

## 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 8年 2月24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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4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 8年 2月24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 三田市狭間が丘二丁目  
地 番 17番33  
地 目 宅地  
地 積 74.65平方メートル

所有者 A

2 所 在 三田市狭間が丘二丁目  
地 番 17番1  
地 目 宅地  
地 積 2316.81平方メートル

共有者 A 持分39分の1

3 所 在 三田市狭間が丘二丁目  
地 番 15番34  
地 目 宅地  
地 積 2694.73平方メートル

共有者 A 持分102分の1

4 所 在 三田市狭間が丘二丁目17番地33  
家屋 番号 17番33  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 51.41平方メートル  
2階 45.20平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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2, 3】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号4】

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

【物件番号1～4】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約登記記載の売買契約の日から10年が経過している。

【物件番号2, 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号3】

共有持分についての売却である。専用使用部分として59番区画の駐車場が割り当てられている。

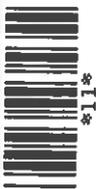
### 《 注 意 書 》

- 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 三田市狭間が丘二丁目  
地 番 17番33  
地 目 宅地  
地 積 74.65平方メートル

所有者 A

2 所 在 三田市狭間が丘二丁目  
地 番 17番1  
地 目 宅地  
地 積 2316.81平方メートル

共有者 A 持分39分の1

3 所 在 三田市狭間が丘二丁目  
地 番 15番34  
地 目 宅地  
地 積 2694.73平方メートル

共有者 A 持分102分の1

4 所 在 三田市狭間が丘二丁目17番地33  
家屋 番号 17番33  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 51.41平方メートル  
2階 45.20平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第110号  
令和7年11月27日受理  
令和8年 1月 7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 三田市狭間が丘二丁目  
地 番 17番33  
地 目 宅地  
地 積 74.65平方メートル

所有者 A

2 所 在 三田市狭間が丘二丁目  
地 番 17番1  
地 目 宅地  
地 積 2316.81平方メートル

共有者 A 持分39分の1

3 所 在 三田市狭間が丘二丁目  
地 番 15番34  
地 目 宅地  
地 積 2694.73平方メートル

共有者 A 持分102分の1

4 所 在 三田市狭間が丘二丁目17番地33  
家屋 番号 17番33  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 51.41平方メートル  
2階 45.20平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	三田市狭間が丘2丁目17番33
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: 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、住居(空き家)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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	三田市狭間が丘2丁目17番33 付近
土地	物件2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者ら） <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが駐車場、団地内通路、ゴミステーション、緑地として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	持分39分の1の売却
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	三田市狭間が丘2丁目15番34（登記簿上の所在地）
土地	物件3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者ら） <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが駐車場、団地内通路、ゴミステーション、緑地、集会所敷地（※下記、目的外建物参照）として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	持分102分の1の売却
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（未登記であると思われる集会所がある）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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 **B** 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 本物件一体は、北摂狭間が丘6A～6C住宅地内に存する。
- 2 北摂6C住宅管理組合が一体を管理しており、各居住者が管理費を支払っている。
- 3 物件1土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 4 物件2土地は、近隣住民らが駐車場・団地内通路・緑地等として使用している。
- 5 物件3土地は、近隣住民らが駐車場・団地内通路・ゴミステーション・緑地・集会所敷地として使用している。
- 6 物件4建物は連棟式の一体構造となっている(写真②)。
- 7 物件4建物の郵便受けには、債務者兼所有者の氏が表記された表札があった。
- 8 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は認められなかった。
- 9 本件建物内に屋根裏収納があった(写真⑬)。
- 10 建物内の壁紙に一部破れや汚れがみられた。
- 11 フローリングの細かな擦り傷がみられた。
- 12 本件建物は写真②で示すように隣の住戸と一体となっている構造になっている。

(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
<p>■債務者兼所有者 法定代理人後見人</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物は空き家です。</li> <li>2 債務者兼所有者の荷物が置いてあります。</li> <li>3 その他、建物の詳細な状況は不明です。</li> <li>4 債務者兼所有者の駐車場は59番区画です。</li> </ol>
<p>■北摂6C住宅管理 組合担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 管理費は全住戸共通で月額14,000円です。これは、修繕積立金、駐車場費を含む金額です。</li> <li>2 外壁、屋根の修繕は勝手に行うことができず、管理組合が実施することになっています。</li> <li>3 次回、大規模修繕（外壁塗装）は令和9年8月頃に予定しています。</li> <li>4 令和7年3月31日時点では、修繕積立金残高は6,800万円です。</li> <li>5 本件住宅の駐車場は59番区画です。</li> </ol>

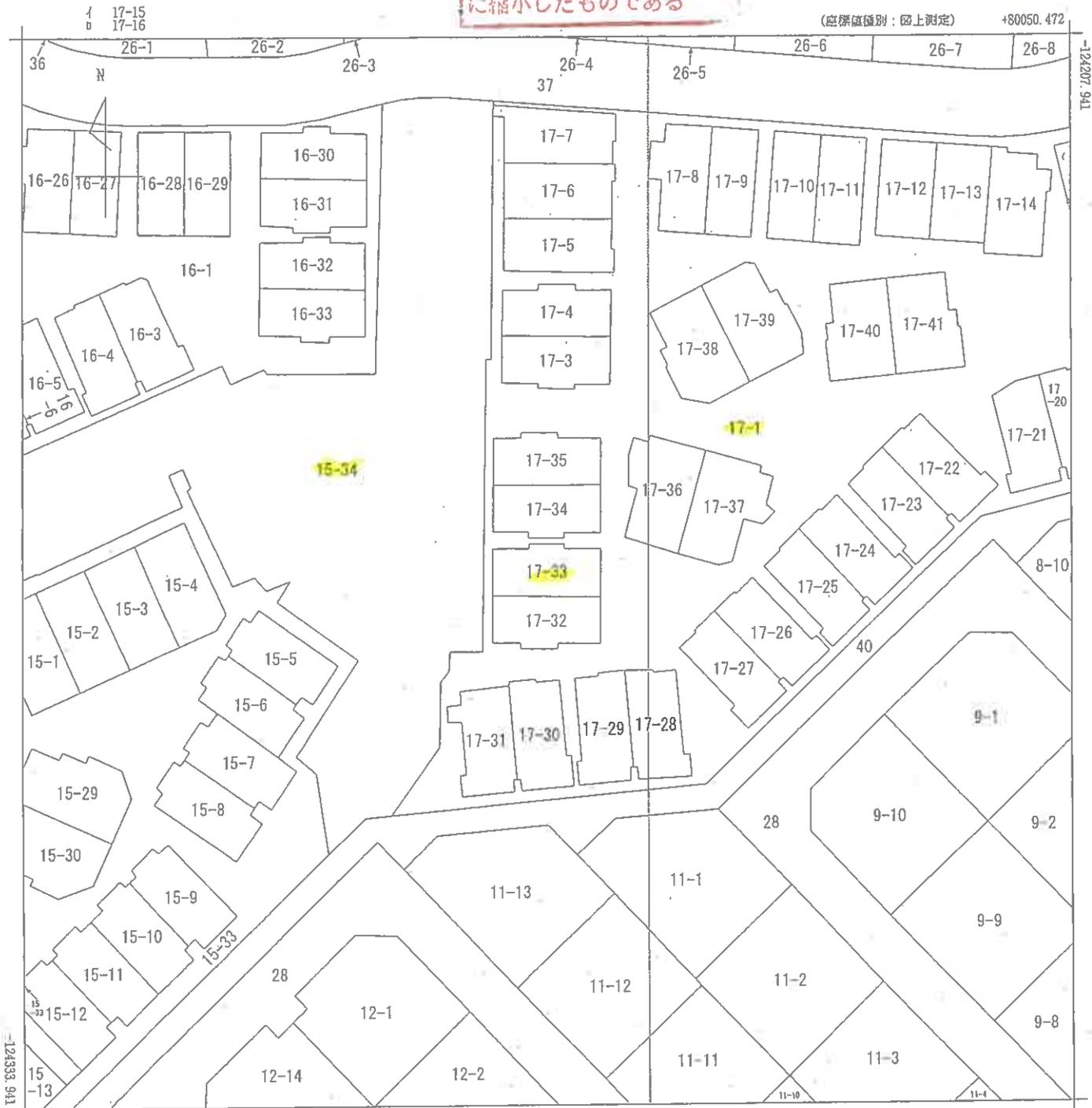
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月27日(木) 17:01-17:05	執行官室	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 債務者兼所有者の法定代理人後見人から事情聴取(電話発信)</li> <li>■ 立入通知書および照会書を債務者兼所有者の法定代理人後見人にFAX送信</li> </ul>
令和7年12月1日(月) 9:20-10:00	神戸地方法務局三田出張所	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 登記事項証明書取得申請および公図等取得</li> </ul>
令和7年12月1日(月) 10:15-10:30	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 目的物件確認</li> <li>■ 占有調査</li> <li>■ 外観写真撮影</li> </ul>
令和7年12月10日(水) 9:50-11:50	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 立入調査</li> <li>■ 評価人同行</li> <li>■ 写真撮影</li> </ul>
令和7年12月12日(金) 11:48-11:51	執行官室	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 債務者兼所有者の法定代理人後見人から事情聴取(電話発信)</li> </ul>
令和7年12月22日(月) 10:23-10:26	執行官室	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 管理組合担当者から事情聴取(電話発信)</li> <li>■ 管理組合担当者へ管理費等照会書を発送(発送用速達410円、返信用速達570円)</li> </ul>
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和7年12月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 <span style="background-color: black; color: black;">B</span> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

(座標値種別：図上測定) +80050.472



+79925.472 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
狭間が丘2丁目

請求部	所在	三田市狭間が丘二丁目			地番	17番33	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面
種類	その他						
作成年月日	平成7年3月25日			備付年月日(原図)	補記事項		

( 9 枚目)

図面はA3版をA4版に縮小したものである

15-6  
34

(座標値種別：図上測定)

+80083.068



+79958.068

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
狭間が丘2丁目

請求部	所在	三田市狭間が丘二丁目				地番	17番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成7年3月25日			備付年月日(原図)			補記事項		

(10枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) +79990.619



-124322.661

-124196.661

+79865.619 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
 狭間が丘2丁目  
 狭間が丘3丁目

請求部	所在	三田市狭間が丘二丁目			地番	15番34	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面
種類	その他						
作成年月日	平成7年3月25日			備付年月日(原図)	補記事項		

( 11 枚目 )

登記年月日：昭和58年3月7日

補正後(17-1)新17-1、15-34

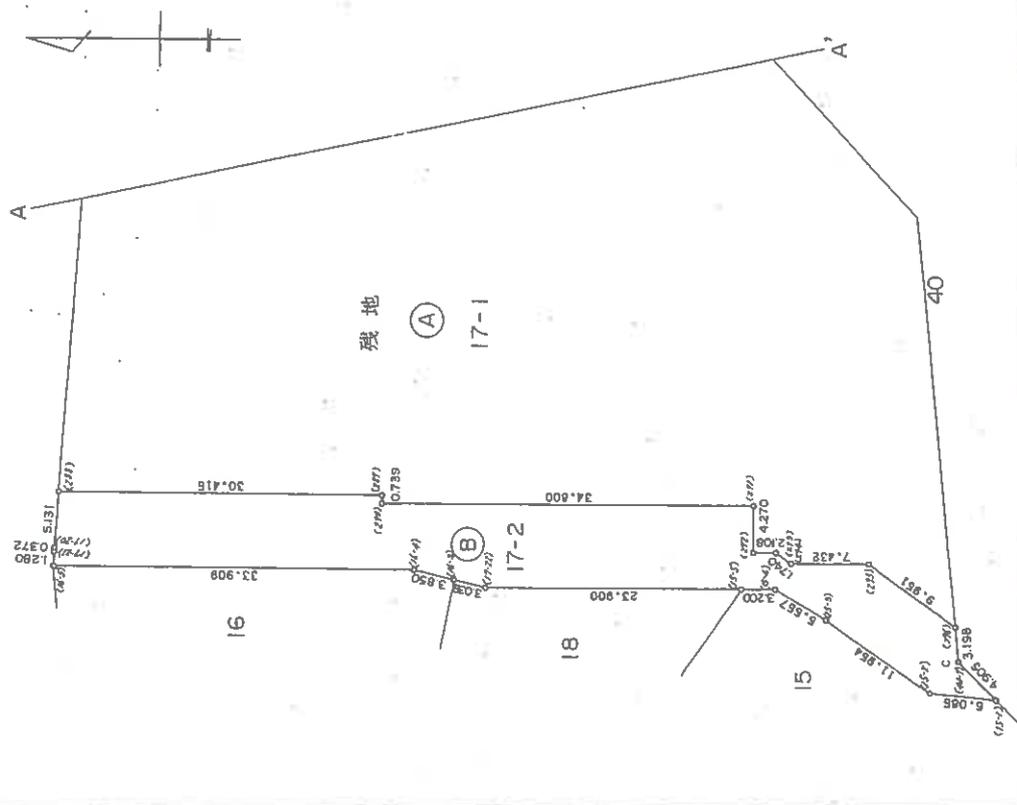
土地積測量  
存在量  
1/2

地番  
17-1, 17-2

土地の所在  
三田市狭間が丘2丁目

2地・3・7

17-2  
15-34  
合筆



境界線の種類	
C	コンクリート杭
K	合 図 標

作製者

申請人

610093

縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地積測量図 2/2

地番 17-1, 17-2

土地の所在 三田市狭間が丘2丁目

58 3 17

(B) \*\* 残地面積の算出 \*\*

片割	NO	区割	X	Y	面積	積算
17-2	536	(16-5)	-124214.992	79974.900	33.909	536-535
	535	(16-4)	-124248.900	79974.600	3.850	535-534
	534	(16-3)	-124252.645	79973.706	3.038	534-533
	582	(17-22)	-124255.600	79973.000	23.900	582-522
	522	(15-5)	-124279.500	79972.912	3.200	522-521
	521	(15-4)	-124282.700	79972.900	5.557	521-520
	520	(15-3)	-124287.500	79970.100	11.954	520-519
	519	(15-2)	-124297.400	79963.400	6.085	519-518
	518	(15-1)	-124303.450	79962.752	4.905	518-517
	583	(40-7)	-124300.050	79966.287	3.198	583-296
	296	(216)	-124299.748	79969.471	9.951	296-295
	295	(215)	-124291.624	79975.218	7.432	295-294
	294	(214)	-124284.192	79975.246	1.740	294-293
	293	(213)	-124282.771	79976.251	2.108	293-292
	292	(212)	-124280.663	79976.259	4.270	292-291
	291	(211)	-124280.679	79980.658	34.800	291-290
	290	(210)	-124245.879	79980.658	0.739	290-289
	289	(209)	-124245.872	79981.397	30.415	289-288
	288	(208)	-124215.458	79981.666	5.131	288-287
	606	(17-20)	-124215.063	79976.550	0.372	606-607
	607	(17-21)	-124215.037	79976.179	1.280	607-536
	536	(16-5)	-124214.992	79974.900		
合計					1167.465005	
合計					583.732502	583.73

残地面積 (A) 17-1

0012.32 - 583.732502 = 5428.517498 m<sup>2</sup>

申請者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

610094

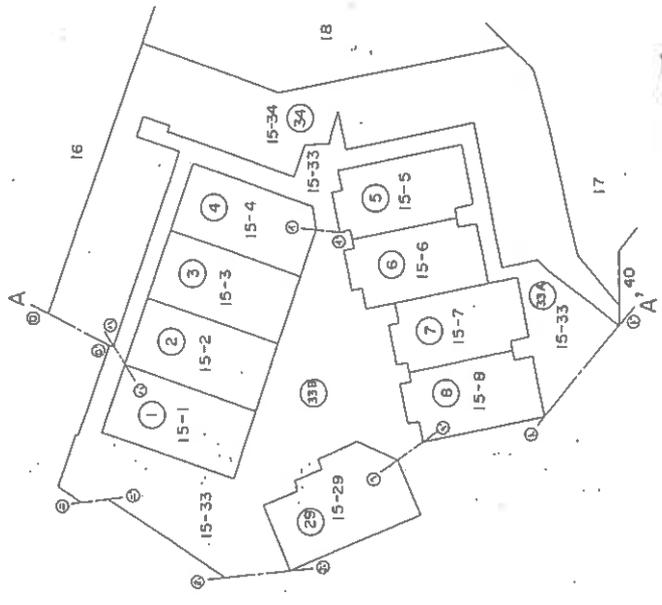
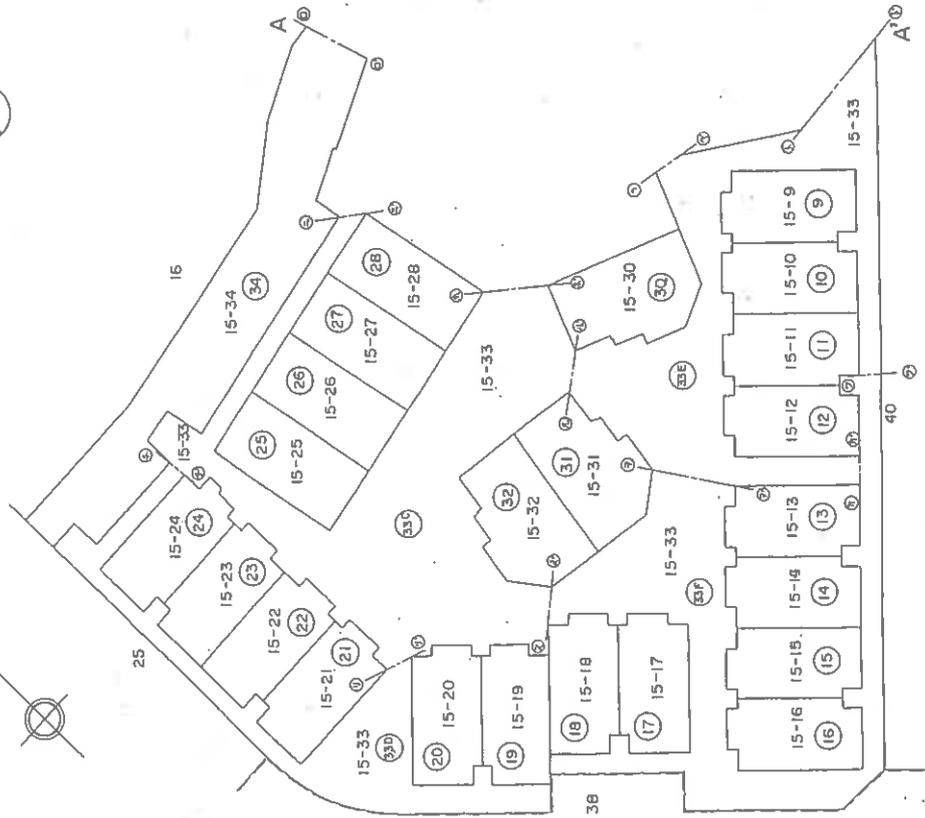
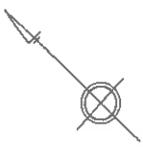
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和58年3月7日

新・測量図  
土地所在量  
土地横測圖

地番	15-1~15-34
土地の所在	三田市狭間が丘2丁目

146  
58  
3  
4



この図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

610004

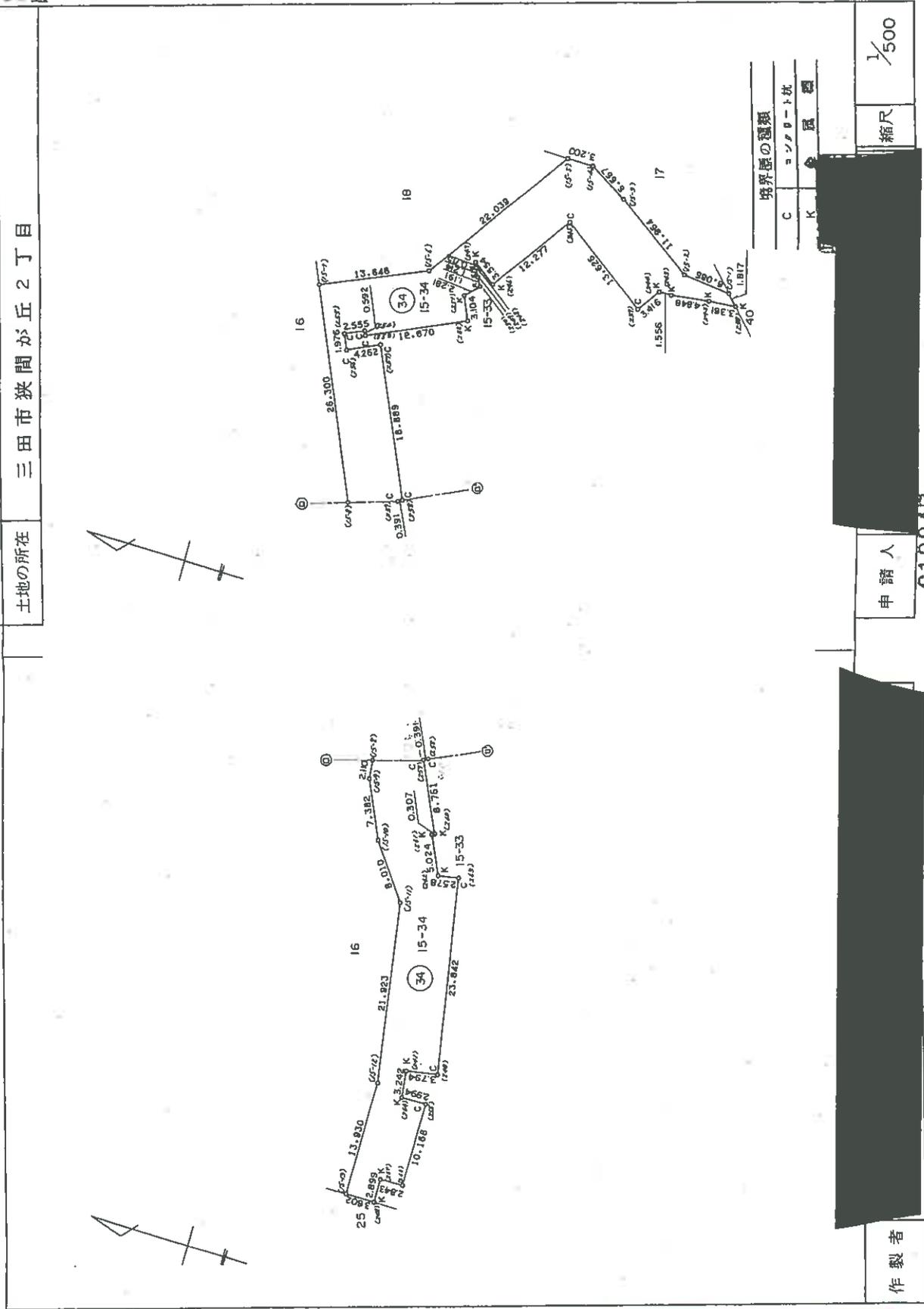
製作者

登記年月日：昭和58年3月7日

公債

所在地 積測量 15/166

地番 15-34  
土地の所在 三田市狭間が丘2丁目



申請人

610047

作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(44/46)

請求番号：2-5

(15 枚目)

登記年月日：平成1年6月14日

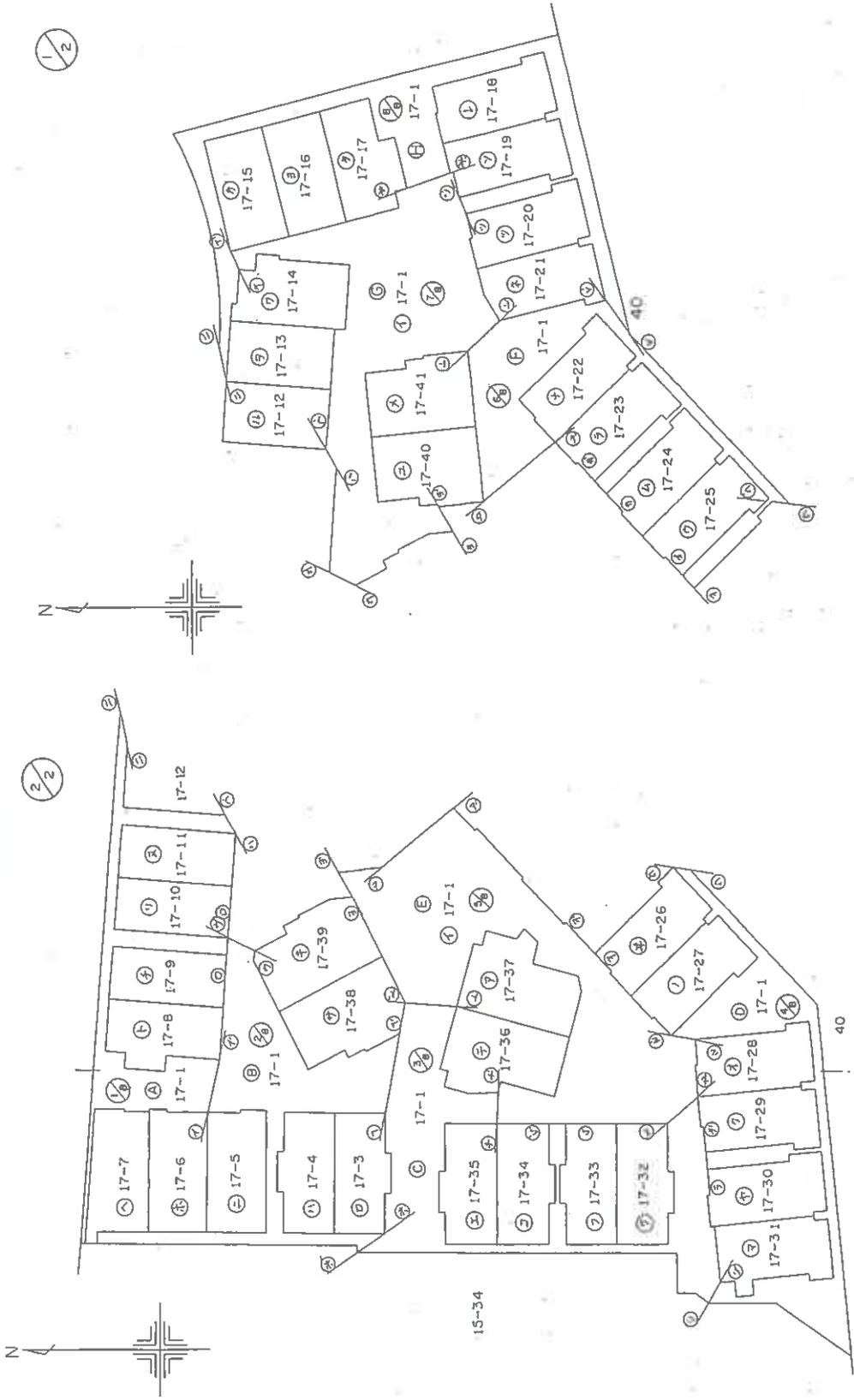
新・後 17-1 地積測量図

地番 17-1, 17-3 ~ 17-41

土地の所在 三田市楽間が丘2丁目

土地積測量図  
土地積測量図

H 1 / 6 14



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

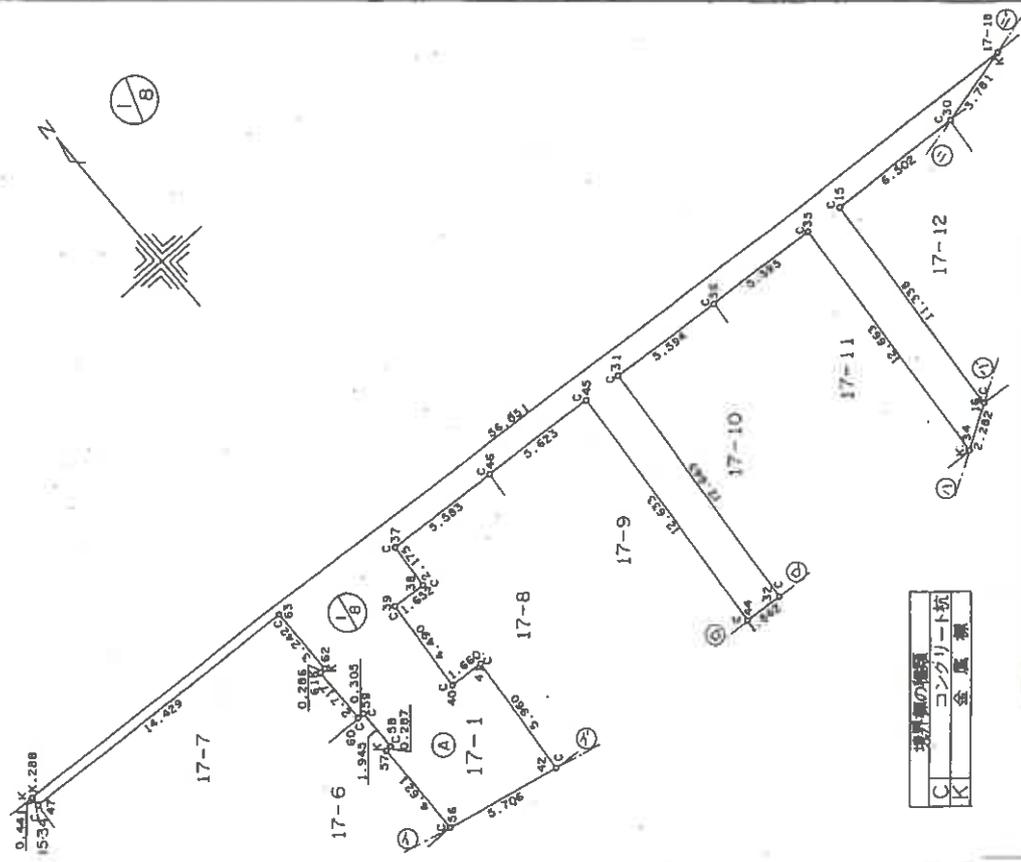
申請人

縮尺 1/500

610095

登記年月日：平成1年6月14日

土地積測量図 2/54  
 地番 17-1  
 土地の所在 三田市狭間が丘2丁目



\*\*\* 求積表 \*\*\*

地点名	X	Y	X-Y	積算	辺長
K.288	-124215.458	79981.666	3.932	314487.910712	0.441
47	-124215.899	79981.662	-1.551	-124051.557762	14.429
63	-124217.009	79996.048	-4.352	-348142.800896	3.242
62	-124220.251	79996.018	-3.248	-259827.066464	0.286
61	-124220.257	79995.732	-2.723	-217828.378236	2.717
60	-124222.974	79995.694	-2.720	-217588.287680	0.305
59	-124222.977	79995.999	-1.948	-155832.206052	1.945
58	-124224.922	79995.976	-1.949	-155912.157224	0.287
57	-124224.926	79995.689	-4.625	-369980.061625	4.621
56	-124229.547	79995.644	-5.886	-470854.360584	5.706
42	-124230.812	80001.208	4.679	374325.652232	5.960
41	-124224.868	80001.651	6.065	485210.013315	1.660
40	-124224.747	79999.995	4.598	367839.977010	4.490
39	-124220.270	80000.341	4.350	348001.483350	1.652
38	-124220.397	80001.988	2.042	163364.059496	2.175
37	-124218.228	80002.149	1.784	142723.833816	5.583
46	-124218.613	80007.719	-0.827	-66166.383613	5.623
45	-124219.055	80013.325	-13.038	-1043213.731350	12.663
44	-124231.651	80012.354	-12.745	-1019757.451730	1.862
32	-124231.800	80014.210	12.477	998337.298170	5.594
31	-124219.174	80015.173	12.178	974424.776794	5.595
36	-124219.622	80020.749	-0.857	-68577.781893	12.663
35	-124220.031	80026.329	-13.034	-1043063.172186	2.282
34	-124232.656	80025.355	-11.457	-916850.492235	11.338
16	-124231.488	80027.315	12.473	998180.699995	6.502
15	-124220.183	80028.174	10.832	866865.180768	3.781
30	-124220.656	80034.659	0.352	28172.199968	56.851
17-18	-124219.831	80038.349	5.198	416039.338102	
K.288	-124215.458	79981.666		326.534198	
			倍面積	163.26 m <sup>2</sup>	
			1/2	163.26 m <sup>2</sup>	

C	境界線の種類
K	コンクリート杭
	金属標

製作者

申請人

縮尺 1/250

610096

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1年6月14日

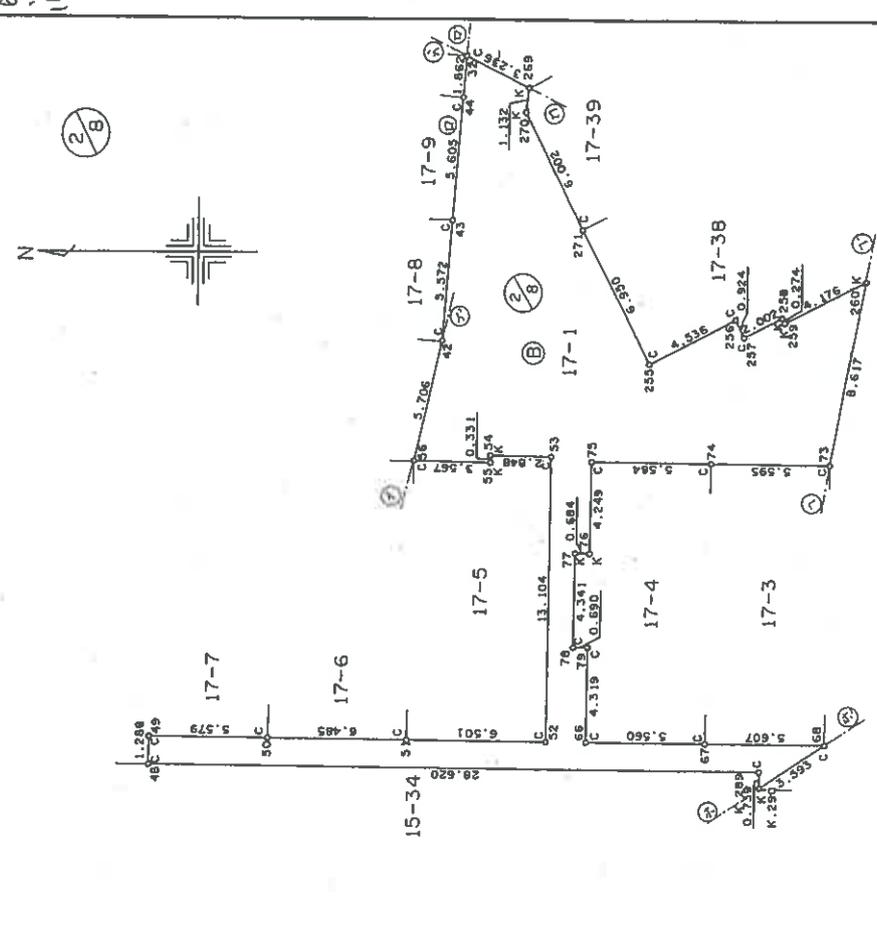
土地積測量図 3/54

地番 17-1  
土地の所在 三田市狭間が丘2丁目

\*\*\* 求積表 \*\*\*

地番	X	Y	X-X	Y-Y	辺長
48	-124217.253	79981.650	-28.606	-2287955.079900	28.620
K-289	-124245.872	79981.397	-28.626	-2289547.470522	0.739
K-290	-124245.879	79980.658	-3.005	-240341.877290	3.593
68	-124248.877	79982.638	2.609	208674.702542	5.607
67	-124243.270	79982.691	11.167	893166.710397	5.560
66	-124237.710	79982.748	5.522	441664.734456	4.319
79	-124237.058	79987.067	0.652	52151.567684	0.690
78	-124237.058	79987.068	0.639	51111.736452	4.341
77	-124237.109	79991.409	-0.735	-58793.685615	0.684
76	-124237.793	79991.386	-0.737	-58953.651482	4.249
75	-124237.846	79995.635	-5.636	-450855.398860	5.584
74	-124243.429	79995.556	-11.178	-894190.324948	5.595
73	-124249.024	79995.497	-7.173	-573807.699981	8.617
260	-124250.602	80003.968	2.141	171288.495488	4.176
259	-124246.883	80002.068	3.859	308727.980412	0.274
258	-124246.743	80002.303	1.927	154164.437881	2.002
257	-124244.956	80001.401	2.211	176883.097611	0.924
256	-124244.532	80002.222	4.464	357129.919008	4.536
255	-124240.492	80000.160	7.204	576321.152640	6.950
271	-124237.328	80006.348	5.892	471397.402416	6.002
270	-124234.600	80011.694	2.606	208510.474564	1.132
269	-124234.722	80012.819	2.800	224035.893200	3.236
32	-124231.800	80014.210	3.071	245723.638910	1.862
44	-124231.651	80012.354	0.574	45927.091196	5.605
43	-124231.226	80006.765	0.839	67125.675835	5.572
42	-124230.812	80001.208	1.679	134322.028232	5.706
56	-124229.547	79995.644	-2.301	-184069.976844	3.567
55	-124233.113	79995.568	-3.572	-285744.168896	2.848
54	-124233.119	79995.899	-2.854	-228308.295746	13.104
53	-124235.967	79995.858	-2.712	-216948.766896	6.501
52	-124235.831	79982.755	6.637	530845.544935	6.485
51	-124229.330	79982.830	12.986	1038657.030380	5.579
50	-124222.845	79982.887	12.064	964913.548768	1.288
49	-124217.266	79982.938	5.592	447264.589296	
48	-124217.253	79981.650			

倍面積 491.055303  
1/2 245.5276515  
地積 245.52 m<sup>2</sup>



測量者の氏名  
コンクリート  
会 風 堂

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

610097

(平成 1 年 4 月 28日作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

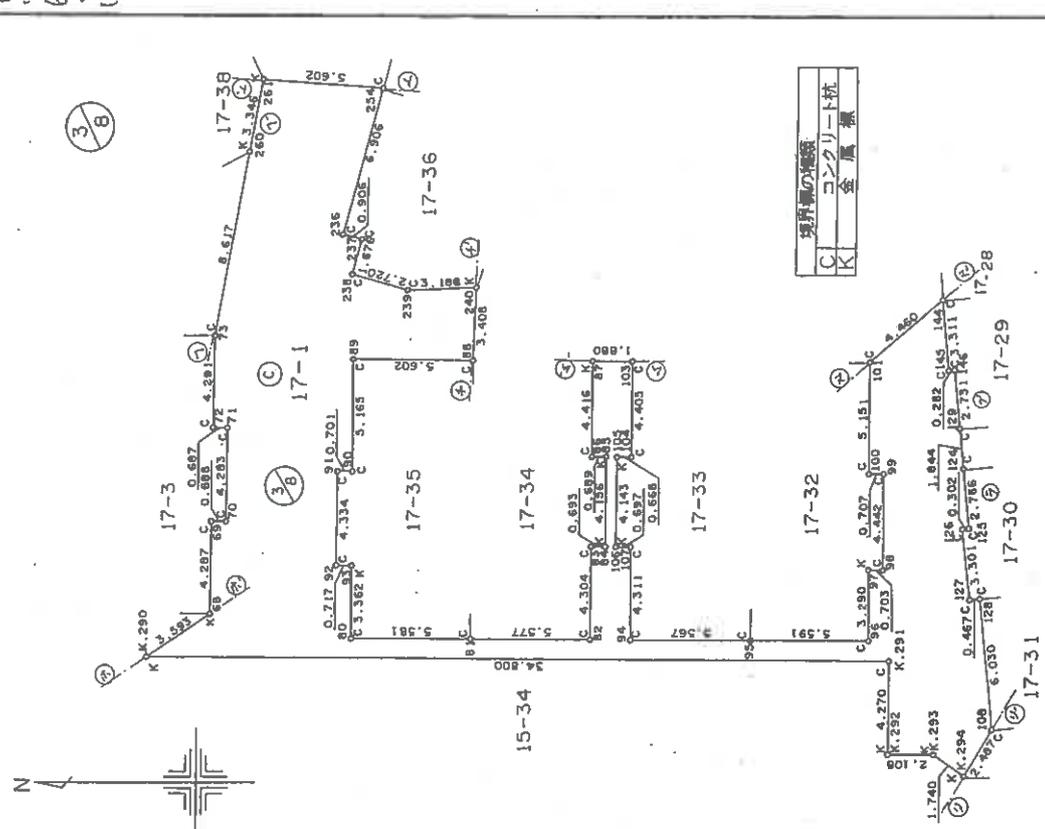
登記年月日：平成1年6月14日

土地積測量図 4/64

地番 17-1  
土地の所在 三田市狹間が丘2丁目

\*\*\* 求積表 \*\*\*

測点名	X	Y	K-X	切長
K.290	-124245.879	79980.658	-31.802	34.800
K.291	-124280.679	79980.529	-34.784	4.270
K.292	-124280.663	79976.259	-2.092	2.108
K.293	-124282.771	79976.251	-3.529	282236.189779
K.294	-124284.192	79975.246	-2.682	1.740
108	-124285.453	79977.390	-0.674	2.487
128	-124284.866	79983.391	1.052	6.030
127	-124284.401	79983.348	0.789	0.467
126	-124284.077	79986.633	0.023	3.301
125	-124284.378	79986.657	-0.056	2.766
124	-124284.133	79989.412	0.421	1.844
129	-124283.957	79991.248	0.434	2.731
146	-124283.699	79993.967	0.539	0.282
145	-124283.418	79993.941	0.594	3.311
144	-124283.105	79997.237	3.691	4.460
101	-124279.711	79989.174	-0.691	5.151
100	-124280.418	79989.177	-0.692	0.707
99	-124280.403	79984.735	0.718	4.442
98	-124279.700	79984.746	0.704	0.703
96	-124279.699	79981.456	5.592	3.290
95	-124274.108	79981.469	11.158	5.591
94	-124268.541	79981.486	5.576	5.567
107	-124268.532	79985.797	0.706	4.311
106	-124267.835	79985.799	0.659	0.697
105	-124267.873	79989.942	-0.706	4.143
104	-124268.541	79989.942	-0.688	0.668
87	-124266.681	79994.347	1.885	4.405
86	-124268.561	79989.948	-0.684	1.880
85	-124267.365	79989.962	-0.676	0.689
84	-124267.352	79985.806	0.706	4.156
83	-124266.659	79985.804	0.707	0.693
82	-124266.645	79981.500	5.591	4.304
81	-124261.068	79981.516	11.158	5.577
80	-124255.487	79981.518	5.580	5.581
93	-124255.488	79984.880	0.716	3.362
92	-124254.771	79984.895	0.691	0.717
91	-124254.797	79989.229	-0.727	4.334
90	-124255.498	79989.233	-0.701	0.701
89	-124255.498	79994.398	-5.602	5.165
88	-124261.100	79994.362	-5.735	5.602
				3.408



この図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人 [Redacted]  
縮尺 1/250

製作者 [Redacted]  
(平成 1 年 4 月 28 日作製)

610098

土地積測量図 5/64

地番 17-1  
土地の所在 三田市塚岡が丘2丁目



17-1 © \*\*\* 求積表 \*\*\*

240	-124261.233	79997.767	3.052	244153.184884	3.188
239	-124258.048	79997.634	5.807	464546.260638	2.720
238	-124255.426	79998.357	2.190	175196.401830	1.676
237	-124255.858	79999.976	0.443	35439.989368	0.906
236	-124254.983	80000.211	-0.940	-75200.198340	6.906
254	-124256.798	80006.874	3.774	301945.942476	5.602
261	-124251.209	80007.258	6.196	495724.970568	3.346
260	-124250.602	80003.968	2.185	174808.670080	8.617
73	-124249.024	79995.497	1.632	130552.651104	4.291
72	-124248.970	79991.206	-0.633	-50634.433998	0.687
71	-124249.657	79991.205	-0.640	-51194.371200	4.283
70	-124249.610	79986.922	0.735	58790.387670	0.688
69	-124248.922	79986.925	0.733	58630.416025	4.287
68	-124248.877	79982.638	3.043	243387.167434	3.593
K.290	-124245.879	79980.658			
				倍面積	611.495239
				1/2	305.7476195
				地積	305.74 m <sup>2</sup>

作製者	申請人	縮尺
	610099	1/

(平成 14 年 4 月 28日作製)

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17年6月14日

土地積測量図  
17-1  
7/84

土地の所在  
三田市狭間が丘2丁目

H 1 . 6 14

17-1① \*\*\* 求積表 \*\*\*

110	-124287.222	79975.891	2.111	168829.105901	1.668
109	-124287.051	79977.550	1.769	141480.285950	1.606
108	-124285.453	79977.390	2.859	228655.358010	2.487
K.294	-124284.192	79975.246			
			倍面積	403.824399	
			1/2	201.9121995	
			地積	201.91	m <sup>2</sup>

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	申請人	縮尺
		1/

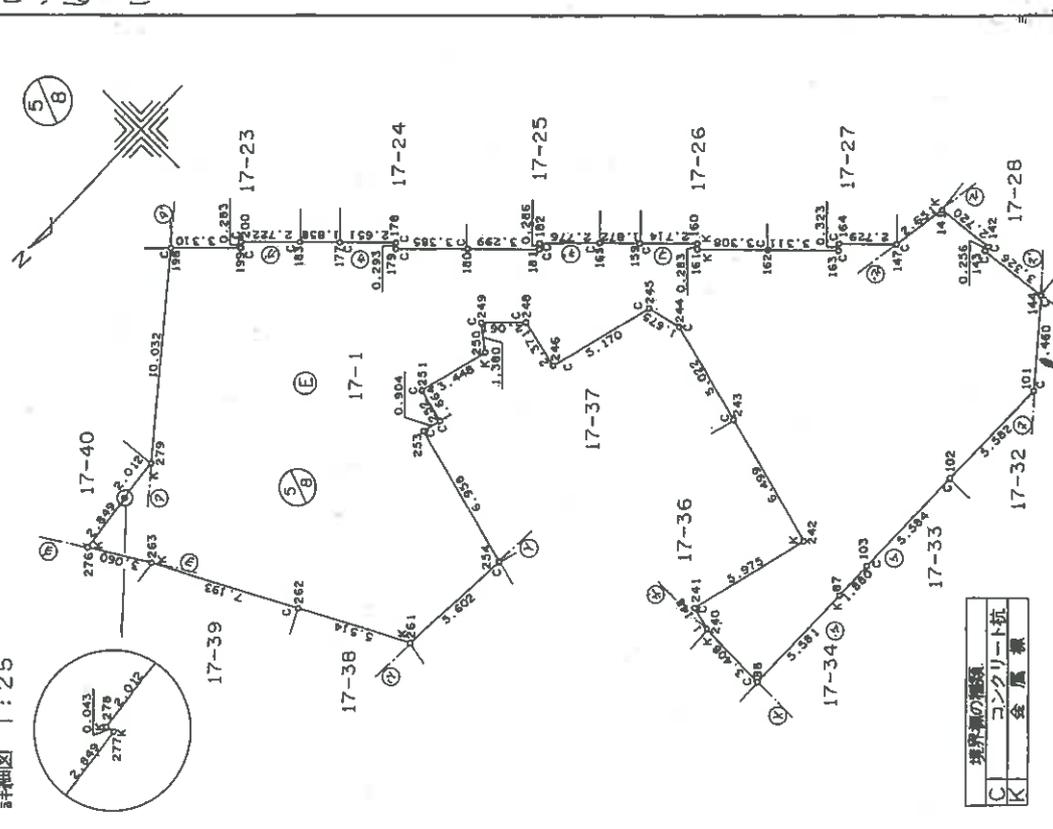
(平成 17 年 4 月 28日 作製)

610101

地番 17-1  
土地の所在 三田市狹間が丘2丁目

土地積測量図  
9/8/14

詳細図 1:25



\*\*\* 求積表 \*\*\*

測点号	X	Y	X-Y	距離
88	-124261.100	79994.362	-5.448	-435809.284176
87	-124266.681	79994.364	-7.461	-596837.949804
103	-124268.561	79994.347	-7.464	-597077.806008
102	-124274.145	79994.330	-11.166	-893216.688780
101	-124279.727	79994.325	-8.960	-716749.152000
144	-124283.105	79997.237	-3.087	-246951.470619
143	-124282.814	80000.550	0.037	2960.020350
142	-124283.068	80000.584	0.005	400.002920
141	-124282.809	80003.292	2.876	230089.467792
147	-124280.192	80003.714	4.482	358576.646148
164	-124278.327	80005.706	2.109	168732.033954
163	-124278.083	80005.494	2.519	201533.839386
162	-124275.808	80007.899	4.548	363875.924652
161	-124273.535	80010.302	2.069	165541.314838
160	-124273.739	80010.498	1.682	134577.657636
159	-124271.853	80012.450	3.179	254359.578550
165	-124270.560	80013.804	3.223	257884.490292
182	-124268.630	80015.799	2.139	171153.794061
181	-124268.421	80015.604	2.483	198678.744732
180	-124266.147	80017.994	4.623	369923.186262
179	-124263.798	80020.431	2.136	170923.640616
178	-124264.011	80020.632	1.621	129713.444472
183	-124260.897	80023.893	3.161	252955.525773
200	-124259.016	80025.861	2.094	167574.152934
199	-124258.803	80025.674	2.513	201104.518762
198	-124256.503	80028.054	10.106	808763.513724
279	-124248.697	80021.753	9.808	784853.353424
278	-124246.695	80021.548	1.994	159562.966712
277	-124246.703	80021.506	2.825	226060.754450
276	-124243.870	80021.207	1.267	101386.869269
263	-124245.436	80018.578	-4.829	-386409.713162
262	-124248.699	80012.168	-5.773	-461910.245864
261	-124251.209	80007.258	-8.099	-647978.782542
254	-124256.798	80006.874	-7.433	-594691.094442
253	-124258.642	80013.583	-2.717	-217396.905011
252	-124259.515	80013.349	-1.300	-104017.353700
251	-124259.942	80014.957	-3.756	-300536.178492
250	-124263.271	80014.060	-4.171	-333738.644260
249	-124264.113	80015.153	-2.286	-182914.639758
248	-124265.557	80013.683	-0.874	-69931.958942
246	-124264.987	80011.382	-4.421	-353730.319822

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

610102

作製者 [Redacted]

(平成 17年 4月 28日作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地積測量図 9/84

地番 17-1  
土地の所在 三田市狭間が丘2丁目

H 1 6 14

17-1㊦ \*\*\* 求積表 \*\*\*

245	-124269.978	80010.035	-5.368	-429493.867880	1.675
244	-124270.355	80008.403	0.960	76808.066880	5.022
243	-124269.018	80003.562	3.052	244170.871224	6.499
242	-124267.303	79997.293	7.477	598139.759761	5.975
241	-124261.541	79998.873	6.070	485593.159110	1.148
240	-124261.233	79997.767	0.441	35279.015247	3.408
88	-124261.100	79994.362			
			倍面積	974.466913	
			1/2 地積	487.233456	
				487.23	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	申請人	縮尺
		1/

610103

平成1年4月28日作製

土地積測量図

17-1

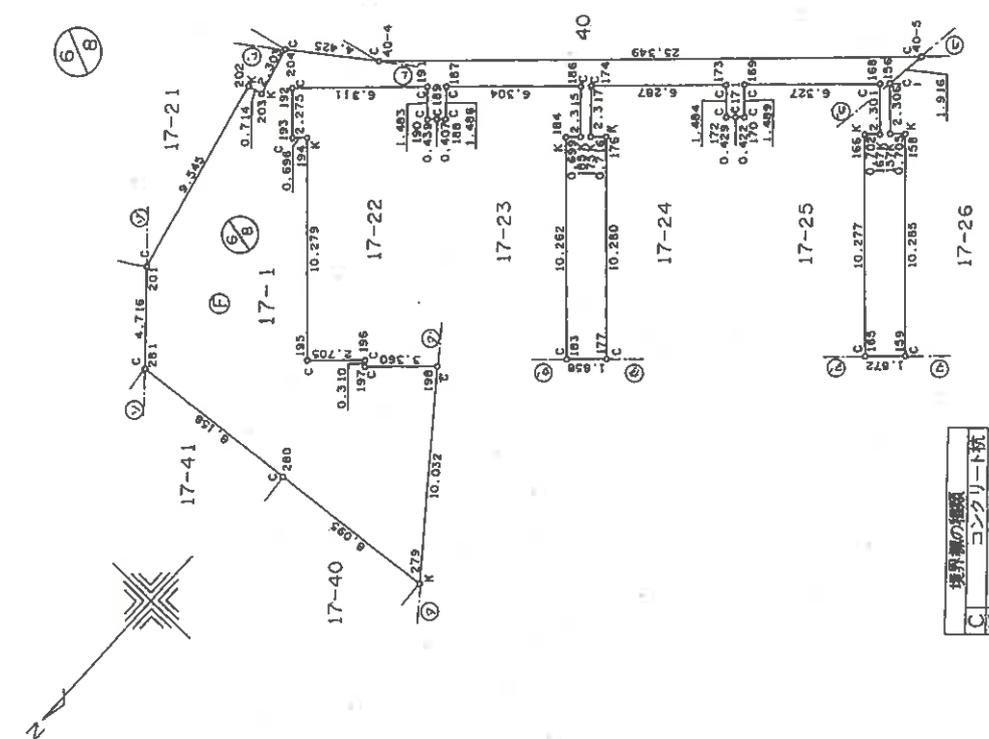
三田市狭間が丘2丁目

地番

土地の所在

\*\*\* 求積表 \*\*\*

地番	X	Y	X-Y	面積	辺長
219	-124248.697	80021.753	-8.633	-690827.793649	10.032
198	-124256.503	80028.054	-5.481	-438633.763974	3.360
197	-124254.178	80030.479	2.102	168224.068858	0.310
196	-124254.401	80030.694	1.644	131570.460936	2.705
195	-124252.534	80032.651	-5.574	-446101.996674	10.279
194	-124259.975	80039.743	-6.962	-557236.690766	0.696
193	-124259.496	80040.248	-1.161	-92926.727928	2.275
192	-124261.136	80041.825	-6.021	-481931.828325	6.311
191	-124265.517	80037.283	0.762	60987.624024	1.483
190	-124264.451	80036.252	-3.315	-265323.593145	0.439
189	-124264.755	80035.935	-0.586	-46901.057910	0.407
188	-124265.037	80035.642	-1.376	-110129.043392	1.486
187	-124266.131	80036.647	-5.440	-435399.359680	6.304
186	-124270.477	80032.091	-2.661	-212965.367541	2.315
185	-124268.792	80030.494	2.173	173906.263462	0.699
184	-124268.304	80030.995	7.895	631844.705525	10.262
183	-124260.897	80023.893	6.127	490306.392411	1.858
177	-124262.177	80022.546	-8.711	-697076.398206	10.280
176	-124269.608	80029.649	-6.937	-555165.675113	0.716
175	-124269.114	80030.167	-1.200	-96036.200400	2.317
174	-124270.808	80031.748	-6.049	-484112.043652	6.287
173	-124275.163	80027.214	-3.290	-263289.534060	1.484
172	-124274.098	80026.180	0.769	61540.132420	0.429
171	-124274.394	80025.870	-0.586	-46895.159820	0.422
170	-124274.684	80025.563	-1.365	-109234.893495	1.489
169	-124275.759	80026.593	-5.436	-435024.559548	6.327
168	-124280.120	80022.009	-2.689	-215179.182201	2.301
167	-124278.448	80020.428	2.159	172764.104052	0.702
166	-124277.961	80020.934	7.888	631205.127392	10.277
165	-124270.560	80013.804	6.108	488724.314832	1.872
159	-124271.853	80012.450	-8.716	-697388.514200	10.285
158	-124279.276	80019.569	-6.941	-555415.828429	0.705
157	-124278.794	80020.083	-1.178	-94263.657774	2.306
156	-124280.454	80021.684	-3.558	-284717.151672	1.916
40-5	-124282.352	80021.419	15.643	1251775.057417	25.349
40-4	-124264.811	80039.719	20.173	1614641.251387	4.425
204	-124262.179	80043.276	4.867	389570.624292	2.303
203	-124259.944	80042.720	2.402	192262.613440	0.714
202	-124259.777	80043.414	9.430	754809.394020	9.545
201	-124250.514	80041.113	12.735	1019323.574055	4.716
281	-124247.042	80037.922	2.644	211620.265768	8.158
280	-124247.870	80029.806	-1.655	-132449.328930	8.095



製作者

申請人

(平成 17 年 4 月 28 日作製)

縮尺 1/250

610104

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地積測量図

H 1 . 6 4

地番	17-1
土地の所在	三田市狭間が丘2丁目

17-1 ㊦ \*\*\* 求積表 \*\*\*

279 -124248.697 80021.753

倍面積	450.621807
1/2	225.3109035
地積	225.31 m <sup>2</sup>

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	申請人	縮尺
		1/

(平成19年4月28日作製)

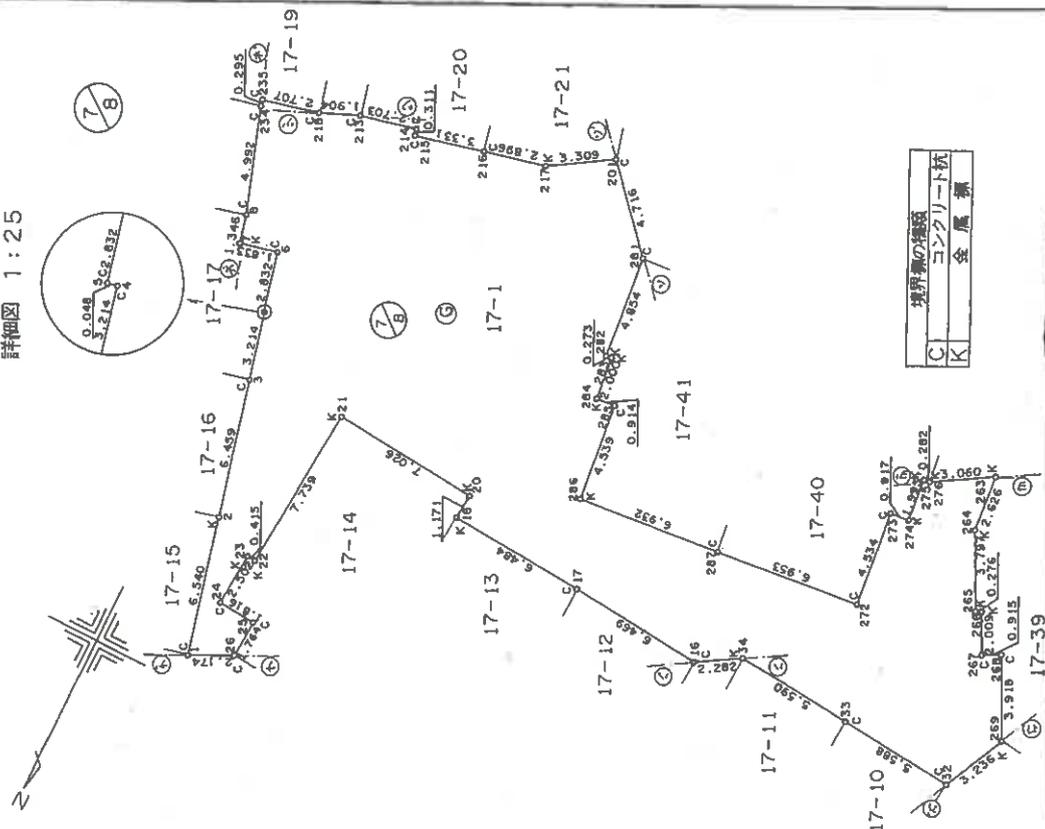
610105

土地積測量図

地番 17-1  
土地の所在 三田市狭間が丘2丁目

H 1 . 6 . 14

詳細図 1:25



\*\*\* 求積表 \*\*\*

測点名	X	Y	X-X	積	辺長
32	-124231.800	80014.210	-2.484	-198755.297640	3.236
269	-124234.722	80012.819	-6.404	-512402.092876	3.918
268	-124238.204	80014.615	-3.063	-245084.765745	0.915
267	-124237.785	80015.423	-1.370	-109621.136360	2.009
266	-124239.574	80016.341	-1.658	-132667.093378	0.276
265	-124239.443	80016.584	-3.249	-259973.881416	3.797
264	-124242.823	80018.315	-5.993	-479549.761795	2.626
263	-124245.436	80018.578	-1.047	-83779.451166	3.060
276	-124243.870	80021.207	1.601	128113.952407	0.282
275	-124243.835	80021.487	2.019	161563.382253	1.995
274	-124241.851	80021.278	2.078	166284.215684	0.917
273	-124241.757	80022.190	4.602	368262.118380	4.534
272	-124237.249	80021.703	5.231	418593.528393	6.953
287	-124236.526	80028.618	1.418	113480.580324	6.932
286	-124235.831	80035.515	-3.818	-305575.596270	4.539
285	-124240.344	80036.000	-4.433	-354799.588000	0.914
284	-124240.264	80036.910	-1.908	-152710.424280	2.000
283	-124242.252	80037.133	-1.952	-156232.483616	0.273
282	-124242.216	80037.404	-4.790	-383379.165160	4.854
281	-124247.042	80037.922	-8.298	-664154.676756	4.716
201	-124250.514	80041.113	-1.726	-138150.961038	3.309
217	-124248.768	80043.924	2.428	194346.647472	2.896
216	-124248.086	80046.739	1.508	120710.482412	3.331
215	-124247.260	80049.966	0.525	42026.232150	0.311
214	-124247.561	80050.044	0.349	27937.465356	2.703
213	-124246.911	80052.668	1.390	111273.208520	1.904
218	-124246.171	80054.422	1.401	112156.245222	2.707
235	-124245.510	80057.047	0.948	75894.080556	0.295
234	-124245.223	80056.978	5.008	400925.345824	4.992
8	-124240.502	80055.355	6.030	482733.790650	1.346
7	-124239.193	80055.042	0.874	69968.106708	1.833
6	-124239.628	80053.261	2.313	185163.192693	2.832
5	-124236.880	80052.578	2.738	219183.958564	0.048
4	-124236.890	80052.531	3.110	248963.371410	3.214
3	-124233.770	80051.761	9.386	751365.828746	6.459
2	-124227.504	80050.192	12.614	1009753.121888	6.540
1	-124221.156	80048.618	5.398	432102.439964	2.174
26	-124222.106	80046.663	-2.709	-216846.410067	1.764
25	-124223.865	80046.537	-1.887	-151047.815319	1.816
24	-124223.993	80048.348	-2.623	-209966.816804	2.502
23	-124226.488	80048.163	-2.466	-197398.769958	0.415
22	-124226.459	80047.749	-7.687	-615327.046563	7.739

境界線の種類  
C コンクリート杭  
K 金属標

製作者

申請人

縮尺 1/250

610106

(平成 17 年 4 月 28 日作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地の所在 17-1 地積測量図 13/54  
 三田市狭間が丘2丁目

H 1 . 6 . 14

17-1㉔ \*\*\* 求積表 \*\*\*

21	-124234.175	80047.151	-7.190	-575539.015690	7.026
20	-124233.649	80040.145	1.694	135588.005630	1.171
18	-124232.481	80040.230	1.648	131906.299040	6.484
17	-124232.001	80033.764	0.993	79473.527652	6.469
16	-124231.488	80027.315	-0.655	-52417.891325	2.282
34	-124232.656	80025.355	-0.750	-60019.016250	5.590
33	-124232.238	80019.781	0.856	68496.932536	5.588
32	-124231.800	80014.210			
				倍面積	866.902962
				1/2	433.4514810
				地積	433.45 m

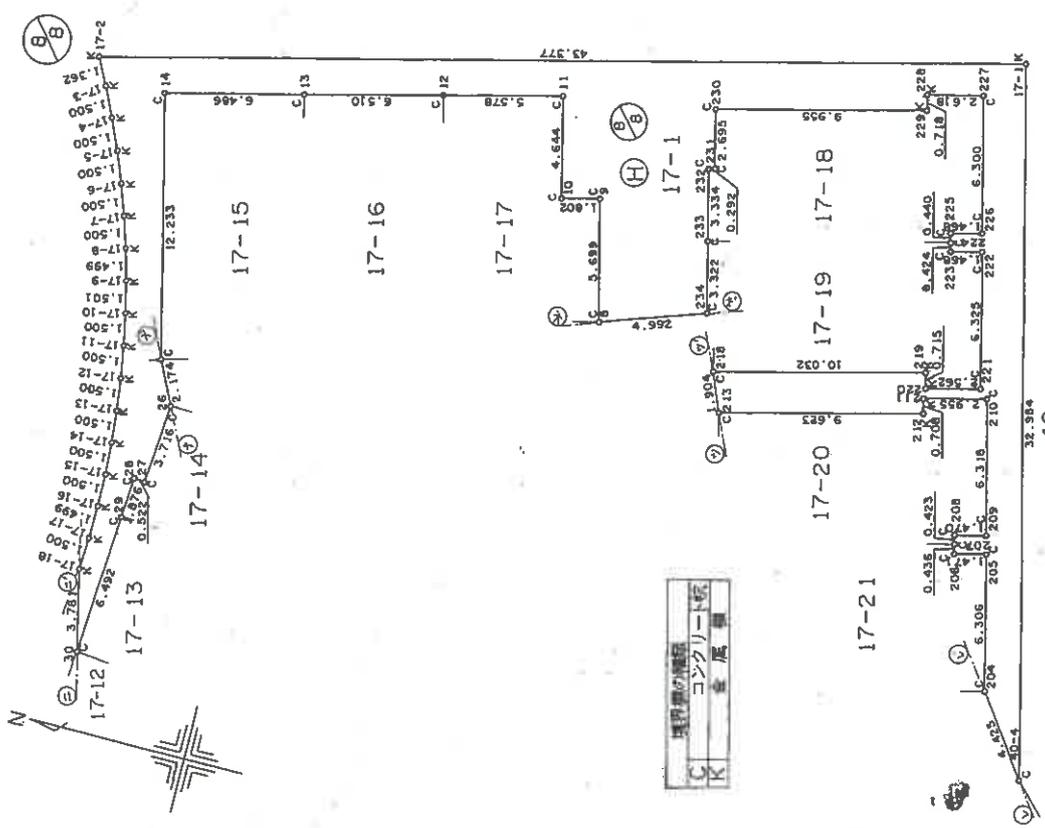
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	申請人	縮尺
		1/
610107		
平成 1 年 4 月 29 日作製)		

土地積測量図 14/54

地番 17-1  
土地の所在 三田市狭間が丘2丁目

H 1 6 - 14



境界線の種類  
コンクリート  
金 属 柱

\*\*\* 求積表 \*\*\*

地番	17-1 (H)	X	Y	X-Y	面積	辺長
17-18	-124219.831	80038.349	-0.738	-59068.3401562	3.781	
30	-124220.656	80034.659	-1.317	-105405.645903	6.492	
29	-124221.148	80041.132	-0.638	-51066.242216	1.876	
28	-124221.294	80043.002	-0.666	-53308.639332	0.522	
27	-124221.814	80042.958	-0.812	-64994.881896	3.716	
26	-124222.106	80046.663	0.658	52670.704254	2.174	
1	-124221.156	80048.618	3.880	310588.637840	12.233	
14	-124218.226	80060.495	-3.372	-269963.989140	6.486	
13	-124224.528	80062.029	-12.614	-1009902.433806	6.510	
12	-124230.840	80063.623	-11.726	-938826.043298	5.578	
11	-124236.254	80064.966	-6.527	-522584.033082	4.644	
9	-124239.118	80060.457	-2.864	-229293.148848	1.802	
8	-124240.502	80055.355	-3.135	-250990.868205	5.699	
234	-124245.223	80056.978	-6.105	-488737.942275	4.992	
233	-124244.430	80060.204	-3.928	-314463.809584	3.322	
232	-124243.626	80063.440	0.525	42033.306000	3.334	
231	-124243.905	80063.525	0.369	29543.440725	2.695	
230	-124243.257	80066.141	-9.015	-721796.261115	9.955	
229	-124252.920	80068.536	-9.492	-760010.543712	0.718	
228	-124252.749	80069.233	-2.378	-190404.636074	2.618	
227	-124255.298	80069.831	-4.069	-325804.142339	6.300	
226	-124256.818	80063.717	-0.095	-7606.053115	1.468	
225	-124255.393	80063.366	1.318	105523.516388	0.440	
224	-124255.500	80062.939	-0.210	-16813.217190	0.424	
223	-124255.603	80062.528	-1.529	-122415.605312	1.468	
222	-124257.029	80062.878	-2.955	-236585.804490	6.325	
221	-124258.558	80056.741	0.961	76934.528101	2.562	
220	-124256.068	80056.139	2.650	212148.768350	0.715	
219	-124255.908	80056.836	9.897	792322.505892	10.032	
218	-124246.171	80054.422	8.997	720249.634734	1.904	
213	-124246.911	80052.668	-10.081	-807010.946108	9.623	
212	-124256.252	80054.980	-9.176	-734584.496480	0.708	
211	-124256.087	80055.668	-2.707	-216710.693276	2.955	
210	-124258.959	80056.363	-4.386	-351127.208118	6.318	
209	-124260.473	80050.229	-0.083	-6644.169007	1.470	
208	-124259.042	80049.892	1.330	106466.356360	0.423	
207	-124259.143	80049.481	-0.207	-16570.242567	0.436	
206	-124259.249	80049.058	-1.536	-122955.353088	1.471	
205	-124260.679	80049.401	-2.930	-234544.744930	6.306	
204	-124262.179	80043.276	-4.132	-330738.816432	4.425	
40-4	-124264.811	80039.719	5.288	423250.034072	32.984	

作製者

平成 1 年 4 月 28 日(作製)

申請人

610108

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

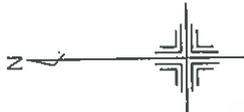


登記年月日：平成1年6月14日

土地積算所測量図 44/54

地番 17-33

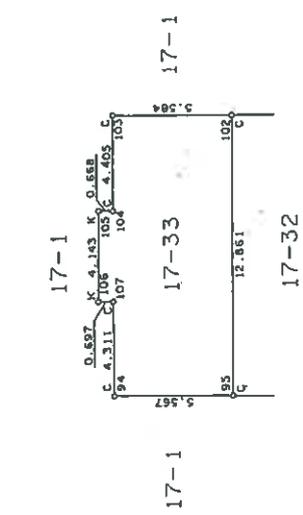
土地の所在 三田市珠間が丘2丁目



\*\*\* 求積表 \*\*\*

② 抽算 17-33

測点号	X	Y	X-Y	積算	辺長
94	-124268.541	79981.486	-5.576	-445976.765936	5.567
95	-124274.108	79981.469	-5.604	-448216.152276	12.861
102	-124274.145	79994.330	5.547	443728.548510	5.584
103	-124268.561	79994.347	5.604	448288.320588	4.405
104	-124268.541	79989.942	0.688	55033.080096	0.668
105	-124267.873	79989.942	0.706	56472.899052	4.143
106	-124267.835	79985.799	-0.659	-52710.641541	0.697
107	-124268.532	79985.797	-0.706	-56469.972682	4.311
94	-124268.541	79981.486		149.315811	
倍面積				74.6579055	
1/2 地積				74.65	m <sup>2</sup>



測量所の名称  
コンクリート社  
金屋敷

製作者	申請人	箱尺	1 / 250
-----	-----	----	---------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

610140

登記年月日：平成1年8月30日

各階平面図

建築物図面  
各階平面図

家屋番号 17-33  
 建築物の所在 三田市狭間が丘2丁目17番地33

H - 1 . 8 30



1 階

求積表

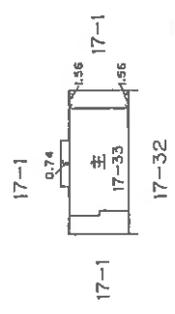
0.455 x 2.730 = 1.242150  
 9.190 x 5.460 = 50.177400  
 合計 51.419550  
 床面積 51.41 m<sup>2</sup>



2 階

求積表

5.550 x 5.460 = 30.303000  
 3.640 x 4.095 = 14.905800  
 合計 45.208800  
 床面積 45.20 m<sup>2</sup>



図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

061208

# 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)

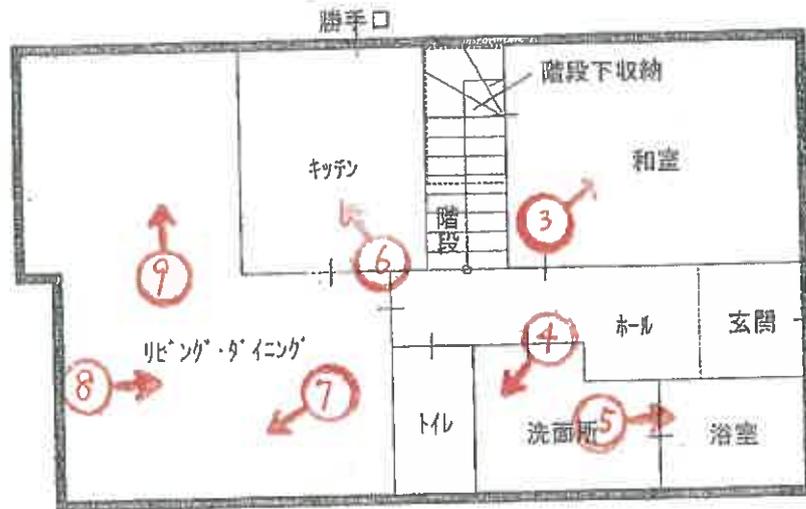


# 建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



## 1階



## 2階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14



15



⑩

駐車場区画  
59番

令和 7 年 (ケ) 第 110 号  
令和 7 年 12 月 10 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 5 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

田 中 浩

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金3,120,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金990,000円
物件2(土地)	金340,000円
物件3(土地)	金150,000円
物件4(建物)	金1,640,000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 地積	物件目録記載のとおり	
4	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			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件2は持分39分の1、物件3は持分102分の1の競売である。</li> <li>・ 物件2は団地内通路・緑地等であり、物件3は集会所敷地・駐車場・ゴミステーション・団地内通路・緑地等である。</li> </ul>			

#### 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 フラワータウン駅の南東方 約1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	低層集合住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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1種中高層住居専用地域 60% 150% 防火指定なし 特記事項参照
画地条件	規模 74.65 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地 間口×奥行 約5.5m×約12.9m	
接面道路の状況	東側 約2～3m団地内通路（建築基準法上は未判定）	
土地の利用状況等	物件1は物件4建物の敷地、物件2は団地内通路・緑地等の共有持分、物件3は集会所敷地・駐車場・ゴミステーション・団地内通路・緑地等の共有持分である。当該欄は主として物件1の内容。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>北摂三田フラワータウン地区計画（低層集合住宅地区）</li> <li>物件1土地は、北摂狭間が丘6C住宅内における他の住戸の敷地や物件2土地を含む全体として建築基準法上の道路に接面している。</li> </ul>	

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1年3月22日 新築 経過年数 37年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : フローリング・タタミ・カーペット等 設 備 : 特にない その他 : -
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 本件建物は低層集合住宅が多数建ち並ぶ北摂狭間が丘6C住宅内に存する2戸連棟式住宅のうちの1戸である。</li> <li>・ 北摂6C住宅管理組合が存し、本物件を含む団地内の管理を行っている。外壁や屋根の修繕は所有者が独自に行うことができず、管理組合が実施することとなる。管理組合によれば、本物件に係る管理費は月額14,000円（修繕積立金・駐車場費を含む）であり、令和7年3月31日時点における修繕積立金残高は6800万円である。また、令和9年8月頃に大規模修繕（外壁塗替え）の予定がある。</li> <li>・ 経年劣化のほか、管理不良による汚損等が認められる。</li> <li>・ 本物件のための駐車場は59番区画である。</li> </ul>

## 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	51,000	1.03	74.65	0.90	3,530,000
2	51,000	0.20	59.41	—	610,000
3	51,000	0.20	26.42	1.00	270,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (三田-7)

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/㎡)  
 $64,100 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/122 \approx 51,000$

◇ 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 : 方位 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/108 \times 100/97 \times 100/120 \times 100/97 \approx 100/122$

イ 個別格差 : 物件1規模等(1.03) 物件2・3利用状況等(0.20)

ウ 地 積 : 物件1登記記載地積 物件2・3登記記載地積×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

#### (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	120,000	96.61	0.10	1,160,000

ウ 現価率

経過年数37年、経済的残存耐用年数5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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.4) \approx 0.1$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,530,000	0.50	法定地上権	1,770,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,530,000	-1,770,000		0.80	0.70	990,000
2	610,000	-0		0.80	0.70	340,000
3	270,000	-0		0.80	0.70	150,000
4	1,160,000	+1,770,000	1.00	0.80	0.70	1,640,000
一括価格(合計)						3,120,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 連棟式住宅のうち1戸であること等による市場性の減退を考慮した。

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 (三田-7)  
所 在 : 三田市狭間が丘3丁目19番14  
価 格 : 64,100円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 神戸電鉄線「フラワータウン」駅より道路距離1.3km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 237m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
物件1 : 2,306,685円  
物件2 : 71,589,429円 (×1/39)  
物件3 : 83,267,157円 (×1/102)  
物件4 : 1,348,693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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

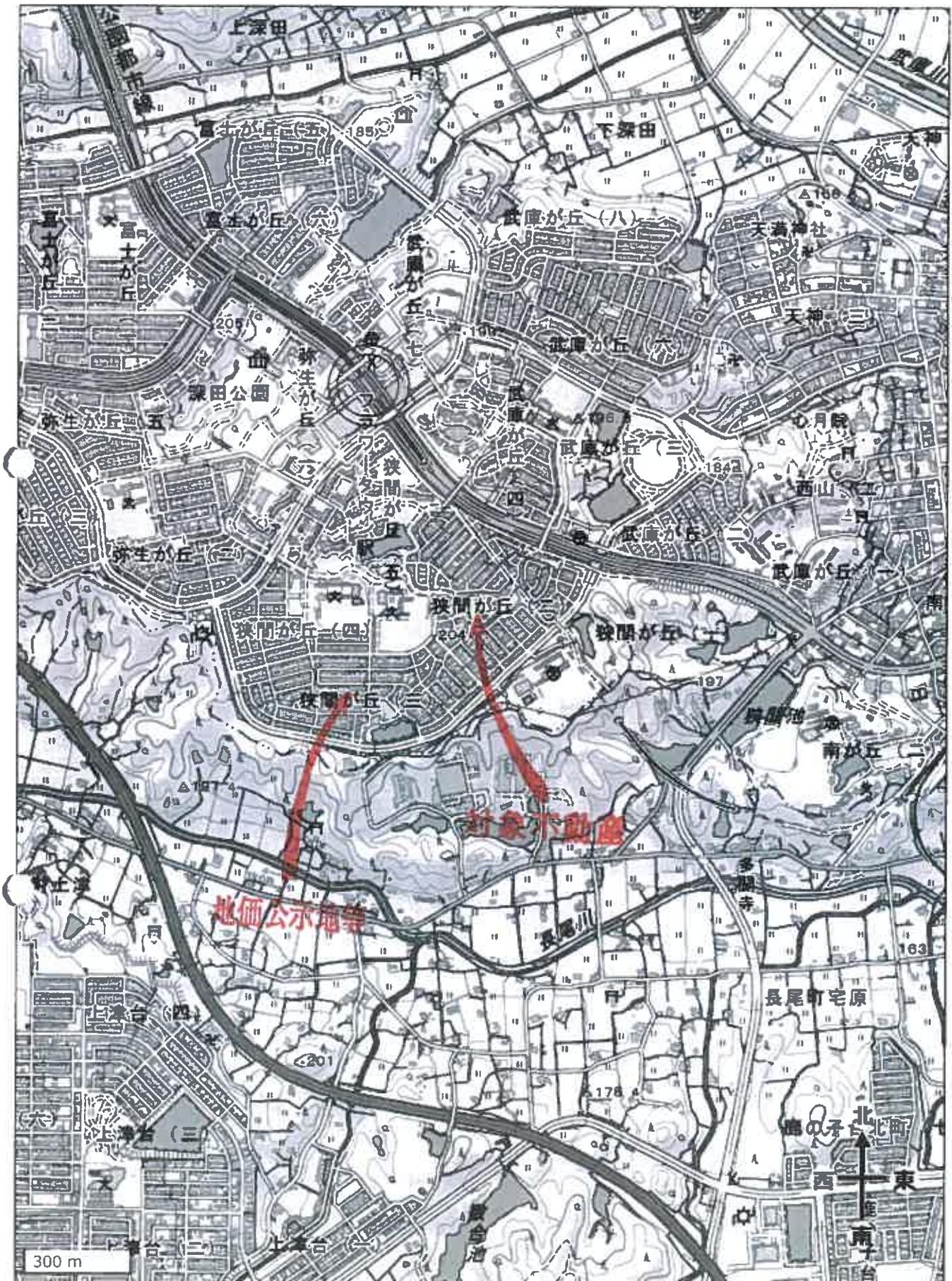


物 件 目 録

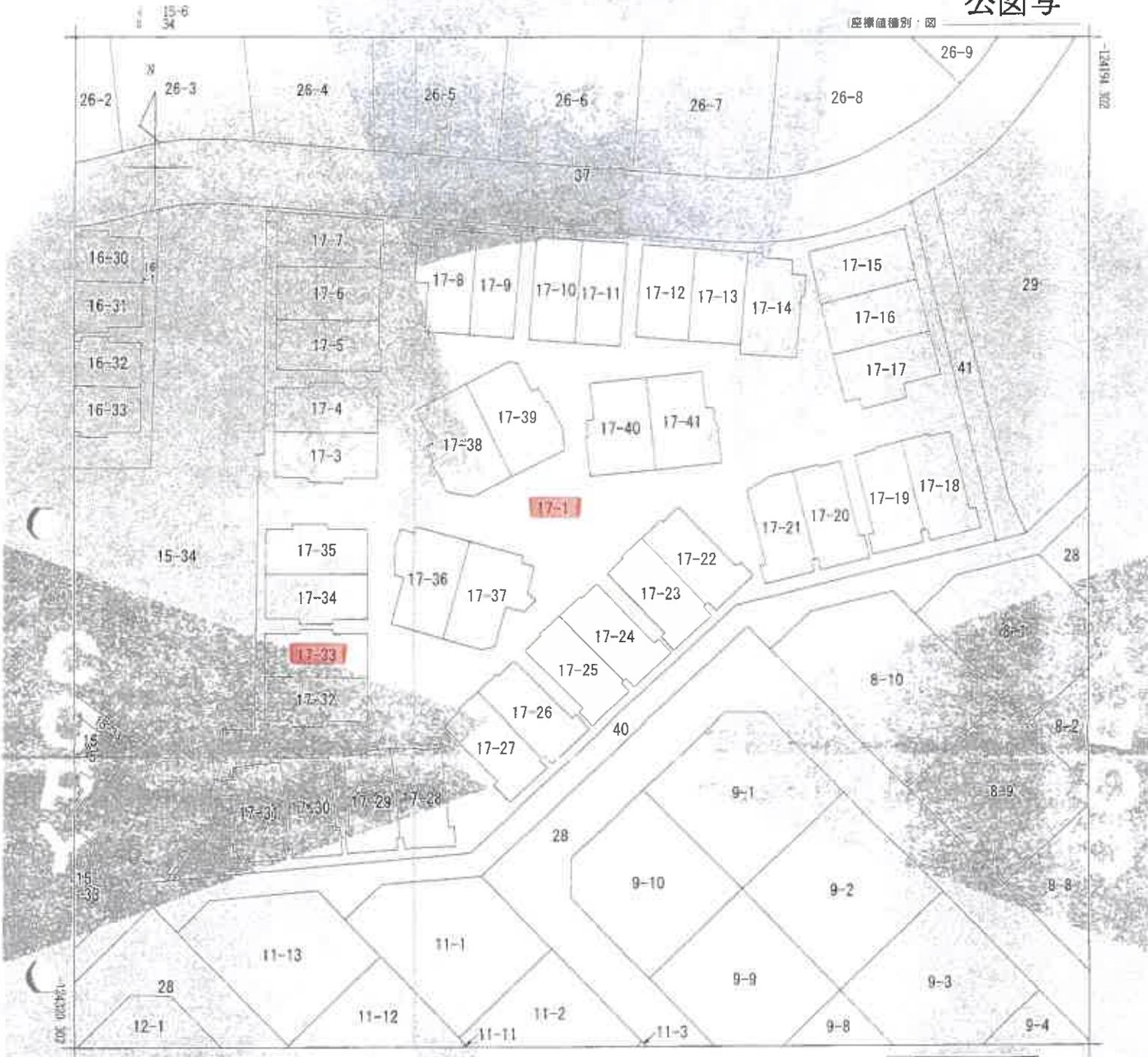
所有者 A



対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成



79958.068 (座標値種別：地上測量)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を基礎と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	狭間が丘2丁目
---------	---------

請求分	所在	三田市狭間が丘2丁目		地番	17番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成7年3月25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。

縮版図

令和7年10月14日  
神戸地方裁判所三田出張所  
書記官

請求番号：12-3

(1/1)

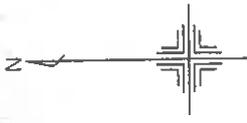


地積測量図写

登録年月日：平成11年6月14日

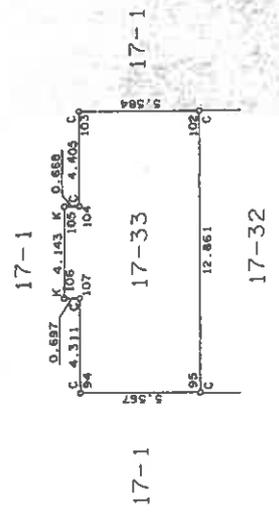
土地積測量図  
H. 6. 14

地番 17-33  
土地の所在 三田市林間が丘2丁目



\*\*\* 求積表 \*\*\*

測点	X	Y	X-Y	積	辺長
94	-124268.541	79981.486	-5.576	-445976.765936	5.567
95	-124274.108	79981.469	-5.604	-448216.152276	12.861
102	-124274.145	79994.330	5.547	443728.548510	5.584
103	-124268.561	79994.347	5.604	448288.320588	4.405
104	-124268.541	79989.942	0.608	55033.080096	0.668
105	-124267.873	79989.942	0.706	56472.899052	4.143
106	-124267.835	79985.799	-0.659	-52710.641541	0.697
107	-124268.532	79985.797	-0.706	-56469.972682	4.311
94	-124268.541	79981.486		149.315811	
			倍面積	74.6579055	
			地積	74.65 m <sup>2</sup>	



縮尺 1/250  
申請人  
E10140  
内製書

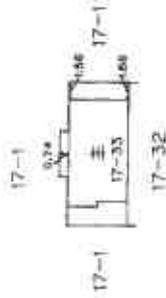
これは図面に記載されている内容を基とした図面である  
令和7年10月14日 神戸地方院 三田市支院 登記官

縮版図

建物図面  
各階平面図

実測番号 17-33  
三田市換間が丘之丁目17番地33

H-1-8 30



各階平面図



1 階

求積表

0.455 x 2.730 = 1.242150  
9.190 x 5.460 = 50.177400  
合計 51.419550  
床面積 51.41 m<sup>2</sup>



2 階

求積表

5.550 x 5.460 = 30.303000  
3.640 x 4.095 = 14.905800  
合計 45.208800  
床面積 45.20 m<sup>2</sup>

縮尺 1/500

縮尺 1/250

061208

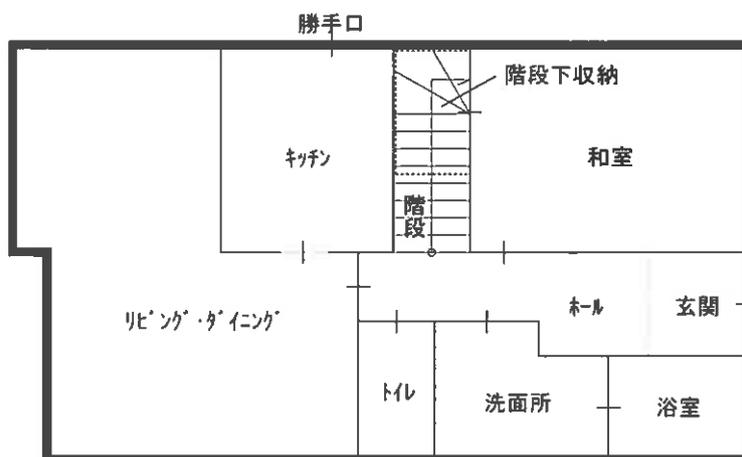
作製者

製図年月日：平成19年8月30日

本図は関係に記載されている内容多量に示した断面である  
令和7年10月14日 神戸地方裁判所三田支部

縮版図

1 階



2 階



# 現況写真



物件1・4



物件1・4



物件2

# 現況写真



物件2



物件3



物件3