

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12月22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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 20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 8年 2月 10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12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, 2	5, 220, 000 4, 176, 000	一括	1, 050, 000	43, 152	11, 953
1	1, 320, 000				
2	3, 900, 000				

物 件 目 録

1 所 在 明石市魚住町西岡字和田脇
地 番 1913番4
地 目 宅地
地 積 127.13平方メートル

2 所 在 明石市魚住町西岡字和田脇1913番地4、1913
番地1、1920番地2

家屋 番号 1913番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 64.35平方メートル
2階 46.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番1920番2、1913番1)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 明石市魚住町西岡字和田脇
地 番 1913番4
地 目 宅地
地 積 127.13平方メートル

2 所 在 明石市魚住町西岡字和田脇1913番地4、1913番地1、1920番地2

家屋 番号 1913番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 64.35平方メートル
2階 46.37平方メートル



223

令和7年(ヌ)第30017号

令和7年 8月 14日受理

令和7年 9月 24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 | 明石市魚住町西岡字和田脇 | |
| | 地 番 | 1913番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 127.13平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 明石市魚住町西岡字和田脇1913番地4、1913番地1、1920番地2 | |
| | 家屋 番号 | 1913番4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 64.35平方メートル |
| | | 2階 | 46.37平方メートル |



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1913番地の4													
土地	物件1													
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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:													
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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、住居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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況（物件２関係）		
所 在	明石市魚住町西岡字和田脇	
地 番	1920番2	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	34.30平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 一部）	
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人（ ☒ 債務者（建物占有者） ☐ ）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	令和1年7月10日（所有権取得日）	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日
	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）
地代・支払時期等	毎月金 円（毎月 日限り翌月分支払）	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況（物件2関係）			
所	在	明石市魚住町西岡字和田脇	
地	番	1913番1	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	67.56平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 一部）	
所	有	者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者
その他の事項			
☒ 関係人（ ☒ 債務者（建物占有者） ☐ ）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
	占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
	占有開始時期	令和1年7月10日（所有権取得日）	
	最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日
		期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
	現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
		貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）
	契約等 当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）
		地代・支払時期等	毎月金 円（毎月 日限り翌月分支払）
	地代前払	☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
	敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
	特約等		
	地代滞納	☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）	
	契約解除	☐ ない ☐ ある	
訴訟提起等	☐ ない		
	☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐係属中 ☐終局（ ）		
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

その他の事項

債務者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 入口門扉に債務者の姓が書かれた表札があった。
- 2 物件1土地は概ね公簿のとおりであった。
- 3 建物内の床の一部と、階段にきしみがあるように感じた。
- 4 各部屋の壁紙、襖が一部剥がれている箇所が確認できた(写真⑤、⑩参照)。
- 5 本件土地上東側に物置(動産)が3棟あった。
- 6 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。
- 7 本件土地上の駐車場部分に土地に固着したカーポートが設置されている。
- 8 外庭に植えてある樹木が生い茂っており、外構ブロック塀から敷地外にはみ出ており、植物が一部隣家にかかっていた(写真③)。

(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 ペットは飼っていません。 3 過去に外壁塗装をしていると思いますが、時期ははっきりとはわかりません。 4 プロパンガスを使用しています。 5 特に不具合のある箇所はないと思います。 6 物件内での事件、事故はありません。 7 隣地との境界等で争いはありません。 8 本件建物敷地の土地は、3筆（1913番4、1913番1、1920番2）だと認識しています。 9 自宅の前の道路は個人が所有していると思いますが、私は道路の所有者には会ったことはありません。道路を利用することについて、特に取り決めがあるとは聞いたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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8月18日(月) 13:00-13:10	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書を差置(返信用切手110円同封) ■外観写真撮影
令和7年8月19日(火) 10:35-10:40	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8月27日(水) 9:30-10:40	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
令和7年9月4日(木) 12:30-12:35	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書等(目的外土地)取得申請するも事件中のため取得できなかった。
令和7年9月10日(水) 12:30-12:40	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書等(目的外土地)取得申請するも未だ事件中のため取得できなかった。
令和7年9月11日(木) 14:10-14:20	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書等(目的外土地)取得

(特記事項)

■ 令和7年8月27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。

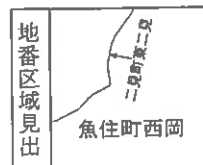
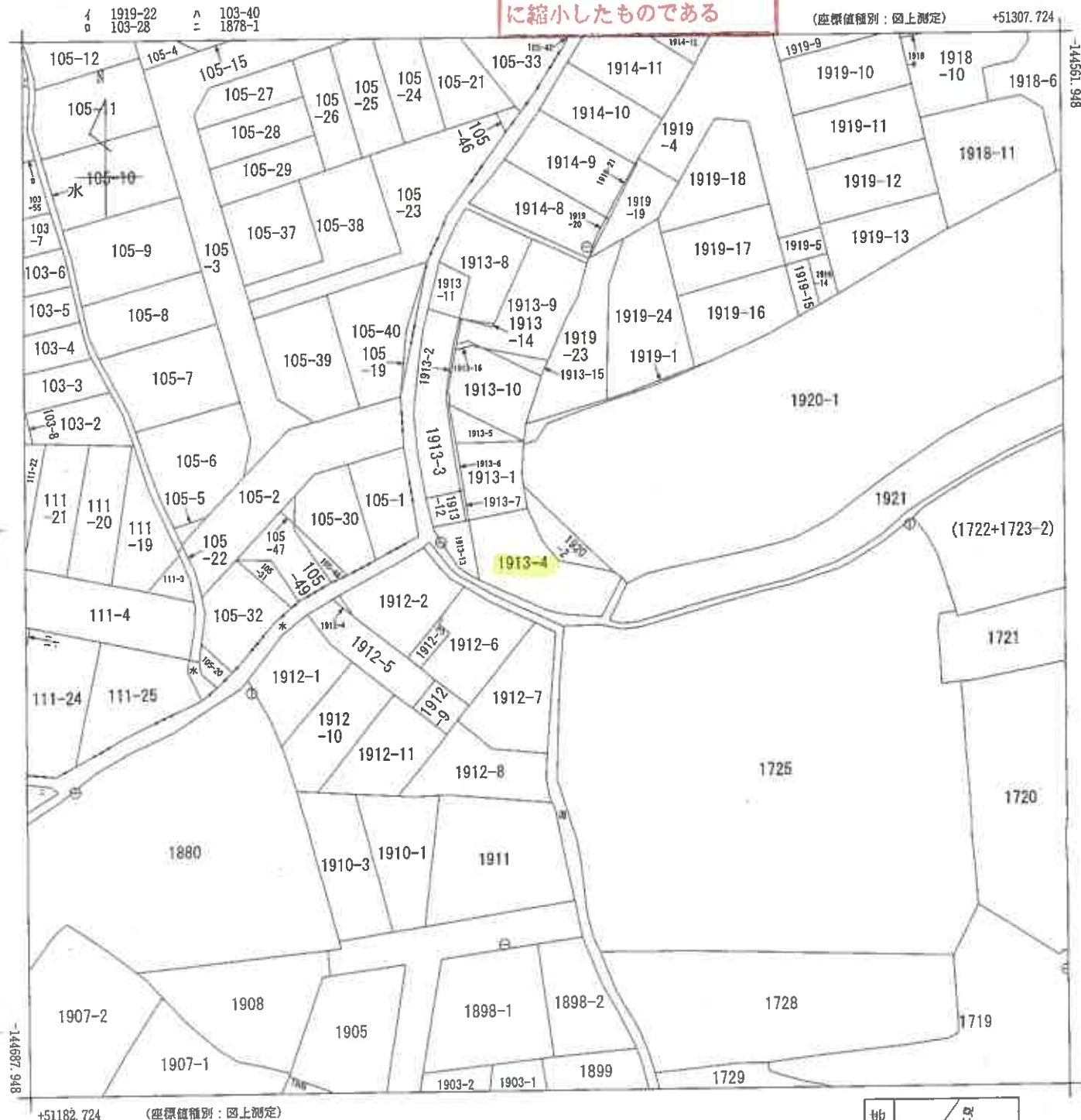
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

(7 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	明石市魚住町西岡字和田脇				地番	1913番4			
出力縮	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					備考付年月日(原図)			補記事項		

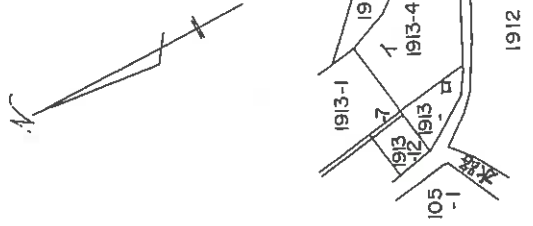
登記年月日：昭和61年12月19日

地積測量図 図 1/2

前 1913-4 後・新

地 番 1913-4
1913-13

土地の所在 明石市魚住町西岡字和田脇



本図面はA3版をA4版
にしたものである

作製者

昭和61年12月18日作成

申請人

縮尺 1/500 M

(弘文堂印刷社)

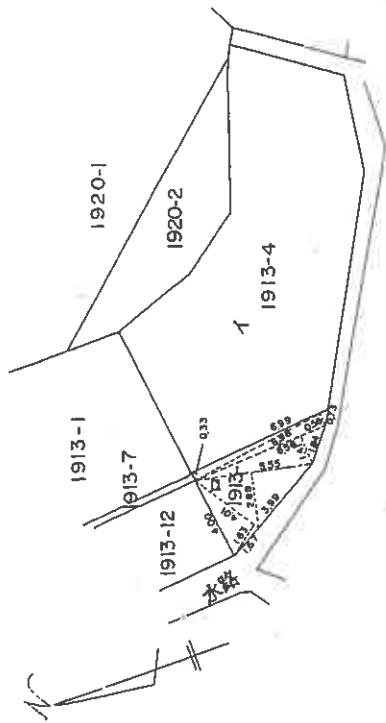
243178

前1913-4 後・新

地番 1913-4
1913 ~ 13

地積測量図 2/2

土地の所在 明石市魚住町西岡字和田脇



** カンパ キロメートル **

チハツ	NO	チハツ	ガサ	ハ・セキ	サセキ
1913	1	4.01	1.63	6.5363	
-	2	5.55	2.88	15.9840	
	3	6.56	1.41	9.2496	
	4	6.98	0.58	4.0484	
	5	6.99	0.33	2.3067	
		ケイ		38.1250	
		1/2		19.0625	19.06
1913		コホ		146.2000	
-4		ソカイ		19.0625	
		サツチ		127.1375	127.13

* シヨクキヨ JEC M-2880 プロセッサイングラフィック

作製者

申請人

(昭和61年12月18日作成)

縮尺

1/250

243179

(2/2)

請求番号：11-4

(10枚目)

図面はA3版をA4版
縮小したものである

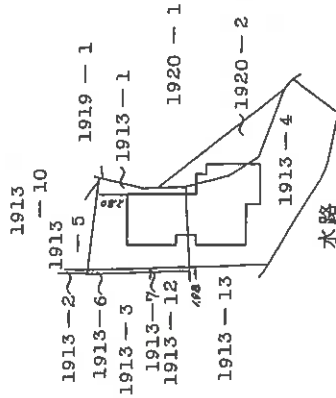
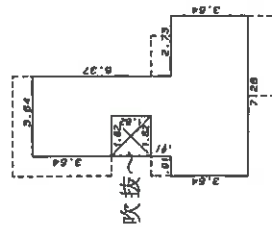
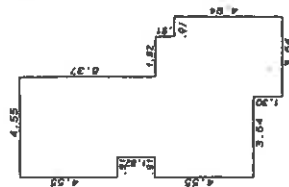
各階平面図

建物図面図

1913-4

家屋番号

建物の所在
明石市魚住町西岡字和田脇 1913 番地 4・1913 番地 1・1920 番地 2



H5.3.22

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

縮尺 1/250

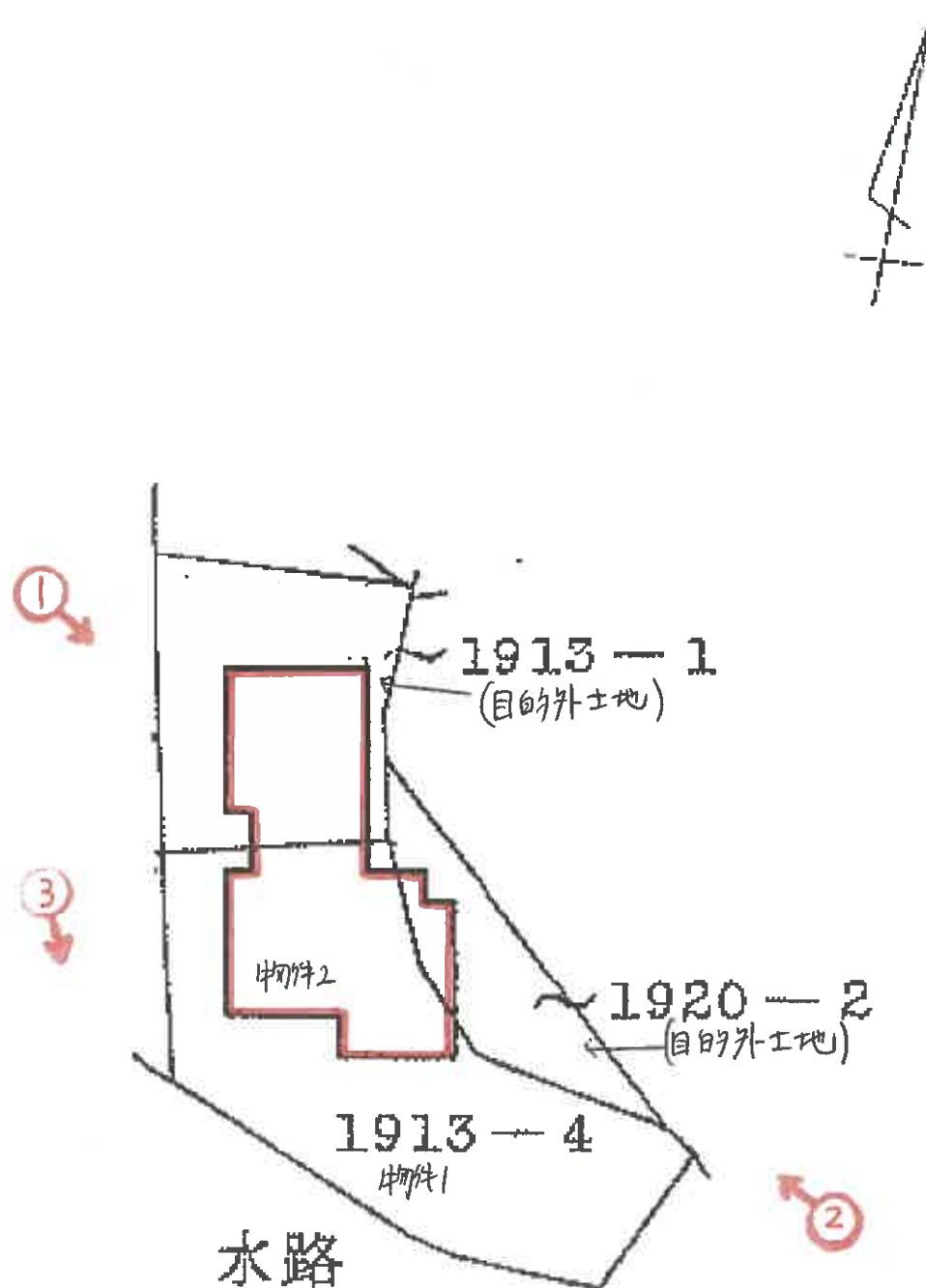
申請人

縮尺 1/500

170398

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)



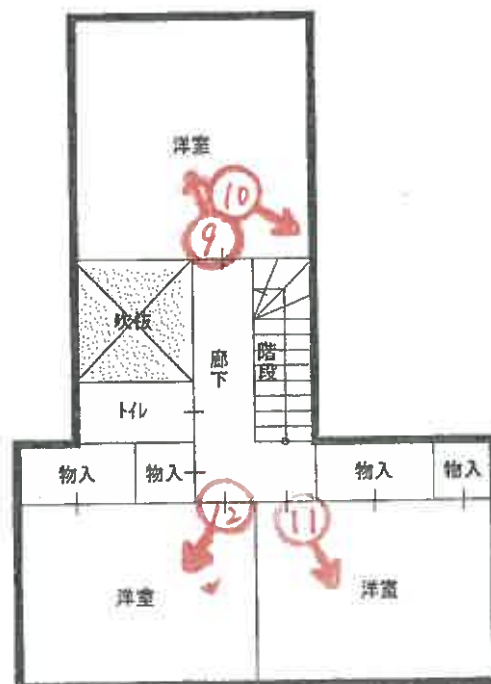
建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



令和 7 年 (ヌ) 第 30017 号
令和 7 年 8 月 27 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 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5,220,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,320,000円
物件2(建物)	金3,900,000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		
	・ 物件2建物は、物件1土地のほか目的外土地2筆（1913番1、1920番2）を含めた合計228.99㎡の上に建っている。		

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及び目的外土地2筆一体として）

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 東二見駅の南東方 約770m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか周囲に農地も見られる住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 228.99 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約4m私道（建築基準法第42条1項5号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1及び目的外土地2筆は一体として物件2建物の敷地として利用されている。	
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 特記事項参照 （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	・ 上水道・都市ガス・下水道は何れも前面私道が接続する西側の道路に配管があり、このうち上水道・下水道については当該西側道路から引き込んでいるものと思われる。 ・ 南側隣地との間には幅1.8m程度の水路等（水路及び通路、建築基準法上未判定）が介在している。 ・ 本件土地に植わっている樹木が敷地外に越境しており、水路等を介した南側隣戸の外壁にまで及んでいる。	

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） 平成2年6月30日 新築 経過年数 35 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 : 吹付等 内 壁 : 砂壁・塗壁等 天 井 : 合板・ボード等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : ー
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	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。 ・室内の所々に壁材が浮いたり剥がれたりしている箇所があるほか、階段が軋むなどの劣化が認められる。

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）

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	71,100	0.83	127.13	0.90	6,750,000
目的外土地	71,100	0.83	101.86	0.90	5,410,000

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/㎡)
 $76,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/109 \approx 71,100$

◇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
 $100/102 \times 100/101 \times 100/105 \times 100/101 \approx 100/109$

イ 個別格差：規模・形状・樹木越境等(0.83)

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	120,000	110.72	0.05	660,000

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	6,750,000	0.60	法定地上権	4,050,000
目的外土地	5,410,000	0.60	法定地上権	3,250,000
				計 7,300,000

(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	6,750,000	-4,050,000		0.70	0.70	1,320,000
2	660,000	+7,300,000	1.00	0.70	0.70	3,900,000
一 括 価 格 (合 計)						5,220,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物敷地が目的外土地と一体として機能してい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 (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7年度)
物件1 : 4,805,700円
物件2 : 2,180,000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(残地)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 明石市魚住町西岡字和田脇
地 番 1913番4
地 目 宅地
地 積 127.13平方メートル

2 所 在 明石市魚住町西岡字和田脇1913番地4、1913
番地1、1920番地2

家屋 番号 1913番4

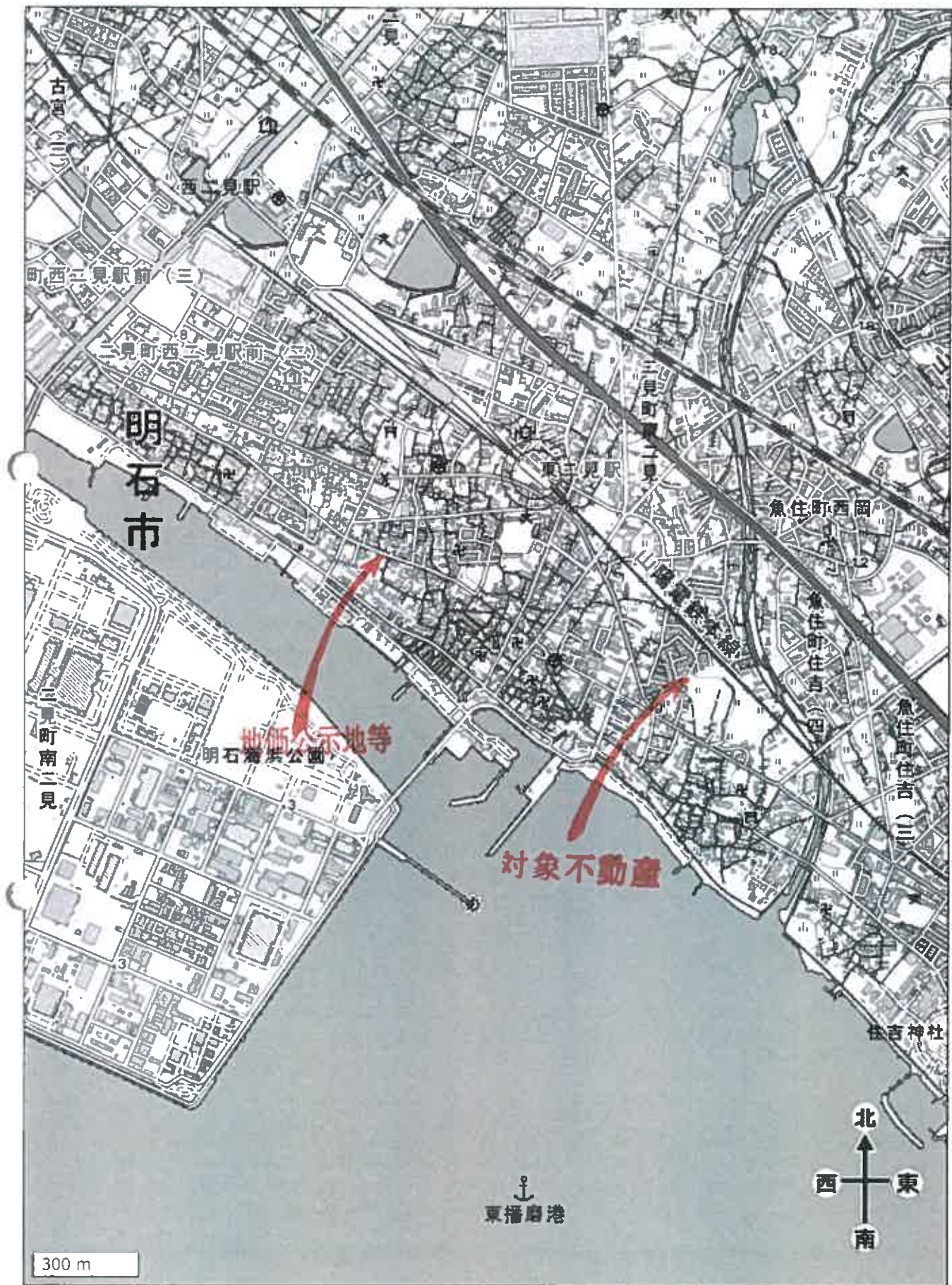
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 64.35平方メートル
2階 46.37平方メートル

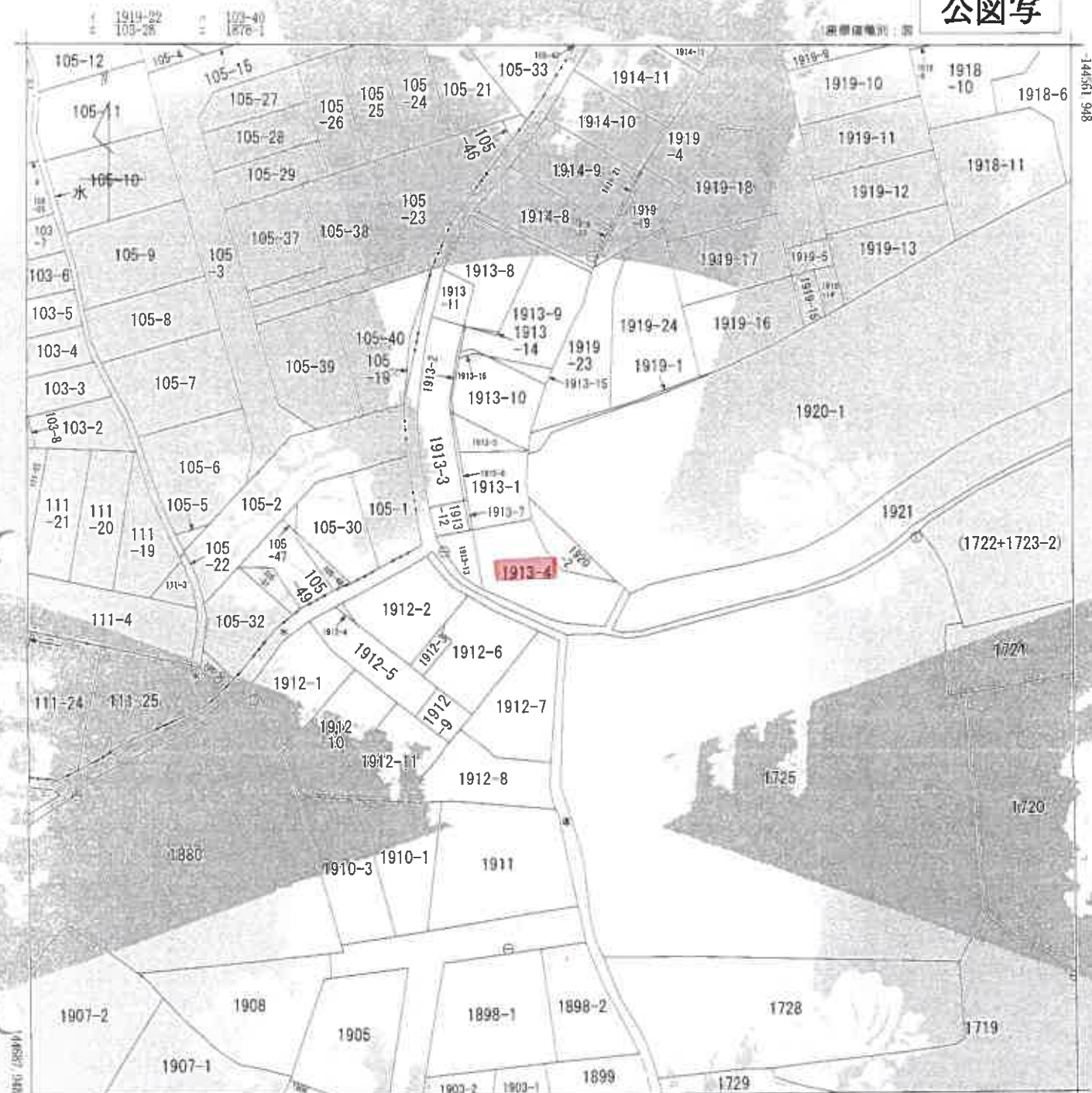


対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成

公函写



(注) 地図に準ずる区域は、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地図で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所 在 明石市魚住町西岡字和田脇					地 番	1913番4		
出 力 比 率	1/500	精 度 区 分	乙一	国庫系 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					備 付 年 月 日 (添 付)			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7月4日

神戸地方支務局

登記官

請求番号: 12-1

(12)

縮版図

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。
(神戸地方方法務局明証支局管轄)
令和7年7月4日 神戸地方方法務局

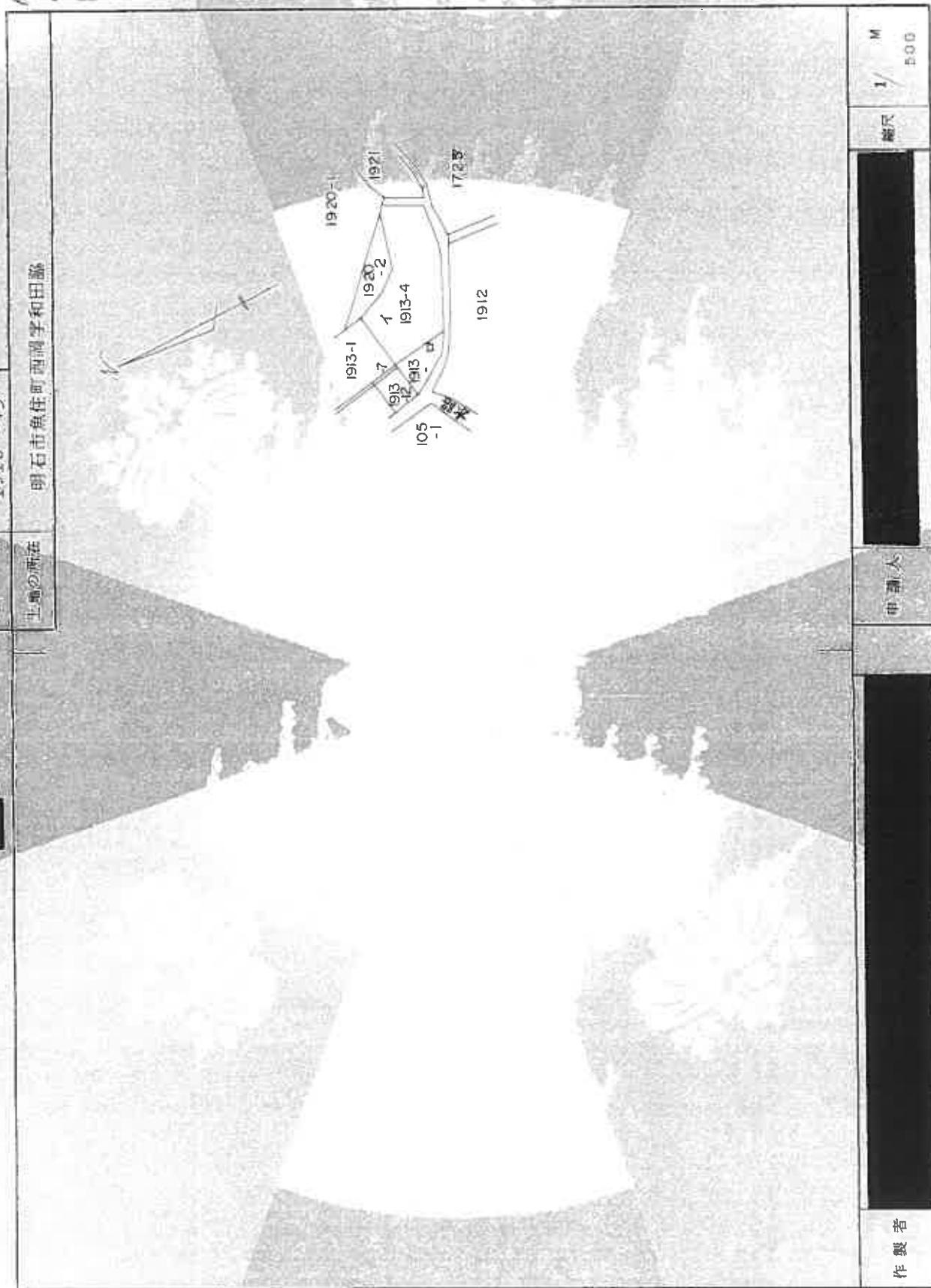
地積測量図
土地所在図 1/2

新・後4区画

地番
1513-4
1913-13

土地の所在
明石市魚住町西岡字和田部

61
12
19



243178

(3次元印刷図)

縮版図

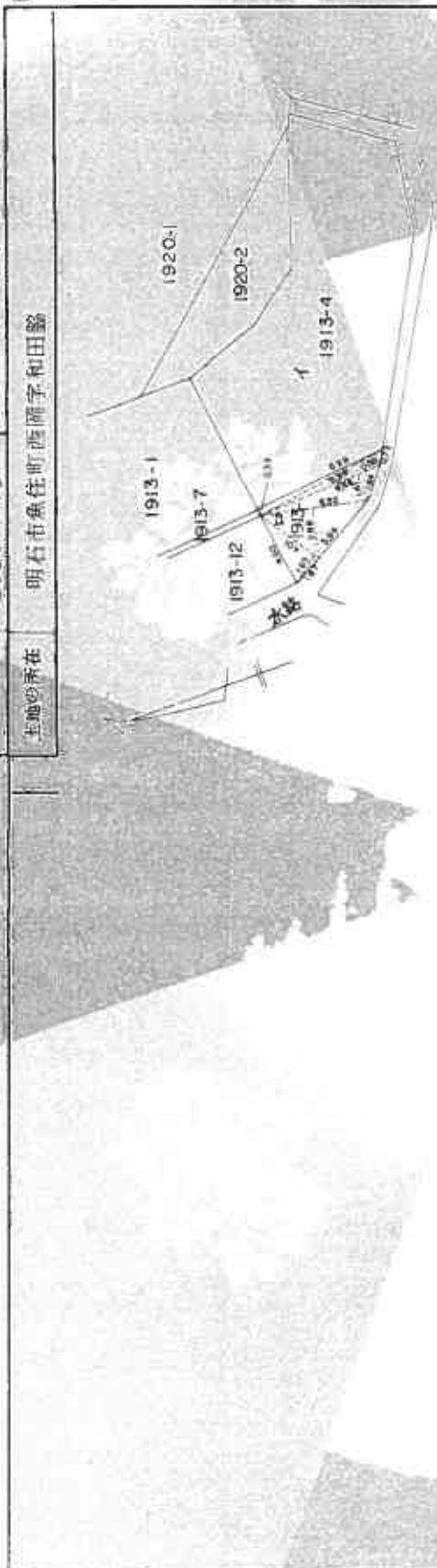
（これは図面に記載されている内容を正確とした図面である）
 神戸地方裁判所（支店）
 令和2年7月4日 神戸地方裁判所 登記官

前内4 後・新

地番 1913-4
1913-13

地積測量図 2/2

土地の所在 明石市魚住町西隣宇和田路



** カンパ キロメートル **

カナン	NO	寸法	分	ハ	代	キ	サ
1913	1	4.01	1.63			6.5363	
	2	5.55	2.88			15.9840	
	3	6.56	1.41			9.2496	
	4	6.98	0.58			4.0484	
	5	6.99	0.33			2.3067	
			51			38.1250	19.06
			1/2			19.0625	
1913			コウホ			146.2000	
-4			ソウキ			19.0625	
			サウキ			127.1375	127.13

* 30452 JEC M-2880 プロダクション・システム

作製者

申請人

縮尺

1 M
250

縮版図

243179

各階平面図

1913-4

家屋番号

建物図面

建築物名称 昭石町食住町西前津和田屋 1913番地4・1913番地1・1920番地2

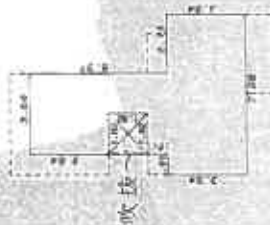
1 階

面積計算表	
0.91 x 4.55 =	4.1405
0.91 x 4.55 =	4.1405
2.73 x 10.92 =	29.8116
0.91 x 12.22 =	11.1202
1.82 x 5.85 =	10.6470
0.91 x 4.94 =	4.4954
床面積 64.35 [±] 2	
底面積 64.35 m ²	



2 階

面積計算表	
0.91 x 3.64 =	3.3124
1.82 x 4.55 =	8.2810
1.82 x 3.64 =	6.6248
1.82 x 10.01 =	18.2182
2.73 x 3.64 =	9.9372
床面積 46.37 [±] 3	
底面積 46.37 m ²	



作製者

縮尺 1/250

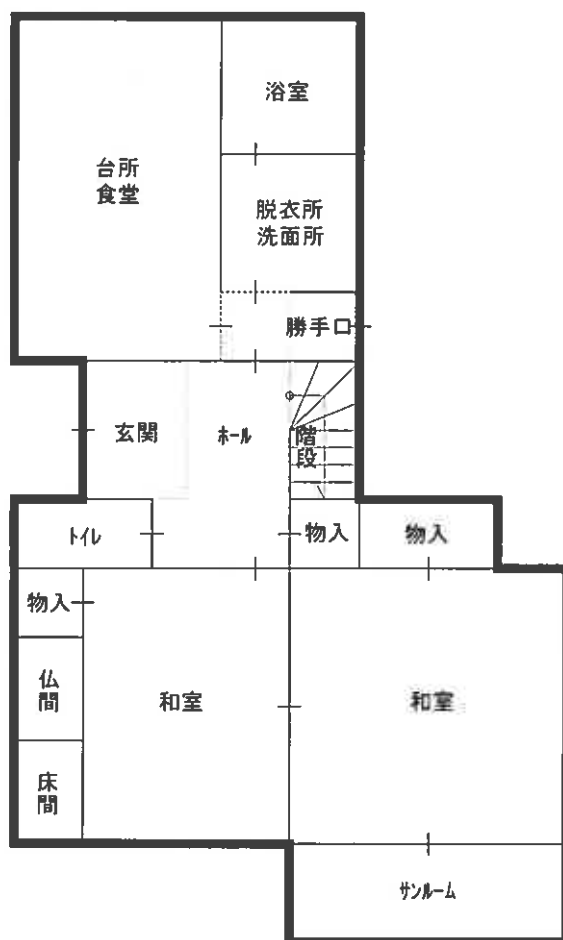
申請人

縮尺 1/500

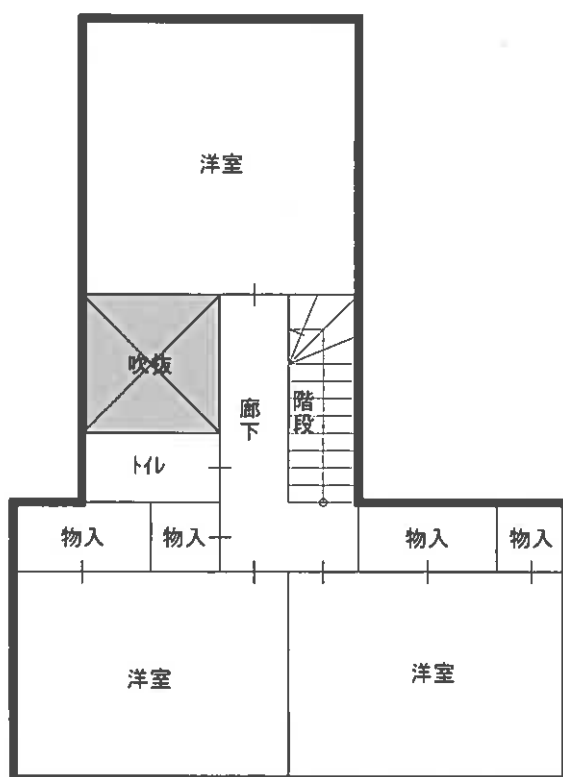
縮版図

170398

1 階



2 階



現況写真

