

# 入札時に提出する陳述書について

## (お知らせ)

入札時には、入札書と共に陳述書を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 (<http://bit.sikkou.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。

その他、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 8年 6月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

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 7月16日から 令和 8年 7月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 8年 6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 加古川市別府町別府字松ノ上573番地1

建物の名称 ラポール別府

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別府町別府字松ノ上573番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.27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 加古川市別府町別府字松ノ上573番1

地 目 宅地

地 積 1066.74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 17016分の696



## 物件明細書

令和 8年 4月15日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平山 永義

---

---

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 加古川市別府町別府字松ノ上573番地1

建物の名称 ラポール別府

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別府町別府字松ノ上573番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.27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 加古川市別府町別府字松ノ上573番1

地 目 宅地

地 積 1066.74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 17016分の696



令和7年(ケ)第127号  
令和8年2月16日受理  
令和8年 2月27日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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 加古川市別府町別府字松ノ上573番地1

建物の名称 ラポール別府

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別府町別府字松ノ上573番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.27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 加古川市別府町別府字松ノ上573番1

地 目 宅地

地 積 1066.74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 17016分の696

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市別府町別府573番地の1 ラポール別府403号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 10,090円 修繕積立金 4,020円	令和8年2月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和2年3月分～令和8年2月分 計1,015,920円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ラポール別府管理組合	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所支部 令和年()第号 保管開始日 令和年月日 <input type="checkbox"/> ある	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■加古川警察署職員	執行官から照会を受けました、令和5年5月、本件物件で亡くなっている者を発見した件についての回答は次のとおりです。 不自然死かどうかは不明です。
執行官の意見	
<p>1 本件建物の占有状況等は、立入調査の結果、表札に「B」という表記が確認できたものの、建物内には所有者宛の郵便物のみが多数確認できたことや表札以外に第三者の占有を窺わせる状況は認められなかったことから2枚目記載のとおりと認め、ライフライン（電気）のメーターが無計量であったこと、集合ポストの投函口がテープで蓋をされていた状況などから空き家と認めた。</p> <p>2 建物の状態等は以下のとおりであり、その他は経年程度の劣化があるものと思われる。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>① クロスに汚れが散見された。</li><li>② 床に多数の動産が置かれているため床とその付近の状態は確認できなかった。</li><li>③ 関係人の陳述に記載した内容に関連すると思われるものとして、建物間取図の2つの和室のうち下部の和室に染みが確認でき、その周辺には多数の蠅や蛹（幼虫）の死骸が確認できた（蠅の死骸は他室でも確認できた）。</li></ul> <p>3 管理会社からの書面による回答要旨は2枚目及び次に記載のとおりであり、その他の回答要旨は評価書を参照のこと。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>① 2枚目記載の管理費等以外に駐車場使用料（月額9000円）が発生し、その分についても滞納があるため承継人には駐車場使用料の滞納額を含めた金額が請求される。</li><li>② 管理費等の滞納額には、年14パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される。</li></ul>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月16日 (月) 15:02 ~ 15:18	神戸地方法務局加古川支局	公函等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和8年2月17日 (火) 10:08 ~ 10:12	電話調査 (受信)	債権者代理人から聴取調査
令和8年2月17日 (火) ~	執行官室	管理組合宛に管理費等照会書FAX送信
令和8年2月17日 (火) 16:40 ~ 16:53	執行官室	加古川警察署に聴取調査 (電話・発信)
令和8年2月18日 (水) ~	執行官室	加古川警察署に照会書送付
令和8年2月18日 (水) 14:28 ~ 14:53	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、近隣から聴取調査 (不在)
令和8年2月19日 (木) 13:29 ~ 13:40	執行官室	加古川警察署から回答 (電話・受信)
令和8年2月26日 (木) 14:52 ~ 15:25	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



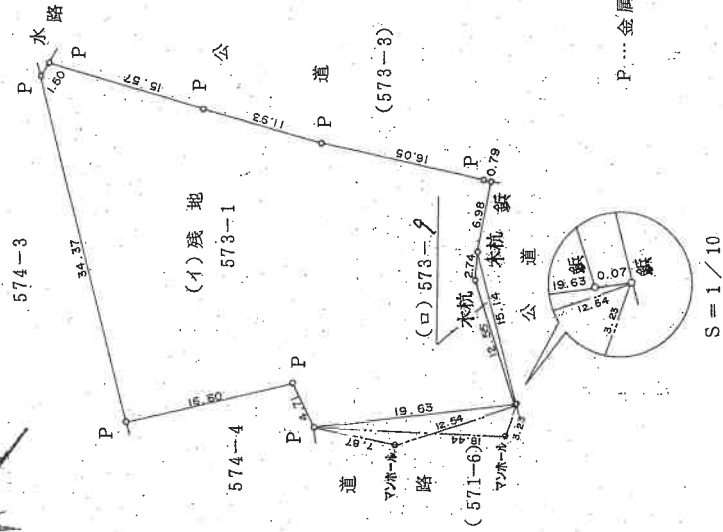
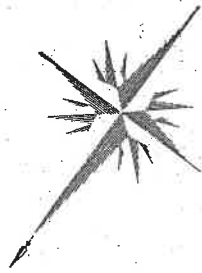


登記年月日：平成4年7月24日

地積測量図

地番 573-9

土地の所在 加古川市別府町別府字松ノ上



作製者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/500

成 4 年 7 月 15 日作製

477694

(社)文庫印刷社

(2/2)

請求番号：44-2

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4年9月11日

各階平面図 建物番号 403

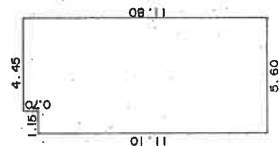
別府字松ノ上 573-1-403

家屋番号 573-1-403

建物の所在 加古川市別府町別府字松ノ上 573 番地 1

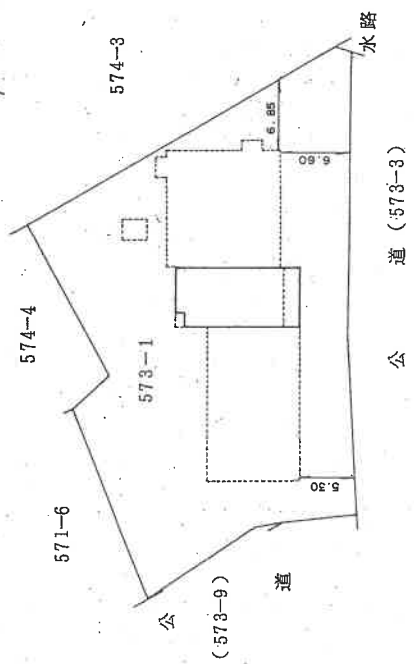
区分した建物

建物番号 403



面積計算

11.10X	1.15=	12.7650
11.80X	4.45=	52.5100
面積		65.2750
床面積		65.27 ㎡



建物の存する部分 4 階

908432

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	8月20日作成		

(国土文庫印刷)

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4年9月11日

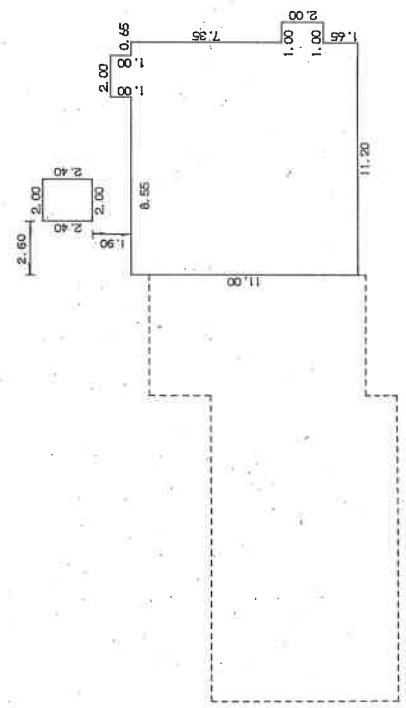
各階平面図 2/2 建物各階平面図

家屋番号 前と同じ

建物の所在 加古川市別府町別府字松ノ上573番地1

一棟の建物

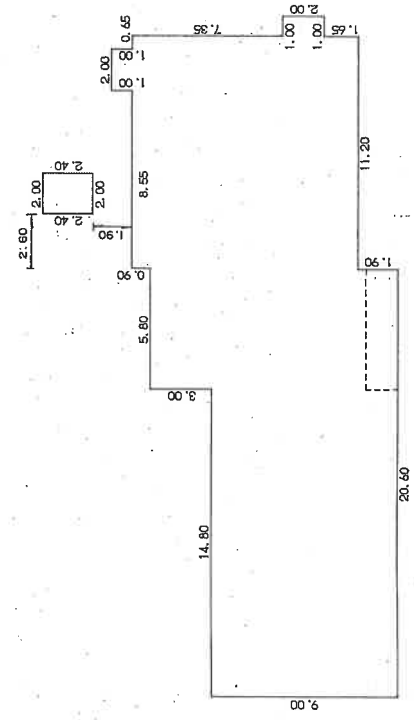
6階・7階  
(各階同型)



求積表

11.00 X	8.55 =	94.0500
12.00 X	2.00 =	24.0000
11.00 X	0.65 =	7.1500
2.00 X	1.00 =	2.0000
2.40 X	2.00 =	4.8000
合計		132.0000
床面積		132.00 m <sup>2</sup>

2階・3階・4階・5階  
(各階同型)



求積表

9.00 X	14.80 =	133.2000
12.00 X	5.80 =	69.6000
11.00 X	8.55 =	94.0500
12.00 X	2.00 =	24.0000
11.00 X	0.65 =	7.1500
2.00 X	1.00 =	2.0000
2.40 X	2.00 =	4.8000
合計		334.8000
床面積		334.80 m <sup>2</sup>

作製者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

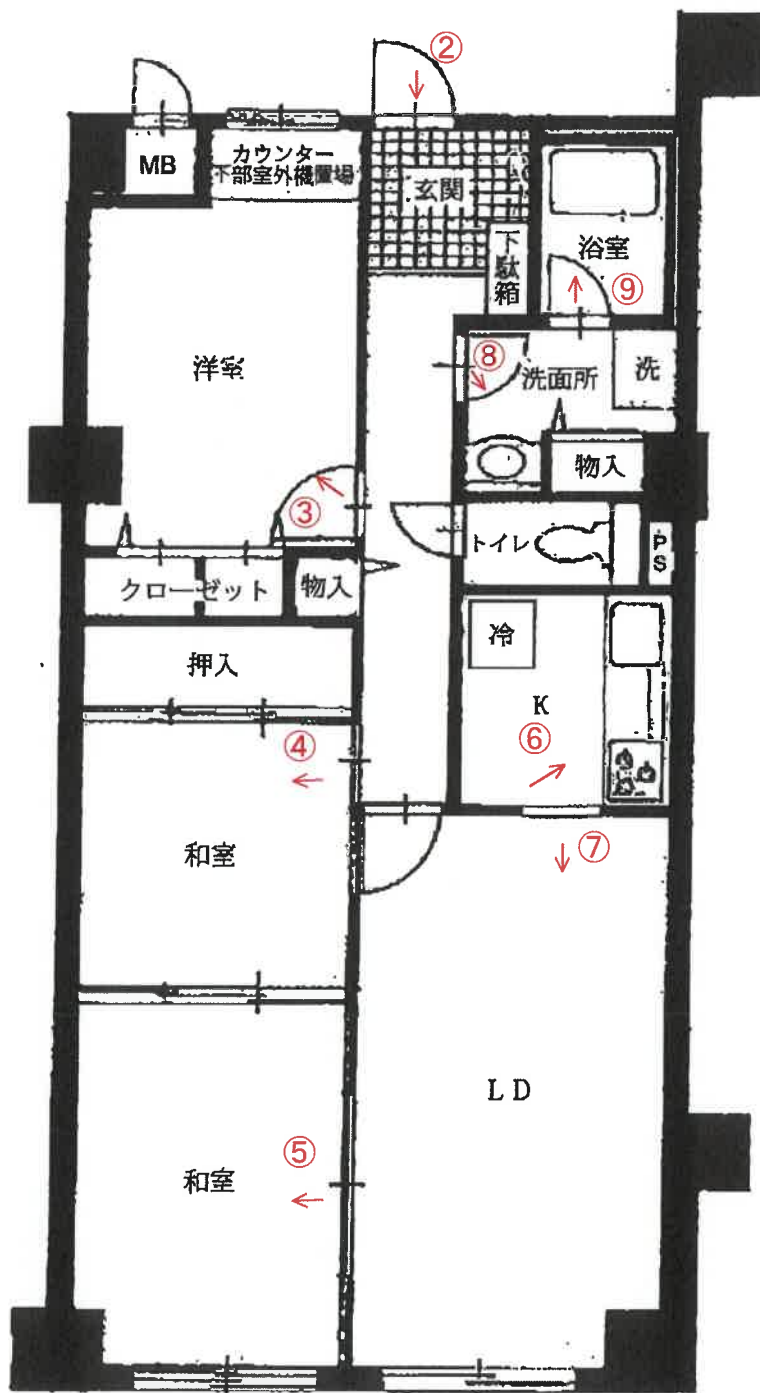
8月20日作成

908417

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127号



↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件マンション



No. 2



No. 3



No. 4

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 5

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 6

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 7

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 8

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 9

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

令和 7 年 (ケ) 第 127 号  
令和 8 年 2 月 26 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 4 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2,480,000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		
	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240m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅・共同住宅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 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 1,066.74 m <sup>2</sup> の やや不整形地	
接面道路の状況	南東側 約6.5m市道 南西側 約3.7~4m市道 (建築基準法第42条2項道路) 北西側 約4m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)	
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	・ 山陽電鉄、山陽新幹線の線路に近接している。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラポール別府
建物の用途	共同住宅 (総戸数26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4年8月11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7階建
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼り・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17台) 集会所 なし その他 オートロックなし
品等	劣る
管理の形態等	管理組合 あり ラポール別府管理組合 管理方式 自主管理 管理会社 なし 管理形態 管理人 なし
管理の状況	劣る
積立金	令和8年2月15日現在、 9,854,953円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・管理会社からの回答書によると、令和8年5月頃に大規模修繕計画(外壁塗装等)がある。</li> <li>・外壁に亀裂等が見られた。</li> </ul>

## (2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4階 (403号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	65.27㎡ (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・不明等 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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 10,090円 駐車場使用料(月額 9,000円) 修繕積立金 月 額 4,020円 滞 納 額 あり (令和8年2月17日現在 1,015,920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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件物件で人が亡くなり不自然死かどうかは不明とのことである。</li> <li>・管理費等以外に駐車場使用料についても滞納があるため、承継人には駐車場使用料の滞納額を含めた金額が請求される。</li> <li>・床に多数の動産が置かれているため、床の状態は不明である。</li> <li>・和室にシミ及びその周辺には多数のハエの死骸が見られた。</li> </ul> <p>以上詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。</p>

## 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	65.27	1.21	0.21	4,640,000

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及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.21$$

#### (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
62,900	1.02	1,066.74	0.90	696/17016	1.00	2,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-21）

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$71,700 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/114 \approx 62,900$$

◇ 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)

$$\text{地域格差} = \frac{\text{街路条件}}{100/100} \times \frac{\text{接近条件}}{100/99} \times \frac{\text{環境条件}}{100/115} \times \frac{\text{行政条件}}{100/100} = 100/114$$

イ 個別格差：三方路、形状等 (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
4,640,000	2,520,000	0.83	5,940,000

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  
0.83 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 11月 129,000 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	128,000
B	129,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{95}$	125,000

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
127,000	0.83	65.27	6,880,000

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	
115 千円  (2.7%)	468 千円	9.0%	5,200 千円 ≒ 5,200 千円	0.79383	4,128 千円  (97.3%)	4,243 千円 ≒ 4,240 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)	129	129	129	129
	長期計画修繕費	1,251	51	51	51
	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	1,467	267	267	267
ウ 経費率 (%)	196.65	35.79	36.33	36.33	
エ 有効純収益 アーイ	△ 721	479	468	468	
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	△ 668	411	372		

(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	5,940,000	1.00	5,940,000
②比準価格	6,880,000	1.00	6,880,000
③収益価格			4,240,000
④調整後の価格	6,430,000		

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
6,430,000	0.70	0.80	0.69	2,480,000

イ 市場性修正：不自然死か否かについては不明、部屋の汚損の状況等

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-21)  
所 在 : 兵庫県加古川市別府町別府字せいろ981番16  
価 格 : 71,700円/㎡  
位 置 : 山陽電鉄線「別府」駅より道路距離380m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 85㎡  
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住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
土地 : 37,048,946円 (×696/ 17,016)  
建物 : 4,547,823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 加古川市別府町別府字松ノ上573番地1

建物の名称 ラポール別府

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別府町別府字松ノ上573番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.27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 加古川市別府町別府字松ノ上573番1

地 目 宅地

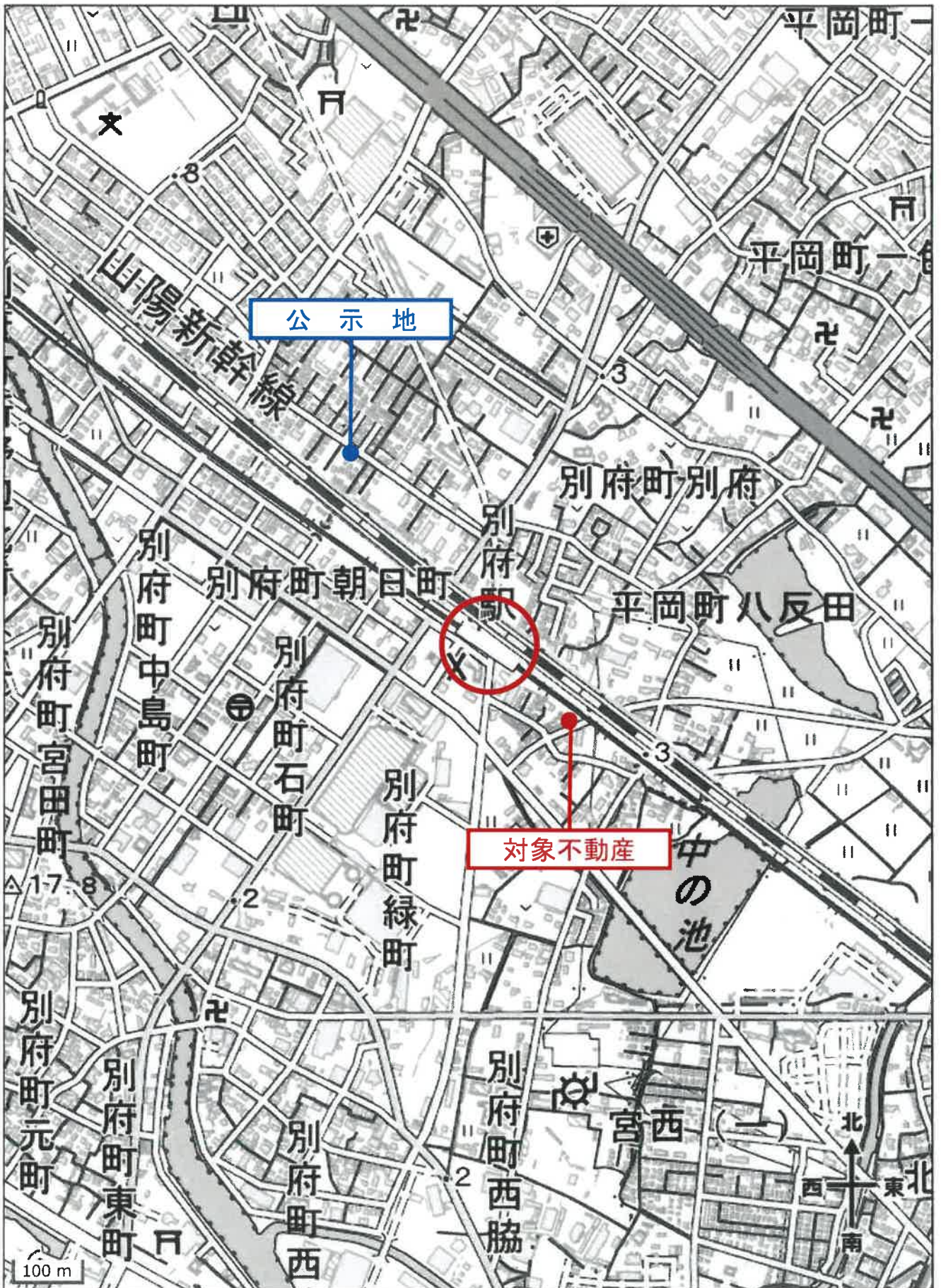
地 積 1066.74平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

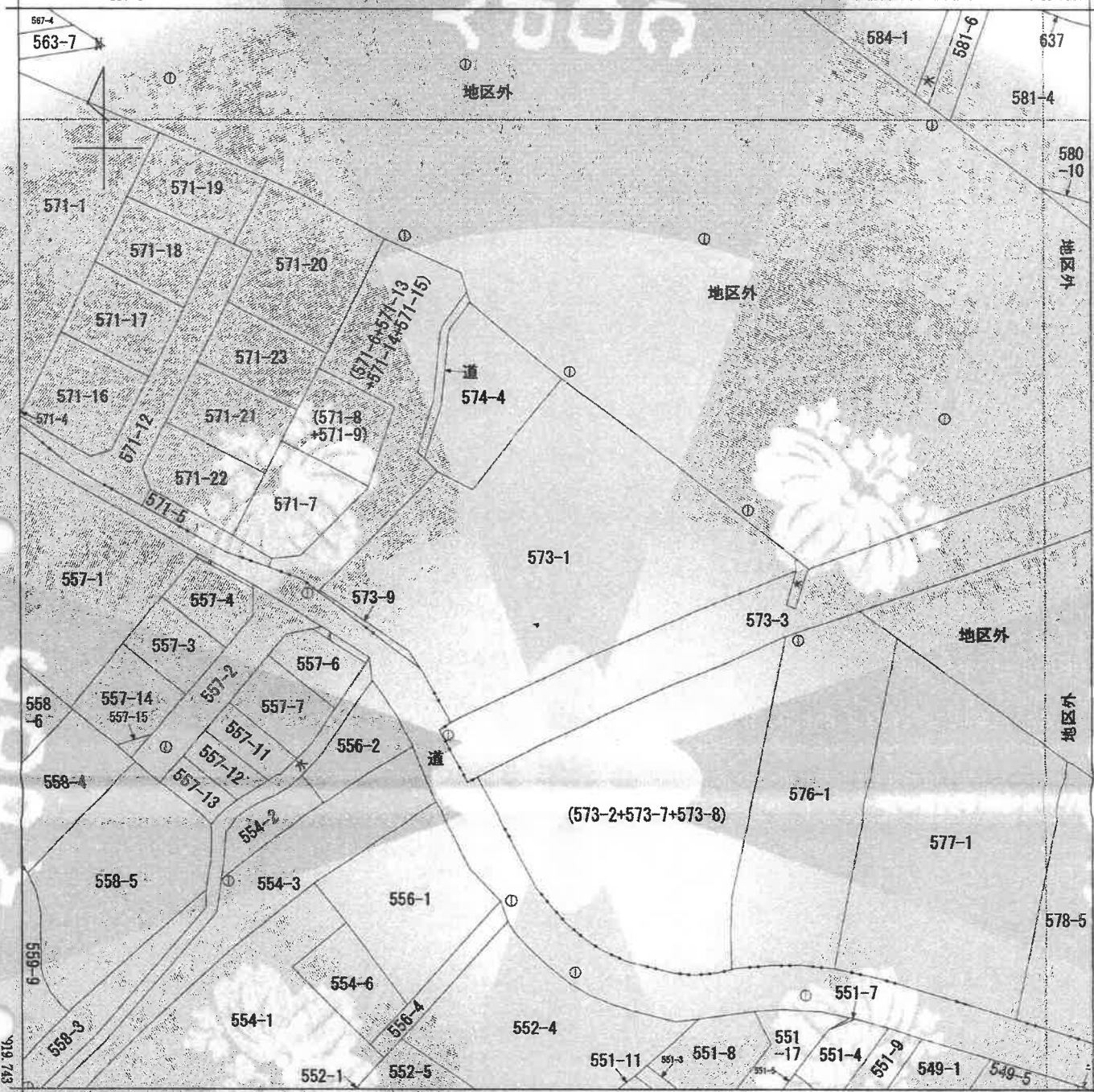
敷地権の割合 17016分の696



1 557-16    ^ 559-19  
 2 557-5    = 549-18

(座標値種別：図上測定)

+47557.291



+47432.291 (座標値種別：図上測定)



請求分	所在	加古川市別府町別府字松ノ上			地番	573番1			
出力尺	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1-9-5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	

これは地図に記載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12月9日

神戸地方法務局姫路支局

登記官

請求番号：29-1  
 (1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年7月24日

前573-1/後・新

地番 573-9

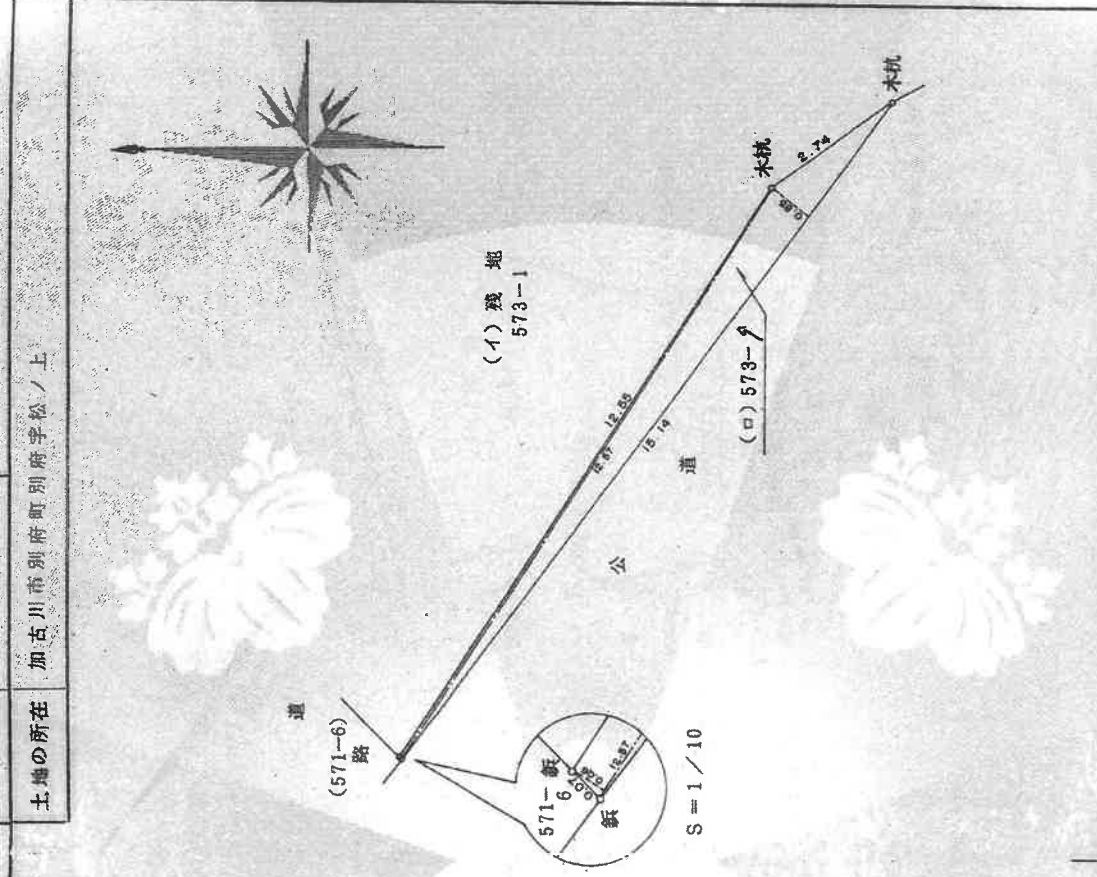
土地の所在 加古川市別府町別府字松ノ上

地積測量図

1/2 4 ? 呷

三斜求積表

地番：(口)573-9	高さ	面積
NO. 1 底辺 12.57 × 0.06 =		0.7542
2 15.14 × 0.85 =		12.8670
	積積積	13.6232
	積積積	6.81160
	積積積	6.81 呷
残地番 公簿 (イ)573-1	總積地積	6.81160
		1066.74550
		1066.74 呷



作製者

申請人

縮尺 1/100

平成4年7月15日作製  
(標準)

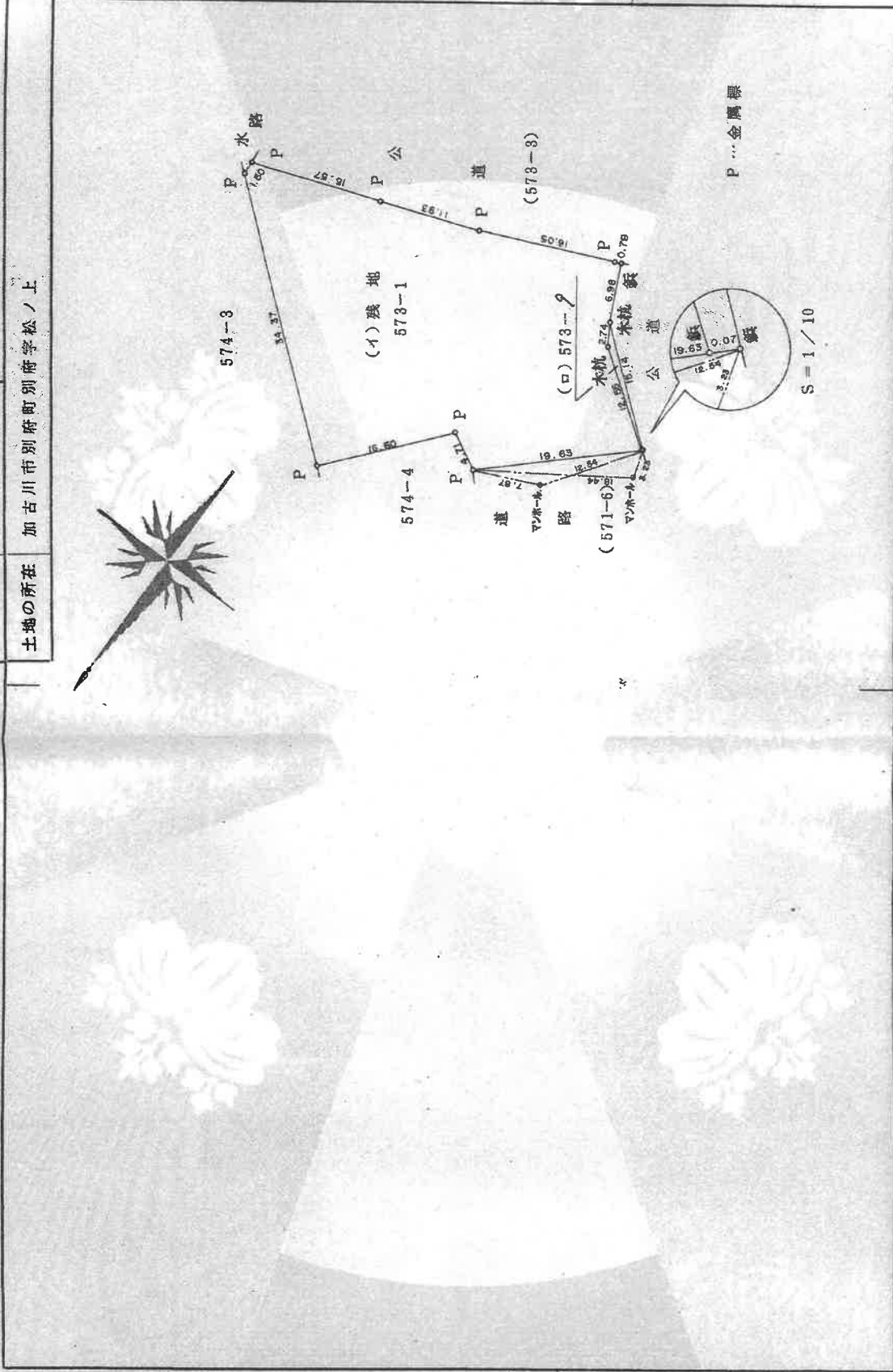
477693

DL文庫印刷

登記年月日：平成4年7月24日

地積測量図

地番	573-9
土地の所在	加古川市別府町別府字松ノ上



作製者	申請人	縮尺
		1 / 500

平成4年7月15日作成  
 477694

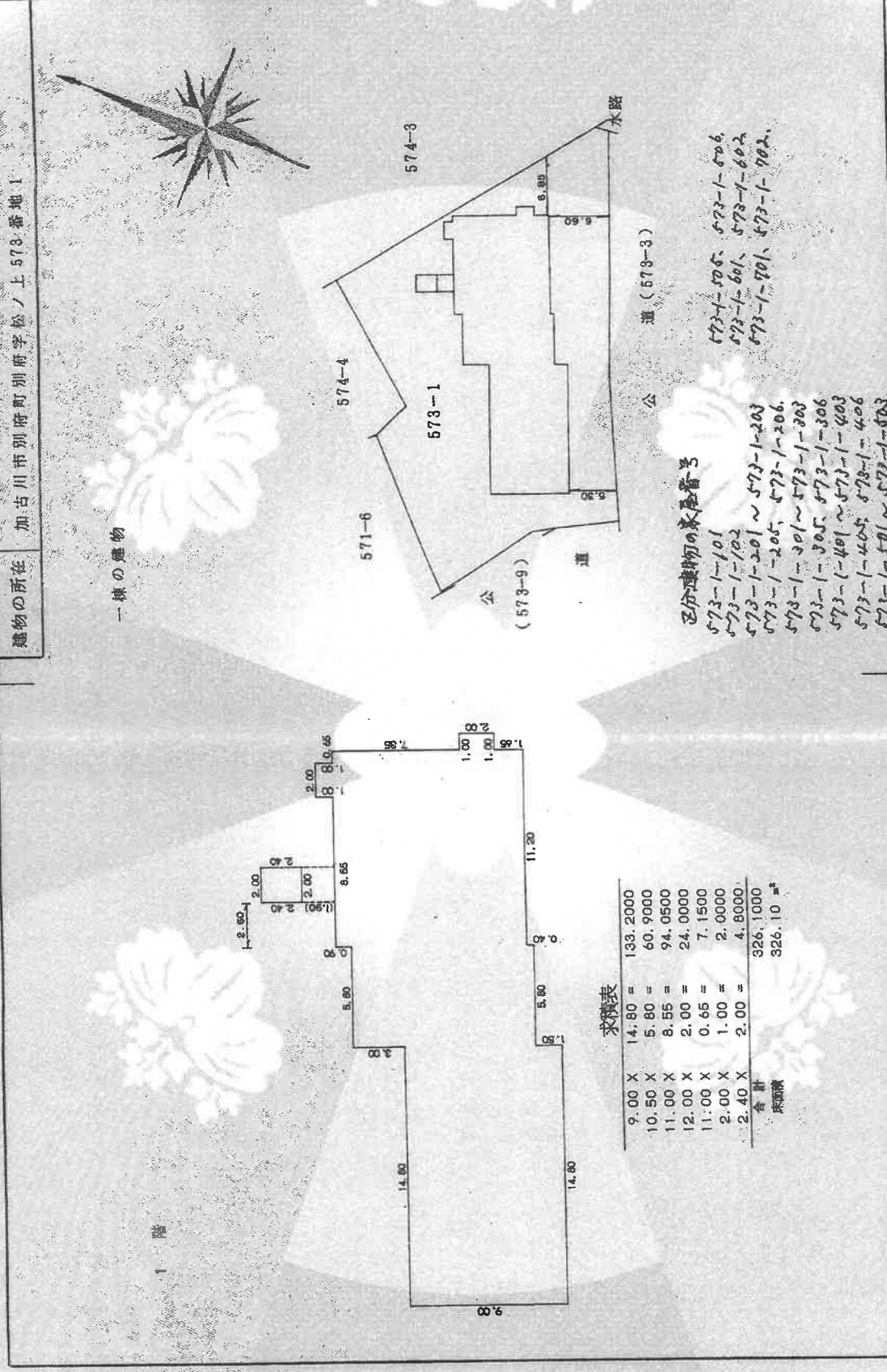
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (神戸地方支務局加古川支局管轄)  
 令和7年12月24日 神戸地方支務局姫路支局 登記官

登記年月日：平成4年9月11日

各階平面図  
1/2 各階平面図  
H4. 9. 11

家屋番号

建物の所在  
加古川市別府町別府字松ノ上 573-番地1



一棟の建物

区分建物の家屋番号  
573-1-101  
573-1-102  
573-1-201 ~ 573-1-203  
573-1-205 ~ 573-1-206  
573-1-301 ~ 573-1-303  
573-1-305 ~ 573-1-306  
573-1-401 ~ 573-1-403  
573-1-405 ~ 573-1-406  
573-1-501 ~ 573-1-503  
573-1-505 ~ 573-1-506  
573-1-601 ~ 573-1-602  
573-1-701 ~ 573-1-702

求積表

9.00 X	14.80 =	133.2000
10.50 X	5.80 =	60.9000
11.00 X	8.55 =	94.0500
12.00 X	2.00 =	24.0000
11.00 X	0.65 =	7.1500
2.00 X	1.00 =	2.0000
2.40 X	2.00 =	4.8000
合計		326.1000
取積積		326.10 m <sup>2</sup>

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人  
908416

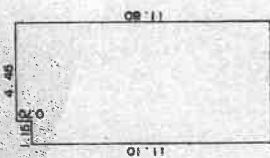
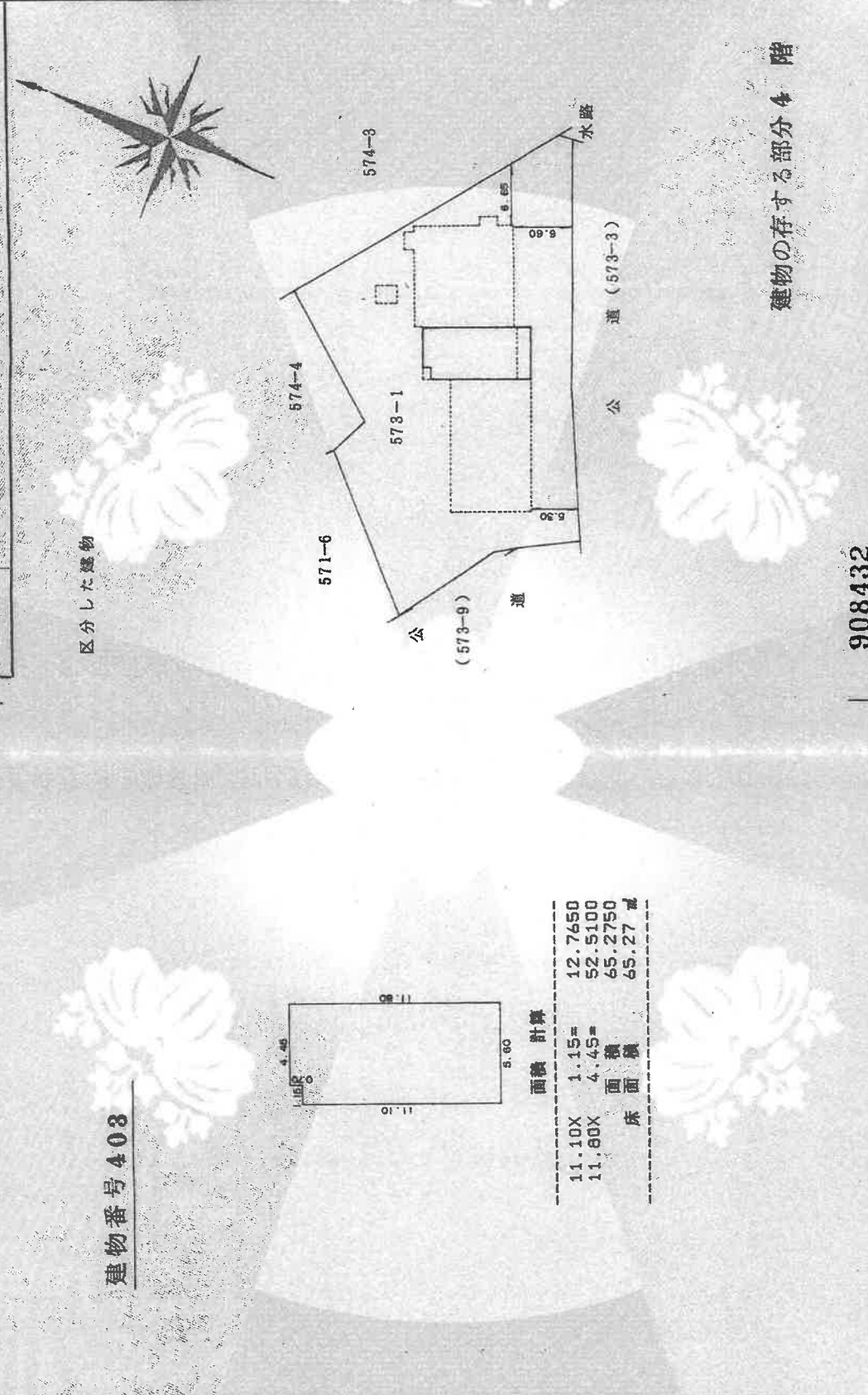
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(神戸地方支務局加古川支局管轄)  
令和7年12月18日 神戸地方支務局加古川支局 登記官

登記年月日：平成4年9月11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12月18日 神戸地方方法務局姫路支局 登記官

各階平面図 建物番号403 各階平面図 建物番号403

4.9.11  
別府字松ノ上  
573-1-403  
加古川市別府町別府字松ノ上573番地1



面積計算		
11.10X	1.15=	12.7650
11.80X	4.45=	52.5100
	面積	65.2750
	床面積	65.27 ㎡

建物の存する部分 4階

908432

製作者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人		

(印文並用紙)



建物間取図

令和7年(ケ)第127号

