

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 6月 9日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 6月25日から 令和 7年 7月 2日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 8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 7月29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 6月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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, 2	2, 570, 000 2, 056, 000	一括	520, 000	29, 003	8, 656
1	950, 000				
2	1, 620, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 明石市二見町西二見字東相々 |
| | 地 番 | 8 5 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 4 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 明石市二見町西二見字東相々 8 5 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 5 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 7 6 平方メートル
2 階 3 8 . 0 7 平方メートル |



第30001号

物 件 明 細 書

令和 7年 5月14日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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 | 明石市二見町西二見字東相々 |
| | 地 番 | 8 5 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 4 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 明石市二見町西二見字東相々 8 5 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 5 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 7 6 平方メートル
2 階 3 8 . 0 7 平方メートル |



令和7年(ヌ)第30001号

令和7年 3月17日受理

令和7年 4月 8日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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 | 明石市二見町西二見字東相々 | | |
| | 地 番 | 8 5 9 番 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 4 . 3 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 明石市二見町西二見字東相々 8 5 9 番地 9 | | |
| | 家屋 番号 | 8 5 9 番 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 5 . 7 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 8 . 0 7 平方メートル | |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	明石市二見町西二見859番地の9		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 種類： ☐ ある 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居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 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
(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化および使用態様等による著しい傷みおよび汚れ等が認められる。
- 3 外壁には蔓性の植物が大屋根に至る程度にまで壁に這って繁茂している（写真①、⑬）。
- 4 1階廊下の天井（写真④）、2階廊下の天井および2階洋室1の天井に雨漏りの痕が認められた。これら以外にも雨漏りが発生している恐れがある。
- 5 各居室の床に軋みが認められた。特に台所・食堂の床は酷く沈む箇所があり床下の構造体が傷んでいる恐れがある。
- 6 浴室の戸が損壊しており、扉としての通常の使用が困難である。
- 7 玄関脇の壁に穴が認められた（写真③）ほか、階段の一部において塗壁の剥落が認められた。
- 8 本件建物の南西側および南東側の本件土地上に、外壁および地面に固着したテラス屋根がそれぞれ設置されている（写真①）。
- 9 本件土地は旗竿状の形状であり進入路である竿部分は間口約2メートルであるが（写真⑭）、入口から奥まで全てにおいて間口2メートルが確保されているか不明である。
- 10 公図および地籍測量図において本件土地と接面道路の間に水路が存在するところ、現況調査においては側溝が地中に埋設され道路と一体化している状態を認めた（写真⑭）。債務者は水路占用許可を取っていないが、明石市による水路占用許可が必要となる可能性がある。
- 11 本件建物への上水道の引込管が一部隣地（地番859番8）を通っている恐れがある。

(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
■債務者	1 本件建物には私が住んでいます。 2 本件建物でペットは飼っていません。 3 本件建物で事件や事故はありません。 4 ガスはプロパンガス、下水は浄化槽を使っています。 5 階段途中の小窓の周りは、風雨の吹き込みで内壁が傷んでしまい、内壁の土が剥落しました。 6 公図等の図面上、本件土地と道路の間に水路があるとは知りませんでした、特に占用許可等は取っていませんし、これまで支障もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月18日(火) 13:00-13:10	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年3月18日(火) 13:55-14:15	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)手交 ■外観写真撮影
令和7年3月26日(水) 12:40-13:30	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者より聴取

(特記事項)

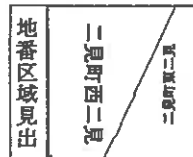
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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

(座標値粗別：四上測定)



公用

登記年月日：昭和55年7月8日

新・後 855P-2

地番 859-2-8-9

土地所在図
地積測量図

土地の所在 昭石市二見町西二見字東相

57.8

求積表

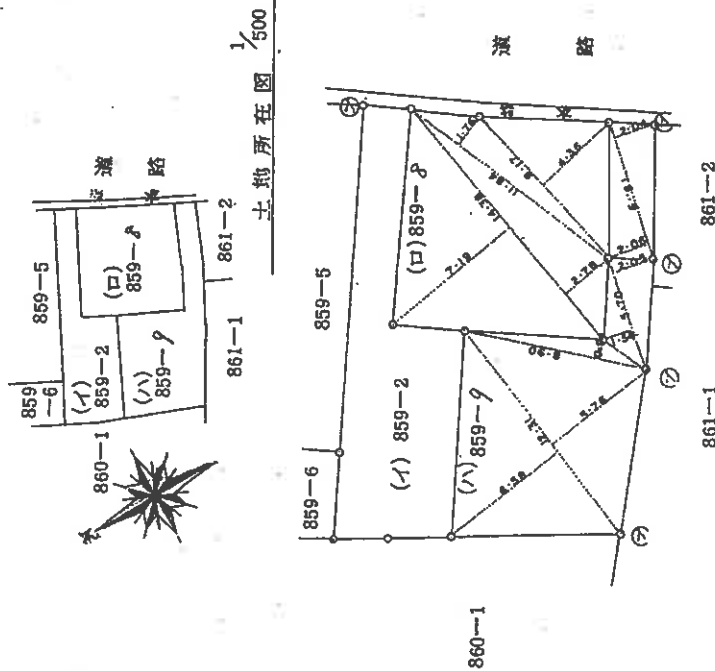
地番	底辺 (M)	垂線 (M)	倍面積 (M ²)
(口) 859-2	14.38	7.19	103.3922
	14.38	2.78	39.9754
	11.84	1.76	20.8384
	9.17	4.36	39.9812
X 1/2			204.1882
(ハ) 859-9	12.31	6.58	102.0941
	12.31	5.76	80.9998
	8.90	0.94	70.9058
	5.70	1.54	8.7780
	5.70	2.05	11.6850
	6.81	2.06	14.0286
X 1/4			13.8924
合計			208.6554
X 1/4			104.3277
			206.4218

(30.88坪)

(31.56坪)

(イ) 859-2

$$286.1800 - 206.4218 = 79.7582 \text{ M}^2$$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

55年 7月 5日(第1)

申請人

270906

縮尺 1/250

② プラスチック板

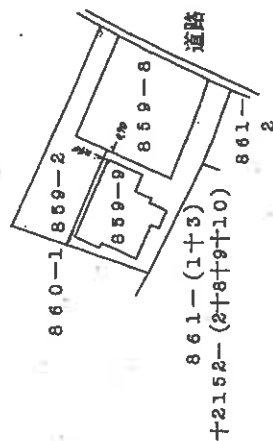
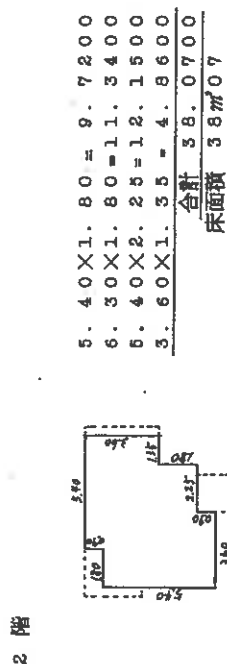
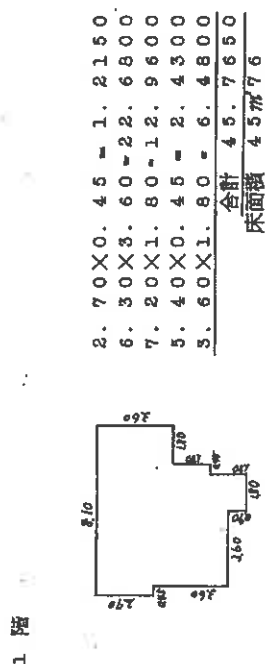
56, 47, 6

區
面
平
階
各

8598	哈爾濱
------	-----

建造物の所在
明石市二見町西二見字東相々859番地9

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである



作製者

和56年4月1日作廢)

1/250	細尺
-------	----

申請人

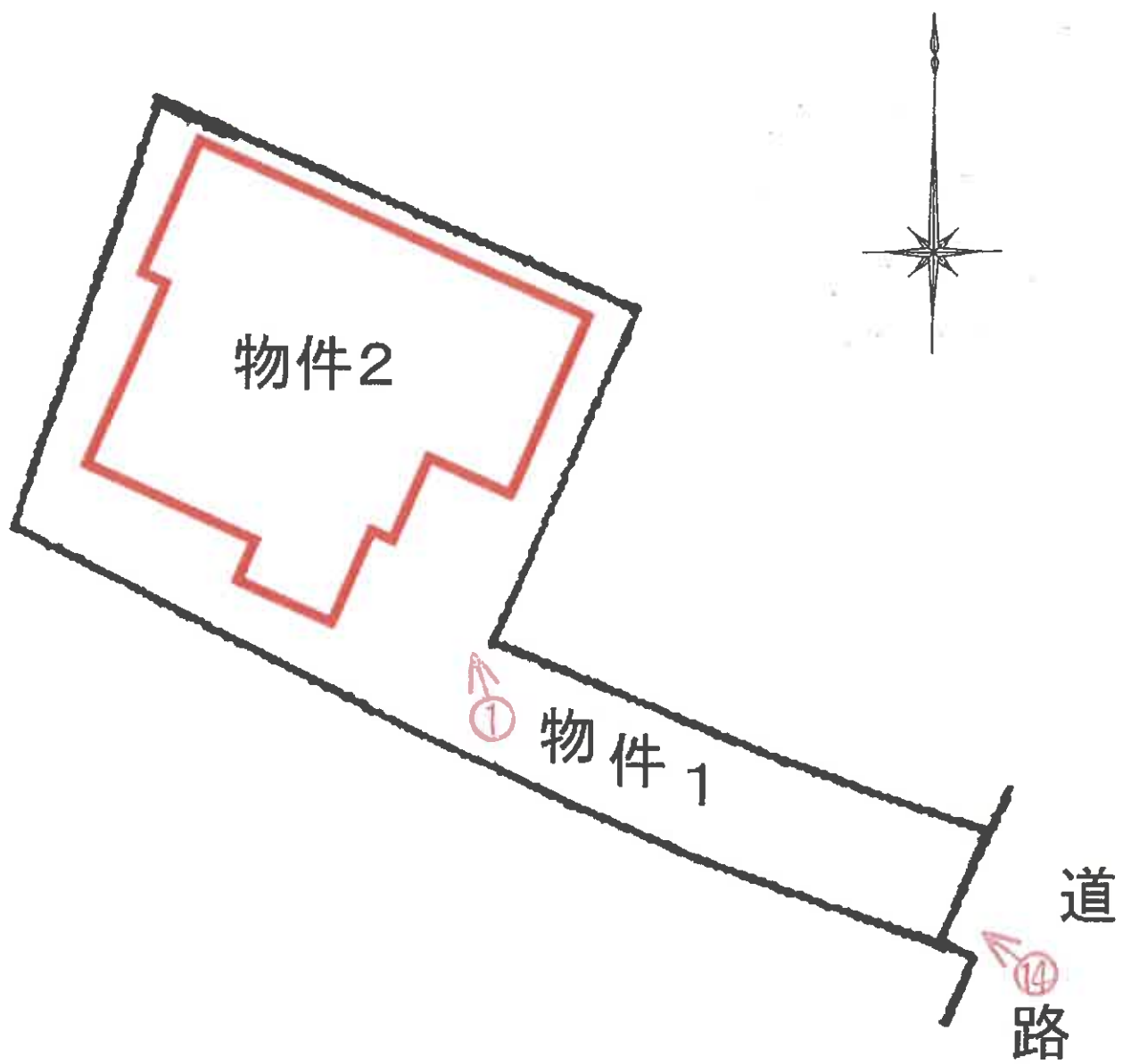
縮尺

1500

002689

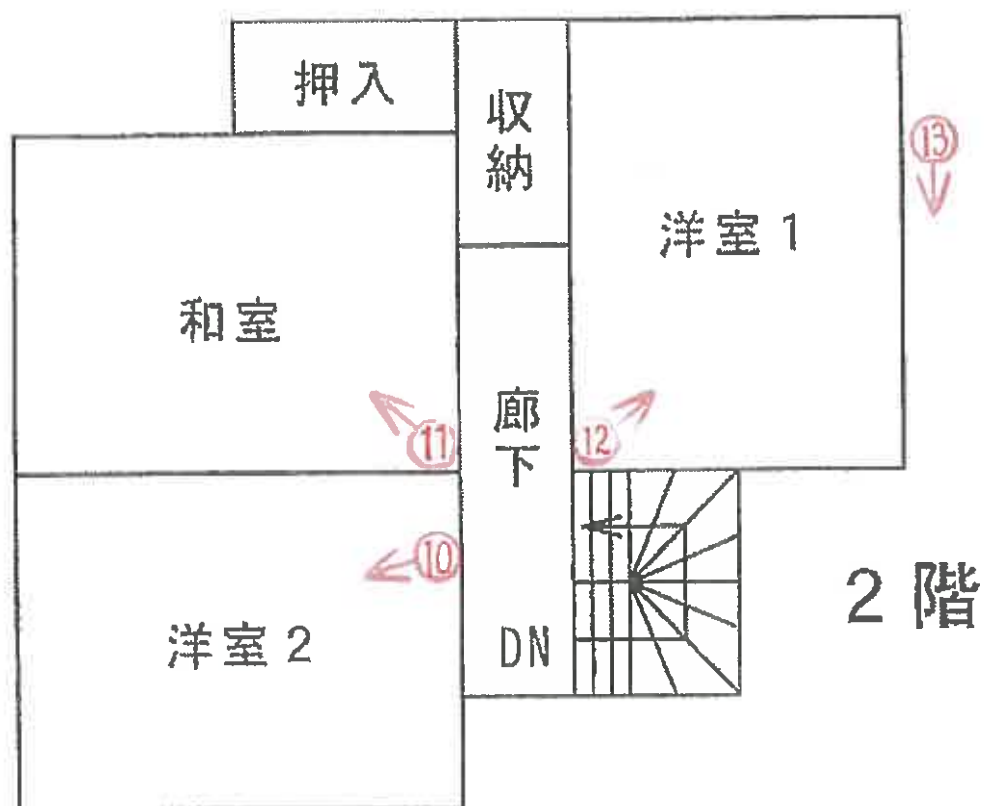
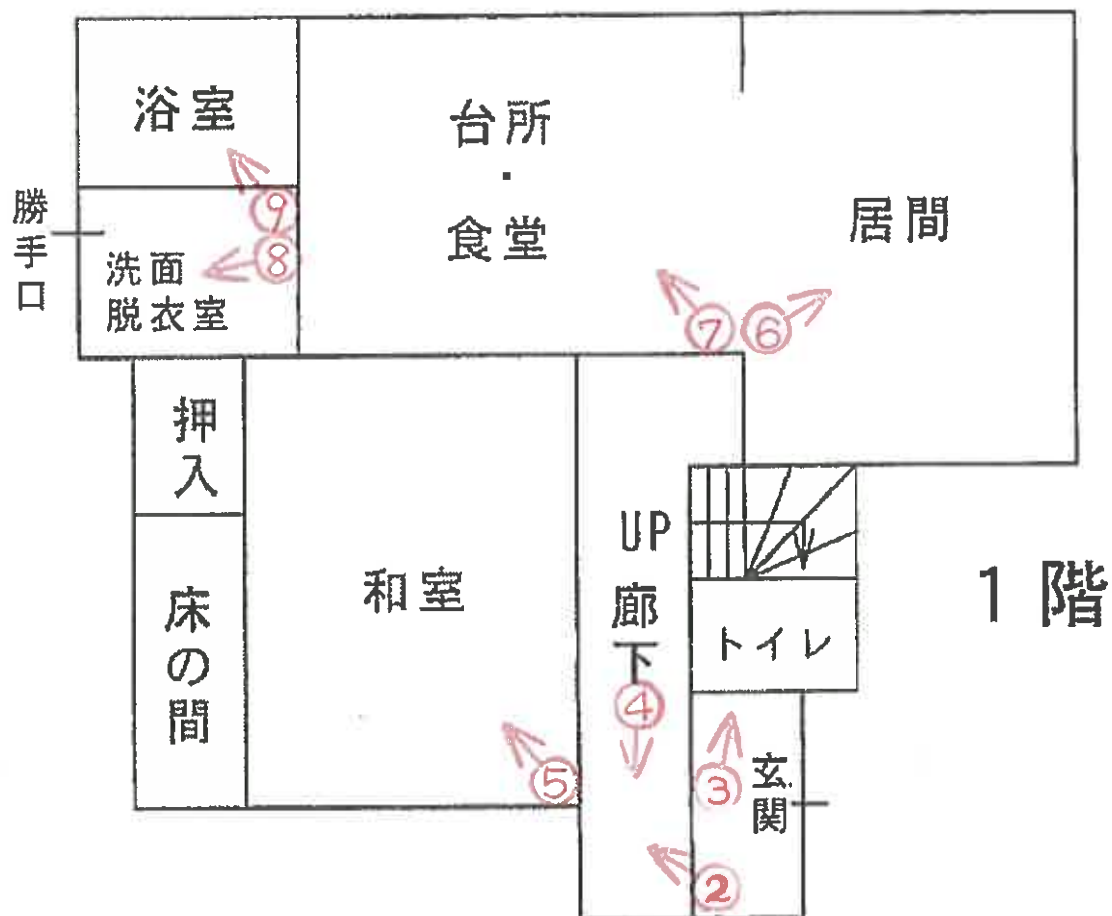
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取略図

(←○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

令和 7 年 (又) 第 30001 号
令和 7 年 3 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 23 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2,570,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金950,000円
物件2 (建物)	金1,620,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	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		
	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)

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 東二見駅の南西方 約650m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等がみられる	
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 第4種高度地区
画 地 条 件	登記記載数量104.32㎡の旗竿状の不整形地	
接面道路の状況	東側 約7m市道 特記事項欄参照※1	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	特記事項欄参照※2 大阪ガスネットワーク(株)の図面によれば前面道路に都市ガスの導管は通っているが、本件債務者によるとガスはプロパンガスを使っているとのこと。 市担当課によれば、前面道路に本管は通っているが、物件建物と下水道は未接続とみられるとのこと。 (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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・上述のとおり旗竿状の形状で進入路部分の間口は約2mとみられるが、入口から全てにおいて幅2m以上確保されているかは不明である。 ※1：市農業振興課によると、公図に記載のある道と物件土地との間にある土地(南北方への細長い土地)は水路とのことである。但し物件前のところの水路が現状どこか等については、官民境界を定める必要があるとのことで、市道との間に水路が残っている可能性・水路占用許可が必要となる可能性がある。 ※2：上水道について、市担当課によると、前面道路の本管から物件や隣家へ分岐・共用する給水管が出ているが同課の図面・資料によれば物件への給水管は隣地の目的外土地(859番8)をも経由しているとみられるとのこと。 ・市担当課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地(相々遺跡)に近接とのこと。	

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56年3月27日 新築 経過年数 44 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 : ボード等 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。 ・ 2階洋室1の天井や1階廊下の天井などに雨漏り痕があり、床に軋みがあり特に台所・食堂の床に大きく沈む箇所、階段の一部に壁の剥落がある等老朽劣化・傷みが著しい。

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）

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	73,800	0.65	104.32	0.85	4,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石-32）

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/㎡)
 $76,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/104 = 73,800$

◇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：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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/108 \times 100/99 = 100/104$

イ 個別格差：形状、道路との辺りの曖昧さ、供給処理施設関係等(0.65)

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）

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	83.83	0.03	350,000

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などを勘案し、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	4,250,000	0.60	法定地上権	2,550,000

(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	4,250,000	-2,550,000		0.80	0.70	950,000
2	350,000	+2,550,000	1.00	0.80	0.70	1,620,000
一 括 価 格 (合 計)						2,570,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物の老朽劣化・傷み著しい等

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 (明石－32)
所 在 : 明石市二見町東二見字城ノ上1459番7
価 格 : 76,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「東二見」駅より道路距離600m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 176㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 4,882,100円
物件2 : 1,258,000円

第7 附属資料

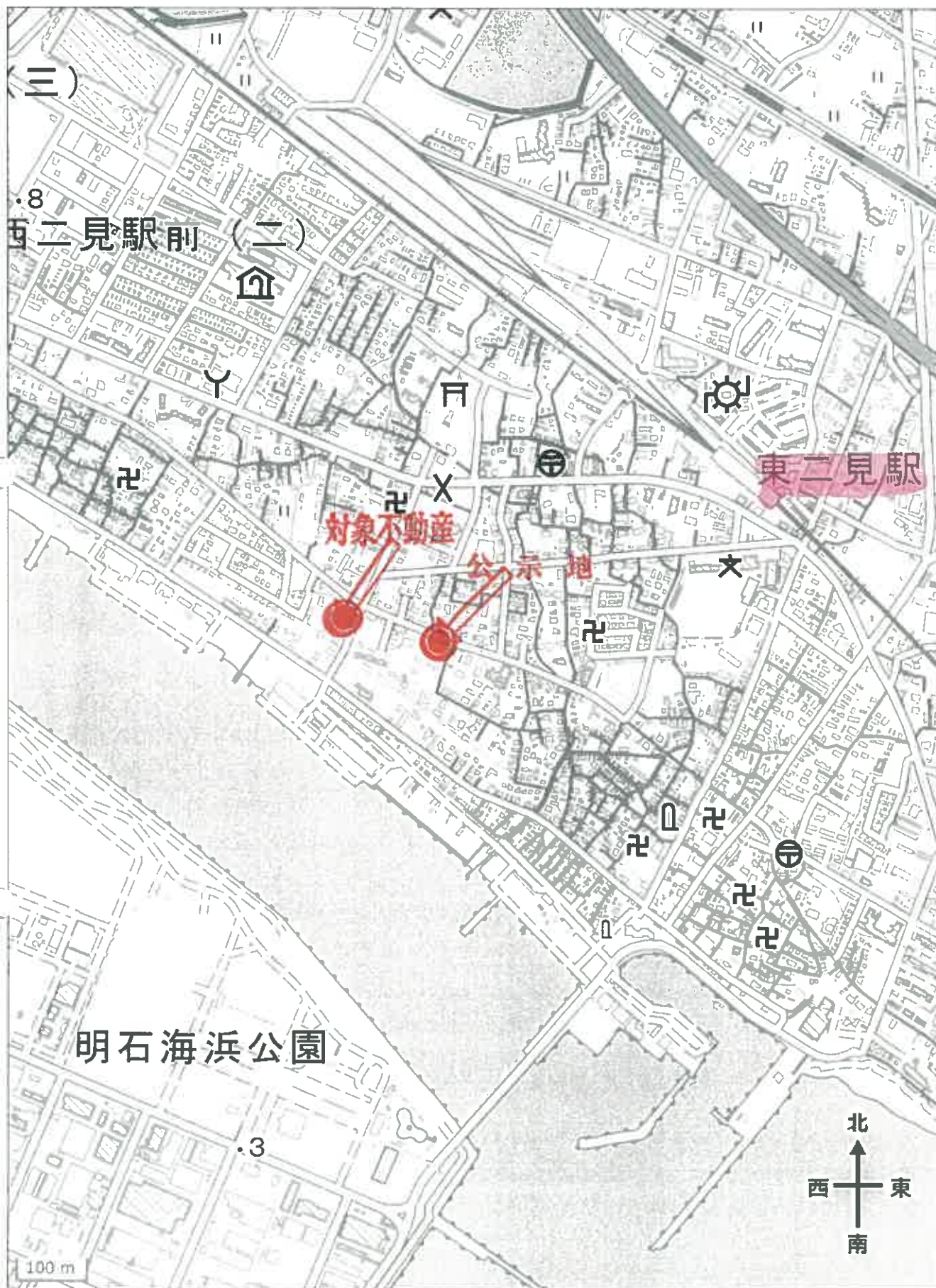
- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

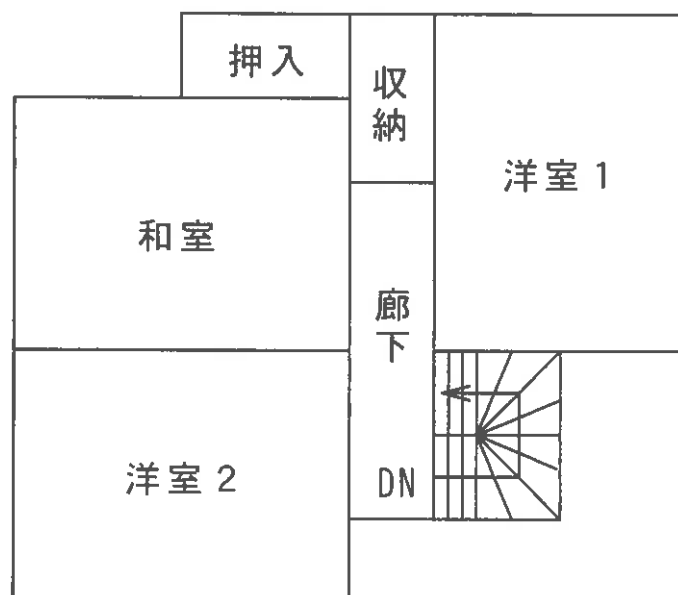
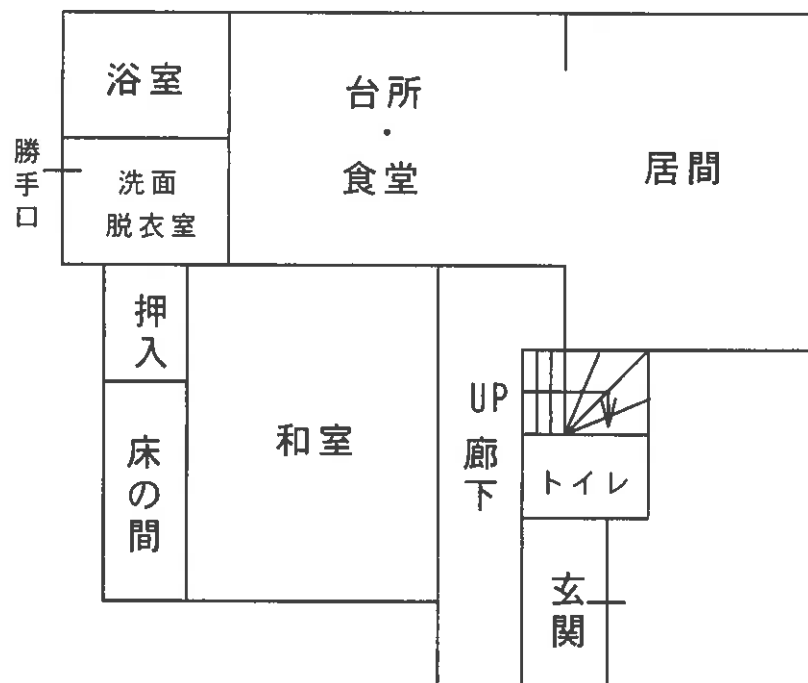
以 上

物 件 目 録

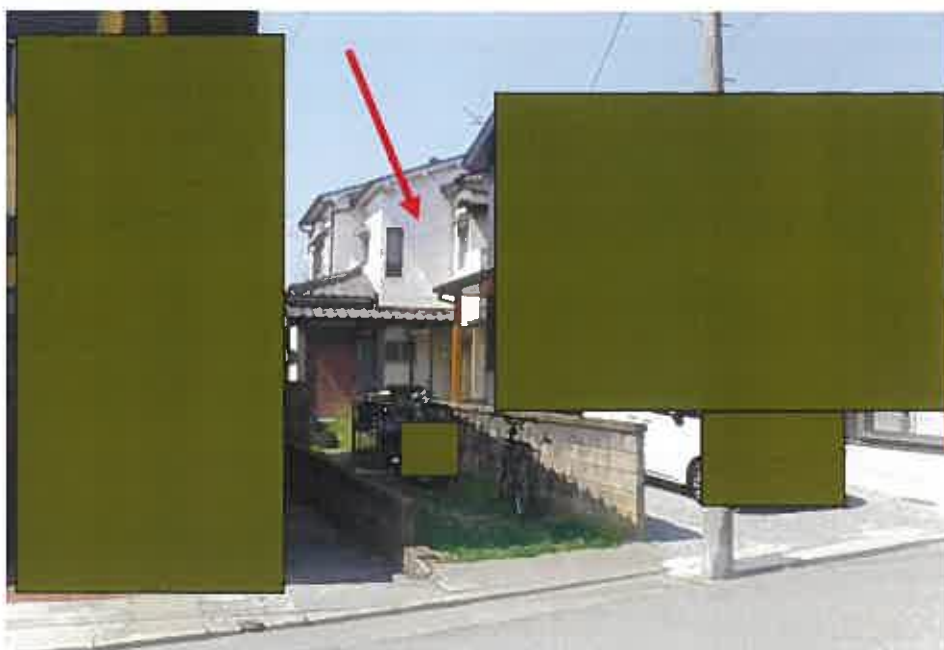
- | | | | |
|---|-------|--------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 明石市二見町西二見字東相々 | |
| | 地 番 | 8 5 9 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 4 . 3 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 明石市二見町西二見字東相々 8 5 9 番地 9 | |
| | 家屋 番号 | 8 5 9 番 9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 5 . 7 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 8 . 0 7 平方メートル |







建物間取略図



現況写真