

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 宮 木 由理子

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	10,010,000 8,008,000		2,010,000	84,761	19,817



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市朝霧台3783番地168

建物の名称 東急ドエル・アルス明石朝霧台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝霧台3783番168の711

建物の名称 711

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.96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 明石市朝霧台3783番168

地 目 宅地

地 積 4538.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 725002分の7205



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

-
- 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。
-

《 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 明石市朝霧台3783番地168

建物の名称 東急ドエル・アルス明石朝霧台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝霧台3783番168の711

建物の名称 711

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.96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 明石市朝霧台3783番168

地 目 宅地

地 積 4538.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 725002分の7205



令和7年(ケ)第30008号

令和7年 4月28日受理

令和7年 5 月 19 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 明石市朝霧台3783番地168

建物の名称 東急ドエル・アルス明石朝霧台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝霧台3783番168の711

建物の名称 711

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.96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 明石市朝霧台3783番168

地 目 宅地

地 積 4538.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 725002分の7205



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	明石市朝霧台3783番168 東急ドエル・アルス明石朝霧台711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)	
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 9,300 円 修繕積立金 17,290 円	令和7年4月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年2月分～令和7年4月分 計 79,770 円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
概 況 地 目	☒ 宅地(符号1) ☐ 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) ☐ 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

(2枚目)

その他の事項

A 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 玄関のドア及びドアガードの塗装が腐食していた（写真⑬）。
- 2 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。
- 3 債務者兼所有者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 91戸で構成されている。
- 2 駐車場 91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2枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和6年4月30日現在で、3,401万8,138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

(3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28日(月)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年4月30日(水) 11:00-11:20	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7年4月30日(水) 12:20-12:50	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30日(水)	執行官室	■立入通知書および照会書を債務者兼所有者に送付(110円×2)
令和7年5月9日(金) 9:20-10:05	物件所在地	■外観写真撮影 ■立入調査、写真撮影

(特記事項)

■ 令和7年5月9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5月9日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会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。

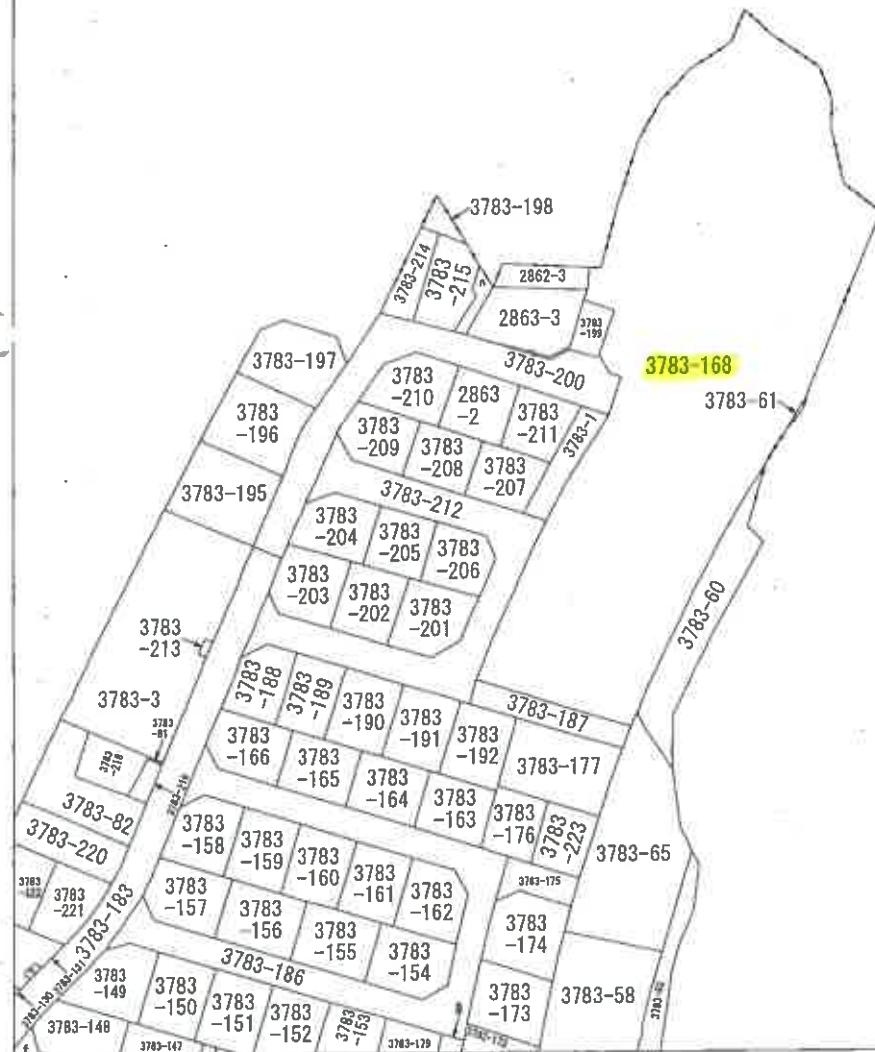
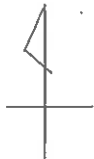
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

本図面は A3 版をA4版
に縮小したものである

イ 2878-4 ハ 3783-216 ホ 3783-185 ト 3783-146
ロ 2878-5 ニ 3783-194 ヘ 3783-132 チ 3783-184

N



A 大蔵谷

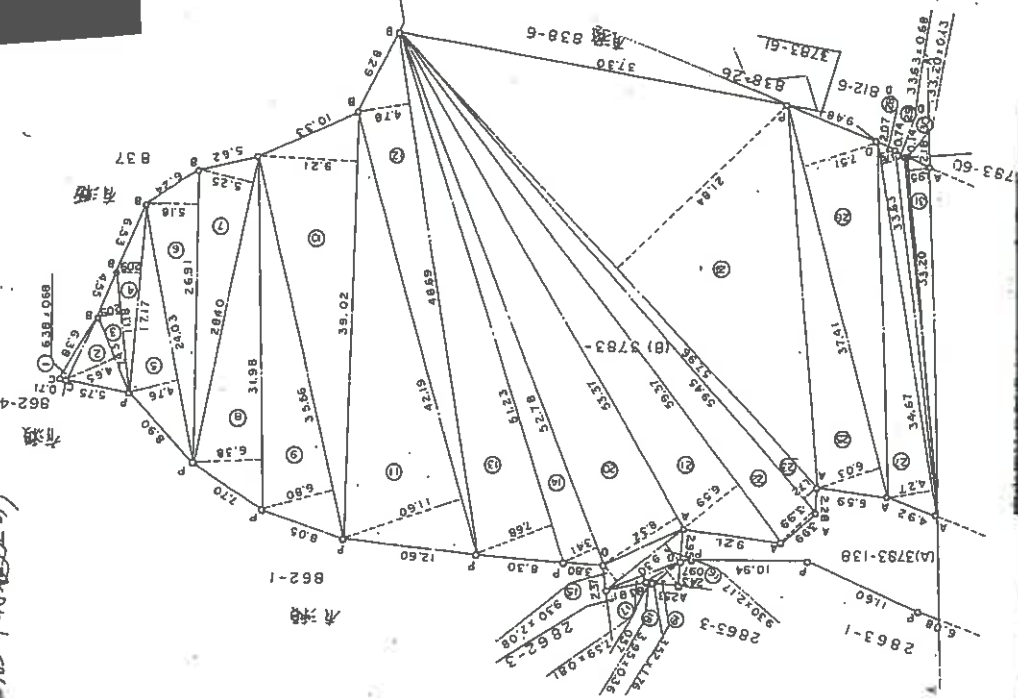
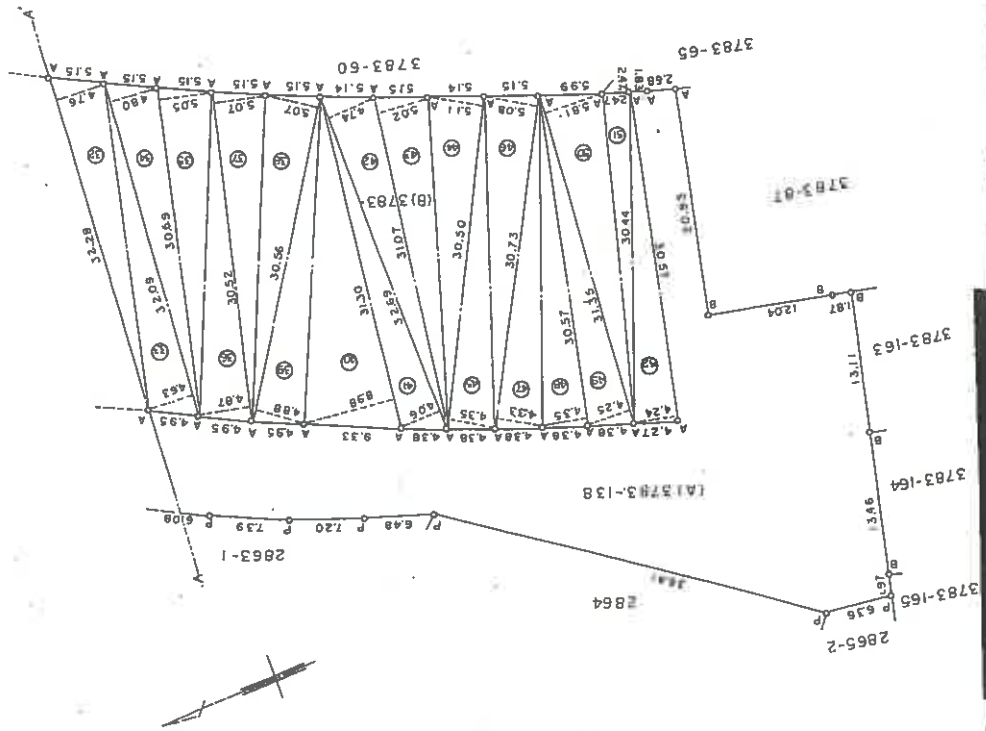
請求部	所在	明石市朝霧台				地番	3783番168			
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：平成11年3月5日

前 3783-168 地 番 (81)3783-168 主 地 積 量 図 11.3.5
 3783-138 14 3783-14 合 計
 3783-14 補正あり

土地の所在 明石市朝霧台

1/2



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

平成11年2月13日作製

225908

縮尺 1/500

図 図

所在地

土地

積算

3783-168

地番

明石市朝霧台

土地の所在

3783番168 求積表

番号	底辺	垂線	倍面積
1	6.38	0.68	4.3384
2	7.43	4.65	34.5495
3	11.18	2.09	23.3662
4	17.17	2.09	35.8853
5	24.03	4.76	114.3828
6	26.91	5.18	139.3938
7	28.40	5.25	149.1000
8	31.98	6.38	204.0324
9	35.56	6.80	241.8080
10	39.02	9.21	359.3742
11	42.19	11.60	489.4040
12	48.69	4.78	232.7382
13	51.23	7.68	393.4464
14	52.78	3.41	179.9798
15	9.30	2.08	19.3440
16	9.30	2.17	20.1810
17	7.59	0.81	6.1479
18	3.95	0.36	1.4220
19	3.52	1.76	6.1952
20	58.37	8.32	444.0384
21	59.37	6.59	391.2483
22	59.45	3.98	237.2055
23	58.45	1.72	102.2540
24	57.96	21.84	1265.8464
25	37.41	6.03	225.5823
26	37.41	7.51	280.9491
27	34.67	4.27	148.0409
28	34.67	1.76	61.0122

番号	底辺	垂線	倍面積
29	33.63	0.68	22.8684
30	33.20	0.13	4.3160
31	33.20	1.95	64.7400
32	32.28	4.76	153.6528
33	32.09	4.83	148.5767
34	32.09	4.80	154.0320
35	30.59	5.05	154.4795
36	30.52	4.87	148.6324
37	30.52	5.07	154.7364
38	30.56	5.07	154.8392
39	30.56	4.88	149.1328
40	31.30	8.98	281.0740
41	32.69	4.06	132.7214
42	32.69	4.74	154.9506
43	31.07	5.02	155.9714
44	30.50	5.11	155.8550
45	30.50	4.35	132.6750
46	30.73	5.08	156.1084
47	30.73	4.33	133.0609
48	30.57	4.35	132.9795
49	31.35	4.25	138.2375
50	31.35	5.81	182.1435
51	30.44	2.47	75.1868
52	30.57	4.24	129.6168
合計			9075.9602
1/2 m			4538.4801

境界線の種類
A 明道界プレート
B コンクリート杭
C 金鷹鉄
D キザミ・ベンキ
P プラスチック杭

3783番138 残地面積計算

5766㎡7894175 -(B) 4538㎡4801 = 1228㎡3093175

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

225909

平成11年2月13日(作製)

縮尺

1/

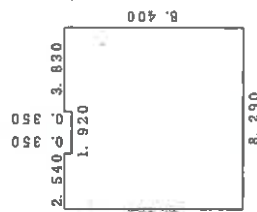
面
圖
物
建

11.3.31

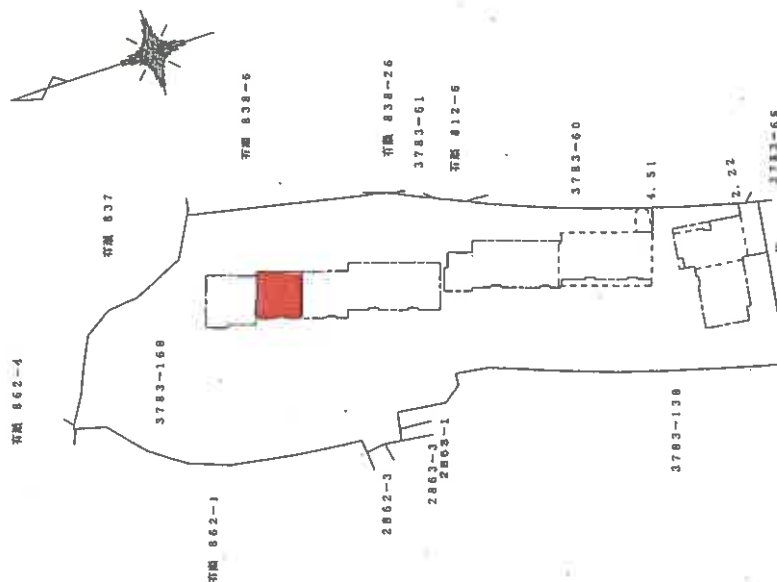
家屋番号	朝霧台3783番168の711
建物の所在	明石市朝霧台3783番地168

建物番号 711

建物の存する部分7階



0.350	×	2.540	=	0.89000
0.350	×	3.830	=	1.34050
8.080	×	8.230	=	66.73450
合計				68.96400
底面積				68.96 m ²



本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

102821

作者

咸 11 年 3 月

(自作自受)

箱尺

母 語 人

縮尺	
----	--

 $\frac{1}{1000}$

4783-168-702 ~ 3783-168-712

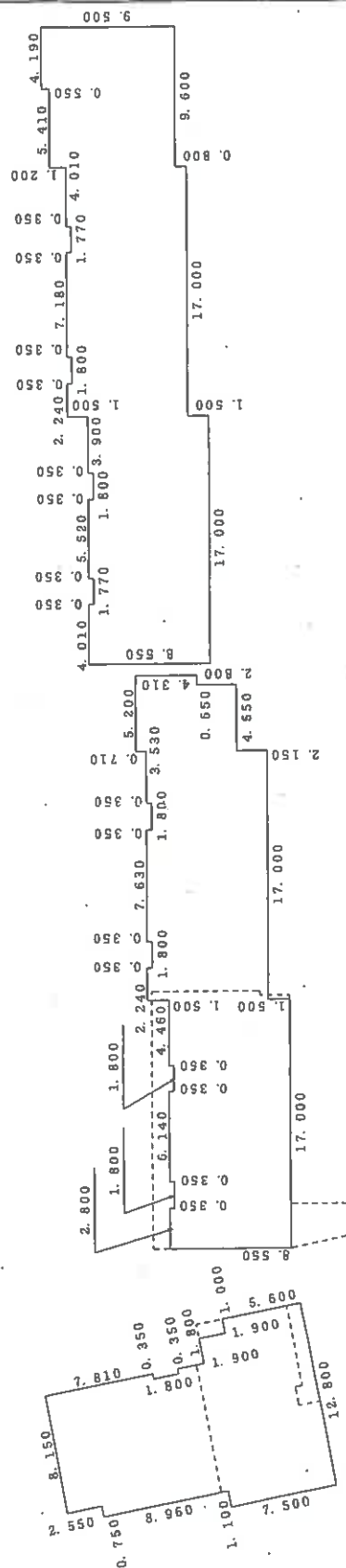
各階平面図

建 物 圖 1.3.31

心 胸 開 保

建物の所在
明石市朝霧台3783番地168

階？



本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

求積表

[illegible]

合計	893.754000
床面積	893.75 m ²

102758

作製者

(平成 11年 3月 5日作製)

縮尺 $\frac{1}{350}$

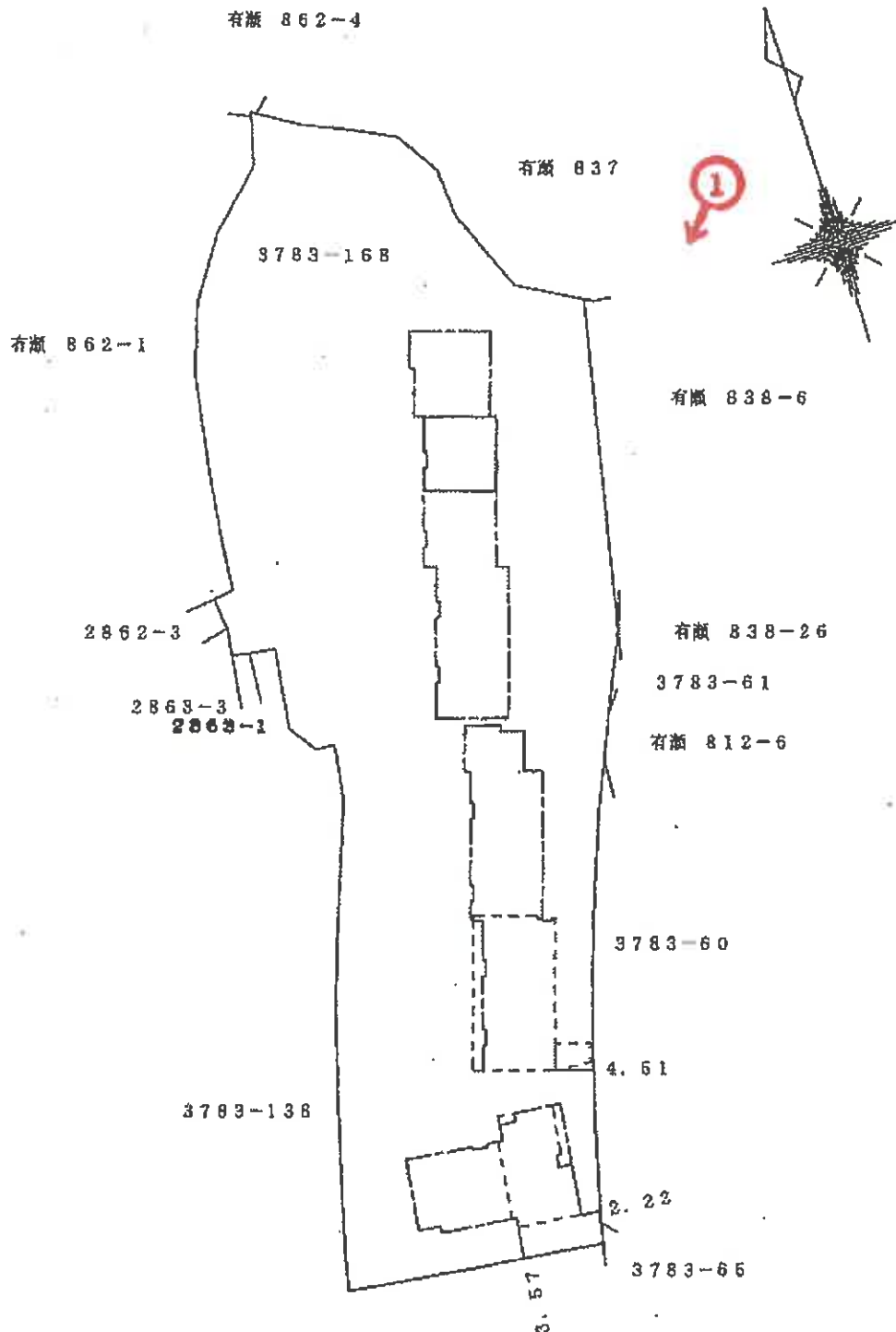
申請人

英尺

$$\begin{array}{r} 1 \\ 350 \end{array}$$

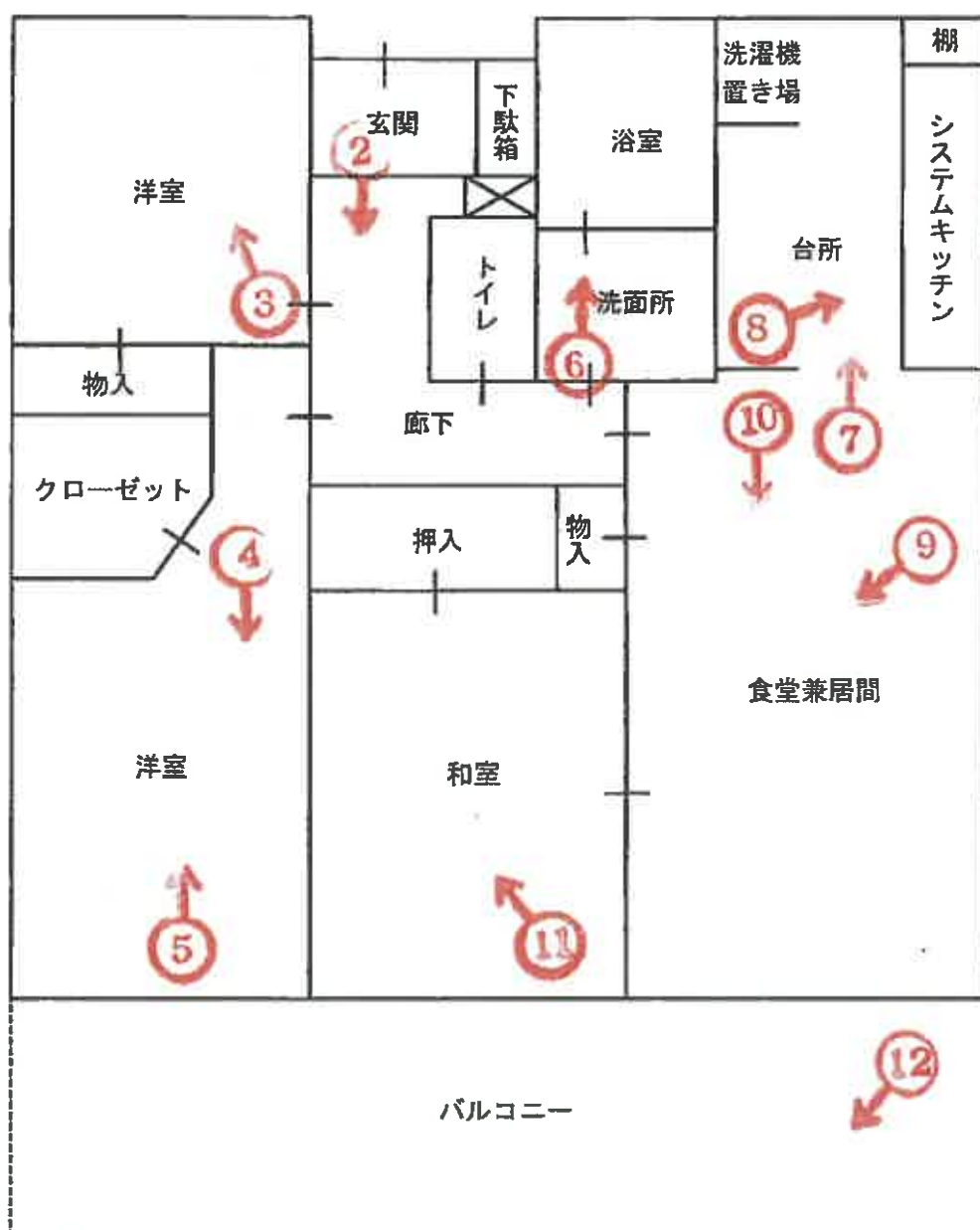
土地建物位置関係図

(◀○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



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和 7 年 (ケ) 第 30008 号
令和 7 年 5 月 9 日 現地調査
令和 7 年 5 月 15 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10,010,000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 物件目録記載のとおり 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		(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 朝霧駅の北方 約1.9 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅・マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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1種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規模 4,538.48 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	東側 約18m市道 西側 約5m市道 南側 約4m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	東側市道より30m以内の範囲 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、第1種高度地区、宅地造成工事規制区域 東側市道より30m超の範囲 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、第1種高度地区、宅地造成工事規制区域	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東急ドエル・アルス明石朝霧台	
建物の用途	共同住宅 (総戸数91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11年3月10日 新築
	経過年数	26 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12階建	
仕様	屋根：陸屋根 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91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 東急ドエル・アルス明石朝霧台管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	(株)東急コミュニティー
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年4月30日現在、 34,018,138 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。 ・周辺は南方向に下り傾斜の地勢となっており、地勢的にエントランスは2階となっている。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	7階 (7 1 1 号室) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	68.96㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3 L D K バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,300円 修繕積立金 月 額 17,290円 滞 納 額 あり (令和7年4月28日現在 79,770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	家財道具等は無く空家の状態である。

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
280,000	68.96	1.21	0.42	9,810,000

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 26年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 46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) ≒ 0.42

(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
128,000	0.81	4,538.48	0.90	7205/ 725002	1.00	4,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石－33）

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/㎡)
 $120,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/96 \div 128,000$

◇ 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：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
 $100/95 \times 100/99 \times 100/108 \times 100/95 \div 100/96$

イ 個別格差：規模、接道、地勢、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
9,810,000	4,210,000	0.99	13,880,000

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
0.99 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 3月 145,000 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{90}$	186,000
B	145,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{90}$	184,000

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
185,000	0.99	68.96	12,630,000

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	
1,412 千円 (17.9%)	633 千円	8.0%	7,913 千円 ≒ 7,910 千円	0.81629	6,457 千円 (82.1%)	7,869 千円 ≒ 7,870 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	1,140	1,140	1,123	1,123
	共益費収入	114	114	112	112
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,254	1,254	1,235	1,235
	空室損失	△ 125	△ 125	△ 124	△ 124
	貸倒損失	△ 38	△ 38	△ 37	△ 37
	有効総収益	1,091	1,091	1,074	1,074
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	113	113	113	113
	長期計画修繕費	513	213	213	213
	公租公課	105	105	105	105
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	741	441	441	441
ウ 経費率	(%)	67.92	40.42	41.06	41.06
エ 有効純収益	アーイ	350	650	633	633
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	327	568	517	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	13,880,000	1.00	13,880,000
②比準価格	12,630,000	1.00	12,630,000
③収益価格			7,870,000
④調整後の価格	12,770,000		

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
12,770,000	1.00	0.80	0.98	10,010,000

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-33)

所 在 : 明石市朝霧北町3777番231

価 格 : 120,000円/㎡

位 置 : JR線「朝霧」駅より道路距離2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 120㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ緩傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

土地 : 335,897,400円 (×7,205/725,002)

建物 : 5,503,000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 明石市朝霧台3783番地168

建物の名称 東急ドエル・アルス明石朝霧台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝霧台3783番168の711

建物の名称 711

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.96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 明石市朝霧台3783番168

地 目 宅地

地 積 4538.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

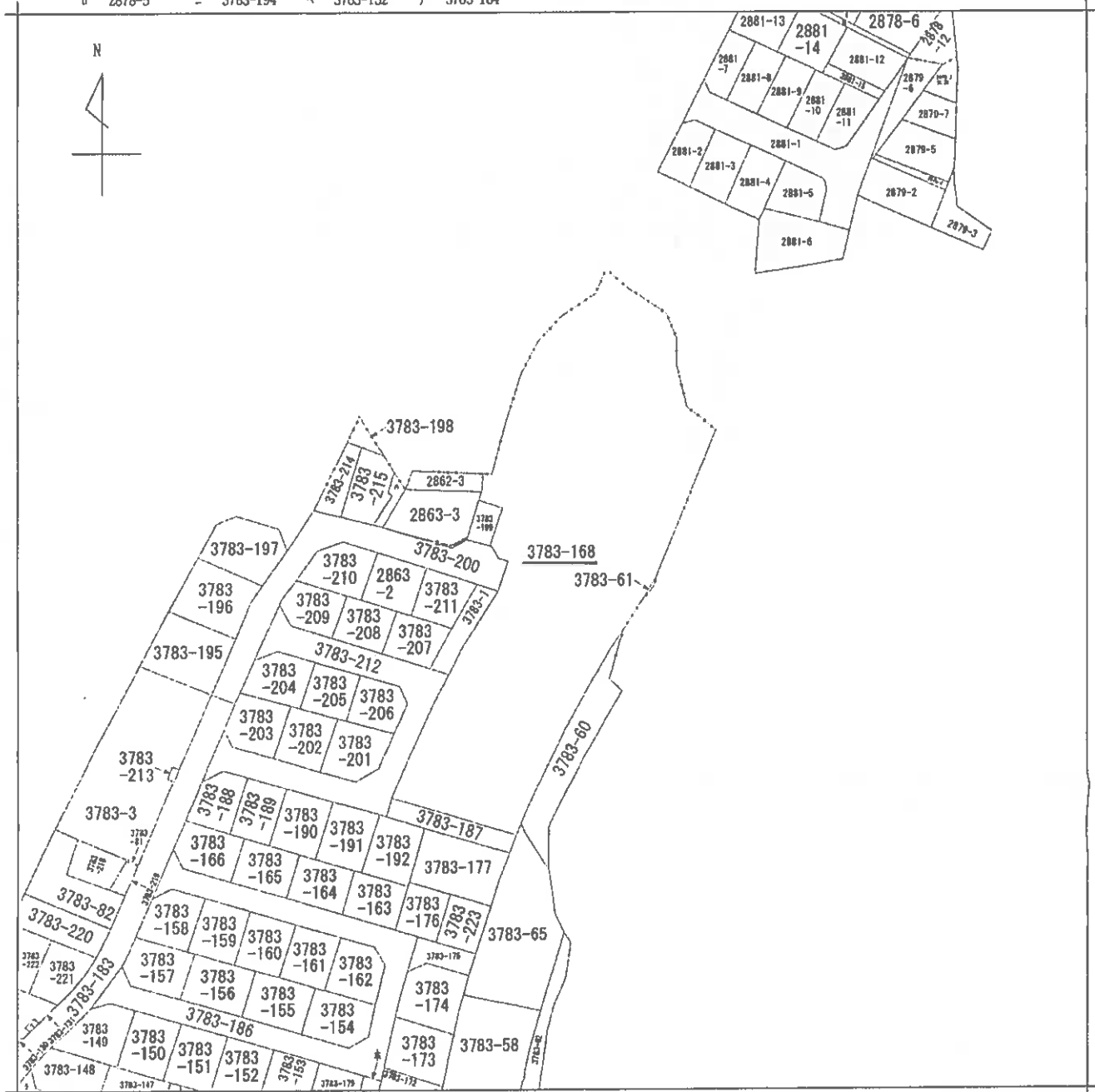
敷地権の割合 725002分の7205





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

イ 2878-4 ハ 3783-216 ホ 3783-185 ト 3783-146
ロ 2878-5 ニ 3783-194 ヘ 3783-132 テ 3783-184



(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

請求部	所在	明石市朝霧台				地番	3783番168			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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7年3月13日

神戸地方方法務局姫路支局

地図整理番号: M35856

登記官

(1/1)

縮版図

縮尺 1/500

申請人 225908

平成11年2月13日作製

作製者

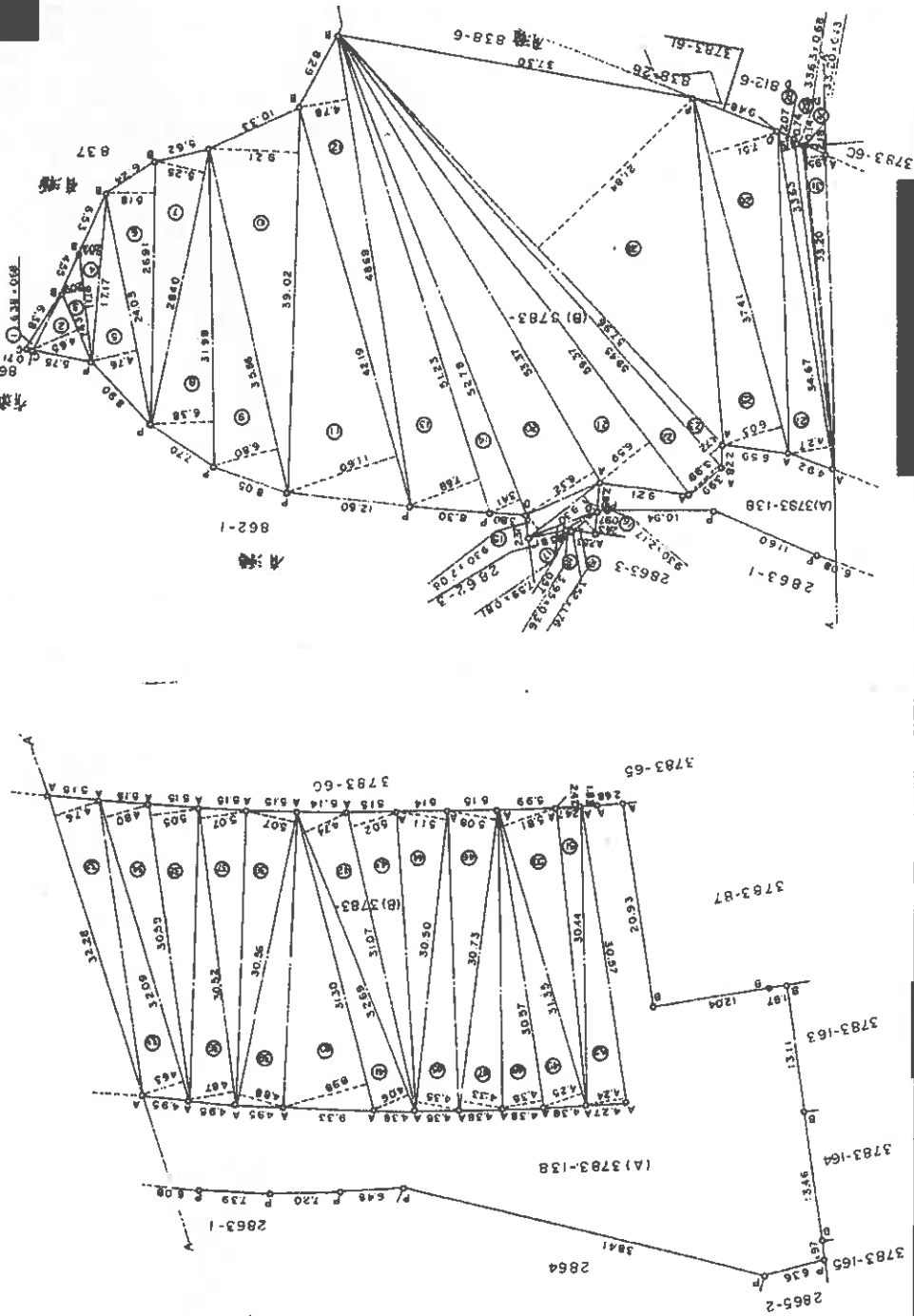
縮版図

登記年月日: 平成11年3月5日

前 3783-138 後 新 3783-168
地 番 (B) 3783-168
土地の所在 明石市朝霧台
土地積測量図 11.3.5

1/2

3783-138は3783-168
3783-1増補正射



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。
(神戸地方裁判所明石支部書記)
令和7年3月13日 神戸地方裁判所明石支部

登記簿

算定年月日：平成11年3月5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。

(宮戸地方建設局明石支局蔵)

令和7年3月13日

神戸地方建設局姫路支局

登記官

縮版図

地図整理番号：M35858

(2/2)

図 図

所在地

土地積

3783-168

地 番

明石市明舞台

土地の所在

3783番168 求 積 算

区分	面積	単価	積算
1	6.58	0.58	4.334
2	7.13	4.55	34.345
3	11.18	2.09	23.368
4	17.77	2.04	35.883
5	14.03	4.76	14.3828
6	26.91	5.18	139.3938
7	28.40	6.25	176.1000
8	31.98	6.38	204.0324
9	35.68	6.80	241.8960
10	39.02	9.21	359.3742
11	42.19	11.60	489.6440
12	48.69	1.78	232.382
13	51.23	7.64	393.4464
14	52.78	3.41	179.9768
15	3.30	2.08	19.3440
16	9.30	2.17	20.1810
17	7.59	0.31	6.4719
18	3.52	0.34	1.1820
19	3.52	1.76	6.1952
20	53.37	5.32	444.0354
21	59.37	6.59	391.2553
22	58.45	3.99	237.2059
23	58.43	1.72	102.2540
24	57.96	21.84	1265.5464
25	37.41	0.03	23.5583
26	37.41	7.51	280.5491
27	34.67	4.27	148.0409
28	34.67	1.75	61.0192

区分	面積	単価	積算
29	33.63	0.58	22.8684
30	33.20	0.13	4.3160
31	33.20	1.95	64.7400
32	32.28	4.76	153.6528
33	32.69	4.63	148.5767
34	32.69	1.80	54.0520
35	30.59	5.05	154.4795
36	30.52	4.87	148.6324
37	30.52	5.07	154.7384
38	30.56	5.07	154.9392
39	30.56	4.88	149.1328
40	31.30	6.98	218.6740
41	32.69	4.06	132.7214
42	32.69	1.74	54.9309
43	31.07	5.02	155.9714
44	30.56	5.11	155.8550
45	30.50	4.35	132.6750
46	30.73	5.08	156.1084
47	30.73	4.33	133.0609
48	30.57	4.35	132.9795
49	31.35	4.25	133.2375
50	31.35	5.81	182.1435
51	30.44	2.47	75.1868
52	30.57	4.24	129.6168
計			9076.4602
1/2 m			4538.4801

境界位置の種類

A	明舞台アレート
B	コンクリート杭
C	金網杭
D	キザミ・ベンキ
P	プラスチック杭

3783番138 残地面積計算

5766㎡7894175 -(B) 4538㎡4801 = 1228㎡3093175

地積測量図

縮尺 1/

申請人

225909

年 2 月 13 日 (作製)

作製者

登記年月日：平成11年3月31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7年3月13日 神戸地方方法務局明石支局

登記官

地図整理番号：K35857

(2/3)

各階平面図

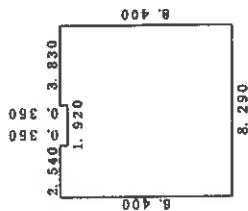
家屋番号 朝霧台3783番168の711

建物の所在 明石市朝霧台3783番地168

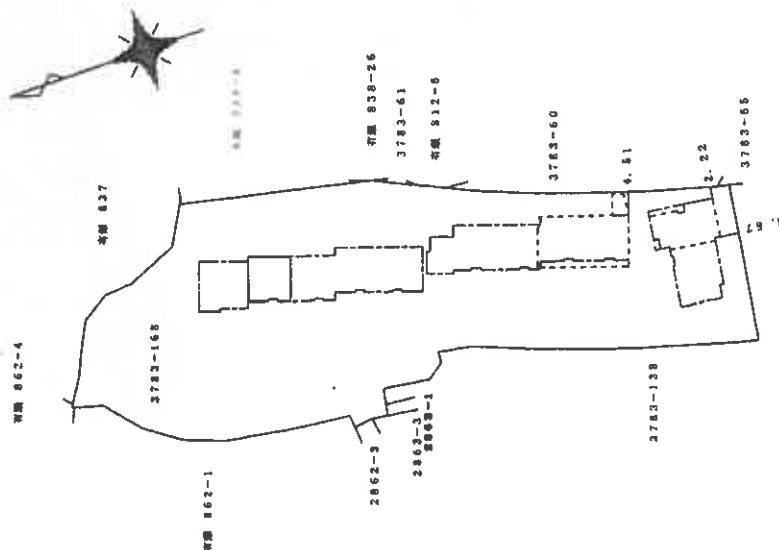
建物図面 11.3.31

建物番号 711

建物の存する部分7階



求積表	
0.350 × 2.540	= 0.889000
0.350 × 3.830	= 1.340500
8.000 × 8.290	= 66.320000
合計	68.549500
床面積	68.55 m ²



102821

申請人

縮尺 1/250

(平成 11年 3月 5日作成)

作製者

縮版図

建物図面写

縮尺 1/1000



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物