

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 9月22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10月 8日から 令和 7年10月15日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10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	日 時 場 所 令和 7年11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 7年 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	840,000 672,000		170,000	5,245	0



物 件 目 録

1 所 在 淡路市野島大川字門脇

地 番 58番4

地 目 雑種地

地 積 194平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 1月28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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：居宅、構造：木造スレート葺2階建、床面積：1階約62平方メートル 2階約58平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 淡路市野島大川字門脇
地 番 58番4
地 目 雑種地
地 積 194平方メートル
(現況)
地 目 宅地



030

令和6年(ケ)第10014号

令和6年10月24日受理

令和6年11月26日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 佐藤彰彦

(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 淡路市野島大川字門脇
地 番 58番4
地 目 雑種地
地 積 194平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
居住表示	淡路市野島大川字門脇58番4	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（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 ☐	
その他の事項	執行官の意見のとおり	
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 ☒ 建物等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

(2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	淡路市野島大川字門脇 5 8 番 4
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	木造スレート葺 2 階建
床 面 積（概 略）	1 階約 6 2 m ² 2 階約 5 8 m ²
所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
建 築 時 期	■令和 4 年 9 月ころ（未完成） □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
そ の 他 の 事 項	執行官の意見とおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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 本件土地は知り合いに不動産投資のような目的で誘われて購入しましたが、更地のときに一度見たくらいでどうなっているかよく分かりません。 2 本件土地上にある目的外建物も同様に契約はしましたが、中身についてはよく分かりません。お金のことで揉めて令和4年9月くらいに工事がストップしているようです。建物の引き渡しは受けていません。
■債権者担当者	1 本件土地の抵当権設定当時の建物の存在について、「完成しているかどうかは分からないものの、何か建っていた。」という認識です。
■株式会社木下建築 代表者	1 目的外建物について、当社が地盤調査から施工していましたが、支払いがなかったので契約を解除しました。目的外建物について権利は主張しません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

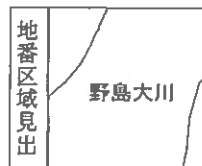
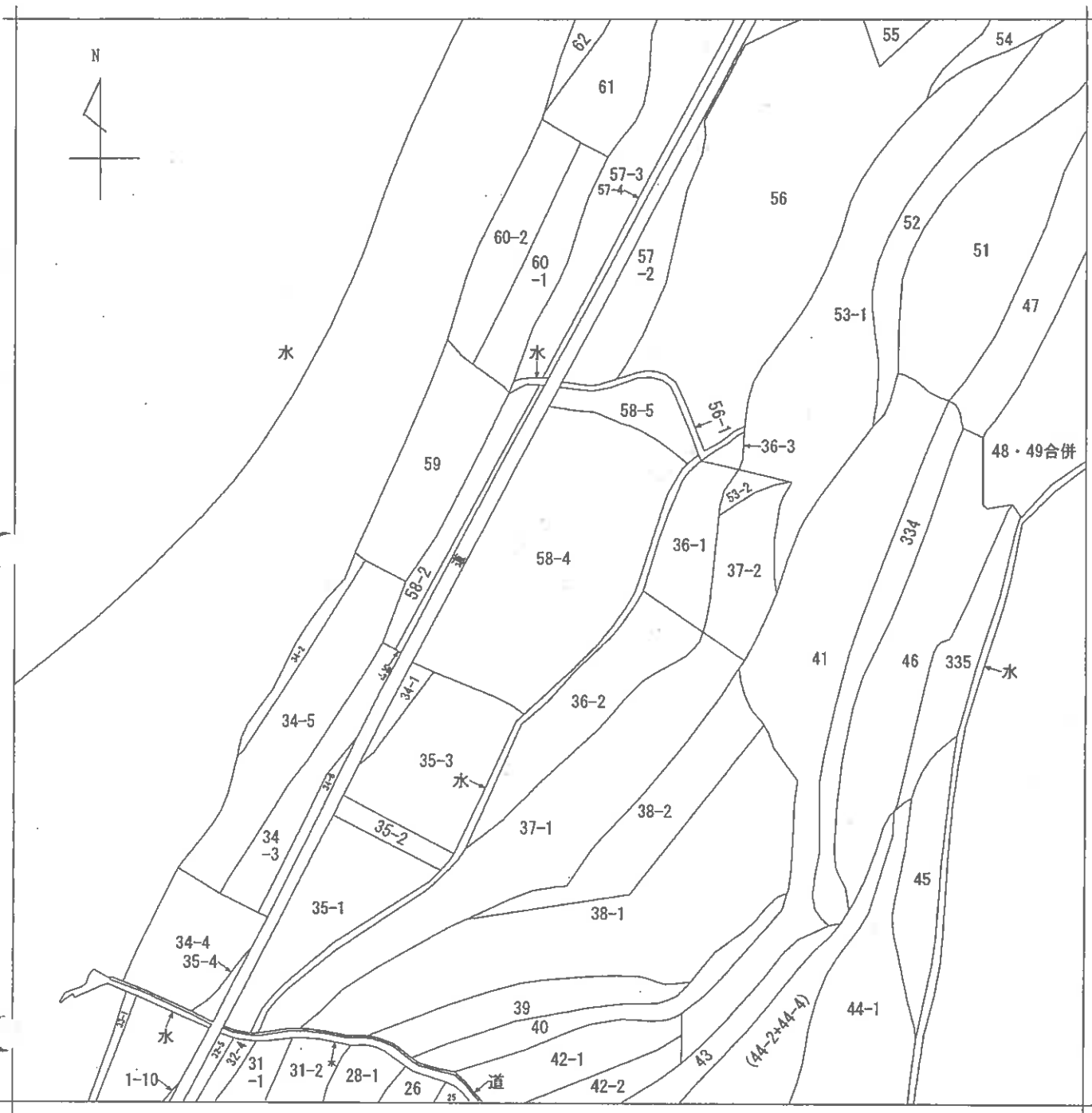
- 1 本件物件の状況は、公図及び地積測量図添付した写真のとおりである。
- 2 境界については、北東、北西、南西部分について鋸が打たれていた。
- 3 本件土地内に電柱が存在する。
- 4 本件土地は南側で目的外建物の敷地として利用されている。
- 5 目的外建物は、完成前の居宅とみられ、壁及び屋根に囲まれている。窓から内部を覗き込んだところ、内壁や床は張られておらず、設備等もまだのようであった。
- 6 債権者担当者の陳述によると、抵当権設定当時に建物は存在していたとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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10月25日(金)	執行官室	債務者兼所有者に照会書送付(発送110円、返信110円)
令和6年10月29日(火) 13:07-13:50	神戸地方法務局洲本支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和6年11月6日(水) 9:35-10:10	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
令和6年11月6日(水) 14:10-14:42	執行官室(電話発信)	債務者兼所有者から聴取調査
令和6年11月7日(木) ① 10:31-10:45 ② 11:04-11:11	執行官室(電話発信)	① 債権者から聴取調査 ② 設計事務所から聴取調査及び図面送付依頼(発送110円、返信180円)
令和6年11月14日(木) 11:13-11:19	執行官室(電話受信)	債務者兼所有者から聴取調査
令和6年11月15日(金) 16:39-17:25	施工会社	施工会社から聴取調査
(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 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 を立ち会わせ、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

(6 枚目)



請求部	所在	淡路市野島大川字門脇				地番	58番4			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は 番号は記号		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

登記年月日：平成11年5月27日

前・後 58番

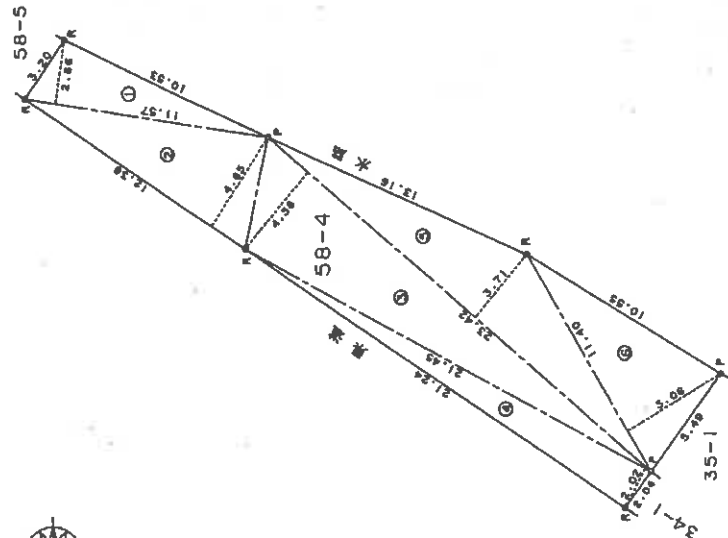
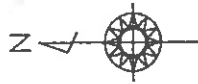
地積測量図

地番 58番4

土地の所在 津右郡北沢町野島大川字門脇

求積表

地番	58-4	底辺	高さ	積面積
1		11.57	2.86	33.0902
2		12.38	4.89	60.0430
3		23.42	4.58	107.2636
4		21.45	2.02	43.3290
5		23.42	3.71	86.8882
6		11.40	5.06	57.6840
合計				388.2880
			1/2	194.14900
			地積	194.14 m



S=1/1000

〈恒久的地物からの距離〉

符号	距離m
電柱1～イ	59.86
～ロ	26.50
電柱2～イ	78.88
～ロ	110.77

〈境界線の種類〉

P プラスチック杭

R 鉄

電柱2
+ カクレン
69
E1

電柱1
+ カクレン
72



作製者

申請人

縮尺

1/250

(平成11年5月14日作製)

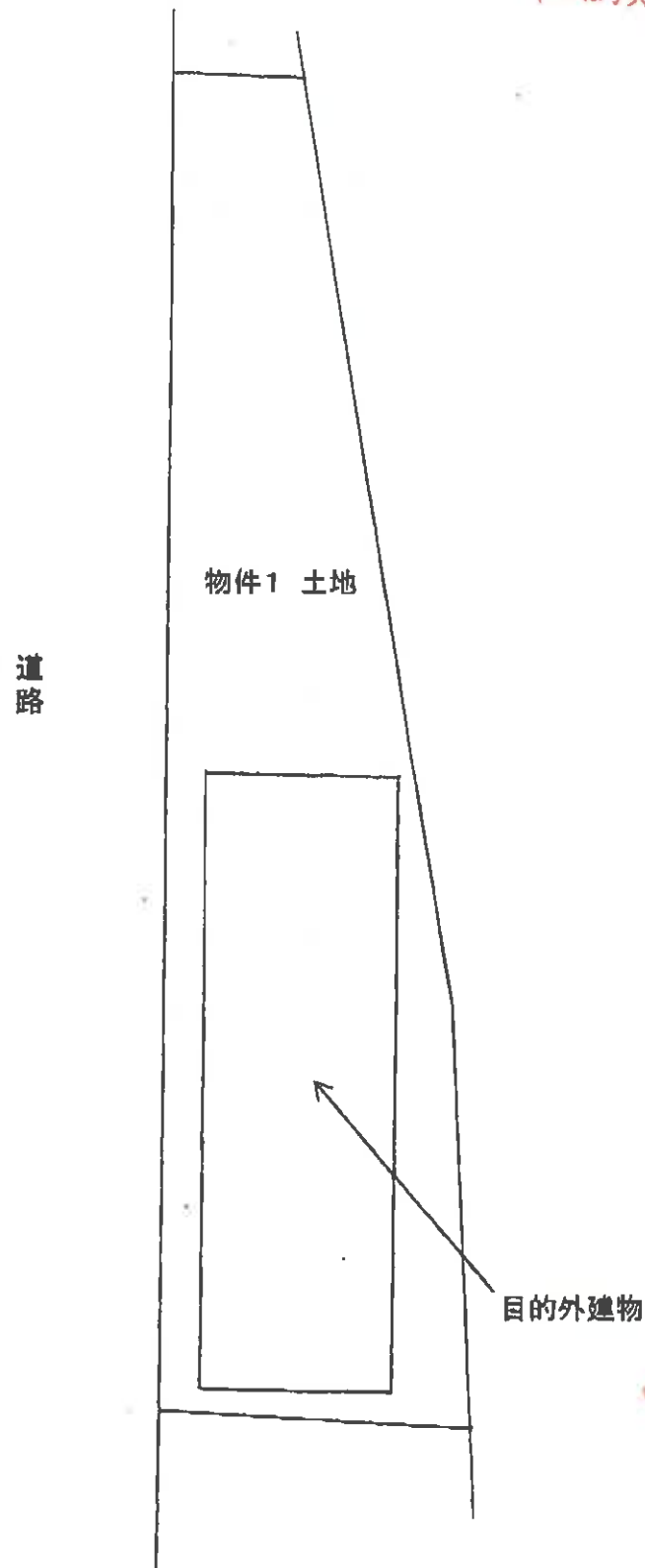
(加印記録)

580896

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

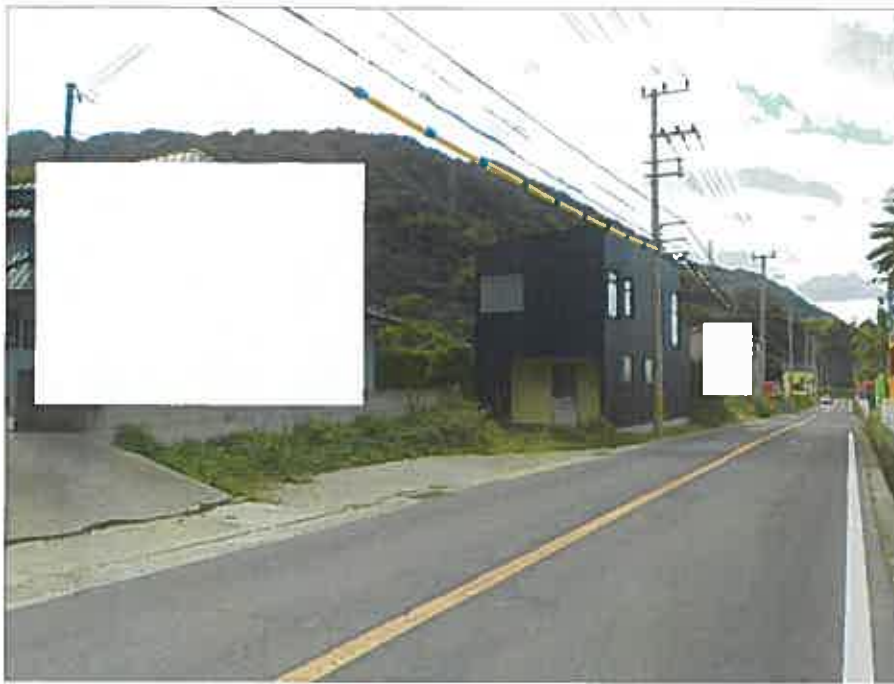
建物等配置概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



注) 本図は、建築計画概要書等を参考にした上で適宜加筆・補修正を行った略図であり、実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

令和6年(ケ)第10014号



1



2



3

(10 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 10014 号
令和 6 年 11 月 6 日 現地調査
令和 6 年 11 月 25 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

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金840,000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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	現況地目は宅地である。
	所 在 地 番 地 目 地 積		
	特 記 事 項		
	本件土地には下記未登記目的外建物が存する。 木造スレート葺2階建居宅 床面積 1階約62㎡ 2階約58㎡ なお、外観からの調査であるので構造面積等は推定であり、屋根についても一部分しか目視できなかった。 当該建物は窓から見ると内部は未完成のようであった。		

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1）

位 置 ・ 交 通	あわ神あわ姫バス 大川バス停の北東方 約100m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	県道沿いに一般住宅等が点在する地域であるが、近年淡路島西海岸には飲食店舗等の進出が目立つ。	
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 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 194 m ² の 細長い台形地	
接面道路の状況	北西側 約7m県道	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外建物の敷地等となっている。	
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	本件土地は細長い土地であるが南側に目的外未登記建物が存し、北側は空地となっている。 土地の一部が土砂災害警戒区域内にある。 道路対面側一帯はコンテナによる飲食店舗が見られる。	

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
1	16,800	0.90	194	1.00	2,930,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (淡路-5)

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/㎡)
 $14,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/88 \approx 16,800$

◇ 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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 \approx 100/88$

イ 個別格差 : 形状等 (0.90)

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	2,930,000	0.60	0.80	0.60	840,000
一 括 価 格 (合 計)					840,000

イ 底地割合 : 法定地上権付き建物の存在等

ウ 市場性修正 : 目的外建物の存在等

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 (淡路-5)

所 在 : 淡路市野島平林字北畑6 5 番3 外
価 格 : 14,800円/㎡
位 置 : あわ神あわ姫バス「平林」バス停より道路距離250m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 412㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西側幅員5m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 : 中規模の農家住宅が多い農家住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 612,400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 建物等配置概略図
- 5 現況写真

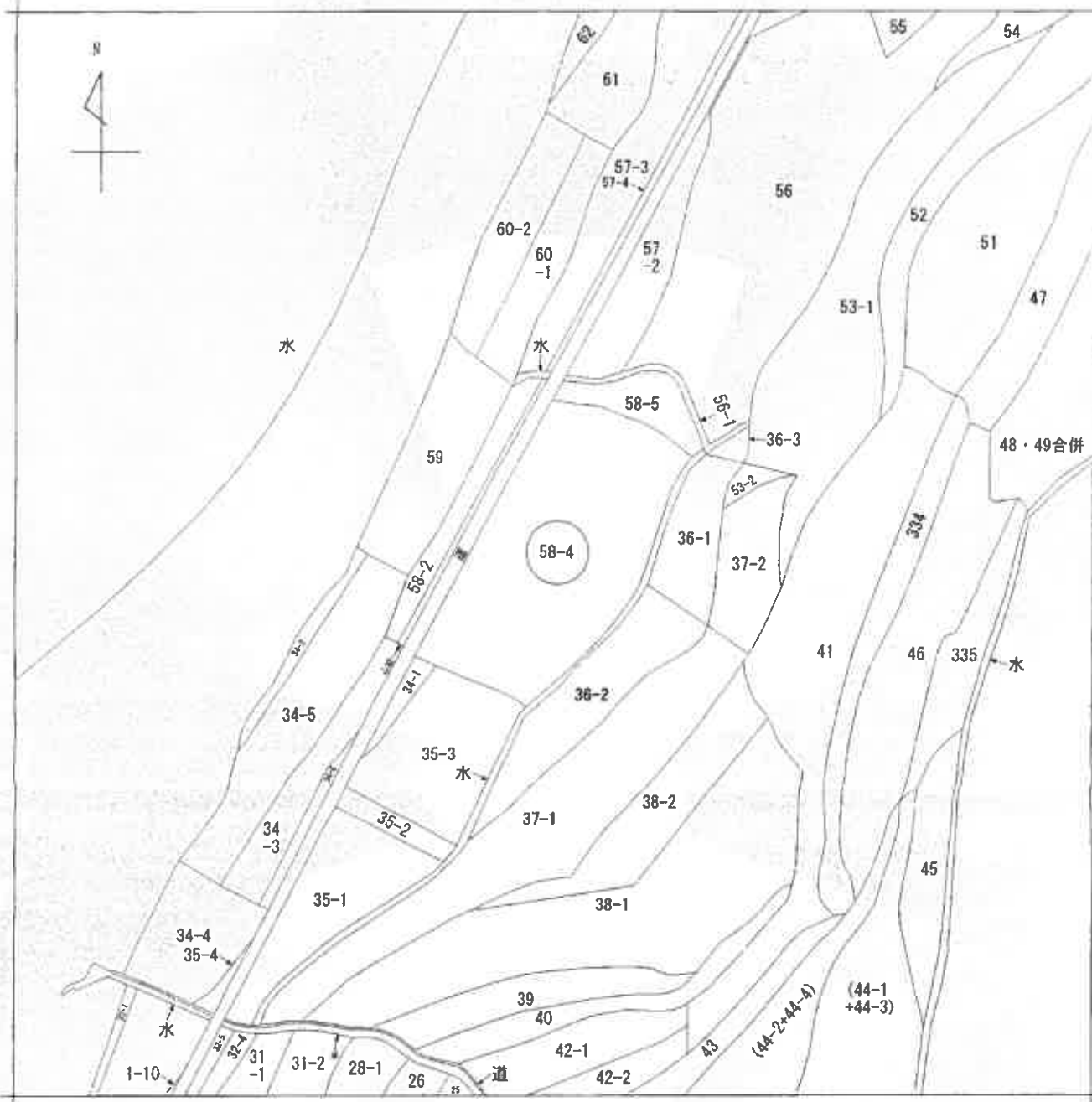
以 上

物 件 目 録

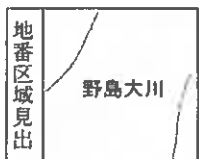
- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 淡路市野島大川字門脇 |
| | 地 | 番 | 58番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 194平方メートル |







(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	淡路市野島大川字門脇				地番	58番4			
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		

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。
(神戸地方法務局洲本支局管轄)

令和6年8月16日
福岡法務局

地図整理番号：M62344
(1/1)

登記官



登記年月日：平成11年5月27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。

(神戸地方裁判所本庁管轄)

令和6年8月16日

福岡法務局

登記簿

地図整理番号：M62345

面積測量図

前・後 58番

地番 58番4

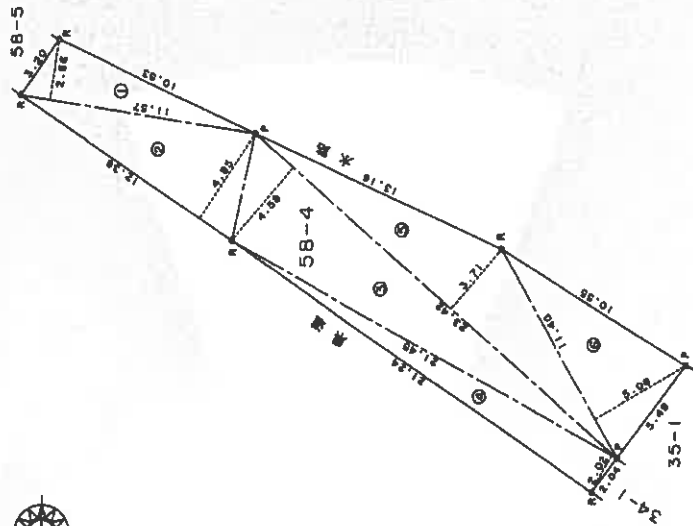
津市

津市北浜町野島大川字門脇

11.6.27

求積表

順序	辺長	面積
1	11.37	2.86
2	12.38	4.83
3	23.42	4.58
4	21.45	2.02
5	23.42	3.71
6	11.40	5.06
合計		38.290
1/2		19.145



S=1/1000

恒久的地物からの距離

符号	距離m
電柱1~イ	59.86
~ロ	26.50
電柱2~イ	78.88
~ロ	110.77

境界線の種類
P プラスチック杭
R 杭

電柱2
+ ロン
69
E1

作製者

申請人

縮尺 1/250

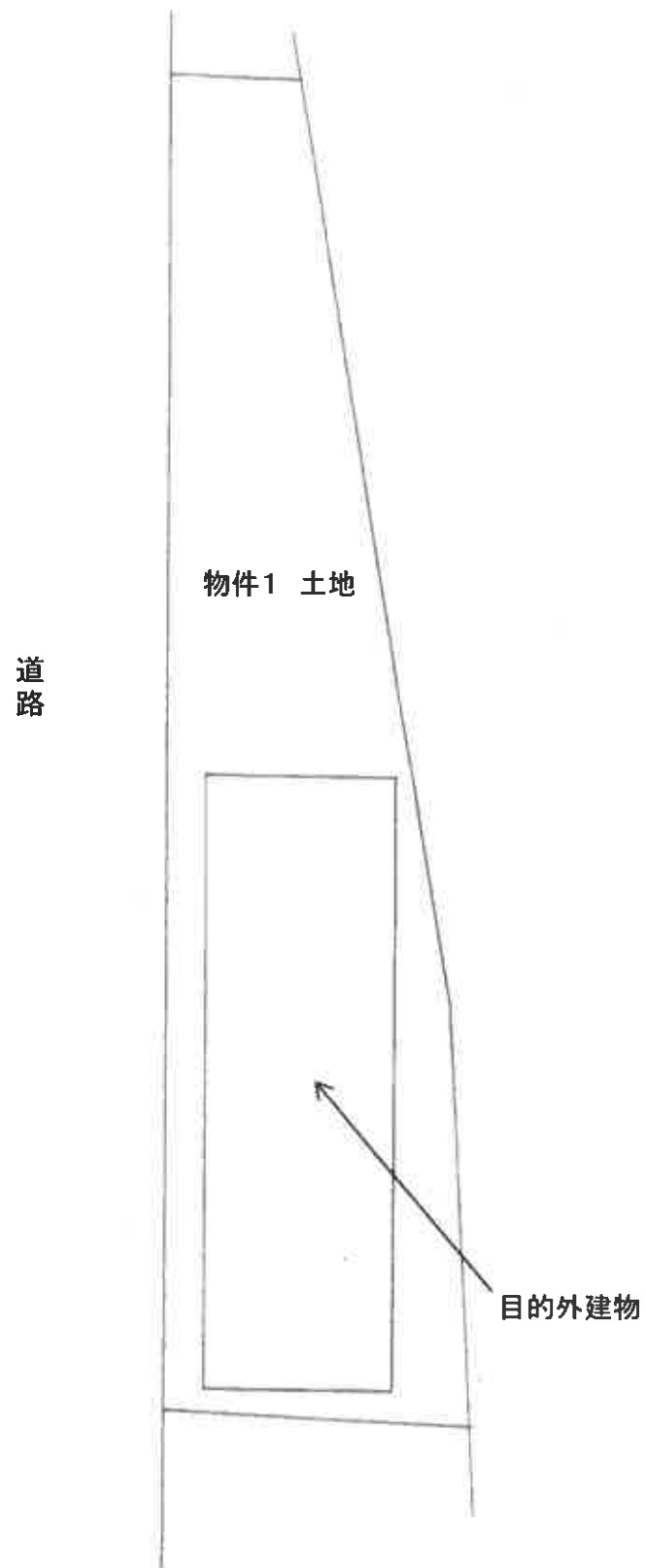
(縮印原形)

580896

(平成11年5月14日作成)

A4に縮小

建物等配置概略図



注)本図は、建築計画概要書等を参考にした上で適宜加筆・補修正を行った略図であり、実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

令和6年(ケ)第10014号

