

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 9月22日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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10月 8日から 令和 7年10月15日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月21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 7年11月11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 7年 9月22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, 2	7,890,000 6,312,000	一括	1,580,000	36,216	10,897
1	2,500,000				
2	5,390,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 明石市大久保町八木字大溝 | |
| | 地 番 | 1 3 7 番 1 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 7 . 6 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 明石市大久保町八木字大溝 1 3 7 番地 1 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 1 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 4 9 . 2 7 平方メートル |
| | | 2階 | 4 3 . 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

-
- 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】
本件債務者が占有している。

 - 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 明石市大久保町八木字大溝

地 番 137番14

地 目 宅地

地 積 137.60平方メートル

2 所 在 明石市大久保町八木字大溝137番地14

家屋 番号 137番14

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.27平方メートル
2階 43.06平方メートル



令和7年(ケ)第30010号
令和7年6月19日受理
令和7年7月11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 | 明石市大久保町八木字大溝 | |
| | 地 番 | 1 3 7 番 1 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 7 . 6 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 明石市大久保町八木字大溝 1 3 7 番地 1 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 1 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 4 9 . 2 7 平方メートル |
| | | 2階 | 4 3 . 0 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	明石市大久保町八木137番地の14		
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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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（債務者） 上記の者が本建物を 住居として使用し、占有している ☒ 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）	☒ 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 保管開始日 支部 年 月 日 年（ ）第 号		
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

その他の事項

債務者立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 特筆すべき汚損箇所や破損箇所はなかった。
- 2 2階北西側洋室の上に屋根裏収納庫があった(写真⑨)。
- 3 物件1土地を概測したところ、概ね地積測量図と一致した。

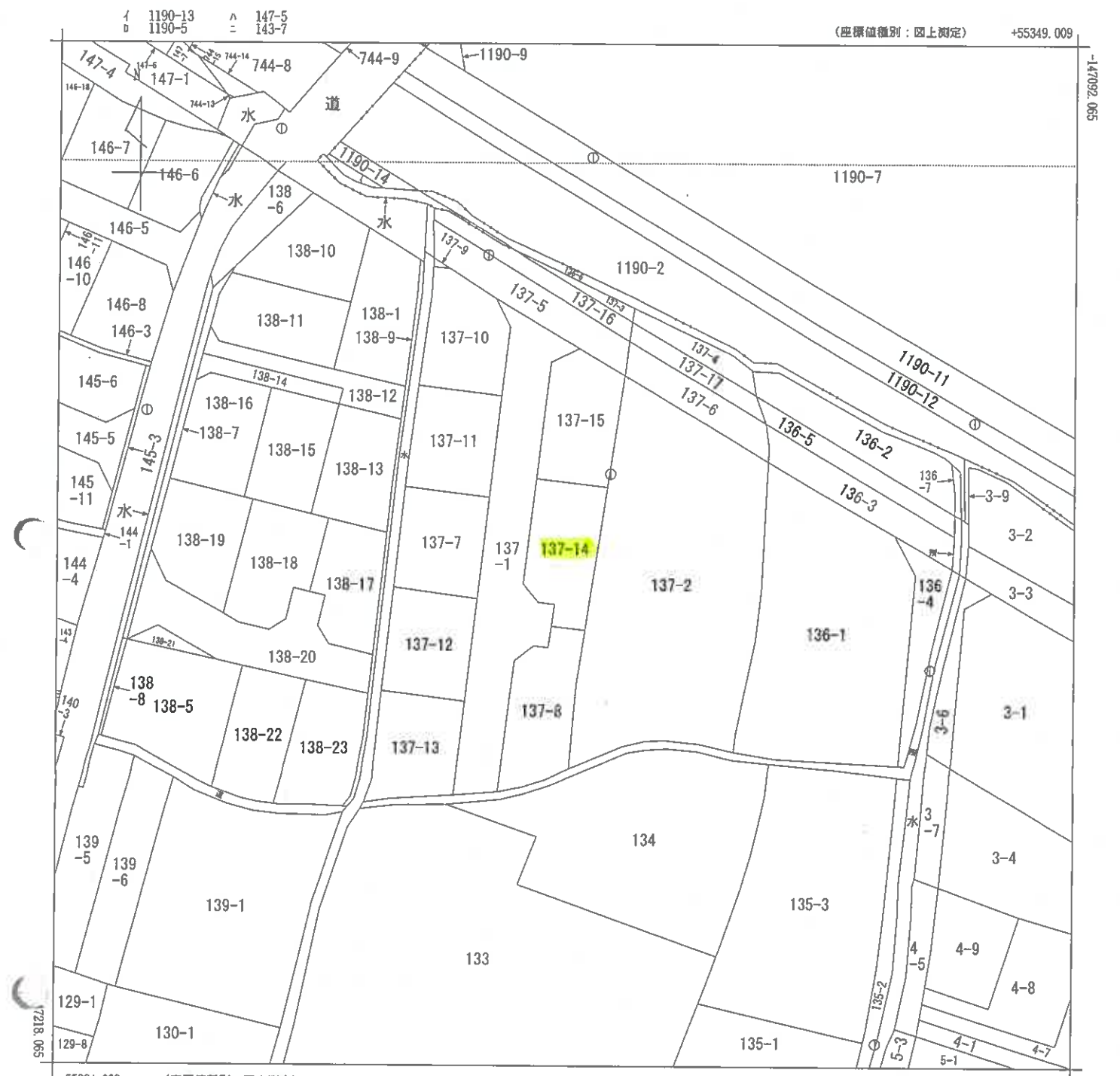
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 本件物件は、私が家族と住居として使用しています。債務者兼所有者はここには住んでいません。同人との間で家賃の授受はありません。無償で住んでいます。 2 この建物には、債務者兼所有者の荷物がありますが、勝手に処分できないので明け渡しの時には、自分の荷物だけを持って行きます。 3 雨漏りなど大きな不具合はありません。 4 隣地の方と境界の争いはありません。 5 ペットは飼っていません。 6 オール電化住宅ではありません。 7 ソーラーパネルは付けていません。 8 ガスは都市ガスです。

(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
7年6月20日 (金) 12:20-12:35	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
7年6月20日 (金) 12:50-13:00	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置 (110円)
7年6月26日 (木) 13:24-13:33	執行官室	債務者から事情聴取 (電話・受信)
7年6月27日 (金) 15:30-16:35	物件所在地	立入調査、債務者立会、道路部分等調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年6月27日 相手方は、不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を帯同したが相手方(債務者)が在宅した。 ■ 令和7年6月27日 評価人帯同		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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
A 大久保町谷八木
A 大久保町八木

請求部	所在	明石市大久保町八木字大溝					地番	137番14		
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49年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成7年4月12日

図図

所在地

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

土地積

明石市大久保町八木字大溝

土地の所在

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
137-8	1	15.35 X	1.81 =	27.7835	
	2	15.69 X	1.81 =	28.3989	
	3	19.63 X	7.92 =	155.4896	
	4	19.63 X	2.67 =	52.4121	
	5	4.95 X	2.25 =	11.1375	
合計		275.2016			137.60 m ²
面積		137.60080			
137-7	1	14.83 X	1.58 =	23.4314	
	2	17.45 X	3.36 =	58.6320	
	3	17.45 X	3.87 =	67.5315	
	4	16.86 X	7.45 =	125.6070	
合計		275.2019			137.60 m ²
面積		137.60095			
137-8	公積	418.99035			m ²
	総計	275.20175			m ²
残地		143.78860			m ²



新幹線基礎柱

山田新幹線

凡例

PL	ア	プレート
PN	ベ	ベンキ

縮尺

1/

500M

申請人

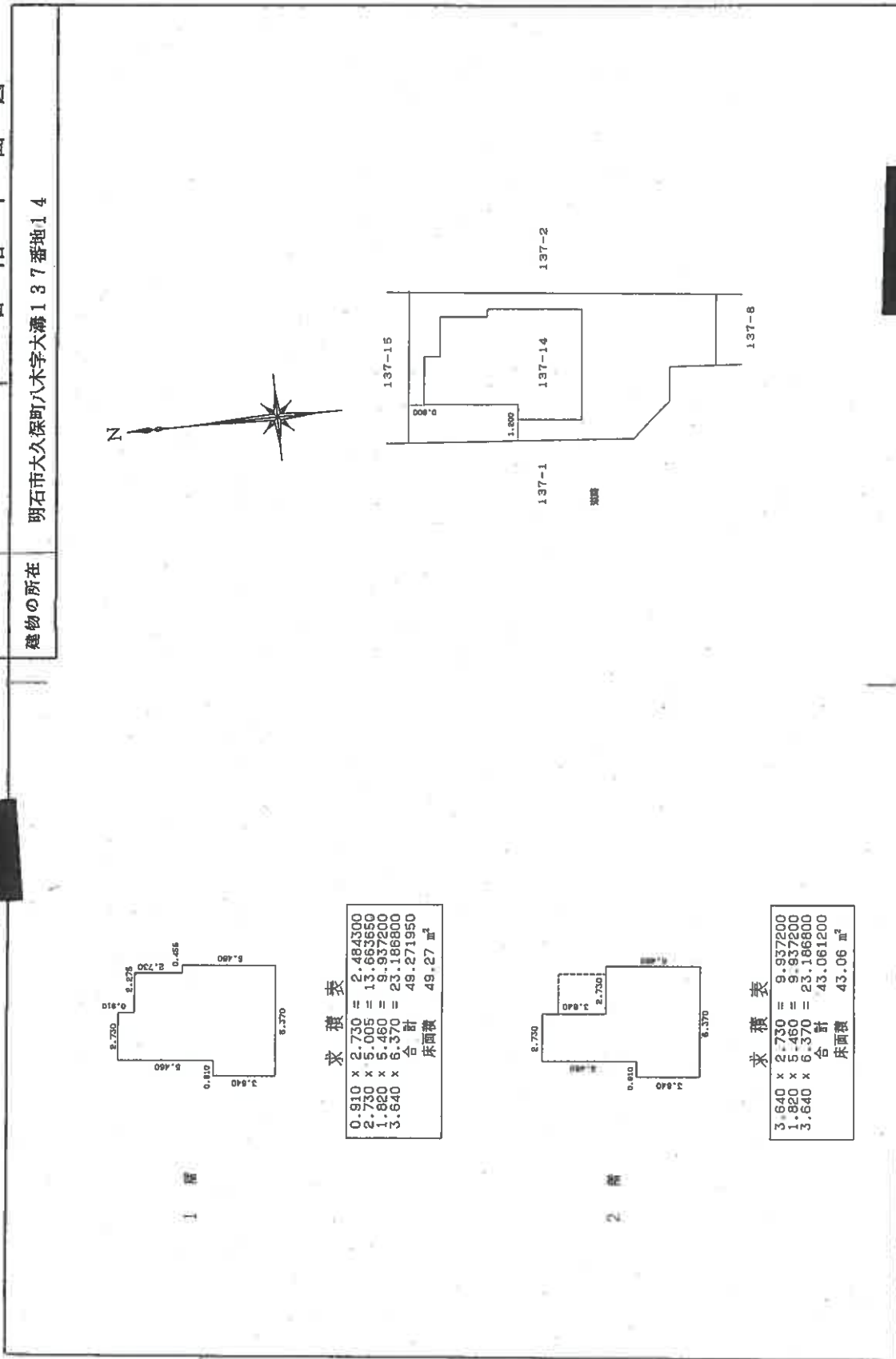
作成者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成8年1月17日

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号	137番14
建物の所在	明石市大久保町八木字大湊137番地14



求積表

0.910 x 2.730 = 2.484300
2.730 x 5.005 = 13.663650
1.820 x 5.460 = 9.937200
3.640 x 6.370 = 23.186800
合計 49.271950
床面積 49.27 m ²

求積表

3.640 x 2.730 = 9.937200
1.820 x 5.460 = 9.937200
3.640 x 6.370 = 23.186800
合計 43.061200
床面積 43.06 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

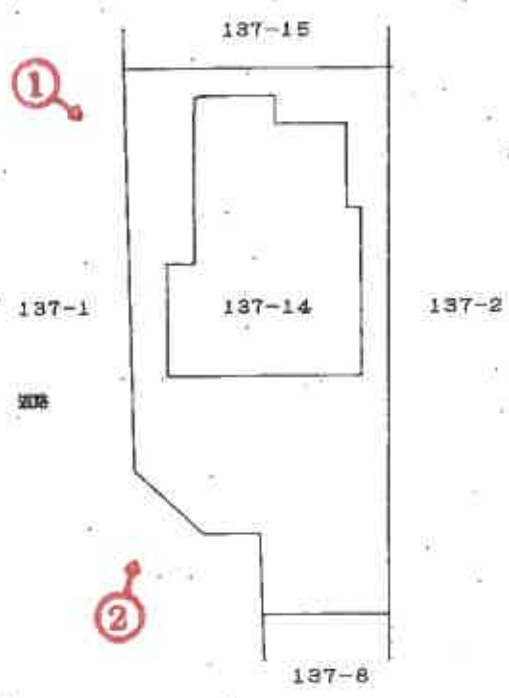
縮尺 1/250

(地印取付)

195197

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

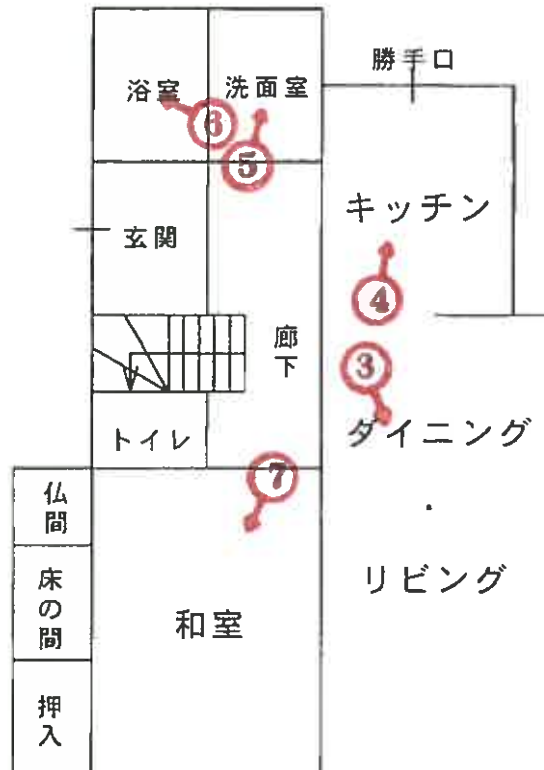


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

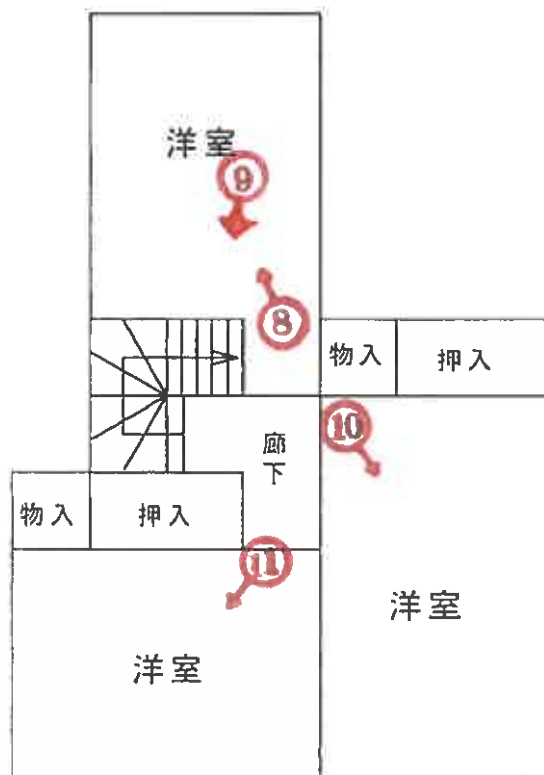
建物間取図



1 階



2 階



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

(10 枚目)



①



②



③

(11 枚目)



④



⑤

(12 枚目)



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

(14 枚目)



⑪

令和 7 年 (ケ) 第 30010 号
令和 7 年 6 月 27 日 現地調査
令和 7 年 7 月 4 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7,890,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,500,000円
物件2(建物)	金5,390,000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	
	特 記 事 項		
	特にはなし		

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 中八木駅の北方 約250m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅、農地、高架線路等がみられる	
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 % 建築基準法第22条区域 第4種高度地区、大久保町八木地区地区 計画、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量137.60㎡のやや不整形地	
接面道路の状況	西側 約5.3m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	特にはなし	

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） 平成8年1月9日 新築 経過年数 30 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 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 : 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	・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。 ・2階北西側の洋室の天井に屋根裏収納の出入口が見られた。

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	80,000	0.90	137.60	0.90	8,920,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石－15）

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/㎡)
 $77,600 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 80,000$

◇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
 $100/101 \times 100/95 \times 100/103 \times 100/100 \approx 100/99$

イ 個別格差：形状等(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	170,000	92.33	0.15	2,350,000

ウ 現価率

経過年数30年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数35年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.15$

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	8,920,000	0.60	法定地上権	5,350,000

(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	8,920,000	-5,350,000		1.00	0.70	2,500,000
2	2,350,000	+5,350,000	1.00	1.00	0.70	5,390,000
一 括 価 格 (合 計)						7,890,000

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-15)

所 在 : 明石市大久保町谷八木字道屋6 3 4 番7
価 格 : 77,600円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「中八木」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 105㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員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 : 小規模の建売住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 6,273,100円
物件2 : 1,541,400円

第7 附属資料

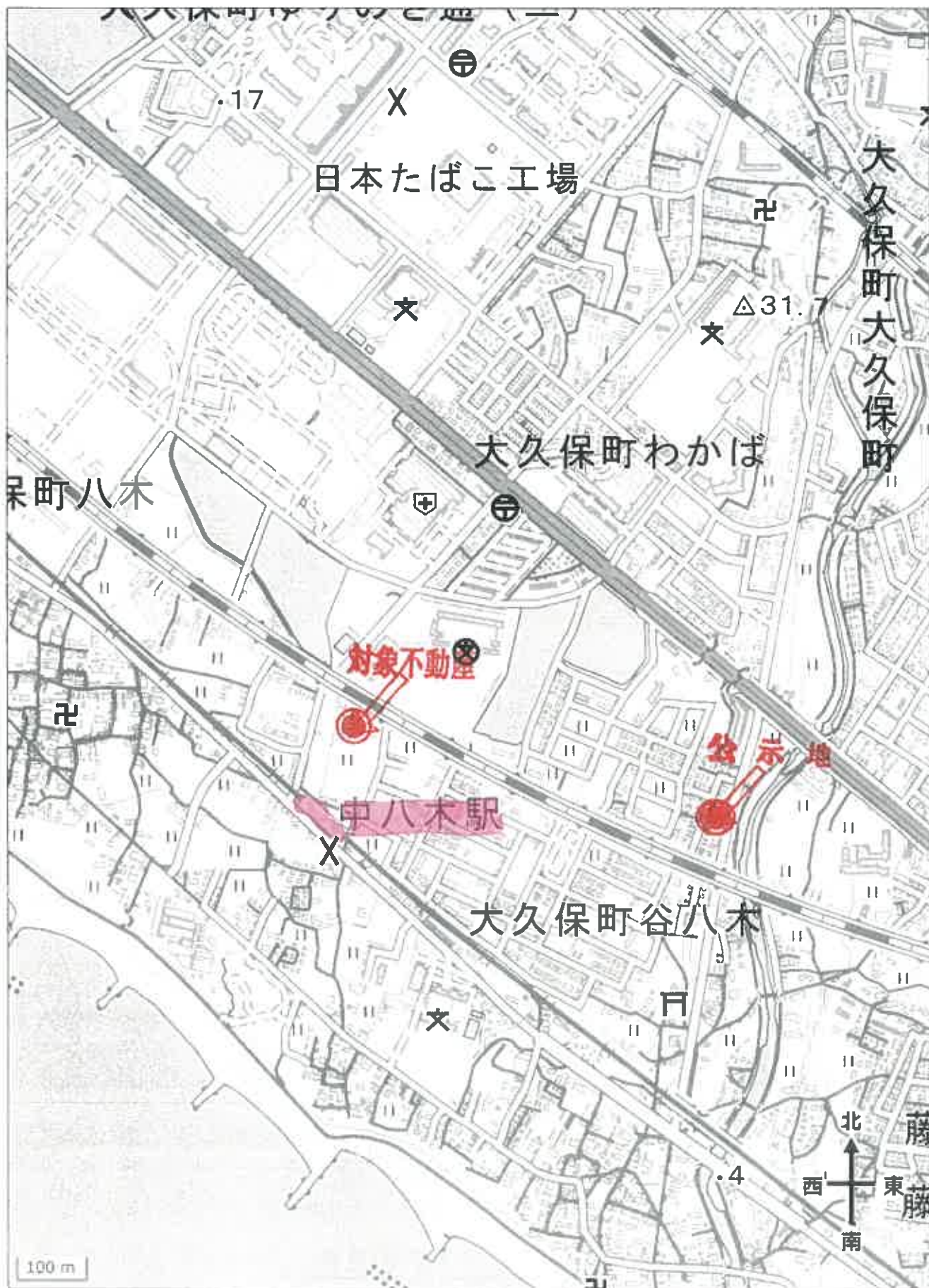
- 1 対象不動産等の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 明石市大久保町八木字大溝 | | |
| | 地 番 | 1 3 7 番 1 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 7 . 6 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 明石市大久保町八木字大溝 1 3 7 番地 1 4 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 1 4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 9 . 2 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 3 . 0 6 平方メートル | |





登記年月日：平成7年4月12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。
令和7年3月13日 神戸地方方法務局明石支局

請求番号：26-2

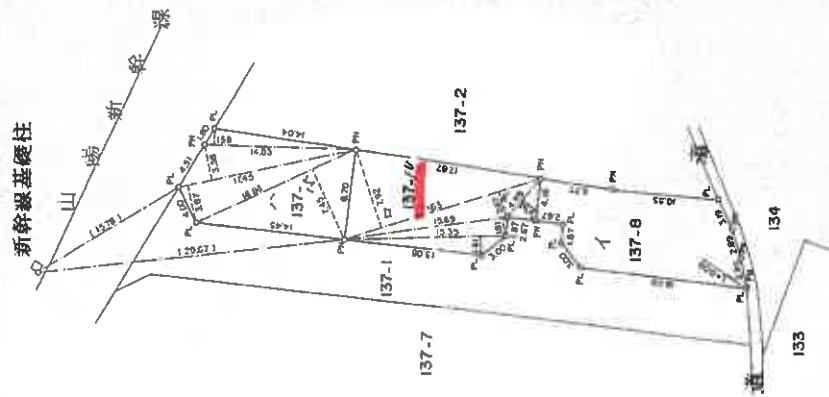
土地積測量図

地番 137-8
後・新 137-14
137-15

土地の所在 明石市大久保町八木字大溝

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	底面積	地積
137-14	15.35 X	1.81 =	27.7835	
2	15.69 X	1.81 =	28.3989	
3	19.63 X	7.92 =	155.4896	
4	19.63 X	2.67 =	52.4121	
5	4.95 X	2.25 =	11.1375	
	合計	275.2016		
	面積	137.6080	m ²	137.60 m ²
137-15	14.63 X	1.58 =	23.4314	
2	17.45 X	3.36 =	58.6320	
3	17.45 X	3.87 =	67.5315	
4	16.86 X	7.45 =	125.6070	
	合計	275.2019		
	面積	137.6095	m ²	137.60 m ²
137-8	公積	418.99035	m ²	
	総計	275.20175	m ²	
	面積	143.7860	m ²	143.78 m ²



凡例

PL	ポイント
PN	ベンチ

申請人

年 4 月 7 日(作成)

作製者

縮尺 500M

縮小版

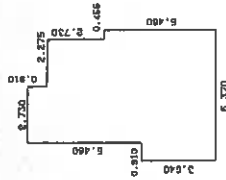
登記年月日：平成8年1月17日

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7年3月13日 神戸地方広務局明石支局

各階平面図 建築物各階平面図

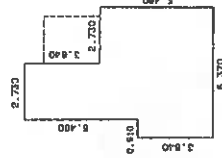
家屋番号 137番14

建築物の所在 明石市大久保町八木字大溝137番地14



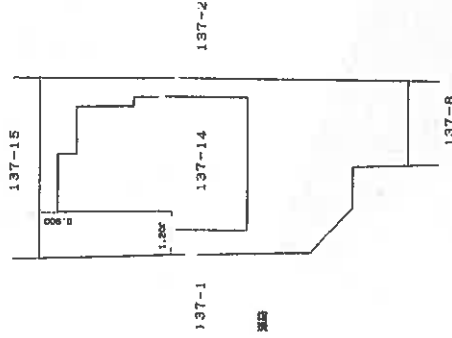
求積表

$0.910 \times 2.730 = 2.484300$
$2.730 \times 5.005 = 13.663650$
$1.820 \times 5.460 = 9.937200$
$3.640 \times 5.370 = 23.186800$
合計 48.271950
床面積 49.27 m ²



求積表

$3.640 \times 2.730 = 9.937200$
$1.820 \times 5.460 = 9.937200$
$3.640 \times 5.370 = 23.186800$
合計 43.061200
床面積 43.06 m ²



作製者

縮尺 1/250

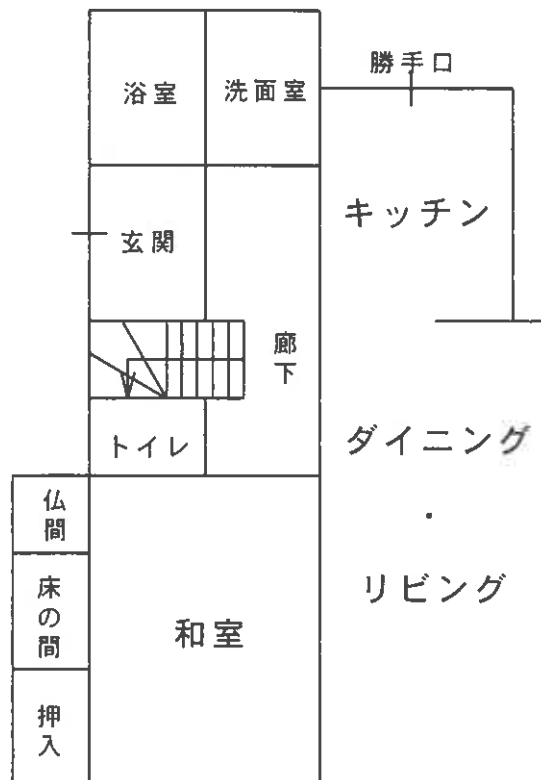
申請人

縮尺 1/250

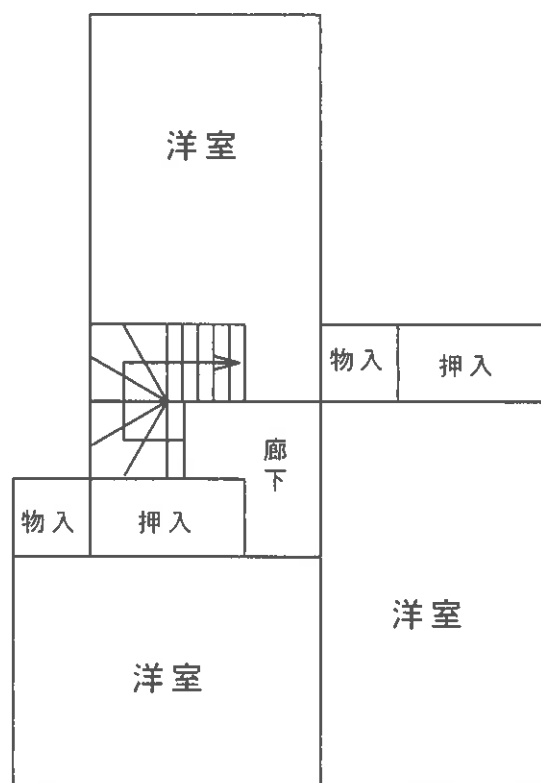
年1月9日作成

195197

縮小版



1 階



2 階

建物間取略図



現況写真