

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	32,920,000 26,336,000	一括	6,584,000	281,565	74,402
1	19,310,000				
2	9,130,000				
3	4,480,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 三木市上の丸町

地 番 844番2

地 目 宅地

地 積 1241.00平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の3

共有者 C 持分8分の2

共有者 D 持分8分の2

2 所 在 三木市上の丸町844番地2

家屋 番号 844番2の1

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 211.39平方メートル

2階 211.39平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の3

共有者 C 持分8分の2

共有者 D 持分8分の2

3 所 在 三木市上の丸町844番地2

家屋 番号 844番2の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.69平方メートル

2階 105.69平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 8 分の 1
共有者	B	持分 8 分の 3
共有者	C	持分 8 分の 2
共有者	D	持分 8 分の 2



物 件 明 細 書

令和 8年 7月21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2】

賃借権

範 囲 206号室

賃借人 P

期 限 令和9年7月9日

賃 料 月額70,000円(共益費及び駐車場賃料を含む。)

賃料前払 なし

敷 金 240,000円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

【物件番号3】

賃借権(不明)

範 囲 201号室

賃借人 F

期 限 不明

賃 料 月額65,000円(共益費及び駐車場賃料(1台分)を含む。)

賃料前払 なし

保証金 189,000円

賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・別紙賃借権等目録（土地）記載のとおり。同目録記載の占有者らの賃借権は對抗要件を有していない。
- ・駐車場区画21を本件共有者Dが占有している。

【物件番号2, 3】

別紙賃借権等目録（建物）記載のとおり

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番844番3、844番6、844番7、845番1）との境界が不明確である。

《 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 所 在 三木市上の丸町
 地 番 844番2
 地 目 宅地
 地 積 1241.00平方メートル
 共有者 A 持分8分の1
 共有者 B 持分8分の3
 共有者 C 持分8分の2
 共有者 D 持分8分の2

- 2 所 在 三木市上の丸町844番地2
 家屋 番号 844番2の1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 211.39平方メートル
 2階 211.39平方メートル
 共有者 A 持分8分の1
 共有者 B 持分8分の3
 共有者 C 持分8分の2
 共有者 D 持分8分の2

- 3 所 在 三木市上の丸町844番地2
 家屋 番号 844番2の2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 105.69平方メートル
 2階 105.69平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の3
共有者	C	持分8分の2
共有者	D	持分8分の2



11

賃借権等目録（土地）

物件番号	1	1	1	1
範囲	駐車場区画1	駐車場区画2	駐車場区画3	駐車場区画5
占有者	E	F	G	H

物件番号	1	1	1	1
範囲	駐車場区画6	駐車場区画7	駐車場区画22	駐車場区画23
占有者	I	J	K	L

物件番号	1	1	1
範囲	駐車場区画25	駐車場区画26	駐車場区画27
占有者	M	M	F



賃借権等目録（建物）

物件番号	2	2	2	2	2
範囲	103号室	105号室	106号室	107号室	203号室
占有者	J	G	H	A、B、C及びD	N
占有権原等	明渡猶予	明渡猶予	明渡猶予	共有者ら	明渡猶予

物件番号	2	2	3	3	3
範囲	205号室	207号室	101号室	102号室	202号室
占有者	O	Q	E	M	I
占有権原等	明渡猶予	明渡猶予	明渡猶予	明渡猶予	明渡猶予

※「占有権原等」欄の記載の詳細は7頁のとおり



占有権原等欄について

物件の占有状況等に関する特記事項

「明渡猶予」

占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

「共有者ら」

本件共有者らが占有している。



令和7年(ケ)第114号
令和7年11月25日受理
令和8年 1月 5日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 三木市上の丸町

地 番 844番2

地 目 宅地

地 積 1241.00平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の3

共有者 C 持分8分の2

共有者 D 持分8分の2

2 所 在 三木市上の丸町844番地2

家屋 番号 844番2の1

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 211.39平方メートル
2階 211.39平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の3

共有者 C 持分8分の2

共有者 D 持分8分の2

3 所 在 三木市上の丸町844番地2

家屋 番号 844番2の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.69平方メートル
2階 105.69平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の3
共有者	C	持分8分の2
共有者	D	持分8分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三木市上の丸町8番2号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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(共有者A、B、CおよびD) ☒ その他の者ら 共有者A、B、CおよびDが本件土地上に物件2および物件3を所有し占有するほか、その他の者らがそれぞれ駐車場として使用している ☒ 「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	本報告書編綴の地積測量図(14枚目)は図面が粗いため形状や面積等は正確さが十分でない。所謂「縮み」により公簿面積に比し現況面積が小さい可能性がある。		
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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者A、B、CおよびD) ☒ その他の者ら 共有者A、B、CおよびDが107号室を居宅(空き室)として占有するほか、その他の各戸をその他の者らがそれぞれ居宅として使用している ☒ 「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		
住居表示	三木市上の丸町8番2号		
土地			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ 「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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者ら その他の者らが本件建物の各戸をそれぞれ居宅として使用している ☒ 「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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約					
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 1	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4 年 7 月 ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	駐車場賃料は建物賃料 (101)に含まれる
	自 : R6. 8. 1 至 : R8. 7. 31		☐ 敷 ☐ 保 円					
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不 明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000 円	2 台目の駐車場賃料と して支払われている
	不 明		☐ 敷 ☐ 保 円					
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 3	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R1. 8. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	2 台目の駐車場賃料と して支払われている
	自 : R7. 5. 12 至 : R9. 5. 11		☐ 敷 ☐ 保 円					
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7. 2. 21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	駐車場賃料は建物賃料 (106)に含まれる
	自 : R7. 3. 1 至 : R9. 2. 28		☐ 敷 ☐ 保 円					
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 6	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7. 3. 20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	駐車場賃料は建物賃料 (202)に含まれる
	自 : R7. 4. 1 至 : R9. 3. 31		☐ 敷 ☐ 保 円					
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 7	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3. 7. 17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	2 台目の駐車場賃料と して支払われている
	自 : R7. 8. 1 至 : R9. 7. 31		☐ 敷 ☐ 保 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居 : 居宅	事 : 事務所	店 : 店舗	倉 : 倉庫	他 : その他の状況
占有権原	所 : 所有権	賃 : 賃借権	使 : 使用借権	転 : 転借権	他 : その他の権利
貸主	所 : 所有者	務 : 債務者	借 : 賃借人	他 : その他の者	
更新種別	合 : 合意更新	自 : 自動更新	法 : 法定更新		
賃料	月 : 毎月	年 : 毎年			
敷金等	敷 : 敷金	保 : 保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約					
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 21	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	共有者Dが自車のため に使用している
	D						☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 22	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	Kは、Dら所有の件外 賃貸建物賃借人である が、駐車場賃料は同建 物賃料に含まれる
	K		不明				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 23	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	Lは、Dら所有の件外 賃貸建物賃借人である が、駐車場賃料は同建 物賃料に含まれる
	L		不明				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 25	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5. 3. 21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	駐車場賃料は建物賃料 (102)に含まれる
	M		自: R7. 4. 1 至: R9. 3. 31				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 26	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5. 3. 21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	2台目であるが、区画 が狭いため駐車場賃料 は免除されている
	M		自: R7. 4. 1 至: R9. 3. 31				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場 27	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不 明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	駐車場賃料は建物賃料 (201)に含まれる
	F		不 明				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者
 更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
 賃料 月: 毎月 年: 毎年
 敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (6枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 103 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 7. 17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	別途共益費 2,000 円/月 駐車場賃料込み
	J		自 : R7. 8. 1 至 : R9. 7. 31				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 105 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 元 8. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000 円	別途共益費 2,000 円/月 駐車場賃料込み 敷引き(実費精算)後の 保証金(敷金)が返還さ れる
	G		自 : R7. 5. 12 至 : R9. 5. 11				☐ 敷 ☒ 保 240,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 106 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 2. 21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	別途共益費 2,000 円/月 駐車場賃料込み
	H		自 : R7. 3. 1 至 : R9. 2. 28				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 107 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	賃貸用住戸 (空き室) として共有者Dが管理 している
	A、B、C およびD						☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 203 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 9. 20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	別途共益費 2,000 円/月 駐車場賃料込み
	N		自 : R6. 10. 1 至 : R8. 9. 30				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 205 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 2. 22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	別途共益費 2,000 円/月 駐車場賃料込み
	○		自 : R6. 3. 1 至 : R8. 2. 28				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者
 更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
 賃料 月: 毎月 年: 毎年
 敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 206 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H9. 7. 10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000 円	共益費込み 駐車場賃料込み
	P		自：R7. 7. 10 至：R9. 7. 9				☒ 敷 ☐ 保 240,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 207 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 4. 19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	別途共益費 2,000 円/月 駐車場賃料込み
	Q		自：R6. 5. 1 至：R8. 4. 30				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 101 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 7 月ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	別途共益費 2,000 円/月 駐車場賃料込み
	E		自：R6. 8. 1 至：R8. 7. 31				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 102 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 3. 21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	別途共益費 2,000 円/月 駐車場賃料込み
	M		自：R7. 4. 1 至：R9. 3. 31				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 201 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H9 ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000 円	共益費込み 駐車場賃料込み
	F		不 明				☐ 敷 ☒ 保 189,000 円	
3	☐ 全部 ☒ 202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 3. 20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	別途共益費 2,000 円/月 駐車場賃料込み
	I		自：R7. 4. 1 至：R9. 3. 31				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造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編綴の写真により、3枚目乃至8枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地（物件1）に関する事項
 - (1) 本件土地および各隣地（地番844番3、地番844番6、地番844番7、地番845番1）との境界は判然としない。
 - (2) 本件土地および西隣地（地番844番3）との境界を巡り、共有者Aおよび共有者Dの陳述によると両者の認識に隔たりがある。
 - (3) 物件3の南側に駐車場があり（写真①）、6台分の区画がある。区画番号は道路側から1番、2番、3番、5番、6番および7番である。占有者および占有権限等については5枚目記載のとおりであり、物件2および物件3の賃借人らが駐車場として使用している。
 - (4) 物件3の北側に砂利敷の駐車場があり（写真④）、本件土地の一部である。6台分の区画があるが区画番号が付されていないため、便宜上道路側から21番、22番、23番、25番、26番および27番とする。占有者および占有権限等については6枚目記載のとおりであり、物件3の賃借人ら、件外建物の賃借人らおよび共有者Dが駐車場として使用している。
- 3 本件建物（物件2および物件3）に関する事項
 - (1) 共用部および各住戸の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化および使用態様等による傷みおよび汚れ等が認められる。住戸によって状態は区々であるものの、経年の割には適切な維持管理が行われていると思われる。

(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
■共有者 A	1 本件土地の西隣地（地番 8 4 4 番 3）には共有者 D が住んでおり、共有者 D は住宅の脇に畑を設けているのですが、その畑の場所は境界を越えて本件土地に入り込んでいると思います。以前から共有者 D に対し改めるよう申し入れています。共有者 D は一向に対応せず、納得がいきません。
■共有者 D	1 共有者 A から、私の畑が本件土地に入り込んでいると主張されていますが、私の自宅敷地（地番 8 4 4 番 3）および本件土地との境界には本件建物（物件 2 および物件 3）新築時にフェンスを設置しており、この問題は関係者の間で決着しています。 2 本件建物は 2 棟合わせて全 12 戸のアパートです（写真①、②、③）。日常的な維持管理は私が行っています。現在、107 号室が空き室です。 3 各戸とも駐車場付きの契約で賃貸しており、本件土地（物件 1）内の駐車場 12 区画および件外土地（地番 8 4 5 番 1）の駐車場を使って頂いています。1 台分の駐車場賃料は建物賃料に含まれており、2 台目につき別に賃料を頂いています。 4 本件土地内の 12 区画において 2 台目駐車場として契約があるのは、2 番の F さん、3 番の G さん、7 番の J さんです。F さんの賃料は 4,000 円、G さんおよび J さんの賃料は各 5,000 円です。例外として、25 番および 26 番の駐車場が狭いため、その 2 区画を使用している M さんからは 2 台目駐車場としての追加賃料を頂いていません。 5 22 番の K さんおよび 23 番の L さんは、私が管理している別の賃貸建物入居者ですが、駐車場賃料はその別の建物家賃に含まれています。 6 賃貸借契約書等は代理人事務所に預けています。ただ、F さんが居住している 201 号室の賃貸借契約書だけ以前から見当たりません。 7 F さんは平成 9 年の本件建物新築後しばらくしてから入居されたと思います。契約書が見当たらないので、契約期間等がどのように定められているか分かりませんが、F さんには駐車場 1 台分を含む賃料 65,000 円および 2 台目駐車場賃料 4,000 円を頂いています。また保証金として 189,000 円を差し入れて貰っています。
■賃貸管理者	1 本件建物は、建設に関与した協同組合が当初から賃貸管理も担っていましたが、何年か前に協同組合が賃貸管理業務から撤退したため、私が賃貸管理を引き継ぎました。事務的な引継ぎが十分でなかったため様々な困りごとや問題点があります。 2 本件土地上の駐車場のうち、物件 3 北側の砂利敷駐車場については、私は関与していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10 枚目)

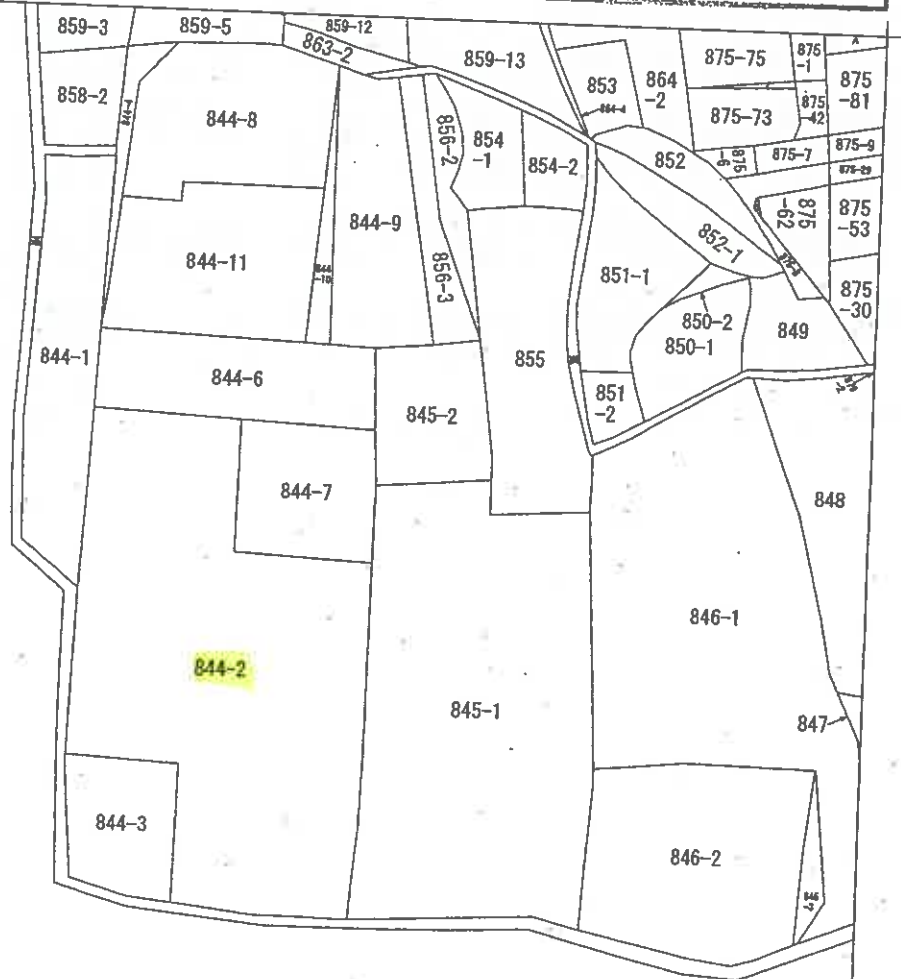
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ J (103 占有者)	1 私と家族が住んでいます。入居後に事件や事故はありません。
■ G (105 占有者)	1 私と家族が住んでいます。入居後に事件や事故はありません。 2 和室の壁に小さな穴があります。
■ H (106 占有者)	1 私と家族が住んでいます。入居後に事件や事故はありません。 2 犬1匹を飼っています。
■ N (203 占有者)	1 私と家族が住んでいます。入居後に事件や事故はありません。 2 猫2匹を飼っています。
■ O (205 占有者)	1 私と家族が住んでいます。入居後に事件や事故はありません。 2 猫2匹を飼っています。
■ P (206 占有者)	1 私と家族が住んでいます。入居後に事件や事故はありません。 2 経年劣化により窓枠が少し反っているように思います。 3 現在の家賃は、共益費および駐車場賃料込みで7万円です。
■ Q (207 占有者)	1 私と家族が住んでいます。入居後に事件や事故はありません。 2 猫1匹を飼っています。
■ E (101 占有者)	1 私と家族が住んでいます。入居後に事件や事故はありません。 2 犬1匹を飼っています。 3 台所の換気扇を使うと浴室の換気口から隙間風が入ります。 4 令和4年7月ころ入居したのですが、正確な日付は覚えていません。
■ M (102 占有者)	1 私と家族が住んでいます。入居後に事件や事故はありません。 2 猫1匹を飼っています。 3 水圧が少し弱いような気がします。
■ F (201 占有者)	1 私と家族が住んでいます。入居後に事件や事故はありません。
■ I (202 占有者)	1 私と家族が住んでいます。入居後に事件や事故はありません。 2 犬1匹を飼っています。 3 床を歩くと少しギシギシするのが気になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11 枚目)

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26日(水) 10:00-10:10	執行官室	■共有者Aより電話聴取(発信)
令和7年11月26日(水) 15:05-15:50	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円×12) 手交もしくは投函 ■外観写真撮影
令和7年11月27日(木) 15:00-15:15	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7年12月 3日(水) 12:30-12:45	賃貸管理業者(三木市本町)	■賃貸管理業者から聴取
令和7年12月 3日(水) 13:00-14:30	物件所在地	■立入調査(102, 105, 106, 107, 201, 206) ■土地(物件1)調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■共有者Dより聴取
令和7年12月 6日(土) 12:30-13:00	物件所在地	■立入調査(203) ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年12月 9日(火) 15:00-17:40	物件所在地	■立入調査(101, 103, 202, 205, 207) ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年12月16日(火) 13:00-13:10	D代理人事務所(神戸市中央区江戸町)	■参考資料取得
(特記事項) ■ 令和7年12月9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

1	875-74	Λ	875-80
2	875-79	Σ	859-6



地番区域見出

上の丸町

出 出												
請求部	所 在	三木市上の丸町					地 番	844番2				
出 縮	力 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			

(13枚目)

公用

登記年月日：昭和46年10月29日

公用

前 844-2 後新

地 番
844-2
844-7

土地の所在
三木市上の丸田丁

土地積測量所 在量

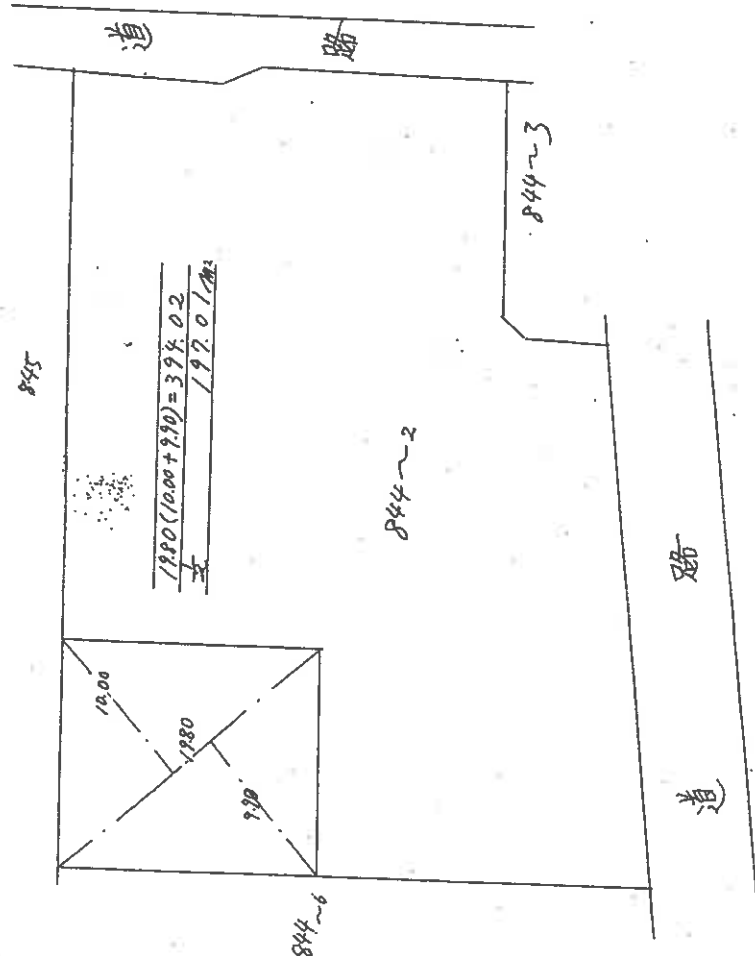
46
10
29

作製年月日
昭和46年10月25日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(日測速10)

縮尺 1/300 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：45-2

600035

圖面階各

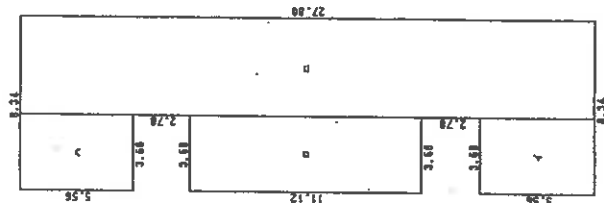
面
区
物
建

844-2-1

三木市上の丸町 844 番地 2

H 9.5.19

主 題 1 附 · 2 隨 同 型



求積表

	水	價	數
イ	5.56	×	3.68
ロ	11.12	×	3.68
ハ	5.56	×	3.68
ニ	27.80	×	4.66
合計			211.3912
床面積			211.39㎡

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

500339

告製作

(平成9年5月15日作製)

$$\begin{array}{r} 250 \\ \times 1 \\ \hline \end{array}$$

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

登記年月日：平成9年5月19日

各階平面図

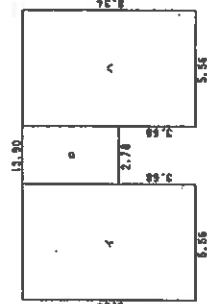
844番2の2

建物図面

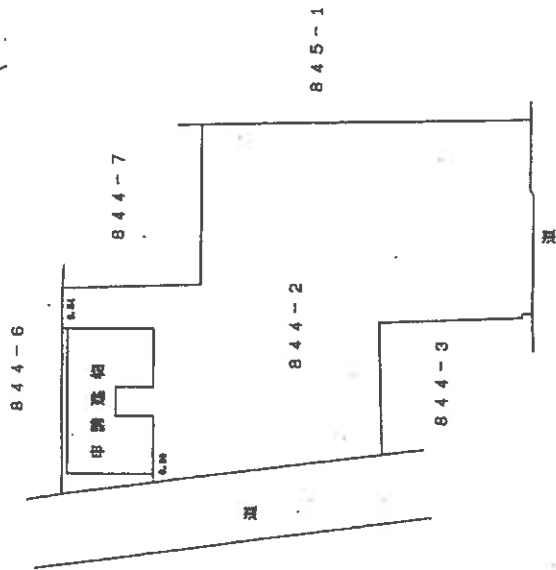
建物の所在
三木市上の丸町844番地2

H 9 . 5 . 19

1階・2階 同型



求積表			
イ	8.34 × 5.56	=	46.3704
ロ	4.66 × 2.78	=	12.9548
ハ	8.34 × 5.56	=	46.3704
合計			105.6956
床面積			105.69㎡



500340

作製者

(平成9年5月15日作製)

縮尺 1/250

申請人

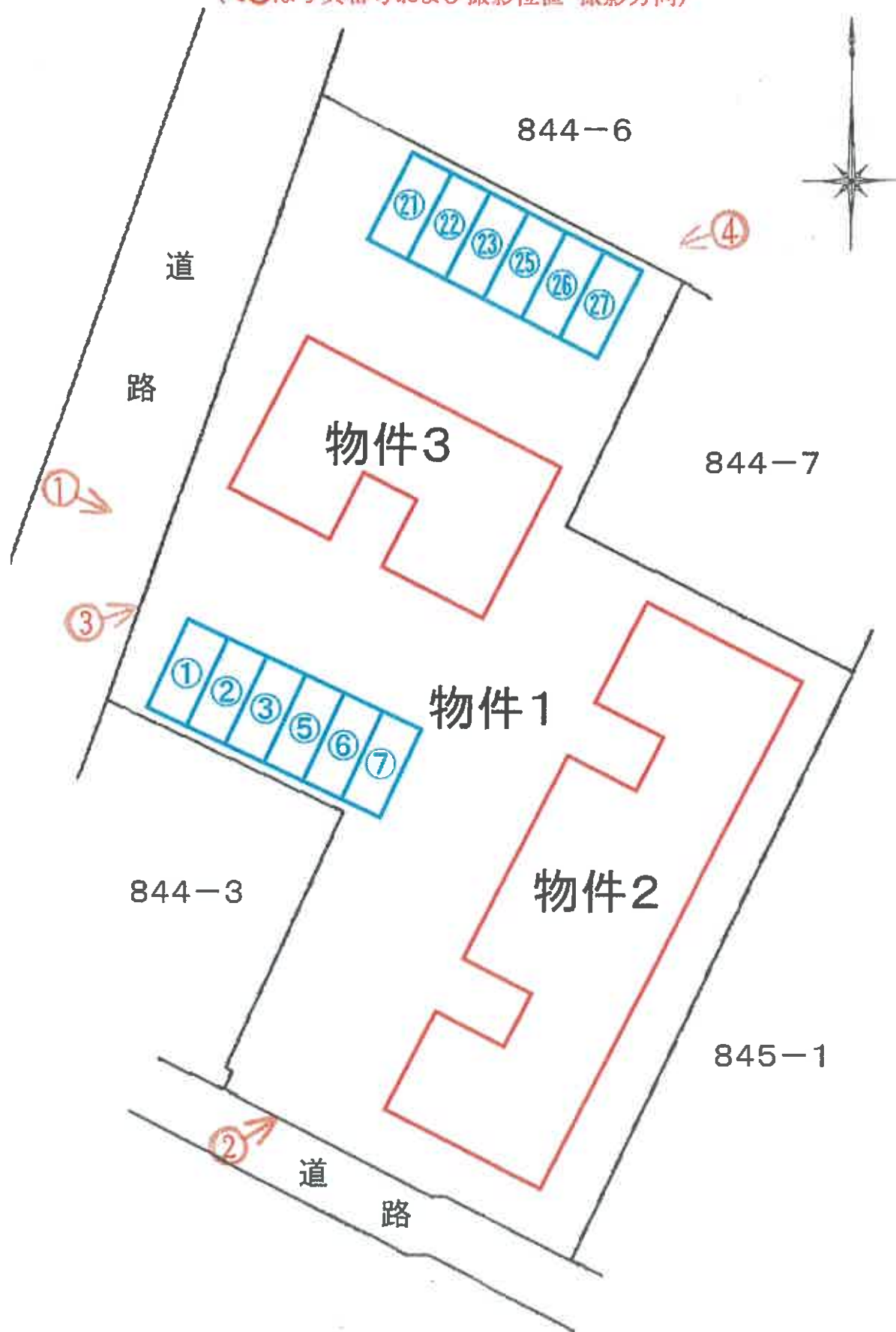
縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係概略図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

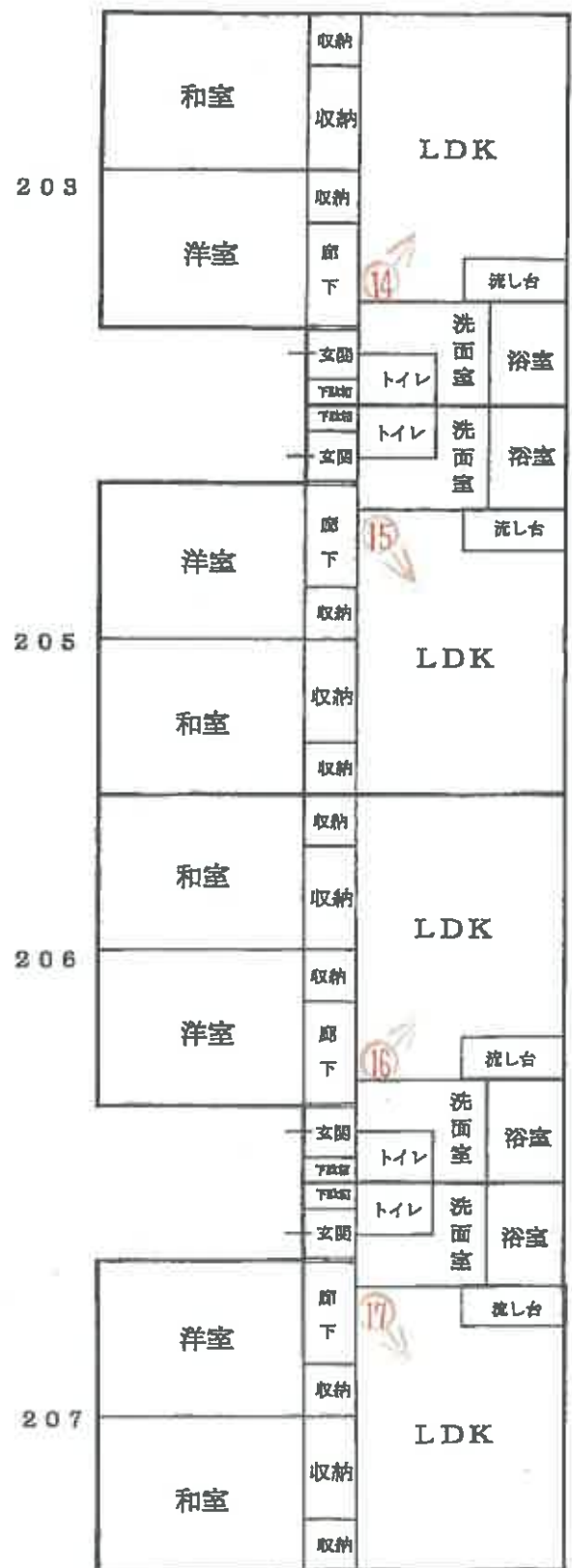


建物間取略図（物件2）

（◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向）

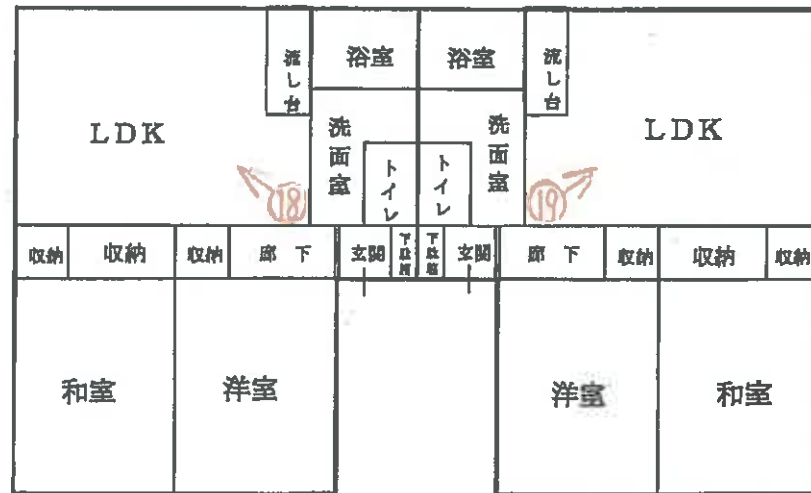
1 階

2 階



建物間取略図（物件 3）

（◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向）



1階

101

102



2階

201

202



①

物件 2



②

物件 3



③

物件 1 の一部（北側駐車場）



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

物件2 103号室



⑪

物件2 105号室



⑫

物件2 106号室



⑬

(24枚目)

物件2 203号室



14

物件2 205号室



15

物件2 206号室



16

(25枚目)

物件2 207号室



17

物件3 101号室



18

物件3 102号室



19

物件3 201号室



20

物件3 202号室



21

令和 7 年 (ケ) 第 114 号
令和 7 年 12 月 3 日、
令和 7 年 12 月 6 日、
令和 7 年 12 月 9 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 6 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32,920,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金19,310,000円
物件2（建物）	金9,130,000円
物件3（建物）	金4,480,000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			
	物件1の正確な形状・地積を明示した地積測量図がなく、実際の面積が公簿面積より小さい所謂縄縮みの可能性がある。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 三木上の丸駅の南西方 約500m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、共同住宅、駐車場等がみられる地域	
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 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 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文 化財包蔵地 (三木城跡)
画 地 条 件	登記面積 1,241.00 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約6.5m市道 南側 約2.4m市道 (建築基準法第42条2項道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2・3建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込 み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、 その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機 関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 本件土地と隣地との境界は不分明で、本件土地の正確な形 状・地積を明示した地積測量図がなく、実際の面積が公簿面 積より小さい所謂縄縮みの可能性があることから、本件土地 の範囲、境界等の確定については専門家による測量調査を要 する。 ・ 本件土地と西側隣地(地番844番3)との境界を巡り、関係者 間の認識に隔たりがある(詳細は現況調査報告書ご参照)。	

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） 平成9年5月10日 新築 経過年数 29 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 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 : CFシート、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： 共同住宅 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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9年5月10日 新築 経過年数 29 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 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 : CFシート、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： 共同住宅 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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

I 積算価格の試算

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	37,900	0.73	1,241.00	0.90	30,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 （三木（県）-2）

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/㎡)
 $39,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 37,900$

◇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
 $100/101 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/100$

イ 個別格差：形状、規模、二方路、セットバック、縄縮みの可能性等（0.73）

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	180,000	422.78	0.15	11,420,000
3	180,000	211.38	0.15	5,710,000

ウ 現価率（物件2・3）

経過年数29年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数34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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.15$

(3) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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		(円) ア×イ
1のうち 2対応分	30,900,000 × 0.67	0.10	敷地占有利益	2,070,000
1のうち 3対応分	30,900,000 × 0.33	0.10	敷地占有利益	1,020,000
			計	3,090,000

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1階床面積比から全敷地に
対し、物件2は67%、物件3は33%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	積 算 価 格 (円) ア+イ	構 成 比
1	30,900,000	-3,090,000	27,810,000	57.9%
2	11,420,000	+2,070,000	13,490,000	28.1%
3	5,710,000	+1,020,000	6,730,000	14.0%
積 算 価 格 (合 計)			48,030,000	

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和7年12月9日現在)

【物件2】

物件概要	用 途	共同住宅	築後年数	29年
	賃貸戸数 8 戸	入居戸数 7 戸	空 室 率 12.5 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 435,000円		年 額 支 払 賃 料 5,220,000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 480,000円		要 返 還 保 証 金 240,000円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による（家賃は共益費等を含む）。但し要返還保証金額は、買受人の引受となる賃借権にかかるものの合計である。

【物件3】

物件概要	用 途	共同住宅	築後年数	29年
	賃貸戸数 4 戸	入居戸数 4 戸	空 室 率 0 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 245,000円		年 額 支 払 賃 料 2,940,000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 189,000円		要 返 還 保 証 金 189,000円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による（家賃は共益費等を含む）。但し要返還保証金額は、買受人の引受となる賃借権にかかるものの合計である。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
8,160,000円	1.00	13%	1.00	62,770,000円

ア 総収益：物件2・3の年額支払賃料の合計

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：特に必要なし

3 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の控 除減価(円) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	52,940,000	57.9%	0.90	0.70		19,310,000
2		28.1%	0.90	0.70	240,000	9,130,000
3		14.0%	0.90	0.70	189,000	4,480,000
一 括 価 格 (合 計)						32,920,000

ア 調整後の合計価格

収益用不動産ではあるが、現在の対象物件の現賃借人の今後の動向、現下の賃貸市場の需給動向等を勘案し、本件では積算価格に重きを置き、収益価格を考量して評定した。

イ 構成比：1 (3)②参照。

ウ 市場性修正：隣地との境界紛争の可能性等を考慮した。

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。

オ その他の控除減価

要返還保証金を考慮

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (三木(県)-2)
所 在 : 三木市上の丸町899番45
「上の丸町11-45」
価 格 : 39,000円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「三木上の丸」駅より道路距離600m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 131㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員7m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 28,135,952円
物件2 : 10,282,243円
物件3 : 5,140,336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 物件位置関係概略図
- 6 建物間取略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 三木市上の丸町

地 番 844番2

地 目 宅地

地 積 1241.00平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の3

共有者 C 持分8分の2

共有者 D 持分8分の2

2 所 在 三木市上の丸町844番地2

家屋 番号 844番2の1

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 211.39平方メートル

2階 211.39平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の3

共有者 C 持分8分の2

共有者 D 持分8分の2

3 所 在 三木市上の丸町844番地2

家屋 番号 844番2の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.69平方メートル

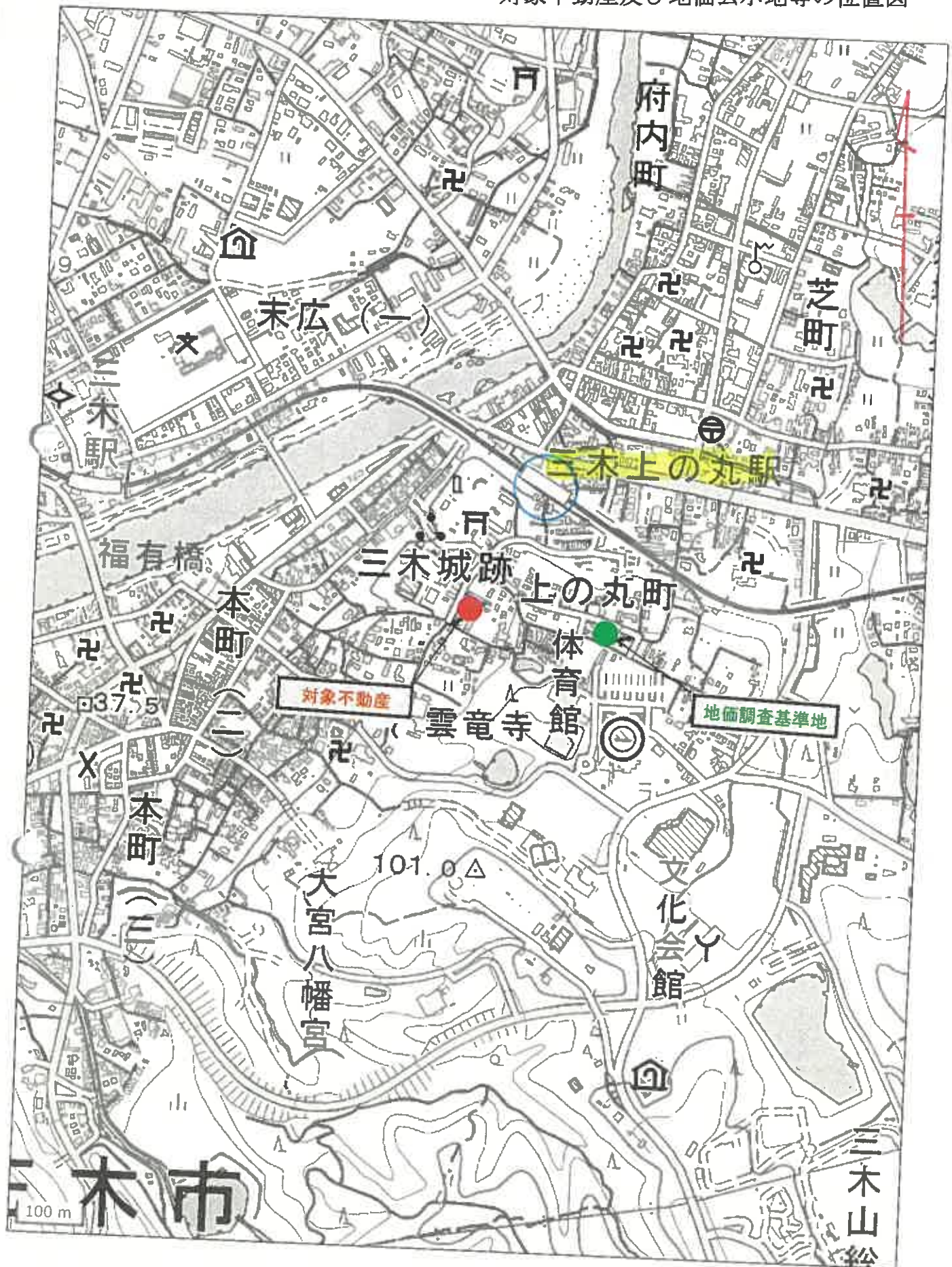
2階 105.69平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の3
共有者	C	持分8分の2
共有者	D	持分8分の2





イ 875-74
ロ 875-79
ハ 875-80
ニ 859-6



地番区域見出
上の丸町

請求部	所在	三木市上の丸町				地番	844番2			
出力尺	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		

表示年月日：2025/12/02

登記年月日：昭和46年10月29日

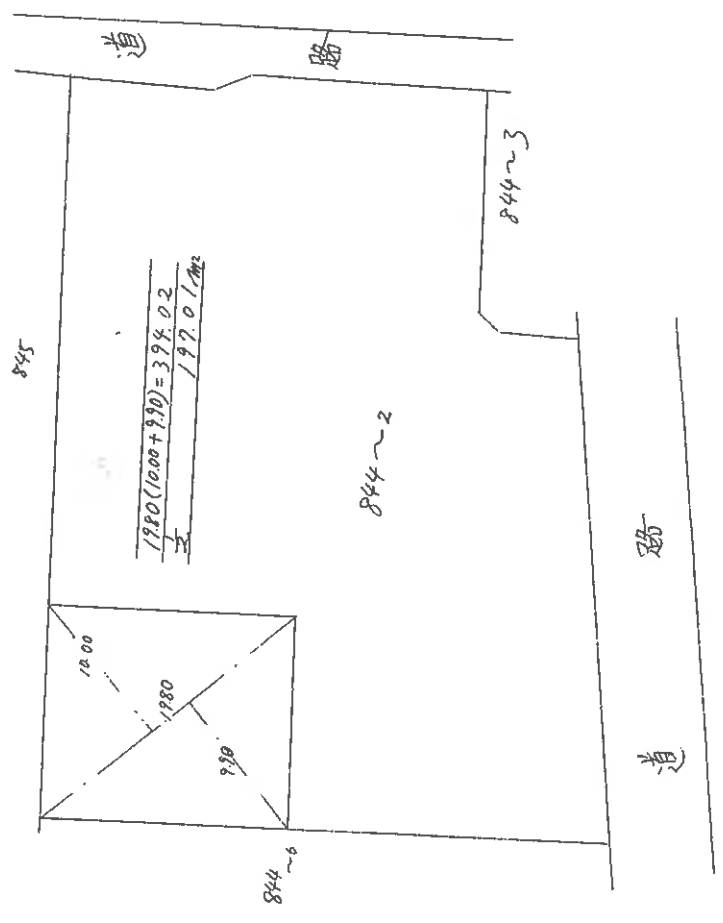
前 844-2 後新

地 番	844-2 844-7
土地の所在	三木市上の丸田丁

土地積測量図

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 46 年 10 月 25 日	46 10 29

申請人



縮 尺	1/300	1/
-----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

600035

(日 国 法 10)

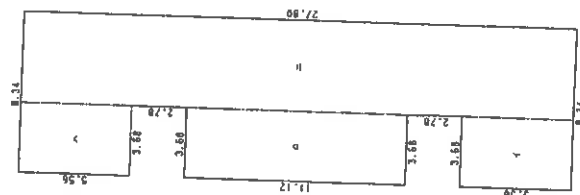
各階平面図

面
圖
物
建

844-2-1	号	番	照	家
---------	---	---	---	---

三木市上の丸町 844 番地 2	建物の所在
------------------	-------

三、第二階同型



求積表		
イ	5.56 ×	3.68 = 20.4608
ロ	11.12 ×	3.68 = 40.9216
ハ	5.56 ×	3.68 = 20.4608
ニ	27.80 ×	4.66 = 129.5480
合計		211.3912
床面積		211.39㎡



844-6

844-7

844-2

8451

844-3

求禮張

作者

棉尺 250

申請人

500339

500
縮尺

500

H 9 . 5 . 19

各階平面図

登記年月日：平成9年5月19日

各階平面図

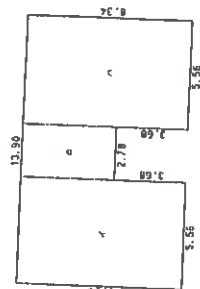
建物図面

家屋番号 844 番 2 の 2

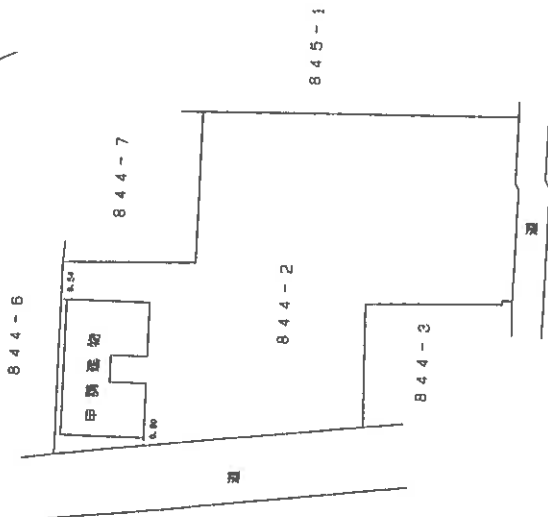
建物の所在 三木市上の丸町 844 番地 2

H 9 . 5 . 19

1 階・2 階 西 型



イ	8.34 x	5.56	=	46.3704
ロ	4.66 x	2.78	=	12.9548
ハ	8.34 x	5.56	=	46.3704
合 計				105.6956
床面積				105.69m ²



500340

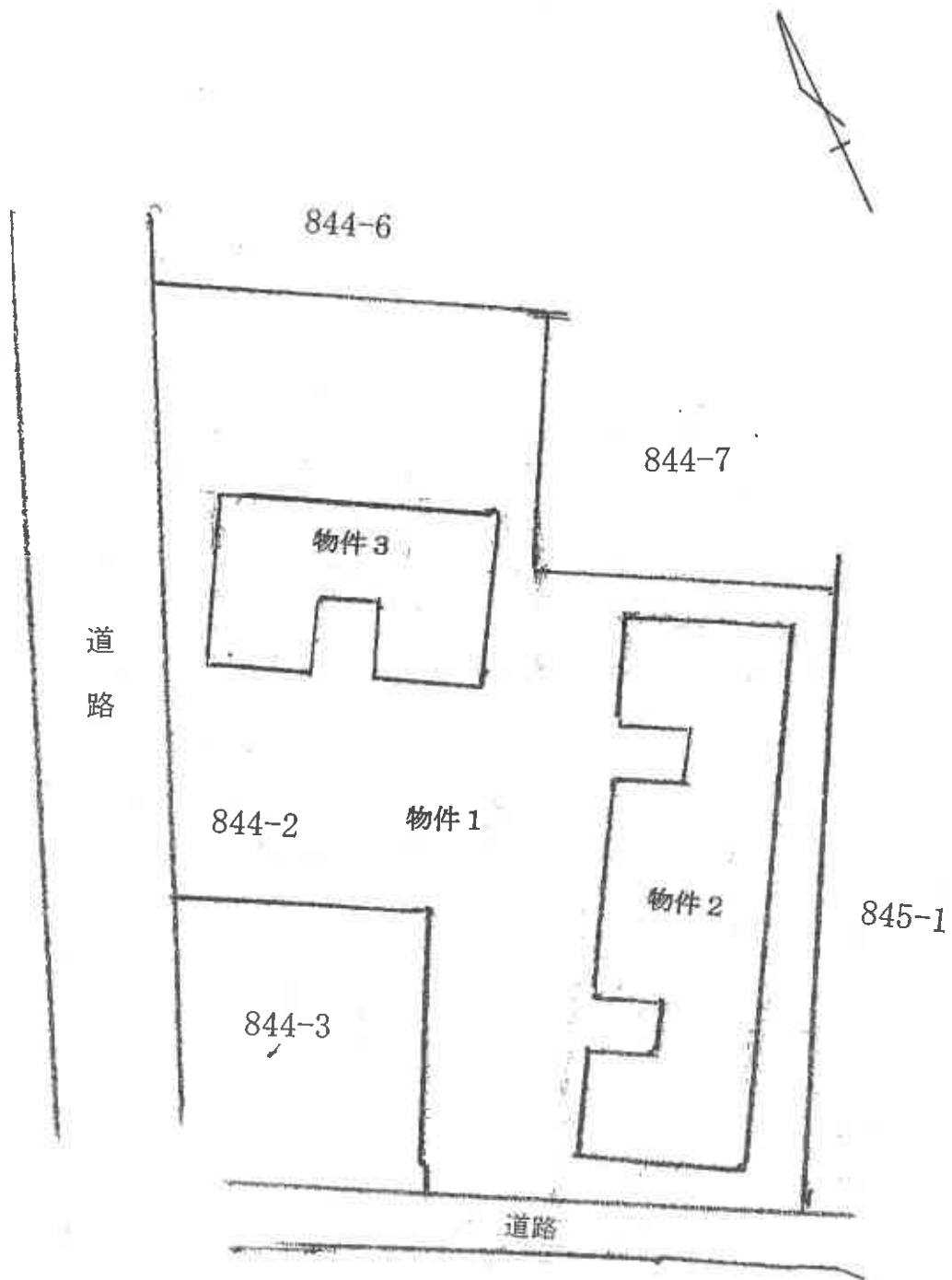
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

【物件位置関係概略図】



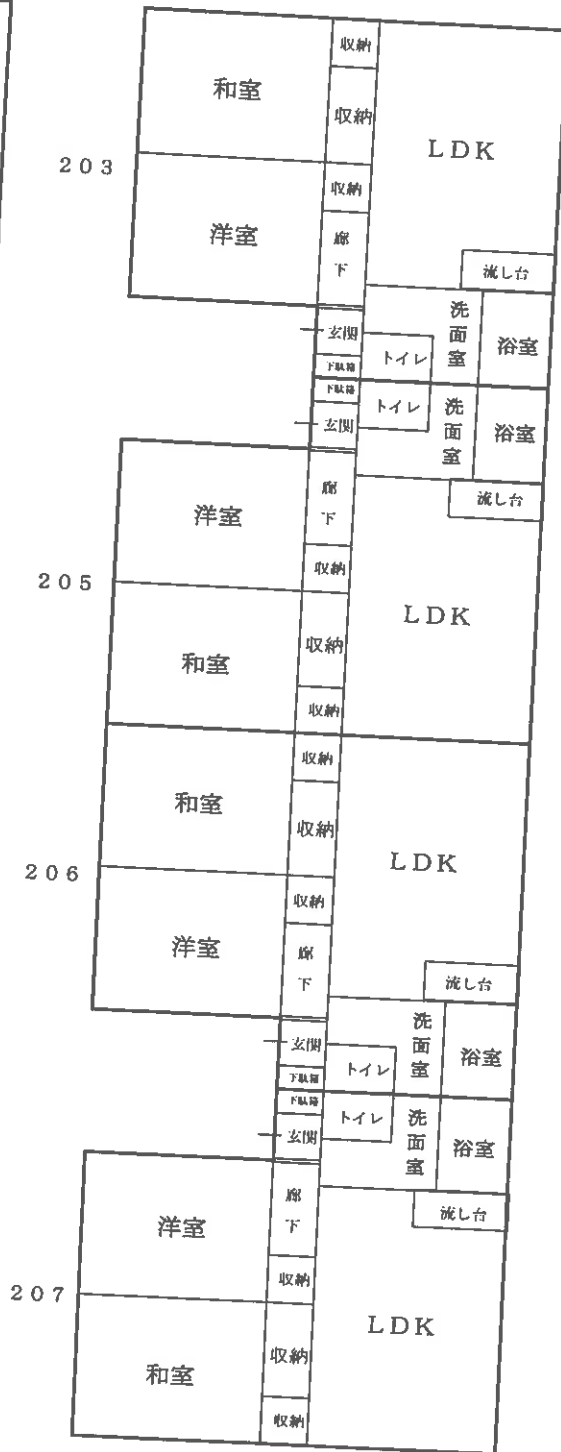
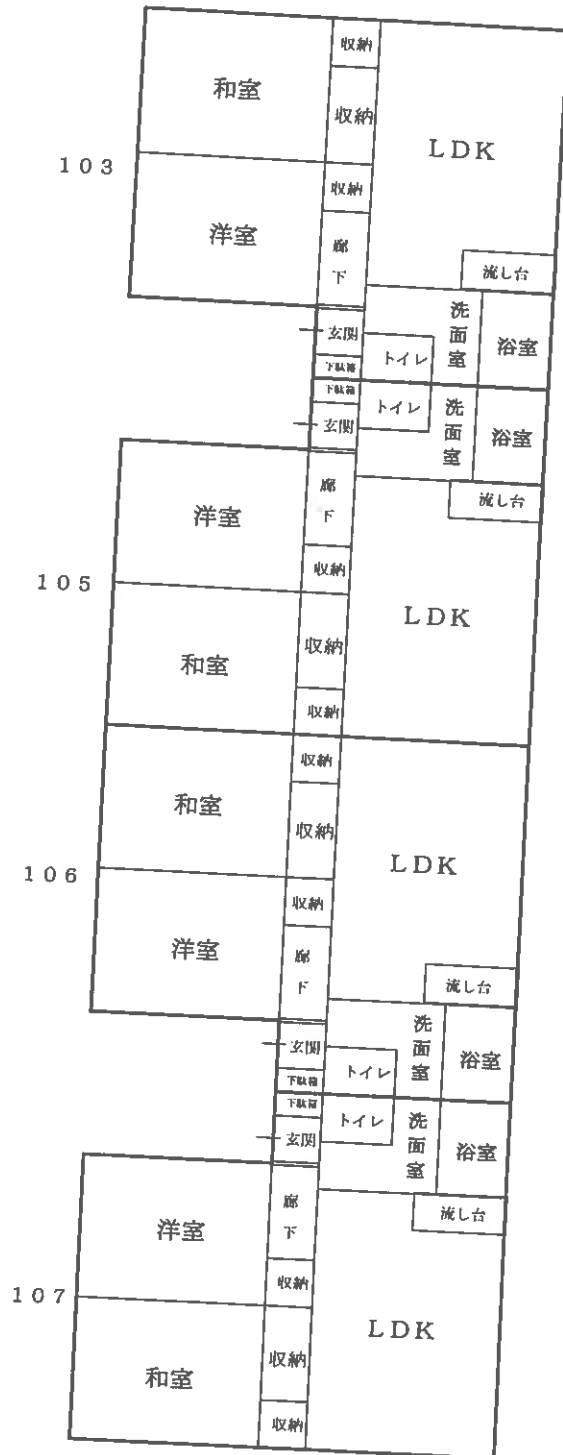
※ 本図は土地と建物のおおよその位置関係を示すことを目的として作成したものであり、土地の範囲、隣地や道路との境界、建物の状況等を明確に示したものではない。

【建物間取略図】

○物件2

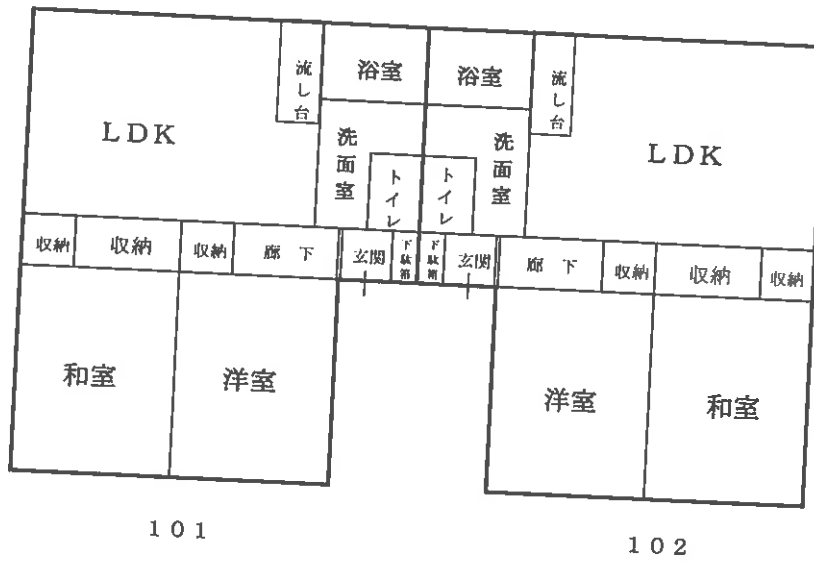
1階

2階



【建物間取略図】

○物件3



現況写真

