

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 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 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 904番43
地 目 宅地
地 積 7144.78平方メートル
共有者 A 持分100000分の299

2 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 904番48
地 目 宅地
地 積 1463.66平方メートル
共有者 A 持分100000分の299

3 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 904番51
地 目 宅地
地 積 1061.13平方メートル
共有者 A 持分100000分の299

4 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 956番3
地 目 山林
地 積 168平方メートル
(現況)



物件目録

地 目 雑種地

共有者 A 持分100000分の299

5 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市和坂一丁目904番地43

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床面積	1階	597.25平方メートル
	2階	2646.78平方メートル
	3階	2637.40平方メートル
	4階	2637.40平方メートル
	5階	2553.68平方メートル
	6階	2553.68平方メートル
	7階	2380.36平方メートル
	8階	2233.60平方メートル
	9階	1710.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 和坂一丁目904番43の89

建物の名称 309号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 52.21平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 6年 3月19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1～5】

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4】

地役権

範囲 電線路の中心から両側え5m²電線路の中心線亘長11・70m²の区域116m²

要役地 神戸市垂水区森友一丁目20番1

設定日 昭和44年4月11日

目的 電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入り若しくは通行の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3m²を控除した高さを超えて建造物等の築造若しくは竹木の植栽禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

なし

《 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

地 目 雑種地

共有者 A 持分100000分の299

5 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市和坂一丁目904番地43

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床面積	1階	597.25平方メートル
	2階	2646.78平方メートル
	3階	2637.40平方メートル
	4階	2637.40平方メートル
	5階	2553.68平方メートル
	6階	2553.68平方メートル
	7階	2380.36平方メートル
	8階	2233.60平方メートル
	9階	1710.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 和坂一丁目904番43の89

建物の名称 309号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 52.21平方メートル

所有者 A



令和5年(ヌ)第30028号
令和6年1月18日受理
令和6年2月13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 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 904番43
地 目 宅地
地 積 7144.78平方メートル
共有者 A 持分100000分の299

- 2 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 904番48
地 目 宅地
地 積 1463.66平方メートル
共有者 A 持分100000分の299

- 3 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 904番51
地 目 宅地
地 積 1061.13平方メートル
共有者 A 持分100000分の299

- 4 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 956番3
地 目 山林
地 積 168平方メートル
共有者 A 持分100000分の299



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市和坂一丁目904番地43

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床面積	1階	597.25平方メートル
	2階	2646.78平方メートル
	3階	2637.40平方メートル
	4階	2637.40平方メートル
	5階	2553.68平方メートル
	6階	2553.68平方メートル
	7階	2380.36平方メートル
	8階	2233.60平方メートル
	9階	1710.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和坂一丁目904番43の89

建物の名称 309号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 52.21平方メートル

所有者 A



その他の事項

■ 本件建物等の状況等

- 1 占有補助者立会いのうえで立入調査を実施したところ、本件建物の状況は、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、目視した限りでは、特段、大きな破損や汚損は見受けられなかった。
- 2 本件建物は、2号棟の3階部分であるが、1ないし4号棟が一棟の建物となっていて、4号棟が1段低くなっている、登記上は1段下がった部分が1階であるため、1段高い位置にある2号棟の3階部分は、登記上は4階となっている。
- 3 物件2土地は、5号棟（物件5建物とは別登記の一棟の建物）の敷地として使用されている。
- 4 物件3と4土地の間は、ゲートで塞がれている。物件3は広場になっていて建物は建っていない。
- 5 物件4土地は、住民のコミュニティー菜園として使用されていた。物件4土地の上空に高圧線が通っていて、高圧線の直下の土地に地役権が設定されている。地役権の内容は下記のとおり。

記

原因 昭和44年4月11日設定

目的 電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入り若しくは通行の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3mを控除した高さを超えて建造物等の築造若しくは竹木の植栽禁止

範囲 電線路の中心から両側え5m電線路の中心線亘長11・70mの区域116m²

要役地 神戸市垂水区森友一丁目20番1

- 6 管理形態は自主管理であるが、1号棟メインエントランスには、管理事務所があり、事務所横に管理人の住居があり、管理人が常駐している。

■ 管理組合理事長からの回答要旨（2号棟1階の管理組合事務所にて直接聴取した。）

- 1 管理会社を入れずに自主管理をしている。管理人は日勤で、2シフトに分けて外注で依頼しています。
- 2 総戸数249戸（1ないし5号棟全体）で構成されている。
- 3 駐車場は94台。受付順。
- 4 集会所あり。
- 5 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 6 管理費と修繕積立金のほかに、TV共聴施設組合費（月額300円）が必要。
- 7 近い将来の大規模修繕の予定はない。これまでの大規模修繕では、各戸への追加は発生していません。次回も追加せずに行いたいと思っています。
- 8 修繕積立金は、令和5年5月31日現在で、2億2,198万3,296円である。

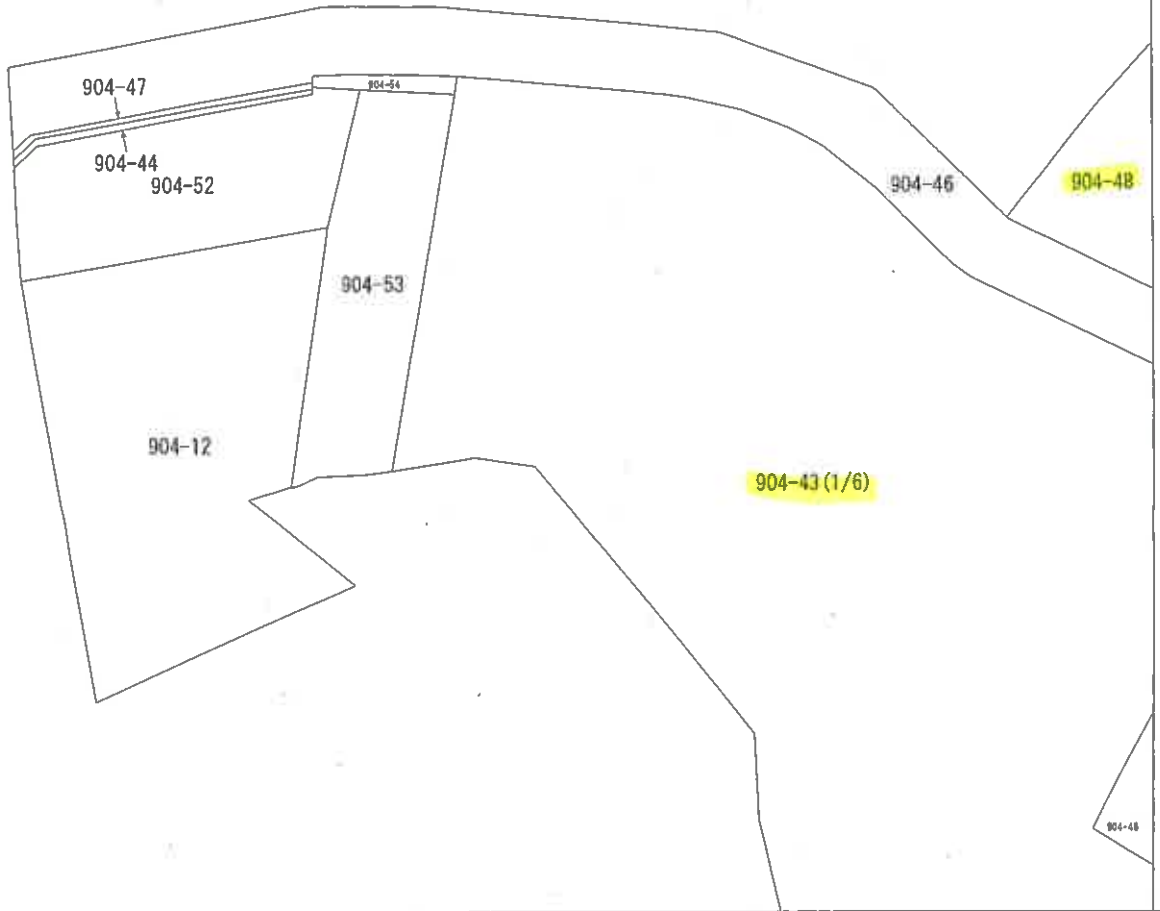
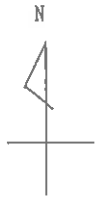
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 占有補助者</p> <p>■ 管理組合理事長</p>	<p>1 本件建物は、債務者と家族で住居として使用しています。</p> <p>2 特に気になる不具合はありません。</p> <p>1 本件マンションは、自主管理ですが、シルバー派遣等から管理人を雇っていて、交代で20時まで管理してもらっています。</p> <p>2 目的物件の管理費と修繕積立金は、3枚目のとおりですが、現時点で債務者の滞納はありません。</p> <p>3 管理費と修繕積立金のほかに、TV共聴施設組合費（月額300円）が必要です。</p> <p>4 物件4は、住民のための菜園として使用しています。</p>

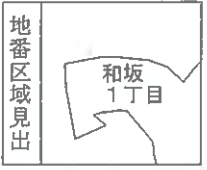
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月19日(金) 14:45-16:00	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)、管理組合理事長から事情聴取、周辺道路調査
6年1月22日(月) 11:30-12:10	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
6年1月26日(金) 9:30-10:50	物件所在地	立入調査、占有補助者立会、周辺道路調査
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和6年1月26日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を同行したが、占有補助者が在宅した。 ■ 令和6年1月26日 評価人帯同 		

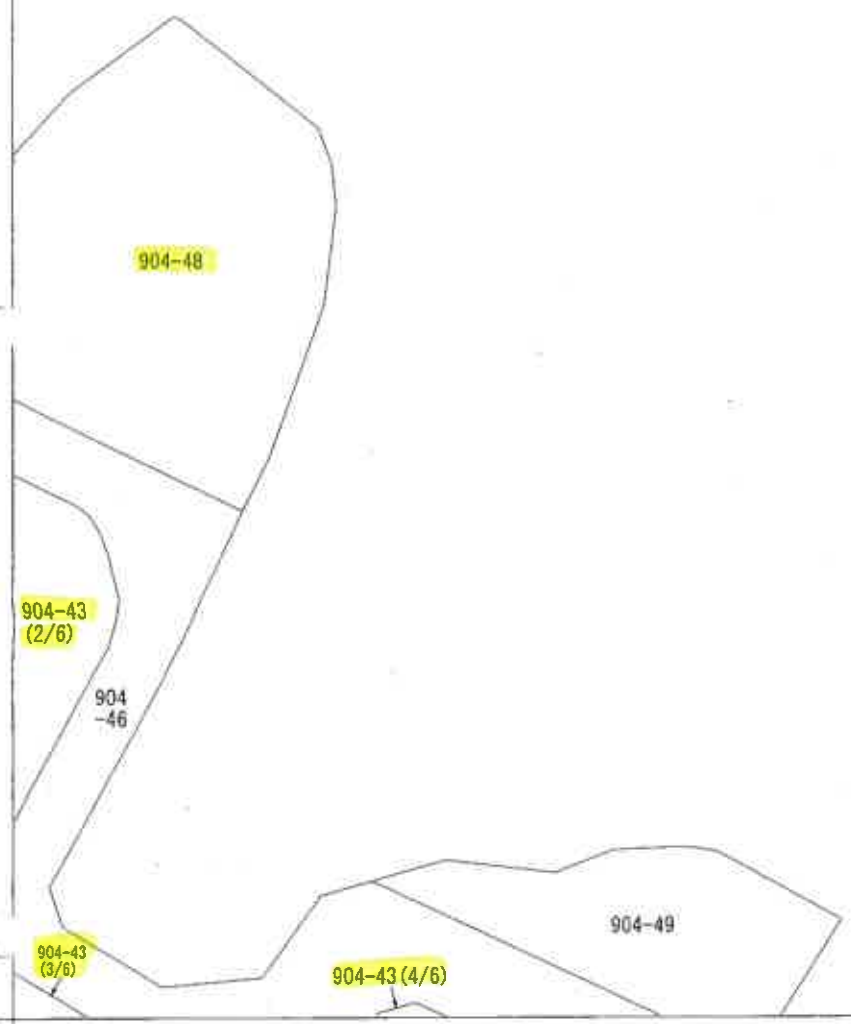
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



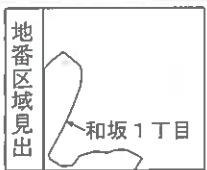
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



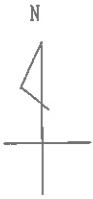
請求部	所在	明石市和坂一丁目				地番	904番43			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成17年7月7日				備付年月日(原図)		補記事項			



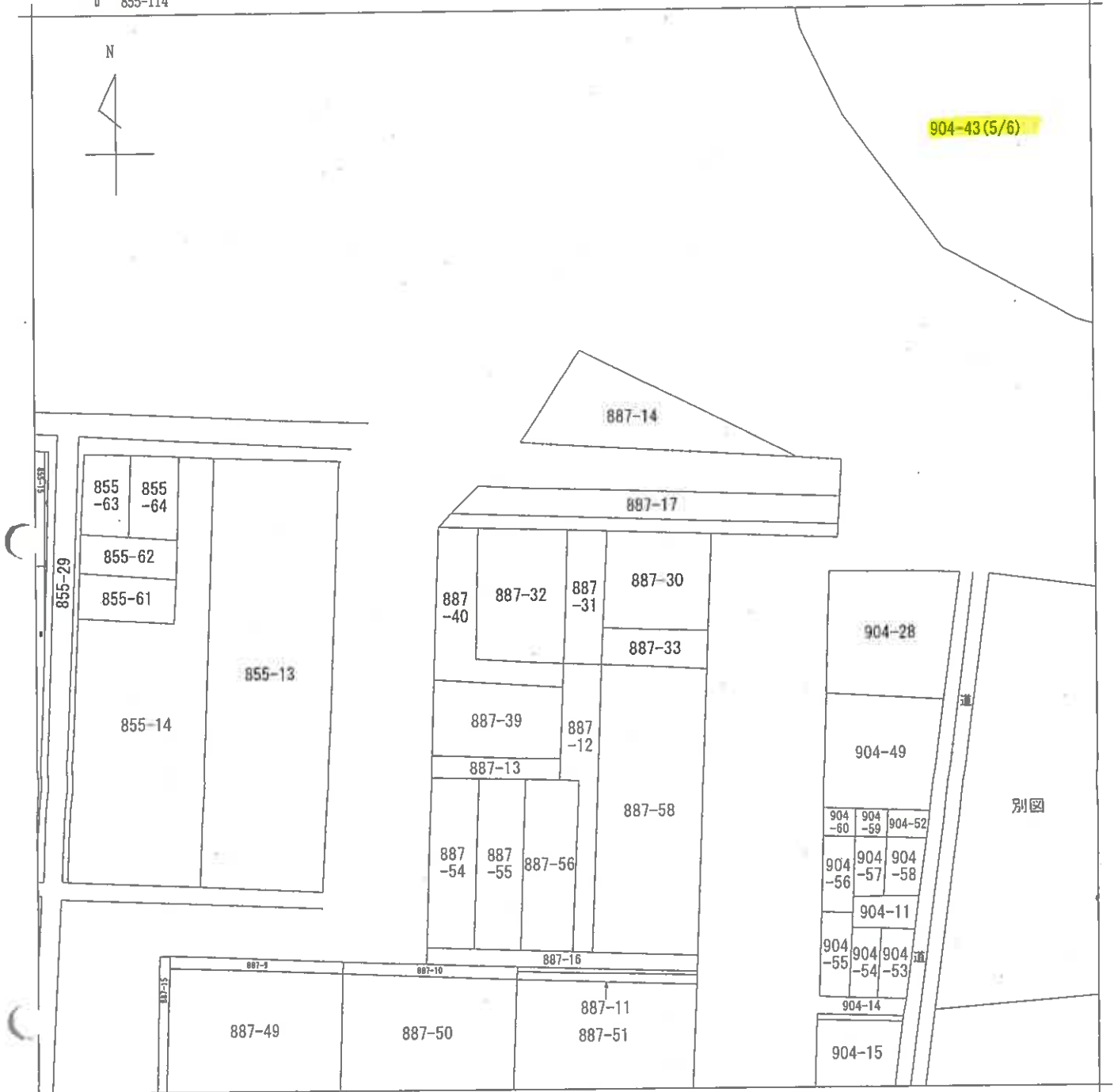
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



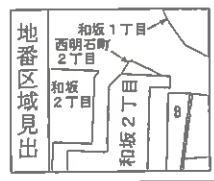
請求部	所在	明石市和坂一丁目				地番	904番43			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	平成17年7月7日			備付年月日(原図)				補記事項		



904-43(5/6)

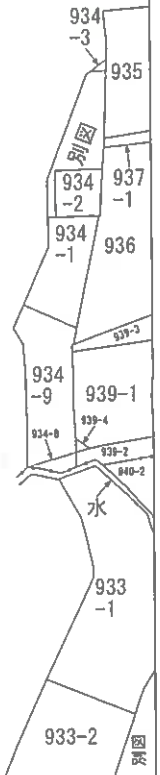
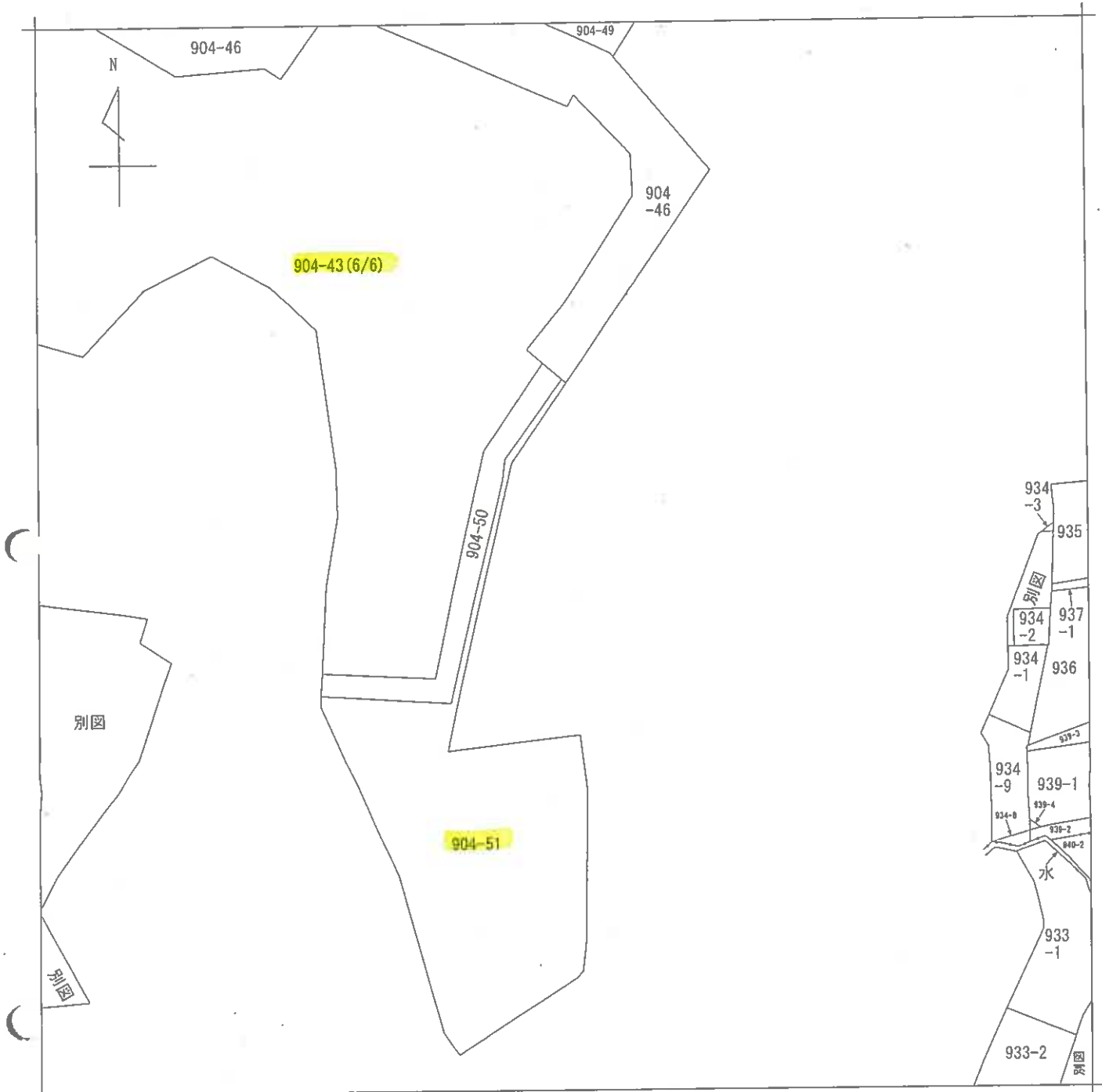


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

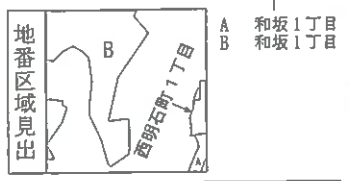


A 和坂1丁目
B 和坂2丁目

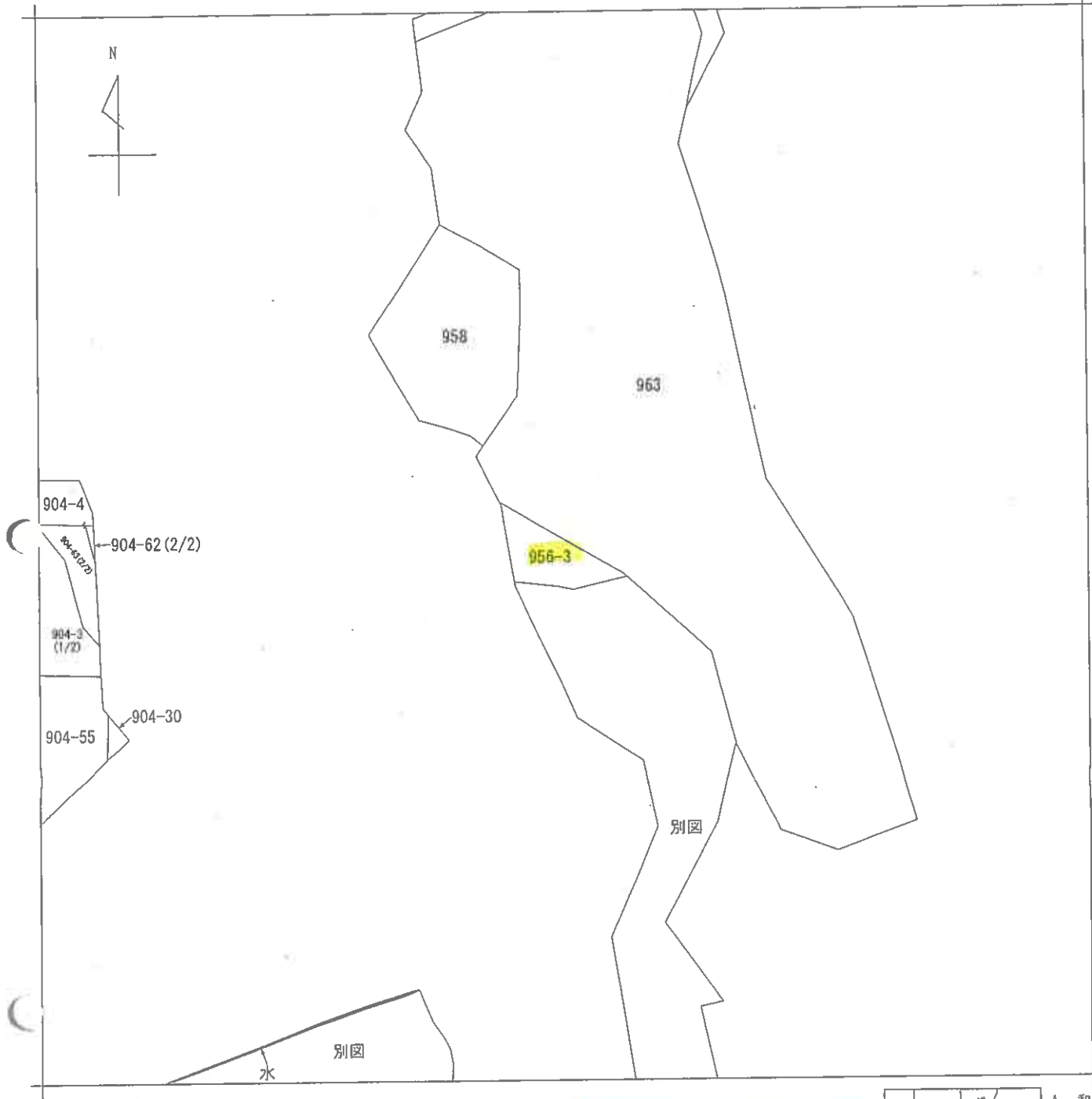
請求部	所在	明石市和坂一丁目		地番	904番43	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	平成17年7月7日		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図



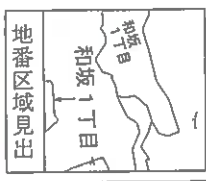
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



請求部	所在	明石市和坂一丁目			地番	904番43			
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成17年7月7日			備付年月日 (原図)		補記事項			



本図面はA3版をA4版に縮小したものである



A 和坂2丁目

請求部	所在	明石市和坂一丁目				地番	956番3			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

(14枚目)

登記年月日：昭和51年9月17日

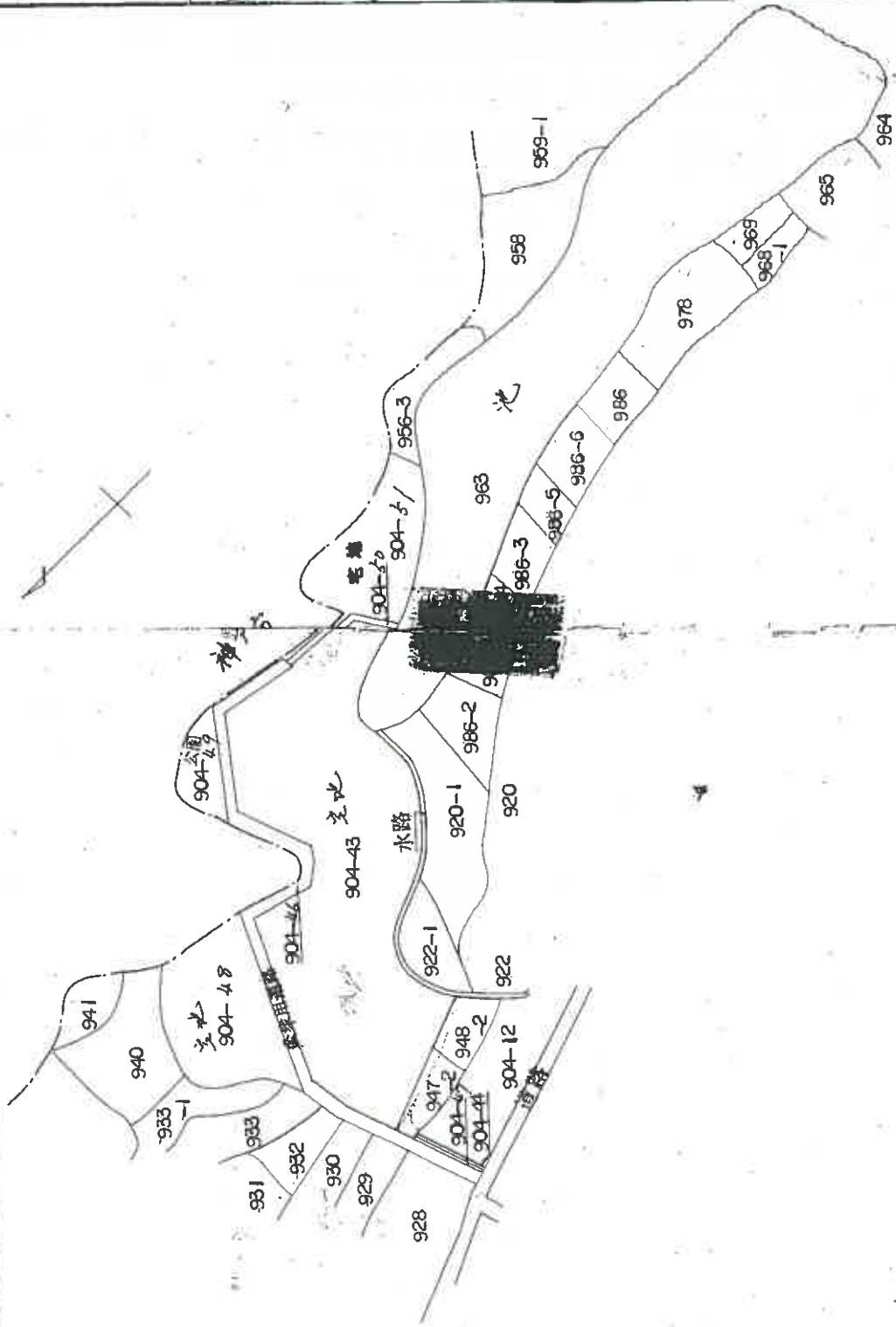
地番	904-50、46~51
土地の所在	明石市和坂町1丁目

土地積算
所別
在量
図

前 904-43
後打 904-43
904-46~904-51

製作年月日
昭和51年8月30日

製作者
[Redacted]



(日 測 連 10)

日本土地家屋
会連令会用紙
226859

縮尺 1/11

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9月17日

新 904-43 信 904-43、904-46
新 904-43 信 904-43、904-46

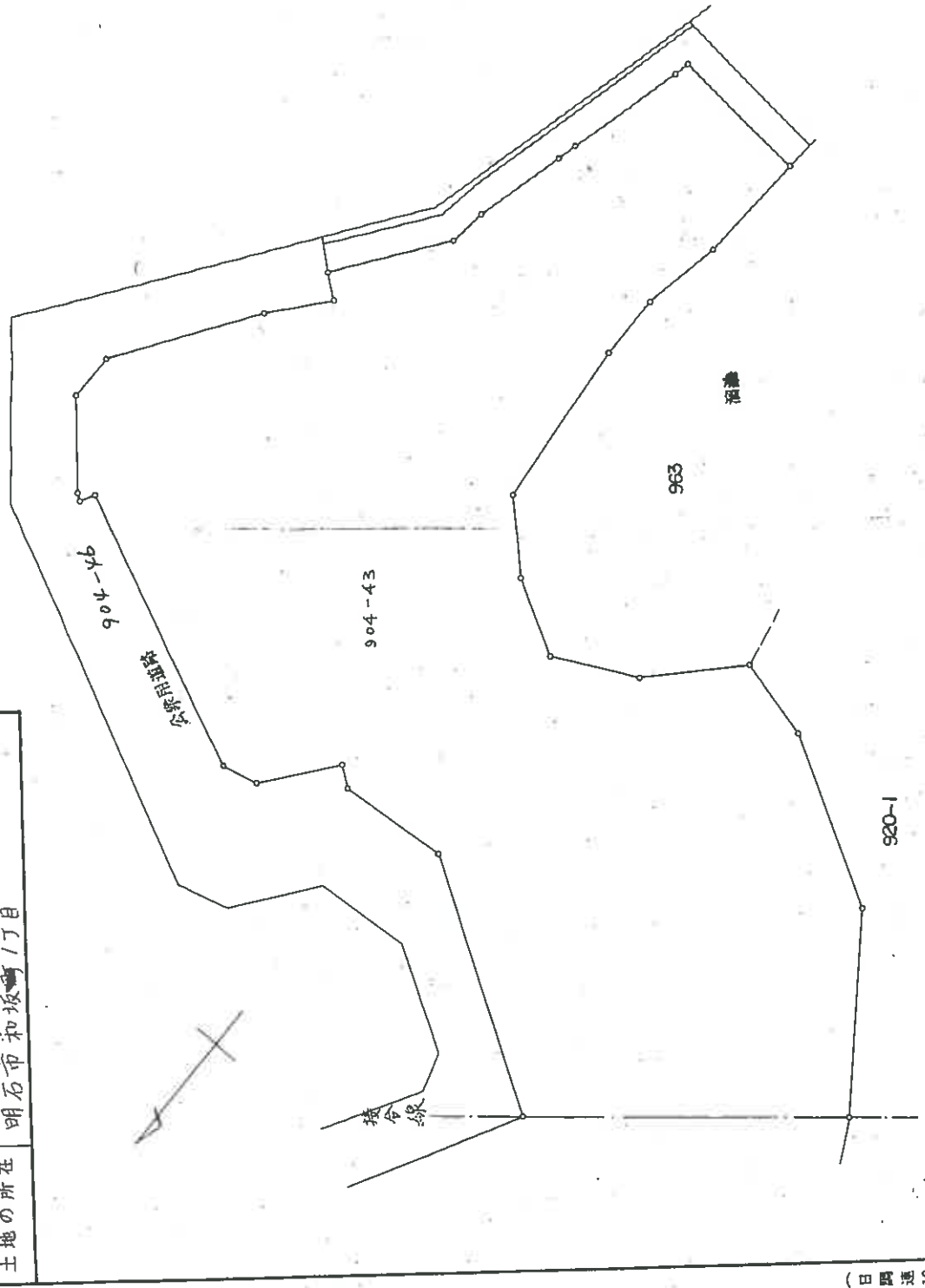
土地積地 所測在 図 図

前 904-43 後 904-43 計 904-46~904-51

地番	904-43、904-46
土地の所在	明石市和坂町1丁目

昭和51年8月30日
作製年月日

作製者
申請人



(日 國 通 10)

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地)

士会連合会(用紙)
226860

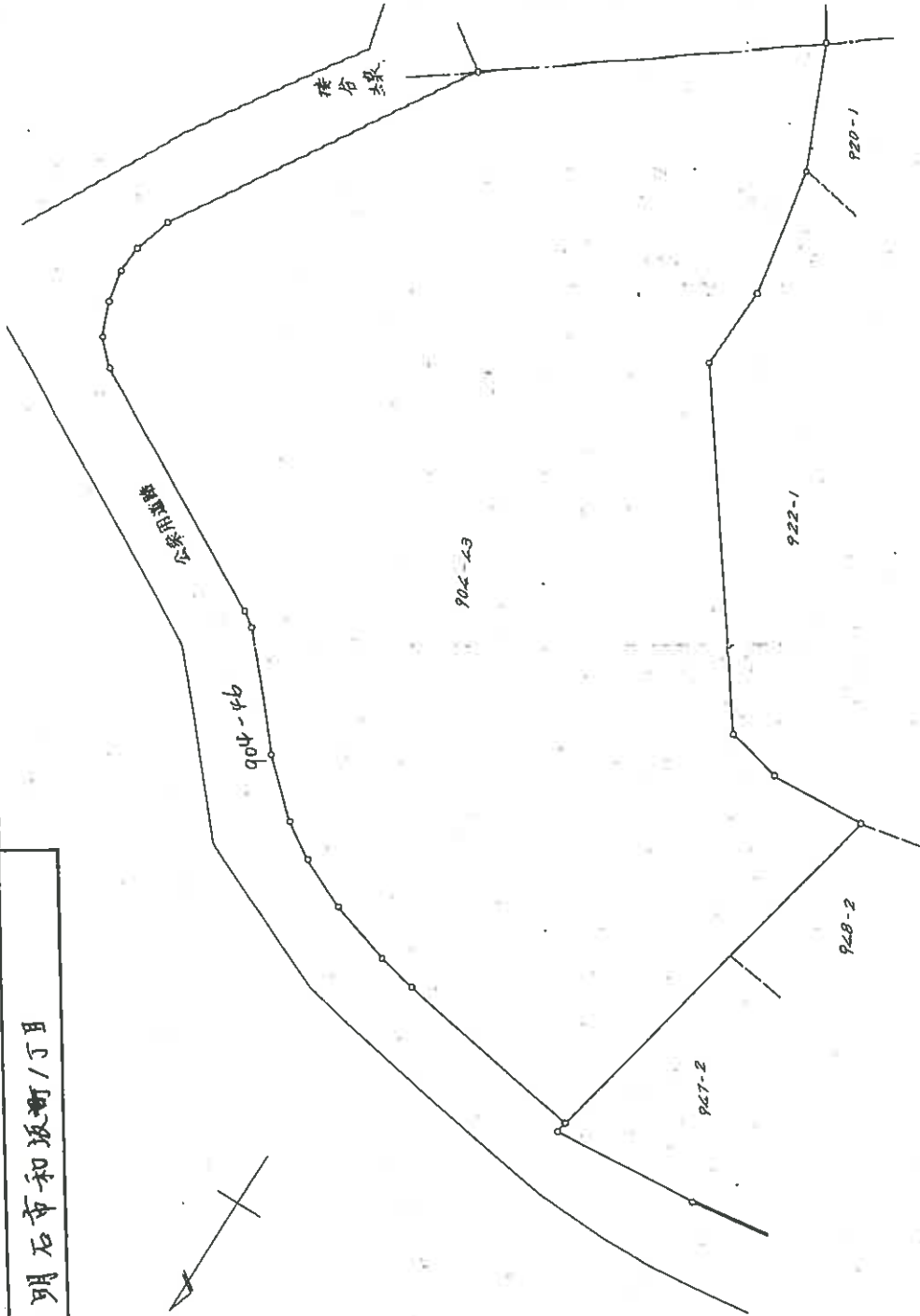
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和51年9月17日

土地積測量図

地番	904-43、904-46
土地の所在	明石市和坂町1丁目

製作年月日	昭和51年9月17日
製作者	[Redacted]



(日課連10)

904-43
 1,296.00㎡ = 5863.20 × 714.80
 面積は 714.80

(日本土地家屋調査士会連合会用品)
 226861

縮尺	1 / 500
----	---------

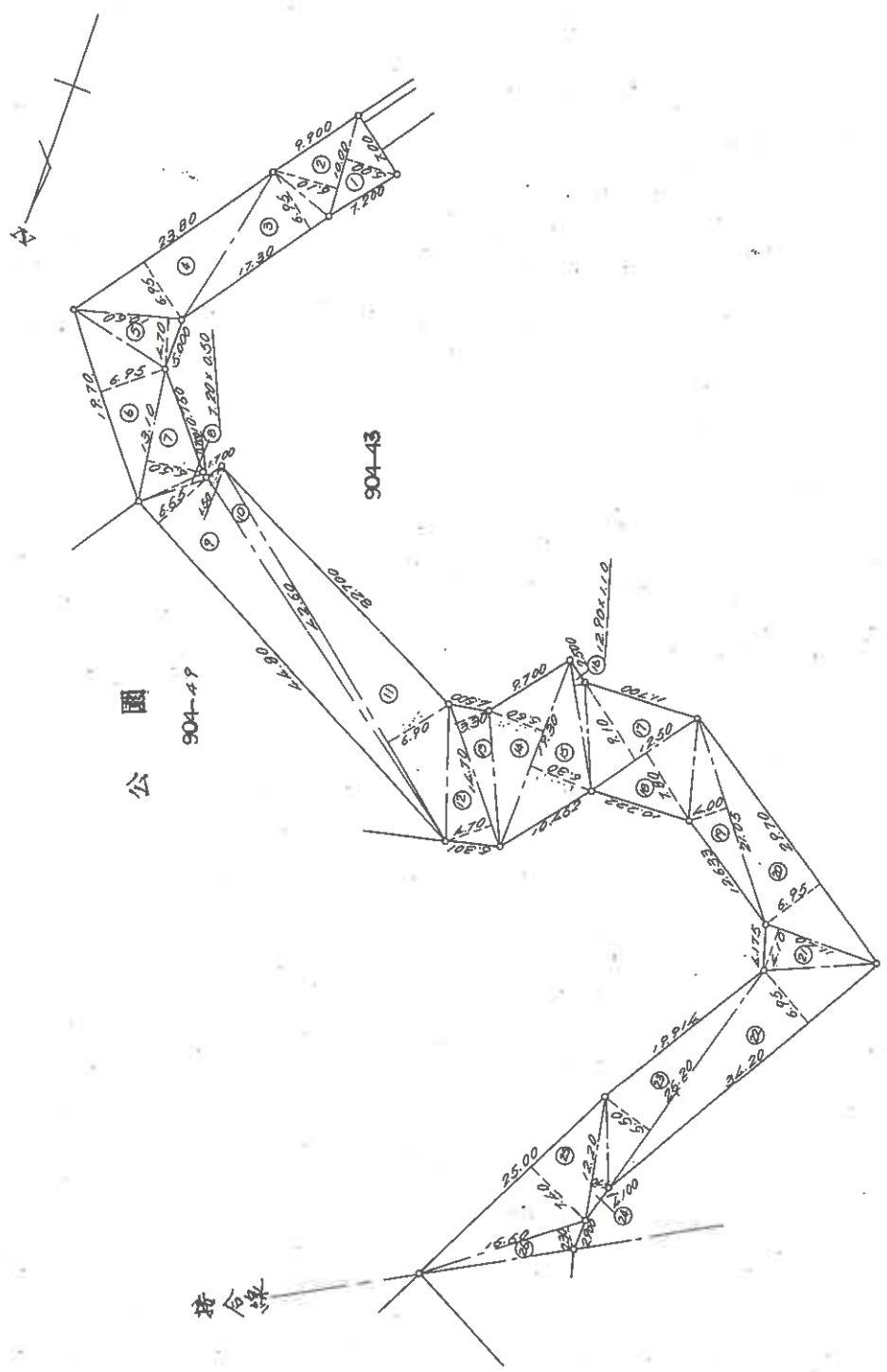
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和51年9月17日

土地積測量図

地番	904-46
土地の所在	明石市和坂町1丁目

昭和51年8月30日
 製作年月日
 製作者
 申請人



縮尺	1/500
----	-------

(日調連10)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)
 226862

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9月17日

土地積測量図

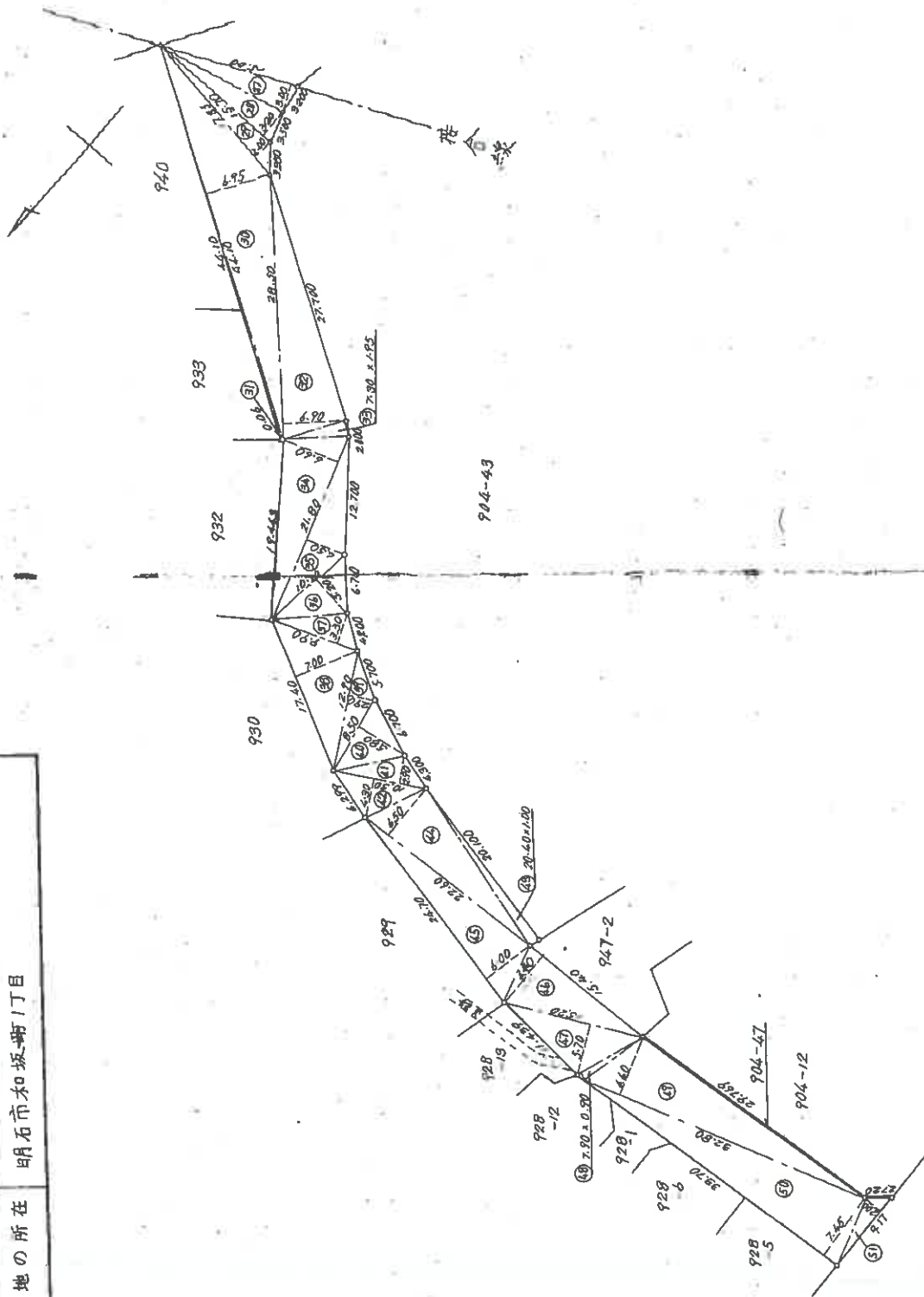
地番 904-46

土地の所在 明石市木坂町1丁目

作製年月日 昭和51年8月31日

作製者

申請人



(日開延 10)

縮尺 1/500

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9月17日

土地積測在量

地番 904-46

土地の所在 明石市和坂町1丁目

昭和51年9月17日

作製年月日

申請人

符号	底辺	辺高	積
27	15.00	3.00	45.0000
28	15.70	3.20	50.2400
29	17.85	2.00	35.7000
30	44.10	6.95	306.4950
31	44.10	0.06	2.6460
32	28.50	6.90	196.6500
33	7.50	1.95	14.2350
34	21.80	6.60	143.8080
35	21.80	4.50	98.1000
36	10.70	5.20	55.6400
37	9.90	3.30	32.6700
38	17.40	7.00	121.8000
39	12.90	2.90	37.4100
40	8.50	5.80	49.3000
41	10.30	2.90	29.8700
42	10.30	4.90	44.2900
43	20.40	1.00	20.4000
44	22.60	6.50	146.9000
45	22.60	6.00	148.2000
46	15.40	6.40	98.5600
47	15.20	5.70	86.6400
48	7.90	0.90	7.1100
49	32.80	6.60	216.4800
50	33.70	7.45	251.0650
51	9.17	2.00	18.3400
合計			2554.0930

符号	底辺	辺高	積
1	10.00	5.00	50.0000
2	10.00	6.10	61.0000
3	17.30	6.95	120.2350
4	23.80	6.95	165.4100
5	10.60	4.70	49.8200
6	19.70	6.95	136.9150
7	13.10	5.50	72.0500
8	7.20	0.50	3.6000
9	44.80	6.65	297.9200
10	42.60	1.50	63.9000
11	42.60	8.90	379.7400
12	14.70	4.70	69.0900
13	14.70	3.30	48.5100
14	19.30	5.60	108.0800
15	19.30	6.30	121.5900
16	12.90	1.10	14.1900
17	12.90	9.10	117.5000
18	12.50	7.80	97.5000
19	21.05	4.00	84.2000
20	29.70	6.95	206.4150
21	11.40	4.10	46.7400
22	34.20	6.95	237.6900
23	26.20	5.50	144.1000
24	12.20	1.70	20.7400
25	25.00	7.40	185.0000
26	16.60	2.30	38.1800

(日積連10)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

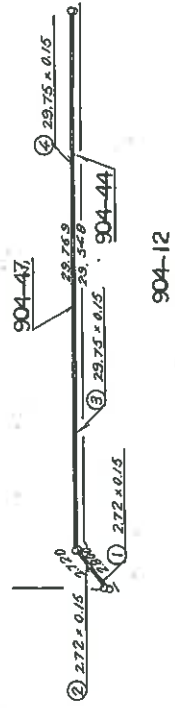
日本土地家屋調査士会連合会専用紙 226864

縮尺 1/1

登記年月日：昭和51年9月17日

土地積測量図

地番	904-47
土地の所在	明石市和歌野1丁目



符号	底辺	辺高	分	積
1	2.72	0.15		0.4080
2	2.72	0.15		0.4080
3	29.75	0.15		4.4625
4	29.75	0.15		4.4625
合計				9.7410
面積M ²				4.8705

製作年月日
昭和51年8月30日

製作者
申請人

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

(日隔連 10)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)
226865

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

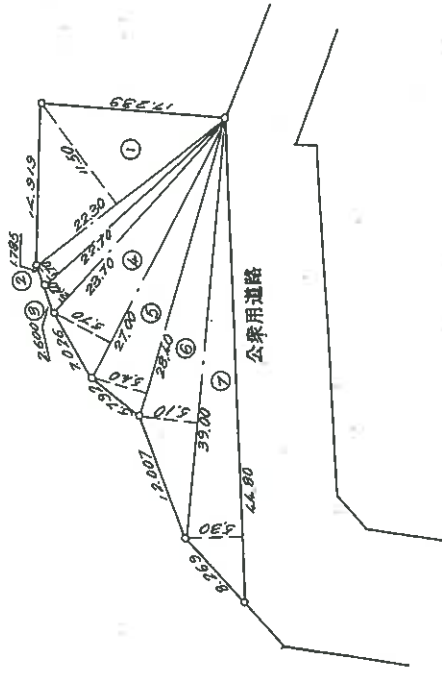
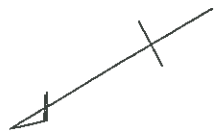
登記年月日：昭和51年9月17日

土地積測量図

地番	904-49
土地の所在	明石市和坂町1丁目

昭和51年8月30日
製作年月日

製作者
申請人



符号	辺長	面積
1	22.30	11.50
2	22.70	1.70
3	23.70	2.40
4	27.00	5.70
5	28.40	5.40
6	39.00	5.10
7	44.80	5.30
合計		1095.5200
面積 M ²		547.7600

(日調連10)

縮尺	1/500
----	-------

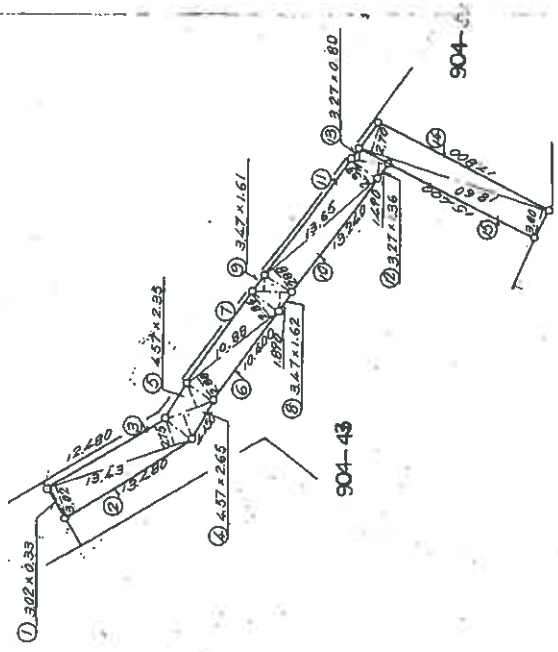
(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 226867

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9月17日

土地積測量図

地番 904-50
 土地の所在 明石市和歌野1丁目



符号	辺長	面積
1	3.02	0.33
2	13.43	3.02
3	13.43	2.75
4	4.57	2.65
5	4.57	2.35
6	10.88	2.88
7	10.88	2.86
8	3.47	1.62
9	3.47	1.61
10	13.65	2.88
11	13.65	2.93
12	3.27	1.36
13	3.27	0.80
14	18.60	2.70
15	18.60	3.00
合計		367.3867
面積 M ²		183.6933

昭和51年8月30日
 製作者

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)
 226868

縮尺 1/500

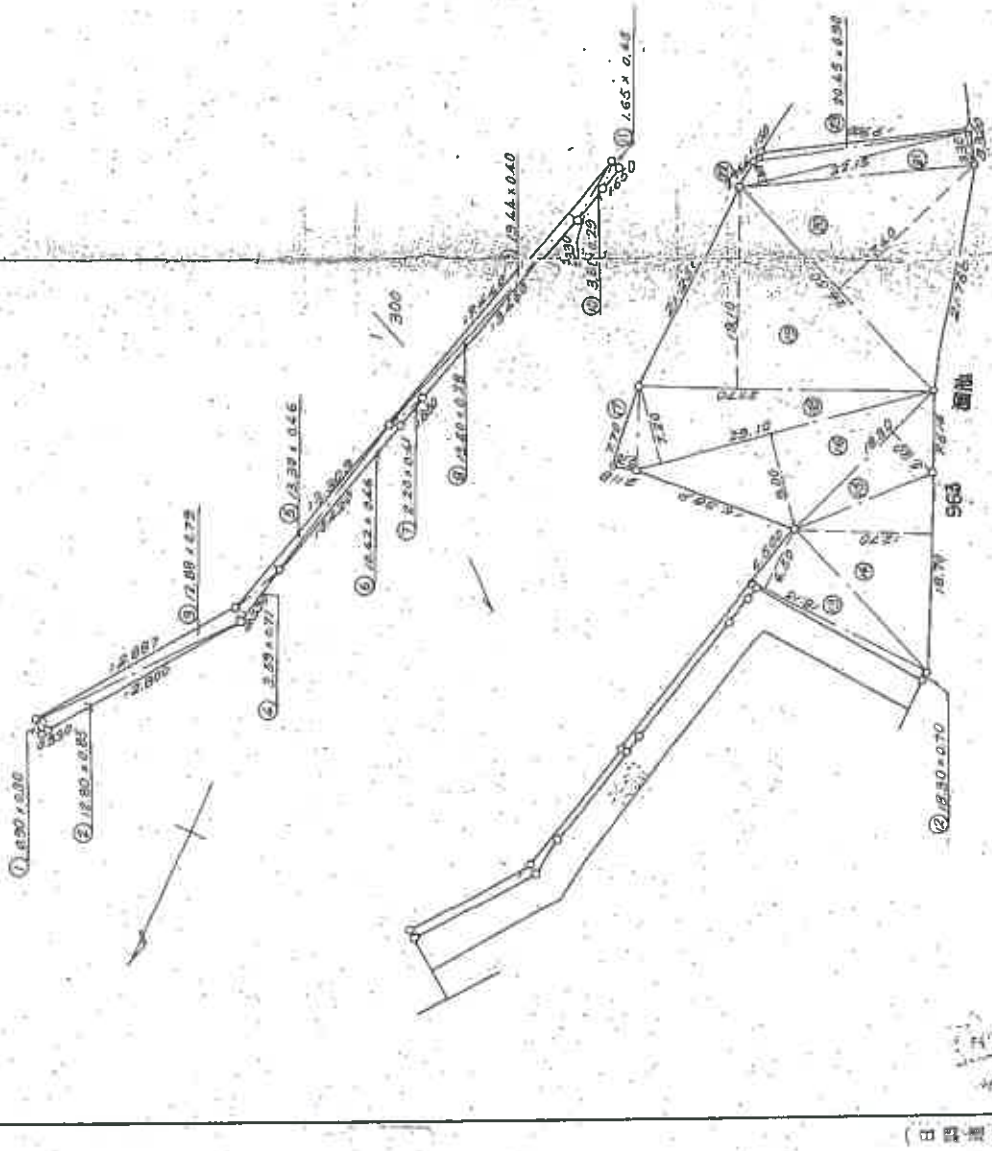
(日測連10)

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9月17日

土地積測量図

地番 504-5 / 土地の所在 明石市和坂町1丁目



符号	底辺	辺高	サ	積
1	0.90	0.30	0.2700	
2	12.80	0.85	10.8800	
3	12.88	0.79	10.1752	
4	3.59	0.71	2.5489	
5	13.30	0.46	6.1180	
6	10.42	0.46	4.7932	
7	2.20	0.41	0.9020	
8	15.60	0.28	4.3680	
9	19.44	0.40	7.7760	
10	3.88	0.23	1.1252	
11	1.65	0.45	0.7425	
12	18.30	0.70	12.8100	
13	18.15	6.50	117.9750	
14	18.70	12.70	237.4900	
15	18.30	5.20	95.1600	
16	29.10	9.00	261.9000	
17	7.70	2.10	16.1700	
18	29.10	7.20	209.5200	
19	27.70	19.10	529.0700	
20	26.50	17.40	461.1000	
21	22.15	3.30	73.0950	
22	22.15	1.80	39.8700	
23	20.45	0.90	18.4050	
合	計		2122.2640	
面積			M ² 1061.1320	

昭和51年8月30日 製作

昭和51年8月30日 製作

申請人

日本土地産産同業士会連合会(用紙) 225869

縮尺 1/300 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物各階平面図

家屋番号 904-43-35 ~ 74
904-43-75 ~ 114

建物の所在 明石市和坂1丁目904番地43

10. 8

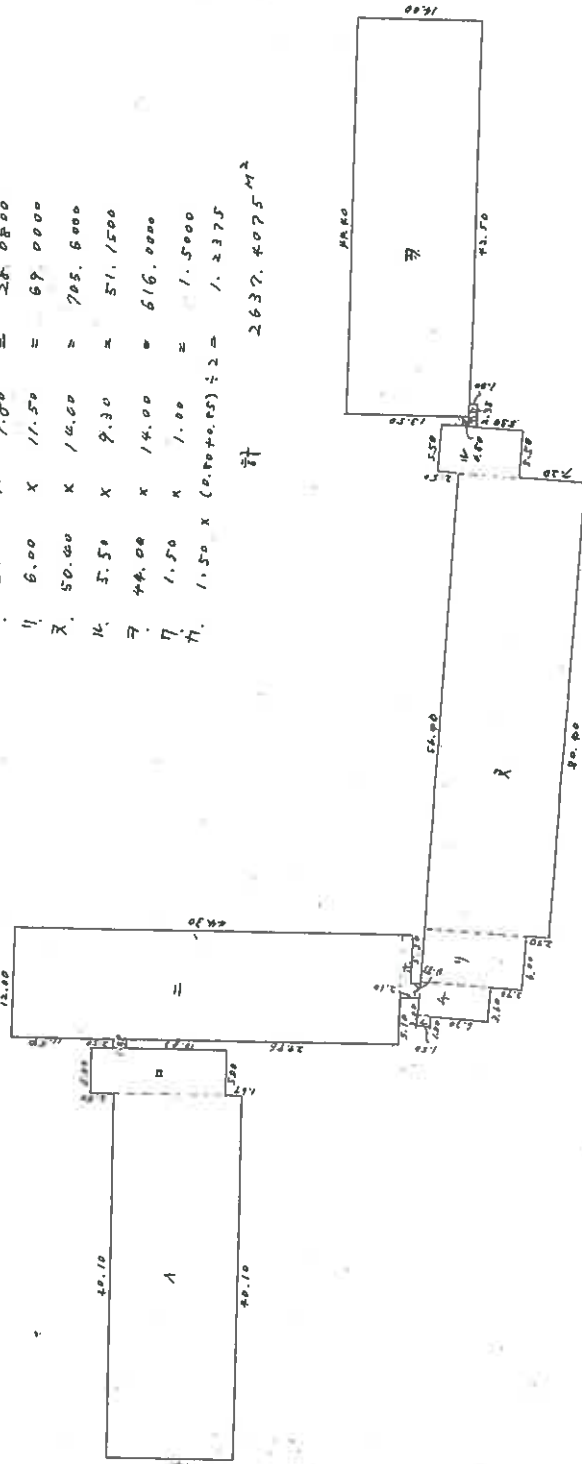
昭和51年10月之日	作製年月日
作製者	申請人

一棟の建物

- 1. 40.10 X 10.00 = 561.0000
- 2. 5.00 X 14.93 = 74.6500
- 3. 1.00 X 1.50 = 1.5000
- 4. 12.00 X 93.00 = 516.0000
- 5. 6.90 X 1.30 = 8.9700
- 6. 1.60 X (0.80+0.85) ÷ 2 = 1.3200
- 7. 1.00 X 1.50 = 1.5000
- 8. 3.60 X 7.00 = 25.2000
- 9. 6.00 X 11.50 = 69.0000
- 10. 50.00 X 14.00 = 700.0000
- 11. 5.50 X 9.30 = 51.1500
- 12. 44.00 X 14.00 = 616.0000
- 13. 1.50 X 1.00 = 1.5000
- 14. 1.50 X (0.80+0.85) ÷ 2 = 1.2375

計 2637.4075 M²

3.4階同型



(日開連15)

縮尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

153303

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

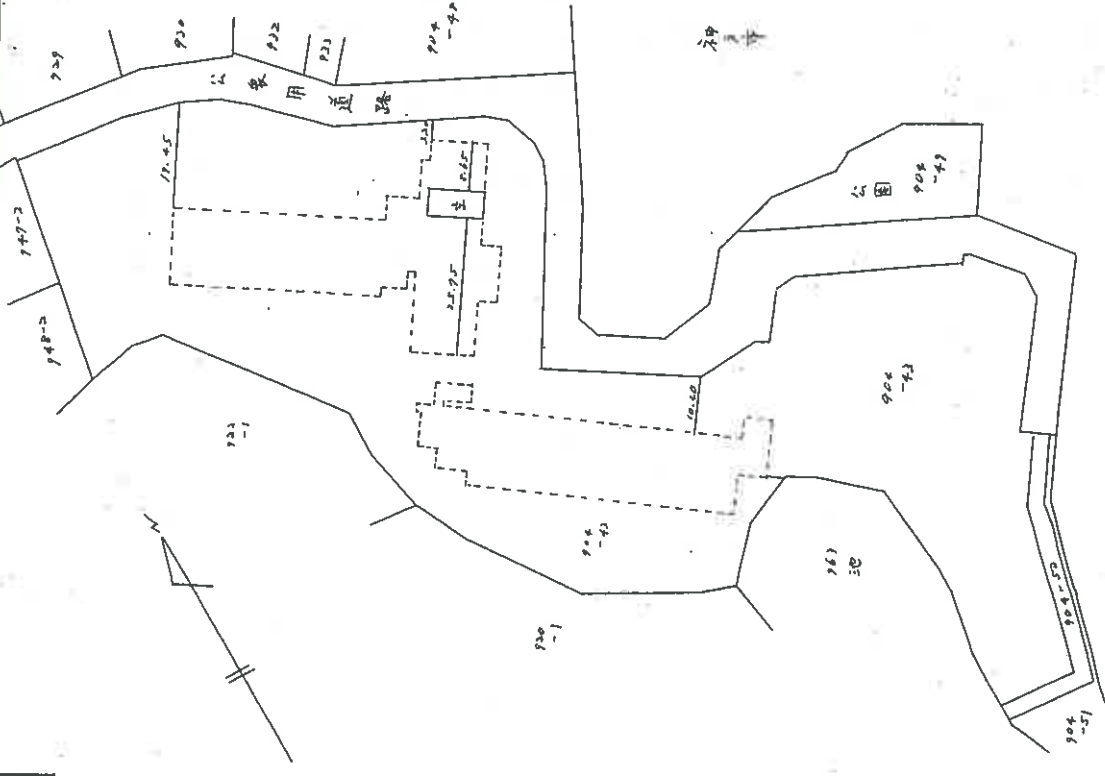
登記年月日：昭和52年1月5日

建築物階平面図

家屋番号	和坂1丁目904番43の89
建築物の所在	明石市和坂1丁目904番地43

52-15

製作年月日	昭和51年12月20日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



建築物の存する部分 4階



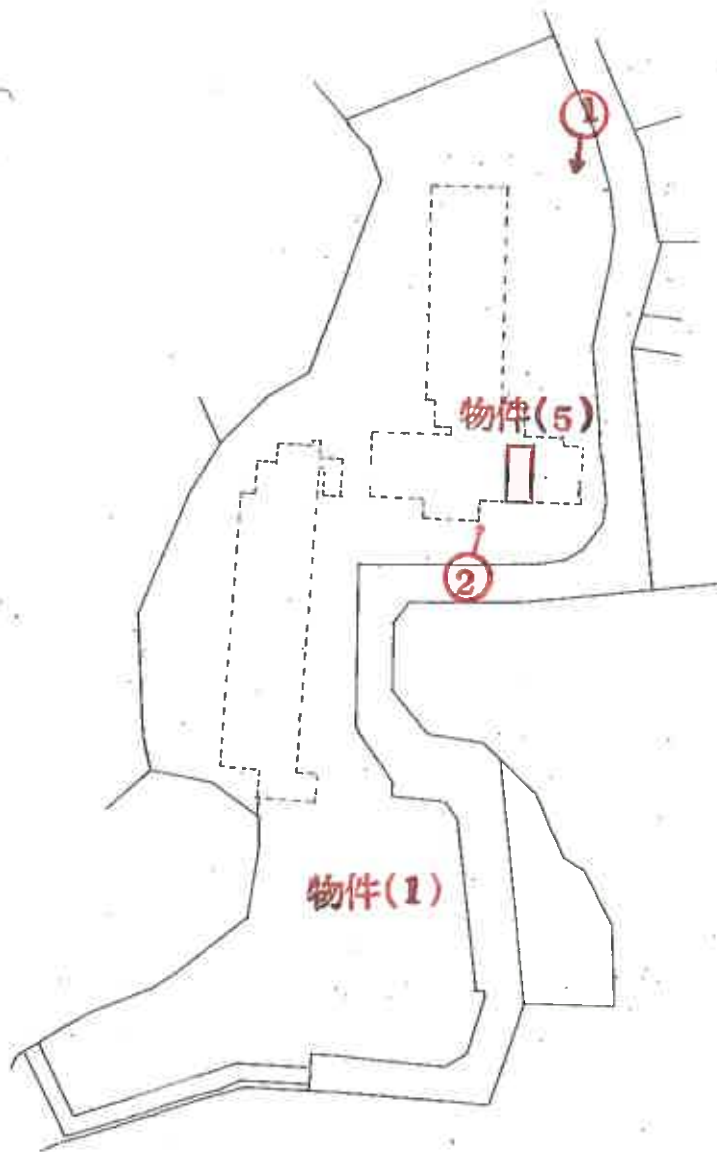
主尾芯 5.03 X 10.38 = 52.211442

縮尺	1/200
縮尺	1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 153398

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

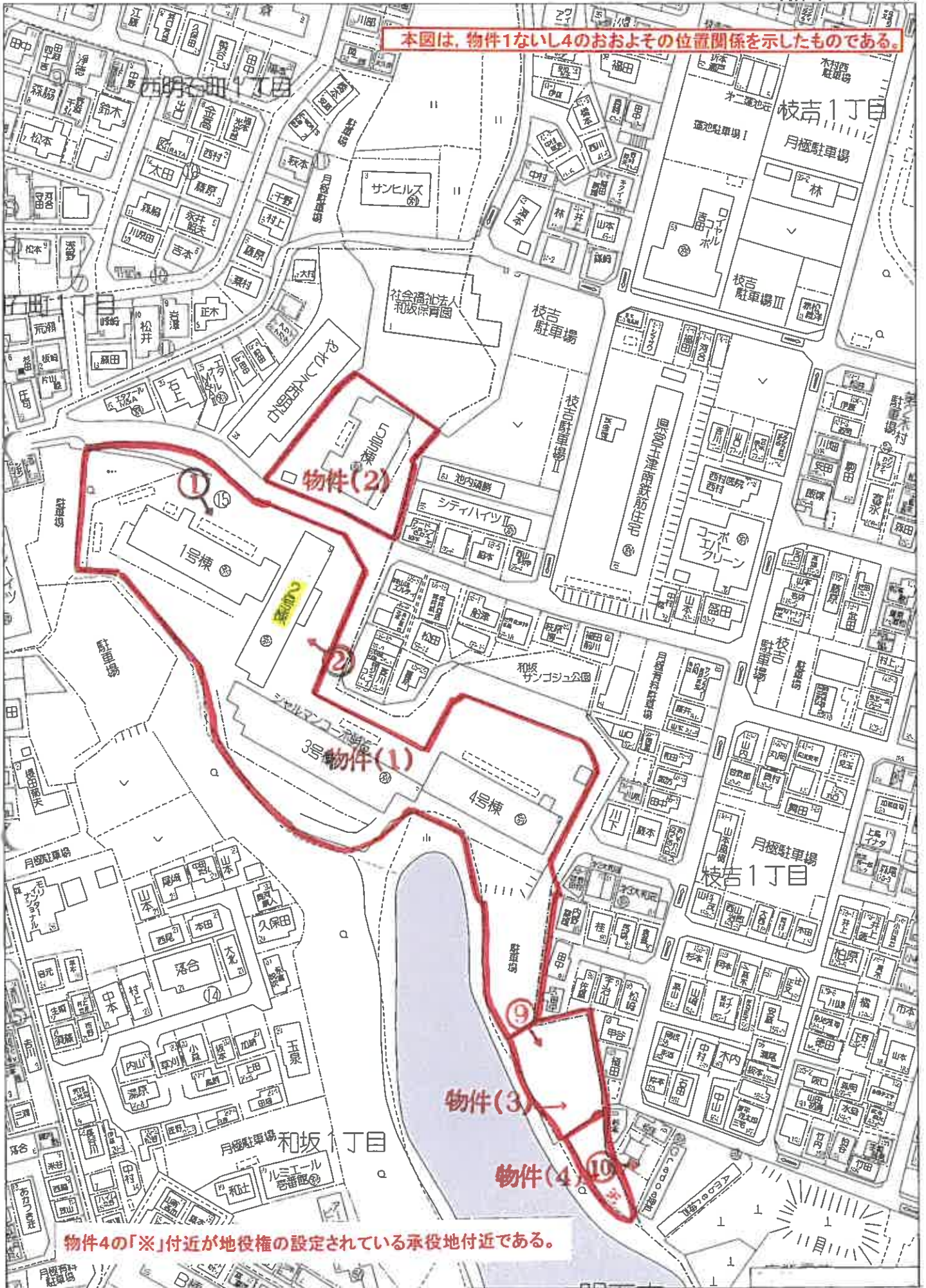
土地建物位置関係図



(-○は写真番号および撮影位置・方向)

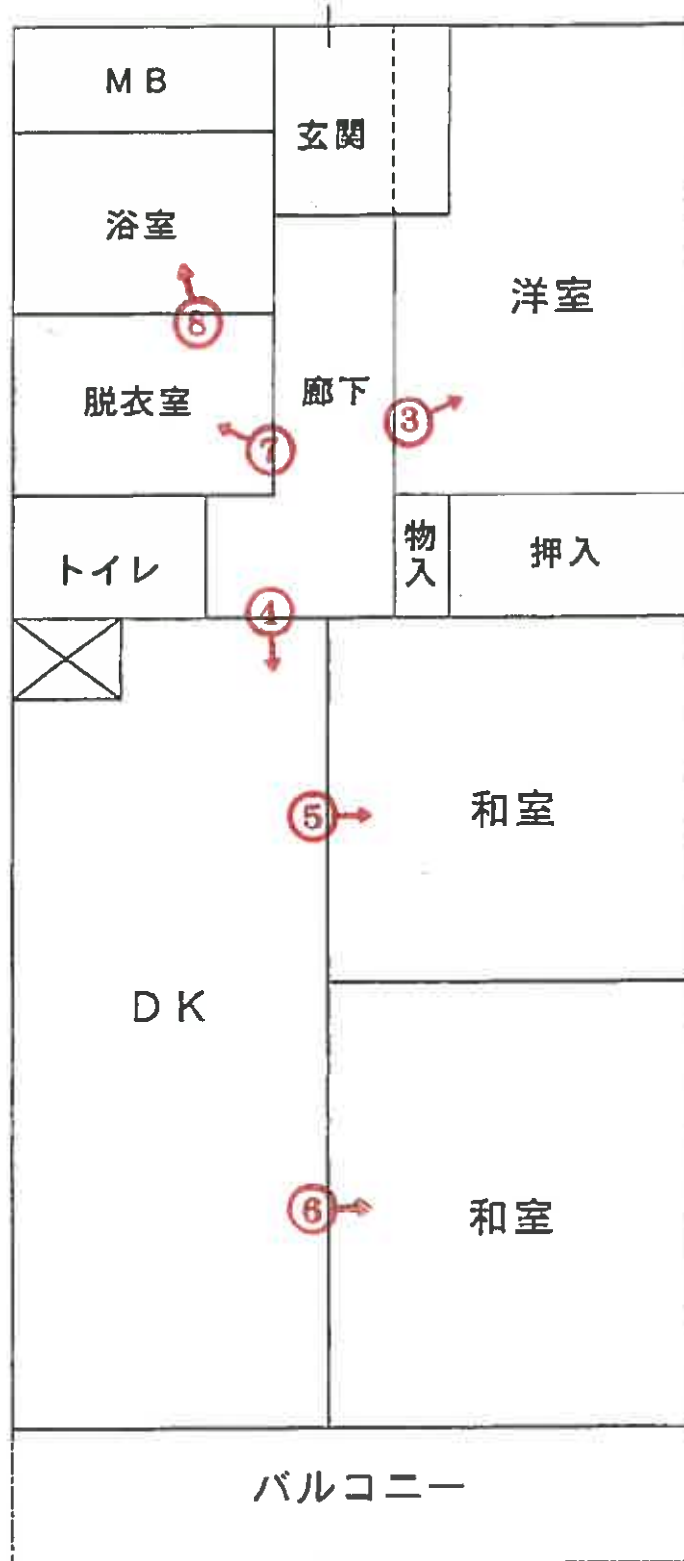
土地位置関係参考図

本図は、物件1ないし4のおおよその位置関係を示したものである。



物件4の「※」付近が地役権の設定されている承役地付近である。

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(31枚目)



①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②

本件区分所有建物を含む一棟の建物(2号棟)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

(35枚目)



⑨



⑩

(36 枚目)

令和 5 年 (又) 第 30028 号
令和 6 年 1 月 26 日現地調査
令和 6 年 1 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

橋本 明人

第1 評価額

番 号	評 価 額
1～5	金3,500,000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
1～4	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	物件4の地目：雑種地
5	(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	J R線 西明石駅の東方 約1.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等がみられる。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 第2種高度地区
画地条件	登記記載数量合計9,837.57㎡の不整形地	
接面道路の状況	北側 約7m市道	
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等	
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	・物件4の上空に高圧線が通っており、地役権設定の登記がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャルマンコーポ明石		
建物の用途	共同住宅 (全体総戸数249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9月24日 新築	
	経過年数	47年程度	
	経済的残存耐用年数	10年程度	
構造	鉄筋コンクリート造9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	駐車場は94台。受付順	
	集会所	あり	
	その他		
品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	シャルマンコーポ明石管理組合
	管理方式	自主管理	
	管理形態	管理人	日勤
管理の状況	普通		
積立金	令和5年5月31日現在、 221,983,296円		
特記事項	<p>・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。</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	4階 (※特記事項参照) (2号棟309号室) 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	52.21㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3DK バルコニー 東向き
仕 様	天井：吹付等 床：CFシート等 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 4,760円 修繕積立金 月額 7,580円 滞納額 なし (令和6年1月19日現在 0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	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金のほかに、TV共聴施設組合費(月額300円)が必要とのこと。 ・登記上は4階部分であるが、2号棟の3階部分である。

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
210,000	52.21	1.13	0.17	2,110,000

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 47年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 57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) ≒ 0.17

(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
102,000	0.70	9,837.57	0.90	299/100000	1.00	1,890,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (明石(県)-10)

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/㎡)
147,000 × 102/100 × 100/103 × 100/143 ≒ 102,000

◇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 : 方位等 (1.03)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/99 × 100/105 × 100/145 × 100/95 ≒ 100/143

イ 個別格差 : 形状等 (0.70)

ウ 地積 : 登記記載数量合計

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等の考慮

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
2,110,000	1,890,000	0.84	3,360,000

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
0.84 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 2月 132,000 円/㎡

B 令和3年 8月 124,000 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	132,000	100	100	100	100	100	107,000
		100	100	95	100	130	
B	124,000	100	100	100	100	100	102,000
		100	100	89	105	130	

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
105,000	0.84	52.21	4,600,000

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 イ÷ウ	複利現価率 (8.0%)	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
355	365	9.0%	4,056	0.79383	3,223	3,578
千円	千円		千円		千円	千円
(9.9%)			≒ 4,060 千円		(90.1%)	≒ 3,580 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	660	660	650	650
	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	660	660	650	650
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 65	△ 65
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	574	574	565	565
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	66	66	66	66
	長期計画修繕費	742	92	92	92
	公租公課	40	40	40	40
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	850	200	200	200
ウ 経費率 (%)	148.08	34.84	35.40	35.40	
エ 有効純収益 アーイ	△ 276	374	365	365	
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	△ 256	321	290		

(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、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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	3,360,000	1.00	3,360,000
②比準価格	4,600,000	1.00	4,600,000
③収益価格			3,580,000
④調整後の価格		4,370,000	

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)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
4,370,000	1.00	0.80	1.00	3,500,000

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)

前述のとおり令和6年1月19日現在においては管理費・修繕積立金の滞納は無い。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (明石(県)-10)
所 在 : 明石市西明石町3丁目827番119
「西明石町3-8-5」
価 格 : 147,000円/m²
位 置 : JR線「西明石」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 153m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員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 : 中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)
物件1 : 362,454,600円 (×299/100,000)
物件2 : 80,113,400円 (×299/100,000)
物件3 : 58,160,500円 (×299/100,000)
物件4 : 5,291,300円 (×299/100,000)
物件5 : 2,058,100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 間取り略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 904番43
地 目 宅地
地 積 7144.78平方メートル
共有者 A 持分100000分の299
- 2 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 904番48
地 目 宅地
地 積 1463.66平方メートル
共有者 A 持分100000分の299
- 3 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 904番51
地 目 宅地
地 積 1061.13平方メートル
共有者 A 持分100000分の299
- 4 所 在 明石市和坂一丁目
地 番 956番3
地 目 山林
地 積 168平方メートル
共有者 A 持分100000分の299



物件目録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市和坂一丁目904番地43

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積

1階	597.25平方メートル
2階	2646.78平方メートル
3階	2637.40平方メートル
4階	2637.40平方メートル
5階	2553.68平方メートル
6階	2553.68平方メートル
7階	2380.36平方メートル
8階	2233.60平方メートル
9階	1710.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和坂一丁目904番43の89

建物の名称 309号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 52.21平方メートル

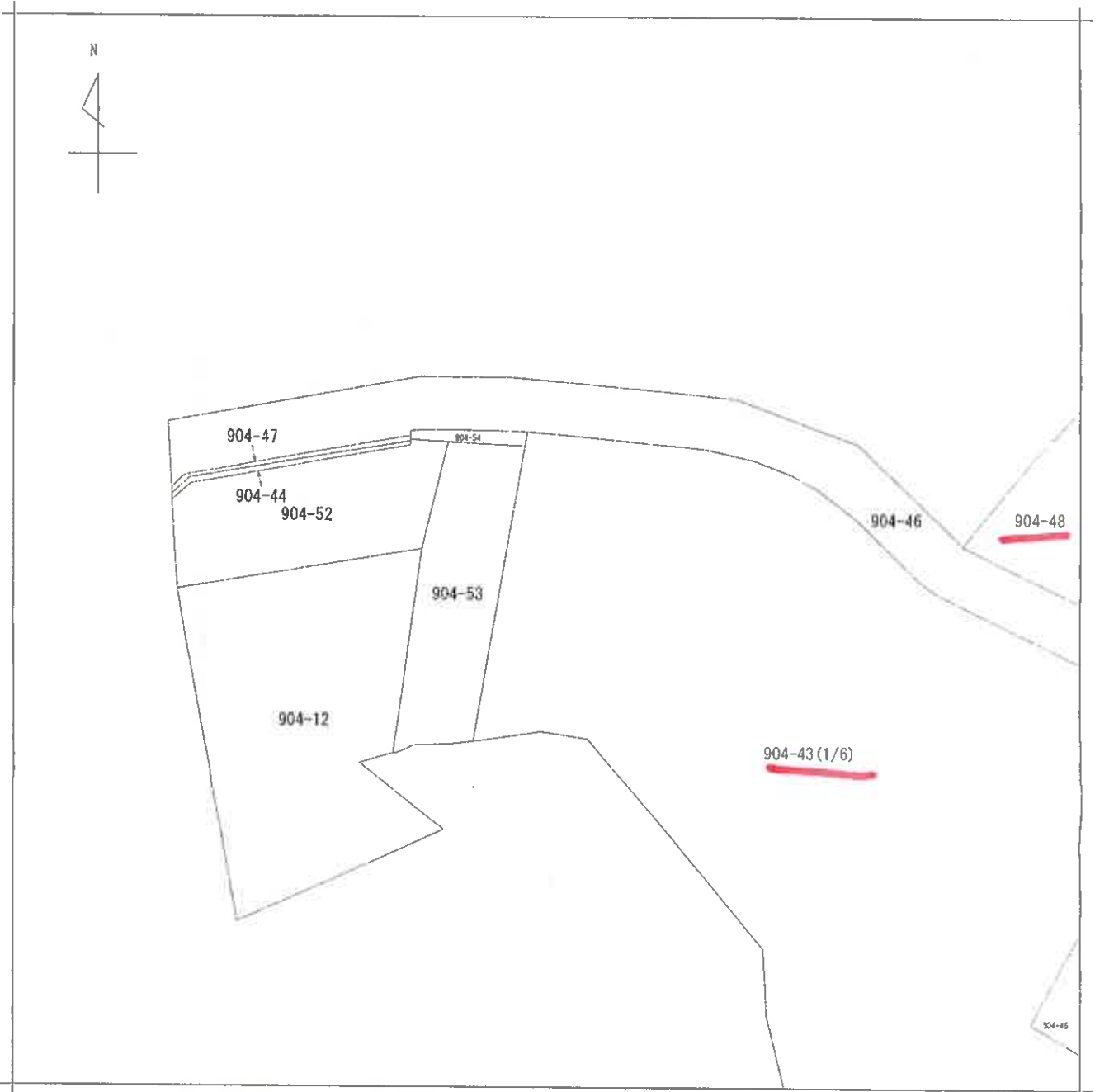
所有者 A



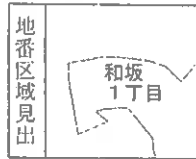


対象不動産等の所在位置略図

国土地理院地図データを基に加筆・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	明石市和坂一丁目		地番	904番43		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成17年7月7日		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。

令和5年11月27日
神戸地方法務局明石支局
登記官

地図整理番号：M18974
(1/4)



公図写

A3をA4に縮小



(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。

地番区域見出し
和坂1丁目

請求部	所在	明石市和坂一丁目			地番	904番43			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成17年7月7日			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。

令和5年11月27日
神戸地方法務局明石支局

地図整理番号：M18974
(2/4)

登記官

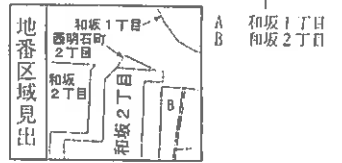


公図写

A3をA4に縮小



(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	明石市和坂一丁目		地番	904番43	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	平成17年7月7日		備付年月日(原図)		補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

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5年11月27日
神戸地方方法務局明石支局

地図整理番号：M18974

登記官

(3/4)



公図写

A3をA4に縮小



(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		明石市和坂一丁目		地番	904番43	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
作成年月日	平成17年7月7日		備付年月日(原図)		補記事項		

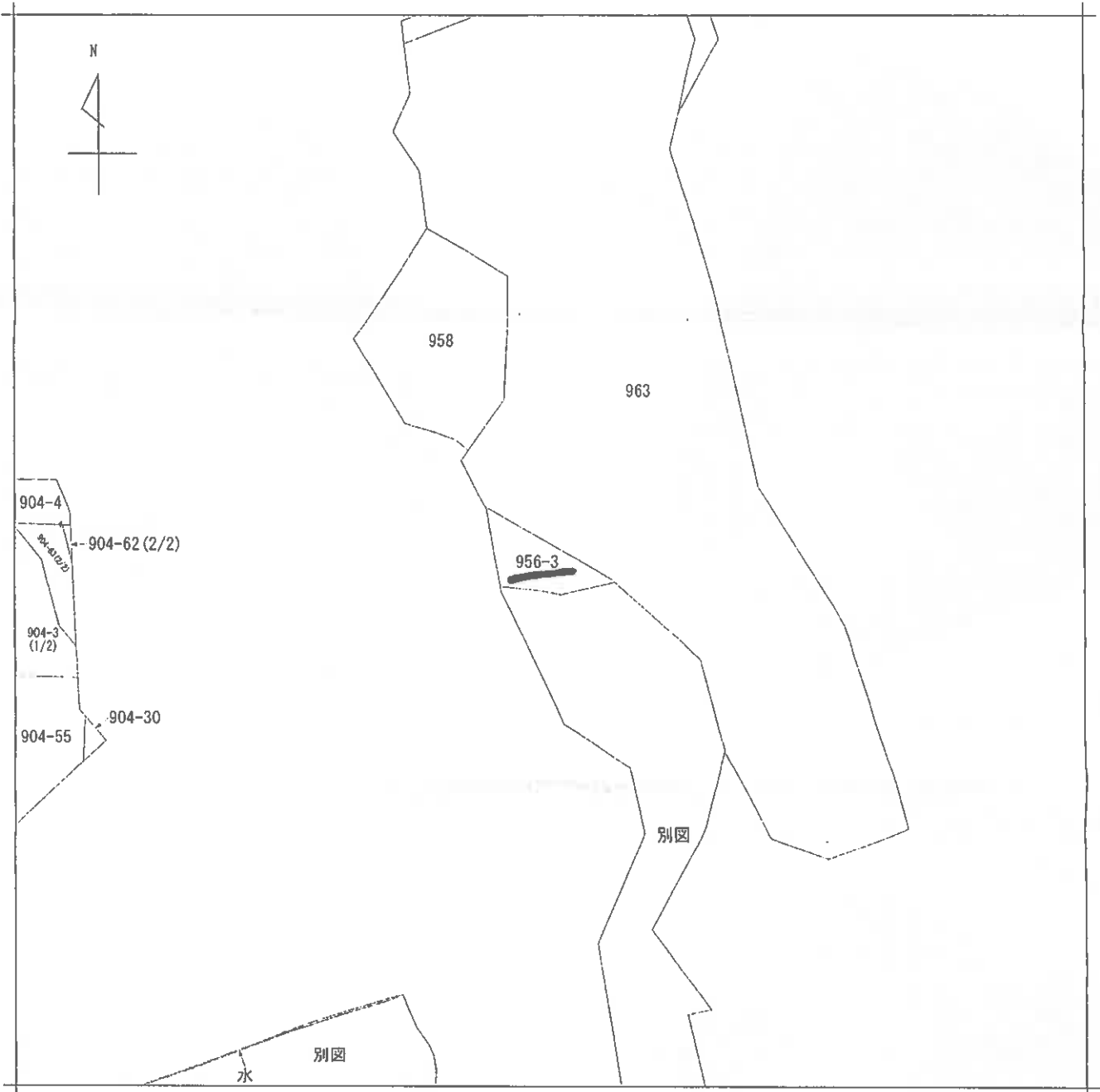
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年11月27日
神戸地方方法務局明石支局

地図整理番号：M18974
(4/4) 登記官

公図写

A3をA4に縮小



(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 和坂2丁目

精部	所在	明石市和坂一丁目				地番	956番3		
出縮	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和6年1月30日

神戸地方法務局北出張所

登記官



公図写

A3をA4に縮小

請求番号：10-1
(1/1)

登記年月日：昭和52年1月5日

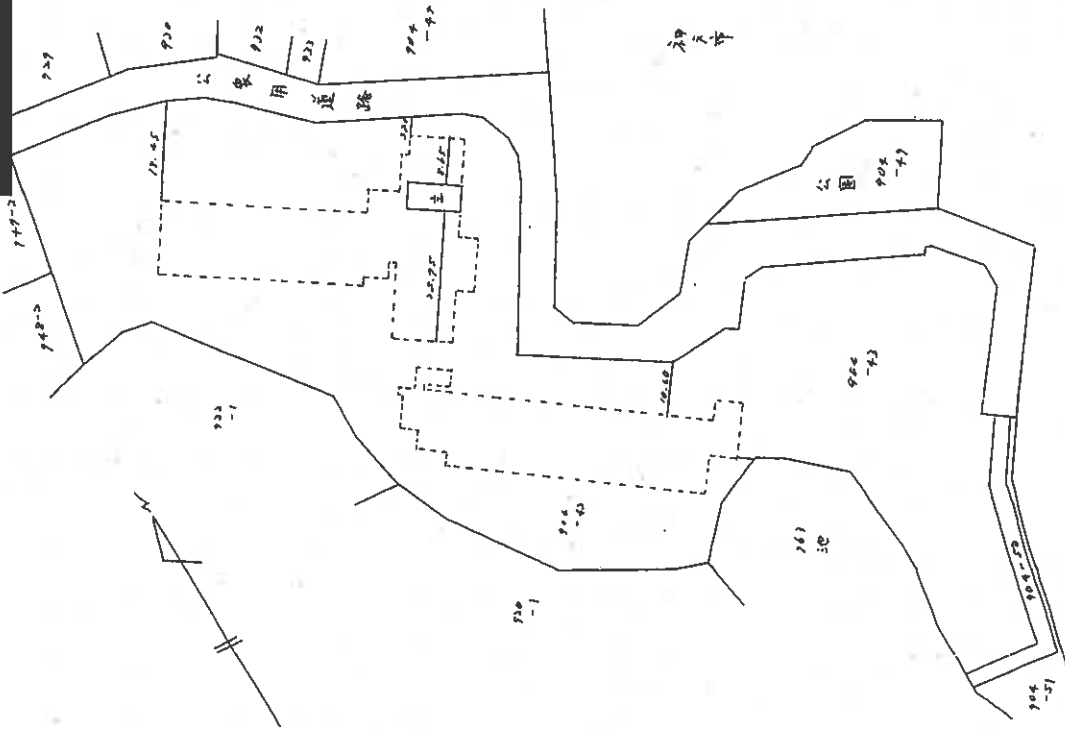
建築物階平面図

家屋番号	和坂1丁目904番43の89
建築物の所在	明石市和坂1丁目904番地43

52.1.5

作製年月日	昭和51年12月20日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------



建築物の存する部分 4階



主尾宅

$5.03 \times 10.38 = 52.214 M^2$

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 153398

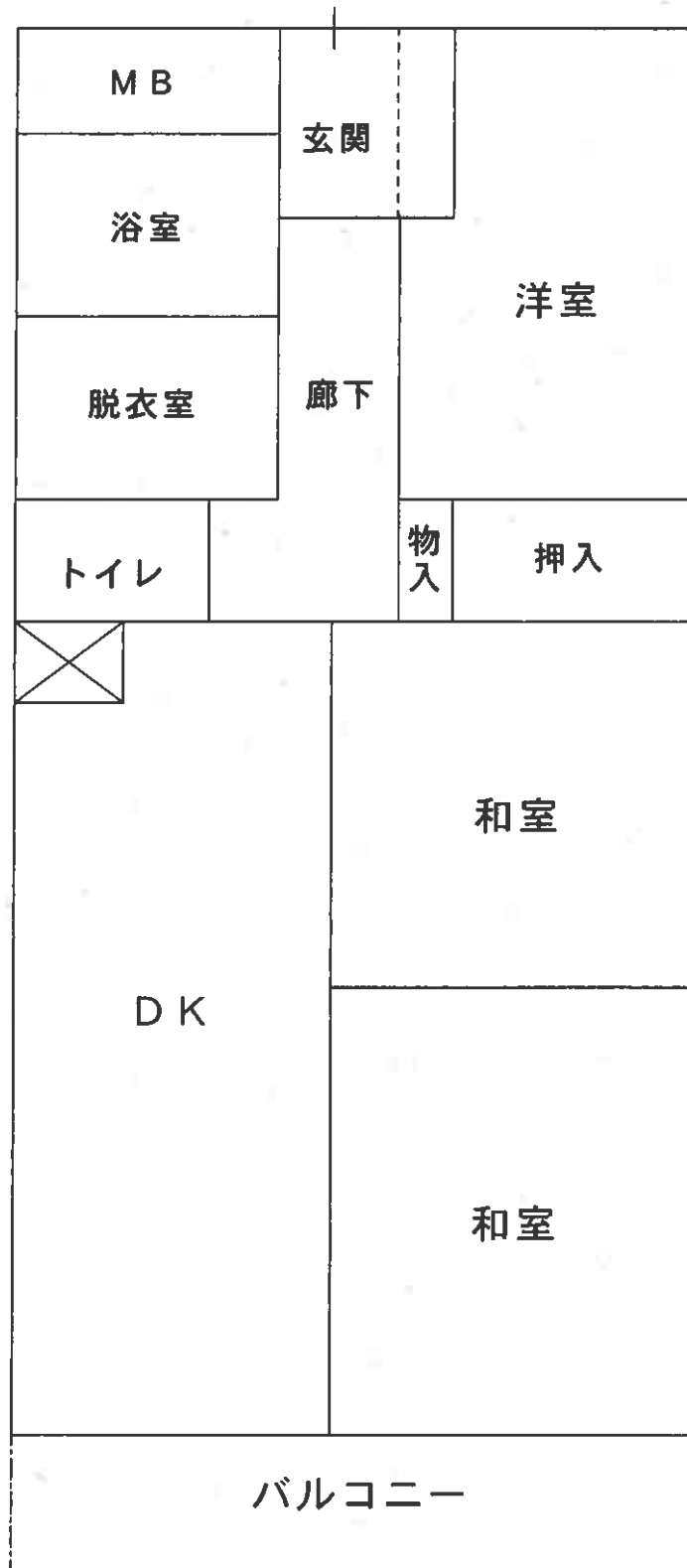
縮尺	1/200	1/1000
----	-------	--------

A3をA4に縮小

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。
令和5年11月27日 神戸地方支務局明石支高

登記官

地図製図番号：M18975



間取り略図



対象物件を含む一棟の建物

現況写真