

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 7月 7日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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 7月 23日から 令和 7年 7月 30日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 5日 午前10時00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 8月 26日 午後 2時00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 7年 7月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※913

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, 2	2, 610, 000 2, 088, 000	一括	530, 000	91, 484	13, 385



物 件 目 録

1 所 在 洲本市小路谷字古茂江

地 番 1278番2

地 目 宅地

地 積 1626.78平方メートル

共有者 株式会社A. H. L 持分10000分の386

2 (一棟の建物の表示)

所 在 洲本市小路谷字古茂江1278番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造スレート
葺7階建

床 面 積	1階	146.97平方メートル
	2階	166.40平方メートル
	3階	166.40平方メートル
	4階	166.40平方メートル
	5階	166.40平方メートル
	6階	166.40平方メートル
	7階	166.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小路谷1278番2の501

建物の名称 第501号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.33平方メートル

所有者 株式会社A. H. L



物 件 明 細 書

令和 7年 5月20日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

1 所 在 洲本市小路谷字古茂江

地 番 1 2 7 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 2 6 . 7 8 平方メートル

共有者 株式会社A. H. L 持分10000分の386

2 (一棟の建物の表示)

所 在 洲本市小路谷字古茂江1 2 7 8 番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造スレート
葺7階建

床 面 積	1階	1 4 6 . 9 7 平方メートル
	2階	1 6 6 . 4 0 平方メートル
	3階	1 6 6 . 4 0 平方メートル
	4階	1 6 6 . 4 0 平方メートル
	5階	1 6 6 . 4 0 平方メートル
	6階	1 6 6 . 4 0 平方メートル
	7階	1 6 6 . 4 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小路谷1 2 7 8 番2の5 0 1

建物の名称 第5 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 7 1 . 3 3 平方メートル

所有者 株式会社A. H. L



令和7年(ケ)第10003号

令和7年 2月27日受理

令和7年 4月 3日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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 洲本市小路谷字古茂江

地 番 1 2 7 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 2 6 . 7 8 平方メートル

共有者 株式会社A. H. L 持分10000分の386

2 (一棟の建物の表示)

所 在 洲本市小路谷字古茂江1 2 7 8 番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造スレート
葺7階建

床 面 積	1階	1 4 6 . 9 7 平方メートル
	2階	1 6 6 . 4 0 平方メートル
	3階	1 6 6 . 4 0 平方メートル
	4階	1 6 6 . 4 0 平方メートル
	5階	1 6 6 . 4 0 平方メートル
	6階	1 6 6 . 4 0 平方メートル
	7階	1 6 6 . 4 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小路谷1 2 7 8 番2の5 0 1

建物の名称 第5 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 7 1 . 3 3 平方メートル

所有者 株式会社A. H. L



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	洲本市小路谷字古茂江1278番地の2 ステイ2 ヴィラI-501号	
建物	物件2	
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 ☒ その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 23,620円 修繕積立金 2,360円	令和7年3月14日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月 ~ 年 月 分 計 円
管理費等照会先	サントピアマリーナ株式会社	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 用悪水路 (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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (共有者ら) ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上にそれぞれ区分所有建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	持分10000分の386の売却	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件２関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（A）の陳述 ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成２９年１月２７日	
最初の契約等	契約日	平成２９年１月２７日
	期間	平成２９年１月２７日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成２９年１月２７日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 日限り 月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

- 1 本件物件の形状および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目記載のとおり認めた。
- 2 債務者兼所有者株式会社A. H. L (以下「債務者会社」という。) が所有しているところ、代表者であるAが無償で使用している。
- 3 本件建物の床、壁、建具等において、経年劣化等による傷みや汚れが認められる。

(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
■債務者会社代表者 A	1 本件建物は私が代表を務める債務者会社の所有ですが、私と家族が無償で使用しています。 2 本件建物で雨漏りはありません。 3 本件建物でペットは飼っていません。 4 債務者会社が購入してから本件建物で事件や事故はありません。 5 玄関ドアが歪みのためか床と強く擦れているので、開閉が困難です。修理しなければならないと思っています。 6 居間のバルコニー側の床に傷みがあり（写真⑤）、床下の構造部に問題があるのではないかと思います。 7 台所の天井照明が点きません。器具を交換すれば点くかもしれません。 8 本件マンション1階のオートロックは、自室から開錠できるようになっていると思うのですが、オートロック機能を使ったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月 3日(月) 15:15-15:30	神戸地方法務局洲本支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年3月 3日(月) 15:45-16:10	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和7年3月11日(火) 15:30-16:00	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■Aより聴取
令和7年3月13日(木)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	洲本市小路谷字古茂江				地番	1278番2			
出力縮尺	1/1000	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		

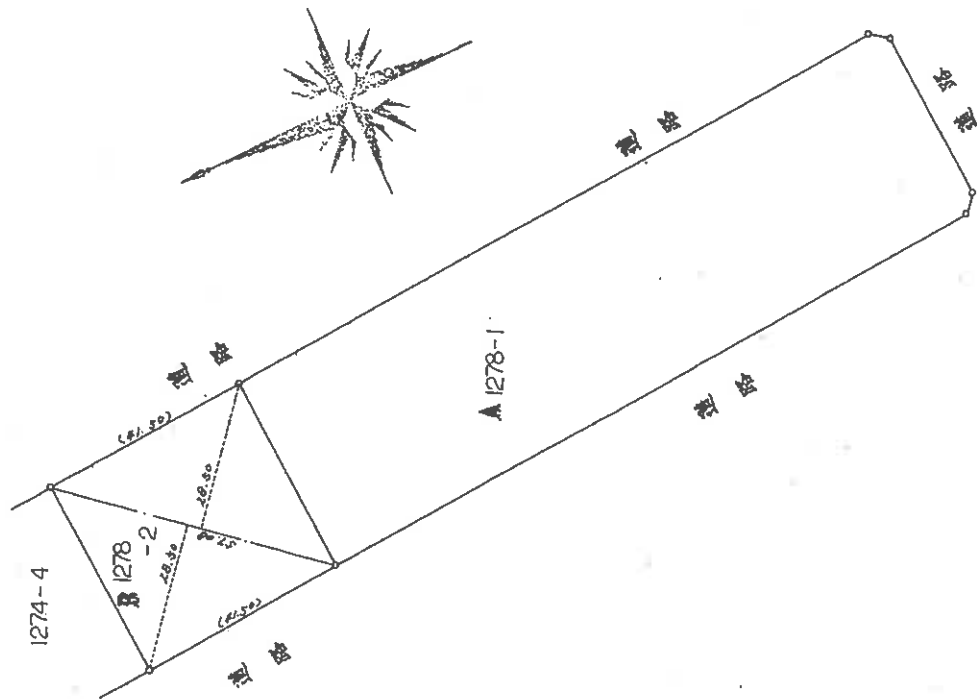
登記年月日：昭和56年7月15日

前1278 後・新

地積測量図

地番	1278-2, -1
土地の所在	洲本市小路谷字古茂江

56.7.15



B 1278-2 実積表

測量量	積面積
57.08 28.50	1626.7800
57.08 28.50	1626.7800
計	3253.5600
X 1/2	1626.7800

A 1278-1 地積計算

$$7179.6753 - B 1626.7800 = 5552.8953 \text{ m}^2$$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	申請人	縮尺	1/1000
	412085		

(昭和56年7月10日作製)

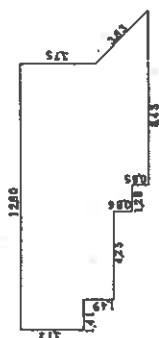
面圖
圖面
物平
建各

小野谷1278番2-501

各階平面圖

建物番号第501号

区分建築物の存する部分5階部分



種
來

$2.57 \times 2.57 \div 2 =$	3.30245
$6.32 \times 586 =$	370352
$5.47 \times 1.28 =$	7.0016
$4.61 \times 425 =$	195925
$3.12 \times 1.41 =$	4.3992
	71.33095

床面積 71.33 ㎡



1274-4

道

道

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

$$\frac{1}{500}$$

氏鑑

申請人

 $\frac{1}{250}$

以擬

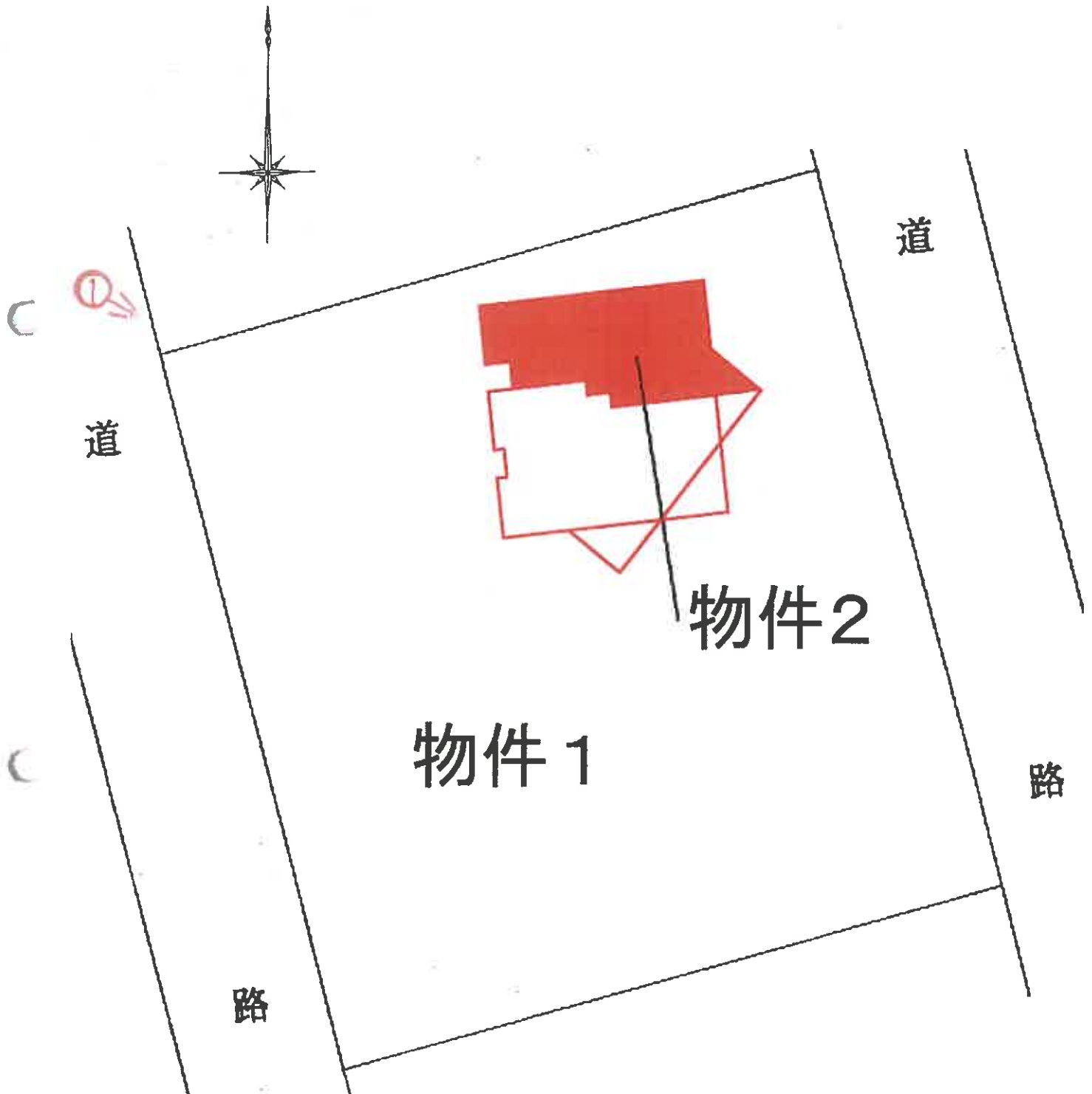
作者

昭和57年 5月19日作製

107464

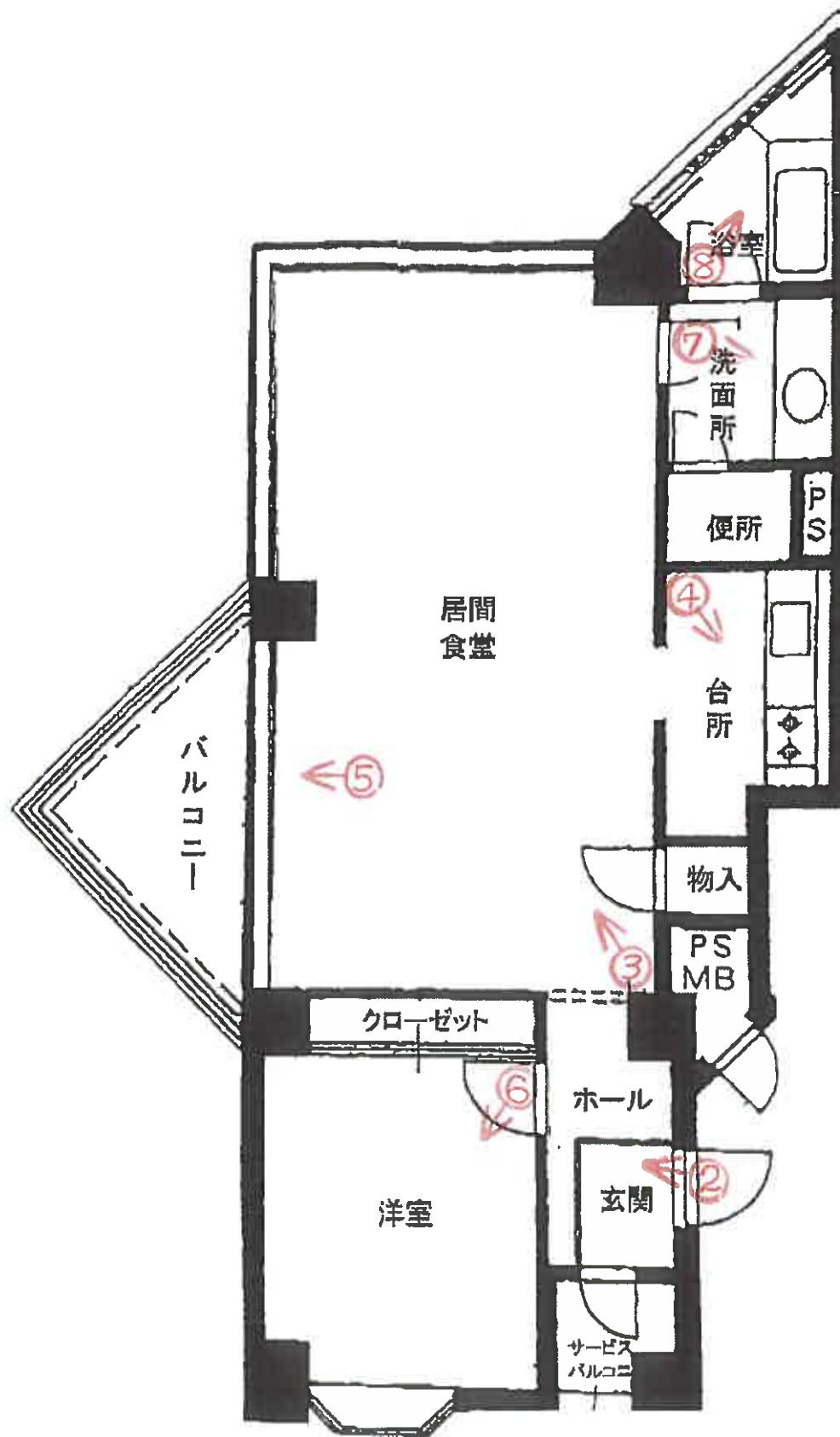
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





①

ステイ2のうち左の棟がヴィラⅠ、右の棟がヴィラⅡ。
本件区分所有建物はヴィラⅠの5階。



②

(1 2 枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 10003 号
令和 7 年 3 月 11 日 現地調査
令和 7 年 3 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

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金2,610,000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	所 在 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
2	(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	淡路交通 真浦バス停の北東方 約650m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	ホテル・リゾートマンション・ヨットハーバー・研修所等が 存する海岸リゾート地	
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	都市計画区域内未指定 商業地域 80 % 400 % 防火指定なし 都市景観形成地区(マリーナ地区ゾーン) 海岸保全区域、港湾隣接地域
画 地 条 件	規模 1,626.78 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 約9m市道 東側 約7m道路 (建築基準法上の道路か否かは未判定)	
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 なし 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ステイ2 ヴィラI	
建物の用途	共同住宅 (総戸数26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57年5月7日 新築
	経過年数	43 年程度
	経済的残存耐用年数	5 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造7階建	
仕様	屋根：スレート葺 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	各戸1台
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	なし
	管理方式	委託
	管理会社	サントピア マリーナ (株)
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和6年4月30日現在、 20,851,920 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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階 (501号室) 主要開口部の方位： 北向き
床 面 積	71.33㎡ (登記記載面積)
間 取 り	1LDK バルコニー 北向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 23,620円 修繕積立金 月 額 2,360円 滞 納 額 なし (令和7年3月14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	玄関扉の開閉に難があった。床が不安定な箇所があった。 浴室や居間から海が見渡せる。

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

当該建物の再調達原価（共用部分含む）を、現在の建物建築費の推移動向も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行っ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
190,000	71.33	—	0.12	1,630,000

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 43年、経済的残存耐用年数 5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) ≒ 0.12

(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
30,000	1.02	1,626.78	0.90	386/10000	1.00	1,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（洲本(県)-1）

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/㎡)

$26,100 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/87 \approx 30,000$

◇ 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(1.01)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/101 \times 100/95 \times 100/90 \approx 100/87$

イ 個別格差：二方路等(1.02)

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

オ 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
1,630,000	1,730,000	0.85	2,860,000

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
0.85 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4年 9月 64,000 円/㎡

B 令和2年 9月 72,000 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	64,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{95.0}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	67,000
B	72,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{91.0}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{115}$	55,000

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
61,000	0.85	71.33	3,700,000

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	
211 千円 (8.6%)	255 千円	9.0%	2,833 千円 ≒ 2,830 千円	0.79383	2,247 千円 (91.4%)	2,458 千円 ≒ 2,460 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	720	720	709	709
	共益費収入	72	72	71	71
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	792	792	780	780
	空室損失	△ 79	△ 79	△ 78	△ 78
	貸倒損失	△ 24	△ 24	△ 23	△ 23
	有効総収益	689	689	679	679
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	285	285	285	285
	長期計画修繕費	532	32	32	32
	公租公課	105	105	105	105
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	924	424	424	424
ウ 経費率	(%)	134.11	61.54	62.44	62.44
エ 有効純収益	ア－イ	△ 235	265	255	255
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	△ 218	227	202	

（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	2,860,000	1.00	2,860,000
②比準価格	3,700,000	1.00	3,700,000
③収益価格			2,460,000
④調整後の価格	3,260,000		

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
3,260,000	1.00	0.80	1.00	2,610,000

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 (洲本(県)-1)
所 在 : 洲本市小路谷字古茂江1283番14
価 格 : 26,100円/㎡
位 置 : 淡路交通「真浦」バス停より道路距離330m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 444㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員10m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 海岸沿いの保養所が多いリゾート地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 24,572,511円 (×386/10,000)
物件2 : 6,376,558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 所 在 洲本市小路谷字古茂江

地 番 1278番2

地 目 宅地

地 積 1626.78平方メートル

共有者 株式会社A. H. L 持分10000分の386

2 (一棟の建物の表示)

所 在 洲本市小路谷字古茂江1278番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造スレート
葺7階建

床 面 積	1階	146.97平方メートル
	2階	166.40平方メートル
	3階	166.40平方メートル
	4階	166.40平方メートル
	5階	166.40平方メートル
	6階	166.40平方メートル
	7階	166.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小路谷1278番2の501

建物の名称 第501号

種 類 居宅

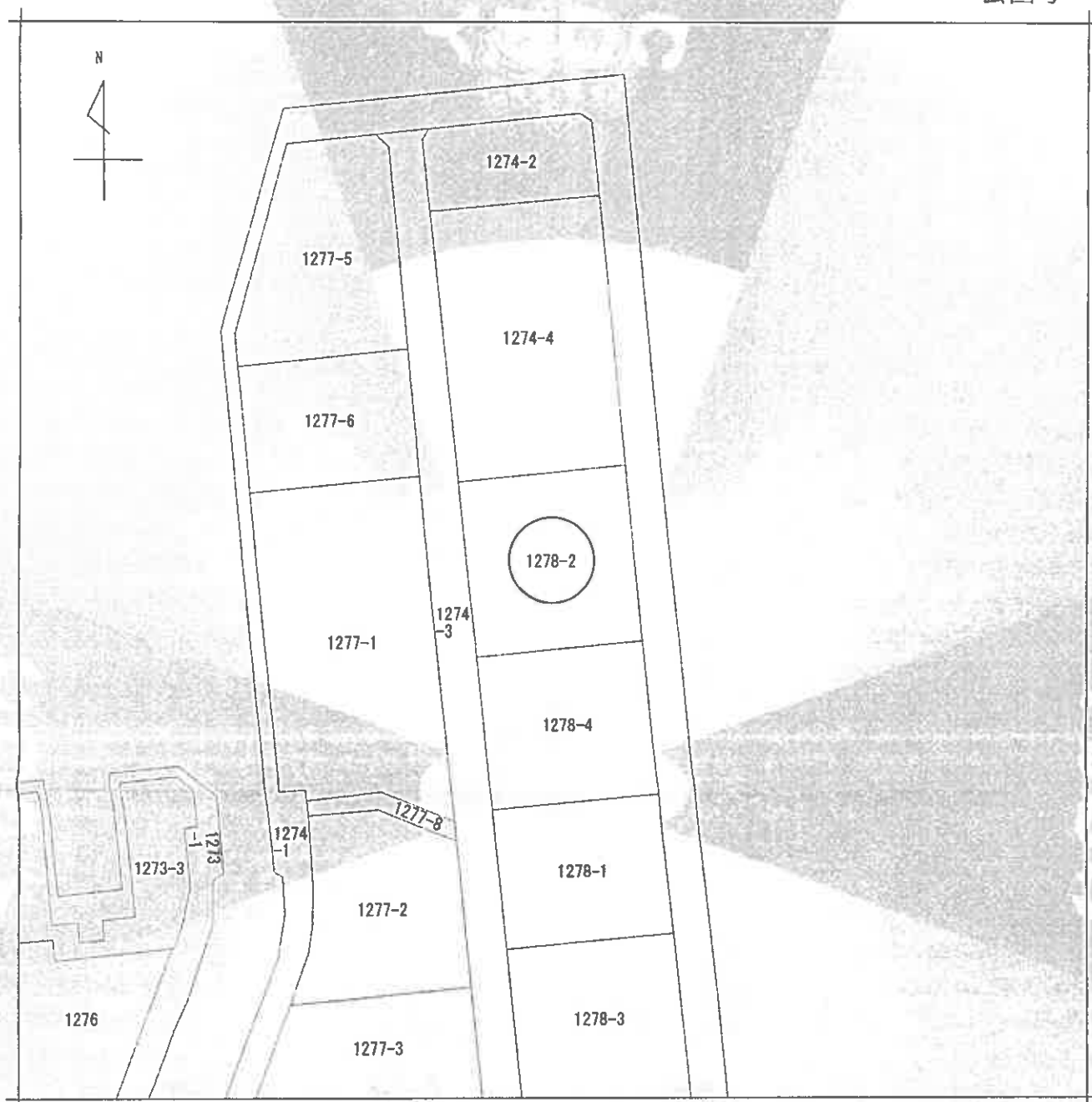
構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.33平方メートル

所有者 株式会社A. H. L







(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	洲本市小路谷字古茂江				地番	1278番2			
出力尺	1/1000	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7年1月27日
神戸地方法務局洲本支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

A4に縮小

登記年月日：昭和56年7月15日

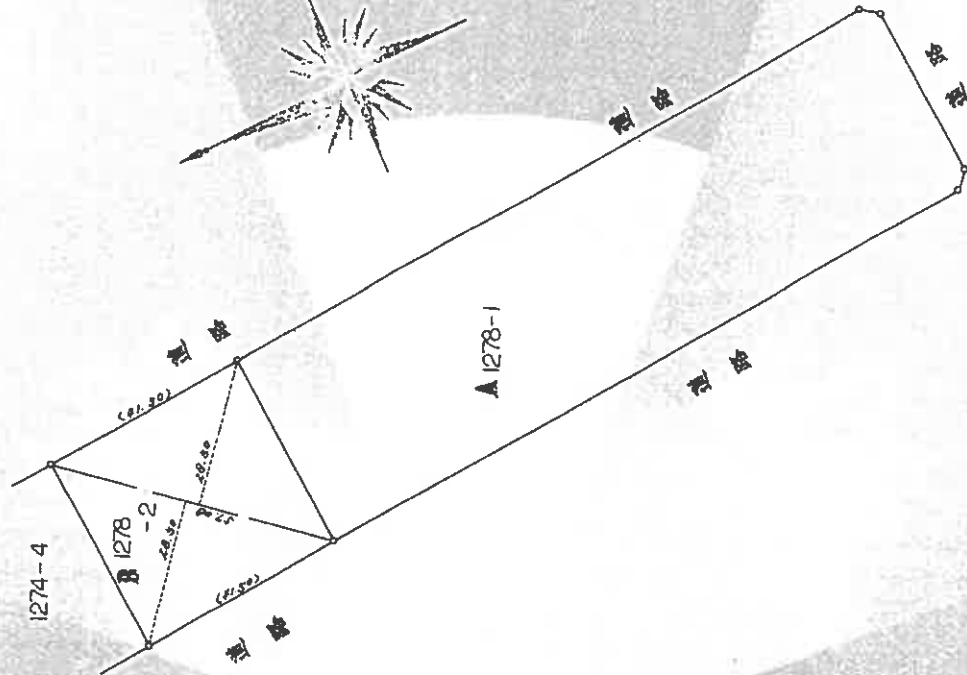
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月27日 神戸地方支庁尾道本支局 登記官

前128番後・新

地積測量図

地番	1278-2, -1
土地の所在	洲本市小路谷字古茂江

56.7.15



B1278-2 面積表

区画番号	面積	積算面積
57.08	28.50	1626.7800
57.08	28.50	1626.7800
計		3253.5600
X 1/2	m ²	1626.7800

A1278-1

換地計算

$$7179.6757 - B 1626.7800 = 5552.8957 \text{ m}^2$$

作製者

申請人

(昭和56年7月10日作成)

縮尺 1/1000

412085

請求番号：8-2

A4に縮小

登記年月日：昭和57年7月16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。
令和7年1月27日 神戸地方建設局本支局

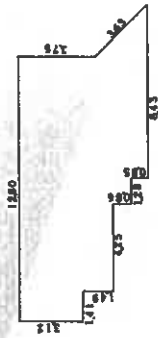
登記官

請求番号：8-3

各階平面図

建物番号第501号

区分建物の存する部分5階部分



求積

$$\begin{array}{rcl} 2.57 \times 2.57 \div 2 & = & 3.30245 \\ 6.32 \times 5.86 & = & 37.0352 \\ 5.47 \times 1.28 & = & 7.0016 \\ 4.61 \times 4.25 & = & 19.5925 \\ 3.12 \times 1.41 & = & 4.3992 \\ \hline & & 71.33095 \end{array}$$

床面積 71.33 ㎡

作成者

縮尺

1/250

申請人

107464

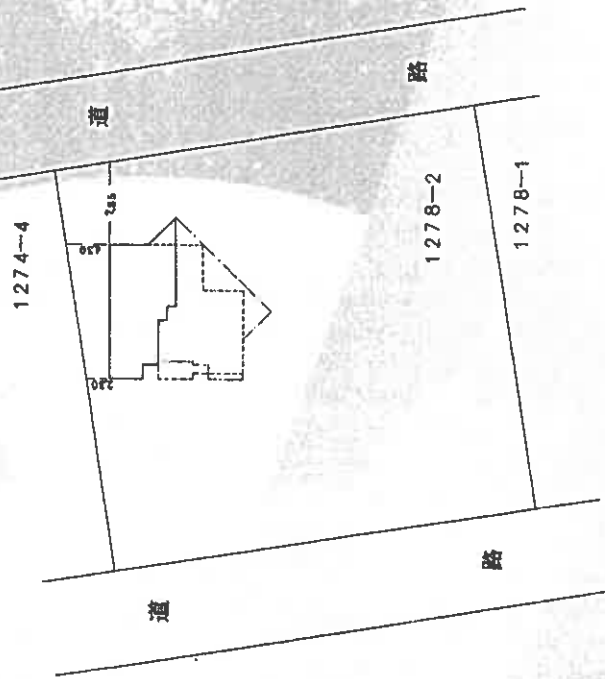
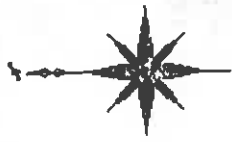
縮尺

1/500

建物平面図

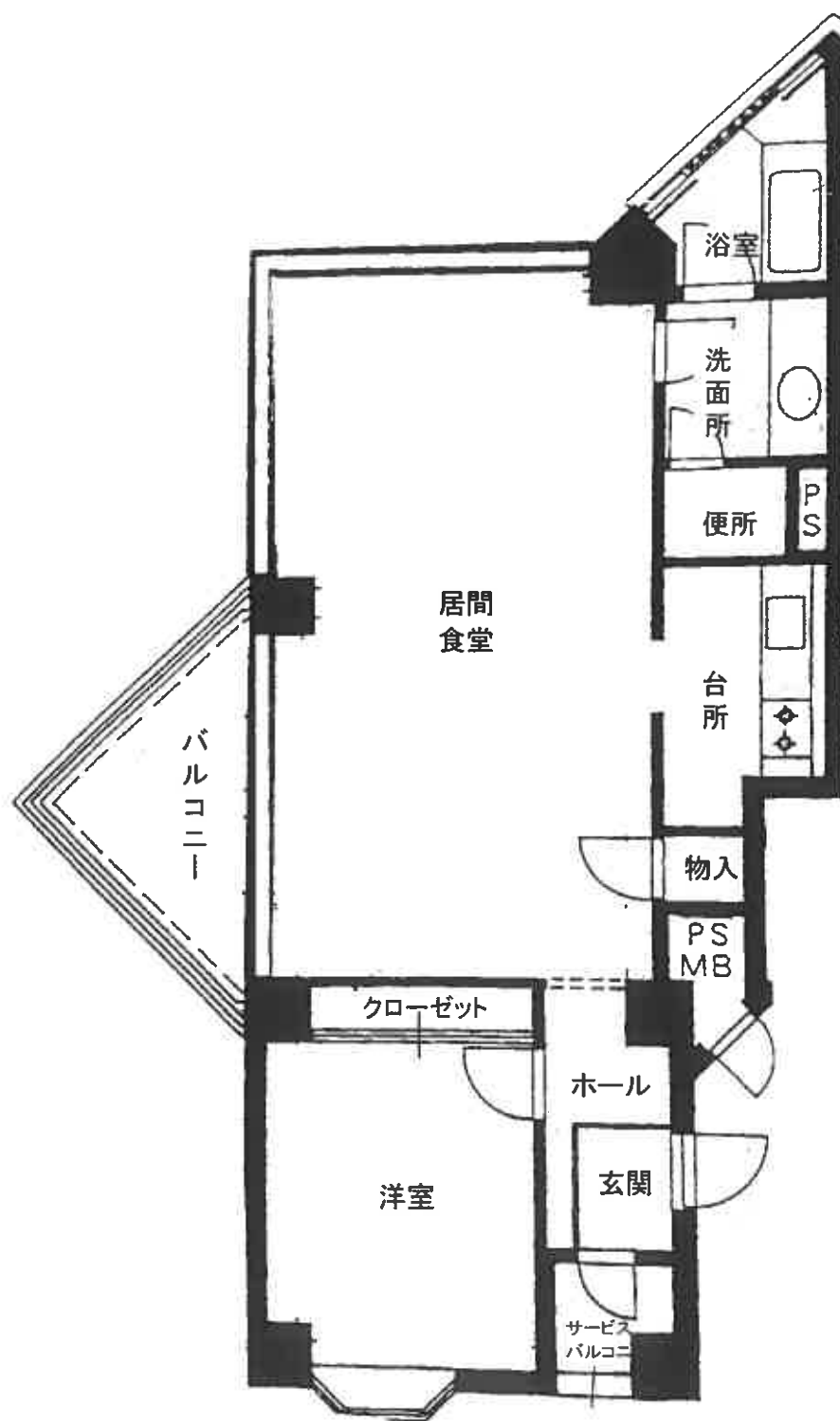
家屋番号 小野谷1278番地2-501

建物の所在 洲本市小路谷字由茂江1278番地2



A4に縮小

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

