

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 2 4 日から 令和 8 年 9 月 3 0 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 7 日 午後 2 時 0 0 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 3 3 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	4,890,000 3,912,000		978,000	67,276	15,153



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市大久保町西嶋字北ヶ市 6 7 3 番地

建物の名称 アルファステイツ明石大久保

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町西嶋 6 7 3 番の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 1 . 8 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 明石市大久保町西嶋字北ヶ市 6 7 3 番

地 目 宅地

地 積 1 9 9 7 . 4 4 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 3 4 3 8 1 8 分の 6 4 4 6



物 件 明 細 書

令和 8年 7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

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 明石市大久保町西嶋字北ヶ市 6 7 3 番地

建物の名称 アルファステイツ明石大久保

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大久保町西嶋 6 7 3 番の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 1 . 8 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 明石市大久保町西嶋字北ヶ市 6 7 3 番

地 目 宅地

地 積 1 9 9 7 . 4 4 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 3 4 3 8 1 8 分の 6 4 4 6



令和8年(ケ)第30010号

令和8年 5月11日受理

令和8年 6月16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 明石市大久保町西嶋字北ヶ市673番地

建物の名称 アルファステイツ明石大久保

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町西嶋673番の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.86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 明石市大久保町西嶋字北ヶ市673番

地 目 宅地

地 積 1997.44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 343818分の6446



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市大久保町西島673番地 アルファステイツ明石大久保104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が異なる (☐ 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 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 8,500 円 修繕積立金 14,800 円 専用庭使用料 1,000 円	令和8年5月28日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 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		
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)

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 本件建物には私が住んでいます。 2 クロスが壁と天井の境目が裂けています。 3 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、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 本件建物内部は壁クロスのひび割れが見られた程度で全体的にきれいに見え、日常生活上支障となるものは見当たらなかった。

(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)

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5月14日(木) 9:20-9:30	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5月15日(金) 9:26-9:32	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5月28日(木) 9:42-10:00	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

☒ 令和8年5月28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 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

(5 枚目)



大久保町西嶋

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

673-101~673-105

圖 平面階各棟の建物

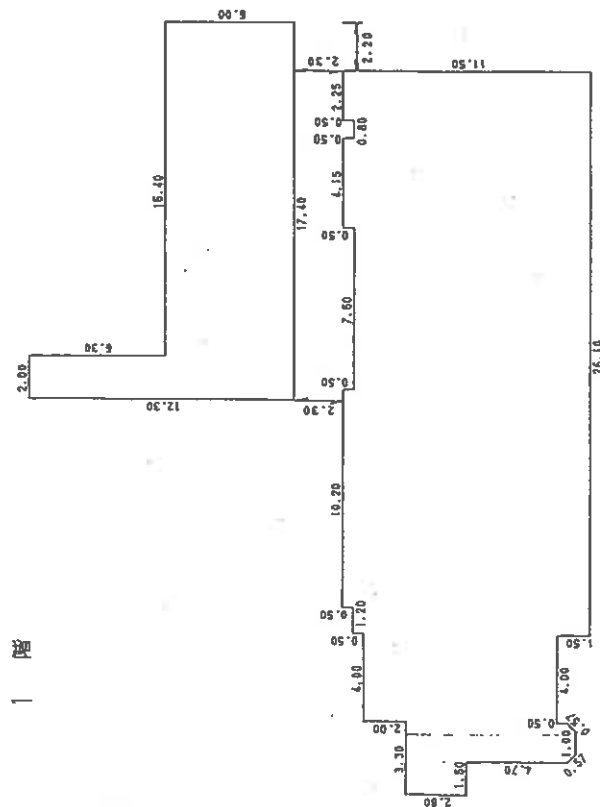
一棟の建築物図面 1/7
各階平面図 9.3.6

号
建物の番

叶瑞家

アルファステイツ 朝石大久保

明石市大久保町西島字北ヶ市673番地



2.80 X	1.50 =	4.2000
7.90 X	1.40 =	11.0600
7.50 X	0.40 =	3.0000
9.00 X	4.00 =	36.0000
11.00 X	1.20 =	13.2000
11.50 X	10.20 =	117.3000
11.00 X	7.50 =	82.5000
11.50 X	4.15 =	47.7250
11.00 X	0.80 =	8.8000
11.50 X	2.25 =	25.8750
12.30 X	2.00 =	24.6000
5.00 X	15.40 =	92.4000
-0.40 X	0.40/2 =	-0.0800
0.40 X	0.40/2 =	0.0800

合計	466.6500
床面積	466.65 m ²



674

673

671-1

✱

■

著者

年・2月28日作製)

縮尺 $1/250$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

189601

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

請求番号：4-4

$$\overline{(1/8)}$$

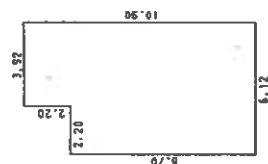
建各階平面圖
圖面
2.3.6

區
面
平
階
各

大久保町西崎	大久保町西崎
673番の104	673番の104

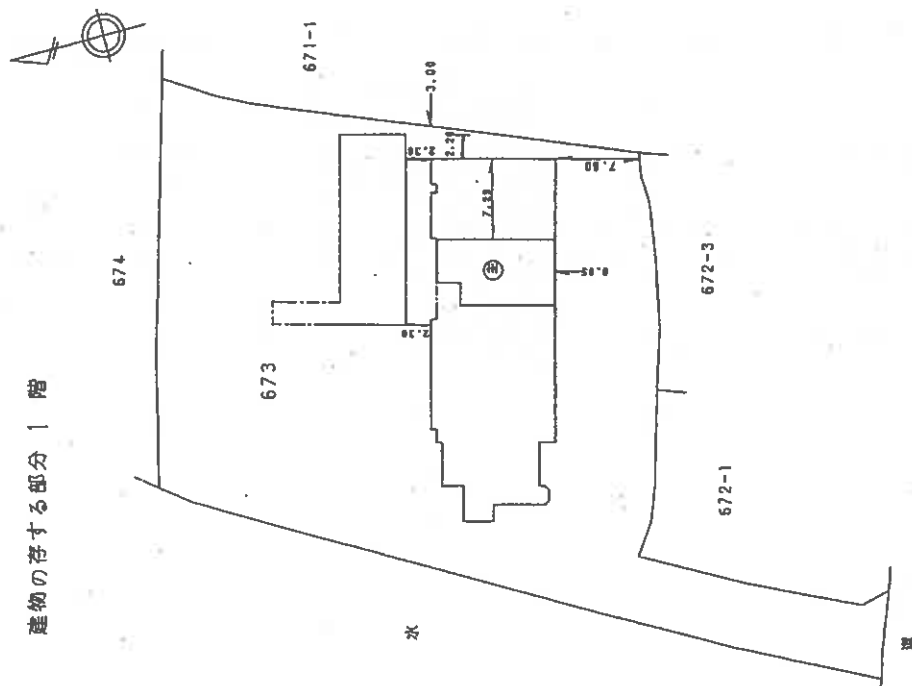
明石市大久保町西島字北ヶ市673番地

建築物の存する部分 1 階



求積表

8.70 X	2.20 =	19.1400
10.90 X	3.92 =	42.7280
合計		61.8680
床面積		61.86 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

著 製 作

年2月28日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

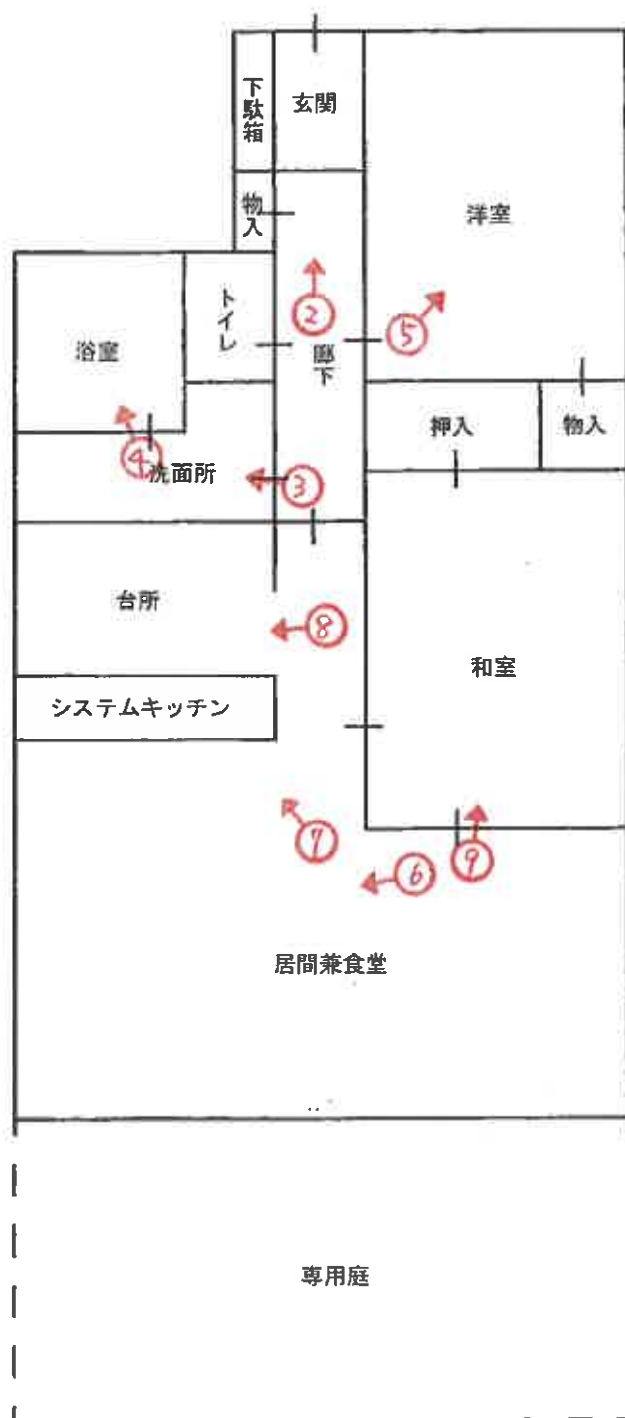
申請人

縮尺 $1/500$

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

189611

建物間取図



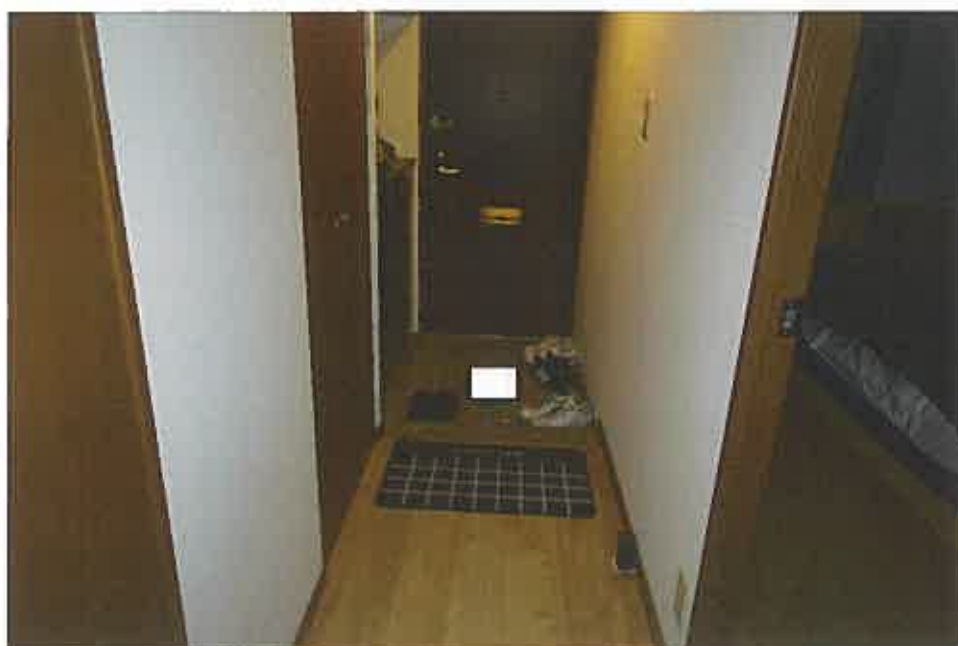
(●○は写真番号および撮影位置・方向)

令和8年(ケ)第30010号



1

南西方向
から撮影



2



3

(10 枚目)



4



5



6

(// 枚目)



7



8



9

(/ 2 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 30010 号
令和 8 年 5 月 28 日 現地調査
令和 8 年 6 月 12 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4,890,000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	山陽電鉄線 西江井ヶ島駅の東方 約360m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等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 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 1,997.44 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南側 約7.5m市道	
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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルファステイツ明石大久保	
建物の用途	共同住宅 (総戸数46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2月28日 新築
	経過年数	29 年程度
	経済的残存耐用年数	15 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42台)
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり アルファステイツ明石大久保管理組合 委託 (株)穴吹ハウジングサービス 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和8年4月30日現在、 77,910,072 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。 ・令和11年5月頃に大規模修繕を計画している。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階 (104 号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	61.86㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : 専用庭あり
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,500円 修繕積立金 月 額 14,800円 専用庭使用料 月 額 1,000円 滞 納 額 なし (令和8年5月28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	特になし

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
220,000	61.86	1.10	0.30	4,490,000

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 15年、経済的全耐用年数 44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) ≒ 0.30

(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
87,900	0.74	1,997.44	0.90	6446/ 343818	1.00	2,190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石－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/㎡)
 $81,800 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/94 \div 87,900$

◇ 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：方位等（1.01）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/94$

イ 個別格差：規模、形状、方位等（0.74）

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
4,490,000	2,190,000	0.96	6,410,000

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
0.96 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7年 9月 111,000 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	97,000
B	111,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	102,000

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
100,000	0.96	61.86	5,940,000

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	
991 千円 (16.9%)	476 千円	8.0%	5,950 千円 ≒ 5,950 千円	0.81629	4,857 千円 (83.1%)	5,848 千円 ≒ 5,850 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	900	900	887	887
	共益費収入	90	90	89	89
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	990	990	976	976
	空室損失	△ 99	△ 99	△ 98	△ 98
	貸倒損失	△ 30	△ 30	△ 29	△ 29
	有効総収益	861	861	849	849
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	109	109	109	109
	長期計画修繕費	478	178	178	178
	公租公課	82	82	82	82
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	673	373	373	373
ウ 経費率	(%)	78.16	43.32	43.93	43.93
エ 有効純収益	ア－イ	188	488	476	476
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	176	426	389	

（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	6,410,000	1.00	6,410,000
②比準価格	5,940,000	1.00	5,940,000
③収益価格			5,850,000
④調整後の価格	6,110,000		

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
6,110,000	1.00	0.80	1.00	4,890,000

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）
なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (明石ー1)

所 在 : 明石市大久保町西嶋字大歳 9 3 7 番 2
価 格 : 81,800円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「西江井ヶ島」駅より道路距離350m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 247㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員6m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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

土地 : 78,673,100円 (×6,446/ 343,818)
建物 : 4,559,700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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市大久保町西嶋字北ヶ市 6 7 3 番地

建物の名称 アルファステイツ明石大久保

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町西嶋 6 7 3 番の 1 0 4

建物の名称 1 0 4 ,

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 1 . 8 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 明石市大久保町西嶋字北ヶ市 6 7 3 番

地 目 宅地

地 積 1 9 9 7 . 4 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

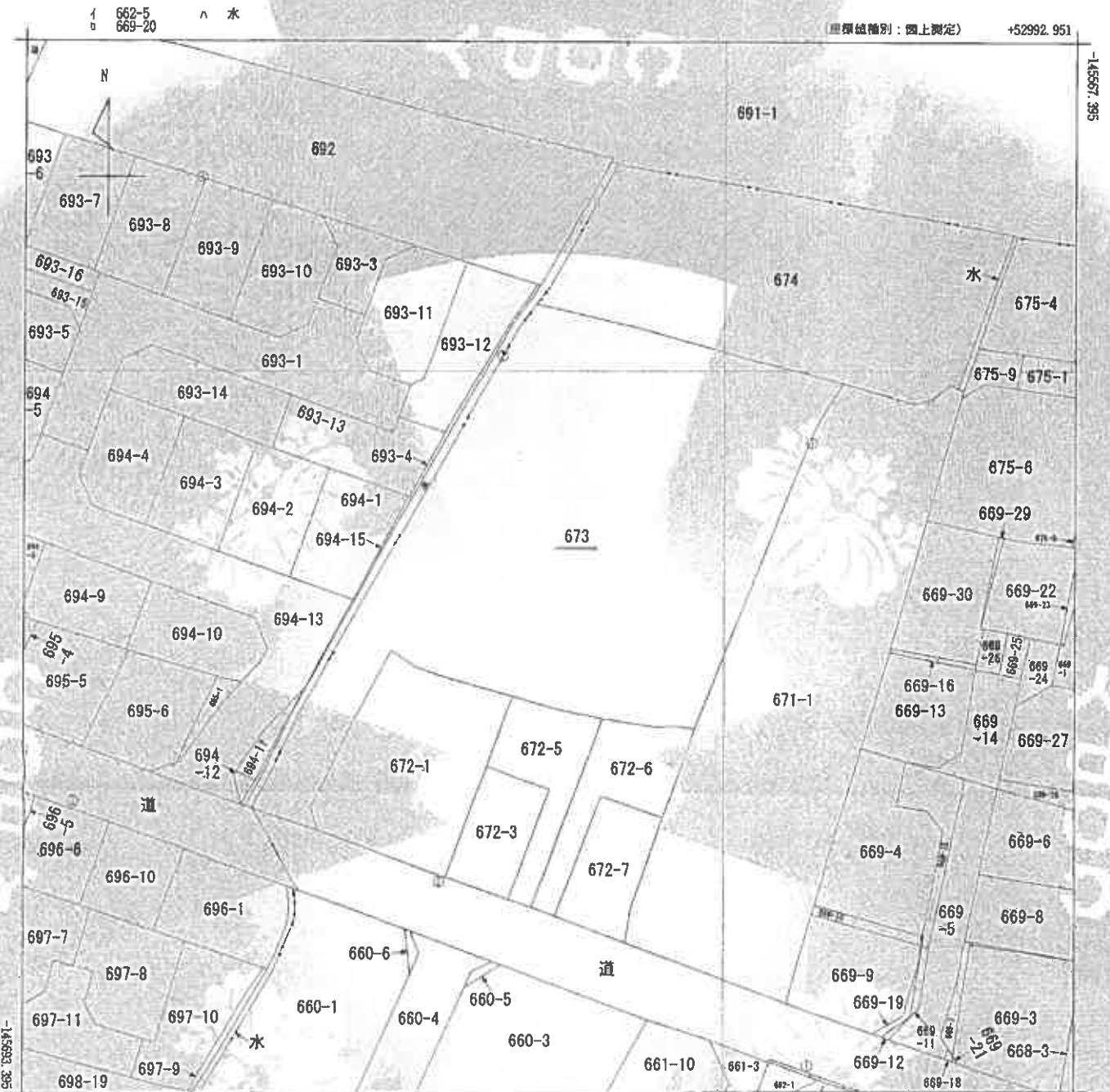
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 4 3 8 1 8 分の 6 4 4 6





※ 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
大久保町西端

請求部	所 在 明石市大久保町西嶋字北ヶ市				地 番 673番					
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙	座標系 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47年2月				補 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8年2月20日
神戸地方裁判所明石支部
登記官

登記年月日：平成9年3月6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。
令和8年2月20日 神戸地方建設局明仁支局 登記官

建物図面 9.3.6
各階平面図

収容番号	大久保町西島 673番の104
建物の所在	明石市大久保町西島字北ケ市673番地

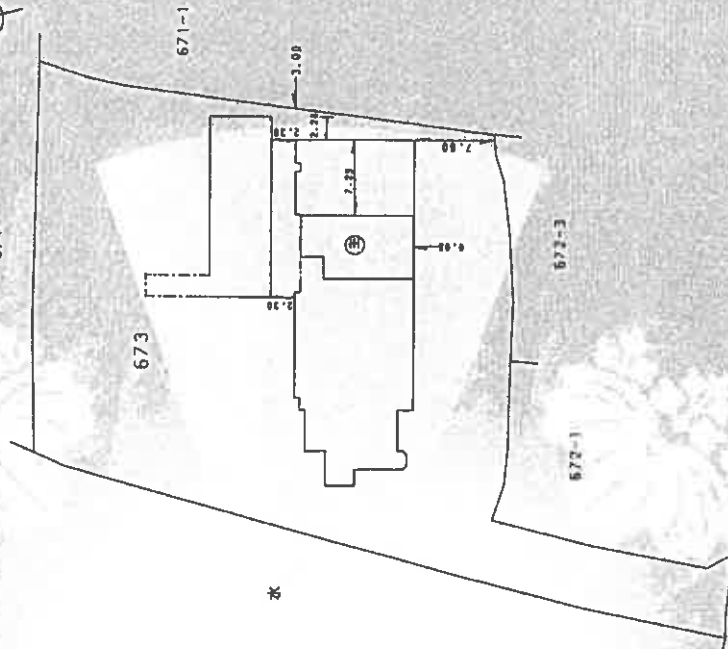
各階平面図

建物の存する部分 1 階



求積表

8.70 X 2.20 =	19.1400
10.90 X 3.92 =	42.7280
合計	61.8680
面積	61.86 m ²



建物図面写

縮版図

作製者

〒2.02 (旧市制)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

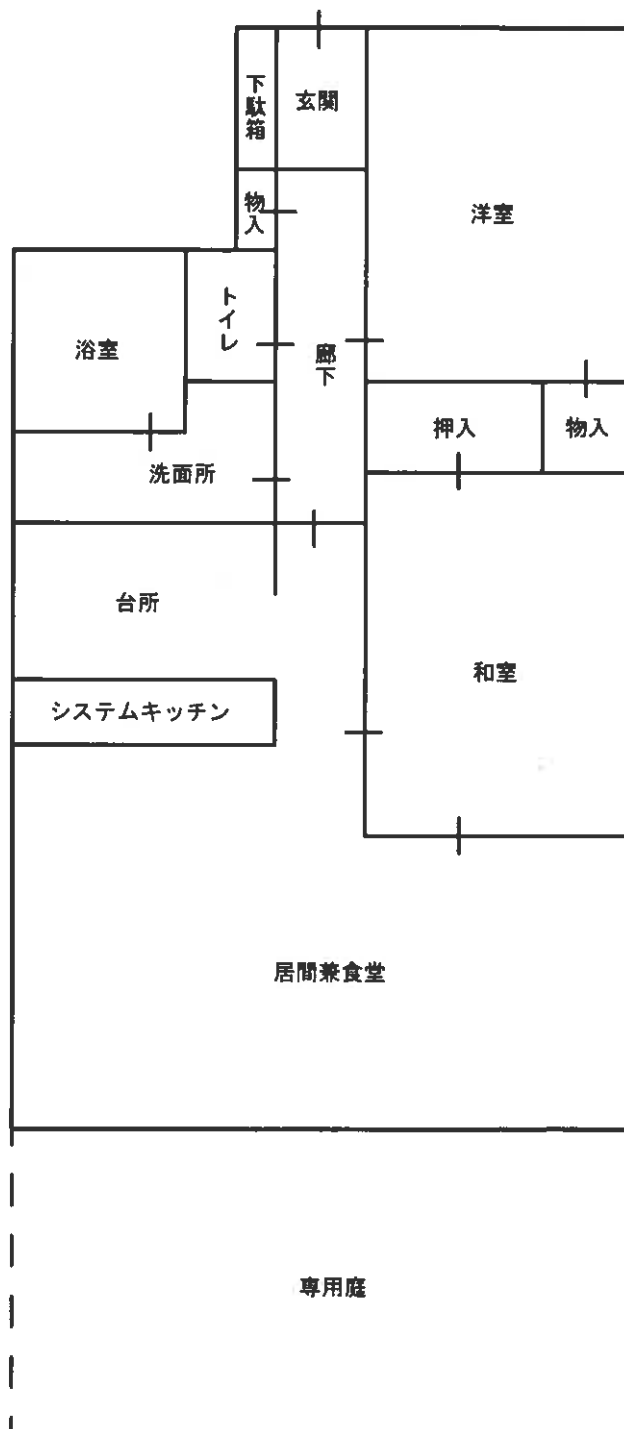
189611

(明石市土地家屋調査士会所属)

(2/8)

請求番号：24-2

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