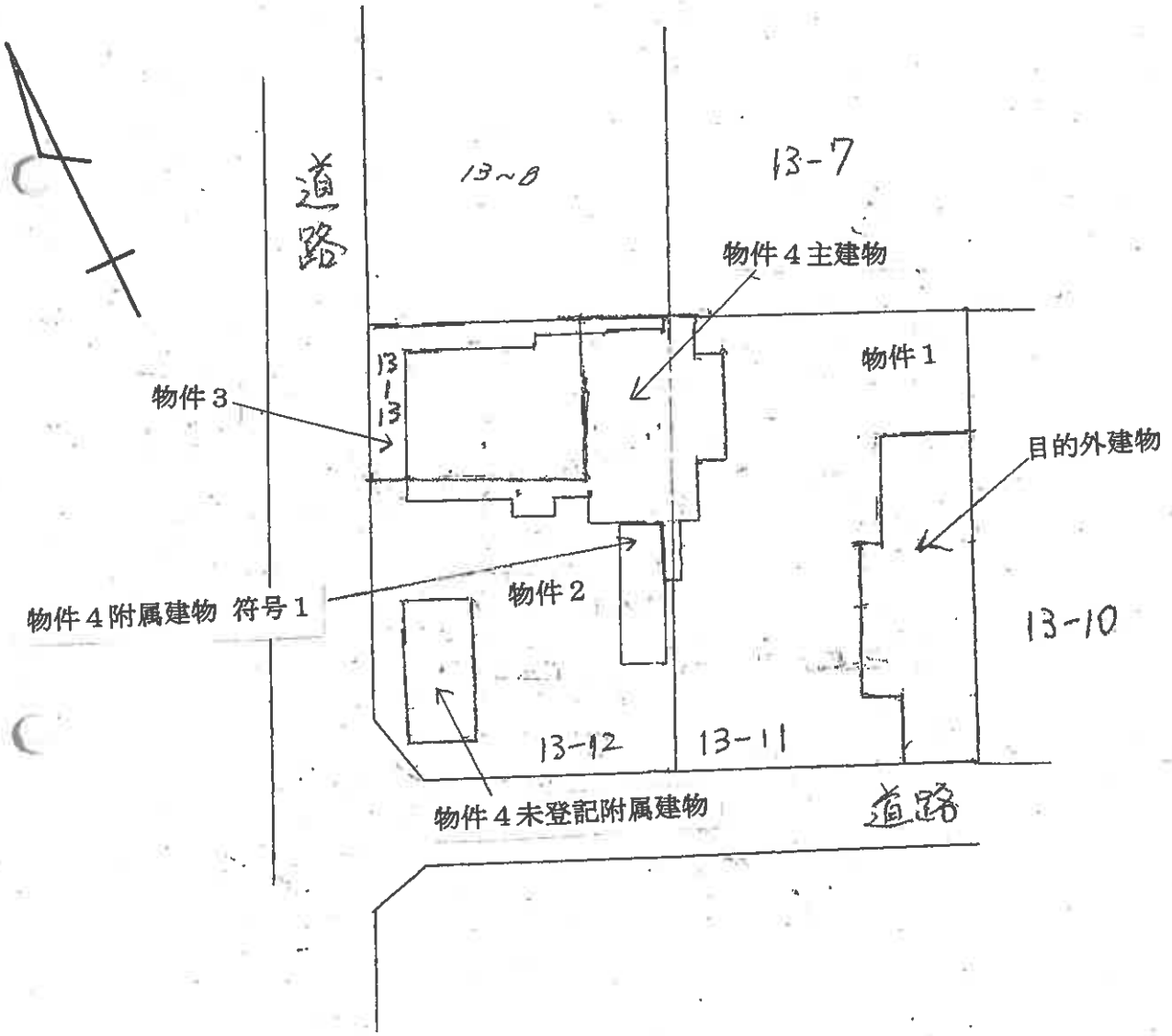
（日調連15）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）
207401

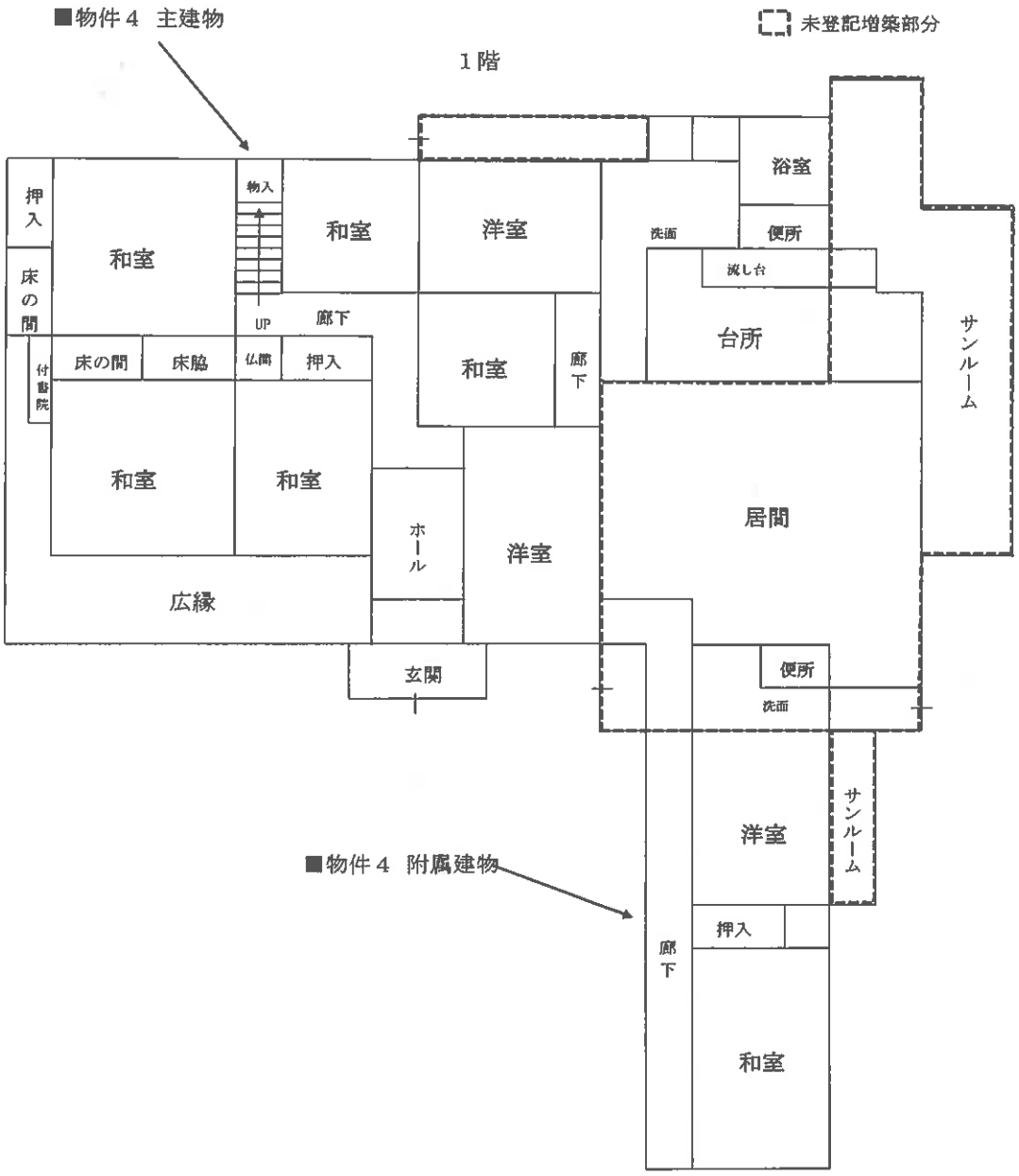
調査番号 10-6 (2/2)

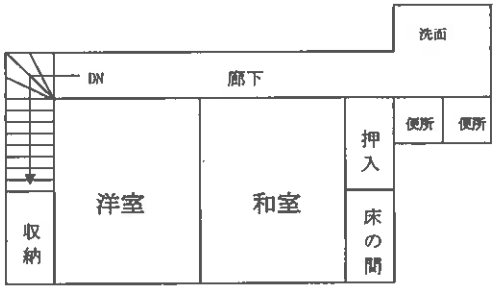
縮小版

【物件位置関係略図】


道路
13-8
13-7
物件４主建物
物件１
物件３
13
1
13
目的外建物
物件２
物件４附属建物 符号１
13-10
13-12
13-11
物件４未登記附属建物
道路

【建物間取略図】


■物件４　主建物
未登記増築部分
１階
押入
和室
床の間
物入
和室
洋室
浴室
洗面
便所
流し台
台所
サンルーム
UP
廊下
床の間
床脇
仏間
押入
和室
廊下
付書院
和室
和室
ホール
洋室
居間
広縁
玄関
便所
洗面
■物件４　附属建物
洋室
サンルーム
廊下
押入
和室


２階
洗面
DN
廊下
便所
便所
押入
収納
洋室
和室
床の間


■未登記附属建物
車庫

現 況 写 真





現 況 写 真



