

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 9月 7日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 細 見 隆 斗

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 9月24日から 令和 8年 9月30日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月 6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10月27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 9月 7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	7, 790, 000 6, 232, 000	一括	1, 558, 000	46, 795	16, 508
1	6, 110, 000				
2	1, 680, 000				

物 件 目 録

1 所 在 明石市本町一丁目

地 番 5番7

地 目 宅地

地 積 132.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分12分の5

2 所 在 明石市本町一丁目5番地7

家屋 番号 5番7の1

種 類 店舗兼居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 45.19平方メートル
2階 41.71平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 約62平方メートル
2階 約54平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 約35平方メートル
2階 約35平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 細 見 隆 斗

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 A 及び B 並びに売却対象外の共有持分を有する共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 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 明石市本町一丁目

地 番 5 番 7

地 目 宅地

地 積 1 3 2 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 1 2 分の 5

2 所 在 明石市本町一丁目 5 番地 7 ,

家屋 番号 5 番 7 の 1

種 類 店舗兼居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 1 9 平方メートル
2 階 4 1 . 7 1 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 6 2 平方メートル
2 階 約 5 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 3 5 平方メートル
2 階 約 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1



令和8年(ケ)第30011号

令和8年 5月11日受理

令和8年 8 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 明石市本町一丁目

地 番 5番7

地 目 宅地

地 積 132.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分12分の5

2 所 在 明石市本町一丁目5番地7

家屋 番号 5番7の1

種 類 店舗兼居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 45.19平方メートル
2階 41.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市本町1丁目5番9号	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を共有し、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		
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: 居宅 ☒ 構造: 木造スレート葺2階建 ☒ 床面積: 1階約62㎡ 2階約54㎡	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ 種類: 倉庫 ☒ ある { 構造: 木造スレート葺2階建 床面積: 1階約35㎡ 2階約35㎡	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を、居宅・倉庫 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		
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 ☒ 建物等配置概略図のとおり	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Aの娘	1 私はAの娘で、Bの姉です。本件各物件の共有者です。 2 本件建物にはAが住んでいますが、現在入院中です 3 私はここで生まれてから結婚するまでここに住んでいました。建物のことは父がいろいろと自分でやっていたのを覚えています。 4 阪神大震災で半壊の認定を受けました。それから父がいろいろ直していました。 5 父は北側の魚の棚で干物のお店をしていて、本件土地の奥の建物が冷蔵庫や事務所、倉庫として使われていました。今はしていないので何もありません。冷蔵庫も使えるか分かりません。 6 確か、北側の境界については境界の立会をして合意したと思います。 7 トイレと浴室の屋根部分には昔階段があって物干しをしていたと思います。 8 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件は土地について持ち分1/2分の1/1、建物について4分の3の競売である。
- 3 本件建物内部は以下のとおり
 - ① 玄関を開けると土間の廊下が奥まであり、左手に部屋の扉がある。部屋は内部でも行き来できるようになっている。
 - ② 土間を抜けると2階建ての未登記附属建物がある。同建物の1階のコンクリート土間にヒビがあり、2階の床に傾きを感じられ、南の壁に沿った柱は天井で隙間が空いていた。
 - ③ 主たる建物は大変古い建物で、床は多くの部分で傾きを感じる。1階南側の窓付近や天井に雨漏りのシミも多数みられたが、現在雨漏りがあるかは不明である。
 - ④ キッチンへの入り口の扉が閉まりにくくなっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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5月14日(木) 9:30-9:40	神戸地方法務局明石支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和8年5月14日(木) 13:12-13:14	執行官室(電話発信)	明石市固定資産税課から聴取調査
令和8年5月15日(金) 10:29-10:35	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函(返信用110円のちに返還)
令和8年5月15日(金)	執行官室	B住所宛て立入調査期日通知書を郵送(送付用110円、返信用110円)
令和8年5月27日(水) 15:50-17:08	物件所在地	物件立入調査、共有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
(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 及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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 を立ち会わせ、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。		

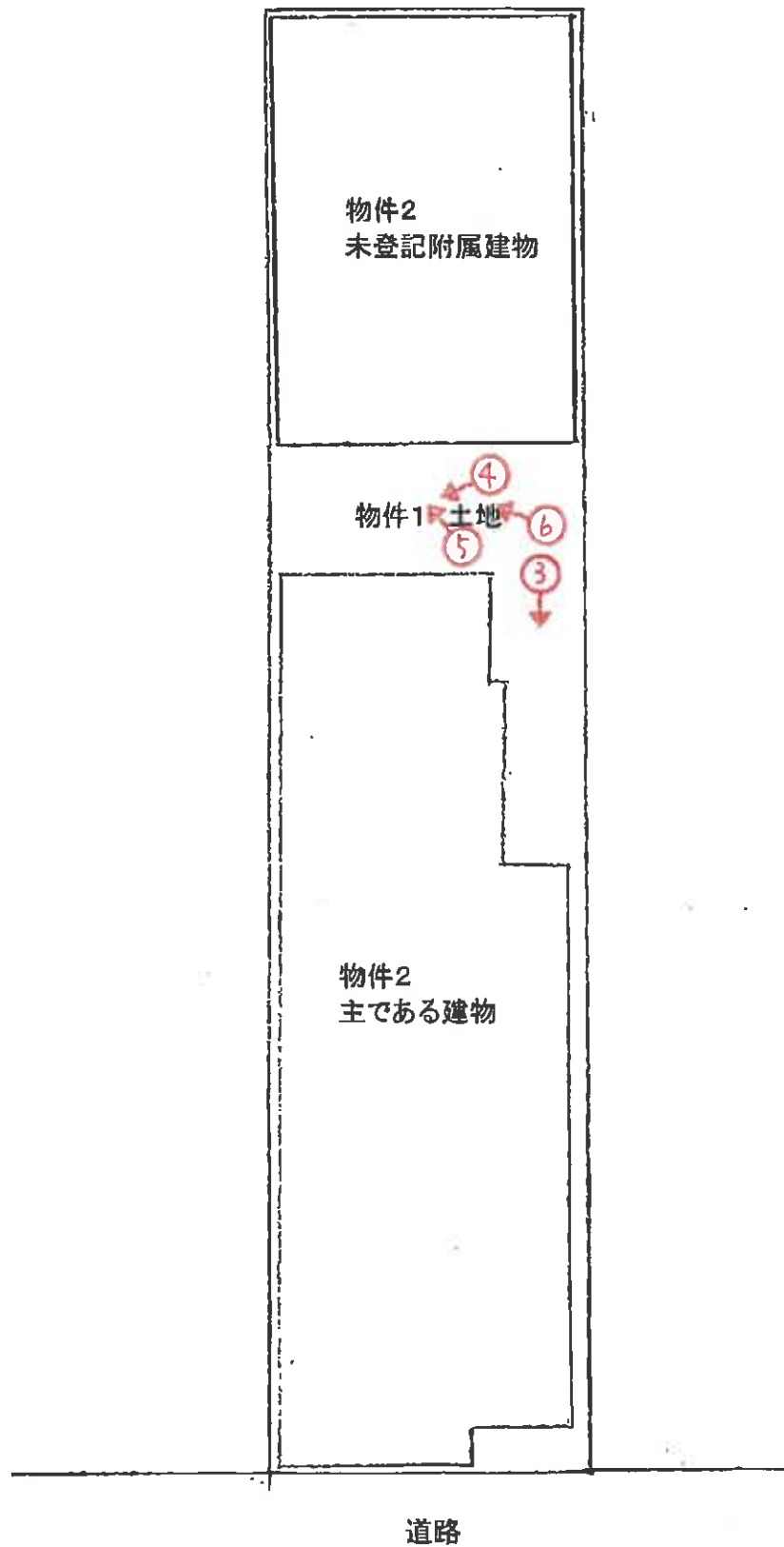
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在地	明石市本町一丁目				地番	5番7			
出力縮	1/500	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55年12月13日				備付年月日 (原図)	昭和55年12月13日		補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物等配置概略図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



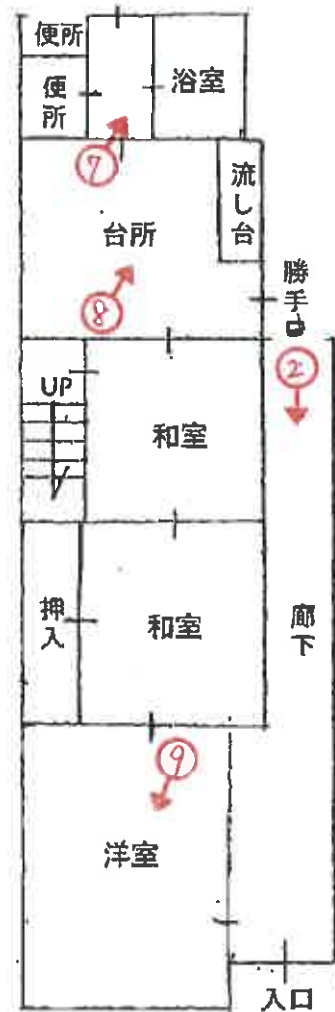
注) 本図は、現地でおおまかな概測を行って作成したものであり、実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

建物間取図

主である建物



2階

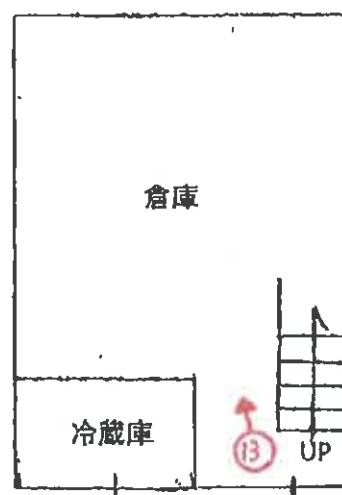


1階

未登記附属建物



2階



1階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和8年(ケ)第30011号

(8 枚目)



1



2



3



4



5



6

(10 枚目)



7



8



9

(// 枚目)



10



11



12



13



14



15

令和 8 年 (ケ) 第 30011 号
令和 8 年 5 月 27 日 現地調査
令和 8 年 6 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

尾崎 潤

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,790,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金6,110,000円
物件2(建物)	金1,680,000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 番 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	下記特記事項のとおり
	特 記 事 項		
	本件対象は物件1及び2共に共有持分(物件1は12分の11、物件2は4分の3)である。 物件2の現況種類は居宅、構造は木造スレート葺2階建、床面積は1階約62㎡、2階約54㎡である。 未登記の附属建物があり、木造スレート葺2階建倉庫 床面積1階約35㎡、2階約35㎡である。		

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 明石駅の南方 約450m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	店舗、一般住宅、共同住宅等が混在する地域	
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 商業地域 80 % 600 % 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 132.40 m ² の ほぼ整形地 奥に細長い画地である。	
接面道路の状況	南側 約6m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	本件は周知の埋蔵文化財包蔵地（明石城下町町屋跡）内に存する。	

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 登記上 築年月日 不明 経過年数 50 年以上 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング・モルタル等 内 壁 : センイ壁・板壁等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ・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: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
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	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。 明石市の固定資産税の課税証明書によると築年は昭和29年である。 床が不安定な箇所がある。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 未登記で 築年月日不明 経過年数 50 年以上 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 板壁等 天 井 : 合板等 床 : セメント・板張り等 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: 倉庫 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
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	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。 未登記附属建物は主である建物の奥に存している。屋根はスレート葺と推定したが、道路に面せず屋根の全体を確認できる場所がなかった。 建物には傾きを感じた。共有者の陳述では主である建物とほぼ同時期新築の建物でないかとのことである。

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	156,000	0.80	132.40	0.90	14,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石5-2）

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/㎡)
 $206,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/135 \approx 156,000$

◇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：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
 $100/106 \times 100/99 \times 100/115 \times 100/112 \approx 100/135$

イ 個別格差：奥行長大等(0.80)

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	130,000	約 116	0.05	750,000
未登記附属	80,000	約 70	0.05	280,000
				計 1,030,000

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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	14,870,000	0.20	敷地占有利益	2,970,000

(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 ×持分
1	14,870,000	-2,970,000		0.80	0.70	×11/12 6,110,000
2	1,030,000	+2,970,000	1.00	0.80	0.70	×3/4 1,680,000
一 括 価 格 (合 計)						7,790,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 共有持分であること

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5-2)

所 在 : 明石市本町1丁目9番12

「本町1-9-11」

価 格 : 206,000円/㎡

位 置 : JR線「明石」駅より道路距離550m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 152㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員20m市道に接面

用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%)

地 域 の 概 要 : 小売店舗が建ち並ぶ既成商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 12,963,400円

物件2 : 1,182,100円

※本件対象は物件1は12分の11、物件2は4分の3である。

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 建物等配置概略図

4 建物間取図

5 現況写真

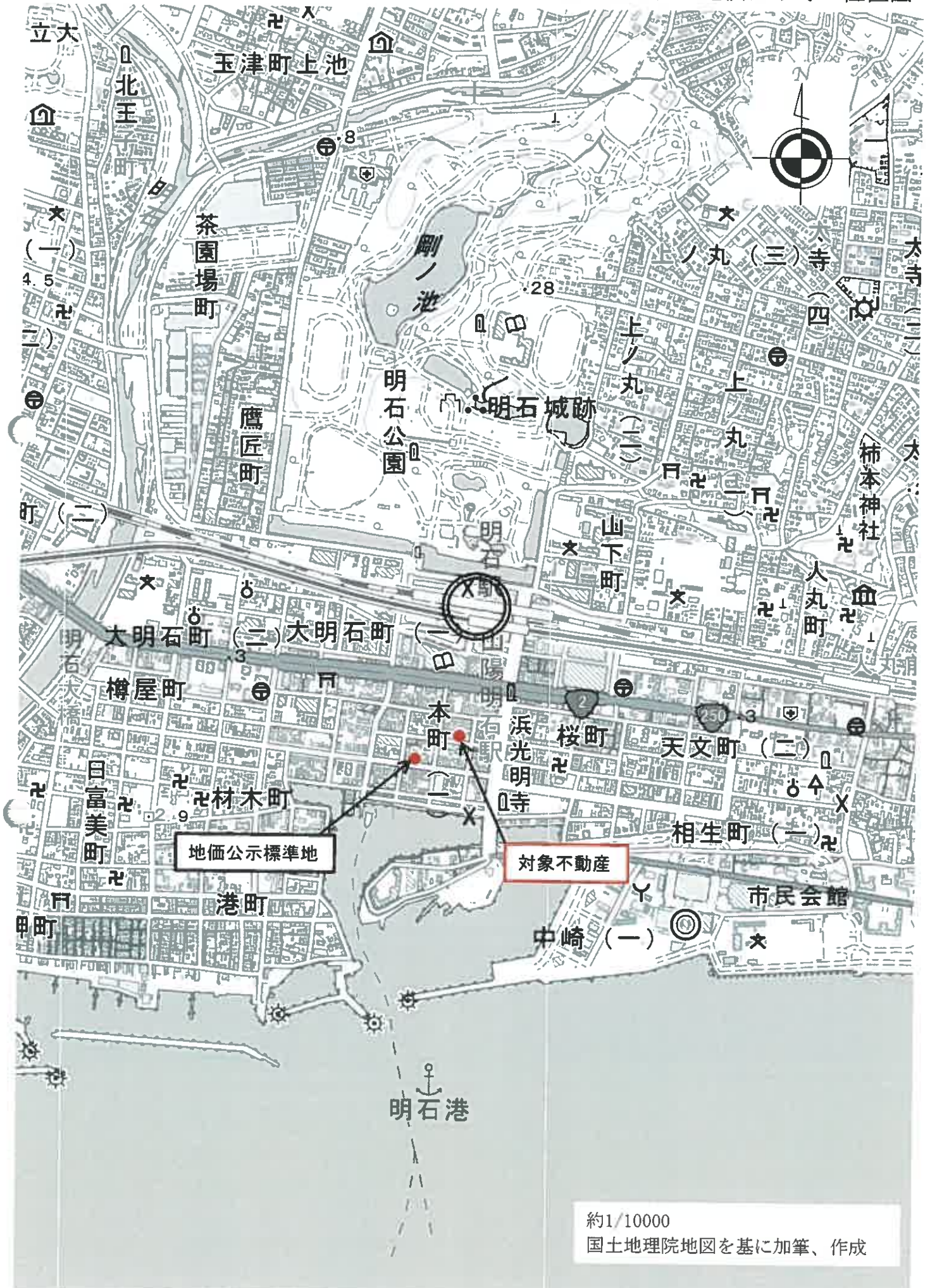
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 明石市本町一丁目
- 地 番 5 番 7
- 地 目 宅地
- 地 積 132.40平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分12分の5
- 2 所 在 明石市本町一丁目5番地7
- 家屋 番号 5番7の1
- 種 類 店舗兼居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 45.19平方メートル
2階 41.71平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1

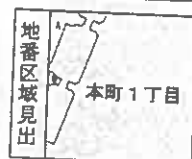


対象不動産及び地価公示等の位置図





(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 本町1丁目
B 本町1丁目

請求部		所 在			明石市本町一丁目			地 番		5番7					
出力		1/500		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55年12月13日				備付年月日(原図)		昭和55年12月13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

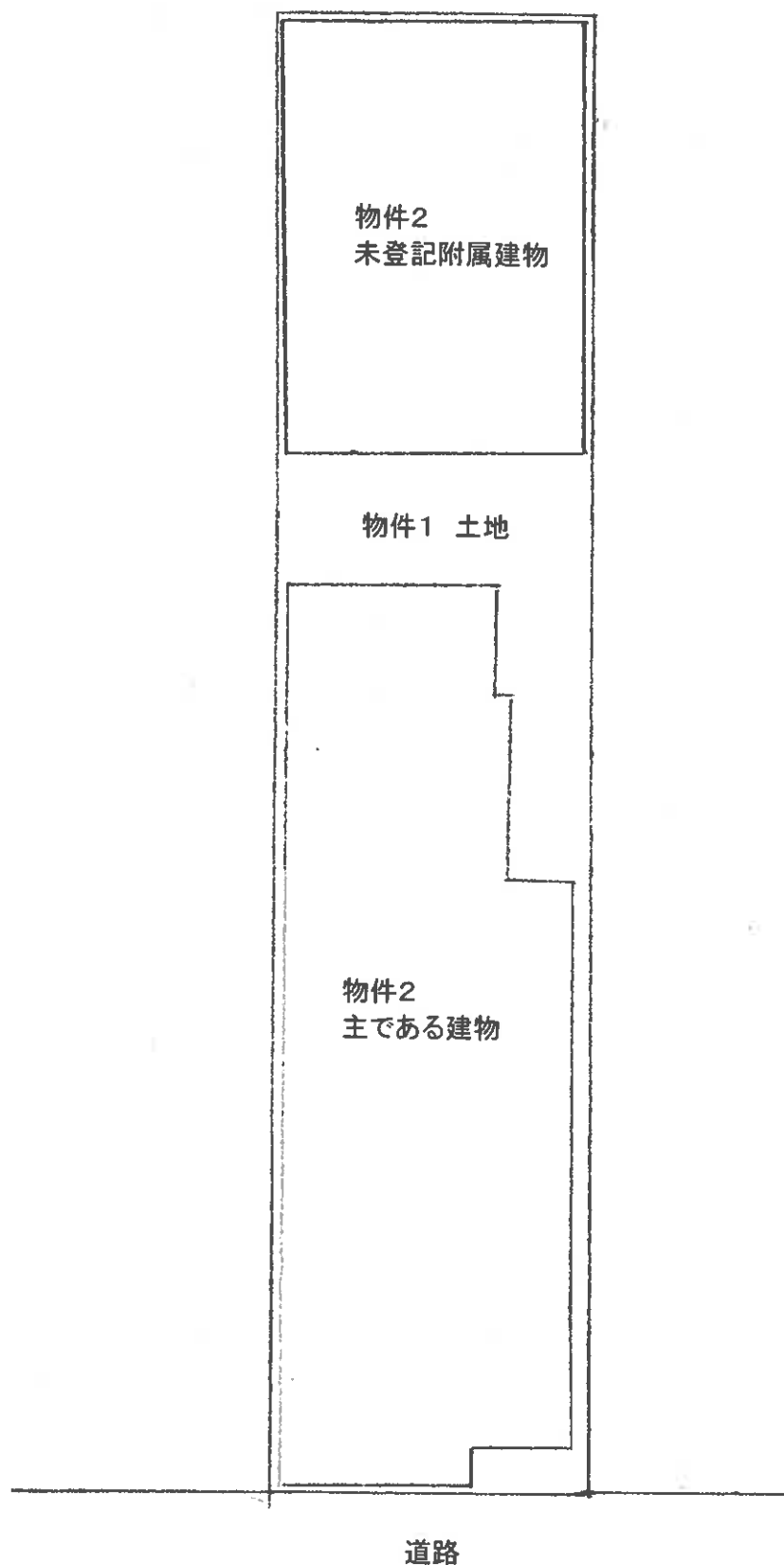
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和8年3月10日
京都地方方法務局

請求番号: 9-1
(1/1) 登記官

A 4 に縮小

建物等配置概略図

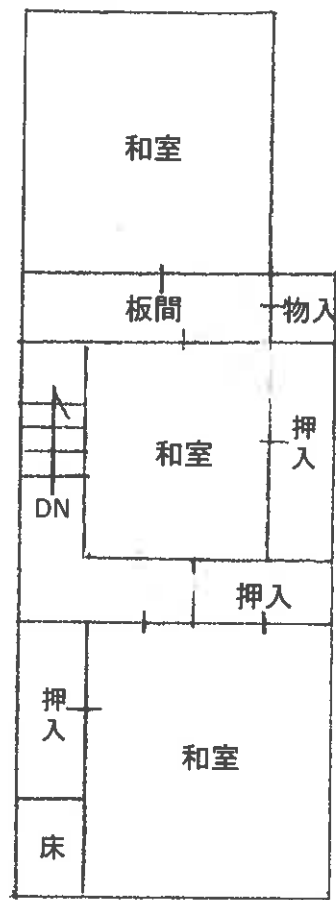


注) 本図は、現地でおおまかな概測を行って作成したものであり、
実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

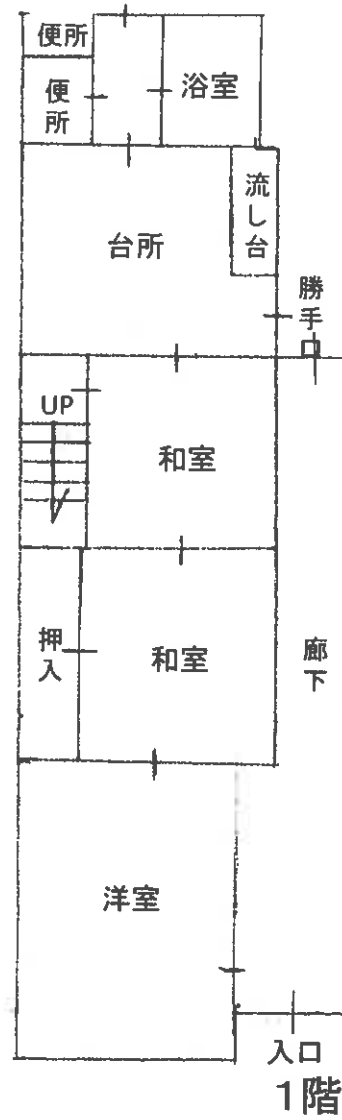
令和8年(ケ)第30011号

建物間取図

主である建物

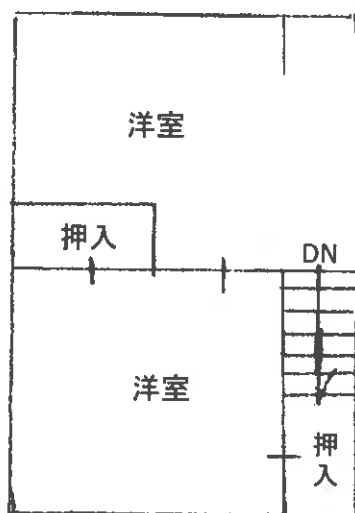


2階

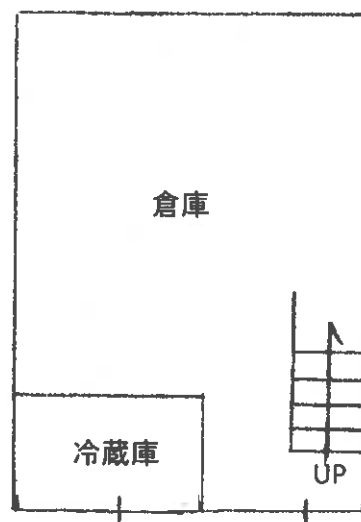


1階

未登記附属建物



2階



1階



未登記附属建物