

# 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 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 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 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 加古川市加古川町稲屋字下霜ノ上36番地2

建物の名称 グランプレステージ加古川Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川町稲屋36番2の907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 57.99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 加古川市加古川町稲屋字下霜ノ上36番2

地 目 宅地

地 積 4109.40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 29993分の234



## 物件明細書

令和 8年 2月 9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

【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 加古川市加古川町稲屋字下霜ノ上36番地2

建物の名称 グランプレステージ加古川II

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川町稲屋36番2の907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 57.99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 加古川市加古川町稲屋字下霜ノ上36番2

地 目 宅地

地 積 4109.40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 29993分の234



令和7年(ケ)第 103号  
令和7年11月25日受理  
令和8年 1月 7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 加古川市加古川町稲屋字下霜ノ上36番地2

建物の名称 グランプレステージ加古川Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川町稲屋36番2の907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 57.99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 加古川市加古川町稲屋字下霜ノ上36番2

地 目 宅地

地 積 4109.40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 29993分の234

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市加古川町稲屋36番地の2 グランプレステージ加古川Ⅱ-907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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
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 居宅(空き家) として所有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 6,340 円 修繕積立金 20,940 円	令和7年12月2日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2023年3月分～2025年12月分 計 853,920 円
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答書によると、管理費等の滞納額に対しては、年14%の割合による遅延損害金が付加して請求される。	
敷地権	符号1	
概況地目	<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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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

( 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 本件建物の内部については以下のとおり
  - ① 全体的に壁クロスに経年程度のくすみやシミが多く、ヒビも多数見られた。
  - ② リビングの床板に浮きが見られた。
  - ③ キッチンの床板が一部めくれて下地が出ていた。かつて水漏れがあった可能性がある。
  - ④ 家財道具など多くの動産が残置されている。

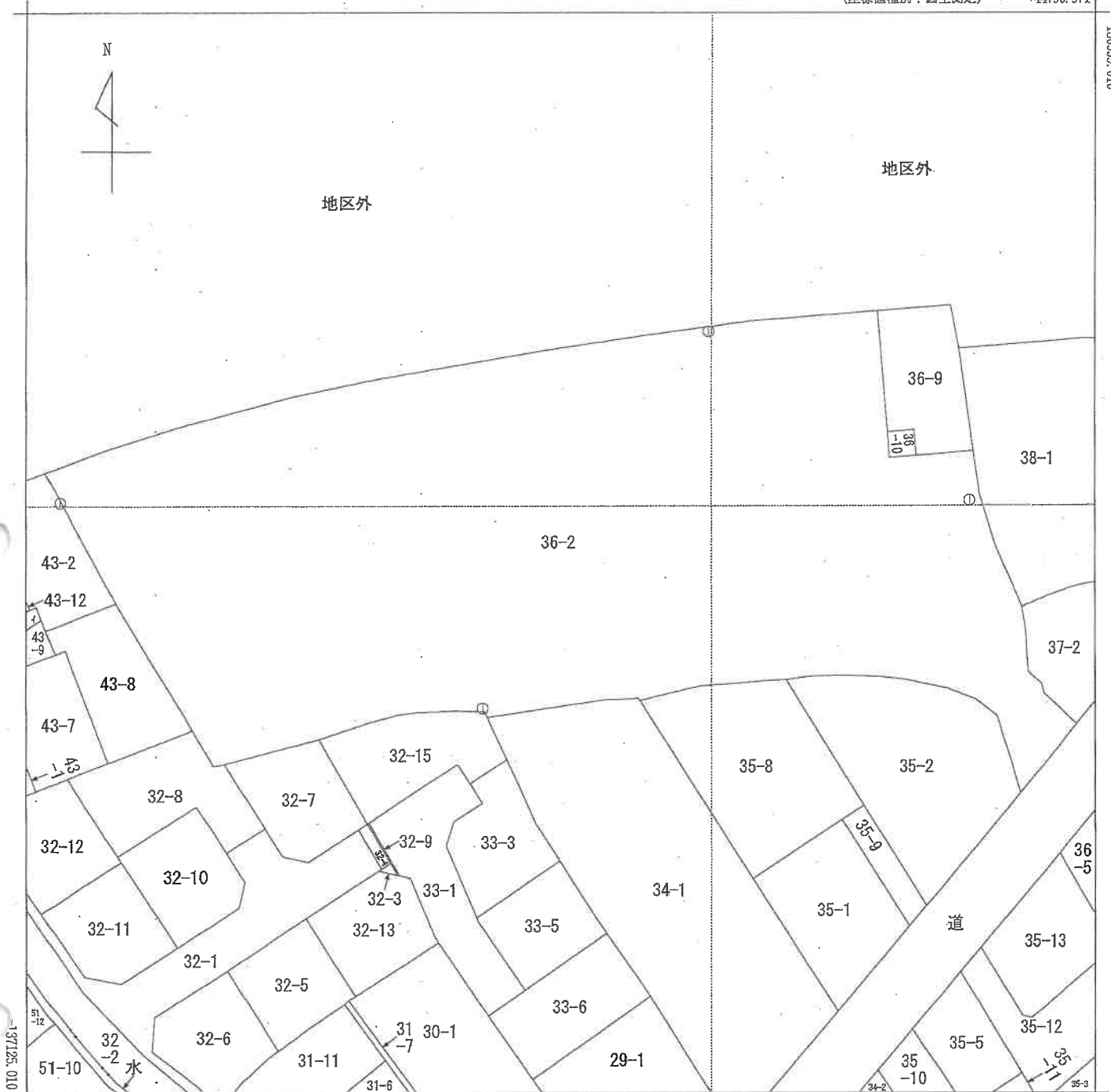
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

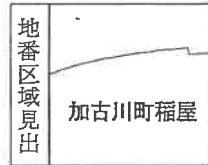
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月27日(木) 11:42-11:46	執行官室 (電話発信)	債務者相続財産清算人から聴取調査
令和7年11月28日(金) 11:36-11:42	神戸地方法務局加古川支局	公図及び登記簿謄本交付申請 (受領)
令和7年12月9日(火) 11:35-11:45	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函 (返信用 110 円のちに回収)
令和7年12月11日(木) 9:32-10:07	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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7年12月11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、借り受けた鍵により解錠し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>		

(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)



+44671.971 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在 加古川市加古川町稲屋字下霜ノ上					地番	36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)	平成2年9月12日		補記事項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

( 5 枚目)





登記年月日：平成10年3月13日

平成10年3月13日

建築物各階平面図

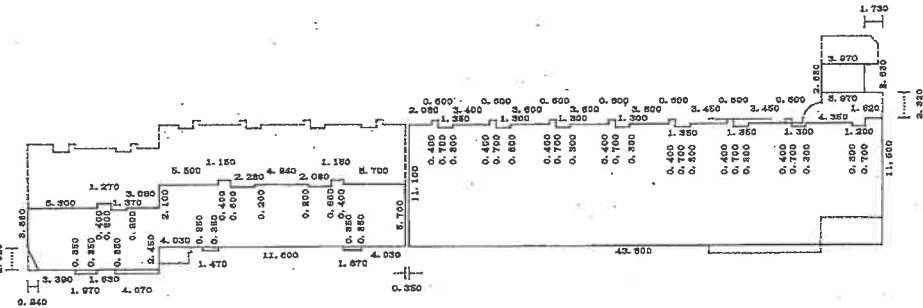
NO. 7-7

新川

家屋番号 グランプラスステージ加古川II

建築物の所在 加古川市加古川町稲屋字下瀬ノ上36番地2

各階平面図



9階

求積表

3.970	X	2.630	=	10.441100
0.600	X	0.700	=	0.420000
0.600	X	0.700	=	0.420000
0.600	X	0.700	=	0.420000
0.600	X	0.700	=	0.420000
0.600	X	0.700	=	0.420000
0.600	X	0.700	=	0.420000
1.620	X	0.700	=	1.134000
2.080	X	0.300	=	0.624000
3.400	X	0.300	=	1.020000
3.600	X	0.300	=	1.080000
3.600	X	0.300	=	1.080000
3.450	X	0.300	=	1.035000
3.450	X	0.300	=	1.035000
4.350	X	0.300	=	1.305000
43.800	X	10.800	=	473.040000
1.150	X	0.600	=	0.690000
1.150	X	0.600	=	0.690000
5.500	X	5.700	=	31.350000
4.940	X	5.700	=	32.490000
5.700	X	5.500	=	33.800000
1.270	X	0.600	=	0.762000
3.300	X	3.680	=	23.184000
3.060	X	6.050	=	18.513000
2.640	X	3.480	=	9.187200
1.470	X	0.350	=	0.514500
1.670	X	0.350	=	0.584500
17.930	+	6.990	=	15.069200
1.010	X	2.370	=	2.393700
1.970	X	0.350	=	0.689500
			合計	696.719700
			床面積	696.71㎡

( 7.930 + 6.990 ) X 2.020/2

作製者

平成10年3月9日  
(平成 年 月 日作成)

縮尺 1/

申請人

804902

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

( 8 枚目)

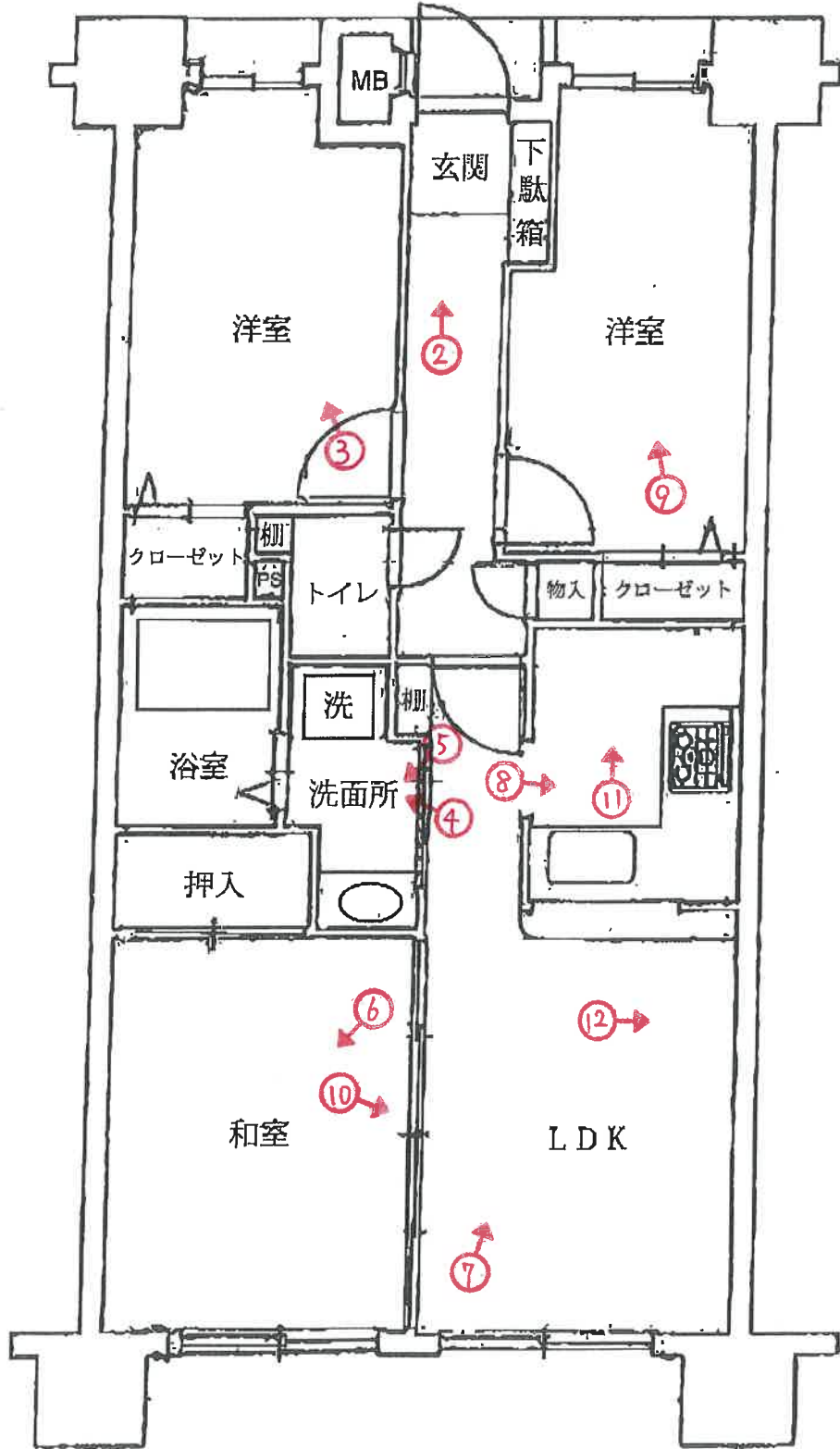
公用

請求番号：23-3 (8/8)

建物間取図

令和7年(ケ)第103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

( 10 枚目 )



4



5



6

( // 枚目)



7



8



9

( 12 枚目 )



10

床板が浮いている



11

床板がめくれ下地が出ている



12

壁クロス  
のヒビ

( 13 枚目 )

令和 7 年 (ケ) 第 103 号  
令和 7 年 12 月 11 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 16 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4,680,000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	JR線 加古川駅の南西方 約2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅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 4,109.40 m <sup>2</sup> の やや不整形地	
接面道路の状況	南東側 約8m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	・洪水ハザードマップによると、5～10m未満(想定最大規模)である。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランプレステージ加古川Ⅱ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数124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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年2月10日 新築 28年程度 15年程度
構造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 受付順(総台数94台) あり 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 グランプレステージ加古川Ⅱ管理組合 委託 日本住宅管理(株) 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年11月末日現在、 146,478,693円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>石綿使用等の有無</li> </ul> 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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階 (907号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	57.99㎡ (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・カーペット等 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 6,340円 修繕積立金 月額 20,940円 滞納額 あり (令和7年12月2日現在 853,920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>・壁クロスにくすみやシミが多く、ヒビも多数見られた。</li><li>・リビングのフローリングに浮きが見られた。</li><li>・キッチン床に汚損が見られた。</li></ul>

## 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	57.99	1.10	0.31	5,540,000

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 28年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 43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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.31$$

#### (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
79,500	0.96	4,109.40	0.90	234/29993	1.00	2,200,000

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)-2）

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

$$91,500 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/114 \approx 79,500$$

◇ 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)

$$\text{地域格差} = \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/97 \times 100/100 \times 100/118 \times 100/100 \approx 100/114$$

イ 個別格差：形状、間口狭小等 (0.96)

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
5,540,000	2,200,000	1.02	7,890,000

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 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	119,000
B	129,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{90}$	135,000

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	1.02	57.99	7,510,000

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 イ÷ウ	複利現価率 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
252 千円  (8.5%)	267 千円	8.0%	3,338 千円 ≒ 3,340 千円	0.81629	2,726 千円  (91.5%)	2,978 千円 ≒ 2,980 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	720	720	709	709
	共益費収入	72	72	71	71
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	792	792	780	780
	空室損失	△ 79	△ 79	△ 78	△ 78
	貸倒損失	△ 24	△ 24	△ 23	△ 23
	有効総収益	689	689	679	679
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	79	79	79	79
	長期計画修繕費	753	253	253	253
	公租公課	74	74	74	74
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	912	412	412	412
ウ 経費率 (%)		132.37	59.80	60.68	60.68
エ 有効純収益	ア-イ	△ 223	277	267	267
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	△ 208	242	218	

(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	7,890,000	1.00	7,890,000
②比準価格	7,510,000	1.00	7,510,000
③収益価格			2,980,000
④調整後の価格	7,130,000		

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
7,130,000	1.00	0.80	0.82	4,680,000

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(県)-2)  
所 在 : 兵庫県加古川市加古川町木村字宮ノ西669番24  
価 格 : 91,500円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR線「加古川」駅より道路距離2.4km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 144m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南西側幅員5.3m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 : 155,631,196円 (×234/29,993)  
建物 : 4,142,865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 加古川市加古川町稲屋字下霜ノ上36番地2

建物の名称 グランプレステージ加古川Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川町稲屋36番2の907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 57.99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 加古川市加古川町稲屋字下霜ノ上36番2

地 目 宅地

地 積 4109.40平方メートル

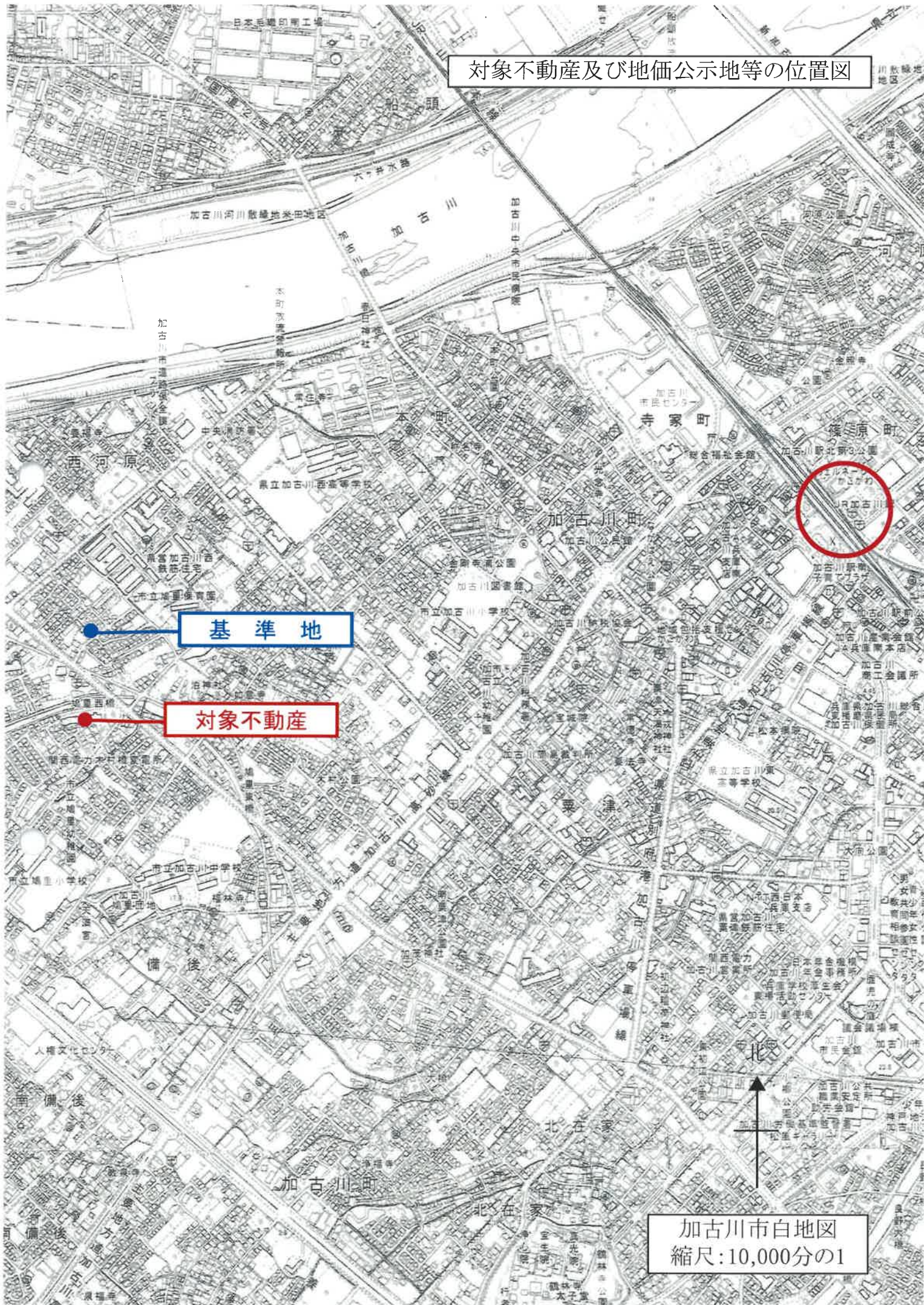
### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29993分の234

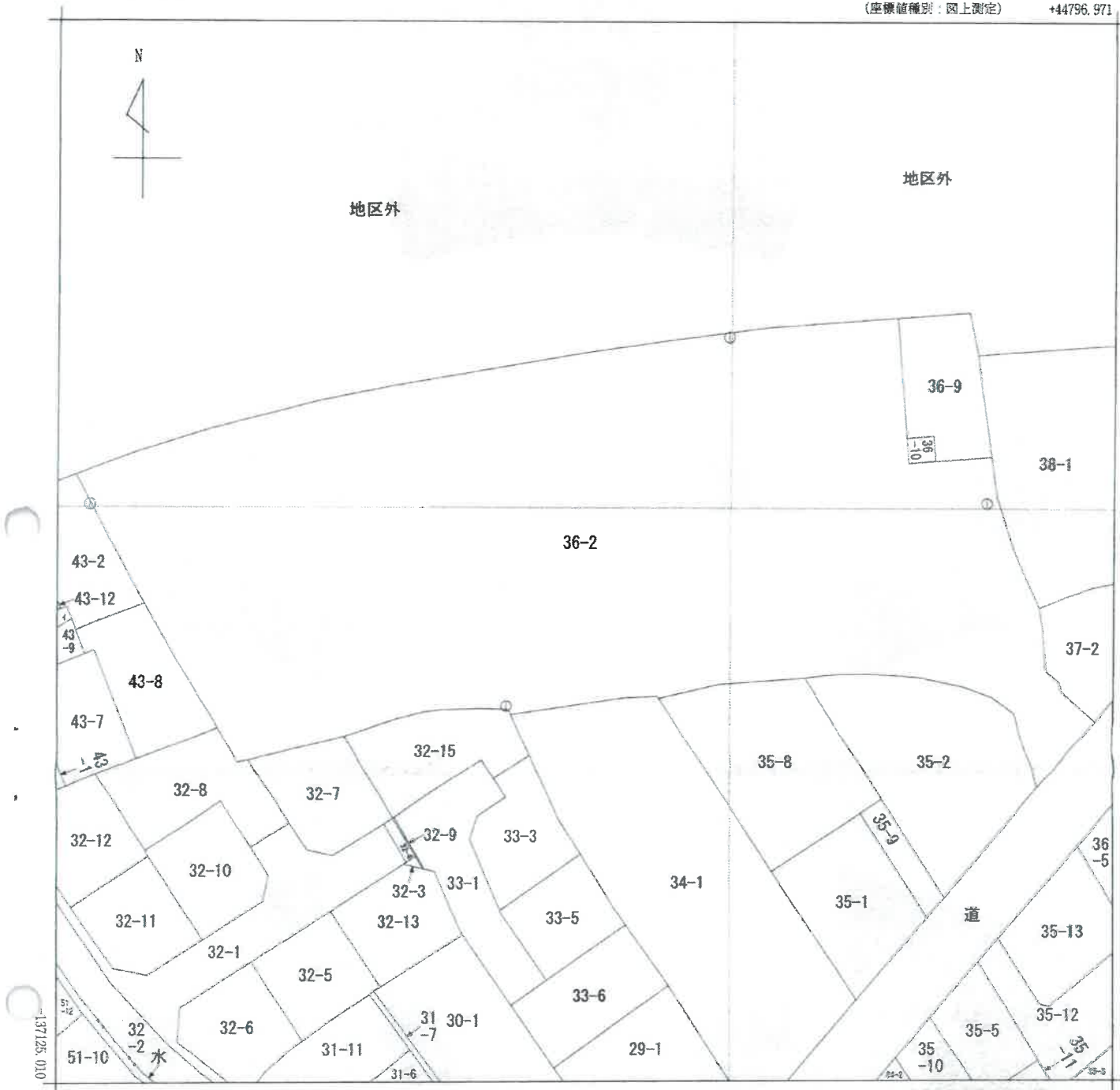
対象不動産及び地価公示地等の位置図



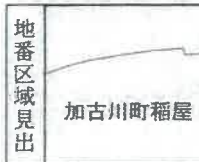
基準地

対象不動産

加古川市白地図  
縮尺:10,000分の1



+44671.971 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	加古川市加古川町稲屋字下籍ノ上				地番	36番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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)	平成2年9月12日		補事項	

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9月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：39-1

(1/1)

A3をA4に縮小



登記年月日：平成10年3月13日

平成10年3月13日  
各階平面図

加古川町  
稲穂36番地の907  
建物各階平面図

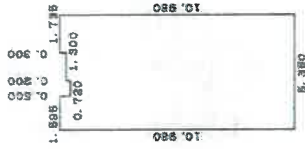
家屋番号  
稲穂36番地の907

建物の所在  
加古川市加古川町稲穂字下郷ノ上36番地2

建物の番号  
グランプレステージ加古川II

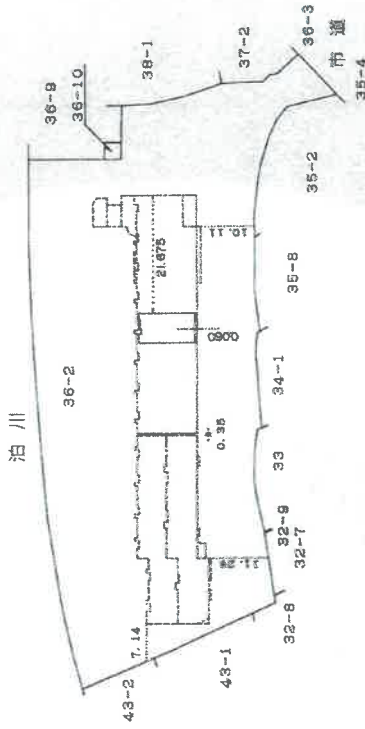
建物の番号  
907

建物の存する部分  
9階



求積表

10.980 x 1.595 =	17.513100
10.480 x 0.720 =	7.545600
10.980 x 1.300 =	13.884000
10.980 x 1.735 =	19.050300
合計	57.993000
床面積	57.99㎡



製作者

平成10年3月9日  
(平成 年 月 日作成)

縮尺

1/250

申請人

00000000

805022

縮尺

1/1000

GTZ-907

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9月16日

東京法務局中野出張所

登記簿

各階平面図

前1階

家屋番号

グランプレステーション加古川II

建各階平面図

平成10年3月13日

1/6

建物の所在

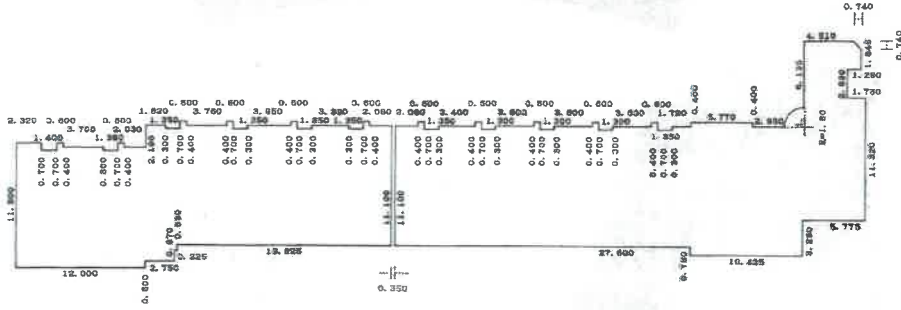
加古川市加古川町稲屋字下霜ノ上36番地2

NO. 72

求積表

(	3.970	x	8.235	=	32.692950
	0.540	x	1.280	)x	0.740/2
	1.280	x	1.845	=	0.673400
	1.730	x	3.020	=	2.361600
	1.800	x	1.800/2	=	5.224600
	0.600	x	0.700	=	1.620000
	0.600	x	0.700	=	0.420000
	0.600	x	0.700	=	0.420000
	0.600	x	0.700	=	0.420000
	0.600	x	0.700	=	0.420000
	5.770	x	0.400	=	2.308000
	3.390	x	0.300	=	1.017000
	3.400	x	11.100	=	23.088000
	3.600	x	0.300	=	1.020000
	3.600	x	0.300	=	1.080000
	3.600	x	0.300	=	1.080000
	12.220	x	0.300	=	3.666000
	3.14	x	1.800 <sup>1/4</sup>	-	1.800 <sup>3/2</sup>
	0.300	x	1.820	=	0.546000
	0.700	x	0.600	=	0.420000
	0.300	x	3.760	=	1.128000
	0.700	x	0.600	=	0.420000
	0.300	x	3.950	=	1.185000
	0.700	x	0.600	=	0.420000
	0.700	x	0.600	=	0.420000
	0.300	x	2.080	=	0.624000
	25.520	x	10.800	=	275.616000
	10.425	x	11.580	=	120.721500
	5.775	x	8.320	=	47.932500
	0.700	x	2.320	=	1.624000
	0.700	x	0.600	=	0.420000
	0.700	x	3.700	=	1.100000
	0.700	x	0.600	=	0.420000
	0.300	x	2.030	=	0.609000
	10.800	x	22.800	=	246.240000
	0.530	x	2.975	=	1.576750
	0.970	x	2.750	=	2.667500
	10.800	x	12.000	=	129.600000
				合計	913.635200
				床面積	913.63㎡

1階



作製者

平成10年3月9日 (平成 年 月 日作成)

縮尺 1/

申請人

804897

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。  
 (神戸地方支務局加古川支局管轄)  
 令和7年9月16日 東京支務局中野出張所 登記官



各階平面図

前(1)面

家屋番号

グランプレステージ加古川II

建物の所在

加古川市加古川町稲屋字下籍ノ上36番地2

建各階平面図

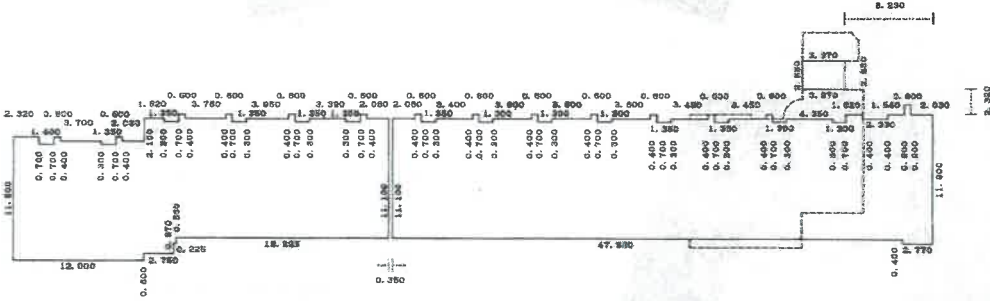
平成10年3月13日

3/6

NO. 7-4

求積表

3.970	X	3.970	X	10.441100	
0.600	X	0.900	=	0.540000	
0.600	X	0.700	=	0.420000	
0.600	X	0.700	=	0.420000	
0.600	X	0.700	=	0.420000	
0.600	X	0.700	=	0.420000	
0.600	X	0.700	=	0.420000	
0.600	X	0.700	=	0.420000	
0.600	X	0.700	=	0.420000	
0.620	X	0.700	=	0.434000	
4.170	X	11.500	=	47.955000	
3.390	X	0.300	=	1.017000	
2.080	X	0.300	=	0.624000	
3.400	X	0.300	=	1.020000	
3.600	X	0.300	=	1.080000	
3.600	X	0.300	=	1.080000	
3.600	X	0.300	=	1.080000	
3.450	X	0.300	=	1.035000	
3.450	X	0.300	=	1.035000	
4.330	X	0.300	=	1.300000	
0.300	X	1.820	=	0.546000	
0.700	X	0.600	=	0.420000	
0.300	X	3.760	=	1.128000	
0.700	X	0.600	=	0.420000	
0.300	X	3.950	=	1.185000	
0.700	X	0.600	=	0.420000	
0.300	X	2.680	=	0.804000	
46.130	X	10.800	=	498.204000	
0.700	X	2.320	=	1.624000	
0.300	X	3.700	=	1.110000	
0.700	X	0.600	=	0.420000	
0.300	X	2.030	=	0.609000	
10.800	X	22.800	=	246.240000	
2.770	X	0.400	=	1.108000	
0.530	X	2.975	=	1.576500	
0.970	X	2.750	=	2.667500	
10.800	X	12.000	=	129.600000	
				合計	961.727350
				床面積	961.72㎡



5階

作製者

平成10年3月9日  
(平成 年 月 日作製)

縮尺 1/

申請人

804899

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。

(神戸地方支務局加古川支局管轄)

令和7年9月16日

東京支務局中野出張所

登記官

各階平面図

前(1)回

家屋番号 グランアブステージ加古川II

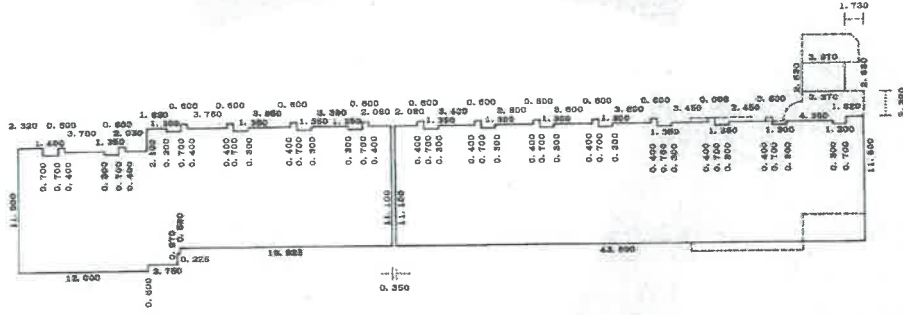
加古川市加古川町稲屋字下瀬ノ上36番地2

NO. 7-5

6階・7階間型・同位置

求積表

3.970	X	10.441100
0.600	X	0.420000
0.600	X	0.420000
0.600	X	0.420000
0.600	X	0.420000
0.600	X	0.420000
0.600	X	0.420000
1.620	X	1.134000
3.390	X	1.017000
2.080	X	0.624000
3.400	X	1.020000
3.600	X	1.080000
3.600	X	1.080000
3.600	X	1.080000
3.450	X	1.035000
3.450	X	1.035000
4.350	X	1.305000
0.700	X	0.546000
0.700	X	0.420000
0.700	X	1.128000
0.700	X	0.420000
0.700	X	1.185000
0.700	X	0.420000
0.700	X	0.420000
0.300	X	0.624000
43.800	X	473.040000
0.700	X	1.624000
0.700	X	0.420000
0.700	X	1.100000
0.700	X	0.420000
0.300	X	0.609000
10.800	X	246.240000
0.530	X	1.576750
0.970	X	2.667500
10.800	X	129.600000
合計		886.261350
床面積		886.26㎡



作製者

平成10年3月13日  
(平成 年 月 日)

縮尺 1/

申請人

804900

縮尺 1/500

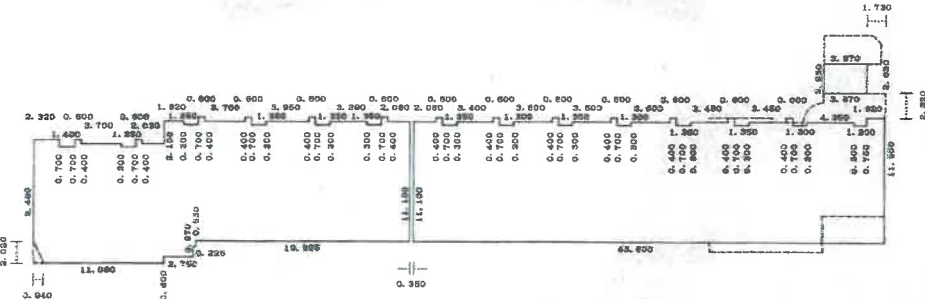
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(神戸地方公務局加古川支店管轄)  
令和7年9月16日 東京公務局生野出張所 登記官

各階平面図

平成10年3月13日  
平成10年3月13日  
建物平面図 5/6

NO. 7-6

家の番号  
マンション加古川II  
家の番号  
加古川市加古川町稲屋字下霧ノ上36番地2



8階

求積表

3.970	x	2.630	=	10.441100
0.600	x	0.700	=	0.420000
0.600	x	0.700	=	0.420000
0.600	x	0.700	=	0.420000
0.600	x	0.700	=	0.420000
0.600	x	0.700	=	0.420000
0.600	x	0.700	=	0.420000
1.620	x	0.700	=	1.134000
2.080	x	0.300	=	0.624000
3.400	x	0.300	=	1.020000
3.600	x	0.300	=	1.080000
3.600	x	0.300	=	1.080000
3.450	x	0.300	=	1.035000
3.450	x	0.300	=	1.035000
4.350	x	0.300	=	1.305000
0.300	x	1.820	=	0.546000
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.300	x	3.760	=	1.128000
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.300	x	3.950	=	1.185000
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.700	x	0.600	=	0.420000
43.800	x	2.080	=	91.304000
0.700	x	1.380	=	0.966000
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.300	x	3.700	=	1.110000
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.300	x	2.030	=	0.609000
10.800	x	22.800	=	246.240000
9.460	+ 11.500	) x	0.940/2	= 1.576750
0.530	x	2.975	=	1.576750
0.970	x	2.750	=	2.667500
10.800	x	11.060	=	119.448000
合計				885.31950
床面積				885.31㎡

製作者

平成10年3月9日  
(平成 年 月 日付)

縮尺 1/

申請人

804901

縮尺 1/500

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。

(神戸地方事務所加古川支局管轄)

令和7年9月16日

東京法務局中野出張所

登記書

登記年月日：平成10年3月13日

平成10年3月13日

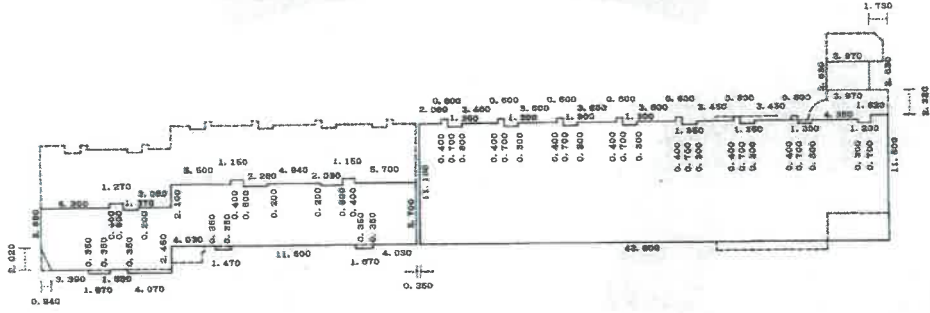
建築物各階平面図

家屋番号 加古川市加古川二丁目3番地2

NO. 7-7

各階平面図

9階



求積表

3.970	x	3.970	=	10.441100
0.600	x	0.700	=	0.420000
0.600	x	0.700	=	0.420000
0.600	x	0.700	=	0.420000
0.600	x	0.700	=	0.420000
0.600	x	0.700	=	0.420000
1.620	x	0.700	=	1.134000
2.050	x	0.300	=	0.615000
3.400	x	0.300	=	1.020000
3.600	x	0.300	=	1.080000
3.600	x	0.300	=	1.080000
3.450	x	0.300	=	1.035000
3.450	x	0.300	=	1.035000
4.350	x	10.800	=	47.304000
1.150	x	0.600	=	0.690000
5.500	x	5.700	=	31.350000
4.940	x	0.200	=	0.988000
5.700	x	5.700	=	32.490000
11.600	x	5.600	=	65.760000
6.300	x	3.680	=	23.184000
3.060	x	6.050	=	18.513000
2.640	x	3.480	=	9.187200
1.470	x	0.350	=	0.514500
( 7.930 + 6.990 ) x 2.020/2				15.069200
1.010	x	2.370	=	2.393700
1.970	x	0.350	=	0.688500
合計				696.719700
床面積				696.71㎡

縮尺 1/500

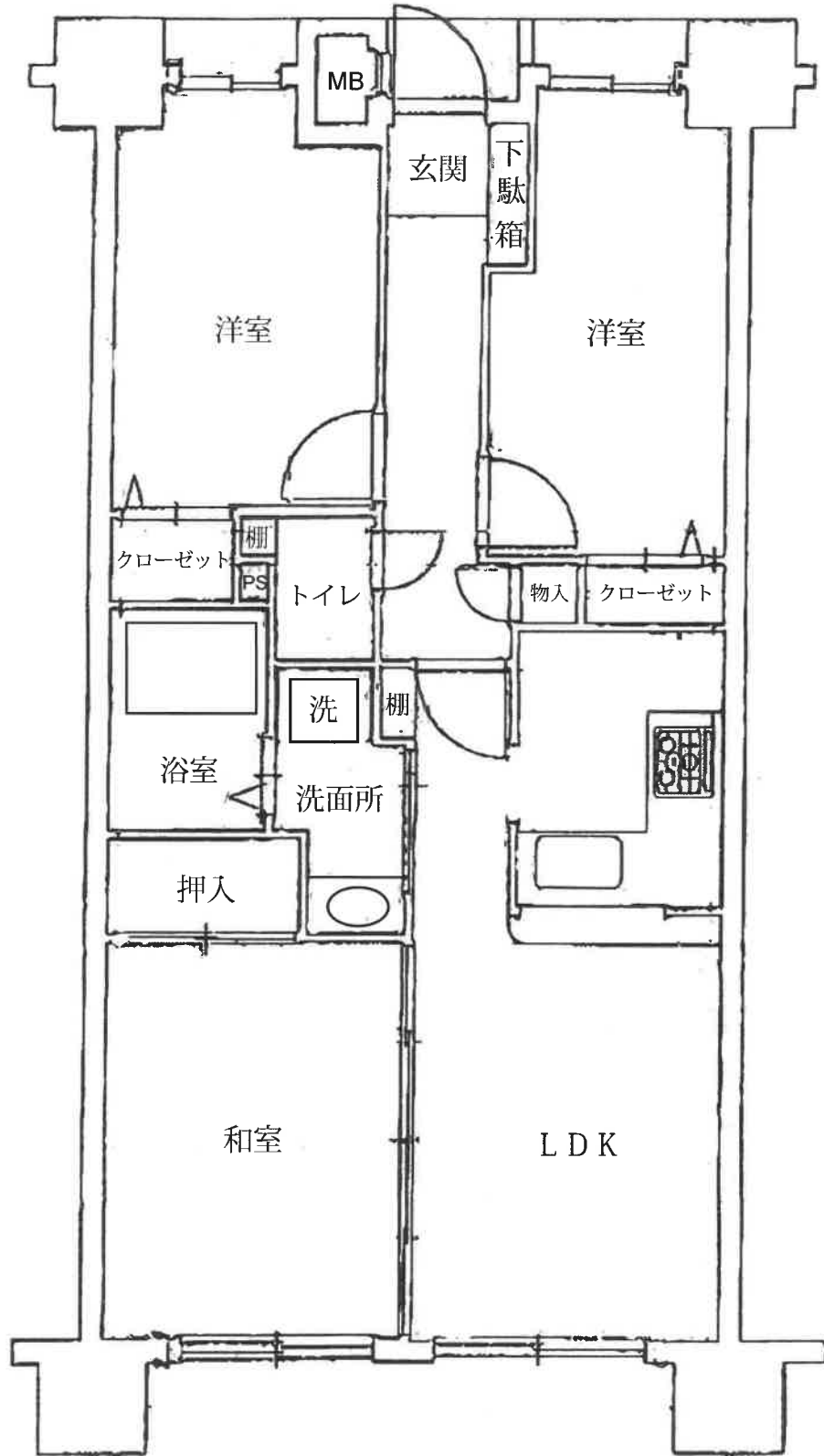
申請人

804902

平成10年3月9日 (平成 年 月 日付)

作製者

(印)



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

