

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 9 月 7 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 6 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 10 月 27 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 9 月 7 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 | 三田市木器字西谷 |
| | 地 番 | 1 4 1 0 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三田市木器字西谷 |
| | 地 番 | 1 4 1 0 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1 . 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三田市木器字西谷 1 4 1 0 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 0 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 16 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

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 3】

A 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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三田市木器字西谷 |
| | 地 番 | 1 4 1 0 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三田市木器字西谷 |
| | 地 番 | 1 4 1 0 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1 . 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三田市木器字西谷 1 4 1 0 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 0 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |



令和8年(ケ)第44号
令和8年4月27日受理
令和8年 6 月 1 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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 | 三田市木器字西谷 |
| | 地 番 | 1 4 1 0 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三田市木器字西谷 |
| | 地 番 | 1 4 1 0 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1 . 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三田市木器字西谷 1 4 1 0 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 0 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三田市木器1410番地6		
土地	物件1～2		
現況地目	☒ 宅地（物件1～2） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（物件）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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（A） 上記の者が本建物を住居として利用し、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	「その他の事項（4枚目）」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年5月頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

そ の 他 の 事 項

- 1 本件物件の占有状況について、物件3建物のポストにはひらがなで記載された表札があり、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地及び物件2土地について
- (1) 物件1土地及び物件2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- (2) 東側隣接地(字城山1613番1)の木々が繁茂したまま、敷地内に越境しているようにみえる。
- 3 物件3建物について
- (1) 物件3建物は登記内容に符合する建物である。
- (2) 物件3建物の室内の状況について、動産類が多く詳細には確認できなかったが、目視で確認した限りでは、経年劣化相当の汚れ等はあると思われるが、特段損傷は確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

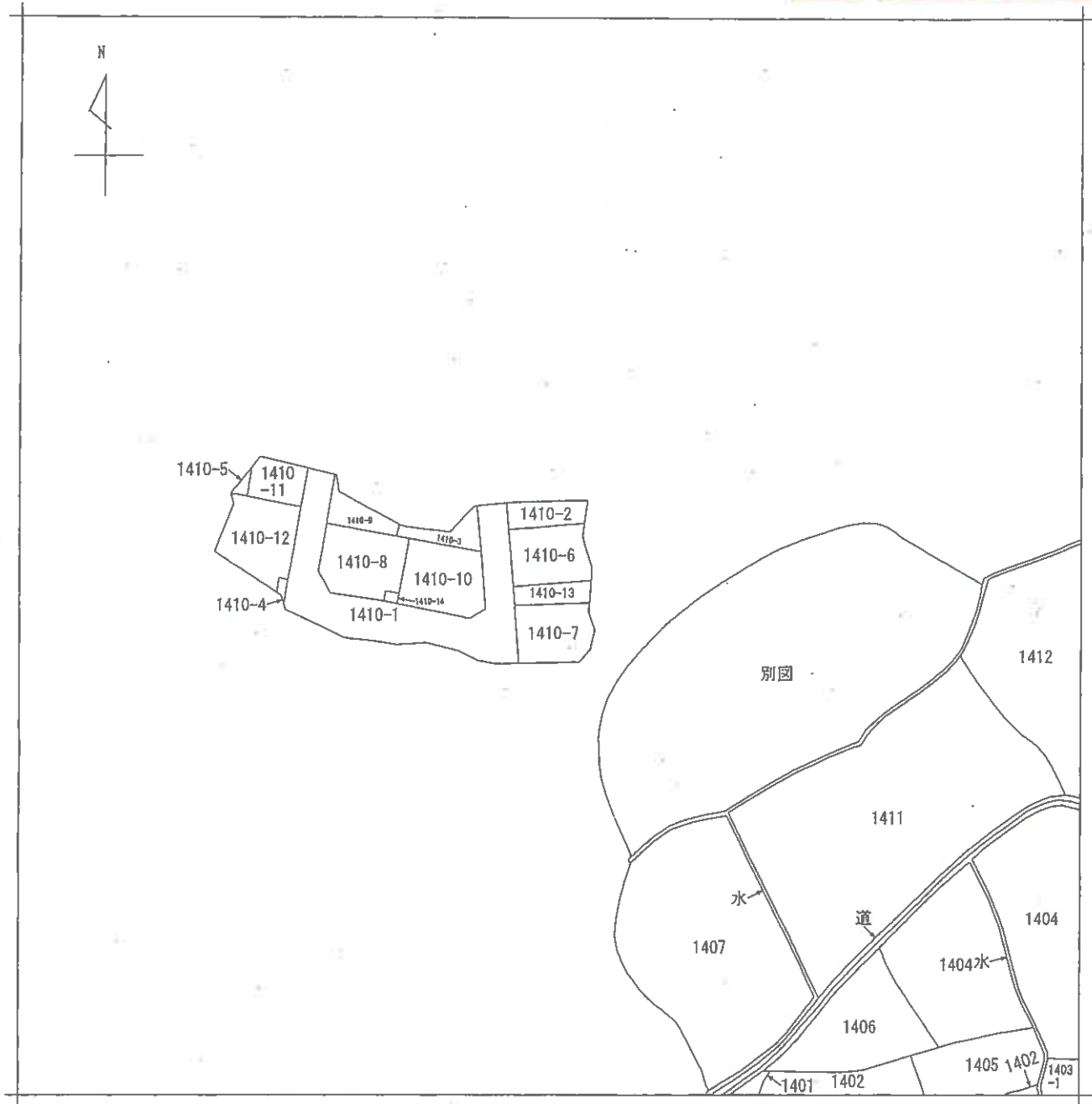
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者の妻)	1 家族で居住しています。 2 浄化槽を使用しています。 3 ガスはプロパンです。 4 損傷箇所や水回り等に不具合はありません。 5 ハムスター1匹を飼育していましたが、今はいません。 6 過去に事件又は事故等はありません。 7 オール電化ではありません。 8 ソーラーパネルはありません。 9 平成26年頃から令和2年くらいの間、第三者に賃貸で貸していました。
■ 三田市役所都市整備部 管理課担当者	1 本件物件隣接地は山林ですが、市役所には詳細な情報はありません。 2 何かお答えできることはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月1日(金) 13:50-14:15	神戸地方法務局 三田出張所	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年5月1日(金) 16:35-16:50	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函 (110円切手添付返信用封筒同封)
R8年5月13日(水) 11:55-12:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価人 帯同
R8年5月13日(水) 13:00-13:20	三田市役所	都市整備部管理課担当者より隣接地について、 事情聴取
R8年5月13日(水) 13:50-14:20	神戸地方法務局 三田出張所	隣接地の全部事項証明書交付申請
R8年5月27日(水) 17:21-17:26	執行官室	使用貸借関係についてAから事情聴取 (電話・受信)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和8年5月13日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及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 の立会いの下、解錠技術者が解錠し、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

本図面に13版をA4版に縮小したものである



請求部	所在	三田市木器字西谷				地番	1410番6			
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	昭和60年2月28日			備付年月日(原図)		補記事項				

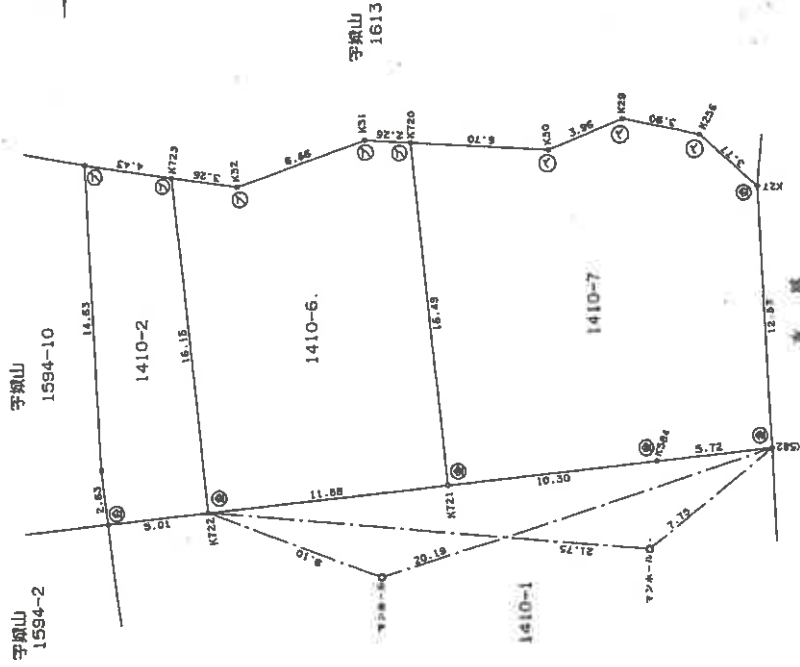
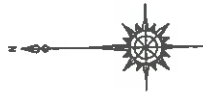
登記年月日：平成10年6月22日

新・後1410-2

土地積測量所在

地番	1410-2 1410-6, -7
土地の所在	三田市木器宇西谷

H 10. 6. 22



測量 1410-6		
測点	X	Y
K721	-22.332	102.985
K720	-20.654	118.385
K31	-18.400	119.527
K32	-12.083	117.376
K723	-8.885	117.845
K722	-10.514	101.775
面積	383.018585	
面積	191.5097925	面積 191.50 m ²

測量 1410-7		
測点	X	Y
K582	-39.255	104.599
K27	-37.652	117.116
K256	-34.848	119.630
K28	-31.030	120.417
K30	-27.345	118.957
K720	-20.654	119.386
K721	-22.332	102.985
K584	-32.579	104.034
面積	512.610411	
面積	256.3052055	面積 256.30 m ²

分劃面積	
1410-6	527.0395576
1410-7	191.5097925
1410-2	256.3052055
1410-1	79.2245595
地積	79.22 m ²

境界線の種類	
①	測量員による測量
②	測量員による測量
③	測量員による測量
④	測量員による測量
⑤	測量員による測量
⑥	測量員による測量
⑦	測量員による測量
⑧	測量員による測量
⑨	測量員による測量
⑩	測量員による測量

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

平成10年6月4日作製

218015

本図面はA4版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成12年9月13日

公用

前1410-7 後・新
1410-7
1410-13

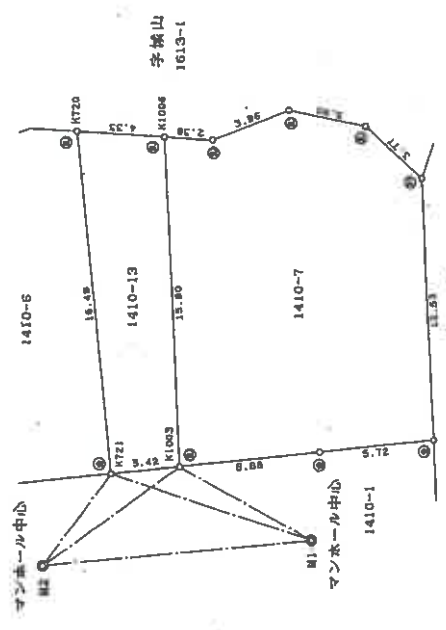
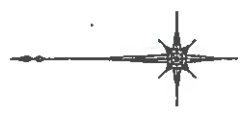
土地の所在
三田市木器字西谷

土地積測量図

地番 1410-13			
座標	X	Y	距離
K720	-20.654	119.386	4.33
K1006	-24.971	119.116	15.80
K1003	-25.732	103.333	3.42
K721	-22.332	102.985	16.49
総積	124.277065		
面積	62.1385425	総積	62.13 m ²

分割前面積	256.3052055
1410-13	62.1385425
1410-7	194.1666630

総積 194.16 m²



境界線の種類
① 境界線
② 境界線
③ 境界線
④ 境界線
⑤ 境界線
⑥ 境界線
⑦ 境界線
⑧ 境界線
⑨ 境界線
⑩ 境界線
⑪ 境界線
⑫ 境界線
⑬ 境界線
⑭ 境界線
⑮ 境界線
⑯ 境界線
⑰ 境界線
⑱ 境界線
⑲ 境界線
⑳ 境界線
㉑ 境界線
㉒ 境界線
㉓ 境界線
㉔ 境界線
㉕ 境界線
㉖ 境界線
㉗ 境界線
㉘ 境界線
㉙ 境界線
㉚ 境界線
㉛ 境界線
㉜ 境界線
㉝ 境界線
㉞ 境界線
㉟ 境界線
㊱ 境界線
㊲ 境界線
㊳ 境界線
㊴ 境界線
㊵ 境界線
㊶ 境界線
㊷ 境界線
㊸ 境界線
㊹ 境界線
㊺ 境界線
㊻ 境界線
㊼ 境界線
㊽ 境界線
㊾ 境界線
㊿ 境界線

座標	X	Y	距離
M1	-32.175	99.801	0.00
M2	-19.013	98.526	0.00
K721	-22.332	102.985	23.2732
K1003	-25.732	103.333	34.1555

座標	X	Y	距離
M1	-32.175	99.801	0.00
M2	-19.013	98.526	0.00
K721	-22.332	102.985	312.1145
K1003	-25.732	103.333	329.5711

申請人

218018

作成者

月 日 年

1/250

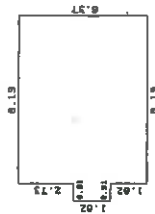
登記年月日：平成15年1月24日

各階平面図

建物図面

家屋番号	1410-6
建物の所在	三田市木器字西谷1410番地6

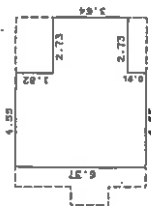
1階



求積表

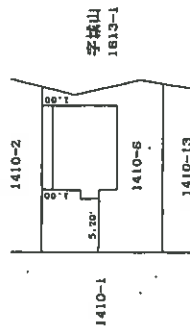
1.82 X 0.91	=	1.6562
6.37 X 8.19	=	52.1703
計		53.8265
床面積		53.82 m ²

2階



求積表

6.37 X 4.55	=	28.9835
3.64 X 2.73	=	9.9572
計		38.9207
床面積		38.92 m ²



平成15年1月24日登記

作製者

縮尺 250

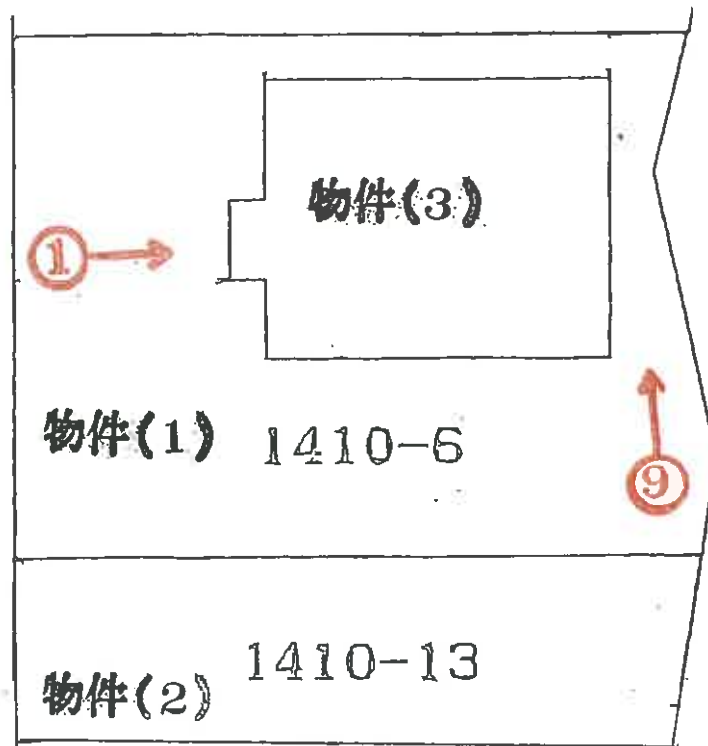
申請人

縮尺 1/500

026974

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

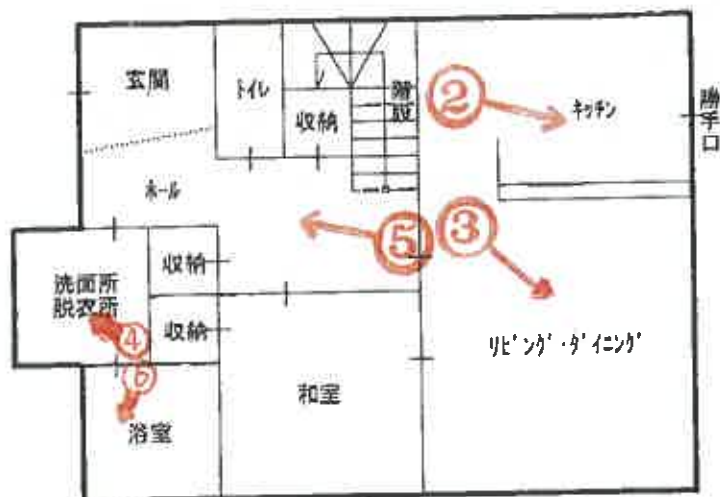


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和8年(ケ)第44号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 8 年 (ケ) 第 44 号
令和 8 年 5 月 13 日 現地調査
令和 8 年 5 月 18 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4,140,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金310,000円
物件2(土地)	金950,000円
物件3(建物)	金2,880,000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・2の内訳価格は物件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き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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 線 三田駅の北東方 約8 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	山林や農地に囲まれた戸建住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 100 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 253.63 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	西側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし（個別浄化槽） （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	・ 前面道路が緩傾斜しているため、土地の北西端付近では道路とほぼ等高で接面するが、南西端付近では道路より1.5m程度高くなっている。 ・ 東側隣接地は山林であり、木の枝葉が本件土地側に越境して建物の外壁付近にまで及んでいる。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「木器城跡」内に含まれている。	

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15年1月21日 新築 経過年数 23 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 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 : ー
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	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。 ・ 三田市担当課によれば、本件建物は市街化調整区域の線引き前に建築確認を受けた建物である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

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	13,200	0.85	62.13	0.90	630,000
2	13,200	0.85	191.50	0.90	1,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（三田(県)-1）

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/㎡)
 $12,300 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/92 \approx 13,200$

◇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：形状・角地（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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 \approx 100/92$

イ 個別格差：形状・規模・隣接地の状況等（0.85）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件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
3	150,000	92.74	0.24	3,340,000

ウ 現価率

経過年数23年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数33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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \approx 0.24$

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	630,000	0.30	法定地上権	190,000
2	1,930,000	0.30	法定地上権	580,000
				計 770,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	630,000	-190,000		1.00	0.70	310,000
2	1,930,000	-580,000		1.00	0.70	950,000
3	3,340,000	+770,000	1.00	1.00	0.70	2,880,000
一 括 価 格 (合 計)						4,140,000

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 (三田(県)-1)
所 在 : 三田市下槻瀬字新井608番1外
価 格 : 12,300円/㎡
位 置 : JR線「三田」駅より道路距離8.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 438㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8.5m県道に接面、南側道
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 : 農地等が見られる県道沿いの農家集落地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 639,379円
物件2 : 1,970,726円
物件3 : 2,835,765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

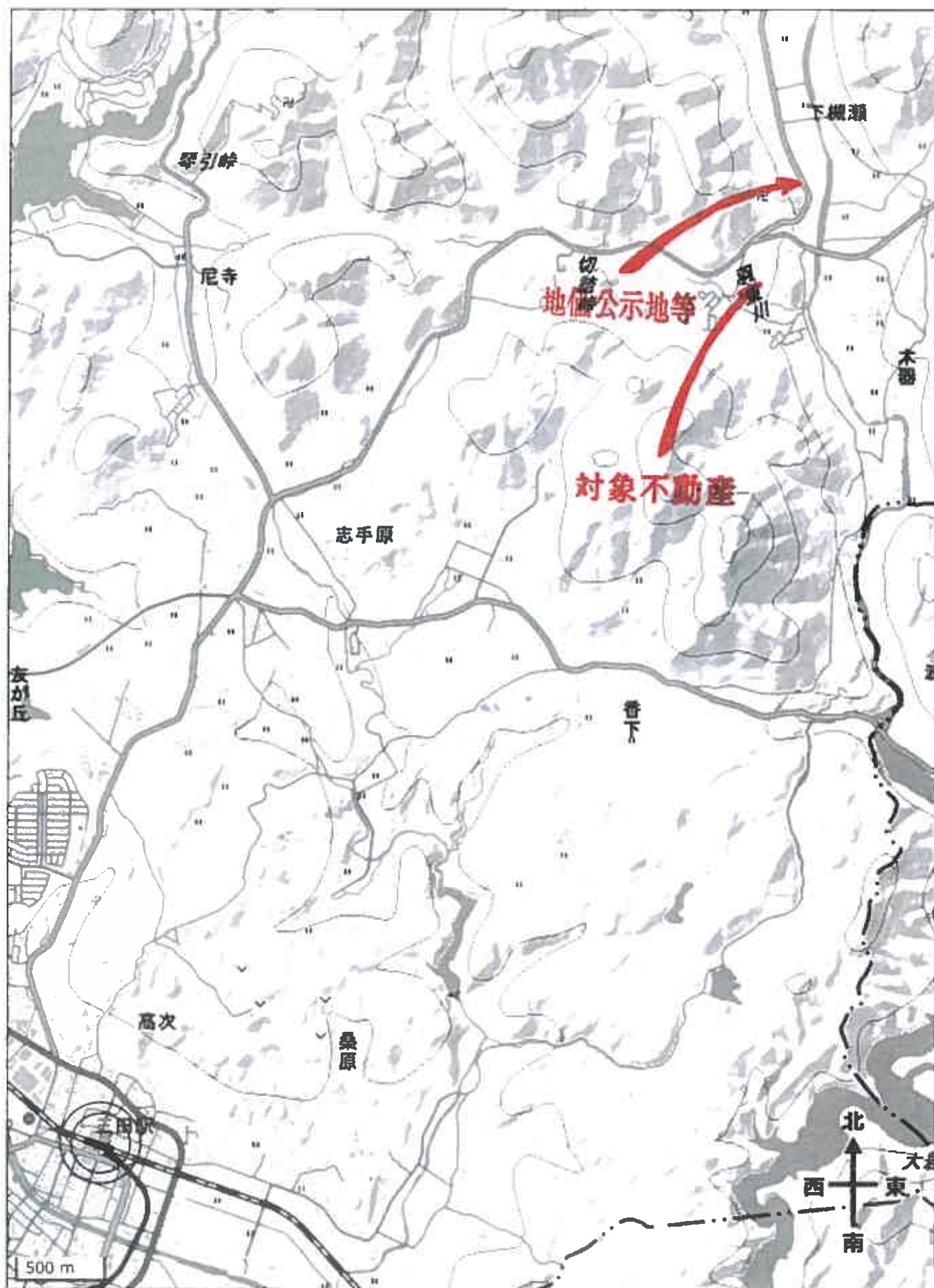
以 上

物 件 目 録

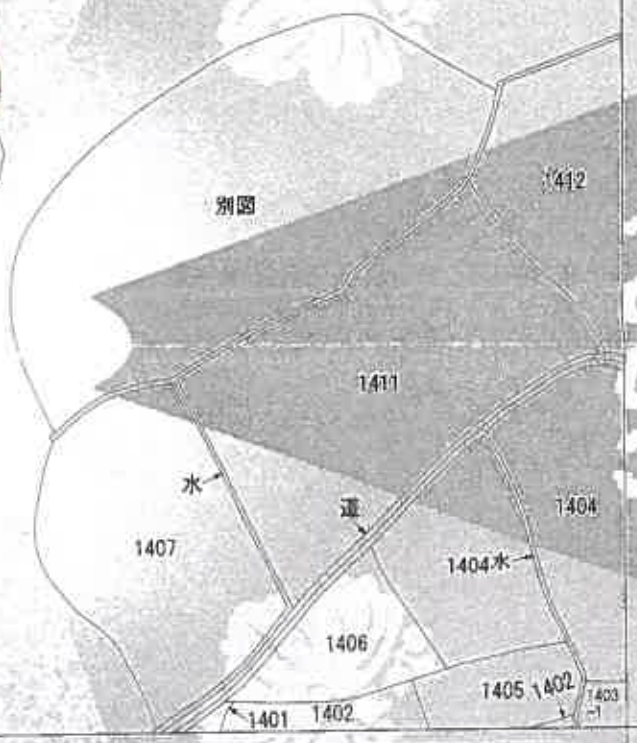
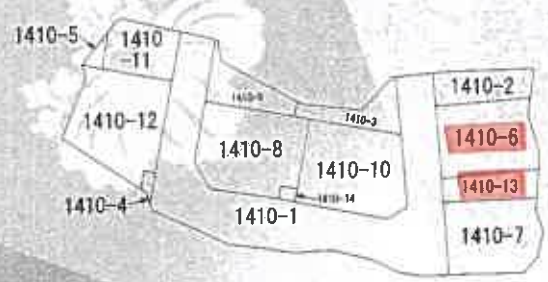
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三田市木器字西谷 |
| | 地 番 | 1 4 1 0 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三田市木器字西谷 |
| | 地 番 | 1 4 1 0 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1 . 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三田市木器字西谷 1 4 1 0 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 0 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |



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



(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	三田市木器字西谷				地番	1410番6			
出力機	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	昭和60年2月28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。

(神戸地方裁判所三田出張所管轄)

令和8年3月18日

東京法務局

地図整理番号：M98970

(1/1)

登記官

登記年月日：平成12年9月13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）
（神戸地方裁判所 三田支部 審判部）
令和5年3月18日 東京佐藤商事

前1410-7 後・新
1410-7
1410-13

図 図
所 在
測 量
地 積
上 地

地 番 三田市木器字西谷
土地の所在

点	座 標	X	Y	距	角
K720		-20.854	119.308	4.33	
K1005		-24.971	119.116	15.80	
K1003		-25.732	103.333	3.42	
K721		-22.332	102.985	16.48	
面積	124.277085				
面積	62.1365425				
面積	62.13				

分界測量
1410-13
1410-7
256.3052045
62.1365425
194.1686630
面積 194.16 m²

点	座 標	X	Y	内 角	距
測量点 M1		-32.175	99.801	0 0 0	13.223
測量点 M2		-19.013	98.525		
測量点 M1		X	Y	内 角	距
K721	境界の端点	-22.332	102.985	23 27 32	10.345
K1003		-25.732	103.333	34 15 55	7.347

点	座 標	X	Y	内 角	距
測量点 M2		-19.013	98.525	0 0 0	13.223
測量点 M1		-32.175	99.801		
測量点 M1		X	Y	内 角	距
K721	境界の端点	-22.332	102.985	512 11 45	9.559
K1003		-25.732	103.333	328 57 11	8.261

測量の範囲
① 2027-08 測量
② 2027-14 測量
③ 2027-14 測量
④ 2027-14 測量
⑤ 2027-14 測量
⑥ 2027-14 測量

作製者	申請人	縮尺 1/250
12 年 月 日 作製		

縮版図

登記年月日：平成10年6月22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。
（神戸地方税務局三田出張所管轄）
令和8年3月18日 東京法務局

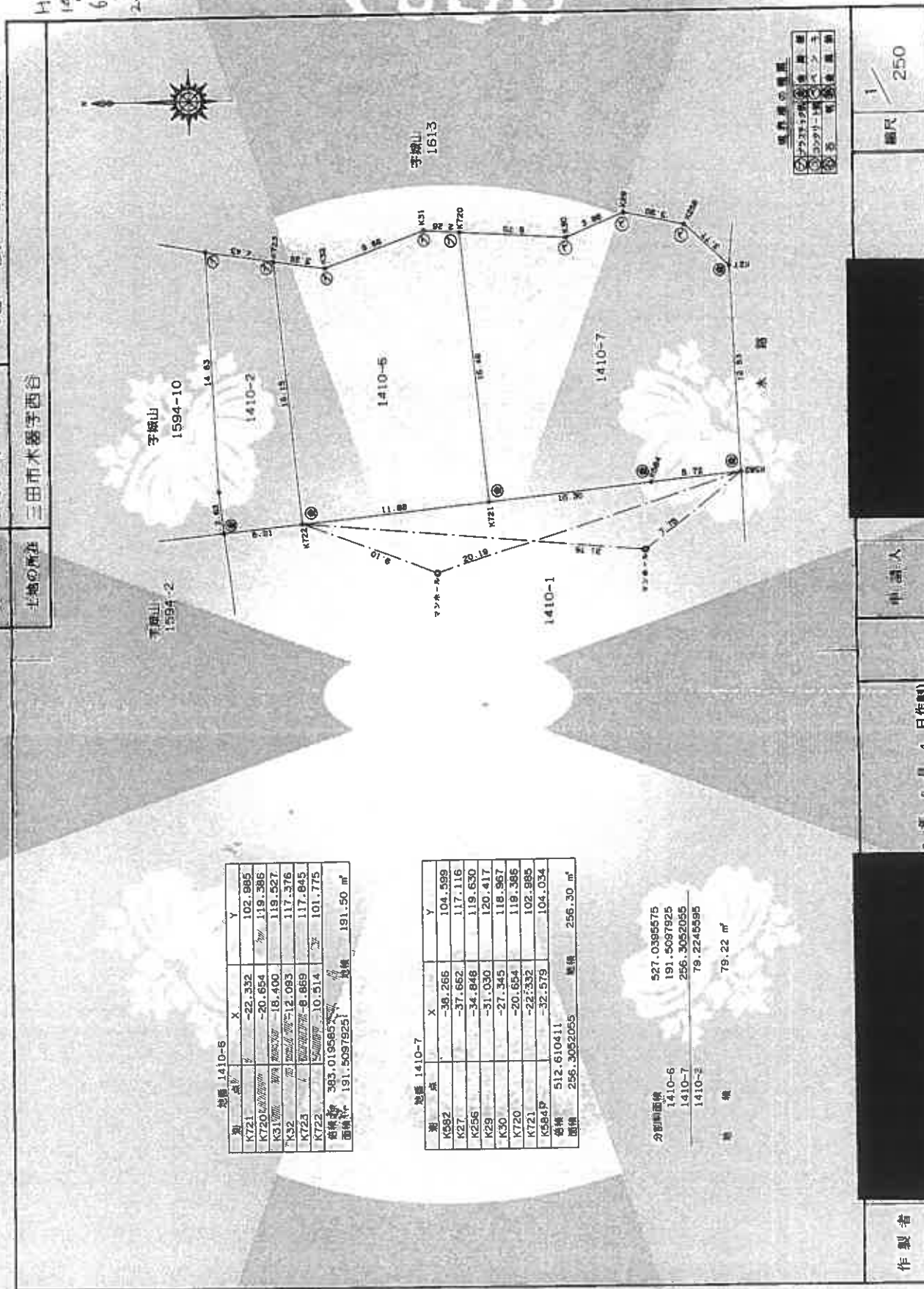
登記官

縮版図

地図記号番号：M98971

地積測量図写

前（410-2）後・新
地積 1410-5, -7
土地の所在 三田市木器寺西谷



地積 1410-5		
測点	X	Y
K271	-22.332	102.985
K272	-20.654	119.386
K273	-18.400	119.527
K274	-12.093	117.376
K275	-8.869	117.845
K276	-10.514	101.775
面積	383.019565	面積 191.50 m ²

地積 1410-7		
測点	X	Y
K277	-36.266	104.599
K278	-37.662	117.116
K279	-34.848	119.630
K280	-31.030	120.417
K281	-27.345	118.967
K282	-20.654	119.386
K283	-22.332	102.985
K284	-32.579	104.034
面積	512.610411	面積 256.30 m ²

分面面積	面積
1410-5	527.039575
1410-7	191.5097925
1410-2	256.3052055
1410-3	79.2245395
面積	79.22 m ²

作製者

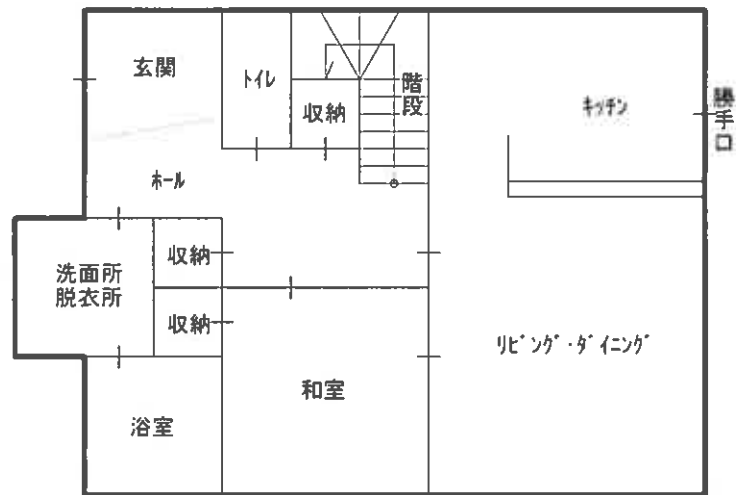
9 年 6 月 4 日作製

申請人

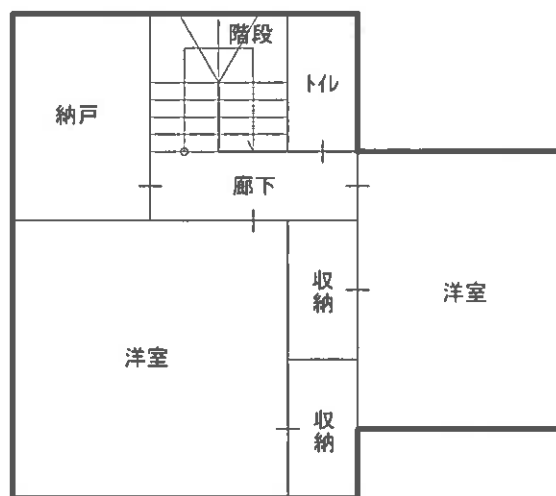
218015

縮尺 1/250

1 階



2 階



現況写真

