

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 12 月 16 日

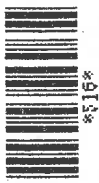
神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 日 午後 1 時 00 分 場 所 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 12 月 16 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,870,000 5,496,000		1,374,000	66,887	15,055



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 加古川市加古川町西河原字入戸97番地7

建物の名称 サンロイヤル加古川リバーージュ二号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川町西河原97番7の503

建物の名称 503

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 75.56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 加古川市加古川町西河原字入戸97番7

地 目 宅地

地 積 5860.79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 1175949分の7860



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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】

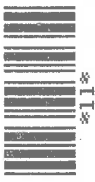
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 加古川市加古川町西河原字入戸97番地7

建物の名称 サンロイヤル加古川リバーージュ二号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川町西河原97番7の503

建物の名称 503

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 75.56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 加古川市加古川町西河原字入戸97番7

地 目 宅地

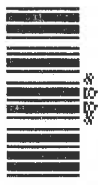
地 積 5860.79平方メートル

(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 1175949分の7860



令和7年(ケ)第 59号
令和7年 7月28日受理
令和7年 8月21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 加古川市加古川町西河原字入戸 9 7 番地 7

建物の名称 サンロイヤル加古川リバーージュ二号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川町西河原 9 7 番 7 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

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 7 5 . 5 6 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 加古川市加古川町西河原字入戸 9 7 番 7

地 目 宅地

地 積 5 8 6 0 . 7 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 1 1 7 5 9 4 9 分の 7 8 6 0

(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	加古川市加古川町西河原97番地7 サンロイヤル加古川リバージュ2-503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(空き家) 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) 管理費 9,590 円 修繕積立金 12,730 円	令和7年8月2日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円
管理費等照会先	株式会社カシワバラ・デイズ	
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物は去年2月まで第三者に賃貸していましたが、それ以降は空き家です。 2 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

(3 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 本件建物内部は以下のとおり

① 和室と和室の間の木部に浮きがあり踏むとやや沈んだ。

② 壁クロスに多少めくれや浮きが見られた。

上記以外で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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

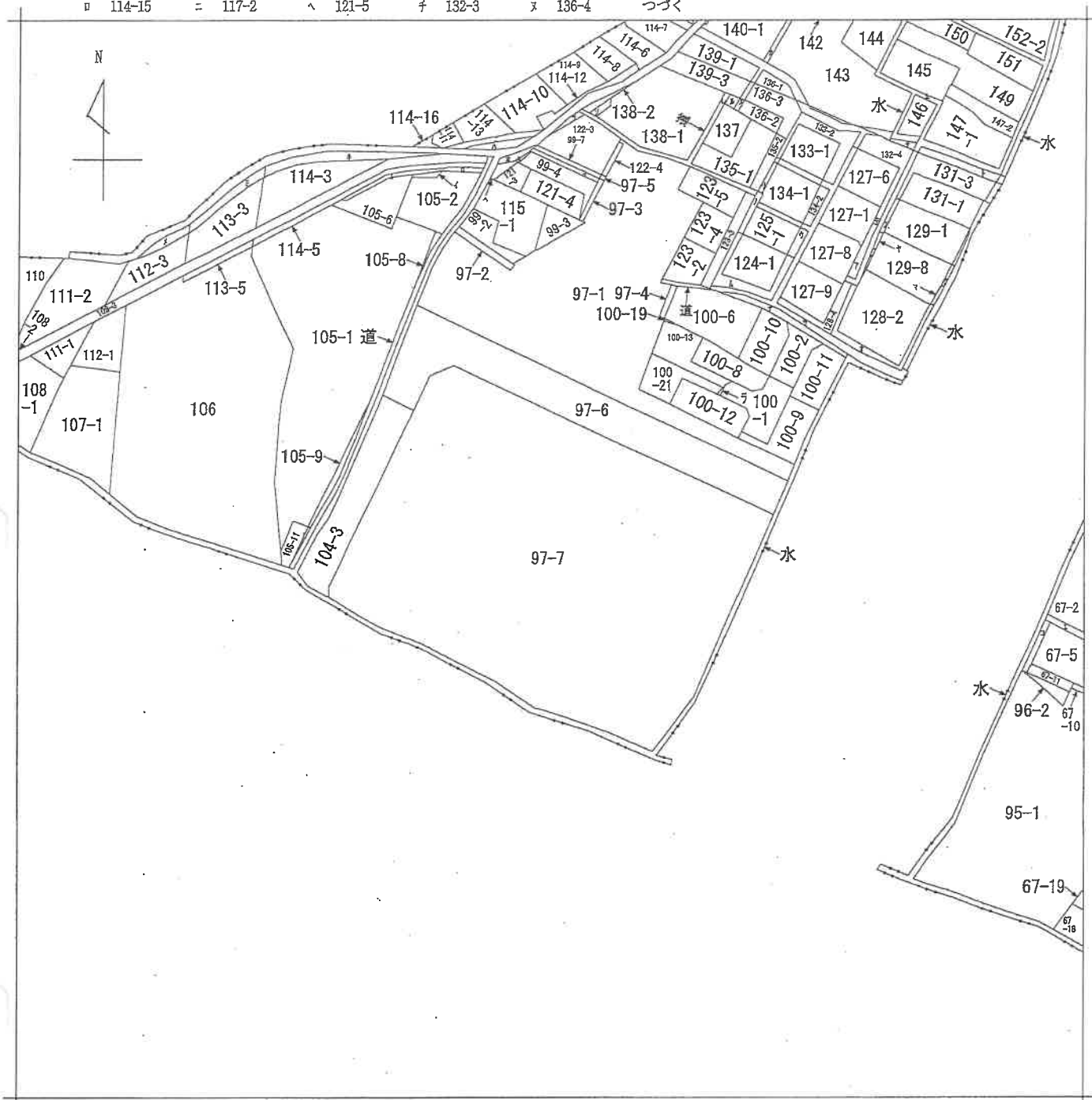
(4 枚目)

(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7月28日(月) 17:08-17:10	執行官室(電話発信)	管理会社に滞納管理費の照会依頼
令和7年7月29日(火) 12:07-12:13	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和7年7月29日(火)	執行官室	立入調査期日通知書を債務者兼所有者 住所宛て送付(送付110円、返信用110円)
令和7年7月30日(水) 16:00-16:10	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8月5日(火) 15:03-15:08	執行官室(電話発信)	債務者兼所有者から聴取調査
令和7年8月6日(水) 15:55-16:04	執行官室(電話発信)	管理会社から聴取調査
令和7年8月7日(木) 14:50-15:08	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
(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 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

(5 枚目)



請 求 部 分	所 在	加古川市加古川町西河原字入戸				地 番	97番7		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			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3年8月1日

各階平面図

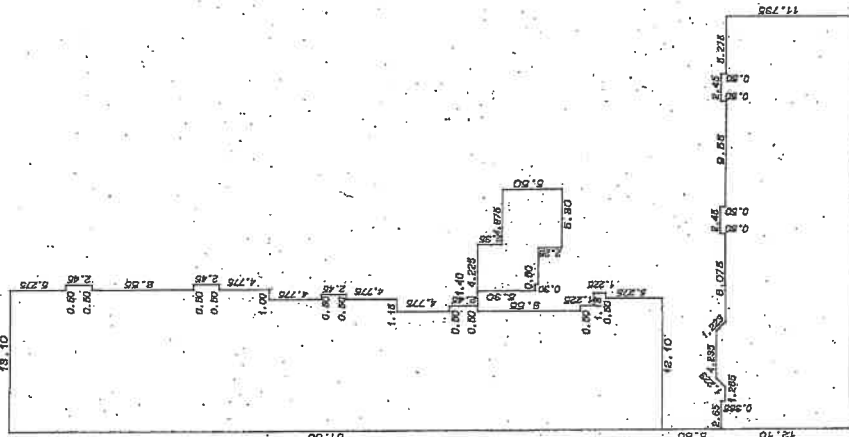
48、8、1

家屋番号

1/9 建物図面図

建物の所在 加古川市加古川町西河原字入戸9-7番地7

1階



面積計算表

10.950 X	61.000 =	667.950000
1.150 X	36.500 =	41.975000
1.000 X	24.500 =	24.500000
0.500 X	2.450 =	1.225000
0.500 X	2.450 =	1.225000
0.500 X	2.450 =	1.225000
0.500 X	2.450 =	1.225000
0.500 X	7.725 =	3.862500
0.500 X	6.500 =	3.250000
0.500 X	1.225 =	0.612500
0.500 X	5.300 =	2.650000
3.300 X	5.300 =	17.490000
0.325 X	7.650 =	2.486250
4.975 X	5.500 =	27.362500
2.650 X	12.100 =	32.065000
1.285 X	11.735 =	15.079475
0.855 X	(11.735 + 12.600) / 2 =	10.524887
4.235 X	12.600 =	53.361000
0.855 X	(12.600 + 11.735) / 2 =	10.524887
8.075 X	11.735 =	94.790125
2.450 X	12.235 =	29.975750
8.550 X	11.735 =	100.362500
2.450 X	12.235 =	29.975750
5.275 X	11.735 =	61.902125
		1248.837000
		1249.83 m²

追加建物の家屋番号

97-7-101 ~ 97-7-116
 97-7-201 ~ 97-7-216
 97-7-301 ~ 97-7-316
 97-7-401 ~ 97-7-416
 97-7-501 ~ 97-7-516
 97-7-601 ~ 97-7-616
 97-7-701 ~ 97-7-715
 97-7-801 ~ 97-7-815
 97-7-901 ~ 97-7-914
 97-7-1001 ~ 97-7-1013
 97-7-1101 ~ 97-7-1113

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

3年 7月2日 作成

857438

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3年8月1日

各階平面図

ハ3、8、1、
西河原97番7の
503

建物各階平面図

家屋番号

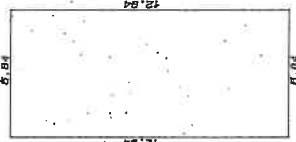
建物の所在

加古川市加古川町西河原字入戸97番地7

建物の存する部分 5 階

建物番号 503

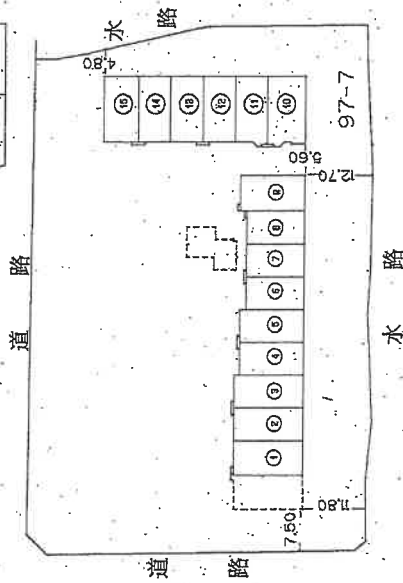
専有部分の建物



面積計算表
5.64 x 12.84 = 75.5696
床面積 75.56 m²



建物番号	記述
① 502	① 510
② 503	② 511
③ 504	③ 512
④ 505	④ 513
⑤ 506	⑤ 514
⑥ 507	⑥ 515
⑦ 508	⑦ 516
⑧ 509	



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

3年7月29日作成

(印刷用紙)

857511

請求番号：36-4

(2/10)

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3年8月1日

各階平面図

H3.8-1

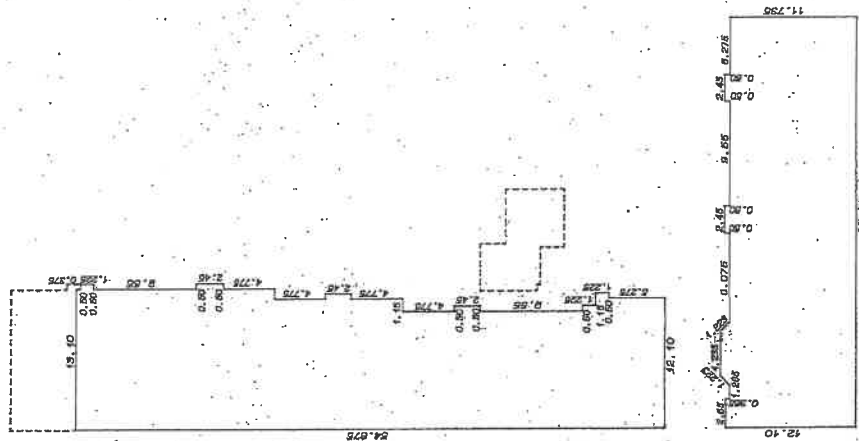
4/9 建物図面図

家屋番号

加古川市加古川町西河原字入戸9 7番地 7

建物の所在

5階. 6階. 各階同型



面積計算表
10.950 x 54.875 = 600.881250
1.150 x 30.975 = 34.931250
1.000 x 18.975 = 18.975000
0.500 x 1.225 = 0.612500
0.500 x 2.450 = 1.225000
0.500 x 2.450 = 1.225000
0.500 x 2.450 = 1.225000
0.500 x 7.725 = 3.862500
0.650 x 6.500 = 4.225000
0.500 x 7.225 = 3.612500
2.550 x 12.100 = 30.855000
1.285 x 11.735 = 15.079475
0.665 x 11.735 = 7.802125
(11.735 + 12.600) / 2 = 12.167500
4.235 x 12.600 = 53.361000
0.665 x 12.600 = 8.379000
(12.600 + 11.735) / 2 = 12.167500
8.075 x 11.735 = 94.760125
2.450 x 12.235 = 29.975375
8.950 x 11.735 = 105.069250
2.450 x 12.235 = 29.975375
5.275 x 11.735 = 61.902125
1117.413250
床面積 1117.41 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(印) (縮小)

縮尺 1/

3 年 7 月 29 日作成

申請人

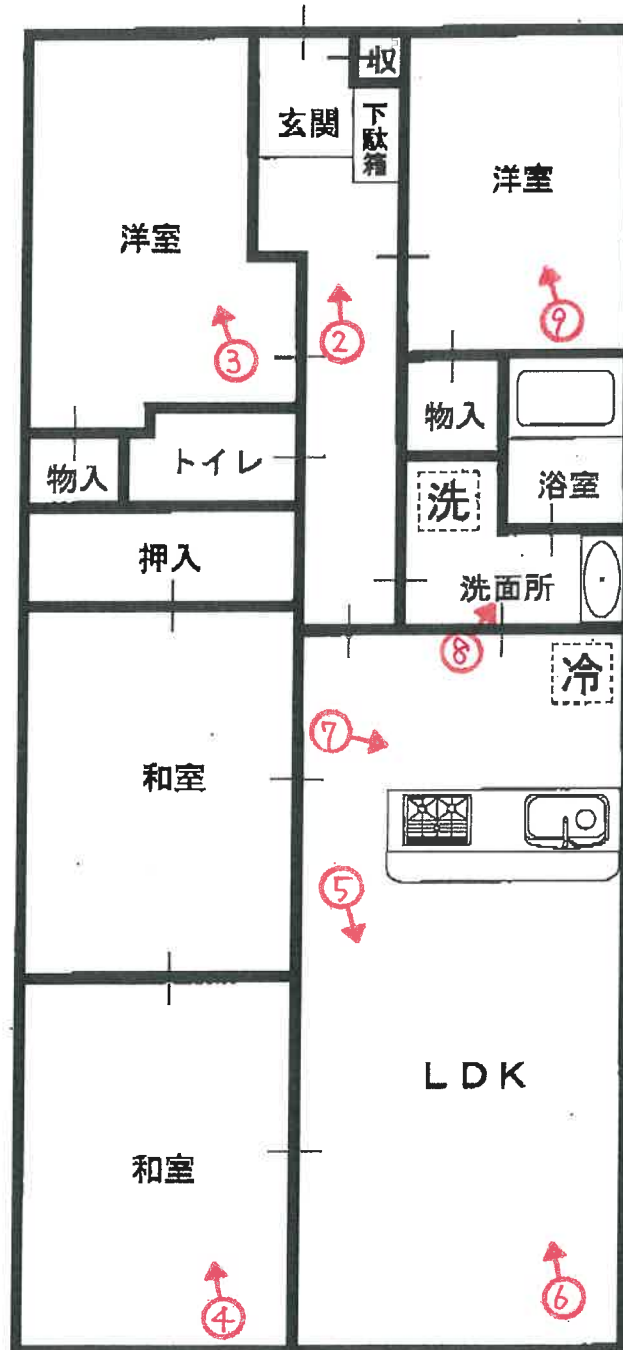
857441

縮尺 1/

500

建物間取図

令和7年(ケ)第59号

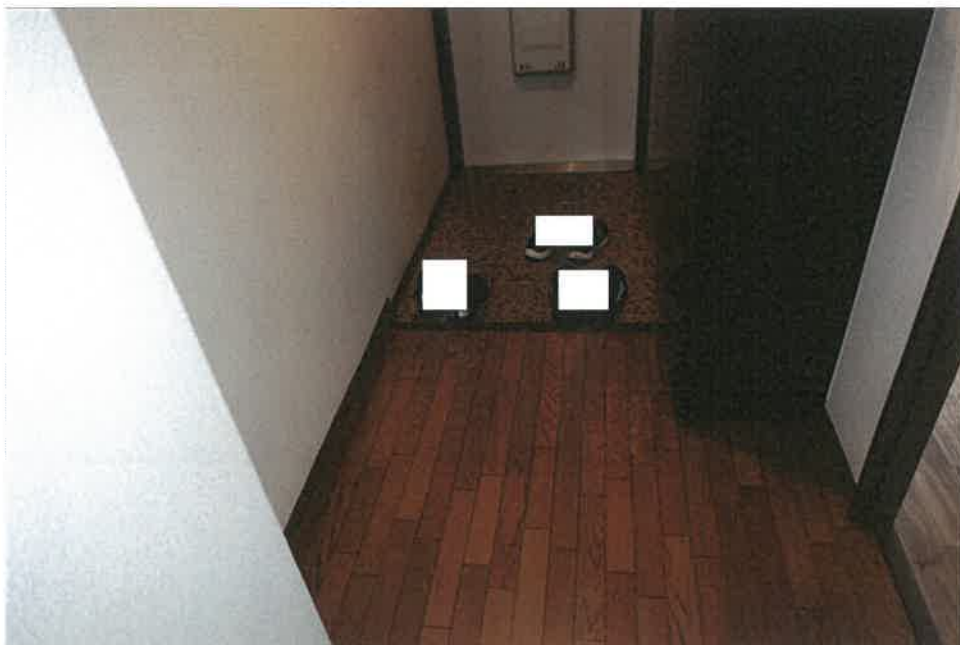


(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1

北東方向から撮影



2



3

(// 枚目)



4



5



6



7



8



9

令和 7 年 (ケ) 第 59 号
令和 7 年 8 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 25 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6,870,000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	J R 線 加古川駅の西方 約2.2 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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 5,860.79 m ² の 整形地	
接面道路の状況	北東側 約7m市道 北西側 約7m市道 南西側 約4.5m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	・兵庫県洪水ハザードマップによると、3～5m未満（想定最大規模）である。 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流） ・南西側接面道路は途中から水路となる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンロイヤル加古川リバーージュ二号館	
建物の用途	共同住宅 (総戸数148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3年7月26日 新築
	経過年数	34 年程度
	経済的残存耐用年数	10 年程度
構造	鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根：セメント瓦葺 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総台数63台)
	集会所	あり
	その他	なし
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 サンロイヤル加古川リバーージュ団地管理組合法人 委託 (株)カシワバラ・デイズ 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年3月末日現在、 203,317,812 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ですが、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。 ・5階はエレベーター非停止階である。 ・駐車場は二号館以外も含めると合計229台であるとのことである。	

(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 (503号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	75.56㎡ (登記記載面積)
間 取 り	4LDK バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タタミ・クッションフロア・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 9,590円 修繕積立金 月 額 12,730円 滞 納 額 なし (令和7年8月2日現在 0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	・和室と和室の間の木部に浮きがある。 ・壁クロスにハガレ、浮きが見られた。

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	75.56	1.06	0.21	4,710,000

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 34年、経済的残存耐用年数 10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) ≒ 0.21

(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
59,600	1.02	5,860.79	0.90	7860/1175949	1.00	2,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（加古川(県)-1）

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/㎡)
69,700 × 100/100 × 100/100 × 100/117 ≒ 59,600

◇ 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
100/97 × 100/99 × 100/122 × 100/100 ≒ 100/117

イ 個別格差：三方路(1.02)

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
4,710,000	2,140,000	0.91	6,230,000

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
0.91 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 4月 145,000 円/㎡

B 令和5年 6月 161,000 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	145,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{105}$	134,000
B	161,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	152,000

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
143,000	0.91	75.56	9,830,000

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 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
847 千円 (18.3%)	428 千円	9.0%	4,756 千円 ≒ 4,760 千円	0.79383	3,779 千円 (81.7%)	4,626 千円 ≒ 4,630 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	840	840	827	827
	共益費収入	84	84	83	83
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	924	924	910	910
	空室損失	△ 92	△ 92	△ 91	△ 91
	貸倒損失	△ 28	△ 28	△ 27	△ 27
	有効総収益	804	804	792	792
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	120	120	120	120
	長期計画修繕費	457	157	157	157
	公租公課	82	82	82	82
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	664	364	364	364
ウ 経費率	(%)	82.59	45.27	45.96	45.96
エ 有効純収益	ア－イ	140	440	428	428
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	130	377	340	

（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	6,230,000	1.00	6,230,000
②比準価格	9,830,000	1.00	9,830,000
③収益価格			4,630,000
④調整後の価格	8,590,000		

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
8,590,000	1.00	0.80	1.00	6,870,000

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)
なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (加古川(県)-1)
所 在 : 兵庫県加古川市加古川町友沢字川口496番69
価 格 : 69,700円/㎡
位 置 : JR線「加古川」駅より道路距離3.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 117㎡
供給処理施設 : 水道、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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 216,415,531円 (×7,860/1,175,949)
建物 : 4,536,642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 加古川市加古川町西河原字入戸 9 7 番地 7

建物の名称 サンロイヤル加古川リバーージュ二号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川町西河原 9 7 番 7 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

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 7 5 . 5 6 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 加古川市加古川町西河原字入戸 9 7 番 7

地 目 宅地

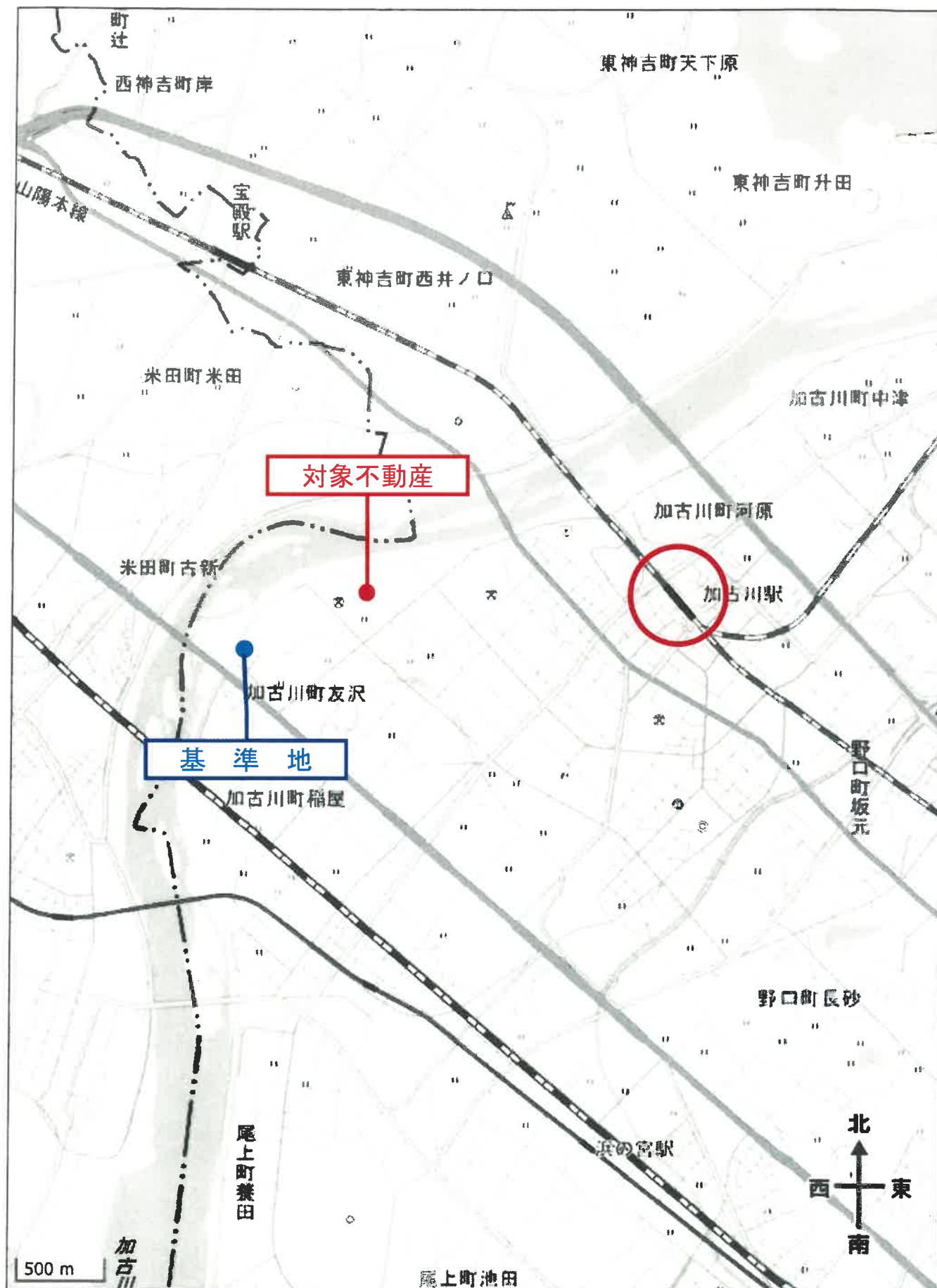
地 積 5 8 6 0 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

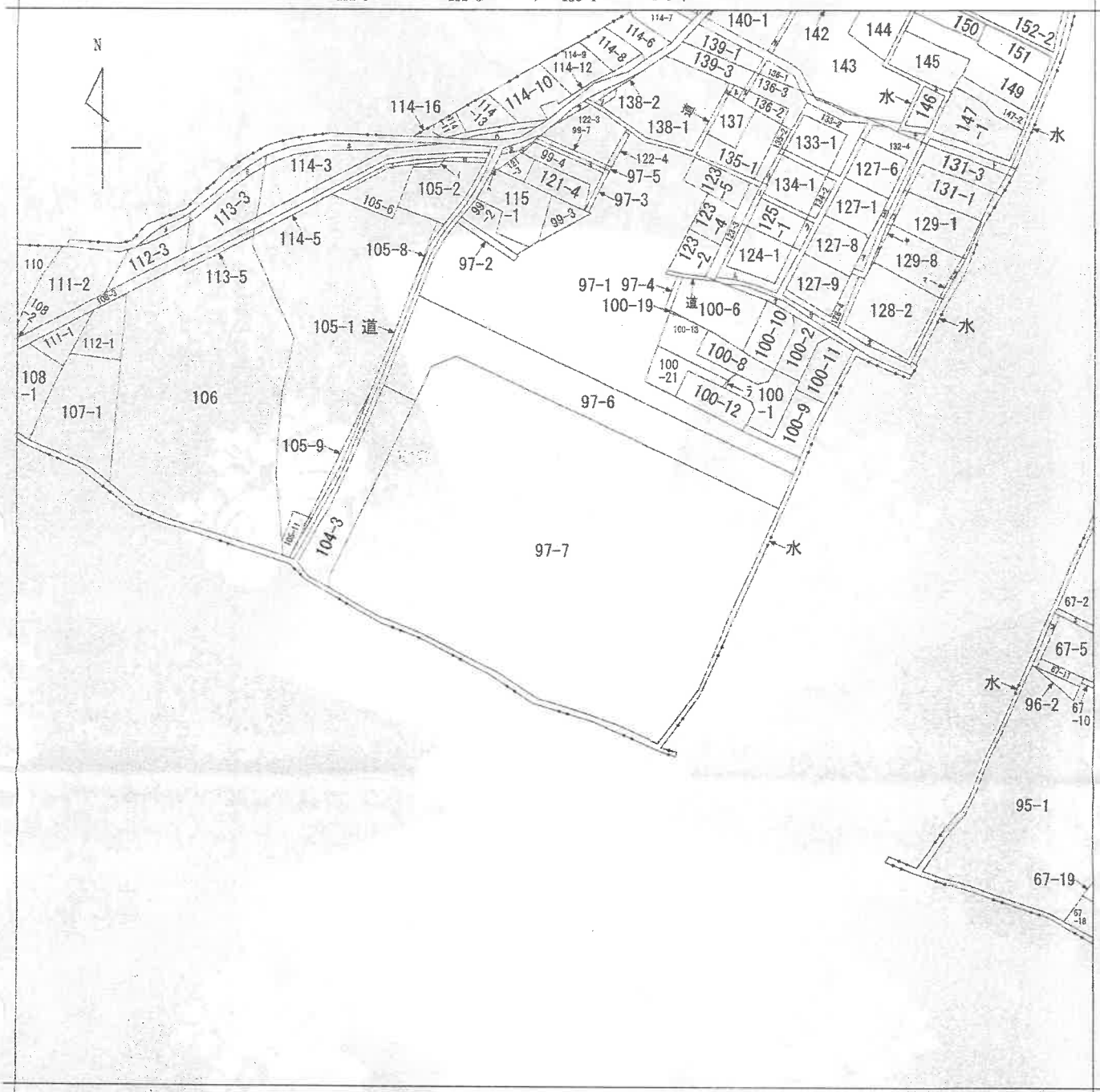
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 1 7 5 9 4 9 分の 7 8 6 0



イ 105-4 ハ 117-1 ホ 121-2 ト 131-2 ニ 134-3 139-5
 114-15 117-2 121-5 132-3 136-4 つづく



(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	加古川市加古川町西河原字入戸				地番	97番7			
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標系 又は 番号 又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
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。

令和7年5月29日
 神戸地方法務局加古川支局
 登記官

請求番号：11-1
 (1/2)

A3をA4に縮小

ヲ 140-2
ワ 141-3
カ 143-1
コ 99-5
タ 99-6
レ 139-4
ゾ 138-3
ク 122-2
ネ 道
サ 100-5
ラ 100-7
ム 124-2
ウ 125-2
ノ 125-3
オ 128-5
カ 129-3
マ 129-4
ダ 129-5
テ 129-6
フ 130-2
コ 67-12
ニ 67-13
テ 127-2
ア 127-4
キ 道
キ 114-2
ユ 105-5
メ 112-2
シ 113-2
ン 105-7

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
金和7年5月29日 神戸地方法務局加古川支局

登記官

請求番号: 11-2

INT/IT)

A3をA4に縮小

48, 8, 1.

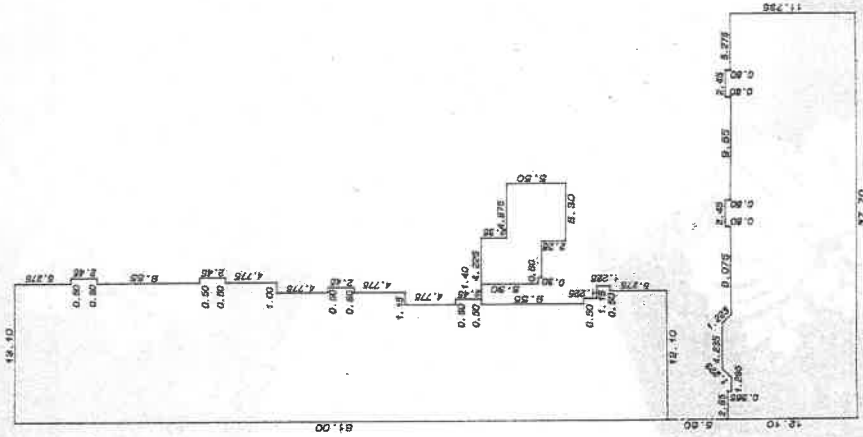
1/9 建各 物 平 面 圖 面 圖

各階平面圖

号
第
四
卷

加古川市加古川町西河原字入戸97番地7

階



面	積	計	算	表
10.950 x	61.000 =	667.9500000		
1.150 x	36.500 =	41.9750000		
1.000 x	24.500 =	24.5000000		
0.500 x	2.450 =	1.2250000		
0.500 x	2.450 =	1.2250000		
0.500 x	2.450 =	1.2250000		
0.500 x	2.450 =	1.2250000		
0.500 x	7.725 =	3.8625000		
0.650 x	6.500 =	4.2250000		
0.500 x	1.225 =	0.6125000		
0.600 x	5.300 =	3.1800000		
3.300 x	5.600 =	18.4800000		
0.325 x	7.850 =	2.5512500		
4.975 x	5.500 =	27.3625000		
2.650 x	12.100 =	32.0650000		
1.265 x	11.735 =	14.7094750		
0.965 x				
(11.735 x	12.600 / 2 =	10.5248875		
4.235 x	12.600 =	53.3610000		
0.965 x				
(12.600 x	11.735 / 2 =	10.5248875		
8.075 x	11.735 =	94.7610250		
2.450 x	12.235 =	29.9757500		
9.550 x	11.735 =	112.0692500		
2.450 x	12.235 =	29.9757500		
5.275 x	11.735 =	61.9021250		

床面積	1249.83 m ²
	1249.837000

五、建築物、家屋番号

97-7-101 ~ 97-7-116
97-7-201 ~ 97-7-216
97-7-301 ~ 97-7-316
97-7-402 ~ 97-7-416
97-7-502 ~ 97-7-516
97-7-602 ~ 97-7-616
97-7-702 ~ 97-7-715
97-7-803 ~ 97-7-815
97-7-904 ~ 97-7-914
97-7-1005 ~ 97-7-1013
97-7-1106 ~ 97-7-1113

作製者

縮尺

人請申

縮尺

成3年 7月2日作製

857438

《恒印别集》

令和7年5月29日 神戸地方支局 加古川支局

登記官

(地印封納)

各階平面図

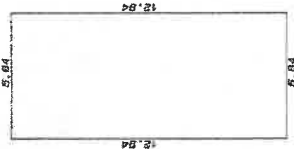
家屋番号 西河原91番7の
503

建物の所在 加古川市加古川町西河原字入戸97番地7

建物平面図

建物番号 503

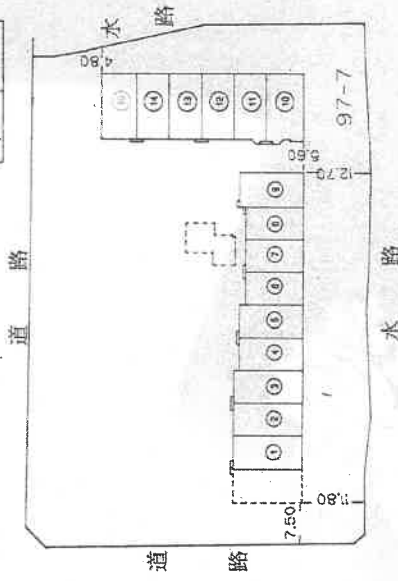
専有部分の建物



面積計算表	
5.84 x 12.94 =	75.5696
床面積	75.56 m ²

建物の存する部分 5階

建物 番号	建物 番号
① 502	⑩ 510
② 503	⑪ 511
③ 504	⑫ 512
④ 505	⑬ 513
⑤ 506	⑭ 514
⑥ 507	⑮ 515
⑦ 508	⑯ 516
⑧ 509	



作製者

3年7月29日作成

縮尺 1/250

申請人

857511

縮尺 1/1000

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。
令和7年5月29日 神戸地方方法務局加古川支局

登記官

A3をA4に縮小

H3.8-1.

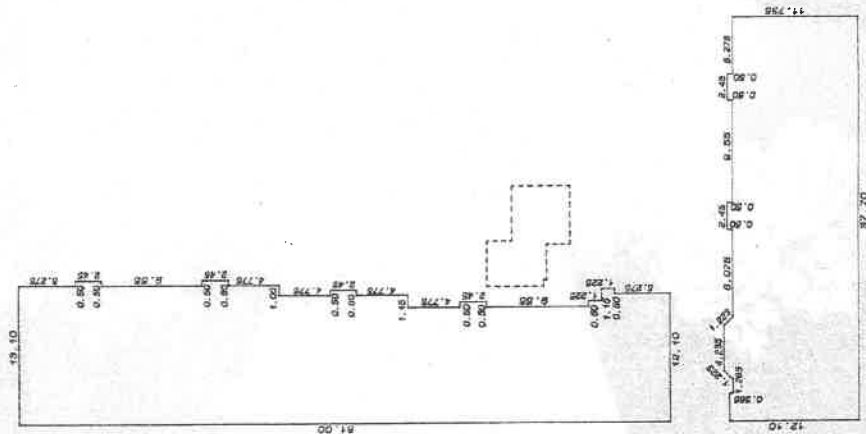
2/9 建各 物 平 面 圖

各階平面圖

學番屋家

加古川市加古川町西河原字入戸97番地7

2階, 3階, 各階同型



面積計算表		床面積	
10.950 x	687.950000	11.735 x	1198.263250
1.150 x	36.500 =	4.235 x	1198.26 m ²
1.950 x	96.500 =	0.955 x	
1.000 x	24.500 =	(12.600 + 11.735) / 2 =	
0.900 x	2.450 =	6.075 x	11.735 =
0.900 x	2.450 =	2.450 x	12.235 =
0.900 x	2.450 =	9.950 x	11.735 =
0.900 x	2.450 =	2.450 x	12.235 =
0.900 x	2.450 =	5.275 x	11.735 =
0.500 x	7.725 =		
0.850 x	6.900 =		
0.500 x	1.225 =		
2.650 x	12.100 =		
1.285 x	11.735 =		
0.965 x			
(11.735 + 12.600) / 2 =	10.524887		
4.235 x	83.361000		
0.955 x			
(12.600 + 11.735) / 2 =	10.524887		
6.075 x	94.760125		
2.450 x	29.975750		
9.950 x	112.059250		
2.450 x	29.975750		
5.275 x	61.902125		

床面碎賣

作者

3月29日

1/ 縮尺

人謂申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(何日刊布)

857439

(3/10)

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。
令和7年5月29日 神戸地方方法務局加古川支局

總編

請求番号: 11-2

1-8:84

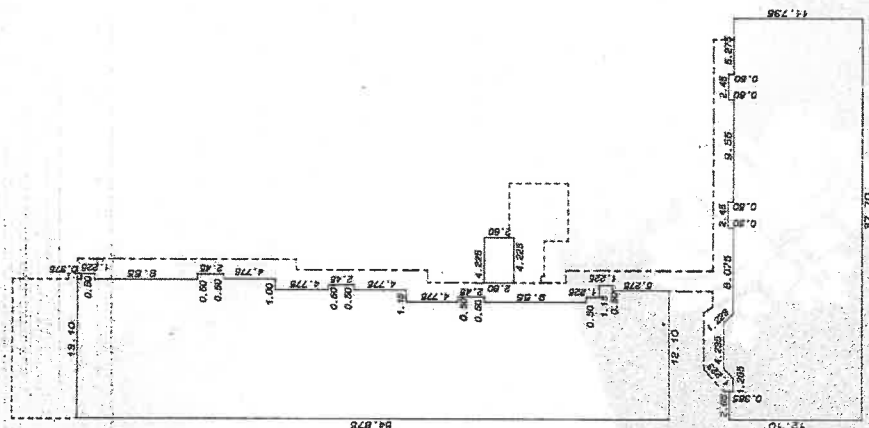
3/9 建各階平面圖

各階平面圖

家屋番号

加古川市加古川町西河原字入戸9番地7

4階



面、積、計、算、表

10.950	x	54.875	600.8812500
1.1500	x	30.375 =	34.9312500
1.0000	x	18.375 =	18.3750000
0.5000	x	1.225 =	0.6125000
0.5000	x	2.450 =	1.2250000
0.5000	x	2.450 =	1.2250000
0.5000	x	2.450 =	1.2250000
0.5000	x	7.725 =	3.8625000
0.6500	x	6.500 =	4.2250000
0.5000	x	1.225 =	0.6125000
4.225	x	2.800 =	11.8300000
2.6500	x	12.100 =	32.0650000
1.285	x	11.735 =	15.079475
0.865	x		
[11.735 + 12.600] / 2 =		10.524887	
4.235 x 12.600 =		53.361000	
0.965 x			
[12.600 + 11.735] / 2 =		10.524887	
2.475 x 12.335 =		30.760125	
8.050 x 12.335 =		99.795750	
9.550 x 11.735 =		112.068250	
5.250 x 12.335 =		29.975750	
2.475 x 11.735 =		61.902125	

床面積 1129.24 m²

作者製

年7月9日作製

1/ 縮尺

人請申

1/ 縮尺

(九山印刷社)

857440

(4/10)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年8月1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。
7年5月29日 神戸地方方法務局加古川支局

登記官

請求番号：11-2

(5/10)

A3をA4に縮小

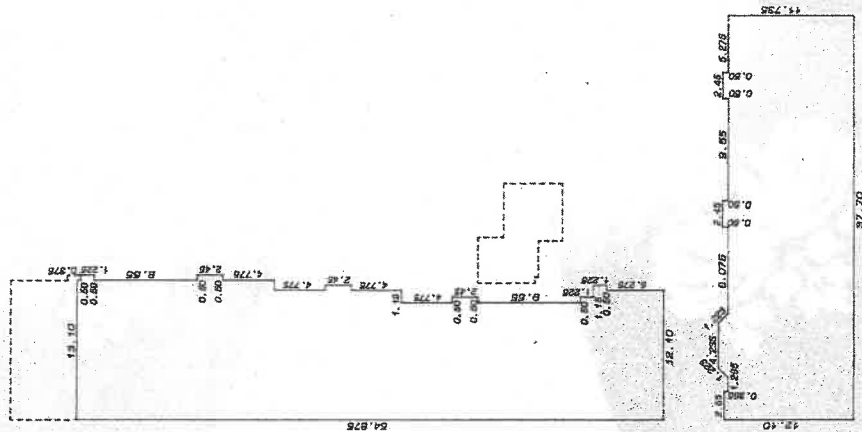
H3.8-1. 4/9 建築物平面図

各階平面図

家屋番号

建物の所在 加古川市加古川町西河原字入戸9 7番地 7

5階. 6階, 各階同型



面積計算表	
10.950 x 54.875 =	600.881250
1.150 x 30.375 =	34.931250
1.000 x 18.375 =	18.375000
0.500 x 1.225 =	0.612500
0.500 x 2.450 =	1.225000
0.500 x 2.450 =	1.225000
0.500 x 7.725 =	3.862500
0.500 x 6.500 =	3.250000
0.500 x 1.225 =	0.612500
2.650 x 12.100 =	32.065000
1.285 x 11.735 =	15.079475
0.865 x (11.735 + 12.600) / 2 =	10.524887
4.235 x 12.600 =	53.361000
0.865 x (12.600 + 11.735) / 2 =	10.524887
8.075 x 11.735 =	94.760125
2.450 x 12.235 =	29.975750
9.550 x 11.735 =	112.068250
2.450 x 12.235 =	29.975750
5.275 x 11.735 =	61.902125
床面積 1117.413250	
1117.41 m²	

作製者

平成3年7月29日作成

縮尺 1/

申請人

857441

縮尺

1/500

登記年月日：平成3年8月1日

令和7年5月29日 神戸地方支務局加古川支局

登記官

請求番号：11-2

(6/10)

A3をA4に縮小

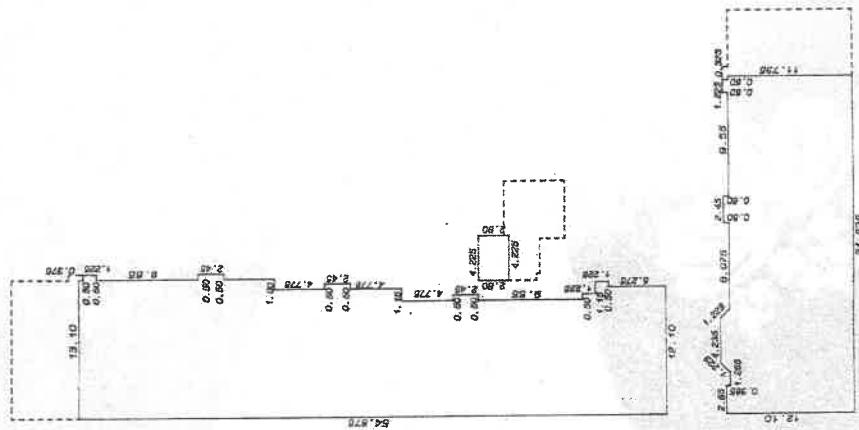
各階平面図

5/9 建物各階平面図

家屋番号

建物の所在 加古川市加古川町西河原字入戸9 7番地7

7階



面積計算表	
10.950 x 54.875 =	600.881250
1.150 x 30.375 =	34.931250
1.000 x 18.375 =	18.375000
0.500 x 1.225 =	0.612500
0.500 x 2.450 =	1.225000
0.500 x 2.450 =	1.225000
0.500 x 7.725 =	3.862500
0.500 x 6.500 =	3.250000
0.500 x 1.225 =	0.612500
4.225 x 2.800 =	11.830000
2.850 x 12.100 =	34.588500
1.285 x 11.735 =	15.078475
0.865 x 10.524887	9.105616
4.235 x 12.800 =	54.208000
0.865 x (12.800 + 11.735) / 2 =	10.524887
8.075 x 11.735 =	94.780125
2.450 x 12.235 =	29.975750
9.550 x 11.735 =	112.098250
1.225 x 12.235 =	14.987875
0.325 x 11.735 =	3.813875
床面積 1056.167125	
1056.16 m ²	

作製者

(印)

平成3年7月29日作成

縮尺 1/

申請人

857442

縮尺 1/500

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。
令和7年5月29日 神戸地方支務局加古川支局 登記官

登記官

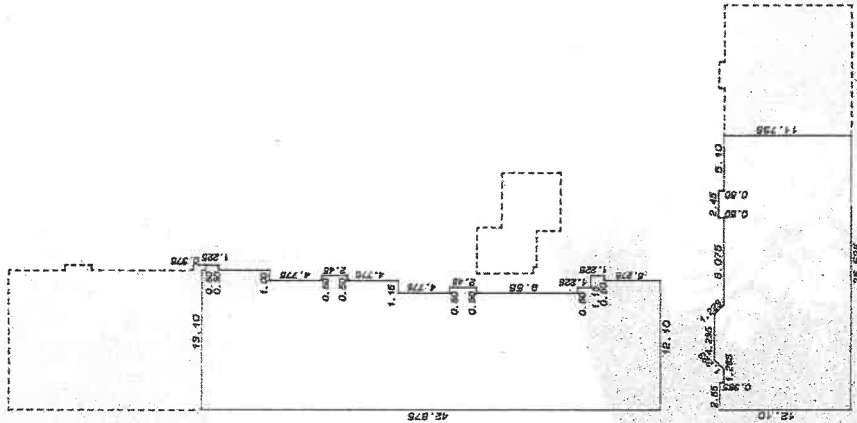
H3.2-1 7/9 建物平面図

各階平面図

家屋番号

建物の所在 加古川市加古川町西河原字入戸97番地7

9階



面積計書表		
10.950 x	42.675 =	469.481250
1.150 x	18.375 =	21.131250
1.000 x	6.375 =	6.375000
0.500 x	1.225 =	0.612500
0.500 x	2.450 =	1.225000
0.500 x	2.450 =	1.225000
0.500 x	7.725 =	3.862500
0.500 x	6.500 =	3.250000
0.500 x	1.225 =	0.612500
1.285 x	11.735 =	15.079475
0.865 x		
(11.735 + 12.800) / 2 =		10.524887
4.235 x	12.600 =	53.361000
0.865 x		
(12.800 + 11.735) / 2 =		10.524887
8.075 x	11.735 =	94.760125
2.450 x	12.235 =	29.975750
5.100 x	11.735 =	59.848500
2.550 x	12.100 =	30.855000
床面積		814.889625
		814.88 m ²

作製者

3年7月29日

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(加古川市)

857444

500

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。
令和7年5月29日 神戸地方法務局加古川支局

令和7年5月29日

神戸地方方法務局加古川支局

登記簿

請求番号：11-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年8月1日

これは図面に記録
令和7年5月29日

神戸地方方法務局加古川支局

登記簿

請求番号：11-2

A3をA4に縮小



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

