

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、入札が無効となる場合がありますので、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 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

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 6月19日から 令和 7年 6月26日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 2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 7月23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 6月 3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	10,900,000 8,720,000		2,180,000	242,719	78,965
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高砂市高砂町朝日町二丁目5番地2

建物の名称 デュオプレステージ高砂駅前スカイテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高砂町朝日町二丁目5番2の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 80.53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 高砂市高砂町朝日町二丁目5番2

地 目 宅地

地 積 1010.95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 291170分の8330



物 件 明 細 書

令和 7年 4月21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 高砂市高砂町朝日町二丁目 5 番地 2

建物の名称 デュオプレスステージ高砂駅前スカイテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高砂町朝日町二丁目 5 番 2 の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 80.53 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 高砂市高砂町朝日町二丁目 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1010.95 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 291170 分の 8330



令和6年(ケ)第 131号

令和7年 1月 6日受理

令和7年 **1月30**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 高砂市高砂町朝日町二丁目 5 番地 2

建物の名称 デュオプレステージ高砂駅前スカイテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高砂町朝日町二丁目 5 番 2 の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 80.53 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 高砂市高砂町朝日町二丁目 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1010.95 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 291170 分の 8330

(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		高砂市高砂町朝日町2丁目7番3-204号デュオプレスステージ高砂駅前スカイテラス	
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が異なる (☐ 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 8,100 円 修繕積立金 19,990 円 駐車場費 6,000 円 専用ポーチ使用料 280 円	令和7年1月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2023年8月分~2025年1月分 計 520,710 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されて請求される。		
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 本件建物には私が家族とともに住んでいましたが、去年の3月に引っ越しし、現在は空き家です。 2 本件建物は、角部屋で天井が高く、下が駐車場なので子供が音を立てても苦情が少ないと思い購入しました。 3 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 本件建物の内部は、経年程度の劣化として壁クロスにヒビや扉に傷が見られるが、日常生活上の支障はないものと思われた。

(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1月8日(水) 16:36-16:41	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和7年1月9日(木) 14:57-15:10	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1月9日(木)	執行官室	債務者兼所有者住所宛て立入調査期日 通知書を郵送(発信110円、返信用1 10円)
令和7年1月22日(水) 12:53-13:13	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)

イ 4-7
4-6

ハ 16

(座標値種別：図上測定)

+43040.138



+42915.138

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
高砂市朝日町
二丁目

請求部	所在	高砂市高砂町朝日町二丁目				地番	5番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年12月27日			備付年月日(原図)	平成1年3月18日			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

番 5-2・5-12

土地の所在 高砂市高砂町朝日町二丁目

座標求積表

地番 ① 5-2		座標		面積	
点番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離	
277	461.606	540.582	-8249.281320	20.01	
278	456.255	520.701	2024.604954	6.25	
279	465.504	519.980	2955.602890	4.52	
280	444.882	515.489	7631.313754	15.99	
281	460.660	513.984	7395.770552	15.50	
282	479.335	488.452	3150.778392	7.91	
283	491.211	497.555	8705.203392	10.20	
284	465.899	494.253	4374.664443	4.42	
285	495.072	498.524	-870.682760	4.42	
286	495.484	503.072	-349.702118	4.42	
287	494.979	507.409	-439.401378	4.42	
288	494.520	511.520	-382.997440	4.41	
289	494.387	516.225	-200.817225	4.36	
290	494.231	520.885	-81.731845	4.42	
291	494.230	525.009	105.901800	4.38	
292	494.431	529.388	-1408.701468	5.02	
293	491.569	533.518	-10603.830500	17.89	
294	491.566	539.030	-16150.955890	13.04	
295	474.556		-2021.914639		
借 入 面 積			1010.9573186		
地 積			1010.95		m ²

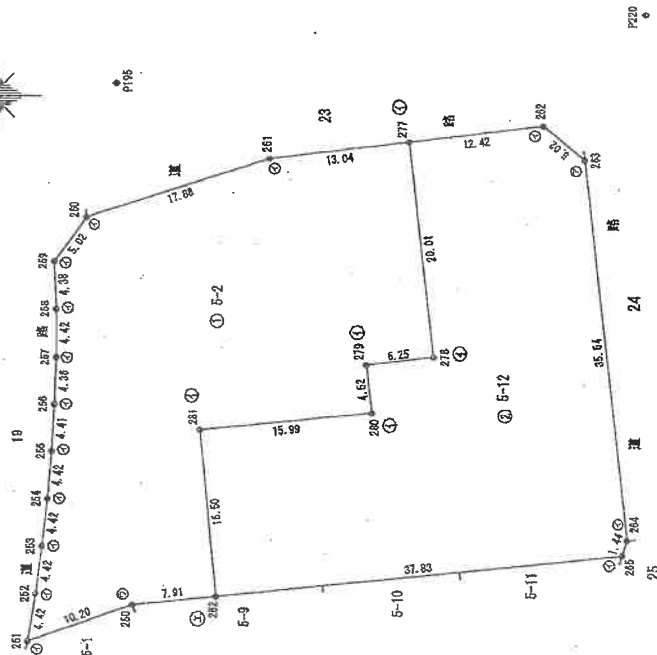
地番 ② 5-12		座標		面積	
点番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離	
277	461.606	540.582	-5417.172222	12.42	
282	448.275	542.060	-3818.230590	5.02	
283	445.388	538.934	-4332.480426	35.54	
284	441.268	503.531	-1933.218240	1.44	
285	441.698	502.259	19135.555541	37.83	
286	470.335	498.452	19535.727094	15.50	
287	460.890	513.854	-7315.777052	15.99	
288	484.822	515.489	-7831.313754	4.52	
289	465.604	519.980	-7365.682890	6.25	
290	459.299	520.701	-2023.692488	20.01	
出 入 面 積			1011.8044056		
地 積			1011.80		m ²

合 計 2022.5577230m²

引 取 点 表

点番	X座標	Y座標	面積
P195	488.303	545.987	1010.9573186 m ²
P220	439.751	552.418	1011.8044056 m ²
合計			2022.5577230 m ²

境界点	点 間 距離	境界点	点 間 距離
P195	27.71	P195	34.57
277	24.82	277	66.23
278	38.80	278	30.19
279	34.85	279	25.69
280	38.62	280	21.59
281	32.97	281	17.44
282	48.37	282	12.63
283	48.25	283	15.81
284	52.25	284	39.71
285	47.83	285	44.02
286	43.40	286	63.63
287	38.88	287	64.21
288		288	50.19



境界点	境界線の種類
②	アルミプレート
④	金 属 鉄
⑥	コンクリート杭
⑧	プラスチック杭
⑩	鉄みペンキ

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成 22 年 6 月 8 日作成)

(加印図章) 印

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25年9月13日

建物図面

各階平面図

一棟の建物の
家屋番号

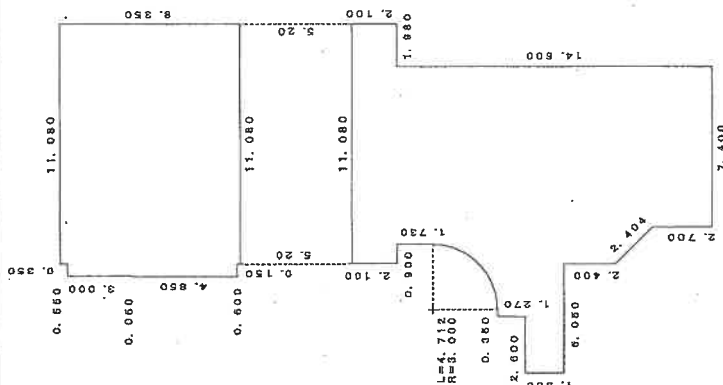
テオラスター・マンション・カハラ

一棟の
建物の所在

高砂市高砂町朝日町二丁目5番地2

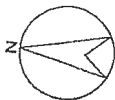
NO. 2-1

1階

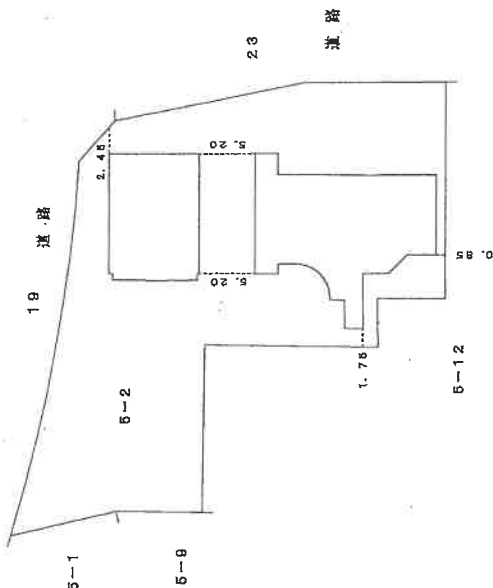


求積表

11.080 x 0.350	=	3.878000
11.630 x 3.000	=	34.890000
11.680 x 4.850	=	56.648000
11.080 x 0.150	=	1.662000
11.080 x 2.100	=	23.268000
(8.200 + 11.200) x 3.000/2	=	29.100000
11.550 x 1.270	=	14.668500
14.150 x 1.500	=	21.225000
(9.100 + 7.400) x 1.700/2	=	14.025000
7.400 x 2.700	=	19.980000
-8.14 x 3.000/4 + 3.000/2	=	-2.555000
合計		267.050000
床面積		267.05㎡



一棟の建物



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(印) (調印)

平成25年9月11日
平成 年 月 日作成

No. 2-2

デュオプレイステージ高砂駅直スカイテラス

高砂市高砂町朝日町二丁目5番地2

一棟の
建物の所在

2階ないし11階同型・同位置

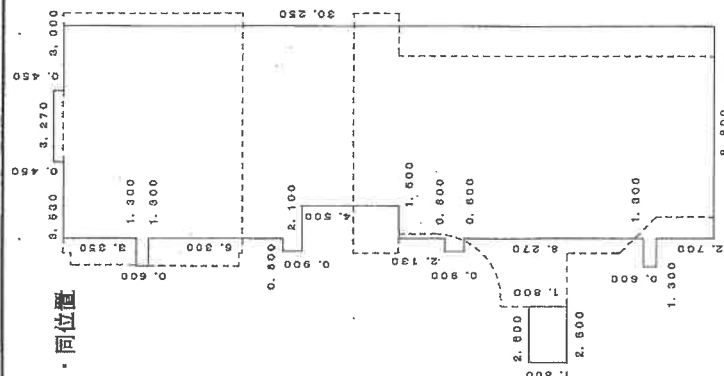


表
積
求

3. 270	x	0. 450	=	1. 471500
9. 800	x	3. 350	=	32. 830000
1. 100	x	0. 600	=	6. 600000
9. 800	x	6. 300	=	61. 740000
10. 400	x	0. 900	=	9. 360000
8. 300	x	4. 500	=	37. 350000
9. 800	x	2. 130	=	20. 874000
10. 400	x	0. 900	=	9. 360000
9. 800	x	8. 270	=	81. 046000
1. 100	x	0. 800	=	6. 680000
9. 800	x	2. 700	=	26. 460000
2. 600	x	1. 800	=	4. 680000
合 計				298. 491500
佐 通 算				298. 491500

床面積 298.49㎡

作者

平成 25 年 9 月 11 日 縮尺 1/

人癰疽

縮尺 1/

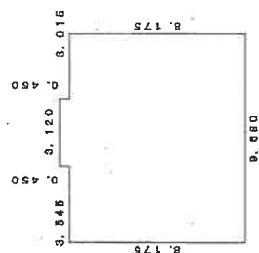
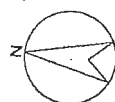
250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面圖

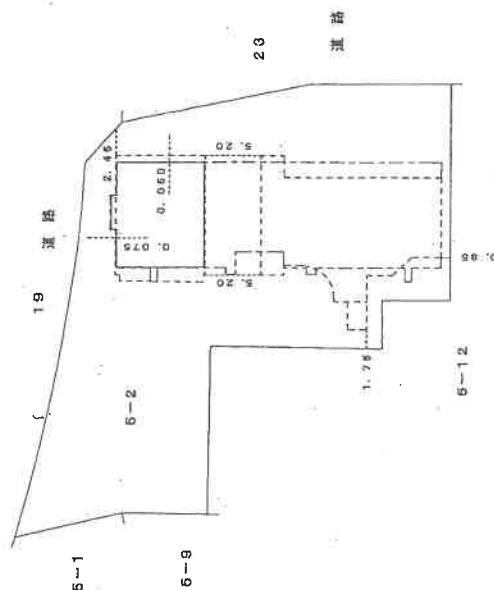
家屋番号	高砂町朝日町二丁目 5番204
一棟の 建物の所在	高砂市高砂町朝日町二丁目

建物の名称	デュオブレステー	高砂駅前スカイテラス
建物の存する部分	2階	
建物の名称	204	N



求積表

3. 120 × 0.450 =	1. 404 000
9. 580 × 8. 175 =	79. 134 000
	合 計
	床面積
	80. 53 m ²

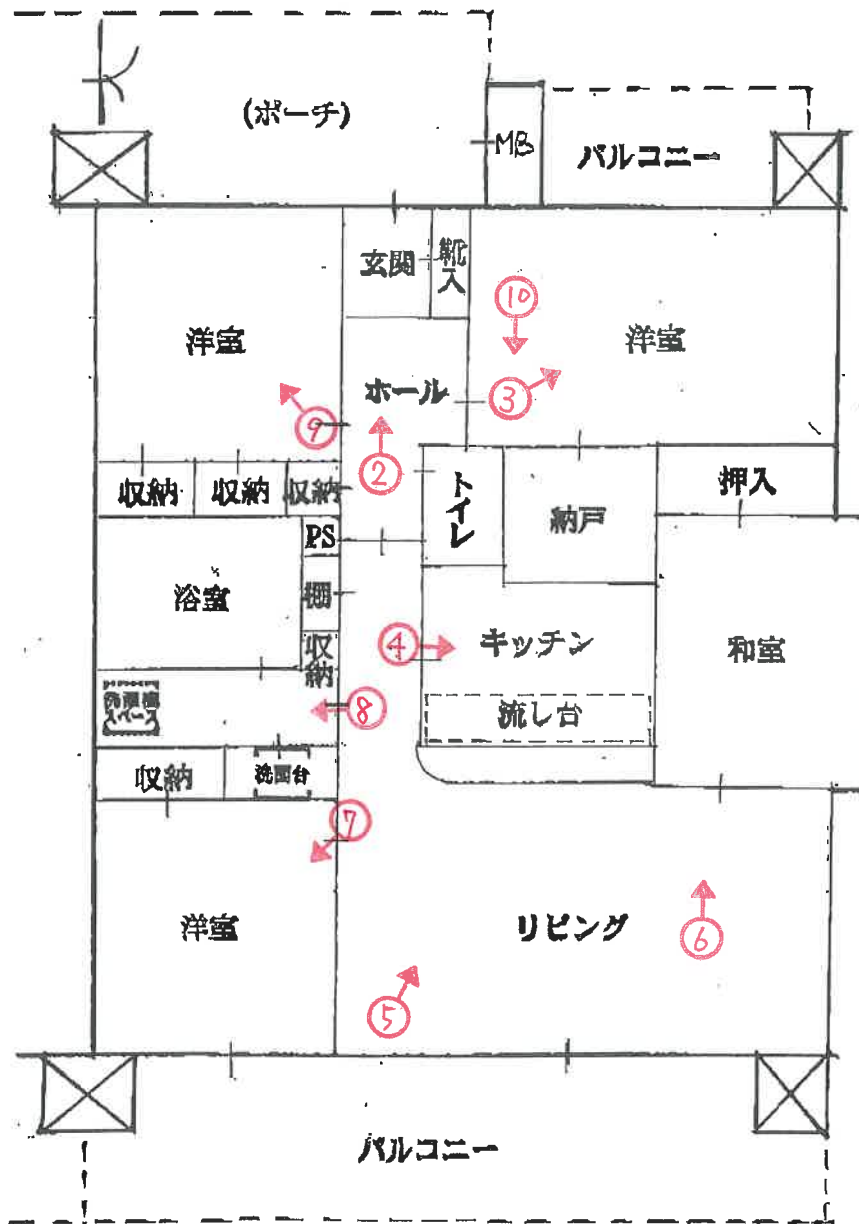
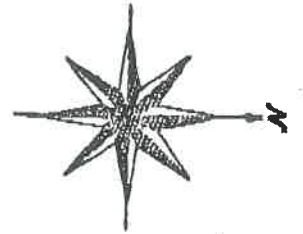


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者		平成25年9月11日 (平成 年 月 日作成)	縮尺	1/	250
-----	--	----------------------------	----	----	-----

人請申

縮尺 1/500



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



1
東方向撮影



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 6 年 (ケ) 第 131 号
令和 7 年 1 月 22 日 現地調査
令和 7 年 2 月 7 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

三浦一穂

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金10,900,000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き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）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) 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 高砂駅の 北方 約0.1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	高砂市役所の南東方約1.9km、加古川右岸に位置する。山陽電鉄高砂駅北側ロータリー北側に中高層共同住宅・ホテル等が建ち並ぶ地域である。	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 まちなか景観形成地区 立地適正化計画「居住誘導区域内」
画 地 条 件	規模 1,010.95m ² の 不整形地 間口×奥行 約32.0m×約36.0m	
接 面 道 路 の 状 況	東側 約16m市道 北側 約16m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象一棟建物のほか、その他関連施設等の敷地等として利用されている。	
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	・ 東側市道は「3.4.702駅前線」、北側市道は「3.4.26浜幹線」の都市計画道路で本件対象地付近はいずれも事業済みである。 ・ 兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水及び高潮によって想定される浸水深は「3.0～5.0m未満の区域」に色分けされている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	デュオプレステージ高砂駅前スカイテラス	
建物の用途	共同住宅 (総戸数40戸)	
建築時期及び 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成25年8月20日 新築
	経過年数	11年程度
	経済的残存耐用年数	29年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル・吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	あり 受付順
	集会所	なし
	その他	駐輪場あり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり デュオプレステージ高砂駅前スカイテラス管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本住宅管理株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年8月31日現在、 43,084,305 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、貼付け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8年に大規模修繕の計画がある。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (204号室) 主要開口部の方位： 東向き
現 況 床 面 積	80.53㎡ (登記記載数量)
間 取 り	4LDK バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、タタミ等 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 8,100円 修繕積立金 月額 19,990円 滞 納 額 等 あり (令和7年1月現在 574,446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	・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すること保証するものではない。 ・壁クロスにヒビや扉に傷が見られ、経年相応の減価が認められる。建物に係る観察減価において、これらのほか経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。 ・管理費等以外にポーチ使用料（月額280円）が発生する。 ・上記管理費のほか、ポーチ使用料及び駐車場費（月額6,000円）についても滞納があるため、承継人にはその分の滞納額を含めた金額が請求される。 ・滞納額等の内訳は滞納額（520,710円）及び遅延損害金（53,736円）である。

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（共用部分含む）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
200,000	80.53	—	0.59	9,500,000

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 11年、経済的残存耐用年数 29年、経済的全耐用年数 40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) ≒ 0.59

(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
86,100	0.95	1,010.95	1.00	8330/ 291170	1.00	2,370,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査 [高砂（県）－2]

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/㎡)
 $80,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/92 \div 86,100$

◇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
 $100/97 \times 100/95 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/92$

イ 個別格差：角地・形状等(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
9,500,000	2,370,000	0.92	10,920,000

ウ 個別格差 : 階層別・位置別効用比及び間取り並びに専有部分の個別性等から
0.92 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 1月 275,000 円/㎡

B 令和1年 7月 242,000 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	275,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{93.8}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{100}$	217,000
B	242,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{88.8}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	206,000

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
212,000	0.92	80.53	15,710,000

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。なお、固定資産税は推定値である。

《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	
1,690 千円 (17.0%)	807 千円	8.0%	10,088 千円 ≒ 10,090 千円	0.81629	8,236 千円 (83.0%)	9,926 千円 ≒ 9,930 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	1,440	1,440	1,418	1,418
	共益費収入	101	101	99	99
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,541	1,541	1,517	1,517
	空室損失	△ 154	△ 154	△ 152	△ 152
	貸倒損失	△ 46	△ 46	△ 46	△ 46
	有効総収益	1,341	1,341	1,319	1,319
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	108	108	108	108
	長期計画修繕費	747	247	247	247
	公租公課	147	147	147	147
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,012	512	512	512
ウ 経費率	(%)	75.47	38.18	38.82	38.82
エ 有効純収益	アーイ	329	829	807	807
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	307	724	659	

（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	10,920,000	1.00	10,920,000
②比準価格	15,710,000	1.00	15,710,000
③収益価格			9,930,000
④調整後の価格	14,650,000		

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
14,650,000	1.00	0.80	0.93	10,900,000

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控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 [高砂 (県) - 2]

所 在 : 高砂市荒井町蓮池3丁目2番9
「荒井町蓮池3-2-6」

価 格 : 80,000円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「高砂」駅より道路距離500m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 253㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員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 : 中規模一般住宅を中心とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 : 53,910,930円 (× 8,330 / 291,170)

建物 : 8,351,996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 高砂市高砂町朝日町二丁目5番地2

建物の名称 デュオプレステージ高砂駅前スカイテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高砂町朝日町二丁目5番2の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 80.53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 高砂市高砂町朝日町二丁目5番2

地 目 宅地

地 積 1010.95平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

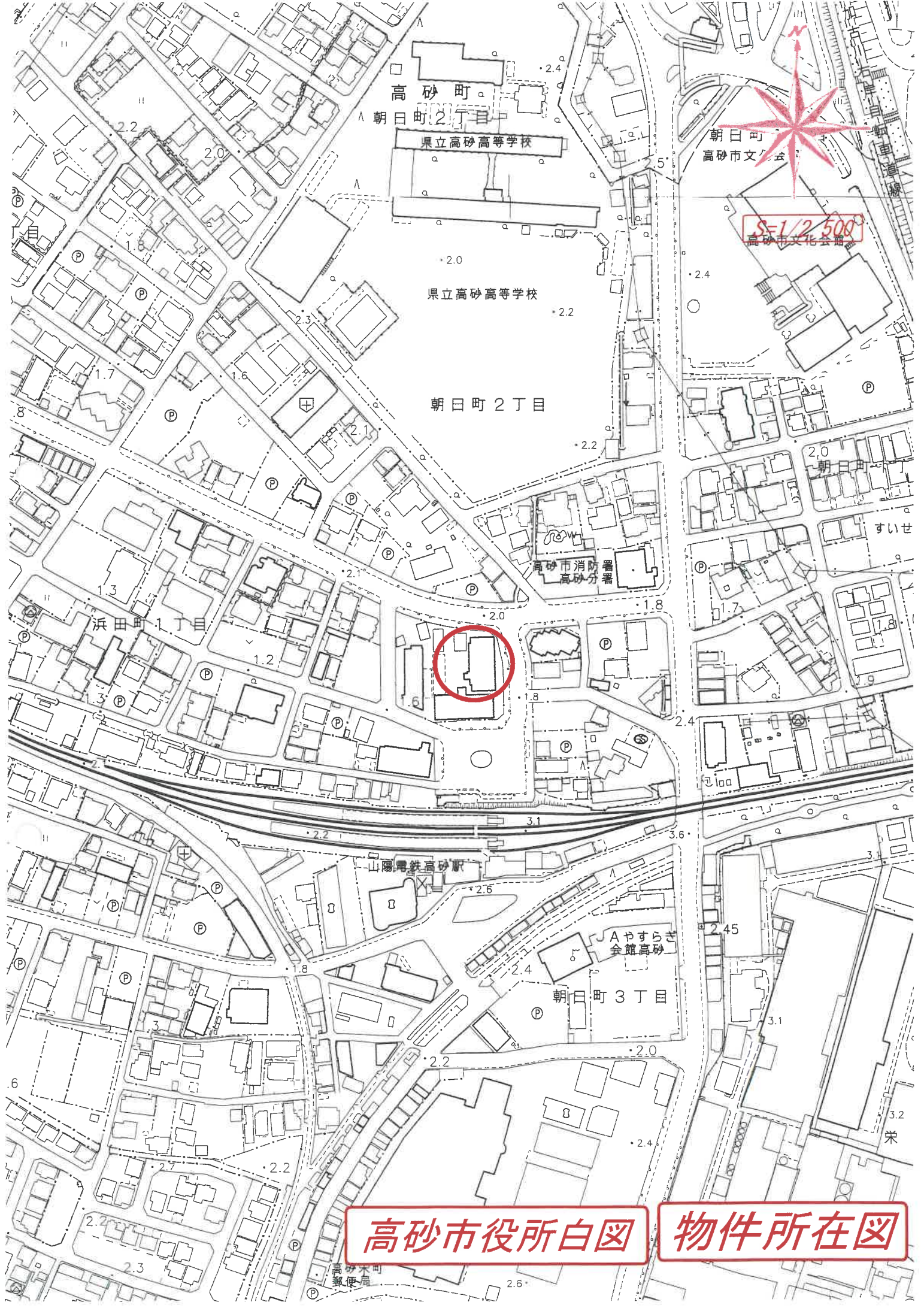
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 291170分の8330



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



高砂町
朝日町2丁目

県立高砂高等学校

県立高砂高等学校

朝日町2丁目

高砂市消防署
高砂分署

浜田町1丁目

山陽電鉄高砂駅

Aやすらぎ
会館高砂

朝日町3丁目

高砂市役所白図

物件所在図



請求 部分	所在	高砂市高砂町朝日町二丁目				地番	5番2			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和63年12月27日			備 付 年 月 日 (原図)	平成1年3月18日			補 事 記 項		

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

建各 物 階 平 面 圖 面 圖

デュオプレスステージ高砂駅前スカイテラス

高砂市高砂町朝日町二丁目5番地2

NO. 2-1

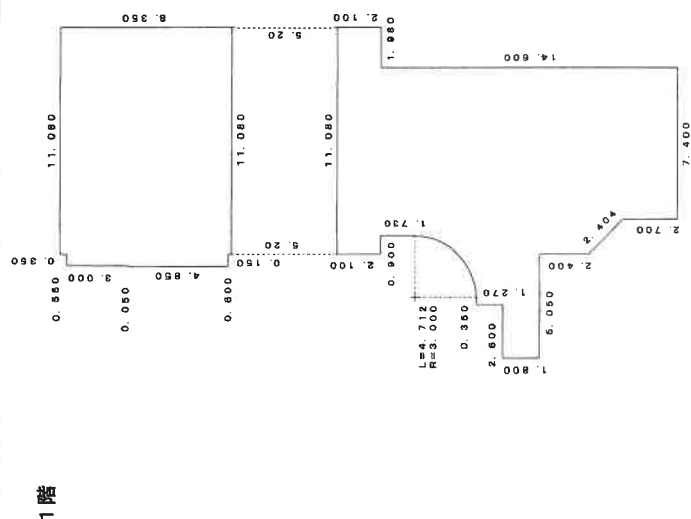
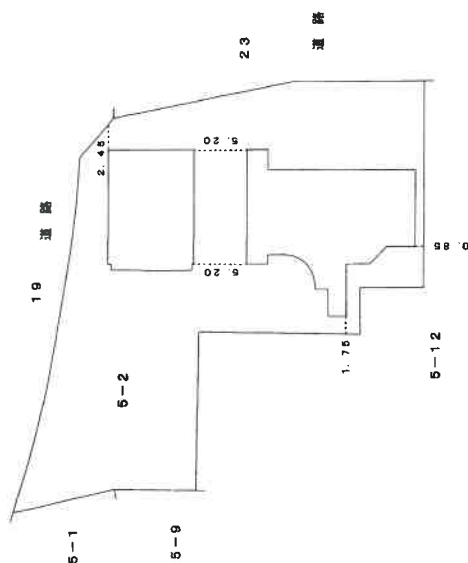


表	積	求
---	---	---

[illegible]

合計	257.050500
床面積	257.05㎡

一棟の建物



著者

1/

人 證

縮尺 1/

※A3をA4に縮小した。

建物図面

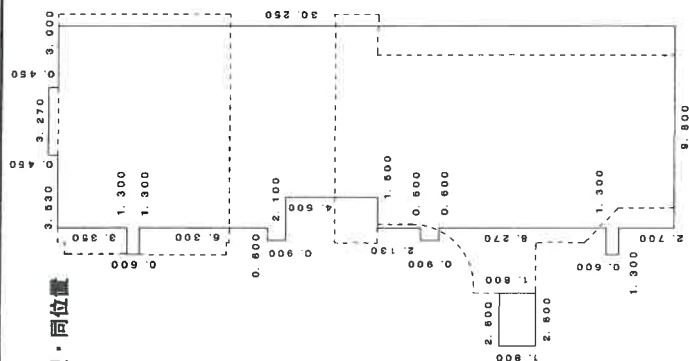
面 面
物 面
建 階 平 面

デュオプレスステージ高砂駅前スカイテラス

高砂市高砂町朝日町二丁目5番地2

NO. 2-2

2階ないし11階同型・同位置



求積表

3,270	x	0.450	1,471,500
9,800	x	3.350	32,830,000
11,100	x	6.500	72,660,000
9,800	x	6.300	61,740,000
10,400	x	0.900	9,360,000
8,300	x	4.500	37,350,000
9,800	x	2.130	20,874,000
10,400	x	0.900	9,360,000
9,800	x	8.270	81,048,000
11,100	x	0.500	5,550,000
9,800	x	2.700	26,460,000
2,500	x	1.800	4,500,000
合計			298,491,500
底價額			288,491,500

作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

※A3をA4に縮小した。

建物図面

登記年月日：平成25年9月13日

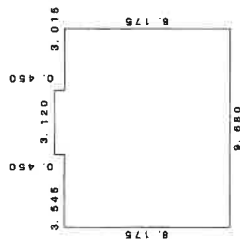
各階平面図

建物図面

家屋番号
高砂町期日町二丁目
5番2の204

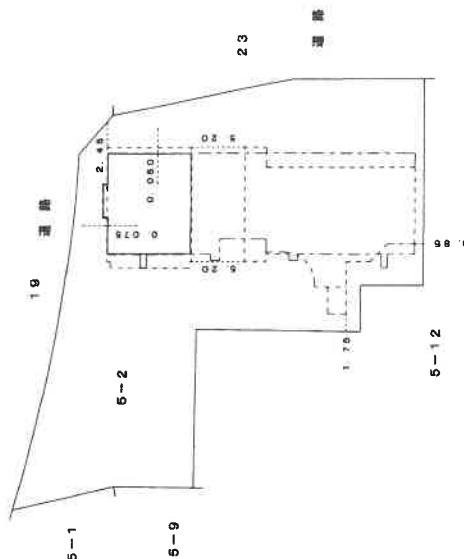
建物の所在
高砂市高砂町期日町二丁目5番地2

一棟の建物の名称 デュオブレステージ高砂駅前スカイテラス
建物の存する部分 2階
建物の名称 204



求積表

3.120 x 0.450 = 1.404000
9.680 x 8.175 = 79.134000
合 計 80.538000
床面積 80.53㎡



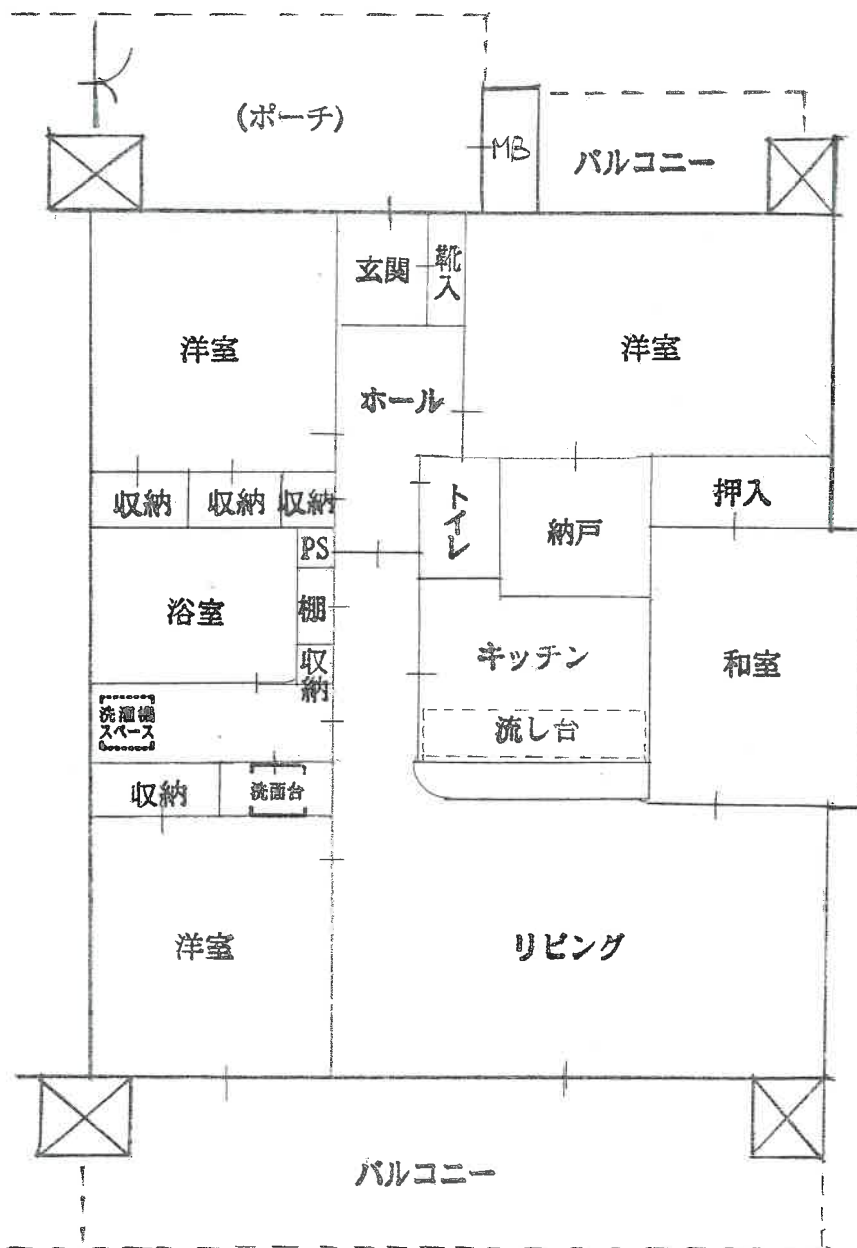
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※A3をA4に縮小した。
建物図面



写 真 ①

(対象物件を含む一棟の建物)



写 真 ②

(対象物件を含む一棟の建物)



写 真 ③

(対象物件を含む一棟の建物)



写 真 ④

(専用ポーチ)

