

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 場 所	令和 8年 7月28日 午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 8月18日 午後 2時00分 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 明石市大久保町大窪字高瀬
地 番 686番7
地 目 宅地
地 積 68.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市大久保町大窪字高瀬
地 番 686番1
地 目 宅地
地 積 119.02平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 明石市大久保町大窪字高瀬686番地7
家屋 番号 686番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 35.91平方メートル
2階 29.59平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約41.31平方メートル
2階 29.59平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件所有者A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 明石市大久保町大窪字高瀬
地 番 686番7
地 目 宅地
地 積 68.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市大久保町大窪字高瀬
地 番 686番1
地 目 宅地
地 積 119.02平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 明石市大久保町大窪字高瀬686番地7

家屋 番号 686番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 35.91平方メートル
2階 29.59平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約41.31平方メートル
2階 29.59平方メートル

所有者 A



令和8年(又)第30003号
令和8年 3月 12日受理
令和8年 4月 10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 明石市大久保町大窪字高瀬
地 番 686番7
地 目 宅地
地 積 68.28平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 明石市大久保町大窪字高瀬
地 番 686番1
地 目 宅地
地 積 119.02平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 明石市大久保町大窪字高瀬686番地7
家屋 番号 686番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 35.91平方メートル
2階 29.59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	明石市大久保町大窪686番地
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路 <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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3
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41.31㎡
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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	明石市大久保町大窪686番地 付近
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2） <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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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	<input checked="" type="checkbox"/> A 持分9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

債務者立会いのう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、物件2土地を概測したところ概ね公簿のとおりであった。
- 2 物件3建物の南側部分が増築されていた(写真③)。
- 3 債務者の陳述のとおり、北東側にプロパンガス置き場があったが、プロパンガスは取り外されており、使用されていなかった。
- 4 建物内の床や階段で、床鳴りがする箇所があった。
- 5 玄関前には、植物が繁茂しており、全面道路まで一部越境していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には私が住んでいます。 2 昔、犬を飼っていましたが、現在は飼っていません。 3 10年ほど前に外壁塗装を行いました。 4 床下のシロアリ対策工事を行いました。床下には換気扇が回っています。 5 屋根の葺き替えをしています。 6 30年ほど前に1階部分を増築しています。 7 元々、この家はプロパンガス仕様で、プロパンガスを使用していましたが、現在はプロパンガスを使用していません。給湯器を設置し、電気でお湯を沸かしています。 8 台所はガスコンロを使用しています。 9 建物内で雨漏り等はなく、特に不具合のある箇所はありません。 10 物件内での事件、事故はありません。 11 隣地との境界等で争いはありません。 12 前面道路は近隣住民との共有持分となっています。特段、何も取り決めはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

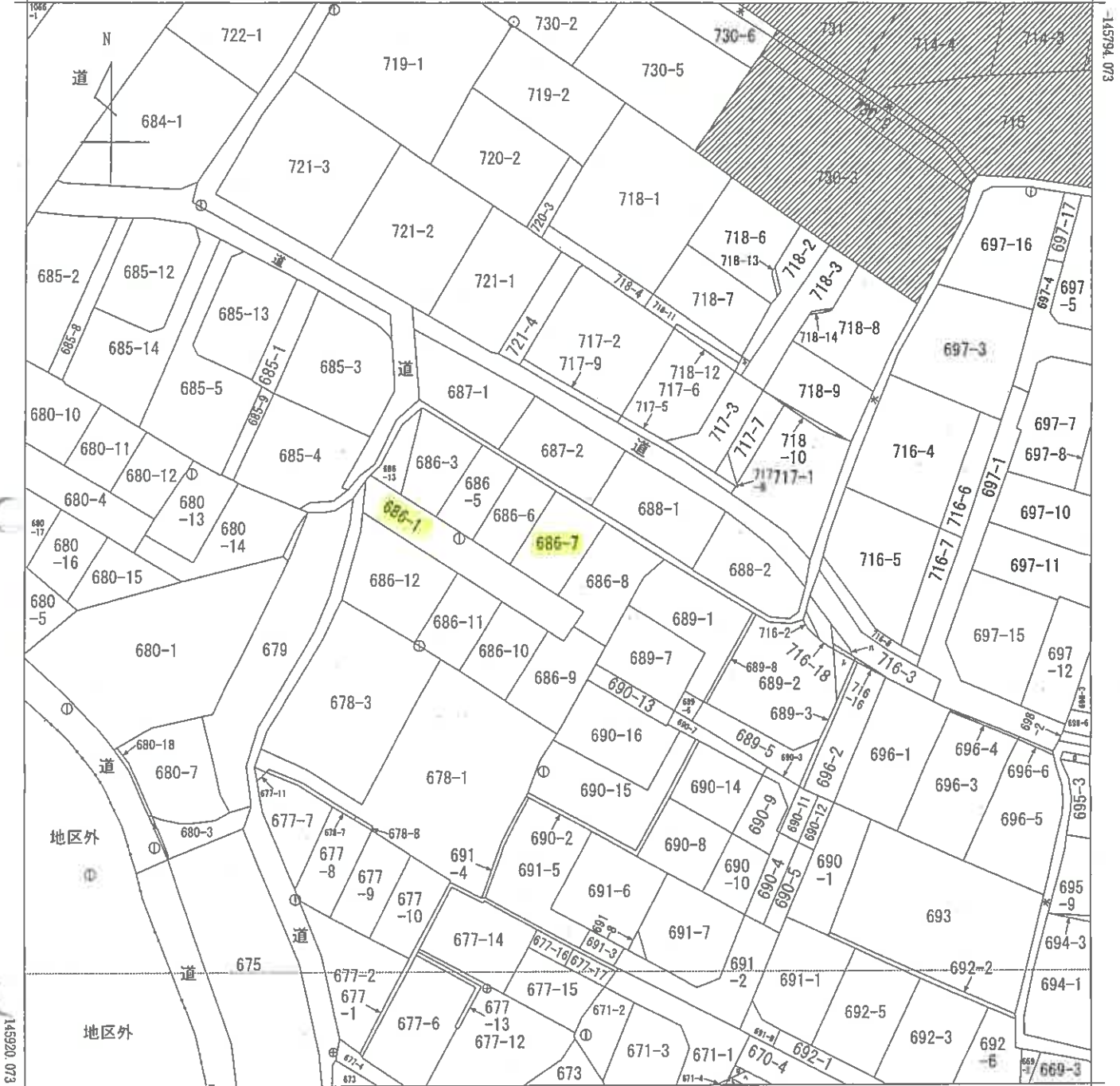
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月13日(金) 8:40-8:55	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入通知書および照会書を差置(返信用切手110円同封) <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影
令和8年3月13日(金) 9:35-9:45	神戸地方法務局明石支局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書および公図等取得
令和8年3月24日(火) 13:20-14:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者より聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月24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

イ 714-2 695-2 ハ 716-15 716-17 ホ 718-5 670-12 ニ 670-17 670-6 ヘ 670-7 680-19 ニ 689-4

(座標値種別：図上測定)

+56115.323



+55990.323 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
大久保町大窪

請求部	所在	明石市大久保町大窪字高瀬		地番	686番7				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和45年3月		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

公用

登記年月日：平成4年12月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

前 686-1 後・新

地積測量図 1/2

番 686番1.同番3~同番12

土地の所在 明石市大久保町大窪字高瀬

應 求 積 表

地番	NO	種 類	X	Y	辺 長	測 積
686-12	253	宅地(雑種)	118.048	85.543		253-226
	226	宅地(雑種)	115.392	98.627	13.351	226-219
	219	宅地(雑種)	117.088	98.075	1.784	219-218
	218	宅地(雑種)	125.772	97.304	8.718	218-158
	158	宅地(雑種)	126.658	91.056	6.311	158-252
	252	宅地(雑種)	127.366	87.267	3.855	252-253
倍面積			224.018372	85.543	9.476	252-253
面積			112.0091860		地積	112.00 ㎡
坪数			33.9827			
686-11	253	宅地(雑種)	118.048	85.543		253-252
	252	宅地(雑種)	127.366	87.267	9.476	252-151
	151	宅地(雑種)	127.975	84.006	3.317	151-257
	257	宅地(雑種)	128.584	81.131	2.935	257-255
	255	宅地(雑種)	119.325	79.255	9.428	255-255
	253	宅地(雑種)	118.048	85.543	6.416	255-253
倍面積			119.561230			
面積			59.7806150		地積	59.78 ㎡
坪数			18.0836			
686-10	256	宅地(雑種)	120.605	72.950		256-255
	255	宅地(雑種)	119.325	79.255	6.434	255-257
	257	宅地(雑種)	128.584	81.131	9.428	257-259
	259	宅地(雑種)	129.855	74.828	6.434	259-259
	256	宅地(雑種)	120.605	72.950	9.439	259-256
	倍面積			121.380423		
面積			60.6902115		地積	60.69 ㎡
坪数			18.3587			
686-9	263	宅地(雑種)	119.903	66.355		263-262
	262	宅地(雑種)	119.043	70.592	4.323	262-260
	260	宅地(雑種)	121.003	70.990	2.000	260-256
	256	宅地(雑種)	120.605	72.950	2.000	256-259
	259	宅地(雑種)	129.855	74.828	9.439	259-221
	221	宅地(雑種)	131.332	67.614	7.364	221-222
	222	宅地(雑種)	130.166	67.478	1.174	221-222
	223	宅地(雑種)	126.603	67.210	3.573	222-223
	224	宅地(雑種)	122.157	66.684	4.477	223-224
	263	宅地(雑種)	119.903	66.355	2.278	224-263
倍面積			147.198268			
面積			73.5991340		地積	73.59 ㎡
坪数			22.2637			

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成4年12月21日作成

249407

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚用)

請求番号：6-5

(1/3)

(1) 平成28年4月1日
平成28年3月31日 686番3に686番4
を合算

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(9 枚目)

登記年月日：平成4年12月21日

前 686-1 後・新

地番 686番1,同番3~同番12

土地の所在 明石市大久保町大窪字高瀬1

地積測量図 2/2

H 4. ()
12, 2/ ()
()
()
()
()
()
()

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線	
(ア) 686-8	196	(鉄線)	107.731	63.871			
	213	(プレート)	107.480	64.786	0.949	196-213	
	247	(プレート)	106.312	71.661	6.993	213-247	
	246	(ツクリト)	116.389	73.611	10.260	247-246	
	261	(ツクリト)	117.083	70.194	3.487	246-261	
	262	(ツクリト)	119.043	70.592	2.000	261-262	
	263	(プレート)	119.903	66.355	4.323	262-263	
	120	(7-ク)	108.366	64.670	11.859	263-120	
	196	(鉄線)	107.731	63.871	1.021	120-196	
			倍面積	172.677811			
		面積	86.3389055	m ² 地積		86.33 m ²	
		坪数	26.1175				
(イ) 686-7	247	(プレート)	106.312	71.661			
	214	(プレート)	105.896	74.139	2.493	247-214	
	245	(プレート)	105.153	78.298	4.225	214-245	
	244	(ツクリト)	115.052	80.199	10.080	245-244	
	246	(ツクリト)	116.389	73.611	6.722	244-246	
	247	(プレート)	106.312	71.661	10.260	246-247	
			倍面積	136.576478			
			面積	68.2882390	m ² 地積		68.28 m ²
			坪数	20.6571			
			倍面積	106.153	78.298		
(ウ) 686-6	245	(プレート)	104.611	81.333	3.083	245-215	
	215	(プレート)	104.167	83.583	2.293	215-243	
	242	(ツクリト)	113.979	85.485	9.995	243-242	
	244	(ツクリト)	115.052	80.199	5.394	242-244	
	245	(プレート)	105.153	78.298	10.080	244-245	
			倍面積	107.969639			
			面積	53.9848195	m ² 地積		53.98 m ²
			坪数	16.3304			
			倍面積	104.167	83.583		
	(ウ) 686-5	243	(プレート)	103.564	86.645	3.121	243-216
216		(プレート)	103.204	88.471	1.861	216-241	
240		(ツクリト)	112.972	90.442	9.965	241-240	
242		(ツクリト)	113.979	85.485	5.058	240-242	
243		(プレート)	104.167	83.583	9.995	242-243	
			倍面積	100.196213			
			面積	50.0981065	m ² 地積		50.09 m ²
			坪数	15.1546			

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(ア) 686-4	241	(プレート)	103.204	88.471		
	231	(プレート)	102.265	93.227	4.848	241-231
	230	(ツクリト)	112.013	95.166	9.939	231-230
	240	(ツクリト)	112.972	90.442	4.820	230-240
	241	(プレート)	103.204	88.471	9.965	240-241
			倍面積	96.216430		
		面積	48.1082150	m ² 地積		48.10 m ²
		坪数	14.5527			
(イ) 686-3	231	(プレート)	102.265	93.227		
	217	(プレート)	101.599	96.601	3.439	231-217
	201	(鉄線)	104.158	98.041	2.936	217-201
	202	(鉄線)	109.904	98.889	5.808	201-202
	228	(ツクリト)	111.149	99.422	1.354	202-228
	230	(ツクリト)	112.013	95.166	4.343	228-230
	231	(プレート)	102.265	93.227	9.939	230-231
		倍面積	81.789473			
		面積	40.8947365	m ² 地積		40.89 m ²
		坪数	12.3706			
(ウ) 686-1		公積	772.8200000	m ²		
		地積	653.7921685	m ²		
		残地	119.0278315	m ²		119.02 m ²
		坪数	36.0059			

*使用願者名 JEC GEO STATION システム
*公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

製作者

申請人

縮尺 1/

249408

(平成4年12月21日作成)

(3/3)

請求番号：6-5

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10枚目)

登記年月日：平成5年1月14日

各階平面図 建築物平面図

家屋番号 686番7

建物の所在 明石市大久保町大建字高瀬686番地7

H. 5. 1. () / 14

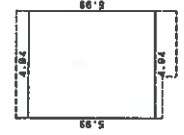
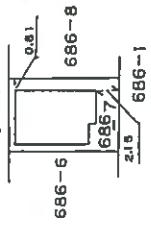


1 階

求積表

6.87 x 4.94 =	33.9378
0.65 x 3.04 =	1.9760
合計	35.9138
床面積	35.91 m ²

水降敷



2 階

求積表

5.99 x 4.94 =	29.5906
合計	29.5906
床面積	29.59 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

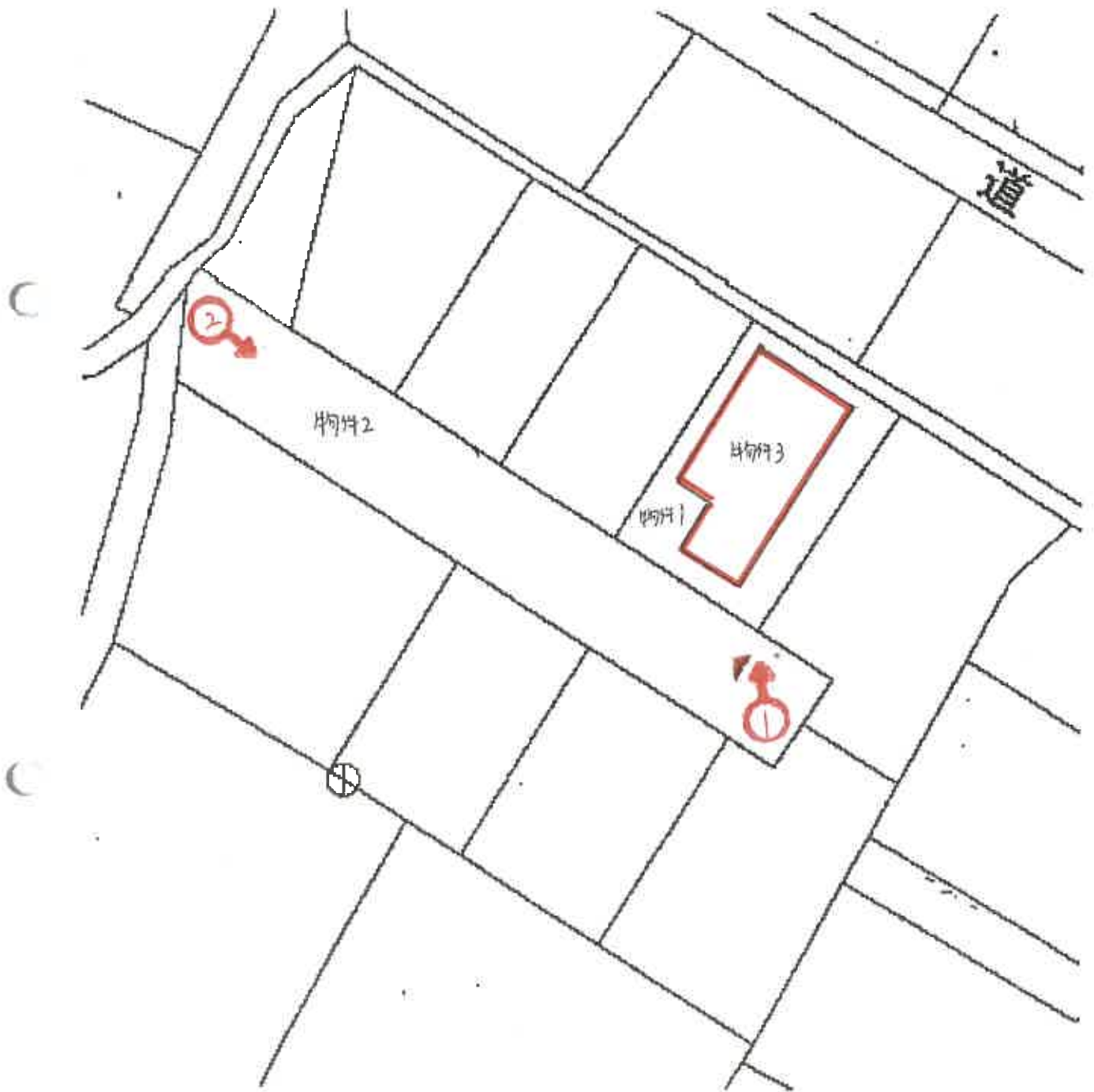
縮尺 1/500

176255

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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)

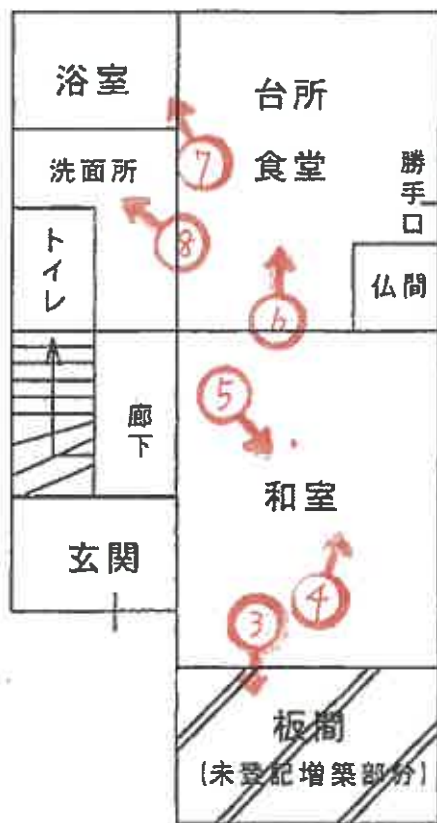


建物間取図

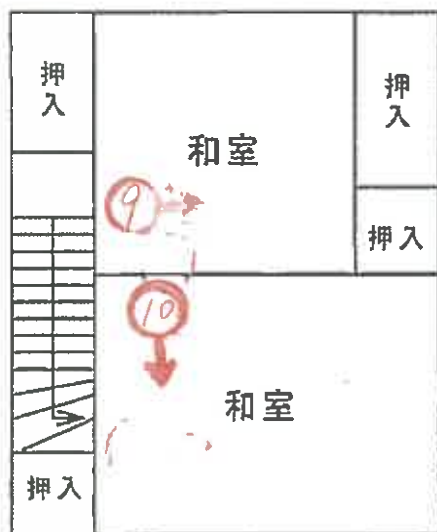
(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1 階



2 階





①



②



③

(148目)



④



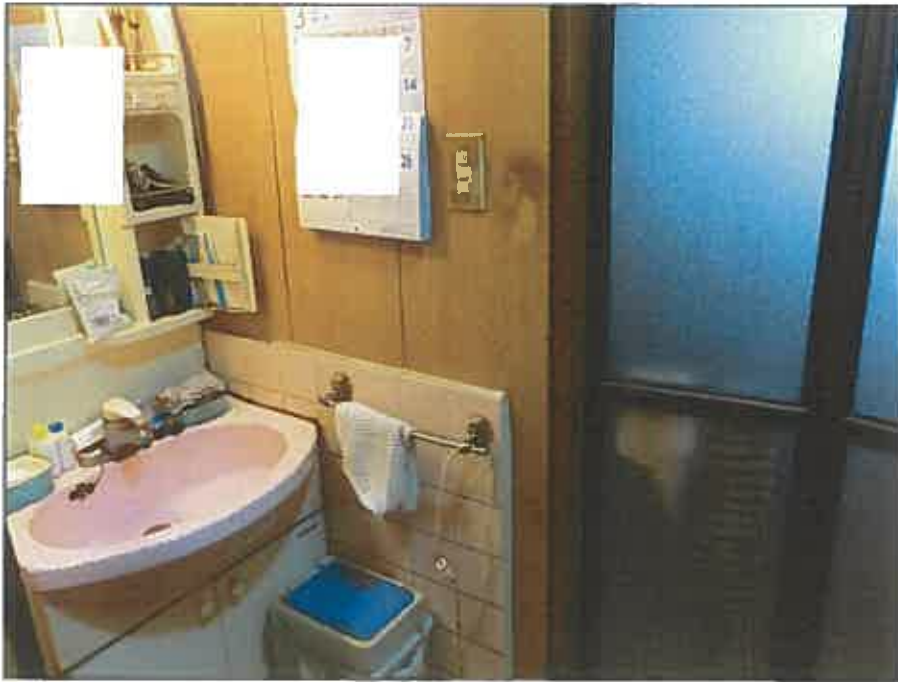
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(17枚目)

令和 8 年 (又) 第 30003 号
令和 8 年 3 月 24 日 現地調査
令和 8 年 4 月 11 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1,210,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金370,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(建物)	金830,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	物件2の地目：公衆用道路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	1階の床面積約41.31㎡
特記事項			
<p>・物件2については持分9分の1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 (下表は主な土地である物件1の概況等を記載、私道でその持分である物件2については特記事項欄に簡潔に記載した)

位置・交通	JR線 大久保駅の北東方 約750m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅が多い	
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68.28㎡の長方形地	
接面道路の状況	南西側 約4m私道 (※建築基準法上の道路では無い) 上記道路は物件2の地番686番1である。	
土地の利用状況等	物件1は物件3建物の敷地	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	特記事項欄参照 あり 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"> ・上記のとおり物件1の接面する私道(物件2)は建築基準法上の道路では無いのでご注意ください。建物の建替え等の要件・可不可等は市担当課へ問い合わせ・相談のこと。 ・上水道について、市担当課の図面・担当者によると、物件1の前面道路(物件2)には本管は通っていないとのこと。北西方の離れたところの本管から物件1や周辺家屋へ共用・分岐する給水管が来ている(前面道路を経由していない記載である)とのこと。 ・樹木が繁茂していて前面道路にも及んでいた。 <ul style="list-style-type: none"> ・物件2は登記記載数量119.02㎡(持分9分の1の売却)で、上述のとおり物件1が接面する私道であるが、建築基準法上の道路では無い。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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） 昭和56年10月1日 新築 経過年数 45年程度 経済的残存耐用年数 対象建物は既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 綿壁等 天 井 : ポード等 床 : タタミ等 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	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	<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。 <ul style="list-style-type: none"> ・床が撓む感じがあるなど全体的に老朽化している。 ・1階床面積を物件1の登記記載地積で除した計算では若干建ぺい率を超過している。 ・債務者の陳述によると、この家はプロパンガス仕様で、プロパンガスを使用していたが現在は使用していないとのこと。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(1・2)

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	86,600	0.35	68.28	0.85	1,760,000
2	86,600	0.01	119.02	—	100,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 (明石-10)

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)
 $111,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/127 \approx 86,600$

◇ 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
 $100/105 \times 100/99 \times 100/120 \times 100/102 \approx 100/127$

イ 個別格差 : 物件1 : 建築基準法上の道路との接面無い等 (0.35)、物件2 : 私道等 (0.01)

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3)

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
3	150,000	約 70.90	0.05	530,000

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	1,760,000	0.60	法定地上権	1,060,000

(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	1,760,000	-1,060,000		0.75	0.70	370,000
2	100,000	-0		0.75	0.70	×1/9 10,000
3	530,000	+1,060,000	1.00	0.75	0.70	830,000
一括価格 (合計)						1,210,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 道路について建築基準法上の道路では無いこと等

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-10)
所 在 : 明石市大久保町大窪字北開知448番6
価 格 : 111,000円/㎡
位 置 : JR線「大久保」駅より道路距離850m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 155㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員7m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 : 中規模一般住宅が多い県道背後の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 3,556,600円
物件2 : 0円 (×1/9)
物件3 : 866,500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 明石市大久保町大窪字高瀬
地 番 686番7
地 目 宅地
地 積 68.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市大久保町大窪字高瀬
地 番 686番1
地 目 宅地
地 積 119.02平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 明石市大久保町大窪字高瀬686番地7
家屋 番号 686番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 35.91平方メートル
2階 29.59平方メートル

所有者 A





イ 716-15 ハ 718-5 ホ 670-6 ト 680-19 チ 697-10
 ロ 716-17 ニ 670-17 ヘ 670-7 テ 689-4

(座標値種別：図上測定) +56105.387



+55980.387 (座標値種別：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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
 大久保町大窪

請求部	所在	明石市大久保町大窪字高瀬			地番	686番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面
種類	地籍図		作成年月日	昭和45年3月		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。
 (神戸地方務務局明石支局管轄)

令和8年1月27日
 東京法務局豊島出張所
 登記官

地図整理番号：M34799
 (1/1)

公図写
 縮小版

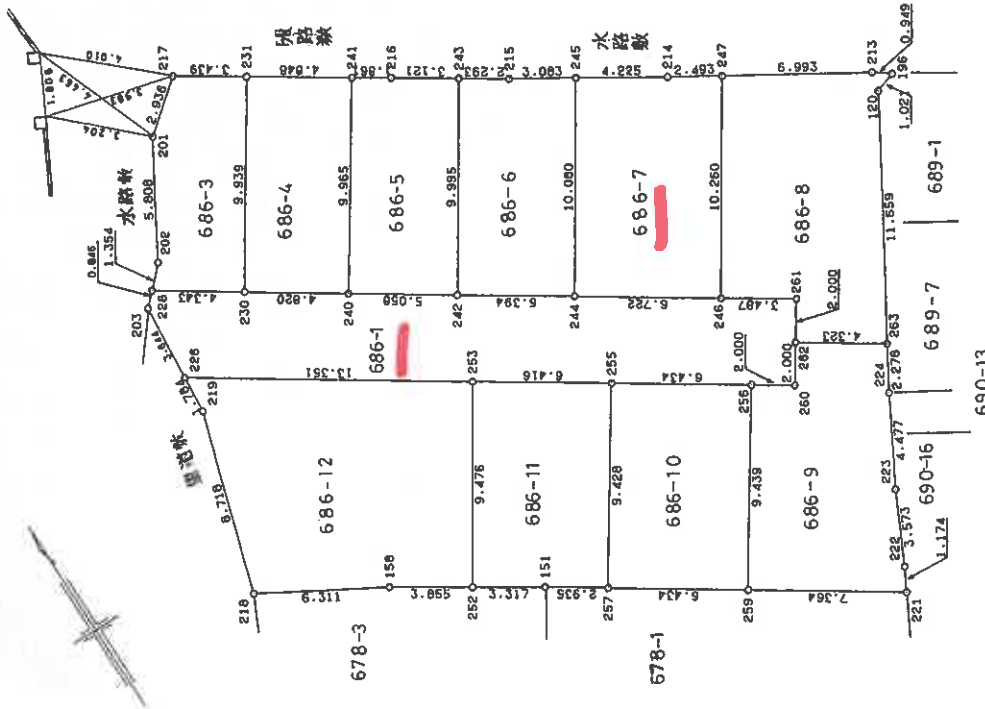
地積測量図 1/2

前番 686番1同番3~同番12
後・新

土地の所在 明石市大久保町大窪字高瀬

座標求積表

地番 NO	面積	X	Y	辺長	測線
(4) 686-12	253 (ソックリ-ト)	118.048	85.543	13.351	253-225
	228 (ソックリ-ト)	115.392	98.627	1.784	226-219
	219 (ソックリ-ト)	117.088	98.075	8.718	219-218
	218 (高層部)	125.772	97.304	6.311	218-158
	158 (ソックリ-ト)	126.658	91.056	3.955	158-252
252 (ソックリ-ト)	127.366	87.267	3.955	158-252	
253 (ソックリ-ト)	118.048	85.543	9.476	252-253	
倍面積		224.018372			
面積		112.0091860	面積	112.00	㎡
坪数		33.8827			
(4) 686-11	253 (ソックリ-ト)	116.048	85.543	9.476	253-252
	252 (ソックリ-ト)	127.366	87.267	3.317	252-151
	151 (マ-リ)	127.975	84.006	2.935	252-151
	257 (ソックリ-ト)	128.564	81.131	9.428	257-255
	255 (ソックリ-ト)	119.325	79.255	6.416	255-253
253 (ソックリ-ト)	118.048	85.543	6.416	255-253	
倍面積		119.561230			
面積		59.7806150	面積	59.78	㎡
坪数		18.0836			
(4) 686-10	256 (ソックリ-ト)	120.605	72.950	6.434	256-255
	255 (ソックリ-ト)	119.325	79.255	9.428	255-257
	257 (ソックリ-ト)	128.564	81.131	7.4.828	257-259
	259 (ソックリ-ト)	129.855	74.828	9.439	259-256
	256 (ソックリ-ト)	120.605	72.950	9.439	259-256
倍面積		121.380423			
面積		60.6902115	面積	60.69	㎡
坪数		18.3587			
(4) 686-9	263 (プレート)	119.903	66.355	4.323	263-262
	262 (ソックリ-ト)	119.043	70.592	2.000	262-260
	260 (ソックリ-ト)	121.003	70.990	2.000	260-256
	256 (ソックリ-ト)	120.605	72.950	9.439	256-259
	259 (ソックリ-ト)	129.855	74.828	7.364	259-221
	221 (高層部)	131.332	67.614	1.174	221-222
	222 (高層部)	130.166	67.478	3.573	222-224
	223 (高層部)	126.603	67.210	66.684	223-224
	224 (高層部)	122.157	66.684	2.278	224-253
263 (プレート)	119.903	66.355	2.278	224-253	
倍面積		147.198268			
面積		73.5991340	面積	73.59	㎡
坪数		22.2637			



製作者

4年12月21日作製

申請人

24940

縮尺 1/250

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。
 (神戸地方務局明石支局管轄)
 令和8年1月27日 東京法務局豊島出張所 登記官

前 886-1 後・新

地番 686番1同番3~同番12

土地の所在 明石市大久保町大蓮字高瀬

H 4 ()
12 ()
21 ()

地積測量図 2/2

座標求積表

地番 NO	種類	X	Y	辺長	測線
(*) 686-8	(鉄線)	107.731	63.871		
	(プレート)	107.480	64.786	0.949	196-213
	(プレート)	106.312	71.681	6.993	213-247
	(ソリト)	116.389	73.611	10.260	247-246
	(ソリト)	117.083	70.194	3.487	246-261
	(ソリト)	119.043	70.592	2.000	261-262
	(プレート)	118.903	66.355	4.323	262-263
	(7-7)	108.366	64.670	11.659	263-120
	(鉄線)	107.731	63.871	1.021	120-196
	倍面積	172.677811			
	面積	86.3389055	㎡	地積	86.33 ㎡
	坪数	26.1175			
(*) 686-1	(プレート)	106.312	71.681		
	(プレート)	105.896	74.139	2.493	247-214
	(プレート)	105.153	78.288	4.225	214-245
	(ソリト)	115.052	80.199	10.080	245-244
	(ソリト)	116.389	73.611	6.722	244-246
	(プレート)	106.312	71.681	10.260	246-247
	倍面積	136.576478			
	面積	68.2882390	㎡	地積	68.28 ㎡
	坪数	20.6571			
(*) 686-6	(プレート)	105.153	78.298		
	(プレート)	104.611	81.333	3.083	245-215
	(プレート)	104.167	83.583	2.293	215-243
	(ソリト)	113.979	85.485	9.995	243-242
	(ソリト)	115.052	80.199	5.394	242-244
	(プレート)	105.153	78.298	10.080	244-245
	倍面積	107.969639			
	面積	53.9848195	㎡	地積	53.98 ㎡
	坪数	16.3304			
(*) 686-5	(プレート)	104.167	83.583		
	(プレート)	103.584	86.645	3.121	243-216
	(プレート)	103.204	88.471	1.861	216-241
	(ソリト)	112.972	90.442	9.865	241-240
	(ソリト)	113.979	85.485	5.058	240-242
	(プレート)	104.167	83.583	9.995	242-243
	倍面積	100.196213			
	面積	50.0981065	㎡	地積	50.09 ㎡
	坪数	15.1546			

座標求積表

地番 NO	種類	X	Y	辺長	測線
(*) 686-4	(プレート)	103.204	88.471		
	(プレート)	93.227	93.227	4.848	241-231
	(ソリト)	102.265	95.166	9.939	231-230
	(ソリト)	112.013	90.442	4.820	230-240
	(プレート)	103.204	88.471	9.965	240-241
	倍面積	96.216430			
	面積	48.1082150	㎡	地積	48.10 ㎡
	坪数	14.5527			
(*) 686-3	(プレート)	102.265	93.227		
	(プレート)	101.599	96.601	3.439	231-217
	(鉄線)	104.156	98.041	2.936	217-201
	(鉄線)	109.904	98.889	5.808	201-202
	(ソリト)	111.149	99.422	1.354	202-228
	(ソリト)	112.013	95.166	4.343	228-230
	(プレート)	102.265	93.227	9.939	230-231
	倍面積	81.789473			
	面積	40.8947365	㎡	地積	40.89 ㎡
	坪数	12.3706			
(*) 686-1	公積	772.8200000	㎡		
	総積	653.7921685	㎡		
	残地	119.0278315	㎡		119.02 ㎡
	坪数	36.0059			

*使用機名 JEC GEO STATION システム
 *公式 A-1/2Σ (X2-X1) (Y1+Y2)

作製者

平成4年12月21日(作製)

申請人

249400

縮尺

1/

縮小版

登記年月日：平成5年1月14日

各階平面図

建物図面図

家屋番号 686番7

明石市大久保町大窪字高瀬686番地7

建物の所在



1 階

求積表

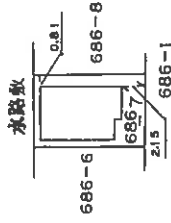
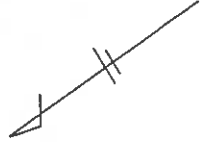
$6.87 \times 4.94 = 33.9378$
 $0.65 \times 3.04 = 1.9760$
 合計 35.9138
 床面積 35.91 m^2



2 階

求積表

$5.99 \times 4.94 = 29.5906$
 合計 29.5906
 床面積 29.59 m^2



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

176255

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。

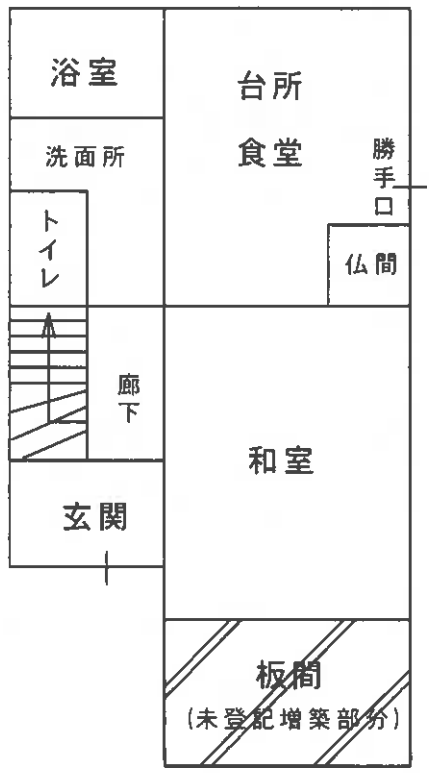
(神戸地方支庁管理局明石支庁管理)

令和8年1月27日

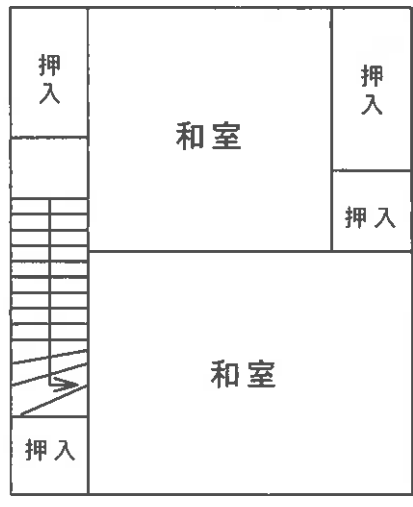
東京法務局登録出張所

登記官

1 階



2 階



建物間取略図



現況写真