

## 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<br>令和 7年10月15日まで |                                                                                                                             |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                     | 令和 7年10月21日 午前10時00分<br>神戸地方裁判所売却場(1階)                                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                     | 令和 7年11月11日 午後 2時00分<br>神戸地方裁判所第3民事部                                                                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   |                                | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 3,060,000<br>2,448,000 | 一括       | 620,000    | 47,409   | 6,731    |
| 1    | 740,000                |          |            |          |          |
| 2    | 440,000                |          |            |          |          |
| 3    | 820,000                |          |            |          |          |
| 4    | 1,060,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



# 物件目録

- 1 所 在 洲本市中川原町安坂字殿川原  
地 番 288番2  
地 目 宅地  
地 積 198.34平方メートル
- 2 所 在 洲本市中川原町安坂字殿川原288番地2  
家屋 番号 288番2  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 200.00平方メートル  
2階 73.00平方メートル  
(現況)  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 約200.00平方メートル
- 3 所 在 洲本市中川原町安坂字殿川原  
地 番 871番2  
地 目 宅地  
地 積 525.61平方メートル
- 4 所 在 洲本市中川原町安坂字殿川原871番地2  
家屋 番号 871番2  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 256.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約190.00平方メートル



※  
の  
※

## 物 件 明 細 書

令和 7年 8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

---

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2, 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

【物件番号1, 3】

周辺土地との境界が不明確である。

---

### 《 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   | 洲本市中川原町安坂字殿川原                     |
|   | 地 番   | 288番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 198.34平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 洲本市中川原町安坂字殿川原288番地2               |
|   | 家屋 番号 | 288番2                             |
|   | 種 類   | 倉庫                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 200.00平方メートル<br>2階 73.00平方メートル |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建                       |
|   | 床 面 積 | 約200.00平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 洲本市中川原町安坂字殿川原                     |
|   | 地 番   | 871番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 525.61平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 洲本市中川原町安坂字殿川原871番地2               |
|   | 家屋 番号 | 871番2                             |
|   | 種 類   | 倉庫                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建                       |



## 物 件 目 録

床 面 積 256.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約190.00平方メートル



令和7年(ケ)10010号  
令和7年6月23日受理  
令和7年7月30日提出

## 現況調査報告書

神戸地方裁判所  
執行官 黒木 浩二

(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   | 洲本市中川原町安坂字殿川原       |              |  |
|   | 地 番   | 288番2               |              |  |
|   | 地 目   | 宅地                  |              |  |
|   | 地 積   | 198.34平方メートル        |              |  |
| 2 | 所 在   | 洲本市中川原町安坂字殿川原288番地2 |              |  |
|   | 家屋 番号 | 288番2               |              |  |
|   | 種 類   | 倉庫                  |              |  |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺2階建         |              |  |
|   | 床 面 積 | 1階                  | 200.00平方メートル |  |
|   |       | 2階                  | 73.00平方メートル  |  |
| 3 | 所 在   | 洲本市中川原町安坂字殿川原       |              |  |
|   | 地 番   | 871番2               |              |  |
|   | 地 目   | 宅地                  |              |  |
|   | 地 積   | 525.61平方メートル        |              |  |
| 4 | 所 在   | 洲本市中川原町安坂字殿川原871番地2 |              |  |
|   | 家屋 番号 | 871番2               |              |  |
|   | 種 類   | 倉庫                  |              |  |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建         |              |  |
|   | 床 面 積 | 256.50平方メートル        |              |  |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 住居表示           | 洲本市中川原町安坂876番地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件    ） <input type="checkbox"/> （物件    ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物等配置概略図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 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（                      ）<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造：鉄骨造スレート葺平家建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約200.00平方メートル                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（                      ）<br>上記の者が本建物を 倉庫 として、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="text-align: center;">地方裁判所                      支部                      年(    )第                      号</div> <div style="text-align: center;">保管開始日                      年    月    日</div> </div> </div> |  |  |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 洲本市中川原町安坂876番地                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 土地             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件    ） <input type="checkbox"/> （物件    ）                                                                                                                                           |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物等配置概略図のとおり                                                      |  |  |
| 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（            ）<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある         {         種類：冷蔵庫<br>構造：鉄骨造スレート葺平家建<br>床面積：約190平方メートル         }                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（            ）<br>上記の者が本建物を 倉庫・冷蔵庫 として、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所            支部            年（    ）第            号<br>保管開始日            年    月    日         }                                                                            |  |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 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

## そ の 他 の 事 項

所有者の親族立ち会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。

- 1 物件1土地の公簿面積が、物件2建物の床面積よりも小さく、物件1土地の現況面積は2倍程度あると思われる。物件2建物の建築計画概要書によると敷地面積は456.64平方メートルとなっているが、周辺の目的外（または件外）土地が含まれている可能性があり判然としない。
- 2 物件2建物は一度焼損しているようである。現況は、中の壁一面に発泡ウレタンが貼られて窓がないが、外観すると2階に窓があるので、取り壊しはせずに躯体部分を生かして現状の建物を建築していると思われ、担保物と同一の建物と判断した。
- 3 物件1、3土地との間には水路があるが、物件4建物の附属建物（未登記）の底が水路を跨いで物件1土地にある。水路には、コンクリート製の橋があるほか、鉄骨の枠を渡した上に木製のパレットが置かれていた。なお、洲本市役所用地課によると水路の占用許可の申請はされていない。
- 4 上記3記載の水路周辺は、建物図面で「キシ」（いわゆる「畦キシ」と呼ばれる公有地）と表記されている土地のほか、無地番地、その他、複数の地番の土地があるが、現況は同各土地の位置や現存するのかどうかなど、詳細は不明で現地でも判然としなかった。
- 5 物件2建物の西側は屋根のみの工作物（上記3記載の底と一部重なり合っている。）があり、その下に3基のプレハブ（スーパーハウス（動産））が置かれていた。
- 6 物件4建物の北側の底部分は、隣地上に越境していると思われる（写真⑮）。物件4建物の建物図面記載の周辺土地は建物図面の作成者である所有者と同人の親族の所有地であり、地目も一致することから建物図面は信頼できると思われ、それを前提にすると前記記載のとおり、物件4建物の底が北側に越境していると思われる。
- 7 物件4建物の未登記附属建物についても、北側、西側、南側にあるそれぞれの底が隣地上に越境している可能性がある。
- 8 物件4建物と同建物の未登記附属建物との間には屋根がついている。
- 9 物件2建物と4建物の前（東側）にプレハブ事務所（動産）が置かれていた。
- 10 物件4建物の未登記附属建物の北側の底の下に大量の糶殻があった。
- 11 洲本市役所税務課によると、物件4建物は未評価のことである。
- 12 物件1、3土地は、東側と南側にある道路から出入りしているが、南側は道路との間に目的外（または件外）土地等があり接道は判然としない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

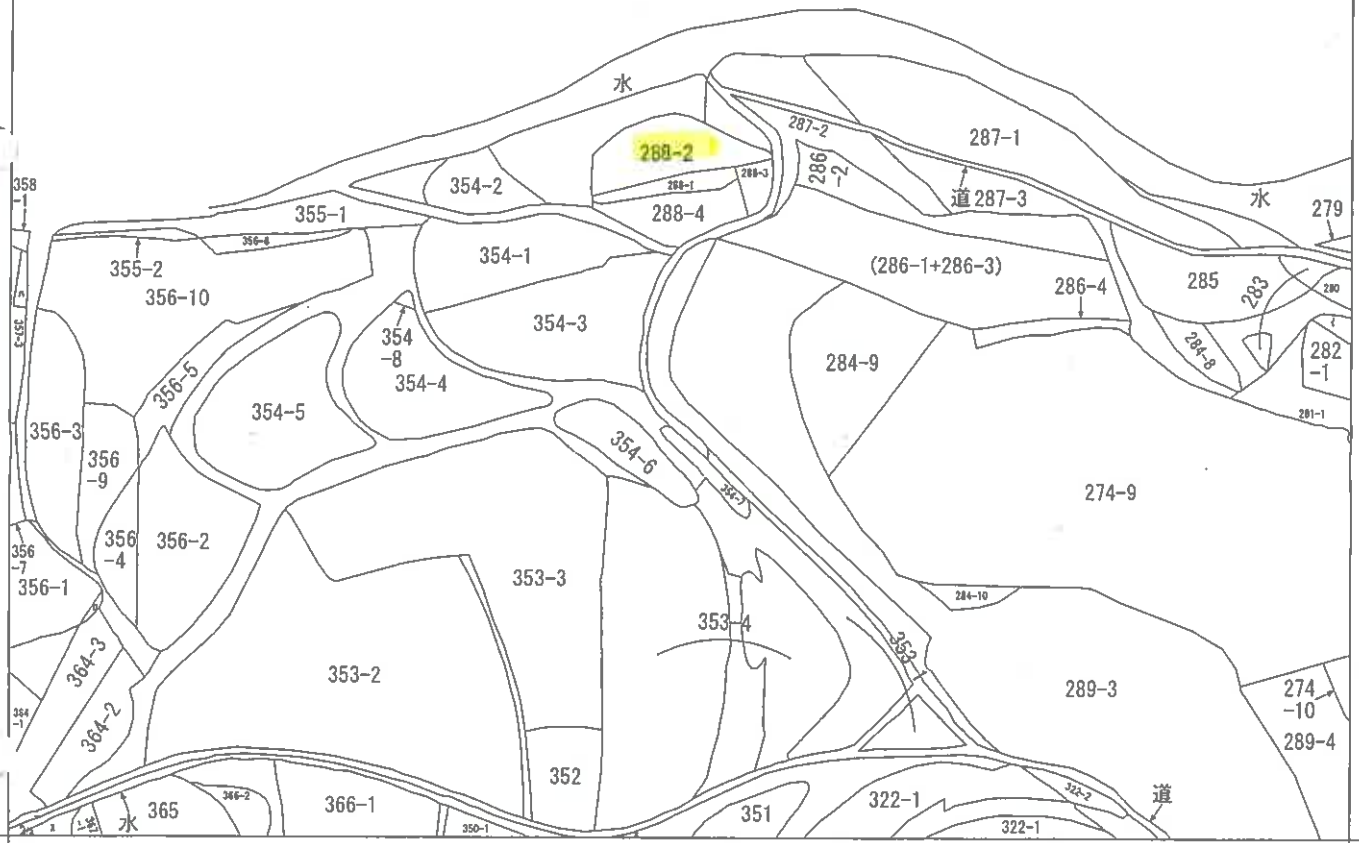
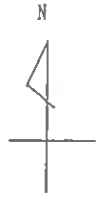
| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■ 所有者の親族          | <p>1 本件物件は、所有者が代表を務める債務者法人が玉葱と白菜の出荷や保管・選別をするための施設として使用していました。現在は、所有者が体調を崩したので事実上廃業しています。</p> <p>2 物件1土地と3土地間の水路の周辺は、建物図面では「キシ」となっていて、私の記憶では昔は南側の畦に行くまでに傾斜地がありその横に水路がありました。</p> <p>3 上記の「キシ」のほか、公図や建物図面の記載では複数の土地が介在しているようですが、それらがどこなのかや存在するのかなど全く分かりません。</p> <p>4 元々、物件4建物があり、その後に物件2建物を建て、物件4建物の西側の冷蔵庫（未登記附属建物）を建てたと記憶していますが、私は別の所に住んでいたのではっきりとは分かりません。</p> <p>5 物件2建物は、一度火事で焼けています。元は2階建ての倉庫で、中に階段があったと記憶しています。取り壊して建て替えたのか、躯体を残してやり直したのかは覚えていません。</p> <p>6 物件4建物内にある機械は、リースではありません。債務者法人の所有だと思います。</p> <p>7 物件2建物の西側にプレハブ（スーパーハウス（動産））がありますが、置いているだけです。債務者法人が営業しているときは、外国人労働者の宿泊場所として使用していました。トイレは、工事現場で使用する仮設トイレを使っていました。本件物件には水道の引き込みはなく、北側の私の家から水道を引いています。</p> <p>8 物件2建物と4建物の前（東側）にプレハブ事務所（動産）が置いています。置いているだけで土地に固定はさせていません。</p> <p>9 物件4建物の未登記附属建物の北側の底の下に大量の粃殻がありますが、業としての米作りはしていませんでした。自分達で消費する米を多少扱っていただけです。未登記附属建物の北東側に置いている粃殻をとる大きな機械もリースではありません。債務者法人の所有だと思います。</p> |

(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                                       |
| 7年6月25日 (水)<br>12 : 00 - 12 : 35 | 神戸地方法務局<br>洲本支局 | 公図等図面及び登記事項証明書交付申請                                |
| 7年6月25日 (水)<br>12 : 55 - 13 : 10 | 物件所在地           | 目的物件確認、所有者住所地で所有者の親族に立入調査期日通知書手交、同人から事情聴取、道路部分等調査 |
| 7年7月4日 (金)<br>12 : 30 - 12 : 50  | 神戸地方法務局<br>洲本支局 | 公図等図面及び登記事項証明書交付申請                                |
| 7年7月4日 (金)<br>14 : 05 - 15 : 30  | 物件所在地           | 立入調査、所有者の親族立会、道路部分等調査、写真撮影                        |
| 7年7月4日 (金)<br>15 : 50 - 16 : 25  | 洲本市役所           | 課税状況等調査                                           |
|                                  |                 |                                                   |
|                                  |                 |                                                   |
|                                  |                 |                                                   |
| (特記事項)<br>■ 令和7年7月4日<br>評価人帯同    |                 |                                                   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

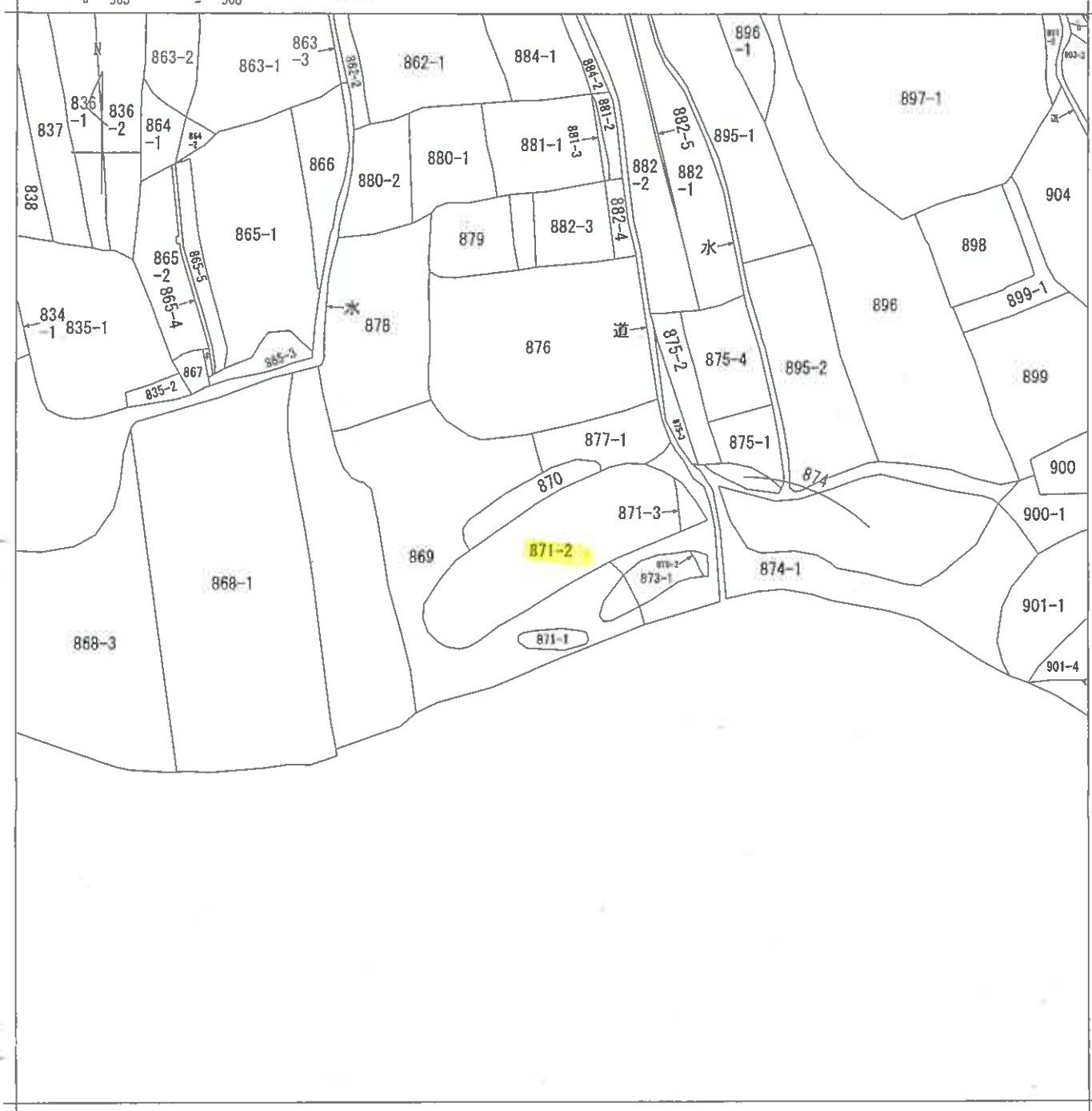


本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

地番区域見出し  
中川原町安坂

|       |         |               |  |                   |               |    |          |  |    |           |
|-------|---------|---------------|--|-------------------|---------------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在      | 洲本市中川原町安坂字殿川原 |  |                   |               | 地番 | 288番2    |  |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明    | 精度分           |  | 座標系<br>番号又は<br>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 | 明治23年3月 |               |  |                   | 備付年月日<br>(原図) |    | 補記事項     |  |    |           |

イ 901-3    ハ 907    ホ 855-6  
ロ 905    ニ 908



本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

地番区域見出  
中川原町安坂

|       |         |               |  |         |           |    |          |  |    |           |
|-------|---------|---------------|--|---------|-----------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在      | 洲本市中川原町安坂字殿川原 |  |         |           | 地番 | 871番2    |  |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明    | 精度区分          |  | 座標系又は記号 |           | 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 | 明治23年3月 |               |  |         | 備付年月日(原図) |    | 補事項      |  |    |           |

登記年月日：昭和56年12月3日

新・後

288-1

番

288-4

図量

兵庫県洲本市中川原町安坂寺殿川原

土地の所在

288-4

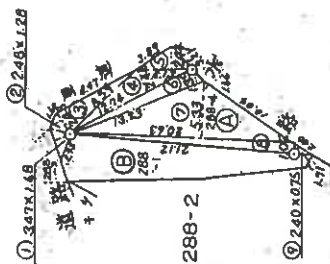
①

| 番 号 | 底 辺   | 垂 線  | 倍 面 積    |
|-----|-------|------|----------|
| 1   | 3.47  | 1.68 | 5.8296   |
| 2   | 2.48  | 1.28 | 3.1744   |
| 3   | 8.59  | 2.43 | 20.8737  |
| 4   | 12.74 | 2.46 | 31.3404  |
| 5   | 5.13  | 2.44 | 12.5172  |
| 6   | 13.23 | 1.35 | 17.8605  |
| 7   | 20.63 | 5.33 | 109.9579 |
| 8   | 21.12 | 1.02 | 21.5424  |
| 9   | 2.40  | 0.75 | 1.8000   |
| 計   |       |      | 224.8961 |
| 1/2 |       |      | 112.4480 |

288-1

②

125.0000-112.4480=12.5520



288-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

430865

縮尺 1/500

登記年月日：平成8年11月8日

各階平面図

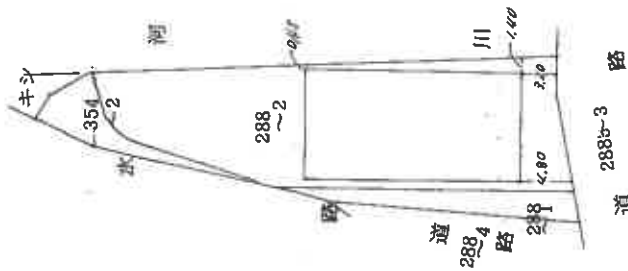
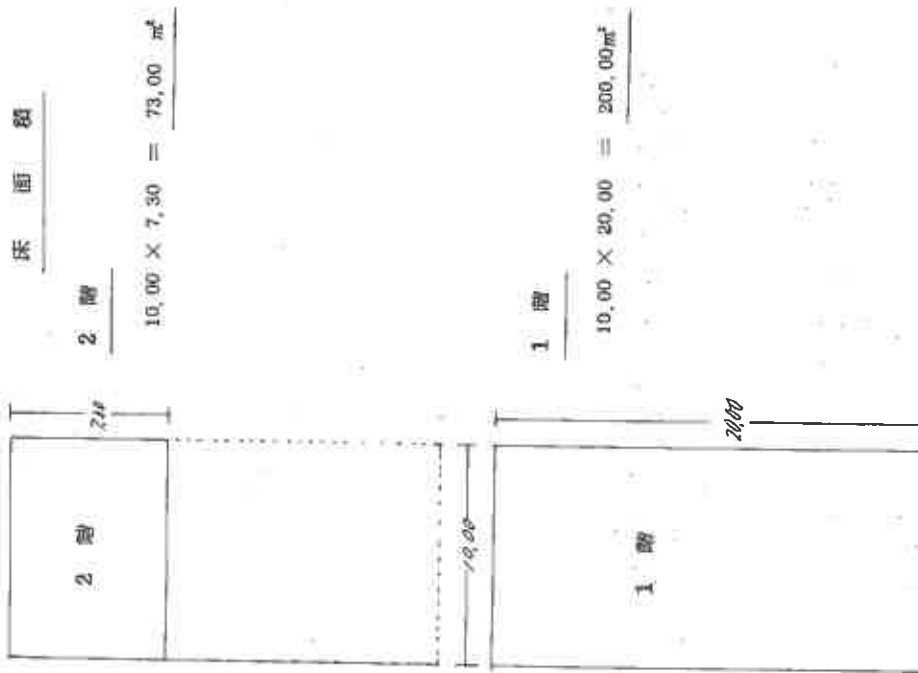
建物図面

288~2

家屋番号

洲本市中川原町安坂字殿川原288番地2

建物の所在



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

115850

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

**建筑物剖面图**

871~2

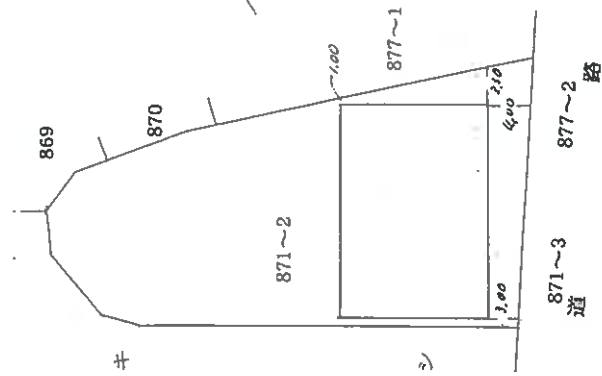
房屋番号

建物の所在  
洲本市中川原町安坂字殿川原87 / 番地2



床面積

$$19.00 \times 13.50 = 256.50 \text{ m}^2$$



著者製

|      |  |
|------|--|
| 1250 |  |
|------|--|

申請人

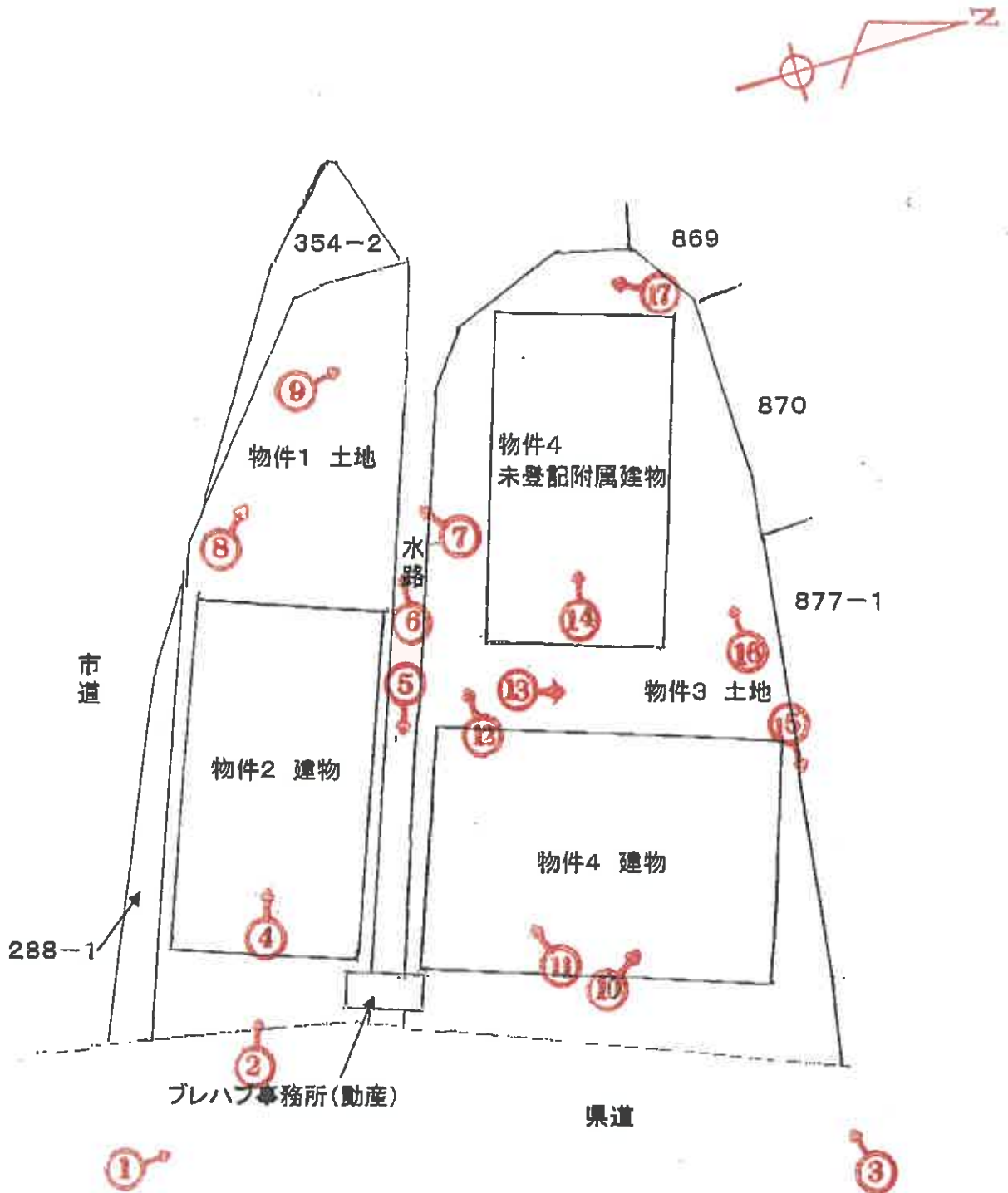
|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

115898

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



注) 本図は、建物図面等を基にした概略図であり、  
境界範囲、形状等を特定、明示するものではない。

(←○)は写真番号および撮影位置・方向

(12 枚目)

# 建物間取図

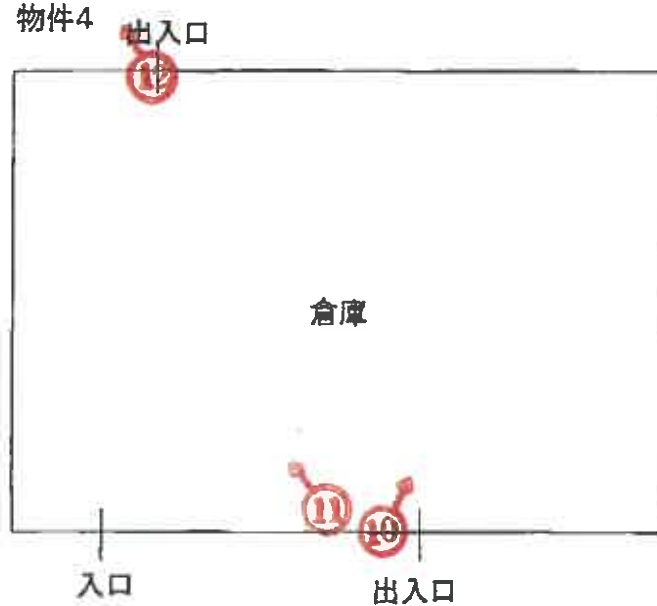
物件2



物件4 未登記附属建物



物件4



(→○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

( 14 枚目 )



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

(17 枚目)



⑫



⑬



⑭



⑮

赤線は境界の目安線



①⑥



①⑦

令和 7 年 (ケ) 第 10010 号  
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 28 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

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金3,060,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1(土地)     | 金740,000円   |
| 物件2(建物)     | 金440,000円   |
| 物件3(土地)     | 金820,000円   |
| 物件4(建物)     | 金1,060,000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。物件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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                | 物件目録記載のとおり |                                                                    |
| 2・4     | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                                   | 物件目録記載のとおり | 物件2に2階はなく、種類は鉄骨造スレート葺平家建、床面積約200.00㎡である。<br><br>物件4の未登記附属建物は下記特記事項 |
| 特 記 事 項 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                    |
|         | <p>物件4の西側に未登記附属建物(鉄骨造スレート葺平家建 冷蔵庫 床面積約190㎡)が存する。<br/> 物件1土地と物件3土地の間には現況では水路があり分断されているが、公図、建物図面、地番参考図では両土地の間には水路のほか、無地番地、キシ、871番1, 873番1等の表示がある。詳細は不明。水路にはコンクリート製の橋が架けられているほか、木製のパレットが置かれている。洲本市用地課によると占用許可の届けはないとのことである。<br/> 物件2、4建物の前面に水路に跨がって、プレハブ事務所(動産)が存している。</p> |            |                                                                    |

#### 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 安坂バス停の南西方 約800m（道路距離）<br>（附属資料位置図参照）                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                       | 居宅、倉庫、畜舎等が見られる農村地域                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                             | 都市計画区域内未指定<br>指定なし<br>60 %<br>200 %<br>防火指定なし<br>— |
| 画 地 条 件                                                         | 登記地積 198.34 m <sup>2</sup> の 不整形地<br>上記地積は縄のびが認められる。下記特記事項参照。                                                                                                                                                                                                                                          |                                                    |
| 接面道路の状況                                                         | 東側 約5～7 m 県道 幅員は一定さを欠いている。<br>南側 約4m 市道 （下記特記事項参照）                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 物件1は物件2建物の敷地等                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                    |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 なし<br>下 水 道 なし<br><br>（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                                                       | 土壤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壤汚染状況調査を要する。                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |
| 特 記 事 項                                                         | 物件1土地は登記簿上は198.34m <sup>2</sup> であるが、物件2建物の床面積より小さく、現況は2倍程あると思われる。ただし境界は判然としない。物件2建物の建築計画概要書によると敷地面積は456.64m <sup>2</sup> となっている（ただし、目的外土地を含んでいる模様）。<br>物件1土地の西側(物件2建物の西側)には屋根のみの工作物があり、その下に3基のプレハブ（動産）が存している。<br>物件1土地の南側市道からも現況は出入りしているが、同市道との間には目的外土地（288番1）等があり、接道は判然としない。<br>水道は北側の居宅付近の栓から引いている。 |                                                    |

## 2 土地の概況及び利用状況等（物件3）

|                                                                 |                                                                                                                           |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 淡路交通 安坂バス停の南西方 約800m（道路距離）<br>（附属資料位置図参照）                                                                                 |                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                       | 居宅、倉庫、畜舎等が見られる農村地域                                                                                                        |                                                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                | 都市計画区域内未指定<br>指定なし<br>60 %<br>200 %<br>防火指定なし<br>— |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 525.61 m <sup>2</sup> の 不整形地                                                                                           |                                                    |
| 接面道路の状況                                                         | 東側 約5～7 m市道 幅員は一定さを欠いている。                                                                                                 |                                                    |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 物件3は物件4建物及び未登記附属建物の敷地                                                                                                     |                                                    |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道      あり<br>ガス配管      なし<br>下 水 道      なし<br>（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                                                         | 水道は北側の居宅付近の栓から引いている。                                                                                                      |                                                    |

3 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 | <p>建築年月日（登記記載） 平成1年4月1日 新築<br/>登記上は昭和64年4月1日</p> <p>経過年数 36 年程度</p> <p>経済的残存耐用年数 一 年程度</p> <p>※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。</p>                                                                                                       |
| 仕 様             | <p>構 造 : 鉄骨造</p> <p>屋 根 : スレート葺</p> <p>外 壁 : ボード等</p> <p>内 壁 : 塗り壁</p> <p>天 井 : 塗り天井</p> <p>床 : コンクリート等</p> <p>設 備 : 特にない</p> <p>そ の 他 : 特にない</p>                                                                               |
| 床面積（現況）         | 目的物件記載のとおり                                                                                                                                                                                                                      |
| 現況用途等           | <p>現況用途： 倉庫</p> <p>間取り： 附属資料建物間取図のとおり</p>                                                                                                                                                                                       |
| 品 等             | やや劣る                                                                                                                                                                                                                            |
| 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         | <p>石綿使用等の有無</p> <p>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。</p> <p>物件2建物は窓があり外観上2階建てに見えるが、内部に2階はない。</p> <p>関係者によるとかつて建物に火事があったようである。現況は内壁や天井を塗り直し冷蔵用にしているようである。</p> |

4 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

| 区 分             | 主である建物<br>(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 | <p>建築年月日 (登記記載) 平成7年10月1日 新築</p> <p>経過年数 30 年程度</p> <p>経済的残存耐用年数 一 年程度</p> <p>※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。</p>                                                                                                                                                                                                                                                |
| 仕 様             | <p>構 造 : 鉄骨造</p> <p>屋 根 : スレート葺</p> <p>外 壁 : ボード等</p> <p>内 壁 : なし</p> <p>天 井 : なし</p> <p>床 : コンクリート等</p> <p>設 備 : 特にない</p> <p>そ の 他 : 特にない</p>                                                                                                                                                                                                           |
| 床面積 (現況)        | 目的物件記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 現況用途等           | <p>現況用途 : 倉庫</p> <p>間取り : 附属資料建物間取図のとおり</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 品 等             | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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         | <p>石綿使用等の有無</p> <p>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。</p> <p>物件4建物の北側ひさし部分は目的外土地 (877番1等) にはみ出している可能性がある。</p> <p>物件4建物と未登記附属建物の間には屋根がある。</p> <p>未登記附属建物の仕様・品等は標準的で、保守管理の状態はやや劣る。</p> <p>同附属建物の北側、西側、南側にはそれぞれひさしがあり、いずれも目的外土地へはみ出している可能性がある。北側のひさしの下には靱殻が放置されていた。南側のひさしは水路にはみ出している。</p> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1   | 8,550                | 1.50            | 198.34          | 0.90      | 2,290,000                |
| 3   | 8,550                | 0.80            | 525.61          | 0.90      | 3,240,000                |
|     |                      |                 |                 |           |                          |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（洲本-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/㎡)  
 $10,600 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/124 \approx 8,550$

◇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  
 $100/102 \times 100/101 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/124$

イ 個別格差： 物件1 縄のび、形状、境界不明等(1.50)  
 物件3 形状、境界不明等(0.80)

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・4）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2    | 100,000             | 約 200.00           | 0.05     | 1,000,000            |
|      |                     |                    |          |                      |
| 4    | 80,000              | 256.50             | 0.05     | 1,030,000            |
| 4 附属 | 100,000             | 約 190.00           | 0.05     | 950,000              |
|      |                     |                    |          | 4 計 1,980,000        |

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)<br>ア | 土 地 利 用 権 等 割 合<br>イ |        | 土 地 利 用 権 等 価 格 (円)<br>ア×イ |
|-----|--------------------|----------------------|--------|----------------------------|
| 2   | 2,290,000          | 0.10                 | 敷地占有利益 | 230,000                    |
| 4   | 3,240,000          | 0.30                 | 法定地上権  | 970,000                    |
|     |                    |                      |        |                            |
|     |                    |                      |        |                            |
|     |                    |                      |        |                            |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番 号           | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| 1             | 2,290,000           | -230,000                        |                     | 0.60           | 0.60            | 740,000                  |
| 2             | 1,000,000           | +230,000                        | 1.00                | 0.60           | 0.60            | 440,000                  |
| 3             | 3,240,000           | -970,000                        |                     | 0.60           | 0.60            | 820,000                  |
| 4             | 1,980,000           | +970,000                        | 1.00                | 0.60           | 0.60            | 1,060,000                |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
| 一 括 価 格 (合 計) |                     |                                 |                     |                |                 | 3,060,000                |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 中央に水路等の目的外土地があるが詳細は不明であること、建物のひさし等が目的外土地にはみ出している可能性があること、用途が倉庫等

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-4)

所 在 : 洲本市中川原町市原字辻森569番4外  
価 格 : 10,600円/㎡  
位 置 : 淡路交通「市原」バス停より道路距離80m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 375㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 北東側幅員9.5m県道に接面  
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 : 農家住宅を主とする県道沿いの住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 615,627円  
物件2 : 2,525,614円  
物件3 : 805,882円  
物件4 : 未評価

洲本市税務課によると、物件4建物は未評価とのことである。

## 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 地番参考図
- 4 建物等配置概略図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

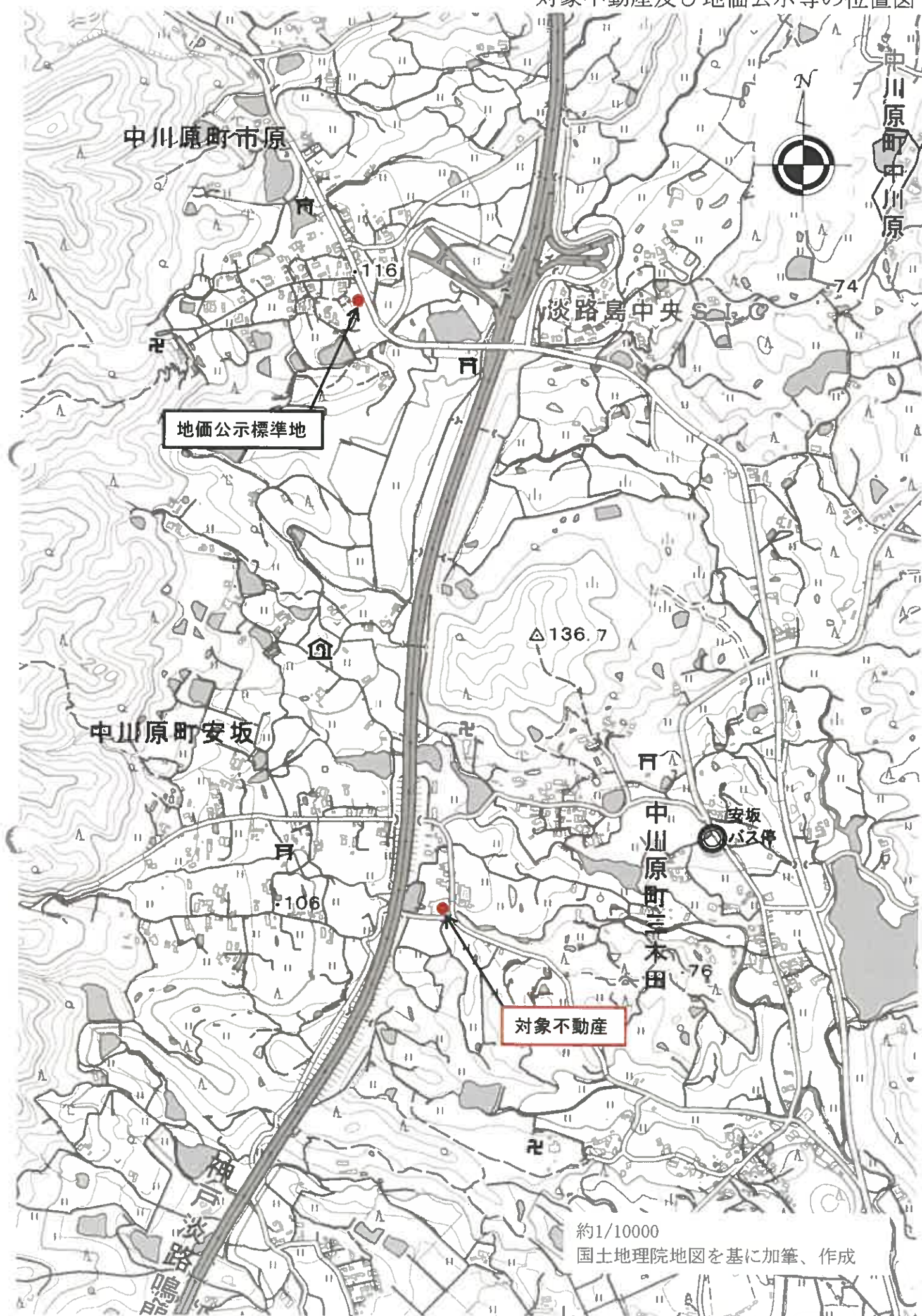
物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 洲本市中川原町安坂字殿川原                     |
|   | 地 番   | 288番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 198.34平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 洲本市中川原町安坂字殿川原288番地2               |
|   | 家屋 番号 | 288番2                             |
|   | 種 類   | 倉庫                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 200.00平方メートル<br>2階 73.00平方メートル |
| 3 | 所 在   | 洲本市中川原町安坂字殿川原                     |
|   | 地 番   | 871番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 525.61平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 洲本市中川原町安坂字殿川原871番地2               |
|   | 家屋 番号 | 871番2                             |
|   | 種 類   | 倉庫                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建                       |
|   | 床 面 積 | 256.50平方メートル                      |



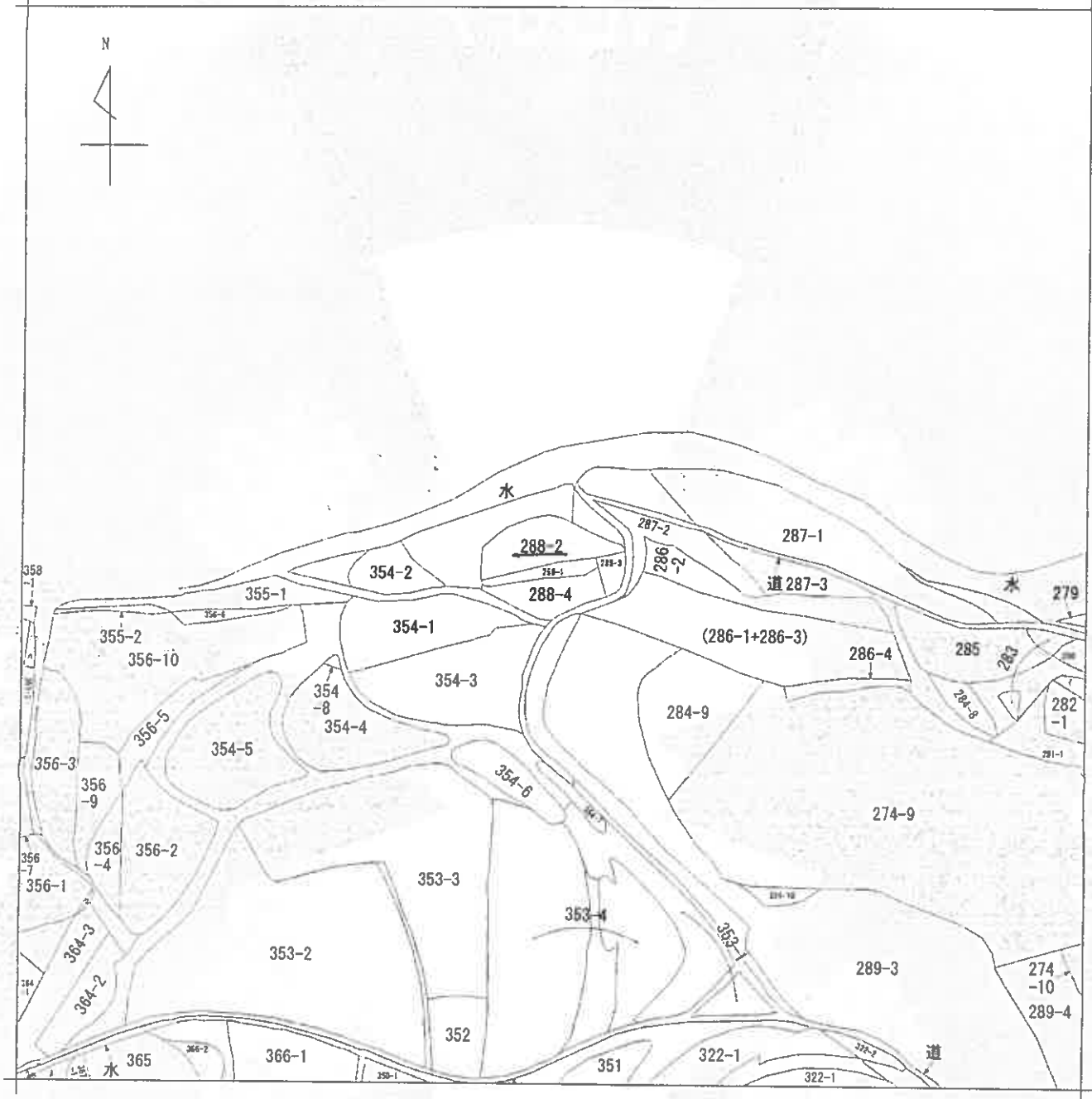
\*22\*

対象不動産及び地価公示等の位置図

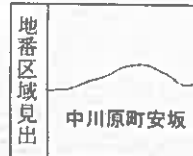


イ 282-2    ハ 357-5    ホ 水道    ト 道 367-2    フ 367-3  
 □ 356-8    ニ 水    ヘ    テ 367-4

公図写



(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      | 洲本市中川原町安坂字殿川原 |  |           |  | 地番   | 288番2    |  |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明    | 精度区分          |  | 座標系又は記号   |  | 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 | 明治23年3月 |               |  | 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7年6月3日

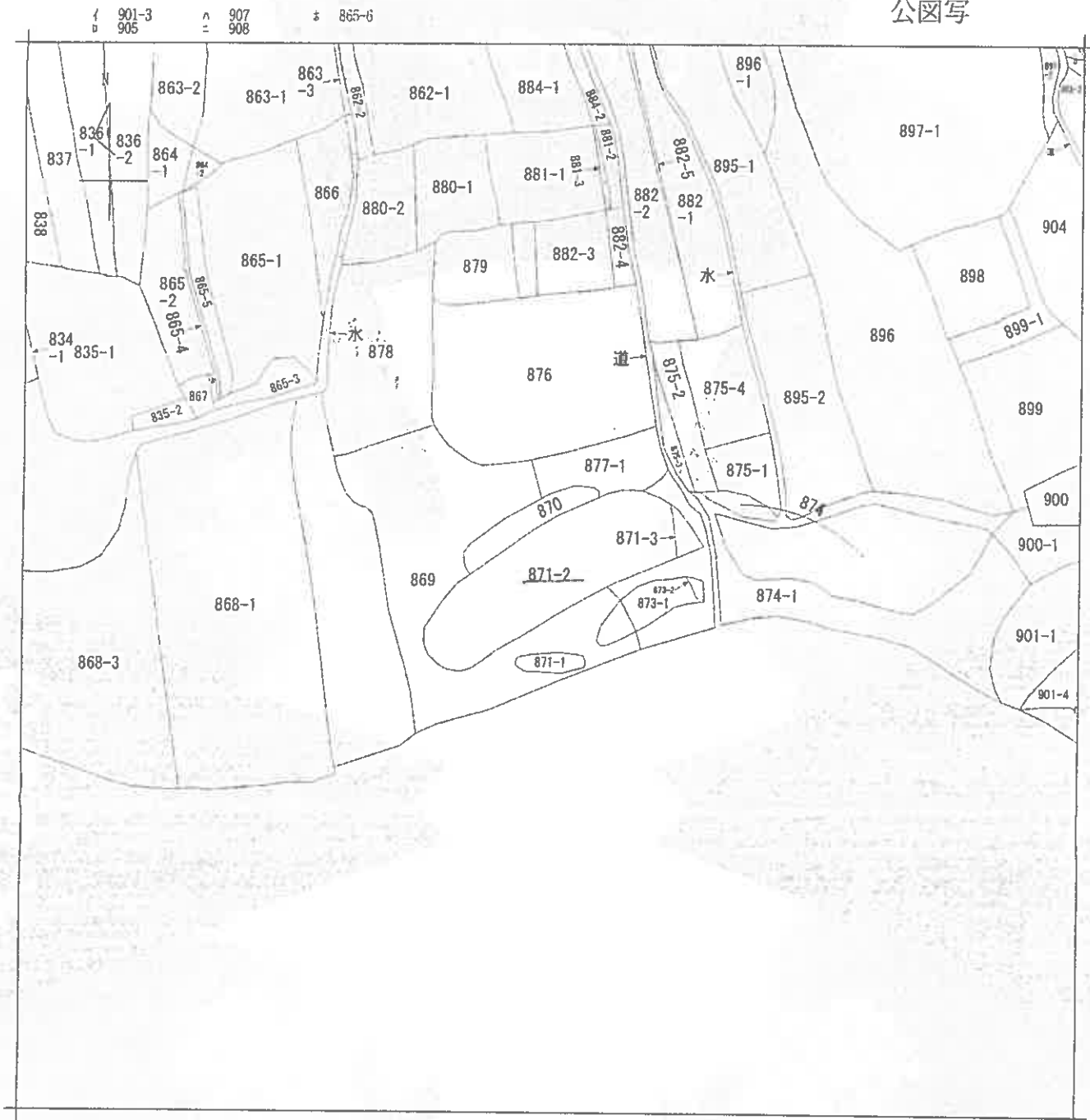
神戸地方法務局

地図整理番号：M34341

登記官

(1/1)

A4に縮小



(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     | 洲本市中川原町安坂字殿川原 |  |                   |                    | 地 番 | 871番2    |            |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明    | 精 度 分         |  | 座標系<br>番号又は<br>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 | 明治23年3月 |               |  |                   | 備 付<br>年月日<br>(原図) |     |          | 補 記<br>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7年6月3日

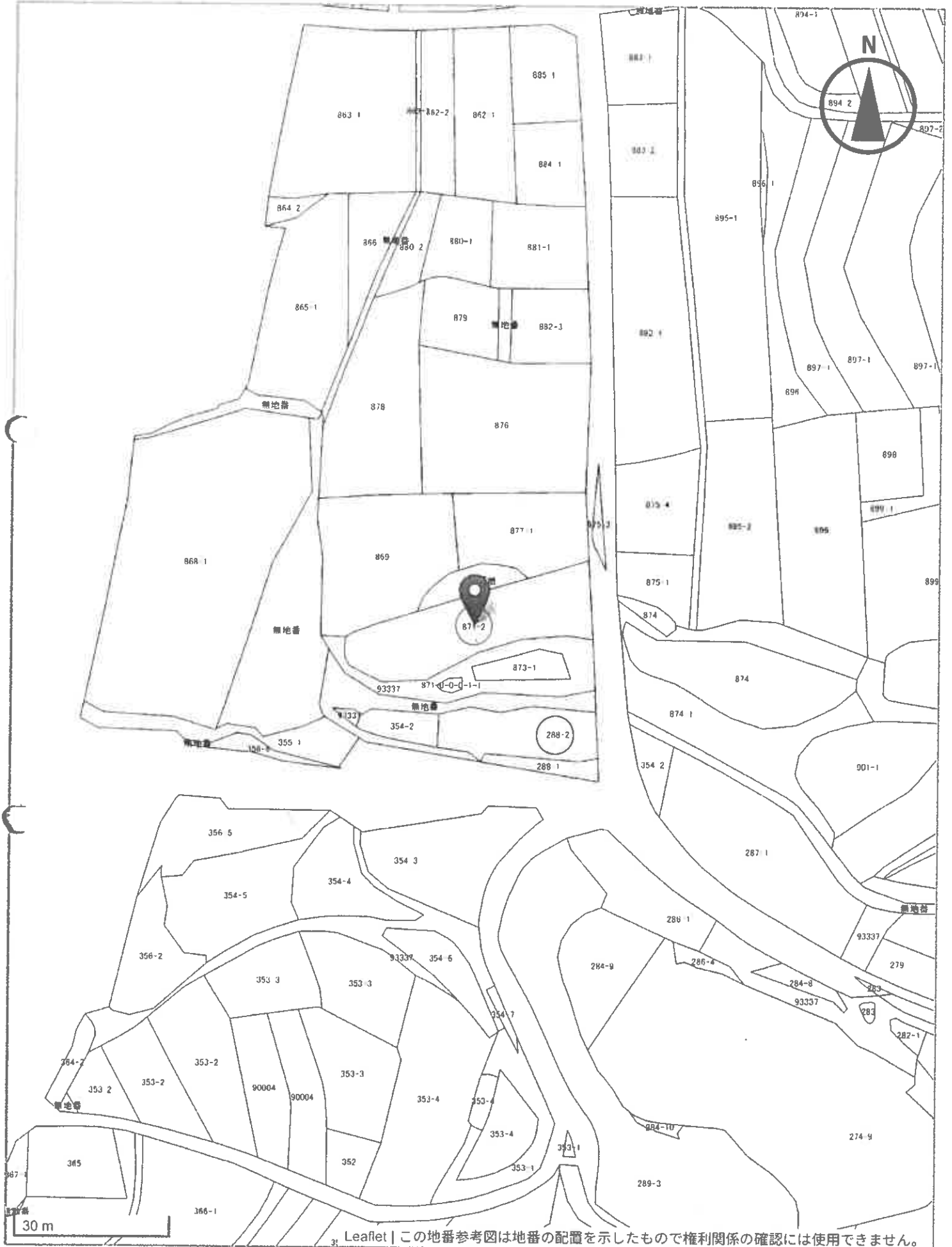
神戸地方法務局

地図整理番号: M34343

登記官

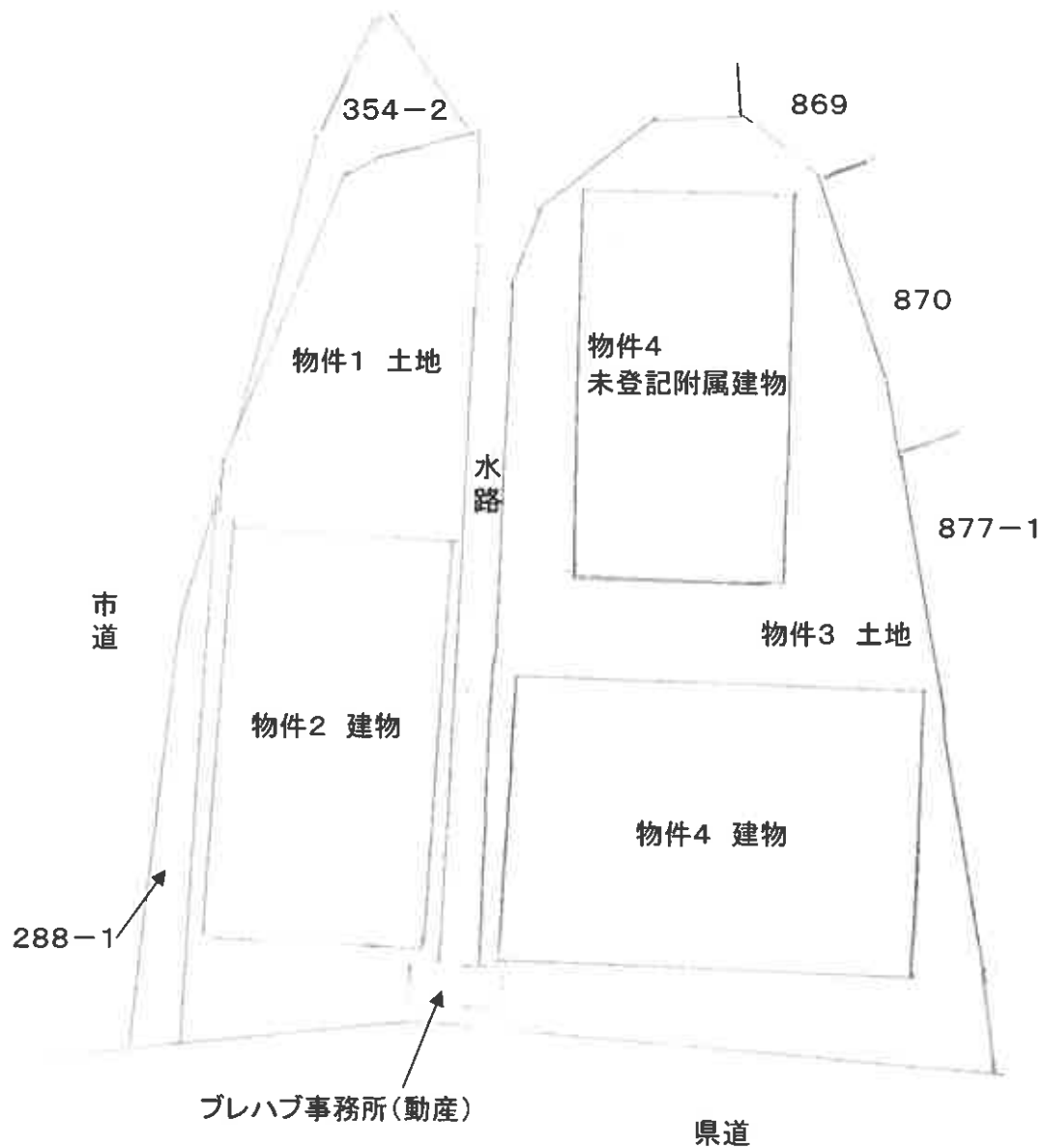
(1/1)

A4に縮小



Leaflet | この地番参考図は地番の配置を示したもので権利関係の確認には使用できません。

## 建物等配置概略図



注)本図は、建物図面等を基にした概略図であり、  
境界範囲、形状等を特定、明示するものではない。

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  
(神戸地方裁判所支部管轄)  
令和7年6月3日 神戸地方裁判所

全記實

## A4に縮小

|       |  |                     |  |          |  |
|-------|--|---------------------|--|----------|--|
| 各階平面図 |  | 288~2               |  | 建物各階平面図  |  |
| 家屋番号  |  | 288~2               |  | 288番地2   |  |
| 建物の所在 |  | 洲本市中川原町安坂字殿川原288番地2 |  | 縮尺 1/500 |  |

床面積

2 階

7.30

10.00 × 7.30 = 73.00 m<sup>2</sup>

1 階

20.00

10.00 × 20.00 = 200.00 m<sup>2</sup>

|      |        |    |       |
|------|--------|----|-------|
| 作製者  | 申請人    | 縮尺 | 1/250 |
| 上地家屋 | 288番地2 | 縮尺 | 1/500 |

登記年月日：平成8年11月8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。  
(神戸地方建設局洲本支局管轄)

令和7年6月3日 神戸地方建設局

登記官

各階平面図

家屋番号 871~2

建物の所在 洲本市中川原町安坂字殿川原87 / 番地2

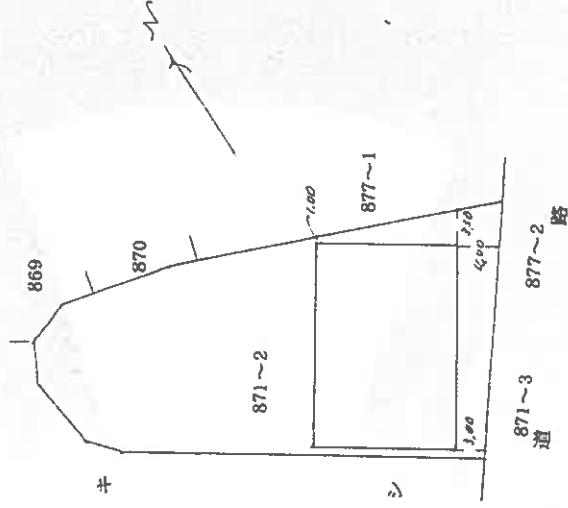
建物図面



床面積

$$19.00 \times 13.50 = 256.50 \text{ m}^2$$

8.11.8



製作者

10月8日 (作製)

縮尺

1250

申請人

115898

縮尺 1/500

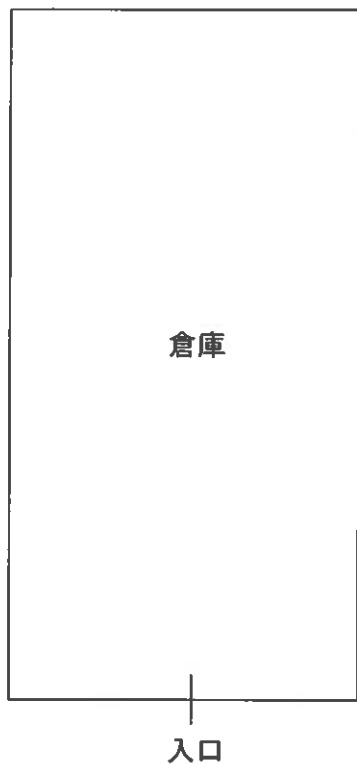
(兵庫県土地建物調査士会用紙)

地図整理番号：M34344

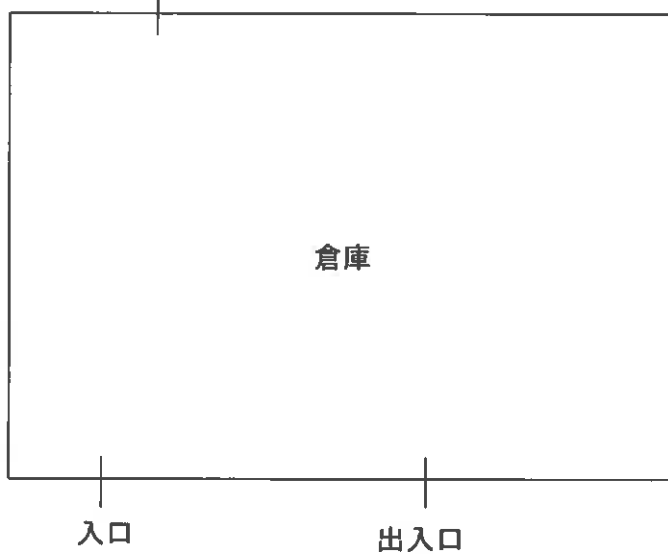
A4に縮小

# 建物間取図

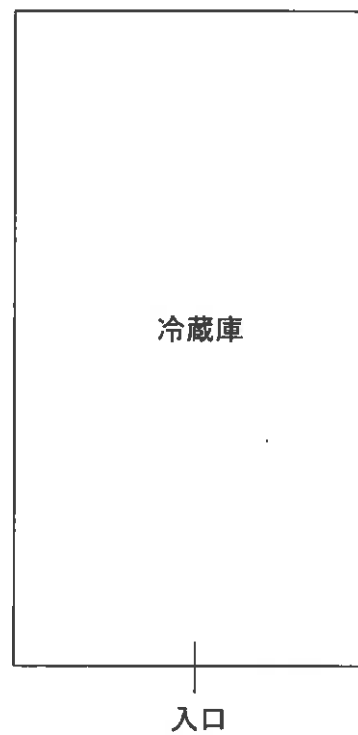
物件2



物件4 出入口



物件4 未登記附属建物





物件2 建物



物件2 建物



物件4 建物



物件4 建物



物件4  
未登記附属建物



中央部の水路



物件2建物西側  
水路上のパレット



物件4未登記建物北側