

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 8年 1月26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 8年 2月12日から 令和 8年 2月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 8年 3月17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 8年 1月26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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18,610,000 14,888,000	一括	3,722,000	35,206	7,544
1	1,710,000				
2	16,900,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三木市末広一丁目 |
| | 地 番 | 201番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三木市末広一丁目201番地1 |
| | 家屋 番号 | 201番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.90平方メートル
2階 81.98平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月15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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・201号室を関西ペイント株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・203号室を日本ハム食品株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・201号室及び203号室を除く部分を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 | 三木市末広一丁目 |
| | 地 番 | 201番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三木市末広一丁目201番地1 |
| | 家屋 番号 | 201番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.90平方メートル
2階 81.98平方メートル |



令和7年(ケ)第105号
令和7年 10月29日受理
令和7年 11月25日提出

現況調査報告書

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 | 三木市末広一丁目 | | |
| | 地 番 | 201番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 163.89平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 三木市末広一丁目201番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 201番1 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 73.90平方メートル | |
| | | 2階 | 81.98平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	三木市末広1丁目9-5-2 Back Alley	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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が異なる（ ☐ 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 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件建物を、共同住宅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 ☐ 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

(2 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 101号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者会社						自 至	
2	☐ 全部 ☒ 102号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者会社						自 至	
2	☐ 全部 ☒ 103号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者会社						自 至	
2	☐ 全部 ☒ 201号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 6. 20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,700 円	管理費月額 4,000 円 礼金 61,700 円
	関西ペイン ト株式会社		自 R7. 6. 20 至 R9. 6. 19				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者会社						自 至	
2	☐ 全部 ☒ 203号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 6. 27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円	管理費月額 5,000 円 礼金 60,000 円 町会費月額 700 円
	日本ハム食 品株式会社		自 R7. 6. 27 至 R9. 6. 26				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況

占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利

貸主 所: 所有者 (明石市場商事株式会社) 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者

更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新

賃料 月: 毎月 年: 毎年

敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(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

- 1 物件2は2階建の共同住宅である。入口付近に駐輪場スペース、ゴミ置場があった。
- 2 物件1を概測したところ概ね公簿の通りであった。南側はセットバックしているようであった。
- 3 間口から建物に通じるアプローチには、雑草が繁殖していた。
- 4 101号室、102号室、103号室、202号室については立入調査時点では空室であった。
- 5 1階各部屋は、浴槽がなくシャワールームとなっている。
- 6 2階各部屋は、浴槽がある浴室となっている。
- 7 全体的に建物内は綺麗な状態であった。
- 8 各部屋の状況等
 - ① 101号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ② 102号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ③ 103号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ④ 201号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ⑤ 202号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ⑥ 203号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。

(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
■株式会社グッドライ ンハウジング担当 者	1 本件アパートは当社が管理しています。 2 現在、201号室、203号室が入居中です。 3 2部屋共に社宅として、法人が社宅として賃借されています。 4 201号室、203号室以外の各部屋は新築後から未入居の状態です。
■201号室 占有補助者 B	1 この部屋は社宅で、私が住居として使用しています。 2 特に不具合はありません。 3 ペットは飼っていません。 4 事件事故はありません。
■203号室 占有補助者 C	1 この部屋は社宅で、私が住居として使用しています。 2 特に不具合はありません。 3 ペットは飼っていません。 4 事件事故はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月29日(水) 16:40-17:00	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得申請
令和7年10月30日(木) 9:55-10:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■立入通知書および照会書を各部屋に差置(返信用110円×6)
令和7年10月30日(木) 16:40-16:52	執行官室	■管理会社から事情聴取(電話発信)
令和7年11月4日(火) 17:17-17:37	執行官室	■占有補助者 B から事情聴取(電話受信)
令和7年11月11日(火) 10:35-11:00	神戸地方法務局明石支局	■賃借人の法人現在事項全部証明書の取得申請 (関西ペイント株式会社は事件中により取得できなかった)
令和7年11月12日(水) 9:20-11:00	物件所在地	■全室立入調査(※) ■201号室占有補助者 B、203号室占有補助者 C から事情聴取
令和7年11月12日(水) 11:15-11:30	管理会社事務所	■管理会社の担当者より事情聴取
令和7年11月19日(水) 15:50-16:10	神戸地方法務局明石支局	■法人現在事項全部証明書の取得申請(関西ペイント株式会社)

※空室であった4室について、差し置いていた立入通知書および照会書は、立入調査の際に回収した。
(切手110円×4を回収)

(特記事項)

■令和7年11月12日評価人帯同

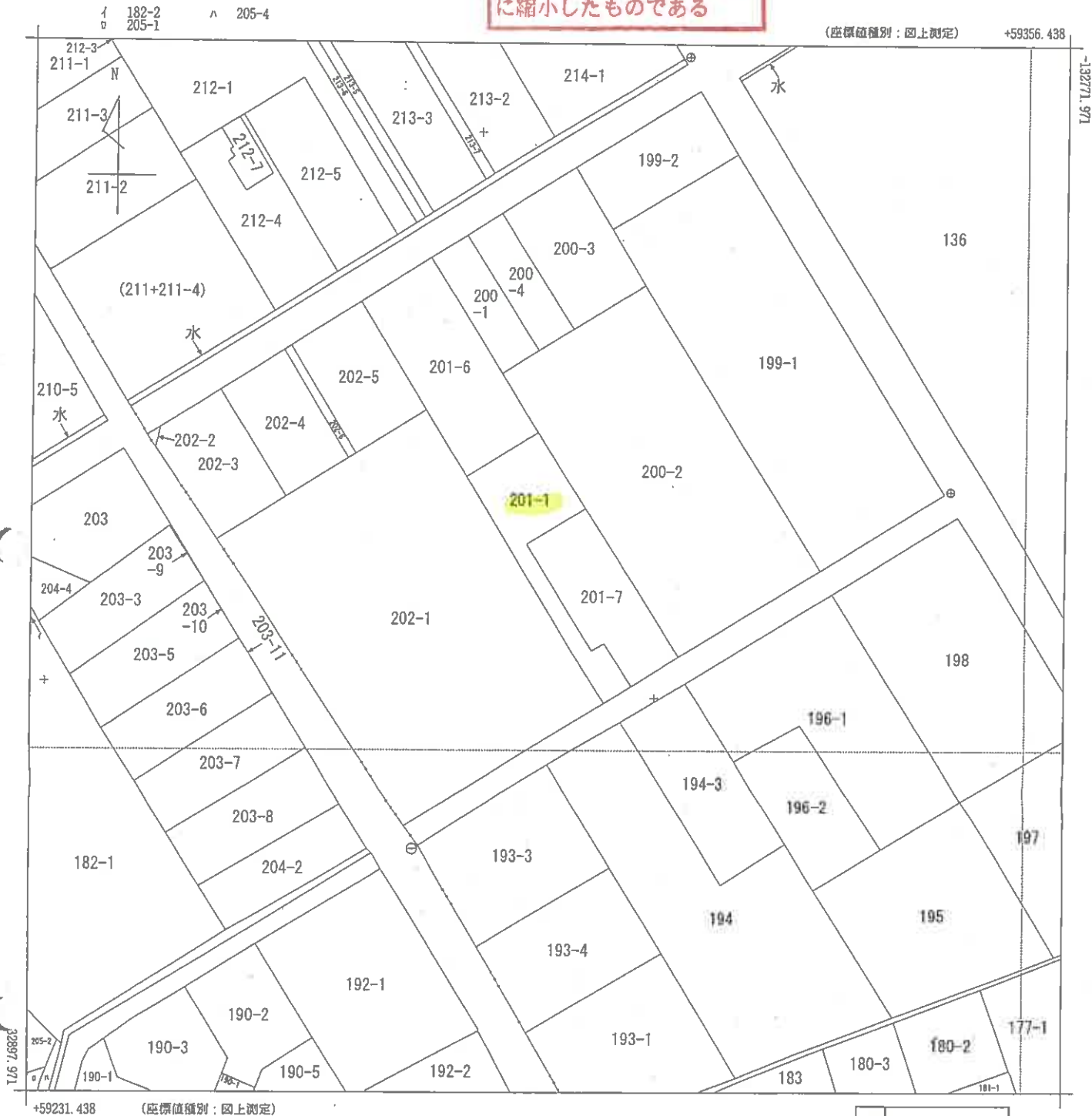
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年11月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った(101号室、102号室、103号室、202号室)

□ 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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



地番区域見出
末広1丁目
末広2丁目

請求部	所在	三木市末広一丁目				地番	201番1			
出力尺	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46年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：令和3年11月30日

地積測量図

地番 ④ 201-1
⑤ 201-7

土地の所在 三木市末広一丁目

求積表

地番	201-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K243		-133194.393	59549.173	-20.127	2590803.547611
K12		-133167.214	59532.262	-8.329	1109149.725406
K13		-133161.876	59540.844	12.577	-1674776.901875
K8		-133166.150	59544.839	5.845	-778367.936750
P10		-133171.056	59546.689	-5.129	683034.348224
P9		-133175.399	59539.710	0.936	-124652.173464
P8		-133188.119	59547.625	9.443	-1257696.407717
P7		-133187.168	59549.153	4.764	-634503.668352
P6		-133192.368	59552.389	0.020	-2663.847360
			合計	327.784023	
			合計面積	163.8820115	

地番	⑤ 201-7	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K6		-133188.826	59558.006	4.680	-623323.715040
K5		-133191.382	59553.955	-5.617	748135.992694
P6		-133192.368	59552.389	-4.802	639589.751136
P7		-133187.168	59549.153	-4.764	634503.668352
P8		-133188.119	59547.625	-9.443	1257696.407717
P9		-133175.399	59539.710	-0.936	124652.173464
P10		-133171.056	59546.689	9.565	-1273781.150640
K7		-133176.117	59549.276	11.317	-1507142.798089
合計				合	328.5563086
合計面積				合	164.6642970
					164.66 m ²

地積計算面積 328.5563086 m²

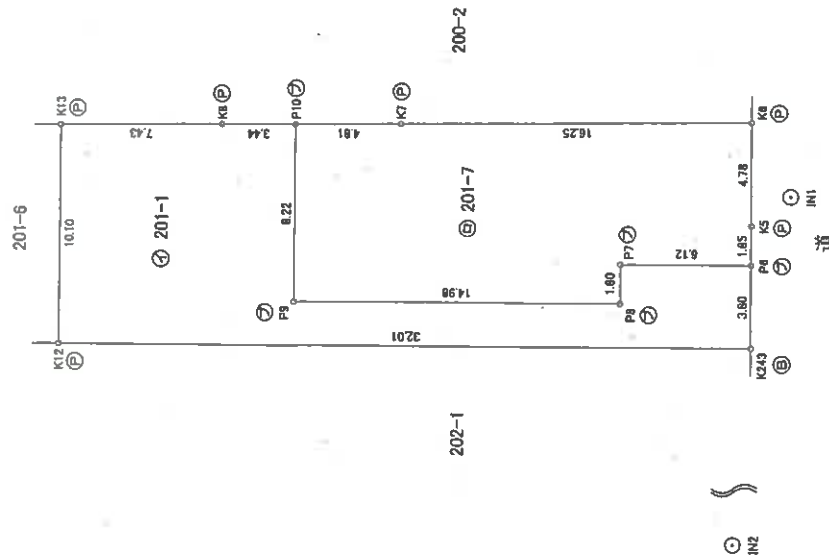
引張点距離

引張点	境界点	距離
IN1	P6	3.686
IN2	P7	8.525
	P6	34.482
	P7	34.893

座標一覧表 (任意座標)

点名	X座標	Y座標	備考
IN1	-133192.152	59558.069	マンホール中心
IN2	-133209.961	59522.733	マンホール中心

令和3年11月6日測量



凡例

記号	境界線の種別
④	金属標
⑤	金属標
⑦	プラスチック杭

作成者

申請人

縮尺 1/

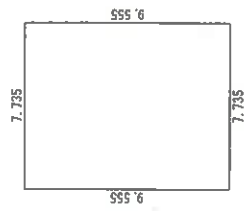
縮尺 1/250

各階平面図 建築物図面

家屋番号 201番1

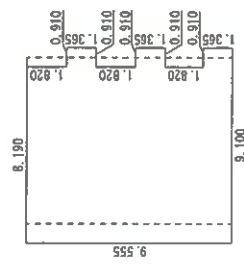
建物の所在 三木市末広一丁目201番地1

1階

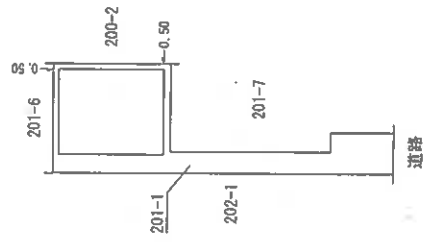


求積表	
7.735×9.555	$= 73.907925$
合計	73.907925
床面積	73.90 m ²

2階



求積表	
0.910×1.365	$= 1.242150$
0.910×1.365	$= 1.242150$
0.910×1.365	$= 1.242150$
8.190×9.555	$= 78.255450$
合計	81.981900
床面積	81.98 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

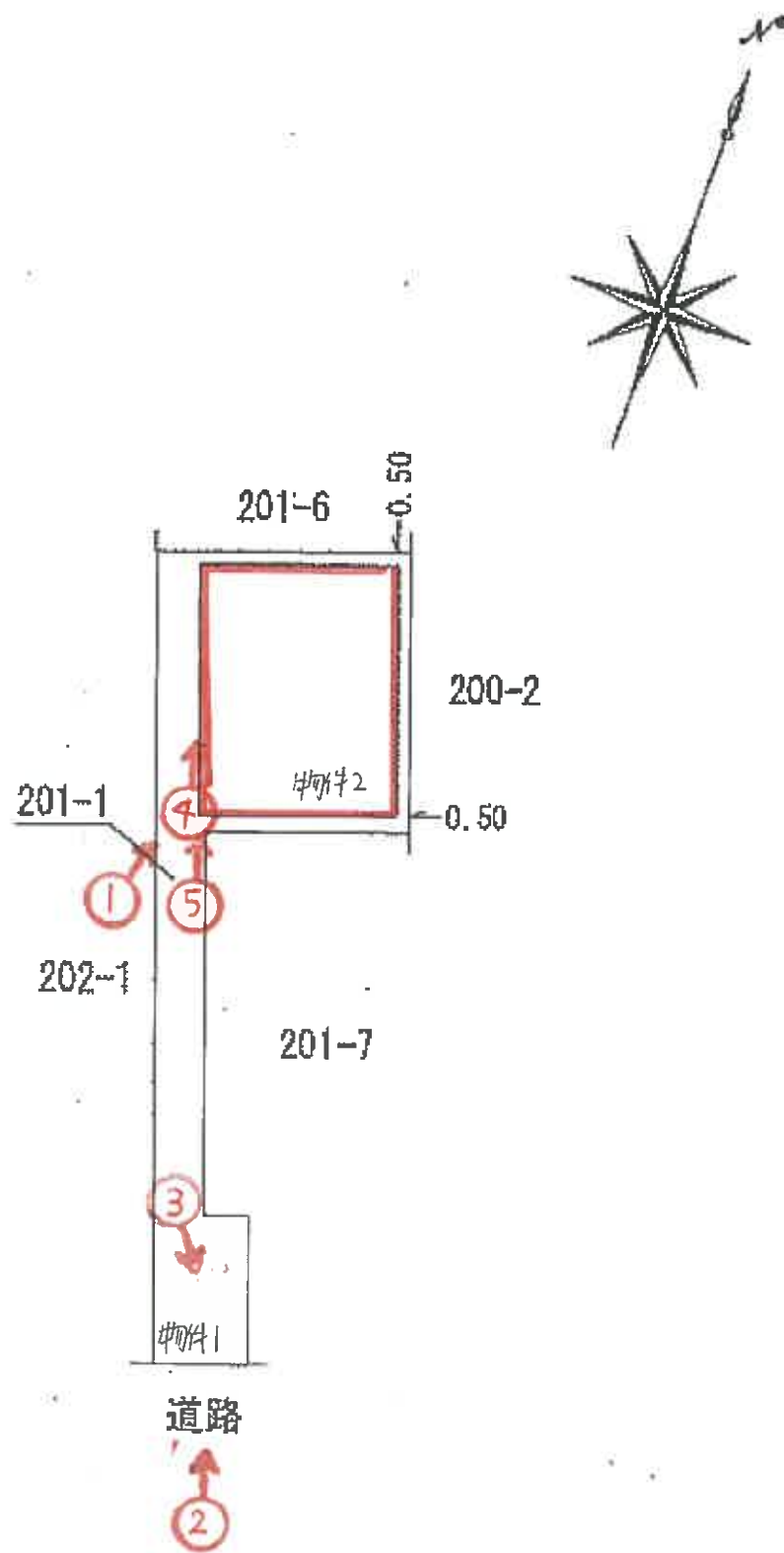
申請人

縮尺

500

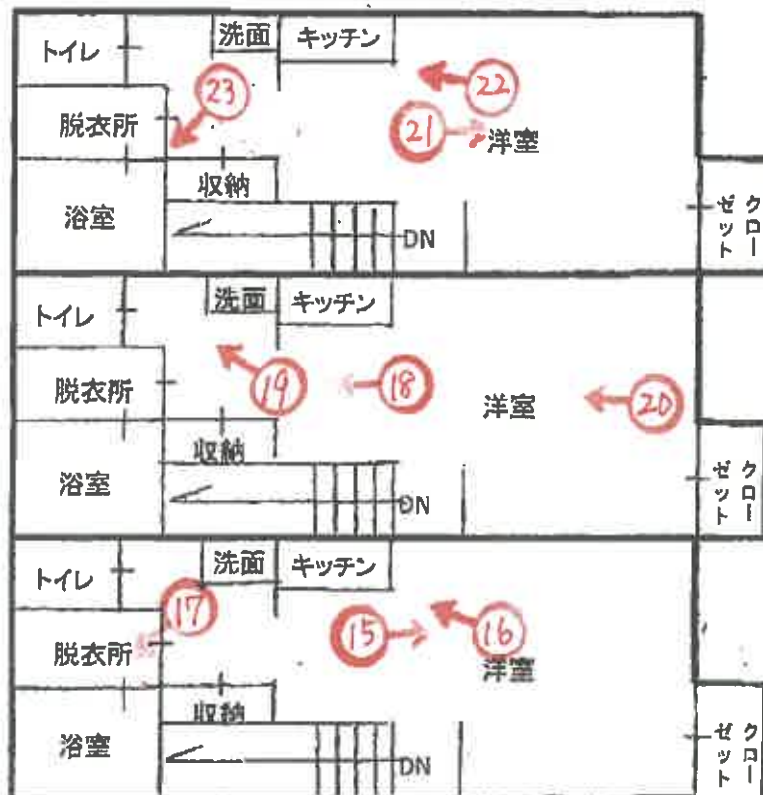
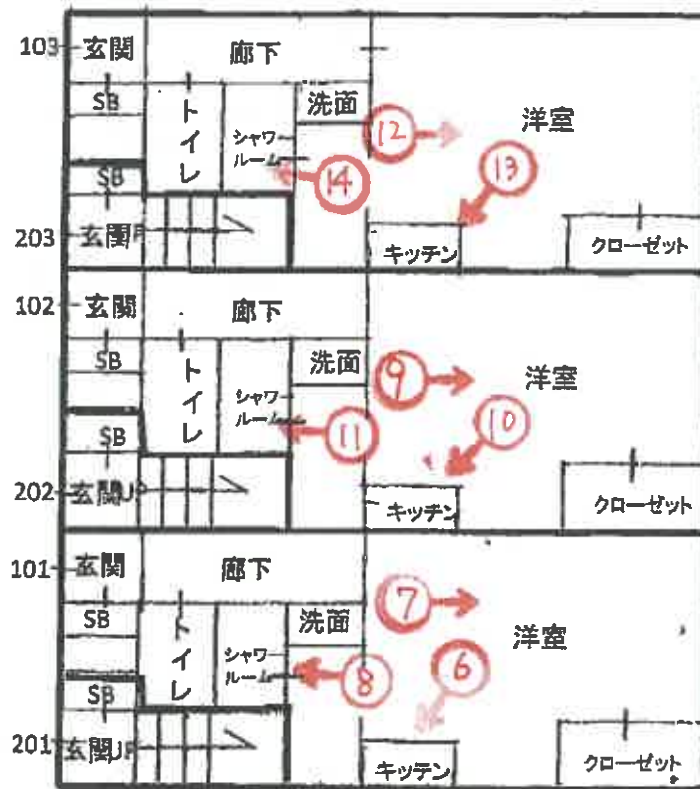
土地建物位置関係図

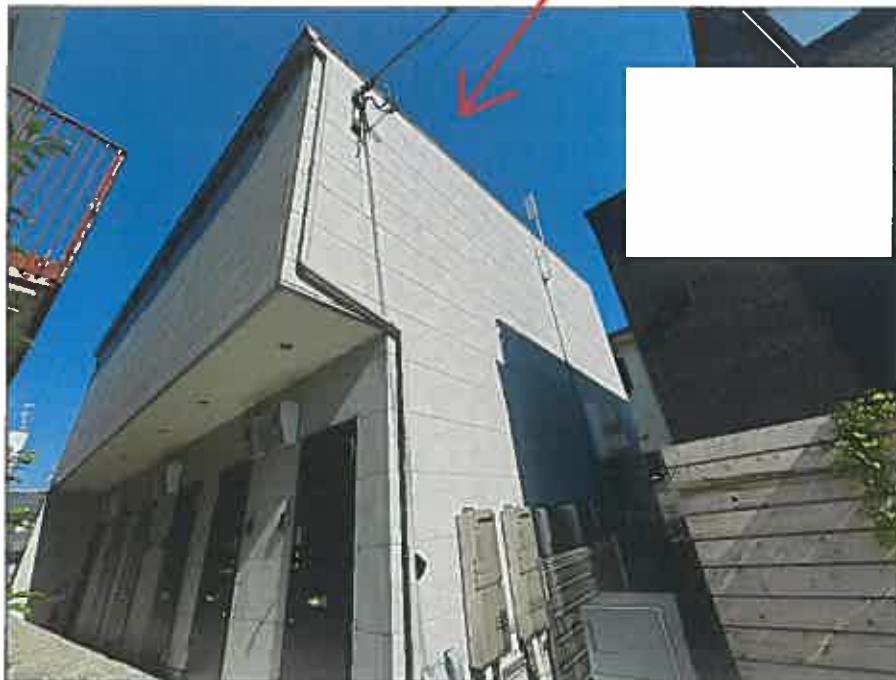
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤

⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭





⑮



⑮



⑰



⑱



⑲



⑳

㉑



㉒



㉓



令和 7 年 (ケ) 第 105 号
令和 7 年 11 月 12 日 現地調査
令和 7 年 11 月 27 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

尾崎 潤

第1 評価額

一 括 価 格	
金18,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,710,000円
物件2(建物)	金16,900,000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	
	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 三木駅の北方 約120m（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、事務所等が混在する地域	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 163.89 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南東側 約3～4m道路（建築基準法第42条2項道路）	
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 あり ガ ス 配 管 あり 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	接面道路の幅員はセットバックの関係で一定さを欠く。本件土地は約50センチ程度セットバックしている模様である。	

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） 令和7年3月15日 新築 経過年数 1 年以下 経済的残存耐用年数 30 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : CFシート等 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： 共同住宅 間 取 り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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。 本件建物は共同住宅であるが6戸のうち2戸しか入居しておらず、収益価格は求めなかった。 本件建物は敷地の奥まった位置にある。1・2階のメゾネットタイプのワンルームが3戸、1階のみのワンルームが3戸の計6戸から成る。1階のみのワンルームには浴室はなくシャワー室がある。内壁はコンクリート打ち放し模様のクロスがあった。占有者によるとベランダがないので洗濯物は部屋干しにせざるを得ないとのことである。

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	47,300	0.70	163.89	0.90	4,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （三木-3）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $55,800 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/118 \approx 47,300$

◇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：方位等(1.01)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/106 \times 100/99 \times 100/110 \times 100/102 \approx 100/118$

イ 個別格差：袋地状・奥行長大・要セットバック等(0.70)

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	160,000	155.88	0.87	21,700,000

ウ 現価率

経過年数1年、経済的残存耐用年数30年、経済的全耐用年数31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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.1) \approx 0.87$

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	4,880,000	0.50	法定地上権	2,440,000

(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	4,880,000	-2,440,000		1.00	0.70	1,710,000
2	21,700,000	+2,440,000	1.00	1.00	0.70	16,900,000
一 括 価 格 (合 計)						18,610,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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-3)

所 在 : 三木市末広1丁目217番5
「末広1-12-24」

価 格 : 55,800円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「三木」駅より道路距離280m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員6.8m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか事業所も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 3,592,468円

物件2 : 未課税(令和7年3月15日新築のため)

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

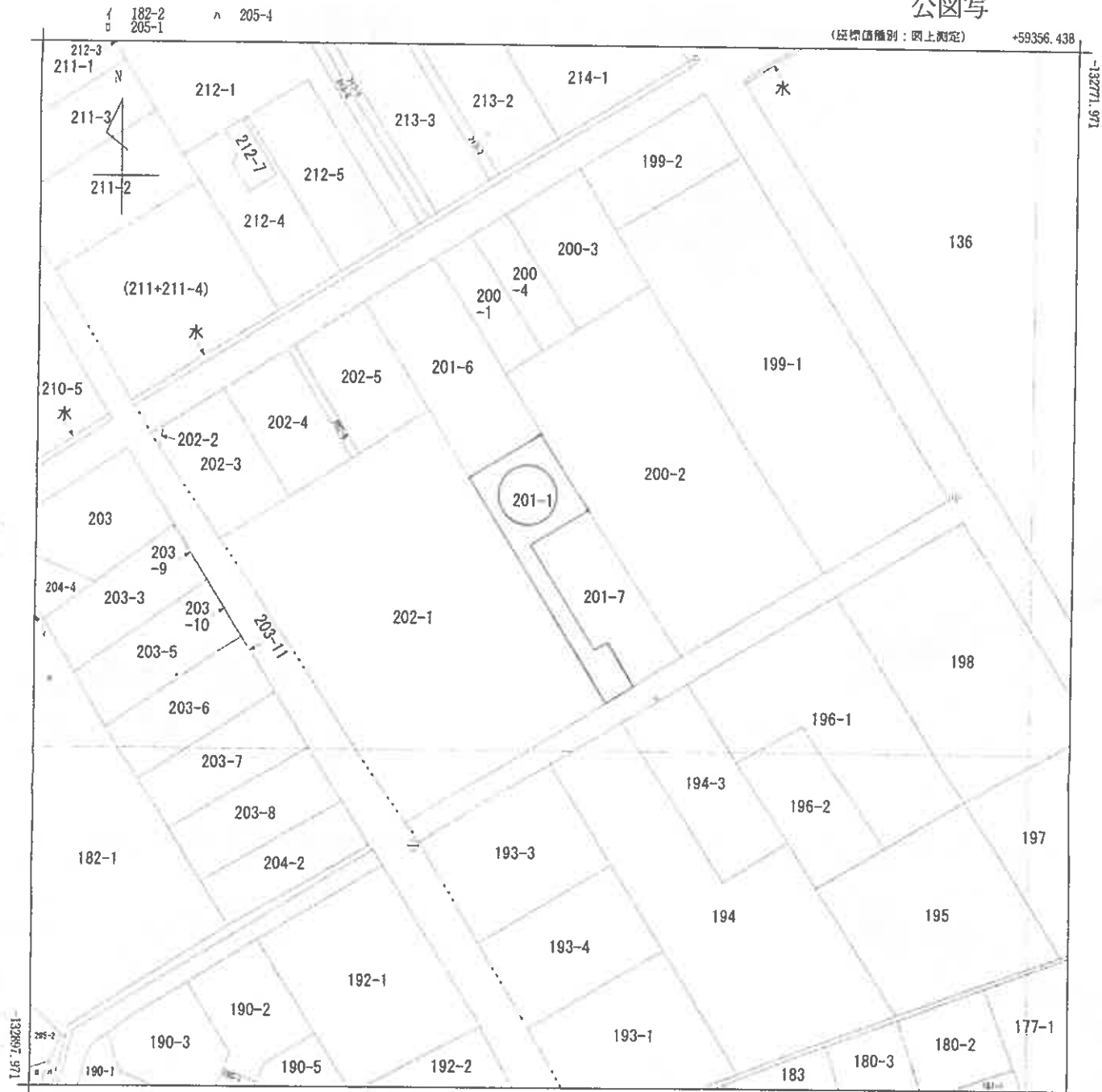
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三木市末広一丁目 |
| | 地 番 | 201番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三木市末広一丁目201番地1 |
| | 家屋 番号 | 201番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.90平方メートル
2階 81.98平方メートル |





公図写



(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。

地番区域見出し
末広1丁目
末広2丁目

請求部	所在	三木市末広一丁目				地番	201番1			
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46年3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。

(神戸地方支務局明石支局管轄)
令和7年9月2日
神戸地方支務局社支局
登記官

請求番号：26-1
(1/1)

A4に縮小

登記年月日：令和3年11月30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。
(神戸地方方法務局明石支局管轄)
令和7年9月2日 神戸地方方法務局明石支局

地積測量図

地番 ④ 201-1
⑤ 201-7

土地の所在 三木市末広一丁目

求積表

地番	201-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
K243		-133184.393	59548.173	-20.127	2680803.547811
K12		-133187.214	59532.282	-8.328	1108148.728406
K13		-133181.875	59540.844	12.877	-1674776.901875
K6		-133188.150	59544.839	5.845	-778387.836750
P10		-133171.056	59546.689	-3.120	683034.348224
P9		-133175.399	59539.710	0.938	-124652.173454
P8		-133188.119	59547.925	9.443	-1257885.407717
P7		-133182.168	59549.183	4.764	-634503.688362
P6		-133182.388	59552.389	0.020	-2863.847360
			合計	327.784023	
			面積	163.8920115	
			㎡	163.89	

地番	⑤ 201-7	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
K10		-133188.828	59558.006	4.660	-623323.718040
K6		-133191.382	59553.955	-5.817	748135.982884
P6		-133192.368	59562.369	-4.802	639589.781136
P7		-133187.168	59549.183	-4.764	634503.688362
P8		-133188.119	59547.925	-9.443	1257886.407717
P9		-133176.399	59539.710	-0.938	124652.173464
P10		-133171.056	59546.689	0.956	-1273781.150840
K17		-133176.117	59548.275	11.317	-1507142.798069
合計				8.317	329.325934
面積					164.6642870
㎡					164.66

地積計算面積 328.666085 ㎡

引張点距離

引張点	境界点	距離
IN1	P6	3.686
IN2	P7	8.525
	P8	34.482
	P7	34.893

座標一覧表 (任意座標)

点名	X座標	Y座標	備考
IN1	-133192.182	59559.069	マンホール中心
IN2	-133209.061	59522.753	マンホール中心

令和3年11月6日測量

凡例

記号	境界線の種類
④	金 属 杭
⑤	金 属 杭
⑥	プラスチック杭

作成者

申請人

縮尺

1/250

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。
(神戸地方裁判所明石支部登録)
令和7年9月2日 神戸地方裁判所支部

各階平面図

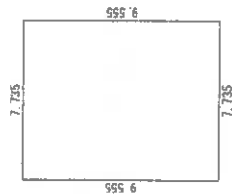
家屋番号

201番1

建物図面

建物の所在
三木市末広一丁目201番地1

1階

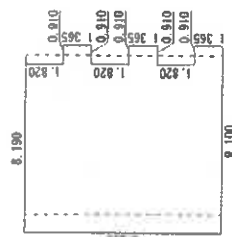


求積表

$$7.735 \times 9.555 = 73.907925$$

合計	73.907925
床面積	73.90 m ²

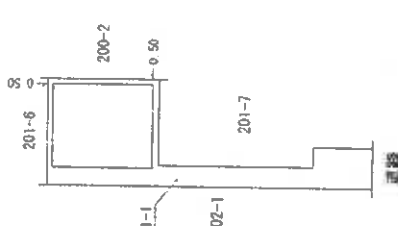
2階



求積表

$$\begin{aligned} 0.910 \times 1.365 &= 1.242150 \\ 0.910 \times 1.365 &= 1.242150 \\ 0.910 \times 1.365 &= 1.242150 \\ 8.190 \times 9.555 &= 78.255450 \end{aligned}$$

合計	81.981900
床面積	81.98 m ²



作製者

日作製

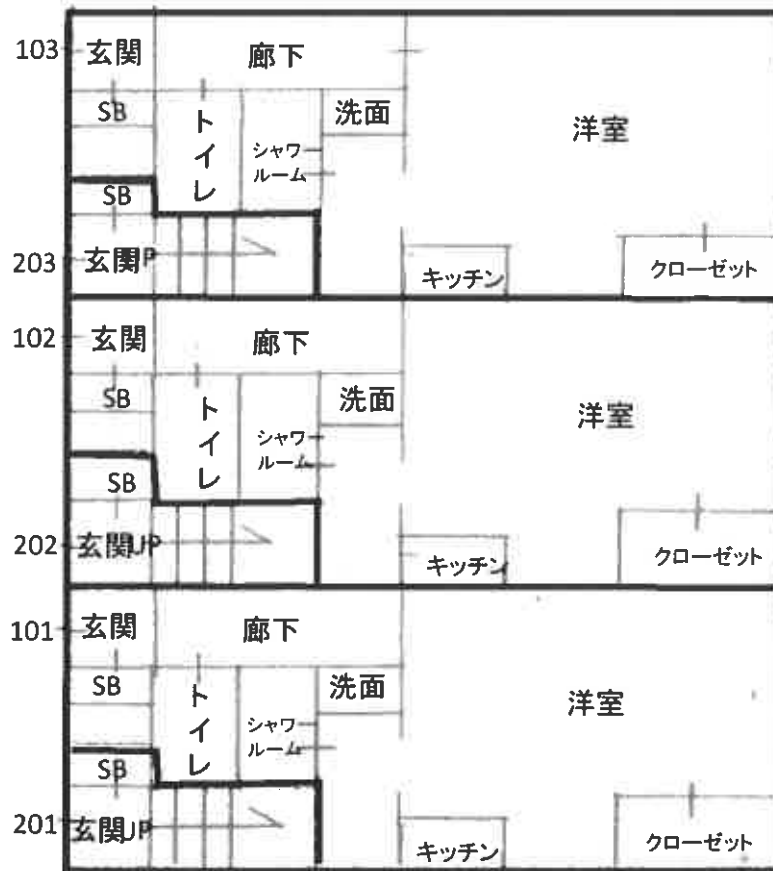
縮尺 250

申請人

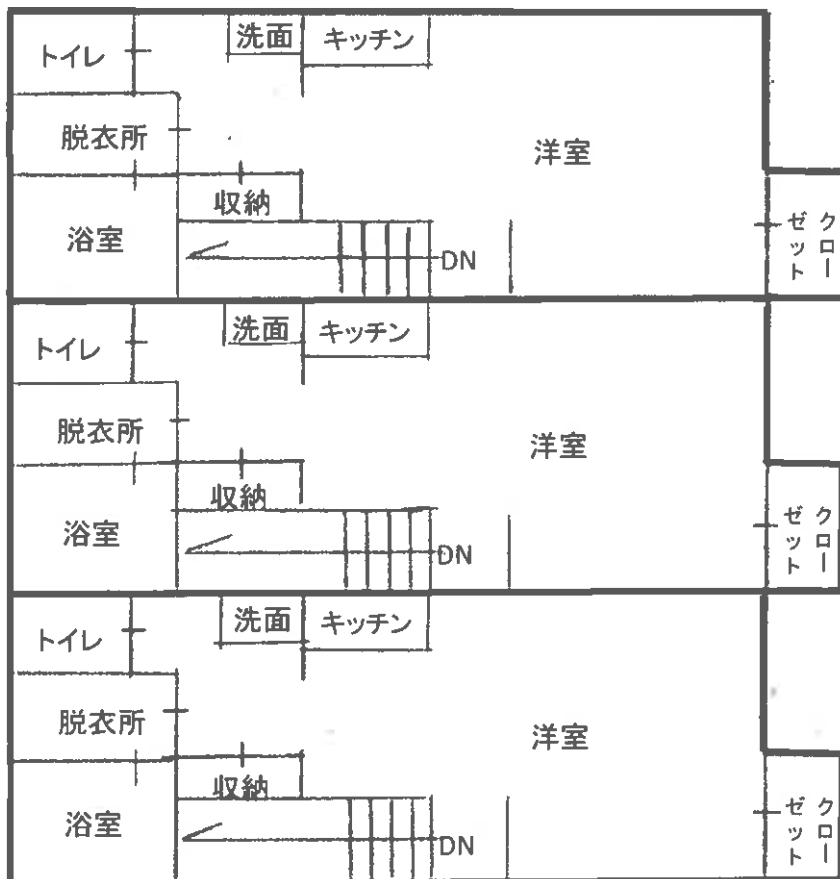
縮尺

500

建物間取図



1階



2階

