

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 8月25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 9月10日から 令和 7年 9月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月24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10月14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 8月25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	1, 300, 000 1, 040, 000	一括	260, 000	30, 919	7, 326

物 件 目 録

- 1 所 在 明石市魚住町西岡字東角
地 番 1 2 3 番 9
地 目 宅地
地 積 1 0 4 4 . 8 6 平方メートル

共有者 A 持分2083分の52

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 明石市魚住町西岡字東角123番地9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積
1階 391.41平方メートル
2階 362.93平方メートル
3階 362.93平方メートル
4階 362.93平方メートル
5階 362.93平方メートル
6階 362.93平方メートル
7階 362.93平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 魚住町西岡123番9の18
建物の名称 405
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 51.94平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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

【物件番号2】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・本件は、マンション管理組合の滞納管理費等を請求債権とする競売申立てである。売却基準価額は、本件請求債権である滞納管理費等の額を控除せずに定められている。ただし、これにより買受人は滞納管理費等の支払義務を免れるものではない。
- ・申立債権者の請求債権に優先する債権あり。

《 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。

物 件 目 録

- 1 所 在 明石市魚住町西岡字東角
地 番 123番9
地 目 宅地
地 積 1044.86平方メートル
共有者 A 持分2083分の52

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 明石市魚住町西岡字東角123番地9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積
1階 391.41平方メートル
2階 362.93平方メートル
3階 362.93平方メートル
4階 362.93平方メートル
5階 362.93平方メートル
6階 362.93平方メートル
7階 362.93平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 魚住町西岡123番9の18
建物の名称 405
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 51.94平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第30012号
令和7年6月2日受理
令和7年7月9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 明石市魚住町西岡字東角
地 番 1 2 3 番 9
地 目 宅地
地 積 1 0 4 4 . 8 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 8 3 分の 5 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市魚住町西岡字東角 1 2 3 番地 9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積
1 階 3 9 1 . 4 1 平方メートル
2 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
3 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
4 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
5 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
6 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
7 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町西岡 1 2 3 番 9 の 1 8
建物の名称 4 0 5
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 5 1 . 9 4 平方メートル
所有者 A



(区分所有建物用2)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		明石市魚住町西岡１２３番地の９　パレス魚住４０５号室					
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 { 種類： □ある { 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　住居　として、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の敷地（目的外土地）		■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
管理費等の状況		■下記のとおり 管　理　費 8，000円 修繕積立金 8，000円 令和7年6月10日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和2年5月分～令和7年6月分 計992，000円 □不明					
管理費等照会先		パレス魚住管理組合					
その他の事項		管理組合からの回答によると、承継人に対しては、違約金354,347円及び滞納額に対する年18パーセント（令和6年5月分までは年5パーセント）の割合による遅延損害金が付加されて請求される。					
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（■■■■ A ■■■■）　□その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		持分2083分の52					
執行官保管の仮処分		■ない [地方裁判所 支部 年（ ）第 号 □ある 保管開始日 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

そ の 他 の 事 項

■ 本件建物等の状況等

立会人 **B** 立会いのうえで立入調査を実施したところ、建物の状況は、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、目視等により確認したところでは、

- 1 長期間放置されていたことが窺われ、保守状況は良くなかった。
- 2 バルコニーに鳩の糞が大量に溜まっていた。
- 3 バルコニー側の鉄線入りの窓に大きな亀裂が入っていた。
- 4 マンションの北側に鉄道の線路があり、電車が通過するとかなり大きな音がしていた。
- 5 マンションのガスはLPガスであり、マンション敷地内にLPガス保管庫（写真⑨）があった。
- 6 法務局に地積測量図の備え付けがなく、土地の正確な範囲や境界は判然としないが、マンションの東にある外階段の縁が東側隣地との間のブロックの中心線の直上付近にあった（写真⑩）。
- 7 1階からマンションのバルコニー側を見上げて確認したところ、コンクリートが欠けていたり剥離している箇所が散見された。
- 8 債務者兼所有者からは、当職の照会に対する回答のほか、何らの応答もなかったもので、同人から事情を聴取することはできなかった。

■ 管理組合からの回答要旨

- 1 総戸数40戸。
- 2 駐車場9台。受付順。
- 3 エレベーターあり。
- 4 集会室あり。
- 5 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 6 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 7 令和7年1月27日現在の修繕積立金は、266万4,000円である。

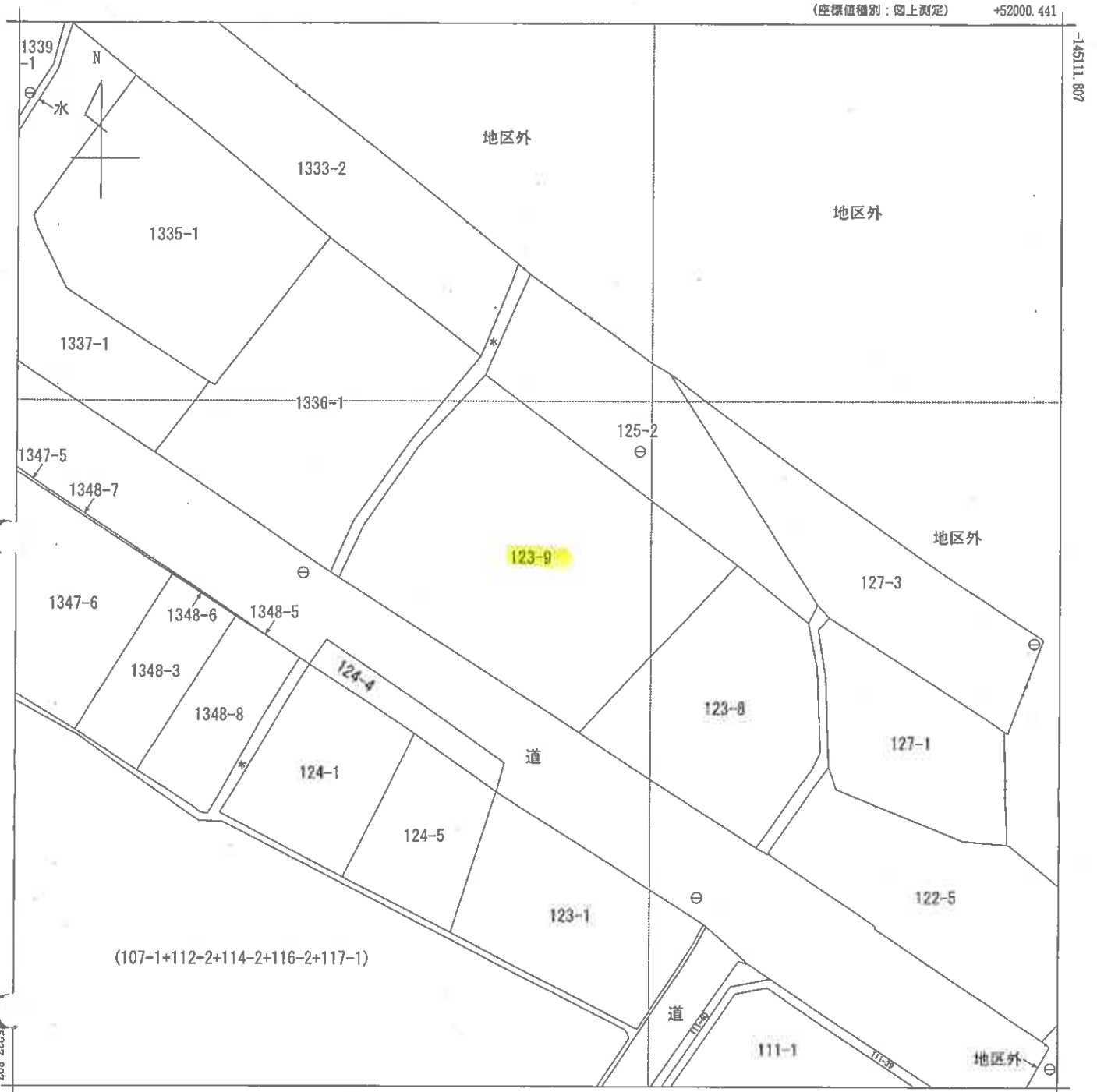
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理組合理事長	1 このマンションは、自主管理です。 2 本件物件の玄関扉は管理組合が交換しています。そのため管理組合で鍵を保管しています。債務者兼所有者には、いつでも鍵を渡せるように準備しています。通知もしていますが返答がありません。

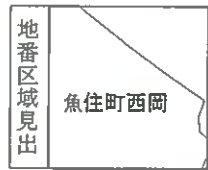
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月3日 (火) 8 : 20 - 8 : 40	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、 A 住所地宛て、立入調査期日通知書及び照会書送付 (110円×2)、外観写真撮影等、道路部分等調査、管理組合ポストに照会書投函 (110円)
7年6月3日 (火) 9 : 54 - 10 : 00	執務室	管理組合理事長から事情聴取 (電話・発信)
7年6月4日 (水) 14 : 05 - 14 : 25	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4日 (水) 15 : 20 - 15 : 27	執務室	債権者代理人から事情聴取 (電話聴取・発信)
7年6月16日 (月) 13 : 20 - 13 : 55	物件所在地	立入調査、不在施錠、写真撮影等
(特記事項) ■ 令和7年6月16日 1 相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、管理組合が持参した合い鍵を使用して解錠して建物内に立ち入った。 2 管理組合が所持する合い鍵を使用して解錠することが妥当かどうか検討したが、管理組合が合い鍵での解錠を強く求めたので、合い鍵での解錠を選択した。 ■ 令和7年6月16日 評価人陪同		

(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



請求部	所在	明石市魚住町西岡字東角				地番	123番9			
出力縮	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42年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和49年10月7日

建物図面図

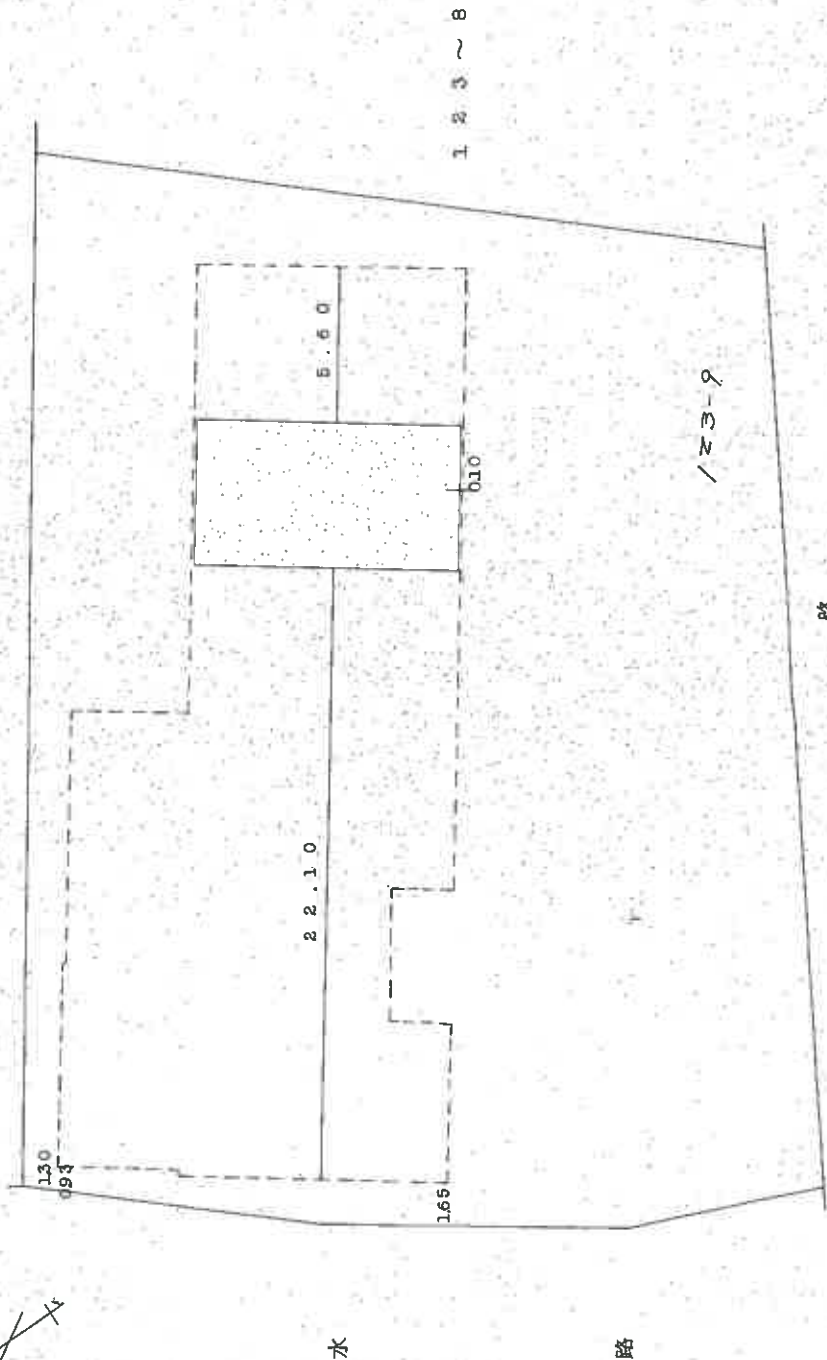
49.10.7

家屋番号	123-P-18
建物の所在	明石市魚住町西岡字東角123番地の9

昭和四十九年九月貳日	製作	製作年月日	作者
申請人			

建物の存する部分4階 建物番号405番

125~2



路

123-9

(日調連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

167810

縮尺	1/200	1
----	-------	---

(1/3)

請求番号：30-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和49年10月7日

建物一棟各階平面図

家屋番号	123-9-1 ~ 123-9-10
建物の所在	明石市魚住町西岡字東角123番地の9

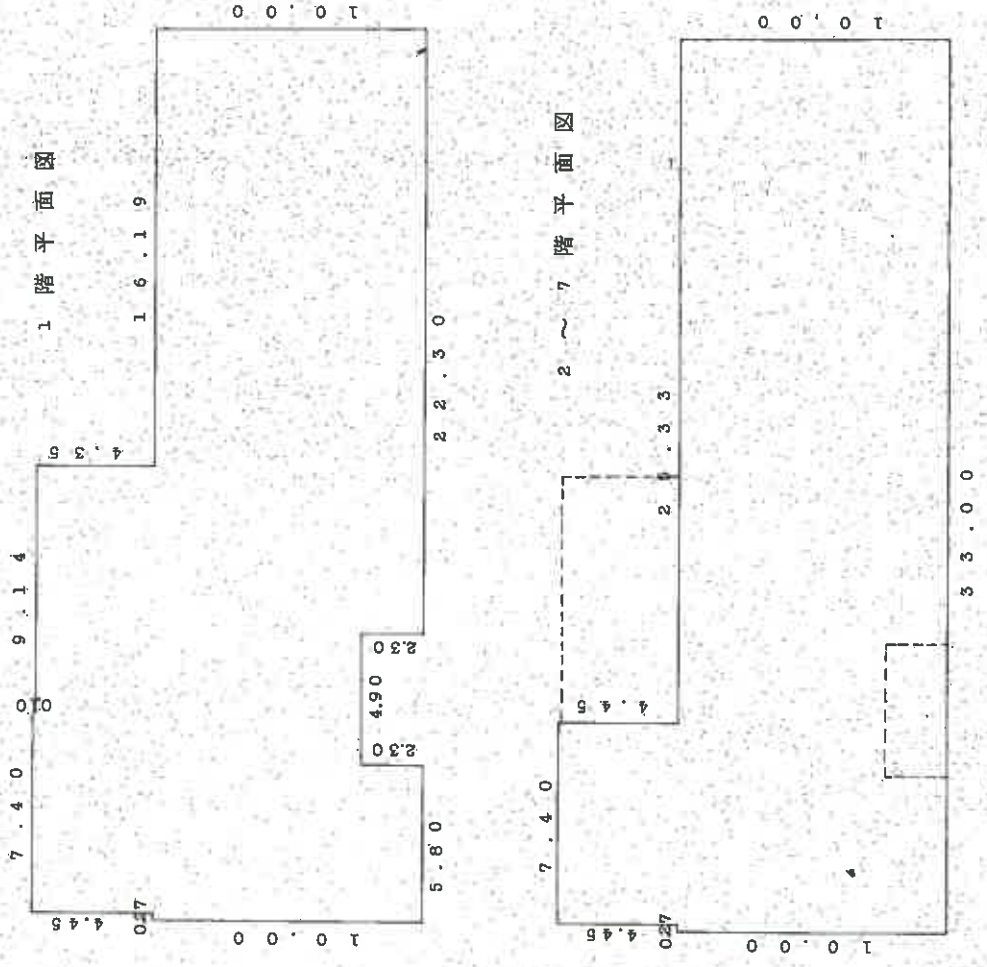
49.10.7

作製年月日	昭和四十九年拾月七日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

1 階	
7.40 × 0.10 =	0.7400
16.54 × 4.35 =	71.9490
33.00 × 7.70 =	254.1000
5.80 × 2.30 =	13.3400
22.30 × 2.30 =	51.2900
計	391.4190

2 階 ~ 7 階	
7.40 × 4.45 =	32.9300
33.00 × 10.00 =	330.0000
計	362.9300

床面積	
1 階	391.41 m ²
2 階 ~ 7 階	362.93 m ²



縮尺	1/200	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 167775

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和49年10月7日

建築物平面図

家屋番号	183-P-1A	昭和四十九年九月貳日	製作年月日
建物の所在	明石市魚住町西岡字東角123番地の9	製作者	
		申請人	

建物の存する部分4階 建物番号405番

求積

5.30 × 9.80 = 51.9400

床面積

51.94 m²

5.30

0.86

0.86

5.30

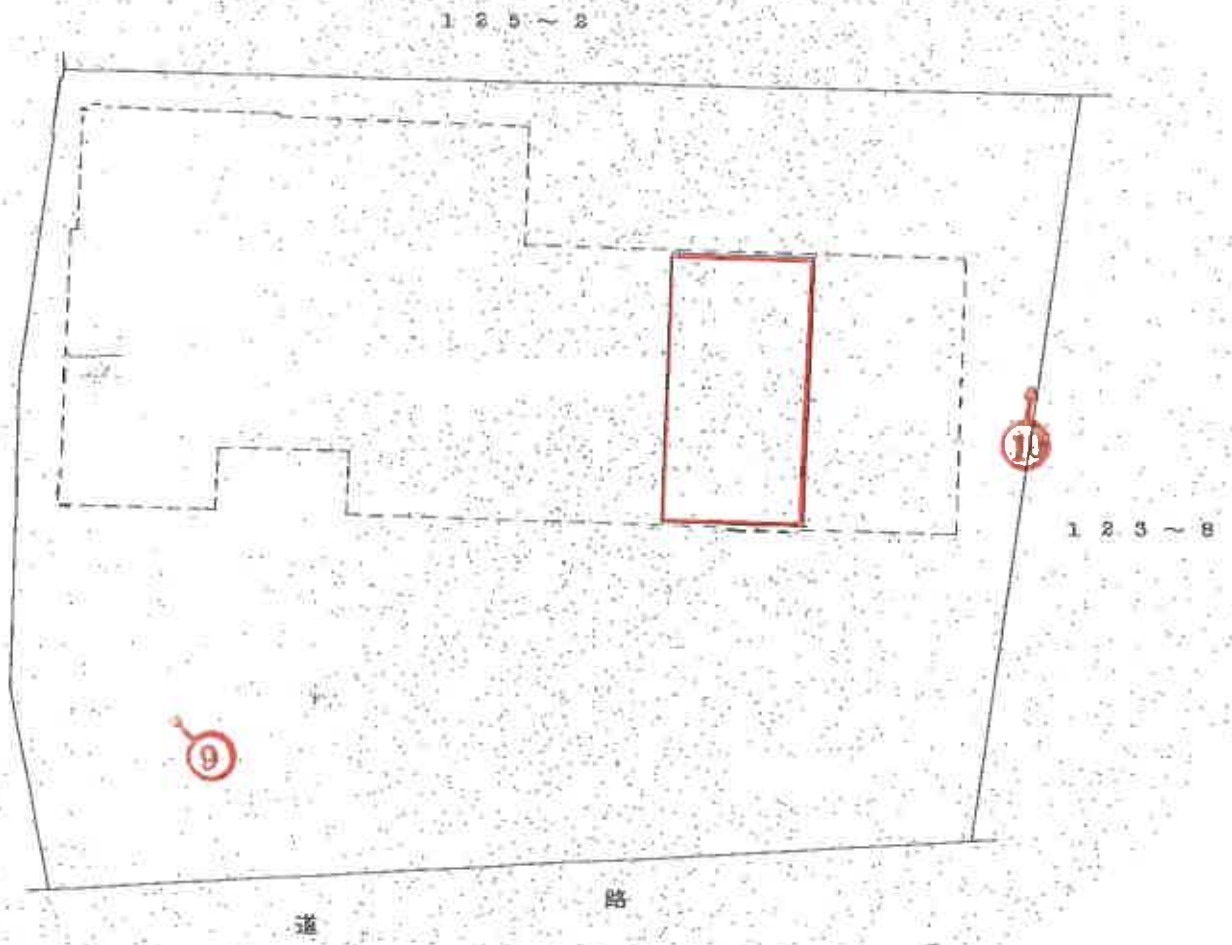
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/

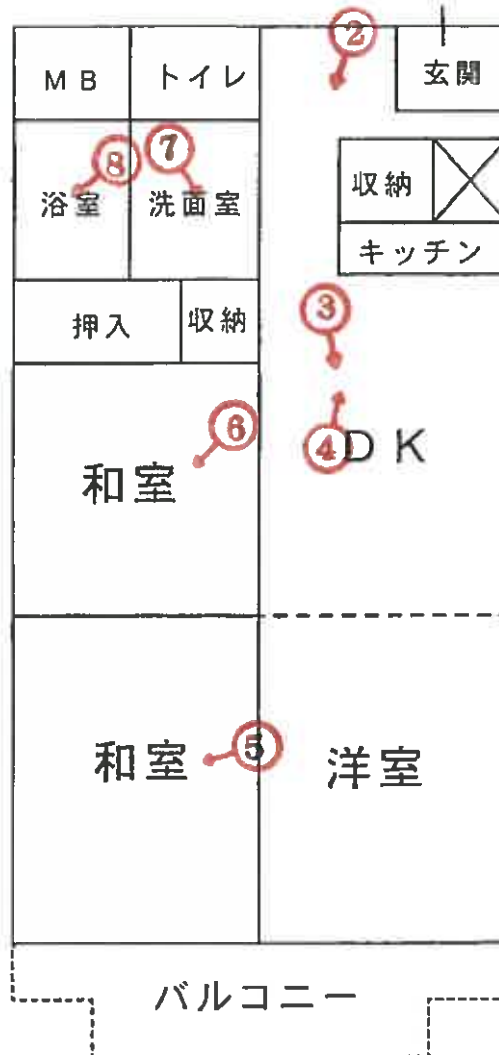
167811

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



(○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有建
物を含む一棟の
建物



②



③



④



⑤

(13 枚目)



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和7年(ケ)第30012号

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 書

下記評価書記載の不動産につきまして補充申しあげます。

令和7年5月29日 付ご下命 令和7年6月26日 付既評価

評価書番号 評第 1350 号

・貴裁判所のご指示により、管理費等の滞納による控除減価を行わないものとして、評価書P2・10を別紙のとおり修正致します。

令和7年7月15日

評価人 不動産鑑定士

橋本 明人

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金1,300,000円

※本件においては管理費等の滞納による控除減価は行っていないものである(P10ご参照)。

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。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	1,590,000	1.00	1,590,000
②比準価格	1,670,000	1.00	1,670,000
③収益価格			1,290,000
④調整後の価格	1,620,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価※ (管理費等) エ	評価額 (円) ※ ア×イ×ウ×エ
1,620,000	1.00	0.80		1,300,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 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。

エ その他の控除減価(管理費等)及び評価額について

※本件は管理組合の滞納管理費等を請求債権とする競売申立てである。評価額は、滞納管理費等の額を控除せずに査定したものである。

但し、これにより買受人は滞納管理費等の支払い義務を免れるものではない。

令和 7 年 (ケ) 第 30012 号
令和 7 年 6 月 16 日 現地調査
令和 7 年 6 月 26 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

番 号	評 価 額
1・2	金210,000円

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 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
	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

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 山陽魚住駅の北西方 約150m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅・店舗・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、宅地造成等工事規制区 域、周知の埋蔵文化財包蔵地（魚住古窯 跡群）
画 地 条 件	登記記載数量1,044.86㎡の概ね台形地	
接面道路の状況	南西側 約11m県道 等	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり 大阪ガスネットワーク(株)によると、物件前の 道路のところにはガス導管(低圧管)は通ってい ないとのこと(本マンションはLPガス利用とみ られる)。 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	・北東側は山陽電鉄の線路敷に隣接している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレス魚住 (住宅地図は昭和パレス魚住の記載がある)
建物の用途	共同住宅 (総戸数40戸、集会室を除くと39戸とのこと)
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49年8月9日 新築 経過年数 51年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
構造	鉄筋コンクリート造7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等
設備等	エレベーター あり 駐車場 受付順 (総数9台) 集会所 あり その他
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり パレス魚住管理組合 管理方式 自主管理 管理形態 管理人 なし
管理の状況	やや劣る
積立金	令和7年1月27日現在、 2,664,000円
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) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4階 (405号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	51.94m ² (登記記載面積)
間 取 り	3DK バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : 吹付等 床 : タタミ等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,000円 修繕積立金 月 額 8,000円 滞 納 額 あり (令和7年6月10日現在 992,000円) ・遅延損害金等詳細は現況調査報告書ご参照
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・バルコニー側の窓の亀裂・クロスの剥がれなど老朽劣化や傷み、汚れが目立つ。バルコニーは鳩の糞でかなり汚れている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地持分価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
220,000	51.94	1.23	0.11	1,550,000

イ 専有面積：登記記載面積

ウ 共用修正：共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 51年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 56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)) × (1 - 観察減価 0.20) = 0.11

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	持分割合 オ	持分の 種類 カ	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
90,000	0.90	1,044.86	0.90	52/2083	1.00	1,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石-14）

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/㎡)
 $91,800 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/103 = 90,000$

◇ 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
 $100/95 \times 100/96 \times 100/114 \times 100/99 = 100/103$

イ 個別格差：線路傍等 (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

オ 持分割合：登記記載のとおり

カ 持分の種類：所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
1,550,000	1,900,000	0.46	1,590,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
0.46 と判定

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和6年 10月 50,000 円/㎡

B 令和7年 4月 112,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試 算 価 格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	50,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{88}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{108}$	50,000
B	112,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{82}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{160}$	90,000

事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時 点 修 正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標 準 化 補 正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地 域 格 差 修 正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建 物 品 等 比 較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
70,000	0.46	51.94	1,670,000

ア A・B価格の中値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目 の有効 純収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ エ	複利 現価率 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
-1,025 千円 -(79.8%)	262 千円	9.0%	2,911 千円 ≒ 2,910 千円	0.79383	2,310 千円 (179.8%)	1,285 千円 ≒ 1,290 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	588	588	579	579
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	588	588	579	579
	空室損失	△ 59	△ 59	△ 58	△ 58
	貸倒損失	△ 18	△ 18	△ 17	△ 17
	有効総収益	511	511	504	504
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	100	100	100	100
	長期計画修繕費	1,950	100	100	100
	公租公課	38	38	38	38
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	2,092	242	242	242
ウ 経費率 (%)		409.39	47.36	48.02	48.02
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,581	269	262	262
オ 複利現価率 (割引率8.0%)		0.92592	0.85733	0.79383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 1,464	231	208	

（注）設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における概ね標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	1,590,000	1.00	1,590,000
②比準価格	1,670,000	1.00	1,670,000
③収益価格			1,290,000
④調整後の価格	1,620,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（管理費等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 （管理費等） エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
1,620,000	1.00	0.80	0.16	210,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 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。

エ その他の控除減価（管理費等）

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (明石-14)

所 在 : 明石市魚住町住吉3丁目722番16

価 格 : 91,800円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「山陽魚住」駅より道路距離550m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員4.5m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 : 小規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 56,182,100円 (×52/2,083)

物件2 : 1,974,800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 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 明石市魚住町西岡字東角
地 番 1 2 3 番 9
地 目 宅地
地 積 1 0 4 4 . 8 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 8 3 分の 5 2

2 (一棟の建物の表示)

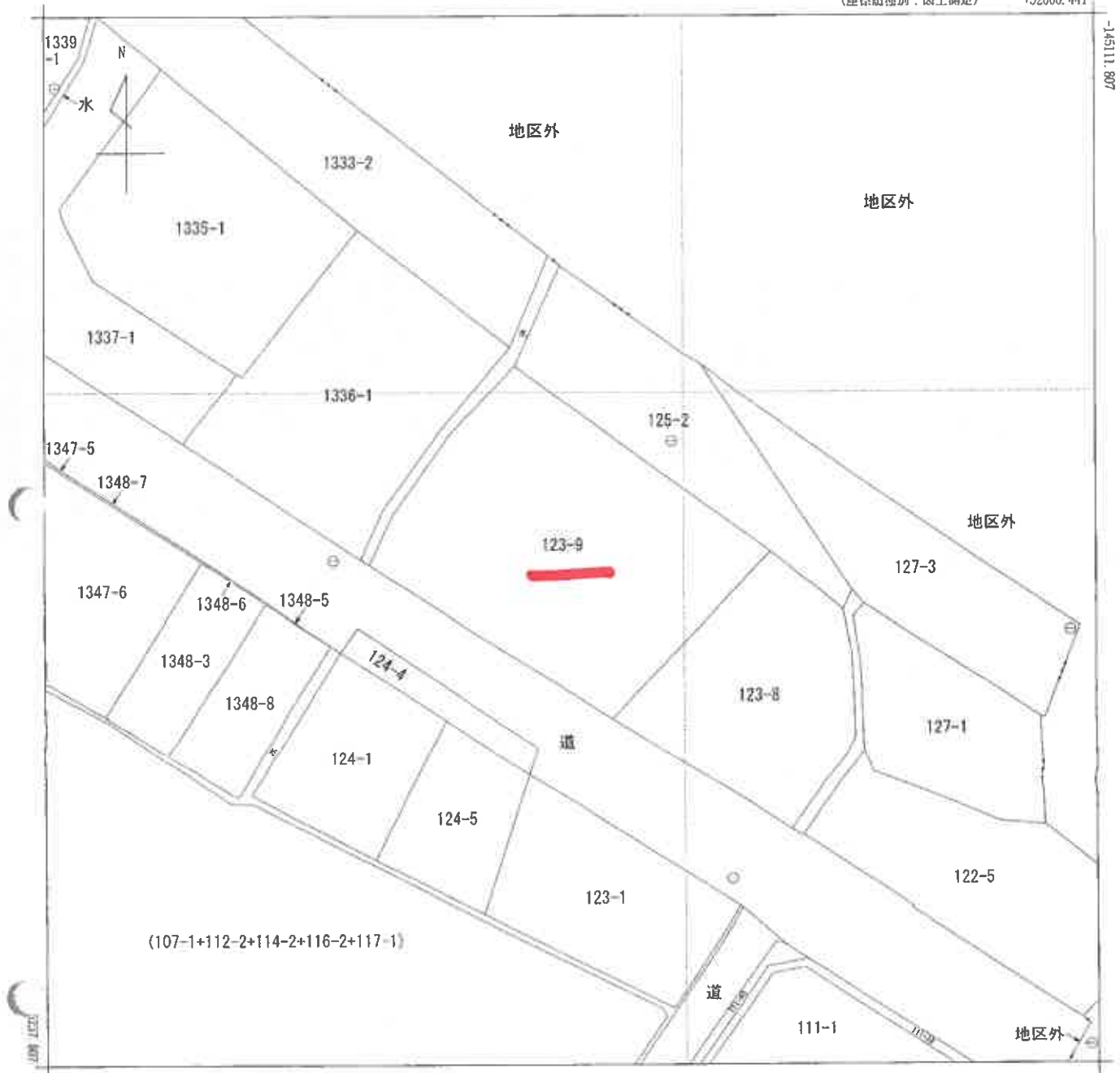
所 在 明石市魚住町西岡字東角 1 2 3 番地 9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積
1 階 3 9 1 . 4 1 平方メートル
2 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
3 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
4 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
5 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
6 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
7 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

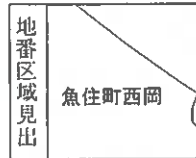
家屋 番号 魚住町西岡 1 2 3 番 9 の 1 8
建物の名称 4 0 5
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 5 1 . 9 4 平方メートル
所有者 A







(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	明石市魚住町西岡字東角				地番	123番9			
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42年1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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和7年4月10日

神戸地方方法務局

整理番号：H11452-1

登記官

(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：昭和49年10月7日

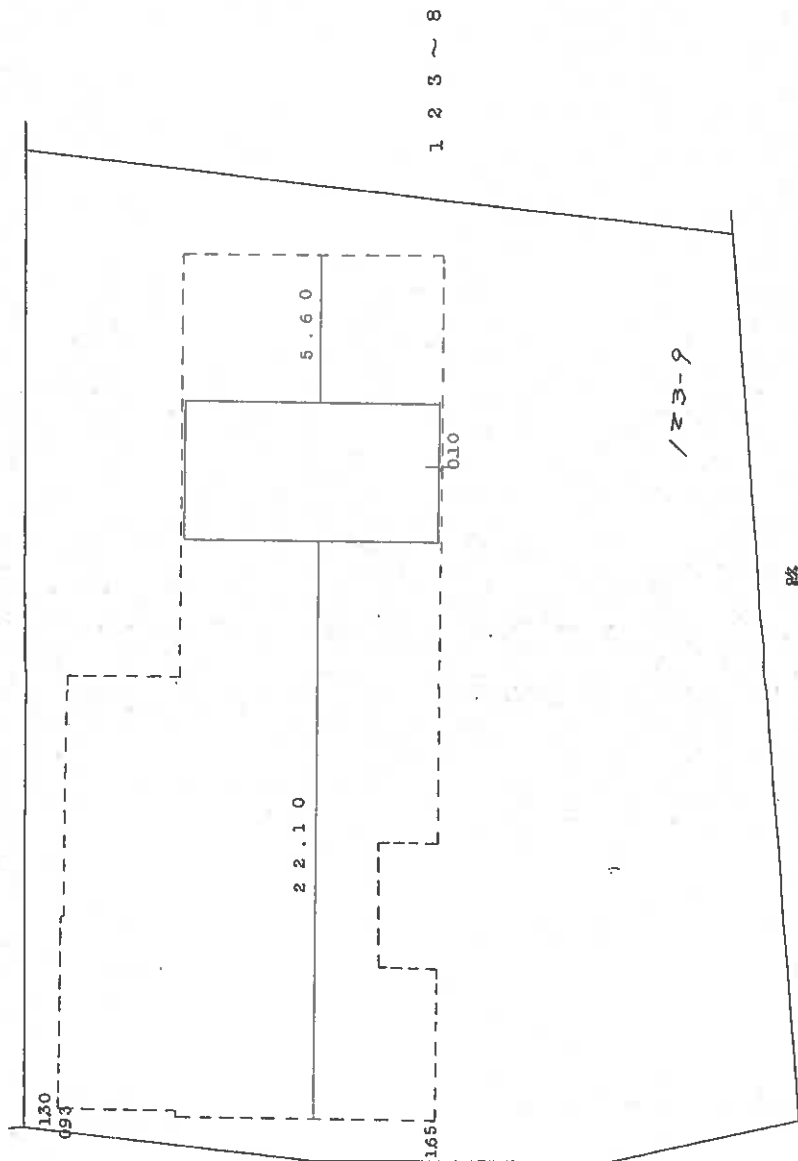
建物平面図

49.10.7

家屋番号	123-P-10A
建物の所在	明石市魚住町西岡字東角123番地の9

建物の存する部分4階 建物番号405番

125~2



水

路

道 路

(日 測 差 15)

昭和四九年九月貳日	作 製 年 月 日
作 製 者	

申請人	
-----	--

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小版

167810

縮 尺	1/200	1/
-----	-------	----

(1/3)

整理番号：H11452-2

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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和7年4月10日

神戸地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和49年10月7日

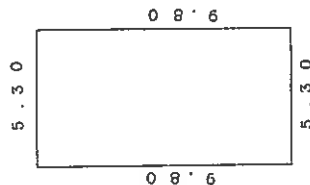
建物図面図面図面

49.10.7

家屋番号	123-P-1A
建物の所在	明石市魚住町西岡字東角123番地の9

昭和四十九年九月式日	作製年	月	日
作製者			

建物の存する部分4階 建物番号405番



求積
 $5.30 \times 9.80 = 51.9400$

床面積
 51.94 m^2



申請人



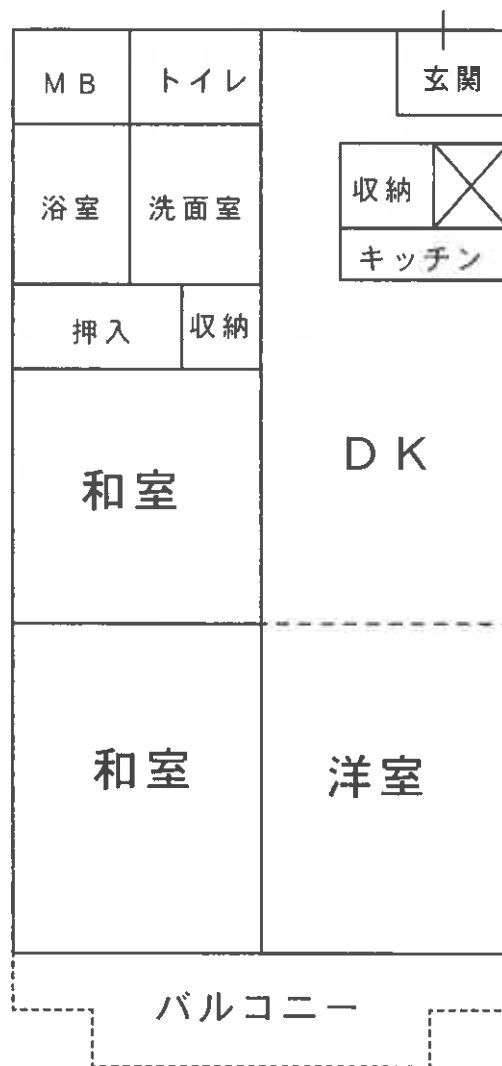
(日例通15)

(日本土地系屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

167811

縮小版



建物間取略図



対象物件を含む一棟の建物



現況写真