

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10月20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11月 5日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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10月20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）
1～3	1,110,000 888,000	一括	230,000	59,972	22,288
1	520,000				
2	150,000				
3	440,000				



11

物 件 目 録

1 所 在 明石市東人丸町
地 番 2 5 6 2 番
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 明石市東人丸町2 5 6 2 番地
家屋 番号 2 5 6 2 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 5 7 . 8 4 平方メートル
2階 2 7 . 0 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約8 5 平方メートル
2階 約4 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約2 9 平方メートル
2階 約2 9 平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 明石市東人丸町
地 番 2 5 6 1 番2



物 件 目 録

地 目 溜池

地 積 105平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分9分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

売却対象外の共有持分を有するD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】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 明石市東人丸町
地 番 2562番
地 目 宅地
地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 明石市東人丸町2562番地
家屋 番号 2562番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.84平方メートル
2階 27.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約85平方メートル
2階 約42平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約29平方メートル
2階 約29平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 明石市東人丸町
地 番 2561番2



物 件 目 録

地 目 溜池

地 積 105平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分9分の1



令和7年(ヌ)第30002号
令和7年5月1日受理
令和7年5月27日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 黒木 浩二

(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 明石市東人丸町

地 番 2562番

地 目 宅地

地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 明石市東人丸町2562番地

家屋 番号 2562番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.84平方メートル
2階 27.00平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 明石市東人丸町

地 番 2561番2

地 目 溜池

地 積 105平方メートル

共有者 A 持分9分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	明石市東人丸町29番21号			
土地	物件1、3			
現況地目	☒ 宅地（物件1、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			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 （ ☒ A、 ☒ B、 ☒ C、 ☒ D、 ☒ E（共有者ら）） ☐ その他の者 上記の者ら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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約85平方メートル 2階 約42平方メートル			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：鉄骨造スレート葺2階建 床面積：1階 約29平方メートル 2階 約29平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（ ☒ D（共有者）） ☐ その他の者 上記の者が本建物を動産を残置した状態で占有している ☐ 「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 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

立会人 F 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添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

1 主である建物について

- ① 室内は劣化がひどく、床が緩く踏み抜きそうになる箇所が散見され、空気が澱んでいてかび臭い感じであった。
- ② 物が多く足の踏み場が無い状態であったので、開けることができない扉や押し入れなどがあり、限なく見分することはできなかったが、空気が澱んでいたものの腐敗臭などはなく、建物内での事件事故の痕跡はないように思われた。
- ③ 建物の外観からは増改築の痕跡は確認できなかったが、建物の形状は法務局備え付けの建物図面と形状を異にし、面積も公簿面積と合わないことから、2枚目には現況面積を記載した。
- ④ 建物の周囲には、何カ所も朽ちた動産が乱雑に置かれていた（写真⑫）。

2 附属建物（未登記）について

- ① 主である建物の南側にあり、1階は倉庫、2階は倉庫を部屋代わりに使用していた。1階と2階は繋がっておらず、2階へは西側に付いている外階段から出入りするようになっていた。
- ② 独立の建物と評価できる規模だが、水回りの設備や便所がなく、附属建物と判断した。ただし、1階は、動産が山積みで中に立ち入ることができずシャッターを開けた状態で東側の道路側からの目視による確認しかできなかったため、水道が引かれている可能性は否定できない。
- ③ 屋根をはっきり現認することができなかったが、主である建物2階から見た限りではスレートと思われたので、2枚目には「スレート葺」と記載した。但し、東側の道路から見上げた部分が波板鋼板だったので一部が鋼板の可能性はある。

3 その他

- ① 物件1土地と3土地は一体となっていて、両土地の境界は判然としなかった。
- ② 物件1土地を概測したが、若干縄伸びの可能性はある。
- ③ 建物の東側のブロック塀の前にあるブロックで囲んだ花壇の一部が東側の道路にはみ出ている可能性があるが、東側道路との境界は不明である。
- ④ 法務局備え付けの地積測量図と建物図面からは、物件1、3土地の形状は判然としないが、公図のとおりと思われる。なお、物件3土地は登記では「溜池」であるが、現況は「宅地」である。
- ⑤ 建物についていた給湯器の外機がLPガス仕様のものであったので、LPガスを使用していると思われる。
- ⑥ 本件物件周辺道路は、狭隘な箇所が多く、本件物件の東側道路は、本件物件より南側を自動車で通行することはかなり困難と思われる。
- ⑦ 本件物件には、長期間出入りがないと思われる。主である建物、附属建物のいずれにも A 宛ての郵便物等が複数確認できたが、生活実態はないと思われる。
他の共有者らに照会したところ、 E から D が管理しているとの回答があり、 D からは、自分が荷物を置いた状態で管理しているとの回答があったので、本件物件は、 D が動産を残置した状態で占有していると判断した。
- ⑧ A からは、当職が差し置いた照会書に対する回答のほか、何らの応答もなく、同人からは事情を聴取することはできなかった。
- ⑨ C からは、当職の照会に対する回答のほか、何らの応答もなく、同人からは事情を聴取することはできなかった。
- ⑩ 本件は、 A の持分9分の1が売却の対象である。

(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
■ D	(回答書による) 1 本件物件は、亡くなった父が令和4年3月まで住居として使用していました。その後は、私が管理しています。 2 固定資産税は、私が支払っています。 3 ペットは飼っていません。 4 近隣の方と境界の争いはありません。 5 本件物件内で事件や事故はありません。
■ E	1 本件物件は、Dが管理しています。Bと私は同居しており、Bの回答も私と同じです。 2 阪神淡路大震災の後、何度カリフォームしています。

(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
7年5月2日 (金) 15:10-15:35	物件所在地	目的物件確認、立入調査期日通知書及び照会書差置(110円)、道路部分等調査
7年5月2日 (金) 16:25-16:45	神戸地方法務局 明石支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年5月9日 (金) 14:20-15:40	物件所在地	立入調査、不在、(附属建物一部施錠)、道路部分等調査、写真撮影
7年5月9日 (金) 15:50-16:25	神戸地方法務局 明石支局	図面及び登記事項証明書交付申請
7年5月12日 (月)	執行官室	■ B ■、■ C ■、■ D ■、■ E ■ (共有者ら)に照会書発送(110円×8) (提出期限5月21日)
7年5月19日 (月) 10:31-10:56	執行官室	■ E ■ から事情聴取(電話・受信)

(特記事項)

■ 令和7年5月9日

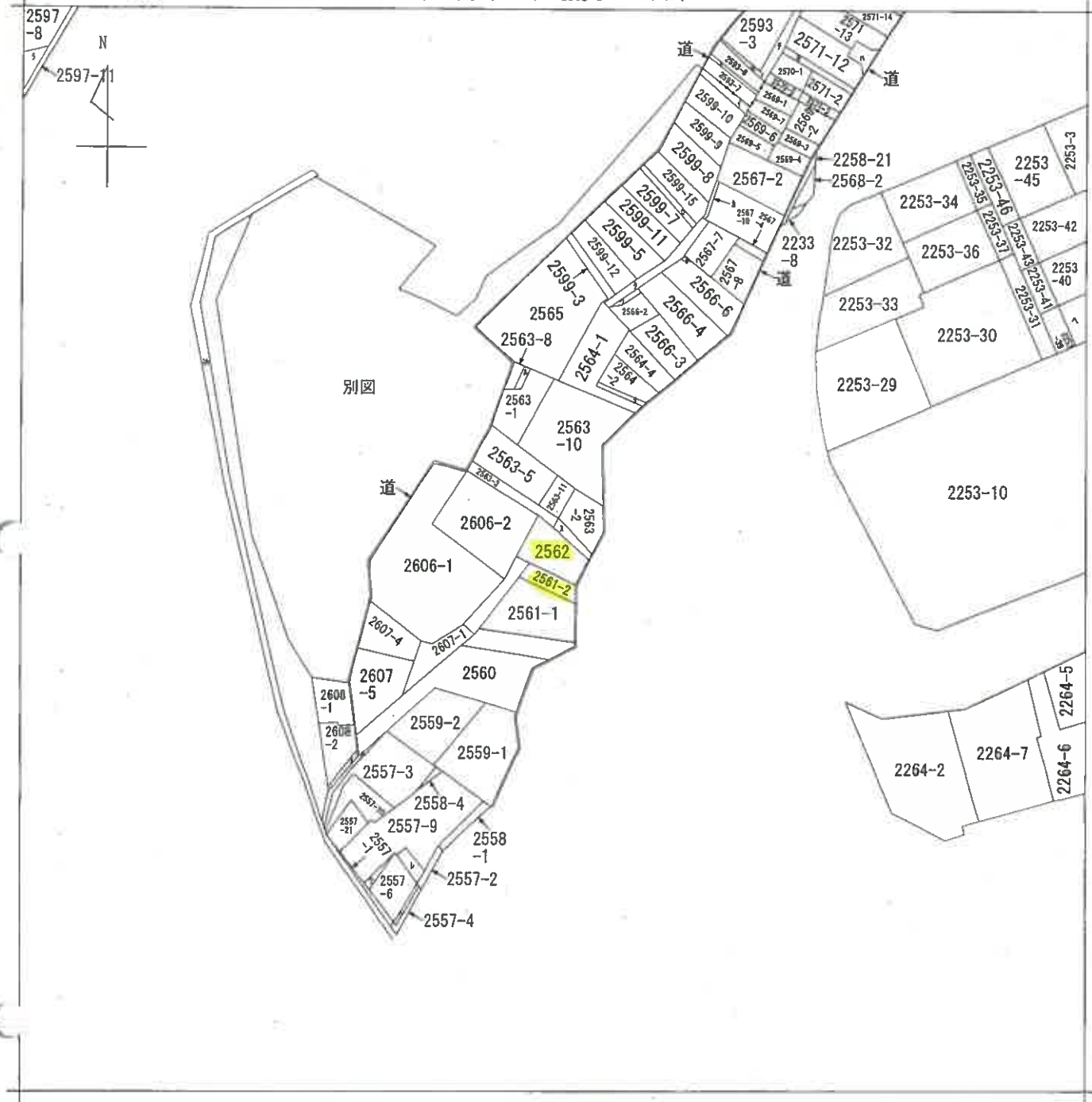
相手方は、不在で一部が施錠されていたので、立会人 ■ B ■ を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■ 令和7年5月9日

評価人帯同

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2599-1 ハ 2571-1 ホ 2571-4 ト 2593-15 ニ 2593-21 ノ 2563-9
 0 2599-14 ニ 2571-15 ヘ 2253-38 テ 2593-20 ハ 2563-4 ッ 2563-9



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



A 東人丸町
B 太寺1丁目

請求部	所在	明石市東人丸町				地番	2562番			
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		

ヲ 2564-3
ワ 2566-5
カ 2567-9
コ 2566-7
タ 2566-1
レ 2557-22
ソ 2557-7
ツ 2557-8
ネ 2608-3
ナ 2557-23
フ 2597-5

本図面はA 3 版をA 4 版
に縮小したものである

登記年月日：昭和37年8月27日

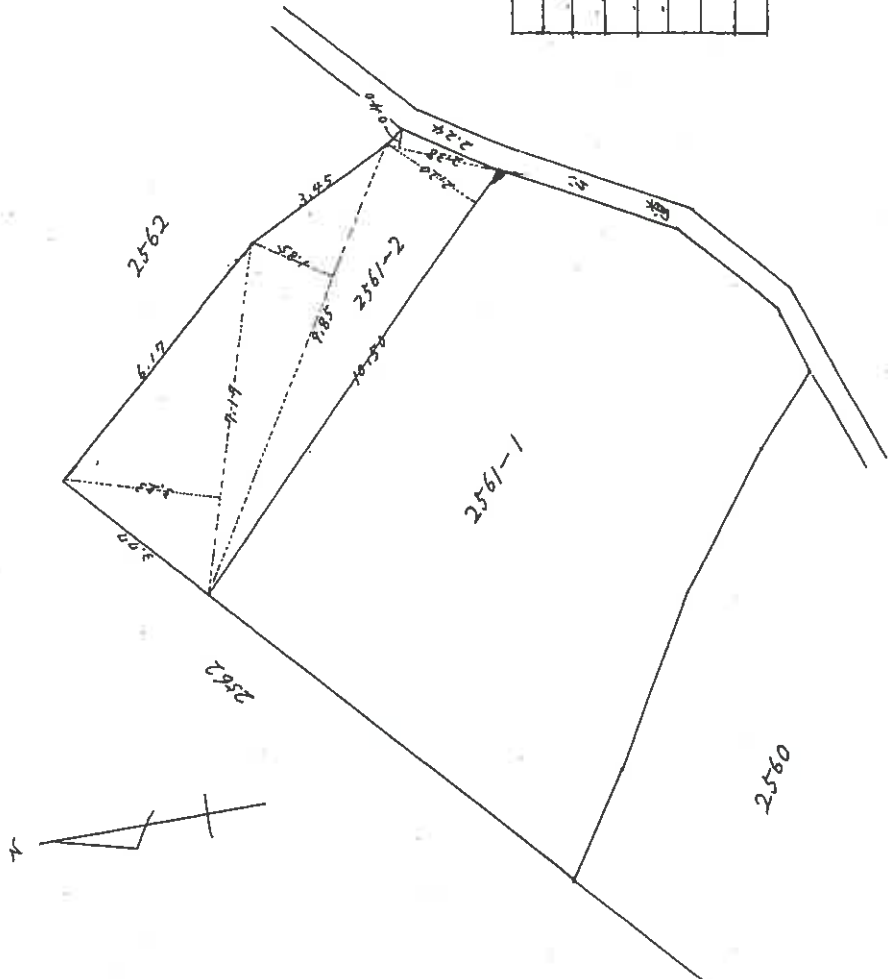
前2561 後新

地番	2561-1-2
土地の所在	明石市大蔵谷字小辻 東人丸町

地積測量図

37.8.27

作製年月日	昭和37年8月27日
作製者	申請人



2561-2 求積表	
2.38 x 0.40 =	0.952
10.50 x 2.20 =	23.10
9.85 x 1.85 =	18.2225
7.19 x 2.23 =	23.1591
計 =	65.4336
1/2 =	32.71
	1部2号

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

202274

昭和十六年六月廿八日

家屋番号 2562	建物の所在 明石市東人丸町2562番地	建築物階平面図
--------------	------------------------	---------

建築物図面

各階平面図

1階

求積

床面積 57m²

2階

求積

床面積 27m²

製作年 昭和四十六年六月十七日	製作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
--------------------	-------------------	-------------------

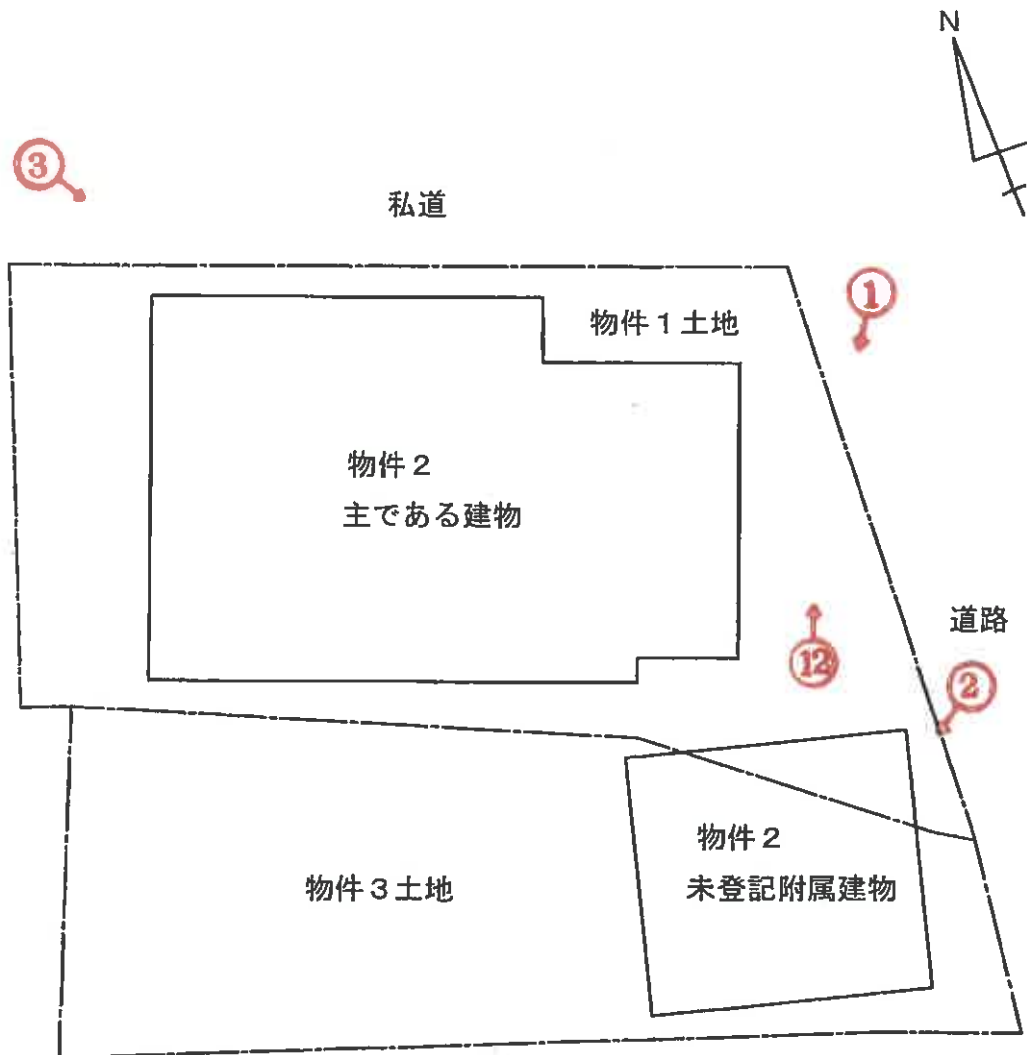
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

138643

(日 綱 連 15)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物配置概略図

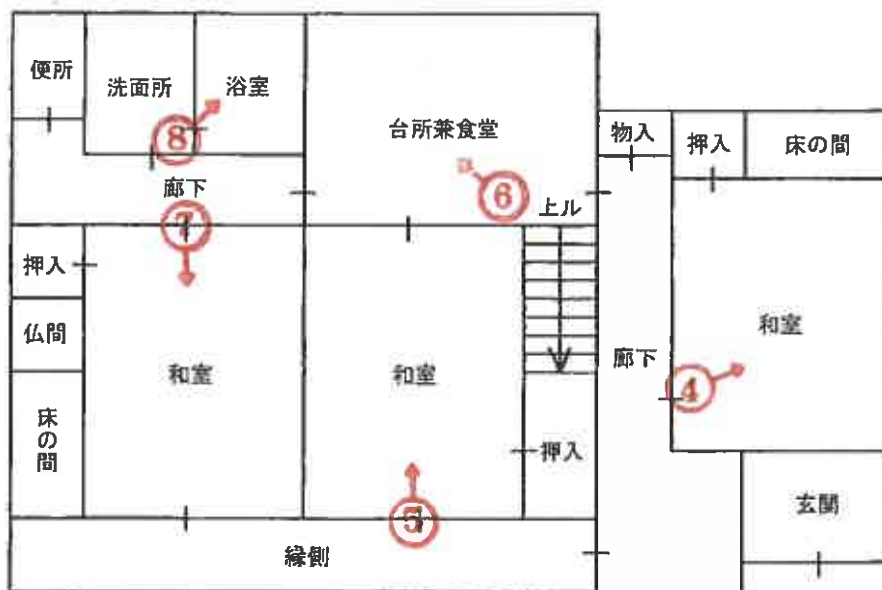


※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

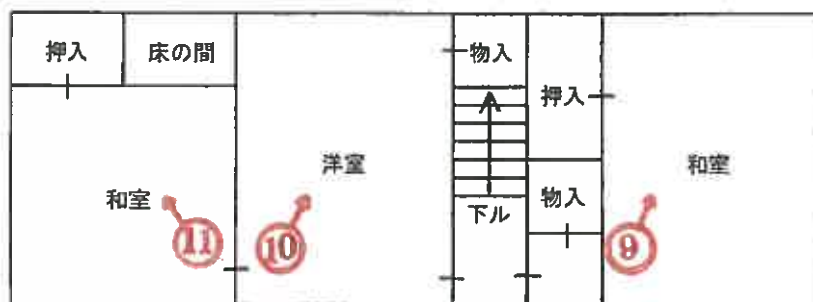
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

主である建物

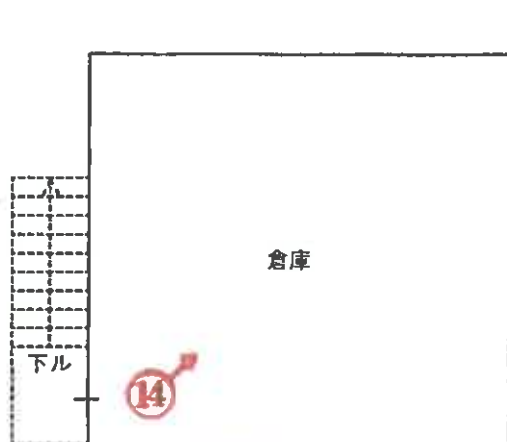


1 階

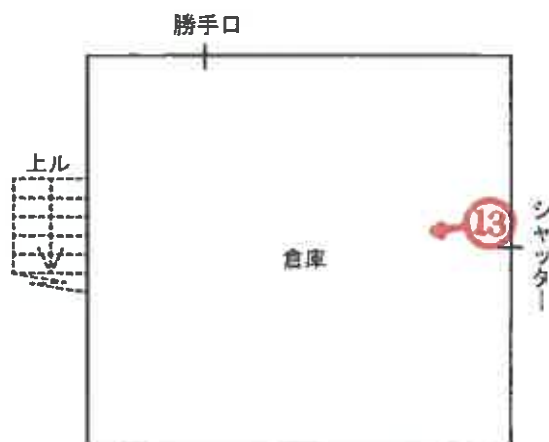


2 階

未登記附属建物



2 階



1 階

(11 枚目)

(～○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

(12枚目)



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

(15枚目)



⑫



⑬



⑭

(17 枚目)

令和 7 年 (ヌ) 第 30002 号
令和 7 年 5 月 9 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 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1,110,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金520,000円
物件2(建物)	金150,000円
物件3(土地)	金440,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	現況地目 物件3：宅地
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	現況床面積 1階約85㎡、2階約42㎡ 未登記附属建物 鉄骨造スレート葺2階建、 倉庫、1階約29㎡、2階約 29㎡
特 記 事 項			
	本件対象は物件1～3の共有持分（9分の1）である。 物件1・3は一体化した一団地として物件2建物の敷地となっている。 物件2建物の現況床面積は1階約85㎡、2階約42㎡となっている。 物件2建物の南側に未登記附属建物として鉄骨造スレート葺2階建、倉庫、1階約29㎡、2階約29㎡が存する。		

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	山陽電鉄線 人丸前駅の北東方 約340m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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1種低層住居専用地域 60 % 100 % 防火指定なし 絶対高さ10m、第1種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 230.00 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	東側 約4m道路 北側 約3m私道	（建築基準法第42条1項2号道路） （建築基準法第42条2項道路）
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3は一体化した一団地として物件2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	東側道路は明石市法定外道路であり対象一団地の間口北側部分は建築基準法第42条1項2号道路であるが、南側部分は建築基準法上の道路に該当しない。 現地には境界標等は無く、物件1、3土地の各筆の境界及び東側道路との境界は不分明である。その他隣地等との間にはコンクリートブロック塀及びフェンス等が設置されている。 対象一団地を概則したところ若干の縄伸びがあると思われる（物件3の地積測量図が存することから物件1土地が縄伸びしているものと思われる）。	

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45年8月31日 新築 経過年数 55 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ・板張等 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。 ・未登記附属建物の仕様・品等は標準的で、保守管理の状態は劣る。なお、経済的耐用年数をほぼ満了している。 ・主である建物、未登記附属建物のいずれも荷物等が散乱し、維持管理の状態が劣る。

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	115,000	0.92	125.00	0.80	10,580,000
3	115,000	0.92	105.00	0.80	8,890,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（明石(県)－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/㎡)
 $164,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/148 \div 115,000$

◇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
 $100/103 \times 100/96 \times 100/150 \times 100/100 \div 100/148$

イ 個別格差：形状、要セットバック、境界不分明、角地等(0.92)

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
主建物	160,000	約 127.00	0.03	610,000
附属建物	80,000	約 58.00	0.03	140,000
				計 750,000

ウ 現価率：主である建物、未登記付属建物

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(3%)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	10,580,000	0.10	敷地占有利益	1,060,000
3	8,890,000	0.10	敷地占有利益	890,000
				計 1,950,000

(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×持分
1	10,580,000	-1,060,000		0.70	0.70	×1/9 520,000
2	750,000	+1,950,000	1.00	0.70	0.70	×1/9 150,000
3	8,890,000	-890,000		0.70	0.70	×1/9 440,000
一 括 価 格 (合 計)						1,110,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 共有持分の市場性を考慮した。

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 (明石(県)－4)
所 在 : 明石市太寺1丁目2620番4
「太寺1－3－15」
価 格 : 164,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「人丸前」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 199㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員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60%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 9,075,000円
物件2 : 1,137,800円
物件3 : 7,623,000円
本件対象は共有持分(9分の1)である。

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 明石市東人丸町

地 番 2562番

地 目 宅地

地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 明石市東人丸町2562番地

家屋 番号 2562番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.84平方メートル
2階 27.00平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 明石市東人丸町

地 番 2561番2

地 目 溜池

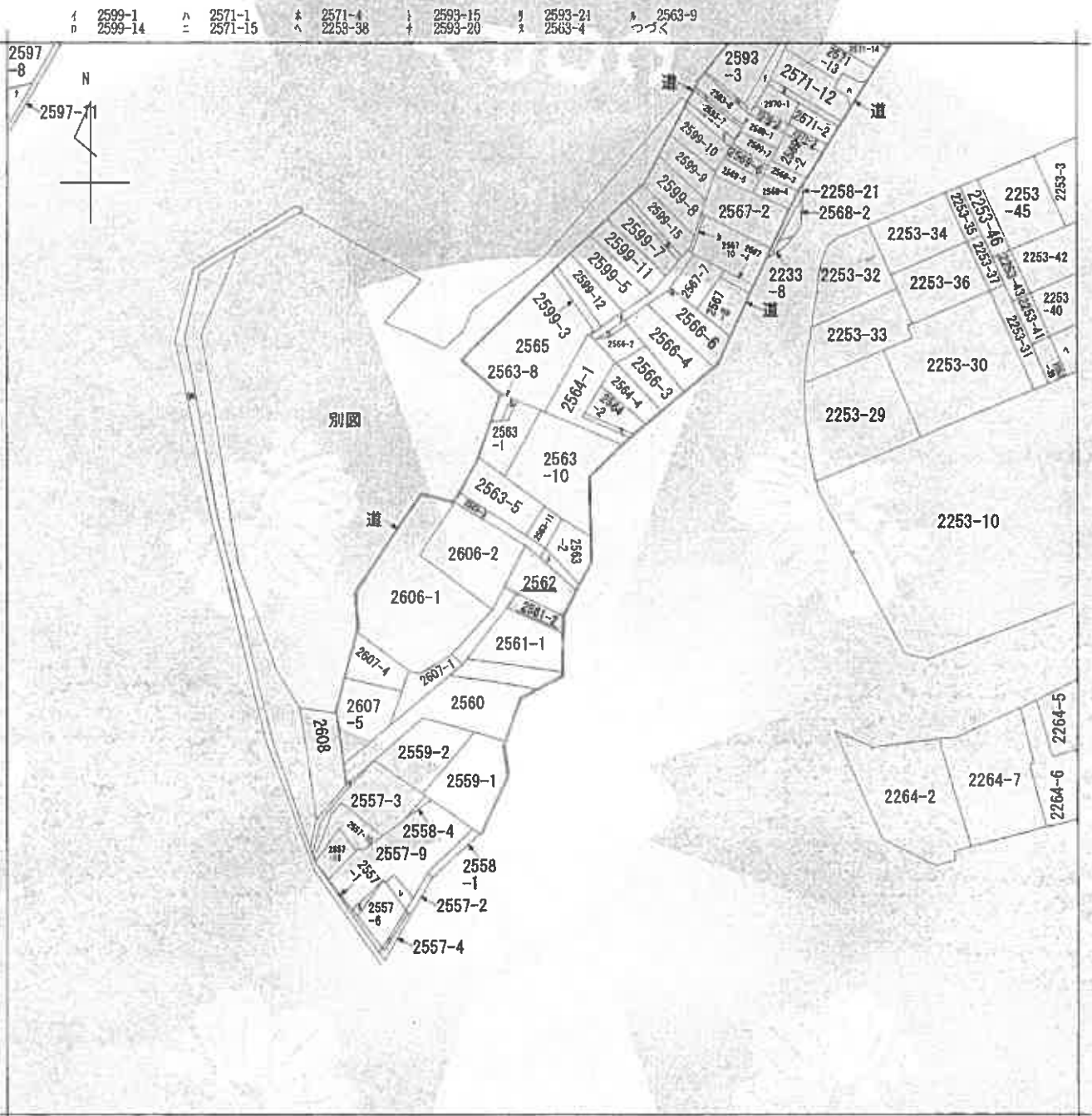
地 積 105平方メートル

共有者 A 持分9分の1





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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。



A 東人丸町
B 太寺1丁目

請求部	所在	明石市東人丸町				地番	2562番			
出力 縮尺	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		

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7年2月18日

東京法務局

請求番号: 14-1

(1/2)

登記官

縮版図

378.27

前12561 修新

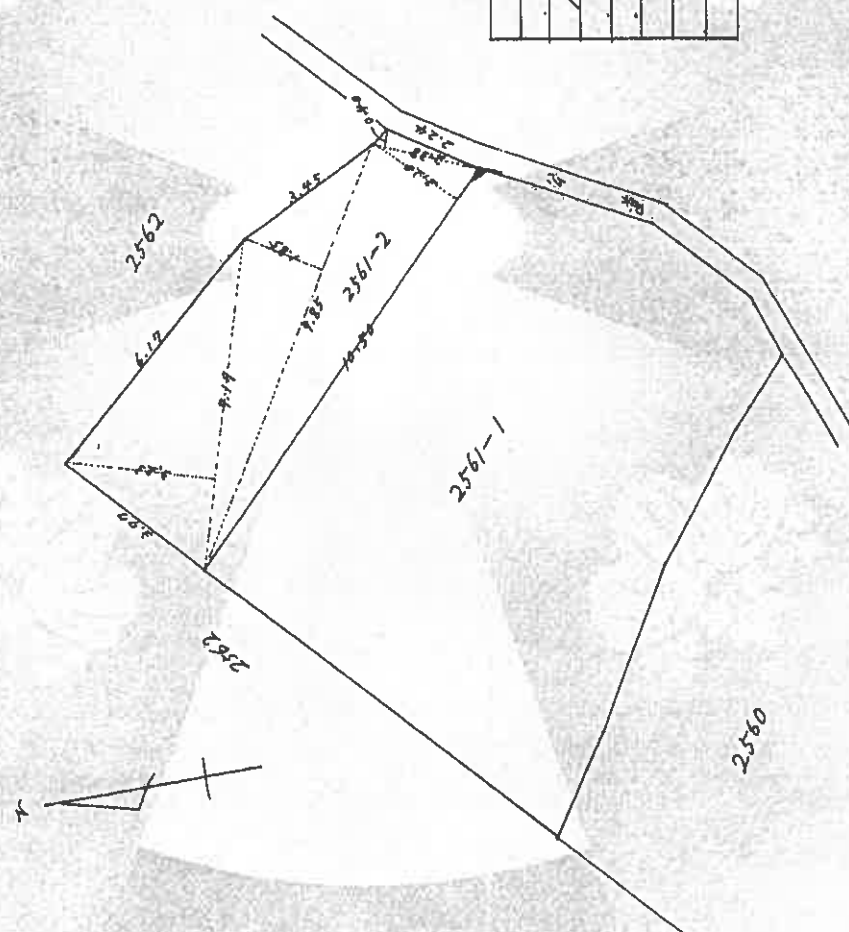
地	番	2561-1 2561-2	東人丸町
土地の所在	明石市大藏新字小辻		

地 積 測 量 區

作製年	月	日	者
昭和七年	八月	貳日	作

作製者

申請人



2561-2	求積表
2.38	$\times 0.46 = 0.9528$
10.50	$\times 2.20 = 23.10$
9.85	$\times 1.85 = 18.2225$
9.19	$\times 3.23 = 23.1591$
	$\frac{21}{2} = 65.4336$
	$\frac{1}{2} = 32.91$

(全) 國 土 地 家 庭 土 產 合 會 連 合 會 (財 政)

202274

$$R = 1/200$$

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7年2月18日

東京法務局

劉國恒

请求番号: 14-2

登記年月日：昭和46年6月18日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
(神戸地方法律局明石支局管轄)
令和7年2月18日 東京法律局

登記官

請求番号：14-3

建物階平面図

家屋番号	2562
建物の所在	明石市東人丸町2562番地

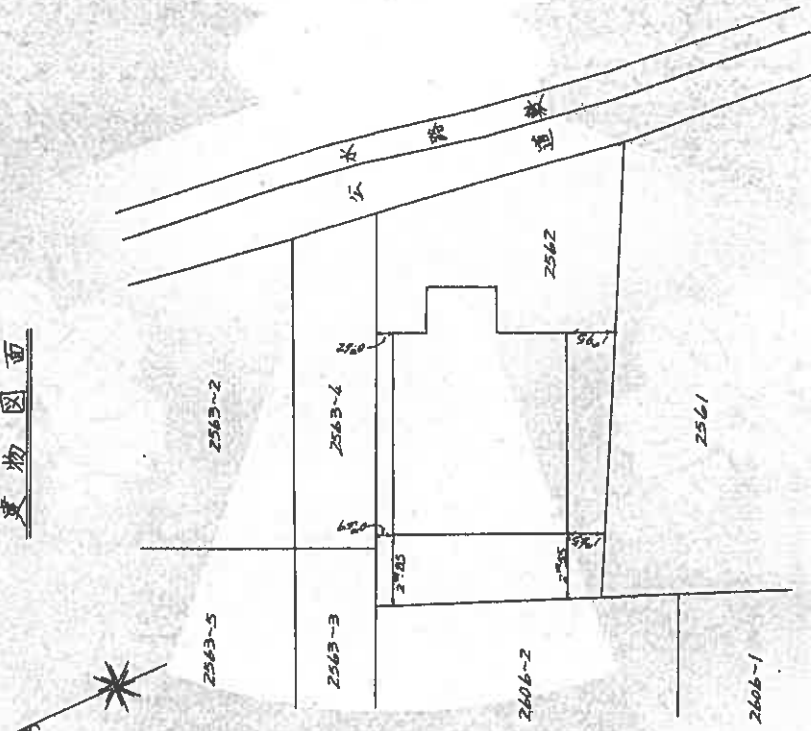
各階平面図

46.6.18

作製年月日	昭和四十六年六月十七日
作製者	
申請人	

1 階

建物図面



求積

$$\begin{aligned} 6.75 \times 7.05 &= 52.0075 \\ 2.70 \times 1.00 &= 4.0000 \\ \hline \text{合計} &57.0075 \end{aligned}$$

床面積 57.0075

2 階

求積

$$\begin{aligned} 3.92 \times 6.09 &= 27.0088 \\ \hline \text{床面積} &27.0088 \end{aligned}$$

床面積 27.0088

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
138643

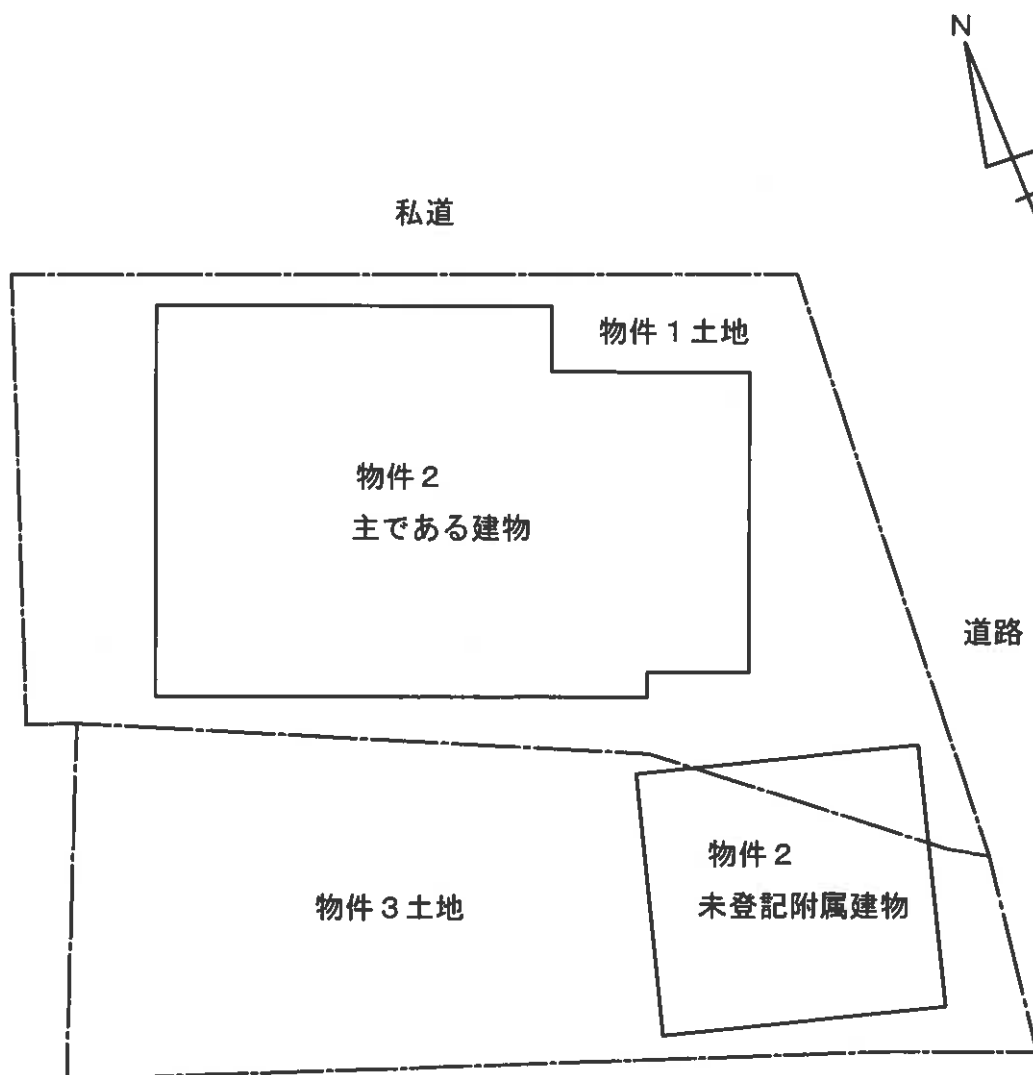
縮尺	1/200	1/200
----	-------	-------

縮版図

建物図面写

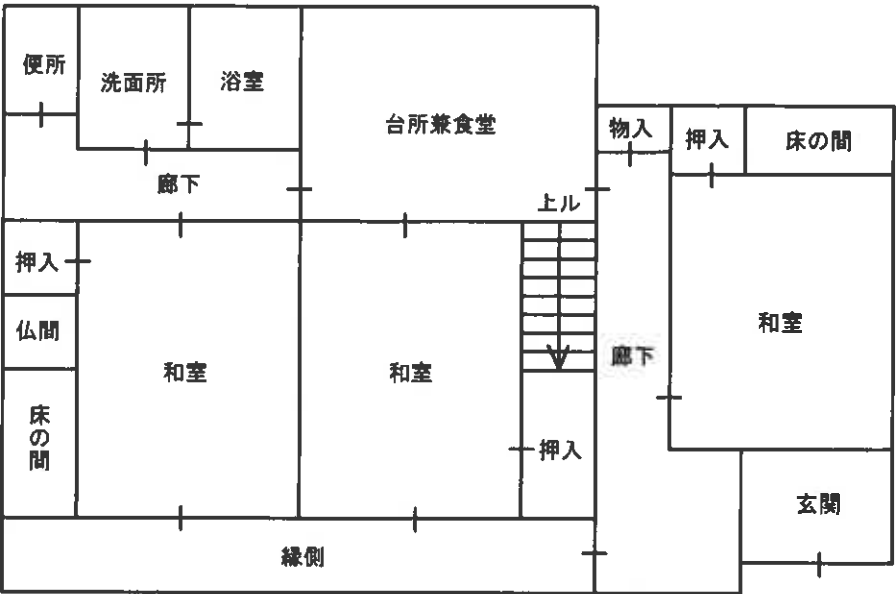
昭和四十六年六月十八日

土地建物配置概略図

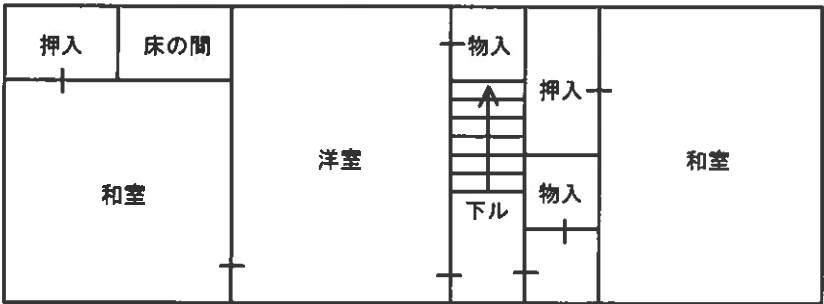


※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

主である建物

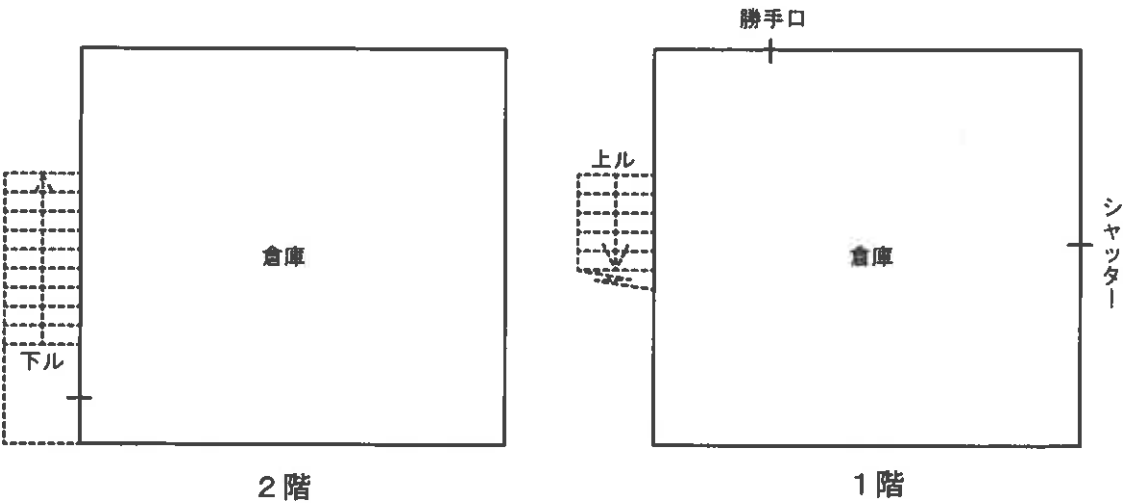


1 階



2 階

未登記附属建物



付 属 資 料

参 考 写 真

未登記附属建物

主である建物



主である建物

付 属 資 料

参 考 写 真



未登記附属建物



未登記附属建物