

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、神戸地方裁判所姫路支部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、神戸地方裁判所姫路支部執行官室（079-281-3505）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

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10月16日から 令和 7年10月23日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月29日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年11月19日 午後 1時00分 神戸地方裁判所姫路支部競売係
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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 9月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 加古川市別府町西脇字庄田 1 1 1 番地 2

建物の名称 サクラメント東加古川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西脇 1 1 1 番 2 の 2 6

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 8 . 6 3 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 加古川市別府町西脇字庄田 1 1 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 3 1 . 9 9 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 2 4 9 6 5 6 分の 6 8 6 3



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 16日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

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を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」を御覧ください。
- 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 加古川市別府町西脇字庄田 1 1 1 番地 2

建物の名称 サクラメント東加古川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西脇 1 1 1 番 2 の 2 6

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 8 . 6 3 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 加古川市別府町西脇字庄田 1 1 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 3 1 . 9 9 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 2 4 9 6 5 6 分の 6 8 6 3



令和7年(ケ)第 32号

令和7年 4月14日受理

令和7年 5月20日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

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 加古川市別府町西脇字庄田 1 1 1 番地 2

建物の名称 サクラメント東加古川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西脇 1 1 1 番 2 の 2 6

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 8 . 6 3 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 加古川市別府町西脇字庄田 1 1 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 3 1 . 9 9 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 2 4 9 6 5 6 分の 6 8 6 3

(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		加古川市別府町西脇111番地の2サクラメント東加古川602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	{	種類：
	☐ ある		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 として所有している ☐ 「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)		令和7年4月15日現在
	管理費 7,300 円		☐ 滞納はない
	修繕積立金 12,420 円		☒ 滞納がある
	駐車場費 10,000 円		2022年4月分～現在
			計 884,220 円
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社		
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		
敷地権の種類	☒ 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)		
敷地権の種類	☐ (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)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、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 本件建物内は、以下のとおり
 - ① 子供部屋とされる部屋の壁には落書きの跡が見られた。
 - ② 和室の押し入れの紙が傷んでいた。
 - ③ 洗面所の壁に小さな穴やめくれた跡が見られた。上記以外では、日常生活上支障があると認められる箇所は見当たらなかった。
- 3 債務者兼所有者に対し照会書を送付したが、回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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14日(月) 15:16-15:18 15:48-15:50	神戸地方法務局加古川支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年4月14日(月) 16:22-16:39	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7年4月15日(火) 16:14-16:16	執行官室(電話発信)	管理会社に聴取調査
令和7年4月17日(木) 9:10-9:13 9:56-10:01	執行官室(電話発信)	管理人室及び管理会社に聴取調査
令和7年4月24日(木) 13:51-14:25	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影

(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 及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年4月24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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

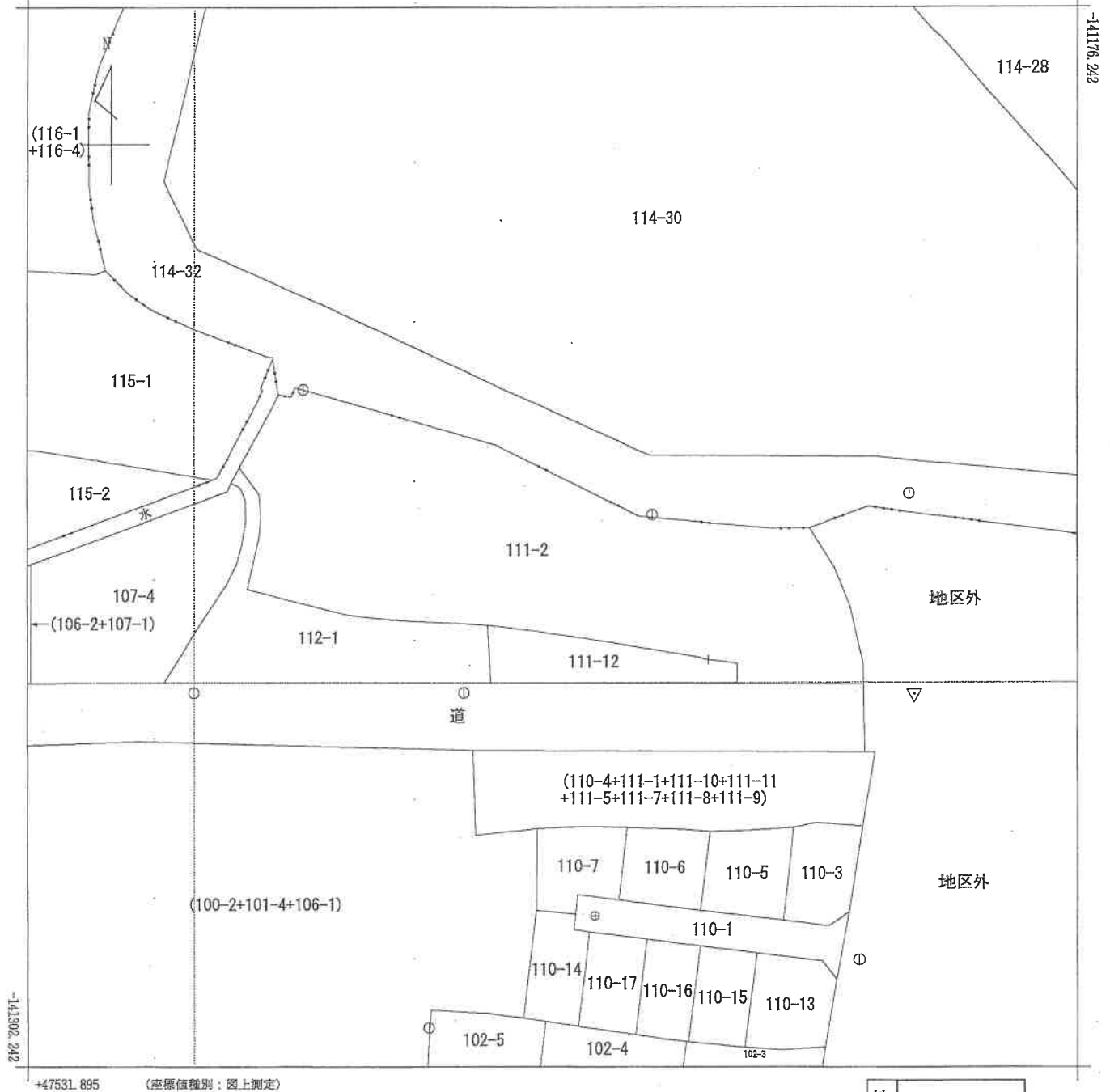
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

(座標値種別：図上測定)

+47656.895

地番
区域見出

別府町西脇

請求部	所在	加古川市別府町西脇字庄田				地番	111番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和61年7月10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8年2月27日

各階平面図

建築物図面

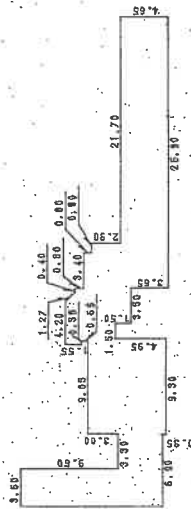
H8.2.27

家屋番号 建築士11-2-1

建築物の所在 加古川市別府町西園寺庄田111番地2

区分建築物の家屋番号
111-2-1 ~ 111-2-36

1 階



求積表

13.90 X 3.60	= 50.0400
4.30 X 3.30	= 14.1900
7.65 X 9.05	= 69.2325
1.55 X 0.35	= 0.5425
9.85 X 0.25	= 2.4625
4.90 X 1.50	= 7.3500
6.40 X 2.10	= 13.4400
(5.40 + 5.50) X 0.90 X 1/2	= 5.3550
5.50 X 0.40	= 2.2000
4.70 X 0.10	= 0.4700
8.35 X 3.30	= 27.5550
7.55 X 0.90	= 6.7950
4.65 X 21.70	= 100.9050
合計	300.5975
床面積	300.59 m ²



字中之郷
111-2-32

111-2

111-12

111-1

111-4

860076

作業者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(平成 8 年 2 月 23 日作成)

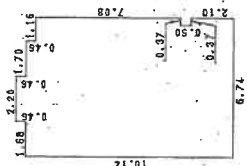
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

面
区
物
建

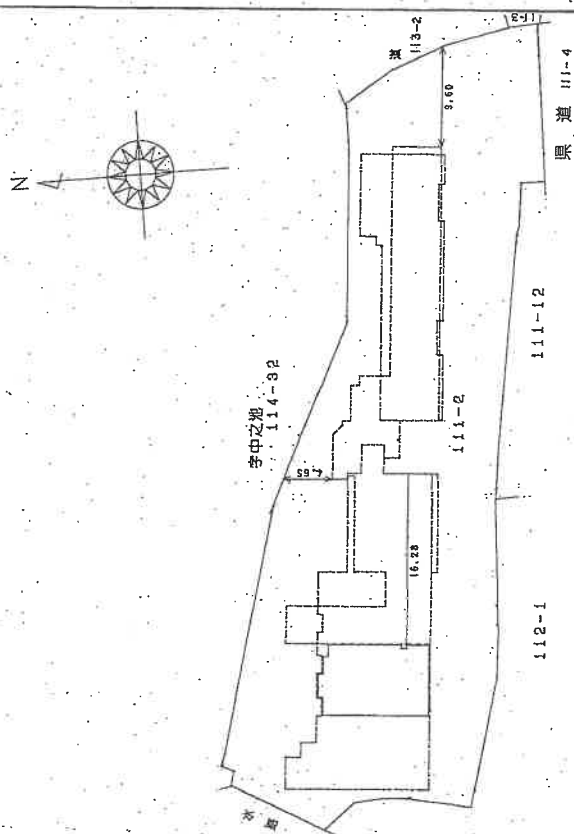
HA 2, 27.

家屋番号 西脇111-2-26

加古川市別府町西園寺庄田111番地2



求 積 表		
0.46	X 2.20	= 1.0120
0.46	X 5.58	= 2.5668
7.08	X 6.74	= 47.7192
0.50	X 6.37	= 3.1850
2.10	X 6.74	= 14.1540
合 計		68.6370
乘 面 積		68.63 呎



建物の存する部分6階
建物番号 602

860104

· 製作

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(平成 8 年 2 月 23 日)

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8年2月27日

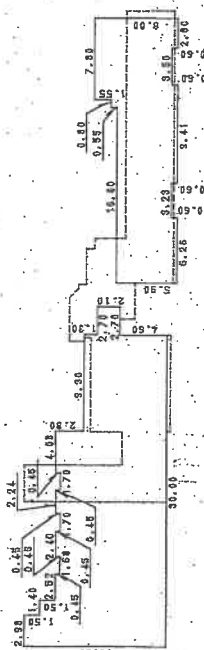
各階平面図

48-3-27
新築
建設番号

建築物図面

建設の所在
加古川市別所町西園寺田11番地2

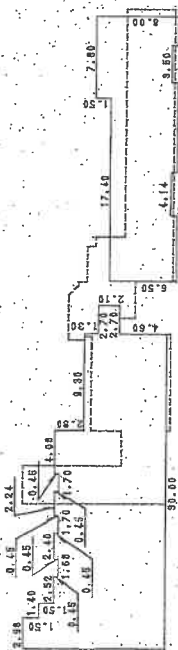
6 階



求積表

1.50 X 2.98	=	4.4700
1.50 X 4.38	=	6.5700
0.45 X 6.90	=	3.1050
0.45 X 2.40	=	1.0800
0.45 X 2.24	=	1.0080
0.45 X 4.08	=	1.8360
2.35 X 20.70	=	48.6450
1.30 X 30.00	=	39.0000
2.10 X 32.70	=	68.6700
4.60 X 30.00	=	138.0000
1.55 X 7.80	=	12.0900
0.55 X 8.60	=	4.7300
5.30 X 25.20	=	133.5600
0.60 X 2.80	=	1.6800
0.60 X 9.41	=	5.6460
0.60 X 6.26	=	3.7560
合 計		473.8460
床面積		473.84 m ²

2 階～5 階
(各階同型)



求積表

1.50 X 2.98	=	4.4700
1.50 X 4.38	=	6.5700
0.45 X 6.90	=	3.1050
0.45 X 2.40	=	1.0800
0.45 X 2.24	=	1.0080
0.45 X 4.08	=	1.8360
2.35 X 20.70	=	48.6450
1.30 X 30.00	=	39.0000
2.10 X 32.70	=	68.6700
4.60 X 30.00	=	138.0000
1.50 X 7.80	=	11.7000
5.85 X 25.20	=	147.4200
0.65 X 2.80	=	1.8200
0.65 X 8.50	=	5.5250
0.65 X 6.26	=	4.0690
合 計		482.9180
床面積		482.91 m ²

860077

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(平成 8 年 2 月 23 日作製)

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8年2月27日

各階平面図

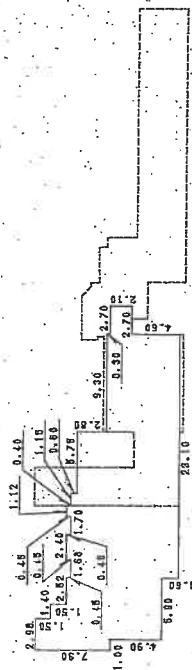
H/B 3.27

家屋番号
西園寺田 111番地2

3/3 建物図面

建物の所在
加古川市別府町西園寺田111番地2

7 階



求積表

7.30	X	1.00	=	7.3000
12.20	X	1.98	=	24.1560
10.70	X	1.40	=	14.9800
9.20	X	2.52	=	23.1840
10.35	X	1.68	=	17.3880
10.80	X	2.40	=	25.9200
10.35	X	1.70	=	17.5950
10.80	X	1.12	=	12.0960
10.40	X	1.15	=	11.9600
9.80	X	5.75	=	56.3500
7.00	X	9.30	=	65.1000
2.10	X	2.70	=	5.6700
合 計				281.6990
床面積				281.69 m ²

860078

作製者

申請人

縮尺

1/

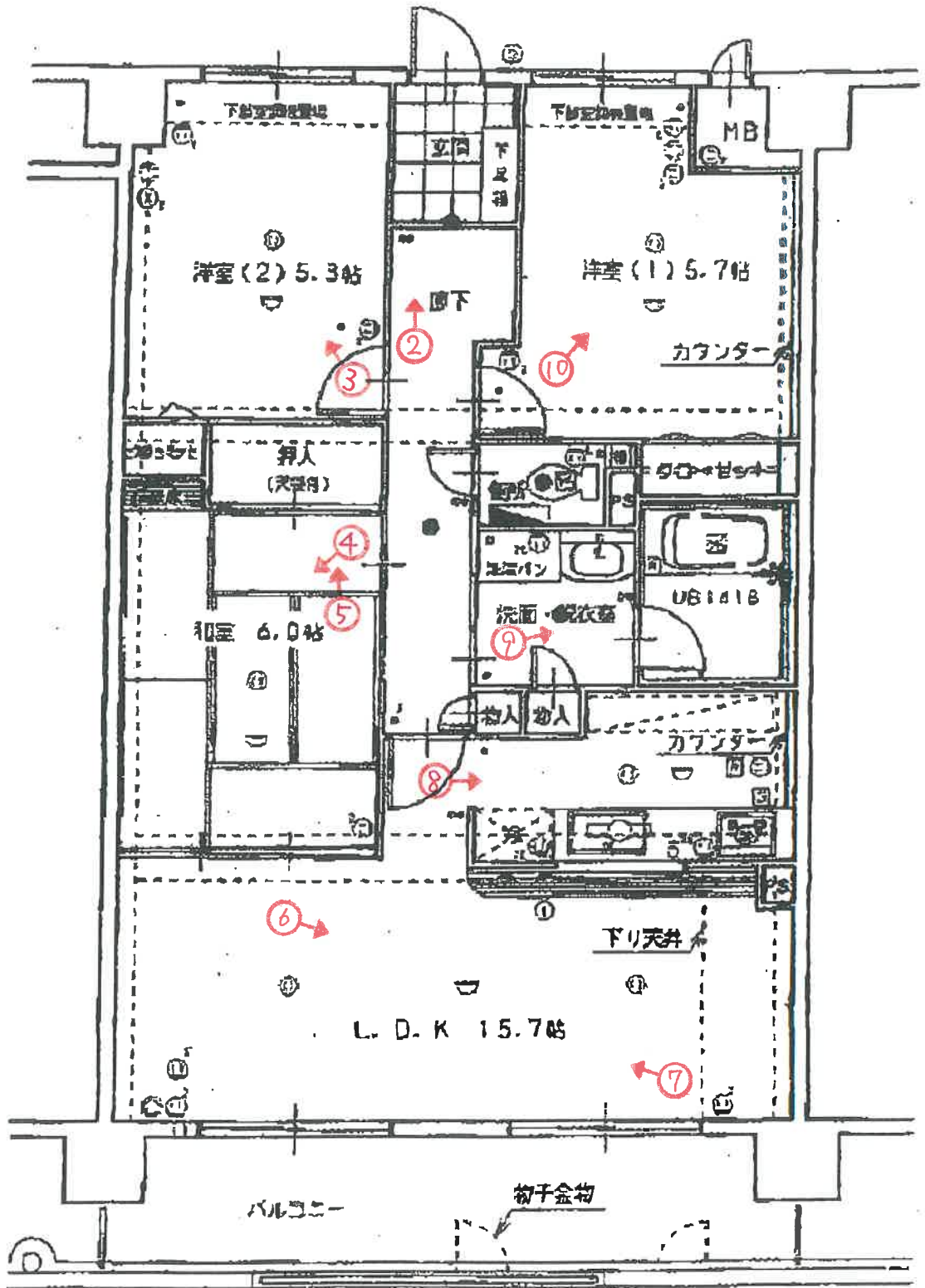
縮尺 1/500

(平成 8 年 2 月 23 日作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物間取図

令和7年(ケ)第32号



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(10 枚目)



1

南西方向
から撮影



2



3

(// 枚目)



4



5



6

(12 枚目)



7



8



9



令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 4 月 24 日 現地調査
令和 7 年 5 月 8 日 評価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大谷 良太

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金5,280,000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	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。
	(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		
	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	山陽電鉄線 別府駅の南東方 約800m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域	
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 —
画 地 条 件	規模 1,431.99 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南側 約8.5m県道 東側 約3m未舗装の道路（建築基準法上の道路でない）	
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	サクラメント東加古川	
建物の用途	共同住宅 (総戸数34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2月23日 新築
	経過年数	29 年程度
	経済的残存耐用年数	15 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：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25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	あり サクラメント東加古川管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年3月31日現在、 45,895,493 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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6階 (602号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	68.63㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 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 7,300円 駐 車 場 月 額 10,000円 修繕積立金 月 額 12,420円 滞 納 額 あり (令和7年4月15日現在 884,220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	・クロスの汚れ、はがれがみられる。 ・建具の破損がみられる。 ・壁に落書きの跡がみられる。

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
280,000	68.63	1.20	0.30	6,920,000

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 29年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 44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) ≒ 0.30

(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
63,100	0.98	1,431.99	0.90	6863/249656	1.00	2,190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-9）

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/㎡)
 $52,900 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/83 \div 63,100$

◇ 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
 $100/96 \times 100/98 \times 100/88 \times 100/100 \div 100/83$

イ 個別格差：角地、間口狭小、形状等 (0.98)

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：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
6,920,000	2,190,000	1.02	9,290,000

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
1.02 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 2月 111,000 円/㎡

B 令和 6年 3月 109,000 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	111,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	125,000
B	109,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	105,000

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
115,000	1.02	68.63	8,050,000

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	
575 千円 (12.6%)	390 千円	8.0%	4,875 千円 ≒ 4,880 千円	0.81629	3,983 千円 (87.4%)	4,558 千円 ≒ 4,560 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）	94	94	94	94
	長期計画修繕費	654	154	154	154
	公租公課	90	90	90	90
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	845	345	345	345
ウ 経費率	(%)	113.27	46.25	46.94	46.94
エ 有効純収益	ア－イ	△ 99	401	390	390
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	△ 93	350	318	

（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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	9,290,000	1.00	9,290,000
②比準価格	8,050,000	1.00	8,050,000
③収益価格			4,560,000
④調整後の価格	7,950,000		

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） 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
7,950,000	1.00	0.80	0.83	5,280,000

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 (加古川-9)
所 在 : 兵庫県加古川市別府町元町84番2
価 格 : 52,900円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「別府」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 138㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員5.1m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 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 49,095,777円 (×6,863/249,656)
建物 : 5,044,807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 加古川市別府町西脇字庄田 1 1 1 番地 2

建物の名称 サクラメント東加古川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西脇 1 1 1 番 2 の 2 6

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 8 . 6 3 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 加古川市別府町西脇字庄田 1 1 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 3 1 . 9 9 平方メートル

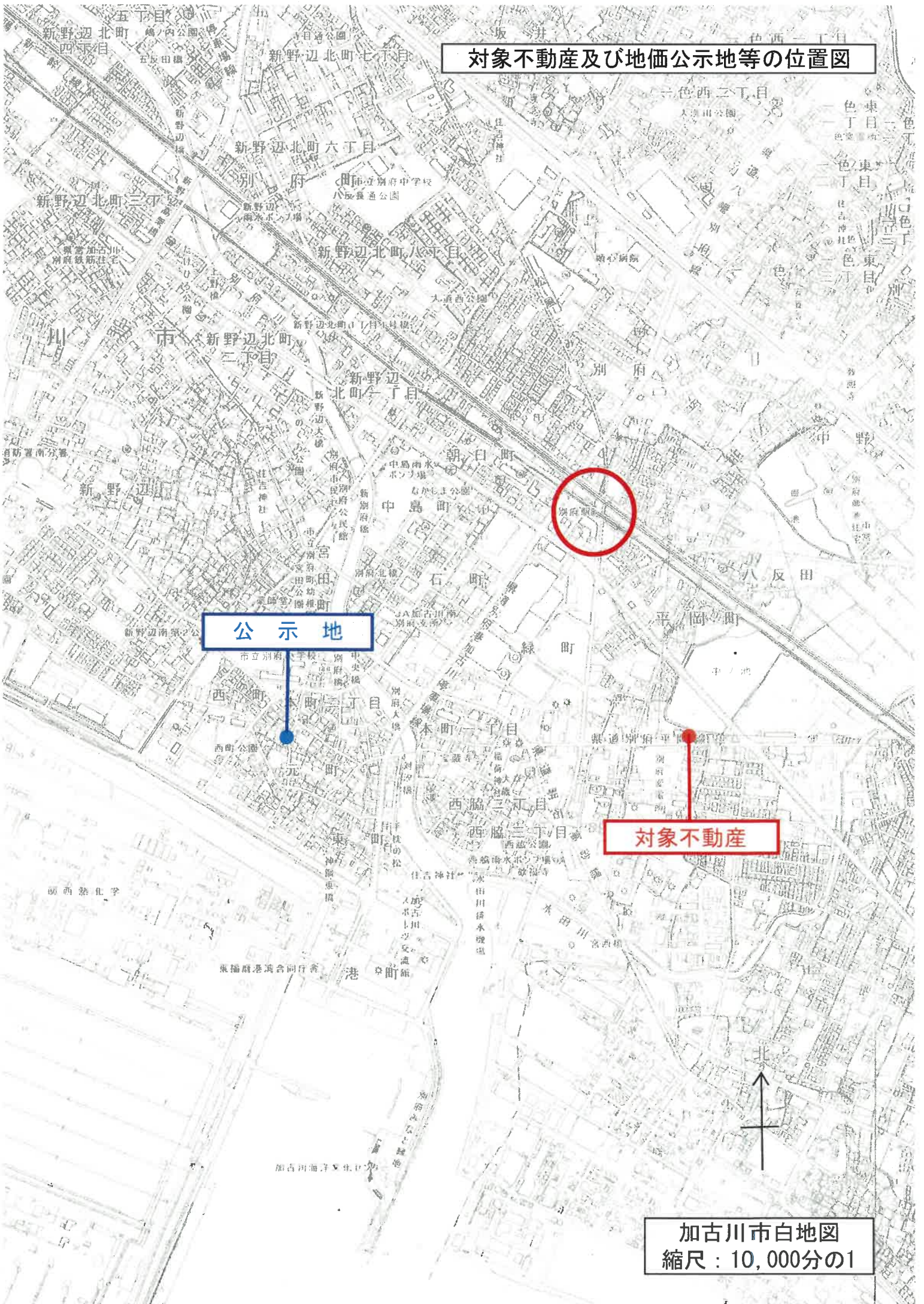
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 4 9 6 5 6 分の 6 8 6 3

対象不動産及び地価公示地等の位置図



対象不動産

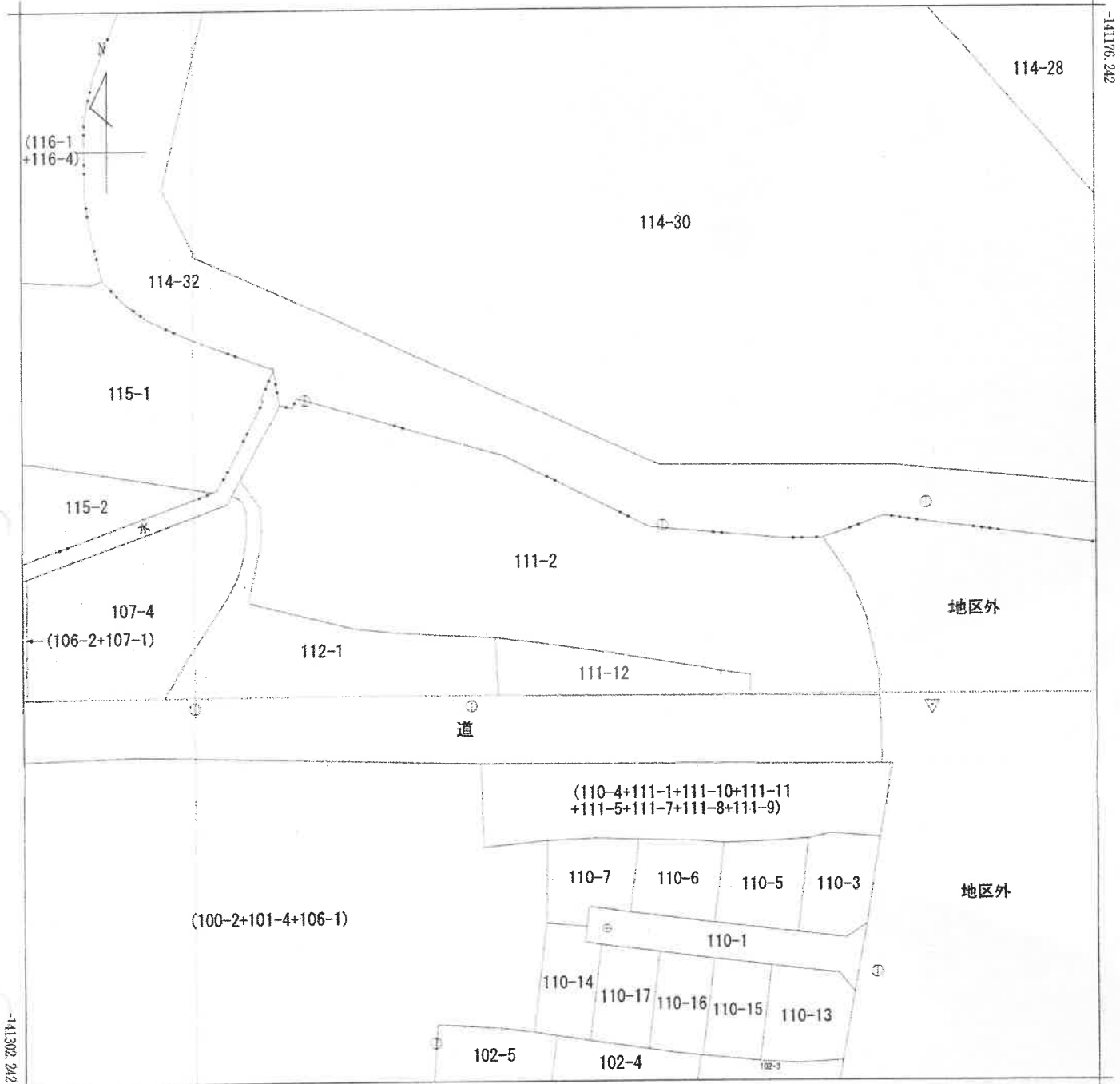
公示地

加古川市白地図
縮尺：10,000分の1

(座標値種別：図上測定)

+47656.895

-141176.242



+47531.895

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

別府町西脇

請求部	所在	加古川市別府町西脇字庄田				地番	111番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和61年7月10日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和7年3月7日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M32975

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

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。
(神戸地方裁判所加古川支部管轄)
令和7年3月7日 東京法務局登記出張所

登記官

前 111-2 後・新

地 番 111-2, 111-12

地 積 測 量 図

土地の所在 加古川市別府町西脇字庄田

国調図根点

○13

111-2
111-3



国調図根点

○14

111-1
111-4

道 路

筆 界	境界標の種類
㊦	コンクリートブロック刻ミベンキ
㊧	プラスチック杭
㊨	コンクリート刻ミベンキ

三 斜 求 算 表

地 番	底 辺	高 度	倍 率	面 積	積
NO.	4.581	1.888		8.94828	
	5.917	0.571		3.37887	
	12.714	1.411		17.939454	
	28.532	4.317		127.489844	
	18.098	4.849		84.128304	
	8.173	4.702		38.429448	
		倍 率	280.014383		
		面 積	140.0071915		
		地 積	140.00		m ²

地 番	底 辺	高 度	倍 率	面 積	積
NO.	171.00			140.0071915	
		残 地		30.3928085	
		地 積		30.39	m ²

引 照 点 表

P 1	13	X座標	76.211
P 2	14	X座標	113.103
P 3	15	X座標	101.133
P 4	16	X座標	84.585
境界点	点	間 距	離
2	P	1	2
		51.841	23.584
10		21.501	20.359

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

469283

(本文裏面印刷)

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。
(神戸地方支務局加古川支局管轄)
令和7年3月7日 東京法務局豊島出張所

登記官

各階平面図

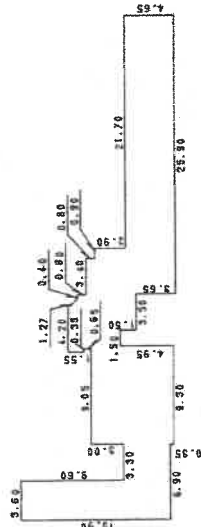
家屋番号
H8.2.27
111-2-1

建築物図面

建築物の所在
加古川市別府町西蔵字庄田111番地2

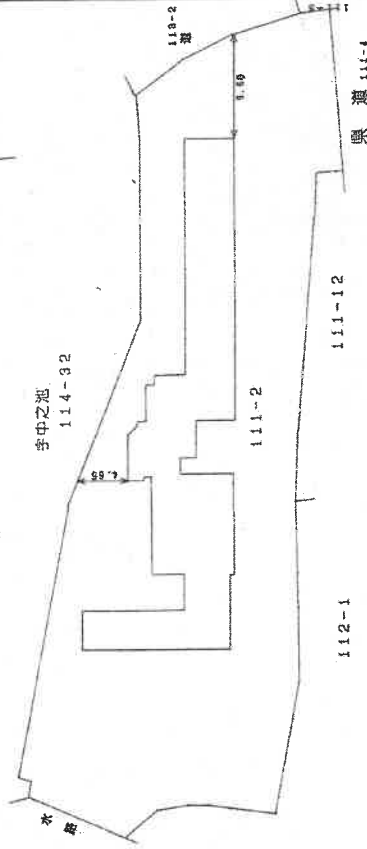
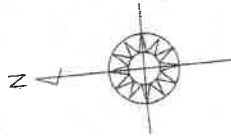
区分建物の家屋番号
111-2-1 ~ 111-2-36

1 階



求積表

13.90 X 3.60	= 50.0400
4.30 X 3.30	= 14.1900
7.65 X 9.05	= 69.2325
1.55 X 0.35	= 0.5425
9.85 X 0.25	= 2.4625
4.90 X 1.50	= 7.3500
6.40 X 2.10	= 13.4400
(6.40 + 5.50) X 0.90 X 1/2	= 5.3550
5.50 X 0.40	= 2.2000
4.70 X 0.10	= 0.4700
8.35 X 3.30	= 27.5550
7.55 X 0.90	= 6.7950
4.65 X 21.70	= 100.9050
合計	300.5375
床面積	300.53 m ²



860076

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

圖面階各

面
圖
物
建

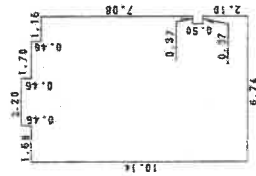
HA. 2. 27.

家屋番号

西藏111-2-26

建物の所在

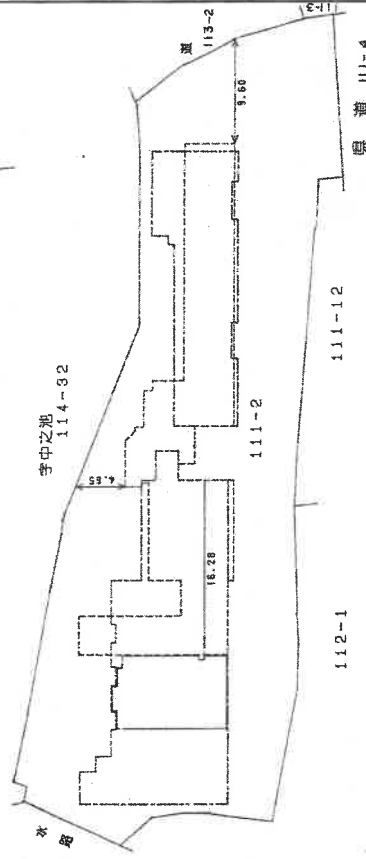
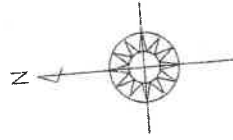
加古川市別府町西廻字田111番地2



求積表

0.46	X	2.20	=	1.0120
0.46	X	5.58	=	2.5668
7.08	X	6.74	=	47.7192
0.50	X	6.37	=	3.1850
2.10	X	6.74	=	14.1540

合 計	68.6370
床 面 積	68.63 m ²



建物の存する部分6階
建物番号 602

860104

著 作 製

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成8年2月27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。)

(神戸地方方法務局加古川支局管轄)

令和7年3月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

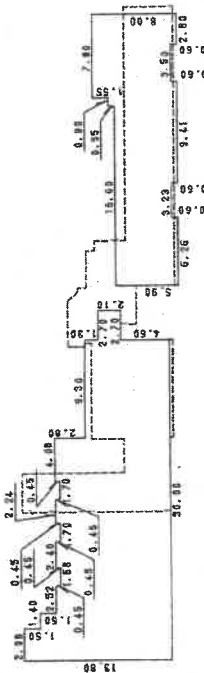
各階平面図

家屋番号
H82227
H82227

建築物図面

建物の所在
加古川市別府町西園寺庄田111番地2

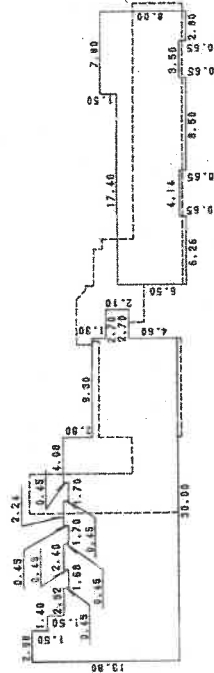
6 階



求積表

1.50	X	2.98	=	4.4700
1.50	X	4.38	=	6.5700
0.45	X	6.90	=	3.1050
0.45	X	2.40	=	1.0800
0.45	X	2.40	=	1.0800
0.45	X	2.24	=	1.0080
0.45	X	4.08	=	1.8360
2.35	X	20.70	=	48.6450
1.30	X	30.00	=	39.0000
2.10	X	32.70	=	68.6700
4.60	X	30.00	=	138.0000
1.55	X	7.80	=	12.0900
0.55	X	8.60	=	4.7300
5.30	X	25.20	=	133.5600
0.60	X	2.80	=	1.6800
0.60	X	9.41	=	5.6460
0.60	X	6.26	=	3.7560
合 計				473.8460
床面積				473.84 m ²

2階～5階
(各階同型)



求積表

1.50	X	2.98	=	4.4700
1.50	X	4.38	=	6.5700
0.45	X	6.90	=	3.1050
0.45	X	2.40	=	1.0800
0.45	X	2.24	=	1.0080
0.45	X	4.08	=	1.8360
2.35	X	20.70	=	48.6450
1.30	X	30.00	=	39.0000
2.10	X	32.70	=	68.6700
4.60	X	30.00	=	138.0000
1.50	X	7.80	=	11.7000
5.85	X	25.20	=	147.4200
0.65	X	2.80	=	1.8200
0.65	X	8.50	=	5.5250
0.65	X	6.26	=	4.0690
合 計				482.9180
床面積				482.91 m ²

860077

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

圖面階各

面
圖
物
建
3/3

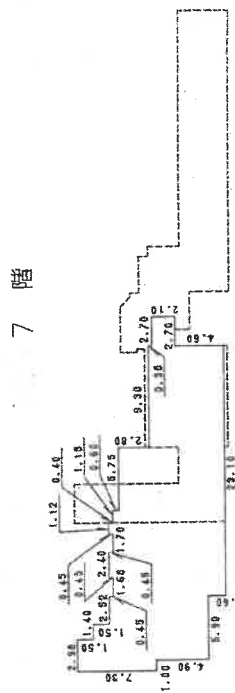
HR. 2,27.

家 墾 番 号

前大同

加古川市別府町西脇字庄田111番地2

建物の所在



求積表

7.30	X	1.00	=	7.3000
12.20	X	1.98	=	24.1560
10.70	X	1.40	=	14.9800
9.20	X	2.52	=	23.1840
10.35	X	1.68	=	17.3880
10.80	X	2.40	=	25.9200
10.35	X	1.70	=	17.5950
10.80	X	1.12	=	12.0960
10.40	X	1.15	=	11.9600
9.80	X	5.75	=	56.3500
7.00	X	9.30	=	65.1000
2.10	X	2.70	=	5.6700

合床	計
281.6990	281.6990
281.69 m ²	281.69 m ²

82098

作者

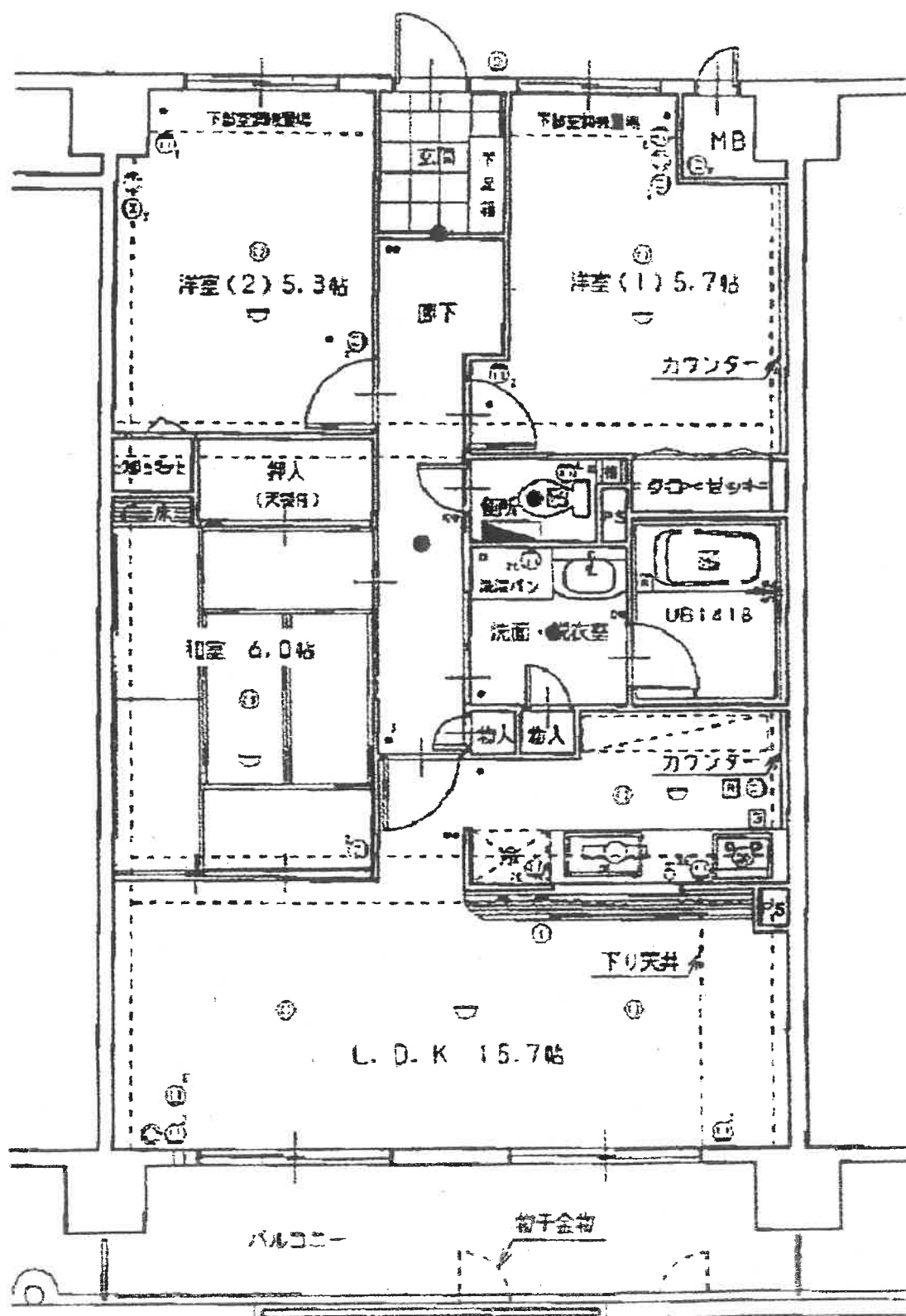
尺蠖

人 謹 申

縮尺 $\frac{1}{500}$

建物間取図

令和7年(ケ)第32号



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

