

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 7年 9月22日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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10月 8日から 令和 7年10月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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 7年11月11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 7年 9月22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	9,070,000 7,256,000	一括	1,820,000	132,964	0
1	460,000				
2	1,040,000				
3	540,000				
4	620,000				
5	6,410,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三田市志手原字西谷 |
| | 地 番 | 380 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.76 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三田市志手原字西谷 |
| | 地 番 | 408 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.42 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三田市志手原字辻ノ浦 |
| | 地 番 | 815 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.95 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三田市志手原字辻ノ浦 |
| | 地 番 | 815 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.00 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三田市志手原字辻ノ浦 815 番地 10
三田市志手原字西谷 408 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 815 番 10 |
| | 種 類 | 店舗 |



物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 98.86平方メートル

(現況)

床 面 積 約122.86平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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

【物件番号1～5】

周辺隣地（地番815番1、同816番）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 | 三田市志手原字西谷 |
| | 地 番 | 380番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三田市志手原字西谷 |
| | 地 番 | 408番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三田市志手原字辻ノ浦 |
| | 地 番 | 815番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.95平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三田市志手原字辻ノ浦 |
| | 地 番 | 815番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三田市志手原字辻ノ浦815番地10
三田市志手原字西谷408番地2 |
| | 家屋 番号 | 815番10 |
| | 種 類 | 店舗 |



物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 98.86平方メートル

(現況)

床 面 積 約122.86平方メートル



令和7年(ケ)第69号
令和7年 6月19日受理
令和7年 7月30日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 小林圭太

(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 | 三田市志手原字西谷 |
| | 地 番 | 380 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.76 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三田市志手原字西谷 |
| | 地 番 | 408 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.42 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三田市志手原字辻ノ浦 |
| | 地 番 | 815 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.95 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三田市志手原字辻ノ浦 |
| | 地 番 | 815 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.00 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三田市志手原字辻ノ浦 815 番地 10
三田市志手原字西谷 408 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 815 番 10 |
| | 種 類 | 店舗 |

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 98.86 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	三田市志手原815-10	
土地	物件1ないし4	
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし4） ☐ 宅地・一部公衆用道路 ☐ （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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約122.86平方メートル	
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 上記の者が本件建物を、店舗（空き家）として占有している。 ☐ 「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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

立会人 A 立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は認められなかった。
- 2 建物の玄関口には、「松風地どり」は令和7年2月28日に閉店した旨が債務者兼所有者名にて掲示されていた。
- 3 建物内には「松風地どり」の営業許可証（食肉販売業、そうざい製造業）が掲示されていた。
- 4 建物北側には、主たる建物の厨房から出入りできる未登記増築部分約24平方メートルがあり、通路・物置・トイレがあった。また、通路部分には業務用冷蔵庫があった（写真⑯）。
- 5 目的土地の形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われるが、目的土地周辺には土地の境界標はなく、債務者兼所有者、隣地所有者の陳述を勘案すると、争いのある様子であり、目的土地と周辺土地との区別・判別は明確にはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

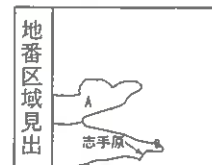
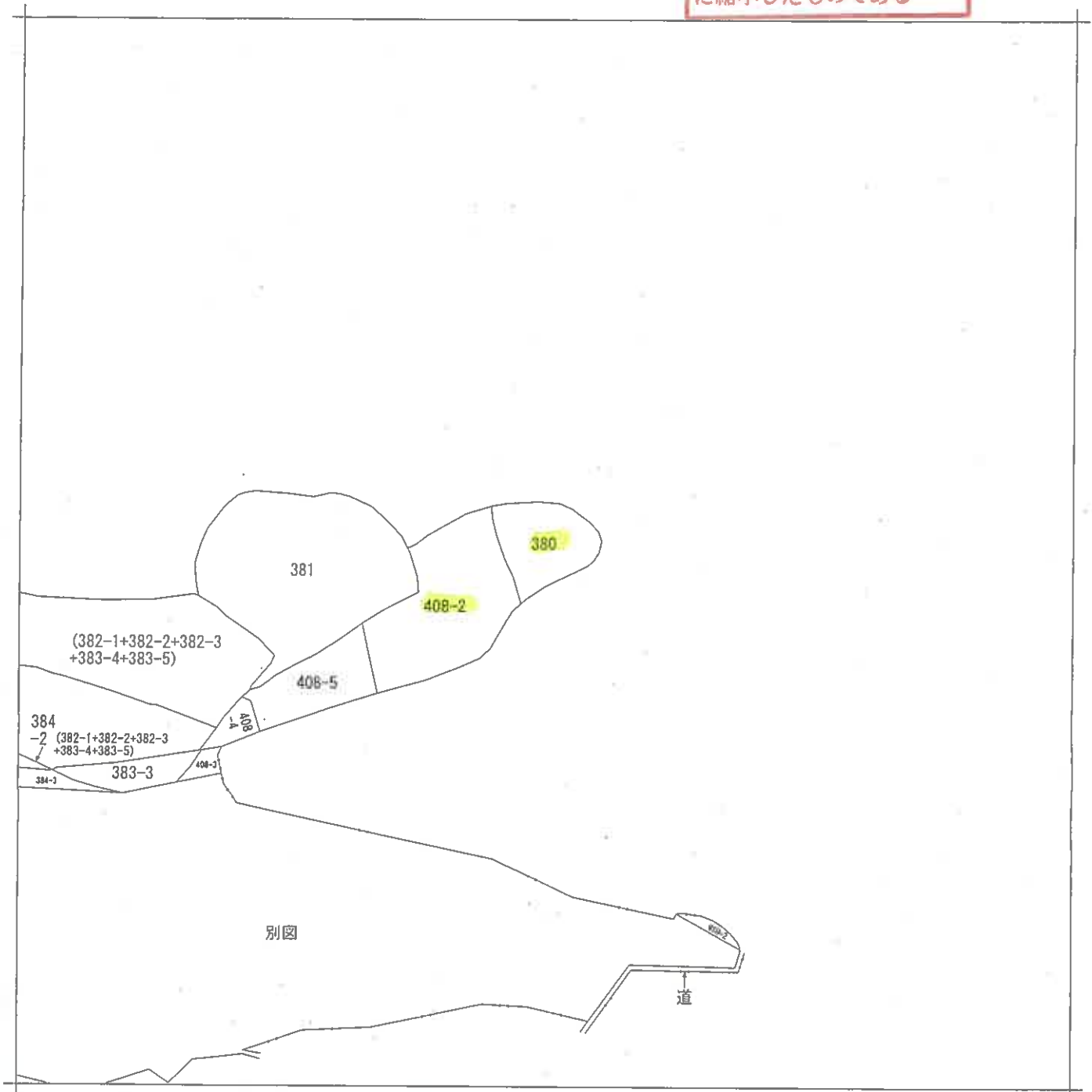
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者会社代表者	1 令和7年2月末まで、精肉加工、飲食店を営んでいました。現在は閉店しています。 2 店舗内にあるショーケース、冷凍庫ストッカーはリース物件であり、まもなくリース会社に引き取りをしてもらう予定です。 3 増築している所にある業務用冷蔵庫は当社所有物です。分解して取り外せると聞いています。 4 物件内で雨漏り等の不具合はありません。 5 これまでに建物内で事件、事故はありません。 6 隣地の所有者(815番1)の方とは、店舗を閉店する際に境界についておおよそについて話をしました。緑色のネットはその所有者の方が立てられています。 7 東側の境界については、黄色のロープが張られていますが、ここが境界線であるという認識はありません。私の認識では更にもっと奥側まで当社の土地であると認識しています。おそらく奥側に境界標があったと思います。
■近隣住民(815番1)	1 債務者兼所有者会社代表者とは、おおよその境界について確認を行い、緑色のネットを立てました(写真㉔)。 2 はっきりとした境界線はよくわかりません。
■近隣住民(816番)	1 境界が不明確だったので、私がこのあたりであると考え部分で黄色のロープを張りました(写真㉔)。 2 はっきりとした境界線はよくわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月20日(金) 8:30-8:45	物件所在地	☒ 目的物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 外観写真撮影
令和7年6月20日(金) 9:00-9:15	神戸地方法務局三田出張所	☒ 登記事項証明書および公図等取得
令和7年6月20日(月)	執行官室	☒ 立入通知書および照会書を債務者兼所有者代理人弁護士にFAX
令和7年7月4日(金) 12:50-14:15	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影 ☒ 近隣住民より聴取
令和7年7月18日(金) 15:17-15:28	執行官室	☒ 所有者兼債務者会社の代表者より電話聴取(発信)
令和7年7月23日(水) 9:15-9:20	神戸地方法務局須磨出張所	☒ 登記事項証明書取得
令和7年7月24日(木) 9:00-9:05	神戸地方法務局明石支局	☒ 登記事項証明書取得
令和7年7月25日(金) 9:45-10:00	三田市役所	☒ 地番参考図取得
(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年7月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

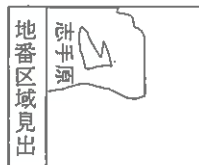
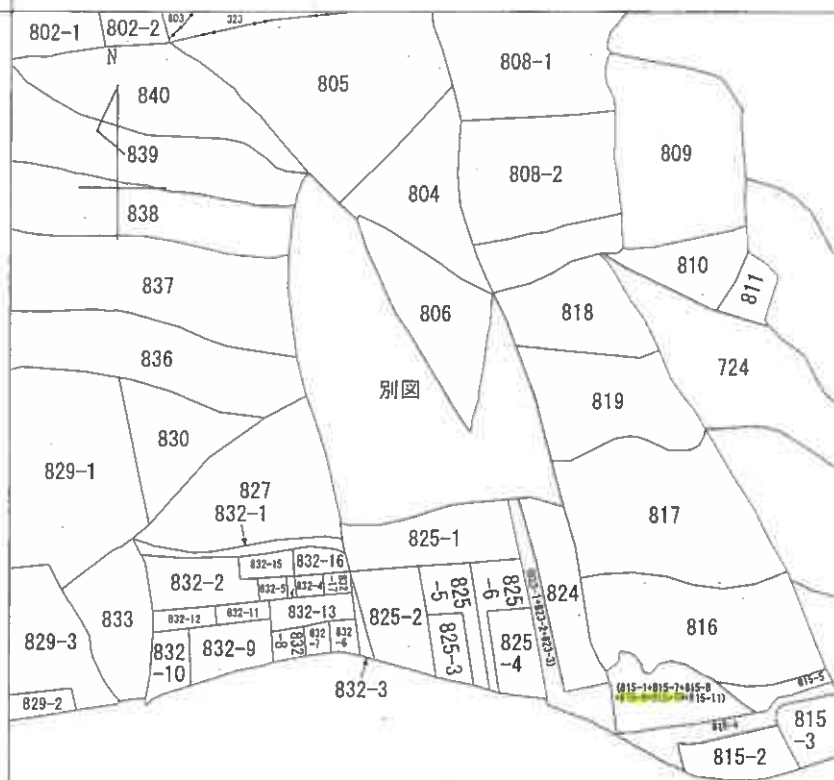
本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである



A 志手原
B 志手原

請求部	所在	三田市志手原字西谷				地番	380番			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項	方位不明	

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	三田市志手原字辻ノ浦				地番	815番9		
出力尺	縮尺不明	精度区	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		

登記年月日：昭和44年5月14日

前 408-2 後・新

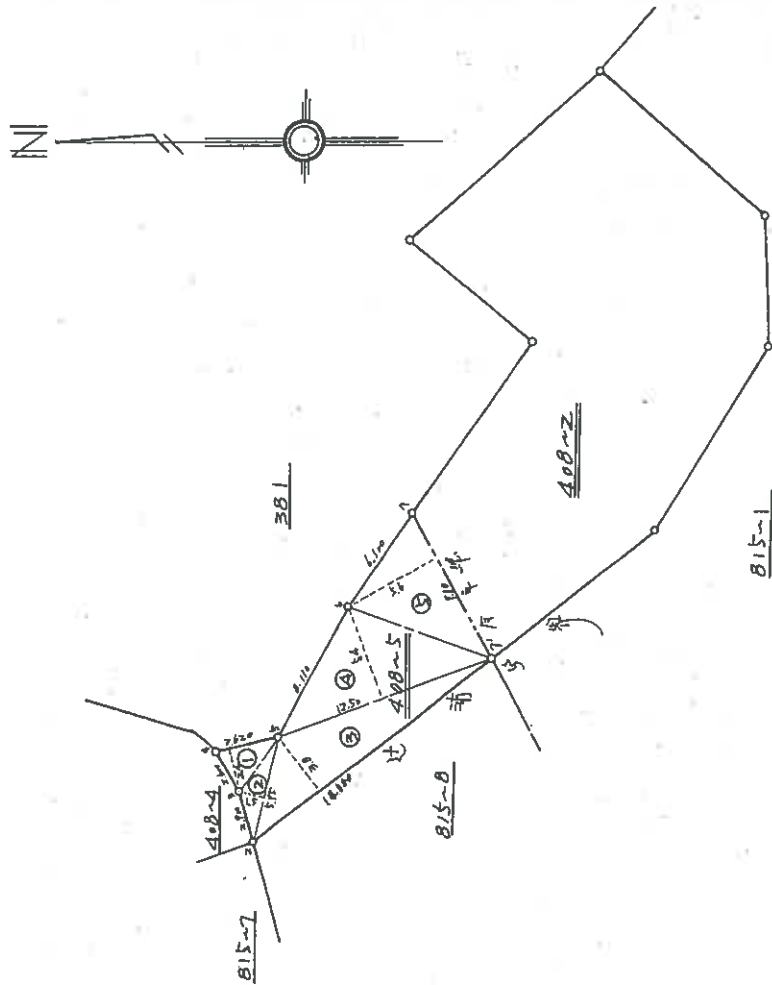
地番	408-2, 408-5
土地の所在	云田市志平東字西谷

土地積測量図

作製年月日	昭和四十四年五月廿六日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

昭和四十四年五月廿六日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



地番	積算	面積	注
1	262	24	8.600
2	595	15	8.825
3	1660	38	13.08
4	1257	54	67.50
5	810	56	50.96
合	4394	187	187.153
408-2	4394 - 99.515	88.638	339.425
408-5			102.17

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

311433

縮尺 1/500

前 815- / 後・新

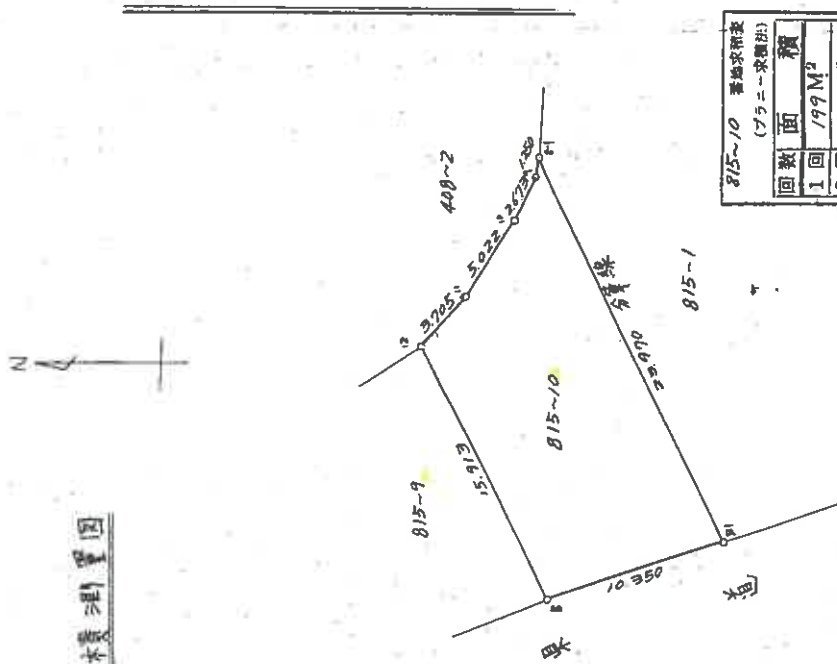
地番	815-10, 815-1
土地の所在	三田市志手原字辻之浦

土地積測量図

昭和48年2月27日
作製者
申請人

昭和48年2月27日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



815-10 番地求積表 (75ニ一求積法)	
回数	面積
1回	199 M ²
2回	201 M ²
3回	200 M ²
合計	600 M ²
1/3	200 M ²

$$815-1 \quad 1273 \text{ M}^2 - 260 \text{ M}^2 = 1013 \text{ M}^2$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

311626

縮尺	1/300
----	-------

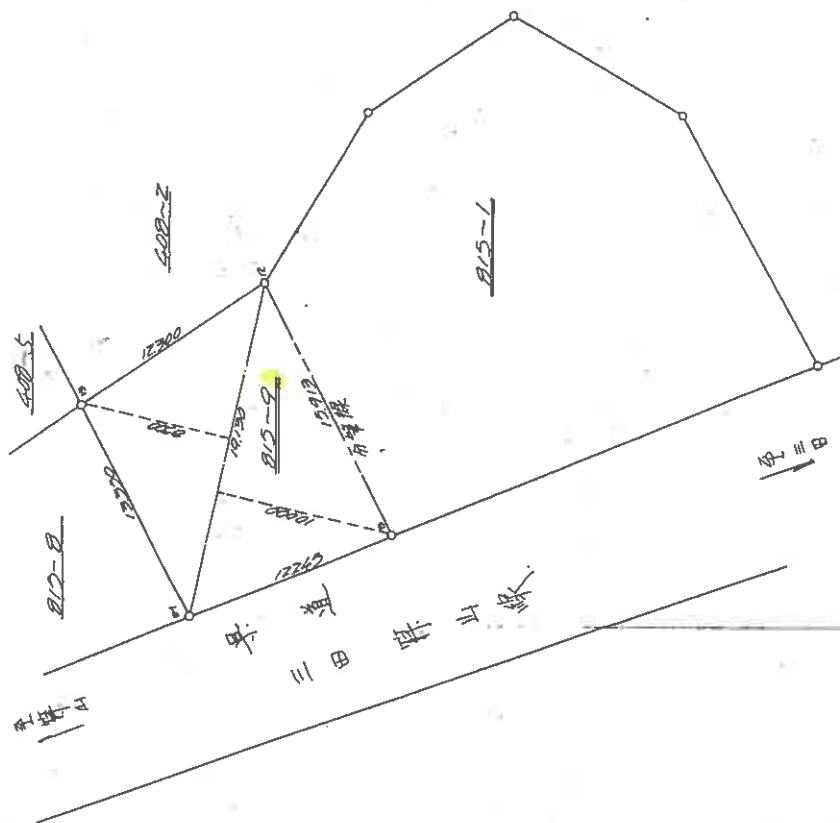
明治四拾五年 三月廿九日

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

昭和四五年 月 日

人讀有

作者製



求 捕 表			
也 癩	虎 血	望 樓	危 樓
6-5-8	DE 1 B1	DE 8 + ABD1	DE ABCDE
	31		25-6-97-1
1-1-18			26 25-6-12-21-1-25-8

第 5 章

05/04/2013

日期

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

311625

縮 尺 $1/300$ $1/$

311625

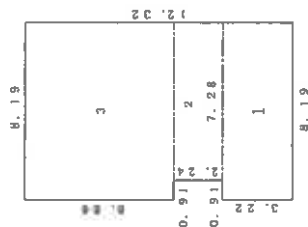
登記年月日：平成30年1月11日

各階平面図

家屋番号 815番10

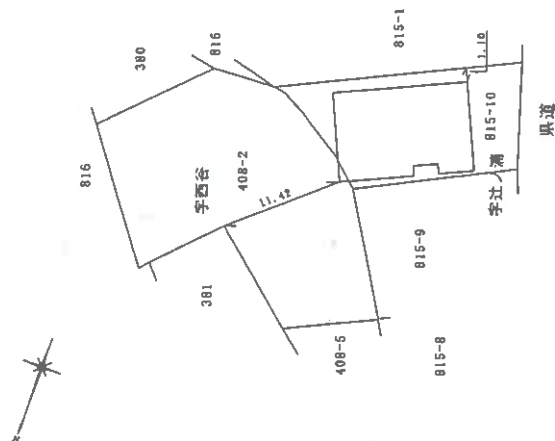
建物各階平面図

建物の所在 三田市志手原字辻ノ浦815番地10・字西谷408番地2



求積表

1	8.19 X	3.22=	26.3718
2	7.28 X	2.24=	16.3072
3	8.19 X	6.86=	56.1834
合計			98.8624
床面積			98.86㎡



図面はA3版をA4版
縮小したものである

作製者

縮 1 / 250 尺

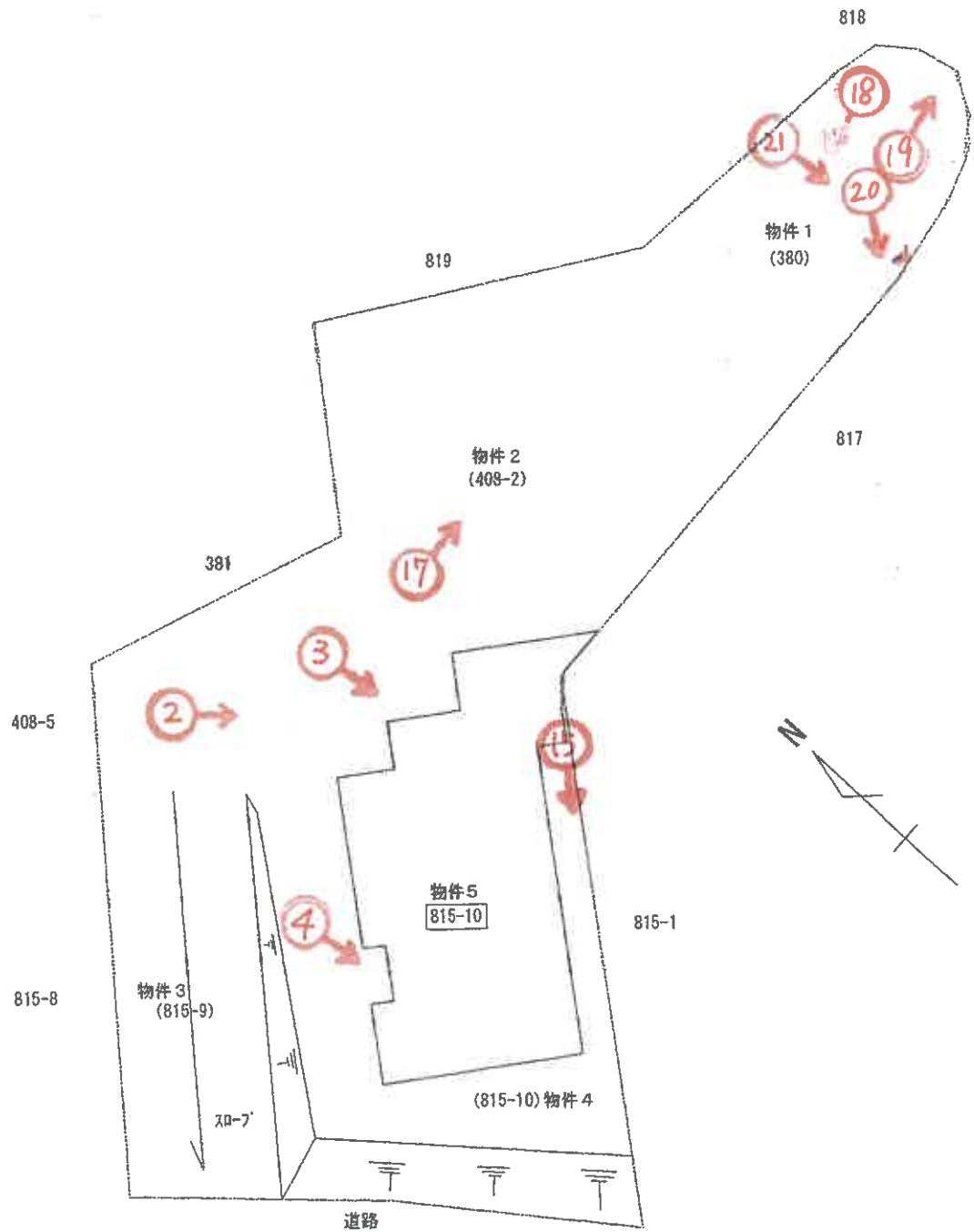
申請人

縮 1 / 500 尺

平成29年12月15日(作成)

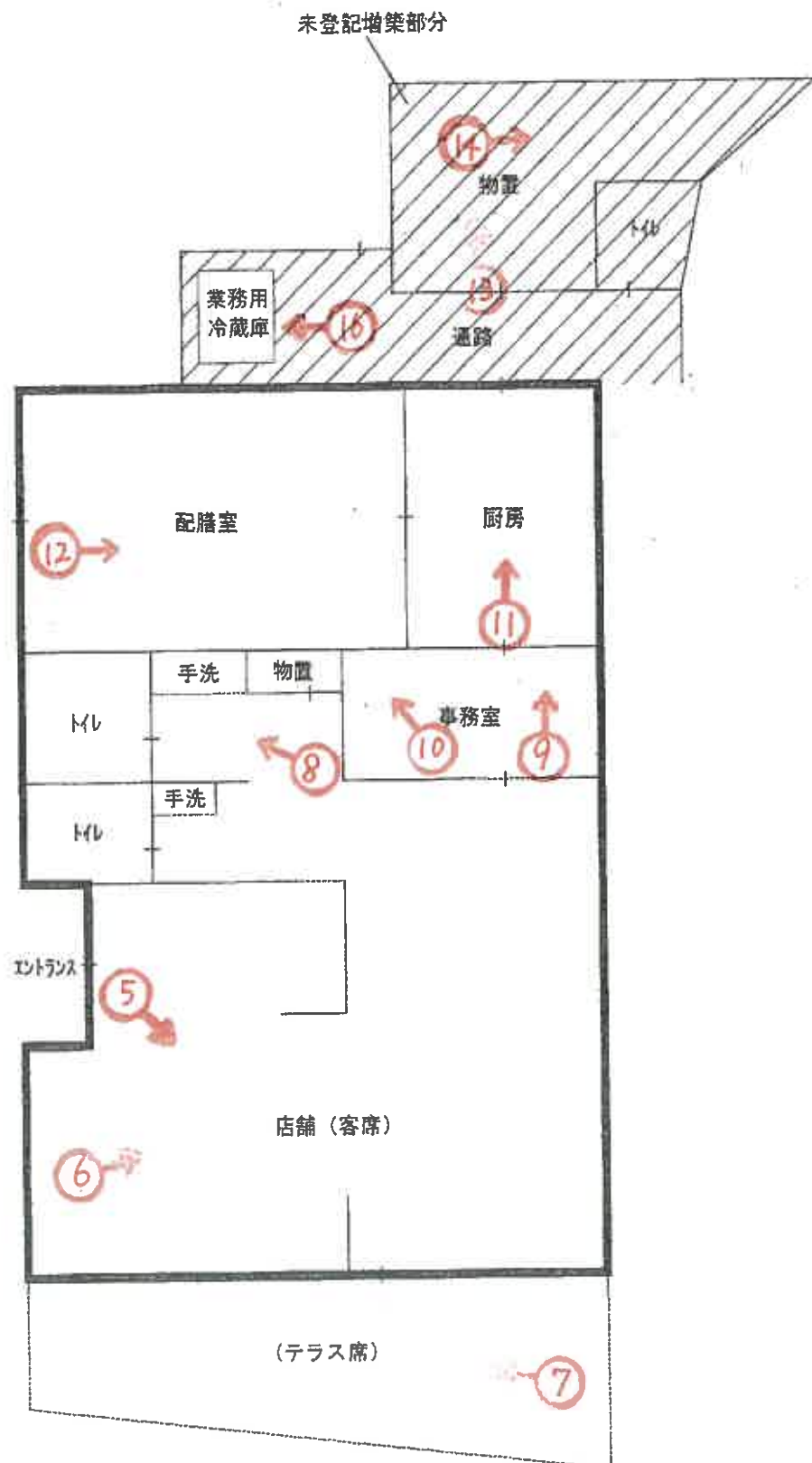
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



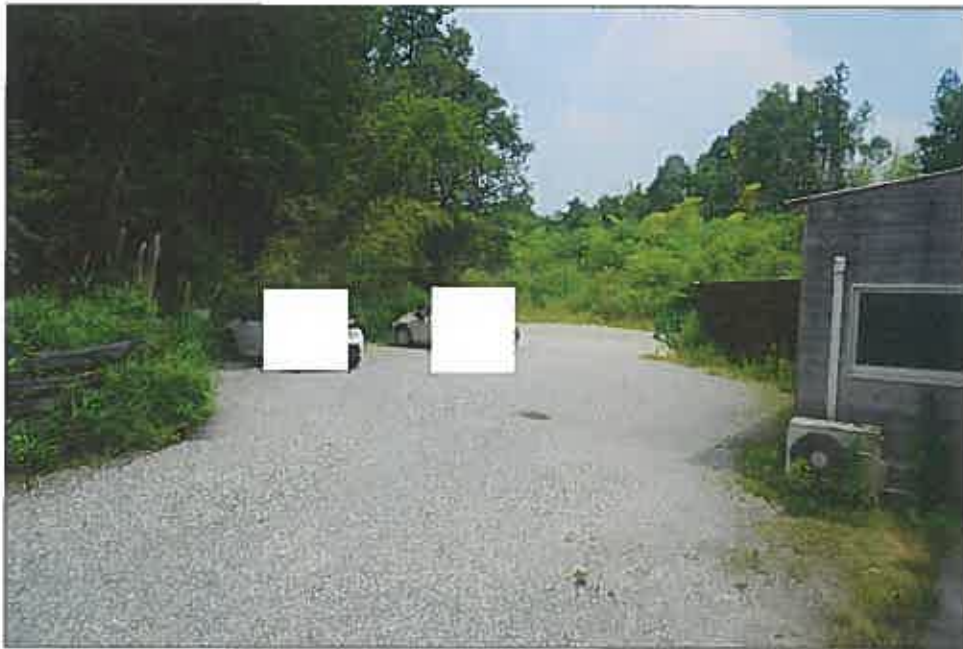
14



15



16



17



18



19



20



21

令和 7 年 (ケ) 第 69 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 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

田 中 浩

第1 評価額

一括 価 格	
金9,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金460,000円
物件2(土地)	金1,040,000円
物件3(土地)	金540,000円
物件4(土地)	金620,000円
物件5(建物)	金6,410,000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1～4の内訳価格は物件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
1～4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	床面積 約122.86㎡
特 記 事 項			
	特にない		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 線 新三田駅の北東方 約3.8 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	県道沿いに農地や雑種地のほか農家住宅・店舗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 865.13 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約9.7m県道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～4は物件5建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（コミュニティ・プラント） （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 本件各土地間及び隣接地との境界については何れも判然としない。 ・ 物件1土地については雑草が繁茂した周辺土地との境界が特に不明瞭で、土地の内側と思われる部分に近隣住民によってロープが張られるなど、境界に争いがある様子である。 ・ 南西側県道とはやや高低差があり、一部法面を含んでいる。	

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） 平成29年8月10日 新築 経過年数 8 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : クロス壁・パネル等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・コンクリート土間等 設 備 : 特にない そ の 他 : -
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 店舗 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。 ・ 建物の北東側に未登記増築部分約24㎡があり、通路部分に業務用冷蔵庫が置かれている。 ・ 本件建物は都市計画法第43条許可（三田市指令三開第8-6号（28）平成29年1月12日）に基づき建築確認を受けている。

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1～4）

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	15,300	0.57	148.76	0.90	1,170,000
2	15,300	0.57	339.42	0.90	2,660,000
3	15,300	0.57	176.95	0.90	1,390,000
4	15,300	0.57	200.00	0.90	1,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 （三田(県)-1）

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/㎡)
 $12,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/80 \approx 15,300$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/80 \times 100/100 \approx 100/80$

イ 個別格差：形状・規模・境界不明瞭・法面等 (0.57)

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
5	150,000	約 122.86	0.51	9,400,000

ウ 現価率

経過年数8年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数28年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \approx 0.51$

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	1,170,000	0.30	法定地上権	350,000
2	2,660,000	0.30	法定地上権	800,000
3	1,390,000	0.30	法定地上権	420,000
4	1,570,000	0.30	法定地上権	470,000
				計 2,040,000

(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	1,170,000	-350,000		0.80	0.70	460,000
2	2,660,000	-800,000		0.80	0.70	1,040,000
3	1,390,000	-420,000		0.80	0.70	540,000
4	1,570,000	-470,000		0.80	0.70	620,000
5	9,400,000	+2,040,000	1.00	0.80	0.70	6,410,000
一 括 価 格 (合 計)						9,070,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内の店舗で土地の境界が不分明であること等による市場性の減退を考慮した。

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 (三田(県)-1)
所 在 : 三田市下槻瀬字新井608番1外
価 格 : 12,400円/㎡
位 置 : JR線「三田」駅より道路距離8.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 438㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8.5m県道に接面、南側道
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 : 農地等が見られる県道沿いの農家集落地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 1,193,650円
物件2 : 2,723,506円
物件3 : 1,419,846円
物件4 : 1,604,800円
物件5 : 4,638,333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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

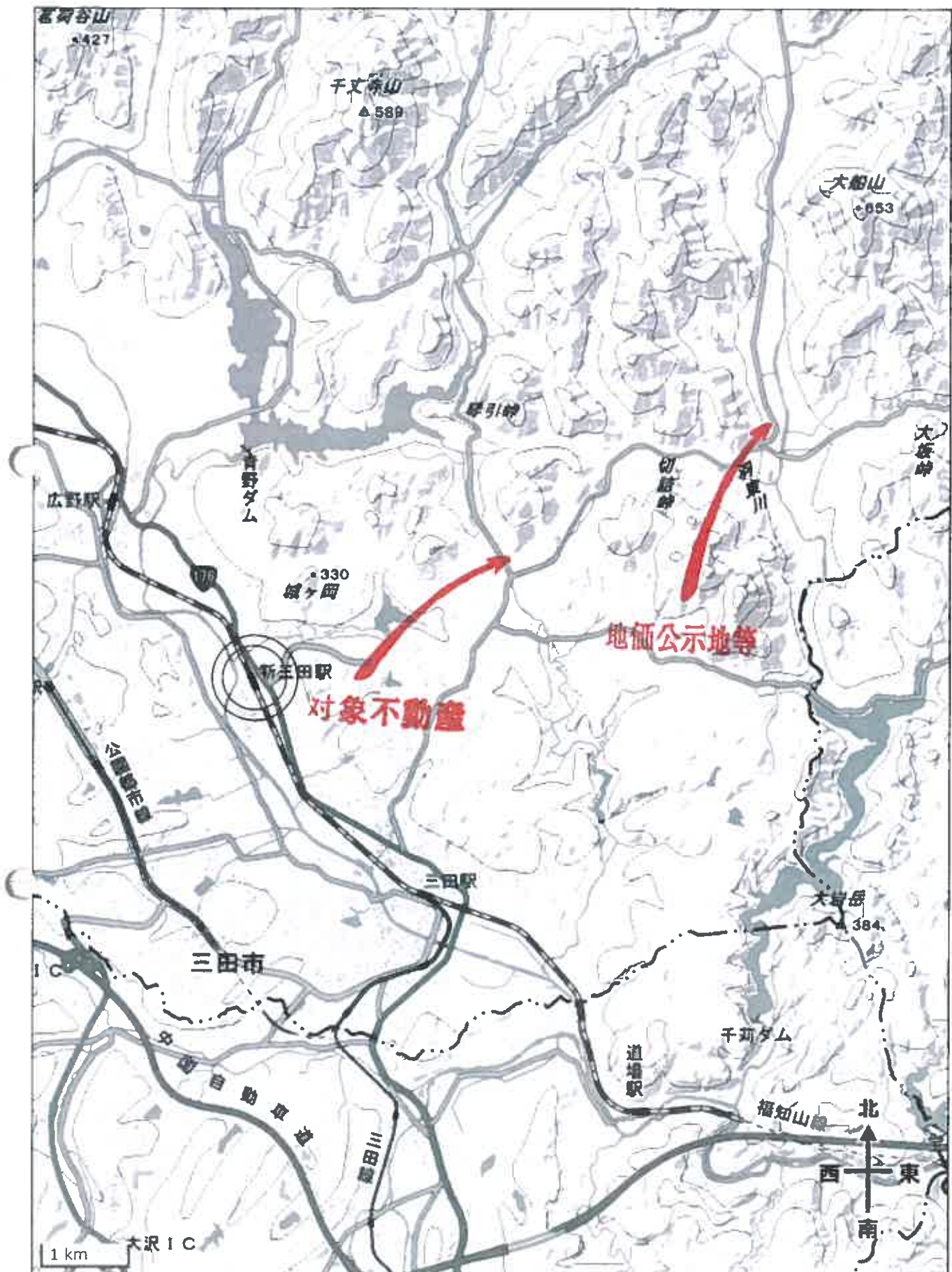
- 1 所 在 三田市志手原字西谷
地 番 380 番
地 目 宅地
地 積 148.76 平方メートル
- 2 所 在 三田市志手原字西谷
地 番 408 番 2
地 目 宅地
地 積 339.42 平方メートル
- 3 所 在 三田市志手原字辻ノ浦
地 番 815 番 9
地 目 宅地
地 積 176.95 平方メートル
- 4 所 在 三田市志手原字辻ノ浦
地 番 815 番 10
地 目 宅地
地 積 200.00 平方メートル
- 5 所 在 三田市志手原字辻ノ浦 815 番地 10
三田市志手原字西谷 408 番地 2
家屋 番号 815 番 10
種 類 店舗

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

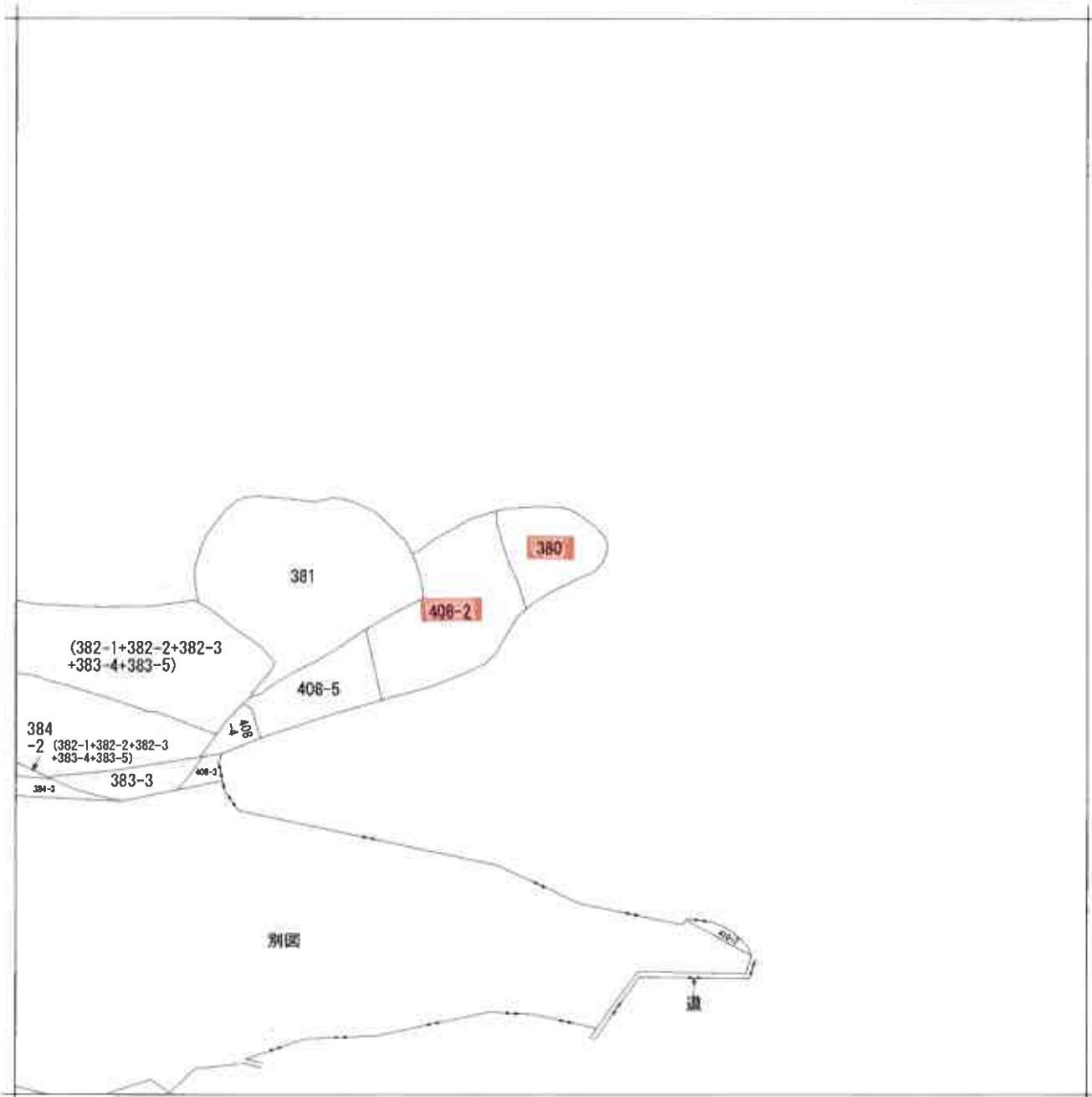
床 面 積 98.86平方メートル

対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

公図写



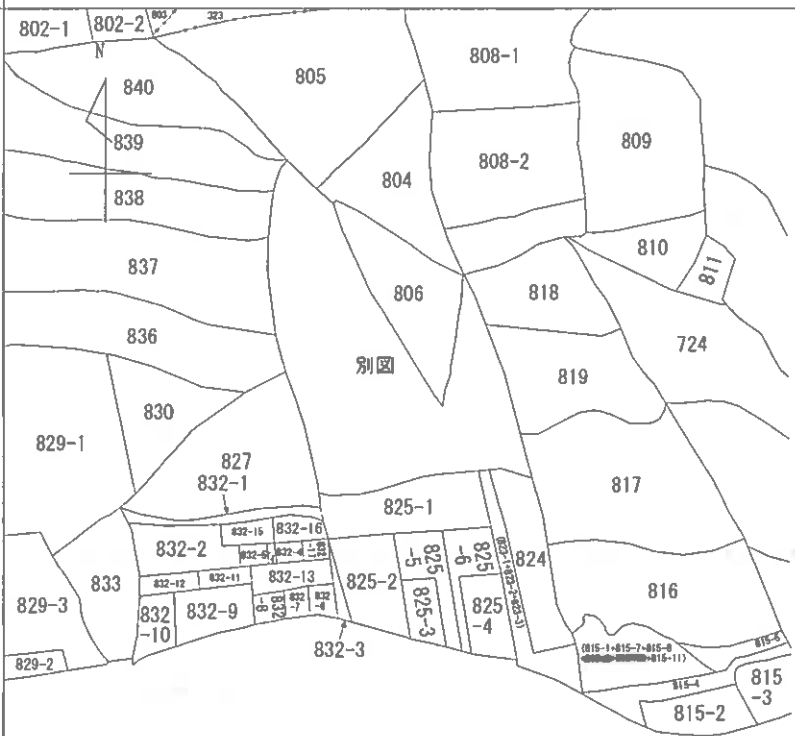
志手原
志手原

請求部	所在	三田市志手原字西谷				地番	380番			
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項	方位不明	

縮版図

公図写

832-14



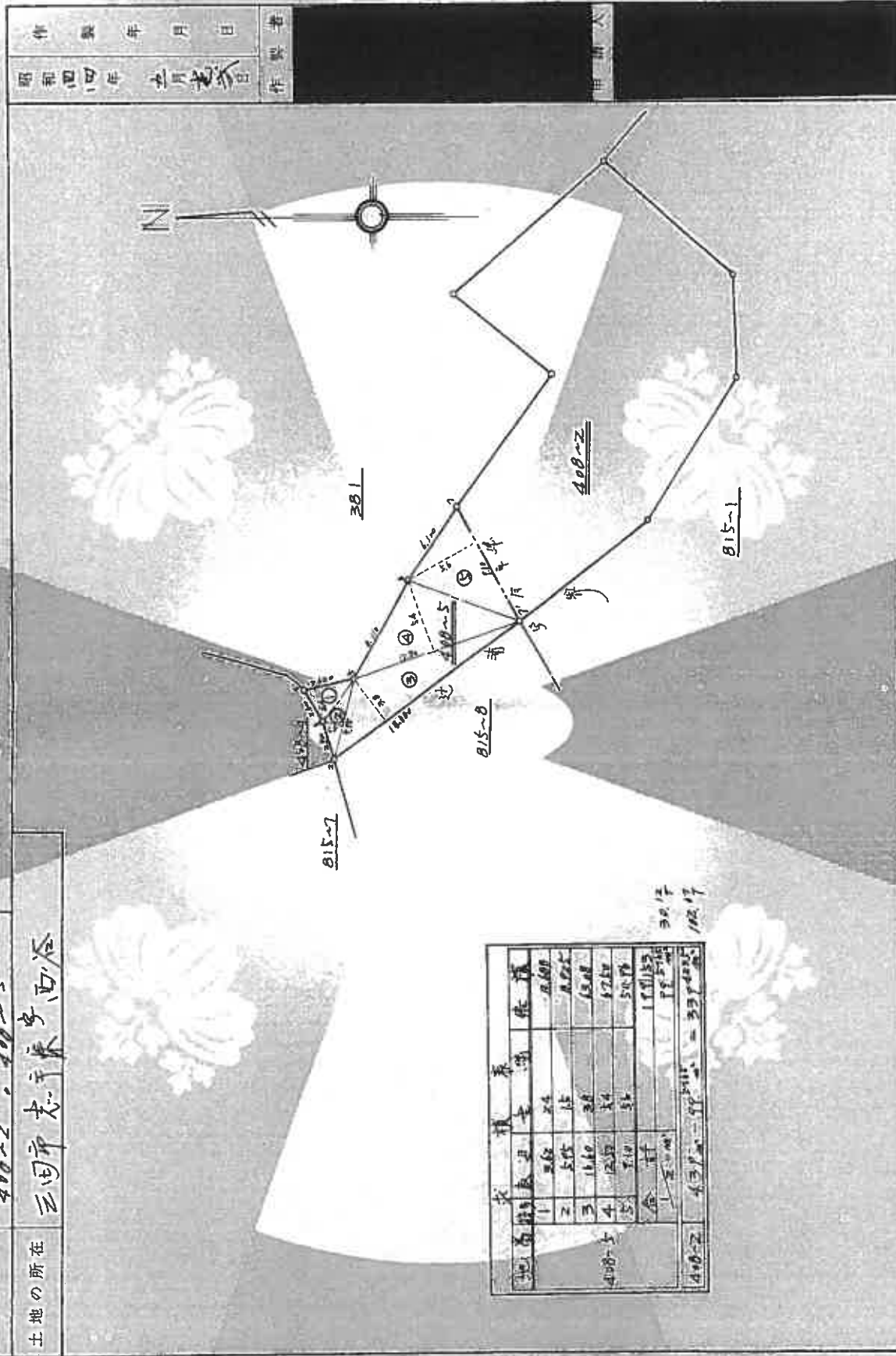
請求部	所在	三田市志手原字辻ノ浦				地番	815番9			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和44年5月14日

前ノルニ 後・新

地番	408-2, 408-5
土地の所在	三田市志平字西谷

土地積測量図



これは図面に記載されている内容と説明した事項である
令和7年5月15日 神戸地方広務局三田出張所

登記官

縮版図

請求番号：8-2

地積測量図写

昭和四十四年五月七号

(全国土地家屋調査士会連合会印紙) 311433

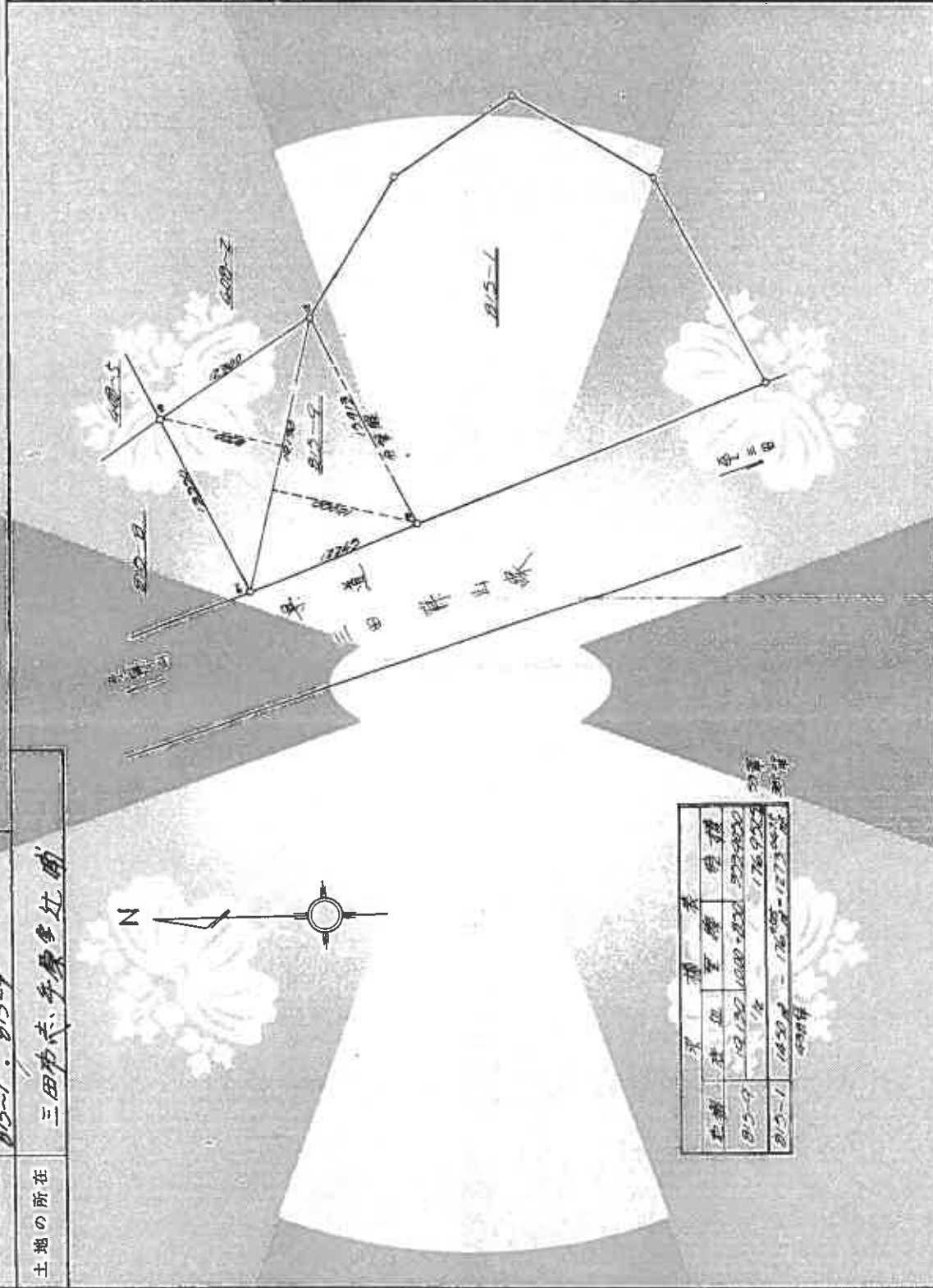
登記年月日：昭和45年1月19日

前 815-1 後・新

地 番	015-1・015-9
土地の所在	三田市赤・平原多辻南

土地積測量図

作 製 年 月 日	昭和四五年 九月 十日
作 製 者	申請人



地 番	面 積	備 考
015-1	10,120	10,120
015-9	1,000	1,000
015-1	10,120	10,120

日本土地測量師会連合会
311625

縮 尺	1/300	1
-----	-------	---

縮版図

前815-1 後・新

地番	815-10, 815-1
土地の所在	三田市志手原字辻之浦

土地測量図

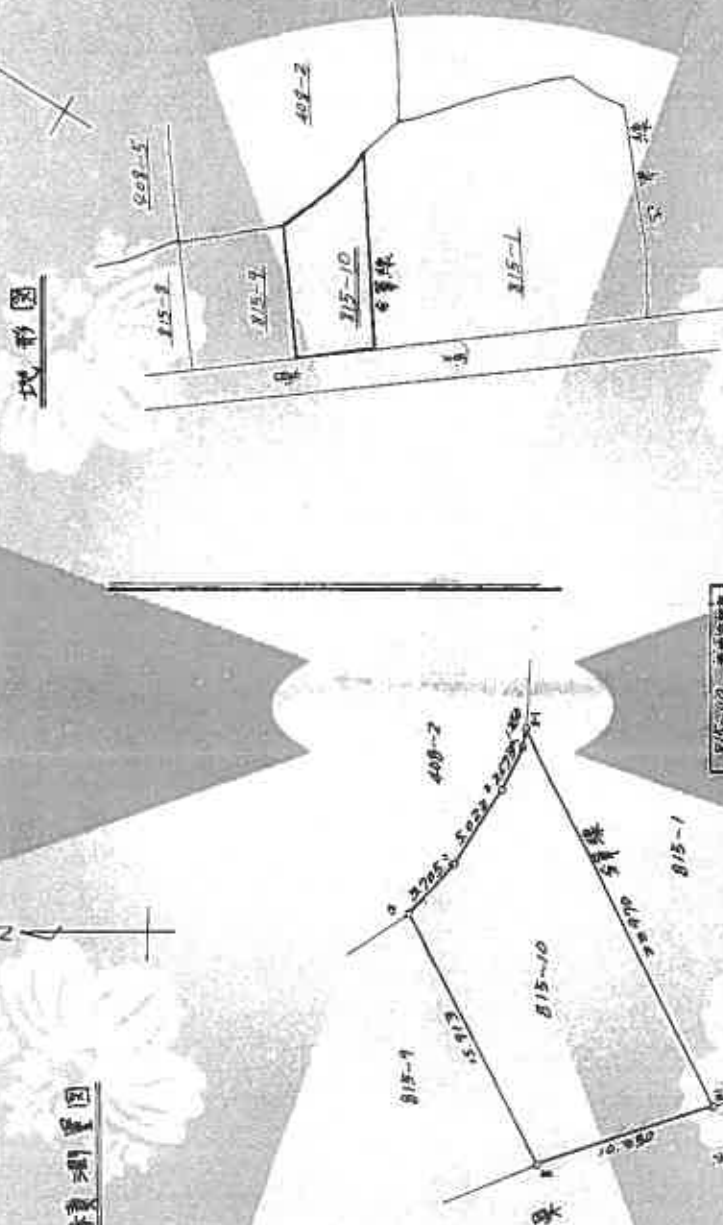
昭和48年2月27日

作製年月日	昭和48年2月27日
申請人	

昭和48年2月27日

地積測量図写

地積測量図



面積	積
1. 815-10	49.9 M ²
2. 815-1	20.0 M ²
3. 815-10	20.0 M ²
4. 815-1	20.0 M ²
5. 815-10	20.0 M ²
6. 815-1	20.0 M ²

1:273 200 1073 M

三田市地籍調査士会連合会用紙 311626

縮尺	1/300
----	-------

縮版図

500
1

中 通 人

1/250

世襲制

縮版図

98-8-6

建各階平面圖

815番10

三田市志手原字辻ノ浦815番地10・字西谷408番地2

圖 面 平 階 各

登記年月日 平成30年1月11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7年5月15日 神戸地方法務局 一田出雲所

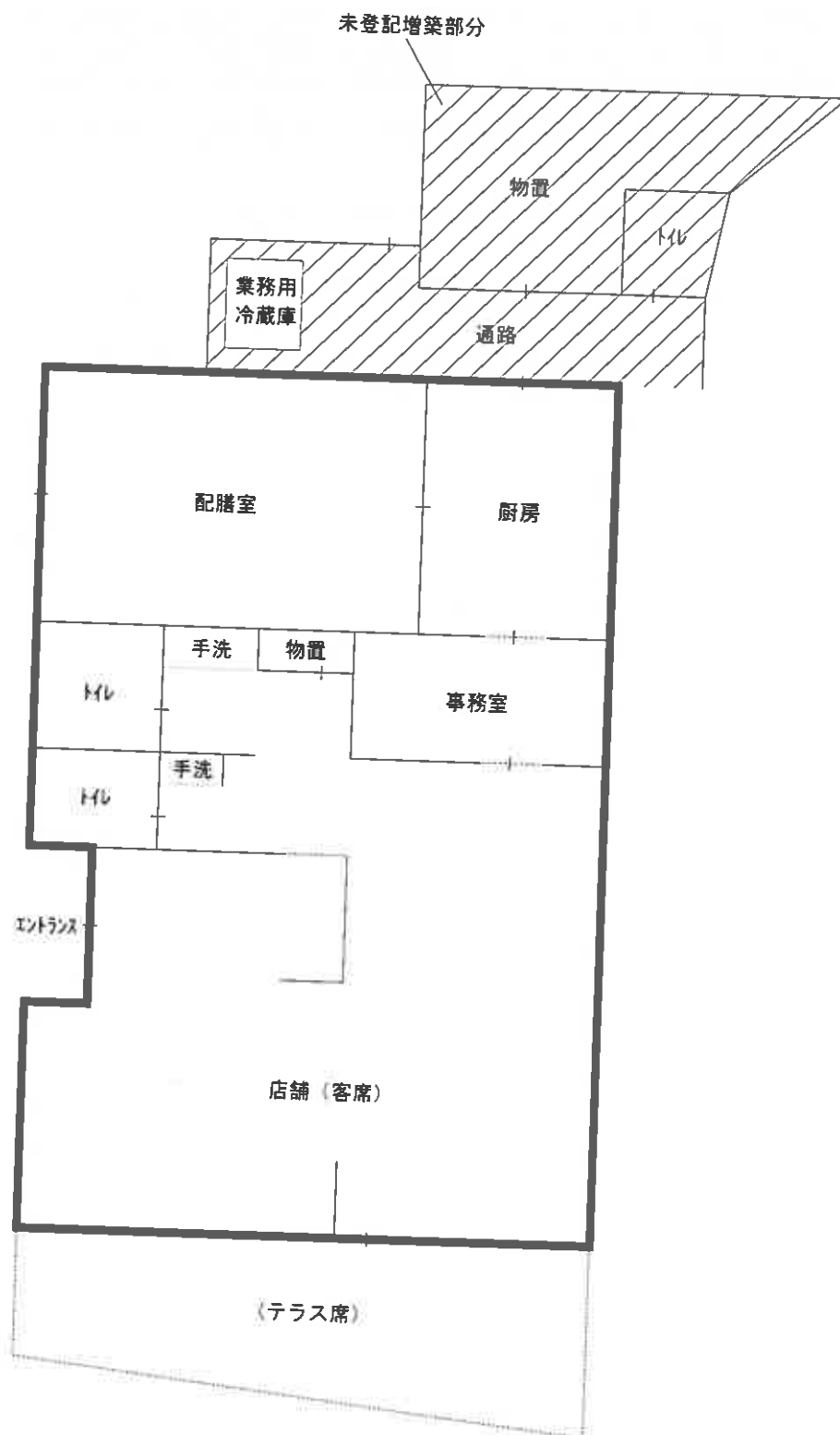
令和7年5月15日

神戸地方支務局 田中 公市

表 積 求

1	3	19	×	3	22 =	26. 3718
2	28	×	2. 24			16. 3072
3	9	×	5. 86			56. 1834
合 計						98. 8624
床面積						98. 86m ²

建物間取図



現況写真

