

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 明石市二見町西二見字中上岡2014番地15
明石市二見町西二見字上岡2001番地18

建物の名称 明石土山駅前スカイハイツA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町西二見2014番15の1206

建物の名称 A-206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.91平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市二見町西二見字中上岡

地 番 2014番15

地 目 宅地

地 積 10656.64平方メートル

共有者 A 持分4130688分の6930

3 所 在 明石市二見町西二見字上岡

地 番 2001番18

地 目 宅地

地 積 7965.28平方メートル

共有者 A 持分4130688分の6930



物件明細書

令和 5年11月17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1～3】

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2】

地役権

範囲 承役地の南西側西端より東に向け3mの幅員で延長5m、2mの幅員
で延長28m、5mの幅員で延長23mの部分の土地128・44㎡

要役地 明石市二見町西二見字中上岡2014番16

設定日 昭和58年6月7日

目的 一、地役権者は承役地にその設計によるガス導管を敷設すること及び
その維持管理の為承役地に立入り堀さくすることが出来る

一、承役地には、建物、工作物等を設置するなどガス導管の維持管理
上障害となる行為をすることが出来ない

一、前項以外であつても承役地を現状変更する場合には地役権者と事
前に協議しなければならない

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。ただし、これにより買受人は滞納管理費等の支払義務を免れるもので
はない。



- ・申立債権者の請求債権に優先する債権あり。

《 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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市二見町西二見字中上岡2014番地15
明石市二見町西二見字上岡2001番地18

建物の名称 明石土山駅前スカイハイツA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町西二見2014番15の1206

建物の名称 A-206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.91平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市二見町西二見字中上岡

地 番 2014番15

地 目 宅地

地 積 10656.64平方メートル

共有者 A 持分4130688分の6930

3 所 在 明石市二見町西二見字上岡

地 番 2001番18

地 目 宅地

地 積 7965.28平方メートル

共有者 A 持分4130688分の6930



令和5年(ヌ)第30018号
令和5年9月14日受理
令和5年9月29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 明石市二見町西二見字中上岡2014番地15
明石市二見町西二見字上岡2001番地18

建物の名称 明石土山駅前スカイハイツA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町西二見2014番15の1206

建物の名称 A-206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.91平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市二見町西二見字中上岡

地 番 2014番15

地 目 宅地

地 積 10656.64平方メートル

共有者 A 持分4130688分の6930

3 所 在 明石市二見町西二見字上岡

地 番 2001番18

地 目 宅地

地 積 7965.28平方メートル

共有者 A 持分4130688分の6930

その他の事項

■ 本件物件の状況等

占有補助者立会いのうえで立入調査を行ったところ、室内等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年の劣化によるもののほか、室内を目視した限りでは、

- 1 室内は物が多く、床面が確認できない箇所が多かったが、目視できた部分でも数ヶ所中程度のフローリングの傷みが見られた。
- 2 廊下の横のクローゼット状のスペースに大きな電気温水器（写真⑨）が設置されていた。
- 3 マンションの南側にガス供給設備があった。この設備の土地のために下記のとおり物件2土地に地役権が設定されている。

記

原因 昭和58年6月7日設定

目的 一、地役権者は承役地にその設計によるガス導管を敷設すること及びその維持管理の為承役地に立入り掘さくすることが出来る

一、承役地には、建物、工作物等を設置するなどガス導管の維持管理上障害となる行為をすることが出来ない

一、前項以外であつても承役地を現状変更する場合には地役権者と事前に協議しなければならない

範囲 承役地の南西側西端より東に向け3mの幅員で延長5m、2mの幅員で延長28m、5mの幅員で延長23mの部分の土地128・44㎡

要役地 明石市二見町西二見字中上岡2014番16

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数137戸で構成されている。
- 2 駐車場229台。受付順。
- 3 集会所あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 6 近い将来に大規模修繕を予定している。
- 7 修繕積立金は令和5年5月31日現在で1億7,185万2,071円である。

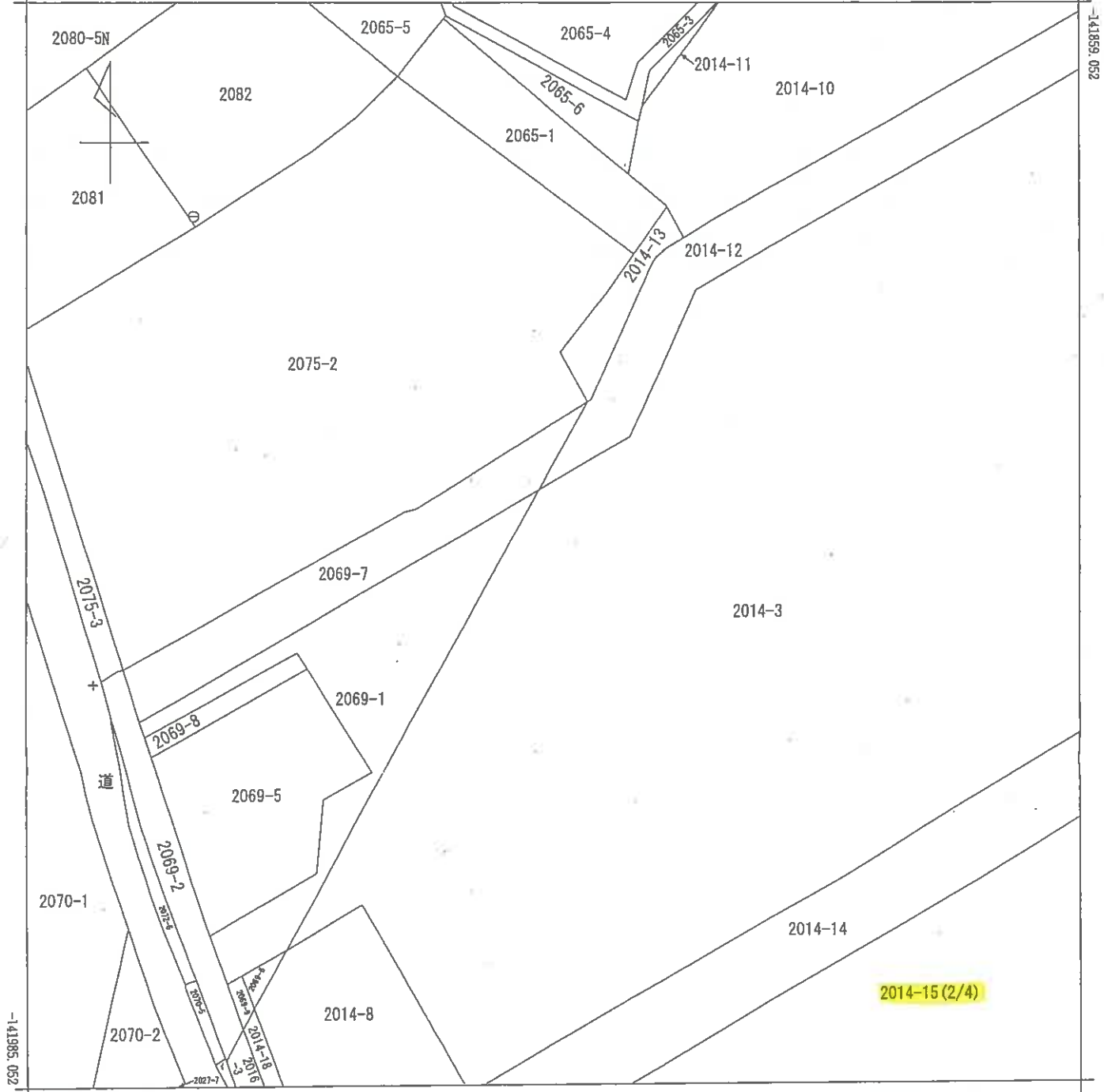
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者)</p>	<p>(回答書による)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は私が家族とともに住居として使用しています。 2 マンションの駐車場は借りていません。 3 フローリングが傷んでいます。 4 管理費の滞納があります。 5 オール電化ではありません。 6 本件物件内で事件や事故はありません。
<p>■ 占有補助者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件は、Aが世帯主で私たち家族が住居として使用しています。 2 ペットは飼っていません。このマンションはペット禁止です。 3 北側洋室の天井の一部が貼り替えられていますが、昨年、マンションの電気工事があった際に天井裏の配線工事があったためです。階上からの漏水等ではありません。 4 フローリングが何箇所も傷んでいます。 5 電気温水器は昨年買い換えました。このマンション全体が室内に電気温水器があるわけではなく、棟や列によって違うようです。 6 台所と浴室のお湯はこの電気温水器でまかなっていますが、コンロは都市ガスを使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月14日(木)	執行官室	管理会社に照会書FAX送信
5年9月15日(金) 16:15-16:40	物件所在地	目的物件確認、占有補助者へ立入調査期日通知書及び照会書手交(94円)、現地管理人から事情聴取
5年9月19日(火) 11:45-12:55	神戸地方法務局 明石支局	公函等図面及び登記事項証明書交付申請
5年9月22日(金) 9:40-10:15	物件所在地	立入調査、占有補助者立会、写真撮影、道路部分調査
(特記事項) ■ 令和5年9月22日 相手方は、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帯同したが、占有補助者が在宅した。 ■ 令和5年9月22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



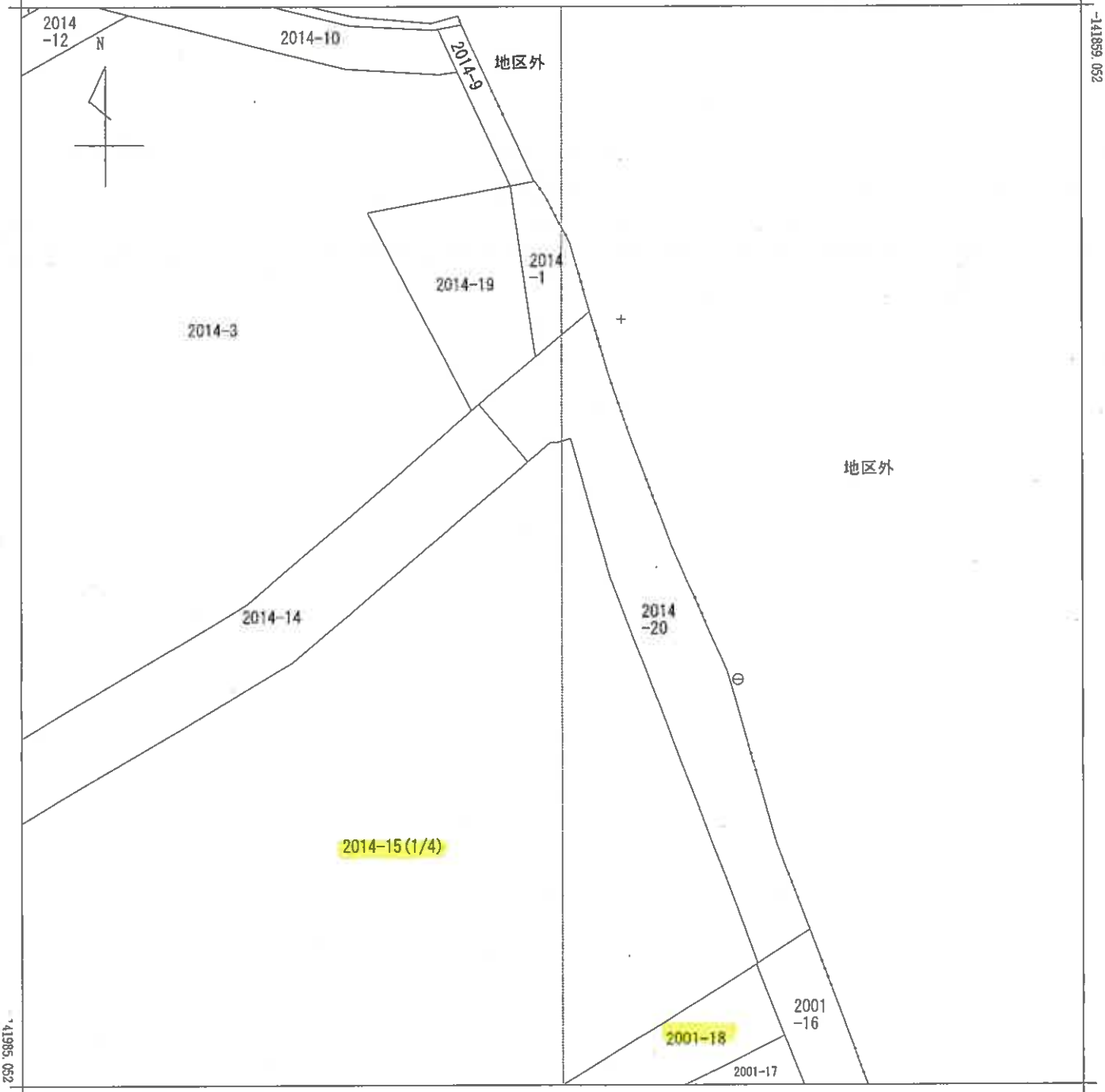
+50962.823

(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
 二見町西二見

請求部	所在	明石市二見町西二見字中上岡				地番	2014番15				
出力縮尺	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42年1月				備付年月日(原図)				補記事項		



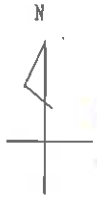
+51087.823

(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
二見町西二見

請求部	所在	明石市二見町西二見字中上岡				地番	2014番15			
出縮	力尺	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42年1月				備付年月日(原図)			補事項		



2014-15(4/4)

2001-18

2001-16 地区外

2001-17

2012-2

2001-21

2012-1

地区外

2001-5

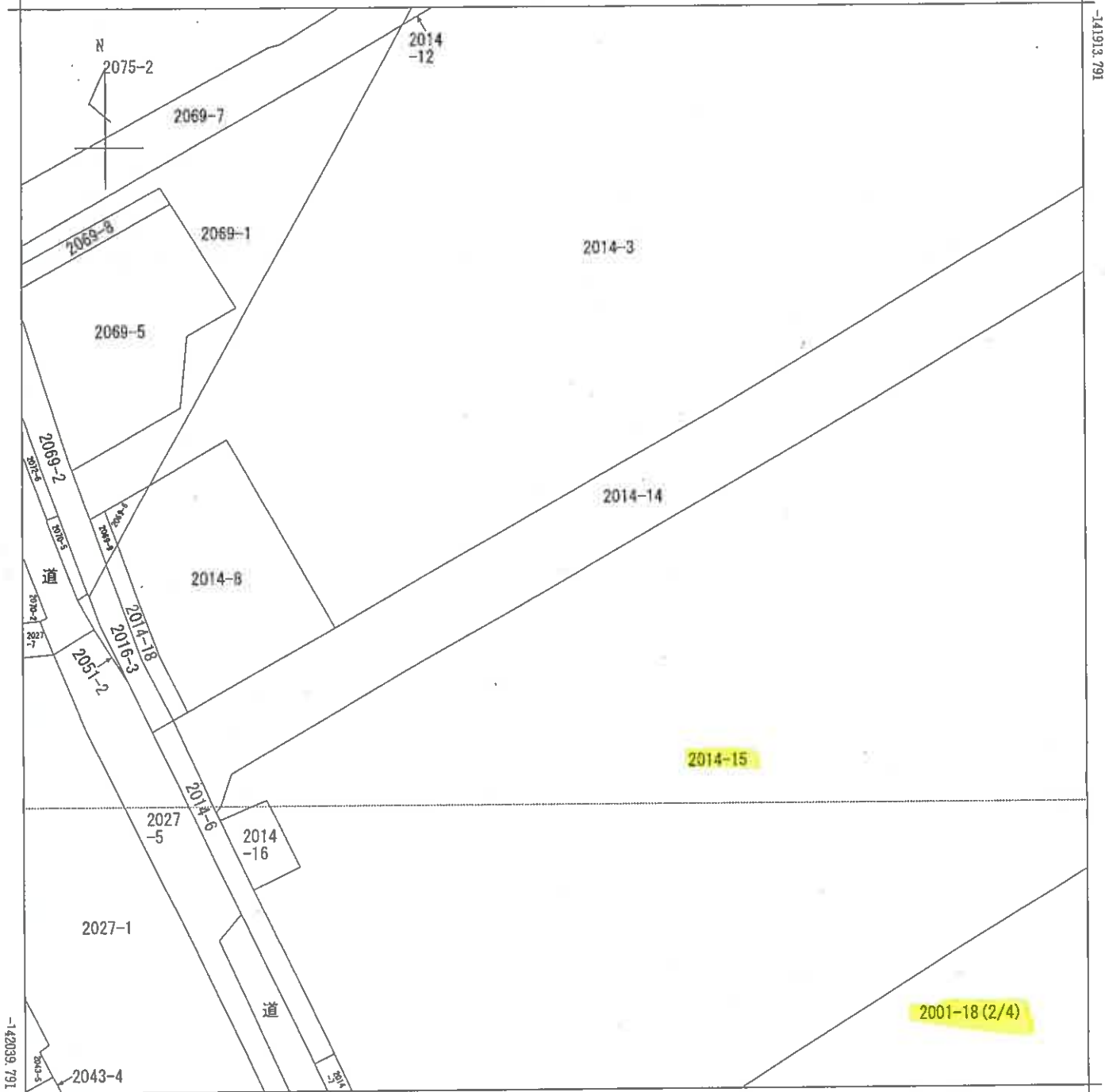
地区外

2001-22

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
二見町西二見

請求部	所在	明石市二見町西二見字中上岡				地番	2014番15			
出力尺	1/500	精度区	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42年1月			備付年月日(原図)			補記事項			



+50978.564

(座標値種別：図上測定)

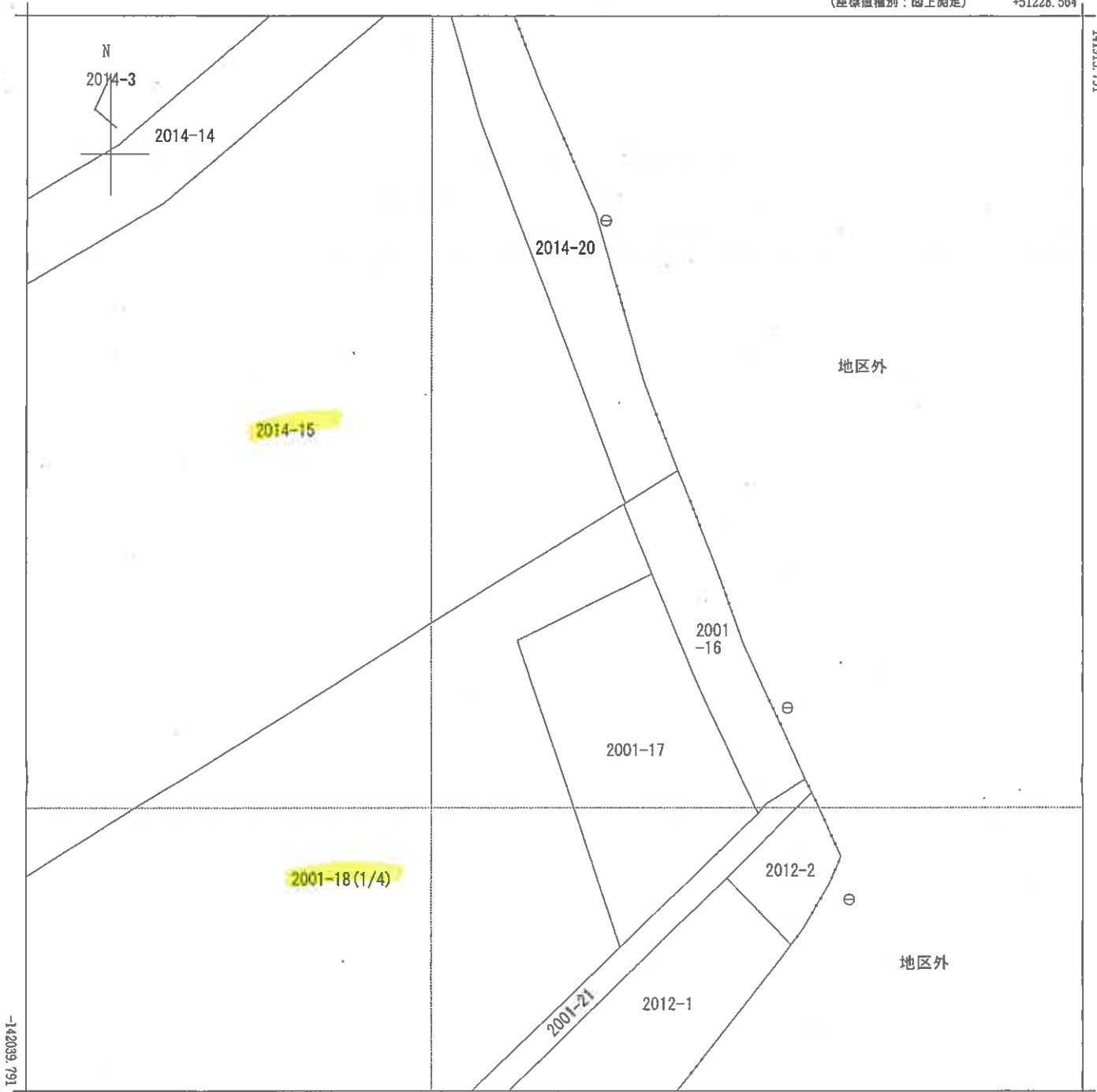
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地番
区域見出

二見町西二見

請求部	所在	明石市二見町西二見字上岡			地番	2001番18			
出力尺	1/500	精度区	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42年1月			備付年月日 (原図)		補記事項			

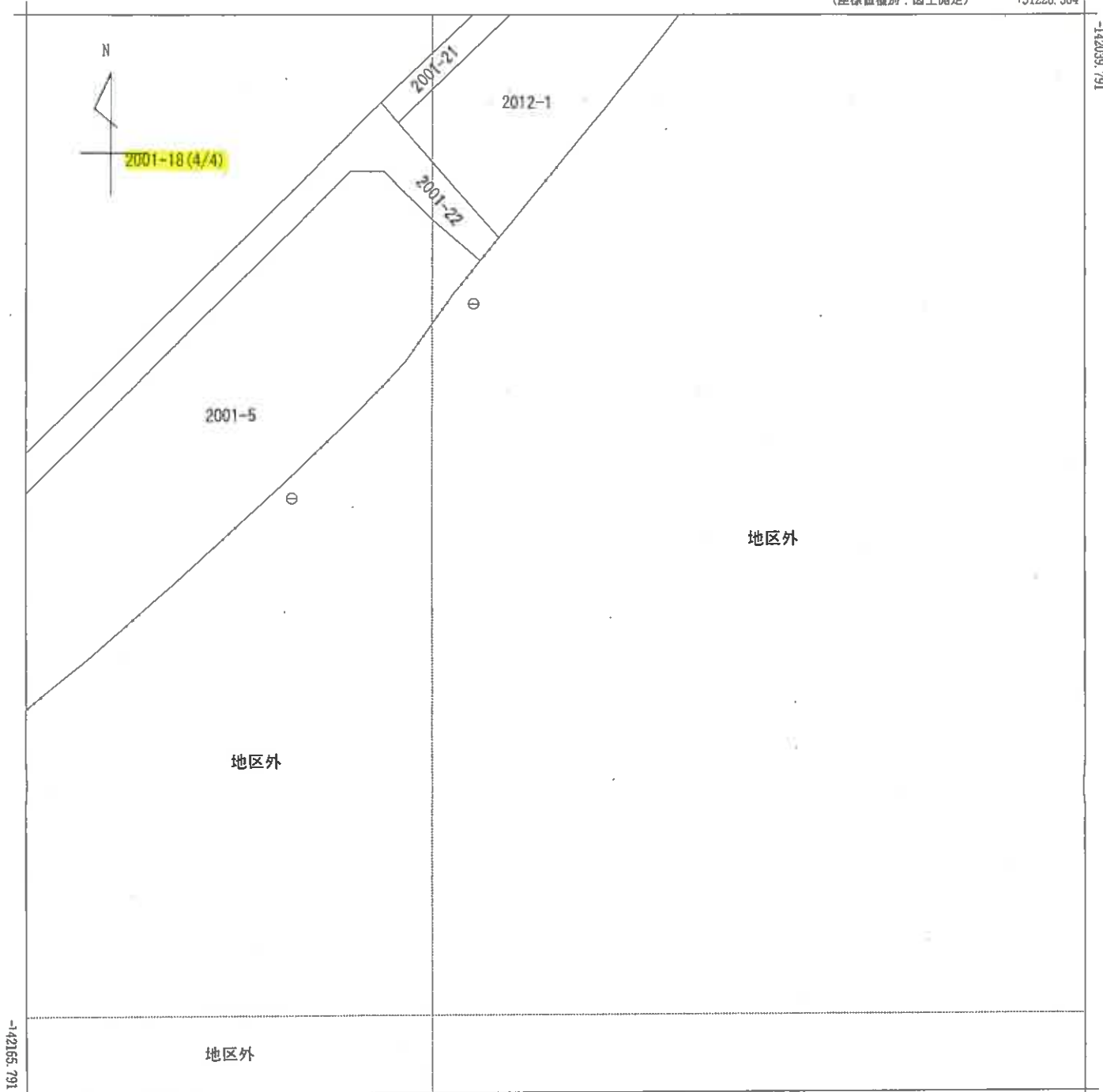
(10枚目)



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
 二見町西二見

請求分	所在 明石市二見町西二見字上岡	地番	2001番18						
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42年1月			備付年月日(原図)		補記事項			

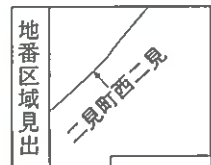


-142105.791

+51103.564

(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

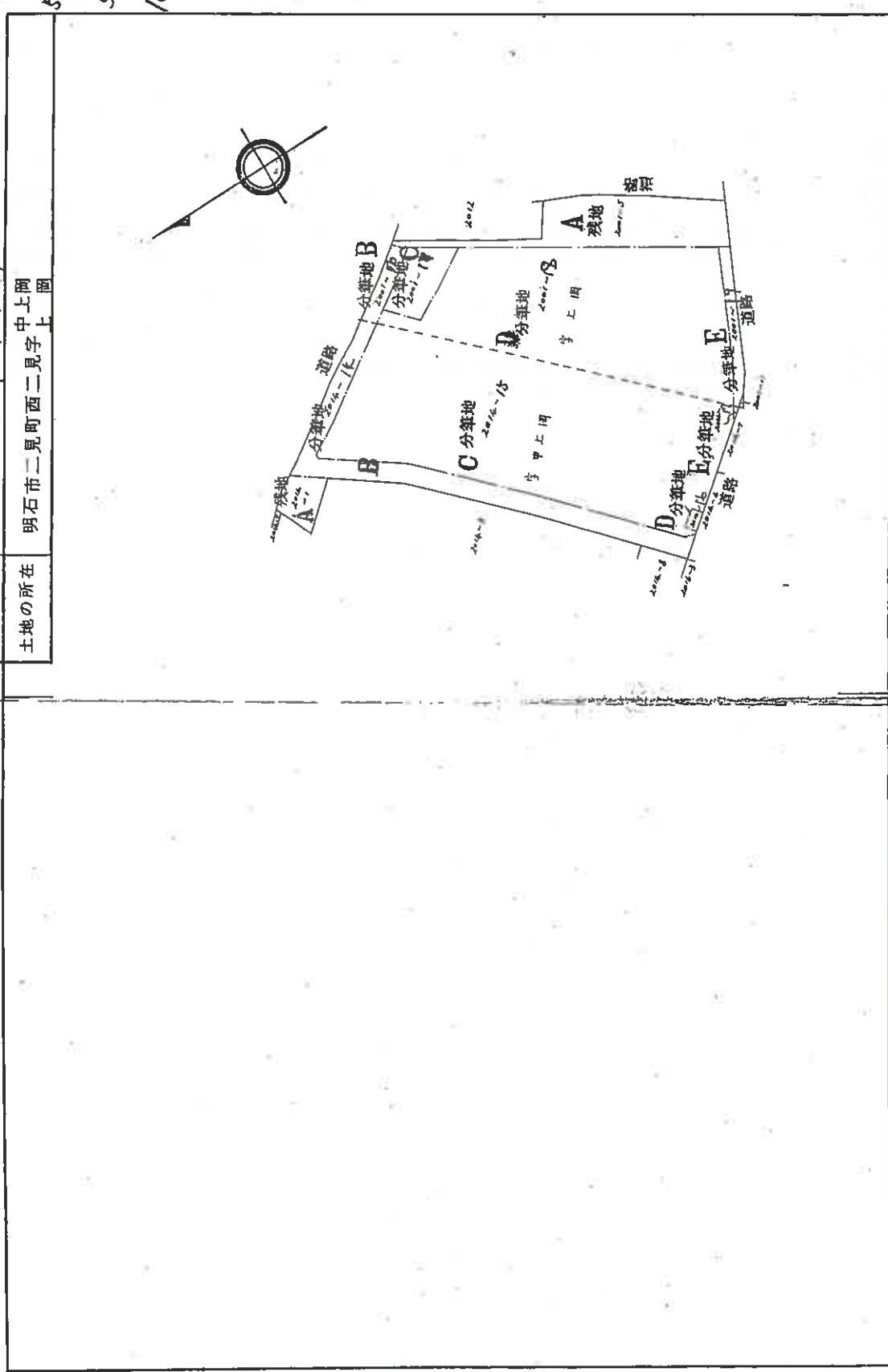


請求部	所在	明石市二見町西二見字上岡				地番	2001番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年1月			備付年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：昭和58年5月18日

2014-1
 2014-1 後新 2014-14~2014-17 地籍測量図
 2014-1 2014-15
 2014-16 ~ 19
 2014-14 ~ 17

土地の所在 明石市二見町西二見字上 中上岡



縮尺	1/2000
申請人	[Redacted]
27236	

作製者	[Redacted]
-----	------------

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

(1/2)

図式番号：18-3

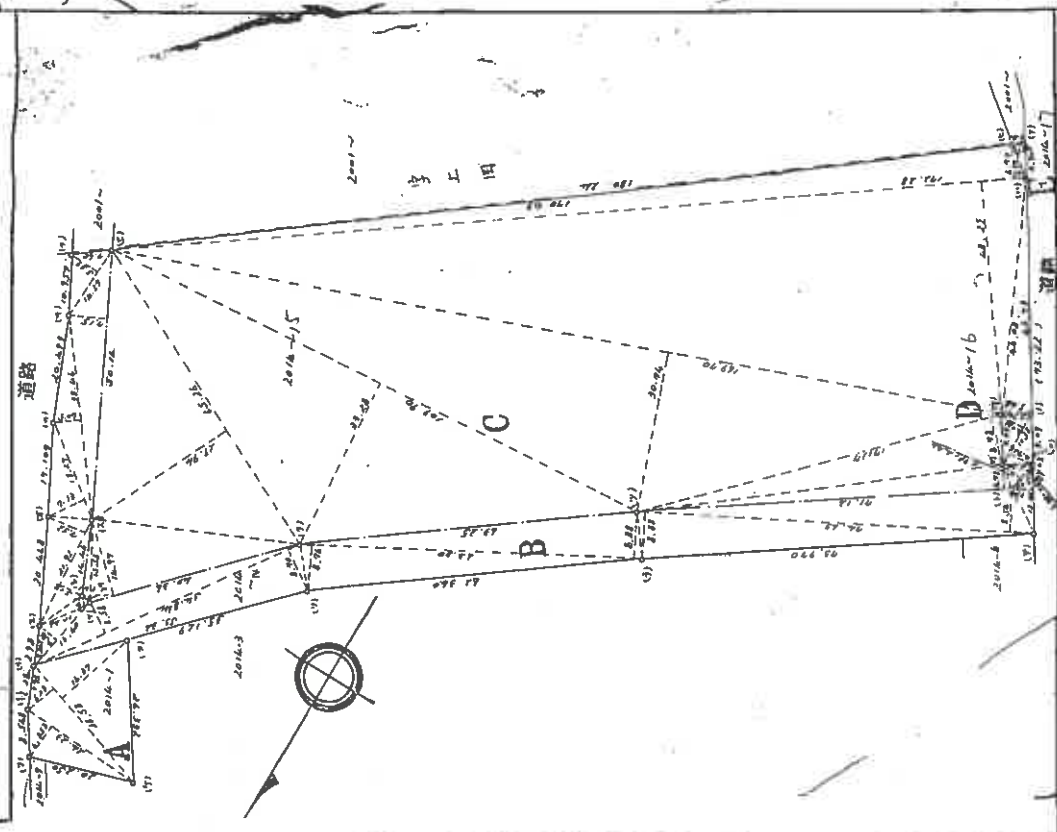
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和58年5月18日

2014-1
 2014-1 後・新 2014-14~2014-17
 地積測量図 1/2

地番
 15~16 ~17

土地の所在
 明石市二見町西二見字中上岡



筆界	境界標の種類
(1) (7) (7)	石杭
(4) (5) (7) (10) (11) (7)	コンクリート杭
(1) (1) (7) (10) (7) (5)	金属標
(17) (16) (11) (11)	

面積計算表

A 2014-1

番号	底辺	高さ	積算面積
1	24.23	8.88	166.16934
2	28.58	6.88	173.74144
3	28.58	14.37	467.85446
7			807.79034
11			403.39077

B 2014-14

番号	底辺	高さ	積算面積
1	74.43	8.54	42.6704
2	74.63	8.88	437.3402
3	63.80	8.88	362.7144
5	54.74	8.76	558.888
6	54.74	8.70	477.1080
7	54.74	4.51	340.8472
8	74.40	4.78	74.7840
9	18.46	1.43	14.9578
10	21.82	5.02	110.0384
11	21.94	7.52	164.8384
12	19.27	7.13	137.3957
13	38.46	5.07	194.9922
14	30.14	7.13	354.5010
15	14.27	5.59	77.7693
T			4441.4084
			2220.7042

C 2016-15

番号	底辺	高さ	積算面積
1	5.78	0.66	3.4680
2	5.78	4.44	25.4532
3	71.12	4.79	340.8728
4	71.17	8.78	624.8728
5	44.08	5.43	240.2360
6	72.28	6.77	116.3316
7	72.28	43.29	94.58072
8	169.70	30.74	5216.5780
9	109.90	33.28	3657.4720
10	65.26	29.94	1953.8844
11	40.36	14.97	604.7892
12	15.55	1.41	21.12205
T			10656.6485

D 2014-16

$10.58 \times (4.726 + 4.726) \times 1/2 = 50.0012$

E 2014-17

$7.08 \times (2.34 + 1.12) \times 1/2 = 8.2834$

縮尺 1/1000
 申請人

272385

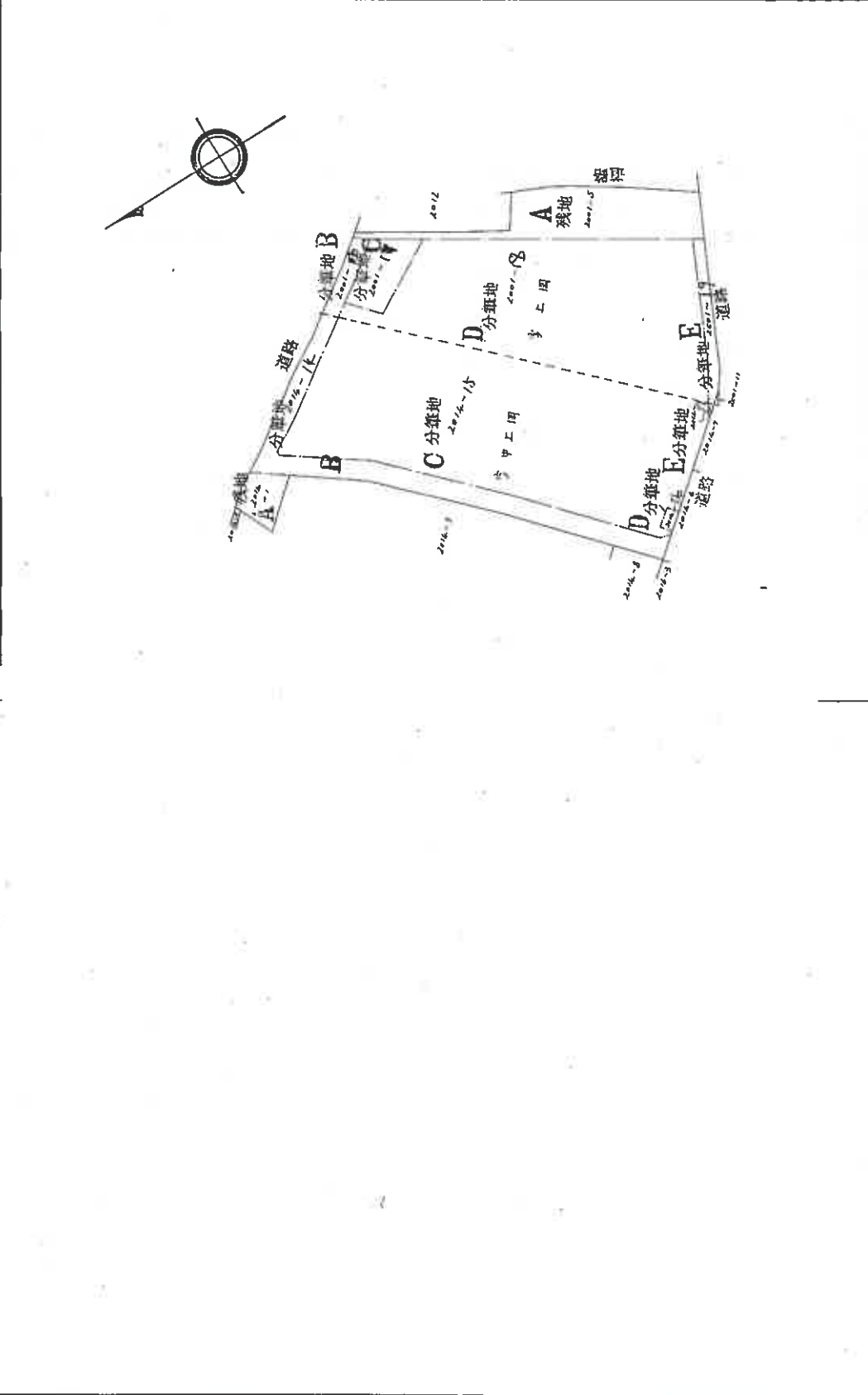
製作者

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58年5月18日

前 2001-5 復新 2001-16~2001-19 地籍測量所在 図 1/2
 2014-14~17 58.5.18
 2001-5
 2001-5
 2001-16 ~ 19

土地の所在 明石市二見町西二見字上 中上 圃



製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]	縮尺	1/2000
----	------------	-----	------------	----	--------

272358

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

(1/2)

請求番号：18-4

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58年5月18日

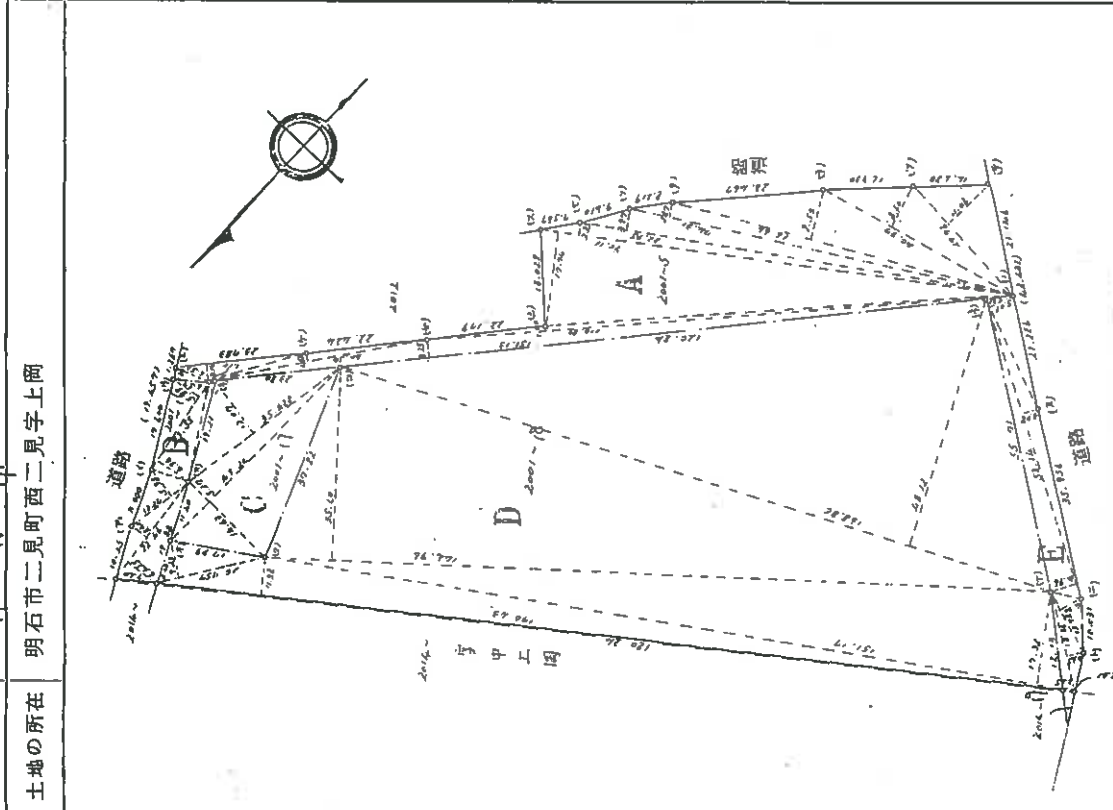
1枚目と同じ
地番 2001-5, 2001-16
~17 ~18 ~19
土地の所在 明石市二見町西二見字上岡

地積測量図 2/2

筆界	境界標の種類
(1)	石杭
(2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12)	コンクリート杭
(13), (14), (15), (16), (17), (18)	金属標

面積計算表

符号	底辺	高さ	面積	併面積	合計
A 2001-5					
1	27.76	11.06	307.256		307.256
2	40.97	8.60	352.3420		659.598
3	61.16	9.53	582.2698		1241.8678
4	74.31	2.80	208.0680		1449.9358
5	62.75	3.47	217.7625		1667.6983
6	90.16	2.25	202.8600		1870.5583
7	90.16	17.74	1599.4384		3469.9967
8	110.80	1.00	110.8000		3580.7967
9	151.13	3.25	491.1725		4071.9692
10	40.50	1.58	63.9900		4135.9592
11	23.783	3.74	74.67862		4210.6378
12	6.55	1.84	12.1256		4222.7634
13			4392.28372		8615.04712
14			2196.74186		10811.78898
B 2001-16					
1	22.46	6.425	144.3055		144.3055
2	22.46	3.41	76.5886		220.8941
3	73.24	5.98	79.1952		300.0893
4	17.21	1.09	20.3589		320.4482
5	19.55	4.36	136.0680		456.5162
6	19.25	5.89	115.1485		571.6647
7			572.2257		1143.8904
12			286.71285		1430.60325
C 2001-17					
1	45.20	14.63	661.2720		661.2720
2	45.20	5.27	238.2040		899.4760
3	35.488	12.07	428.3462		1327.8222
7			1570.5112		2898.3334
12			2833.51128		5731.84528
D 2001-18					
1	20.737	7.23	150.0731		150.0731
2	170.43	7.43	1267.5766		1417.6497
3	157.17	17.57	2751.7111		4169.3608
4	146.92	35.40	5201.7720		9371.1328
5	138.86	18.12	2516.5056		11887.6384
7			15995.76171		27883.40011
12			7975.283255		35858.683365
E 2001-19					
1	18.81	1.25	23.5125		23.5125
2	18.81	3.35	63.0135		86.5260
3	72.72	4.30	312.7140		400.2400
4	58.14	1.54	89.5356		489.7756
5	58.14	3.59	208.7225		698.4981
6	22.48	5.01	112.6248		811.1229
7			741.5739		1552.6968
12			370.50485		1923.20165



縮尺 1/1000

申請人

272359

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58年7月28日

58.7.28

建築物各階平面図

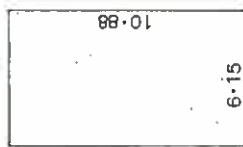
各階平面図

家屋番号 2014-15
-1206

建築物の所在 明石市二見町西二見字中上岡2014番地15 (A棟)
同 字上岡2001番地18

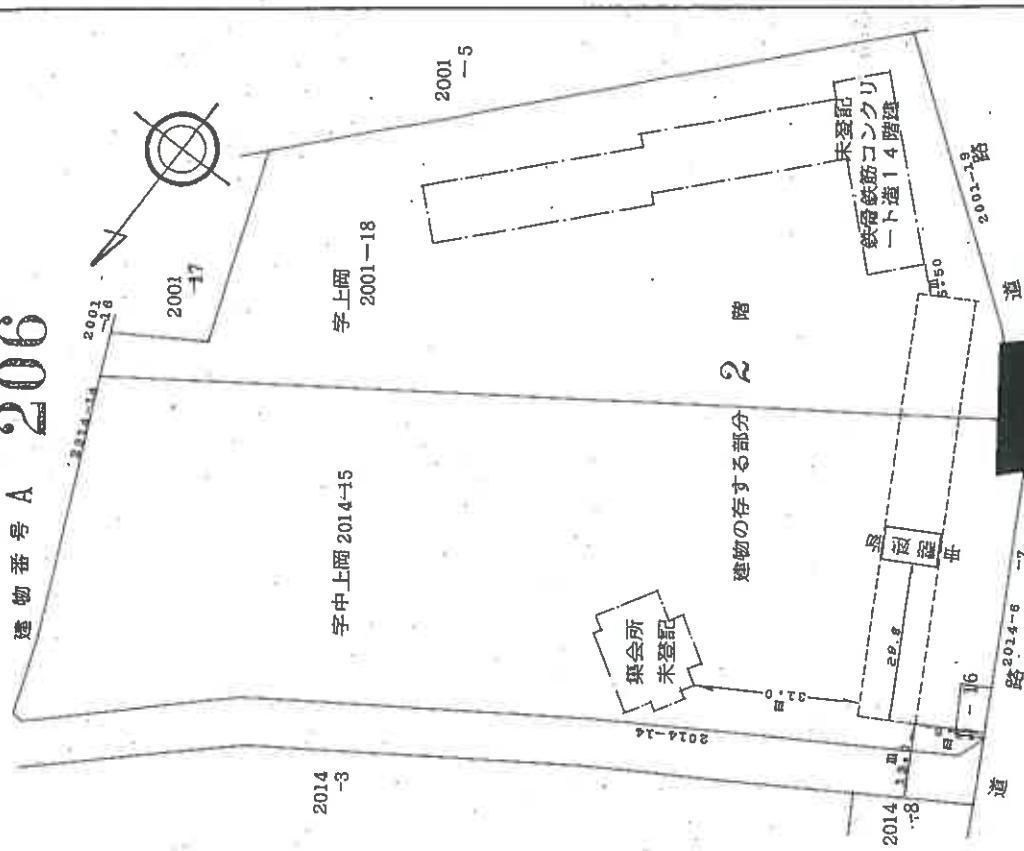
建物番号 A 206

専有部 分



床面積

$$10.88 \times 6.15 = 66.9120 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

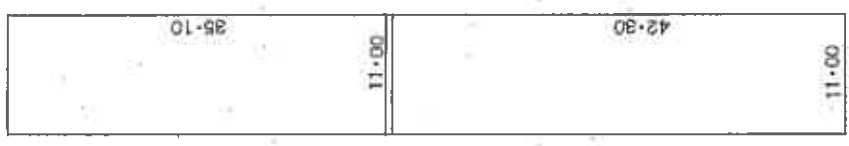
登記年月日：昭和58年6月9日

58.6.9

各階平面図

2014-15-120/ ~ 2014-15-121/3
2014-15-130/ ~ 2014-15-131/3
2014-15-140/ ~ 2014-15-141/3
2014-15-150/ ~ 2014-15-151/3

一棟の建物



2階床面積(3階・4階・5階)				
35.10	X	11.00	=	386.1000
42.30	X	11.00	=	465.3000
合 計				851.4000 ㎡

作製者

(弘文堂印刷社)

縮尺 1/500

建物階平面図

家屋番号
建物の所在
明石市二見町西二見字中上岡2014番地15 (A棟)
同 所 字上岡2001番地18
2014-15-110/ ~ 2014-15-1106, 2014-15-1108, 2014-15-1109
2014-15-111/ ~ 2014-15-1113

一棟の建物



1階床面積				
77.85	X	11.00	=	856.3500 ㎡

申請人

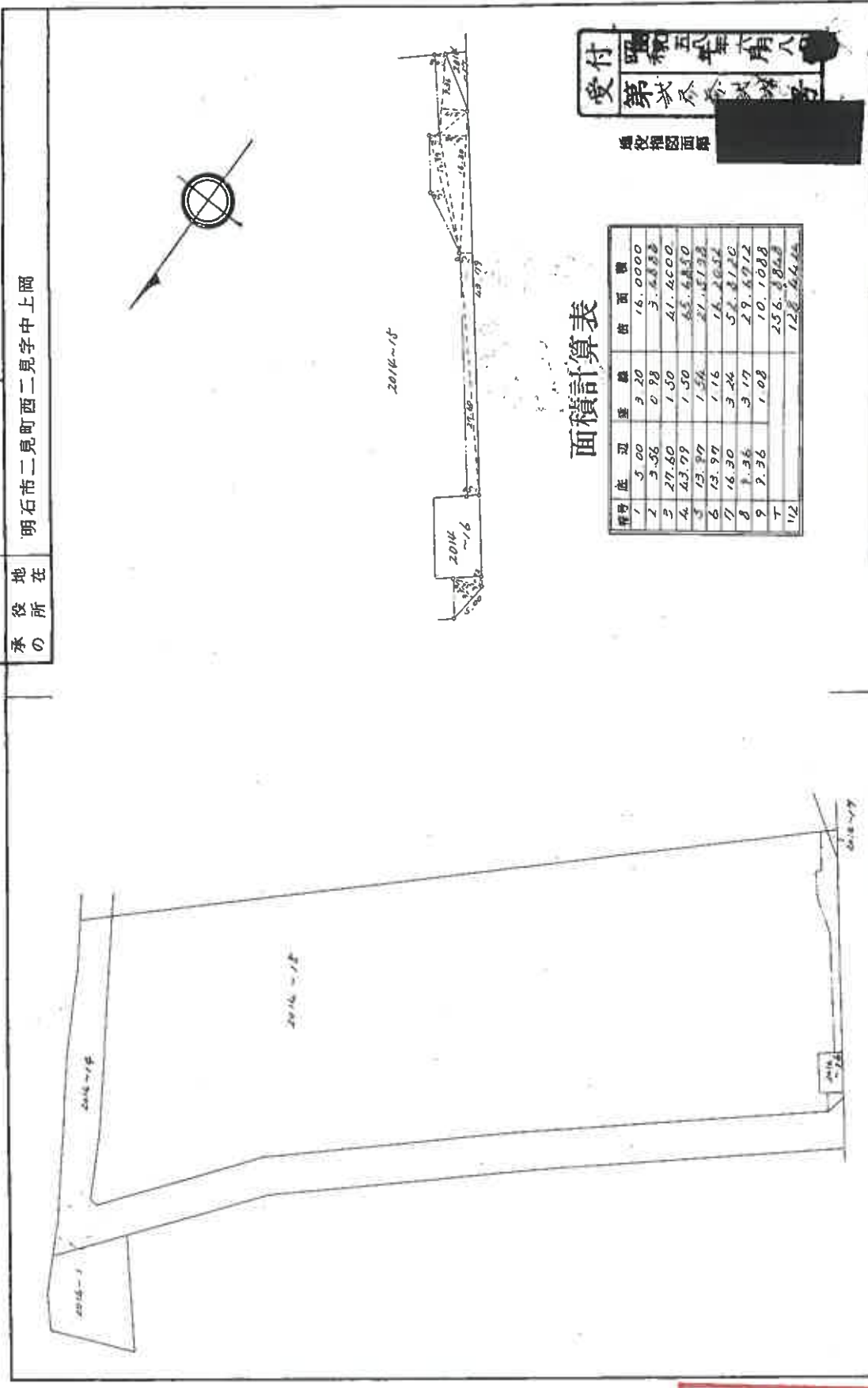
縮尺 1/500

004101

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地役権図面

承の役地番	2014-15
承の役地所	明石市二見町西二見字中上岡



面積計算表

番号	底辺	高さ	面積
1	3.00	3.20	16.0000
2	3.56	0.98	3.4888
3	27.60	1.50	41.4000
4	43.99	1.50	65.9850
5	73.97	1.16	85.8032
6	13.90	3.24	45.0480
7	16.30	3.17	51.6710
8	2.36	1.08	2.5488
9			10.1088
10			256.8228
11			128.4114

昭和五十八年八月
第八次公示
受付
縮尺 1/500

申請人 [Redacted]
 地役権者 [Redacted]
 作業者 [Redacted]
 縮尺 1/500

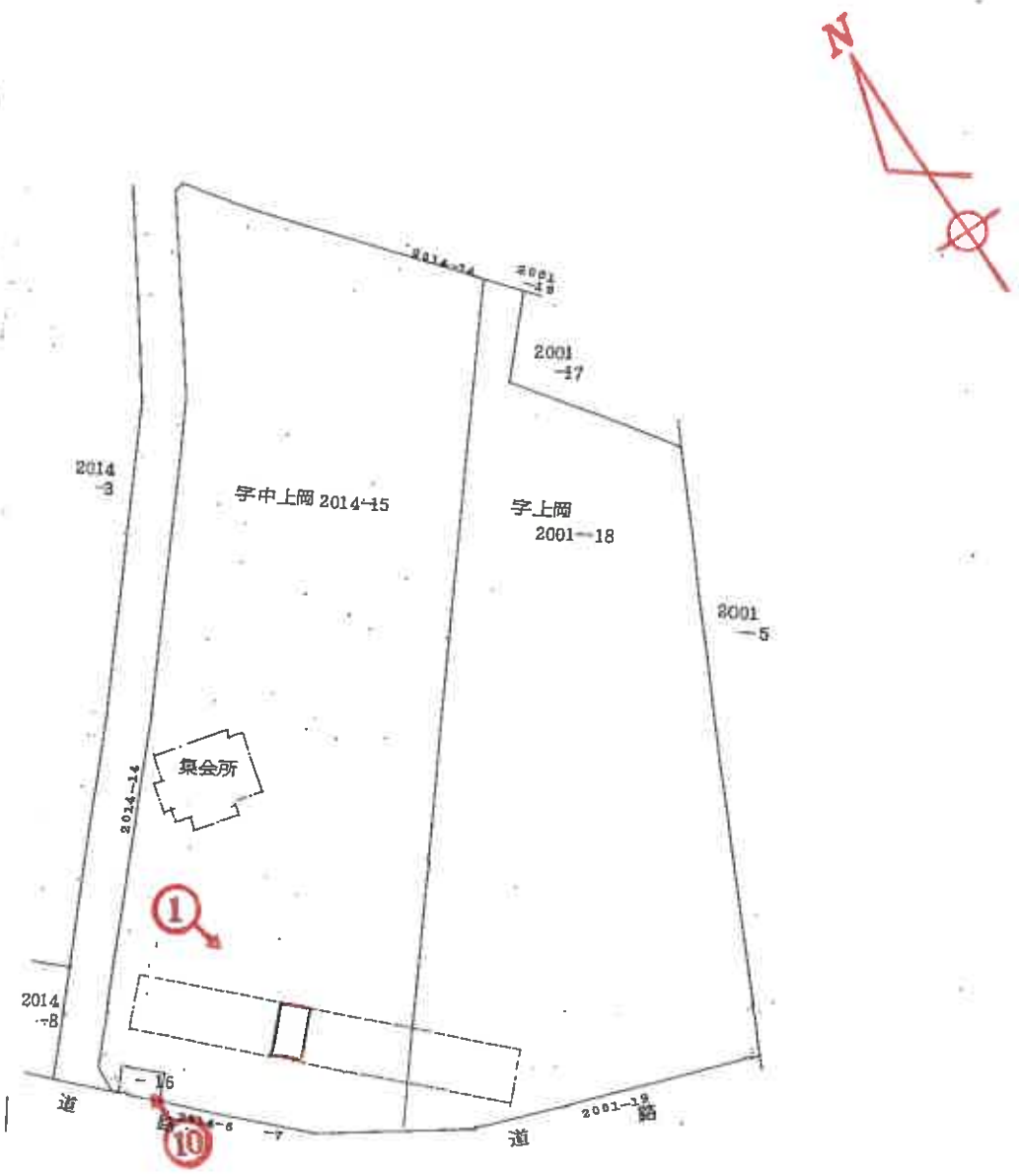
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(20枚目)

901135

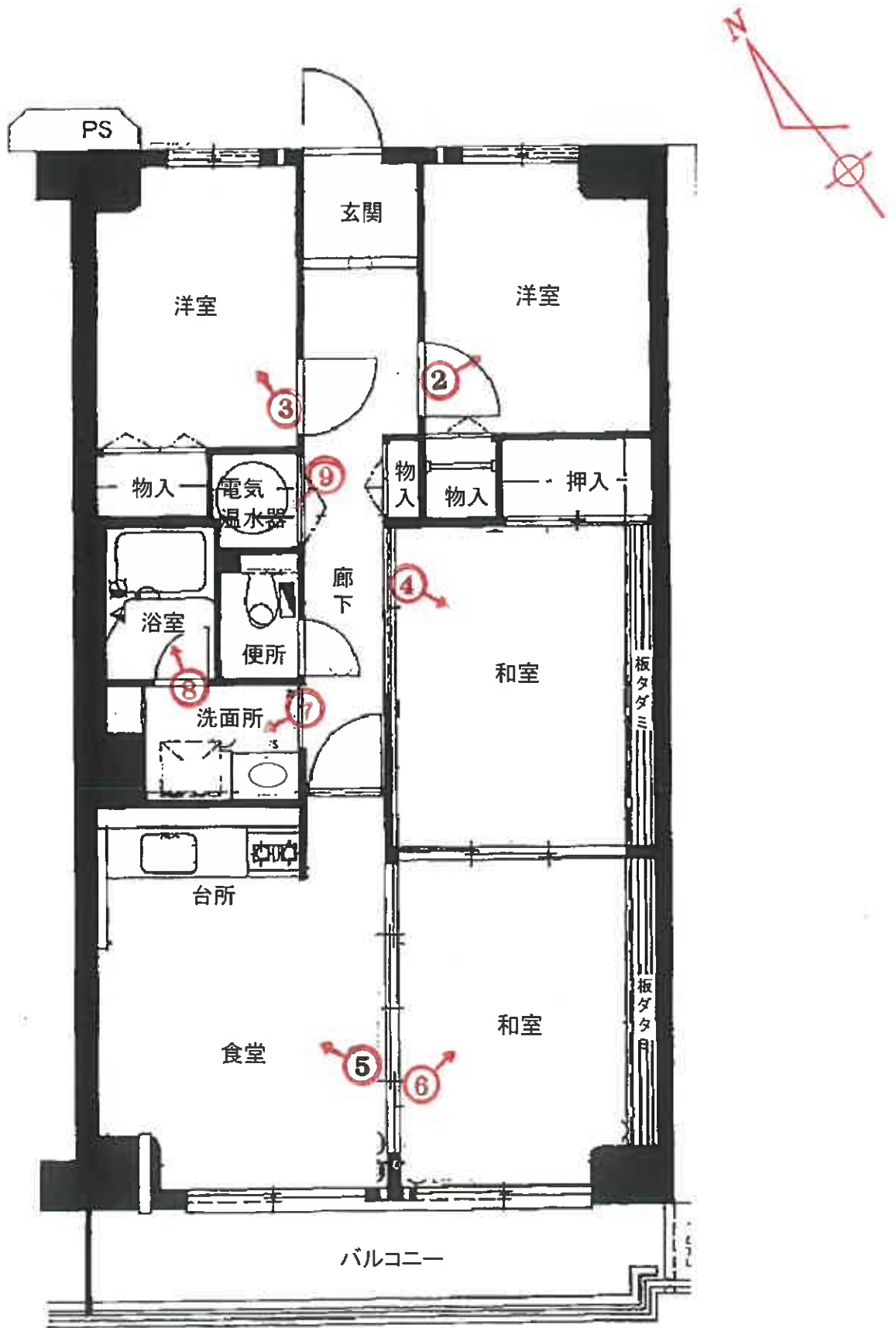
(兵庫県土地家屋調査士会紙)

土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

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

(24 枚目)



⑥



⑦

(25 枚目)



⑧



⑨

(26 枚目)



10

(27枚目)

令和5年(又)第30018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上げます。

令和5年10月4日 付既評価

評価書番号 評第 1658 号

評価書2頁・10頁を別紙の如く修正致します。

令和5年11月14日

評価人 不動産鑑定士

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2・3	金3,380,000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。

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	3,850,000	1.00	3,850,000
②比準価格	4,660,000	1.00	4,660,000
③収益価格			2,740,000
④調整後の価格	4,220,000		

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
4,220,000	1.00	0.80	1.00	3,380,000

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)

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。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。

ただし、これにより買受人は滞納管理費等の支払義務を免れるものではない。

令和 5 年 (又) 第 30018 号
令和 5 年 9 月 22 日 現地調査
令和 5 年 10 月 4 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・2・3	金2,090,000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
2・3	所在地 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	
1	(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 土山駅の南東方 約250m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	マンションを中心とする住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 防火指定なし —
画地条件	規模 18,621.92 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南西側 約8.5m市道 北東側 約9m市道 南東側 約8.5m県道 (側道)	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物の存する明石土山駅前スカイハイツの敷地として利用	
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	南東側道路沿いの一部は第2種住居地域 (60%、200%) である。物件2土地に地役権の設定あり	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	明石土山駅前スカイハイツA棟	
建物の用途	共同住宅 (A棟の総戸数137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58年1月11日 新築
	経過年数	41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14階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総台数229台)
	集会所	他棟にあり
	その他	オートロックなし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり 明石土山駅前スカイハイツ団地管理組合法人
	管理方式	委託
	管理会社	(株)長谷工コミュニティ
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和5年5月31日現在、 171,852,071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> <p>近い将来の大規模修繕計画あり</p>	

(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	2階 (A-206号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	66.91㎡ (登記記載面積)
間 取 り	4DK バルコニー 南西向き
仕 様	天井：ボード・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 8,590円 修繕積立金 月額 10,400円 滞 納 額 あり (令和5年9月15日現在 1,169,286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	室内に電気温水器あり、居住者によると最近買い直して浴室等で使用しているとのことである。 フローリングに剥がれ等の傷みが見られた。 管理会社によると管理費等の滞納額に対する遅延損害金が付加されて請求されるとのことである。

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
200,000	66.91	1.08	0.19	2,750,000

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 41年、経済的残存耐用年数 10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 0.20) ≒ 0.19

(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
86,600	0.80	18,621.92	0.90	6930/ 4130688	1.00	1,950,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (明石-8)

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/㎡)
72,000 × 101/100 × 100/100 × 100/84 ≒ 86,600

◇ 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
100/97 × 100/96 × 100/90 × 100/100 ≒ 100/84

イ 個別格差：規模等 (0.80)

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 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
2,750,000	1,950,000	0.82	3,850,000

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
0.82 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 76,000 円/㎡

B 令和1年 10月 84,000 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	76,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{84}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	88,000
B	84,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{98}$	81,000

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
85,000	0.82	66.91	4,660,000

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 (8.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
22 千円 (0.8%)	308 千円	9.0%	3,422 千円 ≒ 3,420 千円	0.79383	2,715 千円 (99.2%)	2,737 千円 ≒ 2,740 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	696	696	686	686
	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	696	696	686	686
	空室損失	△ 70	△ 70	△ 69	△ 69
	貸倒損失	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21
	有効総収益	605	605	596	596
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	104	104	104	104
	長期計画修繕費	975	125	125	125
	公租公課	56	56	56	56
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,138	288	288	288
ウ 経費率 (%)		188.10	47.60	48.32	48.32
エ 有効純収益	ア-イ	△ 533	317	308	308
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	△ 494	272	244	

(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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	3,850,000	1.00	3,850,000
②比準価格	4,660,000	1.00	4,660,000
③収益価格			2,740,000
④調整後の価格	4,220,000		

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
4,220,000	1.00	0.80	0.62	2,090,000

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-8)

所 在 : 明石市二見町福里字池之下563番45

価 格 : 72,000円/m²

位 置 : JR線「土山」駅より道路距離650m

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 99m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員5.5m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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件2 : 476,213,200円 (×6,930/4,130,688)

物件3 : 355,944,400円 (×6,930/4,130,688)

物件1 : 3,051,800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 明石市二見町西二見字中上岡2014番地15
明石市二見町西二見字上岡2001番地18

建物の名称 明石土山駅前スカイハイツA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町西二見2014番15の1206

建物の名称 A-206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.91平方メートル

所有者 A

2 所 在 明石市二見町西二見字中上岡

地 番 2014番15

地 目 宅地

地 積 10656.64平方メートル

共有者 A 持分4130688分の6930

3 所 在 明石市二見町西二見字上岡

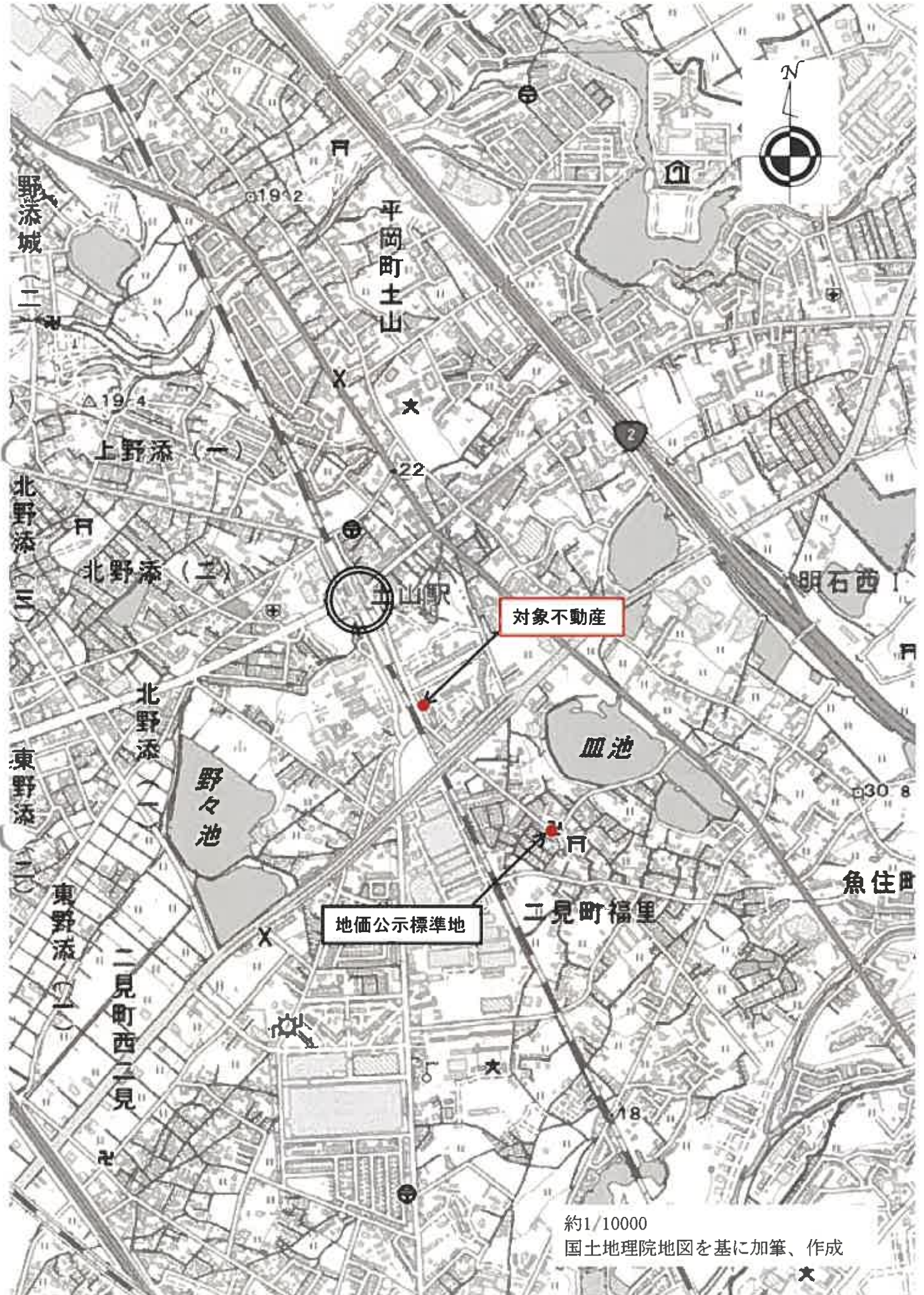
地 番 2001番18

地 目 宅地

地 積 7965.28平方メートル

共有者 A 持分4130688分の6930

対象不動産及び地価公示等の位置図



対象不動産

地価公示標準地

約1/10000

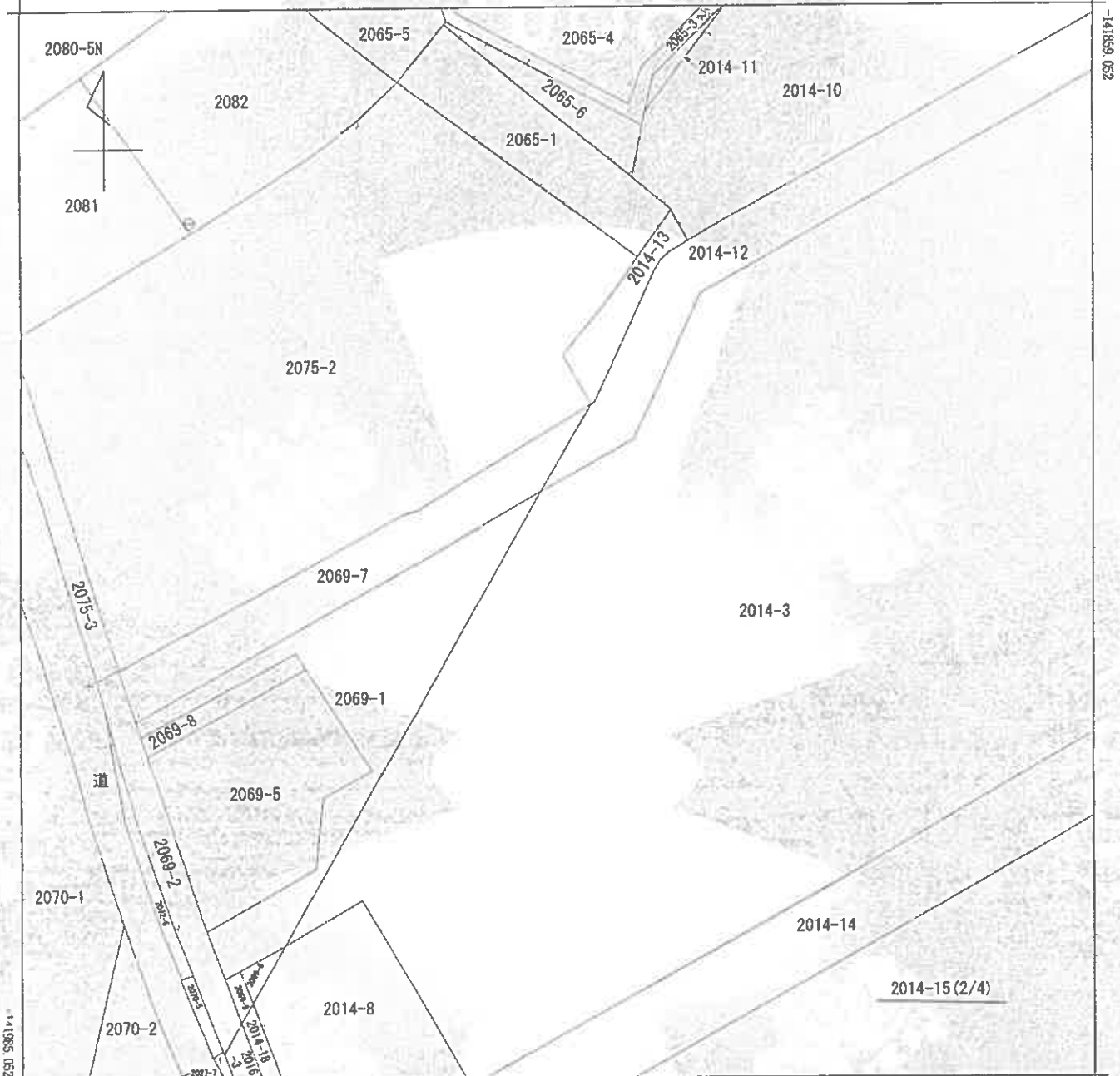
国土地理院地図を基に加筆、作成



4 2051-2

座標値種別：図上測定

+51087.823



+50962.823 (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
 二見町西二見

請求部	所在	明石市二見町西二見字中上岡		地番	2014番15				
出力縮尺	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42年1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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和5年8月4日

神戸地方法務局

地図整理番号：M30150

登記官

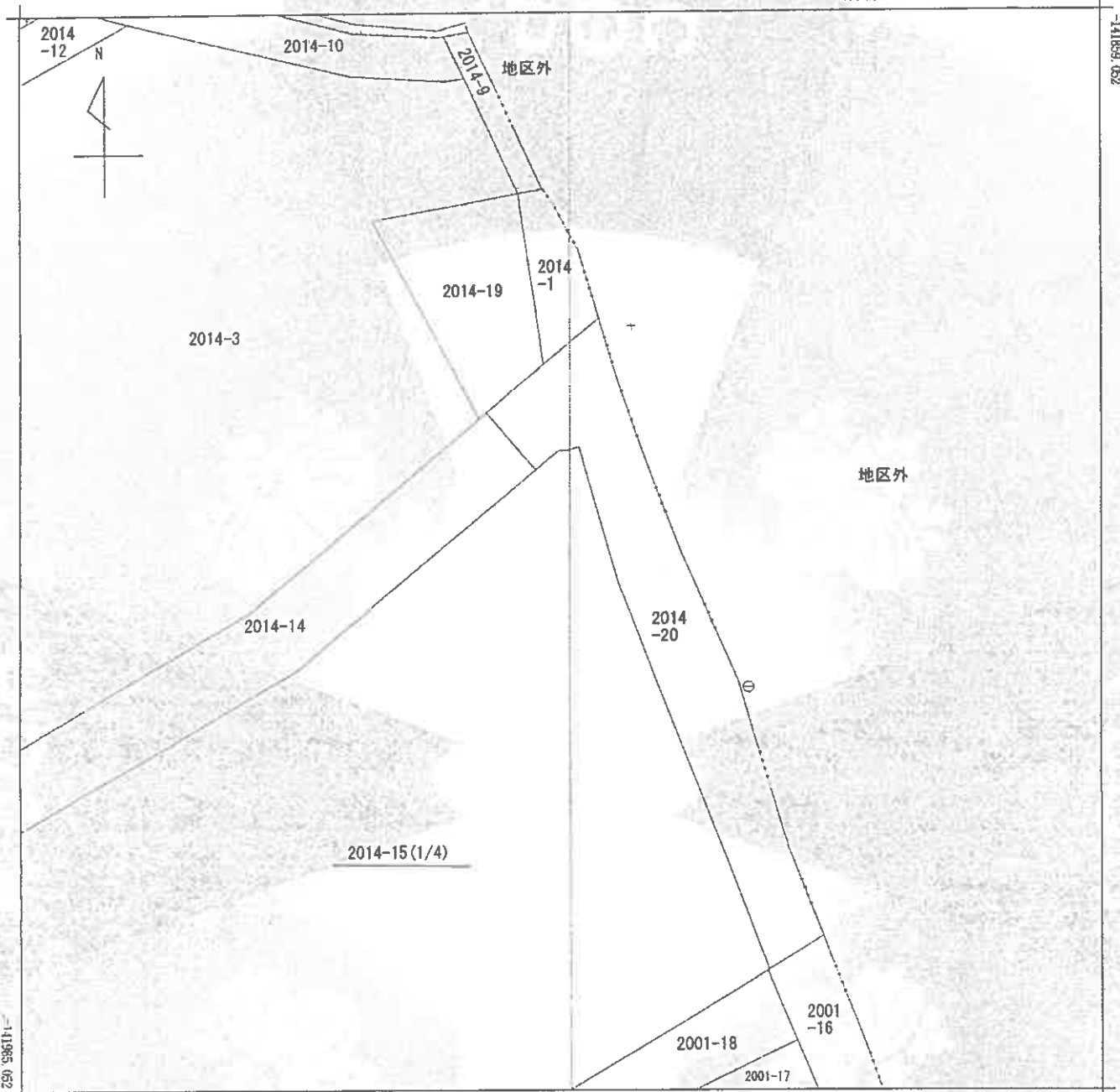
(1/4)

A4に縮小

2014-10

(座標値種別：図上測定)

+51212.823



+51087.823 (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録した図面です。

地番区域見出し
二見町西二見

請求部	所在	明石市二見町西二見字中上岡				地番	2014番15		
出力縮尺	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42年1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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

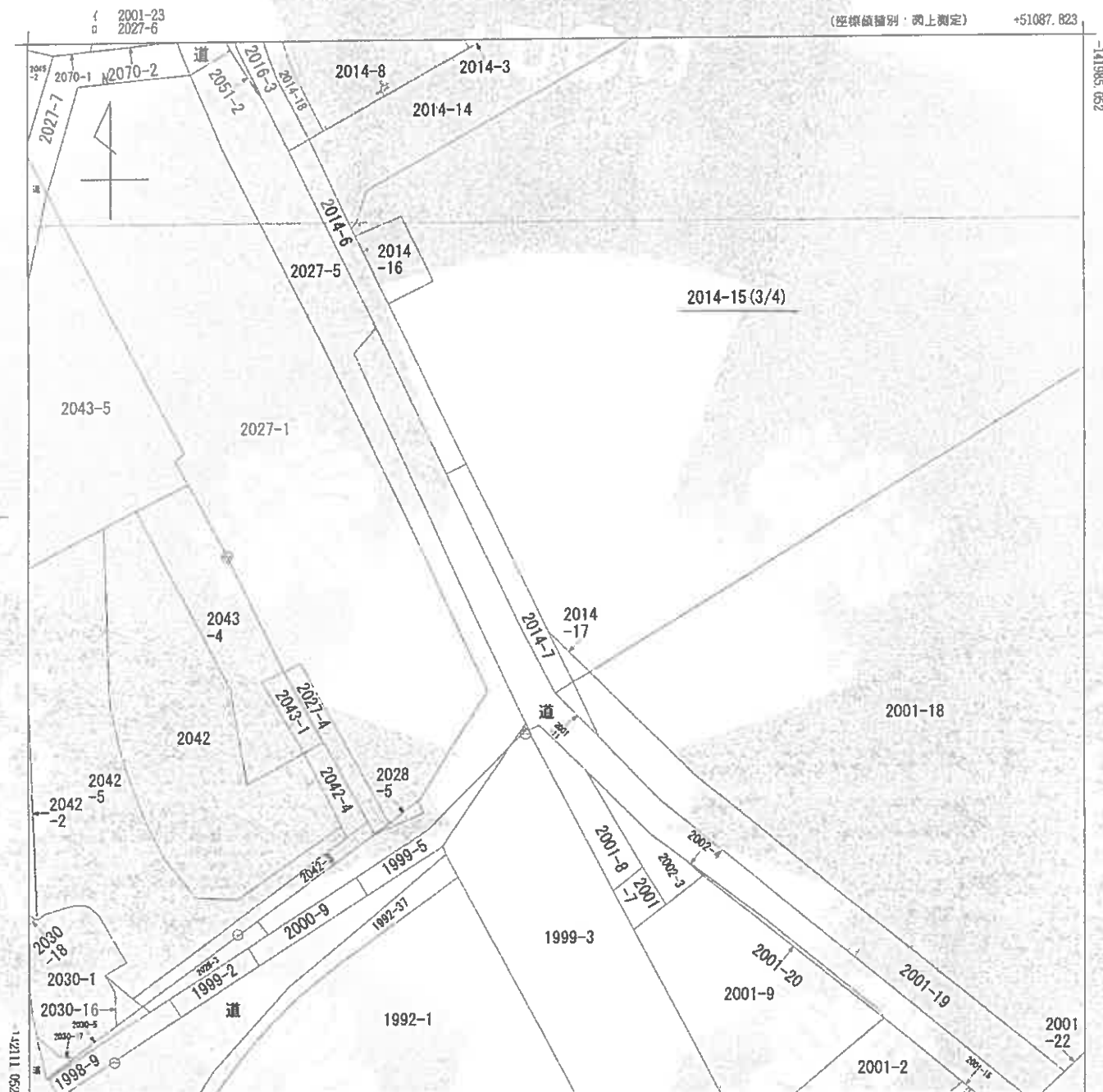
令和5年8月4日

神戸地方法務局

地図整理番号：M30150

登記官

(2/4)



+50962.823 (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。

地番区域見出し
二見町西二見

請求部	所在	明石市二見町西二見字中上岡			地番	2014番15			
出力縮尺	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42年1月			補付年月日(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。

(神戸地方務局明石支局管轄)

令和5年8月4日

神戸地方務局

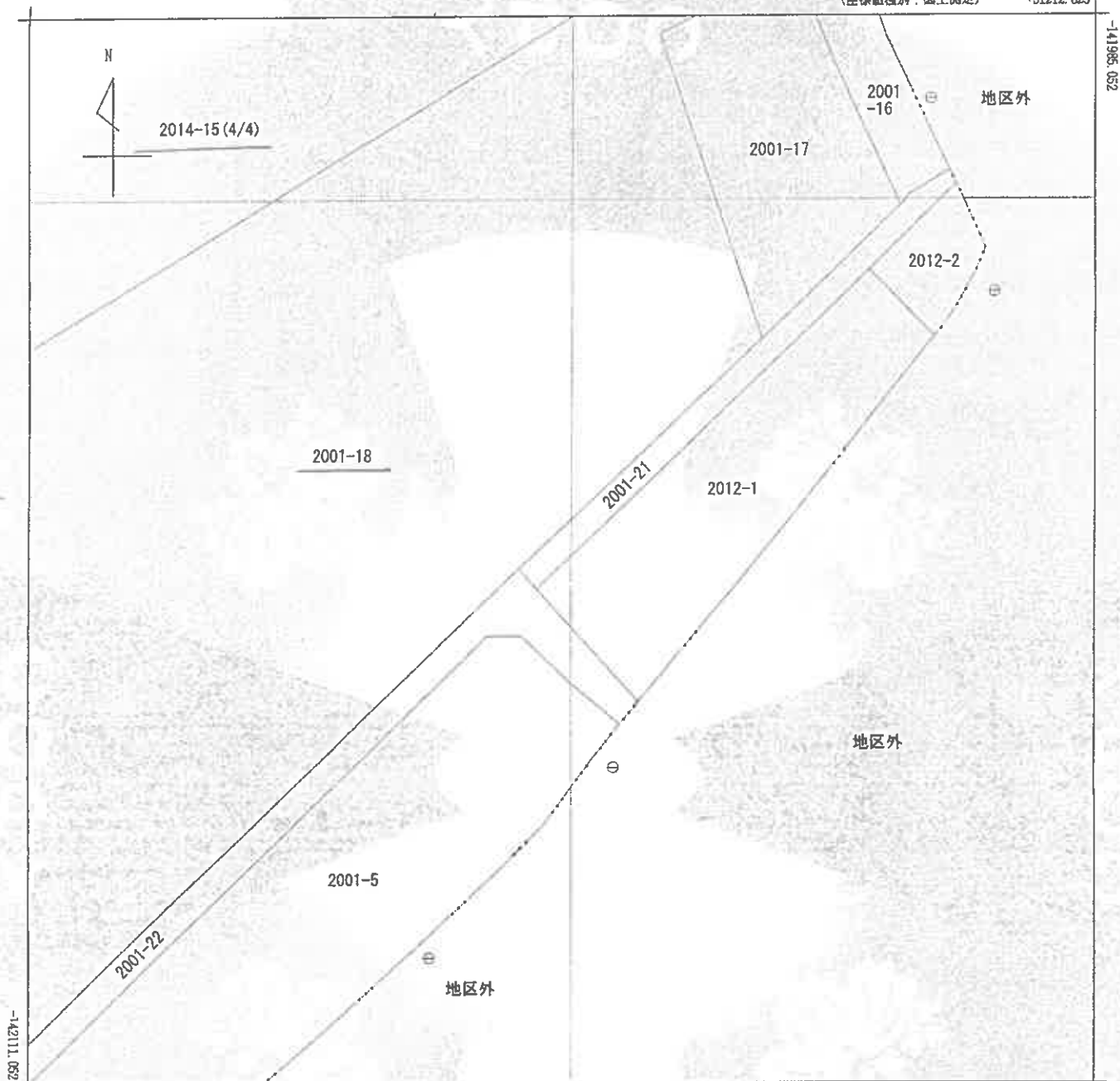
地図整理番号：M30150

登記官

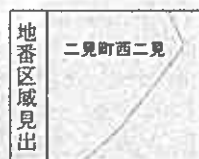
(3/4)

A4に縮小

(座標値種別：図上測定) +51212.823



(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。



部 分	所 在	明石市二見町西二見字中上岡				地 番	2014番15			
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42年1月			備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 項 事		

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5年8月4日

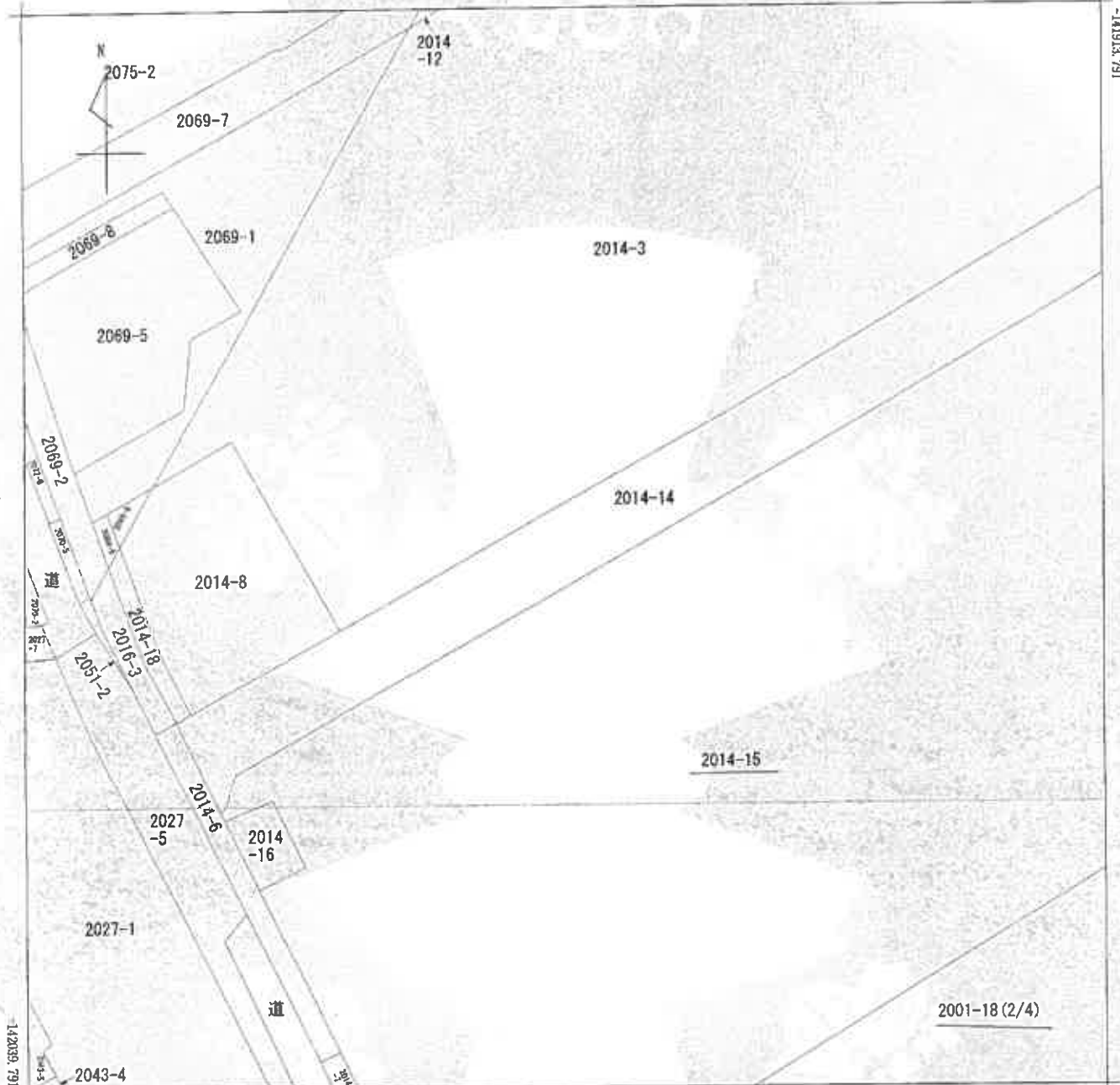
神戸地方法務局

地図整理番号：M30150

登記官

(4/4)

A4に縮小



-141913.791

+50978.564 (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
二見町西二見

請求部分	所在		明石市二見町西二見字上岡		地番	2001番18	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	V	分類	地図に準ずる図面
種類	地籍図						
作成年月日	昭和42年1月			備付年月日(原図)			補記事項

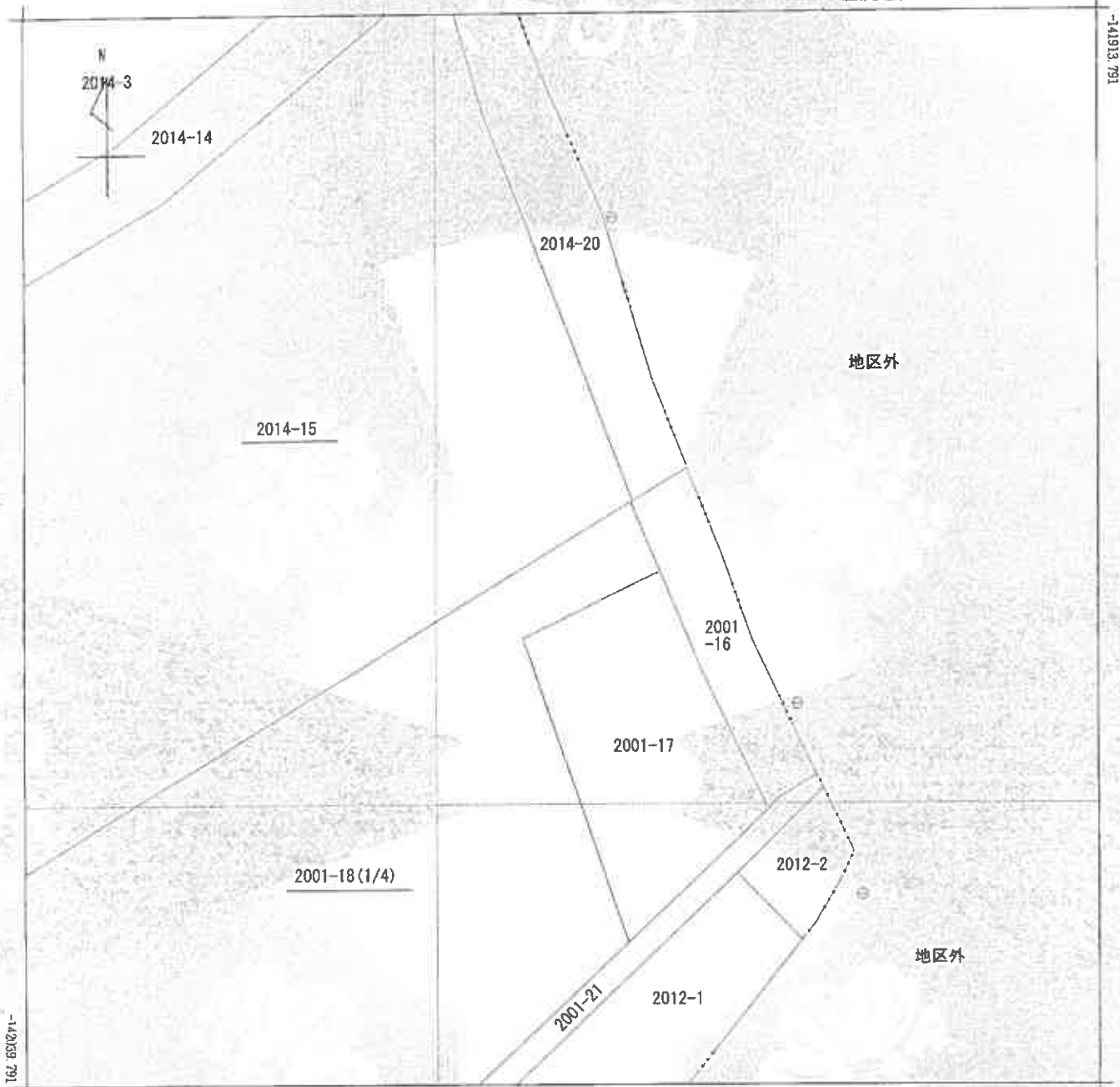
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)
令和5年8月4日
神戸地方方法務局

地図整理番号：M30152 登記官

(1/4)

A4に縮小



-141913.791

+51103.564 (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
 二見町西二見

請求部	所在	明石市二見町西二見字上岡			地番	2001番18				
出力縮尺	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42年1月			備付年月日(原図)		補事項				

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。

(神戸地方務局明石支局管轄)

令和5年8月4日

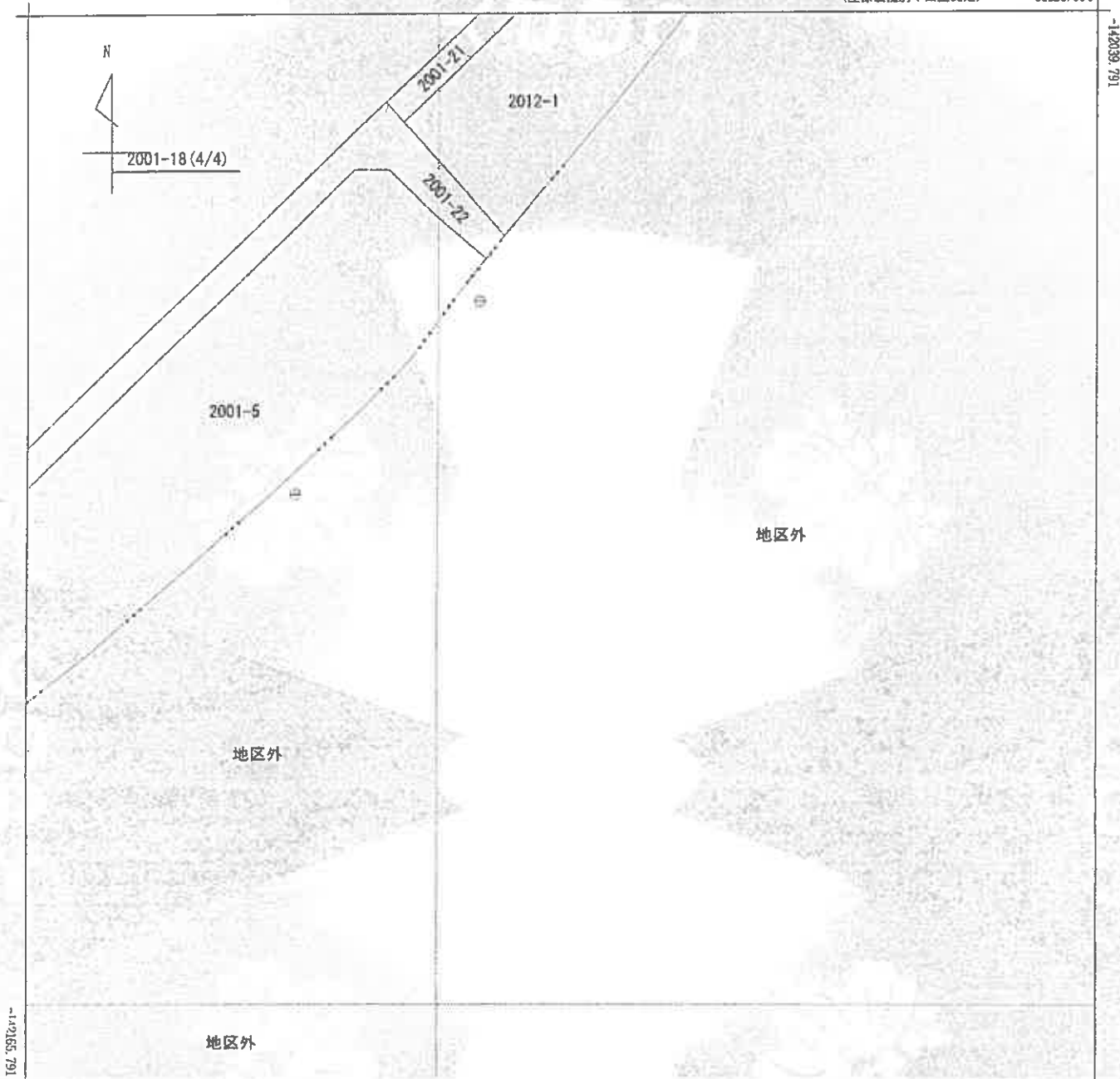
神戸地方務局

地図整理番号：M30152

登記官

(2/4)

A4に縮小



+51103.564 (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。



請求部分	所在	明石市二見町西二見字上岡				地番	2001番18				
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IV	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図	
作成年月日	昭和42年1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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)

令和5年8月4日

神戸地方法務局

地図整理番号：M30152

登記官



(4/4)

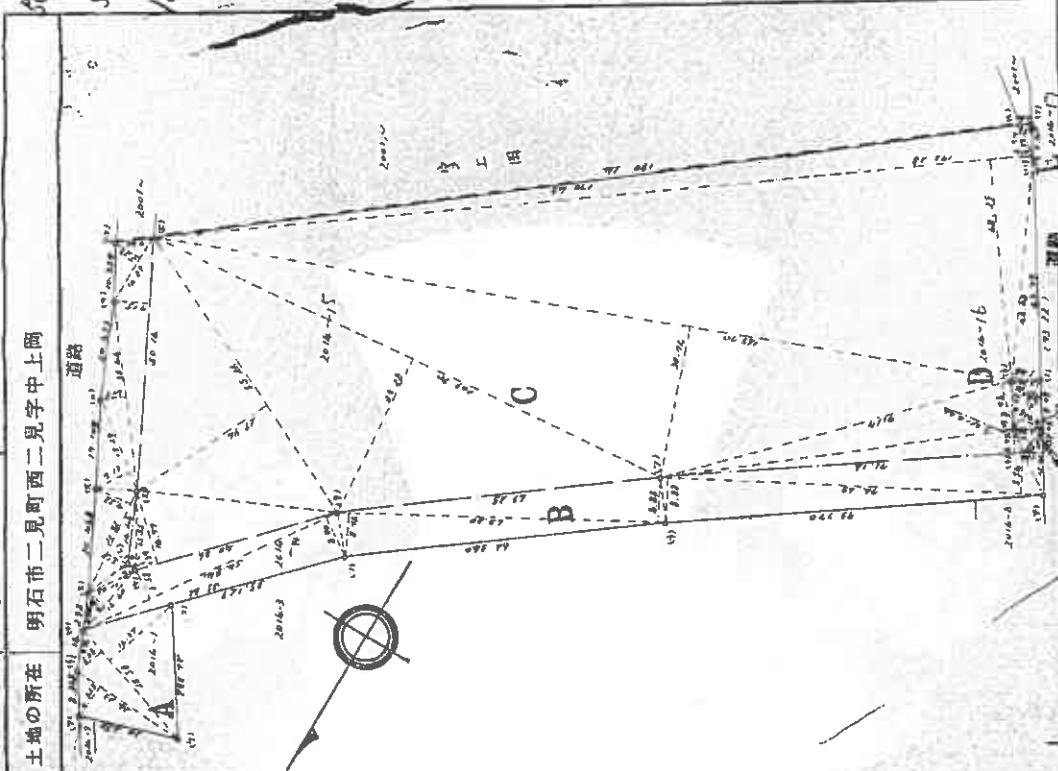
登記年月日：昭和58年5月18日

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発給)
 令和5年8月4日 神戸地方支務局 登記官

地積測量図

明石市二見町西二見字中上岡

地番 2014-1 14番 2014-14-2014-17
 15-16-1



縮尺 1/1000

申請人

272385

筆界	境界の種類
(1)(2)(3)(4)	石
(5)(6)(7)(8)(9)(10)	コンクリート杭
(11)(12)(13)(14)(15)	金属標

面積計算表

C 2014-15

1	5.28	0.46	3.4680
2	5.98	4.44	25.4632
3	71.12	4.75	340.6648
4	71.17	8.78	624.6724
5	44.08	5.45	240.2320
6	192.28	6.79	1316.3356
7	192.28	43.29	8428.0912
8	159.70	30.04	5216.5780
9	109.90	33.28	3657.4720
10	35.26	27.74	1957.8844
11	40.36	14.77	202.7872
12	15.55	1.41	21.9235
13			10655.4445

D 2014-16
 $10.58 \times (4.78 + 4.72) \div 2 = 50.0014$
 E 2014-17
 $7.03 \times 2.34 \div 2 = 8.2821$

A 2014-1

側面	長さ	面積
1	24.23	6.858
2	28.58	6.08
3	28.58	18.37
4		807.79034
5		403.8937

B 2014-14

1	2.41	3.44	42.4904
2	74.63	8.54	637.3402
3	74.63	8.88	662.7144
4	43.80	8.88	388.5440
5	65.80	8.76	576.8880
6	54.34	8.70	472.7070
7	54.34	6.58	356.8472
8	14.40	4.58	74.7840
9	10.46	1.43	14.9578
10	21.92	5.01	110.0384
11	21.92	7.52	164.3384
12	193.27	7.13	137.3551
13	28.46	5.07	144.9122
14	50.14	7.13	358.5010
15	14.27	5.53	79.0693
16			444.4084
17			2220.7042

作成者

(私文書印刷機)

(2/2)

地図整理番号：M30151

A4に縮小

登記年月日：昭和58年7月28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。
 (神戸地方方法務局(登記部)印)

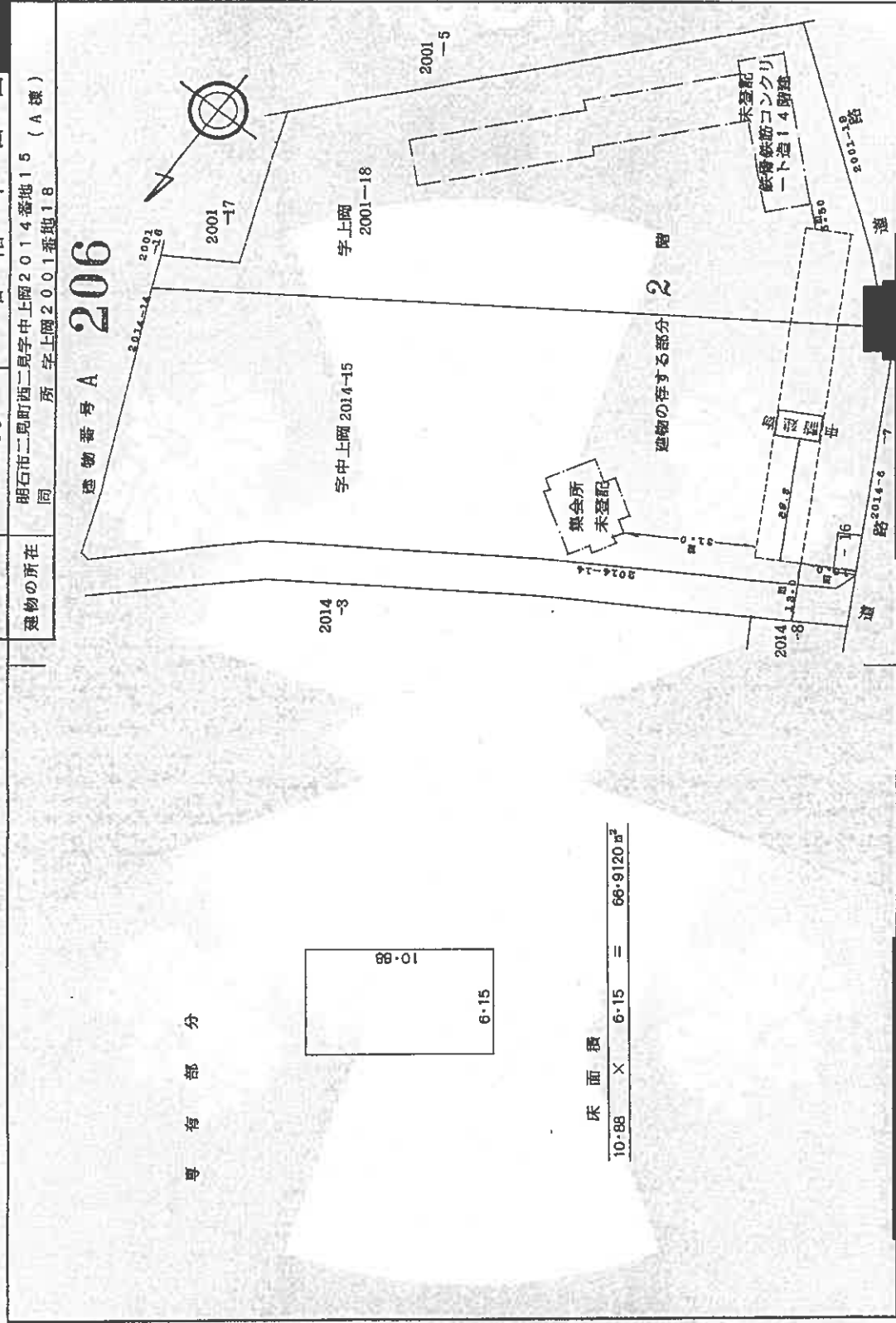
令和5年8月4日 神戸地方方法務局

登記官

家屋番号	2014-15 201206
建物の所在	明石市二見町西二見字中上岡2014番地15 (A棟) 同 所 字上岡2001番地18

58.7.28

各階平面図
建築物平面図



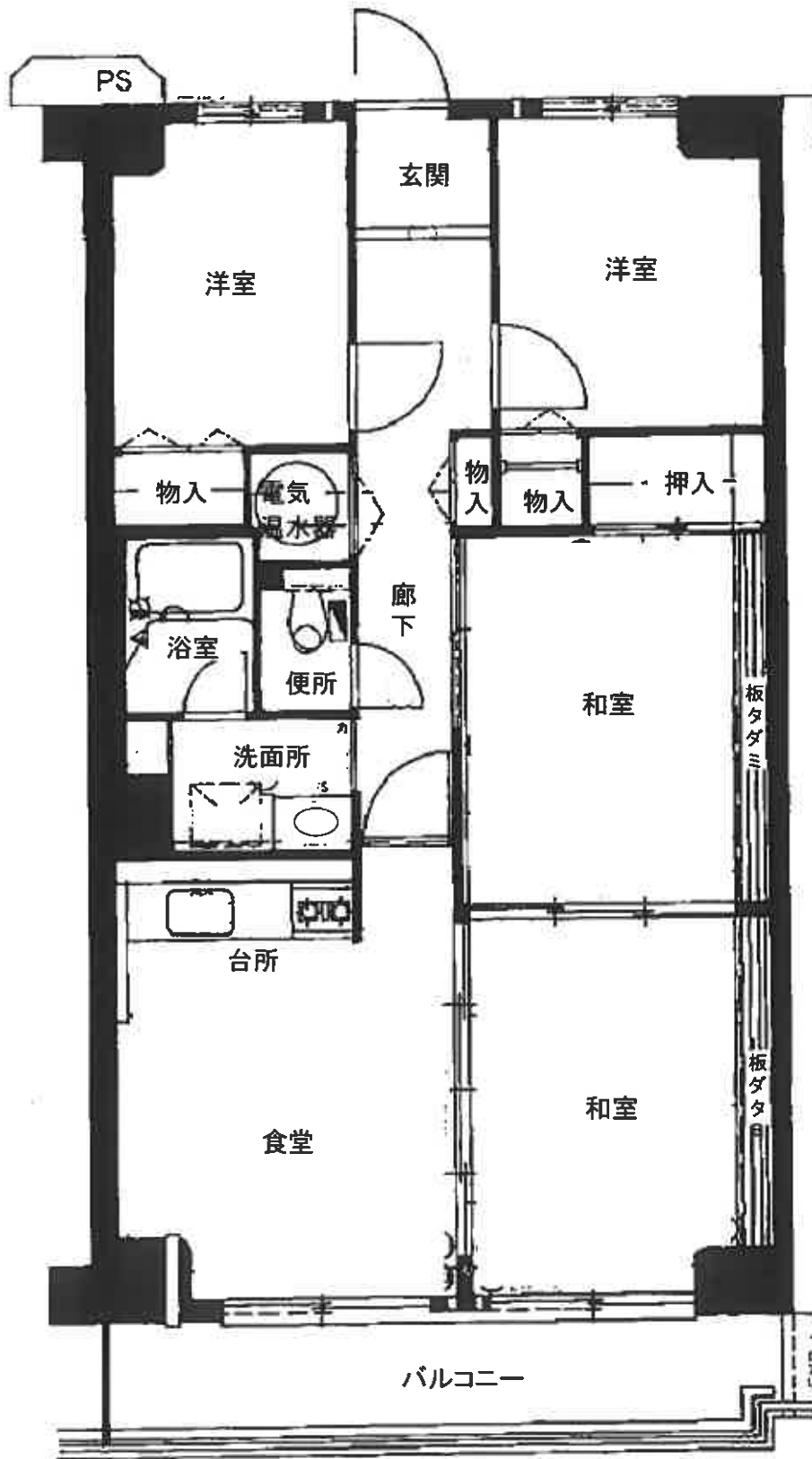
床面積
 $10.88 \times 6.15 = 66.9120 \text{ m}^2$

作業者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/1000

昭和58年5月28日(地)

004122

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

