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　７年（ヌ）第３００２８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　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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,470,000 1,176,000		294,000	0	0
備考	固定資産税・都市計画税につき、減免適用				

令和　７年（ヌ）第３００２８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　明石市大明石町一丁目７番地６

建物の名称　　パークサイド明石

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大明石町一丁目７番６の１１６

建物の名称　　１１６号

種　　類　　店舗

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　２２．８９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　明石市大明石町一丁目７番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１２３４．２７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　４６７７分の２２

令和　7年（ヌ）第３００２８号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月２３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】
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。
・本件はマンション管理組合の滞納管理費等を請求債権とする競売申立である。売却基準価額は、本件請求債権である滞納管理費等の額を控除せずに定められている。
・買受人に対して、上記滞納管理費等（買受人が所有権を取得する前日までに発生する分を含む。）の支払を免除する旨の管理組合の決議がある。

《　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　７年（ヌ）第３００２８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　明石市大明石町一丁目７番地６

建物の名称　　パークサイド明石

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大明石町一丁目７番６の１１６

建物の名称　　１１６号

種　　類　　店舗

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　２２．８９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　明石市大明石町一丁目７番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１２３４．２７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　４６７７分の２２

令和７年(ヌ)第３００２８号
令和８年　２月１９日受理
令和８年 3 月 18 日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所
執 行 官　　平 野　　匡

（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　７年（ヌ）第３００２８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　明石市大明石町一丁目７番地６

建物の名称　　パークサイド明石

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大明石町一丁目７番６の１１６

建物の名称　　１１６号

種　　類　　店舗

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　２２．８９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　明石市大明石町一丁目７番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１２３４．２７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　４６７７分の２２

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		明石市大明石町１丁目１１番１－１１６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（□主である建物　□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店舗（空き店舗）として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
	管理費等の状況	（以下は月額） 管理費　７，８６８円 修繕積立金　１２，６４０円 令和８年２月１９日現在 □滞納はない ■滞納がある 平成１３年８月分～令和８年２月分 計５，９２６，０３０円
	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	
敷地権		符号１
	現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　）　□用悪水路（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

その他の事項

1　本件建物の種類、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、２枚目のとおり認めた。

2　本件建物の床、壁、天井、建具等において、経年劣化および使用態様による傷みや汚れが認められる。特に床については多少の沈み込みが認められる。

(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
■マンション管理人	1　本件建物は長期に亘って空き店舗の状態です。
■管理会社担当者	1　本件建物の修繕積立金は、会計上の都合により本体積立金および別途積立金の二つに分けていますが、併せて修繕積立金として取り扱っています。

（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
令和８年２月１９日（木）	執行官室	■管理会社あて照会書ＦＡＸ送信
令和８年２月１９日（木） １４：５５－１５：０５	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和８年２月１９日（木） １５：２０－１５：３５	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円) 投函 ■外観写真撮影
令和８年２月２４日（火） １５：０５－１５：３０	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■マンション管理人より聴取
令和８年３月　５日（木） １５：００－１５：０５	執行官室	■管理会社担当者より電話聴取(発信)

（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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

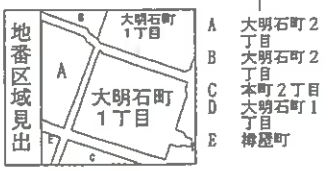
■　令和８年２月２４日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ａを立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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Ａ３版をＡ４版に縮小したものである





請求部分	所在	明石市大明石町一丁目				地番	7番6		
出力縮尺	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55年12月13日			備付年月日(原図)	昭和55年12月13日			補記事項	

請求番号：25-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和56年11月10日

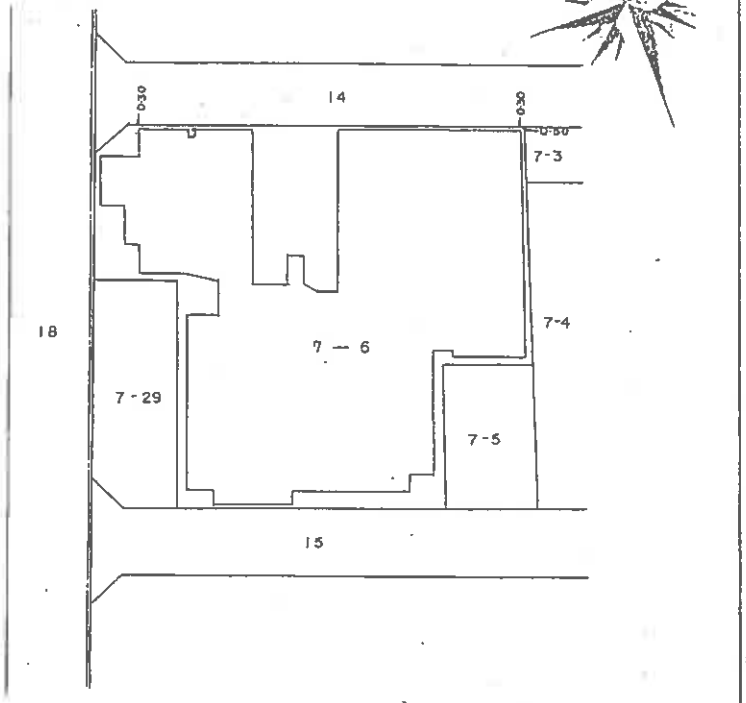
1-ワ-6-101～103　1-ワ-6-105～108　1-ワ-6-110～113　1-ワ-6-115～118
1-ワ-6-120～121　1-ワ-6-201～203　1-ワ-6-205～208　1-ワ-6-210～211
1-ワ-6-301～305　1-ワ-6-306～308

各階平面図

1-ワ-6-310～311　1-ワ-6-401～403　1-ワ-6-405～408　1-ワ-6-410～411
1-ワ-6-501～503　1-ワ-6-505～508　1-ワ-6-510～511　1-ワ-6-601～603
1-ワ-6-605～607　1-ワ-6-701～703　1-ワ-6-705～706　1-ワ-6-801～803
1-ワ-6-805～806　1-ワ-6-901～905　1-ワ-6-905　1-ワ-6-1001～1003

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	明石市大明石町１丁目７番地６



本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

作製者	[redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted] ㊞	縮尺	1/500

（昭和 56 年 11月 6 日作製）

107893

（７枚目）

請求番号：25-3　(1/3)

公用

登記年月日：昭和56年11月10日

1-ワ-6-101～103　1-ワ-6-105～108　1-ワ-6-110～113　1-ワ-6-115～118
1-ワ-6-120～121　1-ワ-6-201～208　1-ワ-6-205～208　1-ワ-6-210～211
1-ワ-6-301～303　1-ワ-6-305～308

各階平面図

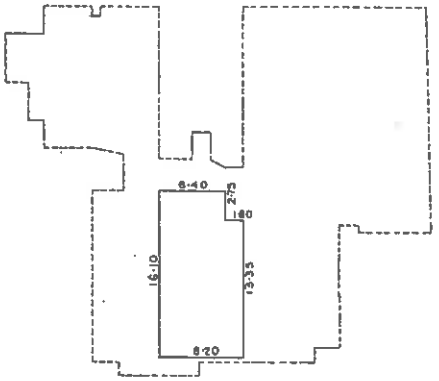
1-ワ-6-310～311　1-ワ-6-401～403　1-ワ-6-405～408　1-ワ-6-410～411
1-ワ-6-501～525　1-ワ-6-505～508　1-ワ-6-510～511　1-ワ-6-601～603
1-ワ-6-605～607　1-ワ-6-701～703　1-ワ-6-705～706　1-ワ-6-801～803
1-ワ-6-805～806　1-ワ-6-901～903　1-ワ-6-905　1-ワ-6-1001～1003

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	明石市大明石町１丁目７番地６

56.12.2

地下１階



** ユカ メンセキ **

2.750 X 6.400 = 17.600000
8.200 X 13.350 = 109.470000
ケイ 127.070000
127.07

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

作製者	[redacted] 和 56 年 11 月 6 日作製	縮尺	1/
申請人	[redacted] ㊞	縮尺	1/500

107899

（８枚目）

請求番号：25-3　(2/3)

公用

登記年月日：昭和56年11月10日

1-7-6-201～203　1-7-6-305～309　1-7-6-605～609
1-7-6-205～209　1-7-6-310～311　1-7-6-610～611
1-7-6-210～211　1-7-6-401～405
1-7-6-301～303

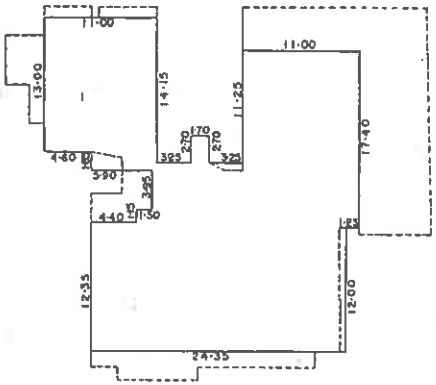
各階平面図

1-7-6-101～103　1-7-6-110～113　1-7-6-120～121
1-7-6-105～109　1-7-6-115～118

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	明石市大明石町１丁目７番地６

２階，３階，４階（各階同型）

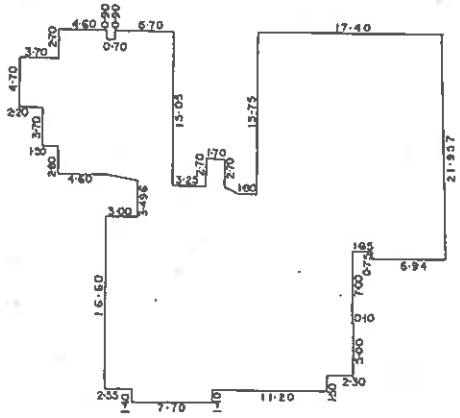


** 立方 メンセキ **

13.000	X	11.000	= 143.000000
19.300	X	6.400	= 123.520000
18.150	X	8.200	= 148.830000
2.700	X	1.700	= 4.590000
29.400	X	11.000	= 323.400000
-12.000	X	1.250	= -15.000000
-5.100	X	4.400	= -22.440000
-3.950	X	1.500	= -5.925000

ケイ 699.975000
699.97

１　階



** 立方 メンセキ **

4.700	X	2.200	= 10.340000
8.400	X	1.500	= 12.600000
13.900	X	4.600	= 63.940000
34.700	X	6.400	= 222.080000
1.400	X	7.700	= 10.780000
19.650	X	8.200	= 161.130000
2.700	X	1.700	= 4.590000
21.950	X	8.890	= 195.135500
5.000	X	0.100	= 0.500000
34.700	X	9.050	= 314.035000
-0.900	X	0.700	= -0.630000
-3.000	X(	3.496 + 4.200)/2	= -11.544000
-0.700	X(	1.800 + 3.250)/2	= -1.767500
		-1.500 X 2.200	= -3.300000
		-0.750 X 1.950	= -1.462500
		-21.950 X 0.540 /2	= -5.926500

ケイ 970.500000
970.50

作製者	[redacted] 和 56 年 11 月 6 日作製	縮尺	1/500
申請人	[redacted] ㊞	縮尺	1/500

107900

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

（９枚目）

調査番号：25-3　(3/3)

公用

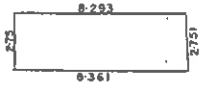
登記年月日：昭和57年1月19日

各階平面図

建物図面
各階平面図

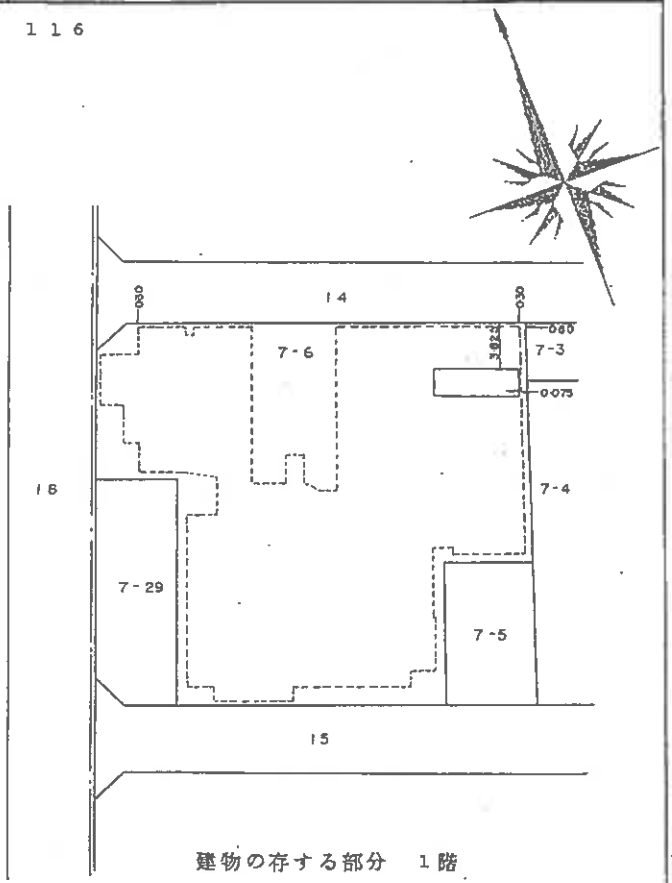
家屋番号	大明石町1丁目 7－6－116
建物の所在	明石市大明石町１丁目７番地６
建物番号	１１６

5.1.19



** 1カ メンセキ **

2.750 X(8.293 + 8.361)/2 = 22.899250
ケイ 22.899250
22.89



建物の存する部分　１階

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

作製者	[redacted]	昭和 57 年 1 月 14 日作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

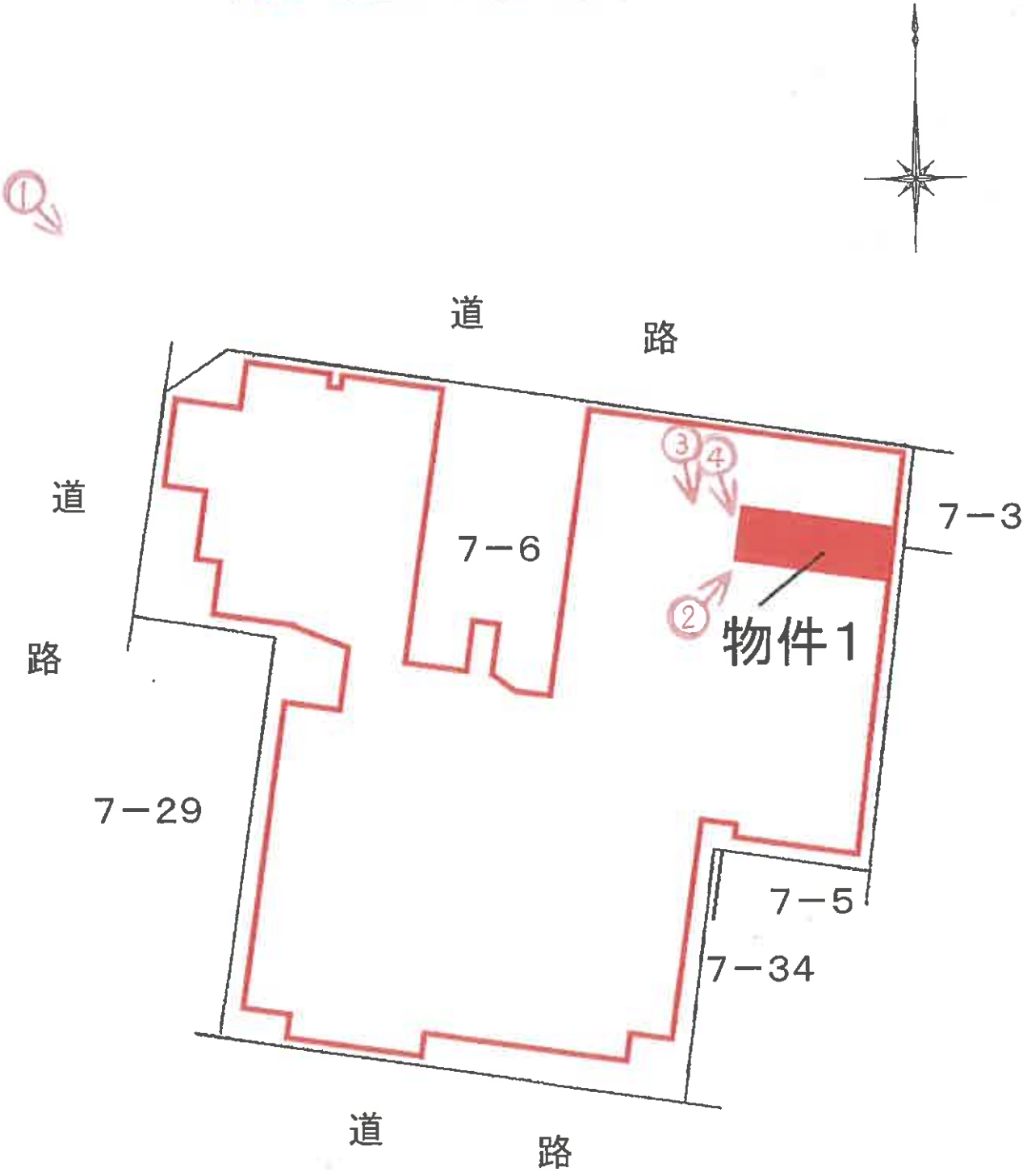
107916

（１０枚目）

請求番号：25-2

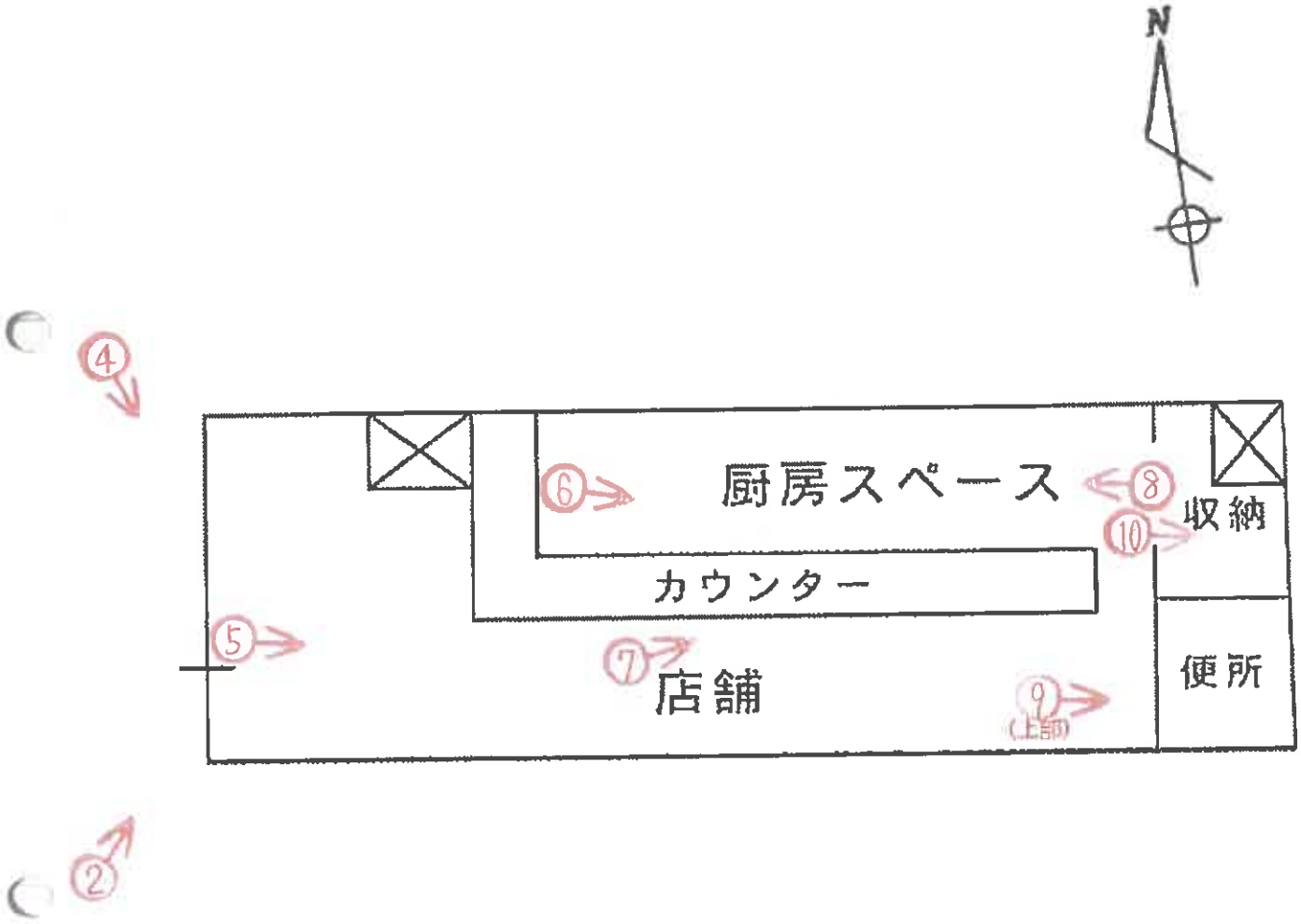
土地建物位置関係図

（⇐○は写真番号および撮影位置・撮影方向）



建 物 間 取 略 図

（←○は写真番号および撮影位置・撮影方向）





①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

⑨



⑩



令和7年(ヌ)第30028号

神戸地方裁判所
第三民事部　御中

補　充　書

下記評価書記載の不動産につきまして補充申しあげます。

令和8年2月16日 付ご下命　令和8年3月21日 付既評価

評価書番号　評第　1404　号

・貴裁判所のご指示を受け、評価書P2・6・10を別紙のとおり修正致します。

令和8年6月29日

評価人　不動産鑑定士

橋本　明人

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
1	金1,470,000円

※本件においては管理費等の滞納による控除減価は行っていないものである（P10ご参照）。

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。

(2) 専有部分の概況

構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	１階　（１１６号：当該専有部分の登記記載の建物の名称）
床　面　積	22.89㎡　（登記記載面積）
間　取　り	店舗
仕　　様	天　井　：　クロス等 床　　：　板等 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　　7,868円 修繕積立金　月額　　12,640円 滞　納　額　あり　（令和8年2月19日現在　　5,926,030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	・床に凹むところがあった。

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及び収益性を反映した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	1,630,000	1.00	1,630,000
②比準価格	2,050,000	1.00	2,050,000
③収益価格			2,690,000
④調整後の価格	2,100,000		

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
2,100,000	1.00	0.70		1,470,000

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）・評価額

※本件は管理組合の滞納管理費等を請求債権とする競売申立である。評価額は、滞納管理費等の額を控除せずに査定したものである。
但し、これにより買受人は滞納管理費等の支払い義務を免れるものではない。

令和 7 年 （ヌ） 第 30028 号
令和 8 年 2 月 24 日現地調査
令和 8 年 3 月 21 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
橋本　明人

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
1	金10,000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		
	特にはなし		

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　明石駅の西方　約500m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	マンション、駐車場、店舗等がみられる。	
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 商業地域 80％ 600％ 防火地域 宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地(明石城武家屋敷跡)
画地条件	登記記載数量1,234.27㎡のやや不整形地	
接面道路の状況	西側　約8m市道　・　北側　約6m市道　　等	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地	
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	特にはなし	

2　建物の概況

(1)　一棟の建物の概要

マンション名	パークサイド明石
建物の用途	共同住宅・店舗　　(総戸数76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56年10月28日 新築 経過年数　44 年程度 経済的残存耐用年数　10 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等
設備等	エレベーター　あり 駐車場　収容総数０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　パークサイド明石管理組合 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７年３月31日現在、 208,438,267 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。 ・管理会社の回答書によると、近い将来の大規模修繕計画有りとのこと(令和8年9月頃、外壁防水)。

(2) 専有部分の概況

構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	１階　（１１６号：当該専有部分の登記記載の建物の名称）
床　面　積	22.89㎡　（登記記載面積）
間　取　り	店舗
仕　　様	天　井　：　クロス等 床　　：　板等 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　　7,868円 修繕積立金　月額　　12,640円 滞　納　額　あり　（令和8年2月19日現在　　5,926,030円） 遅延損害金等詳細は現況調査報告書ご参照。
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	・床に凹むところがあった。

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	22.89	1.25	0.16	1,140,000

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　44年、 経済的残存耐用年数 10年、 経済的全耐用年数 54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)　≒ 0.16

(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
198,000	0.92	1,234.27	0.90	22/4677	1.00	950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価公示　　(明石5-2)
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/㎡)
206,000 × 101/100 × 100/100 × 100/105 ≒ 198,000
◇ 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
100/104 × 100/100 × 100/95 × 100/106 ≒ 100/105
イ 個別格差 ： 形状等 (0.92)
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
1,140,000	950,000	0.78	1,630,000

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
0.78　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　10月　　60,000 円/㎡
B　令和5年　10月　　212,000 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	60,000	100/100	100.0/100	100/79	100/65	100/120	97,000
B	212,000	100/100	100.0/100	100/85	100/170	100/110	133,000

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
115,000	0.78	22.89	2,050,000

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	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
298 千円	271 千円	9.0%	3,011 千円 ≒ 3,010 千円	0.79383	2,389 千円	2,687 千円 ≒ 2,690 千円
(11.1%)					(88.9%)	(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	600	600	591	591
	共益費収入	36	36	35	35
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	636	636	626	626
	空室損失	△ 64	△ 64	△ 63	△ 63
	貸倒損失	△ 19	△ 19	△ 19	△ 19
	有効総収益	553	553	544	544
イ　総費用	維持管理費(修繕費含む)	95	95	95	95
	長期計画修繕費	603	153	153	153
	公租公課	21	21	21	21
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	723	273	273	273
ウ　経費率　(%)		130.74	49.37	50.18	50.18
エ　有効純収益　アーイ		△ 170	280	271	271
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		△ 157	240	215	

（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概ね標準的・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及び収益性を反映した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	1,630,000	1.00	1,630,000
②比準価格	2,050,000	1.00	2,050,000
③収益価格			2,690,000
④調整後の価格	2,100,000		

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
2,100,000	1.00	0.70	－	10,000

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）・評価額

※管理費等の滞納額は、上記ア×イ×ウでの額を上回っており、滞納額を控除すると評価額はマイナスになるが、本件においては評価額は最低売却金額である１万円とした。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格等　(明石5-2)

所在	：	明石市本町１丁目９番１２ 「本町１－９－１１」
価格	：	206,000円/㎡
位置	：	ＪＲ線「明石」駅より道路距離550m
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	152㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南側幅員20m市道に接面
用途指定等	：	商業地域（建ぺい率80％，容積率600％）
地域の概要	：	小売店舗が建ち並ぶ既成商業地域

２　固定資産税評価額　(令和7年度)

土地：	148,766,500円	(×22/ 4,677)
建物：	1,084,900円	

第７　附属資料

１　対象不動産等の所在位置略図
２　公図写
３　建物図面・各階平面図写
４　建物間取略図
５　現況写真

以　上

令和　７年（ヌ）第３００２８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　明石市大明石町一丁目７番地６

建物の名称　　パークサイド明石

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大明石町一丁目７番６の１１６

建物の名称　　１１６号

種　　類　　店舗

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　２２．８９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　明石市大明石町一丁目７番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１２３４．２７平方メートル

（敷地権の表示）

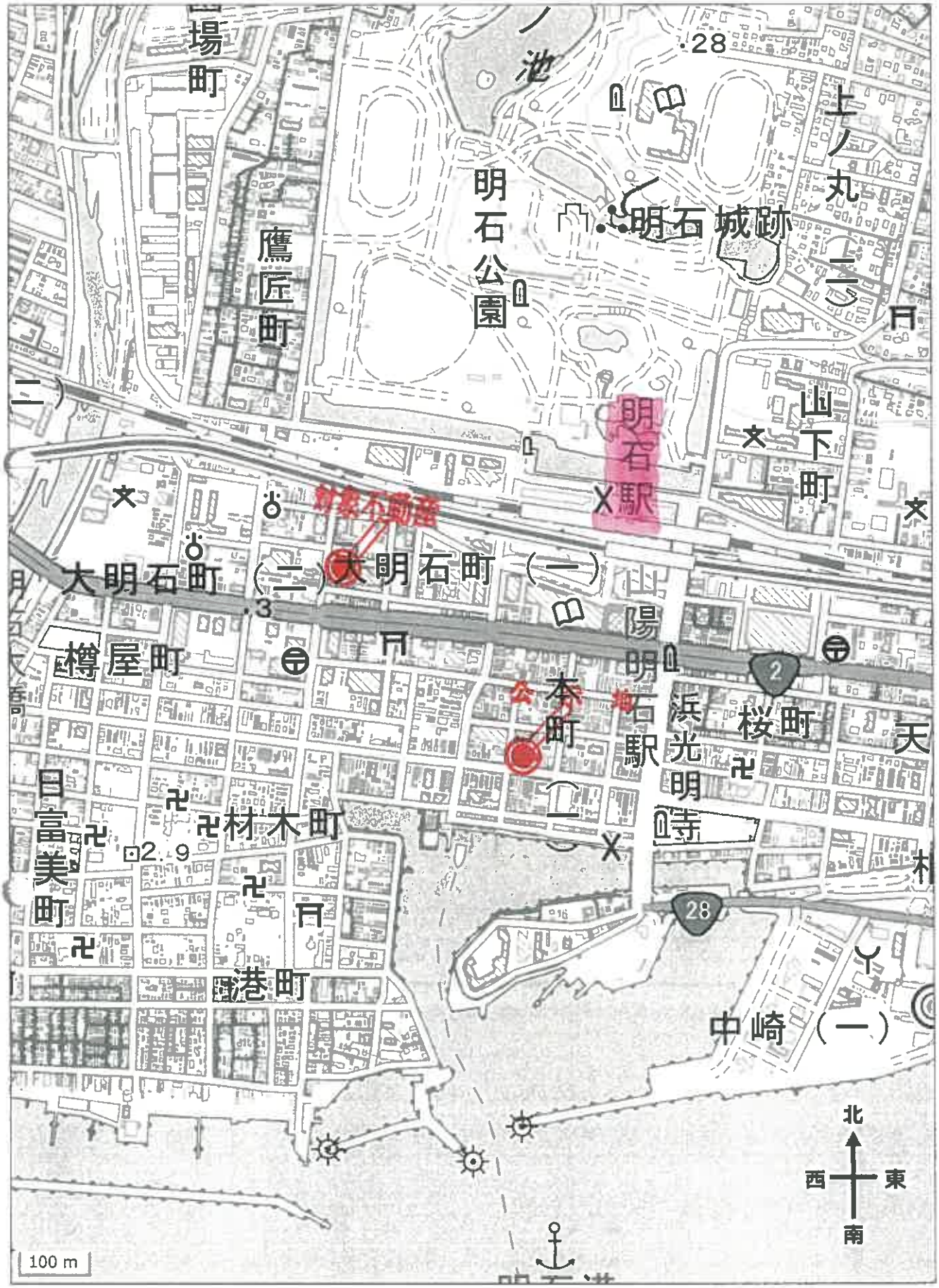
土地の符号　　１

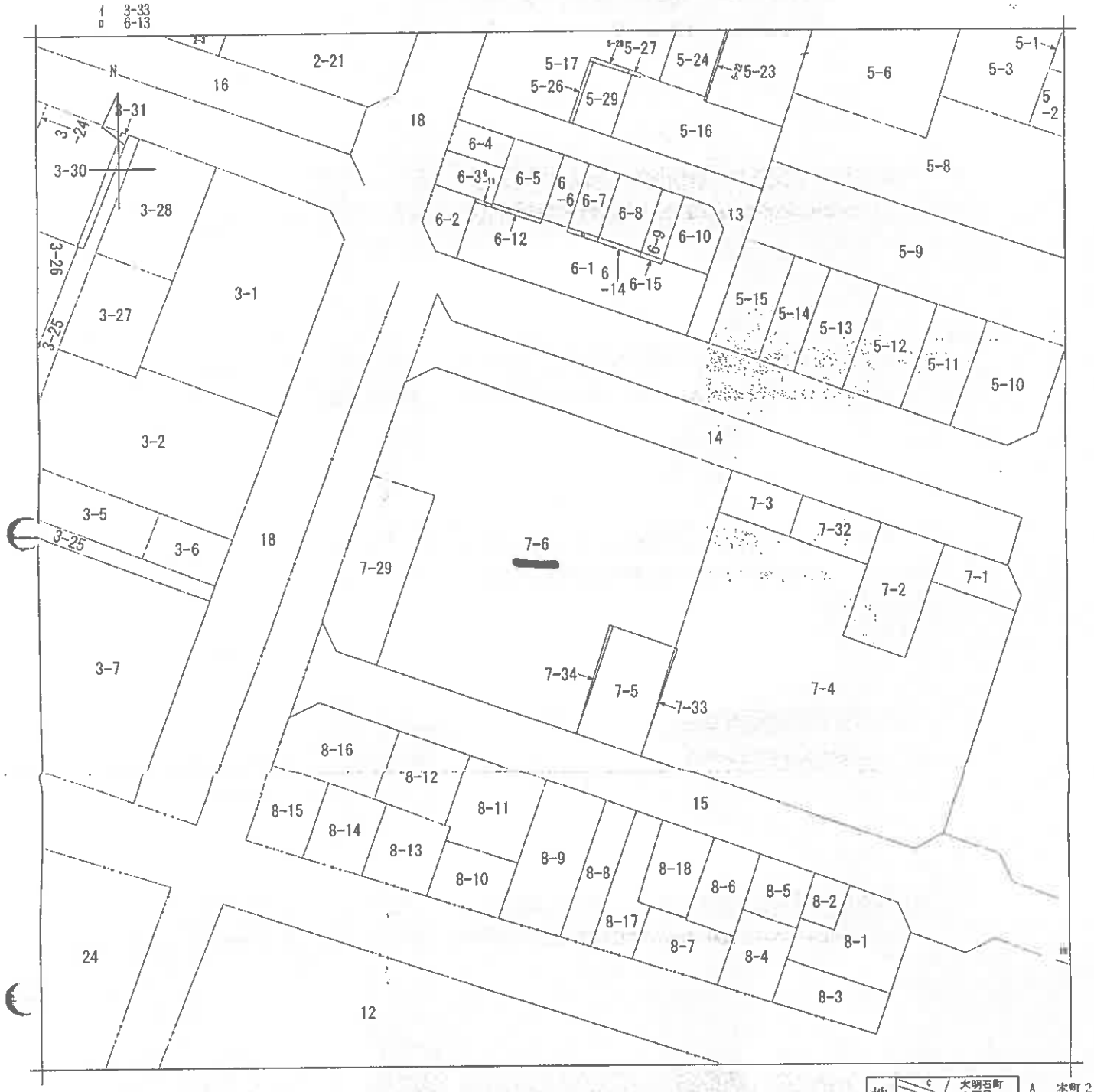
敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４６７７分の２２

地理院地図
GSI Maps

※対象不動産等の所在位置略図(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。



請求部分	所在	明石市大明石町一丁目				地番	7番6		
出力縮尺	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55年12月13日			備付年月日(原図)	昭和55年12月13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。

令和7年11月25日
神戸地方法務局明石支局
登記官 [redacted]

公図写

縮小版

地図整理番号：M21348
(1/1)

登記年月日：昭和57年1月19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7年11月28日　神戸地方法務局明石支局　登記官

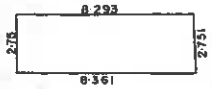
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	大明石町1丁目 7－6－116
建物の所在	明石市大明石町1丁目7番地6

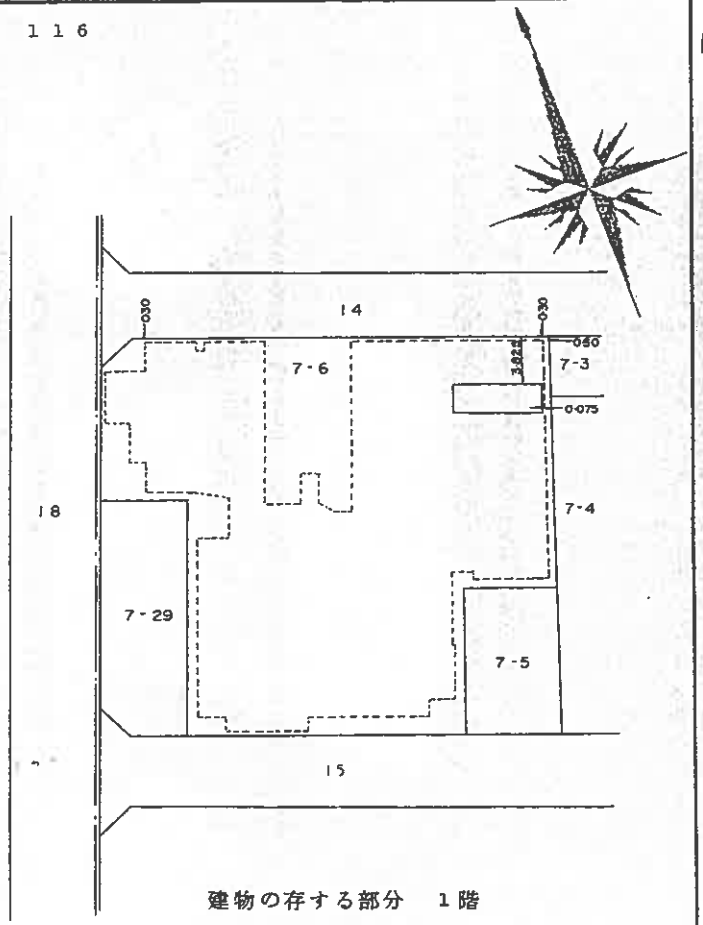
建物番号　116

57, 1, 19



** ｴﾘｱ ﾒﾝｾｷ **

2.750 X(8.293 + 8.361)/2 = 22.899250
ケイ 22.899250
22.89



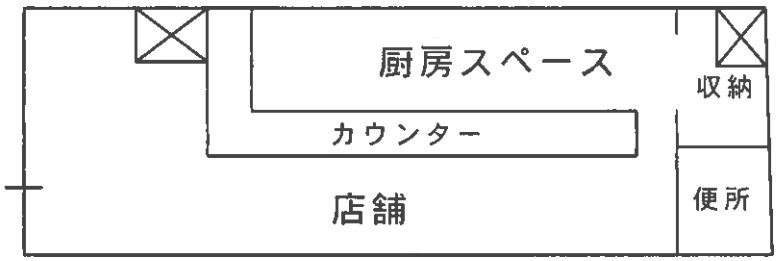
建物の存する部分　1階

作製者	[redacted]	和 57 年 1 月 14 日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

107916

縮小版

請求番号：6-2



建物間取略図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物

現況写真