

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 7 月 29 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

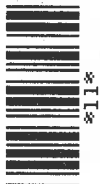
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 7 年 9 月 24 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 7 月 29 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	8,700,000 6,960,000		1,740,000	73,675	16,661
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 加古川市加古川町美乃利字ココ町3番地1

建物の名称 リベール加古川Ⅰ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美乃利3番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.13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 加古川市加古川町美乃利字ココ町3番1

地 目 宅地

地 積 2397.60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 485139分の7509



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3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 加古川市加古川町美乃利字ココ町3番地1

建物の名称 リベール加古川Ⅰ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美乃利3番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.13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 加古川市加古川町美乃利字ココ町3番1

地 目 宅地

地 積 2397.60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 485139分の7509



令和6年(ケ)第137号
令和7年3月3日受理
令和7年3月**26**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 加古川市加古川町美乃利字ココ町3番地1

建物の名称 リベール加古川Ⅰ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 美乃利3番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.13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 加古川市加古川町美乃利字ココ町3番1

地 目 宅地

地 積 2397.60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 485139分の7509

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市加古川町美乃利3番地の1 リベール加古川I-102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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 6,010円 修繕積立金 16,520円	令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年2月分～令和7年2月分 計 244,090円 ☐ 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ(株)明石支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 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

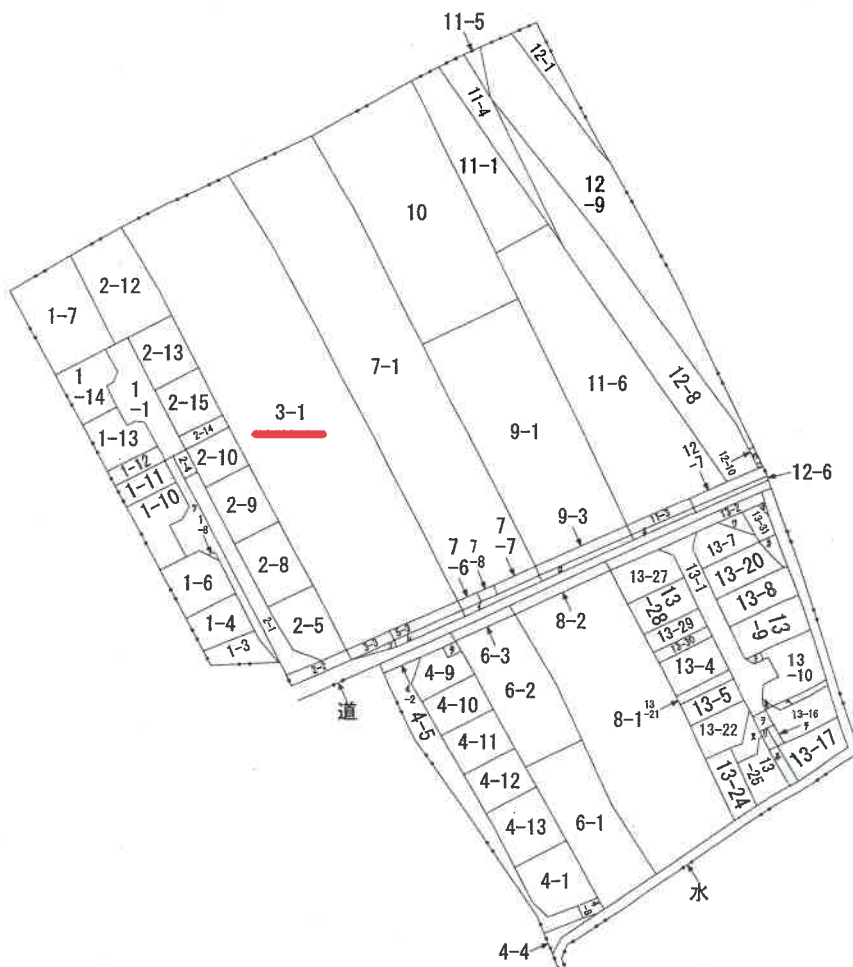
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物で私が暮らしています。 2 建物の状態について、和室の壁に凹みがあります。 3 煙草を吸います。 4 近隣とトラブルはありません。
執行官の意見	
1 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。 2 建物の状態は、関係人の陳述のとおり確認できた。 その他、目視により調査した結果、経年程度の劣化があるものと思われるが、暗闇の中での調査であったため詳細な点は確認できなかった。 3 管理会社からの書面による回答要旨は2枚目及び次に記載のとおりであり、その他の回答要旨は評価書を参照のこと。 ①2枚目記載の管理費等以外に専用庭使用料（月額160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専用庭使用料の滞納額を含めた金額が請求される、②管理費等の滞納額には、日歩5銭の割合による遅延損害金が付加されて請求される。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月4日（火） 11:45 ～ 12:08	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日 通知書投函
令和7年3月4日（火） ～	執行官室	管理会社宛に管理費等照会書FAX送信
令和7年3月5日（水） 13:51 ～ 14:08	神戸地方法務局加古川 支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和7年3月19日（水） 13:05 ～ 14:28	物件所在地	立入調査延期
令和7年3月19日（水） 16:08 ～ 17:19	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者 と面談、評価人を同行
～		
～		
～		
(特記事項) ■ 令和7年3月19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への立 ち入りを試みたものの、解錠が困難のため立入調査を延期した。 後刻、再度、目的物件に臨場したところ目的物件は再び不在で施錠されていたので、立会人Bを立 ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ債務者兼所有者が在宅していた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 7-2 ハ 12-11 ホ 13-11 ト 13-15 リ 13-19 ル 13-26
 □ 9-2 ニ 12-12 ヘ 13-12 テ 13-18 ス 13-23 ヅ 13-26



請 求 部	所 在	加古川市加古川町美乃利字ココ町					地 番	3番1		
出 力 縮	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

請求番号：25-5
 (1/2)

公用

ヲ 13-3
ワ 13-32
カ 13-32
コ 13-33
ク 13-6
ケ 4-6
レ 5-6
ソ 5-6
ノ 1-2
ネ 11-2

本図面はA 3 版をA 4 版
に縮小したものである

登記年月日：平成8年12月4日

各階平面図

区分建物の家屋番号

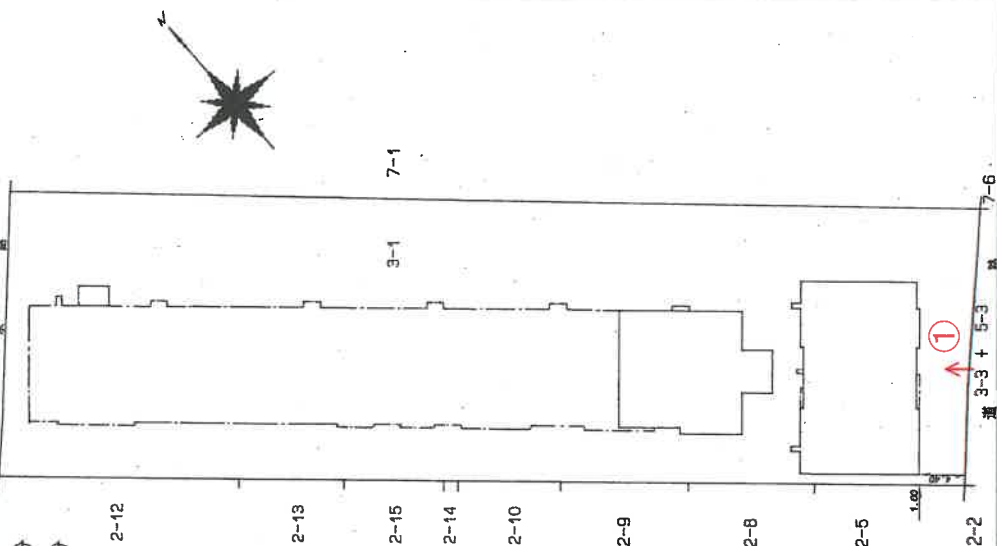
3-1-101 ~ 3-1-104
3-1-201 ~ 3-1-204
3-1-301 ~ 3-1-303
3-1-401 ~ 3-1-403
3-1-501 ~ 3-1-503
3-1-601 ~ 3-1-603
3-1-410 ~ 3-1-411
3-1-413
3-1-415 ~ 3-1-419
3-1-505 ~ 3-1-513
3-1-515
3-1-605 ~ 3-1-610

H8.12.4.

家屋番号 リベール加古川Ⅰ

建物の所在 加古川市加古川町美乃利字コ町3番地1

—— 1階部分
----- 2階部分



913205

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

11月28日(作製)

(地印別付)

写真撮影位置方向

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12月4日

各階平面図

H8、12、4、

家屋番号 美乃利3番1の102

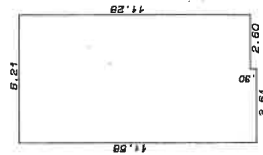
建物の所在

加古川市加古川町美乃利字ココ町3番地1

建物図面

各階平面図

建物の存する部分1階



面積計算表

3.61 x 11.58 =	41.8038
2.60 x 11.28 =	29.3280
床面積	71.1318
	71.13 m ²

作製者

11月28日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(印)

913209

(2/4)

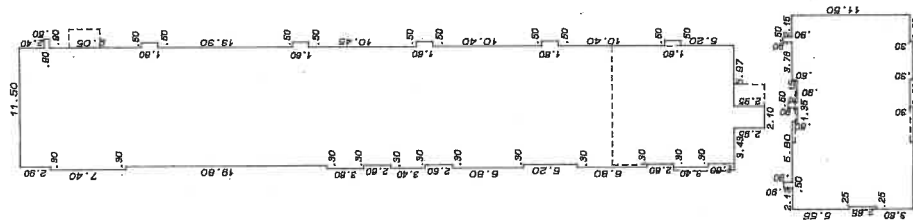
請求番号：25-6

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

H 8.12.4、
家屋番号 リベール加古川工
2/3 建物平面図

各階平面圖

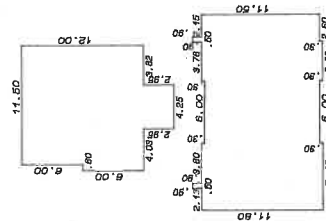
加古川市加古川町美乃利字ココ町3番地1



2階・3階・4階（各階同型）

面	積	計	算	表
0.25	x	3.60	=	0.9000
0.25	x	5.55	=	1.3875
1.88	x	11.80	=	22.1840
0.50	x	12.70	=	6.3500
5.80	x	11.80	=	68.4400
1.35	x	11.30	=	15.2550
0.05	x	12.20	=	0.6100
0.45	x	11.90	=	5.3550
2.15	x	11.00	=	23.6500
3.78	x	11.80	=	44.6040
0.05	x	12.70	=	0.6350
0.45	x	12.40	=	5.5800
2.15	x	11.50	=	24.7250
0.30	x	3.40	=	1.0200
0.30	x	6.80	=	2.0400
0.30	x	5.80	=	1.7400
0.30	x	3.40	=	1.0200
0.30	x	3.60	=	1.0800
0.30	x	7.40	=	2.2200
3.43	x	69.70	=	239.0710
2.10	x	72.65	=	152.5650
5.97	x	69.70	=	416.1090
0.90	x	0.50	=	0.4500
0.50	x	1.60	=	0.8000
0.50	x	1.60	=	0.8000
0.50	x	1.60	=	0.8000
0.50	x	1.60	=	0.8000
0.50	x	1.60	=	0.8000

床面積	1041.29 m ²
	1041.2905



附

面	積	計	算	表
2.13	x	11.80	=	25.1340
0.50	x	12.70	=	6.3500
3.80	x	11.80	=	44.8400
6.00	x	11.20	=	67.2000
3.78	x	11.80	=	44.6040
0.05	x	12.70	=	0.6350
0.45	x	12.40	=	5.5800
2.15	x	11.50	=	24.7250
0.50	x	6.00	=	3.0000
3.43	x	12.00	=	41.1600
4.25	x	14.95	=	63.5375
3.92	x	12.00	=	45.8400
1.90	x	3.00	=	5.7000

床面積	378.9055
	378.90 m ²

913206

作者

縮尺 1/

人
體
中

縮尺 $\frac{1}{500}$

（旭印刷社）

 $(3/4)$

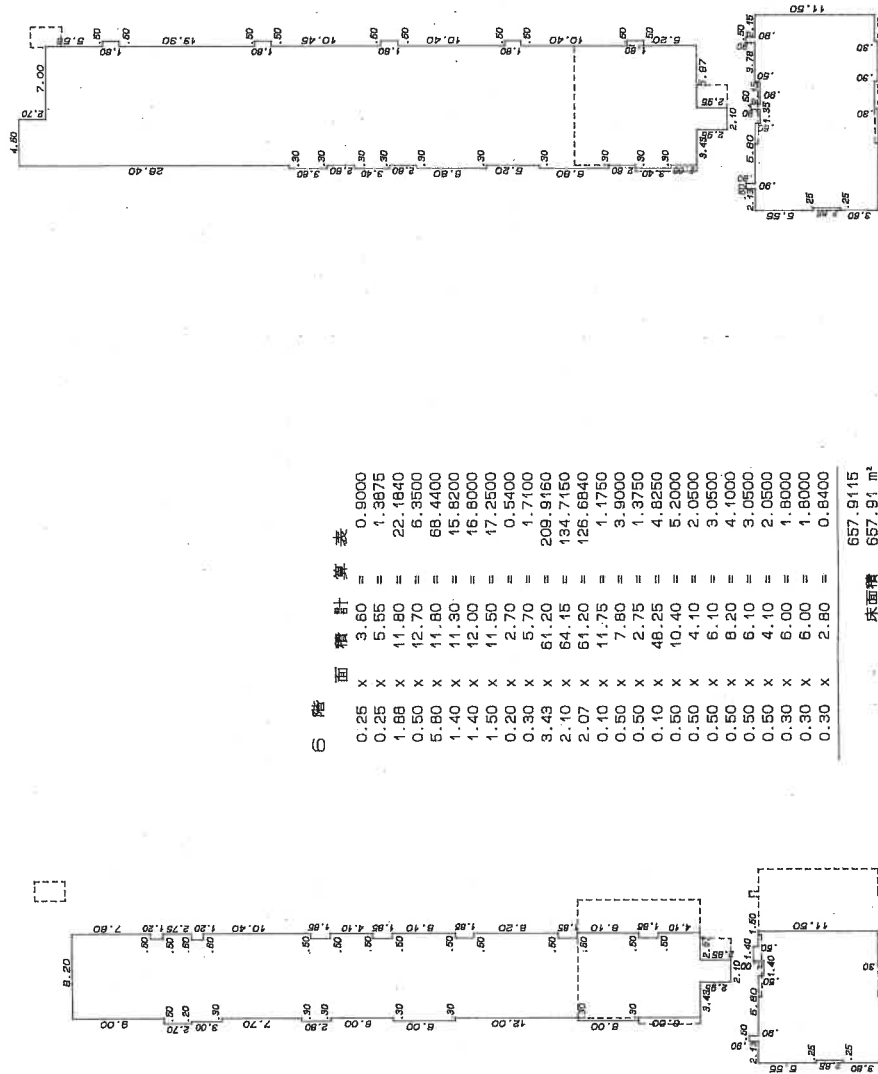
請求番号: 25-6

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12月4日

各階平面図
118, 12, 4, 3/3 建物平面図
家屋番号
リベール加古川Ⅱ
縮尺 1/500

建物の所在
加古川市加古川町美乃利字コッ町3番地1



製作者

申請人

縮尺 1/500

11月28日(製)

913207

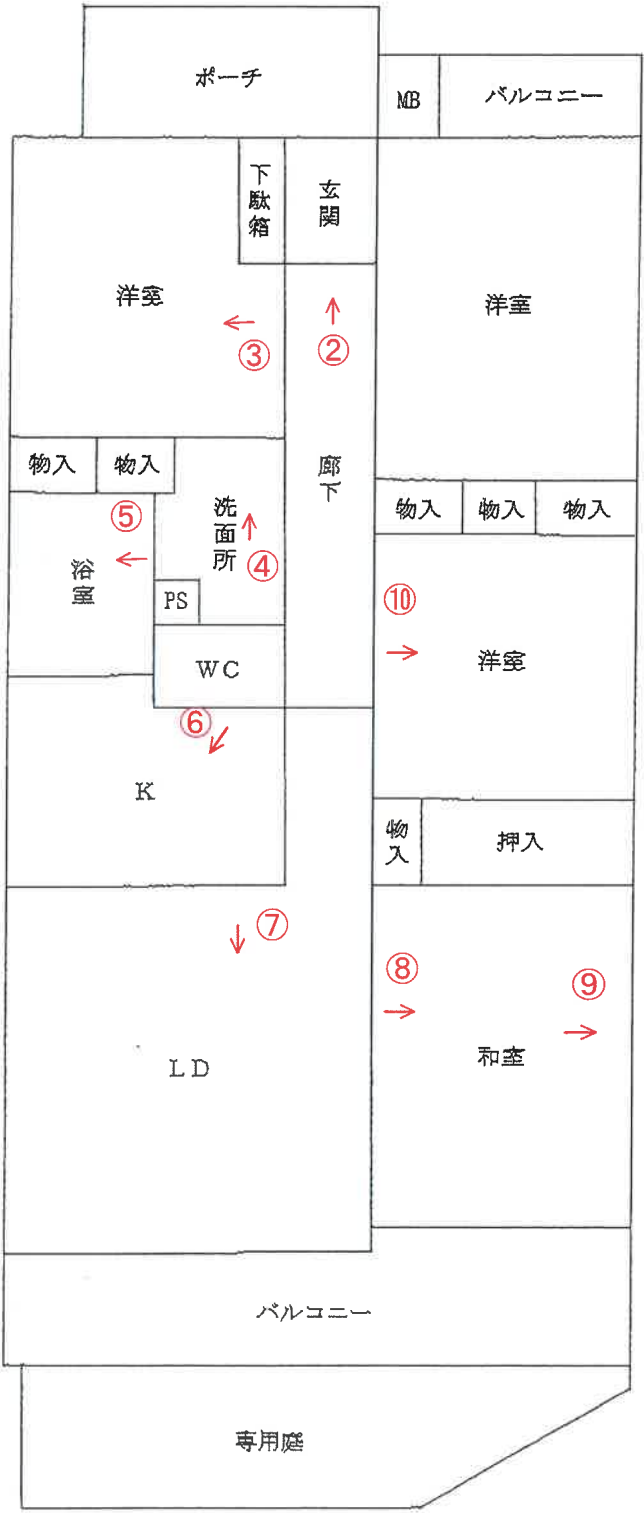
(他印刷)

(4/4)

請求番号：25-6

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

間 取 図



↑ 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

損傷箇所



No. 10

No. _____

No. _____

令和 6 年 (ケ) 第 137 号
令和 7 年 3 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 14 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

岡本朋美

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金8,700,000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 加古川駅の南東方 約1.2 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅と一般住宅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 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画：居住誘導区域A
画 地 条 件	登記数量 2,397.60 m ² の 長方形地	
接面道路の状況	南東側 約6.6m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CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は洪水浸水想定区域（想定最大規模）3.0～5.0mの範囲に存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リベール加古川Ⅰ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数66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11月18日 新築
	経過年数	28 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄筋コンクリート造6階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	総台数66台
	集会所	なし
	その他	ペットの飼育不可
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり リベール加古川Ⅰ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式会社明石支店
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年12月現在、 75,561,051 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。 ・令和7年2月28日付の管理会社からの回答書によると、現時点で駐車場の空きはないとのことである。 ・令和8年3月頃に塗装・防水等の大規模修繕工事を予定している。(管理会社の回答より)	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1階 (102号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	71.13㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK+N バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス、ボード等 床 : フローリング、タタミ、カーペット等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : - そ の 他 : 専用庭あり
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 6,010円 専用庭の使用料(月額160円) 修繕積立金 月 額 16,520円 滞 納 額 あり (令和7年2月28日現在 244,090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	・暗闇の中での調査であったため、一部内部の状況が判然としない箇所があったが、洗面所のクロス壁の黒ズミと和室の壁に凹みが生じている箇所が認められた。 ・債務者兼所有者の陳述によると、室内で煙草を吸うとのことである。 ・北西側にミニバルコニーが存する。 ・上記滞納金は令和6年2月～令和7年2月分で、内訳は管理費78,130円、修繕積立金165,960円の合計である。 ・上記滞納額の他に、専用庭使用料の滞納額(令和7年2月28日時点で2,080円、期間は令和6年2月～令和7年2月分)が承継人に請求される。また、日歩5銭の割合による遅延損害金が付加される。

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	71.13	1.12	0.36	8,030,000

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 20年、経済的全耐用年数 48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) ≒ 0.36

(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
90,500	0.95	2,397.60	0.90	7509/485139	1.00	2,870,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (加古川-7)

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/㎡)
 $89,400 \times 100.2 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 97 \div 90,500$

◇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 (1.02)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 95 \times 100 / 100 \div 100 / 97$

イ 個別格差 : 規模等 (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 : 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
8,030,000	2,870,000	0.99	10,790,000

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
0.99 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 3月 151,000 円/㎡

B 令和 6年 4月 146,000 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	151,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	171,000
B	146,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{85}$	174,000

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
173,000	0.99	71.13	12,180,000

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	
798 千円 (15.1%)	438 千円	8.0%	5,475 千円 ÷ 5,480 千円	0.81629	4,473 千円 (84.9%)	5,271 千円 ÷ 5,270 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	960	960	946	946
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	960	960	946	946
	空室損失	△ 96	△ 96	△ 95	△ 95
	貸倒損失	△ 29	△ 29	△ 28	△ 28
	有効総収益	835	835	823	823
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	77	77	77	77
	長期計画修繕費	602	202	202	202
	公租公課	90	90	90	90
	損害保険料	16	16	16	16
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	785	385	385	385
ウ 経費率 (%)		94.01	46.11	46.78	46.78
エ 有効純収益	ア－イ	50	450	438	438
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	47	393	358	

（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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	10,790,000	1.00	10,790,000
②比準価格	12,180,000	1.00	12,180,000
③収益価格			5,270,000
④調整後の価格	11,330,000		

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
11,330,000	1.00	0.80	0.96	8,700,000

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-7)

所 在 : 加古川市加古川町美乃利字壹反長 1 1 1 番 1 0

価 格 : 89,400円/㎡

位 置 : JR線「加古川」駅より道路距離950m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 101㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員6.3m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 : 小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 : 112,979,707円 (×7,509/ 485,139)

建物 : 4,971,107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 加古川市加古川町美乃利字ココ町3番地1

建物の名称 リベール加古川Ⅰ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美乃利3番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.13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 加古川市加古川町美乃利字ココ町3番1

地 目 宅地

地 積 2397.60平方メートル

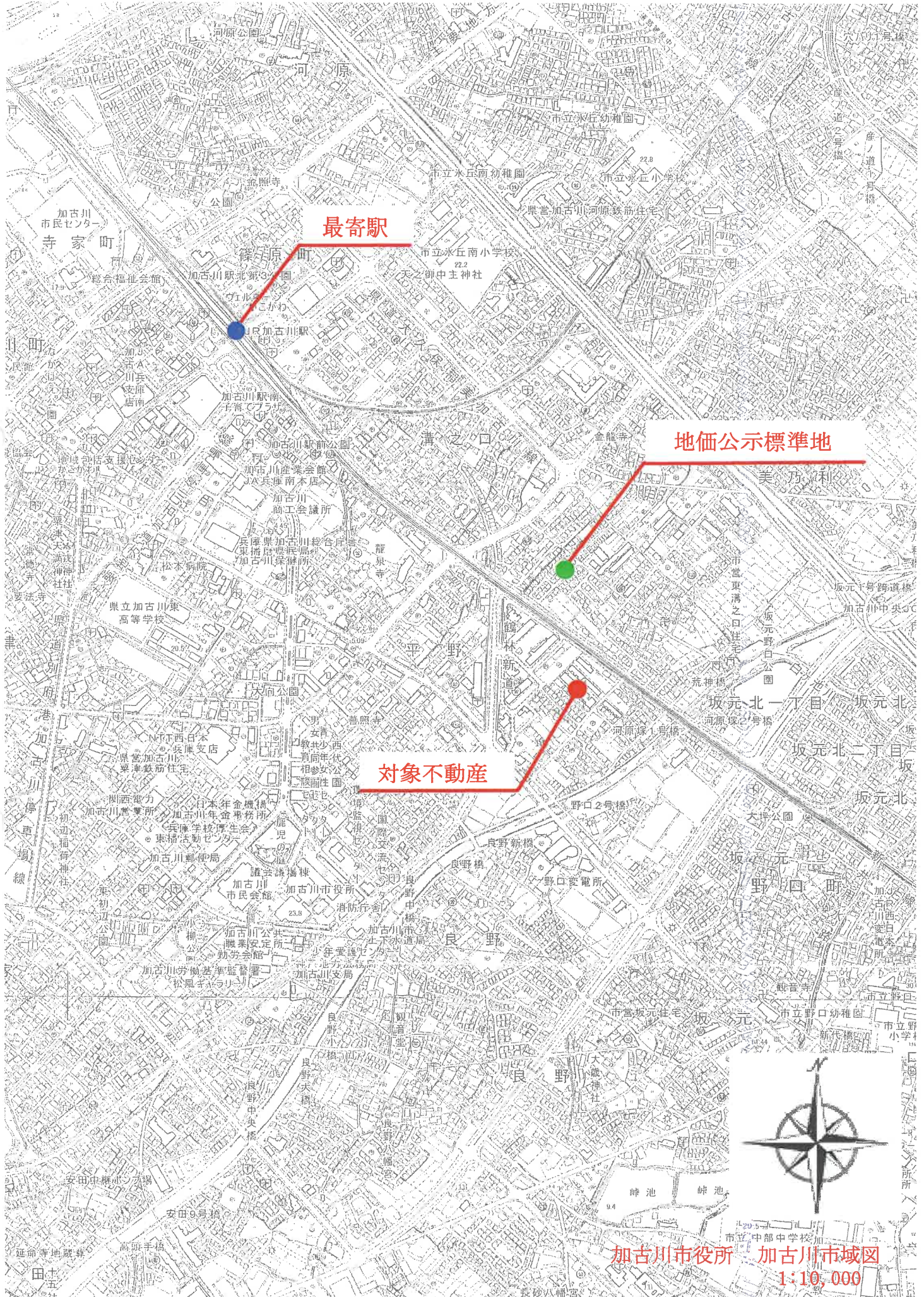
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 485139分の7509

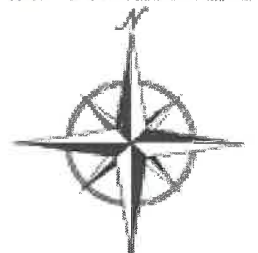
位置図



最寄駅

地価公示標準地

対象不動産

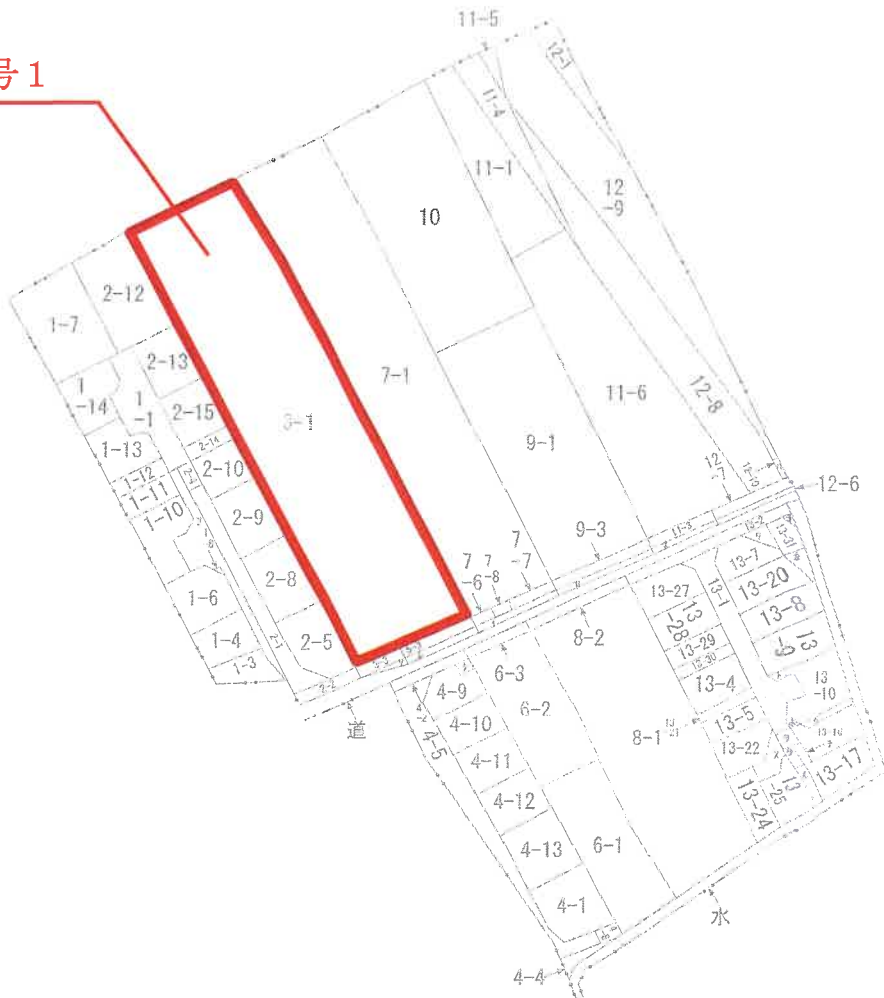


加古川市役所 加古川市域図
1:10,000

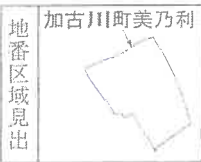
イ 7-2 ハ 12-11 ニ 13-11 ホ 13-15 ヘ 13-19 ニ 13-26
ウ 9-2 ニ 12-12 ハ 13-12 ト 13-18 セ 13-23 ツ 13-26



土地の符号 1



(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。

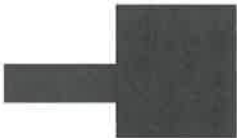


請求部	所在	加古川市加古川町美乃利字ココ町				地番	3番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

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。

A 3 版を A 4 版に縮小

令和6年12月3日
神戸地方法務局加古川支局
登記官



登記年月日：平成28年12月1日

令和6年12月3日
神戸地方建設局加古川支局

登記書

各階平面図

H8、12、4、

家屋番号 美乃利3番1の102

建物の所在 加古川市加古川町美乃利字ココ町3番地1

建物階平面図



これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年12月3日 神戸地方裁判所 加古川支部

登記官

148.12.4.
1/3 建築物図面
家屋番号 リベール加古川I

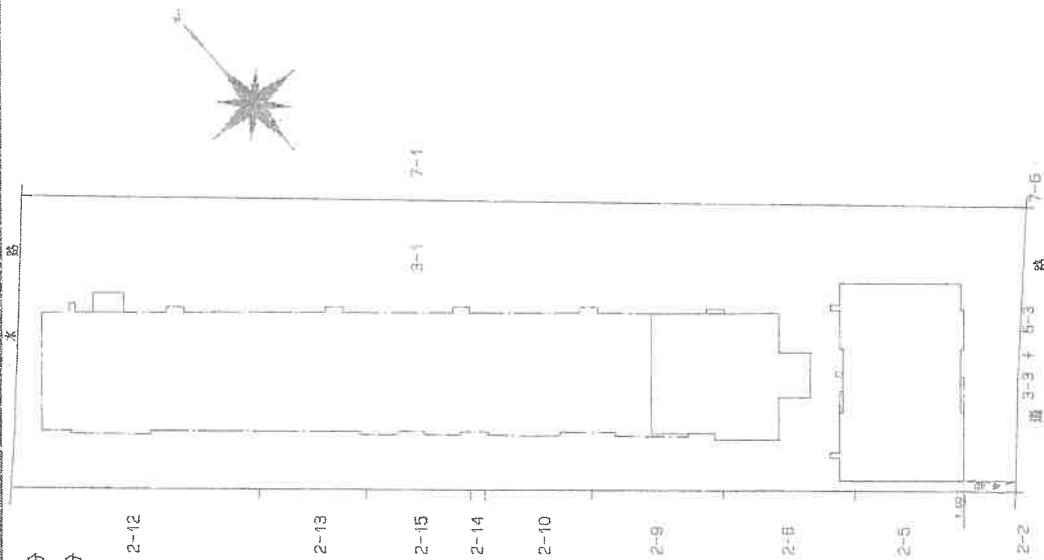
各階平面図

区分建築物の家屋番号

3-1-101 ~ 3-1-104.
3-1-201 ~ 3-1-204.
3-1-301 ~ 3-1-303.
3-1-401 ~ 3-1-403.
3-1-501 ~ 3-1-503.
3-1-601 ~ 3-1-603.
3-1-104.
3-1-204.
3-1-303.
3-1-403.
3-1-503.
3-1-603.
3-1-104 ~ 3-1-111
3-1-413
3-1-415 ~ 3-1-419
3-1-505 ~ 3-1-513
3-1-515
3-1-605 ~ 3-1-610

建築物の所在 加古川市加古川町美乃利字コッ町3番地1

1階部分
2階部分



913205

作製者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/500
平成8年11月28日			

これは図面に記録されている内容を証明した書簡である。
令和6年12月3日 神戸地方法務局加古川支局

附件 2

(3/4)

70%に縮小

H 8. 12. 4、
家屋番号 リバズル加古川 I
2/3
建物図面
建築各層平面図

加古川市加古川町美乃利字コノ町3番地1

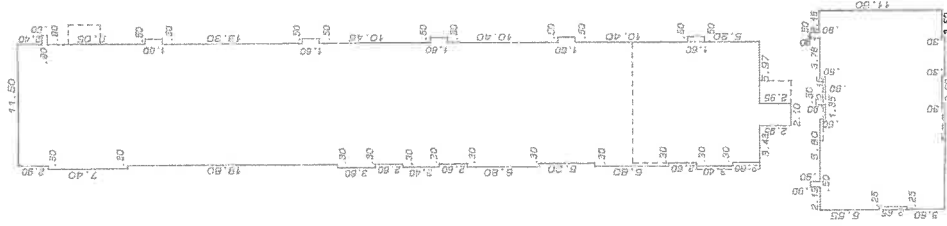
各體字

3

リベール加古川工

曉雲家

加古川市加古川町美乃利字コノ町3番地1



2種. 3種. 4種. (名)繪回(組)

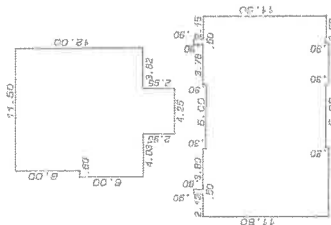
面	積	計	總	表
0.25	×	3.60	=	0.9000
0.25	×	5.55	=	1.3875
1.68	×	11.60	=	22.1440
0.50	×	12.70	=	6.3500
5.80	×	11.80	=	68.4400
1.35	×	11.30	=	15.2550
0.05	×	12.20	=	0.5100
0.45	×	11.90	=	5.3550
2.15	×	11.00	=	23.6500
3.78	×	11.80	=	44.6040
0.05	×	12.70	=	0.6350
0.45	×	12.40	=	5.5800
2.15	×	11.50	=	24.7250
0.30	×	3.40	=	1.0200
0.30	×	6.80	=	2.0400
0.30	×	5.80	=	2.0400
0.30	×	3.40	=	1.0200
0.30	×	3.60	=	1.0800
0.30	×	7.40	=	2.2200
3.43	×	69.70	=	239.0710
2.10	×	72.65	=	152.5650
5.97	×	68.70	=	416.1060
0.90	×	0.50	=	0.4500
0.50	×	1.60	=	0.8000
0.50	×	1.60	=	0.8000
0.50	×	1.60	=	0.8000
0.50	×	1.60	=	0.8000
0.50	×	1.60	=	0.8000

床面積	1041.29	m ²
	1041.2905	

7

單位	預計	實際
2.13	×	12.70
0.50	×	11.80
3.60	×	11.80
5.00	×	11.20
3.75	×	11.80
0.05	×	12.70
0.45	×	12.40
2.15	×	11.50
0.60	×	6.00
3.43	×	12.00
4.25	×	14.95
3.82	×	12.00
		25,134.0
		5,350.0
		44,840.3
		67,200.0
		44,604.0
		5,530.0
		5,580.3
		24,725.0
		3,600.0
		41,160.0
		63,537.5
		45,640.0

378.9055	378.90 m ²
378.90	378.90 m ²



913206

卷三

(平成8年11月9日作製)

尺蠖

人體組

民權

○
○
LO

（張錦田書）

これは図面に記録されている内容を証明した書簡である
令和6年12月3日 神戸地方法務局加古川支局

例如

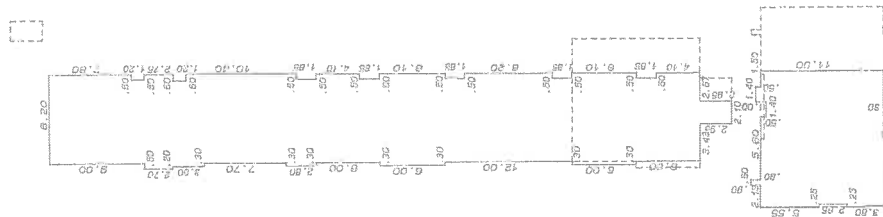
圖 平 陸 名

H8, 12, 4,

3/3 建各 物平 圖面 圖面

物産部

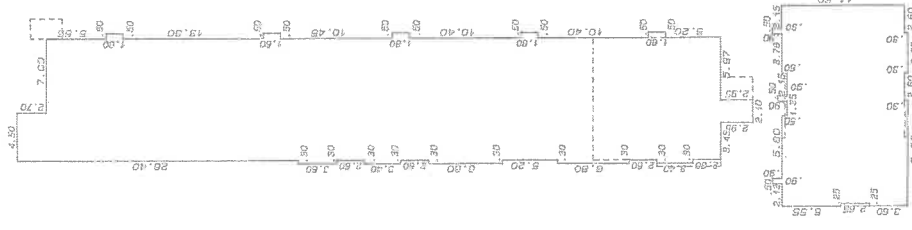
加古川市加古川町美乃利字ココ町3番地11



93

面 積 計 算 表	
0.25	3.50 =
0.25	5.55 =
1.88	11.80 =
0.50	12.70 =
5.80	41.80 =
1.40	11.30 =
1.40	12.00 =
1.50	41.50 =
0.20	2.70 =
0.30	5.70 =
3.43	61.20 =
2.10	64.15 =
2.07	61.20 =
0.10	1.75 =
0.50	7.50 =
0.50	2.75 =
0.10	48.25 =
0.50	10.40 =
0.50	4.10 =
0.50	6.10 =
0.50	6.10 =
0.50	4.10 =
0.30	6.00 =
0.30	6.00 =
0.30	2.80 =
	0.9000
	1.3875
	22.1840
	6.3500
	68.4400
	15.8200
	16.8000
	17.2500
	0.5400
	1.7100
	209.9160
	134.7150
	126.6840
	1.1750
	3.9000
	1.3750
	4.8250
	5.2000
	2.0500
	9.0600
	4.7000
	3.0500
	2.0500
	1.9000
	1.8050
	0.8400

床面積	657.91 m ²
	657.9115



55

[illegible]

床面積 977.17 m²

著 者

平成8年11月28日作製

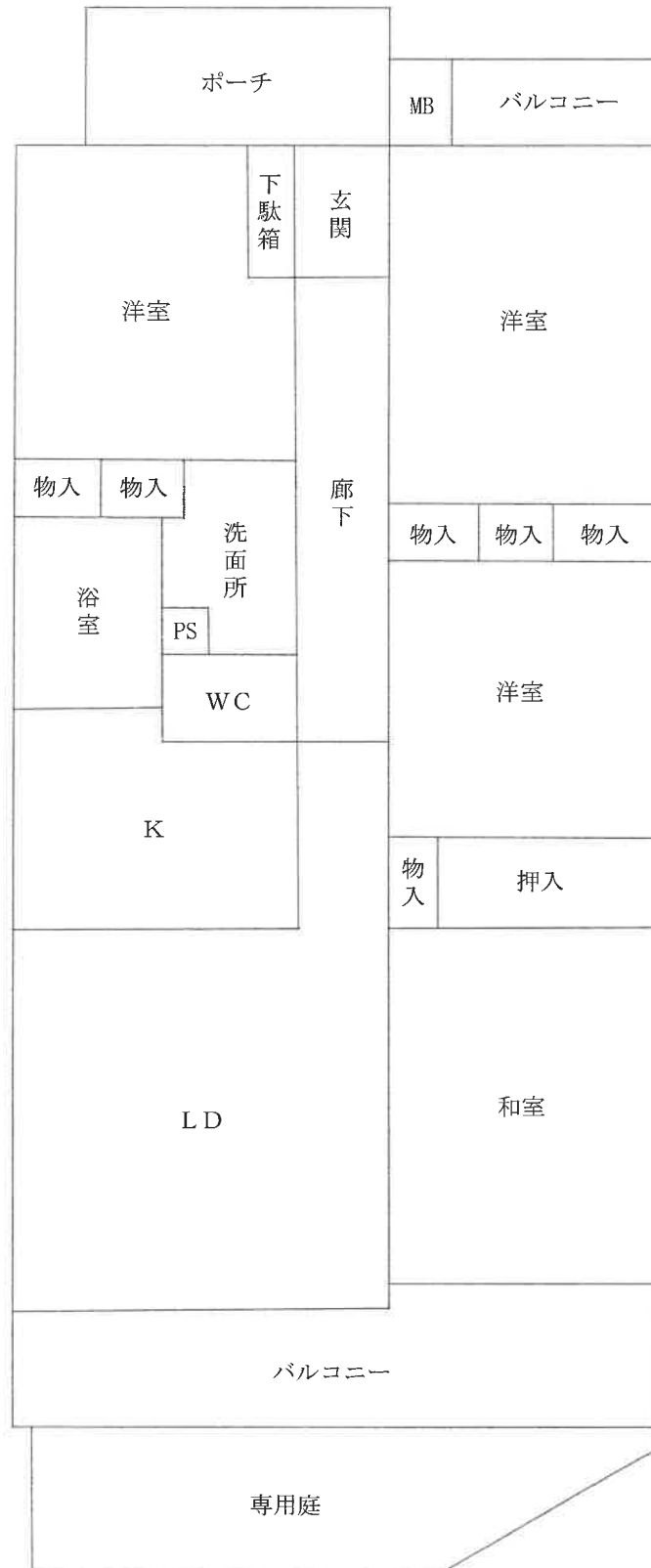
人
體
圖

500
1000

(续前)

913207

間 取 図



現況写真

(対象物件を含む一棟の建物)



現況写真

(対象物件を含む一棟の建物)



専用庭