

## 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、入札が無効となる場合がありますので、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 3月23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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 3月23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 明石市藤江字若林  
地 番 1081番41  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番31  
地 目 宅地  
地 積 39.66平方メートル

所有者 A

3 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番37  
地 目 宅地  
地 積 52.89平方メートル

所有者 A

4 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 364平方メートル

共有者 A 持分13分の1



物 件 目 録

5 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1069番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 25平方メートル

共有者 A 持分18分の1

6 所 在 明石市藤江字若林1081番地31、1081番地37、1081番地41

家屋 番号 1081番41

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造・木造瓦葺地下1階付2階建

床 面 積           1階           85.96平方メートル  
                          2階           41.56平方メートル  
                          地下1階       15.30平方メートル

(現況)

床 面 積           1階           約96.96平方メートル  
                          2階           41.56平方メートル  
                          地下1階       15.30平方メートル

所有者 A



## 物件明細書

令和 8年 1月28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1～6】

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1～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

1階南東側洋室部分を本件所有者及びめちゃうま市場有限会社が占有している。  
同有限会社の占有権原は使用借権と認められる。  
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

【物件番号5】

周辺隣地との境界が不明確である。

### 《 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 明石市藤江字若林  
地 番 1081番41  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番31  
地 目 宅地  
地 積 39.66平方メートル

所有者 A

3 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番37  
地 目 宅地  
地 積 52.89平方メートル

所有者 A

4 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 364平方メートル

共有者 A 持分13分の1



物 件 目 録

5 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1069番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 25平方メートル

共有者 A 持分18分の1

6 所 在 明石市藤江字若林1081番地31、1081番地37、1081番地41

家屋 番号 1081番41

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造・木造瓦葺地下1階付2階建

床 面 積	1階	85.96平方メートル
	2階	41.56平方メートル
	地下1階	15.30平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約96.96平方メートル
	2階	41.56平方メートル
	地下1階	15.30平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第30037号

令和7年12月 1日受理

令和8年 1月 8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 明石市藤江字若林  
地 番 1081番41  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番31  
地 目 宅地  
地 積 39.66平方メートル

所有者 A

3 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番37  
地 目 宅地  
地 積 52.89平方メートル

所有者 A

4 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 364平方メートル

共有者 A 持分13分の1



物件目録

5 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1069番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 25平方メートル

共有者 A 持分18分の1

6 所 在 明石市藤江字若林1081番地31、1081番地37、1081番地41

家屋 番号 1081番41

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造・木造瓦葺地下1階付2階建

床 面 積            1階            85.96平方メートル  
                         2階            41.56平方メートル  
                         地下1階       15.30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	明石市藤江1081-31
土地	物件1、2、3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3) <input type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路 <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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6
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約96.96㎡(未登記増築約11㎡)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 1 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 2 その他の者(めちやうま市場有限会社) 上記の1、2の者が本件建物南東側洋室を、住居・事務所として使用し、上記の1の者がその余の部分に住居・車庫として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者の占有権原は使用借である。
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	明石市藤江1081-31 付近
土地	物件4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件4） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者ら） <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが公衆用道路として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	持分13分の1の売却
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	明石市藤江字若林1069番9 (登記記録上の所在地)
土地	物件5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件5) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが公衆用道路として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	持分18分の1の売却
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

立会人  B 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、2、3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 玄関上部は吹き抜けの構造になっている。
- 4 1階南東側の洋室は増築（未登記）であった。
- 5 北東側には外からの納戸があった。
- 6 地下1階は掘り込み式の車庫になっている。
- 7 物件4は、本件建物の前面道路であり、近隣住民らが公衆用道路として使用している。
- 8 物件5は、本件建物から北東側に進んだT字路付近であると思われ、近隣住民らが公衆用道路として使用している。境界鋺等がなく境界は判然としなかった（写真③付近）。
- 9 9枚目の公図の方位は間違っている可能性がある。

(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
■債務者兼所有者の 親族	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物には債務者兼所有者と私が住んでいます。</li> <li>2 小型犬を1匹飼っています。</li> <li>3 平成27年頃にリビングの間取り変更、トイレの壁面をタイルに変更しました。</li> <li>4 オール電化です。</li> <li>5 特に不具合のある箇所はありません。</li> <li>6 物件内での事件、事故はありません。</li> <li>7 隣地との境界等で争いはありません。</li> <li>8 近隣住民らで道路を共有していますが場所等は詳しく把握していません。</li> <li>9 1階玄関入ってすぐの南東側洋室は、めっちゃうま市場有限会社が事務所として使用しています。</li> </ol>

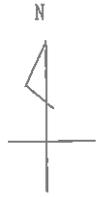
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月2日(火) 13:45-14:00	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■目的物件確認</li> <li>■占有調査</li> <li>■立入通知書および照会書を投函(返信用切手同封110円)</li> <li>■外観写真撮影</li> </ul>
令和7年12月2日(火) 14:15-14:30	神戸地方法務局明石支局	<ul style="list-style-type: none"> <li>■登記事項証明書および公図等取得</li> </ul>
令和7年12月9日(火) 9:36-9:46	執行官室	<ul style="list-style-type: none"> <li>■債務者兼所有者の親族から事情聴取(電話受信)</li> </ul>
令和7年12月10日(水) 14:50-15:30	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■立入調査</li> <li>■評価人同行</li> <li>■写真撮影</li> </ul>
令和7年12月17日(水) 9:05-9:15	神戸地方法務局明石支局	<ul style="list-style-type: none"> <li>■道路部分調査のため、周辺地積測量図等取得</li> <li>■履歴事項全部証明書取得</li> </ul>
<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>■ 令和7年12月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 <b>B</b> 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>		

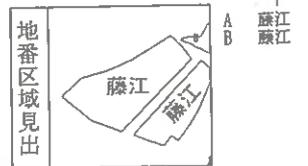
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 1053-12    ハ 1053-26    \* 1088-7    ト 1053-31    水 1096-7  
 オ 1053-25    ニ 1053-8    ハ 1053-4    テ 1053-19    3 1096-7



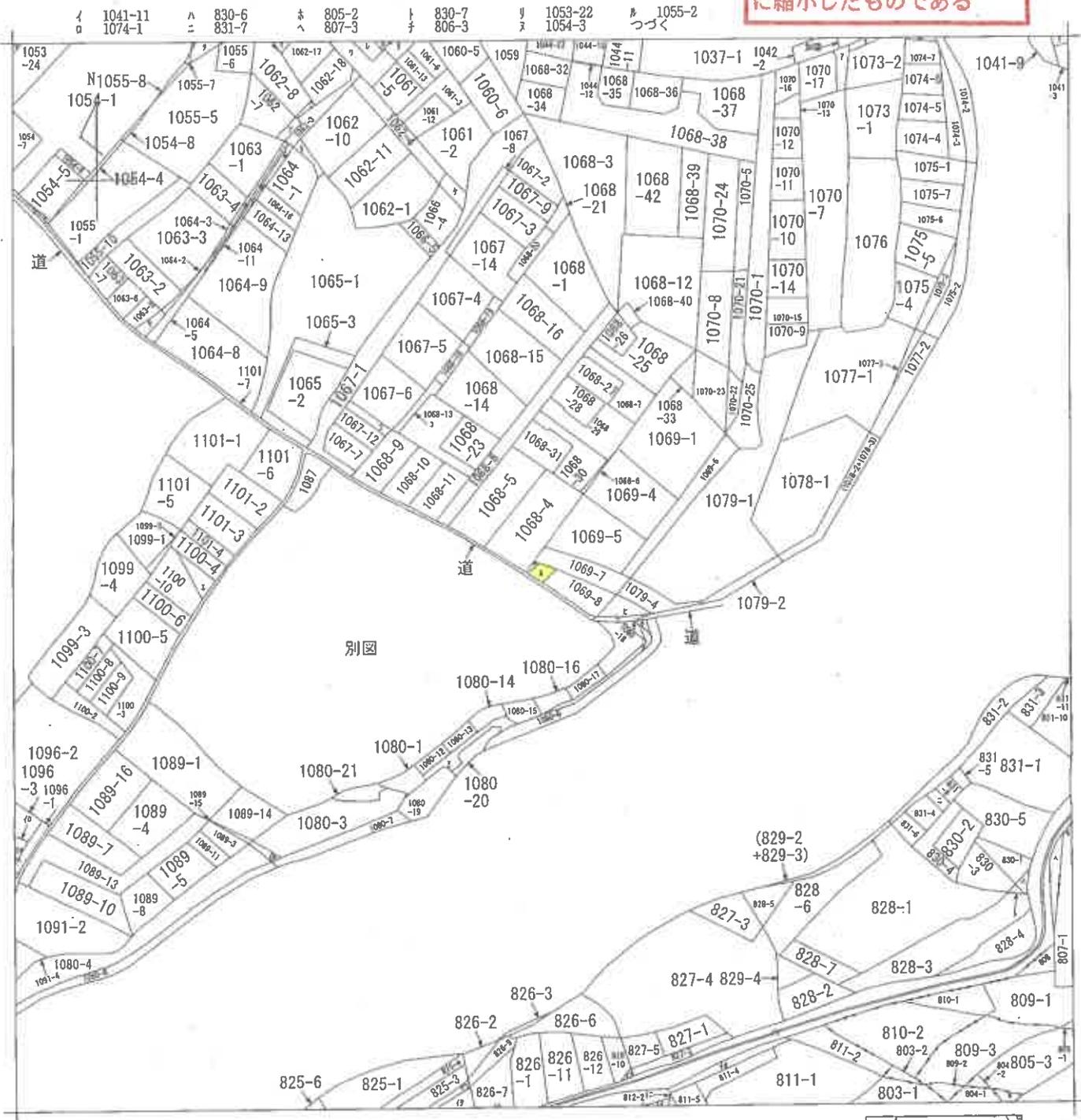
1096-9



請求部	所在	明石市藤江字若林			地番	1081番4			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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)			補記事項			

( 9 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



地番区域見出

A 西明石西町 1丁目  
 B 西明石西町 1丁目  
 C 西明石西町 1丁目  
 D 西明石西町 1丁目

請求部	所在	明石市藤江字若林		地番	1069番9	
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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)		補記事項			

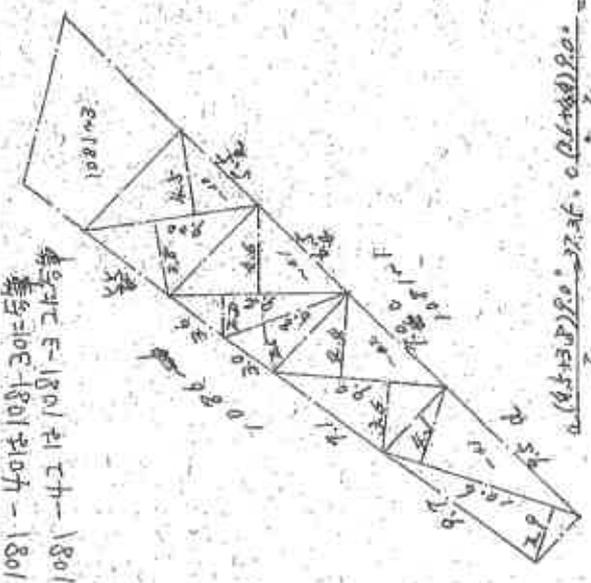
本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

ヲ	1055-4	E	藤江		
ワ	1061-1			P	藤江
カ	1061-14				
コ	1061-15				
ク	1061-4				
レ	1061-8				
ソ	1062-12				
ウ	1062-14				
ネ	1062-16				
ナ	1062-2				
ラ	1062-9				
ム	1064-10				
リ	1064-12				
ノ	1064-14				
オ	1064-15				
ク	1064-4				
ヤ	1064-6				
マ	1064-7				
ケ	1066-3				
フ	1067-11				
コ	1068-17				
エ	1100-1				
テ	1073-3				
フ	1070-18				
キ	1069-10				
キ	1055-9				
ユ	水				
ノ	1080-23				
ミ	1080-22				
シ	1079-5				
ヒ	1079-3				
モ	1080-24				
セ	1080-11				
ス	1095-9				
ソ	1095-2				
イ	1096-10				
ロ	1096-11				
ハ	1096-4				
ニ	802-1				
キ	811-3				
イ	812-1				
ト	812-10				
チ	826-5				
イ	水				
ヌ	826-4				
ル	1080-5				
リ	825-2				
リ	825-5				

前1081-3新1081-41, -43, 1081-32, 1081-30, 36.4.5  
 地積測量図  
 所在地 岡山府藤江町香林

地積	366.600
土地の所在	岡山府藤江町香林

N  
 1081-42は1081-32の1/2  
 1081-3は地積更正  
 1081-40は1081-30の5/8  
 1081-41は1081-3の2/5



$$\frac{1}{2} \times (4.5 + 5.8) \times 9.0 = 37.35 \text{ 坪}$$

$$\frac{1}{2} \times (0.2 + 1.6) \times 9.0 = 3.15 \text{ 坪}$$

$$\frac{1}{2} \times (1.2 + 2.9) \times 10.8 = 37.10 \text{ 坪}$$

$$\frac{37.35 + 3.15 + 37.10}{2} = 39.78 \text{ 坪}$$

作製年月日	昭和36年3月29日
作製者	[Redacted]

220722

(12枚目)

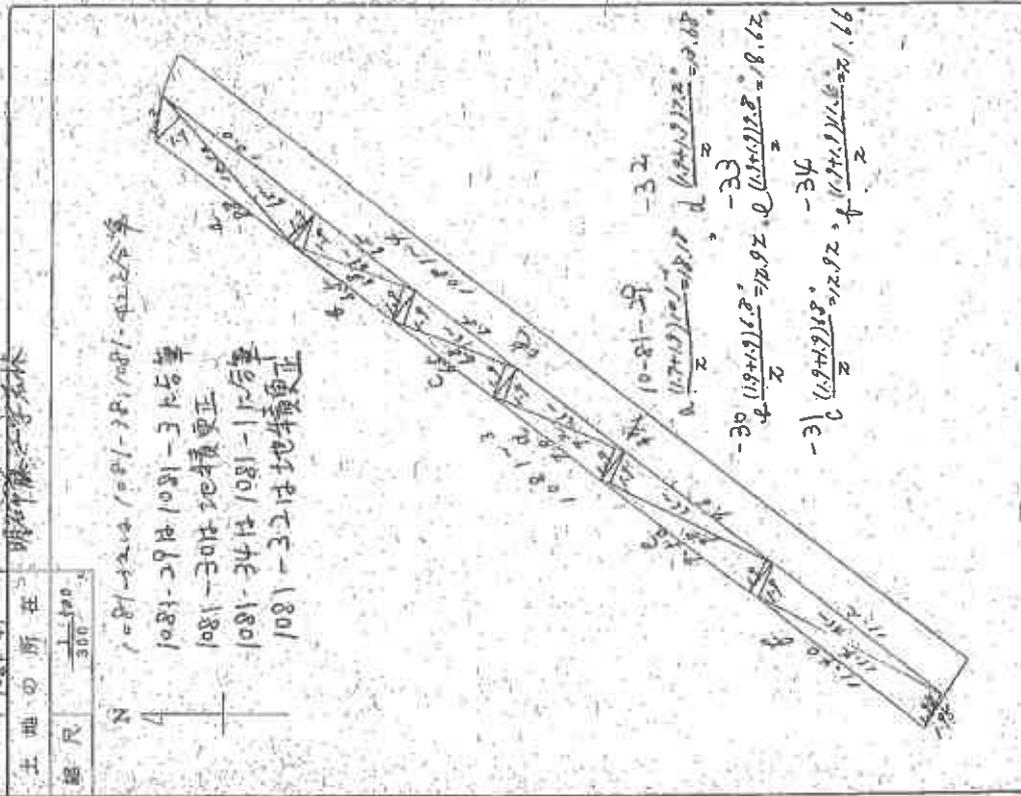
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 1081-4, 新 1081-4, 1081-3, 1081-31, 1081-33, 1081-1

地積測量図 36.4.3  
 明神藤子森林

地番	1081-4
土地の所在	
縮尺	$\frac{1}{300}$

1081-32は 1081-31, 1081-31, 1081-31に合算  
 1081-31は 1081-31に合算  
 1081-31は地積更正  
 1081-34は 1081-1に合算  
 1081-32は地積更正



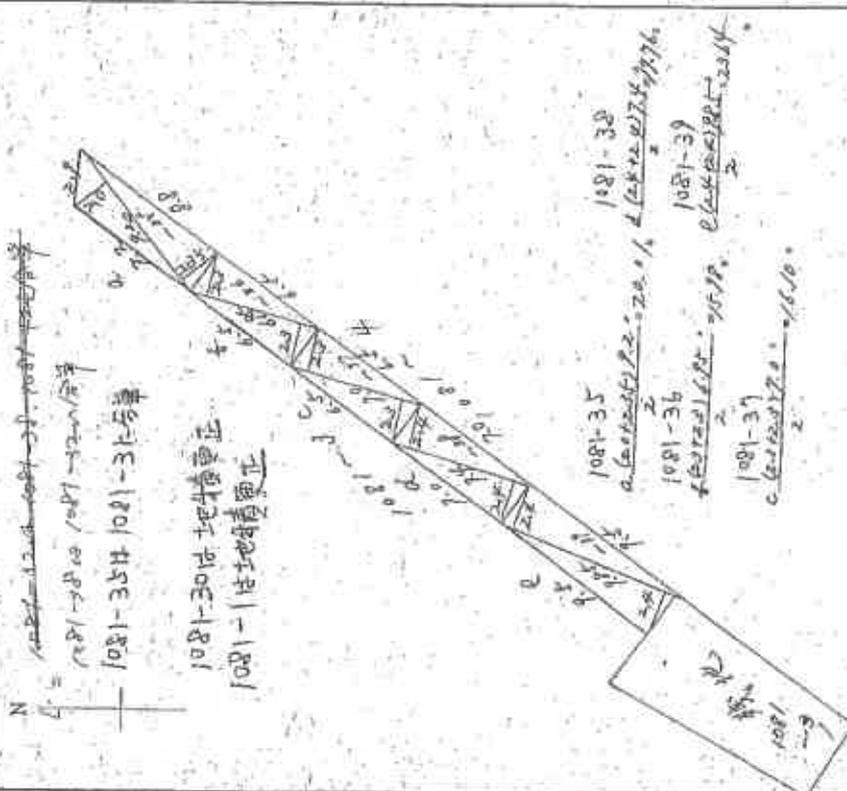
作製年月日	
昭和	年 月 日

220718

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前1081-1  
 地番 1081-1  
 土地の所在 剛砂 蘇江字石林  
 地積測量図 36.43  
 附録第二号

地番	1081-1
土地の所在	剛砂 蘇江字石林
地積	36.43



作製年月日	
図番	第 1081-1 号
日	

220721

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



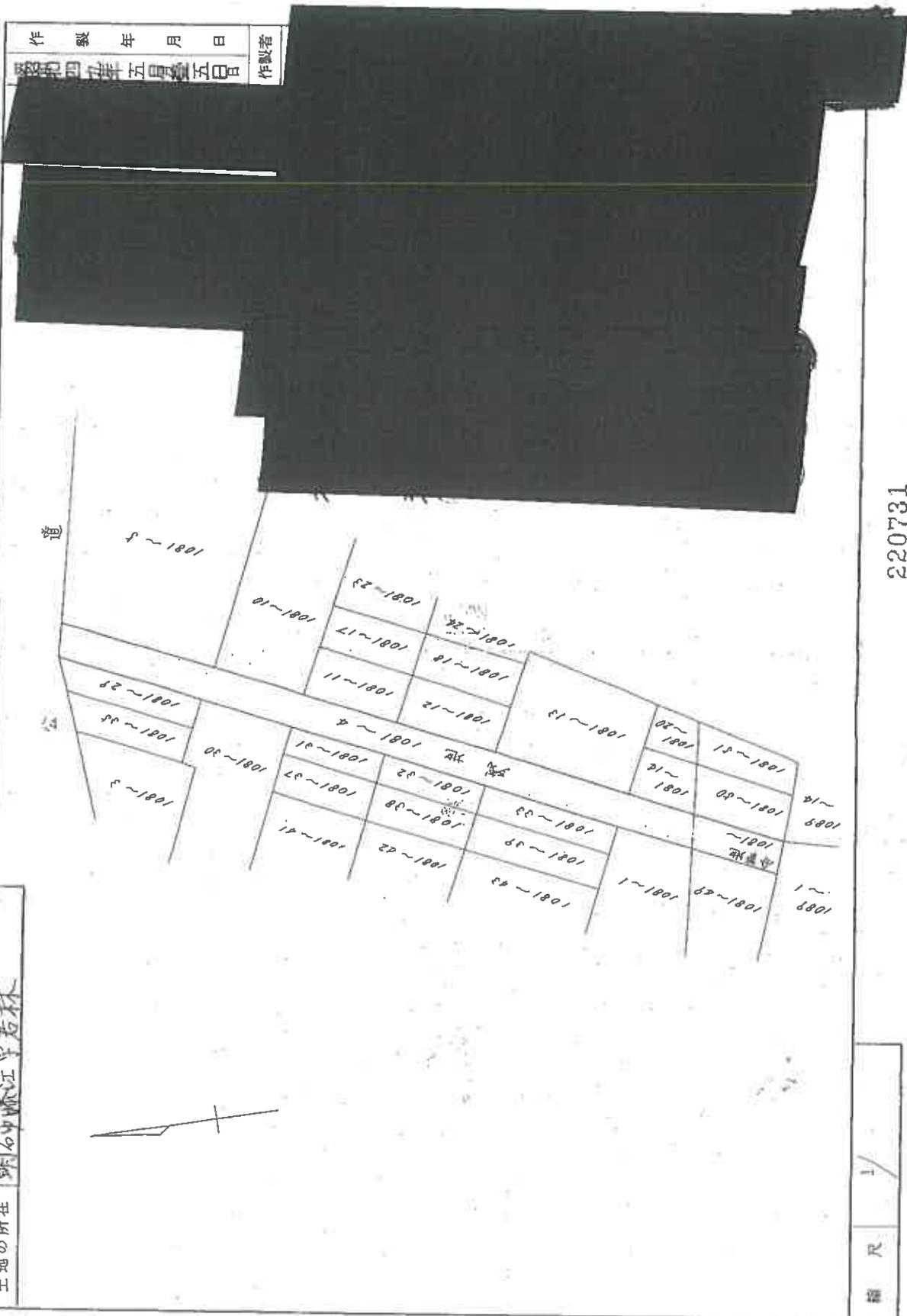
登記年月日：昭和49年7月12日

公用

地積測量図

2/2

地番	1081~52
土地の所在	明石市藤江字若林



作製年月日	昭和四十九年五月五日
作製者	[Redacted]

縮尺	1/
----	----

220731

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(16枚目)

登記年月日：平成29年7月4日

土地積測量図

地番 1069-9, 1069-10  
 土地の所在 明石市藤江字若林

地番 A. 1069-9

測点	座標	X	Y	X-X	(X-X) Y
K32	駒ヶ本ノ	-147853.750	56903.182	-5.407	-307675.505074
125	コウリト峠	-147855.692	56907.783	2.930	166739.804190
20	駒ヶ本ノ	-147850.820	56911.603	5.407	307721.037421
289	駒ヶ本ノ	-147850.285	56905.881	-2.930	-166734.231330
総面積	51.105207	面積 25.5526035		単位 45.55 m <sup>2</sup>	

公式  $A = 1/2 \cdot \sum Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n - 1)$

地番 B. 1069-10

測点	座標	X	Y	X-X	(X-X) Y
K34	駒ヶ本ノ	-147850.094	56904.163	-3.223	-183402.117349
K33	駒ヶ本ノ	-147853.508	56902.610	-3.656	-208035.942160
K32	駒ヶ本ノ	-147853.750	56903.182	3.223	183398.955586
289	駒ヶ本ノ	-147850.285	56905.881	3.656	208047.900936
総面積	8.797013	面積 4.3985065		単位 4.39 m <sup>2</sup>	

公式  $A = 1/2 \cdot \sum Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n - 1)$

基本三角点等の座標及び距離

測点	基本三角点等の座標	X	Y
10846	出座標角点	-147864.110	56948.732
1A123	野点	-147936.407	56915.956

標本の座標及び距離

測点	標本の座標	X	Y
62	7/8-4中心	-147846.589	56911.931
67	7/8-4中心	-147849.035	56930.170

引張点の座標一覧表

引張点	座標	X	Y
67 (7/8-4中心)	座標	-147849.035	56930.170
62 (7/8-4中心)	座標	-147846.589	56911.931
K34	座標	-147850.094	56904.163
K33	座標	-147853.508	56902.610
K32	座標	-147853.750	56903.182
289	座標	-147850.285	56905.881



引張点 067

引張点 062

世界測地系 第V版標系  
 作成日：平成29年 3月 7日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

図面はA3版をA4版  
 縮小したものである

(17枚目)

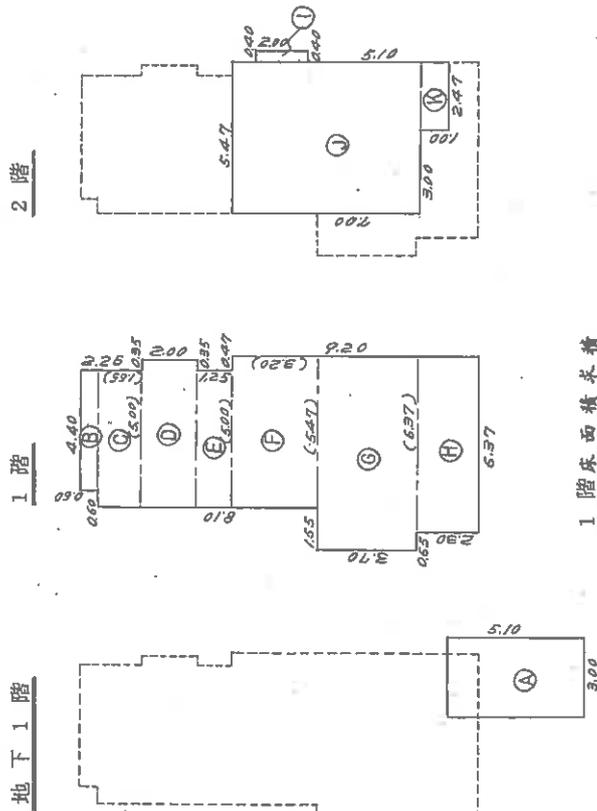
登記年月日：昭和51年6月14日

公用

建築物各階平面図

家屋番号	1081番41
建築物の所在	明石市藤江字若林1081番地31・1081番地37・1081番地41

各階平面図



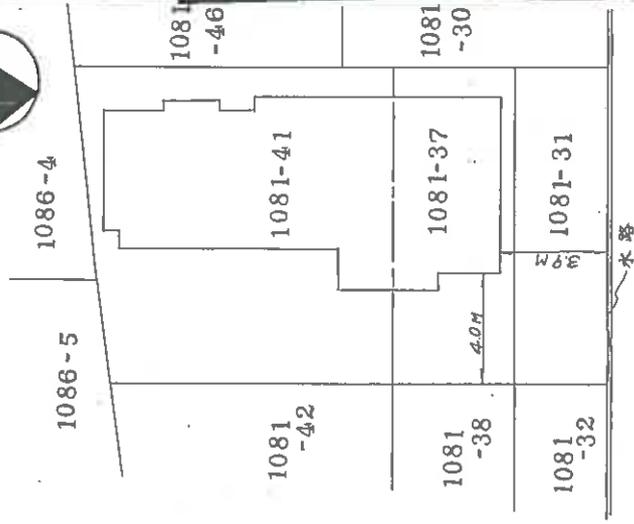
1階床面積求積

①	4.40 × 0.60	2.640
②	5.00 × 1.65	8.250
③	5.35 × 2.00	10.700
④	5.00 × 1.25	6.250
⑤	5.47 × 3.20	17.504
⑥	7.02 × 3.70	25.974
⑦	6.87 × 2.30	14.651
合計		85.969 m <sup>2</sup>

地下1階床面積求積

①	5.10 × 3.00	15.30 m <sup>2</sup>
---	-------------	----------------------

建築物図面



2階床面積求積

①	2.00 × 0.40	0.80
②	7.00 × 5.47	38.29
③	2.47 × 1.00	2.47
合計		41.56 m <sup>2</sup>

51.6.14

製作年月日  
昭和五拾壹年六月七日

製作者

(C) 1976 昭和

142180

縮尺 1/200 1/200

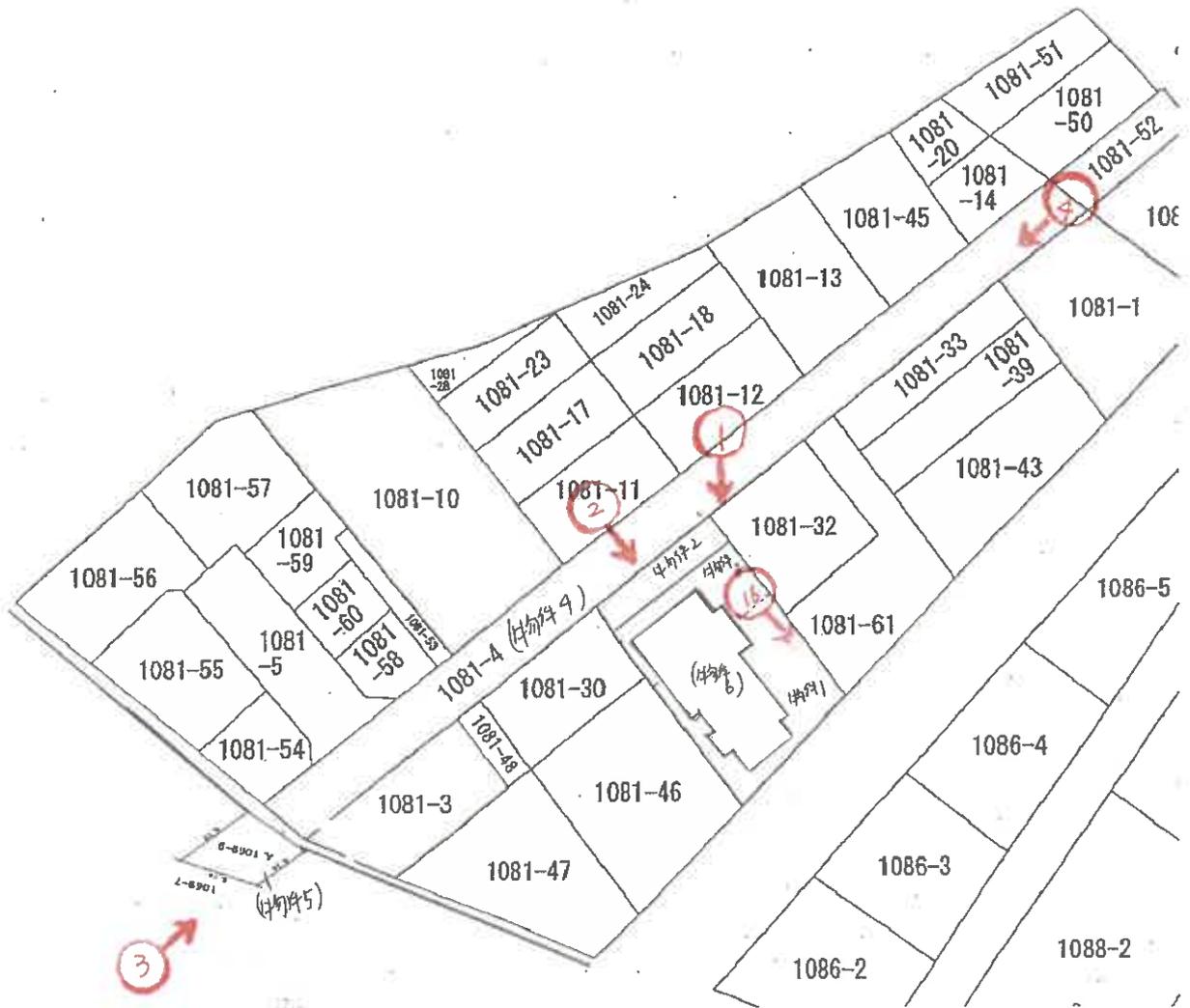
18枚目

この図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：25-3

# 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)







①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



12



13



14



15



16

令和 7 年 (ケ) 第 30037 号  
令和 7 年 12 月 10 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 9 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15,110,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,310,000円
物件2(土地)	金1,020,000円
物件3(土地)	金1,360,000円
物件4(土地)	金20,000円
物件5(土地)	金10,000円
物件6(建物)	金9,390,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
1～5	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	
6	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96.96㎡
特記事項			
	特になし		

#### 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1～6)

位置・交通	JR線 西明石駅の西方 約800m (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建ち並ぶ住宅地域	
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 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地 (藤江遺跡)
画地条件	登記地積 221.47 m <sup>2</sup> のほぼ整形地 (物件1～3)	
接面道路の状況	南東側 約4.6m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)	
土地の利用状況等	物件1～3は物件6建物の敷地。物件4・5は公衆用道路として利用されている。当該欄は主として物件1～3の内容。	
供給処理施設	上水道 特記事項参照 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"> <li>物件1～3の地積測量図等はなく、各物件の範囲、境界等の確定については専門家による測量調査を要する。</li> <li>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建物敷地に引き込まれているとみられる。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件6)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 (登記記載) 昭和51年5月30日 新築</p> <p>経過年数 50年程度</p> <p>経済的残存耐用年数 一年程度</p> <p>※目的建物は経済的耐用年数を満了している。</p>
仕 様	<p>構 造 : 鉄筋コンクリート造・木造</p> <p>屋 根 : 瓦葺</p> <p>外 壁 : 吹付等</p> <p>内 壁 : クロス壁等</p> <p>天 井 : クロス等</p> <p>床 : フローリング・タタミ等</p> <p>設 備 : 特にない</p> <p>そ の 他 : 特にない</p>
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途: 居宅・車庫</p> <p>間取り: 附属資料建物間取略図のとおり</p>
品 等	普通
保守管理の状態	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"> <li>・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。</li> <li>・1階南東側に未登記増築部分 (約11㎡) がある。</li> </ul>

## 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1～5)

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	99,900	1.02	128.92	0.90	11,820,000
2	99,900	1.02	39.66	0.90	3,640,000
3	99,900	1.02	52.89	0.90	4,850,000
4	99,900	0.01	28.00	—	30,000
5	99,900	0.01	1.38	—	10,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (明石-31)

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/㎡)  
 $114,000 \times 106/100 \times 100/100 \times 100/121 \approx 99,900$

◇ 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  
 $100/103 \times 100/98 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/121$

イ 個別格差 : 物件1～3 方位等 (1.02)  
 物件4 利用状況等 (0.01)  
 物件5 利用状況等 (0.01)

ウ 地積 : 物件1～3 登記記載地積  
 物件4 登記記載地積持分  $364\text{㎡} \times 1/13$   
 物件5 登記記載地積持分  $25\text{㎡} \times 1/18$

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6)

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
6	160,000	約 153.82	0.05	1,230,000

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	11,820,000	0.60	法定地上権	7,090,000
2	3,640,000	0.60	法定地上権	2,180,000
3	4,850,000	0.60	法定地上権	2,910,000
			計	12,180,000

### (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	11,820,000	-7,090,000		1.00	0.70	3,310,000
2	3,640,000	-2,180,000		1.00	0.70	1,020,000
3	4,850,000	-2,910,000		1.00	0.70	1,360,000
4	30,000	—		1.00	0.70	20,000
5	10,000	—		1.00	0.70	10,000
6	1,230,000	+12,180,000	1.00	1.00	0.70	9,390,000
	一括価格(合計)					15,110,000

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-31)  
所 在 : 明石市東藤江2丁目2064番12  
「東藤江2-1-95」  
価 格 : 114,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR線「西明石」駅より道路距離1km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 103m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北東側幅員6m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 : 小規模住宅、アパート等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 : 7,219,500円  
物件2 : 2,220,900円  
物件3 : 2,961,800円  
物件4 : 0円 ( × 1/13 )  
物件5 : 0円 ( × 1/18 )  
物件6 : 2,451,300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 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番41  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番31  
地 目 宅地  
地 積 39.66平方メートル

所有者 A

3 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番37  
地 目 宅地  
地 積 52.89平方メートル

所有者 A

4 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1081番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 364平方メートル

共有者 A 持分13分の1



物 件 目 録

5 所 在 明石市藤江字若林  
地 番 1069番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 25平方メートル

共有者 A 持分18分の1

6 所 在 明石市藤江字若林1081番地31、1081番地37、1081番地41

家屋 番号 1081番41

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造・木造瓦葺地下1階付2階建

床 面 積  
1階 85.96平方メートル  
2階 41.56平方メートル  
地下1階 15.30平方メートル

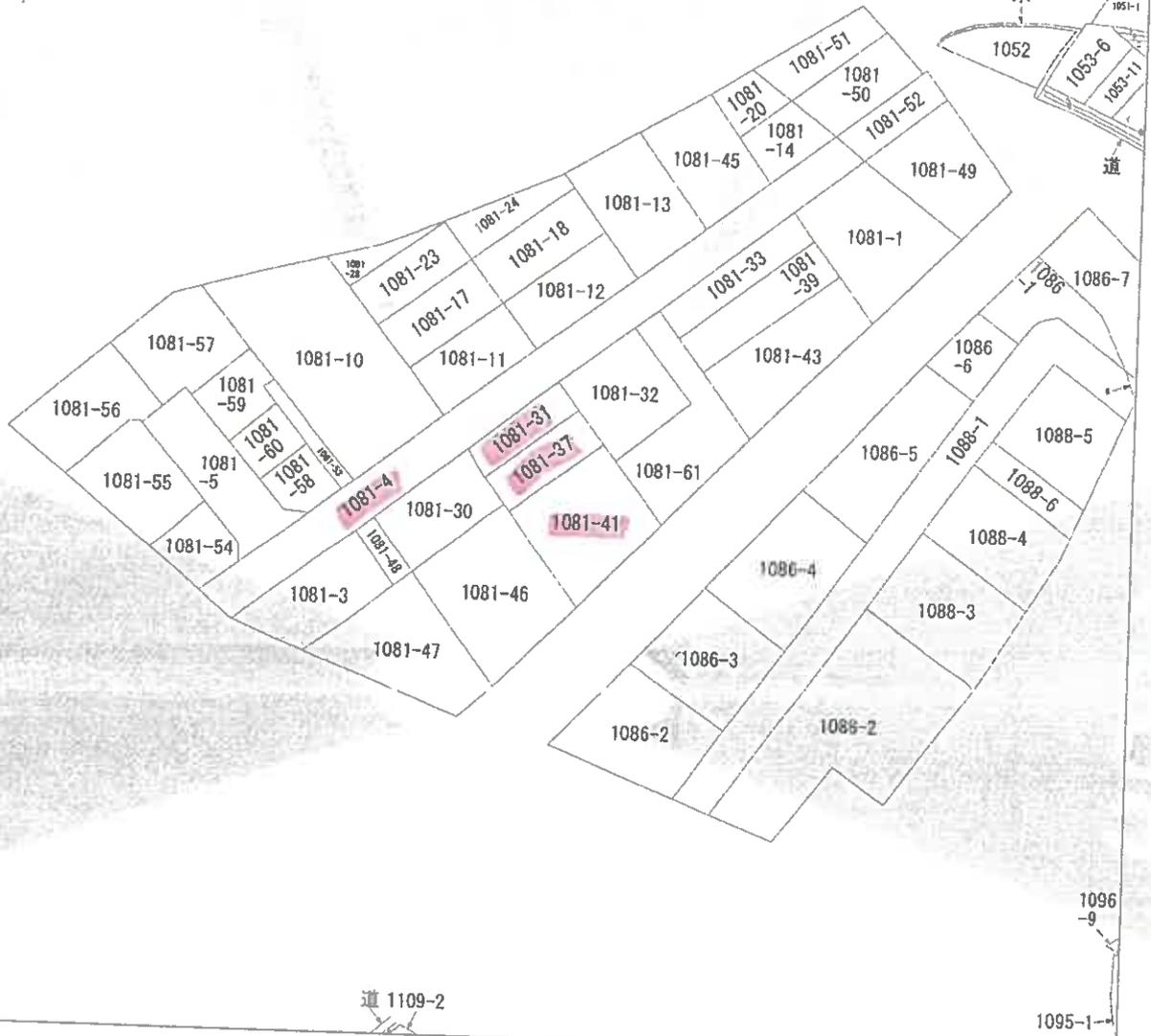
所有者 A



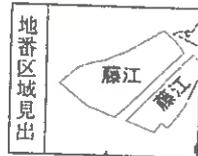


イ 1053-12    ハ 1053-26    ホ 1088-7    ニ 1053-31    ハ 水 1096-7    ニ 水

ロ 1053-25    ヘ 1053-8    ヘ 1053-4    ヒ 1053-19    ニ 1096-7



(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 藤江  
B 藤江  
C 藤江

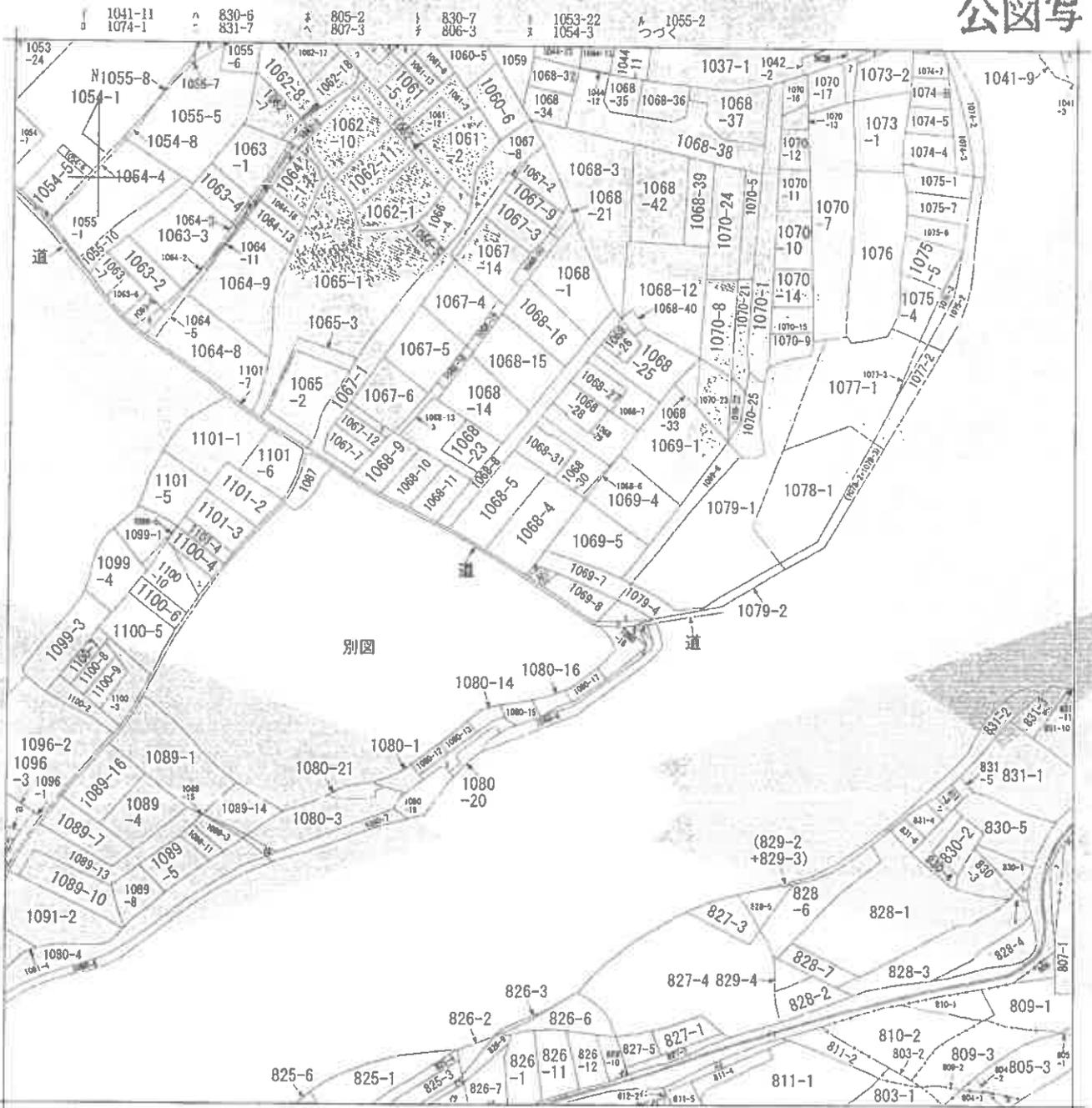
請求部分	所在	明石市藤江字若林		地番	1081番31		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

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。

令和7年10月21日  
神戸地方方法務局明石支局  
登記官

請求番号：20-1  
(1/1)

縮小版



(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 西明石西町 1丁目
- B 西明石西町 1丁目
- C 西明石西町 1丁目
- D 西明石西町 1丁目

請求部	所在	明石市藤江字若林		地番	1069番9		
出力縮尺	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)			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。

令和7年10月21日  
神戸地方法務局明石支局  
登記官

請求番号：20-2  
(1/2)

縮小版

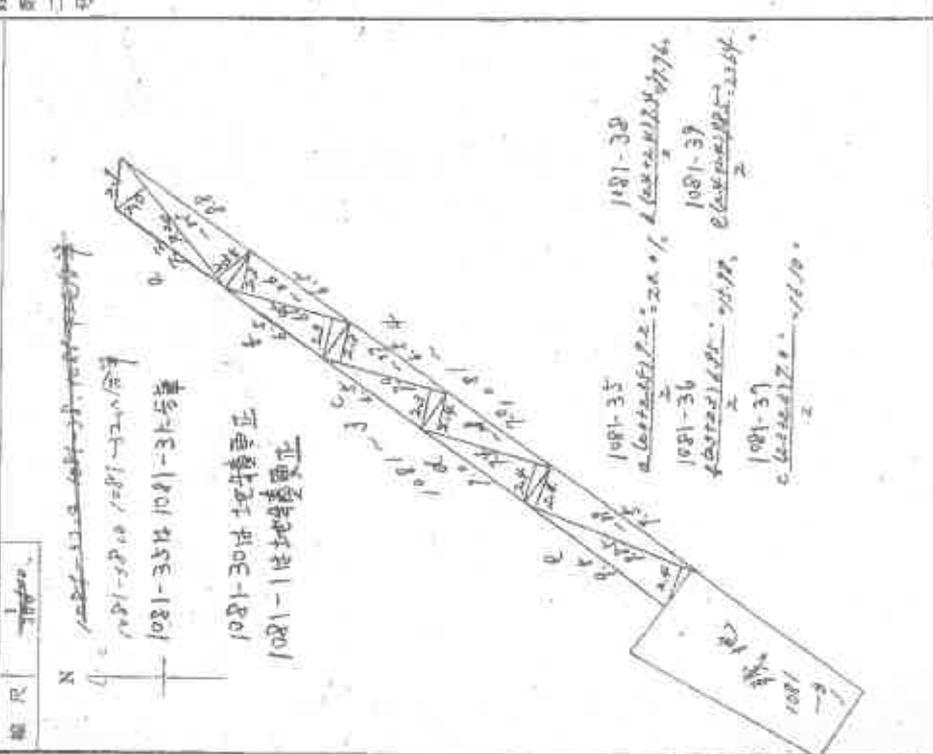
- |   |         |   |    |
|---|---------|---|----|
| ア | 1055-4  | E | 麻江 |
| カ | 1061-1  | F | 麻江 |
| キ | 1061-14 | G | 麻江 |
| ク | 1061-15 |   |    |
| ケ | 1061-4  |   |    |
| コ | 1061-8  |   |    |
| カ | 1062-12 |   |    |
| キ | 1062-14 |   |    |
| ク | 1062-16 |   |    |
| ケ | 1062-2  |   |    |
| コ | 1062-9  |   |    |
| カ | 1064-10 |   |    |
| キ | 1064-12 |   |    |
| ク | 1064-14 |   |    |
| ケ | 1064-15 |   |    |
| コ | 1064-4  |   |    |
| カ | 1064-6  |   |    |
| キ | 1064-7  |   |    |
| ク | 1066-3  |   |    |
| ケ | 1067-11 |   |    |
| コ | 1068-17 |   |    |
| カ | 1100-1  |   |    |
| キ | 1073-3  |   |    |
| ク | 1070-18 |   |    |
| ケ | 1069-10 |   |    |
| コ | 1055-9  |   |    |
| カ | 水       |   |    |
| キ | 1080-23 |   |    |
| ク | 1080-22 |   |    |
| ケ | 1079-5  |   |    |
| コ | 1079-3  |   |    |
| カ | 1080-24 |   |    |
| キ | 1080-11 |   |    |
| ク | 1099-9  |   |    |
| ケ | 1095-2  |   |    |
| コ | 1096-10 |   |    |
| カ | 1096-11 |   |    |
| キ | 1096-4  |   |    |
| ク | 802-1   |   |    |
| ケ | 811-3   |   |    |
| コ | 812-1   |   |    |
| カ | 812-10  |   |    |
| キ | 826-5   |   |    |
| ク | 水       |   |    |
| ケ | 826-4   |   |    |
| コ | 1080-5  |   |    |
| カ | 825-2   |   |    |
| キ | 825-5   |   |    |



本圖是根據正位圖及航空照片繪製而成，其內容與實地情形無異，特此聲明。  
民國 40 年 10 月 21 日 農林部土地測量所 測量員 張明石 繪圖

前 1081-1 新 1081-39, 1081-32, 1081-37, 1081-39

地籍測量圖 36.43  
附錄圖二卷  
土地所有在 陽柳蘇江字志林



1081-35  
a.  $\frac{1081-35}{2} = 21.6$   
1081-36  
b.  $\frac{1081-36}{2} = 10.8$   
1081-37  
c.  $\frac{1081-37}{2} = 16.10$

作製年月日  
民國 40 年 3 月 27 日

220721

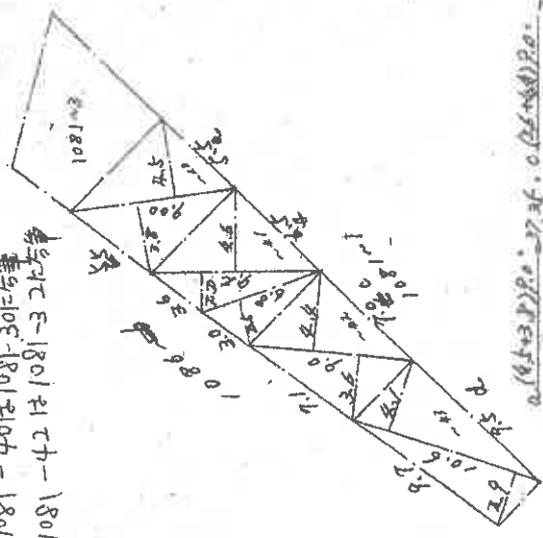
縮小版

本図は測量に定規と巻尺による作業を前提として作成されたものであり、測量に用いた巻尺の寸法に誤差が生じた場合、この図面に記載された寸法と実際の寸法とに若干の差が生じる場合があります。

前1081-3新1081-41, -43, 1081-32, 1081-30, 36.4.5  
地積測量図

地番 1081-3  
土地の所在 明石市藤江字若林  
冊尺 1/5000

N  
1081-42は1081-3に合筆  
1081-3は地積更正  
1081-40は1081-30に合筆  
1081-42は1081-3に合筆



$\frac{0.165 \times 0.819 \times 0.2726 \times 0.026 \times 0.0819 \times 0.026 \times 0.026}{2} = 36.4$   
 $\frac{0.165 \times 0.819 \times 0.2726 \times 0.026 \times 0.0819 \times 0.026 \times 0.026}{2} = 36.4$   
 $\frac{0.165 \times 0.819 \times 0.2726 \times 0.026 \times 0.0819 \times 0.026 \times 0.026}{2} = 36.4$   
計 36.4

作製年月日  
昭和26年3月29日

測量人  
[Redacted]

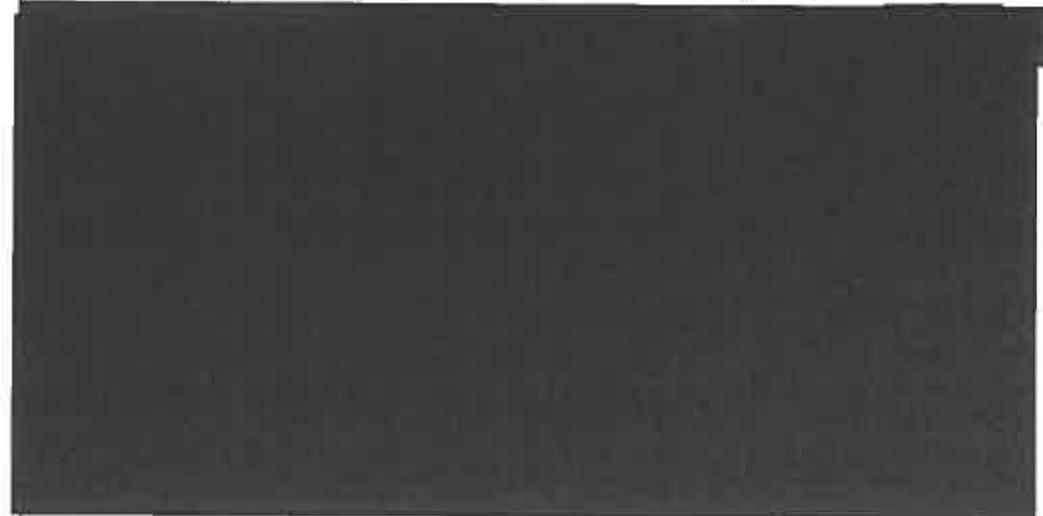
220722

縮小版

# 新収 1081-4

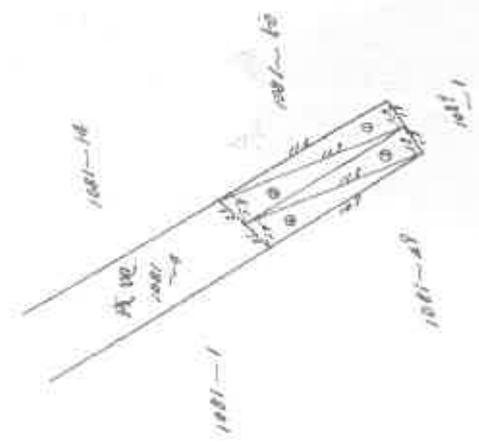
地番 1081-52, 1081-4  
 土地の所在 明石市蔵江字若林

## 地積測量図



昭和四十九年五月五日  
 作成者 [Redacted]  
 申請人 [Redacted]

49.7.17  $\frac{1}{2}$



番号	長さ	辺高	寸	積面積
1	10.00	1.00	10.00	10.00
2	11.00	1.00	11.00	11.00
3	12.00	1.00	12.00	12.00
4	13.00	1.00	13.00	13.00
計				46.00

縮尺 1/100

220730

この測量図は登記簿に記載されている内容と一致しない場合、申請した内容である。  
 昭和49年10月21日 神戸地方公共事務センター

登記簿

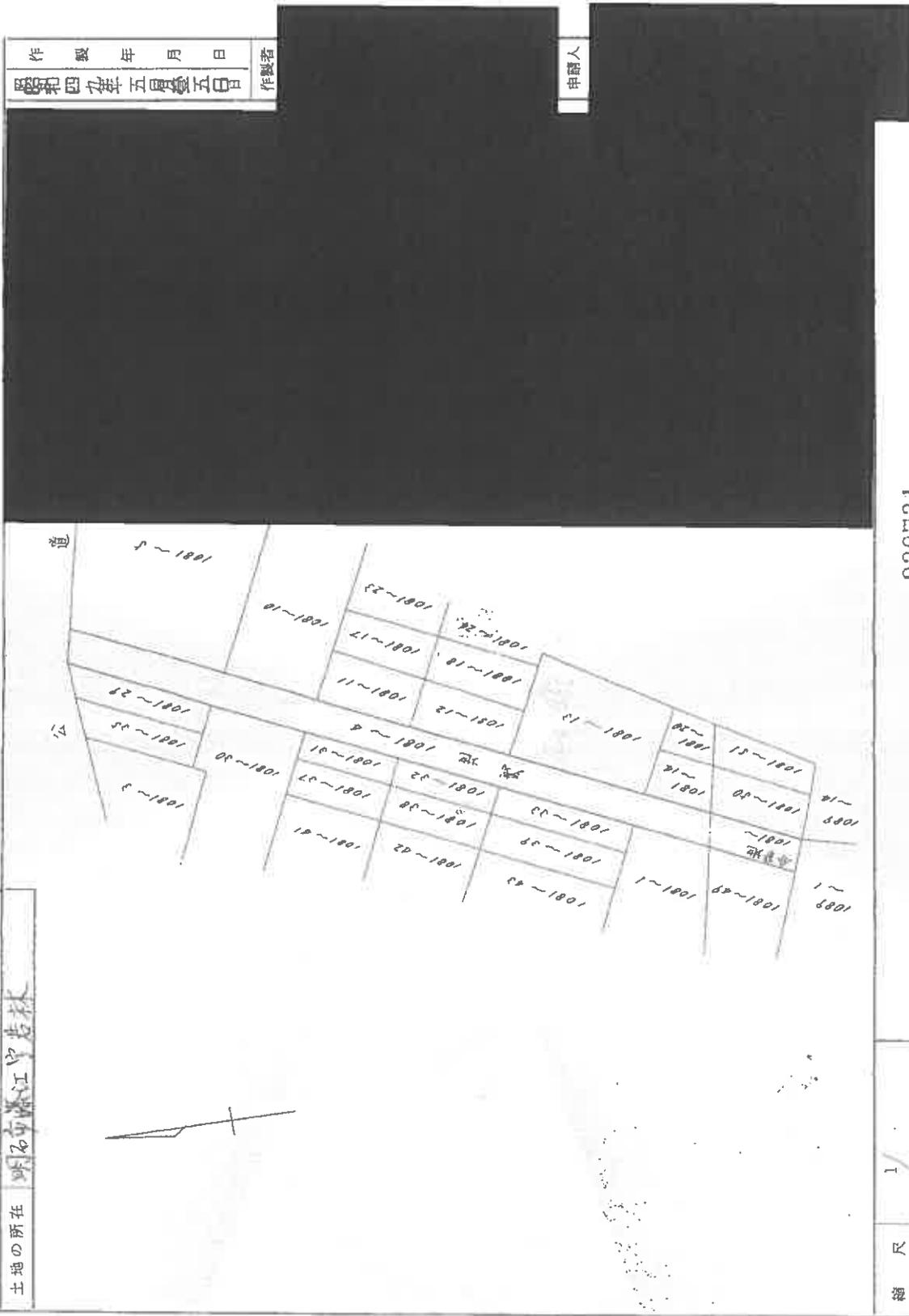
# 縮小版

登記年月日：昭和19年7月12日

地積測量図

2  
2

地番 1081~52  
土地の所在 明石市江守若林



製作年月日  
昭和十九年五月五日

申請人

縮尺 1/

220731

縮小版

これは図面に記載されている内容を証明した測量図である。  
昭和十九年十月二十日 神戸地方測量所明石支局

請求番号：20-6 (2/2)

登記年月日：平成29年7月14日

土地積測量図

地番 1069-9, 1069-10

土地の所在 明石市藤江字若林



地番 A. 1069-9

点	座標	X	Y
K32	駒ヶ本ノキ	-147853.750	56903.182
125	コナリノ木	-147855.692	56907.783
20	駒ヶ本ノキ	-147850.870	56911.603
289	駒ヶ本ノキ	-147850.285	56905.881

面積 25.5516035 地積 25.55 ㎡

地番 B. 1069-10

点	座標	X	Y
K34	駒ヶ本ノキ	-147850.094	56904.163
K33	駒ヶ本ノキ	-147853.508	56902.610
K32	駒ヶ本ノキ	-147853.750	56903.182
289	駒ヶ本ノキ	-147850.785	56915.881

面積 4.3985065 地積 4.39 ㎡

基本三角点等の座標及び座標値

点	座標	X	Y
10646	基本三角点	-147864.110	56948.732
1A123	標高	-147936.407	56915.956

標高の座標及び座標値

点	座標	X	Y
62	標高	-147846.589	56811.931
67	標高	-147849.035	56930.170



点	座標	X	Y
67	標高	-147849.035	56930.170
62	標高	-147846.589	56811.931
67	標高	-147849.035	56930.170
62	標高	-147846.589	56811.931
67	標高	-147849.035	56930.170
62	標高	-147846.589	56811.931

世界測地系 第V座標系  
 平成29年 3月 7日

作成者

申請人

縮尺 1/250

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。  
 令和7年10月21日 神戸地方方法務局明石支局

登記年月日：昭和51年6月14日

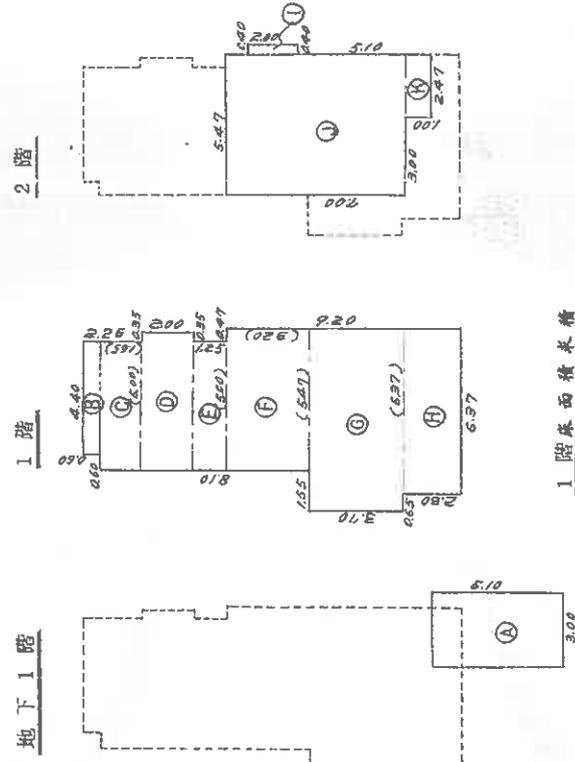
家屋番号 1081番41

建物の所在 明石市藤江字若林1081番地31・1081番地37・1081番地41

51.6.14

昭和五拾壹年六月七日  
製作年月日  
製作者

各階平面図



1階床面積求積

Ⓐ	4.40 × 0.60	2.640
Ⓑ	5.00 × 1.65	8.250
Ⓒ	5.85 × 2.00	11.700
Ⓓ	5.00 × 1.25	6.250
Ⓔ	5.47 × 3.20	17.504
Ⓕ	7.02 × 3.70	25.974
Ⓖ	6.37 × 2.30	14.651
合計		85.969 m <sup>2</sup>

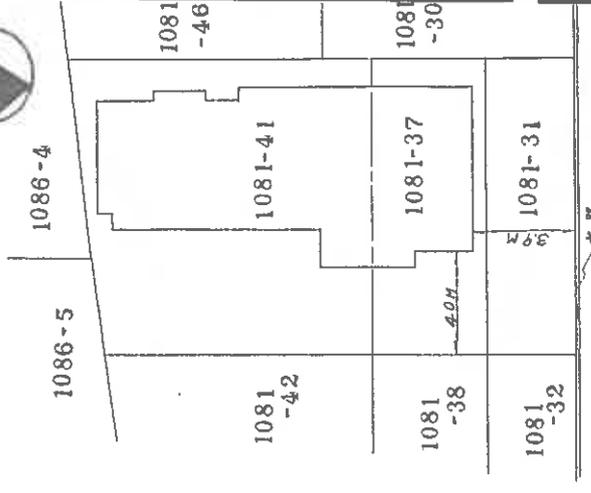
地下1階床面積求積

Ⓐ	5.10 × 3.00	15.30 m <sup>2</sup>
---	-------------	----------------------

2階床面積求積

Ⓐ	2.00 × 0.40	0.80
Ⓑ	7.00 × 5.47	38.29
Ⓒ	2.47 × 1.00	2.47
合計		41.56 m <sup>2</sup>

建物図面



142180

縮尺 1/200

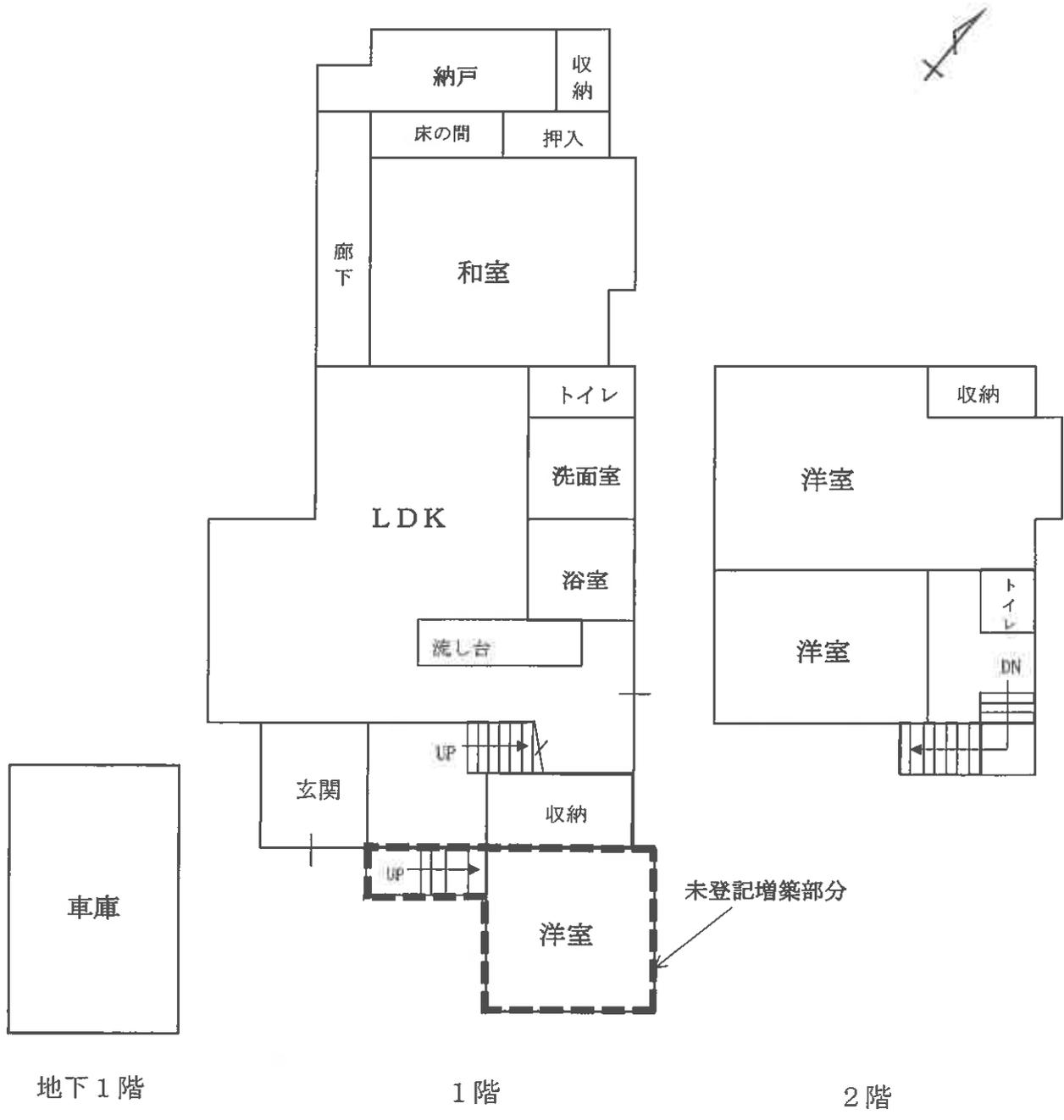
縮小版

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  
令和7年10月21日 神戸地方建設局明石支庁

登記簿

高野新三 25-A

# 【建物間取略図】



現況写真

