

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 8年 1月26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 8年 2月12日から 令和 8年 2月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月24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 3月17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 8年 1月26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	13, 660, 000 10, 928, 000	一括	2, 732, 000	103, 180	26, 691
1	3, 020, 000				
2	10, 640, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 明石市藤江字中谷
地 番 980番8
地 目 宅地
地 積 138.61平方メートル
- 2 所 在 明石市藤江字中谷980番地8
家屋 番号 980番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 51.34平方メートル
(現況)
種 類 事務所・居宅



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3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, 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1】

- ・本件所有者が占有している。
- ・南端の車両1台分の区画をAが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号2】

- ・1階南西部の玄関及び廊下並びに2階全部をAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・その余の部分を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 | 明石市藤江字中谷 |
| | 地 番 | 980番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 明石市藤江字中谷980番地8 |
| | 家屋 番号 | 980番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 51.34平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |



令和7年(ケ)第30030号

令和7年10月27日受理

令和7年11月17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 | 明石市藤江字中谷 |
| | 地 番 | 980番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 明石市藤江字中谷980番地8 |
| | 家屋 番号 | 980番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 51.34平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市藤江980番地の8	
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(A) 土地所有者が本件土地上に下記建物を所有し占有しているほか、Aが本件土地南端の車両1台分の区画を駐車場として占有している ☒ 「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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 事務所・居宅 ☐ 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(A) 建物所有者が本件建物1階の事務室等を事務所(空き家)として占有し、Aが本件建物1階の一部および2階の全部を居宅として占有している ☒ 「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 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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原			
対 象 物 件		物 件 1	物 件 2
占 有 範 囲		☐ 全部 ☒ 南端の車両1台分の区画	☐ 全部 ☒ 1階南西部の玄関および廊下 ならびに2階全部
占 有 者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ A
占 有 状 況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述(A) ☒ 文書(賃貸借契約書)	☒ 陳述(A) ☒ 文書(賃貸借契約書)
占 有 権 原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成28年 3月 5日	平成28年 3月 5日
最初の 契約等	契約日	平成28年 3月 3日	平成28年 3月 3日
	期 間	平成28年 3月 5日から ☒ 平成30年 3月 4日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	平成28年 3月 5日から ☒ 平成30年 3月 4日まで2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	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期 間	令和 6年 3月 5日から ☒ 令和 8年 3月 4日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 3月 5日から ☒ 令和 8年 3月 4日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借 主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金7,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月 金80,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない [☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある (左記居室契約に包含)	☐ ない [☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある 金100,000円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他		占有範囲については、賃貸借契約書上 記載なし。	
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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)

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枚目および3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、経年劣化等による傷みおよび汚れ等が認められる。また、外壁のサイディングの継目、各居室の壁紙の継目等に僅かな隙間が認められる箇所がある。
- 3 本件建物1階の事務室等は不動産業の事務所として使用されていたものと思われ、オフィス家具等の動産が残置されている(写真③、④、⑤)。また、2階は居宅となっており1階南西部に居宅の玄関が設けられている。1階事務室および居宅の玄関は内部で繋がっていない。
- 4 本件建物の南東側外壁には不動産事務所の屋号の看板が掲げられている(写真①)。
- 5 本件建物には太陽光発電システム機器が設置されているが、同システム機器の所有権が第三者に留保されている可能性がある。
- 6 債務者兼所有者に対し、本件物件の使用状況、太陽光発電システム機器の所有権、居宅部分の賃貸借関係等につき郵便照会を実施したが、本報告書提出までに回答を得られなかった。

(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 私は本件建物の2階を借りて住んでいます。玄関は1階にあります。 2 これまでに私の部屋で事件や事故はありません。 3 私の部屋でペットも飼っていません。 4 オール電化で、風呂およびキッチン等の給湯はエコキュートです。キッチンはずっと使用しないため綺麗です。 5 本件土地に駐車された3台の自動車のうち、南端の軽自動車は私の物で、その区画は債務者兼所有者さんより借りています。残りの2台は債務者兼所有者さんの物だと思います。

(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
令和7年10月30日(木) 15:15-15:30	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10月30日(木) 15:50-16:05	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11月5日(水) 13:30-14:45	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■Aより聴取
令和7年11月5日(水)	執行官室	■債務者兼所有者に対し郵便照会(110円×2)

(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7年11月5日
目的建物の事務室が不在で施錠されていたので、立会人B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

イ	925-2	ハ	1000-5	ホ	1001-9	ヘ	967-6	コ	976-8	ク	998-12
ロ	939-2	ニ	1001-4	ヘ	1003-3	チ	970-7	セ	998-10	ツ	つづく



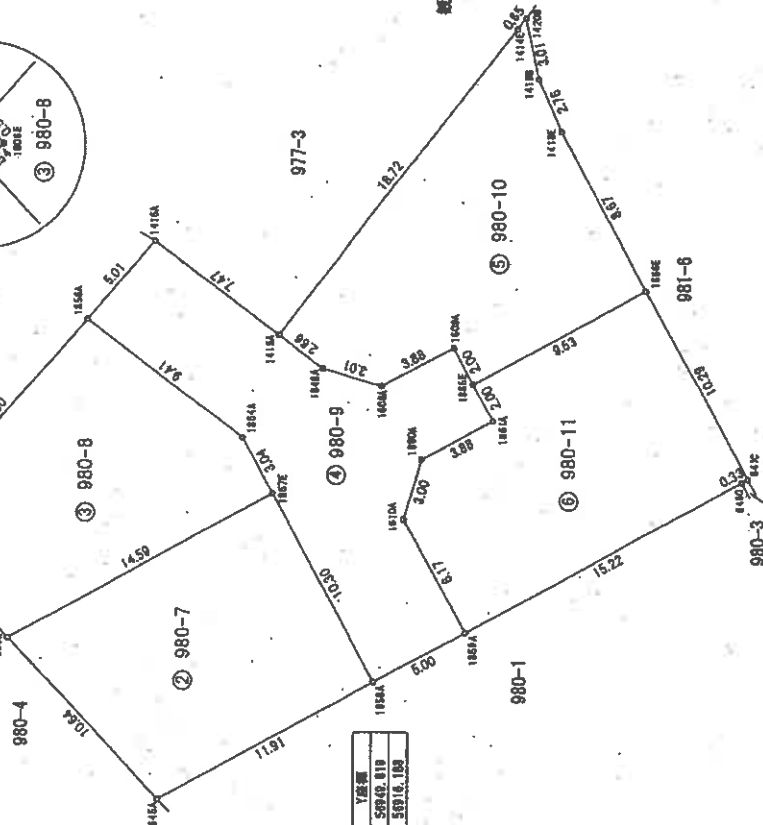
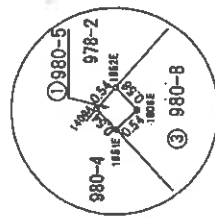
公用

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

ヲ 998-7
リ 998-9
ヨ 999-3
コ 999-7
ト 1000-2
レ 1000-3
ゾ 959-2
ウ 961-3
エ 975-4
ナ 970-6
ラ 982-2
ム 967-13
リ 966-2
ノ 1000-4
オ 981-10
ト 987-10
マ 987-9
ケ 988-3
フ 999-12
コ 999-8
エ 999-11
テ 999-9
ア 999-6
サ 999-5
キ 999-10
ユ 980-4
ミ 977-3
シ 977-2
ヒ 981-8
モ 978-7
セ 978-6
ス 978-2
ソ 977-10
イ 980-5
ロ 1002-15
ハ 956-2
ヘ 956-6
ニ 960-6
ホ 1001-11
ヘ 1001-2
ハ 1002-12
ハ 1002-5
ハ 1002-6
ハ 1009-13
ハ 1009-14
ハ 1009-16
ハ 1009-17
ハ 1009-18
ハ 1009-3
ハ 1009-4
ハ 1009-8
ハ 1009-9
ハ 1010-1
ハ 1010-2
ハ 1010-3
ハ 1014
ハ 1014-12
ハ 1014-13
ハ 1014-2
ハ 1015-10
ハ 1015-11
ハ 1015-12
ハ 1015-12
ハ 1015-9
ハ 1009-2
ハ 998-11
ハ 998-8
ハ 道
ハ 955-2
ハ 1004-7
ハ 1004-2
ハ 水
ハ 1016-1
ハ 996-12
ハ 996-10
ハ 道
ハ 1016-5
ハ 1016-2
ハ 1016-9
ハ 946-14
ハ 1016-7

土地の所在

扩大图①
S=1:100



観測方法：ネットワーク型RTK-GPS（VRS方式）

与点（街区基準点）	世界測地系
基準点コード	座標値：5系
K022870310408	X座標 -147078.730
点名：10A98	Y座標 56818.972
	Z座標 217.14
K022870310801	X座標 -147395.721
点名：10B01	Y座標 57093.184
	Z座標 20.546

記号	種類
A	食糧
B	鉄
C	プラスチック
D	コンクリート
E	銅
F	銅

測量年月日	平成27年 1月8日
座標系	V 系

作成者

牢 請 入

(平成 27 年 1 月 16 日作成)

箱尺 1 250

(9枚目)

地積測量図 (2/2)

番 980-5, 980-7, 980-8,
980-9, 980-10, 980-11
土地の所在 明石市藤江字中谷

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

求積表

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	1411	1412	1413	1414	1415
Xn	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
合計	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665
合計面積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
地積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	1416	1417	1418	1419	1420
Xn	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
合計	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665
合計面積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
地積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	1421	1422	1423	1424	1425
Xn	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
合計	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665
合計面積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
地積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	1426	1427	1428	1429	1430
Xn	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
合計	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665
合計面積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
地積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	1431	1432	1433	1434	1435
Xn	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
合計	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665
合計面積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
地積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	1436	1437	1438	1439	1440
Xn	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729	-147212.729
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
Yn	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964	54933.964
Yn-1	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809	-0.809
Xn - (Yn-1)	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761	119045.91761
合計	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665	0.310665
合計面積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
地積	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31

地積測量図

作成者

申請人

縮尺

(平成 27 年 1 月 15 日作成)

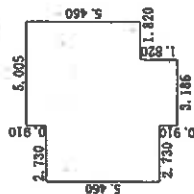
登記年月日：平成27年8月31日

建物階平面図

家屋番号 980番8

建物の所在 明石市藤江字中谷980番地8

1階

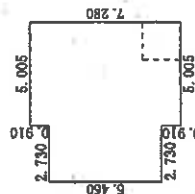


求積表

$3.185 \times 1.820 = 5.795700$
 $2.730 \times 5.460 = 14.905800$
 $5.005 \times 5.460 = 27.327300$

合計 48.028800
 床面積 48.02 m²

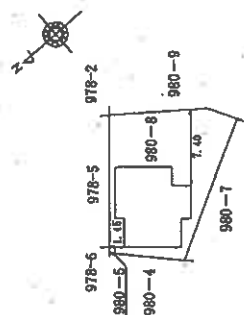
2階



求積表

$5.005 \times 7.280 = 36.436400$
 $2.730 \times 5.460 = 14.905800$

合計 51.342200
 床面積 51.34 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

平成 年 月 30日作成

縮尺

1/250

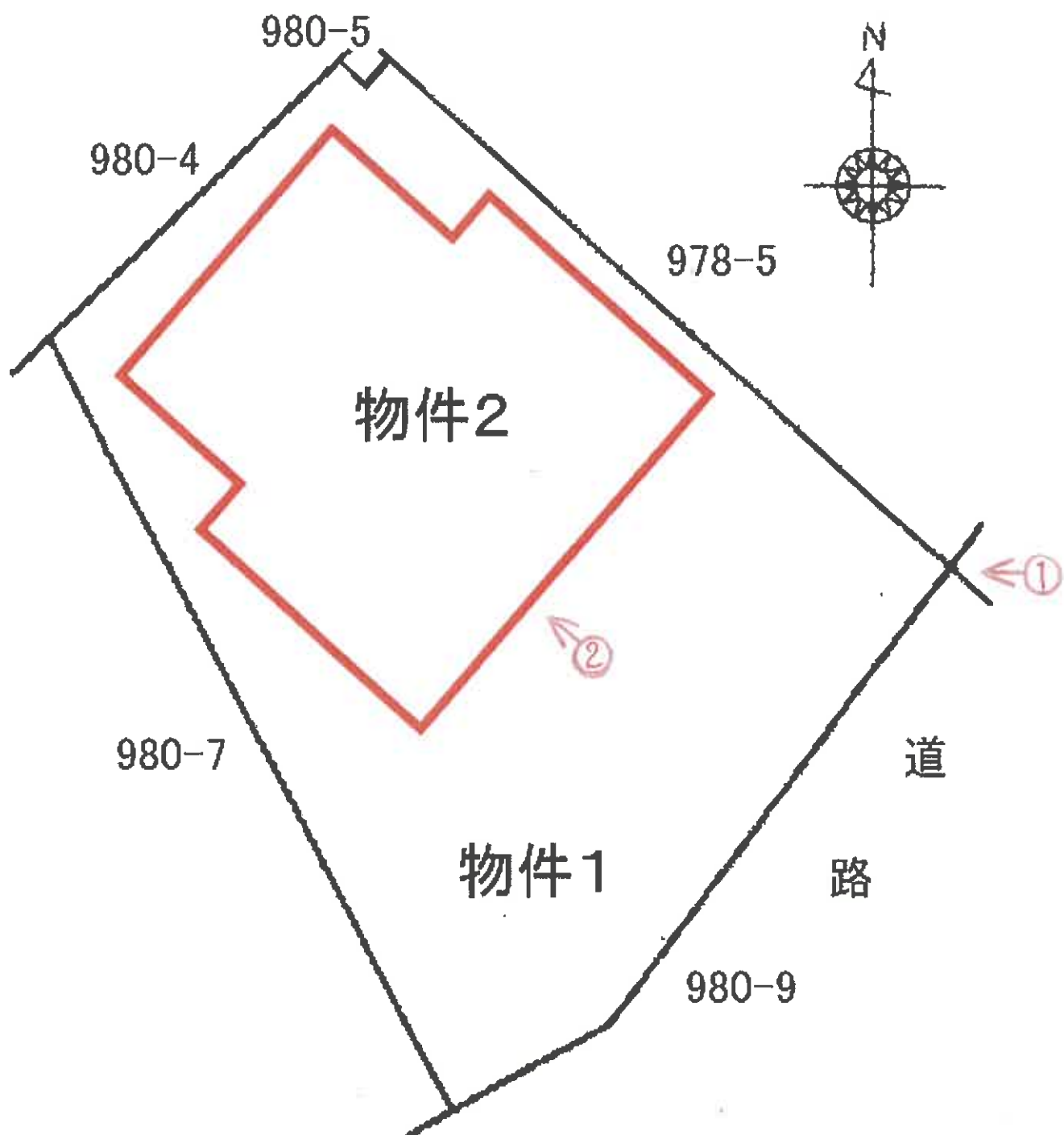
申請人

縮尺

1/500

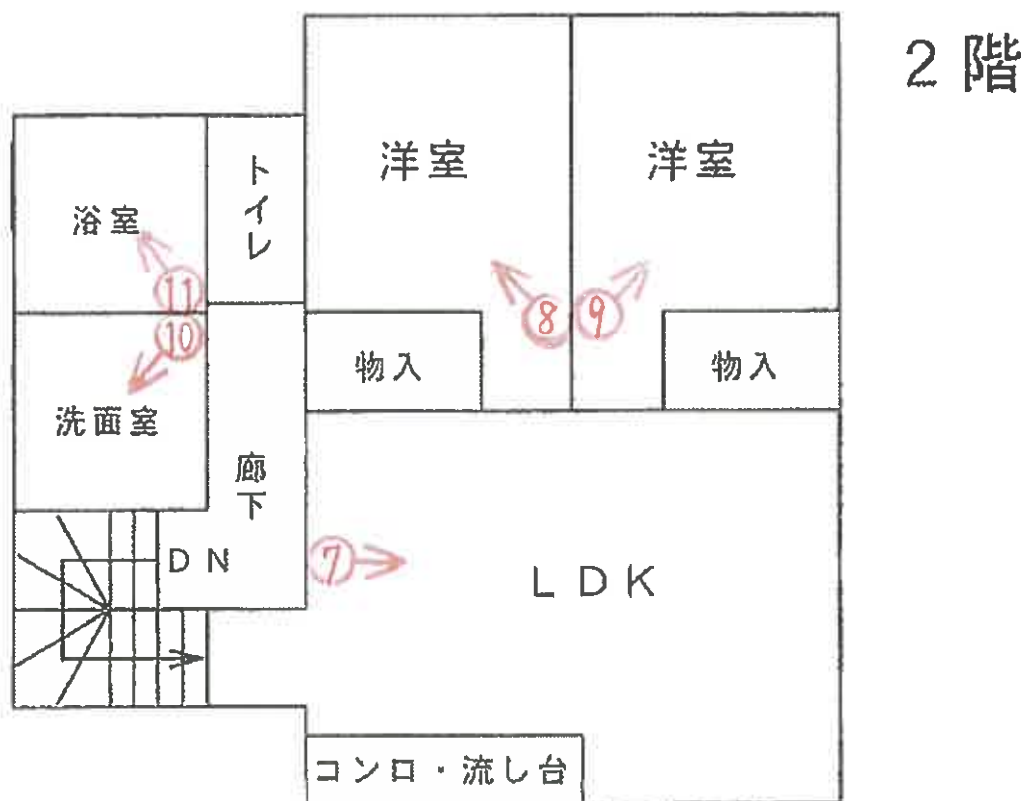
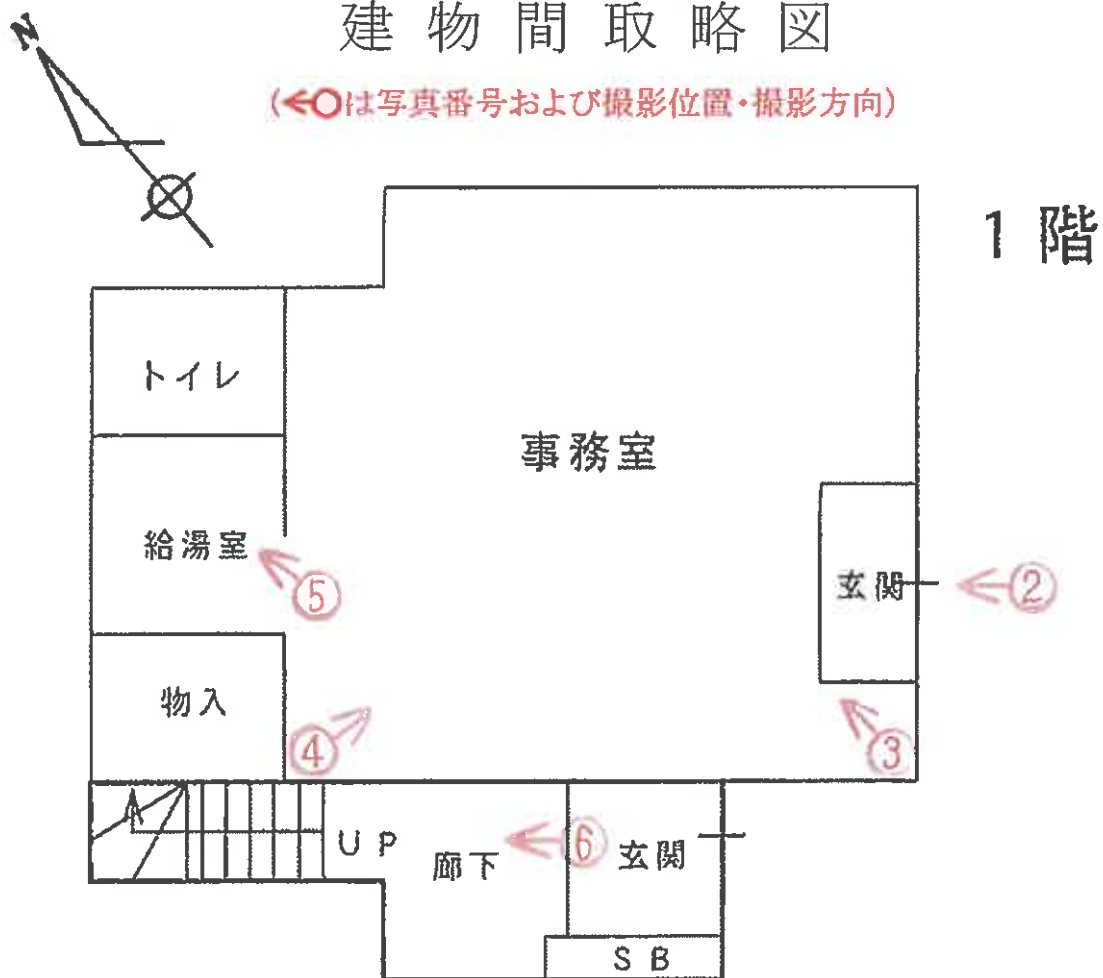
土地建物位置関係図

(←○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)



建物全景



①



②

事務室等（1階）



③



④



⑤

居宅（1階の一部および2階）



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年 (ケ) 第 30030 号
令和 7 年 11 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 12 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13,660,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,020,000円
物件2(建物)	金10,640,000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 地目積	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	種類：事務所・居宅
	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	J R 線 西明石駅の北西方 約850m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅、店舗、線路等がみられる	
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 準 住 居 地 域 60 % 200 % 建 築 基 準 法 第 22 条 区 域 第 4 種 高 度 地 区、宅 地 造 成 等 工 事 規 制 区 域
画 地 条 件	登記記載数量138.61㎡のやや不整形地	
接面道路の状況	南東側 約5m市道 北西側の道路は建築基準法上の道路では無い。	
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 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	・北東側隣地の地番978番5は、登記の全部事項証明書(令和7年10月30日時点)によると、本件物件所有者が所有する土地である。 ・市担当室によると、周知の埋蔵文化財包蔵地(藤江遺跡)に近接とのことである。	

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27年8月30日 新築 経過年数 10 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 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： 事務所・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	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。 ・賃借人の陳述によると、オール電化とのことである。賃貸借部分のほか全体についてもオール電化のように思われたが、所有者への確認は出来ず、明確には分からなかった。 ・航空写真からは屋根上に太陽光パネルが設置されているように思われるが、詳細は不明。 ・クロスの継ぎ目の僅かな隙間箇所等がみられた。

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	87,200	0.99	138.61	0.90	10,770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石-16）

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/㎡)
 $130,000 \times 104/100 \times 100/102 \times 100/152 \approx 87,200$

◇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(1.02)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/101 \times 100/155 \times 100/95 \approx 100/152$

イ 個別格差：形状等(0.99)

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	160,000	99.36	0.55	8,740,000

ウ 現価率

経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数30年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.55$

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	10,770,000	0.60	法定地上権	6,460,000

(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	10,770,000	-6,460,000		1.00	0.70	3,020,000
2	8,740,000	+6,460,000	1.00	1.00	0.70	10,640,000
一 括 価 格 (合 計)						13,660,000

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－16)
所 在 : 明石市藤江字中尾890番38
価 格 : 130,000円/㎡
位 置 : JR線「西明石」駅より道路距離750m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 156㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員7m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 9,162,100円
物件2 : 5,843,000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

明石市藤江字中谷
- 地 番

980番8
- 地 目

宅地
- 地 積

138.61平方メートル
- 2

所 在

明石市藤江字中谷980番地8
- 家屋 番号

980番8
- 種 類

居宅
- 構 造

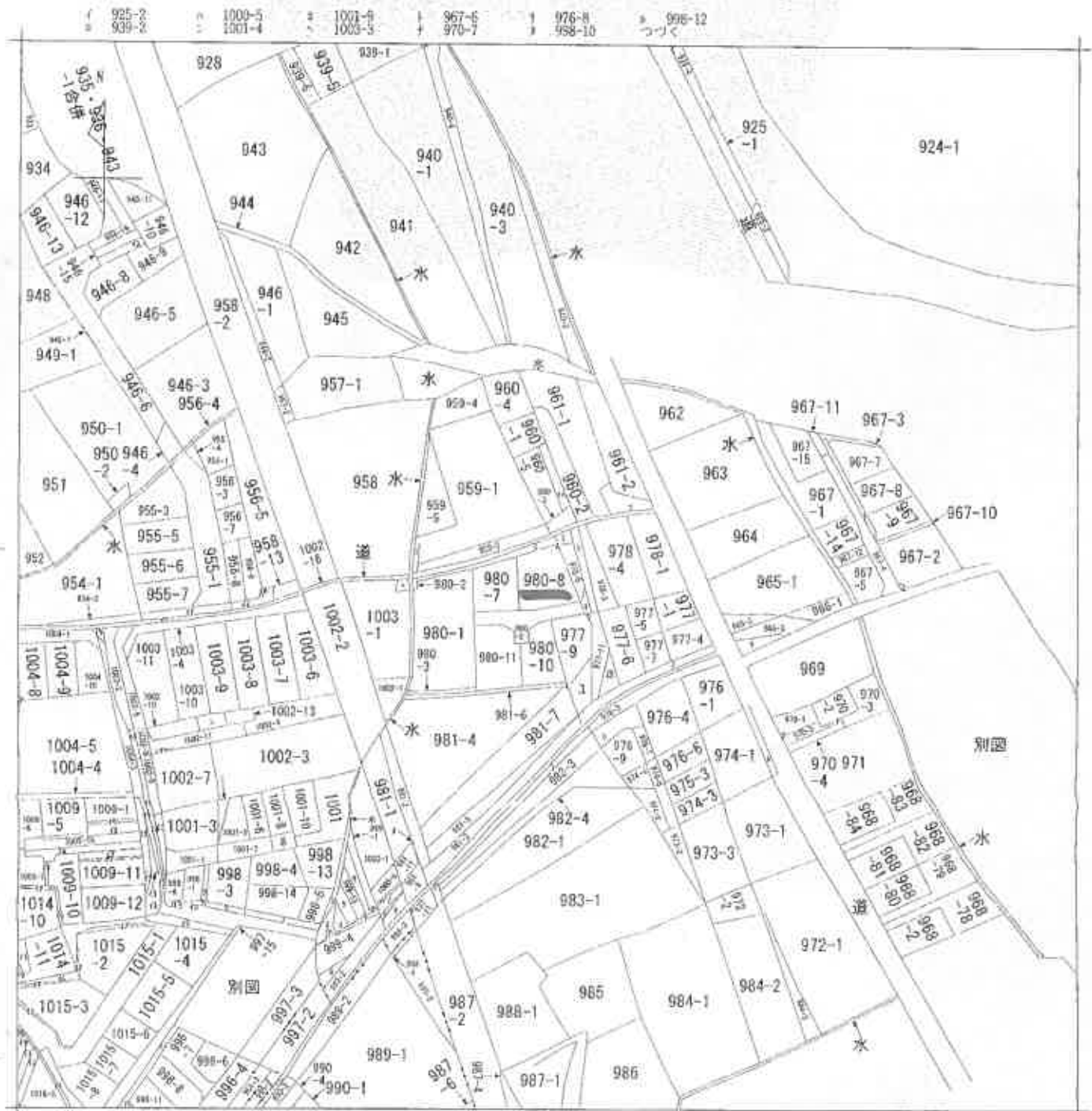
木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積

1階 48.02平方メートル

2階 51.34平方メートル







(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所指定の地図が添え付けられるまでの間、これに代わるものとして添え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 西広島区
B 西広島区

請求 番号	所 在	明石市藤江字中谷				地 番	980番8			
出 力 方 式	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)			備 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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和7年9月4日

東京法務局西多摩支局

登記官

地図整理番号: M16816

(1/2)

公図写

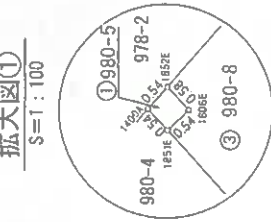
縮小版

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管轄)
令和7年9月4日 東京方法務局西多摩支局

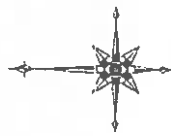
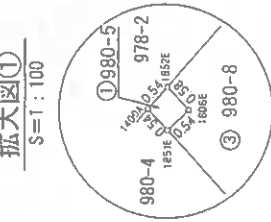
地積測量図 1/2

地番	980-5, 980-7, 980-8, 980-9, 980-10, 980-11
土地の所在	明石市藤江字中谷

拡大図①
S=1:100



拡大図②
S=1:100



参照点

参照点	名称	X座標	Y座標
1208	P1(清水マンホール中心)	-147233.705	56949.819
1374	P2(住吉井中心)	-147215.923	56916.188

参照点	境界点	距離
1208	69.3	35.03
1208	1409	33.30
1208	1856	19.96
1208	1857	24.39
1208	1858	33.28
1208	1859	31.45
1208	1865	20.00
1208	1866	20.68
1208	646	30.60
1208	641	30.66
1374	693	3.03
1374	1409	8.39
1374	1856	18.66
1374	1857	17.37
1374	1858	19.51
1374	1859	24.06
1374	1865	28.39
1374	1866	37.92
1374	646	38.61
1374	641	38.94

観測方法：ネットワーク型RTK-GPS (VRS方式)

与点 (新区基準点)	世界測地系
基準点コード	座標値 : 5系
KG22820310A98	X座標 -147078.730
点名: 10A98	Y座標 56818.972
	Z座標 21.714
KG22820310B01	X座標 -147335.721
点名: 10B01	Y座標 57081.184
	Z座標 20.545

記号	種類
A	金 網
B	鉄 網
C	プラスチック網
D	コンクリート杭
E	銅パイプ杭
F	鋼 杭

測量年月日	平成27年1月6日
座標系	V系

作成者

平成 27 年 1 月 15 日 (作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成27年2月3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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和7年9月4日

東京法務局西多摩支局

登記官

地積測量図 2/2

980-5, 980-7, 980-8,
980-9, 980-10, 980-11

地番

明石市藤江字中谷

土地の所在

求積表

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn
1409	-147212.729	56923.954	-147212.729	56923.954	-147212.729
1451	-147213.101	56923.557	-147213.101	56923.557	-147213.101
1806	-147213.496	56923.937	-147213.496	56923.937	-147213.496
1852	-147213.091	56924.366	-147213.091	56924.366	-147213.091
合計					
合計面積	0.3101665		0.31		
地積					

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn
645	-147224.968	56910.853	-147224.968	56910.853	-147224.968
1859	-147235.434	56916.579	-147235.434	56916.579	-147235.434
1857	-147230.510	56925.631	-147230.510	56925.631	-147230.510
693	-147217.686	56918.664	-147217.686	56918.664	-147217.686
合計					
合計面積	136.5625470		136.56		
地積					

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn
693	-147217.686	56918.664	-147217.686	56918.664	-147217.686
1857	-147230.510	56925.631	-147230.510	56925.631	-147230.510
1854	-147229.063	56928.311	-147229.063	56928.311	-147229.063
1856	-147221.544	56933.982	-147221.544	56933.982	-147221.544
1852	-147213.091	56924.366	-147213.091	56924.366	-147213.091
1806	-147213.496	56923.937	-147213.496	56923.937	-147213.496
1851	-147213.101	56923.557	-147213.101	56923.557	-147213.101
合計					
合計面積	138.6129175		138.61		
地積					

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn
1856	-147221.544	56933.982	-147221.544	56933.982	-147221.544
1854	-147229.063	56928.311	-147229.063	56928.311	-147229.063
1857	-147230.510	56925.631	-147230.510	56925.631	-147230.510
1858	-147235.434	56916.579	-147235.434	56916.579	-147235.434
1859	-147239.930	56918.968	-147239.930	56918.968	-147239.930
1610	-147235.885	56924.398	-147235.885	56924.398	-147235.885
1860	-147227.740	56927.278	-147227.740	56927.278	-147227.740
1861	-147241.156	56929.132	-147241.156	56929.132	-147241.156
1865	-147240.210	56930.896	-147240.210	56930.896	-147240.210
1609	-147238.264	56932.659	-147238.264	56932.659	-147238.264
1608	-147235.844	56930.897	-147235.844	56930.897	-147235.844
1648	-147232.946	56931.647	-147232.946	56931.647	-147232.946
1415	-147230.823	56933.256	-147230.823	56933.256	-147230.823
1416	-147224.856	56937.751	-147224.856	56937.751	-147224.856
合計					
合計面積	147.1510005		147.15		
地積					

求積表

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn
1415	-147230.823	56933.256	-147230.823	56933.256	-147230.823
1648	-147232.946	56931.647	-147232.946	56931.647	-147232.946
1608	-147235.844	56930.897	-147235.844	56930.897	-147235.844
1609	-147239.930	56929.132	-147239.930	56929.132	-147239.930
1865	-147240.210	56924.398	-147240.210	56924.398	-147240.210
1866	-147248.588	56935.448	-147248.588	56935.448	-147248.588
1418	-147244.445	56943.072	-147244.445	56943.072	-147244.445
1419	-147243.335	56945.600	-147243.335	56945.600	-147243.335
1420	-147242.728	56948.549	-147242.728	56948.549	-147242.728
1414	-147242.328	56948.035	-147242.328	56948.035	-147242.328
合計					
合計面積	151.4908675		151.49		
地積					

地番	① 980-5	② 980-7	③ 980-9	④ 980-10	⑤ 980-11
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn
1865	-147240.210	56930.896	-147240.210	56930.896	-147240.210
1861	-147241.156	56929.132	-147241.156	56929.132	-147241.156
1860	-147237.740	56927.278	-147237.740	56927.278	-147237.740
1610	-147235.885	56924.398	-147235.885	56924.398	-147235.885
1859	-147239.930	56918.968	-147239.930	56918.968	-147239.930
646	-147235.211	56926.238	-147235.211	56926.238	-147235.211
641	-147233.505	56926.398	-147233.505	56926.398	-147233.505
1866	-147248.588	56935.448	-147248.588	56935.448	-147248.588
合計					
合計面積	145.9652650		145.96		
地積					

合計面積 720.987620 m²

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成 27 年 1 月 15 日作成)

登記年月日：平成27年8月31日

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9月4日 東京法務局西多摩支局

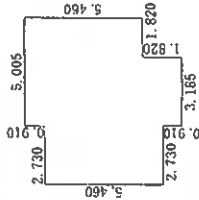
登記簿

建物階平面図

家屋番号

980番8
明石市藤江字中谷980番地8

1階

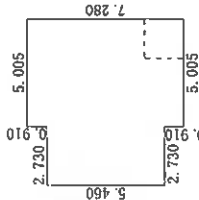


求積表

$3.185 \times 1.820 = 5.796700$
 $2.730 \times 5.460 = 14.905800$
 $5.005 \times 5.460 = 27.327300$

合計 48.029800
床面積 48.02 m²

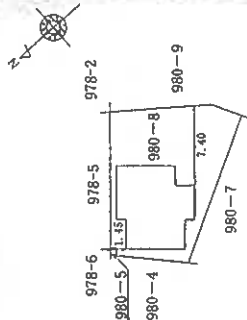
2階



求積表

$5.005 \times 7.280 = 36.436400$
 $2.730 \times 5.460 = 14.905800$

合計 51.342200
床面積 51.34 m²



作成者

縮尺

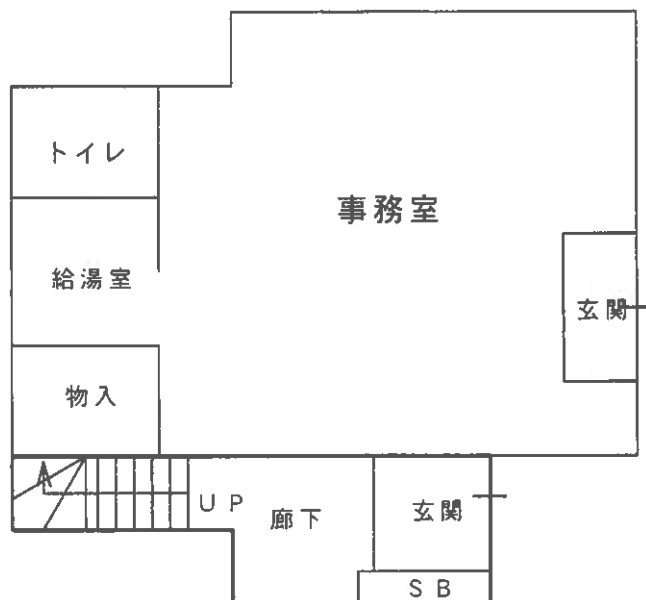
申請人

縮尺

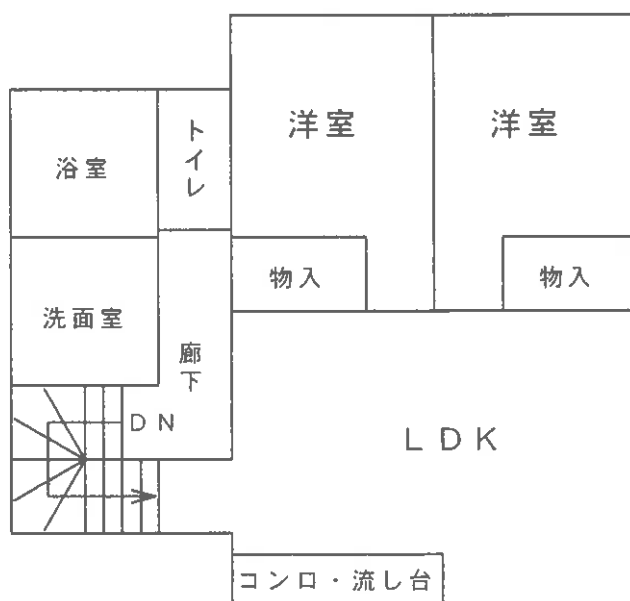
500

縮小版

1 階



2 階



建物間取略図



現況写真