

## 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 2月24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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月24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 4月14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 2月24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	3,070,000 2,456,000		614,000	51,289	11,766
備考	敷地1の税額につき減免適用あり				



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市魚住町中尾字北ヶ市861番地1  
明石市魚住町中尾字居屋敷146番地1

建物の名称 サークパス明石

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町中尾861番1の315

建物の名称 315

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.84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 明石市魚住町中尾字北ヶ市861番1

地 目 宅地

地 積 3117.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町中尾字居屋敷146番1

地 目 宅地

地 積 1569.35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 756133分の6208



## 物件明細書

令和 8年 1月20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】

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。

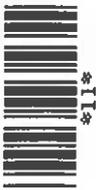
---

5 その他買受けの参考となる事項

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 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市魚住町中尾字北ヶ市861番地1  
明石市魚住町中尾字居屋敷146番地1

建物の名称 サークパス明石

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町中尾861番1の315

建物の名称 315

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.84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 明石市魚住町中尾字北ヶ市861番1

地 目 宅地

地 積 3117.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町中尾字居屋敷146番1

地 目 宅地

地 積 1569.35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 756133分の6208



令和7年(又)第30025号

令和7年11月27日受理

令和8年1月7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 明石市魚住町中尾字北ヶ市861番地1  
明石市魚住町中尾字居屋敷146番地1

建物の名称 サークパス明石

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町中尾861番1の315

建物の名称 315

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.84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 明石市魚住町中尾字北ヶ市861番1

地 目 宅地

地 積 3117.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町中尾字居屋敷146番1

地 目 宅地

地 積 1569.35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 756133分の6208



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市魚住町中尾861番地の1 サークパス明石315号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 4,870円 修繕積立金 12,400円	令和7年12月5日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項	管理会社からの回答によると、弁護士費用496,150円、損害賠償金187,000円が請求される。	
敷地権	符号1、2	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(符号1、2) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

債務者立会いのもと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 各部屋の床には衣類や家具等が散乱していたため、フローリングの状態は確認できなかった。
- 2 壁紙が全体的に黄ばんでいた。
- 3 浴槽やトイレは黒ずんでおり、使用されていない様子であった。
- 4 全体的に室内はひどく汚れており、臭いも酷かった。
- 5 マンション2階がエントランス階となっている。
- 6 1階マンション敷地内にトランクルームがある（写真⑩はトランクルーム内を撮影したものである）。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 104戸で構成されている。
- 2 駐車場 59台。抽選。
- 3 集会所あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームあり。
- 6 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年10月31日現在で、1億4,379万9,388円である。
- 8 令和12年ころに大規模修繕計画あり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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	1 本件建物は私が住んでいます。 2 ペットは飼っていません。 3 リフォームはしていません。
■管理人	1 トランクルームは28番を使用されています。

(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
令和7年11月28日(金)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年11月28日(金) 13:00-13:20	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
令和7年11月28日(金) 13:45-14:25	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■債務者に期日通知書及び照会書を手交(返信用切手110円)
令和7年12月1日(月)	執行官室	■明石警察署に援助要請書類送付(発送110円)
令和7年12月17日(水) 9:45-11:00	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■債務者から聴取 ■管理人から聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月17日 評価人帯同</p> <p><input type="checkbox"/> 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、立会人を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和7年12月17日 債務者の抵抗等が予想されたので、立会人 <b>A</b> を立ち合わせ警察上の援助を受けて立入りした。</p> <p>令和7年12月17日 ■ 債務者の占有する1階トランクルームは、債務者が立会いを拒んだため、立会人 <b>A</b> を立ち合わせ解錠技術者に解錠させ確認した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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  
魚住町中尾

請求部	所在	明石市魚住町中尾字北ヶ市			地番	861番1				
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43年2月			備付年月日(原図)		補記事項				

本区画はA3版をA4版に縮小したものである

イ (305-1+306-2+307-2+3 08-2) 855-4  
 ハ 1008-1 水  
 ニ 150-3

(座標値種別：図上測定) +52234.927



+52109.927 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
 魚住町中尾

請求部	所在	明石市魚住町中尾字居屋敷				地番	146番1			
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43年2月			備付年月日(原図)		補記事項				

( 8 枚目)

登記年月日：平成1年3月1日

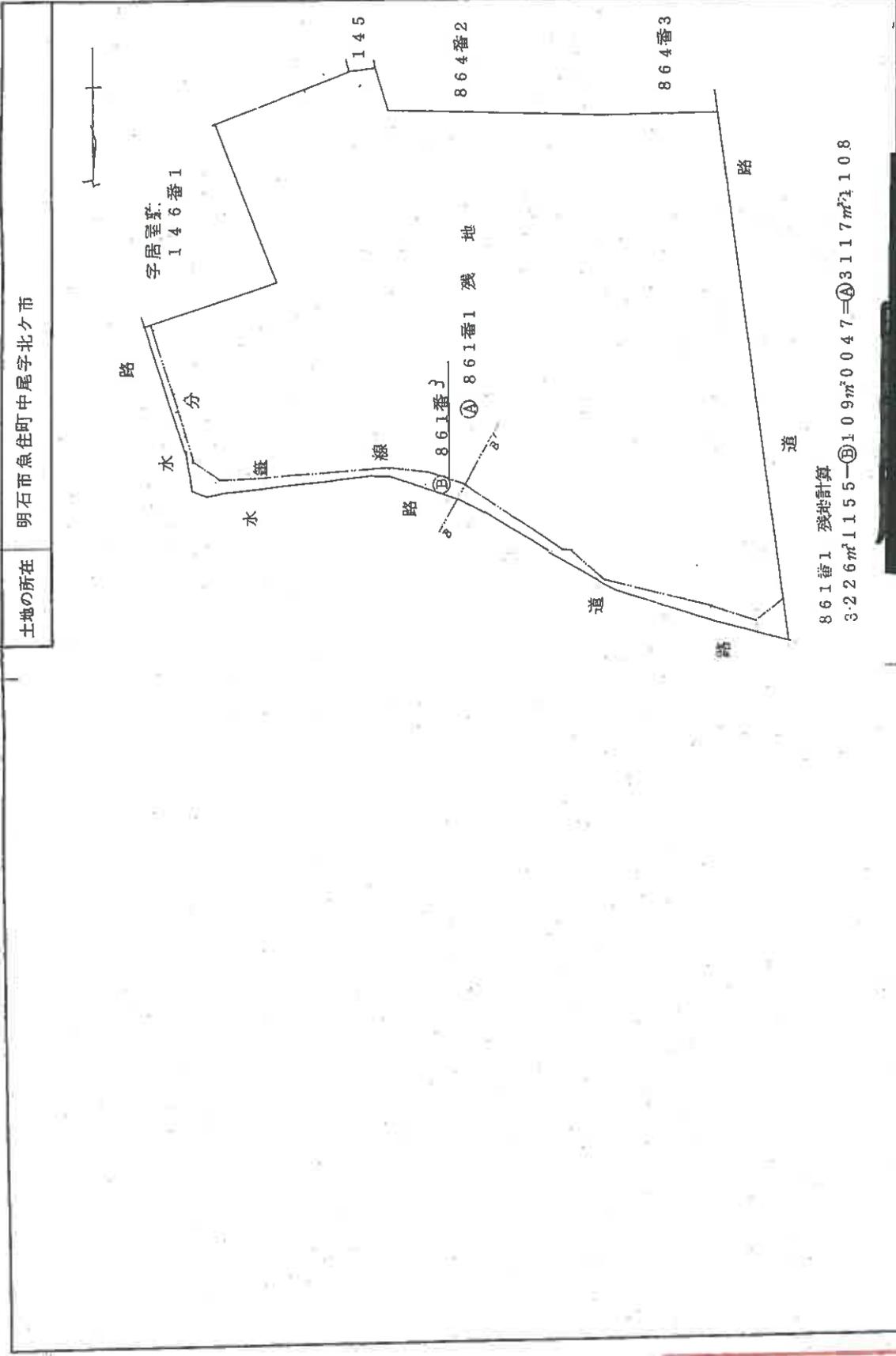
地番 861-1

861-1

① 861番1、861-1

地積測量図 1/4

土地の所在 明石市魚住町中尾字北ケ市



861番1 残地計算  
 $3.226m^2 \times 1.155 = 3.726m^2$   
 $3.726m^2 - 0.615m^2 = 3.111m^2$

申請人

年 2 月 25 日 作成

作製者

縮尺 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：平成1年3月1日

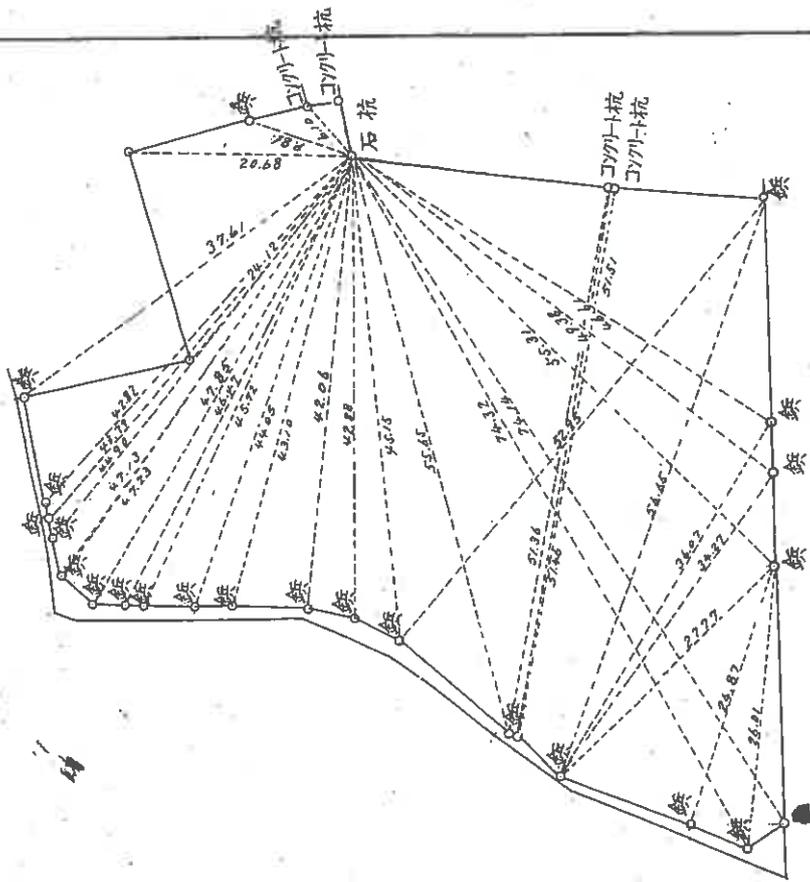
地積測量図

3/4

③ 861番

明石市魚住町中尾字北ケ市

引照点網図



縮尺 1/500

申請人

作製者

2月25日作製

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1年3月11日

4/4

土地積測量所在

地番 ⑧861番3

土地の所在 明石市魚住町中尾字北々市

地番 861-3

符号	長さ	幅	積面積
1	4.88	1.72	8.3936
2	4.58	2.33	10.6714
3	3.07	1.20	3.6840
4	5.84	1.20	6.9980
5	5.11	1.20	6.1320
6	5.53	1.35	7.4655
7	13.14	1.07	14.0598
8	8.06	0.42	3.3852
9	9.06	0.17	1.5402
10	6.10	0.47	2.8670
11	7.12	0.68	4.8416
12	7.13	0.38	2.7094
13	13.57	0.75	10.1775
14	12.57	1.21	15.2087
15	3.94	1.54	6.0676
16	4.71	1.88	8.8548
17	8.78	1.78	15.6264
18	4.80	0.85	4.0800
19	2.24	0.63	1.4112
20	6.89	0.81	5.5809
21	18.01	1.02	18.3702
22	13.28	0.42	5.5776
23	9.78	0.72	7.0416
24	5.18	0.45	2.3310
25	3.55	1.44	5.1120
26	2.21	1.16	2.5636
27	4.32	2.03	8.7696
28	4.32	1.48	6.3936
29	3.58	0.04	0.1432
30	4.93	0.73	3.5989
31	3.33	0.56	1.8648
32	3.89	0.31	1.2139
33	6.48	0.55	3.5640
34	2.89	0.35	1.0115
35	9.85	0.63	6.2055
36	8.84	0.71	6.2764
37	0.76	0.25	0.1900
計			218.0084
1/2			109.0042
地積			109.0042

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

西崎 作製者

申請人

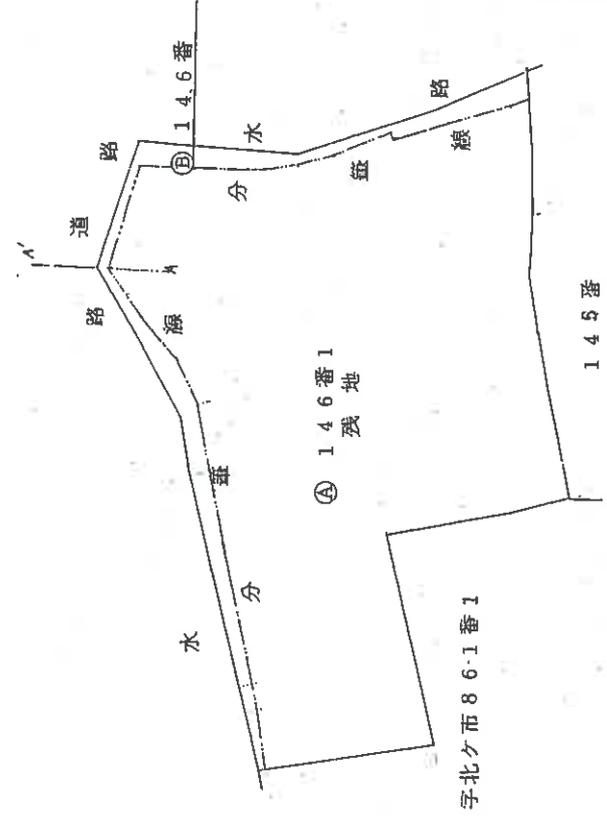
縮尺

平成元年2月25日作製

登記年月日：平成1年3月1日

H131  
地積測量図  
1/4

地番	② 146番3	146-1
土地の所在	明石市魚住町中尾字居屋敷	



字北ケ市86-1番1

146番1 残地計算  
 1720㎡56275-②151㎡2044-④1569㎡35835

本図はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/500

2月25日作成

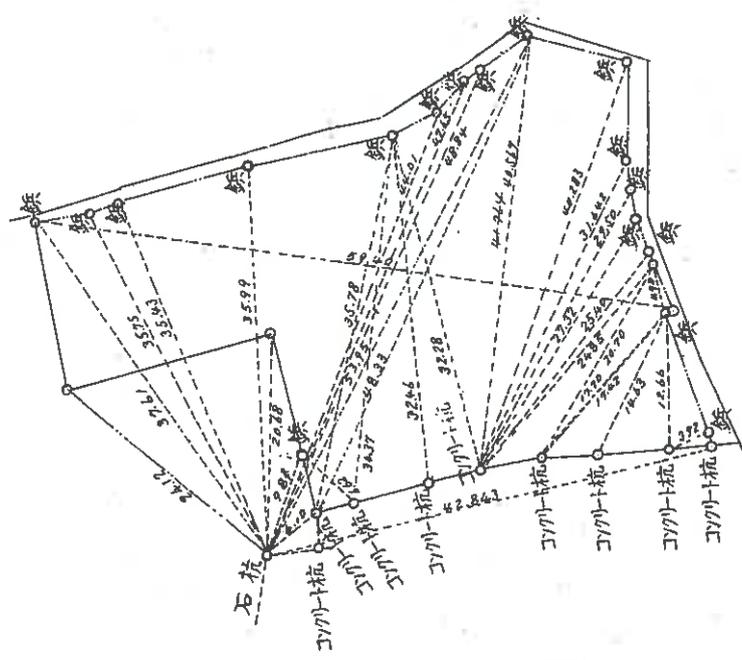
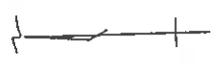
238142

登記年月日：平成1年3月1日

171.3.1  
地積測量図 (2/4)

地番	③ 146番3 146-1
土地の所在	明石市魚住町中属子居屋敷

引照点網図



作製者

申請人

縮尺

1/500

年 2 月 25 日(作成)

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1年3月1日

44/4

土地積測量図

②146番3

明石市魚住町中尾字居屋敷

土地の所在

地番 146-3

符号	長さ	高さ	積面積
1	5.19	0.70	3.6330
2	7.90	0.53	4.1870
3	8.89	1.28	11.3792
4	12.88	1.33	17.1304
5	11.90	1.35	16.0650
6	9.94	1.56	15.0384
7	13.00	1.97	25.7920
8	5.85	1.43	8.3685
9	5.24	1.68	8.8032
10	8.31	2.37	19.6947
11	4.34	1.29	5.5986
12	1.58	0.69	1.0764
13	1.57	1.24	1.9468
14	7.03	1.38	9.7014
15	6.44	1.03	6.6332
16	1.40	1.08	1.5120
17	9.65	1.04	10.0380
18	8.87	0.72	6.3884
19	2.20	0.74	1.6280
20	9.72	2.03	19.7316
21	12.17	0.86	10.5072
22	14.31	1.61	23.0391
23	3.02	0.69	2.0898
24	3.76	0.90	3.3840
25	4.88	0.29	1.4094
26	9.37	0.66	6.1842
27	14.48	0.92	13.3032
28	5.33	0.71	3.7843
29	11.57	1.74	20.1318
30	8.80	2.44	21.4848
31	3.35	1.10	3.6850
計			302.4088
1/2			151.2044
換算			151.20 m <sup>2</sup>

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/

申請人

(平成元年 2月25日作製)

作製者

登記年月日：平成1年3月13日

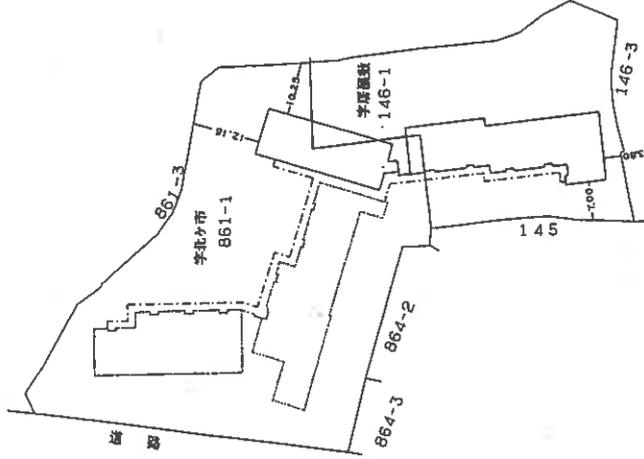
公用

各階平面図

建物図面

家屋番号	861-1-112 ~ 117 861-1-207 ~ 210 ~ 217 861-1-307 ~ 317
建物の所在	明石市魚住町中尾字北ヶ市 861番地 1、 同市同町中尾字居屋敷 1 46番地 1

861-1-407 ~ 408, 410 ~ 416, 861-1-501 ~ 508, 510 ~ 516  
861-1-602 ~ 608, 610 ~ 616, 861-1-703 ~ 708, 711 ~ 716  
861-1-804 ~ 808, 811 ~ 816



この図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/

平成1年3月9日(作製)

作製者

166081

(1/3)

請求番号：23-5

登記年月日：平成1年3月13日

各階平面図

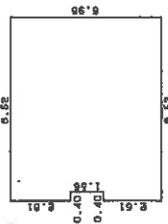
建物図面

家屋番号	魚住町 中尾861番1の 315
建物の所在	明石市魚住町中尾字北ヶ市861番地1、 同市同町中尾字居屋敷146番地1

区分した建物

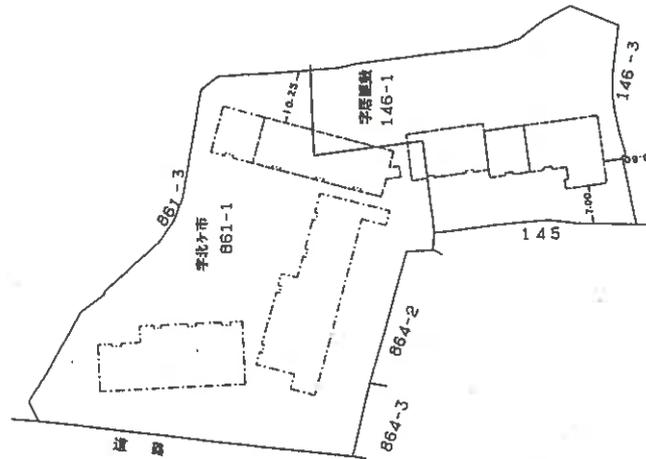
建物の番号 315

建物の存する部分 3 階部分



求積表

0.40 × 2.81 =	1.1240
0.40 × 2.61 =	1.0440
8.12 × 6.98 =	56.6776
合計	58.8456
床面積	58.84 m <sup>2</sup>



H 1 . 3 . 1 3

作製者

(平成 1 年 3 月 9 日作製)

縮尺 1 / 250

申請人

166125

縮尺 1 / 1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

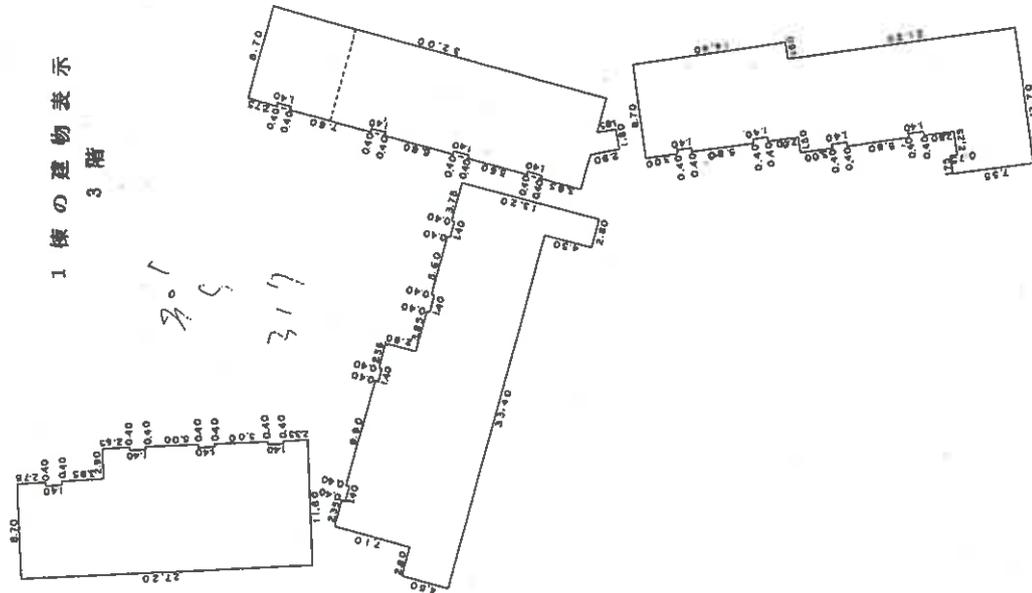
各階平面図

建物図面

家屋番号 861-1-301 ~ 861-1-317  
 建物の所在 明石市魚住町中尾字北ヶ市861番地1、  
 同市同町中尾字居屋敷146番地1

〔求積表〕

2.75	×	8.70	=	23.9250
1.40	×	8.30	=	11.6200
3.85	×	8.70	=	33.4950
2.65	×	11.60	=	30.7400
1.40	×	11.20	=	15.6800
5.00	×	11.60	=	58.0000
1.40	×	11.20	=	15.6800
5.00	×	11.60	=	58.0000
1.40	×	11.20	=	15.6800
2.35	×	11.60	=	27.2600
0.40	×	2.35	=	0.9400
0.40	×	9.90	=	3.9600
0.40	×	2.35	=	0.9400
2.50	×	17.40	=	43.5000
0.40	×	3.75	=	1.5000
0.40	×	5.60	=	2.2400
0.40	×	21.25	=	8.5000
3.80	×	33.40	=	126.9200
4.50	×	36.20	=	162.9000
4.50	×	2.80	=	12.6000
2.75	×	8.70	=	23.9250
1.40	×	8.30	=	11.6200
7.60	×	8.70	=	66.1200
1.40	×	8.30	=	11.6200
6.60	×	8.70	=	57.4200
5.60	×	8.70	=	48.7200
1.40	×	8.30	=	11.6200
3.85	×	8.70	=	33.4950
0.5	×	1.80	+	4.2750
3.00	×	8.70	=	26.1000
1.40	×	8.30	=	11.6200
5.80	×	8.70	=	50.4600
1.40	×	8.30	=	11.6200
2.80	×	8.70	=	24.3600
3.00	×	8.70	=	26.1000
1.40	×	8.30	=	11.6200
5.80	×	8.70	=	50.4600
1.40	×	8.30	=	11.6200
2.80	×	8.70	=	24.3600
0.75	×	1.75	=	1.3125
6.80	×	12.70	=	86.3600
合計				1270.5075
床面積				1270.50㎡



1 棟の建物表示  
3 階

作製者

(平成 1 年 3 月 9 日作成)

縮尺 1/

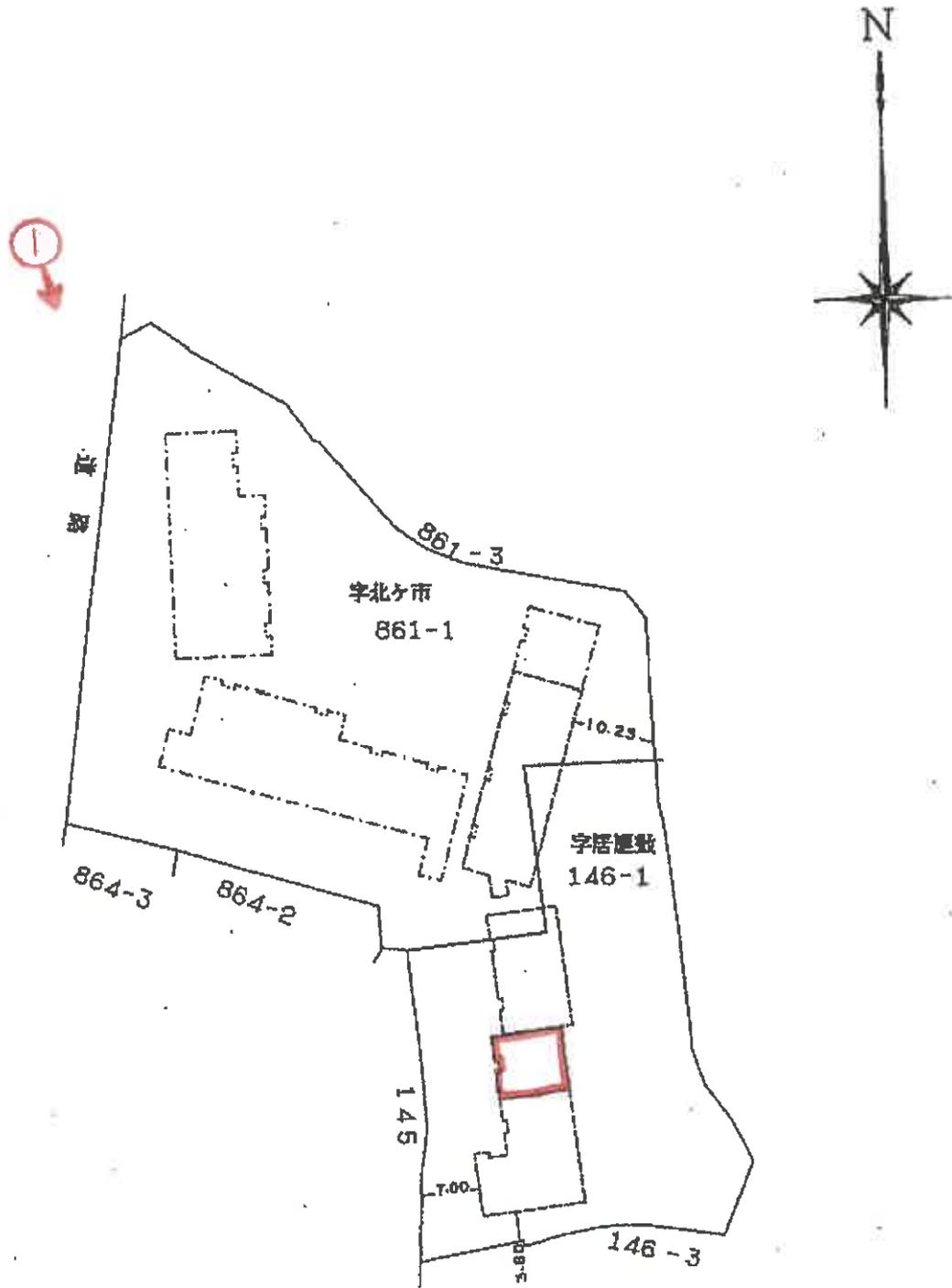
申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

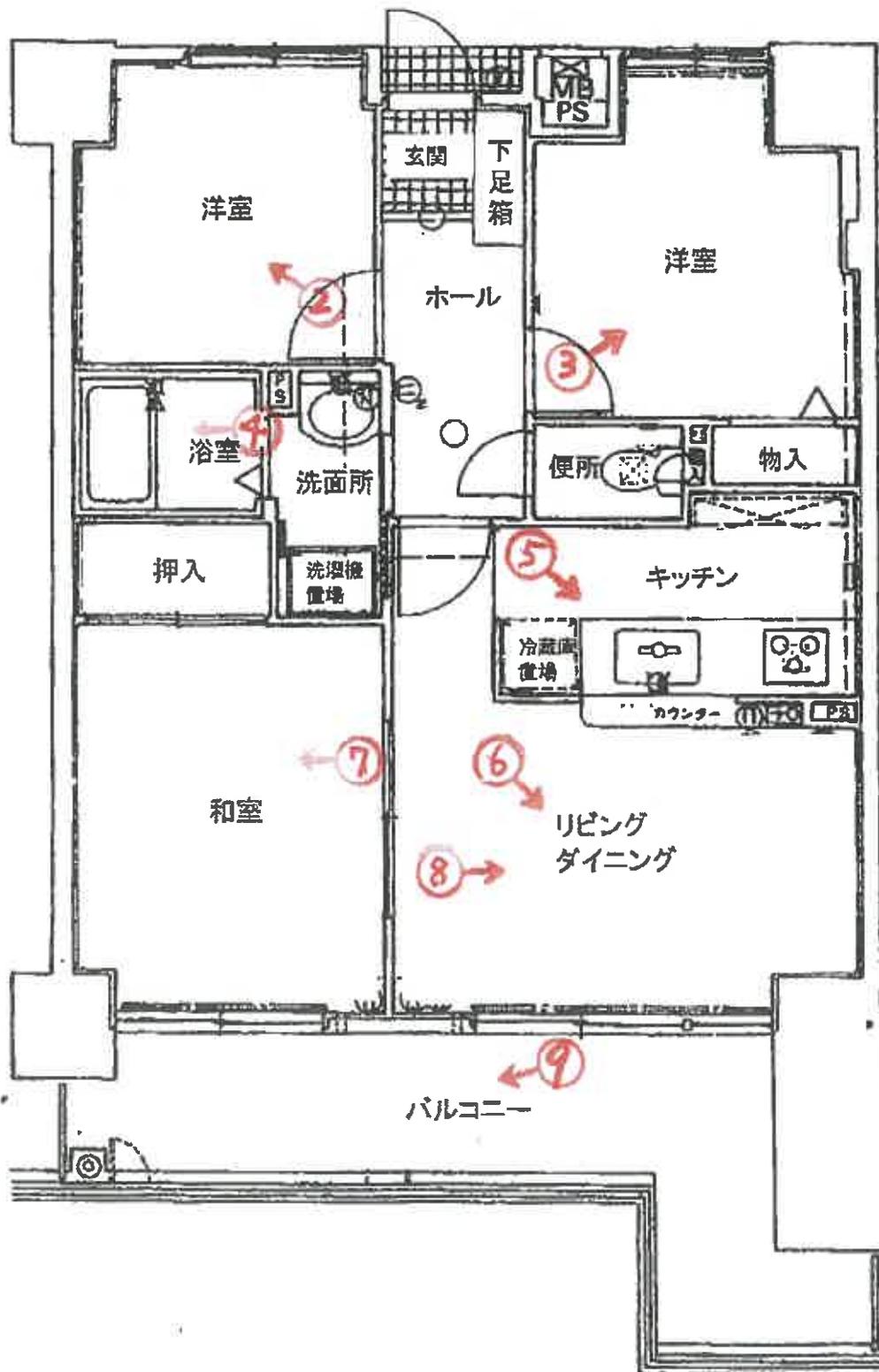
# 土地建物位置関係図

(←○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

本件建物を  
含む一棟の  
建物



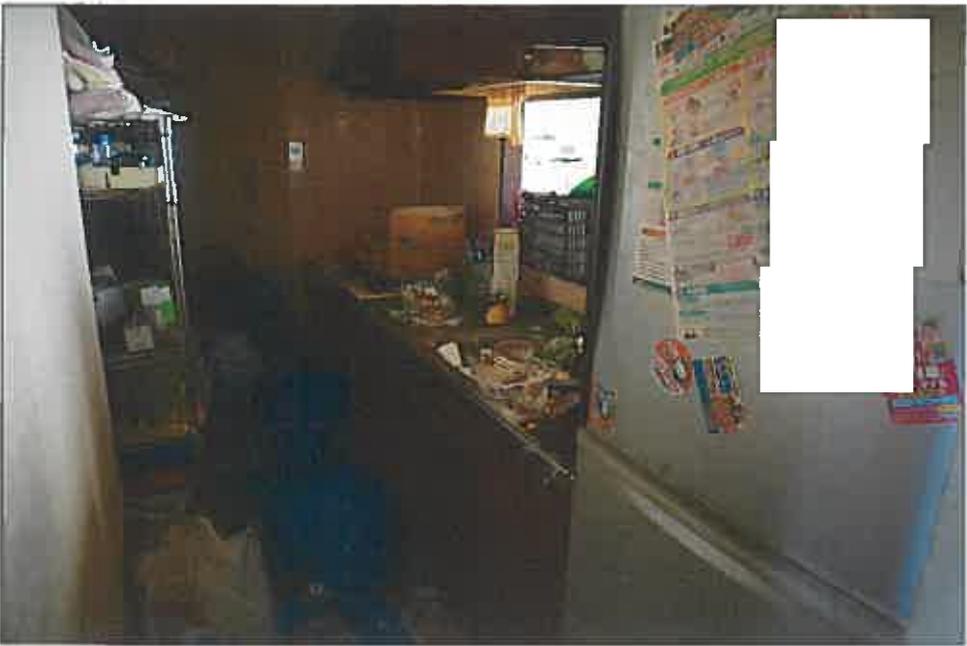
②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 7 年 ( 又 ) 第 30025 号  
令和 7 年 12 月 17 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 6 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

尾崎 潤

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金3,070,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
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 山陽魚住駅の南東方 約200m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅・マンションが混在する住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 4,686.46 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約5m市道 東側 約4m市道 (建築基準法第42条2項道路) 北東側 約4m市道 (建築基準法第42条2項道路) 南側 約2~4m市道 (建築基準法第42条2項道路)	
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 あり 下水道 あり <small>(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。</small>	
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	埋蔵文化財包蔵地 (魚住古窯跡群) 内にある。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス明石
建物の用途	共同住宅 (総戸数104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) 平成1年2月23日 新築 経過年数 37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8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 抽選(総台数59台) 集会所 あり その他 オートロック、トランクルームあり
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり サーパス明石管理組合 管理方式 委託 管理会社 株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和7年10月31日現在、 143,799,388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	3階 (315号室) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	58.84㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・カーペット等 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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 4,870円 修繕積立金 月 額 12,400円 滞 納 額 なし (令和7年12月5日現在 0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	室内は床面が確認出来ないほど動産が散乱しており、クロスの黄ばみ・汚れ、床面の汚れが見られた。水道を使用しておらず、トイレや浴室は暫く使用されていない模様であった。異臭もあった。 管理会社からの回答によると、弁護士費用496,150円、損害賠償金187,000円が請求されるとのことである。

## 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

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
250,000	58.84	1.13	0.20	3,320,000

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 37年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 47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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.20$$

#### (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
77,000	0.95	4,686.46	0.90	6208/756133	1.00	2,530,000

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/㎡)

$$91,800 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/124 \approx 77,000$$

◇ 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  
 $100/99 \times 100/97 \times 100/130 \times 100/99 \approx 100/124$

イ 個別格差：形状・四方路等 (0.95)

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
3,320,000	2,530,000	0.70	4,100,000

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  
0.70 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7年 8月 96,000 円/㎡

B 令和6年 11月 97,000 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	96,000	100	99.6	100	100	100	102,000
		100	100	94	95	105	
B	97,000	100	98.8	100	100	100	120,000
		100	100	99	90	90	

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
111,000	0.70	58.84	4,570,000

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	
-574 千円  -(19.5%)	399 千円	9.0%	4,433 千円 ≒ 4,430 千円	0.79383	3,517 千円  (119.5%)	2,943 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	720	720	709	709
	共益費収入	72	72	71	71
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	792	792	780	780
	空室損失	△ 79	△ 79	△ 78	△ 78
	貸倒損失	△ 24	△ 24	△ 23	△ 23
	有効総収益	689	689	679	679
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	63	63	63	63
	長期計画修繕費	1,900	150	150	150
	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	2,030	280	280	280
ウ 経費率 (%)		294.63	40.64	41.24	41.24
エ 有効純収益	ア-イ	△ 1,341	409	399	399
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	△ 1,242	351	317	

(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	4,100,000	1.00	4,100,000
②比準価格	4,570,000	1.00	4,570,000
③収益価格			2,940,000
④調整後の価格	4,270,000		

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
4,270,000	0.90	0.80	1.00	3,070,000

イ 市場性修正：異臭等があること等

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7年度)  
土地 : 190,677,900円 (×6,208/756,133)  
建物 : 3,404,900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 明石市魚住町中尾字北ヶ市861番地1  
明石市魚住町中尾字居屋敷146番地1

建物の名称 サークパス明石

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町中尾861番1の315

建物の名称 315

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.84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 明石市魚住町中尾字北ヶ市861番1

地 目 宅地

地 積 3117.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町中尾字居屋敷146番1

地 目 宅地

地 積 1569.35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 756133分の6208



対象不動産及び地価公示等の位置図

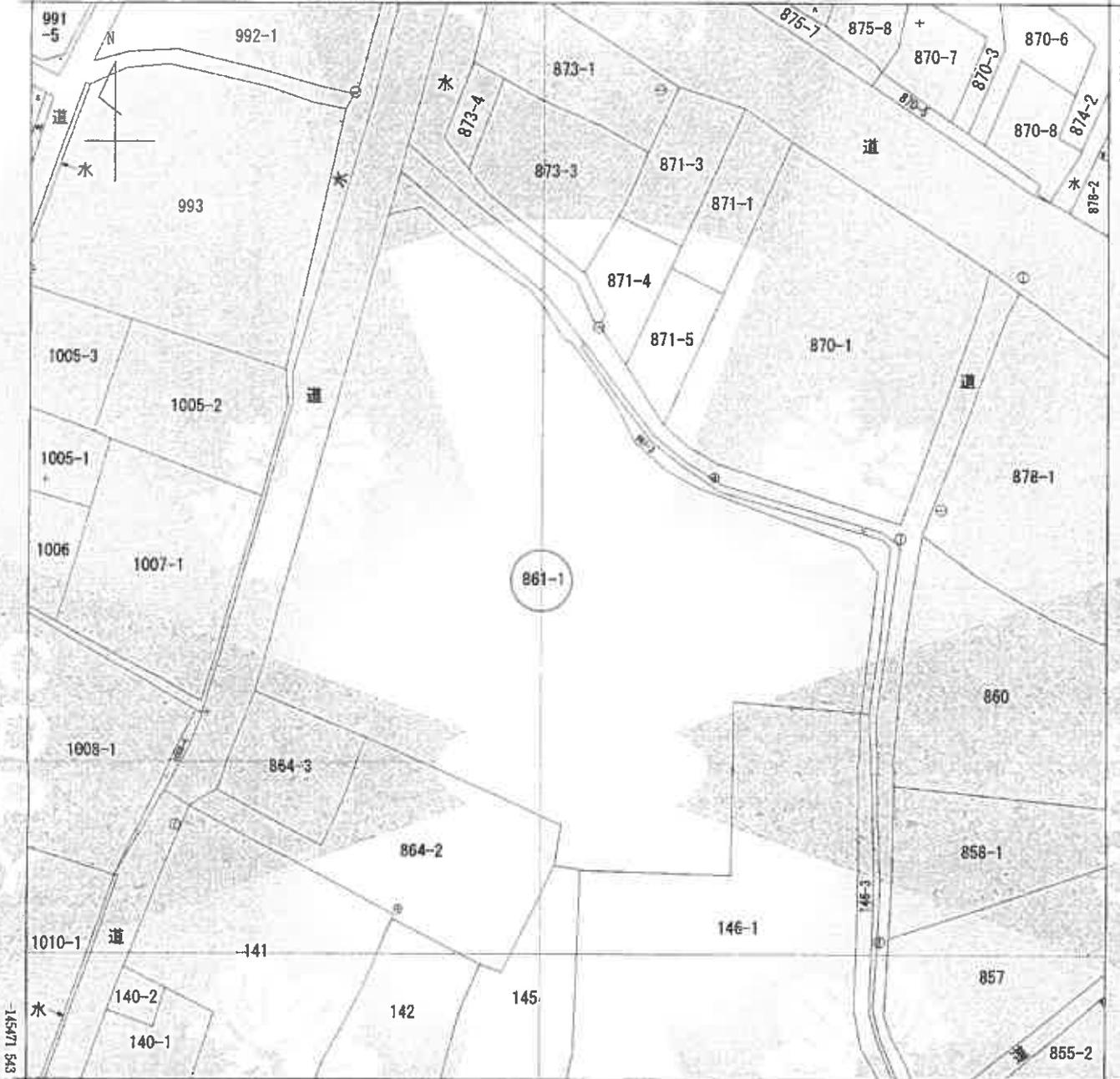


約1/10000  
国土地理院地図を基に加筆、作成

公図写

イ 855-1    △ 875-9    ▲ 994-2  
 P 877-3    □ 991-1    ☆ 本

(座標値種別：図上測定)    +52216.871



+52091.871 (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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域現出  
 魚住町中尾

請求部	所在	明石市魚住町中尾字北ヶ市				地番	861番1		
出縮力尺	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43年2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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和7年10月27日

神戸地方法務局

整理番号：H11769-3

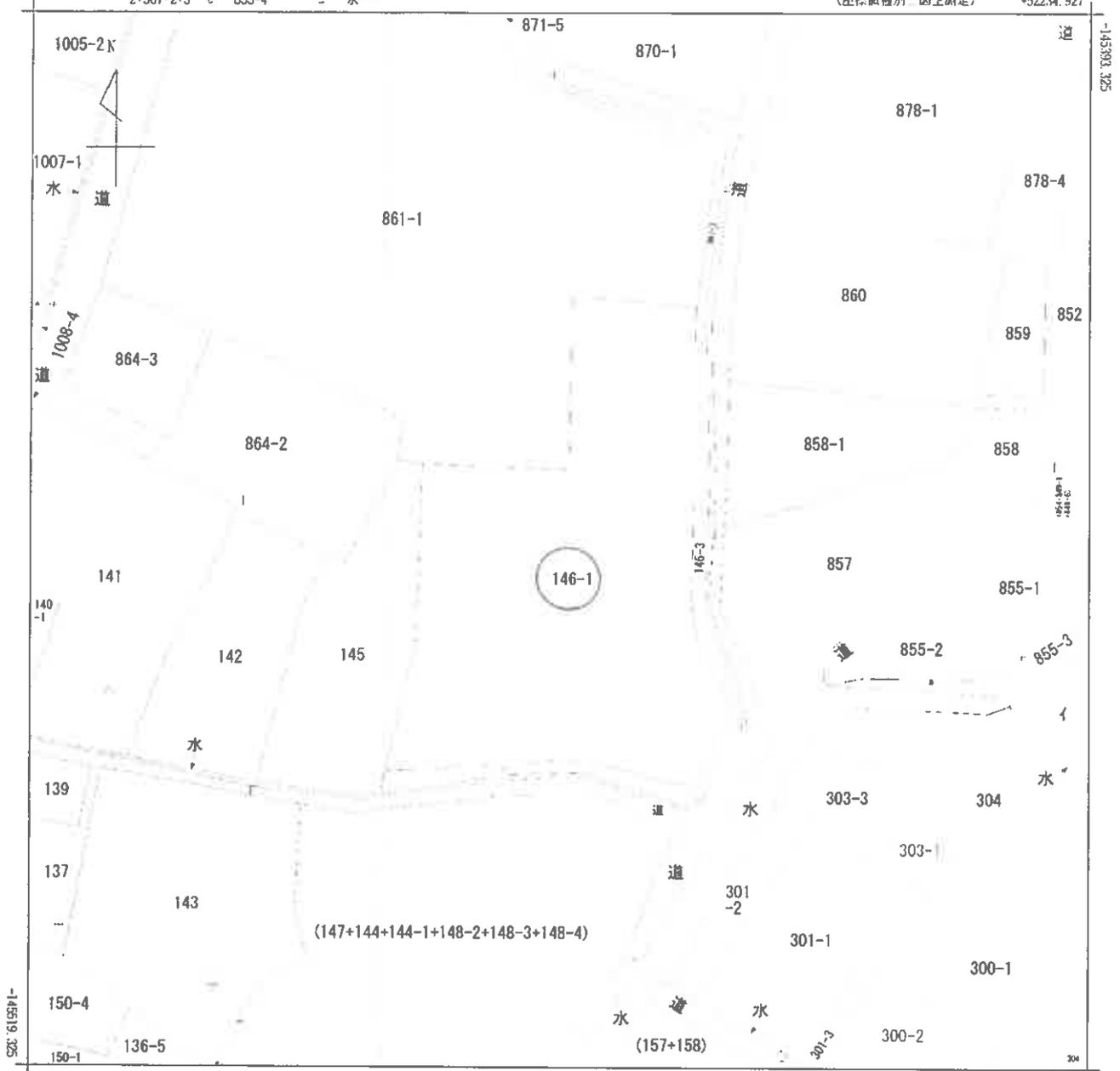
登記官

(1/1)

A4に縮小

(305-1+306-2+307-2+3 08-2) 1008-1 150-3  
 c 855-4 水

(座標値種別：図上測定) +52234.927



+52109.927 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
 魚住町中尾

請求部分	所在 明石市魚住町中尾字居屋敷					地番	146番1			
出縮力尺	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43年2月			備付年月日(原図)		補記事項				

A4に縮小

登記年月日：平成1年3月1日

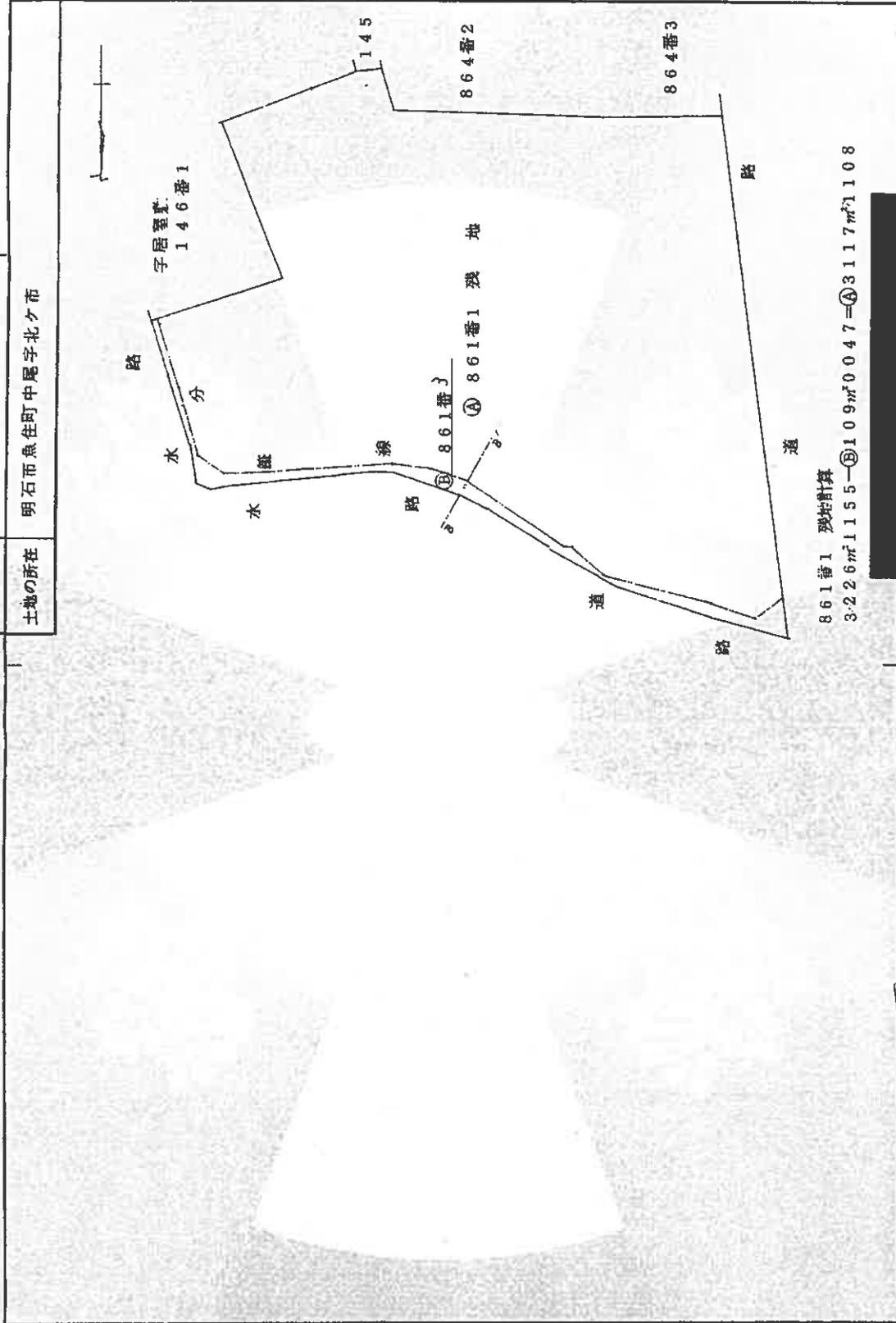
地番 861-1

住所 861-1

① 861番1. 861-1

地積測量図 1/4

土地の所在 明石市魚住町中尾字北ケ市



861番1 残地計算  
 $3 \cdot 226m^2 + 1155 - ⑤ 109m^2 + 0047 = ④ 3117m^2 + 1108$

申請人

年 2 月 25 日 作成

製作者

縮尺 1/500

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。

(神戸地方支庁事務所)

令和7年10月27日

神戸地方支庁事務所

登記官

(1/4)

整理番号：HI1770-1

A4に縮小

登記年月日：平成1年3月1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。  
(神戸地方支務局明石支庁管轄)  
令和7年10月27日 神戸地方支務局

登記書

整理番号：H11770-1

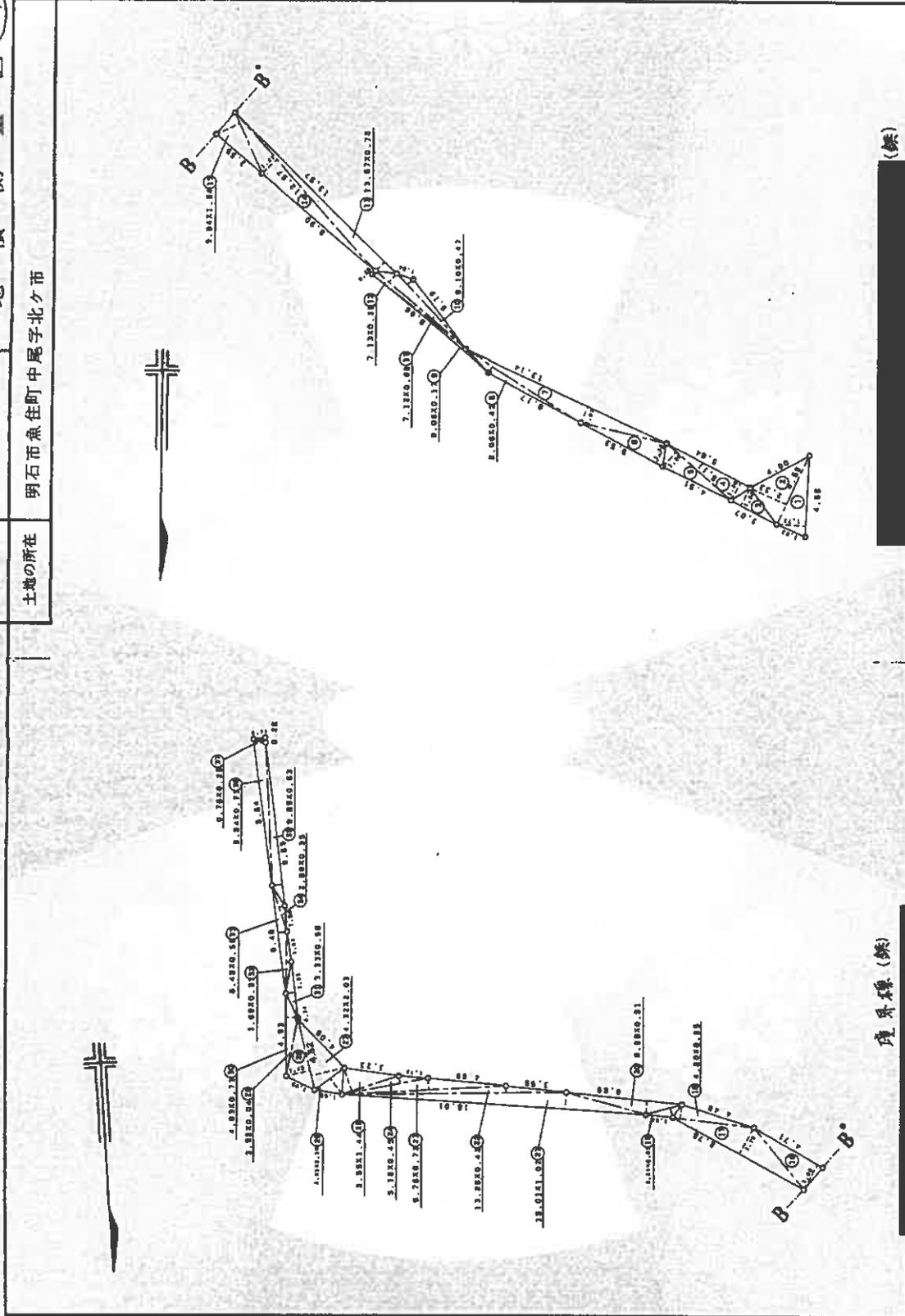
(2/4)

新

地番	③861番
土地の所在	明石市魚住町中尾子北ケ市

土地積測量図

(2/4)



境界線(鉄)

(鉄)

西脇市  
作製者

申請人

平成元年2月25日作製

縮尺 1/250

A4に縮小

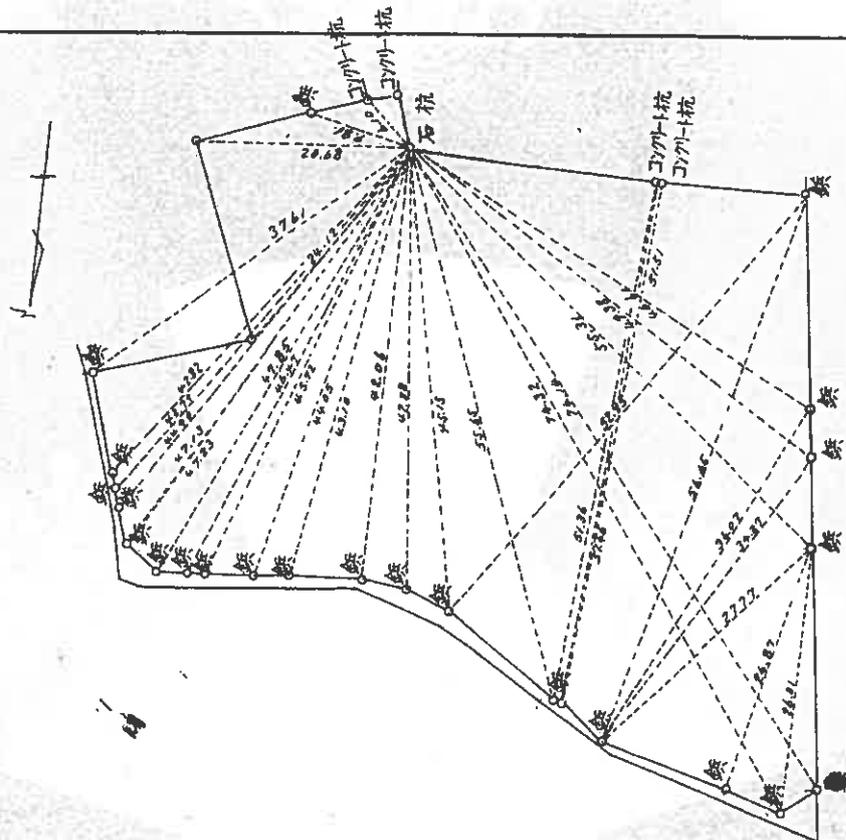
登記年月日：平成1年3月1日

地積測量図

3/4

地番	③ 861番
土地の所在	明石市魚住町中尾字北ヶ市

参照点網図



縮尺 1/500

申請人

年 2 月 25 日

作製者

(3/4)

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。

(神戸地方支局明石支局管轄)

令和7年10月27日

神戸地方支局

登記官

管理番号：H11770-1

A4に縮小

登記年月日：平成1年3月1日

図 4/4

土地積 在 量

地 番 0861番3  
土地の所在 明石市魚住町中尾字北少南

地番 861-3

行号	区画	高さ	各画積
1	4.81	1.72	8.3036
2	4.58	2.33	10.6714
3	3.07	7.20	3.6840
4	5.64	1.20	6.7680
5	5.11	1.10	6.1200
6	5.53	1.35	7.4655
7	13.14	1.07	14.0598
8	8.08	0.42	3.3852
9	9.08	0.17	1.5492
10	6.10	0.47	2.8170
11	7.12	0.88	4.8416
12	7.13	0.28	1.9964
13	13.87	0.23	10.1775
14	12.57	1.21	15.1087
15	3.74	1.54	6.0476
16	4.71	1.86	7.8186
17	8.78	1.79	15.7162
18	4.60	0.85	4.0800
19	2.24	0.83	1.4112
20	8.89	0.81	5.5809
21	18.01	1.02	18.3702
22	13.28	0.42	5.5776
23	9.78	0.72	7.0272
24	5.18	0.45	2.3310
25	3.55	1.44	5.1120
26	2.11	1.16	2.5836
27	4.32	2.03	8.7686
28	4.32	1.48	6.3836
29	3.08	0.04	0.1432
30	4.83	0.71	3.3981
31	3.33	0.56	1.8648
32	2.68	0.31	1.1418
33	8.48	0.55	3.5840
34	2.89	0.35	1.0115
35	8.85	0.83	6.2051
36	8.84	0.71	6.2784
37	0.78	0.25	0.1300
計			218.0094
1/2			109.0047
面積			109.00 ㎡

画図作製者

成元年 2 月 25 日(作成)

申請人

縮尺 1/

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。  
(神戸地方支務局明石支局管轄)

令和7年10月27日 神戸地方支務局

登記官

整理番号：H11770-1 (4/4)

A4に縮小

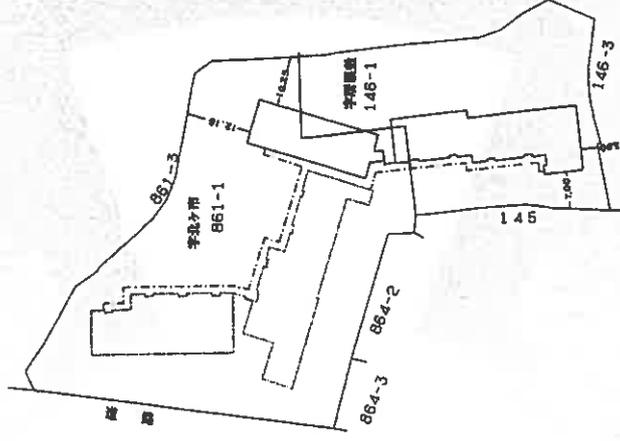
登記年月日：平成1年3月13日

各階平面図

建物図面

家屋番号	86/-1-112 ~ 119 86/-1-201 ~ 208, 210 ~ 217 86/-1-301 ~ 317
建物の所在	明石市兼住町中尾字北ヶ市 861番地1、 同市同町中尾字屋敷1 46番地1

86/-1-401 ~ 408, 410 ~ 416, 86/-1-501 ~ 508, 510 ~ 516  
86/-1-601 ~ 608, 610 ~ 616, 86/-1-701 ~ 708, 711 ~ 716  
86/-1-801 ~ 808, 811 ~ 816



製作者	[Redacted]	縮尺	1/1000
作成日	3月9日(作製)	縮尺	1/1000

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。  
(神戸地方裁判所明石支局管轄)  
令和7年10月27日 神戸地方裁判所 登記官

登記年月日：平成1年3月13日

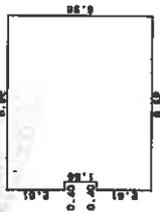
### 各階平面図

家屋番号	燕住町 中尾861番1の315
建物の所在	明石市燕住町中尾字北ヶ市861番地1、 同市同町中尾字居屋敷146番地1

区分した建物

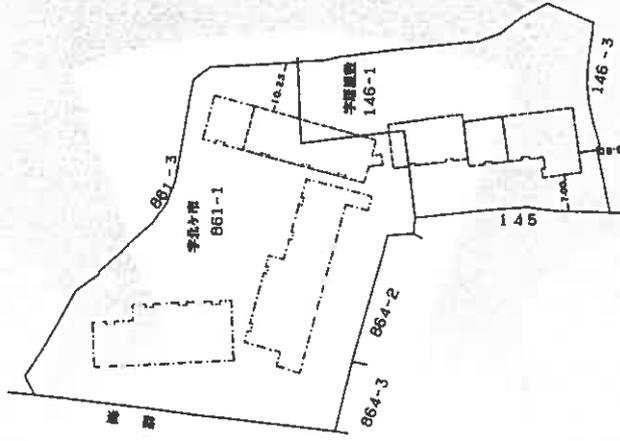
建物の番号 315

建物の存する部分 3階部分



#### 求積表

0.40 × 2.81 =	1.1240
0.40 × 2.61 =	1.0440
8.12 × 6.98 =	56.6776
合計	58.8456
床面積	58.84 ㎡



H I 3 1 5

### 建物図面

作成者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
縮尺	1/1000

166125

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。

(神戸地方支務局明石支局管轄)

令和7年10月27日

神戸地方支務局

登記官

整理番号：HI1769-1

(2/3)

A4に縮小

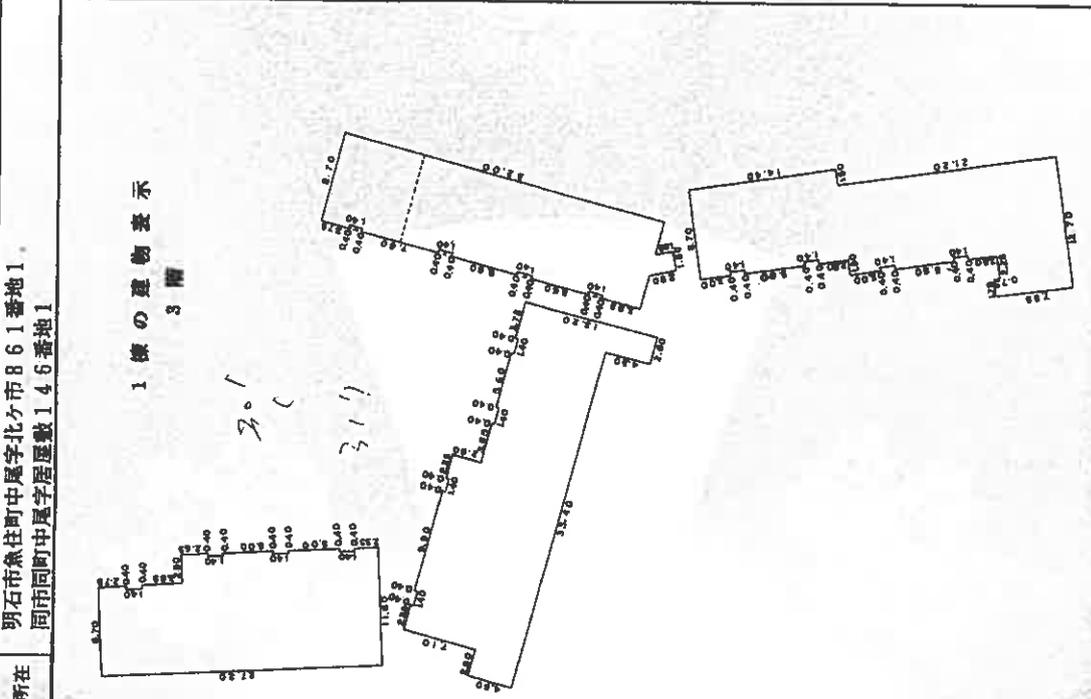
登記年月日：平成1年3月13日

各階平面図

家庭番号  
86(-)-30/~  
86(-)-317

建物の所在  
明石市魚住町中尾字北ヶ市861番地1  
同南同町中尾字屋敷146番地1

建物図面



1 棟の建物表示  
3 階

〔求積表〕

2.75	×	8.70	=	23.9250
1.40	×	8.30	=	11.6200
3.85	×	8.70	=	33.4950
2.85	×	11.60	=	30.7400
1.40	×	11.20	=	15.6800
5.00	×	11.60	=	58.0000
1.40	×	11.20	=	15.6800
5.00	×	11.60	=	58.0000
1.40	×	11.20	=	15.6800
2.35	×	11.60	=	27.2600
0.40	×	2.35	=	0.9400
0.40	×	2.35	=	0.9400
2.50	×	17.40	=	43.5000
0.40	×	3.75	=	1.5000
0.40	×	5.60	=	2.2400
0.40	×	21.25	=	8.5000
3.80	×	33.40	=	126.9200
4.50	×	36.20	=	162.9000
4.50	×	2.80	=	12.6000
2.75	×	8.70	=	23.9250
1.40	×	8.30	=	11.6200
7.60	×	8.70	=	66.1200
1.40	×	8.30	=	11.6200
6.60	×	8.70	=	57.4200
1.40	×	8.30	=	11.6200
5.60	×	8.70	=	48.7200
1.40	×	8.30	=	11.6200
3.85	×	8.70	=	33.4950
0.5	×	1.80 (1.85 + 2.90)	=	4.2750
3.00	×	8.70	=	26.1000
1.40	×	8.30	=	11.6200
5.80	×	8.70	=	50.4600
1.40	×	8.30	=	11.6200
2.80	×	8.70	=	24.3600
3.00	×	8.70	=	26.1000
1.40	×	8.30	=	11.6200
5.80	×	8.70	=	50.4600
1.40	×	8.30	=	11.6200
2.80	×	8.70	=	24.3600
0.75	×	1.75	=	1.3125
6.80	×	12.70	=	86.3600
合 計				1270.5075
床 面 積				1270.50㎡

縮尺 1/500

申請人

作製者

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。  
(神戸地方支務局明石支局管轄)

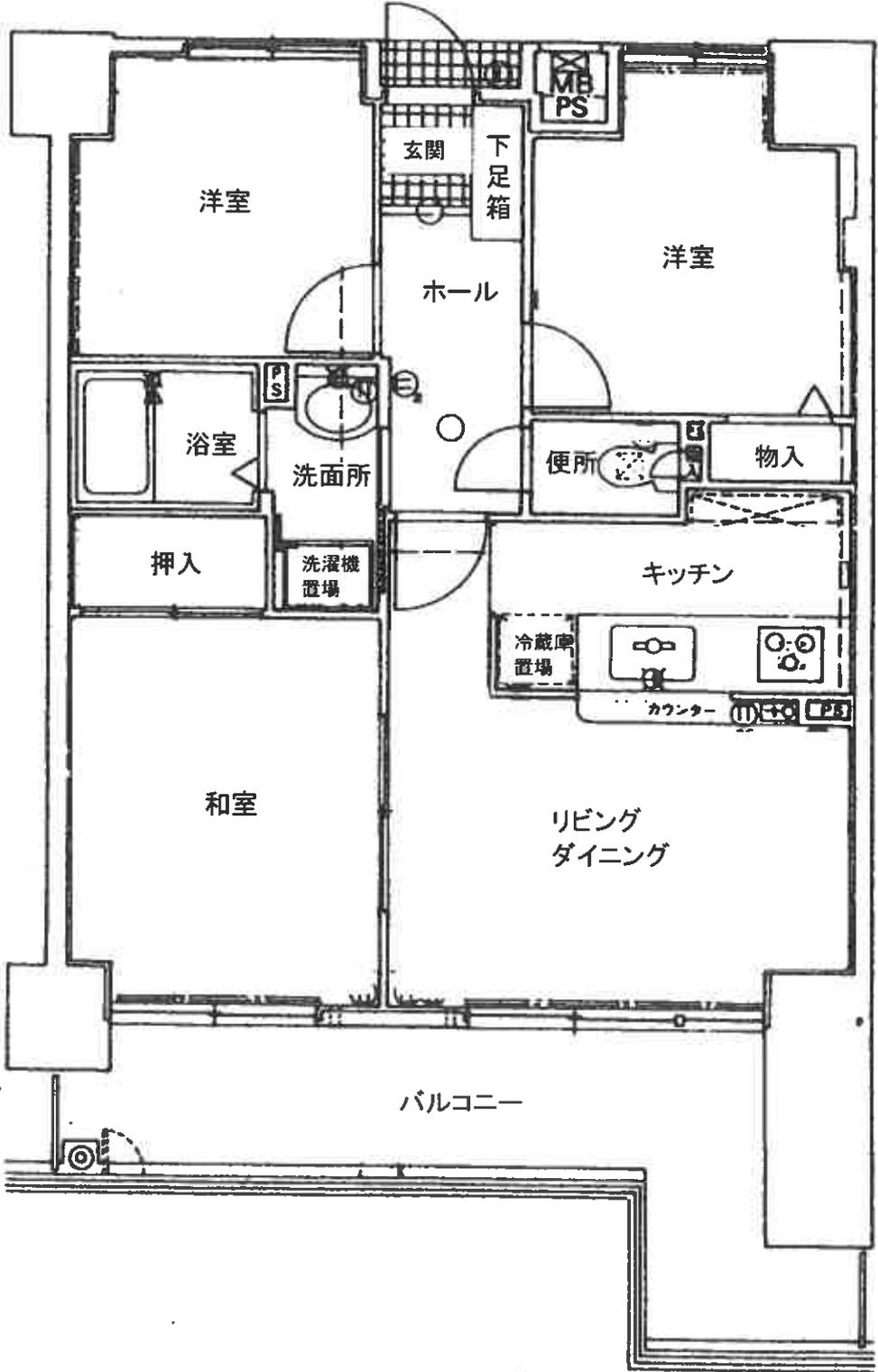
令和7年10月27日 神戸地方支務局 登記官

(3/3)

整理番号：H11769-1

A4に縮小

建物間取図





対象物件  
を含む一  
棟の建物



対象物件  
を含む一  
棟の建物

