

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 (<http://bit.sikkou.jp/>)のホームページ右下にある「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 6年 4月22日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00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 6年 6月11日 午後 2時00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 6年 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市松の内二丁目3番地2

建物の名称 アルファステイツ西明石駅前Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松の内二丁目3番2の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.55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 明石市松の内二丁目3番2

地 目 宅地

地 積 454.72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 206435分の7071



物件明細書

令和 6年 3月 6日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高濱 宏 行

-
- 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 明石市松の内二丁目3番地2

建物の名称 アルファステイツ西明石駅前Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松の内二丁目3番2の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.55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 明石市松の内二丁目3番2

地 目 宅地

地 積 454.72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 206435分の7071



令和5年(ケ)第30028号
令和5年12月21日受理
令和6年2月15日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 黒木 浩二

(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 明石市松の内二丁目3番地2
建物の名称 アルファステイツ西明石駅前Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松の内二丁目3番2の602
建物の名称 602
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 66.55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 明石市松の内二丁目3番2
地 目 宅地
地 積 454.72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 206435分の7071



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市松の内二丁目3番地の2 アルファステイツ西明石駅前Ⅲ602号室	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 8,100円 修繕積立金 10,300円	令和6年1月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年6月分～令和6年1月分 計128,800円 <input type="checkbox"/> 不明
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	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 206435分の7071	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

■ 本件建物等の状況等

立会人 **A** 立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 室内の壁紙が茶色く変色していたほかは、ひどい汚損や大きな破損は見受けられなかった。
- 2 室内に、犬のものと思われるゲージが確認できた。
- 3 1階エントランスの案内板と玄関には、債務者兼所有者の姓が表示されていた。また、室内にも債務者兼所有者宛の郵便物が確認できた。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数27戸で構成されている。
- 2 駐車場15台。受付順。
- 3 集会所なし。
- 4 トランクルームなし。
- 5 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。滞納期間は、回答したとおり。滞納期間内に管理費、修繕積立金ともに1か月分の内入れがあった。
- 6 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 7 修繕積立金は令和4年11月30日現在で2,054万2,590円である。

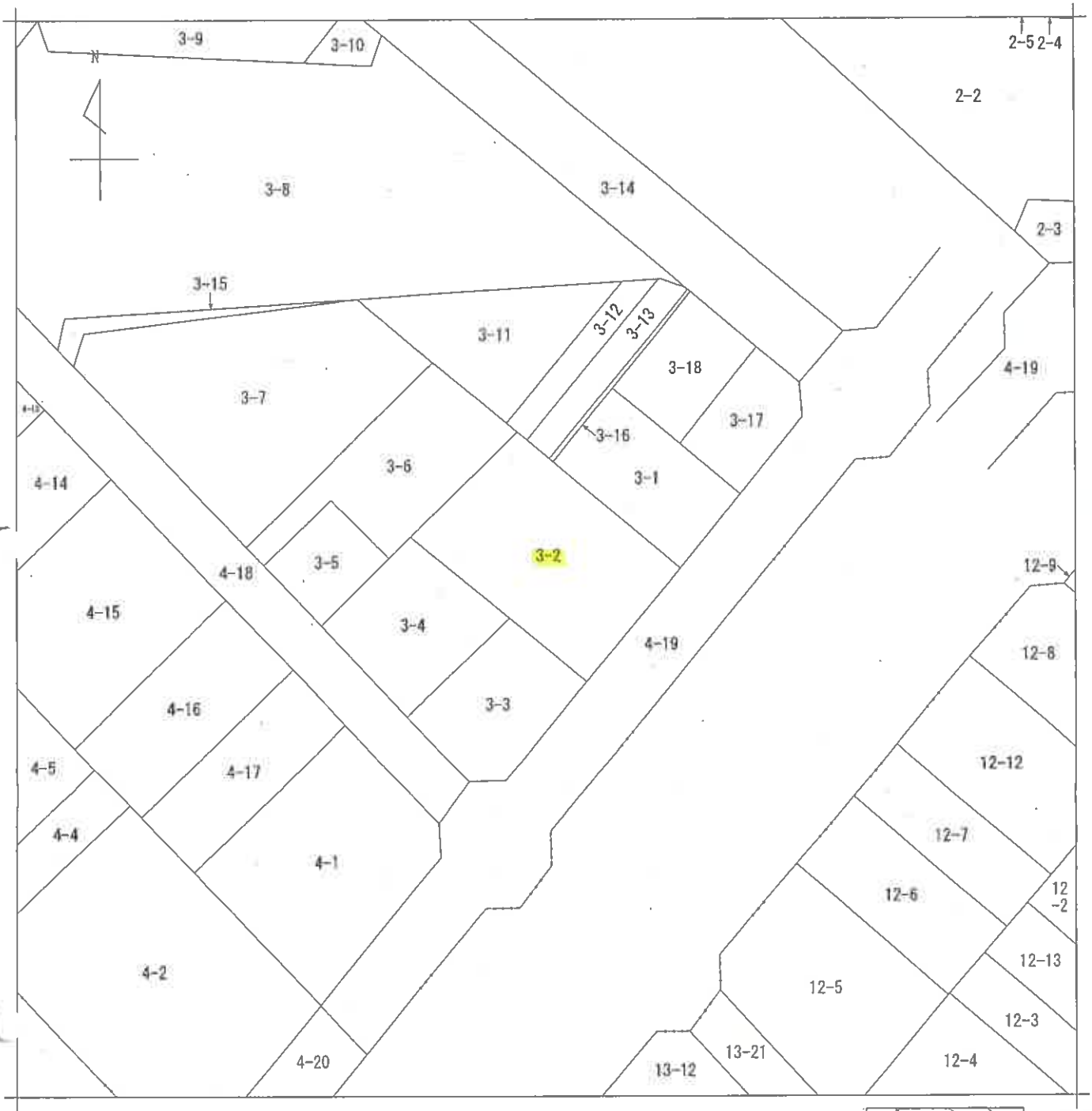
■ その他

債務者兼所有者からは、照会書に対する回答のほか、何らの応答もなかったため、同人から事情を聴取することはできなかった。

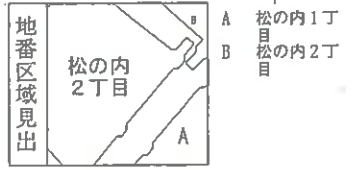
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月21日(木)	執行官室	管理会社にファックス送信
5年12月25日(月) 9:10-9:25	神戸地方法務局 明石支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
5年12月25日(月) 9:40-10:00	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書投函(94円)、道路部分等調査
6年1月11日(木) 9:35-10:15	物件所在地	立入調査、 A 立会、道路部分等調査、写真撮影
6年2月8日(木)	執行官室	管理会社へファックス送信
6年2月15日(木) 13:52-13:56	執行官室	管理会社担当者から事情聴取(電話聴取・発信)
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和6年1月11日 相手方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6年1月11日 評価人帯同 		

(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	所在	明石市松の内二丁目			地番	3番2		
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54年11月14日			備付年月日(原図)	昭和54年11月14日		補記事項	

登記年月日：平成18年10月10日

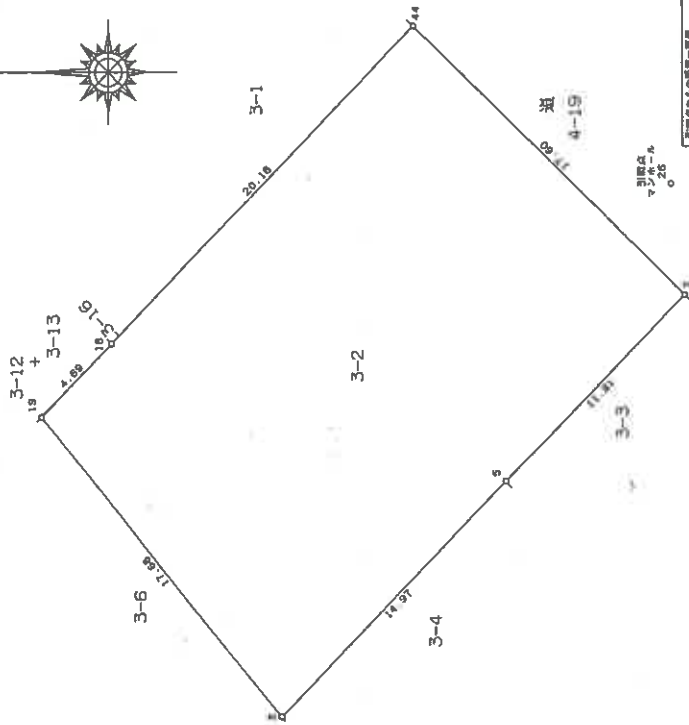
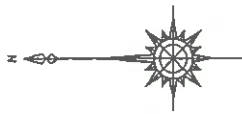
新後新

地番 3-2

土地の所在 明石市松の内二丁目

土地積測量図 18.10.10

平成18年10月10日登記



地番 3-2 (任意配座)

公式 $A=1/2 \cdot \sum Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$

測点	種別	X	Y	X-X	Y-Y
44	ブシノト	-147783.359	57818.594	-26.681	-1542657.908514
2	宗門	-147795.967	57806.324	-4.299	-248509.366876
5	宗門	-147787.803	57197.803	18.787	1085847.324961
3	宗門	-147777.180	57187.089	21.648	1250974.902672
19	宗門	-147765.980	57800.789	7.894	456278.428356
18	宗門	-147769.286	57804.128	-17.349	-1002843.816572

面積 454.720315 面積 454.72 m²

引張点の座標及び座標値(任意配座)

測点	座標	X	Y
26	マンホール	-147795.360	57811.430
27	マンホール	-147783.313	57823.416

引張点の座標	座標	X	Y
26	マンホール	-147795.360	57811.430
27	マンホール	-147783.313	57823.416

製作者

申請人

縮尺 1/250

平成18年9月25日(作製)

224883

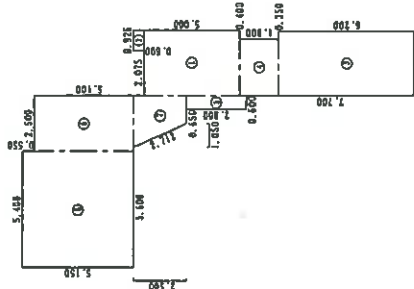
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成18年11月7日

3-2-1

各階平面図

1階



求 積 表

①	4.500 X	3.000	=13.500000
②	0.500 X	0.925	=0.462500
③	6.200 X	2.950	=18.290000
④	1.800 X	2.600	=4.680000
⑤	2.800 X	0.600	=1.680000
⑥	4.600 X	2.500	=11.500000
⑦	(2.300 + 1.250) X	2.500 / 2	=4.437500
⑧	5.150 X	5.400	=27.810000
合 計			82.360000
床面積			82.36 m ²

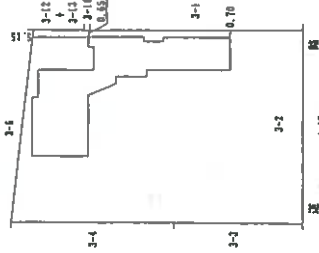
合 計 82.360000
床面積 82.36 m²

3-2-1 3-2-201~203 3-2-301~303 3-2-401~403 3-2-501~503
 3-2-601~603 3-2-701~703 3-2-801~803 3-2-901~903
 3-2-1001~1003

建物各階平面図

建物の所在 明石市松の内二丁目3番地2

2-1



一棟の建物

建物の名称 アルファステイツ西明石駅前Ⅱ

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成18年10月26日作成

149948

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記 日付 明石市 寺ノ宮 町 18 11 7

登記年月日：平成18年11月7日

公用

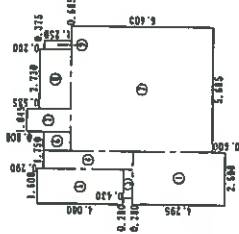
各階平面図

建築物各階平面図

松の内二丁目
3番2の602

家屋番号

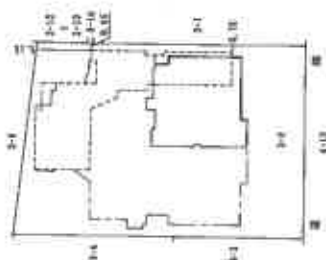
建築物の所在
明石市松の内二丁目3番地2



求積表

①	2.500 X 4.295	=10.737500
②	5.685 X 6.600	=37.521000
③	1.320 X 0.430	= 0.567600
④	0.900 X 4.140	= 3.726000
⑤	1.600 X 4.000	= 6.400000
⑥	0.850 X 1.235	= 1.049750
⑦	1.045 X 2.035	= 2.126575
⑧	2.730 X 1.450	= 3.958500
⑨	0.375 X 1.250	= 0.468750
合計		66.555675
床面積		66.55 m ²

区分した建築物の存する部分 6階
建築物の名称 602



作成者

(捺印別紙) F

縮尺 1/250

平成18年10月26日作成

申請人

縮尺 1/500

143964

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8枚目)

請求番号：5-6

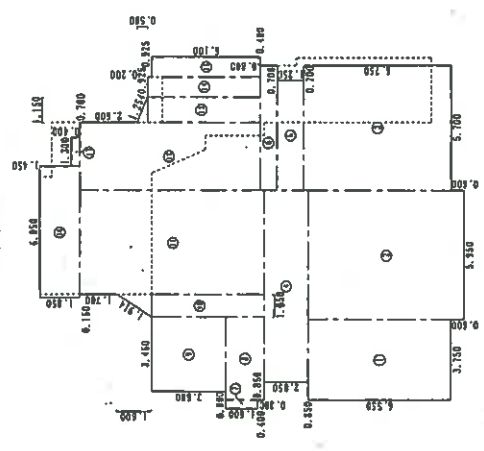
平成18年11月7日 登記

登記年月日：平成18年11月7日

3-2-301~303 3-2-601~603 3-2-801~803 3-2-1001~1003
3-2-401~403 3-2-701~703 3-2-901~903
3-2-501~503

各階平面図

3階~10階 (各階同型)



求積表

①	3.750 X 6.550	=24.562500
②	5.950 X 7.150	=42.542500
③	5.700 X 6.750	=38.475000
④	8.850 X 2.050	=18.142500
⑤	5.000 X 1.250	=6.250000
⑥	5.700 X 0.800	=4.560000
⑦	0.400 X 1.500	=0.600000
⑧	3.850 X 1.800	=6.930000
⑨	3.450 X 3.500	=12.075000
⑩	(5.300 + 6.900) X 1.050 / 2	=6.405000
⑪	4.800 X 8.600	=41.280000
⑫	3.100 X 8.400	=26.040000
⑬	(5.300 + 5.800) X 1.150 / 2	=6.382500
⑭	0.925 X 5.300	=4.902500
⑮	0.925 X 5.100	=4.717500
⑯	6.050 X 1.850	=11.192500
⑰	1.300 X 0.400	=0.520000
合計		255.5775000
床面積		255.57 m ²

作成者

縮尺 1/250

平成18年10月26日作成

(印)

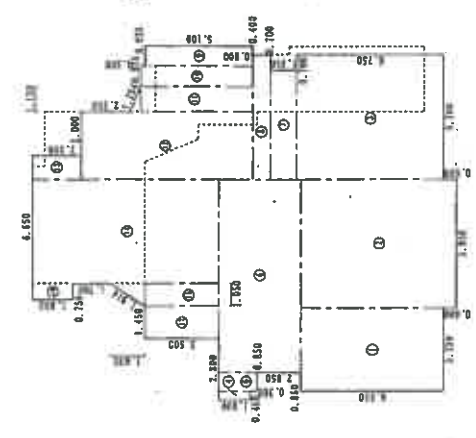
建物各階平面図

3-2-201~203

家屋番号

建物の所在 明石市松の内二丁目3番地2

2階



求積表

①	3.750 X 6.550	=24.562500
②	5.950 X 7.150	=42.542500
③	5.700 X 6.750	=38.475000
④	0.400 X 1.500	=0.600000
⑤	0.850 X 1.800	=1.530000
⑥	8.850 X 3.850	=34.072500
⑦	5.000 X 1.250	=6.250000
⑧	5.700 X 0.800	=4.560000
⑨	0.925 X 5.100	=4.717500
⑩	0.925 X 5.300	=4.902500
⑪	(5.300 + 5.800) X 1.150 / 2	=6.382500
⑫	3.100 X 8.050	=24.955000
⑬	1.100 X 2.200	=2.420000
⑭	4.800 X 8.650	=41.520000
⑮	(3.500 + 5.100) X 1.050 / 2	=4.515000
⑯	0.750 X 1.850	=1.387500
⑰	1.450 X 3.500	=5.075000
合計		248.4675000
床面積		248.46 m ²

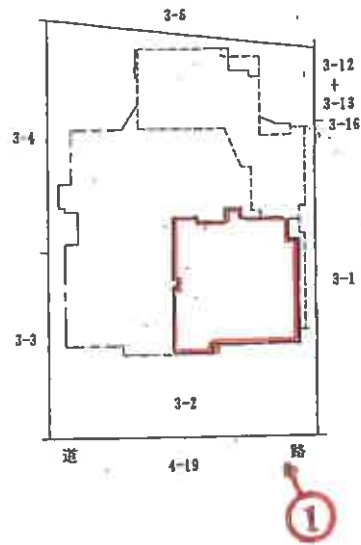
申請人

縮尺 1/250

149949

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

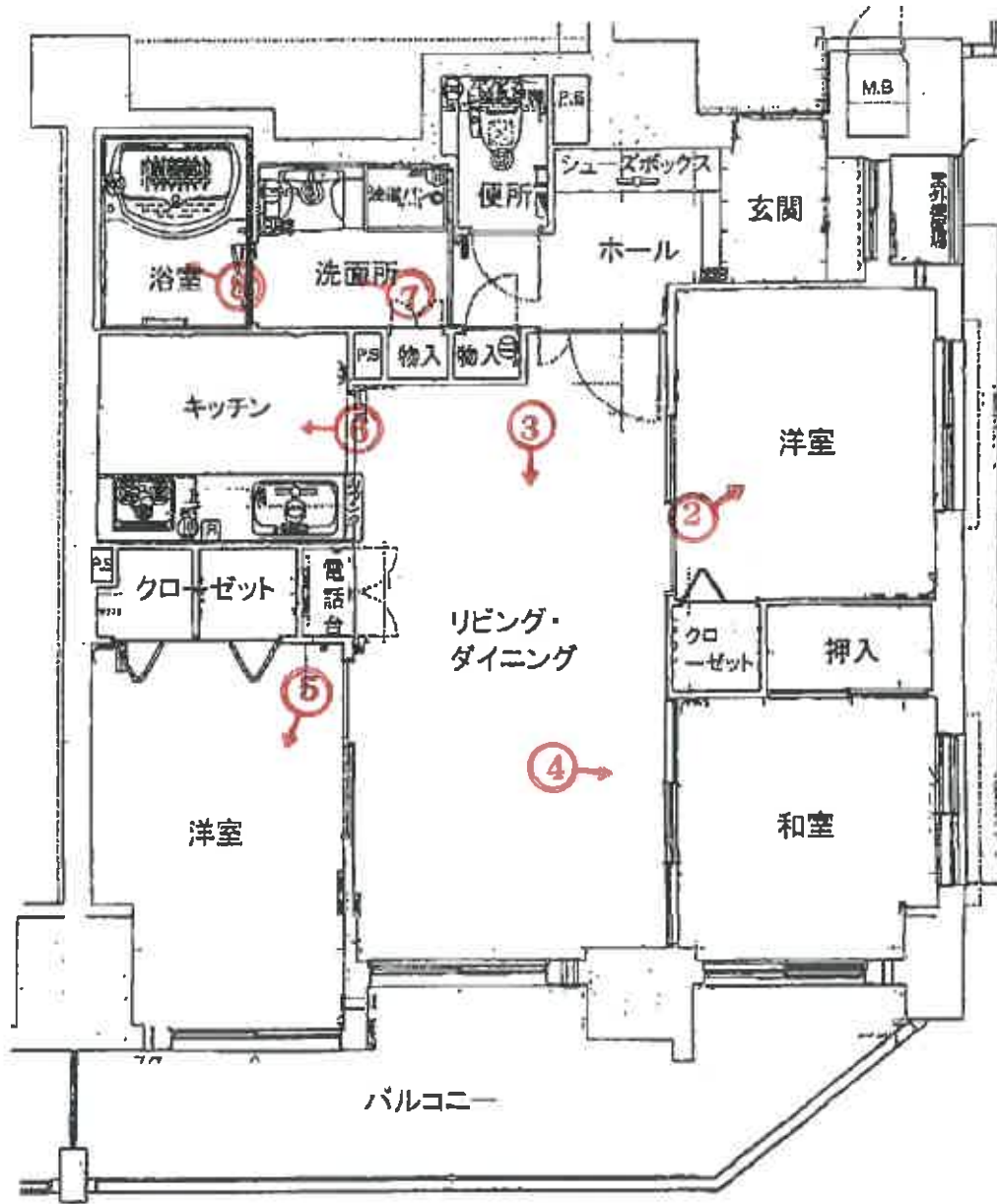
土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(10枚目)

建物間取図



(-○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有建
物を含む一棟の
建物



②



③



④



⑤

(13 枚目)



⑥



⑦

(14 枚目)



⑧

(15 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 30028 号
令和 6 年 1 月 11 日 現地調査
令和 6 年 1 月 19 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

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金13,290,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
	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 西明石駅の北東方 約300m (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・店舗等が混在する地域	
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 商業地域 80 % 500 % 準防火地域 —
画地条件	規模 454.72 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南東側 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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルファステイツ西明石駅前Ⅲ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数27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18年9月20日 新築
	経過年数	17年程度
	経済的残存耐用年数	30年程度
構造	鉄筋コンクリート造10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	受付順(総台数15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	あり アルファステイツ西明石駅前Ⅲ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	(株)穴吹ハウジングサービス
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和4年11月30日現在、 20,542,590円	
特記事項	<p>・石綿使用等の有無</p> <p>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ですが、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。</p>	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階 (602号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	66.55㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
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：特になし
保守管理の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,100円 修繕積立金 月額 10,300円 滞 納 額 あり (令和6年1月11日現在 128,800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	角部屋である。管理会社の回答によると間取りは2LDK+S(サービスルーム)となっている。

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
220,000	66.55	1.23	0.53	9,540,000

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 17年、経済的残存耐用年数 30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 0.20) ≒ 0.53

(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
178,000	1.00	454.72	0.90	7071/206435	1.00	2,500,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (明石(県)5-3)

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/㎡)
216,000 × 103/100 × 100/100 × 100/125 ≒ 178,000

◇ 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
100/100 × 100/100 × 100/125 × 100/100 ≒ 100/125

イ 個別格差：特になし (1.00)

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
9,540,000	2,500,000	0.98	11,800,000

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
0.98 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2年 6月 173,000 円/㎡

B 令和1年 5月 249,000 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	173,000	100	100.0	100	100	100	261,000
		100	100	92	80	90	
B	249,000	100	100.0	100	100	100	280,000
		100	100	94	90	105	

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
271,000	0.98	66.55	17,670,000

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 (6.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,020 千円 (13.4%)	550 千円	7.0%	7,857 千円 ≒ 7,860 千円	0.83961	6,599 千円 (86.6%)	7,619 千円 ≒ 7,620 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	960	960	946	946
	共益費収入	96	96	95	95
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,056	1,056	1,041	1,041
	空室損失	△ 106	△ 106	△ 104	△ 104
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 31	△ 31
	有効総収益	918	918	906	906
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	627	127	127	127
	公租公課	113	113	113	113
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	856	356	356	356
ウ 経費率 (%)		93.25	38.78	39.29	39.29
エ 有効純収益	ア-イ	62	562	550	550
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.94339	0.88999	0.83961	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	58	500	462	

(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を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した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	11,800,000	1.00	11,800,000
②比準価格	17,670,000	1.00	17,670,000
③収益価格			7,620,000
④調整後の価格	16,950,000		

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
16,950,000	1.00	0.80	0.98	13,290,000

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)5-3)
所 在 : 明石市松の内2丁目6番8
価 格 : 216,000円/㎡
位 置 : JR線「西明石」駅より道路距離300m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 469㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8m市道に接面
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率50%)
地域の概要 : 中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和5年度)
土地 : 45,153,600円 (×7,071/206,435)
建物 : 6,371,400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 明石市松の内二丁目3番地2
建物の名称 アルファステイツ西明石駅前Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松の内二丁目3番2の602
建物の名称 602
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 66.55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 明石市松の内二丁目3番2
地 目 宅地
地 積 454.72平方メートル

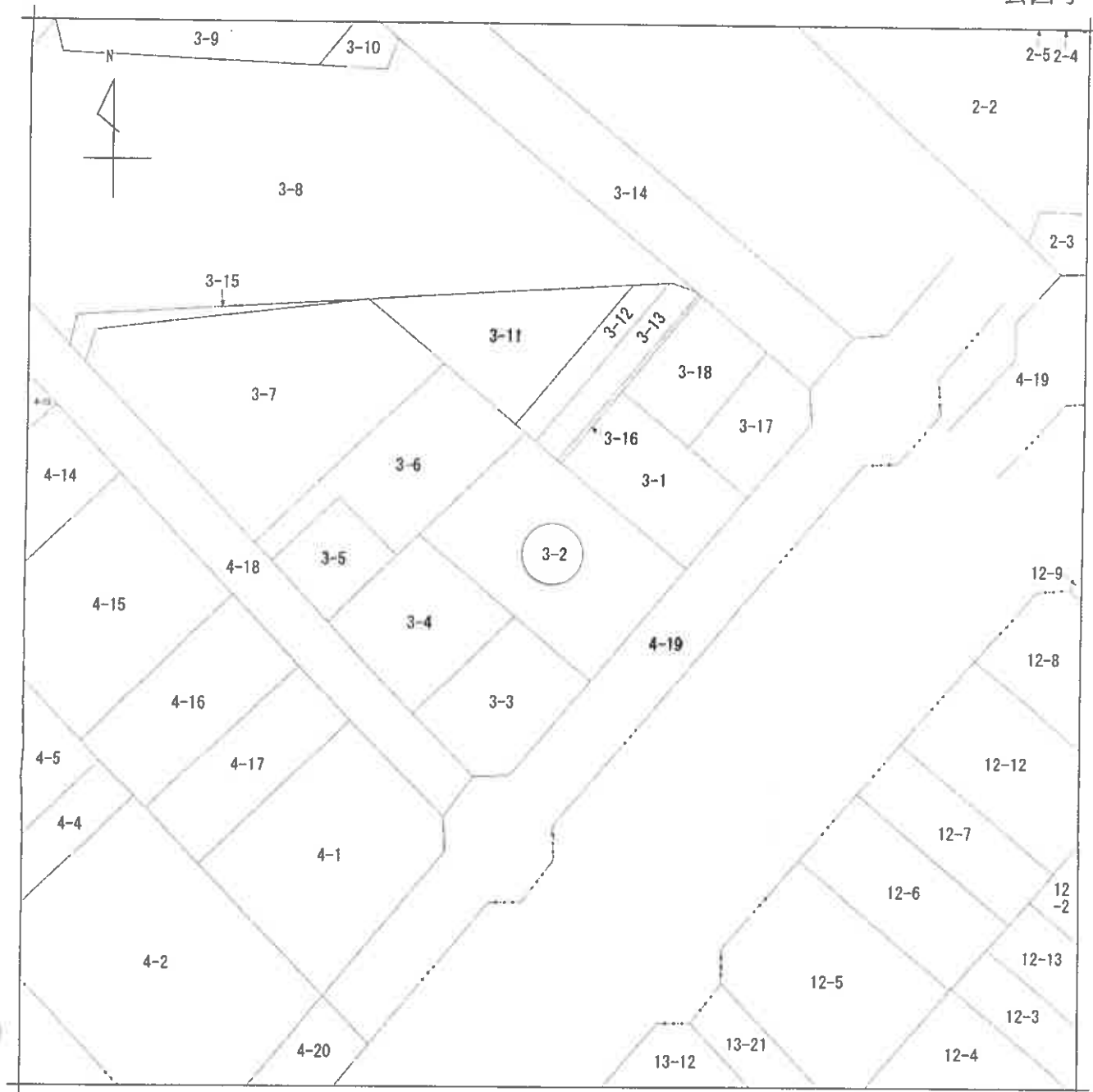
(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 206435分の7071



対象不動産及び地価公示等の位置図





(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	明石市松の内2丁目			地番	3番2		
出力尺	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54年11月14日			備付年月日(原図)	昭和54年11月14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5年10月31日
東京法務局

請求番号：2-1
(1/1)

登記官



A4に縮小

登記年月日：平成18年10月10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。

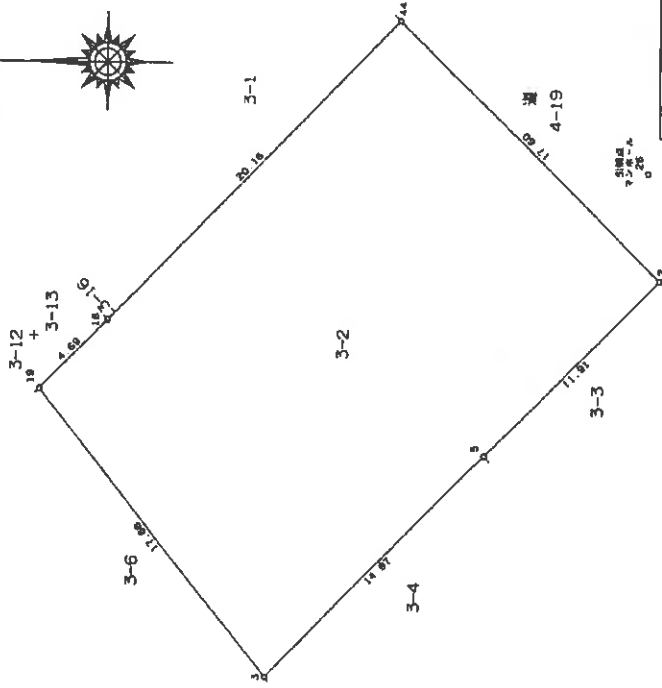
（神戸地方支務局明石支局管轄）
 令和5年10月31日 東京法務局

新後新

地番	3-2
土地の所在	明石市松の内二丁目

土地積測量図/8.10.10

平成18年10月10日登記



順	点	座標 (X, Y)	面積 (m ²)
1	3-12	57018.594, -26.681	909.454063
2	3-13	57005.324, -4.259	
3	3-14	57077.853, 18.787	
4	3-15	57077.069, 21.846	
5	3-16	57800.789, 7.994	
6	3-17	57804.128, -17.349	
7	3-18	-147763.339, -134297.906514	
8	3-19	-147763.339, -248508.392775	
9	3-20	-147763.339, 1085947.394611	
10	3-21	-147763.339, 1250974.902672	
11	3-22	-147763.339, 4582.428366	
12	3-23	-147763.339, -1002941.816672	
13	3-24	-147763.339, -17.349	
14	3-25	-147763.339, 454.72	

引張点の座標及び座標値 (任意座標)

順	点	X	Y
26	3-26	-147763.339	57811.430
27	3-27	-147763.339	57823.418

順	点	X	Y
26	3-26	-147763.339	57811.430
27	3-27	-147763.339	57823.418
28	3-28	-147763.339	57835.406
29	3-29	-147763.339	57847.394
30	3-30	-147763.339	57859.382
31	3-31	-147763.339	57871.370
32	3-32	-147763.339	57883.358
33	3-33	-147763.339	57895.346
34	3-34	-147763.339	57907.334
35	3-35	-147763.339	57919.322
36	3-36	-147763.339	57931.310
37	3-37	-147763.339	57943.298
38	3-38	-147763.339	57955.286
39	3-39	-147763.339	57967.274
40	3-40	-147763.339	57979.262
41	3-41	-147763.339	57991.250
42	3-42	-147763.339	58003.238
43	3-43	-147763.339	58015.226
44	3-44	-147763.339	58027.214
45	3-45	-147763.339	58039.202
46	3-46	-147763.339	58051.190
47	3-47	-147763.339	58063.178
48	3-48	-147763.339	58075.166
49	3-49	-147763.339	58087.154
50	3-50	-147763.339	58099.142
51	3-51	-147763.339	58111.130
52	3-52	-147763.339	58123.118
53	3-53	-147763.339	58135.106
54	3-54	-147763.339	58147.094
55	3-55	-147763.339	58159.082
56	3-56	-147763.339	58171.070
57	3-57	-147763.339	58183.058
58	3-58	-147763.339	58195.046
59	3-59	-147763.339	58207.034
60	3-60	-147763.339	58219.022
61	3-61	-147763.339	58231.010
62	3-62	-147763.339	58243.000

申請人 [Redacted]

224883

平成18年9月25日(作製)

作製者 [Redacted]

縮尺 1/250

請求番号：2-2

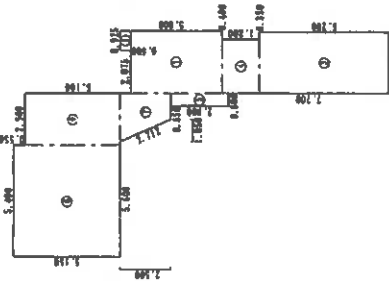
A4に縮小

登記年月日：平成18年11月7日

3-2-1

各階平面図

1階



求積表

①	4.500 X 3.000	=13.500000
②	0.500 X 0.925	=0.462500
③	0.200 X 2.950	=0.590000
④	1.800 X 2.600	=4.680000
⑤	2.800 X 0.800	=2.240000
⑥	4.800 X 2.500	=12.000000
⑦	(2.300 + 1.250) X 2.500 / 2	=4.437500
⑧	5.150 X 5.400	=27.810000
合計		82.360000
床面積		82.36 ㎡

平成18年10月26日作成

作成者

縮尺 1/250

申請人

143948

縮尺 1/500

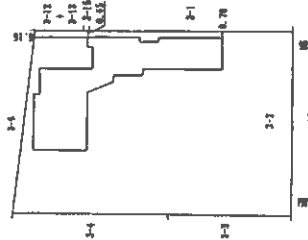
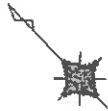
家屋番号 3-2-1 3-2-201~203 3-2-301~303 3-2-401~403 3-2-501~503

建築物の所在 明石市松の内二丁目3番地2

建築物各階平面図 3-2-201~203 3-2-301~303 3-2-401~403 3-2-501~503

3-1

建築年月日 平成18年11月7日



一棟の建物
建物の名称 アルファステイツ西明石駅前Ⅲ

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。

(神戸地方支庁明石支庁事務所)

令和5年10月31日 東京法務局

登記官

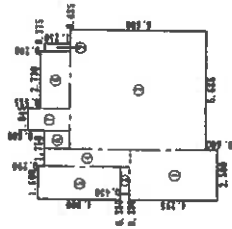
登記年月日：平成18年11月7日

各階平面図

建物階平面図

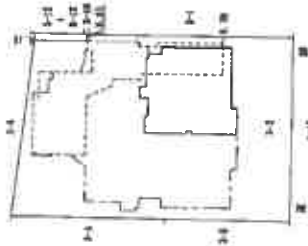
家屋番号 松の内二丁目
3番2の602

建物の所在 明石市松の内二丁目3番地2



求積表

①	2.500 × 4.295	=10.737500
②	5.685 × 6.600	=37.521000
③	1.320 × 0.430	= 0.567600
④	0.900 × 4.140	= 3.726000
⑤	1.600 × 4.000	= 6.400000
⑥	0.850 × 1.235	= 1.049750
⑦	1.045 × 2.035	= 2.126575
⑧	2.730 × 1.450	= 3.958500
⑨	0.375 × 1.250	= 0.468750
合計		66.555675
床面積		66.55 m ²



区分した建物の存する部分 6階
建物の名称 602

平成十八年十一月七日 登記

作成者

平成18年10月26日(木)

縮尺 1/250

申請人

143964

縮尺 1/500

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。

(神戸地方裁判所明石支局管轄)

令和二年10月31日

東京法務局

登記官

請求番号：2-3

12/31

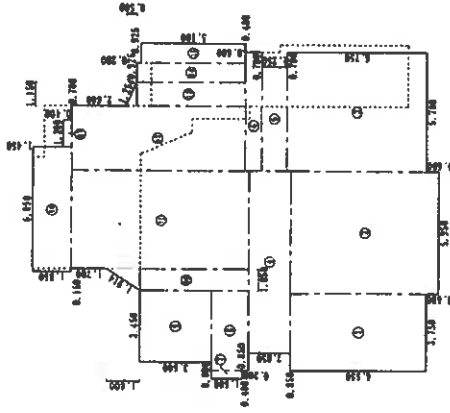
A4に縮小

登記年月日：平成18年11月7日

3-2-301~303 3-2-601~603 3-2-701~703 3-2-801~803
3-2-401~403 3-2-901~903
3-2-501~503

各階平面図

3階~10階
(各階同型)



求積表

①	3.750 X	6.550	=24.562500
②	5.950 X	7.150	=42.542500
③	5.700 X	6.750	=38.475000
④	8.850 X	2.050	=18.142500
⑤	8.850 X	1.250	=11.062500
⑥	5.700 X	0.800	=4.560000
⑦	0.400 X	1.500	=0.600000
⑧	3.850 X	1.800	=6.930000
⑨	3.450 X	3.500	=12.075000
⑩	(5.300 + 6.900) X	1.050 / 2	= 6.405000
⑪	4.800 X	8.600	=41.280000
⑫	3.100 X	8.400	=26.040000
⑬	(5.300 + 5.800) X	1.150 / 2	= 6.382500
⑭	0.925 X	5.300	=4.922500
⑮	0.925 X	5.100	=4.717500
⑯	6.050 X	1.850	=11.192500
⑰	1.300 X	0.400	=0.520000
合計			255.5775000
床面積			255.57 m ²

合計 255.5775000
床面積 255.57 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

(印)

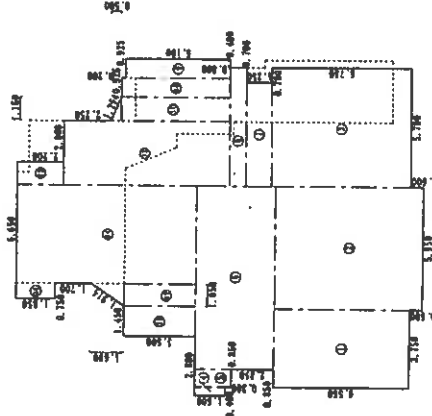
149949

平成18年10月26日(木)

建物各階平面図

建物の所在 明石市松の内二丁目3番地2

2階



求積表

①	3.750 X	6.550	=24.562500
②	5.950 X	7.150	=42.542500
③	5.700 X	6.750	=38.475000
④	0.400 X	1.500	=0.600000
⑤	0.850 X	1.800	=1.530000
⑥	8.850 X	2.850	=25.207500
⑦	5.700 X	1.250	=7.125000
⑧	0.925 X	5.100	=4.717500
⑨	0.925 X	5.300	=4.922500
⑩	(5.300 + 5.800) X	1.150 / 2	= 6.382500
⑪	3.100 X	8.050	=24.955000
⑫	1.100 X	2.200	=2.420000
⑬	4.800 X	8.650	=41.520000
⑭	(3.500 + 5.100) X	1.050 / 2	= 6.525000
⑮	0.750 X	1.850	=1.387500
⑯	1.450 X	3.500	=5.075000
合計			248.4675000
床面積			248.46 m ²

合計 248.4675000
床面積 248.46 m²

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。

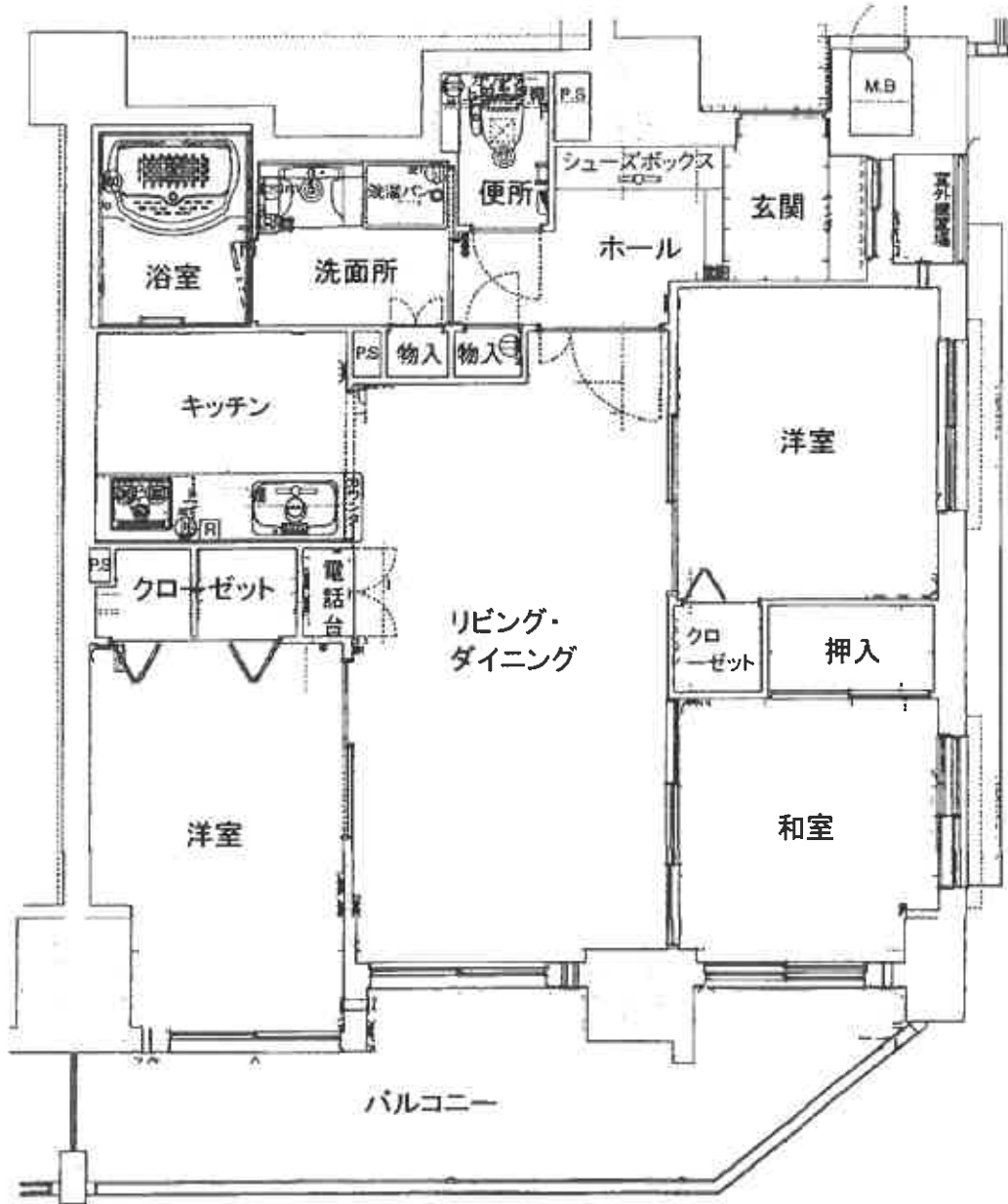
(神戸地方法務局明石支店管理)

令和5年10月31日

奥井法務局

登記書

建物間取図





対象物件
を含む一
棟の建物



対象物件
を含む一
棟の建物

