

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	5,490,000 4,392,000		1,100,000	57,553	12,834



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市魚住町清水字烏池下2282番地1

建物の名称 プレステージ明石西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町清水2282番1の504

建物の名称 504

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 53.73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 明石市魚住町清水字烏池下2282番1

地 目 宅地

地 積 2114.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町清水字中岡2301番7

地 目 宅地

地 積 215.25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 6000分の80



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



44-444444

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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】

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A及び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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市魚住町清水字烏池下2282番地1

建物の名称 プレステージ明石西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町清水2282番1の504

建物の名称 504

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 53.73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 明石市魚住町清水字烏池下2282番1

地 目 宅地

地 積 2114.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町清水字中岡2301番7

地 目 宅地

地 積 215.25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 6000分の80



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第30005号

令和7年 4月18日受理

令和7年 5月13日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 小林圭太

(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 明石市魚住町清水字烏池下2282番地1

建物の名称 プレステージ明石西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町清水2282番1の504

建物の名称 504

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 53.73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 明石市魚住町清水字烏池下2282番1

地 目 宅地

地 積 2114.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町清水字中岡2301番7

地 目 宅地

地 積 215.25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 6000分の80

(1 枚目)



22

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市魚住町清水2282番地の1 プレステージ明石西-504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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物）	
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（建物共有者A及びB） ☐ その他の者（ ） 上記の者らが本建物を 居宅（空き家） として占有している ☐	
管理費等の状況	（以下は月額） 管理費 8,000 円 修繕積立金 15,520 円 駐輪料 200 円 バイク置場使用料 1,000 円	令和7年4月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年9月分～令和7年4月分 計 190,760 円
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答によると、上記合計金額は、管理費、修繕積立金、 駐輪場については令和6年9月分～令和7年4月の8ヶ月分、バイク置 き場使用料については令和6年9月分の合計である。	
敷地権	符号1、2	
概況地目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符 号 ）	
形状	☒ 公図のとおり（符号2） ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり（符号1） ☐ 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 ） ☐ （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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

- C 立会いのもと立入調査を行ったところ本件建物等の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、
- 1 洋室物入用のものと思われる扉がバルコニーに残置されていた。
 - 2 玄関のドアガードの塗装が腐食していた (写真⑩)。
 - 3 建物内は雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は認められなかった。
 - 4 債務者兼所有者 A に対し照会書を普通郵便で発送したところ、10 日経過後も返戻されておらず配達されたものと思われるが、回答書の返信は無かった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 69 戸で構成されている。
- 2 駐車場 37 台。抽選。
- 3 集会所あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームあり。
- 6 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年1月31日現在で、9,818万9,274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

(4 枚目)

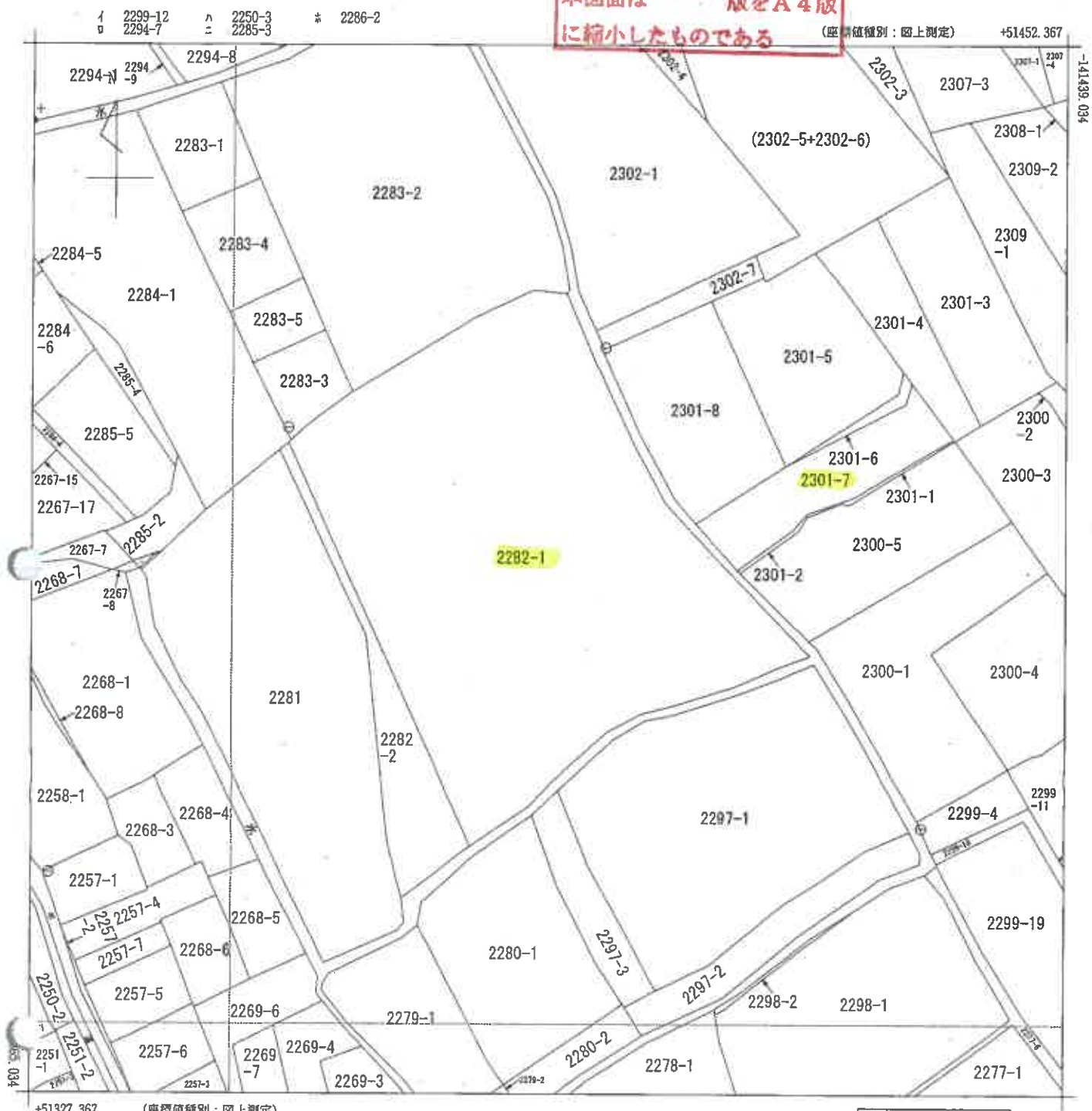
(調査経過用)

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4月18日(金)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年4月21日(月) 9:00-9:30	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7年4月21日(月) 10:40-11:10	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影
令和7年4月21日(月)	執行官室	■立入通知書および照会書をAに送付 (110円×2)
令和7年4月28日(月) 10:10-10:40	物件所在地	■立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年4月28日 評価人帯同 □ 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、立会人を同行して臨場した。 ■ 令和7年4月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ破産管財人より預かり受けた鍵で解錠し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

(5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
魚住町清水

請求部	所在	明石市魚住町清水字烏池下				地番	2282番1			
出力縮	1/500	精度区分		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40年3月				備考付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：平成9年2月27日

公用

各階平面図

建築物各階平面図

家の建物
家屋番号

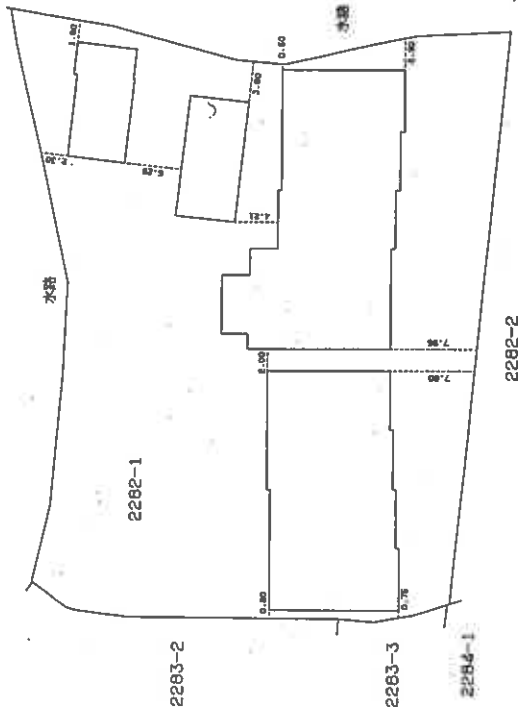
フレスター明石西

建物の
建物番号

明石市魚住町清水字島池下2282番地1

NO.5-1

2281-1-1
2282-1-2
2282-1-100 ~ 2282-1-107
2282-1-201 ~ 2282-1-212
2282-1-301 ~ 2282-1-312
2282-1-401 ~ 2282-1-411
2282-1-501 ~ 2282-1-510
2282-1-601 ~ 2282-1-608
2282-1-701 ~ 2282-1-705
2282-1-801 ~ 2282-1-804



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

平成9年2月24日
(平成 年 月 日作製)

(地印図封)

162581

請求番号：7-2

(1/3)

本図面は A3 版をA4版
に縮小したものである

(7 枚目)

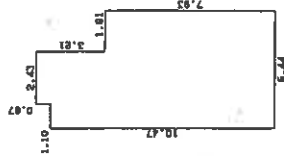
各階平面図

建物平面図 9.2.27

家屋番号 清水2282番1の 504

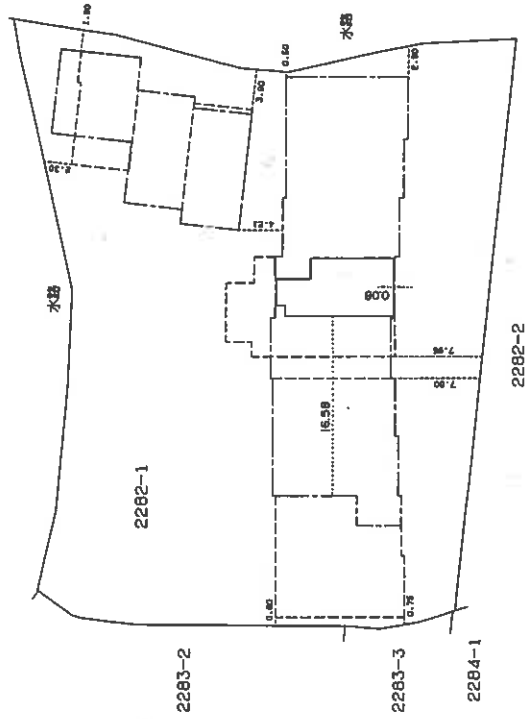
建物の所在 明石市魚住町清水字烏池下2282番地1

棟の建物の番号 プレスデージ明石西
建物の番号 504
建物の存する部分 5階



求積表

$0.67 \times 2.43 = 1.6281$
 $2.84 \times 3.53 = 9.9852$
 $7.93 \times 5.44 = 43.1392$
合 計 53.7335
床面積 53.73 m^2



作製者

平成9年2月24日
(平成 年 月 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(加印願者)

162634

F-104

本図面は A3 版をA4版
に縮小したものである

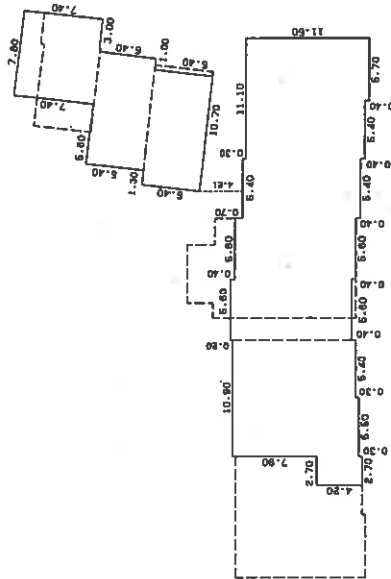
各階平面圖

建各階平面圖 9.2.27

2282-1-501 ~ 2282-1-510

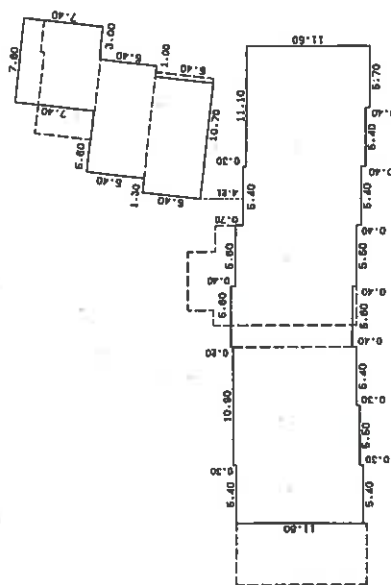
明石市魚住町清水字烏池下2282番地1

NO. 5-3



5 隨

2.70	4.20	= 11.3400
5.50	11.80	= 64.9000
5.40	11.50	= 62.1000
5.60	11.30	= 63.2800
5.60	11.30	= 63.2800
5.40	11.00	= 59.4000
5.70	11.50	= 65.5500
1.30	5.40	= 7.0200
5.60	10.80	= 60.4800
3.80	19.20	= 69.1600
1.00	12.80	= 12.8000
3.00	7.40	= 22.2000
	合計	621.4500



4 送

5.40	×	1.60	=	63.7200
5.50	×	1.50	=	64.9000
5.40	×	1.50	=	62.1000
5.60	×	1.30	=	63.2800
5.60	×	1.30	=	63.2800
5.40	×	1.10	=	59.4000
5.40	×	1.10	=	59.4000
5.70	×	1.50	=	65.5500
1.30	×	5.80	=	7.0200
1.50	×	10.80	=	60.4800
3.80	×	18.20	=	69.1600
1.00	×	12.60	=	12.6000
3.00	×	7.40	=	22.2000
		合計		673.6300

米 國 産 673.63 斤

著
製
作

平成9年2月24日
(平成 年 月 日作製)

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

氏

 $\frac{1}{500}$

(恒印刷)

162583

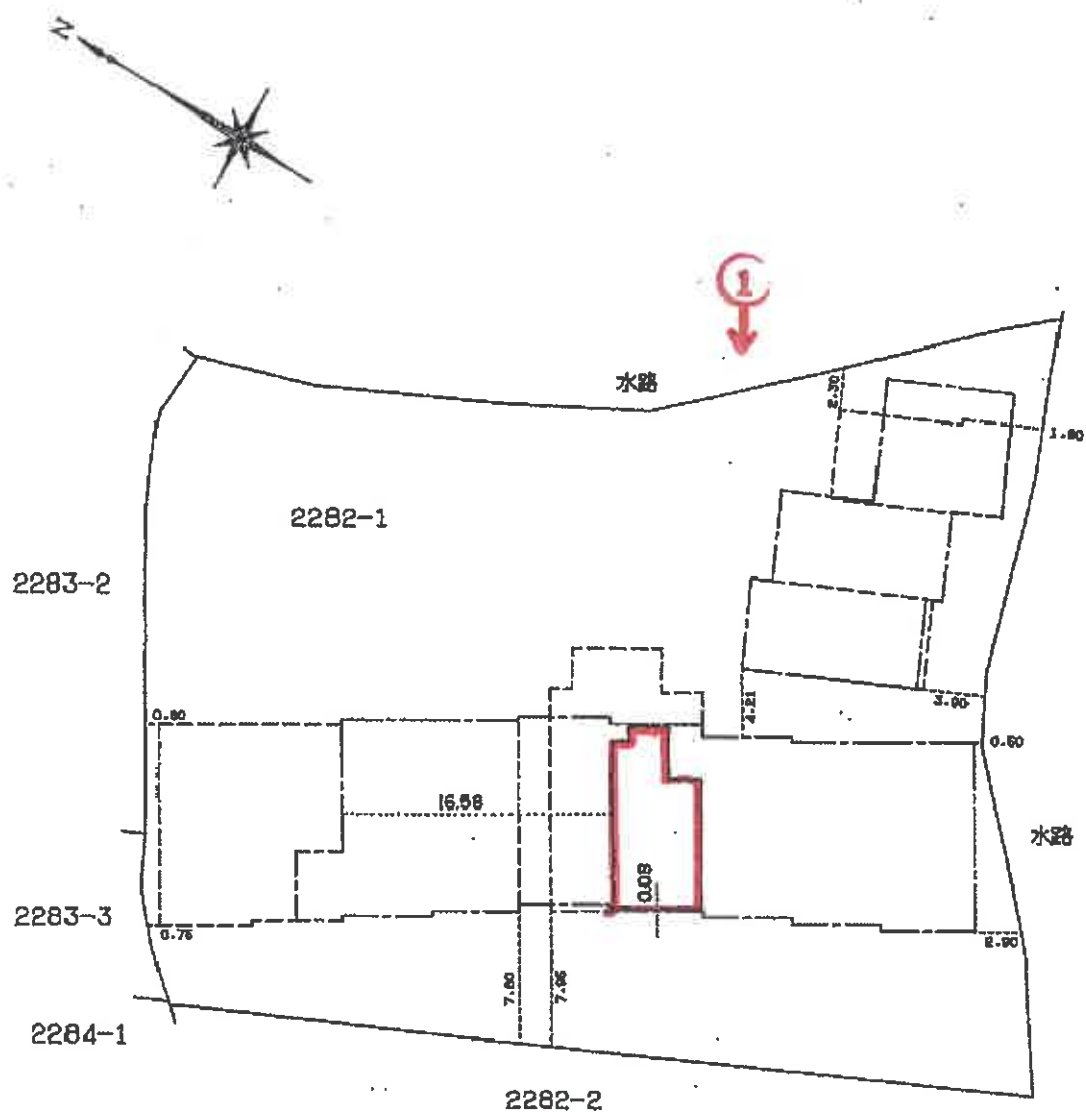
(3/3)

請求番号: 7-2

下図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

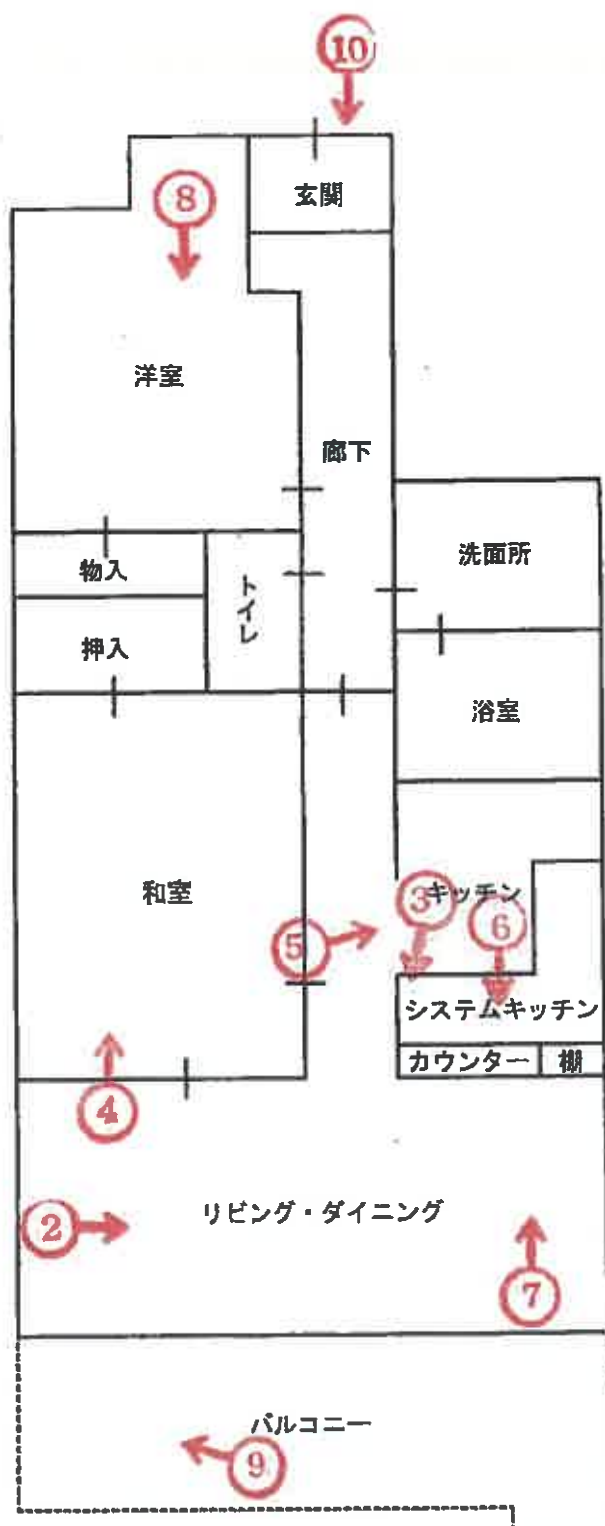
土地建物位置関係図

(◀○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



②



③



④



⑤



⑥





⑨



⑩

(15 枚目)

令和 7 年（ケ）第 30005 号
令和 7 年 4 月 28 日 現地調査
令和 7 年 5 月 8 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5,490,000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き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 土山駅の北東方 約740m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅・マンション等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種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 第4種高度地区
画 地 条 件	規模 2,330.17 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北東側 約7m国道	
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	北東側接面道路は加古川バイパス (国道2号) の側道である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレステージ明石西	
建物の用途	共同住宅 (総戸数69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8年12月26日 新築
	経過年数	28 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄筋コンクリート造8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	抽選(総台数37台)
	集会所	あり
	その他	トランクルーム、オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり プレステージ明石西管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本住宅管理(株)
	管理形態	管理人 常駐
管理の状況	やや優る	
積立金	令和7年1月31日現在、 98,189,274 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。 ・令和7年9月頃に大規模修繕を予定している。	

(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 (504 号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	53.73m ² (登記記載面積)
間 取 り	2LDK バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,000円 修繕積立金 月 額 15,520円 駐 輪 料 月 額 200円 バイク置場使用料 月 額 1,000円 滞 納 額 あり (令和7年4月28日現在 190,760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	空家の状態である。

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
250,000	53.73	1.10	0.40	5,910,000

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 28年、経済的残存耐用年数 20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 0.10) ≒ 0.40

(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
74,700	0.95	2,330.17	0.90	80/6000	1.00	1,980,000

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/㎡)

76,900 × 101/100 × 100/100 × 100/104 ≒ 74,700

◇ 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
100/98 × 100/101 × 100/105 × 100/100 ≒ 100/104

イ 個別格差：形状等 (0.95)

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
5,910,000	1,980,000	0.94	7,420,000

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
0.94 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 5月 146,000 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	146,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{102}$	147,000
B	119,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	137,000

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
142,000	0.94	53.73	7,170,000

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	
516 千円 (12.1%)	367 千円	8.0%	4,588 千円 ≒ 4,590 千円	0.81629	3,747 千円 (87.9%)	4,263 千円 ≒ 4,260 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	780	780	768	768
	共益費収入	78	78	77	77
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	858	858	845	845
	空室損失	△ 86	△ 86	△ 85	△ 85
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 25	△ 25
	有効総収益	746	746	735	735
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	103	103	103	103
	長期計画修繕費	689	189	189	189
	公租公課	70	70	70	70
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	868	368	368	368
ウ 経費率	(%)	116.35	49.33	50.07	50.07
エ 有効純収益	ア－イ	△ 122	378	367	367
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	△ 114	330	300	

（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を参考にして、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	7,420,000	1.00	7,420,000
②比準価格	7,170,000	1.00	7,170,000
③収益価格			4,260,000
④調整後の価格	7,300,000		

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
7,300,000	1.00	0.80	0.94	5,490,000

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 (明石一8)

所 在 : 明石市二見町福里字池之下563番45

価 格 : 76,900円/㎡

位 置 : JR線「土山」駅より道路距離650m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 99㎡

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、背面道に接面

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6年度)

土地 : 76,121,900円 (×80/6,000)

建物 : 3,943,600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 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 明石市魚住町清水字烏池下2282番地1

建物の名称 プレステージ明石西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚住町清水2282番1の504

建物の名称 504

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 53.73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 明石市魚住町清水字烏池下2282番1

地 目 宅地

地 積 2114.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市魚住町清水字中岡2301番7

地 目 宅地

地 積 215.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

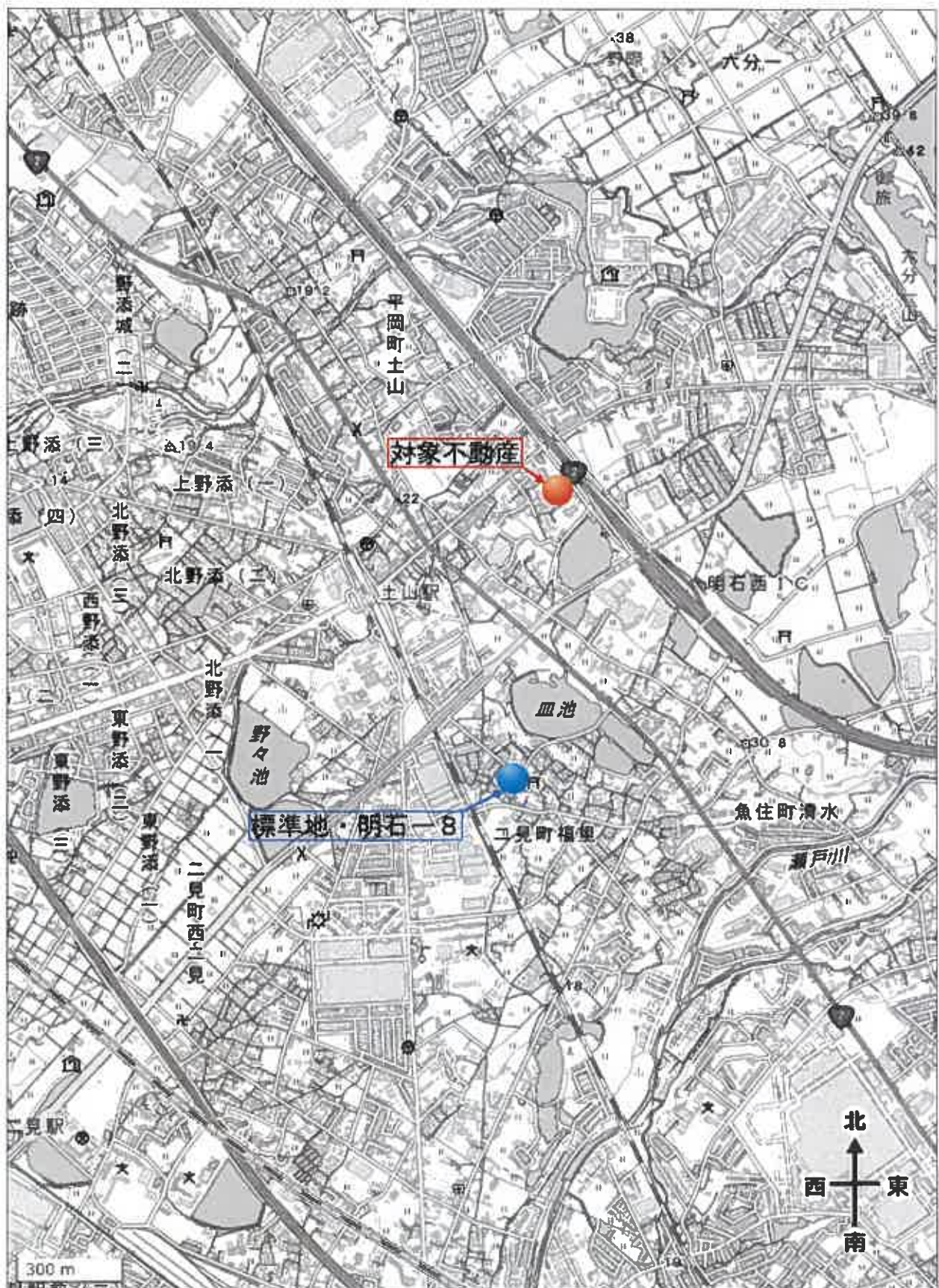
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6000分の80



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



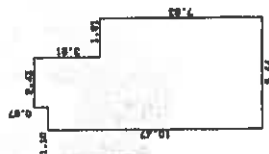
※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

F - 1-04

校區番号	清水2282番1の 504
------	------------------

明石市魚住町清水字烏池下2282番地1

一棟の建物の番号 プレスデージ明石西
建物の番号 504
建物の存する部分 5 階



求積表

0.67	×	2.43	=	1.6281
2.54	×	3.53	=	8.9662
7.93	×	5.44	=	43.1392
合 計				53.7335
床面積				53.73 m ²

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

箱尺 $\frac{1}{250}$

平成 9 年 2 月 24 日
(平成 9 年 月 日作製)

著者

(continued)

162634

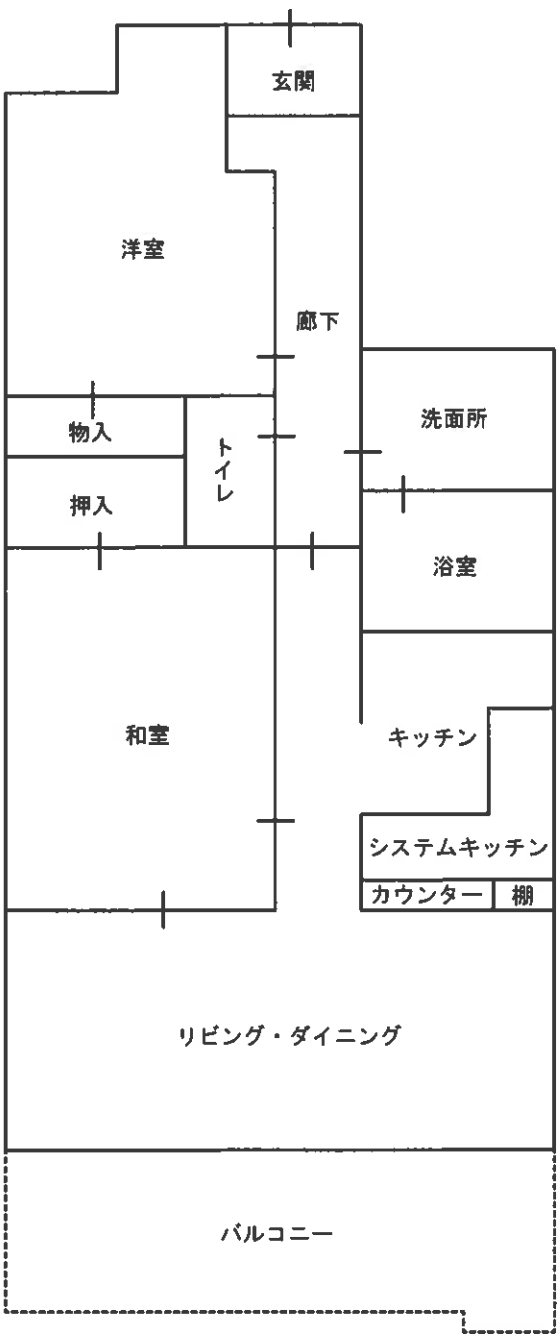
縮版図

地圖樣型番號: M68559 (2/3)

(2/3)

地图整理番号: M68559

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