

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 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 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。		

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	590, 000 472, 000	一括	120, 000	30, 919	7, 326



物 件 目 録

- 1 所 在 明石市魚住町西岡字東角
地 番 1 2 3 番 9
地 目 宅地
地 積 1 0 4 4 . 8 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 8 3 分の 5 2

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 明石市魚住町西岡字東角 1 2 3 番地 9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積
1 階 3 9 1 . 4 1 平方メートル
2 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
3 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
4 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
5 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
6 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
7 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 魚住町西岡 1 2 3 番 9 の 3 6
建物の名称 4 0 2
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 5 1 . 9 4 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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, 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】

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2】

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。



物 件 目 録

1 所 在 明石市魚住町西岡字東角
地 番 1 2 3 番 9
地 目 宅地
地 積 1 0 4 4 . 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 8 3 分の 5 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市魚住町西岡字東角 1 2 3 番地 9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積
1 階 3 9 1 . 4 1 平方メートル
2 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
3 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
4 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
5 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
6 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
7 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町西岡 1 2 3 番 9 の 3 6
建物の名称 4 0 2
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 5 1 . 9 4 平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第30033号

令和6年12月23日受理

令和7年 1 月 31 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 明石市魚住町西岡字東角
地 番 123番9
地 目 宅地
地 積 1044.86平方メートル
共有者 A 持分2083分の52

2 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市魚住町西岡字東角123番地9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積
1階 391.41平方メートル
2階 362.93平方メートル
3階 362.93平方メートル
4階 362.93平方メートル
5階 362.93平方メートル
6階 362.93平方メートル
7階 362.93平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町西岡123番9の36
建物の名称 402
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 51.94平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市魚住町西岡123番地の9 パレス魚住402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（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 8,000円 修繕積立金 8,000円 違約金 254,941円	令和7年1月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年3月分～令和7年2月分 計622,941円
管理費等照会先	パレス魚住管理組合	
その他の事項	管理組合からの回答によると、管理費等の滞納額に対しては、年18パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される	
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2083分の52の売却	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

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 本件建物の床、壁、建具等において、経年劣化および長期にわたり手入れされていないこと等による著しい傷みや酷い汚れが認められる。
- 3 本件建物LDKの掃き出し窓のガラスが割れたまま取り替えられていない。
- 4 本件建物浴室の浴槽が持ち出されたと思われ、浴槽がない状態である。
- 5 バルコニーにおいては、鳩の営巣が原因と思われる鳩の糞、羽毛および鳩の死骸等が一面に認められる。

(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
■債権者代理人	1 債務者兼所有者は住民票を移さないまま長期不在であり、その消息は分かりません。
■管理組合担当者	1 債務者兼所有者はかなり以前からお見掛けしません。 2 バルコニーに鳩が営巣しており、他の住民が困っています。 3 本件マンションでは都市ガスではなく、集中プロパンガスの供給を受けています。敷地内にプロパンガスの受入設備があります。

(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
令和6年12月24日(火) 12:10-12:20	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和6年12月24日(火) 13:50-14:00	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6年12月24日(火) 16:00-16:05	執行官室	■債権者代理人より電話聴取(発信)
令和7年 1月 7日(火) 14:05-14:30	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■管理組合担当者より聴取 ■管理組合あて照会書回答依頼

(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。

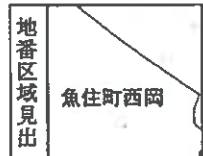
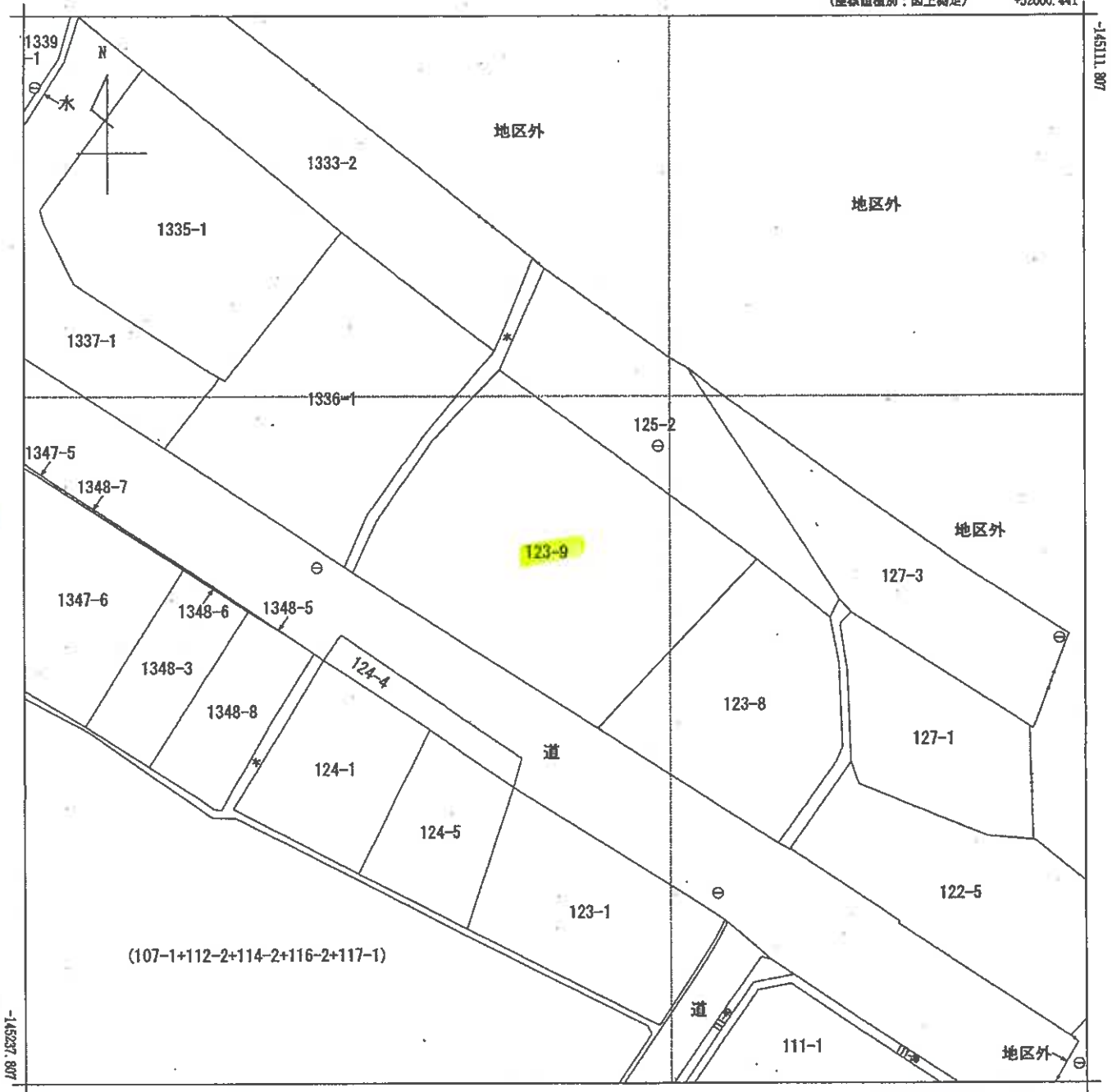
■ 令和7年1月7日
目的物件は施錠されていたため、立会人Bを立ち会わせ管理組合から提供された合鍵で開錠し建物内に立ち入った。

☐ 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

(座標値種別：図上測定) +52000.441



請求部	所在	明石市魚住町西岡字東角				地番	123番9			
出力尺	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49年10月7日

49.10.7

建築物図面図

家屋番号

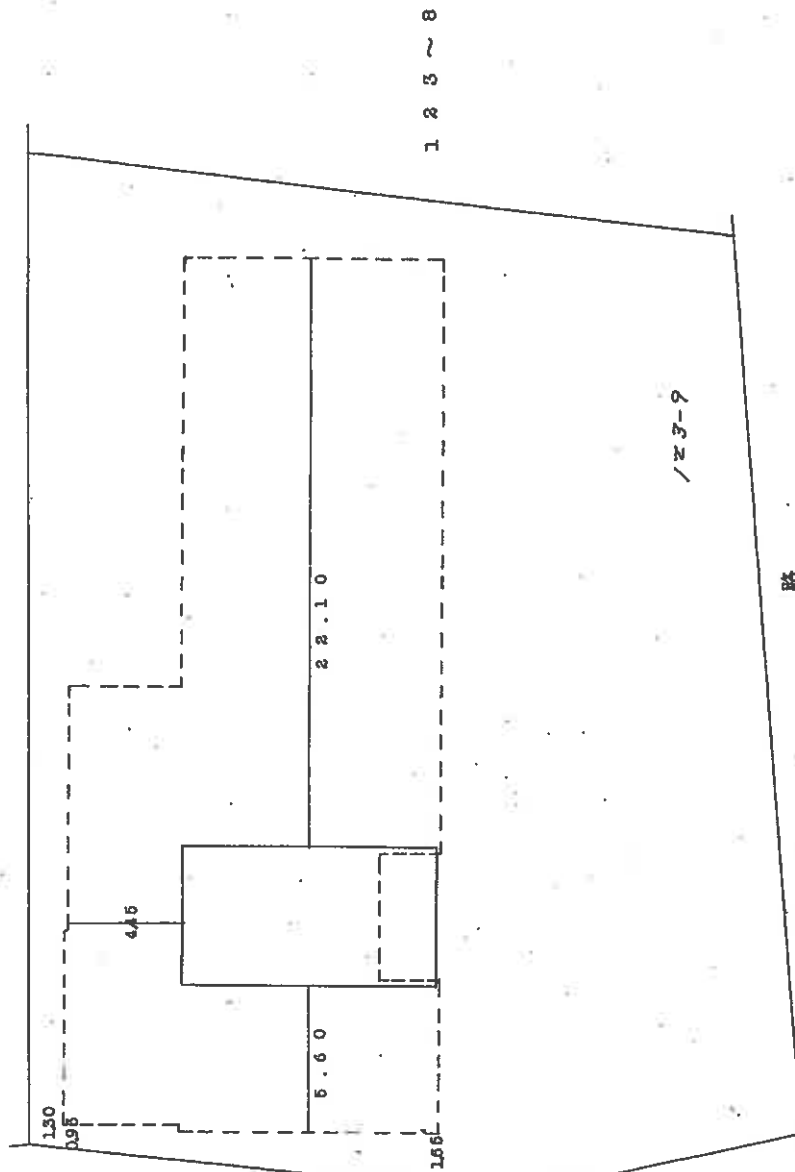
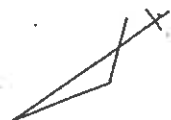
123-P-36

建築物の所在

明石市魚住町西岡字東角123番地の9

建築物の存する部分4階 建物番号402番

125~2



123~8

昭和四十九年〇月〇日

作製年月日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

GL文庫印刷

縮尺 1/200

1/

167847

(1/3)

請求番号：17-3

登記年月日：昭和49年10月7日

建物平面図

123-9-1 ~ 133-9-40

建物の所在：明石市魚住町西岡字東角123番地の9

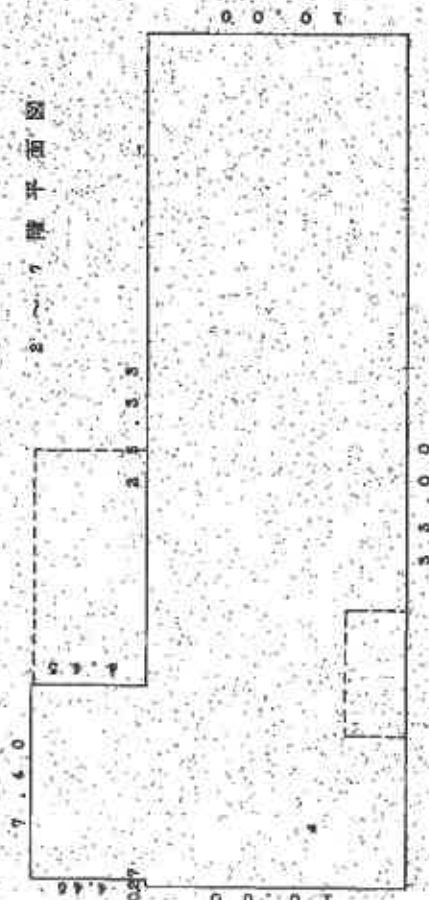
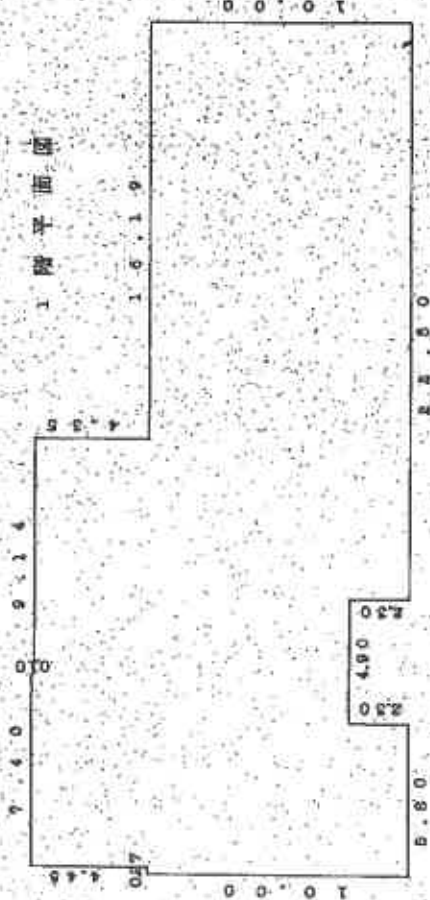
49.10.7

作製年月日
昭和四十九年拾月拾日

作製者

申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



求積

1階
7.40 X 10.00 = 74.00
2.20 X 4.90 = 10.78
3.00 X 7.70 = 23.10
6.60 X 2.50 = 16.50
22.80 X 2.30 = 52.44
計 176.82

2階～7階

7.40 X 4.45 = 32.93
33.00 X 10.00 = 330.00
計 362.93

床面積

1階 391.41㎡
2階～7階 362.93㎡

(日本土地家屋調査士会連合会印) 167775

縮尺 1/200 1/

(2/3)

請求番号：17-3

登記年月日：昭和49年10月7日

建築物平面図

49.10.7

家屋番号	123-P-36
建物の所在	明石市魚住町西岡字東角123番地の9

作製年月日 昭和四十九年〇月〇日		作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
建築物の存する部分4階 建物番号403番 5.30 08.6 08.6 5.30 床面積 $5.30 \times 9.80 = 51.9400$ 床面積 $51.94 m^2$			

01文庫用紙

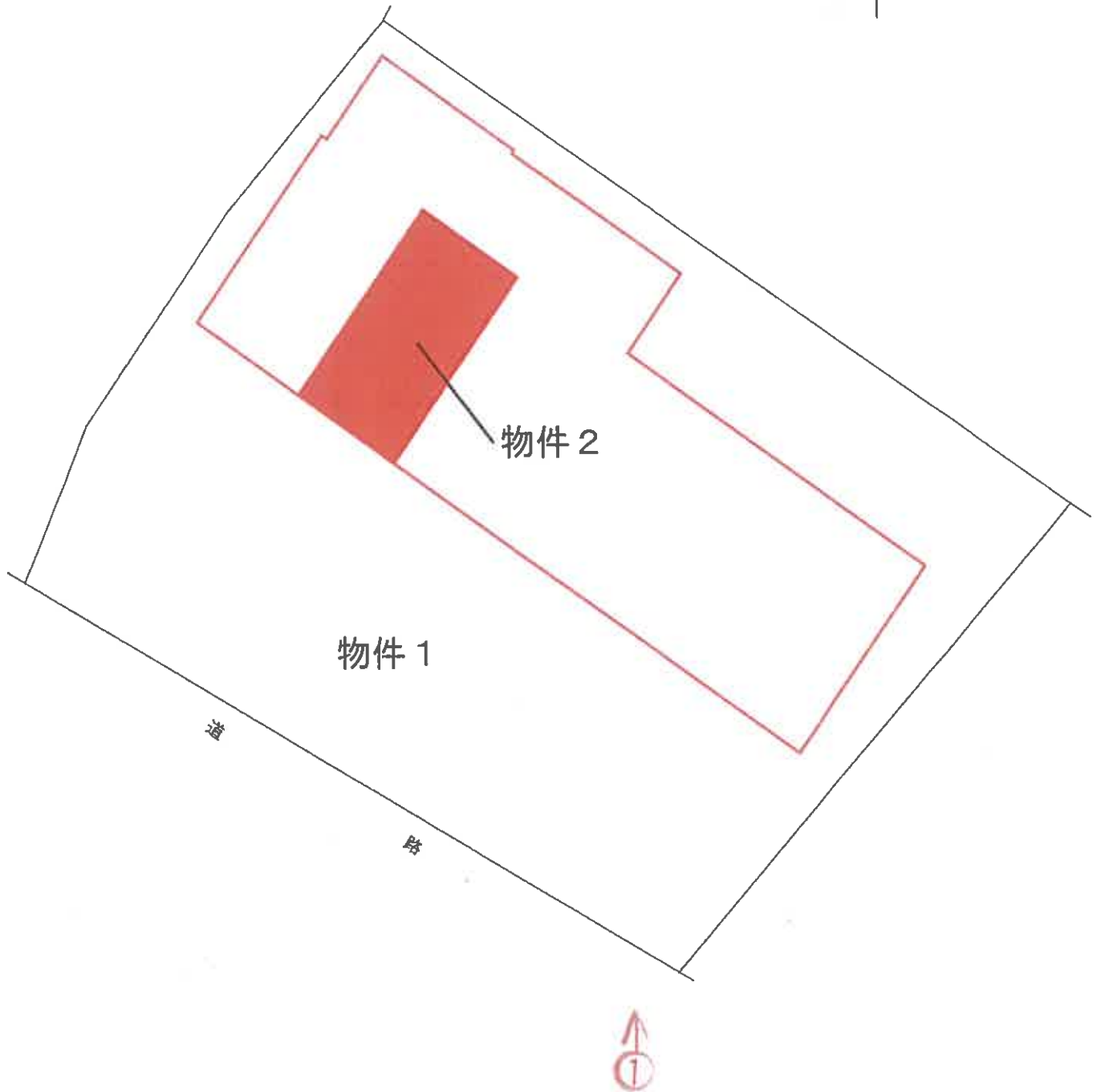
縮尺	1/200	1/
----	-------	----

167846

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・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

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 6 年 (ケ) 第 30033 号
令和 7 年 1 月 7 日 現地調査
令和 7 年 1 月 29 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・2	金590,000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 地 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
2	(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		(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	山陽電鉄線 山陽魚住駅の北西方 約150m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅・店舗・線路等がみられる	
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種住居地域 60 % 200 % 建築基準法第22条区域 第4種高度地区、周知の埋蔵文化財包蔵地（魚住古窯跡群）
画 地 条 件	登記記載数量1,044.86㎡の概ね台形地	
接面道路の状況	南西側 約11m県道 等	
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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり 大阪ガスネットワーク(株)によると、物件前の道路のところにはガス導管(低圧管)は通っていないとのこと(本マンションはLPガス利用とみられる)。 あり
土 壌 汚 染 等	（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	・北東側は山陽電鉄の線路敷に隣接している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレス魚住 (住宅地図は昭和パレス魚住の記載がある)		
建物の用途	共同住宅	(総戸数40戸、集会室を除くと39戸とのこと)	
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49年8月9日 新築	
	経過年数	51 年程度	
	経済的残存耐用年数	5 年程度	
構造	鉄筋コンクリート造 7 階建		
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等		
	エレベーター	あり	
設備等	駐車場	債権者代理人からの令和7年1月27日作成の回答書によると、受付順(総数9台)であるが、全て埋まっているとのこと。	
	集会所 その他	あり	
品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	パレス魚住管理組合
	管理方式	自主管理	
	管理形態	管理人	なし
管理の状況	やや劣る		
積立金	令和7年1月27日 現在、 2,664,000 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	4 階 （4 0 2 号室） 主要開口部の方位： 南西向き		
床 面 積	51.94㎡ （登記記載面積）		
間 取 り	2 L D K	バルコニー 南西向き	
仕 様	天 井 ： 塗装等 床 ： タタミ等 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	劣る		
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,000円 修繕積立金 月 額 8,000円 滞 納 額 あり （令和7年1月27日現在 622,941円） ・遅延損害金等詳細は現況調査報告書ご参照		
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	・老朽劣化や傷み、汚れが目立つ。浴室の浴槽が無い状態である。LDKの窓ガラスが割れている。バルコニーは鳩の糞等でかなり汚れている。		

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	51.94	1.23	0.11	1,480,000

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 51年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 56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) ≒ 0.11

(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
88,700	0.90	1,044.86	0.90	52/2083	1.00	1,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石-14）

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/㎡)
 $87,800 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/103 \equiv 88,700$

◇ 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
 $100/95 \times 100/96 \times 100/114 \times 100/99 \equiv 100/103$

イ 個別格差：線路傍等 (0.90)

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
1,480,000	1,870,000	0.46	1,540,000

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
0.46 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6年 10月 50,000 円/㎡

B 令和6年 6月 119,000 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	50,000	100	100.0	100	100	100	50,000
		100	100	88	105	108	
B	119,000	100	100.0	100	100	100	91,000
		100	100	87	100	150	

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
71,000	0.46	51.94	1,700,000

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	4年目 の有効 純収益	正味復帰価格の現価				収益価格
		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
-972	265	9.0%	2,944	0.79383	2,334	1,362
千円	千円		千円		千円	千円
			≒ 2,940			≒ 1,360
			千円			千円
-(71.4%)					(171.4%)	(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	588	588	579	579
	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	588	588	579	579
	空室損失	△ 59	△ 59	△ 58	△ 58
	貸倒損失	△ 18	△ 18	△ 17	△ 17
	有効総収益	511	511	504	504
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	100	100	100	100
	長期計画修繕費	1,900	100	100	100
	公租公課	38	38	38	38
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	2,039	239	239	239
ウ 経費率	(%)	399.02	46.77	47.42	47.42
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,528	272	265	265
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	△ 1,415	233	210	

（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	1,540,000	1.00	1,540,000
②比準価格	1,700,000	1.00	1,700,000
③収益価格			1,360,000
④調整後の価格	1,650,000		

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
1,650,000	1.00	0.80	0.45	590,000

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-14)

所 在 : 明石市魚住町住吉3丁目722番16

価 格 : 87,800円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「山陽魚住」駅より道路距離550m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員4.5m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 : 小規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 56,182,100円 (×52/2,083)

物件2 : 1,974,800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 建物間取略図

5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 明石市魚住町西岡字東角
地 番 1 2 3 番 9
地 目 宅地
地 積 1 0 4 4 . 8 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 8 3 分の 5 2

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 明石市魚住町西岡字東角 1 2 3 番地 9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積
1 階 3 9 1 . 4 1 平方メートル
2 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
3 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
4 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
5 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
6 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル
7 階 3 6 2 . 9 3 平方メートル

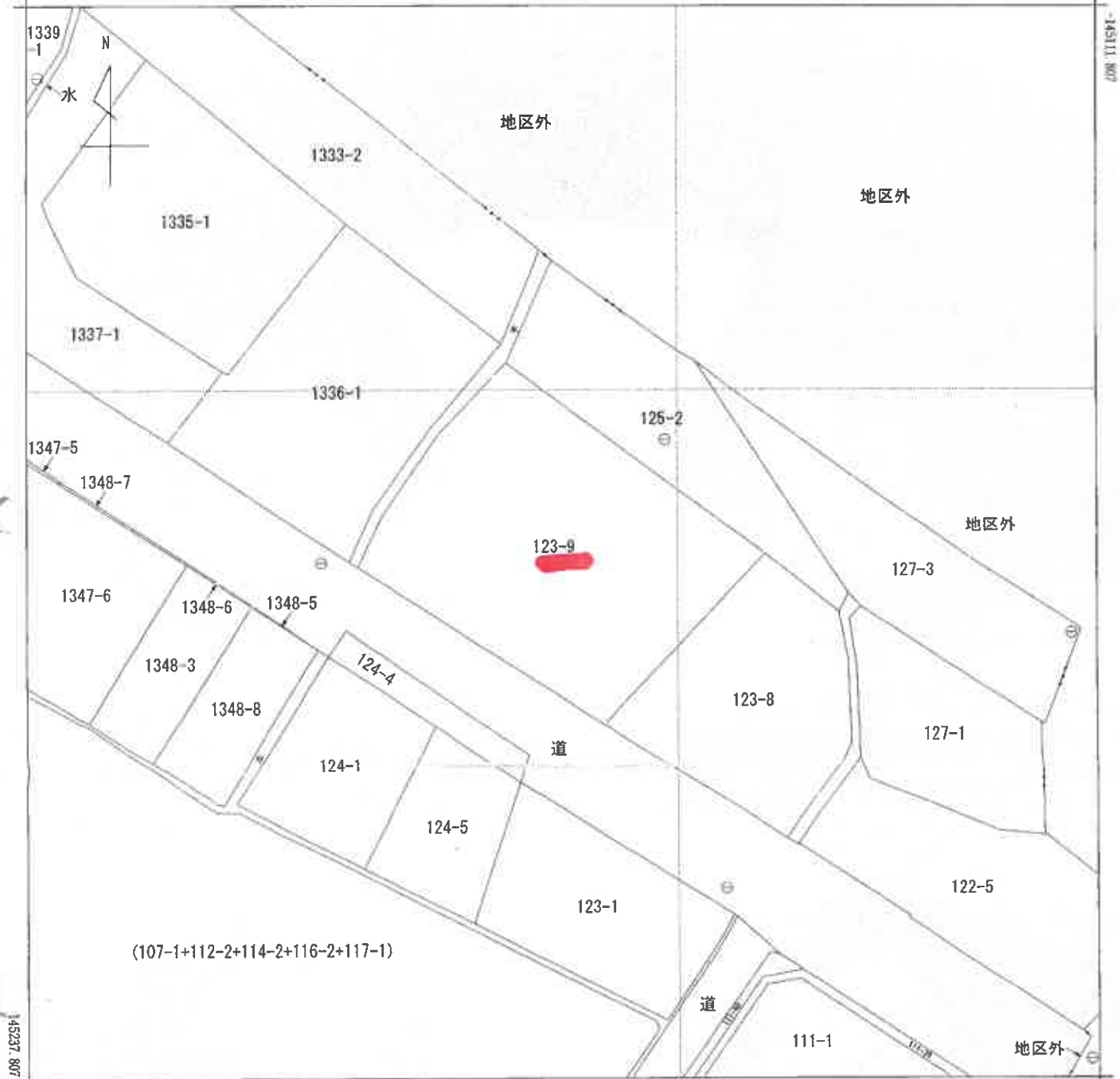
(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 魚住町西岡 1 2 3 番 9 の 3 6
建物の名称 4 0 2
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 5 1 . 9 4 平方メートル
所有者 A



22





+51875.441 (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 明石市魚住町西岡字東角					地 番	123番9			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 番 号 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6年10月16日

神戸地方法務局

整理番号：H11129-1

登記官

(1/1)

公図写

縮小版

登記年月日：昭和49年10月7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。
(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和6年10月16日 神戸地方方法務局

登記官

整理番号：H1129-2

(1/3)

49.10.7

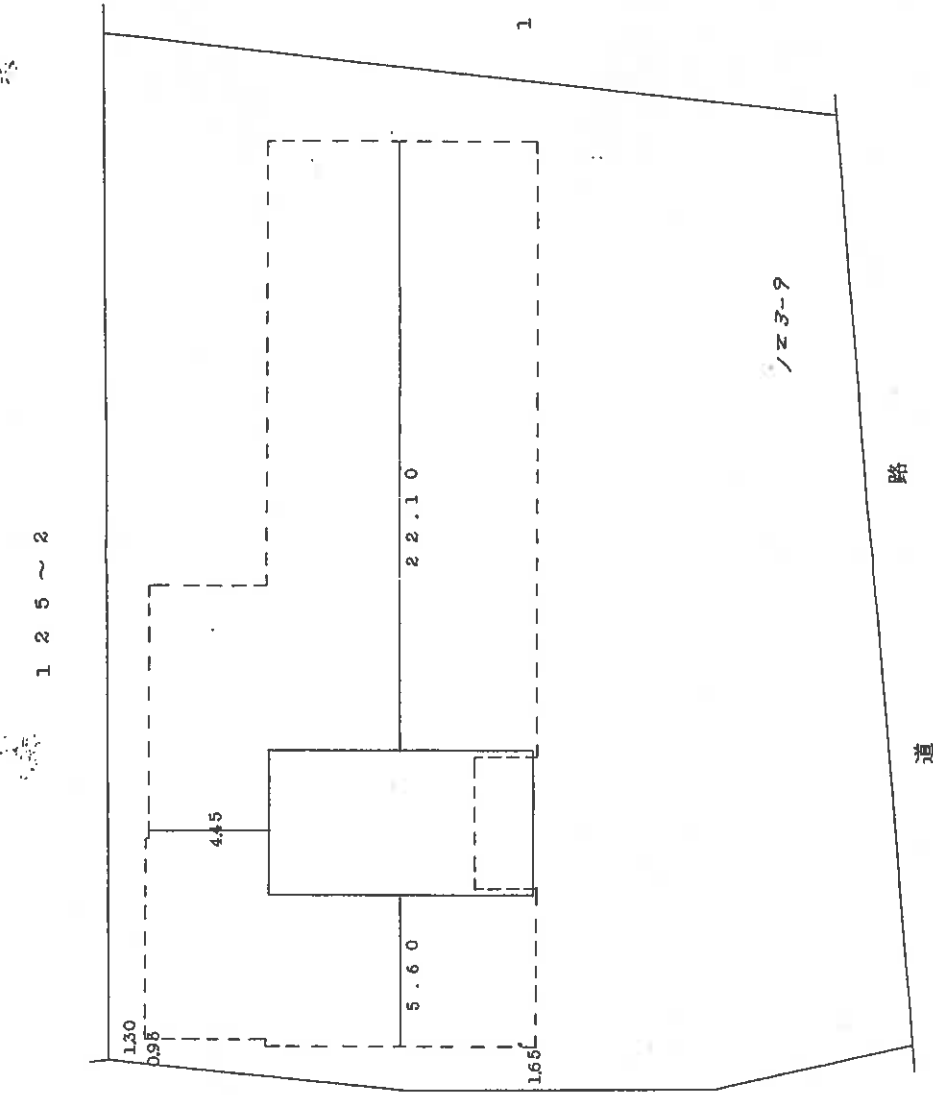
建築物平面図

家屋番号	123-p-36
建築物の所在	明石市魚住町西岡字東角123番地の9

建築物の存する部分4階 建物番号402番

125~2

123~8



製作年月日	昭和四十九年〇月〇日
製作者	

申請人

(公文書印刷用)

縮小版

167847

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

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。
(神戸地方方法務局明石支局管轄)

令和6年10月16日 神戸地方方法務局

登記官

建築物平面図

49.10.7

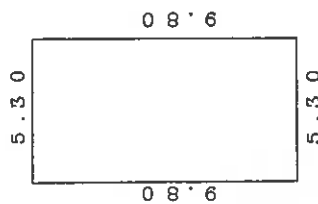
家屋番号 123-P-36

建物の所在 明石市魚住町西岡字東角123番地の9

製作年月日
昭和四十九年〇月〇日

製作者

建物の存する部分4階 建物番号402番



求積
 $5.30 \times 9.80 = 51.9400$

床面積
 51.94 m^2

(印字用紙)

縮小版

167846

縮尺 1/200 1/



建物間取略図



対象物件を含む一棟の建物



現況写真