令和８年（ヌ）第３００１０号

お　知　ら　せ

本件の売却対象は、物件１です。現況調査報告書・評価書記載の物件２は売却対象ではありませんので、ご注意ください。

以　上

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。

令和　８年（ヌ）第３００１０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１１月２４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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	240,000 192,000		48,000	22,982	4,924
備考					

令和　８年（ヌ）第３００１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　明石市大久保町江井島字島

　　地　　番　　４２５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４３．３７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１５分の１

令和　８年（ヌ）第３００１０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１３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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
本件共有者Ａ及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
・本件土地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。
・本件土地上に現存しない建物（家屋番号２９６番）の登記が存在する。

《　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。

令和　８年（ヌ）第３００１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　明石市大久保町江井島字島

　　地　　番　　４２５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４３．３７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１５分の１

令和８年(ヌ)第３００１０号
令和８年　７月２１日受理
令和８年８　月２８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

令和　８年（ヌ）第３００１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　明石市大久保町江井島字島

　　地　　番　　４２５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４３．３７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１５分の１

２　所　　在　　明石市大久保町江井島字島４２５番地

　　家屋　番号　　２９６番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４６．２８平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４．９５平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　便所

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　２．３１平方メートル

　　符　　号　　３

　　種　　類　　物置

令和　8年（ヌ）第３００１０号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　２８．０９平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１１．５７平方メートル

共有者　Ａ　持分１５分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	明石市大久保町江井島４２５番地
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 上記の者が更地の状態で占有している □「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　　■存在しない □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： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　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　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	執行官の意見のとおり
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　□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

（執行官の意見用）

執行官の意見
1　本件物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。 2　本件は持ち分１５分の１の競売である。 3　物件１土地上に物件２建物は存在しない。地面に雑草を防ぐためのシートが複数敷かれているため、地表は見えなかったが、建物の基礎が一部残っている可能性がある。 4　本件土地については以下のとおり ①　本件土地の南と西側境界付近には、近隣土地と同様に境界部分に延石があるが、北東角付近は草木が生い茂り確認できなかった。 ②　南西角付近に井戸と思われるものがあった。また、角に電柱があるが、本件土地上のものかどうかは不明である。 ③　北西側にナンバーのない軽自動車がある。廃車を倉庫代わりに利用したものと思われる。なお、本件土地までの道路はみな狭く、自動車の乗り入れには困難が伴うとみられる。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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７月２８日(火)	執行官室	債務者住所宛て立入調査期日通知書を郵送（送信用 110 円、返信用 110 円）
令和８年７月２９日(水) 10:37-10:39	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和８年７月２９日(水) 12:29-12:37	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８月６日(木) 9:53-10:15	物件所在地	物件立入調査、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



地番区域見出 大久保町江井島

請求部分	所在	明石市大久保町江井島字島				地番	425番		
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47年2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

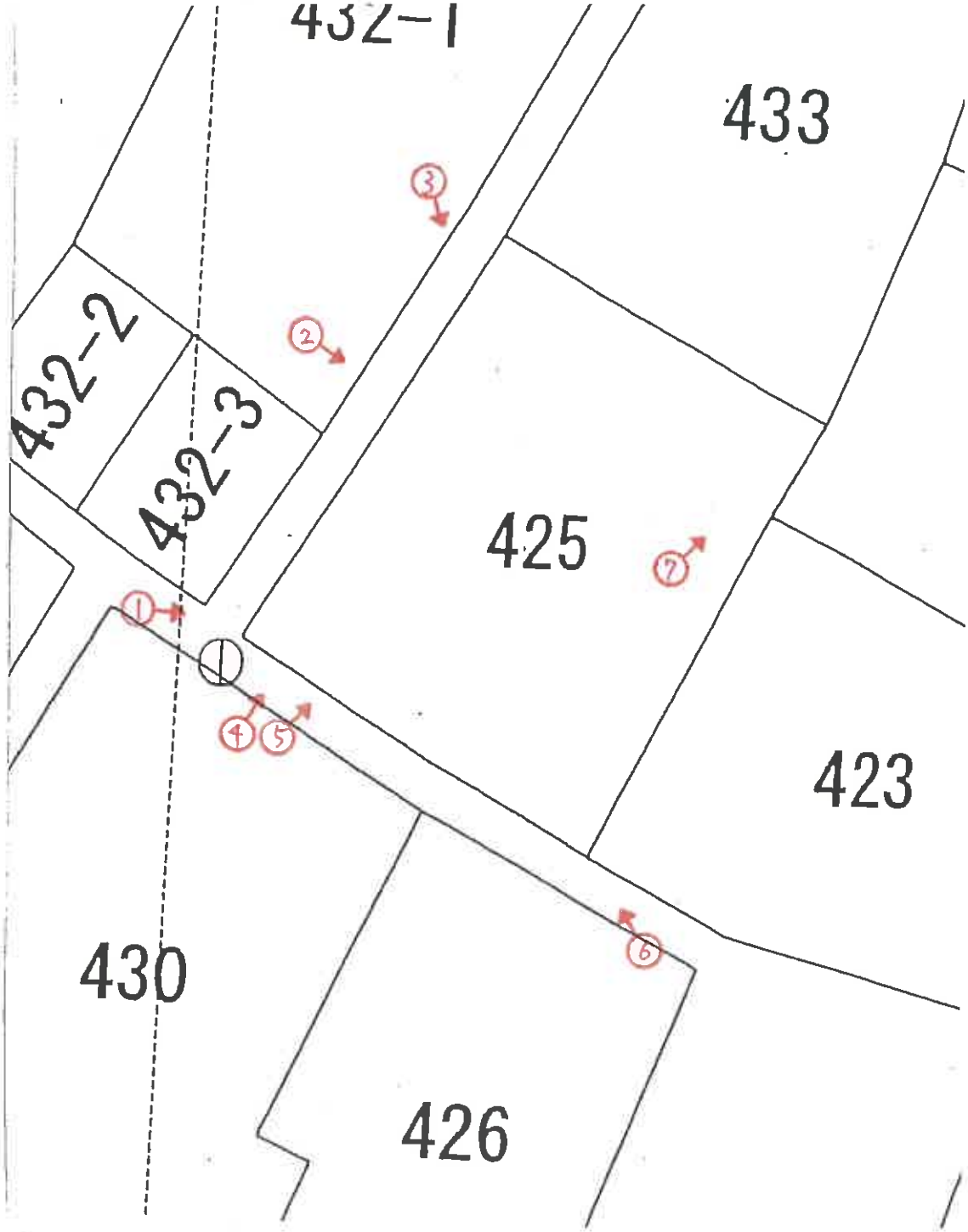
請求番号：17-4
(1/1)

（6　枚目）

公用

写真撮影位置方向図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



(7　枚目)

1



2



3





4



5



6



7

令和 8 年 （ヌ） 第 30010 号
令和 8 年 8 月 6 日 現地調査
令和 8 年 8 月 24 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240,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金240,000円
物件２（建物）	金0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　物件２は存しないため０円とした。

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		
	本件対象は共有持分（１５分の１）である。 物件１土地上には物件２建物は存在しない。		

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　江井ヶ島駅の南西方　約900m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	空地が見られるなか、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 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　143.37 ㎡の　ほぼ整形地	
接面道路の状況	北西側　約1.5m道路　（建築基準法上の道路でない） 南西側　約1.3m道路　（建築基準法上の道路でない） 上記幅員はやや広狭があって判然としない。	
土地の利用状況等	空地の状態である。下記特記事項。	
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	本件土地上にはナンバープレートを外された軽自動車が放置されている。雑草が繁るなか、ほぼ全面がビニールシートで何重にか覆われていて、ビニールシートの下には廃材や建物の基礎部分がある可能性がある。また、シートの下に井戸と思われる円柱状の工作物もあった。 本件は周知の埋蔵文化財包蔵地（魚住古窯跡遺跡）内に存する。	

2　建物の概況及び利用状況等　（物件２）

区　　分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　不明
仕　　様	構　造　： 屋　根　： 外　壁　： 内　壁　： 天　井　： 床　　： 設　備　： その他：
床面積（現況）	
現況用途等	現況用途： 間取り　：
品　　等	
保守管理の状態	
建物の利用状況	
特記事項	建物が存しないため本頁は記載できない。

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	49,400	0.90	143.37	－	6,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（明石－1）

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/㎡)

81,800 × 102/ 100 × 100/ 100 × 100/ 169 ≒ 49,400

◇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/ 120 × 100/ 106 × 100/ 130 × 100/ 102 ≒ 100/ 169

イ 個別格差：角地、建物の基礎部分が残っていること等（0.90）

ウ 地　積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

(2)　建物価格（物件２）

建物が存しないため建物価格は０円である。

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	0	0.00	0.00	0

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	6,370,000	0.00	—	0

(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	6,370,000	-0		0.80	0.70	×1/15　240,000
一括価格（合計）						240,000

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、再築困難の可能性等

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－1）

所　　在　：　明石市大久保町西嶋字大歳937番2
価　　格　：　81,800円/㎡
位　　置　：　山陽電鉄線「西江井ヶ島」駅より道路距離350m
価格時点　：　令和８年１月１日
地　　積　：　247㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
接面街路　：　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　：　中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：　2,345,200円
物件２：　なし
※本件対象は共有持分(15分の1)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　現況写真

以　上

令和　8年（ヌ）第３００１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　明石市大久保町江井島字島

　　地　　番　　４２５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４３．３７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１５分の１

２　所　　在　　明石市大久保町江井島字島４２５番地

　　家屋　番号　　２９６番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４６．２８平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４．９５平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　便所

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　２．３１平方メートル

　　符　　号　　３

　　種　　類　　物置

令和　８年（ヌ）第３００１０号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　２８．０９平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１１．５７平方メートル

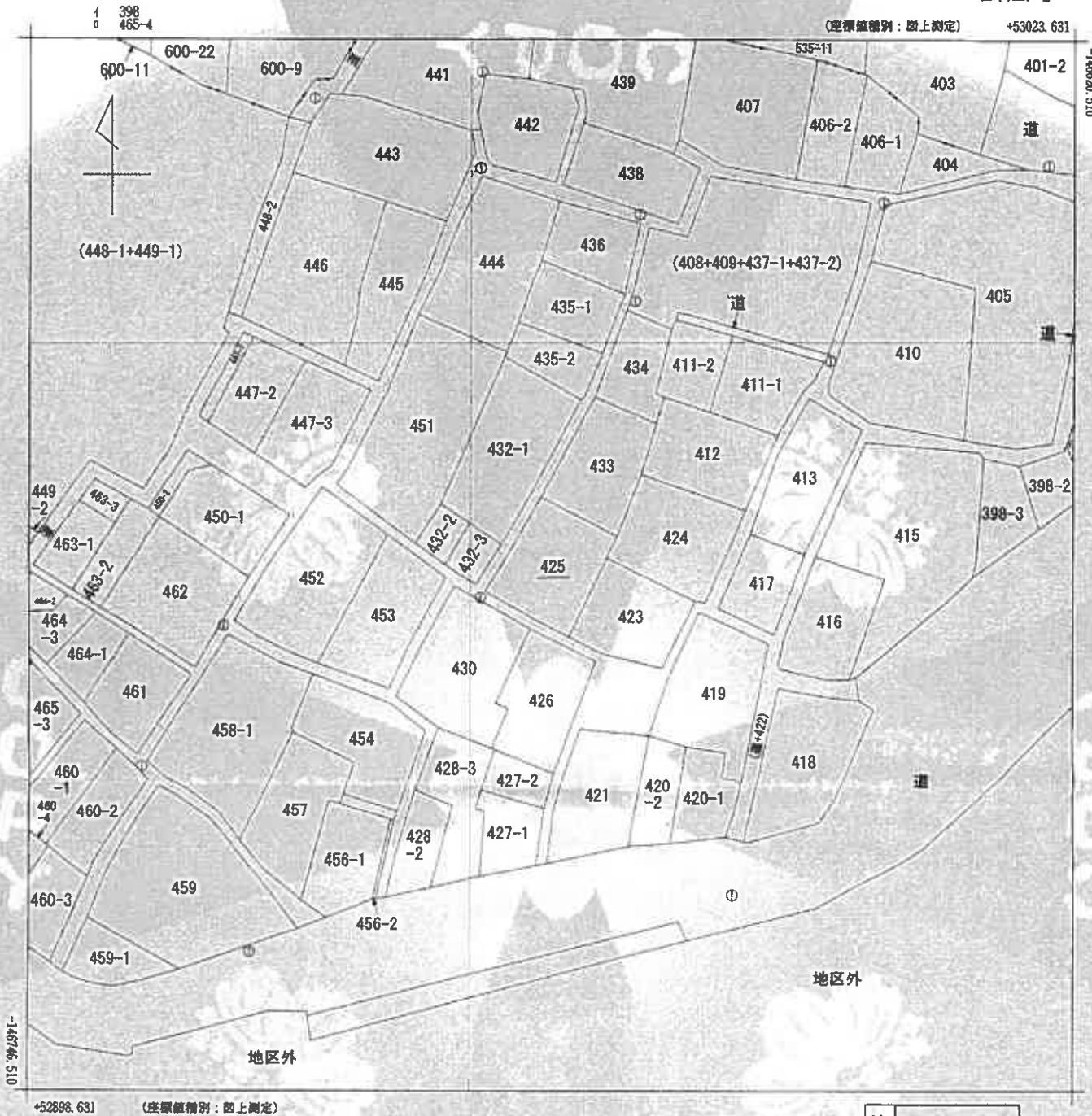
共有者　Ａ　持分１５分の１

対象不動産及び地価公示等の位置図



約1/10000
国土地理院地図を基に加筆、作成

公図写



(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録した図面です。

地番区域見出 大久保町江井島

請求部分	所在	明石市大久保町江井島字島				地番	425番			
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47年2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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和8年4月10日

大阪法務局北出張所

登記官 [redacted]

請求番号：9-1

(1/1)

A4に縮小





