

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 場 所 令和 7年 9月 2日 午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月22日 午後 2時00分 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 目 録

1 所 在 淡路市斗ノ内字曾川

地 番 1410番28

地 目 山林

地 積 109平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 淡路市斗ノ内字曾川

地 番 1410番6

地 目 山林

地 積 111平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 淡路市斗ノ内字曾川

地 番 1410番14

地 目 公衆用道路

地 積 126平方メートル

共有者 A 持分10分の2



物 件 目 録

4 所 在 淡路市斗ノ内字曾川1410番地28、1410番地
6

家屋 番号 1410番28

種 類 倉庫

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 84.00平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・鋼板葺平家建

床 面 積 約107平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

株式会社うおまつが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

物 件 目 録

1 所 在 淡路市斗ノ内字曾川

地 番 1410番28

地 目 山林

地 積 109平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 淡路市斗ノ内字曾川

地 番 1410番6

地 目 山林

地 積 111平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 淡路市斗ノ内字曾川

地 番 1410番14

地 目 公衆用道路

地 積 126平方メートル

共有者 A 持分10分の2



物 件 目 録

4 所 在 淡路市斗ノ内字曾川1410番地28、1410番地
6

家屋 番号 1410番28

種 類 倉庫

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 84.00平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・鋼板葺平家建

床 面 積 約107平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第10002号

令和7年 2月13日受理

令和7年 3月14日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 淡路市斗ノ内字曾川

地 番 1410番28

地 目 山林

地 積 109平方メートル

所有者 A

2 所 在 淡路市斗ノ内字曾川

地 番 1410番6

地 目 山林

地 積 111平方メートル

所有者 A

3 所 在 淡路市斗ノ内字曾川

地 番 1410番14

地 目 公衆用道路

地 積 126平方メートル

共有者 A 持分10分の2

4 所 在 淡路市斗ノ内字曾川1410番地28、1410番地
6

家屋 番号 1410番28

種 類 倉庫

構 造 木造スレートぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 84.00平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	淡路市斗ノ内1410番28（物件1）、同1410番6（物件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4	
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：木造スレート・鋼板葺平家建 ☒ 床面積：約107㎡	
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 上記の者が本建物を、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 ☒ 土地建物配置略図のとおり	

（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）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	淡路市斗ノ内1410番14	
土地	物件3	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件3) ☐ (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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が公衆用道路として通行の用に供している。 ☐ 「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	持ち分10分の2の競売である。	
建物	物件	
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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 上記の者が本建物を、居宅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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 4 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■株式会社うおまつ	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人（ ☐ （占有者） ■所有者A）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成27年1月ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 ころ
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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

(5 枚目)

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A	1 本件建物は、2年くらい前まで私が代表者をしていた「株式会社うおまつ」という会社が水産加工の倉庫として使用していました。 2 もともととはそこで私が水産加工を自営していて、その後法人成りして倉庫内の設備を会社は無償譲渡したものです。倉庫の使用について会社からは私自身に賃料はもらっていません。 3 私は会社の代表者を退きましたが、その後も無償で会社に本件建物を貸しています。 4 本件建物内にあるいけすや冷凍庫などの動産は株式会社北洋海産という会社に売却したのですが、取りに来ないままになっています。 5 「株式会社うおまつ」の近況は不明ですが、出入りがなく稼働していないようです。本件建物の北側の増築部分の中にリースの冷蔵庫が置いたままになっています。 6 電気は100ボルトと200ボルトを引いていて、水道もありますがトイレはありません。 7 北側の増築部分は、私が自分で建てたものですが、プロに教えてもらったり手伝ってもらったりしました。 8 西側にあるガレージのようなものは、隣地を一部賃借して私が建てました。 9 物件2土地の北側の境界は、溝よりも30cmほど北側だと思います。あえて少し下げてコンクリートを敷きました。 10 本件各土地の境界について争いは特にありません。

「株式会社うおまつ」という会社(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1及び同2の土地は、本件建物の敷地として、物件3の土地は、公衆用道路として使用されている。
- 3 本件各土地の境界には境界杭等がないためはっきりしないが、北側の里道との境界について債務者兼所有者Aによると、北側は実際の境界から約30cm引いているとの陳述がある。里道を東側に少し離れた場所から見たところ物件2土地の北側の里道が物件2土地側にやや広がっているように見えた。
- 4 本件建物の北側にある未登記増築部分は、接着する本件建物側の壁はそのまま、内部では行き来できない。
- 5 本件建物の西側に鉄管の骨組みと屋根をつけただけのガレージ状のものがあり、本件建物の西壁にボルトで留められている。基礎部分は風で飛ばないように簡単なアンカーがあることから構築物とみられる。この構築物は一부분件各土地上にあると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

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2月18日(火) 13:02-13:28	神戸地方法務局洲本支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年2月19日(水) 11:46-11:58	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和7年2月27日(木) 13:46-15:10	物件所在地	物件立入調査、所有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和7年2月27日(木) 15:50-16:30	淡路市役所	北側道路の境界について聴取調査
令和7年3月3日(月) 16:50-17:13	執行官室(電話発信)	所有者Aから使用貸借について聴取調査
令和7年3月6日(木) 12:12-12:17	神戸地方法務局洲本支局	法人登記簿謄本交付申請(受領)

(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 及び解錠技術者を同行して臨場した。

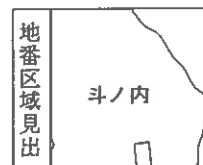
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(8 枚目)

イ 37-2 28-3 ハ 1408-5 38-3 ヘ 57-15 1407-9 ト 1407-8 1414-5



請求部	所在	淡路市斗ノ内字曾川				地番	1410番28			
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	その他
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

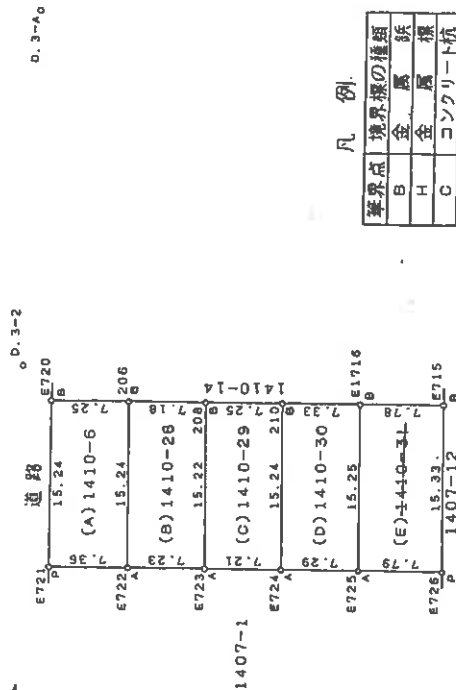
前1410-6・後・新1410-6, -28, -29, -30

図 所 在 地 積 測 量 図 1/2

土地の所在 津名郡北淡町斗ノ内字曾川

淡路市1410-31は、1410-30に合筆

平成十四年八月廿二日登記



凡 例

境界点	境界線の種類
B	金属板
H	金属標
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
A	赤ベソキ

恒久的地物の種類及び座標値

地物名	種類	X座標	Y座標
D. 3-2	境界点 (金属板)	-163016.568	53338.334
D. 3-A	境界点 (金属板)	-163013.966	53370.754

引 照 点 表

引照点	座標	方位角	距離
D. 3-2	0.3-A	0° 00' 00"	85' 25' 44"
E721	169° 48' 48"	255' 14' 32"	18.58
E720	137° 08' 20"	222' 34' 04"	4.16
D. 3-A	0.3-2	0° 00' 00"	265' 25' 44"
E721	356° 17' 57"	261' 43' 41"	50.92
E720	355° 28' 46"	260' 52' 30"	35.68

本図面はA 3版をA 4版に縮小したものである

作 製 者

申 請 人

14 年 7 月 1 日 (作製)

縮尺

1/500

572872

登記年月日：平成14年8月12日

2/2

土地積測量図

地番
(A)1410-6
(B)1410-28
(C)1410-31

土地の所在
津名郡北淡町斗ノ内字曾川

淡路市

座標求積表

地番 NO	(A)1410-6 X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
E721	-163021.292	53320.363	-2328596.134928
E720	-163019.628	53335.516	-2610107.231886
206	-163026.830	53336.374	2328675.239720
E722	-163028.602	53321.232	2610250.946622
合計			222.819528
面積			111.4097640
地積			111.40 m ²

地番 NO	(B)1410-28 X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
E722	-163028.602	53321.232	-2332939.294620
206	-163026.830	53336.374	-2199951.884840
208	-163033.973	53337.180	233016.152630
E723	-163035.785	53322.064	2600094.699180
合計			219.673350
面積			109.8366750
地積			109.83 m ²

地番 NO	(C)1410-29 X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
E723	-163035.785	53322.064	-2329455.296080
208	-163033.973	53337.180	-2604304.684702
210	-163041.178	53338.038	2329532.351264
E724	-163042.952	53322.892	2604448.115248
合計			220.485730
面積			110.2428650
地積			110.24 m ²

地番 NO	(D)1410-30 X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
E724	-163042.952	53322.892	-2334142.900832
210	-163041.178	53338.038	-2606050.189152
E716	-163048.461	53338.876	234201.767676
E725	-163050.204	53323.722	260194.460736
合計			-223.138428
面積			111.5692140
地積			111.56 m ²

地番 NO	(E)1410-31 X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
E725	-163050.204	53323.722	-2336183.322912
E716	-163048.461	53338.876	-2618232.186738
E715	-163056.196	53339.780	2336269.176288
E726	-163057.951	53324.548	2618384.977158
合計			238.243786
面積			119.1218980
地積			119.12 m ²

測量年月日 平成9年2月1日 旧測地所

作製者

申請人

縮尺

1/

平成14年7月1日作製

572873

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成13年12月6日

平成13年12月6日 登記

図 1/2
土地積測量所

地番
(B) 1410-14
(C) 1410-15

土地の所在
津名郡北淡町斗ノ内字曾川

淡路市



座標求積表

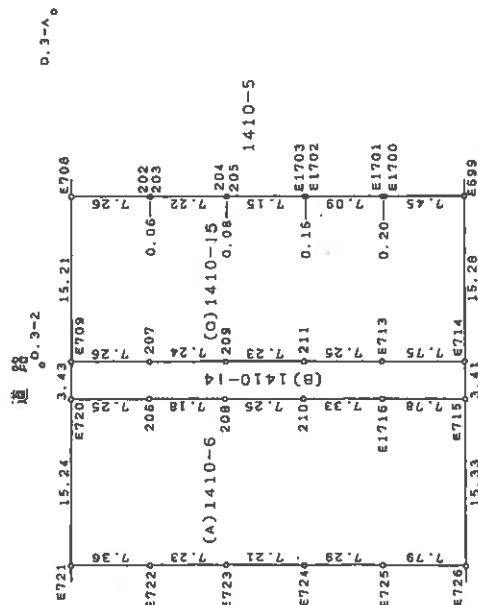
地番	(A) 1410-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n ・Y _{n+1} -Y _n -1
E1716	全測点	-163049.461	53338.876	1.742	-284030.419062
E715	ベンキ	-163056.196	53339.780	-14.328	2336289.176288
E726	アサチツツ	-163057.951	53324.548	-16.058	2618384.577158
E725	ベンキ	-163050.204	53323.722	-1.656	270011.137824
E724	ベンキ	-163042.952	53322.892	-1.650	270325.214416
E723	ベンキ	-163036.785	53322.064	-1.660	270639.403100
E722	ベンキ	-163028.602	53321.232	-1.701	277311.652002
E721	アサチツツ	-163021.292	53320.363	14.284	-2328596.134928
E720	全測点	-163019.626	53335.516	16.011	-2610107.231866
206	全測点	-163026.830	53336.374	1.664	-271276.645120
208	全測点	-163033.973	53337.180	1.664	-271288.631072
210	全測点	-163041.178	53338.038	1.696	-276517.837888
	合計				1124.360832
	面積				562.1804160
	地積				562.18 m ²

恒久的地物の座標及び座標値

地番	X・座標	Y・座標
D.3-2	-163016.558	53338.334
D.3-A	-163013.966	53370.754

引張点表

引張点	方位角	距離	方位角	距離
D.3-2	0°00'00"	85°25'44"	32.52	
E721	169°48'48"	255°14'32"	18.58	
E708	8°05'48"	93°31'32"	15.74	
D.3-A	0°00'00"	285°25'44"	32.52	
E721	356°17'57"	251°43'41"	50.92	
E708	352°32'34"	257°58'18"	17.08	



字戸ヶ谷

1407-1

喉筋岩

作製者

申請人

縮尺 1/500

12年8月1日(作製)

572860

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成13年12月6日

図面所在地
測量地積

(A)1410-6
(B)1410-14
(C)1410-15

土地の所在
津名郡北淡町斗ノ内字曾川

淡路市

座標求積表

地番	(B)1410-14	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
NO	測量地の座標				
E720	全図	-163019.628	53336.516	2.559	-417167.222934
E709	全図	-163019.245	53339.933	4.237	-690712.541065
E700	全図	-163026.460	53339.753	1.680	-273884.452800
209	全図	-163033.657	53340.513	1.697	-276668.115928
211	全図	-163040.840	53341.450	1.668	-271952.121120
E713	赤ペンキ	-163048.044	53342.281	1.717	-279953.491548
E714	赤ペンキ	-163055.748	53343.167	-2.501	407802.425748
E715	赤ペンキ	-163056.196	53339.780	-4.291	699674.137036
E716	全図	-163048.461	53338.876	-1.742	284030.419062
210	全図	-163041.178	53338.038	-1.696	276517.837888
208	全図	-163033.973	53337.180	-1.664	271288.531072
206	全図	-163026.830	53336.374	-1.664	271276.845120
				合計	252.050530
				面積	126.0252650
				地積	126.02 m ²

地番	(C)1410-15	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
NO	測量地の座標				
E1701	全図	-163046.386	53357.392	0.843	-137448.103398
E1700	全図	-163046.588	53357.423	0.954	-155546.444952
E699	赤ペンキ	-163053.986	53358.346	-14.256	232497.624416
E714	赤ペンキ	-163055.748	53343.167	-16.065	2619490.591620
E713	赤ペンキ	-163048.044	53342.281	-1.717	279953.491548
211	全図	-163040.840	53341.450	-1.668	271952.121120
209	全図	-163032.657	53340.613	-1.697	276668.115929
207	全図	-163026.460	53339.753	-1.680	273884.452800
E709	全図	-163019.245	53338.933	14.293	-2330034.088785
E708	全図	-163017.526	53354.046	15.946	-2599477.469596
202	全図	-163024.743	53354.879	0.834	-135962.635662
203	全図	-163024.807	53354.880	0.841	-137103.862687
204	全図	-163031.987	53355.720	0.952	-138903.292924
205	全図	-163032.075	53355.732	0.843	-137436.039225
E1703	全図	-163039.181	53356.563	0.848	-136257.225488
E1702	全図	-163039.338	53356.580	0.829	-135159.611202
				合計	1117.683514
				面積	558.8417570
				地積	558.84 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

12年8月1日作製

申請人

縮尺

572861

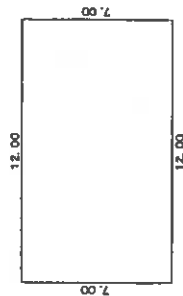
登記年月日：平成21年6月15日

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号	1410番28
建物の所在	淡路市斗ノ内字曾川1410番地28、1410番地6

平成 貳拾年 六月 壹五日 登記

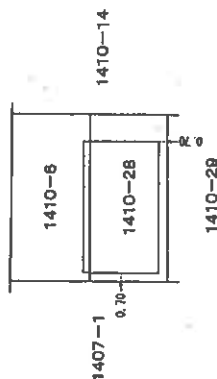


求積差

$$12.00 \times 7.00 = 84.0000$$

床面積 84.00 m²

道路



作成者

申請人

縮尺 1/250

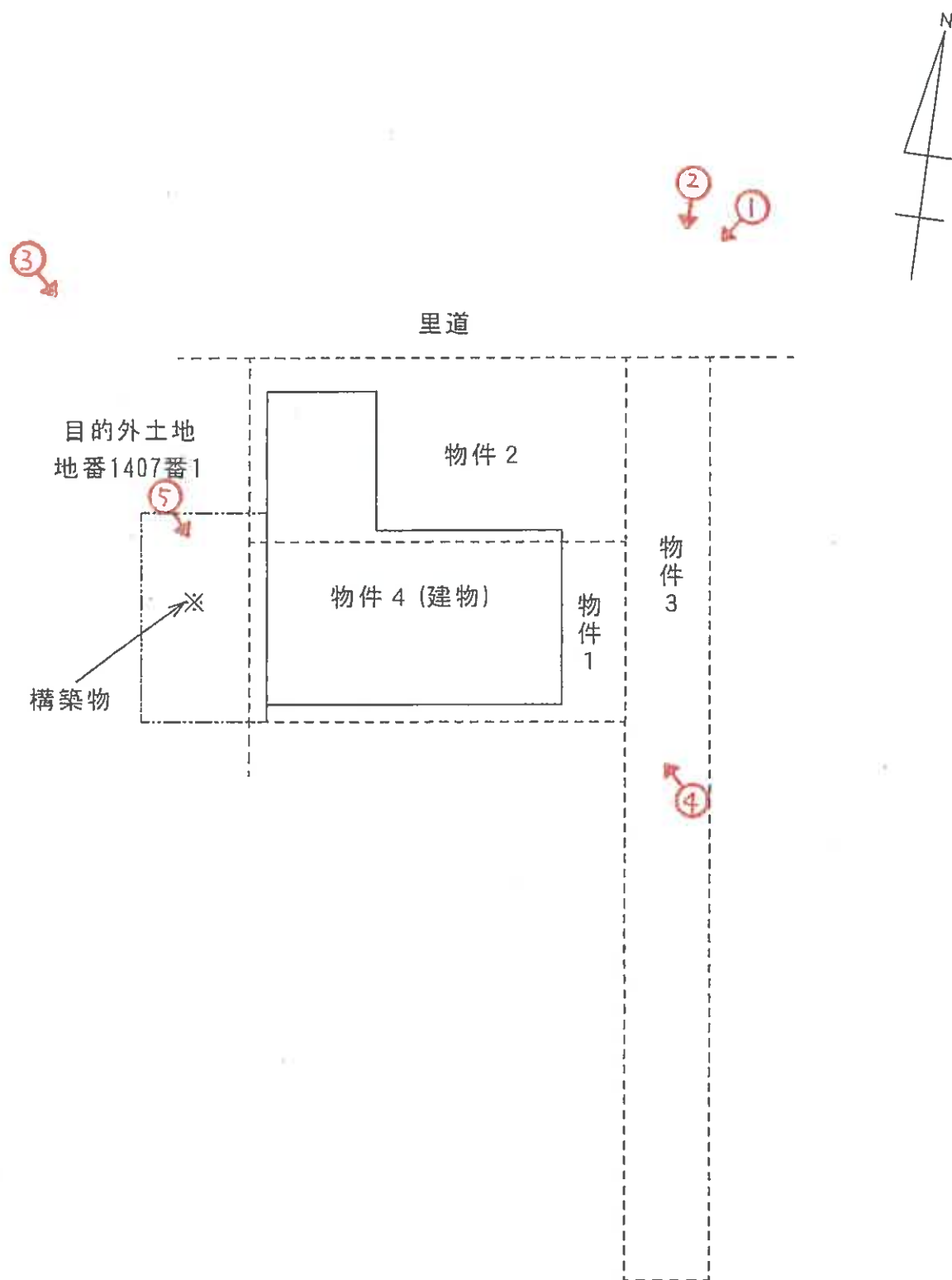
縮尺 1/500

平成 21年 6月 11日(作成)

(地印貼付) F

223809

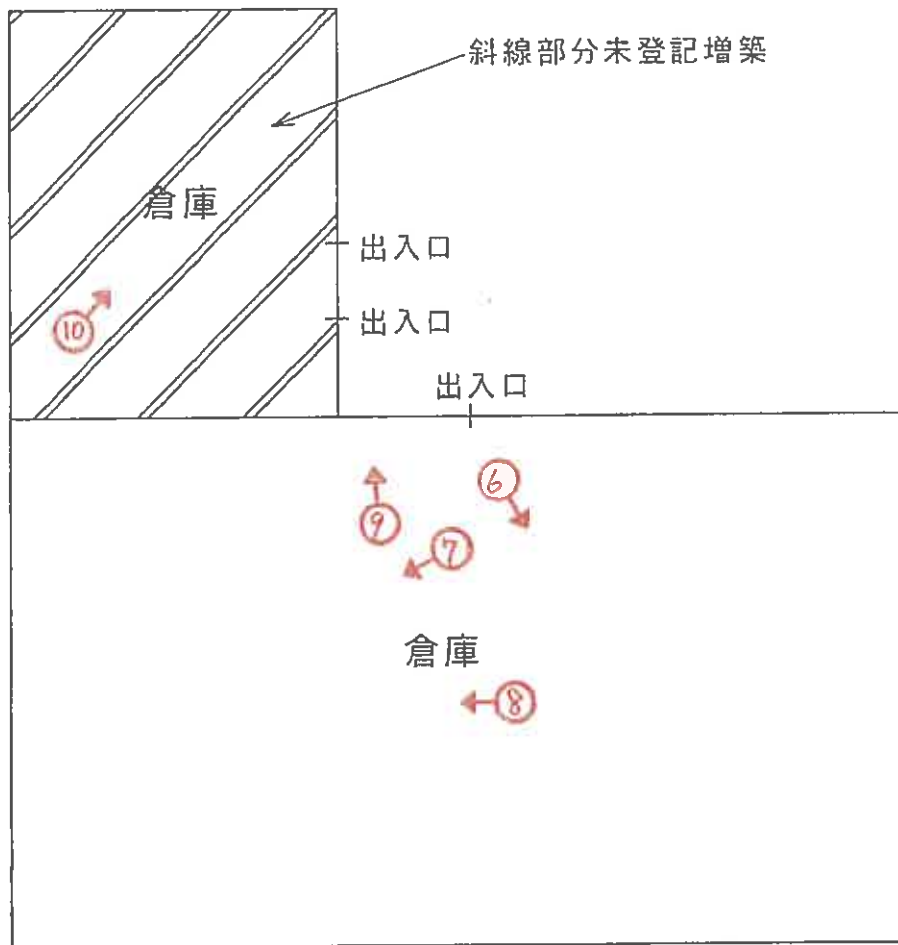
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

土地建物配置略図

※略図であり、境界・範囲・形状等を特定・明示するものではない。



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取略図



1



2



3

(17 枚目)



4



5



6

(18 枚目)



7



8



9

(19 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 10002 号
令和 7 年 2 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 22 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

橋本 明人

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金240,000円
物件2 (土地)	金240,000円
物件3 (土地)	金10,000円
物件4 (建物)	金530,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件1・2の地目：宅地
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	構造：木造スレート・鋼板 葺平家建 床面積：約107m ²
	特 記 事 項		
	特にはなし		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	あわ神あわ姫バス 斗の内バス停の東方約500m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	空き地・住宅などがみられる。	
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	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	物件1・2は登記記載数量合計220㎡のほぼ整形地で、物件3は物件1・2の東側から南方に伸びる登記地目公衆用道路で登記記載数量126㎡(本件対象持分は10分の2)の細長い土地。	
接面道路の状況	北側は里道で、上記のとおり物件1・2の東側は物件3である私道である。北側及び物件3の両方の道路とも建築基準法上の道路では無い。 物件2の北側のところは概測幅約3m程度であるが、境界杭等が見当たらずはっきりしないが北側の里道との境界について所有者Aによると、北側は実際の境界から約30cm引いているとの陳述があり、上記の幅約3mのうちには里道のほか物件2の一部が含まれている可能性がある。物件3の幅は地積測量図によれば約3.4m程度とみられる。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は主に物件4建物の敷地とみられ、物件3はあまり整備されていない感じの私道である。物件4建物の西側にガレージ状の構築物とみられるものがあり、これの一部は本件土地にあるとみられる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり(市担当課の図面によると、物件1・2の東側の物件3のところに本管が通っている)	
	(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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・上記のとおり北側里道・物件3である東側私道は両方とも建築基準法上の道路では無いのでご注意ください。なお、物件4建物の新築時の建築計画概要書の記載及び県洲本土木事務所まちづくり建築課の担当者によれば、物件4建物の新築時においては建築基準法第43条第1項ただし書きの許可を受けて建築されているとのことであるが、今後の建替え等においては、もう1度建築基準法第43条第2項第2号許可を受ける必要があるとのこと(建替え等の許可不許可等については当該担当課に相談・確認とのこと)。 ・兵庫県によると、令和7年4月1日から盛土規制法の運用を開始するとのこと、宅地造成等工事規制区域に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

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21年5月28日 新築 経過年数 16 年程度 経済的残存耐用年数 対象建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート・鋼板葺 外 壁 : パネル等 内 壁 : 一部パネルがみられたが倉庫であり特には内装仕様は無い。 天 井 : 床 : 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 倉庫 間取り： 附属資料建物間取略図のとおり
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等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。 ・ いけすや冷蔵庫等が残置されている。

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1～3）

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	15,700	0.65	109	0.85	950,000
2	15,700	0.65	111	0.85	960,000
3	15,700	0.01	(×2/10) 126	1.00	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（淡路-6）

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/㎡)
 $19,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/126 \approx 15,700$

◇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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/126$

イ 個別格差：物件1・2：建築基準法上の道路との接面無等(0.65)、物件3：私道等(0.01)

ウ 地 積：登記記載数量(物件3：×対象持分)

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(物件3：必要なし)

(2) 建物価格（物件4）

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
4	95,000	約 107	0.05	510,000

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	950,000	0.40	法定地上権	380,000
2	960,000	0.40	法定地上権	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
1	950,000	-380,000		0.70	0.60	240,000
2	960,000	-380,000		0.70	0.60	240,000
3	10,000	±0		0.70	0.60	10,000
4	510,000	+760,000	1.00	0.70	0.60	530,000
一 括 価 格 (合 計)						1,020,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 倉庫、西側に構築物が及んでいるとみられる、残置物等

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-6)
所 在 : 淡路市斗ノ内字神原77番
価 格 : 19,800円/㎡
位 置 : 斗ノ内バス停より道路距離150m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 162㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員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200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が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1 : 1,087,929円
物件2 : 735,264円
物件3 : 0円 (×2/10)
物件4 : 452,668円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置略図
- 6 建物間取略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 淡路市斗ノ内字曾川
地 番 1410番28
地 目 山林
地 積 109平方メートル

所有者 A

2 所 在 淡路市斗ノ内字曾川
地 番 1410番6
地 目 山林
地 積 111平方メートル

所有者 A

3 所 在 淡路市斗ノ内字曾川
地 番 1410番14
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル

共有者 A 持分10分の2

4 所 在 淡路市斗ノ内字曾川1410番地28、1410番地
6
家屋 番号 1410番28
種 類 倉庫
構 造 木造スレートぶき平家建



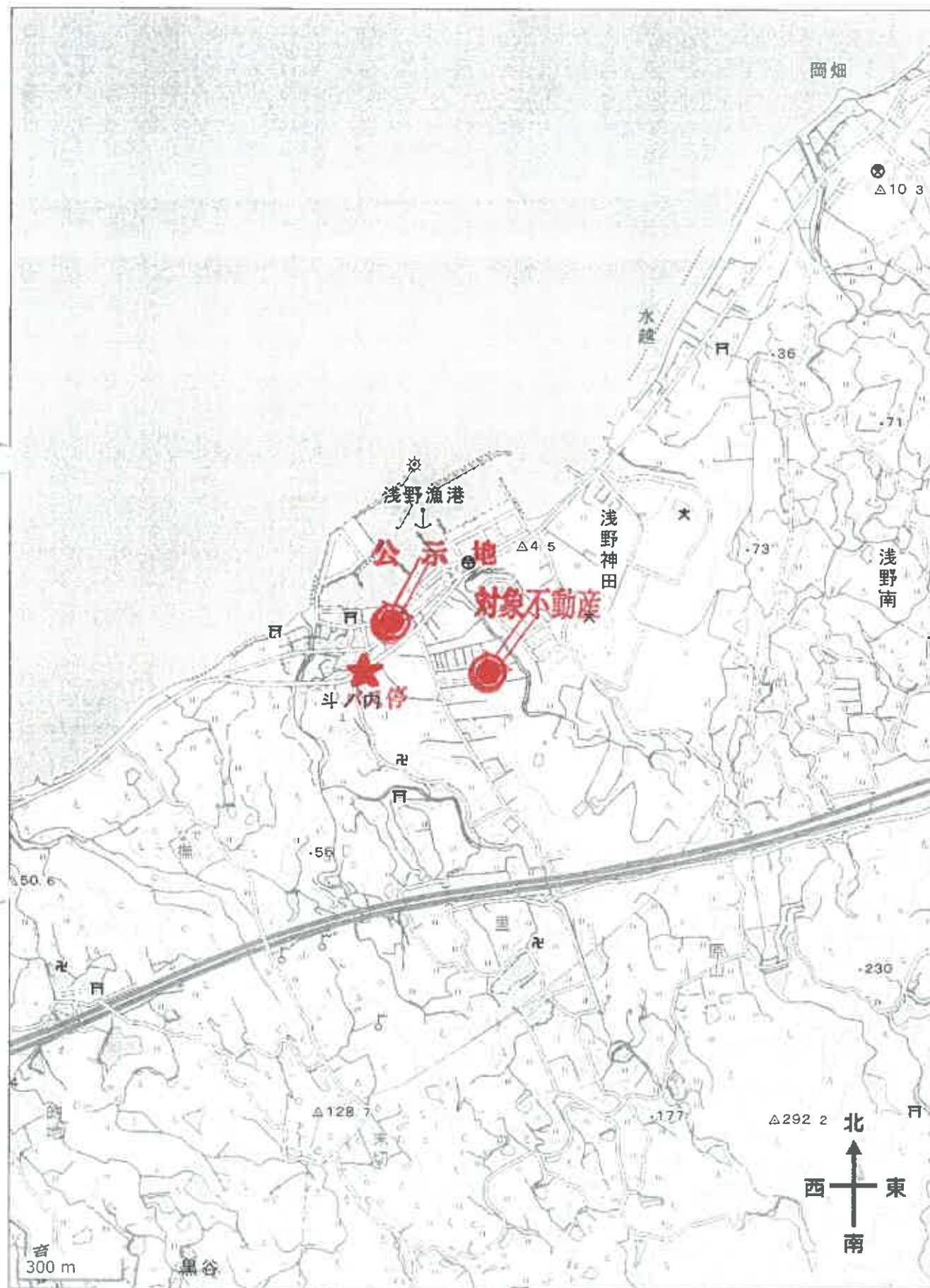
22

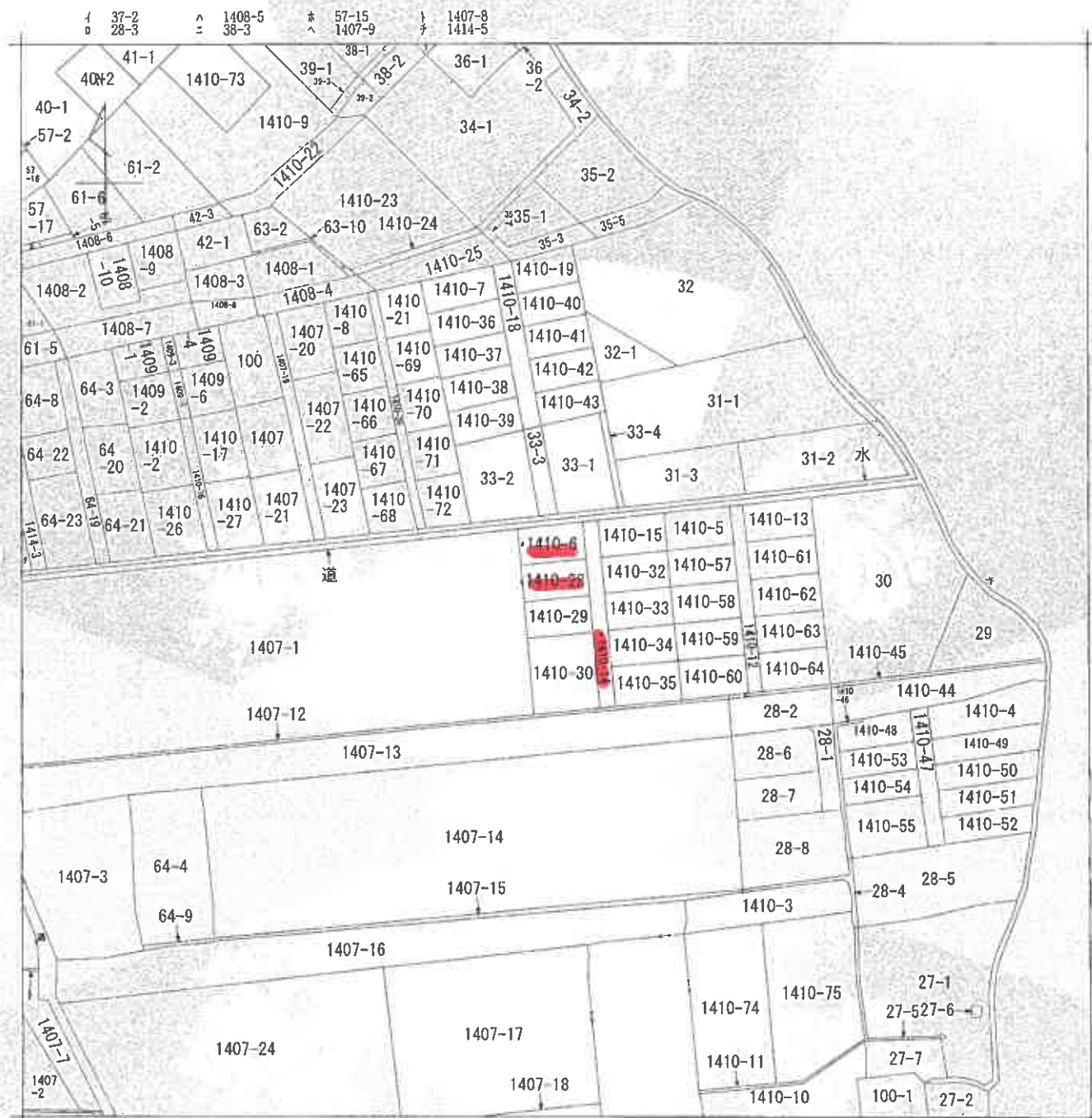
物 件 目 録

床 面 積 84.00平方メートル

所有者 A







(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	淡路市斗ノ内字曾川			地番	1410番28		
出力尺	縮尺不明	精度	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他	
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。

(神戸地方法務局洲本支局管轄)

令和6年12月2日

神戸地方法務局

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

公図写

縮小版

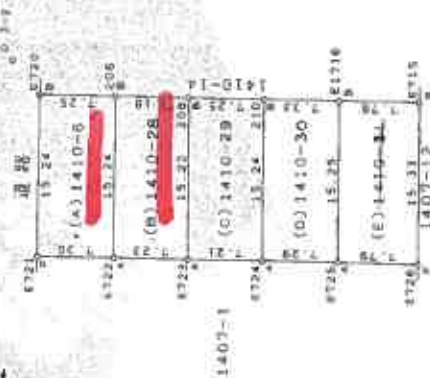
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方公務局土木局管轄)
令和6年12月2日 神戸地方公務局

登記官

前1410-6-後・新1410-6、-28、-29、-30
土地積算
図 所 在 地 積 算 図
1/2

土地の所在 津名郡北淡町斗ノ内字豊川

淡路市1410-31は、1410-30に合算



凡 例

境界点	境界線の種類
●	全 界 界
○	全 界 界
△	コンクリート壁
□	プラスチック板
◇	新 界 界

但し、地物の種類及び建物の

測 点 名	備 考	X 座 標	Y 座 標
D-3-2	新境界点(多角形)	-163010.580	53318.334
D-3-4	旧境界点(多角形)	-163013.955	53370.754

引 取 点 数

測 点 名	測 点 座 標	測 点 座 標
D-3-2	0.3-A	07°00'00" 25'44"
D-3-2	0.3-B	15°40'48" 25'14" 32"
D-3-2	0.3-C	13°08'20" 22'34" 08"
D-3-2	0.3-D	07°00'00" 25'44"
D-3-2	0.3-E	35°17'57" 25'41"
D-3-2	0.3-F	35°26'48" 26'07" 30"

申請人

縮尺 1/500

572872

縮小版

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。
(神戸地方方法務局本支局蔵)
令和6年12月2日 神戸地方方法務局

登記書

図 2/2

土地測量所

地 希 (A) 1410-6
(B) 1410-28ハハ
(E) 1410-31

土地の所在 淡路市

座標求積表

地 希	(A) 1410-6	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
E721	-163021.292	53320.363	-2328596.134928	
E720	-163019.626	53335.516	2610107.231886	
E722	-163026.830	53336.374	2328675.239720	
E723	-163028.602	53321.232	2610250.946622	
		222.819528	111.4097640	
		面積	111.4097640	
		地 積	111.40 m ²	

地 希	(B) 1410-28	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
E721	-163028.602	53321.232	-2329339.294620	
E720	-163026.830	53336.374	-2599851.884840	
E722	-163033.973	53337.180	233016.153630	
E723	-163035.785	53322.054	2600094.699180	
		219.673350	109.8366750	
		面積	109.8366750	
		地 積	109.83 m ²	

地 希	(C) 1410-29	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
E723	-163035.785	53322.054	-2329455.296080	
E720	-163033.973	53337.180	-2604304.684702	
E724	-163041.178	53338.038	2329532.351264	
E725	-163042.952	53322.092	2604448.115248	
		220.485730	110.2428650	
		面積	110.2428650	
		地 積	110.24 m ²	

地 希	(D) 1410-30	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
E724	-163042.952	53322.892	-2334122.900832	
E725	-163041.178	53338.038	-2606050.189152	
E726	-163048.461	53338.876	234201.767676	
E727	-163050.204	53323.722	2604194.460736	
		-223.138428	111.5692140	
		面積	111.5692140	
		地 積	111.56 m ²	

地 希	(E) 1410-31	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
E725	-163050.204	53323.722	-2336183.322912	
E726	-163048.461	53338.876	-2618232.186738	
E727	-163056.196	53339.780	2362269.176288	
E728	-163057.951	53324.548	2618384.577158	
		238.243796	119.1218960	
		面積	119.1218960	
		地 積	119.12 m ²	

測量年月日 平成9年2月1日 旧綱領

作製者

申請人

7月1日(作製)

572873

縮尺 1/

(2/2)

請求番号：15-2

縮小版

登記年月日：平成13年12月6日

平成13年12月6日登記

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(神戸地方方法務局本支局管轄)
令和6年12月2日 神戸地方方法務局

前410-6後・新

土地積測量図

地番
(A)1410-6
(B)1410-14
(C)1410-15

土地の所在
津名郡北淡町斗ノ内字曾川

淡路市



座標求積表

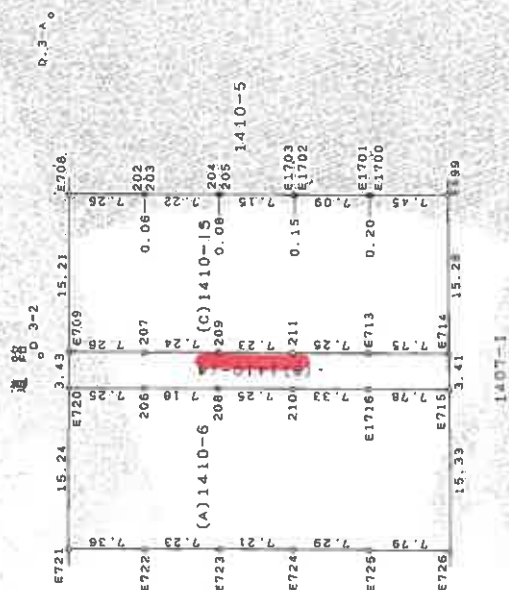
番	(A)1410-6	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
16	オオサキ	-163048.461	53338.876	1.742	284030.418062		
15	アベノキ	-163056.196	53339.780	-14.328	336269.176283		
16	アサチツツ	-163057.951	53324.548	-16.058	618384.577159		
14	アベノキ	-163050.204	53323.722	1.656	270011.137821		
14	アベノキ	-163042.952	53322.892	-1.658	270325.214416		
13	アベノキ	-163035.785	53322.064	-1.660	270639.403100		
2	アベノキ	-163028.602	53321.232	-1.701	277311.652002		
1	アサチツツ	-163021.292	53320.363	14.284	-2328596.134928		
0	アサチツツ	-163019.626	53335.516	16.011	-2610107.231896		
0	アサチツツ	-163026.830	53336.374	1.664	-271276.645120		
0	アサチツツ	-163033.973	53337.180	1.664	-271288.531072		
0	アサチツツ	-163041.178	53338.038	1.696	-276517.837888		
合計					1124.360832		
面積					562.1804160		
地積					562.18 m		

恒久的物の種類及び座標値

点名	種類	X座標	Y座標
D.3-2	境界点 (鉄釘)	-163016.558	53338.334
D.3-A	境界点 (鉄釘)	-163013.966	53370.754

引張点表

引張点	積算点	傾角	方向角	距離
D.3-2	D.3-A	0°00'00"	85°25'44"	32.52
E721	E720	189°48'48"	255°14'32"	18.58
E708	E707	8°05'48"	93°31'32"	15.74
D.3-A	D.3-2	0°00'00"	265°25'44"	32.52
E721	E720	356°17'57"	261°43'41"	50.92
E708	E707	352°32'34"	257°58'18"	17.08



作製者

2年8月1日作製

申請人

572860

縮小版

(1/2)

請求番号：15-5

登記年月日：平成21年6月15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局管轄)

令和6年12月2日

神戸地方方法務局

請求番号：15-3

建築物図面

家屋番号 1410番28

建築物の所在 淡路市斗ノ内字曾川1410番地28、1410番地6

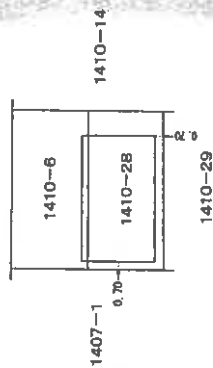
各階平面図



求積表

12.00 x 7.00 = 84.0000
床面積 84.00 m²

道路



作成者

縮尺 1/250

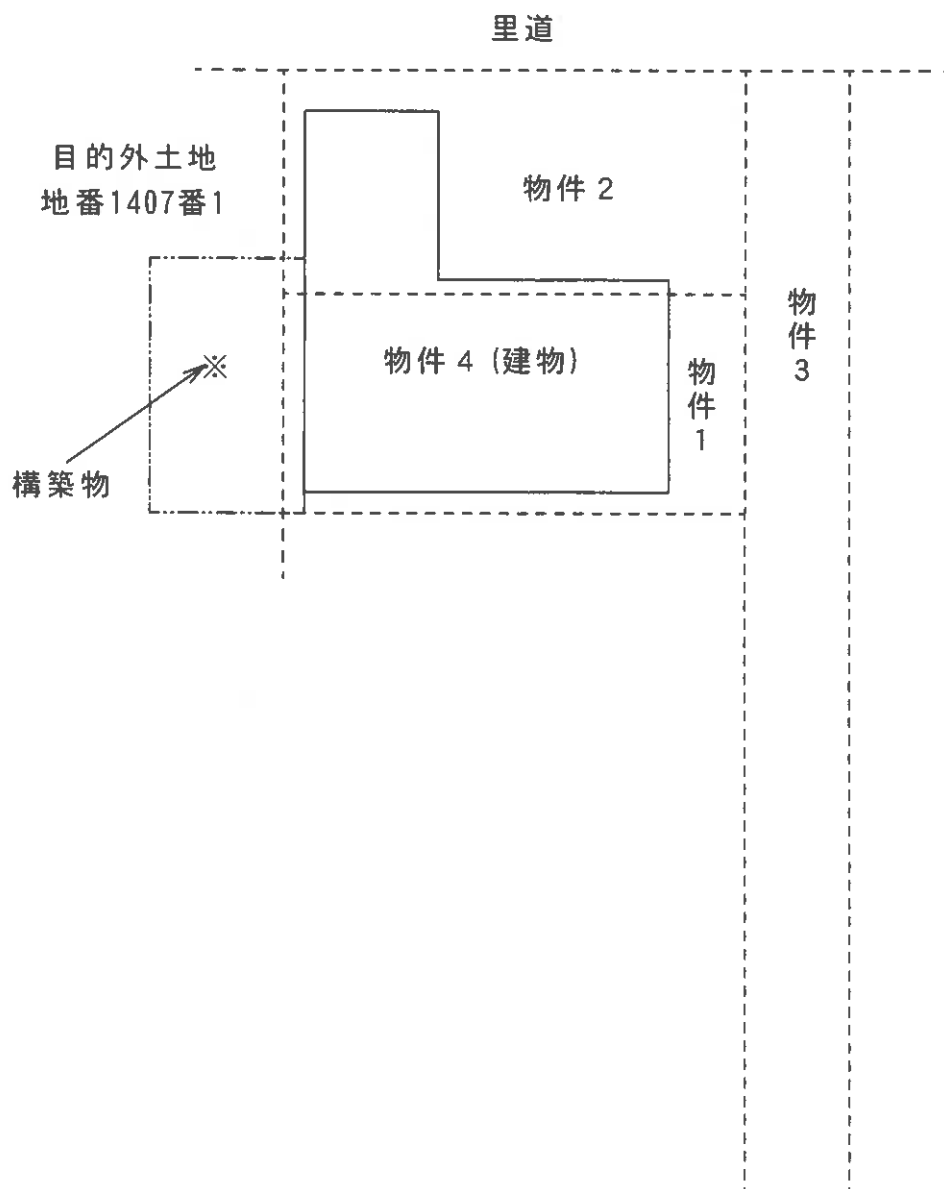
平成 6月 11日作成

申請人

223809

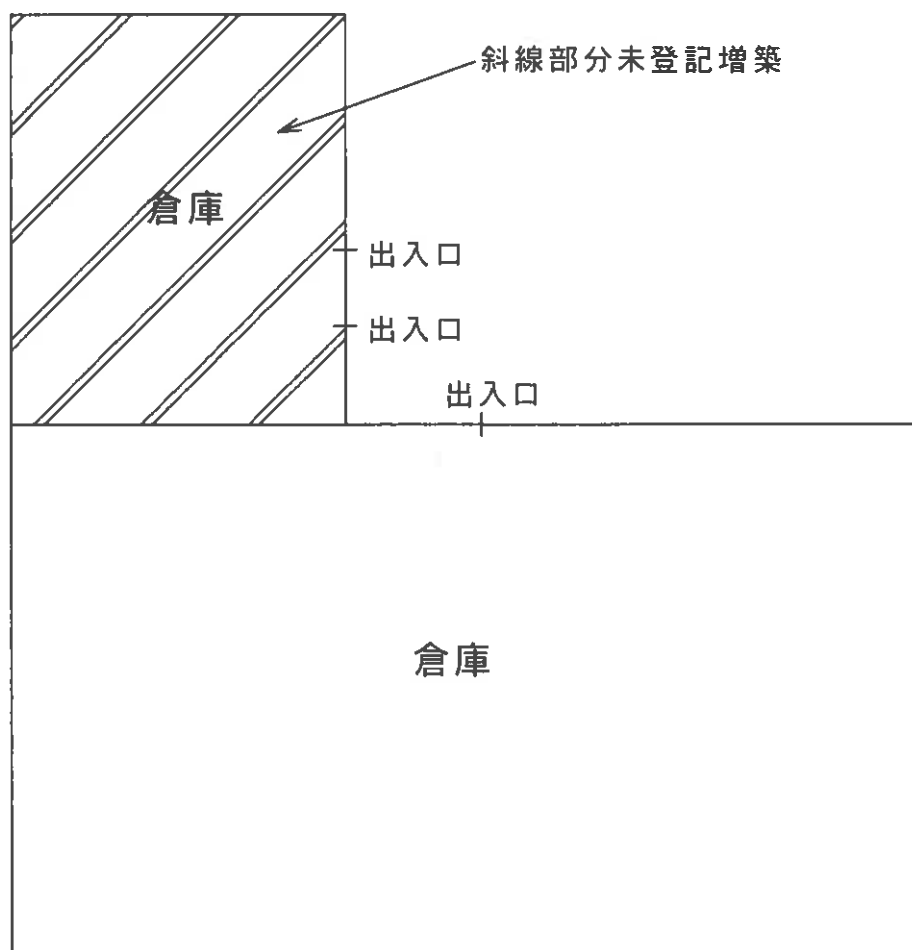
縮尺 1/500

縮小版



土地建物配置略図

※略図であり、境界・範囲・形状等を特定・明示するものではない。



建物間取略図



現況写真