

お 知 ら せ

- 1 本件は、物件1～4、物件5～7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、予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 7 年 8 月 4 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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 7 年 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 7 年 9 月 22 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 7 年 8 月 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,470,000 2,776,000	一括	700,000	86,453	21,576
1	420,000				
2	880,000				
3	1,760,000				
4	410,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 三木市志染町広野八丁目
 地 番 100 番
 地 目 山林
 地 積 50 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 三木市志染町広野八丁目 100 番地
 家屋 番号 100 番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 146.99 平方メートル
 2 階 146.99 平方メートル
- 3 所 在 三木市志染町広野八丁目
 地 番 101 番
 地 目 山林
 地 積 209 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 4 所 在 三木市志染町広野八丁目 101 番地
 家屋 番号 101 番
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積	1階	106.38平方メートル
	2階	87.96平方メートル



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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】

別紙賃借権等目録記載のとおり

【物件番号1、3、4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

【物件番号4】

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

【物件番号1、3】

周辺隣地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 三木市志染町広野八丁目
 地 番 100番
 地 目 山林
 地 積 50平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 三木市志染町広野八丁目100番地
 家屋 番号 100番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 146.99平方メートル
 2階 146.99平方メートル
- 3 所 在 三木市志染町広野八丁目
 地 番 101番
 地 目 山林
 地 積 209平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 4 所 在 三木市志染町広野八丁目101番地
 家屋 番号 101番
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 106.38平方メートル
2階 87.96平方メートル



賃借権等目録

※「占有権原等」欄記載の詳細は末尾のとおり

物件番号	2	2	2	2	2
階数	1	1	1	1	2
範囲	1号室	2号室	3号室	5号室	6号室
占有者	A	所有者	所有者	所有者	B
占有権原等	明渡猶予	所有	所有	所有	賃借権（抵当権後）
期限					期限の定めなし
賃料（月額）					40,000円
敷金等					200,000円
敷引等					200,000円
備考					

物件番号	2	2	2
階数	2	2	2
範囲	7号室	8号室	10号室
占有者	C	D	E
占有権原等	賃借権（抵当権後）	明渡猶予	明渡猶予
期限	期限の定めなし		
賃料（月額）	35,000円		
敷金等	200,000円		
敷引等	200,000円		
備考			

占有権原等欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「賃借権（抵当権後）」

占有者の賃借権は、抵当権設定後の賃借権である。

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。

「所有」

本件所有者が占有している。

令和4年(ケ)第 127号

令和7年 2月 7日受理

令和7年 4月 4日提出

再現況 調査報告書 (物件1～物件4)

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

物 件 目 録

1 所 在 三木市志染町広野八丁目

地 番 100番

地 目 山林

地 積 50平方メートル

2 所 在 三木市志染町広野八丁目100番地

家屋 番号 100番

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 146.99平方メートル
2階 146.99平方メートル

3 所 在 三木市志染町広野八丁目

地 番 101番

地 目 山林

地 積 209平方メートル

4 所 在 三木市志染町広野八丁目101番地

家屋 番号 101番

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 106.38平方メートル
2階 87.96平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	三木市志染町広野8丁目100番			
土地	物件1及び3			
現況地目	☒ 宅地(物件1及び3) ☐ 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 ☒ 配置略図のとおり			
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 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 上記の者が本建物を 共同住宅 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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 ☒ 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

(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	三木市志染町広野8丁目101番	
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 上記の者が本件土地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	
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:	
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 居宅(空き家) 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 ☒ 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
(3 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	占有 権原	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 1号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27. 1. 31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	賃料毎月末翌月分払い ※現在は支払っていない
	A		自 H30. 1. 1 至期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 2号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	執行官の意見のとおり
	空室		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 5号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 6号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H16. 3. 21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	解約引き 200,000 円 賃料の支払期日について は取り決めなし
	B		自 H18. 4. 1 至期間の定めなし				☒ 敷 ☐ 保 200,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 7号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15. 6. 26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	解約引き 200,000 円 賃料の支払期日について は取り決めなし
	C		自 H17. 6. 26 至期間の定めなし				☒ 敷 ☐ 保 200,000 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

(4 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	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 8号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17. 11. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	解約引き 200,000 円 賃料毎月末翌月分払い
	D		自 H19. 11. 1 至期間の定めなし				☒ 敷 ☐ 保 200,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 10号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30. 6. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	賃料毎月末翌月分払い ※現在は支払っていない
	E		自 R2. 7. 1 至期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (1号室)	1 この部屋には私が住んでいます。 2 室内でタバコを吸っています。 3 トイレなど接触が悪く付けたらショートしそうなスイッチが複数あり、そこは付けないようガムテープを貼っています。 4 これまで自分で直した箇所は、トイレと給湯器などです。 5 所有者が亡くなって、家賃を支払えなくなったため現在払っていません。修理してもらえないので、不具合があると家賃として自分で直しています。 6 エアコンはついていますが使えません。
■破産者合資会社浜中運送破産管財人	1 この部屋を賃借していましたが、契約を解除して退去済みです。 2 生前の所有者からいずれ取り壊すことになることになると聞き、所有者の了解のうえで多少不要な動産を置いて出たとのことでした。
■Bの妻 (6号室)	1 この部屋には家族で住んでいます。 2 室内で、鳥2羽と亀を2匹飼っています。 3 お風呂の浴槽の底に亀裂が入って、お湯を張ることができません。 4 トイレは使えますが、ベランダの配管からポタポタ水漏れしています。 5 ベランダの庇のポリカ波板が割れています。また、洗濯用の蛇口から水漏れがあります。 6 キッチンの床付近に湿気があります。
■D (8号室)	1 この部屋に住んでいます。 2 室内でタバコを吸っています。 3 ペットはいません。 4 家賃は、口座引落しで現在も支払っています。 5 私の認識では雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。
■E (10号室)	1 この部屋には私が家族と住んでいます。 2 室内で犬2匹と猫2匹飼っています。 3 水道管が破裂しないか心配しています。お風呂は沸かせますが、追い焚きできません。 4 家賃は現在所有者がいらないため払っていません。その分自費で直す感じです。 5 上記以外では雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。

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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、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 本件各土地の境界は判然とせず、利害関係人の立会いの下で測量が必要と思われる。
- 3 本件各建物は、本件債務者兼所有者が死亡し、相続する者がいないため管理する者がなく、債務者兼所有者が居住していた物件4は空き家の状態であり、物件2建物の賃借人の多くは家賃の支払いができず不具合が出た場合には自身で修理せざるを得ない状況にある。
- 4 物件2建物について、すべての部屋において老朽化が進み、ドアが閉まりにくい、床や畳の凹み、水回り関係において痛みがかなり見られた。具体的に見られたものは以下のとおり。
 - ① 1号室のキッチンのシンク前の床に凹みが見られた。
 - ② 2号室は浴室と和室との間の壁が水漏れのため崩れ、柱も腐食している。真上の8号室の浴室に漏水があるものと思われる。8号室の風呂は問題なく使えるとの陳述がある。
 - ③ 5号室は、キッチンの天井に2階からの水漏れの跡があり、風呂の天井と壁が崩れ隙間から外が見えるほどに傷んでいる。真上の6号室のキッチンに漏水の可能性はある。
 - ④ 6号室は、玄関ドアの建付けが悪く、開け閉めがしづらかった。
- 5 物件2建物の3号室について、令和5年1月当時合資会社浜中運送が賃借していて、現在も室内には什器備品が残されているが、不要な物として債務者兼所有者に引き継がれたものと思料し同社の占有は認めなかった。
- 6 物件4建物について、以下のとおり痛みが見られた。
 - ① 玄関近くの廊下の天井が雨漏りのためたわんでいた。
 - ② 1階のダイニングキッチンに接する和室の壁に雨漏りと思われるシミがある。
 - ③ 2階の床の間のある和室の天井に雨漏りのシミがあり、床の畳にも水が落ちてきたあとがあった。
 - ④ 2階の縁側の板の間に雨のシミがあった。
 - ⑤ 外壁にひびが見られた。壁やベランダから雨水の進入の可能性はある。
- 7 令和4年12月から同5年1月の調査時における主な債務者兼所有者の陳述は以下のとおり。
 - ① 物件2建物は下水につながっていて水洗である。
 - ② 物件4建物の2階の窓が台風で飛ばされたことがある。台風が来ると雨が壁に染み込むことがある。
 - ③ 物件4建物の南側に農事組合法人広野水利組合から数台分の駐車場を借り、自身で構築物を建てていた。

(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)

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2月18日(火) 9:18-9:50	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7年2月20日(木) 9:25-9:38	三木市資産税課	公課、評価証明書申請 (受領)
令和7年2月27日(木) 9:45-10:45	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手交、投函 (返信用110円2通)
令和7年3月7日(金) 12:40-16:05	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7年3月7日 (物件1から4) 物件2建物のうち2, 3, 7号室、及び物件4建物は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 また、物件2建物のうち5号室は解錠の必要がなかったので、立会人Fを立ち合わ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

(8 枚目)

登記年月日：昭和51年3月1日

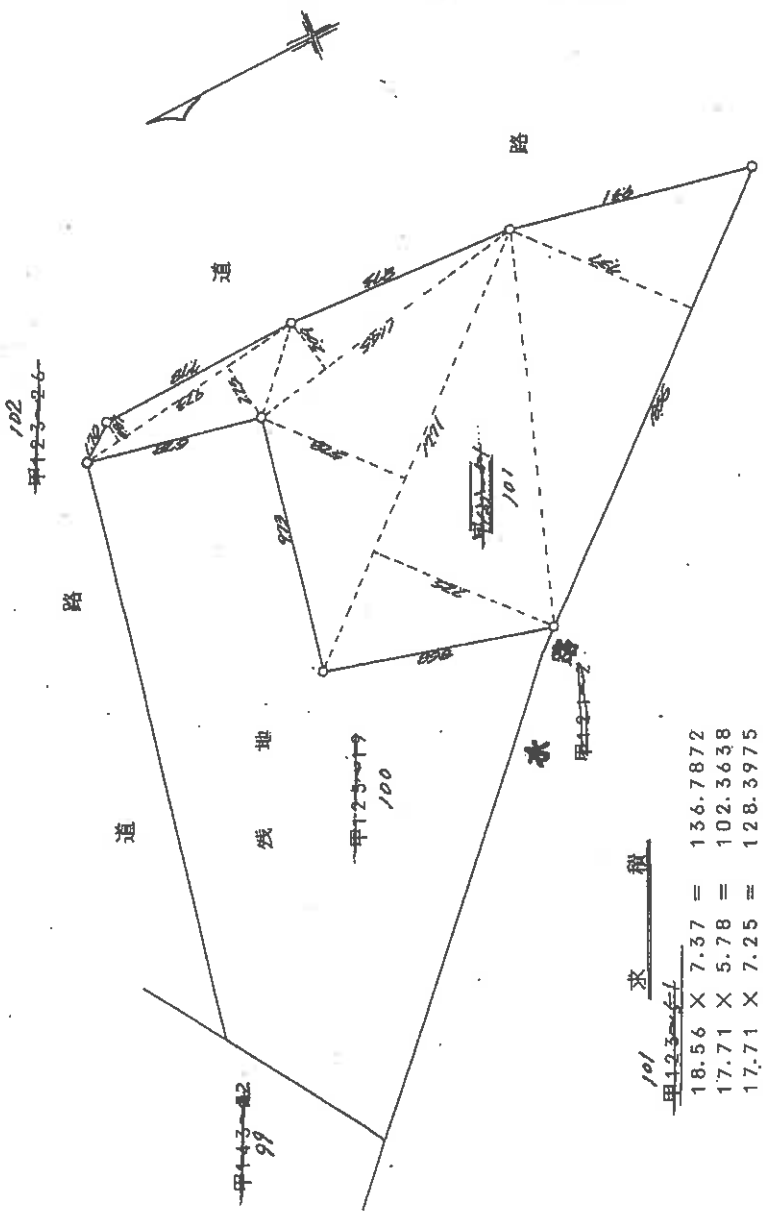
前 甲 123-19 後 甲 123-51 新 100 101

地番	甲 123-51-101
土地の所在	三木市志染町広野字大谷 578

土地積地測量所

作製年月日
昭和 51 年 2 月 20 日

作製者
申請人



101	求	積
甲 123-51-101	$18.56 \times 7.37 =$	136.7872
	$17.71 \times 5.78 =$	102.3638
	$17.71 \times 7.25 =$	128.3975
	$11.45 \times 2.09 =$	23.9305
	$9.23 \times 2.25 =$	20.7675
	$9.23 \times 0.83 =$	7.6609
	計	419.9074 ㎡
	二除	209.9537 ㎡
100	甲 123-51-100	11.8 ㎡
	乙 123-51-100	14.6 ㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日 國 地 10)

縮尺 1/200 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 638571

登記年月日：昭和50年9月29日

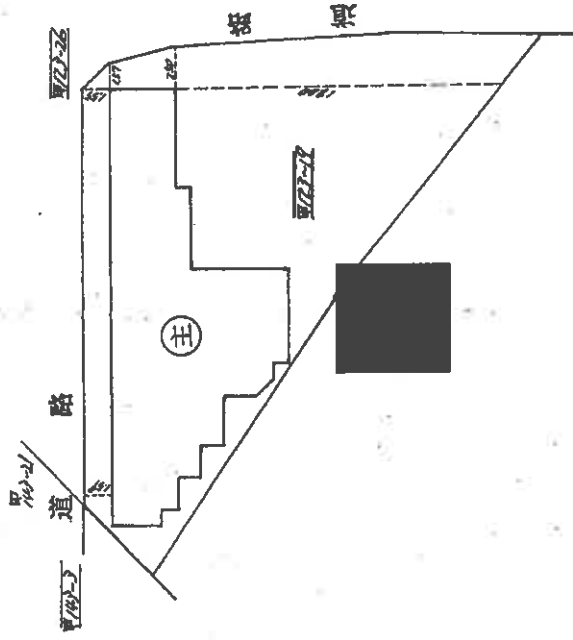
550.9.29

建物階平面図

家屋番号	100 甲123-19
建物の所在	三木市志保町太野字大谷

広野8丁E-100

作製年月日	昭和50年9月20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 図 規 15)

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

524316

登記年月日：昭和50年9月29日

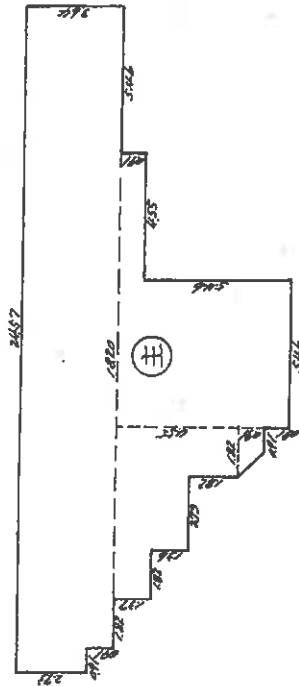
S 50.9.29

建築物各階平面図

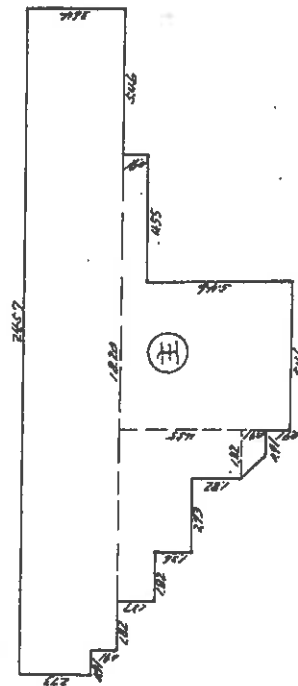
家屋番号	甲 123番地 100
建物の所在	三木市花栗町本野字大谷甲 123番地 100

広野8丁目 100

1階



2階



(日 面積 15)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

請求番号：5-8

(2/2)

524317

登記年月日：昭和53年12月13日

各階平面図 建物各階平面図

101 553.12.13

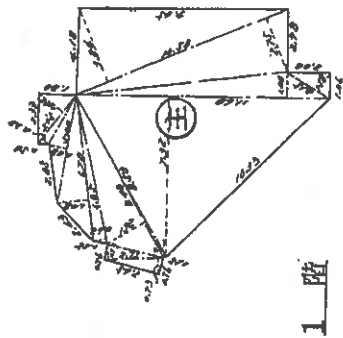
家屋番号

101-51

建物の所在

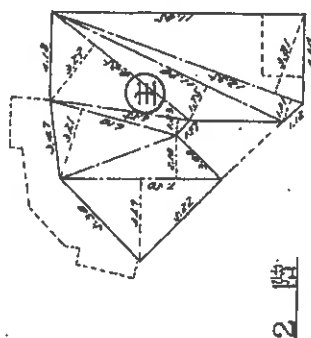
三木市大津町大字甲101-51

広野8丁目 101



1階

2.95 x 1.42 = 4.1890
2.95 x 2.38 = 6.9210
5.00 x 0.88 = 4.4000
6.70 x 1.48 = 9.9160
6.25 x 0.42 = 2.6250
2.75 x 0.73 = 2.0075
8.00 x 1.25 = 10.0000
8.50 x 0.41 = 3.4850
11.00 x 2.32 = 25.5200
11.00 x 1.00 = 11.0000
2.45 x 0.38 = 0.9310
14.50 x 2.21 = 32.0450
10.00 x 3.00 = 30.0000
合計 212.7610
1/ 106.3805



2階

7.50 x 3.68 = 27.6000
6.00 x 2.10 = 12.6000
6.00 x 3.21 = 19.2600
6.00 x 0.23 = 1.3200
8.21 x 3.29 = 27.0109
7.70 x 1.71 = 13.1770
12.50 x 1.01 = 12.6250
12.50 x 3.81 = 47.6250
合計 174.8270
1/ 87.4135

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

1/ 200

申請人

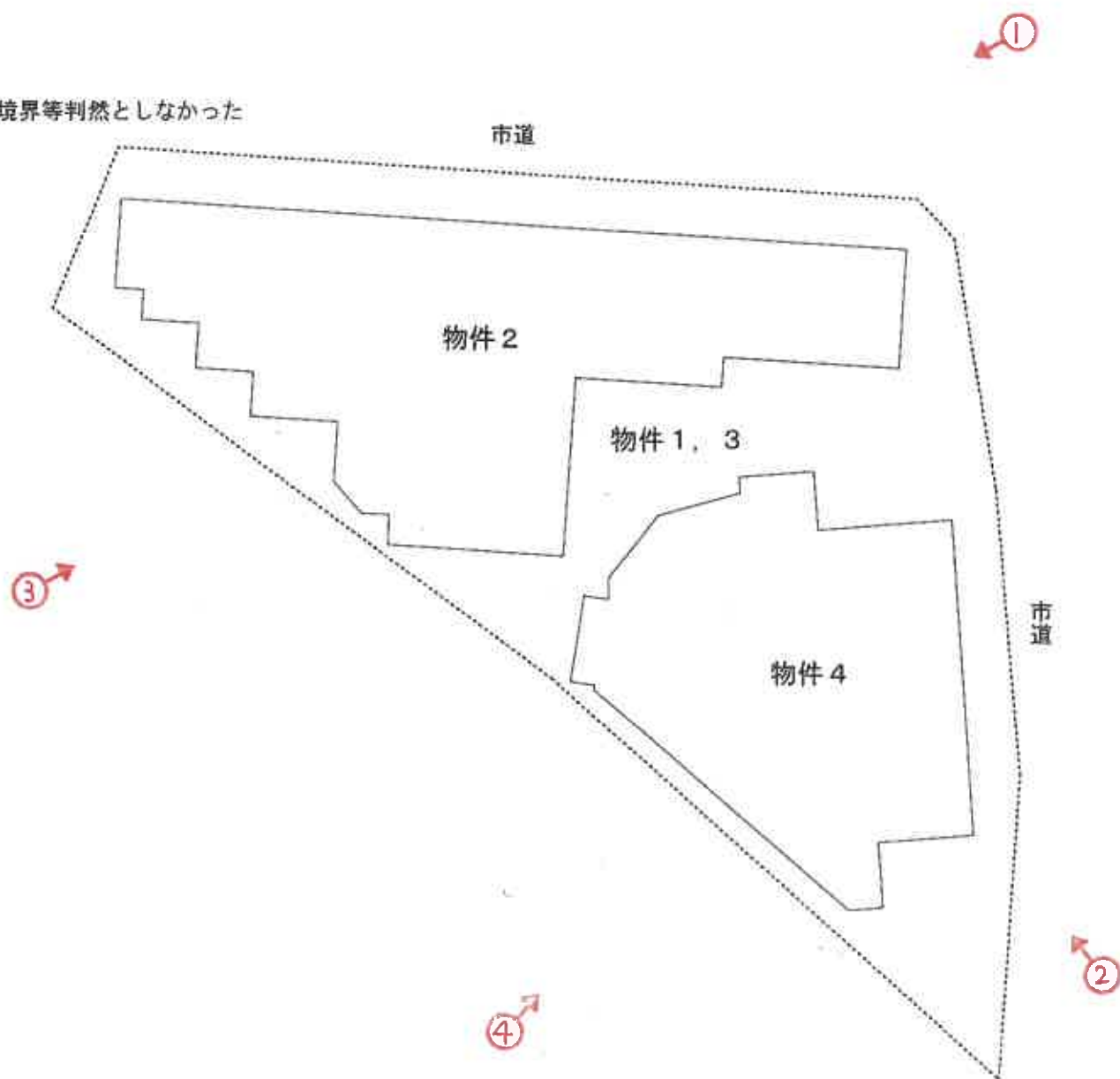
縮尺

1/ 300

(兵庫県工務部建築審査会印)

524318

※境界等判然としなかった



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

配置略図

※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。

(14 枚目)

物件 2

破線は外廊下・外階段を概ね示す



1 階



2 階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

間取り略図



2 階



1 階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

間取り略図



1

物件2建物



2

物件4建物



3

物件2建物



4



5

以下物件2
建物内部



6



7



8



9

(19 枚目)



10



11



12



13



14



15

以下物件4
建物内部



16



17



18



19

雨漏り跡



20



21

雨漏り跡



22

雨漏り跡



23



24

(24 枚目)

令和 4 年 (ケ) 第 127 号
(物件 1 ～ 4)

令和 7 年 3 月 7 日 現地調査
令和 7 年 3 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

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金3,470,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金420,000円
物件2(建物)	金880,000円
物件3(土地)	金1,760,000円
物件4(建物)	金410,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2・4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の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1・3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	地目：宅地 ・特記事項欄参照
2・4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	・特記事項欄参照
	特 記 事 項		
	・土地の境界は判然とせず地積も判然としなかった。物件1・3一体地は登記地積より縄延びしているように思われるが、境界・地積を明らかにするには専門家による測量等を要する。 ・境界は判然とせず、物件2・4建物の所在も明確でない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・3）

位 置 ・ 交 通	神戸電鉄線 広野ゴルフ場前駅の東方 約650m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	住宅、ため池等がみられる。	
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種低層住居専用地域 50 % 100 % 建築基準法第22条指定区域 絶対高さ制限10m、外壁後退1m
画 地 条 件	登記記載数量合計259㎡の不整形地	
接面道路の状況	北側 約3.9～4.5m市道 東側 約3.5～5m市道 県加東土木事務所担当課によると、上記道路は、建築基準法第42条第2項道路で表示されているが、幅員4m以上のところは建築基準法42条第1項第1号道路の扱いとのこと。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3は一体として物件2・4建物の敷地に利用されているとみられる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 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	・三木市によると、三木市立地適正化計画を策定しており令和7年4月1日公表・運用されるとのこと（内容は三木市都市政策課に確認のこと）。 ・兵庫県によると、令和7年4月1日から盛土規制法の運用を開始するとのことで、宅地造成等工事規制区域に該当する。	

2 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48年10月10日 新築 経過年数 51 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 板貼等 床 : 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： 附属資料間取り略図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	再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。水漏れ痕とみられる箇所・壁の傷みなどが見受けられた。 ・物件 1 ・ 3 の登記地積合計と物件 2 ・ 4 の登記床面積合計を前提での計算では、建ぺい率・容積率を超過している。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

区 分	主である建物
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52年3月25日 新築 経過年数 48 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 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : 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： 居宅 間取り： 附属資料間取り略図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	再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。雨漏り痕とみられる箇所・外壁のひび等が見受けられた。 ・物件1・3の登記地積合計と物件2・4の登記床面積合計を前提での計算では、建ぺい率・容積率を超過している。

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・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・3	32,800	0.90	259	0.80	6,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （三木-4）

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/㎡)
 $41,500 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/123 = 32,800$

◇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
 $100/103 \times 100/101 \times 100/118 \times 100/100 = 100/123$

イ 個別格差：形状・セットバックの可能性等（0.90）

ウ 地 積：登記記載数量合計

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）

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	140,000	293.98	0.02	820,000
4	150,000	194.34	0.02	580,000

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踏まえ、現価率2％程度と査定

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	面積割合 イ (%)	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
2に対応	6,120,000	58%	0.40	法定地上権	1,420,000
4に対応		42%	0.10	敷地占有利益	260,000

※価格査定における利用権の面積割合の按分については、物件2・4の1階床面積比により、物件2：58%、物件4：42%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・3	6,120,000	-1,680,000	0.80	0.70	0.70	2,180,000
2	820,000	+1,420,000		0.70	0.70	880,000
4	580,000	+260,000	1.00	0.70	0.70	410,000
1・3内訳(登記記載地積比で按分)						
1						(420,000)
3						(1,760,000)
一 括 価 格 (合 計)						3,470,000

ウ 占有減価修正： 物件2：短期賃借権あり、物件4：必要なし

エ 市場性修正： かなり老朽劣化・境界判然としない等

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-4)

所 在 : 三木市志染町西自由が丘1丁目757番

価 格 : 41,500円/m²

位 置 : 神戸電鉄線「志染」駅より道路距離500m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 171m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%,容積率100%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 1,178,100円

物件2 : 2,679,204円

物件3 : 4,924,458円

物件4 : 2,479,079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 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 配置略図

6 間取り略図

7 現況写真

以 上

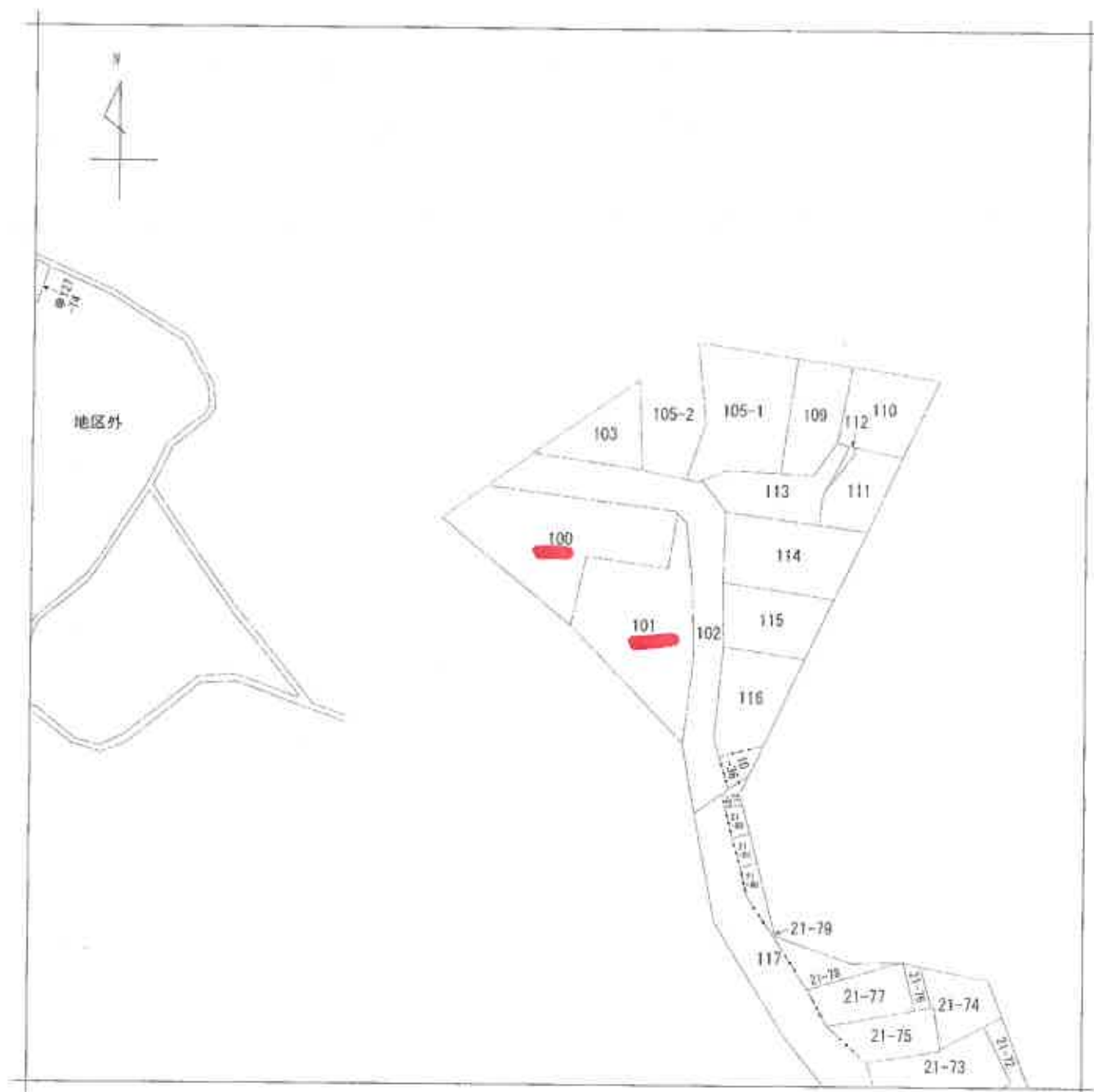
物 件 目 録

- 1 所 在 三木市志染町広野八丁目
 地 番 100 番
 地 目 山林
 地 積 50 平方メートル
- 2 所 在 三木市志染町広野八丁目 100 番地
 家屋 番号 100 番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 146.99 平方メートル
 2 階 146.99 平方メートル
- 3 所 在 三木市志染町広野八丁目
 地 番 101 番
 地 目 山林
 地 積 209 平方メートル
- 4 所 在 三木市志染町広野八丁目 101 番地
 家屋 番号 101 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 106.38 平方メートル
 2 階 87.96 平方メートル

~~5 所 在 三木市志染町広野八丁目~~







- A. 緑が丘町
- B. 緑が丘町中
- C. 緑が丘町外

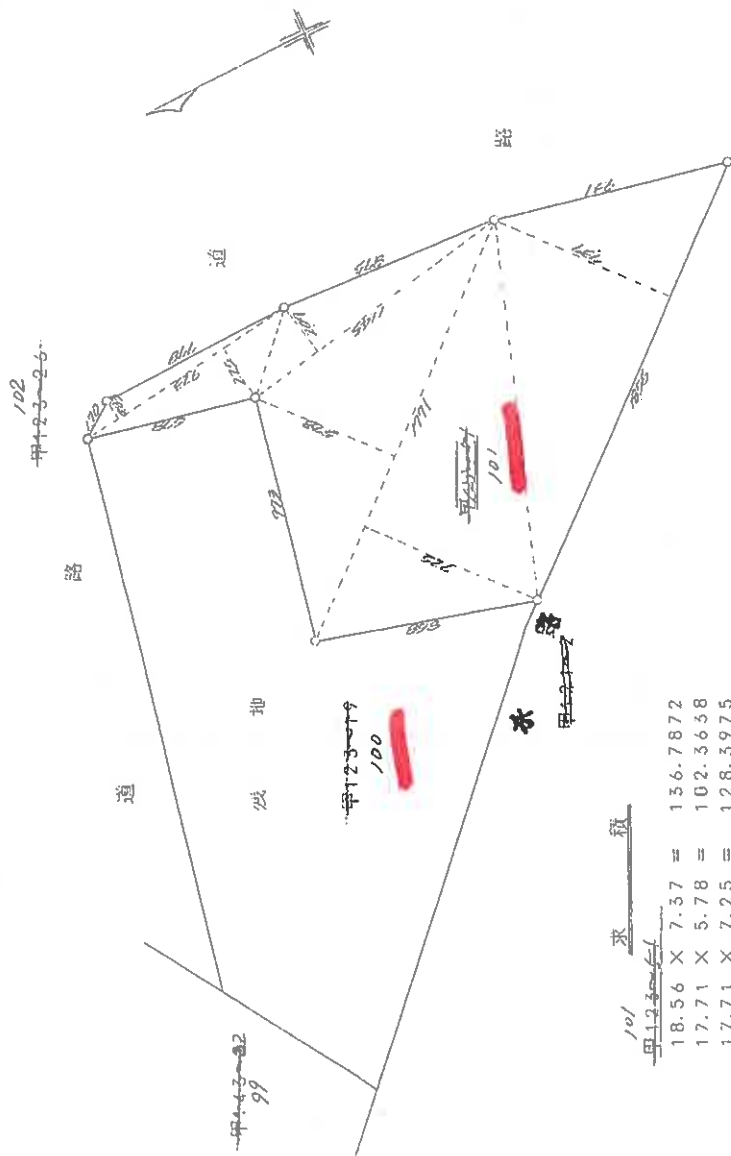
請求部	所在	三木市志染町広野八丁目				地番	100番			
出力	縮尺不明	精度		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	国土庁登録地図
作成年月				縮付年月日(原図)				補記事項		

公図写

縮小版

請求番号: 5-1

土地	地積	所測	在量	図図
----	----	----	----	----



求		積	
10/	10/	10/	10/
18.56	×	7.37	=
17.71	×	5.78	=
17.71	×	7.25	=
11.45	×	2.09	=
9.23	×	2.25	=
9.23	×	0.85	=
計		419.9074	疋
二		209.9537	疋

(附 錄 10)

(日)本土地家屋調査士会合会(財)

638571

1	1/100	R	100
---	-------	---	-----

縮小版

登記年月日：昭和50年9月29日

100

家屋番号

甲123-19

建物の所在

三木市志保町太野第48

広野8丁目100

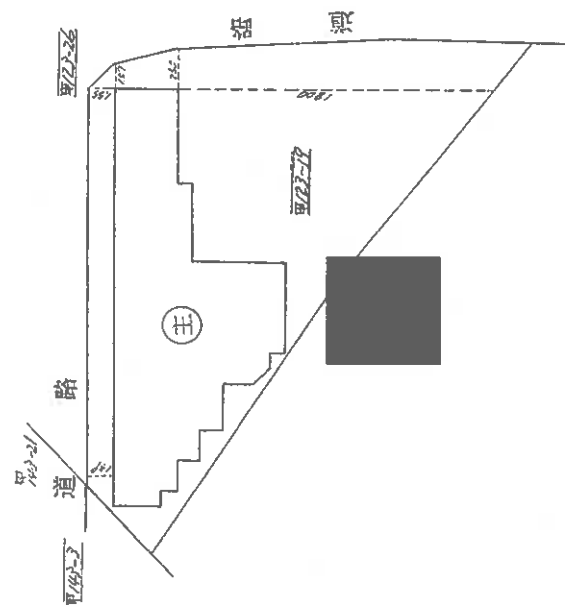
建築物平面図

550.9.29

昭和50年9月20日
製作年月日

製作者

申請人



(日 四 連 15)

縮尺 1/300 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小版

524316

550.9.29

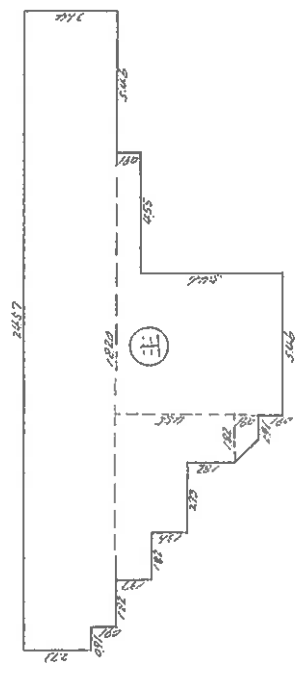
建築物階平面図

原図番号 甲-123番 100

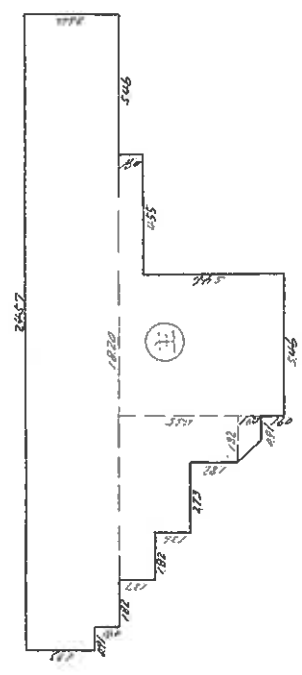
建物の所在 三木市志保町本陣字太公甲123番地19

広野8丁目 100

1階



2階



(日割込 15)

作製年月日 昭和50年9月20日

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/

縮小版

521317

登記年月日：昭和53年12月13日

各階平面図

101

553.12.13

建物各階平面図

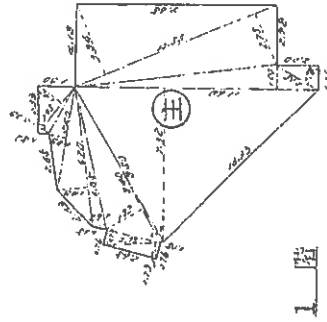
家屋番号

553-51

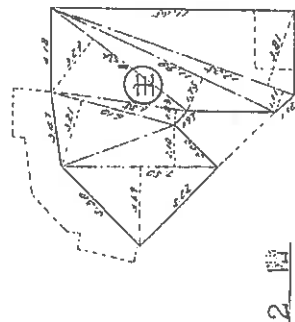
建物の所在

三木市大新田地区大字界553-51

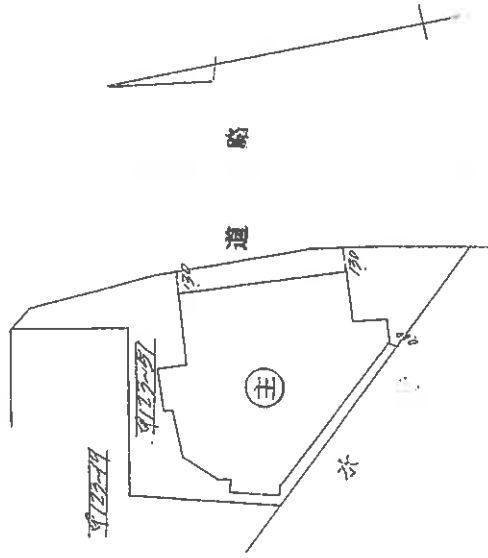
広野8丁目 101



2.85 × 1.42 = 4.1390
2.81 × 0.38 = 1.1270
4.00 × 0.23 = 0.9200
5.70 × 1.48 = 8.4360
6.80 × 0.42 = 2.8560
2.75 × 0.73 = 2.0075
2.75 × 0.73 = 2.0075
8.00 × 1.22 = 9.7600
8.00 × 0.71 = 0.5680
11.00 × 2.32 = 25.5200
11.00 × 1.00 = 11.0000
2.45 × 0.98 = 2.4010
10.00 × 2.81 = 28.1000
10.00 × 3.88 = 38.8000
合計 202.7650
1/100 102.3825 m ²



7.50 × 3.09 = 23.1750
7.50 × 2.70 = 20.2500
6.70 × 3.27 = 21.9090
6.05 × 0.23 = 1.3915
8.25 × 3.29 = 27.1425
11.70 × 1.75 = 20.4750
16.25 × 1.07 = 17.3875
12.35 × 3.81 = 47.1533
合計 170.3578
1/100 87.1789 m ²



作製者

縮尺 2/50

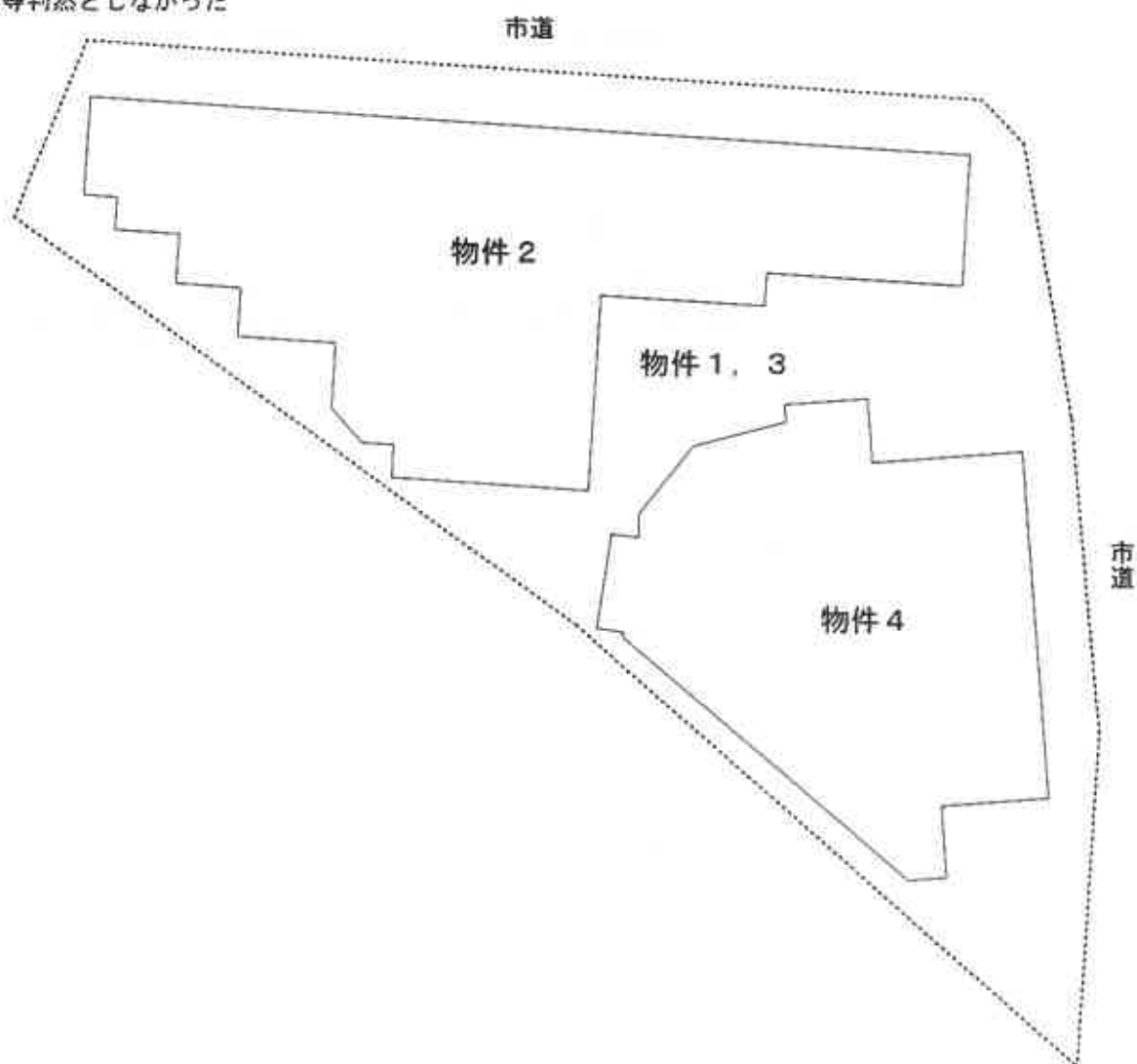
申請人

縮尺 1/300

524318

縮小版

※境界等判然としなかった

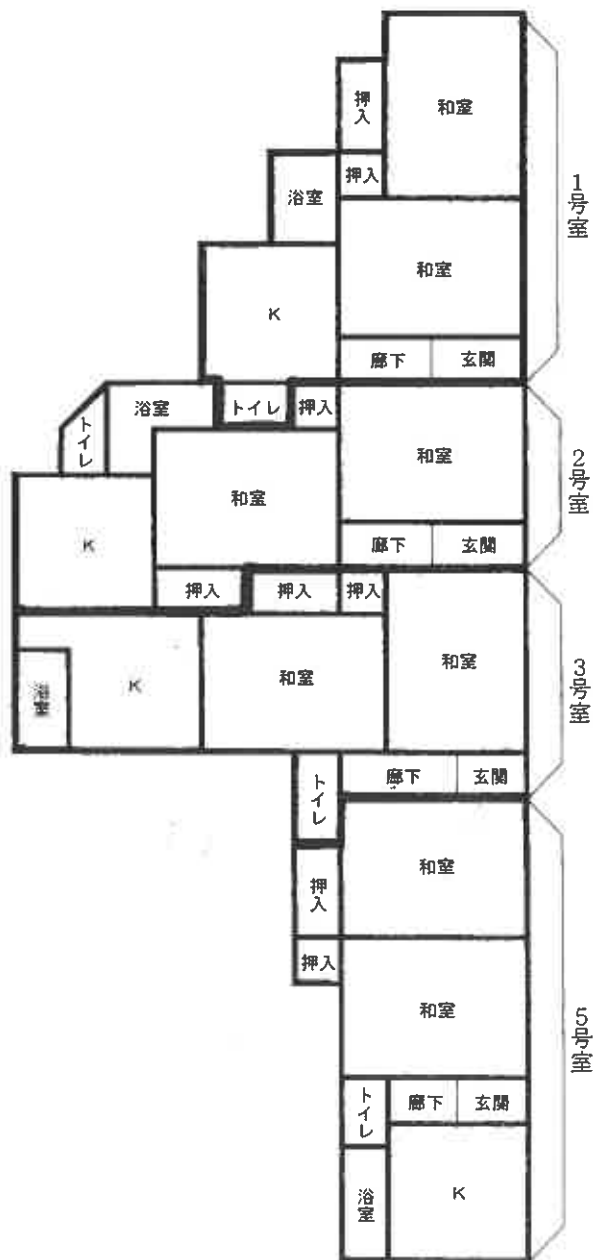


配置略図

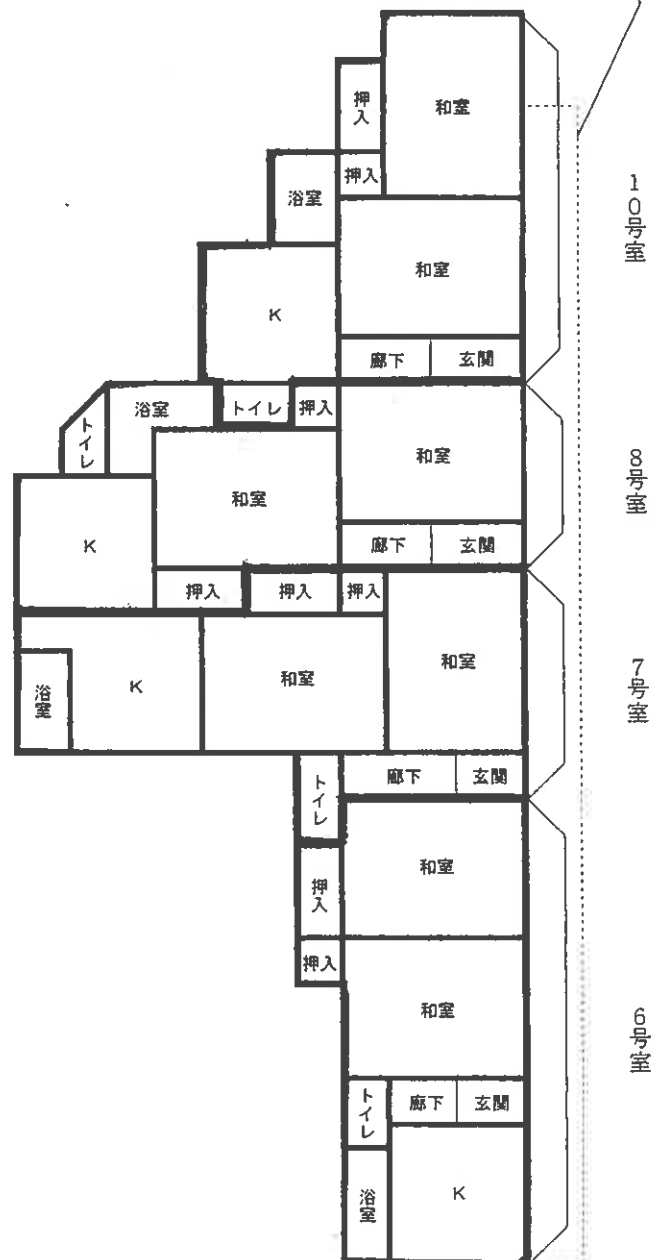
※略図であり境界・範囲・形状等を特定・明示するものではない。

物件 2

破線は外廊下・外階段を概ね示す

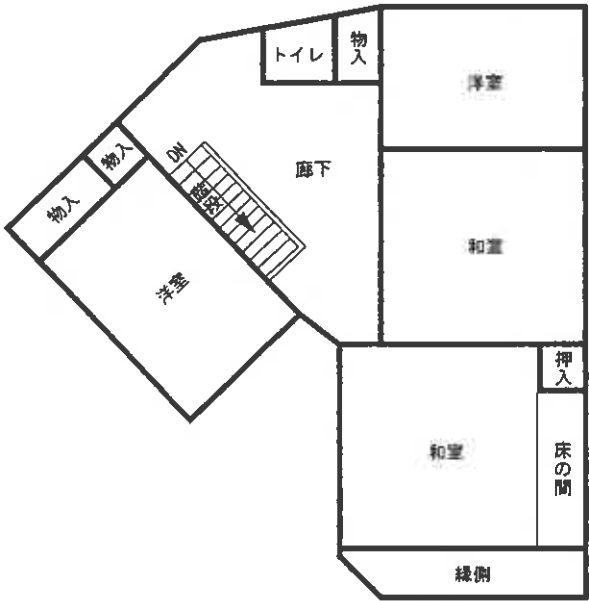


1 階

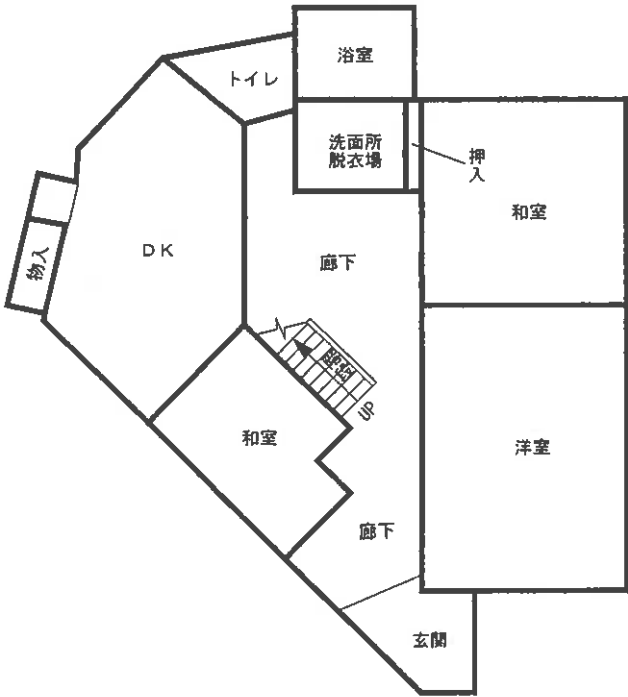


2 階

間取り略図



2 階



1 階



現況写真



現況写真