

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 8年 9月 7日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

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 8年 9月 24日から 令和 8年 9月 30日まで
開札期日	日 時 令和 8年 10月 6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 8年 10月 27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 8年 9月 7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	2,380,000 1,904,000		476,000	48,157	6,990



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 洲本市小路谷字古茂江 1 2 7 8 番地 1

建物の名称 サントピアマンション・ユニテック 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小路谷 1 2 7 8 番 1 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 1 . 6 6 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 洲本市小路谷字古茂江 1 2 7 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 8 7 . 8 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 7 3



物 件 明 細 書

令和 7年11月12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。
- ・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。

《 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 洲本市小路谷字古茂江1278番地1

建物の名称 サントピアマンション・ユニテック2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小路谷1278番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 51.66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 洲本市小路谷字古茂江1278番1

地 目 宅地

地 積 1287.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の173



令和4年(ケ)第10008号
令和7年9月11日受理
令和7年10月 1 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（一棟の建物の表示）

所 在 洲本市小路谷字古茂江1278番地1

建物の名称 サントピアマンション・ユニテック2

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小路谷1278番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 51.66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 洲本市小路谷字古茂江1278番1

地 目 宅地

地 積 1287.81平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の173



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	洲本市小路谷1278番地1 サントピアマンション・ユニテック2 502号室		
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) ☐ 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 上記の者が住居として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 12,800円 修繕積立金 7,760円	令和7年9月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成30年11月分～令和7年9月分 計1,706,480円	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	管理会社からの回答によると、上記のほか、水道使用料（月額1,400円）及び滞納額に対する遅延損害金が発生しているとの回答がある。		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 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 地方裁判所 保管開始日 支部 年 月 日 年（ ）第 号		
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

■ 本件建物等の状況等

立会人 A 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 室内には特筆すべき汚損や破損は見受けられなかったが、バルコニーの避難梯子の蓋のヒンジが錆び付いていた（写真⑨）。
- 2 玄関ポストに差し置いていた照会書を同封した封書は回収されていたが、債務者兼所有者からは何らの応答もなかったため、同人から事情を聴取することはできなかった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 39 戸。
- 2 駐車場あり。但し、来客用のみ。
- 3 エレベーターあり。
- 4 トランクルームなし。
- 5 集会室なし。
- 6 毎月の支払項目・金額は 2 枚目に記載のとおり。
- 7 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 8 修繕積立金は、令和 7 年 4 月 30 日現在で、5, 312 万 337 円である。

■ その他

本件は、管理費の滞納金等について、建物の区分所有に関する法律第 7 条 1 項に基づく本件物件の管理費、修繕積立金及びこれらの遅延損害金の支払請求権について、本件物件の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）の上に有する先取特権に基づく競売である。管理組合から届け出のあった管理費等の滞納額については、同先取特権に含まれるものもあるため、本件売却代金の配当により管理費等の滞納の全部又は一部は解消する可能性がある。

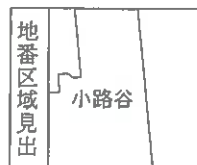
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月11日 (木)	執行官室	管理会社に照会書ファックス送信
7年9月16日 (火) 9 : 45 - 10 : 00	神戸地方法務局 洲本支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年9月16日 (火) 10 : 35 - 10 : 45	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)、現地管理人から事情聴取、外観写真撮影等、道路部分等調査
7年9月24日 (水) 14 : 40 - 15 : 00	物件所在地	立入調査、不在施錠、写真撮影等
7年9月26日 (金)	執行官室	管理会社に照会書返信依頼、照会書再送
(特記事項) ■ 令和7年9月24日 相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 A 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7年9月24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



請求部	所在	洲本市小路谷字古茂江				地番	1278番1			
出力縮	1/1000	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		

登記年月日：昭和60年6月14日

（これは図面に記載されている図面を正確に複製したものである）

（神奈川県建設局土木部建築課）

令和4年2月3日

大坂市建設局建築課

（ 図 紙 ）

図面番号：22-2

地 積 測 量 図

地 番 1278-4-1278-5-1
主地積の所在地 洲本市小路谷字占茂町

面積 7.21㎡

60.8.14

** サイタ キコトキヒコク **

サイタ	NO	サイタ	サイタ	サイタ	サイタ
1278-4	1	53.30	26.77	1426.8410	
	2	53.30	26.57	1416.1810	
			キ 1	2843.0220	
			1/2	1421.5110	1421.51
1278-5	1	46.91	21.62	1014.1942	
	2	46.91	21.65	1015.6015	
			キ 1	2029.7957	
			1/2	1014.89785	1014.89
1278-1			コバ	3724.2223	
			コバ	2436.40885	
			コバ	1287.81345	1287.81

* 1278-52 JEC M-2880 700710710719-51400

本図面はA2版をA1版に縮小したものである

作 製 者

仲 買 人

縮尺 1/1000

（図面記載の図面を正確に複製したものである）

412088

登記年月日：昭和62年7月1日

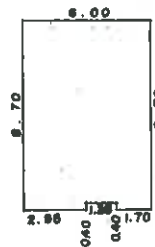
各階平面図

建築物図面図

家屋番号
小路谷
1278番1-502

建築物の所在
洲本市小路谷字古茂江1278番地1

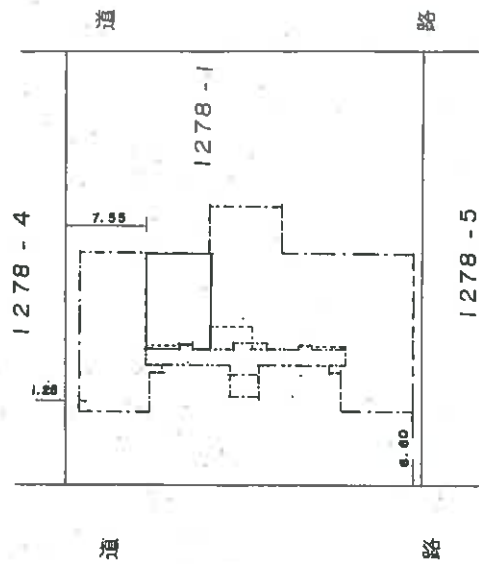
専有部 分



求 積 表

$6.00 \times 8.70 = 52.2000$
-) $1.35 \times 0.40 = - 0.5400$
合 計
面 積
51.6600
51㎡66

建築物の存する部分
5 階 部 分



作製者

縮尺

1/250

申請人

107428

1/500

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62年7月1日

公用

各階平面図

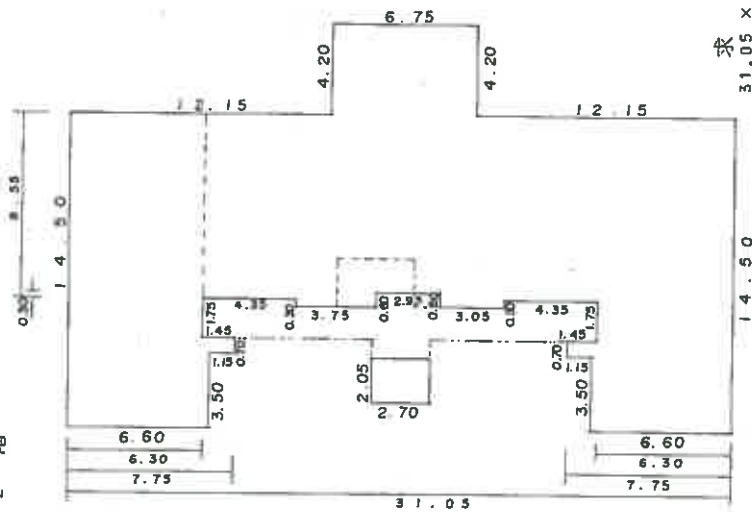
建物平面図

家屋番号

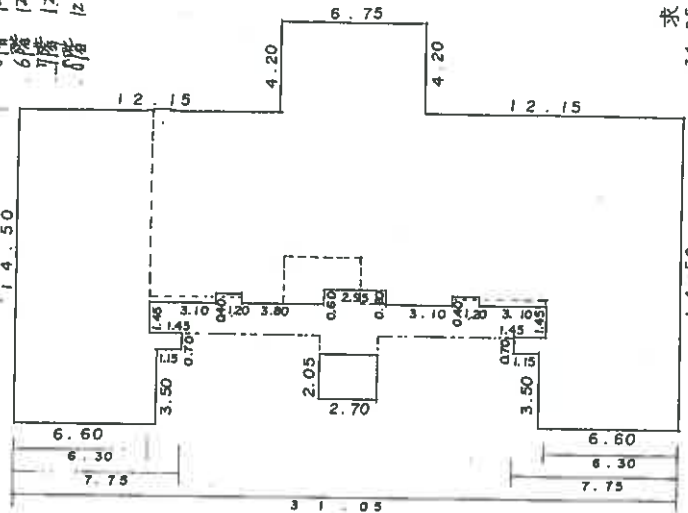
一棟の建物

建物の所在 洲本市小路谷字古茂江 1278番地1

2 階



5 階～8 階



3階 1278-1-301 ~ 1278-1-305
4階 1278-1-401 ~ 1278-1-405
5階 1278-1-501 ~ 1278-1-505
6階 1278-1-601 ~ 1278-1-605
7階 1278-1-701 ~ 1278-1-705
8階 1278-1-801 ~ 1278-1-805

作製者

申請人

縮尺 1/250

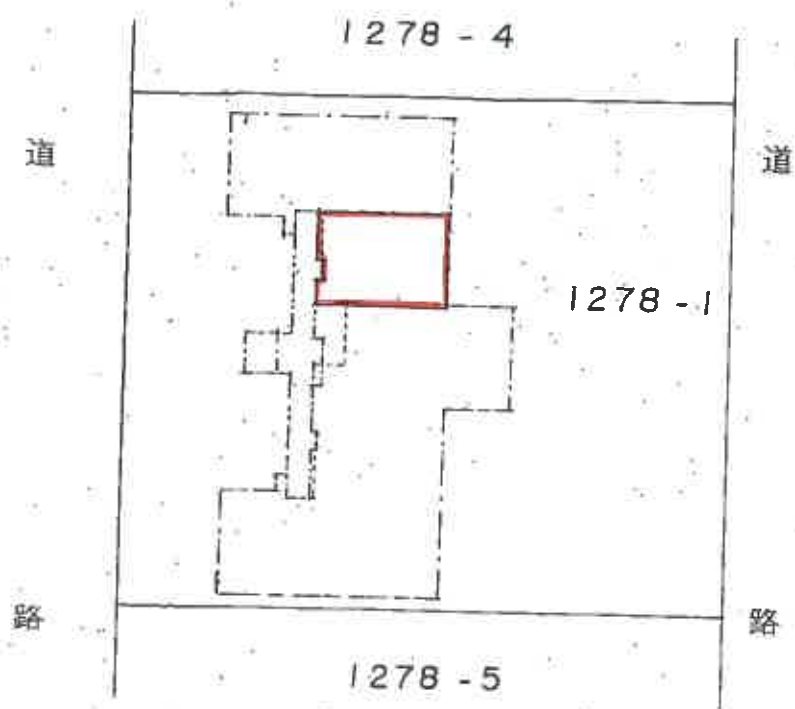
1/250

(公法登記簿)

107408

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



①

(~○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



⑥



⑦



⑧



⑨

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上げます。

令和7年9月8日 付ご下命 令和7年10月22日 付既評価

評価書番号 評第 429 号

本件評価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り、滞納管理費等を控除せずに査定した場合の評価額として、評価書2頁・10頁を別紙の如く修正いたします。
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ありません。

令和7年11月7日

評価人 不動産鑑定士

松崎 庄二

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,380,000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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	2,660,000	1.00	2,660,000
②比準価格	3,320,000	1.00	3,320,000
③収益価格			2,940,000
④調整後の価格	2,980,000		

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
2,980,000	1.00	0.80		2,380,000

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）

※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 4 年 (ケ) 第 10008 号
令和 7 年 9 月 24 日 現地調査
令和 7 年 10 月 22 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

松崎 庄二

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金550,000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) 所 在 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	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

位 置 ・ 交 通	淡路交通線 真浦バス停の北東方 約600m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンション、ホテル、別荘等が建ち並ぶリゾート地域	
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	都市計画区域内未指定 商業地域 80 % 400 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 海岸保全区域
画 地 条 件	規模 1,287.81 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 約9m市道 東側 約8m道路	
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 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	東側部分は海岸保全区域に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サントピアマンション・ユニテック 2	
建物の用途	共同住宅 (総戸数39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62年6月19日 新築
	経過年数	38 年程度
	経済的残存耐用年数	10 年程度
構造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	あり (来客用駐車場のみ)
	集会所	なし
	その他	なし
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	あり サントピアマンション・ユニテック 2 管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本ハウズイング(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年4月30日現在、 53,120,337 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	5 階 (5 0 2 号室) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	51.66㎡ (登記記載面積)
間 取 り	1 L D K バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・C F シート等 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 12,800円 修繕積立金 月 額 7,760円 滞 納 額 あり (令和7年9月29日現在 1,706,480円)
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	管理会社によると上記管理費等のほか水道使用料及び管理費等の滞納額に対する遅延損害金が発生しているとの回答がある。

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

当該建物の再調達原価（共用部分含む）を、現在の建物建築費の推移動向も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行っ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
230,000	51.66	—	0.20	2,380,000

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 38年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 48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) ≒ 0.20

(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
26,200	1.02	1,287.81	0.80	173/10000	1.00	480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（洲本(県)-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/㎡)
26,500 × 100/100 × 100/100 × 100/101 ≒ 26,200

◇ 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 × 100/101 × 100/110 × 100/90 ≒ 100/101

イ 個別格差：二方路 (1.02)

ウ 地積：合計登記記載数量

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 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
2,380,000	480,000	0.93	2,660,000

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
0.93 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 平成 29年 4月 52,000 円/㎡

B 令和 4年 9月 64,000 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	52,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	64,000
B	64,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	74,000

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
69,000	0.93	51.66	3,320,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

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	
535 千円 (18.2%)	273 千円	9.0%	3,033 千円 ≒ 3,030 千円	0.79383	2,405 千円 (81.8%)	2,940 千円 ≒ 2,940 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	648	648	638	638
	共益費収入	32	32	32	32
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	680	680	670	670
	空室損失	△ 68	△ 68	△ 67	△ 67
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	592	592	583	583
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	156	156	156	156
	長期計画修繕費	295	95	95	95
	公租公課	55	55	55	55
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	510	310	310	310
ウ 経費率 (%)		86.15	52.36	53.17	53.17
エ 有効純収益	ア－イ	82	282	273	273
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	76	242	217	

（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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	2,660,000	1.00	2,660,000
②比準価格	3,320,000	1.00	3,320,000
③収益価格			2,940,000
④調整後の価格	2,980,000		

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
2,980,000	1.00	0.80	0.23	550,000

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 (洲本(県)-1)

所 在 : 洲本市小路谷字古茂江 1 2 8 3 番 1 4
価 格 : 26,500円/㎡
位 置 : 淡路交通線「真浦」バス停より道路距離330m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 444㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員10m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 : 海岸沿いの保養所が多いリゾート地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

土地 : 19,330,028円 (×173/10,000)
建物 : 3,384,074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 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 洲本市小路谷字古茂江1278番地1

建物の名称 サントピアマンション・ユニテック2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小路谷1278番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 51.66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 洲本市小路谷字古茂江1278番1

地 目 宅地

地 積 1287.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

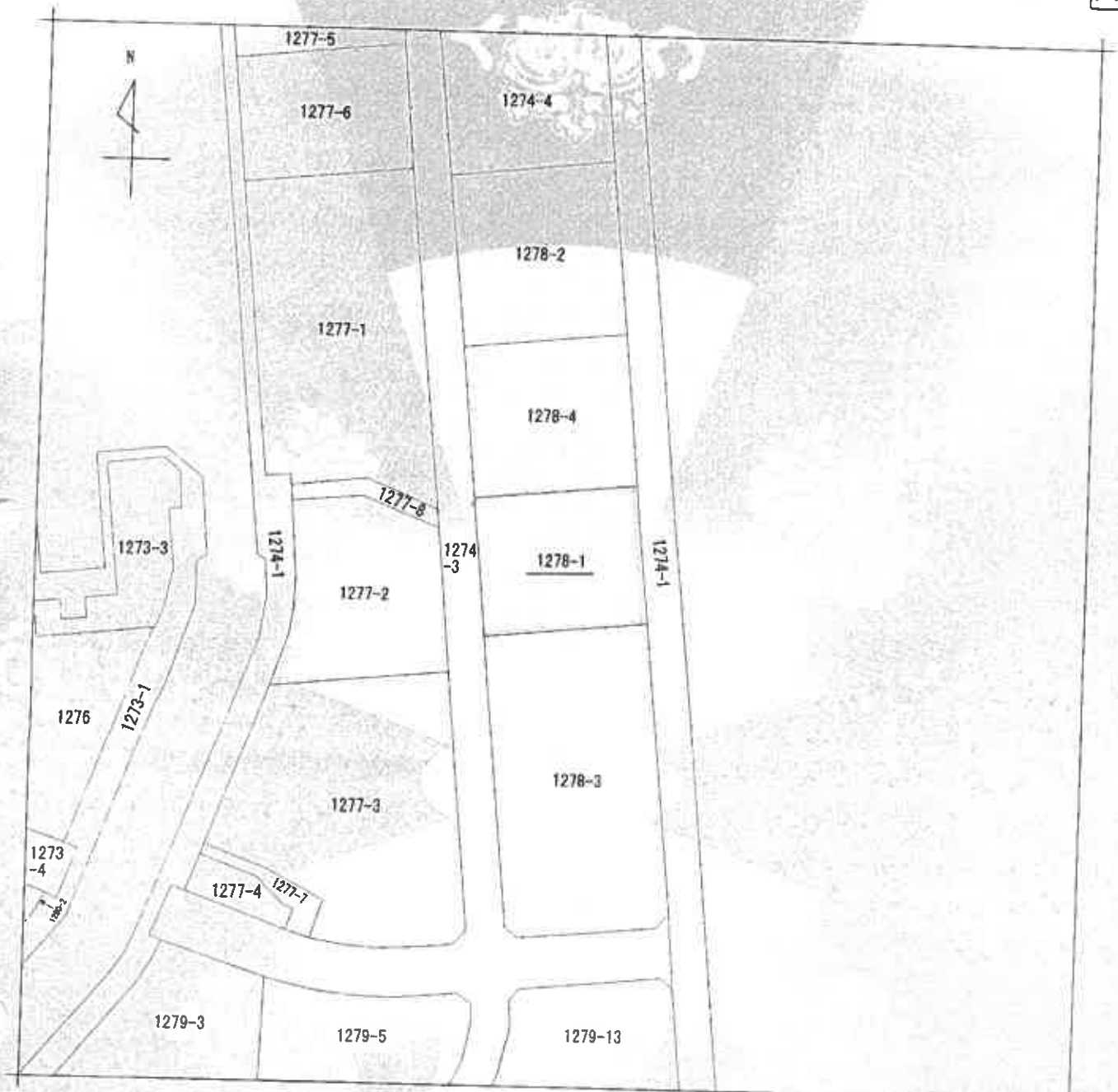
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の173





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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	小路谷
--------	-----

請求部分	所在	洲本市小路谷字古茂江				地番	1278番1		
出力尺	1/1000	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		

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。

(神戸地方方法務局洲本支局管轄)

令和4年2月3日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

縮版図

登記年月日：昭和60年8月14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。
(神戸地方法院周知本支店管轄)

令和4年2月3日 大阪法務局北出事務所

登記官

縮版図

請求番号：22-2

土地図面縮小

縮尺 1/1000

申請人

412088

(昭和60年8月7日作成)

作製者

(弘文堂印刷)

前1278-1後1278-1,4-5新1278-1,3-4

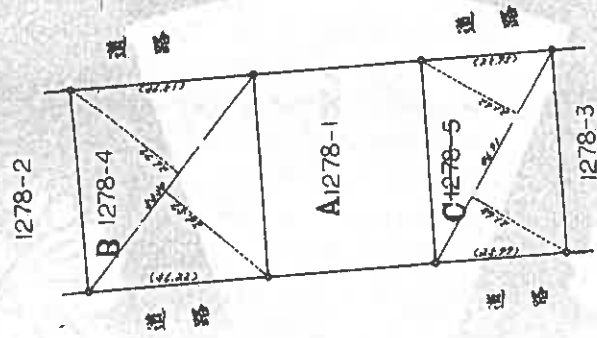
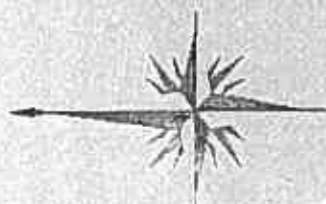
地積測量図

地番 1278-4, 1278-5, 1

土地の所在 洲本市小路谷字古茂江

昭和62.7.23
1278-3に
変更

60.8.14



** 測量データ **					
区分	NO	方位	距離	面積	子数
B1278-4	1	53.30	26.77	1426.8410	
	2	53.30	26.57	1416.1810	
			5 1	2843.0220	
C1278-5	1	46.91	21.62	1014.1942	
	2	46.91	21.65	1015.6015	
			5 1	2029.7957	
A1278-1	1	53.30	26.77	1426.8410	
	2	53.30	26.57	1416.1810	
			5 1	2843.0220	
* 測量データ JEC N-2880 7° 07' 12" N 74° 59' 56" E					

A 1278-1

道路

道路

道路

道路

1278-2

1278-3

B 1278-4

C 1278-5

登記年月日：昭和62年7月1日

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。

(神戸地方建設局洲本支局蔵)

令和4年2月3日

大阪建設局北出事務所

登記官

縮版図

図案番号：22-4

(1/2)

各階平面図

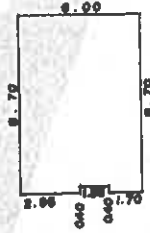
家屋番号
小路谷
1278番1-502

建物の所在
洲本市小路谷字古茂江1278番地1

建物図面
各階平面図

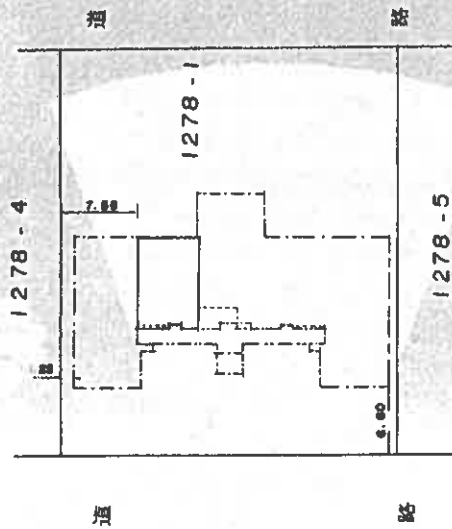
建物の存する部分
5階部分

専有部



求積表

$6.00 \times 8.70 = 52.2000$
-) $1.35 \times 0.40 = 0.5400$
合計面積 51.6600



縮尺
1/250

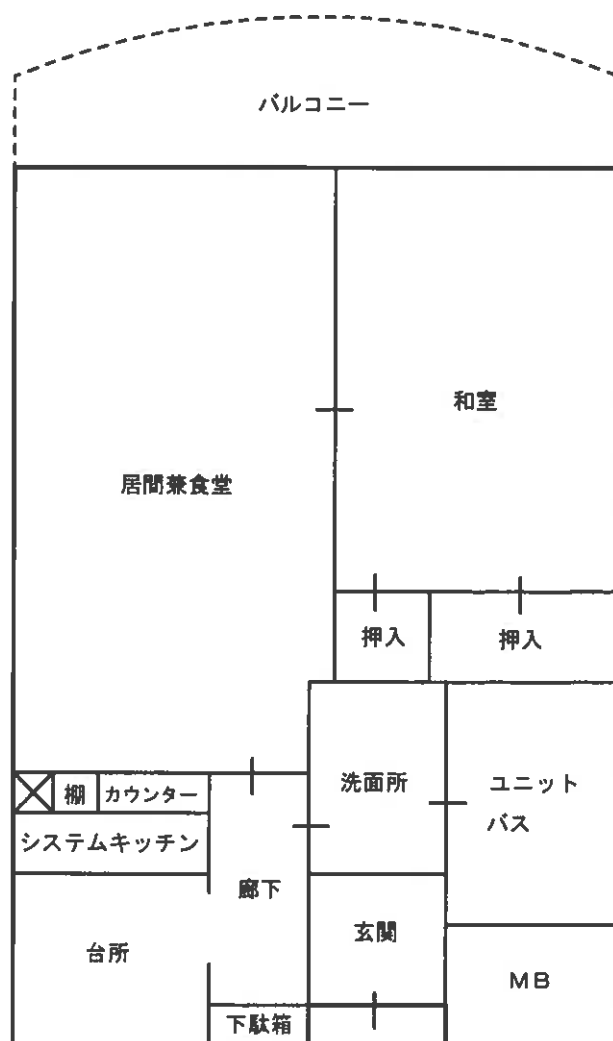
申請人

107428

1/500

建物図面写

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真



対象不動産を含む一棟の建物



対象不動産を含む一棟の建物