

令和5年(第)10004号

お 知 ら せ

- 1 本件は、物件8～13、物件14、物件15・16、物件17・
18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。

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 (<http://bit.sikkou.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 6年 4月22日
神戸地方裁判所第3民事部
裁判所書記官 仲 吉 建 夫

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月 15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 21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 6年 6月 11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 6年 4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) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
8~13	12,220,000 9,776,000	一括	2,450,000	336,449	56,930
8	1,760,000				
9	60,000				
10	2,760,000				
11	1,140,000				
12	1,120,000				
13	5,380,000				
備考					



物 件 目 録

8 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 516番3
地 目 宅地
地 積 185.05平方メートル

所有者 A

9 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 517番3
地 目 宅地
地 積 6.53平方メートル

所有者 A

10 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 514番7
地 目 宅地
地 積 403.68平方メートル

所有者 A

11 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 514番8
地 目 宅地
地 積 167.01平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

12 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 514番9
地 目 宅地
地 積 164.02平方メートル

所有者 A

13 所 在 洲本市由良町由良字茄子514番地7、514番地8、
514番地9
家屋 番号 514番7
種 類 店舗
構 造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸
屋根2階建
床 面 積 1階 377.88平方メートル
2階 231.61平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

所有者 武田食品冷凍株式会社



物件明細書

令和 6年 2月 8日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 仲 吉 建 夫

1 不動産の表示

【物件番号8~13】

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8~13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13】

- ・1階店舗部分をBが占有している。同人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。
- ・2階住居部分をCが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号8~12】

物件13の敷地部分を除き、Bが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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 洲本市由良町由良字茄子
地 番 516番3
地 目 宅地
地 積 185.05平方メートル
所有者 A

9 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 517番3
地 目 宅地
地 積 6.53平方メートル
所有者 A

10 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 514番7
地 目 宅地
地 積 403.68平方メートル
所有者 A

11 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 514番8
地 目 宅地
地 積 167.01平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

12 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 514番9
地 目 宅地
地 積 164.02平方メートル

所有者 A

13 所 在 洲本市由良町由良字茄子514番地7、514番地8、
514番地9
家屋 番号 514番7
種 類 店舗
構 造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸
屋根2階建
床 面 積 1階 377.88平方メートル
2階 231.61平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

所有者 武田食品冷凍株式会社



令和5年(ケ)第10004号
令和5年 6月 5日受理
令和5年12月13日提出



現況調査報告書（補充）

（物件8～13）

神戸地方裁判所

執行官 長 田 亨

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

先に提出した現況調査報告書4枚目記載の「占有状況」欄の2段目を別添のおおり「■他」と訂正して補充します。

以上

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
8 乃至 12	■全部 □ ----- 武田食品冷凍株式会社	□居 □事 □店 □倉 ■他	H1・12・4 ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 ■他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 (不明)円 ----- □敷 □保 (不明)円	①占有者が目的物件を 物件13建物の敷地 として占有 ②賃貸借契約等の有無 については不明
8 乃至 12	■物件13の敷地以外 の空地部分 ----- B	□居 □事 □店 □倉 ■他	H19・12・1 ----- 自 H21・12・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 105,000円 ----- □敷 □保 (なし)円	①月額賃料消費税込 月額賃料は物件13 の賃料との合計 ②賃料毎月末日限り翌 月分支払い
13	■1階事務所・調理場 店舗・水槽置場 西側トイレ ----- B	□居 □事 ■店 □倉 □他	H19・12・1 ----- 自 H21・12・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 105,000円 ----- □敷 □保 (なし)円	①月額賃料消費税込 月額賃料は物件13 の賃料との合計 ②賃料毎月末日限り翌 月分支払い
13	□全部 ■2階 ----- C	■居 □事 □店 □倉 □他	H8年 月日不詳ころ ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 (なし)円 ----- □敷 □保 (なし)円	
	□全部 □ -----	□居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□全部 □ -----	□居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

現況補充書の提出あり

令和5年(ケ)第10004号
令和5年 6月 5日受理
令和5年 8月 14日提出



現況調査報告書

(物件8～13)

神戸地方裁判所

執行官 長 田 亨

(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

8 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 5 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 5 . 0 5 平方メートル

所有者 A

9 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 5 1 7 番 3
地 目 宅地
地 積 6 . 5 3 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 5 1 4 番 7
地 目 宅地
地 積 4 0 3 . 6 8 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 5 1 4 番 8
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 0 1 平方メートル

所有者 A (| 枚目)

物 件 目 録

1.2 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 5 1 4 番 9
地 目 宅地
地 積 1 6 4 . 0 2 平方メートル

所有者 A

1.3 所 在 洲本市由良町由良字茄子 5 1 4 番地 7、5 1.4 番地 8、
5 1 4 番地 9
家屋 番号 5 1 4 番 7
種 類 店舗
構 造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸
屋根 2 階建
床 面 積 1 階 3 7 7 . 8 8 平方メートル
2 階 2 3 1 . 6 1 平方メートル

所有者 武田食品冷凍株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	洲本市由良町由良514-7		
土地	物件8～12		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件8～12） <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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 <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13		
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 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗・居宅 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅として使用している <input checked="" 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 <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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	<input checked="" 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		

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
8 乃 至 12	■全部 □ ----- 武田食品冷凍株式会社	□居 □事 □店 □倉 ■他	H1・12・4 ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 ■他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 (不明) 円 ----- □敷 □保 (不明) 円	①占有者が目的物件を 物件13建物の敷地 として占有 ②賃貸借契約等の有無 については不明
8 乃 至 12	■物件13の敷地以外 の空地部分 ----- B	□居 □事 □店 □倉 □他	H19・12・1 ----- 自 H21・12・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 105,000円 ----- □敷 □保 (なし) 円	①月額賃料消費税込 月額賃料は物件13 の賃料との合計 ②賃料毎月末日限り翌 月分支払い
13	■1階事務所・調理場 店舗・水槽置場 西側トイレ ----- B	□居 □事 ■店 □倉 □他	H19・12・1 ----- 自 H21・12・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 105,000円 ----- □敷 □保 (なし) 円	①月額賃料消費税込 月額賃料は物件13 の賃料との合計 ②賃料毎月末日限り翌 月分支払い
13	□全部 ■2階 ----- C	■居 □事 □店 □倉 □他	H8年 月日不詳ころ ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 (なし) 円 ----- □敷 □保 (なし) 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ B (占有者)	(1) 物件13建物の1階と敷地内の駐車場を平成19年11月1日付け不動産賃貸借契約書を作成し、竹有水産という屋号で水産加工卸売販売業を営んで使用しています。 (2) 武田食品冷凍株式会社との間で結んだ賃貸借契約の内容は不動産賃貸借契約書に記載のとおりです。最初の契約期間は平成19年12月1日から平成21年11月30日までの2年間で、契約期間満了後は従前と同一条件で自動更新です。物件の引き渡しは平成19年12月1日に受けました。契約の更新に際しては新たな契約書は作成していません。賃料は駐車場と建物の1階の賃料合計で消費税込みの月額10万5000円です。敷金や礼金の取り決めはありません。 (3) 賃借部分は物件13の建物図面記載の事務所、調理場、水槽置場、店舗、西側トイレの各部分です。それと契約書には駐車場2台分とありますが、鮮魚を積んだトラックの搬入やお客さんの駐車スペースが必要ですので敷地の空いた部分を駐車場として使用しています。事実上敷地の空いている部分はすべて利用しています。
■ C (Aの長男の妻)	(1) Aの長男と結婚して以後、物件13建物の2階に約27年ほど居住しています。賃貸借契約はありません。賃料は主人が亡くなる今から1年程前まで払っていましたが、現在は払っていません。 (2) 物件13建物の北東側洋室2部屋とも天井から雨漏りがします。応接室の天井クーラーは使用できません。 (3) 所有者で義父のAは現在100歳くらいになり、4～5年前から施設に入っています。物件13建物は債務者会社の所有ですが、債務者会社が代表者個人の所有土地に建物を建てるについて、会社が土地使用料を払っていたか否かは知りません。契約があったかどうかとも知りません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 目的物件の形状及び占有関係については、占有者らの陳述、現況調査の結果及び現況調査報告書添付の写真により、3枚目記載のとおり認めた。

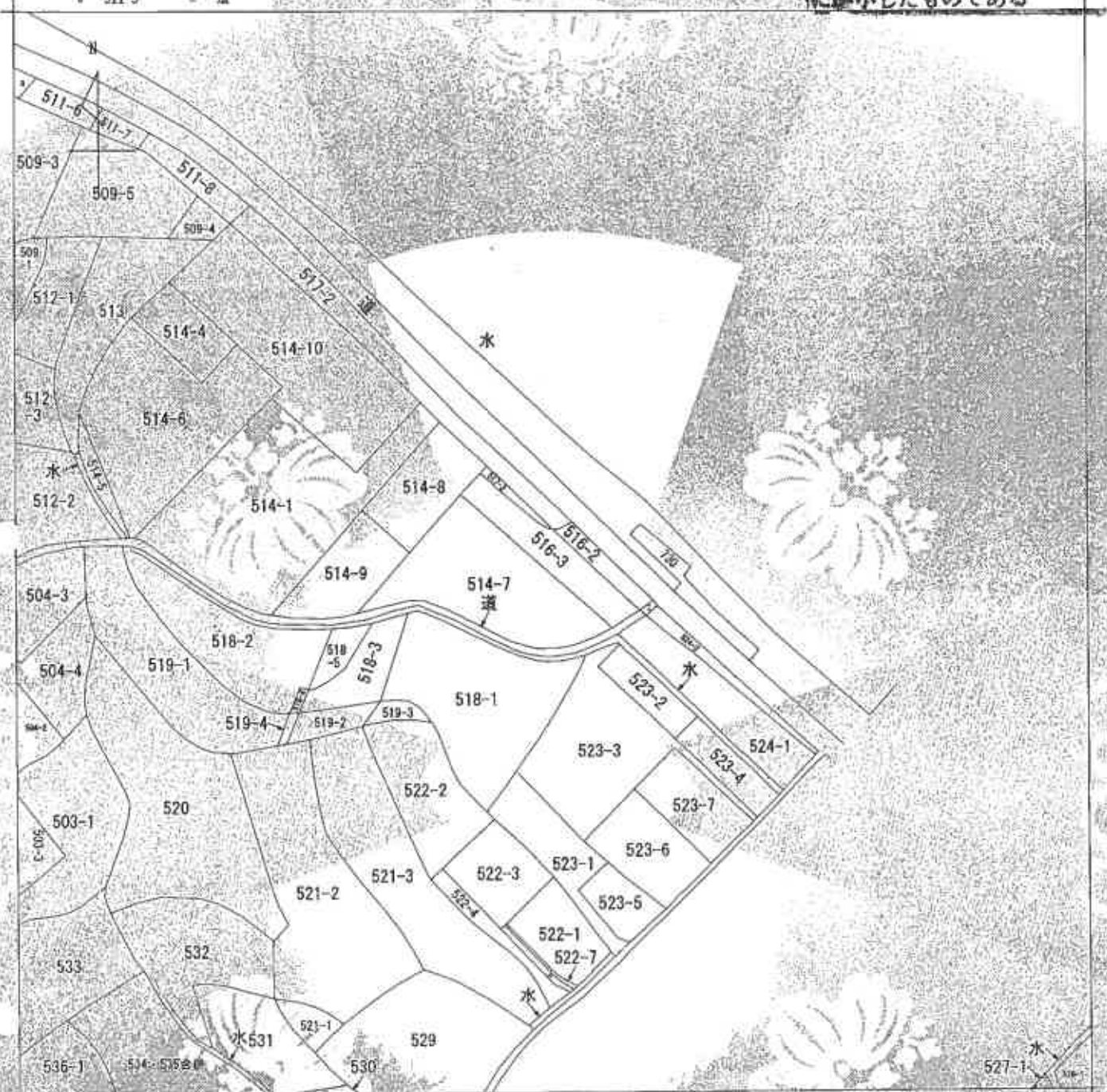
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年6月15日(木) 10:50-11:30	物件所在地	物件確認、占有調査、物件外観撮影
令和5年6月26日(月) 11:20-12:20	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、目的物件写真撮影 占有者らに対し占有状況等聴取調査
令和5年7月19日(水)	執行官室	公図及び登記簿謄本郵便にて交付申請のもの受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年6月26日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

本図面はA3版をA4紙に縮小したものである

527-3
511-3
522-6
Ⅱ



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を原簿にした不動産登記簿決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る図面は、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	神戸市住良町由良子			地番	516番3	
出力種別	縮尺不明	精度区分	原簿雑登身又は記号	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。

令和5年7月18日
神戸地方法律局洲本支局
登記官



請求番号：30-11
(1/1)

(8枚目)

公用

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和5年7月18日 神戸地方建設局測量課

公用

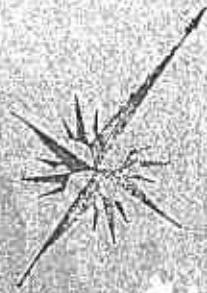
前地番 516-3, 517-3

新地番 新516-3

積測量図 1/2

土地の所在 洲本市中道町四丁目

53
11
30



B516-3 面積表

底辺	高さ	積面積
8.95	2.96	26.4920
29.20	6.47	188.9240
22.95	1.70	40.0150
17.72	2.68	45.7216
11.63	5.87	68.2661
計		372.4187
x 2		744.8374

D517-3 面積表

6.38 x 2.05 = 13.0790
4.22 x 6.5795 = 27.7665

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

申請人

424666

昭和53年11月10日

縮尺 1/250

登記年月日：昭和53年12月30日

公用

これは原簿に記載されている内容を確認し、正確である。
令和5年7月18日 神戸地方支庁測量課 課長 藤田 隆

(10枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

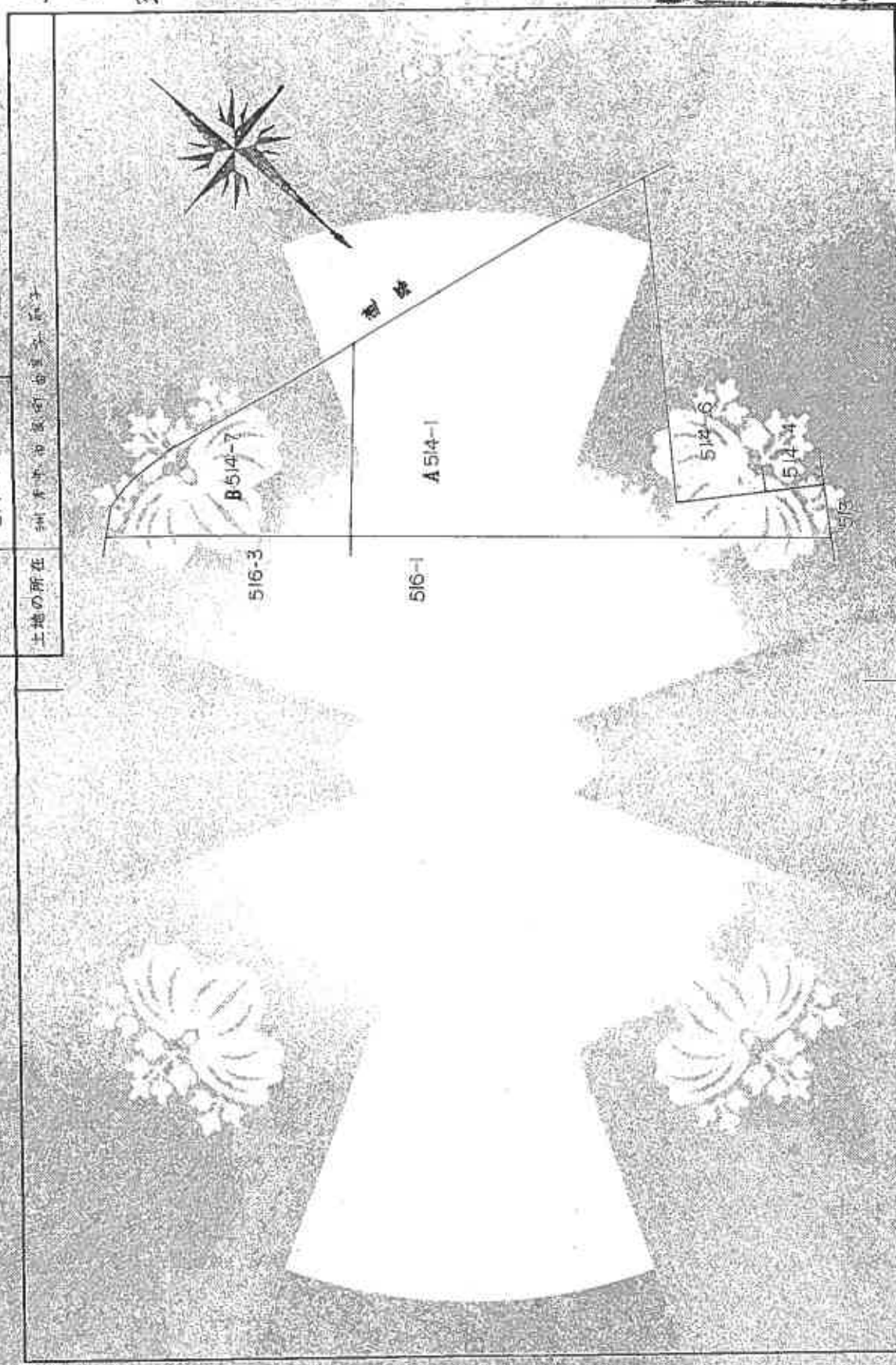
53. 11. 30

1/2

地積測量図
土地所在図

前514-1後新
地番 514-7

地番	514-7
土地の所在	兵庫県神戸市東灘区高島町一丁目



作製者	[Redacted]
縮尺	1:500
申請人	[Redacted]
面積	42.70㎡
3月11日10時	[Redacted]

図面番号：30-13

Q1/2

登記年月日：昭和53年4月30日

公同

これは図面に記載を以てする同様の箇所とを指し示すものである
令和5年7月18日 鹿児島県地籍課地籍課長 署名

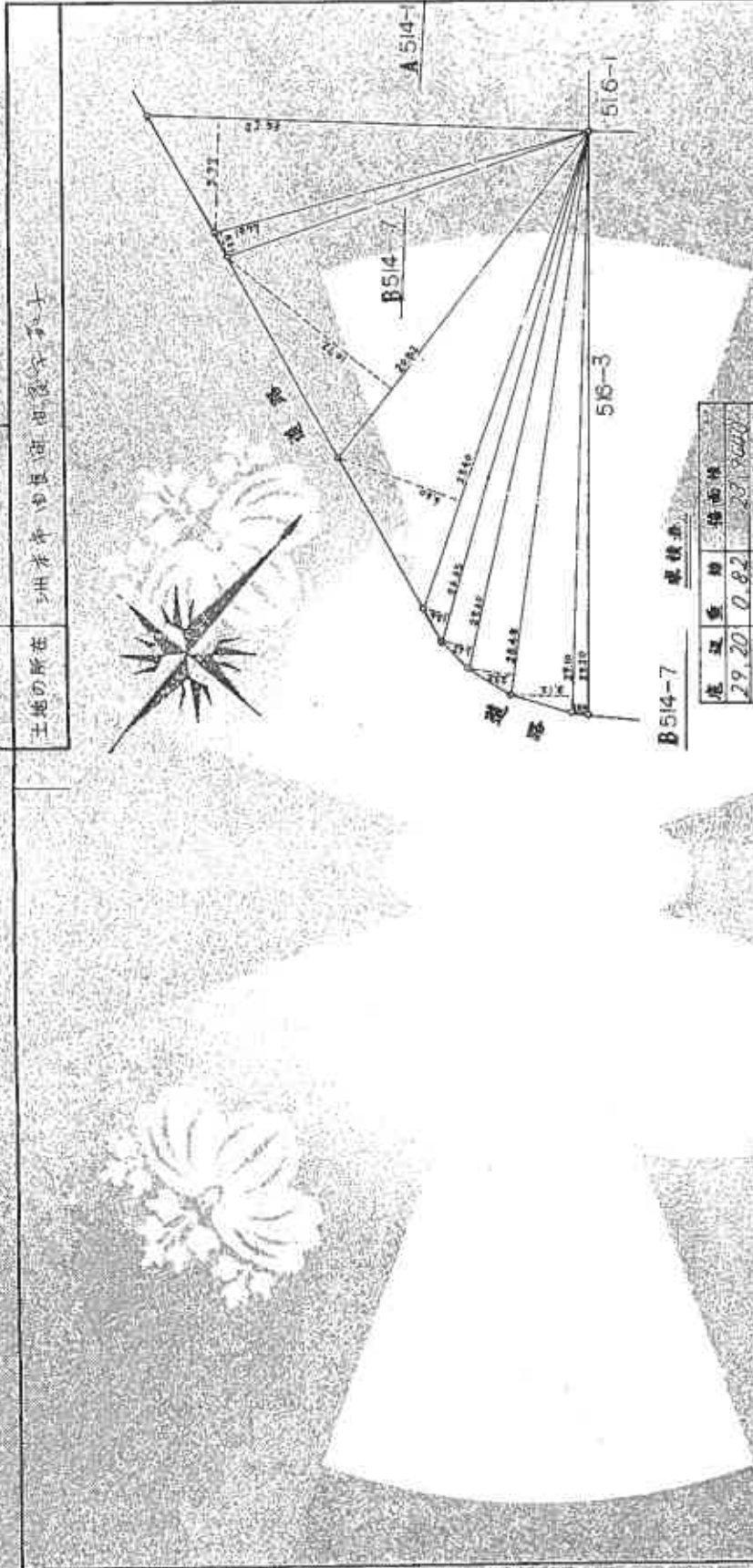
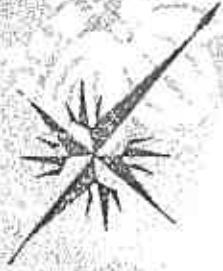
測量員

(11枚目)

地積測量図 2/2

53. 11. 30

地番	514-7
土地の所在	洲本市 由良町 田原字 赤土



B514-7 面積表

区画番号	面積	備注
1	29.20	0.82
2	29.10	3.72
3	28.48	2.32
4	27.60	1.62
5	26.65	1.24
6	25.40	6.80
7	20.82	10.72
8	19.77	1.28
9	22.53	5.70
合計		802.563
× 1/250		451.68276

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

作成者	署名
申請	署名
面積	1/250

長崎県土地家屋調査士会田原支所

請求番号：30-13

(2/2)

登記年月日：昭和53年11月31日

公西

これは図面に記載されている内容と異なる内容を示す地図である。
令和5年7月18日 鹿児島地方建設部国土交通局 鹿児島市 鹿児島市

(12枚目)

図面番号：30-14

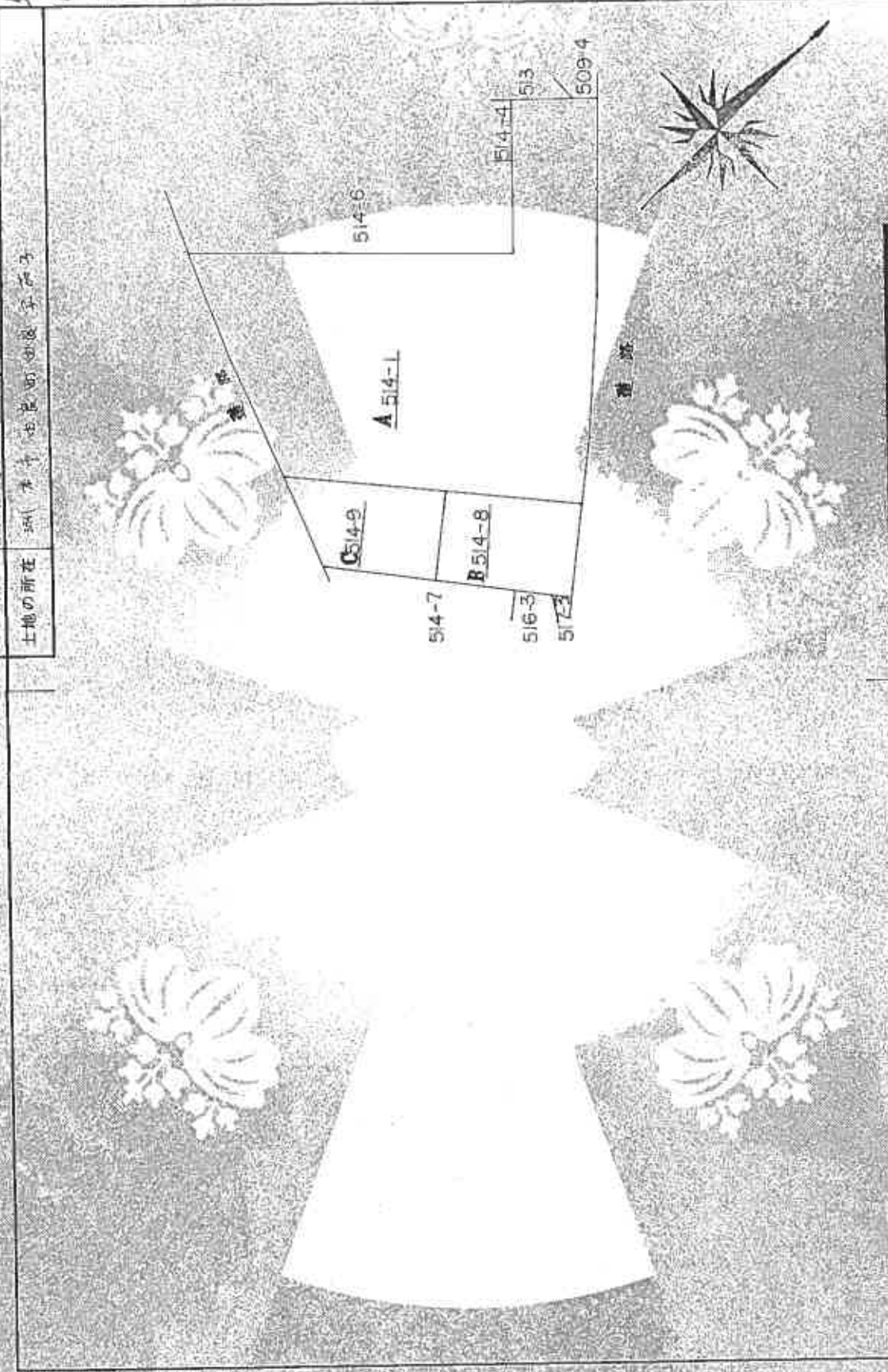
前514-1 後新

地積測量図
土地所在図

1/2

地番	514-8 (514-1)
土地の所在	鹿児島市本町地長四丁目字514-3

53
11
30



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

年月日 2013年11月20日

申請人

縮尺 1/500

424603

登記年月日 昭和53年11月20日

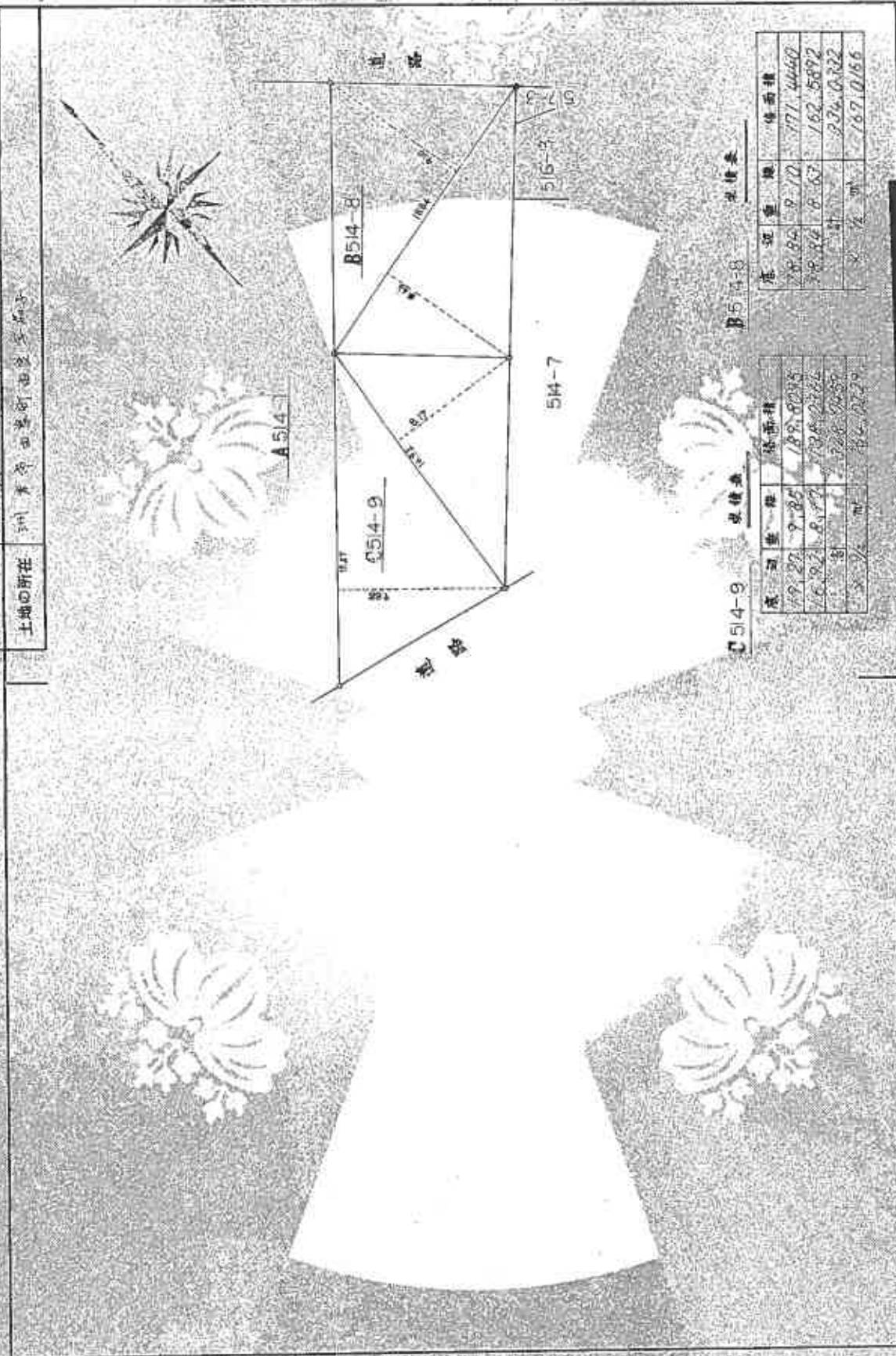
これは図面に記載されている内容に基づいた図面である
令和5年7月18日 鹿児島県土地総合振興センター

製図者

地積測量図 3/2

53.11.30

地番	514-8-574-1 514-9
土地の所在	鹿児島県鹿児島市西宮町



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

表 積算

用途	面積	積算積
住宅	8.10	771.4660
その他	8.67	162.5892
計	16.77	934.0552

表 積算

用途	面積	積算積
住宅	2.85	188.8035
その他	8.17	739.0216
計	11.02	927.8251

作成者	〒	申請人	424
			縮尺 1/250
(昭和53年11月20日作成)			

登記年月日：平成11年12月19日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した図面である
令和5年7月18日 神戸地方建設局 登記部

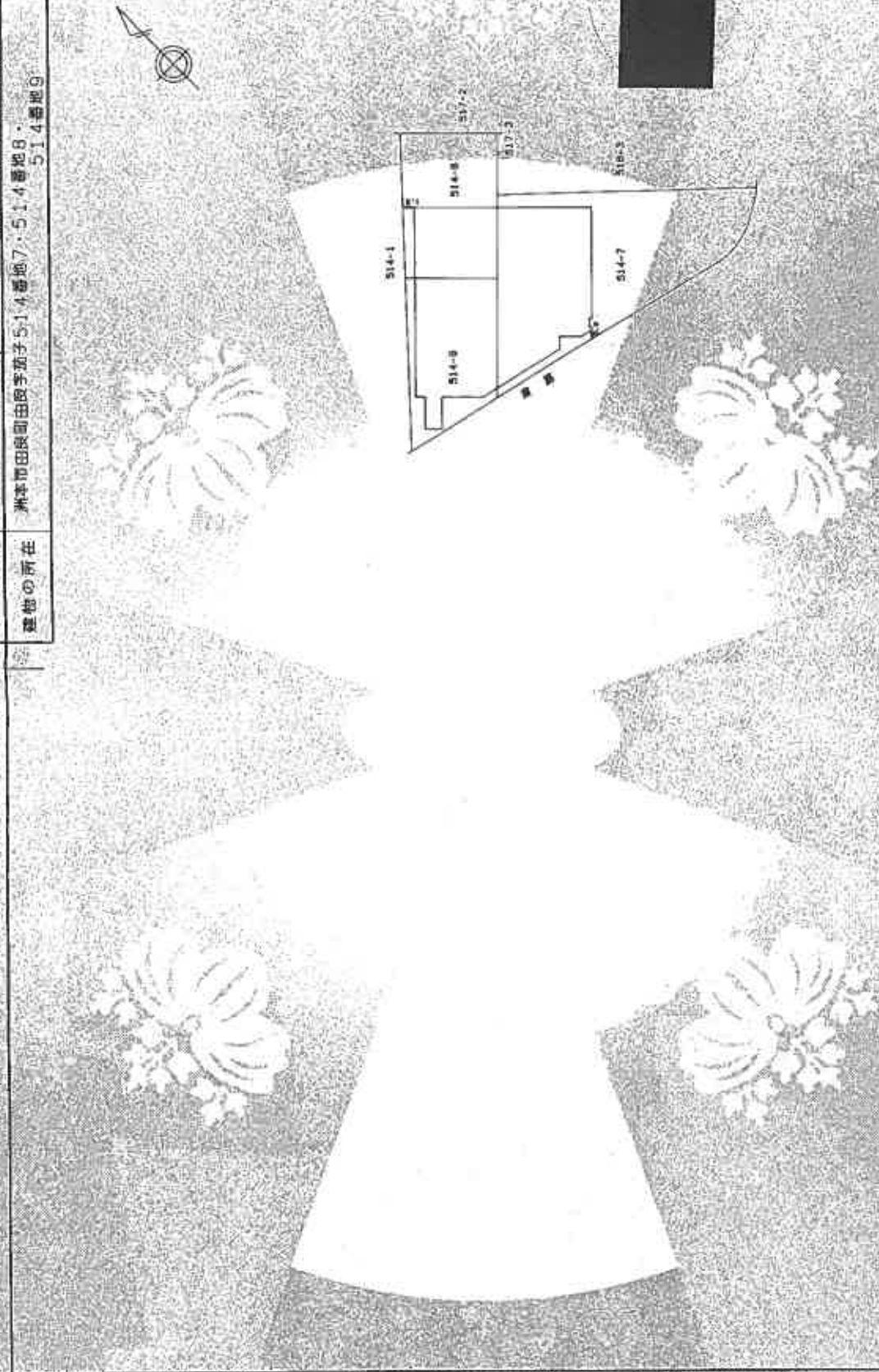
(14枚目)

建築物図面

各階平面図

家屋番号 514番7

建物の所在
洲本町田原町由良字高子514番地7・514番地8・514番地9



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

114171

縮尺

120分縮

内装

(500画用紙)

請求番号：30-16

登記年月日：平成11年12月30日

各階平面図

1 階



求積表

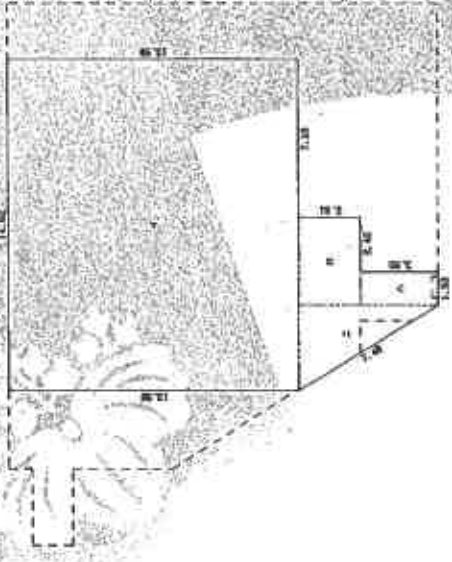
イ	20.92 X	1.10 =	23.0120
ロ	24.42 X	1.90 =	46.3990
ハ	20.92 X	4.55 =	95.1840
ニ	15.73 X	8.70 =	136.8510
ホ	14.30 X	2.45 =	35.0350
ヘ	13.60 X	0.85 =	11.5650
ト	0.35 X	0.30 =	0.1050
チ	12.90 X	0.90 =	3.6800
リ	5.19 X	8.70 =	22.5765
ス	0.70 X	1.16 =	0.4090
合算			377.8843
坪数換			377.88 ㎡

建物図面

家屋番号 514番7

建物の所在 新平山田町田良手通字514番地7・514番地8・514番地9

2 階



求積表

イ	14.82 X	13.59 =	202.7628
ロ	3.95 X	2.81 =	11.0995
ハ	1.53 X	3.60 =	5.5080
ニ	3.82 X	6.43 =	12.2431
合算			231.6134
坪数換			231.61 ㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人

縮尺 1/250

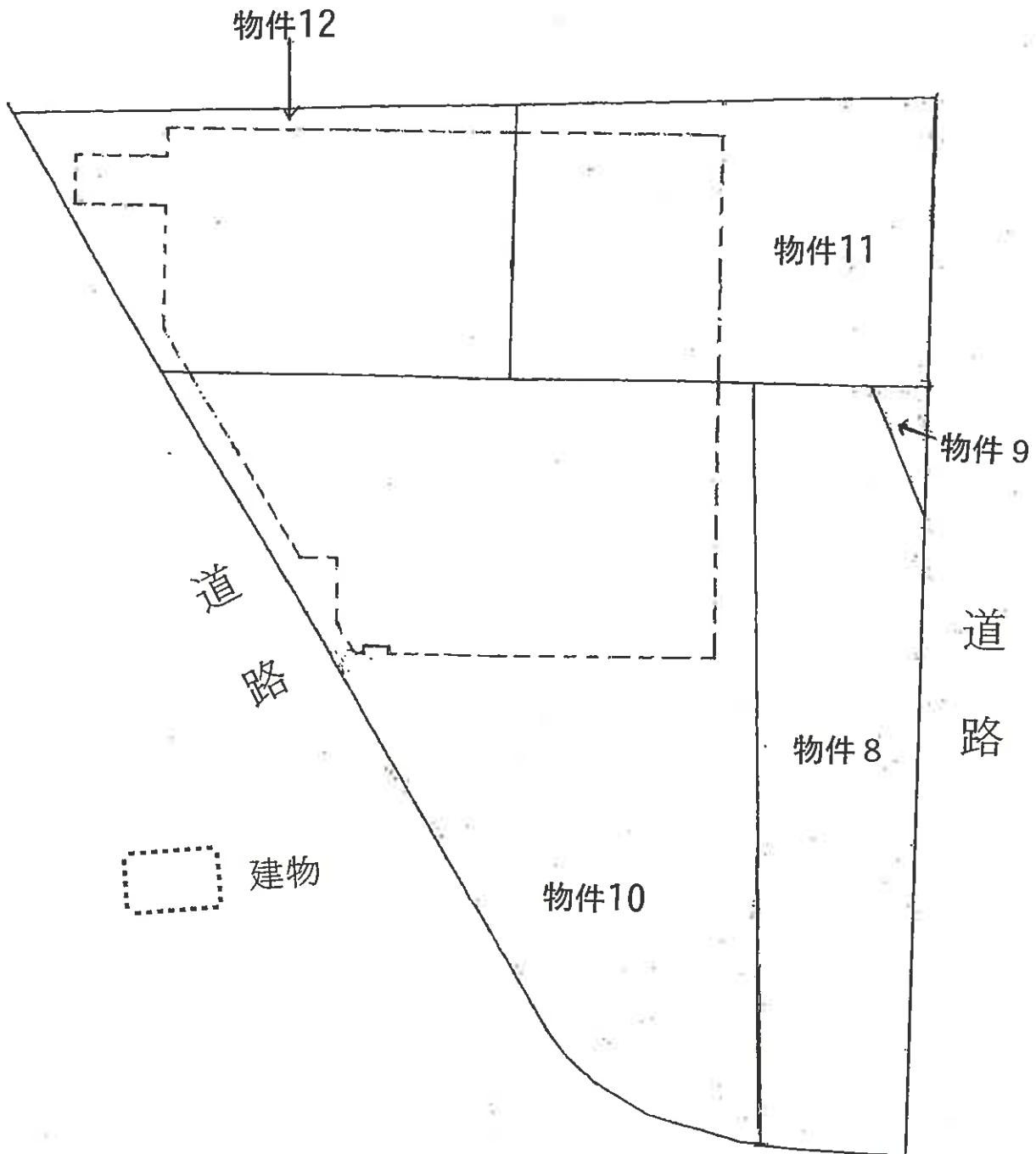
作成者

114172

(GLJ文庫印刷)

土地建物位置関係図 (概略)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

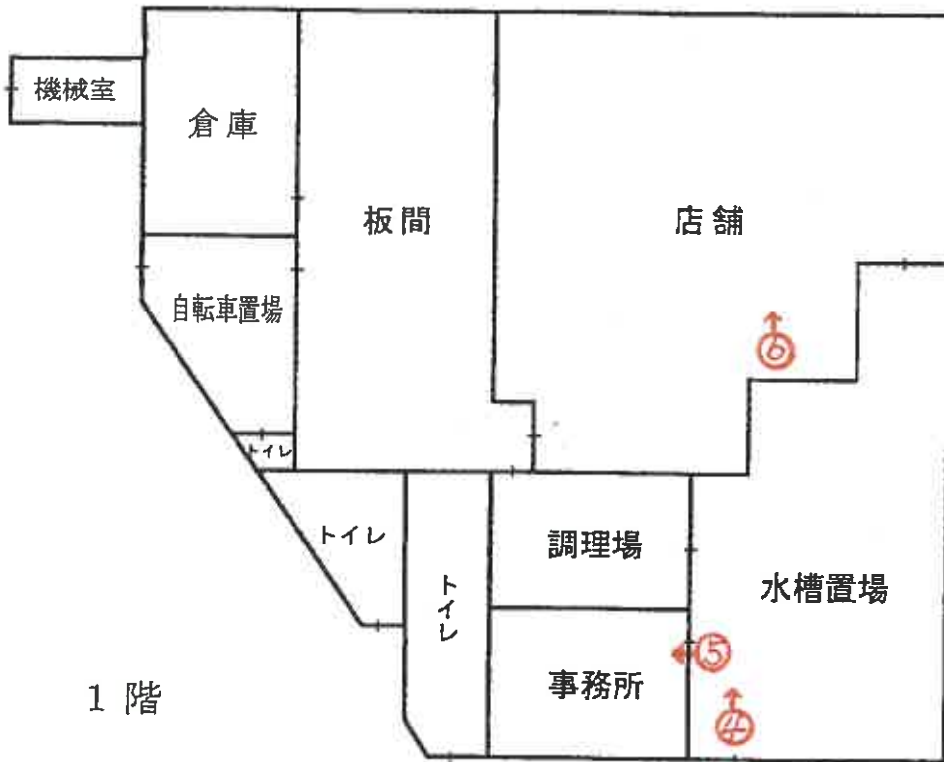


建物間取（概略）図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



物件 13





1



2



3

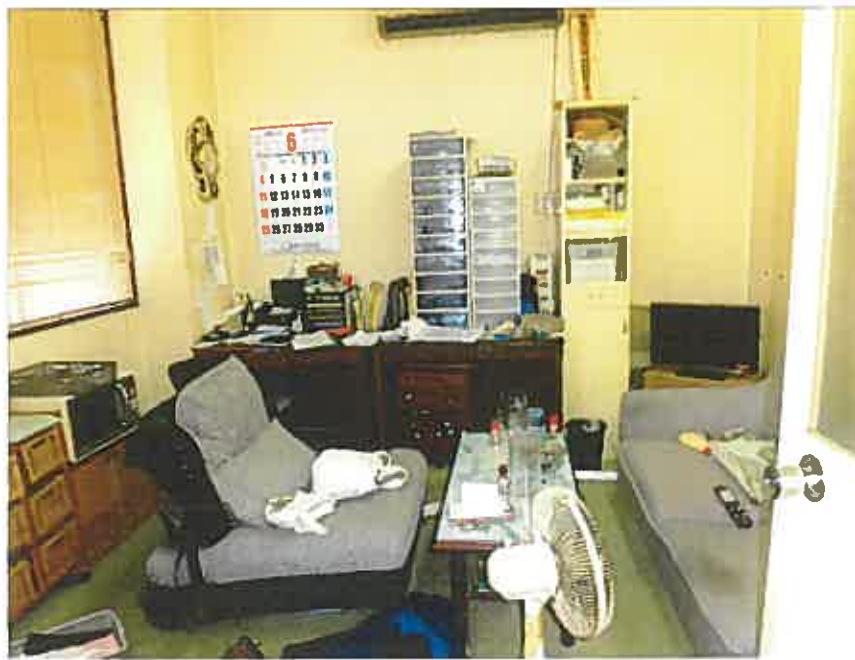
道路

物件10

(18枚目)



4



5



6



7



8



9

令和 5 年 (ケ) 第 10004 号
令和 5 年 6 月 26 日 現地調査
令和 5 年 8 月 9 日 評 価
物件 8 ~ 13

神戸地方裁判所
第三民事部 御中



評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

福永美幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金12,220,000円	
内 訳 価 格	
物件8(土地)	金1,760,000円
物件9(土地)	金60,000円
物件10(土地)	金2,760,000円
物件11(土地)	金1,140,000円
物件12(土地)	金1,120,000円
物件13(建物)	金5,380,000円

- 1 一括価格は、物件8～13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10・11・12の内訳価格は物件13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13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～ 12	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
13	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	種類 店舗・居宅
特記事項			
	特になし		

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8～12)

位置・交通	淡路交通線 天川停南東方 約170m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、店舗、ガソリンスタンド等が混在する住宅地域	
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 準工業地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画地条件	規模 926.29 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	北東側 約6.8m県道 南西側 約3.5m市道 (建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	物件8～12は連続する一体画地で、各物件の境界は判然としないものの、物件8・9は駐車場として、物件10・11・12は物件13建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地 (天川遺跡) ・建築計画概要書等によると、南西側道路はセットバック済である。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 1 3)

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) 平成1年12月4日 新築 経過年数 34 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨・コンクリートブロック造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビールクロス壁等 天 井 : ビールクロス壁、合板等 床 : タタミ・フローリング・CFシート等 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 : 店舗・居宅 間取り : 附属資料間取概略図のとおり
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・水槽、冷蔵庫等が設置された1階部分は水産加工卸販売業者が賃借しているが、他の店舗部分は閉鎖した状態である。駐車場にある樹木根が建物の下方に伸びてきて、1階事務所の扉が閉まりにくい状態にあるとのこと。 ・2階は居宅に改装して居住している。陳述によると、北東側洋室の2部屋は天井から雨漏りがする模様。 ・経年相応の劣化、変色等に加えて、施工時の土の質は良くないとのこと。

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8～12)

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	25,100	0.90	185.05		4,180,000
9	25,100	0.90	6.53		150,000
10	25,100	0.90	403.68	0.80	7,300,000
11	25,100	0.90	167.01	0.80	3,020,000
12	25,100	0.90	164.02	0.80	2,960,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 洲本(県)-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/㎡)
 $34,700 \times 94/100 \times 100/100 \times 100/130 \approx 25,100$

◇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
 $100/101 \times 100/99 \times 100/130 \times 100/100 \approx 100/130$

イ 個別格差：角地、形状、規模 (0.90)

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13)

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
13	145,000	609.49	0.13	11,490,000

ウ 現価率

経過年数 34年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 44年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.50) \approx 0.13$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
10	7,300,000	0.10	敷地占有利益	730,000
11	3,020,000	0.10	敷地占有利益	300,000
12	2,960,000	0.10	敷地占有利益	300,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
8	4,180,000			0.70	0.60	1,760,000
9	150,000			0.70	0.60	60,000
10	7,300,000	-730,000		0.70	0.60	2,760,000
11	3,020,000	-300,000		0.70	0.60	1,140,000
12	2,960,000	-300,000		0.70	0.60	1,120,000
13	11,490,000	+1,330,000	1.00	0.70	0.60	5,380,000
一括価格(合計)						12,220,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 社会的あるいは経済的に衰退傾向にある地域で用途が特殊な物件であることを考慮した。

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(県)-4
所 在 : 洲本市由良3丁目1327番外
「由良3-7-2」
価 格 : 34,700円/m²
位 置 : 淡路交通「由良支所前」駅より道路距離200m
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 76m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側幅員7m市道に接面
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、小売店舗等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和4年度)
物件8 : 2,979,305円
物件9 : 105,133円
物件10 : 6,499,248円
物件11 : 2,688,861円
物件12 : 2,640,722円
物件13 : 19,597,800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 間取概略図
- 6 参考写真

以 上

物 件 目 録

8 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 516番3
地 目 宅地
地 積 185.05平方メートル

所有者 A

9 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 517番3
地 目 宅地
地 積 6.53平方メートル

所有者 A

10 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 514番7
地 目 宅地
地 積 403.68平方メートル

所有者 A

11 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 514番8
地 目 宅地
地 積 167.01平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

1 2 所 在 洲本市由良町由良字茄子
地 番 5 1 4 番 9
地 目 宅地
地 積 1 6 4 . 0 2 平方メートル

所有者 A

1 3 所 在 洲本市由良町由良字茄子 5 1 4 番地 7、5 1 4 番地 8、
5 1 4 番地 9

家屋 番号 5 1 4 番 7

種 類 店舗

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸
屋根 2階建

床 面 積 1階 3 7 7 . 8 8 平方メートル
2階 2 3 1 . 6 1 平方メートル

所有者 武田食品冷凍株式会社



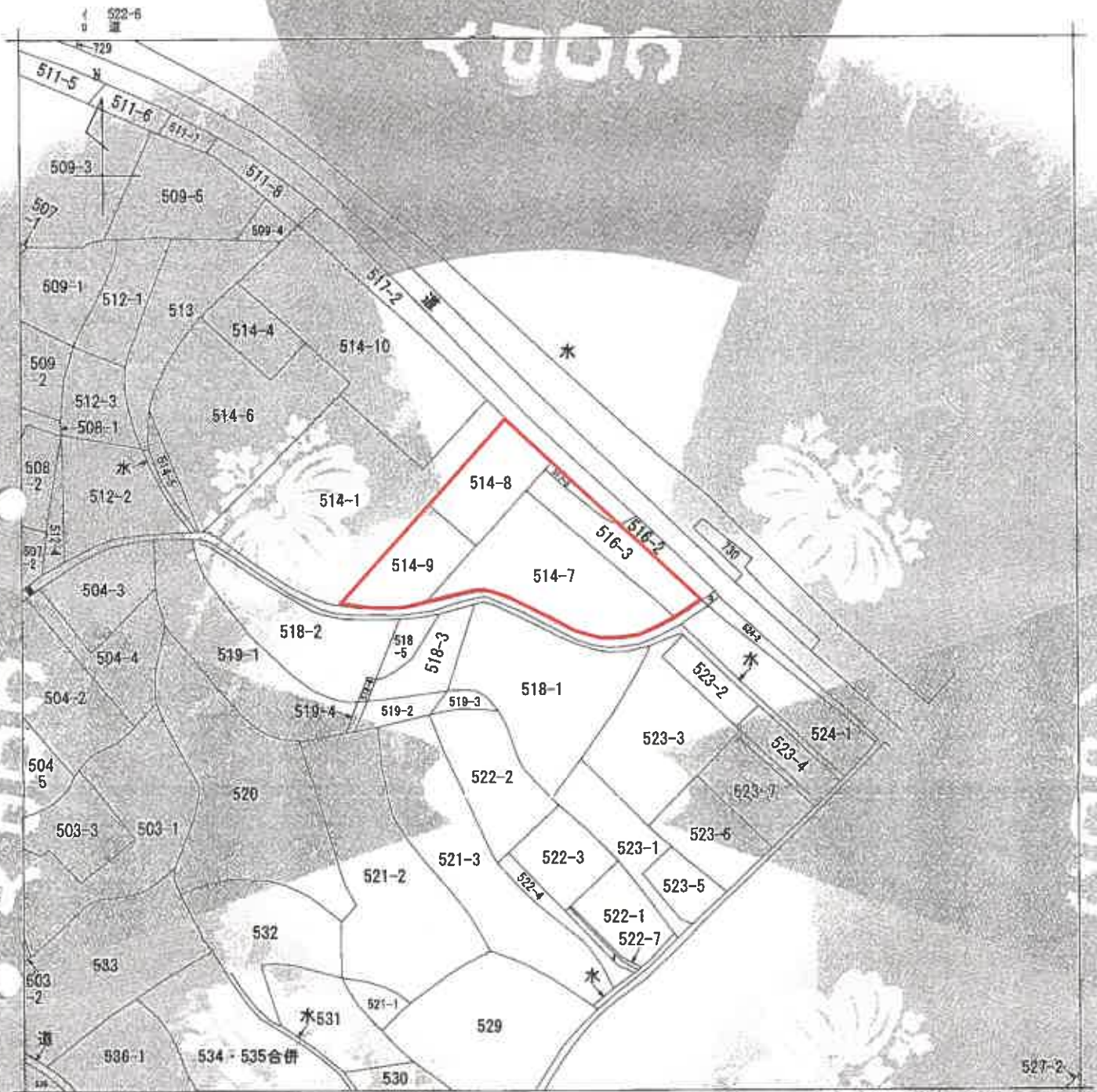
附属資料

地理院地図
GSI Maps

対象不動産・公示地等の位置図



※国土地理院地図データ（上記URL）を基に加筆・作成した。



(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た図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 市役町由良

請求部	所在	洲本市由良町由良字茄子		地番	514番7		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	他図に準ずる図面	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図面である。

(神戸地方法務局洲本支局管轄)

令和4年10月24日

神戸地方法務局

請求番号：21-8

(1/1)

登録簿

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和53年10月30日

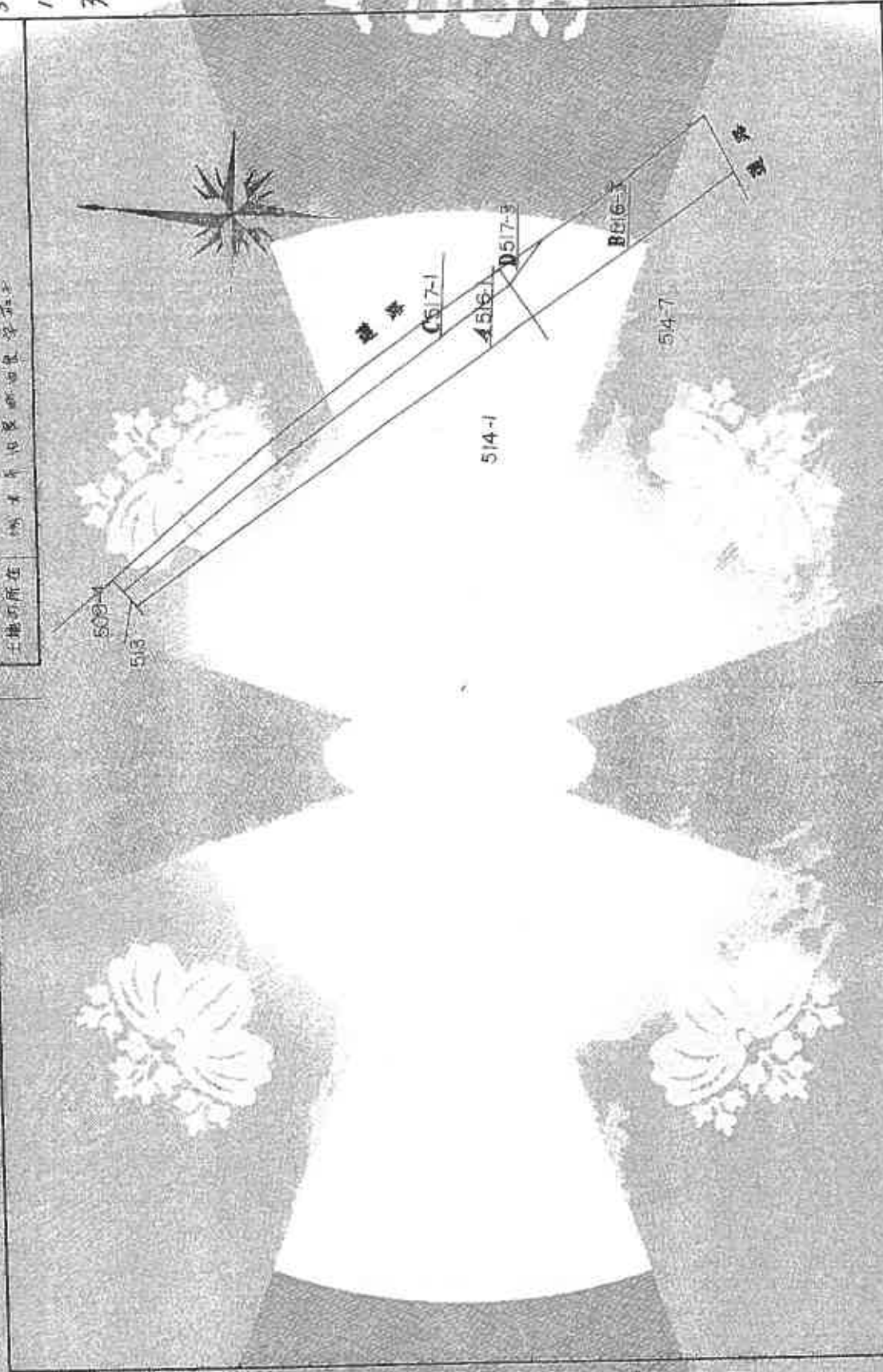
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方支務局測量課)

令和4年10月24日 神戸地方支務局

地積測量図 2/2
土地測量係

地番	517-3-611-1 516-3-81-1
土地所在地	神戸市中央区東灘区

53 11 30



作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

424667

昭和53年10月30日(日付)

(兵庫県土地測量課)

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和53年11月30日

これは図面に記載されている内容を証明する旨で
（神戸地方支庁測量課）
令和4年10月24日 神戸地方支庁

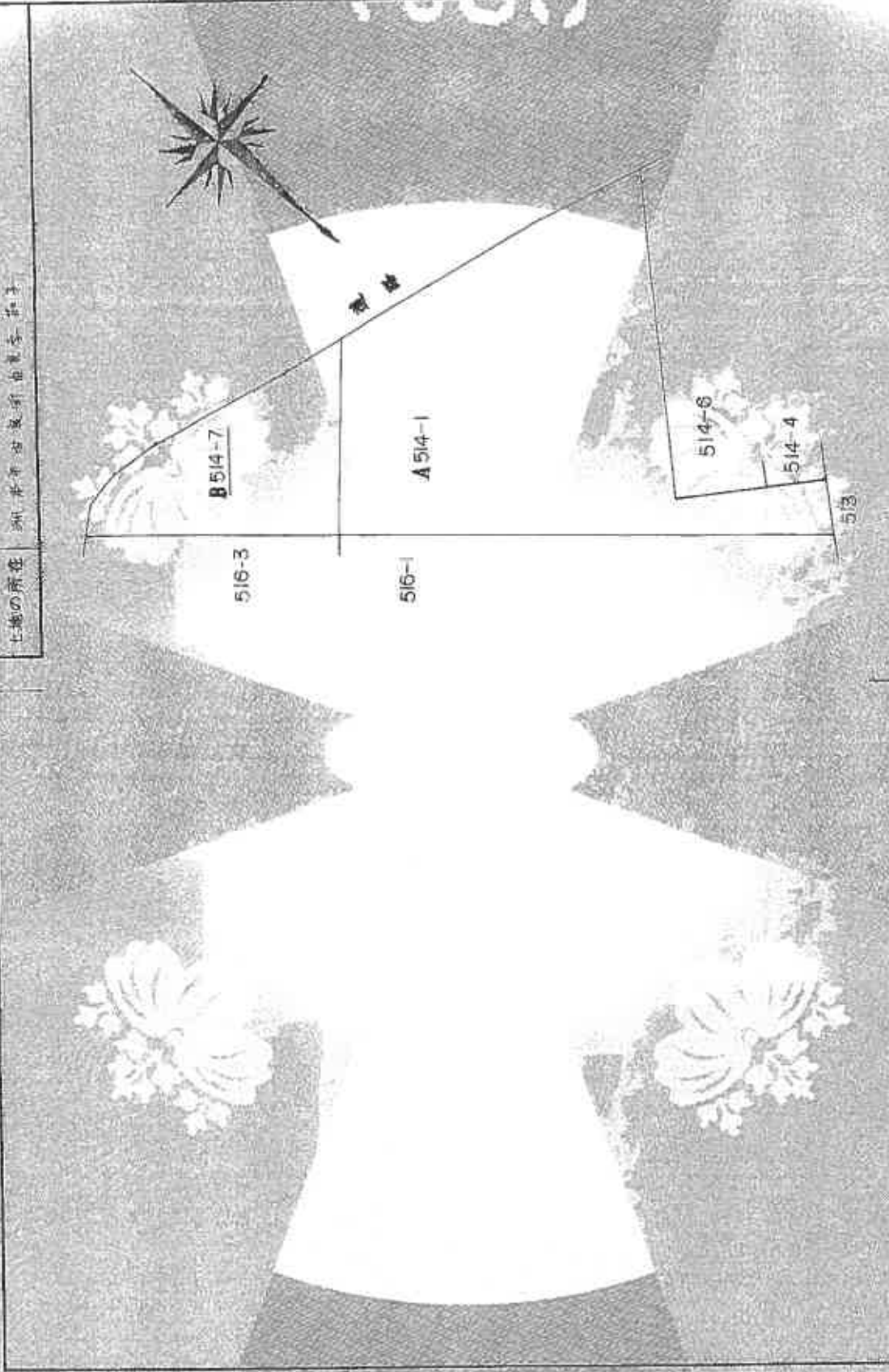
A3→A4に縮小

前手一後手
地番
土地の所在
土地の所在

514-7

湖井平田東町由利寺第3

53
11
30



1/500

申請人

424661

測量士事務所

(兵庫県測量士会)

作製

(1/2)

図案番号：21-10

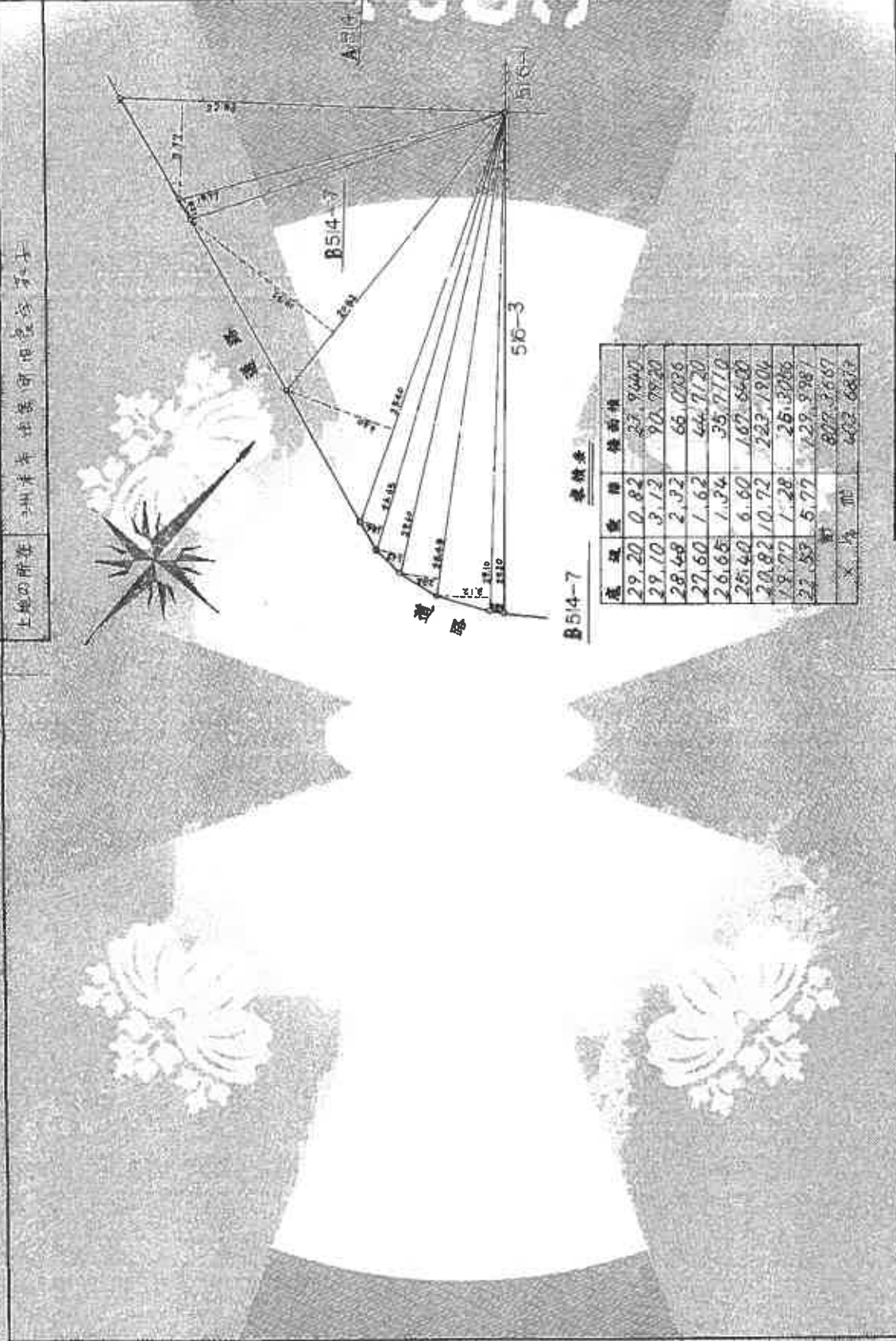
登記年月日：昭和53年11月30日

これは図面に記録されている内容を証明し、正確であることを
（神戸地方支務局洲本支局管轄）
令和4年10月24日 神戸地方支務局

地 積 測 量 図 2/2

53 11 30

地 番	53-11-30-14-17
土地の所在	三州洋行 出賃所 相模湾 芝 1-1



作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

424662

(兵庫県法務局測量課測量士会印)

(2/2)

請求番号：21-10

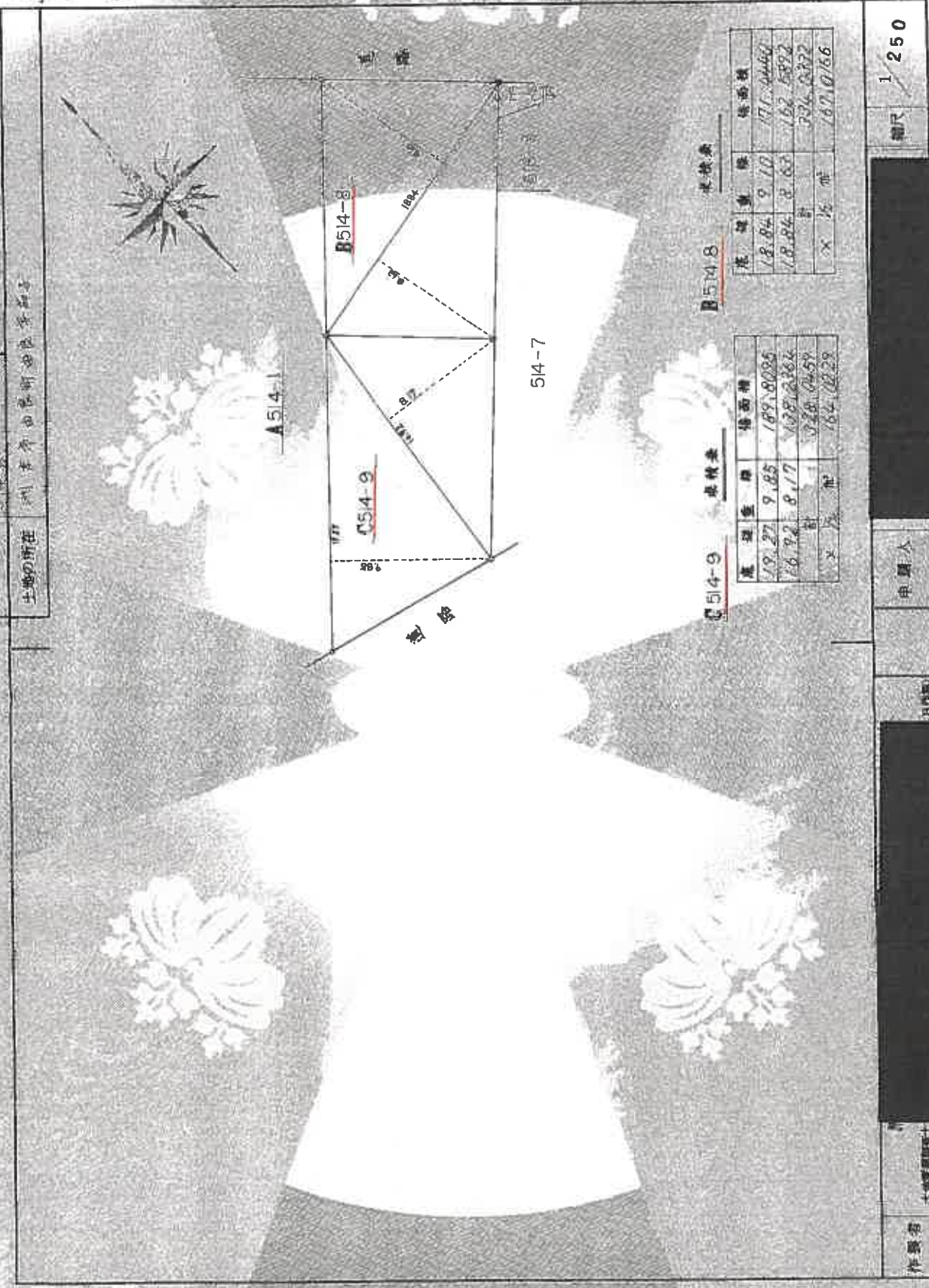
A3→A4に縮小

印記

53
11
70

地積測量図 3/2

地 番 548-54-1
土地の所在 神戸市東灘区西宮町子



B54-8 求積表

区 画 番 号	積 算 積	積 算 積
18.84	9.10	171.0466
18.84	8.63	162.5892
計		333.6358
× 25	㎡	8290.895

C54-9 求積表

区 画 番 号	積 算 積	積 算 積
19.27	9.85	189.8085
16.92	8.17	138.2364
計		328.0449
× 25	㎡	8201.1225

縮尺 1/250

申請人

424664

制作所

作成者 土庫建設株式会社

これは図面に記載されている内容を証明し、換算したものである。
(神戸地方支庁局本支庁局管轄)
令和4年10月24日 神戸地方支庁局

A3→A4に縮小

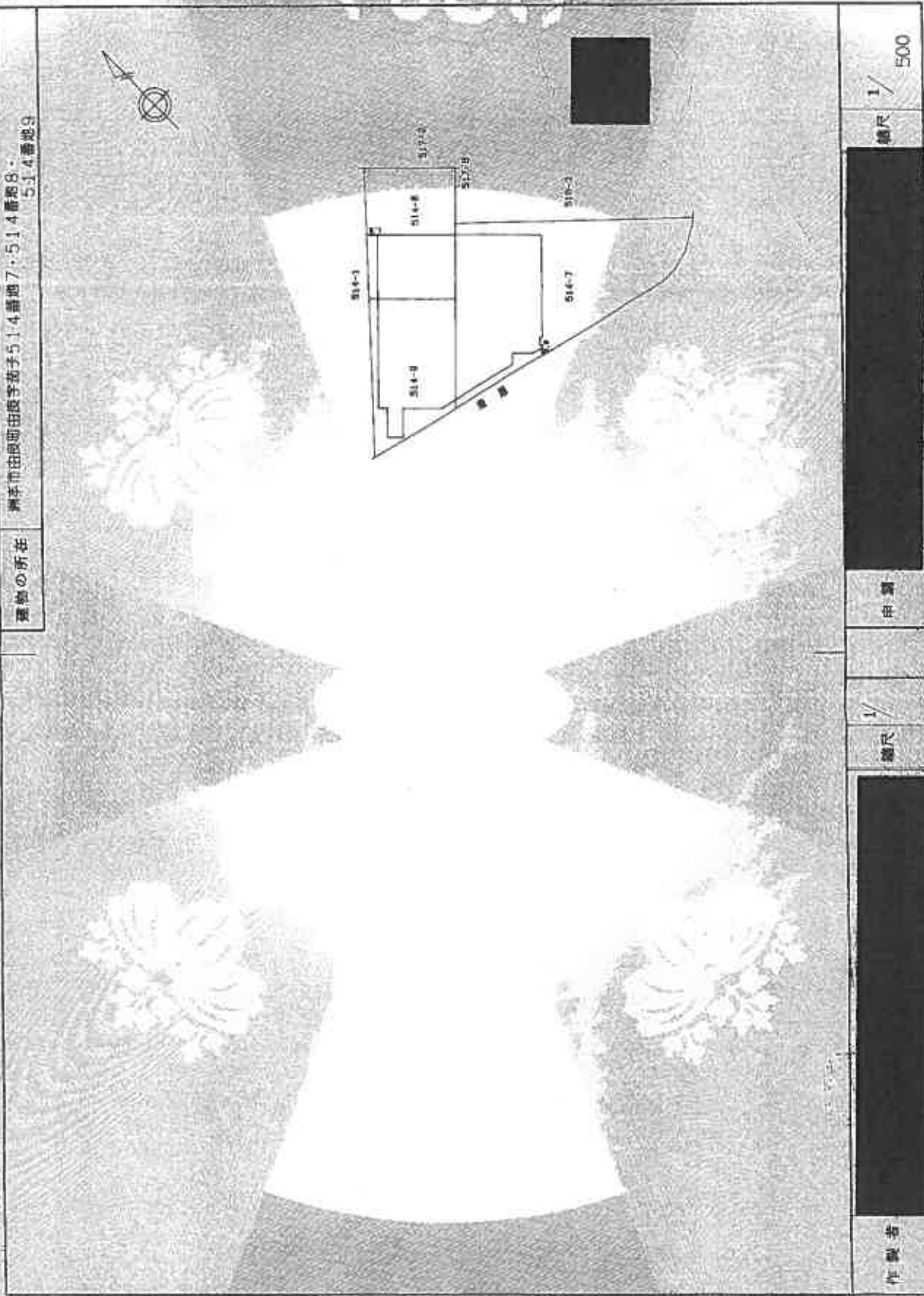
登記年月日：平成1年12月19日

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 514番7

建築物の所在 洲本市由良町由良字苗子514番地7・514番地8・514番地9



製作者

改定印刷図柄

縮尺 1/500

申請

114171

縮尺 1/500

附 属 資 料
建 物 図 面
各 階 平 面 図

請求番号：21-11

(1/2)

A3→A4に縮小

登記証

これは図面に記載されている内容を証明する書類です。
(神戸地方支務局洲本支局管轄)

令和4年10月24日 神戸地方支務局

登記年月日：平成1年12月19日

これは図面に記載されている内容を説明した要約である。
(神戸地方気象局土木支隊管轄)

令和4年10月24日 神戸地方気象局 第四号

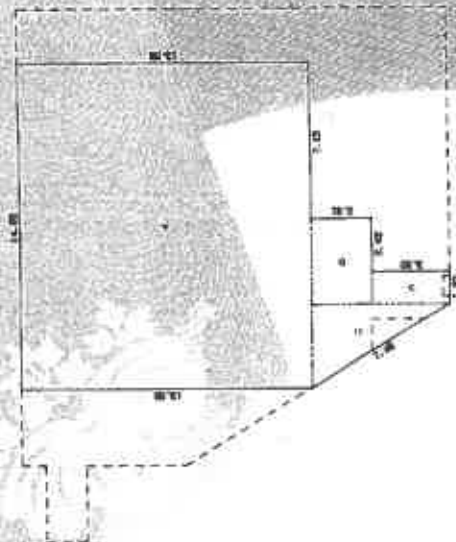
A3→A4に縮小

建築物各階平面図

家屋番号 514番7

建築物所在 洲本町田原町田原字野子514番地7・514番地8・514番地9

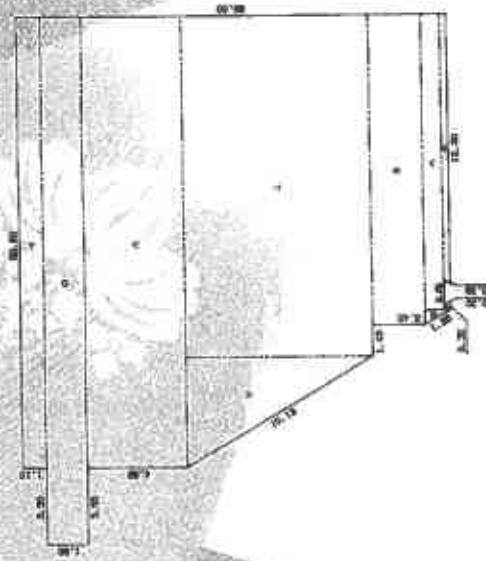
2階



求積表

イ	14.92 X	13.59	*	202.7828
ロ	3.95 X	2.81	*	11.0985
ハ	1.53 X	3.60	*	5.5080
ニ	3.82 X	5.41/2	*	12.2431
合計				231.6134
床面積				231.61㎡

1階



求積表

イ	20.92 X	1.10	*	23.0120
ロ	24.42 X	1.90	*	46.3980
ハ	20.92 X	4.69	*	96.1148
ニ	15.73 X	8.70	*	138.9510
ホ	14.30 X	2.45	*	35.0350
ヘ	13.60 X	6.88	*	11.8060
ト	0.35 X	0.30	*	0.1050
チ	12.50 X	0.30	*	3.6800
リ	5.19 X	8.70/2	*	22.5765
ク	0.70 X	1.16/2	*	0.4060
合計				377.8843
床面積				377.88㎡

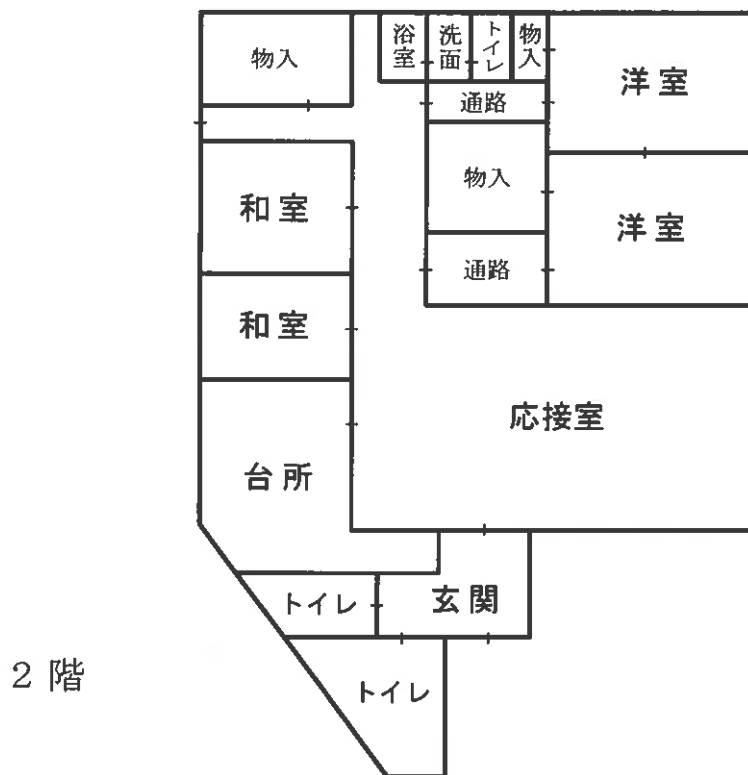
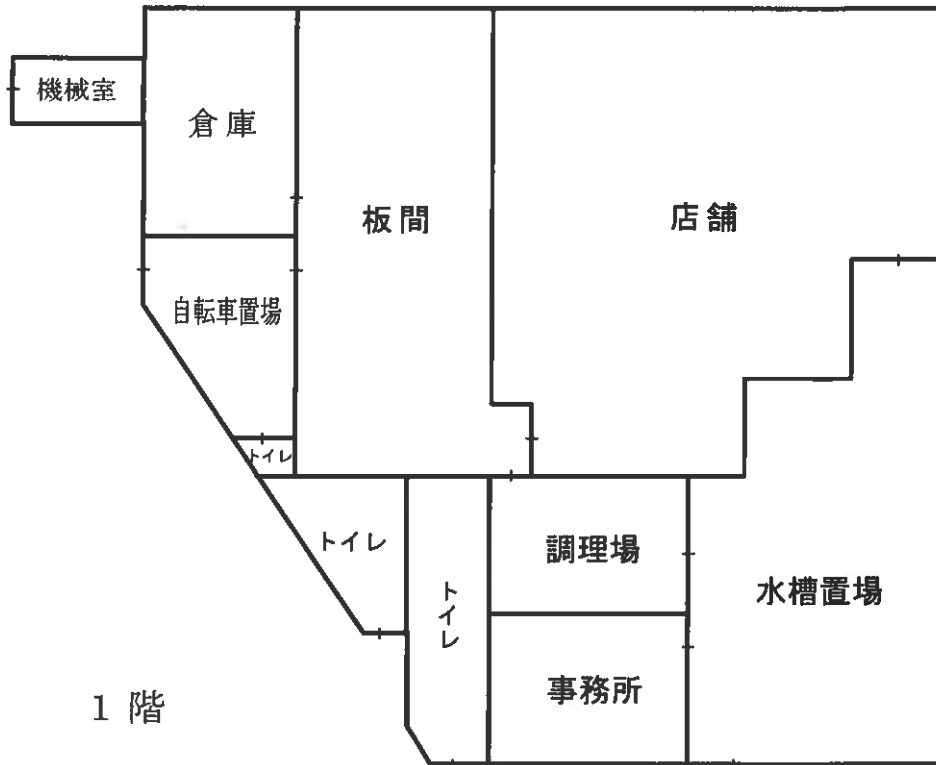
作成者 兵庫建設株式会社
申請人 114122

1/250

1/250

資 料 面 図
属 物 階 平 面
附 建 各

物件 1 3



物件8～12(土地)、物件13(建物)

