

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 7年 8月 4日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月20日から 令和 7年 8月27日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 2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 7年 9月22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 8月 4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）
1～3	3,320,000 2,656,000	一括	670,000	44,135	0
1	1,030,000				
2	900,000				
3	1,390,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 南あわじ市榎列大榎列字種井
 地 番 337番2
 地 目 宅地
 地 積 499.54平方メートル

- 2 所 在 南あわじ市榎列大榎列字素嘉
 地 番 338番
 地 目 宅地
 地 積 435.52平方メートル

- 3 所 在 南あわじ市榎列大榎列字種井337番地2
 南あわじ市榎列大榎列字素嘉338番地
 家屋 番号 337番2
 種 類 冷蔵倉庫・事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 509.00平方メートル
 2階 24.00平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約641.00平方メートル
 2階 24.00平方メートル

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)



(別紙)

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所 在 三原郡三原町榎列大榎列字種井 3 3 7 番地の 2

三原郡三原町榎列大榎列字素嘉 3 3 8 番地

家屋番号 3 3 7 番の 2

(上記建物備付)

種類	構造	個数	製作者氏名	製造年月日	記号番号
冷凍機	鋳物	1 台	東洋キャリア工業株式会社	昭和 5 6 年 1 2 月 1 0 日	C 7 D A - 2 1 5
冷却器	亜鉛鉄板	1 台	同和製作所株式会社	昭和 5 6 年 1 2 月 1 0 日	D F - 1 8 0 - 2
空調機	亜鉛鉄板	1 台	同和製作所株式会社	昭和 5 6 年 1 1 月 5 日	D H G W - 4 3 0
クーリング グタワー	グラスファイバー	1 台	日本スピンドル製造株式会社	平成元年 8 月 2 0 日	C T A - 1 5 N E
冷却水ポンプ	鋳物	1 台	株式会社荏原製作所	昭和 5 6 年 8 月 1 0 日	5 0 - S Q F M
デフロストポンプ	鋳物	1 台	株式会社荏原製作所	昭和 5 6 年 8 月 1 0 日	5 0 - S Q F M
操作盤	鉄板	1 面	大阪冷化機工業株式会社	昭和 5 6 年 1 2 月 2 0 日	
監視盤	鉄板	1 面	大阪冷化機工業株式会社	昭和 5 6 年 1 2 月 2 0 日	
計器盤	鉄板	1 面	大阪冷化機工業株式会社	昭和 5 6 年 1 2 月 2 0 日	



物 件 明 細 書

令和 7年 6月11日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

1 不動産等の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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1、2】

隣地（地番210番、336番1、337番1、道路及び水路）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が簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 南あわじ市榎列大榎列字種井 |
| | 地 番 | 3 3 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南あわじ市榎列大榎列字素嘉 |
| | 地 番 | 3 3 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 5 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南あわじ市榎列大榎列字種井 3 3 7 番地 2
南あわじ市榎列大榎列字素嘉 3 3 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 3 7 番 2 |
| | 種 類 | 冷蔵倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 9 . 0 0 平方メートル
2 階 2 4 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 6 4 1 . 0 0 平方メートル
2 階 2 4 . 0 0 平方メートル |

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)



11

(別紙)

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所 在 三原郡三原町榎列大榎列字種井 3 3 7 番地の 2

三原郡三原町榎列大榎列字素嘉 3 3 8 番地

家屋番号 3 3 7 番の 2

(上記建物備付)

種類	構造	個数	製作者氏名	製造年月日	記号番号
冷凍機	鋳物	1 台	東洋キャリア工業株式会社	昭和 5 6 年 1 2 月 1 0 日	C 7 D A - 2 1 5
冷却器	亜鉛鉄板	1 台	同和製作所株式会社	昭和 5 6 年 1 2 月 1 0 日	D F - 1 8 0 - 2
空調機	亜鉛鉄板	1 台	同和製作所株式会社	昭和 5 6 年 1 1 月 5 日	D H G W - 4 3 0
クーリング グタワー	グラスファイバー	1 台	日本スピンドル製造株式会社	平成元年 8 月 2 0 日	C T A - 1 5 N E
冷却水ポンプ	鋳物	1 台	株式会社荏原製作所	昭和 5 6 年 8 月 1 0 日	5 0 - S Q F M
デフロストポンプ	鋳物	1 台	株式会社荏原製作所	昭和 5 6 年 8 月 1 0 日	5 0 - S Q F M
操作盤	鉄板	1 面	大阪冷化機工業株式会社	昭和 5 6 年 1 2 月 2 0 日	
監視盤	鉄板	1 面	大阪冷化機工業株式会社	昭和 5 6 年 1 2 月 2 0 日	
計器盤	鉄板	1 面	大阪冷化機工業株式会社	昭和 5 6 年 1 2 月 2 0 日	



令和7年(ケ)第10001号

令和7年 3月13日受理

令和7年 4月7日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 南あわじ市榎列大榎列字種井 |
| | 地 番 | 337番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 499.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南あわじ市榎列大榎列字素嘉 |
| | 地 番 | 338番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 435.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南あわじ市榎列大榎列字種井337番地2
南あわじ市榎列大榎列字素嘉338番地 |
| | 家屋 番号 | 337番2 |
| | 種 類 | 冷蔵倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 509.00平方メートル
2階 24.00平方メートル |

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)



(別紙)

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所 在 三原郡三原町榎列大榎列字種井337番地の2

三原郡三原町榎列大榎列字素嘉338番地

家屋番号 337番の2

(上記建物備付)

種類	構造	個数	製作者氏名	製造年月日	記号番号
冷凍機	鋳物	1台	東洋キャリア工業株式会社	昭和56年 12月10日	C7DA- 215
冷却器	亜鉛鉄板	1台	同和製作所株式会社	昭和56年 12月10日	DF-18 0-2
空調機	亜鉛鉄板	1台	同和製作所株式会社	昭和56年 11月5日	DHGW- 430
クーリング グタワー	グラスファイバー	1台	日本スピンドル製造株式会社	平成元年 8月20日	CTA-1 5NE
冷却水ポンプ	鋳物	1台	株式会社荏原製作所	昭和56年 8月10日	50-SQ FM
デフロストポンプ	鋳物	1台	株式会社荏原製作所	昭和56年 8月10日	50-SQ FM
操作盤	鉄板	1面	大阪冷化機工業株式会社	昭和56年 12月20日	
監視盤	鉄板	1面	大阪冷化機工業株式会社	昭和56年 12月20日	
計器盤	鉄板	1面	大阪冷化機工業株式会社	昭和56年 12月20日	



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	南あわじ市榎列大榎列337番地2	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☐ 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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約641.00平方メートル 2階 24.00平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある { 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冷蔵倉庫(空き家)・事務所(空き家)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置参考図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、3枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化等による著しい傷みおよび汚れ等が認められ、特に屋根、外壁および窓等が損壊し建物内部への風雨の浸入を防げない箇所が随所に認められる(写真⑩、⑮、⑯)。
- 3 3か所の未登記増築部分が認められた。本件建物の西側(11枚目「建物間取図」未登記増築部分㊦、写真④、⑥)、機械室横の物置(11枚目「建物間取図」未登記増築部分㊦、写真⑬)、本件建物東側のシャッター付き入口(11枚目「建物間取図」未登記増築部分㊦、写真⑨)であり、増築床面積は3か所合計約132平方メートルである。
- 4 本件建物には冷蔵倉庫2部屋(写真⑥、⑦)が設けられているところ、冷蔵設備は建物と一体となっており、冷蔵設備だけの移設は困難である。また移設したとしても当該冷蔵設備は設置から40年以上経過していることから、移設後正常に動作するか否か不明である。
- 5 本件建物内には、大量の収穫用のコンテナおよびパレット等が残置されている。また、事務室、食堂および休憩室には、寝泊まりするための生活用品が乱雑に残置されている(写真⑭～⑳)。
- 6 本件土地の境界は、道路境界、水路境界および隣地との境界の何れも判然とせず、本件建物が隣地もしくは道路へ越境している惧れがある。

(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	1 本件建物は、数年前まで主に玉ネギの保管倉庫として使っていました。今は殆ど使用していません。 2 事務室、食堂および休憩室があり（写真⑭～⑳）、一時期、家族が寝泊まりしていたこともありますが、今は使用していません。 3 冷蔵倉庫室が2部屋あり（写真⑥、⑦）、業務で使用していた時は正常に動作していました。電気を再開すれば動くかもしれませんが、故障していないとも言いきれません。 4 本件建物に備付の機械器具（23枚目「工場抵当法第3条による機械器具等の目録」符号㉔～㉙）のうち、㉔冷却器と㉕空調機、㉖冷却水ポンプと㉗デフロストポンプ、㉘操作盤と㉙監視盤はそれぞれ似ているうえに、隣接して設置されているため、どちらがどちらか分かりません。 5 本件建物は中古倉庫を購入したのですが、購入後、自分で増築しました。本件建物の西側（11枚目「建物間取図」未登記増築部分㉚、写真④、⑥）、機械室横の物置（11枚目「建物間取図」未登記増築部分㉛、写真⑬）、本件建物東側のシャッター付き入口（11枚目「建物間取図」未登記増築部分㉜、写真⑨）の3か所です。登記はしていません。 6 本件建物東側のシャッター付き入口の前は水路ですが、数メートルに亘り水路に蓋をしました（写真㉑）。特に役所には届けていません。 7 水路は、何年か前にコンクリートに改良されたので（写真㉒）、土の法面だった時に比べ水路幅が狭くなり、土地が広がり使い易くなりました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月14日(金) 10:30-10:55	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3月14日(金) 11:50-12:15	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)手交 ■外観写真撮影
令和7年3月25日(火) 13:30-15:15	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者兼所有者より聴取
令和7年4月4日(金) 15:40-15:50	神戸地方法務局	■隣地の登記事項証明書取得

(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。

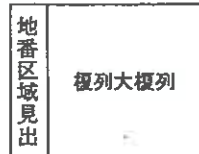
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(座標值類別：図上判定)

+39653.998



公用

登記年月日：昭和57年6月12日

建物図面
各階平面図

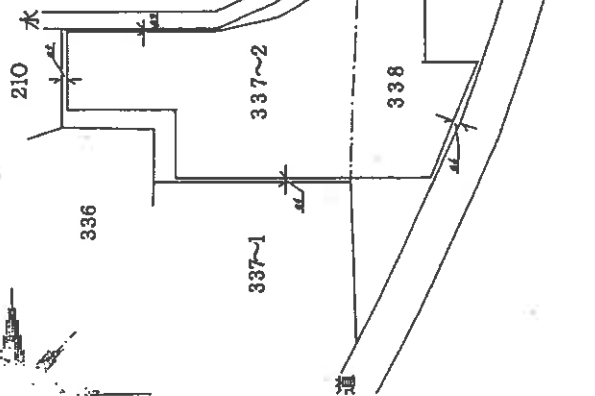
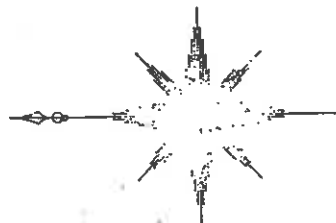
各階平面図

家屋番号 337番2

建物の所在

南あわじ市
三木町大字大瀬字瀬井337番地の2、338番地

字限図 第18号



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

縮尺 1/

(昭和57年6月5日作成)

作製者

305184

(1/2)

請求番号：8-2

建各階平面圖

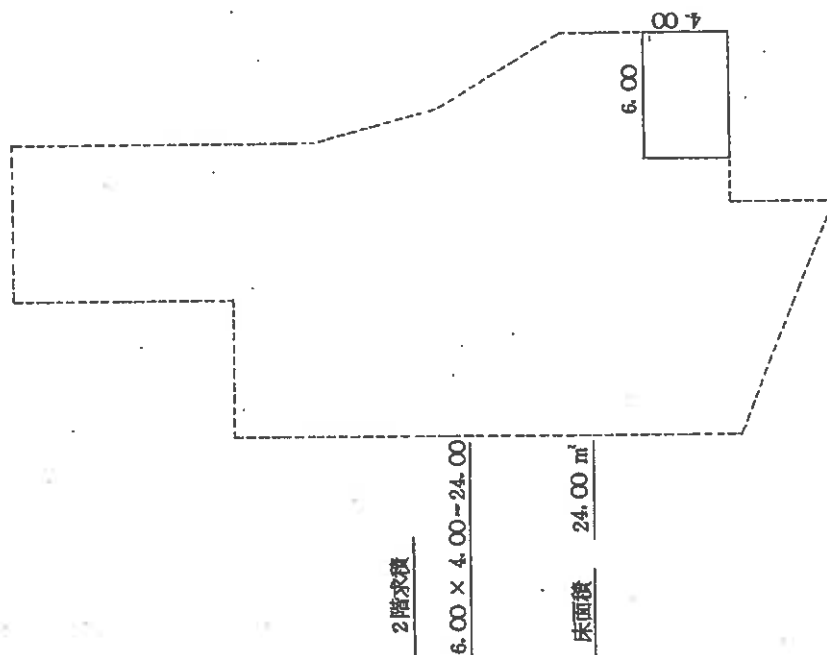
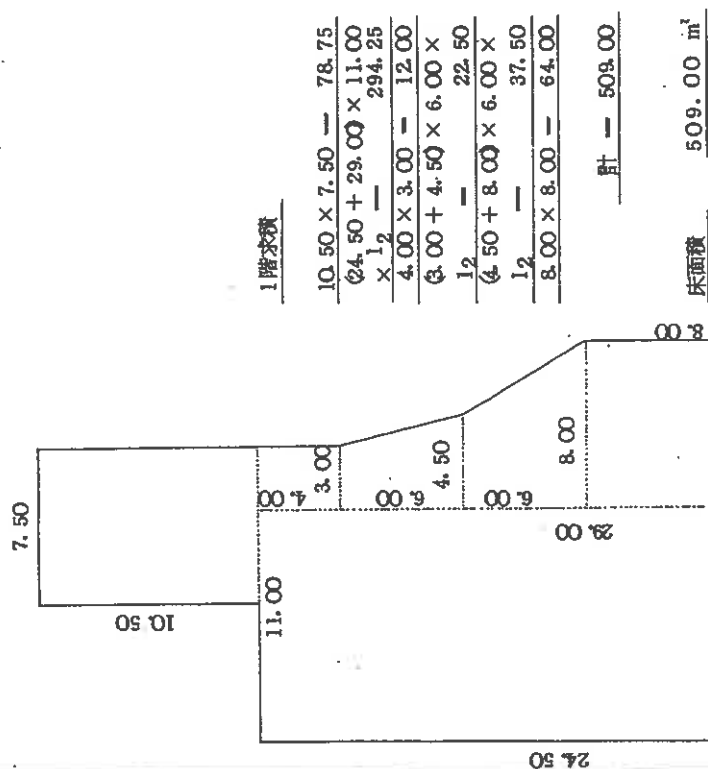
各階平面図

337番2

中 華 國 語

三原郡三原町校列大校列字種井337番地の2. 338番地
建物の所在

市あわ南



本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

作製者

(昭和57年6月5日作製)

續	尺	$\frac{1}{2}50$
---	---	-----------------

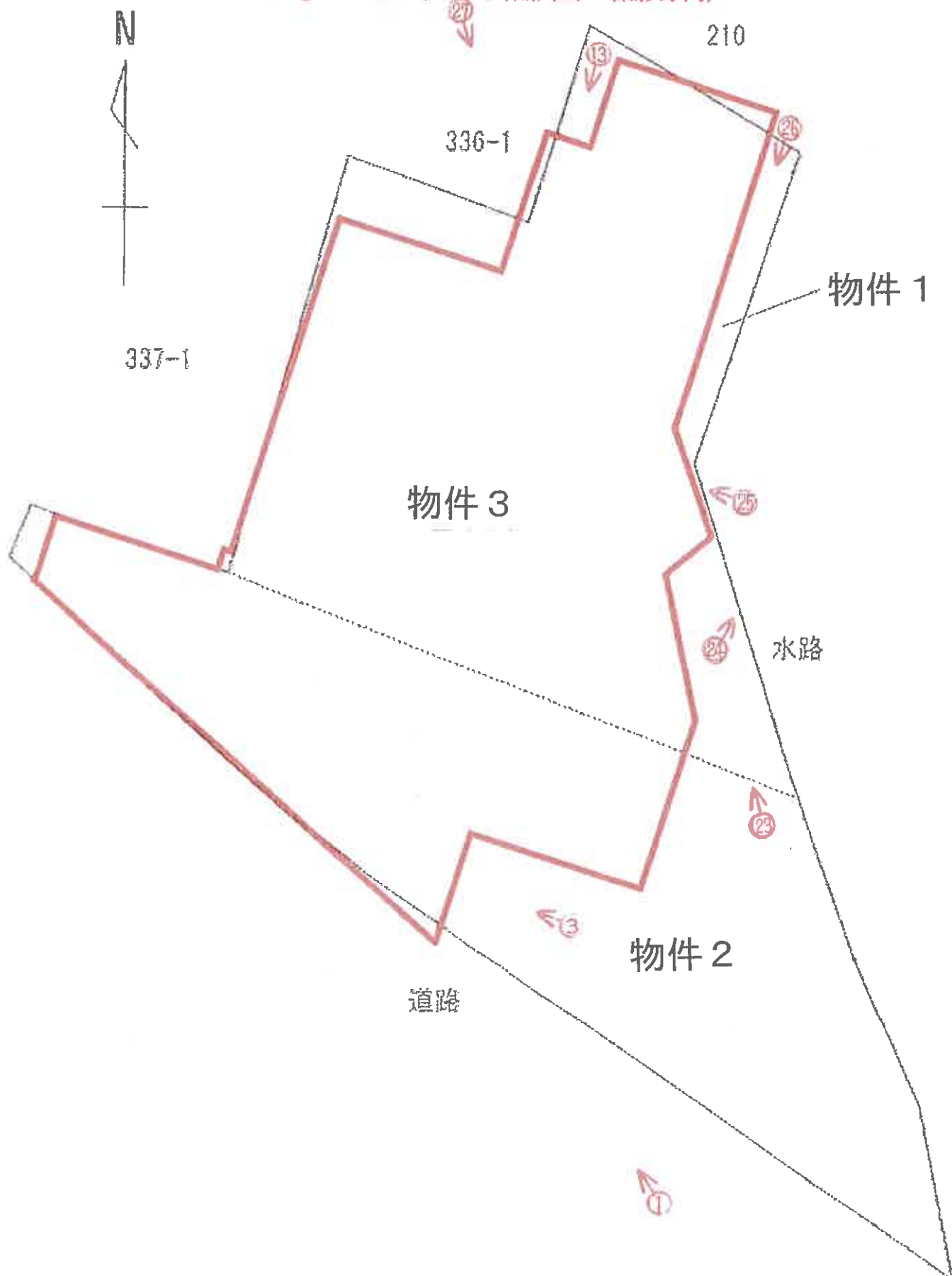
申請人

1	250
尺	寸

305185

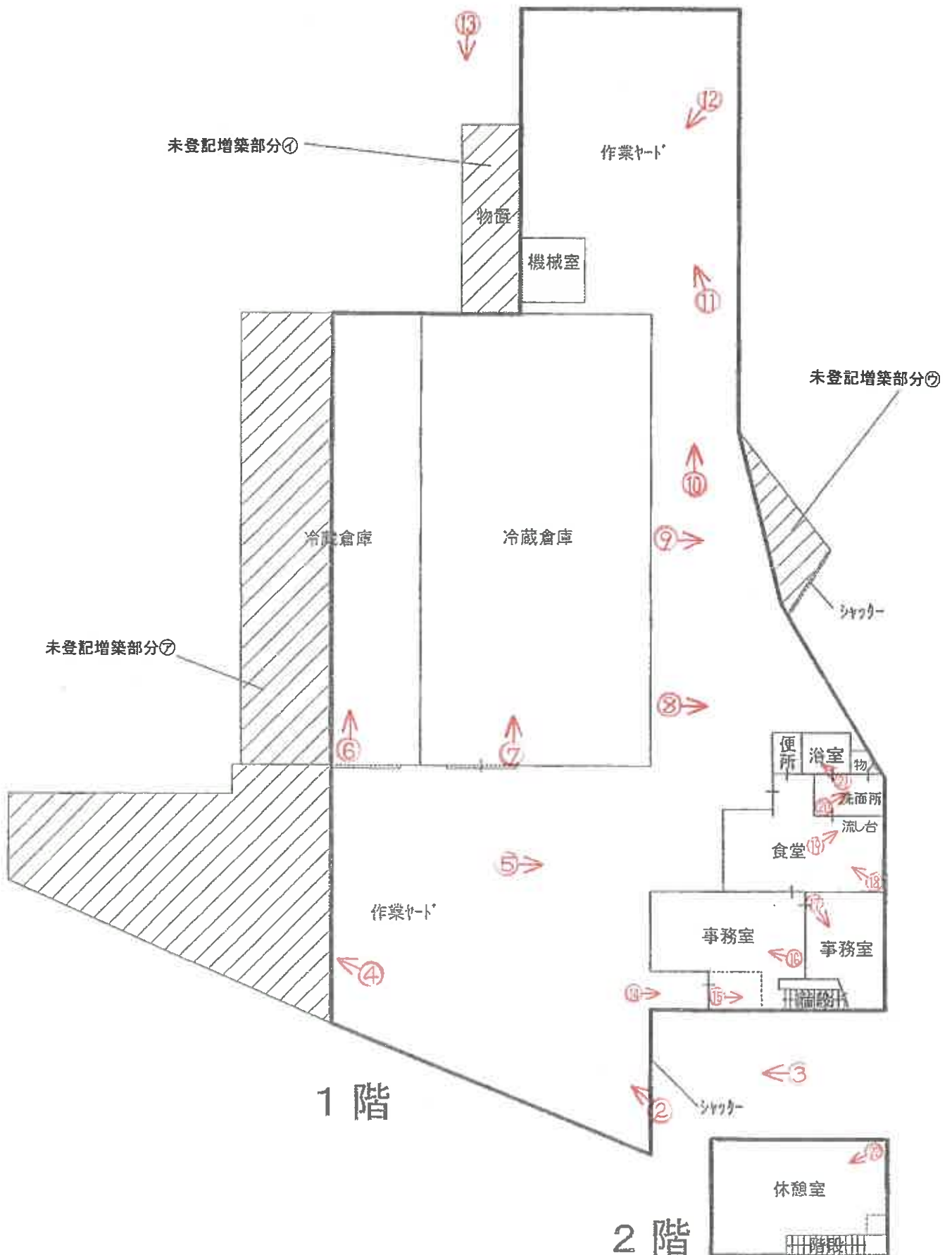
建物配置参考図

(◀○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





⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



14



15



16



⑪



⑫



⑬



20



21



22



23



24



25



26



27

C



工場抵当法第3条による 機械器具等の目録

所 在 三原郡三原町榎列大榎列字種井337番地の2
三原郡三原町榎列大榎列字素嘉338番地

家屋番号 337番の2

(上記建物備付)

符号	種類	構造	個数	製作者氏名	製造年月日	記号番号
㊦	冷凍機	鋳物	1台	東洋キャリア工業株式会社	昭和56年 12月10日	C7DA- 215
㊧	冷却器	亜鉛鉄板	1台	同和製作所株式会社	昭和56年 12月10日	DF-18 0-2
㊨	空調機	亜鉛鉄板	1台	同和製作所株式会社	昭和56年 11月5日	DHGW- 430
㊩	クーリングタワー	グラスファイバー	1台	日本スピンドル製造株式会社	平成元年 8月20日	CTA-1 5NE
㊪	冷却水ポンプ	鋳物	1台	株式会社 荏原製作所	昭和56年 8月10日	50-SQ FM
㊫	デフロストポンプ	鋳物	1台	株式会社 荏原製作所	昭和56年 8月10日	50-SQ FM
㊬	操作盤	鉄板	1面	大阪冷化機工業株式会社	昭和56年 12月20日	
㊭	監視盤	鉄板	1面	大阪冷化機工業株式会社	昭和56年 12月20日	
㊮	計器盤	鉄板	1面	大阪冷化機工業株式会社	昭和56年 12月20日	



㊦



㊧



㊨

上記うち一方が㊧であり他方が㊨であるが、どちらか不明である



④



⑤

⑥



上記うち一方が⑤であり他方が⑥であるが、どちらか不明である
(25枚目)



g

h

上記うち一方がgであり他方がhであるが、どちらか不明である



i

令和 7 年 (ケ) 第 10001 号
令和 7 年 3 月 25 日 現地調査
令和 7 年 4 月 14 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第1 評価額

一括価格	
金3,320,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,030,000円
物件2(土地)	金900,000円
物件3(建物)	金1,390,000円

※ 工場抵当法第3条目録記載の機械器具等については、経年及び現況等を踏まえ、特段価値はないものと判断した。

- 1 一括価格は、物件1～3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1・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
1・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	床面積 1階：約641㎡
特 記 事 項			
	・ 冷蔵設備については、工場抵当法第3条による機械器具等の目録記載のとおりである。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	らん・らんバス 大榎列バス停の北西方 約150m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	農地の中に農業用倉庫等が見られる地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域内未指定 指定なし 70 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 935.06 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約4m市道（建築基準法第42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道	あり（特記事項参照）
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり（特記事項参照）
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	・ 淡路広域水道企業団によれば、給水管は引込み済であるが、上水道本管の配管は本件土地の前面までは及んでいないとのことである。 ・ 南あわじ市下水道課によれば、下水道本管は前面道路に配管があるが、引込みについては未済とのことである。 ・ 本件各土地相互間並びに道路及び各隣地との境界については何れも判然としない部分が多い。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件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) 不詳 (特記事項参照) 経過年数 一年程度 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 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : スレート等 内 壁 : クロス等 (事務所部分) 天 井 : クロス等 (事務所部分) 床 : コンクリート土間・フローリング等 設 備 : 特記事項参照 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 : 冷蔵倉庫・事務所 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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、PCB使用の可能性 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。また、本建物内に設置されている機器、設備等に係るPCB使用の可能性等についても否定できないことから、これらの詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・本件建物に係る閉鎖謄本によれば、昭和43年3月21日付で所有権保存登記がなされている。 ・屋根や外壁、窓が損壊して建物内部への風雨の浸入を防げない箇所が見られるなど、経年や管理不良による著しい損傷・劣化が認められる。 ・本件建物には冷蔵倉庫2部屋が設けられており、冷蔵設備は建物と一体となっている。 ・本件冷蔵設備に係る工場抵当法第3条目録記載の機械器具等については、殆どが設置後40年以上が経過しているほか長期間通電しておらず、作動するかどうか不明である。 ・本件建物は未登記を含む増築が繰り返されており、南西側道路との境界付近や北側及び西側の隣地との境界付近では本件建物が道路や各隣地に越境している可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・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
1	12,000	0.65	499.54	0.90	3,510,000
2	12,000	0.65	435.52	0.90	3,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（南あわじ-3）

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/㎡)
 $17,500 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/144 \approx 12,000$

◇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
 $100/97 \times 100/99 \times 100/150 \times 100/100 \approx 100/144$

イ 個別格差：形状・規模等 (0.65)

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	40,000	約 665.00	0.05	1,330,000

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
1	3,510,000	0.30	法定地上権	1,050,000
2	3,060,000	0.30	法定地上権	920,000
				計 1,970,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,510,000	-1,050,000		0.70	0.60	1,030,000
2	3,060,000	-920,000		0.70	0.60	900,000
3	1,330,000	+1,970,000	1.00	0.70	0.60	1,390,000
一 括 価 格 (合 計)						3,320,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 社会的・経済的に衰退傾向にある地域に存する特殊用途の建物（冷蔵倉庫・事務所）とその敷地であるほか、建物越境の可能性等による市場性の減退を考慮した。

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 (南あわじ-3)
所 在 : 南あわじ市松帆北浜字土井12番12
価 格 : 17,500円/㎡
位 置 : 淡路交通「西松帆」バス停より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 249㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員3.7m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 : 一般住宅の中に瓦工場も見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 1,482,415円
物件2 : 1,065,189円
物件3 : 1,693,222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 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 建物配置参考図
- 6 工場抵当法第3条による機械器具等の配置参考図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 南あわじ市榎列大榎列字種井 |
| | 地 番 | 3 3 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南あわじ市榎列大榎列字素嘉 |
| | 地 番 | 3 3 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 5 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南あわじ市榎列大榎列字種井 3 3 7 番地 2
南あわじ市榎列大榎列字素嘉 3 3 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 3 7 番 2 |
| | 種 類 | 冷蔵倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 9 . 0 0 平方メートル
2 階 2 4 . 0 0 平方メートル |

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)



(別紙)

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所 在 三原郡三原町榎列大榎列字種井337番地の2

三原郡三原町榎列大榎列字素嘉338番地

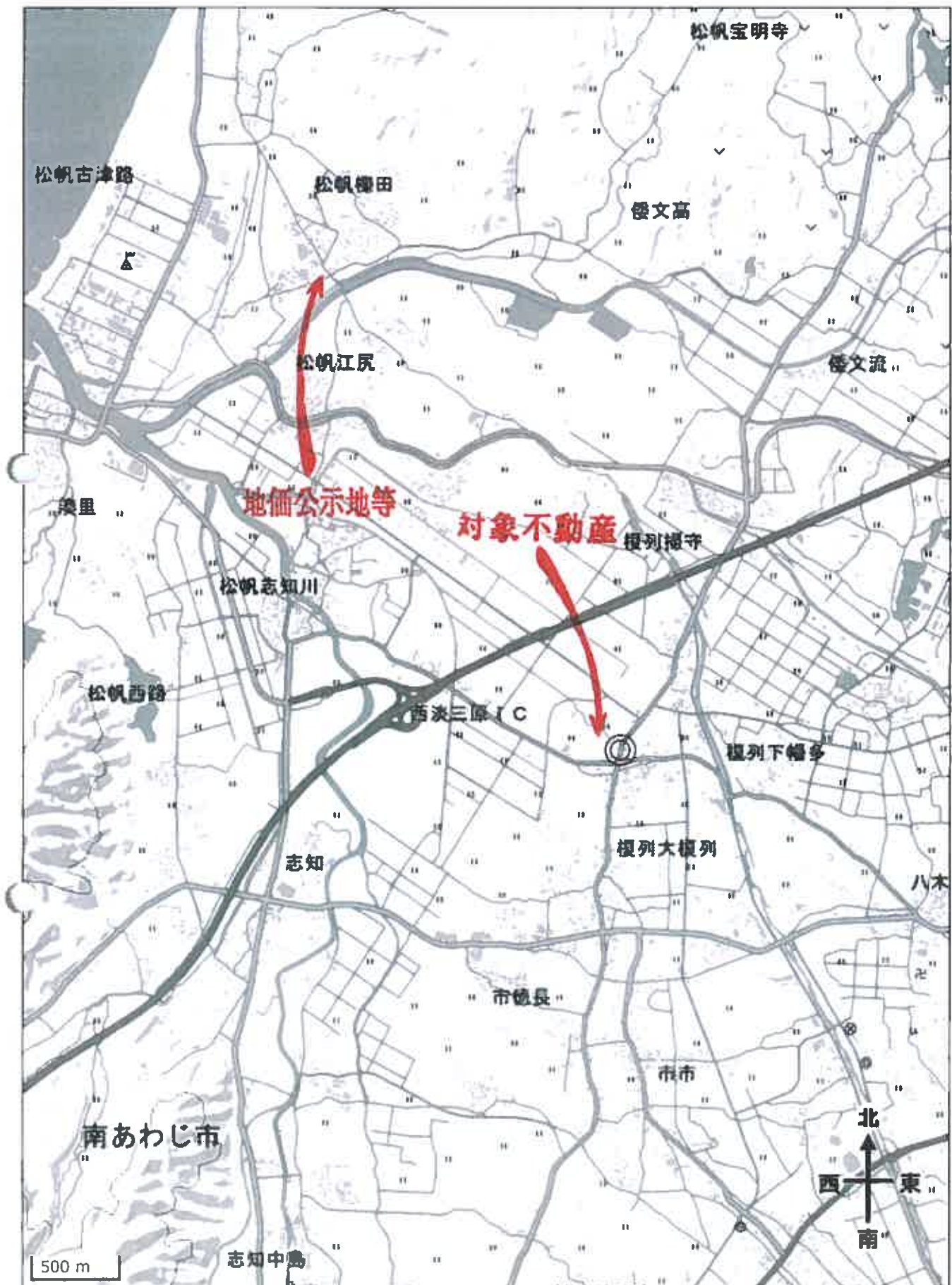
家屋番号 337番の2

(上記建物備付)

種類	構造	個数	製作者氏名	製造年月日	記号番号
冷凍機	鋳物	1台	東洋キャリア工業株式会社	昭和56年 12月10日	C7DA- 215
冷却器	亜鉛鉄板	1台	同和製作所株式会社	昭和56年 12月10日	DF-18 0-2
空調機	亜鉛鉄板	1台	同和製作所株式会社	昭和56年 11月5日	DHGW- 430
クーリング タワー	グラスファイバー	1台	日本スピンドル製造株式会社	平成元年 8月20日	CTA-1 5NE
冷却水ポンプ	鋳物	1台	株式会社荏原製作所	昭和56年 8月10日	50-SQ FM
デフロストポンプ	鋳物	1台	株式会社荏原製作所	昭和56年 8月10日	50-SQ FM
操作盤	鉄板	1面	大阪冷化機工業株式会社	昭和56年 12月20日	
監視盤	鉄板	1面	大阪冷化機工業株式会社	昭和56年 12月20日	
計器盤	鉄板	1面	大阪冷化機工業株式会社	昭和56年 12月20日	



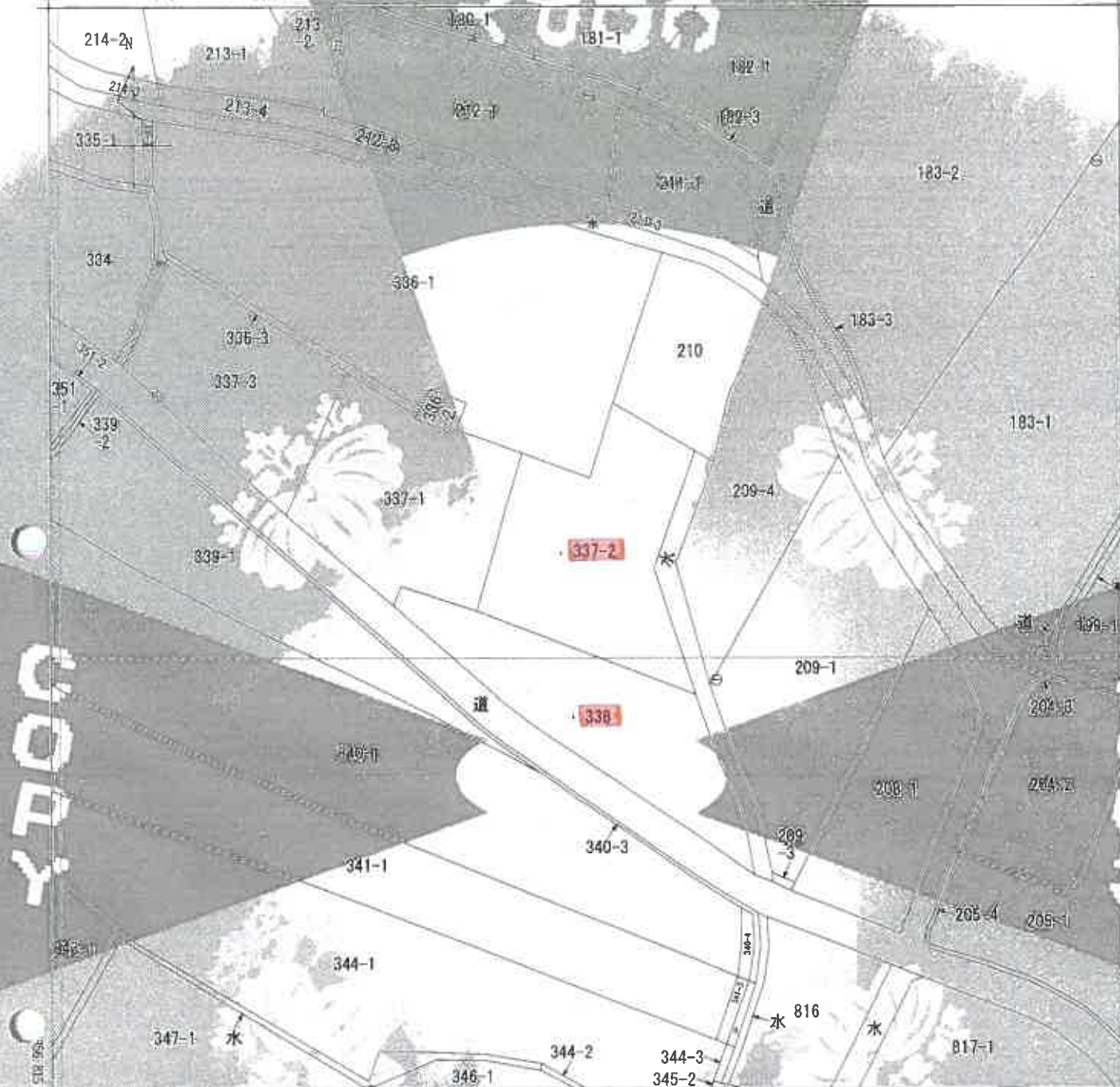
対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

COPY

COPY



+19650.216

(座標値種別：B) 面上測定

地番区域見出し

繰列大根列

部 分	所 在	南あわじ市繰列大根列字種井		地 番	337番2	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分 区	乙一	地籍文書本文番号	南あわじ市繰列大根列字種井	種類 地籍図
作 成 年 月 日	昭和56年3月	測 量 手 続	測量手続	測 量 手 続	測量手続	測 量 手 続

これは地図に記録されている内容を証明する図面である。

(神戸地方法務局洲本支局管轄)

令和6年10月30日

神戸地方法務局

登録簿

縮版図

登記年月日：昭和59年6月12日

これは図面に記録されている内容を証明する図面です。
(神戸地方支務局洲本支局管轄)
令和6年10月30日 神戸地方支務局

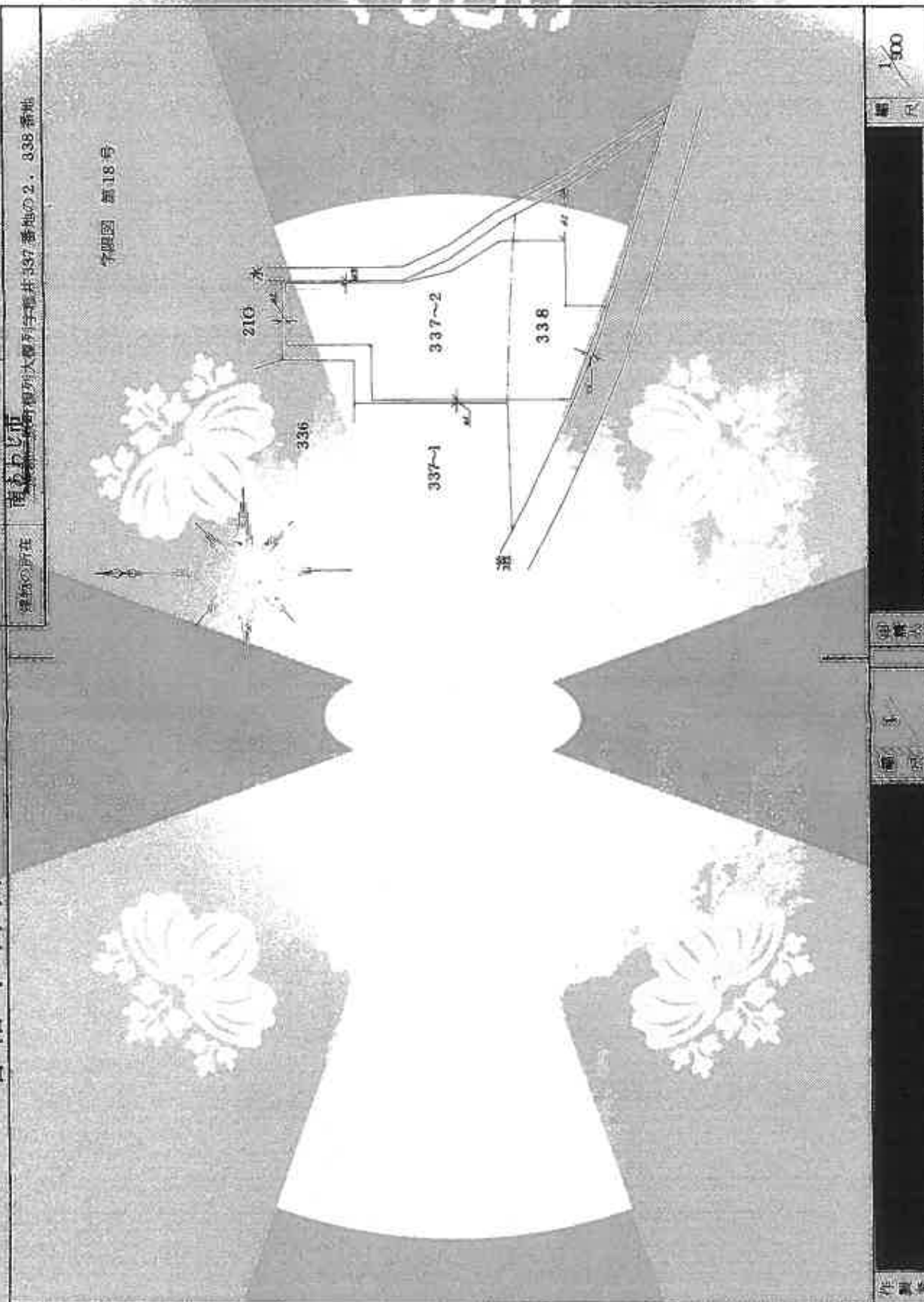
各階平面図

建物図面
各階平面図

図面番号 337番 2

図面の所在 南あわじ市 新神戸大塚町字番地497番地の2、338番地

字限図 第18号



縮版図

請求番号：.8-2

登記年月日：昭和37年6月12日

（これは図面に記載されている図面を設計した図面に従って）

（神戸地方建設局土木部登録）

令和6年10月30日

神戸地方建設局

図面番号

各階平面図

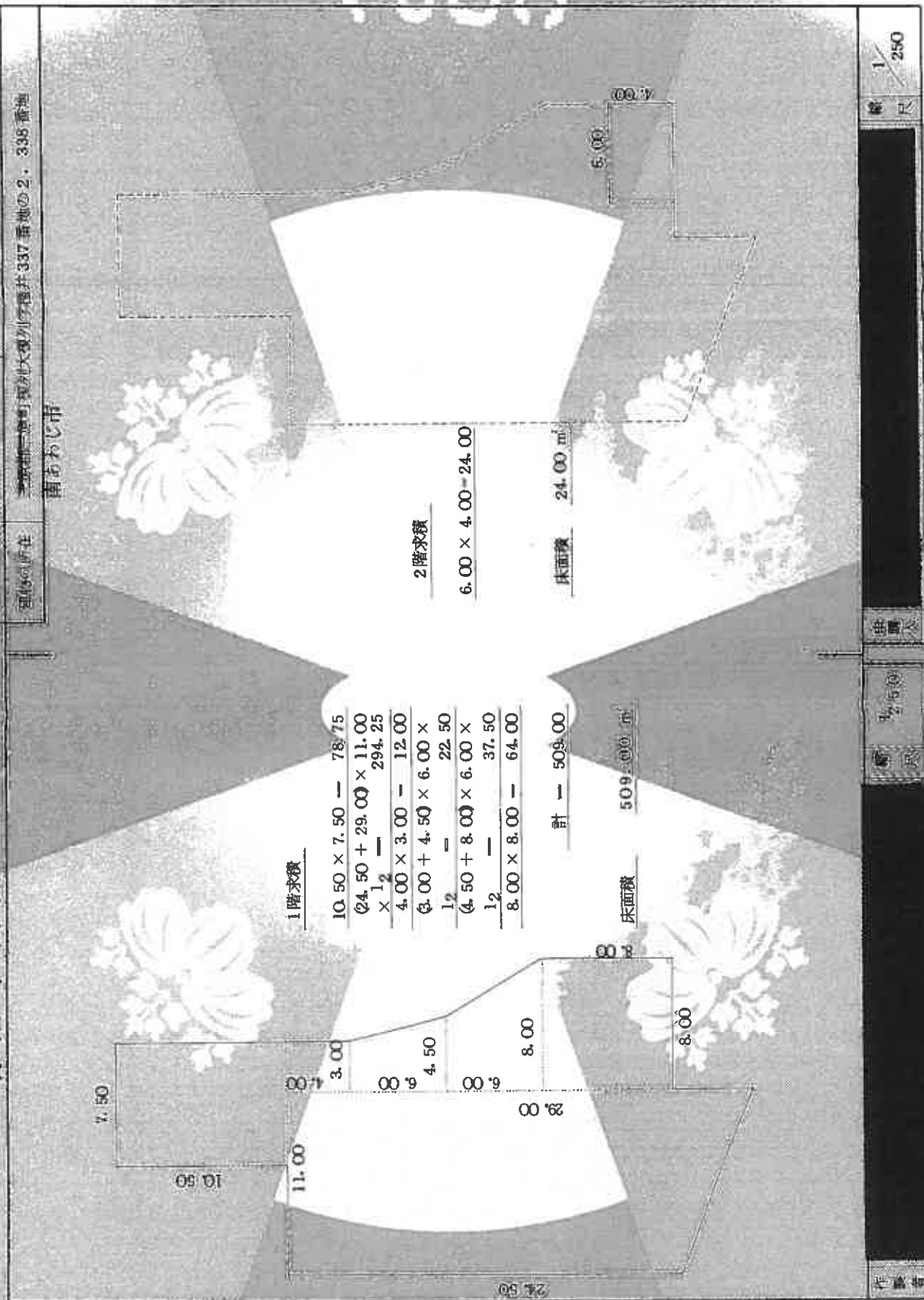
建物図面図

337番2

参照番号

図面内容：昭和37年6月12日登記の337番地の2、335番地

南あわじ市



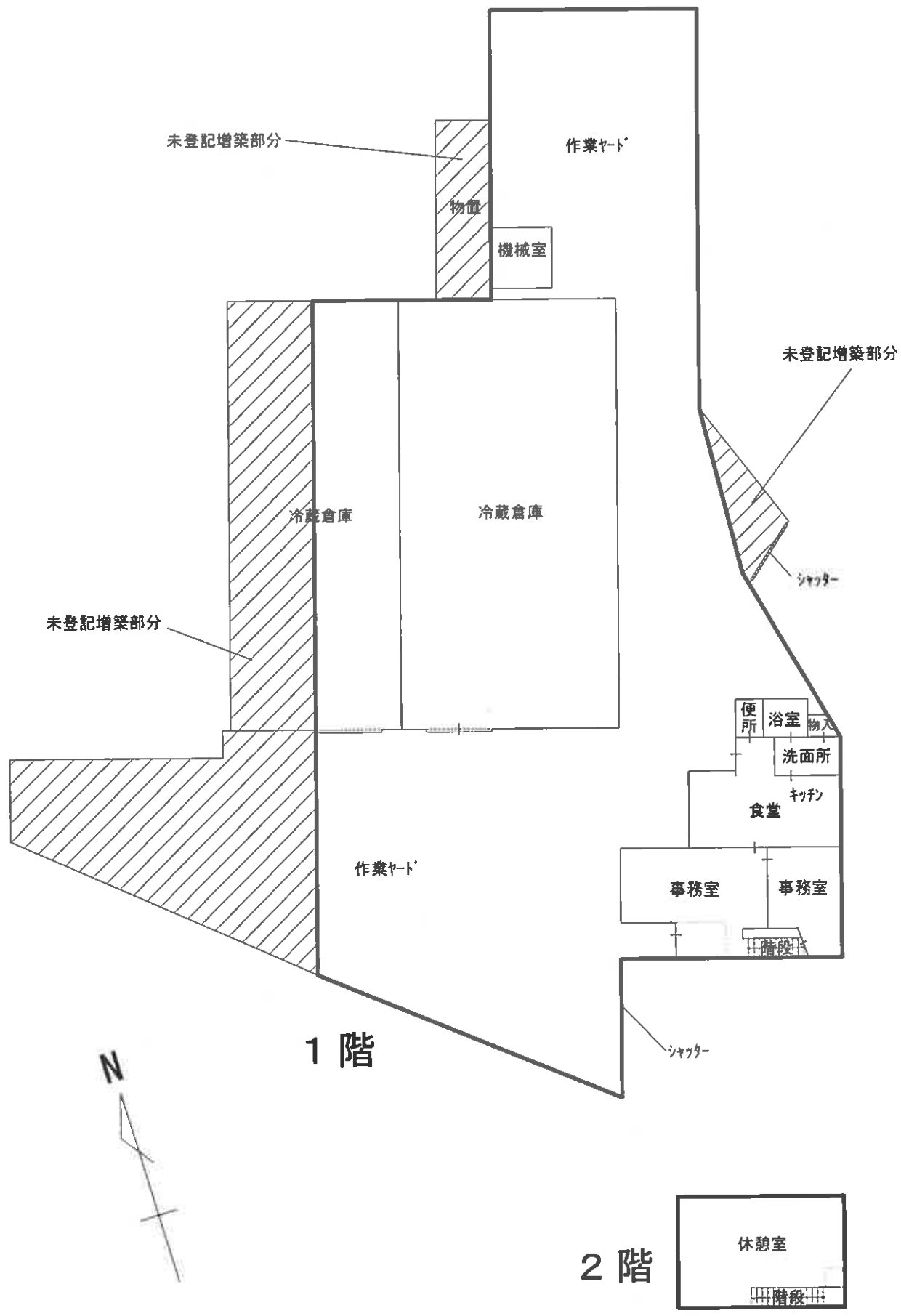
縮版図

請求書 18-2

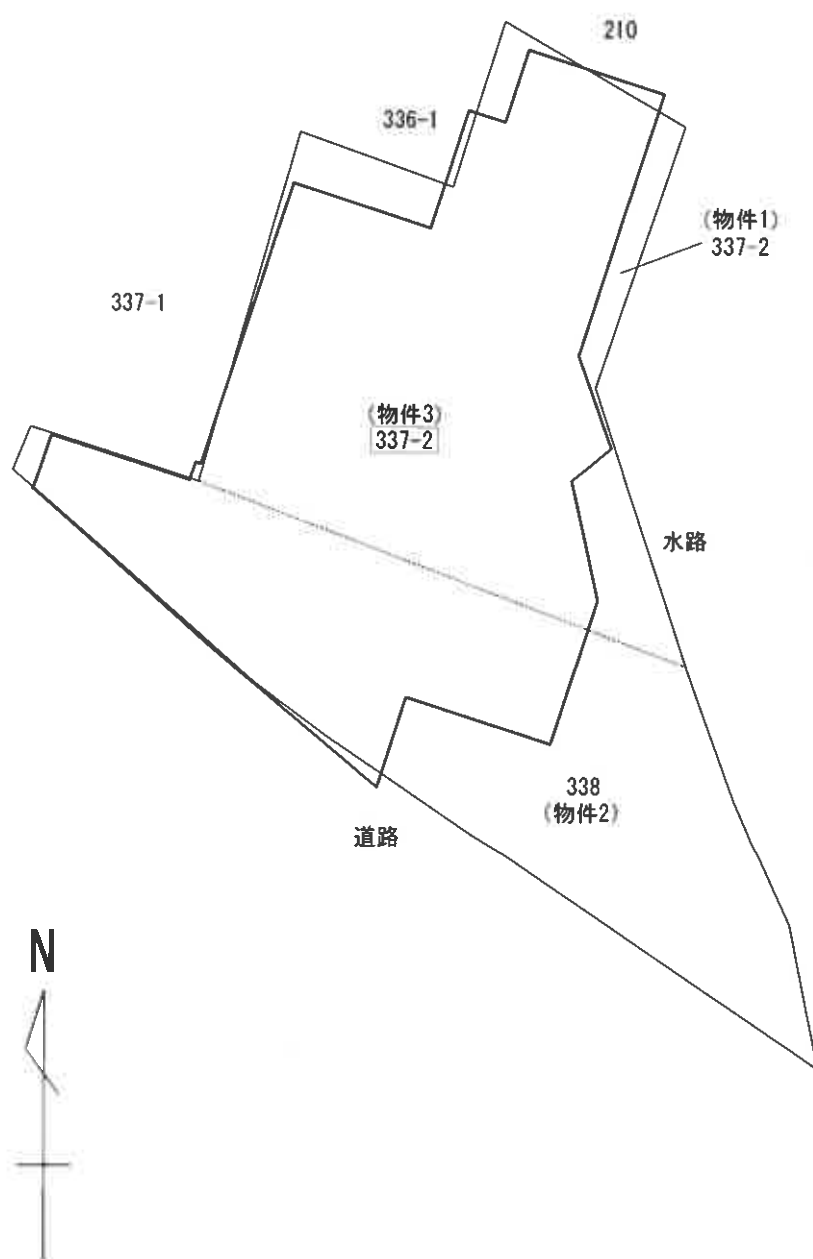
305185

建物図面写

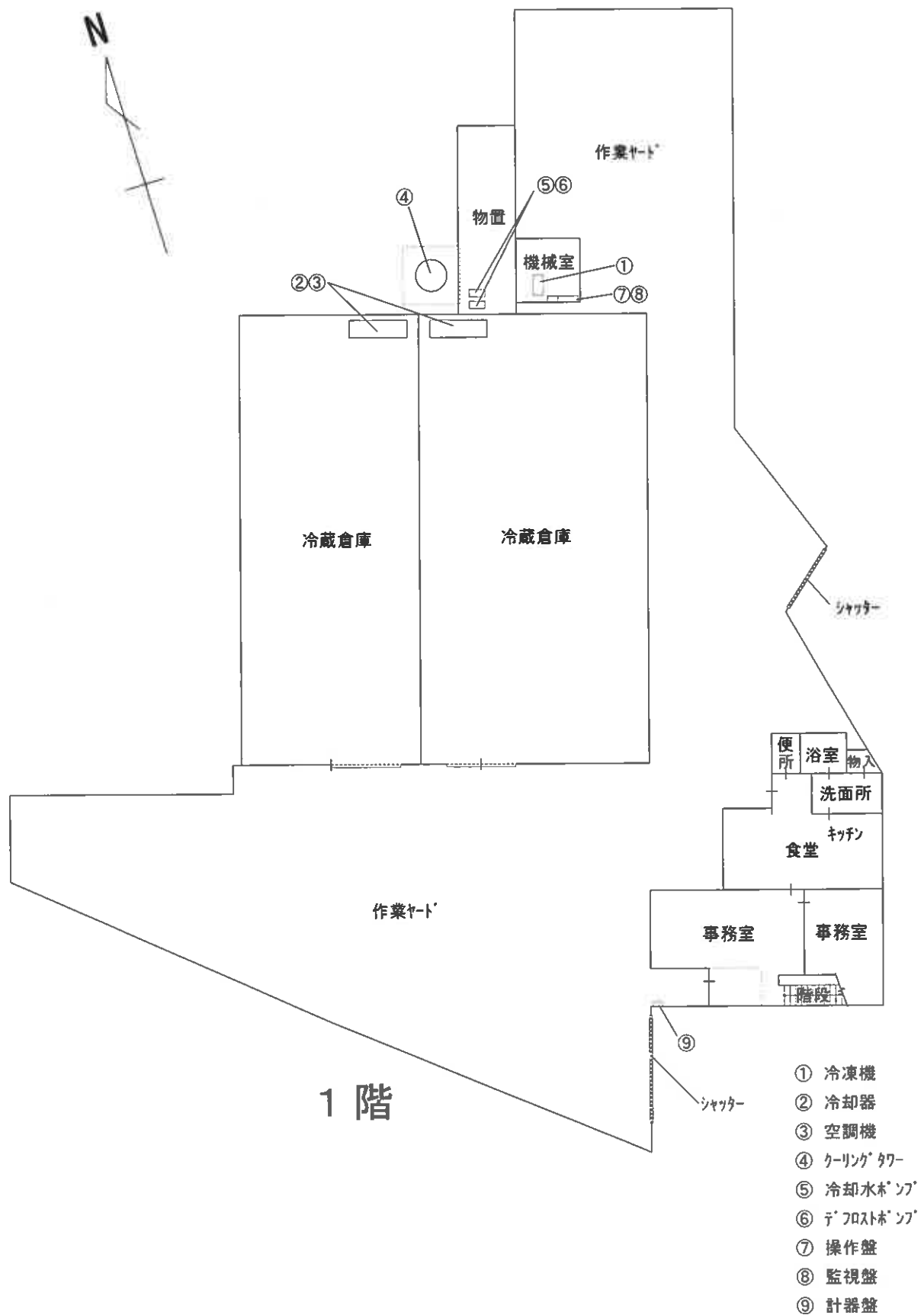
建物間取図



建物配置参考図



工場抵当法第3条による機械器具等の配置参考図



現況写真

