

令和7年（ケ）第10004号

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/>）のホームページ右下にある「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）
4～9	8,870,000 7,096,000	一括	1,780,000	173,390	0
4	210,000				
5	880,000				
6	830,000				
7	1,090,000				
8	2,480,000				
9	3,380,000				
			</		



物 件 目 録

4 所 在 淡路市岩屋字鵜崎

地 番 2910番56

地 目 雑種地

地 積 22平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

5 所 在 淡路市岩屋字鵜崎

地 番 2910番245

地 目 雑種地

地 積 90平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

6 所 在 淡路市岩屋字鵜崎

地 番 3000番219

地 目 山林

地 積 85平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A



物 件 目 録

7 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 3000番270
地 目 宅地
地 積 148.77平方メートル

所有者 A

8 所 在 淡路市岩屋字鶴崎2910番地55、2910番地56、3000番地219

家屋 番号 2910番55の2

種 類 倉庫・作業場

構 造 鉄筋コンクリート造・木造スレート葺地下1階付2階建

床 面 積	1階	90.91平方メートル
	2階	38.46平方メートル
	地下1階	72.45平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場・倉庫

構 造 木造スレート葺地下1階付平家建

床 面 積	地下1階	約8.00平方メートル
	1階	約73.00平方メートル

所有者 株式会社ヤマニ西田水産

9 所 在 淡路市岩屋字鶴崎3000番地270

家屋 番号 3000番270



物 件 目 録

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積	1階	101.89平方メートル
	2階	100.83平方メートル
	3階	88.77平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	101.89平方メートル
	2階	約104.83平方メートル
	3階	約97.77平方メートル

所有者 A



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4～9】

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4～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件所有者株式会社ヤマニ西田水産が占有している。

【物件番号9】

3階部分を本件所有者Aが、1階及び2階部分を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

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

4 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 2910番56
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

5 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 2910番245
地 目 雑種地
地 積 90平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

6 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 3000番219
地 目 山林
地 積 85平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A



11

物 件 目 録

7 所 在 淡路市岩屋字鶴崎

地 番 3000番270

地 目 宅地

地 積 148.77平方メートル

所有者 A

8 所 在 淡路市岩屋字鶴崎2910番地55、2910番地56、3000番地219

家屋 番号 2910番55の2

種 類 倉庫・作業場

構 造 鉄筋コンクリート造・木造スレート葺地下1階付2階建

床 面 積	1階	90.91平方メートル
	2階	38.46平方メートル
	地下1階	72.45平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場・倉庫

構 造 木造スレート葺地下1階付平家建

床 面 積	地下1階	約8.00平方メートル
	1階	約73.00平方メートル

所有者 株式会社ヤマニ西田水産

9 所 在 淡路市岩屋字鶴崎3000番地270

家屋 番号 3000番270



物 件 目 録

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積	1階	101.89平方メートル
	2階	100.83平方メートル
	3階	88.77平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	101.89平方メートル
	2階	約104.83平方メートル
	3階	約97.77平方メートル

所有者 A



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4ないし9)

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

所有者 A

4 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 2910番56
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル

所有者 A

5 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 2910番245
地 目 雑種地
地 積 90平方メートル

所有者 B

6 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 3000番219
地 目 山林
地 積 85平方メートル

所有者 A

7 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 3000番270
地 目 宅地
地 積 148.77平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

8 所 在 淡路市岩屋字鵜崎2910番地55、2910番地56、3000番地219

家屋 番号 2910番55の2

種 類 倉庫・作業場

構 造 鉄筋コンクリート造・木造スレート葺地下1階付2階建

床 面 積	1階	90.91平方メートル
	2階	38.46平方メートル
	地下1階	72.45平方メートル

所有者 株式会社ヤマニ西田水産

9 所 在 淡路市岩屋字鵜崎3000番地270

家屋 番号 3000番270

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積	1階	101.89平方メートル
	2階	100.83平方メートル
	3階	88.77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	淡路市岩屋2910番地の56	
土地	物件4, 5, 6	
現況地目	☒ 宅地(物件4, 5, 6) ☐ 宅地・一部公衆用道路 ☐ (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8	
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 作業場・倉庫 構造: 木造スレート葺地下1階付平家建 床面積: 地下1階 約 8平方メートル 1階 約 73平方メートル }	
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、作業場・倉庫 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 ☒ 建物等配置概略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	淡路市岩屋3000番地の270	
土地	物件7	
現況地目	☒ 宅地（物件7） ☐ 宅地・一部公衆用道路 ☐ （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（所有者 ☒ A ☐ ☐ 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9	
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約104.83平方メートル 3階 約97.77平方メートル	
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	1 ☒ 建物所有者（ ☒ A ☐ ） 2 ☒ その他の者（債務者） 上記の1が3階部分を、2が1階、2階部分を 住居・作業場・倉庫 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 ☒ 建物等配置概略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件4，6関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■株式会社ヤマニ西田水産 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■作業場・倉庫	
■関係人（■所有者兼占有者会社代表者 ☒ ☐ （ ）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	年 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件5関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 株式会社ヤマニ西田水産 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業場・倉庫	
☒ 関係人（ ☒ 所有者 ☒ B ☒ （占有者会社代表者 ☒ A ☐ ）の陳述 / ☐ 提示文書（ ）の要旨			
最初の契約等	占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
	占有開始時期	年 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

(6 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 9 関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階・2階	
占有者		☒ 株式会社ヤマニ西田水産 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業場・倉庫	
☒ 関係人（ ☒ 所有者 ☐ A（建物所有者） ☐ （ ）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
最初の契約等	占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
	占有開始時期	年 月 ころ	
	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	
更新の種類別		☐ 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

(7 枚目)

その他の事項

所有者A立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 物件8の東側に未登記附属建物があり、以前、株式会社ヤマニ西田水産の作業場として使用されていたとのことである。
- 2 物件8の未登記附属建物の1階部分を中心に物件8の1階部分、物件9の2階部分が繋がっており、行き来ができるようになっている。ただし、物件9の2階部分から物件8の附属建物間の扉は開閉することができなかった。
- 3 主として物件8及び附属建物は物件4、5、6の土地上にあり、物件9は物件7の土地にあると思われる。
- 4 物件8附属建物は、物件7土地に若干はみ出している可能性がある（附属建物の東側、便所・物置・物件9との間の階段部分）。
- 5 物件8の1階には業務用冷蔵庫があるが、容易に取り外すことは困難であり、本件建物に符合していると認められる。
- 6 物件8の地下1階から2階にかけて、業務用のリフトがあった。
- 7 物件8の2階には醤油タンクがあり、本件建物に固定されており、符合していると認められる。
- 8 物件8の未登記附属建物の地下1階、物件9の1階が実際には前面道路から出入りできるようになっている。
- 9 物件8の1階作業場に入るには、西側の外階段から入っている。
- 10 物件9の1、2階は株式会社ヤマニ西田水産が以前に作業場として使用し、3階部分は住居として使用されていたとのことである。
- 11 物件9の3階部分は、北側に洗面所・便所・浴室部分が増築されていた。
- 12 物件9の2階南側に物置が増築されていた。
- 13 物件9の1階には業務用冷蔵庫が2台あるが、容易に取り外すことは困難であり、本件建物に符合していると認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 物件 8 建物は、私が代表を務める株式会社ヤマニ西田水産が倉庫・作業場として使用していました。現在は使用していません。 2 物件 9 建物は、1 階、2 階を株式会社ヤマニ西田水産が倉庫・作業場として使用し、3 階部分は住居として使用していましたが、現在は誰も住んでいませんし、倉庫・作業場としても使用していません。 3 会社が稼働していた頃は、主に物件 8 で佃煮を製造し、附属建物部分で袋詰めを行い、物件 9 の 2 階部分で小分けにする作業をしていました。 4 物件 9 の 3 階南側部分はリフォームをしています。 5 物件 9 に関して、以前雨漏りがあったため、防水工事をしました。 6 物件 4、6 土地については、株式会社ヤマニ西田水産からは地代等の支払いはしていません。 7 物件 8 敷地の一部（物件 5 土地）は親戚の所有者 B のものですが、地代の支払いはしていません。特に取り決めもしていません。 8 物件 8 の附属建物の建築時期はよくわかりませんが、私の先代（父）が代表を務めていたときに増築したと思います。 9 物件 8 附属建物は株式会社ヤマニ西田水産のものだと認識しています。
■所有者 B	1 私は所有者 A と親戚関係にあります。 2 私の所有する土地（2090 番 245）上には、株式会社ヤマニ西田水産の倉庫・作業場があることは認識しています。 3 令和 6 年に私の自宅の敷地と、株式会社ヤマニ西田水産に貸している敷地を明確に分離するために、2910 番 55 から 2910 番 245 を分筆しました。 4 株式会社ヤマニ西田水産からは地代は貰っていません。

(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) 10:25-10:40	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) 12:40-12:55	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■立入通知書兼照会書を所有者A宅に差置(返信用110円) ■所有者Bに聴取
令和7年6月3日(火) 13:00-14:27	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。

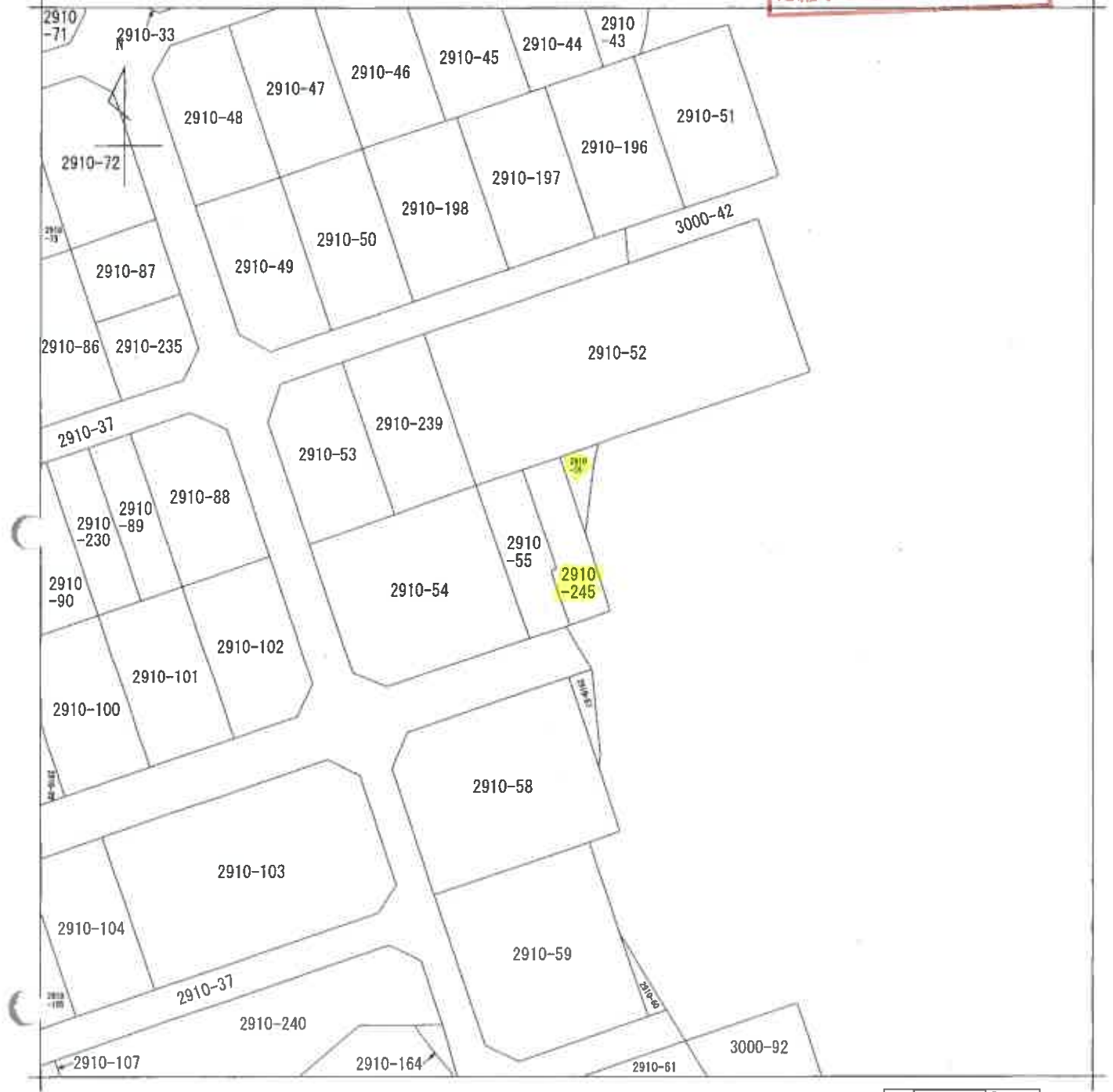
☐ 令和 年 月 日

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

(10 枚目)

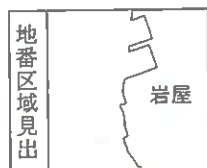
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



請求部	所在	淡路市岩屋字鶴崎				地番	2910番245			
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	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		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

3000-173
3000-329



請求部	所在	淡路市岩屋字鶴崎			地番	3000番219		
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)			補事項	

登記年月日：令和6年10月8日

土地所在図
地積測量図

地番 2910-55, 2910-245
土地の所在 淡路市岩屋字鶴崎

座標求積表

地番	① 2910-55				
NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Yn-(Xn+1-Yn-1)	
B4.1	105.122	99.735	6.671	665.332105	
B1	111.732	98.954	6.691	662.101214	
B2	111.813	98.605	12.272	1222.352560	
B3	124.004	98.277	11.557	1135.787289	
4	123.370	92.551	-19.483	-1803.726439	
1	104.515	94.589	-18.309	-1731.830001	
A3	105.061	99.222	0.607	60.227754	
				估面積	210.244562
				1/2	105.1222810
				地積	105.12 m ²

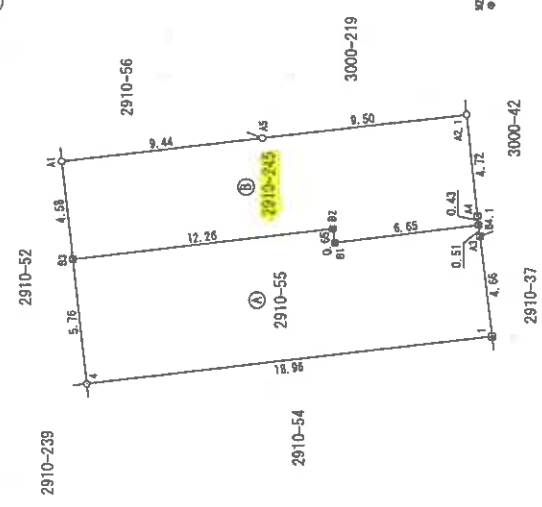
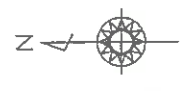
地番	② 2910-245				
NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Yn-(Xn+1-Yn-1)	
A2.1	105.664	104.867	9.942	1042.587714	
A5	115.115	103.845	18.844	1956.855180	
A1	124.508	102.830	8.989	914.055870	
B3	124.004	98.277	-12.695	-1247.626515	
B2	111.813	99.605	-12.272	-1222.352560	
B1	111.732	98.954	-6.691	-662.101214	
B4.1	105.122	99.735	-6.559	-654.161865	
A4	105.173	100.165	0.542	54.284300	
				估面積	181.546040
				1/2	90.7730200
				地積	90.77 m ²

総合計面積 195.8953010 m²

引照点	名称	X座標	Y座標
B1	汚水マンホール中心	100.141	70.541
B2	汚水マンホール中心	104.522	109.882

測量年月日	令和6年5月14日
測量系	任意

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



境界点	境界線の種類
●	コンクリート杭
○	金属プレート
○	金属板
○	標識なし

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和59年1月17日

前 3000
-219 後・新

地 番 3000-219 3000-268

地 積 測 量 図

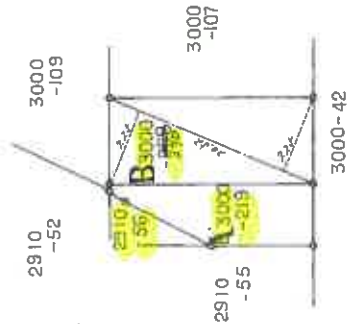
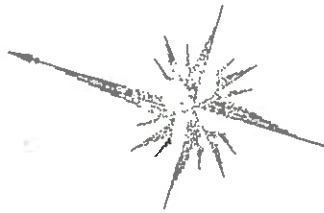
土地の所在 津久野市 津久野町 岩屋字 鵜崎

59
1
17

** カンパ キロセキヒョウ **

チャップ	NO	チャップ	タカサ	ハイセキ	タセキ
B3000	1	20.52	7.25	148.7700	
-219	2	20.52	7.25	148.7700	
270			5 1	297.5400	
			1/2	148.7700	148.77
A3000			234.133161		
-219			148.7700		
			85.363161		85.36

* ジョウキヨ JEC M-2880 プロテクトライズ-5754



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

(印文並印刷)

516608

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

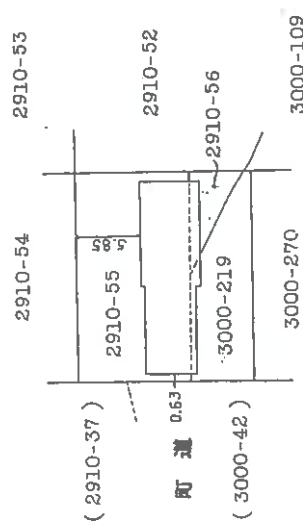
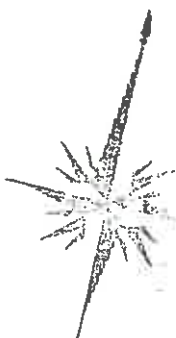
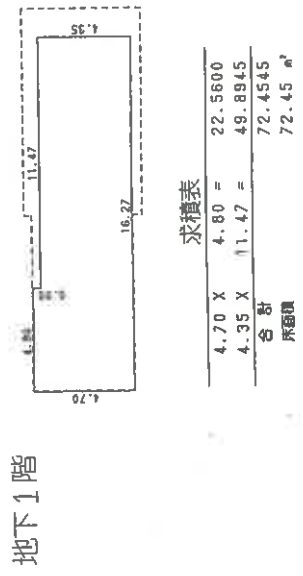
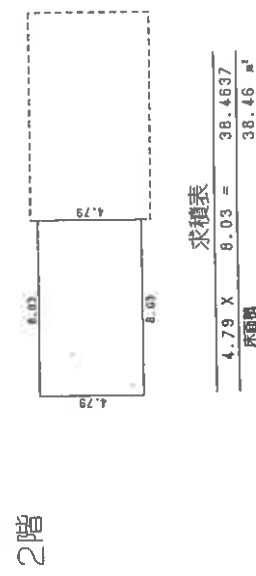
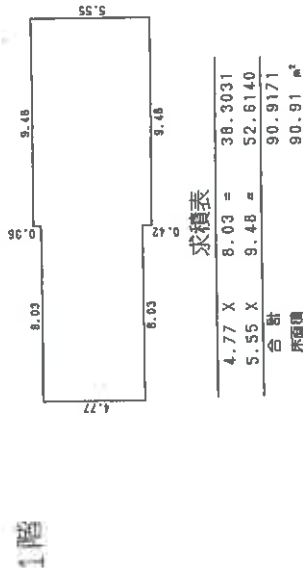
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物図面

家屋番号 2910番55の2

建物の所在 津市津島区岩屋字堀崎2910番地55, 2910番地56, 3000番地219

淡路市



作製者

縮尺 1/250

申請人

204928

縮尺 1/500

(弘文堂印刷所)

各階平面図

建物図面図

家屋番号 3000番270

建物の所在 津名郡淡路町岩屋字鶴崎3000番地270

淡路市

1 階



床面積	
6.70 X 14.85	= 99.4560
2.00 X 1.20	= 2.4000
合計	101.8560
坪数	101.85 坪

2 階

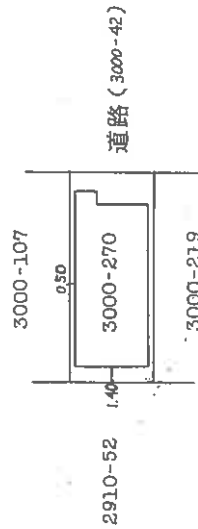


床面積	
6.70 X 18.05	= 100.8350
坪数	100.83 坪

3 階



床面積	
6.70 X 13.25	= 88.7750
坪数	88.77 坪



作製者

(印)

縮尺 1/250

申請人

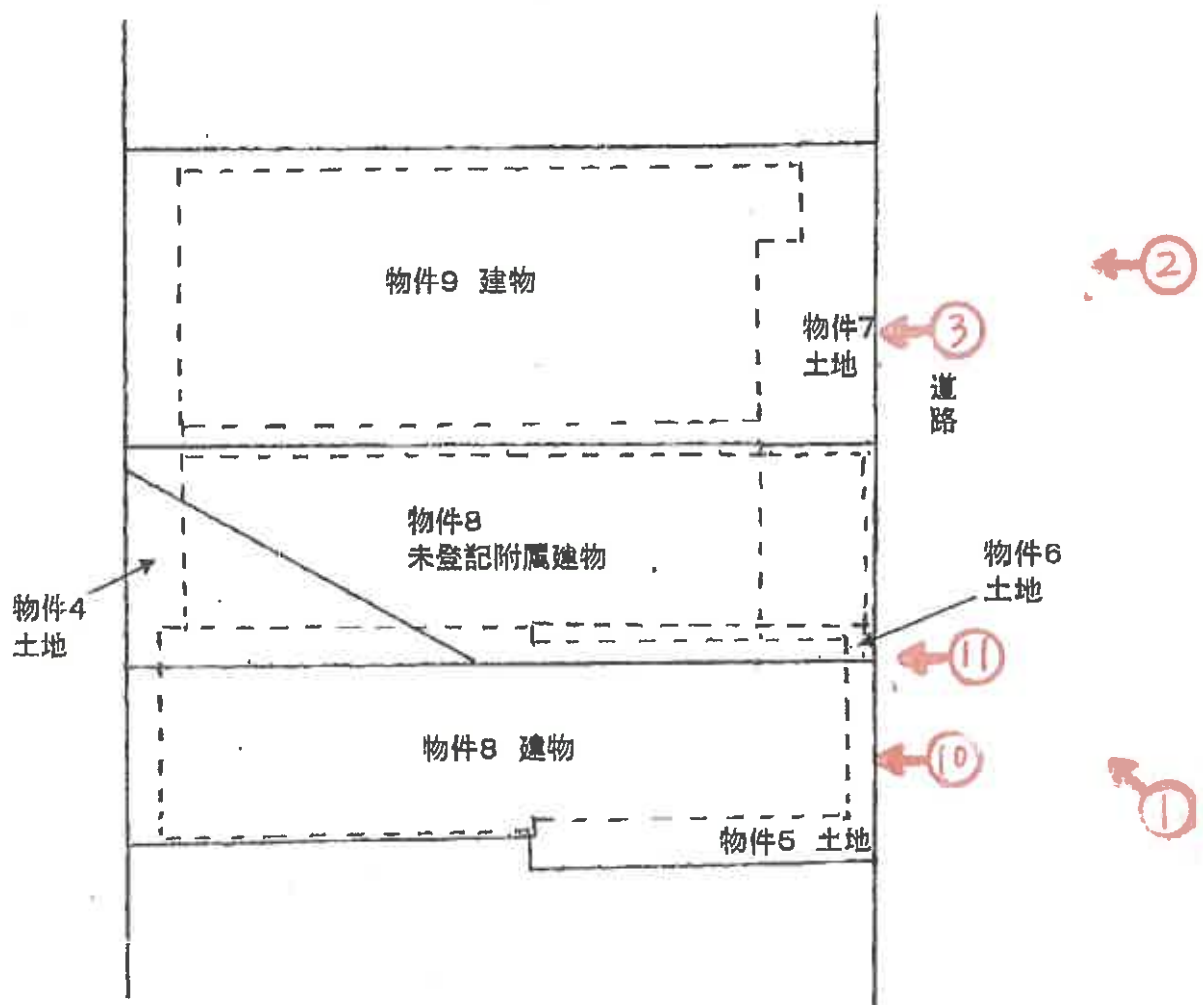
205274

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

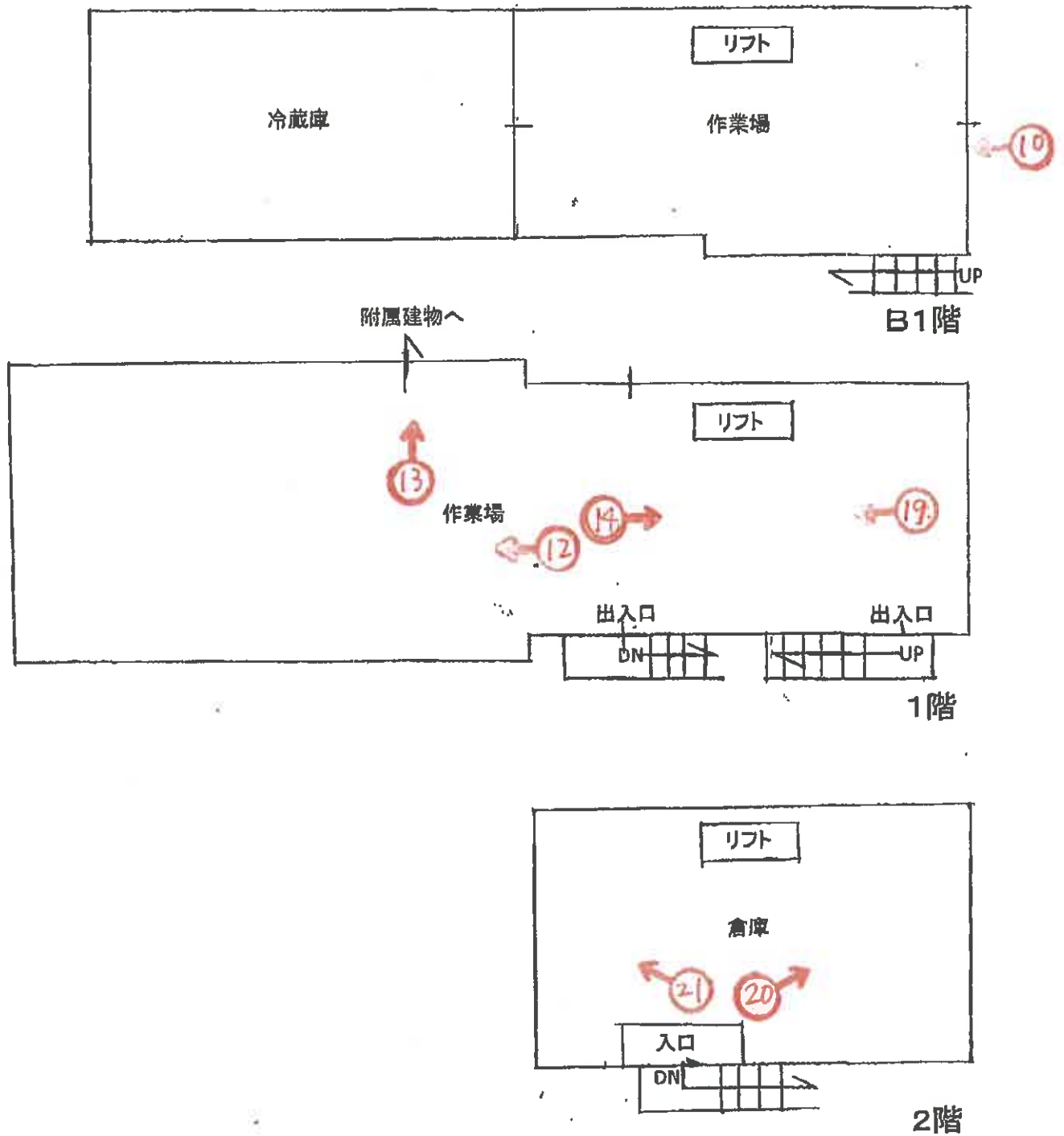
建物等配置概略図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図(物件8)

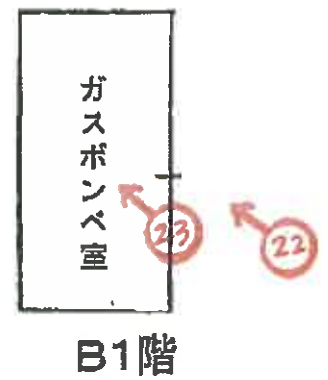
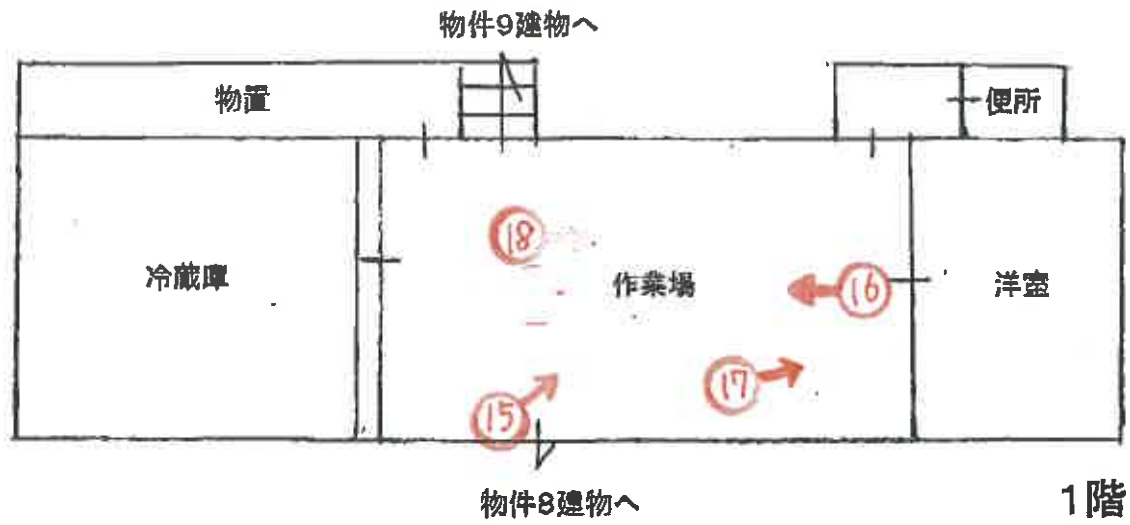
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図(物件148)

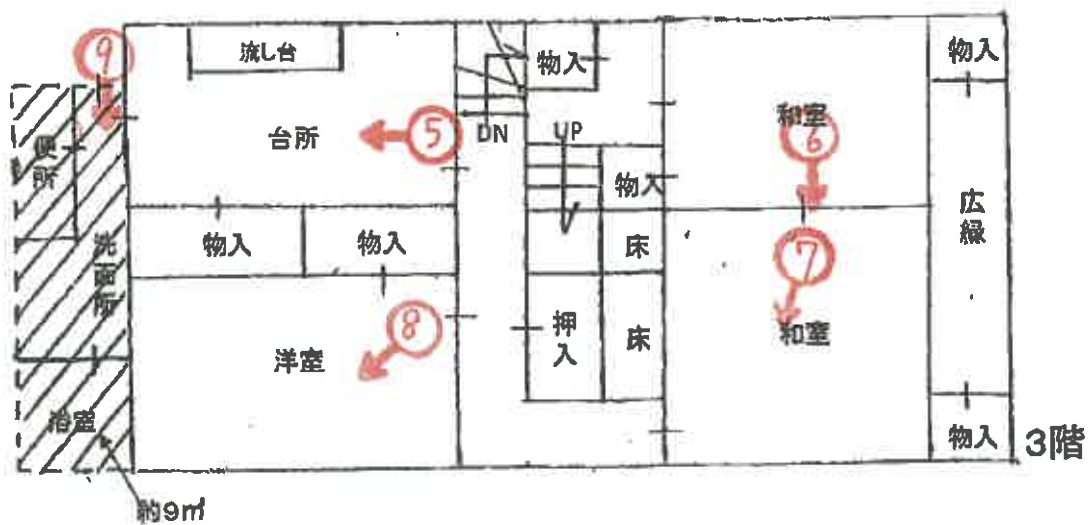
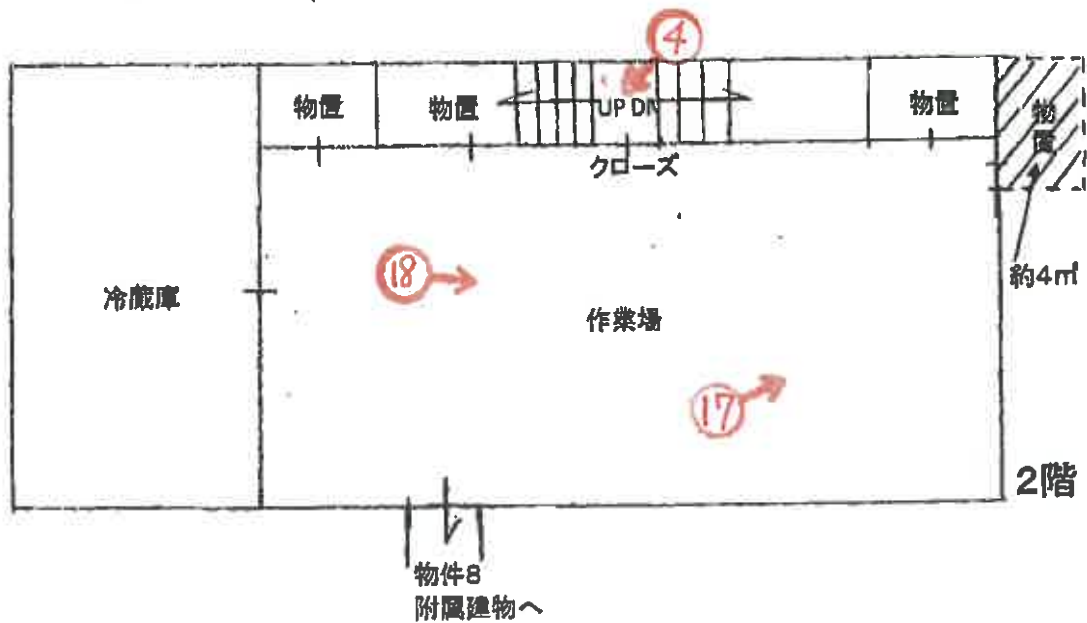
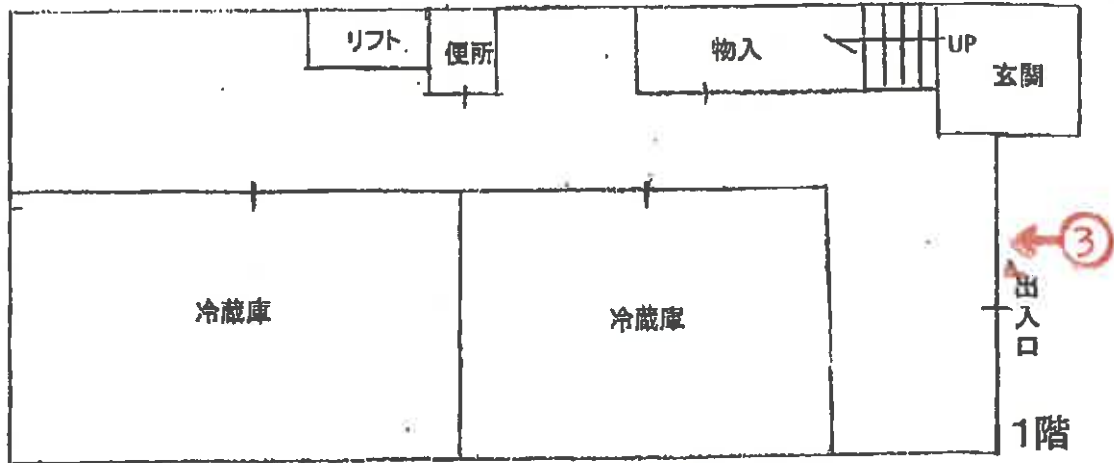
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

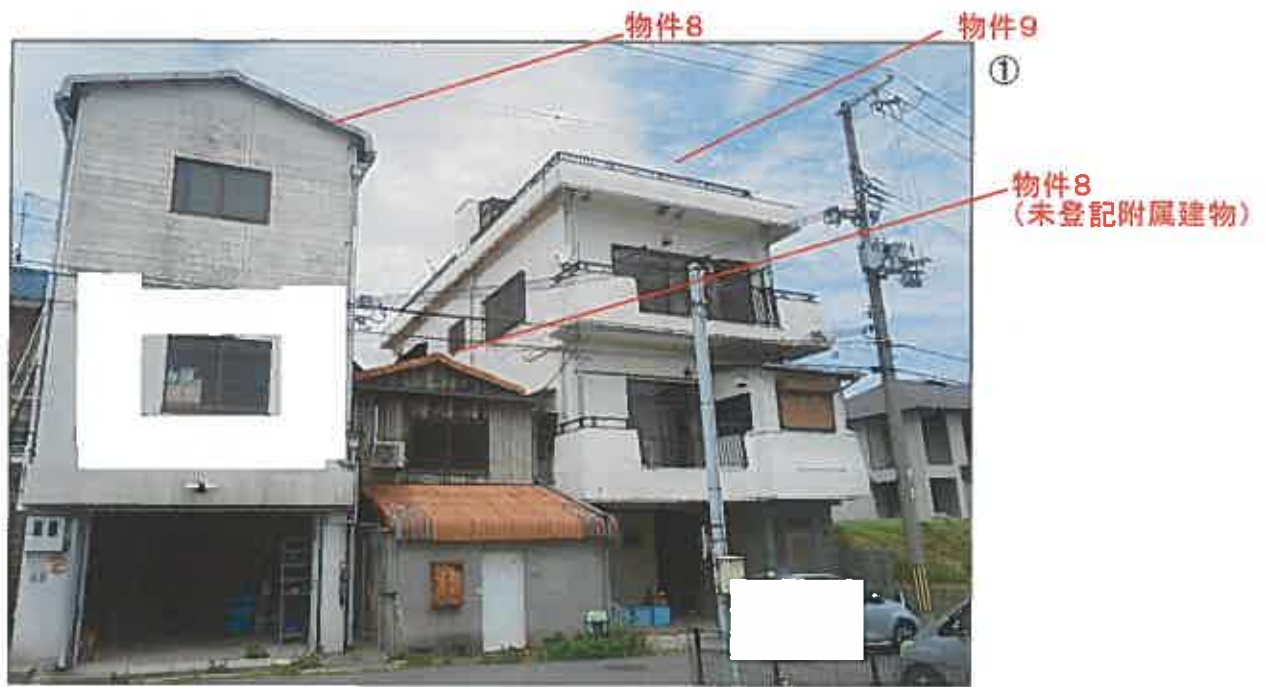
(未登記附属建物)



建物間取図 (物件9)

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)









④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



⑫



⑬



⑭



15



16



17



18



19



20



21



22



23

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 4 ～ 9

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

一括価格	
金8,870,000円	
内訳価格	
物件4(土地)	金210,000円
物件5(土地)	金880,000円
物件6(土地)	金830,000円
物件7(土地)	金1,090,000円
物件8(建物)	金2,480,000円
物件9(建物)	金3,380,000円

- 1 一括価格は、物件4～9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4～7の内訳価格は物件8・9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8・9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
4～7	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件4～6の現況地目は宅地である。
8・9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件8に下記未登記附属建物があり、物件9建物の2階3階に増築が認められ2階約104.83㎡、3階約97.77㎡である。
特 記 事 項			
	物件8と物件9の間に物件8の未登記附属建物が存する。未登記附属建物は木造スレート葺地下1階付平家建 作業場・倉庫 床面積地下1階約8㎡、1階約73㎡である。 外観上は三棟の建物に見えるが、内部で繋がっている。すなわち、物件8の未登記附属建物の1階部分を中心に物件8の1階部分、物件9の2階部分が繋がって、行き来が出来るようになっており、作業場等に利用されている。		

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4～7）

位置・交通	あわ神あわ姫バス 鶴崎バス停の北西方 約600m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、倉庫、作業場等が混在する住宅団地	
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 345.77 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約6m市道	
土地の利用状況等	主として物件4～6は物件8建物の敷地、物件7は物件9建物の敷地である。ただし物件8建物の附属建物の一部が物件7にはみ出している可能性がある。	
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	南へ下る地勢にある。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件8)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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5年12月9日 新築 経過年数 32 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造・木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗り壁等 天 井 : スレート等 床 : セメント等 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: 倉庫・作業場 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	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	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。 内部に階段はなく外階段となっている。業務用冷蔵庫が存する。 附属建物の仕様・品等はやや劣り、保守管理の状態はやや劣る。業務用冷蔵庫が存する。地下1階はガスボンベ室であったが現在使用されていない。同建物は課税されておらず、築年は不明であるが、かなりの年数を経ているものと思われた。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件9)

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62年7月25日 新築 経過年数 38 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル等 内 壁 : センイ壁・クロス壁・板壁等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ・フローリング等 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： 居宅・倉庫 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	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	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。 1階2階に業務用冷蔵庫が存する。 3階が居宅である。

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4～7）

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
4～6	35,800	0.90	197.00	0.90	5,710,000
7	35,800	0.90	148.77	0.90	4,310,000

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/㎡)
 $41,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 35,800$

◇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
 $100/97 \times 100/106 \times 100/110 \times 100/102 \div 100/115$

イ 個別格差：地勢等（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8・9）

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
8	100,000	201.82	0.22	4,440,000
未登記附属	80,000	約 81	0.05	320,000
				計 4,760,000
9	160,000	約 304.49	0.13	6,330,000

ウ 現価率

<物件8主である建物>

経過年数32年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数42年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.22$

<物件8附属建物>

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。

<物件9>

経過年数38年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数43年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.13$

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) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格(円) ア×イ
物件 4 ～ 6 に対して				
8	5,710,000	0.20	敷地占有利益	1,140,000
物件 7 に対して				
9	4,310,000	0.40	法定地上権	1,720,000

(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
4～6	5,710,000	-1,140,000		0.70	0.60	1,920,000
8	4,760,000	+1,140,000	1.00	0.70	0.60	2,480,000
7	4,310,000	-1,720,000		0.70	0.60	1,090,000
9	6,330,000	+1,720,000	1.00	0.70	0.60	3,380,000
内訳(公簿地積比で按分)						
4						(210,000)
5						(880,000)
6						(830,000)
一 括 価 格 (合 計)						8,870,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 作業場・倉庫等

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-2)

所 在 : 淡路市岩屋字神前869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4 : 429,000円

物件5 : 1,575,540円 (物件5のみ令和7年度)

物件6 : 1,657,500円

物件7 : 2,842,994円

物件8 : 3,933,352円

物件9 : 6,254,873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 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

~~所有者—A—~~

4 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 2910番56
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル

所有者 A

5 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 2910番245
地 目 雑種地
地 積 90平方メートル

所有者 B

6 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 3000番219
地 目 山林
地 積 85平方メートル

所有者 A

7 所 在 淡路市岩屋字鶴崎
地 番 3000番270
地 目 宅地
地 積 148.77平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

8 所 在 淡路市岩屋字鶴崎2910番地55、2910番地56、3000番地219

家屋 番号 2910番55の2

種 類 倉庫・作業場

構 造 鉄筋コンクリート造・木造スレート葺地下1階付2階建

床 面 積	1階	90.91平方メートル
	2階	38.46平方メートル
	地下1階	72.45平方メートル

所有者 株式会社ヤマニ西田水産

9 所 在 淡路市岩屋字鶴崎3000番地270

家屋 番号 3000番270

種 類 居宅・倉庫

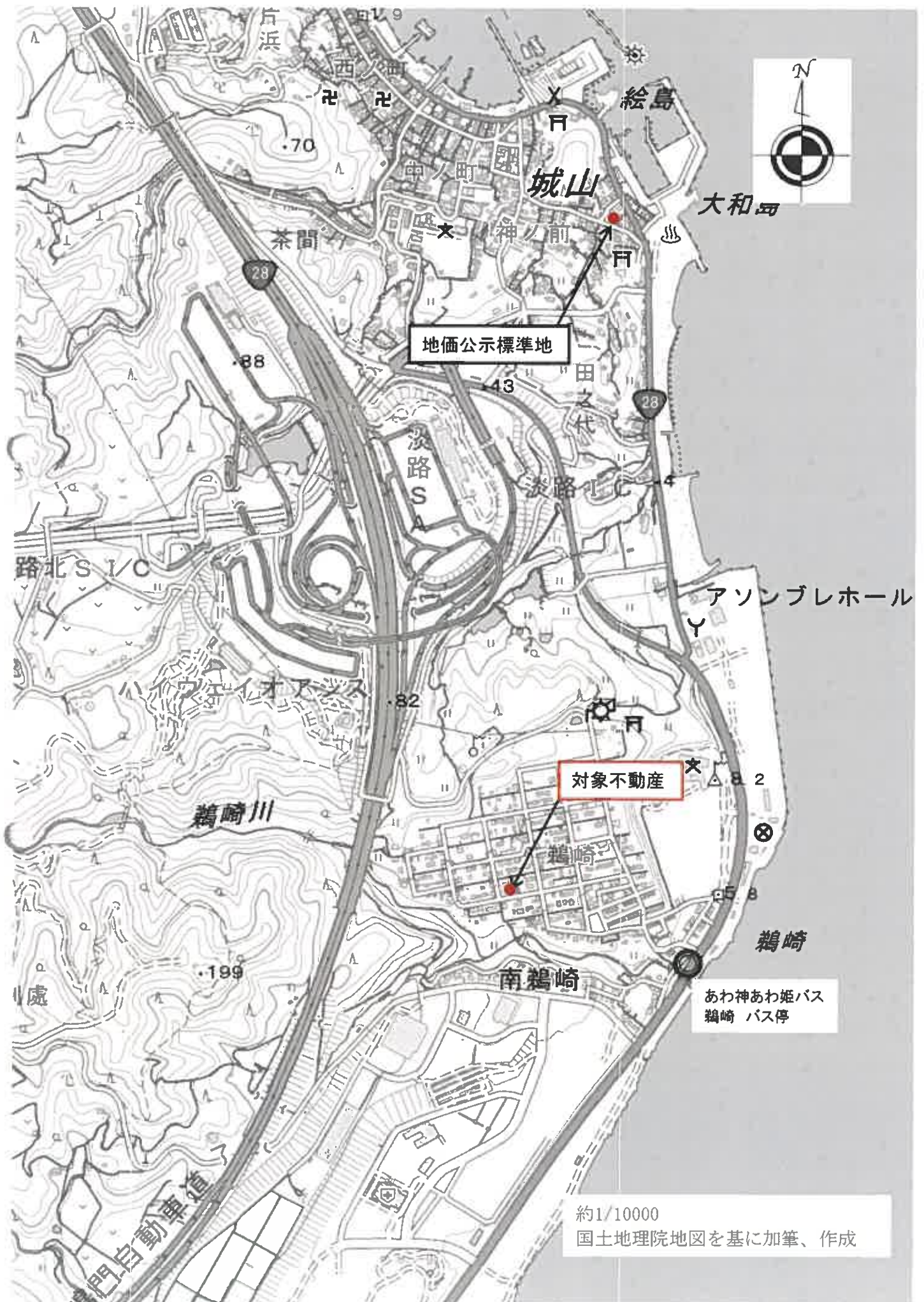
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積	1階	101.89平方メートル
	2階	100.83平方メートル
	3階	88.77平方メートル

所有者 A



対象不動産及び地価公示等の位置図





(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	淡路市岩屋字鞆崎				地番	2910番56			
出力縮	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	士地区画整理所在図
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

請求番号：3-1
(1/1)

A4に縮小



(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	3000番219			
出力縮	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
神戸地方法務局洲本支局

請求番号：3-3
(1/1)

登記官

A4に縮小

登記年月日：昭和49年11月12日

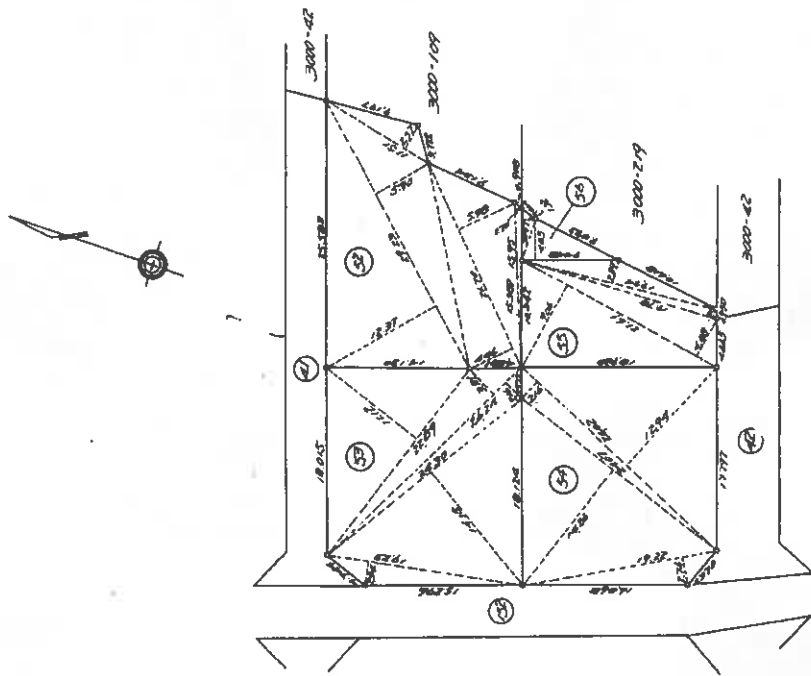
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月13日 神戸地方支局 洲本支局 登記官

地積測量図

地番	2910-521511-2910-56
七地の所在	神戸市 東灘区 東灘新町 岩屋字 杉崎

求積表

順	辺	長さ	面積	備
1	12.23	12.37	5.90	524.0321
2	11.51	2.37	29.5807	
3	21.70	4.46	5.49	226.548
4	11.15	0.70	11.165	
5		11	401.3258	
6		1/2	4007.667	
7	18.23	2.34	44.582	
8	24.20	14.18	344.574	
9	24.24	2.16	3.31	143.5728
10	24.27	11.12	254.5348	
11		11	787.6418	
12		1/2	3934.8209	
13	17.22	2.16	33.0472	
14	24.07	14.26	343.2302	
15	24.02	2.16	2.94	772.902
16		11	777.1874	
17		1/2	3947.5927	
18	21.41	9.06	409	289.9554
19	19.10	0.91	17.9998	
20	19.24	2.27	44.7416	
21		11	344.7018	
22		1/2	1747.5597	
23	50.47	1.32	6.6604	
24	9.48	4.05	38.2444	
25		11	44.9264	
26		1/2	227.46322	



作製年月日
昭和49年10月/日
作製者
申請人

(国文書印製所)

516340

縮尺 1/500 1/

登記年月日：令和6年10月8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。

令和7年2月13日

神戸地方支庁南支局

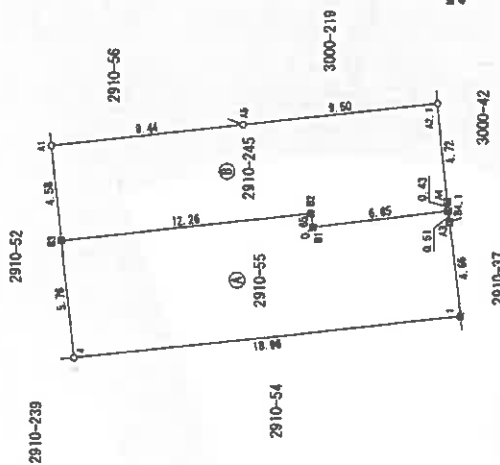
登記官

請求番号：3-6

土地所在図
地積測量図

地番 2910-55, 2910-245

土地の所在 淡路市岩屋字鶴崎



座標求積表

地番	① 2910-55	② 2910-245
座標	Xn	Yn
B4.1	105.122	98.725
B1	111.732	98.954
B2	111.813	99.605
B3	124.004	98.277
4	123.370	92.111
1	104.515	94.589
A3	105.061	99.222
座標	Xn+1-Yn+1	Yn+1-Xn+1
1/2	105.122	105.12

地番	① 2910-245	② 2910-55
座標	Xn	Yn
A2.1	105.064	104.867
A5	116.115	102.830
A1	124.004	98.277
B2	111.813	99.605
B1	111.732	98.954
B4.1	105.122	98.725
A4	105.173	100.165
座標	Xn+1-Yn+1	Yn+1-Xn+1
1/2	105.122	105.12

座標求積表 105.853010 m²

引取点	名称	X座標	Y座標
B1	淡路マンホール中心	100.141	70.541
B2	淡路マンホール中心	104.522	108.842

測量年月日	令和6年5月14日
図解系	任意

境界点	境界線の種類
●	コンクリート杭
○	金属プレート
○	金属板
○	標識なし

作成者

令和6年10月7日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A4に縮小

登記年月日：昭和59年1月17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。

令和7年2月13日 神戸地方裁判所第10支部

登記官

請求番号：3-7

A4に縮小

3000
前 -219 後・新
3000-219 220
3000-200

地 番

土地の所在

59
1
17
神戸市東灘区岩屋字鶴崎

3000
前 -219 後・新
3000-219 220
3000-200

地 番

土地の所在

59
1
17
神戸市東灘区岩屋字鶴崎

3000
前 -219 後・新
3000-219 220
3000-200

地 番

土地の所在

59
1
17
神戸市東灘区岩屋字鶴崎

3000
前 -219 後・新
3000-219 220
3000-200

地 番

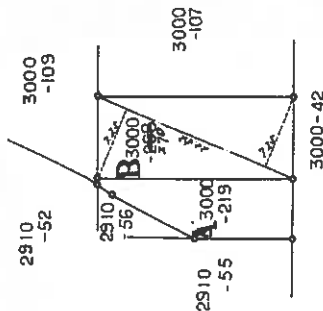
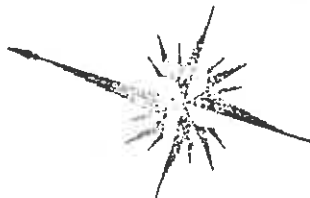
土地の所在

59
1
17
神戸市東灘区岩屋字鶴崎

** 計算式を示す **

区分	NO	面積	単価	合計
B3000 -260 270	1	20.52	7.25	148.7700
	2	20.52	7.25	148.7700
A3000 -219	1	1/2	297.5400	148.77
	2	1/2	297.5400	148.77

* 計算式 JEC N-2880 7000-1000-1000-1000



作製者

申請人

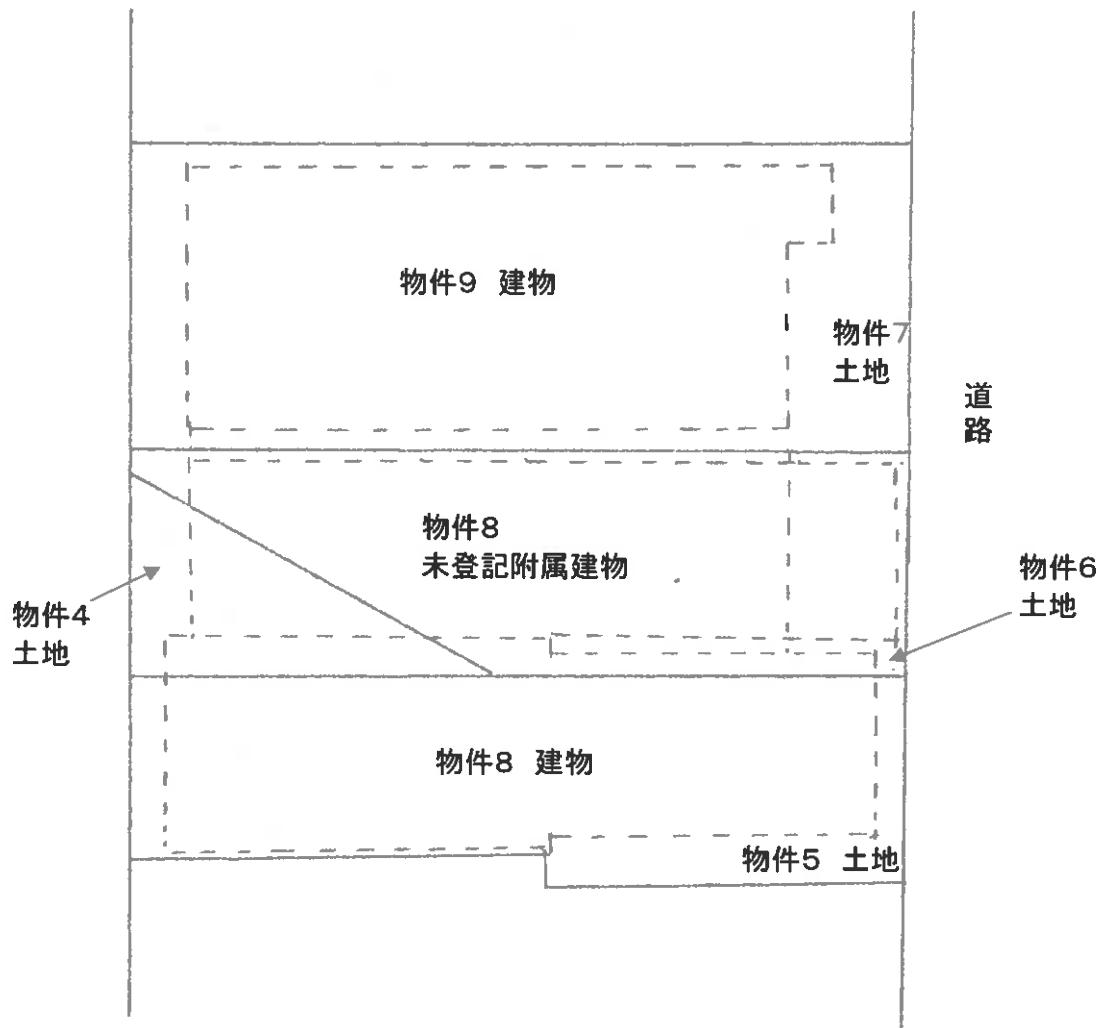
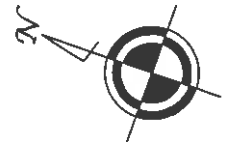
縮尺 1/500

(昭和58年12月27日作成)

516608

(文書印刷局)

建物等配置概略図



注)本図は、公図、建物図面等を参考にした上で適宜加筆・補修正を行った略図であり、実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

登記年月日：平成5年12月17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。
令和7年2月13日 神戸地方方法務局本支局

登記官

請求番号：3-8

A4に縮小

各 階 平 面 図

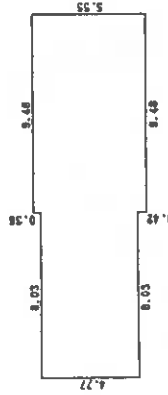
家屋番号 2910番55の2

建 物 図 面 図

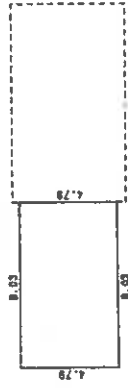
建物の所在 本区東灘区東灘2910番地55、2910番地56、3000番地219

淡 路 市

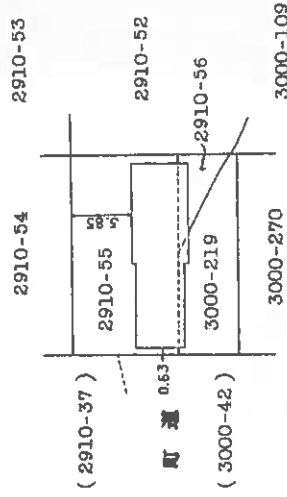
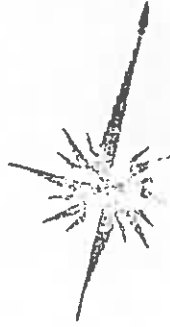
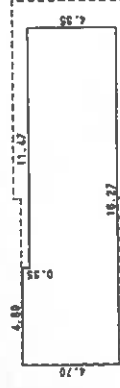
1階



2階



地下1階



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(平成 5年 12月 16日印刷)

204928

1/500

登記年月日：昭和62年7月31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。
令和7年2月13日 神戸地方裁判所本支部

各階平面図

建築物図面

家屋番号 3000番270

建物の所在 淡路市 津名郡淡路町岩屋字跡崎3000番地270

1階



床面積	14.05 X 14.05 = 197.4025
延床面積	2.00 X 1.20 = 2.4000
合計	101.8800
坪数	101.88 坪

2階

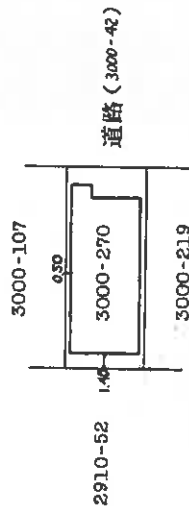
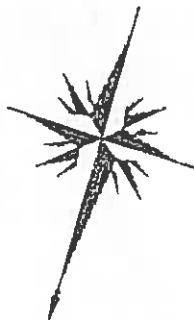


床面積	14.05 X 14.05 = 197.4025
延床面積	2.00 X 1.20 = 2.4000
合計	101.8800
坪数	101.88 坪

3階



床面積	14.05 X 14.05 = 197.4025
延床面積	2.00 X 1.20 = 2.4000
合計	101.8800
坪数	101.88 坪



作製者

昭和62年7月30日作成

(印)

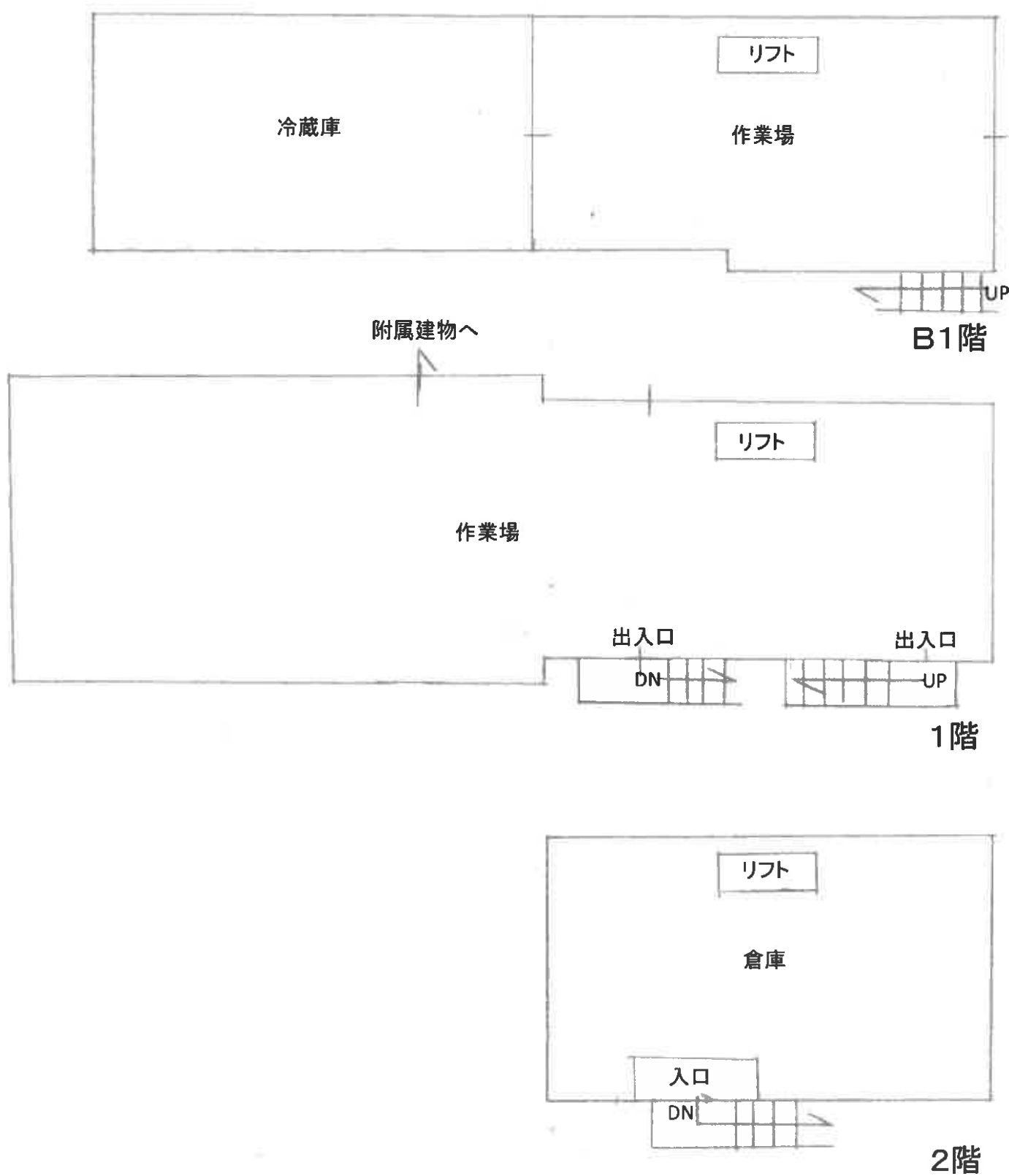
縮尺 1/250

申請人

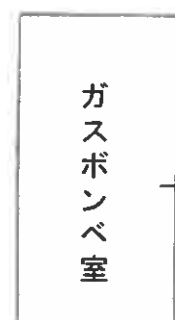
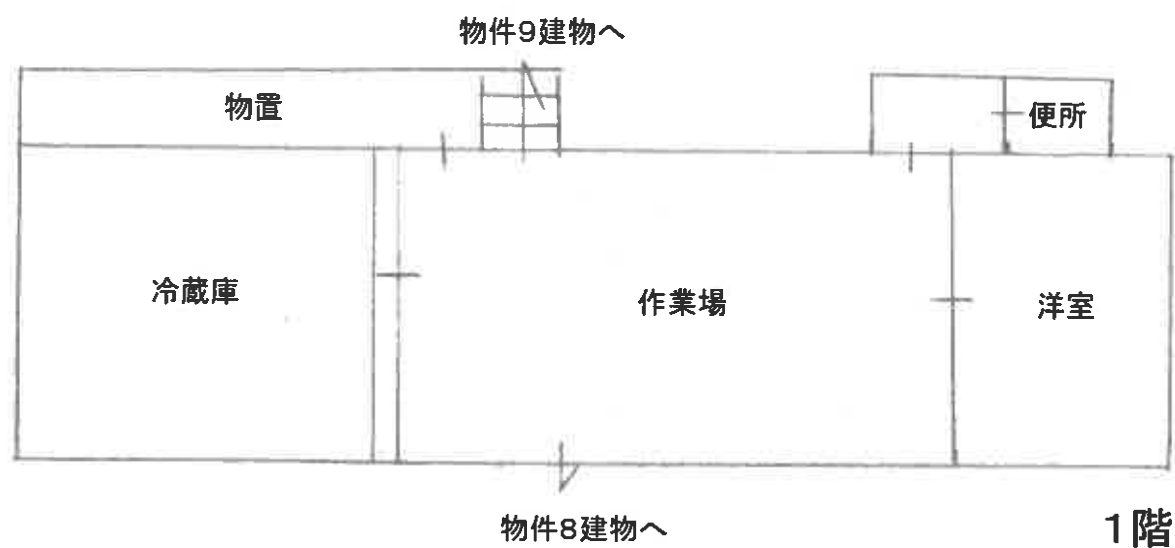
205274

縮尺 1/500

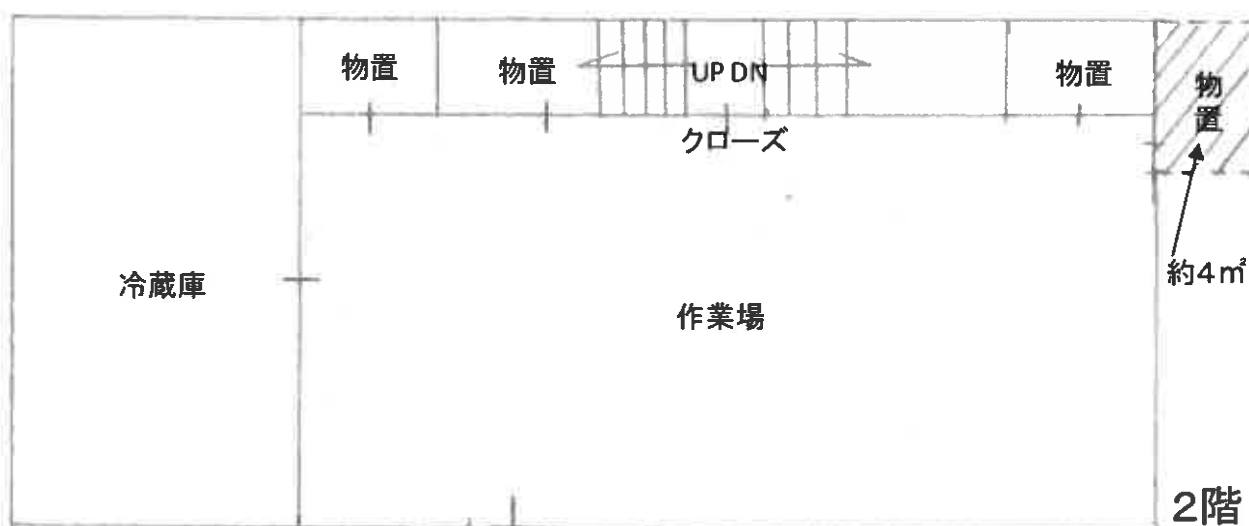
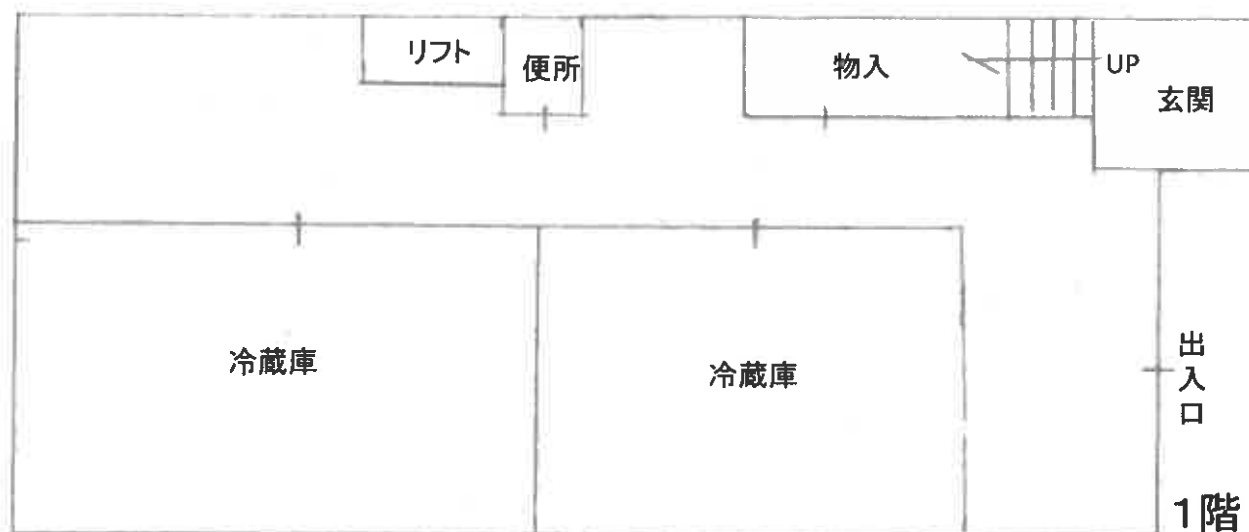
建物間取図



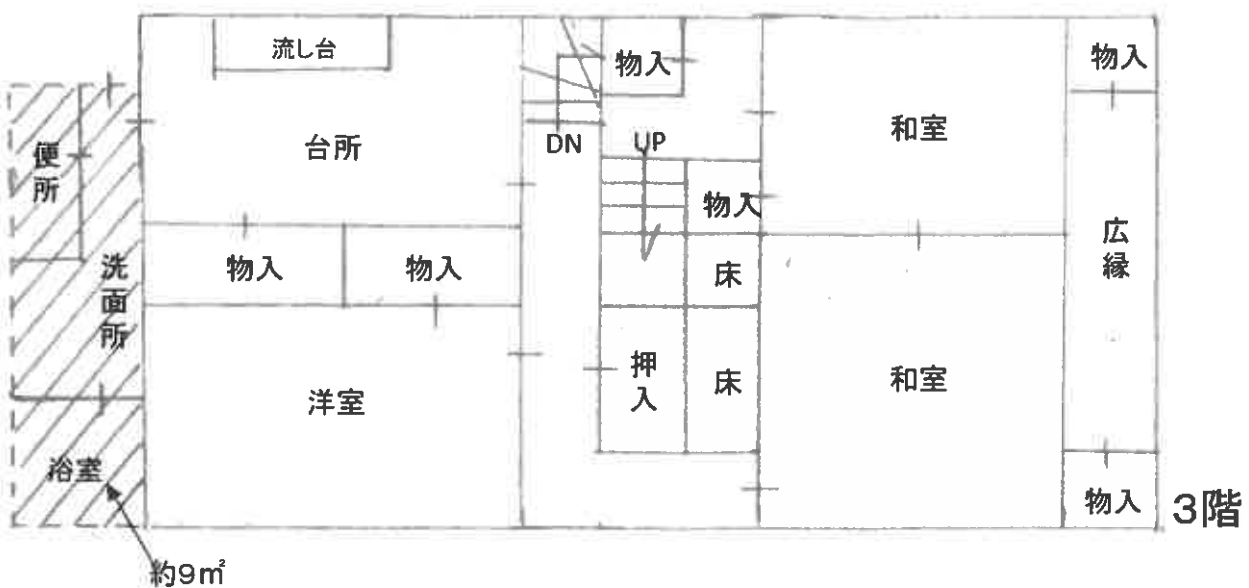
建物間取図



建物間取図



物件8
附属建物へ



令和7年(ケ)第10004号
物件 9



