

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 3月23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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで。
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 3月23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)
11, 13~40	11,130,000 8,904,000	一括	2,226,000	481,039	0
11	1,860,000				
13	40,000				
14	30,000				
15	1,130,000				
16	620,000				
17	380,000				
18	370,000				
19	350,000				
20	280,000				
21	210,000				
22	360,000				
23	320,000				
24	350,000				
25	520,000				
26	610,000				
27	570,000				
28	260,000				
29	270,000				
30	1,160,000				

備考

物 件 目 録

1 1 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1 4 9 2 番 2 6
地 目 宅地
地 積 1 9 8 6 . 7 7 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

1 3 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1 4 9 2 番 3 4
地 目 宅地
地 積 4 6 . 2 8 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

1 4 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1 4 9 2 番 3 5
地 目 宅地
地 積 3 3 . 0 5 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

1 5 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 3 4 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 0 7 . 8 2 平方メートル



11

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

16 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 348番
地 目 畑
地 積 925平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部原野

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

17 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 350番
地 目 原野
地 積 575平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部原野

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

18 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 352番
地 目 宅地
地 積 397.13平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

19 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 353番
地 目 宅地
地 積 383.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

20 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 354番
地 目 宅地
地 積 305.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

21 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 357番
地 目 宅地
地 積 226.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

22 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 358番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 393.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

23 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 359番

地 目 宅地

地 積 343.77平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

24 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 360番

地 目 宅地

地 積 379.94平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

25 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 361番

地 目 宅地

地 積 563.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



411*

物 件 目 録

26 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 363番
地 目 宅地
地 積 660.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

27 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 364番
地 目 畑
地 積 609平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

28 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 365番
地 目 宅地
地 積 287.47平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

29 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地



物 件 目 録 .

地 番 366番
地 目 宅地
地 積 295.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

30 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 369番

地 目 宅地

地 積 1243.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

31 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 371番

地 目 宅地

地 積 351.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

32 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 372番

地 目 宅地

地 積 411.00平方メートル



411*

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

33 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 372番1
地 目 原野
地 積 213平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

34 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 373番
地 目 原野
地 積 178平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

35 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 374番
地 目 原野
地 積 218平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

36 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 375番



物 件 目 録

地 目 原野

地 積 255平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

37 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 377番

地 目 宅地

地 積 213.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

38 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 381番1

地 目 雑種地

地 積 931平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

39 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 381番2

地 目 宅地

地 積 165.28平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 目 録

40 所 在 三木市志染町三津田字北西

地 番 2503番

地 目 雑種地

地 積 12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 7年 3月18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11、13~40】

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11、13~40】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11、13~40】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の下記売却対象外建物が本件土地上に存在する。

記

- (1) 種類：事務所、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：1階 約64平方メートル
- (2) 種類：倉庫、構造：鉄骨造スレート葺平家建、床面積：1階 約57平方メートル
- (3) 種類：倉庫、構造：鉄骨造スレート葺平家建、床面積：1階 約72平方メートル
- (4) 種類：物置、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：1階 約7平方メートル
- (5) 種類：電気室、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：1階 約34平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号11、13~40】

周辺土地との境界が不明確である。

【物件番号16、27】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 1 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1 4 9 2 番 2 6
地 目 宅地
地 積 1 9 8 6 . 7 7 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

1 3 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1 4 9 2 番 3 4
地 目 宅地
地 積 4 6 . 2 8 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

1 4 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1 4 9 2 番 3 5
地 目 宅地
地 積 3 3 . 0 5 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

1 5 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 3 4 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 0 7 . 8 2 平方メートル



11

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

16 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 348番
地 目 畑
地 積 925平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部原野

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

17 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 350番
地 目 原野
地 積 575平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部原野

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

18 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 352番
地 目 宅地
地 積 397.13平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

19 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 353番
地 目 宅地
地 積 383.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

20 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 354番
地 目 宅地
地 積 305.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

21 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 357番
地 目 宅地
地 積 226.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

22 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 358番



11

物 件 目 録

- 地 目 宅地
地 積 393.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 23 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 359番
地 目 宅地
地 積 343.77平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 24 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 360番
地 目 宅地
地 積 379.94平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 25 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 361番
地 目 宅地
地 積 563.36平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



11

物 件 目 録

26 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 363番
地 目 宅地
地 積 660.59平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

27 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 364番
地 目 畑
地 積 609平方メートル
(現況)
地 目 宅地
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

28 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 365番
地 目 宅地
地 積 287.47平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

29 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地



11

物 件 目 録

地 番 366番
地 目 宅地
地 積 295.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

30 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 369番
地 目 宅地
地 積 1243.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

31 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 371番
地 目 宅地
地 積 351.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

32 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 372番
地 目 宅地
地 積 411.00平方メートル



物件目録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

33 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 372番1
地 目 原野
地 積 213平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

34 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 373番
地 目 原野
地 積 178平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

35 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 374番
地 目 原野
地 積 218平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

36 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 375番



11

物 件 目 録

- 地 目 原野
- 地 積 255平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 37 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
- 地 番 377番
- 地 目 宅地
- 地 積 213.00平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 38 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
- 地 番 381番1
- 地 目 雑種地
- 地 積 931平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 39 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
- 地 番 381番2
- 地 目 宅地
- 地 積 165.28平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 目 録

40 所 在 三木市志染町三津田字北西
地 番 2503番
地 目 雑種地
地 積 12平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第109号
令和6年10月24日受理
令和6年11月29日提出

現況調査報告書

(物件11および物件13～40)

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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

11 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1492番26
地 目 宅地
地 積 1986.77平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

13 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1492番34
地 目 宅地
地 積 46.28平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

14 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1492番35
地 目 宅地
地 積 33.05平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

15 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 347番
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1207.82平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

16 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 348番

地 目 畑

地 積 925平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

17 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 350番

地 目 原野

地 積 575平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

18 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 352番

地 目 宅地

地 積 397.13平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

19 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

(2枚目)

物 件 目 録

地 番 353番
地 目 宅地
地 積 383.80平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

20 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 354番
地 目 宅地
地 積 305.89平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

21 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 357番
地 目 宅地
地 積 226.43平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

22 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 358番
地 目 宅地
地 積 393.02平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

23 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 359番
地 目 宅地
地 積 343.77平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

24 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 360番
地 目 宅地
地 積 379.94平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

25 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 361番
地 目 宅地
地 積 563.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

26 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 363番
(4枚目)

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 660.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

27 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 364番

地 目 畑

地 積 609平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

28 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 365番

地 目 宅地

地 積 287.47平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

29 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 366番

地 目 宅地

地 積 295.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(5枚目)

物 件 目 録

30 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 369番
地 目 宅地
地 積 1243.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

31 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 371番
地 目 宅地
地 積 351.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

32 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 372番
地 目 宅地
地 積 411.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

33 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 372番1
地 目 原野

物 件 目 録

地 積 213平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

34 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 373番

地 目 原野

地 積 178平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

35 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 374番

地 目 原野

地 積 218平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

36 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 375番

地 目 原野

地 積 255平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

37 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

(7枚目)

物件目録

地番 377番
地目 宅地
地積 213.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

38 所在 三木市志染町三津田字燈籠地
地番 381番1
地目 雑種地
地積 931平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

39 所在 三木市志染町三津田字燈籠地
地番 381番2
地目 宅地
地積 165.28平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

40 所在 三木市志染町三津田字北西
地番 2503番
地目 雑種地
地積 12平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	三木市志染町三津田字燈籠地371番他（登記簿の表示）付近
土地	物件11、13～40
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件11、13～15、18～32、37、39） <input checked="" type="checkbox"/> 宅地・一部原野（物件16、17） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件38、40） <input checked="" type="checkbox"/> 原野（物件33～36）
形状	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置概略図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（破産者神戸不燃板工業株式会社（以下「債務者会社」という）） <input checked="" type="checkbox"/> 債務者会社が、目的外建物②の所有により物件11、13および14の一団の土地の一部を、目的外建物③および④の所有により物件20を、目的外建物⑤の所有により物件30の一部を、目的外建物①の所有により物件31を占有し、その余の部分を朽廃した不燃板等の廃棄物を残置した状態で占有している <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 type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	三木市農業委員会の回答によると、物件16および物件27は登記上の畑であるが、何れも資材置場として転用許可がなされており、買受人の適格証明書は必要ないとのことである
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（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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物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

占有者及び占有権原 (物件11および13~40 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者会社	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 更地 <input checked="" type="checkbox"/> 原野 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (共有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和48年5月10日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	令和6年2月9日、債務者会社が破産手続開始決定を受けたため、以後、債務者会社破産管財人が本件土地を管理している	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

目的外建物の概況 (物件11、13、14関係)		
②	所 在	三木市志染町三津田字城ノ腰1492番26付近
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積 (概 略)	1階 約57平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債務者会社) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ (登記記録上の新築日) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債務者会社) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	酷く朽廃しており使用は困難であると思われる
	所 在	
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	
	床面積 (概 略)	
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 20 関係)		
③	所 在	三木市志染町三津田字燈籠地 3 5 4 番
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積 (概 略)	1階 約 7 2 平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債務者会社) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ (登記記録上の新築日) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債務者会社) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	酷く朽廃しており使用は困難であると思われる
④	所 在	三木市志染町三津田字燈籠地 3 5 4 番
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概 略)	1階 約 7 平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債務者会社) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ (登記記録上の新築日) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債務者会社) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件30関係)		
⑤	所在地	三木市志染町三津田字燈籠地369番
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 電気室
	構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	1階 約34平方メートル
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(債務者会社) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ(登記記録上の新築日) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(債務者会社) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	酷く朽廃しており使用は困難であると思われる
	所在地	
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	
	床面積(概略)	
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ(登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件 3 1 関係)		
①	所 在	三木市志染町三津田字燈籠地 3 7 1 番
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概 略)	1階 約 6 4 平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債務者会社) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 ころ (登記記録上の新築日) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債務者会社) <input type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	
	床面積 (概 略)	
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 ころ (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(1 5 枚目)

その他の事項

- 1 本件土地の形状等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、10枚目乃至15枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件土地と隣地もしくは里道等との境界は判然としない。
- 3 本件土地の隙間を通る複数の里道が存在していると思われるが、かかる里道が工場敷地として使用されていた恐れがある。
- 4 本件土地には、朽廃した不燃板、不燃板を粉砕したチップ、ドラム缶等の廃棄物が随所に残置されている。
- 5 本件土地には、現在残っている建物5棟の他に多数の建物が存在したが、建物解体時において上物だけが収去されたため、地中および地表の随所に基礎コンクリート等が残存している。
- 6 本件土地には、随所において電柱等が残存している。
- 7 かつて本件土地上の工場で製造されていた製品は不燃板であるところ、主原料は材木と石灰等であるが、接着剤等の何らかの有害物質等が地中等に残存している恐れがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

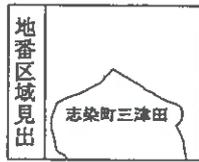
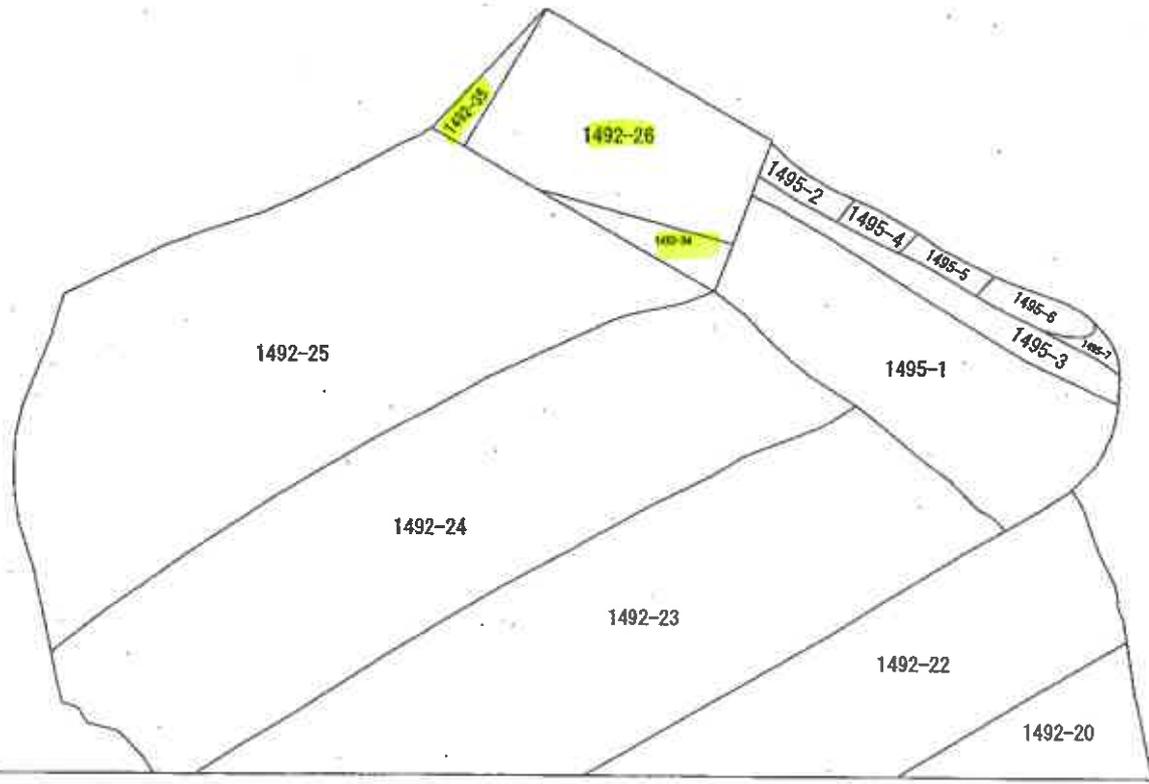
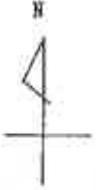
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者会社破産管財人事務所担当者	1 本件土地の特定は困難で、債務者会社破産管財人においても十分な情報を持っていません。
■三木市税務課担当者	1 本件土地は課税対象になっていますが、税務課には場所を特定できる資料はありません。
■三木市農業振興課担当者	1 全ての山林の地番が網羅されているわけではありませんが、地域森林計画対象民有林配置図が参考になるかもしれません。
■三木市農業委員会担当者	1 物件16および物件27の農地ですが、従前に資材置場として転用許可がなされています。
■共有者A	<p>1 私は債務者会社の代表取締役でした。先代から引き継いだのですが、本件土地について詳細な情報を持っているわけではありません。</p> <p>2 本件土地はいずれも工場敷地および資材置場等の用途で使用していましたが、正確な範囲は分かりません。</p> <p>3 工場は主に物件15、18～30および39に配置されていました。</p> <p>4 物件11、13および14は一団の土地ですが、目的外建物②の敷地はその辺りだと思います。</p> <p>5 物件38および物件40は、大型トラックの通行のため里道を拡幅する目的で購入した土地です。</p> <p>6 現在、本件土地および目的外建物は債務者会社破産管財人が管理しており、私や会社の関係者は関与していません。</p> <p>7 債務者会社は土地共有者の私らに対し地代等の支払いをしていません。先代のときから無償です。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月25日(金) 13:05-13:10	執行官室	■債務者会社破産管財人事務所担当者より電話聴取(発信)
令和6年10月30日(水) 13:40-14:00	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
令和6年10月30日(水) 14:55-15:00	三木市役所税務課	■担当者より聴取
令和6年10月30日(水) 15:15-15:20	三木市役所農業振興課	■担当者より聴取
令和6年10月30日(水) 15:55-16:35	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和6年11月5日(火) 11:25-11:40	三木市農業委員会	■担当者より聴取
令和6年11月5日(火) 12:00-13:10	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和6年11月13日(水) 13:00-14:00	神戸地方法務局明石支局	■隣地等の登記事項証明書および公図等取得
令和6年11月14日(木) 9:00-9:35	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■共有者Aより聴取
<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><input type="checkbox"/> 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

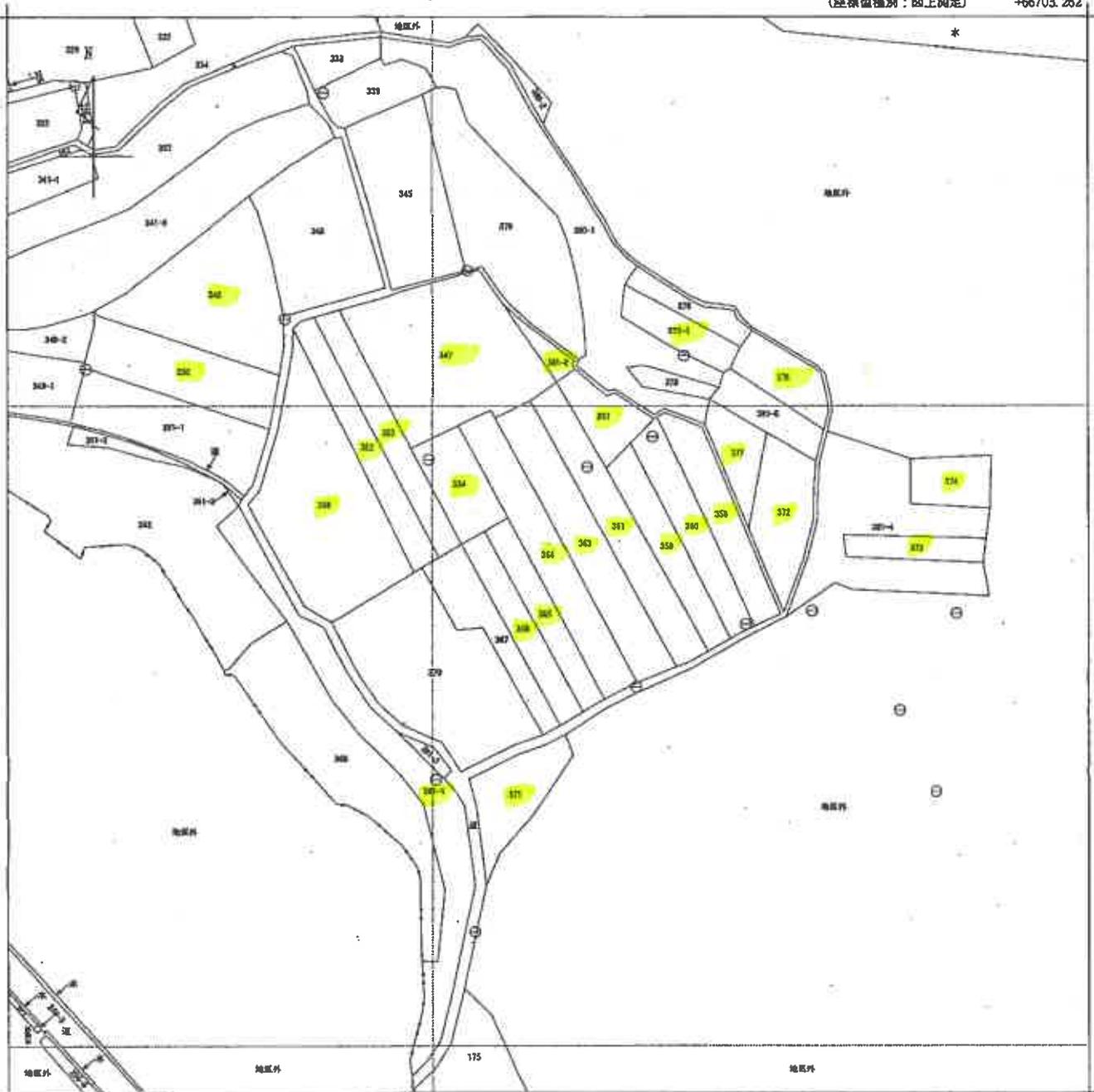


請求部	所在	三木市志染町三津田字城ノ腰			地番	1492番26		
出力	縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) +66703.262

-133955.957



-134217.957

+66453.262 (座標値種別：図上測定)



- A 志染町三津田
- B 志染町三津田
- C 志染町戸田

請求部	所在	三木市志染町三津田字燈籠地				地番	364番	
出力縮尺	1/1000	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44年2月			備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています

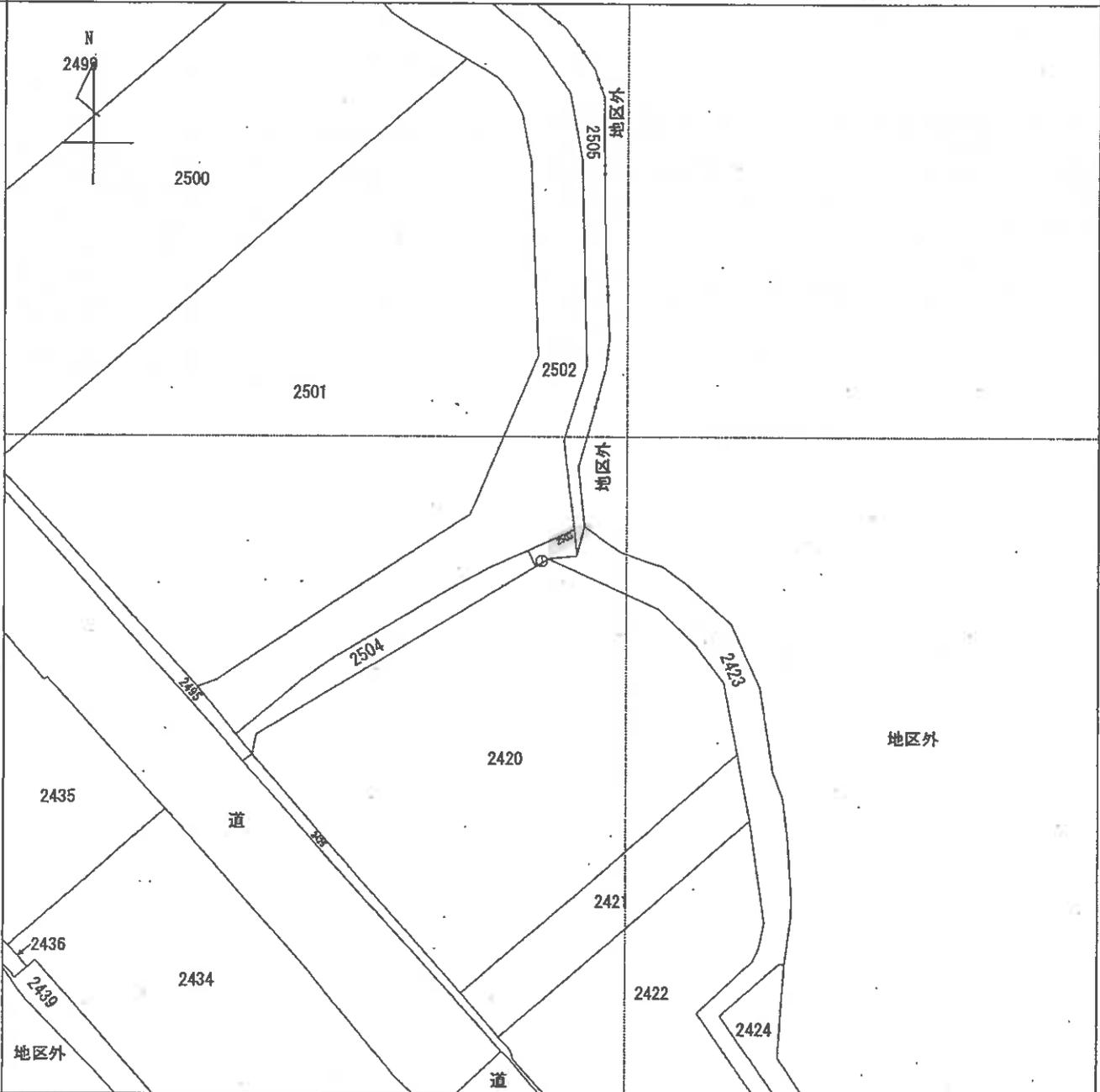
請求番号：32-2
(1/1)

(20枚目)

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(座標値種別：图上測定) +66605.499

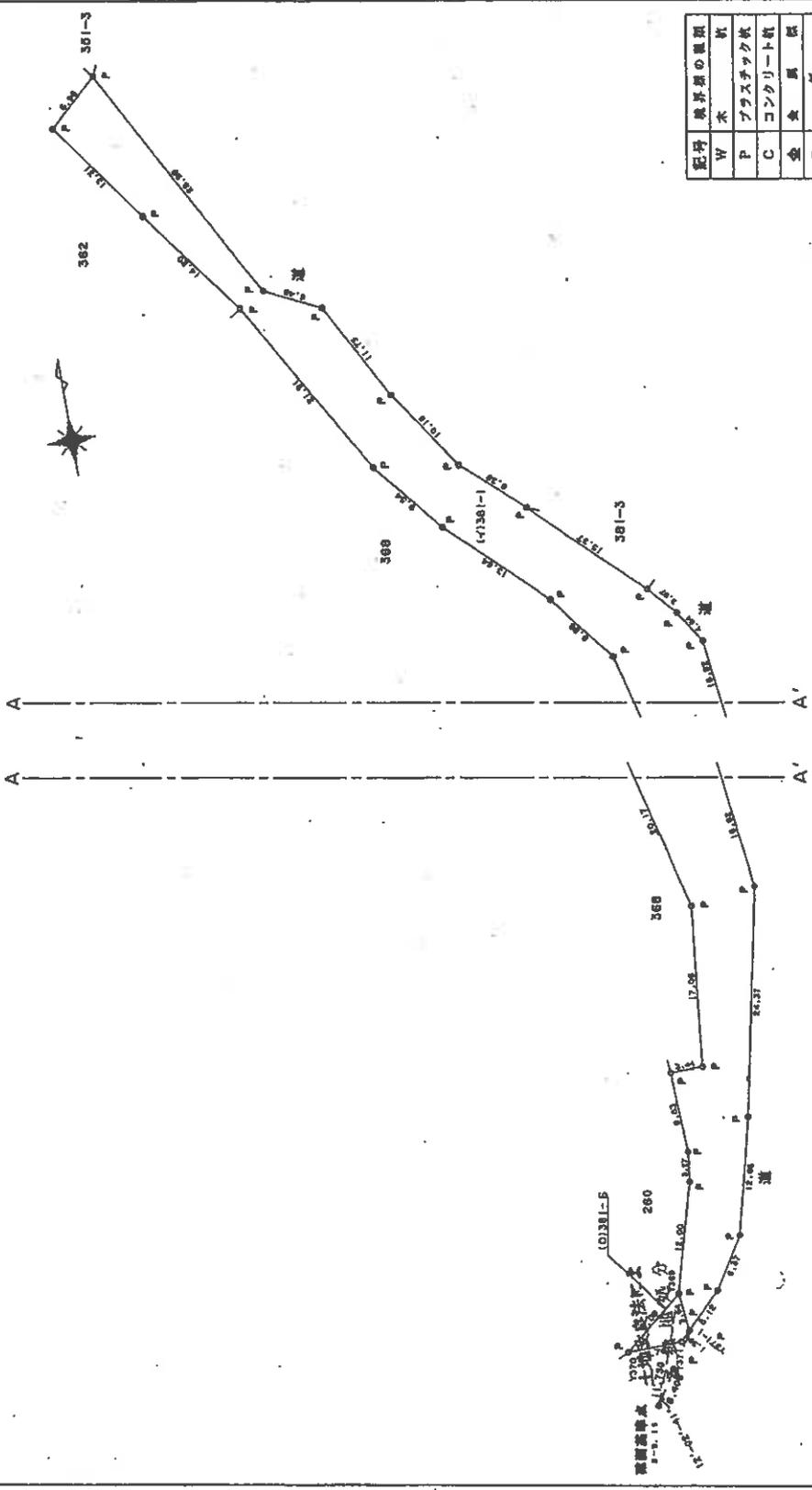


請求部分	所在	三木市志染町三津田字北西			地番	2503番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成11年3月24日		補記事項		

登記年月日：平成11年2月10日

前381-1 後 新381-1 地積測量図 1/2
 土地の所在 三木市志染町三津田字燈籠地

引	座	点	X	座	標	高
確	測	基	-134884.479	Y	座	68780.304



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

記号	境界線の種類
W	木
P	アラスチック板
C	コンクリート板
金	金
B	板
K	瓦
A	ベ
	ン
	キ

縮尺 1/500

申請人

平成11年2月1日作製

作製者

688362

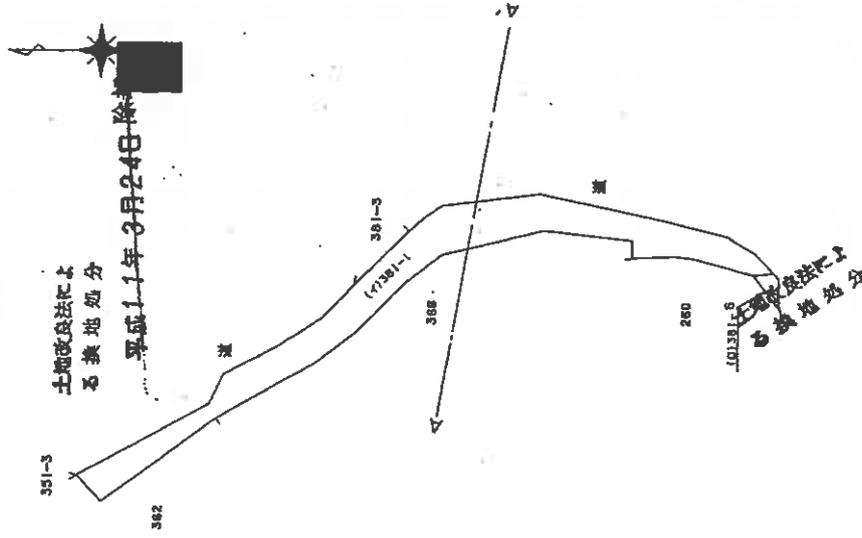
登記年月日：平成11年2月10日

地積測量図 $\frac{2}{2}$

地番 (4) 00000000

土地の所在 二水市志染町三津田字登竜地

土地所在図



座標求積表

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
Y371-1	-134667.406	66784.646	328226.022900	2.94
Y370	-134662.486	66784.448	-71002.499287	8.09
Y371	-134666.268	66782.839	-326192.887804	5.74
			71001.880867	1.38
		面積	32.366866	
		座標	18.1926720	
		面積	16.19	㎡

項目	(7) 381-1
公積	946
面積	16.1934720
積算	921.806370
総積算	921.80
	㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 $\frac{1}{1000}$

申請人

633363

作製者

(平成11年2月1日作製)

登記年月日：昭和48年6月4日

前・後・新

地番	381- 45 ⁴⁴ , 381- 45 ⁴⁶
土地の所在	三木市志保町三津田字燈籠地

土地積測位置図

548.6.4

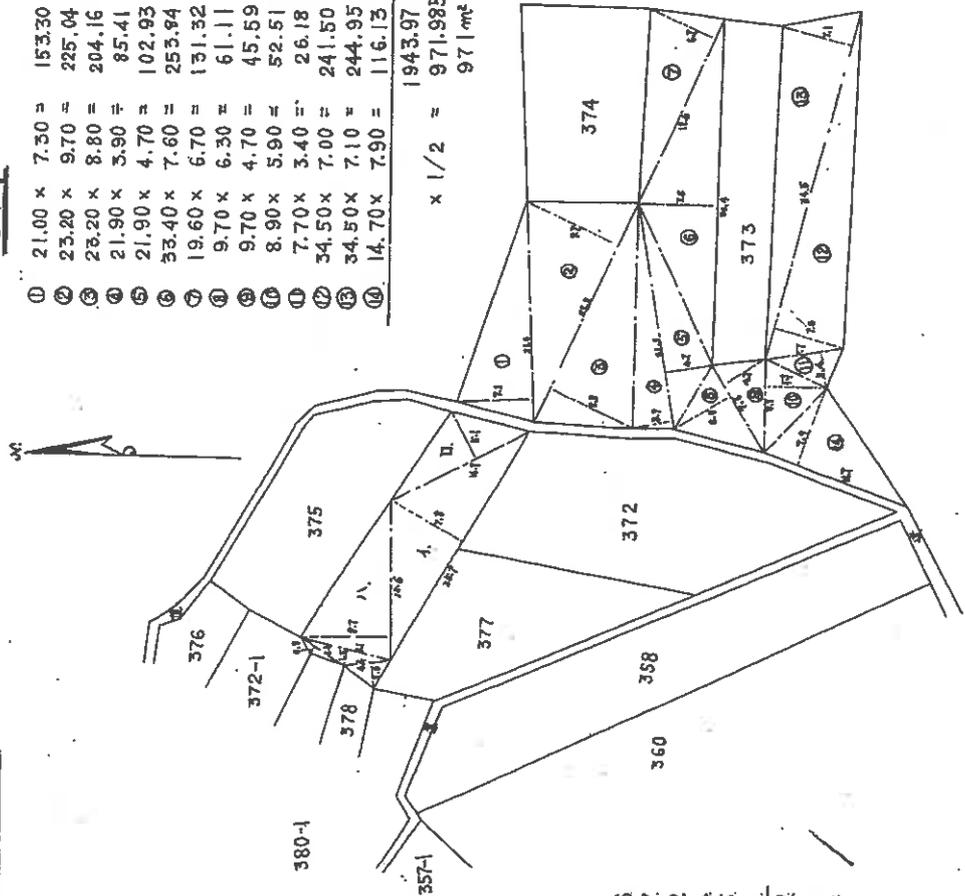
製作年月日
昭和48年5月25日

製作者
[Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

381-~~45~~⁴⁴

①	21.00 x 7.30 =	153.30
②	23.20 x 9.70 =	225.04
③	23.20 x 8.80 =	204.16
④	21.90 x 3.90 =	85.41
⑤	21.90 x 4.70 =	102.93
⑥	33.40 x 7.60 =	253.94
⑦	19.60 x 6.70 =	131.32
⑧	9.70 x 6.30 =	61.11
⑨	9.70 x 4.70 =	45.59
⑩	8.90 x 5.90 =	52.51
⑪	7.70 x 3.40 =	26.18
⑫	34.50 x 7.00 =	241.50
⑬	34.50 x 7.10 =	244.95
⑭	14.70 x 7.90 =	116.13
		1943.97
		x 1/2 = 971.985



381-~~45~~⁴⁵

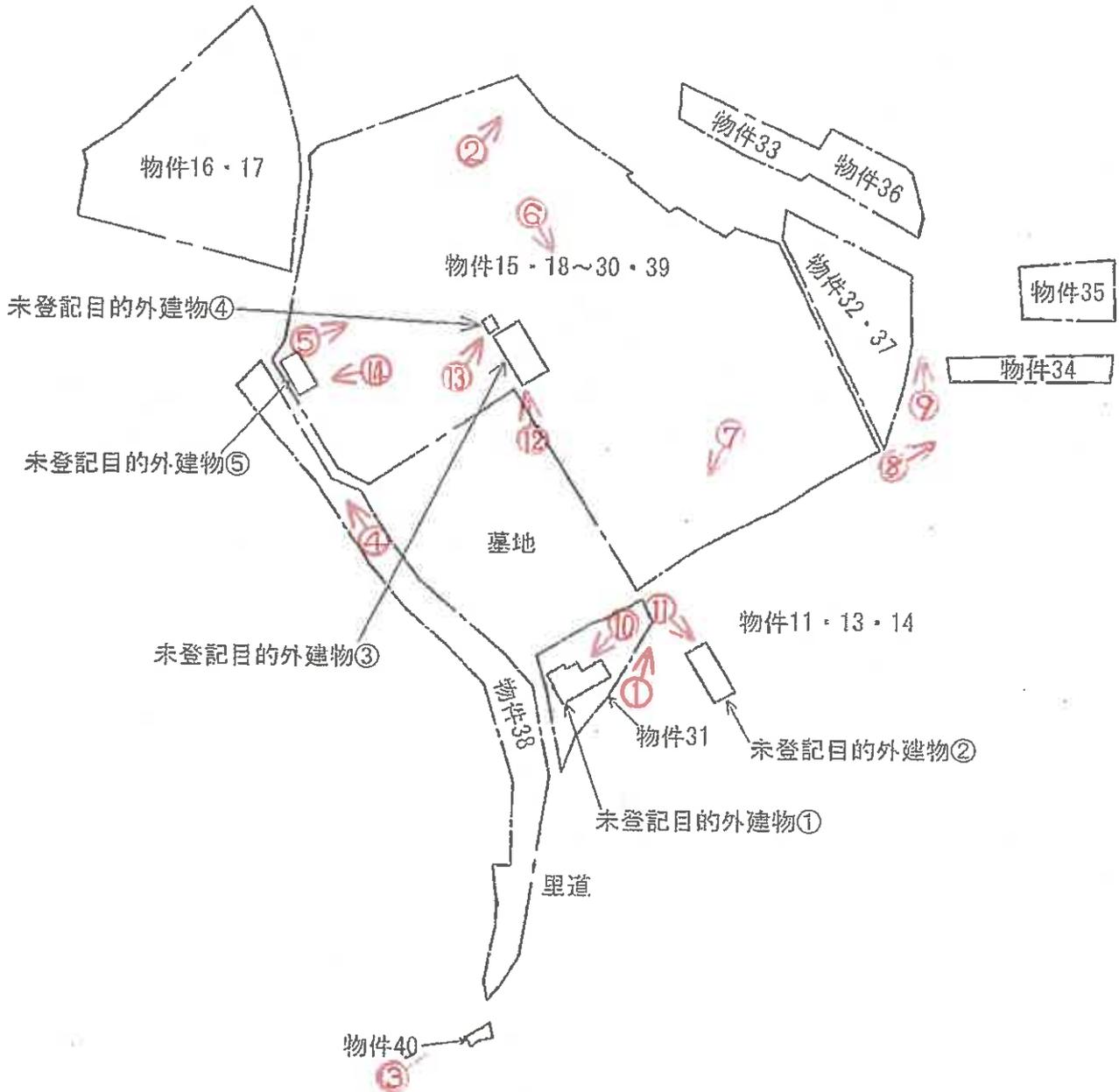
イ	25.70 x 7.80 =	200.46
ロ	14.70 x 5.10 =	74.97
ハ	15.60 x 8.70 =	135.72
ニ	4.40 x 2.60 =	11.44
ホ	9.10 x 1.50 =	13.65
ヘ	5.10 x 0.80 =	4.08
		440.32
		x 1/2 = 220.16
		220.16

縮尺 1/500

638361

土地建物配置概略図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



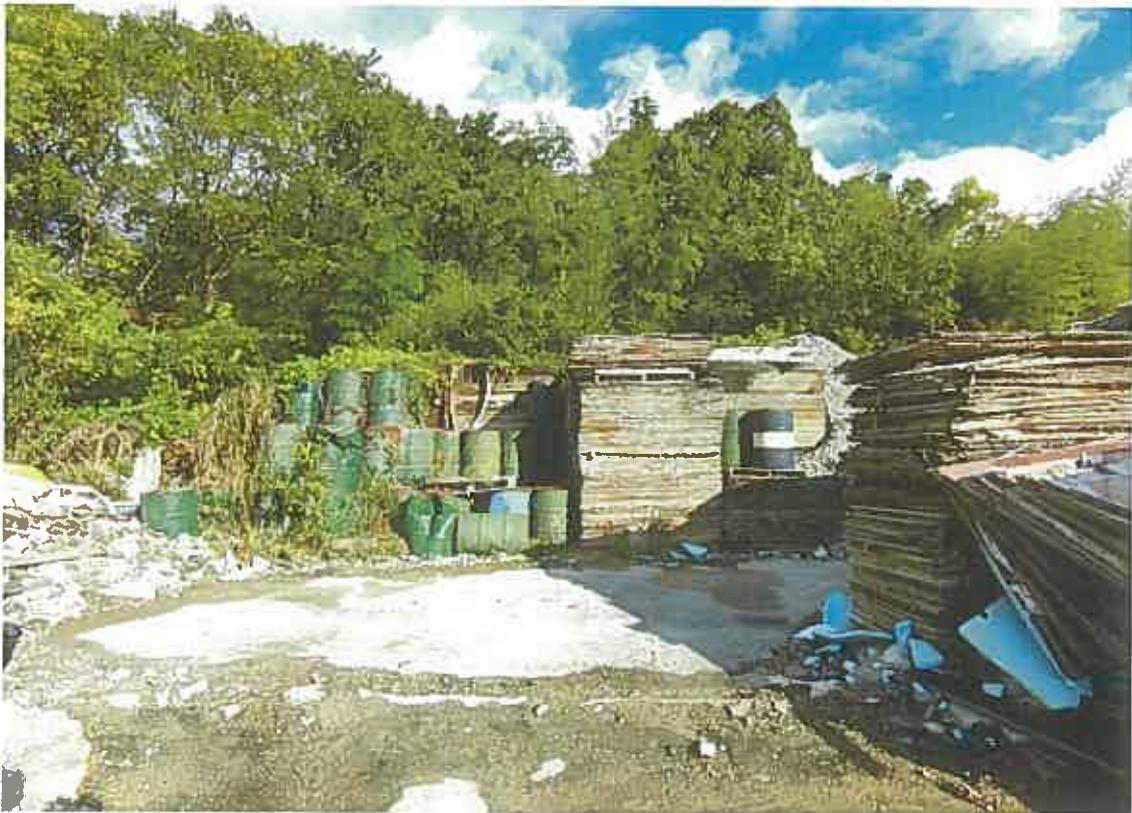
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

※ 物件11・13・14は地域森林計画対象民有林配置図から推定される位置であり、境界、範囲、形状等是不分明である。

①



②







⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



12



13



14

令和 6 年 (ケ) 第 109 号
令和 6 年 11 月 5 日 現地調査
令和 6 年 11 月 14 日 現地調査
令和 6 年 12 月 5 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

(物件11・物件13～40)

評価人 不動産鑑定士

松崎 庄二

第1 評価額

一括価格	
金33,390,000円	
内訳価格	
物件11	金5,320,000円
物件13	金120,000円
物件14	金90,000円
物件15	金3,230,000円
物件16	金2,480,000円
物件17	金1,540,000円
物件18	金1,060,000円
物件19	金1,020,000円
物件20	金820,000円
物件21	金600,000円
物件22	金1,050,000円
物件23	金920,000円
物件24	金1,020,000円
物件25	金1,510,000円
物件26	金1,770,000円
物件27	金1,630,000円
物件28	金770,000円
物件29	金790,000円
物件30	金3,330,000円
物件31	金940,000円
物件32	金1,100,000円
物件33	金100,000円
物件34	金80,000円
物件35	金100,000円
物件36	金120,000円
物件37	金570,000円
物件38	金860,000円
物件39	金440,000円
物件40	金10,000円

- 1 一括価格は、物件11・13～40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。

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
11・13～40	所在地 地積	物件目録記載のとおり	現況地目 物件16：宅地、一部原野 物件17：宅地、一部原野 物件27：宅地
特記事項			
<p>●物件15～32・37・39の土地は、一体化した一団地として工場等の敷地として利用されていた模様である。現在は建物等はほぼ取り壊され、建設資材、廃材等が山積した状態となっている。なお、公図では一部里道が介在しているが、現況は里道も対象地と一体化している。</p> <p>●公図によると物件11・13・14の土地は隣接して存する。三木市地番参考図では物件11・13・14の土地は見当たらず位置等が判然としない。三木市農業振興課備え付けの地域森林計画対象民有林配置図によると物件11の土地は、物件15～32・37・39の一団地の南東方に位置する。よって、物件11・13・14は一団地の南東方に位置すると思われるが境界、範囲、形状等は判然しない。</p> <p>●公図によると物件33～36の土地は物件15～32・37・39の一団地の東側及び北東側に位置する。また、一団地との間には目的外土地（378番、380番1、381番4、381番5）が介在している。現況は雑草雑木が繁茂した状態であり、境界、範囲、形状等は判然しない。</p> <p>●物件38の土地は県道から対象一団地に至る里道の西乃至南西側の法面部分である。</p> <p>●物件40は県道から対象一団地に至る里道の一部である。</p> <p>●物件16の現況地目は宅地、一部原野、物件27の現況地目は宅地となっている。公簿地目は畑であるが、三木市農業委員会によると、何れも資材置場として転用許可がなされており、農地法上の農地では無いとのことである。</p> <p>●対象地には、附属資料土地建物配置概略図のとおり未登記目的外建物①～⑤が存する。未登記目的外建物①～⑤の概要は以下の通りである。</p> <p>①木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・事務所・約64㎡ ②鉄骨造スレート葺平家建・倉庫・約57㎡ ③鉄骨造スレート葺平家建・倉庫・約72㎡ ④コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置・約7㎡ ⑤コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・電気室・約34㎡</p> <p>●対象一団地には、不燃板等の建材が多量に残置されており、また、不燃板の材料を粉砕した廃材が山積している。債務会社の代表者によるとアスベスト等は使用していないとのことであるが詳細は不明である。</p> <p>●対象一団地には、工場の基礎、コンクリート片、建物取り壊しによる廃材等が残置されている。</p>			

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11・13～40)

位置・交通	神戸電鉄線 押部谷駅の北東方 約5.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	田畑の中に農家住宅、一般住宅等が散見される地域	
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 13811.13 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南側 約3m里道 (建築基準法上は未判定)	
土地の利用状況等	建設資材、廃材等が残置されてた状態で、一部は原野、雑種地等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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	<ul style="list-style-type: none"> 対象地は県道より北東方に少し上った小高い山の上に存する。対象地に至る里道はコンクリート舗装がなされているが、維持管理の程度が悪く荒れた状態である。 公図では大凡の位置は確認できるが、現地は建設資材、廃材等が山積し、周辺は雑草雑木が繁茂した原野となっていることから境界、範囲、形状等は一部判然としない状況である。 対象地は市街化調整区域内の土地であることから、建物建築の可否については三木市と相談、協議等を行うのが望ましい。 南東側一部が周知の埋蔵文化財包蔵地である「三津田城跡遺跡」にかかっている可能性がある。 	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1 1	8,240	0.58	1,986.77	1.00	9,500,000
1 3	8,240	0.58	46.28	1.00	220,000
1 4	8,240	0.58	33.05	1.00	160,000
1 5	8,240	0.58	1,207.82	1.00	5,770,000
1 6	8,240	0.58	925.00	1.00	4,420,000
1 7	8,240	0.58	575.00	1.00	2,750,000
1 8	8,240	0.58	397.13	1.00	1,900,000
1 9	8,240	0.58	383.80	1.00	1,830,000
2 0	8,240	0.58	305.89	1.00	1,460,000
2 1	8,240	0.58	226.43	1.00	1,080,000
2 2	8,240	0.58	393.02	1.00	1,880,000
2 3	8,240	0.58	343.77	1.00	1,640,000
2 4	8,240	0.58	379.94	1.00	1,820,000
2 5	8,240	0.58	563.36	1.00	2,690,000
2 6	8,240	0.58	660.59	1.00	3,160,000
2 7	8,240	0.58	609.00	1.00	2,910,000
2 8	8,240	0.58	287.47	1.00	1,370,000
2 9	8,240	0.58	295.52	1.00	1,410,000
3 0	8,240	0.58	1,243.21	1.00	5,940,000
3 1	8,240	0.58	351.80	1.00	1,680,000
3 2	8,240	0.58	411.00	1.00	1,960,000
3 3	8,240	0.10	213.00	1.00	180,000
3 4	8,240	0.10	178.00	1.00	150,000
3 5	8,240	0.10	218.00	1.00	180,000
3 6	8,240	0.10	255.00	1.00	210,000
3 7	8,240	0.58	213.00	1.00	1,020,000
3 8	8,240	0.20	931.00	1.00	1,530,000
3 9	8,240	0.58	165.28	1.00	790,000
4 0	8,240	0.10	12.00	1.00	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/㎡)
 $14,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/173 \approx 8,240$

◇ 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
 $100/110 \times 100/105 \times 100/150 \times 100/100 \approx 100/173$

イ 個別格差 : 物件11・13~32・37・39 規模、形状、地勢等 (0.58)

物件33~36 原野 (0.10)

物件38 地勢、形状等 (0.20)

物件40 利用の状況 (0.10)

ウ 地 積 : 登記記載数量

エ 建付減価 : 必要なし

2 評価額の判定

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

なお、件外建物の有する土地利用権等が付着することによる制約は市場性修正で考慮した。

番 号	土地価格 (円)	底地割合	市場性修正	競売市場修正	評 価 額 (円)
	ア		ウ	エ	
1 1	9,500,000	1.00	0.80	0.70	5,320,000
1 3	220,000	1.00	0.80	0.70	120,000
1 4	160,000	1.00	0.80	0.70	90,000
1 5	5,770,000	1.00	0.80	0.70	3,230,000
1 6	4,420,000	1.00	0.80	0.70	2,480,000
1 7	2,750,000	1.00	0.80	0.70	1,540,000
1 8	1,900,000	1.00	0.80	0.70	1,060,000
1 9	1,830,000	1.00	0.80	0.70	1,020,000
2 0	1,460,000	1.00	0.80	0.70	820,000
2 1	1,080,000	1.00	0.80	0.70	600,000
2 2	1,880,000	1.00	0.80	0.70	1,050,000
2 3	1,640,000	1.00	0.80	0.70	920,000
2 4	1,820,000	1.00	0.80	0.70	1,020,000
2 5	2,690,000	1.00	0.80	0.70	1,510,000
2 6	3,160,000	1.00	0.80	0.70	1,770,000
2 7	2,910,000	1.00	0.80	0.70	1,630,000
2 8	1,370,000	1.00	0.80	0.70	770,000
2 9	1,410,000	1.00	0.80	0.70	790,000
3 0	5,940,000	1.00	0.80	0.70	3,330,000
3 1	1,680,000	1.00	0.80	0.70	940,000
3 2	1,960,000	1.00	0.80	0.70	1,100,000
3 3	180,000	1.00	0.80	0.70	100,000
3 4	150,000	1.00	0.80	0.70	80,000
3 5	180,000	1.00	0.80	0.70	100,000
3 6	210,000	1.00	0.80	0.70	120,000
3 7	1,020,000	1.00	0.80	0.70	570,000
3 8	1,530,000	1.00	0.80	0.70	860,000
3 9	790,000	1.00	0.80	0.70	440,000
4 0	10,000	1.00	0.80	0.70	※ 10,000
一 括 価 格 (合 計)					33,390,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：目的外建物及び敷地利用権（敷地占有利益）の存在、建設資材、廃材等の残置物等を考慮した。

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。

※裁判所との取り決めにより最低評価額を1万円としている。

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 : 14,400円/m²
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 : 509m²
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11 : 10,331,204円
物件13 : 240,656円
物件14 : 171,860円
物件15 : 5,231,068円
物件16 : 1,201,575円
物件17 : 746,925円
物件18 : 1,719,970円
物件19 : 1,662,237円
物件20 : 1,324,809円
物件21 : 980,668円
物件22 : 1,702,169円
物件23 : 1,488,867円
物件24 : 1,645,520円
物件25 : 2,439,912円
物件26 : 2,861,015円
物件27 : 2,637,579円
物件28 : 1,245,032円
物件29 : 1,279,897円
物件30 : 5,384,342円
物件31 : 1,829,360円
物件32 : 1,780,041円
物件33 : 3,621円
物件34 : 3,026円
物件35 : 3,706円
物件36 : 4,335円
物件37 : 922,503円
物件38 : 15,827円
物件39 : 214,698円
物件40 : 1,200円

第7 附属資料

- 1 対象不動産の位置図
- 2 地価公示地の位置図
- 3 公図写
- 4 地番参考図合成図
- 5 地積測量図写
- 6 土地建物配置概略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

~~地 目 原野
地 積 105平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1~~

9 所 在 三木市志染町戸田字ヤゴロ
~~地 番 1812番2
地 目 原野
地 積 138平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1~~

10 所 在 三木市志染町戸田字ヤゴロ
~~地 番 1812番4
地 目 原野
地 積 793平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1~~

11 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1492番26
地 目 宅地
地 積 1986.77平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 目 録

~~12 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1492番32
地 目 山林
地 積 13平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1~~

13 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1492番34
地 目 宅地
地 積 46.28平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

14 所 在 三木市志染町三津田字城ノ腰
地 番 1492番35
地 目 宅地
地 積 33.05平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

15 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 347番
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1207.82平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

16 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 348番

地 目 畑

地 積 925平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

17 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 350番

地 目 原野

地 積 575平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

18 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 352番

地 目 宅地

地 積 397.13平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

19 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

物 件 目 録

- 地 番 353番
地 目 宅地
地 積 383.80平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 20 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 354番
地 目 宅地
地 積 305.89平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 21 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 357番
地 目 宅地
地 積 226.43平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 22 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 358番
地 目 宅地
地 積 393.02平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

23 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 359番
地 目 宅地
地 積 343.77平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

24 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 360番
地 目 宅地
地 積 379.94平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

25 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 361番
地 目 宅地
地 積 563.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

26 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 363番

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 660.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

27 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 364番

地 目 畑

地 積 609平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

28 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 365番

地 目 宅地

地 積 287.47平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

29 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 366番

地 目 宅地

地 積 295.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 目 録

30 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 369番
地 目 宅地
地 積 1243.21平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

31 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 371番
地 目 宅地
地 積 351.80平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

32 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 372番
地 目 宅地
地 積 411.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

33 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地
地 番 372番1
地 目 原野

物 件 目 録

地 積 213平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

34 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 373番

地 目 原野

地 積 178平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

35 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 374番

地 目 原野

地 積 218平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

36 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 375番

地 目 原野

地 積 255平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

37 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

物 件 目 録

地 番 377番
地 目 宅地
地 積 213.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

38 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 381番1

地 目 雑種地

地 積 931平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

39 所 在 三木市志染町三津田字燈籠地

地 番 381番2

地 目 宅地

地 積 165.28平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

40 所 在 三木市志染町三津田字北西

地 番 2503番

地 目 雑種地

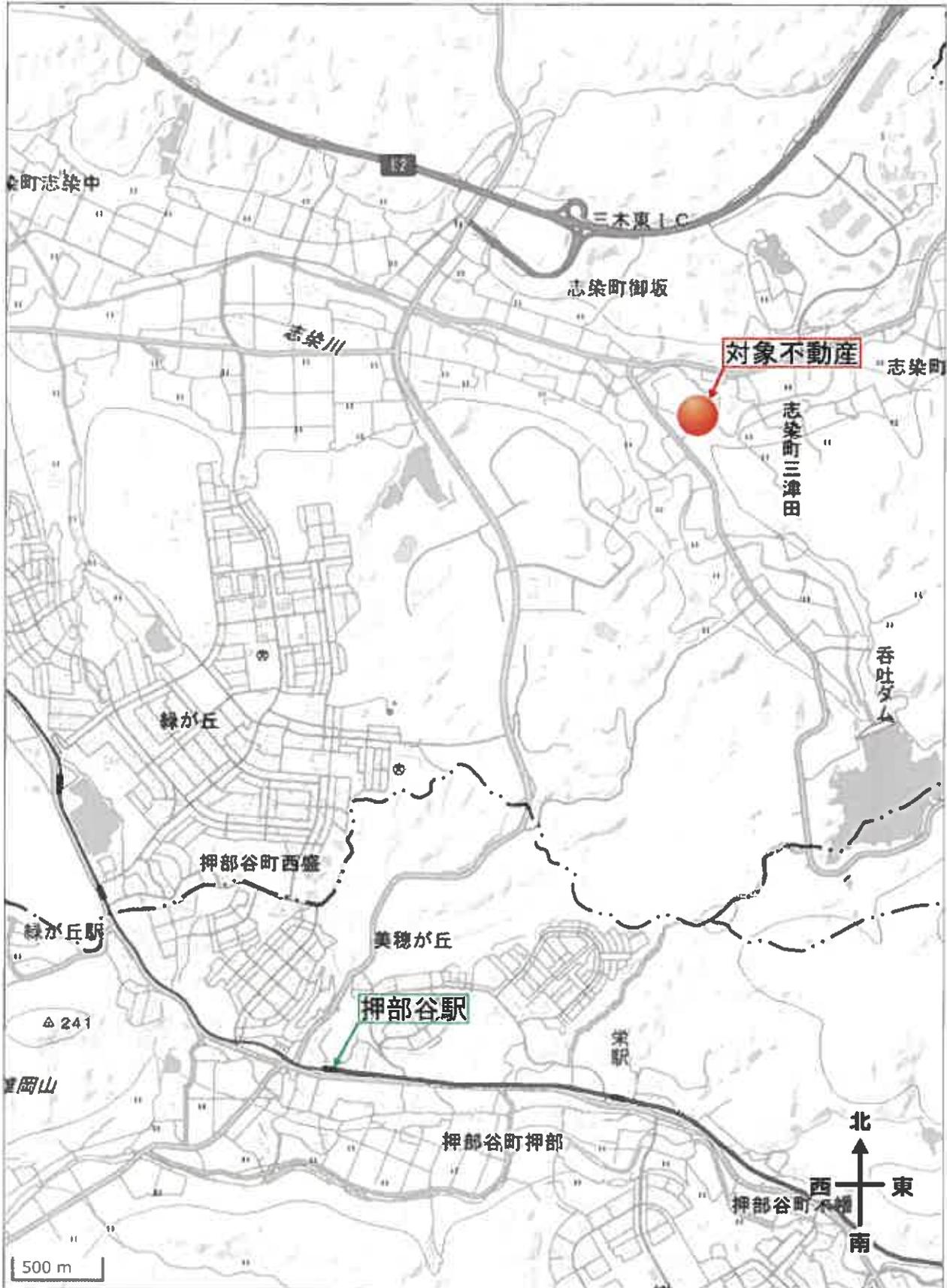
地 積 12平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5

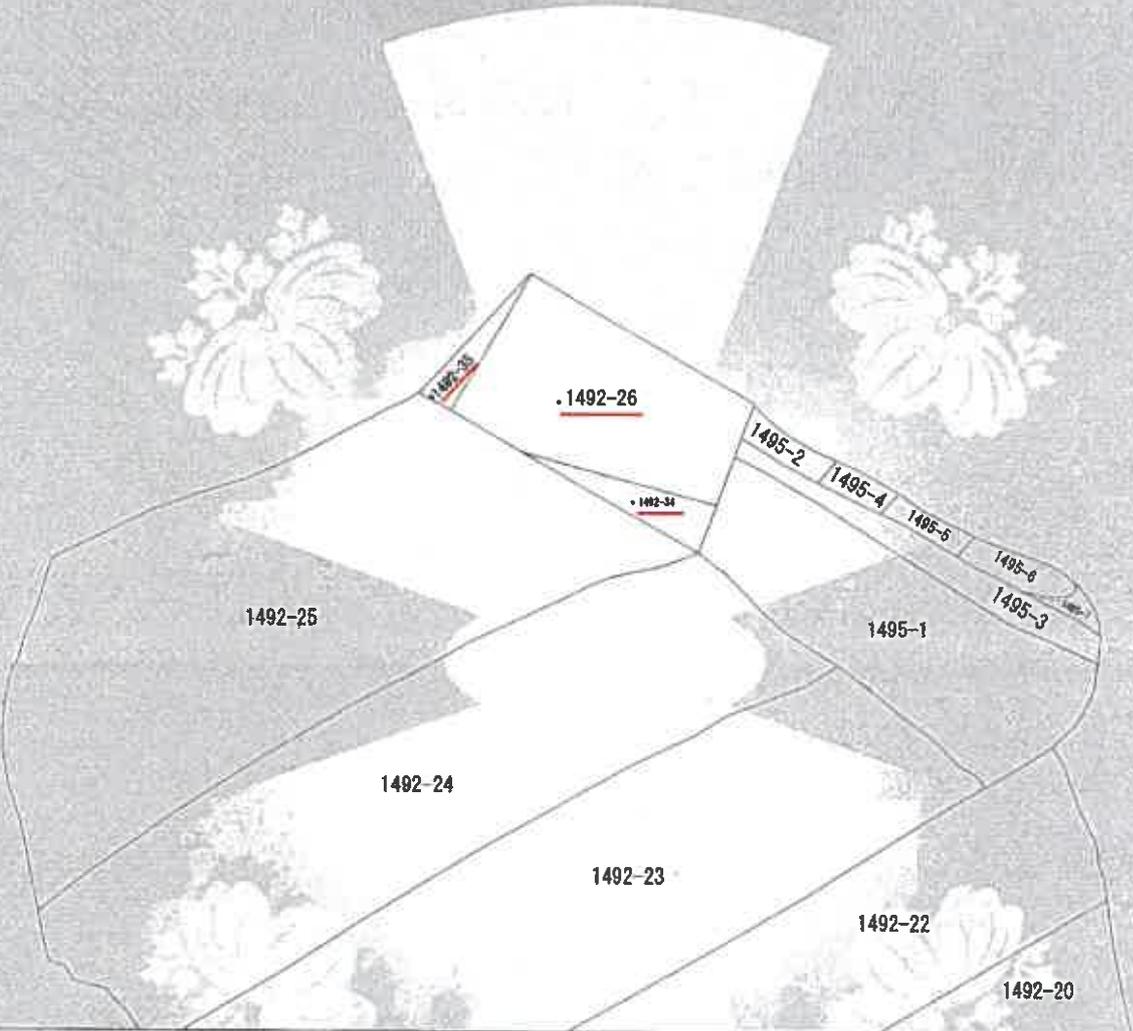
5



※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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	三木市志染町三津田字城ノ腰		地番	1492番26		
出力尺	縮尺不明	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			補付年月日 (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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和6年7月26日

神戸地方方法務局

整理番号：H10989-1

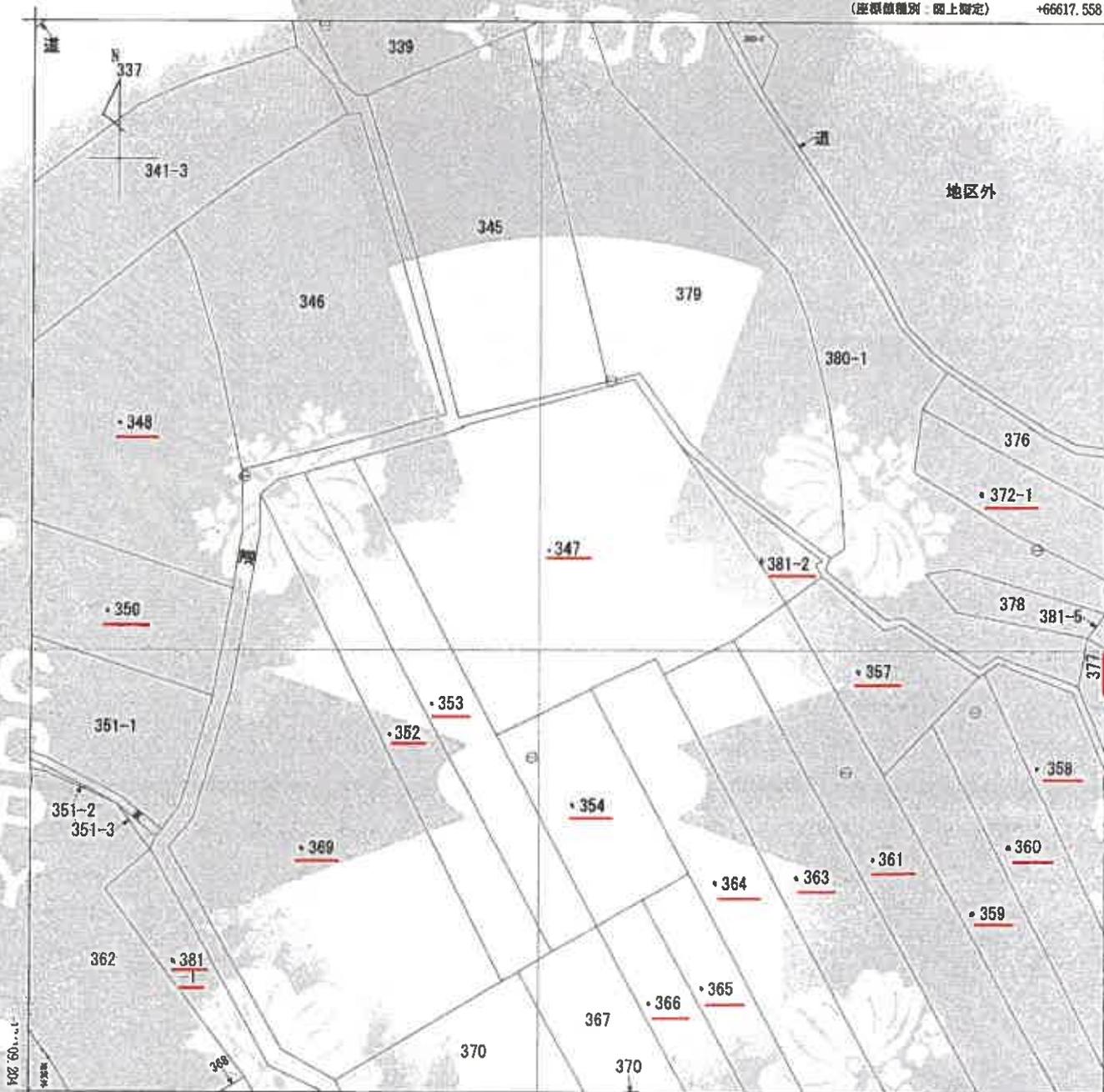
登記官

(1/1)

(座標値種別：図上測定)

+66617.558

133983.204



+66492.558 (座標値種別：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。

地番区域見出し
志築町三津田

請求部分	所在	三木市志築町三津田字燈籠地			地番	347番	
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
作成年月日	昭和45年2月	備付年月日(原図)		補記事項		種類	地籍図

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7月10日

神戸地方法務局

登記官

整理番号：H10960-1

(1/1)

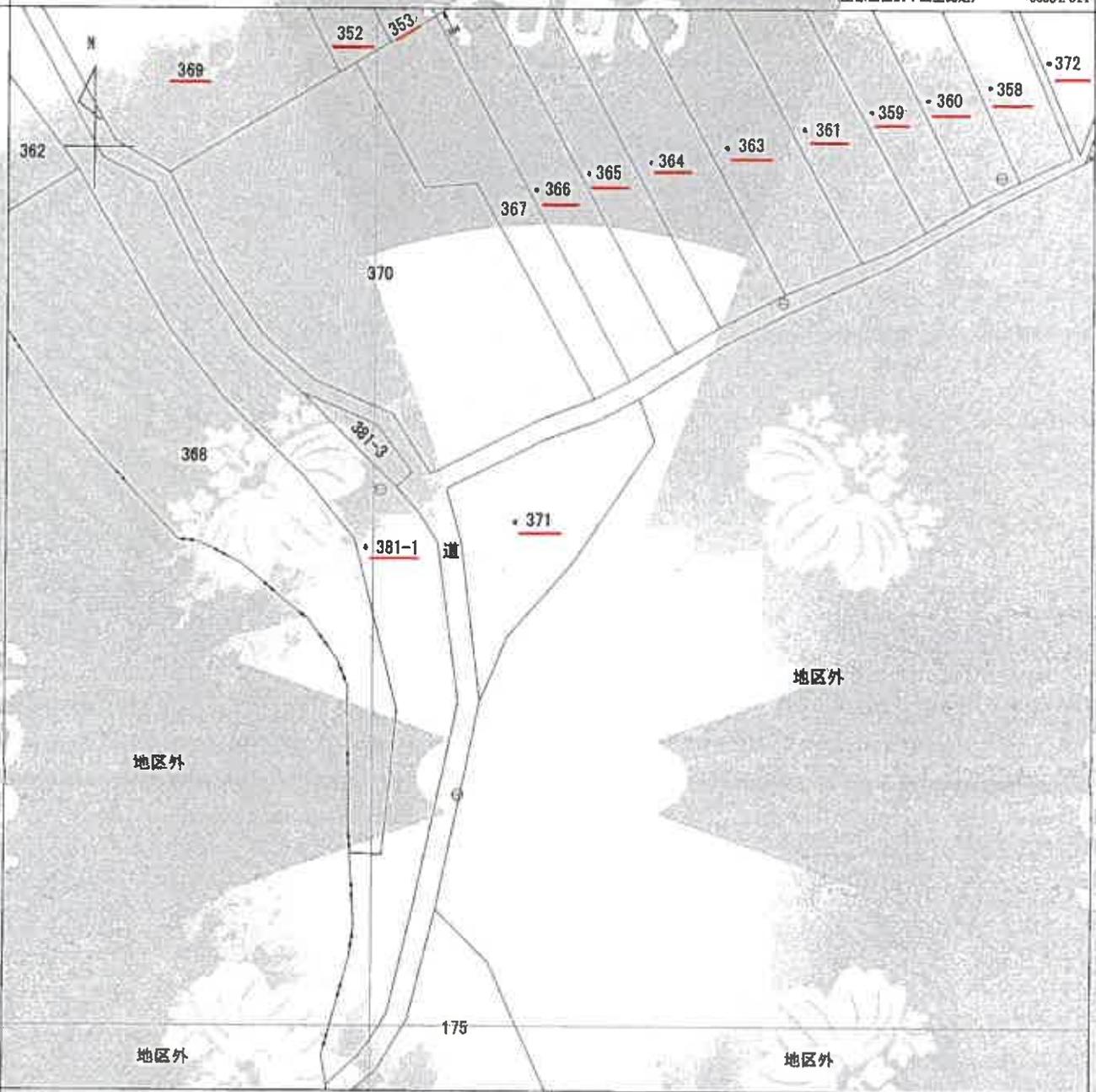
縮版図

981-4

(座標値補別：図上測定)

+66634.514

-134088.718



+66509.514 (座標値補別 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。



請求部	所在	三木市志染町三津田字燈籠地			地番	371番				
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44年2月			備付年月日(原図)		備考	記項			

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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和6年7月10日

神戸地方方法務局

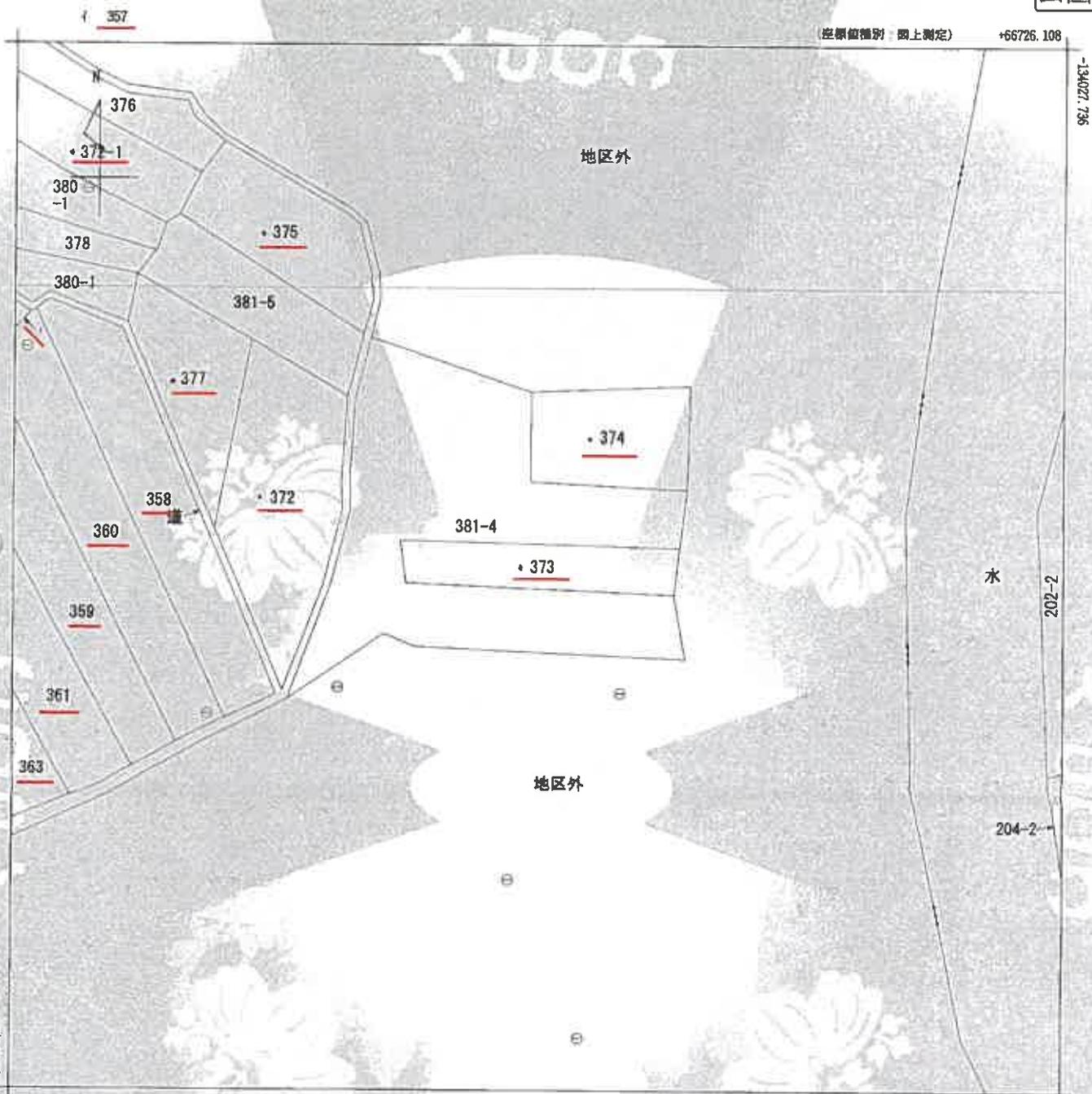
整理番号：H10960-3

登記官



縮版図

(座標値種別 図上測定) +66726.108



+66601.108 (座標値種別 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。



請求部	所在	三木市志染町三津田字燈籠地			地番	373番			
出縮	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和44年2月			地付年月日(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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和6年7月10日

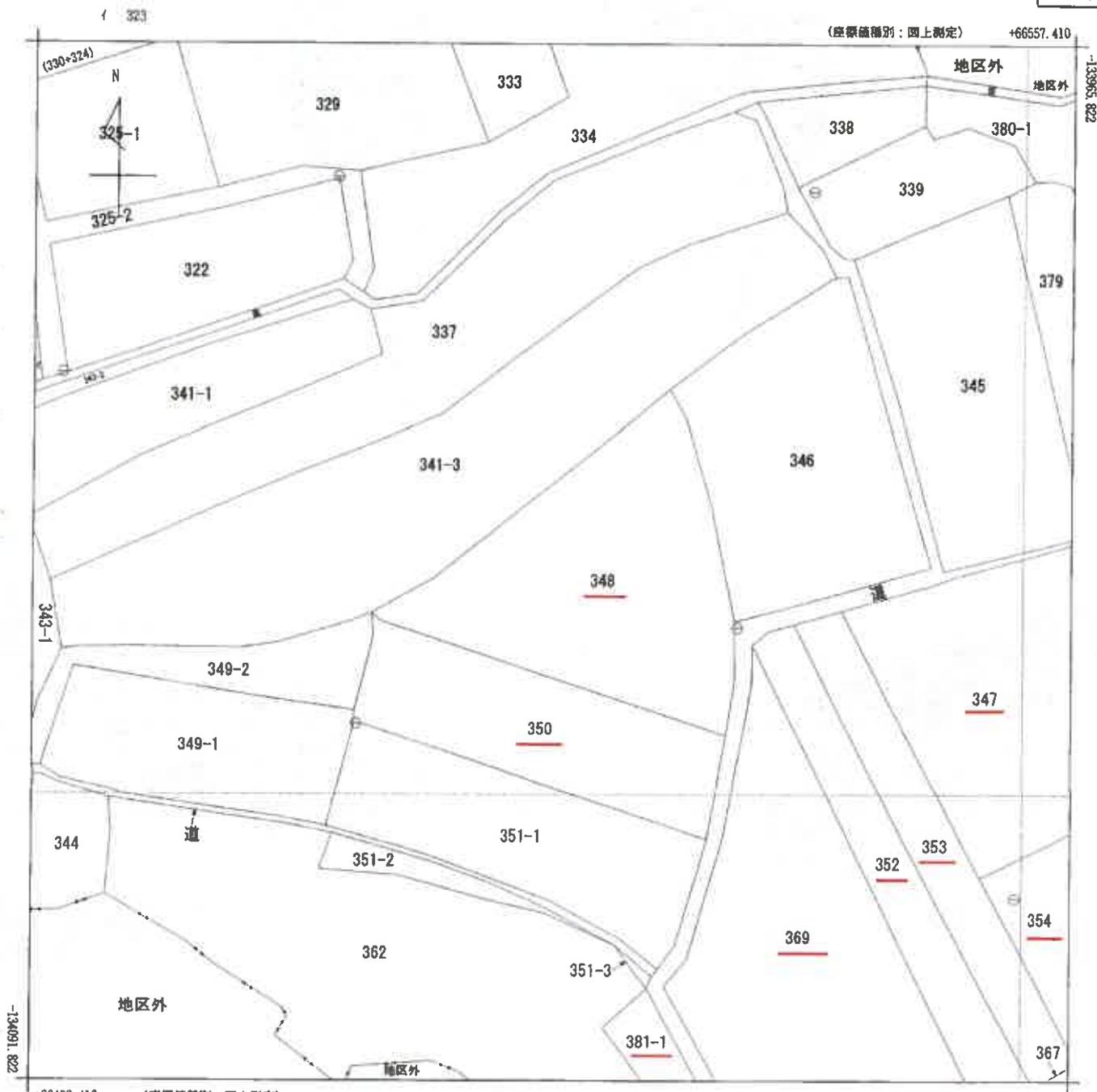
神戸地方方法務局

整理番号: H10960-2

登記官

(1/1)

縮版図



(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。

地番区域見出
志染町三津田

請求部	所在	三木市志染町三津田字燈籠地				地番	348番			
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45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。

令和6年11月1日
神戸地方法務局明石支局
登記官

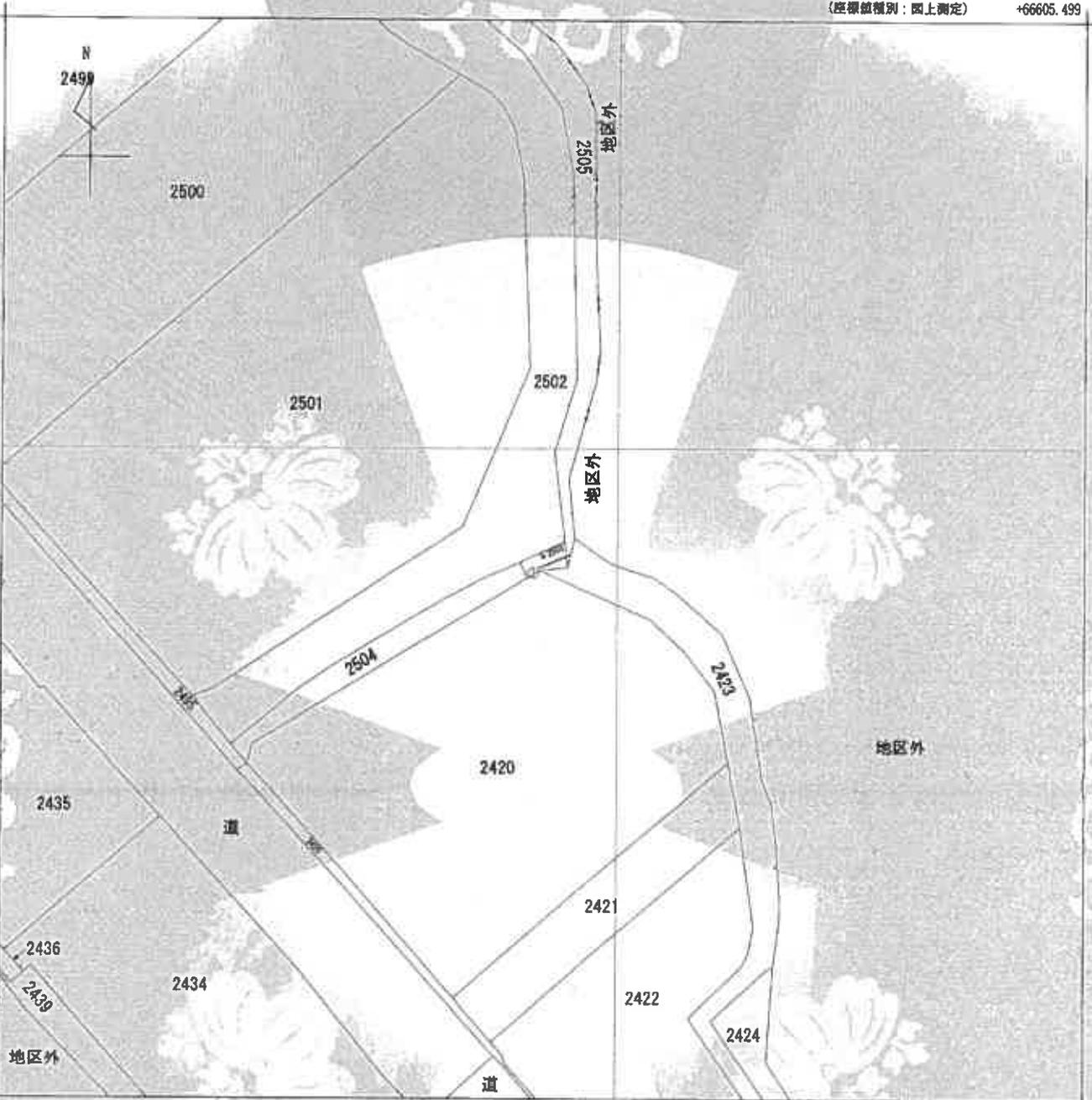
請求番号：29-1
(1/1)

縮版図

(座標値種別：図上測定)

+66605.499

-134157.067



+66480.499 (座標値種別：図上測定)



請求分	所在	三木市志染町三津田字北西			地番	2503番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成11年3月24日		補事項		

これは地図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7月26日

神戸地方法務局

整理番号：H10989-3

登記官

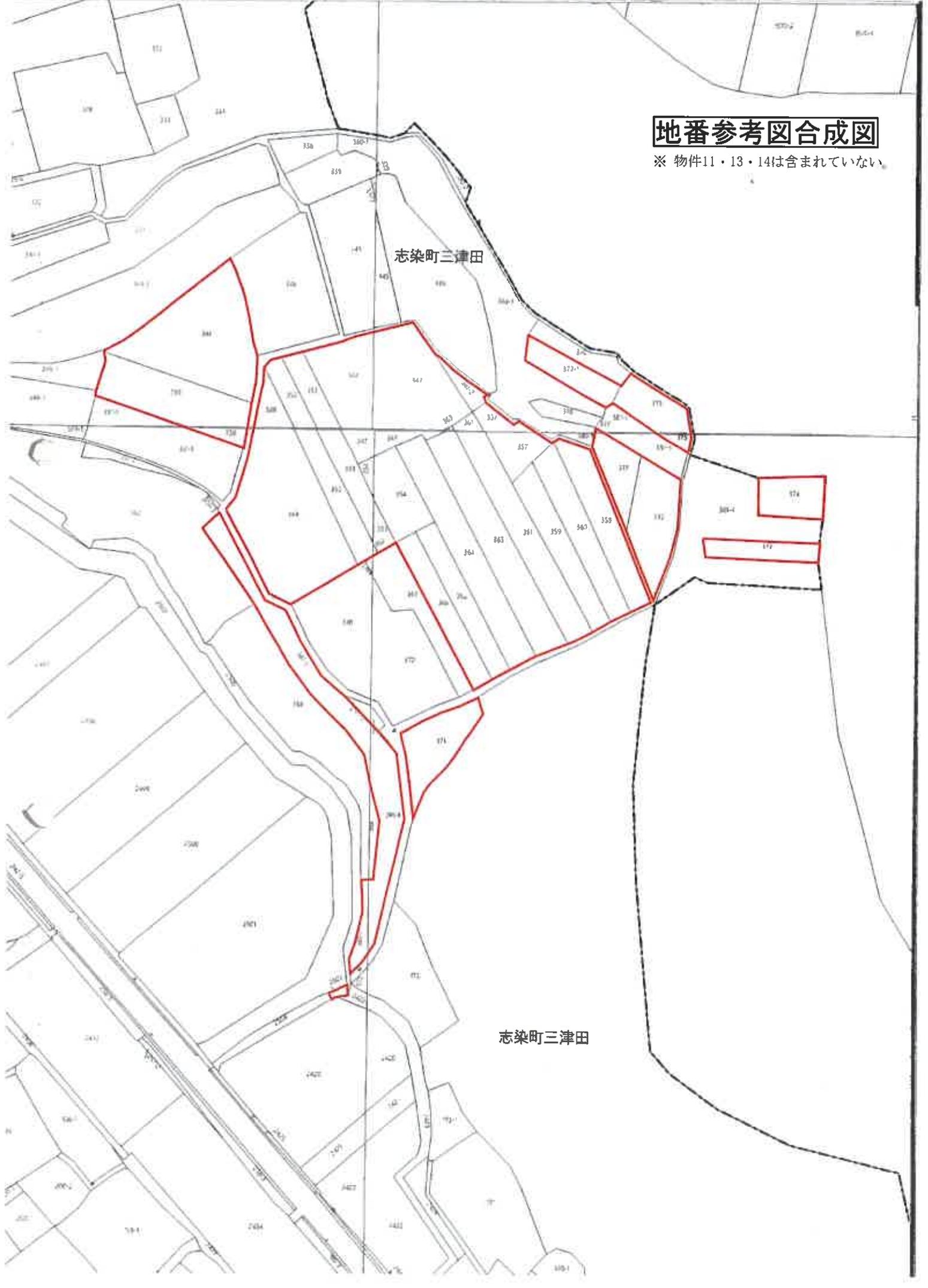


(1/1)

縮版図

地番参考図合成図

※ 物件11・13・14は含まれていない



登記年月日：平成11年2月10日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和6年7月10日

神戸地方方法務局

登記官

整理番号：H10961-1

(2/2)

縮版図

作製者

(平成11年2月1日作製)

申請人

633963

縮尺

1/1000

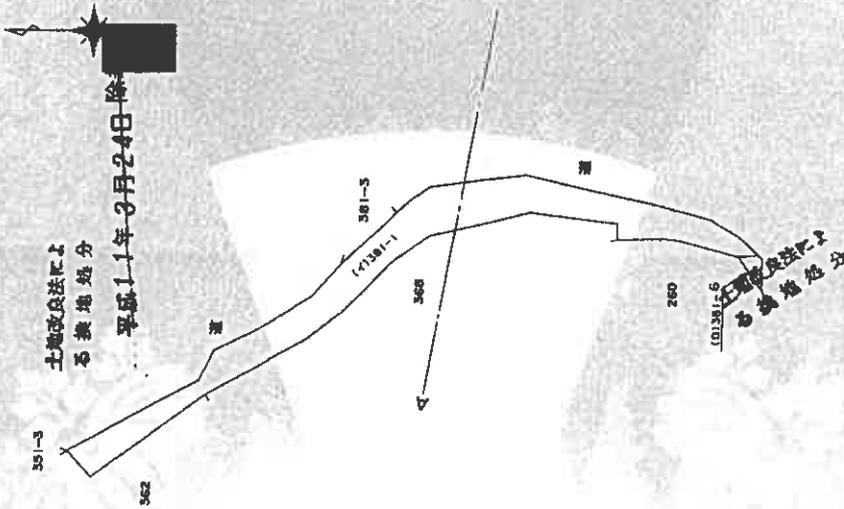
地積測量図

地積測量図

2/2

地番	(4) 000000
土地の所在	三木市志染野三津田字澄菅地

土地所在図



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
Y371-1	Y371-1	-134667.490	66794.845	320116.02200	3.94
	Y370	-134668.484	66794.440	-71042.49287	0.06
	Y371	-134668.480	66798.083	-326193.83704	5.76
	Y371	-134668.308	66793.839	71801.85067	1.39
		総面積		22.38846	
		換算面積		16.1934730	
		換算率		16.1934730	
		面積		931.0086270	
		換算率		931.80	㎡

地番	(7) 321-1
面積	948
換算率	16.1934730
面積	931.0086270
換算率	931.80
面積	㎡

登記年月日：平成11年2月10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。

(神戸地方支庁登記所明石支局管轄)

令和6年7月10日

神戸地方支庁登記所

登記官

縮版図

整理番号：H0961-1

(1/2)

作製者

(平成11年2月1日作製)

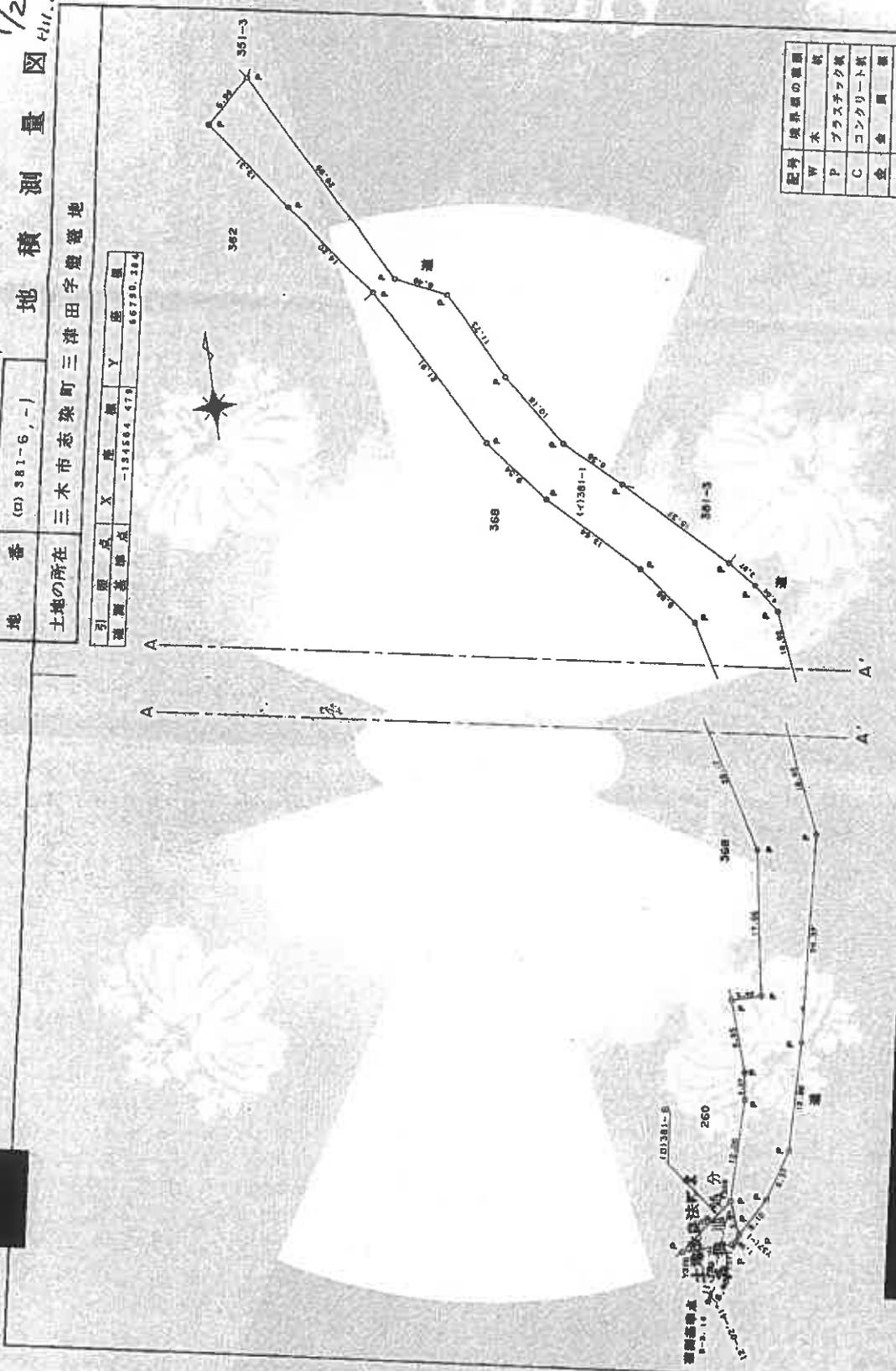
申請人

022362

縮尺 1/500

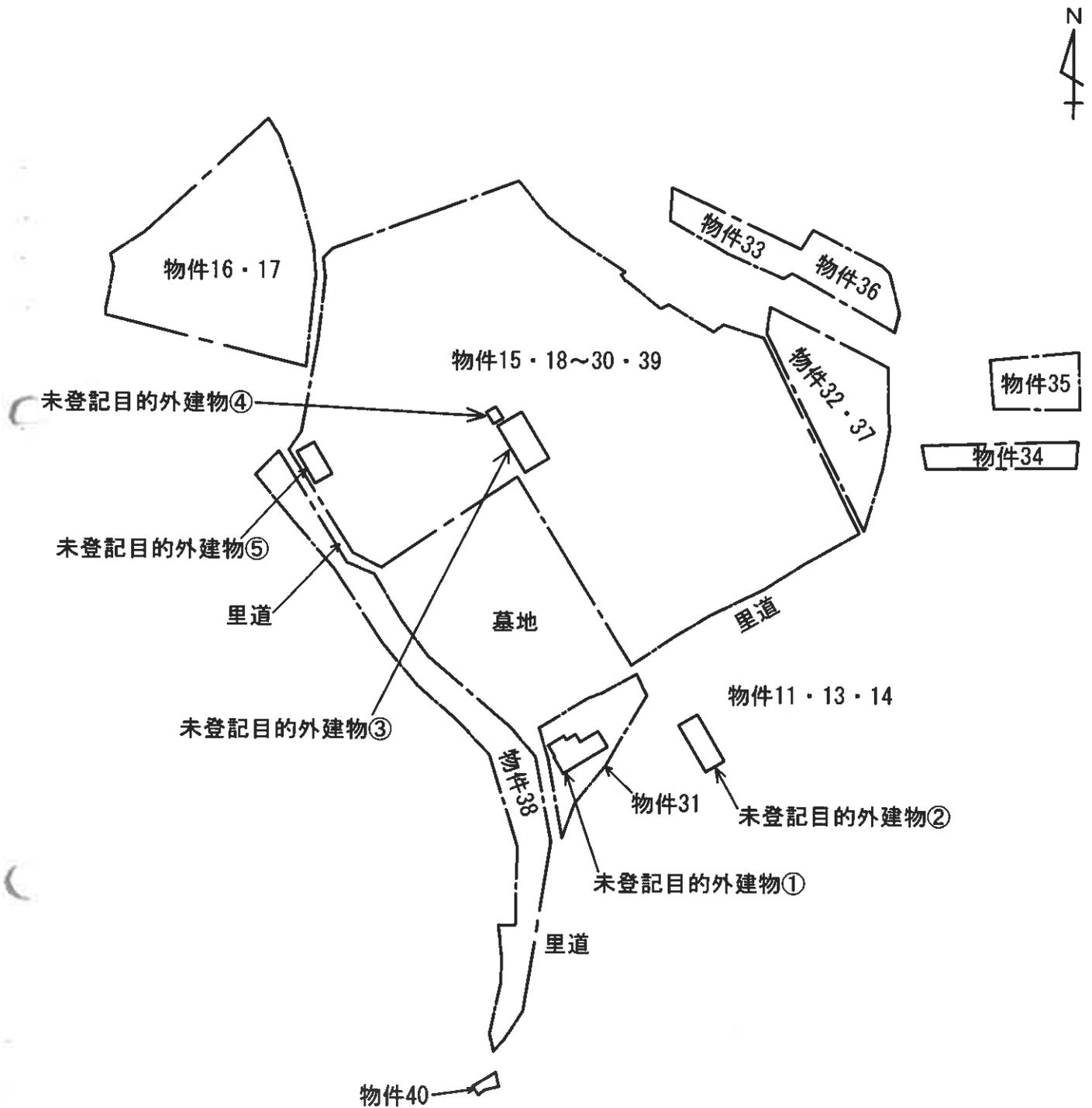
記号	境界線の種類
W	水
P	プラスチック板
C	コンクリート板
金	金属板
B	板
K	柵
A	ベニシ

前381-1 後新381-1 地積測量図 1/2
 地番 (0)381-6,-1
 土地の所在 三木市志染町三津田字豊盛地
 引張原点 X Y 座標
 測量基準点 X -124584.479 Y 667390.384



地積測量図

土地建物配置概略図



※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

※ 物件11・13・14は地域森林計画対象民有林配置図から推定される位置であり、境界、範囲、形状等は不分明である。



物件38あたり

里道



北西側からの撮影



物件16・17あたり

付 属 資 料

参 考 写 真



東側からの撮影



南東側からの撮影



南西側からの撮影



物件33・36の方向を撮影



物件34・35の方向を撮影



物件11・13・14あたり