

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 7年 3月24日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 7年 3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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	26,240,000 20,992,000	一括	5,250,000	190,768	65,804
1	7,760,000				
2	16,110,000				
3	2,370,000				
備考	物件2の税額につき、軽減・減免適用				



物 件 目 録

1 所 在 明石市魚住町中尾字居屋敷
地 番 1 2 1 番 5
地 目 宅地
地 積 2 8 7 . 5 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市魚住町中尾字居屋敷 1 2 1 番地 5
家屋 番号 1 2 1 番 5 の 2
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき・陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 8 9 . 6 7 平方メートル
2 階 9 1 . 3 3 平方メートル

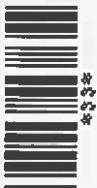
(現況)

種 類 居宅・事務所

所有者 B

3 所 在 明石市魚住町中尾字居屋敷 1 2 1 番地 5
家屋 番号 1 2 1 番 5
種 類 倉庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 4 2 . 2 5 平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 7年 2月26日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高濱 宏行

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2】

- ・1階事務所部分を株式会社明石インテリアが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。
- ・1階事務所部分を除く部分をCが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

株式会社明石インテリアが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番123番)を通行のため利用している。同土地との境界が不明確である。

《 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 明石市魚住町中尾字居屋敷
地 番 1 2 1 番 5
地 目 宅地
地 積 2 8 7 . 5 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市魚住町中尾字居屋敷1 2 1 番地5
家屋 番号 1 2 1 番 5 の 2
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 8 9 . 6 7 平方メートル
2階 9 1 . 3 3 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

所有者 B

3 所 在 明石市魚住町中尾字居屋敷1 2 1 番地5
家屋 番号 1 2 1 番 5
種 類 倉庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 4 2 . 2 5 平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第30035号
令和6年11月25日受理
令和6年12月27日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 黒木 浩二

(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 明石市魚住町中尾字居屋敷
地 番 1 2 1 番 5
地 目 宅地
地 積 2 8 7 . 5 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市魚住町中尾字居屋敷1 2 1 番地5
家屋 番号 1 2 1 番 5 の 2
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 8 9 . 6 7 平方メートル
2階 9 1 . 3 3 平方メートル

所有者 B

3 所 在 明石市魚住町中尾字居屋敷1 2 1 番地5
家屋 番号 1 2 1 番 5
種 類 倉庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 4 2 . 2 5 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	明石市魚住町中尾121番地の5												
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 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 checked="" type="checkbox"/> 建物等配置概略図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> B の占有権原は使用借権												
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない(但し、物件3建物(本件売却の対象)が存する) <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 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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・事務所 <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 本建物1階事務所部分を株式会社明石インテリアが事務所として使用し、その余の部分を C が、住居として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 占有者らの占有権原は、いずれも使用借権												
上記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年 月 日		
[地方裁判所	支部	年()第	号									
	保管開始日	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"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	明石市魚住町中尾121番地の5												
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 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 checked="" type="checkbox"/> 建物等配置概略図のとおり <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() 上記の者が本土地上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(但し、物件2建物(本件売却の対象)が存する) <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 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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社明石インテリア) 上記の者が本建物を 倉庫 として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 占有者の占有権原は、使用借権												
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年 月 日		
[地方裁判所	支部	年()第	号									
	保管開始日	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"/> 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

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所在地	明石市魚住町中尾字居屋敷
地番	123番
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	349.18平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約19平方メートル (カーポートの一部 (コンクリート敷き部分の一部)))
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (<input type="checkbox"/> B) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (<input type="checkbox"/> A、 <input type="checkbox"/> D、 <input type="checkbox"/> E、 <input type="checkbox"/> F、 <input type="checkbox"/> G)
その他の事項	
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B (建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> A (共有者)の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> F の回答要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (<input type="checkbox"/> A、 <input type="checkbox"/> D、 <input type="checkbox"/> E、 <input type="checkbox"/> F、 <input type="checkbox"/> G) <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 (<input type="checkbox"/> B) <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年9月20日
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」ととおり

(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

■ B、■ C 立ち会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。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2建物について

- ① 1階西側事務所部分は、■ B が代表者を務める株式会社明石インテリア（以下、「インテリア」という。）が事務所として使用し、その余の部分を■ C が住居として使用していた。
- ② 1階で中型犬が放し飼いにされていた。壁紙がボロボロになっていたり、壁に大きな穴が複数空いていた（写真⑧参照）。
- ③ 1階北側中央付近に床暖房の制御盤と思われる物（写真⑦）があった。施錠されていたが■ B、■ C 共に鍵を所持していなかったため、同人らの了解のもと解錠技術者に解錠させて内部を確認した。
■ C によると施工業者からは、床暖房のメンテナンスは施工業者が行う前提のため鍵を渡されていないとのことであった。
- ④ 2階の階段付近に空調機器の設置部分と思われる箇所があった。外観はクローゼットの様になっているが、扉は打ち付けられていて打ち付け部分のねじをねじ隠しで分かりにくくしている感じであった。解錠技術者と共に解錠可能か確認したが、はめ殺されている可能性が高く、扉を外して内部を確認することまでは不要と判断し、フィルター交換用と思われる部分のみを開閉させて確認した。内部の引き戸を引くとフィルターが出てくると思われたが、不用意に引くことは適当ではないと判断し目視のみの確認とした。
- ⑤ 建物南側にカーポート（構築物）があるが、カーポート部分のコンクリート敷きの一部（約19平方メートル）が南側隣地（地番123番）（以下、「123番」という。）に越境している。玄関へは、北側道路側から物件3建物との隙間を通ることでアクセスできるが、カーポートへ自動車を入れるためには123番を通行しないと入れることができない。

2 物件3建物について

- ① インテリアが倉庫として使用していた。
- ② 北側と南側にシャッターがあり、どちらからも出入りできる構造になっていたが、南側に自動車をつけるためには123番を通行する必要がある。

3 物件1土地について

土地の形状は、建物等配置概略図のとおりと思われるが、123番との境界は判然としなかった。

4 その他

- ① ■ E に送付した123番に関する照会書は、「あて所に尋ねあたりません」として返送された。
- ② ■ D、■ G からは、123番に関する照会書に対する回答がなく、同人らからは事情を聴取することはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 物件1土地には、物件3とその附属建物がありましたが、附属建物を取り壊して、Bが物件2建物を建てて現在に至っています。</p> <p>2 Bとは親族関係にあるので、同人からもインテリアからも物件1土地の地代や物件3建物の賃料などは貰っていません。無償で使用させています。</p> <p>3 物件1土地の南側の123番は、親族らで共有しています。将来の相続の事を考えて共有にしていますが実質は私が管理していて、他の共有者は登記上自分の持分があるという程度の認識だと思います。BとCが建物の出入りの為に通行していますが、特に制限は付けていません。</p> <p>4 123番を通行しないと、物件2建物のカーポートへ車を入れることができませんが、本件物件が売却された場合でも、購入者には自由に通行して貰っても構わないと現時点では思っています。</p> <p>5 物件1土地に隣接する地番121番2、同3、同4は、物件1土地の北側にあった水路の整備をするときに明石市の求めに応じて売却や寄附等で所有権移転しました。</p>
■ B	<p>1 物件2建物は、私が代表を務めるインテリアが1階部分とその余を家族と住居として使用していましたが、私は現在別の所に住んでいます。現在は1階西側の事務所部分をインテリアが、その余をCが家族と住居として使用しています。</p> <p>2 物件3建物もインテリアが使用しています。</p> <p>3 A、Cとは親族なので地代や賃料のやりとりはありません。</p> <p>4 インテリアについては、税務上賃料を計上していると思うのですが、会計士に任せているのでよく分かりません。</p> <p>5 物件2建物へは、件外地である123番を通行して出入りしていますが、建築確認は北側道路を接面道路として申請して建てています。本件物件が売却されると123番を通行しないと南側のカーポートに自動車を入れることができなくなりますが、北側の柵を取り払って少し整備すれば物件2建物の玄関へも行きやすくなるし、物件3建物北側にはスペースがあるのでそこには自動車を停めることができると思います。</p> <p>6 123番については私の持分がありますが、私個人としては、本件物件が売却された後も123番を自由に通行してもらって構わないと現時点では考えています。</p> <p>7 物件2建物の南側のカーポートが123番にはみ出っていますが、私自身が123番の共有者ですし、他の共有者も親族なので自由に使用していて使用料なども支払っていません。</p>
■ C	<p>1 物件2建物の1階の事務所を除く部分と2階は私が家族と住居として使用しています。Bは2年以上前から別の所で住んでいますが、インテリアの仕事のために事務所へは通って来ています。</p> <p>2 物件2建物は、Bの所有ですが、Bに賃料は支払っ</p>

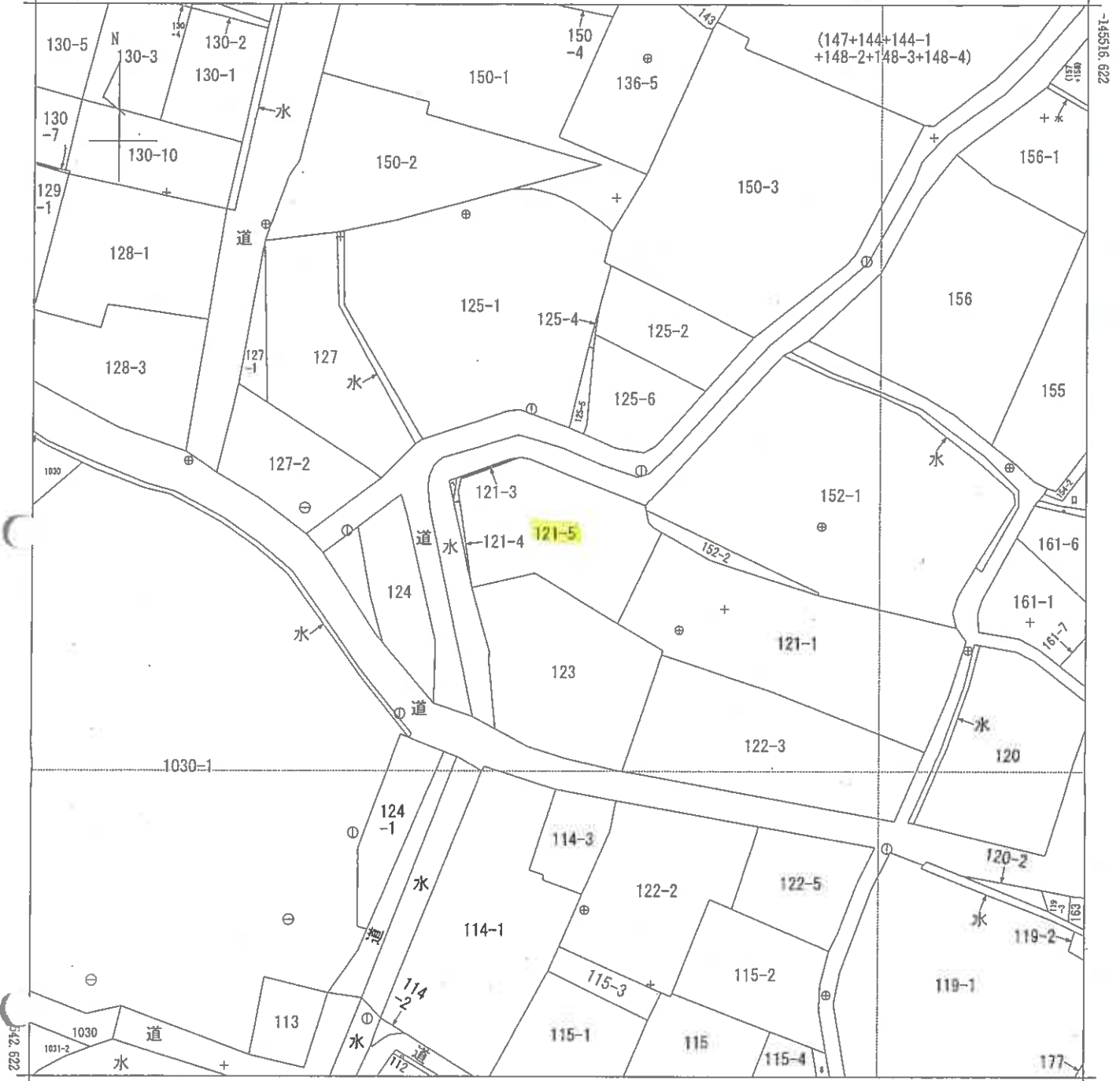
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F	<p>ていません。無償で住んでいます。</p> <p>3 物件2建物の1階で犬を放し飼いにしているの、壁に穴が空いていたり(写真⑧)、壁紙がボロボロになっています。</p> <p>4 物件2建物の雨漏りなどの大きな不具合はありません。</p> <p>5 物件2建物の■ B ■が住んでいたときには、室内で煙草を吸っていました。壁紙が茶色いのはそのためです。</p> <p>6 物件2建物の屋根にソーラーパネルが付いていますが、リースではありません。買取りです。</p> <p>7 物件2建物の1階事務所と2階の階段を上ったところに、鍵が掛かって開かない場所があります。施工業者からは鍵を渡されず、不具合があった場合は連絡するよう言われていました。1階については、床暖房のメンテナンス部分(写真⑦)だったということは今日初めて知りました。2階は、何となく空調関係かなという程度の認識でした。</p> <p>8 物件2建物の南側のカーポート側に電気自動車の充電ができるように充電ポートがあります。</p> <p>落札された方が、123番を通行しても大丈夫です。特に意見はありません。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月26日(火) 14:40-15:00	神戸地方法務局 明石支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
6年11月26日(火) 16:40-17:20	物件所在地	目的物件確認、不在、立入調査期日通知書及び照会書差置(110円)、 B から事情聴取(電話聴取・発信 16:54~17:15)
6年12月2日(月) 15:05-15:15	神戸地方法務局 明石支局	履歴事項証明書及び登記事項証明書交付申請
6年12月4日(水) 12:30-14:40	物件所在地	立入調査、 B 及び C 立会、写真撮影、道路部分等調査、 A から事情聴取(於 A 住居地)
6年12月6日(金) 10:35-11:05	明石市役所	文書交付申請
6年12月9日(月)	執務室	目的外土地(123番)所有者(共有者ら)に照会書発送(提出期限12月19日(110円×8))
6年12月11日(水) 9:00-9:50	明石市役所	文書交付申請
6年12月11日(水) 10:15-10:40	物件所在地	不在、目的外土地(123番範囲計測)・写真撮影等
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年12月4日</p> <p>1 相手方が不在で施錠されている場合に備えて、立会人と解錠技術者を同行したが相手方が在宅した。</p> <p>2 物件2建物内に施錠されていて合鍵が存在しない部分があったので、相手方の了解を得て、解錠技術者に解錠させた。</p> <p>■ 令和6年12月4日 評価人帯同</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



+52050.953 (座標値種別：図上測定)

本図面はA3版をA4版
 に縮小したものである

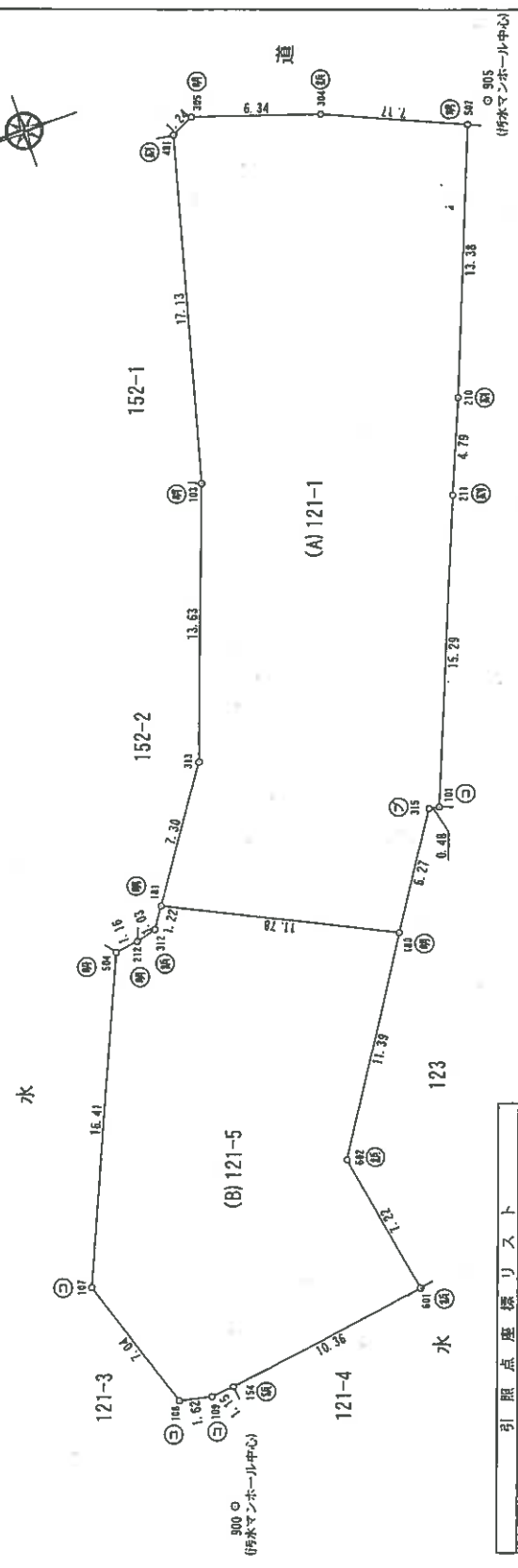
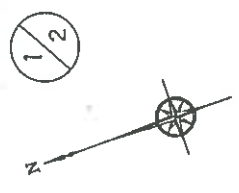
地番区域見出
 魚住町中尾

請求部	所在	明石市魚住町中尾字居屋敷			地番	121番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年2月			備付年月日(原図)		補記事項			

(9 枚目)

地積測量図

地番 121-1, 121-5
土地の所在 明石市魚住町中尾字居屋敷



点名	標高	X	Y
900 汚水マンホール中心	1.62	1032.731	993.537
905 汚水マンホール中心	1.52	998.060	1054.193

引照点	900 (汚水マンホール中心)	905 (汚水マンホール中心)
測点	29.12	41.01
	29.99	42.49
	13.97	58.25
	68.55	1.52
	38.49	35.25
	27.70	45.45

境界線の種類	境界線の種類
① コンクリート杭	⑤ 金属明示プレート
② 金属	⑥ プラスチチック杭
③ 金属	⑦ 刻み・赤ペンキ

図係系：任意図係
測量年月日：平成30年5月13日

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 121-1.121-5

土地の所在 明石市魚住町中尾字居屋敷

2/2

座標求積表

地番	(A)121-1	X	Y	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _{n-1} - X	Y _{n-1} - Y
181		1026.276	1022.424	-6.437	-6561.343288		
180		1015.721	1017.175	-13.950	-14189.591250		
315		1012.326	1022.454	-3.875	-3962.092950		
181		1011.646	1022.360	-6.210	-6348.855600		
211		1006.116	1036.545	-7.565	-7841.462925		
210		1004.281	1040.980	-8.737	-7013.092280		
507		995.379	1053.432	1.649	1737.106368		
304		1005.910	1056.359	12.569	13377.376271		
305		1011.948	1058.300	7.132	7548.566160		
401		1013.062	1057.831	5.520	5839.227120		
103		1017.468	1041.269	9.096	9471.382824		
313		1022.158	1028.462	8.808	9058.692296		
		倍面積		995.810466 m ²			
		面積		497.9052330 m ²			
		地積		497.90 m ²			

地番	(B)121-5	X	Y	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _{n-1} - X	Y _{n-1} - Y
181		1026.276	1022.424	11.243	11495.113032		
312		1026.964	1021.415	1.697	1733.341235		
212		1027.973	1021.165	2.160	2205.716400		
504		1029.124	1021.005	7.789	7952.607945		
107		1035.762	1005.395	4.466	4492.773570		
106		1033.590	999.296	-3.750	-3747.360800		
109		1032.012	998.925	-2.726	-2723.065550		
154		1030.864	998.045	-1.410	-11399.103450		
601		1020.602	1000.478	-6.578	-8902.291484		
602		1021.886	1007.588	-4.881	-4918.037028		
180		1015.721	1017.175	4.390	4465.306250		
		倍面積		575.089940 m ²			
		面積		287.5445200 m ²			
		地積		287.54 m ²			
		合計		785.4497530			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者	申請人	縮尺
		1

登記年月日：令和2年10月2日

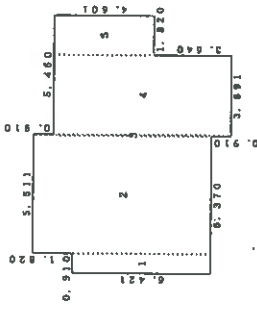
各階平面図

家屋番号 121-5-2

建物図面

建物の所在 明石市魚住町中尾字居屋敷121番地5

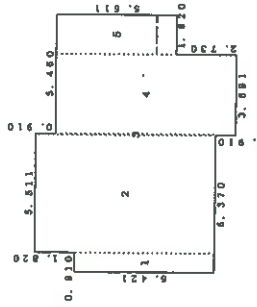
1階



求積表

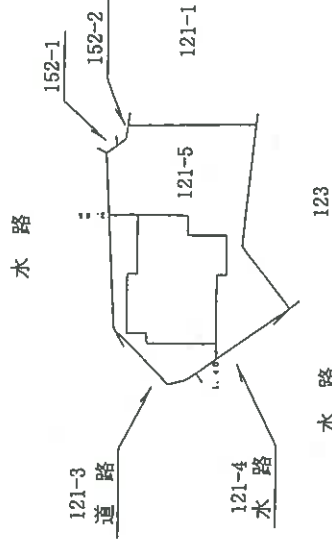
1	6.421 × 0.910 =	5.843110
2	8.241 × 5.460 =	44.995860
3	9.151 × 0.051 =	0.466701
4	8.241 × 3.640 =	29.997240
5	4.601 × 1.820 =	8.373820
合計		89.676731
採面積		89.67㎡

2階



求積表

1	6.421 × 0.910 =	5.843110
2	8.241 × 5.460 =	44.995860
3	9.151 × 0.051 =	0.466701
4	8.241 × 3.640 =	29.997240
5	4.601 × 1.820 =	8.373820
合計		91.332931
採面積		91.33㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

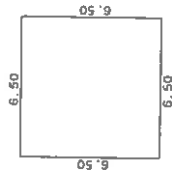
各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 121番5

建物の所在 明石市魚住町中屋字番地敷121番地5

主たる建物

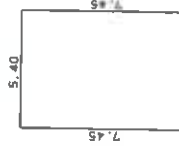


求積表

$$6.50 \times 6.50 = 42.2500$$

床面積 42.25 m²

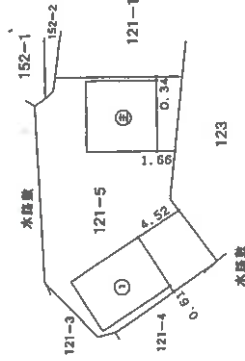
附属建物 (符号1)



求積表

$$5.40 \times 7.45 = 40.2300$$

床面積 40.23 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺 1/250

申請人

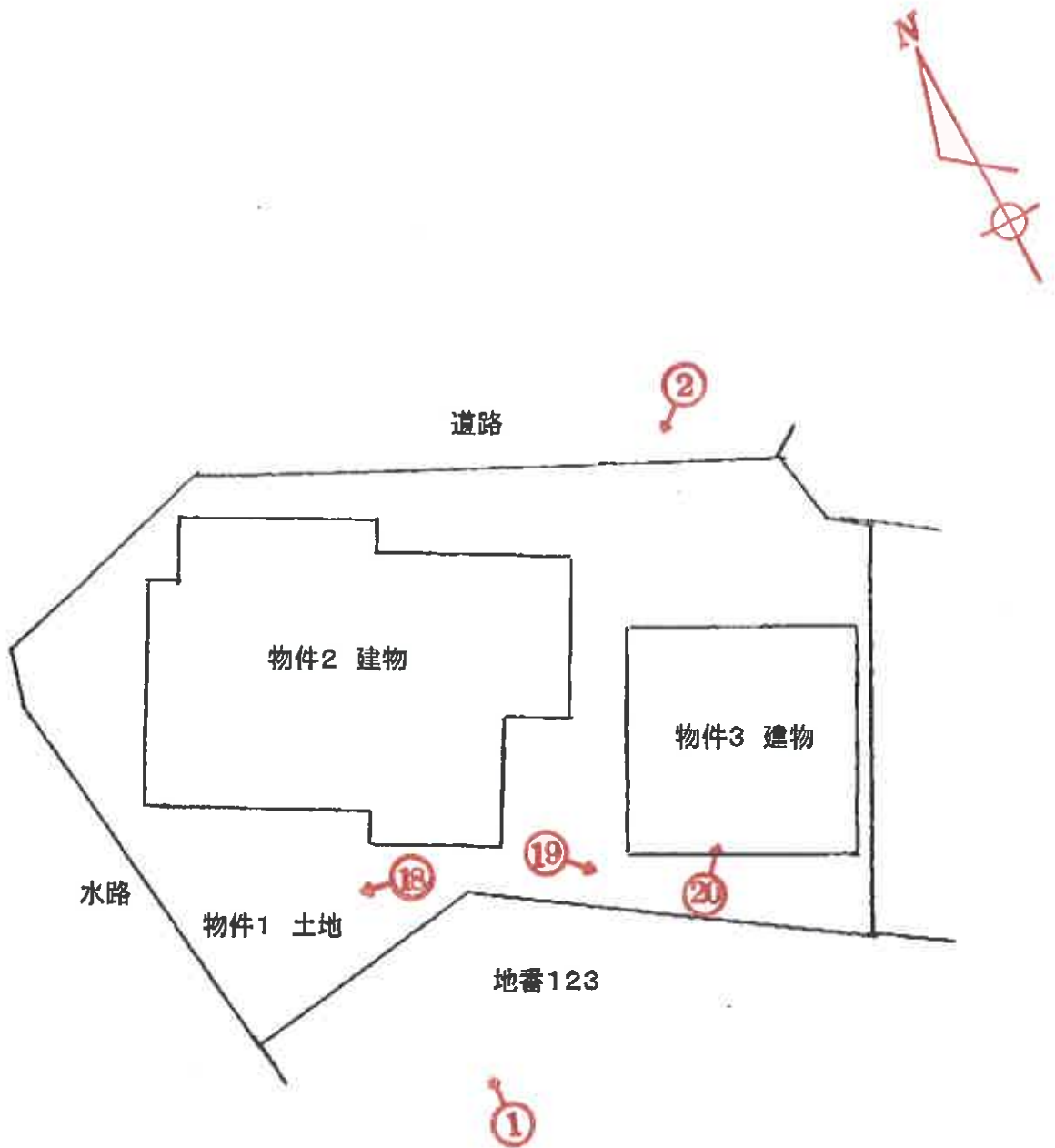
縮尺 1/500

(1) 令和2年10月2日
附属建物符号1は令和2年2月25日取壊し。

(14 枚目)

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

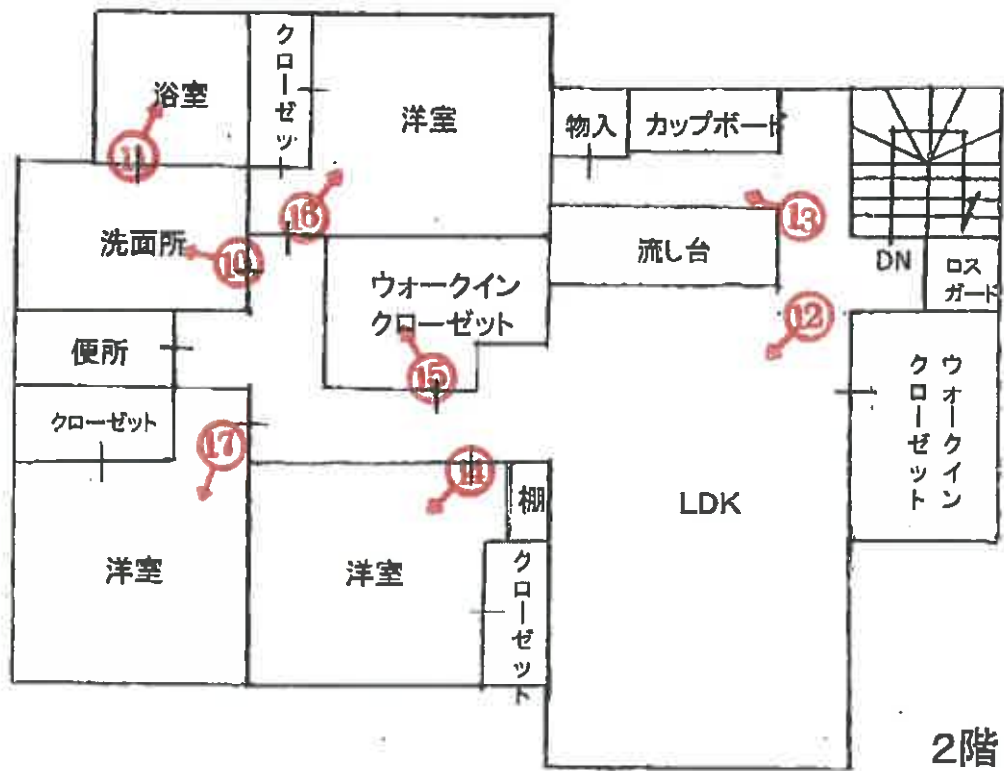
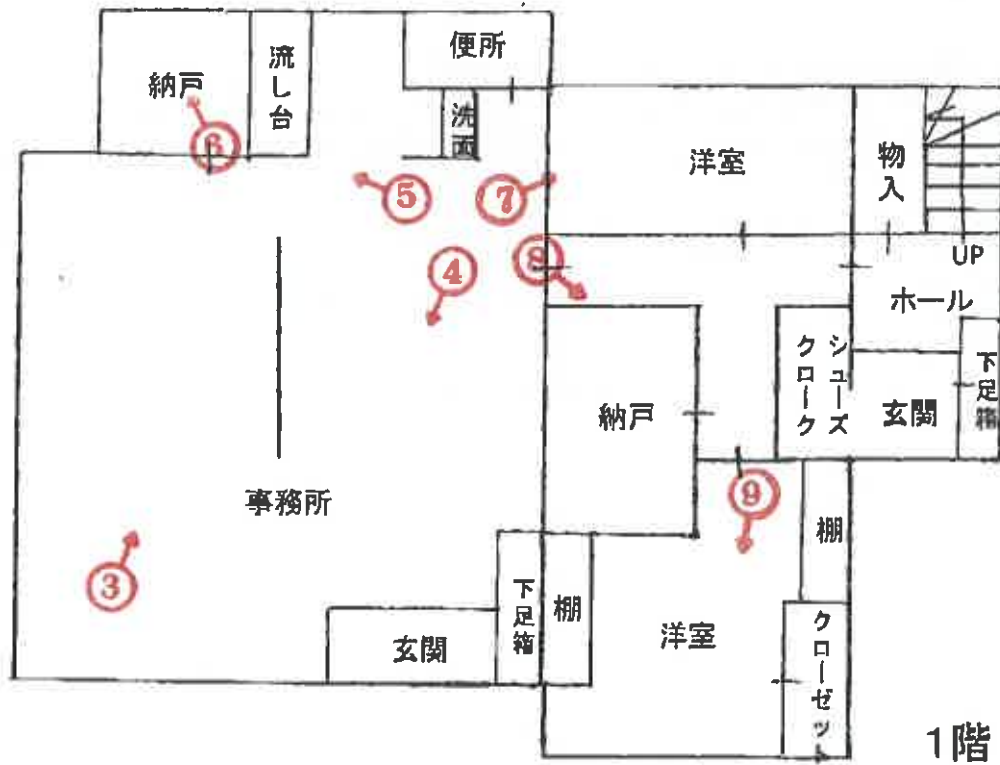
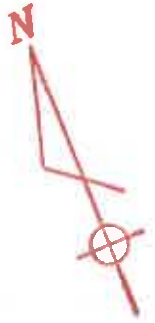


注) 本図は、公図、建物図面等を参考にした上で適宜加筆・補修正を行った略図であり、実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

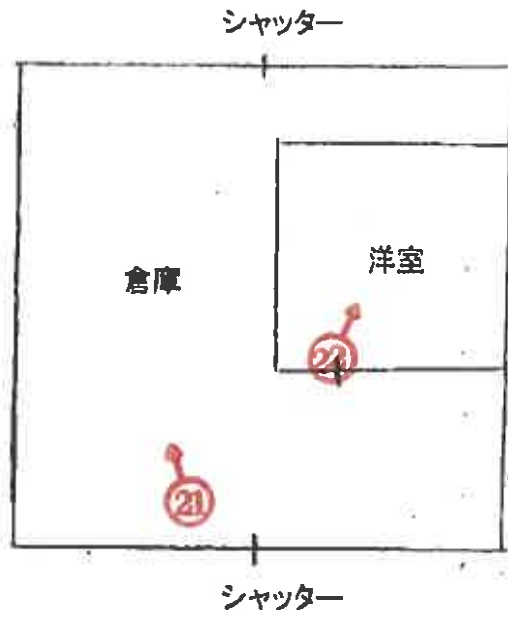
(15 枚目)

建物間取図



(-○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



(○は写真番号および撮影位置・方向)

物件 3

(17枚目)



①

赤線は境界の目安線



②



③

(18 枚目)



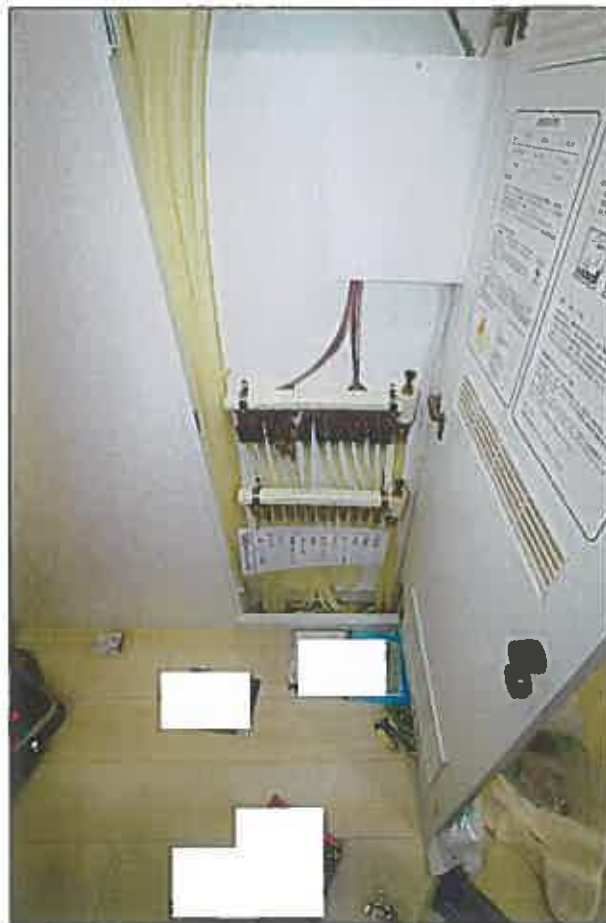
④



⑤



⑥



⑦

(20 枚目)



⑧



⑨

(21 枚目)



⑩



⑪

(22 枚目)



⑫

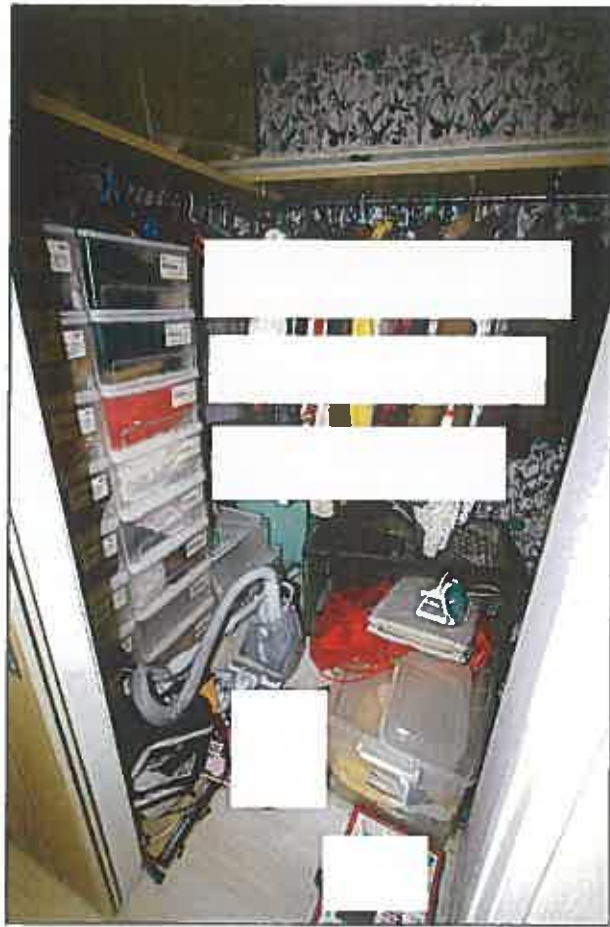


⑬



⑭

(23 枚目)



15

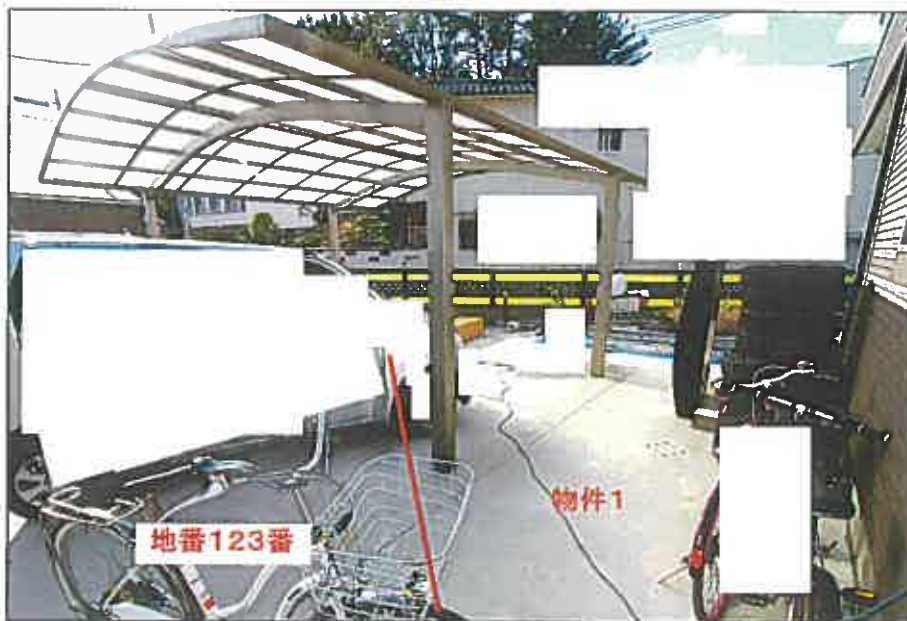


16

(24 枚目)



17



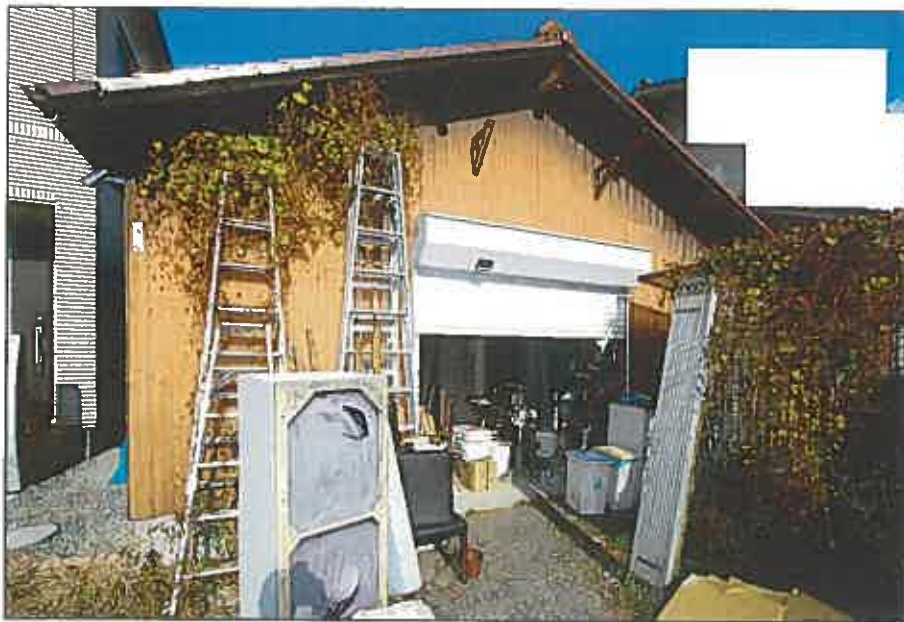
18

赤線は境界の目安線



⑱

赤線は境界の目安線



⑳



㉑

(26 枚目)



令和 6 年 (ケ) 第 30035 号
令和 6 年 12 月 4 日 現地調査
令和 6 年 12 月 25 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26,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金7,760,000円
物件2(建物)	金16,110,000円
物件3(建物)	金2,370,000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2・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2・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	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
2・3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	物件2の現況種類は居宅・事務所である。
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 山陽魚住駅の南方 約450m (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 第1種住居地域 60% 200% 防火指定なし —
画地条件	規模 287.54 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約4.5~5m市道 上記道路は曲折し幅員は一定していない。	
土地の利用状況等	物件1は物件2・3建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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	<p>本件土地は南側隣接地(目的外土地で地番123番)の駐車場と一体化して利用されており、カーポートは隣接地へはみ出している。</p> <p>物件2建物は北側に出入り口はなく、現状は南側から隣接地を通して出入りしているが、北側道路から物件2と物件3の間を回って回り込めば出入りは可能である。</p> <p>物件3建物は北側にも南側にも出入り口がある。</p> <p>本件は周知の埋蔵文化財包蔵地(魚住古窯跡群遺跡)内に存する。</p> <p>西側は水路となっており、北側の道路も暗渠となっている。</p>	

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) 令和2年9月20日 新築 経過年数 4年程度 経済的残存耐用年数 30年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ソーラーパネル葺・陸屋根 外 壁 : タイル等 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 : オール電化
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・事務所 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
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	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。 1階南側洋室付近は犬を放し飼いにしていた模様で、壁紙に剥がれや汚れがあり、壁の一部は下地まで破損が見られた。フローリングも犬の便によるものか汚れが見られやや異臭がした。

3 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62年10月1日 新築 経過年数 37年程度 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 : 瓦葺 外 壁 : スレート等 内 壁 : 塗り壁等 天 井 : なし 床 : セメント等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
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。 北側及び南側にシャッターがある。室内に部屋が置かれている。

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	67,100	0.95	287.54	0.90	16,500,000

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/㎡)
 $75,000 \times 103/100 \times 100/101 \times 100/114 \approx 67,100$

◇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 (1.01)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/101 \approx 100/114$

イ 個別格差：形状等 (0.95)

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・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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	181.00	0.71	20,560,000
3	100,000	42.25	0.05	210,000
				計 20,770,000

ウ 現価率

<物件2>

経過年数4年、経済的残存耐用年数30年、経済的全耐用年数34年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.71$

<物件3>

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
2	16,500,000 × 0.68	0.20	使用借権	2,240,000
3	16,500,000 × 0.32	0.60	法定地上権	3,170,000
				計 5,410,000

ア 物件2・3に係るそれぞれの土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の床面積比から全敷地に対し、物件2は68%、物件3は32%と求め、物件2・3の土地利用権等価格を評定した。

(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	16,500,000	-5,410,000		1.00	0.70	7,760,000
2	20,770,000	+2,240,000	1.00	1.00	0.70	16,110,000
3	210,000	+3,170,000	1.00	1.00	0.70	2,370,000
一括価格(合計)						26,240,000

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-1)

所 在 : 明石市大久保町西嶋字大歳937番2
価 格 : 75,000円/m²
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6年1月1日
地 積 : 247m²
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6年度)

物件1 : 11,885,700円
物件2 : 14,990,400円
物件3 : 265,500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 建物等配置概略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 明石市魚住町中尾字居屋敷
地 番 1 2 1 番 5
地 目 宅地
地 積 2 8 7 . 5 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市魚住町中尾字居屋敷1 2 1 番地5
家屋 番号 1 2 1 番 5 の 2
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 8 9 . 6 7 平方メートル
2階 9 1 . 3 3 平方メートル

所有者 B

3 所 在 明石市魚住町中尾字居屋敷1 2 1 番地5
家屋 番号 1 2 1 番 5
種 類 倉庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 4 2 . 2 5 平方メートル

所有者 A

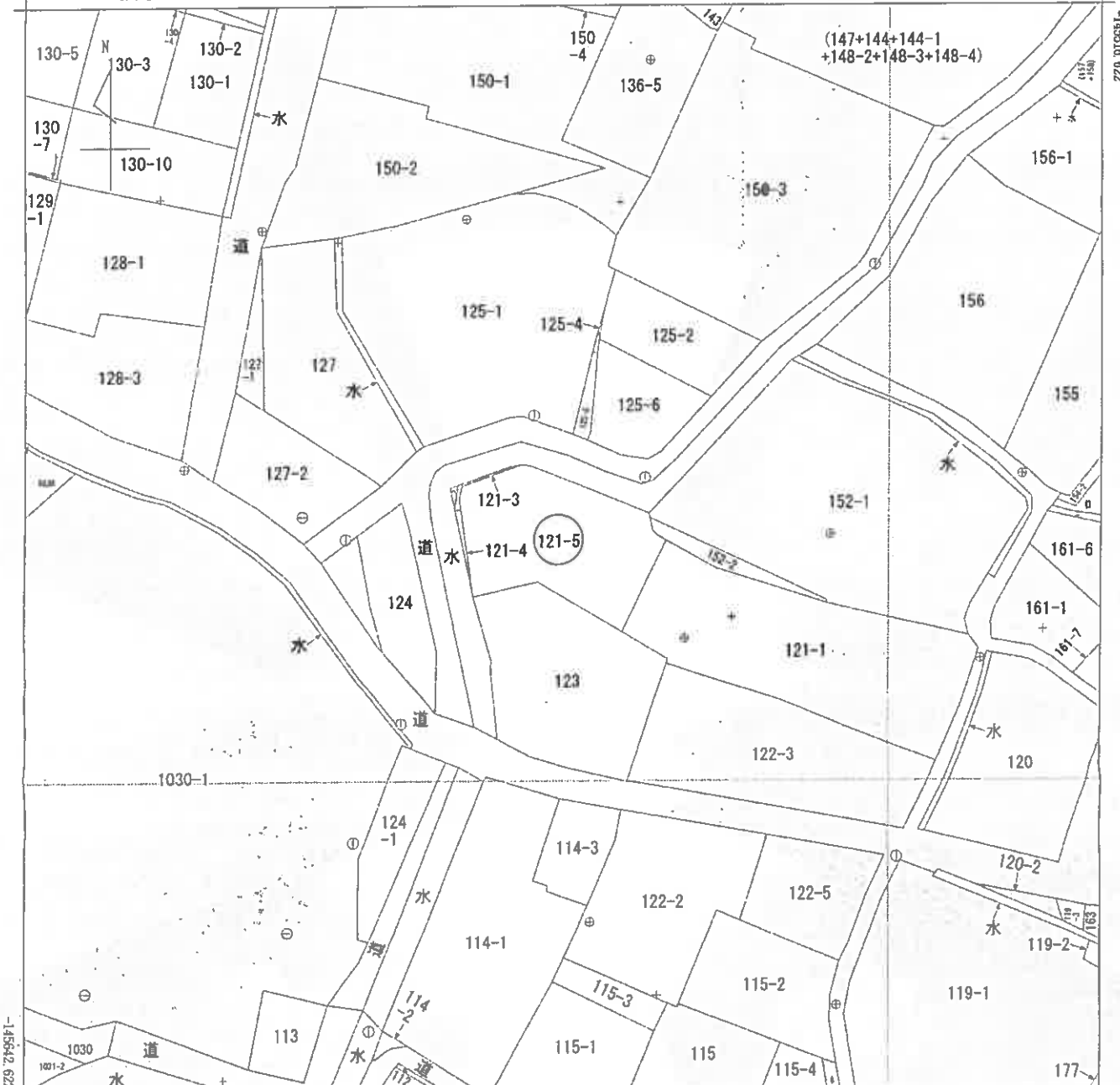


対象不動産及び地価公示等の位置図



約1/10000
国土地理院地図を基に加筆、作成

イ 1031-2 ハ 水 ホ 115-6 ト 130-9
ロ 154-1 ニ 水 ヘ 121-2



-145516.622

+52050.953 (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。

地番区域見出し
 魚住町中尾

請求部	所在	明石市魚住町中尾字居屋敷			地番	121番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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43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6年10月16日
東京法務局

地図整理番号：M79404

登記官



(1/1)

A4に縮小

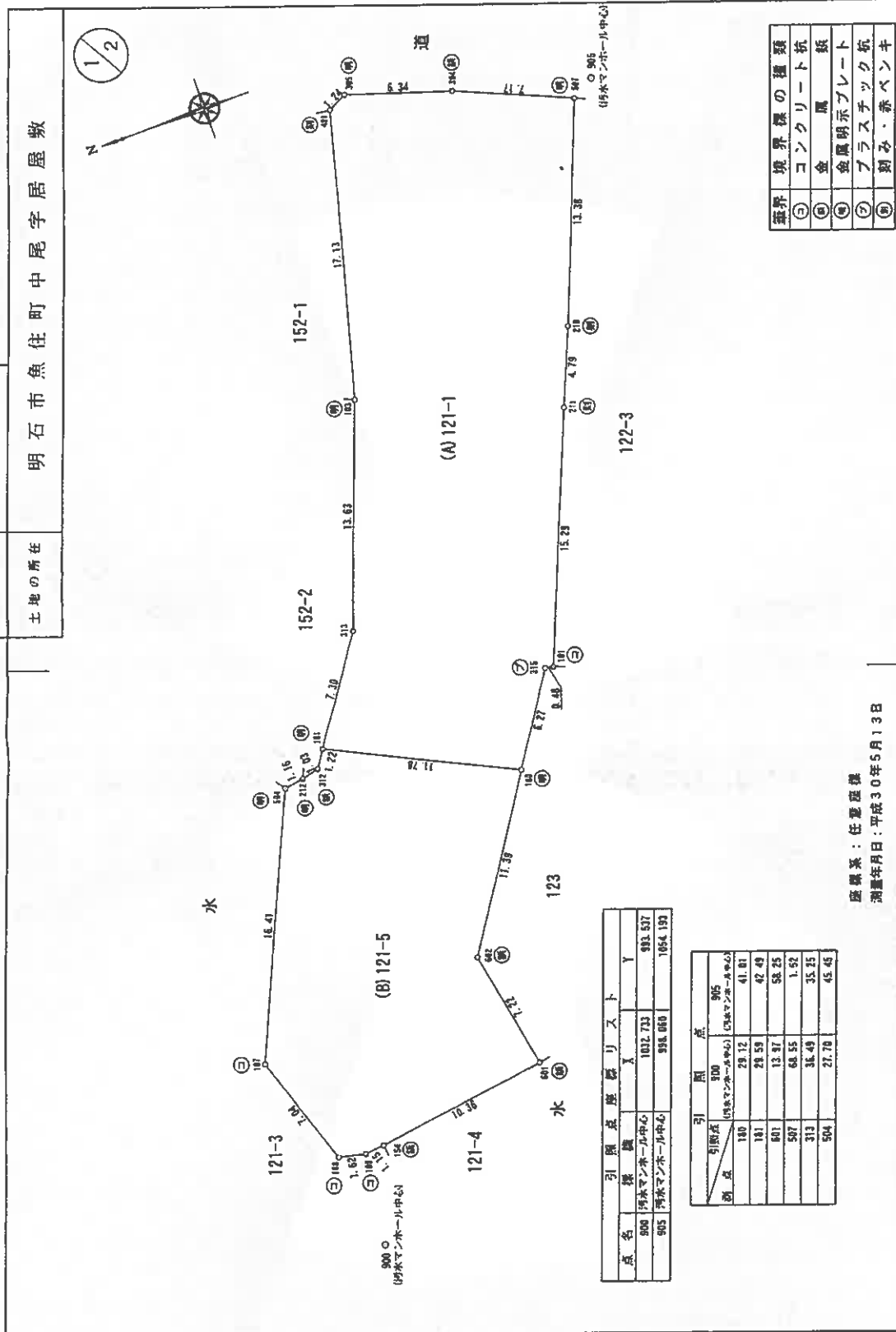
登記年月日：平成30年5月17日

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。
 (神戸地方支庁管轄)
 令和6年10月16日 東京法務局

地積測量図

地番 1第1-1、121-5

土地の所在 明石市魚住町中尾字居屋敷



境界線の種類	境界線の種類
① コンクリート杭	⑤ 金 属
② 金 属	⑥ 金属明示プレート
③ 金属明示プレート	⑦ プラスチック杭
④ 刻み・赤ペンキ	⑧ 刻み・赤ペンキ

点名	標高	座標 X	座標 Y
900 西水マンホール中心	102.733	983.637	
905 西水マンホール中心	98.060	1054.150	

引張点	座標 X	座標 Y
900 (西水マンホール中心)	29.12	41.01
905 (西水マンホール中心)	28.59	42.49
907	13.37	58.25
913	35.49	35.35
914	27.78	45.45

座標系：任意座標
 測量年月日：平成30年5月13日

作成者	申請人	縮尺
		1/250

登記年月日：平成30年5月17日

地積測量図

地番 121-1-121-5

土地の所在 明石市魚住町中尾字居屋敷

2/2

座標求積表

地点名	(A)121-1	X	Y	X _{n-1} - X _n	Y _n X _{n-1} - X _{n-1}
181	1028.276	1022.424	-6.437	-6581.343288	
180	1015.721	1017.175	-13.950	-14189.591250	
315	1012.326	1022.454	-3.875	-3982.009250	
101	1011.846	1022.380	-6.210	-8348.855600	
211	1006.115	1036.545	-7.565	-7841.463925	
210	1004.281	1040.940	-6.737	-7013.082260	
507	999.370	1053.432	1.548	1737.109388	
304	1005.539	1056.359	12.589	13277.376271	
305	1011.948	1058.300	7.132	7548.355160	
401	1013.052	1057.031	5.520	5839.227120	
103	1017.468	1041.289	8.096	9471.363824	
313	1022.158	1028.462	8.803	9058.693296	
		借面積		995.810486 m ²	
		面積		497.9063310 m ²	
		他		497.90 m ²	

地点名	(B)121-5	X	Y	X _{n-1} - X _n	Y _n X _{n-1} - X _{n-1}
181	1028.278	1022.424	11.243	11485.113032	
312	1028.964	1021.415	1.697	1733.341255	
212	1027.973	1021.165	2.160	2285.716408	
504	1028.124	1021.905	7.789	7952.607945	
107	1035.762	1005.995	4.466	4492.773870	
108	1033.590	999.295	-3.750	-3747.360880	
109	1032.012	998.925	-2.726	-2723.065550	
154	1038.054	999.045	-11.419	-11399.103450	
601	1028.692	1000.478	-8.978	-8982.291484	
602	1021.888	1007.588	-4.481	-4818.037028	
180	1015.721	1017.175	4.396	4485.392250	
		借面積		575.909949 m ²	
		面積		287.5445200 m ²	
		他		287.54 m ²	
		合計		785.4491310	

作成者

20年 5月 13日作成

申請人

縮尺

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。
 (神戸地方裁判所明石支部管轄)
 令和6年10月16日 東京法務局

登記官

登記年月日：令和2年10月2日

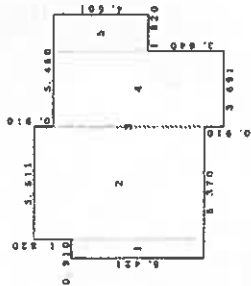
各階平面図

建築物図面

家屋番号 121-5-2

建築物の所在 明石市魚住町中尾字居屋敷121番地5

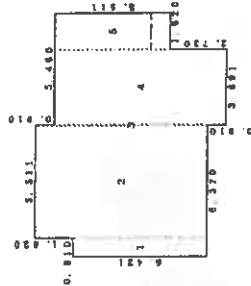
1階



求積表

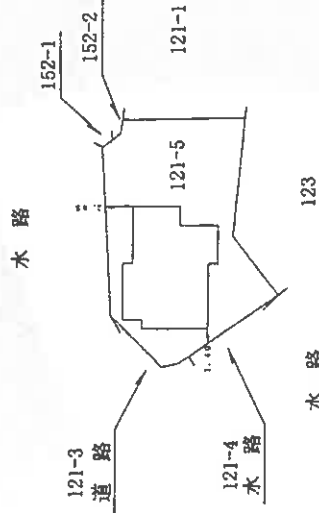
1	6.421 X 0.910 =	5.843110
2	8.241 X 5.460 =	44.995860
3	9.151 X 0.051 =	0.466701
4	8.241 X 3.640 =	29.997240
5	4.601 X 1.820 =	8.373820
合計		89.676731
床面積		89.67㎡

2階



求積表

1	6.421 X 0.910 =	5.843110
2	8.241 X 5.460 =	44.995860
3	9.151 X 0.051 =	0.466701
4	8.241 X 3.640 =	29.997240
5	4.601 X 1.820 =	8.373820
合計		91.332931
床面積		91.33㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(神戸地方支庁明石支局管轄)
令和6年10月16日 東京法務局

登記官

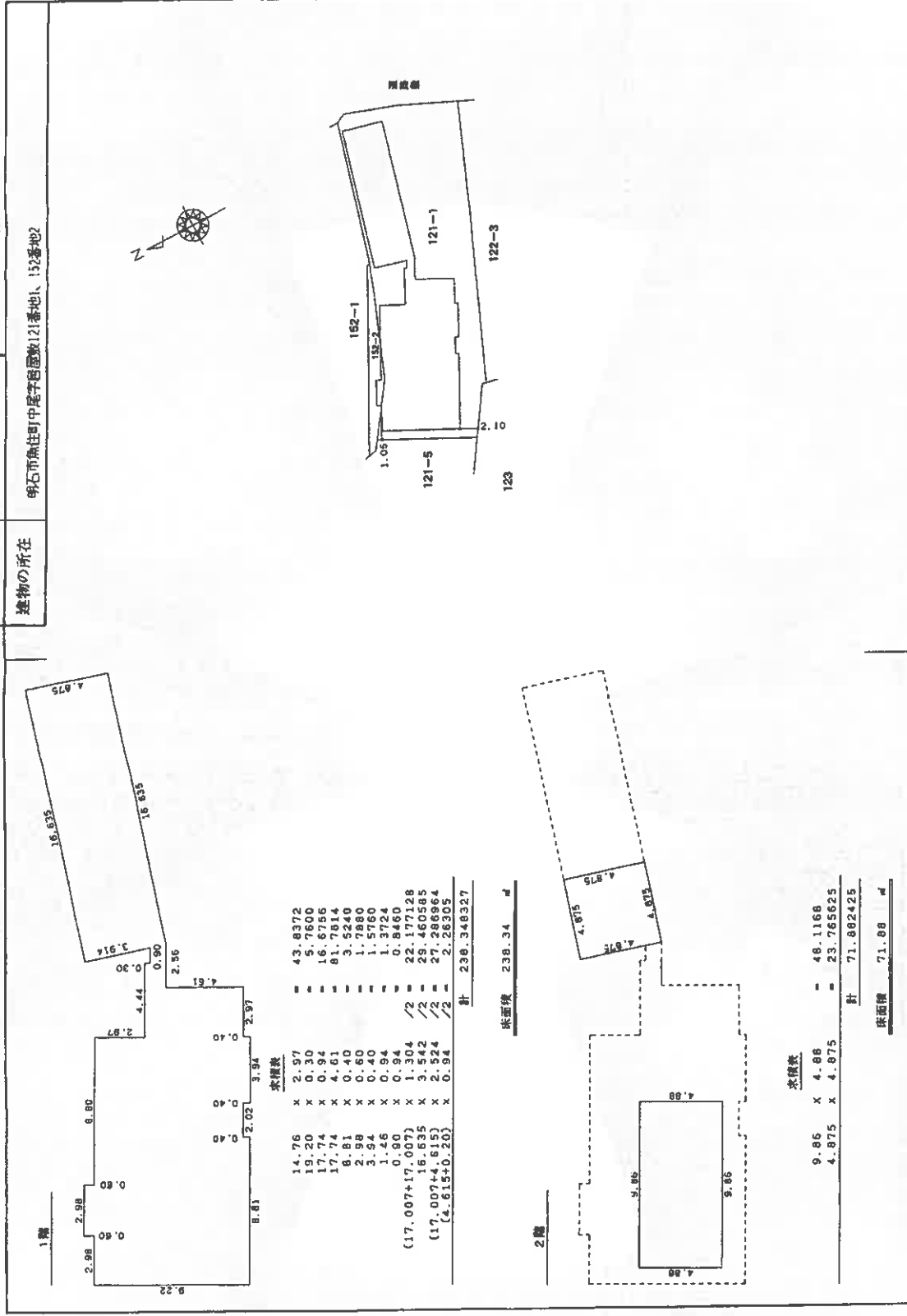
登記年月日：令和2年2月5日

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。
 (神戸地方支務局明石支店管轄)
 令和6年10月16日 東京法務局 登記官

建築物図面
各階平面図

家屋番号 121番1の1
 建築物の所在 明石市魚住町中尾字居屋敷121番地1、152番地2

各階平面図



縮尺 1/250
 縮尺 1/500
 申請人
 作成者

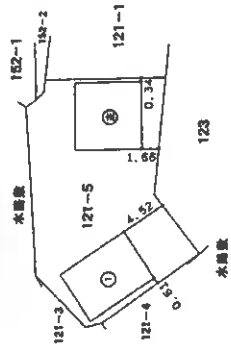
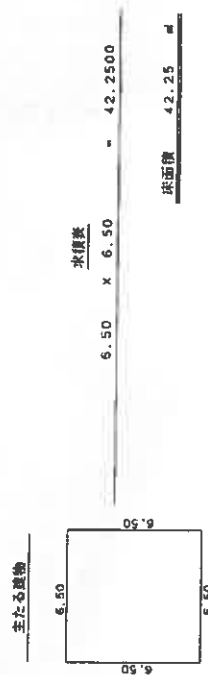
登記年月日：令和2年2月5日

次回に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	121番5
建物の所在	明石市魚住町中尾字巻屋敷121番地5



作成者

縮尺 1/250
B作図

申請人

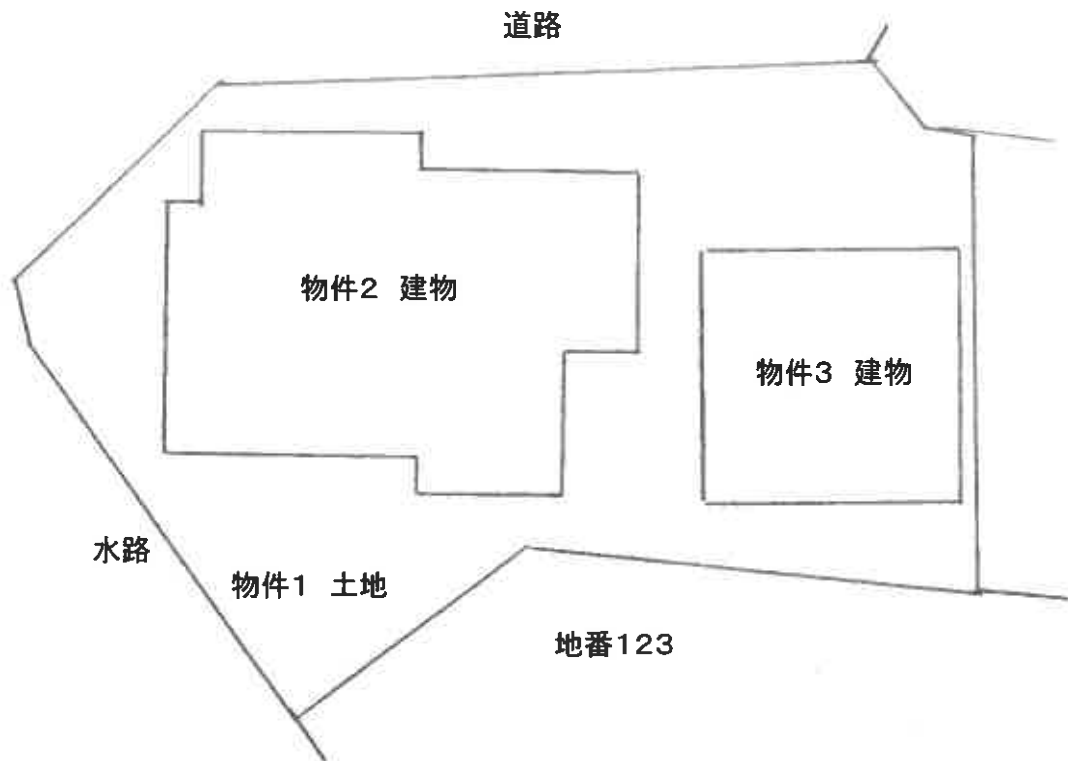
縮尺 1/500

(大塚士建築設計士事務所)

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。
 (神戸地方方法務局第五支局管轄)
 令和6年10月16日 東京法務局 登記官

(1) 令和2年10月2日
附録建物符号1は令和2年2月25日取壊し。

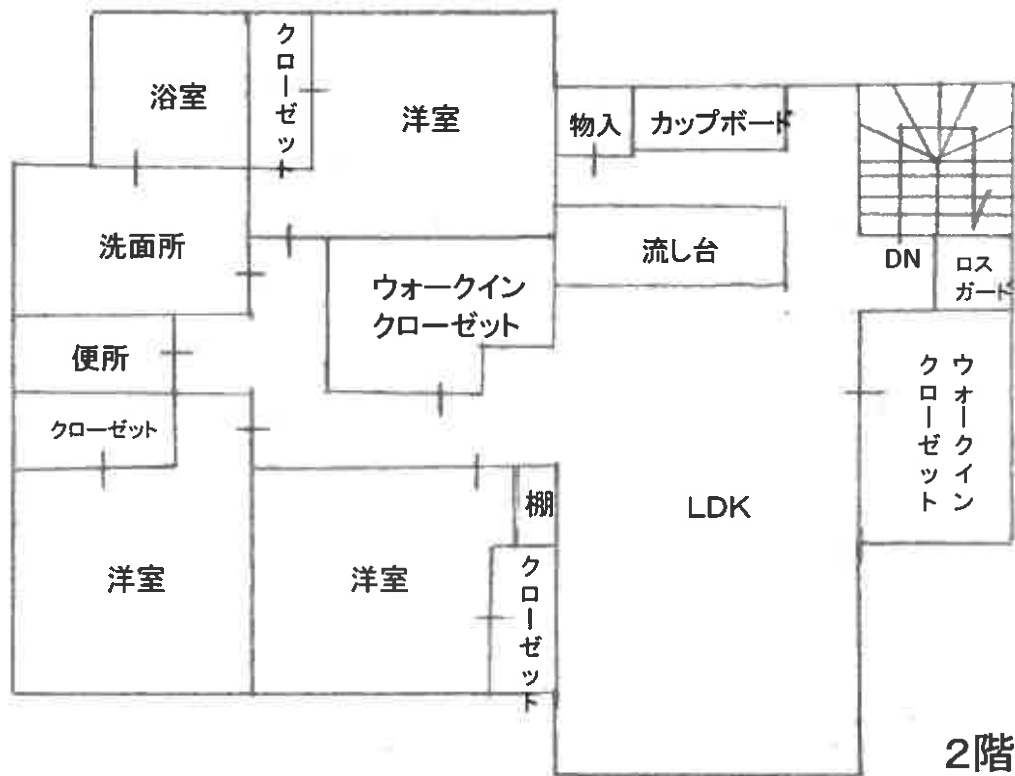
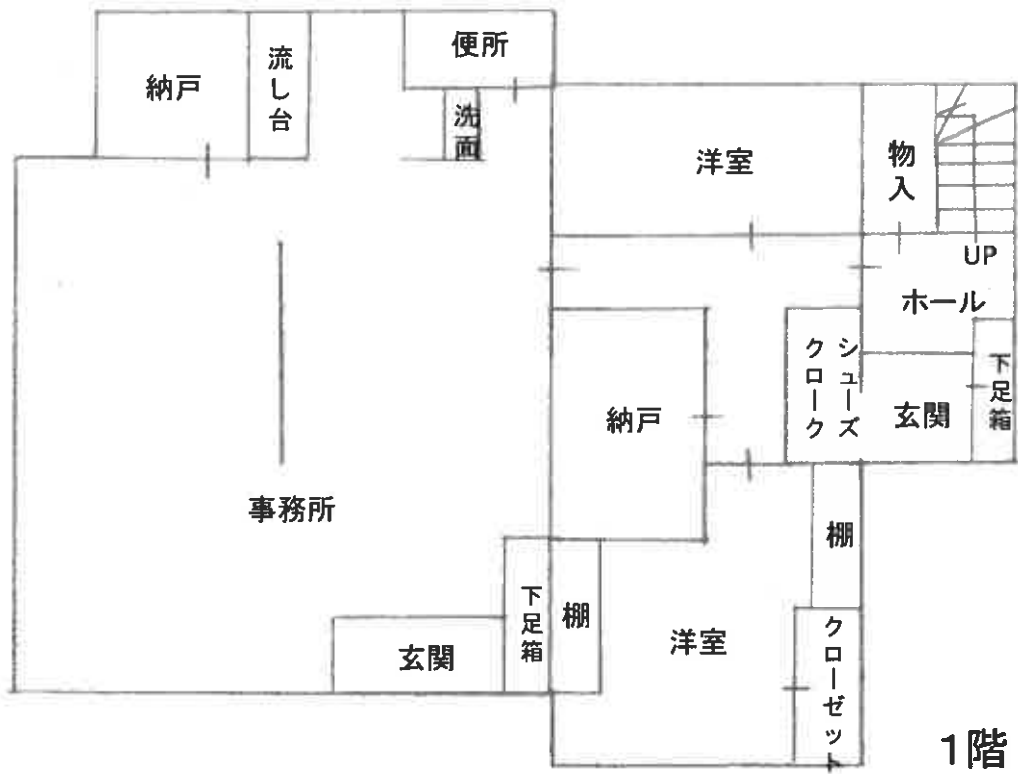
建物等配置概略図



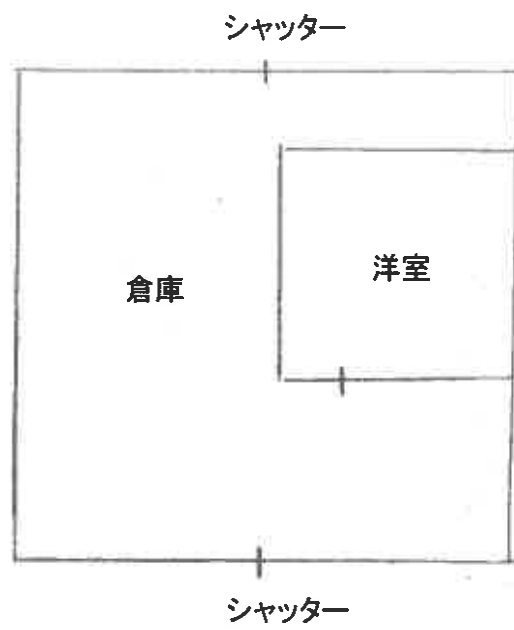
注)本図は、公図、建物図面等を参考にした上で適宜加筆・補修正を行った略図であり、実際の土地・建物の正確な位置・形状・範囲等と異なる場合がある。

令和6年(ケ)第30035号

建物間取図



建物間取図





物件2



北側道路より



北側道路より



物件2 南側より



物件3 南側より