

お 知 ら せ

1 本件は、物件1～5、物件6・7、物件8・9に分けて売却しております。

2 入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。

また、入札保証金の振込みについても、物件番号を明記して振込み手続をしてください（振込依頼書の事件番号の傍らに（3枚複写部分）、物件番号を付記してください。）。入札保証金の特定ができない場合に、入札が無効となる場合がありますので、ご注意ください。

3 なお、一部の不動産の買受申出額で各債権者の債権及び執行費用の全部を弁済できる見込みがあるときは、他の不動産についての売却許可決定を留保することになりますので、予めご承知おきください。（民事執行法73条1項、188条）

以 上

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法 65 条の 2、民事執行規則 38 条 7 項、31 条の 2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所執行官室でお受け取りいただくか、BIT（<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12月22日
神戸地方裁判所第3民事部
裁判所書記官 宮 木 由理子

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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月10日 午後 2時00分 場 所 神戸地方裁判所第3民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年12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 目 録

8 所 在 淡路市大谷字濱
地 番 876番2
地 目 宅地
地 積 1712.63平方メートル

9 所 在 淡路市大谷字濱876番地2
家屋 番号 876番2
種 類 事務所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.05平方メートル
2階 59.05平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 390.79平方メートル

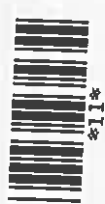
符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 148.90平方メートル

符 号 3



11

物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.97平方メートル
2階 45.94平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 36.97平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 23.43平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

符 号 6

種 類 物置

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 19.62平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



物 件 明 細 書

令和 7年10月24日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 官 木 由理子

1 不動産の表示

【物件番号8, 9】

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8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

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8】

地番878番4、同881番2、同1164番2を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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

8	所 在	淡路市大谷字濱
	地 番	8 7 6 番 2
	地 目	宅地
	地 積	1 7 1 2. 6 3平方メートル
9	所 在	淡路市大谷字濱 8 7 6 番地 2
	家屋 番号	8 7 6 番 2
	種 類	事務所
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 5 9. 0 5 平方メートル 2 階 5 9. 0 5 平方メートル
	(現況)	
	種 類	事務所・居宅
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	倉庫
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	3 9 0. 7 9 平方メートル
	符 号	2
	種 類	倉庫
	構 造	木造スレート葺平家建
	床 面 積	1 4 8. 9 0 平方メートル
	符 号	3



物件目録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 53.97平方メートル 2階 45.94平方メートル

符 号 4

種 類	物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	36.97平方メートル

(現況)

種 類	倉庫
符 号	5
種 類	物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	23.43平方メートル

(現況)

種 類	倉庫
符 号	6
種 類	物置
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	19.62平方メートル

(現況)

種 類	倉庫
-----	----



令和7年(ケ)第10014号
令和7年 7月 28日受理
令和7年 9月 2日提出

現況調査報告書 (物件8, 9)

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

	地 積	1. 08平方メートル
6	所 在	淡路市大谷字硯
	地 番	92番1
	地 目	宅地
	地 積	122. 31平方メートル
7	所 在	淡路市大谷字硯92番地1
	家屋 番号	92番の1
	種 類	倉庫
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	77. 40平方メートル
8	所 在	淡路市大谷字濱
	地 番	876番2
	地 目	宅地
	地 積	1712. 63平方メートル
9	所 在	淡路市大谷字濱876番地2
	家屋 番号	876番2
	種 類	事務所
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 59. 05平方メートル 2階 59. 05平方メートル



物件目録

(附属建物)

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	390.79平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	148.90平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 53.97平方メートル 2階 45.94平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	36.97平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	23.43平方メートル



物 件 目 録

符 号	6
種 類	物置
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	19.62平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	淡路市大谷876番2	
土地	物件8	
現況地目	☒ 宅地（物件8） ☐ 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9	
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：主である建物 事務所・居宅 附属建物 倉庫 ☐ 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、事務所・居宅・倉庫 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

(4 枚目)

その他の事項

債務者兼所有者の親族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 物件9建物は事務所兼居宅として使用されている。
- 2 物件9建物の階段の踊り場、2階には段ボール箱等の荷物が散在していた。
- 3 符号1建物と主である建物の間には、屋根と柱から成る工作物があり、その下にも大量の材木が置かれていた。
- 4 符号1建物内には大量の材木が散在しており、一部しか立ち入ることができず、全てを確認することはできなかった。
- 5 符号2建物は入口シャッターを開けて立ち入ったが、符号1と同様に材木が散在しており、建物内部の全てを確認することはできなかった。建物内に材木を加工する機械（動産）があった。
- 6 符号3、符号6建物の入口部分に到達することができず、建物内には立入できなかった。
- 7 符号4、符号5建物の入口部分に大量の材木があり、全てを確認することができなかった。
- 8 符号4ないし6建物の形状は、片側がオープンになった倉庫と思われる。
- 9 南側前面道路には、物件8を要役地、881番2、1164番2、878番4を承役地とする通行地役権が設定されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の 親族	1 本件建物（主である建物）には債務者兼所有者が住んでいます。また、事務所としても使用しています。 2 過去に、小動物を飼っていましたが、現在は何も飼っていません。 3 特に不具合のある箇所はないと思います。 4 物件内での事件、事故はありません。 5 隣地との境界等で争いはありません。 6 各附属建物には、材木の在庫を置いており、倉庫として使用しています。 7 前面道路は通行地役権が設定されており、無償で通行しています。

(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7月29日(火) 11:15-11:25	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7月29日(火) 12:00-12:25	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債務者の親族に手交(返信用切手同封110円) ■外観写真撮影
令和7年8月8日(金) 11:30-12:00	淡路市役所	■課税関係書類取得
令和7年8月8日(金) 12:50-13:50	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者兼所有者の親族から聴取
令和7年8月22日(金) 11:15-11:20	神戸地方法務局洲本支局	■登記事項証明書(承役地)取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

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

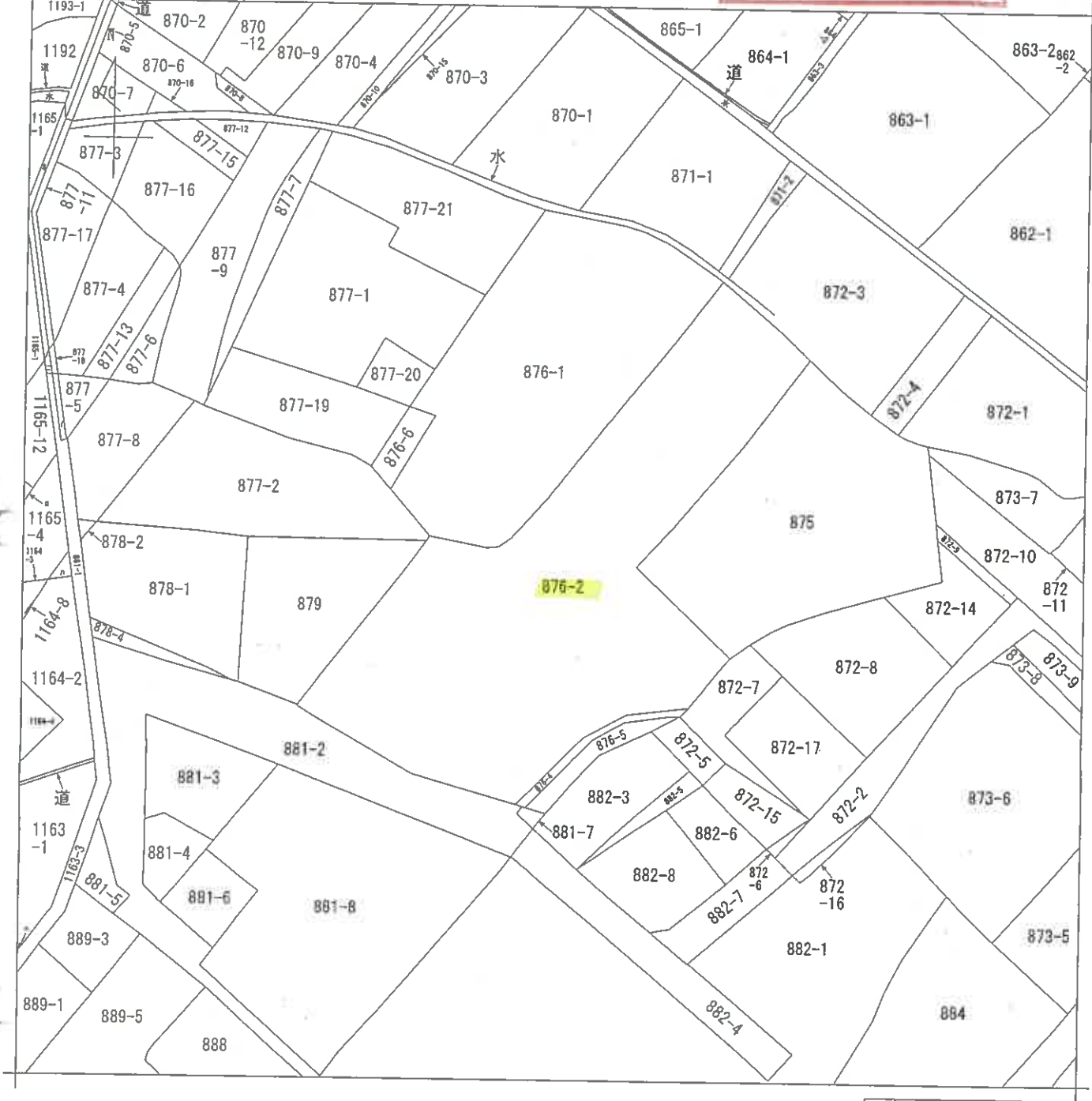
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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A3版をA4版
に縮小したものである

イ 877-10 ハ 1165-3 ホ 1166-1
ロ 1165-11 ニ 道 ヘ 1162-2



地番区域見出
大谷

請求部	所在	淡路市大谷字濱				地番	876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					備付年月日(原図)					補記事項

登記年月日：昭和59年11月29日

(9 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

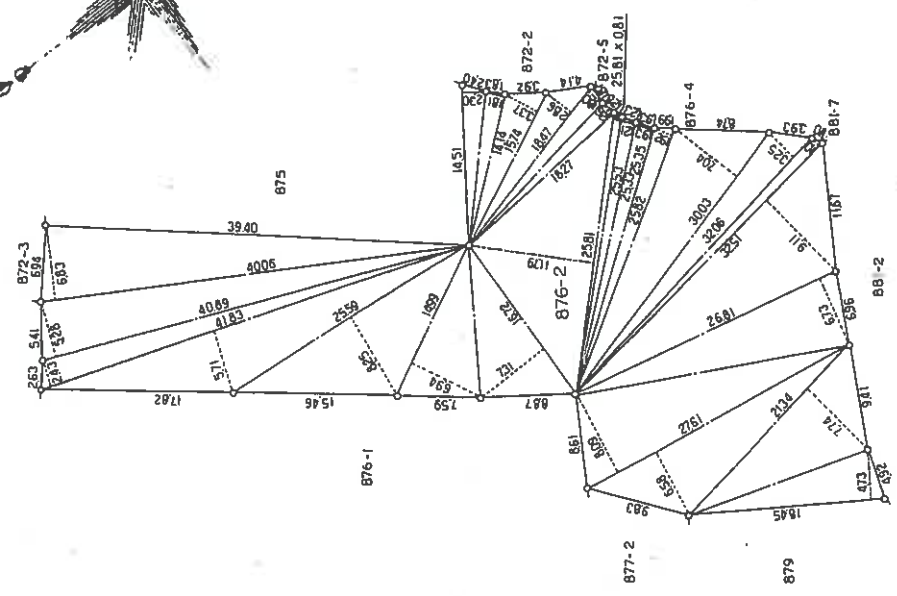
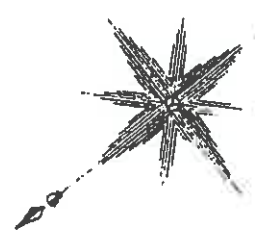
59.11.29

新・後前

土地積測量図
所在地 876-2

津名郡津名町大谷字浜
淡路市

876-2			
底辺	垂線	線積	面積
40.06	6.83	273.6098	
40.89	5.28	215.8992	
41.83	2.43	101.6469	
41.83	5.71	238.8493	
25.59	8.25	211.1175	
14.99	6.94	104.0306	
16.72	7.31	122.2232	
25.81	11.79	304.2999	
18.27	1.26	23.0202	
18.47	1.80	33.2460	
18.47	2.86	52.8242	
15.74	3.37	53.0438	
14.14	1.81	25.5934	
14.51	2.30	33.3730	
25.81	0.81	20.9061	
25.53	1.21	30.8913	
25.35	1.93	48.9255	
25.82	1.92	49.5744	
30.03	7.04	211.4112	
32.06	3.25	104.1950	
32.51	1.00	32.5100	
32.51	9.11	296.1661	
26.81	6.73	180.4313	
27.61	8.09	223.3649	
27.61	6.58	181.6738	
21.34	7.74	165.1716	
18.45	4.73	87.2685	
計		3425.2667	
1/2		1712.6335	



登記年月日：昭和63年8月1日

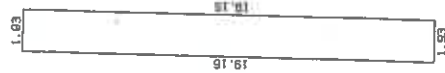
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

1/2

家屋番号	876-2
建物の所在	淡路市 八幡町 876番地2

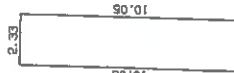
符号 4



求積表

1.93 X 19.16 =	36.9788
床面積	36.97 m ²

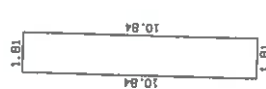
符号 5



求積表

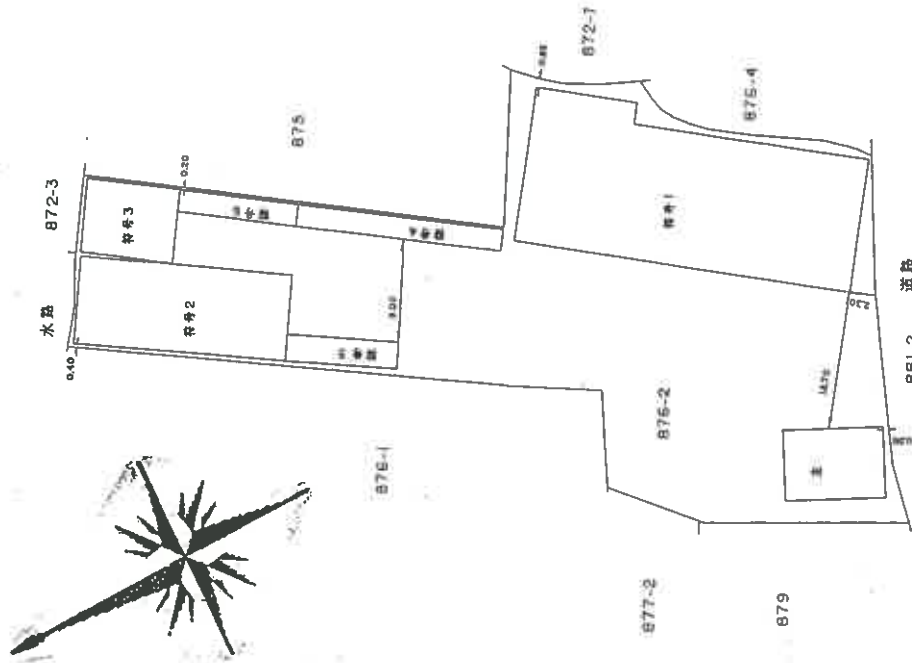
2.33 X 10.06 =	23.4398
床面積	23.43 m ²

符号 6



求積表

1.81 X 10.84 =	19.6204
床面積	19.62 m ²



63.8.1

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

吉田印刷所

(昭和63年7月21日作成)

縮尺 1/250

申請人

208046

縮尺 1/500

登記年月日：昭和63年8月1日

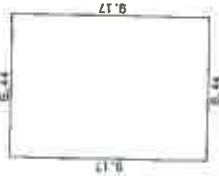
各階平面図

家屋番号 876-2

建物図面 2/2

建物の所在 淡路市 淡路町大字横谷876番地2

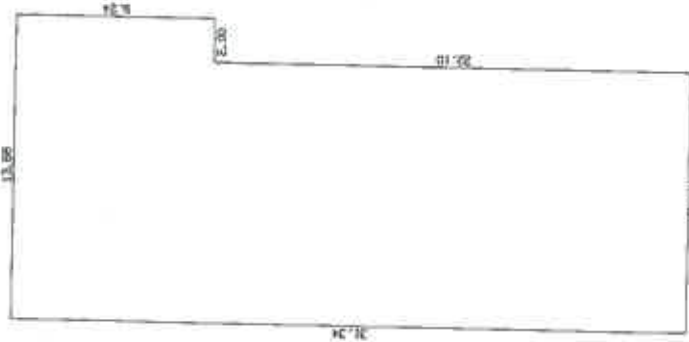
主
1階2階(各階同型)



求積表

6.44 X 9.17 =	59.0548
床面積	59.05 m ²

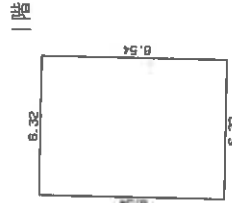
符号1



求積表

13.88 X 9.24 =	128.2512
11.88 X 22.10 =	262.5480
合計	390.7992
床面積	390.79 m ²

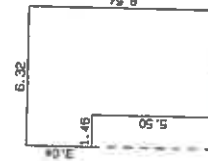
符号3



求積表

6.32 X 8.54 =	53.9728
床面積	53.97 m ²

2階



求積表

6.32 X 3.04 =	19.2128
4.86 X 5.50 =	26.7300
合計	45.9428
床面積	45.94 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(文芸印刷社)

208047

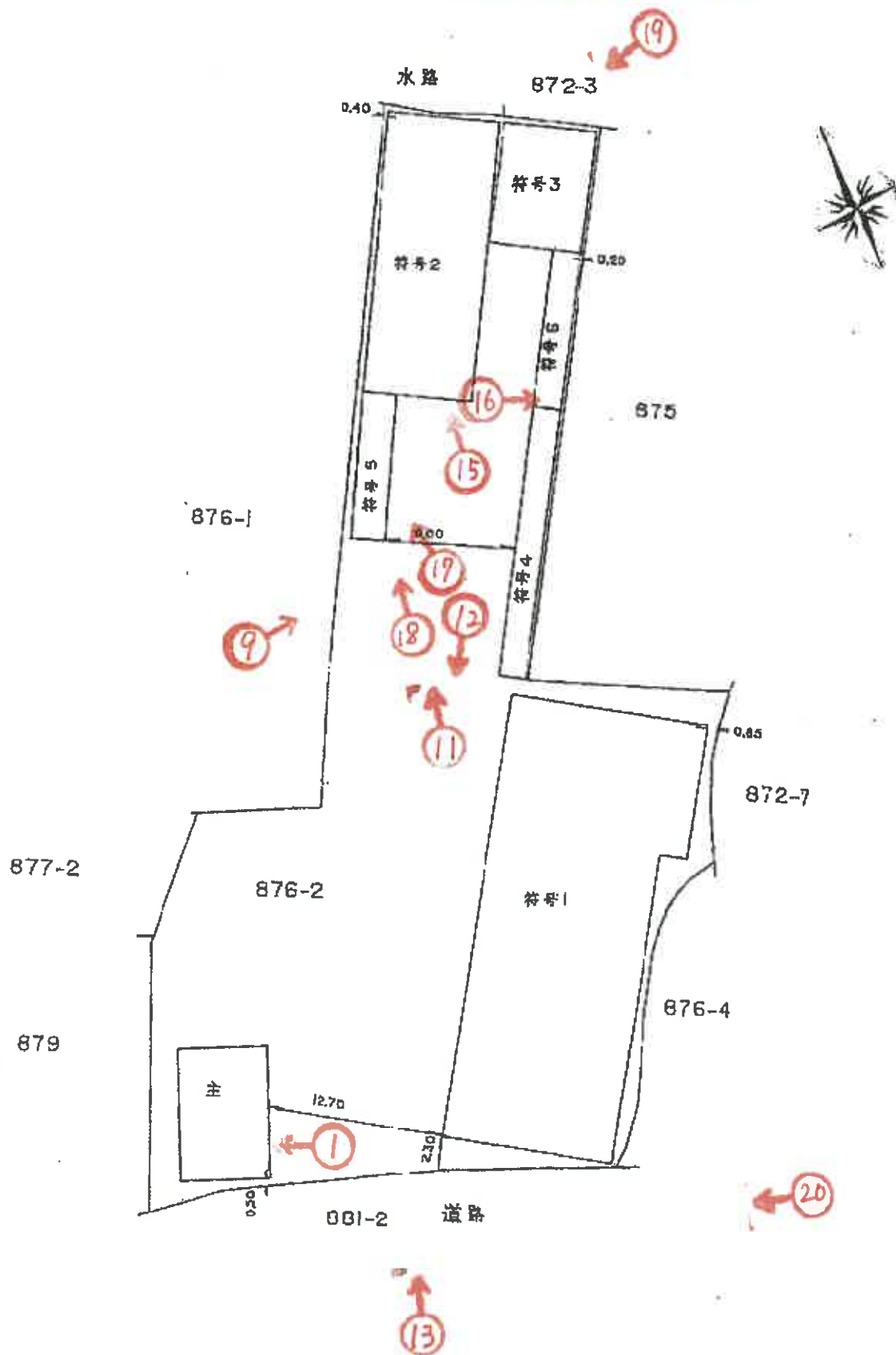
3年7月21日作成

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11枚目)

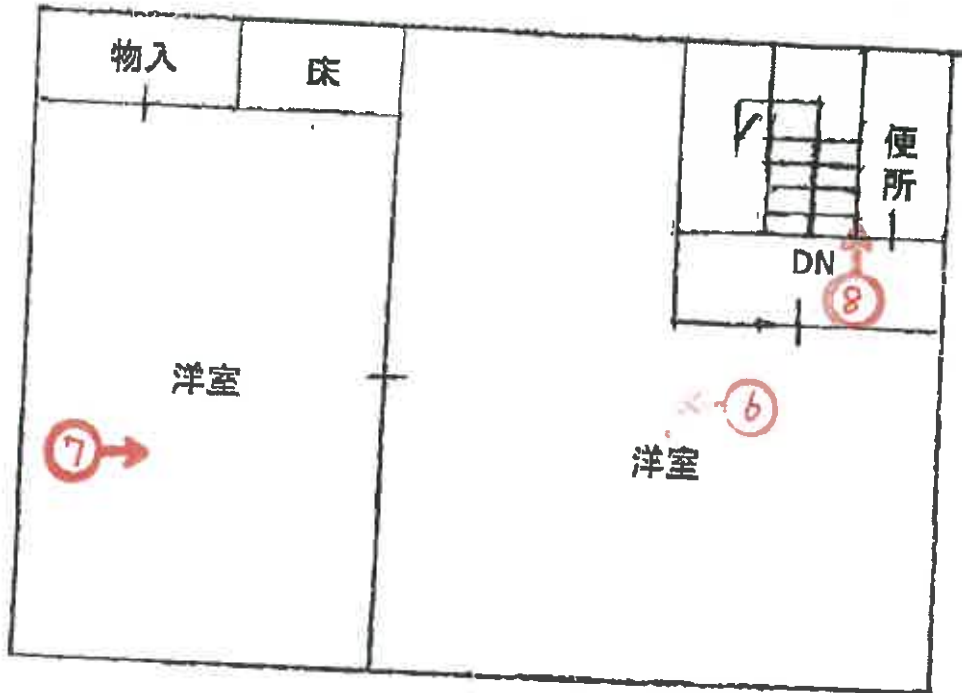
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

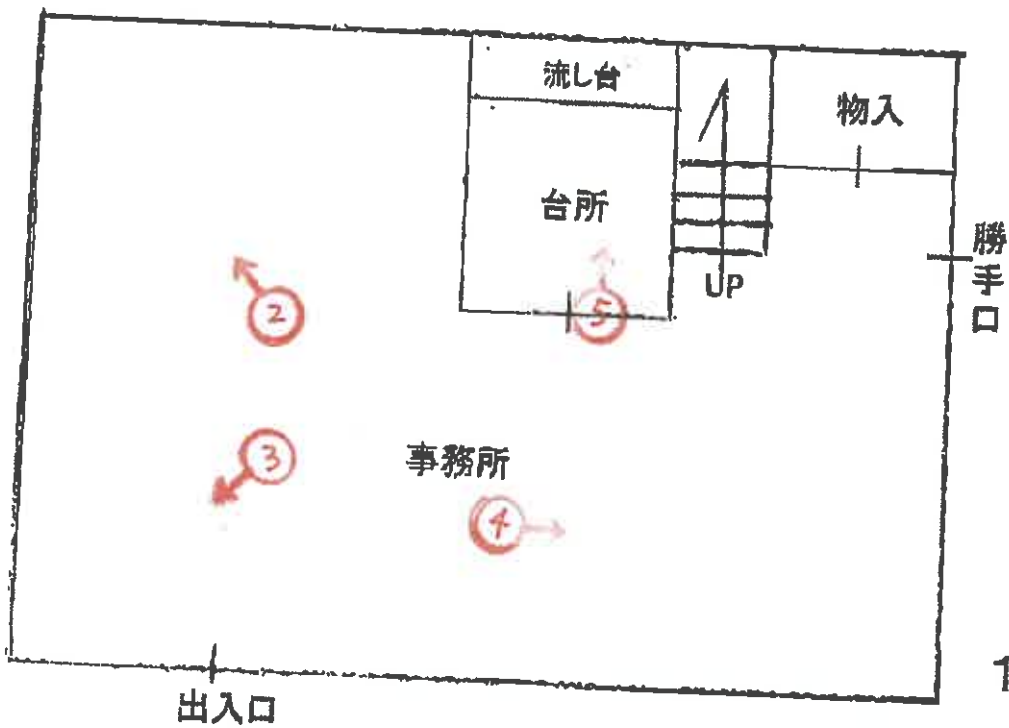


建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



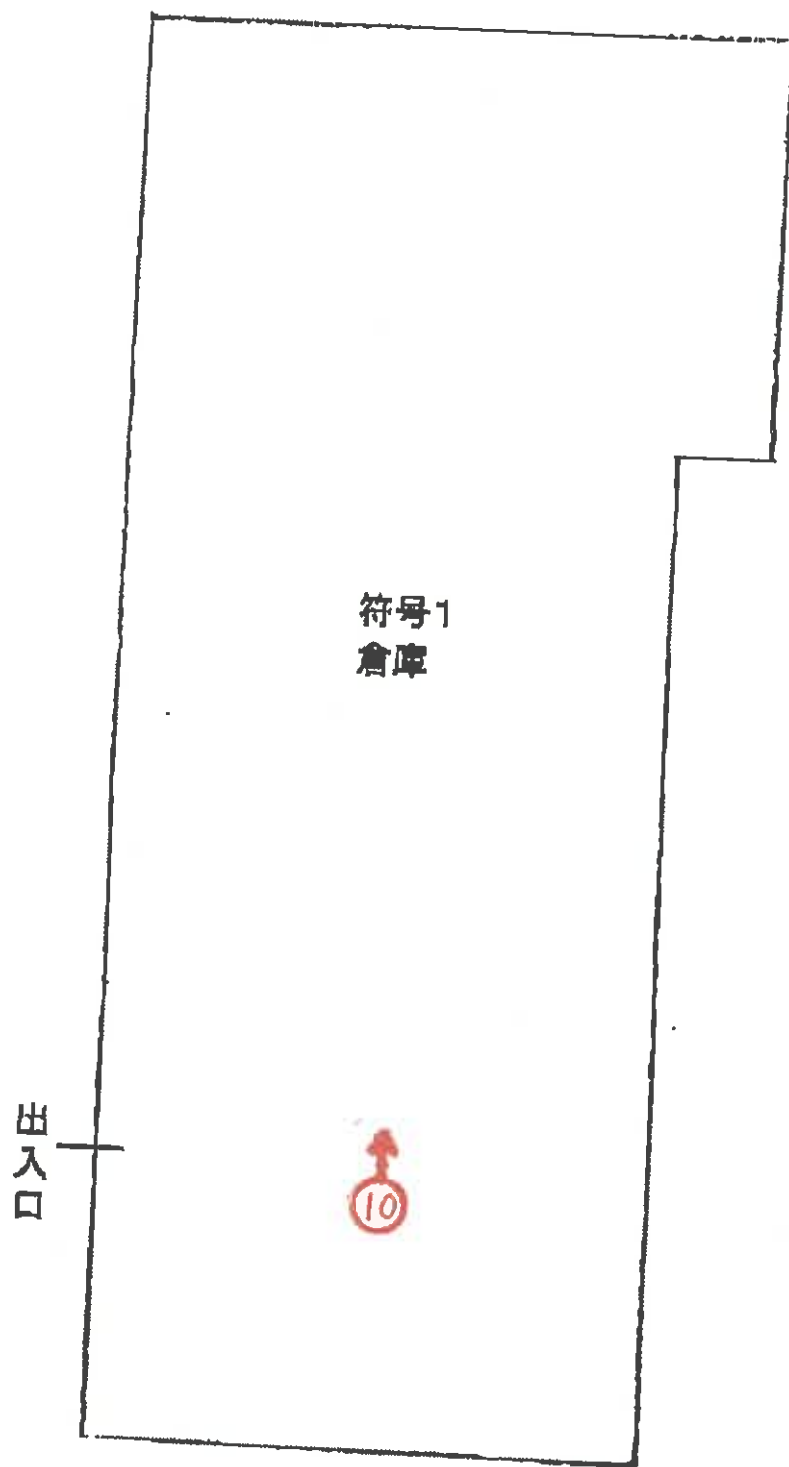
2階



1階

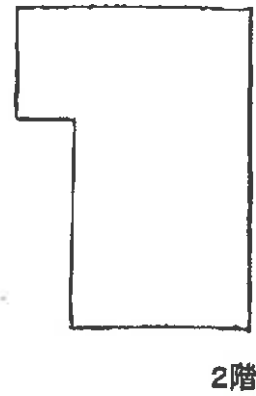
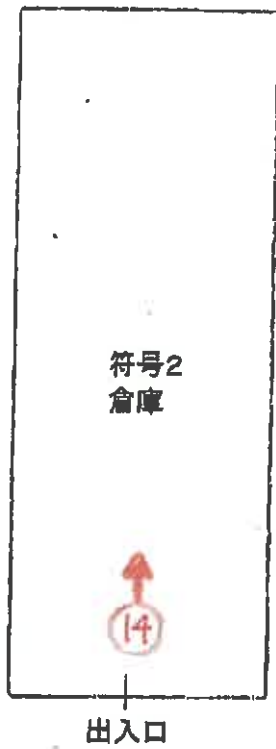
建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

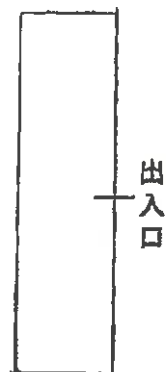
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



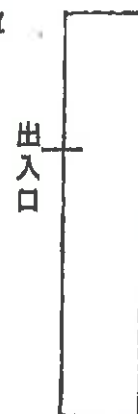
符号4
倉庫



符号5
倉庫



符号6
倉庫





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



12



13



14



15



16



17



18



19



令和 7 年 (ケ) 第 10014 号
令和 7 年 8 月 8 日 現地調査
令和 7 年 8 月 29 日 評 価
物件 8・9

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8,720,000円	
内訳価格	
物件8(土地)	金4,470,000円
物件9(建物)	金4,250,000円

- 1 一括価格は、物件8・9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8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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
8	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件9の現況種類は事務 所・居宅、附属建物符号 4・5・6の現況種類は倉 庫である。
	特 記 事 項		
	特にない		

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8）

位置・交通	あわ神あわ姫バス 大谷バス停の東方 約70m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	国道背後に一般住宅・倉庫等が混在する地域	
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 1,712.63 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約4.5m私道（建築基準法上の道路か否かは未判定） 幅員は一定さを欠き広狭がある。	
土地の利用状況等	物件8は物件9建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり （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は周囲に工場等があった模様で相応のリスクは認められるものの、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	前面道路には本件土地を要役地として、通行を目的とする地役権が設定されている。 本件土地には主である建物のほか6棟の附属建物が存するが、建物の間には大量の材木が置かれているほか、雑草・雑木が茂り、奥には進めない程であった。附属建物符号1と主である建物の間には屋根と柱のみの工作物が存するが、その下にも大量の材木が置かれている。 本件土地の南側一帯は現在空地であるが、過去には工場等の事業所があった模様で、本件土地の道路側にはかつての事業所への入口を示すコンクリート標が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件9)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 昭和60年4月30日 新築 経過年数 40 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁・板壁等 天 井 : ボード等 床 : フローリング等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 事務所・居宅 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	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	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。 1 階が事務所で、2 階の洋室には段ボール等の動産が大量に置かれている。 附属建物の全ての内部調査は出来なかったが、いずれも材木が大量に置かれているものと思われる。詳細は第6特記事項のとおり。

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8)

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
8	22,400	0.60	1,712.63	0.90	20,720,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (淡路(県)-2)

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/㎡)
 $28,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/125 \approx 22,400$

◇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
 $100/104 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/125$

イ 個別格差：形状・奥行長大・規模等 (0.60)

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9)

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
9	140,000	118.10	0.05	830,000
附属符号1	80,000	390.79	0.05	1,560,000
附属符号2	70,000	148.90	0.05	520,000
附属符号3	80,000	99.91	0.05	400,000
附属符号4	50,000	36.97	0.05	90,000
附属符号5	50,000	23.43	0.05	60,000
附属符号6	60,000	19.62	0.05	60,000
				計 3,520,000

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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
8	20,720,000	0.40	法定地上権	8,290,000

(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
8	20,720,000	-8,290,000		0.60	0.60	4,470,000
9	3,520,000	+8,290,000	1.00	0.60	0.60	4,250,000
一 括 価 格 (合 計)						8,720,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 大量の材木が存する倉庫であり、建物外部にも大量の材木等が存すること等

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 特記事項

附属建物符号1は本件建物の中で最も規模のある倉庫であるが、内部には大量の材木が立て掛けられて置かれ、危険な状態で途中までしか進めなかった。

附属建物符号2はシャッターは開けたものの内部には大量の材木があり、途中から進入できず全ては確認できなかった。材木加工の機械類が3台程度置かれていたが、暫く動かしておらず部品も外れ、いずれも資産価値は認められなかった。

附属建物符号3は敷地の一番奥に位置するが、入口まで材木が置かれた上、雑草・雑木が繁茂し、入口までも到達できなかった。内部の状態・床面積は確認できなかった。敷地の外側から外観調査を行ったが外壁には雑草が覆っていた。1階2階同型に見えたが詳細は不明。

附属建物符号4・5は細長い建物で片方がオープンになった構造であるが、大量の材木があり、内部は一部しか確認できなかった。

附属建物符号6は附属建物符号3建物の前面に位置するが、入口まで材木が置かれた上、雑草・雑木が繁茂し、入口までも到達できなかった。内部の状態・床面積は確認できなかった。

第7 参考価格資料

1 地価公示価格等 (淡路(県)-2)

所 在 : 淡路市佐野字橘 2 0 1 8 番 1

価 格 : 28,000円/㎡

位 置 : あわ神あわ姫バス「佐野局前」バス停より道路距離130m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 144㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員7.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域 (建ぺい率70%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件8 : 15,566,573円

物件9 : 4,400,732円

第8 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・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 地 積 1.08平方メートル
- 6 所 在 淡路市大谷字視
- 地 番 92番1
- 地 目 宅地
- 地 積 122.31平方メートル
- 7 所 在 淡路市大谷字視92番地1
- 家屋 番号 92番の1
- 種 類 倉庫
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 77.40平方メートル
- 8 所 在 淡路市大谷字濱
- 地 番 876番2
- 地 目 宅地
- 地 積 1712.63平方メートル
- 9 所 在 淡路市大谷字濱876番地2
- 家屋 番号 876番2
- 種 類 事務所
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 59.05平方メートル
2階 59.05平方メートル

物件目録

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 390.79平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 148.90平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.97平方メートル
2階 45.94平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 36.97平方メートル

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 23.43平方メートル

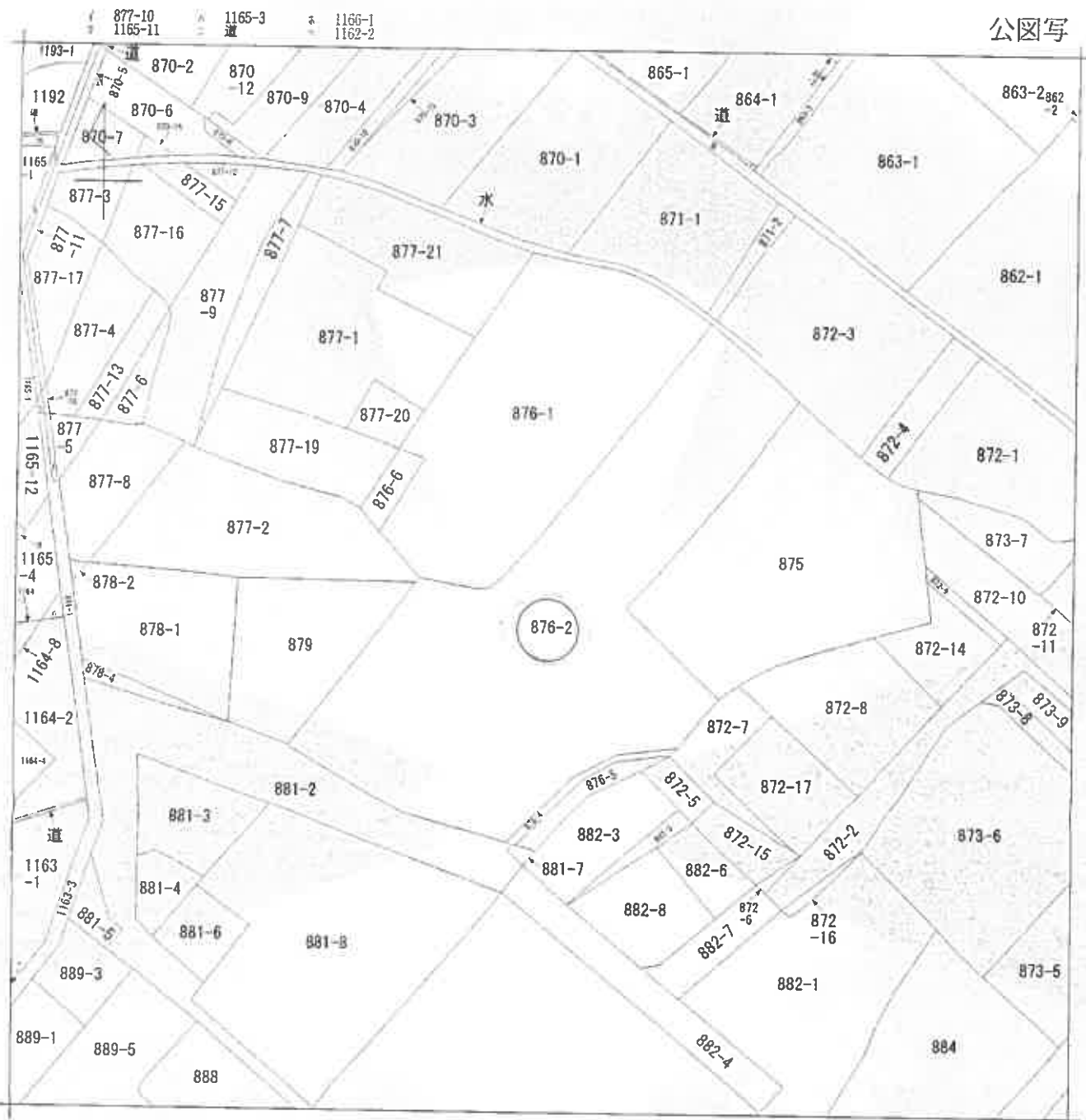


物 件 目 録

符 号	6
種 類	物置
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	19.62平方メートル







(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
大谷

請求部	所在	綾路市大谷字濱				地番	876番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局洲本支局管轄)

令和7年6月3日

神戸地方方法務局

請求番号：14-8

(1/1)

登記官

A4に縮小

171

登記年月日：昭和63年8月1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。

(神戸地方支務局所管本支局管轄)

令和7年6月3日

舞風製片社謹啓

041314

請求番号：14-10

(1/2)

各階平面圖

建 物 面 面
各 階 平 面

家庭番号 976-2

津名郡津名町大谷字濱 876番地 2

哮喘症

求積表

1.93 X	18.16 =	36.9788
外匯		36.97

5号符

求積表

床面積	2.33 X 10.06 =	23.4398
		23.43 m ²

五
味
經

求積表

1.01 X	10.84 =	19,6204
床重機		19,6204

作嬰者

日本国

(昭和63年 7月21日作成)

總尺 1/50

申請人

208046

縮尺 $\frac{1}{500}$

A4に縮小

登記年月日：昭和63年8月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局本支店管轄)
令和7年6月3日 神戸地方方法務局

各階平面図

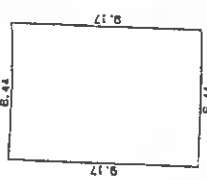
建物各階平面図 2/2

家屋番号 876-2

建物の所在 淡路市 津右衛門町大谷字漢876番地2

主

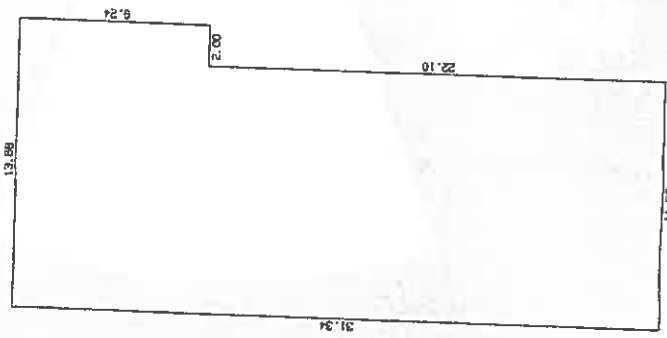
1階2階(各階同型)



求積表

6.44 X 9.17 =	59.0518
床面積	59.05 m ²

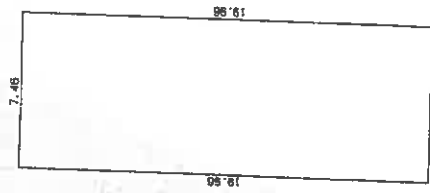
符号 1



求積表

13.88 X 9.24 =	128.2512
11.88 X 22.10 =	262.5480
合計	390.7992
床面積	390.79 m ²

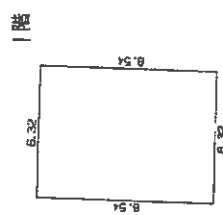
符号 2



求積表

7.46 X 19.96 =	148.9016
床面積	148.90 m ²

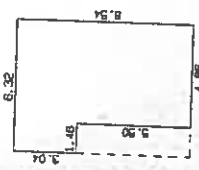
符号 3



求積表

6.32 X 8.54 =	53.9728
床面積	53.97 m ²

2階



求積表

6.32 X 3.04 =	19.2128
4.86 X 5.50 =	26.7300
合計	45.9428
床面積	45.94 m ²

作製者

縮尺 1/250

(昭和63年7月21日作成)

申請人

208047

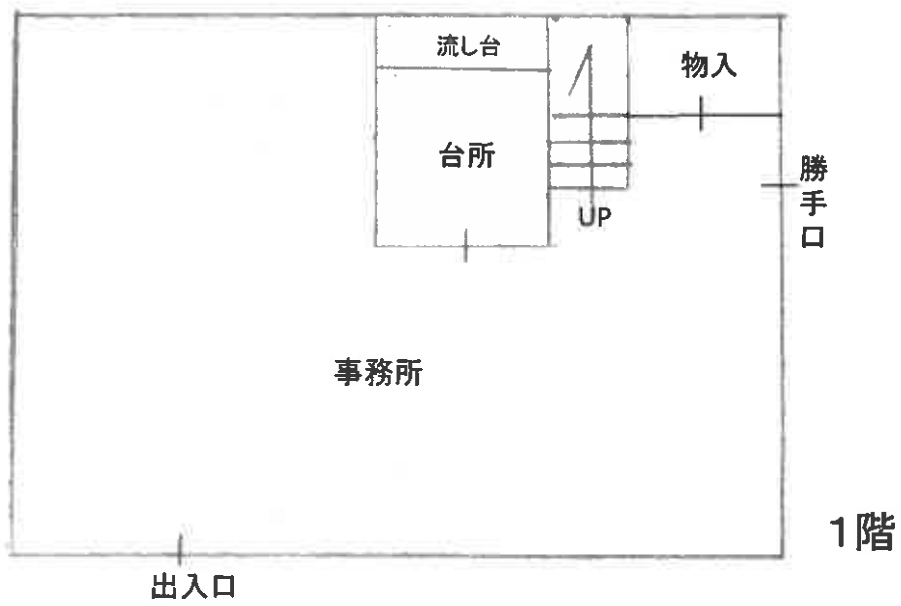
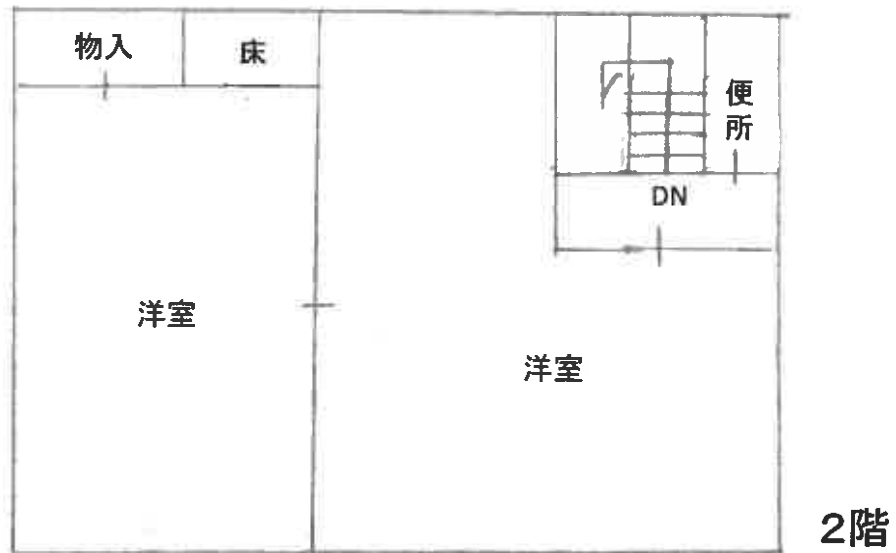
縮尺 1/250

(2/2)

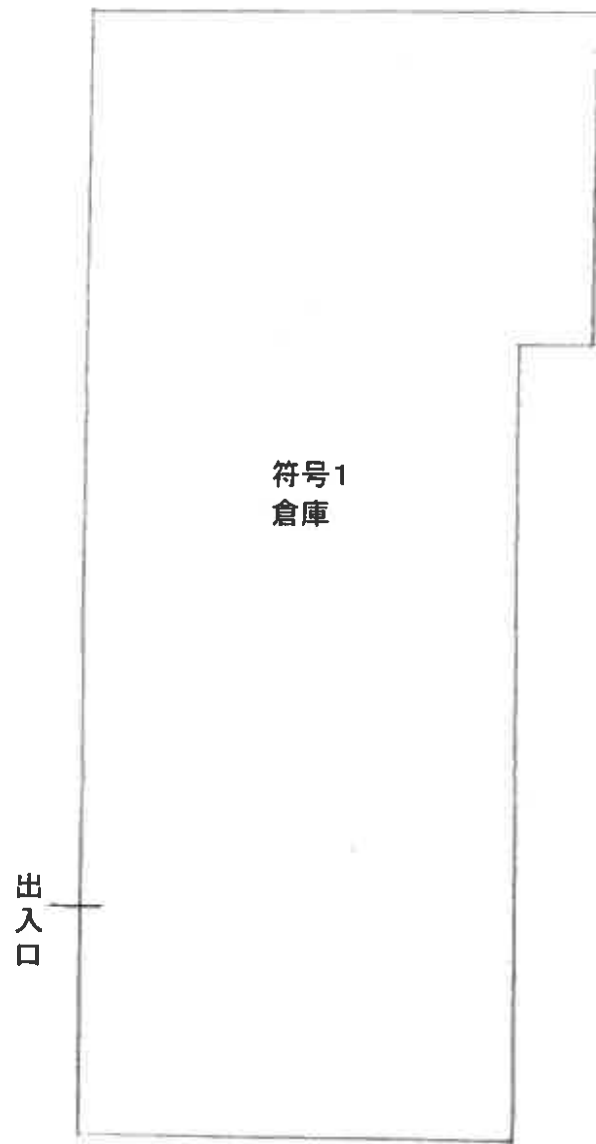
請求番号：14-10

A4に縮小

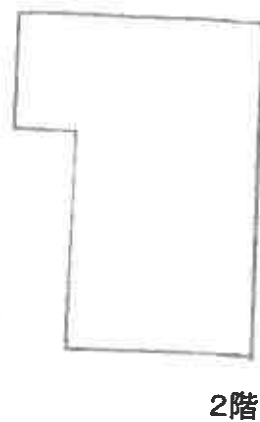
建物間取図



建物間取図



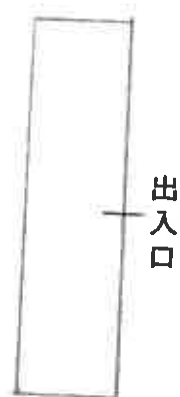
建物間取図



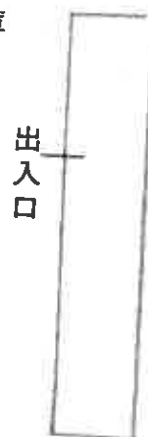
符号4
倉庫



符号5
倉庫



符号6
倉庫







附属建物 符号1



附属建物 符号5



附属建物符号2・3
北東側より



附属建物符号2
北西側より



附属建物4 付近



附属建物符号1
内部



附属建物符号2
内部