

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、神戸地方裁判所姫路支部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、神戸地方裁判所姫路支部執行官室（079-281-3505）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月29日

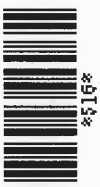
神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

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10月15日から 令和 8年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月28日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年11月18日 午後 1時00分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係
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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 9月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物件目録

23 所 在 たつの市御津町室津字辨天ヶ端

地 番 1032番1

地 目 宅地

地 積 1327.15平方メートル

24 所 在 たつの市御津町室津字辨天ヶ端1032番地1

家屋 番号 1032番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート木造陸屋根瓦・銅板葺3階建

床 面 積 1階 67.50平方メートル
2階 437.38平方メートル
3階 689.17平方メートル

(現況)

種 類 旅館・居宅・便所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・木・軽量鉄骨・鉄骨造陸屋根・
瓦・亜鉛メッキ鋼板葺4階建

床 面 積 1階 67.50平方メートル
2階 437.38平方メートル
3階 約690.67平方メートル
4階 約 36平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 便所

構 造 鉄骨・木造瓦葺平家建

床 面 積 34.38平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月17日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

1 不動産の表示

【物件番号23, 24】

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23, 24】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号24】

本件所有者が占有している。屋上及び壁面につき、UQコミュニケーションズ株式会社及び株式会社NTTドコモCS関西が占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号23】

隣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を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」を御覧ください。
- 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

23 所 在 たつの市御津町室津字辨天ヶ端

地 番 1032番1

地 目 宅地

地 積 1327.15平方メートル

24 所 在 たつの市御津町室津字辨天ヶ端1032番地1

家屋 番号 1032番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート木造陸屋根瓦・銅板葺3階建

床 面 積 1階 67.50平方メートル
2階 437.38平方メートル
3階 689.17平方メートル

(現況)

種 類 旅館・居宅・便所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・木・軽量鉄骨・鉄骨造陸屋根・
瓦・亜鉛メッキ銅板葺4階建

床 面 積 1階 67.50平方メートル
2階 437.38平方メートル
3階 約690.67平方メートル
4階 約 36平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 便所

構 造 鉄骨・木造瓦葺平家建

床 面 積 34.38平方メートル



令和7年(ケ)第10013号
令和7年 9月16日受理
令和7年10月31日提出

現況調査報告書(物件23、24)

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉田 誠之

(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

23 所 在 たつの市御津町室津字辨天ヶ端

地 番 1032番1

地 目 宅地

地 積 1327.15平方メートル

所有者 株式会社きむらや

24 所 在 たつの市御津町室津字辨天ヶ端1032番地1

家屋 番号 1032番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート木造陸屋根瓦・銅板葺3階建

床 面 積	1階	67.50平方メートル
	2階	437.38平方メートル
	3階	689.17平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 便所

構 造 鉄骨・木造瓦葺平家建

床 面 積 34.38平方メートル

所有者 株式会社きむらや

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(たつの市御津町室津1032番地の1)		
土地	物件 23		
現況地目	☒ 宅地(物件23) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件 24		
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: 旅館・居宅・便所 ☒ 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート・木・軽量鉄骨・鉄骨造陸屋根・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺4階建 ☒ 床面積: 3階約690.67㎡(未登記増築部分約1.5㎡) 4階約36㎡(未登記増築部分約36㎡)		
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(破産管財人) ☒ その他の者 上記の者のうち建物所有者が本建物を旅館・住居・便所(空き家)として使用しているほか、その他の者が本建物の屋上・壁面を携帯基地局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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 現況見取図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 24 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 屋上及び壁面	
占有者		☒ UQコミュニケーションズ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 携帯基地局 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 破産管財人弁護士事務所担当者) ☒ 文書(☒ 契約書、契約書変更のお願い)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成24年 3月 1日	
最初の契約等	契約日	平成24年 3月 14日	
	期間	平成24年 3月 1日から ☒ 平成33年 3月 31日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 3年 4月 1日から ☒ 令和 8年 3月 31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎年金513,000円(別途消費税等) (毎年4月末日までに当該年度分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		当該年度： 毎年4月1日から翌年3月31日まで 契約書上の賃借部分： 屋上の一部9.11㎡、アンテナ支持柱・ 配管等一式の設置部分	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

物件24の建物の壁面に「きむら」の表示があり、1階入口や県道側に「きむらや」の看板があるほか、西側にある数寄屋門や県道側に「千年茶屋」の看板がある。

2 物件23の土地の状況等

- (1) 物件23の土地の状況は、以下に記載の状況のほか添付図面及び添付写真のとおり本件建物の敷地として利用されている。土地の北西側にある「千年茶屋」の別館は、登記上3階部分であり、物件23の土地は国道側から北側にかけて相当の高低差がある。
- (2) 土地の周辺には、境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明であるが、一部北側の境界と思われる付近にコンクリート擁壁が設置されている。土地は上記(1)や添付写真のとおり高低差があり、雑草雑木が繁茂している部分もあり概測することができなかったが、土地の形状はおよそ地積測量図、建物図面のとおりと推測され、地積については公簿に近いものと推測される。

周辺隣接地との境界については、近隣土地所有者の立会の下で確認する必要があると思われる。

3 物件24の建物（本件建物）の状況等

- (1) 本件建物の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。
- (2) 占有状況は、破産管財人弁護士事務所担当者の陳述及び提出された契約書、立入調査をした結果、2枚目、3枚目記載のとおりである。
- (3) 建物の状態は、1階入口の本部が虫食いにより腐食しているほか、1階物置付近のコンクリート壁は鉄筋が露出している。また、2階西側の居宅部分や3階北側の物置、別館北側の広縁に雨漏り箇所が見受けられ、建物北側にある鉄の外階段は腐食がかなり進んでおり、鉄の床やステップが抜け落ちそうな状態となっている。以上の状況や全体の状況から建物は相当の老朽化が進んでいるものと思われる。
- (4) 建物の外観目視、立入調査により物件目録、建物図面、たつの消防署から送付を受けた間取図との照合を行ったところ、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行ったところ、3階別館への渡り廊下に附属建物である便所に至る未登記増築部分が、陸屋根部分に4階となる未登記増築部分が認められた（別紙建物間取図の斜線部分）。
- (5) 2階西側居宅部分の西端に玄関ドアがあるが、このドアからの出入りはできない。
- (6) 3階北東側の外側にプレハブ倉庫が設置されているが、2階北東側の2階物置の上に据え置かれたものと認められたので、動産として扱うこととした。

4 物件23の土地の北側敷地内に、北方にある地番1035番の土地に至るためと思われるコンクリートやレンガで造作された階段がある。

この階段付近は、土砂や枯れ木等で荒廃しており、周囲にはゴミが散乱している。

5 数寄屋門前にコンクリート基礎で作られた灯籠の看板があり、その敷地はたつの市の土地であると思われるところ（地番1034番1の土地か、同番27の土地か判然としなない）、関係人の陳述のとおり地代の支払いがないため敷地部分の占有権原は無権原であると思われる。

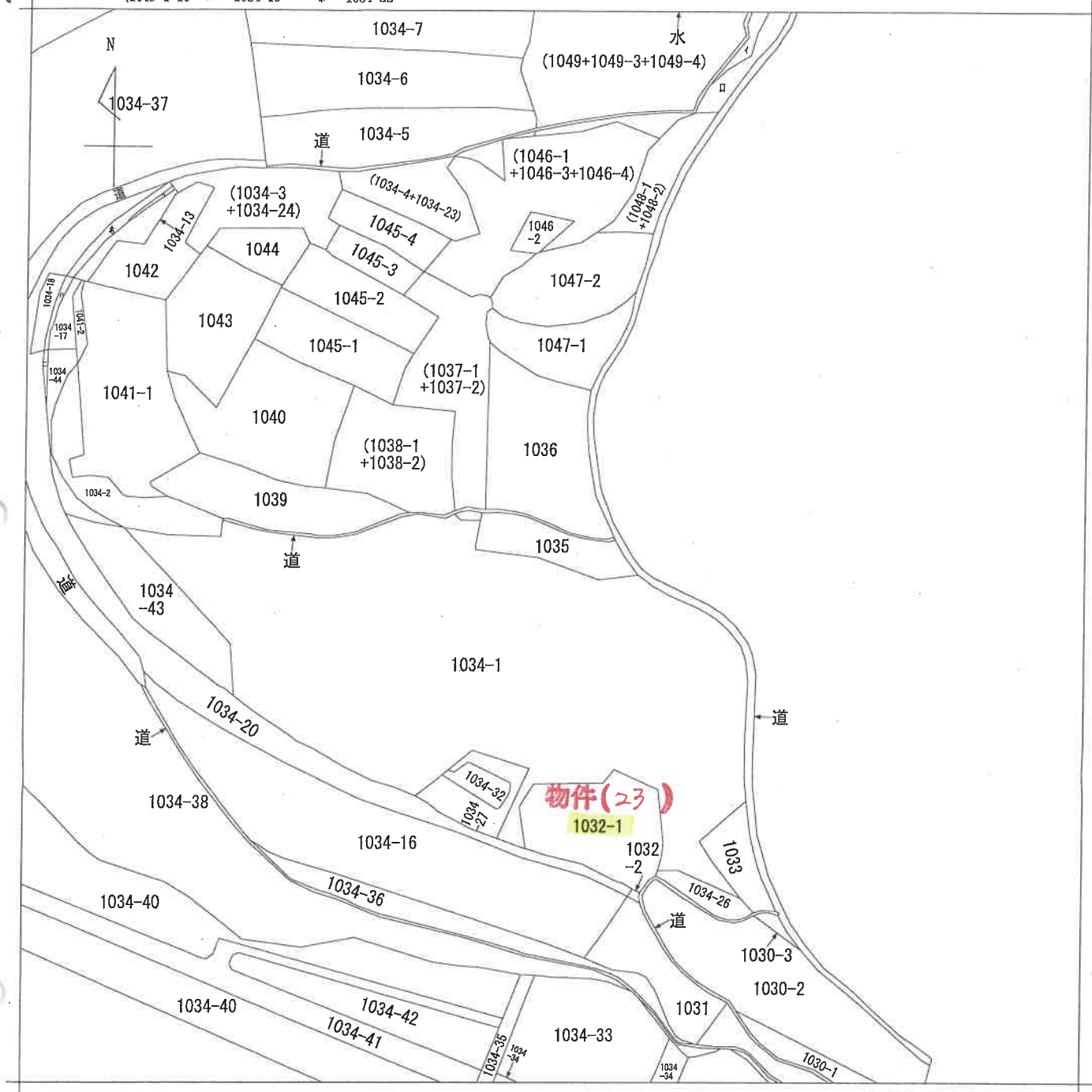
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等 (要旨)
■破産管財人弁護士事務所担当者 (9/22聴取) (10/27聴取)	1 物件24の建物は、債務者兼所有者会社の破産管財人Aが管財業務の一環として空き家の状態で管理し、占有していますが、屋上を携帯電話会社2社に携帯基地局として賃貸しています。破産管財人が所持している携帯基地局の賃貸借契約書を提出します。 1 数寄屋門の前にある灯籠の看板は物件23の土地上にはないのではないかとのことですが、灯籠を設置していることについて誰かに地代を支払っているということはありません。 灯籠が何番の誰の土地にあるのか分かりません。

(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
7年9月18日(木) 10:49-10:50 12:13-12:14	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請 同受領
7年9月19日(金) 11:10-11:11 14:58-15:00	たつの市役所税務課	固定資産税評価証明書、家屋調査書交付申請 同受領
7年9月19日(金) 11:21-11:28	神戸地方法務局 龍野支局	物件23土地閉鎖登記簿謄本交付申請
7年9月22日(月) 14:20-14:27	電話照会	破産管財人弁護士事務所担当者から物件状況等聴取
7年9月24日(水)	郵便照会	たつの消防署に物件23建物平面図交付申請
7年9月25日(木) 11:15-11:30	神戸地方法務局 龍野支局	地積測量図等交付申請
7年9月26日(金) 12:15-12:45	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
7年10月2日(木)	郵便照会	UQコミュニケーションズ株式会社に賃貸借契約照会書送付
7年10月3日(金)	郵便照会	株式会社NTTドコモCS関西に賃貸借契約照会書送付
7年10月20日(月) 13:10-14:50	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
7年10月27日(月) 11:03-11:08	電話照会	破産管財人弁護士事務所担当者から灯籠の占有権原聴取
(特記事項) ■ 令和 7年10月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、破産管財人弁護士事務所から預かった鍵で解錠して建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1049-2 49-5) ニ 1034-21 1034-25
 ヲ (1049-1+10 1034-19 ホ 1034-22



請求部	所在	たつの市御津町室津字辨天ヶ端				地番	1035番			
出力尺	縮尺不明	精度分	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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 1032 後・新

土地所有権測量図

地番

1032-2

土地の所在
群馬県御津町室津字辨天ヶ端
太つ市

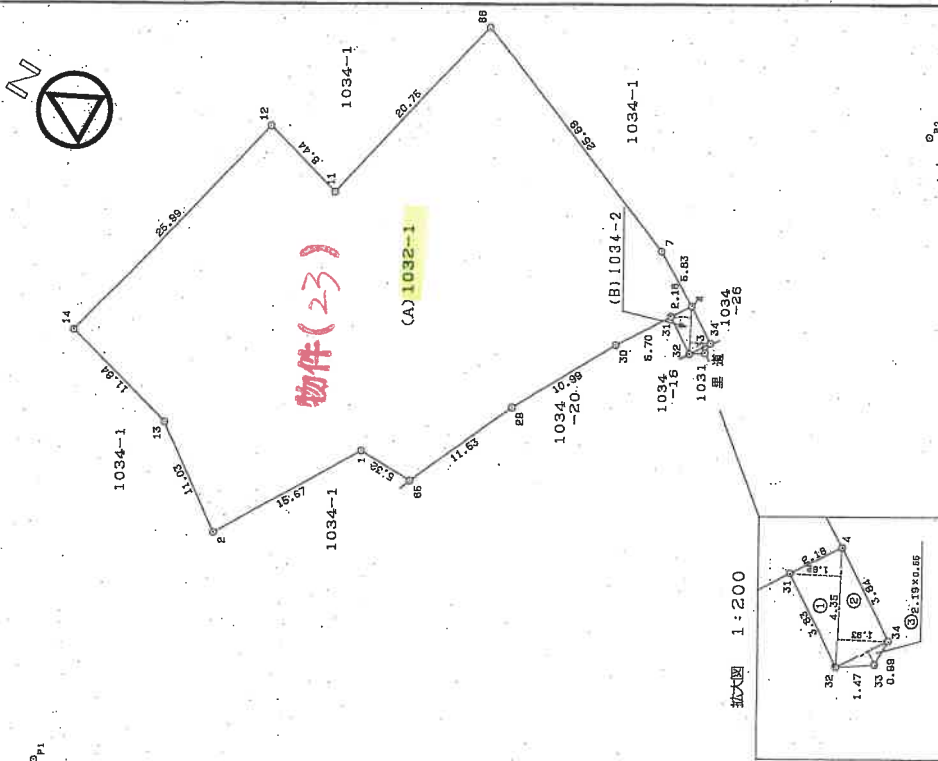
三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積面	積
(B)1032	1	4.35 X	1.92 =	8.35200	
-2	2	4.35 X	1.93 =	8.39560	
	3	2.19 X	0.55 =	1.20450	
	合計			17.95200	
(A)1032				8.976000	8.97 m ²
-1				1336.1352000	m ²
				8.976000	m ²
				1327.1582000	m ²
					1327.15 m ²

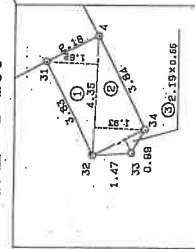
境界線の種類	境界点番号
コンクリート杭	4
面積	1.2, 11~14, 28~34, 65, 66
コンクリート杭印	

P1	隣地地味野杭 (東隣)
P2	隣地地味野杭 (西隣)
31	P1 71.24m
	P2 28.27m
4	P1 73.40m
	P2 27.11m

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである



拡大図 1:200



作製者

申請人

(平成 4 年 2 月 12 日作製)

縮尺 1/500

413568

登記年月日：平成8年9月17日

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(9 枚目)

請求番号：21-1

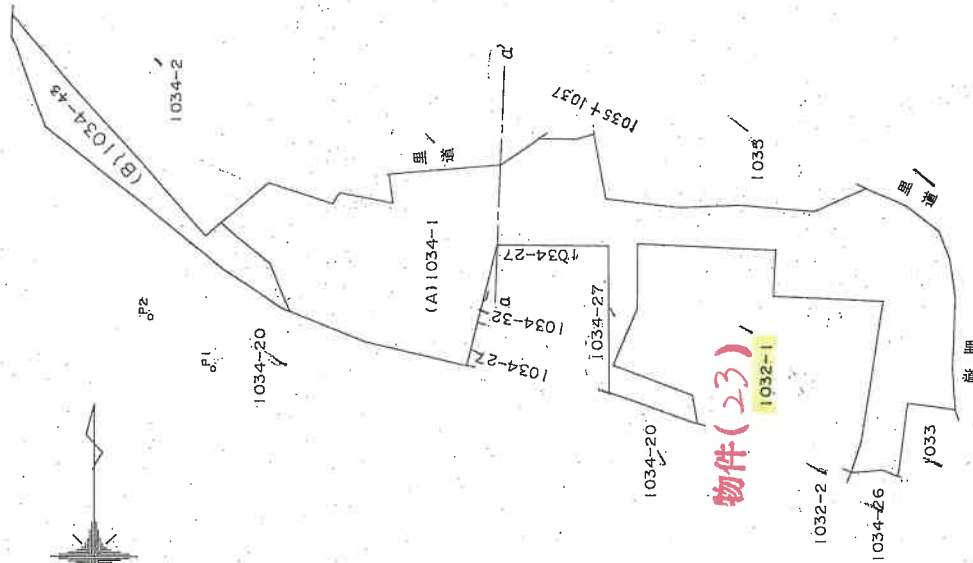
(1/2)

(B)1034-43			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	6.01	2.62	15.7462
2	4.00	1.61	6.4400
3	15.78	3.18	50.1804
4	15.78	5.57	87.8946
5	13.67	8.34	114.0078
6	35.63	5.83	207.7229
7	41.64	2.64	109.9296
8	6.65	4.87	32.3855
9	5.41	2.29	12.3889
10	6.56	4.03	26.4368
11	9.06	2.91	26.3666
12	11.98	4.00	47.9200
13	13.47	2.49	33.5403
14	4.02	1.11	4.4622
計			775.0198
面積			387.50990
所在地番 (A)1034-1			
公簿	1945	總計	387.50990
		残地	1557.49010
		面積	1557

三斜求積表

引照点表			
P.1	X座標	Y座標	距離
P.2	X座標	Y座標	距離
境界点	P.1	P.2	
R6.2	18.90	25.02	
R7	21.82	24.55	
R7.1	22.82	22.77	
R7.2	24.60	21.78	
K103	129.82	142.30	
K2	129.34	142.57	
K3	126.23	139.43	
K4	126.02	135.55	
K5	115.69	125.41	
K6	102.58	111.89	
K7	91.27	100.29	
K8	79.03	87.30	
K20	45.16	50.07	
K23	39.82	42.23	
K24	37.38	40.03	
K25	35.28	33.07	
K29	45.37	33.14	
K30	58.05	44.92	
K31	68.18	54.71	
K32	68.73	54.93	
K33	70.72	56.93	
K34	74.09	60.48	
K59	74.52	87.26	
K60	29.14	40.76	
K61	16.89	24.81	
K62	18.27	16.20	
K63	53.78	39.68	
K68	74.33	86.54	
K69	89.18	101.81	
K70	90.61	103.64	
K74	120.57	133.85	
K75	121.67	134.63	
K77	136.77	151.27	
K78	138.01	150.08	
K79	139.12	150.39	
K80	138.90	149.67	
K81	137.69	148.05	
K82	132.63	142.56	
K83	24.08	18.06	
K85	125.62	136.86	

境界点			
P.1	P.2	距離	
K86	105.11	116.16	
K87	79.48	90.55	
K88	81.96	91.56	
K89	106.91	117.17	
K90	73.73	86.47	
K91	47.44	59.85	
K92	76.69	86.19	
K94	50.19	61.27	
K95	51.61	62.12	
K100	57.55	66.14	
K101	65.14	71.08	
K102	48.31	51.84	
Y1	17.71	26.26	
Y2	26.52	21.80	



作製者

申請人

縮尺

1/1000

413608

主地積測量図

前 1034-1 後 新
地 番 1034-43

土地の所在 国保郡御津町室津字弁天ヶ端

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(10 枚目)

土地所在図
土地積測量図

地番 1034-43
土地の所在 1034-43

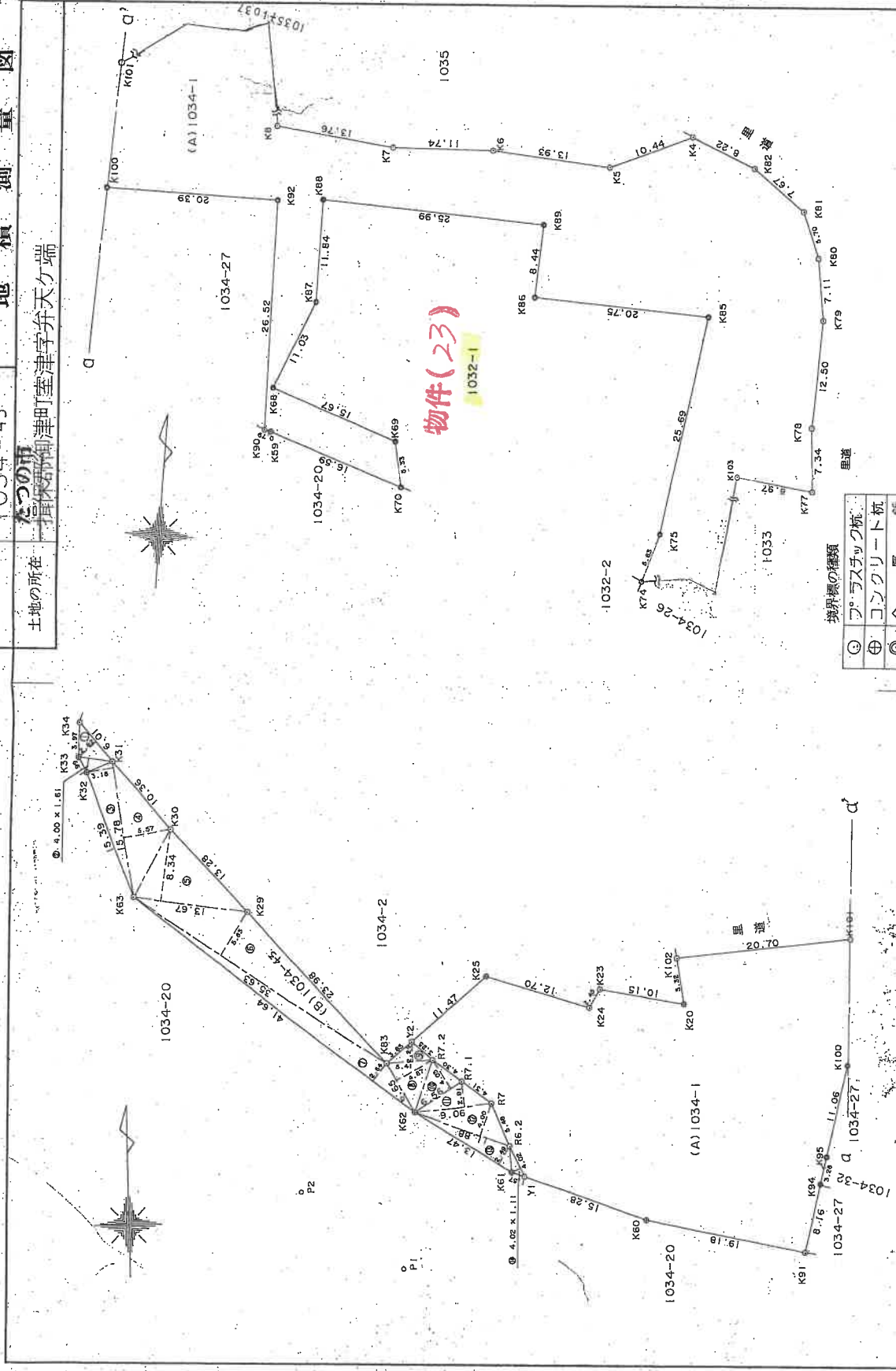
土地の所在 1034-43
土地の所在 1034-43

2

8

9

17



境界線の種類

- ① プラスチック杭
- ② コンクリート杭
- ③ 金風

申請人

作製者

2/2

縮尺 1/500

413609

(2/2)

請求番号：21-1

建物図面

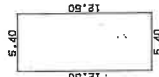
1032-1

各階平面図

1032-1
一掛保御津町室津字辨天ヶ端1032番地1

たつの市

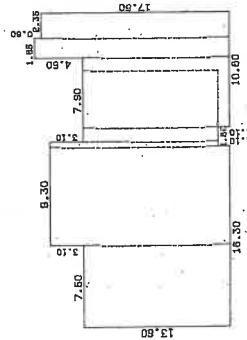
主 1 階



求積表

$5.40 \times 12.50 =$	67.5000
合計	67.5000
床面積	67.50 m ²

主 2 階



求積表

$7.50 \times 13.80 =$	102.0000
$8.80 \times 12.70 =$	112.7600
$0.50 \times 15.60 =$	7.8000
$1.30 \times 12.50 =$	16.2500
$6.60 \times 13.80 =$	90.9600
$1.85 \times 18.10 =$	33.4850
$2.35 \times 17.50 =$	41.1250
合計	437.3800
床面積	437.38 m ²



本件建物
物件(24)

附属建物
②

物件(23)

1階部分

国道 250号

製作者

5月 1日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(印印願紙)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1032-1

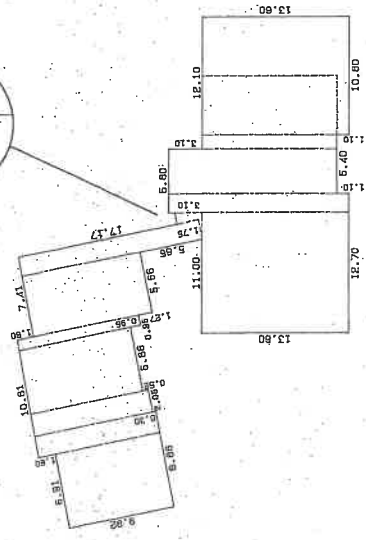
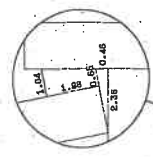
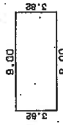
建築物の所在 千葉県津田町室津字辨天ヶ端1032番地1

符号 2

主 3 階

求積表

9.00 x 3.82 = 34.3800
合 計 34.3800
床面積 34.38 m²



求積表

11.00 x 13.80 = 149.8800	6.91 x 9.82 = 68.5472
1.70 x 18.60 = 32.3800	1.85 x 11.82 = 22.4640
1.30 x 12.50 = 16.2500	2.98 x 10.70 = 32.7940
10.80 x 13.80 = 146.8800	0.98 x 11.85 = 11.0975
(0.65 x 1.04)	5.88 x 11.32 = 64.0412
2.36 x 1.96 / 2 = 1.6562	1.75 x 11.77 = 30.0475
0.46 x 0.46 / 2 = 0.5428	合 計 689.1794
	床面積 689.17 m ²

製作者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

（印刷用紙）

458430

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

物件24の主たる建物は屋上に未登記の増築があり階層が異なる。また、附属建物が渡り廊下により合棟され現況は一棟の建物となっている。

当該一棟の現況建物の概況は以下のとおりである。

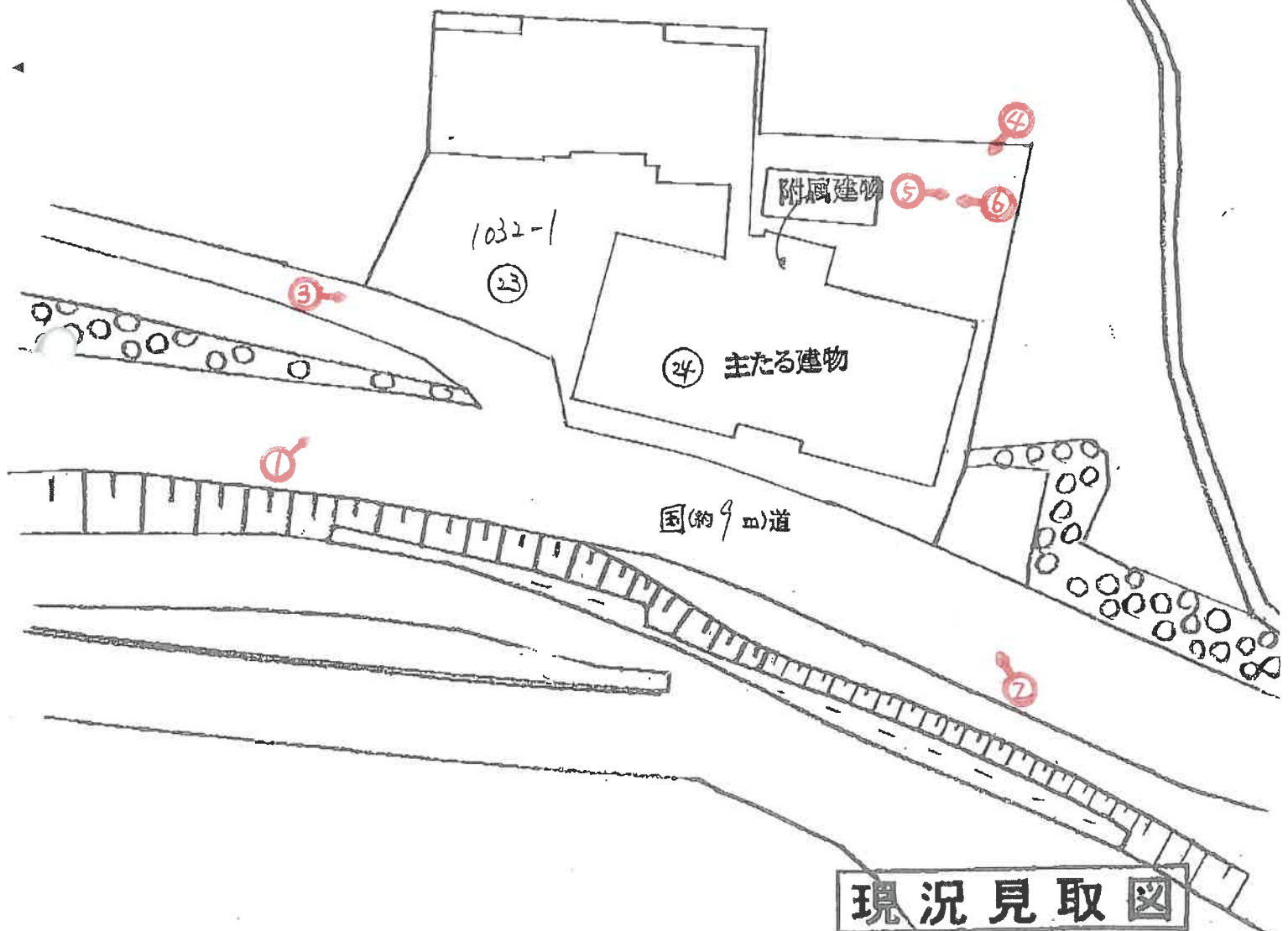
【物件4】

- ・構造：鉄骨鉄筋コンクリート・木・軽量鉄骨・鉄骨造
陸屋根・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 4階建
- ・用途：旅館・居宅・便所
- ・床面積：1階-67.50㎡、2階-437.38㎡、
3階-約690.67㎡、4階-約36㎡



※丸数字は物件番号を示す。

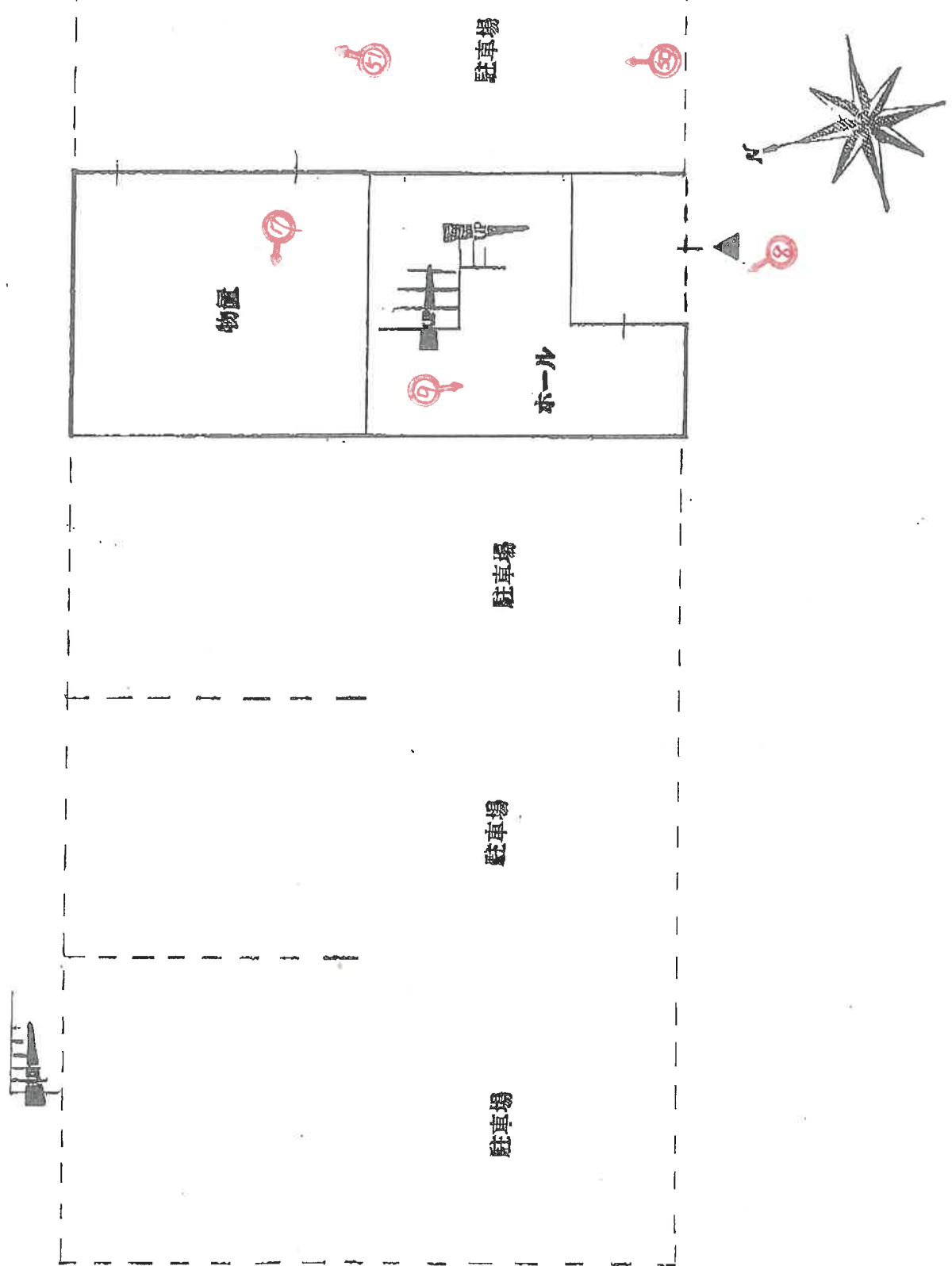
1034 (保安研)



(その3)

物件 24
1 階

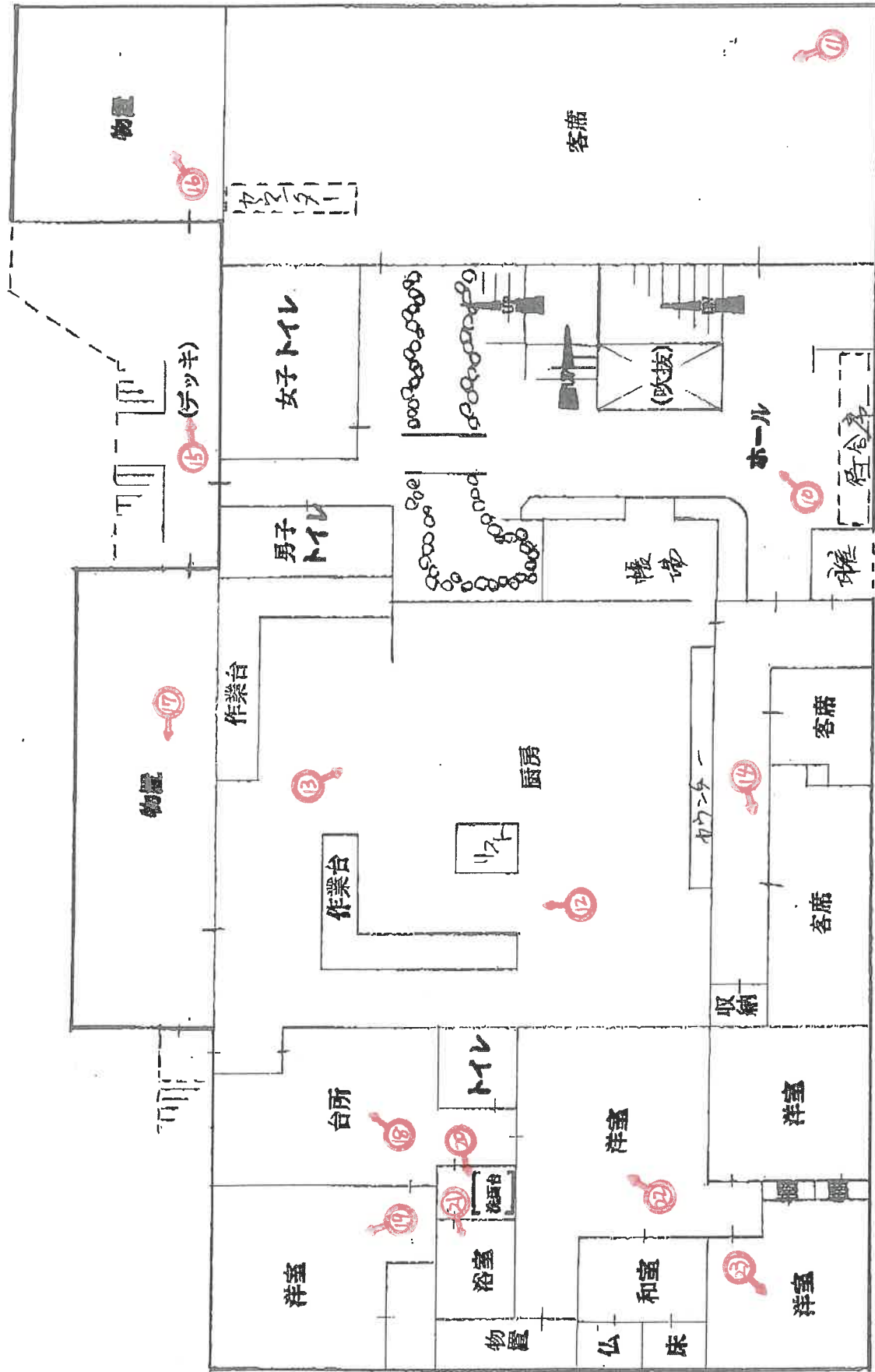
主である建物



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(14 枚目)

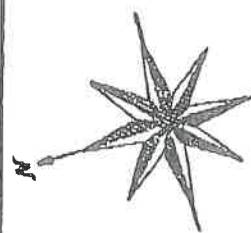
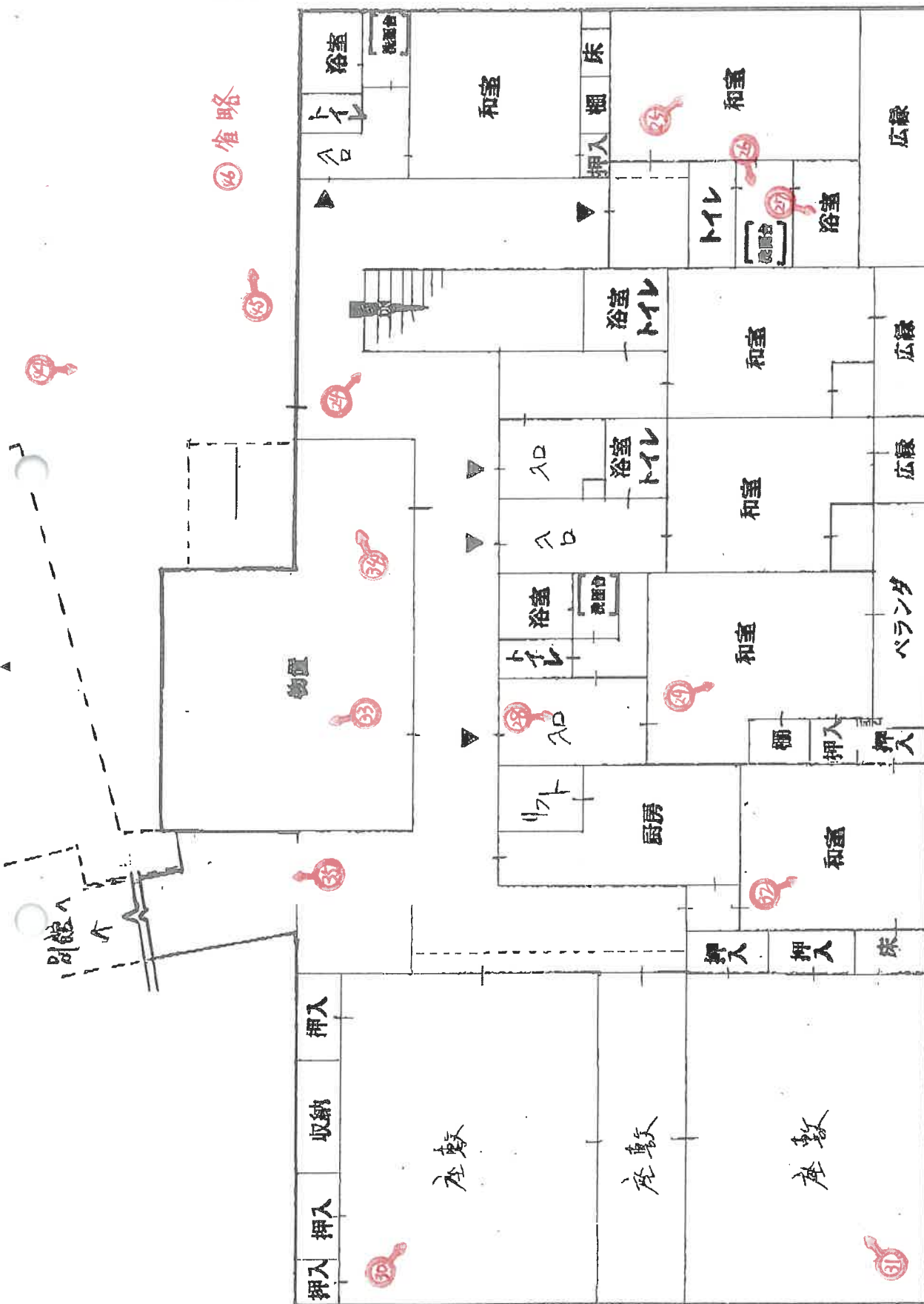


建物間取図

物件 2X 主である建物

3 階

(その3)



建物間取図

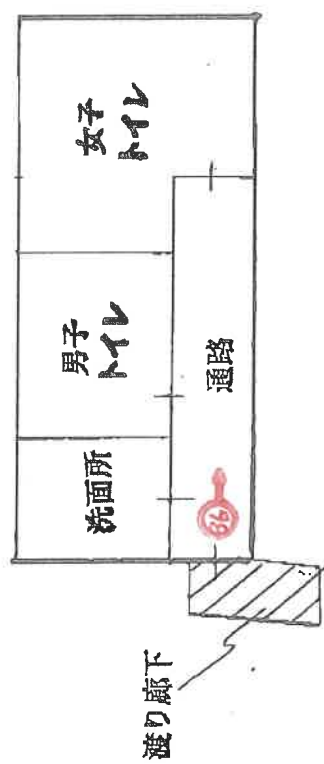
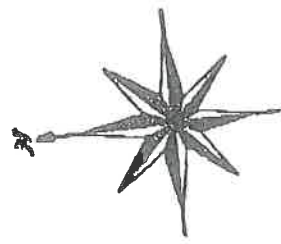
(←○は写真撮影位置および方向)

(16 枚目)

(その3)

物件 2/4

附属建物: 符号 2



建物間取図

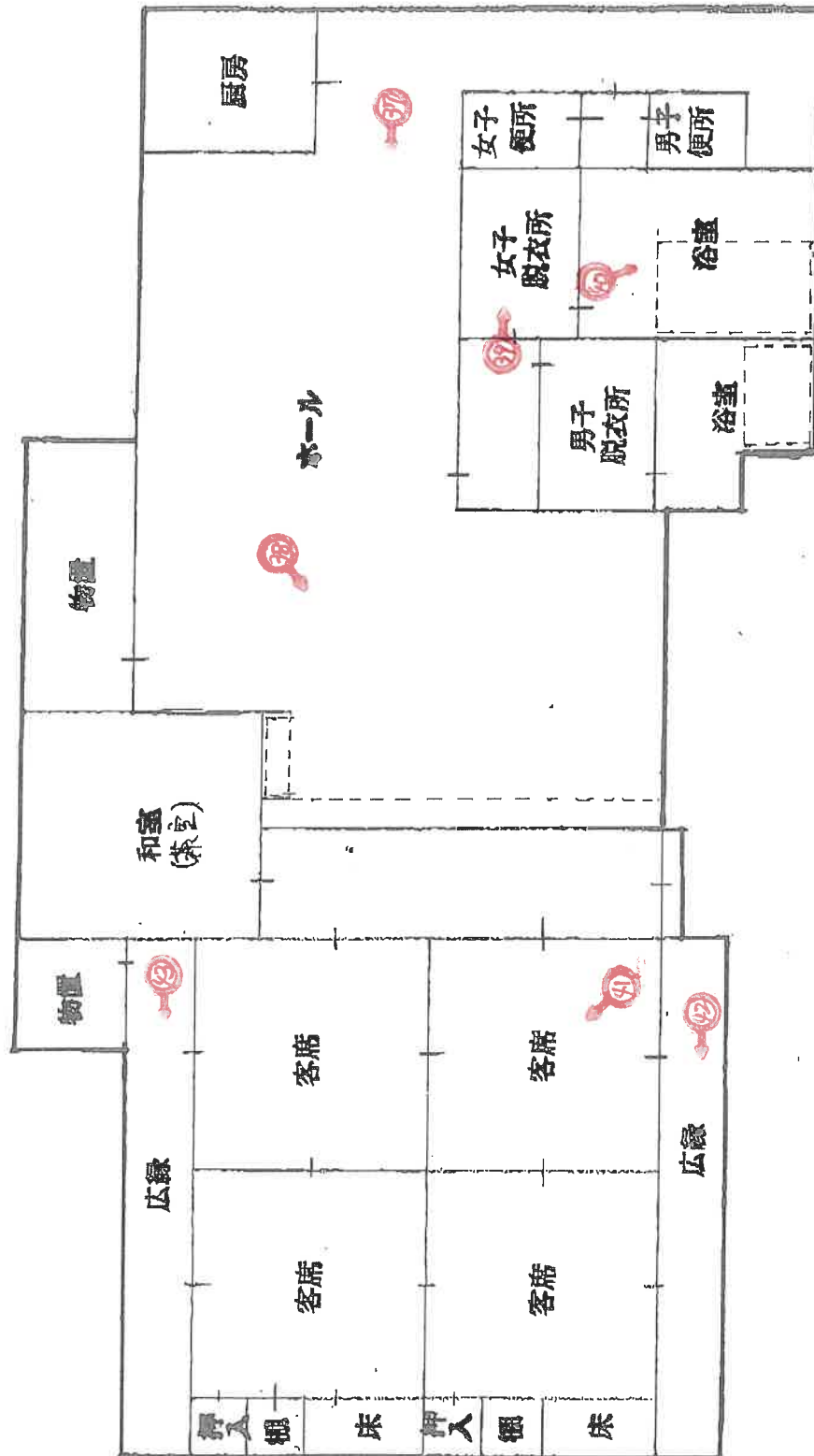
(←○は写真撮影位置および方向)

(1/7枚目)

物件 24 主である建物

3 階

(その3)



建物間取図

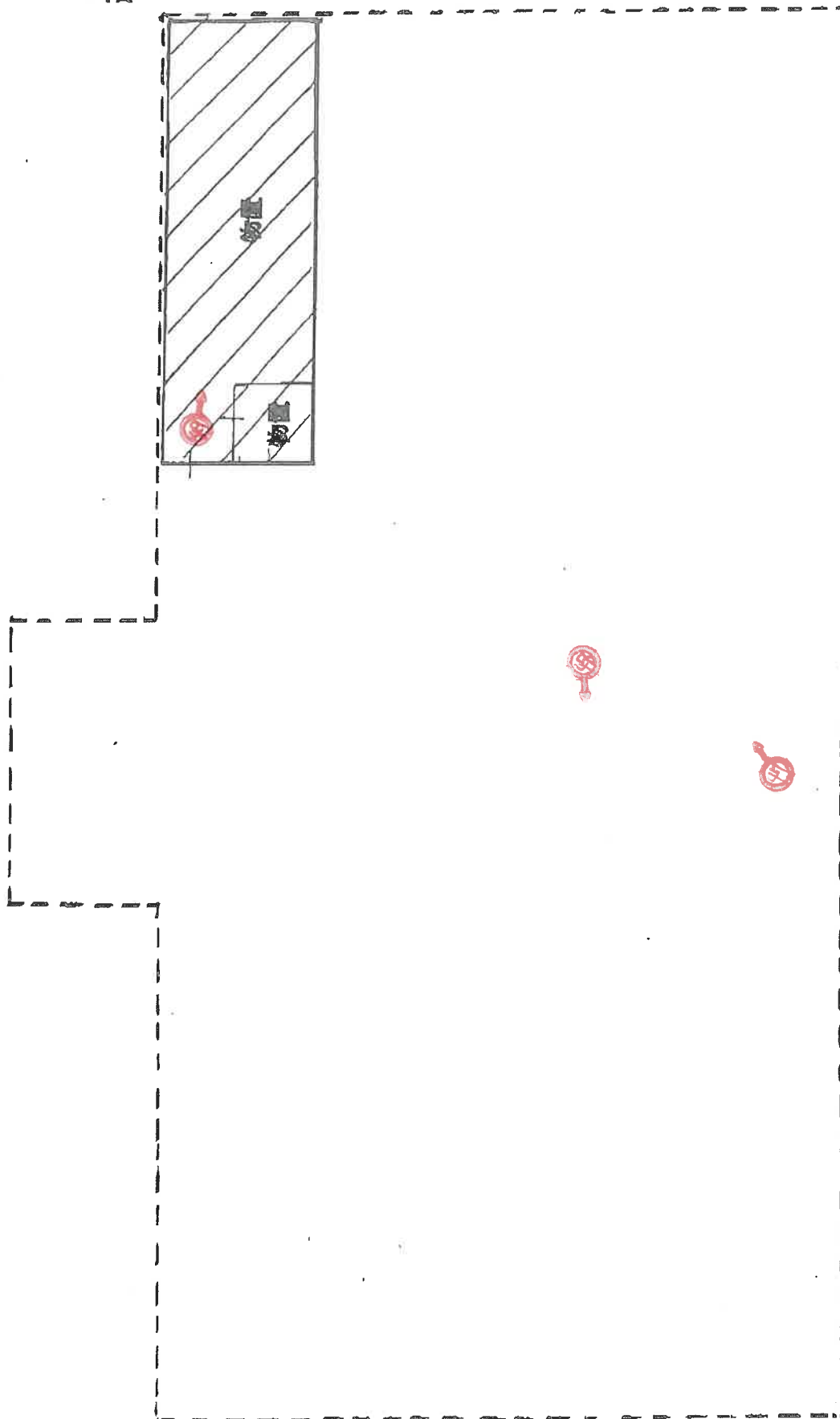
(←○は写真撮影位置および方向)

(18枚目)

物件 主である建物

4階

(その3)



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(19枚目)

本件建物(物件24)
3階 別館

本件建物(物件24)本館

写真 ①



物件23の土地

携帯基地局

写真 ②



本件建物(物件24)

物件23の土地

本件建物(物件24)
3階 別館

写真 ③

本件建物
(物件24)
本館



本件建物(物件24)
本館

物件23の土地

写真 ④



プレハブ倉庫(動産)



写真 ⑤

プレハブ倉庫(動産)

附属建物



写真 ⑥



写真 ⑦

コンクリートの腐食



写真 ⑧

入口木部の腐食



写真 ⑨

本館 1階 ホール



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮

写真 ⑯



写真 ⑰





写真 ⑱

本館 2階 居宅部分



写真 ⑲

雨漏り箇所

写真 ⑳



写真 ㉑



写真 ㉒





写真 ②③



写真 ②④

本館 3階

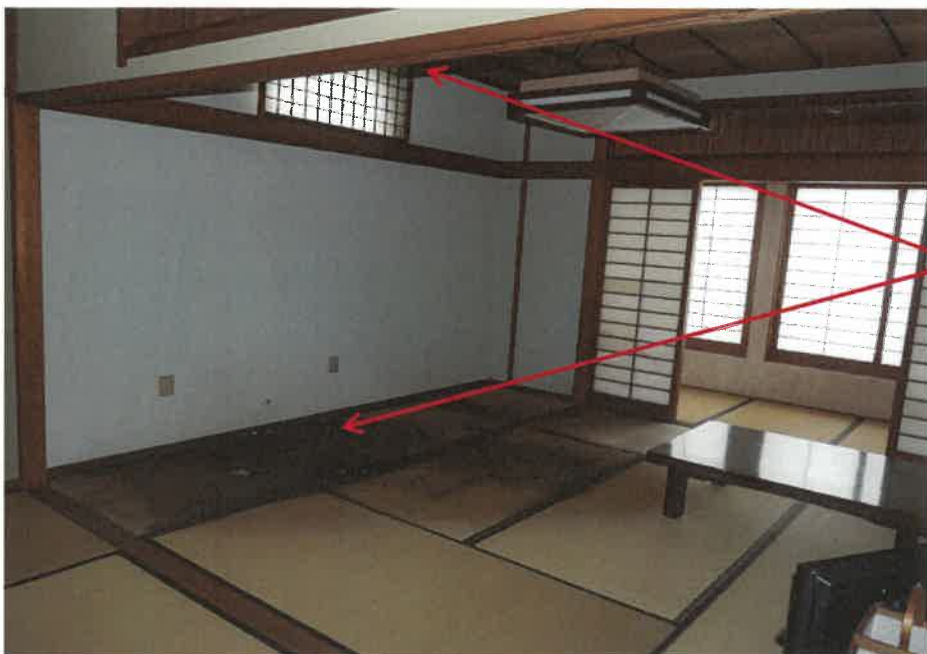


写真 ②⑤

雨漏り箇所



写真 ②⑥

写真 ②⑦



写真 ②⑧



写真 ②⑨



写真 ③⑩



写真 ③⑪



写真 ③②

雨漏り箇所

写真 ③③



雨漏り箇所

写真 ③④



渡り廊下にある
附属建物へ続く
未登記増築部分

写真 ③⑤



附属建物

写真 ③⑥



写真 ③⑦

3階 別館



写真 ③⑧



写真 ③⑨



写真 ④⑩



写真 ④⑪

写真 ④②



雨漏り箇所

写真 ④③



プレハブ倉庫(動産)

本件建物(物件24)



写真 ④④

附属建物



写真 ④⑤

プレハブ倉庫(動産)



写真 ④⑥

プレハブ倉庫(動産)の内部

4階 未登記増築部分

携帯基地局(NTTドコモ)

写真 ④⑦



写真 ④⑧



携帯基地局
(UQコミュニケーションズ)

写真 ④⑨

4階 未登記増築部分





写真 ⑤④

変電設備



写真 ⑤①

変電設備

令和 7 年 (ケ) 第 10013 号
(その3)

令和 7 年 10 月 20 日 現地調査
令和 7 年 11 月 4 日 評価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三浦一範

第1 評価額

一括価格	
金8,050,000円	
内訳価格	
物件23(土地)	金3,680,000円
物件24(建物)	金4,370,000円

- 1 一括価格は、物件23・24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23の内訳価格は物件24のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件24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）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
23	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
24	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記参照
特 記 事 項			
	● 物件24建物について 物件24建物の主たる建物は屋上に未登記の増築があり階層が異なっている。また、付属建物が渡り廊下により合棟され現況は一棟の建物となっている。 物件24の公簿上の記載と異なる現況は下記のとおりである。 ・ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・木・軽量鉄骨・鉄骨造 陸屋根・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺4階建 ・ 種類：旅館・居宅・便所 ・ 床面積：1階 67.50㎡ 2階 437.38㎡ 3階 約690.67㎡ 4階 約36㎡ 延べ 約1,231.55㎡		

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 23)

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 山陽網干駅の 南西方 約9.4 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	たつの市役所の南西方、御津町室津地区に位置する。国道250号沿いに一般住宅、海産物販売所、飲食店、ホテル等が見られる。室津漁港を見下ろす好立地で眺望は良好である。	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし たつの市御津町室津地区歴史的景観形成 地区 (山麓景観形成ゾーン) 瀬戸内海国立公園 (西播地域) 普通地域 土砂災害警戒区域「室津(3) I」
画 地 条 件	規模 1,327.15㎡ の 不整形地 (登記数量) 間口×奥行 約50m×約33m	
接 面 道 路 の 状 況	南側 約9m国道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件23は物件24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 そ の ①	・ 本件土地及び隣接地等の筆界は判然としない。 ・ 下水道については南側道路に埋設管の敷設があるものの、過去に料金賦課が無いとの回答であった。敷地内の配管等が未済の可能性があり、買受人は追加的な出捐を含め、これらの点に注意する必要がある。	

特 記 事 項 ②	・ 評価対象地周辺は南向き傾斜の地勢を有しており、物件24建物の旅館本館部分の敷地は前面道路とほぼ等高であるが、北側にかけて相当の高低差があり、登記上、3階である別館「千年茶屋」が道路より約6m程度高く北側に存する。なお、旅館本館西脇に隣接地を通行して「千年茶屋」の看板がかかった数奇屋門がある。また、コンクリート基礎で作られた灯籠の看板が設置されているが、これも他人地上にあると推測されるので、これらの点に注意を要する必要がある。 ・ 本件土地北端に、北方にある土地（物件22：1035番）に至るために設置したと思われるコンクリートやレンガで造作された階段がある。当該階段付近は、土砂や枯れ木等で荒廃しており、周囲にはゴミが散乱している。
-----------------------	---

< 以下余白 >

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 24)

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) 昭和47年7月15日 新築 経過年数 53 年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 鉄骨鉄筋コンクリート・木・軽量鉄骨・鉄骨造 屋 根 : 陸屋根・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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 : 旅館・居宅・便所 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	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。 ・建物設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。また、本物件内にあるPCB含有機器の残置等の可能性については、専門調査機関による調査分析を要する。 ・コンクリート壁に鉄筋の露出が、随所に雨漏り箇所が見受けられ、建物北側の鉄製デッキ等は腐食が相当に進行して危険である。これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。現況からは追加的出捐は免れない状況と判断した。 ・本件建物の屋上及び壁面に携帯電話会社2社の設備が設置されている。(現況調査報告書参照)

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23）

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
23	23,600	0.50	1,327.15	0.80	12,530,000
(合計)	-----	---	1,327.15	----	12,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < たつの-15 >

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/㎡)
 $21,900 \times 99/100 \times 100/102 \times 100/90 \div 23,600$

◇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：方位等（1.02）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/90$

イ 個別格差：高低差（ガケ）、規模大、不整形等（0.50）

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24）

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
24	180,000	1,231.55	0.03	6,650,000
(合計)	-----	1,231.55	----	6,650,000

ウ 現価率

（物件24）

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、その経済価値は残価率（3％）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
23	12,530,000	0.30	法定地上権	3,760,000
				3,760,000

(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
23	12,530,000	-3,760,000		0.60	0.70	3,680,000
24	6,650,000	+3,760,000	1.00	0.60	0.70	4,370,000
一 括 価 格 (合 計)						8,050,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲40% : 需要が脆弱な調整区域に位置する土地建物、土砂災害警戒区域内等

オ 競売市場修正 : ▲30% : 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 < たつの-15 >
所 在 : たつの市御津町黒崎字狭間谷993番1
価 格 : 21,900円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「山陽網干」駅より道路距離3.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 196㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側が幅員6.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建ぺい率60%, 容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件23 : 19,432,130円
物件24 : 25,759,719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 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

~~共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1~~

23 所 在 たつの市御津町室津字辨天ヶ端

地 番 1032番1

地 目 宅地

地 積 1327.15平方メートル

所有者 株式会社きむらや

24 所 在 たつの市御津町室津字辨天ヶ端1032番地1

家屋 番号 1032番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート木造陸屋根瓦・銅板葺3階建

床 面 積 1階 67.50平方メートル
2階 437.38平方メートル
3階 689.17平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 便所

構 造 鉄骨・木造瓦葺平家建

床 面 積 34.38平方メートル

所有者 株式会社きむらや

地理院地図

GSI Maps



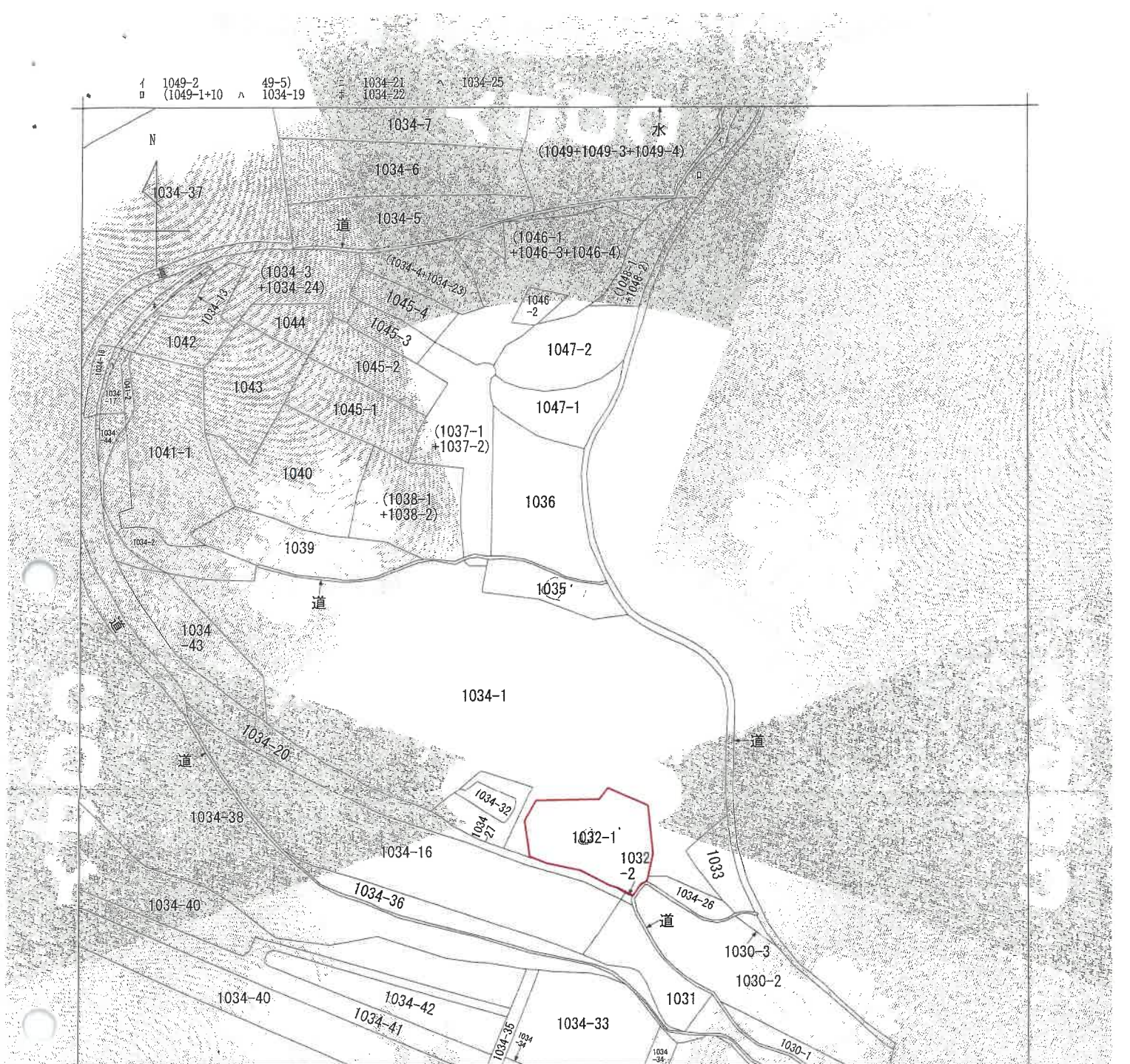
※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



たつの市役所白図

物件所在図



(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	たつの市御津町室津字辨天ヶ端					地 番	1035番		
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					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。
(神戸地方税務局龍野支局管轄)
令和7年6月20日
神戸地方税務局
登記官

請求番号：18-5
(1/1)

※A3をA4に縮小した。
公 図 写

登記年月日：平成4年2月14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。
(神戸地方支務局龍野支局管轄)
令和7年6月20日 神戸地方支務局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：19-10

(1/2)

作製者

日/月/年(制作製)

申請人

413567

縮尺 1/500

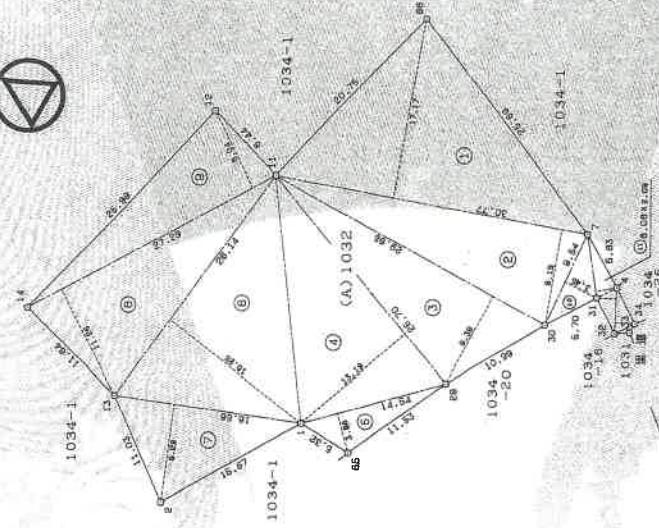
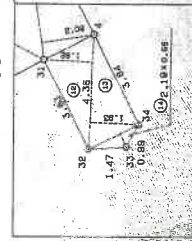
三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(A)1032	1	30.77	X	17.17	= 528.32090
	2	30.77	X	9.19	= 282.77630
	3	29.65	X	9.39	= 278.41350
	4	25.70	X	13.19	= 338.98300
	5	14.54	X	3.86	= 56.12440
	6	26.14	X	16.25	= 424.77500
	7	18.58	X	9.29	= 172.60820
	8	27.29	X	11.26	= 307.28540
	9	27.28	X	8.04	= 219.41160
	10	9.54	X	3.45	= 32.91300
	11	6.08	X	2.09	= 12.70720
	12	4.35	X	1.92	= 8.35200
	13	4.35	X	1.93	= 8.39550
	14	2.19	X	0.55	= 1.20450
合計		2672.27050		1336.13250 m ²	
面積		1336.13		m ²	

境界点番号	境界点座標
4	12.11-14.28-34.35-68
全周長	73.40m
平均点座標	27.11m

P1	隣接地境界杭 (縦横)
P2	隣接地境界杭 (縦横)
2	P1 26.40m P2 75.60m
4	P1 73.40m P2 27.11m

拡大図 1:200



地番 (前) 番 1032 (後) 新1032 / 土地積測量図

土地の所在 一 丹波郡御津町室津字辨天ヶ端

（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。）
（神戸地方法務局龍野支局管轄）
令和7年6月20日 神戸地方法務局

令和7年6月20日 神戸地方法務局

2014年12月

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号: 19-3

[illegible]

登記年月日：平成41年5月15日

これは図面に記載されている内容を証明した裏面である。
(神戸地方方法務局 龍野支局管轄)

令和7年6月20日

神戸地方方法務局

登記簿

各階平面図

建物平面図

家屋番号 1032-1

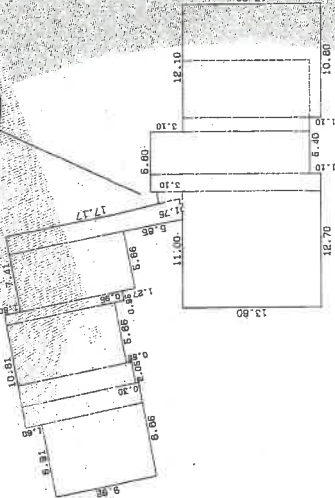
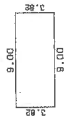
建物の所在 兵庫県神戸市灘区字辨天ヶ端1032番地1

符号 2

主 3 階

求積表

$9.00 \times 3.82 = 34.3800$
合計 34.3800
床面積 34.38 m^2



求積表

$11.00 \times 13.60 = 149.6000$	$6.91 \times 9.92 = 68.5472$
$1.70 \times 16.70 = 28.3900$	$1.86 \times 11.82 = 21.9852$
$4.10 \times 16.60 = 68.3600$	$2.06 \times 10.22 = 21.1092$
$1.30 \times 13.60 = 17.6800$	$0.86 \times 11.66 = 10.0276$
$10.80 \times 13.60 = 146.8800$	$6.66 \times 11.32 = 75.4752$
(0.65×1.04)	$1.75 \times 17.17 = 29.9475$
$2.36 \times 1.96 = 4.6256$	合計 688.1794 m^2
$/2 = 1.9682$	床面積 888.17 m^2
$/2 = 0.5428$	

製作者

申請人

白作製

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(地印欄用)

458430

(2/2)

請求番号：19-3

※A3をA4に縮小した。
建物図面

物件24の主たる建物は屋上に未登記の増築があり階層が異なる。また、附属建物が渡り廊下により合棟され現況は一棟の建物となっている。

当該一棟の現況建物の概況は以下のとおりである。

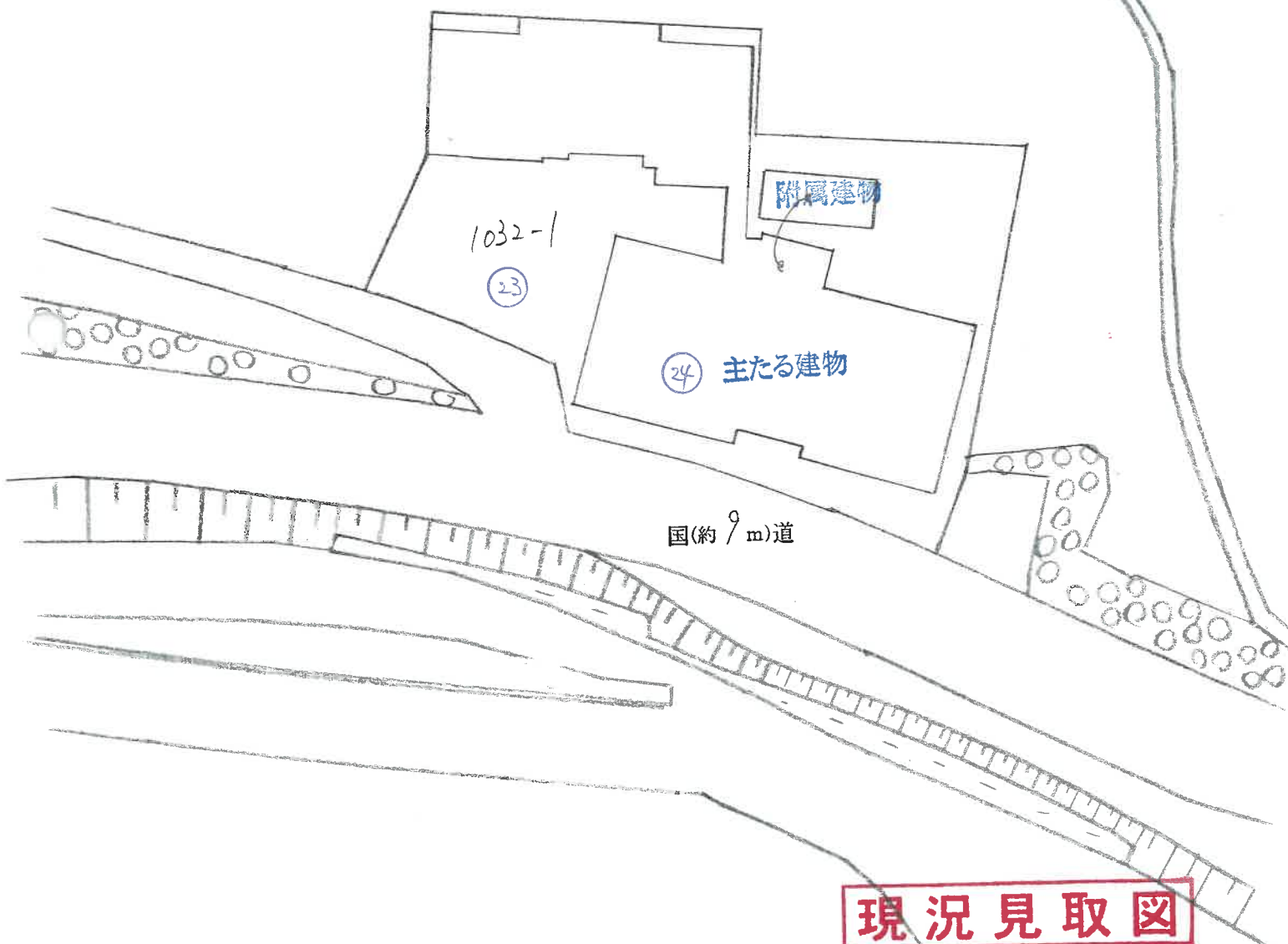
【物件4】

- ・構造：鉄骨鉄筋コンクリート・木・軽量鉄骨・鉄骨造
陸屋根・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 4階建
- ・用途：旅館・居宅・便所
- ・床面積：1階-67.50㎡、2階-437.38㎡、
3階-約690.67㎡、4階-約36㎡



※丸数字は物件番号を示す。

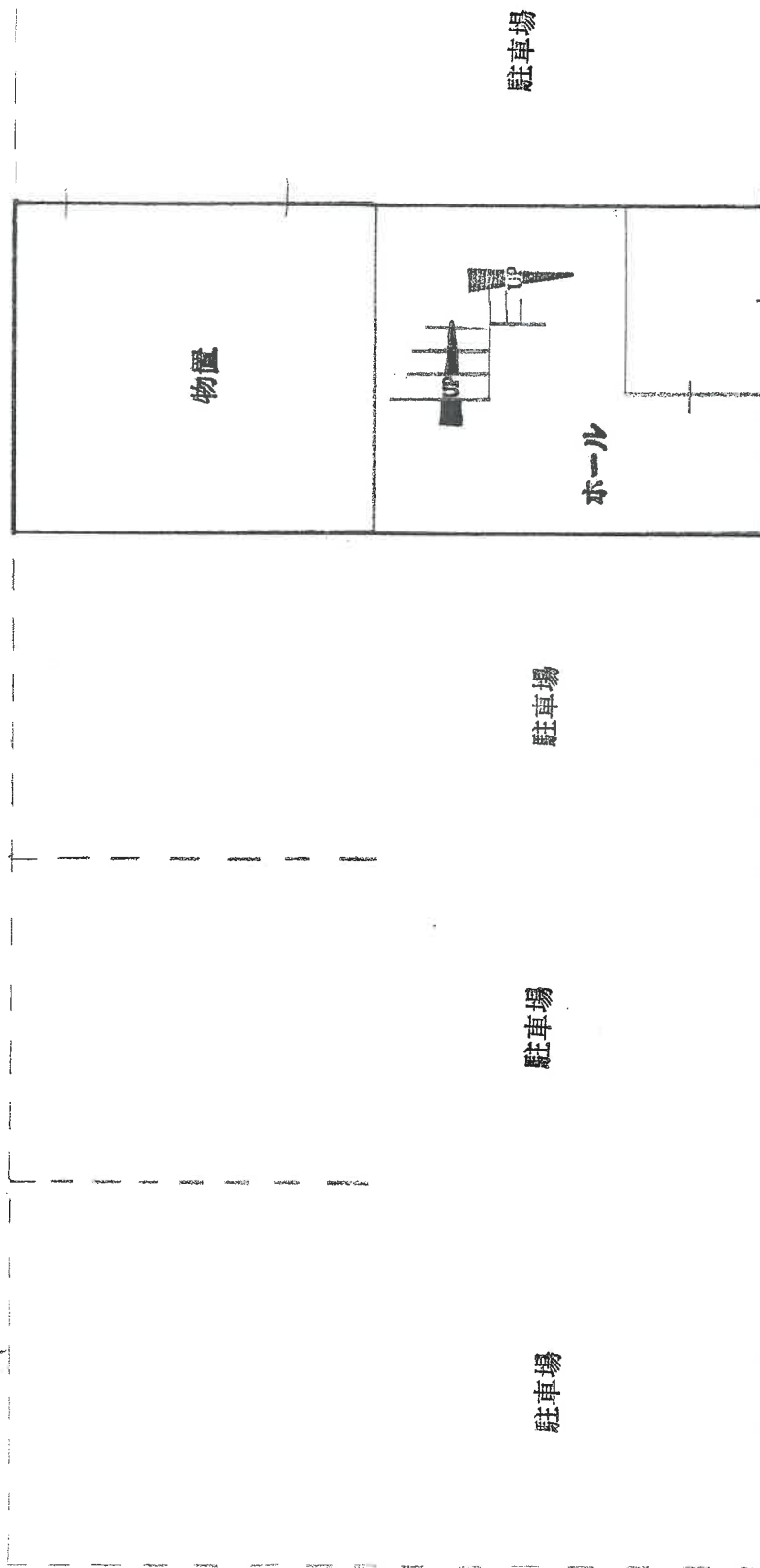
1034-1 (保安林)

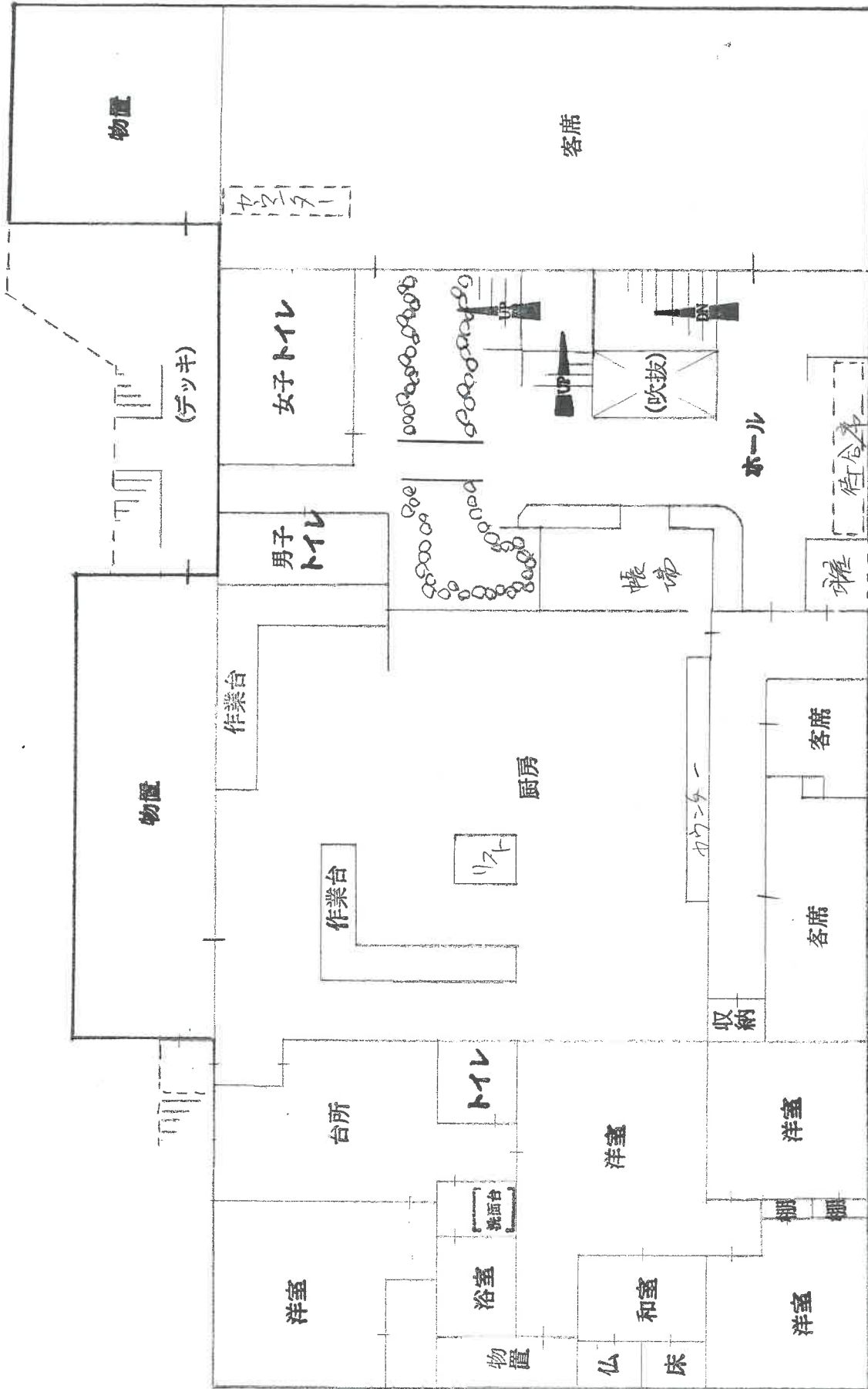


(その3)

物件 24
1 階

主である建物





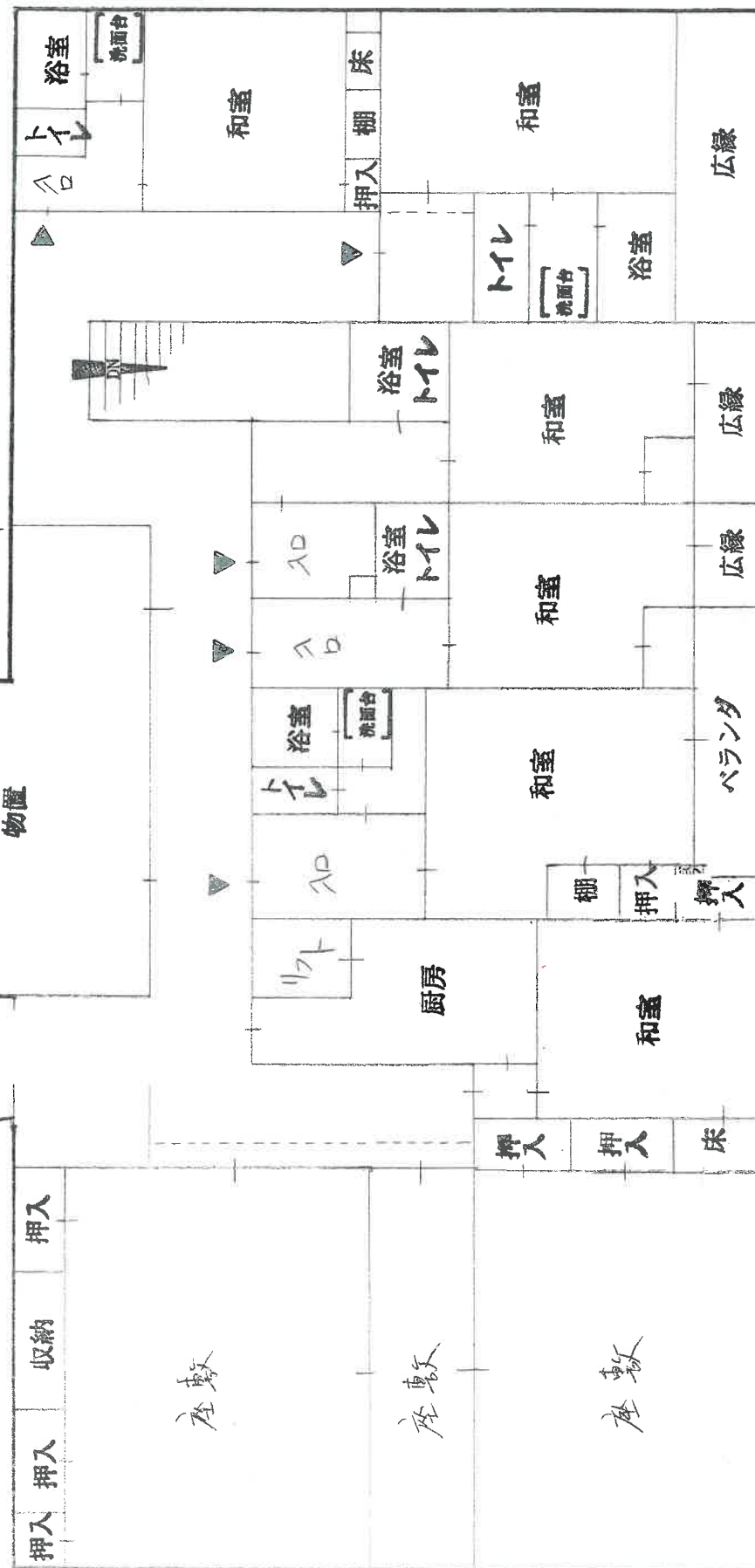
物件 2X

主である建物

3 階

令和 7 年(7)第 10013 号

(その3)

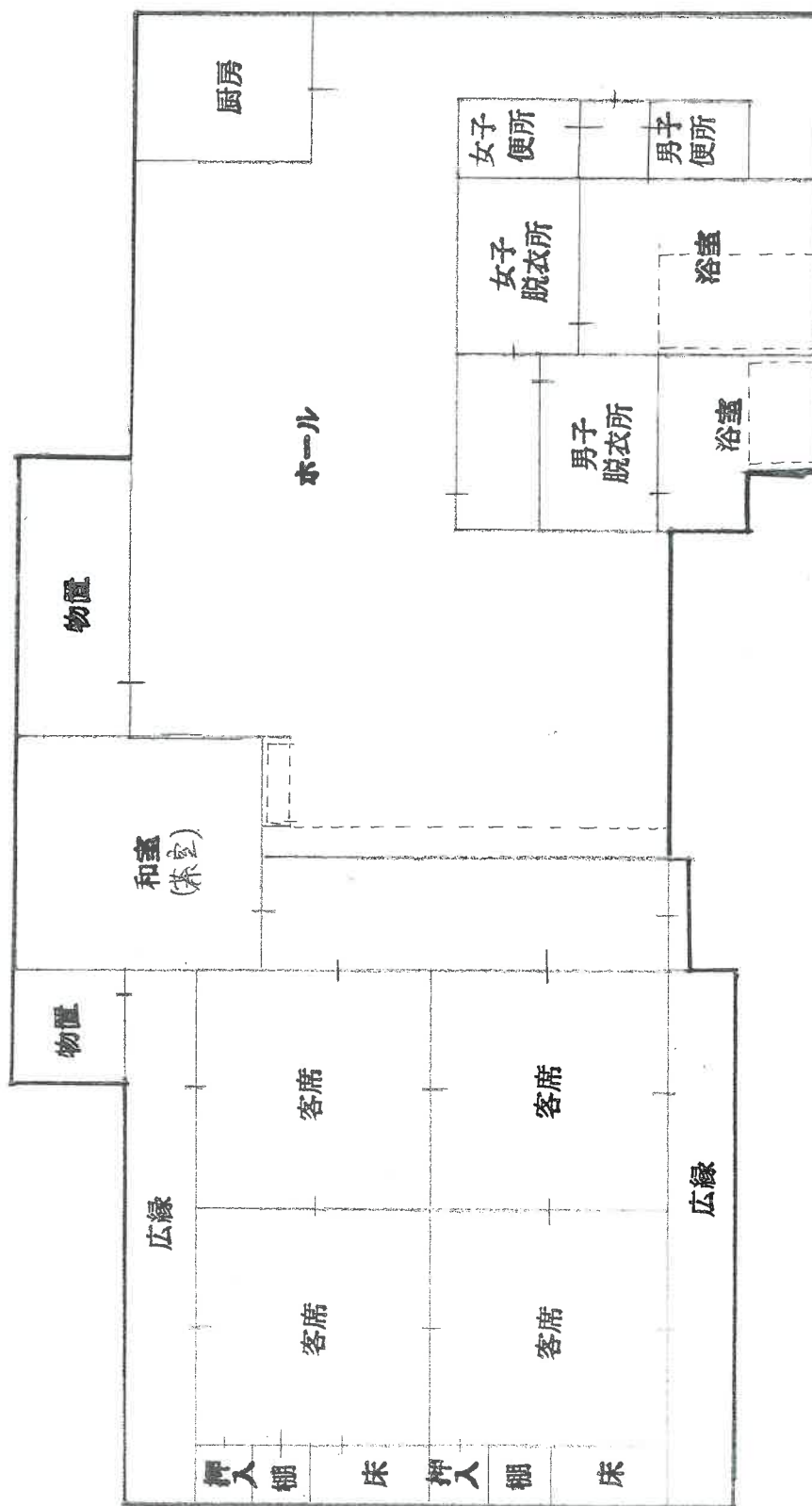


建物間取図

物件 24

主である建物

3階



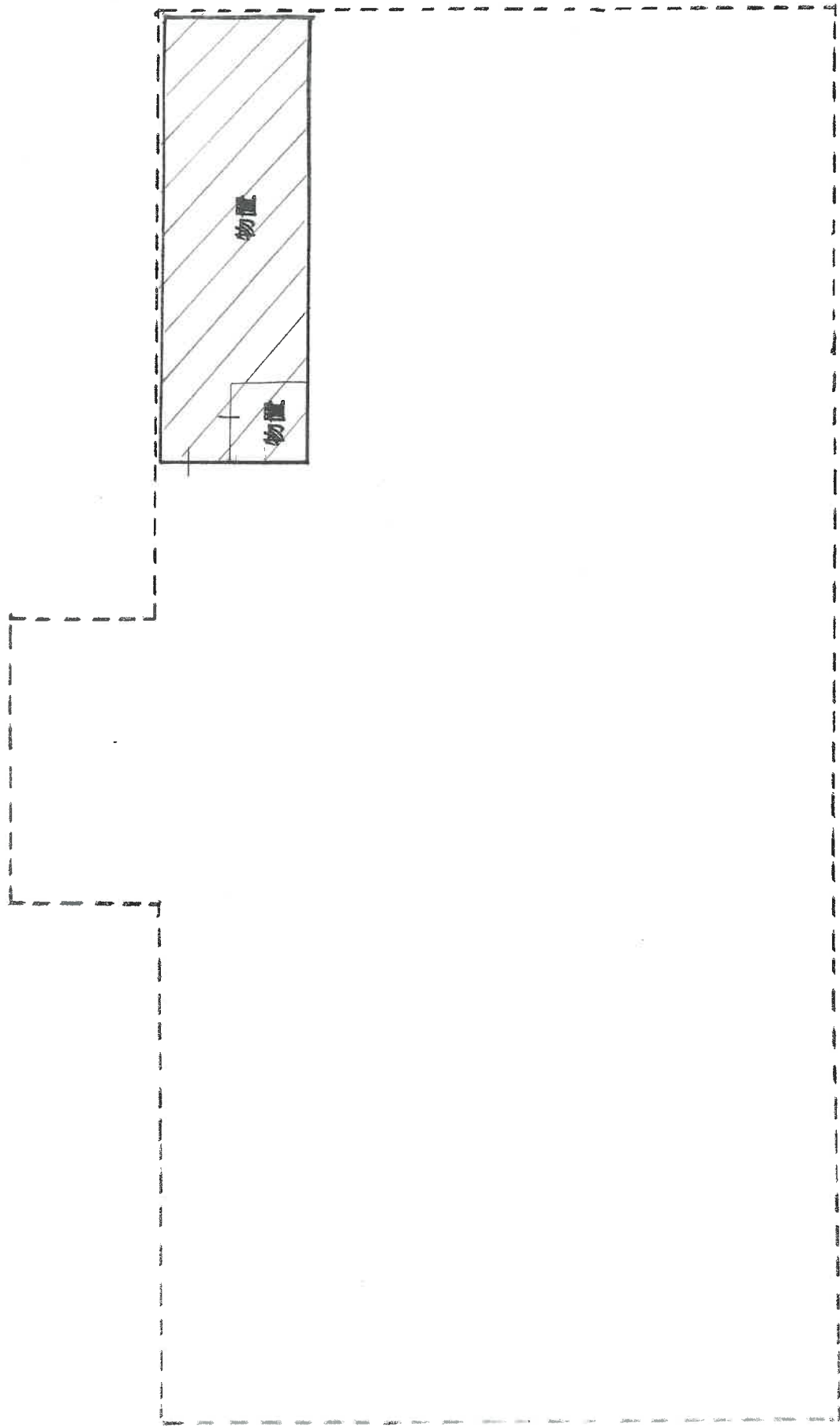
物件 24

主である建物

令和 7 年 (7) 第 1003 号

4 階

(その 3)



建物間取図

(その3)

物件 24

附属建物: 符号 2

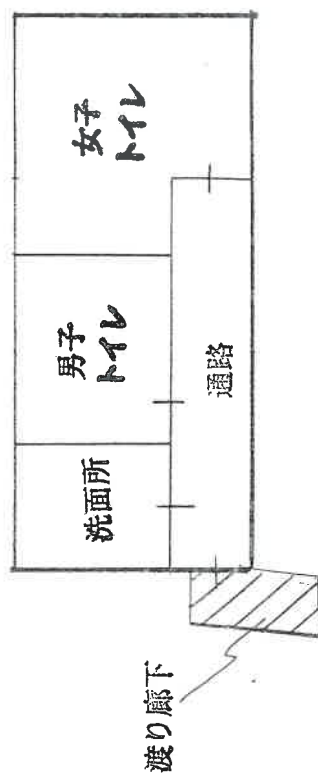


写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

