令和８年（ケ）第８７号

お　知　ら　せ

１　本件は、物件１～６、物件７・８に分けて売却しております。

２　入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。

３　なお、一部の不動産の買受申出額で各債権者の債権及び執行費用の全部を弁済できる見込みがあるときは、他の不動産についての売却許可決定を留保することになりますので、あらかじめご承知おきください（民事執行法７３条１項、１８８条）。

以　上

入札時に提出する陳述書について

（お知らせ）

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法６５条の２、民事執行規則３８条７項、３１条の２）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所執行官室でお受け取りいただくか、ＢＩＴ（https://www.bit.courts.go.jp/）のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所執行官室（０７８－３４１－２１３０）までお問い合わせください。

令和　８年（ケ）第　　８７号
物件１～６

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１１月２４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）
1～6	9,310,000 7,448,000	一括	1,862,000	114,382	24,507
1	2,030,000				
2	2,360,000				
3	1,020,000				
4	1,530,000				
5	970,000				
6	1,400,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

１　所　　在　　三木市末広一丁目

　　地　　番　　２００番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．００平方メートル

　　所有者　稲岡金物株式会社

２　所　　在　　三木市末広一丁目２００番地３

　　家屋　番号　　２００番３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５１．６２平方メートル
　　２階　　６３．１１平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　１階　　約６７．６２平方メートル
　　２階　　６３．１１平方メートル

　　所有者　稲岡金物株式会社

３　所　　在　　三木市末広一丁目

　　地　　番　　２００番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８６．００平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　三木市末広一丁目２００番地１

令和　８年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

家屋　番号　　２００番の１

種　　類　　事務所兼倉庫

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　４７．８１平方メートル
　　２階　　４５．９１平方メートル

（現況）

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　約１３８平方メートル
　　２階　　約１３８平方メートル

物件４、６（各附属建物を含む。）は、合棟されて一つの建物となっている。現況は、物件４欄記載のとおり。

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

所有者　Ａ

５　所　　在　　三木市末広一丁目

地　　番　　２００番４

地　　目　　宅地

地　　積　　８１．００平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

所有者　Ａ

６　所　　在　　三木市末広一丁目２００番地４

家屋　番号　　２００番の４

種　　類　　事務所

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　４３．８６平方メートル
　　２階　　４２．９７平方メートル

（現況）

物件４、６（各附属建物を含む。）は、合棟されて一つの建物となっている。現況は、物件４欄記載のとおり。

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　８．１３平方メートル

所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　８７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２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１～６】
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１～６】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
本件所有者稲岡金物株式会社が占有している。
【物件番号４，６】
合棟された建物につき、本件所有者Ａが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《　注　　意　　書　》

1　本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　8年（ケ）第　　87号

物　件　目　録

1　所　　在　　三木市末広一丁目

　　地　　番　　２００番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．００平方メートル

　　所有者　稲岡金物株式会社

2　所　　在　　三木市末広一丁目２００番地３

　　家屋　番号　　２００番３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５１．６２平方メートル
　　２階　　６３．１１平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　１階　　約６７．６２平方メートル
　　２階　　６３．１１平方メートル

　　所有者　稲岡金物株式会社

3　所　　在　　三木市末広一丁目

　　地　　番　　２００番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８６．００平方メートル

　　所有者　Ａ

4　所　　在　　三木市末広一丁目２００番地１

令和　８年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

家屋　番号　　２００番の１

種　　類　　事務所兼倉庫

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　４７．８１平方メートル
　　２階　　４５．９１平方メートル

（現況）

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　約１３８平方メートル
　　２階　　約１３８平方メートル

物件４、６（各附属建物を含む。）は、合棟されて一つの建物となっている。現況は、物件４欄記載のとおり。

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

所有者　Ａ

５　所　　在　　三木市末広一丁目

地　　番　　２００番４

地　　目　　宅地

地　　積　　８１．００平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

所有者　Ａ

６　所　　在　　三木市末広一丁目２００番地４

家屋　番号　　２００番の４

種　　類　　事務所

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　４３．８６平方メートル
　　２階　　４２．９７平方メートル

（現況）

物件４、６（各附属建物を含む。）は、合棟されて一つの建物となっている。現況は、物件４欄記載のとおり。

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　８．１３平方メートル

所有者　Ａ

令和８年(ケ)第　　８７号
令和８年　７月１３日受理
令和８年　8　月　26日提出

現 況 調 査 報 告 書
（物件１～６）

神戸地方裁判所
執行官　　佐　藤　彰　彦

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　87号

物　件　目　録

1　所　　在　　三木市末広一丁目

　　地　　番　　２００番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．００平方メートル

　　所有者　稲岡金物株式会社

2　所　　在　　三木市末広一丁目２００番地３

　　家屋　番号　　２００番３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５１．６２平方メートル
　　２階　　６３．１１平方メートル

　　所有者　稲岡金物株式会社

3　所　　在　　三木市末広一丁目

　　地　　番　　２００番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８６．００平方メートル

　　所有者　Ａ

4　所　　在　　三木市末広一丁目２００番地１

　　家屋　番号　　２００番の１

　　種　　類　　事務所兼倉庫

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

令和　8年（ケ）第　　87号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　　47．81平方メートル
　　2階　　45．91平方メートル

（附属建物）

符　　号　1

種　　類　物置

構　　造　木造スレート葺平家建

床　面　積　9．93平方メートル

所有者　A

5　所　　在　三木市末広一丁目

地　　番　200番4

地　　目　宅地

地　　積　81．00平方メートル

所有者　A

6　所　　在　三木市末広一丁目200番地4

家屋　番号　200番の4

種　　類　事務所

構　　造　木造瓦葺2階建

床　面　積　　1階　　43．86平方メートル
　　2階　　42．97平方メートル

（附属建物）

符　　号　1

種　　類　物置

令和　8年（ケ）第　　87号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　8．13平方メートル

所有者　A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	三木市末広1丁目9番19号
土地	物件1、3、5
現況地目	■宅地（物件1、3、5）□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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している □「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：1階約67．62㎡　2階はそのまま
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、倉庫　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　■物件位置関係略図のとおり

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	三木市末広１丁目９番１９号
土地	物件
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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している □「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４，６
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：事務所・倉庫 ■構　造：木造瓦葺２階建 ■床面積：１階約１３８㎡　２階約１３８㎡
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、事務所・倉庫　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	合棟されて１つの建物となっている
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　■物件位置関係略図のとおり

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者兼所有者代表者Ａ	１　私は本件建物で、令和７年３月２４日まで金物を小売りに卸す店をしていました。 ２　先代の頃なのではっきり覚えていませんが、物件４建物を父が建てたあとに物件６建物を購入して増築により屋根を付けて、繋いだものだったと思います。２階には内部に樋が見えます。 ３　建物の資材にアスベストやＰＣＢなどの物質が含まれているかどうかは分かりません。 ４　物件１土地の北東角付近に電柱があり、数年に一度お金が振り込まれます。 ５　本件土地の境界について争いは特にありません。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1　本件物件の状況は、公図、物件２、４について建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。

2　本件は、隣接する物件１、３及び５の土地とそれらを敷地とする物件２、４及び６の建物の競売である。

3　物件１、３及び５の土地のそれぞれの境界は判然としない。物件１土地の北東角付近に電柱がある。

4　物件２の建物には増築の跡があり、物件４及び６の建物と接着している。合棟はされていないが隣接部に簡易な屋根を設置して雨に濡れずに行き来できるようになっている。１階と２階との間に荷物用のクレーンが設置されている。

5　物件４及び６の建物は増改築があったとみられ、合棟されて１、２階ともに行き来ができる１つの建物となっている。建物内部は以下のとおり

①　主に１階は事務所として、２階は休憩室や倉庫として使用されている。２階の北西部分に和室があるが倉庫として使用されている。

②　荷物用のエレベーターがある。

③　１階は応接室などを除いて窓や扉が取り払われて、大きな事務所スペースとしてほとんど区切られずに利用されていたようである。そのため場所によって床の高さに違いがある。

④　２階の北側は多くの木製の収納用の棚があり、南側はキッチンや食堂と書かれたスペースとなっている。

⑤　２階の天井に雨漏りのシミが見られ、床にへこみやたわみが感じられた。

（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
令和８年７月１４日(火) 9:07-9:28	神戸地方法務局明石支局	公図及び登記簿謄本交付申請（受領）
令和８年７月１４日(火) 14:28-14:29 17:24-17:26	執行官室（電話発信）	Ａの代理人弁護士から聴取調査
令和８年７月１５日(水) 17:40-17:42	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函（返信用110円のちに回収）
令和８年７月２７日(月) 11:00-12:14	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

（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。

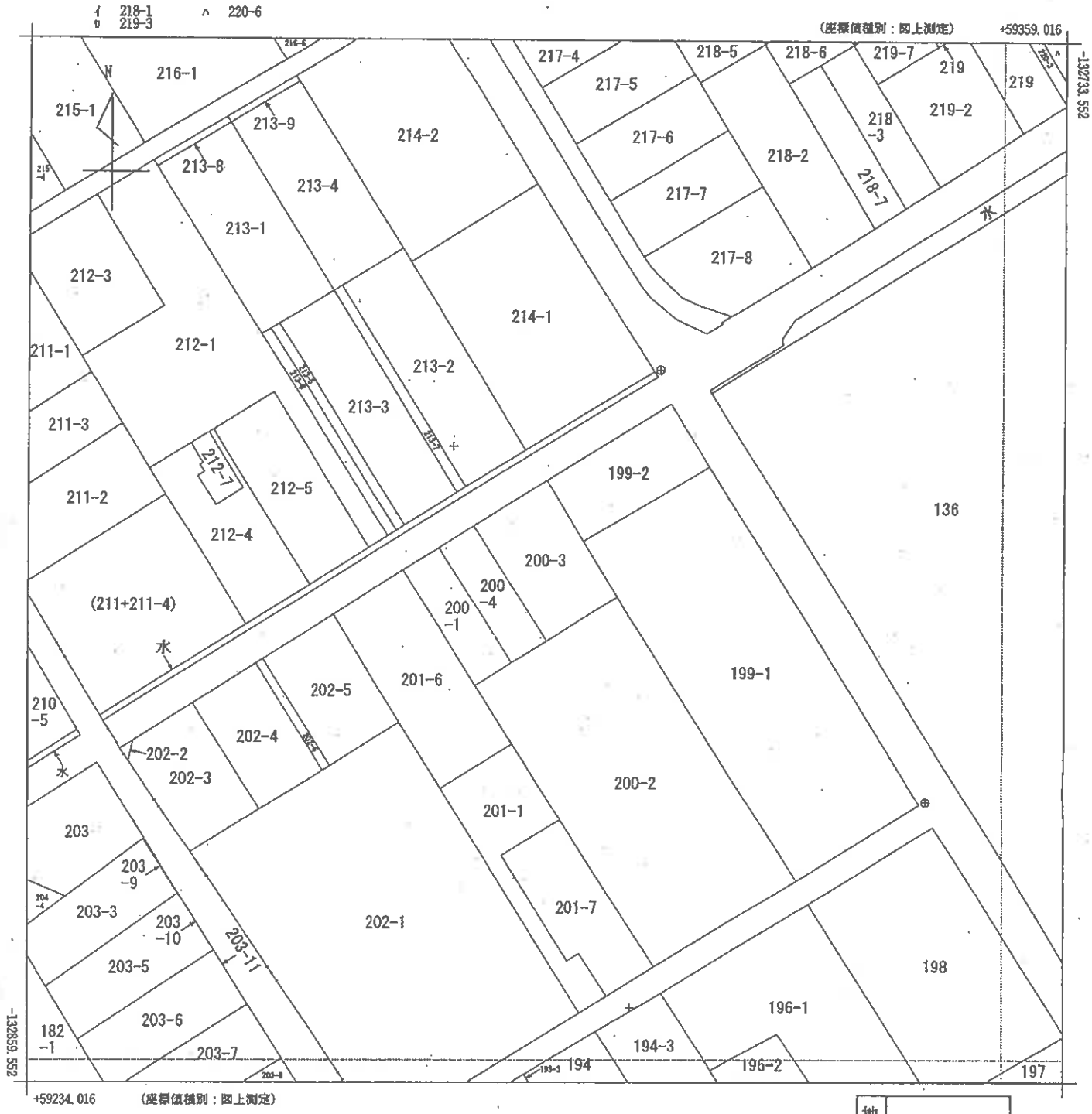
□　令和　　年　月　日

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、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



請求部分	所在	三木市末広一丁目				地番	200番3		
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			

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

請求番号：2-1
(1/1)

（9 枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和50年11月5日

建物図面
各階平面図

[redacted]

家屋番号	200—3
建物の所在	三木市末広1丁目 200番地 3

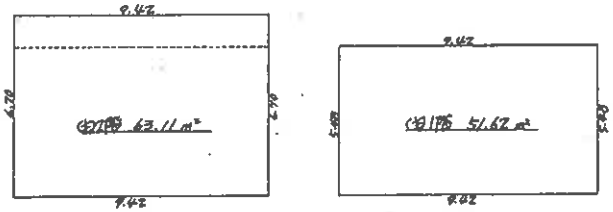
昭和五拾年拾月参拾壱日

作製年月日 1/50.11.5

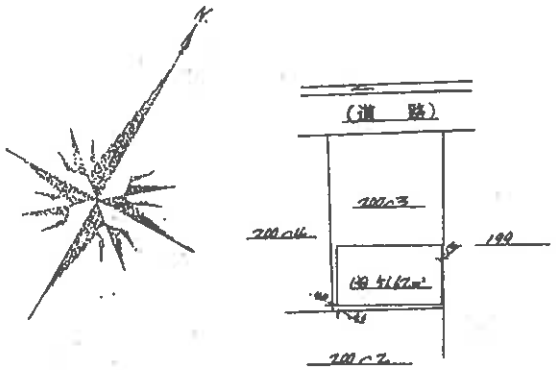
作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

各階平面図



建物図面



面積計算

(1階)

9.42 × 5.48 = 51.6216

計算積 51.62 m²

(2階)

9.42 × 6.70 = 63.1140

計算積 63.11 m²

(日調連15)

縮尺	1/200M	1/500M

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

506136

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

請求番号：2-7

公用

登記年月日：昭和37年4月7日

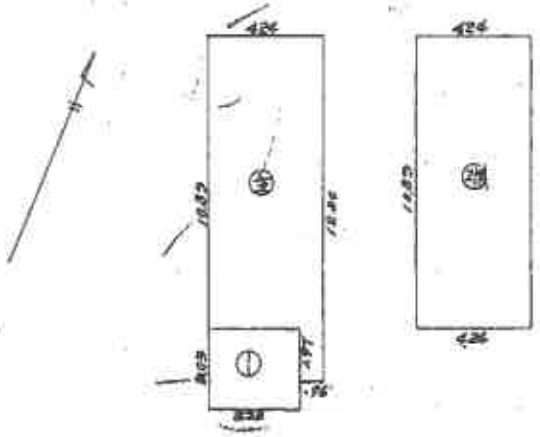
各階平面図

家屋番号 200の1

建物の所在 三本市福井字丸笠 200番の1 末広1丁目

附号	階数	符号	階数
㊂	二階建		
①	平家建		

縮尺 200



㊂ 10.83 × 4.24 = 45.9192
1.97 × .96 = 1.8912
47.81 M²

㊃ 10.83 × 4.24 = 45.91 M²

① 3.03 × 3.28 = 9.93 M²

作製年月日 昭和37年4月6日 作製者 [redacted]

全国土地家屋調査士会連合会用紙

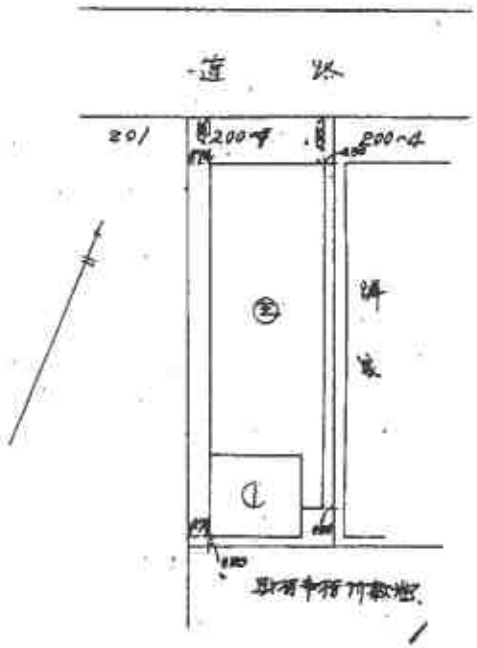
建物図面

家屋番号 200の1

建物の所在 三本市福井字丸笠 200番の1 末広1丁目

附属建物の符号 ① 縮尺 1/200

5
37
4
7



作製年月日 昭和37年4月6日 作製者 [redacted]

506135

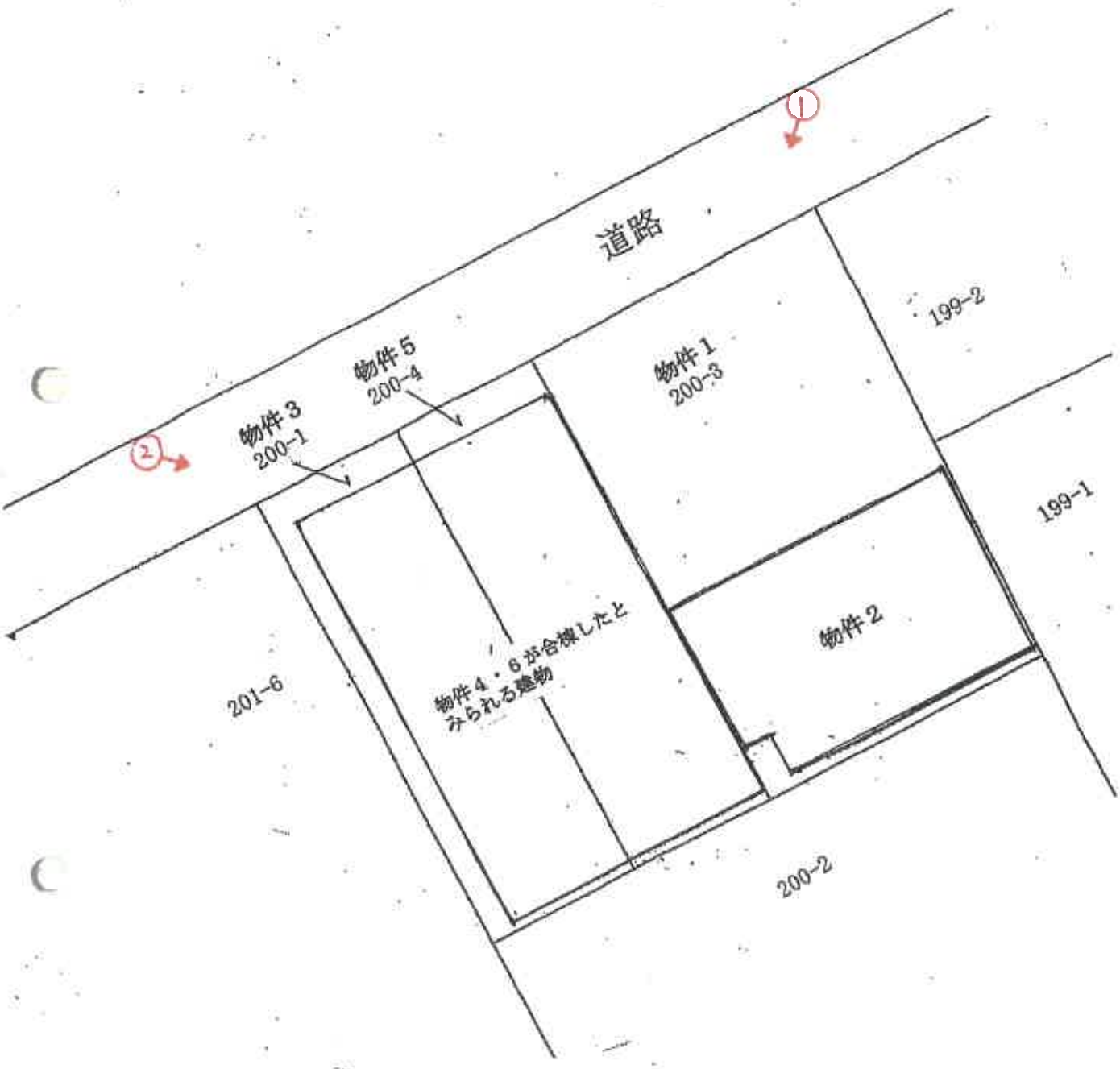
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：2-8

（11 枚目）

【物件位置関係略図】

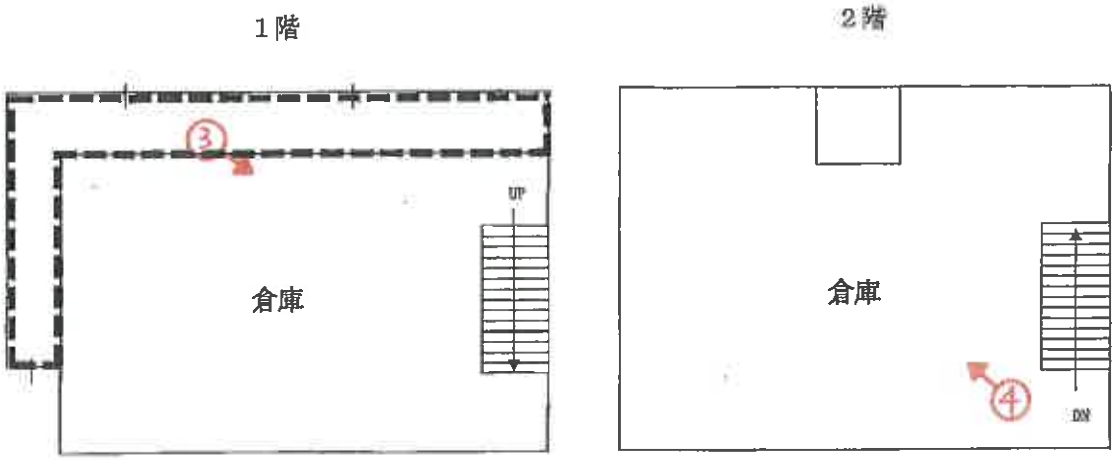
(↔○は写真番号および撮影位置・方向)



【建物間取略図】

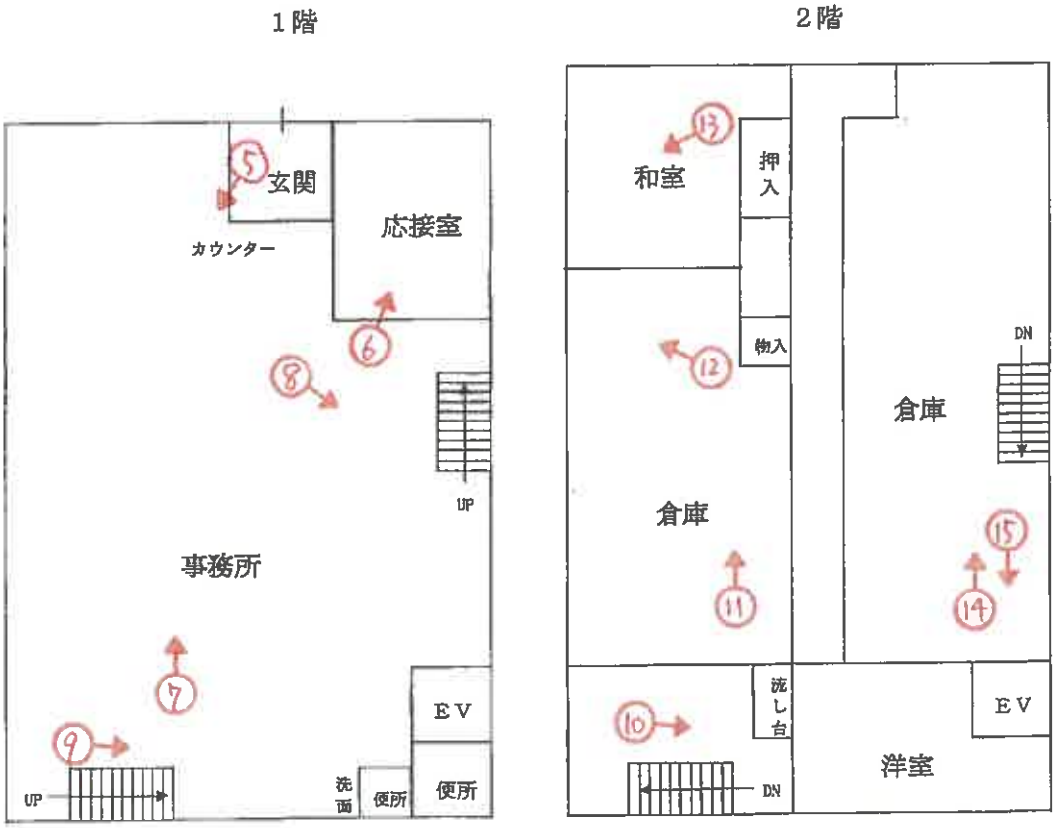
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

■物件２



未登記増築部分

■物件４・６の主建物及び附属建物が合棟したとみられる建物（増減築等の詳細は不明）





1



2



3

（14　枚目）



4



5



6



7



8



9



10



11



12

13



14



15



令和 8 年 （ケ） 第 87 号
令和 8 年 7 月 27 日 現地調査
令和 8 年 8 月 24 日 評　　価

神戸地方裁判所
第三民事部　　御中

評　　価　　書

（物件１～６）

評価人　　不動産鑑定士

中村　要

第１　評価額

一　括　価　格	
金9,310,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金2,030,000円
物件２（建物）	金2,360,000円
物件３（土地）	金1,020,000円
物件４（建物）	金1,530,000円
物件５（土地）	金970,000円
物件６（建物）	金1,400,000円

１　一括価格は、物件１～６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・５の内訳価格は物件２・４・６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・４・６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・５	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	
２・４・６	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	・物件２ 床面積：１階約67.62㎡ 物件４・６については下記特記事項のとおり
	特記事項		
	物件４・６（附属建物含む）は増改築等により合棟されて一棟の建物になっているとみられる。 当該一棟の建物の種類・構造・床面積は以下のとおりである。 【物件４・６合棟建物】 種類：事務所・倉庫 構造：木造瓦葺２階建 床面積：１階約138㎡、２階約138㎡		

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・５）

位置・交通	神戸電鉄線　三木駅の北方　約200m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	倉庫、事務所、一般住宅等が混在する地域	
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２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
画地条件	規模　337.00 ㎡の　整形地	
接面道路の状況	北西側　約4.5m市道	
土地の利用状況等	物件１は物件２の敷地、物件３・５は物件４・６合棟建物の敷地	
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	北東角付近に電柱がある。	

２－１　建物の概況及び利用状況等　（物件２）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　昭和49年4月7日 新築 経過年数　52 年程度 経済的残存耐用年数　－ 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。
仕　　様	構　造　：　鉄骨造 屋　根　：　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　：　鋼板等 内　壁　：　鋼板等 天　井　：　鋼板等 床　　：　合板、コンクリート等 設　備　：　可動式クレーン等 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：　倉庫 間取り：附属資料建物間取略図のとおり
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・本件建物内に設置されている機器、設備等に関するＰＣＢ使用の可能性等については専門調査機関の分析調査を要する。 ・１階に未登記増築部分がある。当該増築部分と物件４・６合棟建物は接続しており、互いの建物を行き来できるようになっている。

２－２　建物の概況及び利用状況等　（物件４・６）

区　　分	物件４・６の主建物及び附属建物が合棟したとみられる一棟の建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　物件４：昭和36年12月1日新築 物件６：昭和35年6月15日新築 経過年数　66 年程度 経済的残存耐用年数　－ 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数を満了している。
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　瓦葺 外　壁　：　吹付等 内　壁　：　クロス・合板等 天　井　：　ボード等 床　　：　ビニールシート・合板等 設　備　：　荷物用エレベーター等 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・倉庫 間取り：附属資料建物間取略図のとおり
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	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、天井、床の各所において汚損箇所が見受けられた。

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・５）

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	53,400	1.00	170.00	0.80	7,260,000
3	53,400	1.00	86.00	0.80	3,670,000
5	53,400	1.00	81.00	0.80	3,460,000

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 × 101/100 × 100/101 × 100/106 ≒ 53,400

◇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

100/102 × 100/100 × 100/103 × 100/101 ≒ 100/106

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２・４・６）

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	90,000	約　130.73	0.05	590,000
４・６	120,000	約　276	0.05	1,660,000

ウ 現価率

・物件２

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

・物件４・６（合棟建物）

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	7,260,000	0.50	法定地上権	3,630,000
3	3,670,000	0.50	法定地上権	1,840,000
5	3,460,000	0.50	法定地上権	1,730,000

(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	7,260,000	−3,630,000		0.80	0.70	2,030,000
3	3,670,000	−1,840,000		0.80	0.70	1,020,000
5	3,460,000	−1,730,000		0.80	0.70	970,000
2	590,000	+3,630,000	1.00	0.80	0.70	2,360,000
4・6	1,660,000	+3,570,000	1.00	0.80	0.70	2,930,000
内訳(公簿延床面積比で按分)						
4						(　1,530,000)
6						(　1,400,000)
一括価格（合計）						9,310,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　用途の特殊性（事務所・倉庫）等を考慮した。

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8年度）

物件１：	5,100,000円
物件２：	735,438円
物件３：	2,580,000円
物件４：	193,296円
物件５：	2,430,000円
物件６：	188,239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　建物図面・各階平面図写
４　物件位置関係略図
５　建物間取略図
６　現況写真

以　上

令和　８年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

１　所　　在　　三木市末広一丁目

　　地　　番　　２００番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．００平方メートル

　　所有者　稲岡金物株式会社

２　所　　在　　三木市末広一丁目２００番地３

　　家屋　番号　　２００番３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５１．６２平方メートル
　　２階　　６３．１１平方メートル

　　所有者　稲岡金物株式会社

３　所　　在　　三木市末広一丁目

　　地　　番　　２００番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８６．００平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　三木市末広一丁目２００番地１

　　家屋　番号　　２００番の１

　　種　　類　　事務所兼倉庫

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

令和　８年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　　４７．８１平方メートル
　　２階　　４５．９１平方メートル

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　物置

構　　造　木造スレート葺平家建

床　面　積　９．９３平方メートル

所有者　Ａ

５　所　　在　三木市末広一丁目

地　　番　２００番４

地　　目　宅地

地　　積　８１．００平方メートル

所有者　Ａ

６　所　　在　三木市末広一丁目２００番地４

家屋　番号　２００番の４

種　　類　事務所

構　　造　木造瓦葺２階建

床　面　積　１階　　４３．８６平方メートル
　　２階　　４２．９７平方メートル

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　物置

令和　８年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

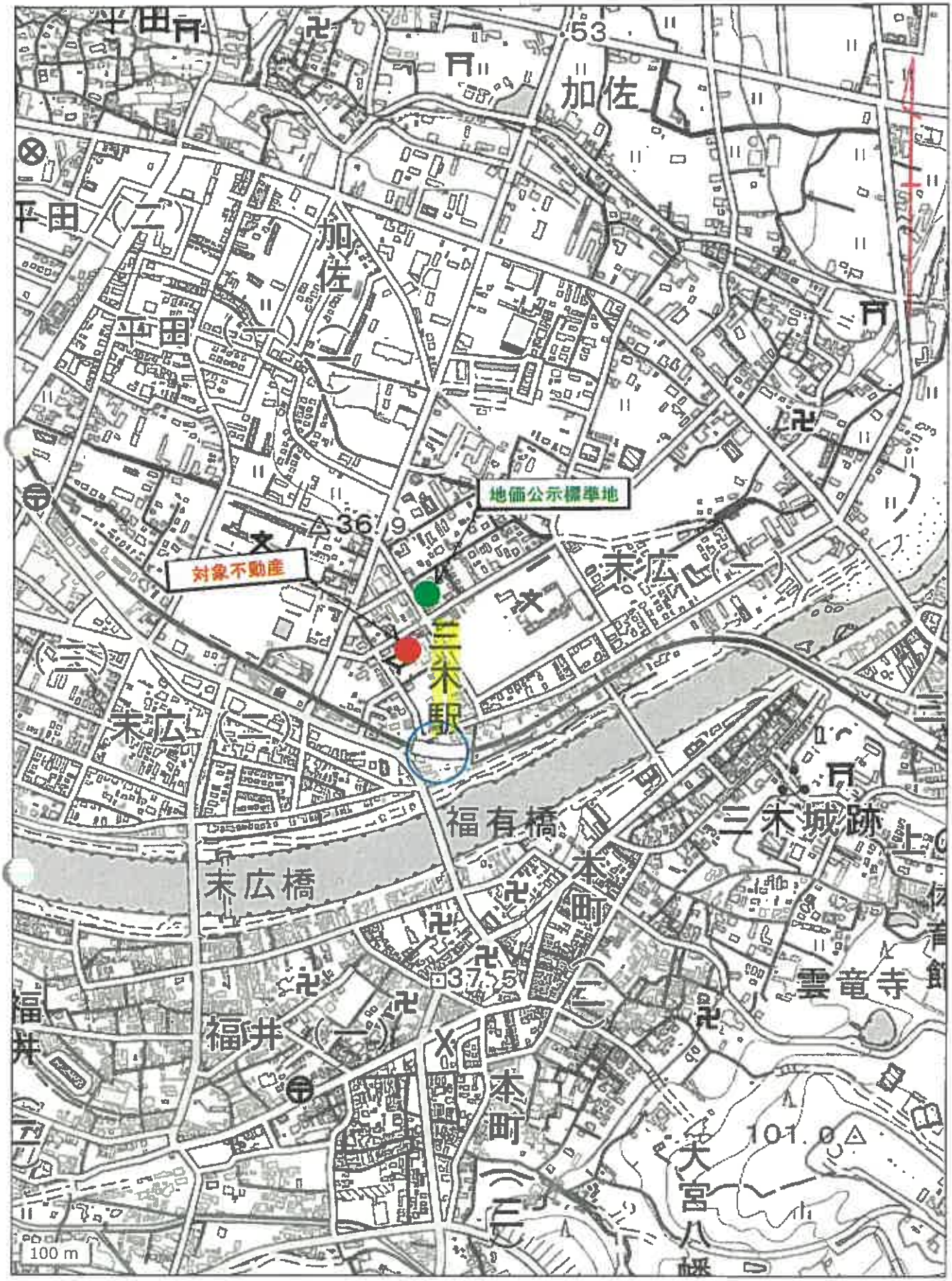
構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　８．１３平方メートル

所有者　Ａ

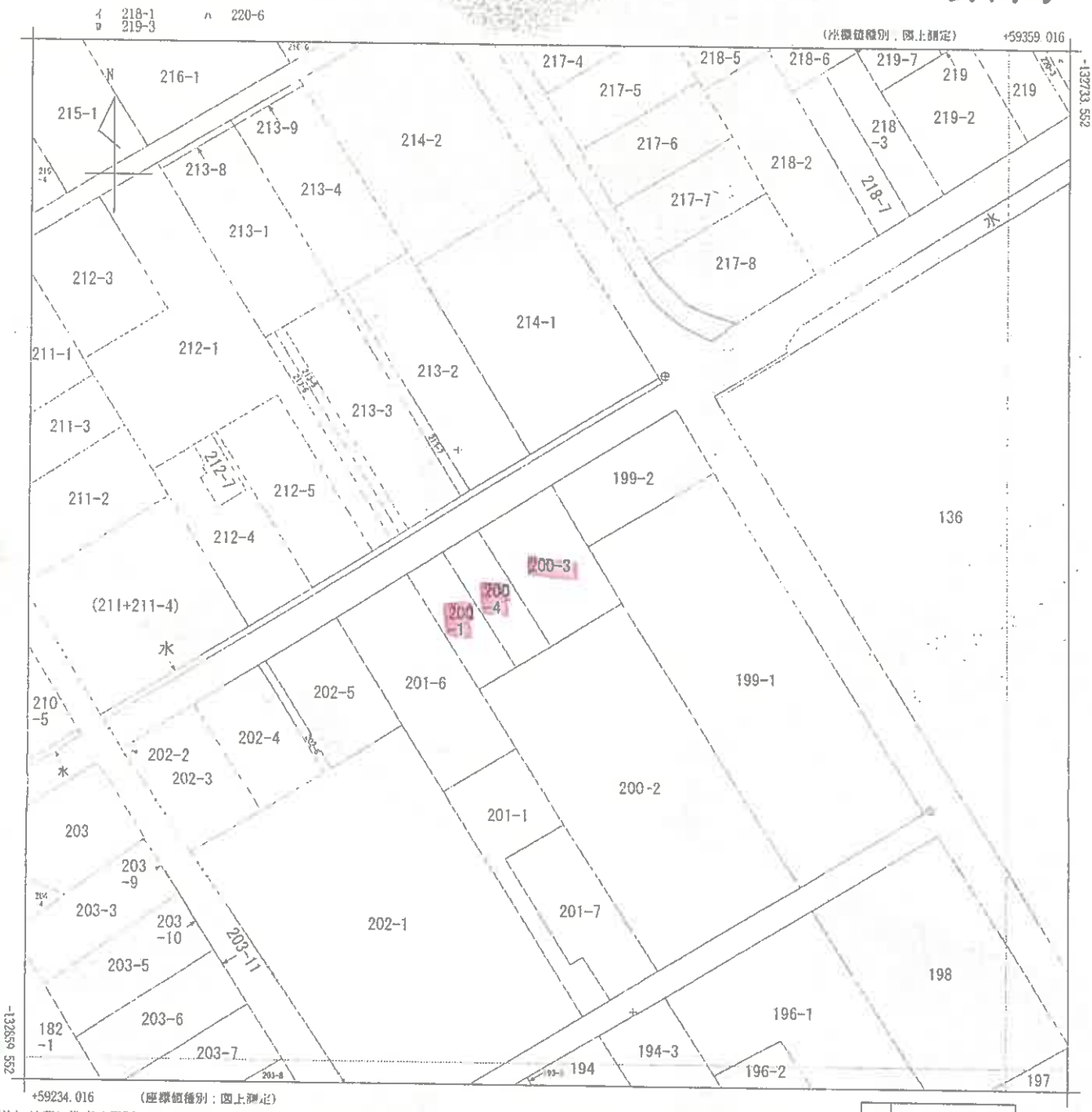
地理院地図
GSI Maps

対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図データを基に加筆、作成

公図写



(注) 地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	末広１丁目 末広２丁目

請求部分	所在	三木市末広一丁目				地番	200番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和8年4月16日

神戸地方法務局

請求番号：8-4

(1/1)

登記官 [redacted]

縮小版

登記年月日：昭和50年11月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局明石支局管轄）
令和8年4月16日　神戸地方法務局

[redacted]

建物図面
各階平面図

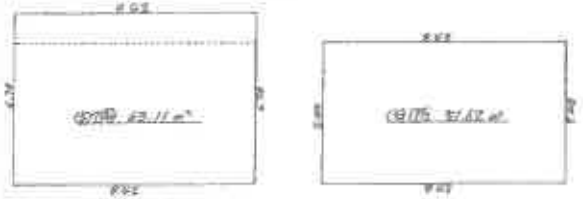
家屋番号	200 ― 3
建物の所在	三木市 末広1丁目 200番地 3

昭和五拾年拾月参拾壱日

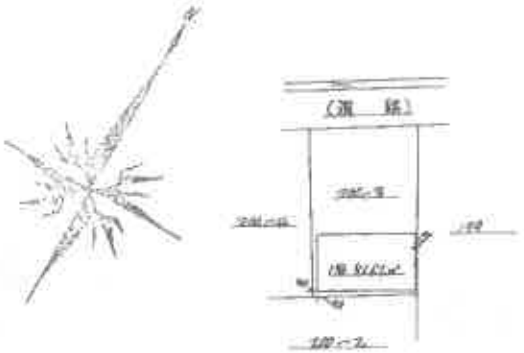
作製年月日

[redacted]

各階平面図



建物図面



面積計算

（1階）

9.42	×	5.48	=	51.6216
			平面積	51.62 m²

（2階）

9.42	×	6.70	=	63.1140
			平面積	63.11 m²

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

縮尺	1/200M	1/500M

506136

[redacted]

[redacted]

縮小版

登記年月日：昭和37年4月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局明石支局管轄）
令和8年4月16日　神戸地方法務局

登記官

[redacted]

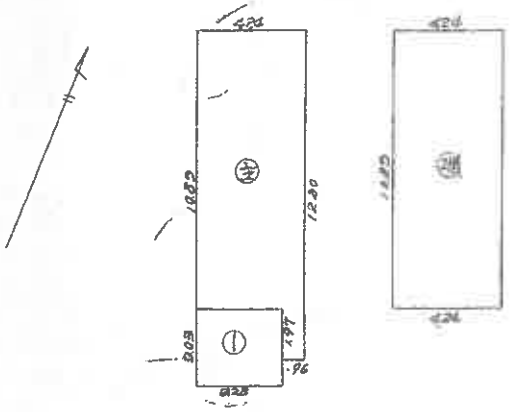
各階平面図

家屋番号 20091

建物の所在 ~~三木市福井字丸丘~~ 200 ~~番~~ 1
末広1丁目

附号	階数	符号	階数
㊟	二階建		
①	平家建		

縮尺 200



㊟ 10.83 × 4.24 = 45.9192
1.97 × .96 = 1.8912
47.81 M²
㊟ 10.83 × 4.24 = 45.91 M²
① 3.03 × 3.28 = 9.93 M²

作製年月日 昭和37年4月6日　作製者 [redacted]

全国土地家屋調査士会連合会用紙

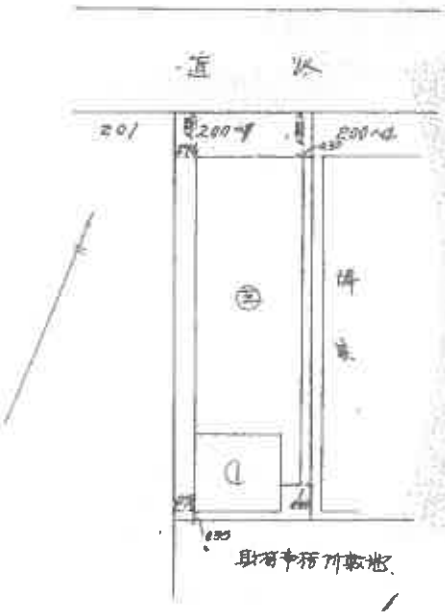
建物図面

家屋番号 20091

建物の所在 ~~三木市福井字丸丘~~ 200 ~~番~~ 1
末広1丁目

附属建物の符号 ①　縮尺 1/200

5
37
4
9



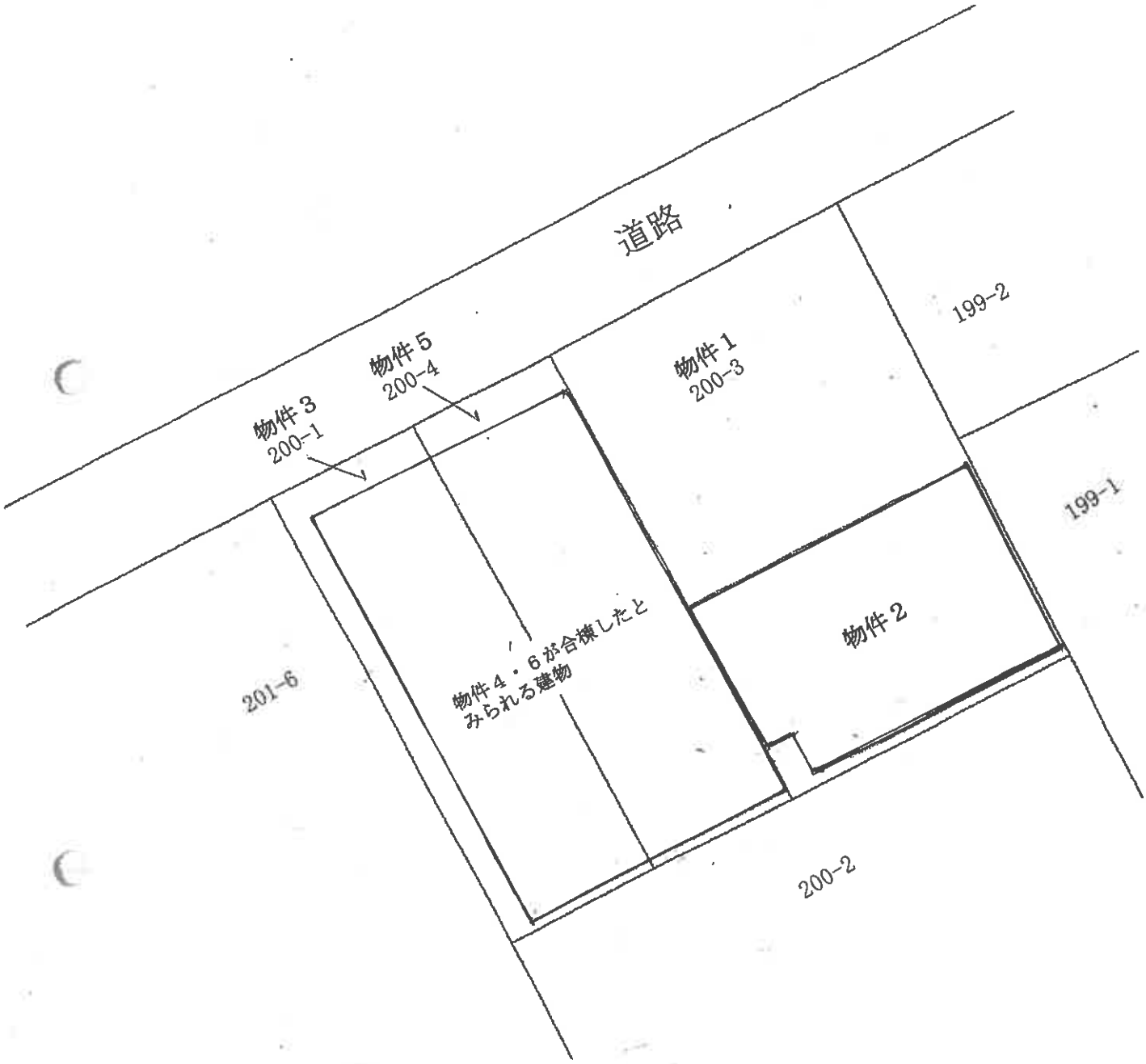
作製年月日 昭和37年4月6日　作製者 [redacted]

506135

縮小版

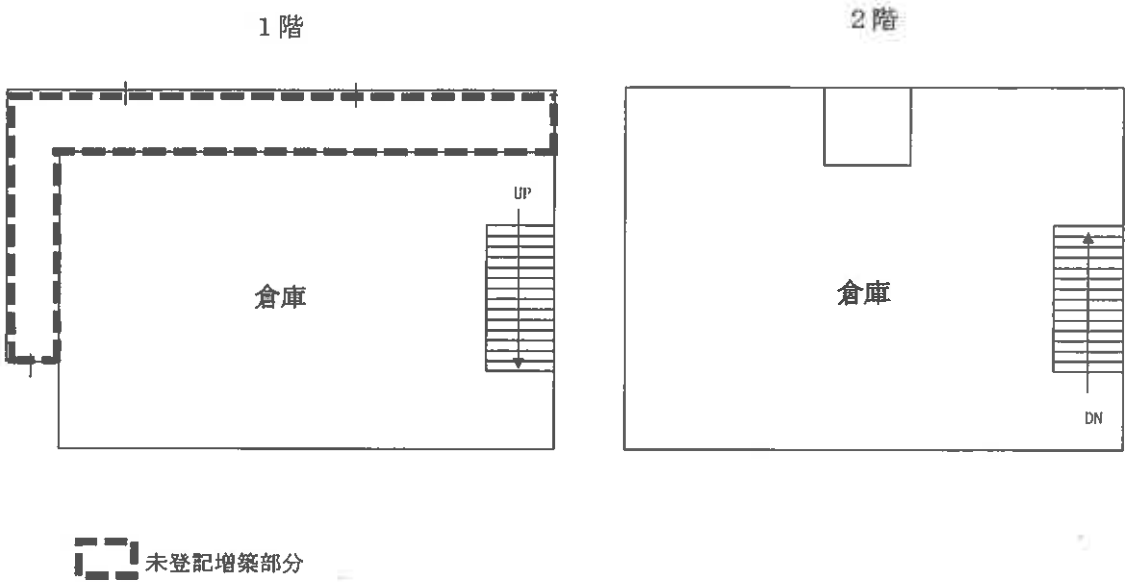
請求番号：8-6

【物件位置関係略図】

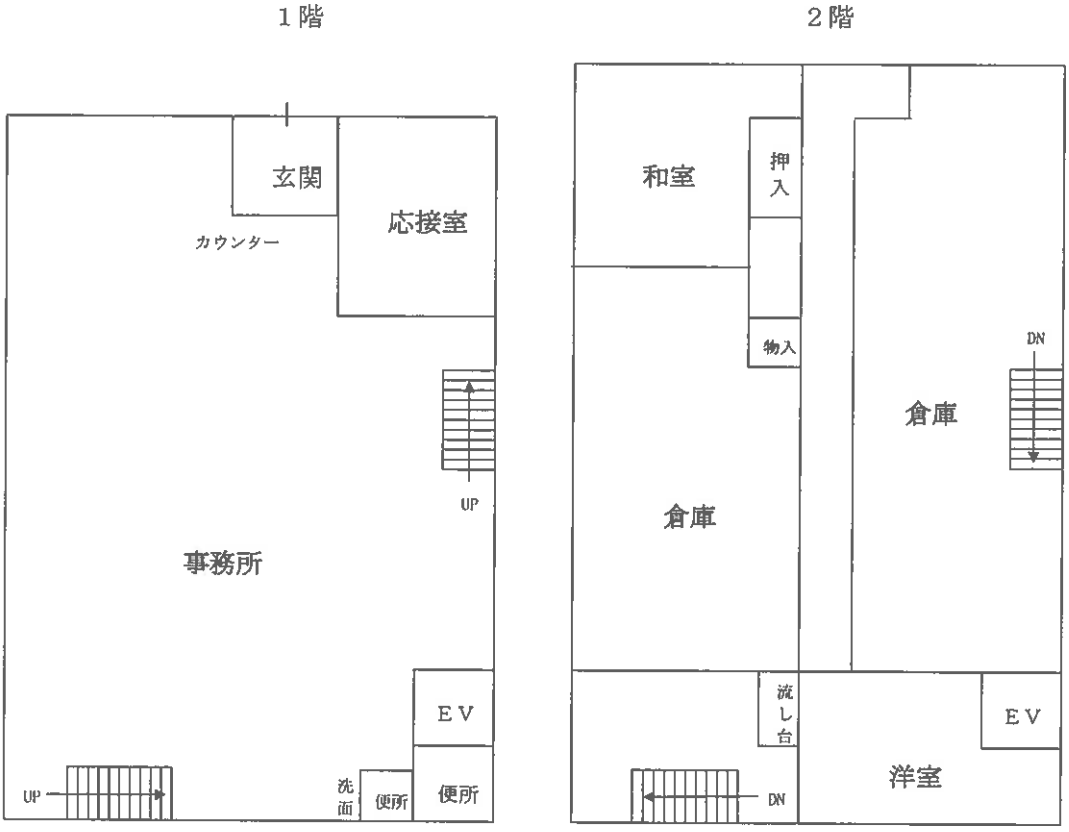

道路
物件3
200-1
物件5
200-4
物件1
200-3
199-2
199-1
物件2
物件4・6が合棟したと
みられる建物
201-6
200-2

【建物間取略図】

■物件２



■物件４・６の主建物及び附属建物が合棟したとみられる建物（増減築等の詳細は不明）



現 況 写 真



