

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 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）
1～3	7,310,000 5,848,000	一括	1,470,000	84,620	21,901
1	2,550,000				
2	200,000				
3	4,560,000				



物 件 目 録

1 所 在 明石市魚住町西岡字奥居場
地 番 2306番20
地 目 宅地
地 積 164.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市魚住町西岡字奥居場
地 番 2306番2
地 目 宅地
地 積 75.35平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 明石市魚住町西岡字奥居場2306番地20
家屋 番号 2306番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.00平方メートル
2階 66.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約75.00平方メートル
2階 約69.00平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積	約11平方メートル
所有者	A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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1～3】

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3】

本件所有者A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, 2】

売却対象外の土地(地番2306番3、地番2306番25)を通行のため利用している。

《 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 明石市魚住町西岡字奥居場
地 番 2306番20
地 目 宅地
地 積 164.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市魚住町西岡字奥居場
地 番 2306番2
地 目 宅地
地 積 75.35平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 明石市魚住町西岡字奥居場2306番地20
家屋 番号 2306番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.00平方メートル
2階 66.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約75.00平方メートル
2階 約69.00平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約11平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第30019号
令和7年7月17日受理
令和7年8月13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 明石市魚住町西岡字奥居場
地 番 2306番20
地 目 宅地
地 積 164.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市魚住町西岡字奥居場
地 番 2306番2
地 目 宅地
地 積 75.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 明石市魚住町西岡字奥居場2306番地20
家屋 番号 2306番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.00平方メートル
2階 66.00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	明石市魚住町西岡2306番地の20		
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3		
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75平方メートル 2階 約69平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約11平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（ A ）（ ） 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 ☒ 物件位置関係略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	明石市魚住町西岡2306番地の20 付近			
土地	物件2			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 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、他の共有者ととも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2分の1が売却の対象である			
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

■ 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 建物の内外装ともに保守状況は悪く、多数の細かな痛みや汚れ、壁の穴などが目に付いた。
- 2 建物の2階北西側のバルコニーの西端が欠落していた。
- 3 物件1土地の西側に倉庫（未登記附属建物）があった。
- 4 北西側隣地との境界は、本件物件の北西側の擁壁面の直下と思われる（写真⑱の赤丸地点に境界杭あり）。擁壁からは本件物件からの排水の塩ビパイプが複数出ているが、北西側隣地に越境していると思われる。
- 5 物件1、2土地を概測したところ概ね公簿面積と一致した。
- 6 本件物件に出入りするためには、南東側の公衆用道路（私道）から出入りする必要があるが、物件2土地より東側（地番2306番3、同2306番25）は、明石市の位置指定道路になっているが、物件2土地は、位置指定道路にはなっておらず、いわゆる専用通路である。

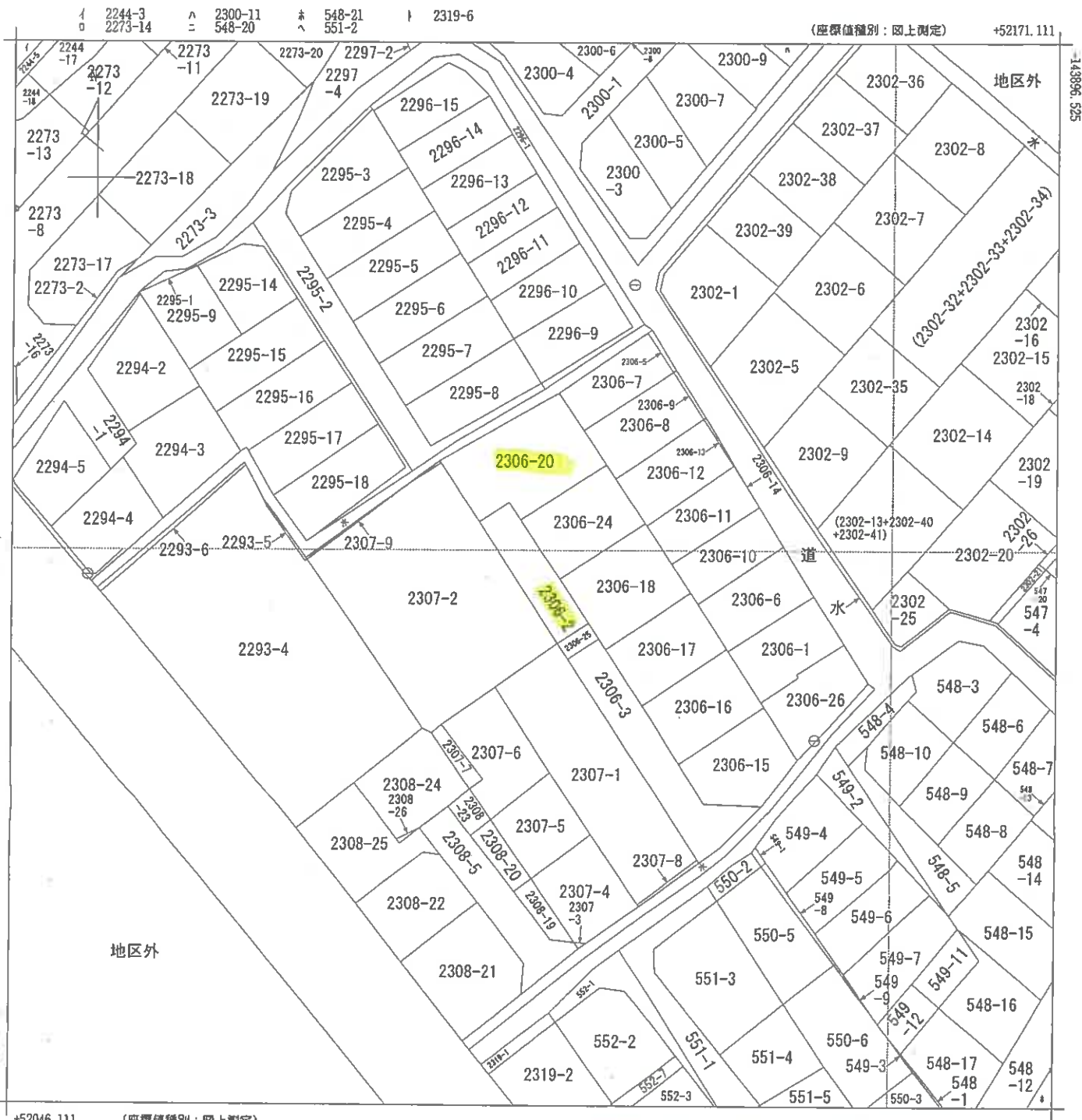
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 本件物件は、私が住居として使用しています。 2 以前、室内で犬と猫を飼っていたので廊下や階段などが噛り傷などでひどく傷んでいます。 3 2階のバルコニーが途中から欠落しています（写真⑮、⑯）。元々は西端から南側にかけても回り込むようにバルコニーがありましたが、西端から南側のバルコニーは撤去しました。外壁に残っている線は外したバルコニーの痕跡です。 4 附属建物の倉庫は作業小屋として使っていました。登記はしていません。 5 北西側隣地との境界は、擁壁面の直下だと思います。 6 東側の公道に出るために私道を通行していますが、通行に関して取り決めなどはなく自由に通行しています。 7 隣地の方と境界の争いはありません。 8 本件物件内で事件や事故はありません。
■ 地番2306番3 所有者代表者	1 地番2306番3の土地は、当社の所有地ですが、通行に関して協定はなく、通行料などありません。みなさん自由に通行しています。 2 地番2306番25の土地は、個人名義ですが、私の親族の土地です。この土地についても上記1土地と同様に通行に関する協定はなく、通行料などありません。みなさん自由に通行しています。名義人の親族は亡くなっていますが、相続登記はされていないようです。

(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7月18日 (金) 10:00-10:10	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7月18日 (金) 10:50-11:10	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書投函 (110円)
7年7月29日 (火) 11:30-12:05	物件所在地	立入調査、不在施錠、道路部分等調査、写真撮影
7年7月29日 (火) 12:40-12:50	神戸地方法務局 明石支局	登記事項証明書交付申請
7年7月30日 (水) 11:00-11:04	道路部分 (地番23 06番3) 所有者代 表者	事情聴取 (電話・発信)
(特記事項) ■ 令和7年7月29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、相手方が在宅した。 ■ 令和7年7月29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



請求部	所在	明石市魚住町西岡字奥居場				地番	2306番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

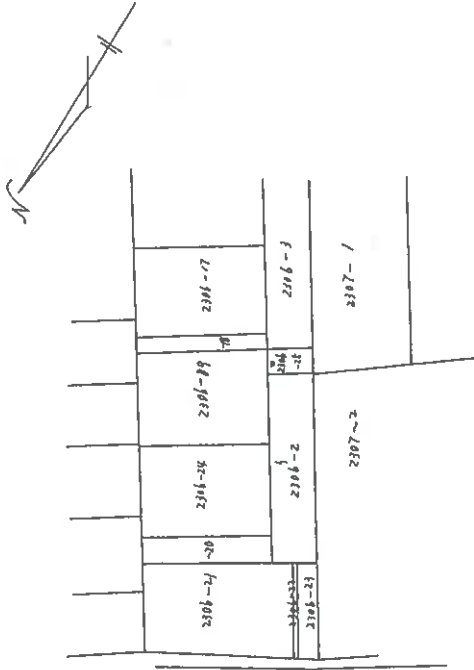
前 2306-2 後・新

地積測量図
土地所在図 1/2

地番
2306-2
2306-25

土地の所在
明石市魚住町西岡字奥居場

59.5.25



本図面はA 3 版をA 4 版
に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺
1/M
500

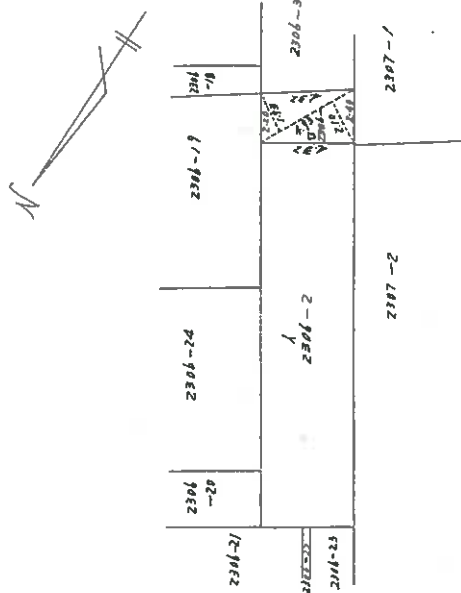
244360

枚目2/9

地積測量図 2/2

地番 2306~25

土地の所在 明石市魚住町西岡字奥居場



** サツヤ キコウセキヨウ **

サツヤ	NO	サイズ	分	ハイキ	サキキ
2306-15	1	4.93	1.93	9.5149	
	2	4.93	2.10	10.3530	
			5.1	19.8679	
			1/2	9.93395	9.93
2306-2			コボ	85.2900	
			ソウキ	9.93395	
			サキ	75.35605	75.35

* ジョウキヨウ JEC M-2880 フロツインクタイプ-システム

作製者

申請人

縮尺

1/2000

244351

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

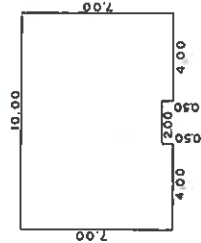
家屋番号 2306-20

建物各階平面図

建物の所在

明石市魚住町西岡字奥居場2306番地20

1 階



2 階



1 階床面積計算

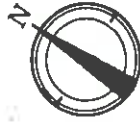
7.00 × 4.00 = 28.0000
6.50 × 2.00 = 13.0000
7.00 × 4.00 = 28.0000
合 計 69.0000

床面積 69.00 m²

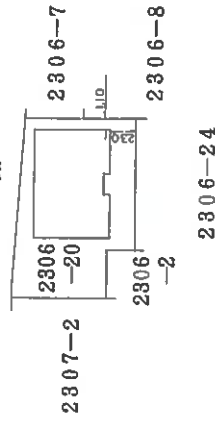
2 階床面積計算

7.00 × 4.00 = 28.0000
5.00 × 2.00 = 10.0000
7.00 × 4.00 = 28.0000
合 計 66.0000

床面積 66.00 m²



水路



作製者

縮尺 1/250

申請人

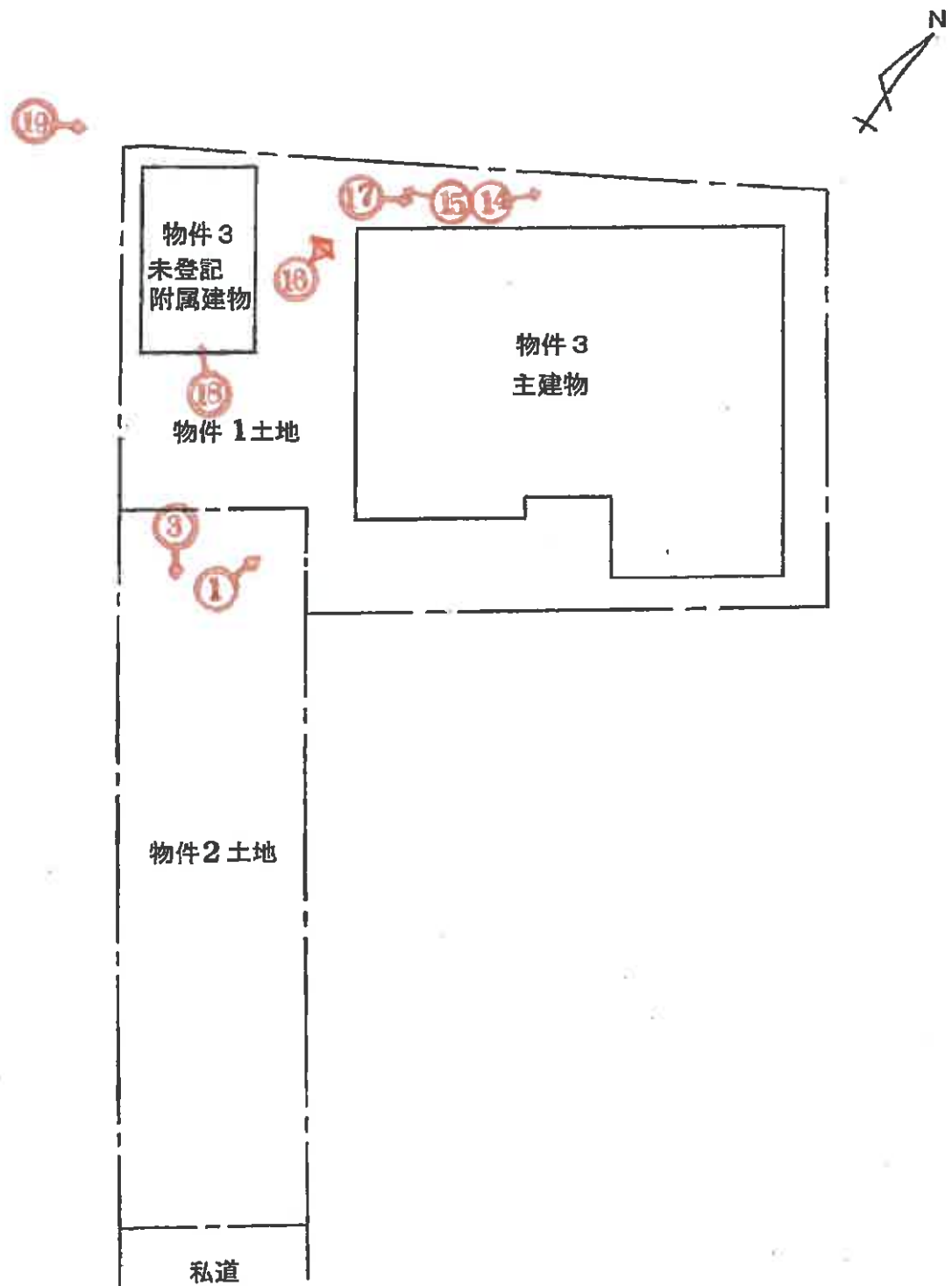
縮尺 1/500

(弘文堂印刷社)

171834

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

【物件位置関係略図】



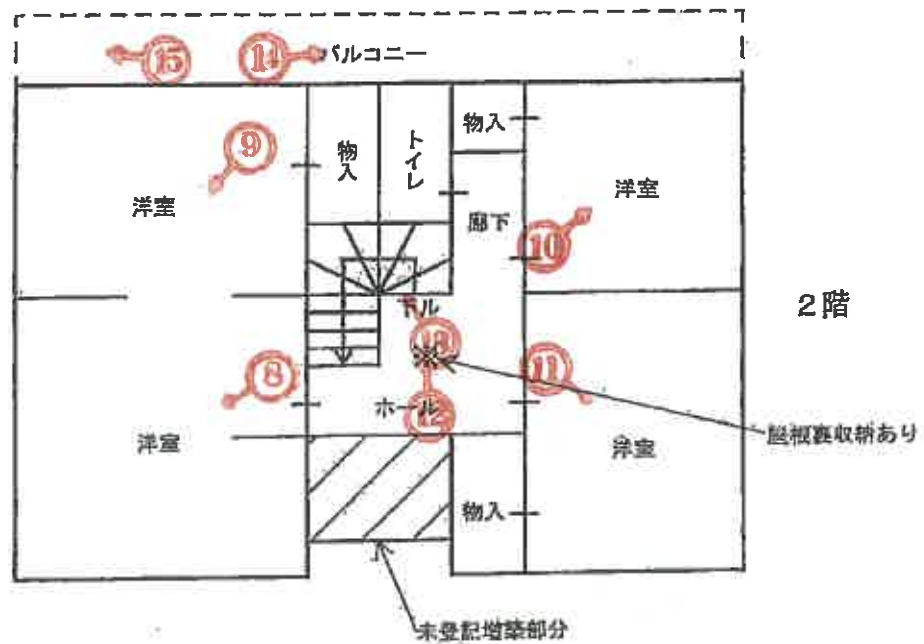
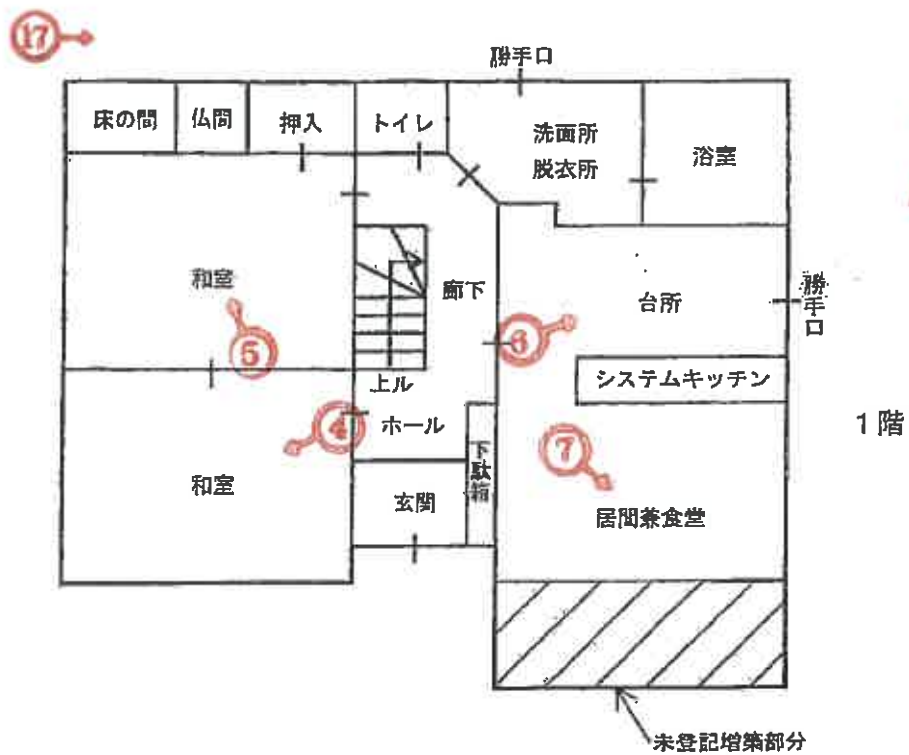
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定、明示するものではない。

(-○は写真番号および撮影位置・方向)



(11 枚目)

建物間取図



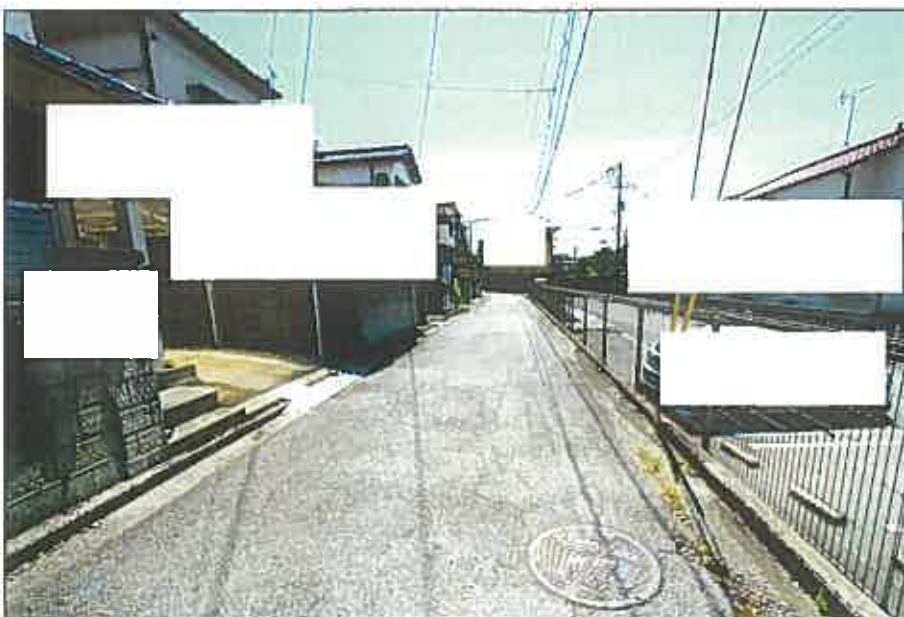
(一〇は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③

(13 枚目)



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

(18 枚目)



①⑥



①⑦



⑮



⑯

令和 7 年 (ケ) 第 30019 号
令和 7 年 7 月 29 日 現地調査
令和 7 年 8 月 15 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

中村 要

第1 評価額

一括価格	
金7,310,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,550,000円
物件2(土地)	金200,000円
物件3(建物)	金4,560,000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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件2の地目：公衆用道路
3	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：1階 約75㎡ 2階 約69㎡ 未登記附属建物については 特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・物件3 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11㎡			

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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 線 魚住駅の北西方 約700m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られる住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区 域
画 地 条 件	登記地積 164.96 m ² の やや不整形地 (物件1)	
接面道路の状況	南東側 約4.3m私道 (建築基準法の道路でない)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件3建物の敷地。物件2は隣地所有者との共有か つ共用の私道である。当該欄は主として物件1の内容。	
供給処理施設	上 水 道 特記事項参照 ガ ス 配 管 特記事項参照 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2は南東側で建築基準法第42条1項5号の指定を受けてい る私道に接続しているが、現況私道である物件2自体は建築 基準法の道路と判定されていないため、物件1地上の建物の 建替え等の可否については市担当課へ確認されたい。 - 明石市給水戸番図によると上水道は本管から分岐した共同私 設管により本件土地に引き込まれているとみられる。 - ガス配管は物件2付近まで通っているが、物件2には敷設さ れていないとみられる。 - 本物件の排水パイプが北西側を走行している水路にはみ出し ている可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物（未登記附属建物は「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60年8月6日 新築 経過年数 40 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満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : フローリング・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	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。 ・外壁にはクラックが散見され、建物内はクロス、建具、フローリング等の各所に汚損箇所が見受けられた。 ・建築計画概要書によると、物件2土地の南西側部分を敷地の一部として建築確認申請を行っているとみられる。 ・未登記附属建物の種類・構造・床面積は第3目的物件記載のとおりであり、品等及び保守管理の状態はやや劣る。

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・2）

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	74,800	0.82	164.96	0.90	9,110,000
2	74,800	0.10	37.67	—	280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石－19）

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/㎡)

$$83,800 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/111 \approx 74,800$$

◇ 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

$$100/107 \times 100/93 \times 100/110 \times 100/101 \approx 100/111$$

イ 個別格差：物件1 形状、間口狭小、私道奥、接道状況等（0.82）

物件2 利用状況等（0.10）

ウ 地 積：物件1 登記記載地積

物件2 登記記載地積持分 $75.35\text{㎡} \times 1/2$

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3）

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
3	140,000	約 144	0.05	1,010,000
未登記附属	60,000	約 11	0.05	30,000
				計 1,040,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	9,110,000	0.60	法定地上権	5,470,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,110,000	-5,470,000		1.00	0.70	2,550,000
2	280,000	—		1.00	0.70	200,000
3	1,040,000	+5,470,000	1.00	1.00	0.70	4,560,000
一 括 価 格 (合 計)						7,310,000

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-19)

所 在 : 明石市魚住町西岡字坂ノ下2172番37

価 格 : 83,800円/㎡

位 置 : JR線「魚住」駅より道路距離1.4km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 72㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員9.4m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 7,537,100円

物件2 : 3,372,500円 (× 1/2)

物件3 : 2,475,000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・各階平面図写

5 物件位置関係略図

6 建物間取略図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 明石市魚住町西岡字奥居場
地 番 2306番20
地 目 宅地
地 積 164.96平方メートル

所有者 A

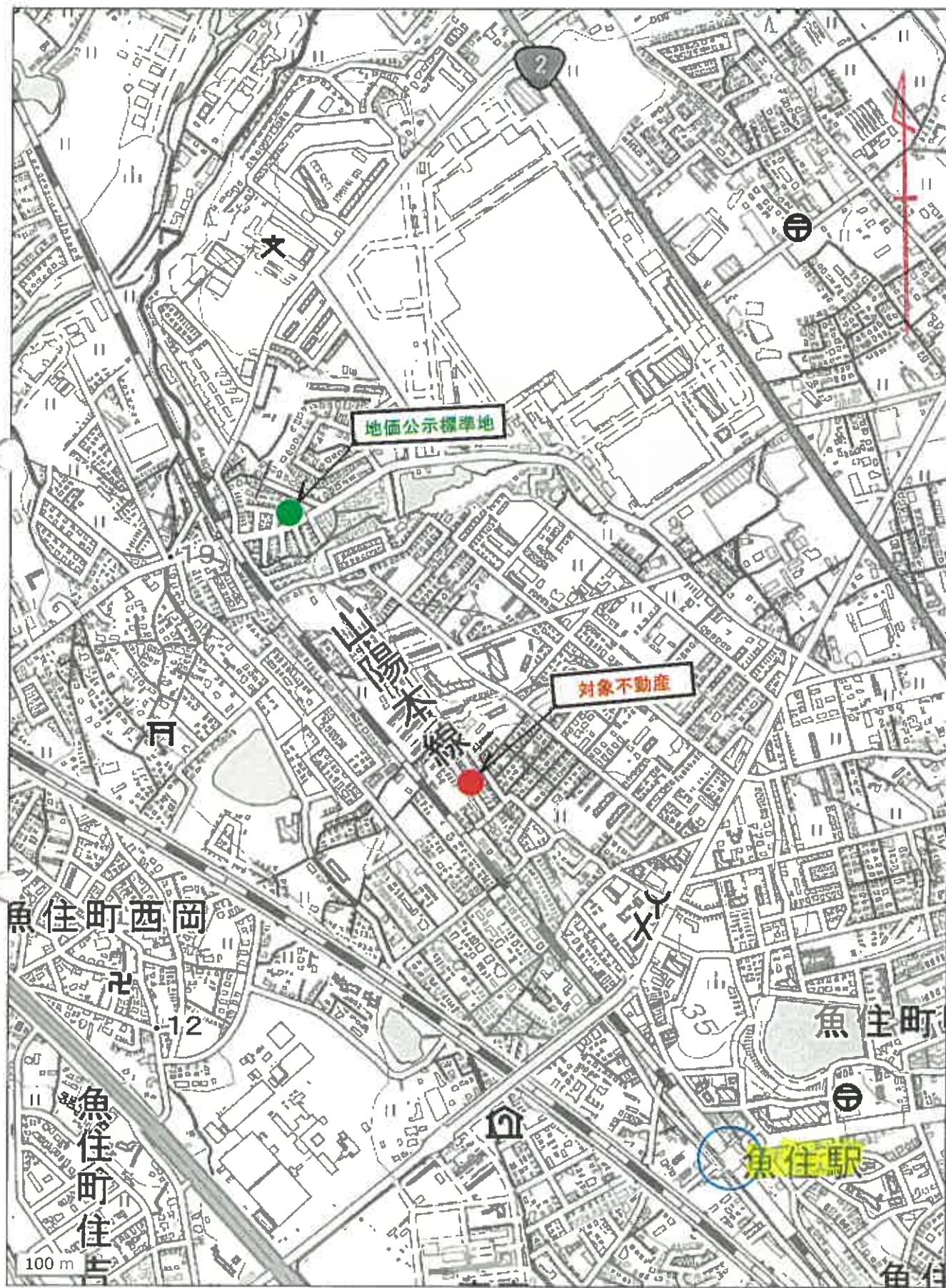
2 所 在 明石市魚住町西岡字奥居場
地 番 2306番2
地 目 宅地
地 積 75.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 明石市魚住町西岡字奥居場2306番地20
家屋 番号 2306番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.00平方メートル
2階 66.00平方メートル

所有者 A







魚住町西岡

縮小版

これは図面に記述されてくるものを基に、上図の通りである。
(神戸市の法務局等に依頼書類)

1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 26

請求番号：1004

479

前 2306-2 樓
2306-2
2306-2 新 I 台 - 2 B

主地所在區圖 1/2

地積測圖

2306-2 樓

2306-2 新 I 台 - 2 B

第 1 卷 第 1 期 1980 年 1 月

土地の所在

۲۳۵۶-۱۹ - سائنس دان کے ذہنی عالم

2016-21, -22 - 23/4 1306-20188



人
類
中

2

● 諸君

500
1
尺

縮小版

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
(神戸地方広務局明石支局管理)
令和7年6月12日 神戸地方広務局

1枚目/2枚目

地積測量図 2/2

地番 2306番19~23

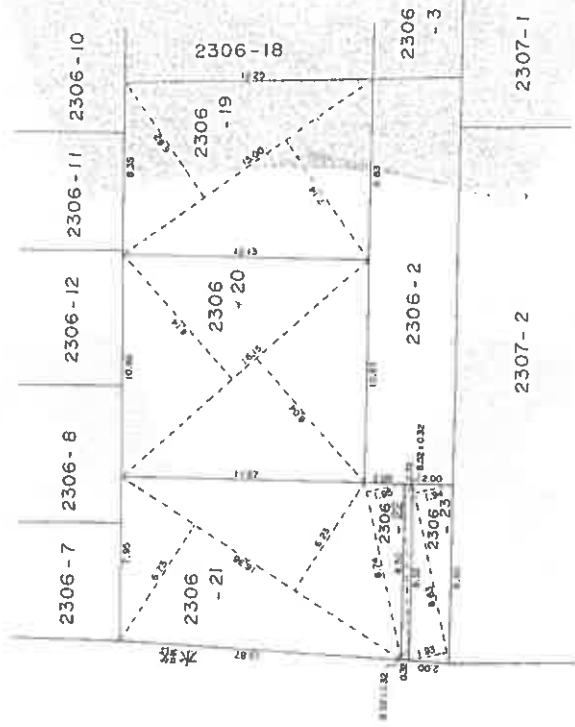
土地の所在 明石市魚住町西岡字奥居場

2306-19は2306-18に6㎡
2306-21, -22, -23は2306-20に6㎡

** 面積計算表 **

子番	NO	寸法	面積	合計
2306-19	1	15.00	6.82	102.3000
	2	15.00	7.14	107.1000
2306-20	1	16.15	8.14	131.4610
	2	16.15	8.04	129.8460
2306-21	1	16.36	6.73	110.1028
	2	16.36	6.23	101.9228
2306-22	1	8.52	0.32	2.7264
	2	8.52	0.32	2.7264
2306-23	1	8.83	1.93	17.0419
	2	8.83	1.94	17.1302
2306-2	1	17.08	17.08	17.08
	2	17.08	17.08	17.08

* 面積計算 JEC M-2880 プログラムライブラリ



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮小版

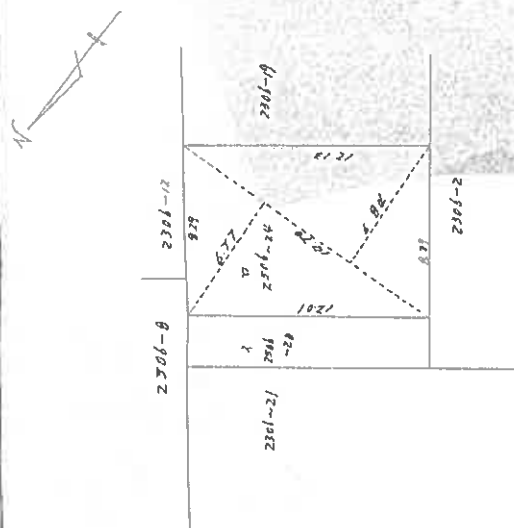
登記年月日：昭和59年5月18日

→ 輸入、輸出

地積測量図 $2\frac{1}{2}$

地	址	2306~24
---	---	---------

明石市魚住町西岡字奥居場



*** ザンシヤ キ工ウヤ キヒヨウ ***

チハン	NO	タイン	タカ	バ ^イ キ	チキ
2306	1	14.70	6.77	99.5190	
-	2	14.70	6.84	100.5480	
24			キ	200.0670	
			1/2	100.0335	100.03
2306		コボ ^ハ		130.6500	
-20		ソカイ		100.0335	
		サンチ		30.6165	30.61

* ショウキシエ JEC M-2880 7°ロヅテイング[®]ライター システム

著者

人請中

縮風

241000

$$\overline{(2/2)}$$

國家市場：10-11

縮小版

登記年月日：昭和60年8月7日

これは図面に記録されている図面を証明した書面である。
(神戸地方建設局明石支庁管理課)

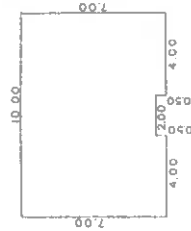
令和7年6月12日 神戸地方建設局

登記証

請求番号：10-2

各階平面図

1 階



2 階



1 階床面積計算

$7.00 \times 4.00 = 28.0000$
 $6.50 \times 2.00 = 13.0000$
 $7.00 \times 4.00 = 28.0000$
合 計 69.0000

床面積 69.00 m^2

2 階床面積計算

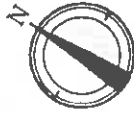
$7.00 \times 4.00 = 28.0000$
 $5.00 \times 2.00 = 10.0000$
 $7.00 \times 4.00 = 28.0000$
合 計 66.0000

床面積 66.00 m^2

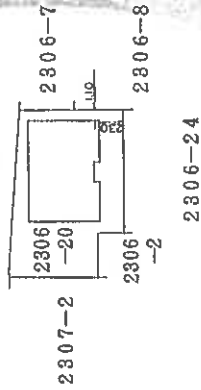
建物各階平面図

家屋番号 2306-20

建物の所在 明石市魚住町西岡字奥居場2306番地20



水路



作製者

縮尺 1/250

申請人

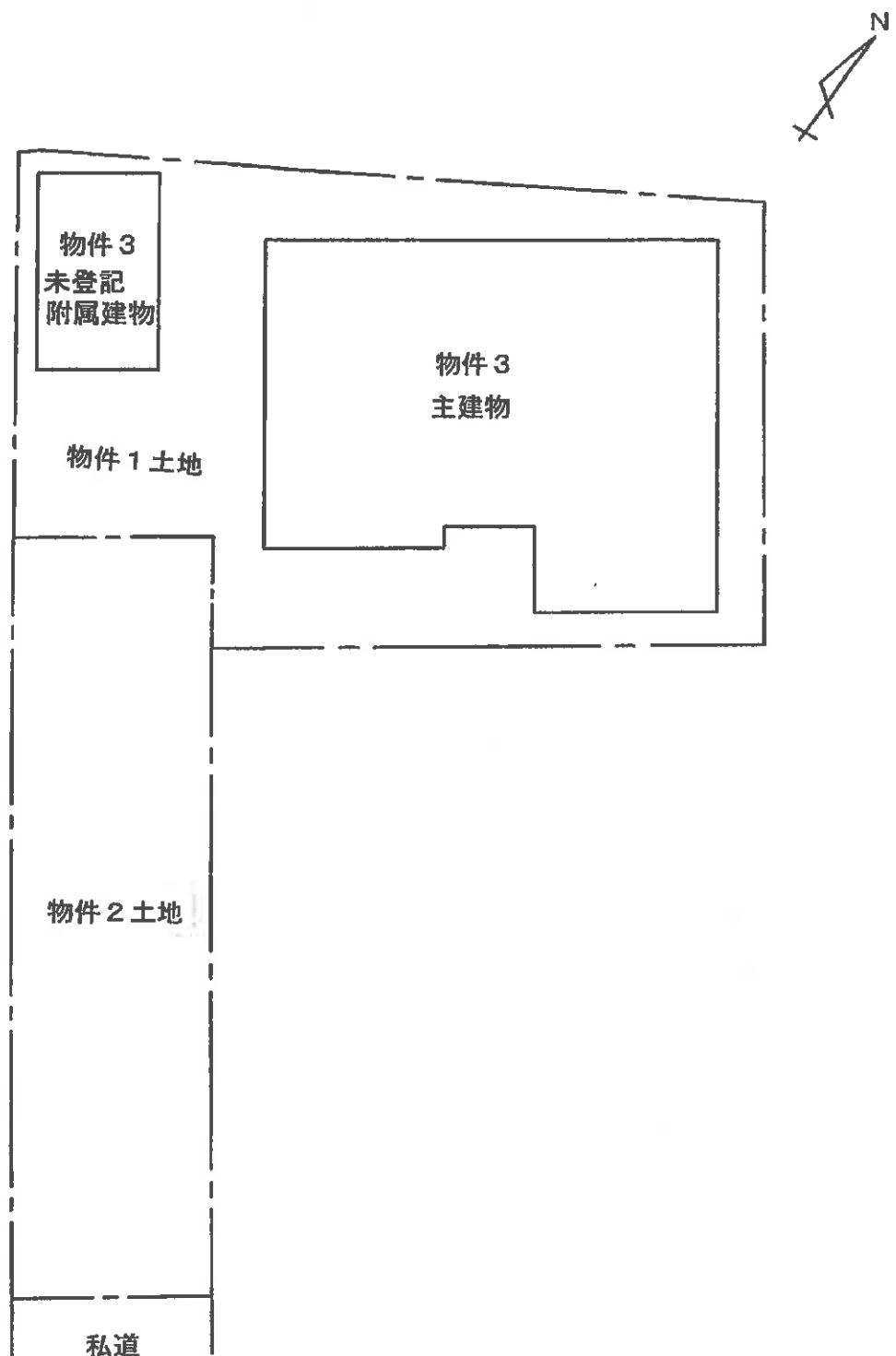
縮尺 1/500

(以下封印省略)

171834

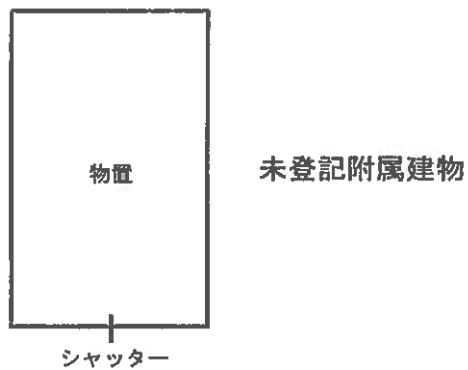
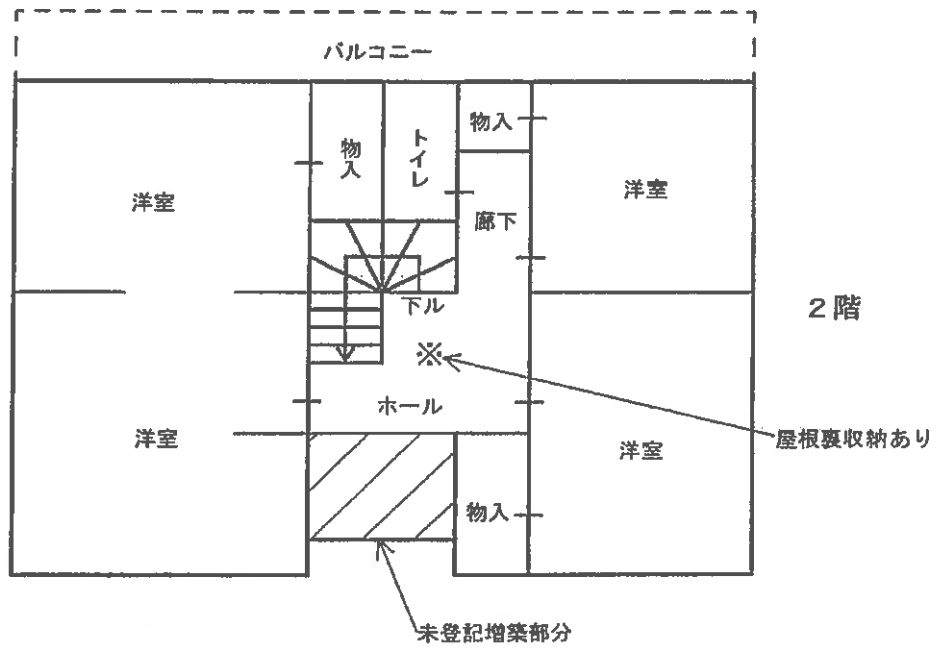
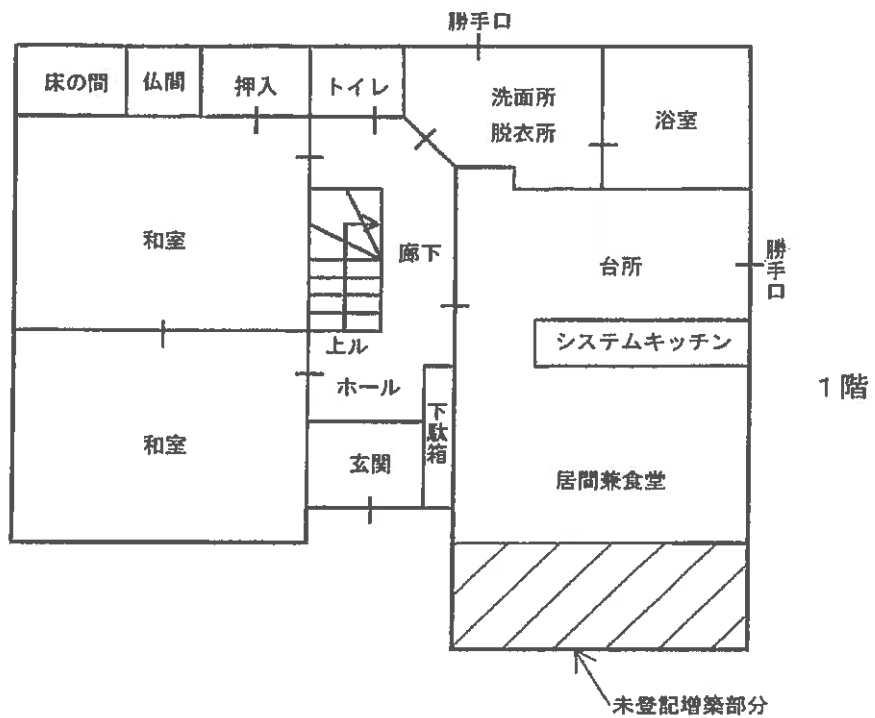
縮小版

【物件位置関係略図】



※ 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。

【建物間取略図】



現況写真

