

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法 65 条の 2、民事執行規則 38 条 7 項、31 条の 2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 2 1 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 土 井 結 貴

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 0 日 午後 2 時 0 0 分 神戸地方裁判所第 3 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 3 3 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 7 年 4 月 2 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,980,000 4,784,000		1,200,000	65,681	14,742
					</



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市松が丘北町3784番地13、2219番地1

建物の名称 パレス朝霧

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松が丘北町3784番13の609

建物の名称 609

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 71.46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 明石市松が丘北町3784番13

地 目 宅地

地 積 3141.64平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市松が丘北町2219番11

地 目 宅地

地 積 3998.90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



物 件 目 録

敷地権の割合 1349091分の7394

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



※
の
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 3月13日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土 井 結 貴

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者B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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市松が丘北町3784番地13、2219番地1

建物の名称 パレス朝霧

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松が丘北町3784番13の609

建物の名称 609

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 71.46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 明石市松が丘北町3784番13

地 目 宅地

地 積 3141.64平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市松が丘北町2219番11

地 目 宅地

地 積 3998.90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



11

物 件 目 録

敷地権の割合 1349091分の7394

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和6年(ケ)第30040号
令和7年1月23日受理
令和7年2月14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 明石市松が丘北町 3784 番地 13、2219 番地 1

建物の名称 パレス朝霧

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松が丘北町 3784 番 13 の 609

建物の名称 609

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 71.46 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 明石市松が丘北町 3784 番 13

地 目 宅地

地 積 3141.64 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市松が丘北町 2219 番 11

地 目 宅地

地 積 3998.90 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



物 件 目 録

敷地権の割合 1349091分の7394

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市松が丘北町3784番地の13 パレス朝霧609号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (☒ B (債務者兼所有者)) ☐ 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 4,100円 修繕積立金 14,790円	令和7年2月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年5月分～令和7年2月6日現在 合計156,730円
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	管理会社によると、管理規約には管理費等の滞納額に対しては、国税の延滞税の利率による遅延損害金が付加されて請求されるとの規約が存在する。	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件物件の状況等

■ B (債務者兼所有者) 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。経年による劣化のほか、目視により確認した限りでは、

- 1 壁紙が大きくめくれている箇所が散見された。
- 2 トイレの取っ手が壊れて下に下がったままで、反発力がなくなっていた。

■ 管理会社からの回答要旨 (電話聴取含む)

- 1 総戸数172戸で構成されている。
- 2 駐車場151台。抽選。
- 3 管理形態は、日勤。
- 4 集会室あり。
- 5 エレベーターあり。
- 6 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。滞納金額については、回答日現在、入出金が管理会社で確認ができているものを記載している。
- 7 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 8 修繕積立金は令和6年6月30日現在で8,411万5,721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
☒ ■ B (債務者兼所有者)	1 本件物件は、私が住居として使用しています。■ A は住んでいません。 2 壁紙がめくれたり傷んでいますが、ペットによるものではありません。ペットは飼っていません。湿気の影響でめくれたのだと思います。 3 本件物件内で事件や事故はありません。

(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
7年1月23日 (木)	執行官室	管理会社に照会書 F A X 送信
7年1月28日 (火) 9 : 20 - 9 : 40	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
7年1月28日 (火) 10 : 05 - 10 : 20	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差置 (1 1 0 円)、現地管理人から事情聴取
7年2月4日 (火) 9 : 30 - 10 : 20	物件所在地	立入調査、 B (債務者兼所有者) 立会、写真撮影、道路部分調査
7年2月6日 (木) 14 : 41 - 14 : 45	執行官室	管理会社担当者から事情聴取・照会書返信依頼 (電話聴取・発信)

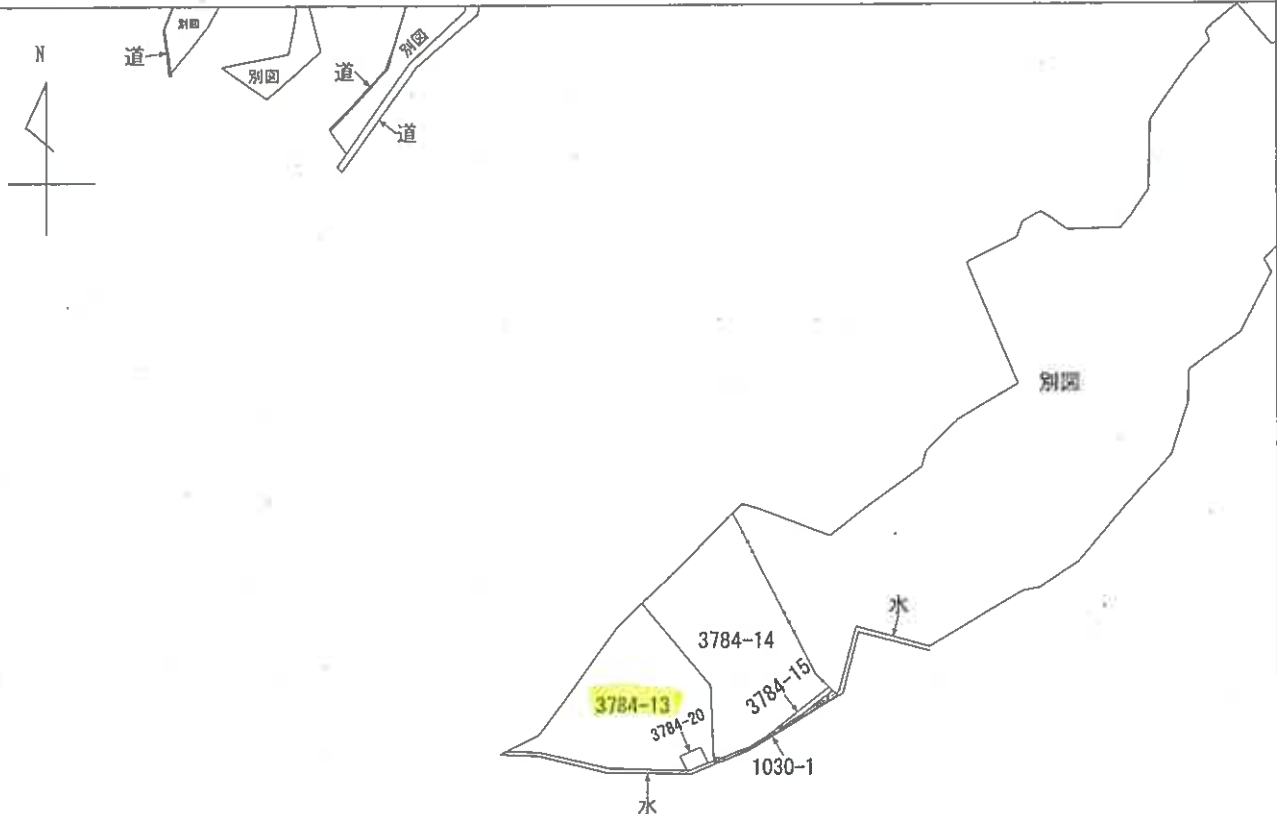
(特記事項)

■ 令和7年2月4日
相手方が不在で施錠されている場合に備えて、立会人と解錠技術者を同行したが、相手方が在宅した。

■ 令和7年2月4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

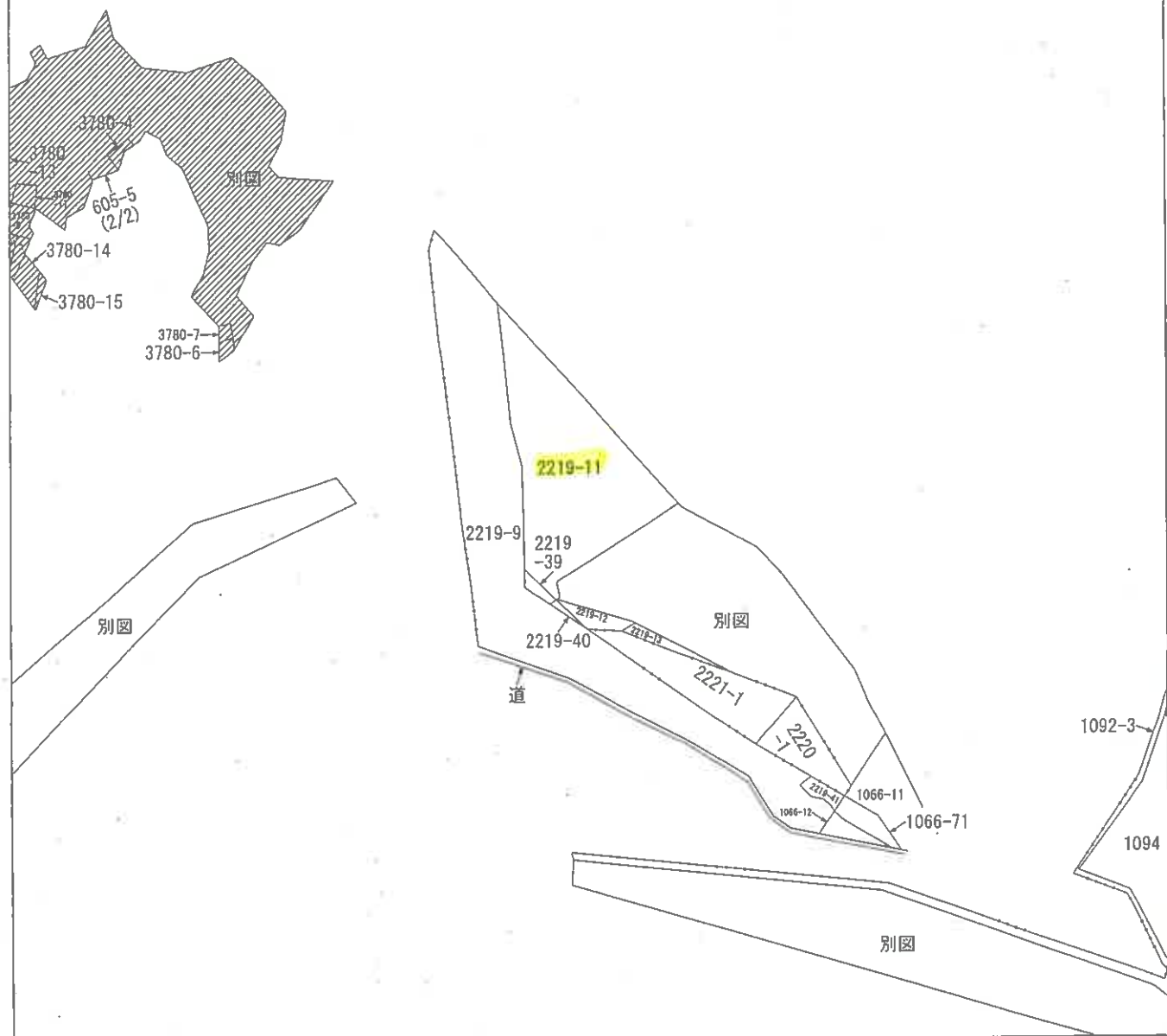
イ 3784-16
ロ 3784-21



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	明石市松が丘北町				地番	3784番13			
出力尺	縮尺不明	精度区	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



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	明石市松が丘北町					地番	2219番11		
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					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前・後新

土地所測量図

地番 2219-11

土地の所在 明石市大蔵谷字西細谷

教：丘北町

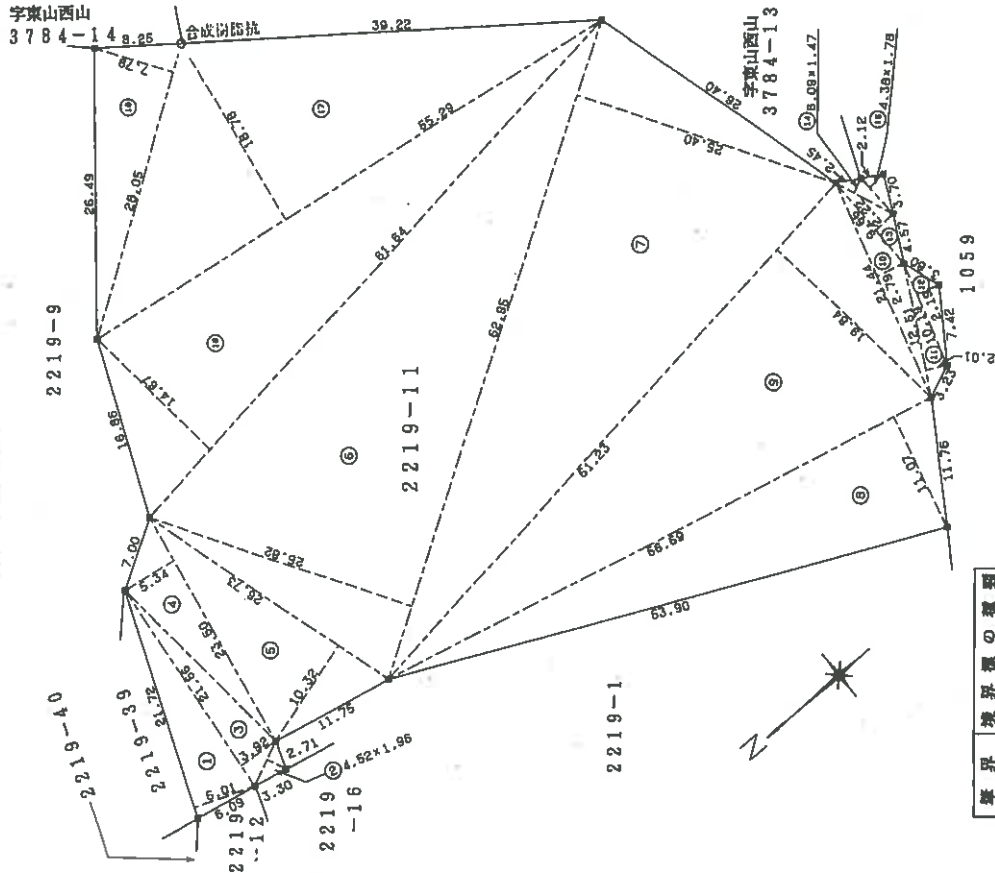
三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
2219-11	1	21.71	6.01	130.4771	
	2	4.52	1.96	8.8592	
	3	21.56	3.92	84.5152	
	4	23.50	6.34	125.4900	
	5	26.73	10.32	275.8536	
	6	62.95	25.82	1625.3690	
	7	82.95	26.40	1598.9300	
	8	56.69	11.07	627.5563	
	9	61.23	19.84	1214.8032	
	10	21.44	2.79	59.8176	
	11	12.51	2.01	25.1451	
	12	10.19	2.19	22.3161	
	13	9.66	2.22	21.4452	
	14	6.09	1.47	8.9523	
	15	4.38	1.78	7.7964	
	16	61.64	14.67	904.2598	
	17	55.29	18.78	1038.3482	
	18	28.05	7.79	218.5095	
合計			7997.8124		
面積			3998.90620	㎡	3998.90 ㎡
坪数			1209.669		

*使用測量名 JEC GEO STATION システム



縮尺 1/1500



境界線の種類	田	地
コンクリート杭	○	○
合設樹根杭	○	○

作製者

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

登記年月日：平成4年3月10日

14.3.10

各階平面図

建物図面

家屋番号

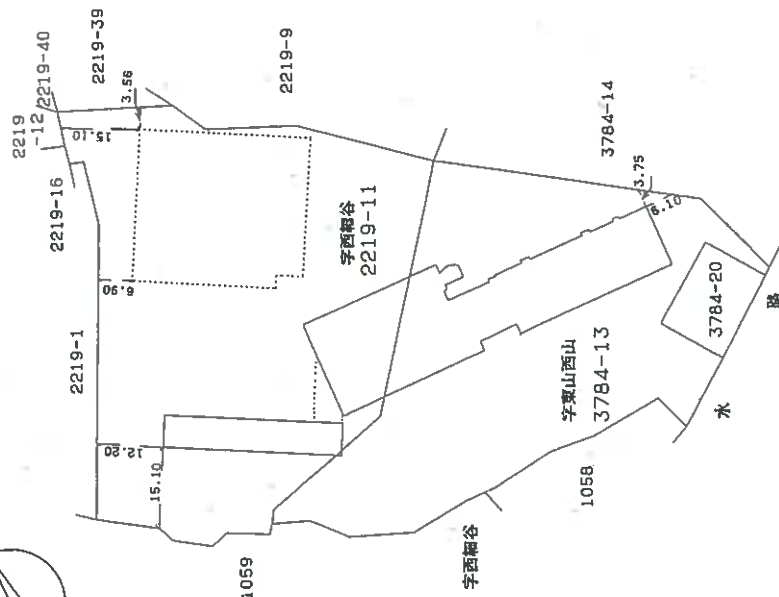
明石市大瀬谷字栗山西山 3784番地13
所 一 字 西 細 谷 2219番地11

建物の所在

松が丘北町

パレス朝霧
一棟の建物

3784-13-1	3784-13-802
3784-13-5	3784-13-814
3784-13-111	3784-13-902
3784-13-114	3784-13-914
3784-13-201	3784-13-1003
3784-13-208	3784-13-1014
3784-13-210	3784-13-1103
3784-13-214	3784-13-1114
3784-13-301	3784-13-1205
3784-13-314	3784-13-1214
3784-13-401	3784-13-1305
3784-13-414	3784-13-1314
3784-13-501	3784-13-1405
3784-13-514	3784-13-1413
3784-13-601	3784-13-1505
3784-13-614	3784-13-1510
3784-13-701	
3784-13-714	



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/1000

150571

登記年月日：平成4年3月10日

各階平面図

松が丘北町

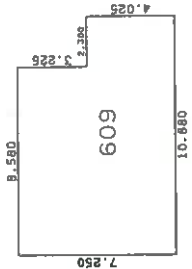
建物図面 3.10

家屋番号 大蔵谷字784番13の609

建物の所在 明石市大蔵谷字東山西山3784番地13
同 所 字西蔵谷2219番地11

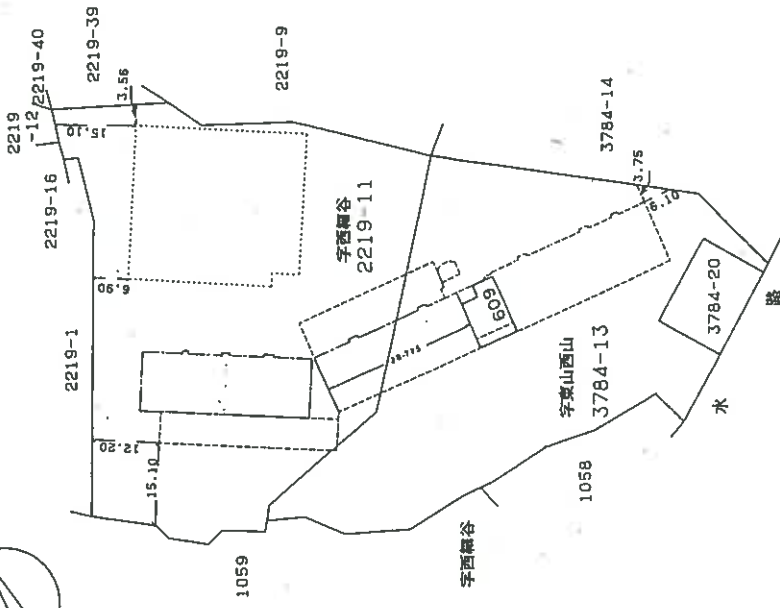
松が丘北町

パレス朝霧
建物の番号 609
建物の存する部分 6 階



求積表

$3.225 \times 8.580 =$	27.670500
$4.025 \times 10.880 =$	43.792000
合計	71.462500
床面積	71.46 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

150655

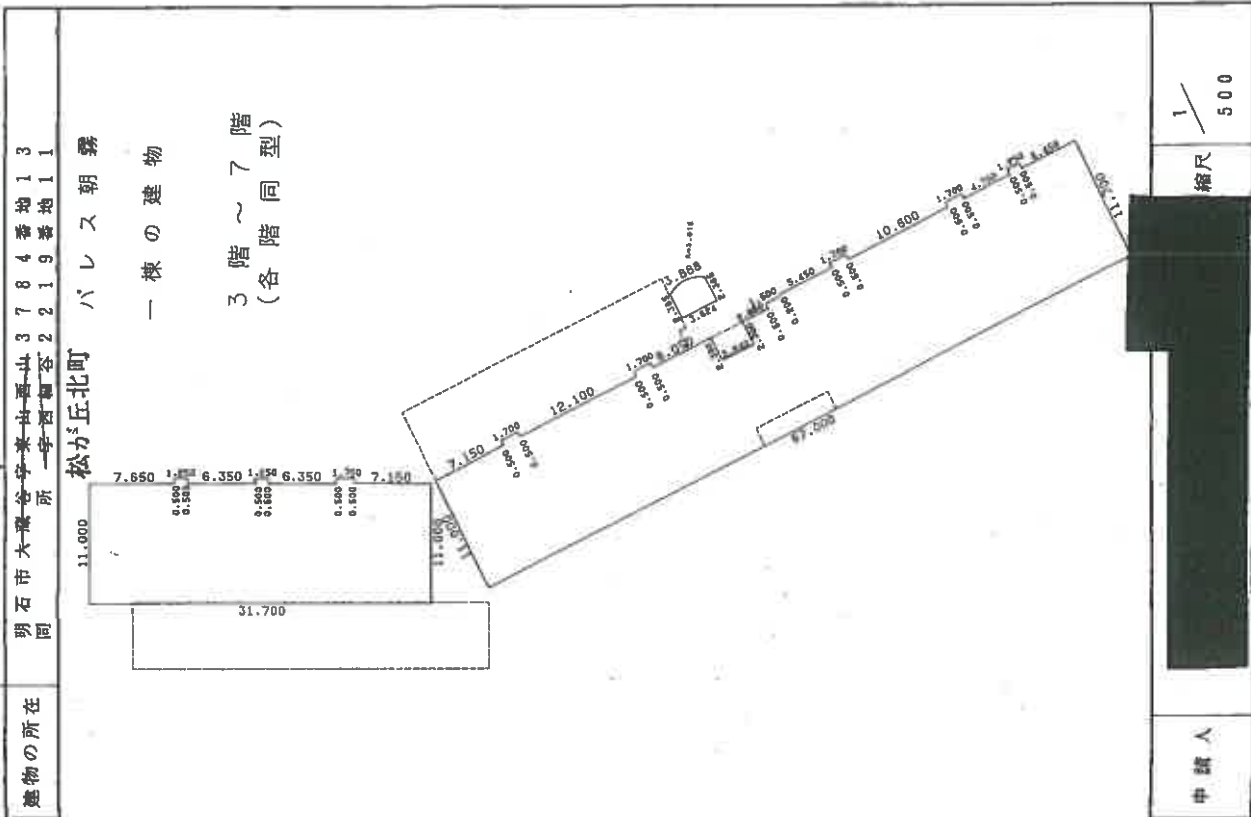
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図
建物平面図

各階平面図

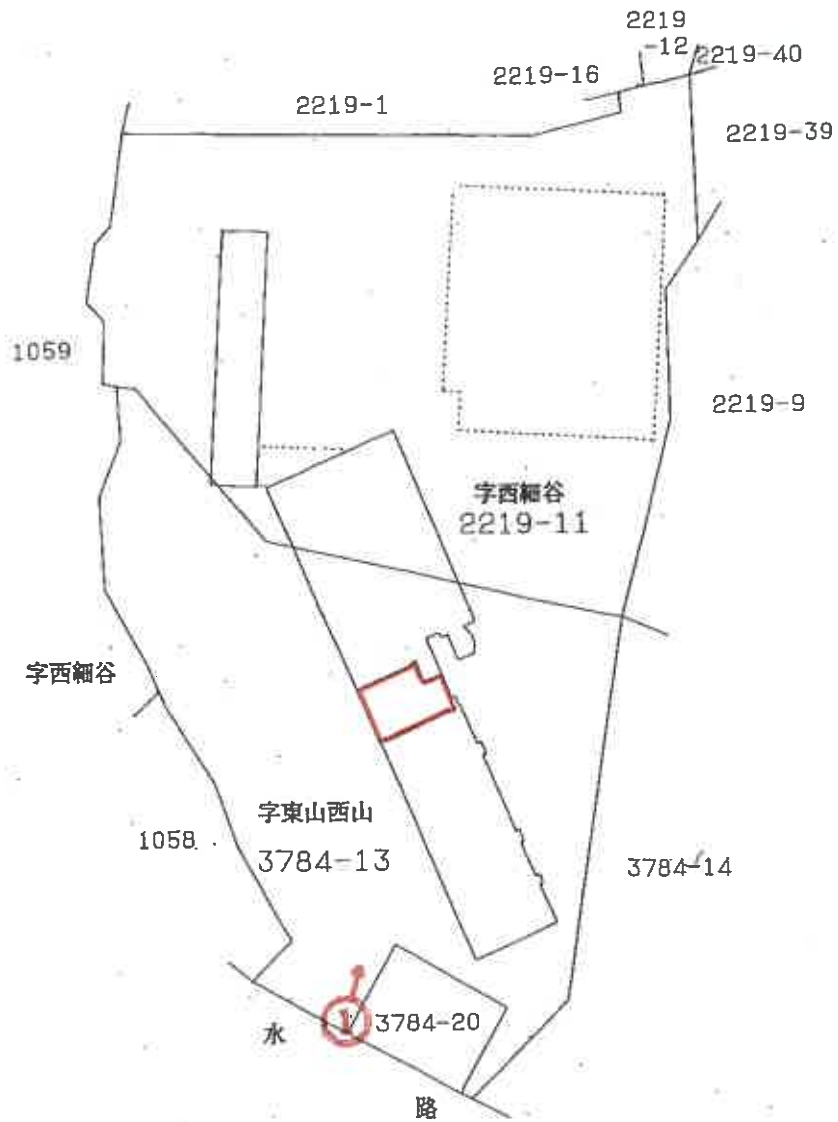
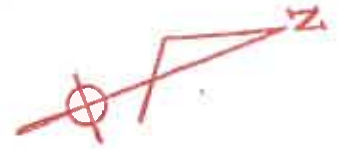
3784-13-301 ~ 3784-13-314
3784-13-401 ~ 3784-13-414
3784-13-501 ~ 3784-13-514
3784-13-601 ~ 3784-13-614
3784-13-701 ~ 3784-13-714

求積表

[illegible]

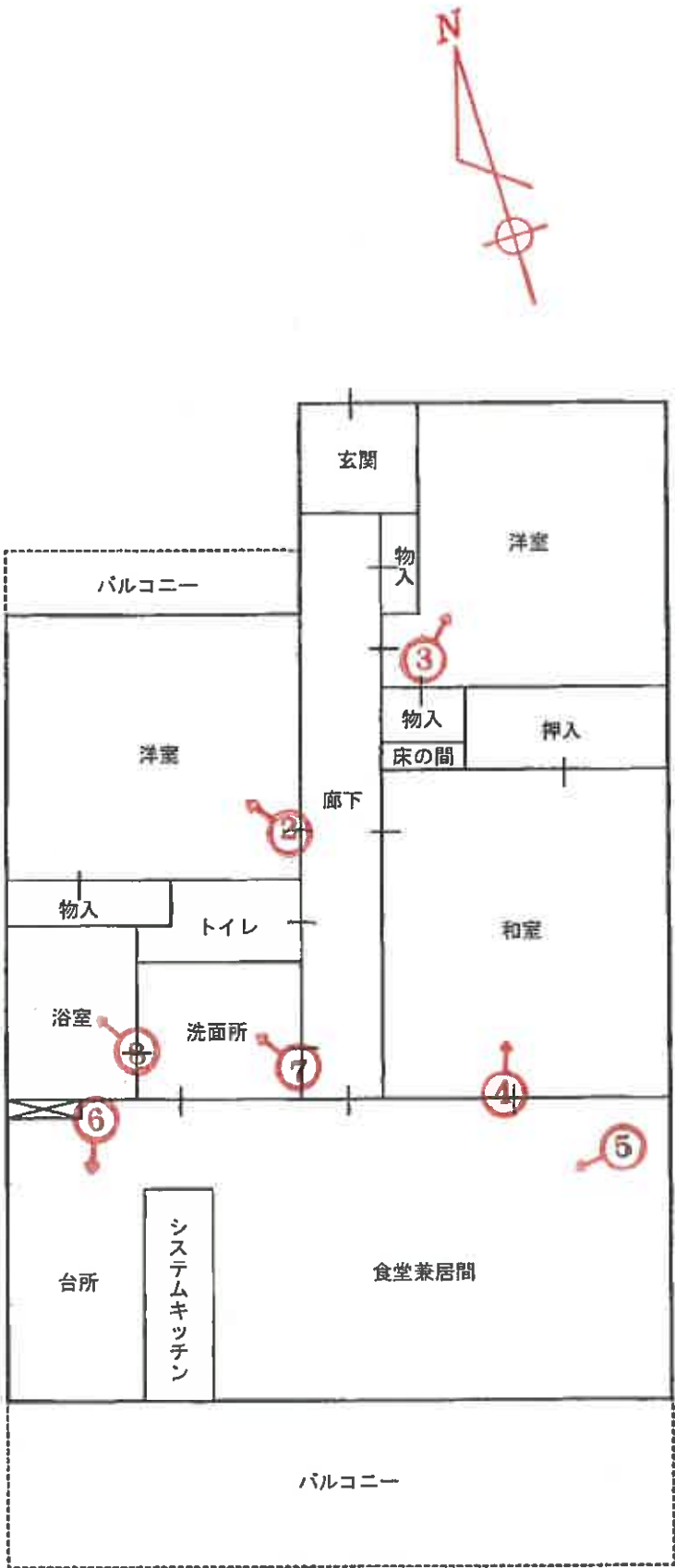
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

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



⑥



⑦



⑧

(19枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 30040 号
令和 7 年 2 月 4 日 現地調査
令和 7 年 2 月 14 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

松崎 庄二

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金5,980,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
	特 記 事 項		
	特にない		

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	J R線 明石駅の北東方 約4.4 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンションが混在する住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規模 7,140.54 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南東側 約6m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	第二神明道路沿いに位置する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレス朝霧	
建物の用途	共同住宅 (総戸数172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4年2月24日 新築
	経過年数	33 年程度
	経済的残存耐用年数	15 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下1階付15階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 抽選(総台数151台) あり 特にない
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり パレス朝霧管理組合 委託 グローバルコミュニティ(株) 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年6月30日現在、 84,115,721 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、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。	

(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	6階 (609号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	71.46㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タタミ・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 4,100円 修繕積立金 月額 14,790円 滞 納 額 あり (令和7年2月6日現在 156,730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	・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とのことである。 ・壁クロスの汚れ、剥がれ等が見られる。

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	71.46	1.19	0.28	5,000,000

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 33年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 48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) ≒ 0.28

(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	0.81	7,140.54	0.90	7394/1349091	1.00	2,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸西-30）

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/㎡)
 $82,400 \times 104/100 \times 100/101 \times 100/97 \div 87,500$

◇ 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：方位等（1.01）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/97$

イ 個別格差：形状等（0.81）

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
5,000,000	2,500,000	0.93	6,980,000

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5年 12月 130,000 円/㎡

B 令和6年 5月 146,000 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	130,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	122,000
B	146,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	130,000

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
126,000	0.93	71.46	8,370,000

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	
939 千円 (16.6%)	536 千円	9.0%	5,956 千円 ≒ 5,960 千円	0.79383	4,731 千円 (83.4%)	5,670 千円 ≒ 5,670 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	90	90	89	89
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	990	990	976	976
	空室損失	△ 99	△ 99	△ 98	△ 98
	貸倒損失	△ 30	△ 30	△ 29	△ 29
	有効総収益	861	861	849	849
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	50	50	50	50
	長期計画修繕費	678	178	178	178
	公租公課	80	80	80	80
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	813	313	313	313
ウ 経費率 (%)		94.43	36.35	36.87	36.87
エ 有効純収益	ア－イ	48	548	536	536
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	44	470	425	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	6,980,000	1.00	6,980,000
②比準価格	8,370,000	1.00	8,370,000
③収益価格			5,670,000
④調整後の価格	7,790,000		

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
7,790,000	1.00	0.80	0.96	5,980,000

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 (神戸西-30)

所 在 : 神戸市西区伊川谷町有瀬字尾崎238番10

価 格 : 82,400円/㎡

位 置 : JR線「明石」駅より道路距離5.5km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 149㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員4.6m私道に接面

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 : 一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

土地 : 246,155,700円 (×7,394/1,349,091)

建物 : 4,468,600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 明石市松が丘北町 3 7 8 4 番地 1 3、2 2 1 9 番地 1
1

建物の名称 パレス朝霧

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松が丘北町 3 7 8 4 番 1 3 の 6 0 9

建物の名称 6 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 1 . 4 6 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 明石市松が丘北町 3 7 8 4 番 1 3

地 目 宅地

地 積 3 1 4 1 . 6 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市松が丘北町 2 2 1 9 番 1 1

地 目 宅地

地 積 3 9 9 8 . 9 0 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



物 件 目 録

敷地権の割合 1349091分の7394

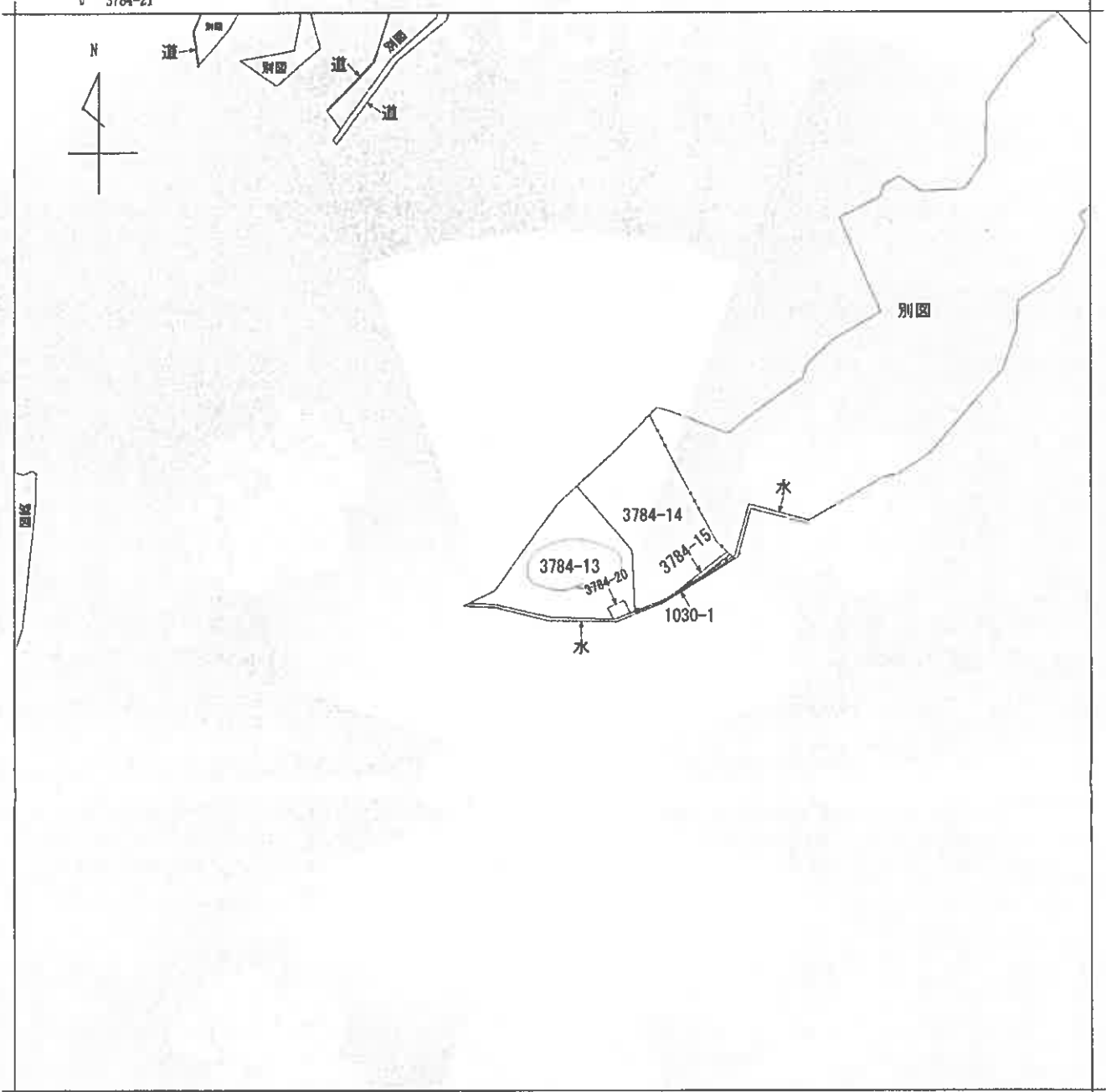
共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

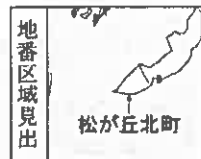


※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

4 3784-16
5 3784-21



(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 大蔵谷
B 大蔵谷
C 大蔵谷
D 大蔵谷

請求部	所在	明石市松が丘北町				地番	3784番13			
出力縮	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。

(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和6年8月28日

福岡法務局

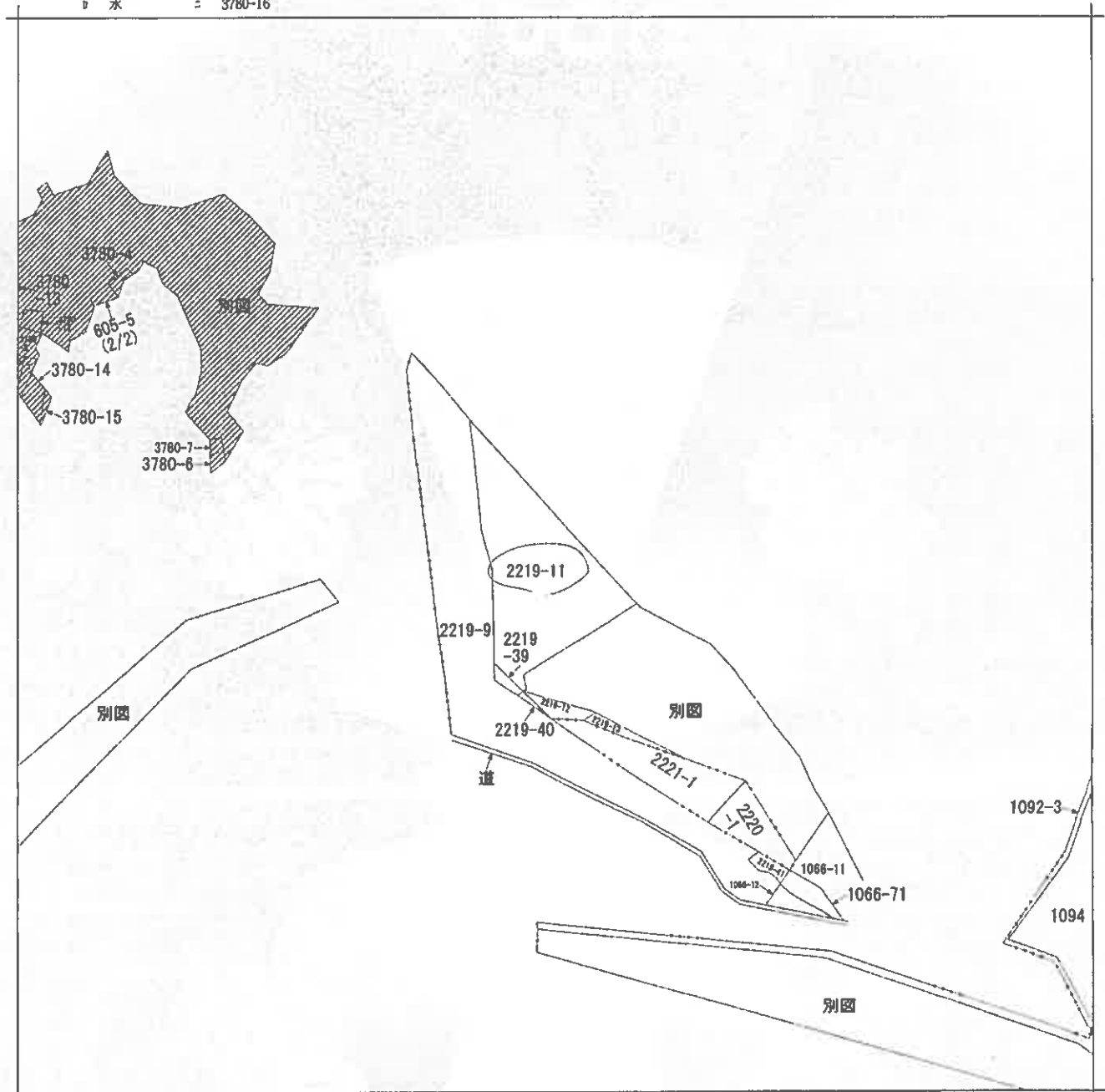
請求番号：35-1

(1/1)

登記官

縮版図

イ 1093 ハ 3780-10
 ヲ 水 ニ 3780-16



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 朝霧南町4
 B 朝霧南町4
 C 朝霧南町4
 D 朝霧南町4
 つづく

請求部	所在	明石市松が丘北町				地番	2219番11			
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				備付年月日(原図)					補記事項	方位不明

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6年8月28日

福岡法務局

請求番号: 35-2

(1/2)

登記官

縮版図

登記年月日：平成4年3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6年8月28日 福岡法務局

各階平面図

松が丘北町

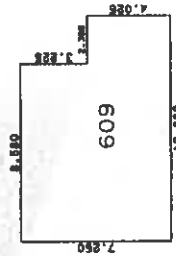
家屋番号 大蔵省令第184番13の
609

建物の所在
明石市大蔵省令第184番13の
所 子百番第2219番地11

建物図面 3.10

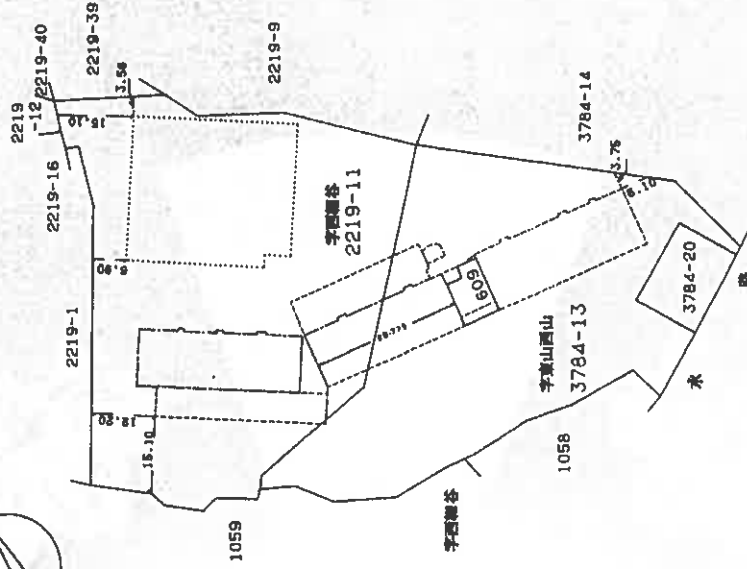
松が丘北町

パレス朝霧 609
建物の番号
建物の存する部分 6 階



求積表

$3.225 \times 8.580 =$	27.670500
$4.025 \times 10.880 =$	43.792000
合計	71.462500
床面積	71.46 m ²



縮版図

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

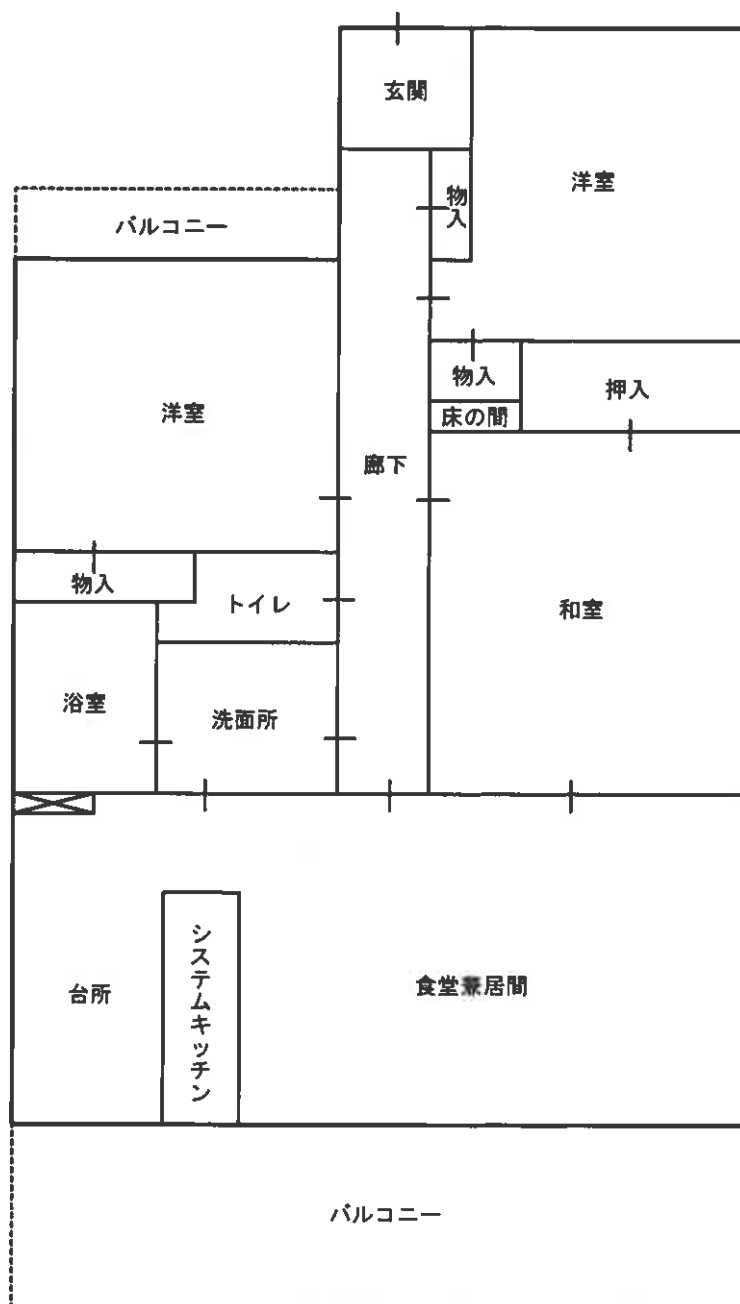
建物図面写

150655

(2/3)

請求番号：35-4

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真



対象不動産を含む一棟の建物



対象不動産を含む一棟の建物