

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 8月 4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 8月20日から 令和 7年 8月27日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 2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 9月22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 8月 4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	6,130,000 4,904,000		1,230,000	94,968	21,471
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市小久保二丁目 1 0 番地 3

建物の名称 アルファステイツ西明石駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小久保二丁目 1 0 番 3 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 1 . 7 8 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 明石市小久保二丁目 1 0 番 3

地 目 宅地

地 積 7 5 1 . 8 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 3 0 2 4 4 7 分の 8 4 8 0



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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】

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

【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 明石市小久保二丁目10番地3

建物の名称 アルファステイツ西明石駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小久保二丁目10番3の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 81.78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 明石市小久保二丁目10番3

地 目 宅地

地 積 751.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 302447分の8480



令和6年(ケ)第30027号

令和7年6月30日提出

補 充 書 2

神戸地方裁判所

執行官 佐 藤 彰 彦

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物は一般定期借地権付マンションであり、敷地について、以下の地上権が設定されている。
原因 平成9年9月17日設定
目的 鉄筋鉄骨コンクリート造建物所有
存続期間 平成9年9月17日より52年
- 2 一般定期借地契約の詳細は不明であるが、存続期間満了後解体し敷地を土地所有者に返還することになっている。
- 3 敷地には、本件建物所有者が穴吹興産から移転を受けた抵当権が設定されている。本件建物所有者の地主に対する保証金返還請求権224万3000円を被担保債権、本件建物所有者を抵当権者とするものである。当該保証金返還請求権や抵当権は本件建物を取得したとしても当然には承継されないものと思料する。
- 4 買受人は地主及び本件建物所有者との間で、当該保証金返還請求権や抵当権の処遇について協議を要する可能性があり、また買受人は地主から新たに保証金が請求される可能性がある。
- 5 管理会社から提出を受けた管理規約の写しによると、滞納駐車場費について管理費同様に買受人に承継する旨の記載がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(1 枚目)

令和6年(ケ)第30027号

令和7年3月18日提出

補 充 書

神戸地方裁判所

執行官 佐 藤 彰 彦

(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
■管理会社担当者	1 本件建物の敷地権は地上権ですが、同時に敷地所有者との間で定期借地契約を締結しています。 2 地代は部屋の広さに応じて変化し、管理費の一部として管理会社が徴収して土地所有者に支払っています。マンション各戸の正確な地代は分かりませんが、管理組合が滞納分を代払いしていて、土地所有者には月7,000円程度年間10万円くらいを支払っています。
■穴吹興産担当者	1 このマンションを建設した際、土地所有者との間で敷地について地上権を設定するとともに、抵当権を設定しました。抵当権は、分譲したマンション購入者にそれぞれ部屋の広さに応じた割合で順次移転しています。これらの抵当権はマンションの譲渡に伴って同様に譲渡されるべきものと思いますが、当社は当事者ではないため関与できず実際には移転されていないケースがあるものと思います。 2 抵当権は、当社が土地所有者に差し入れた保証金8,000万円の返還債権で、解体後土地を返還したときに返還されるというものでした。 3 定期借地契約書は、すでに廃棄済みのためありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(/ 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物は一般定期借地権付マンションであり、敷地について、以下の地上権が設定されている。
原因 平成9年9月17日設定
目的 鉄筋鉄骨コンクリート造建物所有
存続期間 平成9年9月17日より52年
- 2 一般定期借地契約の詳細は不明であるが、存続期間満了後解体し敷地を土地所有者に返還することになっている。また、敷地に本件建物所有者が移転を受けた抵当権は、本件建物を取得したとしても当然には承継されないものと思料する。
- 3 管理会社から提出を受けた管理規約の写しによると、滞納駐車場費について管理費同様に買受人に承継する旨の記載がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

令和6年(ケ)第30027号

令和6年11月18日受理

令和6年12月25日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 佐藤 彰彦

(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 明石市小久保二丁目10番地3

建物の名称 アルファステイツ西明石駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小久保二丁目10番3の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 81.78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 明石市小久保二丁目10番3

地 目 宅地

地 積 751.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 302447分の8480



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市小久保2丁目10番地の3アルファステイツ西明石駅前501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 (☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が本建物を 居宅 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	管理費 8,700 円(月額) 修繕積立金 15,700 円(月額) 解体積立金 2,000 円(月額) 駐車場費 864,000 円(滞納分)	令和6年11月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2013年2月分～2024年12月分 計 3,731,600 円
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
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) ☒ 地上権(符号1) ☐ 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 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（占有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 貸借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和4年11月ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 ころ
	期間	年 月 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	年 月 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 限り 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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者A	1 本件建物には10年くらい前から夫と住んでいて、夫が亡くなってからは私が住んでいました。でも今はすぐ近くの別の場所に引っ越しました。今はときどき来て荷物を少しずつ運んでいて今月中には終わります。今日はたまたま体調が悪かったので職場から近いこちらに泊まっていました。 2 本件建物内で、5, 6年前猫を1匹飼っていたことがあります。たばこは吸っていました。 3 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は所有者が亡くなり、相続放棄をした妻が引き続き居住していたものであるが、その妻も転居をしたものである。妻の荷物はほとんどないものの、鍵を持ち自由に出入りできる状況であるためこの妻を占有者と認定した。
- 3 本件建物内は、経年劣化とたばこを吸っていたことから、天井及び壁クロスには破れや割れは見られないものの、色あせが多く全体的に茶色みを帯びていた。床については汚れや傷が見られた。
- 4 本件建物は、上記以外に水回りの不具合やカビなどは見当たらなかった。

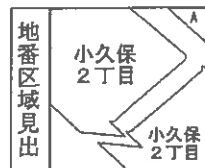
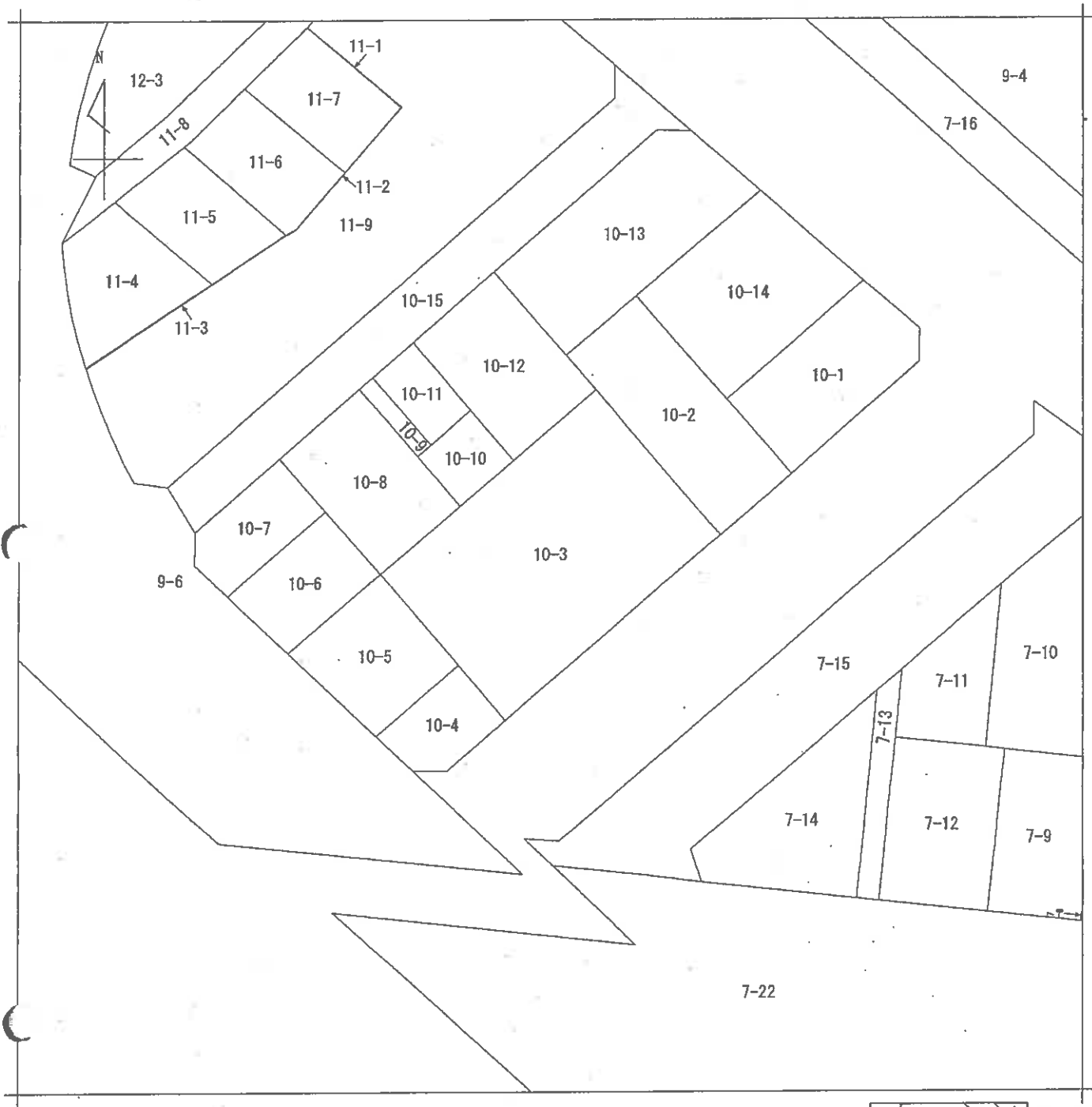
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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11月18日(月) ①16:37-16:40 ②16:47-16:48	執行官室 (電話発信)	①債務者兼所有者 (相続財産清算人) 弁護士に聴取調査 ②管理会社に聴取調査
令和6年11月19日(火) 9:04-9:10	神戸地方法務局明石支局	公図及び登記簿謄本交付申請 (受領)
令和6年11月20日(水) 9:38-9:51	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函 (返信用 110円)
令和6年11月28日(木) 9:21-9:44	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和6年12月2日(月) 13:50-14:01	執行官室 (電話発信)	占有者から聴取調査
(特記事項) ■ 令和6年11月28日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及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、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

(6 枚目)



A 小久保2丁目

請求部	所在	明石市小久保二丁目				地番	10番3			
出力尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和54年11月14日				備付年月日(原図)	昭和54年11月14日		補記事項		

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11年3月17日

前後新

土地積測量図

地番

0-3

土地の所在

明石市小久保2丁目

座標求積表(座標法)

地番：10-3

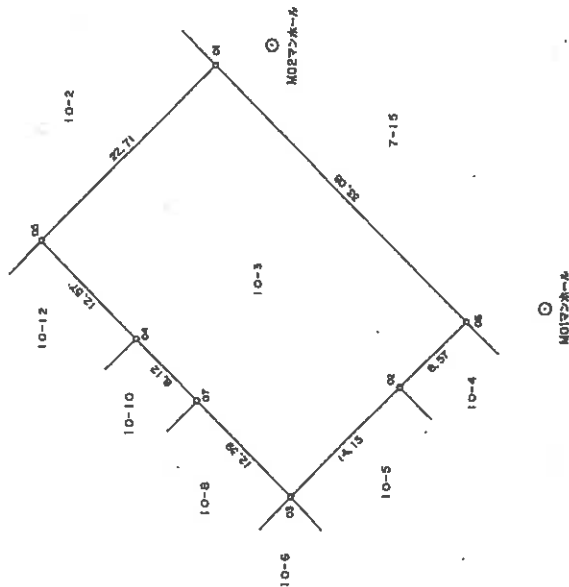
測点	X	Y	辺長
03	516.828	482.927	14.13
02	506.823	492.914	8.57
06	500.761	498.978	33.08
01	524.129	522.398	22.71
05	540.209	506.357	12.57
04	531.332	497.447	8.12
07	525.592	491.694	12.39

合計 1503.740367
面積 751.8701835
地積 751.87㎡

*使用機種：TPO-550 測量計算システム
*計算式：面積 = $\sum (Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})) / 2$ $i=1, 2, 3, \dots, N$

多角点	X	Y	距離(m)
M01	493.399	500.212	35.01
M02	518.887	524.221	

多角点	境界点	距離(m)
M01	01	37.90
M01	06	7.46
M02	01	5.55
M02	06	31.07



測量機器	コンタリート機
01-07	食料プレート
	プラスチック板
	金網

製作者

申請人

縮尺

1/500

年 2月 15日(作製)

202522

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11年2月10日

各階平面図

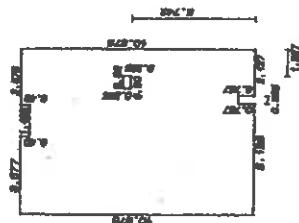
家屋番号
小久保2丁目
10-3-501

建物図面

建物の所在
明石市小久保2丁目10番地3

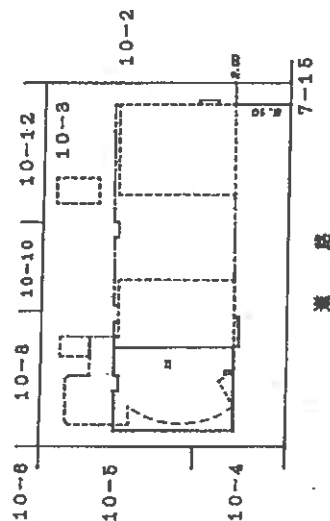
平成11年2月10日

専有部分（建物番号 501）



5階部分

面積計算表	
3.577 x 10.575	= 38.993875
1.455 x 10.475	= 15.346875
0.085 x 10.575	= 0.898875
0.355 x 10.115	= 3.590675
2.127 x 10.575	= 22.431125
-0.800 x 0.355	= -0.284000
平面積	81.758185
床面積	81.78 m ²



建物の存する部分 5階

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成11年1月1日現在)

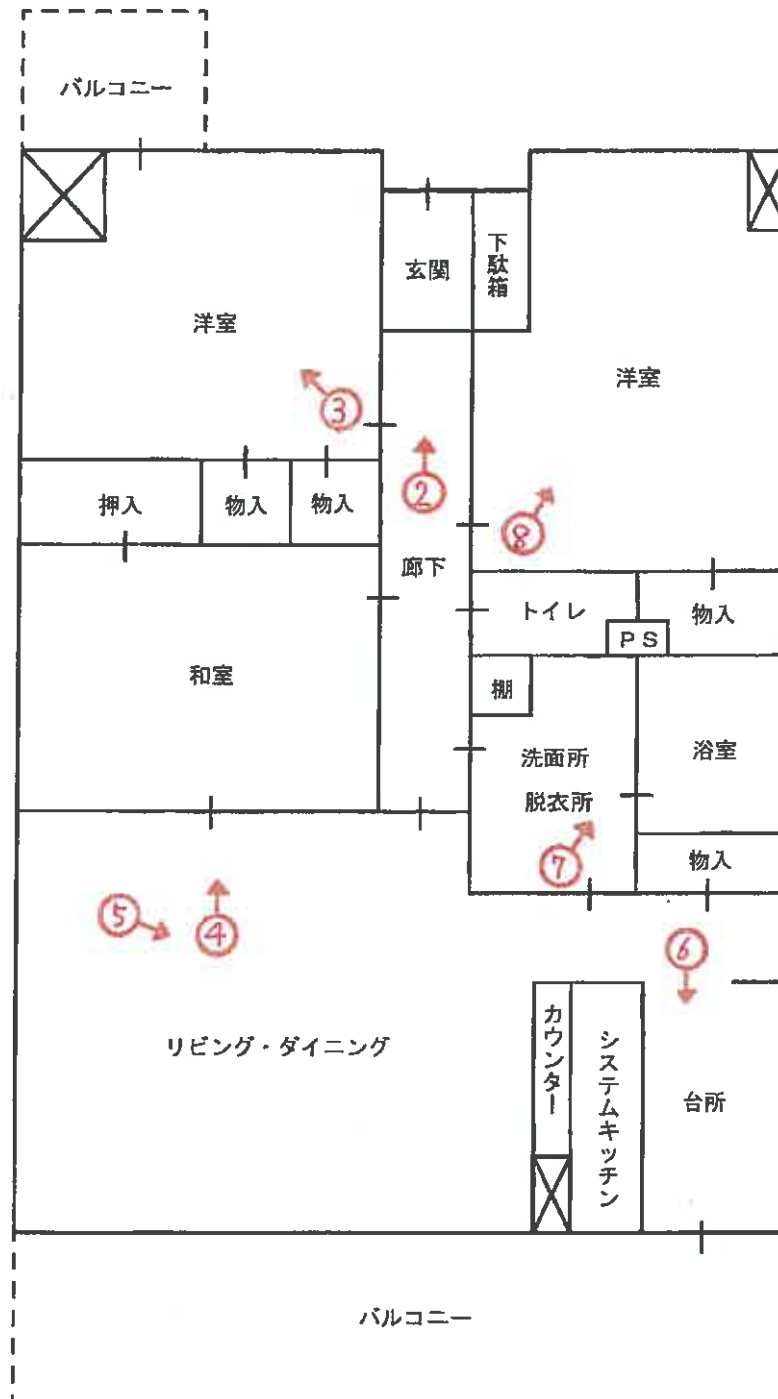
縮尺 1/250

申請人

114044

縮尺 1/500

建物間取図

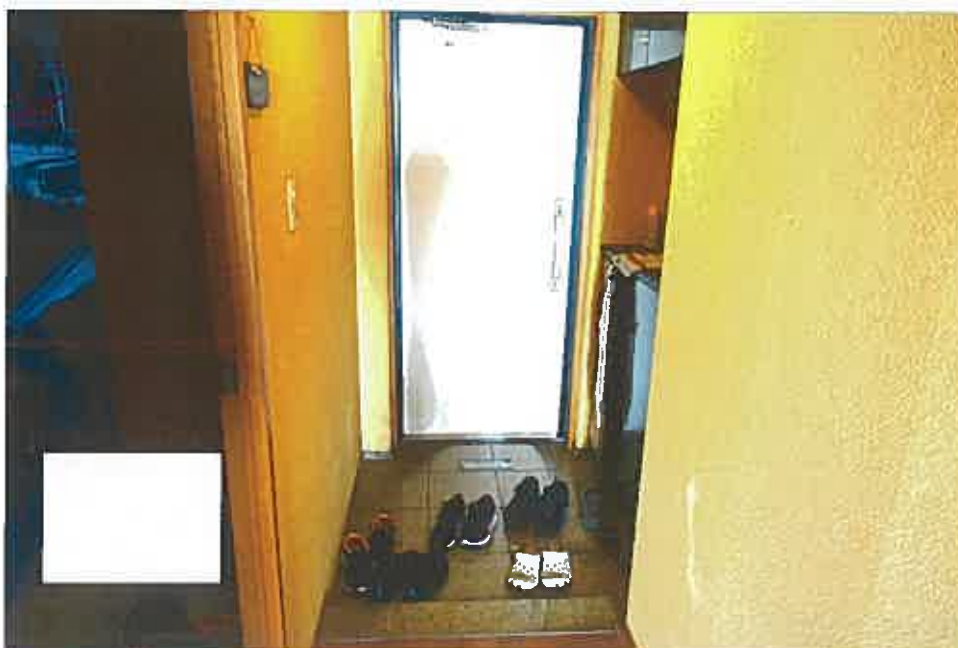


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第30027号



1



2



3



4



5



6

(13 枚目)



7



8

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

補 充 書

下記評価書記載の不動産につきまして補充申しあげます。

令和6年11月15日 付ご下命 令和6年12月23日 付既評価

評価書番号 評第 358 号

本件敷地には、現所有者の地主に対する保証金返還請求権を被担保債権、現所有者を抵当権者とする抵当権が設定されている。買受人は地主及び本件建物所有者との間で、当該抵当権や保証金返還請求権の処遇について協議を要する可能性があり、また買受人は地主から新たに保証金が請求される可能性があることを考慮して、評価書2頁・4頁・10頁を別紙の如く修正致します。

令和7年7月1日

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6,130,000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 西明石駅の北西方 約150m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンション、ホテル、事務所ビル等が混在する商業地域	
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 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80 % 500 % 準防火地域 —
画 地 条 件	規模 751.87 m ² の 整形地	
接面道路の状況	南東側 約11m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	本件敷地には、現所有者の地主に対する保証金返還請求権 224万3000円を被担保債権、現所有者を抵当権者とする抵当権が設定されている。買受人は地主及び本件建物所有者との間で、当該抵当権や保証金返還請求権の処遇について協議を要する可能性があり、また買受人は地主から新たに保証金が請求される可能性がある。	

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	9,150,000	1.00	9,150,000
②比準価格	21,370,000	1.00	21,370,000
③収益価格			9,650,000
④調整後の価格	17,950,000		

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
17,950,000	0.70	0.80	0.61	6,130,000

イ 市場性修正 : 一般定期借地権付マンションであること、敷地に対する保証金が請求される可能性等を考慮した。

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。

令和 6 年 (ケ) 第 30027 号
令和 6 年 11 月 28 日 現地調査
令和 6 年 12 月 23 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9,050,000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		
	本件対象は一般定期借地権付マンションの一室であり、敷地については以下の地上権が設定されている。 原因 平成9年9月17日設定 目的 鉄骨鉄筋コンクリート造建物所有 存続期間 平成9年9月17日より52年 特約 借地借家法第22条の特約 地代については管理費の一部に含まれている。		

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 西明石駅の北西方 約150m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンション、ホテル、事務所ビル等が混在する商業地域	
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 商業地域 80 % 500 % 準防火地域 —
画 地 条 件	規模 751.87 m ² の 整形地	
接面道路の状況	南東側 約11m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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルファステイツ西明石駅前	
建物の用途	共同住宅 (総戸数36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1月31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	鉄骨鉄筋コンクリート造11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22台)
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
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 アルファステイツ西明石駅前管理組合 委託 (株)穴吹ハウジングサービス西神戸支店 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年10月31日現在、 3,768,338 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。 ・近い将来大規模修繕計画を行う模様であるが、詳細は不明である。屋上の防水が主になるとのことである。	

(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	5 階 (501 号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	81.78㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,700円 駐車場費(滞納額864,000円) 修繕積立金 月 額 15,700円 解体積立金 月 額 2,000円 滞 納 額 あり (令和6年11月25日現在 3,731,600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	・北西側にもバルコニー有り ・以前、室内で猫を1匹飼っていた模様である。 ・壁及び天井クロスに汚れ、フローリングに汚れが見られる。

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
220,000	81.78	1.16	0.37	7,720,000

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 0.20) ≒ 0.37

(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
177,000	0.95	751.87	0.90	8480/302447	0.70	2,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（明石(県)5-3）

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/㎡)
 $230,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/134 \div 177,000$

◇ 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
 $100/99 \times 100/98 \times 100/140 \times 100/99 \div 100/134$

イ 個別格差：規模(0.95)

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 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：地上権

(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
7,720,000	2,230,000	0.92	9,150,000

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
0.92 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 8月 336,000 円/㎡

B 令和6年 5月 398,000 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	336,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	292,000
B	398,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{140}$	$\frac{100}{105}$	276,000

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
284,000	0.92	81.78	21,370,000

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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,257 千円 (13.0%)	822 千円	8.0%	10,275 千円 ≒ 10,280 千円	0.81629	8,391 千円 (87.0%)	9,648 千円 ≒ 9,650 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	1,320	1,320	1,300	1,300
	共益費収入	132	132	130	130
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,452	1,452	1,430	1,430
	空室損失	△ 145	△ 145	△ 143	△ 143
	貸倒損失	△ 44	△ 44	△ 43	△ 43
	有効総収益	1,263	1,263	1,244	1,244
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	116	116	116	116
	長期計画修繕費	1,189	189	189	189
	公租公課	109	109	109	109
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,422	422	422	422
ウ 経费率	(%)	112.59	33.41	33.92	33.92
エ 有効純収益	ア－イ	△ 159	841	822	822
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	△ 149	735	671	

（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	9,150,000	1.00	9,150,000
②比準価格	21,370,000	1.00	21,370,000
③収益価格			9,650,000
④調整後の価格	17,950,000		

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
17,950,000	0.90	0.80	0.70	9,050,000

イ 市場性修正 : 一般定期借地権付マンションであることを考慮した。

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(県)5-3)
所 在 : 明石市松の内2丁目6番8
価 格 : 230,000円/㎡
位 置 : JR線「西明石」駅より道路距離300m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 469㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率500%)
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 81,201,900円 (×8,480/302,447)
建物 : 6,409,700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 明石市小久保二丁目 10 番地 3

建物の名称 アルファステイツ西明石駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小久保二丁目 10 番 3 の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 81.78 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 明石市小久保二丁目 10 番 3

地 目 宅地

地 積 751.87 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

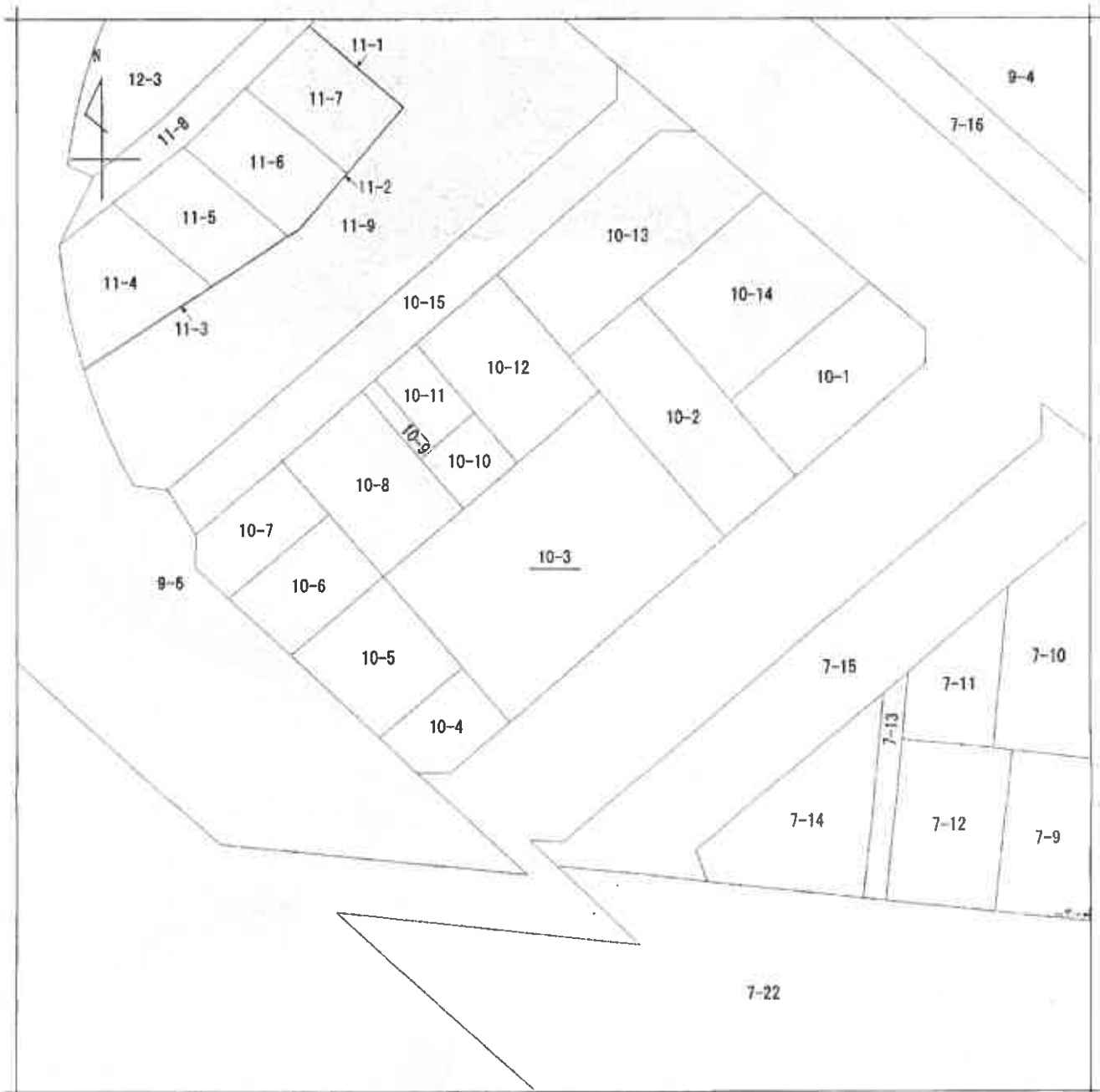
敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 302447 分の 8480

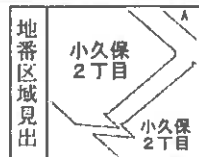




※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(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 小久保 2丁目

請 求 部	所 在 明石市小久保二丁目					地 番	10番3				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和54年11月14日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和54年11月14日			補 事 記 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9月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

縮版図

登記年月日：平成11年3月17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9月18日

東京法務局中野出張所

登記簿

縮版図

請求番号：14-2

前後新

土地積測量図

地番 10-3

土地の所在 明石市小久保2丁目

H 11 3 17

座標求積表 (座標法)

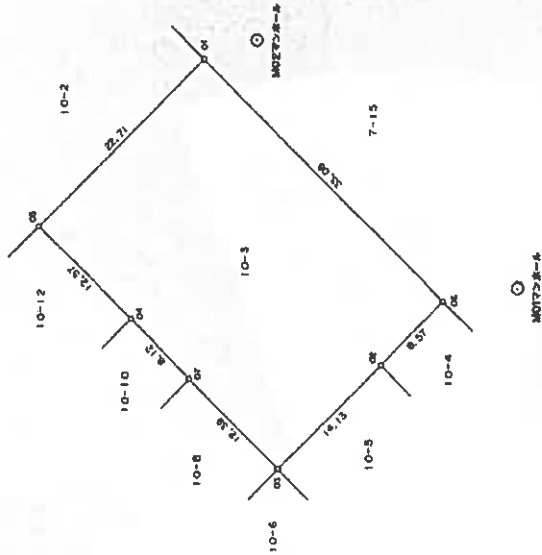
測点	X	Y	辺長
03	516.828	482.927	14.13
02	506.823	492.914	8.57
06	500.761	498.978	33.08
01	524.129	522.398	22.71
05	540.209	506.357	12.57
04	531.332	497.447	8.12
07	525.592	491.694	12.39

合計 1503.740367
面積 751.8701835
地積 751.87㎡

*使用機種：TPO-550 測量計算システム
*計算式：面積 = $\sum \{Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})\} / 2$ $i=1, 2, 3, \dots, N$

多角点	X	Y	距離 (m)
M01	493.399	500.212	35.01
M02	518.887	524.221	

多角点	境界点	距離 (m)
M01	01	37.90
M01	06	7.45
M02	01	5.55
M02	06	31.07



測量者の署名	測量者の印
名	姓
コングリット	コングリット
登録プレート	登録プレート
06-07	06-07
測量士	測量士

製作者

年 2月 15日 (作製)

申請人

縮尺

1/500

202522

地積測量図写

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9月18日

東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図

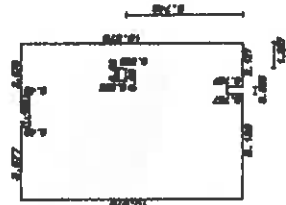
家屋番号
10-3-501

建物図面

建物の所在
明石市小久保2丁目10番地3

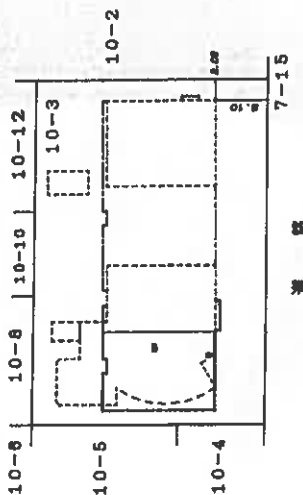
平成11年2月10日

専有部分 (建物番号 501)



5階部分

面積計算表	
3.577 x 10.875	= 38.890875
1.485 x 10.475	= 15.345875
0.086 x 10.875	= 0.935250
0.365 x 10.118	= 3.692070
2.127 x 10.875	= 23.131125
-0.800 x 0.365	= -0.210000
所収面積	81.768125
戸数	81.76 m ²



建物の存する部分 5階

建物図面写

縮尺 1/500

申請人

114044

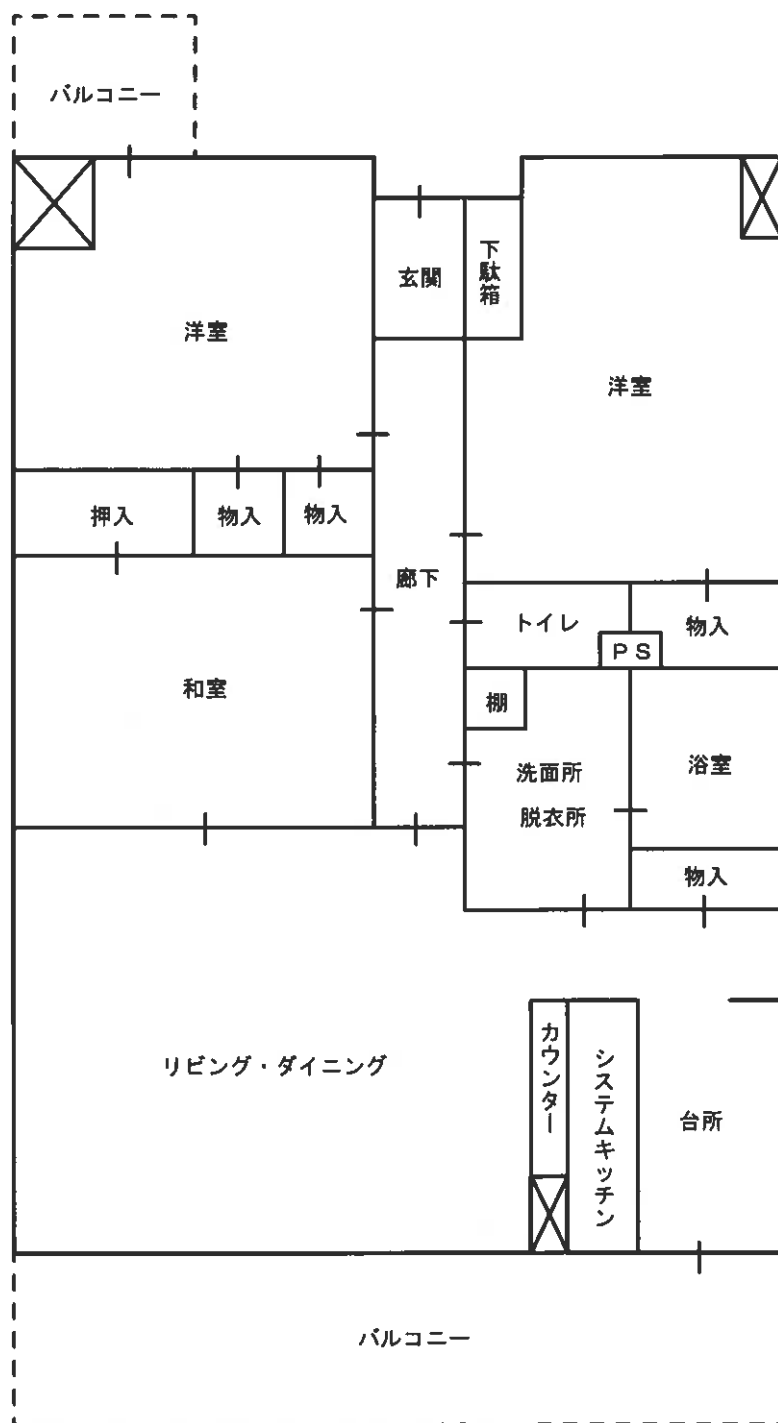
縮尺 1/250

(平法11年11月)

作製者

縮版図

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物