

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 28 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 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 27 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 11 月 17 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 28 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）
1～5	18,550,000 14,840,000	一括	3,710,000	536,059	114,867
1	10,570,000				
2	2,420,000				
3	490,000				
4	1,240,000				
5	3,830,000				



物 件 目 録

1 所 在 三木市大村字谷後
 地 番 880 番 1
 地 目 宅地
 地 積 802 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三木市大村字谷後
 地 番 881 番 1
 地 目 宅地
 地 積 331.00 平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社

3 所 在 三木市大村字谷後
 地 番 881 番 2
 地 目 宅地
 地 積 68.00 平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社

4 所 在 三木市大村字谷後 880 番地 1
 家屋 番号 880 番の 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 132.86 平方メートル
 2 階 132.86 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 事務所・居宅

(附属建物)

符 号 1

種 類 陳列場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 171.02平方メートル

(現況)

種 類 作業所

所有者 下村鋼業株式会社

5 所 在 三木市大村字谷後881番地1、881番地2

家屋 番号 881番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 334.33平方メートル

(現況)

種 類 工場

所有者 下村鋼業株式会社



物 件 明 細 書

令和 8年 8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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

1階部分：本件所有者が占有している。

2階部分：Aが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号5】

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。



物 件 目 録

1 所 在 三木市大村字谷後
 地 番 880 番 1
 地 目 宅地
 地 積 802 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三木市大村字谷後
 地 番 881 番 1
 地 目 宅地
 地 積 331.00 平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社

3 所 在 三木市大村字谷後
 地 番 881 番 2
 地 目 宅地
 地 積 68.00 平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社

4 所 在 三木市大村字谷後 880 番地 1
 家屋 番号 880 番の 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 132.86 平方メートル
 2 階 132.86 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 事務所・居宅

(附属建物)

符 号 1

種 類 陳列場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 171.02平方メートル

(現況)

種 類 作業所

所有者 下村鋼業株式会社

5 所 在 三木市大村字谷後881番地1、881番地2

家屋 番号 881番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 334.33平方メートル

(現況)

種 類 工場

所有者 下村鋼業株式会社



令和8年(ケ)第36号
令和8年5月11日受理
令和8年 6 月 24 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 三木市大村字谷後
地 番 880番1
地 目 宅地
地 積 802平方メートル

所有者 A

2 所 在 三木市大村字谷後
地 番 881番1
地 目 宅地
地 積 331.00平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社

3 所 在 三木市大村字谷後
地 番 881番2
地 目 宅地
地 積 68.00平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社

4 所 在 三木市大村字谷後880番地1
家屋 番号 880番の1
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 132.86平方メートル
2階 132.86平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 陳列場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 171.02平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社

5 所 在 三木市大村字谷後881番地1、881番地2

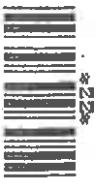
家屋 番号 881番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 334.33平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社



C

C

(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	三木市大村880番地の1					
土地	物件					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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5					
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： 工場 ☐ 構造： ☐ 床面積：					
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>				{	種類： 構造： 床面積：
{	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 が物件5を工場として利用し、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（7枚目）」のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 年 月 日 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 年 月 日
[	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 ☒ 土地建物配置略図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 下村鋼業株式会社	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (債務者兼所有者、占有者会社代表者) (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		昭和40年9月30日	
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	貸主	☒ 所有者(A) ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者(下村鋼業株式会社) ☐ 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	

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分	
占有者		☒ 債務者兼所有者 (A) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (所有者会社代表者兼占有者) (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		不明	
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	貸主	☒ 所有者(下村鋼業株式会社) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 (A) ☐ 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	

(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)

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況について、物件4建物の南側及び西側の壁面に「下村鋼業株式会社」との表示があり、1階事務所内には同社の書類関係の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目及び4枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地～物件3土地について
- (1) 物件1土地～物件3土地は物件4建物及び物件5建物の敷地として利用されている。
- (2) 物件1土地は債務者兼所有者（下村鋼業株式会社代表取締役）の所有地、物件2土地及び物件3土地は下村鋼業株式会社の土地となっている。
- 3 物件4建物について
- (1) 物件4建物の1階は事務所、2階はA（債務者兼所有者）が居住する部屋となっている。
- (2) 物件4建物の状態について、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、①約60年近くの築年数となっており、壁や天井には汚れが散見され、壁に亀裂のようなひびが散見された。②2階についても、築年数相当の経年劣化によるよごれ、しみ等が感じられた。また、附属建物内は部品のストック置き場となっていた。③物件4建物の外壁については、壁のひびが確認できた。また、附属建物である作業所の壁にもひびがあり、経年劣化相当のいたみ、汚れ等があると思われた。
- 4 物件5建物について
- (1) 木工所の工場として使用されているが、建物内で製品を製造しているということでないようであった。
- (2) 旋盤、のこ盤、ボール盤等の機械が設置されていたが、どの機械も昭和40年代のものであり、価値がないものと思われた。
- (3) 物件5建物内の東側の上部には事務所があった（写真⑤参照）。

(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、 下村鋼業株式会社代表取締役)	1 物件4建物の1階は会社の事務室、応接室、食堂等があります。 2 物件4建物の2階に住んでいます。 3 物件4建物の2階北側の外壁にひびがあり、そこから雨水が入ってきて、西の端の部屋にカビがあります。 4 物件4建物の西側は附属建物があり、昔は販売用の機械を展示してありましたが、今は作業する場所です。 5 他人に貸したことはありません。 6 過去に事件又は事故等はありません。 7 物件5建物内には機械が複数台ありますが、どの機械も昭和40年代製造のもので、価値はないと思います。 8 ソーラーパネルはありません。 9 プロパンガスを使用しています。大阪ガスではありません。 10 下水道は未接続です。 11 トイレは浄化槽です。 12 物件5建物には機械が複数台あり、部品も置いています。物件5建物内でお客さんから頼まれて修理作業をしたりしますが、工場のようにモノの製造はしていません。 13 事務所に毒物劇物一般販売業登録票がありますが、一度販売したときに許可をとっただけで今は無関係です。 14 物件1土地は私の所有地です、会社から地代をもらっていません。 15 物件4建物は会社所有で、私は2階に住んでいますが、賃料の支払はしていません。 16 お風呂は使用していません。シャワーのみです。 17 アスベストについてはわかりません。 18 PCBの取扱いについてもわかりません。 19 物件5建物の北側付近の地面が空洞のようになっています。もともと田んぼであった場所に物件5建物を建てたので、長い年月とともに、空洞ができたのだと思います。 20 物件5建物について、後から聞いた話ではこの場所では工場を建てることはできないと聞いたことがあります。 21 境界はよくわかりませんが、物件1土地の北側あたりには水路状の溝のようなものが東西の方向へ通っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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15日(金) 13:20-13:40	物件所在地	外観確認、写真撮影、Aに通知書及び照会書を手交
R8年5月29日(金) 13:25-16:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価人陪同
R8年6月1日(月) 14:12-14:14	神戸地方法務局 明石支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年6月15日(月) 14:01-14:08	執行官室	Aから物件5建物の使用状況等について事情聴取 (電話・発信)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和8年5月29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。

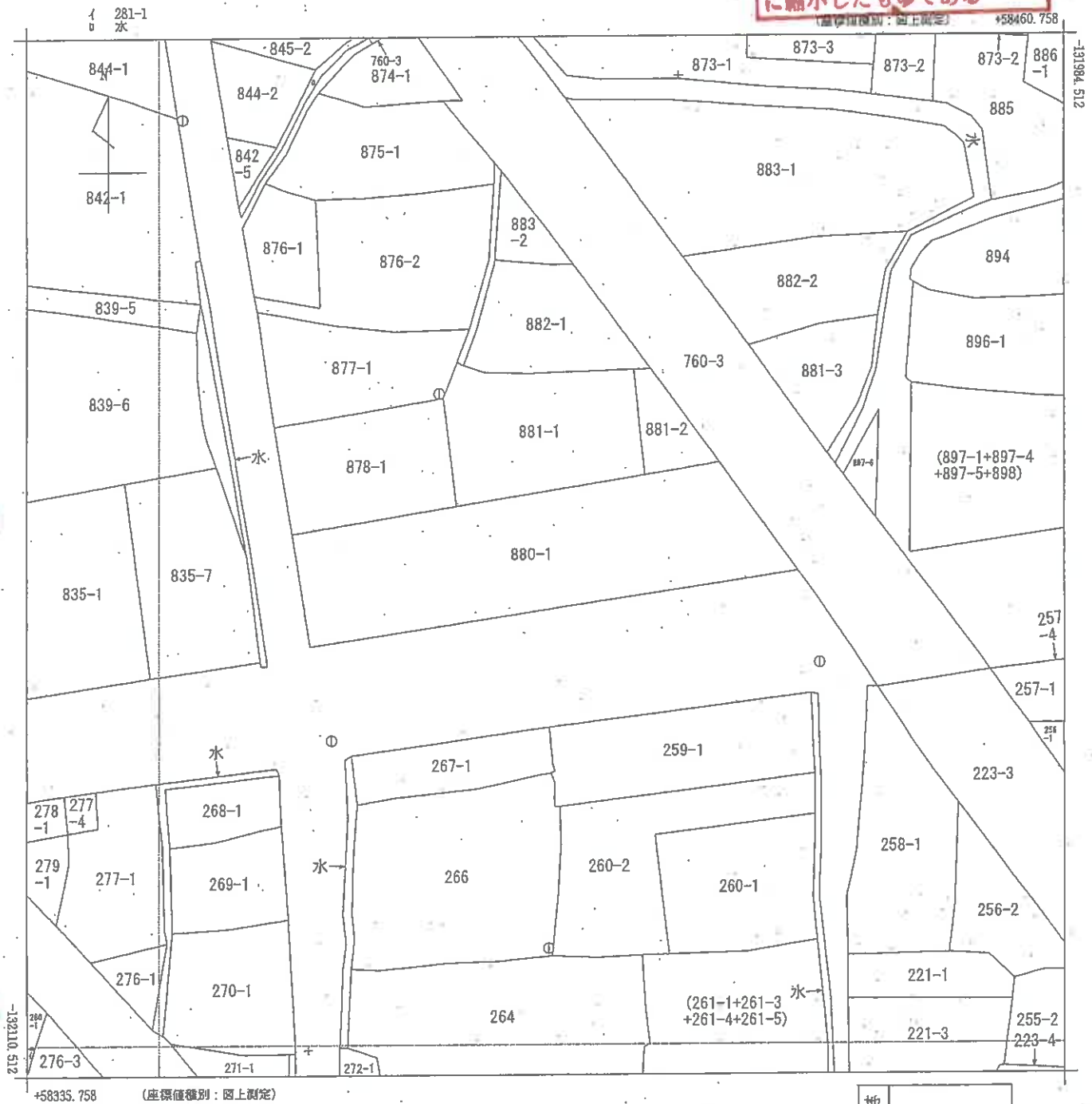
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 の立会いの下、解錠技術者が解錠し、建物内に立ち入った。

☐ 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

本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである

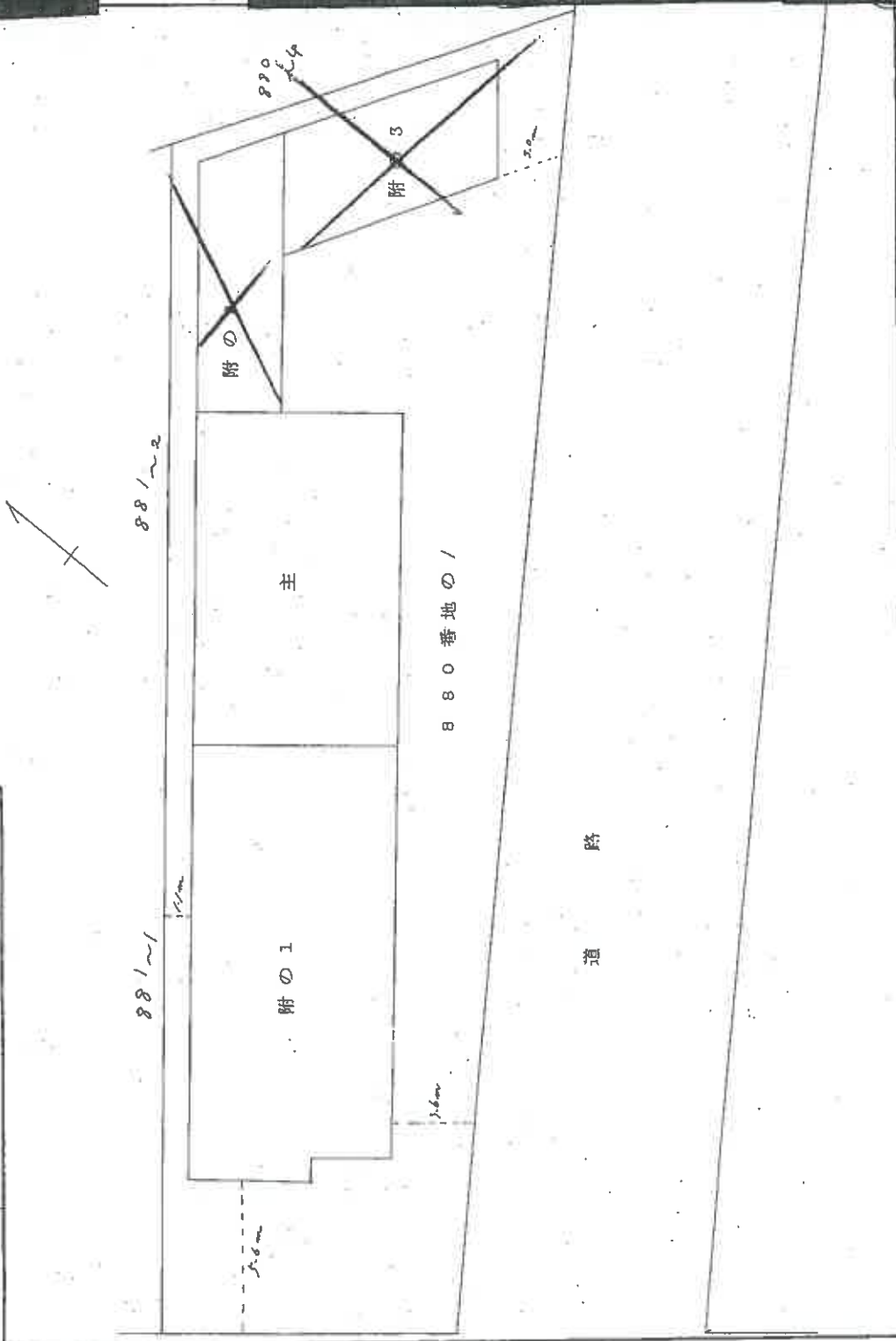


請求部	所在	三木市大村字谷後					地番	880番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年3月				備付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：昭和40年10月2日

建築物図面

家屋番号	880番の /
建物の所在	三木市大村字谷後880番地の /



月	日	作製者
参	拾	
日		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)
501676

縮尺	1/2000
----	--------

登記年月日：昭和40年10月2日

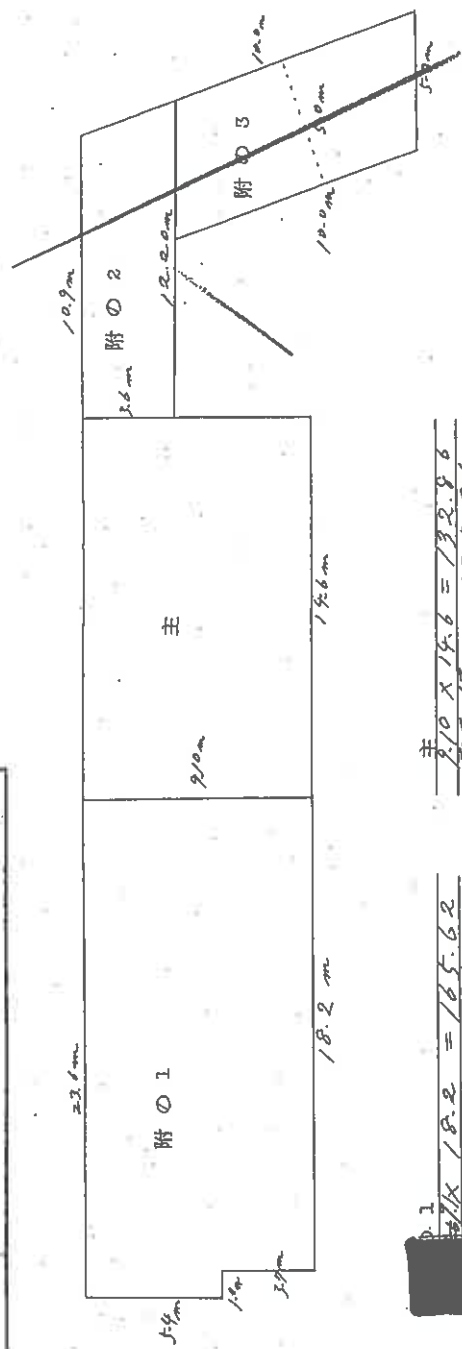
各階平面図

家屋番号 880番の /

建物の所在 三木市大村字谷俵880番地の /

昭和四拾年九月参拾日
製作年月日
1540102

製作者

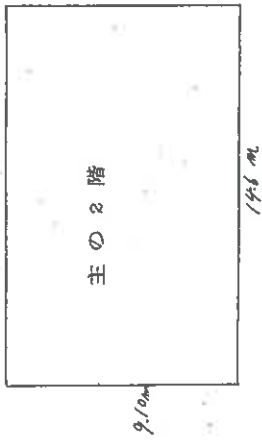


主
 $5.4 \times 1.0 = 5.40$
床面積 5.40
主
 $18.2 \times 1.0 = 18.20$
床面積 18.20

主
 $2.10 \times 14.6 = 30.66$
床面積 30.66
主
 $13.2 \times 14.6 = 192.72$
床面積 192.72

附の2
 $10.9 \times 12.20 = 132.98$
床面積 132.98

附の3
 $10.0 \times 5.00 = 50.00$
床面積 50.00



主の2階
 $2.10 \times 14.6 = 30.66$
床面積 30.66
主の2階
 $13.2 \times 14.6 = 192.72$
床面積 192.72

縮尺 1/200

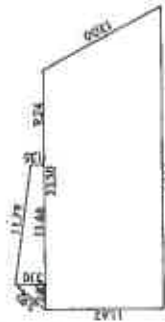
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

501677

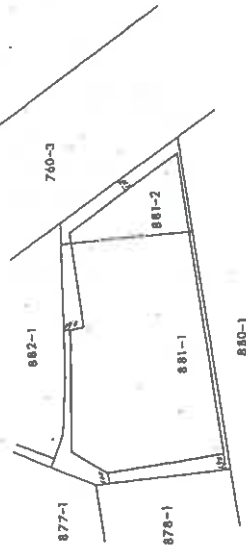
公用

各階平面図

129. 11. 13



2.40×3.10	$\times \frac{1}{2} =$	3.7200
$(3.10 + 1.35)$	$\times 1.6 \times \frac{1}{2} =$	2.59435
$(29.14 + 2.330)$	$\times 1.6 \times \frac{1}{2} =$	30.46764
合計		$33.43399m$



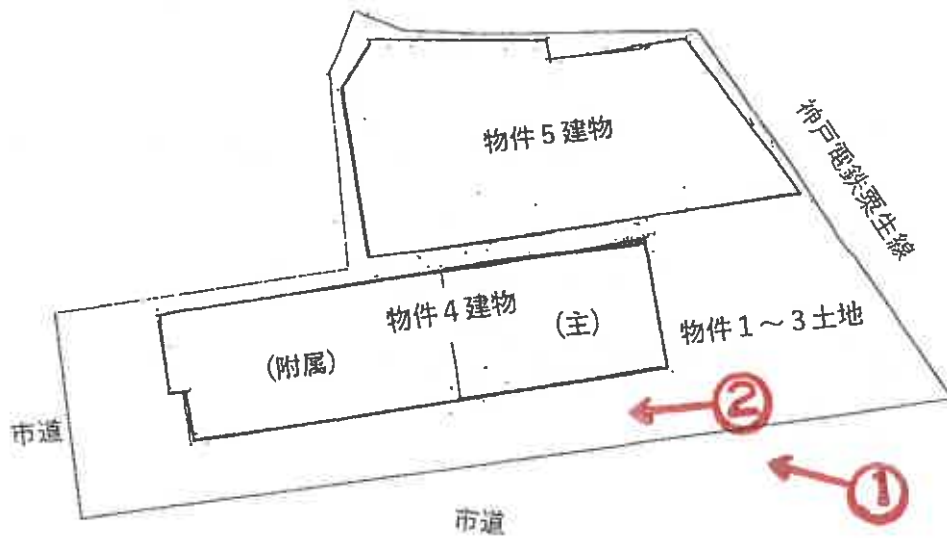
縮尺 1/500

6. 日 本 郵 政

尺 1/500 縮

501678

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



土地建物配置略図

※土地建物の概ねの配置の略図であり、
境界・形状・位置等を明示するものではなく、
それらについて正確性を担保するものではない。

物件 4

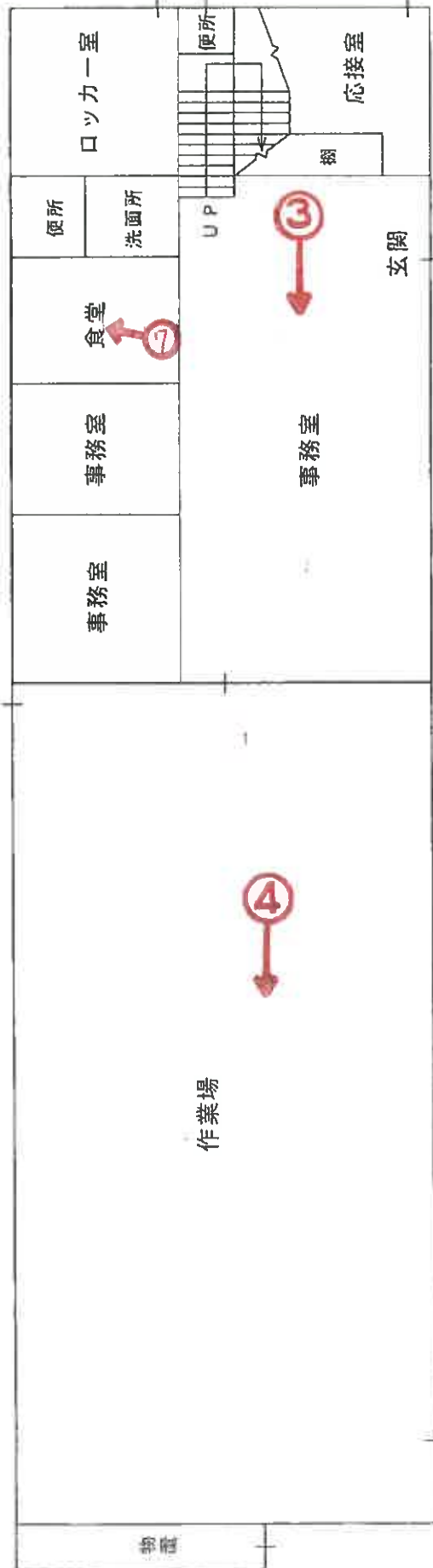
主である建物 2階



附属建物

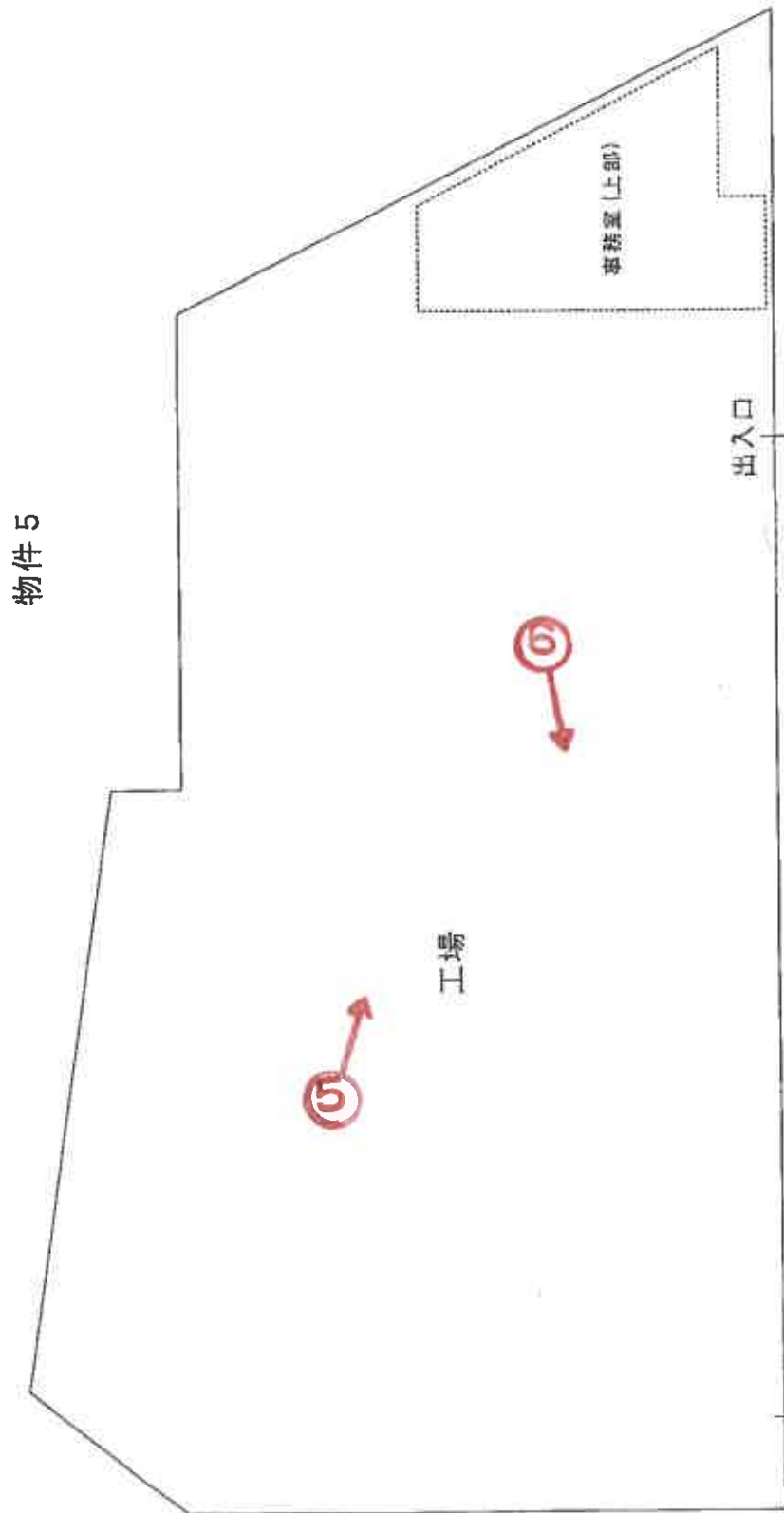
主である建物

1階



建物間取略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



建物間取略図

①



②





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 8 年 (ケ) 第 36 号
令和 8 年 5 月 29 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 24 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

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金18,550,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,570,000円
物件2(土地)	金2,420,000円
物件3(土地)	金490,000円
物件4(建物)	金1,240,000円
物件5(建物)	金3,830,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件4・5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4・5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	(種類) 物件4の主である建物：事 務所・居宅、同附属建物： 作業所 物件5：工場
	特 記 事 項		
	特にはなし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1～3)

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 大村駅の南方 約160m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、線路、事務所等がみられる	
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種住居地域 60 % 200 % 建築基準法第22条区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量合計1,201㎡の不整形地	
接面道路の状況	南側 約12～14m市道 ・ 西側 約6.5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～3の土地は物件4・5の建物の敷地として利用されている。物件4建物は物件1土地に、物件5建物は物件2・3土地に所在しているとみられる。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 特記事項欄参照 (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	工場・作業所等の敷地として利用されており、土壤汚染リスクは存在するが、土壤汚染の有無及びその内容については専門調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・市担当課によると、下水道について前面道路に本管は通っているが、本件物件建物は下水道と未接続とみられるとのことである。 ・北東側は神戸電鉄粟生線に隣接している。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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40年9月30日 新築 経過年数 61 年程度 経済的残存耐用年数 対象建物は経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : ビニル床シート等 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: 事務所・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	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。 ・壁のひびなど全体的にかなり老朽劣化している。 ・附属建物は主である建物の西隣りにある。現況は作業所 (作業場) とみられ、主である建物と同様にかなり老朽劣化している。附属建物内にキュービクルがあった。 ・物件地の用途地域は第1種住居地域であり、当該用途地域では一部の要件を満たす場合を除き作業場・工場等は制限されている (物件5 同)。 ・本建物の内外に設置されている機器、設備等に関するPCB使用の可能性等詳細については、専門調査機関による分析調査を要する (物件5 同)。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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59年10月1日 新築 経過年数 42 年程度 経済的残存耐用年数 対象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 : スレート葺 外 壁 : スレート板等 内 壁 : 天 井 : 内装は特に施されていない 床 : 設 備 : 特にない そ の 他 : 東側上部には事務室が設けられていた。
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 工場 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	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。 ・ 全体的に老朽劣化している。 ・ 関係人の陳述によれば物件5建物の北側付近の地面には空洞のようになっているとのこと。その関係なのか床面にひび割れ箇所がみられた。 ・ 関係人の陳述によると機械が複数台あるがどれも昭和40年代製のものとされており、価値は無いものと思われた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1～3)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	46,700	0.80	802	0.80	23,970,000
2	46,700	0.80	331.00	0.80	9,890,000
3	46,700	0.80	68.00	0.80	2,030,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 (三木-3)

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/㎡)
 $56,600 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/120 = 46,700$

◇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(1.01)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/96 \times 100/100 \times 100/125 \times 100/100 = 100/120$

イ 個別格差：形状・線路隣接等(0.80)

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(4・5)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
4(主)	230,000	265.72	0.01	610,000
4(附属)	100,000	171.02	0.01	170,000
4 合計				780,000
5	120,000	334.33	0.03	1,200,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了していること等を勘案し、物件4の現価率を1%、物件5の現価率を3%と査定

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	23,970,000	0.10	敷地占有利益	2,400,000
		1のうち物件4建物への配分		73% (1,750,000)
		1のうち物件5建物への配分		27% (650,000)
2	9,890,000	0.50	法定地上権	4,950,000
3	2,030,000	0.50	法定地上権	1,020,000

・前述のとおり、物件4建物は物件1土地に所在し、物件5建物は物件2・3土地に所在しているが、物件4・5建物の位置・利用関係等を勘案するに、本件の価格査定においては、物件1土地について物件4建物のみならず物件5建物へも利用権等価格を配分するのが妥当と考え、物件1土地については、物件4：73%、物件5：27%の配分とした。

(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	23,970,000	-2,400,000		0.70	0.70	10,570,000
2	9,890,000	-4,950,000		0.70	0.70	2,420,000
3	2,030,000	-1,020,000		0.70	0.70	490,000
4	780,000	+1,750,000	1.00	0.70	0.70	1,240,000
5	1,200,000	+6,620,000	1.00	0.70	0.70	3,830,000
一 括 価 格 (合 計)						18,550,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 工場・作業所等及びその敷地等

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-3)

所 在 : 三木市末広1丁目217番5
「末広1-12-24」

価 格 : 56,600円/㎡

位 置 : 神戸電鉄線「三木」駅より道路距離280m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員6.8m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか事業所も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 28,070,000円

物件2 : 11,585,000円

物件3 : 2,380,000円

物件4 : 6,179,521円

物件5 : 2,685,951円

第7 附属資料

1 対象不動産等の所在位置略図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 土地建物配置略図

5 建物間取略図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 三木市大村字谷後
 地 番 880 番 1
 地 目 宅地
 地 積 802 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三木市大村字谷後
 地 番 881 番 1
 地 目 宅地
 地 積 331.00 平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社

3 所 在 三木市大村字谷後
 地 番 881 番 2
 地 目 宅地
 地 積 68.00 平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社

4 所 在 三木市大村字谷後 880 番地 1
 家屋 番号 880 番の 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 132.86 平方メートル
 2 階 132.86 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 陳列場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 171.02 平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社

5 所 在 三木市大村字谷後 881 番地 1、881 番地 2

家屋 番号 881 番 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 334.33 平方メートル

所有者 下村鋼業株式会社







(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略略を記載した図面です。

地番区域見出
大村

請求部	所在	三木市大村字谷後				地番	880番1			
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46年3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8年3月25日
神戸地方方法務局明石支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

公図写

縮小版

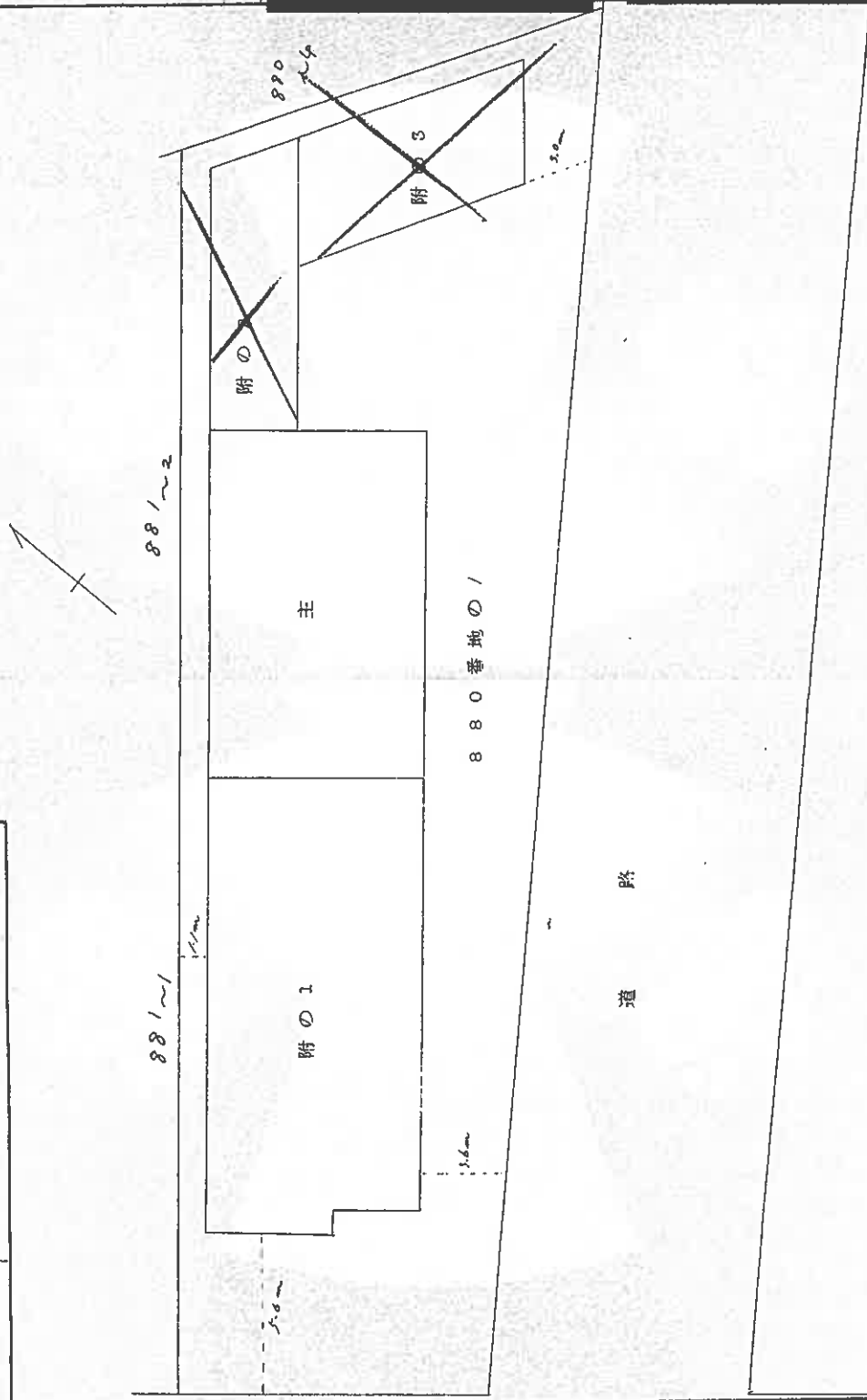
登記年月日：昭和40年10月2日

これは図面に記録されている内容を証明した縮小版である。
令和8年3月25日 神戸地方裁判所明石支局

建物図面

家屋番号	880番の /
建物の所在	三木市大村字谷後880番地の /

昭和四拾年九月参拾日	年 月 日	作製者



縮尺	1 / 200
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)	
501676	

縮小版

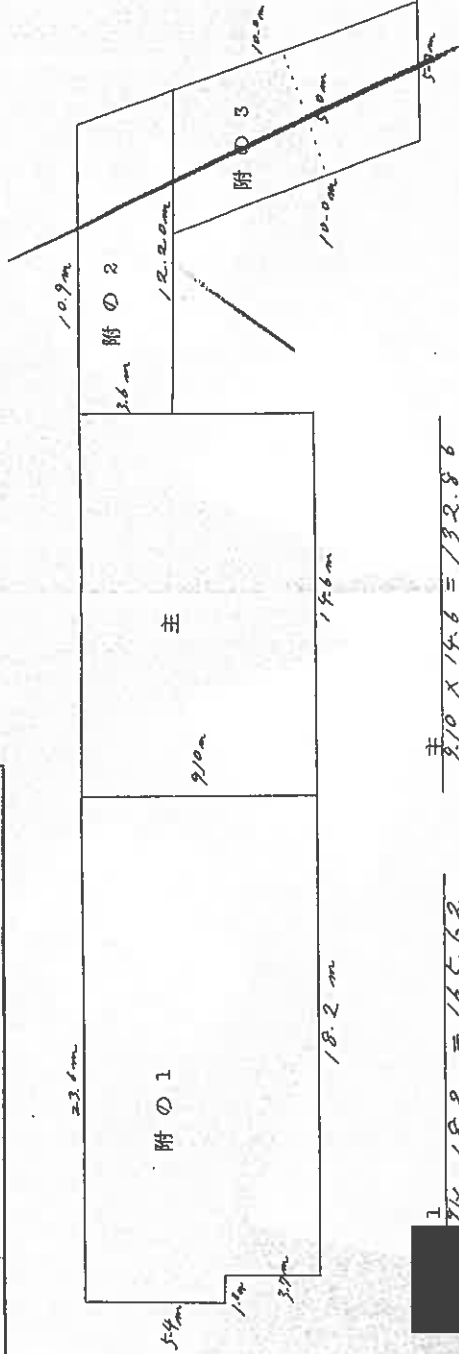
登記年月日：昭和40年10月2日

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。
令和8年3月25日 神戸地方方法務局明石支局

各階平面図

家屋番号	880番の /
建物の所在	三木市大村字谷後880番地の /

昭和四拾年九月参拾日
製作年月日
製作者

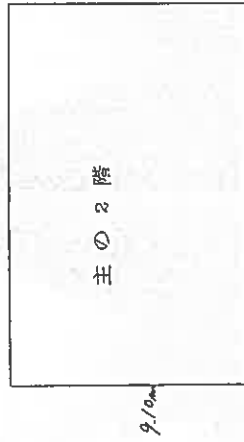


1
18.2 x 23.6 = 165.62
14 x 1.0 = 14.00
171.02 m²

主
9.10 x 14.6 = 132.86
床面積 132.86 m²

附の2
10.9 x 12.2 = 132.98
床面積 132.98 m²

附の3
10.0 x 14.6 = 146.00
床面積 146.00 m²



主の2階
9.10 x 14.6 = 132.86
床面積 132.86 m²

縮尺 1/2000

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

501677

縮小版

登記年月日：昭和59年11月13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。
令和8年3月25日 神戸地方裁判所明石支部

登記台

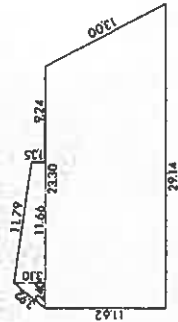
請求番号：12-3

各階平面図

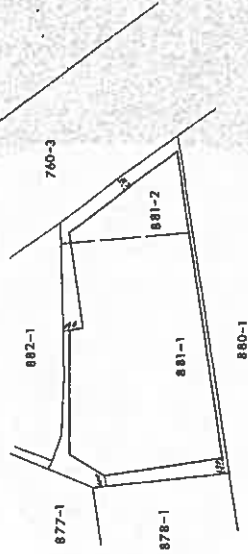
家屋番号 881番1

建物の所在 三木市大村字谷後881番地1, 881番地2

物図面図
階平面図



$$\begin{aligned} &2.40 \times 3.10 \times 1 = 3.7200 \\ &(3.10 + 1.35) \times 1.66 \times 1 = 25.9435 \\ &(29.14 + 23.30) \times 1.62 \times 1 = 304.6764 \\ &\text{合 計} \quad 334.3399 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

土地家屋

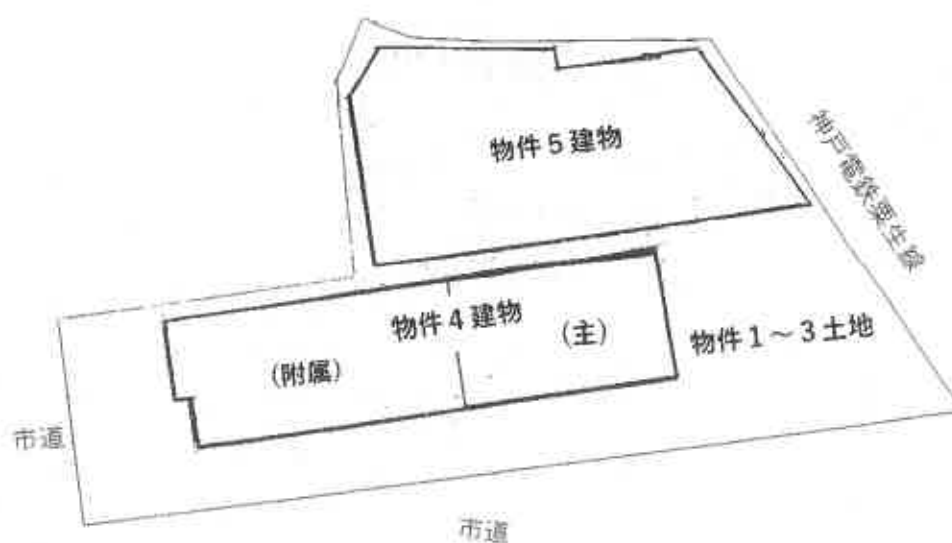
申請人

縮 尺 1/500

9年11月6日(作成)

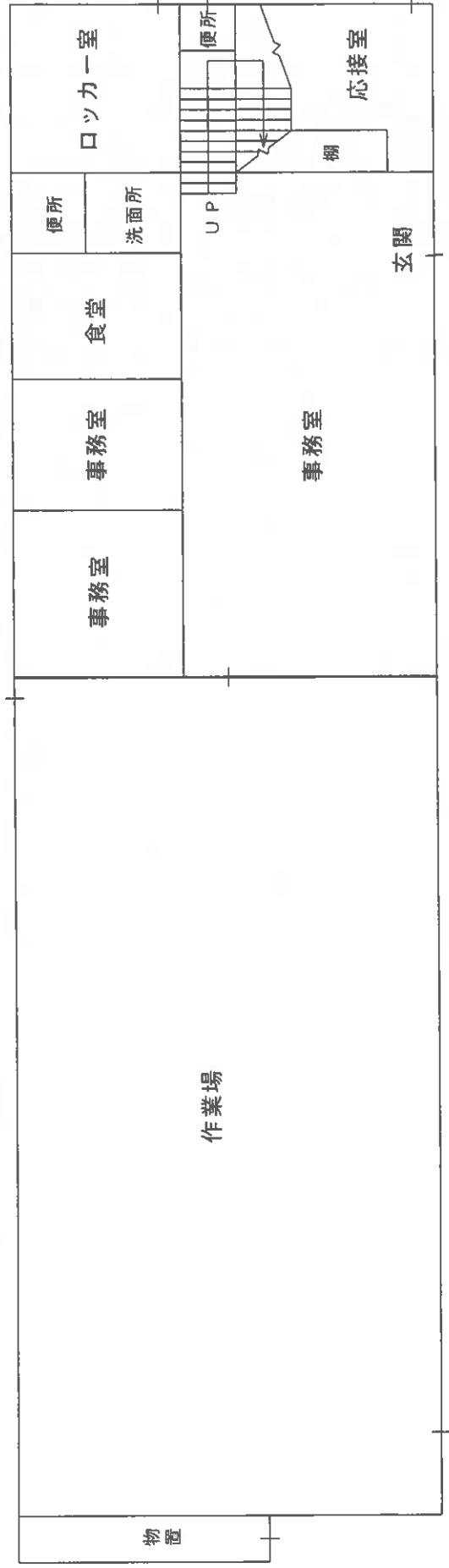
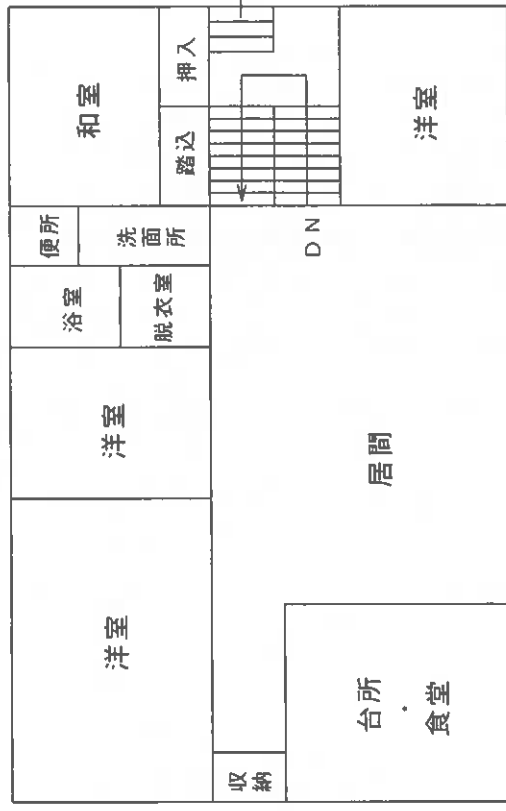
縮 尺 1/500

縮小版



土地建物配置略図

※土地建物の概ねの配置の略図であり、
境界・形状・位置等を明示するものではなく、
それらについて正確性を担保するものではない。



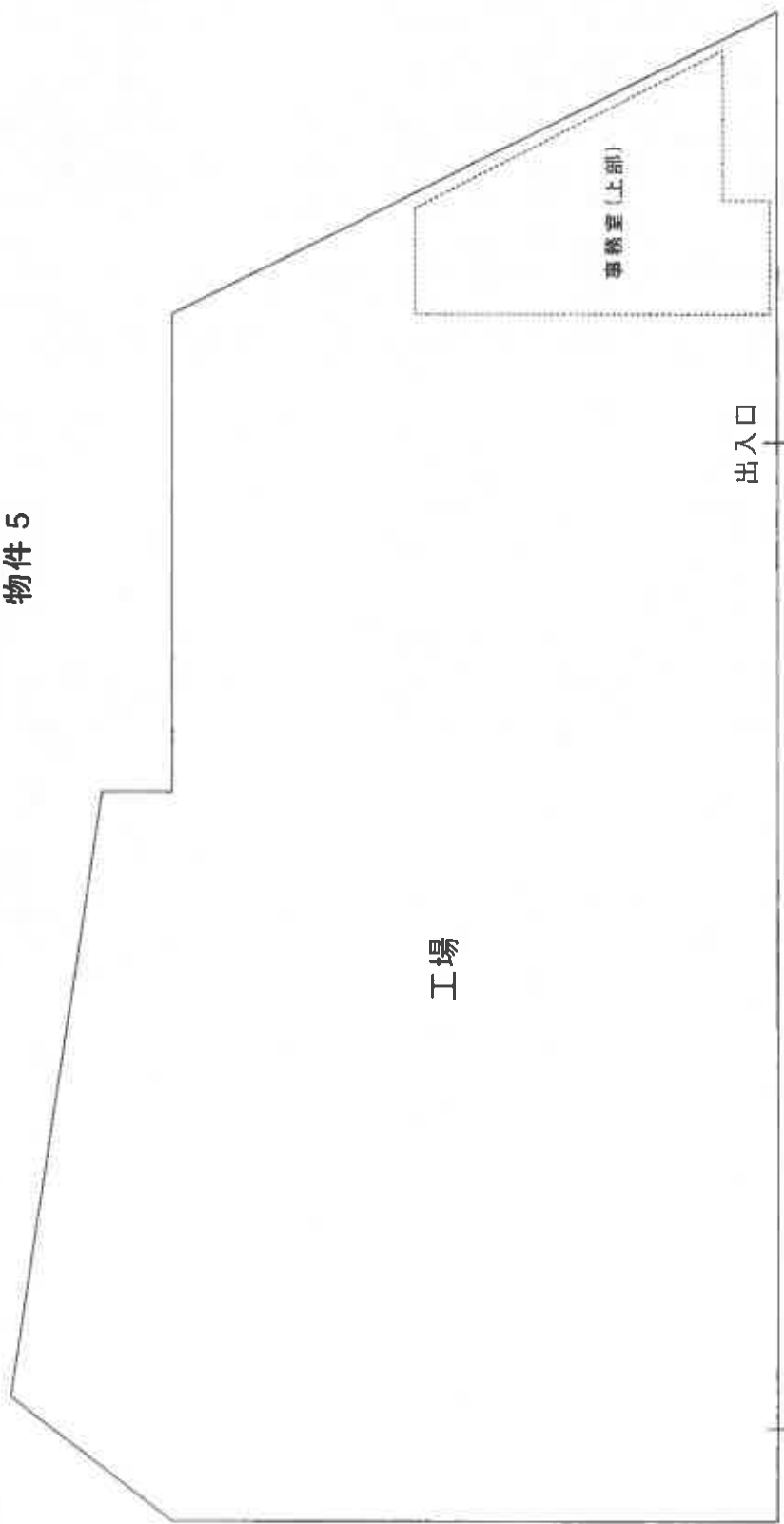
物件 5

工場

事務室 (上部)

出入口

建物間取略図





現況写真