

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 7年10月20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 7年11月 5日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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10月20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	1,230,000 984,000		250,000	37,837	0



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



※
の
※

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1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

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



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1)

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 淡路市岩屋字鵜崎
 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 淡路市岩屋字鵜崎
 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

(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



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
居住表示	淡路市岩屋鶴崎2910番182		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地 () ☐ 公衆用道路 () ☐ 畑 () ☒ 雑種地(物件1) ☐ 山林 () ☐		
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 ☐ 物件位置関係概略図のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者A ☒ その他の者(債務者) ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している () ☒ 上記の者が本土地を更地として、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限は使用借権である。		
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		
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)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 物件位置関係概略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

評価人及び所有者A立会いのうえで、土地に立ち入った。

1 物件1土地（以下、「目的土地」という。）の形状等

（1）目的土地の形状等

目的土地の形状については、概ね物件位置関係概略図のとおりと推認されるが、北側部分は草木が生い茂っており、現認、概測することはできなかった。

目的土地の南東側、南西側には土地の境界標が確認でき、目的土地と周辺土地との区別・判別をすることができた。

（2）目的土地の使用状況等

目的土地は、株式会社ヤマニ西田水産がコンテナ、水槽を残置した状態で占有している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
■所有者 A	1 本件土地は私が代表を務めている株式会社ヤマニ西田水産が物置場として使用していました。 2 現在は会社のコンテナ、水槽を置いたままの状態です。 3 本件土地の北側は草木が生い茂っていますが、北側の境界付近には側溝があると思います。 4 過去に切土をして造成している土地で、北側奥に擁壁があると思います。 5 株式会社ヤマニ西田水産とは地代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

(調査経過用)

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) 10:40-10:50	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) 13:00-13:15	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書兼照会書を所有者A宅に 差置(返信用110円)
令和7年6月3日(火) 15:30-15:40	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

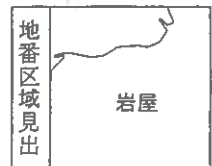
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

1 2910-37
0 2910-109



請 求 部 分	所 在	淡路市岩屋字鶴崎				地 番	2910番182			
出 力 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		

登記年月日：昭和49年12月27日

前 2910 後

地番	2910-186 2910-185	2910-232 2910-108 2910-37
----	----------------------	---------------------------------

土地の所在
茨城県水戸市
水戸市大字新

新
地積測量図

1/4
49.12.27

作製年月日
昭和49年12月27日

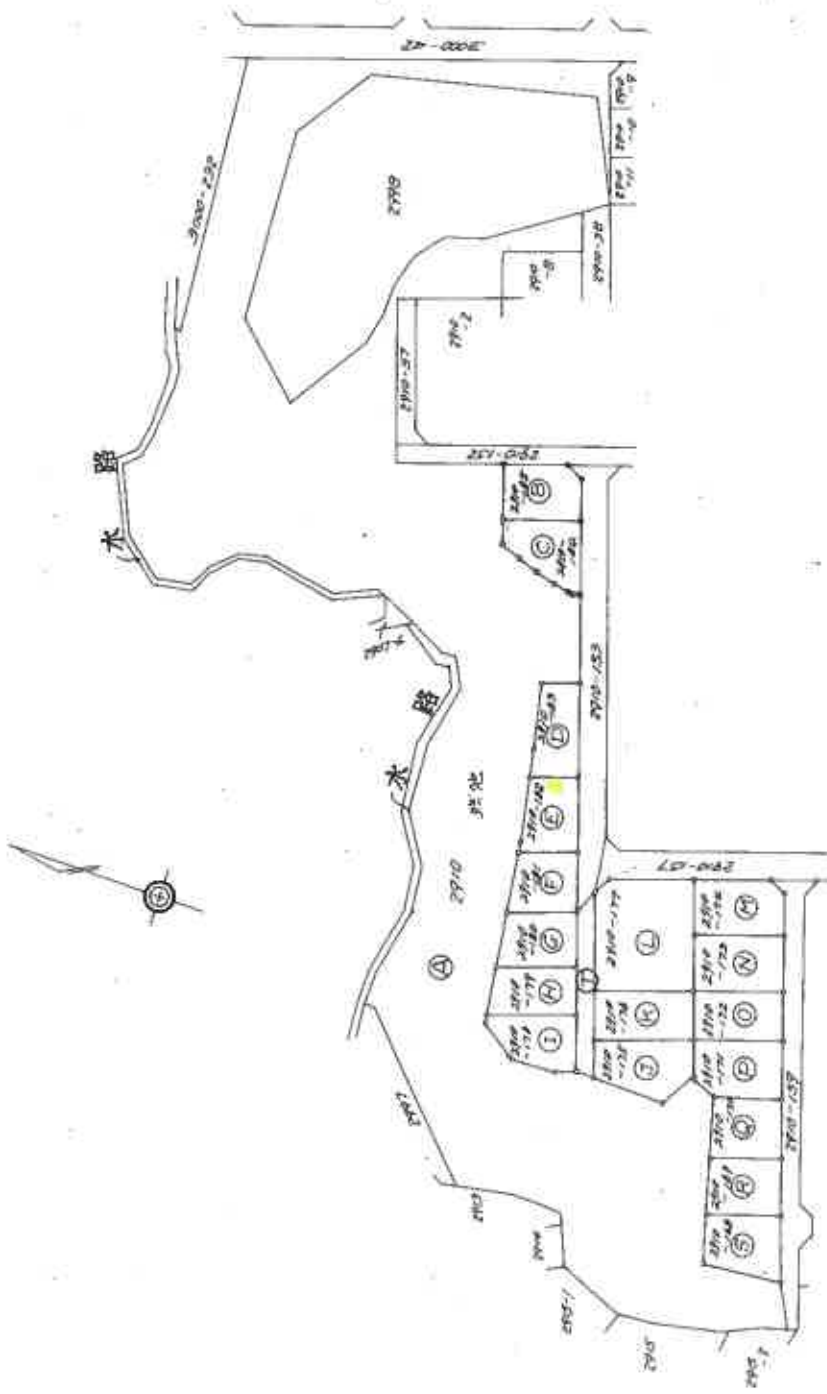
作製者

申請人

申請人

申請人

(北東は真北)



516368

縮尺 1/200 1/

(1/4)

図次番号：5-1

(7 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和49年12月27日

土地積測量図

番 2910-170はし
2910-183

土地の所在 新潟県新潟市中央区西横山町1番地

3/4 49
12
27

昭和49年12月27日
作製年月日

作製者

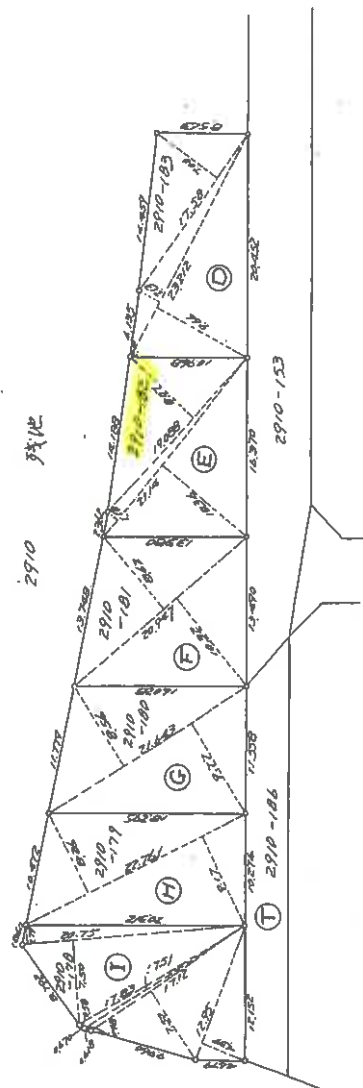
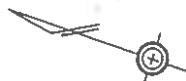
申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(国土院印刷)

求積表

略号	辺	長さ	倍率	積算	倍率	積算	倍率	積算
D	23212	9.66 + 2.13	273.66948	G	21.640	9.77 + 8.56	386.71619	
	1758	7.00	123.060		1/2		188.35805	
		1/2	396.72948	H	22.761	9.17 + 8.26	396.72427	
		1/2	198.36474		1/2		198.36474	
E	2114	10.36 + 1.12	242.6872	I	12.95	4.39	56.8305	
	19088	8.07	154.04016		17.12	7.50	128.400	
		1/2	396.72948		17.51	0.48	8.4048	
		1/2	198.36474		17.83	0.38	6.7814	
F	20.947	10.32 + 8.62	396.73618		20.75	7.50 + 1.79	192.7275	
		1/2	198.36809		1/2		396.73618	
					1/2		198.36821	

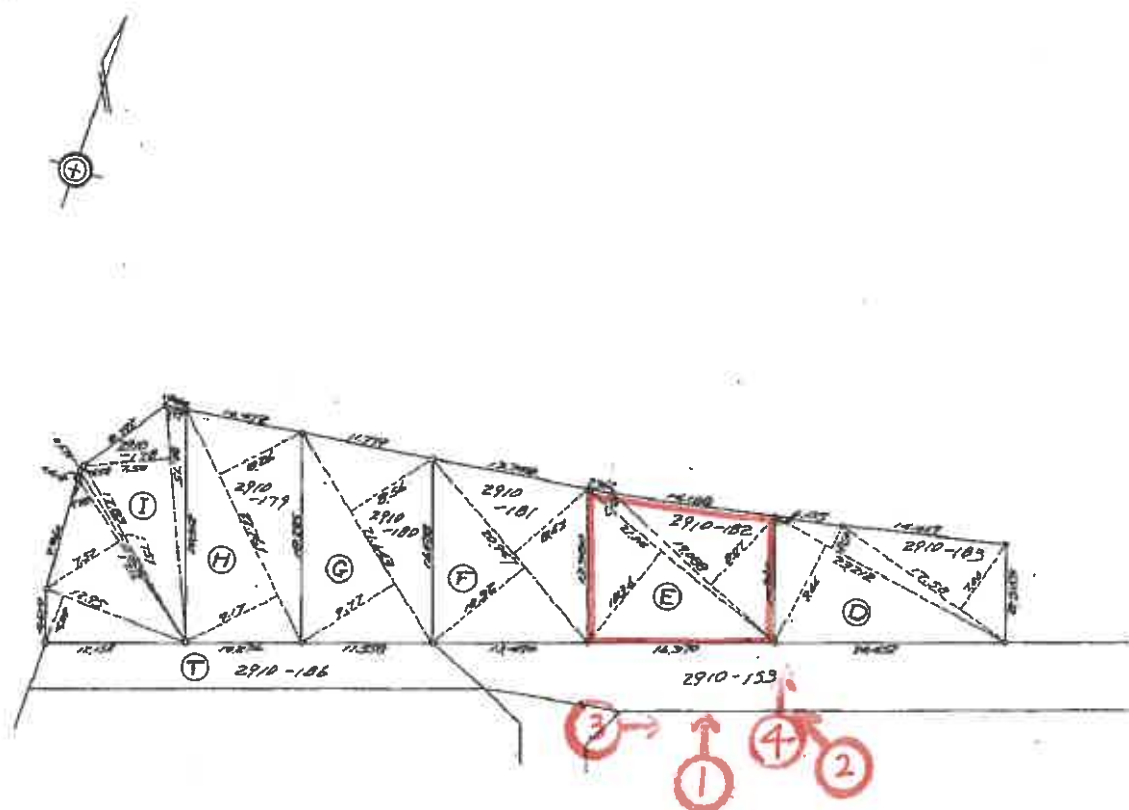


縮尺 1/500

516370

物件位置関係概略図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



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 1

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

番 号	評 価 額
1	金1,230,000円

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	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
	所在地 地積		
	特 記 事 項		
	特記事項なし		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	あわ神あわ姫バス 鶴崎バス停の北西方 約800m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	住宅団地の外縁部に山林、半造成地、資材置場が見られる地域	
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 198 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	南側 約5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	一部がコンテナ、水槽等のある平坦地であるが、周囲は雑草等の繁茂した傾斜地である。	
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	関係人によると、本件土地は元々道路より高位にあったが、一部を切り土して、道路と等高にしたということで、両端の擁壁や盛り土部分はそのままとっている。平坦部分の奥も擁壁があるが、境界はその先にあるとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	32,400	0.40	198	1.00	2,570,000

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/㎡)
 $41,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/127 \div 32,400$

◇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
 $100/98 \times 100/106 \times 100/120 \times 100/102 \div 100/127$

イ 個別格差：地目・地勢・境界不明・残置物等(0.40)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	2,570,000	1.00	0.80	0.60	1,230,000
一 括 価 格 (合 計)					1,230,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：雑草の繁茂する半造成地

エ 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 8 6 9 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 1 : 3,861,000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 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~~

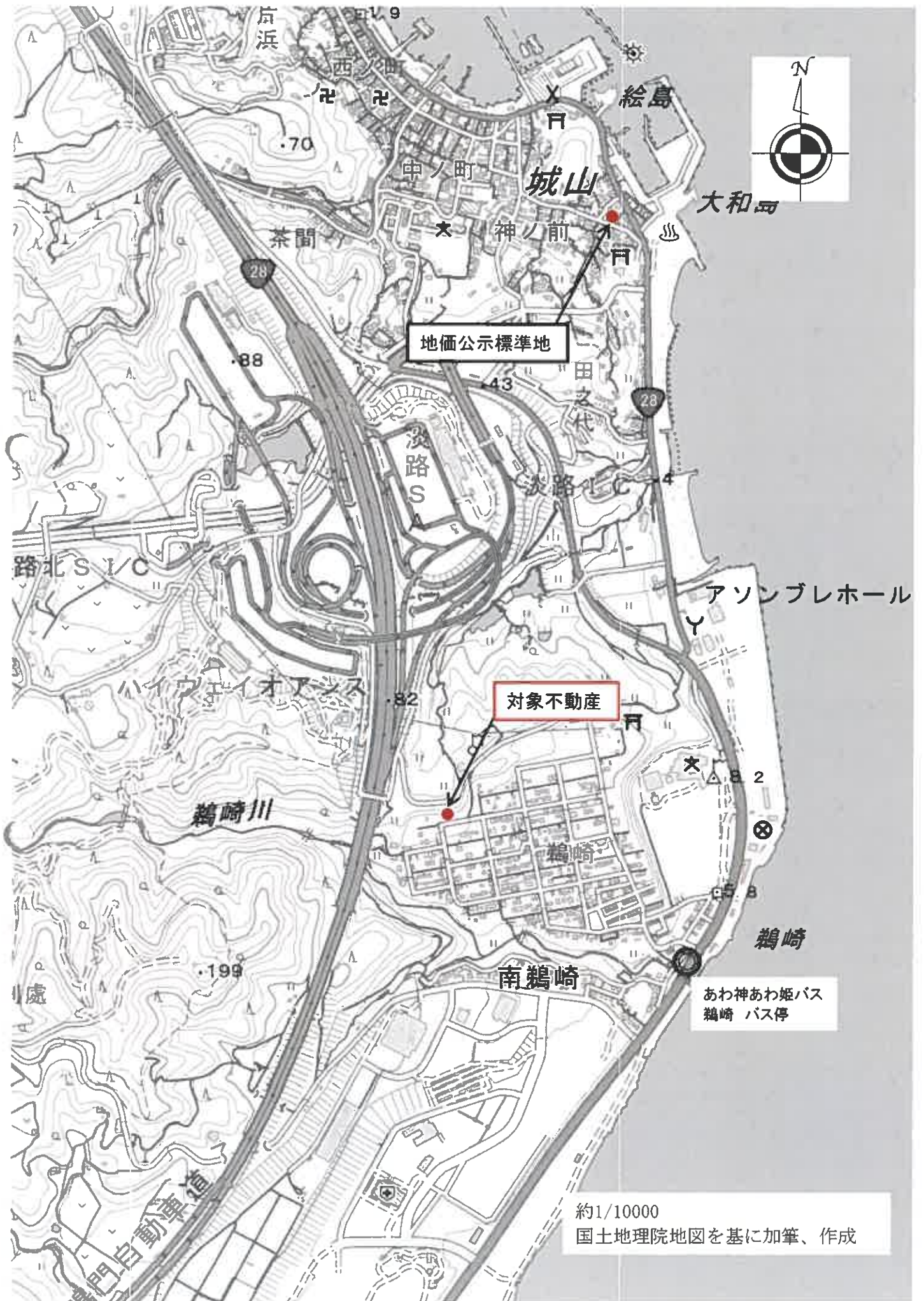
3 所 在 淡路市岩屋字鶴崎2910番地102
家屋 番号 2910番102
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 73.86平方メートル
2階 55.36平方メートル

(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



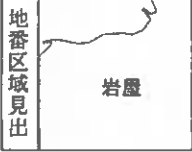
対象不動産及び地価公示等の位置図



1 2910-37
2 2910-109



(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	淡路市岩屋字鶴崎				地番	2910番182			
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
神戸地方方法務局洲本支局
登記官



登記年月日：昭和49年12月27日

地番	2910-170ハハシ 2910-183
土地の所在	神戸市東灘区石屋字鶴崎

土地積測量図

3/4
49
12
27

昭和四十九年拾月拾日	作製年月日
日	日

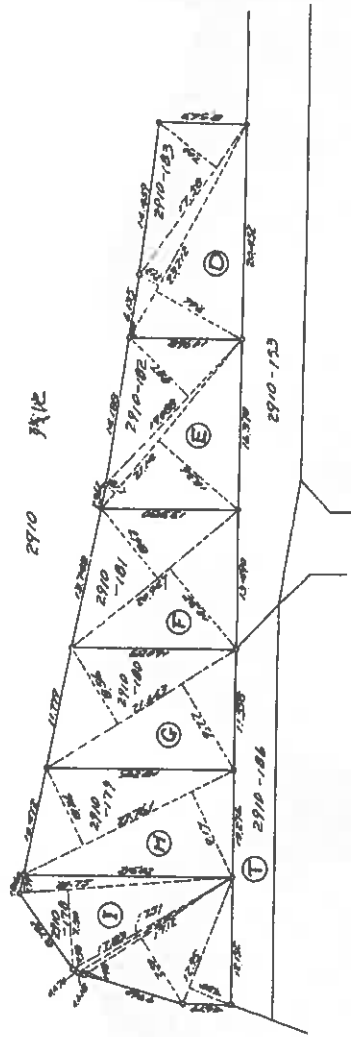
作製者	
-----	--

申請人	
-----	--

(弘文堂印刷社)

求積表

順次	辺	長さ	積	高さ	面積	合算
D	23212	9.65	2.13	21.643	9.77	0.36
	17.58	7.00	123.060	1/2	198.5895	
		1/2	396.72948	14	22.341	9.17
		1/2	198.36474	1/2	198.36474	
E	2114	10.86	1.12	242.6872	4.39	36.8805
	19.088	8.07	153.0406	17.12	7.50	128.400
	1/2	396.72948	17.51	0.48	8.4048	
	1/2	198.36474	17.83	0.58	10.3414	
F	20947	10.32	8.62	20.25	7.50	1.79
	1/2	198.36474	1/2	198.36474	192.7275	
	1/2	198.36474	1/2	198.36474	192.7275	



縮尺	1/500	1/
----	-------	----

516370

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 神戸地方気務局本支局

登記官

