

## 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 6月29日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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 7月15日から 令和 8年 7月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月18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 6月29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   | 明石市大道町二丁目                        |
|   | 地 番   | 8番24                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 102.59平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 明石市大道町二丁目8番地24                   |
|   | 家屋 番号 | 8番24                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月18日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 粟 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。



\*11\*

物 件 目 録

- 1 所 在 明石市大道町二丁目  
地 番 8番24  
地 目 宅地  
地 積 102.59平方メートル
- 2 所 在 明石市大道町二丁目8番地24  
家屋 番号 8番24  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 46.37平方メートル



令和8年(ケ)第30005号

令和8年 3月12日受理

令和8年 3月30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   | 明石市大道町二丁目      |
|   | 地 番   | 8番24           |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 102.59平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 明石市大道町二丁目8番地24 |
|   | 家屋 番号 | 8番24           |
|   | 種 類   | 居宅             |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建 |
|   | 床 面 積 | 1階 55.48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	明石市大道町2丁目8番8号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
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 <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2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input 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 type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない      種類: <input type="checkbox"/> ある      構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(2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編綴の写真により、2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、使用態様等による傷みおよび汚れ等が散見され、特に浴室等の水回りに酷いカビ汚れが認められる（写真⑨、⑩）。
- 3 2階洋室1の床に、扉と床が擦れたことによる酷い傷が認められる（写真⑫）。
- 4 本件建物内でかつて犬が飼育されていたところ、居宅全体において犬の糞尿によると思われる臭気を感じられた。
- 5 本件建物の東側に本件土地に固着したカーポートが設置されている（写真①）。

(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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件物件には私が住んでいます。</li><li>2 本件建物において不具合等は特にはないと思います。</li><li>3 かつて犬を飼っていましたが、今はいません。</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8年3月16日(月) 11:10-11:25	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8年3月16日(月) 11:45-12:00	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 ■債務者兼所有者より聴取
令和8年3月23日(月) 12:40-13:20	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
<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8年3月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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



地番区域見出  
大道町1丁目  
大道町2丁目

請求部分	所在	明石市大道町二丁目			地番	8番24			
出力尺	1/300	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年10月31日			備付年月日 (原図)	昭和53年11月16日			補記事項	

公用

登記年月日：平成17年7月4日

前記の  
地積測量図

地番 8-1, -19ないし-34

所在地 明石市大道町三丁目

應請求表

地番	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿											
846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900

地番	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿																
901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960

地番	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿																
961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020

拡大図 1:1000

8-25	101.034	84
8-1	101.034	84
8-13	101.034	84

境界点の種類  
 A --- 全線新  
 B --- 境界プレート  
 C --- コンクリート  
 K --- 鋼製ベンチ  
 P --- 合設埋設管

測点名	名	係
P 1	MH. 1	明石市水門ホール(中心)
P 2	MH. 2	明石市水門ホール(中心)
境界点		
03	P 1	P 2
819	36.48	84.82
836	55.02	42.40
837	8.01	46.80
837	52.11	6.45

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

製作者 [Redacted] 平成17年6月25日(作製)

請求番号: 12-2 (1/3)

登記年月日：平成17年7月4日

土地積測量図

地番 8-1, -19㉔い心-34

土地の所在 明石市大道町二丁目



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離	面積
B03	61.827	84.703	-288.882882		7.34	
B46	54.189	81.871	-684.833177		3.00	
B45	53.140	84.682	-194.352714		1.18	
B44	52.022	84.251	-280.471879		6.23	
B43	48.811	80.083	-53.779551		4.01	
B42	51.425	83.756	897.732182		8.24	
B08	57.253	85.010	879.484020		12.12	
倍面積			205.100189			
地積			102.5500945			
地積			102.55	m <sup>2</sup>		

地番	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離	面積
B73	89.279	118.395	10.123755		2.88	
B74	88.052	113.838	-1144.334680		9.48	
B85	110.215	110.215	-1333.870856		9.01	
B82	75.955	118.827	898.804422		11.62	
B84	85.795	122.817	1475.032170		3.15	
B22	87.955	119.881	297.784404		3.75	
倍面積			205.239236			
地積			102.6196180			
地積			102.61	m <sup>2</sup>		

地番	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離	面積
B86	79.209	110.215	-811.182400		11.38	
B88	88.595	105.107	-1471.887983		9.02	
B93	85.340	114.823	842.889280		11.38	
B82	75.955	118.827	1845.237663		9.01	
倍面積			205.346750			
地積			102.6733800			
地積			102.67	m <sup>2</sup>		

地番	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離	面積
B86	68.595	106.107	-750.641413		11.38	
B87	67.981	101.289	-1414.930128		9.02	
B94	64.723	110.420	812.580750		11.38	
B93	65.340	114.823	1588.663058		9.02	
倍面積			205.472995			
地積			102.7381475			
地積			102.73	m <sup>2</sup>		

座標求積表

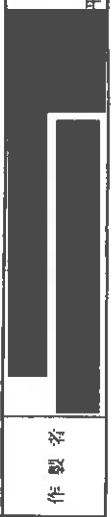
地番	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離	面積
B3	95.917	98.010	-551.885370		10.00	
C69	84.808	84.352	-1087.123744		6.13	
C91	84.395	100.072	28.819298		2.68	
B59	85.875	101.034	109.520856		3.88	
B59	85.479	104.556	-15.419456		3.00	
B60	85.700	107.398	485.670330		3.33	
B61	83.814	105.500	534.787000		3.00	
B72	92.545	107.392	665.189256		9.93	
倍面積			204.418168			
地積			102.2080940			
地積			102.20	m <sup>2</sup>		

地番	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離	面積
C89	85.805	94.352	-661.030112		9.90	
C87	77.389	90.730	-1235.470410		12.18	
C80	72.991	102.098	38.480948		5.11	
B55	77.766	103.945	791.562465		3.00	
B68	80.510	102.730	428.226770		3.88	
B67	81.815	99.110	385.042350		2.66	
C91	84.395	100.072	468.037898		6.13	
倍面積			204.488898			
地積			102.2492475			
地積			102.22	m <sup>2</sup>		

地番	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離	面積
C87	77.389	90.730	333.704940		0.77	
B39	75.609	90.447	-711.636886		7.65	
B85	89.521	87.717	-1011.815595		12.15	
C89	85.134	99.058	343.731250		5.42	
C90	78.991	102.088	1257.210880		12.18	
倍面積			205.184899			
地積			102.6972995			
地積			102.69	m <sup>2</sup>		

地番	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離	面積
B55	68.521	87.717	-307.623519		5.44	
B63	61.827	84.703	-1039.135404		12.12	
C88	57.253	96.010	336.707070		5.44	
C89	65.134	99.058	1215.243544		12.15	
倍面積			205.180881			
地積			102.5953465			
地積			102.59	m <sup>2</sup>		

作製者



申請人



縮尺



平成17年6月25日(作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成17年7月4日

土地積測量図

地番 9-1, -192111-34

土地の所在 明石市大道町二丁目



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-33	891	60.478	112.644	-455.64880	8.96
	890	52.126	109.416	-1394.178872	12.17
	878	47.737	120.770	488.614880	8.95
	877	58.173	123.778	1877.153782	11.83
		倍面積		218.848790	
		面積		107.923080	
		地積		107.92	m <sup>2</sup>

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-34	890	52.126	109.416	-432.196824	9.01
	879	43.723	106.167	-1276.938848	10.26
	838	40.081	115.790	-287.011740	3.03
	837	41.417	118.518	807.373808	8.70
	878	47.737	120.770	1293.587470	12.17
		倍面積		215.738868	
		面積		107.869326	
		地積		107.86	m <sup>2</sup>

〔任意換算〕

総計

1781.016955

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-29	877	57.981	101.999	-525.908844	9.02
	840	49.857	98.742	-1191.914882	4.01
	841	45.910	100.404	-588.760978	6.16
	878	43.723	106.167	835.648771	11.78
884	54.723	110.420	1674.368260	9.02	
		倍面積		205.438628	
		面積		102.7178145	
		地積		102.71	m <sup>2</sup>

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-30	884	66.785	122.617	-780.204878	8.74
	893	77.704	118.303	-1577.304883	11.44
	876	73.574	129.977	582.188893	9.13
	836	82.183	133.045	1305.102765	3.18
	835	83.391	130.135	254.413825	0.99
	834	84.138	129.493	440.760132	7.17
		倍面積		215.934284	
		面積		107.9671320	
		地積		107.96	m <sup>2</sup>

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-31	893	77.704	118.303	-646.891822	9.33
	882	69.000	115.936	-1498.206774	11.68
	876	84.781	126.844	580.184455	9.33
	875	73.574	129.977	1678.832771	11.44
		倍面積		215.918531	
		面積		107.9592656	
		地積		107.96	m <sup>2</sup>

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-32	882	69.000	115.936	-499.765270	9.13
	881	60.478	112.644	-1444.884568	11.83
	877	58.173	123.776	632.484352	9.13
	878	84.781	126.844	1827.027868	11.69
		倍面積		215.882476	
		面積		107.9312280	
		地積		107.93	m <sup>2</sup>

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

申請人

縮尺

平成17年6月25日(作製)

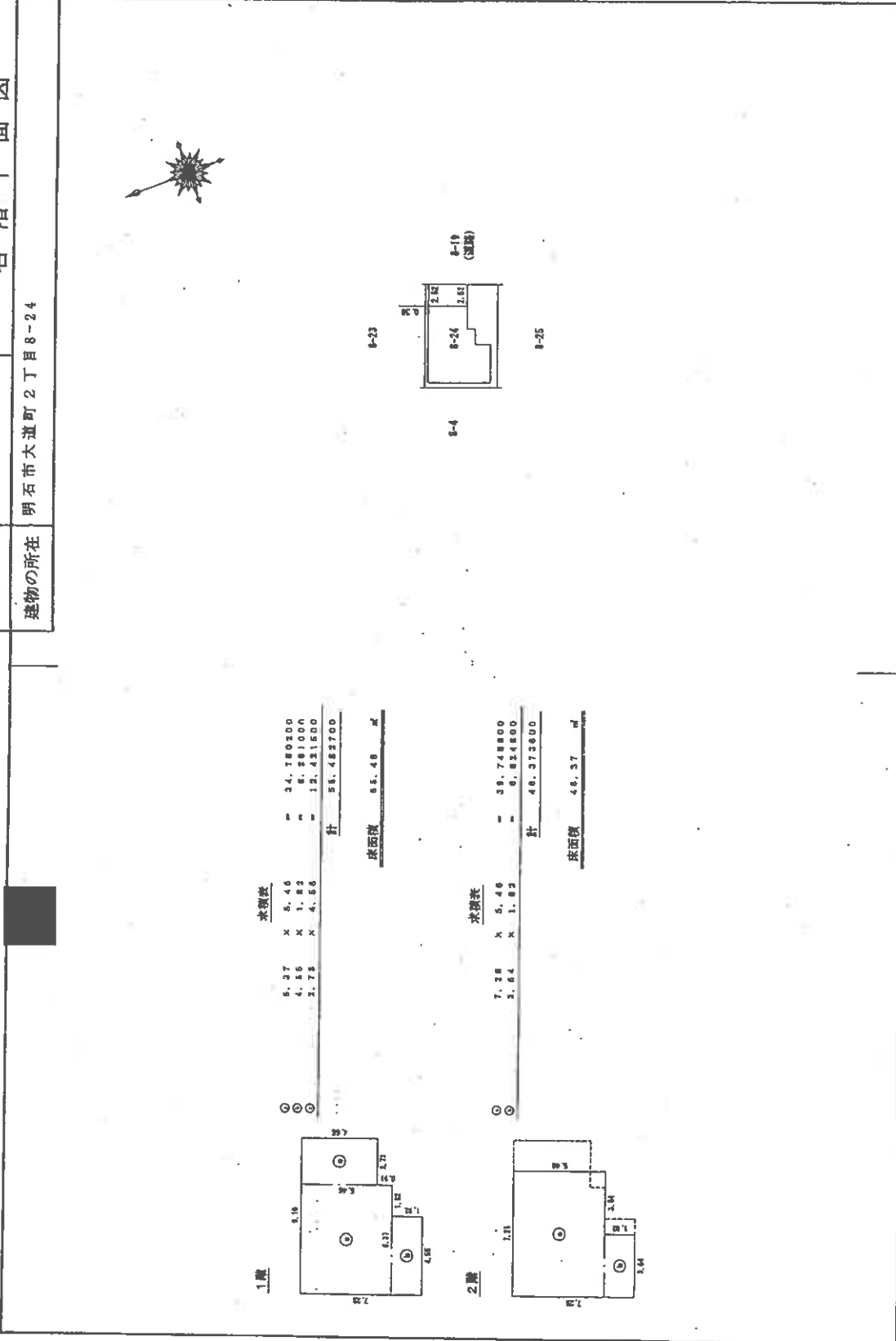
204577

登記年月日：平成17年12月21日

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 8-24  
 建物の所在 明石市大道町2丁目8-24



1階

①	5.27	X	5.46	=	34.780200
②	4.56	X	1.82	=	8.301000
③	3.75	X	4.88	=	12.421600
計					56.483700

床面積 56.48 m<sup>2</sup>

2階

①	7.38	X	5.46	=	39.748800
②	3.64	X	1.82	=	6.624800
計					46.373600

床面積 46.37 m<sup>2</sup>

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者 [Redacted]

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

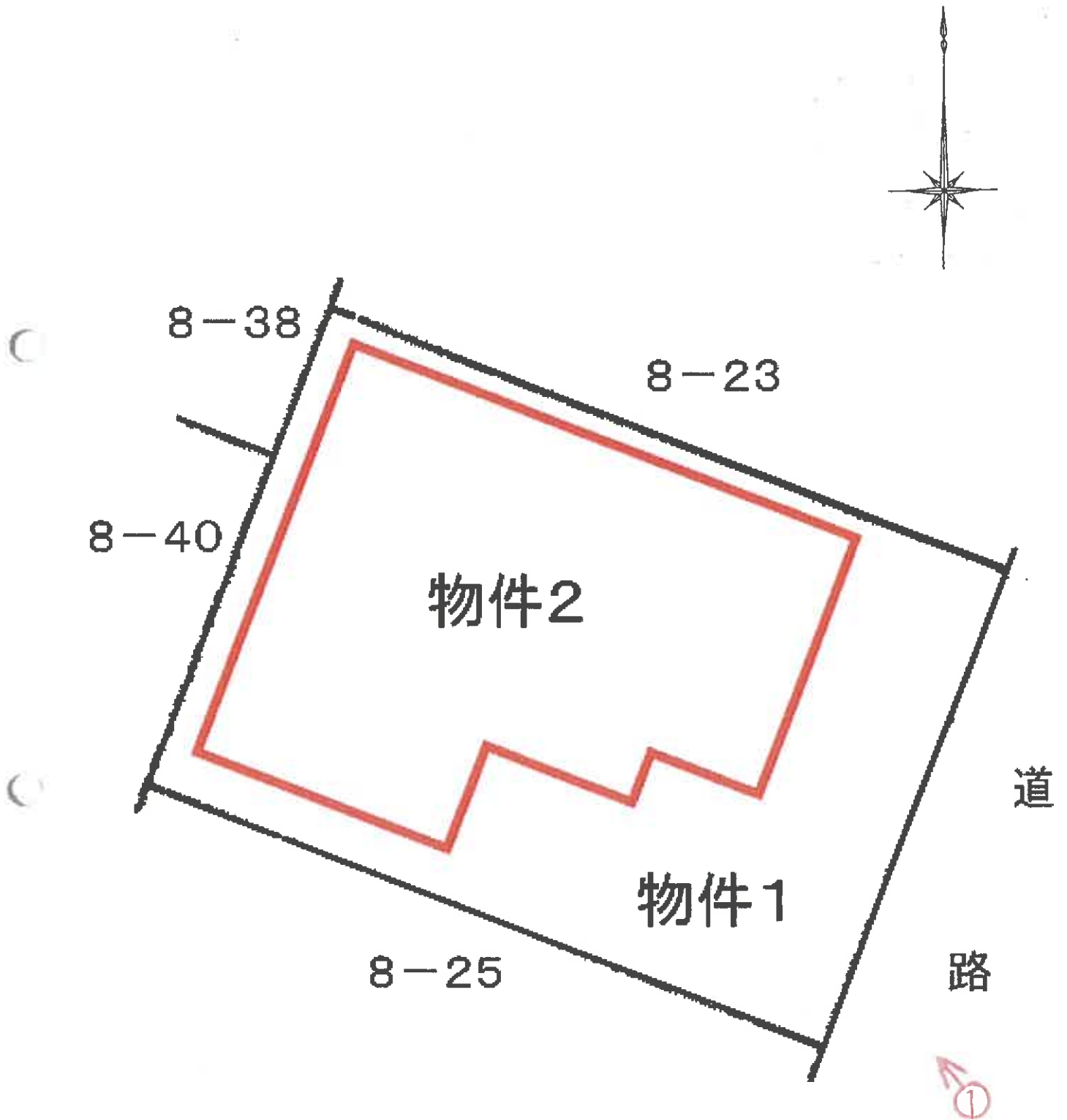
縮尺 1/500

平成17年12月16日(作製)

122613

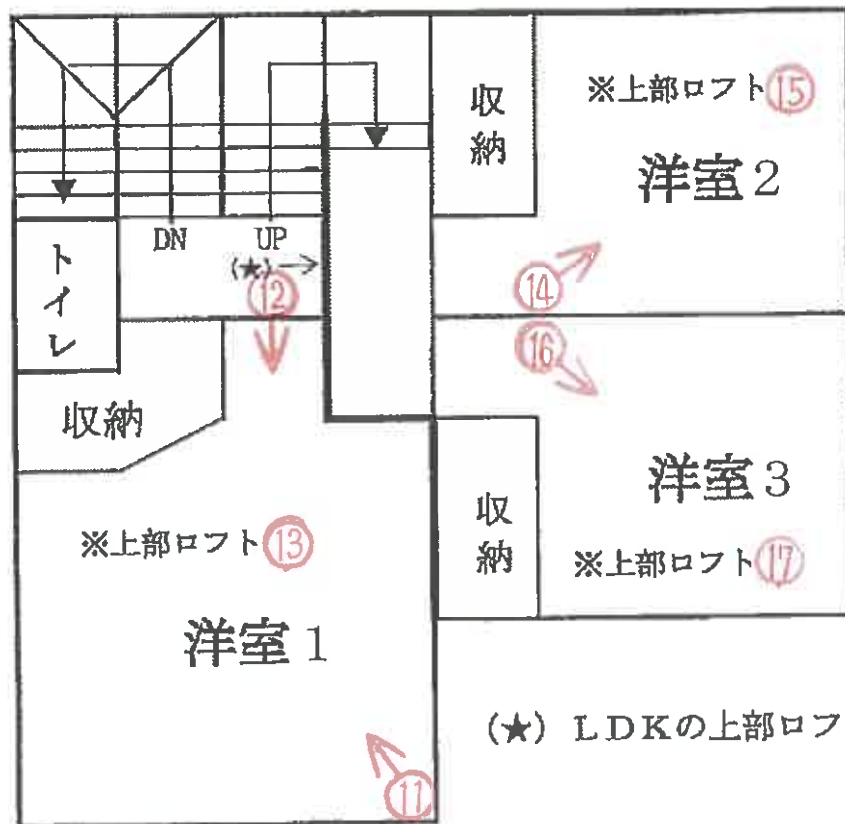
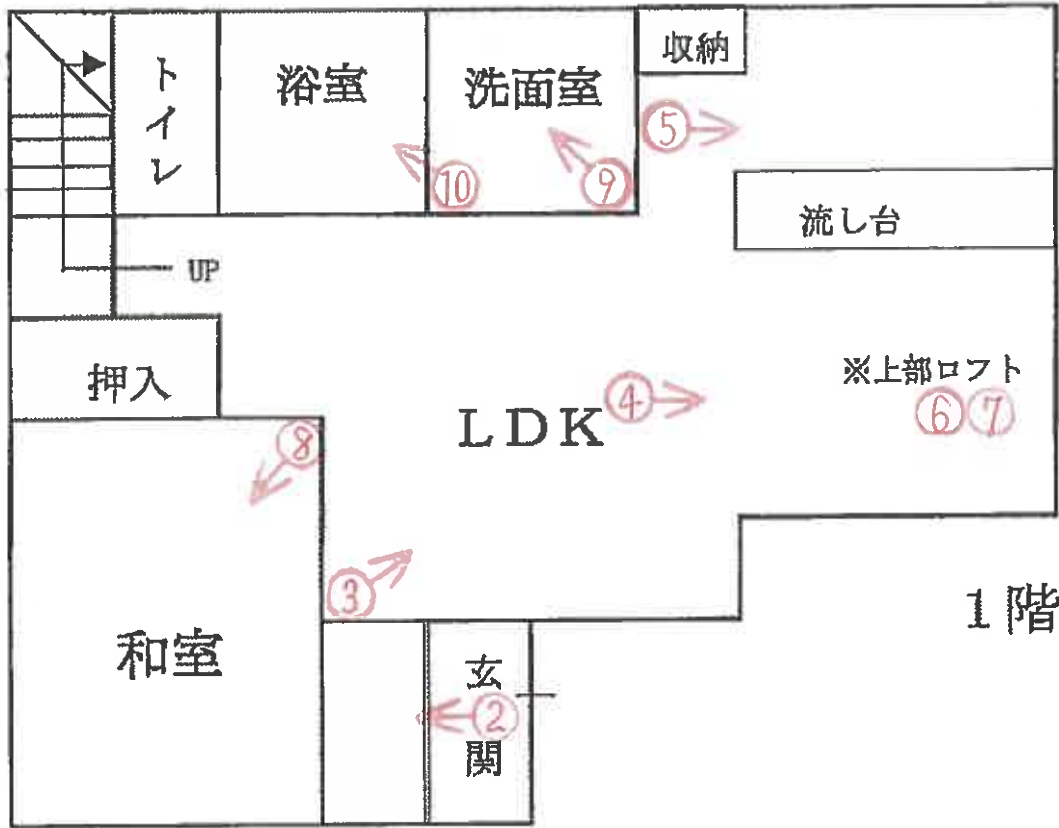
# 土地建物位置関係図

(←○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)





①



②

( 13枚目 )



③



④



⑤



⑥

・LDK上部のロフト内部(階段踊り場(★)あたりから撮影)



⑦

・LDK上部のロフト内部(流し台の上部あたりから撮影)



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

・洋室1上部のロフト内部



⑭



15

・洋室2上部のロフト内部



16



17

・洋室3上部のロフト内部

令和 8 年 (ケ) 第 30005 号  
令和 8 年 3 月 23 日 現地調査  
令和 8 年 4 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

中村 要

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金11,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,110,000円
物件2(建物)	金8,190,000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 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			
	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)

位置・交通	山陽電鉄線 西新町駅の北西方 約900m (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 準工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 第4種高度地区、大道町地区地区計画、 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 102.59 m <sup>2</sup> の 整形地	
接面道路の状況	南東側 約5.3m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 特記事項記載 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	明石市上水道図面によると本管(配水管)から分岐した給水管により対象地に引き込まれているとみられる。	

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17年12月14日 新築 経過年数 20年程度 経済的残存耐用年数 10年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : 吹付等 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	劣る
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>・LDK上部と2階の各洋室にロフトスペースがあり、2階廊下とLDK上部のロフトスペースがつながっている構造となっていた。</li> <li>・フローリング床の広範囲に汚れが付着しており、傷のある箇所が散見された。</li> <li>・浴室は黒カビによる汚れが酷い状態であった。</li> <li>・建物内各所に動産類が散置されており、床面が確認できない箇所が少なくなかった。</li> <li>・建物内において強い異臭が感じられた。</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)

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	118,000	1.02	102.59	0.90	11,110,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (明石-11)

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/㎡)  
 $142,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/118 \approx 118,000$

◇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  
 $100/104 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/118$

イ 個別格差：方位等 (1.02)

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	190,000	101.85	0.26	5,030,000

ウ 現価率

経過年数20年、経済的残存耐用年数10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及び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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \approx 0.26$

## 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	11,110,000	0.60	法定地上権	6,670,000

### (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	11,110,000	-6,670,000		1.00	0.70	3,110,000
2	5,030,000	+6,670,000	1.00	1.00	0.70	8,190,000
一 括 価 格 (合 計)						11,300,000

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-11)

所 在 : 明石市王子2丁目15番3  
「王子2-16-8」

価 格 : 142,000円/m<sup>2</sup>

位 置 : 山陽電鉄線「西新町」駅より道路距離600m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 165m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員8m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 : 中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 6,842,700円

物件2 : 3,935,100円

## 第7 附属資料

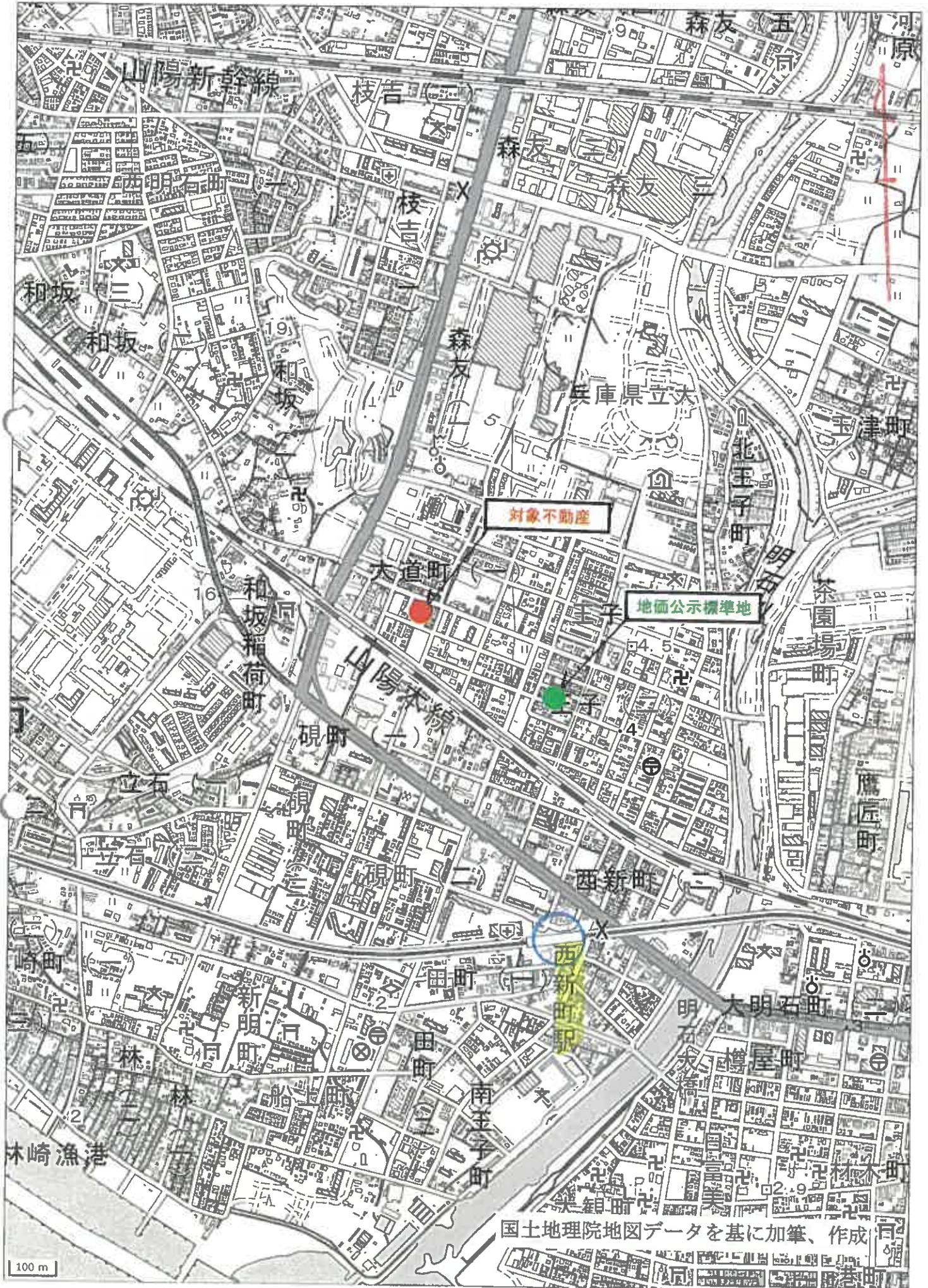
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在   | 明石市大道町二丁目      |
|   | 地 番   | 8番24           |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 102.59平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 明石市大道町二丁目8番地24 |
|   | 家屋 番号 | 8番24           |
|   | 種 類   | 居宅             |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建 |
|   | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル |
|   |       | 2階 46.37平方メートル |





国土地理院地図データを基に加筆、作成

100 m



〔注〕地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が編入されるまでの間、これに代わるものとして編入されている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
 大田町  
 3丁目  
 大道町2丁目

請求部	所在	明石市大道町2丁目		地番	8番24				
出縮力尺	1/300	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年10月31日			備付年月日(原図)	昭和53年11月16日		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。

(神戸地方裁判所明石支局管轄)  
 令和8年1月9日  
 福岡法務局

請求番号：32-1  
 (1/1)

登記官



縮小版

測量士 明石市大町三丁目  
8-1, -19 測量士  
地積測量図

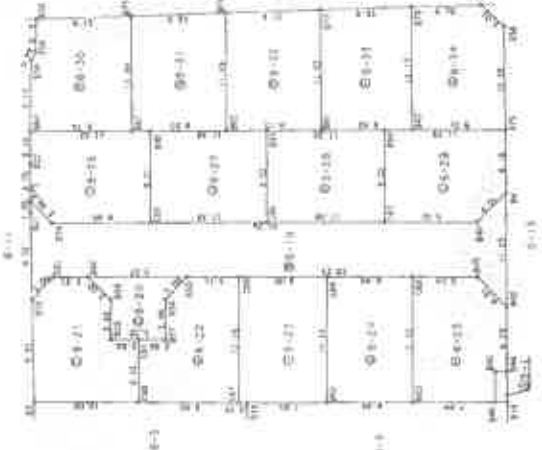
明石市大町三丁目

座標表

地番	座標	$(X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n)$	距離
8-1	Xn	Yn		
846	54.199	81.871	4.748518	3.00
819	53.082	81.440	-177.294880	3.00
844	52.022	84.251	4.800568	3.00
845	53.140	84.682	184.352714	3.00
	総面積		7.195874	
	面積		3.5979370	
	地積		3.59	m

地番	座標	$(X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n)$	距離
8-19	Xn	Yn		
872	92.545	107.362	17.713080	3.00
861	89.814	108.600	-834.767000	3.33
860	86.700	107.398	-1293.931104	9.57
855	77.766	103.945	-3666.659875	28.24
843	51.425	93.756	-2620.948980	4.01
842	49.811	90.083	-496.807745	11.03
841	45.910	100.404	-24.498576	4.01
840	49.567	98.742	4161.185364	41.26
874	88.052	113.638	4512.792266	2.99
873	89.278	116.365	165.832805	1.05
821	69.649	115.375	376.814750	8.52
	総面積		316.727075	
	面積		358.3635375	
	地積		258.36	m

地番	座標	$(X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n)$	距離
8-20	Xn	Yn		
858	66.976	101.034	-380.065176	5.32
857	81.915	99.110	-630.934260	3.88
856	80.510	102.730	-426.226770	3.00
855	77.766	103.945	643.419550	9.57
860	86.700	107.398	828.360774	3.00
859	85.479	104.666	19.419458	3.88
	総面積		72.953574	
	面積		36.4787870	
	地積		36.47	m



拡大図 5:1 250

6-25	3.00	845
6-19	3.00	844
6-13	3.00	844

- 境界点の種類  
 A --- 測量員  
 B --- 測量員  
 C --- コンクリート  
 K --- 瓦葺き  
 P --- 土壌改良

測点名	名称	距離
P 1 MH. 1	測量員	36.48
P 2 MH. 2	測量員	65.02
境界点	P 1	36.48
	P 2	65.02
82		64.62
819		48.90
836		9.01
837		52.11
		6.45

申請人

製作者

縮尺 1/500

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。

(神戸地方支務局明石支局管轄)

令和8年1月9日

福岡法務局

土地積測量図

地番 8-1-19silv-34

土地の所在 明石市大連町二丁目

2 3

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-25	B73	61.627	84.703	-258.682962	7.94
	B74	54.199	81.871	-694.039177	3.00
	B45	53.140	84.662	-184.552714	1.19
	B44	52.022	84.251	-280.471579	6.23
	B42	49.811	90.053	-53.779551	4.01
	B43	51.425	91.756	697.732152	6.24
8-26	B68	57.253	86.010	979.494020	12.12
	倍面積		205.100189		
	面積		102.550945		
	地積		102.55	m <sup>2</sup>	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-26	B73	59.279	116.365	10.123755	2.90
	B74	86.052	113.638	-1144.324860	9.48
	B85	79.209	110.215	-1333.270855	9.01
	B92	75.955	118.627	899.804422	11.62
	B84	86.795	122.817	1475.032170	3.10
	B22	87.965	119.881	297.784404	3.75
	倍面積		205.239236		
	面積		102.6196190		
	地積		102.61	m <sup>2</sup>	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-27	B85	79.209	110.215	-811.182400	11.38
	B86	80.593	106.107	-1471.597963	9.02
	B93	65.340	114.523	842.889280	11.38
	B92	75.955	118.627	1645.237863	9.01
	倍面積		205.346760		
	面積		102.6733800		
	地積		102.67	m <sup>2</sup>	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-28	B86	65.895	108.107	-720.841413	11.38
	B87	57.981	101.989	-1414.930126	9.02
	B84	54.723	110.420	812.580780	11.38
	B93	65.340	114.523	1588.653056	9.02
	倍面積		205.472295		
	面積		102.7361475		
	地積		102.73	m <sup>2</sup>	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-21	B3	95.917	98.010	-581.885370	10.00
	C69	86.606	84.352	-1087.123744	6.13
	C91	84.395	100.072	25.819296	2.66
	B58	86.876	101.034	109.820856	3.88
	B59	85.479	104.656	-18.419456	3.00
	B60	85.700	107.398	-465.570330	3.33
	B81	88.814	108.600	634.767000	3.00
	B72	92.545	107.352	655.189256	9.93
	倍面積		204.418188		
	面積		102.2090840		
	地積		102.20	m <sup>2</sup>	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-22	C69	86.606	84.352	-681.030112	9.90
	C67	77.389	90.730	-1235.470410	12.18
	C80	72.991	102.096	38.490948	5.11
	B55	77.766	103.945	781.562455	3.00
	B66	80.510	102.730	426.226770	3.88
	B57	81.815	99.110	385.042350	2.66
	C91	84.395	100.072	469.837096	6.13
		倍面積		204.459895	
	面積		102.2289475		
	地積		102.22	m <sup>2</sup>	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-23	C67	77.389	90.730	333.704940	0.77
	B39	76.669	90.447	-711.636886	7.65
	B65	69.521	87.717	-1011.815585	12.15
	C69	65.134	99.058	343.731260	8.42
	C90	72.991	102.098	1251.210990	12.18
	倍面積		206.194589		
	面積		102.5972995		
	地積		102.59	m <sup>2</sup>	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
8-24	B65	69.521	87.717	-307.623519	8.44
	B63	61.627	84.703	-1038.136404	12.12
	C88	57.253	98.010	336.707070	8.44
	C89	66.134	99.058	1215.243544	12.15
	倍面積		205.190691		
	面積		102.5963455		
	地積		102.59	m <sup>2</sup>	

作製者

申請人

検尺

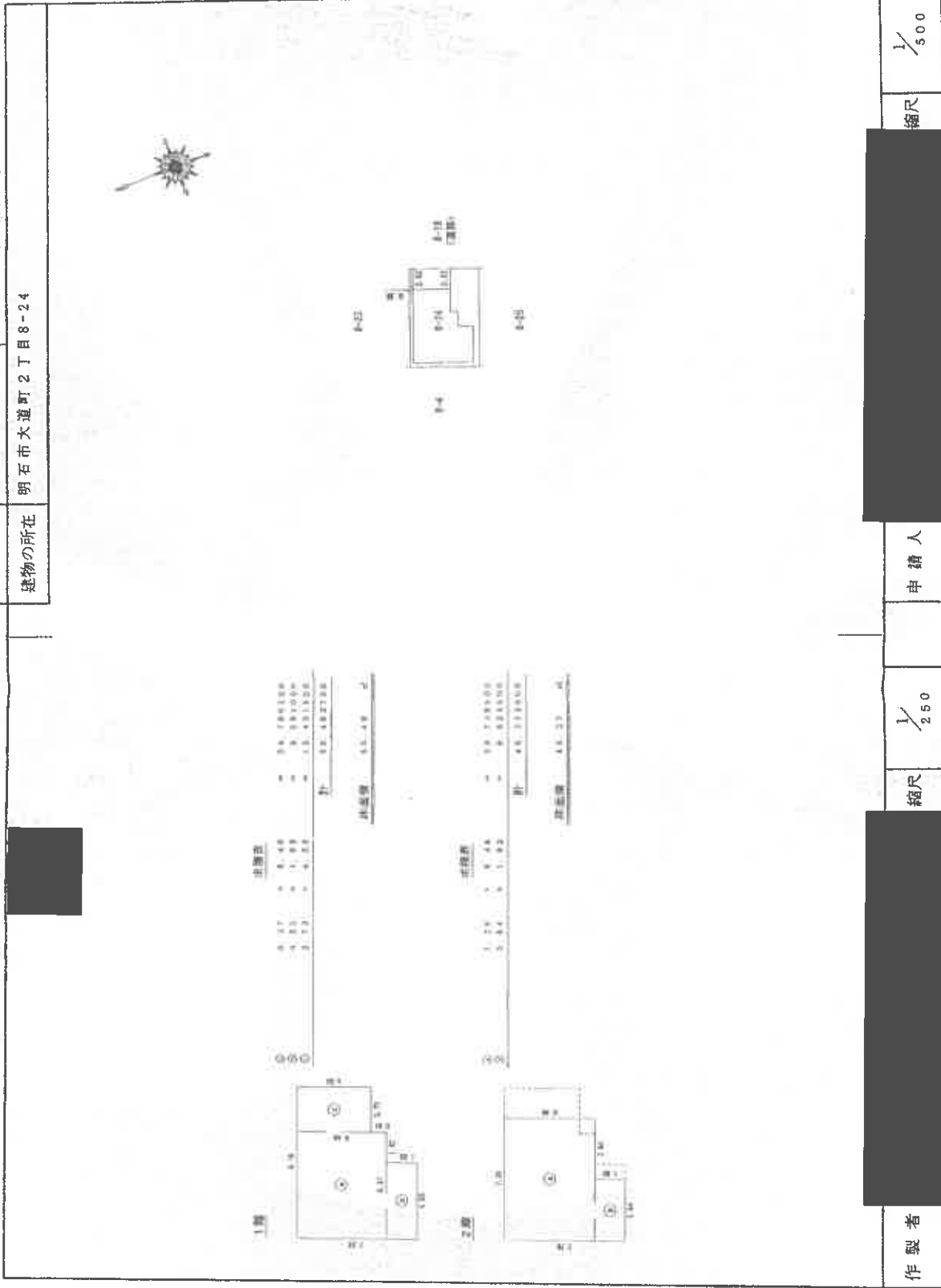
この図面に記載されている内容は、登記簿に記載された内容と一致しない場合は、登記簿に記載された内容が優先とされます。  
（登記簿記載内容と異なる場合は、登記簿記載内容が優先とされます。）  
令和 年 月 日 登記官

各階平面図

家屋番号 8-24

建物の所在 明石市大道町2丁目8-24

各階平面図



作製者

縮尺

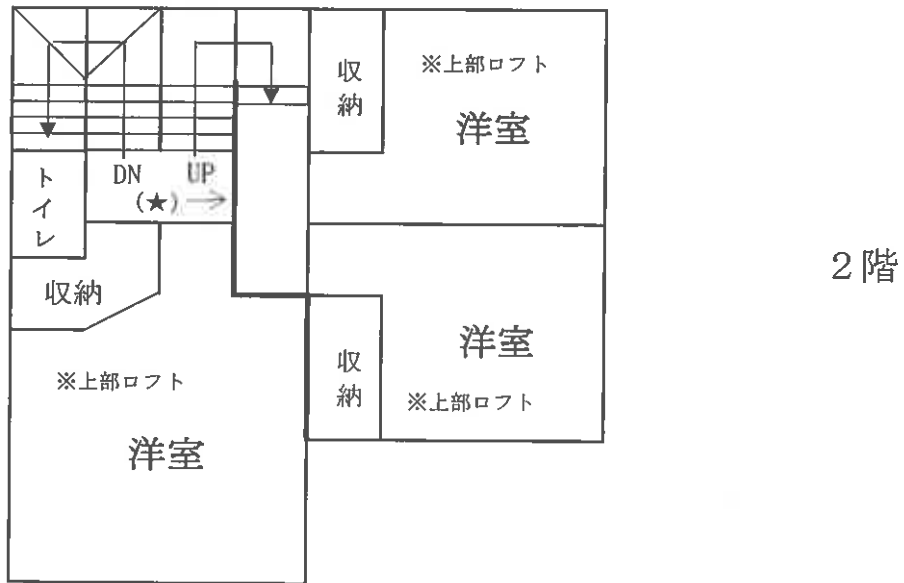
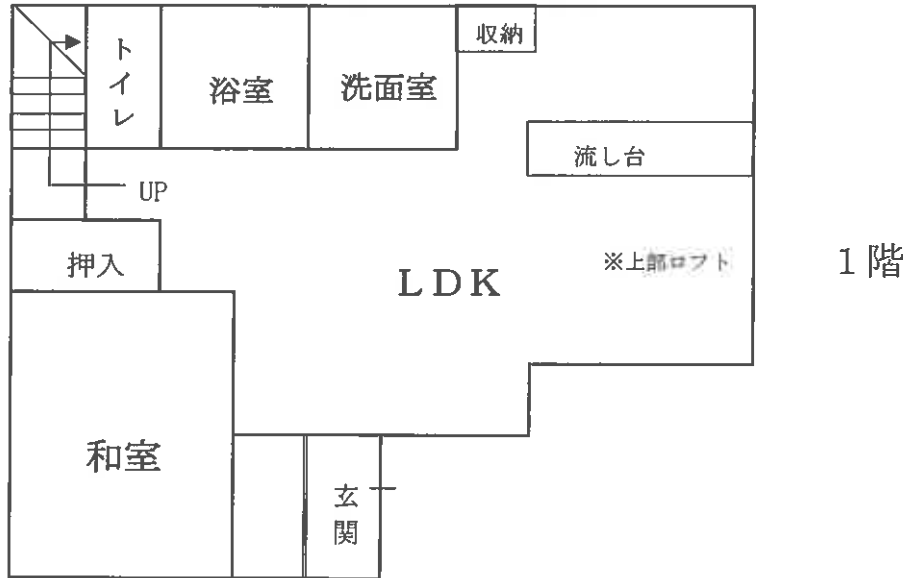
1/250

申請人

122613

縮小版

# 【建物間取略図】



(★) LDKの上部ロフトへ

# 現況写真

