

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 栗 田 哲 司

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,910,000 5,528,000		1,390,000	51,194	12,037
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市大久保町西脇字小薮137番地

明石市魚住町金ヶ崎字大池東1番地

建物の名称 大久保ダイヤハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町西脇137番の1114

建物の名称 1114号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 68.41平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 明石市大久保町西脇字小薮137番

地 目 宅地

地 積 6153.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町金ヶ崎字大池東1番

地 目 宅地

地 積 1428.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1254833分の6841



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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1】

管理費等の滞納あり。

《 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。
- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市大久保町西脇字小薮137番地

明石市魚住町金ヶ崎字大池東1番地

建物の名称 大久保ダイヤハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町西脇137番の1114

建物の名称 1114号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 68.41平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 明石市大久保町西脇字小薮137番

地 目 宅地

地 積 6153.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町金ヶ崎字大池東1番

地 目 宅地

地 積 1428.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1254833分の6841



令和7年(ケ)第30017号

令和7年 7月 3日受理

令和7年 7月 24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 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市大久保町西脇字小薮137番地

明石市魚住町金ヶ崎字大池東1番地

建物の名称 大久保ダイヤハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町西脇137番の1114

建物の名称 1114号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 68.41平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 明石市大久保町西脇字小薮137番

地 目 宅地

地 積 6153.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町金ヶ崎字大池東1番

地 目 宅地

地 積 1428.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1254833分の6841



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市大久保町西脇137番地 大久保ダイヤハイツ1114号	
建物	物件1	
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)	
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 として占有している ☐	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 7,540 円 修繕積立金 9,100 円 駐輪場使用料 3,600 円	令和7年7月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分～令和7年7月分 計 136,720 円
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答によると、 1 管理費等の滞納額に対しては、年14.6%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。 2 駐輪場使用料の滞納期間は令和7年6月分である。	
敷地権	符号1、2	
概況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり (符号1、2) ☐ 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	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

債務者兼所有者立会いのうで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 経年による劣化はあるものの、室内は比較的綺麗な状態であると感じた。
- 2 本件マンションは現在大規模修繕中（令和7年6月から令和7年12月末頃まで）であった。
- 3 大規模修繕の内容としては、外壁塗装工事、屋上の防水工事、ベランダの長尺シートの張り替え等である。
- 4 エレベーター停止階は1，4，7，10階である。
- 5 本件専有部分建物へは、エレベーター10階で降り、本件専有部分の存する11階までは階段で上がって行く構造となっている。

表札等の表示

本件玄関先に、債務者兼所有者の親族氏名が表示された表札がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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
■債務者兼所有者	1 本件物件は、私と家族が住んでいます。 2 特に不具合のある箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 ペットは何も飼っていません。 5 物件内での事件、事故はありません。 6 オール電化ではありません。

(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7月3日(木)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年7月7日(月) 9:25-9:45	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(返信用110円)を差置 ■外観写真撮影
令和7年7月7日(月) 10:40-10:50	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
令和7年7月14日(月) 13:45-14:25	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■債務者兼所有者聴取

(特記事項)

■ 令和7年7月14日 評価人帯同

■ 令和7年7月14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、立会人を立ち合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。

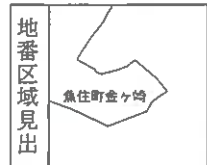
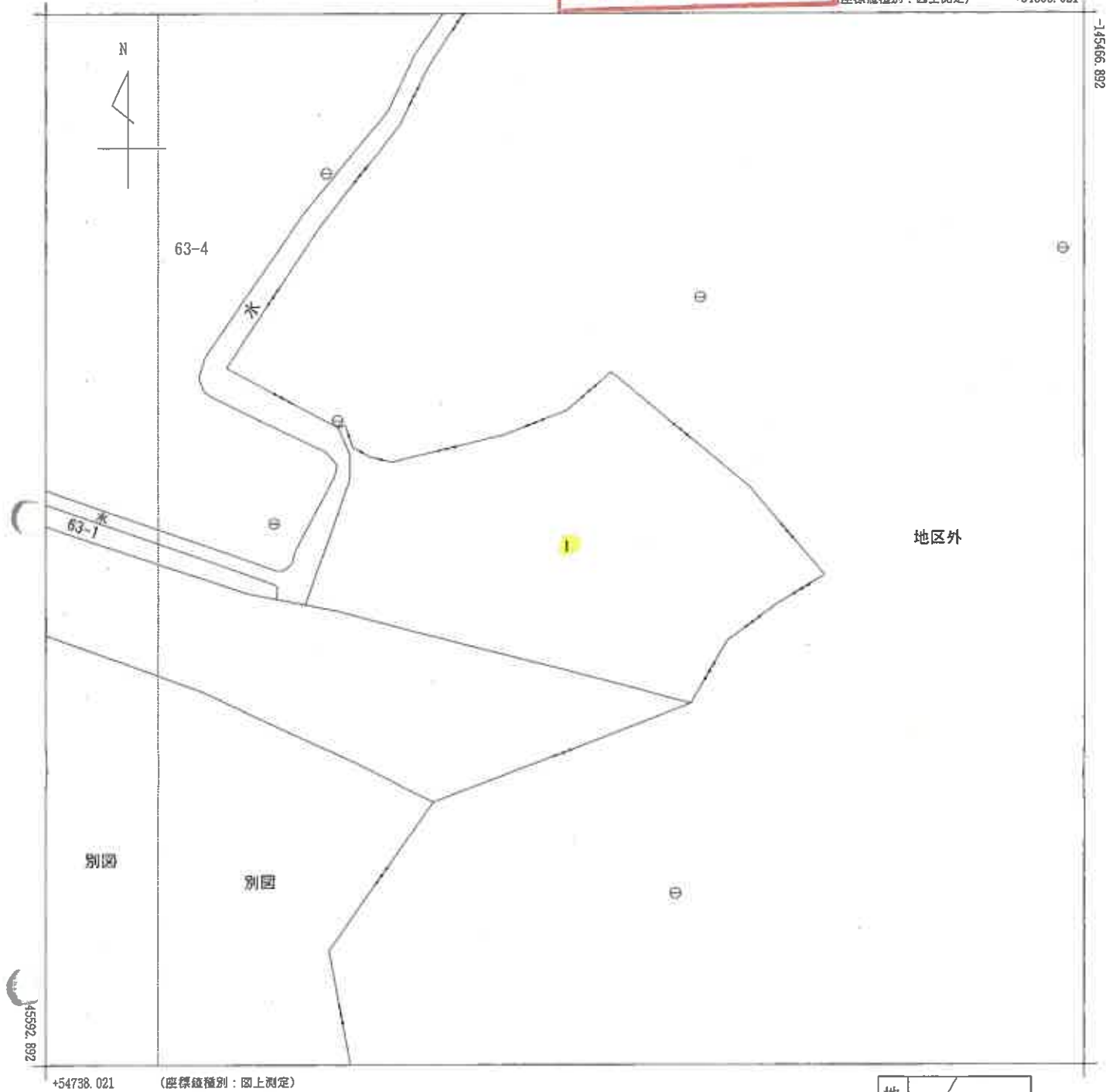
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

座標値種別：図上測定

+54863.021

-145466.892



請求部	所在	明石市魚住町金ヶ崎字大池東				地番	1番			
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					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

(座標値種別：図上測定)

+54824.848

-145410.695



地区外

地区外

364-4

144-1

364-1

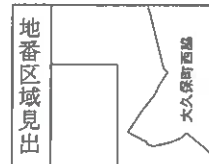
137(2/2)

地区外

+54699.848

(座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



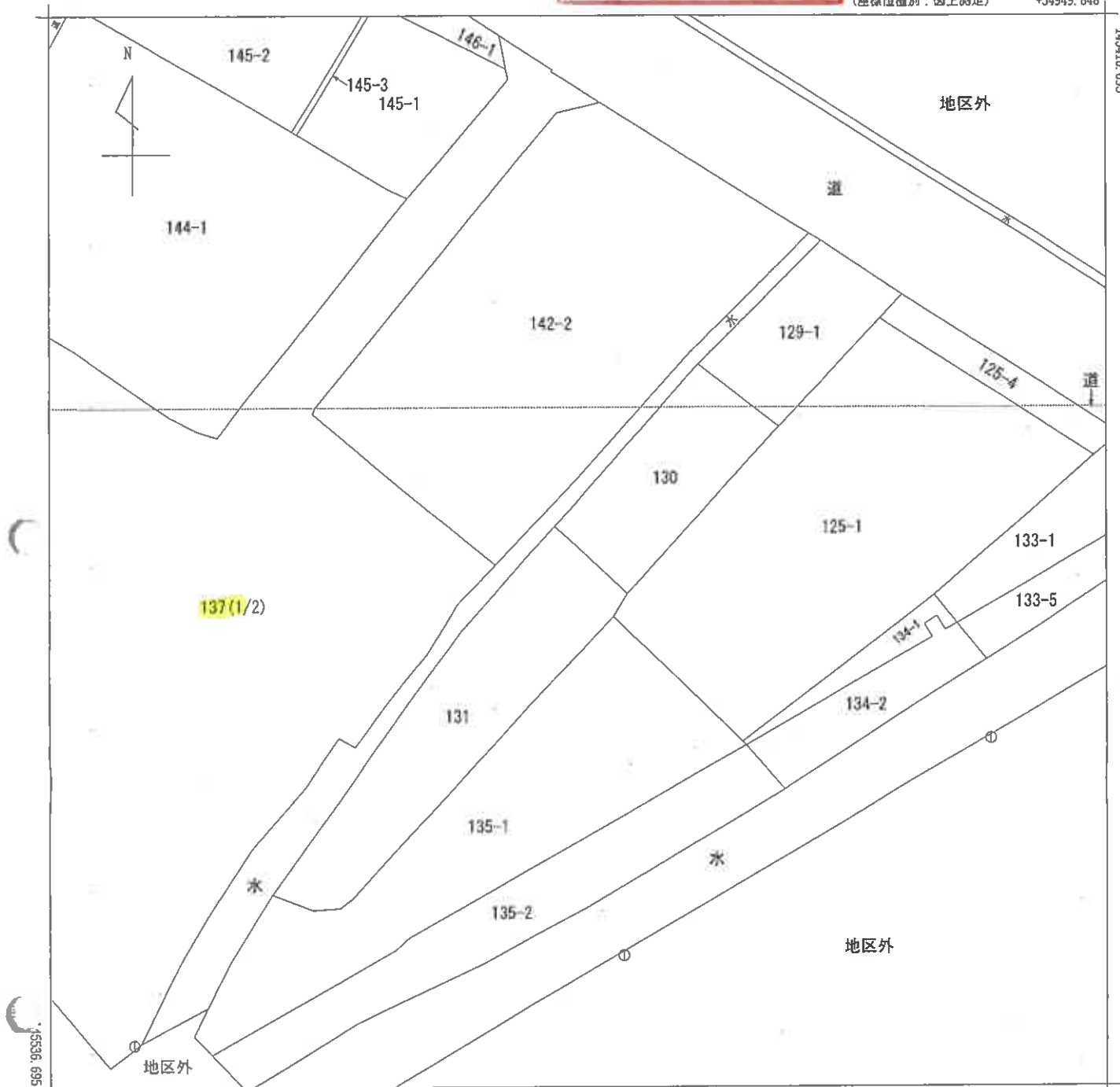
請求部	所在	明石市大久保町西脇字小藪				地番	137番			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

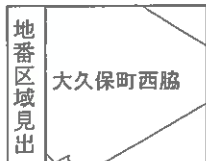
+54949.848

-145410.695



+54824.848 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	明石市大久保町西脇字小藪					地番	137番		
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					備付年月日 (原図)			補記事項		

(9 枚目)

登記年月日：昭和57年8月9日

(10枚目)

請求番号：7-5

(1/3)

(弘文堂印刷)

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

昭和57年8月9日作成

作製者

土

縮尺

1/

申請人

191251

縮尺

1/1000

一棟の建物建物図面

各階平面図

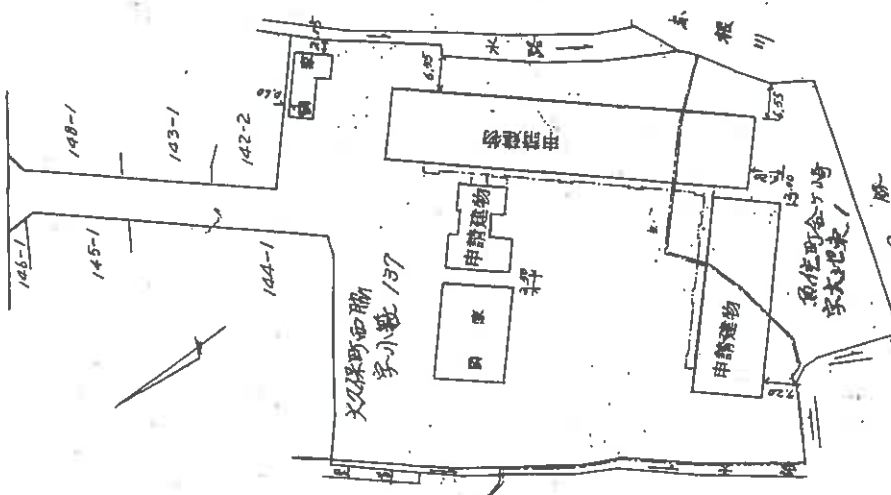
家屋番号

客用番号

137-101, 137-102, 137-104, 137-116
137-201 ~ 137-216, 137-301 ~ 316,
137-401 ~ 137-416, 137-501 ~ 137-516
137-601 ~ 137-616, 137-701 ~ 137-716
137-801 ~ 137-814, 137-901 ~ 137-914
137-1001 ~ 137-1014, 137-1101 ~ 137-1114

明毛市久保町面跡字小敷137番地
明毛市魚住町金ヶ崎字大池東1番地

国道(2号線)



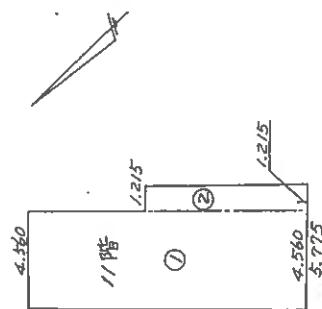
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面圖

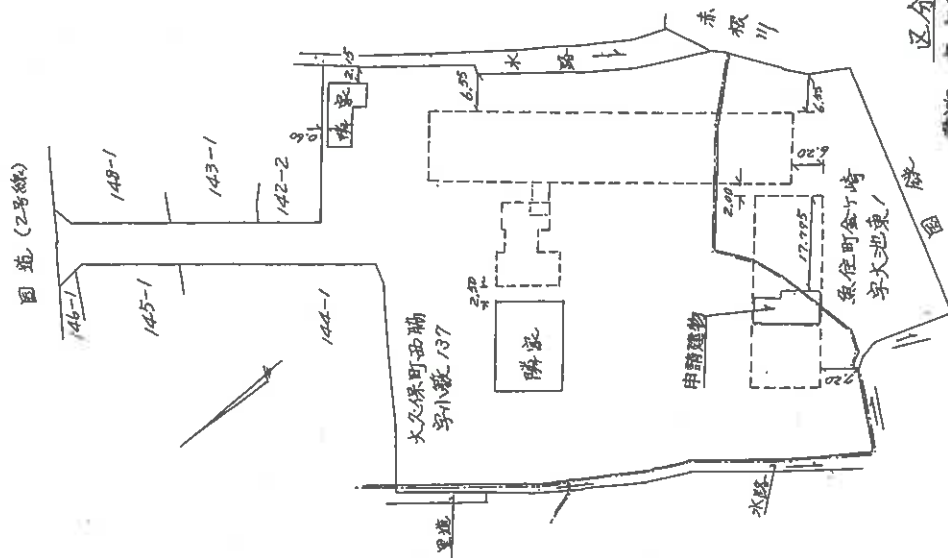
家屋番号	大久保町西脇 137-1114
------	--------------------

明石市大久保町西脇字小坂ノ37番地	明石市大久保町西脇字小坂ノ37番地
明石市魚住町金ヶ崎字火池ノ1番地	明石市魚住町金ヶ崎字火池ノ1番地

建物番号 1114号



附圖



区分建物

求積表			
①	4	560	12 970
②	1215	7	635
			計
			68
			419725

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

製作

人譜

縮尺 1/250

1/1000	
--------	--

(弘文堂印刷納)

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

191423

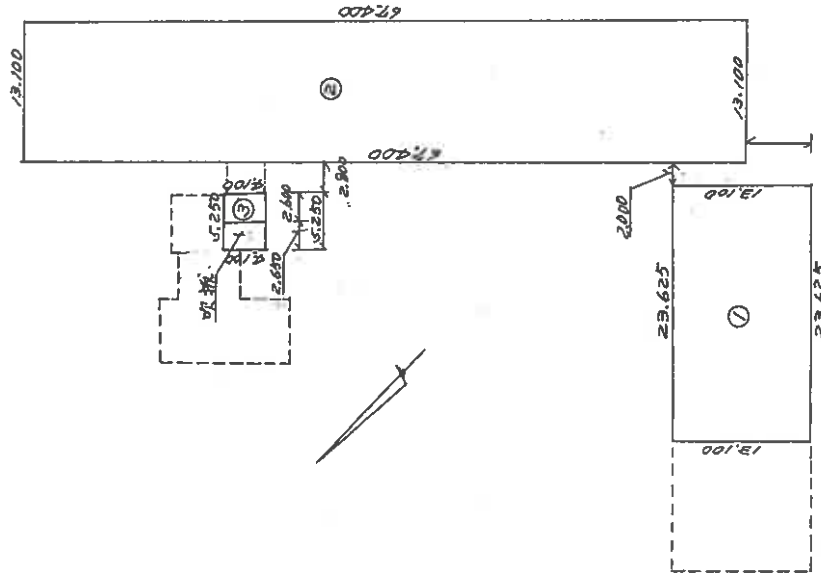
137-801~137-814, 137-901~137-914.

各階平面図

建築物平面図

家屋番号 137-1101
~137-1114

建物の所在
明石市大久保町西脇字小森137番地
明石市魚住町金ヶ崎早大池東1番地



一棟の建物

8. 9. 11 階

	①	②	③	計
13,100	23,625	309	48757	
67,400	13,100	882	94,000	
4,100	2,600	10	66,000	
			1203	98,750

8. 9. 11. 階平面図

一棟の建物

作製

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/500

(兵庫県土地家屋調査士会印紙)

(兵庫県土地家屋調査士会印紙)

191255

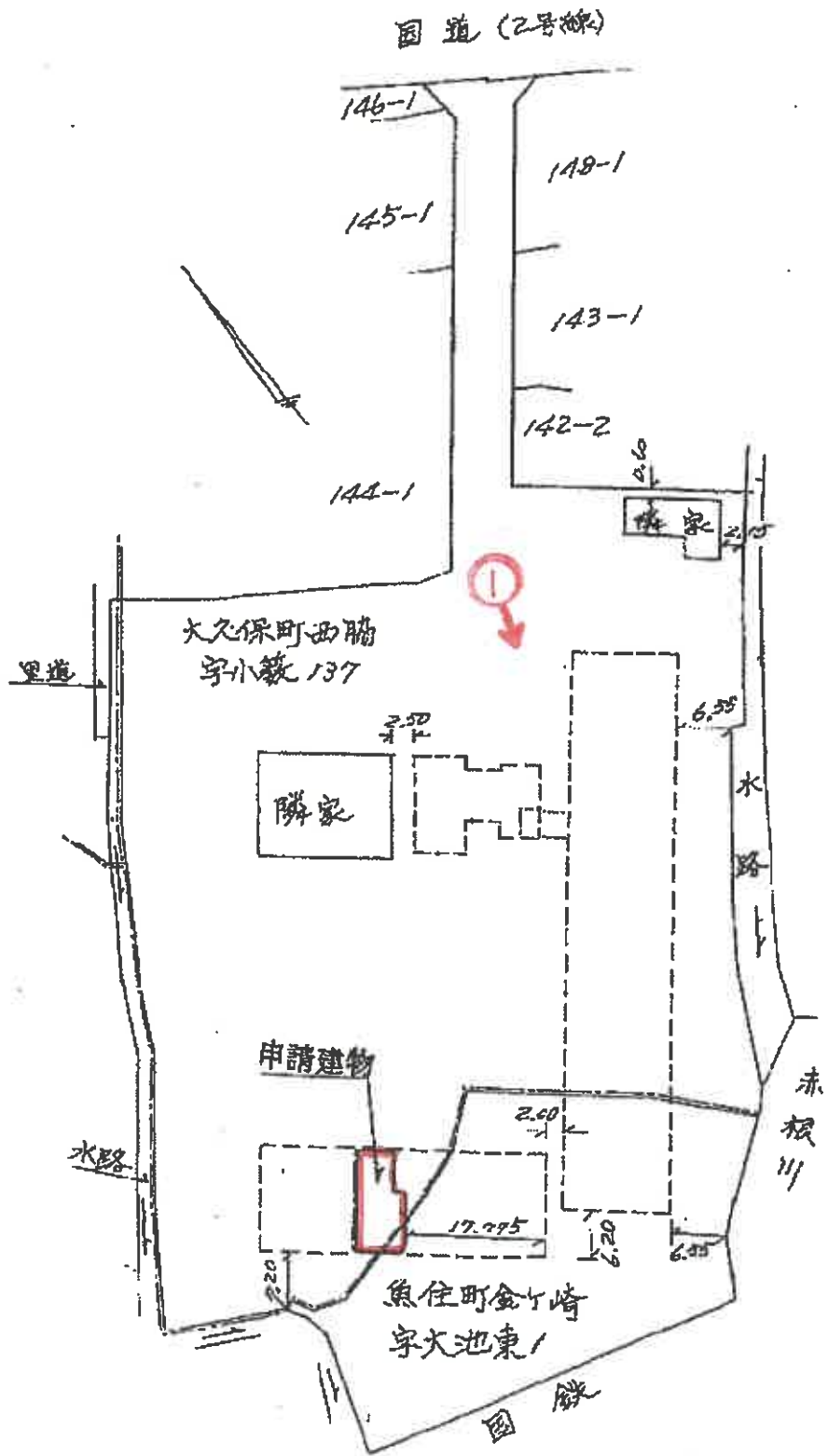
(3/3)

請求番号：7-5

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・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



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 30017 号
令和 7 年 7 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 18 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	金6,910,000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	(一棟の建物の表示)		(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。
	所 在	物件目録記載のとおり	
	建 物 の 名 称		
	(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		
	(敷地権の目的である土地の表示)		
土 地 の 符 号			
所 在 及 び 地 番			
地 目			
地 積			
(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号			
敷地権の種類			
敷地権の割合			
	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

位 置 ・ 交 通	J R 線 大久保駅の北西方 約1k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	工場、店舗等がみられ、敷地南側の傍にはJ R の線路がある。	
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 工業地域 60 % 200 % 建築基準法第22条区域 宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文 化財包蔵地(金ヶ崎粘土採取地)、国道沿 い都市計画道路
画 地 条 件	登記記載数量合計7,581.05㎡の不整形地	
接面道路の状況	北東側 約13.5m国道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 敷地北東部分あたりに導管ありとみられる。 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	・兵庫県ハザードマップによると、敷地南東側の河川付近あ たりは家屋倒壊等氾濫想定区域である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	大久保ダイヤハイツ
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数167戸)
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57年7月16日 新築 経過年数 43 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造11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 抽選 (総台数90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 大久保ダイヤハイツ管理組合 管 理 方 式 委託 管 理 会 社 大和ライフネクスト株式会社 管 理 形 態 管理人 日勤
管 理 の 状 況	普通
積 立 金	令和7年6月30日現在、 441,943,266 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。 ・ 大規模修繕中であった。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	11階 (1 1 1 4 号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	68.41m ² (登記記載面積)
間 取 り	3 L D K バルコニー 南西・北西 向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,540円 修繕積立金 月 額 9,100円 駐輪場使用料 月 額 3,600円 滞 納 額 あり (令和7年7月15日現在 136,720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	・当該専有部分へは、エレベーターの10階で降りて、10階から 所在階の11階までは階段で上がって行った。

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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、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
260,000	68.41	1.15	0.18	3,680,000

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 43年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 53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) ≒ 0.18

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権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	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
116,000	0.70	7,581.05	0.90	6841/1254833	1.00	3,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石5-4）

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/㎡)
 $91,100 \times 102/100 \times 100/105 \times 100/76 \equiv 116,000$

◇ 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：角地等 (1.05)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/93 \times 100/82 \times 100/100 \equiv 100/76$

イ 個別格差：形状等 (0.70)

ウ 地 積：登記記載数量合計

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 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
3,680,000	3,020,000	1.04	6,970,000

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
1.04 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 11月 292,000 円/㎡

B 令和6年 7月 180,000 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	292,000	100	100.0	100	100	100	128,000
		100	100	96	190	125	
B	180,000	100	100.0	100	100	100	128,000
		100	100	94	125	120	

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
128,000	1.04	68.41	9,110,000

ア A・B価格の中府値をもって査定

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	
992 千円 (21.4%)	413 千円	9.0%	4,589 千円 ≒ 4,590 千円	0.79383	3,644 千円 (78.6%)	4,636 千円 ≒ 4,640 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	804	804	792	792
	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	804	804	792	792
	空室損失	△ 80	△ 80	△ 79	△ 79
	貸倒損失	△ 24	△ 24	△ 24	△ 24
	有効総収益	700	700	689	689
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	96	96	96	96
	長期計画修繕費	213	113	113	113
	公租公課	63	63	63	63
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	376	276	276	276
ウ 経費率	(%)	53.71	39.43	40.06	40.06
エ 有効純収益	ア－イ	324	424	413	413
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	300	364	328	

(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	6,970,000	1.00	6,970,000
②比準価格	9,110,000	1.00	9,110,000
③収益価格			4,640,000
④調整後の価格	9,000,000		

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
9,000,000	1.00	0.80	0.96	6,910,000

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5-4)
所 在 : 明石市魚住町金ヶ崎字佃316番1外
価 格 : 91,100円/㎡
位 置 : JR線「大久保」駅より道路距離1.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,611㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員12m国道、東側道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 392,031,200円 (×6,841/ 1,254,833)
建物 : 3,300,600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 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市大久保町西脇字小薮137番地

明石市魚住町金ヶ崎字大池東1番地

建物の名称 大久保ダイヤハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町西脇137番の1114

建物の名称 1114号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 68.41平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 明石市大久保町西脇字小薮137番

地 目 宅地

地 積 6153.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町金ヶ崎字大池東1番

地 目 宅地

地 積 1428.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

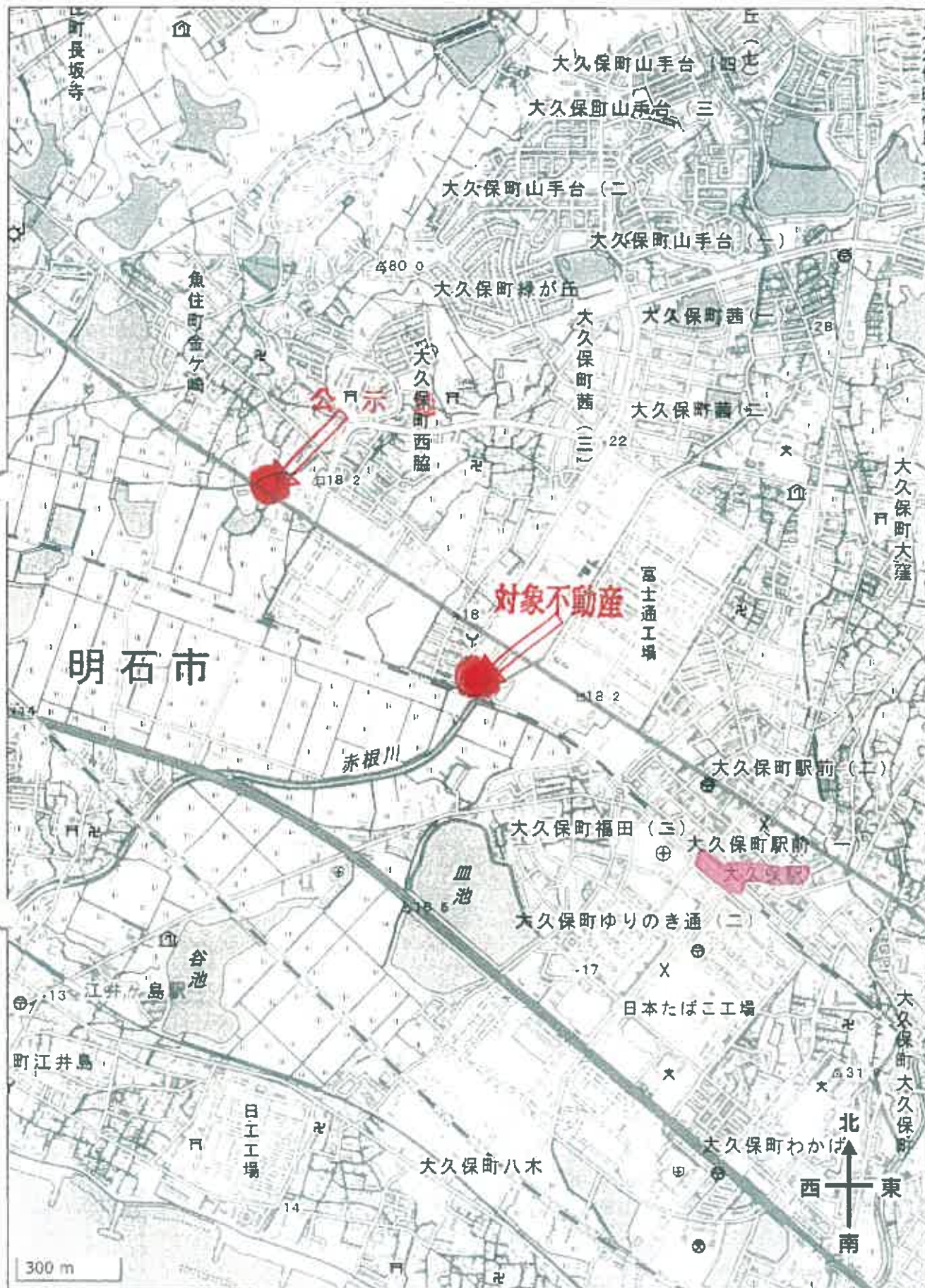


物 件 目 録

敷地権の割合 1254833分の6841



22

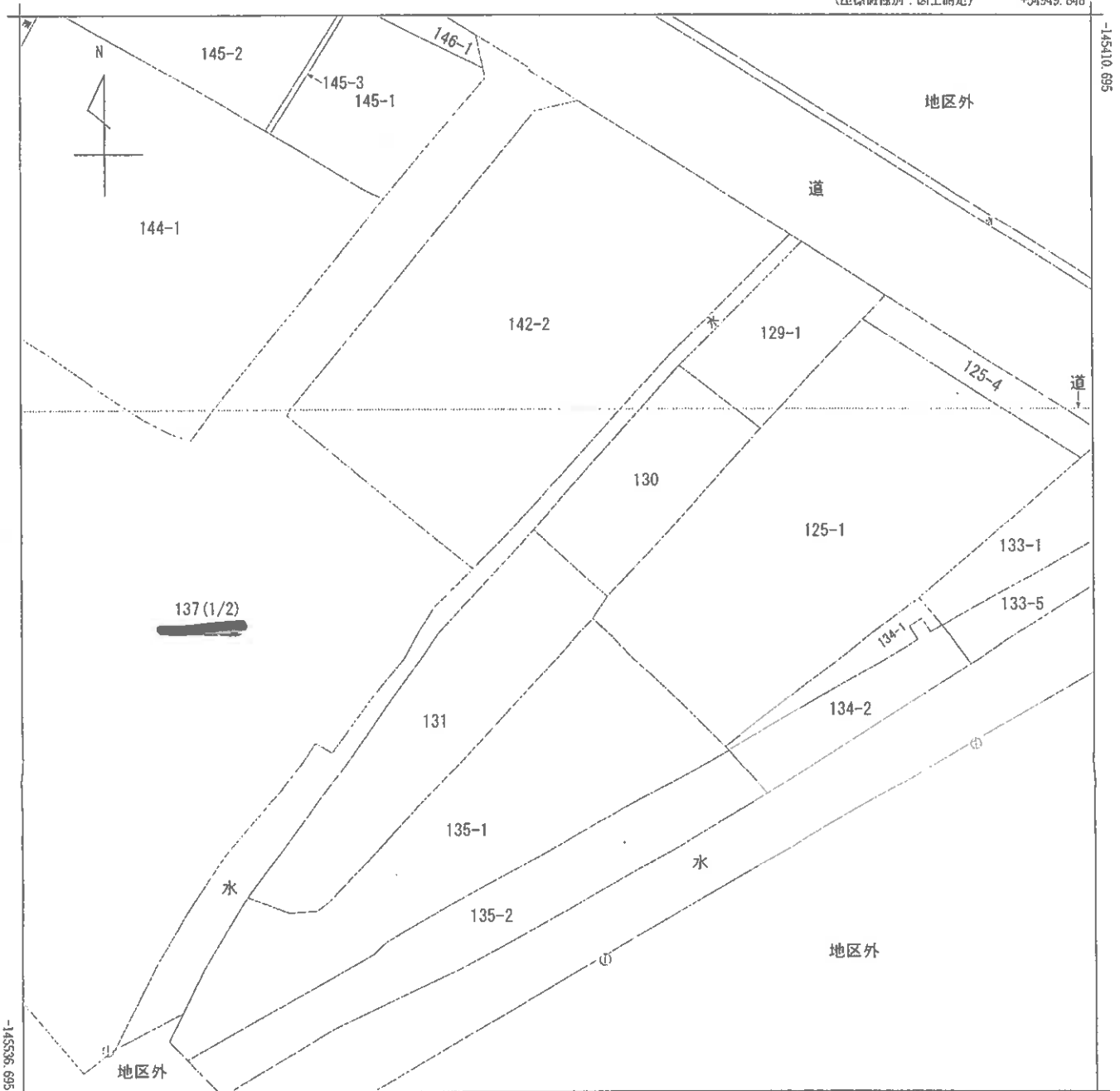


対象不動産等の所在位置略図

国土地理院地図データを基に加筆・作成

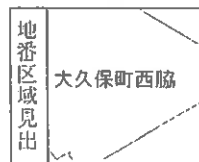
(座標値種別：図上測定)

+54949.848



+54824.848 (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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	明石市大久保町西脇字小篠				地番	137番			
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					備付年月日(原図)			補記事項		

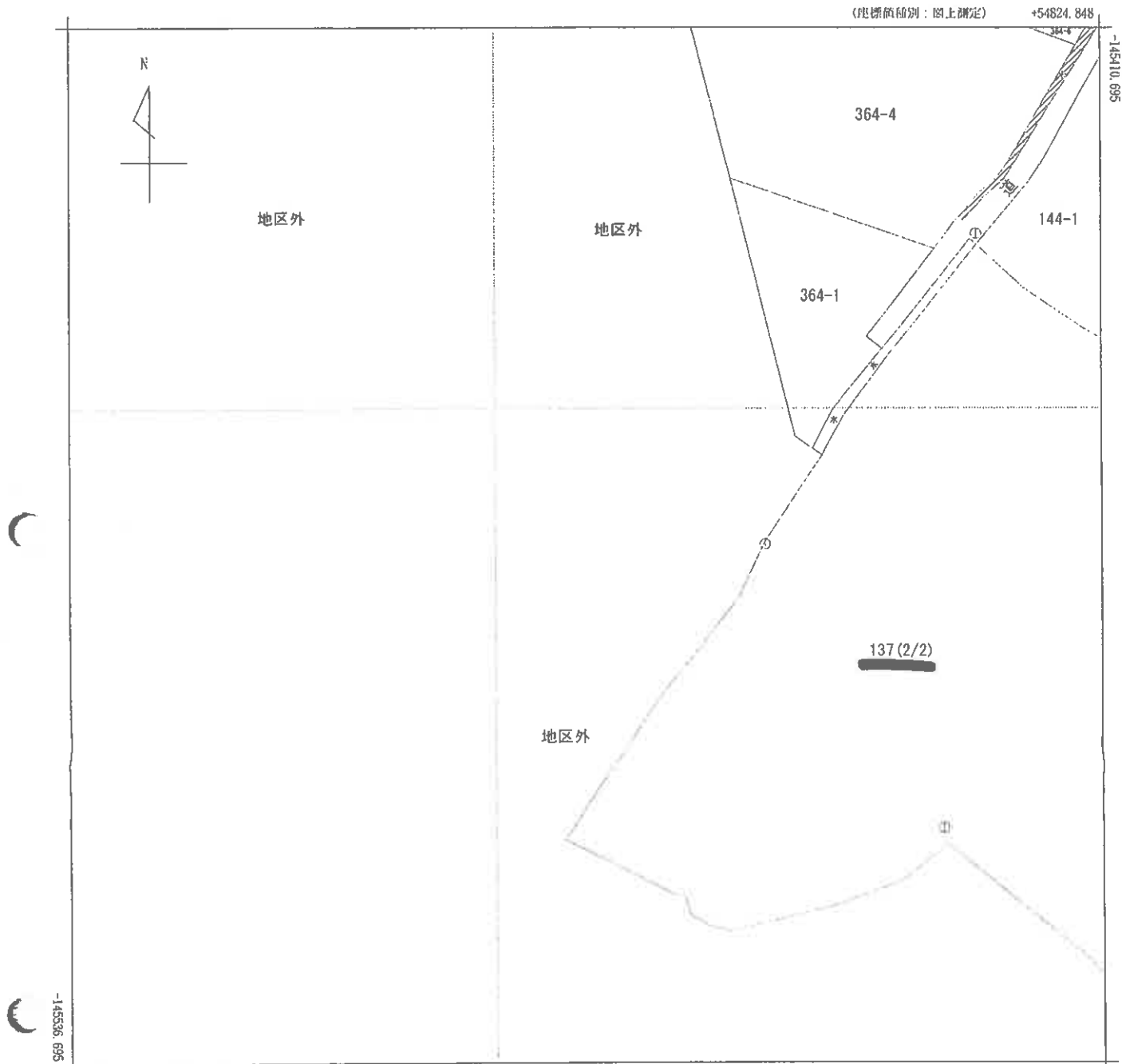
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日
神戸地方方法務局明石支局
登記官

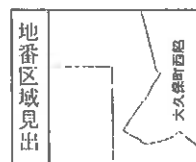
地図整理番号：M20645
(2/2)

公図写

縮小版



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部 分	所 在 明石市大久保町西脇字小竈					地 番 137番				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分 区	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					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

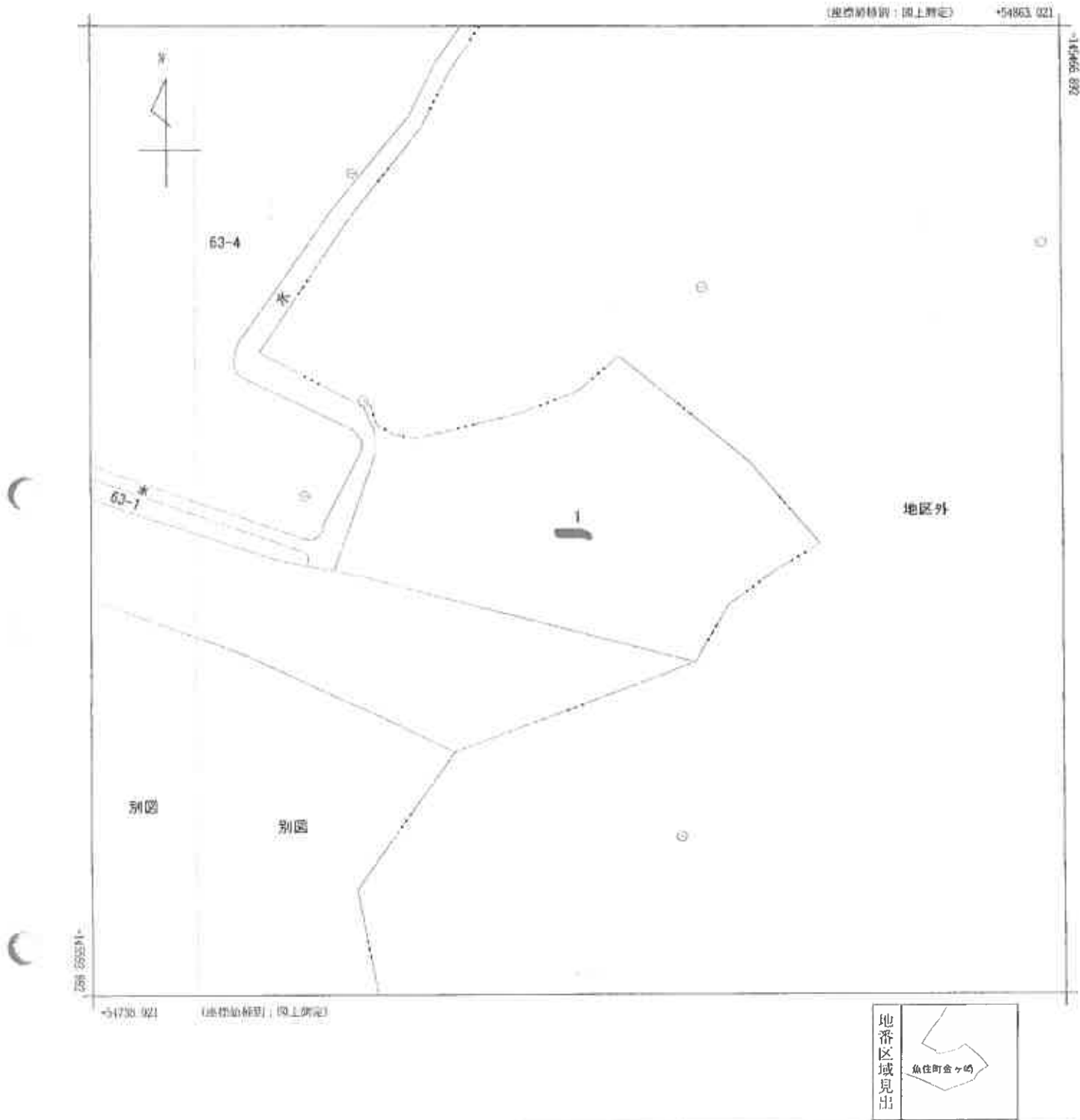
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日
神戸地方方法務局明石支局
登記官

地図整理番号：M20645
(1/2)



公図写
縮小版



請求部	所在	明石市魚住町金ヶ崎字大瀬東					地番	1番		
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					備付年月日(原図)			補記事項		

公図写

縮小版

登記年月日：昭和57年8月9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5月14日 神戸地方建設局明石支局

建築物図面 57.8.9

各階平面図

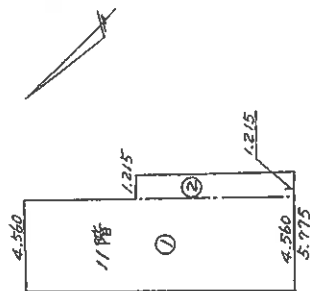
家屋番号 大久保町西脇 137-1114

建築物の所在 明石市大久保町西脇字小敷137番地
明石市魚住町金ヶ崎字大池東1番地

区分建物

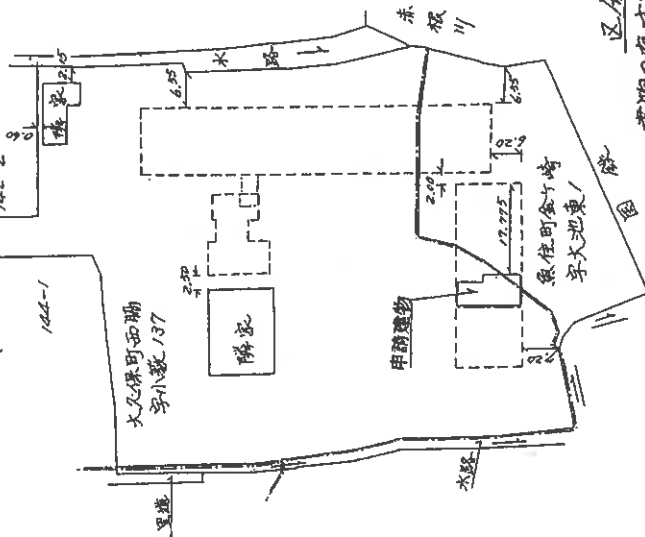
建物番号 1114号

道路 (2号線)



1階平面図

求積表			
①	4.560	12.970	59.143200
②	1.215	2.635	9.276525
計			68.419725



作製者

士

申請人

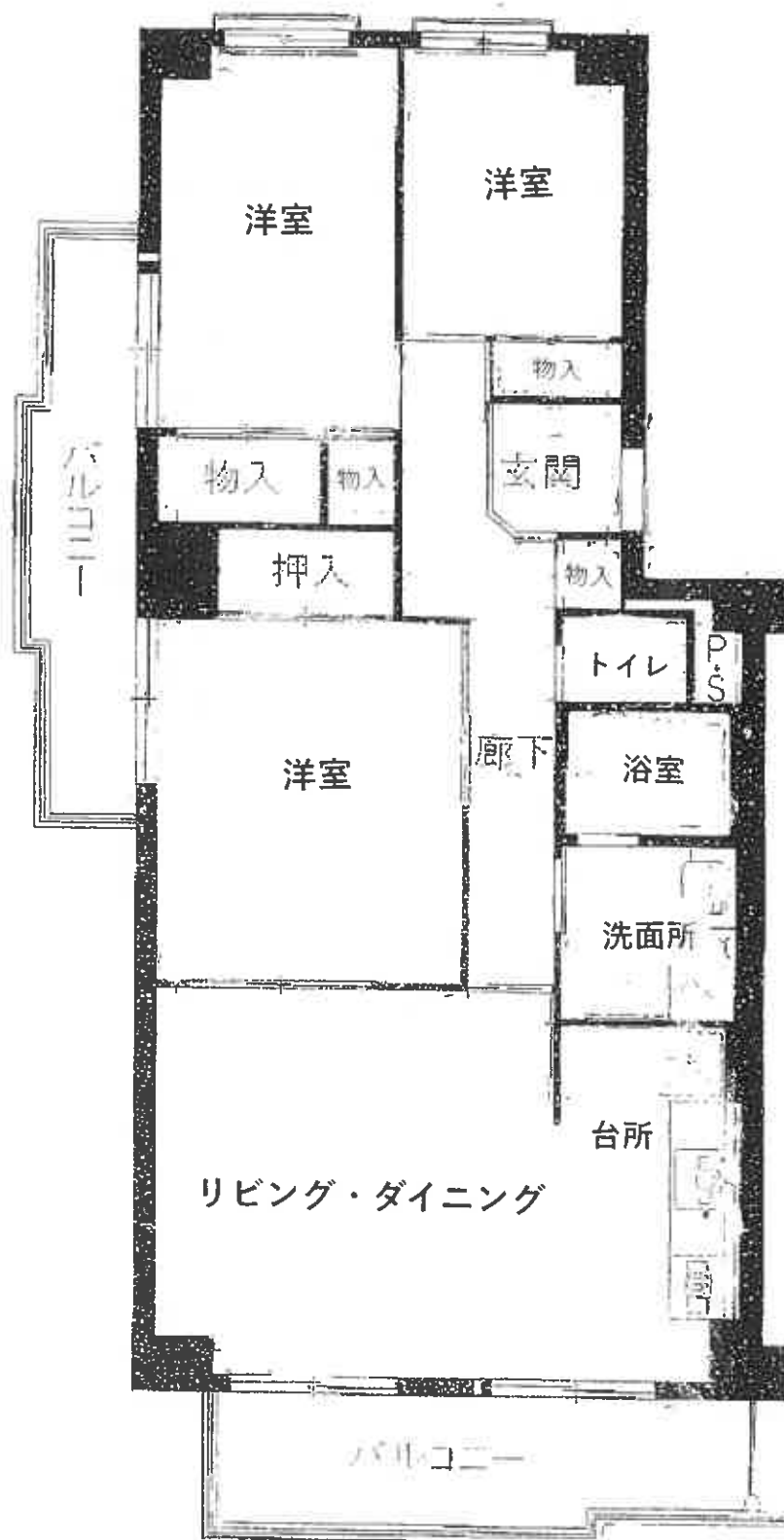
縮尺 1/250

9月 / 日作製

縮尺 1/1000

(3) 文書印刷所

191423



建物間取略図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物

現況写真