

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 中 山 克 巳

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
売却決定 期日	日 時 場 所
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。	



913

物 件 目 録

- 1 所 在 明石市船上町
地 番 742番
地 目 宅地
地 積 514.11平方メートル
- 2 所 在 明石市船上町742番地
家屋 番号 303番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 185.07平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 18.61平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

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 | 明石市船上町 |
| | 地 番 | 7 4 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 4. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 明石市船上町 7 4 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 0 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 5. 0 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8. 6 1 平方メートル |



令和8年(ケ)第30007号

令和8年 5月11日受理

令和8年 6月10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 明石市船上町
地 番 7 4 2 番
地 目 宅地
地 積 514.11平方メートル

2 所 在 明石市船上町742番地
家屋 番号 303番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 185.07平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 18.61平方メートル



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	明石市船上町9番20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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上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				
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を、居宅(空き家)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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
 - 2 本件土地の境界については、地積測量図がなく一部不分明であるが、現況においてやや縄伸びの可能性はある。正確な地積等は隣地所有者等の立会いのもと、専門家による計測を要する。
 - 3 本件建物内部は以下のとおりであり、キッチン部分など和洋でレトロな作りが見られる。
 - ① キッチンの天井のボードが雨漏りのためか複数たわんでいる。天窓部分の床にも雨漏りのシミが見られた。
 - ② 閉まりにくい、または閉まらないドアが見られた。
 - ③ 北東側の玄関部分は、北半分がトイレにリフォームされている。トイレは古くは北側の外にあったもの（現況物置）と、西側の中庭に面した渡り廊下にある。
- 空き家となって相当程度経過しており（カレンダーは2014年が掛かっていた）、設備は使えないものが多いと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(調査経過用)

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) 9:10-9:20	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15日(金) 10:07-10:16	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円のちに回収)
令和8年5月15日(金)	執行官室	債務者兼所有者自宅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26日(火) 12:42-14:33	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
令和8年6月1日(月) 9:06-9:15	神戸地方法務局明石支局	登記簿謄本交付申請(受領)
令和8年6月2日(火) 16:25-16:31	執行官室(電話発信)	明石市市民課から住居表示について聴取調査
(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8年5月26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

イ 552-38 ハ 757-5 ホ 772-14 ト 741-2 ニ 772-13
 ロ 726-90 ヘ 726-7 セ 726-8 テ 726-62



請求部	所在	明石市船上町				地番	742番		
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	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：令和4年4月8日

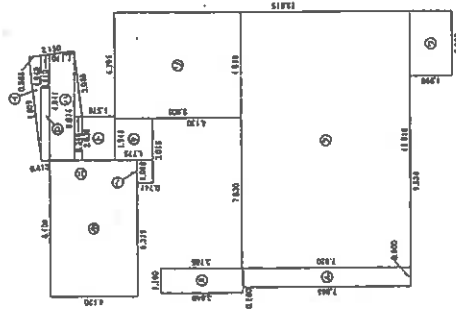
各階平面図

家屋番号 303番

建物図面図

建物の所在 明石市船上町742番地

主である建物

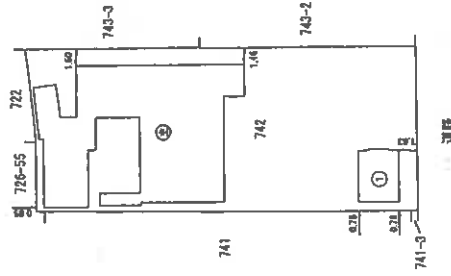


求積表

①	4.940	x	0.556	/	2	=	1.373320
②	(4.940 + 4.941)	x	0.410	/	2	=	2.026605
③	(4.941 + 5.074)	x	1.170	/	2	=	5.858776
④	(5.074 + 2.039)	x	0.345	/	2	=	1.230649
⑤	5.408	x	4.120			=	26.400960
⑥	1.069	x	0.747			=	0.788543
⑦	2.039	x	1.676			=	3.213464
⑧	1.946	x	1.776			=	3.454150
⑨	4.888	x	5.806			=	28.863640
⑩	1.180	x	3.840			=	4.464400
⑪	0.900	x	7.866			=	7.078500
⑫	11.918	x	7.820			=	94.390560
⑬	2.980	x	1.990			=	5.930200
計	186.072666						
延面積	185.07㎡						

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1/2



作成者

（令和4年4月4日作成）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和4年4月8日

各階平面図

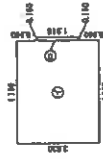
家屋番号 303番

建物各階平面図

建物の所在 明石市船上町742番地

2/2

附属建物 (符号1)



求積程

① 4.780 x 3.830 = 18.307400
② 0.160 x 1.910 = 0.305600

計 18.613000
床面積 18.61㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

令和4年4月4日作成

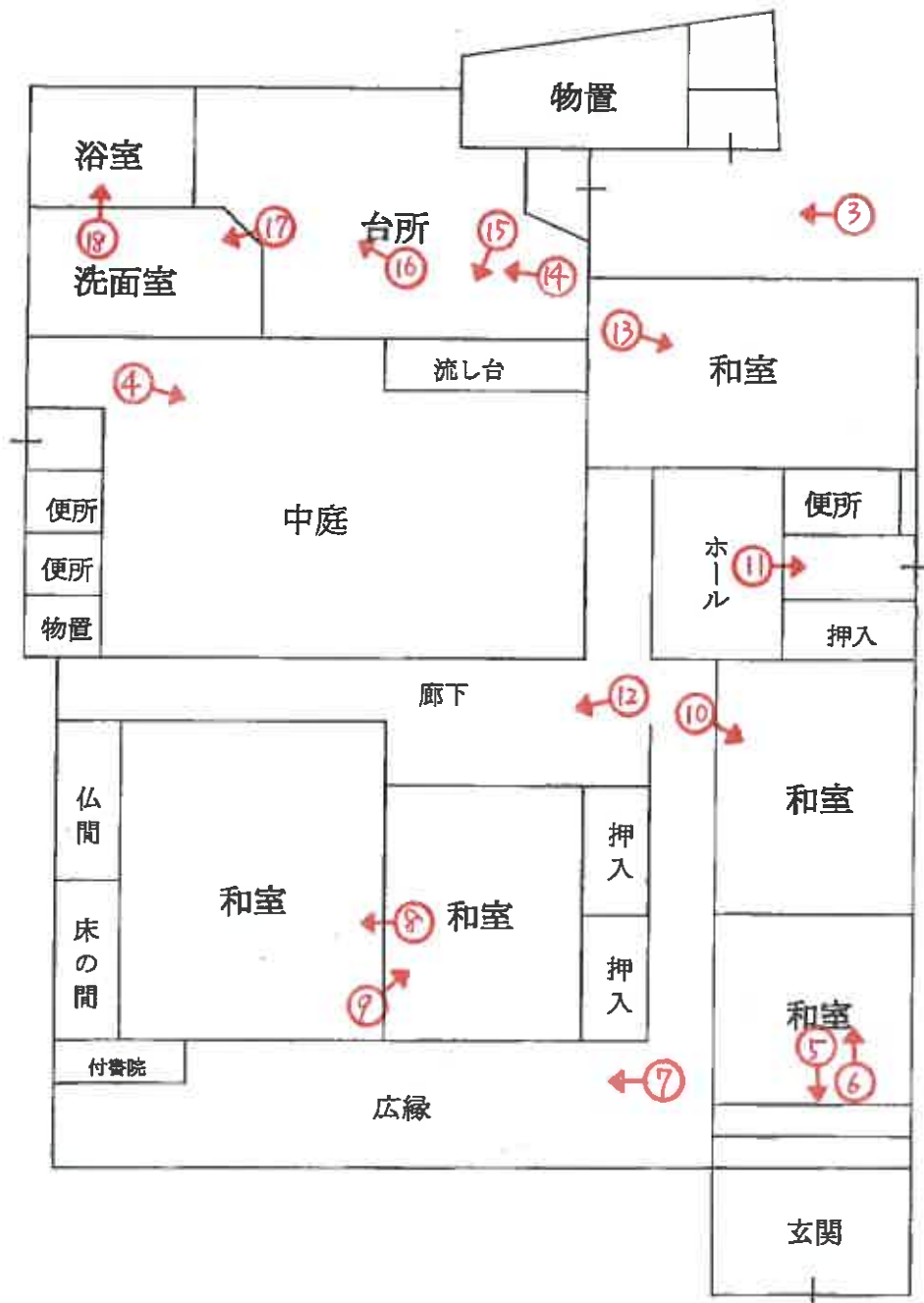
縮尺 1/

申請人

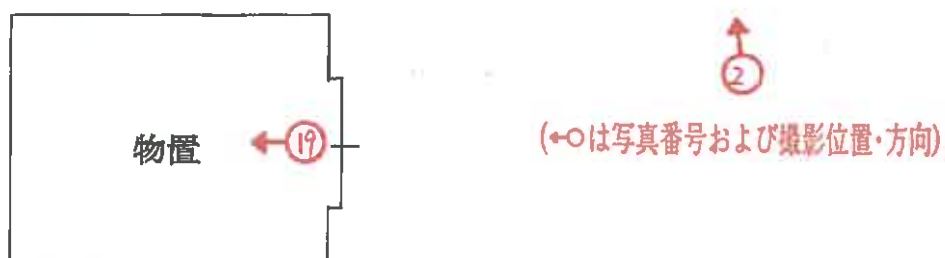
縮尺 1/250

【建物間取略図】

■物件 2 主建物



■物件 2 附属建物





1

南東方向
から撮影



2



3

(9 枚目)



4



5



6

(10 枚目)



7



8



9

(11 枚目)



10



11



12

(12 枚目)



13



14



15

(13 枚目)



16



17



18

(14 枚目)



令和 8 年 (ケ) 第 30007 号
令和 8 年 5 月 26 日 現地調査
令和 8 年 6 月 19 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31,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金12,360,000円
物件2(建物)	金19,520,000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き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	
	特 記 事 項		
	特にない		

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 西新町駅の南西方 約800m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、駐車場等がみられる地域	
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 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（船上城 跡）
画 地 条 件	規模 514.11 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約4.2m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	・地積測量図等はなく、本件土地の範囲、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。 ・本件土地内に樹木が繁茂しており、一部が隣地に越境してい る状況が見受けられた。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物（附属建物は「特記事項」に記載）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 不詳（固定資産税課税証明書記載の建築年次は昭和18年） 経過年数 84年程度（推定） 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満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : 板・塗壁等 天 井 : 板・ボード等 床 : 畳・板等 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	やや劣る
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。 ・本件建物の全体の造りや設備仕様は古く、老朽化がかなり進行しているとみられる。 ・附属建物は物置であり、建築時期は登記上平成年月日不詳新築となっている。当該建物の仕様・品等は普通程度で、保守管理の状態は劣る。

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	106,000	0.90	514.11	0.90	44,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石-35）

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/㎡)
 $102,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 106,000$

◇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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/101 \approx 100/98$

イ 個別格差：方位、規模、樹木繁茂状況等(0.90)

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	140,000	185.07	0.05	1,300,000
2 附属	110,000	18.61	0.05	100,000
				計 1,400,000

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	44,140,000	0.60	法定地上権	26,480,000

(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
1	44,140,000	-26,480,000		1.00	0.70	12,360,000
2	1,400,000	+26,480,000	1.00	1.00	0.70	19,520,000
一 括 価 格 (合 計)						31,880,000

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-35)
所 在 : 明石市立石2丁目803番8
「立石2-1-76」
価 格 : 102,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「林崎松江海岸」駅より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 147㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員5.8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート、工場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 : 28,970,000円
物件2 : 1,533,600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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 明石市船上町
地 番 742番
地 目 宅地
地 積 514.11平方メートル

2 所 在 明石市船上町742番地
家屋 番号 303番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 185.07平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 18.61平方メートル





イ 552-38 ハ 757-5 ニ 772-14 ト 741-2 ヨ 772-13
ロ 726-90 ヒ 726-7 ヘ 726-8 テ 726-62



(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。



請求部	所在	明石市船上町				地番	742番			
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8年2月19日
神戸地方財務局明石支局

地図整理番号：M21698

登記官

(1/1)

縮小版

登記年月日：令和4年4月8日

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。
令和8年2月19日 神戸地方裁判所明石支部

登記官

地図整理番号：M21699

(1/2)

縮小版

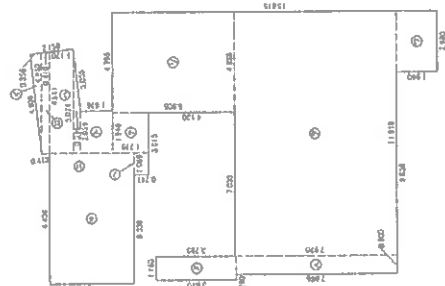
建物図面図

家屋番号 303番

建物の所在 明石市船上町742番地

各階平面図

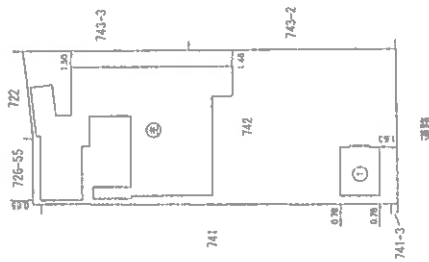
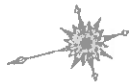
主である建物



求積表

④	4.940	x	0.556	/	2	0.410	/	2	1.73320
⑤	(4.940 +	4.941)	x	0.410	/	2			2.026609
⑥	(4.941 +	5.074)	x	1.170	/	2			5.98573
⑦	(5.074 +	2.039)	x	0.346	/	2			1.20066
⑧	6.408	x	4.120						26.40669
⑨	1.069	x	0.727						0.7776
⑩	1.039	x	1.775						1.8445
⑪	1.946	x	5.005						9.74150
⑫	4.988	x	3.800						18.95440
⑬	1.900	x	7.850						14.91500
⑭	1.918	x	7.990						15.30560
⑮	2.880	x	1.990						5.730200
計									185.072666
底面積									185.07㎡

1/2



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和4年4月8日

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8年2月19日 神戸地方方法務局明石支局

登記官

地图整理番号: M21699

(2/2)

各階平面図	家屋番号	303番
-------	------	------

303 卷

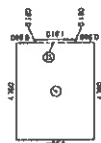
中興縣

明石市船上町74番地

建物の所在

2/2

附属建物 (符号?)



求積表

$$\begin{array}{r} 4780 \times 3.830 = 18\,307.400 \\ 0160 \times 1.910 = 0.305600 \end{array}$$
$$\textcircled{a} \quad 0.160 \times 1.910 = 0.305600$$

11 18 613000

床面積 18.61㎡

者
成
作

縮尺 1/

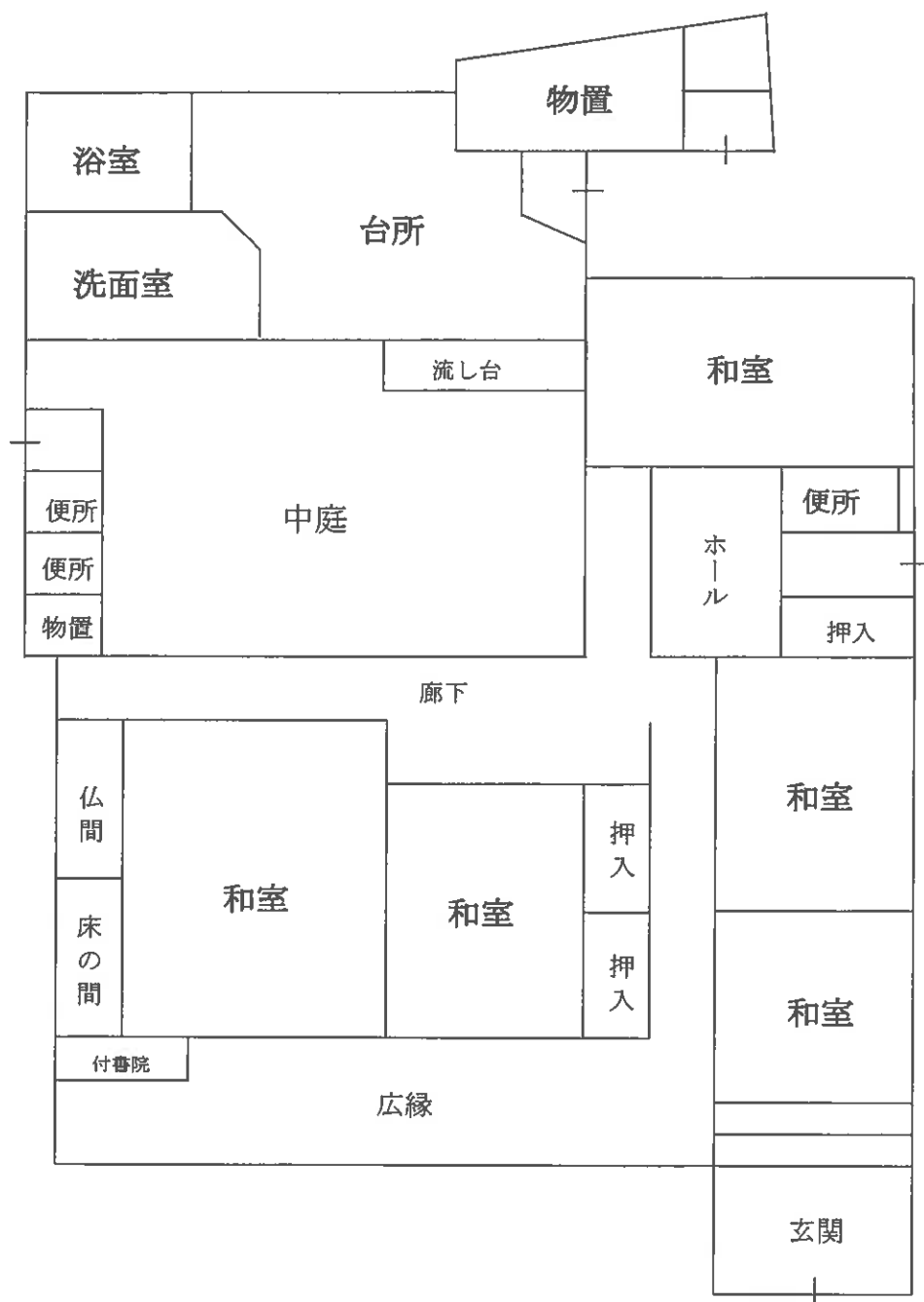
申請人

縮尺

縮小版

【建物間取略図】

■物件2 主建物



■物件2 附属建物



現況写真

