

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、入札が無効となる場合がありますので、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28日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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10月14日から 令和 8年10月21日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月27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11月17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28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	1,990,000 1,592,000	一括	398,000	39,864	11,021

物 件 目 録

1 所 在 明石市大久保町高丘七丁目

地 番 8番

地 目 宅地

地 積 37398.55平方メートル

共有者 A 持分21679000分の27245

共有者 B 持分21679000分の27245

2 所 在 明石市大久保町高丘七丁目

地 番 9番1

地 目 宅地

地 積 3123.16平方メートル

共有者 A 持分21679000分の27245

共有者 B 持分21679000分の27245

3 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市大久保町高丘七丁目8番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	243.00平方メートル
	2階	243.00平方メートル
	3階	243.00平方メートル
	4階	243.00平方メートル
	5階	243.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町高丘七丁目8番の110

建物の名称 七式号棟302号室

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 8月17日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

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 所 在 明石市大久保町高丘七丁目

地 番 8番

地 目 宅地

地 積 37398.55平方メートル

共有者 A 持分21679000分の27245

共有者 B 持分21679000分の27245

2 所 在 明石市大久保町高丘七丁目

地 番 9番1

地 目 宅地

地 積 3123.16平方メートル

共有者 A 持分21679000分の27245

共有者 B 持分21679000分の27245

3 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市大久保町高丘七丁目8番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	243.00平方メートル
	2階	243.00平方メートル
	3階	243.00平方メートル
	4階	243.00平方メートル
	5階	243.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町高丘七丁目8番の110

建物の名称 七式号棟302号室

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第30039号

令和8年 4月16日受理

令和8年 6 月 18 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 所 在 明石市大久保町高丘七丁目

地 番 8番

地 目 宅地

地 積 37398.55平方メートル

共有者 A 持分21679000分の27245

共有者 B 持分21679000分の27245

2 所 在 明石市大久保町高丘七丁目

地 番 9番1

地 目 宅地

地 積 3123.16平方メートル

共有者 A 持分21679000分の27245

共有者 B 持分21679000分の27245

3 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市大久保町高丘七丁目8番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	243.00平方メートル
	2階	243.00平方メートル
	3階	243.00平方メートル
	4階	243.00平方メートル
	5階	243.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町高丘七丁目8番の110

建物の名称 七式号棟302号室

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



E

(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

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 B	1 本件建物には私の兄 A と亡くなった母が住んでいました。 2 少なくとも 1 年以上前から兄が行方不明でこのような状態です。 3 私が住んでいたのは相当以前なので物件については分かりません。

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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 本件は敷地権を土地共有持ち分とするマンションの競売である。
- 3 本件建物内部は以下のとおり
 - ① 建物自体は昭和51年の建物であるが、リフォームされて床や壁は比較的きれいであった。
 - ② 一方で、キッチンには洗い物が積まれ、リビングの床には小さなゴミが落ちていて、洗面所や和室2部屋には荷物や衣類が残置されている。
 - ③ 北西の和室の入口のふすまに穴が開いている。
 - ④ 南東の和室の外壁側の壁にカビが見られた。

(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)

(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16日(木) 14:05-14:10	執行官室 (電話発信)	債権者代理人から聴取調査
令和8年4月17日(金)	執行官室	債務者兼所有者B宛てに立入調査期日 通知書を送付(送付用110円、返信用110 円)
令和8年4月20日(月) 9:22-9:38	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20日(月) 10:28-10:56	神戸地方法務局明石支局	公図及び登記簿謄本交付申請
令和8年4月21日(火) 10:10-10:15	執行官室 (電話発信)	債権者代理人から聴取調査
令和8年4月28日(火) 10:01-10:28	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
令和8年6月17日(水) 9:03-9:08	神戸地方法務局明石支局	登記簿謄本交付受領

(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 年 月 日

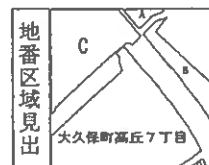
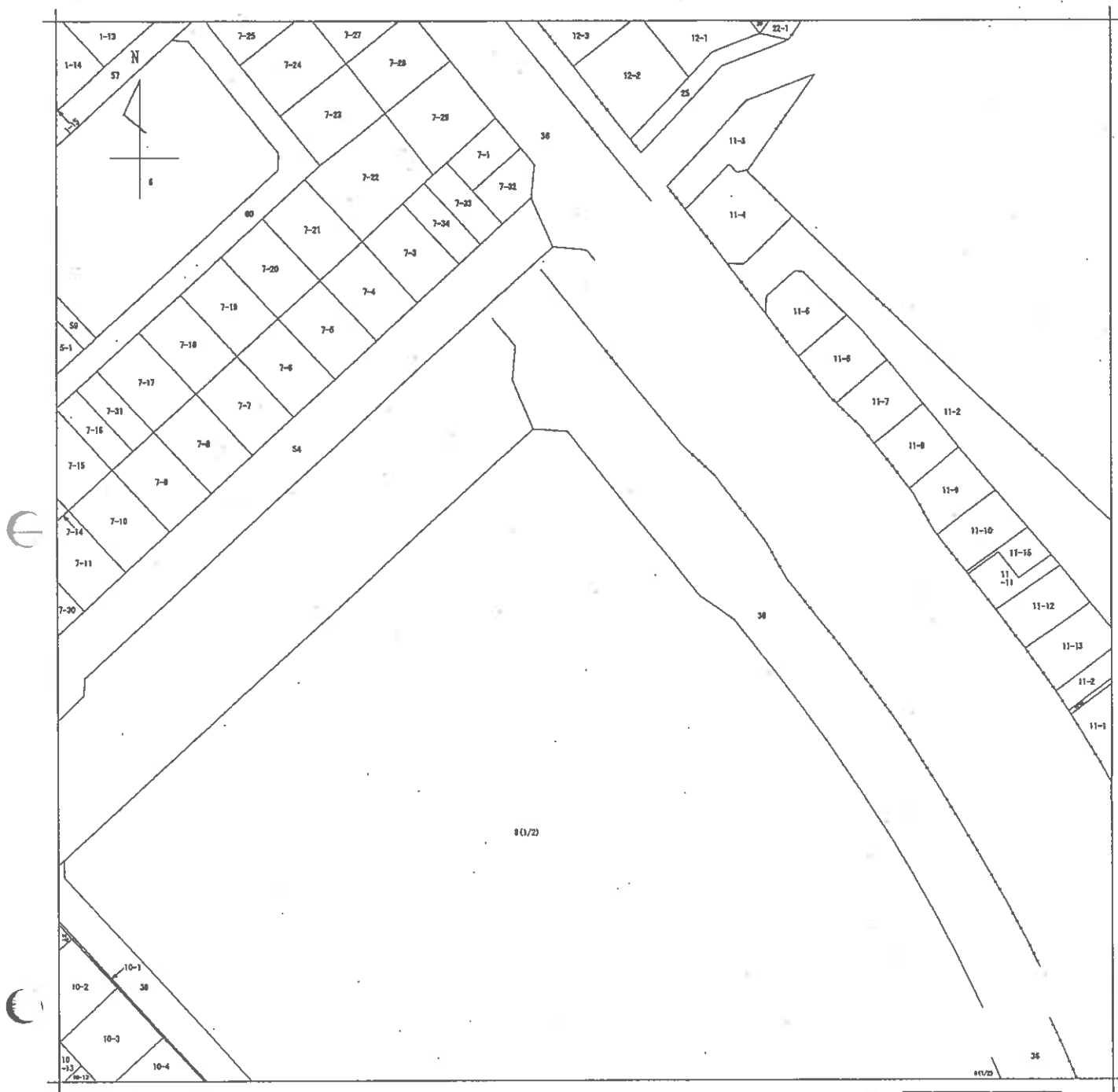
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

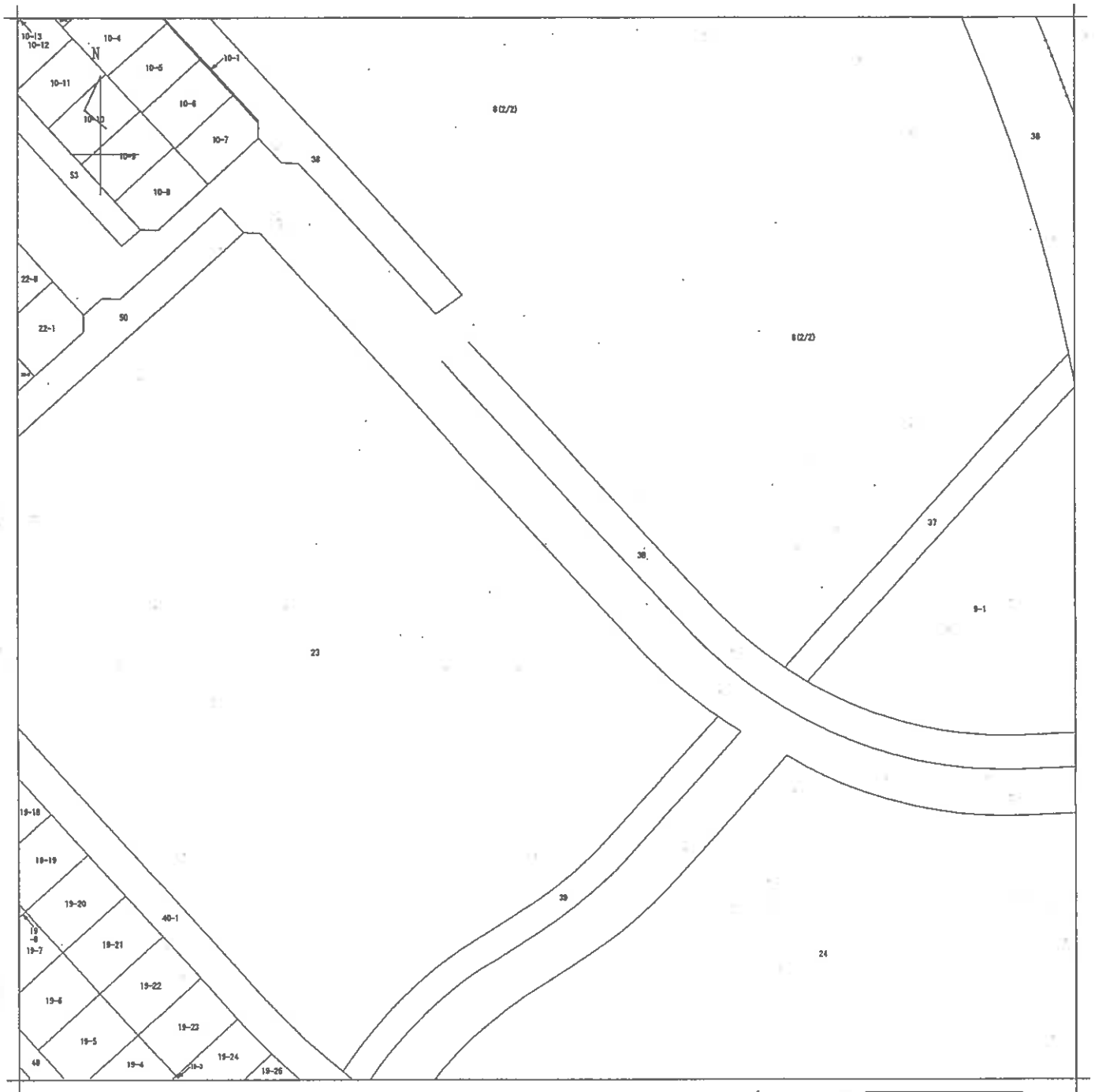
(6 枚目)



A 大久保町高丘6丁目
B 大久保町高丘6丁目
C 大久保町高丘7丁目
D 大久保町高丘7丁目

請求部	所在	明石市大久保町高丘七丁目				地番	8番			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年5月20日			備付年月日(原図)	昭和51年6月12日			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

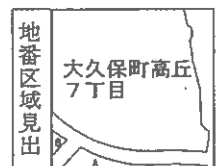
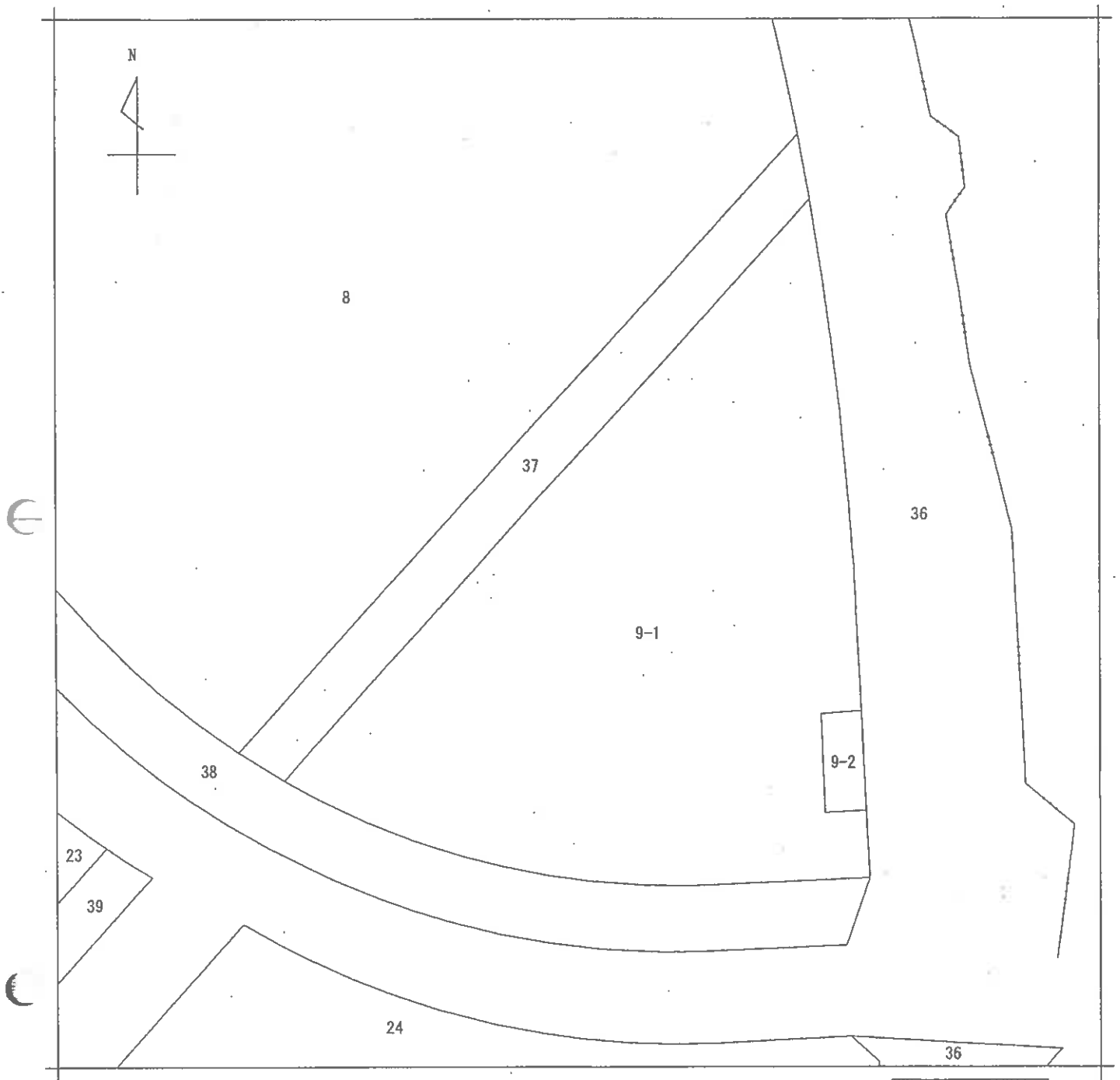
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



A 大久保町高丘7丁目
B 大久保町高丘7丁目
C 大久保町高丘7丁目

請求部	所在	明石市大久保町高丘七丁目				地番	8番			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年5月20日				備付年月日(原図)	昭和51年6月12日		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



A 大久保町高丘7丁目
B 大久保町高丘7丁目

請求部	所在	明石市大久保町高丘七丁目				地番	9番1		
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年5月20日			備付年月日(原図)	昭和51年6月12日			補事項	

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51年11月15日

前 9、後新 9-1、9-2
地 番 9-V、9-1
土地の所在 明石市大久保町高丘7丁目

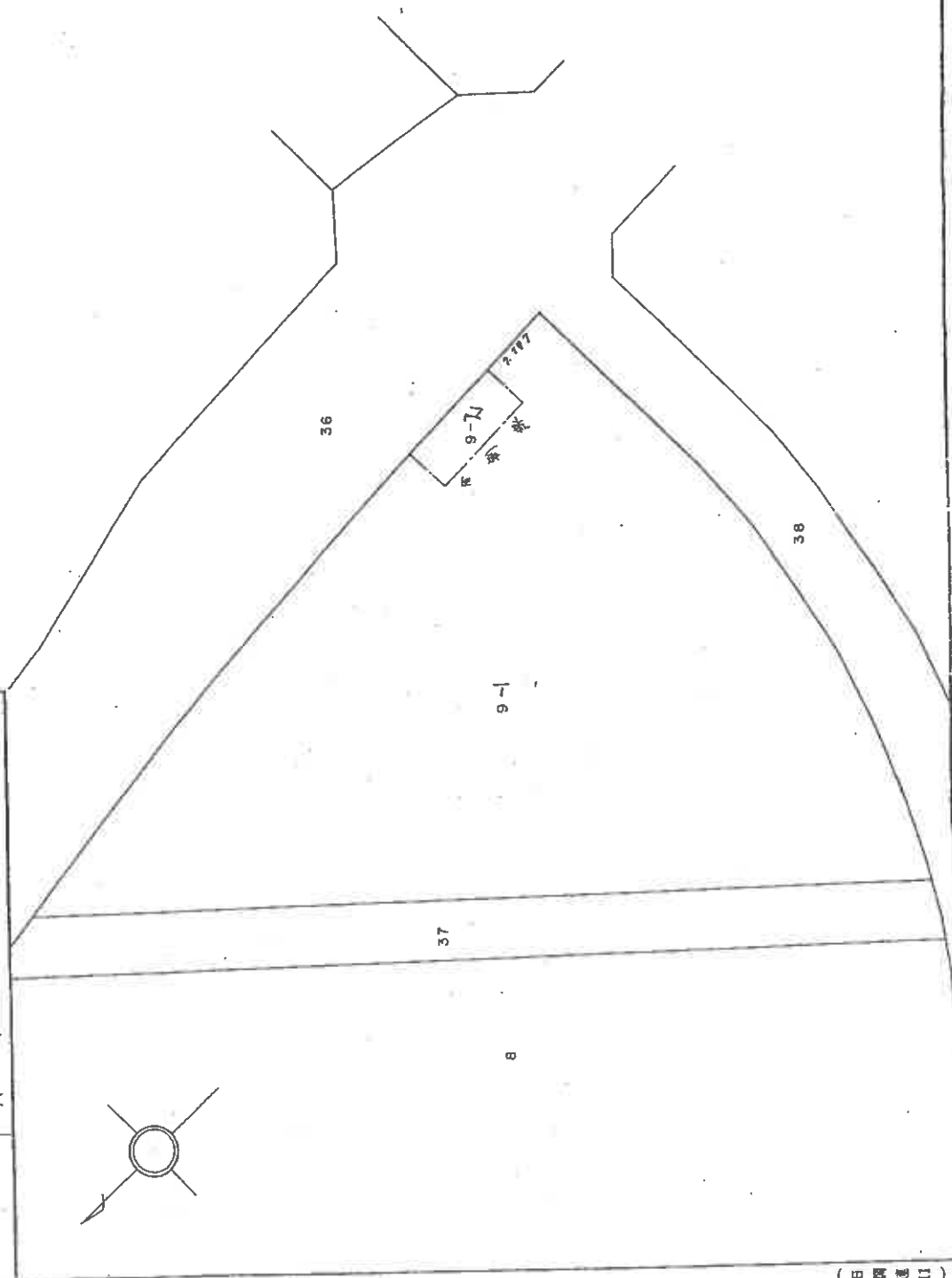
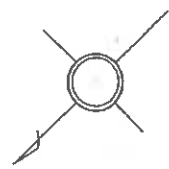
地積測量図
土地所在

51.11.15

作製年月日
昭和51年11月26日

作製者

申請人



(日露通口)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

258466

縮尺 1/500

登記年月日：昭和51年11月15日

1枚目と同じ

地番	9-2
土地の所在	明石市大久保町高丘750

土地積測量図

5/11/6

作製年月日
昭和50年5月5日

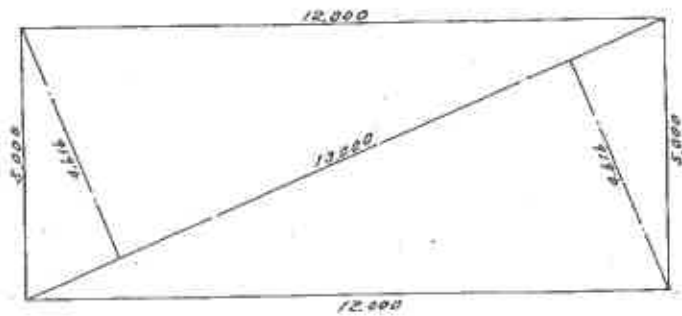
作製者

申請人

申請人

9-2 面積計算

各	底辺	高さ	倍面積
1	13.000	4.616	60.000
2	13.000	4.616	60.000
計			120.000
二			60.000
地積			60.000



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/100

258467

登記年月日：昭和51年6月8日

建築物階平面図

51.6.84

家屋番号	252-38-101~120
建物の所在	明石市大久保町大塚塚元 青67丁目 (仮称地) 14 町区 8

昭和51年6月8日	作製年 月 日
昭和51年6月8日	作製者

申請人	
-----	--

7.50 32.40

一 階 の 床 面 積 1 階 から 2 階 同 型

32.40 X 7.50 = 243.0000

(申請用紙) [0.15]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
186496

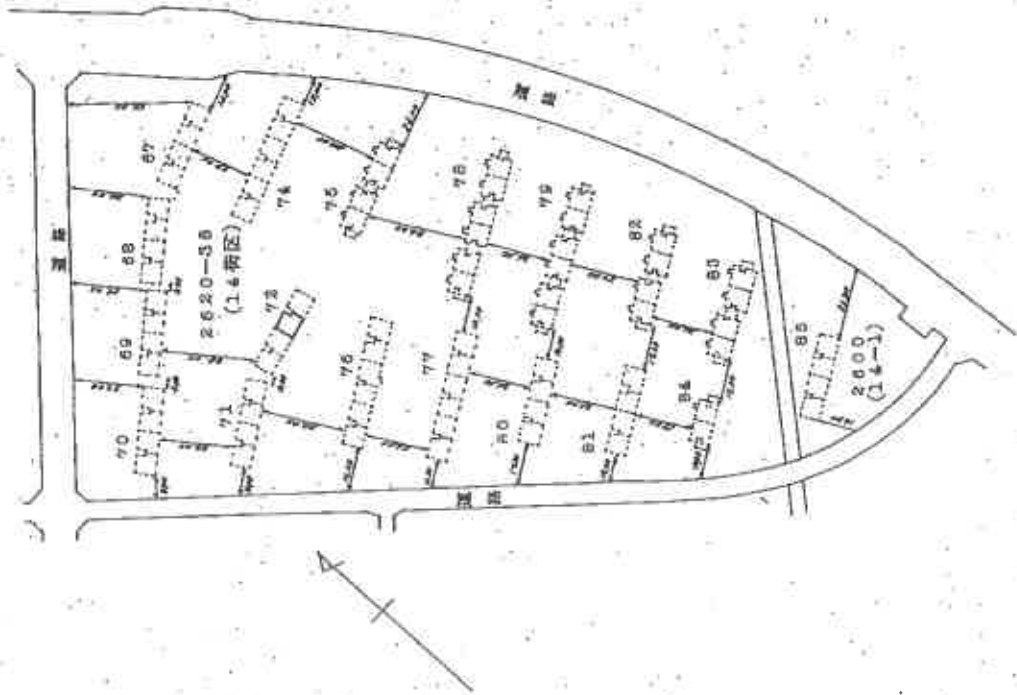
縮尺	1/	S-11M/300
----	----	-----------

登記年月日：昭和51年6月8日

建築物平面図

51.6.8-

原簿番号	3530-38-110
建物の所在	明石市大久保町大窪字大谷2620-38 （仮称第一種市街地再開発事業）



72 号 棟
3 階 部 分
302 号 室

1 棟の床面積 243.00 m²



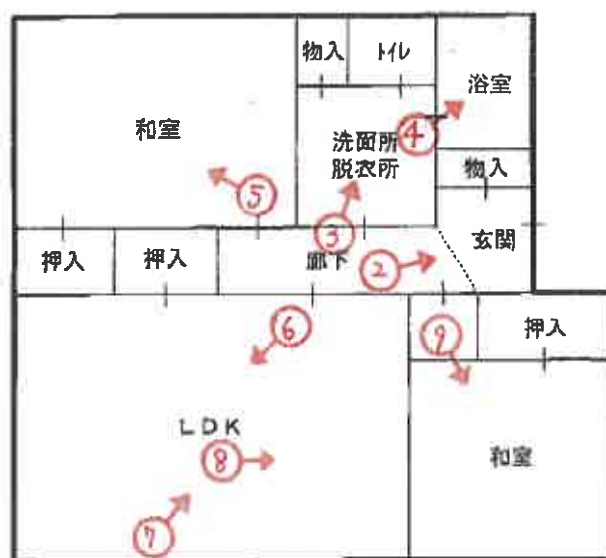
区分の床面積

6.90	×	3.75	=	25.8750
7.35	×	3.60	=	26.4600
			T.L.	52.3350

186506

縮尺	1/2000	1/200
----	--------	-------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(●○は写真番号および撮影位置・方向)



1

東方向から
撮影



2



3

(15 枚目)



4



5



6

(16 枚目)



7



8



9

(17 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30039 号
令和 8 年 4 月 28 日 現地調査
令和 8 年 5 月 11 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

田 中 浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
1 ～ 3	金1,990,000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・2	所 在 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	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	J R 線 大久保駅の北方 約2.6 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	団地型共同住宅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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 40,521.71 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北西側 約12m市道 北東～東側 約16m県道 南西～南側 約8m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物及び他棟の敷地として利用	
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	大久保東第4住宅72号棟	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数400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51年2月1日 新築
	経過年数	50年程度
	経済的残存耐用年数	5年程度
構造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	なし 抽選、各戸1台確保 あり —
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 大久保東第4住宅管理組合 委託 株式会社浪速管理 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、 627,310,309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。 ・管理組合からの回答によれば、近い将来の大規模修繕計画（具体的な時期等は不明）がある。	

(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 (302 号室) 主要開口部の方位: 南向き
床 面 積	54.49m ² (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 : CFシート・タタミ・塩ビシート等 内 壁 : クロス壁・吹付等 設 備 : 特になし その他 : ー
保 守 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 5,500円 修繕積立金 月 額 8,500円 駐 車 場 費 月 額 7,000円 滞 納 額 あり (令和8年4月20日現在 854,000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	・管理組合からの回答によれば、違約金542,038円及び管理費等の滞納額に対して年12%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。 ・内部はリフォームされている様子であるが、北西側和室の入口の襖に穴が開いているほか、南東側和室の壁にはカビによるものと思われる黒ずみが見られる。

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

建物価格に、敷地持分価格を加算して、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
180,000	54.49	1.11	0.10	1,090,000

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 50年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 55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 0.30) ≒ 0.10

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
96,800	0.58	40,521.71	0.90	54490/ 21679000	1.00	5,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石-17）

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/㎡)
 $92,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/96 \approx 96,800$

◇ 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：方位 (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
 $100/96 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/95 \approx 100/96$

イ 個別格差：四方路・形状・規模等 (0.58)

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 持分割合：登記記載のとおり

カ 持分の種類：所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
1,090,000	5,150,000	0.95	5,930,000

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
0.95 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5年 5月 65,000 円/㎡

B 令和7年 11月 60,000 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	65,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{89}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	71,000
B	60,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	67,000

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	0.95	54.49	3,570,000

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	
426 千円 (15.0%)	273 千円	9.0%	3,033 千円 ≒ 3,030 千円	0.79383	2,405 千円 (85.0%)	2,831 千円 ≒ 2,830 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	576	576	576	576
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	576	576	576	576
	空室損失	△ 58	△ 58	△ 58	△ 58
	貸倒損失	△ 17	△ 17	△ 17	△ 17
	有効総収益	501	501	501	501
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	69	69	69	69
	長期計画修繕費	404	104	104	104
	公租公課	51	51	51	51
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	528	228	228	228
ウ 経費率	(%)	105.39	45.51	45.51	45.51
エ 有効純収益	ア－イ	△ 27	273	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	△ 25	234	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、市場の実勢を反映した②を重視し、物件の個別性を反映した①及び収益性を反映した③をそれぞれ比較考量して、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	5,930,000	1.00	5,930,000
②比準価格	3,570,000	1.00	3,570,000
③収益価格			2,830,000
④調整後の価格	3,710,000		

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
3,710,000	1.00	0.80	0.67	1,990,000

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-17)

所 在 : 明石市大久保町高丘3丁目5番9

価 格 : 92,000円/㎡

位 置 : JR線「大久保」駅より道路距離2.6km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 264㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 1,837,951,700円 (×54,490/ 21,679,000)

物件2 : 152,150,900円 (×54,490/ 21,679,000)

物件3 : 2,020,700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 建物図面写

4 建物間取図

5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 明石市大久保町高丘七丁目

地 番 8番

地 目 宅地

地 積 37398.55平方メートル

共有者 A 持分21679000分の27245

共有者 B 持分21679000分の27245

2 所 在 明石市大久保町高丘七丁目

地 番 9番1

地 目 宅地

地 積 3123.16平方メートル

共有者 A 持分21679000分の27245

共有者 B 持分21679000分の27245

3 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市大久保町高丘七丁目8番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	243.00平方メートル
	2階	243.00平方メートル
	3階	243.00平方メートル
	4階	243.00平方メートル
	5階	243.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町高丘七丁目8番の110

建物の名称 七式号棟302号室

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

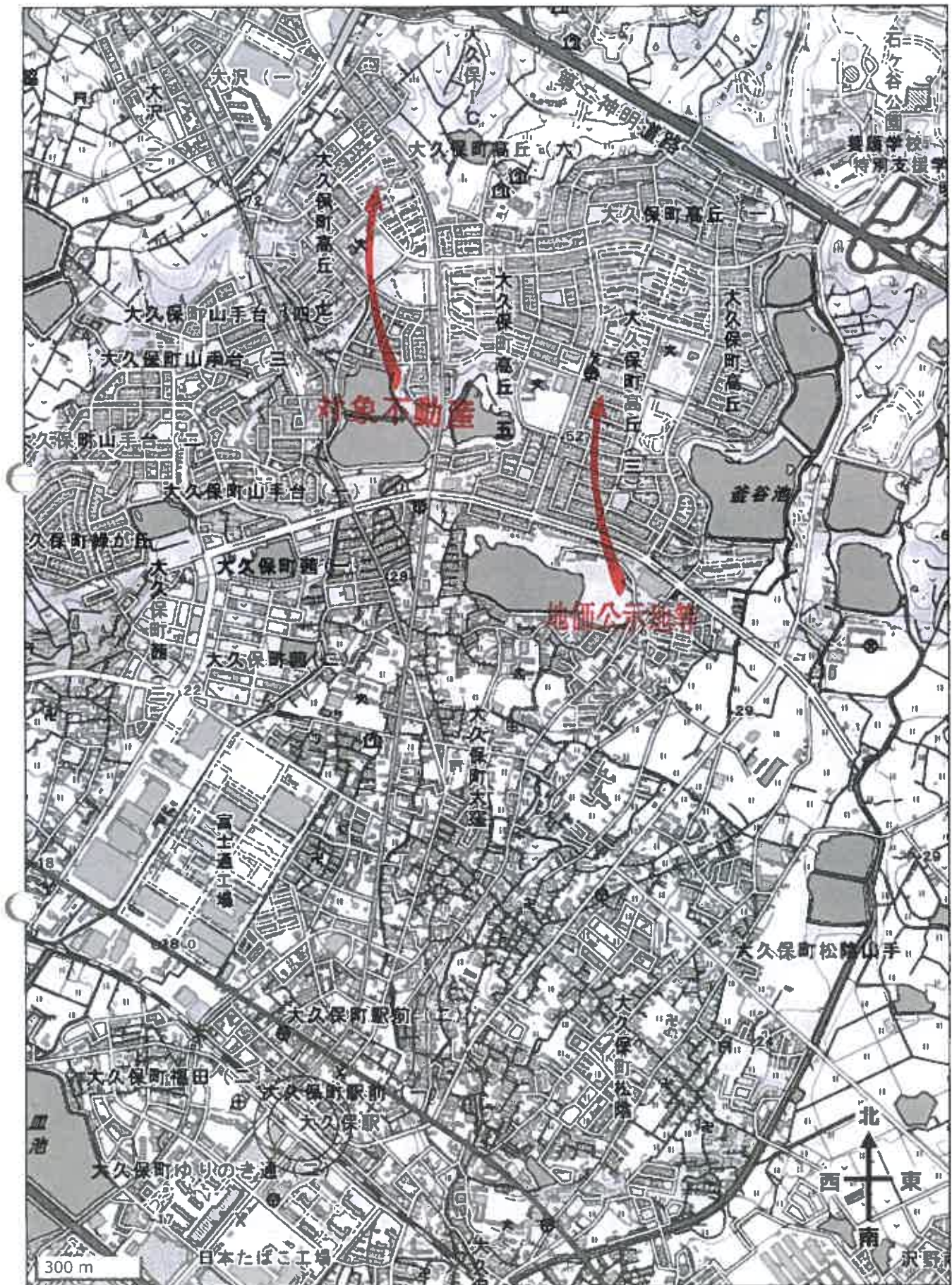
床 面 積 3階部分 54.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1

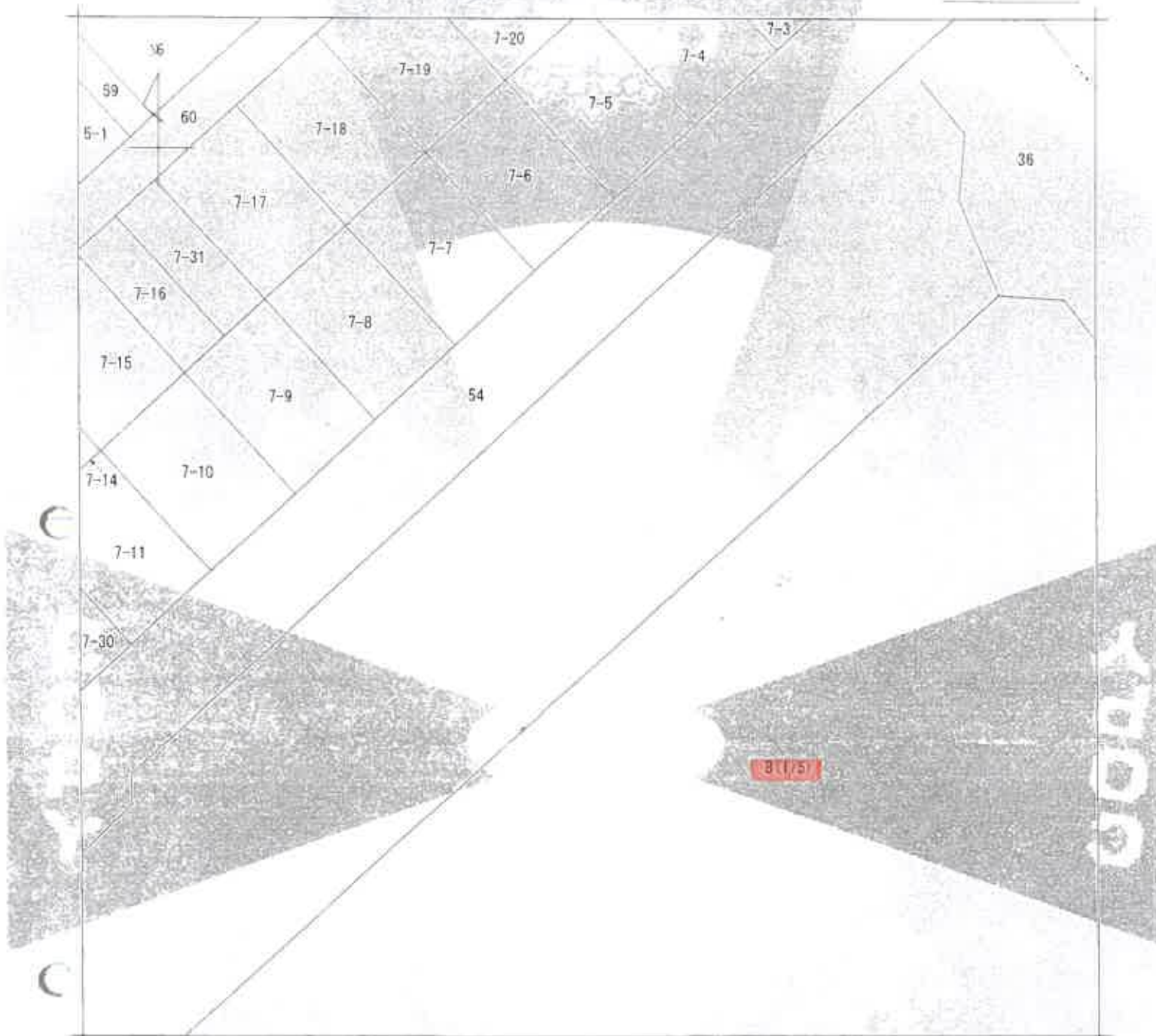
共有者 B 持分2分の1



対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成



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。



請求部	所在	明石市大久保町高丘七丁目				地番	8番			
出力尺	1/500	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年5月20日				備付年月日(原図)	昭和51年6月12日		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。

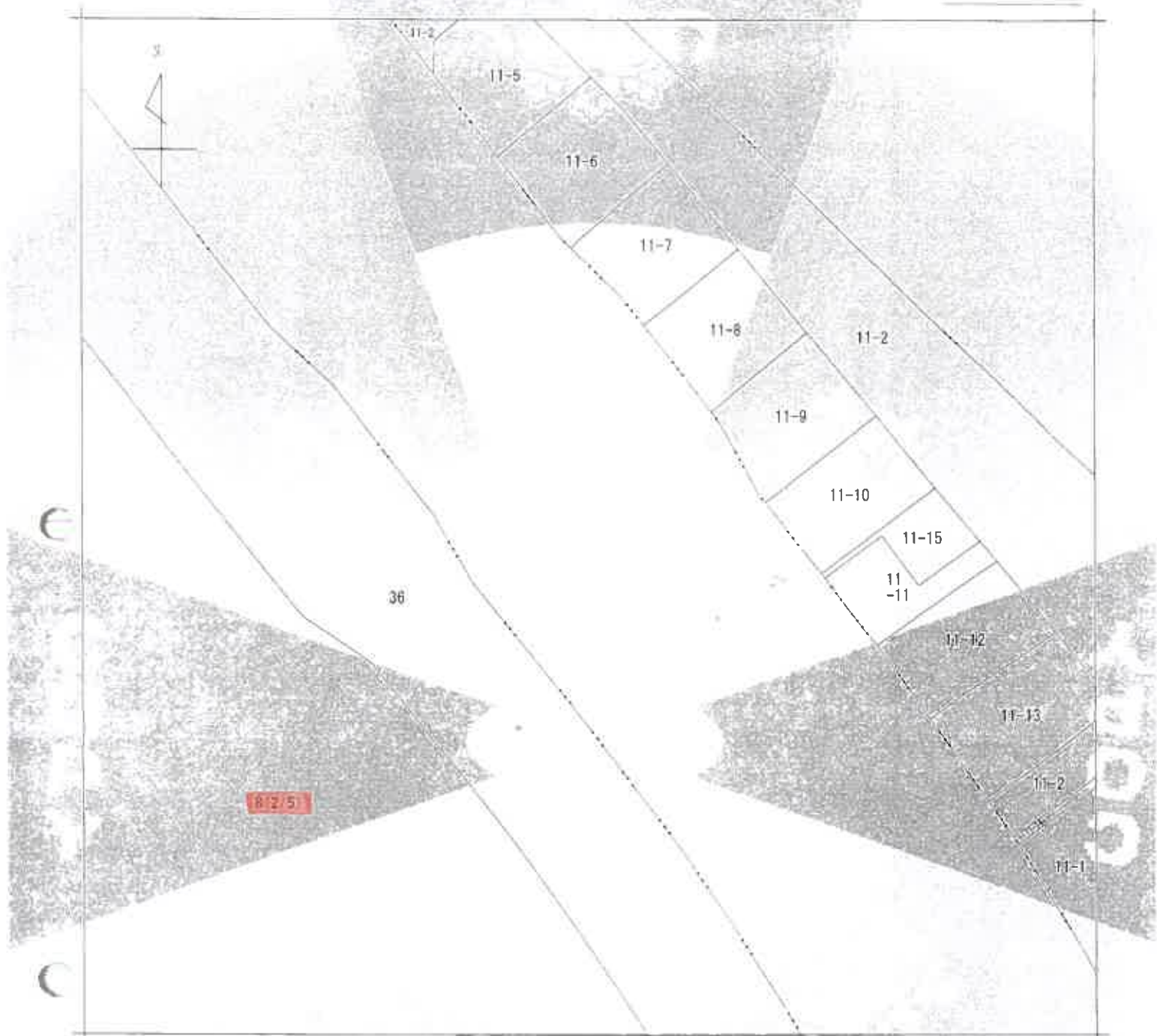
(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和7年10月27日

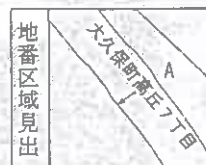
神戸地方法務局

整理番号: H11771-1

登記官



(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。



請求部分	所在地	明石市大久保町高丘七丁目				地番	8番				
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和51年5月20日				備付年月日 (原図)	昭和51年6月12日			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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和7年10月27日

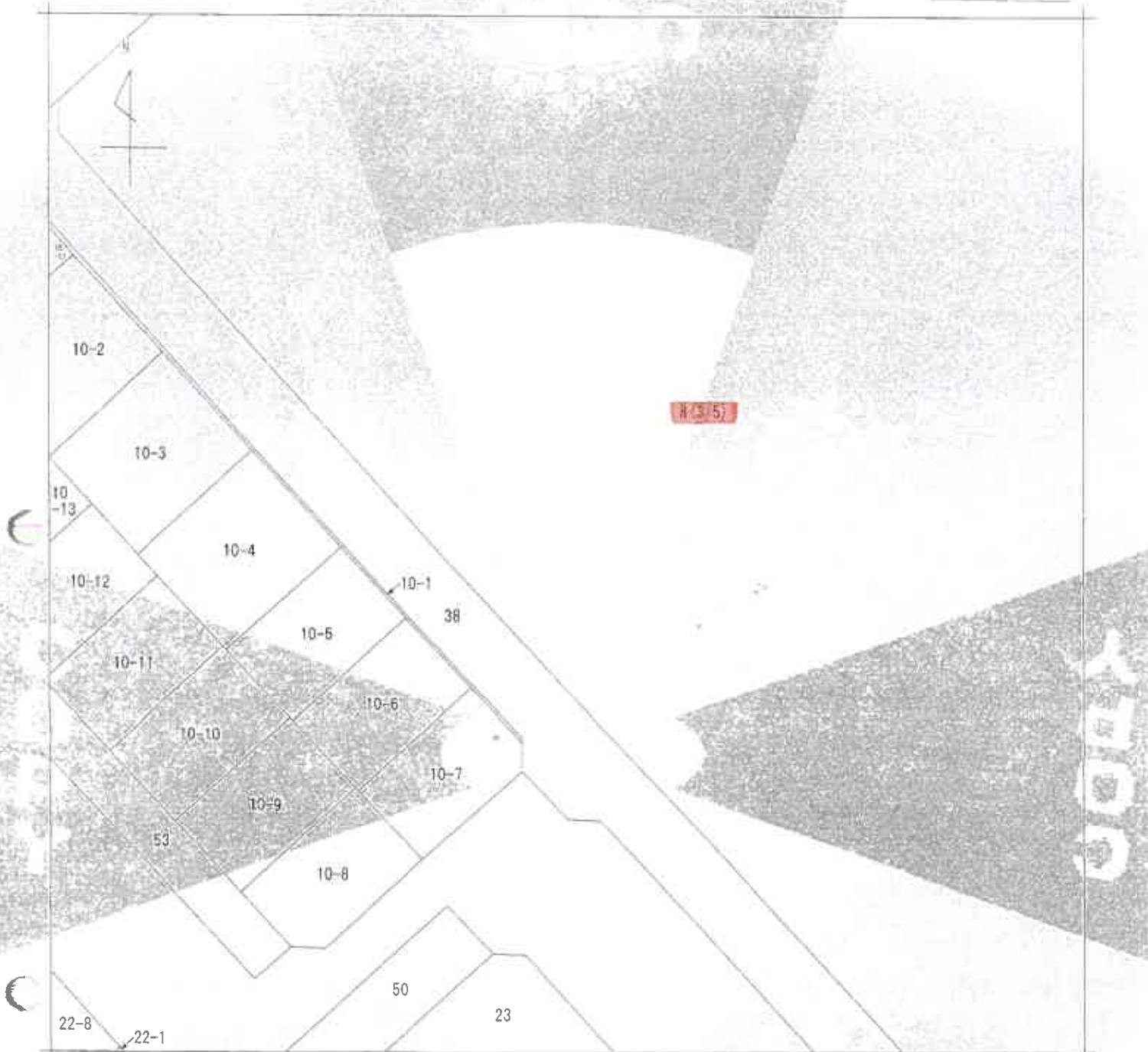
神戸地方方法務局

整理番号: H11771-1

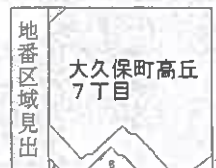
(2/6)

登記官

縮版図



(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。



A 大久保町高丘7丁目
B 大久保町高丘7丁目

請求部	所在	明石市大久保町高丘七丁目					地番	8番		
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和51年5月20日				備付年月日(原図)	昭和51年6月12日		備考事項		

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: H11771-1
(3/6)

登記官

縮版図



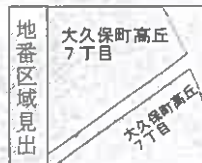
36

84/51

36

84/51

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。



請求部	所在	明石市大久保町高丘七丁目					地番	8番		
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年5月20日			備付年月日(原図)	昭和51年6月12日			補事項		

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: H11771-1

登記官



(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	A	大久保町高丘7丁目
	B	大久保町高丘7丁目

請求部	所在	明石市大久保町高丘七丁目				地番	8番			
出力尺	1/500	精度区分	座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年5月20日			備付年月日(原図)	昭和51年6月12日			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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和7年10月27日

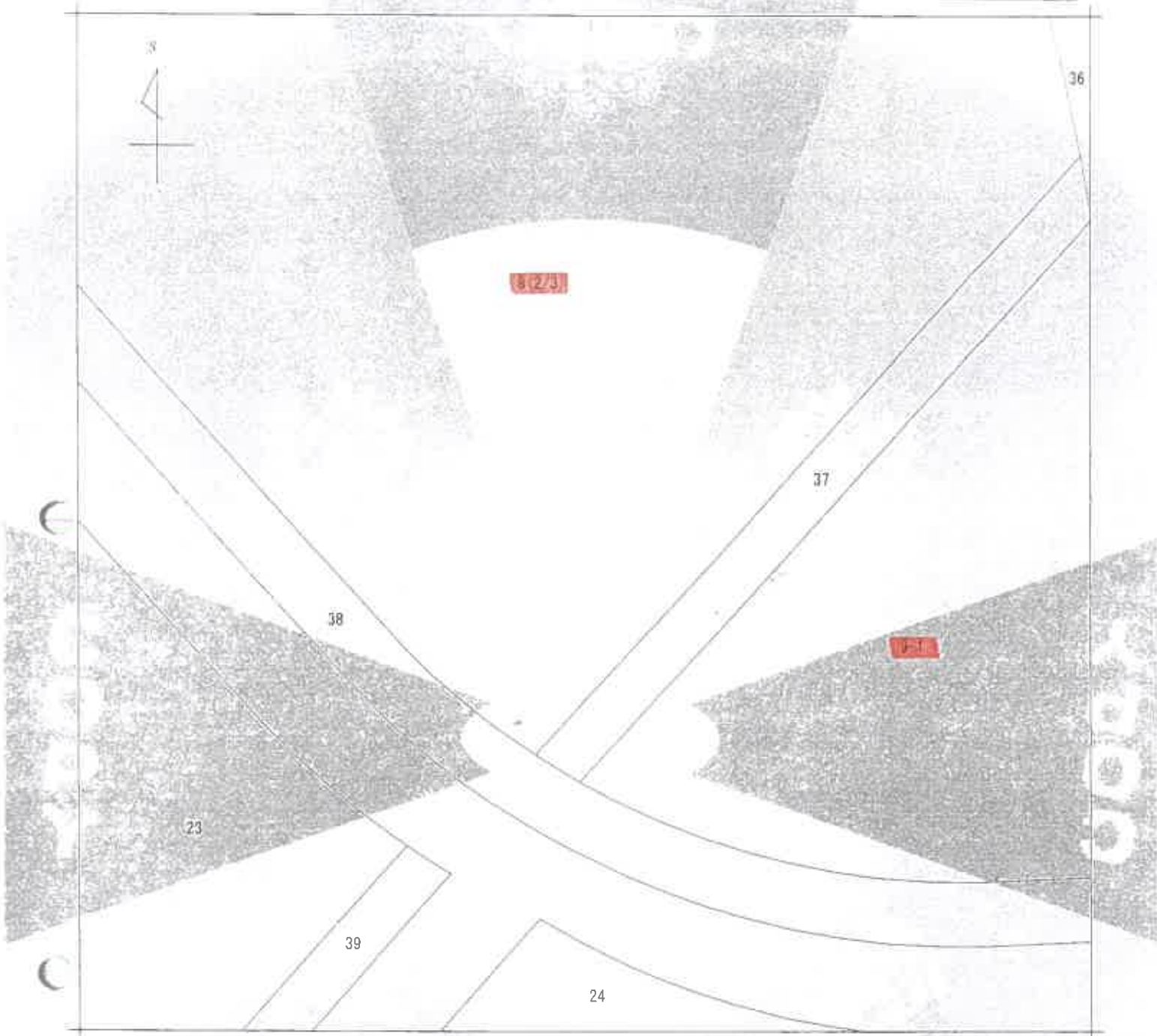
神戸地方方法務局

整理番号：H11771-1

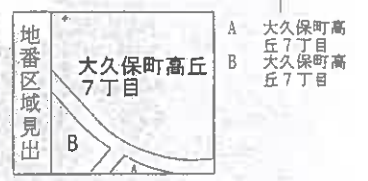
登記官

(5/6)

縮版図



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。



請求部	所在	明石市大久保町高丘七丁目				地番	8番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年5月20日			備付年月日(原図)	昭和51年6月12日			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 : H11771-1
(6/6) 登記官

縮版図

公図写



請求部	所在	明石市大久保町高丘七丁目				地番	9番1			
出力	力尺	1/500	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和51年5月20日				備付 年月日 (原図)	昭和51年6月12日			補記 事項	

縮版図

建物図面写

516.83

建物図面写

家屋番号	350-38-101-120
建物の所在	明和町大野町大野町2番20号 (区画地14町区)8

明和町大野町大野町2番20号
(区画地14町区)8

制作年月日	昭和51年6月8日
申請人	明和町大野町大野町2番20号

7.50 32.40

一様の床面積 243.0000

32.40 X 243.0000

明和町大野町大野町2番20号

186496

5-11M/300

縮版図

建物番号 186496

516.83

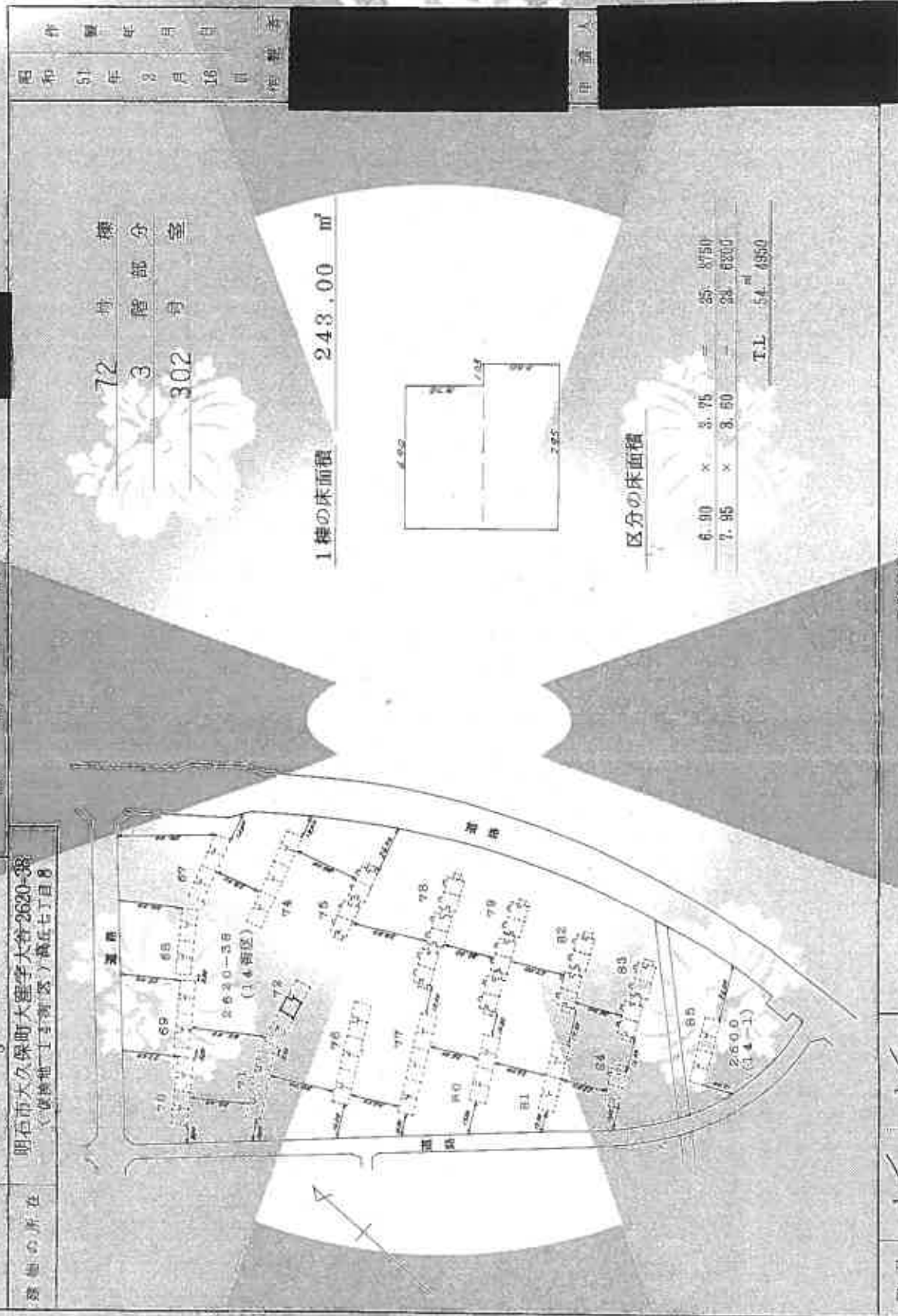
MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

案 照 番 号 昭 51-38-110

建 物 の 所 在 明石市大久保町大窪字大谷2620-38
（旧地目：工業用地ノ高圧七丁目8

建 物 階 平 面 図

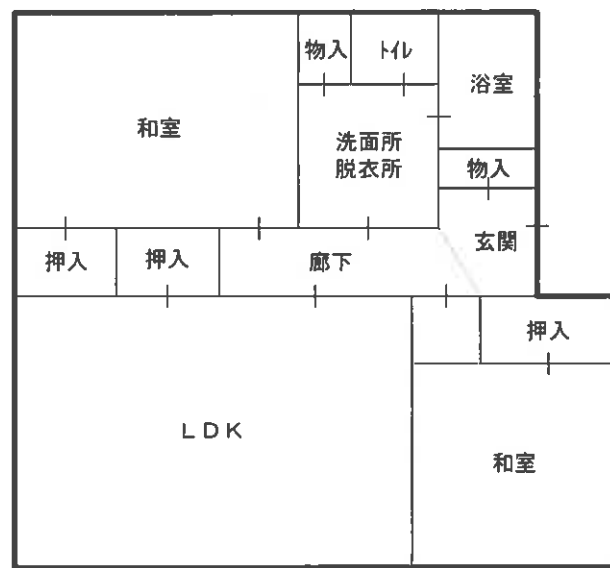
51-38-110



126506

縮 尺 1/2000 1/200

縮版図



現況写真



一棟の建物



一棟の建物



専有部分