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。

令和　８年（ケ）第３００２３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,720,000 5,376,000		1,344,000	51,808	11,956
備考					

令和　８年（ケ）第３００２３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番地３６

建物の名称　　グローバル魚住

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　魚住町清水５２８番３６の２０５

建物の名称　　２０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６４．０９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　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番３６

地　　目　　宅地

地　　積　　１６７０．９３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番３５

地　　目　　宅地

地　　積　　１５．４６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

敷地権の割合　１０万分の２１４７

令和　8年（ケ）第３００２３号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月　8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】
転借人Ａが占有している。原賃借人株式会社スカイワークスの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　８年（ケ）第３００２３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番地３６

建物の名称　　グローバル魚住

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　魚住町清水５２８番３６の２０５

建物の名称　　２０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６４．０９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　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番３６

地　　目　　宅地

地　　積　　１６７０．９３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番３５

地　　目　　宅地

地　　積　　１５．４６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

敷地権の割合　１０万分の２１４７

令和８年(ケ)第３００２３号
令和８年６月２５日受理
令和８年 8 月 13 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

令和　８年（ケ）第３００２３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番地３６

建物の名称　　グローバル魚住

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　魚住町清水５２８番３６の２０５

建物の名称　　２０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６４．０９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　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番３６

地　　目　　宅地

地　　積　　１６７０．９３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番３５

地　　目　　宅地

地　　積　　１５．４６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

敷地権の割合　１０万分の２１４７

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	明石市魚住町清水５２８番３６-２０５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（A） 上記の者　が本件建物を住居として利用し、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　　８，３３０円 修繕積立金　　１０，４８０円 円 円 円 令和８年７月３日現在 □滞納はない ■滞納がある令和７年２月分～令和８年６月分 計３０９，１３０円 □不明
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社
その他の事項	「その他の事項（４枚目）」記載のとおり
敷地権	符号１～２
現況地目	■宅地（符号１～２）　□　　（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１～２）　　□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　　地方裁判所　　支部　　年（　）第　　号 □ある　［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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■株式会社スカイワークス	□債務者 ■A
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述(□ ( )) □文書(□)	■陳述(■A(占有者)) ■文書(■居住用建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		年 月 日	令和５年１２月１７日
最初の契約等	契約日	年 月 日	令和５年１２月１７日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和５年１２月１７日から ■ 令和７年１２月１６日まで２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和７年１２月１７日から ■令和９年１２月１６日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他( )	□所有者 ■その他(株式会社スカイワークス)
	借主	□占有者■その他(株式会社スカイワークス)	■占有者 □その他( )
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 ( ) □相殺 ( )	毎月 金６３，０００円 (毎月２７日までに限り、翌月分払) □前払 ( ) □相殺 ( )
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金	□ない ■敷金 □保証金 ■ある [金 ６３，０００円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			共益費が月額５，０００円別途発生する
執行官の意見		□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり 債務者兼所有者及び株式会社スカイワークスからの回答書の提出はなかったため、詳細は不明である。	■上記のとおり □下記のとおり □ 「執行官の意見」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の建物の名称は「グローバル魚住」という。

2　占有状況については、占有者A宛ての郵便物や居住用建物賃貸借契約書、関係人の陳述及び立入調査の結果から２枚目、３枚目のとおりと判断した。

3　室内の状態は、目視で確認した限りでは、壁クロス、天井、内壁、浴室、洗面所などリフォームしたと思われ、特段損傷は確認できなかった。

4　管理費等の滞納額については２枚目のとおりであるが、その他の滞納額は令和８年７月３日現在で町内会費の滞納額４，２５０円（月額２５０円）、遅延損害金３６，９１９円がある。なお、管理費の滞納額に対しては、年１８％の割合による遅延損害金が付加されて請求される。

5　物件１建物の前所有者である株式会社ＡＭＡＩＲＯに確認したところ、（１）債務者兼所有者に売買した令和５年１０月２０日時には空室の状態で売買契約を締結し、引き渡した。（２）サブリース契約に関するマスター契約をした履歴はないとのことであった。そのため、抵当権設定（令和５年１０月２０日付）前にマスター契約をうかがわせる事情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４５戸

2　管理方式：委託（日勤）

3　集会室：なし

4　エレベーター：あり

5　トランクルーム：なし

6　駐車場：２６台

7　積立金残高：４３，０３５，３３８円（令和８年６月３０日現在）

8　近い将来の大規模修繕計画なし

■その他

1　債務者兼所有者及び転貸人である株式会社スカイワークスに照会書を送付したが、回答書の提出はなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（占有者、転借人）	1　家族３人で居住しています。 2　犬は小型犬が１匹います。 3　損傷箇所、水回り等日常生活をする上で不都合はありません。 ただし、窓枠と下駄箱の劣化による剥がれ等があります。また、リビングのフローリングにカビのようなシミがあります。 4　上記の損傷等は入居時からありました。 5　過去に事件又は事故はありません。 6　オール電化ではありません。
■株式会社AMAＩRO 担当者	1　令和５年１０月２０日付で債務者兼所有者との間で売買契約を締結しています。 2　当社の取引データーの履歴では、債務者兼所有者との間で売買契約後物件１建物を引渡したとのデーターしかありません。 3　当社が購入した令和５年７月２０日には居住者は退去しております。 当社が債務者兼所有者に対して物件１建物を売却した令和５年１０月２０日には空室でした。 4　当社と債務者兼所有者との間で別途サブリース契約を締結した履歴はありません。

（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
R8年6月29日（月） 11:30-11:50	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知書及び照会書をＡに手交
R8年7月1日（水） 14:00-14:15	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7月1日（水） 15:19-15:28	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・発信）
R8年7月1日（水）	執行官室	債務者兼所有者宛てに照会書を送付（110円切手添付、110円切手添付返信用封筒同封）
R8年7月9日（木） 10:30-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Ａから事情聴取、評価人帯同
R8年7月10日（金）	執行官室	株式会社スカイワークス宛に照会書を送付（レターパックライト（430円）、返信用レターパックライト430円同封）
R8年7月14日（火） 11:00-11:15	神戸地方法務局 明石支局	履歴事項全部証明書交付申請
R8年8月6日（木） 15:31-15:36	執行官室	株式会社ＡＭＡＩＲＯ担当者から債務者兼所有者との売買契約について事情聴取（電話・発信）

（特記事項）

■ 令和８年７月９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。

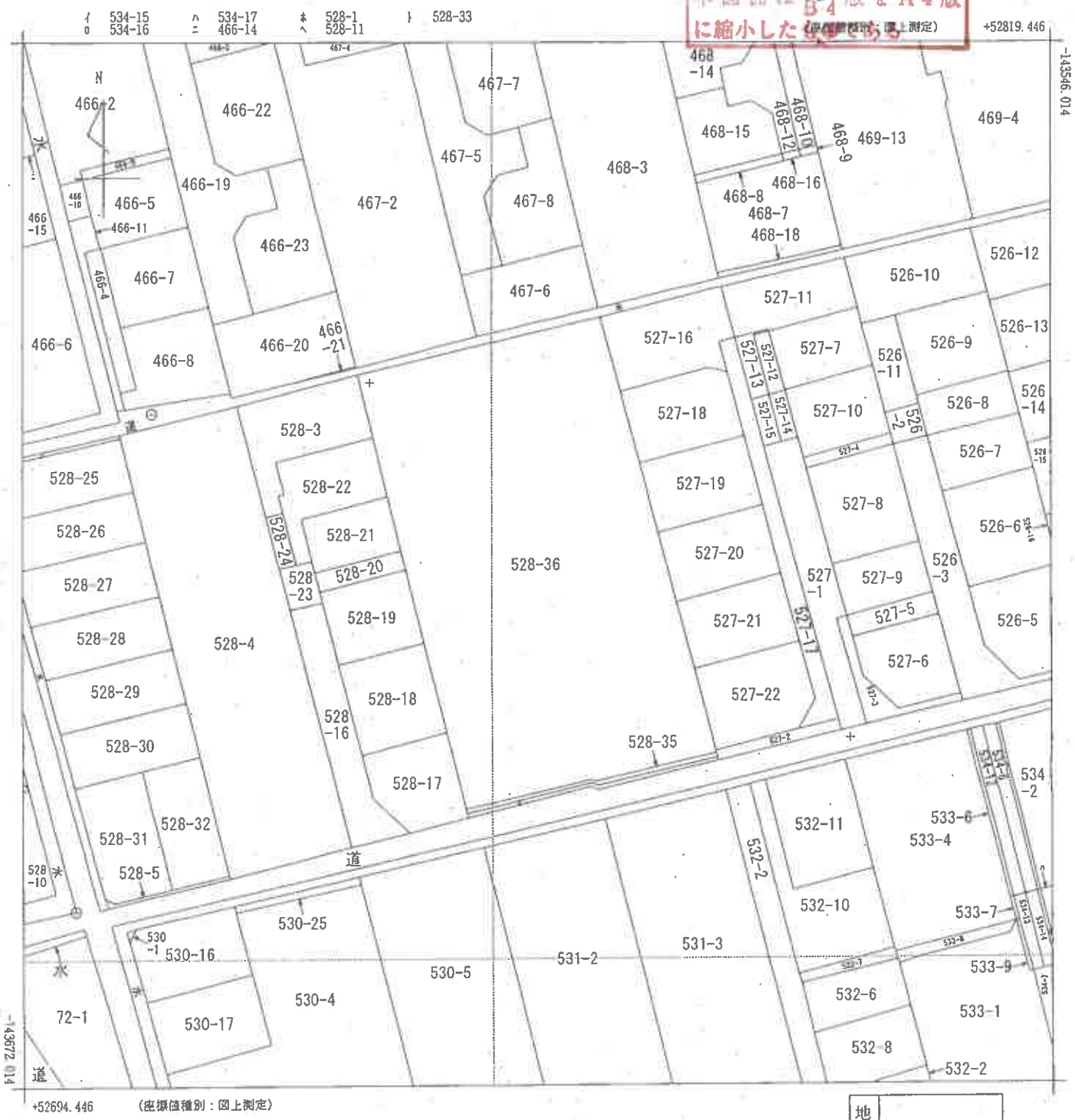
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

本図面はB4版をA4版に縮小したものである



地番区域見出	魚住町清水

請求部分	所在	明石市魚住町清水字山ノ神				地番	528番36		
出力縮尺	1/500	精度区分		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40年12月			備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号：29-1
(1/1)

(7枚目)

公用

公用

登記年月日：平成1年7月19日

前528-1 後新

地積測量図

~~土地所在図~~ 1/2

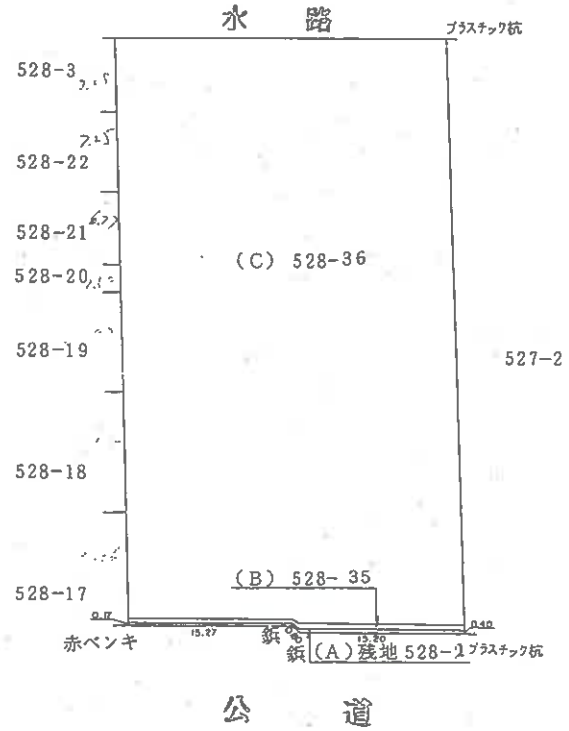
地番	528-35、-36 528-1
土地の所在	明石市魚住町清水字山ノ神

H1.7.19

(A) 528-1

170260 −(15.467805 + 16.70.936351)
= 16.195844

地積 16㎡19



作製者		申請人		縮尺	1/500

(弘文堂印刷納)

本図面はA4版をA4版に縮小したものである

請求番号：29-2 (1/2)

(8枚目)

公用

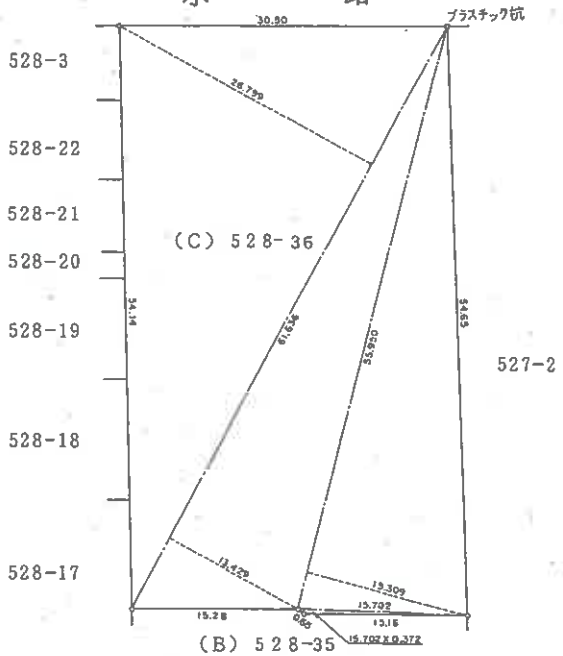
登記年月日：平成1年7月19日

前 528-1 後 新

地番	528-1 528-35・528-36
土地の所在	明石市魚住町清水字山ノ神

地積測量図 2/2

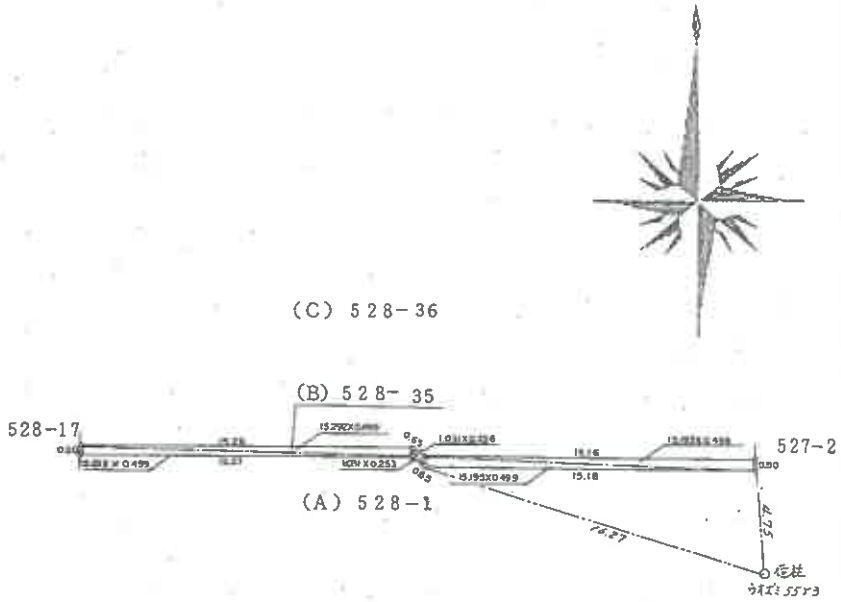
H1.7.19



三斜 求積表

地番	(C)528-36		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	61.636	26.799	1651.783164
2	61.636	13.429	827.709844
3	55.950	15.309	856.538550
4	15.702	0.372	5.841144
		倍積	3341.872702
		面積	1670.9363510
		地積	1670.93㎡

S=1/500



三斜 求積表

地番	(B)528-35		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	15.292	0.499	7.630708
2	15.292	0.499	7.630708
3	1.031	0.253	0.260843
4	1.031	0.256	0.263936
5	15.195	0.499	7.582305
6	15.195	0.498	7.567110
		倍積	30.935610
		面積	15.4678050
		地積	15.46㎡

S=1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者		申請人		縮尺	1/

(弘文堂印刷納)

請求番号：29-2 (2/2)

(9枚目)

公用

登記年月日：平成2年3月27日

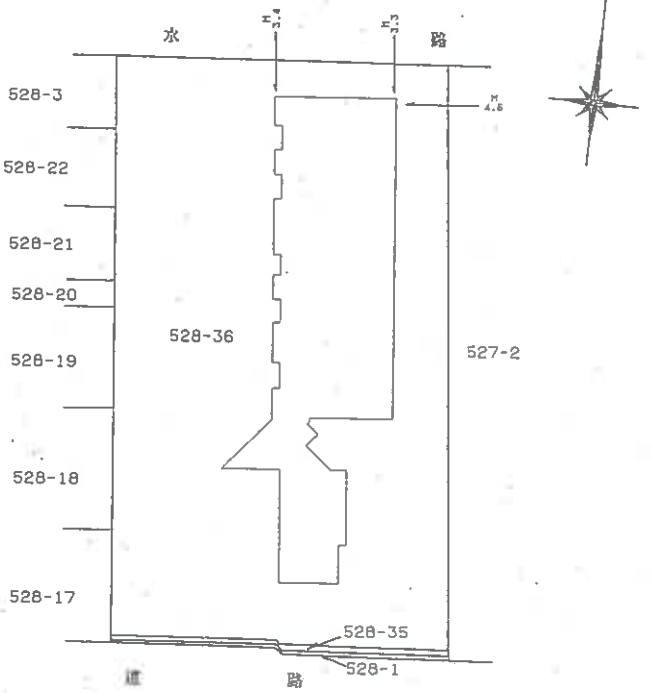
建物図面
各階平面図

~~各階平面図~~

家屋番号	
建物の所在	明石市魚住町清水字山ノ神５２８番地３６

528-36-101～105　501～507
201～209　601～605
301～309　701～702
401～408

1棟の建物



H 2. 3. 27

本図は B4 版を A4 版に縮小したものである

作製者		縮尺	1/
申請人		縮尺	1/500

160951

請求番号：29-3　(1/3)

（10枚目）

登記年月日：平成2年3月27日

各階平面図

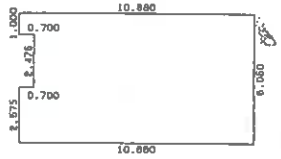
家屋番号	清水 528－36－205
建物の所在	明石市魚住町清水字山ノ神５２８番地３６

建物図面 各階平面図

区分した建物

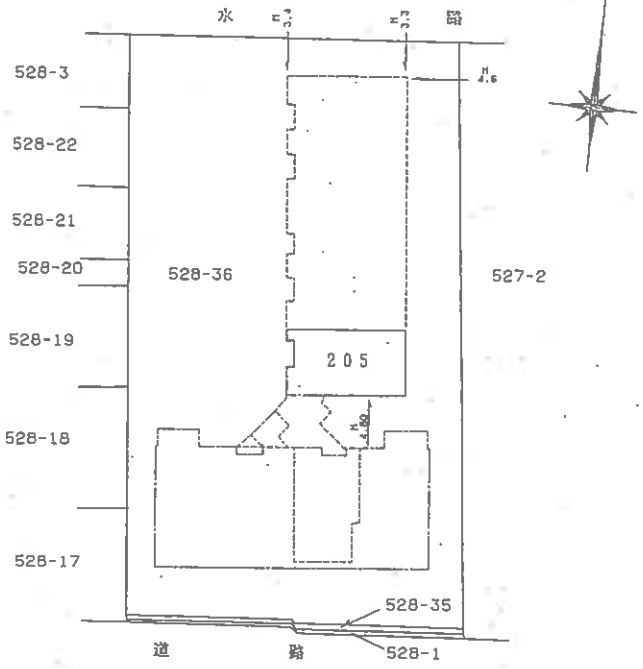
建物の番号　２０５

建物の存する部分　2階部分



求積表

0.700	× 1.000	=	0.700000
0.700	× 2.575	=	1.802500
10.180	× 6.050	=	61.589000
	合計		64.091500
	床面積		64.09 ㎡



2.3.27

作製者		縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

160967

本図面はB4版をA4版に縮小したものである

（11枚目）

請求番号：29-3　(2/3)

公用

登記年月日：平成2年3月27日

各階平面図

~~建物図面~~
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	明石市魚住町清水字山ノ神５２８番地３６

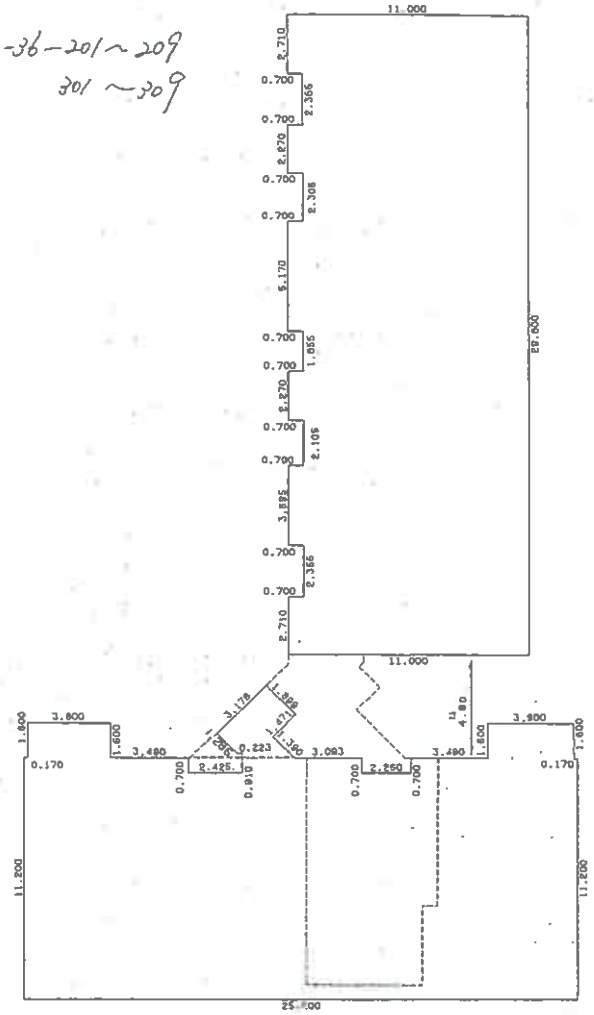
２～３階　（各階同型）

528-36-201～209
301～309

2.3.27

求積表

0.700	× 2.710		=	1.897000
0.700	× 2.270		=	1.589000
0.700	× 5.170		=	3.619000
0.700	× 2.270		=	1.589000
0.700	× 3.695		=	2.586500
0.700	× 2.710		=	1.897000
10.300	× 29.800		=	306.940000
0.170	× 11.200		=	1.904000
3.800	× 12.800		=	48.640000
3.490	× 11.200		=	39.088000
2.425	× 10.500		=	25.462500
0.910	× 1.819 /2		=	0.827645
(1.819	+ 2.042)×	0.223 /2	=	0.4305015
(13.452	+ 14.566)×	1.115 /2	=	15.620035
(14.566	+ 14.263)×	0.303 /2	=	4.3675935
1.041	× 2.080 /2		=	1.082640
(12.183	+ 11.200)×	0.984 /2	=	11.504436
3.093	× 11.200		=	34.641600
2.260	× 10.500		=	23.730000
3.490	× 11.200		=	39.088000
3.900	× 12.800		=	49.920000
0.170	× 11.200		=	1.904000
		合 計		618.328451
		床面積		618.32 ㎡



本図面はB4版をA4版に縮小したものである

作製者		縮尺	1/	申請人	縮尺 1/250

（12枚目）

請求番号：29-3　(3/3)

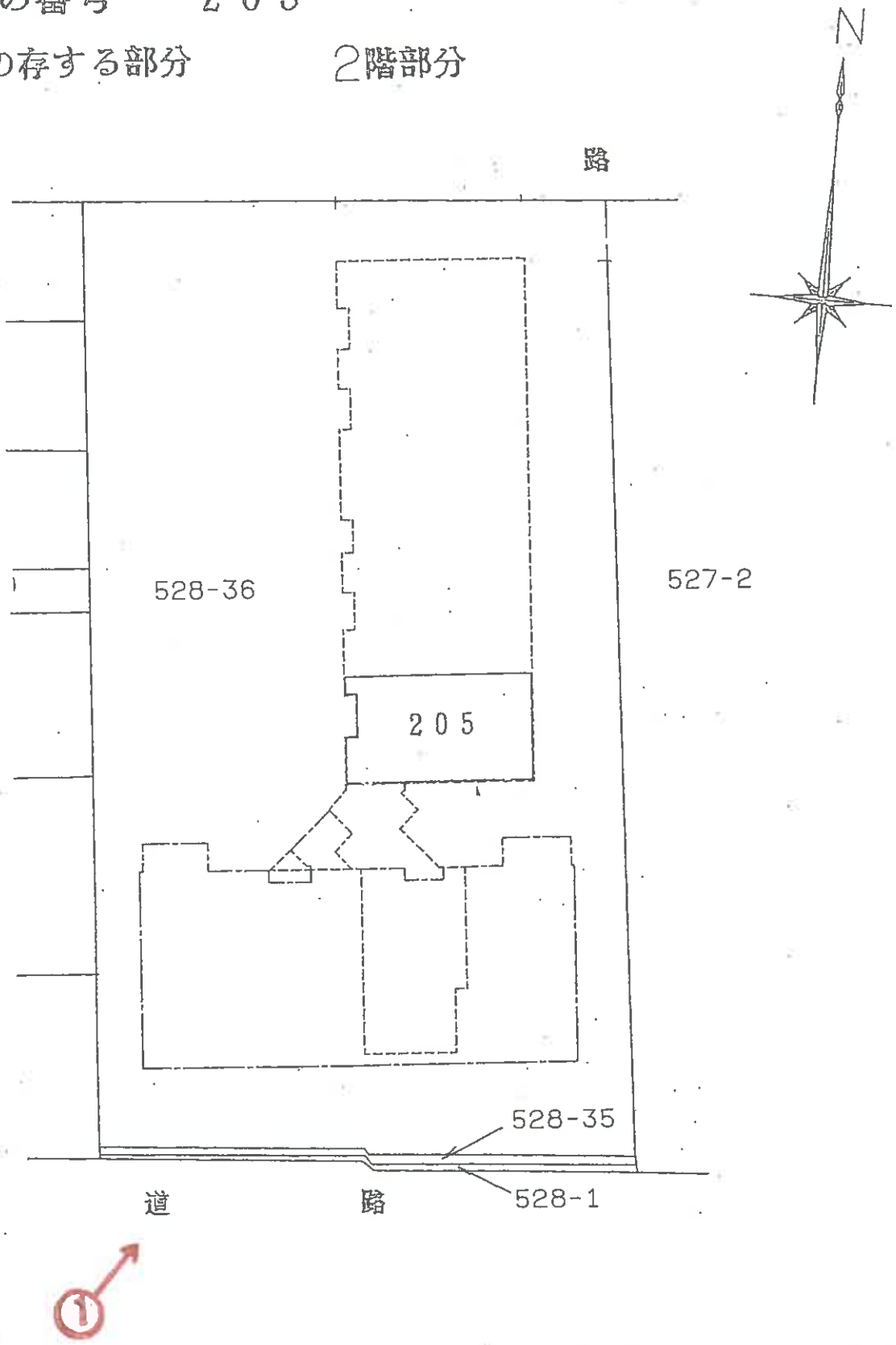
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

区分した建物

建物の番号　　２０５

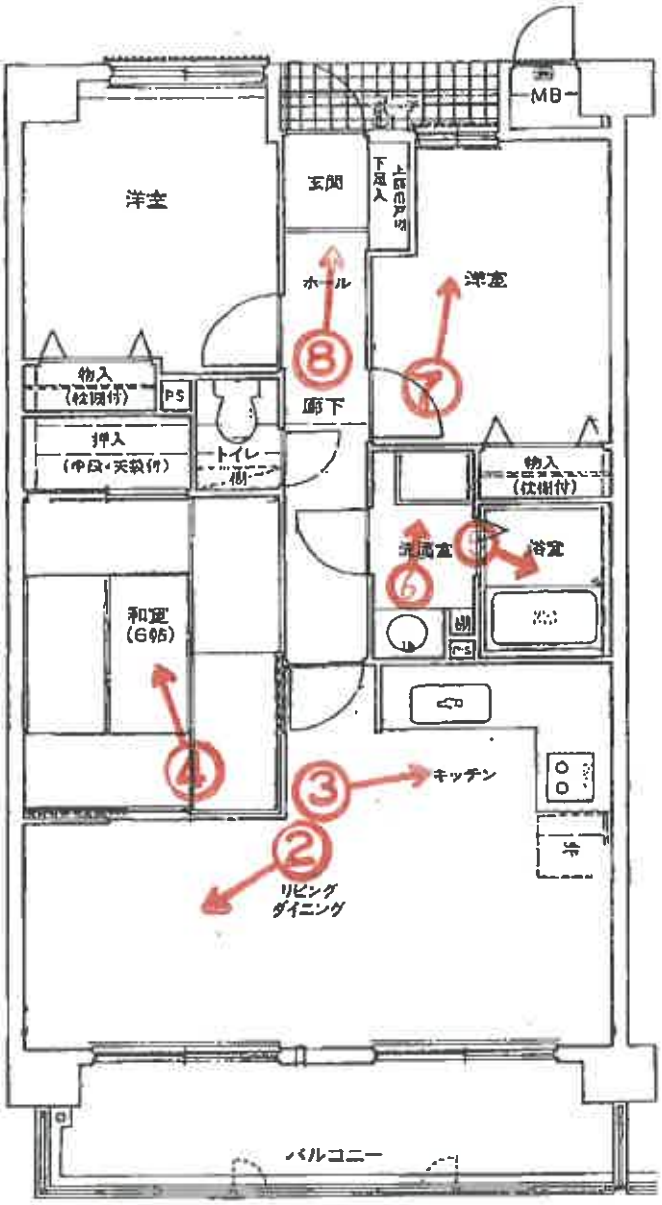
建物の存する部分　　２階部分



令和８年(ケ)第３００２３号

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３００２３号



①



②



③



④

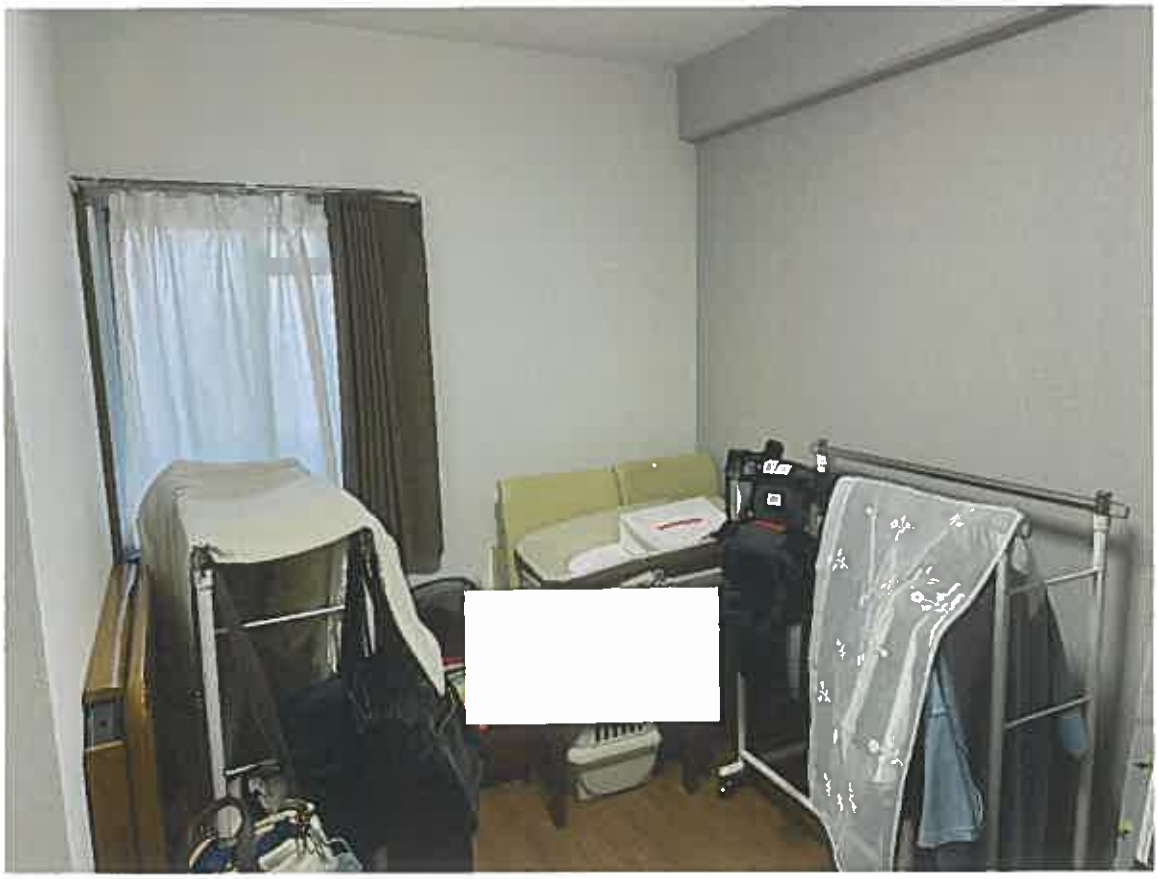


⑤



⑥

⑦



⑧



令和 8 年 （ケ） 第 30023 号
令和 8 年 7 月 9 日 現地調査
令和 8 年 7 月 31 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	金6,720,000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	ＪＲ線　魚住駅の北方　約1ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中層マンションやハイツのほか一般住宅等が見られる住宅地域	
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 建蔽率 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　　1,686.39 ㎡の　ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側　約3.6～4.4ｍ明石市法定外道路（建築基準法第42条2項）	
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	・本件土地についてはセットバック済である。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グローバル魚住
建物の用途	共同住宅　(総戸数45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2年3月16日 新築 経過年数　36 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7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26台) 集会所　なし その他　—
品等	普通
管理の形態等	管理組合　あり　グローバル魚住管理組合 管理方式　委託 管理会社　日本管財住宅管理株式会社 管理形態　管理人　日勤
管理の状況	普通
積立金	令和8年6月30日 現在、 43,035,338 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が、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	２階　（２０５号室） 主要開口部の方位：　東向き
床　面　積	64.09㎡　（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　　：　フローリング・タタミ等 内　壁　：　クロス壁等 設　備　：　特になし そ の 他 ：　―
保守管理の状態	普通
管理費等	管　理　費　　月額　　8,330円 修繕積立金　　月額　　10,480円 滞　納　額　あり　（令和8年7月3日現在　　309,130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れば、上記滞納額のほかに町内会費（月額250円）の滞納がある。管理費等の滞納額に対しては年18%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。 ・室内はほぼ全面リフォームされている模様である。 ・室内で犬1匹を飼っている。

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
250,000	64.09	1.08	0.30	5,190,000

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　36年、 経済的残存耐用年数 15年、 経済的全耐用年数 51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)　≒ 0.30

(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
92,300	0.90	1,686.39	1.00	2147 /100000	1.00	3,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価調査　　(明石(県)-18)
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/㎡)
94,000 × 107/ 100　× 100/ 100　×　100/ 109　≒　92,300
◇ 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/ 102　× 100/ 96　× 100/ 110　× 100/ 101　≒ 100/ 109
イ 個別格差 ： 規模・奥行逓減等 (0.90)
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を考慮
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
5,190,000	3,010,000	1.00	8,200,000

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
1.00　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　4月　　129,000 円/㎡
B　令和 7年　5月　　114,000 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	129,000	100/100	105.0/100	100/88	100/100	100/100	154,000
B	114,000	100/100	103.0/100	100/93	100/90	100/100	140,000

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
147,000	1.00	64.09	9,420,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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	正味復帰価格の現価					収益価格
	４年目の有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格	複利現価率	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ	(8.0%)	エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
1,011 千円	428 千円	9.0%	4,756 千円 ≒ 4,760 千円	0.79383	3,779 千円	4,790 千円 ≒ 4,790 千円
(21.1%)					(78.9%)	(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	756	756	756	756
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	816	816	816	816
	空室損失	△ 82	△ 82	△ 82	△ 82
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益	734	734	734	734
イ　総費用	維持管理費（修繕費含む）	106	106	106	106
	長期計画修繕費	231	131	131	131
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	406	306	306	306
ウ　経費率　(%)		55.31	41.69	41.69	41.69
エ　有効純収益　ア－イ		328	428	428	428
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		304	367	340	

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	8,200,000	1.00	8,200,000
②比準価格	9,420,000	1.00	9,420,000
③収益価格			4,790,000
④調整後の価格	8,930,000		

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
8,930,000	1.00	0.80	0.94	6,720,000

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)-18）

所在	：	明石市魚住町清水字長池599番5
価格	：	94,000円/㎡
位置	：	ＪＲ線「魚住」駅より道路距離1.4ｋｍ
価格時点	：	令和７年７月１日
地積	：	119㎡
供給処理施設	：	水道、下水
接面街路	：	北西側幅員5ｍ市道に接面
用途指定等	：	第１種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要	：	中小規模一般住宅を中心にマンション、農地が混在する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

土地：	79,691,900円	（×2,147/ 100,000）
建物：	3,415,500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　建物図面写
５　建物間取図
６　現況写真

以　上

令和　８年（ケ）第３００２３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番地３６

建物の名称　　グローバル魚住

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　魚住町清氷５２８番３６の２０５

建物の名称　　２０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６４．０９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　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番３６

地　　目　　宅地

地　　積　　１６７０．９３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　明石市魚住町清水字山ノ神５２８番３５

地　　目　　宅地

地　　積　　１５．４６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

敷地権の割合　１０万分の２１４７

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

公図写



(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	魚住町清水

請求部分	所在	明石市魚住町清水字山ノ神			地番	528番35		
出力縮尺	1/500	精度区分		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40年12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。

縮版図

令和8年5月13日
神戸地方法務局明石支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M21901
(1/1)

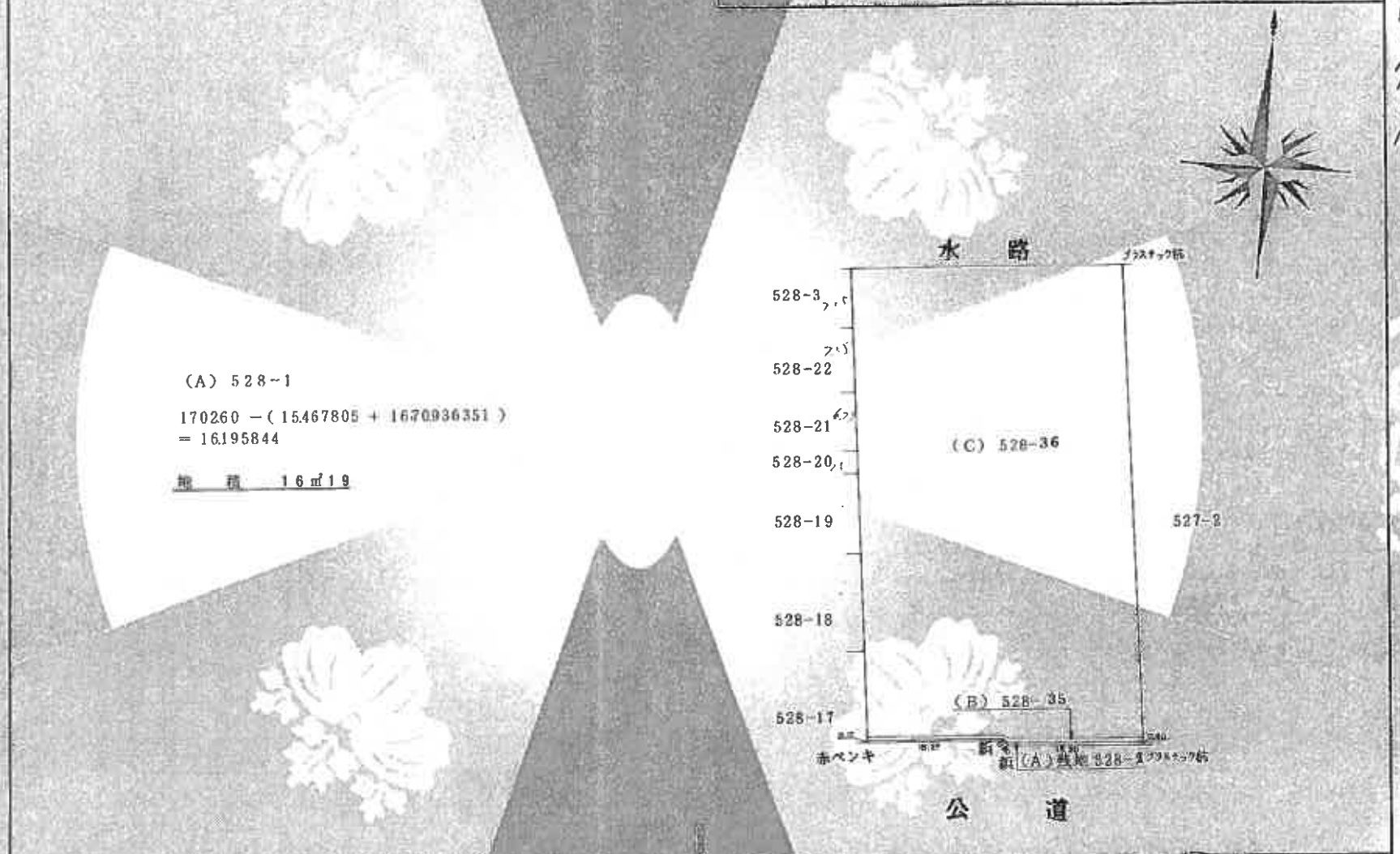
登記年月日：平成1年7月19日

[redacted]

地積測量図
~~土地所在図~~ 1/2

H1.7.19

地番	528-35・36 528-1
土地の所在	明石市魚住町清水字山ノ神



(A) 528-1

170260 −(15.467805 + 16.70936351)
= 16.195844

地積 16㎡19

作製者	[redacted]	用紙人	[redacted]	縮尺	1/500

地積測量図写

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。
令和8年5月13日
神戸地方法務局明石支局
登記官

[redacted]

縮版図

地図整理番号 M21902 (1/2)

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。
令和8年5月13日　神戸地方法務局明石支局
登記官

登記年月日：平成1年7月19日

[redacted]

[redacted]

縮版図

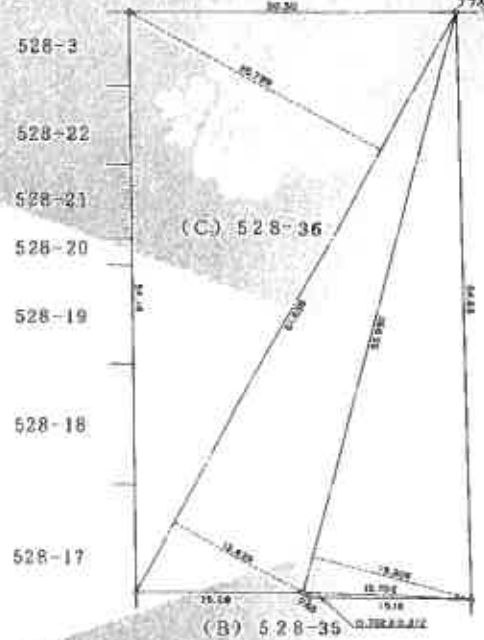
地積測量図写

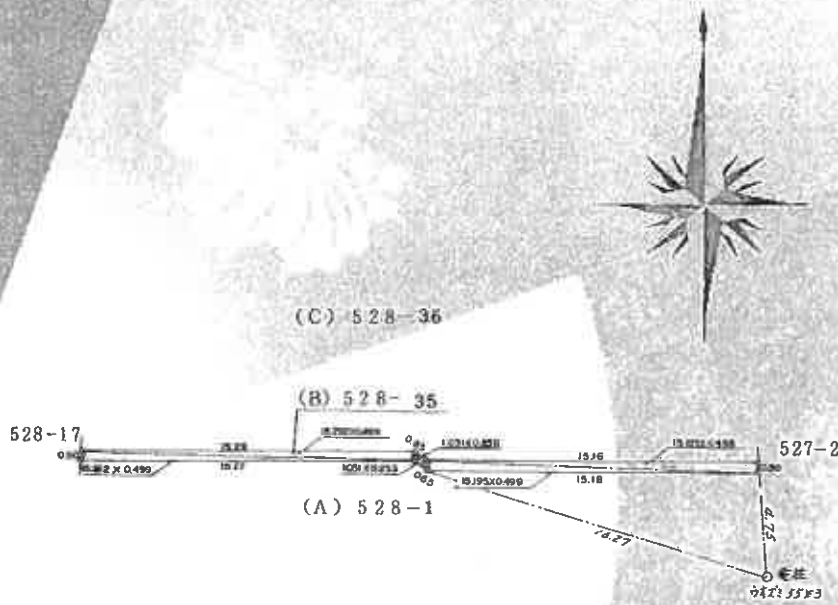
地積測量図 2/2

地番	528-1 528-35・528-36
土地の所在	明石市魚住町清水字山ノ神

H1.7.19

水路





二斜 求積表

地番	(C)528-36		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	61.636	26.799	1651.783164
2	61.636	13.429	827.709844
3	56.950	15.309	856.536550
4	19.702	0.372	5.844744
		倍積	3341.874302
		面積	1670.937151
		地積	1670.93㎡

S=1/500

二斜 求積表

地番	(B)528-35		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	15.292	0.499	7.630708
2	15.292	0.499	7.630708
3	1.031	0.253	0.260843
4	1.031	0.256	0.263936
5	15.195	0.499	7.582305
6	15.195	0.496	7.567110
		倍積	30.935410
		面積	15.46770S
		地積	15.46㎡

S=1/250

作製者	[redacted]	作成人	[redacted]
(社)文堂			縮尺 1/

2003370

登記年月日：平成2年3月27日

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。
令和8年5月13日
神戸地方法務局明石支局
登記官

[redacted]

縮版図

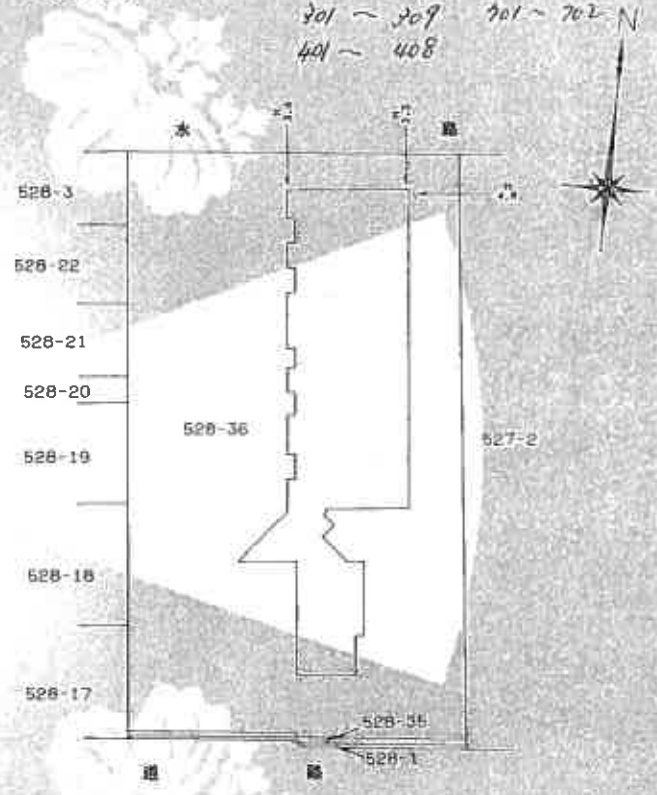
各階平面図 [redacted]

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	明石市魚住町清水字山ノ神528番地36

528-36-101～105　501～507
201～209　601～605
301～309　701～702
401～408

1棟の建物



H 2 3 27

建物図面写

作製者	[redacted]	縮尺	1/500

160951

地図 [redacted] ：№21899　(1/3)

登記年月日：平成2年3月27日

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。
令和8年5月13日　神戸地方法務局明石支局

登記官

[redacted]

縮版図

各階平面図 [redacted]

家屋番号	清水 528-36-205
建物所在	明石市魚住町清水字山ノ神528番地36

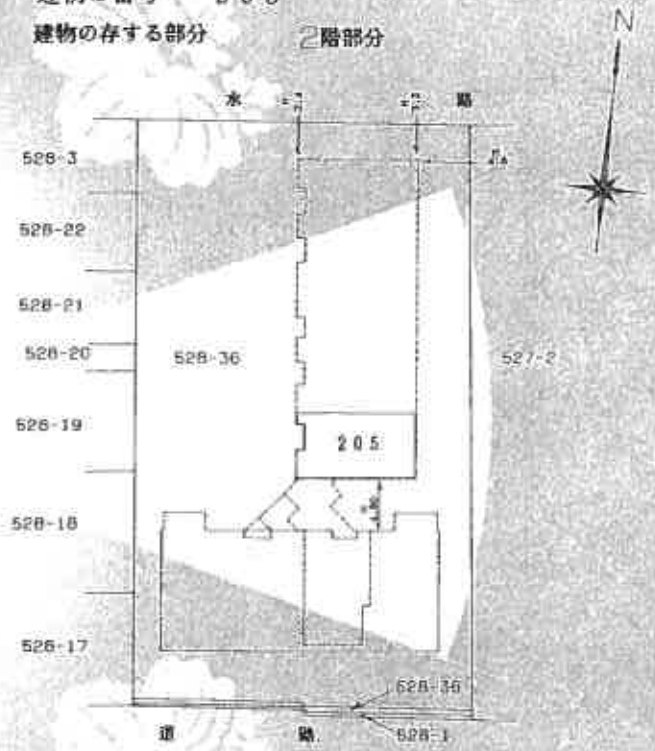
建物図面 各階平面図

区分した建物
建物の番号　205
建物の存する部分　2階部分



求積表

0.700	×	1.000	=	0.700000
0.700	×	2.575	=	1.802500
10.180	×	6.050	=	61.589000
		合計		64.091500
		床面積		64.09 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250	作成人	[redacted]
縮尺	1/500				

160967

建物図面写

2 3 27

地図整理番号：M21899　(2/3)

登記年月日　平成2年3月27日

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。
令和8年5月13日　神戸地方法務局明石支局

登記官

[redacted]

縮版図

各階平面図 [redacted]

建物図面
各階平面図

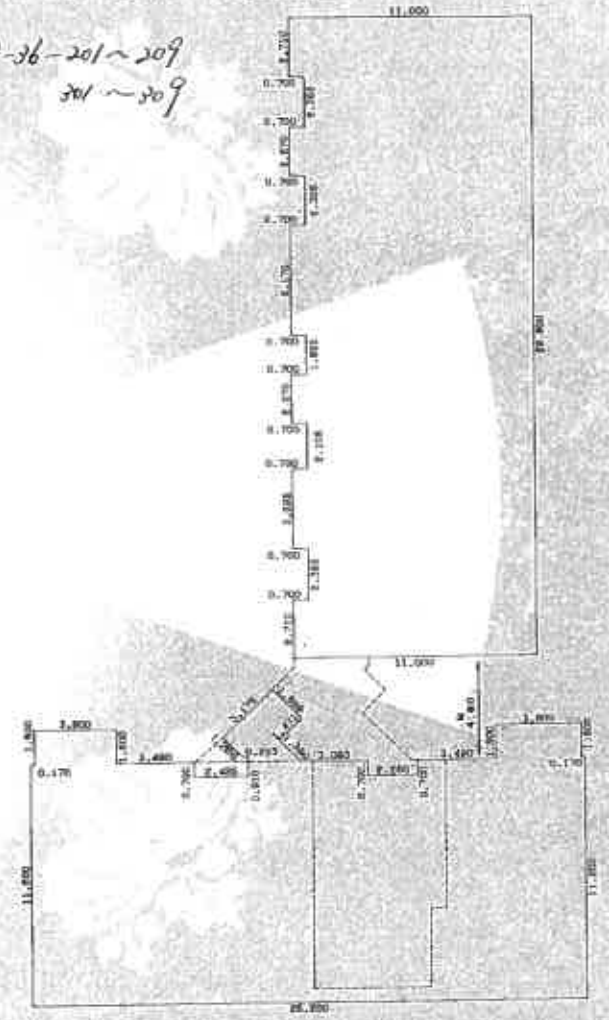
家屋番号	
建物の所在	明石市魚住町清水字山ノ神528番地36

2～3階　（各階同型）

528-36-201～209
301～309

求積表

0.700 × 2.710	=	1.897000
0.700 × 2.270	=	1.589000
0.700 × 5.170	=	3.619000
0.700 × 2.270	=	1.589000
0.700 × 3.695	=	2.586500
0.700 × 2.710	=	1.897000
10.300 × 29.800	=	306.940000
0.170 × 11.200	=	1.904000
3.800 × 12.800	=	48.640000
3.490 × 11.200	=	39.088000
2.425 × 10.500	=	25.462500
0.910 × 1.819 /2	=	0.827645
(1.819 + 2.042)× 0.223 /2	=	0.4305015
(13.452 + 14.566)× 1.115 /2	=	15.620035
(14.566 + 14.263)× 0.303 /2	=	4.3675935
1.041 × 2.080 /2	=	1.082640
(12.183 + 11.200)× 0.984 /2	=	11.504436
3.093 × 11.200	=	34.641600
2.260 × 10.500	=	23.730000
3.490 × 11.200	=	39.088000
3.900 × 12.800	=	49.920000
0.170 × 11.200	=	1.904000
合計		618.328451
床面積		618.32 ㎡



2327

建物図面写

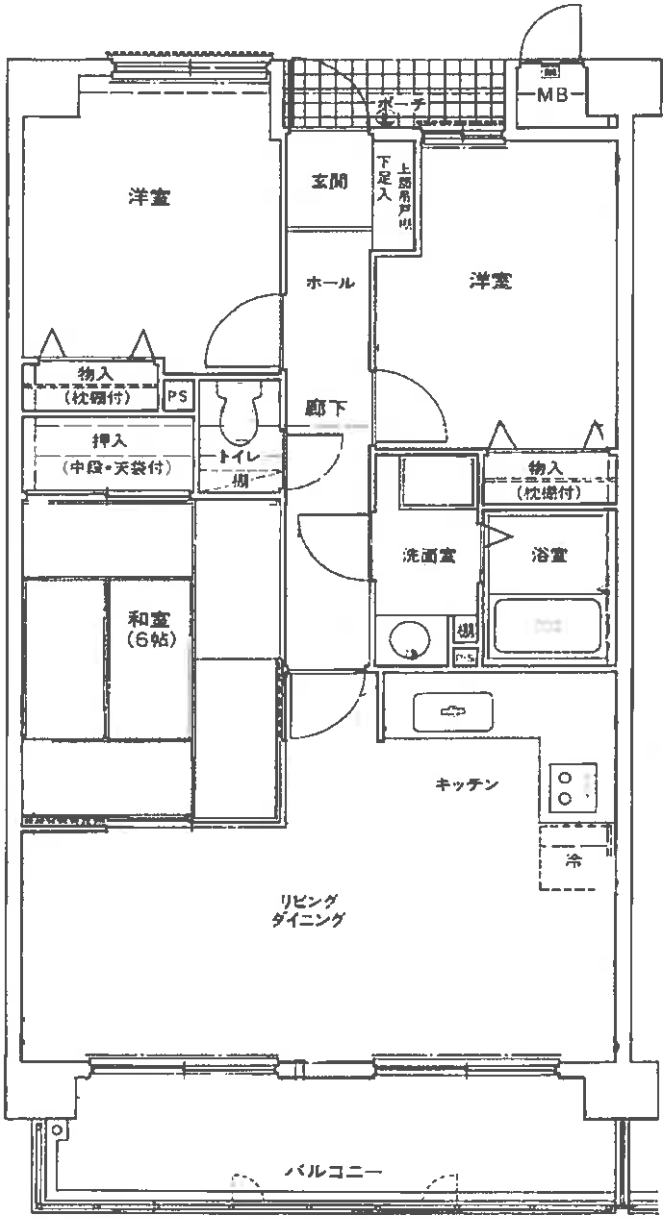
作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/250

160953

地図整理番号 M21899　(3/3)

建物間取図



令和８年(ケ)第３００２３号

現況写真



一棟の建物



エントランス



専有部分

令和８年(ケ)第３００２３号