

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/>）のホームページ右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月25日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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12月10日から 令和 7年12月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月23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 8年 1月13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11月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,920,000 5,536,000	一括	1,390,000	44,341	0
1	1,390,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	5,510,000				



物 件 目 録

1 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 3 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 4 2 . 9 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 3 2 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 3 2 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 6 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分5分の3

4 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ 3 2 番地 3
家屋 番号 3 2 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月10日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 3 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 4 2 . 9 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 3 2 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 3 2 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 6 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

4 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ 3 2 番地 3
家屋 番号 3 2 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第10015号
令和7年 8月 28日受理
令和7年 9月 26日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 小林 圭太

(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 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 3 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 4 2 . 9 2 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 3 2 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

- 3 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 3 2 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 6 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分5分の3

- 4 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ 3 2 番地 3
家屋 番号 3 2 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	南あわじ市神代喜来32番地3	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 宅地・一部公衆用道路 ☐ (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		
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 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: 構造: 床面積:	
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、住居(空き家)として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
居住表示	南あわじ市神代喜来32番地3 付近	
土地	物件2	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 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（共有者 A ら） ☐ 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 ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	持分2分の1の売却である。	
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(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		
居住表示	南あわじ市神代喜来32番地3 付近		
土地	物件3		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ■公衆用道路（物件3） ☐ 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（共有者 A ら） ☐ 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 ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	持分5分の3の売却である。		
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(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

立会人 B 立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、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 郵便受けに債務者兼所有者 A の姓の表記があり、A 宛ての郵便物が確認できた。
- 2 物件1ないし3土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 3 物件2、3土地は、物件1土地との境界を区別できないくらい細い土地であるが、登記地目のおり、公衆用道路の一部と認めた。
- 4 物件1土地の東側、西側にいずれも境界付近に沿ってコンクリートブロックが一部置かれてあった。
- 5 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は認められなかった。
- 6 本件建物の西側の本件土地上に固着した駐輪場ポートが設置されている。
- 7 2階南側のバルコニーに自作と思われるテラス屋根が設置されている（写真⑩）。
- 8 本件建物の西側の本件土地に井戸があった（写真③）。
- 9 建物内の壁紙に一部落書き等の汚れがみられた。
- 10 建物内に小動物を飼っていたと思われる動物のゲージがあった。

■債務者兼所有者の代理人弁護士からの回答要旨

- 1 本件土地建物は誰も使用していません。
- 2 以前に猫を1匹飼っていました。
- 3 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。
- 4 オール電化です。
- 5 敷地について、隣地との境界で争いはありません。

(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
令和7年8月29日(金) 9:25-9:40	物件所在地	☒ 目的物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 立入通知書および照会書を投函(返信用切手同封110円) ☒ 外観写真撮影
令和7年8月29日(金) 11:40-12:00	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7年9月5日(金) 13:30-14:20	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影 ☒ 道路部分調査
令和7年9月11日(木)	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に照会書発送(110円×2)
令和7年9月17日(水)	執行官室	☒ 債務者兼所有者の代理人宛に照会書FAX送信

(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。

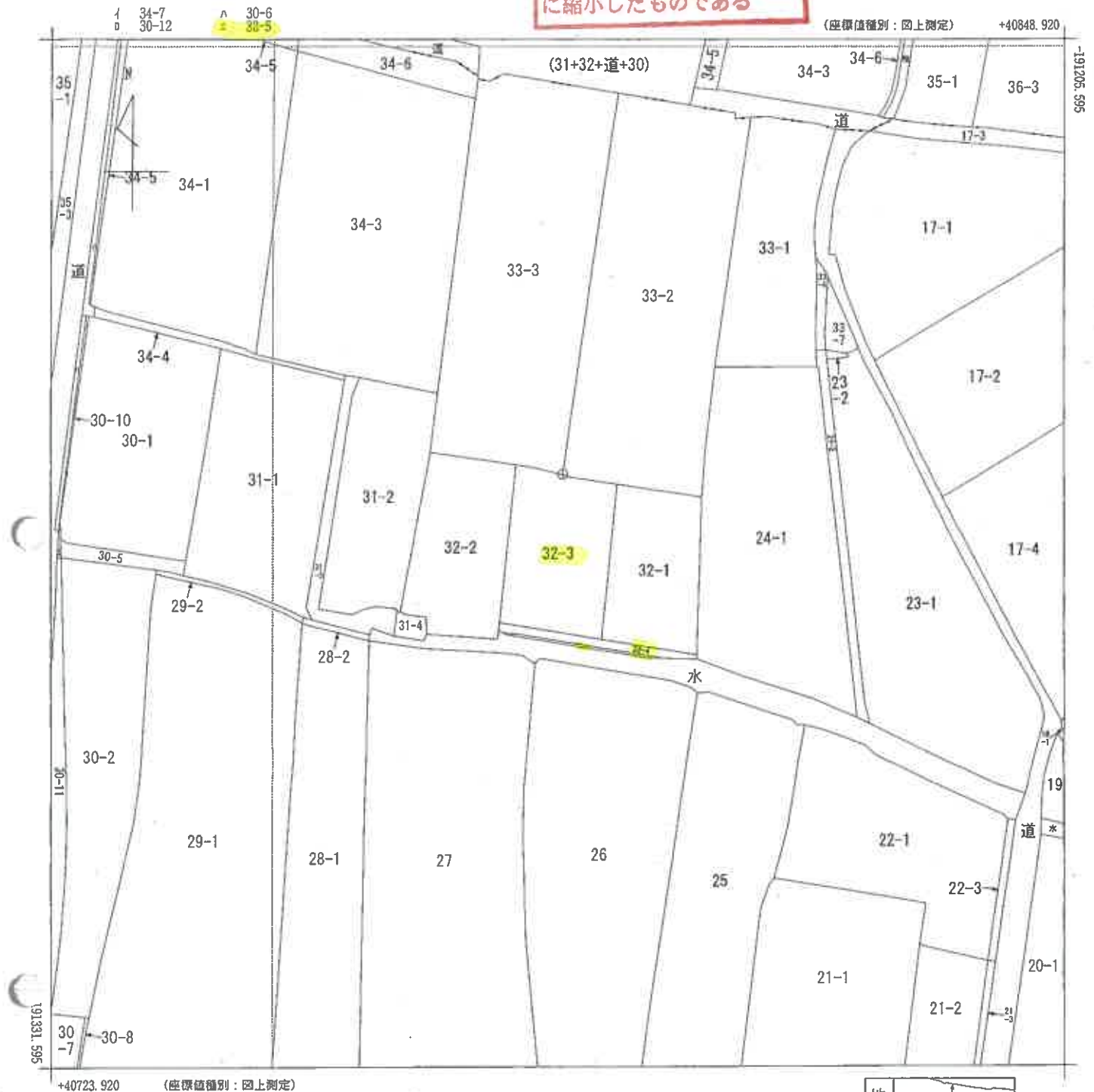
☒ 令和7年9月5日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(7 枚目)

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである



地番区域見出
神代富田
神代喜来

請求部	所在	南あわじ市神代喜来字ヌカツカ				地番	32番3			
出方尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成8年10月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成22年10月18日

土地所 在地積測量図

地番 32-1, -3, -4, -5
土地の所在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ

引照点配置図 縮尺200分の1

AI11 216-3

水陸地上地測量基準点(念島港)

X=191243.260

Y=40690.299



AI11 19-1

1.1 水陸地上地測量基準点(念島港)
X=191272.636
Y=40879.471

座標求積表 (世界測地系, V系)

地番	点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1) Y _n
32-1	A11 216-3	191.49	0.00	0.00
32-2	K82	104.78	86.72	92.45
32-3	500.19K	97.97	93.52	97.95
32-4	8.444	93.55	97.95	92.08
32-5	K84	95.22	100.37	88.01
32-6	K81	107.67	88.01	76.22
32-7	8.442	115.28	76.22	76.50
32-8	K83	119.40	76.50	75.79
32-9	8.485	117.73	75.79	100.52
32-10	8.448	95.48	100.52	90.47
32-11	W1	95.74	100.33	98.09
32-12	W3	97.90	98.09	95.49
32-13	W4	100.53	95.49	85.97
32-14	W5	105.61	90.47	82.09
32-15	W6	110.19	85.97	80.13
32-16	W7	114.14	82.09	76.59
32-17	W8	116.15	80.13	76.59
32-18	8.484	119.56	76.59	100.24
32-19	8.478	95.86	100.24	99.62
32-20	8.479	96.53	99.62	95.59
32-21	8.480	100.57	95.59	86.03
32-22	8.481	105.67	86.03	82.25
32-23	8.482	110.26	82.25	
32-24	8.483	114.12	82.25	

地番	点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1) Y _n
32-25	B 32-3	191.281	208	40793.631
32-26	K82	191.260	298	40787.953
32-27	500.19K	191.259	440	40787.953
32-28	8.444	191.258	594	40787.953
32-29	8.445	191.257	748	40787.953
32-30	K84	191.256	902	40787.953
32-31	K81	191.255	1056	40787.953
32-32	8.442	191.254	1210	40787.953
32-33	8.443	191.253	1364	40787.953
32-34	8.444	191.252	1518	40787.953
32-35	8.445	191.251	1672	40787.953
32-36	K84	191.250	1826	40787.953
32-37	K81	191.249	1980	40787.953
32-38	8.442	191.248	2134	40787.953
32-39	8.443	191.247	2288	40787.953
32-40	8.444	191.246	2442	40787.953
32-41	8.445	191.245	2596	40787.953
32-42	8.446	191.244	2750	40787.953
32-43	8.447	191.243	2904	40787.953
32-44	8.448	191.242	3058	40787.953
32-45	8.449	191.241	3212	40787.953
32-46	8.450	191.240	3366	40787.953
32-47	8.451	191.239	3520	40787.953
32-48	8.452	191.238	3674	40787.953
32-49	8.453	191.237	3828	40787.953
32-50	8.454	191.236	3982	40787.953
32-51	8.455	191.235	4136	40787.953
32-52	8.456	191.234	4290	40787.953
32-53	8.457	191.233	4444	40787.953
32-54	8.458	191.232	4598	40787.953
32-55	8.459	191.231	4752	40787.953
32-56	8.460	191.230	4906	40787.953
32-57	8.461	191.229	5060	40787.953
32-58	8.462	191.228	5214	40787.953
32-59	8.463	191.227	5368	40787.953
32-60	8.464	191.226	5522	40787.953
32-61	8.465	191.225	5676	40787.953
32-62	8.466	191.224	5830	40787.953
32-63	8.467	191.223	5984	40787.953
32-64	8.468	191.222	6138	40787.953
32-65	8.469	191.221	6292	40787.953
32-66	8.470	191.220	6446	40787.953
32-67	8.471	191.219	6600	40787.953
32-68	8.472	191.218	6754	40787.953
32-69	8.473	191.217	6908	40787.953
32-70	8.474	191.216	7062	40787.953
32-71	8.475	191.215	7216	40787.953
32-72	8.476	191.214	7370	40787.953
32-73	8.477	191.213	7524	40787.953
32-74	8.478	191.212	7678	40787.953
32-75	8.479	191.211	7832	40787.953
32-76	8.480	191.210	7986	40787.953
32-77	8.481	191.209	8140	40787.953
32-78	8.482	191.208	8294	40787.953
32-79	8.483	191.207	8448	40787.953
32-80	8.484	191.206	8602	40787.953
32-81	8.485	191.205	8756	40787.953
32-82	8.486	191.204	8910	40787.953
32-83	8.487	191.203	9064	40787.953
32-84	8.488	191.202	9218	40787.953
32-85	8.489	191.201	9372	40787.953
32-86	8.490	191.200	9526	40787.953
32-87	8.491	191.199	9680	40787.953
32-88	8.492	191.198	9834	40787.953
32-89	8.493	191.197	9988	40787.953
32-90	8.494	191.196	10142	40787.953
32-91	8.495	191.195	10296	40787.953
32-92	8.496	191.194	10450	40787.953
32-93	8.497	191.193	10604	40787.953
32-94	8.498	191.192	10758	40787.953
32-95	8.499	191.191	10912	40787.953
32-96	8.500	191.190	11066	40787.953
32-97	8.501	191.189	11220	40787.953
32-98	8.502	191.188	11374	40787.953
32-99	8.503	191.187	11528	40787.953
32-100	8.504	191.186	11682	40787.953
32-101	8.505	191.185	11836	40787.953
32-102	8.506	191.184	11990	40787.953
32-103	8.507	191.183	12144	40787.953
32-104	8.508	191.182	12298	40787.953
32-105	8.509	191.181	12452	40787.953
32-106	8.510	191.180	12606	40787.953
32-107	8.511	191.179	12760	40787.953
32-108	8.512	191.178	12914	40787.953
32-109	8.513	191.177	13068	40787.953
32-110	8.514	191.176	13222	40787.953
32-111	8.515	191.175	13376	40787.953
32-112	8.516	191.174	13530	40787.953
32-113	8.517	191.173	13684	40787.953
32-114	8.518	191.172	13838	40787.953
32-115	8.519	191.171	13992	40787.953
32-116	8.520	191.170	14146	40787.953
32-117	8.521	191.169	14300	40787.953
32-118	8.522	191.168	14454	40787.953
32-119	8.523	191.167	14608	40787.953
32-120	8.524	191.166	14762	40787.953
32-121	8.525	191.165	14916	40787.953
32-122	8.526	191.164	15070	40787.953
32-123	8.527	191.163	15224	40787.953
32-124	8.528	191.162	15378	40787.953
32-125	8.529	191.161	15532	40787.953
32-126	8.530	191.160	15686	40787.953
32-127	8.531	191.159	15840	40787.953
32-128	8.532	191.158	15994	40787.953
32-129	8.533	191.157	16148	40787.953
32-130	8.534	191.156	16302	40787.953
32-131	8.535	191.155	16456	40787.953
32-132	8.536	191.154	16610	40787.953
32-133	8.537	191.153	16764	40787.953
32-134	8.538	191.152	16918	40787.953
32-135	8.539	191.151	17072	40787.953
32-136	8.540	191.150	17226	40787.953
32-137	8.541	191.149	17380	40787.953
32-138	8.542	191.148	17534	40787.953
32-139	8.543	191.147	17688	40787.953
32-140	8.544	191.146	17842	40787.953
32-141	8.545	191.145	17996	40787.953
32-142	8.546	191.144	18150	40787.953
32-143	8.547	191.143	18304	40787.953
32-144	8.548	191.142	18458	40787.953
32-145	8.549	191.141	18612	40787.953
32-146	8.550	191.140	18766	40787.953
32-147	8.551	191.139	18920	40787.953
32-148	8.552	191.138	19074	40787.953
32-149	8.553	191.137	19228	40787.953
32-150	8.554	191.136	19382	40787.953
32-151	8.555	191.135	19536	40787.953
32-152	8.556	191.134	19690	40787.953
32-153	8.557	191.133	19844	40787.953
32-154	8.558	191.132	19998	40787.953
32-155	8.559	191.131	20152	40787.953
32-156	8.560	191.130	20306	40787.953
32-157	8.561	191.129	20460	40787.953
32-158	8.562	191.128	20614	40787.953
32-159	8.563	191.127	20768	40787.953
32-160	8.564	191.126	20922	40787.953
32-161	8.565	191.125	21076	40787.953
32-162	8.566	191.124	21230	40787.953
32-163	8.567	191.123	21384	40787.953
32-164	8.568	191.122	21538	40787.953
32-165	8.569	191.121	21692	40787.953
32-166	8.570	191.120	21846	40787.953
32-167	8.571	191.119	21999	40787.953
32-168	8.572	191.118	22153	40787.953
32-169	8.573	191.117	22307	40787.953
32-170	8.574	191.116	22461	40787.953
32-171	8.575	191.115	22615	40787.953
32-172	8.576	191.114	22769	40787.953
32-173	8.577	191.113	22923	40787.953
32-174	8.578	191.112	23077	40787.953
32-175	8.579	191.111	23231	40787.953
32-176	8.580	191.110	23385	40787.953
32-177	8.581	191.109	23539	40787.953
32-178	8.582	191.108	23693	40787.953
32-179	8.583	191.107	23847	40787.953
32-180	8.584	191.106	24001	40787.953
32-181	8.585	191.105	24155	40787.953
32-182	8.586	191.104	24309	40787.953
32-183	8.587	191.103	24463	40787.953
32-184	8.588	191.102	24617	40787.953
32-185	8.589	191.101	24771	40787.953
32-186	8.590	191.100	24925	40787.953
32-187	8.591	191.099	25079	40787.953
32-188	8.59			

各階平面図

建物図面

家屋番号 32番3

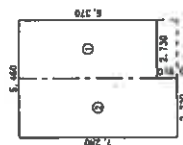
建物の所在 南あわじ市神代喜来字ヌカツカ32番地3

1階

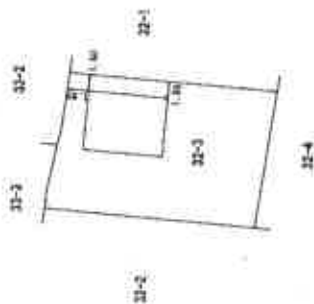


求積表	
5.460×7.280	$= 39.748800$
合計	39.748800
床面積	39.74 m ²

2階



求積表	
① 2.730×6.370	$= 17.390100$
② 2.730×7.280	$= 19.874400$
合計	37.264500
床面積	37.26 m ²



作製者

申請人

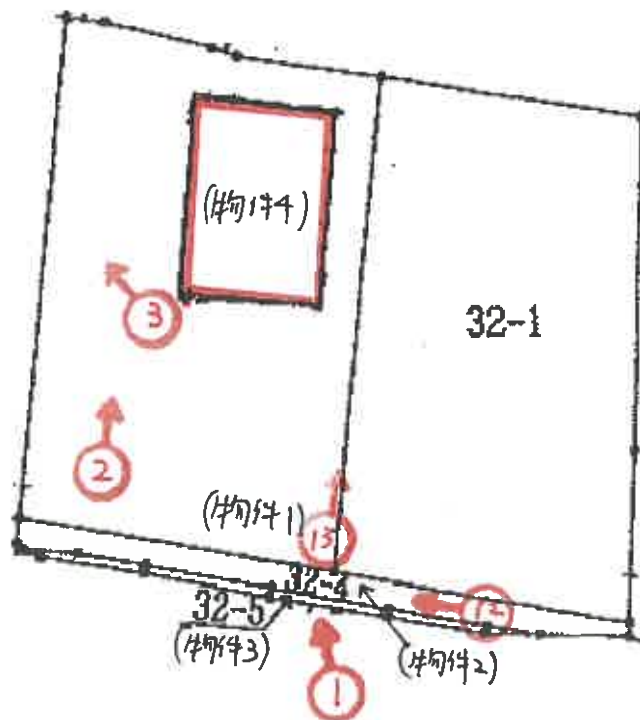
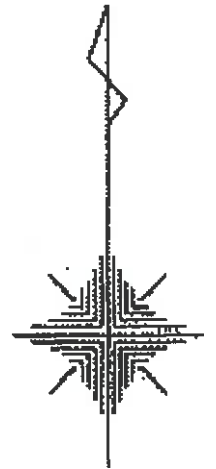
縮尺 1/250

縮尺 1/500

図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

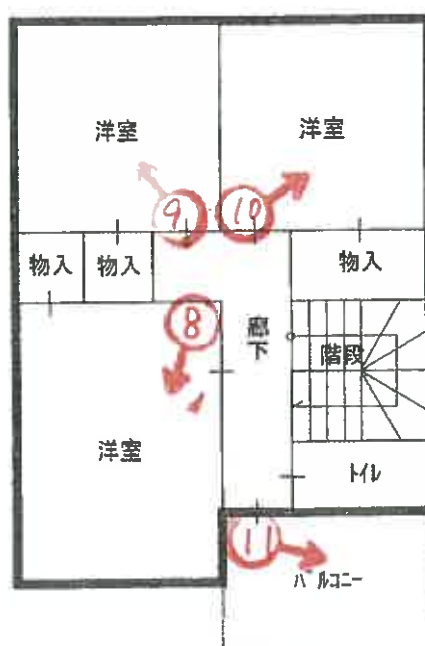
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

北
↑

1 階



2 階





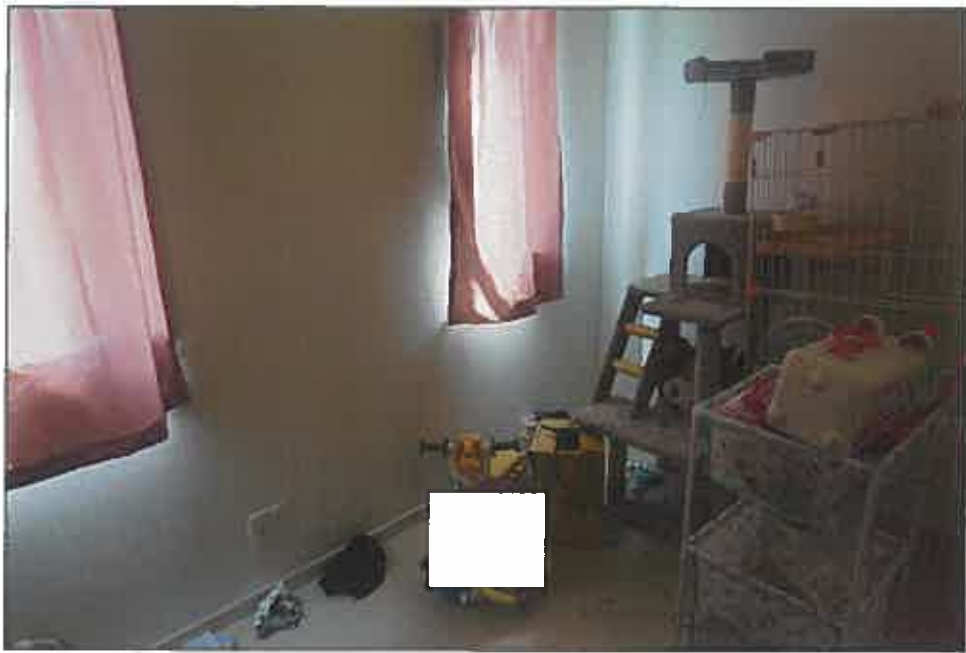
①



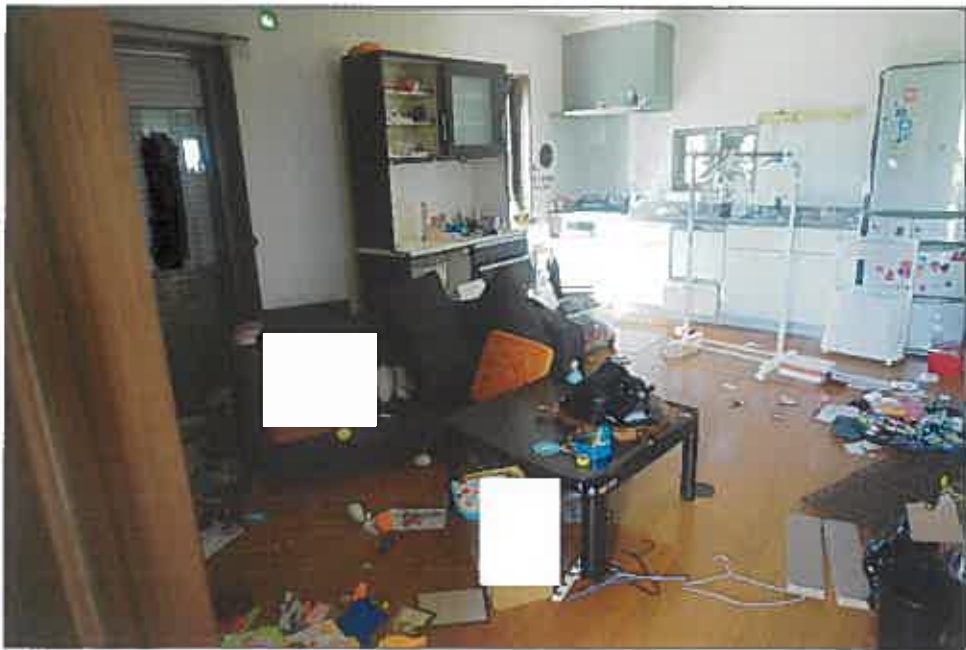
②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



12



13

令和 7 年 (ケ) 第 10015 号
令和 7 年 9 月 5 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 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6,920,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,390,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(建物)	金5,510,000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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
	特 記 事 項		
	・ 物件2は持分2分の1、物件3は持分5分の3の競売である。		

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1～3）

位置・交通	らん・らんバス 富田公会堂前バス停の南西方 約500m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	農地の中に農家住宅や一般住宅が散見される地域	
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 242.92 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約12.6m×約19.4m	
接面道路の状況	南側 約3～3.5m道路（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	物件1は物件4建物の敷地。物件2・3は前面道路の一部の共有持分である。当該欄は主として物件1の内容。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	特記事項参照 なし あり
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	・ 上水道は前面道路に配管はないが、前面道路が接続する南側の市道（神代69号線）から引き込んでいる。 ・ 物件1土地内（物件4建物の西側）に井戸が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和4年2月5日 新築 経過年数 4 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : -
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	普通
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。 ・ 以前に猫1匹を飼っていた旨の陳述がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,200	1.00	242.92	0.90	3,320,000
2	15,200	0.10	12.00	—	20,000
3	15,200	0.10	3.75	—	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（南あわじ(県)-1）

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/㎡)

$$14,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/92 \approx 15,200$$

◇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

$$100/109 \times 100/99 \times 100/85 \times 100/100 \approx 100/92$$

イ 個別格差：物件1 特になし(1.00) 物件2・3 利用状況等(0.10)

ウ 地 積：物件1 登記記載地積 物件2・3 登記記載地積×持分

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
4	180,000	77.00	0.59	8,180,000

ウ 現価率

経過年数4年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数24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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.3) \approx 0.59$$

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	3,320,000	0.30	法定地上権	1,000,000

(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	3,320,000	-1,000,000		1.00	0.60	1,390,000
2	20,000	-0		1.00	0.60	10,000
3	10,000	-0		1.00	0.60	10,000
4	8,180,000	+1,000,000	1.00	1.00	0.60	5,510,000
一 括 価 格 (合 計)						6,920,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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(県)-1)

所 在 : 南あわじ市神代地頭方字藤井414番

価 格 : 14,000円/㎡

位 置 : らん・らんバス「南所公会堂前」バス停より道路距離900m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 470㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m市道に接面、北西側道

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 : 農家住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 1,460,656円

物件2 : 0円 (×1/2)

物件3 : 0円 (×3/5)

物件4 : 5,847,633円

第7 附属資料

1 対象不動産及び地価公示地等の位置図

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面写

5 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 32 番 3
地 目 宅地
地 積 242.92 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 32 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 24 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ
地 番 32 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 6.25 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

4 所 在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ 32 番地 3
家屋 番号 32 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 39.74 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル

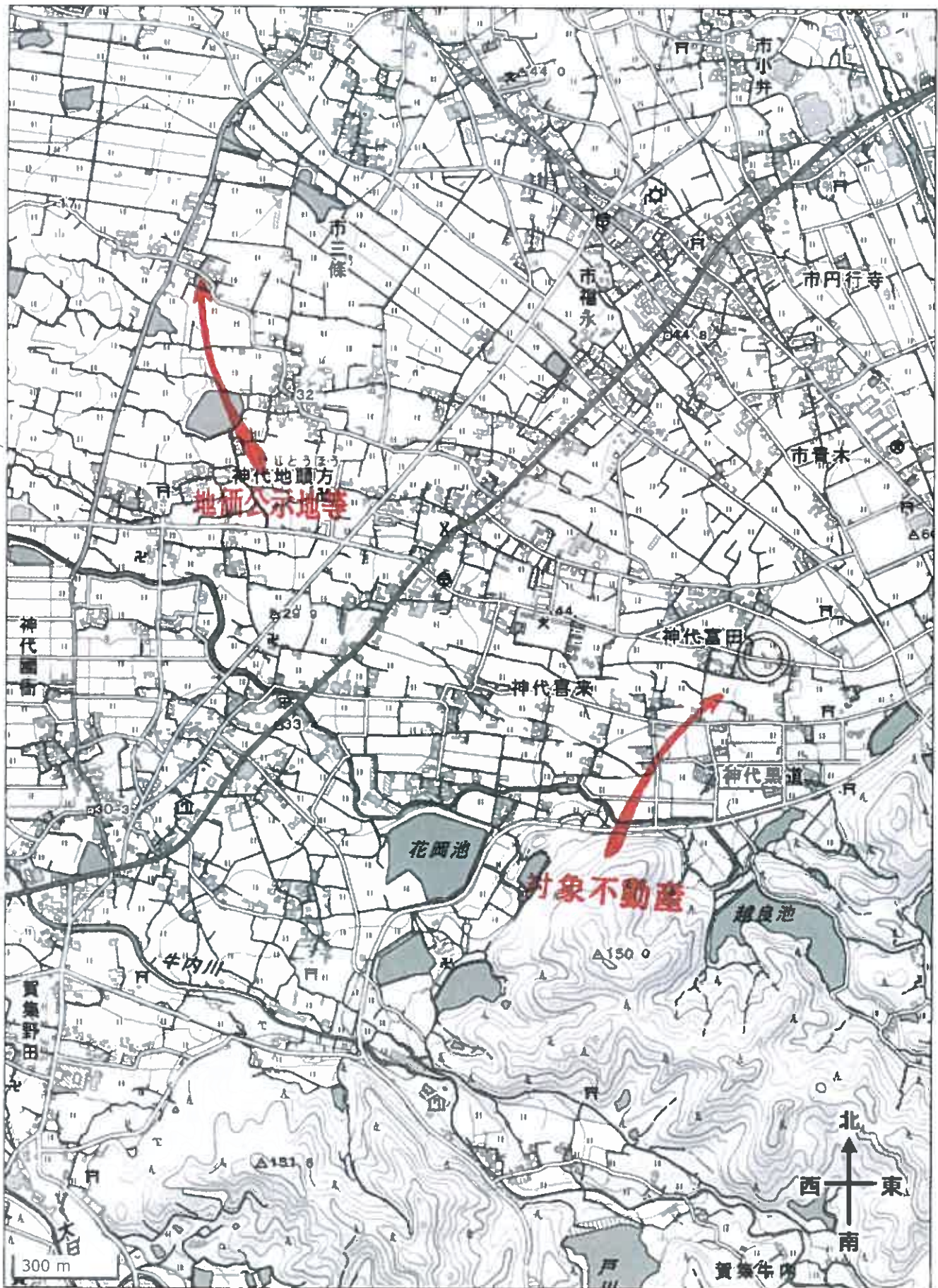


物 件 目 録

所有者 A



対象不動産及び地価公示地等の位置図

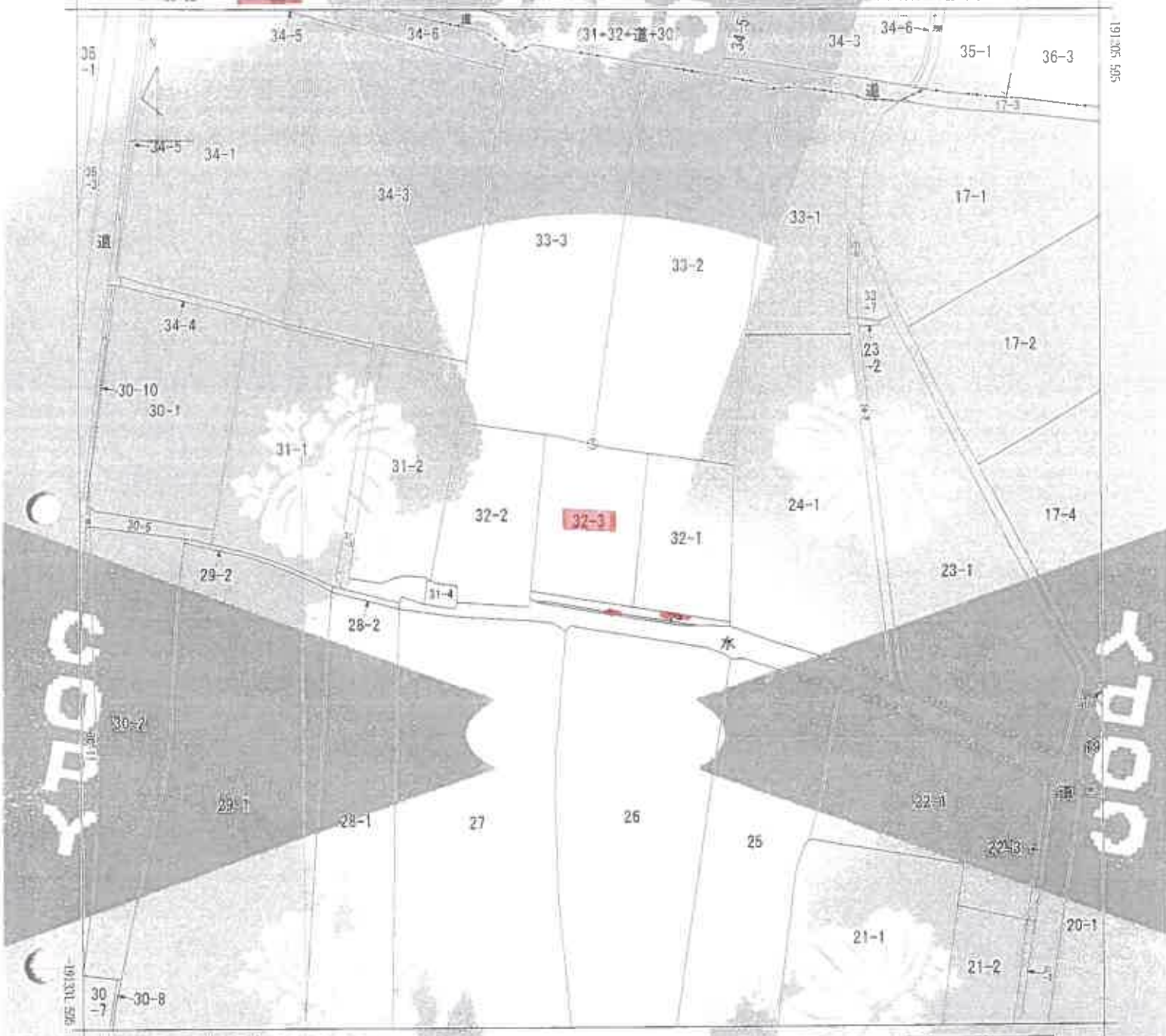


国土地理院地図を基に加筆、作成

公図写

(原簿値種別 図上測定) 40848.920

191.05 595



40723.920 (原簿値種別 図上測定)

地番之境界見出
神代富田
神代喜来

請求分	所在	南あわじ市神代喜来字ヌカノカ			地番	32番3	
出力 力尺	1/500	精度 区分	甲三	原簿番 番号又 添記号	分類	地籍法第114条第三項	種類 地籍図
作成 年月日	平成8年10月			(備付 年月日 印)	補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した図面である

(神戸地方方法務局洲本支局管轄)

令和7年7月16日

神戸地方方法務局

請求番号: 12-1

(1/1)

登記官

縮版図

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7月16日 神戸地方裁判所

登記官

縮版図

地積測量図写

土地所在図

番 32-1, -3, -4, -5

土地所在 南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ

境界線の種類

アルミプレート KB2, KB3, KB4, B.443, 500.19K
 金属板 8.485, 8.442, 8.444, 8.445, 8.448, W1, 8.478
 プラスチック板 KB1

引照点配置図 縮尺1/2000

AIAT 216-3

本図地上地積測量点(登録点)

X=191243.260

Y=40690.239



1:1 測量土地境界線(登録点)の位置
 X=191243.260
 Y=40690.239

面積求積表 (世界測地系 V 系)

地積	AIAT 216-3	AIAT 19-1	AIAT 216-3	AIAT 19-1
8.441	191243.260	40690.239	300.00	100.00
8.442	191243.260	40690.239	710.00	236.67
8.443	191243.260	40690.239	653.00	217.67
8.444	191243.260	40690.239	1881.44	613.72
8.445	191243.260	40690.239	300.00	100.00
8.446	191243.260	40690.239	114.89	38.30

地積	AIAT 216-3	AIAT 19-1	AIAT 216-3	AIAT 19-1
8.447	191243.260	40690.239	300.00	100.00
8.448	191243.260	40690.239	710.00	236.67
8.449	191243.260	40690.239	653.00	217.67
8.450	191243.260	40690.239	1881.44	613.72
8.451	191243.260	40690.239	300.00	100.00
8.452	191243.260	40690.239	114.89	38.30

地積	AIAT 216-3	AIAT 19-1	AIAT 216-3	AIAT 19-1
8.453	191243.260	40690.239	300.00	100.00
8.454	191243.260	40690.239	710.00	236.67
8.455	191243.260	40690.239	653.00	217.67
8.456	191243.260	40690.239	1881.44	613.72
8.457	191243.260	40690.239	300.00	100.00
8.458	191243.260	40690.239	114.89	38.30

地積	AIAT 216-3	AIAT 19-1	AIAT 216-3	AIAT 19-1
8.459	191243.260	40690.239	300.00	100.00
8.460	191243.260	40690.239	710.00	236.67
8.461	191243.260	40690.239	653.00	217.67
8.462	191243.260	40690.239	1881.44	613.72
8.463	191243.260	40690.239	300.00	100.00
8.464	191243.260	40690.239	114.89	38.30



拡大図 縮尺 1/200

作成者

縮尺 2000

縮尺 500

測量年月日 平成22年4月28日

各階平面図 建物図面

32番3

建物の所在

南あわじ市神代喜来字ヌカヅカ32番地3

1階

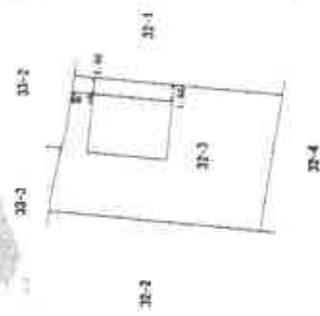


求積数	=	39.748800
5.460 × 7.280		
合計		39.748800
床面積		39.74 m ²

2階



求積数	=	17.390100
① 2.730 × 6.370		
② 2.730 × 7.280		
合計		37.264500
床面積		37.26 m ²



縮版図

建物図面写

作製者

縮尺

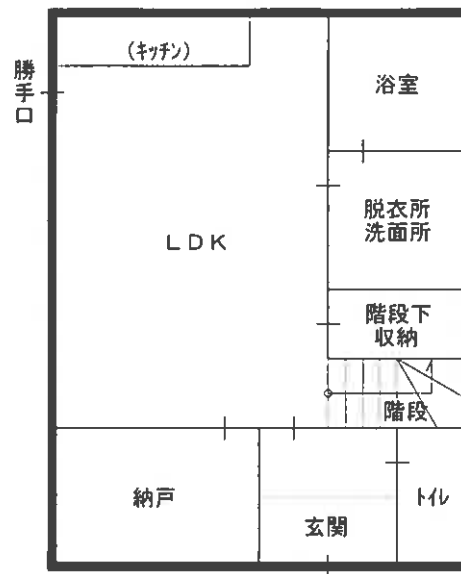
250

申請人

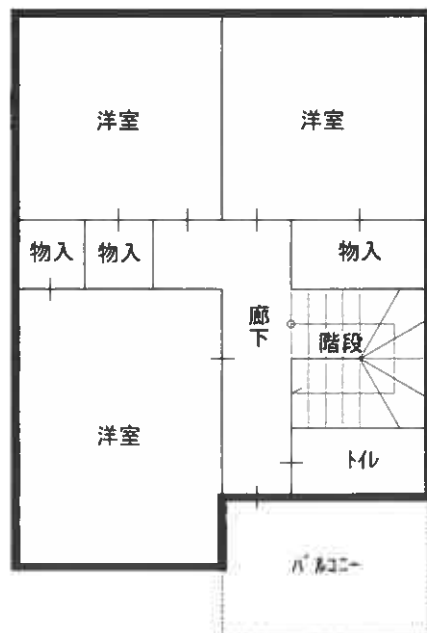
縮尺

500

1 階



2 階



現況写真



物件 1・4



物件 1・4



物件 2・3