

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 6 月 3 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 1 9 日から 令和 7 年 6 月 2 6 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 2 3 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

建物の名称 プレステージ宝殿Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川市西神吉町岸170番1の107

建物の名称 107

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 59.10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 加古川市西神吉町岸字加賀保170番1

地 目 宅地

地 積 1790.53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 65000分の1519



物 件 明 細 書

令和 7年 4月16日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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。

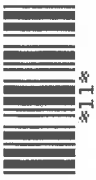
5 その他買受けの参考となる事項

【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 加古川市西神吉町岸字加賀保 1 7 0 番地 1

建物の名称 プレステージ宝殿Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川市西神吉町岸 1 7 0 番 1 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

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 5 9 . 1 0 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 加古川市西神吉町岸字加賀保 1 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 9 0 . 5 3 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 6 5 0 0 0 分の 1 5 1 9



令和7年(ヌ)第7号
令和7年2月25日受理
令和7年3月19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 加古川市西神吉町岸字加賀保 1 7 0 番地 1

建物の名称 プレステージ宝殿Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川市西神吉町岸 1 7 0 番 1 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

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 5 9 . 1 0 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 加古川市西神吉町岸字加賀保 1 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 9 0 . 5 3 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 6 5 0 0 0 分の 1 5 1 9

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	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、雨漏り・水漏れ等の不具合はありません。 3 電子タバコを吸います。 4 近隣と特に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、目視で確認し得る限りでは、特に損傷箇所などは見当たらず、経年程度の劣化があるものと思われる。 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。 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2月25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2月26日（水） 16:02 ～ 16:31	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2月27日（木） 9:08 ～ 9:16	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13日（木） 9:45 ～ 10:21	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者と面 談、評価人を同行
～		
～		
～		
～		

（特記事項）

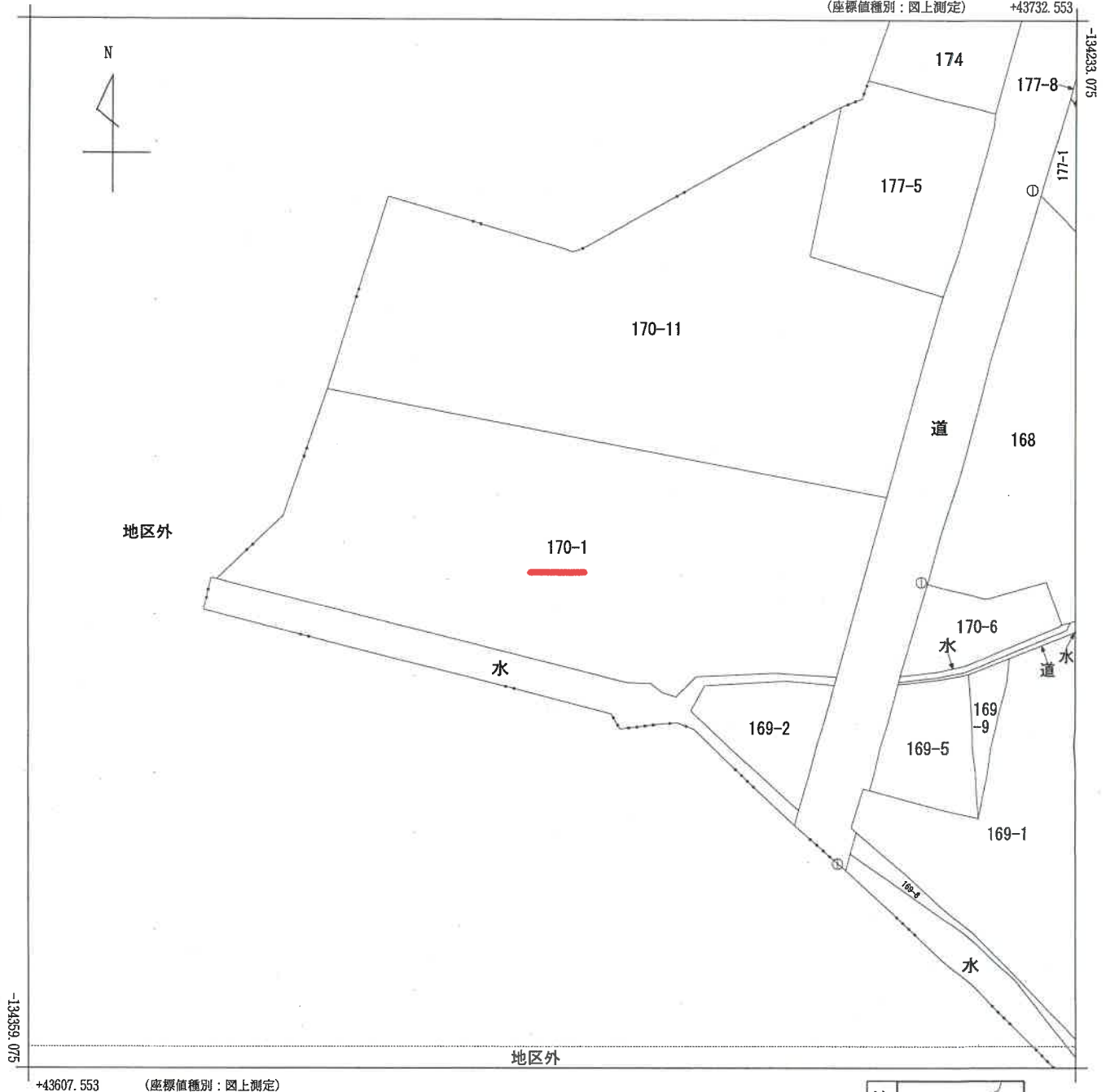
■ 令和7年3月13日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人A及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



請 求 部 分	所 在					加古川市西神吉町岸字加賀保		地 番	170番1					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	乙一		座標系番号又は記号	V		分類	地図に準ずる図面（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51年1月16日			補 記 項 事				

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9年5月12日

地積測量図

地番 170-1

土地の所在 加古川市西神吉町岸字加賀保

国土調査図面T45-4

3照点B

3照点A

土地改良区域

宇七井田 203

凡	例
⊕	コンクリート板
○	プラスチック板
⊙	掘削点ペン井表示
⊗	井サミペン井表示
⊖	金 属 板
⊙	プレート板
⊗	木 板

測点 No	3照点 A-B	60.91
C	27.95	44.35
D	78.79	107.08
E	87.41	102.07

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	傾面積	地積
170-1	1	71.93	X 14.919	= 1073.12367	
-1	2	71.93	X 5.006	= 360.08158	
	3	78.39	X 6.993	= 548.18127	
	4	78.39	X 15.246	= 1195.13394	
	5	33.98	X 1.895	= 64.39210	
	6	31.73	X 2.162	= 68.60026	
	7	26.74	X 5.545	= 148.27330	
	8	19.65	X 5.755	= 113.08575	
	9	5.52	X 0.999	= 5.51448	
	10	4.20	X 1.113	= 4.67460	
		合計	3581.06095		1790.53 m ²
		面積	1790.530475		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

平成9年4月25日(複製)

申請人

419170

縮尺 1/500

登記年月日：平成10年10月2日

各 階 平 面 図

区分建物の家屋番号
170-1-1 ~ 170-1-108
170-1-201 ~ 170-1-211
170-1-301 ~ 170-1-310
170-1-401 ~ 170-1-409
170-1-501 ~ 170-1-504

家屋番号

110、10、2、
プレス・レジ・宝殿Ⅱ

建物の所在

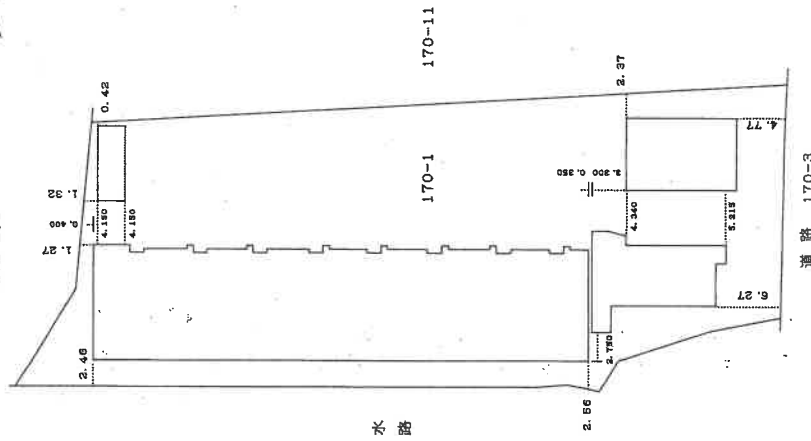
加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

建 物 図 面 図

NO. 6-1



字七中田 203



作 製 者

9月24日
月 日 作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(相印加納)

821062

(1/7)

請求番号：2-3

↑ 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10年10月2日

各 階 平 面 図

H10.10.2.

家屋番号
170番1の107

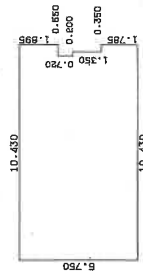
建 物 図 面 図
建 各 階 平 面 図

建物の所在
加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

一棟の建物の番号
プラスチック造II

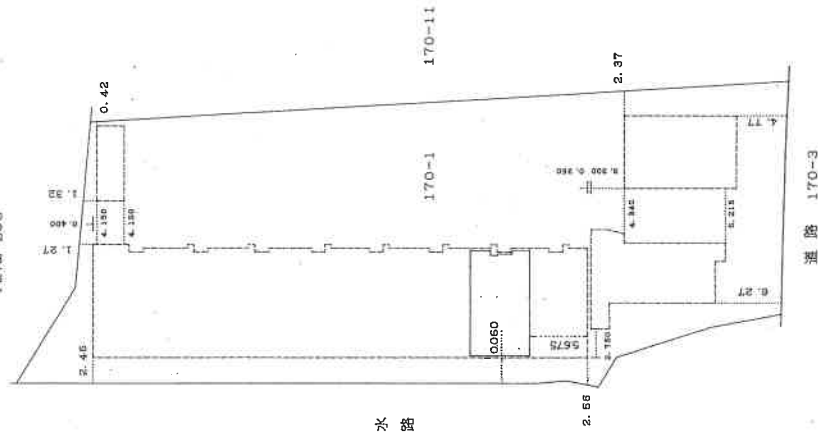
建物の番号
107

建物の存する部分
1階



求 積 表

1.895 x 10.430	= 19.764850
0.720 x 10.430	= 7.511600
1.350 x 10.430	= 14.080500
1.785 x 10.430	= 18.617550
合 計	59.104000
床面積	59.10 m ²



作 製 者

年 月 日
9月24日
日作製

縮尺
1/250

申 請 人

縮尺
1/500

(印印願納)

821073

9-107

(2/7)

請求番号：2-3

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10年10月2日

各階平面図

H10.10.2.

建築物平面図

NO. 6-2

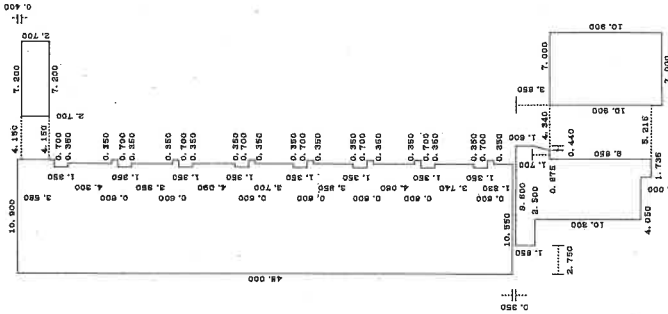
一般の建築物の
家屋番号 プレステージ宝殿Ⅱ

一般の
建築物の所在 加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

1階

求積表

10.200 x 48.000	=	489.600000
0.700 x 3.580	=	2.506000
7.200 x 2.700	=	19.440000
0.350 x 4.300	=	1.505000
0.700 x 0.600	=	0.420000
0.350 x 3.850	=	1.347500
0.700 x 0.600	=	0.420000
4.090 x 0.350	=	1.431500
0.700 x 0.600	=	0.420000
0.350 x 3.700	=	1.295000
0.700 x 0.600	=	0.420000
0.350 x 3.850	=	1.347500
0.700 x 0.600	=	0.420000
0.350 x 4.060	=	1.421000
0.700 x 0.600	=	0.420000
3.740 x 0.350	=	1.309000
0.700 x 0.600	=	0.420000
0.350 x 1.830	=	0.640500
1.850 x 2.500	=	4.625000
(3.300 x 0.660) x 0.440/2	=	21.978000
3.300 x 5.785	=	51.197250
8.850 x 1.735	=	1.735000
1.000 x 7.000	=	7.000000
10.900 x 7.000	=	76.300000
合計	=	681.696250
床面積	=	681.69㎡



製作者

0月24日
月 日(作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(地印材料)

821003

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10年10月2日

各階平面図

H10.10.2.

3/6 建物各階平面図

一般の建築物の家屋番号 プレステージ宝殿Ⅱ

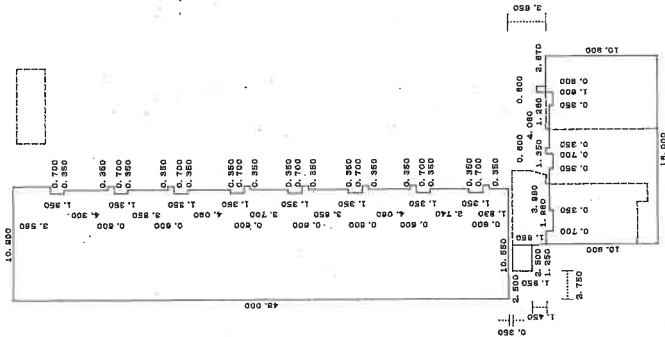
一般の建築物の所在 加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

NO. 6-3

2階

求積表

10.200	X	48.000	=	489.600000
0.700	X	3.580	=	2.506000
0.350	X	4.300	=	1.505000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	3.850	=	1.347500
0.700	X	0.600	=	0.420000
4.090	X	0.350	=	1.431500
0.750	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	3.700	=	1.295000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	3.850	=	1.347500
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	4.060	=	1.421000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.700	X	0.600	=	0.420000
3.740	X	0.350	=	1.309000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	1.830	=	0.640500
2.500	X	1.850	=	4.625000
0.600	X	1.600	=	0.960000
1.250	X	0.700	=	0.875000
0.600	X	0.700	=	0.420000
2.870	X	0.700	=	2.009000
3.990	X	0.350	=	1.396500
4.080	X	0.350	=	1.428000
18.000	X	10.200	=	183.600000
合計			700.656500	
床面積			700.65㎡	



製作者

24日 月 日 作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

0101000001

821064

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

H10.10.2.

各階平面図

4/6 各建物の平面図

FLOOR PLAN

一般の建築物の家屋番号 プレスレジ宝殿Ⅱ号

NO. 6-4

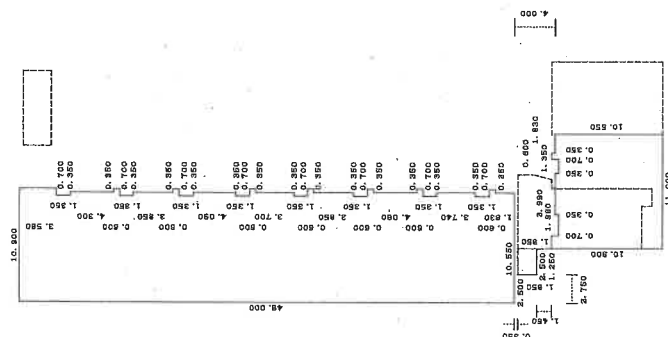
一棟の建物の
家屋番号

加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

3 階

表積求

10.200	X	48.000=	499.600000
0.700	X	3.580=	2.506000
0.350	X	4.300=	1.595000
0.700	X	0.600=	0.420000
0.350	X	3.850=	1.347500
0.700	X	0.600=	0.420000
4.090	X	0.350=	1.431500
0.700	X	0.600=	0.420000
0.350	X	3.700=	1.295000
0.700	X	0.600=	0.420000
0.350	X	3.850=	1.347500
0.700	X	0.600=	0.420000
0.350	X	4.060=	1.421000
0.700	X	0.600=	0.420000
3.740	X	0.350=	1.309000
0.700	X	0.600=	0.420000
0.350	X	1.830=	0.640500
2.500	X	1.850=	4.625000
1.250	X	0.700=	0.875000
0.600	X	0.700=	0.420000
3.990	X	0.350=	1.396500
1.830	X	0.350=	0.640500
11.000	X	10.200=	112.200000
合計			635.50000
床面積			635.50㎡



著 作 製 作

○月24日
月 日(作製)

1/ 縮尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(印刷納)

690728

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10年10月2日

各階平面図

一般の建築物の家屋番号
H10, 10, 2, プレステージ宝殿Ⅱ

各階平面図

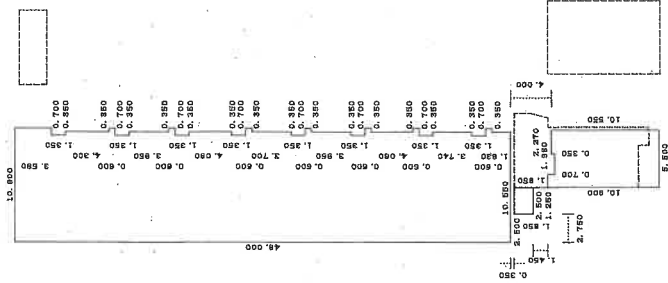
NO. 6-5

加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

4階

求積表

10.200	x	48.000	=	489.600000
0.700	x	3.580	=	2.506000
0.350	x	4.300	=	1.505000
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.350	x	3.850	=	1.347500
0.700	x	0.600	=	0.420000
4.090	x	0.350	=	1.431500
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.350	x	3.700	=	1.295000
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.350	x	3.850	=	1.347500
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.350	x	4.060	=	1.421000
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.700	x	0.350	=	0.245000
3.740	x	0.600	=	2.244000
0.350	x	1.830	=	0.640500
2.500	x	1.850	=	4.625000
1.250	x	0.700	=	0.875000
2.270	x	0.350	=	0.794500
5.500	x	10.200	=	56.100000
合計				567.737500
床面積				567.73㎡



作製者

年 月 日

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

（印）

821066

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(6/7)

請求番号：2-3

各階平面圖

H10.10, 2.

各階建物 平面図

NO. 6-6

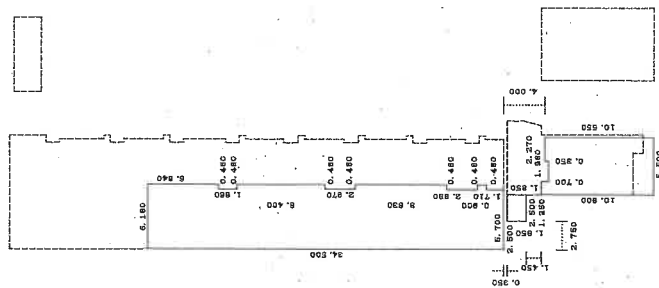
家屋番

プレスティング宝殿Ⅱ

一棟の
建物の所在

加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

54



求積表

6. 180	X	6. 840	=	42. 271200
5. 700	X	27. 660	=	157. 662000
8. 400	X	0. 480	=	4. 032000
8. 830	X	0. 480	=	4. 238400
0. 900	X	0. 480	=	0. 432000
2. 500	X	1. 850	=	4. 625000
1. 250	X	0. 350	=	0. 875000
2. 270	X	0. 700	=	0. 794500
5. 500	X	10. 200	=	56. 100000
合計				271. 030100
				床面積 271. 03㎡

作者

9月24日 月 日作製

1/ 縮尺

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

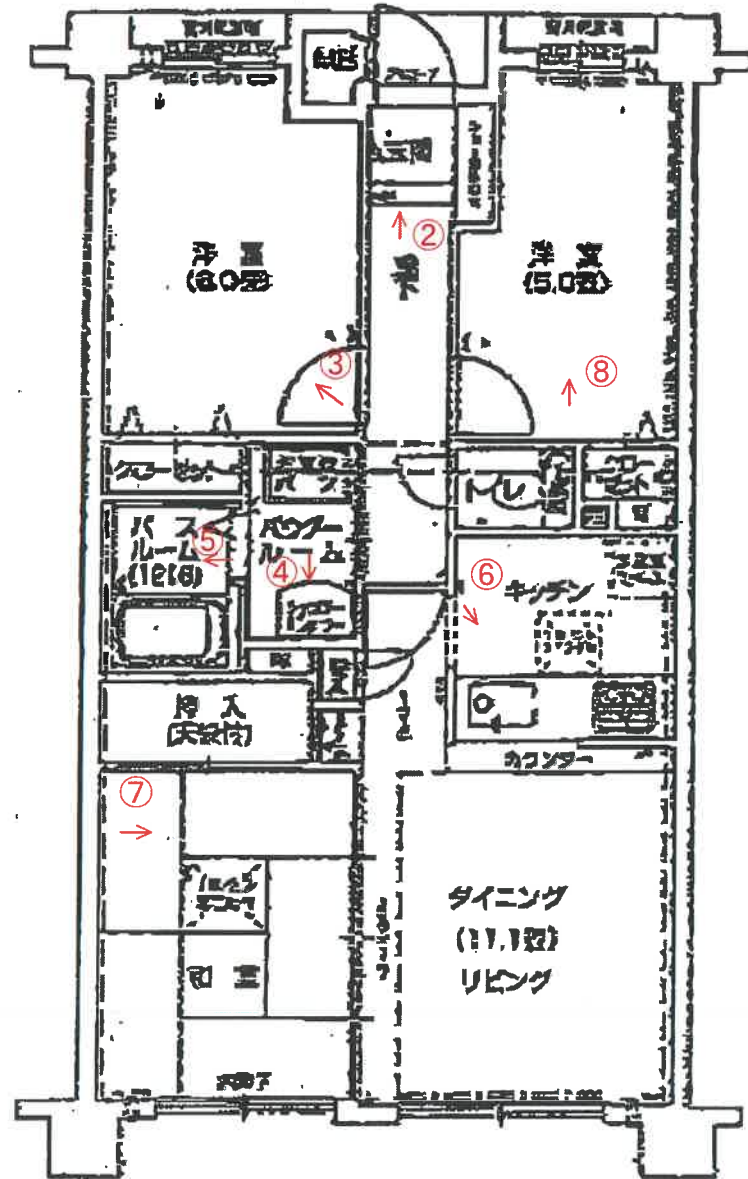
《温印柳纳》

821067

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(ヌ)第7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.

令和 7 年 (ヌ) 第 7 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 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5,050,000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 物件目録記載のとおり 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		(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	J R 線 宝殿駅の北西方 約500m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅等が見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 1,790.53 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	東側 約7m県道 南側 約3.5m道路 (建築基準法上の道路でない)	
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。 ・南側道路は公図上水路となっている。 ・敷地の一部に浸水実績がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレステージ宝殿Ⅱ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数42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10年9月1日 新築
	経過年数	27 年程度
	経済的残存耐用年数	15 年程度
構造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総台数42台)
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり プレステージ宝殿Ⅱ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本住宅管理(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和5年12月31日現在、 46,333,178 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。	

(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 (107号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	59.10㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3 L D K 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 6,700円 修繕積立金 月 額 11,060円 滞 納 額 あり (令和7年3月5日現在 444,000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	特にない

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
200,000	59.10	1.13	0.31	4,140,000

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 27年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 42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) ≒ 0.31

(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
50,600	1.01	1,790.53	0.90	1519/ 65000	1.00	1,920,000

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)-18）

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/㎡)
 $51,100 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 \div 50,600$

◇ 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：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
 $100/98 \times 100/92 \times 100/111 \times 100/100 \div 100/100$

イ 個別格差：二方路等 (1.01)

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
4,140,000	1,920,000	0.85	5,150,000

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
0.85 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 5年 11月 187,000 円/㎡

B 令和 5年 11月 198,000 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	187,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{110}$	157,000
B	198,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	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
166,000	0.85	59.10	8,340,000

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%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
854 千円 (14.5%)	495 千円	8.0%	6,188 千円 ÷ 6,190 千円	0.81629	5,053 千円 (85.5%)	5,907 千円 ÷ 5,910 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）	83	83	83	83
	長期計画修繕費	639	139	139	139
	公租公課	71	71	71	71
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	797	297	297	297
ウ 経費率	(%)	99.13	36.94	37.50	37.50
エ 有効純収益	ア－イ	7	507	495	495
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	7	443	404	

（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	5,150,000	1.00	5,150,000
②比準価格	8,340,000	1.00	8,340,000
③収益価格			5,910,000
④調整後の価格	7,010,000		

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
7,010,000	1.00	0.80	0.90	5,050,000

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)-18)
所 在 : 兵庫県加古川市西神吉町大国字北川760番126
価 格 : 51,100円/㎡
位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離1.6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 141㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員6.3m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 53,724,852円 (×1,519/65,000)
建物 : 4,882,400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 加古川市西神吉町岸字加賀保 1 7 0 番地 1

建物の名称 プレステージ宝殿Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加古川市西神吉町岸 1 7 0 番 1 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

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 5 9 . 1 0 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 加古川市西神吉町岸字加賀保 1 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 9 0 . 5 3 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

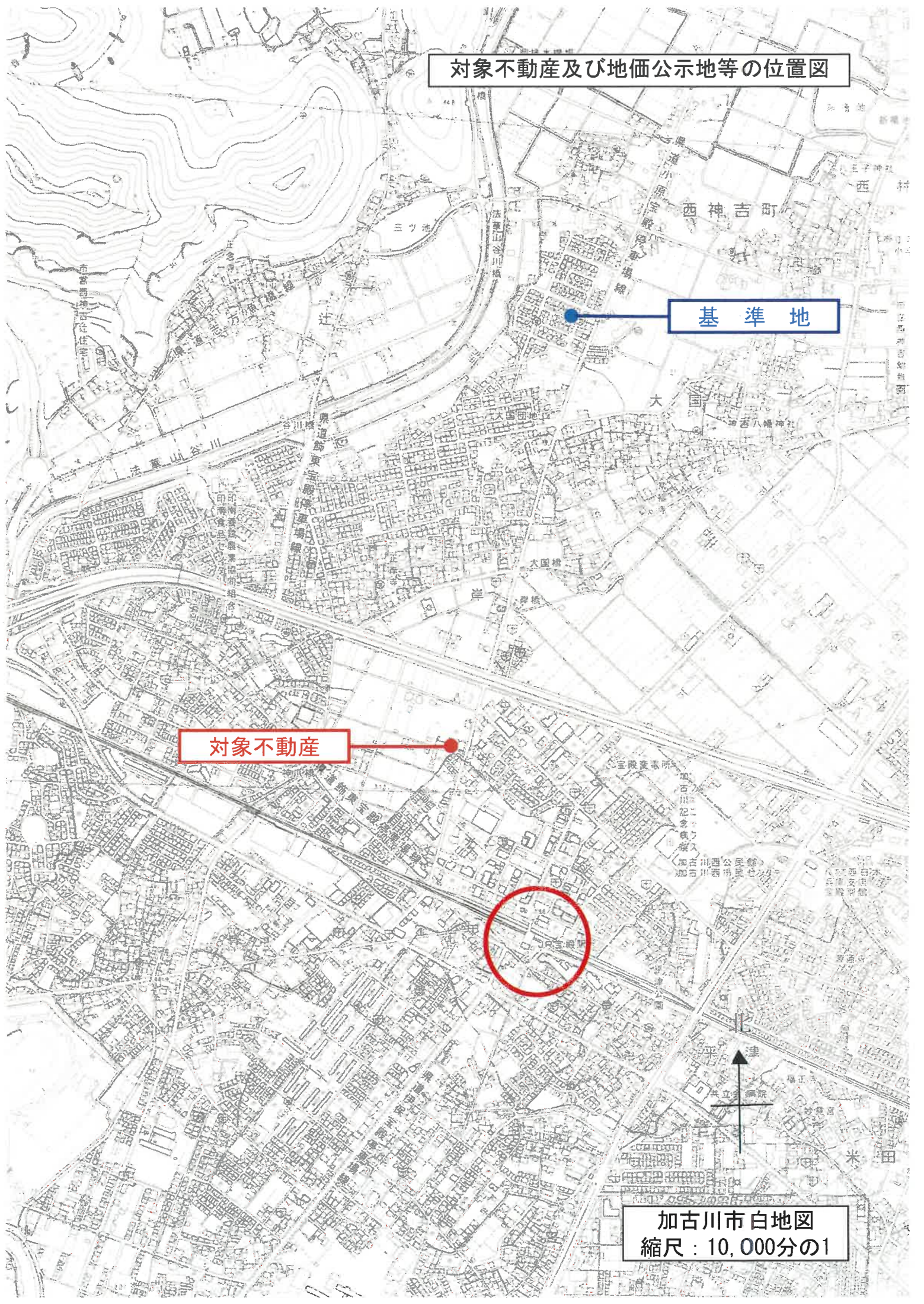
敷地権の割合 6 5 0 0 0 分の 1 5 1 9

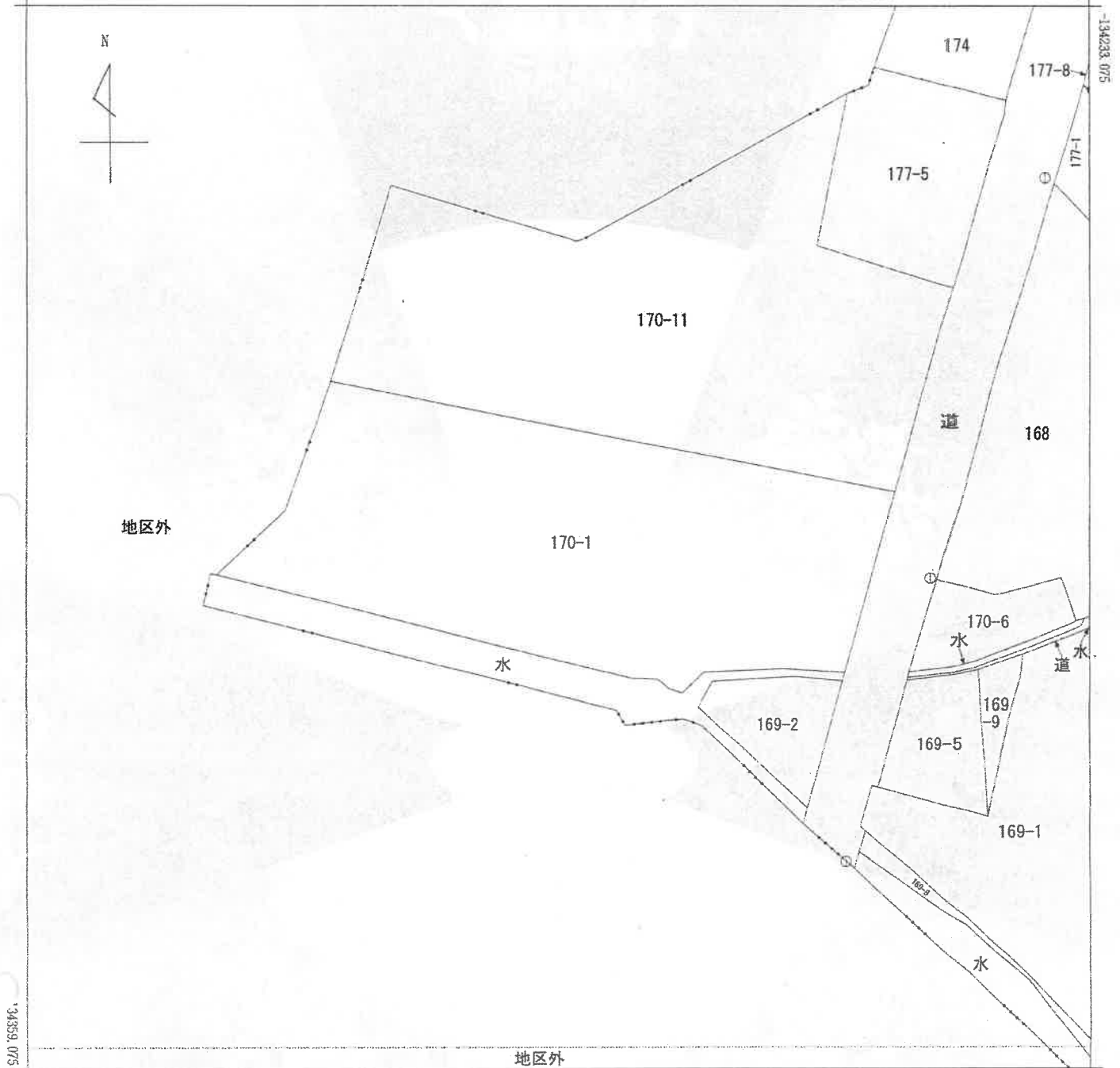
対象不動産及び地価公示地等の位置図

基準地

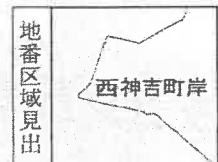
対象不動産

加古川市白地図
縮尺：10,000分の1





(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 加古川市西神吉町岸字加賀保					地 番	170番1				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 は 記 号	V	分 類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）			種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和51年1月16日			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。

（神戸地方方法務局加古川支局管轄）

令和7年1月27日

神戸地方方法務局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

A3をA4に縮小

地積測量圖

土地の所在

地 番

170-1

知识点13

国土調査図面T45-4

引照点A

土地改良区域

田中丰田 203

204-2

1

170-11

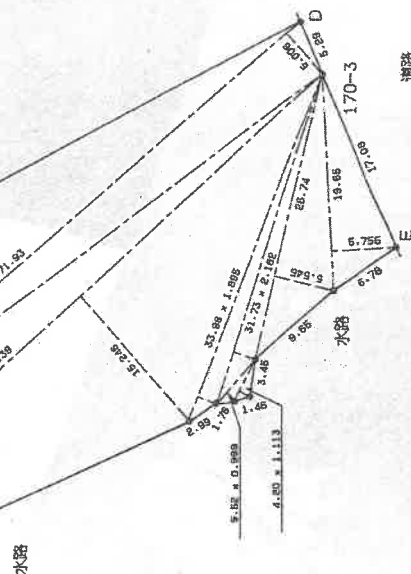
(A) 170-1

三 斜求積表

N 例	
⊕	コングリート杭
⊖	びちスチス杭
⊗	鋼筋コンクリート杭
⊖	木杭

測点	引照点 A-B	60.91
No	水路内 表示 コンクリート杭 B	
C	27.95	44.35
D	78.79	107.08
E	97.43	102.07

地 番	NO	座 辺	高 さ	傳 面 積	地 積
○170	1	71.93 X	14.919 =	1073.12367	
-1	2	71.93 X	5.006 =	360.08156	
	3	78.39 X	6.993 =	548.18127	
	4	78.39 X	15.246 =	1195.13394	
	5	33.98 X	1.895 =	64.39210	
	6	31.73 X	2.162 =	68.60026	
	7	26.74 X	5.545 =	148.27330	
	8	19.65 X	6.755 =	113.08675	
	9	5.52 X	0.999 =	5.51448	
	10	4.20 X	1.113 =	4.67460	
		合 計	3581.06095		
		面 積	1790.530475		1790.53 m ²



作者

人
體
母

縮尺

500

419170

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1月27日 神戸地方支務局

登記官

各 階 平 面 図

正分建物の家屋番号
170-1-1 ~ 170-1-108
170-1-201 ~ 170-1-211
170-1-301 ~ 170-1-310
170-1-401 ~ 170-1-409
170-1-501 ~ 170-1-504

H10.10.2.

一般の建築物の家屋番号
ブレステージ宝殿Ⅱ

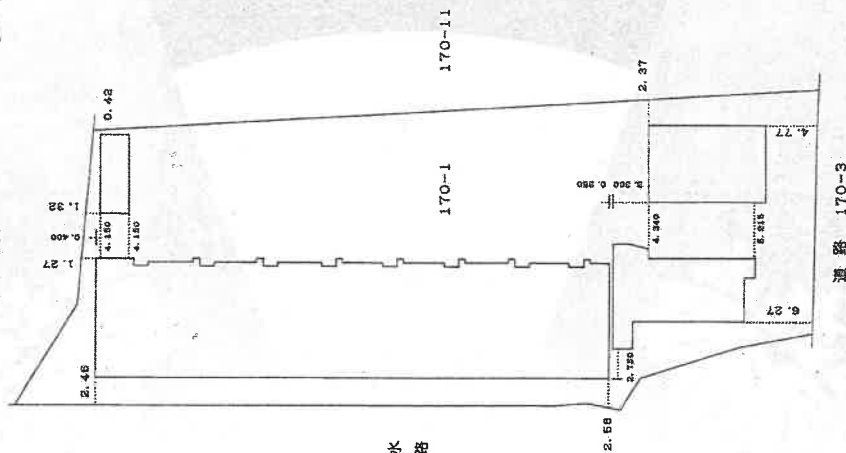
建 物 階 平 面 図

NO. 6-1

加古川市西神吉田岸字加賀保170番地1



字七田 203



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

(加印明細)

821062

登記年月日：平成10年10月2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。

(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和7年1月27日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：4-3

(2/7)

08印刷用紙

821075

G-107

A3をA4に縮小

各階平面図

H10,10,2,
西神戸町岸
170番地の107

建物各階平面図

家屋番号

建物の所在

加古川市西神戸町岸字加賀保170番地1

一棟の建物の番号

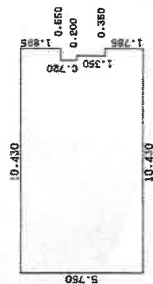
プレスデージ生殿Ⅱ

建物の番号

107

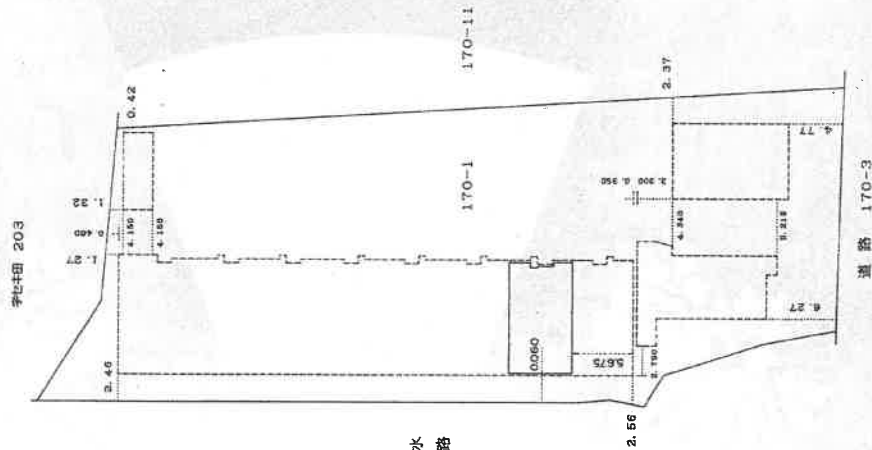
建物の存する部分

1階



求積表

1.895 x 10.430	=	19.764850
0.720 x 9.880	=	7.113600
1.350 x 10.080	=	13.608000
1.765 x 10.430	=	18.617550
合計		59.104000
床面積		59.10 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成10年10月2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1月27日 神戸地方方法務局

登記官

請求番号：4-3

(3/7)

各階平面図

H10.10.2.

家屋番号 プレスデージ宝殿Ⅱ

建物平面図

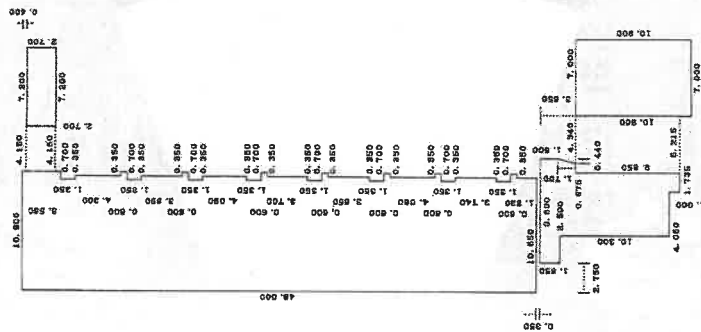
加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

NO. 6-2

1階

求積表

10.200	x	48.000	=	489.600000
0.700	x	3.580	=	2.506000
7.200	x	2.700	=	19.440000
0.350	x	4.300	=	1.505000
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.350	x	3.850	=	1.347500
0.700	x	0.600	=	0.420000
4.090	x	0.350	=	1.431500
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.350	x	3.700	=	1.295000
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.350	x	3.850	=	1.347500
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.350	x	4.060	=	1.421000
0.700	x	0.600	=	0.420000
3.740	x	0.350	=	1.309000
0.700	x	0.600	=	0.420000
0.350	x	1.830	=	0.640500
1.850	x	2.500	=	4.625000
3.300	x	6.660	=	21.978000
8.850	x	5.785	=	51.197250
1.000	x	1.735	=	1.735000
10.900	x	7.000	=	76.300000
			合計	681.696250
			床面積	681.69㎡



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

(組印用紙)

821063

A3をA4に縮小

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局筆跡)
令和7年1月27日 神戸地方公務局

登記官

H10.10.2.

各階平面図

建物の
家屋番号 プレステージⅡ

建物の
各階平面図

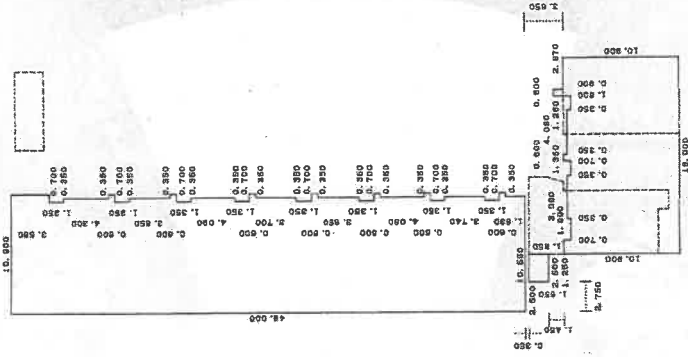
加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

NO. 6-3

2階

求積表

10.200 X 48.000=	489.600000
0.700 X 3.580=	2.506000
0.350 X 4.300=	1.505000
0.700 X 0.600=	0.420000
0.350 X 3.850=	1.347500
0.700 X 0.600=	0.420000
4.090 X 0.600=	1.431500
0.700 X 0.600=	0.420000
0.350 X 3.700=	1.295000
0.700 X 0.600=	0.420000
0.350 X 3.850=	1.347500
0.700 X 0.600=	0.420000
0.350 X 4.060=	1.421000
0.700 X 0.600=	0.420000
3.740 X 0.350=	1.309000
0.700 X 0.600=	0.420000
0.350 X 1.830=	0.640500
2.500 X 1.850=	4.625000
0.600 X 1.600=	0.960000
1.250 X 0.700=	0.875000
0.600 X 0.700=	0.420000
2.870 X 0.700=	2.009000
3.990 X 0.350=	1.396500
4.080 X 0.350=	1.428000
18.000 X 10.200=	183.600000
合計 700.656500	
床面積 700.65㎡	



作製者

縮尺 1/

申請人

(加印刷印)

821064

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1月27日 神戸地方支務局

登記官

各階平面図

H10.10.2.

一般の建築物の
家屋番号 プレステージ宝殿Ⅱ

4/6 建築物平面図

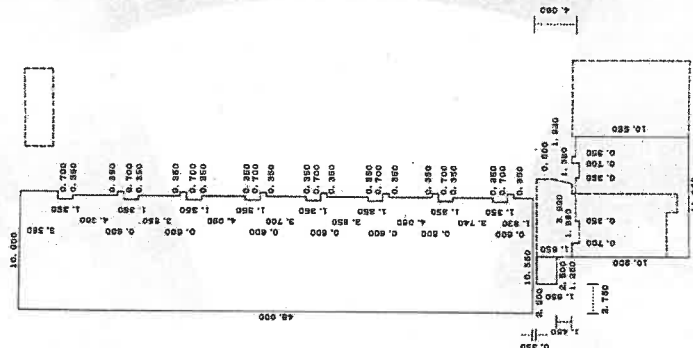
一般の
建築物の所在 加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

NO. 6-4

3階

求積表

10.200	X	48.000	=	489.600000
0.700	X	3.580	=	2.506000
0.350	X	4.300	=	1.505000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	3.850	=	1.347500
0.700	X	0.600	=	0.420000
4.090	X	0.380	=	1.431500
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	3.700	=	1.295000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	3.850	=	1.347500
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	4.060	=	1.421000
0.700	X	0.600	=	0.420000
3.740	X	0.350	=	1.309000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	1.830	=	0.640500
2.350	X	0.700	=	1.645000
1.250	X	0.700	=	0.875000
0.600	X	0.350	=	0.210000
3.990	X	0.350	=	1.396500
1.830	X	0.350	=	0.640500
11.000	X	10.200	=	112.200000
合計			625.500000	
			床面積 625.50㎡	



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

(国印効力)

821065

これは図面に記録されている内容を証明した建面である。
(神戸地方方法務局加古川支局管轄)
令和7年1月27日 神戸地方方法務局

登記官

各階平面図

家屋番号

H10,10,2

プレステージ宝殿Ⅱ

建物階平面図

加古川市西神吉町岸字加賀保170番地1

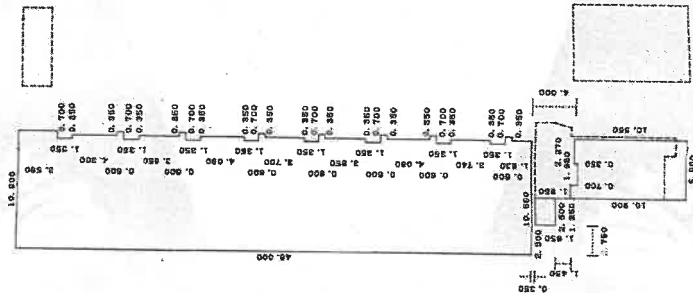
NO. 6--5

建物の所在

4階

求積表

10.200 x 48.000 =	489.600000
0.700 x 3.580 =	2.506000
0.350 x 4.300 =	1.505000
0.700 x 0.600 =	0.420000
0.350 x 3.850 =	1.347500
0.700 x 0.600 =	0.420000
4.090 x 0.350 =	1.431500
0.700 x 0.600 =	0.420000
0.350 x 3.700 =	1.295000
0.700 x 0.600 =	0.420000
0.350 x 3.850 =	1.347500
0.700 x 0.600 =	0.420000
0.350 x 4.060 =	1.421000
0.700 x 0.600 =	0.420000
3.740 x 0.350 =	1.309000
0.700 x 0.600 =	0.420000
0.350 x 1.830 =	0.640500
2.500 x 1.850 =	4.625000
1.250 x 0.700 =	0.875000
2.270 x 0.350 =	0.794500
5.500 x 10.200 =	56.100000
合計 567.737500	
床面積 567.73㎡	



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

(印)印加

821066

(6/7)

請求番号：4-3

A3をA4に縮小

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。
(神戸地方裁判所加古川支部管轄)
令和7年1月27日 神戸地方裁判所

登記官

各階平面図

1階の建物
家屋番号

H10.10.2.

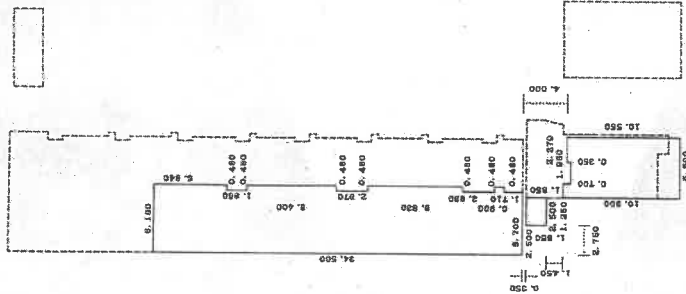
6/6 建 物 図 面 図
プレステージ宝殿Ⅱ

2階の建物
建物の所在

加古川市西神戸岸字加賀保170番地1

NO. 6-6

5階



求積表

6.180	X	6.840	=	42.271200
5.700	X	27.660	=	157.662000
8.400	X	0.480	=	4.032000
8.830	X	0.480	=	4.238400
0.900	X	0.480	=	0.432000
2.500	X	1.850	=	4.625000
1.250	X	0.700	=	0.875000
2.270	X	0.350	=	0.794500
5.500	X	10.200	=	56.100000
				合計 271.030100
				床面積 271.03㎡

作製者

縮尺 1/

申請人

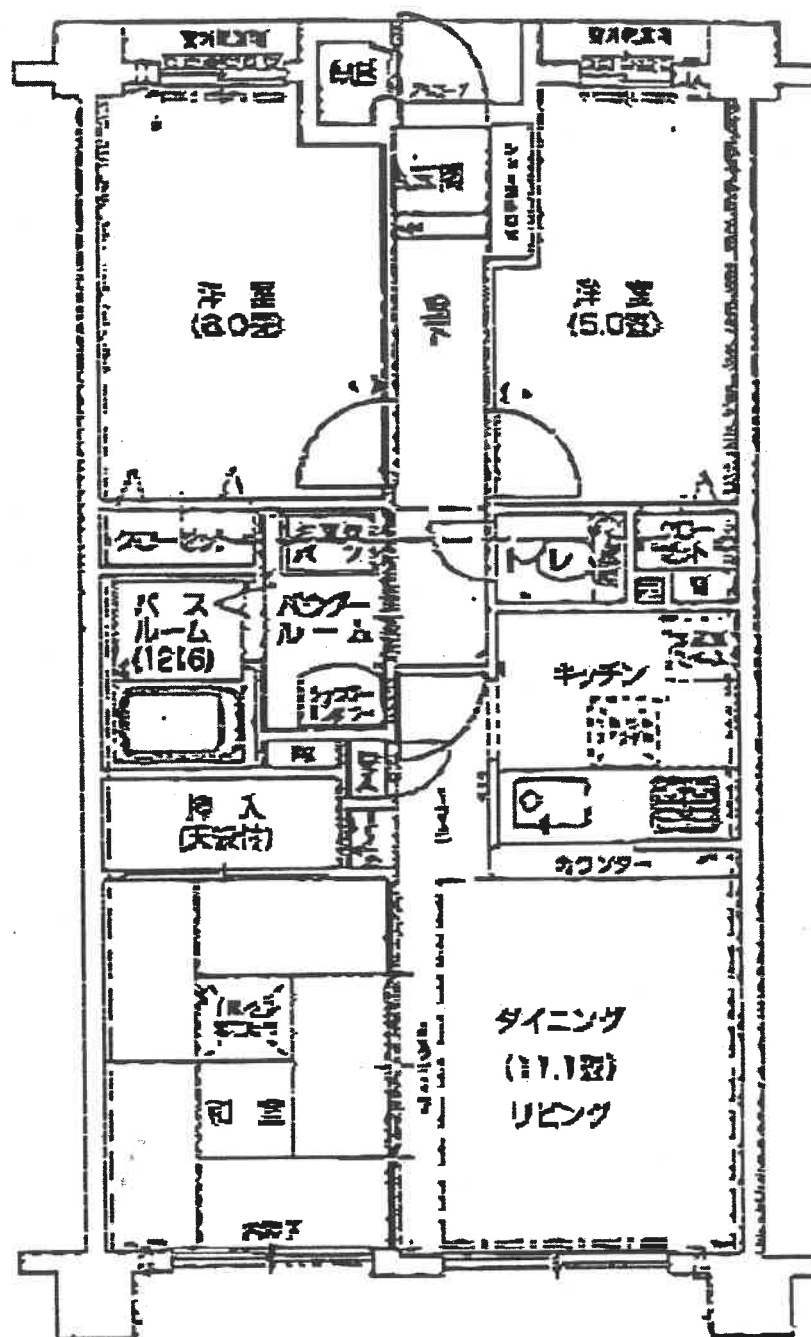
縮尺 1/ 500

(印面加算)

821067

建物間取図

令和7年(ヌ)第7号



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

