

## 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 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番地1

建物の名称 リベール明石魚住V

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町長坂寺761番1の1503

建物の名称 1503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 59.24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 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番1

地 目 宅地

地 積 3530.73平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番3

地 目 山林

地 積 837平方メートル

### (現況)

地 目 宅地

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1062036分の6258



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3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

---

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の敷地権の目的である土地の符号1、2】

別紙地役権目録記載のとおり

---

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 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番地1

建物の名称 リベール明石魚住V

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町長坂寺761番1の1503

建物の名称 1503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 59.24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 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番1

地 目 宅地

地 積 3530.73平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番3

地 目 山林

地 積 837平方メートル

### (現況)

地 目 宅地

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1062036分の6258





## 地 役 権 目 録

### ① 符号1につき

原 因 平成8年9月6日設定

目 的 電線路（電線の支持物を除く）を設置（張替、増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地の立入、または通行もしくは使用の認容ならびに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・00mを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵、電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

範 囲 送電線路線下両保安線間の土地735・97㎡

要役地 明石市魚住町長坂寺字横山725番3

### ② 符号2につき

原 因 平成8年9月6日設定

目 的 電線路（電線の支持物を除く）を設置（張替、増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地の立入、または通行もしくは使用の認容ならびに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・00mを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵、電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

範 囲 送電線路線下両保安線間の土地111・91㎡

要役地 明石市魚住町長坂寺字横山725番3

令和5年(ケ)第30029号  
令和6年1月9日受理  
令和6年2月6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 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番地1  
建物の名称 リベール明石魚住V

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町長坂寺761番1の1503  
建物の名称 1503  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 15階部分 59.24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 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番1  
地 目 宅地  
地 積 3530.73平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番3  
地 目 山林  
地 積 837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 1062036分の6258



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市魚住町長坂寺761番地の1 リベール明石魚住V1503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 7,510円 修繕積立金 12,520円	令和6年1月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年5月分から令和6年1月分 計420,630円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	管理組合によると次のとおりの回答がある 1 上記のほかに駐車場費(月額8,000円)の滞納がある。管理規約には規定がないが承継人に請求できると認識している。 2 滞納管理費等(駐車場費を含む)については、遅延損害金が発生している。管理規約には規定がないが承継人に請求できると認識している。 3 自治会費(月額200円)の滞納がある。	
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <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、2) <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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 年( )第 号 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

占有補助者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 大きな損傷は見受けられなかったが、建物北側は湿気の影響で壁紙の浮きや汚れが散見された。
- 2 マンションの敷地内に高圧線が通っていて（写真⑨、⑩）、マンションの北側の駐車場の上空を通る高圧線は、本件物件の存する15階よりも低い所に通っていて（写真⑨の赤丸部分）、敷地権の目的である土地には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

## ① 符号1につき

原因 平成8年9月6日設定

目的 電線路（電線の支持物を除く）を設置（張替、増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地の立入、または通行もしくは使用の認容ならびに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・00mを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵、電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 送電線路線下両保安線間の土地735・97㎡

要役地 明石市魚住町長坂寺字横山725番3

## ② 符号2につき

原因 平成8年9月6日設定

目的 電線路（電線の支持物を除く）を設置（張替、増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地の立入、または通行もしくは使用の認容ならびに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・00mを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵、電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 送電線路線下両保安線間の土地111・91㎡

要役地 明石市魚住町長坂寺字横山725番3

## ■ 管理組合からの回答要旨（電話聴取含む）

- 1 総戸数153戸で構成されている。
- 2 駐車場145台。平面・機械式1階は抽選、その他は現在空きあり。
- 3 集会所あり。
- 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。
- 6 本年2月から大規模修繕を実施する。
- 7 修繕積立金は令和5年9月30日現在で1億6,019万2,578円である。
- 8 管理規約には、「管理費等の滞納については承継人に請求できる。」とする規約はありますが、管理費等が具体的に何なのかを明記した記載はありません。管理組合としては、管理費等に駐車場費が含まれるものと認識しています。

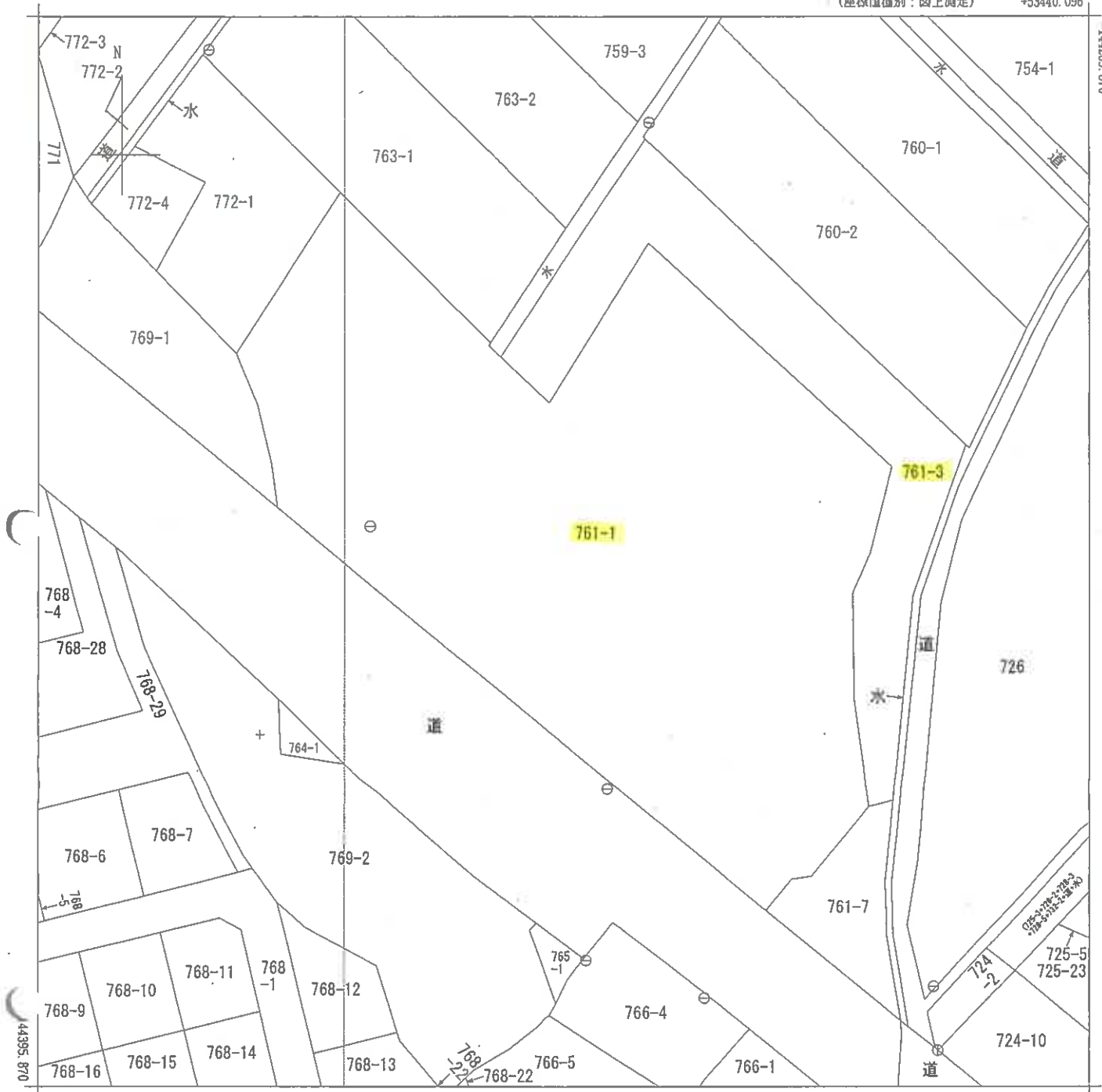
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有補助者 (配偶者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件物件は、債務者兼所有者と私が住居として使用しています。</li><li>2 最上階ですが、屋上からの雨漏りはありません。階下への漏水もありません。</li><li>3 部屋の北側半分は湿気が多く、壁紙が浮いたり染みになったりしています。</li><li>4 洗面所の蛇口が傷んでいます。</li><li>5 オール電化ではありません。</li><li>6 本件物件を含め、マンション内で事件や事故はないと思います。</li></ol>

(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9日 (火)	執行官室	管理会社にファックス送信
6年1月10日 (水) 10:00-10:30	物件所在地	目的物件確認、不在、立入調査期日通知書及び照会書を1階集合ポストに投函(94円)、道路部分等調査
6年1月10日 (水) 12:00-12:15	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18日 (木) 9:35-10:15	物件所在地	立入調査、占有補助者立会、道路部分等調査、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 令和6年1月18日 相手方が不在の場合に備えて、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。</li> <li>■ 令和6年1月18日 評価人帯同</li> </ul>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+53315.096 (座標値種別：図上測定)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番区域見出し	魚住町長坂寺
---------	--------

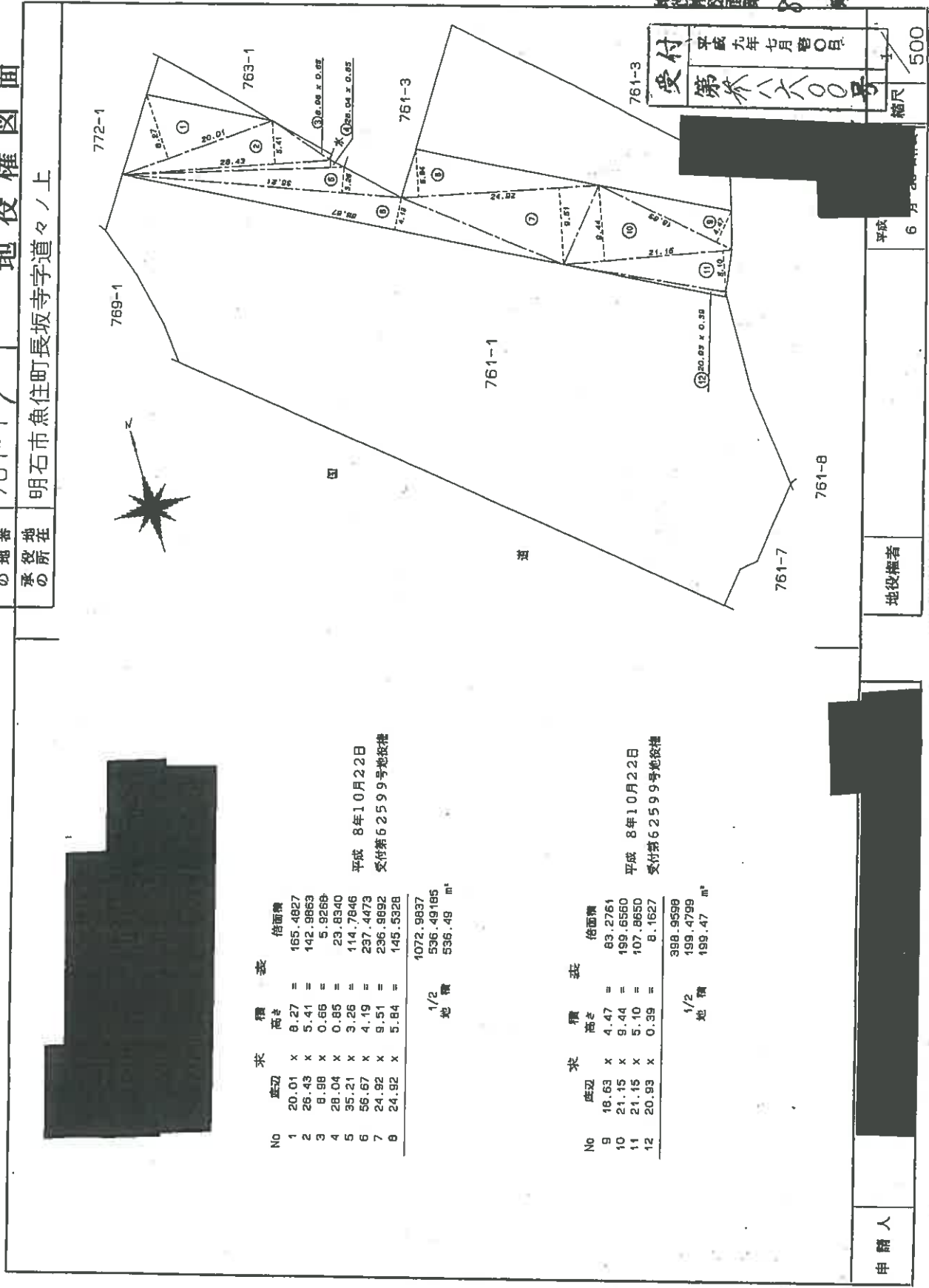
請求部	所在	明石市魚住町長坂寺字道々ノ上			地番	761番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年2月			備付年月日(原図)		補記事項			

(6枚目)



地役権図面

承役地番 761-1 / 承役地の所在 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上



平成 8年10月22日  
受付第 62599号地役権

No	底辺	高さ	積	估面積
1	20.01	x 8.27	=	165.4827
2	26.43	x 5.41	=	142.9863
3	8.98	x 0.66	=	5.9268
4	28.04	x 0.85	=	23.8340
5	35.21	x 3.26	=	114.7846
6	56.67	x 4.19	=	237.4473
7	24.92	x 9.51	=	236.9892
8	24.92	x 5.84	=	145.5328
				1072.9837
1/2				536.49185
地積				536.49 m <sup>2</sup>

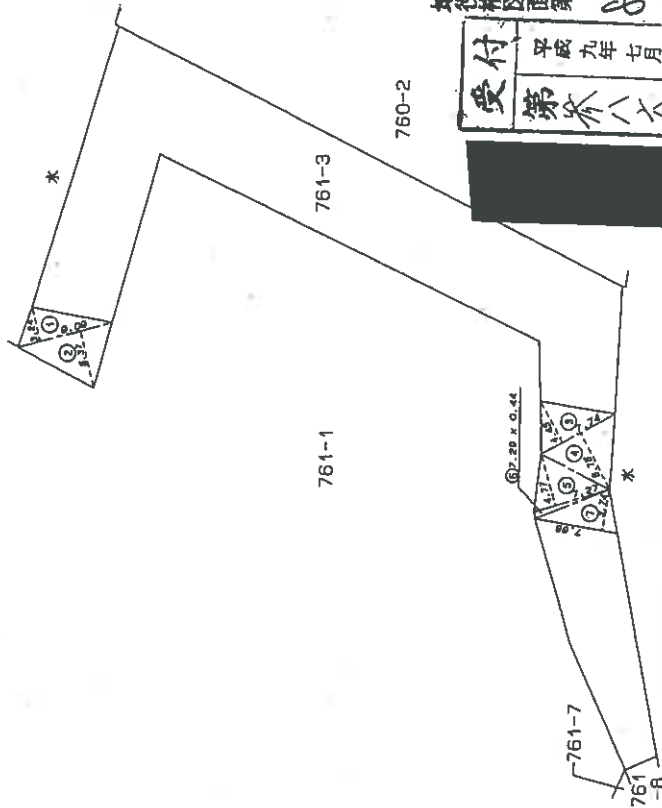
平成 8年10月22日  
受付第 62599号地役権

No	底辺	高さ	積	估面積
9	18.63	x 4.47	=	83.2761
10	21.15	x 9.44	=	199.6560
11	21.15	x 5.10	=	107.8650
12	20.93	x 0.39	=	8.1627
				398.9598
1/2				199.4799
地積				199.47 m <sup>2</sup>

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

# 地役権図面

承役地の地番	761-3
地役権の所在地	明石市魚住町長坂寺字道々ノ上



求積表

No	樹名	高さ	倍面積
1	9.09 x	3.24 =	29.4516
2	9.09 x	5.37 =	46.8139
			78.2649
1/2			38.13245
地積			39.13 m <sup>2</sup>

平成 8年10月22日 受付第62599号地役権

求積表

No	樹名	高さ	倍面積
3	7.74 x	4.45 =	34.4430
4	7.74 x	5.75 =	44.5050
5	7.27 x	4.77 =	34.6779
6	7.29 x	0.44 =	3.2076
7	7.68 x	3.74 =	28.7232
			145.5567
1/2			72.77835
地積			72.77 m <sup>2</sup>

平成 8年10月22日 受付第62599号地役権

地役権図面第 4 号

受付 平成九年七月〇日  
第 八 八 〇 九 号

縮尺 1/500

地役権者

902084

申請人

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9年9月9日

各階平面図

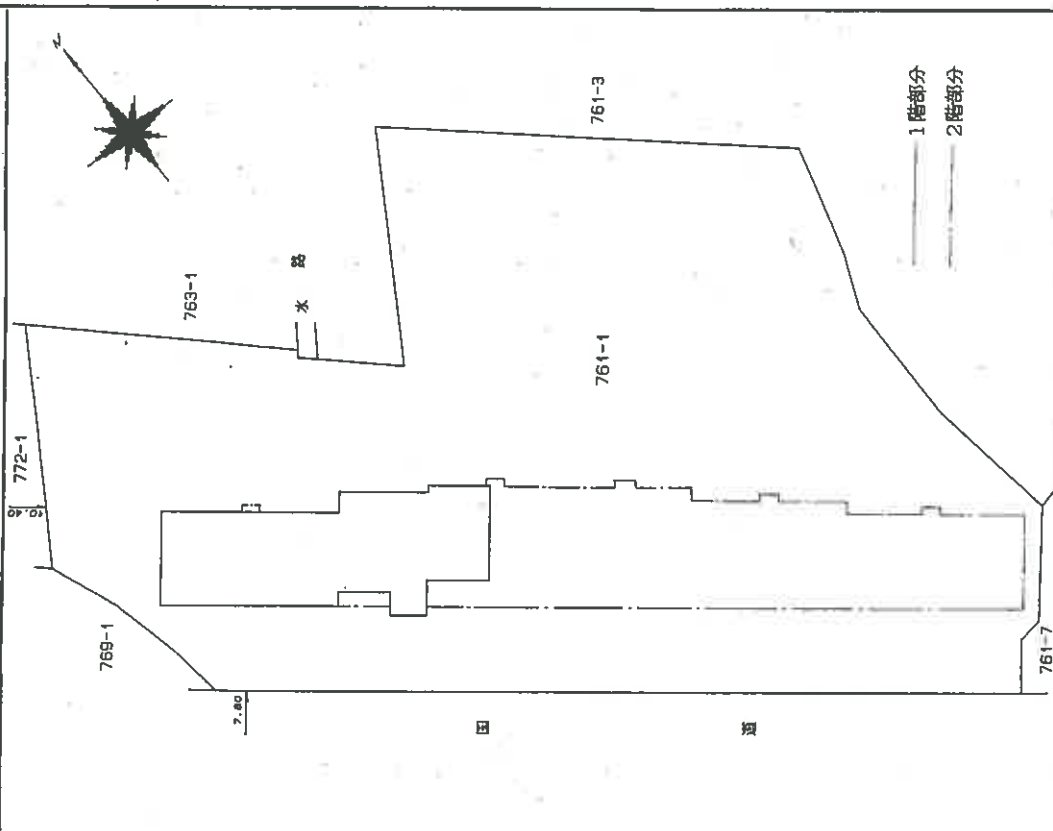
- 761-1-101 ~ 102, 761-1-201 ~ 203, 205 ~ 212, 761-1-301 ~ 303, 761-1-305 ~ 312, 761-1-401, 403, 405 ~ 408, 410 ~ 413, 415
- 761-1-501 ~ 503, 505 ~ 512, 761-1-601 ~ 603, 605 ~ 612, 761-1-801 ~ 803
- 761-1-805 ~ 812, 761-1-901 ~ 903, 905 ~ 908, 910 ~ 913
- 761-1-1001 ~ 1003, 1005 ~ 1012, 761-1-1101 ~ 1103, 1105 ~ 1112
- 761-1-1201 ~ 1203, 1205 ~ 1212, 761-1-1301 ~ 1303, 1305 ~ 1312
- 761-1-1401, 1403, 1405 ~ 1413, 1415, 761-1-1501 ~ 1503, 1505 ~ 1511

建物各階平面図

家屋番号 リベール明石魚住V

建築物の所在 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番地1

49.9.9



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(施印願状)

157791

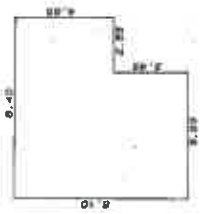
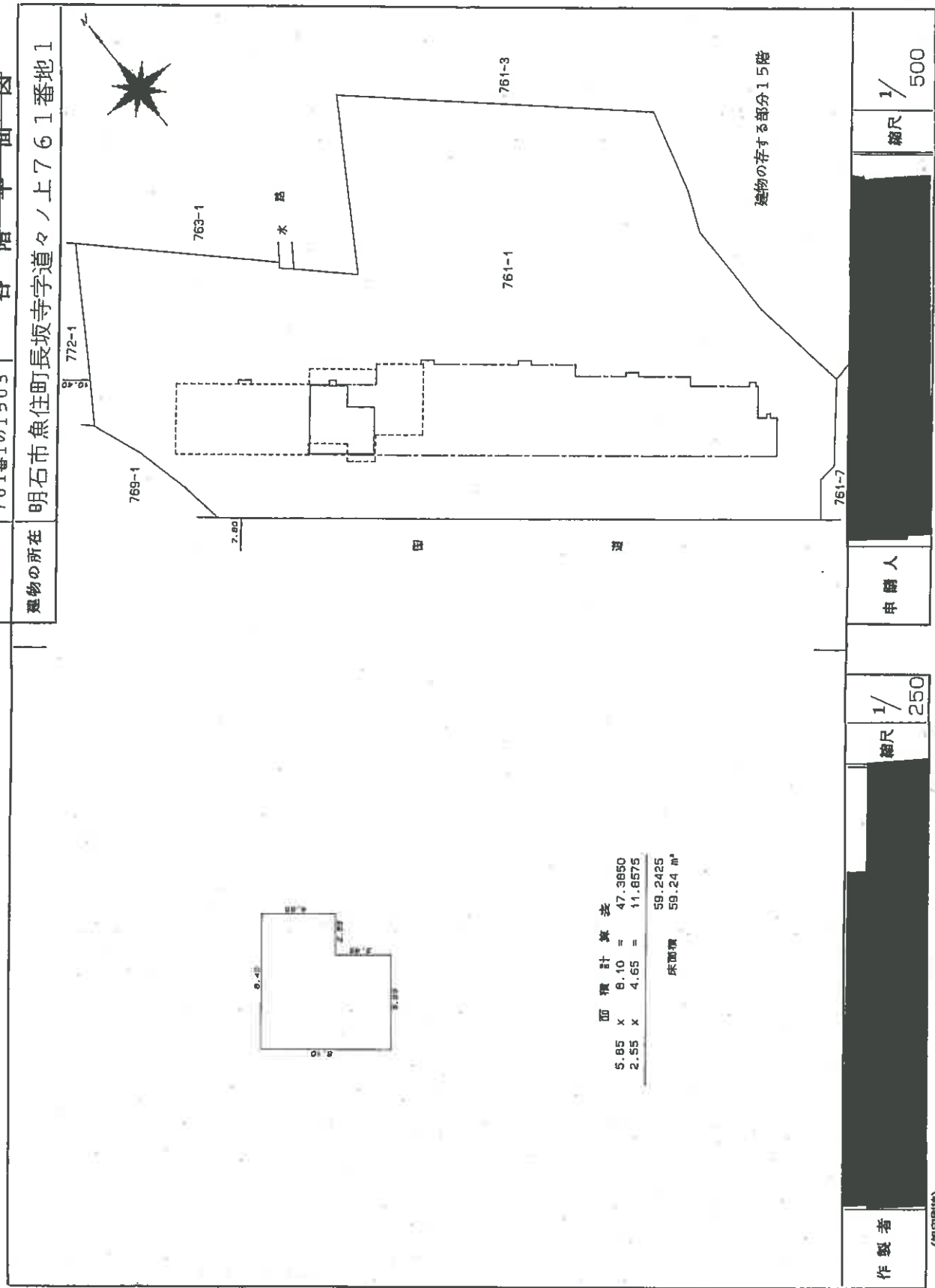
登記年月日：平成9年9月9日

各階平面図

建物図面

家屋番号 761番1の1503  
長坂寺

建物の所在 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番地1



面積計算表  
 $5.95 \times 8.10 = 47.9850$   
 $2.55 \times 4.65 = 11.8575$   
 床面積 59.2425  
 $59.24 \text{ m}^2$

製作者 (加印図様)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

157941

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9年9月9日

各階平面図

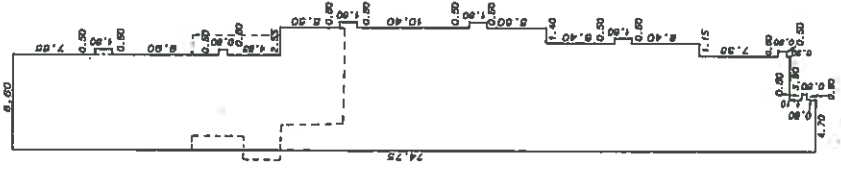
761-1-1501~1503,1505~1511

家屋番号 リベール明石魚住V

建物各階平面図

明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番地1

H9.9.9



15階 面積計算表

4.70 x 74.75	=	351.3250
3.90 x 72.35	=	282.1550
0.50 x 1.60	=	0.8000
0.50 x 0.80	=	0.4000
1.15 x 39.00	=	44.8500
1.40 x 24.60	=	34.4400
0.50 x 1.60	=	0.8000
0.50 x 1.60	=	0.8000
0.50 x 0.80	=	0.4000
0.50 x 0.50	=	0.2500
		床面積
		717.0300
		717.03 m <sup>2</sup>

製作者 (印)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

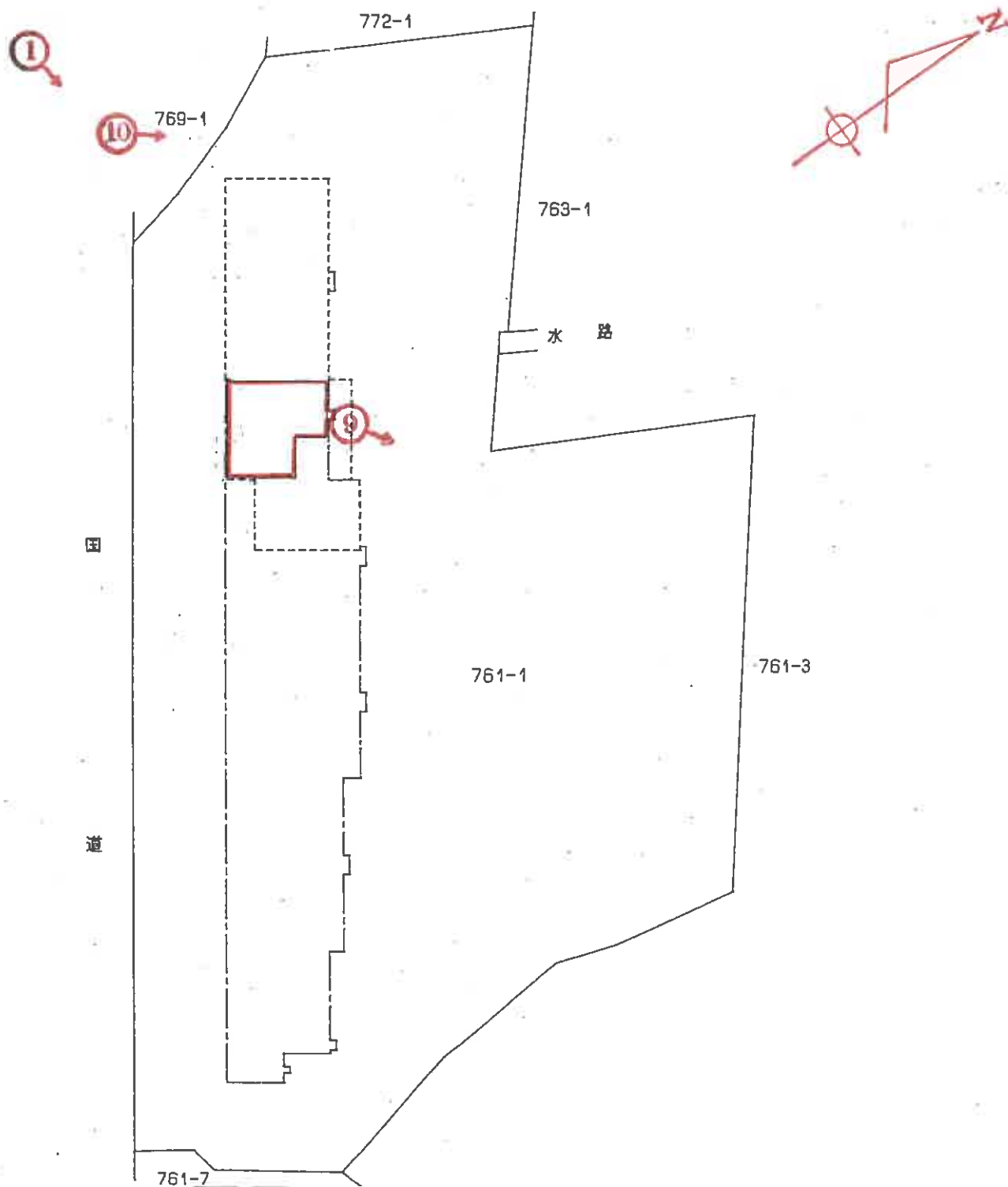
157793

(印)

請求番号：13-7

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

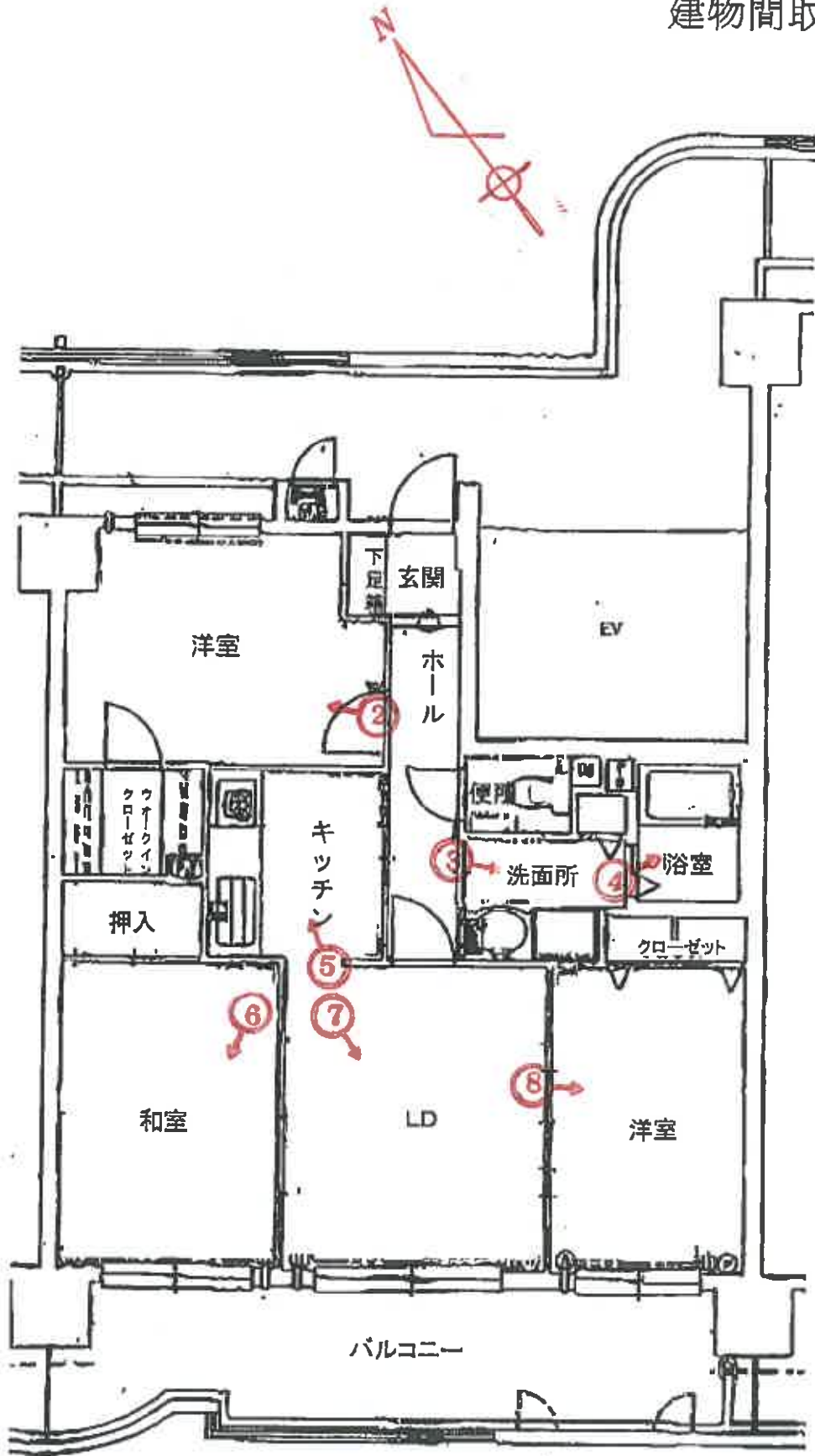
# 土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(12 枚目)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(13枚目)





①

本件区分所有建  
物を含む一棟の  
建物



②





③



④

( 15 枚目 )



⑤



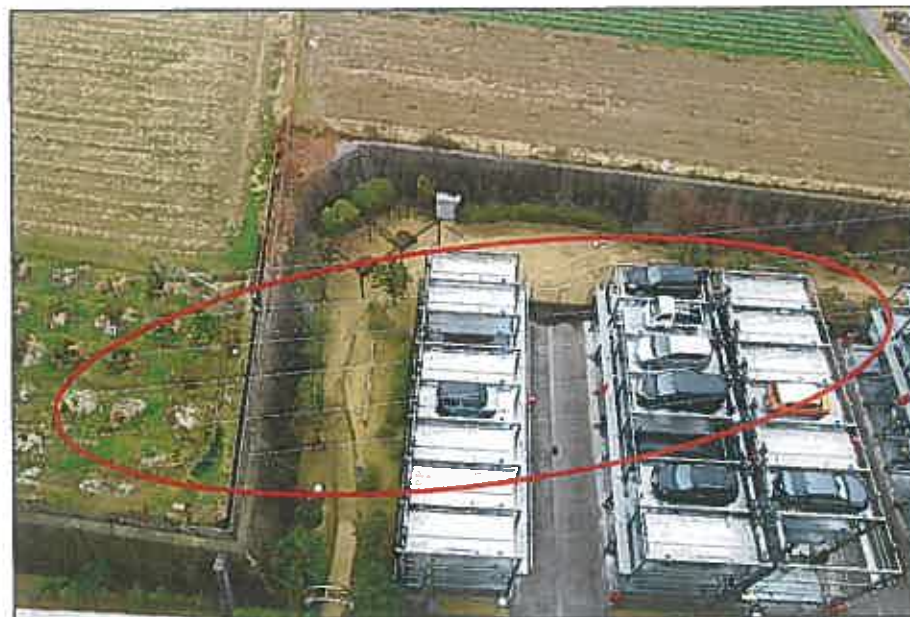
⑥



⑦



⑧



⑨

( 17 枚目 )



⑩



本件区分所有建  
物を含む一棟の  
建物

令和 5 年 (ケ) 第 30029 号  
令和 6 年 1 月 18 日 現地調査  
令和 6 年 1 月 26 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5,520,000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			
<p>土地の符号2の現況地目は宅地である。</p>			

#### 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 魚住駅の東方 約1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	国道沿いに農地やマンション・店舗等が見られる地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 防火指定なし —
画地条件	規模 4,367.73 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約16m国道 東側 約2.5m道路 (建築基準法上の道路でない)	
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	本件マンションは市街化調整区域にある。道路の対面側は市街化区域である。 明石市開発審査課によると、本件マンションは既存宅地制度により開発されているが、同制度は既に廃止されているとのことである。 また、容積率は建築当初は400%であったが、現在は200%であり本件マンションは現行容積率を超過している可能性があり再築等には注意が必要である。 高圧線のための地役権の設定がある。	



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	リベール明石魚住V
建物の用途	共同住宅 (総戸数153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9年8月27日 新築 経過年数 26年程度 経済的残存耐用年数 20年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造15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145台) 集会所 あり 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 リベール明石魚住V管理組合 管理方式 委託 管理会社 グローバルコミュニティ(株) 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和5年9月30日現在、 160,192,578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。 駐車場は平面式・機械式1階は抽選、その他は空きあり 近い将来の大規模修繕計画あり (令和6年2月から実施)

## (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	15階(1503号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	59.24m <sup>2</sup> (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南西向き
仕 様	天井：クロス・合板等 床：タタミ・フローリング・カーペット等 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 7,510円 修繕積立金 月 額 12,520円 滞 納 額 あり (令和6年1月13日現在 420,630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	最上階にあり、遠くに海を見下ろす眺望がある。 クロスの黄ばみ・汚れ・剥がれ等が見られた。 上記のほかに自治会費(月額200円)、駐車場費(月額8,000円)がある。管理組合によると管理費等の滞納額(駐車場費を含む)に対する遅延損害金が請求できると認識しているとのことである。

## 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
210,000	59.24	1.09	0.37	5,020,000

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 26年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 46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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.37$$

#### (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
87,500	0.90	4,367.73	0.90	6258/1062036	1.00	1,820,000

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）

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$84,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/97 \approx 87,500$$

◇ 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)

$$\text{地域格差} = \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/94 \times 100/96 \times 100/90 \times 100/120 \approx 100/97$$

イ 個別格差：形状等 (0.90)

ウ 地積：合計登記記載数量

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
5,020,000	1,820,000	0.93	6,360,000

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  
0.93 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3年 1月 140,000 円/㎡

B 平成30年 5月 134,000 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	140,000	100	100.0	100	100	100	172,000
		100	100	74	110	100	
B	134,000	100	100.0	100	100	100	152,000
		100	100	90	95	103	

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
162,000	0.93	59.24	8,930,000

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 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
471 千円  (9.2%)	456 千円	8.0%	5,700 千円 ≒ 5,700 千円	0.81629	4,653 千円  (90.8%)	5,124 千円 ≒ 5,120 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	900	900	887	887
	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	900	900	887	887
	空室損失	△ 90	△ 90	△ 89	△ 89
	貸倒損失	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27
	有効総収益	783	783	771	771
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	99	99	99	99
	長期計画修繕費	953	153	153	153
	公租公課	58	58	58	58
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
総費用合計	1,115	315	315	315	
ウ 経費率 (%)		142.40	40.23	40.86	40.86
エ 有効純収益	ア-イ	△ 332	468	456	456
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 310	409	372	

(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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	6,360,000	1.00	6,360,000
②比準価格	8,930,000	1.00	8,930,000
③収益価格			5,120,000
④調整後の価格	7,580,000		

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
7,580,000	1.00	0.80	0.91	5,520,000

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 : 84,000円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR線「魚住」駅より道路距離1.4km

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 119m<sup>2</sup>

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(建ぺい率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5年度)

土地 : 174,665,400円 (×6,258/1,062,036)

建物 : 4,006,200円

## 第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番地1

建物の名称 リベール明石魚住V

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町長坂寺761番1の1503

建物の名称 1503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 59.24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 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番1

地 目 宅地

地 積 3530.73平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番3

地 目 山林

地 積 837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 1062036分の6258



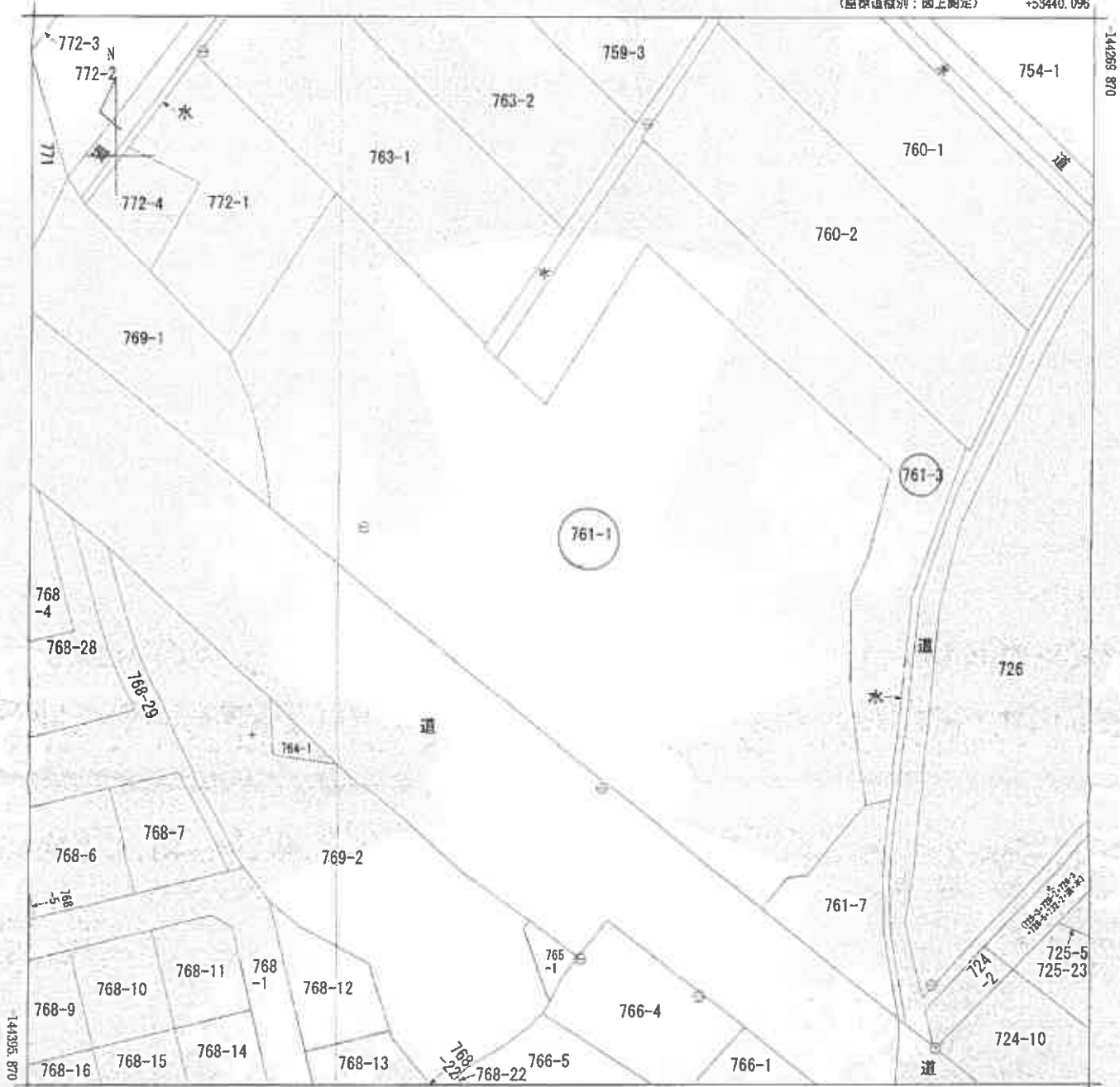


対象不動産及び地価公示等の位置図



約1/10000

国土地理院地図を基に加筆、作成



+53315 096 (座標値種別 図上測定)

(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	魚住町長坂寺
--------	--------

請求部	所在	明石市魚住町長坂寺字道々ノ上			地番	761番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年2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。

令和5年11月6日  
神戸地方法務局明石支局  
登記官

請求番号：28-1  
(1/1)



登記年月日：平成9年9月9日

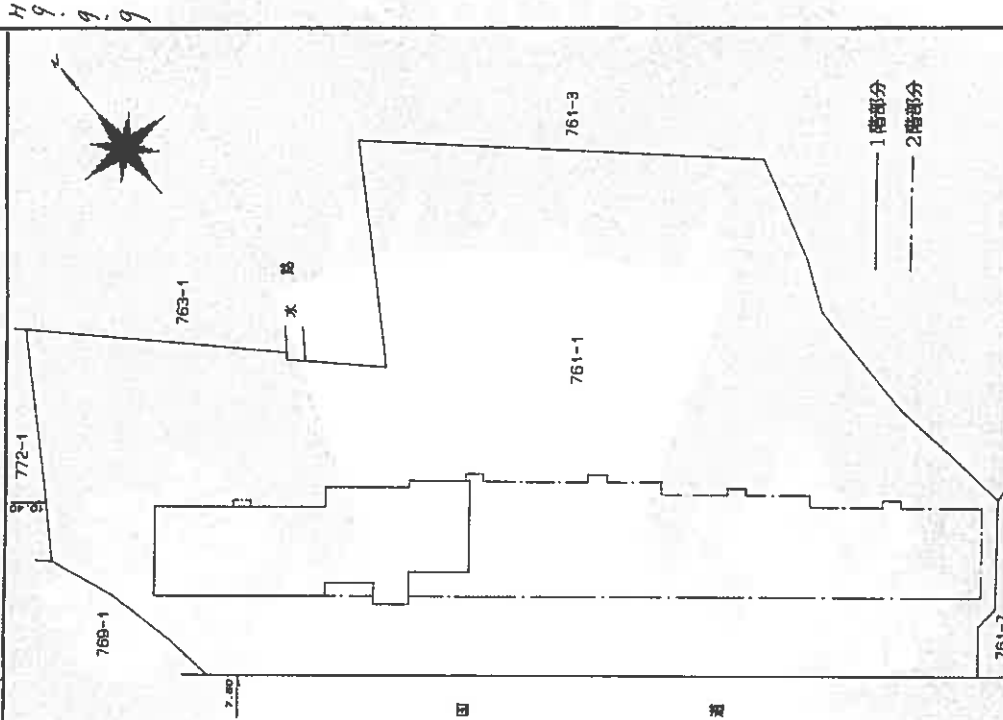
各階平面図

761-1-101 ~ 102, 761-1-201 ~ 202, 205 ~ 212, 761-1-301 ~ 303,  
 761-1-305 ~ 312, 761-1-401, 403, 405 ~ 408, 410 ~ 413, 415  
 761-1-501 ~ 503, 505 ~ 512, 761-1-601 ~ 603, 605 ~ 612, 761-1-601 ~ 603  
 761-1-805 ~ 812, 761-1-901 ~ 903, 905 ~ 908, 910 ~ 913  
 761-1-1001 ~ 1003, 1005 ~ 1012, 761-1-1101 ~ 1103, 1105 ~ 1112  
 761-1-1201 ~ 1203, 1205 ~ 1212, 761-1-1301 ~ 1303, 1305 ~ 1312  
 761-1-1401, 1403, 1405 ~ 1413, 1415, 761-1-1501 ~ 1503, 1505 ~ 1511

建築物各階平面図

家屋番号 リベール明石魚住V

建築物の所在 明石市魚住町長坂寺字道マノ上761番地1



作製者	申請人	縮尺 1/500
○印印字	157791	
縮尺 1/		
平成9年9月2日作成		

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6日 神戸地方建設局明石支局 登記官

登記年月日：平成9年9月9日

各階平面図

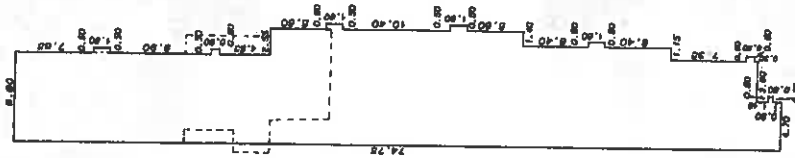
建物図面

761-1-1501~1503,1505~1511

家屋番号 リベール明石魚住V

建築物の所在 明石市魚住町長坂寺字道々ノ上761番地1

H9.9.9



15 階 面積計算表

4.70 x 74.75 =	351.3250
3.90 x 72.95 =	282.1650
0.50 x 1.80 =	0.8000
0.50 x 0.80 =	0.4000
1.15 x 38.00 =	44.8500
1.40 x 24.80 =	34.4400
0.50 x 1.80 =	0.8000
0.50 x 1.80 =	0.8000
0.50 x 0.80 =	0.4000
0.50 x 0.50 =	0.2500
床面積	717.0300
床面積	717.03 m <sup>2</sup>

製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

9年9月2日(印)

(3/3)

157793

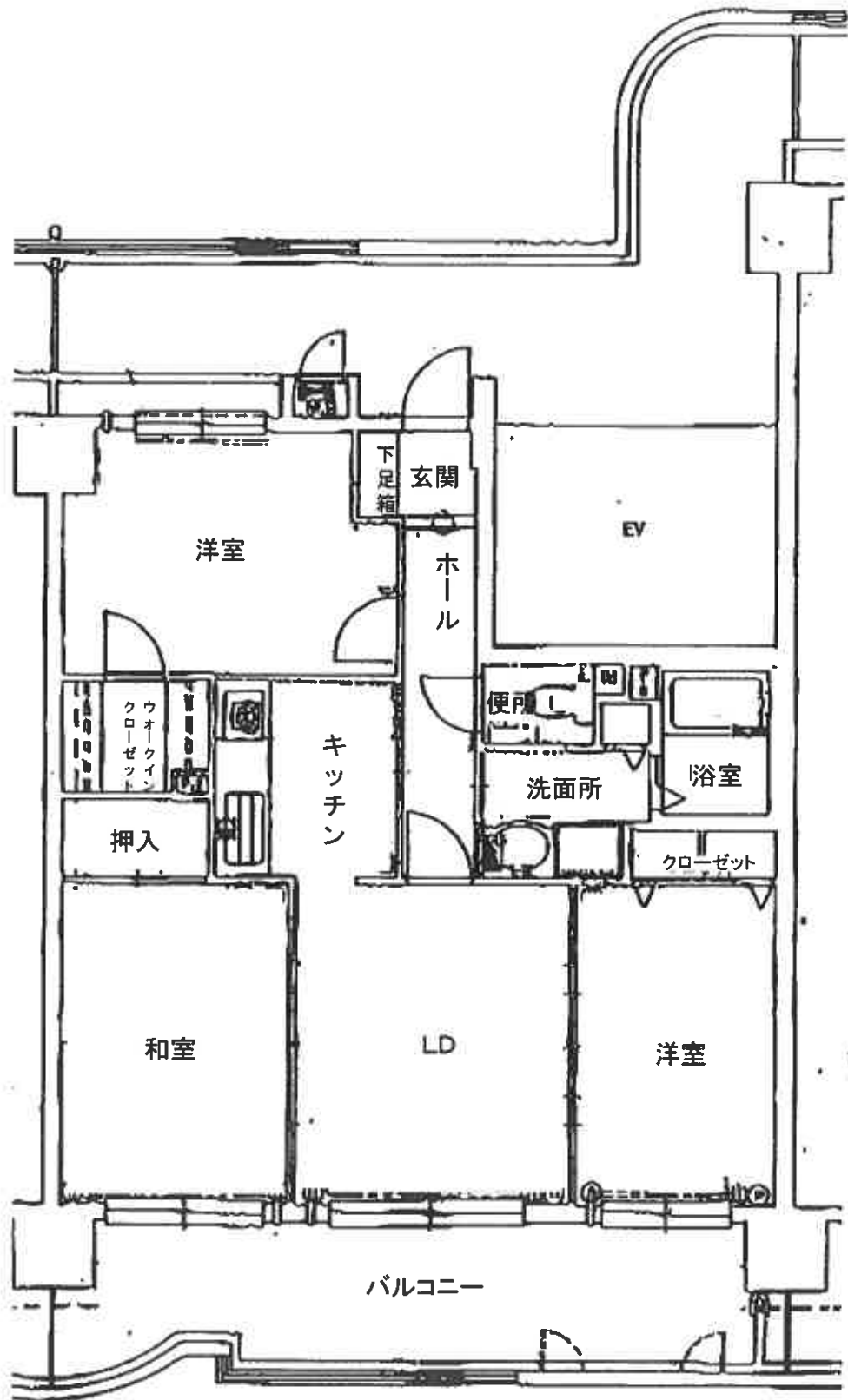
これは図面に記録されている内容を証明した断面である。  
令和5年11月6日 神戸地方建設局明石支局

図章

建設番号：28-2



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



対象物件  
を含む一  
棟の建物





バルコニーから