

令和5年(第)10004号

お 知 ら せ

- 1 本件は、物件8～13、物件14、物件15・16、物件17・18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 (<http://bit.sikkou.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 6年 4月22日
神戸地方裁判所第3民事部
裁判所書記官 仲 吉 建 夫

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月21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 場 所	令和 6年 6月11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 6年 4月22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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
14	1,340,000 1,072,000		270,000	16,362	2,337
備考					



物 件 目 録

14 所 在 洲本市由良町由良字越水
地 番 580番11
地 目 宅地
地 積 120.12平方メートル



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 6年 1月22日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 仲 吉 建 夫

1 不動産の表示

【物件番号14】

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14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

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14】

- ・周辺隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地(地番580番1、579番17、579番4)を通行のため利用している。

《 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

14 所 在 洲本市由良町由良字越水
地 番 580番11
地 目 宅地
地 積 120.12平方メートル



令和5年(ケ)第10004号
令和5年 6月 5日受理
令和5年 8月 14日提出



現況調査報告書

(物件14)

神戸地方裁判所
執行官 長田 亨

(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 4 所 在 洲本市由良町由良字越水
地 番 5 8 0 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 2 0 . 1 2 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	洲本市由良町由良580番11 付近
土地	物件14
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件14） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物配置（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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の長男の妻	(1) 目的物件は現在更地の状態で、誰かが使用する事実はありません。過去に誰かが使用していたかどうかも知りません。私が草刈りなど周辺土地所有者に迷惑がかからないようにしていたこともありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

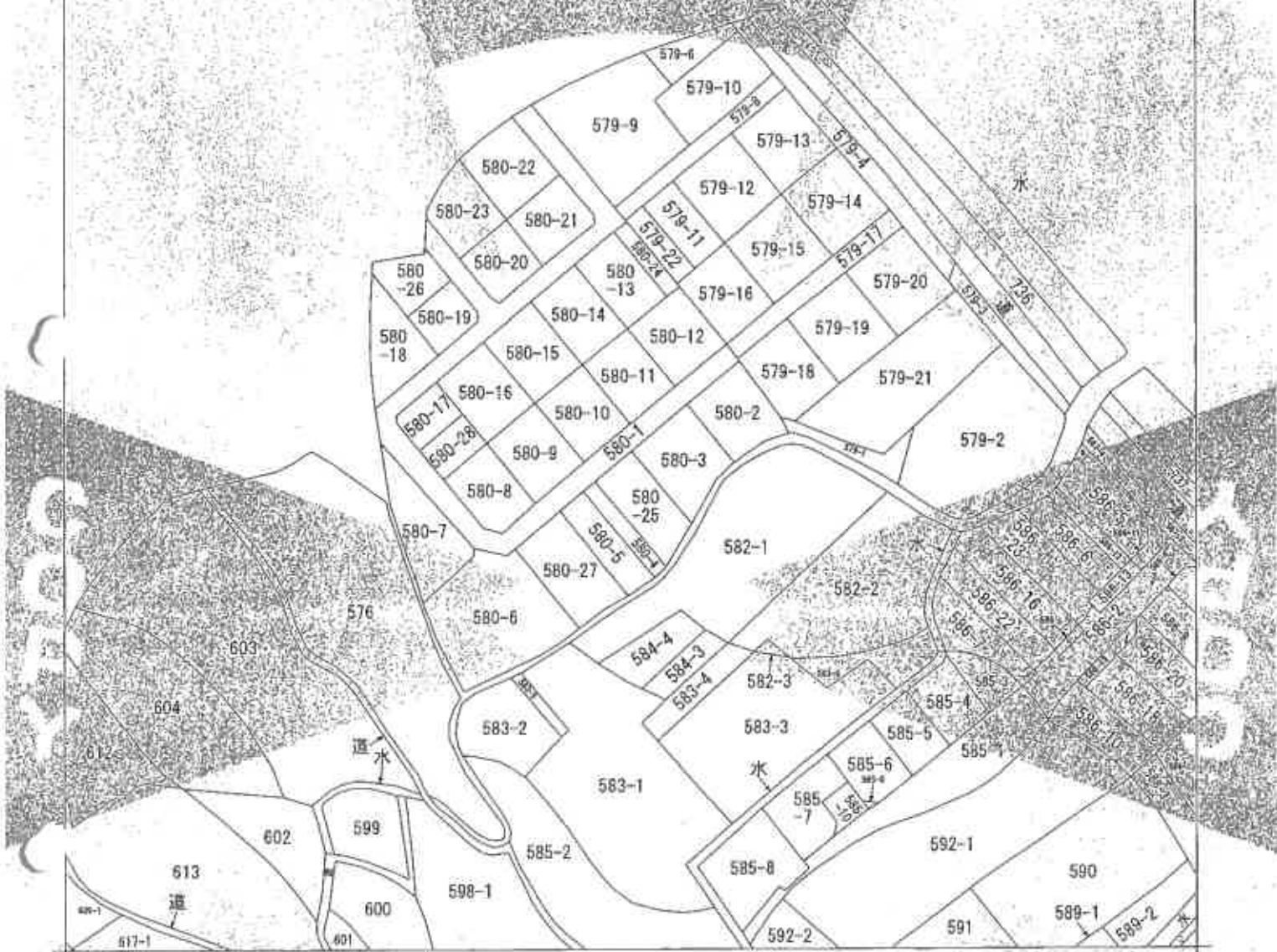
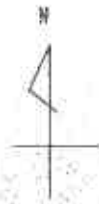
- (1) 目的物件の形状及び占有関係については、所有者の長男の妻の陳述、現況調査の結果及び現況調査報告書添付の写真により、2枚目記載のとおり認めた。
- (2) 目的物件と周辺土地との境界については判然としない。
- (3) 公図上、本件土地から公道へは、地番洲本市由良町由良字越水580番1、同579番17同579番4の各土地(私道)を通行のために使用している。上記3筆の土地は、洲本市税務課備え付けの評価証明書では評価額が「0」となっており、580番1及び579番17の各土地は評価証明書では現況地目が公衆用道路となっている。

(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5年6月15日(水) 11:55-12:10	物件所在地	物件確認、占有調査、物件外観写真撮影 所有者の長男の妻に聴取調査
令和5年6月26日(月) 12:45-13:00	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影 所有者の長男の妻に聴取調査
令和5年7月19日(水)	執行官室	公図及び登記簿謄本郵便交付申請(受領)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 平成 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。 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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



(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記載した図面です。



請求部	所在	洲本市由良町由良字越水			地番	580番11		
出力端	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			

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。

令和5年7月18日
神戸地方方法務局洲本支局
登記官

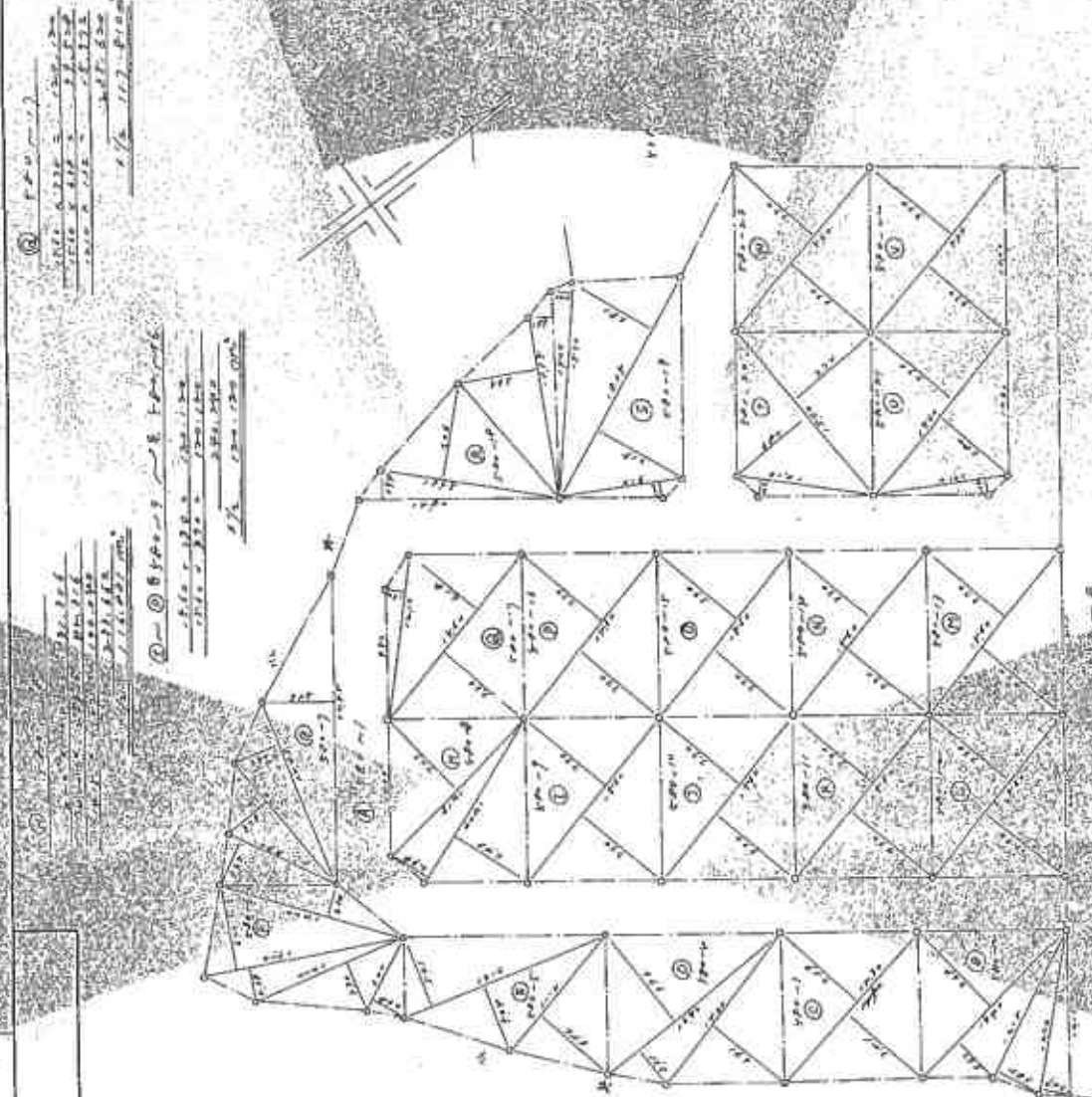
登記年月日：昭和45年11月20日

前 530-1 後 新

地番 530-1
土地の所在 河津市安良町町並木番越水

① 530-1-1	22.000 ㎡	22.000 ㎡
② 530-1-2	12.000 ㎡	12.000 ㎡
③ 530-1-3	10.000 ㎡	10.000 ㎡
④ 530-1-4	15.000 ㎡	15.000 ㎡
⑤ 530-1-5	18.000 ㎡	18.000 ㎡
⑥ 530-1-6	20.000 ㎡	20.000 ㎡
⑦ 530-1-7	25.000 ㎡	25.000 ㎡
⑧ 530-1-8	30.000 ㎡	30.000 ㎡
⑨ 530-1-9	35.000 ㎡	35.000 ㎡
⑩ 530-1-10	40.000 ㎡	40.000 ㎡
⑪ 530-1-11	45.000 ㎡	45.000 ㎡
⑫ 530-1-12	50.000 ㎡	50.000 ㎡
⑬ 530-1-13	55.000 ㎡	55.000 ㎡
⑭ 530-1-14	60.000 ㎡	60.000 ㎡
⑮ 530-1-15	65.000 ㎡	65.000 ㎡
⑯ 530-1-16	70.000 ㎡	70.000 ㎡
⑰ 530-1-17	75.000 ㎡	75.000 ㎡
⑱ 530-1-18	80.000 ㎡	80.000 ㎡
⑲ 530-1-19	85.000 ㎡	85.000 ㎡
⑳ 530-1-20	90.000 ㎡	90.000 ㎡

土地移転測量



作製年月日
昭和45年11月20日

図面はA3版をA4版に縮小したものである

国土庁 測量課 測量士 藤田 金用 氏 424727

縮尺 1/500 1/

(日 測 量 課 印)

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7月18日 神戸地方支務局 洲本支局

登記官

公用

(7枚目)

請求番号：25-2

(1/2)

物件配置（概略）図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



本件土地



①



②

本件土地

令和 5 年 (ケ) 第 10004 号
令和 5 年 6 月 26 日 現地調査
令和 5 年 8 月 9 日 評価
物件 1 4

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

<土地のみ用>



評価人 不動産鑑定士

福永美幸

第1 評価額

番 号	評 価 額
1 4	金1,340,000円

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
14	所在地 地地地 在番 目積	物件目録記載のとおり	
	所在地 地地地 在番 目積		
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14)

位置・交通	淡路交通 日の出バス停南方 約80m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	小規模住宅の中に未利用地がみられる既成住宅地域	
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 準工業地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画地条件	規模 120.12 m ² の 整形地	
接面道路の状況	南西側 約4.2m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)	
土地の利用状況等	雑草が繁茂した未利用地	
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	特になし	

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	標準面地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1 4	18,600	1.00	120.12	1.00	2,230,000

ア 標準面地価格 (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 標準面地価格(円/㎡)
 $34,700 \times 94/100 \times 100/100 \times 100/175 \approx 18,600$

◇ 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
 $100/105 \times 100/98 \times 100/170 \times 100/100 \approx 100/175$

イ 個別格差 : 特になし (1.00)

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
1 4	2,230,000	1.00	1.00	0.60	1,340,000
一 括 価 格 (合 計)					1,340,000

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 洲本(県)ー4
所 在 : 洲本市由良3丁目1327番外
「由良3-7-2」
価 格 : 34,700円/㎡
位 置 : 淡路交通「由良支所前」停より道路距離200m
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 76㎡
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4年度)
物件14 : 1,669,668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 参考写真

以 上

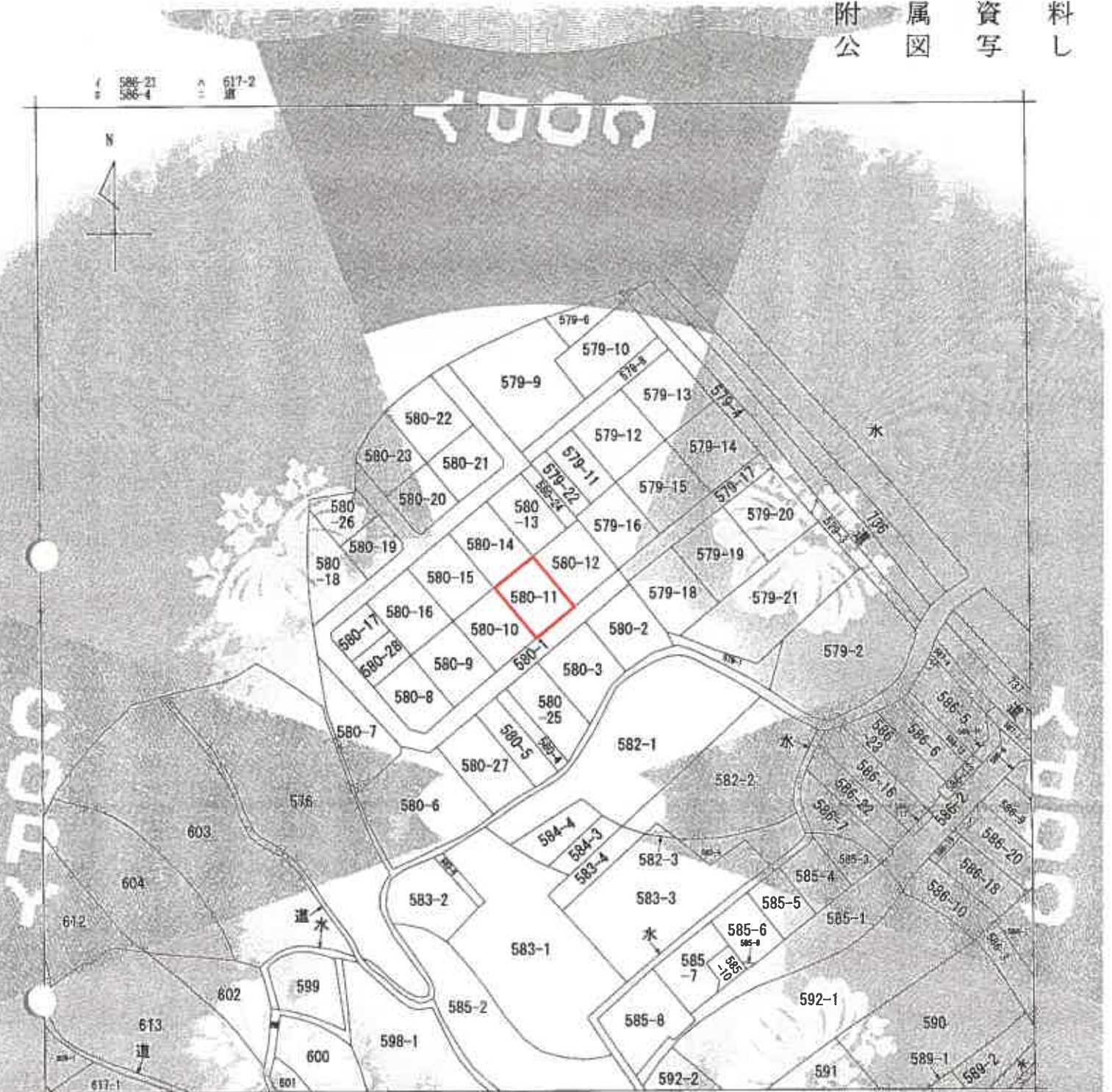
物 件 目 録

- ~~12 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 514番9
地 目 宅地
地 積 164.02平方メートル
所有者 A~~
- 13 所 在 洲本市由良町由良字茄子514番地7、514番地8、
514番地9
家屋 番号 514番7
種 類 店舗
構 造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸
屋根2階建
床 面 積 1階 377.88平方メートル
2階 231.61平方メートル
所有者 B
- 14 所 在 洲本市由良町由良字越水
地 番 580番11
地 目 宅地
地 積 120.12平方メートル
所有者 A
- ~~15 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 518番1~~



※国土地理院地図データ（上記URL）を基に加筆・作成した。

585-21
585-4
617-2
道



(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簿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た図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 区分	所在 洲本市由良町由良字越水				地番	580番11		
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	測量 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	良土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (例)2000				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。

(神戸地方裁判所洲本支局管轄)

令和4年10月26日

神戸地方裁判所

書記官

請求番号：12-1

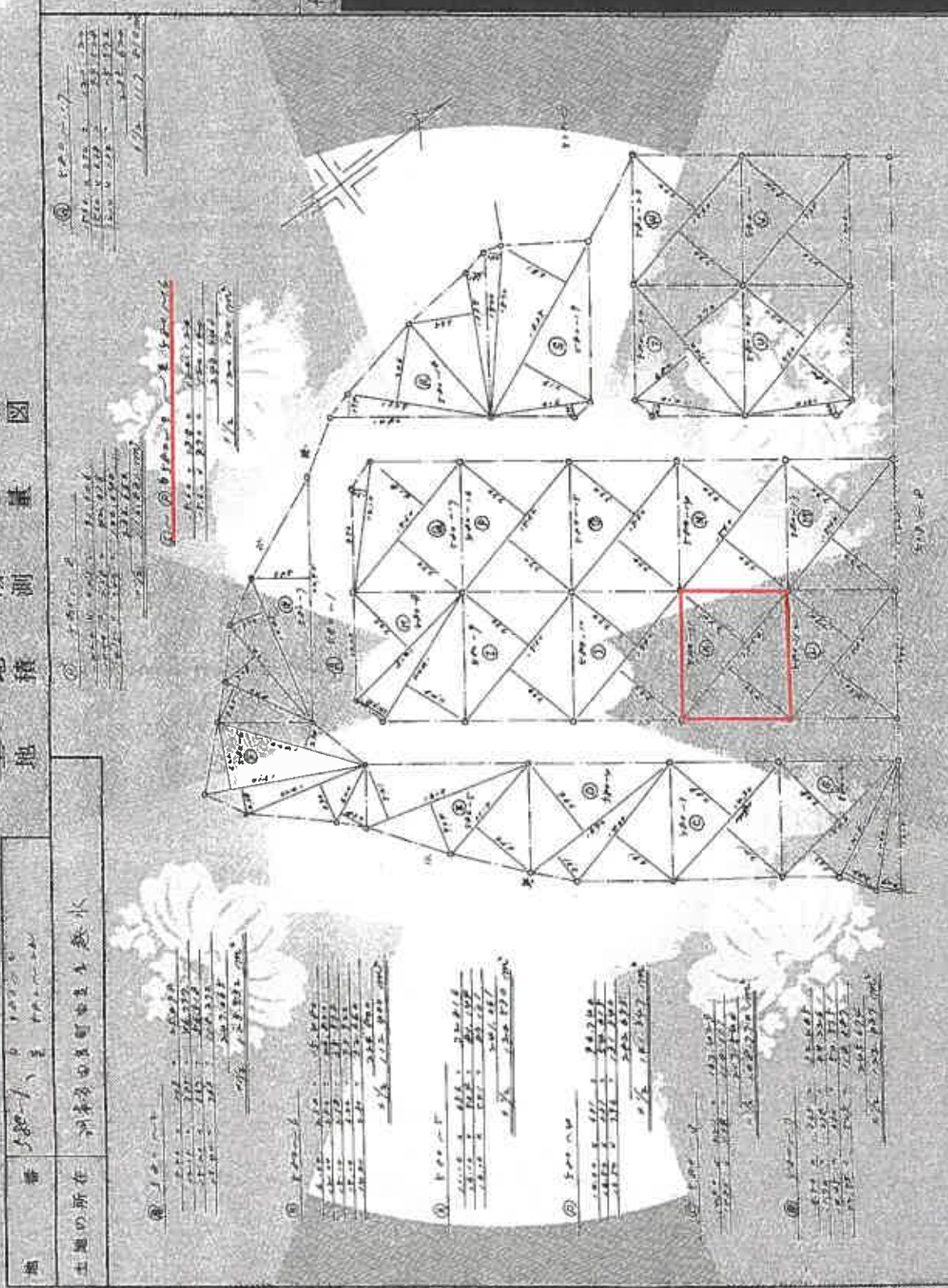
(1/1)

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和45年11月20日

前 520 / 後・新

地 番	520-1-10 10000000
土地の所在	河津町由良町由良生熟水



作製年月日
昭和45年11月20日

作製者

地積測量図

(旧国土院測量課課長土谷進合食信用社) 424727

縮尺	1/2000
縮尺	1/2000

A3→A4に縮小

これは図面に記録されている内容に準じて作成した図面である。
(神戸地方広域高州土木支店管理)
昭和4年10月25日 神戸地方広域高州土木支店

