

令和6年(ヌ)第50号

令和7年(ヌ)第6号

お 知 ら せ

- 1 本件は、令和6年(ヌ)第50号と令和7年(ヌ)第6号の併合事件です。
- 2 本件は、物件1～物件3の一括売却です。一括売却を行うことを前提とした価格は、補充書（令和7年7月8日付け）に記載されています。
- 3 本ファイルに編綴されている令和6年(ヌ)第50号の現況調査報告書、評価書の記載については、下記のとおり読み替えていただく必要がありますのでご注意下さい。

地番174番1の土地 → 物件3

- 4 本ファイルに編綴されている令和7年(ヌ)第6号の現況調査報告書、評価書の記載については、下記のとおり読み替えていただく必要がありますのでご注意下さい。

物件1 → 物件3

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 8 月 25 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 9 月 10 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 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 10 月 14 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 25 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 三木市大塚字下り松
地 番 174番5
地 目 宅地
地 積 294.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 三木市大塚字下り松174番地5
家屋 番号 174番5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 122.48平方メートル
2階 45.07平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約116.68平方メートル
2階 45.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 三木市大塚字下り松
地 番 174番1
地 目 雑種地
地 積 15平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1



物件明細書

令和 7年 7月17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1～3】
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2】
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
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 三木市大塚字下り松
地 番 174番5
地 目 宅地
地 積 294.22平方メートル
所有者 A

2 所 在 三木市大塚字下り松174番地5
家屋 番号 174番5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 122.48平方メートル
2階 45.07平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約116.68平方メートル
2階 45.07平方メートル
所有者 A

3 所 在 三木市大塚字下り松
地 番 174番1
地 目 雑種地
地 積 15平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分4分の1



令和6年(ヌ)第50号
令和6年9月24日受理
令和6年10月10日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 黒木 浩二

(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 | 三木市大塚字下り松 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 4 . 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三木市大塚字下り松 1 7 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2 . 4 8 平方メートル
2 階 4 5 . 0 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三木市大塚174番地の5		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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：1階 約116.68平方メートル 2階 45.07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 上記の者が本建物を 住居 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 { 地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 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

その他の事項

立会人 **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添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 室内は、床が抜けていたり、壁紙がぼろぼろになるなどかなり荒れていた。建物横に大型犬の檻（檻にピットブルテリアのシールが貼ってあった。）があったこと、室内に犬の毛が散乱していたこと、壁紙や柱に噛り傷が多数あったことなどから、少なくとも1階部分では大型犬が放し飼いにされていたと思われる。
- 2 本件土地の南西側に人工の池が造られていた（写真⑰）。池の排水管がどこを通っているかは分からなかった。
- 3 本件建物の南東側は、本件土地を覆うように大きなアーケードの様な屋根が造られていた（写真②、③、⑭）。
- 4 本件土地内に大きな日の丸と政治団体の名前の書かれた黒塗りの街宣車が駐車されていた（写真⑳）。
- 5 建物玄関の上部に監視カメラが付いていた。
- 6 1階北東側玄関付近が、減築されていると思われる。
- 7 近隣住民から、本件建物の西端が隣地に越境していると聞いているとの陳述があったが、越境しているかどうかは判然としなかった。
- 8 本件土地を概測したところ、概ね公簿面積と一致した。
- 9 北東側の接面道路（写真⑱、㉑（地番174番1（建築基準法上の道路ではない。）（以下、「接面私道」という。））は、本件外の土地であり、本件競売の対象ではないが、債務者が4分の1を所有（共有）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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣住民	1 本件物件の北東側の接面する接面私道は、接面する住民らの共有地です。 2 接面私道は、建築基準法43条1項但書の道路のほうです。 3 目的物件の敷地から接面私道の下を通過して雨水が流れる様になっていましたが、目的物件所有者が暗渠を塞いで水が流れなくなっているほうです。その影響で目的物件内の池の水や雨水があふれて周辺土地に流れ出して水があふれます。 4 本件建物の西端の屋根の部分が西側土地に越境している（写真⑩の赤線が近隣住民が述べる境界線、赤丸が越境部分）ので、家を改装するときには、越境しないようにしなければいけないと、本件物件の前所有者が言っていたのを聞いたことがあります 5 接面私道については、本件物件の前所有者と近隣住民で建築基準法43条1項但書道路であることの確認と通行の障害になるものを設置しないなど、自由に通行できることの定め、この取り決めに売却後の所有者に引き継がせることなどの定めなどを記載した書面が存在すると聞いています。 6 本件物件の入口のシャッターや建物の南東側にある大きな鉄骨の屋根、土地の南西側にある池は、目的物件の所有者が造ったものだと思います。前所有者の時にはありませんでした。 (執行官補足) 上記陳述は、近隣住民の陳述に基づき記載した。同人は、接面私道が建築基準法上の道路であると認識しているが、同所は建築基準法上の道路ではない。また、上記5記載の書面作成時には、建築基準法43条1項但書は法律改正により存在しない。 上記5記載の書面の法的効果は不明であるが、接面私道についての近隣住民間の通行等に関する取り決めに記載した書面が存在することについては、本報告書で記載すべき事項であると判断したので記載した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

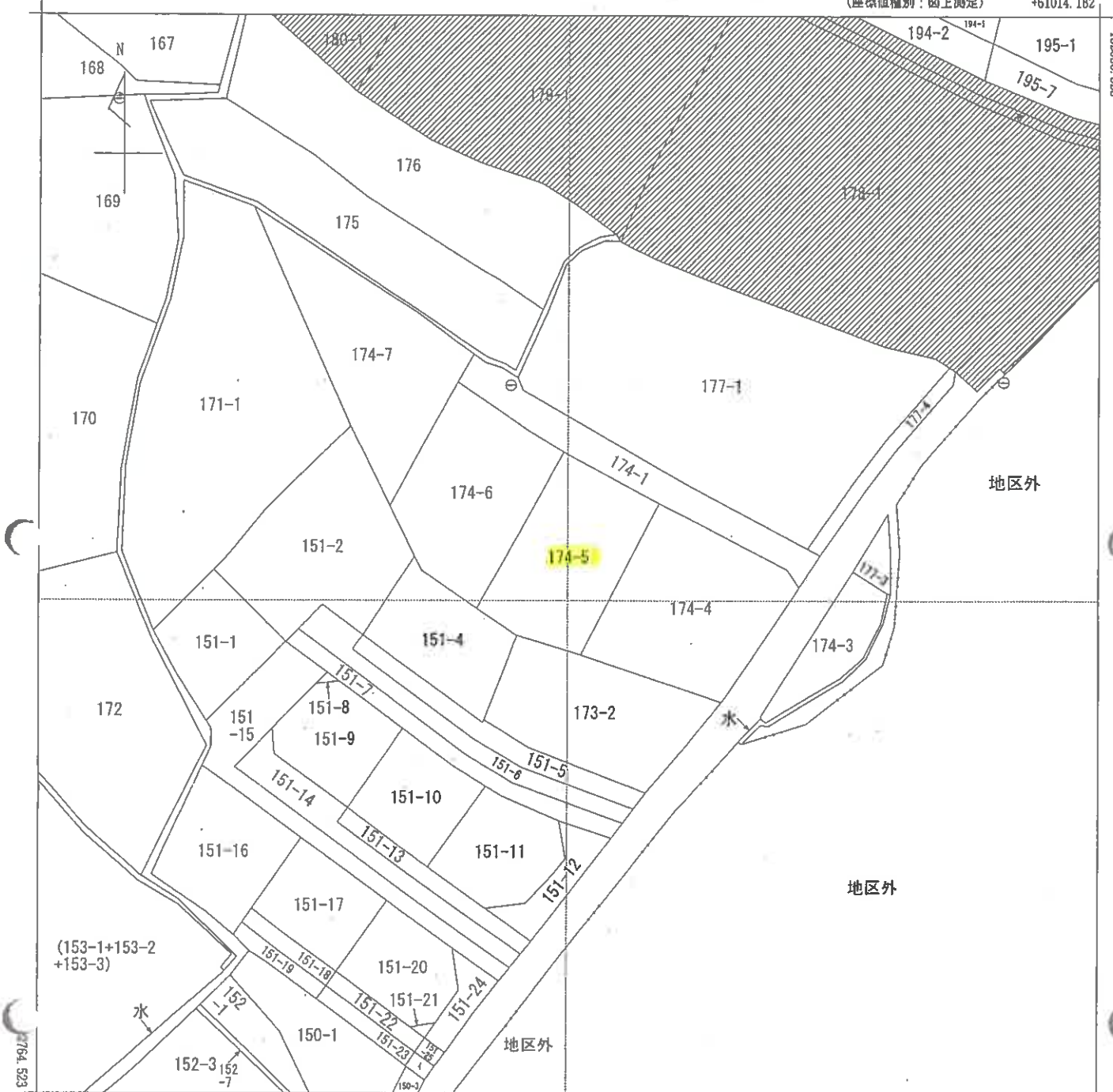
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月25日 (水) 8:50-9:15	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置(94円)、道路部分等調査、
6年9月25日 (水) 11:20-11:35	神戸地方法務局 明石支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
6年10月3日 (木) ①9:45-10:05 ②15:05-15:30	三木市役所	道路等調査
6年10月3日 (木) ①12:25-14:45 ②16:00-16:20	物件所在地	立入調査、不在施錠、道路部分等調査、写真撮影 近隣住民から事情聴取
6年11月7日 (木) 14:55-15:35	兵庫県警察本部	当事者照会

(特記事項)

■ 令和6年10月3日
相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 A 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6年10月3日
評価人帯同

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+60889.182 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	三木市大塚字下り松				地番	174番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和43年2月8日

前174-1 後新

地番	174-1 174-5 ~ 174-7 ① ~ ④
----	---------------------------

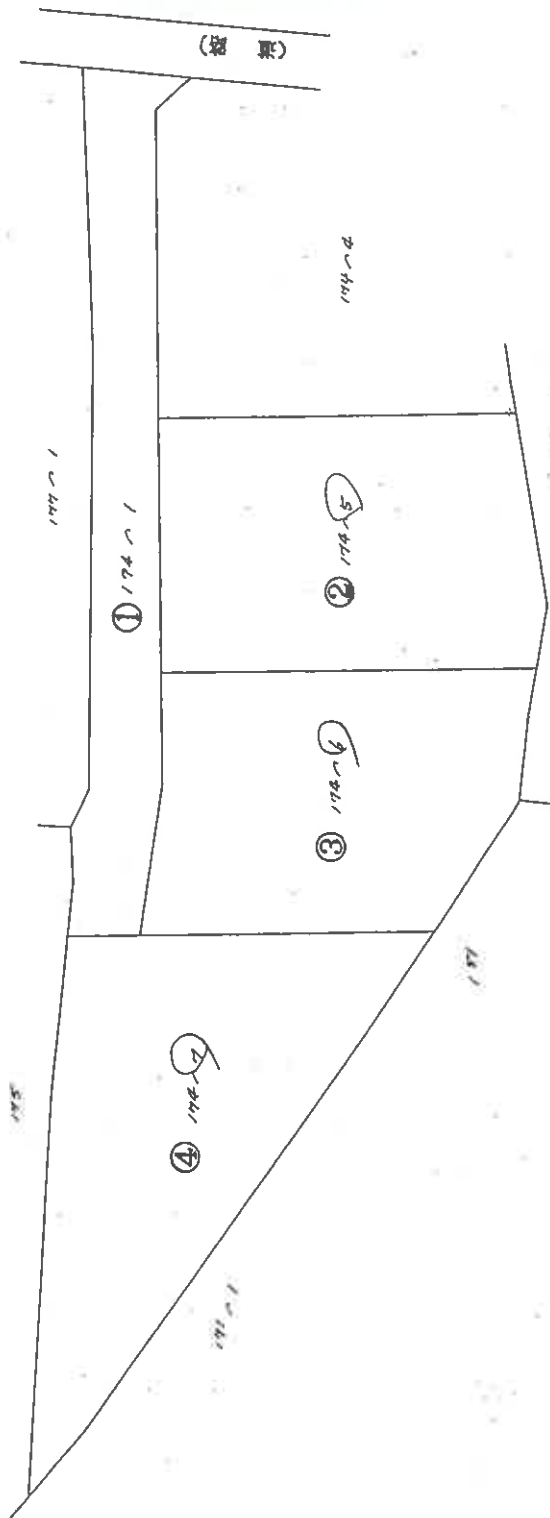
土地の所在
シホ河 大塚 宮下 河

土地積
在量



昭和43年2月7日	作	製	年	月	日
土地家屋調査士	作	製	年	月	日
土地家屋調査士	作	製	年	月	日

43.2.8



面積計算

① $922.30 - (294.22 + 281.01 + 331.45) = 1562.62$

縮尺	1/800M	1/
----	--------	----

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

600946

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43年2月8日

公用

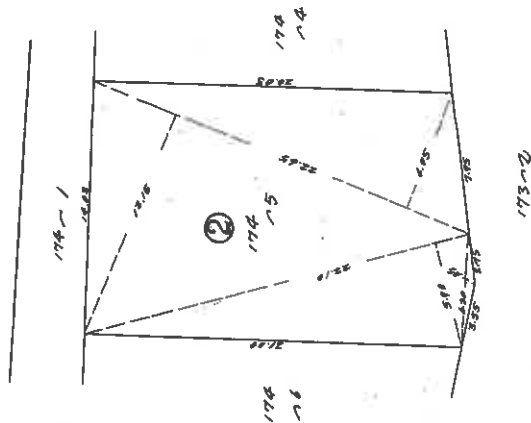
前 174-1 後新

地番	174-1 174-5
土地の所在	三木市 大塚 字 宇利 伏

土地積
地積
在量

昭和43年2月7日	作製年月日
作製者	土地家屋調査士

43.2.8



面積計算

22.65	(	0.45	+	13.15	)	=	455.2450
22.10	x	5.90	=	130.3900			
6.20	x	0.45	=	2.7900			
計							588.4450
1/2							294.2225
面積							294.22 m ²

縮尺	1/300M	1
----	--------	---

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

600947

(2/2)

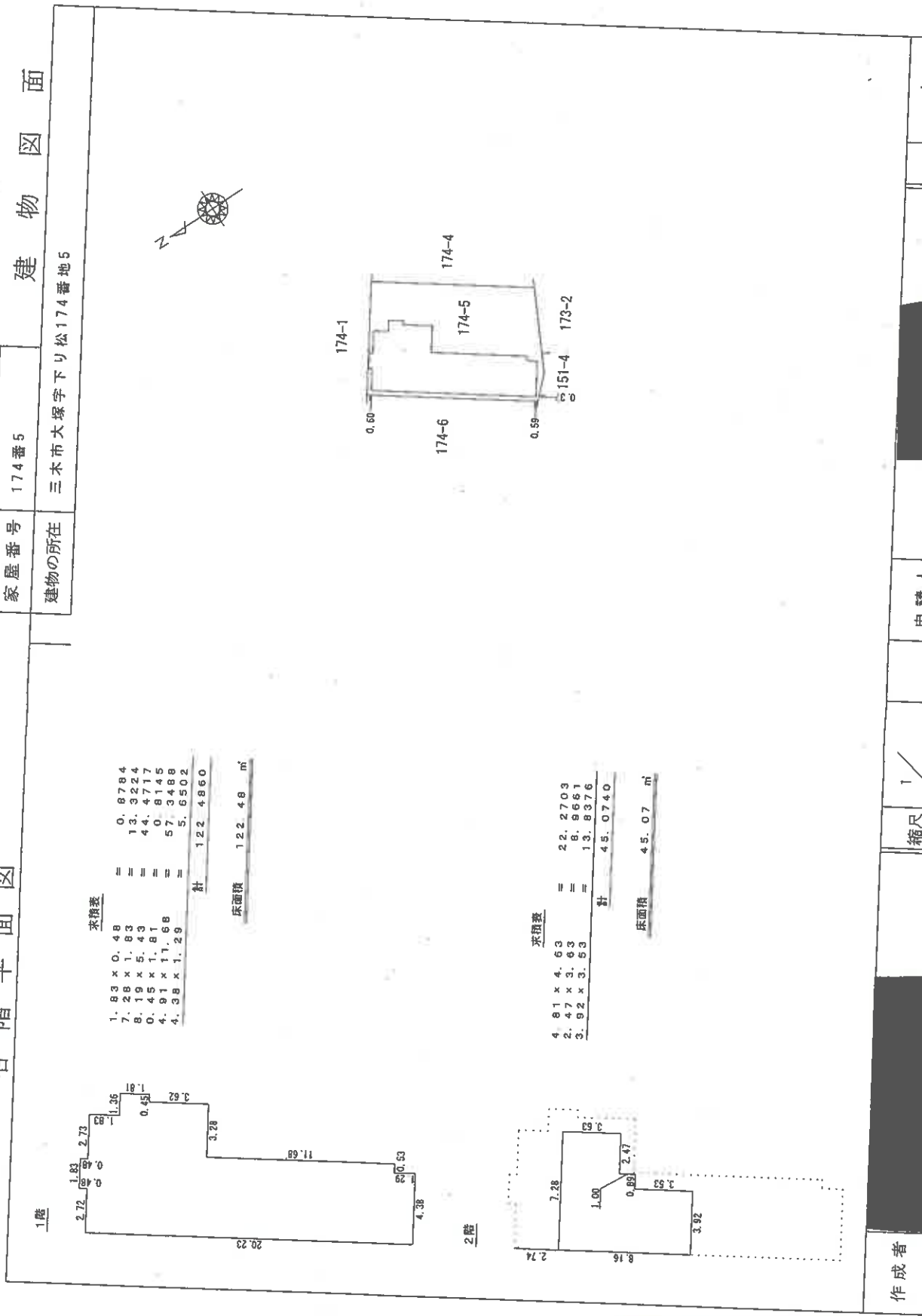
請求番号：8-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8枚目)

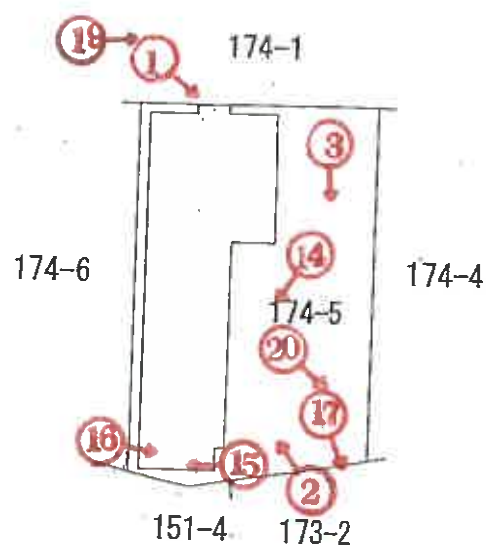
登記年月日：令和1年5月31日

各階平面図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図



18

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



1階

2階



(○は写真番号および撮影位置・方向)

(11枚目)



①



②



③

(12 枚目)



④



⑤



⑥

(13 枚目)



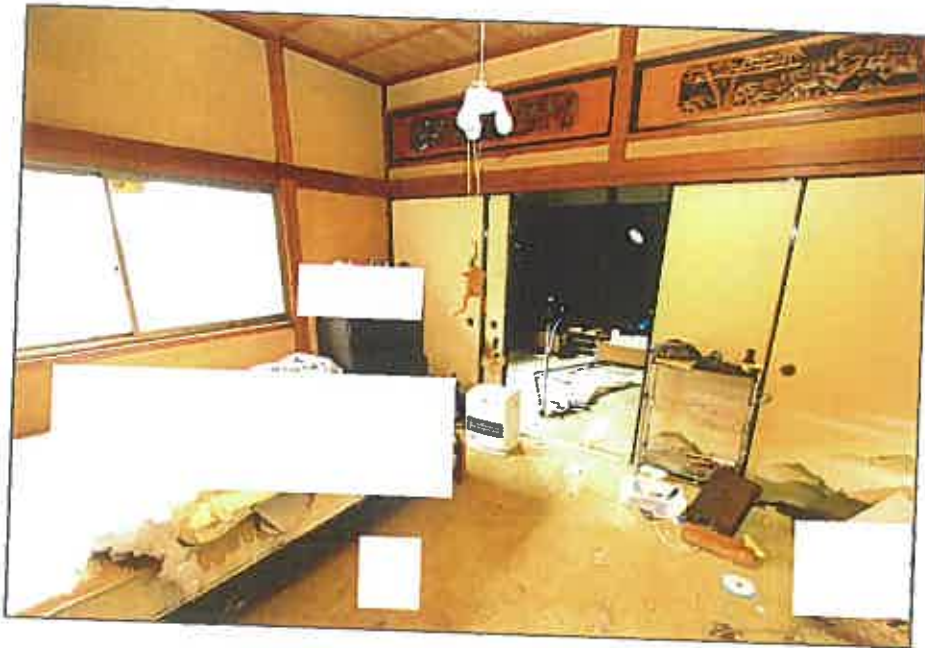
⑦



⑧



⑨

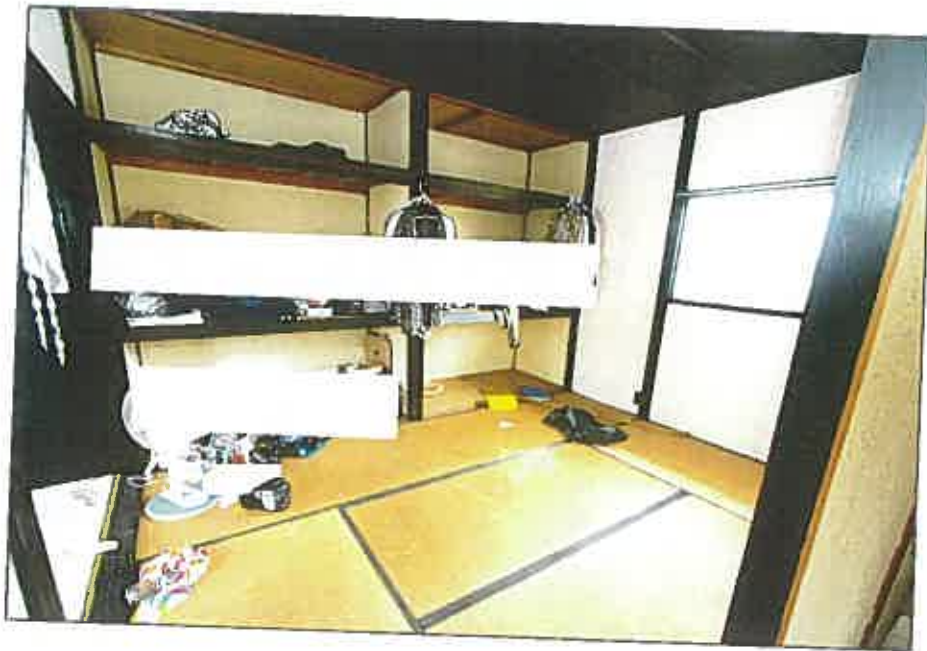


⑩



⑪

(15 枚目)



⑫



⑬



⑭

(16 枚目)



⑮



⑯

(17 枚目)



⑪



⑫



⑬

(18 枚目)



令和7年(ヌ)第6号
令和7年3月27日受理
令和7年4月14日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 黒木 浩二

(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 三木市大塚字下り松
地 番 174番1
地 目 雑種地
地 積 15平方メートル
共有者 A 持分4分の1



その他の事項

評価人と共に立入調査を行ったところ、本件土地の状況は添付の写真に示すとおりであった。

- 1 本件土地を概測したところ、概ね公簿面積と一致した。
- 2 北側土地（地番177番1）との境界は、側溝の南側の縁付近と思われるが判然としなかった。
- 3 本件土地内（北西側）に電柱が建っていた。
- 4 債務者及び地番174番4宅に照会書を差し置いたが返答はなく、現地訪問時も不在であったので、同人らから事情を聴取することはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者（地番174番6所有者）	本件土地については、別件（令和6年(ヌ)第50号（以下、「別件」という。））で述べたとおりです。その時に私が述べた以下の内容について執行官から確認されましたが、今もそのとおりの認識です。 1 地番174番4ないし6の北東側及び同174番7の建物へ続く公衆用道路（以下、「接面私道」という。）は、接面する住民らの共有地です。 2 接面私道は、建築基準法43条1項但書の道路だと思います。 3 別件の土地から接面私道の下を通して雨水が流れるようになっていましたが、債務者が暗渠を塞いで水が流れなくなっているはずですが、その影響で別件内の池の水や雨水があふれて周辺土地に流れ出して水があふれます。また、暗渠を塞いだことで本件土地の北側の側溝の水が流れなくなりゴミが溜まってしまいます。 4 接面私道については、別件の前所有者と近隣住民で建築基準法43条1項但書道路であることの確認と通行の障害になるものを設置しないなど、自由に通行できることの定め、この取り決めに売却後の所有者に引き継がせることなどの定めなどを記載した書面が存在すると聞いています。 (執行官補足) 上記陳述は、別件で確認した近隣住民に再度確認して記載した。同人は、接面私道が建築基準法上の道路であると認識しているが、同所は建築基準法上の道路ではない。また、上記4記載の書面作成時には、建築基準法43条1項但書は法律改正により存在しない。 上記4記載の書面の法的効果は不明であるが、接面私道についての近隣住民間の通行等に関する取り決めに記載した書面が存在することについては、本報告書で記載すべき事項であると判断したので記載したことは、別件と同様の認識である。
■ 共有者（地番174番7所有者）の同居者	1 本件道路に関しては、概ね地番174番6所有者の認識と同じです。接面私道の法的位置づけはよく分かりませんが、家を建てるときに、親族が何度も兵庫県北播磨県民局に行って申請をしていたと記憶しています。 2 本件土地の使用については、車を駐車して塞いだりしないというルールになっているので、車を駐車するようなことは困ります。購入者の方にはルールを守って欲しいです。 3 別件の家には長期間出入りがないように思います。 4 地番174番4の家は空家だと思います。年に1度くらい親族の方が様子を見に来ているようですが、普段は誰もいないと思います。
■ 兵庫県北播磨県民局担当者	1 本件土地は建築基準法上の道路ではありません。本件土地の共有者全員の同意が前提となりますが、本件土地に面している既存の建物の建て替えや増改築は原則可能です。但し、道路幅が4メートルない場合は、4メートルになるまで下がる必要があります。また、市街化調整区域ですので建て替えずに一端更地にすると建築許可は出ません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 三木市役所担当者	2 建て替え等に関するご質問や確認が必要な場合は、当県民局まちづくり建築課でご確認ください。 1 本件土地は、建築基準法上の道路ではありません。 2 本件土地に接面する建物の建築や改築に関しては、三木市ではなく、兵庫県北播磨県民局が所管しています。

(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
7年3月28日 (金) 16:35-16:40	物件所在地	現地確認、本件土地概測、債務者及び共有者ら宅に照会書差置(110円×4)
7年4月1日 (火) 11:20-11:45	三木市役所	道路等調査
7年4月1日 (火) 14:05-14:20	神戸地方法務局 明石支局	公図等図面及び登記事項証明書等交付申請
7年4月1日 (火) 12:55-13:15	物件所在地	共有者(地番174番6所有者)から事情聴取、照会書回収状況確認
7年4月4日 (金) 13:45-14:25	物件所在地	現地調査、本件土地概測、共有者(地番174番7所有者)の親族から事情聴取、照会書回収状況確認
7年4月7日 (月) 9:45-10:10	兵庫県北播磨県民局	道路等調査
7年4月10日 (木) 9:20-9:25	物件所在地	債務者及び共有者(地番174番4所有者)宅訪問(不在)、照会書回収状況確認

(特記事項)

■ 令和7年4月4日
評価人帯同

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

152-3
152-7

(座標値種別：図上測定)

+61022.582

-132628.818

N 水

167

180-1

179-1

193-3
193-6

194-1

194-2

195-1

195-7

176

175

178-1

169

170

171-1

174-7

177-1

174-6

174-5

174-4

151-1

151-4

173-2

172

水

151-16

151-17

151-20

151-11

地区外

(153-1+153-2
+153-3)

150-1

152-1

151-18/151-22

151-19

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

151-9

151-15

151-7

151-6

151-5

151-12

151-11

151-10

151-13

151-14

151-8

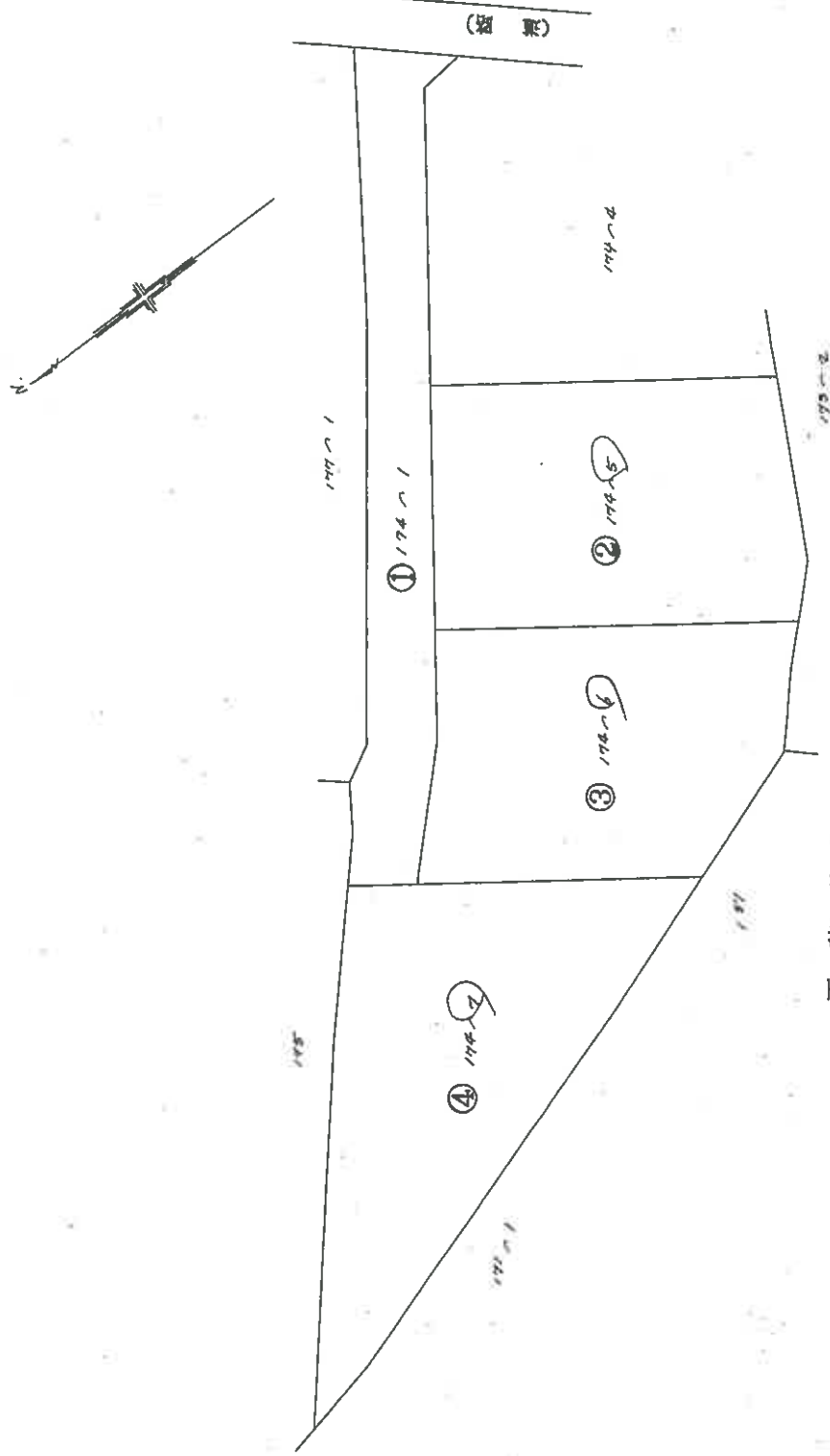
151-9

登記年月日：昭和43年2月8日

地番	前4 174-1 後新 174-5~124~④
土地の所在	シホヤ大塚字下り松

土地積
在量

昭和43年2月7日	作	製年月日	43.2.8
作		製年月日	
作		製年月日	



面積計算

① $922.30 - (294.22 + 291.01 + 931.45) = 1562.62$

縮尺	1/800M	1/
----	--------	----

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

600946

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43年2月8日

前 174-1 後新

在量

土地積

地 番

174-1 174-5

土地の所在

三木市 大塚 宮平川村

43.2.8

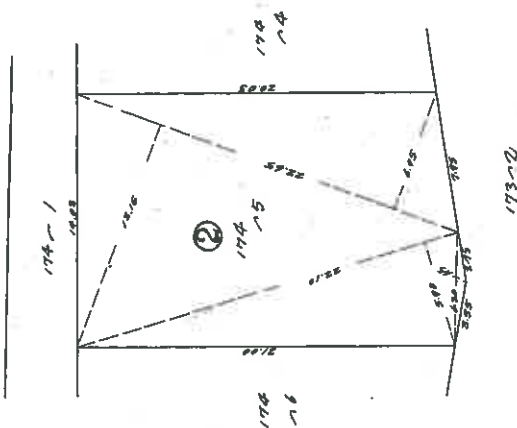
作製年月日

昭和43年2月7日

作

面積計算

22.65	(6.45 + 13.15)	= 455.2650
22.10	x	5.90 = 130.3900
6.20	x	0.45 = 2.7900
計		588.4450
1/2		294.2225
面積		294.22 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300M 1/

600947

前 174-1 後新

雅
地

174-194-6

土地の所在

在 在

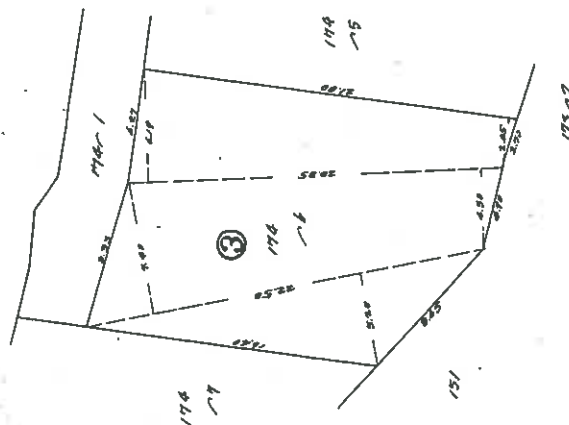
土地 地積

昭和43年2月7日

作

作 製 年 月 日

43. 2. 8



蘇
士
糖
恒

21.00	x	2.65	=	55.650
20.85	(6.14 +	4.50)	=	222.8865
22.50	(7.40 +	5.20)	=	253.5000
		Σ	562.0365	
			281.01825	
			④ 281.01 m ²	

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

(全国土地家屋調査会連合会用紙)

600948

縮 尺 1/800 1/1

請求番号: 26-1

(3/4)

(10枚目)

前 174-1 後新

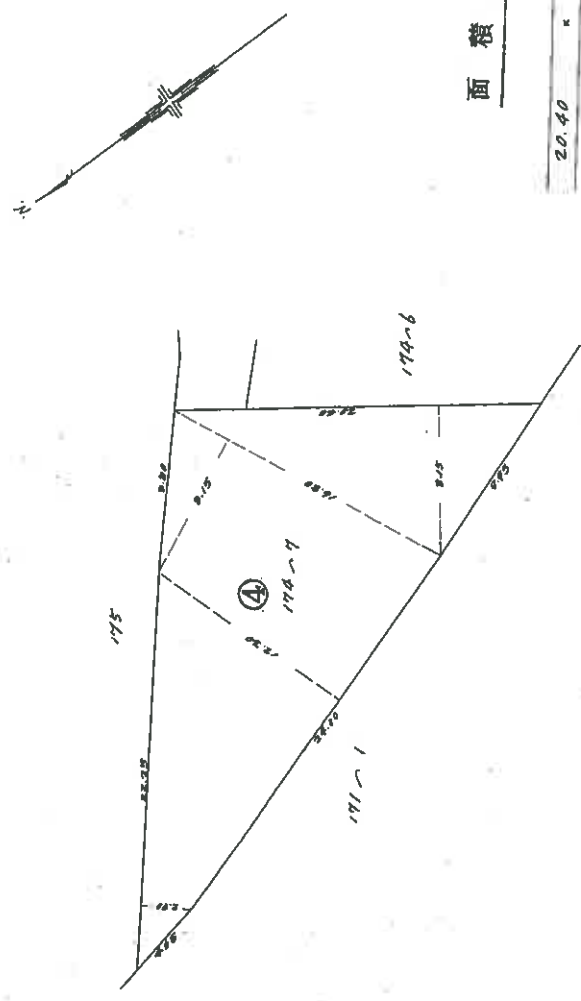
地 番 174-1 144~7

土地の所在 三木市 大塚 西下り 林

土地積算 図

昭和43年2月7日 作製年月日

43. 2. 8



面積計算

20.40	x	8.15	=	166.260
16.80	x	8.15	=	136.920
24.00	x	12.30	=	295.200
22.25	x	2.90	=	64.525
				計 662.905
				× 331.4525
				面積 331.45m ²

縮尺 1/800M 1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

600949

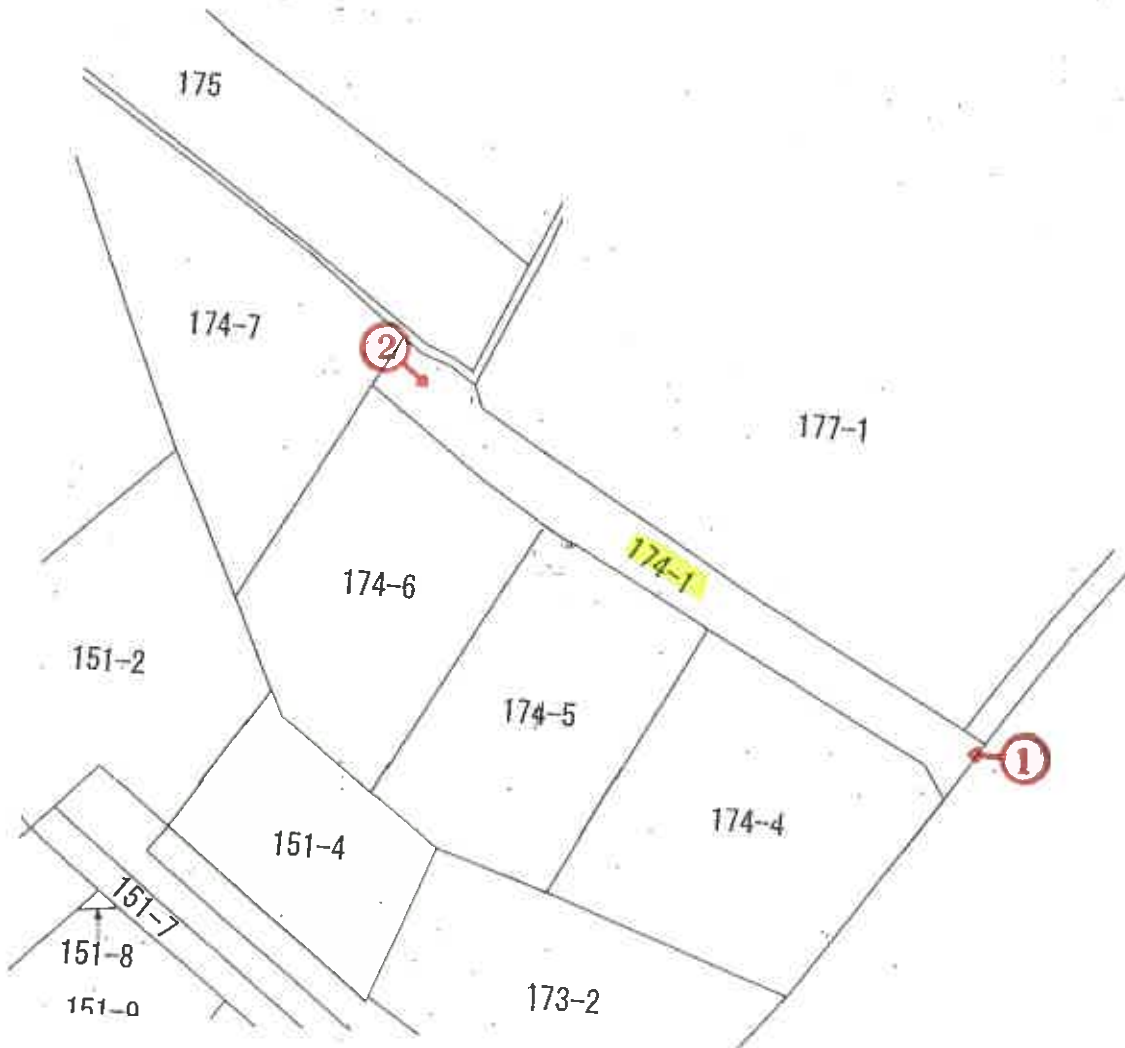
(4/4)

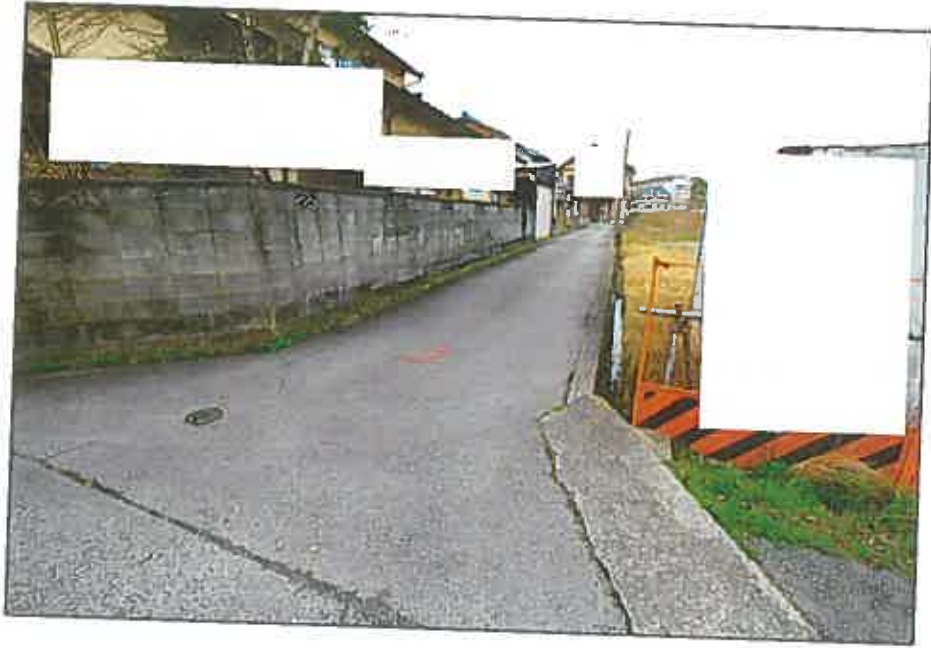
請求番号：26-1

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

写真撮影位置方向図

(→は写真番号および撮影位置・方向)





①



②

令和 6 年 (又) 第 50 号
令和 6 年 10 月 25 日 評 価
令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 4 月 24 日 評 価
令和 7 年 7 月 8 日 補 充

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 書

既提出評価書（令和6年（又）第50号、評第241005号）の評価時点における当該評価書にかかる物件1・2と既提出評価書（令和7年（又）第6号、評第250405号）にかかる物件1とを一括で売却する場合の価格を補充する。

なお、既提出評価書（令和7年（又）第6号、評第250405号）にかかる物件1については本補充書において物件3とする。

評価人 不動産鑑定士

中村 要

第1 評価額

一括価格	
金2,370,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,250,000円
物件2(建物)	金1,110,000円
物件3(土地)	金10,000円

- 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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3の地目：公衆用道路
2	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116.68㎡
特 記 事 項			
	物件3の持分4分の1が評価対象である。		

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・3)

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 恵比須駅の北方 約600m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、資材置場、農地等がみられる地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 100 % 防火指定なし
画 地 条 件	規模 294.22 m ² の ほぼ整形地 (物件1)	
接面道路の状況	北東側 約3.5m私道 (建築基準法上の道路でない)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2の敷地。物件3は物件1の北東側私道。当該欄は主として物件1の内容。	
供給処理施設	上 水 道 特記事項参照 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	本件土地内に人口池があることや塗料缶が存置されていることから土壤汚染リスクの存在を否定できないが、土壤汚染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	・ 本件土地の南東部を覆うようにアーケード状の屋根が設置され、接面道路との境界付近には大きなシャッターが設置されていた。 ・ 三木市水道本支管台帳によると前面道路に上水道本管は敷設されておらず、私設給水管により対象地に引き込まれているとみられる。	

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1・3 つづき)

特 記 事 項	・ 近隣住民の陳述によると、本件土地の前面にある暗渠が塞がれている影響で、本件土地内に造られている人口池の水や雨水があふれて周辺土地に流れ出しているとのこと。 ・ 近隣住民の陳述によると、本件土地上の建物の屋根の一部が西側土地に越境しているのを聞いているとのことであるが、越境の有無は判然としなかった。 ・ 本件土地は市街化調整区域内に存しており、建築行為等について都市計画法等に基づく制限があることに加え、接面道路は建築基準法上の道路でないと判定されていることから、再建築等の際には担当行政庁との協議を要することに留意されたい。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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46年8月2日 新築 経過年数 54 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満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : センイ壁、合板等 天 井 : ボード、合板等 床 : タタミ、合板等 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 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階の玄関付近が減築（約5.8㎡）されているとみられる。 ・全体的に壁や床の汚損の程度は大きく、障子や襖などの建具類もかなり損傷していた。 ・建物内には犬の毛が散乱していたこと等から犬が放し飼いにされていたとみられる形跡があった。

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	15,000	0.85	294.22	0.80	3,000,000
3	15,000	0.10	3.75	—	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （三木-5）

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/㎡)
 $14,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 15,000$

◇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
 $100/106 \times 100/96 \times 100/93 \times 100/100 \div 100/95$

イ 個別格差： 物件1 近隣への雨水等流出可能性等(0.85)

物件3 道路敷等(0.10)

ウ 地 積： 物件1 登記記載地積

物件3 登記記載地積持分 $15\text{㎡} \times 1/4$

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2）

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
2	120,000	約 161.75	0.05	970,000

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	3,000,000	0.30	法定地上権	900,000

(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	3,000,000	-900,000		0.85	0.70	1,250,000
3	10,000	—		0.85	0.70	10,000
2	970,000	+900,000	1.00	0.85	0.70	1,110,000
一 括 価 格 (合 計)						2,370,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内に存すること、接面私道が建築基準法上の道路でないこと等を考慮した。

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 (三木-5)

所 在 : 三木市志染町吉田字北垣内 9 5 1 番
価 格 : 14,400円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「恵比須」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 509㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 3,383,530円
物件2 : 2,000,467円
物件3 : 30,480円 (× 1/4)

以 上

令和 6 年 (又) 第 50 号
令和 6 年 10 月 3 日 現地調査
令和 6 年 10 月 25 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

中村 要

第1 評価額

一括価格	
金2,230,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,180,000円
物件2(建物)	金1,050,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	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116.68㎡
	特 記 事 項		
	特にない		

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）

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 恵比須駅の北方 約600m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、資材置場、農地等がみられる地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 100 % 防火指定なし
画 地 条 件	規模 294.22 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北東側 約3.5m私道 （建築基準法上の道路でない）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	特記事項参照 なし 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	本件土地内に人口池があることや塗料缶が存置されていることから土壤汚染リスクの存在を否定できないが、土壤汚染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	・ 本件土地の南東部を覆うようにアーケード状の屋根が設置され、接面道路との境界付近には大きなシャッターが設置されていた。 ・ 三木市水道本支管台帳によると前面道路に上水道本管は敷設されておらず、私設給水管により対象地に引き込まれているとみられる。	

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1 つづき)

特 記 事 項	・ 本件土地の所有者は接面私道（地番174番1土地）の所有権共有持分を有しているが、当該共有持分は本件競売の対象外である。 ・ 近隣住民の陳述によると、本件土地の前面にある暗渠が塞がれている影響で、本件土地内に造られている人口池の水や雨水があふれて周辺土地に流れ出しているとのこと。 ・ 近隣住民の陳述によると、本件土地上の建物の屋根の一部が西側土地に越境しているのを聞いているとのことであるが、越境の有無は判然としなかった。 ・ 本件土地は市街化調整区域内に存しており、建築行為等について都市計画法等に基づく制限があることに加え、接面道路は建築基準法上の道路でないと判定されていることから、再建築等の際には担当行政庁との協議を要することに留意されたい。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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46年8月2日 新築 経過年数 53 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満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : センイ壁、合板等 天 井 : ボード、合板等 床 : タタミ、合板等 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 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階の玄関付近が減築（約5.8㎡）されているとみられる。 ・全体的に壁や床の汚損の程度は大きく、障子や襖などの建具類もかなり損傷していた。 ・建物内には犬の毛が散乱していたこと等から犬が放し飼いにされていたとみられる形跡があった。

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）

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	15,000	0.85	294.22	0.80	3,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （三木-5）

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/㎡)

$14,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 15,000$

◇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
 $100/106 \times 100/96 \times 100/93 \times 100/100 \approx 100/95$

イ 個別格差：近隣への雨水等流出可能性等 (0.85)

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2）

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
2	120,000	約 161.75	0.05	970,000

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	3,000,000	0.30	法定地上権	900,000

(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	3,000,000	-900,000		0.80	0.70	1,180,000
2	970,000	+900,000	1.00	0.80	0.70	1,050,000
一 括 価 格 (合 計)						2,230,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内に存すること、接面私道が本件競売対象外かつ建築基準法上の道路でないこと等を考慮した。

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 (三木-5)

所 在 : 三木市志染町吉田字北垣内 9 5 1 番
価 格 : 14,400円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「恵比須」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 509㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 3,383,530円
物件2 : 2,000,467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 建物間取略図
- 6 現況写真

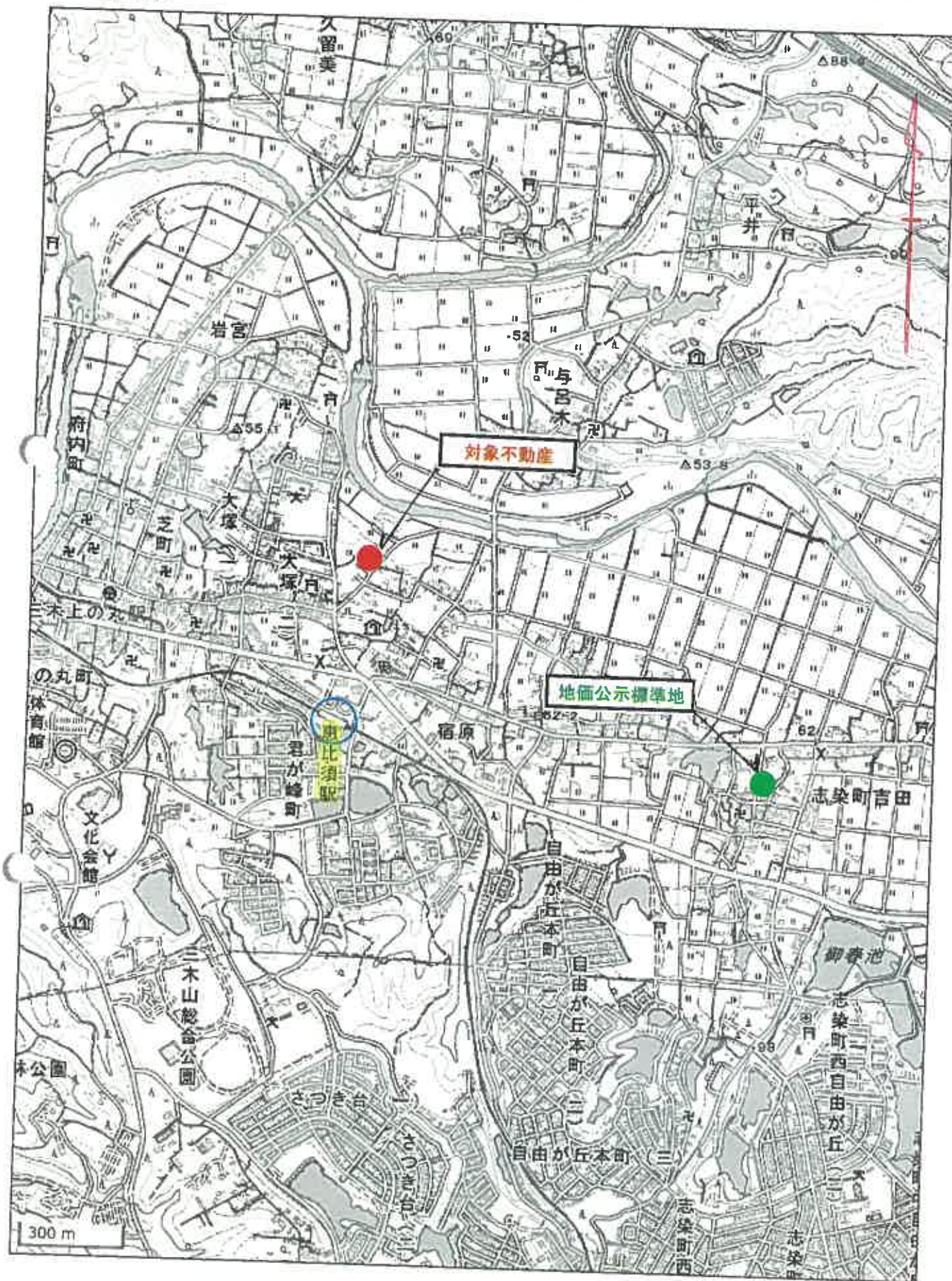
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 三木市大塚字下り松
 地 番 1 7 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 9 4 . 2 2 平方メートル

- 2 所 在 三木市大塚字下り松 1 7 4 番地 5
 家屋 番号 1 7 4 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2 . 4 8 平方メートル
 2 階 4 5 . 0 7 平方メートル





4 151-26

(座標値補正：図上測定)

+61014.182



+60889.182 (座標値補正：図上測定)

(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	三木市大塚字下り松				地番	174番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年2月				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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和6年8月19日

神戸地方法務局

請求番号：24-1

(1/1)

登記官

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。
(神戸地方法務局明石支庁管轄)
令和6年8月19日 神戸地方法務局

令和6年8月19日 神戸地方法務局

創始者

請求番号：24-2

(1/2)

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

600946

縮小版

前174-1 復新

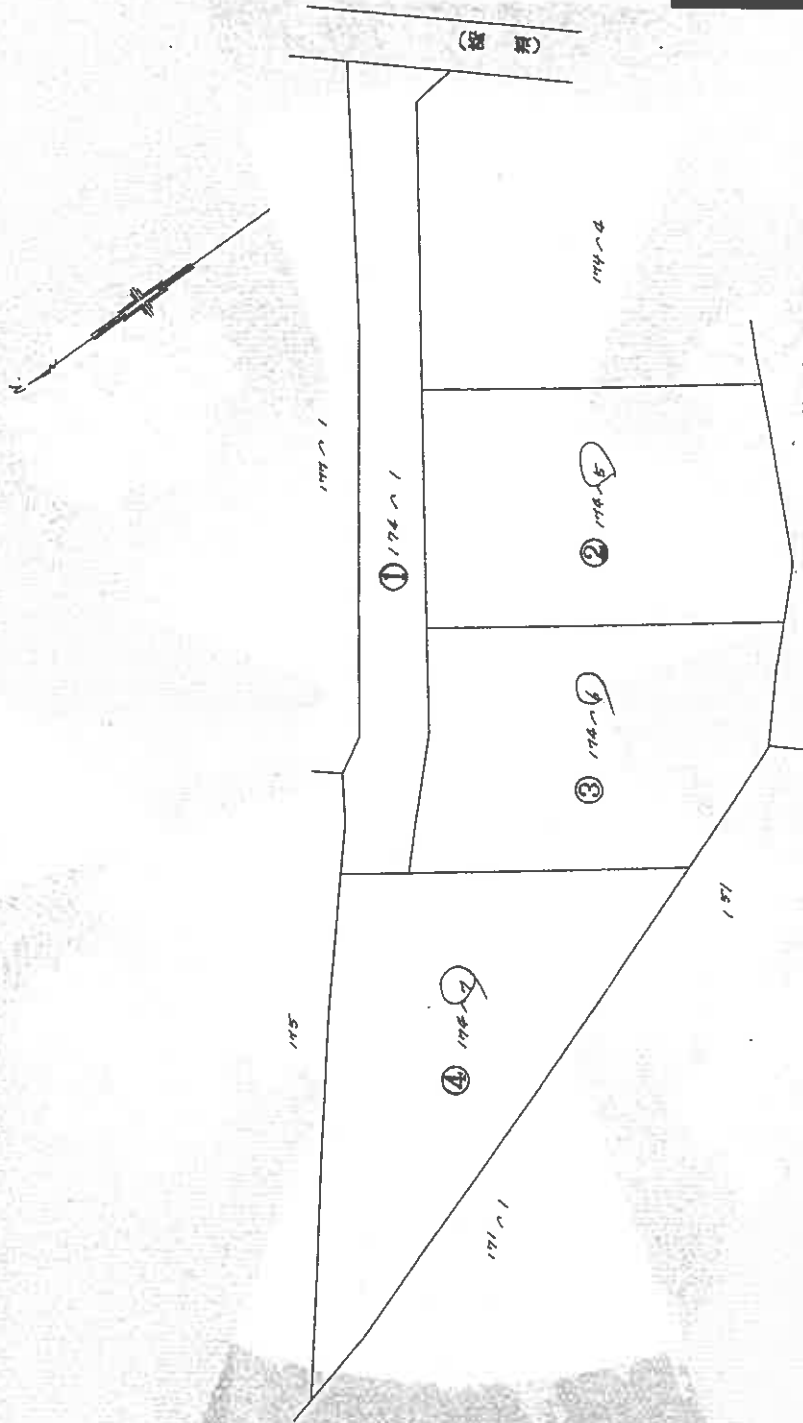
地番	174-1 174-2 174-3 174-4 174-5 174-6 174-7 174-8 174-9 174-10 174-11 174-12 174-13 174-14 174-15 174-16 174-17 174-18 174-19 174-20 174-21 174-22 174-23 174-24 174-25 174-26 174-27 174-28 174-29 174-30 174-31 174-32 174-33 174-34 174-35 174-36 174-37 174-38 174-39 174-40 174-41 174-42 174-43 174-44 174-45 174-46 174-47 174-48 174-49 174-50 174-51 174-52 174-53 174-54 174-55 174-56 174-57 174-58 174-59 174-60 174-61 174-62 174-63 174-64 174-65 174-66 174-67 174-68 174-69 174-70 174-71 174-72 174-73 174-74 174-75 174-76 174-77 174-78 174-79 174-80 174-81 174-82 174-83 174-84 174-85 174-86 174-87 174-88 174-89 174-90 174-91 174-92 174-93 174-94 174-95 174-96 174-97 174-98 174-99 174-100
土地の所在	三木町 大塚 下り松

土地 地積 所 在 區 區

三木野大塚字下り松

昭和43年 2月 7日

43. 2. 8



面 積 計 算

$$\textcircled{1} \quad 922.30 - (294.22 + 281.01 + 33/45) = 15.62 \text{ m}^2$$

縮尺 1/800M 1/

登記年月日：昭和43年2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。
(神戸地方裁判所第三支部審判部)
令和6年8月19日 神戸地方裁判所

登記号

請求番号：24-2

(2/2)

縮小版

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

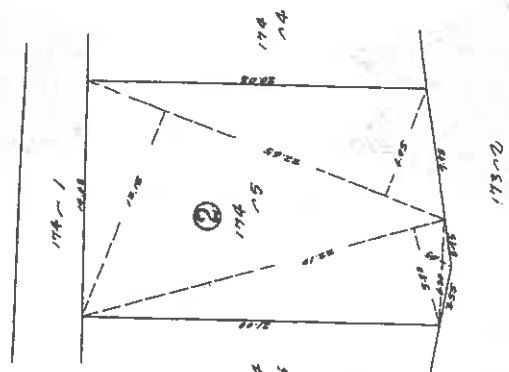
600947

縮尺 1/800M 1/

地番 174-1 174-5
土地の所在 三木市 大塚字 利根

主地積 在量 図

昭和43年2月7日
製作年月日 93.2.8



面積計算

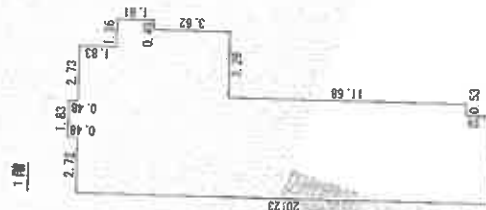
22.65	(	6.45	+	13.15	)	=	455.2650	2
22.10	x	5.90	=	130.3900	1			
6.20	x	0.45	=	2.7900	1			
						計	588.4450	
						4	294.2225	
						面積	294.22 m ²	

登記年月日：令和1年5月31日

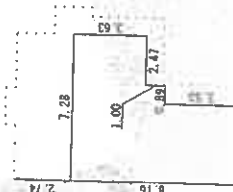
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方延焼局開示支店管轄)
令和6年8月19日 神戸地方延焼局

登記証

各階平面図

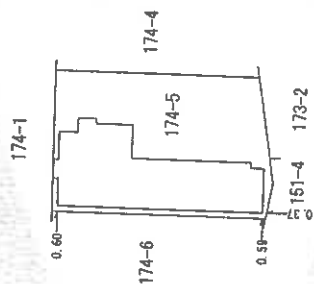


2階



建物図面

家屋番号 174番5
建物の所在 三木市大塚字下り松174番地5



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

請求番号：24-3

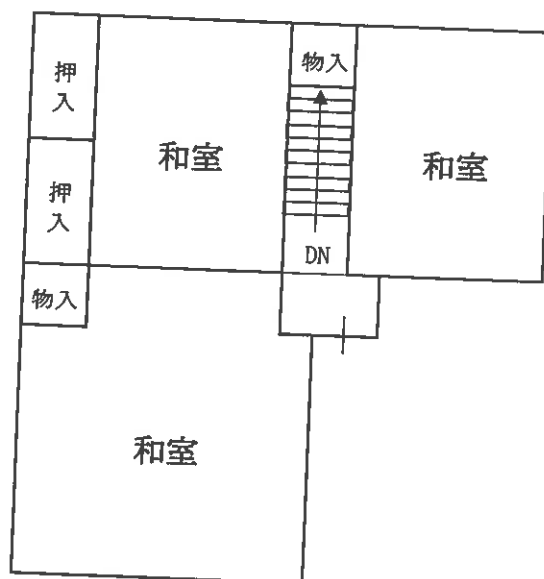
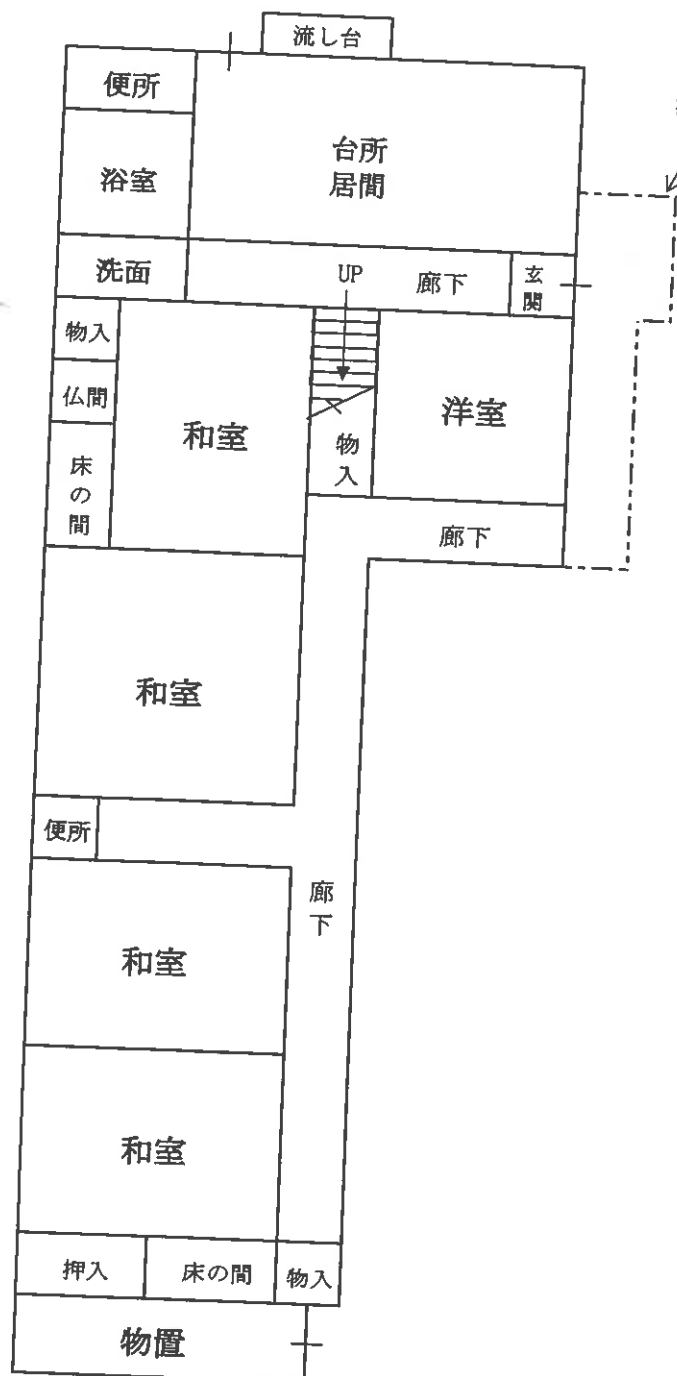
縮小版

【建物間取略図】



1 階

2 階



現況写真



令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 4 月 4 日 現地調査
令和 7 年 4 月 24 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

中村 要

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金10,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	地目：公衆用道路
	所 在 地 番 地 目 地 積		
	特 記 事 項		
	・持分4分の1が評価対象である。		

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	神戸電鉄線 恵比須駅の北方 約600m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、資材置場、農地等がみられる地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 100 % 防火指定なし
画 地 条 件	規模 15 m ² の 帯状画地 本件土地は幅員約3.5mの私道で、建築基準法上の道路ではない。	
接面道路の状況	—	
土 地 の 利 用 状 況 等	通行等のための道路敷としての利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 特記事項参照 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」とは対象物件に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	・ 三木市水道本支管台帳によると本件土地に上水道本管は敷設されておらず、私設給水管が通っているとみられる。 ・ 本件土地の北西側に電柱が設置されていた。	

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	14,900	0.10	3.75	—	10,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (三木-5)

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/㎡)
 $14,300 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 14,900$

◇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
 $100/106 \times 100/96 \times 100/93 \times 100/100 \div 100/95$

イ 個別格差：道路敷等 (0.10)

ウ 地 積：登記記載地積持分 $15\text{㎡} \times 1/4$

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	10,000	1.00	0.70	0.70	10,000
一 括 価 格 (合 計)					10,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：道路敷のみの売却であること等を考慮した。

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 (三木-5)

所 在 : 三木市志染町吉田字北垣内951番
価 格 : 14,300円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「恵比須」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 509㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 30,480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

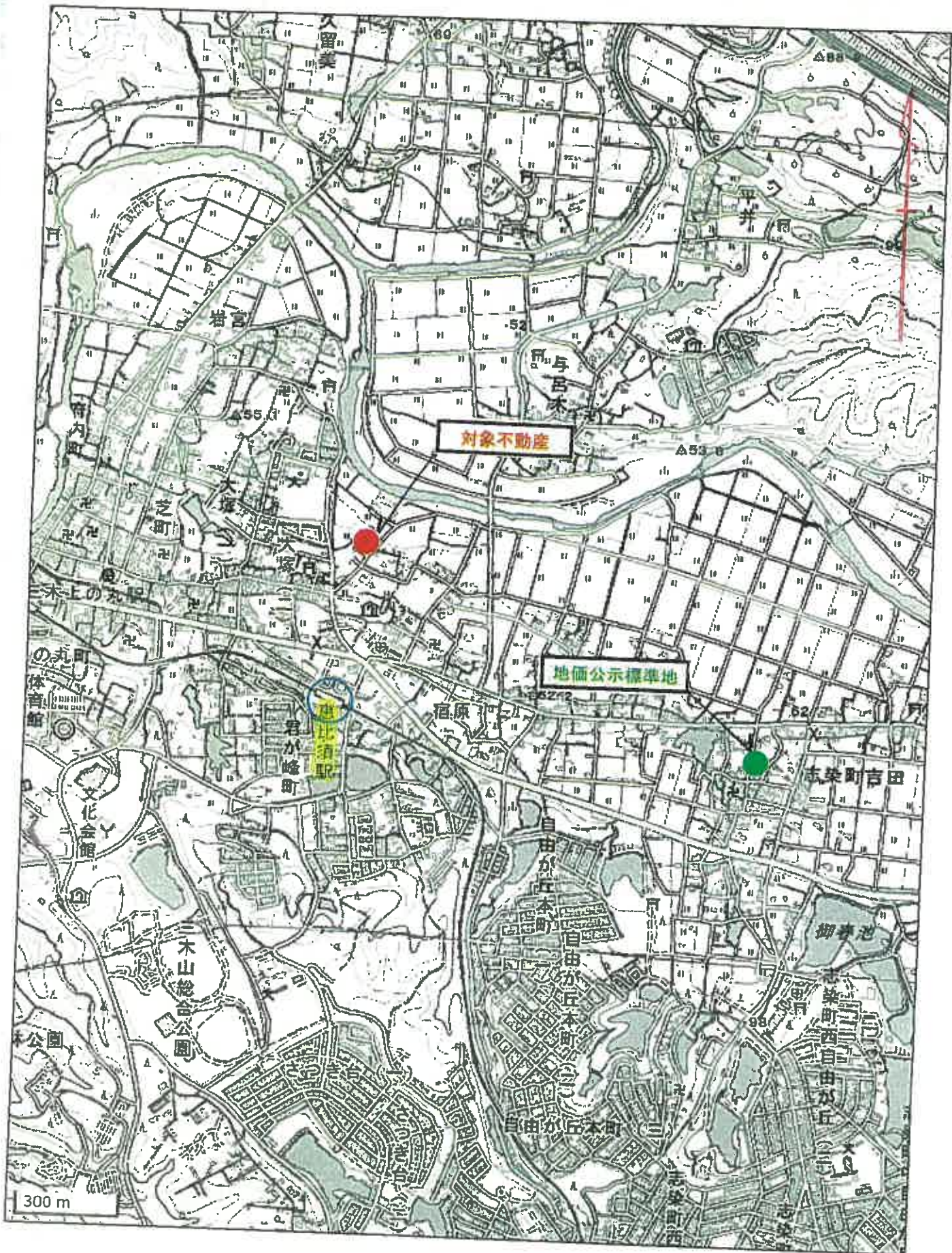
1 所 在 三木市大塚字下り松

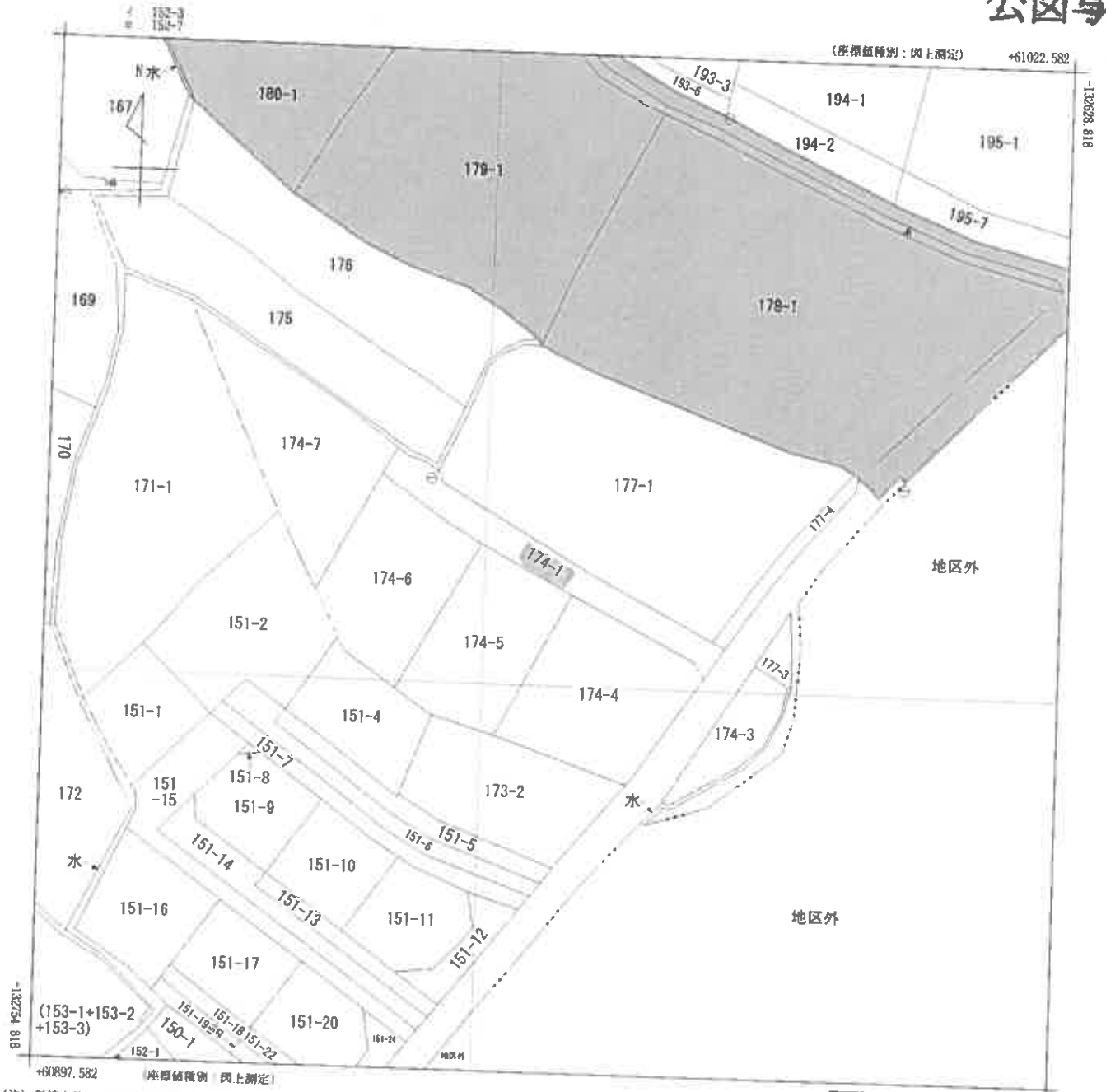
地 番 174番1

地 目 雑種地

地 積 15平方メートル

共有者 A 持分4分の1





地番区域見出
大塚

請求部	所在	三木市大塚字下り松				地番	174番1			
出力尺	1/500	精度	乙一	座標系 番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年2月				備考 年月日 (原図)			補記 事項		

登記年月日: 昭和43年2月18日

前4174-1 後新

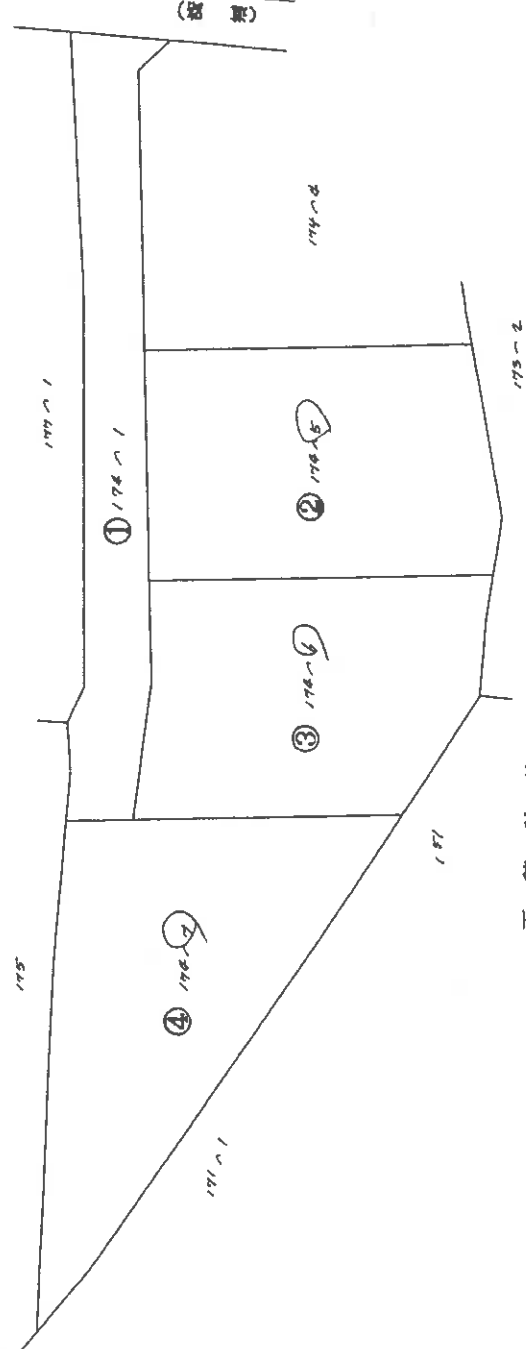
地番 174-1 174-5 ~ 174-7

土地の所在 三木町大磯字小川村

土地積算 在量 図

昭和43年2月7日 作製年月日

43.2.8



面積計算

① $922.50 - (294.22 + 291.01 + 331.45) = 15.82 \text{ m}^2$

縮尺 1/800M 1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

600946

縮小版

現況写真

