

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 2月24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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月14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 2月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 明石市魚住町清水字長池
地 番 603番12
地 目 宅地
地 積 165.90平方メートル
共有者 A 持分4分の3
- 2 所 在 明石市魚住町清水字長池603番地12
家屋 番号 603番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 81.56平方メートル
2階 72.04平方メートル
共有者 A 持分4分の3



物 件 明 細 書

令和 7年12月24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

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2】

売却対象外の共有持分を有するB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】

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 明石市魚住町清水字長池
地 番 603番12
地 目 宅地
地 積 165.90平方メートル
共有者 A 持分4分の3
- 2 所 在 明石市魚住町清水字長池603番地12
家屋 番号 603番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 81.56平方メートル
2階 72.04平方メートル
共有者 A 持分4分の3



令和7年(ヌ)第30024号
令和7年11月10日受理
令和7年12月5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 明石市魚住町清水字長池
地 番 603番12
地 目 宅地
地 積 165.90平方メートル
共有者 A 持分4分の3

2 所 在 明石市魚住町清水字長池603番地12
家屋 番号 603番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 81.56平方メートル
2階 72.04平方メートル
共有者 A 持分4分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	明石市魚住町清水603番地の12
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(共有者ら) □その他の者 上記の者らが本件土地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	持分4分の3の売却
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(共有者B) □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	持分4分の3の売却
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)

その他の事項

債務者（兼共有者） A 、共有者 B の親族が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 物件1土地を概測したところ概ね公簿と一致した。
- 2 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。
- 3 壁紙の一部に猫によるものと思われるひっかき傷がみられた。
- 4 壁紙の継ぎ目に一部隙間がみられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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（兼共有者） ■ A	1 本件建物には私は住んでいません。 2 本件建物には、私の親族である共有者 ■ B が住んでいます。 3 私は本件の土地・建物の持分を持っていますが、■ B との金銭的なやりとりはありません。 4 これまでリフォームはしていません。 5 建物内で猫1匹を飼っています。 6 これまでこの物件で事件や事故はありません。 7 外壁塗装のコーキングのひび割れが酷いです。外壁塗装を検討しています。 8 壁紙の一部が猫のひっかき傷で痛んでいます。 9 壁紙の継ぎ目に、施工不良と思われる糊の痕がある箇所があります。
■共有者 ■ B	1 本件建物は、私が親族と住んでいます。
■明石市役所担当者	1 本件物件前の地番603番9については明石市道になっています。

(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
令和7年11月11日(火) 8:35-9:20	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 目的物件確認 ■ 占有調査 ■ 立入通知書および照会書を共有者 [B] に手交、事情聴取 (返信用切手同封110円) ■ 外観写真撮影
令和7年11月11日(火) 10:00-10:30	神戸地方法務局明石支局	<ul style="list-style-type: none"> ■ 登記事項証明書および公図等取得
令和7年11月25日(火) 10:40-11:05	明石市役所	<ul style="list-style-type: none"> ■ 前面道路部分調査
令和7年11月25日(火) 14:15-15:10	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 立入調査 ■ 評価人同行 ■ 写真撮影 ■ 債務者(兼共有者) [A] より 事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成17年12月6日

公用

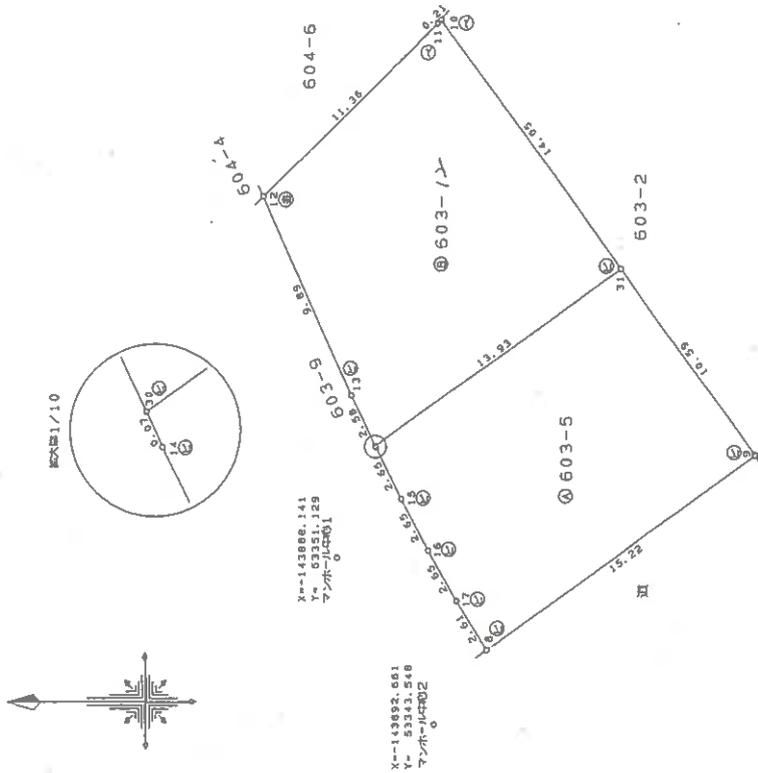
地番 603-5 後割
土地積量 603-5.603-1

土地積量所在図

土地の所在 明石市魚住町清水字長池

平成17年12月6日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



求積表

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n}-(Y_{n+1}-Y_{n-1})}}
8	-143895.091	53346.399	6.529	-953880.558239
9	-143907.466	53355.763	17.434	-2508882.762244
31	-143901.242	53364.393	0.456	-65618.966392
30	-143889.914	53356.219	-8.179	1176875.606606
14	-143889.945	53356.154	-2.439	350947.575855
15	-143891.140	53363.780	-4.715	678446.725100
16	-143892.400	53351.439	-4.646	668524.090400
17	-143893.725	53349.134	-4.540	653277.511500
合計				-310.777374
合計面積				155.3886870
合計地積				155.38
				m ²

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n}-(Y_{n+1}-Y_{n-1})}}
30	-143889.914	53356.219	5.772	-830532.593608
31	-143901.242	53364.393	19.483	-2803627.897866
10	-143892.985	53375.702	11.215	-1613759.826775
11	-143892.937	53375.548	-6.130	1169848.764810
12	-143884.736	53367.572	-16.987	2444170.010432
13	-143888.815	53358.561	-11.353	1633569.716695
合計				-331.816332
合計面積				165.3081650
合計地積				165.90
				m ²

境界点	境界線の距離
①	5.38
②	18.60
③	12.96
④	22.48

名称	境界点	距離
アンポイントP01	30	5.38
アンポイントP01	31	18.60
アンポイントP02	30	12.96
アンポイントP02	31	22.48

作製者

申請人

1/250

(平成17年11月24日作製)

登記年月日：平成20年3月12日

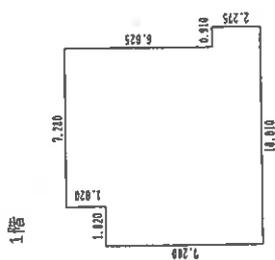
各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号 603番12

建物の所在 明石市魚住町清水字長池603番地12

平成20年3月12日登記

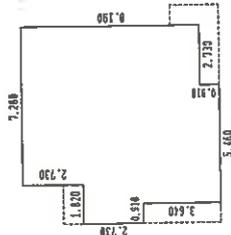
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



求積表

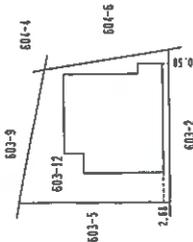
1.820	x	7.280	=	13.249600
7.280	x	9.100	=	66.248000
0.910	x	2.275	=	2.070250
計				81.567850
床面積				81.56 m ²

2階



求積表

2.730	x	8.190	=	22.356700
4.550	x	9.100	=	41.405000
0.910	x	6.370	=	5.796700
0.910	x	2.730	=	2.484300
計				72.044700
床面積				72.04 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/900

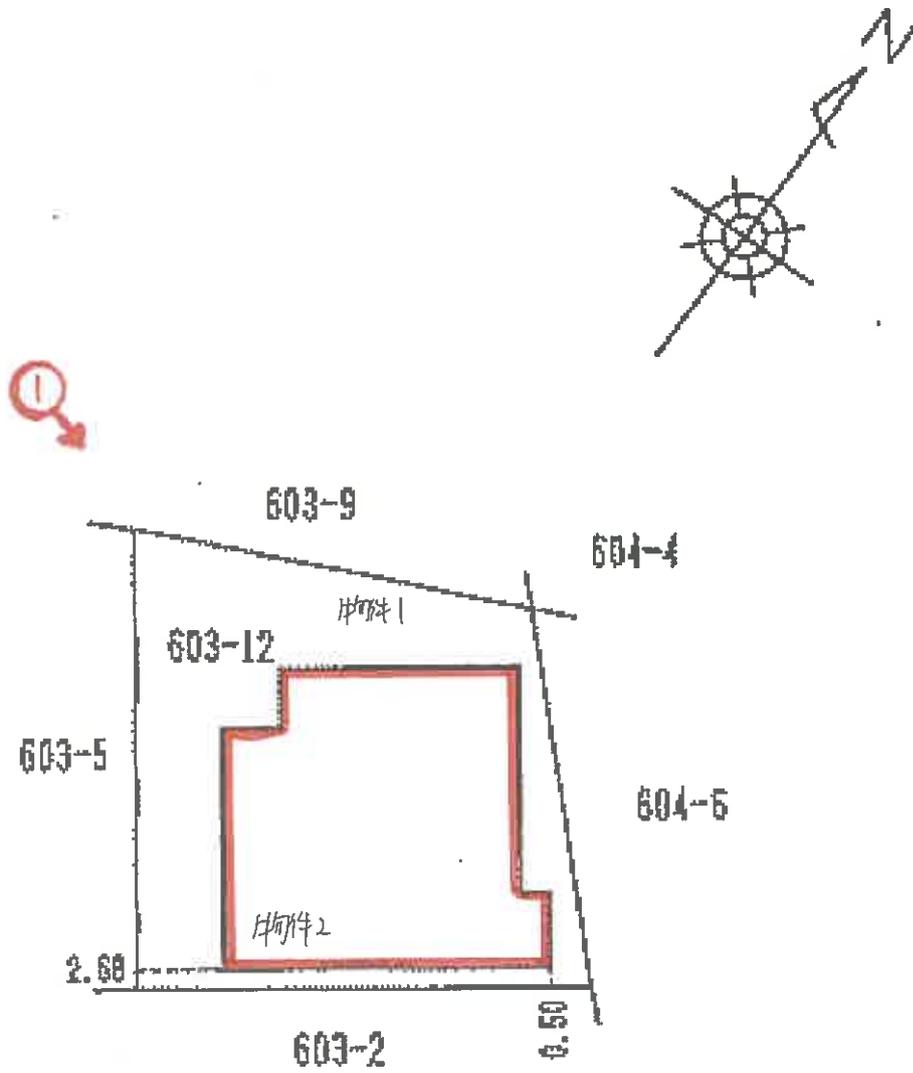
平成20年3月7日作成

(印) F

160356

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)

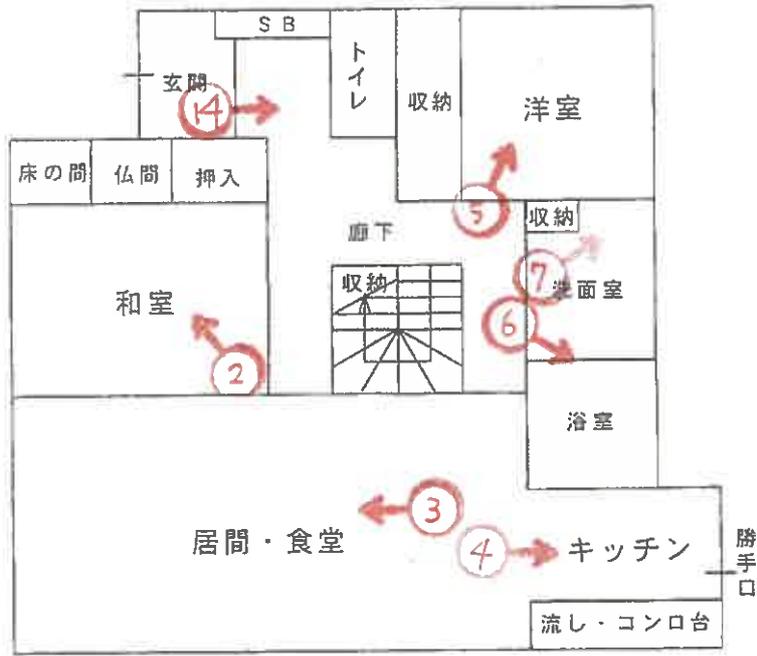


建物間取図

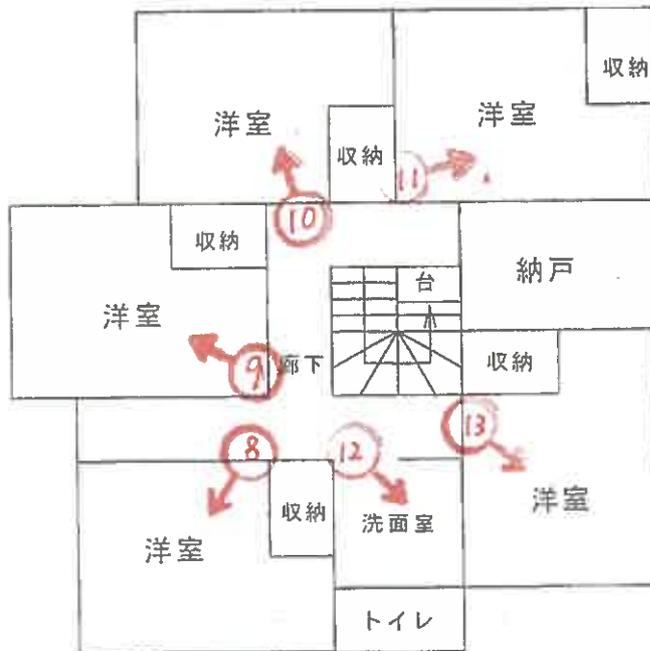
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14

令和 7 年 (又) 第 30024 号
令和 7 年 11 月 25 日 現地 調査
令和 7 年 12 月 3 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9,730,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,520,000円
物件2(建物)	金4,210,000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			
<p>・物件1及び物件2ともに持分4分の3の売却である。</p>			

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 魚住駅の北東方 約1.4km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅・共同住宅等がみられる	
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 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2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165.90㎡の概ね整形地	
接面道路の状況	北西側 約6.8m市道	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・前述のとおり持分4分の3の売却である。 ・明石市担当室によると、周知の埋蔵文化財包蔵地(近世山陽道)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20年3月3日 新築 経過年数 18年程度 経済的残存耐用年数 10年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 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： 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	概ね普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・前述のとおり持分4分の3の売却である。 ・猫によると思われる引っ掻き傷等がみられた。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	97,800	1.00	165.90	0.90	14,600,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (明石(県)-18)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $94,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 97,800$

◇ 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 : 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
 $100/99 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/99$

イ 個別格差 : 特になし (1.00)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	153.60	0.31	8,570,000

ウ 現価率

経過年数18年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数28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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.31$

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	14,600,000	0.10	敷地占有利益	1,460,000

(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×持分
1	14,600,000	-1,460,000		0.80	0.70	×3/4 5,520,000
2	8,570,000	+1,460,000	1.00	0.80	0.70	×3/4 4,210,000
一括価格 (合計)						9,730,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 持分の売却

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) - 18)
所 在 : 明石市魚住町清水字長池599番5
価 格 : 94,000円/m²
位 置 : JR線「魚住」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 119m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員5m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 : 中小規模一般住宅を中心にマンション、農地が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 9,821,200円 (×3/4)
物件2 : 4,823,500円 (×3/4)

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

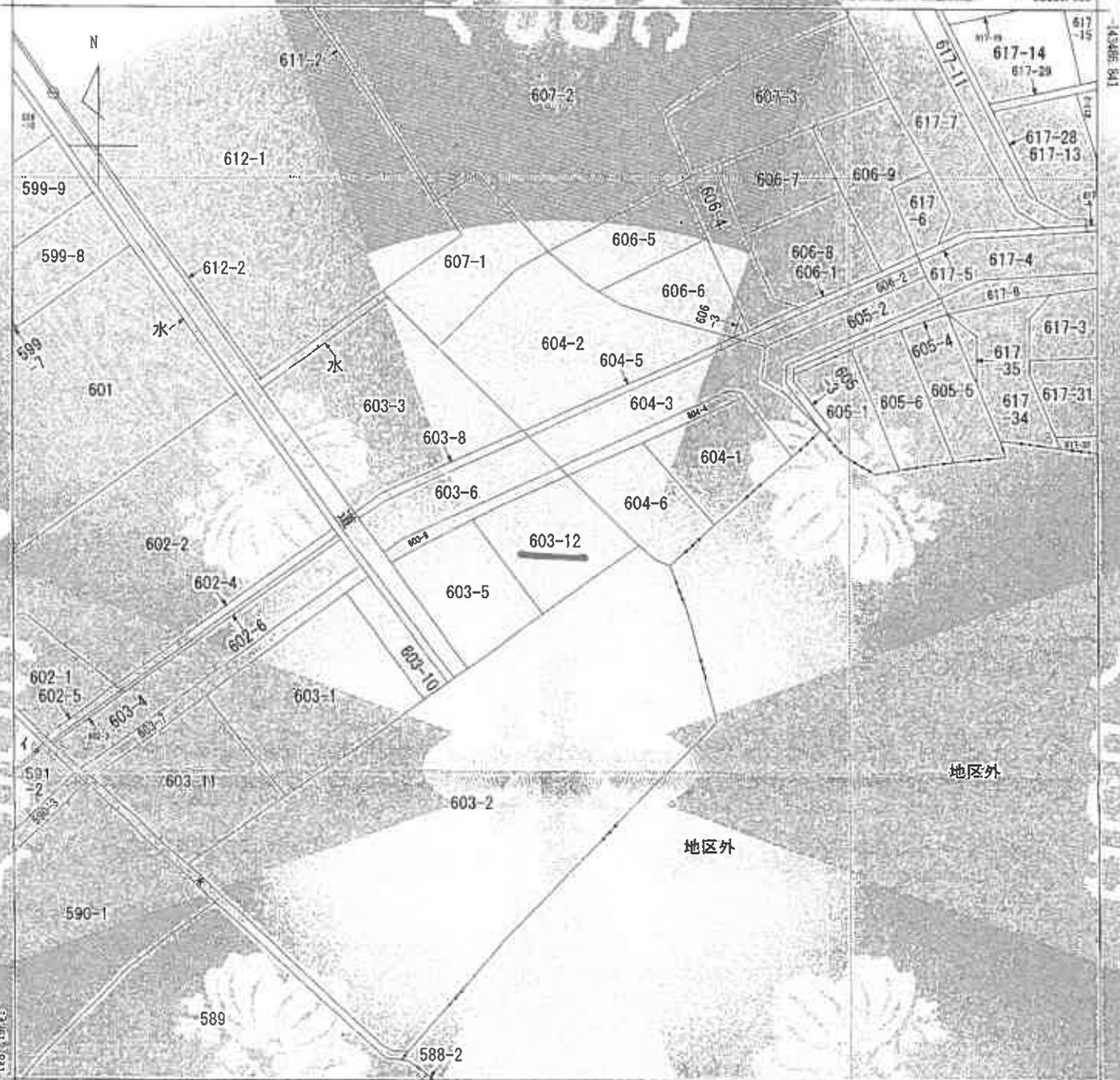
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 明石市魚住町清水字長池
地 番 603番12
地 目 宅地
地 積 165.90平方メートル
共有者 A 持分4分の3
- 2 所 在 明石市魚住町清水字長池603番地12
家屋 番号 603番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 81.56平方メートル
2階 72.04平方メートル
共有者 A 持分4分の3







53055.089 (座標値単位：図上測定)

(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。



課 部 分	所 在	明石市魚住町清水字長池		地 番	603番12	
出 尺	1/500	精 度 区 分	非 標 系 番 号 又 は 記 号	V	類 型	地図に準ずる図面
種 類	地籍図		備 註 年 月 日 (原 図)	補 記 事 項		
作 成 年 月 日	昭和40年12月					

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10月7日

大阪法務局

整理番号：H11392-1

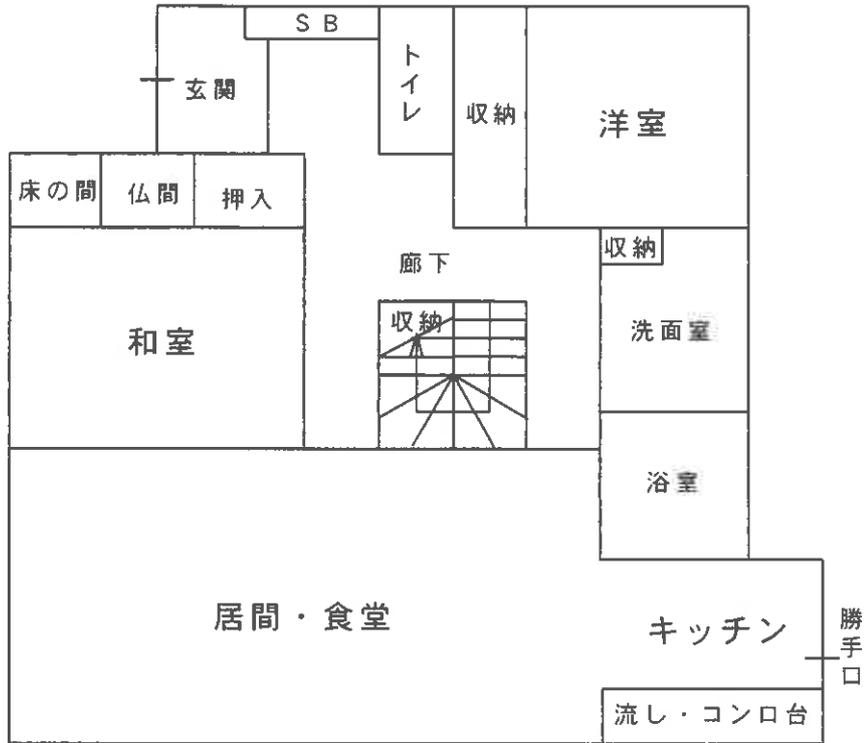
登記官

(1/1)

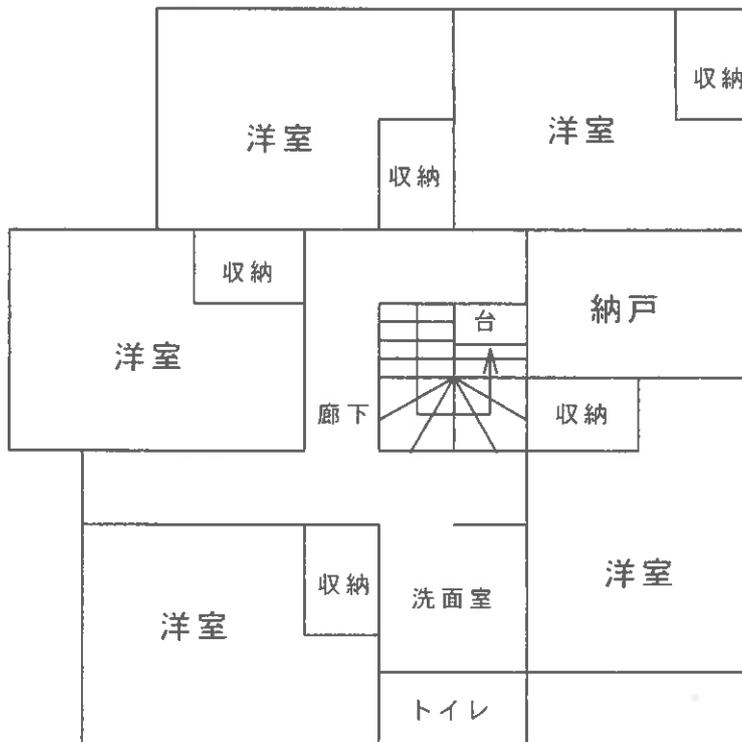
公 図 写

縮 小 版

1階



2階





現況写真