

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 平 田 尚 歳

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 場 所 令和 8年10月 6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 8年10月27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 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	5,850,000 4,680,000		1,170,000	66,693	15,291



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市二見町東二見字高土手521番地3

建物の名称 マーレ明石東二見サティスコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町東二見521番3の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.43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 明石市二見町東二見字高土手521番3

地 目 宅地

地 積 1675.85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 307520分の6737



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 平 田 尚 歳

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 明石市二見町東二見字高土手521番地3

建物の名称 マーレ明石東二見サティスコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町東二見521番3の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.43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 明石市二見町東二見字高土手521番3

地 目 宅地

地 積 1675.85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 307520分の6737



令和8年(ケ)第30006号

令和8年 4月 6日受理

令和7年 4 月 30 日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 明石市二見町東二見字高土手521番地3

建物の名称 マーレ明石東二見サティスコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町東二見521番3の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.43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 明石市二見町東二見字高土手521番3

地 目 宅地

地 積 1675.85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 307520分の6737



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市二見町東二見521番地の3 903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 (☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として所有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 9,430 円 修繕積立金 12,130 円	令和8年4月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年1月分～同8年3月分 計 323,400 円
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答書によると、上記滞納額のほかに駐車場費(月額7,000円)の滞納があり、承継人にはこの駐車場費の滞納額を含めた金額が請求される。	
敷地権	符号1	
概況地目	☒ 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 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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
(2 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物内部は以下のとおり
 - ① フローリングの床がかなり傷んでいて、部屋の入口付近やバルコニー付近は特に傷んでいる。
 - ② リビングへのドア枠が外れかけている。
 - ③ 壁クロスのひび割れが見られた。
 - ④ 部屋の中に犬の写真があり、床等に犬を飼っていたキズが見られた。
 - ⑤ 南側に新幹線の高架があり、走行音が大きく聞こえた。

(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)

(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8年4月7日(火) 14:53-14:55	執行官室(電話発信)	管理会社から調査聴取
令和8年4月8日(水) 9:10-9:27	神戸地方法務局明石支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和8年4月9日(木) 9:00-9:23	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函(返信用110円)
令和8年4月16日(木) 9:55-10:19	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影

(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 及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年4月16日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、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

(4 枚目)

登記年月日：平成8年5月20日

前521-3 後・新

地積測量図

地番 521-3, ~4

土地の所在 明石市二見町東二見字高土手

- (註1)
- K-1~K-3 ベンキ (コンクリートブロック塀)
 - K-4~K-5 ベンキ (コンクリート床版)
 - K-6~K-8 ベンキ (コンクリートブロック塀)
 - K-9 プレート (兵庫県道沿境界線)
 - K-10~K-12 ベンキ (コンクリート基礎)
 - K-13~K-21 金腐紙
 - K-22~K-23 ベンキ (コンクリートブロック塀)

- (註2)
- M 明石市下水道部マンホール
 - P1~P4 新幹線橋脚 (東側橋脚 西北角, 西側橋脚 東北角)
 - K-9 M中心から 磁方位角 346 31 17 距離 19.04m
 - K-10 " " 232 39 18 " 8.53m

(註3) 座標値

No.	X	Y
K-1	17.930	- 37.085
K-2	19.126	- 23.166
K-3	19.149	- 22.890
K-4	20.887	- 23.706
K-5	20.930	- 23.510
K-6	20.916	- 23.261
K-7	20.606	- 17.592
K-8	19.814	0.000
K-9	21.208	3.259
K-10	0.442	13.171
K-11	2.188	9.167
K-12	- 27.797	13.784
K-13	- 21.874	- 21.878
K-14	- 18.209	- 21.816

No.	X	Y
K-15	- 16.095	- 21.368
K-16	- 14.299	- 20.791
K-17	- 10.959	- 19.577
K-18	- 9.191	- 19.235
K-19	- 6.202	- 19.176
K-20	- 0.251	- 19.611
K-21	0.841	- 19.645
K-22	- 0.732	- 27.821
K-23	- 1.480	- 35.309
M	7.452	16.423
P1	- 29.315	- 25.225
P2	- 30.515	- 18.181
P3	- 34.206	4.331
P4	- 35.404	11.525

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

- ① 求積
- $$1.88 \times 0.23 = 0.4324$$
- $$1.91 \times 0.19 = 0.3629$$
- $$1.9 \times 0.26 = 0.4966$$
- $$\text{計} = 1.2919$$
- $$\times \frac{1}{2} = 0.64594$$
- ② 求積
- $$1676.50125 - 0.64594 = 1675.85531$$

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成 8 年 5 月 12 日作製)

(加印製図)

274504

19.8.26

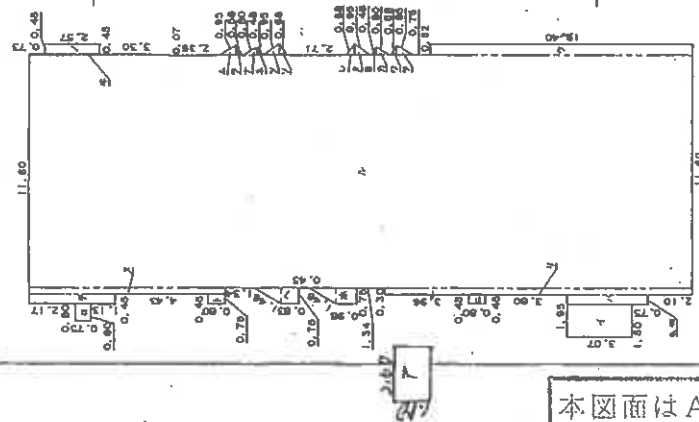
501 ~ 121 ~ 105

吹柳翅

・明石市二見町東二見字高土手52番地3

各階平面圖

圖本圖一



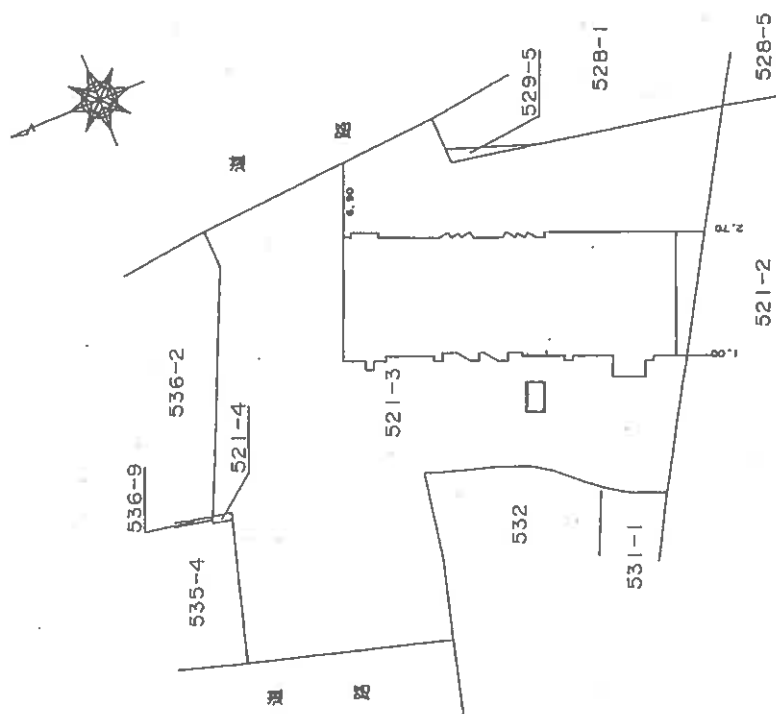
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	ル	エ	ヲ	フ	マ	ヨ	ミ	メ	リ	フ	ネ	ナ	フ	ウ	ム	フ	ノ	ヤ																																															
3.07	1.30	-	-	0.75	0.80	-	-	3.82	0.45	-	-	0.60	0.45	-	-	0.98 +	2.23 }	0.75	+2-	0.83 +	2.08 }	0.75	+2-	0.80	0.45	-	1.45	0.30	-	14.48	3.20	31.20	0.178	0.81	0.49	+2-	0.30	0.49	+2-	0.68	0.41	+2-	0.24	0.41	+2-	0.77	0.39	0.55	+2-	0.39	0.55	+2-	0.77	0.24	0.41	+2-	0.68	0.30	0.49	+2-	0.81	0.49	+2-	12.40	6.60	0.45	-	2.57	0.45	-	1.80	2.60	正
4.6030	0.8000	-	-	1.7190	0.3600	-	-	1.20375	1.09125	-	-	0.3600	1.8225	4.5440	3.27840	336.3360	0.19648	0.0735	0.1394	0.0492	0.21175	0.10725	0.21175	0.0492	0.1394	0.0735	0.19645	6.4480	1.4620	1.1565	44.680																																										

合計 369.5311

床面積 369.53 m²

合計	米酒類
----	-----

 $\frac{8}{10}$

作製者

立(獨立)
 3
 目
 2
 市

縮	尺	$\frac{1}{250}$
---	---	-----------------

申請人

2/10

尺 縮

500

006340

登記年月日：平成9年8月26日

各階平面図

建物図面

19.8.26

東二区521番3の903

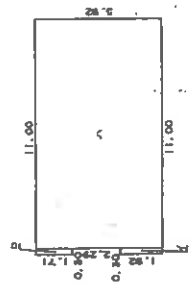
家屋番号

建物の所在

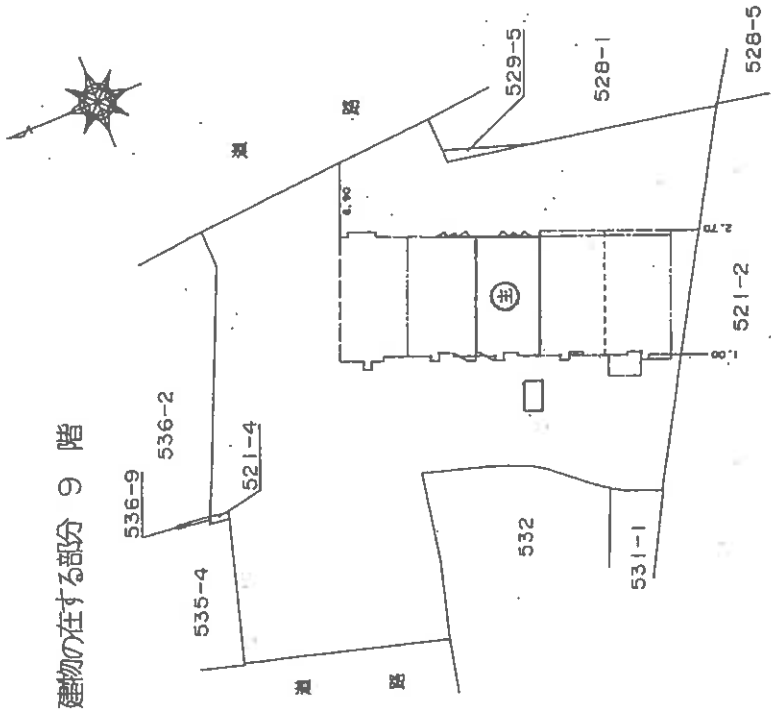
明石市二見町東二見字高土手521番地3

建物番号 903

建物の在る部分 9 階



収容表			
イ	1.92 x 0.30	0.5760	
ロ	1.71 x 0.30	0.5130	
ハ	5.92 x 10.70	63.3440	
合計		64.4330	
床面積		64.43m ²	



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮小 1/250

申請人

8/10 2/10

006385

縮小 1/500

登記年月日：平成9年8月26日

19.8.26

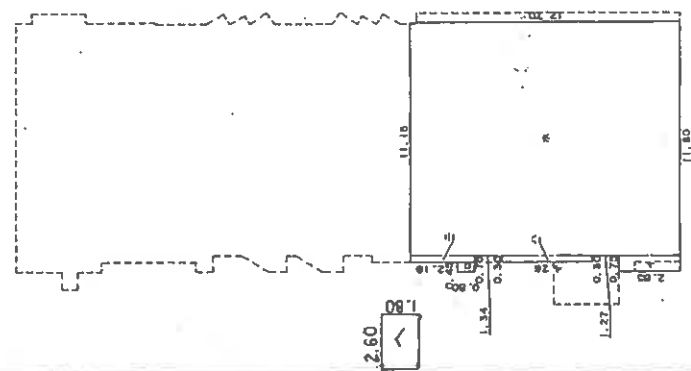
建物図面
各階平面図

家屋番号
44.2.901 ~ 1002

建物の所在
明石市二見町東二見字高土手 5.2.1 番地 3

各階平面図

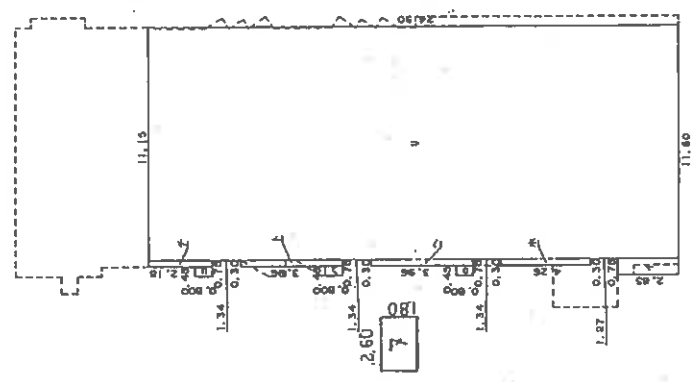
10階平面図



求積表

イ	2.85	x	0.75	=	2.1375
ロ	0.80	x	0.45	=	0.3600
ハ	4.26	x	0.30	=	1.2780
ニ	2.98	x	0.30	=	0.8940
ホ	12.70	x	0.85	=	10.7950
ヘ	1.80	x	2.60	=	4.6800
合計					187.1445
床面積					187.14 m ²

9階平面図



求積表

イ	2.85	x	0.75	=	2.1375
ロ	0.80	x	0.45	=	0.3600
ハ	0.80	x	0.45	=	0.3600
ニ	4.26	x	0.30	=	1.2780
ホ	4.76	x	0.30	=	1.4280
ヘ	4.76	x	0.30	=	1.4280
チ	2.98	x	0.30	=	0.8940
リ	24.90	x	10.85	=	270.1650
合計					285.03
床面積					285.03 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

9 年 7 月 30 日 (平成)

縮 1/250 尺

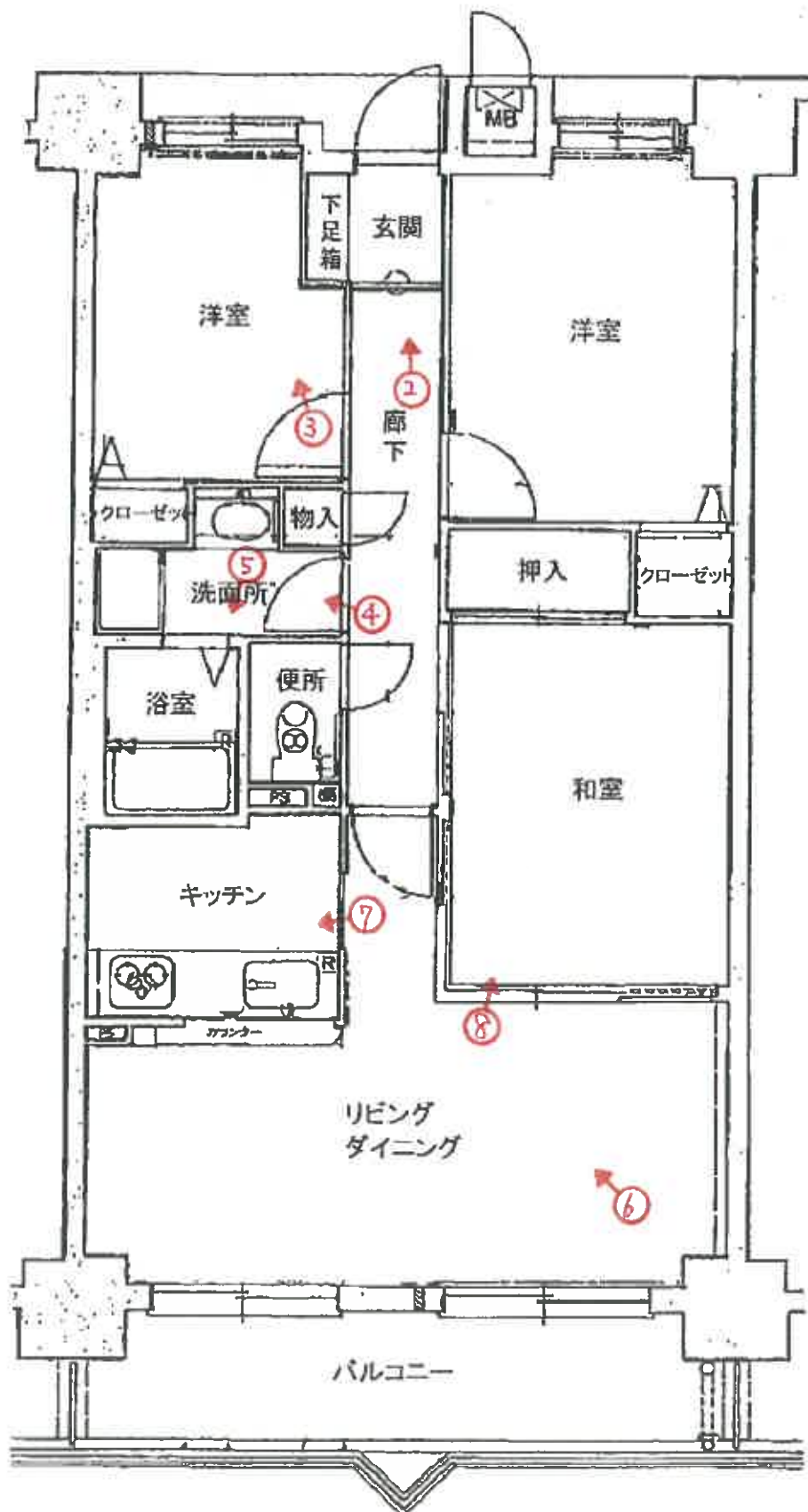
申請人

2/10

縮 1/250 尺

006342

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和8年(ケ)第30006号

(10 枚目)



1

南東方向から撮影



2



3

(11 枚目)



4



5



6



7



8

令和 8 年 (ケ) 第 30006 号
令和 8 年 4 月 16 日 現地調査
令和 8 年 5 月 1 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5,850,000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き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	山陽電鉄線 東二見駅の北東方 約600m（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 1,675.85 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約8m市道 南西側 約4m市道 建物図面では西側に道路の記載があるが不明	
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 （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	敷地の南方を近接して新幹線高架が東西に走行しており騒音等の影響がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マーレ明石東二見サティスコート	
建物の用途	共同住宅 (総戸数44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9年8月14日 新築
	経過年数	29 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄筋コンクリート造10階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総台数29台)
	集会所	なし
	その他	オートロックなし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり マーレ明石東二見サティスコート管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	伊藤忠アーバンコミュニティ(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和8年3月31日 現在、 23,738,805 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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階 (903号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	64.43㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・フローリング・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 9,430円 修繕積立金 月 額 12,130円 滞 納 額 あり (令和8年4月14日現在 323,400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	管理会社からの回答によると上記滞納額のほかに駐車場費(月額7,000円)の滞納がある。 フローリングの剥がれや擦れ等の傷みが見られた。犬を飼っていた模様。

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	64.43	1.12	0.35	6,310,000

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 29年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 49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) ≒ 0.35

(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
95,800	0.85	1,675.85	0.90	6737/ 307520	1.00	2,690,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (明石(県)-21)

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/㎡)
 $98,500 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 95,800$

◇ 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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/108$

イ 個別格差：形状等 (0.85)

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 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
6,310,000	2,690,000	0.87	7,830,000

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
0.87 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 6月 119,000 円/㎡

B 令和5年 11月 131,000 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	119,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.1}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{99}$	137,000
B	131,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{97.5}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{99}$	152,000

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
145,000	0.87	64.43	8,130,000

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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
-258 千円 -(8.5%)	322 千円	8.0%	4,025 千円 ÷ 4,030 千円	0.81629	3,290 千円 (108.5%)	3,032 千円 ÷ 3,030 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）	119	119	119	119
	長期計画修繕費	1,350	150	150	150
	公租公課	82	82	82	82
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,557	357	357	357
ウ 経費率	(%)	225.98	51.81	52.58	52.58
エ 有効純収益	ア－イ	△ 868	332	322	322
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 811	290	263	

（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	7,830,000	1.00	7,830,000
②比準価格	8,130,000	1.00	8,130,000
③収益価格			3,030,000
④調整後の価格	7,860,000		

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
7,860,000	1.00	0.80	0.93	5,850,000

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(県)-21)

所 在 : 明石市二見町東二見字原寺342番5外

価 格 : 98,500円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「東二見」駅より道路距離650m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 99㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側幅員6.8m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 : 中小規模一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

土地 : 91,348,900円 (×6,737/307,520)

建物 : 4,430,300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 明石市二見町東二見字高土手521番地3

建物の名称 マーレ明石東二見サティスコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町東二見521番3の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.43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 明石市二見町東二見字高土手521番3

地 目 宅地

地 積 1675.85平方メートル

(敷地権の表示)

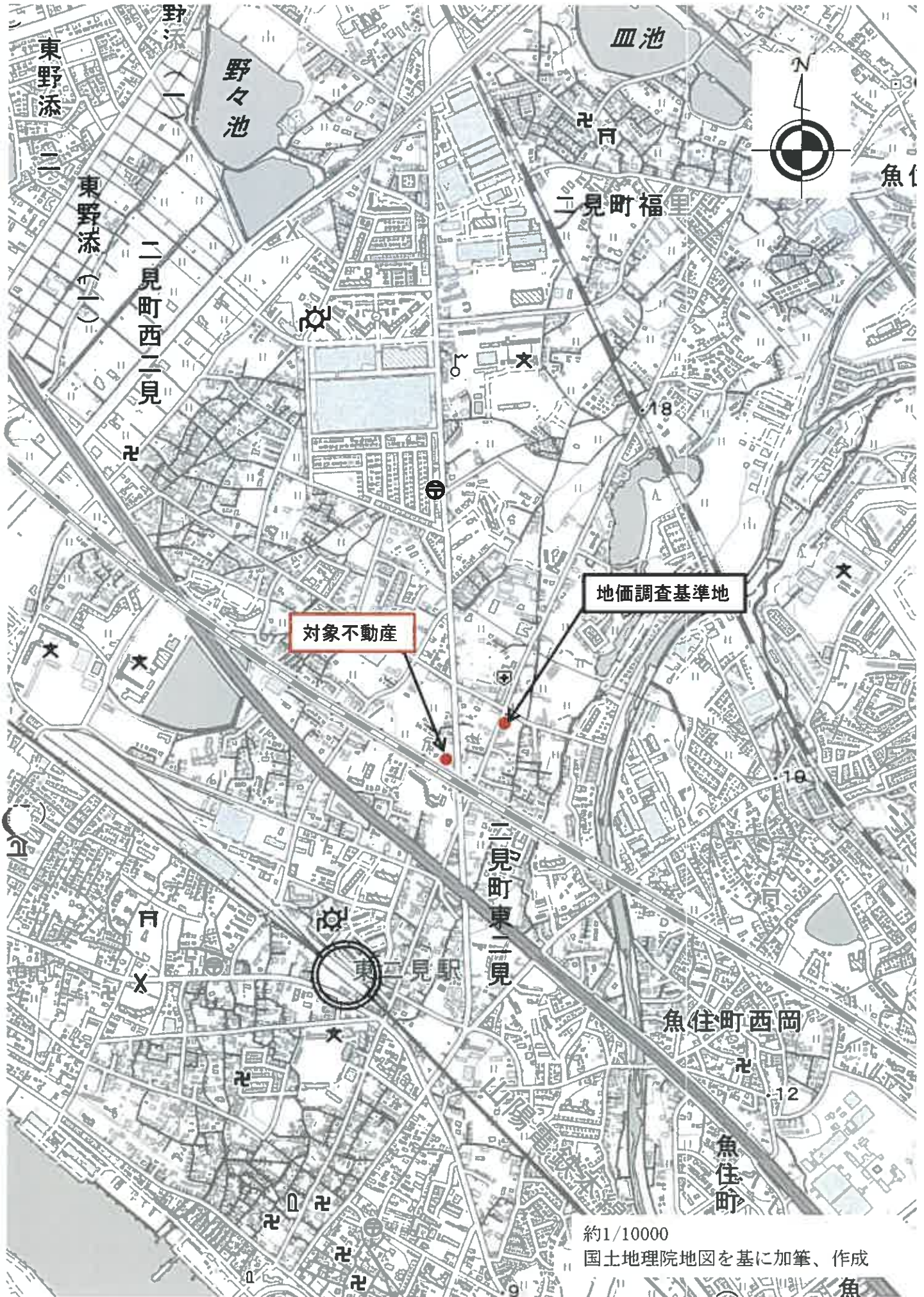
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307520分の6737

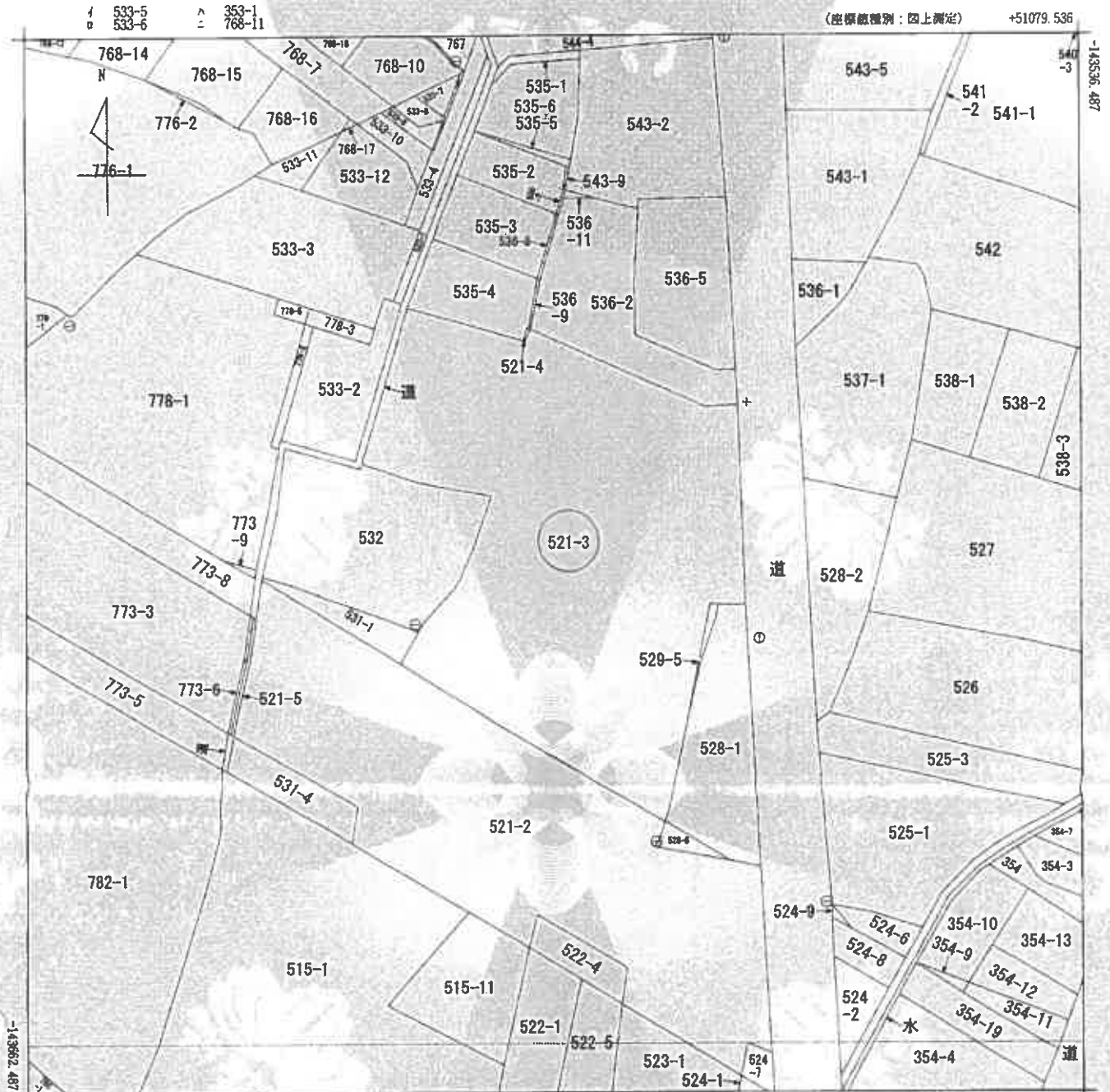


対象不動産及び地価公示等の位置図



公図写

(座標値種別：図上測定) +51079.536



+50954.536 (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寄せ付けられるまでの間、これに代わるものとして寄せ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
二見町東二見

請求部	所在	明石市二見町東二見字高土手				地番	521番3			
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				備考付年月日(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。

(神戸地方法律局明石支局管轄)

令和8年2月9日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成8年5月20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。
(神戸地方方法務局明令支局管轄)
令和8年2月9日 東京法務局中野出張所

前521-3 後・新 地積測量図

地番 521-3、~4

土地の所在 明石市二見町真二見字高士手

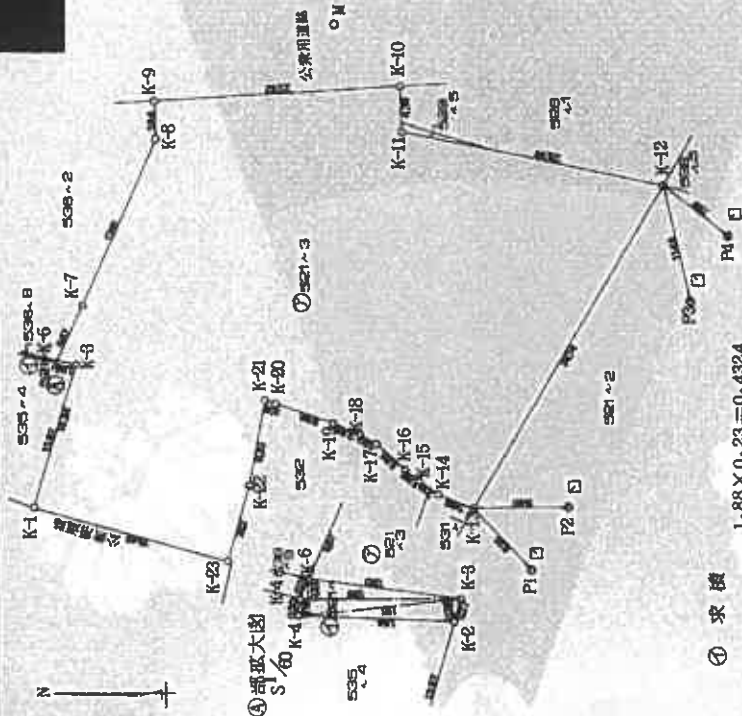
- (柱1)
- K-1~K-3 ベンキ (コンクリートブロック塀)
 - K-4~K-5 ベンキ (コンクリート床版)
 - K-6~K-8 ベンキ (コンクリートブロック塀)
 - K-9 プレート (兵庫県道沿境界線)
 - K-10~K-12 ベンキ (コンクリート基礎)
 - K-13~K-21 金網鉄
 - K-22~K-23 ベンキ (コンクリートブロック塀)

- (柱2)
- M 明石市下水道部マンホール
 - P1~P4 新幹線橋脚 (東御橋脚 西北角, 西御橋脚 東北角)
 - K-9 M中心から 磁方位角 346 31 17 距離 19.04m
 - K-10 〃 〃 232 39 18 〃 8.53m

(柱3) 座標値

No.	X	Y
K-1	17.930	- 37.085
K-2	19.126	- 28.166
K-3	19.149	- 22.890
K-4	20.887	- 23.706
K-5	20.930	- 23.510
K-6	20.916	- 23.261
K-7	20.606	- 17.592
K-8	19.814	0.000
K-9	21.208	3.259
K-10	- 0.442	13.171
K-11	- 2.188	9.167
K-12	- 27.737	13.784
K-13	- 21.874	- 21.878
K-14	- 18.209	- 21.816

No.	X	Y
K-15	- 16.095	- 21.368
K-16	- 14.299	- 20.791
K-17	- 10.959	- 19.577
K-18	- 9.191	- 19.235
K-19	- 6.202	- 19.176
K-20	- 0.251	- 19.611
K-21	0.841	- 19.645
K-22	- 0.732	- 27.821
K-23	- 1.480	- 35.309
M	7.452	16.423
P1	- 29.315	- 25.225
P2	- 30.515	- 18.181
P3	- 34.206	4.331
P4	- 35.404	11.525



① 求積
 $1.88 \times 0.23 = 0.4324$
 $1.91 \times 0.19 = 0.3629$
 $1.9 \times 0.26 = 0.4966$
計 $= 1.2919$
 $\times \frac{1}{3} = 0.4306$

地積 0.64 m^2

② 求積
 $1676.50125 - 0.64594 = 1675.85531$

地積 1675.85 m^2

作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成9年8月26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局管轄)
令和8年2月9日 東京支務局中野出張所

各階平面図

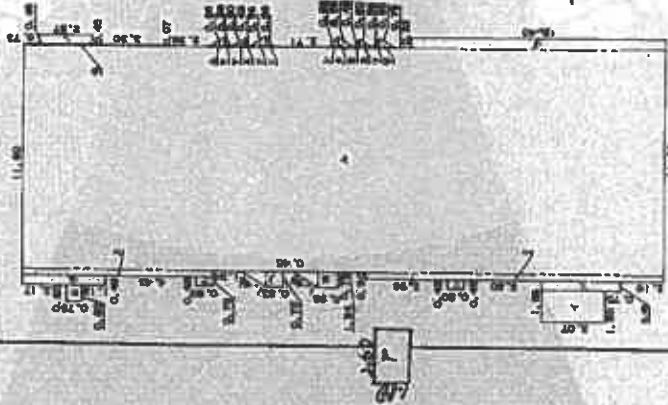
1 8.8.2A

家屋番号
54-3-12/105

建築物の所在
明石市二見町第二番字高土手521番地3

建築物平面図

1 階平面図



面積表	
1	3.07 x 1.50 = 4.6050
2	0.75 x 0.90 = 0.6750
3	3.62 x 0.45 = 1.6290
4	0.80 x 0.45 = 0.3600
5	2.23 x 0.75 = 1.6725
6	0.80 x 0.75 = 0.6000
7	2.08 x 0.45 = 0.9360
8	0.80 x 0.45 = 0.3600
9	4.05 x 0.45 = 1.8225
10	14.48 x 0.30 = 4.3440
11	9.28 x 0.30 = 2.7840
12	31.20 x 0.78 = 24.3360
13	0.81 x 0.45 = 0.3645
14	0.30 x 0.45 = 0.1350
15	0.88 x 0.41 = 0.3608
16	0.24 x 0.41 = 0.0984
17	0.77 x 0.55 = 0.4235
18	0.39 x 0.55 = 0.2145
19	0.39 x 0.55 = 0.2145
20	0.77 x 0.55 = 0.4235
21	0.24 x 0.41 = 0.0984
22	0.48 x 0.41 = 0.1968
23	0.30 x 0.45 = 0.1350
24	0.81 x 0.45 = 0.3645
25	12.40 x 0.52 = 6.4480
26	6.60 x 0.07 = 0.4620
27	2.37 x 0.45 = 1.0665
28	18.00 x 2.60 = 46.8000
合計	
369.5311	
369.53㎡	

9/10

作製者

縮 1/250
尺

申請人

006340

1/500

登記年月日：平成9年8月26日

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
(神戸地方延務局町長(局長)親)

令和8年2月9日 東京法務局中野出張所

登記簿

各階平面図

19.8.2.6

第2521部3の903

家屋番号

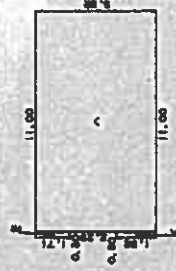
建物の所在

明石市二見町第二見字高土手521番地3

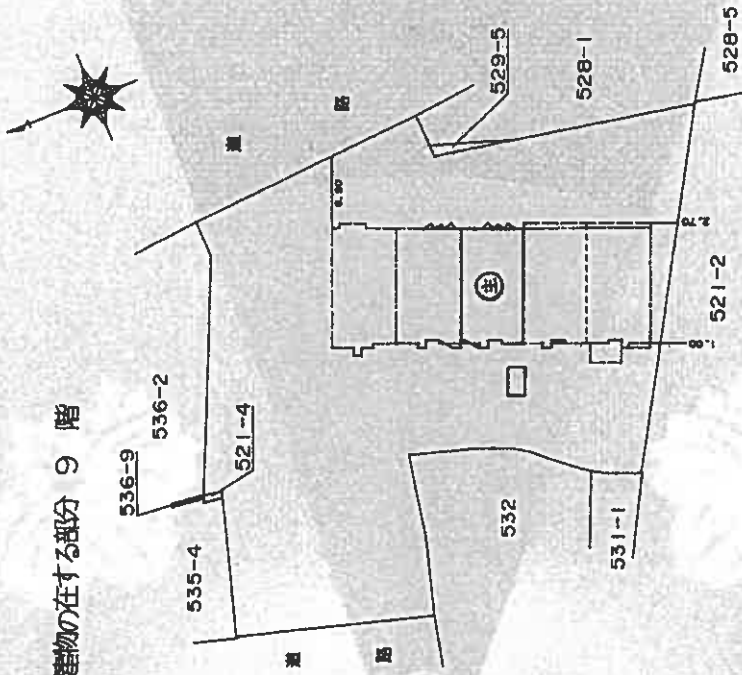
建物図面
各階平面図

建物の在る部分 9 階

建物番号 903



面積表			
1	1.92 x 0.30	-	0.5760
2	1.71 x 0.30	-	0.5130
3	0.92 x 10.70	-	9.8340
合計			10.9230
面積換			64.43㎡



作製者
土地
登記

縮尺
1/250

申請人

006385

縮尺
2/10

縮尺
1/500

登記年月日：平成9年8月26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。
(神戸地方延務局明石支局管轄)
令和8年2月9日 英気延務局中野出張所

登記官

18.8.26

各階平面図

家屋番号

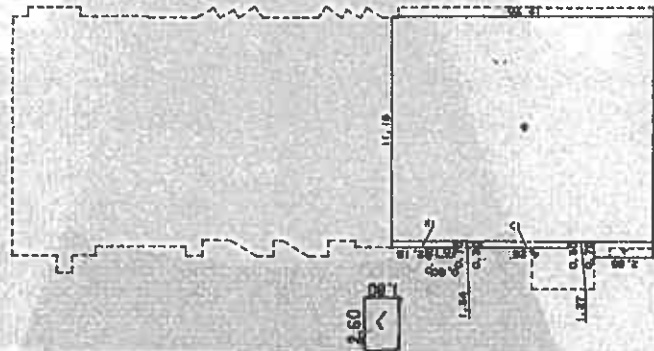
54.3.901 ~ 102

建物の所在

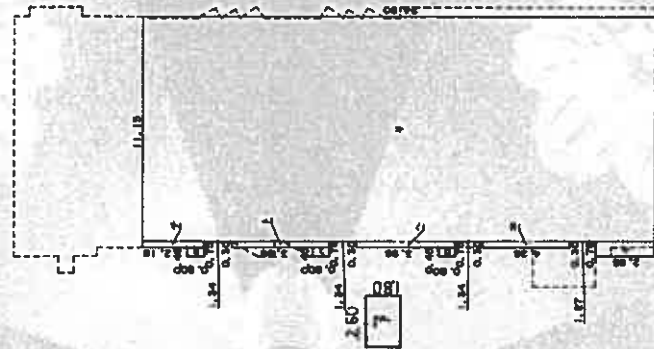
明石市二見町東二見字高土手521番地3

建物図面
各階平面図

10階平面図



9階平面図



	2.85	0.75	2.1375
イ	0.80	0.45	0.3600
ロ	4.26	0.30	1.2780
ハ	2.98	0.30	0.8940
ニ	12.70	10.85	137.7800
ヘ	1.80	2.50	4.5000
合計			147.1445

205.0000
205.00 m²

作製者

申請人

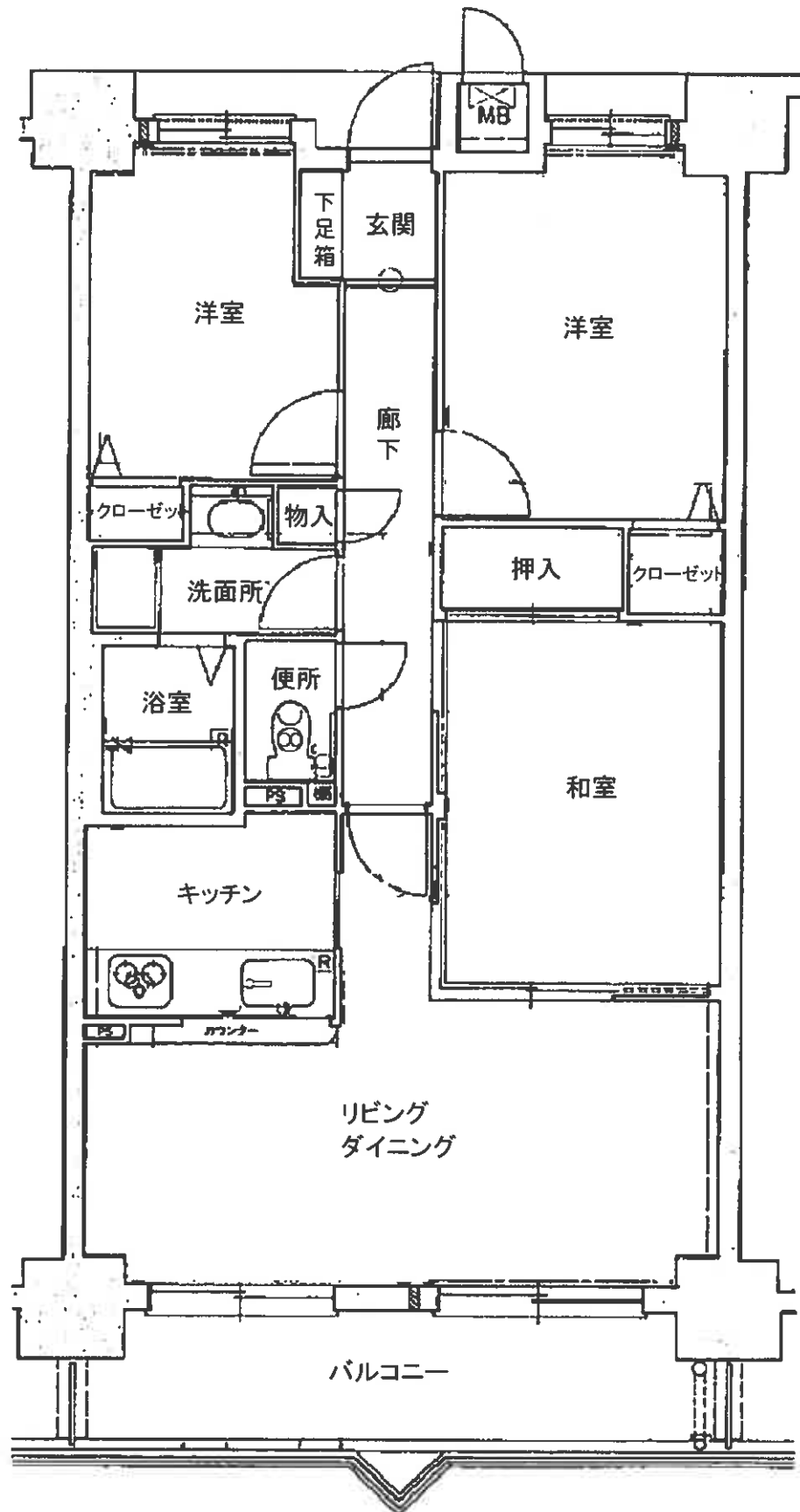
8/10

2/10

1/250

006342

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





バルコニーより