

令和7年（ヌ）第30009号

お 知 ら せ

本件は、物件4，5（建物）のみ
を売却の対象としております。

物件1～3（土地）については売
却対象外となりますので、入札の
際にはご注意ください。

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。

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5	7,100,000 5,680,000	一括	1,420,000	24,848	5,324
4	2,770,000				
5	4,330,000				



物 件 目 録

4 所 在 明石市東朝霧丘34番地13

家屋 番号 34番13

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 33.72平方メートル

5 所 在 明石市東朝霧丘34番地14

家屋 番号 34番14

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 67.02平方メートル
2階 50.90平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 19.80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4, 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

【物件番号4, 5】

売却対象外の土地（地番34番13、同34番14）につき、本件建物
のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 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

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

4 所 在 明石市東朝霧丘34番地13

家屋 番号 34番13

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 33.72平方メートル

5 所 在 明石市東朝霧丘34番地14

家屋 番号 34番14

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 67.02平方メートル
2階 50.90平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 19.80平方メートル



令和7年(ヌ)第30009号
令和7年5月26日受理
令和7年6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 明石市東朝霧丘
地 番 34番13
地 目 宅地
地 積 181.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市東朝霧丘
地 番 34番14
地 目 宅地
地 積 142.83平方メートル

所有者 A

3 所 在 明石市東朝霧丘
地 番 34番16
地 目 公衆用道路
地 積 314平方メートル

共有者 A 持分13分の2

4 所 在 明石市東朝霧丘34番地13
家屋 番号 34番13
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 33.72平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 明石市東朝霧丘34番地14

家屋 番号 34番14

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	67.02平方メートル
	2階	50.90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	明石市東朝霧丘27番34号		
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（ A ） ☐ その他の者（ ） 上記の者が本土地上に下記建物及び物件5建物の未登記附属建物を所有し、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（ ☐ 主である建物 ☐ 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（ A ） ☐ その他の者（ ） 上記の者が本建物を住居として使用し、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 [地方裁判所 支部 年（ ）第 号 ☐ ある [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

(4 枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	明石市東朝霧丘27番34号 付近			
土地	物件3			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 （共有者）） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が、他の共有者らと共に公衆用道路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	持分13分の2が売却対象である			
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			
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）			
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

その他の事項

占有補助者立会いのう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 物件5建物について

- ① ■ A が住居として使用している。
- ② 経年相当であり、特筆すべき損傷箇所や汚損は見受けられなかった。

2 物件4建物について

- ① 物件5建物の離れのような建物で、トイレと洗面台（置いているだけ）はあるものの、風呂はなく、物件5建物の附属建物のような位置付けの建物であった。
- ② 荷物が乱雑に置かれていて倉庫の様に使用されていたが、目視する限りでは特筆すべき破損や汚損は見受けられなかった。

3 物件1、2土地について

- ① 両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が、概ね物件5建物の東側の屋根の軒先の直下付近が境界と思われる。
- ② 土地を概測したところ両土地の合計地積は概ね公簿面積と一致した。

4 物件3土地について

近隣住民とともに公衆用道路として使用されている。道路の幅員は側溝部分を含めて約4メートルであった。道路に接面している他の建物で最近建築された建物は、中心線からセットバックして幅員を確保しているので、本件建物も再建築の際にはセットバックの必要があると思われるが、現状では高さのある擁壁となっている。

5 その他

- ① 物件4建物の南東側（物件1土地上）に物置があった。いわゆるスーパーハウスであるが、基礎部分は比較的堅固に固定されており、電源も引かれていたようであるので建物と判断した。なお、物件4建物は、前述のとおり物件5建物の附属建物のような位置づけの建物であるので、本物置は、物件5建物の附属建物と判断した。
- ② 上記①の物置は、犬小屋として使用されていたようで、中には多くの犬のゲージがあった。現在、犬は飼育されていないが、物置内はかなりきつい動物臭がしていた。
- ③ 物件1土地の北東側に物置（動産）が2個置かれていた（写真⑮）。
- ④ 物件1土地の北東側が車庫になっていてカーポート（構築物）が設置されていた（写真②）。カーポートは劣化が著しいものの地面には強固に接着していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件物件は、私が家族と住居として使用しています。 2 特に気になる不具合はありません。 3 未登記附属建物内で犬を飼育していましたが、現在は飼育していません。 4 物件4、5建物は、独立の登記がありますが、電気、ガス、水道は個別には引かずに一つのラインで引いています。 5 隣地の方と境界の争いはありません。
■ 占有補助者	1 本件物件は、Aと私が家族と住居として使用しています。 2 物件5建物には、特に不具合な箇所はありません。 3 物件4建物は、亡くなった岳父が使用していました。風呂はありません。 4 電気、ガス、水道は物件4、5建物で1つのラインです。個別には引いていません。物件4建物は、離れのような建物で独立の建物という認識はありません。現在は物置として使用しています。 5 未登記附属建物の物置は、岳父がブリーダーをしていたので、そのための部屋として使用していました。現在は犬は飼っておらず、物置自体使用していません。

(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
7年5月27日 (火) 11:15-11:35	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27日 (火) 11:50-12:10	物件所在地	目的物件確認、不在、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6月4日 (水) 9:46-9:54	執務室	■ A から事情聴取(電話聴取・受信)
7年6月5日 (木) 13:00-14:45	物件所在地	立入調査、占有補助者立会、写真撮影等

(特記事項)

■ 令和7年6月5日
相手方は、不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を同行したが、占有補助者が在宅した。

■ 令和7年6月5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

ヲ 17-107
ワ 17-108
カ 17-109
ヨ 17-11
タ 17-128
レ 17-4
ソ 17-8
ツ 19-66
ネ 19-78
ナ 19-80
ラ 27-10
ム 33-30
ウ 33-79
ノ 34-18
オ 35-38
ク 35-43
キ 33-98
マ 35-23
ケ 35-41
フ 35-24
コ 35-42
エ 53-9
テ 19-35
ア 19-45
サ 19-7
キ 19-8
ユ 21-68
メ 33-84
ミ 33-94
シ 19-149
ヒ 46-14
セ 40-2
ス 28-26
ソ 28-32
イ 28-37
ロ 34-4
ハ 44-14
イハ 39-5(2/2)

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45年10月29日

地番

34-1 ~ 34-16

土地の所在

明友市東朝露立

土地積測量図

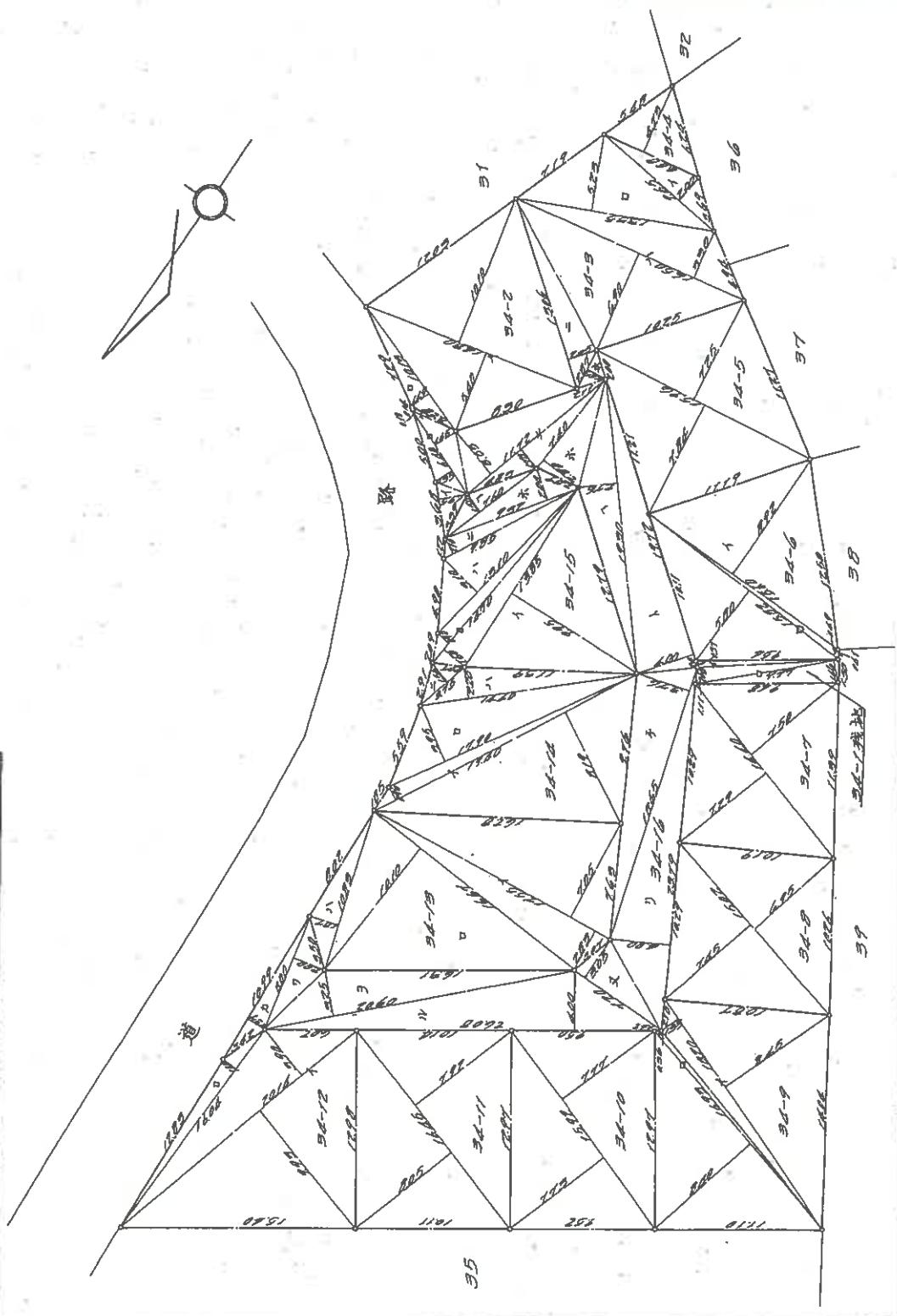
545.10.29

作製年月日
昭和45年10月12日

作製者

申請人

昭和五年十月九日



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

215397

請求番号：4-4

(11 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

主地積 主地在 主地積 主地在

34-1 ~ 34-16

明石市兼朝霞文

昭和	年	月	日	製作者

人 類 學

地	卷	排	号	算	式	倍	面	積	面	積	式	倍	面	積	面	積
34-1	1	954	× 0.37	35298		3	5298		34-13	1	1083	× 1.87	202521		3620191	10750000
	2	977	× (166 + 108)	228158		22	8158			2	1840	× (819 + 826)	1725100		707850	
	計			283456		28	3456		34-14	1	1480	× 3.85	567800		316800	
34-2	1	1280	× (1010 + 540)	2294000		229	4000			2	1660	× 2.20	365320		57750	
	2	1013	× 149	150997		15	0997			3	375	× 1.54	57750		2836700	14255350
	計			2444997		244	4997			4	1385	× 9.95	1378075		3678075	
34-3	1	965	× 200	193000		19	3000		34-15	1	1385	× 9.95	1378075		3678075	
	2	1235	× 523	698205		69	8205			2	1470	× (1080 + 160)	3678075		3678075	
	3	1650	× (330 + 690)	1683000		168	3000			3	1310	× 310	406100		108350	
	二	1306	× 205	267730		26	7730			4	885	× 110	108350		186400	
	亦	287	× 145	41615		4	1615			5	932	× 200	186400		114000	
	計			2883250		288	3250			6	760	× 150	114000		2569625	12802225
34-4		688	× 473	325424		32	5424			7	368	× 185	67680		192000	
34-5		1596	× (725 + 784)	2408364		240	8364		34-16	1	640	× (135 + 145)	192000		09280	
34-6	1	1560	× 892	1391520		139	1520			2	1172	× (355 + 170)	67680		207200	
	2	1582	× (149 + 580)	995078		99	5078			3	740	× 280	207200		532680	
	計			2386598		238	6598			4	1930	× 276	532680		787800	
34-7		1440	× (150 + 729)	2129760		212	9760			5	1972	× 400	787800		707850	
34-8		1502	× (695 + 745)	2162880		216	2880			6	2379	× 346	825600		219600	
34-9	1	1820	× (1845 + 135)	1783600		178	3600			7	220	× 305	66900		1823200	
	2	1693	× (136 + 840)	1683068		168	3068			8	2608	× 400	1043200		669500	
	計			3266668		326	6668			9	2060	× 325	669500		160000	
34-10		1592	× (777 + 773)	2467600		246	7600			10	300	× 200	60000		160000	
34-11		1625	× (792 + 805)	2627065		262	7065			11	1080	× 124	133920		159579	
34-12	1	2814	× (380 + 893)	2785362		278	5362			12	1755	× (205 + 283)	159579		6295733	31659645
	2	1604	× 104	166816		16	6816			13	1667	× 1010	1683670		2085710	
	計			2952178		295	2178			14	1667	× 1010	1683670		2085710	
34-13	1	1755	× (205 + 283)	1733940		173	3940			15	1667	× 1010	1683670		2085710	
	2	1667	× 1010	1683670		168	3670			16	1667	× 1010	1683670		2085710	

（城）民合德合十校國國家培十國（今）

21/5398

1

~~1~~

✍

(6/6)

請求番号：4-4

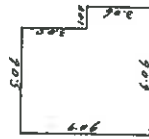
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和55年3月5日

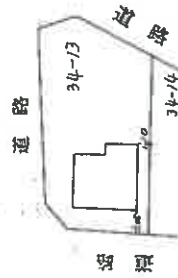
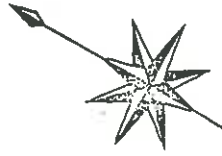
建物図面
各階平面図

家屋番号	34番/3
建物の所在	明石市東朝霧丘 34番地13

各階平面図



$$\begin{array}{r} 5.06 \times 5.06 = 25.6036 \\ 3.06 \times 1.00 = 3.0600 \\ \hline 33.2236 \\ \hline 33.2272 \end{array}$$



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

135529

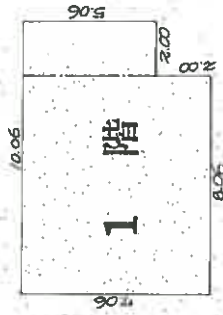
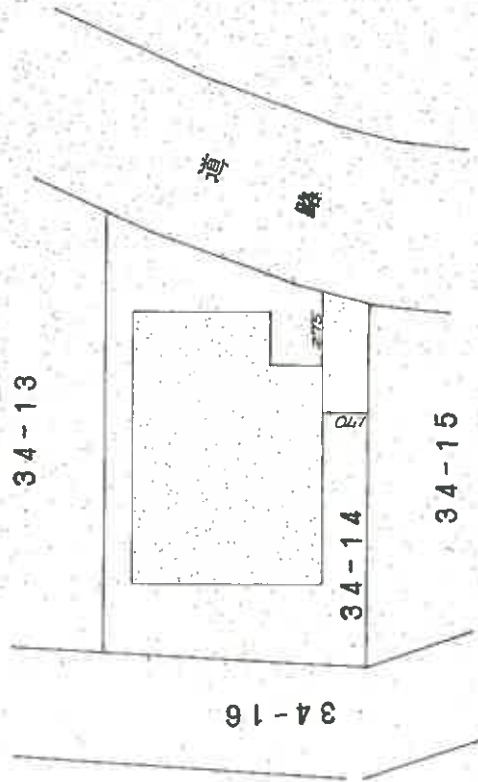
登記年月日：昭和48年2月2日

建物階平面図

家屋番号	34-14
建物の所在	明石市東朝霧丘 34-14

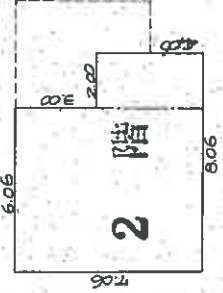
48.2.2

昭和48年2月2日	作製年月日	作製者	申請人



床面積

$8.06 \times 7.06 = 56.9036$
 $2.00 \times 5.06 = 10.1200$
67.0236 (M²)



床面積

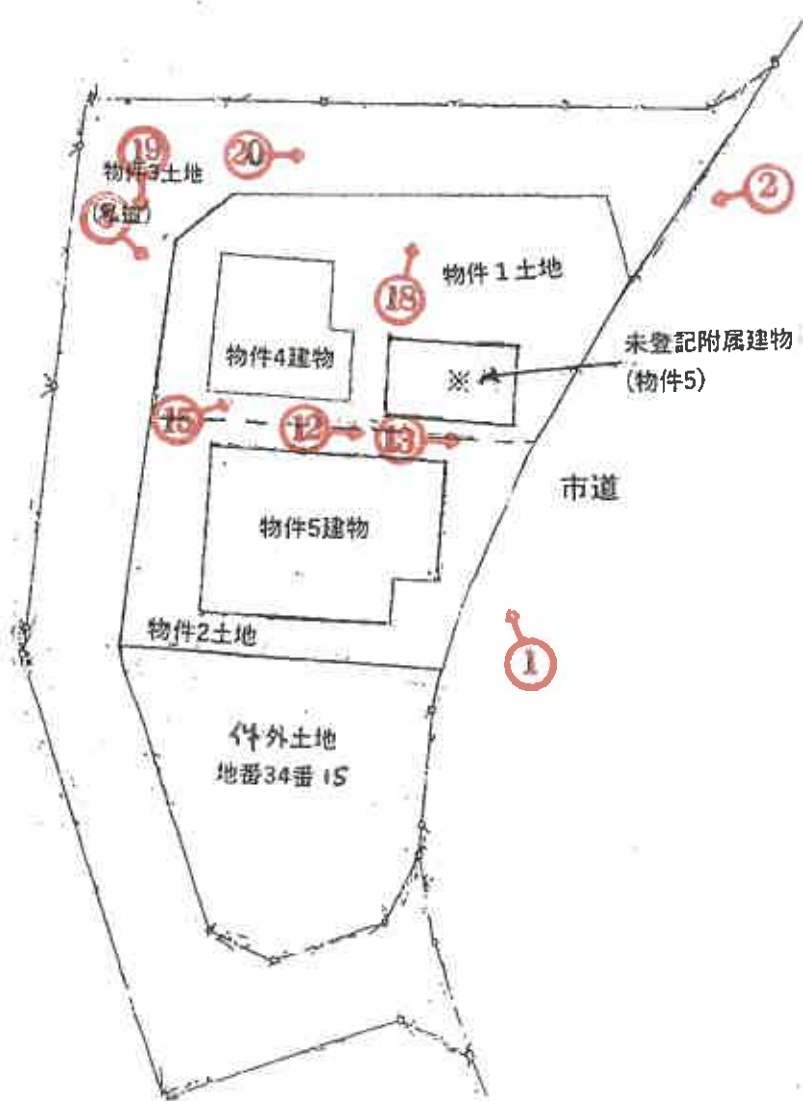
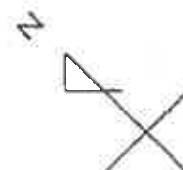
$6.06 \times 7.06 = 42.7836$
 $2.00 \times 4.06 = 8.1200$
50.9036 (M²)

(日 尺 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
135530

縮尺	1/200	1/200
----	-------	-------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

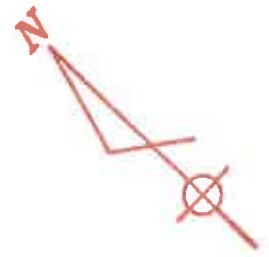


土地建物配置略図

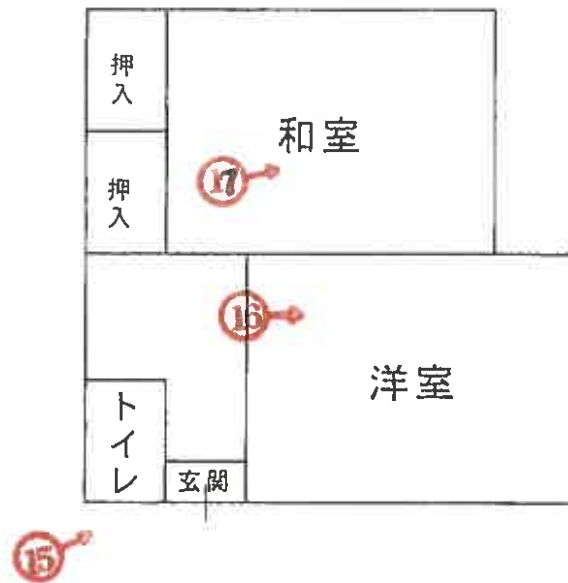
※土地建物の概ねの配置の略図であり、
境界・形状・位置等を明示するものではなく、
それらについて正確性を担保するものではない。

(○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



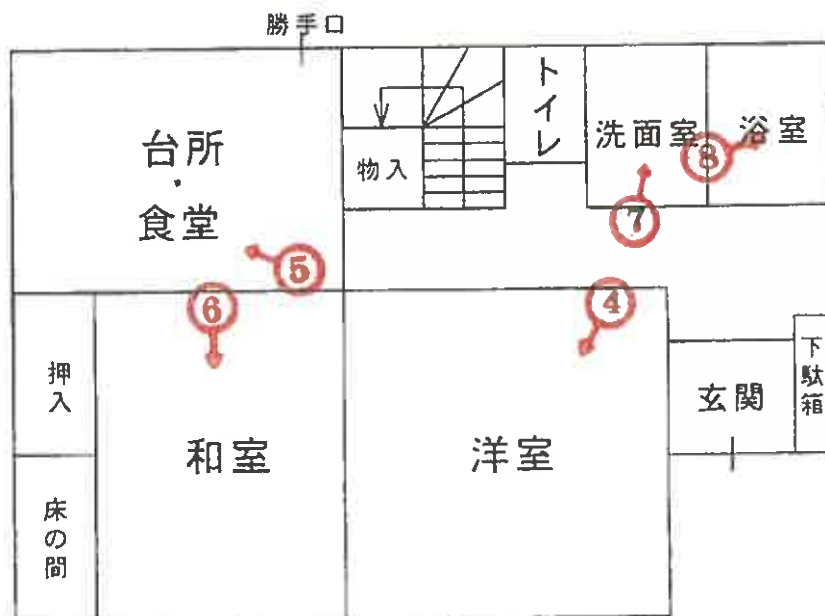
物件 4



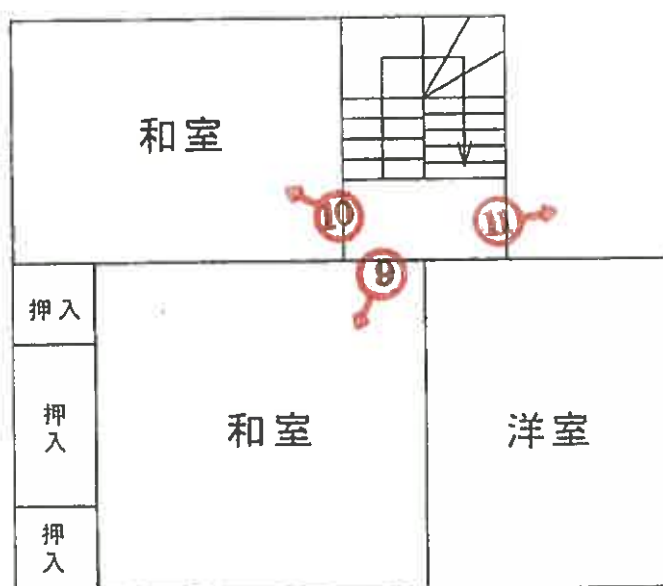
(→○は写真番号および撮影位置・方向)

物件 5 : 主である建物

1 階



2 階



未登記附属建物



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

(17 枚目)



①



②



③

(18 枚目)



④



⑤



⑥

(19 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

(21 枚目)



⑫



⑬



⑭

(22 枚目)



⑮



⑯



⑰

(23 枚目)



⑮



⑯



⑰

令和7年(ヌ)第30009号

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 書

下記評価書記載の不動産につきまして補充申しあげます。

令和7年5月22日 付ご下命 令和7年7月7日 付既評価

評価書番号 評第 1356 号

・貴裁判所のご指示により、物件4・5のみを売却する場合の評価額について、評価書P2・8を別紙のとおり修正致します。

令和7年7月15日

評価人 不動産鑑定士

橋本 明人

第1 評価額

一括価格	
金7,100,000円	
内訳価格	
物件4(建物)	金2,770,000円
物件5(建物)	金4,330,000円

- 1 一括価格は、物件4・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4・5の内訳価格は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。

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	12,400,000	0.60	法定地上権	7,440,000
		1のうち物件4建物への配分		73% (5,430,000)
		1のうち物件5建物への配分		27% (2,010,000)
2	9,790,000	0.60	法定地上権	5,870,000

・物件1の土地について、物件4建物及び物件5の附属建物が所在しており、本件価格査定における利用権の配分割合については、配置関係等を勘案のうえ、物件4：73%、物件5の附属建物：27%の配分とした。

(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
4	220,000	+5,430,000	1.00	0.70	0.70	2,770,000
5	960,000	+7,880,000	1.00	0.70	0.70	4,330,000
一 括 価 格 (合 計)						7,100,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物のみ(法定地上権付)の売却等

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。

令和 7 年 (又) 第 30009 号
令和 7 年 6 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 7 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16,400,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,470,000円
物件2(土地)	金2,740,000円
物件3(土地)	金40,000円
物件4(建物)	金3,960,000円
物件5(建物)	金6,190,000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・2の内訳価格は物件4・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4・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	
4・5	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5について未登記附属建物がある。
	特 記 事 項		
	・物件5の未登記附属建物 種類：物置、構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：約19.8㎡、同附属建物は物件1土地に所在するとみられる。		

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	J R 線 明石駅の北東方 約2.8km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 建築基準法第22条区域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	物件1及び2は登記記載数量合計323.83㎡の概ね台形地、物件3は登記記載数量314㎡(持分13分の2)の道路である。	
接面道路の状況	物件1・2 南東側 約6m市道 物件1及び2の一体地の北東側から北西側にかけては物件3である私道に接している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2の土地は一体的になっていて、境界は判然としなかったが、物件4・5の建物の敷地として利用され、物件1の土地に物件4の建物及び物件5の未登記附属建物が、物件2の土地に物件5の主である建物が所在しているとみられる。物件3の土地は道路(私道)として利用されている。	
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	・物件3は私道で、当該道路は建築基準法第42条1項5号道路(位置指定道路)である。現況の幅員幅は約4mであるが、市建築安全課担当によると、指定幅員は4.6mであり、建物の建替え等の際に指定幅員への復元を要し、現況の中心から後退(中心から2.3m)を要するとのことである。なお、上述のとおり、当該道路に、物件1及び2の一体地は北東側から北西側にかけて接し、道路は東端あたりから下っており、それに合わせて物件1・2の土地には当該道路に沿ってかなり高さのある擁壁が設けられているが、上記の復元後退が及んでかかってくる。	

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54年6月3日 新築 経過年数 46 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 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス壁等 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	普通
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。 ・ 老朽化している。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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47年10月15日 新築 経過年数 53 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 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 合板等 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 : 附属資料建物間取略図のとおり
品 等	普通
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。 ・老朽化している。 ・前述のとおり、未登記附属建物 (物置) がある。

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	124,000	0.65	181.00	0.85	12,400,000
2	124,000	0.65	142.83	0.85	9,790,000
3	124,000	0.01	314	1.00	390,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 (明石-9)

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/㎡)

$$124,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/100 = 124,000$$

◇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：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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/95 = 100/100$

イ 個別格差：物件1・2：形状・道路復元後退要等(0.65)、物件3：私道等(0.01)

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(4・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
4	130,000	33.72	0.05	220,000
5(主)	150,000	117.92	0.05	880,000
5(附属)	80,000	約 19.8	0.05	80,000
5 合計				960,000

ウ 現価率

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	12,400,000	0.60	法定地上権	7,440,000
		1のうち物件4建物への配分		73% (5,430,000)
		1のうち物件5建物への配分		27% (2,010,000)
2	9,790,000	0.60	法定地上権	5,870,000

・物件1の土地について、物件4建物及び物件5の附属建物が所在しており、本件価格査定における利用権の配分割合については、配置関係等を勘案のうえ、物件4：73%、物件5の附属建物：27%の配分とした。

(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 ×持分
1	12,400,000	-7,440,000		1.00	0.70	3,470,000
2	9,790,000	-5,870,000		1.00	0.70	2,740,000
3	390,000	±0		1.00	0.70	×2/13 40,000
4	220,000	+5,430,000	1.00	1.00	0.70	3,960,000
5	960,000	+7,880,000	1.00	1.00	0.70	6,190,000
一 括 価 格 (合 計)						16,400,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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-9)

所 在 : 明石市東朝霧丘17番9
「東朝霧丘19-3」

価 格 : 124,000円/㎡

位 置 : JR線「明石」駅より道路距離3km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 215㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員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 : 中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 15,594,900円

物件2 : 11,975,400円

物件3 : 0円 (×持分13分の2)

物件4 : 441,800円

物件5 : 1,333,100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 土地建物配置略図

6 建物間取略図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1. 所 在 明石市東朝霧丘
地 番 34番13
地 目 宅地
地 積 181.00平方メートル
所有者 A
2. 所 在 明石市東朝霧丘
地 番 34番14
地 目 宅地
地 積 142.83平方メートル
所有者 A
3. 所 在 明石市東朝霧丘
地 番 34番16
地 目 公衆用道路
地 積 314平方メートル
共有者 A 持分13分の2
4. 所 在 明石市東朝霧丘34番地13
家屋 番号 34番13
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 33.72平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 明石市東朝霧丘34番地14

家屋 番号 34番14

種 類 居宅

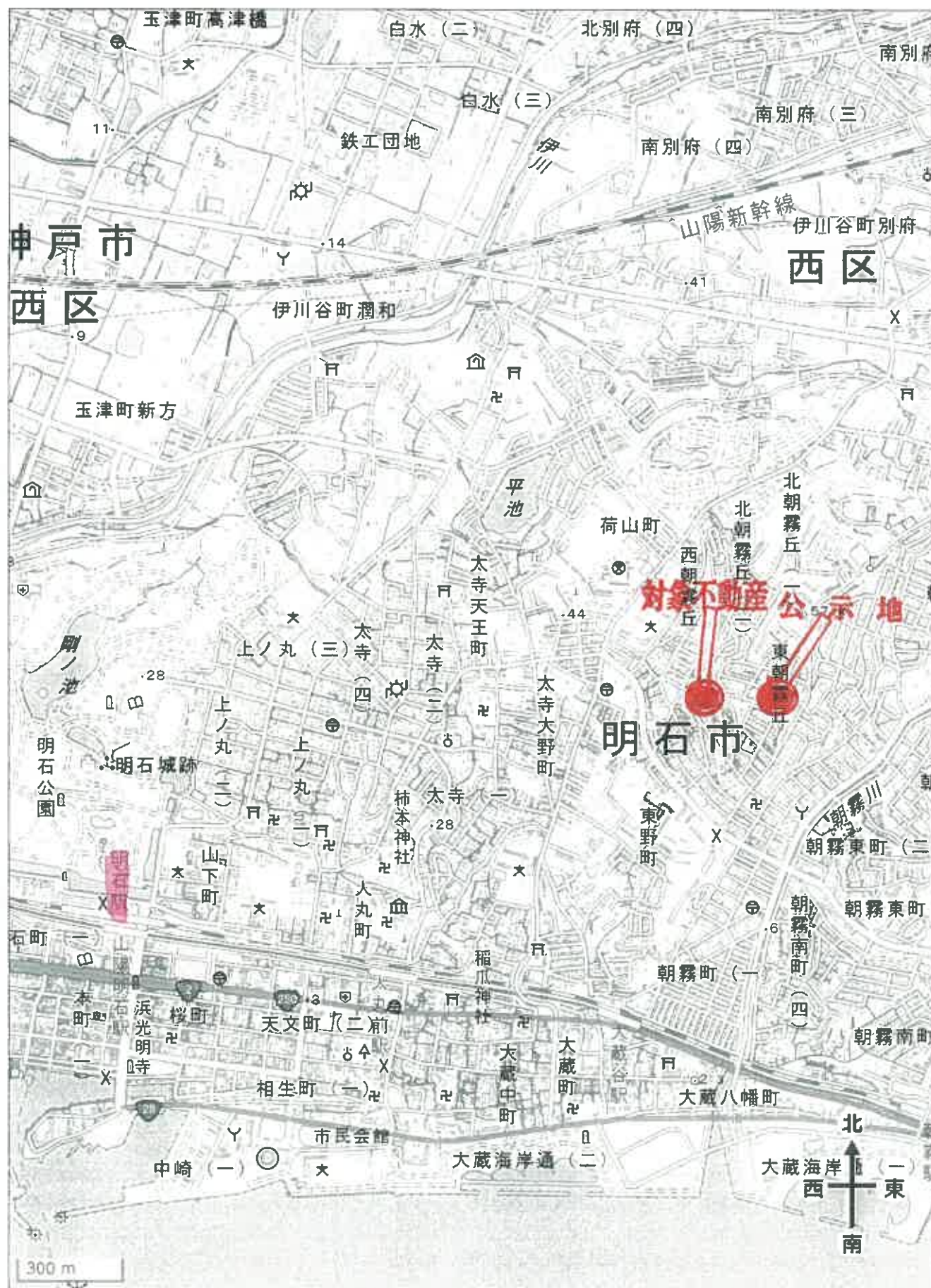
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	67.02平方メートル
	2階	50.90平方メートル

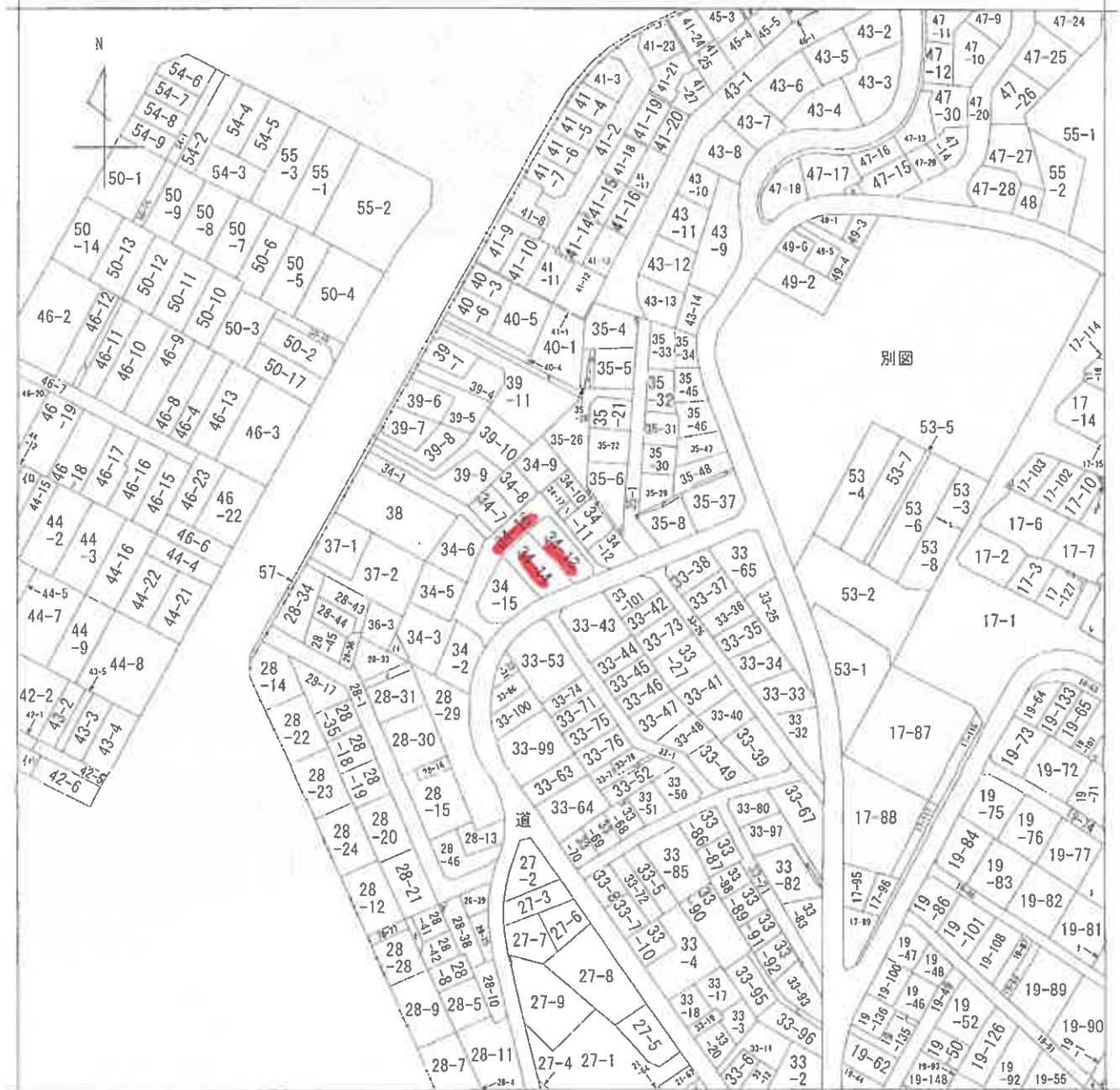
所有者 A



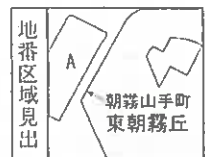
422*



イ 35-15 ハ 46-5 ヘ 47-19 ト 41-26 ヨ 43-1 ノ 45-1
 35-27 47-1 47-8 35-39 46-4 つづく



(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 中朝霧丘

請求部	所在	明石市東朝霧丘				地番	34番13		
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和26年5月		補記事項	土地区画整理所在図	

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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和7年4月8日

東京法務局港出張所

地図整理番号: M51884

登記官

(1/2)

公図写

縮小版

登記年月日：昭和45年10月29日

前記

地 番

34-1 ~ 34-16

土地の所在

明石市東朝霧立

後記

土地積測量図

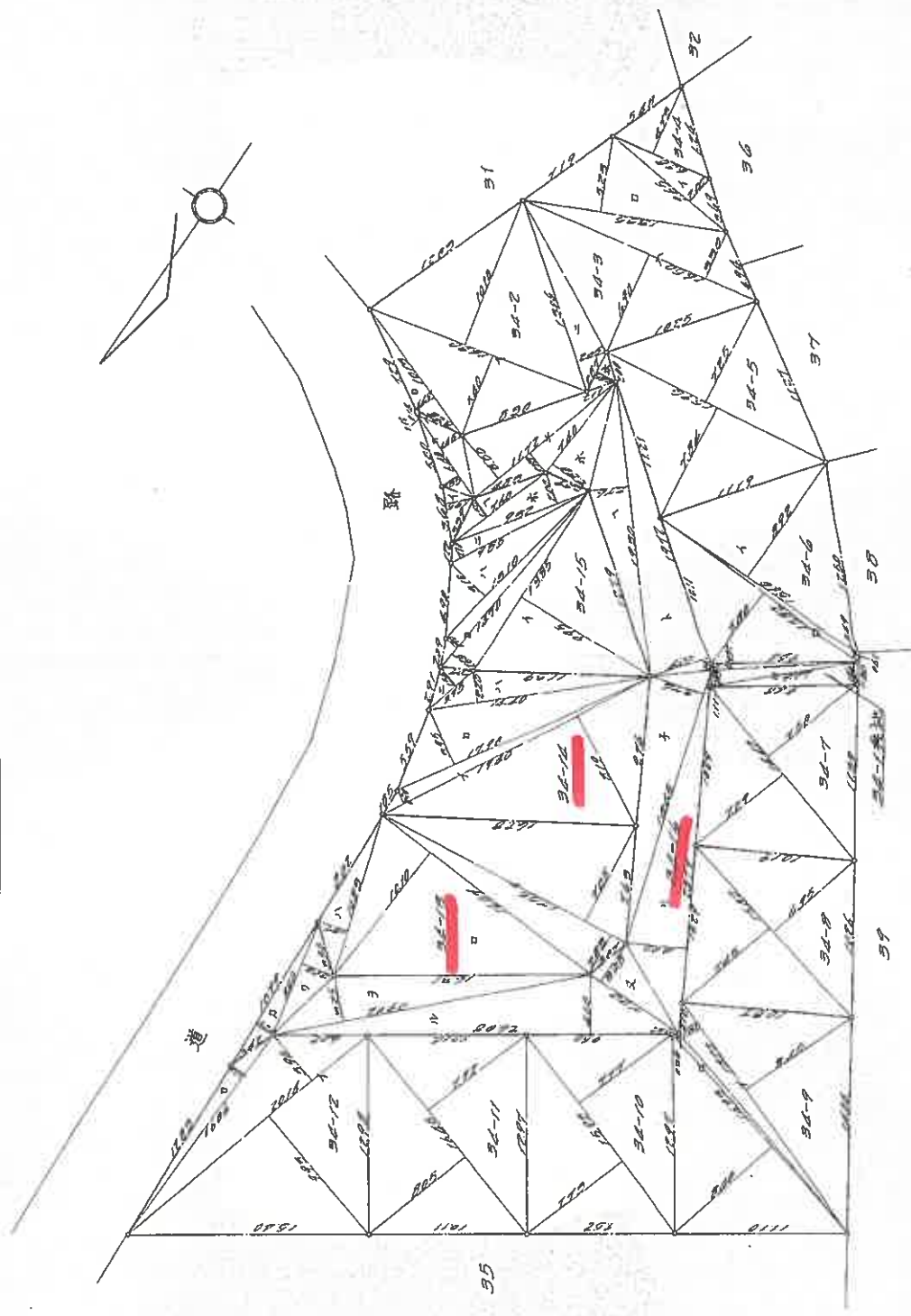
545.10.29

昭和45年10月29日
作製年月日

作製者

[Redacted]

由緒人 [Redacted]



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

215397

縮小版

(1/2)

地図整理番号：N51885

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。

(神戸地方方法務局明石支局番付)

令和7年4月8日

明石法務局港出張所

明石市

登記年月日：昭和45年10月29日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(神戸地方裁判所明石支店電話)

令和7年1月8日 東京地裁明石出張所

主地所在図
地積測量図

34-1~34-16
明石市瀬朝露立

昭和45年10月29日
製作
製年
月
日

表				表			
比	番	地	積	地	積	式	積
34-1	1	956.297	956.297	34-15	1	188.187	188.187
	2	971.166	971.166		2	188.187	188.187
	3	1480.100	1480.100		3	188.187	188.187
	4	1019.142	1019.142		4	188.187	188.187
	5	865.700	865.700		5	188.187	188.187
	6	1335.529	1335.529		6	188.187	188.187
	7	1652.130	1652.130		7	188.187	188.187
	8	1306.205	1306.205		8	188.187	188.187
	9	287.165	287.165		9	188.187	188.187
	10	287.165	287.165		10	188.187	188.187
	11	287.165	287.165		11	188.187	188.187
	12	287.165	287.165		12	188.187	188.187
	13	287.165	287.165		13	188.187	188.187
	14	287.165	287.165		14	188.187	188.187
	15	287.165	287.165		15	188.187	188.187
	16	287.165	287.165		16	188.187	188.187
	17	287.165	287.165		17	188.187	188.187
	18	287.165	287.165		18	188.187	188.187
	19	287.165	287.165		19	188.187	188.187
	20	287.165	287.165		20	188.187	188.187
	21	287.165	287.165		21	188.187	188.187
	22	287.165	287.165		22	188.187	188.187
	23	287.165	287.165		23	188.187	188.187
	24	287.165	287.165		24	188.187	188.187
	25	287.165	287.165		25	188.187	188.187
	26	287.165	287.165		26	188.187	188.187
	27	287.165	287.165		27	188.187	188.187
	28	287.165	287.165		28	188.187	188.187
	29	287.165	287.165		29	188.187	188.187
	30	287.165	287.165		30	188.187	188.187
	31	287.165	287.165		31	188.187	188.187
	32	287.165	287.165		32	188.187	188.187
	33	287.165	287.165		33	188.187	188.187
	34	287.165	287.165		34	188.187	188.187
	35	287.165	287.165		35	188.187	188.187
	36	287.165	287.165		36	188.187	188.187
	37	287.165	287.165		37	188.187	188.187
	38	287.165	287.165		38	188.187	188.187
	39	287.165	287.165		39	188.187	188.187
	40	287.165	287.165		40	188.187	188.187
	41	287.165	287.165		41	188.187	188.187
	42	287.165	287.165		42	188.187	188.187
	43	287.165	287.165		43	188.187	188.187
	44	287.165	287.165		44	188.187	188.187
	45	287.165	287.165		45	188.187	188.187
	46	287.165	287.165		46	188.187	188.187
	47	287.165	287.165		47	188.187	188.187
	48	287.165	287.165		48	188.187	188.187
	49	287.165	287.165		49	188.187	188.187
	50	287.165	287.165		50	188.187	188.187
	51	287.165	287.165		51	188.187	188.187
	52	287.165	287.165		52	188.187	188.187
	53	287.165	287.165		53	188.187	188.187
	54	287.165	287.165		54	188.187	188.187
	55	287.165	287.165		55	188.187	188.187
	56	287.165	287.165		56	188.187	188.187
	57	287.165	287.165		57	188.187	188.187
	58	287.165	287.165		58	188.187	188.187
	59	287.165	287.165		59	188.187	188.187
	60	287.165	287.165		60	188.187	188.187
	61	287.165	287.165		61	188.187	188.187
	62	287.165	287.165		62	188.187	188.187
	63	287.165	287.165		63	188.187	188.187
	64	287.165	287.165		64	188.187	188.187
	65	287.165	287.165		65	188.187	188.187
	66	287.165	287.165		66	188.187	188.187
	67	287.165	287.165		67	188.187	188.187
	68	287.165	287.165		68	188.187	188.187
	69	287.165	287.165		69	188.187	188.187
	70	287.165	287.165		70	188.187	188.187
	71	287.165	287.165		71	188.187	188.187
	72	287.165	287.165		72	188.187	188.187
	73	287.165	287.165		73	188.187	188.187
	74	287.165	287.165		74	188.187	188.187
	75	287.165	287.165		75	188.187	188.187
	76	287.165	287.165		76	188.187	188.187
	77	287.165	287.165		77	188.187	188.187
	78	287.165	287.165		78	188.187	188.187
	79	287.165	287.165		79	188.187	188.187
	80	287.165	287.165		80	188.187	188.187
	81	287.165	287.165		81	188.187	188.187
	82	287.165	287.165		82	188.187	188.187
	83	287.165	287.165		83	188.187	188.187
	84	287.165	287.165		84	188.187	188.187
	85	287.165	287.165		85	188.187	188.187
	86	287.165	287.165		86	188.187	188.187
	87	287.165	287.165		87	188.187	188.187
	88	287.165	287.165		88	188.187	188.187
	89	287.165	287.165		89	188.187	188.187
	90	287.165	287.165		90	188.187	188.187
	91	287.165	287.165		91	188.187	188.187
	92	287.165	287.165		92	188.187	188.187
	93	287.165	287.165		93	188.187	188.187
	94	287.165	287.165		94	188.187	188.187
	95	287.165	287.165		95	188.187	188.187
	96	287.165	287.165		96	188.187	188.187
	97	287.165	287.165		97	188.187	188.187
	98	287.165	287.165		98	188.187	188.187
	99	287.165	287.165		99	188.187	188.187
	100	287.165	287.165		100	188.187	188.187

製作者

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/1

215398

縮小版

(2/2)

地図整理番号：M51885

登記年月日：昭和55年3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。

(神戸地方裁判所明石支部書記)

令和7年4月8日

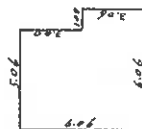
東京法務局出張所

建物図面

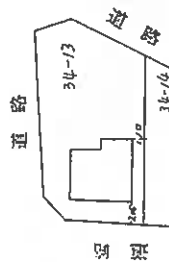
家屋番号 34番/3

建物の所在 明石市東朝霧丘34番地13

各階平面図



$$\begin{aligned} 6.06 \times 5.06 &= 30.6636 \\ 3.06 \times 1.00 &= 3.0600 \\ \hline 33.7236 \\ \hline 33.7272 \end{aligned}$$



作製者
士
地
理
士

縮尺 1/250
3月4日作製

申請人

縮尺 1/500

135529

縮小版

登記年月日：昭和48年2月2日

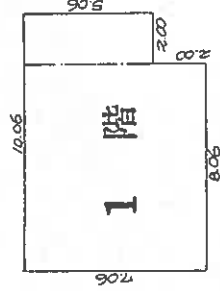
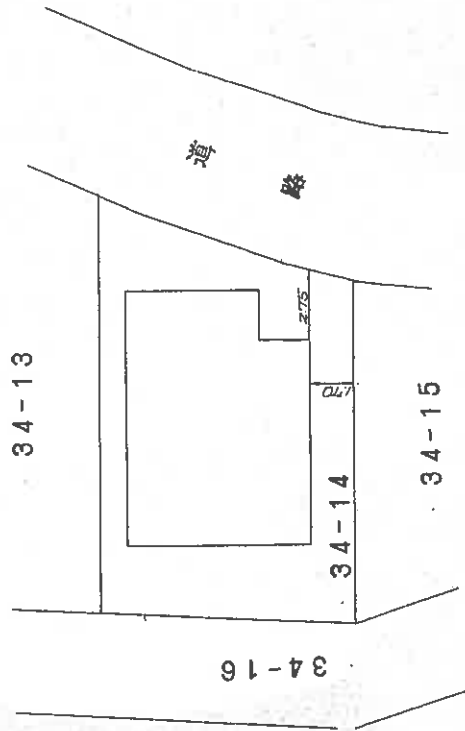
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(神戸地方裁判所明石支部管轄)
令和7年4月8日 東京法務局港出事務所

建築物平面図

家屋番号	34-14
建物の所在	明石市東朝霧丘 34-14

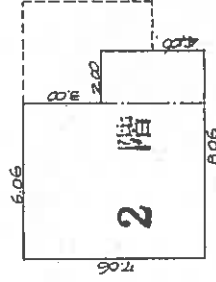
48.2.2

昭和四拾八年五月五日	作製年月日
昭	作製者



床面積

$$\begin{aligned} 8.06 \times 7.06 &= 56.9036 \\ 2.00 \times 5.06 &= 10.1200 \\ \hline &67.0236(\text{M}^2) \end{aligned}$$



床面積

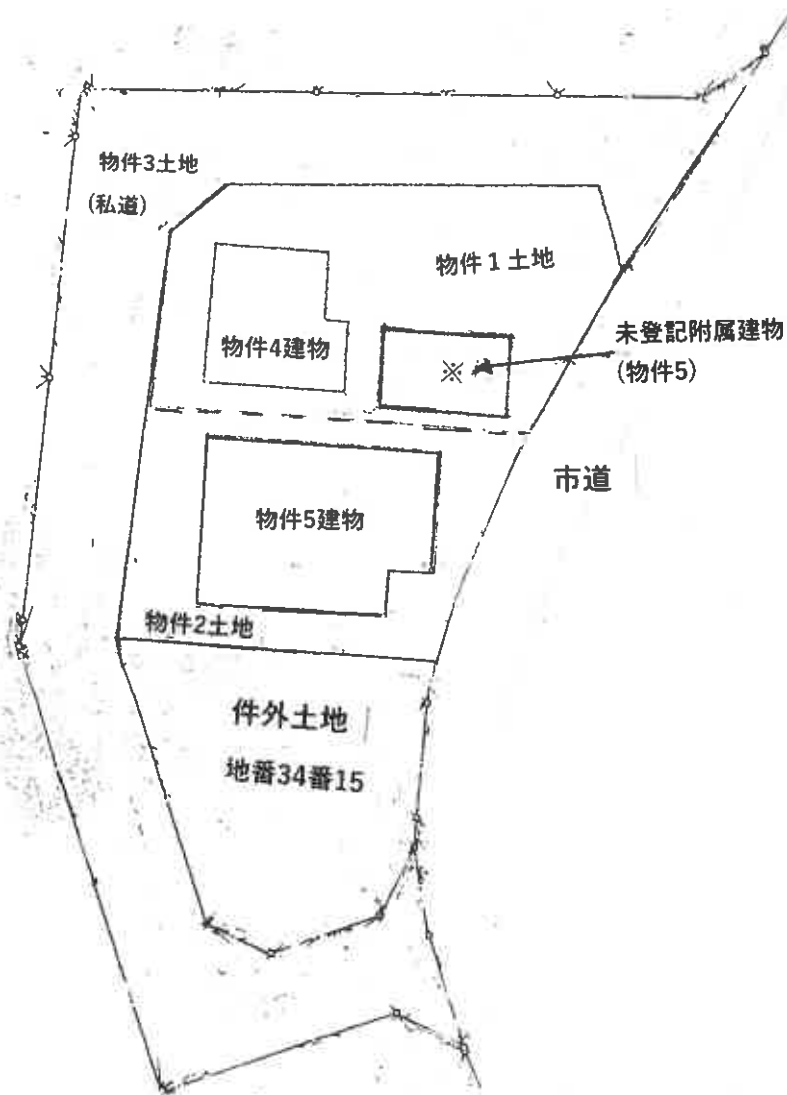
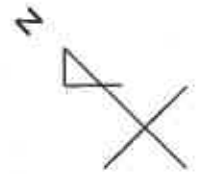
$$\begin{aligned} 6.06 \times 7.06 &= 42.7836 \\ 2.00 \times 4.06 &= 8.1200 \\ \hline &50.9036(\text{M}^2) \end{aligned}$$

昭和四十八年二月二日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
135530

縮小版

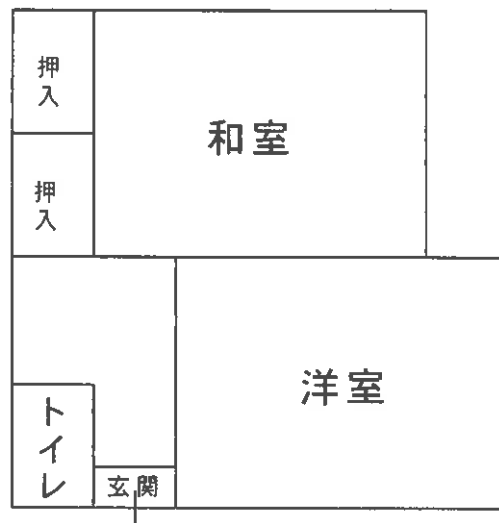
縮尺	1/200	1/200
----	-------	-------



土地建物配置略図

※土地建物の概ねの配置の略図であり、
境界・形状・位置等を明示するものではなく、
それらについて正確性を担保するものではない。

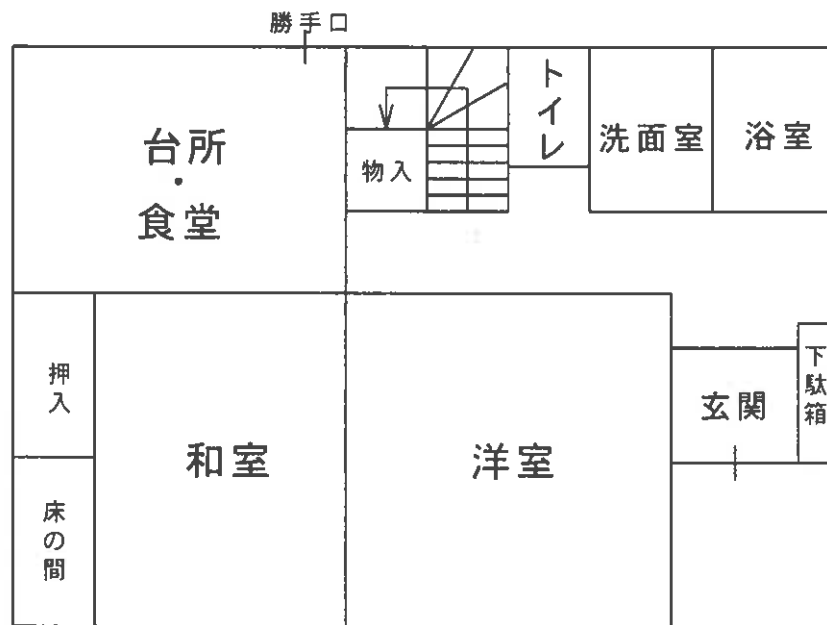
物件 4



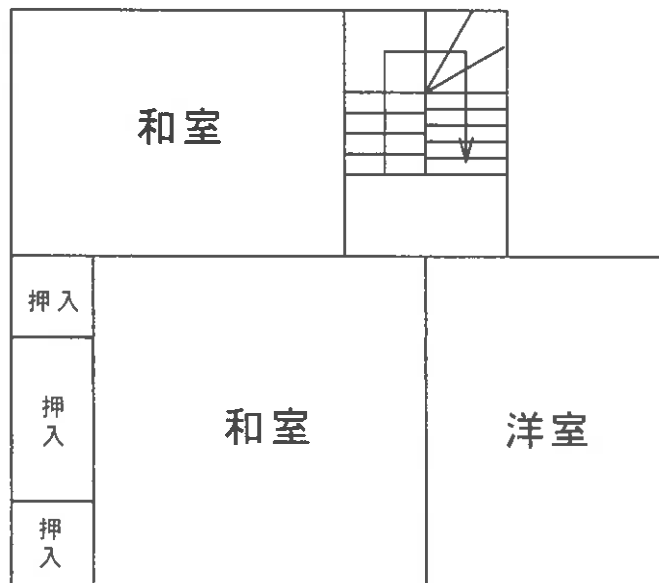
建物間取略図

物件 5 : 主である建物

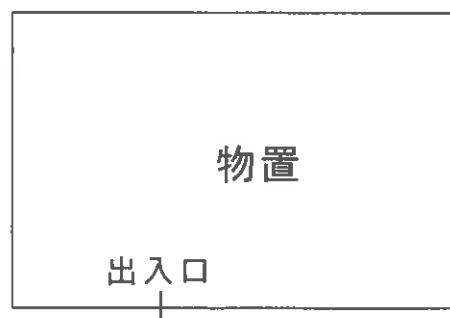
1 階



2 階



未登記附属建物



建物間取略図



現況写真