

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 7年 4月21日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月 14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 20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 7年 6月 10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 7年 4月21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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,380,000 2,704,000	一括	680,000	40,495	0
1	1,920,000				
2	1,460,000				



物 件 目 録

1 所 在 南あわじ市松帆櫛田字西原

地 番 1 2 2 番 3

地 目 宅地

地 積 3 7 5 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 積 3 8 6 . 7 1 平方メートル

2 所 在 南あわじ市松帆櫛田字西原 1 2 2 番地 3

家屋 番号 1 2 2 番 3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 7 7 平方メートル
2 階 5 4 . 1 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 約 1 2 平方メートル



青のり印

物 件 明 細 書

令和 7年 3月21日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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

【物件番号1】

売却対象外の土地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

1 所 在 南あわじ市松帆櫛田字西原

地 番 122番3

地 目 宅地

地 積 375.00平方メートル

(現況)

地 積 386.71平方メートル

2 所 在 南あわじ市松帆櫛田字西原122番地3

家屋 番号 122番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.77平方メートル
2階 54.16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 約12平方メートル



令和6年(ケ)第10015号

令和6年11月21日受理

令和6年12月23日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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 | 南あわじ市松帆櫟田字西原 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南あわじ市松帆櫟田字西原 1 2 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 7 7 平方メートル
2 階 5 4 . 1 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	南あわじ市松帆櫟田122番地3		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☒ 建物配置参考図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件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	登記上の地積(375.00平方メートル)と現況地積(386.71平方メートル・地籍調査台帳面積)に差異がある。		
建物	物件2		
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:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類:物置 構造:鉄骨造平家建 床面積:約12平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☐ 「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			
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		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置参考図のとおり		

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）		
1	所 在	南あわじ市松帆櫨田字西原 1 2 2 番地 1、1 2 2 番地 3
	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	鉄骨造平家建
	床 面 積（概 略）	1 階 約 6 3 平方メートル (うち、本件土地上への越境部分約 1 0 平方メートル)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（債務者兼所有者の親族） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 日 ころ（登記記録上の新築日） ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	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	
	床 面 積（概 略）	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（甲野一郎 ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 日 ころ（登記記録上の新築日） ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 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 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目および3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井等、屋根、バルコニーおよび外壁等において、居住による傷みおよび汚れ等が認められる。特に洗面脱衣室の床はカビ等により著しく傷んでいる(写真⑩)。
- 3 本件土地上の本件建物の南側に未登記附属建物(写真⑭～⑯、物置、床面積約12平方メートル)がある。
- 4 前項の未登記附属建物の北西側に隣り合って、本件土地上に廃材を利用した未完成の物置(動産)がある(写真⑲)。
- 5 本件土地および南東側隣地(122番1)との境界を跨いで未登記目的外建物(写真⑳、倉庫)が建てられており、その所有者は債務者兼所有者の親族である。倉庫全体の床面積約63平方メートルのうち、一部の床面積約10平方メートルが本件土地上だと思われる。
- 6 本件土地と道路の間に日光寺さんから借りている土地があり(写真㉑)、本件土地から道路に出るには当該土地を通行しなければならない。ただし当該土地は公図上および地籍調査成果図面上では水路とされている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件建物には私が住んでおり、これまで事件や事故はありません。 2 以前、本件建物で犬を飼育していました。今はいません。 3 本件建物の周りに数十個の水槽を並べてメダカおよび金魚を飼育しています (写真②)。本件建物の南側に井戸があり、電動ポンプで汲み上げて水槽に給水しています。 4 本件建物の汚水処理は汲み取り式です。 5 本件建物 1 階洗面脱衣室の床がカビで酷い状態です (写真⑩)。 6 新築して間もなく、本件建物 1 階和室の天井付近で雨漏りがありました。今も痕が残っています (写真⑦)。バルコニー防水の施工不良が原因だったのですが、修理しましたので今は問題ありません。 7 本件建物の外壁は去年か一昨年くらいに塗り直しました。 8 本件建物の屋根には太陽光パネルを設置しています。ローンは滞納しています。契約書類はおのころ法律事務所さんに預けています。 9 本件建物の北東側および南東側の犬走りに建築廃材を利用した自作の屋根を設置しています (写真②①)。建物の外壁には接着させず、柱も地面に置いているだけです。 10 本件建物南側に自作の物置 (写真⑭～⑯、未登記附属建物) を設置しています。もともと車庫にするつもりで作りましたが、車庫にはせず物置として使用しています。 11 前項の未登記附属建物倉庫の北西側に廃材を利用して物置を作ろうと思いましたが (写真⑱)、未完成のままです。 12 本件建物のすぐ裏のブロック塀が崩壊しそうですが (写真⑳)、私のブロック塀ではないので直すこともできず放置しています。 13 南東側隣地は私の親族の土地ですが、その境界を跨いで親族の倉庫が建っています (写真㉑)。 14 本件土地と道路との間の土地は日光寺さんの参道だった土地だと聞いています。日光寺さんから地代年間 7,000 円で借りています (写真㉒)。 15 日光寺さんから借りている土地にコカコーラの自動販売機 2 台を設置しています (写真㉓)。また、自動販売機の北東側に、日光寺さんから借りている土地と本件土地上に跨って、ボート 2 艘を置いています (写真㉔)。船舶検査が切れており使い道がありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■日光寺檀家総代	1 日光寺は開山1400年の古刹ですが、檀家総代は2年毎に務める交代制の役職であり、お寺のあらゆる事情に詳しいわけではありません。 2 日光寺が債務者兼所有者に貸している土地を含む旧参道とされる土地は、いつの頃からか分かりませんが、お寺がそれぞれの賃借人に対し有償で貸しています。公図上は水路だということは知りませんでした。
■南あわじ市農地整備課担当者	1 地籍調査の成果図面について閲覧して頂いて構いません。 2 閲覧図によると本件土地と道路の間は水路となっているようです。その土地の現況が水路ではないこと、また日光寺さんがその土地を賃貸借の目的物としていることは知りませんでした。
■コカ・コーラボトラーズジャパン(株)担当者	1 当社の自動販売機2台を債務者が日光寺さんから借りているとされる土地上に設置しています(写真㉔)。自動販売機設置協定書を交わしており、土地の賃貸借関係等ではありません。 2 本件物件の所有者が変われば自動販売機は撤去することになると思います。
■おのころ法律事務所担当者	1 債務者兼所有者から預かっている契約書類を確認しましたところ、太陽光パネルの債権者は株式会社オリエントコーポレーションさんです。
■(株)オリエントコーポレーション担当者	1 当社は債務者兼所有者の債権者です。また太陽光パネルの所有権は当社が留保しております。ただ、引揚げコストを勘案し引揚げの予定はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月22日(金) 12:00-12:15	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6年11月22日(金) 14:00-14:15	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和6年12月 3日(火) 10:40-12:30	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者兼所有者より聴取 ■日光寺檀家総代より聴取
令和6年12月 3日(火) 12:50-13:15	南あわじ市農地整備課	■担当者より聴取
令和6年12月 6日(金) 15:10-15:15	執行官室	■コカ・コーラボトラーズジャパン(株)担当者より電話聴取(発信)
令和6年12月 6日(金) 16:00-16:15	神戸地方法務局	■隣地登記事項証明書等取得
令和6年12月10日(火) 16:00-16:05	執行官室	■おのころ法律事務所担当者より電話聴取(発信)
令和6年12月11日(水) 10:30-10:40	執行官室	■(株)オリエントコーポレーション担当者より電話聴取(発信)
令和6年12月18日(水) 16:45-17:00	神戸地方法務局	■法人登記事項証明書等取得

(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。

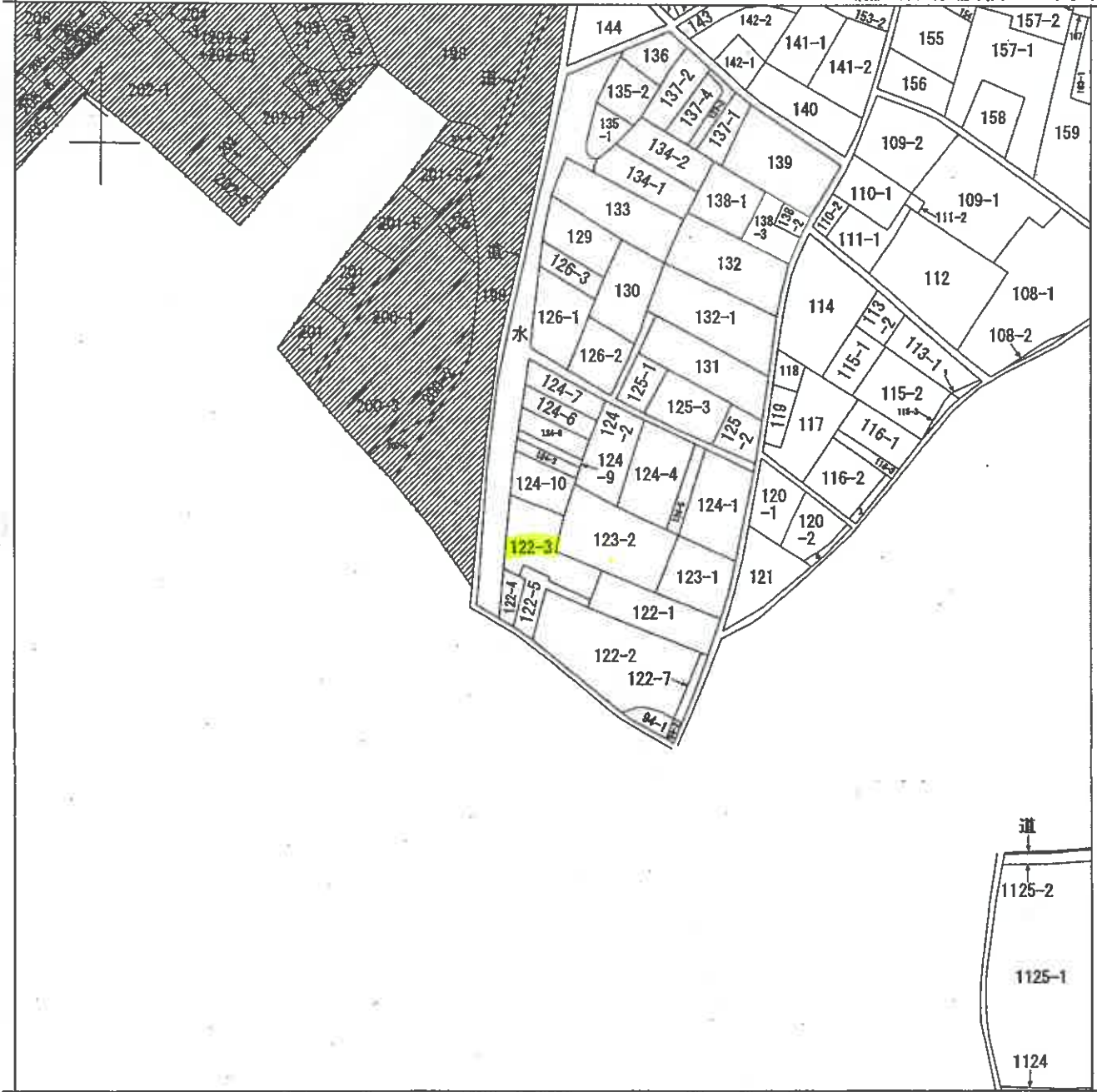
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 202-10 ハ 202-3 ホ 203-3 ト 145-2 ニ 168 ヘ 120-3
ロ 202-11 ヒ 202-9 ヘ 205-1 テ 146 ニ 116-4 ヘ 113-3



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部	所 在	南あわじ市松帆樺田字西原				地 番	122番3			
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		

請求番号: 13-1
(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和45年9月28日

公用

地番 122-3 後

新 122-3-5

122-5-10分筆

122-3-8

地番

土地の所在

加賀市木田町採田字西条
南あわじ市

（生）地積測量図

昭和四十五年九月廿六日

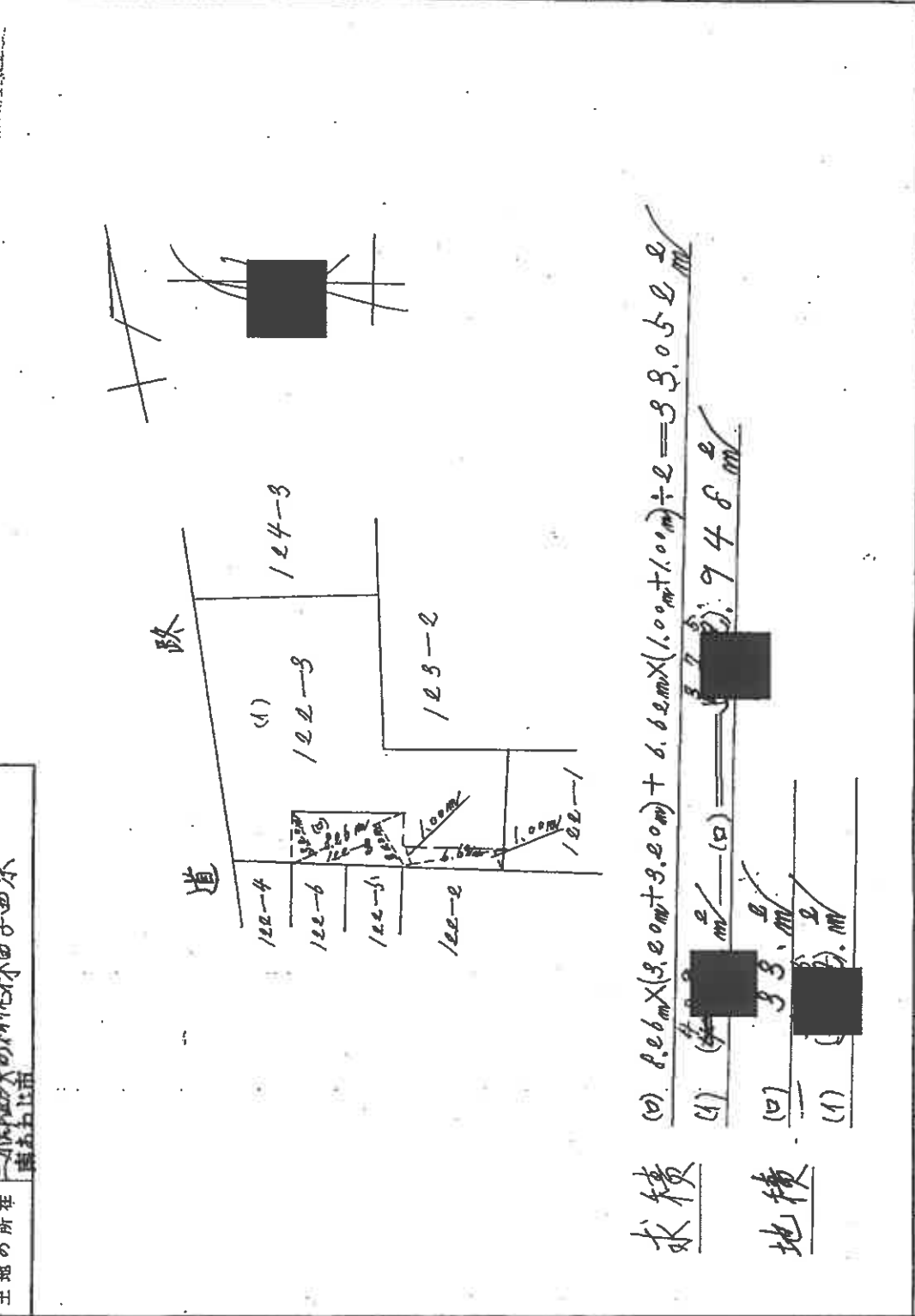
作製年月日

作製者

作者

申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



求積
(1) $12.2 \times 3.20 = 39.04$
(2) $12.2 \times 3.20 = 39.04$
(3) $12.2 \times 3.20 = 39.04$
(4) $12.2 \times 3.20 = 39.04$
(5) $12.2 \times 3.20 = 39.04$
(6) $12.2 \times 3.20 = 39.04$
(7) $12.2 \times 3.20 = 39.04$
(8) $12.2 \times 3.20 = 39.04$
(9) $12.2 \times 3.20 = 39.04$
(10) $12.2 \times 3.20 = 39.04$

(日経通10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

644726

縮尺 1/500

請求番号：13-2

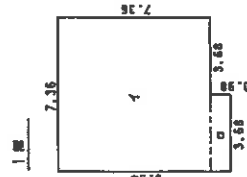
登記年月日：平成13年2月19日

各階平面図

建物図面

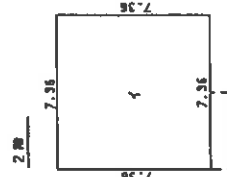
図番 122-3

建物の所在 三原市吉松町帆機田字西原122番地3



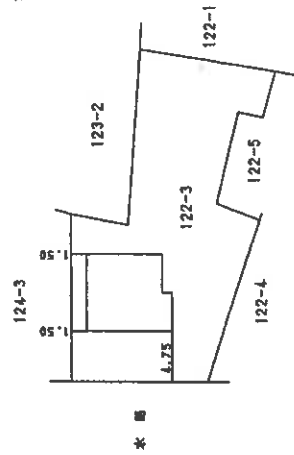
求積表

1	7.36 X 7.36 =	54.1596
2	3.68 X 0.98 =	3.6064
合計		57.7660
床面積		57.77㎡



求積表

1	7.36 X 7.36 =	54.1596
合計		54.1596
床面積		54.16㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成 13

15 日作製)

縮尺 1/250

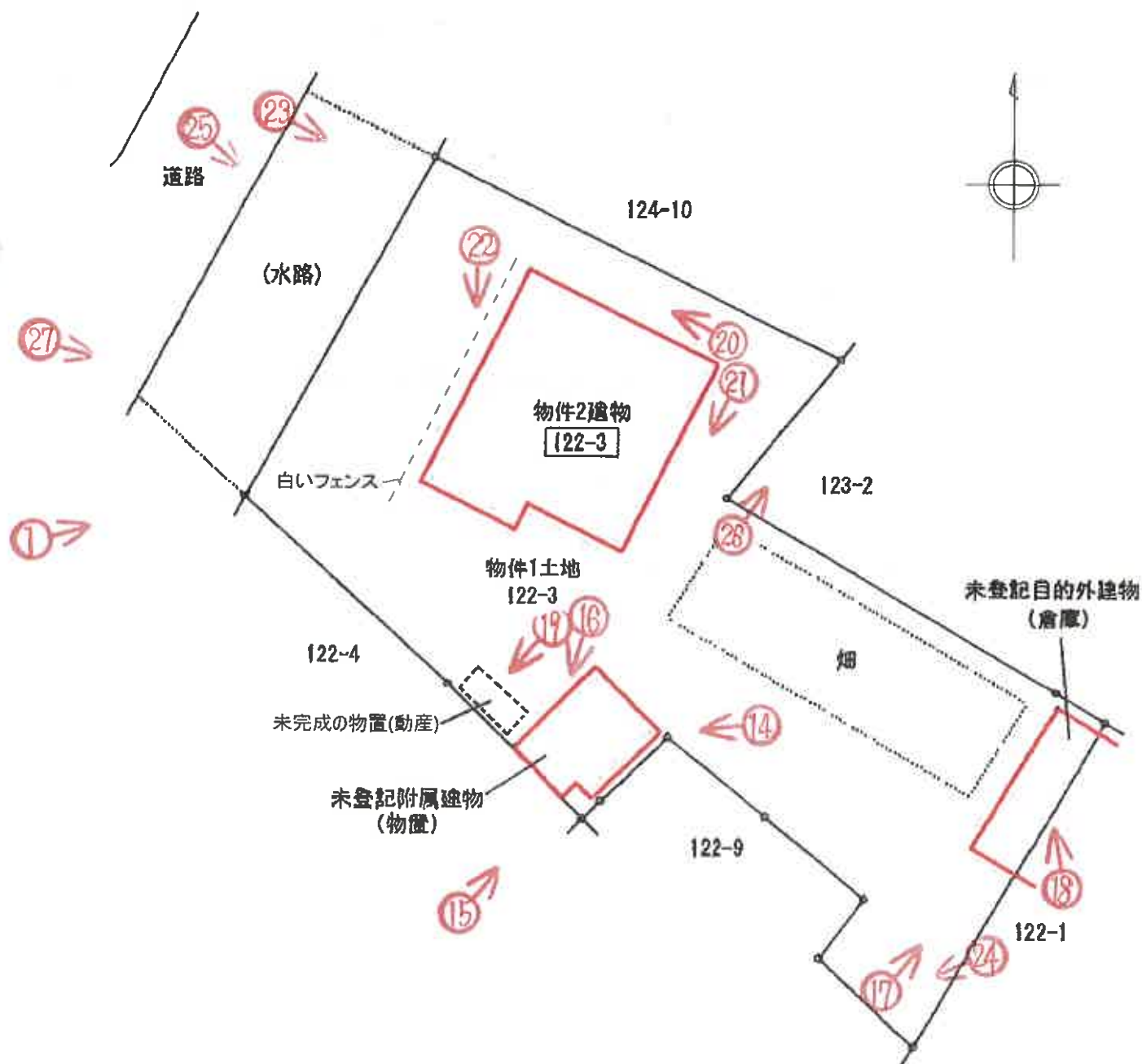
申請人

319297

縮尺 1/500

建物配置参考図

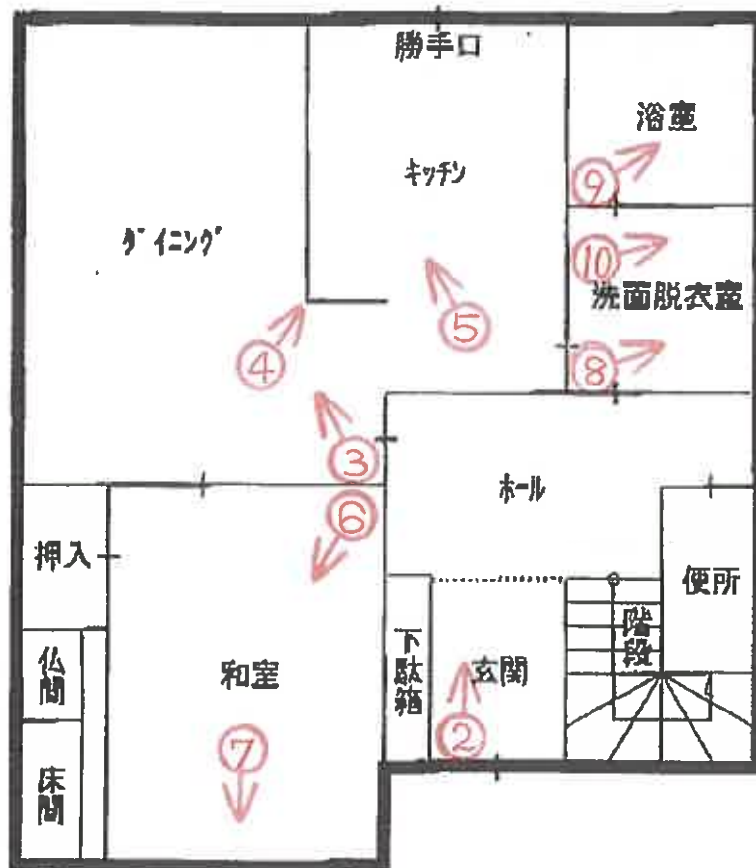
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



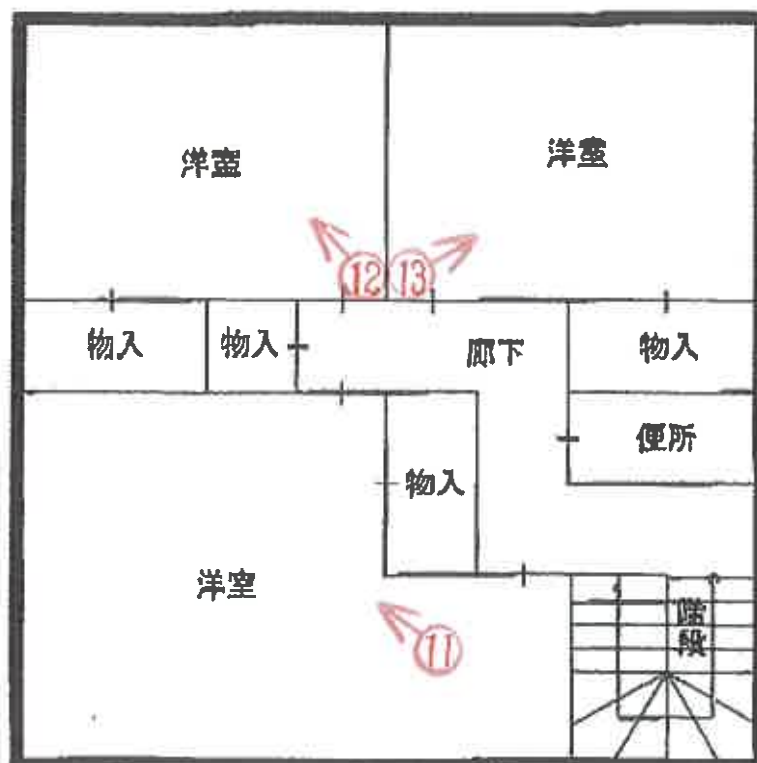
建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

1 階



2 階





①



②



③



④



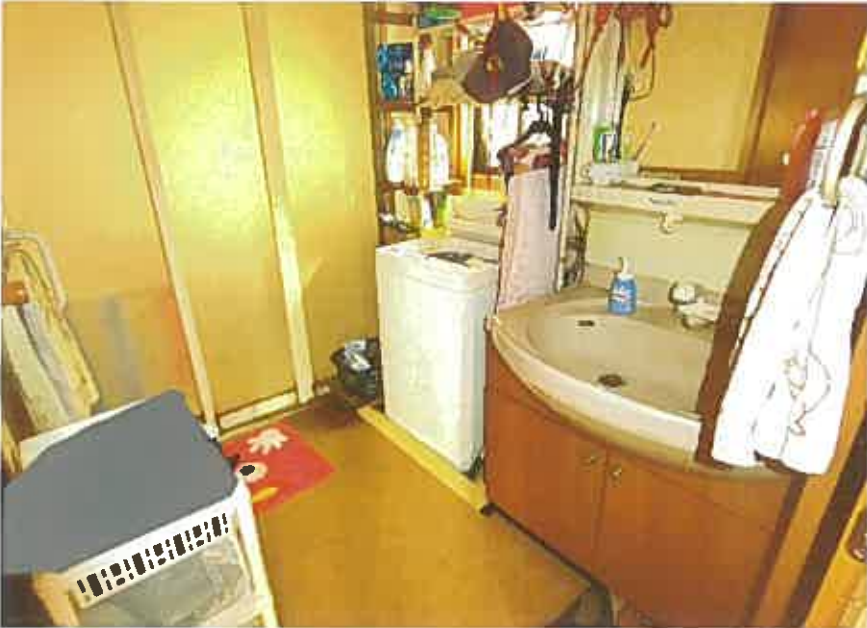
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



12



13



14



15



16



17

※赤破線は本件土地と南東側隣地(122-1)との境界線付近を示すところ、目的外建物(倉庫)の一部が本件土地上にあると思われる。

(18 枚目)



18



19

※廃材利用し製作途中の未完成物置（勲産）



20



21



22



23



24



25



26



27

※赤斜線部は本件土地と道路に挟まれる日光寺より賃借しているとされる土地をおおよそ示すもの。ただし、公図上および地籍調査上では「水路」とされている。

令和 6 年 (ケ) 第 10015 号
令和 6 年 12 月 3 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 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

田 中 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,920,000円
物件2(建物)	金1,460,000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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	地積：386.71㎡ (特記事項参照)
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
	特 記 事 項		
	・ 南あわじ市農地整備課によれば、本件土地の区域については令和3年12月に地籍調査が完了している（成果未送付のため、法務局の図面には反映されていない状態）とのことであり、当該地籍調査の成果としての台帳面積は386.71㎡である。 ・ 本件建物の南側に未登記附属建物（構造：鉄骨造平家建、種類：物置、床面積：約12㎡）が存する。		

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	らん・らんバス 日光寺前バス停の南西方 約110m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一般住宅のほか作業所や倉庫等がみられる住宅地域	
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	都市計画区域内未指定 指定なし 70 % 200 % 防火指定なし —
画地条件	規模 386.71 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北西側 約4.6m市道（特記事項参照）	
土地利用状況等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり（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	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	・ 本件土地と北西側市道との間には、間口約12m・奥行約5mの土地が介在している。当該土地は公図上は水路となっているが、本件土地の北東方に存する日光寺の旧参道の一部であった経緯から、日光寺より年額7,000円の地代で賃借しているとのことであり、外観上は本件土地との境界が判別できないような状態で一体利用されている。 ・ 下水道については配管及び引込みはあるが、接続は未済である。 ・ 南東側隣接地（122番1）上の倉庫の一部（約63m²のうち約10m²）が本件土地上に跨って建っている。 ・ 東側隣接地（123番2）との境界にあるブロック塀が当該隣接地の方へ傾いて崩れ掛かっている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (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) 平成13年2月9日 新築 経過年数 24 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : フローリング・タタミ等 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 : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
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。 ・ 経年による劣化に加え、洗面所の床はカビが酷い状態であるほか、1階和室の天井付近に雨漏り痕が見られる。 ・ 公共下水道への接続が未済であるため排水処理は汲み取り式となっている。 ・ 屋根に太陽光パネルが設置されている。なお、陳述によれば、太陽光パネルのローンについては滞納があり、当該太陽光パネルの債権者が所有権を留保している。 ・ 本件建物の周りには建築廃材を利用した自作の屋根が設置されている。 ・ 未登記附属建物の仕様・品等は標準以下で、保守管理の状態はやや劣る。

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）

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	18,300	0.70	386.71	0.90	4,460,000

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/㎡)
 $17,900 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/96 \div 18,300$

◇ 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
 $100/96 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/96$

イ 個別格差：形状・規模・接道不良・一部目的外建物の敷地等 (0.70)

ウ 地 積：地籍調査による成果（台帳面積）

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	140,000	約 123.93	0.15	2,600,000
		(含未登記附属建物)		

ウ 現価率

経過年数24年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数29年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \div 0.15$

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	4,460,000	0.10	敷地占有利益	450,000

(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	4,460,000	-450,000		0.80	0.60	1,920,000
2	2,600,000	+450,000	1.00	0.80	0.60	1,460,000
一 括 価 格 (合 計)						3,380,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 社会的・経済的に衰退傾向にある地域内に存し、公団上水路（旧参道）を介して接道していること等による市場性の減退を考慮した。

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 (南あわじ-3)
所 在 : 南あわじ市松帆北浜字土井12番12
価 格 : 17,900円/㎡
位 置 : らん・らんバス「西松帆」バス停より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和6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6年度)
物件1 : 2,988,375円
物件2 : 2,162,112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(残地)写
- 4 南あわじ市地籍調査閲覧図(一筆図形)写
- 5 建物図面写
- 6 建物配置参考図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

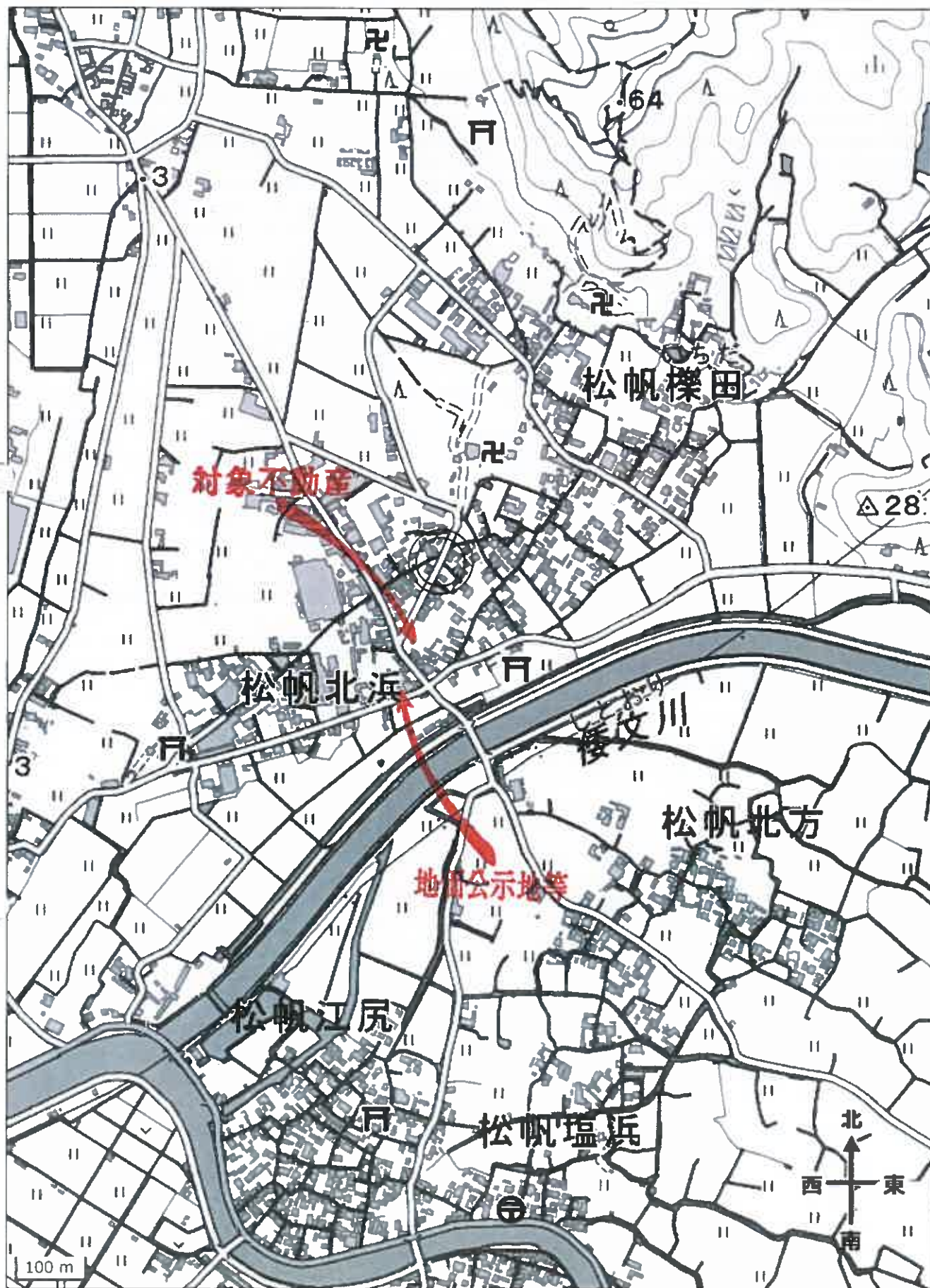
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 南あわじ市松帆櫛田字西原 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南あわじ市松帆櫛田字西原 1 2 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 7 7 平方メートル
2 階 5 4 . 1 6 平方メートル |



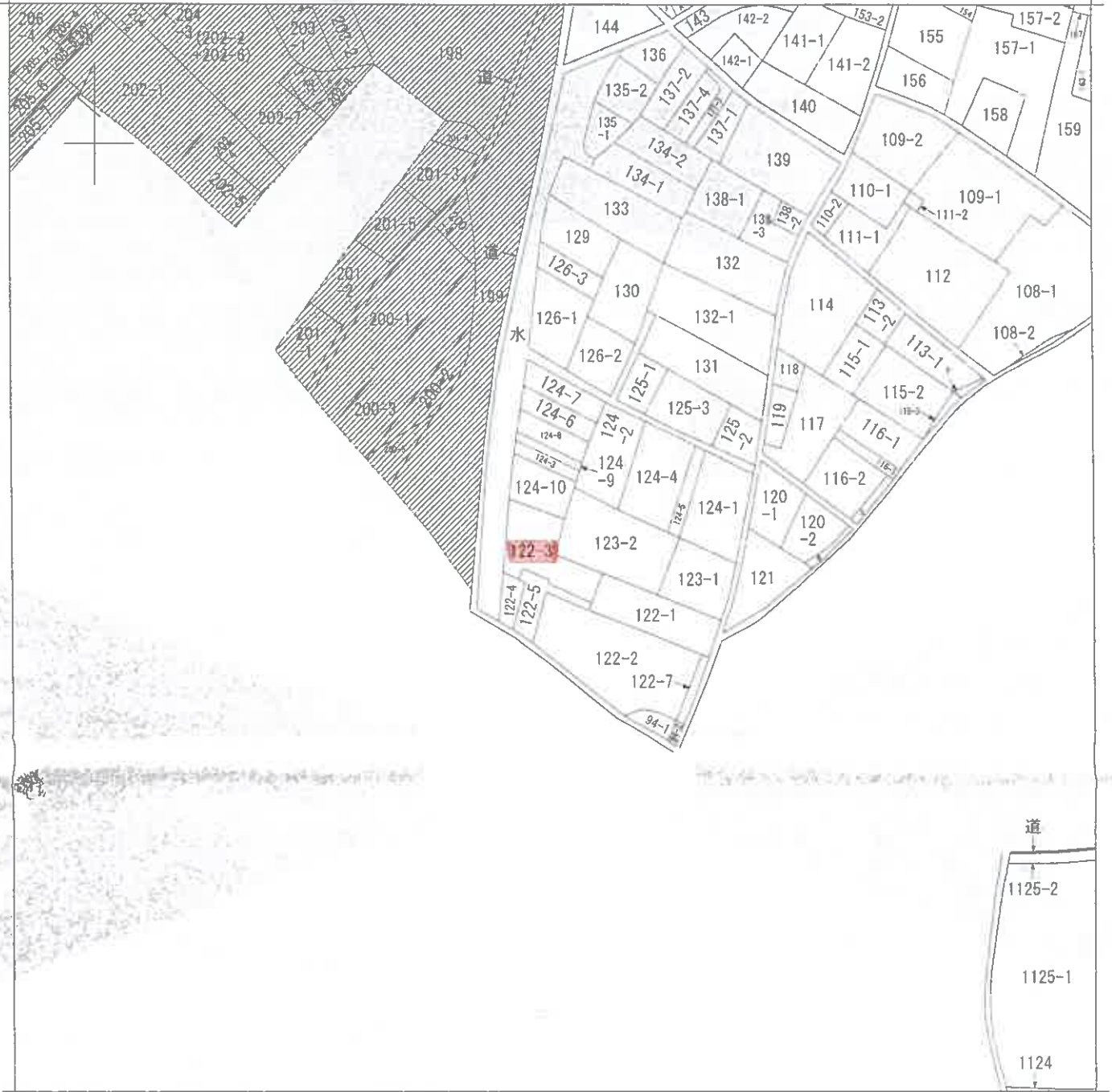
22

対象不動産及び地価公示地等の位置図

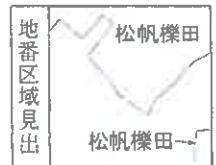


国土地理院地図を基に加筆、作成

イ 202-10 ハ 202-3 ニ 203-3 ト 145-2 セ 168 シ 120-3
ロ 202-11 ヒ 202-9 ヘ 205-1 テ 146 ツ 116-4 ス 113-3



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	南あわじ市松帆樺田字西原				地番	122番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区		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。

(神戸地方務局洲本支局管轄)

令和6年10月31日

高松法務局

請求番号：9-1

登記官

(1/1)

縮版図

(目 録 連 10)

(日本土地家産調査会連合会用紙)

644726

縮版図

請求番号: 9-2

昭和四五年九月廿六日

作者

申請人

图 8-1-1 在量所测地積地生

前 122-3 後 新 122-3-5
122-51-合

地番	122-3-8
----	---------

土地の所在

西京田舎町

道

(1) 124-3

123-2

求積

(v) $8.6_m \times (3.0_m + 9.0_m) + 6.6_m \times (1.0_m + 1.0_m) \div 2 = 33.05 \text{ m}$

(1) $\frac{e}{m} = \frac{(2)}{(1)}$ ————— 948 e/m

地積

(1)	88. m
(2)	88. m

縮 尺

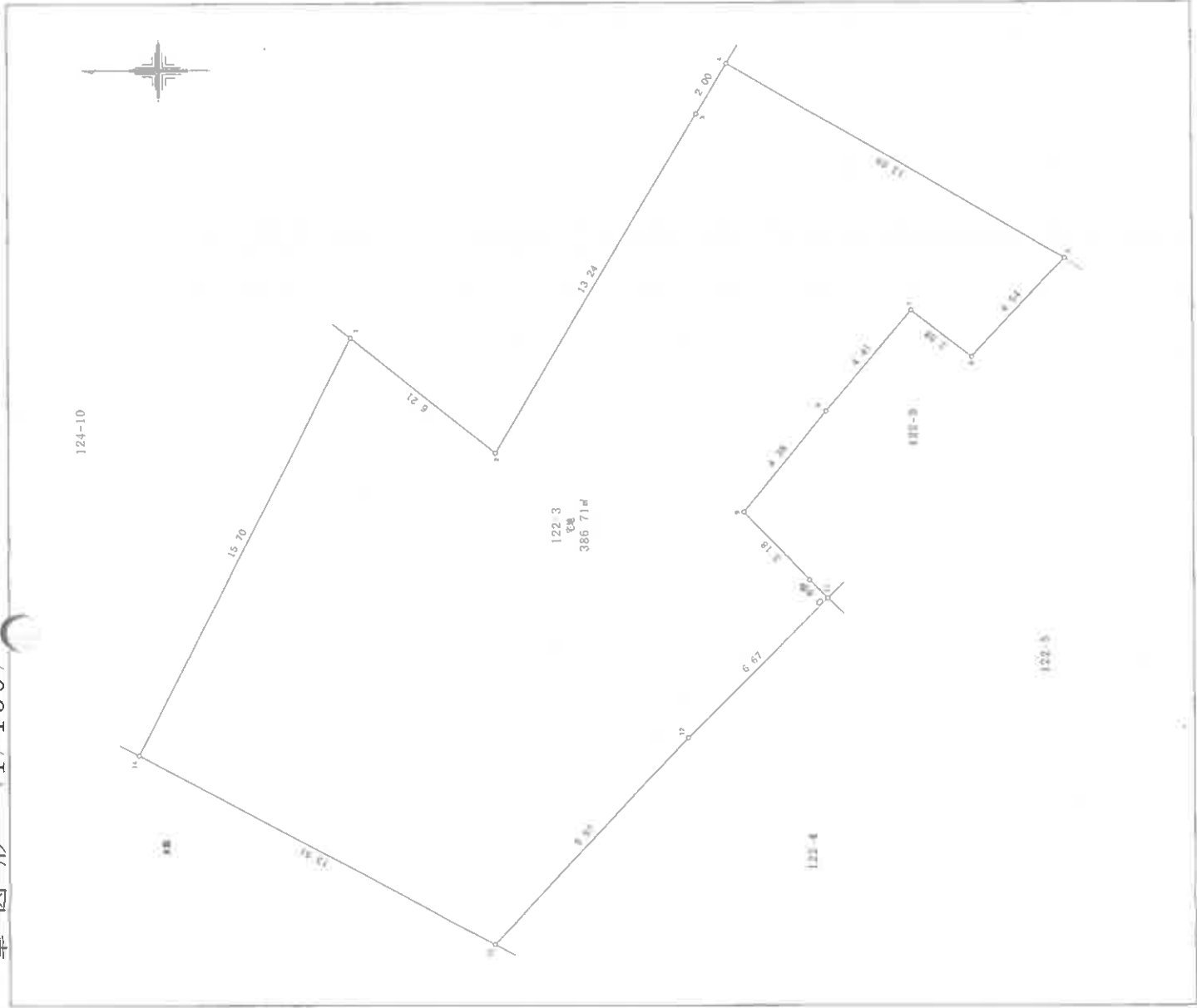
1900

1



本地図は地籍調査図面です。
 国調成果未交付の為、
 必ず、法務局の公図、登記簿原本に
 基づきご確認ください。

大字	1105	松帆郷田		
小字	10	西原		
地番	122-3	計算面積 (㎡)	台帳地目	台帳面積 (㎡)
		386.711	宅地	386.71
所有者	ホリ モトヒロ 総 元弘	所在地 南あわじ市松帆郷田122番地3		
点番	境界点番号	X座標(m)	Y座標(m)	方向角
1	H2943	184.690 128	38.085 379	218° 21' 36"
2	1757G	184.694 995	38.091 527	121° 04' 38"
3	1758G	184.701 829	38.102 866	120° 57' 50"
4	Y2133	184.702 858	38.104 581	210° 05' 52"
5	CK252	184.714 179	38.098 019	313° 12' 27"
6	CK251	184.711 068	38.094 707	37° 20' 43"
7	1714G	184.709 017	38.086 272	310° 13' 10"
8	1715G	184.706 168	38.092 903	309° 38' 23"
9	1716G	184.703 372	38.089 528	225° 38' 59"
10	1717G	184.705 595	38.087 254	224° 25' 44"
11	Y2132	184.706 203	38.086 658	315° 13' 07"
12	1719G	184.701 466	38.081 957	313° 07' 59"
13	1720A	184.694 522	38.074 972	28° 17' 21"
14	H20H	184.683 025	38.081 375	116° 53' 41"



※当図は地籍調査図面です。
※民衆式送付の旨、
※法務局の公図、登記簿謄本に
※等をご確認ください。

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。

(神戸地方支務局本支局登録)

令和6年10月31日

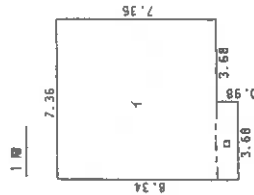
高松法務局

各階平面図

家屋番号
122-3

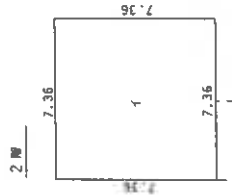
建物の所在
三木市 三木区 帆田寺西原122番地3

建物図面



求積表

1	7.36 X	7.36 =	54.1696
口	3.68 X	0.98 =	3.6064
合 計			57.7760
床面積			57.77 m ²



求積表

1	7.36 X	7.36 =	54.1696
合 計			54.1696
床面積			54.16 m ²



作製者

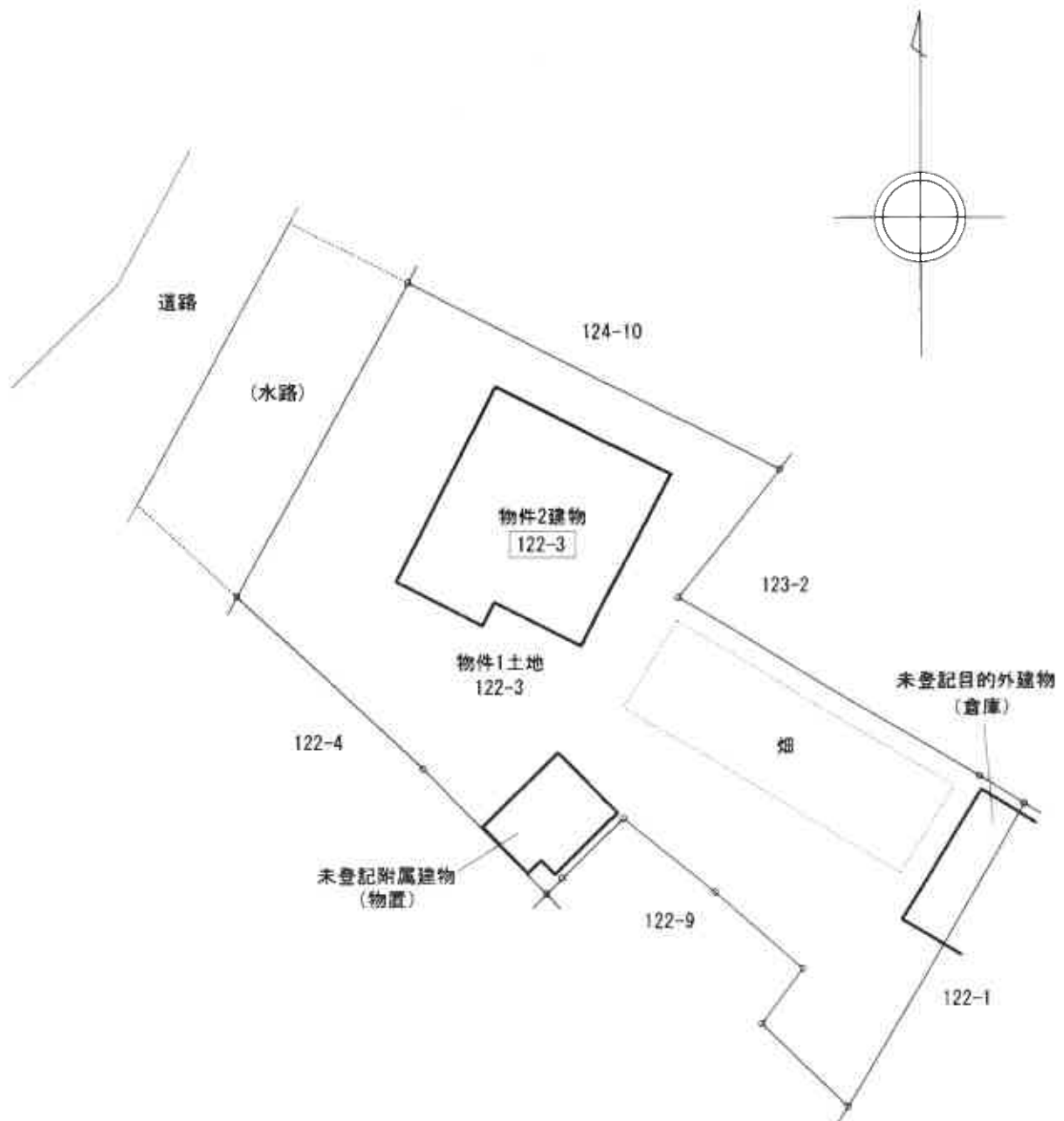
縮尺 250

申請人

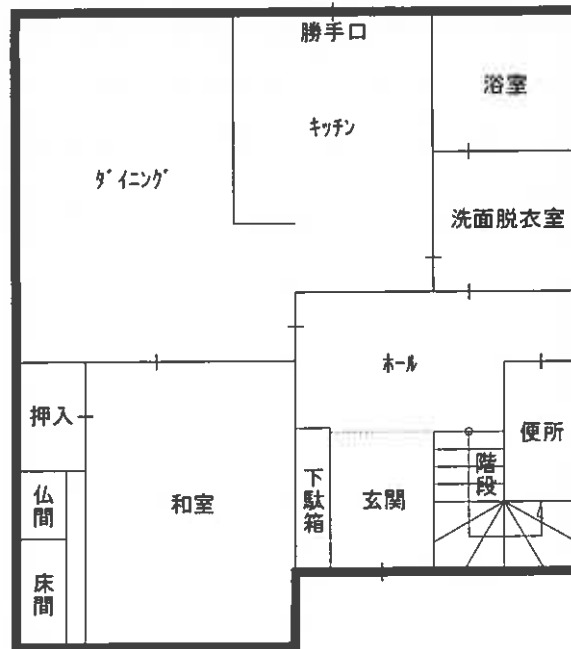
縮尺 500

319297

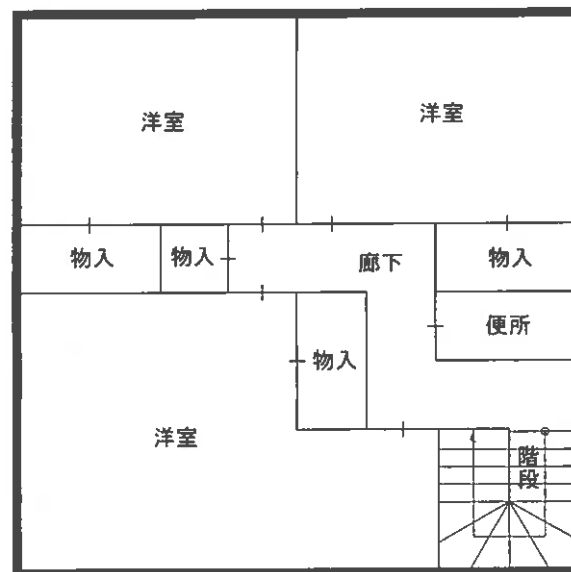
縮版図



1 階



2 階



現況写真



(主である建物)



(主である建物)



(未登記附属建物)