

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	42,030,000 33,624,000	一括	8,410,000	416,979	100,398
1	7,270,000				
2	34,760,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 明石市東人丸町 |
| | 地 番 | 2305番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 291.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 明石市東人丸町2305番地5 |
| | 家屋 番号 | 2305番5の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.52平方メートル
2階 125.52平方メートル
3階 125.52平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31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】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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 | 明石市東人丸町 |
| | 地 番 | 2305番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 291.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 明石市東人丸町2305番地5 |
| | 家屋 番号 | 2305番5の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.52平方メートル
2階 125.52平方メートル
3階 125.52平方メートル |



賃借権等目録

物件番号	2	2	2	2	2
階 数	1	1	1	2	2
範 囲	101号室	102号室	103号室	201号室	202号室
占 有 者	B	C	D	E	F
占有権原等	明渡猶予	明渡猶予	明渡猶予	明渡猶予	明渡猶予
期 限					
賃料（月額）					
敷 金 等					
敷 引 等					
備 考					

物件番号	2	2	2	2
階 数	2	3	3	3
範 囲	203号室	301号室	302号室	303号室
占 有 者	G	J	H	I
占有権原等	明渡猶予	差押え後の占有	明渡猶予	明渡猶予
期 限				
賃料（月額）				
敷 金 等				
敷 引 等				
備 考				

※「占有権原等」欄の記載の詳細は次頁のとおり

占有権原等欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「賃借権（最先）」

占有者の賃借権は最先の賃借権である。

「賃借権（抵当権後）」

占有者の賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

物件の占有状況等に関する特記事項

「明渡猶予」

占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

「差押え後の占有」

占有者の賃借権は、占有開始が差押えに後れる。

「使用貸借」

占有者の占有権限は、使用貸借である。

「無権原」

占有者の占有権限は認められない。

「所有」

本件所有者が占有している。

令和7年(ケ)第30014号

令和7年 7 月 17 日提出

補 充 書

神戸地方裁判所

執行官 小 林 圭 太

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

現況調査報告補充書

令和7年7月15日

神戸地方裁判所

執行官 小林圭太

令和7年7月11日提出の現況調査報告書について、下記のとおり補充報告いたします。

記

本件建物301号室につき、立入調査後に入居のあった占有者及び占有権原の内容、関係人の陳述等を補充する。

以上

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 301号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 6. 28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 75,000 円	共益費 5,000 円
	自 R7. 6. 28 至 R9. 6. 27		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況

占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利

貸主 所: 所有者 (明石市場商事株式会社) 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者

更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新

賃料 月: 毎月 年: 毎年

敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(1 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
■株式会社サンセー ル不動産担当者	1 301号室については、令和7年6月6日付で住宅賃貸借契約書を締結 しました。 2 令和7年6月28日に入居されています。
■301号室賃借人 J	1 令和7年6月28日に引っ越しし、入居しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年7月15日(火) 16:59-17:01	執行官室	■株式会社サンセール不動産担当者から電話聴取(発信)
令和7年7月15日(火) 17:05-17:08	執行官室	■301号室入居者 J から電話聴取(受信)
(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、立会人およ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解錠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

(3 枚目)

令和7年(ケ)第30014号

令和7年 6月 5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 小 林 圭 太

(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 | 明石市東人丸町 |
| | 地 番 | 2 3 0 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 明石市東人丸町 2 3 0 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 3 0 5 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5 . 5 2 平方メートル |
| | | 2 階 1 2 5 . 5 2 平方メートル |
| | | 3 階 1 2 5 . 5 2 平方メートル |



(2 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 101号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 5. 28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 67,000 円	共益費 4,000 円
	自 R6. 5. 29 至 R8. 5. 28		☐ 敷 ☐ 保 円					
2	☐ 全部 ☒ 102号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29. 2. 26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000 円	共益費 4,000 円
	自 R7. 2. 26 至 R9. 2. 25		☐ 敷 ☐ 保 円					
2	☐ 全部 ☒ 103号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 4. 16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 67,000 円	共益費 4,000 円
	自 R5. 4. 16 至 期間の定め なし		☐ 敷 ☐ 保 円					
2	☐ 全部 ☒ 201号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31. 3. 16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 74,000 円	共益費 4,000 円
	自 R3. 3. 16 至 期間の定め なし		☐ 敷 ☐ 保 円					
2	☐ 全部 ☒ 202号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 5. 4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000 円	共益費 4,000 円
	自 R7. 5. 4 至 R9. 5. 3		☐ 敷 ☐ 保 円					
2	☐ 全部 ☒ 203号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29. 9. 29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000 円	共益費 4,000 円 駐輪場代 (バイク) 500 円
	自 R5. 9. 29 至 R7. 9. 28		☐ 敷 ☐ 保 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 (明石市場商事株式会社) 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 301号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	令和7年6月6日付住 宅賃貸借契約書締結あ り。令和7年6月28 日から ☒ J ☐ が入 居予定。
	債務者兼所有 者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 302号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.8.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000 円	共益費 4,000 円
	☒ H		自 R6.9.1 至 期間の定め なし				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 303号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29.7.15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000 円	共益費 5,000 円 自治会費 200 円
	☒ I		自 R5.7.15 至 R7.7.14				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者（明石市場商事株式会社） 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

その他の事項

- 1 物件2は3階建の共同住宅である。1階エントランス入口に駐輪場スペースがあった。
- 2 物件1土地の西側隣地(2303-16)は法面のある空き地となっており、法尻からコンクリートブロックが積み上げられている。コンクリートブロックから一部鉄筋が剥き出しとなっていた。
- 3 物件1を概測したところ概ね公簿の通りであった。
- 4 301号室については立入調査時点では空室であるが、管理会社によると令和7年6月6日付で住宅賃貸借契約書を締結、令和7年6月28日から賃貸開始とのことである。
- 5 各部屋の状況等
 - ① 101号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ② 102号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ③ 103号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ④ 201号室
ア 壁紙に落書きが数カ所みられた。
 - ⑤ 202号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ⑥ 203号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ⑦ 301号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ⑧ 302号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。
 - ⑨ 303号室
ア 特段、大きな汚損や破損は見受けられなかった。

(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
■債務者兼所有者	1 本件建物は共同住宅として各部屋の居住者に賃貸しています。 2 管理業務は株式会社サンセール不動産に委託しています。 3 本件土地の西側隣地は雑草の生えた空き地となっており、空き地の所有者が許可を取らずに土を嵩上げ（盛土）した影響で、本件土地の敷地内に泥水が流れてくることがあります。 4 空き地にブロック塀が作られていますが、芯が入っておらずブロックを積み重ねている状態だと思います。 5 排水溝に虫が湧いてくることもあり、除虫したりしています。
■株式会社サンセール不動産担当者	1 本件アパートは当社が管理しています。 2 301号室については、現在は空き家ですが、令和7年6月28日から賃貸開始予定です。
■101号室賃借人 B	1 この部屋は私が住んでいます。 2 2階からの生活音が気になることがあります。 3 特に不具合はありません。
■102号室賃借人 C	1 この部屋は私が住んでいます。 2 トイレの鍵が壊れています。 3 キッチンの水が少し流れにくいと思います。 4 以前、玄関扉を閉めると少し隙間があったので、管理会社に修理してもらいました。
■103号室賃借人 D	1 この部屋は私が住んでいます。 2 特に不具合はありません。
■201号室賃借人 E	1 この部屋は私が住んでいます。 2 犬を一匹飼っています。 3 クロス、建具にへこみがあります。 4 特に不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 202号室賃借人 F	1 この部屋は私が住んでいます。 2 隣の部屋や上の階の生活音が気になります。 3 特に不具合はありません。
■ 203号室賃借人 G	1 この部屋は私が住んでいます。 2 生活音は響きやすいと感じます。 3 特に不具合箇所はありません。
■ 302号室賃借人 H	1 この部屋は私が住んでいます。 2 特に不具合はありません。
■ 303号室賃借人 I	1 この部屋は私が住んでいます。 2 寝室のクロスに少しひび割れがあると思います。 3 その他特に不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月6日(金) 9:10-9:20	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得申請
令和7年6月6日(金) 9:50-10:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影
令和7年6月11日(水) 12:30-12:50	物件所在地	■立入通知書および照会書を各入居者に差置(返信用110円×9)
令和7年6月11日(水) 18:03-18:40	執務室	■債務者兼所有者から事情聴取(電話、発信)
令和7年6月18日(水) 11:45-13:20	物件所在地	■立入調査 101, 102, 203, 301, 302号室
令和7年6月25日(水) 9:30-10:10	物件所在地	■立入調査 202号室
令和7年6月28日(土) 8:55-9:50	物件所在地	■立入調査 103, 201, 303号室

(特記事項)

■令和7年6月18日、令和7年6月25日、令和7年6月28日評価人帯同

☐ 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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年6月18日

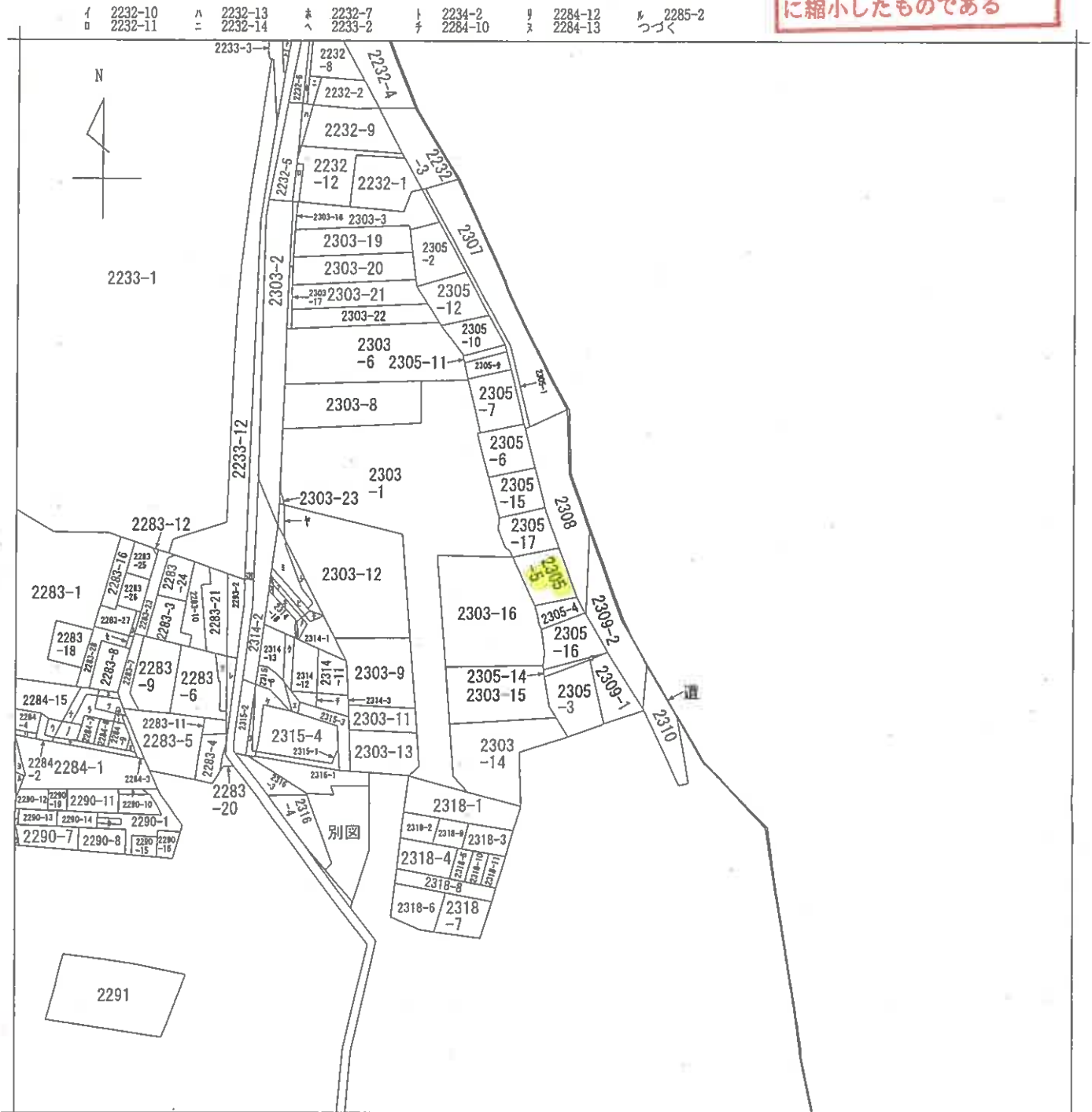
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った(301号室)

☐ 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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部分	所在地	明石市東人丸町				地番	2305番5			
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		

(9 枚目)

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	2305-5, 2305-17
土地の所在	明石市東人丸町

基準点座標値

点名	点の座標	X座標値	Y座標値
0738	旧区界内点	-1450.29	6178.70
2302	旧区界内点	-1450.77	6185.80

座標求値表

地番	点	X座標	Y座標	(Xn+1-Xn-1) Yn
2305-5	P1	-1453.93	6170.66	-2209.51518
	P2	-1453.72	6167.76	-2207.6544
	P3	-1453.91	6165.91	-2185.1374
	P4	-1453.70	6163.70	-2163.1370
	P5	-1453.51	6161.46	-2141.2128
	P6	-1453.32	6159.23	-2119.2745
	P7	-1453.15	6156.97	-2097.3265
	P8	-1452.98	6154.69	-2075.3697
	P9	-1452.80	6152.40	-2053.4050
	P10	-1452.63	6150.10	-2031.4324
2305-17	P11	-1452.46	6147.79	-2009.4518
	P12	-1452.29	6145.47	-1987.4632
	P13	-1452.12	6143.14	-1965.4666
	P14	-1451.95	6140.80	-1943.4620
	P15	-1451.78	6138.45	-1921.4494
	P16	-1451.61	6136.10	-1899.4288
	P17	-1451.44	6133.74	-1877.3902
	P18	-1451.27	6131.37	-1855.3336
	P19	-1451.10	6129.00	-1833.2690
	P20	-1450.93	6126.62	-1811.1964

引張点表

引張点	X座標	Y座標
P1	-1453.93	6170.66
P2	-1453.72	6167.76
P3	-1453.91	6165.91
P4	-1453.70	6163.70
P5	-1453.51	6161.46
P6	-1453.32	6159.23
P7	-1453.15	6156.97
P8	-1452.98	6154.69
P9	-1452.80	6152.40
P10	-1452.63	6150.10
P11	-1452.46	6147.79
P12	-1452.29	6145.47
P13	-1452.12	6143.14
P14	-1451.95	6140.80
P15	-1451.78	6138.45
P16	-1451.61	6136.10
P17	-1451.44	6133.74
P18	-1451.27	6131.37
P19	-1451.10	6129.00
P20	-1450.93	6126.62

境界点	点間距離	
	P	P
B1	8.35	10.23
B2	13.66	16.02
B3	14.17	16.79
H1	27.14	16.18
K2	33.42	19.33
K1	32.92	5.22
A10	4.71	4.24
A9	11.96	6.68
A8	8.87	9.71
A7	7.71	0.88
A6	6.03	12.62
A5	4.68	14.07
A4	3.09	6.01
A3	2.24	17.96
A2	2.87	19.91
A1	4.40	21.87
G1	6.42	24.07
G2	13.99	29.33
H2	14.39	27.47
K5	13.96	20.76
K4	13.71	17.26

測地系	世界測地系
座標系	V系
基準点	平均27年5月1日
測地年月日	平成27年5月1日

総計 460.7940700

境界線	境界点
全周長	G1
全面積	A1-H10, K1, K5
72557%	H1, K2-K5

作製者

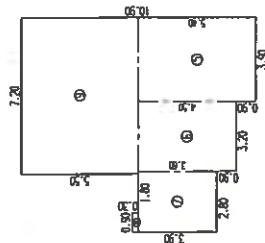
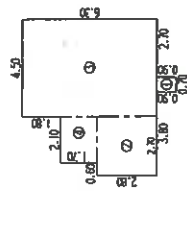
申請人

縮尺 250

各階平面図 建物図面

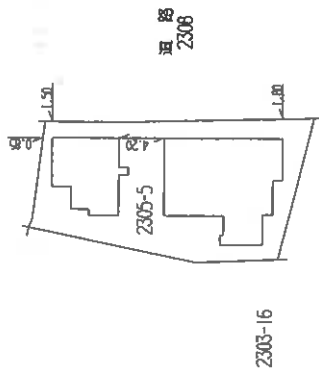
家屋番号	2305番5の2
建物の所在	明石市東人丸町2305番地5

1階～3階
(各階同型)



求	積	表
①	0.70 × 0.90	0.6300
②	2.70 × 2.80	7.5600
③	4.50 × 6.30	28.3500
④	2.10 × 1.70	3.5700
⑤	3.90 × 5.40	21.0600
⑥	3.20 × 4.50	14.4000
⑦	2.80 × 3.60	10.0800
⑧	0.90 × 0.30	0.2700
⑨	7.20 × 5.50	39.6000
合計		125.5200
床面積		125.52 m ²

2303-1 2305-17



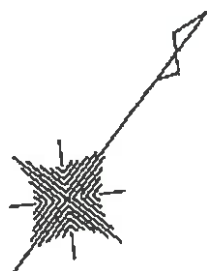
2305-4

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

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・撮影方向)



建物間取図

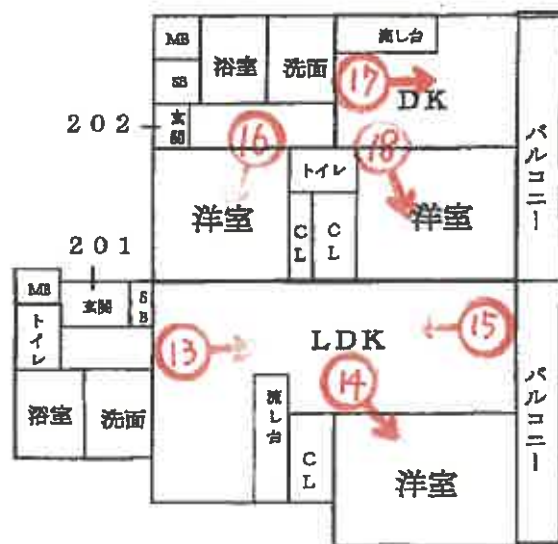
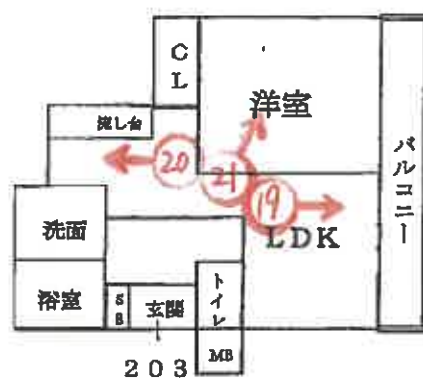
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1階



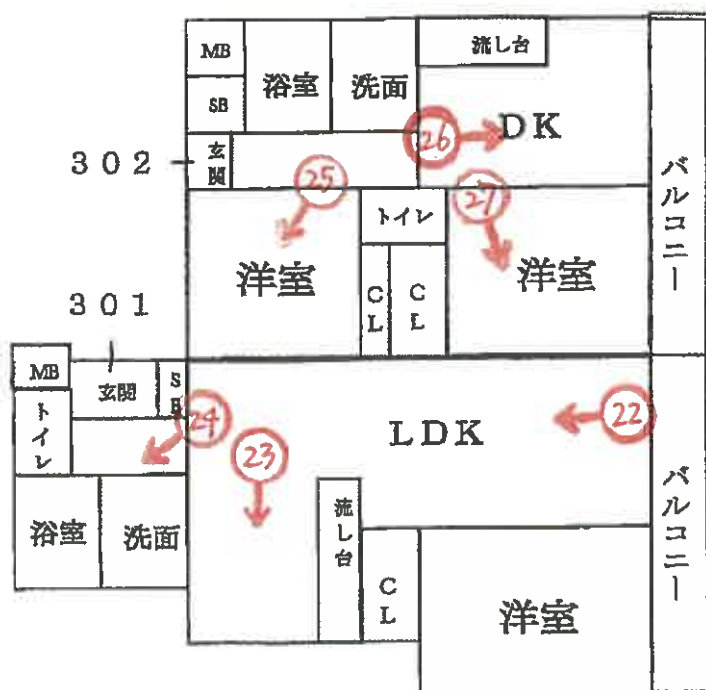
2階



建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

3階





①



②



③

④



⑤



⑥







⑩

103号室



⑪



⑫



13



14



15

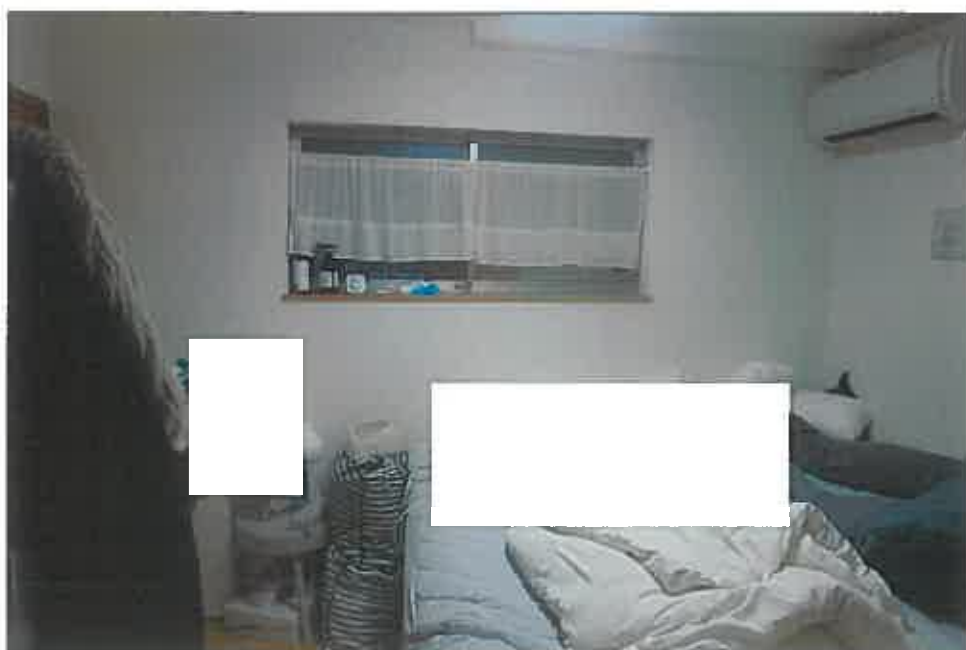




⑲ 203号室



⑳



㉑



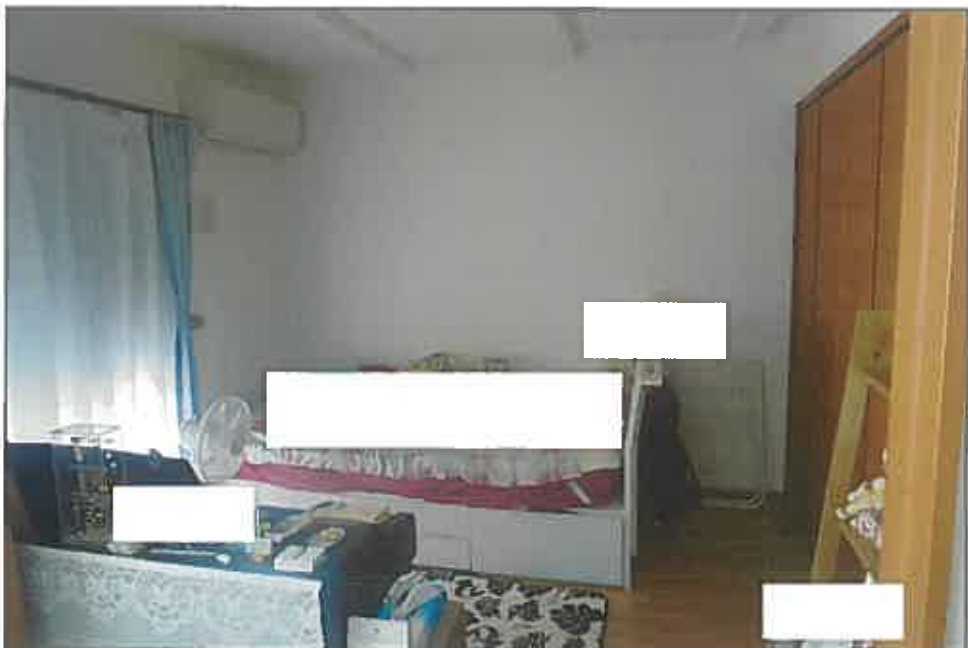
㊦ 301号室



㊧



㊨





28

303号室



29



30

令和 7 年 (ケ) 第 30014 号
令和 7 年 6 月 18 日、
令和 7 年 6 月 25 日、
令和 7 年 6 月 28 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 17 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42,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金7,270,000円
物件2（建物）	金34,760,000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 番 屋 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 大蔵谷駅の北西方 約400m (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多い中に共同住宅等もみられる地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 291.00 m ² の やや不整形地 建物敷地面は接面道路より約2.5m程度高位にある。	
接面道路の状況	北東側 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	西側隣接地は盛土がなされた法面のある空き地となっており、当該隣接地から土砂等が流入する可能性は否定できない。	

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29年1月25日 新築 経過年数 8 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : CFシート等 設 備 : オートロック等 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： 共同住宅 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書及び同補充書のとおり
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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	120,000	0.95	291.00	0.90	29,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石-29）

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/㎡)
 $125,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/105 \approx 120,000$

◇ 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：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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/98 \approx 100/105$

イ 個別格差：形状、隣接地の状況等（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）

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	180,000	376.56	0.58	39,310,000

ウ 現価率

経過年数8年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数28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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.58$

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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
1	29,860,000	0.60	法定地上権	17,920,000

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)	積 算 価 格 (円)	構 成 比
	ア	イ	ア+イ	
1	29,860,000	-17,920,000	11,940,000	17.3%
2	39,310,000	+17,920,000	57,230,000	82.7%
積 算 価 格 (合 計)			69,170,000	

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和7年7月15日現在)

物件概要	用 途	共同住宅	築後年数	8年
	賃貸戸数 9 戸	入居戸数 9 戸	空 室 率 0 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 601,000円		年 額 支 払 賃 料 7,212,000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 0円		要 返 還 保 証 金 0円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書及び同補充書記載の額による。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
7,212,000円	1.00	13%	1.00	55,480,000円

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：特に必要なし

3 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の控 除減価(円) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	60,040,000	17.3%	1.00	0.70		7,270,000
2		82.7%	1.00	0.70	0	34,760,000
一 括 価 格 (合 計)						42,030,000

ア 調整後の合計価格

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格に重きを置き、積算価格を考量して評定した。

イ 構成比：1 (2)②参照。

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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。

オ その他の控除減価
特になし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (明石-29)

所 在 : 明石市東野町2 1 6 7 番 4

価 格 : 125,000円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「大蔵谷」駅より道路距離450m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員4m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(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高台の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 22,203,300円

物件2 : 26,102,400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 建物間取略図

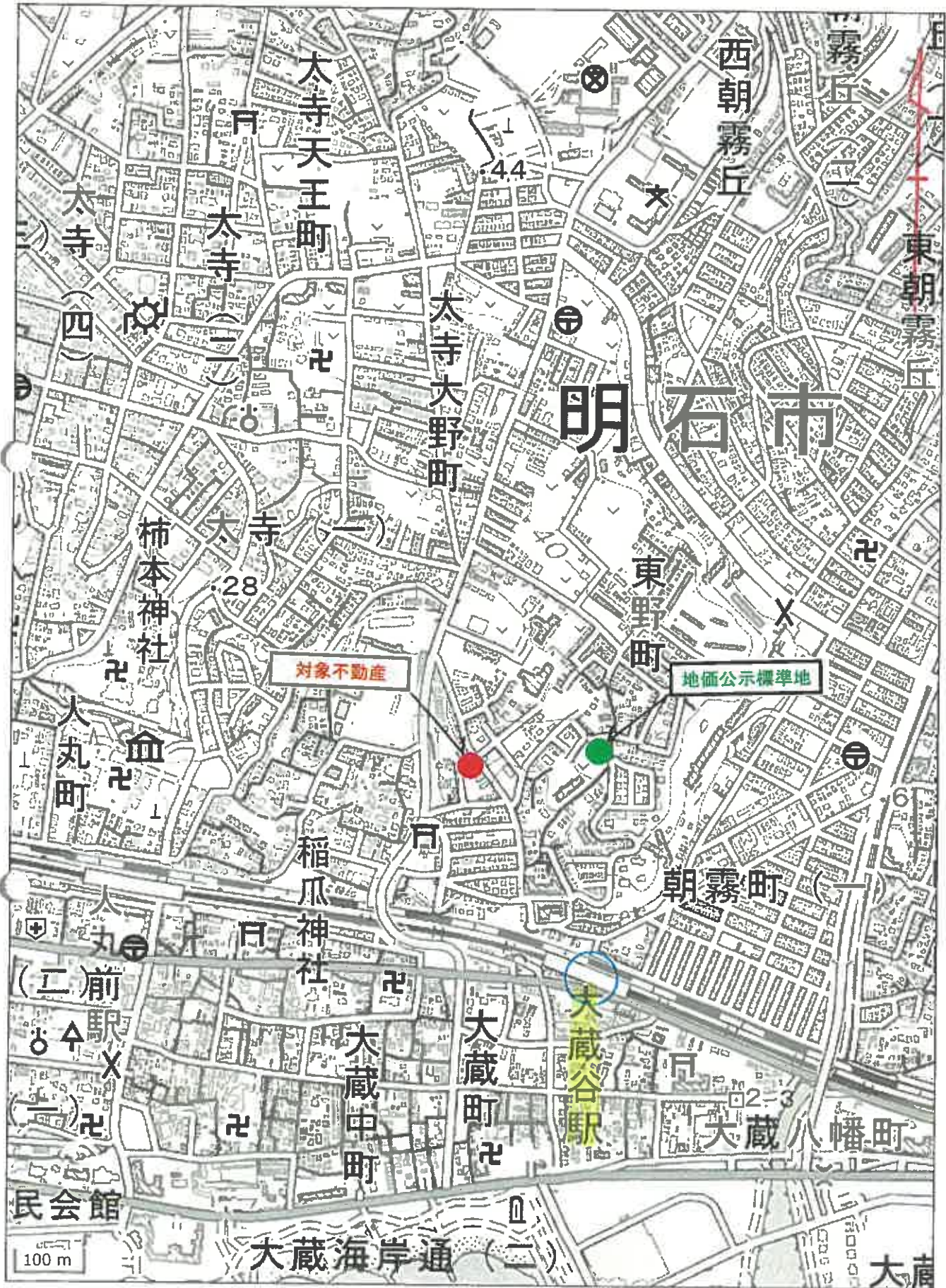
6 現況写真

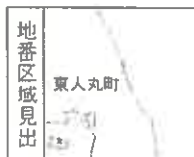
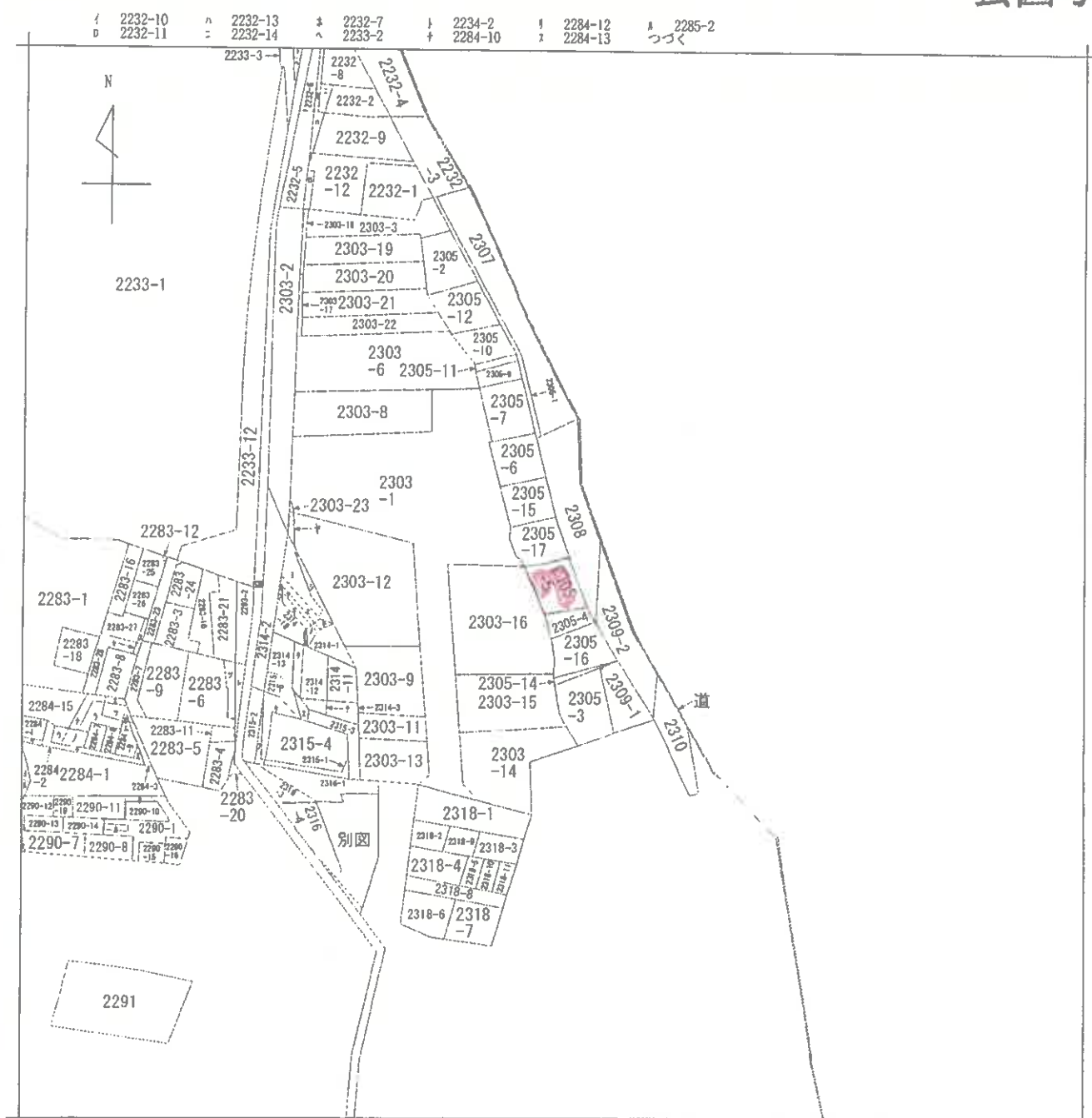
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 明石市東人丸町 |
| | 地 番 | 2305番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 291.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 明石市東人丸町2305番地5 |
| | 家屋 番号 | 2305番5の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.52平方メートル
2階 125.52平方メートル
3階 125.52平方メートル |







A 東人丸町

請求部	所在	明石市東人丸町				地番	2305番5			
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		

地積測量図

2305-5, 2305-17

土地の所在 明石市東人丸町

基準点座標表

点名	点の座標	X座標	Y座標
0038	地区歩測点	-149426.269	6168.778
2302	地区歩測点	-149375.874	6168.183

座標求積表

地番	点番	X	Y	(Xn+1-Xn-1)Yn
002305-5	B1	-149333.929	61705.609	-29299.51706
	B2	-149338.472	61697.732	-29270.62514
	K3	-149338.671	61696.931	-30186.73758
	H1	-149333.090	61703.705	-29351.13400
	K2	-149338.951	61708.481	-30297.29132
	K1	-149333.662	61720.973	121812.73178
	A10	-149339.215	61709.547	103919.69182
	A9	-149336.956	61707.869	29337.52615
	A8	-149334.300	61705.961	186783.94947
	計			582.01930
	面積			291.009650
	地積			291.00 m ²

地番	点番	X	Y	(Xn+1-Xn-1)Yn
002305-17	A7	-149333.376	61705.265	12002.151130
	A6	-149331.897	61704.269	16318.165505
	A5	-149330.631	61703.433	182210.237649
	A4	-149328.924	61702.379	210231.035253
	A3	-149327.224	61701.365	212337.738835
	A2	-149325.491	61700.348	215395.914868
	A1	-149323.733	61699.394	231125.892464
	G1	-149321.765	61698.325	-9563.240375
	K6	-149323.888	61689.372	-403307.140238
	P2	-149328.234	61688.973	-739404.030378
	K5	-149335.874	61693.361	-59289.938754
	K4	-149337.948	61696.549	-177265.247553
	K3	-149338.671	61696.931	-32329.91844
	B2	-149338.472	61697.732	-29270.625144
	B1	-149333.929	61705.609	314451.987304
	計			339.589010
	面積			169.784550
	地積			169.78 m ²

総計 460.7940700

引張点表

点	マンホール中心	X座標	Y座標
P1	マンホール中心	-149525.948	61703.188
P2	マンホール中心	-149540.315	61713.647
P1-P2点間距離			17.77

境界点	点番	P
B1	1	8.35
B2	2	3.66
K3	3	14.17
H1	4	22.14
K2	5	33.42
K1	6	32.92
A10	7	14.71
A9	8	11.96
A8	9	8.87
A7	10	7.71
A6	11	6.03
A5	12	4.68
A4	13	3.09
A3	14	2.24
A2	15	2.87
A1	16	4.40
G1	17	6.42
K6	18	13.99
K5	19	14.39
K4	20	13.96
K3	21	3.71

測地系	世界測地系
座標系	Y系
基準点測量	平成27年5月18日
測量年月日	平成27年5月18日

境界点	境界点
全測点	G1
測量点	A1-A10, K2, K3, K6
77m/7m	H1, K2-K5

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮小版

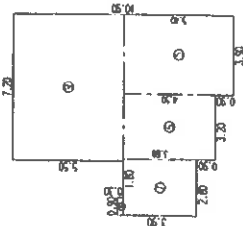
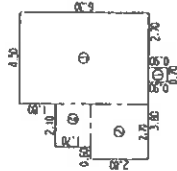
登記年月日: 平成29年2月1日

各階平面図

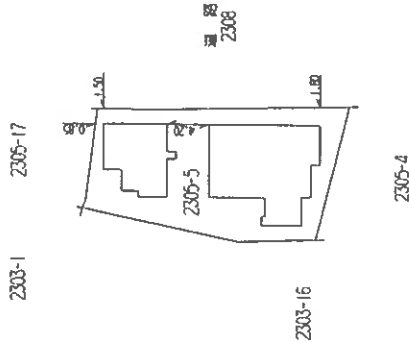
建物図面

家屋番号	2303番5の2
建物の所在	明石市東人丸町2305番地5

1階~3階
(各階同型)



①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
0.70 × 0.90	=	0.6300	2.70 × 2.80	=	7.5600	4.50 × 6.30	=	28.3500
2.10 × 1.70	=	3.5700	3.90 × 5.40	=	21.0600	3.20 × 4.50	=	14.4000
2.80 × 3.60	=	10.0800	0.90 × 0.30	=	0.2700	7.20 × 5.50	=	39.6000
合計								
床面積								
125.52㎡								



作製者

縮尺 250

申請人

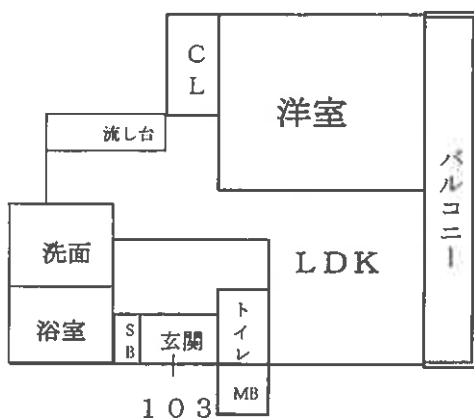
縮尺 500

縮小版

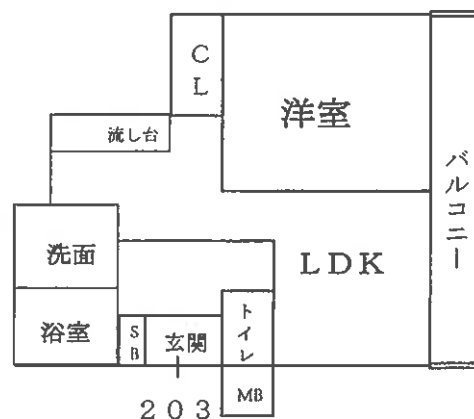
【建物間取略図】



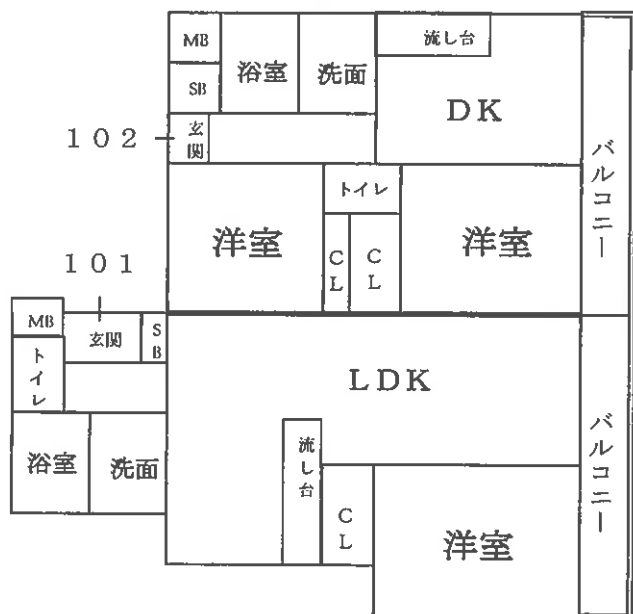
1 階



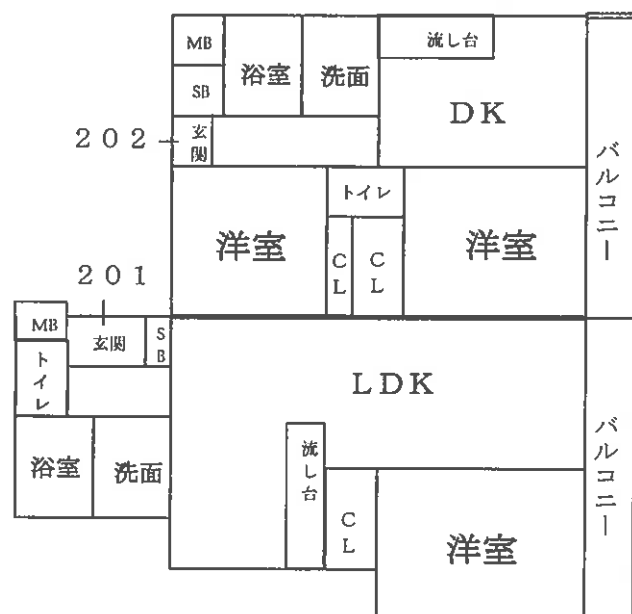
2 階



1 0 2

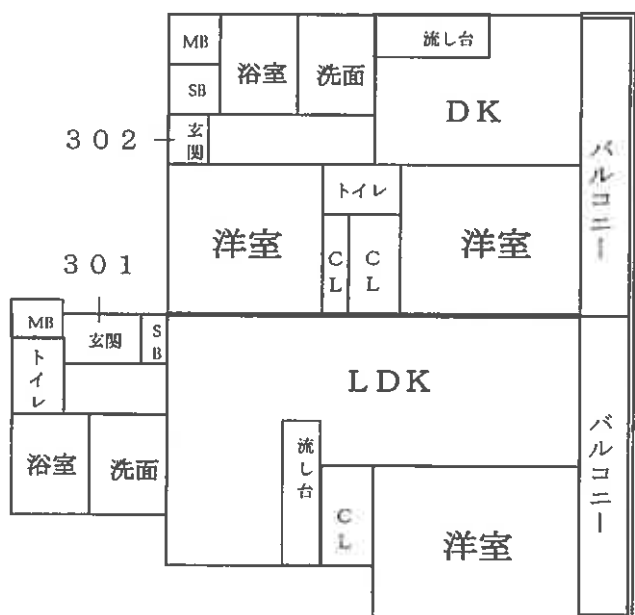
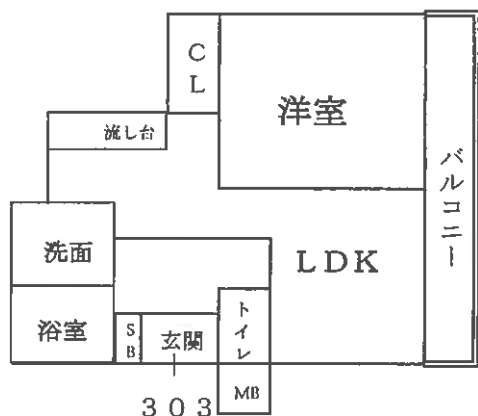


2 0 2



【建物間取略図】

3階



現況写真

