

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 2 4 日から 令和 8 年 9 月 3 0 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 7 日 午後 2 時 0 0 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 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	9,800,000 7,840,000		1,960,000	84,738	19,796
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市朝霧台3783番地168

建物の名称 東急ドエル・アルス明石朝霧台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝霧台3783番168の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 69.00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 明石市朝霧台3783番168

地 目 宅地

地 積 4538.48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 725002分の7205



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8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 明石市朝霧台3783番地168

建物の名称 東急ドエル・アルス明石朝霧台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝霧台3783番168の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 69.00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 明石市朝霧台3783番168

地 目 宅地

地 積 4538.48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 725002分の7205



令和8年(ケ)第30016号

令和8年5月21日受理

令和8年 6 月 12 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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 明石市朝霧台 3 7 8 3 番地 1 6 8

建物の名称 東急ドエル・アルス明石朝霧台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝霧台 3 7 8 3 番 1 6 8 の 7 0 8

建物の名称 7 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 9 . 0 0 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 明石市朝霧台 3 7 8 3 番 1 6 8

地 目 宅地

地 積 4 5 3 8 . 4 8 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 7 2 5 0 0 2 分の 7 2 0 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	明石市朝霧台3783番地の168 708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 () 上記の者が本件建物を住居(空き家)として利用し、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 9,300円 修繕積立金 17,290円 駐車場費 8,000円 円 円	令和8年5月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年12月分～令和8年5月分(駐車場費は令和6年12月分～令和7年10月分) 計532,030円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項	「その他の事項(3枚目)」記載のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ (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 年()第 号 [保管開始日 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

その他の事項

■本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「東急ドエル・アルス明石朝霧台」という。
- 2 本件物件の占有状況は玄関付近には表札はなかったが、立入調査の結果から2枚目のとおりと判断した。
- 3 管理費等の滞納額は2枚目の記載のとおりであるが、管理規約によると年18%（1年に満たない部分については1年365日日割計算とする。）の遅延損害金に加算され、請求される。
- 4 室内の状態は動産類が若干残置された状態であったが、目視で確認した限りでは（1）食堂兼居間の壁クロスに打痕があった。（2）食堂兼居間や北側洋室の天井にクロスの浮きが見られた。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるが特段損傷は確認できなかった。

■マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数91戸
- 2 管理方式：委託（日勤）
- 3 集会室：あり
- 4 エレベーター：あり
- 5 トランクルーム：あり
- 6 駐車場：91台（抽選）
- 7 積立金残高：43,906,974円（令和7年4月30日現在）
- 8 近い将来の大規模修繕計画：なし

■破産管財人からの回答書の要旨

- 1 平成27年5月から令和8年2月まで居住（令和8年2月に退去）
- 2 水回り等日常生活に不都合はありません。
- 3 ペットは飼育していない。
- 4 過去に事件又は事故等はありません。
- 5 オール電化ではありません。

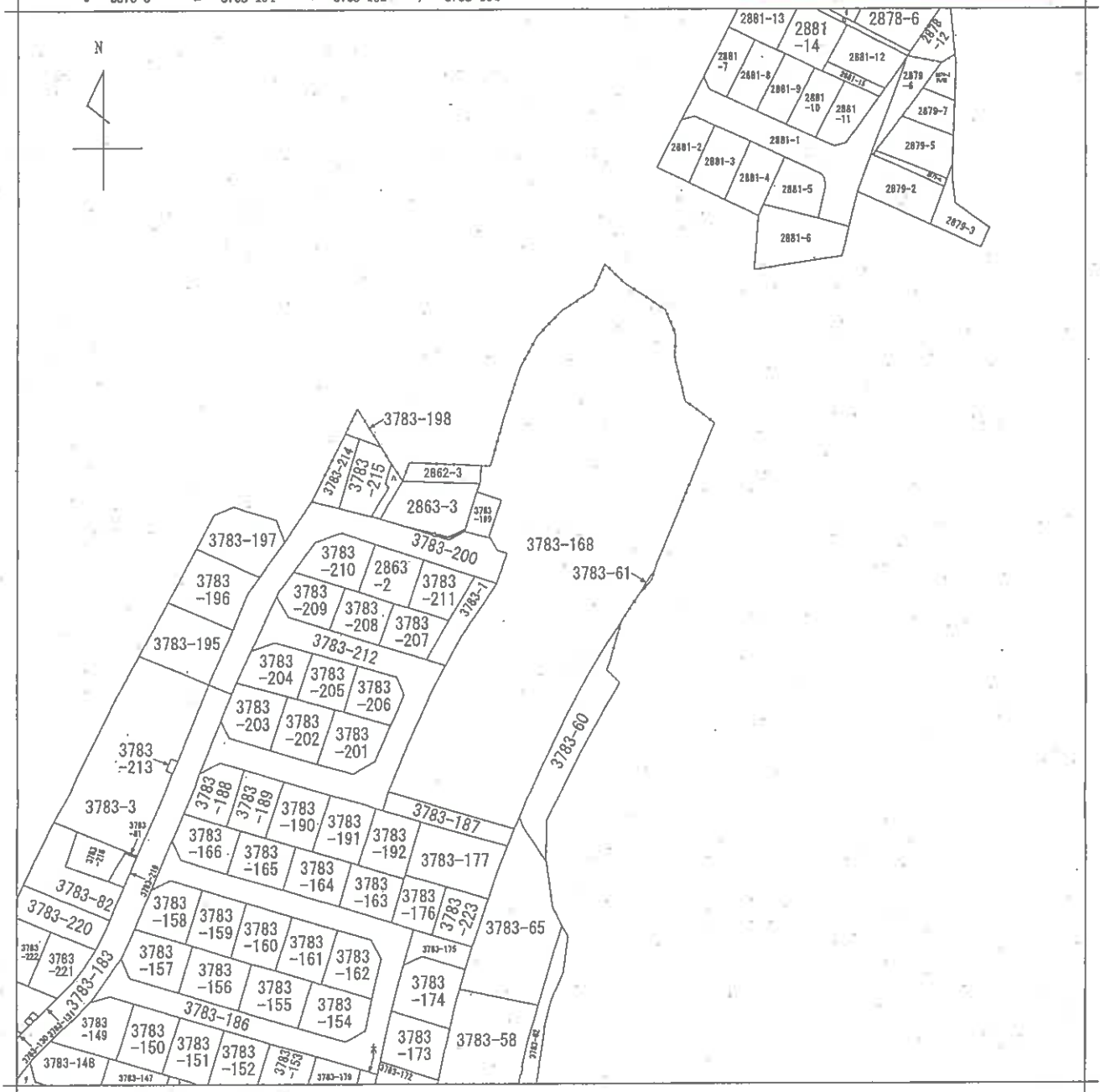
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月25日(月) 18:20-18:35	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知書及び照会書を投函
R8年5月26日(火) 9:16-9:21	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査依頼(電話・受信)
R8年5月26日(火)	執行官室	破産管財人宛てに照会書を送付(110円切手、110円切手返信用封筒同封)
R8年6月1日(月) 14:14-14:16	神戸地方法務局 明石支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R8年6月4日(木) 15:05-15:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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6月4日 目的物件は不在で施錠されていたが、立会人Aを立ち会わせ、破産管財人が準備した合鍵を使い、室内に立ち入った。 ☐ 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A4版をA4版に縮小したものである

イ 2878-4 ハ 3783-216 キ 3783-185 コ 3783-146
ロ 2878-5 ニ 3783-194 ケ 3783-132 ク 3783-184



請求部	所在	明石市朝霧台			地番	3783番168		
出力縮尺	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 その他
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

請求番号: 23-1
(1/1)

公用

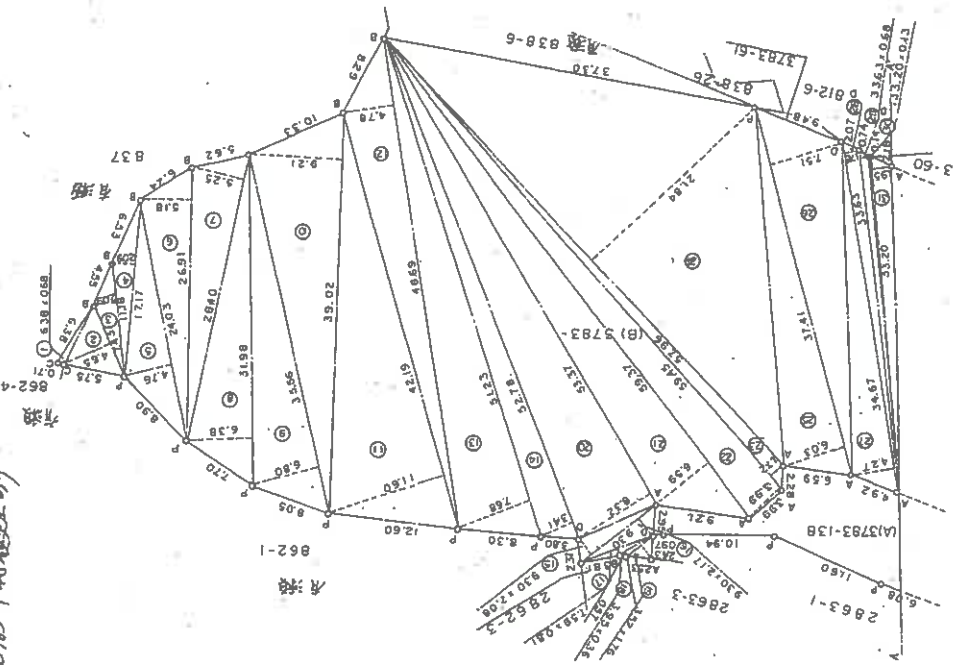
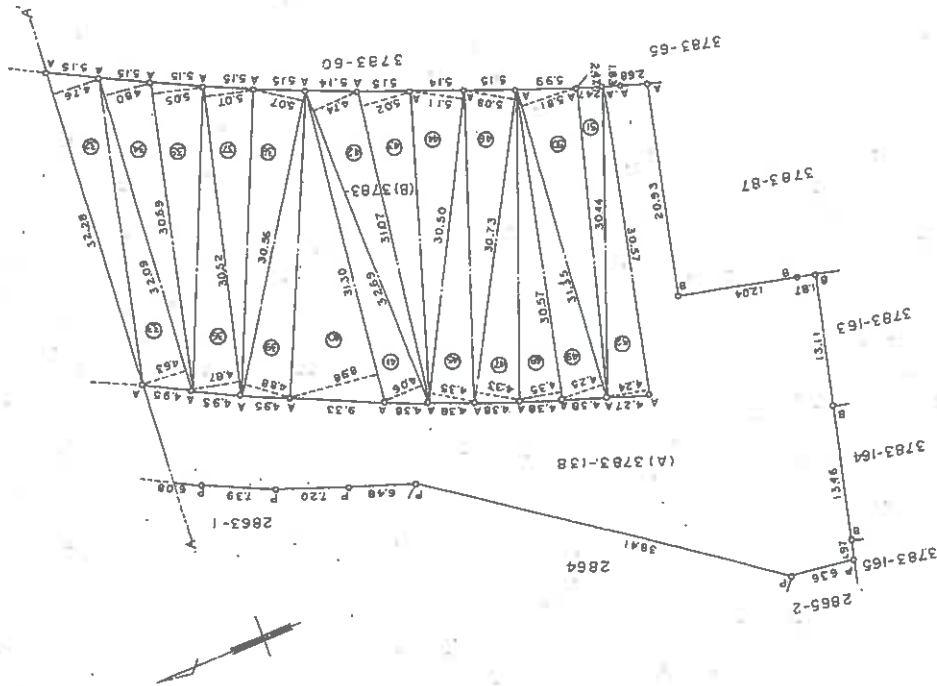
(5枚目)

登記年月日：平成11年3月5日

公用

前3783-138 後 3783-138
地番 (B)3783-168
土地の所在 明石市明石台
主地積測量 11.3.5

3783-138は3783-168
3783-168は3783-168



縮尺 1/500

申請人 225908

作製者 (1/2)

請求番号：23-2

登記年月日：平成11年3月5日

土地積測量図

番 3783-168

地 主

明石市朝霧台

土地の所在

3783番168 土地積測量図

区分	面積	地積	地積	面積	面積
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	7.43	4.65	34.5485	4.13	4.150
3	11.18	2.08	23.3552	1.05	04.400
4	17.7	2.00	35.8553	4.76	153.0528
5	34.03	1.76	114.3228	4.63	138.5787
6	26.91	1.18	130.3538	4.30	154.0323
7	28.40	1.25	145.0500	5.05	154.4795
8	31.08	0.38	204.3324	4.87	148.0324
9	35.66	0.30	241.6020	5.07	154.7384
10	36.82	0.21	359.5742	5.07	154.9392
11	42.19	11.60	189.4040	4.88	149.1328
12	46.43	3.78	232.7382	4.98	281.0740
13	51.33	1.68	383.4664	4.06	132.7214
14	50.78	3.41	179.3788	4.74	154.0506
15	9.30	2.08	19.3440	5.02	155.9714
16	9.30	2.17	20.1810	5.11	155.8550
17	1.59	0.81	6.4790	4.35	132.0750
18	1.55	0.36	1.4320	5.08	156.1084
19	1.12	1.70	2.1352	4.30	133.0609
20	53.17	8.32	244.0384	4.35	132.0755
21	50.37	0.59	391.2483	4.23	133.2815
22	50.45	3.99	237.0355	5.81	182.1455
23	30.35	1.77	102.2540	2.47	75.1808
24	51.56	3.14	245.2464	4.24	126.6166
25	31.41	4.03	225.5823	4.24	126.6166
26	37.41	1.51	280.9481	4.24	126.6166
27	34.67	4.27	148.0409	4.24	126.6166
28	34.57	1.70	81.0192	4.24	126.6166
合計				4538.4801	

区分	面積	地積	地積	面積	面積
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	7.43	4.65	34.5485	4.13	4.150
3	11.18	2.08	23.3552	1.05	04.400
4	17.7	2.00	35.8553	4.76	153.0528
5	34.03	1.76	114.3228	4.63	138.5787
6	26.91	1.18	130.3538	4.30	154.0323
7	28.40	1.25	145.0500	5.05	154.4795
8	31.08	0.38	204.3324	4.87	148.0324
9	35.66	0.30	241.6020	5.07	154.7384
10	36.82	0.21	359.5742	5.07	154.9392
11	42.19	11.60	189.4040	4.88	149.1328
12	46.43	3.78	232.7382	4.98	281.0740
13	51.33	1.68	383.4664	4.06	132.7214
14	50.78	3.41	179.3788	4.74	154.0506
15	9.30	2.08	19.3440	5.02	155.9714
16	9.30	2.17	20.1810	5.11	155.8550
17	1.59	0.81	6.4790	4.35	132.0750
18	1.55	0.36	1.4320	5.08	156.1084
19	1.12	1.70	2.1352	4.30	133.0609
20	53.17	8.32	244.0384	4.35	132.0755
21	50.37	0.59	391.2483	4.23	133.2815
22	50.45	3.99	237.0355	5.81	182.1455
23	30.35	1.77	102.2540	2.47	75.1808
24	51.56	3.14	245.2464	4.24	126.6166
25	31.41	4.03	225.5823	4.24	126.6166
26	37.41	1.51	280.9481	4.24	126.6166
27	34.67	4.27	148.0409	4.24	126.6166
28	34.57	1.70	81.0192	4.24	126.6166
合計				4538.4801	

3783番168 土地積測量図

5706㎡/894175 (B) 4538㎡/4801 + 1228㎡/3083175

作製者

申請人

225909

図尺

(2/2)

請求番号：23-2

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11年3月31日

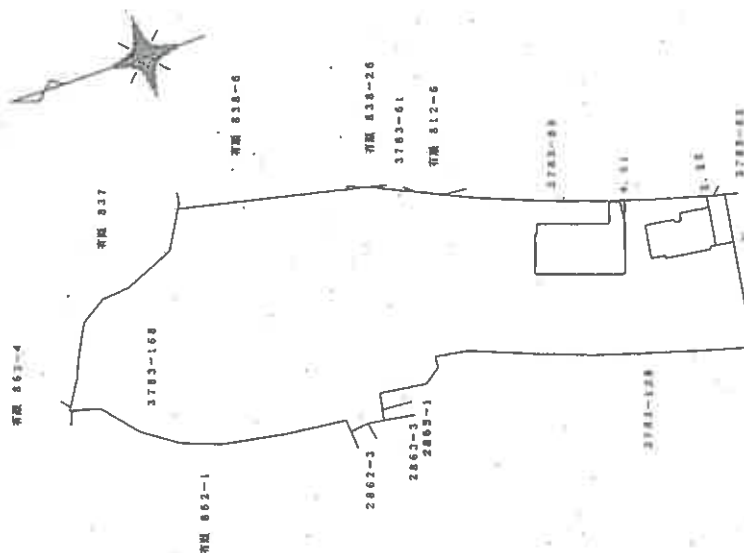
區
面
平
階
各

家 屋 番 号

面
圖
物
建

4113.31

建築物の所在



102751

申請人

縮尺

作製者

請求番号: 23-3

 $(1/3)$

(8枚目)

各階平面図

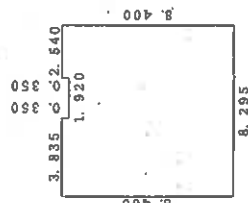
面
区
物
建

11.3.31

家屋番号 朝霧台3783番168の708

建物の所在
明石市朝霧台3783番地168

建物番号 708



建築物の存する部分7階

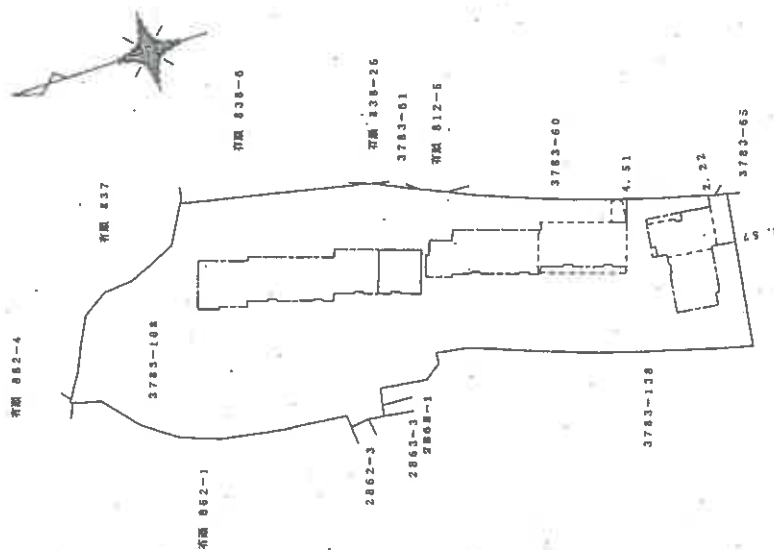


表 1

0.350	×	3.515	=	1.230350
0.250	×	2.540	=	0.635000
0.050	×	0.295	=	0.014750
合計				0.06000
床面積				69.00 ㎡

102818

作者

縮尺

259

申請人

縮尺

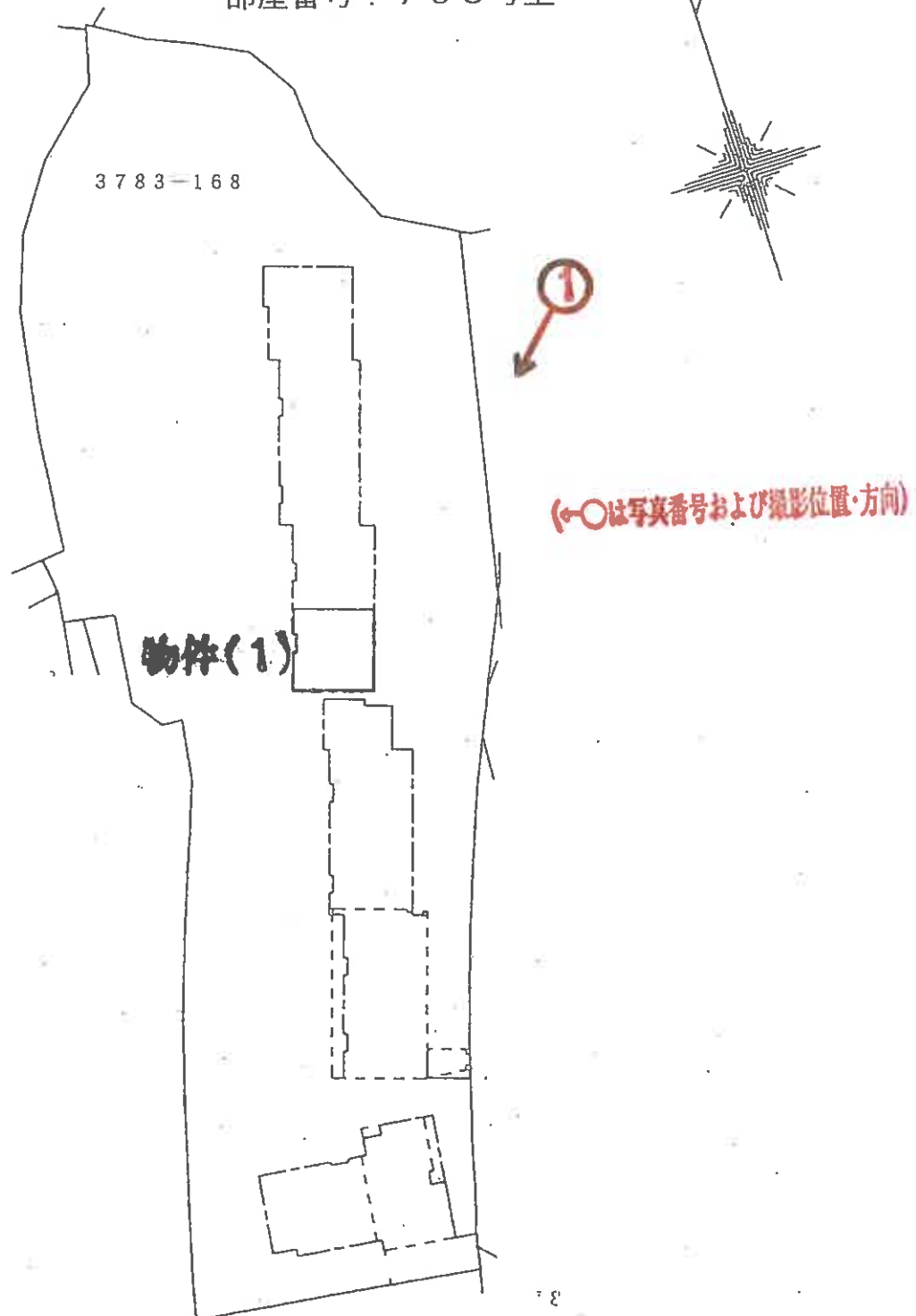
1000

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

建物の存する部分：7階

部屋番号：708号室



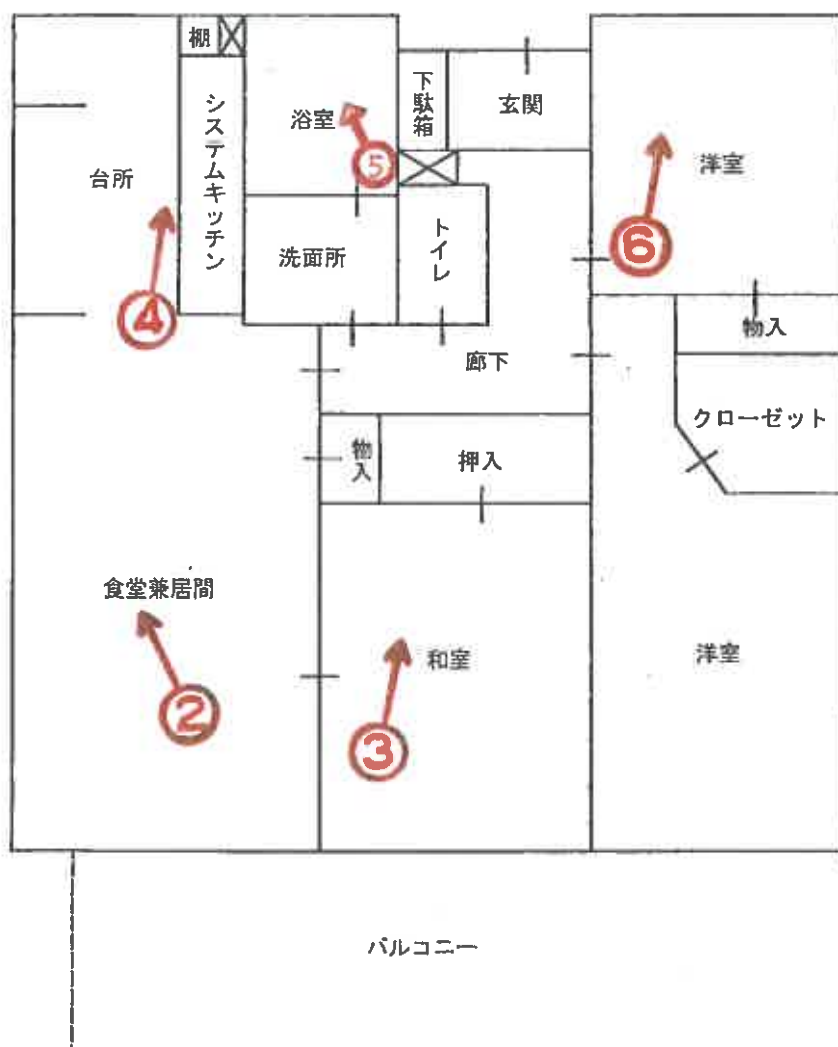
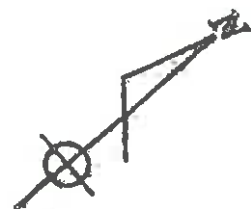
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和8年（ケ）第30016号

（11枚目）

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 8 年 (ケ) 第 30016 号
令和 8 年 6 月 4 日 現地調査
令和 8 年 6 月 8 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9,800,000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 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		(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	J R 線 朝霧駅の北方 約1.9 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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1種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 4,538.48 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	東側 約18m市道 西側 約5m市道 南側 約4m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	東側市道より30m以内の範囲 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域 東側市道より30m超の範囲 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東急ドエル・アルス明石朝霧台	
建物の用途	共同住宅 (総戸数91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11年3月10日 新築
	経過年数	27 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12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91台)
	集会所	あり
	その他	トランクルーム、オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり 東急ドエル・アルス明石朝霧台管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	(株)東急コミュニティー
	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、 43,906,974 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。 ・周辺は南方向に下り傾斜の地勢となっており、地勢的にエントランスは2階となっている。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	7階 (708号室) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	69.00㎡ (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・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 9,300円 修繕積立金 月 額 17,290円 駐車場費 月 額 8,000円 滞 納 額 あり (令和8年5月27日現在 532,030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	家財道具等は殆ど無く空家の状態である。 食堂兼居間の壁にこぶし大の穴が開いている。

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
280,000	69.00	1.21	0.41	9,580,000

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 27年、経済的残存耐用年数 20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。

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 0.10) ≒ 0.41

(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
133,000	0.81	4,538.48	0.90	7205/ 725002	1.00	4,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石－33）

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/㎡)
125,000 × 102/ 100 × 100/ 100 × 100/ 96 ≒ 133,000

◇ 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/ 95 × 100/ 99 × 100/ 108 × 100/ 95 ≒ 100/ 96

イ 個別格差：規模、接道、地勢、形状等 (0.81)

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
9,580,000	4,370,000	0.99	13,810,000

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
0.99 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 5月 114,000 円/㎡

B 令和7年 8月 203,000 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	114,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{80}$	192,000
B	203,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	205,000

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
199,000	0.99	69.00	13,590,000

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	
1,412 千円 (17.9%)	633 千円	8.0%	7,913 千円 ≒ 7,910 千円	0.81629	6,457 千円 (82.1%)	7,869 千円 ≒ 7,870 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	1,140	1,140	1,123	1,123
	共益費収入	114	114	112	112
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,254	1,254	1,235	1,235
	空室損失	△ 125	△ 125	△ 124	△ 124
	貸倒損失	△ 38	△ 38	△ 37	△ 37
	有効総収益	1,091	1,091	1,074	1,074
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	113	113	113	113
	長期計画修繕費	513	213	213	213
	公租公課	105	105	105	105
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	741	441	441	441
ウ 経費率 (%)		67.92	40.42	41.06	41.06
エ 有効純収益	ア－イ	350	650	633	633
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	327	568	517	

（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を参考にして、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	13,810,000	1.00	13,810,000
②比準価格	13,590,000	1.00	13,590,000
③収益価格			7,870,000
④調整後の価格	13,170,000		

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
13,170,000	1.00	0.80	0.93	9,800,000

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-33)

所 在 : 明石市朝霧北町3777番231

価 格 : 125,000円/㎡

位 置 : JR線「朝霧」駅より道路距離2km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 120㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ緩傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

土地 : 335,897,400円 (×7,205/725,002)

建物 : 5,506,300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 明石市朝霧台 3783 番地 168

建物の名称 東急ドエル・アルス明石朝霧台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝霧台 3783 番 168 の 708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 69.00 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 明石市朝霧台 3783 番 168

地 目 宅地

地 積 4538.48 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 725002 分の 7205





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

イ 2878-4 ハ 3783-216 ニ 3783-185 ホ 3783-146
ロ 2878-5 ヘ 3783-194 セ 3783-132 ツ 3783-184



(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。



大蔵谷

図面区分	所在	明石市朝霧台			地番	3783番168		
出力縮尺	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	その他
作成年月日				備考 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3月25日
神戸地方法務局明石支局

地図整理番号: M21762

登記官

(1/1)

縮版図

登記年月日：平成11年3月5日

令和8年3月25日
測量方法：測量士による測量

縮版図

地図整理番号：M21763

1/2

平成11年2月13日作製

申請人

225908

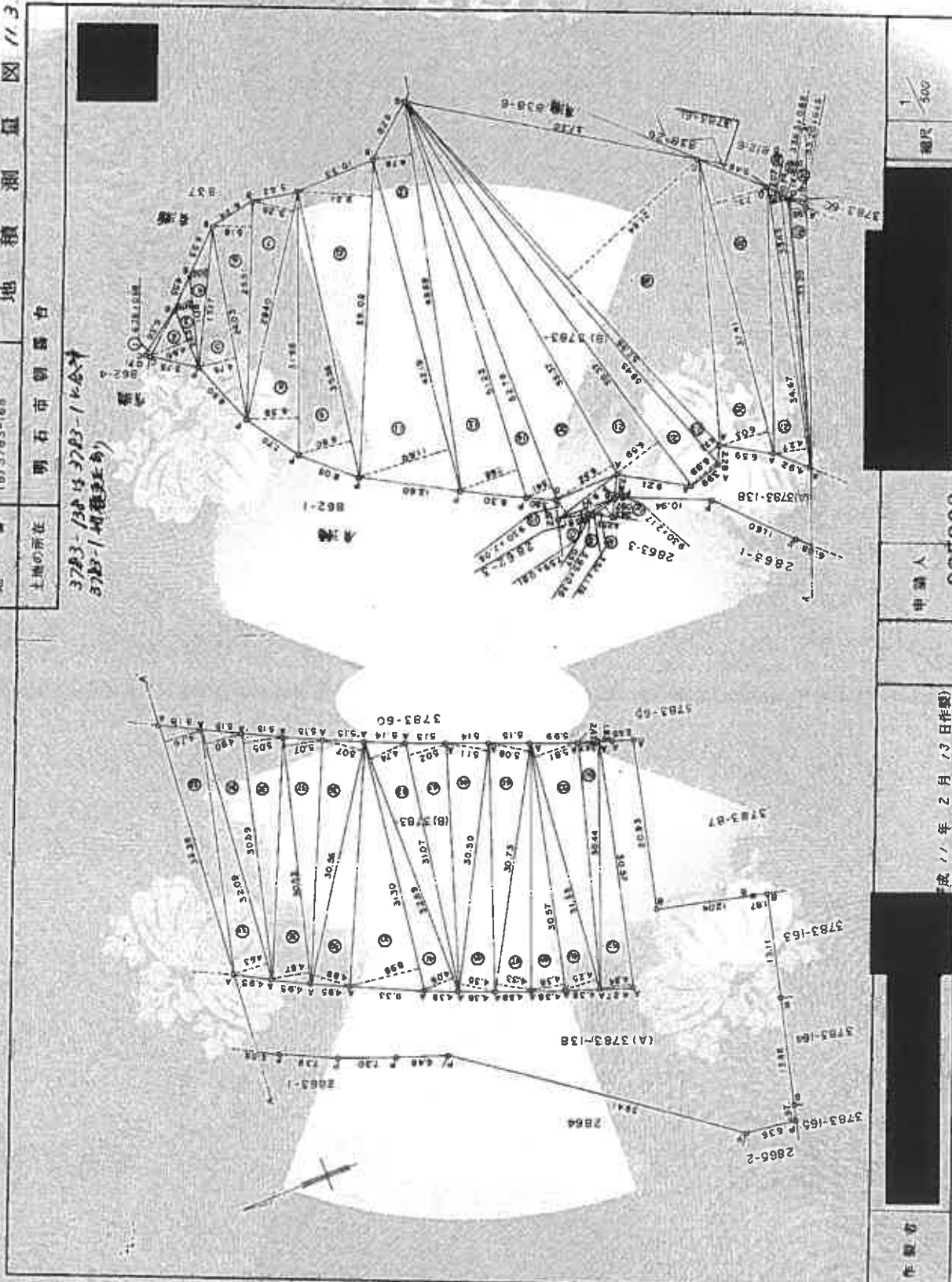
縮尺 1/300

新3783-168 往 新3783-169 土地測量図 1135

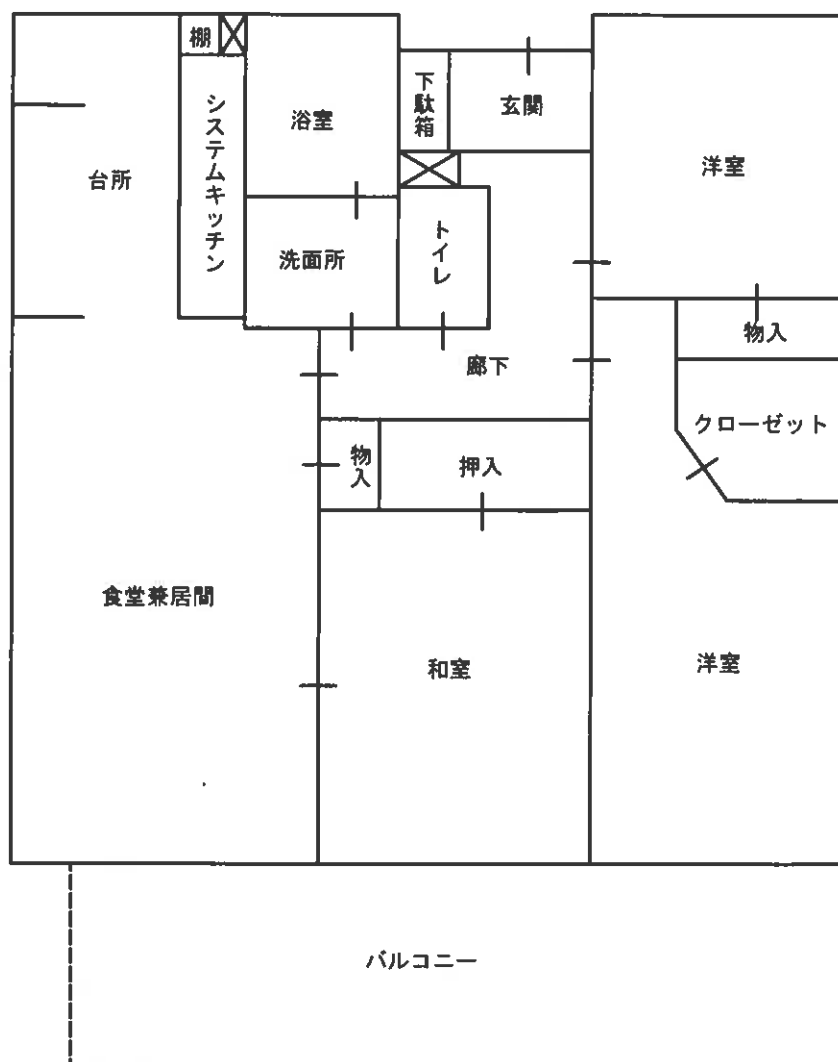
地番 3783-138
1013783-168

土地の所在 明石市御園町

3783-138は3783-168の
3783-144(測量士)



建物間取図





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