

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/>）のホームページ右下にある「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 川 口 利 貴

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 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 17 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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	4,800,000 3,840,000	一括	960,000	195,992	0
1	660,000				
2	30,000				
3	1,150,000				
4	40,000				
5	10,000				
6	60,000				
7	20,000				
8	2,830,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 三田市小柿字筋向
 地 番 1 4 5 4 番 5
 地 目 雑種地
 地 積 2 3 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 三田市小柿字筋向
 地 番 1 4 5 4 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 1 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 3 所 在 三田市小柿字筋向
 地 番 1 4 5 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 4 2 2 . 0 4 平方メートル
- 4 所 在 三田市小柿字筋向
 地 番 1 4 5 4 番 8
 地 目 雑種地
 地 積 1 5 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

- | | | |
|-----|---|---------------|
| 地 | 目 | 宅地 |
| 5 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| 地 | 番 | 1 4 5 4 番 9 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 3. 6 3 平方メートル |
| 6 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| 地 | 番 | 1 4 5 4 番 1 0 |
| 地 | 目 | 雑種地 |
| 地 | 積 | 2 2 平方メートル |

(現況)

- | | | |
|-----|---|---------------|
| 地 | 目 | 宅地 |
| 7 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| 地 | 番 | 1 4 5 4 番 1 1 |
| 地 | 目 | 雑種地 |
| 地 | 積 | 7. 3 9 平方メートル |

(現況)

- | | | |
|---|---|----|
| 地 | 目 | 宅地 |
|---|---|----|



物 件 目 録

8 所 在 三田市小柿字筋向 1 4 5 4 番地 7、1 4 5 4 番地 5、
1 4 5 4 番地 6、1 4 5 4 番地 8、1 4 5 4 番地 9、
1 4 5 4 番地 1 0、1 4 5 4 番地 1 1

家屋 番号 1 4 5 4 番 7 の 3

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 1 5 . 2 9 平方メートル
2 階 1 2 7 . 6 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2 4 5 . 2 9 平方メートル
2 階 1 2 7 . 6 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 食堂

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 2 . 7 2 平方メートル

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 8 . 1 0 平方メートル

符 号 3

種 類 更衣所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積	9. 5 2 平方メートル
符 号	4
種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	9. 5 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 2 4 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 8】

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 ～ 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 8】

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 三田市小柿字筋向
 地 番 1 4 5 4 番 5
 地 目 雑種地
 地 積 2 3 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 三田市小柿字筋向
 地 番 1 4 5 4 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 1 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 3 所 在 三田市小柿字筋向
 地 番 1 4 5 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 4 2 2 . 0 4 平方メートル
- 4 所 在 三田市小柿字筋向
 地 番 1 4 5 4 番 8
 地 目 雑種地
 地 積 1 5 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 三田市小柿字筋向

地 番 1 4 5 4 番 9

地 目 宅地

地 積 3. 6 3 平方メートル

6 所 在 三田市小柿字筋向

地 番 1 4 5 4 番 1 0

地 目 雑種地

地 積 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 三田市小柿字筋向

地 番 1 4 5 4 番 1 1

地 目 雑種地

地 積 7. 3 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

8 所 在 三田市小柿字筋向 1 4 5 4 番地 7、1 4 5 4 番地 5、
1 4 5 4 番地 6、1 4 5 4 番地 8、1 4 5 4 番地 9、
1 4 5 4 番地 1 0、1 4 5 4 番地 1 1

家屋 番号 1 4 5 4 番 7 の 3

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 1 5 . 2 9 平方メートル
2 階 1 2 7 . 6 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2 4 5 . 2 9 平方メートル
2 階 1 2 7 . 6 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 食堂

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 2 . 7 2 平方メートル

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 8 . 1 0 平方メートル

符 号 3

種 類 更衣所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 9. 5 2 平方メートル
符 号 4
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9. 5 2 平方メートル



令和8年(ケ)第52号
令和8年5月18日受理
令和8年7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 | 三田市小柿字筋向 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 4 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 4 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 2. 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 4 番 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 4 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 6 3 平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 三田市小柿字筋向
 地 番 1454番10
 地 目 雑種地
 地 積 22平方メートル
- 7 所 在 三田市小柿字筋向
 地 番 1454番11
 地 目 雑種地
 地 積 7.39平方メートル
- 8 所 在 三田市小柿字筋向1454番地7、1454番地5、
 1454番地6、1454番地8、1454番地9、
 1454番地10、1454番地11
- 家屋 番号 1454番7の3
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 215.29平方メートル
 2階 127.68平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 食堂
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 12.72平方メートル



物 件 目 録

符 号	2
種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	8. 1 0 平方メートル
符 号	3
種 類	更衣所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	9. 5 2 平方メートル
符 号	4
種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	9. 5 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	住居表示未実施			
土地	物件1～7			
現況地目	☒ 宅地（物件1～7） ☐ 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 ☒ 土地建物配置概略図のとおり ☐			
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8			
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積： 1階：約245.29㎡（未登記増築約30㎡） 2階：公簿上の記載にほぼ同一である。			
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 が本建物を工場（空き家）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（5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

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況について、物件2建物には「明和金属株式会社三田工場」の表示があり、同社の看板の存在、会社関係書類、関係人の陳述及び立入調査の結果から、4枚目のとおりと判断した。明和金属株式会社宛てに照会書を送付したが、宛先不明であった。また、電話も使われていなかった。
- 2 物件1土地～7土地について
- (1) 物件8建物の敷地として一体利用されている。
 - (2) 当該敷地の東側にコンテナが残置されていたが隣地の木々が繁茂しているため、詳細には確認できなかった(写真⑧参照)。
- 3 物件8建物について
- (1) 物件8建物は1階及び2階ともに工場として利用されていたと思われる。
 - (2) 物件8建物の状態について、目視で確認した限りでは、①すでに動産類は撤去されたと思われる、1階及び2階には若干の機械類以外は何もないようであった。②残置してあった機械類は、梱包機、ベルトサンダー、ボーリングマシン等と思われるが、長期未使用で放置された状態であり、どの機械も古く、稼働するのかどうか不明なことから、価値はないと思われる。
 - (3) 附属建物は鉄骨造の高床となっているところ、附属建物の下部の部分に動産類が残置してあった(写真⑦参照)。また、各部屋についても動産類が残置してあった。
 - (4) 物件8建物の北側に未登記増築の倉庫があり、動産類が残置されている。

(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
■近隣住民	1 サッシの加工工場だったと思います。 2 令和8年2月ころまで、作業していたと記憶しています。 3 4人くらい作業する方がいました。 4 作業員の人たちは、平日作業をしていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

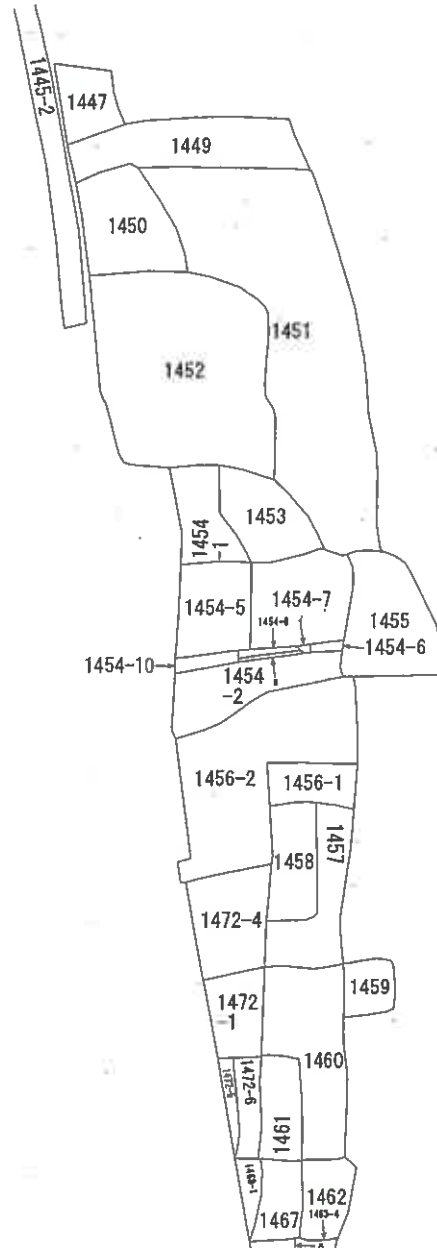
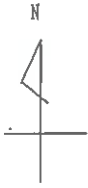
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月20日(水) 14:50-15:10	物件所在地	外観確認、写真撮影、近隣住民から事情聴取、通知書及び照会書を投函
R8年5月20日(水) 15:35-16:05	神戸地方法務局 三田出張所	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年6月4日(木) 11:45-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R8年6月4日(木)	執行官室	明和金属株式会社宛てに照会書(110円切手添付)を送付
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年6月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

(7 枚目)

1454-9
1454-11

1463-3



請 求 部	所 在	三田市小柿字筋向				地 番	1454番5			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 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		

請求番号：9-1

(1/1)

公用

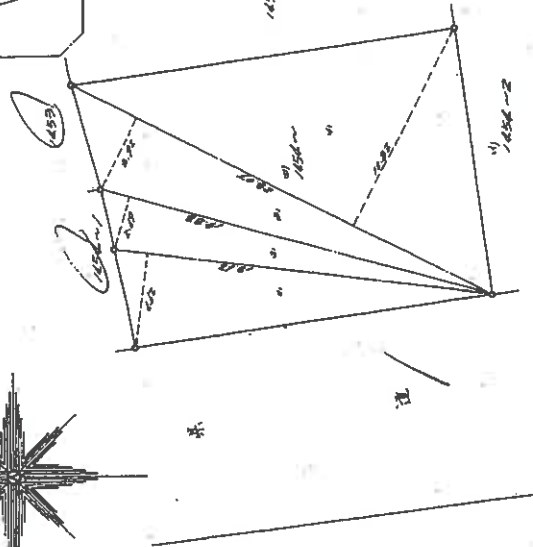
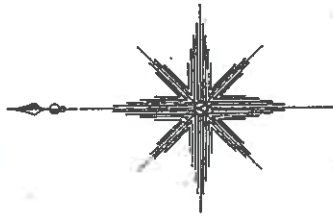
(8 枚目)

公用

257 . 7 . 31

前 (454-2 後・新
1454-2
1454-5

土地の所在	向筋字小梅田三
-------	---------



境界標 全部一不私

★ ショウキシル JEC M-2880 プログラミングライター システム

2052
1

請求者：9-2

登記年月日：昭和57年7月31日

本図面はA^①B^②版とA4版に縮小したものである

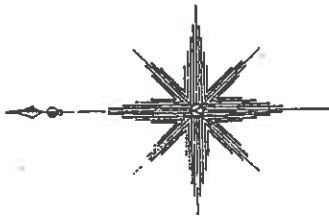
前1454-3後1454-6新1454-6
1454-3

地積測量図

地番 1454-6

土地の所在 三田市小柿字筋向

地形図



** 方位角 方位角 **

方位	NO	方位	方位	方位
1454-3	1	9.52	1.44	13.7088
	2	9.52	1.48	14.0896
			5.1	27.7984
			1/2	13.8992
				13.89
1454-3			39.0000	
			13.8992	
			25.1008	25.10

* 方位角 JEC M-2880 方位角 方位角

境界線 全線一斉に

作製者

申請人

縮尺 1/250m

218554

登記年月日：昭和57年7月31日

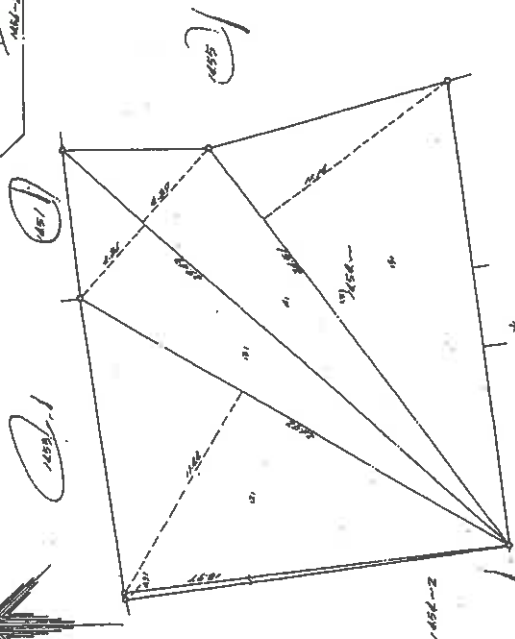
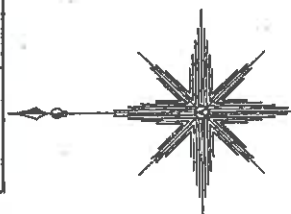
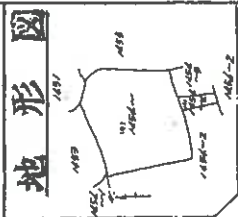
本図面はB4版をA4版に縮小したものである

前 1454-4 後 1454-9 新 1454-7、1454-2

地積測量図

地 番 1454-7
土地の所在 三田市小柿字筋向

地形図



境界線 全部一線

** サンプル キロメートル **				
サンプ	NO	サンプ	サンプ	サンプ
1454	1	18.97	0.31	5.8807
	2	24.32	11.44	278.2208
	3	29.43	4.86	143.0298
	4	29.43	4.89	143.9127
	5	24.51	11.14	273.0414
1454	7	1	844.0854	422.04
	1/2	1/2	422.0427	
	7	7	425.7500	
1454	7	7	422.0427	
	7	7	3.7073	3.70
* サンプル JEC M-2880 700 サンプル 700 サンプル				

作製者

申請人

縮尺 1/25000

(昭和57年7月29日作製)

218555

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和57年8月6日

公用

前 1454-2 後・新 1454-8
1454-8

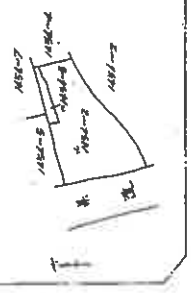
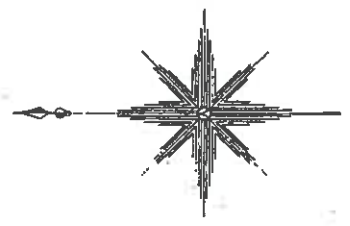
地積測量図

地番 1454-8

土地の所在 三田市小楠字筋向

257.8.6

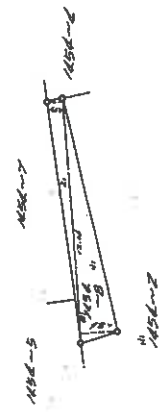
地形図



** カンパ キロメートル **

カバツ	NO	アハツ	サカサ	ハハツ	サカサ
1454-8	1	12.06	1.86	22.4316	
	2	12.06	0.71	8.5826	
			5 1	30.9942	
			1/2	15.4971	15.49
1454-2			カバツ	140.2233	
			サカサ	15.4971	
			カバツ	124.7262	124.72

* 250メートル JEC M-2880 アロカイウイ9- 257.8



境界線 — 全部示す

作製者

申請人

縮尺 1/2500

218556

請求番号：9-8

登記年月日：昭和57年8月6日

本図面はA4版をA4版に縮小したものである

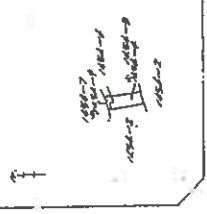
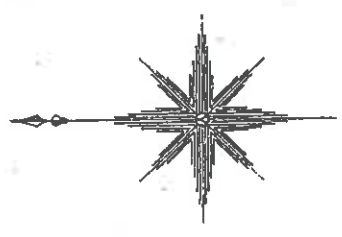
前 1454-4 後 1454-9 新 1454-9 1454-2

地積測量図

地 番	1454-9
土地の所在	三田市小柿字筋向

257.8.6

地形図



** 測量地 地積測量図 **

測 点	NO	測 点	測 点	測 点	測 点
1454-9	1	4.01	0.71	2.8471	3.63
	2	4.01	0.23	0.9223	
	3	1.75	1.21	2.1175	
	4	1.75	0.79	1.3825	
			5.1	7.2694	
			1/2	3.6347	
1454-4			3.7073	3.7073	
			3.6347	3.6347	
			0.0726	0.0726	0.07

* 測量地 JEC M-2880 7000分の1の地形図

測量地 三田市小柿字筋向

作製者	申請人	縮尺	1/25000
-----	-----	----	---------

218557

登記年月日：昭和57年8月12日

本図面はB4版をA4版に縮小したものである

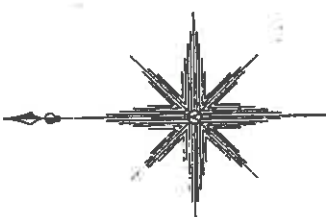
前地54-2 後・新 1454-2、1454-11
1454-10.

地積測量図

地 番	1454-10.10.11
土地の所在	三田市小柿字筋向

257.8.12

地形図



** カサヤ 柱の位置 **

カサヤ	NO	寸法	面積	1/1000	面積
1454-10	1	11.55	1.80	20.7900	22.86
	2	11.55	2.16	24.9480	
1454-11	1	2.73	0.95	2.5935	7.39
	2	14.34	0.85	12.1890	
1454-2	1	14.7825	1/2	14.7825	119.63
	2	7.3912	1/2	7.3912	

* ショウキ JEC M-2880 プロセッサイザ 5/15/56

境界線—全部示す

作製者

申請人

縮尺 1/25000

218558

登記年月日：平成27年11月13日

公用

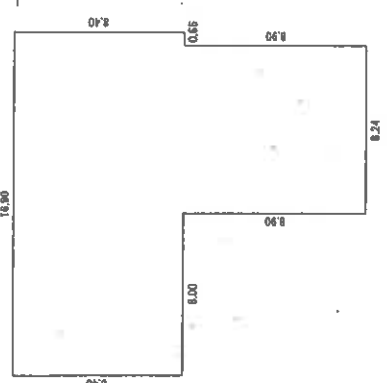
各階平面図 建物図面

家屋番号	1454番7の3
建物の所在	兵庫県三田市小柿字筋向1454番地7、1454番地5、1454番地6、1454番地8、1454番地9、1454番地10、1454番地11

1/2

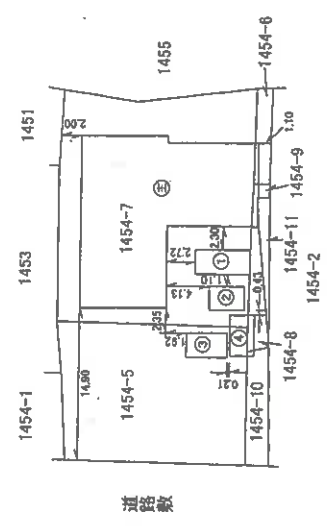
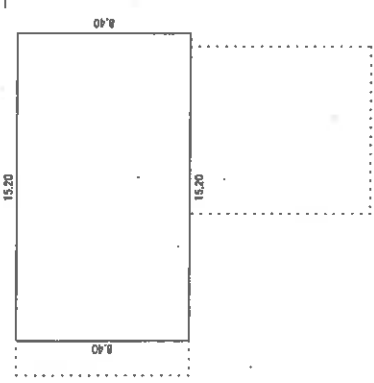
主である建物1階

求積率
 $16.90 \times 8.40 = 141.9800$
 $8.24 \times 8.90 = 73.3360$
計 215.3160
床面積 215.29 ㎡



主である建物2階

求積率
 $15.20 \times 8.40 = 127.6800$
床面積 127.68 ㎡



道路敷

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

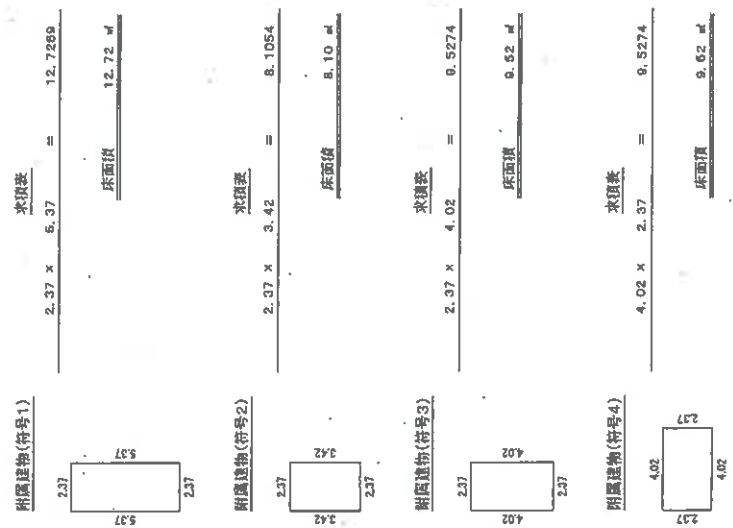
登記年月日：平成27年11月13日

公用

各階平面図 建物図面図

家屋番号 1454番7の3
建物の所在 兵庫県三田市小柿字筋向1454番地7、1454番地5、1454番地6、1454番地8、1454番地9、1454番地10、1454番地11

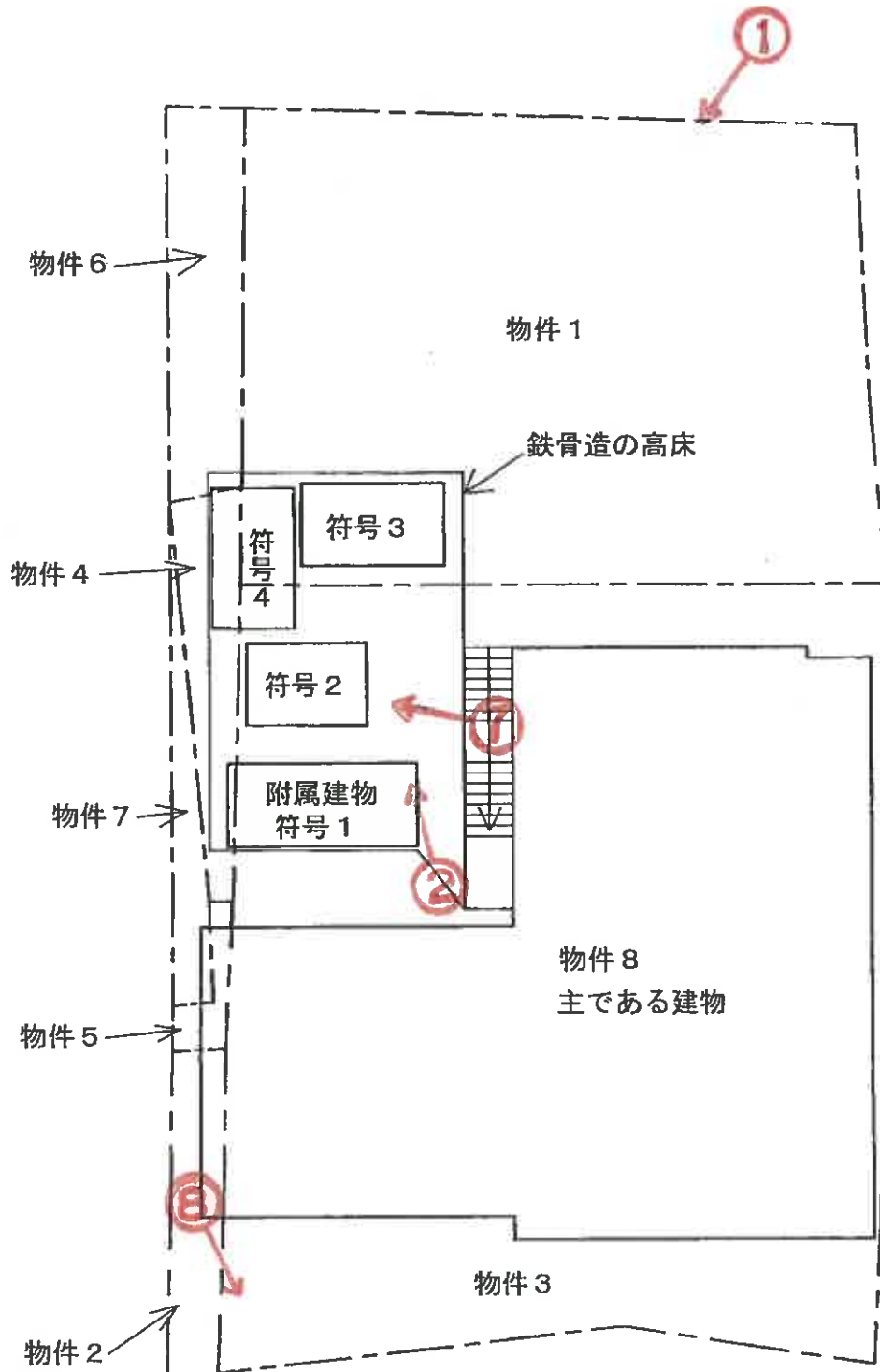
2/2



作成者 ...	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/250
---------	-----	----------	----------

土地建物配置概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

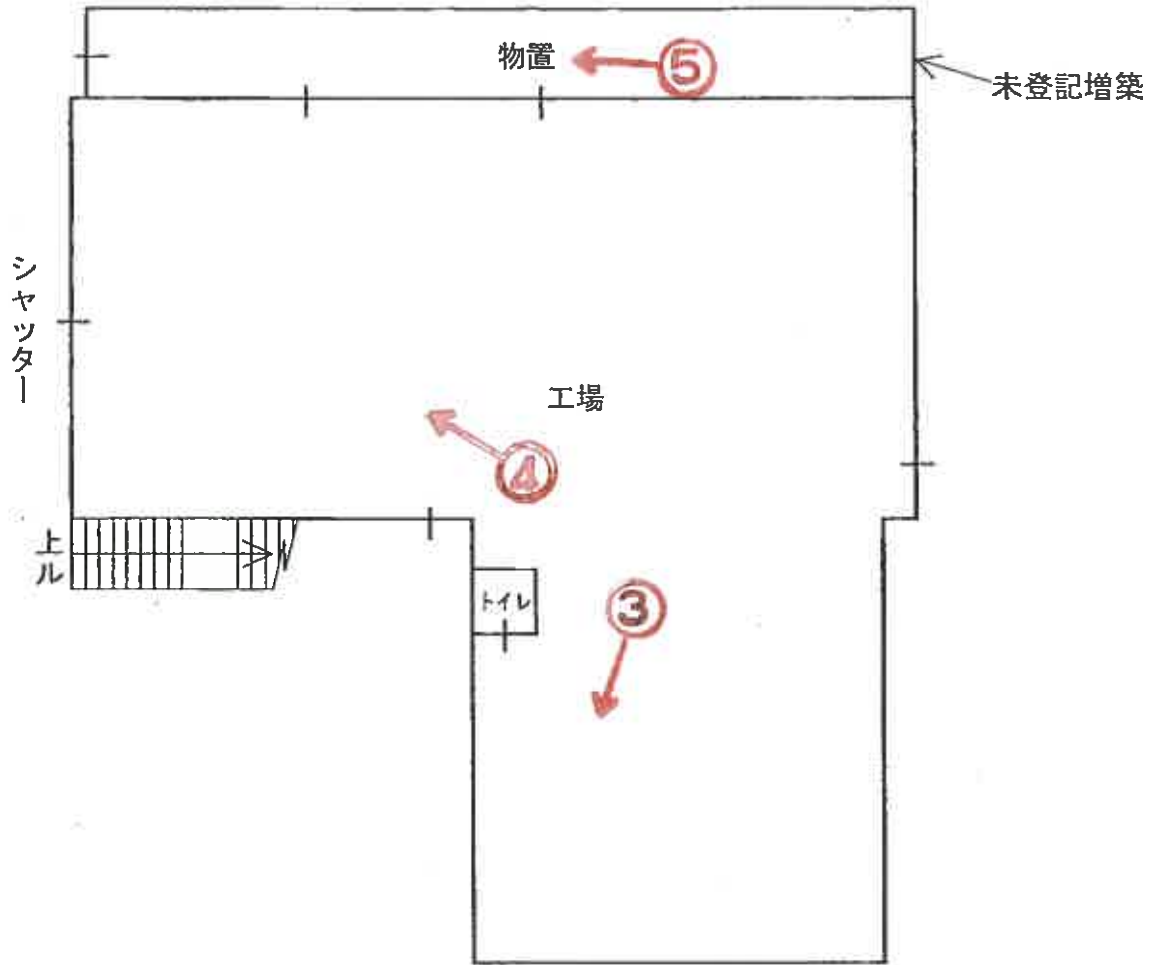


※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

物件 8 主である建物



1階

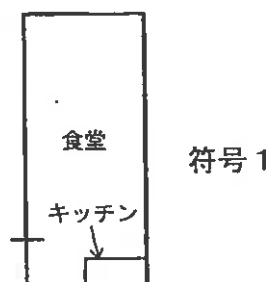


2階

(18枚目)

建物間取図

物件 8 附属建物



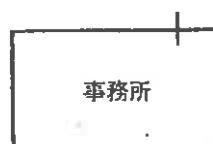
符号 1



符号 2



符号 3



符号 4



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 8 年 (ケ) 第 52 号
令和 8 年 6 月 4 日 現地調査
令和 8 年 6 月 25 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

松崎 庄二

第1 評価額

一括価格	
金4,800,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金660,000円
物件2(土地)	金30,000円
物件3(土地)	金1,150,000円
物件4(土地)	金40,000円
物件5(土地)	金10,000円
物件6(土地)	金60,000円
物件7(土地)	金20,000円
物件8(建物)	金2,830,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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1～7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
1～7	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	物件1・2・4・6・7の 現況地目は宅地である。
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	主である建物の1階現況床 面積は約245.29㎡である。
	特記事項		
	物件1～7土地は一体化した一団地として物件8建物の敷地となっている。 物件8主である建物の1階北側に約30㎡の未登記増築（物置）が認められる。よって、物件8主である建物の1階現況床面積は約245.29㎡となっている。 本件物件は市街化調整区域内に存する建物及びその敷地であり、利用、用途変更及び建替えの可否等については三田市と相談、協議等を行うのが望ましい。		

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1～7）

位 置 ・ 交 通	J R 線 三田駅の北東方 約13.7 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	田畑の中の県道沿いに農家住宅、工場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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 722.06 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 約13m県道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～7土地は一体化した一団地として物件8建物の敷地 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 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	現況は工場等であり、土壌汚染リスクは存在するが、汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	物件1～7土地の各筆の境界については境界標等がなく判然としない。 一団地の東側奥、物件8主である建物と山林との間にコンテナが数基存置されている。立ち入ることが困難で詳細なコンテナの数及び状況等は不分明であるが、移動に困難を要すると思われる。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件8)

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) 年月日不詳 新築 経過年数 一年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : スレート波板貼等 内 壁 : 裸地等 天 井 : 裸地等 床 : コンクリート打ち放し等 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: 工場 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
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。 ・新築年月日は不詳であるが、主である建物、附属建物の何れも経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。 ・南側に高さ約4mの鉄骨の高床が設置され、当該高床上に附属建物符号1～4が建てられている。附属建物符号1～4の仕様・品等は劣り、保守管理の状態も劣る。 ・機械が数基残置されているが、いずれも古く、長期間放置された状態であり、稼働するか不明なことから価値はないと判断した。 ・主である建物内に変電設備が設置されているが稼働するか否かは不明である。

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1～7）

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	9,990	1.00	239.00	0.70	1,670,000
2	9,990	1.00	13.00	0.70	90,000
3	9,990	1.00	422.04	0.70	2,950,000
4	9,990	1.00	15.00	0.70	100,000
5	9,990	1.00	3.63	0.70	30,000
6	9,990	1.00	22.00	0.70	150,000
7	9,990	1.00	7.39	0.70	50,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（三田（県）－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/㎡)

$$10,900 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/108 \approx 9,990$$

◇ 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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/108$

イ 個別格差：特になし（1.00）

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8）

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
主建物	180,000	約 372.97	0.05	3,360,000
符号1	80,000	12.72	0.05	50,000
符号2	80,000	8.10	0.05	30,000
符号3	80,000	9.52	0.05	40,000
符号4	80,000	9.52	0.05	40,000
				計 3,520,000

ウ 現価率：主である建物、附属建物

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	1,670,000	0.30	法定地上権	500,000
2	90,000	0.30	法定地上権	30,000
3	2,950,000	0.30	法定地上権	890,000
4	100,000	0.30	法定地上権	30,000
5	30,000	0.30	法定地上権	10,000
6	150,000	0.30	法定地上権	50,000
7	50,000	0.30	法定地上権	20,000
				計 1,530,000

(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	1,670,000	-500,000		0.80	0.70	660,000
2	90,000	-30,000		0.80	0.70	30,000
3	2,950,000	-890,000		0.80	0.70	1,150,000
4	100,000	-30,000		0.80	0.70	40,000
5	30,000	-10,000		0.80	0.70	10,000
6	150,000	-50,000		0.80	0.70	60,000
7	50,000	-20,000		0.80	0.70	20,000
8	3,520,000	+1,530,000	1.00	0.80	0.70	2,830,000
一 括 価 格 (合 計)						4,800,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 工場の市場性、コンテナの存在等を考慮

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)－2)
所 在 : 三田市乙原字竹ノ添2816番
価 格 : 10,900円/㎡
位 置 : JR線「三田」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 730㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員9.5m県道に接面
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 : 農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和8年度)
物件1 : 1,309,959円
物件2 : 71,253円
物件3 : 2,313,201円
物件4 : 82,215円
物件5 : 19,896円
物件6 : 120,582円
物件7 : 40,504円
物件8 : 11,229,695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 土地建物配置概略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 4 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 4 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 2. 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 4 番 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三田市小柿字筋向 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 4 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 6 3 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	三田市小柿字筋向
	地 番	1454番10
	地 目	雑種地
	地 積	22平方メートル
7	所 在	三田市小柿字筋向
	地 番	1454番11
	地 目	雑種地
	地 積	7.39平方メートル
8	所 在	三田市小柿字筋向1454番地7、1454番地5、 1454番地6、1454番地8、1454番地9、 1454番地10、1454番地11
	家屋 番号	1454番7の3
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造スレートぶき2階建
	床 面 積	1階 215.29平方メートル 2階 127.68平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	食堂
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	12.72平方メートル

物件目録

符 号	2
種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	8. 1 0 平方メートル
符 号	3
種 類	更衣所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	9. 5 2 平方メートル
符 号	4
種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	9. 5 2 平方メートル

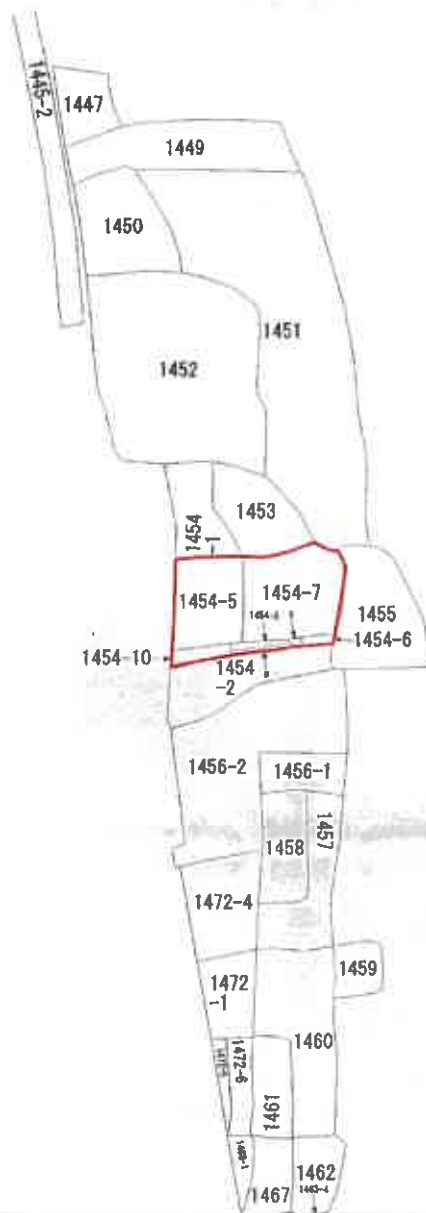




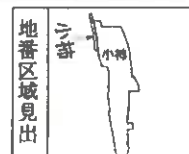
※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

イ 1454-9
ロ 1454-11

ハ 1463-3



(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	三田市小柿字筋向				地番	1454番7			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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。

(神戸地方法律局三田出張所管轄)

令和8年2月5日
大阪法律局

地図整理番号：M50581

登記官

(1/1)

縮版図

登記年月日：昭和57年7月31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。
(神戸地方裁判所三田出張所管轄)
令和8年2月5日 大阪地裁第10部

登記官

縮版図

地図整理番号：H50579

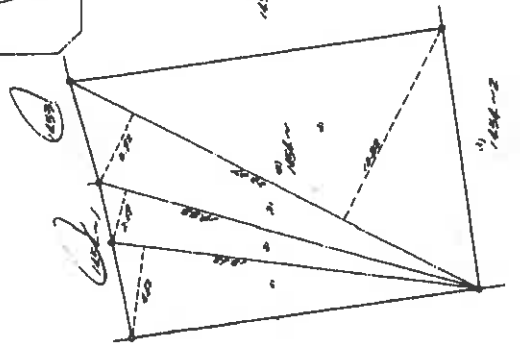
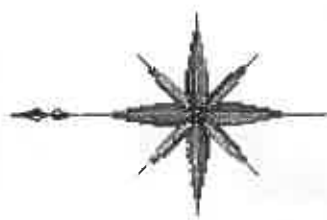
前 1454-2 後・新 1454-25

地 番 1454-5

土地の所在 三田市小楠字筋向

地積測量図

地形図



境界線 金網-手記

** 計算結果 **

計号	NO	寸法	面積	計号
1454	1	18.62	4.62	86.0244
	2	19.88	2.69	53.4772
	3	23.07	3.92	90.4344
	4	23.07	10.82	249.6174
			1/2	479.5534
				239.77
1454-2				380.0000
				239.7767
				140.2233

* 507452 JEC M-2880 7-077452-5074

作製者

(昭和57年 7月29日作成)

申請人

縮尺

1/2500

218553

地積測量図

登記年月日：昭和57年7月31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。
(神戸地方方法務局三田出張所登録)
令和8年2月5日 大阪法務局

登記官

縮版図

地図管理番号：M50580

前1454-3後1454-3 1454-2
1454-6 新1454-6

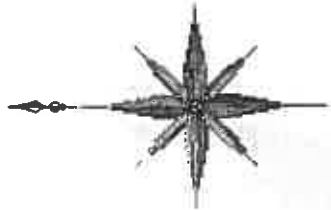
地積測量図

地番

1454-6

土地の所在 三田市小柿字筋向

地形図



** 寸法はメートルにヨリ **

区分	NO	面積	坪数	延坪
1454	1	9.52	1.44	13.7088
	2	9.52	1.48	14.0896
1454-3	51	1/2	27.7984	13.89
			13.8992	
1454-3	2088		39.0000	25.10
	2089		13.8992	

* 2088 JEC N-2880 アタリインダヤ9-5076



境界線 全線一致

地図管理番号

縮尺 1/25000

申請人

218554

(昭和57年7月29日付)

作製者

登記年月日：昭和57年7月31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。
(神戸地方建設局三田出張所管理)
令和8年2月5日 大塚建設局

登記官

縮版図

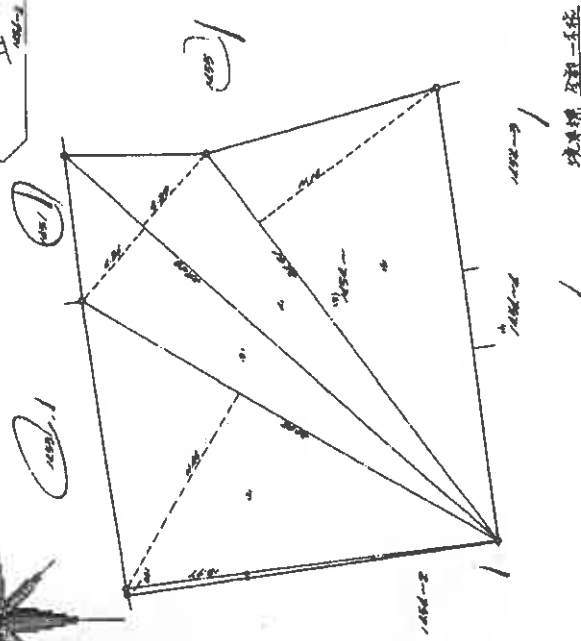
地図整理番号：M0582

地積測量図
1454-4 後 1454-7 新 1454-7、1454-2

地番 1454-7

土地の所在 三田市小柿字筋向

地形図



番号	NO	面積	平方メートル	平方尺
1454	1	18.97	0.31	5.8807
	2	24.32	11.44	278.2208
	3	29.43	4.86	143.0298
	4	29.43	4.89	143.9127
	5	24.51	11.14	273.0414
			5.1	844.0854
			1/2	422.0427
1454-4			20.87	425.7500
			20.87	422.0427
			9.73	3.7073
				3.70

* 53452 JEC M-2880 707710719- 5356

作製者

申請人

縮尺 1/5000

218555

(昭和57年7月29日作成)

地図測量図等

登記年月日：昭和57年8月6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。
(神戸地方建設局三田出張所管理)
令和8年2月5日 大塚建設局

登記書

縮版図

地図整理番号：M50583

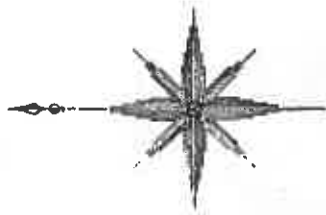
前1454-2 後・新 1454-8

地番 1454-8

土地の所在 三田市小柿字筋向

地積測量図

地形図



** 平方メートル **

区分	NO	坪数	平方メートル	平方メートル
1454-8	1	12.06	1.86	22.4316
	2	12.06	0.71	8.5626
1454-2	1	1/2	30.9942	15.49
	2	1/2	15.4971	15.49
1454-2	1	140.2233	15.4971	124.72
	2	124.7262	15.4971	124.72

* 平方メートル JEC M-2880 707717-5096

境界線 — 全部公地

地積測量図

縮尺 1/2500

申請人

218556

昭和57年8月2日

作製者

登記年月日：昭和57年8月6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。
(神戸地方裁判所三田出張所管轄)
令和8年2月5日 大庭 滋 務 局

登記官

縮版図

地図整理番号：M50584

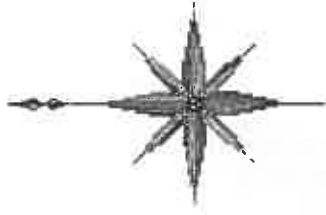
地積測量図
1454-4-4 新 1454-9, 1454-2
1454-9

地積測量図

地 番 1454-9
土地の所在 三田市小柿字新向

土地の所在 三田市小柿字新向

地形図



1454-9
1454-9
1454-9
1454-9

** 測定方法 **

測点	NO	方位	距離	面積	計
1454-9	1	4.01	0.71	2.8471	
	2	4.04	0.23	0.9223	
	3	1.75	1.21	2.1175	
	4	1.75	0.79	1.3825	
1454-4			5.1	7.2694	
			1/2	3.6347	3.63
				3.7073	
			3.6347		
			0.0726		0.07

* 計算式 JEC M-2880 7.2694 + 3.6347 = 10.9041

測量機 全測系統

地積測量図写

縮尺 1/2500

申請人

218557

昭和57年8月2日

作製者

登記年月日：昭和57年8月12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。
(神戸地方裁判所三田出張所管轄)
令和8年2月5日 大庭英樹

登記官

縮版図

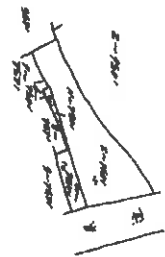
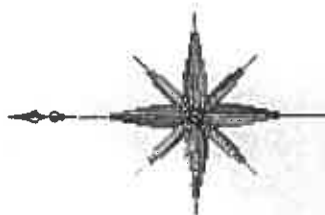
地図整理番号：M50585

前(454-2)後・新(454-2、454-11)
454-10.

地積測量図

地番 1454-10
土地の所在 三田市小柿字筋向

地形図



** 計算結果表 **					
地番	NO	面積	割合	面積	割合
1454-10	1	11.55	1.80	20.7900	
	2	11.55	2.16	24.9480	
			5/1	45.7380	
1454-11	1	2.73	0.95	2.5935	
	2	14.34	0.85	12.1890	
			5/1	14.7825	
1454-12			1/2	7.3912	
			20/100	149.8996	
			30/100	30.2402	
			5/1	119.6394	119.63
* 553732 JEC M-2880 アロケーション 5/19- 5/25/6					

境界線—全部未定

地積測量図写

縮尺 1/25000

申請人

218558

(昭和57年8月9日作成)

作製者

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。
(神戸地方方法務局三田出張所管轄)
令和8年2月5日 大阪法務局

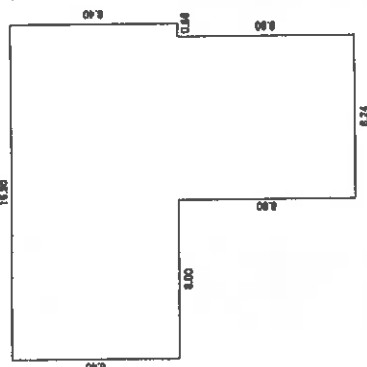
建各階平面圖

1454番7の3

兵庫県三田市小柿字筋向1454番地7、1454番地5、1454番地6、
1454番地8、1454番地9、1454番地10、1454番地11

圖面階各

主である建物1財



求積表

15.90 x	8.40	=	141.9600
8.24 x	8.90	=	73.3360
			<u>215.2960</u>

床西強 215 20 d

主である建物2階



求積法

$$15.20 \times 6.40 = 127.6800$$

床面積 127.00 d

建筑物面写

作成者

(平成27年9月28日作成)

箱尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

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

縮版図

地圖整理番号：M50586

(1/2)

登記年月日：平成27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。

(神戸地方支務局三田出張所管轄)

令和8年2月5日 大庭支務局

登記官

縮版図

地図整理番号：450586

(2/2)

建物図面図

各階平面図

1454番地の3

家屋番号

兵庫県三田市小柿字筋向1454番地7、1454番地8、1454番地9、1454番地10、1454番地11

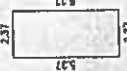
建物の所在

2/2

附属建物(符号1)

水浸表

2.37 x 5.37 = 12.7269



床面積

12.72 m²

附属建物(符号2)

水浸表

2.37 x 3.42 = 8.1034



床面積

8.10 m²

附属建物(符号3)

水浸表

2.37 x 4.02 = 9.5274



床面積

9.52 m²

附属建物(符号4)

水浸表

4.02 x 2.37 = 9.5274



床面積

9.52 m²

作成者

(平成27年9月28日作成)

縮尺

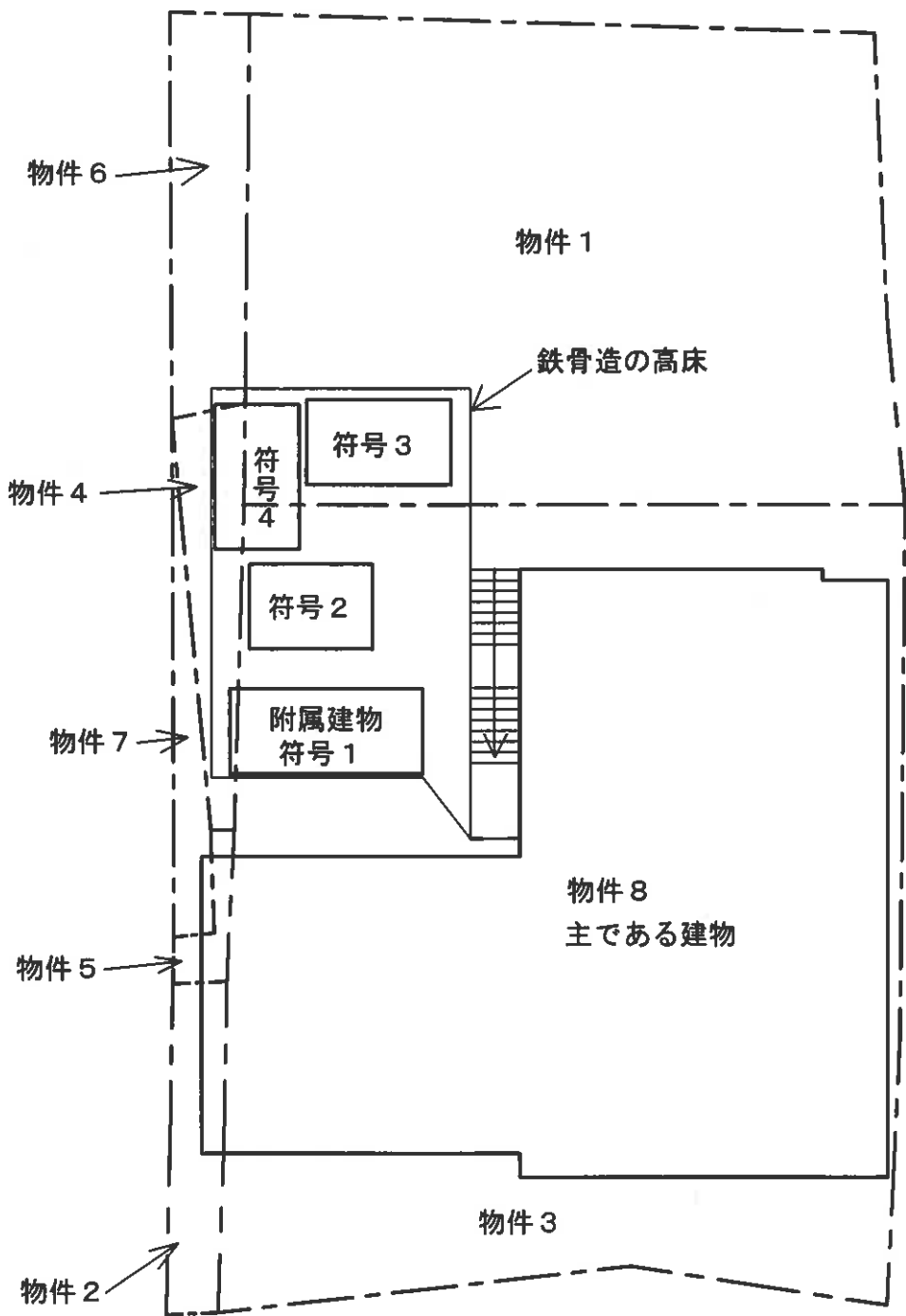
1/250

申請人

縮尺

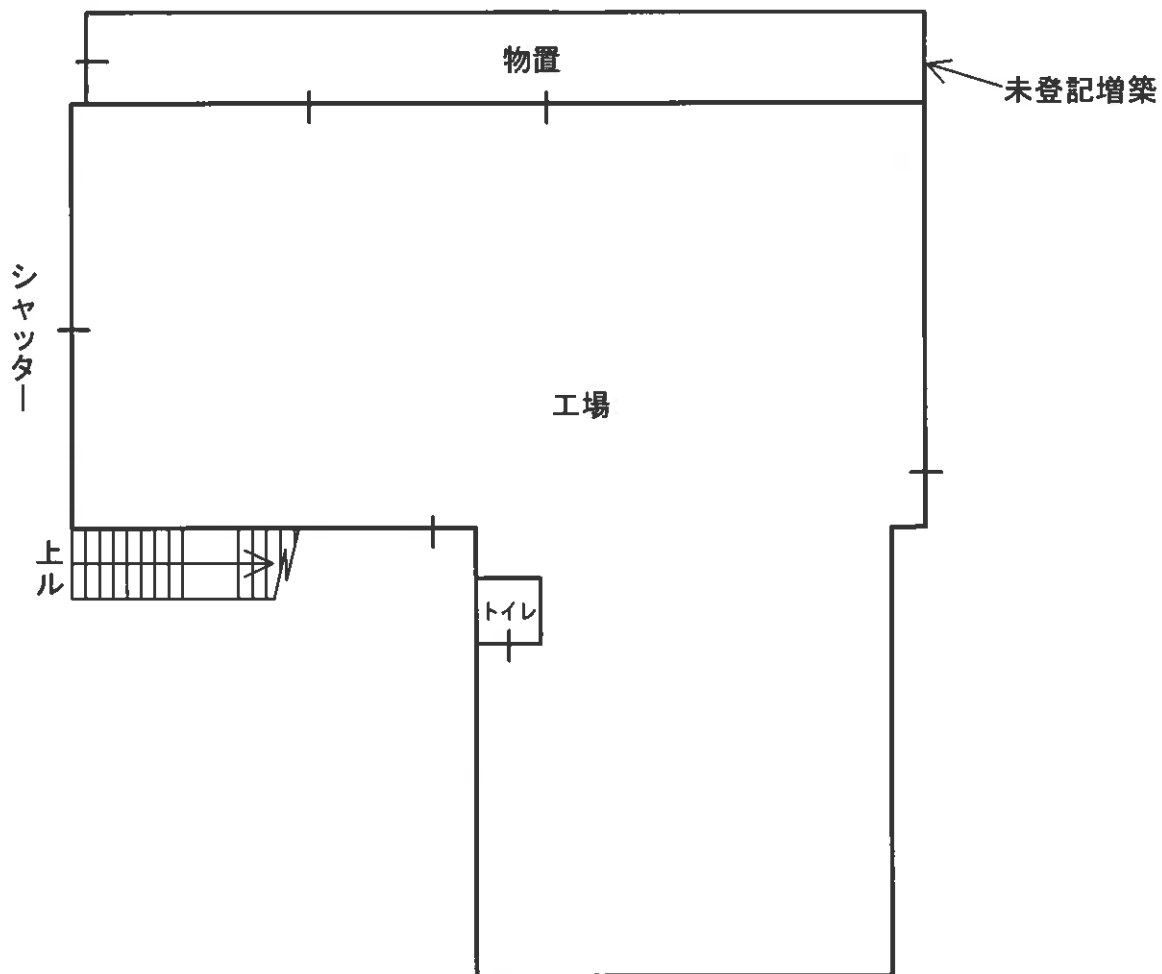
1/250

建物図面写

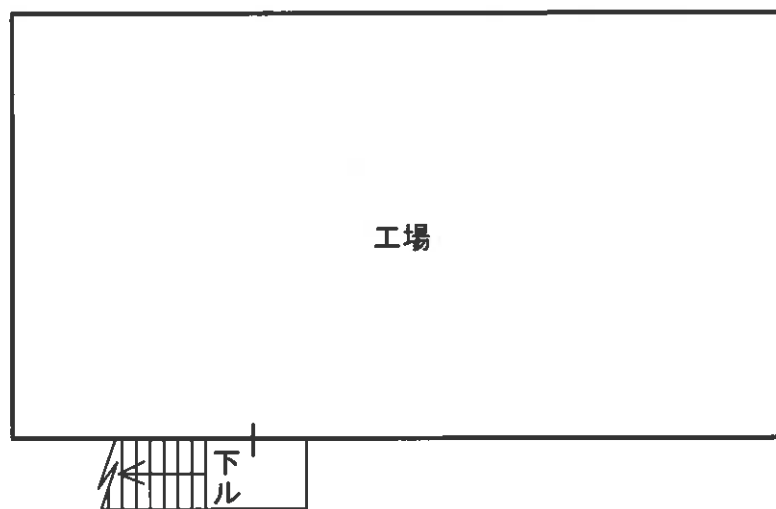


※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

物件 8 主である建物



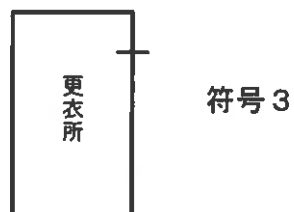
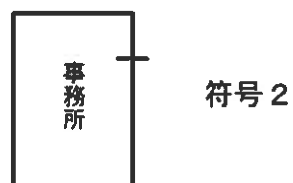
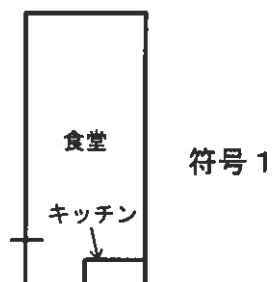
1 階



2 階

建物間取図

物件 8 附属建物



付 属 資 料

参 考 写 真

主である建物

附属建物

