

令和7年（ケ）第10004号

お 知 ら せ

- 1 本件は、物件1、物件2・3、物件4～9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。
- 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 8年 1月26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 8年 2月12日から 令和 8年 2月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月24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 3月17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 8年 1月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3	3, 220, 000 2, 576, 000	一括	644, 000	120, 957	0
2	1, 190, 000				
3	- 2, 030, 000				



物 件 目 録

2 所 在 淡路市岩屋字鵜崎

地 番 2910番102

地 目 雑種地

地 積 202平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 淡路市岩屋字鵜崎2910番地102

家屋 番号 2910番102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 73.86平方メートル
2階 55.36平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約86.86平方メートル
2階 55.36平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 88.26平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・作業場



3ページ

物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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2、3】

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2、3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

主である建物を本件所有者が、附属建物を本件債務者株式会社ヤマニ西田水産が占有している。株式会社ヤマニ西田水産の占有権原は使用借権と認められる。

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。



11

物 件 目 録

2 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
 地 番 2910番102
 地 目 雑種地
 地 積 202平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 淡路市岩屋字鶴崎2910番地102

家屋 番号 2910番102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 73.86平方メートル
 2階 55.36平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約86.86平方メートル
 2階 55.36平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 88.26平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・作業場



令和7年(ケ)第10004号
令和7年 5月 14日受理
令和7年 7 月 22 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件2, 3)

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 淡路市岩屋字鶴崎
 地 番 2910番182
 地 目 雑種地
 地 積 198平方メートル
 所有者 A

2 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
 地 番 2910番102
 地 目 雑種地
 地 積 202平方メートル
 所有者 A

3 所 在 淡路市岩屋字鶴崎2910番地102
 家屋 番号 2910番102
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 73.86平方メートル
 2階 55.36平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 88.26平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 淡路市岩屋字鵜崎
地 番 2910番56
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル

所有者 A

5 所 在 淡路市岩屋字鵜崎
地 番 2910番245
地 目 雑種地
地 積 90平方メートル

所有者 B

6 所 在 淡路市岩屋字鵜崎
地 番 3000番219
地 目 山林
地 積 85平方メートル

所有者 A

7 所 在 淡路市岩屋字鵜崎
地 番 3000番270
地 目 宅地
地 積 148.77平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	淡路市岩屋2910番地の102	
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 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3	
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: 1階 約86.86平方メートル ☒ 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: 倉庫・作業場	
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	1 ☒ 建物所有者 2 ☒ その他の者(債務者) 上記の1が主である建物を、2が附属建物を 住居、倉庫、作業場 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ その他の者の占有権原は使用借権である。	
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

その他の事項

所有者A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2土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 2 物件3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。
- 3 本件建物の1階南側にサンルーム、洋室が増築（未登記）されている（写真⑪）。
- 4 本件建物の1階南側サンルームには、ベランダの床に固定されたテラス屋根が設置されている（写真③）。
- 5 本件建物の南側2階にテラス屋根が設置されている（写真⑤）。
- 6 本件建物の北側の本件土地上に固着したテラス屋根が設置されている（写真④）。
- 7 附属建物内は、株式会社ヤマニ西田水産が事業で使用していた製氷機、水槽があった。これらは容易に取り外すことはできず、本件建物に符合していると認められる。
- 8 事業で使用されていたと思われる漁業用のカゴ等が、附属建物内や建物の外周にも残置されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者 A	1 本件建物は、私が住居として使用しています。 2 附属建物は、私が代表を務める株式会社ヤマニ西田水産が以前に作業場、倉庫として使用していました。 3 附属建物には、水槽、製氷機がありますが、現在は使用していません。 4 主である建物の1階南側部分は増築しています。 5 物件内で事件、事故はこれまでにありません。 6 オール電化ではありません。 7 附属建物内には株式会社ヤマニ西田水産の物が置いてありますが、会社とは賃料等のやりとりはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月21日(水) 10:05-10:25	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5月21日(水) 12:00-12:35	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差置(返信用110円) ■外観写真撮影
令和7年6月3日(火) 14:30-15:25	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■所有者Aに聴取

(特記事項)

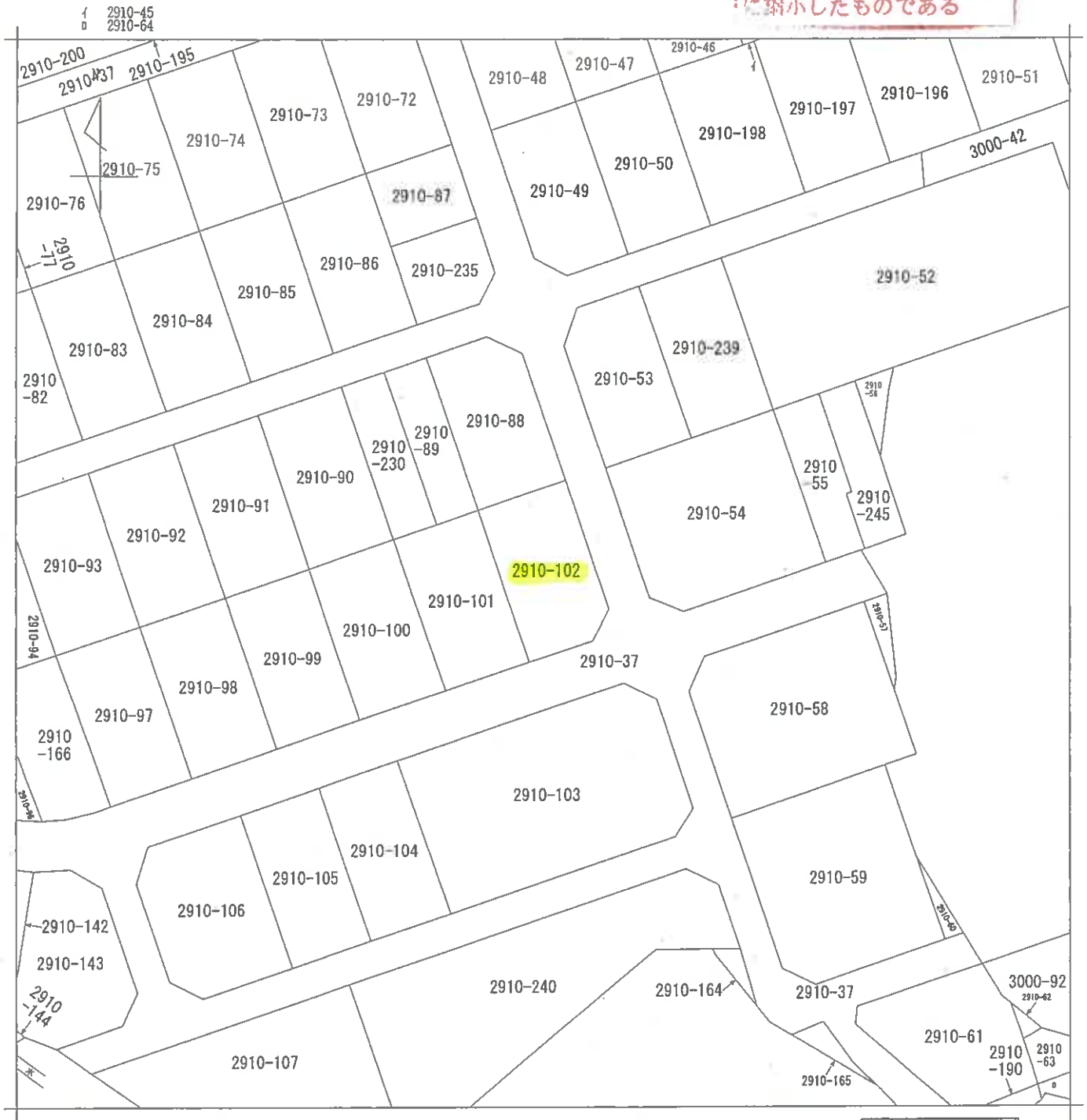
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	淡路市岩屋字鶴崎				地番	2910番102			
出力縮尺	1/500	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

(8 枚目)

請求番号：5-13

(1/37)

縮	尺	$\frac{1}{2000}$	$\frac{1}{1}$
---	---	------------------	---------------

516329

附錄四 基本法

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

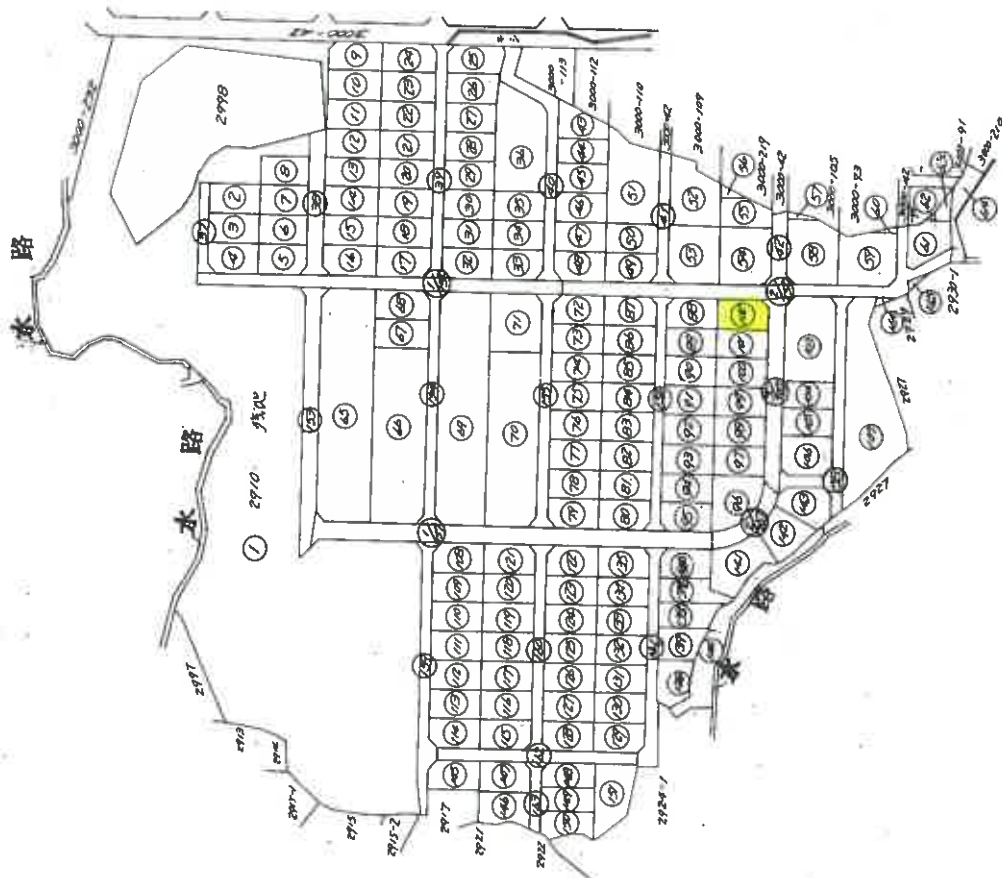
49 . 11 . 12

作 製 年 月 日

昭和 49 年 10 月 1 日

著
製
作

人講申



前 2910 後

地 番

土地の所在

廣東省圖書公司

2910-2-37
TEL - 0145

2910-2 ~ 37

2912-43~45/地

2910-164
2910-165

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

地積

三

東

四、五、六、七

~~土地積測所 在 量 図 図~~

2910-08 15" 2910-102

泰昌號

49. 11. 12.

作 製 年 月 日

昭和 49 年 10 月

作者

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

人請申

弘文堂印刷

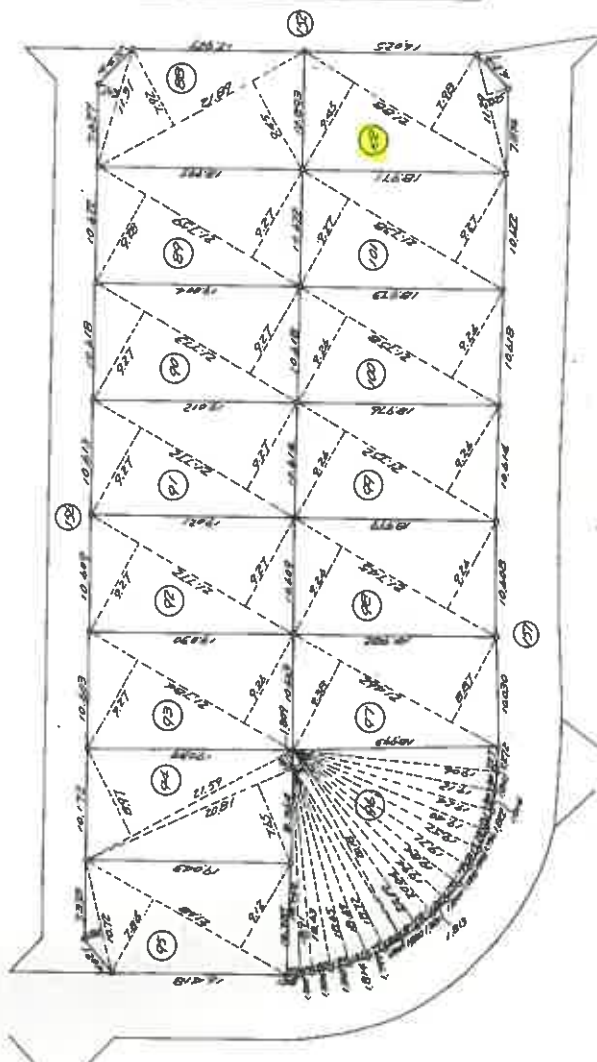
516345

縮	尺	$1/500$	$1/$
---	---	---------	------

5-19 步槍求彈道圖

(17/37)

求積表

[illegible]

(9 枚目)

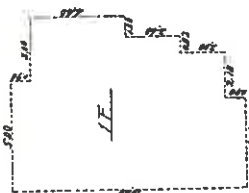
各階平面図

建物図面図

家屋番号 2910-102

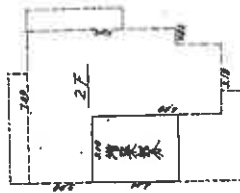
建物の所在 津北郡津波町岩屋崎2910-102

淡路市



1F 延床面積

6.90 X 5.00 = 45.0
4.40 X 8.00 = 35.20
2.60 X 7.00 = 18.20
2.00 X 6.18 = 12.36
0.90 X 4.00 = 3.60
50 73.86

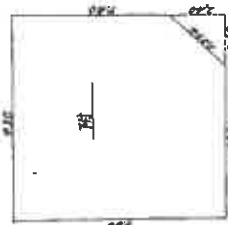


2F 延床面積

3.00 X 4.00 = 12.00

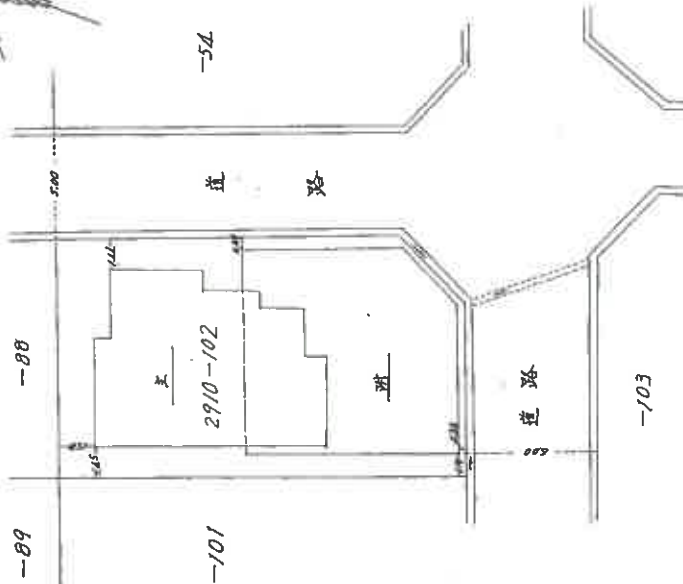
配外延床

3.00 X 3.00 = 9.00
3.18 X 9.00 = 28.62
0.02 X 7.00 = 0.14
50 43.56
合計 55.56



3F 延床面積

9.30 X 9.00 = 83.70



製作者

縮尺 1/250

申請人

204942

(兵庫県土地家屋調査士会紙)

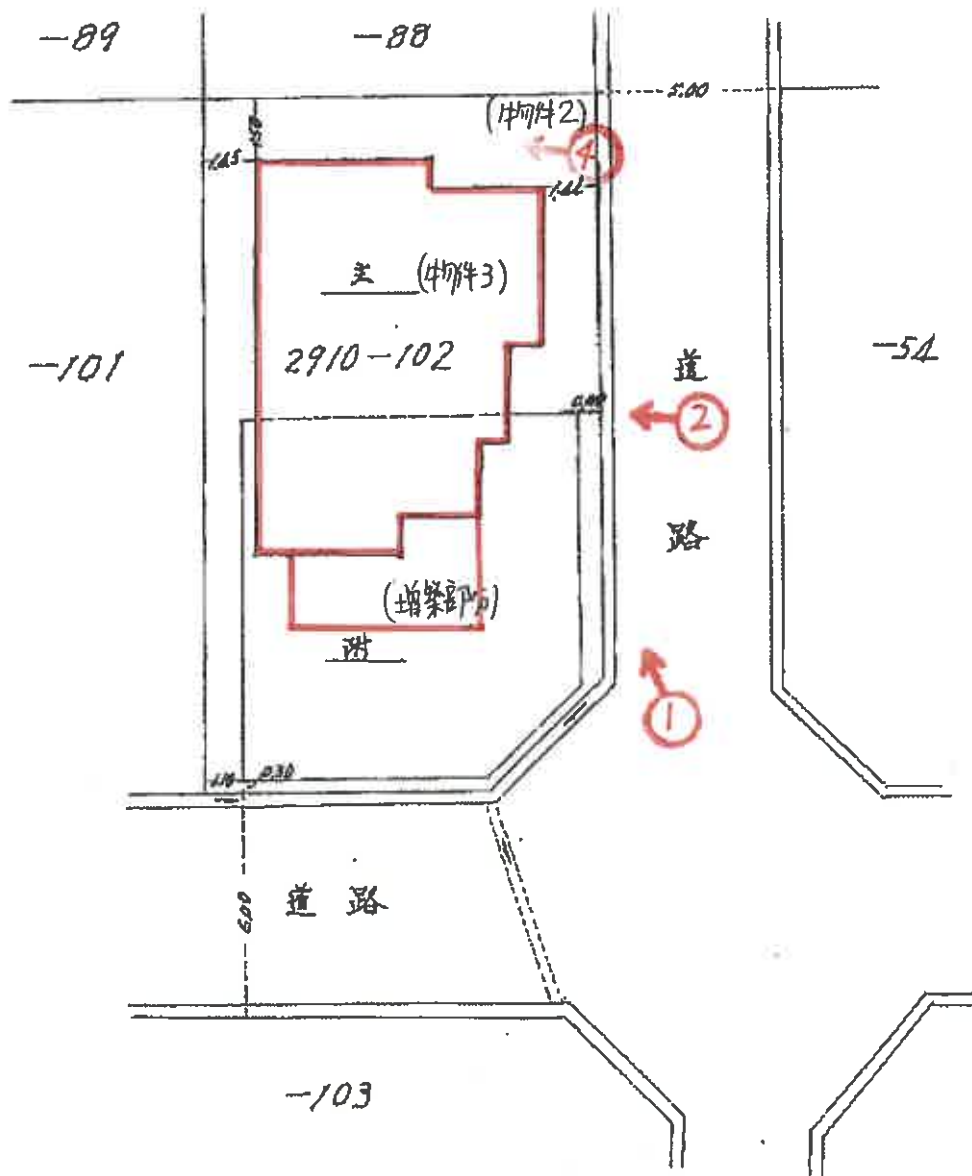
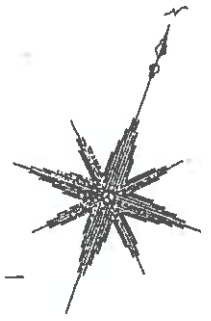
縮尺 1/250

縮尺

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

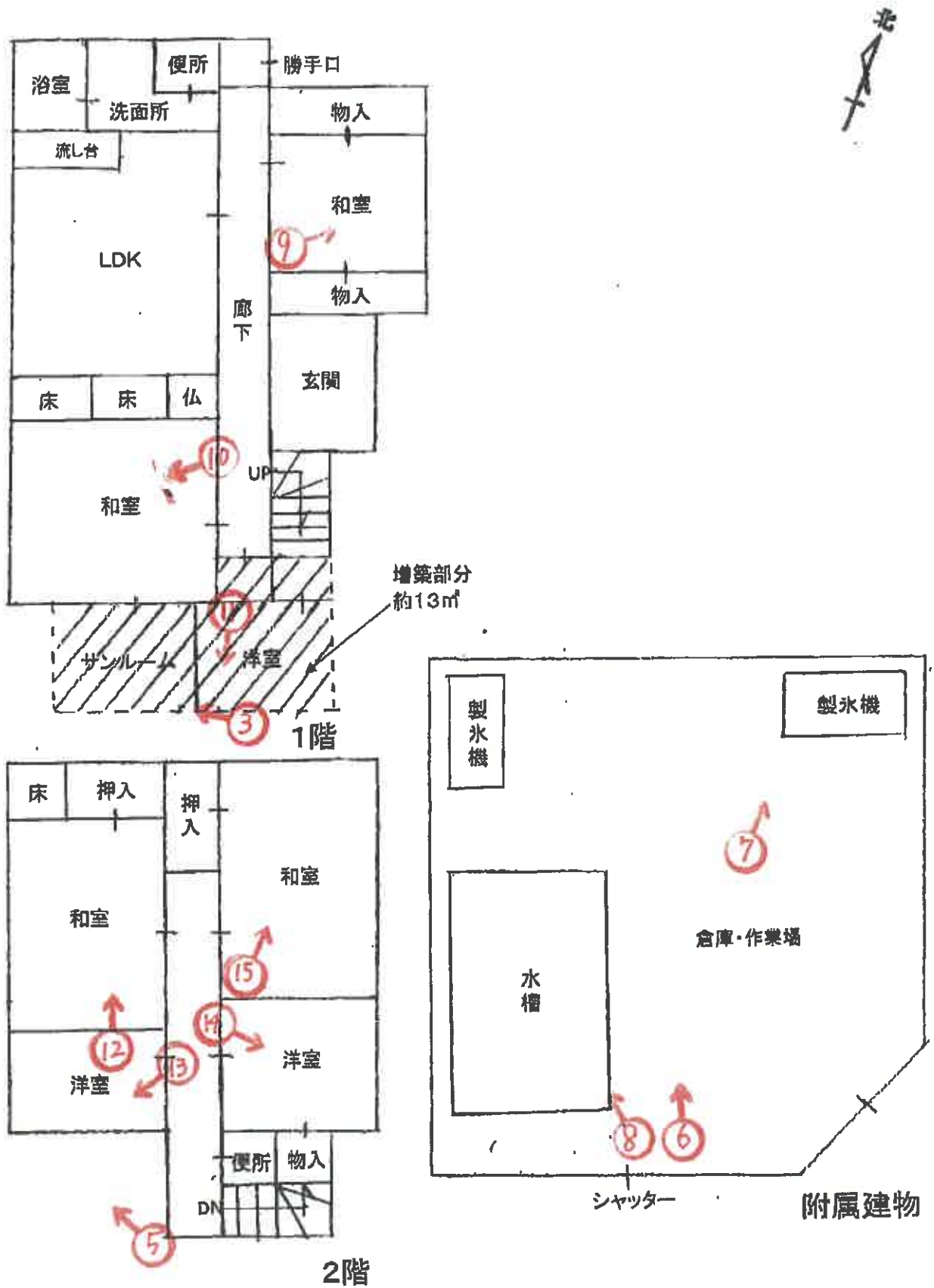
土地建物位置関係図

(←○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)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 7 年 (ケ) 第 10004 号
令和 7 年 6 月 3 日 現地調査
令和 7 年 7 月 14 日 評 価
物件 2・3

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4,620,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	金1,710,000円
物件3(建物)	金2,910,000円

- 1 一括価格は、物件2・3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	現況地目は宅地である。
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	主である建物の現況1階床面積は約86.86㎡である。 附属建物の種類は倉庫・作業場である。
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2）

位置・交通	あわ神あわ姫バス 鵜崎バス停の北西方 約600m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、倉庫、作業場等が混在する住宅団地	
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 202 m ² の 南東角が隅切りされたほぼ整形地	
接面道路の状況	東側 約5m市道 南側 約6m市道	
土地の利用状況等	物件2は物件3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	南へ下る地勢にある。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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55年4月5日 新築 経過年数 45 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル等 内 壁 : センイ壁・板張り等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ・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 : 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。 附属建物の仕様・品等は倉庫・作業場としては標準的で、保守管理の状態はやや劣る。建物は外見上地下部分に位置し、南側道路と等高で内部には水槽や製氷機が存する。

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2）

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
2	35,200	0.93	202	0.90	5,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（淡路-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/㎡)
 $41,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/117 \div 35,200$

◇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
 $100/98 \times 100/106 \times 100/110 \times 100/102 \div 100/117$

イ 個別格差：角地・地勢等(0.93)

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3）

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
3	160,000	約 142.22	0.12	2,730,000
附属	90,000	88.26	0.12	950,000
				計 3,680,000

ウ 現価率

経過年数45年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数50年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価}0.2) \div 0.12$

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
2	5,950,000	0.40	法定地上権	2,380,000

(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
2	5,950,000	-2,380,000		0.80	0.60	1,710,000
3	3,680,000	+2,380,000	1.00	0.80	0.60	2,910,000
一 括 価 格 (合 計)						4,620,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 倉庫・作業場を含むこと等

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 参考価格資料

1 地価公示価格等 (淡路-2)

所 在 : 淡路市岩屋字神前869番6

価 格 : 41,200円/㎡

位 置 : あわ神あわ姫バス「岩屋海水浴場前」バス停より道路距離150m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 115㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員4m市道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域 (建ぺい率70%, 容積率400%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗も見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件2 : 4,054,140円

物件3 : 7,964,175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・各階平面図写

5 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
 地 番 2910番182
 地 目 雑種地
 地 積 198平方メートル
 所有者 A

2 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
 地 番 2910番102
 地 目 雑種地
 地 積 202平方メートル
 所有者 A

3 所 在 淡路市岩屋字鶴崎2910番地102
 家屋 番号 2910番102
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 73.86平方メートル
 2階 55.36平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 88.26平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 淡路市岩屋字鵜崎
地 番 2910番56
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル

所有者 A

5 所 在 淡路市岩屋字鵜崎
地 番 2910番245
地 目 雑種地
地 積 90平方メートル

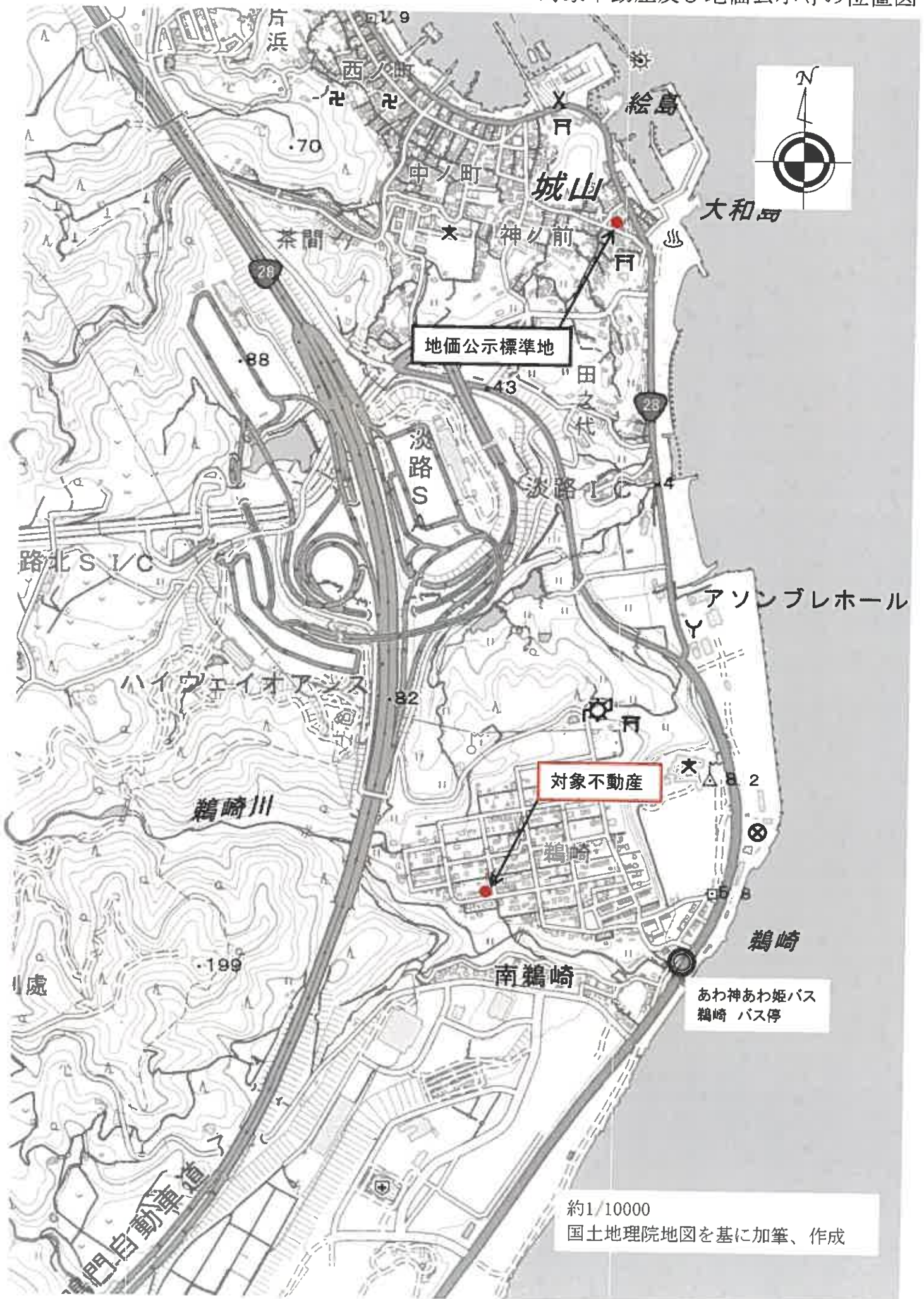
所有者 B

6 所 在 淡路市岩屋字鵜崎
地 番 3000番219
地 目 山林
地 積 85平方メートル

所有者 A

7 所 在 淡路市岩屋字鵜崎
地 番 3000番270
地 目 宅地
地 積 148.77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。



A 岩屋

請求部	所在	淡路市岩屋字鞆崎				地番	2910番56			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
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。

令和7年2月13日

神戸地方法務局洲本支局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A4に縮小

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。
令和7年2月13日 神戸地方方法務局本支局

神戸地方支務局本支局

登記簿

图 3-4

A4に縮小

1/37 49 11 12

49 . 11 . 12

昭和49年10月1日

作	變	音
---	---	---

率請人

(弘文堂印刷所)

516329

總尺	$\frac{1}{2000}$	$\frac{1}{1}$
----	------------------	---------------

(1/37)



登記年月日：昭和49年11月12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。
令和7年2月13日 神戸地方広域局本支局

登記官

請求番号：3-4

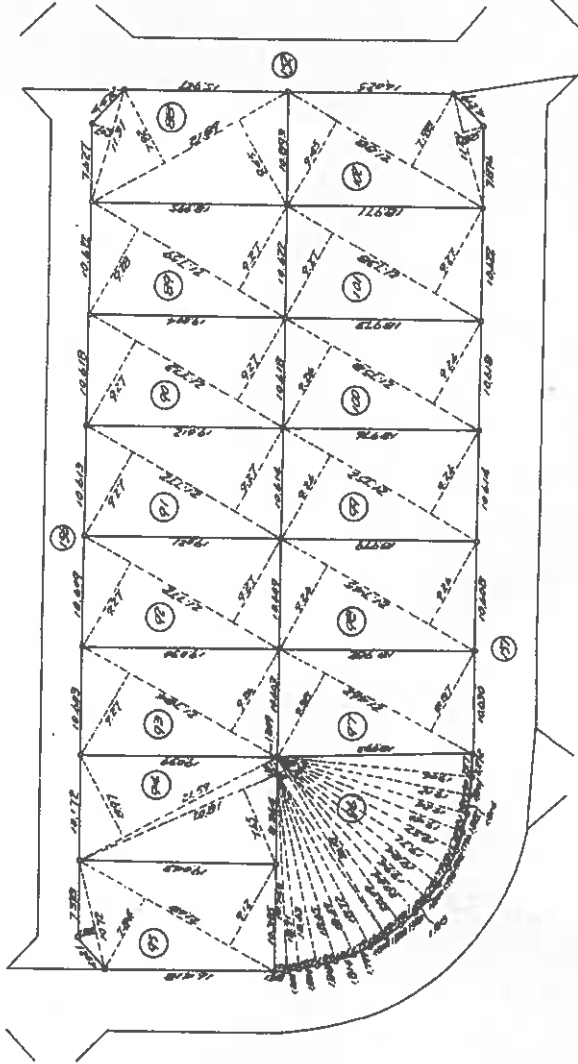
土地積測量図

番 2910-08 15-1 2910-102

土地の所在 兵庫県神戸市灘区

求積表

区画番号	区画面積	区画形状	区画用途	区画所有者	区画面積	区画形状	区画用途
1	21.08	9.45 × 2.12	34.23	19.57	1.78	34.23	402.84704
2	11.31	2.07	23.4117	19.40	1.81	35.114	201.74232
3			403.641	19.29	1.89	34.632	402.83816
4	21.27	9.28 × 2.27	403.65945	19.12	1.80	34.416	201.74709
5	21.72	9.27 × 2.37	403.67142	19.06	2.27	43.2441	403.62232
6	21.72	9.27 × 2.37	403.67142			43.1125	201.751126
7	21.72	9.27 × 2.37	403.65288	21.442	9.30 × 2.87	391.4815	381.34584
8	21.72	9.27 × 2.37	403.65288	21.745	9.24 × 2.26	402.71741	201.75287
9	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
10	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
11	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
12	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
13	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
14	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
15	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
16	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
17	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
18	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
19	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
20	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
21	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
22	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
23	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
24	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
25	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
26	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
27	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
28	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
29	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
30	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
31	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
32	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
33	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
34	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
35	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
36	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
37	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
38	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
39	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
40	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
41	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
42	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
43	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
44	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
45	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
46	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
47	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
48	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
49	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
50	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
51	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
52	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
53	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
54	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
55	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
56	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
57	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
58	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
59	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
60	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
61	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
62	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
63	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
64	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
65	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
66	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
67	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
68	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
69	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
70	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
71	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
72	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
73	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
74	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
75	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
76	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
77	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
78	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
79	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
80	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
81	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
82	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
83	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
84	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
85	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
86	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
87	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
88	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
89	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
90	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
91	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
92	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
93	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
94	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
95	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
96	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
97	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
98	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
99	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				
100	21.72	9.27 × 2.37	403.65288				



(弘文堂印刷)

516345

縮尺 1/500

(17/37)

A4に縮小

登記年月日：昭和55年5月27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。
令和7年2月13日 神戸地方方法務局洲本支局

登記官

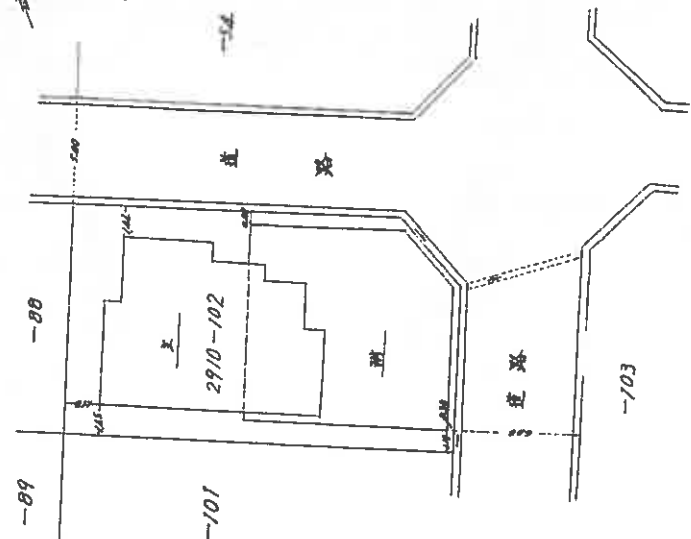
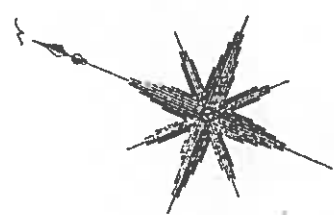
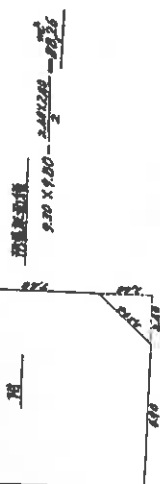
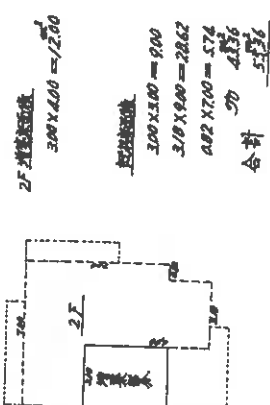
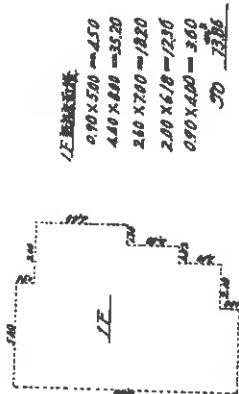
請求番号：3-9

各階平面図

家屋番号 2910-102

建物図面 各階平面図

建物の所在 淡路市 津之郡淡路町岩屋字鶴崎2910-102



作製者

申請人

縮尺

昭和55年5月26日作成

(兵庫県土地家屋調査士会印)

204942

1/250

A4に縮小

建物間取図



令和7年(ケ)第10004号
物件3



