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。

令和　８年（ヌ）第　　１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　８月　３日
神戸地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　中　山　克　巳

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　８月１９日から 令和　８年　８月２６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　９月　１日　午前１０時００分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　９月２４日　午後　２時００分 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　８月　３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）
1～3	4,940,000 3,952,000	一括	988,000	67,959	16,159
1	2,650,000				
2	1,900,000				
3	390,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　三木市宿原字新田山

　　地　　番　　１２６５番１７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３５．１４平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　三木市宿原字新田山１２６５番地１７９

　　家屋　番号　　１２６５番１７９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８６．２５平方メートル
　　２階　　３８．９０平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　三木市宿原字新田山１２６５番地１７９

　　家屋　番号　　１２６５番１７９の２

　　種　　類　　物置・事務所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１４．８０平方メートル
　　２階　　５０．６０平方メートル

　　所有者　有限会社三翔

令和　8年（ヌ）第　　1号

物　件　明　細　書

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

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
本件所有者及びＢが占有している。Ｂの占有権原は使用借権と認められる。
【物件番号３】
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。

令和　8年（ヌ）第　　1号

物　件　目　録

1　所　　在　　三木市宿原字新田山

　　地　　番　　１２６５番１７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３５．１４平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　三木市宿原字新田山１２６５番地１７９

　　家屋　番号　　１２６５番１７９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　1階　　８６．２５平方メートル
　　2階　　３８．９０平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　　三木市宿原字新田山１２６５番地１７９

　　家屋　番号　　１２６５番１７９の２

　　種　　類　　物置・事務所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　1階　　１４．８０平方メートル
　　2階　　５０．６０平方メートル

　　所有者　有限会社三翔

令和８年(ヌ)第１号
令和８年　２月　　２日受理
令和８年　３　月　１０　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

令和　8年（ヌ）第　　1号

物　件　目　録

1　所　　在　　三木市宿原字新田山

　　地　　番　　１２６５番１７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３５．１４平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　三木市宿原字新田山１２６５番地１７９

　　家屋　番号　　１２６５番１７９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８６．２５平方メートル
　　２階　　３８．９０平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　　三木市宿原字新田山１２６５番地１７９

　　家屋　番号　　１２６５番１７９の２

　　種　　類　　物置・事務所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１４．８０平方メートル
　　２階　　５０．６０平方メートル

　　所有者　有限会社三翔

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	三木市宿原１２６５番地の１７９
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（有限会社三翔） 上記の者らが本件土地上に下記建物を所有し、占有している ■その他の者の占有権原は使用借である。
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 □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（[redacted]B[redacted]） 上記の者らが本件建物を、住居　として占有している。 ■その他の者の占有権原は使用借である。
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
住居表示	三木市宿原１２６５番地の１７９
土地	
現況地目	□宅地　□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
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３
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 □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、物置・事務所　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

その他の事項

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　物件１土地を概測したところ概ね公簿と一致した。

2　物件１土地北側部分は、隣家の物置の屋根部分が若干越境してきている可能性がある。

3　物件２建物の１階便所の扉の建て付けが悪く開閉しにくいと感じた。

4　物件３建物の１階は、電動シャッターが設置されており物置として使用されていた。

5　物件３建物の１階南側は、自作の棚や囲いが設置されてあった（写真⑰参照）。

6　物件３建物の外壁に一部剥がれ等がみられた（写真⑱参照）。

7　物件３建物内は、壁紙の黄ばみや、床の一部が捲れている箇所があった。

8　物件３建物は外階段が設置されており、外階段で２階へ上がる構造になっている。

9　物件２，３の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。

１０南側の庭木が生い茂っており、一部外壁を越えて道路側に越境していた（写真③）。

（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
■ B	1　物件２建物には私と A が住んでいます。 2　私は A の親族であり、建物に住むことに関して金銭のやりとりは何もありません。 3　物件３建物には、有限会社三翔の荷物が置いてあります。 4　有限会社三翔は、現在は稼働していません。 5　有限会社三翔と、土地の所有者である A とは、地代等の金銭的なやりとりは何もありません。 6　物件２，３ではペットは飼っていません。 7　リフォームはしていません。 8　物件２で、水道の蛇口の水漏れが多少あります。 9　物件２，３の物件内での事件、事故はありません。 １０隣地との境界等で争いはありません。 １１オール電化ではありません。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年２月３日（火） １３：３０－１３：４５	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書を差置（返信用１１０円） ■外観写真撮影
令和８年２月１０日（火） １２：００－１２：１０	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８年２月１７日（火） １２：５０－１３：４５	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■[redacted]より聴取
令和８年３月５日（木） １３：３０－１３：４０	神戸地方法務局明石支局	■履歴事項全部証明書取得

（特記事項）

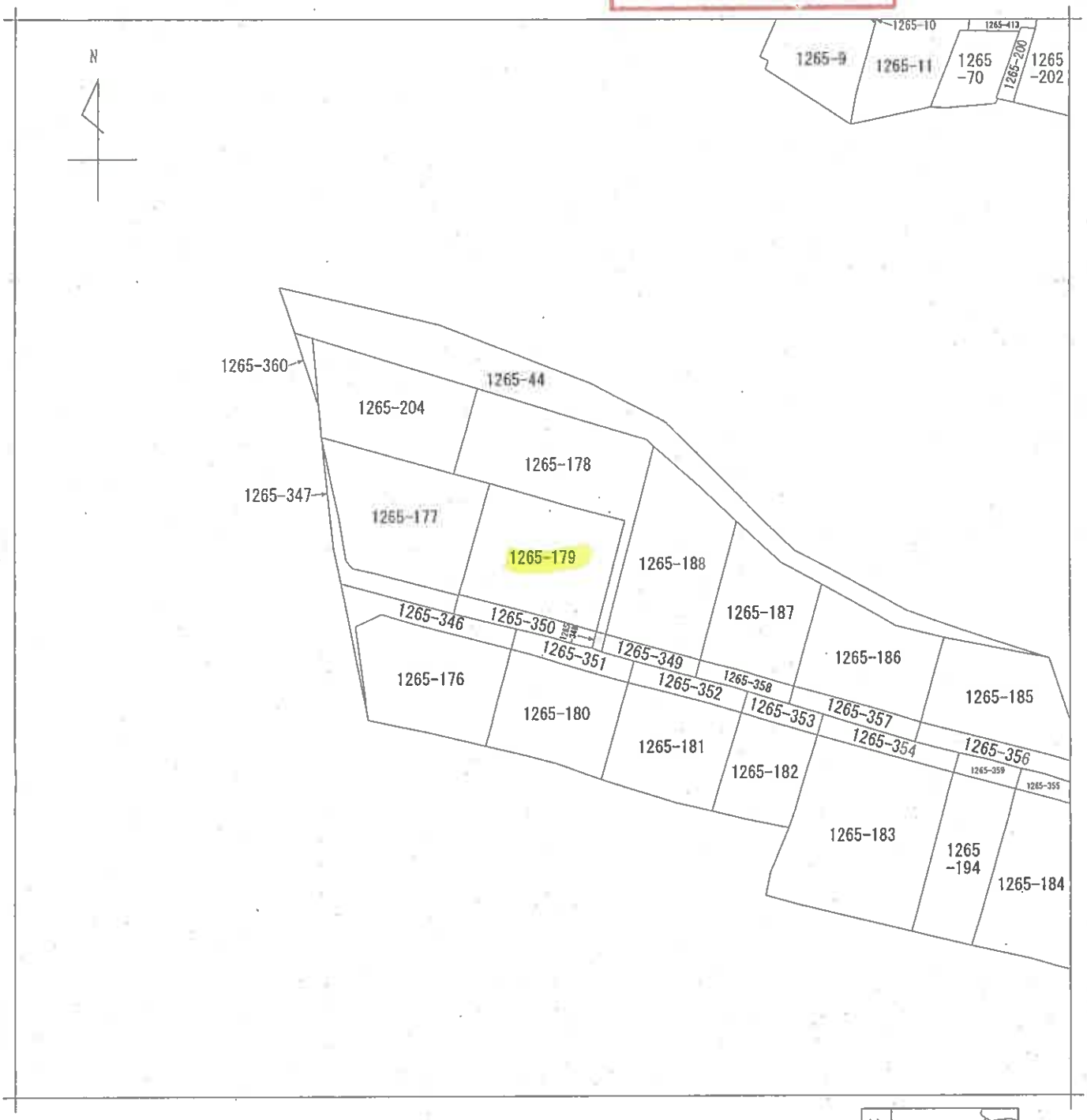
■　令和８年２月１７日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　年　月　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである



請求部分	所在	三木市宿原字新田山				地番	1265番179				
出力縮尺	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			

（7 枚目）

請求番号：19-3
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成12年8月3日

前1265-179 後・新

土地所在図 地積測量図

地番	㊐ 1265- 350
土地の所在	三木市宿原字新田山

H12.8.3

求積表

地番	㊐ 1265-350		
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1- Yn-1)
156	-133775.262	61319.044	2309629.898430
158	-133777.431	61318.592	-885472.815789
114	-133778.868	61325.663	-2250963.232968
161	-133780.850	61335.418	-1363761.984900
50	-133778.695	61335.857	2190492.351930
		合計	-75.783297
		合計の絶対値	37.8916485
		地積	37.89 ㎡

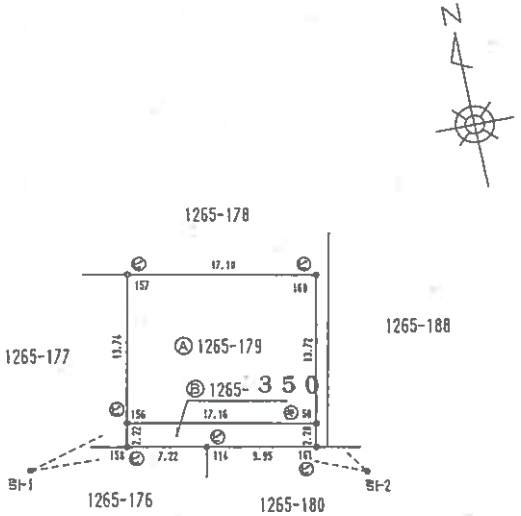
残地番	Ⓐ 1265-179		
公簿	273.0328745	差引	37.8916485
		残地	235.1412260
		地積	235.14 ㎡

引照点	名称	X座標	Y座標
Si-1	測点金属標1	-133777.869	61309.593
Si-2	測点金属標2	-133784.004	61339.485

引照点	境界点	距離
Si-1	156	9.80
Si-1	50	26.28
Si-2	156	22.23
Si-2	50	6.43

残地座標リスト

点番	X座標	Y座標
157	-133761.814	61321.848
156	-133775.262	61319.044
50	-133778.695	61335.857
160	-133765.255	61338.598



境界点	境界標の種類
㊃	石杭
㊄	金属標
㊅	コンクリート杭
㊆	プラスチック杭
㊇	金属鋲
㊈	刻み標・ペンキ
㊉	木杭

[redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	[redacted]	（平成12年7月18日作製）	申請人	608612	[redacted]	縮尺	1/500

（8枚目）

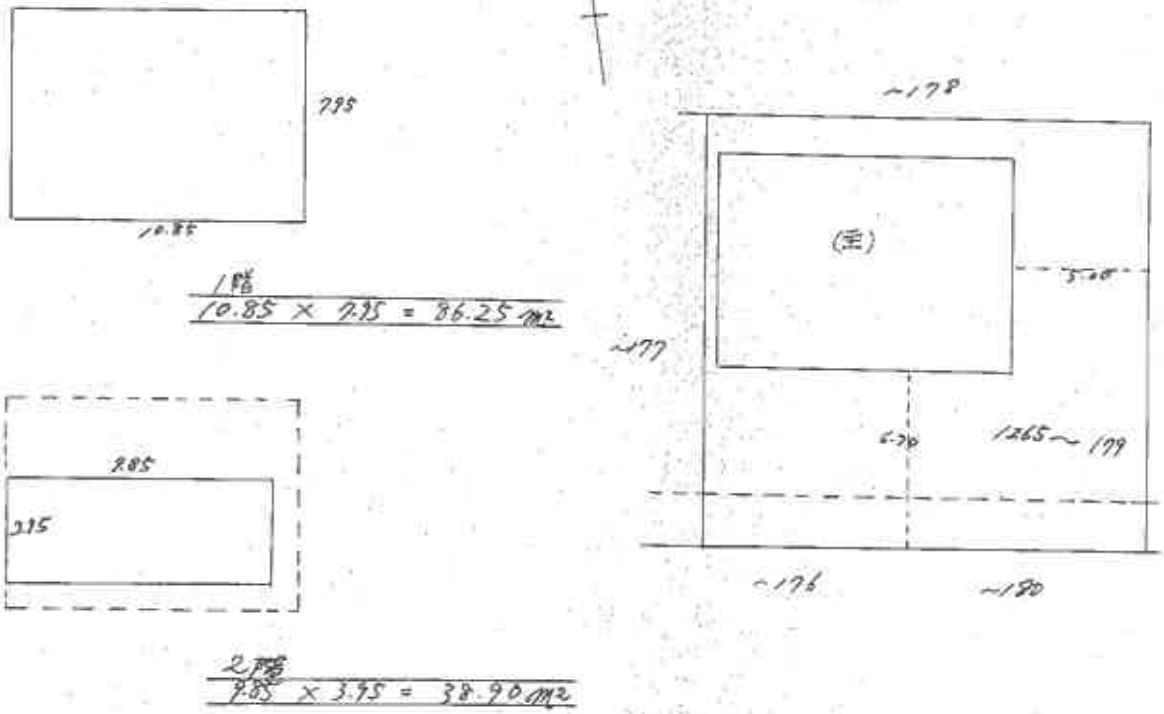
請求番号：19-4

公用

登記年月日：昭和47年11月13日

建物図面
各階平面図

家屋番号	1265～179
建物の所在	三木市宿原字新田山1265～179



昭和 47年 10月 25日	作製年月日	47.11.13
作製者	[redacted]	
申請人	[redacted]	

縮尺	1/200	1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）
504295

（日調連15）

（9枚目）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：19-5

公用

登記年月日：平成2年2月6日

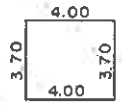
各階平面図

建物図面

家屋番号	1265－179－2
建物の所在	三木市宿原字新田山１２６５番地１７９

H2.2.6

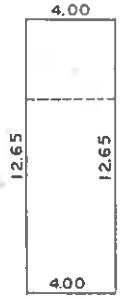
一階



4.00 × 3.70 = 14.8000
合計 14.8000

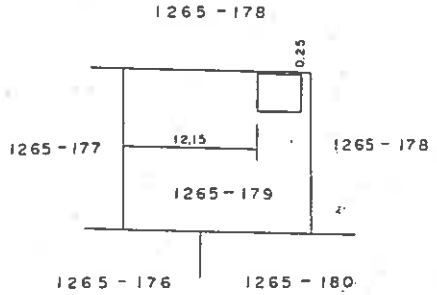
床面積 14.80 ㎡

二階



4.00 × 12.65 = 50.6000
合計 50.6000

床面積 50.60 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

504296

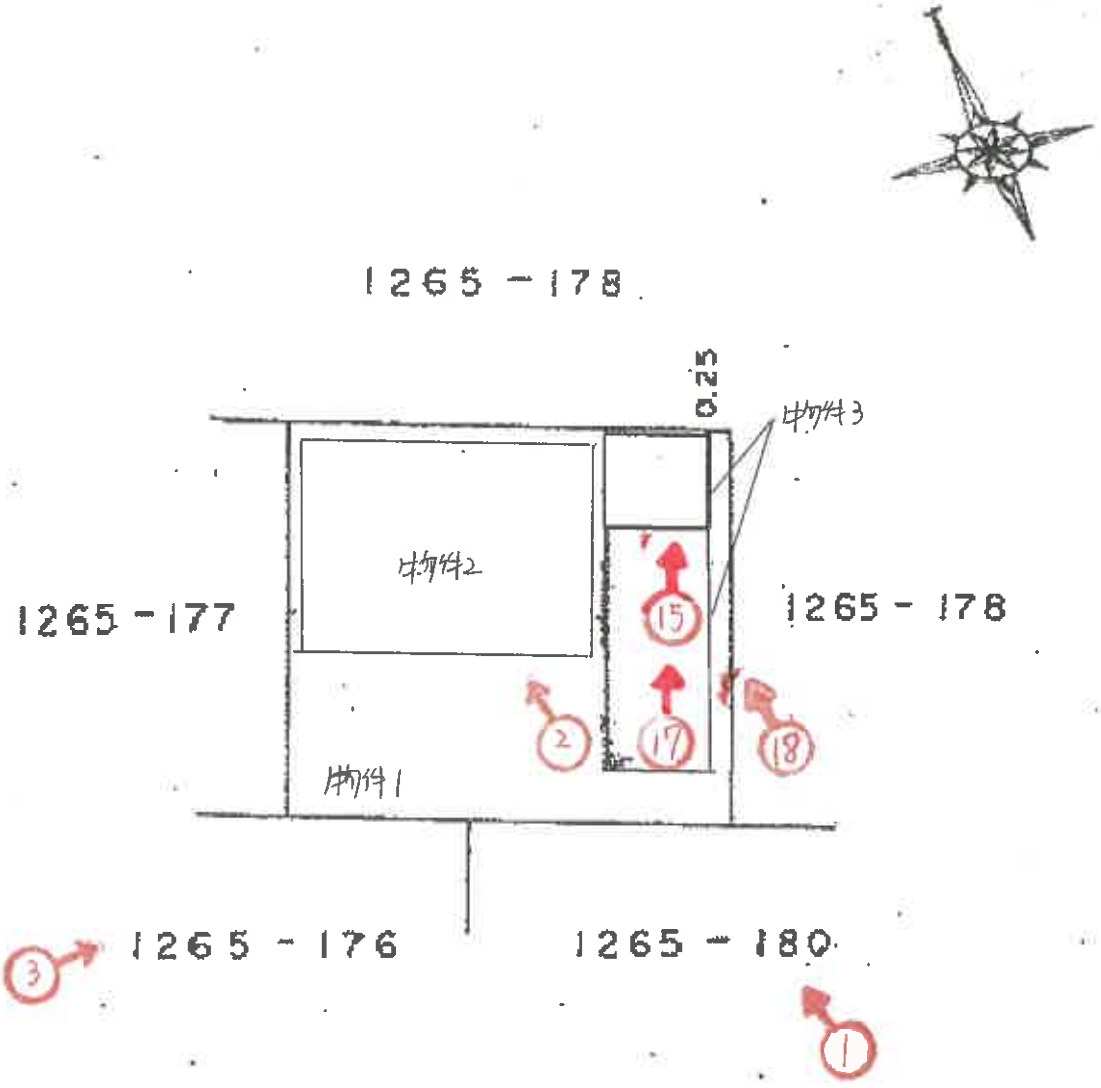
本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

（10枚目）

請求番号：19-6

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）

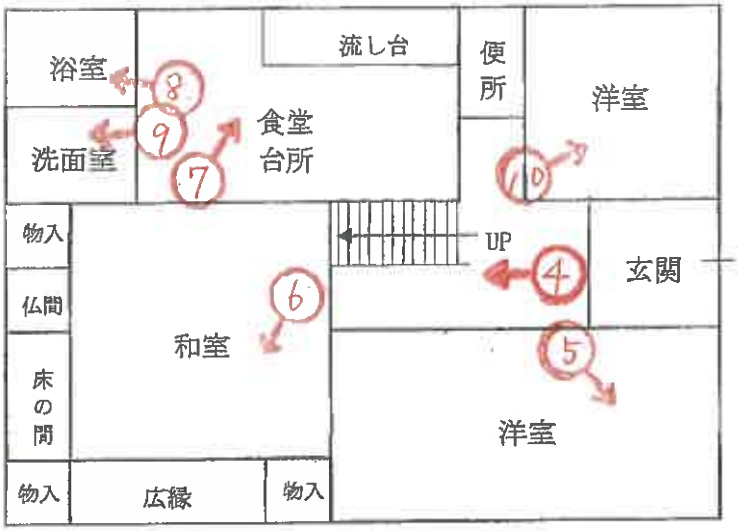


建 物 間 取 図

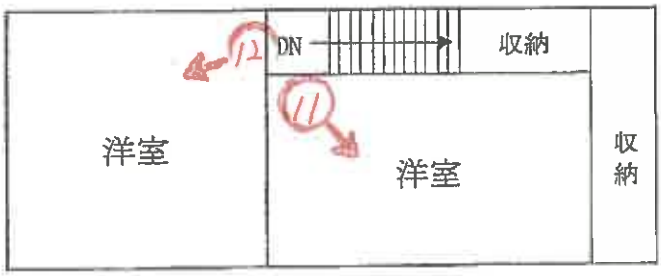
（←○は写真番号および撮影位置・撮影方向）

○物件２

１階



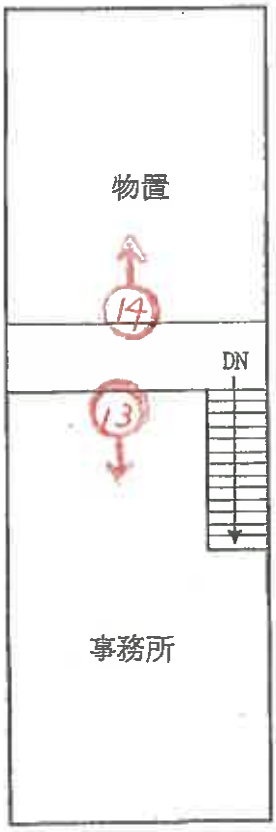
２階



○物件３

１階

２階



①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

令和 8 年 （ヌ） 第 1 号
令和 8 年 2 月 17 日 現地調査
令和 8 年 3 月 9 日 評　　価

神戸地方裁判所
第三民事部　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士

中村　要

第１　評価額

一　括　価　格	
金4,940,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金2,650,000円
物件２（建物）	金1,900,000円
物件３（建物）	金390,000円

１　一括価格は、物件１～３の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１の内訳価格は物件２・３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・３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・3	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　恵比須駅の南東方　約600m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が多く見られる地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建ぺい率	50 %
	容積率	100 %
	防火規制	防火指定なし
	その他の規制	絶対高さ制限10m、外壁後退1m、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域
画地条件	規模　235.14 ㎡の　整形地	
接面道路の状況	南側　約4.4m道路　（建築基準法第42条1項3号道路）	
土地の利用状況等	物件１は物件２・３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	・北側隣地の物置の屋根が本件土地に若干越境している可能性がある。 ・南側の庭木の一部が道路側に越境している。 ・本件土地上建物の建築面積（物件２は１階床面積、物件３は２階床面積）の合計を地積で除した数値は指定建ぺい率を超過している。	

２－１　　建物の概況及び利用状況等　　（物件２）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　　昭和47年9月1日 新築 経過年数　　54 年程度 経済的残存耐用年数　　－ 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　瓦葺 外　壁　：　吹付等 内　壁　：　クロス・センイ壁等 天　井　：　クロス等 床　　：　フローリング・タタミ等 設　備　：　特にない その他：　特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：　居宅 間取り：　附属資料建物間取略図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

２－２　建物の概況及び利用状況等　（物件３）

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2月9日 新築 経過年数　37 年程度 経済的残存耐用年数　－ 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。
仕　　様	構　造　：　鉄骨造 屋　根　：　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　：　吹付等 内　壁　：　クロス・合板等 天　井　：　クロス等 床　　：　ビニールシート・合板等 設　備　：　特にない その他　：　特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：　物置・事務所 間取り：　附属資料建物間取略図のとおり
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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	30,800	1.01	235.14	0.80	5,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　（三木（県）-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/㎡)

33,000 × 100/100 × 100/103 × 100/104 ≒ 30,800

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：方位等（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

100/101 × 100/103 × 100/100 × 100/100 ≒ 100/104

イ 個別格差：方位、越境状況等（1.01）

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・３）

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	140,000	125.15	0.05	880,000
3	100,000	65.40	0.05	330,000
				計　1,210,000

ウ 現価率

【物件２】

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

【物件３】

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%) 程度と判定される。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1)　土地利用権等価格

番号	建付地価格（円） ア		土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ
1のうち2対応分	5,850,000	× 0.63	0.50	法定地上権	1,840,000
1のうち3対応分	5,850,000	× 0.37	0.10	敷地占有利益	220,000
				計	2,060,000

ア 物件２・３に係るそれぞれの土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の建築面積（物件２は１階床面面積、物件３は２階床面積を採用）比から全敷地に対し、物件２は63%、物件３は37%と求め、物件２・３の土地利用権等価格を評定した。

(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	5,850,000	-2,060,000		1.00	0.70	2,650,000
2	880,000	+1,840,000	1.00	1.00	0.70	1,900,000
3	330,000	+220,000	1.00	1.00	0.70	390,000
一括価格（合計）						4,940,000

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（県）-7）

所在	：	三木市君が峰５６２番１６ 「君が峰２－１３」
価格	：	33,000円/㎡
位置	：	神戸電鉄線「恵比須」駅より道路距離330m
価格時点	：	令和７年７月１日
地積	：	189㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南側幅員4m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	：	中規模一般住宅が多い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：	5,243,622円
物件２：	1,289,932円
物件３：	1,598,575円

第７　附属資料

１　対象不動産及び地価公示地等の位置図
２　公図写
３　地積測量図写
４　建物図面・各階平面図写
５　建物間取略図
６　現況写真

以　上

令和　8年（ヌ）第　　1号

物　件　目　録

1　所　　在　　三木市宿原字新田山

　　地　　番　　１２６５番１７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３５．１４平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　三木市宿原字新田山１２６５番地１７９

　　家屋　番号　　１２６５番１７９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８６．２５平方メートル
　　２階　　３８．９０平方メートル

　　所有者　Ａ

3　所　　在　　三木市宿原字新田山１２６５番地１７９

　　家屋　番号　　１２６５番１７９の２

　　種　　類　　物置・事務所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１４．８０平方メートル
　　２階　　５０．６０平方メートル

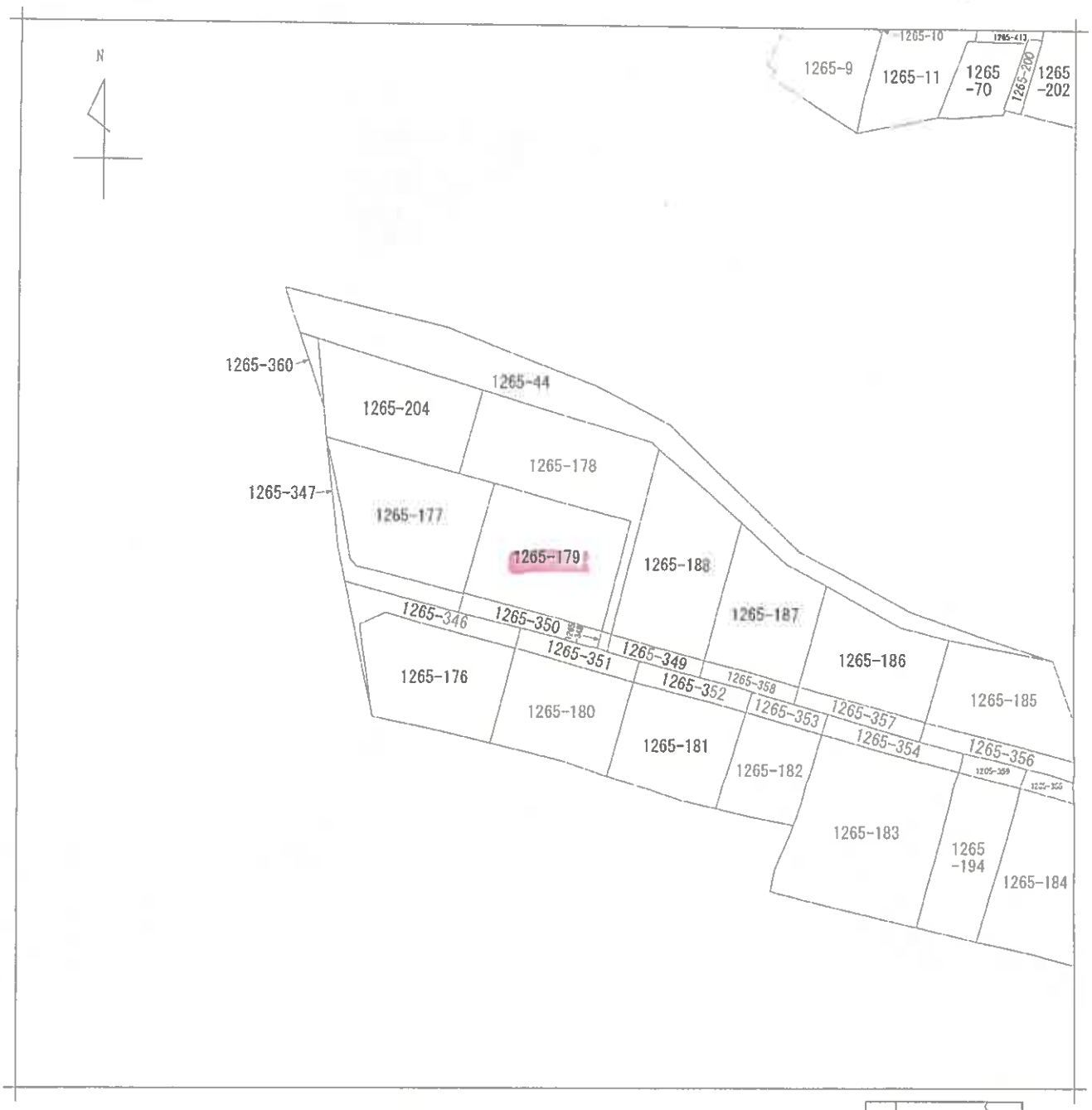
　　所有者　有限会社三翔

地理院地図
GSI Maps

対象不動産及び地価公示地等の位置図

国土地理院地図データを基に加筆、作成

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。

請求部分	所在	三木市宿原字新田山				地番	1265番179		
出力縮尺	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	

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7年4月3日

神戸地方法務局

請求番号：9-1

登記官 [redacted]

(1/1)

縮小版

登記年月日：平成12年8月3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。
（神戸地方法務局明石支局管轄）
令和7年4月3日　神戸地方法務局

前1265-179 後・新

土地所在図 地積測量図

地番	1265-179 Ⓑ 1265-350
土地の所在	三木市宿原字新田山

H12.8.3

求積表

地番	Ⓑ 1265-350			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
156	−133775.262	61319.044	2309629.898430	2.22
158	−133777.431	61318.592	−885472.815789	7.22
114	−133778.868	61325.663	−2250963.232968	9.95
161	−133780.850	61335.418	−1363761.984900	2.20
50	−133778.695	61335.857	2190492.351930	17.16
		合計	−75.783297	
		倍面積	37.8916485	
		計算	37.89 ㎡	

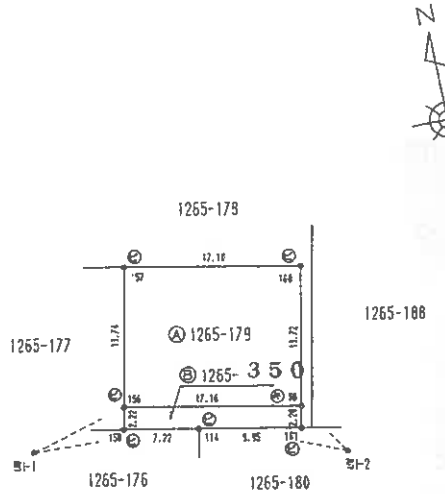
残地番	Ⓐ 1265-179		
公簿	273.0328745	地積	計 37.8916485
			残地 235.1412260
			地積 235.14 ㎡

引照点	名称	X座標	Y座標
Si-1	境界金属標1	−133777.869	61309.593
Si-2	境界金属標2	−133784.004	61339.485

引照点	境界点	距離
Si-1	156	9.80
Si-1	50	26.28
Si-2	156	22.23
Si-2	50	6.43

残地座標リスト

点番	X座標	Y座標
157	−133761.814	61321.848
156	−133775.262	61319.044
50	−133778.695	61335.857
160	−133765.255	61338.598



境界点	境界標の種類
Ⓐ	石杭
Ⓚ	金属標
Ⓒ	コンクリート杭
Ⓟ	プラスチック杭
Ⓚ	金属鋲
Ⓢ	刻み標・ペンキ
Ⓦ	木杭

[redacted]

作製者 [redacted]

申請人 6086 [redacted]

縮尺 1/500

請求番号：9-[redacted]

縮小版

登記年月日：昭和47年11月13日

これは図面に記録されている内容を証明した当時である。
（神戸地方法務局明石支局管轄）
令和7年4月3日　神戸地方法務局
登記官

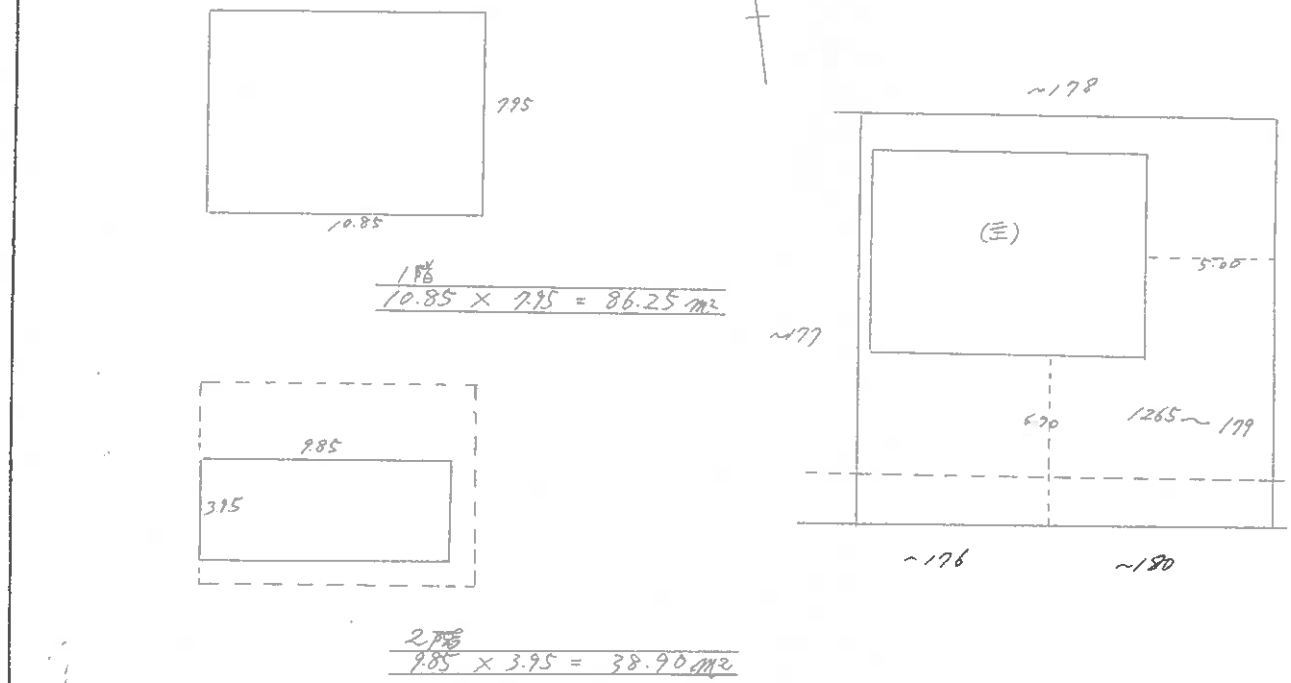
建物図面
各階平面図

家屋番号	1265～179
建物の所在	三木市宿原字新田山1265～179

昭和47年10月25日 作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]



（日調連15）

縮尺	1/200	1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）
504295

請求番号：9-3

[redacted]

縮小版

登記年月日：平成2年2月5日

これは図面に記録されている内容を証明した花面である。
（神戸地方法務局明石支局管轄）
令和7年4月3日　神戸地方法務局

登記官

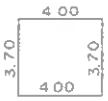
各階平面図

[redacted]

建物図面

家屋番号	1265－179－2
建物の所在	三木市宿原字新田山１２６５番地１７９

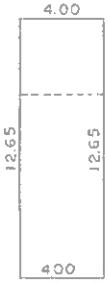
一階



4.00 × 3.70 = 14.8000
合計 14.8000

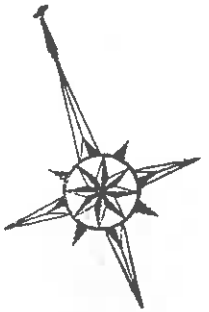
床面積 14.80 ㎡

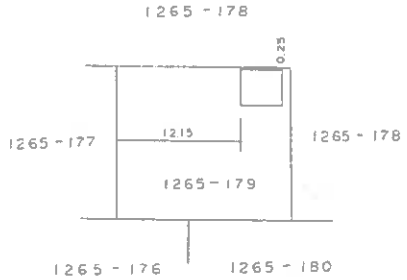
二階



4.00 × 12.65 = 50.6000
合計 50.6000

床面積 50.60 ㎡





作製者 [redacted]

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

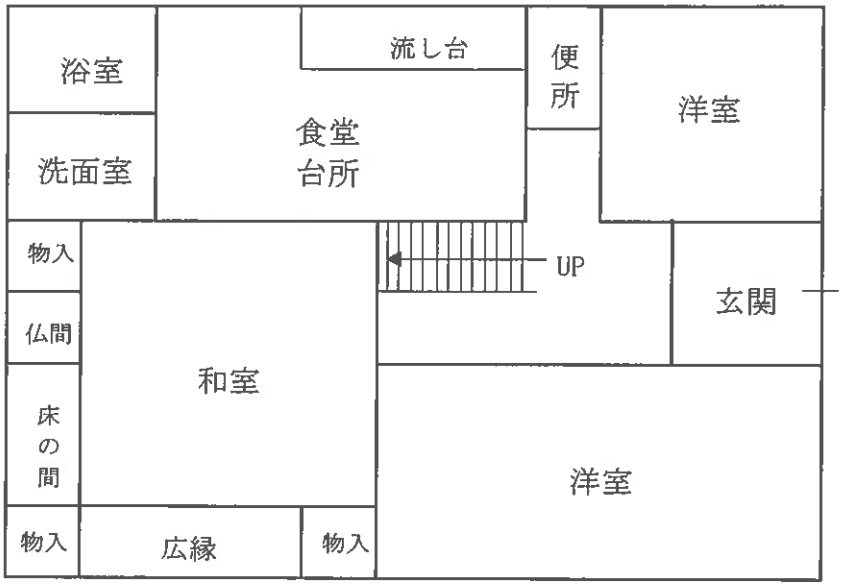
請求番号：9-4

縮小版

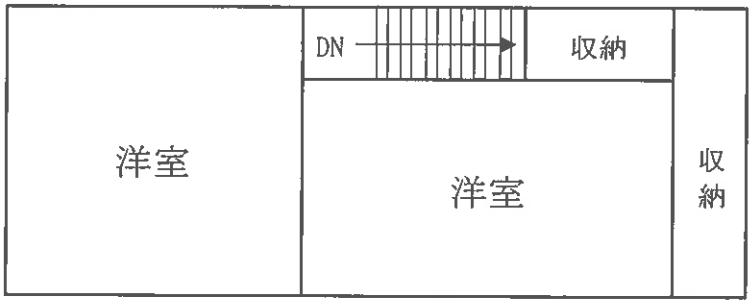
【建物間取略図】

○物件２

１階

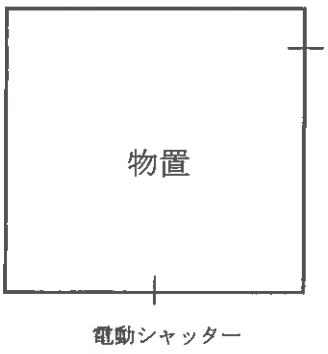


２階

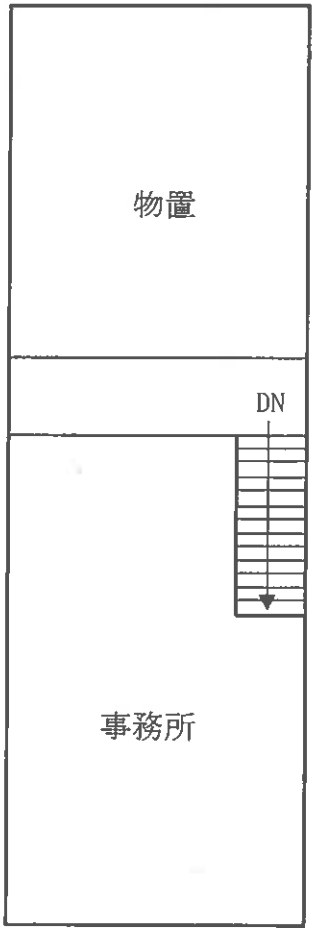


○物件３

１階



２階



現 況 写 真